

# 아현재정비촉진지구 내 영리3구역 재정비촉진계획 변경 지정을 위한 의견청취의 건 심사보고서

2011.10.12.  
복지도시위원회

## 1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2011. 9. 30. 마포구청장
- 나. 회부일자 : 2011. 10. 4.
- 다. 상정일자 : 제164회 임시회 제1차 위원회(2011. 10. 12)  
상정, 심사, 의견서채택

## 2. 제안설명요지 (제안설명자 : 한정무 도시계획과장)

### 가. 제안이유

- 아현재정비촉진지구내 영리3구역 주택재개발정비사업에 대하여 용적률 상향, 토지 이용계획 및 건축계획 변경 등 재정비촉진계획 변경을 위하여 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제2항 및 동법 시행령 제9조 규정에 의거 구의회 의견을 듣고자 하는 사항임

### 나. 구역현황 및 추진경위

- 구역현황
  - 위 치 : 마포구 영리동 507번지 일원
  - 면 적 : 87,806.5㎡
  - 사업규모(안) : 22개동 1,651세대 (분양 1,341세대, 임대 310세대)
  - 시 행 자 : 영리3구역 주택재개발정비사업조합

○ 추진경위

- 2004. 12. 30 : 아현뉴타운 개발기본계획 승인
- 2007. 12. 06 : 영리제3주택재개발정비구역 지정고시
- 2009. 03. 19 : 조합설립 인가
- 2010. 03. 11 : 『재정비촉진지구내 재개발사업 기준용적을 상향조정계획』 시행
- 2010. 08. 19 : 아현재정비촉진지구지정 및 재정비촉진계획결정
- 2011. 05. 23 : 제12차 도시재정비 상설자문소위원회 1차(조건부자문)
- 2011. 07. 25 : 제19차 도시재정비 상설자문소위원회 2차(조건부자문)
- 2011. 08. 23 : 제9차 도시재정비위원회 자문(조건부자문)
- 2011. 09. 22 ~ 10. 06 : 재정비촉진계획 변경(안) 주민공람

다. 주요 입안내용

○ 재정비촉진구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	영리3 재정비촉진구역 (주택재개발사업)	마포구 영리동 507번지 일원	87,840.0	감) 33.5	87,806.5	

※ 구역면적은 측량성과에 따라 변경될 수 있음

○ 용도지역 결정(변경)에 관한 계획

구분		면적 (㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		87,840.0	감) 33.5	87,806.5	100.0	
주거지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	증) 108.0	108.0	0.1	
	제2종일반주거지역 (12층이하)	87,840.0	감) 141.5	87,698.5	99.9	

◦ 토지이용계획

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		87,840.0	감) 33.5	87,806.5	100.0	
획 지	소 계	68,055.0	감) 1,578.5	66,476.5	75.7	
	획 지 1	51,667.0	감) 613.2	51,053.8	58.1	공동주택
	획 지 2	8,242.0	감) 303.1	7,938.9	9.1	공동주택
	획 지 3	5,537.0	감) 794.2	4,742.8	5.4	공동주택
	획 지 4	468.0	증) 132.0	600.0	0.7	종교시설
	획 지 5	2,141.0	-	2,141.0	2.4	종교시설(존치)
기반시설	소 계	19,785.0	증) 1,545.0	21,330.0	24.3	
	도 로	12,507.0	증) 1,096.0	13,603.0	15.5	
	공 원	4,618.0	증) 341.0	4,959.0	5.7	
	사회복지시설	2,660.0	-	2,660.0	3.0	보육 및 노인시설
	학 교	-	증) 108.0	108.0	0.1	한서초교

◦ 도시계획시설의 설치 계획

① 도로 결정(변경)조서

결정 구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기 점	종 점			
기정	중로	1	427	20~23	국지 도로	일반 도로	298	영리동 14-1	대흥동 2-57	-		
변경	중로	1	427	20~23	국지 도로	일반 도로	415 (298)	영리동 14-1	대흥동 2-57			선형변경
기정	중로	2	439	15	집산 도로	일반 도로	620	영리동 81-13	영리동 14-181	-		
변경	중로	2	439	16	집산 도로	일반 도로	620 (355)	영리동 81-13	영리동 14-181	-		폭원확폭
기정	소로	1	17	10	국지 도로	일반 도로	486	영리동 509-1	영리동 645-13		2005. 12. 29	
변경	소로	1	17	10	국지 도로	일반 도로	497 (359)	영리동 509-1	영리동 645-13			선형변경
기정	소로	3	-	6	국지 도로	일반 도로	90	영리동 24-71	영리동 24		1997. 03. 04	
신설	소로	3	(1)	6 (일부구간 9m)	국지 도로	일반 도로	113	영리동 9-245	영리동 9-245			

주) ( )는 아현재정비촉진지구 영리3구역 내 편입연장을 의미함

② 공원·녹지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	-	하늘마당 공원	근린공원	염리동 24-1일원	10,403.3 (4,618)	감) 736	9,667.3 (3,882)	2005.12.29	
신설	-	공원	소공원	염리동 32-2일원	-	증) 1,077	1,077		

주) ( )는 아현재정비촉진지구 염리3구역 내 편입면적을 의미함

③ 사회복지시설 (변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
변경	-	사회복지 시설	염리동 14-11 일원	2,660	-	2,660		

④ 학교 (변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	-	한서 초등학교	학교	염리동 24-140 일원	13,866 (-)	증) 108.0	13,974 (108.0)	교위고5 (87.2.17)	

주) ( )는 아현재정비촉진지구 염리3구역 내 편입면적을 의미함

⑤ 기존 건축물의 정비 및 개량에 관한 계획

결정 구분	가구 또는 획지구분				위 치	정비개량계획 (동)				
	명칭	면 적 (㎡)				계	존치	개수	철거후 신축	철거후 이주
		기정	변경	변경후						
변경	염리3재정비 촉진구역	87,840.0	감) 33.5	87,806.5	염리동 507번지일원	664	1	-	663 (신축 22동)	-

○ 건축시설 계획

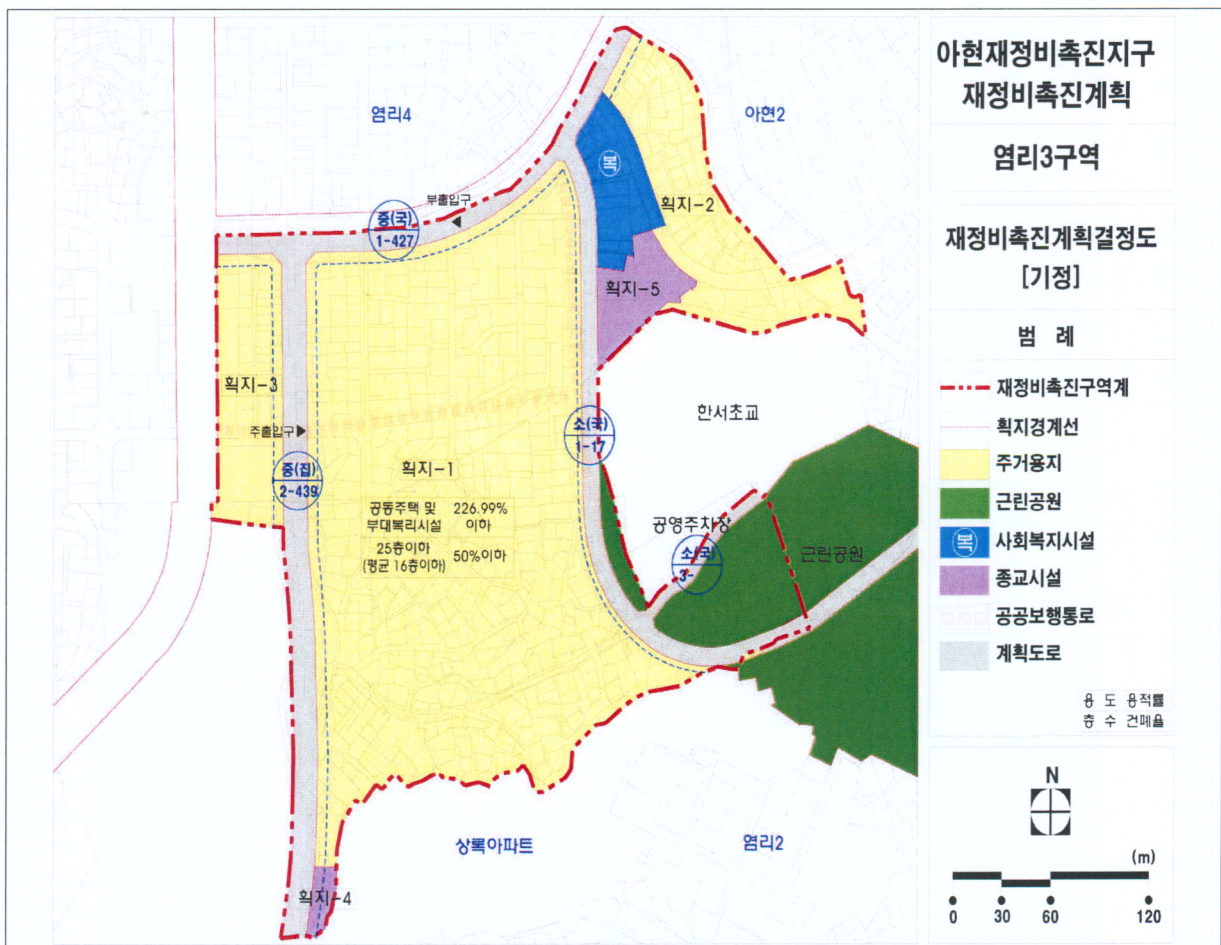
구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고층수 (평균층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	영리3 재정비 촉진구역	87,840.0	획지1	51,667.0	영리동 23-78 일원	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	240이하 (평균235 이하)	25층이하 (평균16층 이하)	
			획지2	8,242.0	영리동 8-142 일원	공동주택 및 부대복리시설				
			획지3	5,537.0	대흥동 3-59 일원	공동주택 및 부대복리시설				
			획지4	468.0	영리동 33-5 일원	종교시설	관계법규에 의함			
			획지5	2,141.0	영리동 14-21 일원	존치 (종교시설)				
변경	영리3 재정비 촉진구역	87,806.5	획지1	51,053.8	영리동 23-78 일원	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	254.55 이하	28층이하 (평균21층 이하)  가로구역별 최고높이 95m이하	
			획지2	7,938.9	영리동 8-142 일원	공동주택 및 부대복리시설				
			획지3	4,742.8	대흥동 3-59 일원	공동주택 및 부대복리시설				
			획지4	600.0	영리동 28-45 일원	종교시설	관계법규에 의함			
			획지5	2,141.0	영리동 14-21 일원	존치 (종교시설)				
기정	주택의 규모 및 규모별 건설비율		<ul style="list-style-type: none"> <li>총세대수 : 1,402세대(분양 1,136 / 임대 266)</li> <li>- 전용면적 60㎡ 이하 : 406세대 (28.96%, 임대 266포함)</li> <li>- 전용면적 60-85㎡ 이하 : 724세대 (51.64%)</li> <li>- 전용면적 85㎡ 초과 : 272세대 (19.40%)</li> <li>전용면적 85㎡ 이하 주택 비율 : 80.60%</li> <li>※ 세부개발계획 및 사업시행계획 수립 시 조정될 수 있음</li> </ul>							
변경			<ul style="list-style-type: none"> <li>총세대수 : 1,651세대(분양 1,341 / 임대 310)</li> <li>- 전용면적 60㎡ 이하 : 744세대 (45.07%, 임대 310포함)</li> <li>- 전용면적 60-85㎡ 이하 : 727세대 (44.03%)</li> <li>- 전용면적 85㎡ 초과 : 180세대 (10.90%)</li> <li>전용면적 85㎡ 이하 주택 비율 : 89.10%</li> <li>※ 세부개발계획 및 사업시행계획 수립 시 조정될 수 있음</li> </ul>							
건축물의 건축선에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> <li>15, 20m 순환생활가로변 - 6m</li> <li>10m 도시계획도로변 - 3m</li> </ul>							

## 라. 상정 사유

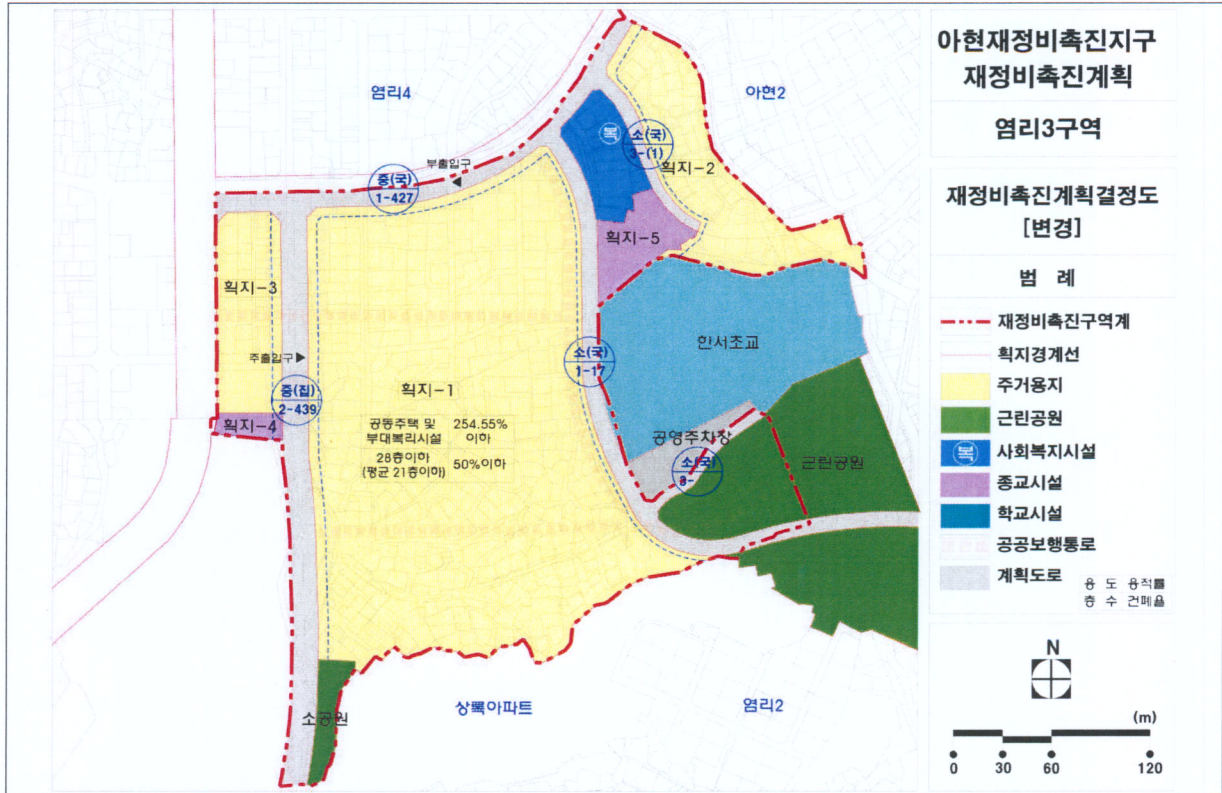
- 서울특별시고시 제2010-303호(2010.8.19)로 결정 고시된 아현재정비촉진지구지정 및 재정비촉진계획에 대하여
- 주요 변경내용은 기존 용적을 20%상향 조정을 통하여 전용면적 60㎡이하의 소형주택 추가 건립과 정비기반시설 등 토지이용계획을 변경하는 사항으로
- 서울시 도시재정비 상설자문소위원회 자문 및 도시재정비위원회 자문 의견을 반영하여 수립된 계획이며
- 주민공람 및 구의회 의견청취 후 공청회 개최의 관련절차를 이행하고 서울시 도시재정비위원회 심의 내용 등을 반영할 예정임

## 마. 재정비촉진계획 결정(변경)도

### ① 기 정



## ② 변경



### 3. 검토보고( 김은모 전문위원 )

- 본 건은 「재정비촉진지구 내 주택재개발사업 기준용적을 상향 조정계획」에 따른 영리3구역 주택재개발정비사업에 대한 기준 용적을 20% 상향조정으로 소형주택을 추가 건립하고, 건축 배치계획 및 건립 세대수가 변경되는 사항으로 서울시 도시 재정비위원회 자문을 마치고 2011.9.22부터 10.6까지 주민공람 공고 후, 「도시 재정비촉진을 위한 특별법」 제9조(재정비촉진계획의 수립)제2항에 의거 구의회 의견을 청취하고자 제출된 것임.
- 본 구역은 마포구 영리동 507번지 일대에 구역면적 87,806.5㎡, (대지면적 63,735.5㎡ 연면적 270,963.43㎡) 건폐율 27.9% 용적률 254.55% 총 1,651세대 (분양 1,341세대, 임대 310세대), 지하 3층 지상 28층, 최대높이 95M 이하로 변경하고자 하는 것임.
- 주요 변경사항은, 『서울시 재정비촉진지구 내 주택재개발사업 기준용적을 상향 조정계획』(2010.3.11) 및 『소형주택 공급확대를 위한 촉진계획변경 가이드라인』(2010.6.1)에 따라 당초 구역지정시 용적률 226.99%에서 254.55%로 27.56%

상향 조정하여 소형주택을 406세대에서 744세대로 총 338세대를 증가시키고, 증가된 소형주택 중 13%인 44세대는 임대주택으로 계획 함.

세부변경 내용으로 토지이용계획은 종교부지(대흥성결교회)를 대흥로변으로 위치 변경하고 면적 132㎡를 증가(종전 468㎡ 변경 600㎡)하였고 기반시설은 단지 진출입을 위한 좌회전 차선 확보를 위하여 왕복2차선을 능률3차선(중앙에 신호대기차로 신설)으로 변경하고, 영산교회 진출입로 확보를 위한 도로신설(6~9M)을 하였으며, 소형주택 증가로 인한 세대수가 총 249세대 증가(종전 1,402세대 변경1,651세대)하여 세대수 증가에 따른 공원부지 341㎡가 증가되는 계획 임.

- 영리3구역 주택재개발정비사업은 2007.12.6 영리제3주택재개발정비구역 지정고시, 2009.3.19 영리3주택재개발조합 설립인가 이후 그 동안 조합 측과 영산교회 사이에 영산교회 기존 주차장 진입로 확보 및 본성전 교회부지와 정비구역에 포함된 부지 통합문제 등으로 여러 차례 협의를 하였으나 사업시행인가 신청 전에 완전합의(협의)를 한다는 원칙만 합의되고 현재까지 해결이 되지 않고 있는 실정이며, 최근에는 영산교회에서 교회이전 방안(부지면적 및 신축비 지원)도 제시하여 조합측과 기존 민원 내용과 수정된 민원내용을 가지고 협의중임.
- 이상 검토의견으로는 서부 교육청 협의결과 아현재정비촉진지구 아현3구역내 신설초등학교가 불필요하다는 의견에 따라 초등학교 신설 계획 취소로 아현3구역 일부 초등학교 학생이 한서초등학교를 이용하도록 되어 있고, 영리3구역 내 소형주택 추가건립으로 인한 세대수 증가로 초등학교 수도 증가할 것으로 사료되어 서부 교육청에 아현3구역 및 영리3구역 초등학교 수요현황을 정확히 재조사·확인 의뢰하여 교실부족으로 영리3구역 초등학교가 타 지역 초등학교에서 수업을 받는 사례가 발생하지 않도록 하는 등 대책이 필요 함.
- 또한 본 사업부지 내에서 영산교회의 요구사항은 전체 조합원의 재산권 및 추가 부담금 등과 관련된 문제로 영산교회와 다수의 조합원들 간에 의견 대립 가능성이 있고 일부 조합원들은 재개발사업 자체도 반대하고 있는 바, 조합측에서는 이번 영리3구역 촉진계획 변경계획이 기준용적률 20% 상향조정을 통한 사업성 개선으로 1,100여명에 이르는 조합원들의 원주민 정착률을 높일 수 있고, 또한 재개발 사업의 조기 완공을 통해 사업비가 줄어든은 물론 소형주택공급 확대로 전세난 해소에도 크게 기여하는 등 조합원들에게 재개발사업 변경내용에 대한 충분한 사전설명 및 이해와 설득으로 사업이 성공적으로 이루어 질 수 있도록 적극적인 홍보대책이 필요함.



- 사업추진 부서에서는 이번 영리3구역 재정비촉진계획 변경 지정 건은 그 동안 장기민원으로 인한 사업지연으로 결국 조합원들에게 재산상 손해를 주게 됨을 감안하여 향후 사업 시행인가 신청 전까지 조합측과 영산교회 간 합의를 전제로 사업을 추진하되 양측 대표자 협의체 구성을 통한 합의 유도 등 적극적인 협의방법 등을 제시하여 하루 속히 재개발사업이 정상적으로 추진되도록 적극적인 행정지도가 필요할 것으로 사료됨.

4. 질의 및 답변요지 : 생략

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 의견서채택(따로붙임)

7. 기타 소수의견의 요지 : 없음

8. 기 타 : 없음

## 아현재정비촉진지구 내 염리3구역 재정비촉진계획 변경 지정을 위한 의견청취의 건 의견서

- 우리 마포구의회는 아현재정비촉진지구 내 염리3구역 재정비촉진계획 변경 지정을 위한 의견청취의 건을 심의한 결과 다음과 같은 의견을 제출합니다.
  1. 염리3구역 기존 정비구역에 포함된 염산교회 부속토지 일부(184평) 환원 요구 사항은 타당한 것으로 사료되며, 염산교회 부속토지 일부(184평) 환원 및 염산교회 이전 방안(부지면적 및 신축비 지원)에 대한 조합측과 염산교회 간 민원사항은 양측 대표자 협의체 구성을 통한 합의 유도 등 사업추진부서의 적극적인 행정지도를 통하여 신속한 합의가 이루어질 수 있도록 할 것.
  2. 염산교회를 이전 또는 존치하는 것 중 어느 방안이 효율적인 토지이용계획이 되고 전체 조합원과 염산교회 간에 이익을 줄 수 있는지 등 재정비촉진 계획 변경내용에 대한 면밀한 검토 후 향후 사업시행인가 신청 전까지 합의를 전제로 사업을 추진하되 만일 사업시행인가 전(前)까지 합의가 안 되면 사업추진부서에서 사업시행인가를 불허할 것.
- 또한 서부교육청 협의결과 아현재정비촉진지구 아현3구역 내 신설초등학교 신설 계획 취소로 아현3구역 일부 초등학생이 한서초등학교를 이용하도록 되어 있어, 염리3구역 초등학생이 교실부족 등으로 타 지역 초등학교에서 수업을 받는 사례가 발생하지 않도록 하는 등 서부교육청에 염리3구역 내 초등학생에 대한 대책을 강구할 것.