

# 염리5 주택재개발 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정을 위한 의견청취의 건 심사보고서

2010. 3. 2.  
복지도시위원회

## 1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2010. 2. 18. 마포구청장
- 나. 회부일자 : 2010. 2. 22.
- 다. 상정일자 : 제151회 임시회 제1차 위원회(2010. 3. 2)  
상정, 심사, 원안채택

## 2. 제안설명요지 ( 제안설명자 : 진경식 도시계획과장 )

### 가. 제안이유

- 염리5 주택재개발 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 듣고자 하는 것임

### 나. 구역현황 및 추진경위

#### ○ 구역현황

- 위 치 : 마포구 염리동 105번지 일대
- 면 적 : 81,293㎡(국공유지 : 16,585㎡, 사유지 : 64,708㎡)
- 건 물 수 : 494동 (유허가 : 466동 , 무허가 : 28동)
- 가 구 수 : 574가구

○ 추진경위

- 2004. 12. 30 : 아현뉴타운지구 개발기본계획 승인(서울특별시공고 제2004-1431호)
- 2006. 05. 18 : 아현뉴타운지구 개발기본계획 변경(서울특별시공고 제2006-779호)
- 2008. 01. 30 : 조합설립추진위원회 승인
- 2008. 07. 31 : 아현뉴타운 M.A자문
- 2008. 08. 08 : 아현뉴타운 사업지원센터 자문
- 2009. 07. 14 : 서울특별시 지역균형발전위원회 심의·자문
- 2009. 08. 20 : 아현뉴타운지구 개발기본계획 변경 공고  
(서울특별시 마포구 공고 제2009-388호)
- 2009. 10. 08 ~ 10. 23 : 구역지정을 위한 관련기관(부서) 협의 및 보완
- 2009. 11. 26 ~ 12. 28 : 구역지정을 위한 주민공람 및 주민설명회
- 2010. 02. 02 : 공람심사위원회 개최

다. 주요 입안내용

○ 정비구역의 위치 및 면적

지정구분	사업의 구분	구역의 명칭	위치	면적(㎡)	비고
신규	주택재개발사업	영리5 주택재개발 정비구역	서울시 마포구 영리동 105번지 일원	81,293	

○ 용도지역결정조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
총계		81,293	-	81,293	100.0
주거 지역	제2종일반주거지역(7층이하)	30,428	감) 30,428	-	-
	제2종일반주거지역	8,519	감) 8,519	-	-
	제3종일반주거지역	39,057	증) 42,236	81,293	100.0
	준주거지역	3,289	감) 3,289	-	-

○ 토지이용계획

구분	영칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		81,293	100.0	
정비기반 시설 등	소계	24,129	29.7	기부채납: 12,192㎡
	도로	16,339	20.1	
	소공원	5,790	7.1	
	공공청사	2,000	2.5	
택지	소계	57,164	70.3	
	택지1	32,655	40.1	공동주택 및 부대복리시설
	택지2	18,098	22.3	공동주택 및 부대복리시설
	택지3	6,258	7.7	존치(KT)
	택지4	153	0.2	영리동 73-1번지 부근 종로2-(2) 선형조정을 위해 대토 예정

○ 도시계획시설의 설치에 관한 계획

1) 도로

( ) : 임시노선번호

결정 구분	규모				기능	사 용 형 태	연장 (m)	위치		최 초 결정일	비고
	등급	구 별	번호	폭원 (m)				기점	종점		
기정	소로	2	280	8	국지 도로	일반 도로	333	영리동 154-31	영리동 173-4		
변경	중로	2	(2)	15	"	"	333	"	"		
기정	소로	1	-	10	"	"	250	영리동 148-9	영리동 128-19	서고49호 (72.10.20)	
변경	중로	2	(3)	15	"	"	253	"	"		
기정	소로	3	(1)	6	"	"	181	영리동 38-25	영리동 81-77		
변경	중로	2	(5)	15	"	"	137	대흥동 32-1	"		
신설	중로	2	(1)	15	"	"	46	대흥동 197-3	대흥동 139-1		
신설	중로	2	(4)	15	"	"	145	영리동 93-1	영리동 139-31		
신설	소로	1	(1)	10	"	"	52	영리동 98-28	영리동 105-19		
신설	소로	3	(3)	4	특수 도로	보행자 전용 도로	293	영리동 178-10	대흥동 37-9		
폐지	소로	2	6	8	국지 도로	일반 도로	214	영리동 89일대	영리동 139일대	서고94-86 (94.1.28)	
폐지	소로	3	(2)	6	"	"	60	영리동 98-65	영리동 105-8		
폐지	소로	3	322	4	"	"	101	영리동 81-96	영리동 81-8		
폐지	소로	3	323	5	"	"	68	영리동 81-48	영리동 81-90		

2) 공원

구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)	비고
	명칭	세분류			
신설	공원	소공원	염리동 105-11번지 일대	5,790	

3) 공공청사

구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)	비고
	명칭	세분류			
신설	공공청사	동사무소	염리동 98-35번지 일대	2,000	노인정 포함
		지구대			

○ 공동이용시설 설치

시설구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)	비고
부대 복리 시설	관리사무소	택지 1~2	300	
	경로당		400	
	주민공동시설		1,800	
	경비실		64	
	보육시설		500	
	문고		300	
	근린생활시설		6,200	
	어린이놀이터		1,303	
	주민운동시설		741	
	휴게시설		8개소	
	교육연구시설		3,790	
	종교시설		1,460	

○ 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존 건축물의 정비·개량 계획

결정구분	구역 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		합계	존차	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	염리5 주택재개발 정비구역	81,293	염리동 105번지 일대	494	1 (전산 국사)	-	493 (신축15동)	-	

2) 건축시설계획

결정구분	획지구분		위치	주된용도	연면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)	층수	비고
	명칭	면적(㎡)							
신규	택지1	32,655	영리동 82-39 일대	공동주택 및 부대복리시설	122,000 이하 ※121,158.60	50이하	240이하	최 고 25층이하	
신규	택지2	18,098	영리동 142-9 일대	"	67,000 이하 ※66,638.13	50이하	240이하	최 고 25층이하	
존치	택지3	6,258	영리동 85-2	전신전화국 중앙전산소	존치(부지정리)				
신규	공공청사	2,000	영리동 98-35 일대	동사무소 지구대	관계법령에 의함	50이하	250이하	관계법령에 따른 높이제한	노인정보 함
주택의 규모 및 규모별 건설비율		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 총세대수 : 1,041세대(일반 863세대, 임대 178세대)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 85㎡ 이하 : 874세대(84.0%)</li> <li>- 85㎡ 초과 : 167세대(16.0%)</li> </ul> </li> <li>■ 임대주택 : 178세대(전체의 17.1%)</li> </ul>							
		구분(전용면적)	분 양		임 대				
			세대수(세대)	비율(%)	세대수(세대)	비율(%)			
		합 계	863	82.9	178	17.1			
		60㎡ 이하	261	25.1	178	17.1			
		60~85㎡ 이하	435	41.8	-	-			
85㎡ 초과	167	16.0	-	-					
임대주택 건립비율		기준	40㎡ 이하(40~50%)	40㎡~50㎡ 이하(40~50%)	50㎡~60㎡ 이하(10~20%)				
		계획	76세대(40.64%)	76세대(40.64%)	26세대(18.72%)				
건축물의 건축선에 관한 계획		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 서강로변 : 3m</li> <li>■ 순환생활가로, 대흥로변 및 15m도로변 : 6m</li> </ul>							

3) 임대주택의 건설에 관한 사항

건립위치	부지면적	동수	연면적(공급)	세대수	세대규모(전용)	비고
택지1	-	3개동	10,216.12㎡	178세대	34.21㎡ : 76세대(40.64%)	
		※106동 전체 104,105동 일부			46.51㎡ : 76세대(40.64%) 51.68㎡ : 26세대(18.72%)	

○ 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경보전	<ul style="list-style-type: none"> <li>·현재 지형을 최대한 고려 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화</li> <li>·주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보</li> <li>·도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재</li> <li>·공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화</li> </ul>	
재난방지	<p>화재</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>·공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화</li> <li>·인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리</li> </ul>	
	<p>수해</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>·자연토양유지 및 공공보행통로, 소공원, 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제</li> </ul>	
	<p>교통</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>·진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획</li> </ul>	

○ 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변 현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
<p>·대상지 동측 서울디자인고교, 서울여중고교, 서측 용강초교 등 위치</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>·일조영향 저감방안 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업지구내 아파트의 높이를 6~25층으로 계획함으로써 동지일을 기준으로 9시에서 15시 사이에 연속 2시간 이상 또는 오전 8시에서 오후 4시 사이에 총 4시간 이상 일조시간을 확보할 수 있도록 계획함</li> </ul> </li> <li>·대기질영향 저감방안 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 토사운반차량의 적재함은 덮개를 씌워 운반토록 하며, 공사장에 적치한 토사가 인접도로로 유입되지 않도록 하고 청소원을 배치</li> <li>- 도로포장 및 고정식 또는 이동식 살수장치 설치, 세륜측면살수 시설 및 방진망을 설치하여 비산먼지 확산 방지</li> </ul> </li> <li>·소음·진동영향 저감방안 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공사장비의 감속운행 및 불필요한 경적사용을 최대한 억제, 저소음장비 사용,</li> <li>- 공사장 소음·진동 관리지침서(2007, 환경부)을 준수하여 소음·진동의 발생을 최소화</li> </ul> </li> <li>·통학로 확보계획 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 정비구역 주변 학교 학생들의 통학에 불편함이 없도록 계획 하겠으며, 자세한 내용은 추후 사업시행인가 전 협의하겠음</li> </ul> </li> </ul>	

○ 정비사업시행 예정시기

시행방법	시행 예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
관리처분계획에 의한 방법	구역지정후 4년 이내	영리5구역 주택재개발정비사업 조합설립추진위원회	현황 : 574세대 계획 : 1,041세대 (증) 467세대	-	

○ 가구 및 획지에 관한 계획

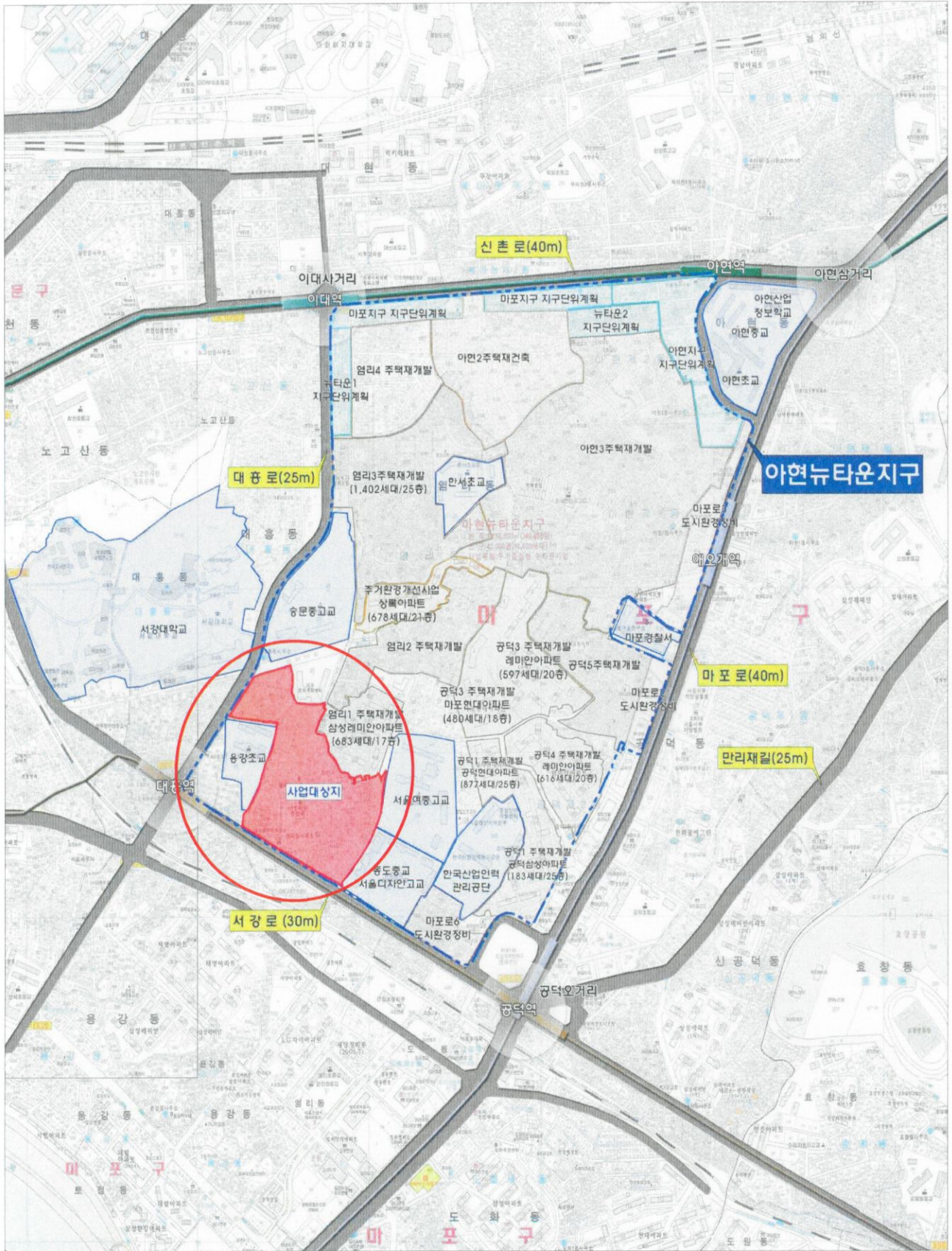
구분	가구	면적 (㎡)	획 지		비고
			위 지	면적 (㎡)	
합계		81,293	-	81,293	
1	1	38,913	영리동 82-39번지 일대	32,655	택지1(공동주택)
2			영리동 85-2번지	6,258	택지3(KT 존치)
3	2	18,098	영리동 142-9번지 일대	18,098	택지2(공동주택)
4	3	5,943	영리동 115번지 일대	153	택지4
5			영리동 105-11번지 일대	5,790	소공원
6	-	2,000	영리동 98-35번지 일대	2,000	공공청사
7	-	16,339	-	16,339	도로

○ 지정 사유

- 대상지는 아현뉴타운지구 개발기본계획(서울특별시공고 제2006-779호)에 따라 주택재개발사업으로 계획된 지역임
- 부지면적이 81,293㎡로 1만㎡ 이상인 지역에 해당하며, 도로, 공원 등 도시기반시설이 부족하여 주거환경이 매우 열악하고,
- 총 494개동의 건축물 중 317개동이 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제3조에 의한 노후·불량건축물에 해당되어 건축물의 정비가 시급하여 열악한 주거환경 속에 처해 있는 주민들의 생활여건을 개선하고 공공복리 증진 및 주거기능 회복을 위해 주택재개발정비구역으로 지정하고자 함



○ 위 치 도





### 3. 검토보고의 요지 ( 이국환 전문위원 )

- 본 건은 영리제5 주택재개발사업 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정을 위하여 「도시 및 주거환경 정비법」 제4조 제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 청취하고자 제출된 건임.
- 영리제5 주택재개발 구역은 2003. 11. 18 아현뉴타운지구로 지정되었고, 2004. 12. 30 아현뉴타운지구 개발기본계획이 승인되었고, 2008. 1. 30 승인 된 조합설립추진위원회가 정비계획을 수립하여 2009. 11. 26일부터 12. 28까지 33일간 주민 공람·공고 및 주민설명회를 마쳤으며, 구역현황은 영리동 105번지일대 81,293㎡(국공유지 16,585㎡, 사유지 64,708㎡) 574가구로 대상지는 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 재개발사업이 절실히 요구 되는 지역임.
- 사업계획 중 도시계획시설의 설치를 보면 기존 연장 443m의 소도로를 폐지하고 연장 536m 중로 및 소로를 신설하며, 소공원 5,790㎡, 공공청사 2,000㎡을 신설하고, 공동이용시설의 설치를 보면 사회복지시설로 경로당 400㎡, 보육시설 500㎡, 어린이놀이터 1,303㎡를 신설하여 노인 문제와 주민의 보육욕구를 충족하도록 하였음.
- 건축계획의 건립세대 수는 임대아파트 178세대 포함 총 1,041세대이며, 주택규모별 건설비율은 국민주택 규모인 85㎡이하가 총 건설 세대수의 84%인 874세대, 85㎡초과 세대수는 16.0%인 167세대이며 임대 주택은 전체세대 수의 17.1%인 178세대로 건립하며, 건폐율은 50%이하 용적율은

240% 이하 최고층수 25층 이하로 도시 및 주거환경정비법에 적합하게 계획되어 있음.

- 정비계획 수립대상 정비구역 지정 요건은 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제4조제1항의 규정에 따라 주택재개발구역은 연면적 1만제곱미터이상으로 호수밀도 60이상, 노후·불량건축물 비율 60%이상, 과소필지 및 부정형필지 50%이상, 주택접도율 40%이하의 기준 중 2 이상에 해당하는 지역으로 면적 81,293㎡, 노후·불량건축물 비율 64.2%, 과소필지 및 부정형필지의 비율 56.6%로 기준에 적합하여 정비구역 지정 요건을 충족하고 있음.
- 아울러 도시 및 주거환경정비법 제4조 제1항의 규정에 의거한 정비구역 지정의 목적은 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후불량건축물을 효율적으로 개량하여 도시기능을 회복하는데 있는바, 대상지 입지적 특성 및 주변여건을 고려한 합리적인 계획을 유도하여 도시경관 증진 및 쾌적한 주거환경이 조성 될 수 있도록 사업추진에 만전을 기해야 할 것으로 사료됨.

4. 질의 및 답변요지 : 생략

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 의견서 채택(불임 의견서 참조)

7. 기타 소수의견의 요지 : 없음

8. 기 타 : 없음

## 염리5 주택재개발 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정을 위한 의견청취의 건 의견서

- 본 건은 아현뉴타운지구 개발기본계획에 의하여 결정된 「염리5 주택재개발 (예정)정비구역」에 대한 정비계획(안)을 수립하여 정비구역지정 신청을 위해 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 제1항의 규정에 의거 구의회의 의견을 청취하고자 제출된 안건으로
- 주요 입안내용을 보면, 총 구역면적 81,293㎡을 제3종일반주거지역으로 하고 용적율 240% 이하, 건폐율 50% 이하, 최고 25층 이하로 하여 공동주택, 도로, 소공원, 공공청사를 배치하는 것으로 되어 있으나,
- 토지이용계획에 있어서 정비기반시설(도로, 공원, 공공청사) 면적은 24,129㎡ (29.7%)이며 순부담 기부채납은 12,192㎡(14.99%)으로 아현뉴타운지구 다른 구역보다 많은 것으로 계획되어 있어 형평성에 어긋나므로 기부채납 비율을 하향 조정하여 주시기 바라며,
- 정비계획결정(안)에 의하면 주민부담 가중을 이유로 KT를 현 위치에 존치하는 것으로 되어 있는바, 이는 중앙에 구건물이 존치하게 되어 미관을 저해하게 되므로 KT를 본 사업구역 외 또는 서강로 변으로 이전하는 것으로 계획(안)을 수정하여 주실 것을 건의하는 바입니다.
- 아울러 대흥동(5통) 지역 제척 요구와 개인재산에 대한 충분한 보상 요구 등 주민공람 기간 동안 제출된 주민의 의견이 충분히 반영될 수 있도록 하여 주실 것을 당부 드립니다.