

아현재정비촉진지구 아현제3구역 주택재개발정비사업 재정비촉진계획변경 지정을 위한 의견청취의 건 심 사 보 고 서

2014. 4. 1.
복지도시위원회

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2014. 3.21. 마포구청장
- 나. 회부일자 : 2014. 3.25.
- 다. 상정일자 : 제186회 임시회 제1차 위원회 (2014. 4.1.)
상정, 심사, 의결

2. 제안설명요지

□ 제안설명자 : 선 우 근 주택과장

가. 제안이유

아현제3구역 주택재개발구역 재정비촉진계획 변경을 위하여 「도시재정비
촉진을 위한 특별법」 제9조제2항 및 같은법 시행령 제9조에 따라 구의회
의견을 듣고자 하는 사항임

나. 구역현황

- 위 치 : 마포구 아현동 635번지 일원

- 면 적 : 207,420.8㎡
- 사업규모 : 51개동 3,885세대 (분양 3,224세대, 임대 661세대)
- 시 행 자 : 아현제3구역 주택재개발정비사업조합
- 추진경위
 - 2003. 11. 18 : 아현뉴타운지구 지정(서울특별시고시 제2003-372호)
 - 2004. 12. 30 : 아현뉴타운지구 개발기본계획 수립
(서울특별시공고 제2004-1431호)
 - 2005. 12. 29 : 아현제3주택재개발정비 구역지정
(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
(건축한계선변경 10m → 3m, 마포구공고 제2014-189호)

다. 아현제3주택재개발구역 재정비촉진계획 결정(변경)

1. 재정비촉진지구의 지정(변경없음)

지구명	유형	위치	면적 (㎡)	비고
아현재정비 촉진지구	주거지형	마포구 아현동 635번지 일대	1,087,948.8	최초결정일 : 서울특별시고시 제2010-303호 (2010.8.19)

2. 재정비촉진구역의 결정(변경없음)

구분	사업방식	구역명	위치	면적(m ²)	비고
총 계				1,087,948.8	
촉진 구역	소 계			592,158.9	
	주택재개발 사업	아현3구역	아현동 635번지 일원	207,420.8	
		공덕5구역	공덕동 175번지 일원	42,713.0	
		염리2구역	염리동 45번지 일원	51,835.3	
		염리3구역	염리동 507번지 일원	87,806.5	
		염리4구역	염리동 9번지 일원	38,809.0	
		염리5구역	염리동 105번지 일원	81,426.0	
	도시환경 정비사업	마포로6구역	공덕동 385번지 일원	16,594.8	
주택재건축 사업	아현2구역	아현동 662번지 일원	65,553.5		
존치 구역	마포로23구역, 지구단위계획구역, 기존 존치		대흥동 28번지 일원	495,789.9	

3. 아현3 재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정(변경)

가) 재정비촉진구역 결정조서(변경없음)

구분	구역명	위치	면적(m ²)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	아현3 재정비촉진구역 (주택재개발정비사업)	마포구 아현동 635번지 일원	207,420.8	-	207,420.8	

나) 용도지역 결정(변경)에 관한 계획

구분		면적(m ²)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		207,420.8	-	207,420.8	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역(7층이하)	20,663.0	-	20,663.0	9.96	
	제2종일반주거지역(12층이하)	186,757.8	-	186,757.8	90.04	

다) 토지이용계획(변경)

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고	
		기 정	변 경	변 경 후			
합 계		207,420.8	-	207,420.8	100.00		
공동주택	소 계	146,498.5	-	146,498.5	70.6		
	택지 1	24,079.0	-	24,079.0			
	택지 2	39,971.3	-	39,971.3			
	택지 3	33,940.5	-	33,940.5			
	택지 4	48,507.7	-	48,507.7			
종교시설	소 계	6,013.6	-	6,013.6	2.9		
	택지 5	620.0	-	620.0			
	택지 6	473.0	-	473.0			
	택지 7	1,850.5	-	1,850.5			
	택지 8	1,093.8	-	1,093.8			
	택지 9	1,490.3	-	1,490.3			
	택지 10	486.0	-	486.0			
사회복지시설	택지 11	1,193.3	-	1,193.3	0.6		
택지	소 계	2,898.8	-	2,898.8	1.4		
	택지 12	2,730.8	-	2,730.8			
	택지 13	168.0	-	168.0			
정비기반 시설 등	소 계	50,455.3	-	50,455.3	24.3		
	도 로	25,336.0	-	25,336.0	12.3		
	공원	소 계	13,350.0	-	13,350.0	6.4	
		소공원 1	1,035.0	-	1,035.0		
		소공원 2	613.1	-	613.1		
		근린공원	5,791.2	-	5,791.2		
		어린이공원	5,910.7	-	5,910.7		
	한세전산고	3,197.6	-	3,197.6	1.5		
	공공 청사	소 계	5,390.3	-	5,390.3	4.1	
		1	2,744.7	-	2,744.7		
		2	2,200.6	-	2,200.6		
3		445.0	-	445.0			
4		3,181.4	-	3,181.4			
존치	현 암 사	361.3	-	361.3	0.2		

라) 도시계획시설의 설치계획

(1) 도로 결정(변경)조서(변경 없음)

결정구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기 점	종 점			
기정	중로	1	12	20	집산 도로	일반 도로	86	아현동 342-26	아현동 342-56		2005.12.29	
기정	중로	1	13	20	집산 도로	일반 도로	112	아현동 342-18	아현동 341-5		2005.12.29	
기정	중로	1	14	20	집산 도로	일반 도로	375	아현동 341-2	아현동 622-6		2005.12.29	
기정	중로	2	15	18	집산 도로	일반 도로	74	아현동 619-1	아현동 619-10		2005.12.29	
기정	소로	1	17	10	국지 도로	일반 도로	128	염리동 24-135	염리동 645-13		2011.09.08	
기정	소로	1	18	10	집산 도로	일반 도로	382	아현동 341-5	아현동 644-29		2005.12.29	
기정	중로	1	21	20	집산 도로	일반 도로	206	아현동 337-7	아현동 340-2		2005.12.29	
기정	소로	1	22	10	집산 도로	일반 도로	207	아현동 339-1	아현동 627-5		2005.12.29	
기정	중로	1	23	20	집산 도로	일반 도로	106	아현동 617-43	아현동 617-23		2005.12.29	
기정	소로	3	-	6	국지 도로	일반 도로	80	아현동 271-17	아현동 612-3		2005.12.29	
기정	소로	1	-	10	국지 도로	일반 도로	202	아현동 342-26	아현동 336-1		2005.12.29	
기정	소로	1	20	10	국지 도로	일반 도로	105	아현동 336-1	아현동 337-7		2005.12.29	

(2) 공원 결정(변경)조서(변경 없음)

구분	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기정	공 원	소공원1	아현동 635-41일대	1,035.0	-	1,035.0	2005. 12.29	
기정	공 원	소공원2	아현동 616-5일대	613.1	-	613.1	2005. 12.29	
가정	공 원	근린공원	염리동 24-1일대	5,791.2	-	5,791.2	2005. 12.29	
기정	공 원	어린이공원	염리동 24-20일대	5,910.7	-	5,910.7	2005. 12.29	

(3) 학교 결정(변경)조서(변경없음)

구분	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기정	학 교	고등학교 (한세전산고)	아현동 457-30 일대	3,197.6	-	3,197.6	2005. 12.29	

(4) 공공청사 결정(변경)조서(변경없음)

구분	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기정	공공청사1	-	아현동 341-4 일대	2,744.7	-	2,744.7	2005. 12.29	
기정	공공청사2	-	아현동 615-24 일대	2,200.6	-	2,200.6	2005. 12.29	
기정	공공청사3	지구대	아현동 616-15 일대	445.0	-	445.0	2011. 09.08	
기정	공공청사4	-	아현동 646-60일대	3,181.4	-	3,181.4	2013.10 .04.	

마) 공동이용시설 설치계획(변경 없음)

바) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

(1) 기존 건축물의 정비·개량 계획(변경 없음)

(2) 건축물의 주용도, 건폐율, 용적률, 높이, 층수에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)						
기정	아현제3재정비촉진구역	207,420.8	택지1	24,079.0	아현동 340-1 일대	공동주택	30 이하	260 이하	30층(가로구역별최고높이95m) (평균21층 이하)	
			택지2	39,971.3	아현동 631-4 일대					
			택지3	33,940.5	아현동 638-1 일대					
			택지4	48,507.7	아현동 640-8 일대					
			택지5	620.0	아현동 339-1 일대	종교시설	관계법규에의함	관계법규에의함	관계법규에의함	
			택지6	473.0	아현동 672-7 일대					
			택지7	1,850.5	아현동 616-1 일대					
			택지8	1,093.8	아현동 350-1 일대					
			택지9	1,490.3	아현동 620-3 일대					
			택지10	486.0	아현동 619-8 일대					
			택지11	1,193.3	아현동 619-10 일대	사회복지시설	관계법규에의함	관계법규에의함	관계법규에의함	
			택지12	2,730.8	아현동 611-6 일대	불허용도의시설	관계법규에의함	관계법규에의함	관계법규에의함	
			택지13	168.0	아현동 617-3 일대					
기정	택지12,13 불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 제2종 일반주거지역에서 건축할수 있는 건축물종 아래용도(건축법 시행령 「별표1」) <ul style="list-style-type: none"> - 제1호의 단독주택 - 제2호의 공동주택(주택법 제2조4호 "도시형 생활주택"은 제외한다) - 제4호의 제2종근린생활시설중 단란주점 및 안마사술소 - 제9호의 의료시설중 격리병원 - 제18호의 창고시설 - 제19호의 위험물 저장 및 처리시설 - 제21호의 동물 및 식물관련시설 - 제23호의 교정 및 국방·군사시설 								
기정	주택의 규모 및 규모별 건설비율	<ul style="list-style-type: none"> • 건립예정세대수 : 3,885세대 (임대주택 : 661세대) <ul style="list-style-type: none"> - 전용면적 40m²이하 : 320세대(8.24%) [임대 : 320세대] - 전용면적 40~50m² : 274세대(7.05%) [임대 : 274세대] - 전용면적 50~60m² : 1,308세대(33.67%) [임대 : 67세대] - 전용면적 60~85m² : 1,458세대(37.53%) - 전용면적 85m²이상 : 525세대(13.51%) 								
기정	건축물의 건축선에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 순환생활가로변(신설 중로1류 6개 노선변) : 6m • 이면 도로부(신설 소로1, 3류 4개 노선변 및 북측 10m 도로변) : 3m • 공공청사-3(지구대 부지)에 6m 적용 시 건축이 불가능하므로 3m로 적용. • 하늘공원 10m 도로변(소로1-17): 10m(3m 보도) 								
변경	건축물의 건축선에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 순환생활가로변(신설 중로1류 6개 노선변) : 6m • 이면 도로부(신설 소로1, 3류 4개 노선변 및 북측 10m 도로변) : 3m • 공공청사-3(지구대 부지)에 6m 적용 시 건축이 불가능하므로 3m로 적용. • 하늘공원 10m 도로변(소로1-17): 10m(3m 보도), 공공청사-4부지는 3m로 적용. 								

사) 정비사업의 시행계획(변경 없음)

아) 임대주택의 건설에 관한 계획(변경 없음)

라. 변경 사유

- 서울특별시고시 제2011-261호(2011.09.08)로 결정 고시된 아현재정비촉진지구지정 및 재정비촉진계획에 대하여
- 서울서부지방법원으로부터 아현3구역내 공공청사④부지(서울서부광역등기소 건립부지) 건축한계선 변경(10m→3m) 요청이 있어 검토한 결과 적정함에 따라 재정비촉진계획을 변경하고자 구의회 의견을 청취하는 사항으로
- 주민공람 결과 접수된 의견은 없었으며, 구의회 의견청취 후 공청회 개최 등 관련 절차를 이행하고 서울특별시 도시재정비위원회 심의 상정할 예정임

3. 검토보고 (김은모 전문위원)

- 본 건은 아현제3구역재정비촉진계획변경 결정고시(서울특별시고시 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 서울서부광역등기소 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 확보
할 수 있고,
 - 나. 층수 하향으로 조정된 건축물을 해당부지 내 인근 도로와 더 근접
하여 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 사료됨.

4. 질의 및 답변요지 : 생략

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 원안채택

7. 소수의견의 요지 : 없음

8. 기타 : 없음