

염리제5 주택재개발 정비계획 수립 및 정비구역지정(안)

- 마포구 구의회 의견청취 -

2010. 03. 02

상정사유 및 현황

■ 상정사유

우리 구 아현뉴타운지구 내
 염리5주택재개발정비예정구역에
 대하여 정비구역지정 및 정비계획
 수립을 위해 구의회 의견을
 청취하고자 함

위 치	마포구 염리동 105번지 일대
면 적	81,293m ²
용도지역	제2종일반주거지역(7층) 제2종일반주거지역(12층) 제3종일반주거지역 준주거지역



추진경위

2003. 11. 18	아현뉴타운지구 지정
2004. 12. 30	아현뉴타운 개발기본계획 승인
2008. 01. 30	조합설립추진위원회 승인
2008. 07. 31	정비구역지정 위한 MA회의 개최
2008. 08. 08	정비구역지정 위한 사업지원센터 개최
2009. 07. 14	서울시 지역균형발전위원회 심의 및 자문(수정가결)
2009. 08. 20	아현뉴타운 개발기본계획 변경 공고
2009. 10. 08 ~ 10.23	구역지정을 위한 관련기관(부서)협의 및 보완
2009. 11. 26 ~ 12.28	주민공람(30일) 및 주민설명회
2010. 02. 02	주민공람의견 심사(총7건 : 채택2건, 불채택 5건)

현황 종합분석도



① KT(전신전화국)



② 대상지내 노후·불량 건축물

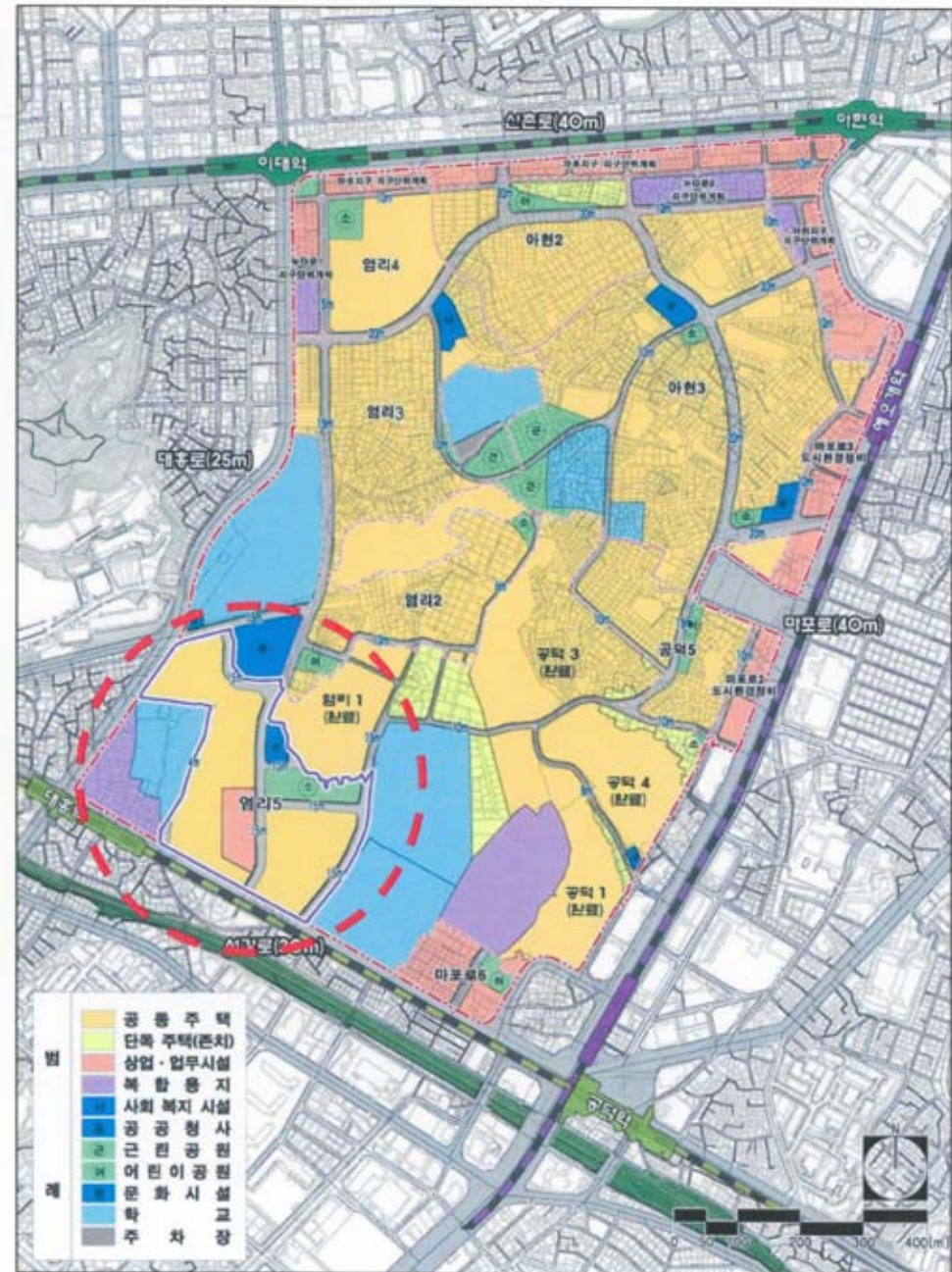


③ 대상지 북측 협소한 도로



아현뉴타운지구 개발기본계획(토지이용계획)

구분	면적(m ²)	구성비(%)	비고
합계	1,088,000	100.00	
주택 건설 용지	소계	671,930	61.76
	단독주택	32,327	2.97
	아파트	585,635	53.83
	복합용도	53,968	4.96
상업 용지	소계	86,499	7.95
	상업업무	86,499	7.95
공공 시설 용지	소계	329,571	30.29
	도로	128,352	11.79
	공원녹지	37,246	3.42
	문화시설	8,556	0.79
	공공청사	8,082	0.74
	학교	142,053	13.06
	주차장	1,578	0.15
	사회복지	2,660	0.24
	철도시설	1,044	0.10



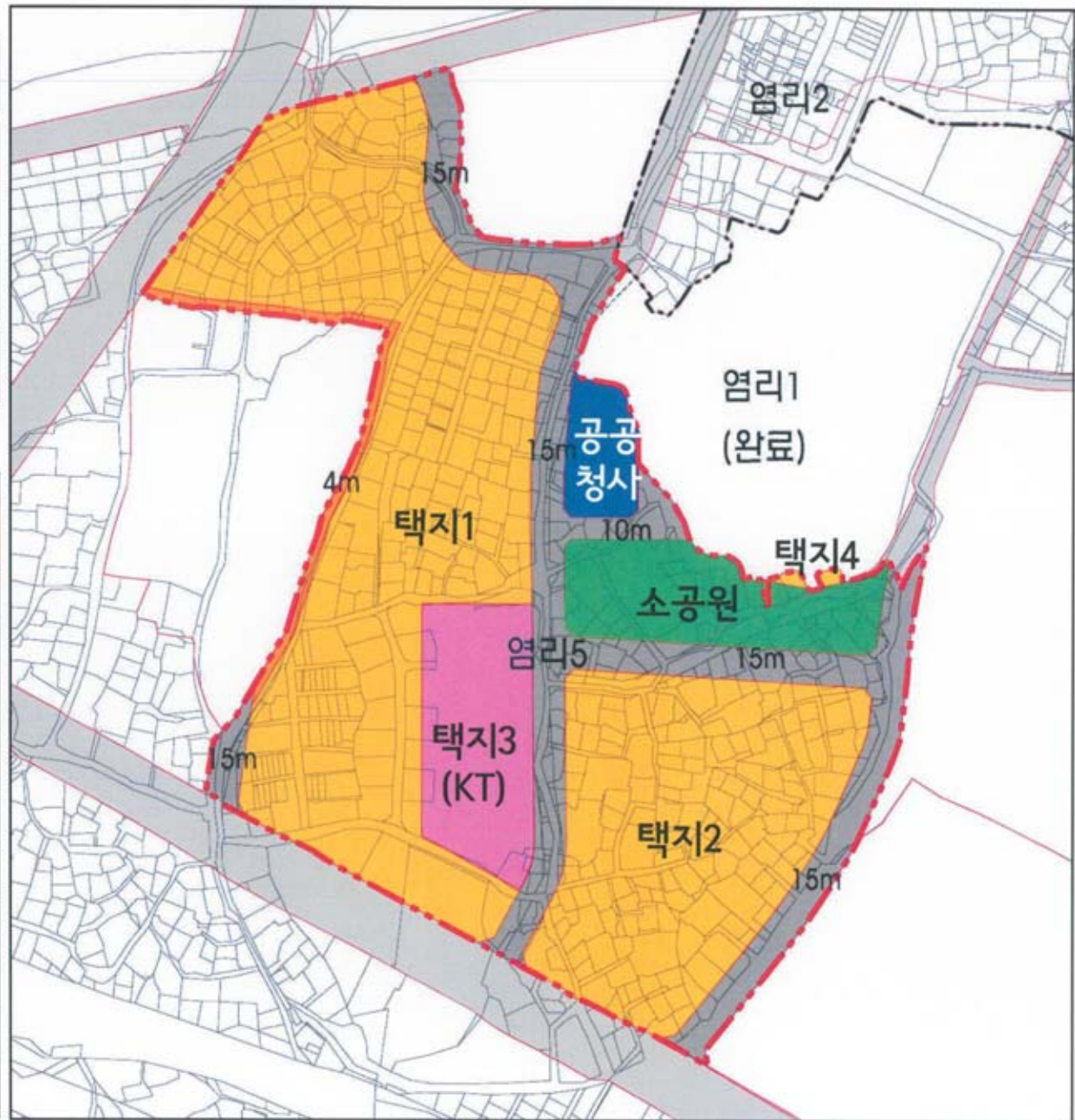
아현뉴타운지구 개발기본계획(염리5구역)

■ 정비(예정)구역 결정조서

면적	81,293m ²
용적률	190% (상한240%이하)
건폐율	50%
층수	25층이하

■ 토지이용계획

구분	면적 (m ²)	구성비 (%)	비고	
합계	81,293	100.0		
정비 기반 시설 등	소계	24,129	29.7	
	도로	16,339	20.1	
	공원	5,790	7.1	
	공공청사	2,000	2.5	
택지	소계	57,164	70.3	공동주택
	택지1	32,655	40.1	
	택지2	18,098	22.3	
	택지3	6,258	7.7	KT
	택지4	153	0.2	



정비구역지정 요건에 관한 사항

기본 사항

구역면적 1만m²이상(81,293m²)

선택 사항

노후불량 건축물
(60%이상)
64.2%

적 합

과소필지
(50%이상)
56.6%

적 합

호수밀도
(60호이상/ha)
58.9호/ha

부 적합

접도율
(30%이하)
42.7%

부 적합

재해발생
우려지역
(해당없음)

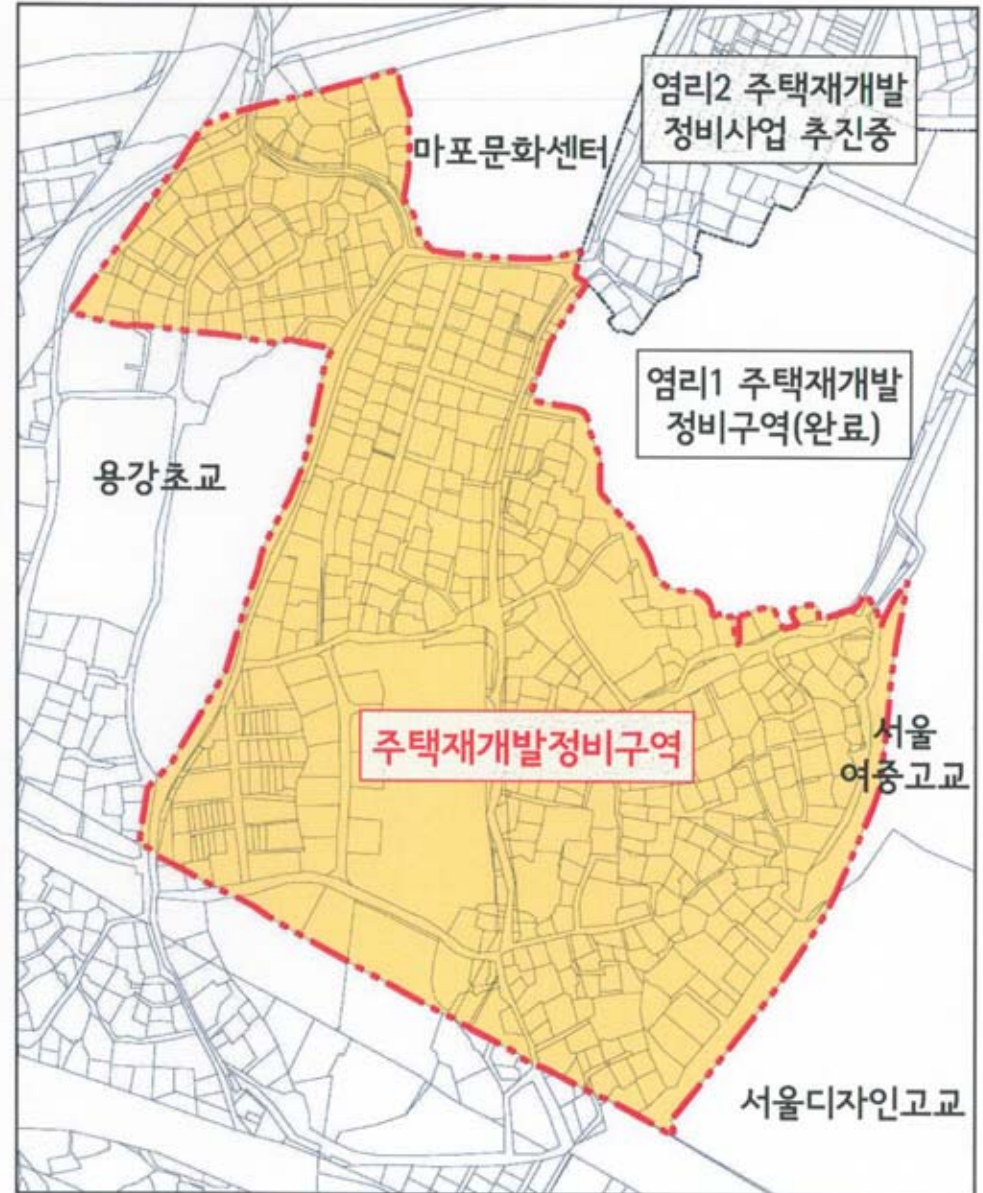
부 적합

정비구역지정 요건 충족

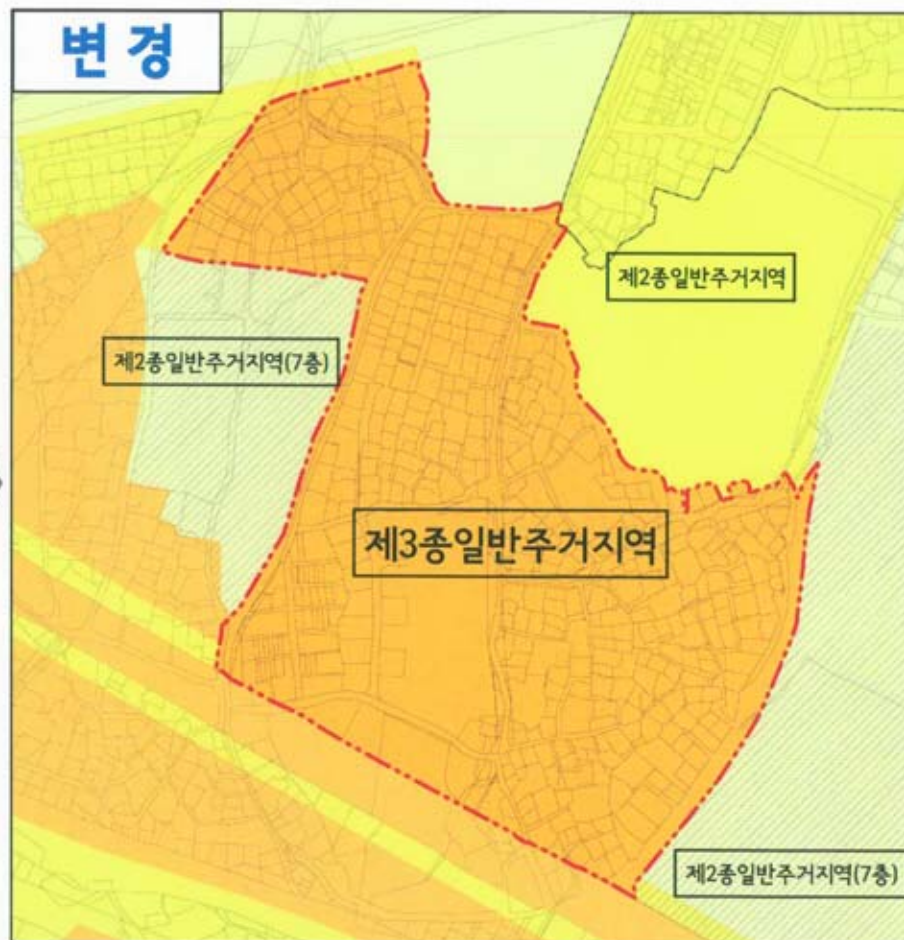
- 노후불량 64.2% (전체동수 : 494동, 노후불량동수 : 317동)
- 과소필지 및 부정형필지 56.6% (검토대상필지 : 576필지, 부적합필지 : 326필지)
- 호수밀도 58.9호/ha (호수 : 479호, 대지면적 : 8.1ha)
- 접도율 42.7% (전체동수 : 494동, 접도건축물 : 211동)
- 재해발생우려지역 : 해당없음

정비구역 결정에 관한 사항

<p>구역 면적</p>	<p>81,293m²</p>
<p>지정 사유</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 아현뉴타운지구 개발기본계획 및 서울시 도시·주거환경정비기본계획 등에 따라 주택재개발사업으로 계획된 지역임 • 도시기반시설이 부족하고, 건축물이 노후하여 주거환경개선을 위해 주택재개발정비구역으로 지정하고자 함



용도지역 결정에 관한 사항



구 분	면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
계	81,293	-	81,293	100.0	
주 거 지역	제2종일반주거지역(7층)	30,428	감) 30,428	-	
	제2종일반주거지역(12층)	8,519	감) 8,519	-	
	제3종일반주거지역	39,057	증) 42,236	81,293	100.0
	준주거지역	3,289	감) 3,289	-	

정비기반시설에 관한 사항

■ 도로

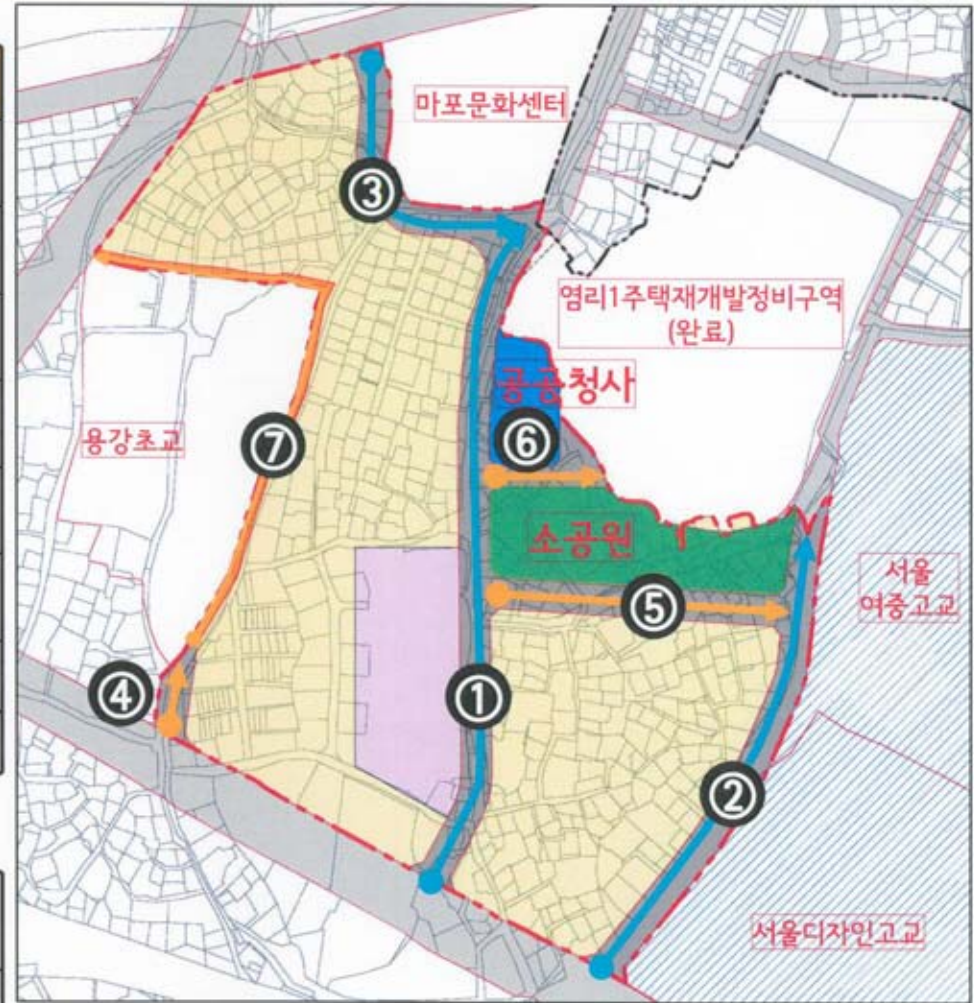
연번	도 로	변경사항	비고
①	중로 2-(2)	B=8→15m, L=333m	노선확폭
②	중로 2-(3)	B=10→15m, L=250→253m	노선확폭
③	중로 2-(5)	B=6→15m, L=181→137m	노선확폭
④	중로 2-(1)	B=15m, L=46m	노선신설
⑤	중로 2-(4)	B=15m, L=145m	노선신설
⑥	소로 1-(1)	B=10m, L=52m	노선신설
⑦	소로 3-(3)	B=4m, L=293m	노선신설
면적		16,339㎡	기존:9,645㎡

■ 소공원

위 치	염리동 105-11번지 일대
면 적	5,790㎡

■ 공공청사

위 치	염리동 98-35번지 일대
면 적	2,000㎡

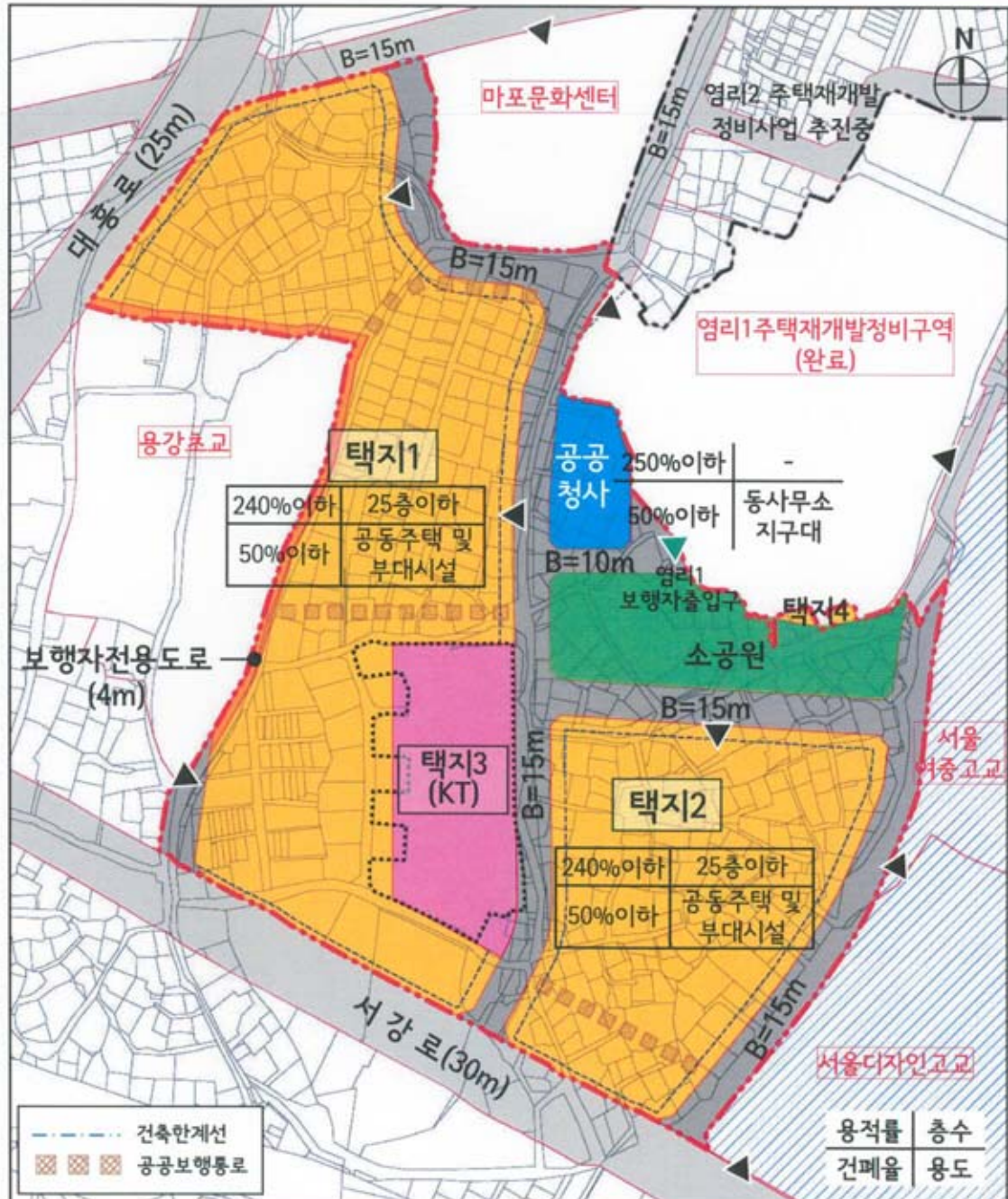


■ 기부채납

계획기반시설	순부담(기부채납)
계 : 24,129㎡ (29.7%) - 도로 : 16,339㎡ - 공원 : 5,790㎡ - 공공청사 : 2,000㎡	계 : 12,192㎡ (14.99%) - 도로 : 6,402㎡ - 공원 : 5,790㎡

정비계획결정(안)

<p>가구 및 획지계획</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 획지1 : 32,655㎡ (공동주택) • 획지2 : 18,098㎡ (공동주택) • 획지3 : 6,258㎡ (전신전화국) • 획지4 : 153㎡ • 공공청사 : 2,000㎡
<p>용적률</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 240% 이하(상한용적률)
<p>건폐율</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 50% 이하
<p>높이</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 최고 25층이하
<p>건축 한계선</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 서강로변 : 3m • 순환생활가로 및 대흥로, 15m도로 변 : 6m
<p>공공 보행통로</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 단지 내부와 용강초교를 연결하는 공공보행통로 설치



건축계획(안)

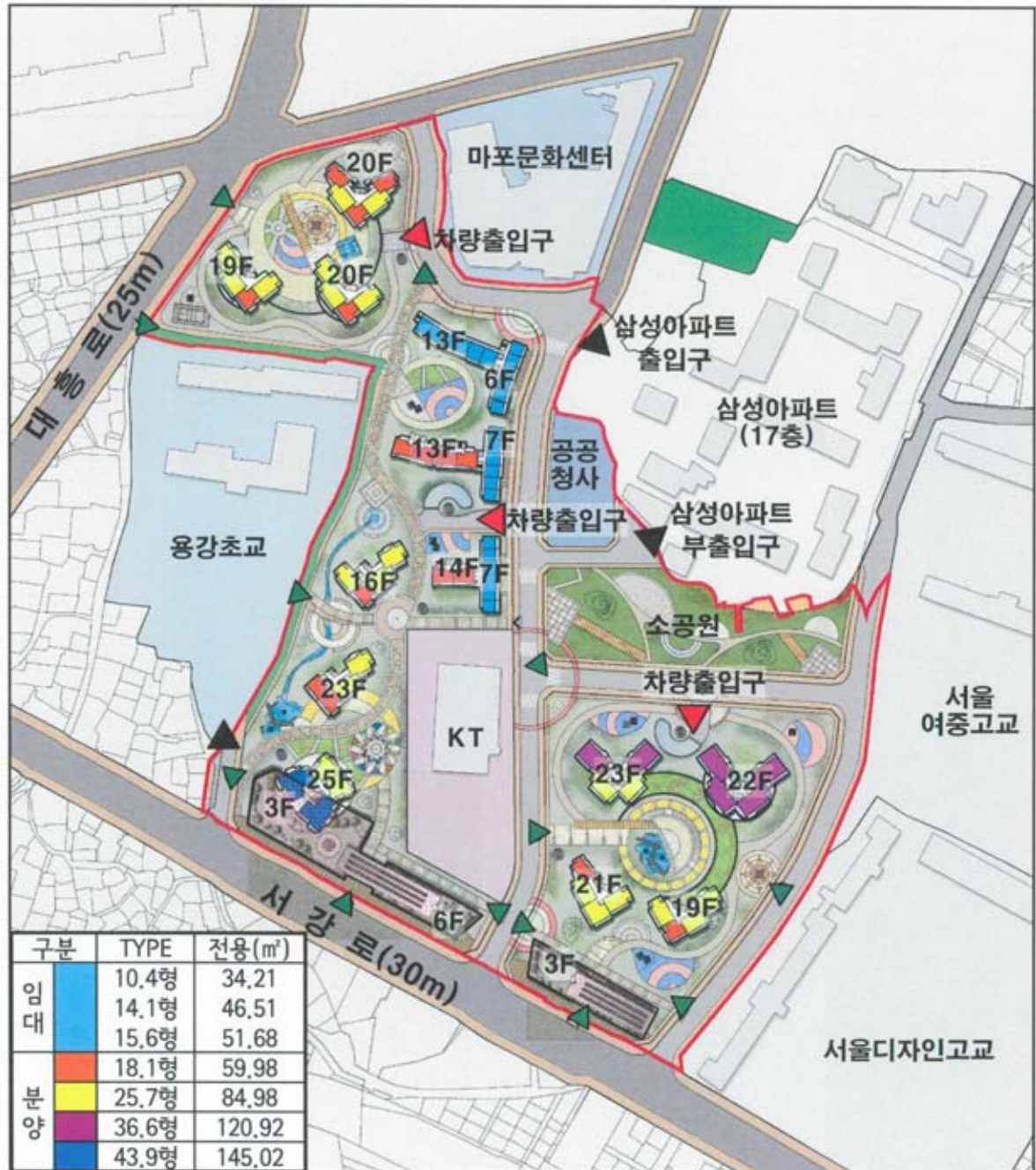
대지면적	50,753m ²
건축면적	12,720m ²
주 용 도	공동주택 및 부대복리시설
건 폐 율	25.06%
용 적 륜	239.95%
높 이	최고 25층

■ 세대수

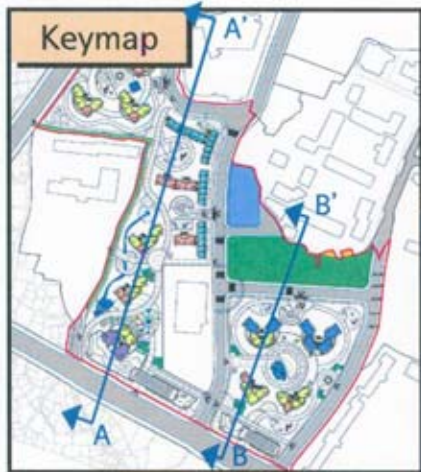
구분	세대수		
	계	일반	임대
계	1,041(100%)	863	178
60m ² 이하	439(42.2%)	261	178
60~85m ² 이하	435(41.8%)	435	-
85m ²	167(16.0%)	167	-

■ 공동이용시설의 설치

시설	면적(m ²)	시설	면적(m ²)
관리사무소	300	근린생활시설	6,200
경로당	400	어린이놀이터	1,303
주민공동시설	1,800	주민공동시설	741
경비실	64	휴게시설	8개소
보육시설	500	교육연구시설	3,790
문고	300	종교시설	1,460

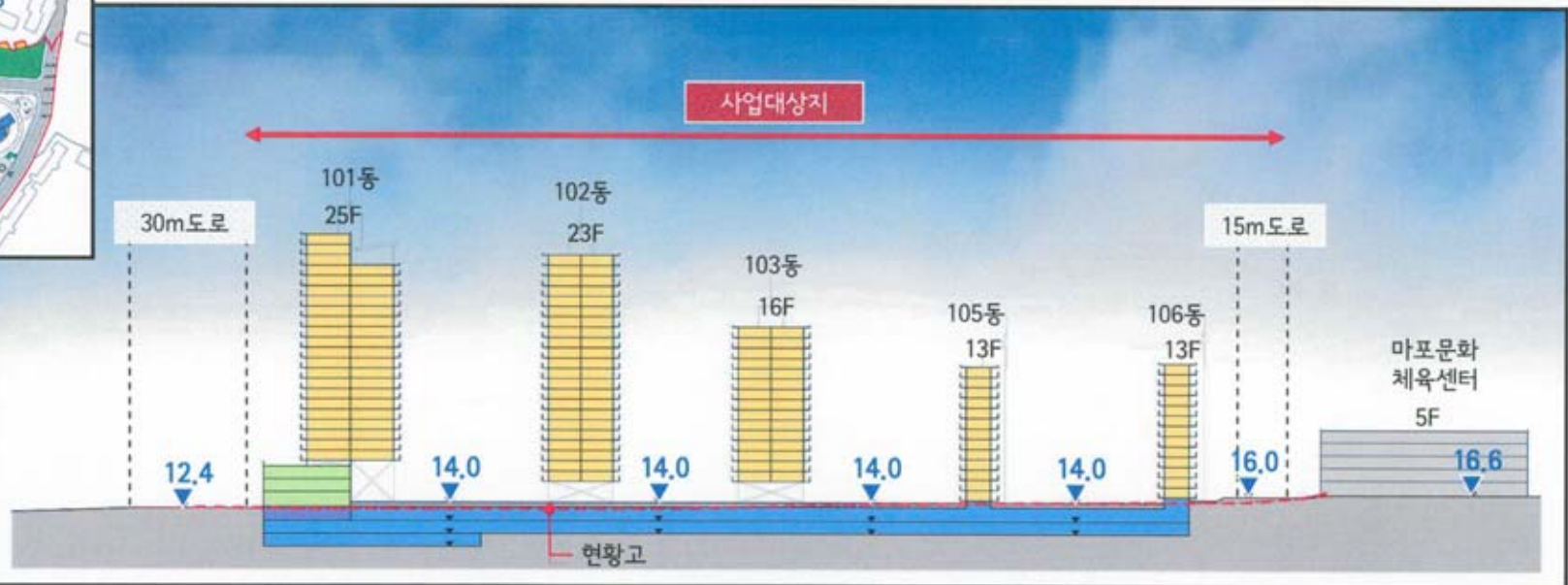


대지 종단면도



- 공동주택
- 근린생활시설
- 주차장
- 부대복리시설

A - A'



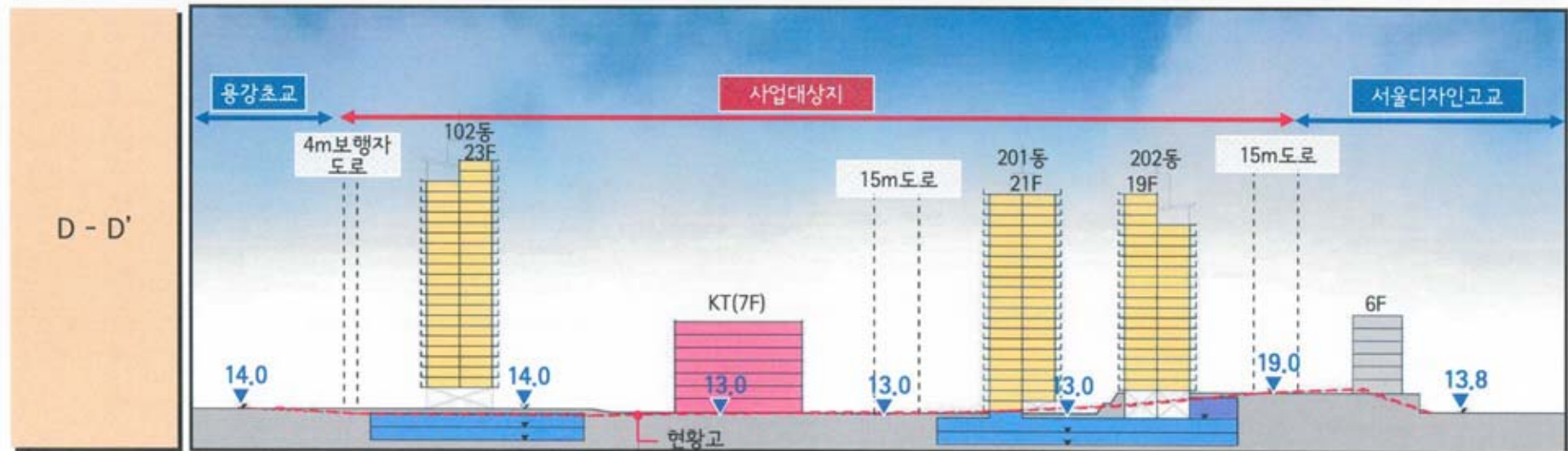
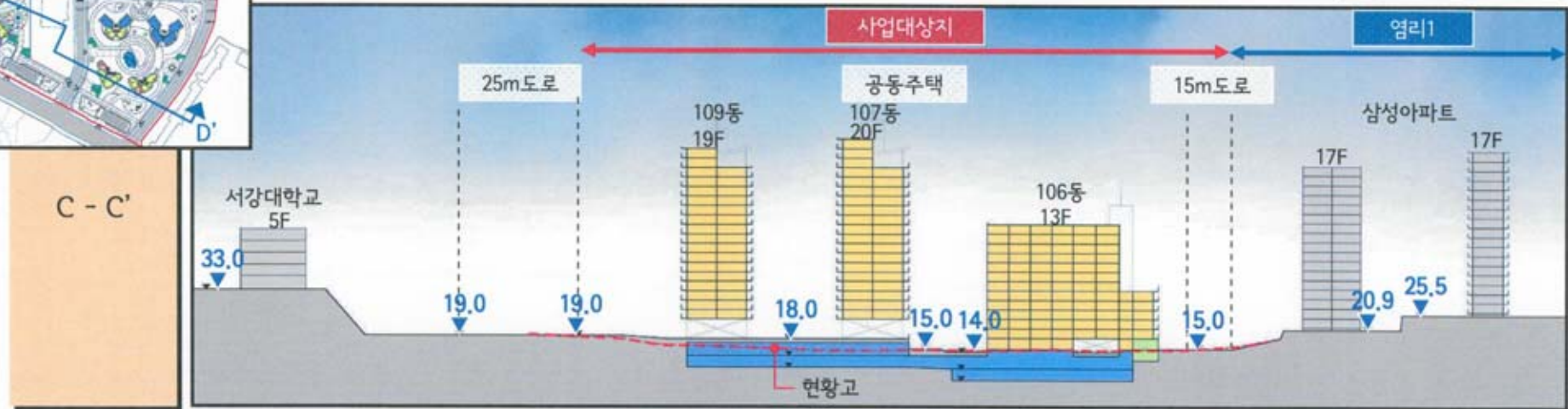
B - B'



대지 횡단면도



- 공동주택
- 근린생활시설
- 주차장
- 부대복리시설
- KT



조감도






주민공람 의견



연번	주요 주민공람의견	검토의견	비고
1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ KT 현위치 존치 반대 - KT 존치 반대 - KT 서강로변으로 이전요구 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ KT를 이전할 경우 주민부담이 가중되고 일체적 정비사업이 어려워지므로 현 위치에 존치를 희망하는 추진위원회 및 주민의견을 반영하여 아현뉴타운 개발기본계획을 변경함 (마포구공고제2009-631호, 2009.8.20) 	불채택
2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 서강로변 준주거지역으로 용도지역 변경 요구 - 서강로변 용도지역을 준주거지역으로 변경하여 고층 건축물 또는 상업시설 건축 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 혼재된 용도지역을 제3종일반주거지역으로 일원화하여 사업을 시행하고자 하며, ▪ 근린생활시설 배치 등의 계획은 사업시행계획시 주민의견이 최대한 반영될 수 있도록 사업시행자 측에 협조 요청할 것 	불채택
3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 토지이용계획 변경 요구 ① 기부채납 비율 하향 조정 ② 도로(정비기반시설) 폐지 및 축소 <ul style="list-style-type: none"> - 단지내 중앙도로 폐지 또는 위치변경 - 공공청사 남측도로 축소 (10m → 6m) ③ 소공원 위치를 택지2측으로 변경 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 정비기반시설 기부채납(12,192㎡)에 따라 기준용적률 190%에서 상한용적률 240%까지 50%의 용적률을 완화받는 계획이며, ▪ 아현뉴타운 개발기본계획에 부합되게 계획 수립하고, MA 및 사업지원센터 자문, 서울시 지역균형발전위원회 심의 등의 절차를 거쳐 결정되어진 계획임 	불채택

주민공람 의견

연번	주요 주민공람의견	검토의견	비고
4	<ul style="list-style-type: none"> 대흥동(5통) 제척 요구 	<ul style="list-style-type: none"> 아현뉴타운개발기본계획 승인(2004.12.30) 이후 염리5구역내 주민 의견을 충분히 수렴하는 등 적정절차를 거쳐 아현뉴타운 개발기본계획 변경 결정(서울특별시공고 제2006-779 2006.5.18, 마포구 공고 제2009-631호 2009.8.20)된 사항임 	불채택 
5	<ul style="list-style-type: none"> 대흥동 32-16호(격암기념관) 제척요구 	<ul style="list-style-type: none"> 대흥동 32-16호는 중로2-(5)호선이 계획되어진 위치로 주변여건 등을 고려할 때 1필지의 제척은 토지이용계획 측면에서 불합리하여 단독필지 제척은 불가함 	불채택 
6	<ul style="list-style-type: none"> 개발계획에 대하여 주민의견수렴 기회를 부여할 것을 요구 	<ul style="list-style-type: none"> 향후 사업시행절차 진행시 주민의견을 적극적으로 반영할 수 있도록 사업시행자측에 협조 요청할 것 	채택 
7	<ul style="list-style-type: none"> 개인재산에 대해 충분히 보상할 것 	<ul style="list-style-type: none"> 당 의견은 관리처분계획에 대한 사항으로 사업시행자가 관리처분계획인가 신청 전 개개인에 대한 정확한 감정평가를 하고 총회 등 주민 안내절차를 거치도록 할 것 	채택