

신수1주택재건축 정비계획의 수립 및 정비구역
지정을 위한 의견청취의 건 검토보고서

2009년 2월 26일

마포구의회 복지도시위원회
전문위원 한 두 호

신수1주택재건축 정비계획의 수립 및 정비구역 지정을 위한 의견청취의 건 검토보고서

1. 안건명

- 신수1주택재건축 정비계획의 수립 및 정비구역 지정을 위한 의견청취의 건

2. 제출일자 및 제출자

- 2009년 2월 17일(화), 마포구청장

3. 위원회 회부일자

- 2009년 2월 17일(화)

4. 관련법령

- 도시 및 주거환경 정비법(2008.3.28 법률 제9047호)
제4조(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정)제1항
- 도시 및 주거환경 정비법 시행령(2008.7.29 대통령령 제20947호)
제11조(정비구역의 지정을 위한 주민공람 등)

5. 검토의견

- 본 건은 신수1주택재건축의 수립 및 정비구역 지정을 위하여 도시 및 주거환경 정비법 제4조 제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 청취하고자 제출된 것임.

- 신수1주택재건축 정비구역은 2006. 3. 23 서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획 수립 고시된 신수동 93-102번지일대 300필지 47,501.4㎡, 233동, 689가구로 가옥주 205가구, 세입자 484가구이며 동측 방향으로는 경의·공항선 지상철도 부지와 인접하고 있는 지역으로 대상지 내는 노후·불량 주택이 밀집된 지역으로

합리적이고 효율적인 토지의 이용과 도시의 건전한 발전을 도모하고 서민의 주택보급 및 열악한 주거환경을 개선하여, 주거생활의 질을 향상시키고 지역의 균형발전 및 도시기능을 회복하기 위하여 재건축사업이 절실히 요구되는 지역임.

- 사업계획 중 도시계획시설의 설치를 보면 사업지 주변 주택지와 접한 부분에는 도시계획도로 폭 20m 1곳, 12m 2곳, 8m 2곳을 신설하고, 도시공원 및 녹지등에 관한 법률시행규칙 별표2의 개발계획 규모 별 도시공원 또는 녹지의 확보기준에 근거하여 소규모 토지를 이용하여 어린이공원과 소공원을 신설 주민의 휴식 및 정서함양을 도모하고, 1세대 당 2㎡이상 녹지를 확보하여 주변 지역의 환경을 개선토록 하였으며, 사회복지시설로 경로당과 어린이집을 신설하여 노인문제와 주민의 보육욕구를 충족하고자 하는 것임.

- 건축계획은 건립세대수는 임대아파트 129세대 포함 총 792세대이며, 주택 규모별 건설비율은 국민주택을 총 건설세대수의 50%이상으로 하고 임대주택을 전체세대수의 16%이상 건립하며 건폐율은 60%이하, 용적율은 250%이하, 층수는 38층이하, 용도지역을 제2종일반주거지역에서 제3종일반주거지역으로 변경하고자 하는 것으로 도시 및 주거환경정비법에 적합하게 계획되었음.

○ 정비계획 수립대상 정비구역 지정 요건은 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례에서 노후·불량건축물 비율 66.7%이상으로 본 대상지는 전체 건축물 233동중 67.4%인 157동이 노후·불량 건축물이므로 정비구역 지정 요건을 충족하고 있음.

○ 아울러 도시 및 주거환경 정비법 제4조 제1항 규정에 의거한 정비구역 지정의 목적은 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후불량 건축물을 효율적으로 개량하여 도시기능을 회복하는데 있는 바, 대상지 입지적 특성 및 주변여건을 고려한 합리적인 계획을 유도하여 도시경관 증진 및 쾌적한 주거환경이 조성될 수 있도록 만전을 기해야 할 것으로 사료되며,

동 사업지는 서울특별시 공동주택 건립관련 용도지역 관리등 업무처리 지침 규정에서 공공시설 기부채납 면적이 10%이상일 경우 용도지역을 제2종일반주거지역(7층)에서 제3종일반주거지역(층수제한 없음)으로 상향 변경이 가능하다고 판단되어 건축물의 최고층을 38층으로 도심부의 스카이라인의 변화를 도모하고자 하였으나 주변 지역으로부터 조망권에 대한 민원의 소지가 예상되고, 또한 세입자가 총 689가구 중 70.2%인 484가구나 거주하고 있어 사업 시행 전에 구에서 홍보를 철저히 하여 민원이 발생하지 않도록 대책을 강구해야 할 것임.