

성산시영아파트 주택재건축 정비사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정안 의견청취의 건 심사보고서

2023. 2. 15.
복지도시위원회

1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2023. 1. 27. 마포구청장

나. 회부일자 : 2023. 1. 31.

다. 상정일자 : 제260회 임시회 제5차 복지도시위원회(2023. 2. 15.)

상정, 심사, 의결

2. 제안설명의 요지

□ 제안설명자 : 주택상생과장

가. 제안이유

「도시 및 주거환경정비법」 및 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획」에 따라 추진중인 “성산동 446번지 일대 정비계획 수립 및 정비구역 지정안”에 대하여 같은법 제15조에 따라 구의회 의견을 듣고자 제출되었음.

3. 검토의견 [신준호 전문위원]

□ 성산시영아파트 주택재건축 정비사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정에 관한 사항

- 구역명 : 성산동 446번지 일대 주택재건축 정비사업
- 위치 및 면적 : 성산동 446번지 일대(182,618.4㎡)
- 기반시설 - 도로 : 6,830.9㎡(도로폭 25m, 월드컵북로 존치)
 - 공원 : 14,500.0㎡
- 건축계획 : 30개동, 총 4,823세대(분양 4,307, 임대 516),
 - 최고 35층, 건폐율 50%이하, 용적률 299.96%이하
- 추진현황
 - 1986. 06. 07. : 성산시영아파트 사용승인
 - 2020. 05. 08. : 정밀안전진단 실시 (D등급 : 조건부 재건축)
 - 2020. 12. 16. : 정비구역 지정 주민제안 (동의율 72.68%)
 - 2021. 01. 26. ~ 2021. 04. 07. : 관련부서(기관) 1차 협의
 - 2021. 04. 26. : 성산택지개발지구 지구단위계획 용역 착수보고(서울시)
 - 2021. 07. 05. ~ 2021. 08. 06. : 관련부서(기관) 2차 협의
 - 2021. 09. 02. ~ 2022. 01. 14. : 합동자문회의(지구단위계획, 정비계획) 1~3차
 - 2022. 05. 19. : 지구단위계획(안) 도시·건축공동위원회 자문
 - 2022. 09. 05. ~ 2022. 11. 30. : 관련부서(기관) 3차 협의
 - 2022. 11. 10. ~ 2022. 11. 24. : 지구단위계획(안) 주민공람·공고(서울시)
 - 2022. 12. 15. : 주민설명회 개최(마포구청 대강당)
 - 2022. 12. 16. ~ 2023. 01. 17. : 주민공람·공고

□ 참고사항

가. 관계법령

- 「도시 및 주거환경정비법」 및 같은법 시행령
- 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」

나. 주민공람 : 2022. 12. 16. ~ 2023. 1. 17. (30일)

다. 주민설명회 : 2022. 12. 15.

□ 검토의견

가. 제출 배경

- 성산동 446번지 일대 성산시영아파트는 1986년에 건립된 노후된 공동주택으로 사용승인 후 지난 2020년 5월 정밀안전진단 실시 결과 D등급 ‘조건부 재건축’으로 판정 받았으며, 시설 노후에 따른 구조적 문제와 더불어 난방, 주차 등 주민 생활의 어려움으로 정비구역 및 정비계획 결정안이 주민으로부터 제안(동의율 72.68%)되어 쾌적하고 안전한 주거 환경 조성 및 토지이용 효율의 극대화를 도모하기 위해 주택재건축을 시행하고자 하는 내용임.

나. 주요 정비계획안

- 2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획에 따라 토지이용에 관한 계획을 정비기반시설의 도로 및 공원과 3개의 획지를 공동주택 및 유치원 용지로 구분하였음. 용도지역(제3종 일반주거지역)과 도시계획시설의 도로, 철도는 변경이 없으며 문화공원 및 공동이용시설 설치는 신설하였고 하수도는 폐지하였음.

※기타 건축물에 관한 계획 등은 정비계획 결정에 관한 사항 참고 바람.

다. 종합의견

- 성산동 446번지 일대 정비계획 수립 및 정비구역 지정안은 「도시 및 주거환경정비법」 제9조에 따라 정비계획 내용으로 포함되어야 하는 사항인 정비사업의 명칭, 정비구역 및 그 면적, 토지등소유자별 분담 추산액 및 산출근거, 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획, 공동이용시설 설치계획, 건축물의 주용도 등에 관한 사항들을 반영하고 있고 특히, 심의에 의한 완화 적용 사항으로 공공임대주택 건설에 따라 예정 법적 상한 용적률 299.96%를 적용하였음.

- 본 정비계획안은 기존 성산시영아파트의 노후로 인해 재건축안을 담고 있지만, 주변환경을 고려한 공공기여로 문화공원과 부족한 공공임대주택을 포함하고 있어 쾌적한 주거환경을 도모하는 차원에서 긍정적으로 보임.
- 서울시에서는 2022년 3월3일 서울이 지향해야할 도시공간의 미래상인 6대 공간계획을 담은 ‘2040 서울도시기본계획’을 발표한 바 있음.
- 6대 공간계획은 ①보행 일상권 ②수변 중심 공간 재편 ③중심지 기능 강화로 도시경쟁력 강화 ④다양한 도시모습, 도시계획 대전환 ⑤지상철도 지하화 ⑥미래교통 인프라 확충으로서 디지털 대전환시대에 미래공간전략으로 내세우고 있음.
- 법정 도시기본계획인 ‘2040 서울도시기본계획’에 본 정비계획이 부합하기 위해서는 대상지 주변의 다세대 건물들이 다수 입지한 주거 밀집지역임을 고려한 몇 가지 사항이 검토되어야 할 것으로 사료됨.
- 첫째, 기존 보행로를 포함한 공공보행로의 확충으로 인근 주민이 불편 없이 수변녹지와 월드컵경기장역을 편리하게 이용할 수 있도록 해야 하겠으며 불광천변을 이용한 수변친화 생활공간인 수변테라스, 카페, 공연활동 등의 공간계획으로 수변 활성화를 도모 해야겠음,
- 둘째, 주변 거주지역의 주차난 해소를 위해 정비기반시설 등을 이용한 지하공간 공영주차장 중복 결정 등의 방법으로 주차난을 해소방안도 필요해 보임.
- 셋째, 주변 학교 학생 통학로가 대로 및 중로를 통과하고 있으므로 향후 안전한 통학로를 확보하기 위해 지하 및 공중 통학로 등의 계획이 마련되어야 하겠음.
- 아울러, 재건축과정에서 민원이 발생하지 않도록 주민 및 이해관계자 등과의 원만한 협의와 공사환경·안전관리에 철저를 기해야 할 것으로 판단됨.

[관계법령]

「도시 및 주거환경정비법」

제14조(정비계획의 입안 제안)

① 토지등소유자(제5호의 경우에는 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 사업시행자가 되려는 자를 말한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다.

제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등) ① 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다.

② 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.

「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」

제10조(정비계획의 입안 제안)

① 법 제14조제1항제1호부터 제5호까지에 해당하여 영 제12조제1항에 따라 구청장에게 정비계획의 입안을 제안하는 경우에는 해당 지역 토지등소유자의 60퍼센트 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.

③ 토지등소유자가 법 제14조제1항에 따라 정비계획의 입안을 제안하려는 때에는 규칙에서 정한 입안 제안 신청서에 영 제12조제1항에 따른 정비계획도서, 계획설명서, 제7조 각 호에 따른 정비계획 입안 시 조사내용 및 그 밖의 필요한 서류를 첨부하여 구청장에게 제출한다.

④ 법 제14조제1항제6호에 따라 정비계획의 변경을 요청하는 경우 직접 동의서를 받는 방법 외에 총회(주민총회를 포함한다)에서 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다)의 3분의 2이상 찬성으로 의결될 경우에도 토지등소유자의 3분의 2 이상 동의를 받은 것으로 본다.

4. 질의 및 답변요지 : 생략

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 원안채택

7. 기타 소수의견의 요지 : 없음

8. 기타 : 없음