

아현제3구역 주택재개발정비사업 재정비촉진계획  
변경 지정을 위한 의견청취의 건 검토보고서

2014년 4월 1일

마포구의회 복지도시위원회  
전문위원 김은모

# 아현제3구역 주택재개발정비사업 재정비촉진계획 변경 지정을 위한 의견청취의 건 검토보고서

## 1. 안건명

- 아현제3구역 주택재개발정비사업 재정비촉진계획 변경 지정을 위한 의견청취의 건

## 2. 제출일자 및 제출자

- 2014년 3월 21일(金), 마포구청장

## 3. 위원회 회부일자

- 2014년 3월 25일(火)

## 4. 관련 법규

- 도시재정비 촉진을 위한 특별법(2014.1.17. 법률 제11924호) 제9조(재정비촉진계획의 수립) 제3항
- 도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령(2014.1.17. 대통령령 제25102호) 제9조(재정비촉진계획의 수립을 위한 주민 공람 및 공청회)

## 5. 검토의견

- 본 건은 아현제3구역재정비촉진계획변경 결정고시(서울특별시 고시 제2013-324호(2013. 10. 4)에 따른 정비기반시설 중 “공공청사-4(3,181.4㎡, 광역등기소)” 부지에 설정되어 있던 건축한계선을 축소·조정(종전: 10M => 변경: 3M)하여 서울서부 광역등기소 건물 준공 시 이용 주민들에게 보다 나은 접근성을 제공하여 이용 주민의 편익증대는 물론 시설물에 대한 공공성

향상을 위하여 서울서부지방법원으로부터 건축한계선 조정을 위한 재정비촉진계획 변경을 요청함에 따라 2014. 2. 27.~ 3. 13. (14일간) 까지 주민공람 공고를 실시한 바, 접수된 의견은 없었으며 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조 제3항에 따라 구의회 의견을 청취하고자 제출된 것임.

○ 그 간 추진현황을 보면

- 2003. 11. 18: 아현뉴타운지구 지정(서울특별시고시 제2003-372호)
- 2004. 12. 30: 아현뉴타운지구개발기본계획 수립(서울특별시공고 제2004-1431호)
- 2005. 12. 29: 아현제3주택재개발정비구역 지정(서울특별시고시 제2005-443호)
- 2006.09.01: 아현제3주택재개발정비사업 조합설립 인가
- 2007.08.27: 사업시행인가고시(마포구고시 제2007-61호)
- 2008.05.16: 관리처분계획 인가 고시(마포구고시 제2008-22호)
- 2009.11.19: 착공신고(대우건설, 삼성물산)
- 2010.08.19: 재정비촉진지구지정 및 재정비촉진계획결정
- 2013.10.04: 재정비촉진계획변경 결정고시(공공공지→공공청사④)  
(서울특별시고시 제2013-324호)
- 2014.02.27 ~ 03.13 : 아현3구역 촉진계획변경(안) 공람·공고  
(건축한계선 변경 10M⇒3M, 마포구공고 제2014-189호)

○ 주요 변경내용

1. 공공청사-4에 설정되어 있는 건축한계선을 조정함

- 당 초 : 10M
- 변 경 : 3M로

건축한계선을 인근도로와 근접하게 건물을 배치하여 보다 나은 접근성 제공으로 이용주민의 편의성 도모

2. 건축한계선 조정으로 등기소 건물 최고 층수를 하향 조정함
  - 당 초 : 최고 7층
  - 변 경 : 최고 5층

전체 연면적은 변하지 않고 층수를 하향조정(7층 => 5층)하고 대신 1층 연면적을 증가하여 대민서비스 공간으로 활용

○ 검토의견으로는

1. 아현뉴타운 내 인접한 인근 도로에 설정된 타 부지의 경우 건축한계선은 3M로 설정되어 있으나 공공청사 부지인 해당부지만 10M로 타 건축한계선보다 크게 설정되어 있어, 이는 해당건축물에 대한 과도한 규제로 판단되며 다른 부지 내 인근 건축한계선과 형평성 있게 3M로 설정하는 것이 타당하다고 사료됨.

2. 또한 공공청사 부지 내 인근도로와 근접하여 건축물을 배치할 수 있도록 건축한계선을 3M로 축소 조정하게 되면

가. 등기소 건물 최고 층수를 하향조정(7층=> 5층)함으로써 인근 아파트 단지에서 하늘공원에 대한 양호한 시계와 조망권을 확보할 수 있고

나. 층수 하향으로 조정된 건축물을 해당부지 내 인근 도로와 더 근접하여 배치하게 되면 등기소 이용주민의 접근성이 좋아지고, 등기소 대민 공간인 1층 연면적(민원실 등)을 적정규모로 확보할 수 있는 장점이 있는 등 건축한계선 축소가 오히려 이용주민에 대한 편의성 증대와 주민복지 행정 실현에 기여할 수 있다고 판단됨.

# 관련 법규

## 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」

[시행 2013.3.23] [법률 제11690호, 2013.3.23, 타법개정]

**제9조(재정비촉진계획의 수립)** ①시장·군수·구청장은 다음 각 호의 사항을 포함한 재정비촉진계획을 수립하여 시·도지사에게 결정을 신청하여야 한다. 이 경우 재정비촉진지구가 2 이상의 시·군·구의 관할지역에 걸쳐있는 경우에는 관할 시장·군수·구청장이 공동으로 이를 수립한다. 다만, 시·군·구간 협의가 어려운 경우이거나 제5조제3항의 규정에 의하여 시·도시사가 직접 재정비촉진지구를 지정한 경우에는 시·도시사가 직접 재정비촉진계획을 수립할 수 있으며, 이 경우 시·도시사는 제2항의 절차를 거치거나 시장·군수·구청장으로 하여금 제2항의 절차를 거치도록 하여야 한다.

1. 위치, 면적, 개발기간 등 재정비촉진계획의 개요
2. 토지이용에 관한 계획
3. 인구·주택 수용계획
4. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획
5. 공원·녹지 및 환경보전계획
6. 교통계획
7. 경관계획
8. 재정비촉진구역 지정에 관한 다음 각 목의 사항
  - 가. 재정비촉진구역의 경계
  - 나. 개별법에 의하여 시행 가능한 재정비촉진사업의 종류
  - 다. 준치지역에 관한 사항
  - 라. 우선사업구역의 지정에 관한 사항(필요한 경우에 한한다) 등
9. 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획(필요한 경우에 한한다)
10. 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획
11. 기반시설의 비용분담계획
12. 기반시설의 민간투자사업에 관한 계획(필요한 경우에 한한다)
13. 임대주택 건설 등 세입자등의 주거대책
14. 단계적 사업추진에 관한 사항
- 14의2. 상가의 분포 및 수용계획
15. 그 밖에 대통령령이 정하는 사항

③ 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 재정비촉진계획을 수립하거나 변경하려는 경우에는 그 내용을 14일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들은 후(이 경우 지방의회는 시장·군수·구청장이 재정비촉진계획의 수립 또는 변경을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 때에는 이의가 없는 것으로 본다) 공청회를 개최하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

## 「도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령」

[시행 2014.1.17.] [대통령령 제25102호, 2014.1.16., 일부개정]

**제9조(재정비촉진계획의 수립을 위한 주민 공람 및 공청회)** ① 시·도지사 또는 대도시 시장, 시장·군수 또는 구청장은 법 제9조제2항 후단 또는 같은 조 제3항 본문에 따른 주민 공람을 실시하는 때에는 미리 공람의 요지 및 장소를 해당 지방자치단체의 공보 및 인터넷 홈페이지에 공고하고, 공람 장소에 관계 서류를 비치하여야 한다.

② 시·도지사 또는 대도시 시장, 시장·군수 또는 구청장은 법 제9조제2항 후단 또는 같은 조 제3항 본문에 따라 공청회를 개최하려는 때에는 다음 각 호의 사항을 전국 또는 해당 지방을 주된 보급지역으로 하는 일간신문에 공청회 개최 예정일 14일전까지 1회 이상 공고하여야 한다.

1. 공청회의 개최 목적
2. 공청회의 개최 예정 일시 및 장소
3. 재정비촉진계획의 개요
4. 그 밖에 필요한 사항