

아현제3주택재개발정비사업 재정비촉진계획  
변경을 위한 의견청취의 건 검토보고서

2011년 5월 23일

마포구의회 복지도시위원회  
전문위원 김은모

# 아현제3주택재개발정비사업 재정비촉진계획 변경을 위한 의견청취의 건 검토보고서

## 1. 안건명

- 아현제3주택재개발정비사업 재정비촉진계획 변경을 위한 의견청취의 건

## 2. 제출일자 및 제출자

- 2011년 5월 3일(火), 마포구청장

## 3. 위원회 회부일자

- 2011년 5월 6일(金)

## 4. 관련법령

- 도시 재정비촉진을 위한 특별법(2010.3.31 법률 제10221호)  
제9조(재정비촉진계획의 수립)제2항

## 5. 검토의견

- 본 건은 「서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획」에 따른 60㎡ 이하 주택 공급 확대시 기준 용적율 20% 상향으로 소형주택을 추가 건립하고, 서부교육청 협의 의견에 따라 구역내 신설초등학교 용도 폐지 등이 포함된 재정비촉진계획 변경을 위하여 서울시 도시재정비위원회 자문을 마치고 현재 2011.5.9 부터 주민공람 공고가 진행되고 있으며, 「도시 재정비촉진을 위한 특별법」 제9조(재정비촉진계획의 수립)제2항에 의거 구의회 의견을 청취하고자 제출된 것임

- 본 구역은 마포구 아현동 635번지 일대에 구역면적 207,508.3㎡(대지면적146,506.7㎡, 연면적 603,232.43㎡) 건폐율 23.7% 용적률 259.15% 총 3,867세대(분양 3,209세대, 임대 658세대), 지하4층 지상30층으로 최대높이가 95M이하로 변경하고자 하는 것임
- 아현3구역 주택재개발정비사업조합은 2007.8.27 사업시행인가 이후 당시 조합장의 공금횡령 등 불미스런 사고가 발생되어 주택 철거 후 조합원들과 기존 조합집행부 관계자간 소송 등 이해다툼으로 인한 공사 착공지연 등 사업이 장기간 지체되어 전 조합원들에게 시간적·경제적 피해를 많이 입혔고 조합원들로부터 다수의 민원이 발생되고 있는 사업임
- 주요 변경사항은, 서울시 재정비촉진지구내 주택재개발정비사업 기준용적률 20% 상향조정계획(2010.3.9) 및 소형주택공급을 위한 촉진 계획 가이드라인(2010.6.1)에 따라 당초 사업시행인가시의 용적률 230.8%에서 259.15%로 기준 용적률 20%를 상향 조정하고 804세대를 증가하여 총 3,867세대(60㎡이하 : 1,848세대 증가/ 60㎡~85㎡ : 1,481세대 증가/ 85㎡초과 : 538세대 감소)로 변경 계획하고 증가된 소형주택중 17%인 134세대는 임대주택으로 변경 함
- 구역내 설치 예정이던 신설초등학교는 서울시서부교육청과 협의결과 한서초등학교와 학구분리가 어려워 신설이 불필요하다는 교육청의 의견에 따라 기존 학교부지 10,695㎡를 용도폐지하고 용도지역을 제2종일반주거지역 7층에서 12층으로 변경하며,

- 또한 폐지되는 학교부지의 3분의 2인 7,168㎡를 공동주택 택지로 변경하여 주택을 건립하여 804세대를 증가시키고 나머지 3분의 1부지 3,527㎡는 향후 공공용으로 사용하게 될 공공공지 3,184㎡ 및 공공청사 447㎡(지구대 부지)로 변경하고자 하는 사항임
- 향후 사업추진시 본 구역은 조합원들이 그 동안 사업지연으로 인한 손해가 더 이상 발생되지 않도록 종전 집행부 조합원과 현재 집행부 조합원과의 원활한 의사소통이 무엇보다 필요하고 앞으로 조합과 관련되는 모든 사업절차와 진행사항에 대하여 전 조합원들에게 공개하는 등 열린 조합운영이 되어야 할 것임
- 단지내 신설초등학교 부지 폐지에 대해서는 인근의 초등학교를 이용할 수도 있겠지만, 이를 이용하게 되는 대상이 초등학생인만큼 단지내 초등학교가 없어짐으로 오히려 통학불편이 증가하게 되는 단점이 있으므로 가능한 단지내 초등학교를 폐지하지 않고는 다른 방법이 없는지 신중한 검토가 있어야 하겠고, 공공청사(지구대 부지) 앞 도로가 종전 6M에서 3M로 축소 적용시 단지내를 통과하고 있는 6M 도로의 차량통행 흐름에 지장을 줄 수 있고, 지구대앞은 비상출동 등 비상 대기중인 차량 등이 주차를 할 수도 있어 도로변 폭을 줄이는 것은 재검토가 필요 함
- 그러나 아현제3구역 재정비촉진계획변경은 2차례에 걸쳐 서울시 도시재정비 소위원회 자문을 받은 바 있고, 2011.5.23 까지 주민공람 공고절차 진행중에 있으며, 조속한 사업완공은 60㎡이하 소형주택공급 확대에 전세난 해소에 크게 기여할 수 있고, 특히 아현제3

구역 재개발사업 추진이 정상적으로 이루어 지기를 염원하는 2,300여명 조합원들의 민원사항임을 감안하여 이번 아현3구역 촉진계획 변경을 통하여 하루속히 사업이 정상화 되어야 할 것으로 사료 됨.