

연남동(연남1,2,3구역) 주택재건축 정비계획의 수립 및 정비구역 지정을 위한 의견청취안

의안번호	
------	--

제출년월일 : 2009. 11. .

제 출 자 : 마포구청장

1. 건 명

- 연남동(연남1,2,3구역) 주택재건축정비계획수립 및 정비구역의 지정

2. 제안 이유

- 연남동(연남1,2,3구역) 주택재건축 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 듣고자 하는 것임

3. 구역 현황

- 위 치 : 마포구 연남동 245-1호 일대
- 면 적 : 64,917㎡(국공유지 : 10,774.5㎡, 사유지 : 54,142.50㎡)
- 건물수 : 347동 (유허가 : 336동 , 무허가 : 11동)
- 가구수 : 1,149가구 (가옥주 : 175가구 , 세입자 : 974가구)
- 추진경위
 - 2006.03.23 : 서울시 도시및주거환경정비 기본계획 수립고시 (서울특별시고시 제2006-95호)
 - 2009.07.27 : 연남연합구역 추진위원회 승인(연남2,3구역)
 - 2009.03.03 : 정비계획 수립 용역 계약 및 착수(연남1~4구역 및 추가구역)
 - 2009.06.17 : 주민설명회 개최 및 설문조사
 - 2009.06.24 : 용역중지(구역 범위 검토)
 - 2009.08.10 : 용역재개(구역 범위 확정 : 연남1~3구역)
 - 2009.10.22 : 주민 공람·공고

- 2009.11.04 : 주민설명회 개최

4. 정비구역지정에 관한 계획

가. 정비사업의 명칭 : 연남동(연남 1,2,3구역) 주택재건축정비사업

나. 정비구역의 위치 및 면적

지정 구분	사업의 구분	구역의 명칭	위치	면적(㎡)	비고
신규	주택재건축사업	연남동(연남 1,2,3구역) 주택재건축 정비구역	서울시 마포구 연남동 245-1번지 일원	64,917	도시·주거환경 정비기본계획상 연남1, 2, 3구역

다. 용도지역계획

구분		면적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
총계		64,917		64,917	100.0
주거지역	제2종일반주거지역(7층이하)	64,917	감) 64,917	-	-
	제2종일반주거지역	-	증) 64,917	64,917	100.0

라. 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	증(감)	변경		
합계		-	증) 64,917	64,917	100.00	
정비기반 시설 등	소계	-	증) 11,112	11,112	17.1	순부담율 15.25%
	도로	-	증) 3,120	3,120	4.8	
	공원	-	증) 7,992	7,992	12.3	
택지 (획지)	소계	-	증) 53,805	53,805	82.9	
	공동주택용지	-	증) 53,805	53,805	82.9	

마. 도시계획시설의 설치에 관한 계획

1) 도로

결정구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류 별	번호	폭원 (m)				기 정	종 점			
신설	중로	2	A	18	집 산 도 로	일반도로	223	연남동 239-25	연남동 225-36	-	-	
신설	중로	2	B	17	국 지 도 로	일반도로	91	연남동 242-6	연남동 242-6	-	-	
신설	소로	1	A	10	국 지 도 로	일반도로	195	연남동 244-7	연남동 250-11	-	-	
신설	소로	1	B	10	국 지 도 로	일반도로	57	연남동 250-11	연남동 250-11	-	-	
신설	소로	1	C	10	국 지 도 로	일반도로	107	연남동 223-88	연남동 225-38	-	-	
신설	소로	2	A	8	국 지 도 로	일반도로	143	연남동 375-93	연남동 244-7	-	-	
신설	소로	3	A	6	국 지 도 로	일반도로	602	연남동 375-93	연남동 223-55	-	-	

※ 노선번호는 임의노선번호 부여

2) 공원

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			비 고
				기 정	증(감)	변 경	
신설	생활권공원	어린이공원	마포구 연남동 223-48번지 일원	-	증)7,992	7,992	

바. 공동이용시설 설치계획

시설의 종류	법정기준	계획내용(㎡)	비 고
경로당	$40\text{㎡} + (1,139 - 150) \times 0.1 = 138.90\text{㎡}$ 이상	152.00	지상
보육시설	500세대이상 $40\text{인} \times 4.29 = 171.60\text{㎡}$ 이상	180.00	지상
주민공동시설	$50\text{㎡} + (1,139 - 300) \times 0.1 = 133.90\text{㎡}$ 이상	1,321.00	지하
문고	300세대이상 (33㎡ 이상, 6석이상, 1,000권이상)	50.00	지하
어린이놀이터	$300\text{㎡} + (1,139 - 100) \times 1 = 1,339.00\text{㎡}$ 이상	1,400.00	3개소
주민운동시설	$300\text{㎡} + \{(1,139 - 500) / 200\} \times 150 = 779.25\text{㎡}$ 이상	820.00	3개소
관리사무소	$10\text{㎡} + (1,139 - 50) \times 0.05 = 64.45\text{㎡}$ 이상	120.00	지상
경비실	4개소	92.00	4개소
휴게시설	$1 + (1,139 - 500) / 500 = 2.28 \Rightarrow 3\text{개소}$ 이상	설치함	
안내표지판	300세대 이상 설치	설치함	
근린생활시설	-	-	
단지내도로	6m 이상	10m, 15m	

사. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존 건축물의 정비·개량 계획

결정구분	구역구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	준치	개수	철거후신축	철거이주	
신설	연남동(연남 1,2,3구역) 주택재건축 정비구역	64,917	마포구 연남동 245-1번지 일 대	347	-	-	347	-	

2) 건축시설계획(재건축소형주택건설에 관한 사항 포함)

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	연면적(㎡) (지하층 포함)	주용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이(m) 층수(층)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신규	연남동 (연남 1,2,3구역) 주택재건축 정비 구역	64,917	공동 주택 용지	53,805	연남동 245-1번지 일대	194,676.10	공동 주택	19.95	249.68	평균 18층

주택의 규모 및 규모별 건설비율	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 건립규모 및 비율 - 건설기준 <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">구분</th> <th colspan="3">공동주택(전용면적)</th> </tr> <tr> <th>60㎡이하</th> <th>60~85㎡이하</th> <th>85㎡초과</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>세대수 기준</td> <td>20%이상</td> <td>40%이상</td> <td>40%미만</td> </tr> <tr> <td>연면적 기준</td> <td colspan="3">전체 연면적의 50%이상</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> - 건축계획 <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">구분</th> <th colspan="2">세대수</th> <th colspan="2">연면적</th> <th rowspan="2">비고</th> </tr> <tr> <th>세대수 (세대)</th> <th>구성비 (%)</th> <th>연면적 (㎡)</th> <th>구성비 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>계</td> <td>1,139</td> <td>100.0</td> <td>134,131.10</td> <td>100.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="3">60㎡이하</td> <td>계</td> <td>228</td> <td>20.0</td> <td>19,345.00</td> <td>14.4</td> <td rowspan="3">85㎡이하 : 60.0%</td> </tr> <tr> <td>재건축소형주택</td> <td>47</td> <td>4.1</td> <td>3,987.32</td> <td>3.0</td> </tr> <tr> <td>분양주택</td> <td>181</td> <td>15.9</td> <td>15,357.68</td> <td>11.4</td> </tr> <tr> <td>60~85㎡이하</td> <td>546</td> <td>47.9</td> <td>61,201.14</td> <td>45.6</td> <td></td> </tr> <tr> <td>85㎡초과</td> <td>365</td> <td>32.1</td> <td>53,584.96</td> <td>40.0</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	구분	공동주택(전용면적)			60㎡이하	60~85㎡이하	85㎡초과	세대수 기준	20%이상	40%이상	40%미만	연면적 기준	전체 연면적의 50%이상			구분	세대수		연면적		비고	세대수 (세대)	구성비 (%)	연면적 (㎡)	구성비 (%)	계	1,139	100.0	134,131.10	100.0		60㎡이하	계	228	20.0	19,345.00	14.4	85㎡이하 : 60.0%	재건축소형주택	47	4.1	3,987.32	3.0	분양주택	181	15.9	15,357.68	11.4	60~85㎡이하	546	47.9	61,201.14	45.6		85㎡초과	365	32.1	53,584.96	40.0	
	구분		공동주택(전용면적)																																																										
60㎡이하		60~85㎡이하	85㎡초과																																																										
세대수 기준	20%이상	40%이상	40%미만																																																										
연면적 기준	전체 연면적의 50%이상																																																												
구분	세대수		연면적		비고																																																								
	세대수 (세대)	구성비 (%)	연면적 (㎡)	구성비 (%)																																																									
계	1,139	100.0	134,131.10	100.0																																																									
60㎡이하	계	228	20.0	19,345.00	14.4	85㎡이하 : 60.0%																																																							
	재건축소형주택	47	4.1	3,987.32	3.0																																																								
	분양주택	181	15.9	15,357.68	11.4																																																								
60~85㎡이하	546	47.9	61,201.14	45.6																																																									
85㎡초과	365	32.1	53,584.96	40.0																																																									
건축물 높이완화에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 평균층수 18층 ◦ 대상지의 비건폐지 확보를 통한 경관향상 및 녹지공간 확보를 위하여 건축물의 높이제한 완화 																																																												

3) 재건축소형주택의 건설에 관한 사항

법적상한용적률 (A)	개발가능용적률 (B)	재건축소형주택 건설가능 용적률 (C)
250.00%	235.45%	7.27%

주)재건축소형주택 건설가능용적률(C) = (A - B) × 50%

건립위치	연면적	세대수		세대규모 (전용면적, m ²)	비고
마포구 연남동 245-1번지 일대	3,987.32	84A	12	84.82(59.98)	용적률 7.41%
		84B	12	84.80(59.98)	
		84C	23	84.86(59.98)	

아. 도시경관, 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
도시 경관	<ul style="list-style-type: none"> 주변인접 주거지역과 조화되는 스카이라인 형성 조망형 경관분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도 	
환경 보전	<ul style="list-style-type: none"> 기존 지형을 유지하는 정지계획으로 지형훼손을 최소화하는 도공계획을 수립하겠음 공원, 전면공지 등을 배치하여 녹지공간을 최대한 확보하여 자연친화적인 단지 계획을 수립하겠음 다량의 건축폐기물과 소음, 진동, 분진 등의 환경 영향이 예상되므로 착공시에는 관련법규에 의거 환경영향 저감대책을 수립하겠음 공동주택 건설으로 국지적인 풍향의 변화가 예상되나 주변지역 일대의 기상에 영향을 미치지 않는 것으로 예상되며, 세부 계획 수립시 건물층고, 배치방향, 입면적을 고려하겠음 난방연료의 사용으로 인한 대기오염에 미치는 영향을 최소화하기 위하여 취사 및 난방연료를 도시가스로 사용토록 계획하겠음. 	
재난 방지	<ul style="list-style-type: none"> 구역내 화재 발생을 대비한 방재계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립하겠음 구역내 모든 아파트에 스프링쿨러와 자동식 소화기를 모든 층에 비치하겠음 우수유역을 검토하여 지구주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 지구 내부로의 유입을 최소한으로 억제토록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립하겠음 자연토양유지 및 공공보행통로, 공원, 전면공지 등 녹지-조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제하겠음 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리하겠음 재해시 소방도로의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계를 구축하고 소방차의 상시 주차가 가능하도록 소방차 전용주차구획선을 확보하며, 특수차(고가차, 굴절차)가 주차할 수 있도록 공간 확보하겠음 단지내 도로의 노상주차를 최대한 억제하여 사고 발생시 응급차 등의 교통접근이 용이하도록 계획하겠음 	

자. 정비사업시행 예정시기

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가에상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
주택재건축 정비사업	구역지정 고시일로부터 4년 이내	연남1 주택재건축 정비사업조합	현황 : 1,149세대 계획 : 1,139세대 (감)10세대	특이사항 없음	-

차. 가구 및 획지에 관한계획

가구번호	획지		비고
	위치	면적	
1	연남동 245-1번지 일대	53,805	공동주택용지

카. 건축선에 관한계획

구분	계획내용	적용대상
건축한계선 6m	◦ 주거환경개선 및 완충기능	◦ 북측철도변 - 소로3-A
건축한계선 3m	◦ 보행환경개선 및 가로경관 향상	◦ 대상지 남측일대 도로 - 종로2-A, 종로2-B, 소로1-A, 소로1-B, 소로2-A, 어린이 공원 북서측 경계

파. 대지내 공지계획

구분	계획내용	적용대상
공공보행통로	◦ 공동주택지내 쾌적한 보행공간유도 및 연남지하보도와 연계한 보행동선 연계	계획구역내부
전면공지	◦ 북측도로변 건축선 후퇴부분 공지 ◦ 완충 및 조경공간으로 조성	◦ 북측철도변 - 소로3-A
	◦ 남측일대 도로변 ◦ 기존 보도 또는 도로와 단차없이 조성	◦ 대상지 남측일대 도로 - 종로2-A, 종로2-B, 소로1-A, 소로1-B, 소로2-A, 어린이 공원 북서측 경계

5. 지정 사유

연남동(연남1,2,3구역) 주택재건축정비사업 구역은 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 제1항 규정의 정비계획의 수립요건에 적합한 지역임.

위 치 도

