

# 창전1주택재건축 정비계획의 수립 및 정비구역 지정(변경)을 위한 의견청취의 건 심사보고서

2010. 9. 29.

복지도시위원회

## 1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자 : 2010. 8. 30. 마포구청장

나. 회부일자 : 2010. 9. 6.

다. 상정일자 : 제155회 제1차 정례회 제3차 위원회(2010. 9. 29)

상정, 심사, 원안채택

## 2. 제안설명 요지 ( 제안설명자 : 강창수 주택과장 )

### 가. 제안이유

창전1주택재건축 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 듣고자 하는 것임

### 나. 구역현황 및 추진경위

#### ○ 구역현황

- 위 치 : 마포구 창전동 27-19호 일대
- 면 적 : 14,769.16㎡(국공유지 : 844.56㎡, 사유지 : 13,924.60㎡)
- 건물수 : 64동 (유허가 : 64동 , 무허가 : 0동)
- 가구수 : 178가구 (가옥주 : 79가구 , 세입자 : 99가구)

◦ 추진경위

- 2006.03.23 : 서울시 도시및주거환경정비 기본계획 수립고시(서울시고시 제2006-95호)
- 2006.06.02 : 조합설립추진위원회 승인
- 2008.09.25 : 기본계획 변경고시
- 2009.12.10 : 정비구역지정 결정고시(서울시 고시 제2009-492호)
- 2010.03.12 : 창전1주택재건축 정비사업 조합설립인가
- 2010.04.30 : 정비구역 변경 지정 신청
- 2010.05.14 : 관련 부서 및 기관 협의
- 2010.06.07 : 정비구역 변경 신청에 따른 주민 서면 통지
- 2010.06.17 ~ 7.19 : 주민공람 공고 (공람 결과 : 의견 없음)
- 2010.07.06 : 주민설명회 개최

다. 정비구역지정에 관한 계획

◦ 정비사업의 명칭 : 창전1 주택재건축정비사업

◦ 정비구역 위치 및 면적

지정구분	사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)	비고
기 정				14,416.78	
변 경	주택재건축사업	창전1구역 주택재건축 정비구역	서울특별시 마포구 창전동 27-19호 일대	14,769.16	증)352.38

◦ 용도지역계획

구 분	면 적(㎡)			비 고	
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	14,416.78	증)352.38	14,769.16		
주 거 지역	제2종일반주거지역	14,369.38	증)352.38	14,721.76	제2종 (12층) 높이완화
	제3종일반주거지역	47.40	-	47.40	

◦ 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)		비율(%)	비고	
		기정	변경			
정기시 비반설	소계	기정	1,759.20	12.20	정비기반시설(도로) 337.38㎡ 면적증가	
		변경	2,096.58	14.20		
	도로	기부채납	기정	342.00	5.12	사도(27-23호)를 정비기반시설(도로) 로 변경
			변경	679.38		
		존치		75.20		
		소계	기정	417.20		
	변경		754.58			
	어린이공원	기부채납		1,151.00	9.08	변경없음
		존치		191.00		
		소계		1,342.00		
택지 (획지)	소계	기정	12,657.58	87.79	도로구간 조정으로 획지면적15㎡ 증가	
		변경	12,672.58	85.80		
	획지(1) (공동주택)	기정	12,657.58	87.79	공동주택 및 부대시설부지 근린생활시설부지	
		변경	12,672.58	85.80		
합계		기정	14,416.78	100.00	구역확대(27-23호 352.38㎡ 면적증가)	
		변경	14,769.16	100.00		

◦ 도시계획시설의 설치에 관한계획

1) 도로

결정 구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3류	-	10 ~ 12	보조간선 도로	270	창전동 131	창전동 30-51	일반도로	-	'09.12 .10	구역내:230m (폭:12m) 구역외:40m (폭:10m)
변경					집산도로	260	창전동 131	창전동 30-51	일반도로	-	-	구역내:220m (폭:12m) 구역외: 40m (폭:10m)
기정	소로	1	2	10	국지도로	128	창전동 28-64	창전동 12-1	일반도로	-	'05.12 .08	창전1구역내 도로부분폐지
신설	소로	1	-	4	국지도로	22	창전동 27-22	창전동 27-15	일반도로	-	-	

## 2)공 원

결정 구분	시설의 종류		위 치	면적(m <sup>2</sup> )	최 초 결정일	비고
	공원명	시설의세분				
기정	공원	소공원	창전동 12필지	1,342.00	'09.12.10	기부채납
변경		어린이공원		1,342.00		

### ◦ 공동이용시설 설치계획

구 분		계 획(m <sup>2</sup> )	비 고
복 리 시 설	경 로 당	60.00	1개소
	문 고	65.00	1개소
	어린이놀이터	460.00	3개소
부 대 시 설	주민공동시설	50.00	1개소
	경 비 실	20.00	2개소
	관리사무소	30.00	1개소
	휴게시설	3개소 이상	
	조경시설	4,621.27	-

### ◦ 건축물의 주용도, 건폐율, 용적률, 높이에 관한 계획

#### 1) 기본방향

- 가) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 규제 범위 내에서 계획수립 원칙
- 나) 대상지 입지특성 및 주변여건을 고려한 합리적인 계획수립
- 다) 기존 도시기반시설의 용량 고려

2) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	연면적 (㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이, 층수
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
신설	창전1 주택재건축 정비구역	14,769.16	공동주택용지	12,672.58	창전동 27-19 일원	44,691.53	공동주택 및 부대시설	45.70	계획: 238.52 (상한: 225.67)	평균 18층 이하
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<p>● 건설비율</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 전용면적60㎡이하규모의건설비율:25세대(소형주택10세대포함)\(10.0%)</li> <li>· 전용면적 60㎡초과~85㎡이하 규모의 건설비율 : 176세대 (70.40%)</li> <li>· 전용면적 85㎡초과 규모의 건설비율 : 49세대 (19.6%)관련법규</li> <li>· 국민주택규모의 공동주택 : 전체 세대수의 60% 이상</li> <li>· 국민주택규모의 공동주택 : 전체 연면적의 50% 이상</li> </ul>							
건축물의 건축선에 관한 계획			관련법규에 의함							
완화기준 적용			<p>1. 용적률 인센티브 적용</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제2종 일반 주거지역</li> <li>: 기준용적률*(1+1.3a) a : 순 기부채납면적 / 기부채납 후 대지면적</li> </ul> <p>2. 높이완화적용</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>: 1.5*( 1 + a ) a : 순 기부채납면적 / 구역면적</li> </ul>							

3) 기존건축물의 정비·개량계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후신축	철거이주	
신설	창전1 주택재건축 정비구역	14,769.16	공동주택 및 부대시설	12,672.58	창전동 27-19 일원	64	-	-	64	-	

◦ 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
도시경관	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주변개발현황 및 주택재건축 등에 부합되는 스카이라인 유도.</li> <li>- 광장을 중심으로 타워형과 판상형의 높낮이를 달리하여 단지 전체의 스카이라인에 변화와 리듬감을 부여함.</li> <li>- 일률적인 건축물 층수를 지양하고 전체적인 스카이라인에 무리가 생기지 않도록 함.</li> <li>- 단지의 시각적 차폐도를 최소화 하도록 탑상형과 판상형을 조화시켜 배치함.</li> </ul>	-
환경보전	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 지상부 주차 공간 및 차량 통행로를 최소화하고 녹지를 조성, 단지외부 경관성 제고</li> <li>- 녹지조성을 통한 휴식공간의 제공.</li> <li>- 공원 및 녹지조성의 건축자재는 자연석등 친환경적 소재 사용.</li> <li>- 사업지구내 지형을 고려한 효율적 토지이용계획 수립.</li> <li>- 난방연료의 사용으로 인한 대기오염에 미치는 영향을 최소화하기 위하여 청정연료 (LNG)를 사용하며, 에너지절약형 자재사용.</li> <li>- 다량의 건축폐기물과 소음, 진동, 분진 등의 환경 영향이 예상 되므로 착공시에 관련 법규에 의거 환경영향 저감대책수립 예정.</li> </ul>	-
재난방지	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축물 건립시 소방시설 및 비상구 구비 등 건축통제 강화.</li> <li>- 사업시행 중 강우에 의한 토사유출을 방지하기 위해 침사지 설치</li> <li>- 토사유출을 최소화하기 위해 절.성토 사면에 비닐덮개 등 포설, 도로폭을 8m이상으로 계획.</li> <li>- 단지내 주도로는 화재 발생시 소방도로로 활용가능 하도록 도로폭을 8m이상으로 계획.</li> </ul>	-

◦ 정비사업시행 예정시기

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
관리처분 방식	사업시행인가 일로부터 4년이내	마포구 창전제1구역 주택재건축 정비사업조합	72세대	해당없음	재건축 소형주택 10세대 포함

◦ 재건축임대주택의 규모 등 임대주택에 관한 사항

건립위치	연면적(㎡)	세대수		세대규모 전용면적(㎡)	비고
마포구 창전동 27-19호 일대	865.35	86㎡	10	86.54(59.99)	용적률 6.83%

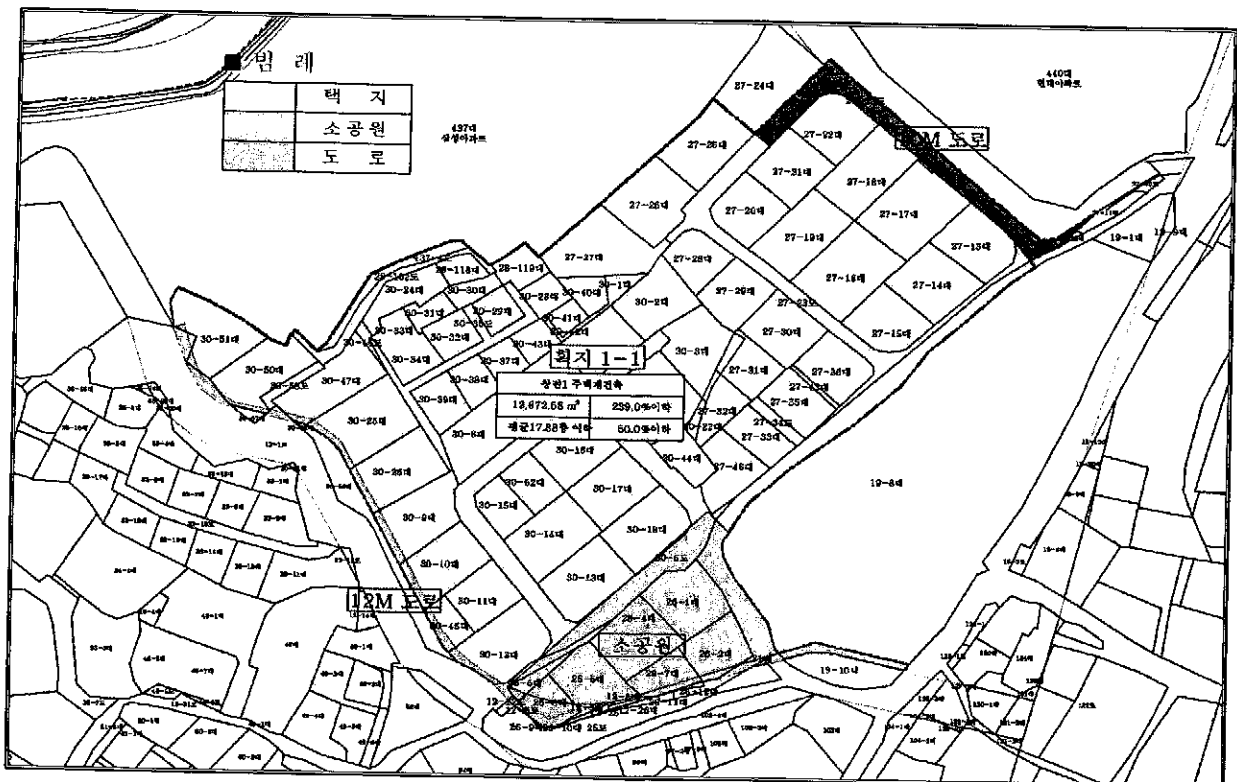
## 라. 변경 사유

창전1구역의 일부 필지(창전동 27-23호) 추가편입으로 인하여 정비기반시설(도로)의 면적증가에 따라 도시 및 주거환경정비법 제4조에 의거 변경.

## 마. 주요 변경 사항(요약)

구분		기정	변경	비고	
구역면적(㎡)		14,416.78	14,769.16	증) 352.38, 27-23호 추가편입	
토지 이용 계획	택지(㎡)	12,657.58	12,672.58	증) 15.0	
	공공 시설	도로(㎡)	417.20	754.58	증) 337.38
		공원(㎡)	1,342.0	1,342.0	-
		계(㎡)	1,759.20	2,096.58	증) 337.38
건축 개요	연면적(㎡)	43,963.92	44,691.53	증) 727.61	
	건폐율	45.65%	45.65%	-	
	용적율	230.27%	238.52%	증) 8.25%	
	층수	13 ~ 21층 평균 17.34층	평균 13~21층 평균 17.88층	- 평균층수 증가	
	세대수	250(9)	250(10)	- 재건축 소형평형 증가	
	주차대수(대)	324	325		
공공시설부담비율		12.20 %	14.19%	증) 1.99%	

## 바. 정비계획 결정도



### 3. 검토보고의 요지 ( 이국환 전문위원 )

- 본 건은 창전1주택재건축 정비계획 및 정비구역 지정(변경)을 위하여 「도시 및 주거환경 정비법」 제4조 제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 청취하고자 제출된 건임.
- 창전1주택재건축 정비구역은 2006.3.23 서울시주택재건축정비에정 구역으로 고시 되었고, 2009.12.10 정비구역이 결정고시 되었으며 2010.3.12 조합설립이 인가되었고, 2010.4.30정비구역을 변경 지정 신청하고자 2010.6.17~7.19까지 주민공람공고를 마쳤으나, 조합원들의 의견은 없었으며,
- 구역현황은 창전동 27-19호 일대 91필지 14,769.16㎡ (국공유지844.56㎡, 사유지13,924.60㎡), 178가구로 가옥주 79가구, 세입자 99가구이며, 주변에 삼성, 현대, 쌍용2차, 서강시범아파트와 인접하고 있는 지역으로 대상지내는 노후·불량 주택이 밀집된 지역임.
- 본 정비구역은 2009.5.21 본 위원회에서 의견청취결과 특별한 의견없이 원안 통과된 건으로, 이번 의견청취는 창전1구역의 일부 필지(창전동 27-24번지)의 도로 352.38㎡가 추가 편입됨에 따라 정비기반시설이 10%이상(도로80.9%증가) 변경되어, 도시및주거환경정비법 제4조 1항, 동법시행령 제12조의 규정에 따라 의견청취를 하는 것으로
- 주요 변경내용은 계획용적율이 230.27%에서 238.52%로 8.25%증가에 따른 건축계획이 변경되어, 건축연면적이 727.61㎡증가하고, 세대수는 소형평형이 9세대에서 10세대로 변경 되었으나, 전체 세대수는 평형 조정으로 당초 250세대로 변경이 없고, 평균층수는 17.34층에서 17.88층으로 변경 되었으며, 도로가 417.20㎡에서 754.58㎡로 337.38㎡가 증가되었음.



< 주요변경사항 요약 >

구 분		기 정	변 경	비 고	
구역면적(m <sup>2</sup> )		14,416.78	14,769.16	증)325.38	
토지 이용 계획	택지(m <sup>2</sup> )	12,657.58	12,672.58	증)15.0	
	공공 시설	도로(m <sup>2</sup> )	417.20	754.58	증)337.38
		공원(m <sup>2</sup> )	1,342.0	1,342.0	-
		계(m <sup>2</sup> )	1,759.20	2,096.58	증)337.38
건축 개요	연면적(m <sup>2</sup> )	43,963.92	44,691.53	증)727.61	
	건폐율	45.65%	45.65%	-	
	용적율	230.27%	238.52%	증)8.25%	
	층수	13 ~ 21층 평균 17.34층	13 ~ 21층 평균 17.88층	평균층수증가	
	세대수	250(9)	250(10)	소형평형증가	
	주차대수	324대	325대	증) 1대	
공공시설부담비율		12.20%	14.19%	증)1.99%	

4. 질의 및 답변요지 : 생략

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 원안채택

7. 기타 소수의견의 요지 : 없음

8. 기 타 : 없음