

**자양7예정구역 주택재건축정비사업  
정비구역 지정을 위한 의견제시의 건  
심사보고서**



2017. 3. 10.

**복지건설위원회  
전문위원**

# 자양7예정구역 주택재건축정비사업 정비구역 지정을 위한 의견제시의 건 심사보고서

의안 번호	1325
----------	------

2017. 3. 10  
복지건설위원회

## 1. 심사경과

- 가. 제안일자 : 2017.02.21
- 나. 회부일자 : 2017.03.02
- 다. 상정일자 : 2017.03.08

## 2. 제안설명

가. 제안설명자 : 이기배 도시관리국장

나. 제안이유

본 구역은 건축물의 노후화로 인해 주거환경이 열악하고 주거지로서의 기능을 다하지 못하고 있는 실정으로, 주택재건축 정비사업을 시행함으로써 쾌적한 주거환경 조성, 주민 삶의 질 향상, 지역발전에 기여코자 함.

다. 구역개요

- 위 치 : 광진구 자양번영로3길 38-14(자양3동 464-40) 일대
- 토지등소유자 : 412명
- 면 적 : 44,187.6㎡
- 도시계획 : 제2종·제3종일반주거지역

라. 주요내용

- 토지이용계획, 용도지역, 정비기반시설 설치계획
- 건축물의 용적률, 재건축소형주택 건설계획 등

마. 추진경위

- 2006.03.23 : 재건축 정비예정구역 지정
- 2008.02.05 : 추진위원회 승인
- 2014.12.03 : 행위제한(2017.12.02.까지)
- 2016.04.28 : 주민총회 개최
- 2016.06.09 : 추진위원회 변경승인
- 2016.07.29 : 정비구역지정 신청서 제출
- 2016.09.05 : 관련부서 업무 협의(1회)
- 2016.11.23 : 관련부서 업무 재협의(2회)
- 2016.12.21 : 정비계획 보완 및 조치계획서 제출(추진위)
- 2017.01.05 : 주민설명회 개최
- 2017.01.06.~ 02.05 : 주민공람 실시

바. 주민공람

- 공 고 일 : 2017.01.05.(서울특별시광진구공고 제2016-1009호)
- 공람기간 : 2017.01.06. ~ 02.05.(31일간)
- 공람장소 : 광진구청 주택과
- 공람결과 : 총 10건 의견제출

사. 참고사항

- 관련근거 : 『도시 및 주거환경정비법』 제4조 제1항

### 3. 검토의견 (전문위원 심경석)

- 의안번호 제1325호 『자양7예정구역 주택재건축정비사업 정비구역 지정을 위한 의견제시의 건』은 자양3동 464-40 일대 자양7 주택재건축 정비예정구역에 대하여 쾌적한 주거환경 조성과 주민 삶의 질 향상을 목적으로 주택재건축정비구역 지정을 위해 『도시 및 주거환경정비법』 제4조 제1항에 따라 상정된 의견청취 건으로서,
- 먼저, 정비구역 지정 요건을 검토한 결과 부지면적 44,187㎡, 노후도는 78.03%, 15년 이상 경과된 다세대 및 다가구주택비율이 67.05%로서, 단독주택재건축 정비구역 지정 요건에 부합됨. 또한 정비구역 지정을

위한 토지등소유자의 동의율은 70.87%(292명/412명)로서 법적 동의율을 충족하였음.

<단독주택재건축 정비구역 지정 요건>

- 단독주택 200호 이상 또는 부지면적 10,000㎡ 이상으로서  
다음 중 한 가지 이상을 충족할 것
  - ① 노후불량건축물 비율이 2/3이상
  - ② 노후불량건축물 비율이 1/2이상이고, 15년 이상 경과된  
다세대 및 다가구주택 비율이 30% 이상

<정비구역 지정 주민제안 동의율>

- 토지등소유자의 2/3이상 + 토지면적의 1/2이상

○ 정비구역 지정안의 주요 내용을 살펴보면,

- 먼저, 쾌적한 주거환경 조성 및 토지이용의 효율성 제고를 위하여 정비구역 내 제1종일반주거지역 986㎡와 제2종일반주거지역(7층이하) 41,382㎡를 제2종일반주거지역으로 용도지역을 종상향하였음.
- 정비기반시설 설치계획에서는 “주택건설기준 등에 관한 규정”에 따라 자양번영로에서 자양7구역으로의 진입도로를 14m로 확장하기 위하여 자양7구역 동측 일부 필지(자양동 583-1 외 3필지)를 정비구역에 편입하였으며, 대상지 서측과 남측 도로를 각각 12m로 확대하는 등 개발밀도 증가에 따라 합리적인 기반시설 확보계획을 마련하였음.
- 또한 삼성아파트와 자양번영로를 연결하는 자양번영로3길이 자양7구역 주택재건축사업으로 폐도됨에 따라 현 위치에 폭 6m 공공보행 통로를 계획하여 인근 지역 주민들의 보행불편을 최소화할 수 있도록 동선계획을 수립하였음.
- 자양동 582-19에 입지하고 있는 공원 1개소(986㎡)를 폐지하고, 자양7정비구역 내 어린이공원을 1개소(3,695㎡)를 신설하였으며, 도시재생 센터로 활용될 예정인 공공청사(734㎡) 1개소 신설, 어린이집(860㎡)과 경로당(200㎡)으로 활용될 사회복지시설 2개소가 각각 신설되도록 하였음.

- 한편, 자양7구역의 계획용적률은 190%로서 기반시설 부담에 따른 개발가능용적률은 221%이며, 재건축 소형주택 62세대 도입에 따른 추가 용적률 인센티브까지 적용한 법정상한용적률은 249.8%로 산정되었음.
- ▶ 『도시 및 주거환경정비법』 제30조의3 제1항(주택재건축사업 등의 용적률 완화 및 소형주택 건설 등), 『서울특별시 도시 및 주거환경정비조례』 제20조(소형주택 건설비율 및 용도)
- 건축시설계획을 살펴보면, 계획세대수 930세대 중 전용면적 60㎡이하 규모가 468세대(50.3%), 60~85㎡이하가 431세대(46.3%), 85㎡초과가 31세대(3.4%)로 계획하여 85㎡이하 규모의 주택이 전체 세대수의 96.6%를 차지하도록 평형별 계획을 수립하였음.
- 한편, 정비구역 지정을 위한 주민공람 시 제출된 의견을 살펴보면, 정비구역 확대에 관한 의견이 3건, 정비계획의 변경에 관한 의견이 4건이며, 조속한 사업추진 등 기타 의견 3건이 제출되었음. 다수인의 의견으로 제시된 의견은 정비구역 확대에 관한 내용으로서 광진구청에서는 정비구역 지정 완료 후 관계법령의 저촉 여부, 주변 여건 및 사업성 등을 고려하여 해당 지역 및 자양7구역 토지등소유자의 의견을 수렴하여 종합적으로 검토하겠다는 의견을 통보하였음.
- 본 의견청취 안건은 자양동 464-30 일대에 대하여 주택재건축정비사업을 통해 합리적인 토지이용과 쾌적하고 경쟁력 있는 주거환경 조성을 목적으로 하는 도시관리계획으로서, 조속히 정비구역 지정이 될 수 있도록 광진구청의 적극적인 행정적 지원이 요구되며,
- 아울러, 정비구역의 확대 여부는 기존 구역과 신규 편입지역의 주민동의, 확대지역에 대한 법적 노후도 충족 여부, 토지이용의 효율성, 건축계획 및 사업성 등 제반 요인에 대한 종합적인 검토가 필요한 사안임을 감안하여, 정비구역 지정 이후 광진구청을 중심으로 자양7구역 추진주체와 확대지역 주민들간 지속적인 협의를 통해 합리적인 방안을 마련하도록 하는 등 대안 마련을 위한 적극적인 노력이 필요한 것으로 사료됨.

## 4. 질의 및 답변요지

- 회의록 참조

## 5. 토론

- 회의록 참조

## 6. 심사결과

- 공람기간 제시된 주민의견을 적극 수용할 수 있도록 검토하고,
- 소형 평형 세대수의 과도한 설계는 시정토록 하며,
- 기부채납 예정인 도시재생센터보다는 도서관 등 공공시설을 건립토록 하고,
- 지구지정 등으로 과도한 사유재산권 제한을 받지 않도록 추진하며,
- 조합운영의 부정부패 방지책을 마련할 필요가 있고,
- 신형교통을 포함한 한강변, 우창연립 등 지정 편입을 원하는 주민들의 의견을 청취하도록 하고,
- 지구지정을 원하는 한강변 남측지역과 우창맨션 일대 주택 소유주들 및 자양동 469번지 외 2필지 소유주들, 번영로 상가 소유주들의 지구지정 확대 동의를 직접 받아보도록 조치하며,
- 진출입로 소유주 중 부동의자 (4가구 중 1가구)와의 원만한 합의로 진출입로를 확보하는 데 주안점을 두어 추진하고,
- 강변북로 진출입 램프 신설을 적극 검토해야 하며,
- 공공청사를 도시재생센터로 결정함에 있어 서울시 재생정책과와 광진구청, 추진위에서만 협의한 내용으로, 주민들의 의견을 새로이 조사하여 필요한 공공청사 시설이 들어올 수 있게 재조사 및 재검토를 통한 재확정을 요구하고, 아파트단지 내 공공보행통로 설치에 대한 부분은 주민들의 의견을 추가로 청취 하고 대안을 제시하도록 하며,
- 정비구역의 동측 번영로 일대 그리고 남측 일부 (자양동 587번지에서 자양동 590번지 일대) 등을 대상으로 편입을 원하는 곳은 편입을 해서 누더기식 정비가 되지 않도록 거시안적인 측면에서 재검토를 하고 서울시에 새로운 정비사업 변경을 요청하도록 요구한다라는 조정의견이 재석위원 6인 중 6인의 찬성으로 채택

## 7. 기타 필요한 사항

○ 없 음