

염리5재정비촉진구역(주택재개발정비구역) 해제를 위한 의견청취의 건 심사보고서

2015. 3. 2.
복지도시위원회

1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2015. 2.16. 마포구청장

나. 회부일자 : 2015. 2.23.

다. 상정일자 : 제194회 임시회 제1차 위원회 (2015. 3.2.)

상정, 심사, 의결

2. 제안설명요지

□ 제안설명자 : 강 창 수 주택과장

가. 제안이유

아현재정비촉진지구 내 염리5재정비촉진구역(주택재개발정비구역)에 대하여 「도시 및 주거환경 정비법」 제16조의2(조합 설립인가 등의 취소) 제1항제1호 규정에 의하여 토지 등 소유자 과반수의 동의로 추진 위원회의 승인이 취소(마포구 고시 제2014-181호, 2014. 10. 16.)되어 같은 법 제4조의3(정비구역 등 해제) 제2항 규정에 의거 정비구역 해제를 위한 구의회 의견을 듣고자 하는 사항임.

나. 구역현황

○ 위 치 : 마포구 염리동 105번지 일대

○ 면 적 : 81,426㎡

○ 추진경위

- 2003.11.18 : 아현뉴타운지구 지정(시 고시 제2003-372호)
- 2004.12.30 : 아현뉴타운지구 개발기본계획승인(시 공고 제2004-1431호)
- 2008.01.30 : 추진위원회 승인(300명/574명 : 동의율 52.26%)
- 2010.07.08 : 정비구역 지정(서울시고시 제2010-252호)
- 2014.08.13 : 추진위원회 해산 신청서 접수(이석재 외 297명)
- 2014.10.16 : 추진위원회 해산(마포구 고시 제2014-181호)
 - ※ 토지 등 소유자 557명 중 283명 해산동의(50.8%)로 추진위원회 취소
- 2014.07.31 : 재정비촉진계획 변경(구역해제)을 위한 용역계약
- 2014.12.11 : 구역해제를 위한 주민 공람공고
 - ※ 공람기간 : 2014. 12.11 ~ 2015. 01.12

다. 염리5재정비촉진구역(정비구역) 해제에 관한 사항

1) 정비계획 및 정비구역 결정 해제조서

구 분	구 역 명	구역 면적 (㎡)	택지 면적 (㎡)	정비기반시설(㎡)			건축계획
				공 원	도 로	공공 청사	
기 정	염리제5주택 재개발 정비구역	81,426	57,164	5,823	16,439	2,000	- 13개동 1,041세대 - 용적율 : 240% 이하 - 최고층수 · 택지1 : 25층 이하 · 택지2 : 23층 이하
변 경	해 제						

2) 용도지역 결정 변경조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기 정	변 경	증 · 감	
합 계		81,426	81,426	-	100
주거지역	제2종일반주거지역(7층)	-	30,428	증) 30,428	37.37
	제2종일반주거지역	-	8,652	증) 8,652	10.62
	제3종일반주거지역	81,426	39,057	감) 42,369	47.97
	준주거지역	-	3,289	증) 3,289	4.04

3) 도시계획시설(정비기반시설) 환원 조서

가) 도로 환원 조서

결정 구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점		
기정	중로	2	(2)	15	국지 도로	일 반 도로	333	염리동 154-31	염리동 173-4		
기정	중로	2	(3)	15	"	"	253	염리동 148-9	염리동 128-19		
환원	소로	1	-	10	"	"	250	"	"	서고149호 (72.10.20.)	
기정	중로	2	(5)	15	"	"	137	대흥동 32-1	염리동 81-77		
환원	소로	3	(1)	6	"	"	181	염리동 38-25	"		
폐지	중로	2	(1)	15	"	"	46	대흥동 197-3	대흥동 139-1		
폐지	중로	2	(4)	15	"	"	145	염리동 93-1	염리동 139-31		
폐지	소로	1	(1)	10	"	"	52	염리동 98-28	염리동 105-19		
폐지	소로	3	(3)	4	특수 도로	보행자 전용도로	293	염리동 178-10	대흥동 37-9		
환원	소로	2	6	8	국지 도로	일 반 도로	214	염리동 89일대	염리동 139일대	서고94-86 (94.1.28.)	
환원	소로	3	(2)	6	"	"	60	염리동 98-65	염리동 105-8		
환원	소로	3	322	4	"	"	101	염리동 81-96	염리동 81-8		
환원	소로	3	323	5	"	"	68	염리동 81-48	염리동 81-90		

※ 중로 2-(2)(폭 : 15m, 길이 : 333m) 일반도로는 인접구역과 연계되는 도로로써 환원될 경우 도로 폭이 15m에서 8m로 조정되어 이로 인한 교통 정체 등 문제점이 발생할 수 있으므로, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제13조의2(재정비 촉진구역 지정의 효력상실) 제3항 규정에 의하여 정비구역 해제시에는 환원 시키지 아니하고 서울시와 협의하여 재정비촉진계획 변경시 환원여부에 대하여 최종 결정코자 함.

나) 공원 결정 폐지조서

결정 구분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)	비 고
	명 칭	세분류			
기 정	공 원	소공원	영리동 105-11번지 일대	5,823	
폐 지	공 원	소공원	영리동 105-11번지 일대	5,823	정비구역 해제에 따른 공원 폐지

다) 공공청사 결정 폐지조서

결정 구분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)	비 고
	명 칭	세분류			
기 정	공공청사	동사무소	영리동 98-35번지 일대	2,000	
		지구대			
폐 지	공공청사	동사무소	영리동 98-35번지 일대	2,000	정비구역 해제에 따른 공공청사 폐지
		지구대			

4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가) 기존 건축물의 정비·개량계획 해제조서

결정 구분	구역구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면적(㎡)		합계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
기 정	영리5주택재개발 정비구역	81,426	영리동 105번지 일대	494	1 (전신전화국 중앙전산소)	-	493 (신축15동)	-	
변 경	해 제								

나) 건축시설계획 해제조서

결정구분	구역구분		획지구분		위치	주된용도	건폐율(%)	용적률(%)	층수	비고																																									
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																															
기정	신규	영리5주택재개발정비구역	택지1	32,655	영리동 82-39 일대	공동주택 및 부대복리시설	50이하	240이하	최고 25층이하																																										
	신규		택지2	18,098	영리동 142-9 일대	"	50이하	240이하	최고 23층이하																																										
	존치		택지3	6,258	영리동 85-2	전신전화국 중앙전산소	관계법령에 따름			존치 (부지정리)																																									
	신규		공공청사	2,000	영리동 98-35 일대	동사무소 지 구 대	관계법령에 따름			노인정 포함																																									
기정	주택의 규모 및 규모별 건설 비율		<p>■ 총세대수 : 1,041세대(일반 863세대, 임대 178세대)</p> <p>■ 건립규모</p> <ul style="list-style-type: none"> - 85㎡ 이하 : 874세대(84.0%) - 85㎡ 초과 : 167세대(16.0%) <p>■ 임대주택 : 178세대(전체의 17.1%)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">구분 (전용면적)</th> <th colspan="2">계</th> <th colspan="2">분양</th> <th colspan="2">임대</th> </tr> <tr> <th>세대수 (세대)</th> <th>비율(%)</th> <th>세대수 (세대)</th> <th>비율(%)</th> <th>세대수 (세대)</th> <th>비율(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합계</td> <td>1,041</td> <td>100.0</td> <td>863</td> <td>82.9</td> <td>178</td> <td>17.1</td> </tr> <tr> <td>60㎡ 이하</td> <td>439</td> <td>42.2</td> <td>261</td> <td>25.1</td> <td>178</td> <td>17.1</td> </tr> <tr> <td>60~85㎡ 이하</td> <td>435</td> <td>41.8</td> <td>435</td> <td>41.8</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>85㎡ 초과</td> <td>167</td> <td>16.0</td> <td>167</td> <td>16.0</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>								구분 (전용면적)	계		분양		임대		세대수 (세대)	비율(%)	세대수 (세대)	비율(%)	세대수 (세대)	비율(%)	합계	1,041	100.0	863	82.9	178	17.1	60㎡ 이하	439	42.2	261	25.1	178	17.1	60~85㎡ 이하	435	41.8	435	41.8	-	-	85㎡ 초과	167	16.0	167	16.0	-	-
	구분 (전용면적)	계		분양		임대																																													
		세대수 (세대)	비율(%)	세대수 (세대)	비율(%)	세대수 (세대)	비율(%)																																												
	합계	1,041	100.0	863	82.9	178	17.1																																												
	60㎡ 이하	439	42.2	261	25.1	178	17.1																																												
	60~85㎡ 이하	435	41.8	435	41.8	-	-																																												
85㎡ 초과	167	16.0	167	16.0	-	-																																													
임대주택 건립비율		기준	40㎡ 이하 (40~50%)		40㎡ ~50㎡ 이하 (40~50%)		50㎡ ~60㎡ 이하 (10~20%)																																												
		계획	76세대(40.64%)		76세대(40.64%)		26세대(18.72%)																																												
건축물의 건축선에 관한 계획		<p>■ 서강로변 : 3m</p> <p>■ 순환생활가로, 대흥로변 및 15m 도로변 : 6m</p>																																																	
변경		해제																																																	

다) 임대주택의 건설에 관한 계획 해제조서

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동수	지상층 연면적(㎡)	세대수	세대규모(전용)	비고
기정	택지1	32,655	106동과 104, 105동 일부	10,216.12 (공급면적)	178세대	34.21㎡ : 76세대(40.64%) 46.51㎡ : 76세대(40.64%) 51.68㎡ : 26세대(18.72%)	
변경	해제						

라. 주민 공람공고 결과

- 근거 : 『도시 및 주거환경정비법』 제4조3(정비구역 등 해제)제2항
- 게재구분 : 구보 및 구 홈페이지 등
- 공고기간 : 2014. 12.11 ~ 2015. 1.12
- 열람의견 : 김00외 8명(의견 : 정비구역해제를 반대한다는 내용들임)

마. 염리5구역 소송진행 상황

1) 조합설립추진위원회설립 승인취소처분의 집행정지(2015아10029)

- 2015.1.15. : 승인취소처분의 집행정지 접수
 - ▷ 신청 이유
 - 조합해산 동의를 부족
 - 행정절차법 위반(의견제출 기회 부여하지 않음)

● 2015.1.26. : 승인취소처분의 집행정지 기각

● 2015.1.30. : 항소장이 제출되어 소송진행 중 임

2) 추진위원회승인취소처분 취소청구의 소(2015구합50672) : 본 안

- 2015.1.28. : 추진위원회승인취소처분 취소청구의 소 접수
 - ▷ 청구 이유
 - 조합해산동의를 부족
 - 행정절차법 위반(의견제출 기회 부여하지 않음)

바. 구역해제 사유

- 염리5구역 토지등소유자 이석재 외 297명의 추진위원회 해산신청에 대해 「도시 및 주거환경 정비법」 제16조의2(조합 설립인가 등의 취소) 규정에 의하여 추진위원회 승인이 취소된 경우 같은 법 제4조의3(정비구역 등 해제) 제1항 규정에 의거 특별시장에게 정비구역 등의 해제를 요청하여야 함

- 영리5재정비촉진구역은 해산 신청일(2014.8.13.)을 기준으로 토지 및 건물 등기사항증명서를 확인한 결과 산정된 토지등소유자 557명 중 283명이 추진위원회 해산동의서(동의율 50.8%)를 제출하여 추진위원회가 승인 취소됨에 따라 정비구역 해제 추진

사. 향후 추진절차

- 정비구역 해제 요청(구→시) → 서울시 도시계획위원회 심의 → 정비구역 해제여부 결정 및 고시(구)
 - ※ 「도시및주거환경정비법」 제4조의3 제5항에 따라 정비구역 등이 해제된 경우에는 정비계획으로 변경된 용도지역, 정비기반시설 등은 정비구역지정 이전의 상태로 환원되나, 종로 2-(2)(폭:15m, 길이:333m) 일반도로는 환원하지 아니하고 재정비촉진계획 변경시 환원여부를 결정하고자 함

3. 검토보고 (김용범 전문위원)

- 본 구역은 영리동 105번지 일대로 2008.01.30. 추진위원회 승인을 받아 사업을 추진하였으나, 최근 재개발사업 등의 정비 사업이 국제 금융위기 여파와 부동산 경기침체로 인한 사업성 저하에 따른 주민 갈등 등으로 지연·중단되고 있음.
- 2011년말 국회에서 정비사업의 출구를 마련하기 위해 구역해제 기준과 절차를 마련함에 따라 영리제5재정비촉진구역(주택재개발정비구역) 실태조사를 거쳐 주택재개발 사업추진을 원하지 않는 구역 내 토지 소유자 557명 중 과반수 이상(50.8%)인 283명이 추진위원회 해산에 동의하여 지난 2014년 10월 16일 추진위원회 승인이 취소되었음.

- 추진위원회 승인 취소 대한 관련법규를 보면,
「도시 및 주거환경정비법」 제16조의2(조합설립인가 등의 취소)제1항 제1호와 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」 제15조의2에서 규정한 조합설립추진위원회 승인취소 법적요건인 과반수(50.8%)를 초과하여 주택재개발정비구역 해제는 법적요건을 충족하였음.
- 따라서 같은 법 제4조의3(정비구역 등 해제) 제1항제5호의 규정에 의거 “추진위원회 승인을 취소한 경우 구청장이 시장에게 정비구역 지정 해제를 요청하여야 한다” 고 규정되어 있어 본 구역을 해제하고자 제출된 의견청취안은 타당하다고 사료되나, 영리5구역 추진위원회 해산에 따른 정비구역 해제시 영리2구역(중로2-439, 15m)에서 영리5구역 도로(소로2-280, 8m) 폭원이 축소되는 부분에 대한 문제점은 신중히 검토가 필요하다고 판단됨.

4. 질의 및 답변요지 : 생략

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 원안채택

7. 소수의견의 요지 : 없음

8. 기타 : 없음