

염리2재정비촉진구역 주택재개발정비사업 재정비촉진계획 변경을 위한 의견청취의 건

의안번호	17-61
------	-------

제출년월일 : 2017. 05. 24.

제 출 자 : 마 포 구 청 장

1. 건 명

- 염리2재정비촉진구역 주택재개발정비사업 재정비촉진계획 변경을 위한 의견청취의 건

2. 제안 이유

- 염리2재정비촉진구역 주택재개발정비사업 재정비촉진계획 변경을 위하여 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조 제3항 규정에 의하여 구의회 의견을 듣고자 함

3. 구역 현황

- 위 치 : 마포구 염리동 45번지 일원
- 면 적 : 51,748.3㎡
- 사업규모 : 12개동 927세대(분양 767세대, 임대 160세대)
- 시 행 자 : 염리2재정비촉진구역 주택재개발정비사업 조합
- 추진경위
 - 2003. 11. 18. : 아현뉴타운지구 지정
 - 2004. 12. 30. : 아현뉴타운지구 개발기본계획 승인
 - 2008. 01. 10. : 정비구역 지정
 - 2008. 07. 18. : 조합설립인가
 - 2009. 11. 26. : 사업시행인가

- 2013. 05. 22. : 관리처분인가
- 2014. 01. 23. : 염리2재정비촉진계획 변경 결정
- 2015. 10. 27. : 공사착공
- 2017. 05. 24. : 아파트 골조공사 중

4. 아현재정비촉진지구 변경에 관한 계획

1) 재정비촉진지구의 지정(변경없음)

지구명	유형	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	증·감	변경	
아현재정비 촉진지구	주거 지형	마포구 아현동 633번지 일대	768,628.5	-	768,628.5	-

2) 재정비촉진구역의 결정(변경없음)

구분	사업방식	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
				기정	증·감	변경	
총 계				768,628.5	-	768,628.5	
촉진 구역	소 계			471,982.6	-	471,982.6	
	주택 재개발 사업	아현3구역	아현동 635번지 일원	207,420.8	-	207,420.8	
		공덕5구역	공덕동 175번지 일원	42,713.0	-	42,713.0	
		염리2구역	염리동 45번지 일원	51,748.3	-	51,748.3	
		염리3구역	염리동 507번지 일원	87,952.2	-	87,952.2	
	도시환경 정비사업	마포로6구역	공덕동 385번지 일원	16,594.8	-	16,594.8	
	주택재건축 사업	아현2구역	아현동 662번지 일원	65,553.5	-	65,553.5	
존치 구역	마포로2,3구역, 지구단위 계획구역, 기존 존치		대흥동 28번지 일원	296,645.9	-	296,645.9	

3) 염리제2재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정(변경)

(1) 재정비촉진구역 결정조서(변경없음)

촉진사업 명칭	위 치	면 적 (㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
염리2재정비촉진구역 (주택재개발사업)	마포구 염리동 45번지 일원	51,748.3	-	51,748.3	

(2) 용도지역 결정(변경)에 관한 계획(변경없음)

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	증·감	변 경		
합 계		51,748.3	-	51,748.3	100.0	
주거지역	제2종일반주거지역	51,748.3	-	51,748.3	100.0	

(3) 토지이용계획(변경)

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		51,748.3	-	51,748.3	100.0	
택 지 (획 지)	소 계	41,102.2	-	41,102.2	79.4	
	획 지 1	37,197.2	-	37,197.2	71.9	공동주택
	획 지 2	1,491.0	-	1,491.0	2.8	일성학교
	획 지 3	1,115.0	-	1,115.0	2.2	독서실, 어린이집 → 도서관, 어린이집, 지하3층에 주차장 입체적 결정
	획 지 4	330.0	-	330.0	0.6	종교시설
	획 지 5	290.0	-	290.0	0.6	유치원
	획 지 6	300.0	-	300.0	0.6	종교시설
	획 지 7	379.0	-	379.0	0.7	유치원
정비 기반 시설 등	소 계	10,646.1	-	10,646.1	20.6	
	도 로	7,821.3	-	7,821.3	15.2	
	공 원	1,931.7	-	1,931.7	3.7	어린이공원 → 어린이공원, 지하에 공영주차장 중복결정(1,931.7㎡)
	소공원	893.1	-	893.1	1.7	

(4) 도시계획시설의 설치계획

① 도로 결정조서(변경없음)

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과 지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	중로	2	439	15	집산 도로	620 (183)	염리동 81-13	염리동 14-181	일반 도로	-	2008.01.10	
기정	중로	3	1	12	국지 도로	110	염리동 36-216	염리동 516	일반 도로	-	2008.01.10	
기정	중로	3	2	4~15	국지 도로	209	염리동 516	염리동 27-88	일반 도로	-	2008.01.10	
기정	소로	3	1	6	국지 도로	260	염리동 27-88	염리동 27-161	일반 도로	-	2008.01.10	

※ 연장의 ()는 재정비촉진구역 내 편입 연장임.

② 주차장 결정(변경)조서

구분	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
			기 정	증·감	변 경		
신 설	주차장	염리동 58-1 일원	-	3,046.7	3,046.7	-	어린이공원 중복결정(지하)과 획지3 입체결정(지하3층)

③ 주차장 입체적 결정(변경)조서

구분	시설명	위 치	구분	기정	변경	변경후	최 초 결정일	비 고
신설	주차장	염리동 61-4 일원	높이(m)	-	5.0 ~ 10.0 (해수면 기준)	5.0 ~ 10.0 (해수면 기준)	-	획지3 지하 입체적 결 정
			층수	-	지하3층	지하3층		
			면적(㎡)	-	1,115	1,115		

□ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	주차장	◦ 주차장 신설 - 중복결정 및 입체적 결정	◦ 어린이공원(1,931.7㎡) 하부 주차장 중복결정 및 획지3(1,115㎡) 지하3층부 입체적 결정

④ 공원 결정(변경)조서

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
				기 정	증·감	변 경		
변경	공 원	어린이공원	염리동 58-1 일원	1,931.7	-	1,931.7	2008.01.10	공원경계 변경
기정	공 원	소공원	염리동 27-164 일원	893.1	-	893.1	2008.01.10	

□ 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	공 원 명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	어린이공원	◦ 공원 경계부 변경 - 면적변경 없음	◦ 공영주차장 확보를 위한 공원시설 경계 변경 및 지하주차장 중복결정

(5) 공동이용시설 설치계획(변경없음)

구분	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	관리사무소	염리동 45번지 일원	149.431	-	149.431	
기정	주민운동시설	"	930.445	-	930.445	
기정	주민공동시설	"	1,851.502	-	1,851.502	
기정	경 로 당	"	310.454	-	310.454	
기정	어린이놀이터	"	932.790		932.790	
기정	생활편익시설	"	1,858.247		1,858.247	
기정	문고시설	"	360.000		360.000	
기정	보육시설	"	362.812		362.812	
기정	휴게시설	"	2개소		2개소	

(6) 기존 건축물의 정비 및 개량에 관한 계획(변경없음)

결정구분	가구 또는 획지구분				위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면 적 (㎡)				계	존치	개수	철거후 신축	철거후 이주	
		기 정	변 경	변경후							
기정	염리2재정비 촉진구역	51,748.3	-	51,748.3	염리동 45번지 일원	275	2	-	273 (신축12동)	-	-

(7) 건축시설 계획(변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고층수 (평균층수)	비 고 (연면적)
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
기정	염리2 재정비 촉진 구역	51,748.3	획지1	37,197.2	염리동 45-2 일원	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	248.33 이하 (적용 244.12)	25층이하 (평균21층이하) 가로구역별 최고높이 95m이하	148,675.8 25㎡
기정			획지2	1,491.0	염리동 45일원	일성학교	관계법규에 의함			
기정			변경	획지3	1,115.0	염리동 61-4 일원		독서실, 어린이집		
기정								도서관, 어린이집, 공영주차장		
기정			획지4	330.0	염리동 72-1 일원	종교용지				
기정			획지5	290.0	염리동 36-38 일원	유치원				
기정			획지6	300.0	염리동 34일원	종교용지				
기정			획지7	379.0	염리동 36-21 일원	유치원				
기정	주택의 규모 및 규모별 건설비율		<ul style="list-style-type: none"> • 전립예정세대수 : 927세대 (임대주택 : 160세대) - 전용면적 40㎡이하 : 80세대(8.63%) [임대 : 80세대] - 전용면적 40~50㎡ : 64세대(6.90%) [임대 : 64세대] - 전용면적 50~60㎡ : 322세대(34.73%) [임대 : 16세대] - 전용면적 60~85㎡ : 449세대(48.43%) - 전용면적 85㎡이상 : 12세대(1.31%) ※ 세부개발계획 및 사업시행계획 수립 시 조정될 수 있음							
건축물의 건축선에 관한계획			<ul style="list-style-type: none"> • 순환생활가로변 - 6m • 이면 도로부 - 3m 							

(8) 정비사업의 시행계획(변경없음)

시행방법	시행예정시기	사업시행자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
주택재개발사업 (관리처분방식에 의함)	구역지정 고시일부터 4년 이내	염리제2구역 주택재개발 정비사업조합	927세대	

(9) 임대주택의 건설에 관한 계획(변경없음)

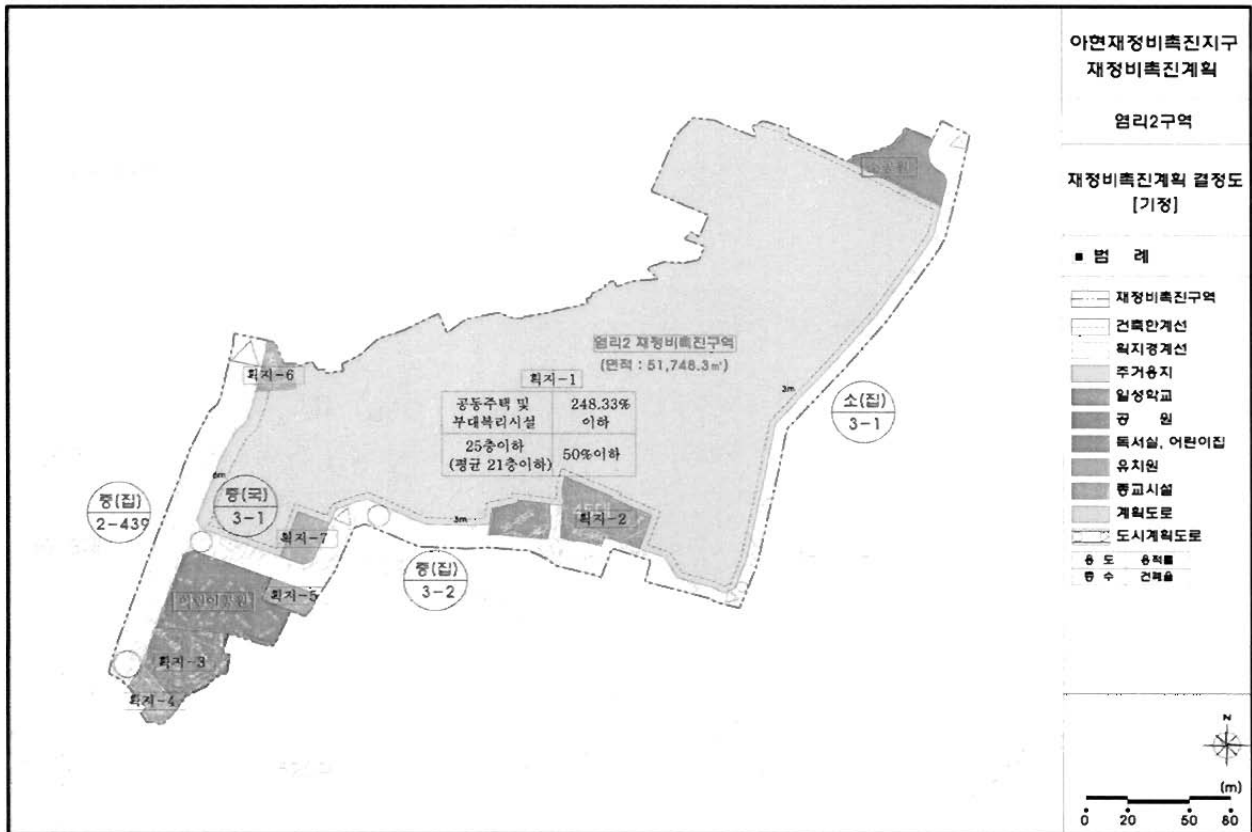
구 분		기 정	증 감	변 경	비 고
세대수	40㎡이하	80	-	80	전체세대수의 17%이상
	40초과~50이하㎡	64	-	64	
	50초과~60이하㎡	16	-	16	
	계	160	-	160	
	비율	17.25	-	17.25	
연 면 적		9,914.025㎡	-	9,914.025㎡	

- 서울특별시고시 제2014-245호(2014.06.26.)로 변경결정 고시된 아현재정비촉진지구의 염리2재정비촉진계획에 대하여 인근 염리5재정비촉진구역 해제에 따른 주차문제 등을 해소하기 위한 관리방안으로 주택가에 부족한 주차공간을 확충하고, 이면도로 불법주차를 공영주차장으로 유입을 통해 통행권을 확보하여 지역주민들의 편의제공을 위해, 염리2구역 공원시설 및 획지3부지 내 공영주차장 설치를 위해 재정비촉진계획을 변경하는 사항임.

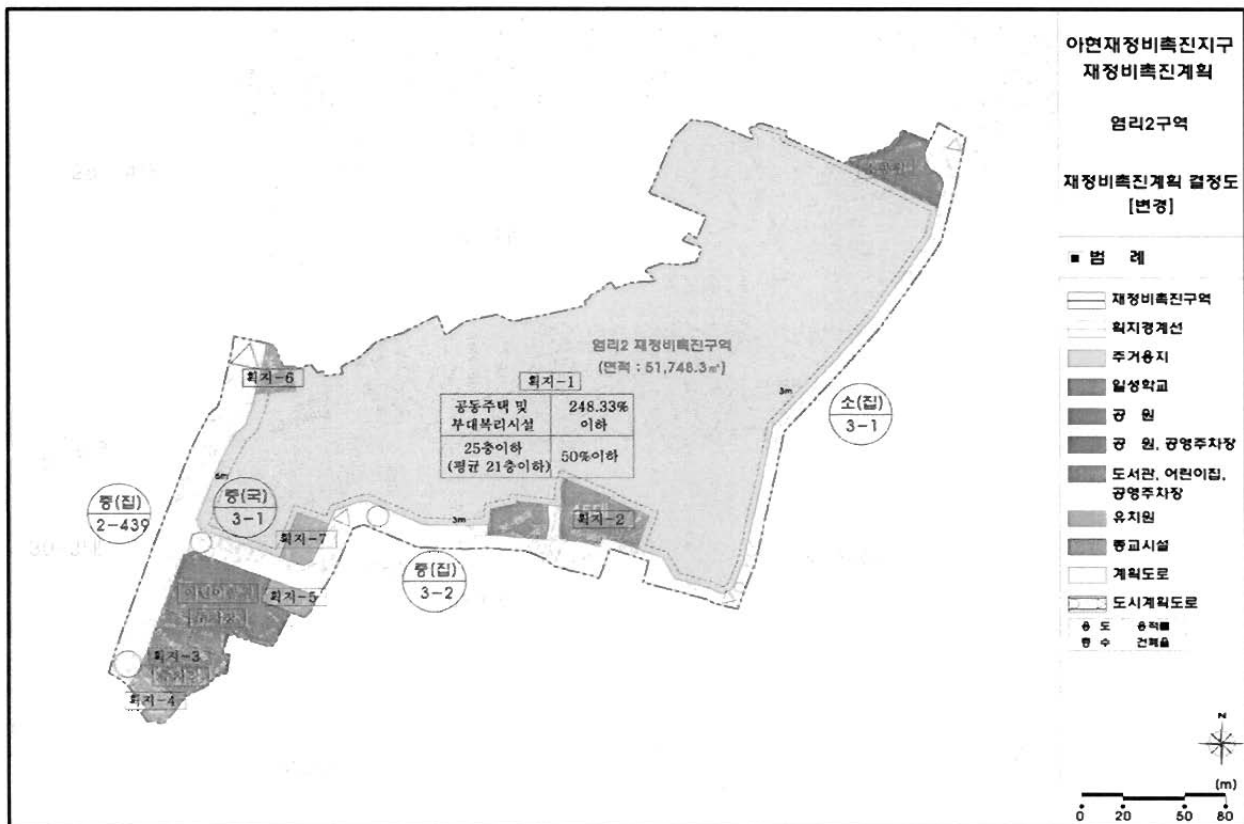
붙임 : 염리2구역 재정비촉진계획 결정(변경)도 1부. 끝.

□ 염리2구역 재정비촉진계획 결정(변경)도

○ 기 정



○ 변경



□ 공영주차장 설치 계획(안)

층 별	총 계(㎡)	획지3 (1,115㎡)		어린이공원 (1,931.7㎡)		비고
		용 도	면적(㎡)	용 도	면적(㎡)	
지상4층	555.60	도서관	555.60	-		
지상3층	555.60	도서관	555.60	-		
지상2층	555.60	도서관	555.60	-		
지상1층	633.19	어린이집	633.19	어린이공원		
지하1층	2,435.94	도서관	810.00	공영주차장	1,625.94	
지하2층	2,435.94	부설주차장	810.00	공영주차장	1,625.94	
지하3층	2,435.94	공영주차장	810.00	공영주차장	1,625.94	
합 계	9,607.81				4,877.82	

