

아현뉴타운사업지구 염리제2주택재개발 정비구역지정을 위한 의견 청취

의안번호

2007. 06

마 포 구 청 장

1. 건명 : 아현뉴타운지구 염리제2주택재개발정비구역지정을 위한 의견청취

2. 제안이유

: 염리제2주택재개발정비구역지정을 위한 정비계획에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 듣고자 하는 것임.

3. 구역현황

- 위 치 : 마포구 염리동 45번지 일원
- 면 적 : 51,576.0㎡ (국공유지 : 10,253㎡, 사유지 : 41,323㎡)
- 건물수 : 232동 (유휴가 : 221동, 무허가 : 11동)
- 가구수 : 1,025가구 (가옥주 : 232가구, 세입자 : 793가구)
- 추진경위 :

- 2003.11.18 아현뉴타운지구 지정
- 2004.12.30 아현뉴타운지구 개발기본계획 승인
- 2005.04.21 도시·주거환경 정비기본계획 변경 (도시계획위원회)
-구역면적 43,603㎡
-층 수 25층이하
- 2005.07.21 조합설립추진위원회 승인
- 2007.04.09 아현뉴타운지구 개발기본계획변경승인 (지역균형발전위원회)
-구역면적변경 : 43,603㎡ → 51,576(구역경계 조정)
-층수변경 : 25층이하(평균15층이하) → 25층이하(평균16층이하)
- 2007.05.22 서울특별시 지역균형발전위원회 자문
- 2007.06.11 서울특별시 지역균형발전위원회 재자문

4. 입안내용

가. 정비사업의 명칭 : 염리제2구역 주택재개발정비사업

나. 주택재개발정비사업구역 및 그 면적

마포구 염리동 45번지 일원	5,576m ²	신규지정
-----------------	---------------------	------

다. 도시계획시설의 설치 및 정비에 관한계획

① 도로

• 도로결정 및 변경조서

구분	종류	구획	구획	구획	구획	면적 (㎡)	구분	구분	구분
폐지	소로	3	-	6	국지도로	80	염리동36-173	염리동36-70	일반도로
폐지	소로	3	-	6	국지도로	145	염리동36-70	염리동27-36	일반도로
폐지	소로	3	-	6	국지도로	65	염리동36-191	염리동36-23	일반도로
폐지	소로	3	-	6	국지도로	80	염리동36-17	염리동36-22	일반도로
폐지	소로	3	-	6	국지도로	45	염리동36-265	염리동36-10	일반도로
폐지	소로	3	-	6	국지도로	70	염리동36-216	염리동36-22	일반도로
폐지	소로	3	-	6	국지도로	30	염리동61-5	염리동63-5	일반도로
기정	소로	3	5	6	국지도로	200	염리동27-8	염리동27-36	일반도로
변경	소로	3	-	6	국지도로	100	염리동45-94	염리동128-99	일반도로
기정	소로	2	-	8	집산도로	515	염리동81-13	염리동14-203	일반도로
변경	중로	2	-	15	집산도로	620	염리동81-13	염리동14-181	일반도로
신설	중로	3	-	12	국지도로	53	염리동36-216	염리동36-23	일반도로
신설	소로	1	-	10	국지도로	230	염리동36-22	염리동27-85	일반도로
신설	소로	3	-	6	국지도로	206	염리동27-86	염리동27-161	일반도로

• 도로변경 사유서

변경전 도로명	변경전 도로명	변경내용	변경사유
소로3류	-	도로폐지	주택재개발정비구역 계획수립시 이용자의 편의와 단지내 진입을 용이하게 하기위해 도로 폐지
소로3류	-	도로폐지	주택재개발정비구역 계획수립시 이용자의 편의와 단지내 진입을 용이하게 하기위해 도로 폐지
소로3류	-	도로폐지	주택재개발정비구역 계획수립시 이용자의 편의와 단지내 진입을 용이하게 하기위해 도로 폐지
소로3류	-	도로폐지	주택재개발정비구역 계획수립시 이용자의 편의와 단지내 진입을 용이하게 하기위해 도로 폐지
소로3류	-	도로폐지	주택재개발정비구역 계획수립시 이용자의 편의와 단지내 진입을 용이하게 하기위해 도로 폐지
소로3류	-	도로폐지	주택재개발정비구역 계획수립시 이용자의 편의와 단지내 진입을 용이하게 하기위해 도로 폐지
소로3류	-	도로폐지	주택재개발정비구역 계획수립시 이용자의 편의와 단지내 진입을 용이하게 하기위해 도로 폐지
소로3류	소로3류	노선 축소	주택재개발정비구역 계획수립시 이용자의 편의와 단지내 진입을 용이하게 하기위해 도로 변경
소로2류	중로2류	확폭 8m → 15m	주택재개발정비구역 계획수립시 이용자의 편의와 단지내 진입을 용이하게 하기위해 도로 변경
-	중로3류	도로신설	주택재개발정비구역 계획수립시 이용자의 편의와 단지내 진입을 용이하게 하기위해 도로 신설
-	소로1류	도로신설	주택재개발정비구역 계획수립시 이용자의 편의와 단지내 진입을 용이하게 하기위해 도로 신설
-	소로3류	도로신설	주택재개발정비구역 계획수립시 이용자의 편의와 단지내 진입을 용이하게 하기위해 도로 신설

② 공원

• 공원결정 및 변경조서

결정구분	시설의 종류		위치	면적 (㎡)			비고
	면적	시설의종류		기존	변경	변경후	
폐지	공원	어린이공원	염리동 27-189번지	397	감)397	-	
신설	공원	어린이공원	염리동 58-1일대	-	증)1,940	1,940	
신설	공원	소공원	염리동 27-164일대	-	증)910	910	

• 공원변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공원	공원폐지 (면적397㎡)	• 주택재개발정비구역 계획수립 시 지역주거환경 개선을 위하여 공원 397㎡ 폐지
-	공원	공원신설 (면적2,850㎡)	• 주택재개발정비구역 계획수립 시 지역주거환경 개선을 위하여 공원 2,850㎡ 신설

③ 시장

• 시장변경 조서

결정구분	사실의 종류		소재지	면적(㎡)			비고
	원상	변경사실		기존	변경	변경후	
폐지	시장	염리시장	염리동 36-248번지	1,200	감)1,200	-	

• 시장변경 사유서

도면작성번호	사실종류	변경내용	변경사유
-	시장	시장폐지 (면적1,200㎡)	• 주택재개발정비구역 계획수립 시 지역주거환경개선을 위하여 주상복합 계획으로 시장 1,200㎡ 폐지

라. 건축계획

분류	구분	면적(㎡)	소재지	세대수	면적(㎡)	건축비율		비고		
						기초	상층			
신선	염리제2 주택 재개발	51,576	택지1	36,816	염리동 45일원	119,782	공동주택 및 부대복리시설	50%이하	240%이하 (평균 235% 이하)	70m이하 (25층이하)
			택지2	1,485	염리동 27-82일원	관계법규에 의함				
			택지3	1,115	염리동 61-4일원	관계법규에 의함				
			택지4	327	염리동 72-1일원	관계법규에 의함				
			택지5	271	염리동 27-88일원	관계법규에 의함				
			택지6	379	염리동 27-99일원	관계법규에 의함				
			택지7	289	염리동 36-21일원	관계법규에 의함				
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> ◦ 건립규모 <ul style="list-style-type: none"> - 주택재개발사업 : 세대당 전용면적 115㎡이하 (단, 종전 주택규모가 115㎡초과시 165㎡ 범위내 종전 주택규모 이하) - 주택재건축사업 : 세대당 전용면적 297㎡ 이하 ◦ 건설비율 <ul style="list-style-type: none"> - 주택재개발사업 <ul style="list-style-type: none"> · 세대당 전용면적 85㎡이하 : 80% 이상 (적용 82.27%) · 세대당 전용면적 60㎡이하 : 40% 이상 - 임대주택건설비율 : 총 건설세대수의 17%이상 (적용 17.05%) <ul style="list-style-type: none"> · 임대주택세부건설비율 <ul style="list-style-type: none"> · 전용면적 40㎡이하 : 40%~50% (적용 41.27%) · 전용면적 40초과 ~ 50㎡이하 : 40%~50% (적용 41.27%) · 전용면적 50초과 ~ 60㎡이하 : 10%~20% (적용 17.46%) 							
건축물의 건축선에 관한 계획			·관계법규에 의함							

마. 사업시행예정시기 : 구역지정고시일로부터 4년 이내

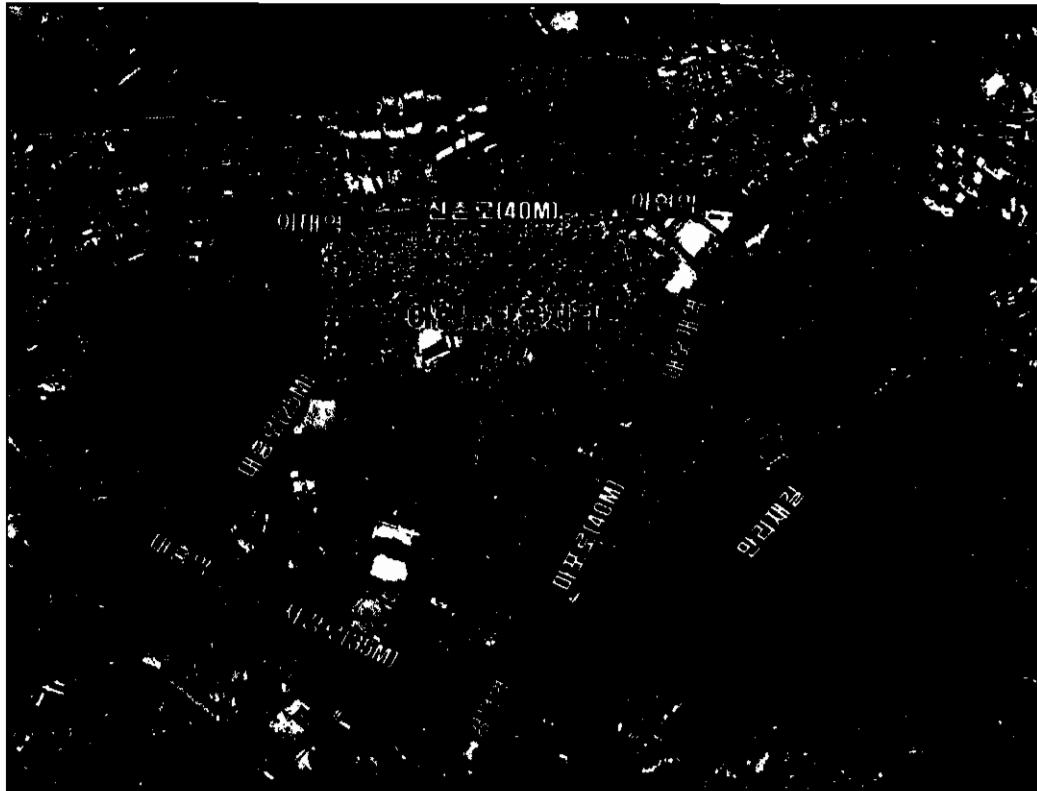
5. 상정사유

- 본 사업대상지는 마포구 아현뉴타운사업지구 개발기본계획에 따라 주택재개발 정비사업구역으로 계획된 지역이며,
- 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획에 주택재개발 정비예정구역으로 도시기반시설이 열악하고 노후·불량주택 등이 밀집되어 있어 정비사업을 통한 토지의 합리적 이용과 도시반시설을 확충하여 주거환경개선 및 도시의 건전한 발전과 공공의 복리를 증진하고자 주택재개발 정비구역 지정 및 도시관리계획 결정(변경)코자 함.

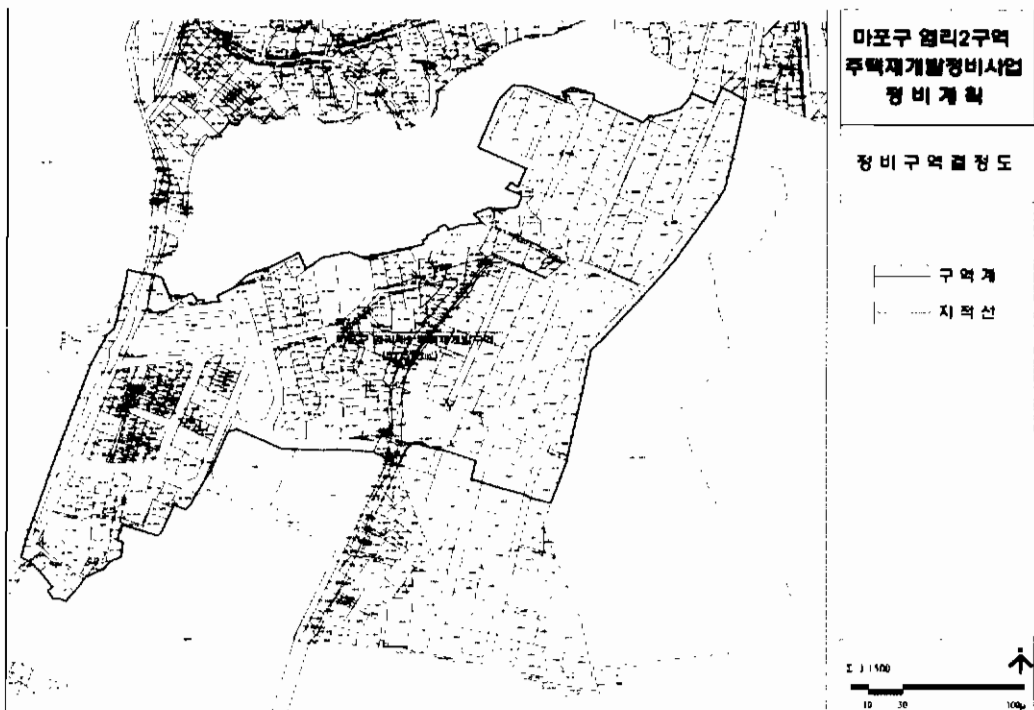
위치도 및 정비구역지정도

(별첨1)

1. 위치도



2. 정비구역지정도



용도지역결정도

(별첨2)

3. 용도지역결정도 (기정)



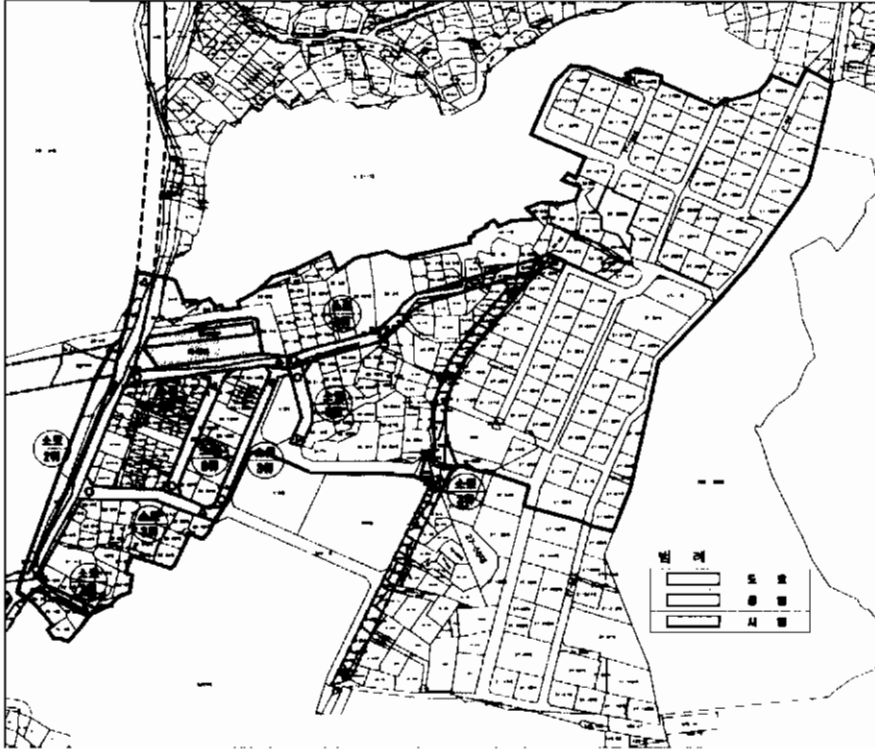
- 용도지역결정도 (변경)



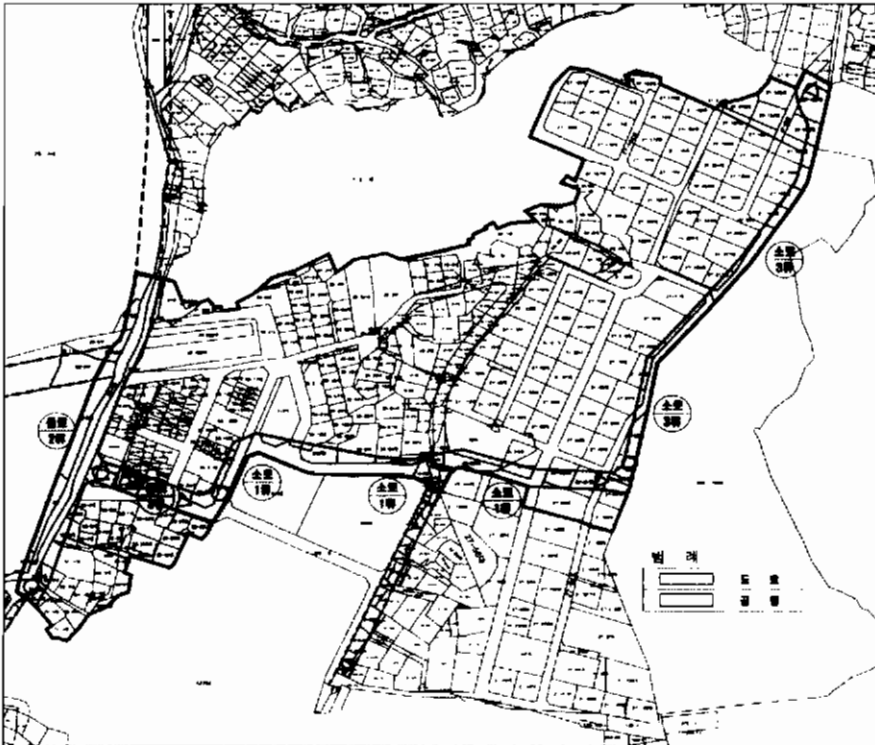
도시관리계획결정도

(별첨3)

4. 도시계획시설결정도 (기정)



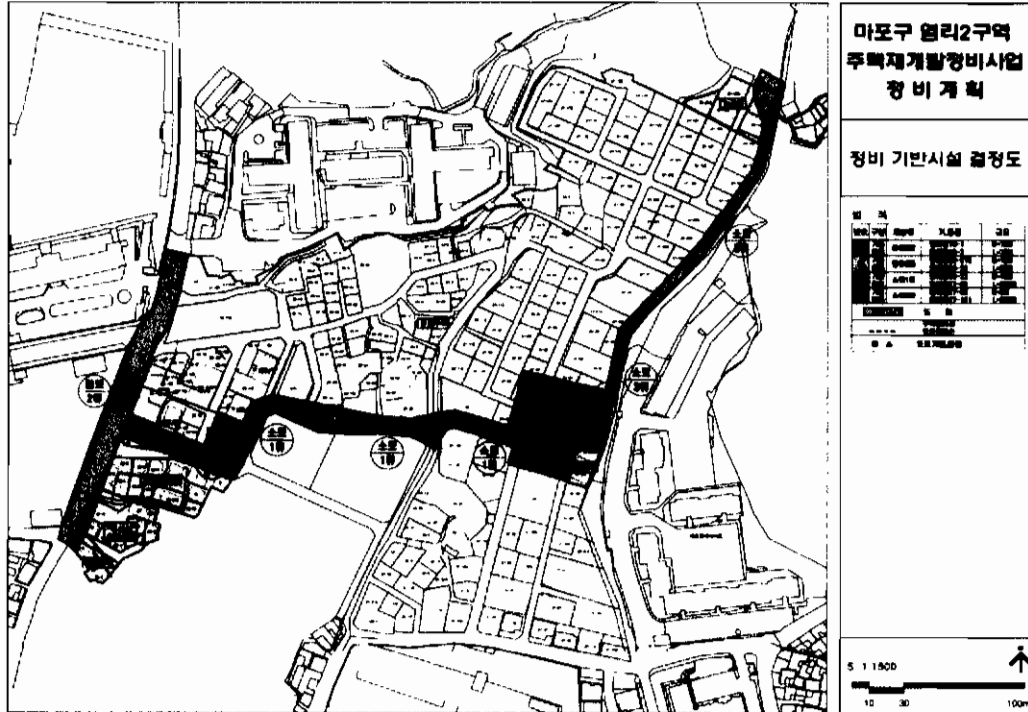
- 도시계획시설결정도 (변경)



정비계획결정도 및 토지이용계획도

(별첨4)

5. 정비계획결정도



6. 토지이용계획도

