

재건축정비(예정)구역 해제를 위한 의견청취의 건 심사보고서

2014. 7.9.
복지도시위원회

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2014. 6.27. 마포구청장
- 나. 회부일자 : 2014. 7.8.
- 다. 상정일자 : 제189회 임시회 제1차 위원회 (2014. 7.9.)
상정, 심사, 의결

2. 제안설명요지

□ 제안설명자 : 안 종 진 주택과장

가. 제안이유

신수13재건축정비예정구역 및 연남1재건축정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조의2제1항제1호에 의거 토지 등 소유자의 50% 이상의 동의로 추진위원회가 해산됨에 따라 정비(예정)구역 해제를 위하여 같은법 제4조의3 제2항 규정에 의거 구의회 의견을 듣고자 하는 사항임

나. 구역별 현황

① 신수13재건축정비예정구역

(1) 구역현황

- 위 치 : 마포구 신수동 42-10번지 일원
- 면 적 : 35,000㎡
- 추진경위
 - 2006. 03. 26 : 정비예정구역지정 고시(주택재건축)
 - 2007. 05. 23 : 조합설립추진위원회설립 승인
 - 2014. 02. 06 : 추진위원회 해산(승인 취소) 고시
 - 2014. 04. 10 : 정비(예정)구역 해제를 위한 주민공람 공고
- ※ 공람기간 : 2014. 4. 10 ~ 2014. 5. 12일까지

(2) 신수13재건축정비예정구역 해제에 관한 사항

□ 정비예정구역 기본계획 내용

구역명	면적(㎡)	계획 용적률	건폐율	층수	추진단계	비 고
신수13재건축 정비예정구역	35,000	210	50	평균층수 15	1	

(3) 주민 공람공고 결과

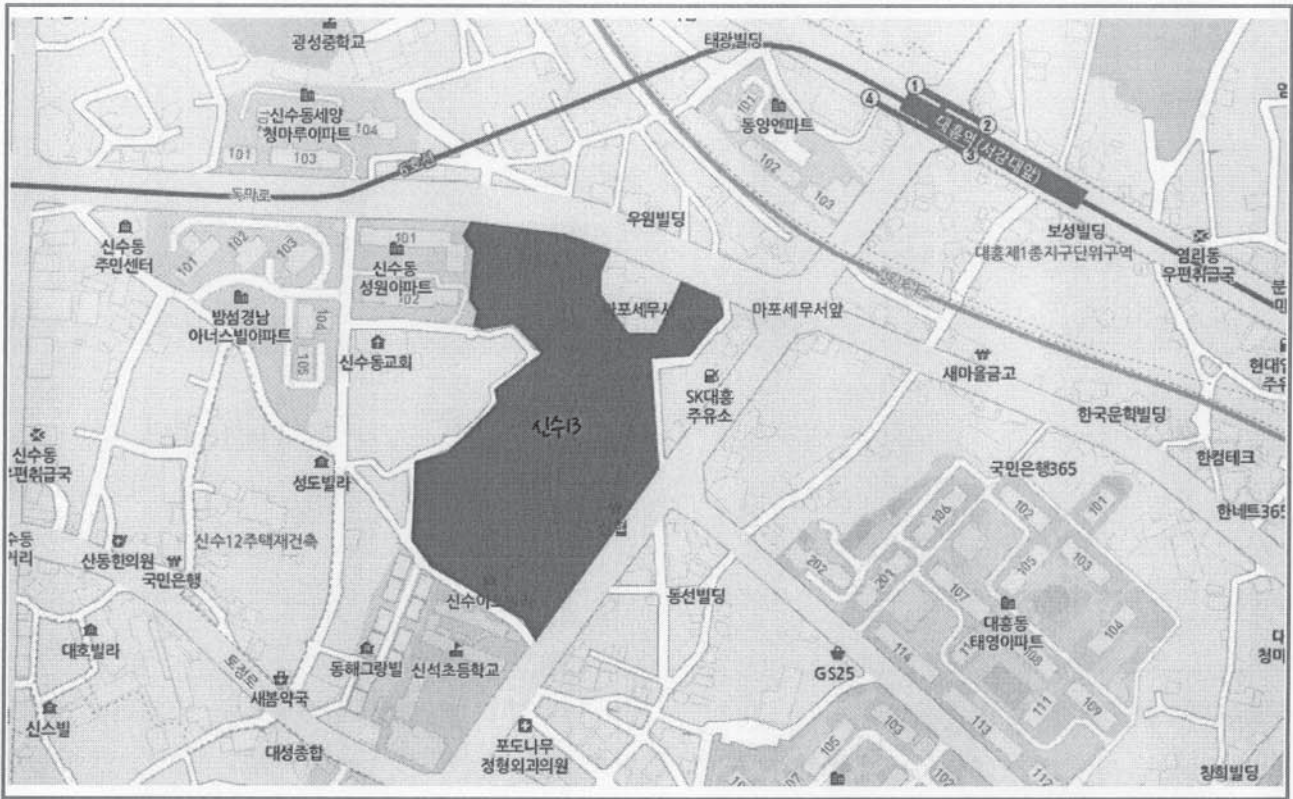
- 주민공람 의견 제출 : 제출된 의견 없음

(4) 구역해제 사유

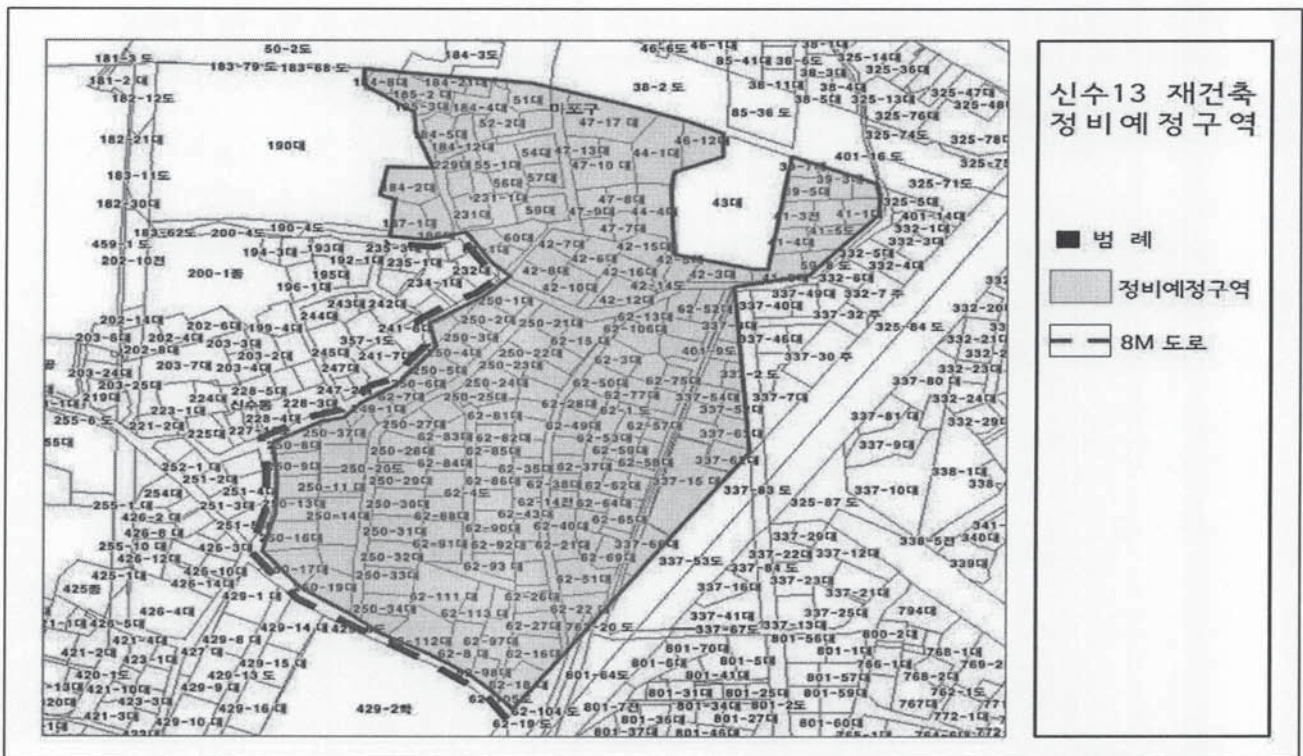
- 「도시 및 주거환경정비법」 제16조의2에 따라 추진위원회가 승인 취소 된 경우 같은 법 제4조의3제1항 규정에 의거 정비구역 등의 해제를 요청하여야 함.
- 신수13재건축정비예정구역은 토지등소유자 261명 중 131명이 해산 동의(동의율 50.19%)로 추진위원회가 해산(승인취소)됨에 따라 정비예정구역 해제 추진

[붙임]

☐ 위치도



☐ 정비예정구역도



② 연남1재건축정비구역

(1) 구역현황

- 위 치 : 마포구 연남동 245-1번지 일원
- 면 적 : 64,917㎡
- 추진경위
 - 2006. 03. 26 : 연남1,2,3,4 정비예정구역지정 고시(주택재건축)
 - 2006. 11. 14 : 연남3정비예정구역 추진위원회설립
 - 2007. 04. 17 : 연남2정비예정구역 추진위원회설립
 - 2009. 07. 27 : 연남연합구역(2,3 정비예정구역) 추진위원회설립
 - 2010. 02. 25 : 연남4정비예정구역 해제
 - 2010. 10. 28 : 연남1재건축정비구역지정 고시
 - 2013. 07. 04 : 연남1재건축정비구역변경지정 고시
 - 2014. 02. 13 : 연남연합구역조합설립추진위원회취소소송
대법원 판결 → 추진위원회승인 취소
 - 2014. 03. 10 : 정비구역해제 민원 제출
 - 2014. 04. 10 : 정비(예정)구역 해제를 위한 주민공람 공고
- ※ 공람기간 : 2014. 4. 10 ~ 2014. 5. 12일까지

(2) 연남1재건축정비구역 해제에 관한 사항

□ 정비계획 및 정비구역 결정내용

구역명	구역면적(㎡)	택지면적	정비기반시설		건축계획
			공원	도로	
연남1재건축 정비구역	64,917	53,805	7,649	3,463	- 16개동 1146세대 ※ 소형주택 55세대 - 용적율 : 231.94% - 평균층수 18층

□ 도시계획시설 결정사항

○ 공원

결정구분 (도면표시번호)	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)	비고
	명 칭	세분류			
신설(①)	공원	어린이공원	연남동 454-9번지 일대	7,649	

○ 도로 : 정비구역 주변도로 확폭

(3) 주민 공람공고 결과

○ 주민공람 의견 제출 : 413건

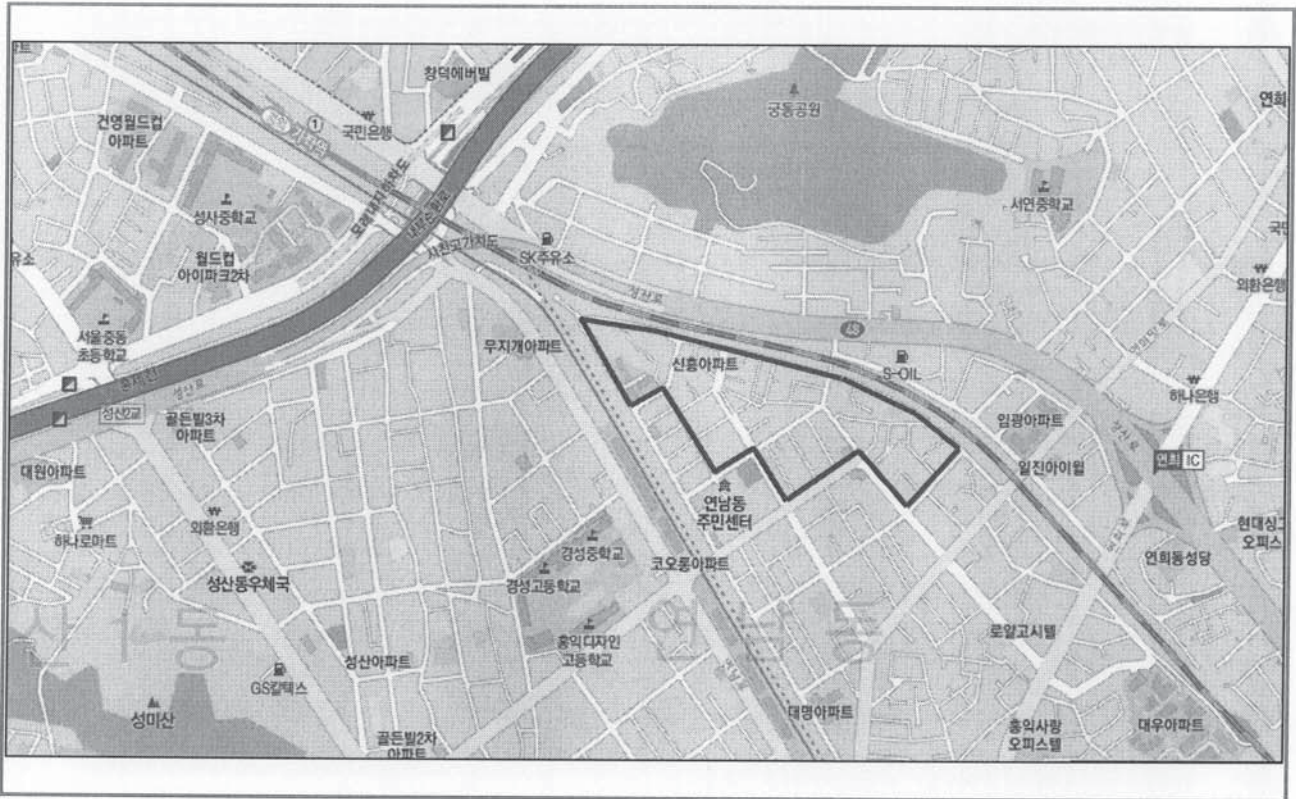
구분	계	토지 또는 건축물 소유자	구역내 거주자	구역 외 (주소불명 포함)	비 고 (찬·반 모두 동의)
구역해제 찬성	254	149	97	8	12
구역해제 반대	159	145	12	2	12

(4) 구역해제 사유

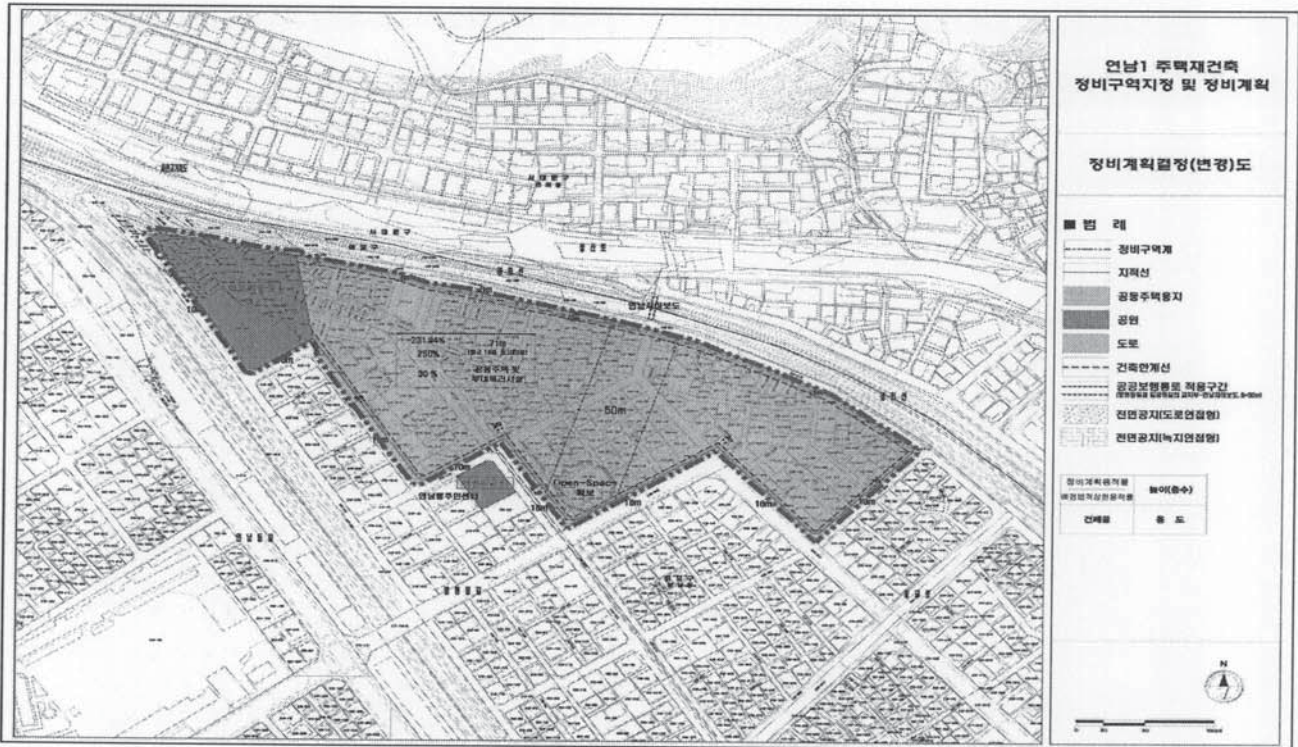
- 「도시 및 주거환경정비법」 제16조의2에 따라 추진위원회가 승인 취소 된 경우 같은 법 제4조의3제1항 규정에 의거 정비구역 등의 해제를 요청하여야 함.
- 연남1재건축정비구역은 연남연합구역추진위원회설립취소 소송이 대법원 판결에 따라 취소되었으며, 또한 토지등소유자 529명 중 267명이 추진위원회 해산 및 정비구역해제 동의(동의율 50.47%)를 받아 추진위원회해산 요건이 충족됨에 따라 정비예정구역 해제 추진

【붙임】

□ 위치도



□ 정비계획(구역) 결정도



다. 향후 추진절차

- 정비(예정)구역 해제 요청(구→시)
- 서울시 도시계획위원회 심의 → 정비(예정)구역 해제여부 결정 및 고시
 - ※ 정비(예정)구역 해제 시 정비계획으로 결정된 사항은 종전으로 환원 됨.

3. 검토보고 (박상수 전문위원)

가. 신수13재건축정비예정구역 검토의견

- 신수13재건축정비예정구역은 2007.5.23. 조합설립추진위원회 설립 승인 이후 2014.2.6. 토지 등 소유자 261명중 50.19%인 131명의 동의로 추진위원회가 해산(승인취소)됨에 따라 구역 해제를 위하여 2014.4.10 ~ 5.12일까지 주민공람 공고를 하였으나, 별다른 의견은 없었음
- 따라서, 그동안 재건축정비예정구역으로 지정되어 주민의 재산권 행사 등에 많은 제한을 받아오던 본 구역을 더 이상 재산상 손해가 발생하지 않도록 정비구역 지정 이전의 상태로 환원하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의3제1항에 따라 정비구역을 해제하는 것이 타당하다고 사료됨.

나. 연남1재건축정비구역 검토의견

- 연남1주택재건축 정비구역은 2006. 3. 26. 연남1,2,3,4 정비예정 구역이 지정고시된 이후 2009. 7. 27. 연남연합구역추진위원회가 설립되었으나, 2014. 2. 13. 대법원판결로 연남연합구역조합설립 추진위원회 승인이 취소되었고, 2014. 3. 10. 토지 등 소유자 529명

중 50.47%인 267명이 추진위원회 해산에 동의 및 본 구역을 정비 구역에서 해제하여 달라는 민원이 마포구에 제출되어 2014. 4.10~ 5.12. 주민공람 공고 결과 구역해제에 찬성하는 의견이 254건, 구역 해제에 반대하는 의견이 159건 접수되었음

- 본 구역은 연남동 휴먼타운사업과 경의선 공원화사업 등으로 주민들의 개별 개발에 대한 기대감이 높은 지역으로 대법원 판결에 따른 추진위원회 해산 및 주민 요구 등에 따라 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의3에 의거 본 정비구역을 해제하는 것이 타당하다고 사료됨.

4. 질의 및 답변요지 : 생략

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 원안채택

7. 소수의견의 요지 : 없음

8. 기타 : 없음