

심사보고서

2016년 3월 일
도시건설위원회

1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2016. 3. 21. 성북구청장 제출(의안번호 제173호)

나. 회부일자 : 2016. 3. 21.

다. 상정일자 : 제240회 성북구의회 임시회 제1차 도시건설위원회

【 2016. 3. 24. 상정 · 의결(원안가결) 】

2. 제안설명의 요지 (제안설명자 : 도시환경국장 최성태)

가. 제안이유

「도시 및 주거환경정비법」 제4조의 규정에 의거, 안암동3가 136-1 주택재건축 정비예정구역에 대하여 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정을 위하여 구의회 의견을 청취하고자 함.

나. 주요골자

○ 기본계획(정비예정구역) : 변경없음

구분	동명	지번	면적(ha)	계획용적률	건폐율	층수	비고
기정	안암동3가	136-1	1.6	190% 이하	60% 이하	12층 이하	

○ 정비구역 및 정비계획(안)

구분		면적 (㎡)	비율 (%)	비고
합계		15,124.2	100.0	
정비기반시설 등	소계	1,400.0	9.3	
	공원	898.0	5.9	소공원
	도로	502.0	3.4	
획지	소계	13,724.2	90.7	
	획지	13,724.2	90.7	공동주택

3. 전문위원 검토보고의 요지 (전문위원 김동성)

가. 위 사업구역은 안암동3가 136-1번지 일대로, 2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획상 주택재건축 정비예정구역으로 지정되어 있으며, 면적은 15,124.2㎡이고, 건축물 노후화는 87.7%로 주거환경이 불량한 지역임. 특히 구역 내 위치한 공동주택(대광아파트)의 경우 97년 10월 안전진단 결과 (D등급) 재건축 판정을 받아, 98년 6월 인근 주택지를 포함하여 조합설립인가(도정법 이전)를 받은 바 있음.

나. 2006년 3월(2020 서울시 도시·주거환경정비기본계획) 정비예정 구역으로 지정됨에 따라 정비계획을 수립하여, 2009년 3월 성북구의회 의견청취(원안가결)를 거쳐 정비구역 지정을 요청하였으나, 같은 해 12월 서울시 도시계획위원회 심의결과 “인근 재개발 예정구역을 포함하는 정비구역 조정” 의견이 제시되어 본 사업구역의 정비구역지정이 보류되었음. 심의의견을 일부 반영·보완하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의 절차에 따라 2015년 4월부터 11월까지 관련부서와 사전협의를 거쳐 2016년 1월 주민설명회를 개최하였음.

※ 서울시 도시계획위원회 심의(2009.12.22.) 의견 및 조치

심의의견	조치 계획	반영 여부
<ul style="list-style-type: none"> 북측 단독주택지 및 고려대학교 인접 재개발 예정구역을 포함하는 정비구역 조정 검토 	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 북측 단독주택지 등을 포함하기 위하여 서울시 도시계획위원회 자문(2011.05.04.), 서울시 도시계획위원회 심의(2012.04.04.) 등 기본계획 변경관련 절차를 이행하였으나 대부분 양호한 건축물에 해당되어 노후·불량 건축물이 밀집한 고려대 연접부만을 정비구역에 포함하였음 	일부 반영

다. 서울시 도시계획위원회의 의견 일부를 반영한 정비계획을 살펴본바, 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 제10조제1항 [별표1]에 비추어 볼 때, 정비계획안은 주택재건축 정비구역 지정 법적 요건을 충족하며 열악한 주거환경의 개선 및 정비기반시설의 확보가 필요한 지역으로 판단됨.

※ 「도시 및 주거환경정비법」시행령 제10조제1항 [별표1] 구역지정요건 충족

- 대상지는 노후·불량건축물 노후화 87.7%로 해당됨
- 대상지는 기존세대수가 총 408세대, 계획세대수 445세대로 300세대이상에 해당됨
- 대상지는 부지면적이 15,124.2㎡로 1만㎡이상에 해당됨
- 대상지 내 공동주택의 경우 안전진단 결과 D등급으로 조건부 재건축에 해당됨

라. 정비계획 주요내용으로는 용도지역 변경은 없으며, 도시계획시설로 주민휴식 및 정서함양을 도모하고자 소공원(898㎡)을 신설하고, 구역 외 주변도로(502㎡)를 확장하여 기부채납(순부담율 1,331.5㎡, 10.5%)토록 하였음. 공동이용시설(1,483.26㎡)로는 경로당, 어린이집, 작은 도서관, 어린이놀이터 등이 계획되었으며, 건축시설계획의 건립 세대수는 임대주택 34세대 포함 총 445세대로, 60㎡이하 378세대(84.9%), 85㎡이하 67세대(15.1%)이며, 건폐율 20.18%, 용적율 249.92%, 기부채납 10.5% 조건으로 층수는 평균 13층 이하로 계획하였음.

주차시설은 445면을 계획하여 법정주차대수 377면 보다 68면을 상회하도록 계획되었음.

마. 위와 같이 살펴본 바, 위 사업대상지는 노후·불량건축물로 인해 주거 환경 등이 열악한 지역으로 주민 삶의 질 향상을 위하여 정비구역 지정을 위한 정비계획안을 수립한 것으로 「도시 및 주거환경정비법」 등 관련 규정에 적합하게 계획된 것으로 사료됨.

4. 질의 및 답변요지 : 「없음」

5. 토론요지 : 「없음」

6. 심사결과 : 「원안가결」

7. 소수의견의 요지 : 「없음」

8. 기타 필요한 사항

가. 관계법령 : 「도시 및 주거환경정비법」 제4조

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 입법예고 : 의견 없음(2016. 02. 01. ~ 2016. 03. 02.)