

# 염리5 주택재개발 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정을 위한 의견청취안

의안번호	
------	--

제출년월일 : 2010. 02. .

제 출 자 : 서울특별시 마포구청장

## 1. 건 명

- 염리5 주택재개발 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정

## 2. 제안이유

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

## 3. 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

#### 4. 정비구역지정에 관한 계획

가. 정비사업의 명칭 : 염리5 주택재개발사업

나. 정비구역의 위치 및 면적

지정구분	사업의 구분	구역의 명칭	위치	면적(m <sup>2</sup> )	비고
신규	주택재개발사업	염리5 주택재개발 정비구역	서울시 마포구 염리동 105번지 일원	81,293	

다. 용도지역결정조서

구분		면적(m <sup>2</sup> )			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
총계		81,293	-	81,293	100.0
주거지 역	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	-	-

라. 토지이용계획

구분	명칭	면적(m <sup>2</sup> )	비율(%)	비고
합계		81,293	100.0	
정비기반 시설 등	소계	24,129	29.7	기부채납:12,192m <sup>2</sup>
	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	염리동 73-1번지 부근 중로 2-(2) 선형조정을 위해 대토 예정

마. 도시계획시설의 설치에 관한 계획

1) 도로

( ) : 임시노선번호

결정 구분	규모				기능	사 용 형 태	연장 (m)	위치		최 초 결 정 일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점		
기정	소로	2	280	8	국지 도로	일반 도로	333	염리동 154-31	염리동 173-4		
변경	중로	2	(2)	15	"	"	333	"	"		
기정	소로	1	-	10	"	"	250	염리동 148-9	염리동 128-19	서고149호 (72.10.20)	
변경	중로	2	(3)	15	"	"	253	"	"		
기정	소로	3	(1)	6	"	"	181	염리동 38-25	염리동 81-77		
변경	중로	2	(5)	15	"	"	137	대흥동 32-1	"		

결정 구분	규 모				기능	사 용 형 태	연장 (m)	위 치		최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점		
신설	중로	2	(1)	15	"	"	46	대흥동 197-3	대흥동 139-1		
신설	중로	2	(4)	15	"	"	145	염리동 93-1	염리동 139-31		
신설	소로	1	(1)	10	"	"	52	염리동 98-28	염리동 105-19		
신설	소로	3	(3)	4	특수 도로	보행자 전용도 로	293	염리동 178-10	대흥동 37-9		
폐지	소로	2	6	8	국지 도로	일반 도로	214	염리동 89일대	염리동 139일대	서고94-86 (94.1.28)	
폐지	소로	3	(2)	6	"	"	60	염리동 98-65	염리동 105-8		
폐지	소로	3	322	4	"	"	101	염리동 81-96	염리동 81-8		
폐지	소로	3	323	5	"	"	68	염리동 81-48	염리동 81-90		

## 2) 공원

구 분	시설의 종류		위 치	면 적(m <sup>2</sup> )	비 고
	명 칭	세분류			
신 설	공원	소공원	염리동 105-11번지 일대	5,790	

## 3) 공공청사

구 분	시설의 종류		위 치	면 적(m <sup>2</sup> )	비 고
	명 칭	세분류			
신 설	공공청사	동사무소	염리동 98-35번지 일대	2,000	노인정 포함
		지구대			

바. 공동이용시설 설치계획

시설 구분	시설의종류	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )	비고
부대 복리 시설	관리사무소	택지1~2	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	

사. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존 건축물의 정비·개량 계획

결정 구분	구역 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (m <sup>2</sup> )		합계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	염리5 주택재개발정비구역	81,293	염리동 105번지 일대	494	1 (전산 국사)	-	493 (신축15동)	-	

## 2) 건축시설계획

결정 구분	획 지구 분		위 치	주된용도	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	층 수	비 고
	명칭	면적(㎡)							
신규	택지1	32,655	염리동 82-39 일대	공동주택 및 부대복리시설	122,000 이하 ※121,158.60	50이하	240이하	최 고 25층이하	
신규	택지2	18,098	염리동 142-9 일대	"	67,000 이하 ※66,638.13	50이하	240이하	최 고 25층이하	
존치	택지3	6,258	염리동 85-2	전신전화국 중앙전산소	존치(부지정리)				
신규	공공 청사	2,000	염리동 98-35 일대	동사무소 지 구 대	관계법령에 의함	50이하	250이하	관계법령 에 따른 높이제한	노인정 포 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>						
			구 분 (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 ※106동 전체 104,105동 일부	10,216.12㎡	178세대	34.21㎡ : 76세대(40.64%) 46.51㎡ : 76세대(40.64%) 51.68㎡ : 26세대(18.72%)	

아. 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>	

자. 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>• <b>일조영향 저감방안</b> <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>• <b>대기질영향 저감방안</b> <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, 세륜·측면살수 시설 및 방진망을 설치하여 비산먼지 확산 방지</li> </ul> </li> <li>• <b>소음·진동영향 저감방안</b> <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>• <b>통학로 확보계획</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 정비구역 주변 학교 학생들의 통학에 불편함이 없도록 계획하겠으며, 자세한 내용은 추후 사업시행인가 전 협의하겠습니다</li> </ul> </li> </ul>	

차. 정비사업시행 예정시기

시행방법	시행 예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
관리처분계획에 의한 방법	구역지정후 4년 이내	염리5구역 주택재개발정비사업 조합설립추진위원회	현황 : 574세대 계획 : 1,041세대 (증) 467세대	-	

카. 가구 및 획지에 관한 계획

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

5. 지정 사유

- 대상지는 아현뉴타운지구 개발기본계획(서울특별시공고 제2006-779호)에 따라 주택재개발사업으로 계획된 지역임
- 부지면적이 81,293㎡로 1만㎡ 이상인 지역에 해당하며, 도로, 공원 등 도시 기반시설이 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

