

아현3, 공덕5주택재개발정비구역지정및서울특별시 도시·주거환경정비기본계획변경(안)에관한의견청취의견 심 사 보 고 서

2005. 9. 7.
복지도시위원회

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2005. 8. 23. 마포구청장
- 나. 회부일자 : 2005. 8. 29.
- 다. 상정일자 : 제114회 임시회 제4차 위원회(2005. 9. 7)
상정, 심사, 의견서 채택

2. 제안설명요지 (제안설명자 : 박도식 도시관리과장)

가. 제안사유

- 아현3, 공덕5주택재개발정비구역 지정및 서울특별시 도시·주거
환경정비 기본계획변경을 위하여 도시 및 주거환경정비법 제3조
제3항 및 같은법 제4조제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 듣고자
하는 것임

나. 아현3 주택재개발정비구역지정

○ 구역현황

- 위 치 : 마포구 아현동 635번지 일대
- 면 적 : 210,764.27㎡ (국공유지 : 49,076.6㎡, 사유지 : 161,687.67㎡)
- 건 물 수 : 1,912동 (유허가 : 1,495동, 무허가 : 417동)
- 가 구 수 : 4,645가구 (가옥주 - 885가구, 세입자 - 3,760가구)
- 추진경위 : 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 변경
(서울특별시 고시 제2005-99호, 2005. 4. 21)

○ 입안내용

- 재개발사업의 명칭 : 아현3 주택재개발정비사업
- 재개발사업구역 및 그 면적

재개발사업구역	구역면적(㎡)	비고
마포구 아현동 635번지 일대	210,764.27	신규지정

- 건축계획

결정 구분	구역구분		획지구분		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수 (층)
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)					
신설	마포구 아현3구역 주택재개발 정비구역	210,764.27	택지1	24,413.00	아현동 336-13	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	240 이하	25 이하
			택지2	40,013.60	아현동 339-3	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	240 이하	25 이하
			택지3	29,270.0	아현동 640-8	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	240 이하	25 이하
			택지4	50,146.33	아현동 638-1	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	240 이하	25 이하

※ 주택의 규모별 비율

- 전용면적 60㎡ 이하 : 전체 건립세대수의 40% 이상
- 전용면적 85㎡ 이하 : 전체 건립세대수의 80% 이상

- 사업시행예정시기 : 구역지정고시일로부터 4년 이내

○ 입안사유

서울시 지역균형발전지원에 관한 조례 제12,13조에서 정한 사업의 세부사업 시행계획인 아현뉴타운사업지구내 노후불량주거지역인 대상 지역에 대하여 도시및주거환경정비법 제4조에 의거 정비구역 지정을 통한 주민들의 주거환경을 개선하고자 함.

다. 공덕5 주택재개발정비구역지정

○ 구역현황

- 위 치 : 마포구 공덕동 175번지 일대
- 면 적 : 44,602.55㎡ (국공유지 : 3,339.38㎡, 사유지 : 41,263.17㎡)
- 건 물 수 : 309동 (유허가 : 306동, 무허가 : 3동)
- 가 구 수 : 1,086가구 (가옥주 : 217가구, 세입자 : 869가구)
- 추진경위 : 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 변경
(서울특별시 고시 제2005-99호, 2005. 4. 21)

○ 입안내용

- 재개발사업의 명칭 : 공덕5 주택재개발정비사업
- 재개발사업구역 및 그 면적

재개발사업구역	구역면적(㎡)	비고
마포구 공덕동 175번지 일대	44,602.55	신규지정

- 건축계획

결정 구분	획 지		위치	주용도	건폐율	용적률	높이 (m)	층수 (층)
	구분	면적(㎡)						
신설	획지1,2,3	31,890.12	공덕5구역 일대	아파트용지	50% 이하	240%이하	80m 이하	25층이하
	획지4	2,731.00	"	종교부지	50% 이하	190%이하	45m 이하	15층이하
	획지5	2,230.19	"	공 원	-	-	-	-
	획지6,7,8,9,10	7,751.24	"	도 로	-	-	-	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율	기 준							
	• 전용면적 60㎡이하 규모건설비율:40%							
	• 전용면적 60㎡~85㎡이하 규모건설비율:40%							
• 전용면적85㎡초과규모의건설율:20%								
구분	계획내용			계획목표		비고		
건축한계선	순환생활가로변 - 6m			개방감 확보 및 보행환경개선		기본계획 지침반영		
	이면 도로부 - 3m							

- 사업시행예정시기 : 구역지정고시일로부터 4년 이내

○ 입안사유

서울시 지역균형발전지원에 관한 조례 제12,13조에서 정한 사업의 세부사업 시행계획인 아현뉴타운사업지구내 노후불량주거지역인 대상 지역에 대하여 도시및주거환경정비법 제4조에 의거 정비구역 지정을 통한 주민들의 주거환경을 개선하고자 함.

라. 서울특별시도시및주거환경정비기본계획변경(안)

○ 기본계획(주택재개발사업부문) 결정(변경)내용

구역번호	구분	위치	면적(m ²)	용적률(%)	층수	건폐율(%)	추진단계	정비유형	비고
아현3	기정	아현동 635번지 일원	210,758	190	12층이하	50	1	전면개발	
아현3	변경	아현동 635번지 일원	210,764	190	25층이하	50	1	전면개발	
공덕5	기정	공덕동 175번지 일원	41,533.00	190	12층이하	50	1	전면개발	
공덕5	변경	공덕동 175번지 일원	44,602.55	190	25층이하	50	1	전면개발	

○ 기본계획(주택재개발부문) 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경 검토 사유
계획정비 구역(아현3)	주 택 재 개발 사업구역 · 2종(12층), → 3종일반주거지역 25층이하(평균15층)	· 주택재개발사업시 도시기반시설(도로, 공원 등) 확보비율에 따라 상한용적률(인센티브) 적용 · 제3종 25층이하 (평균15층) 적용
계획정비 구역(공덕5)	주 택 재 개발 사업구역 · 2종(12층), → 3종일반주거지역 25층이하(평균15층)	· 주택재개발사업시 도시기반시설(도로, 공원, 학교등) 확보비율에 따라 상한용적률(인센티브) 적용 · 제3종 25층이하 (평균15층) 적용

3. 검토보고의 요지(김건재 전문위원)

- 본 건은 아현3·공덕5 주택재개발정비 구역 지정 및 서울특별시도시·주거환경정비기본계획 변경을 위하여 도시및주거환경정비법 (2005-84 법률제7678호)제3조제3항 및 제4조제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 청취하고자 제출된 안건임.
- 마포구 아현동 635번지 일대 아현3 주택재개발정비구역은 구역면적 : 210,764.27㎡(국공유지:49,076.6㎡, 사유지 : 161,687.67㎡), 건물수 : 1,912동(유허가:1,495동, 무허가:417동), 가구수:4,645가구(가옥주 : 885가구, 세입자:3,760가구)로, 구역지정 주요 입안내용을 보면, 도시계획시설의 설치 및 정비에 관한 계획은 현황과 같이 순환가로 (B:20m) 및 진입도로(B:20m), 근린공원(하늘마당)연결도로(B:10m) 등을 확보하고 근린공원(11,590㎡) 및 어린이공원 2개소를 신설하며 초등학교 1개소를 근린공원 인접하여 확보하고 공공청사(아현2,3동)를 순환생활가로변에 이전하여 복합화계획임. 건축계획은 정비구역 (210,764.27㎡)에 공동주택 및 부대복리시설 용도로 건폐율 50%이하, 용적을 240%이하, 25층 이하로 계획하고 주택의 규모별 비율은 전용 면적 60㎡이하 : 전체 건립세대수의 40%이상, 전용면적 85㎡이하 : 전체 건립세대수의 80%이상으로 계획하였음.
- 본 대상지 아현3구역은 서울특별시균형발전지원에관한조례(2005-15 서울특별시조례제4250호)제10조의 규정에 따라 2003년 11월 18일 지정고시된 뉴타운사업지구 중 아현3구역에 위치하며 주변지역이 도시개발사업이 활발히 진행되고 있는 지역으로 역세권과의 접근성은

용이하나 저층단독 및 다세대주택, 도로폭원 협소 등 주택 및 도시 기반시설이 불량한 지역으로 건축한 지 20년 이상 경과된 노후한 주택 등이 복잡하게 혼재되어 있어 주변지역과 조화로운 개발을 위해 정비가 필요한 지역임.

- 마포구 공덕동 175번지 일대 공덕5 주택재개발정비구역은 면적 : 44,602.55㎡(국공유지 : 3,339.38㎡, 사유지 : 41,263.17㎡), 건물수 : 309동(유허가 : 306동, 무허가 : 3동), 가구수 : 1,086가구(가옥주 : 217가구, 세입자:869가구)로 구역 지정 주요 입안내용을 보면, 도시 계획시설의 설치 및 정비에 관한 계획은 현황과 같이 도로를 신설 또는 폐지하고 어린이공원(2,230.19㎡, 구역면적의 5%)을 신설하며 건축계획은 획지1,2,3(31,890.12㎡) :아파트용지는 건폐율 50%이하, 용적을 240%이하, 층수 25층 이하로, 획지4(2,731.00㎡):종교부지는 건폐율 50%이하, 용적을 190%이하로 하며 주택의 규모 및 규모별 건설 비율은 전용면적 60㎡이하 규모건설비율:40%, 전용면적 60㎡ ~ 85㎡ 이하 규모 건설비율:40%, 전용면적 85㎡초과 규모의 건설비율:20%로 계획하였음.
- 본 대상지 공덕5구역을 포함 아현23동, 공덕2동, 염리동, 대흥동, 노고산동 일부 1,088,000㎡(329,120평)은 서울특별시균형발전지원에 관한조례(2005-15 서울특별시조례제4250호)제10조의 규정에 따라 2003년 11월 18일 지정고시된 뉴타운사업지구로서 2004년 11월 28일 뉴타운개발 기본계획 수립용역 발주 및 2004년 12월 30일 개발기본 계획(서울시) 승인한 바 있음.

- 공덕5구역은 주거지역의 안정성과 경제성문제 및 비합리적인 토지이용으로 도시주거환경 저해 등 많은 문제점을 내포하고 있어 주택재개발사업이 시급한 실정으로, 도시및주거환경정비법시행령(2005.7.27 대통령령제18971호)제10조 및 서울특별시도시및주거환경정비조례 제4조 등의 규정에 의한 정비계획 수립대상 구역의 지정요건인 주택재개발사업을 위한 정비계획의 해당요건을 충족하여 정비구역 지정요청하게 되었음. 아현뉴타운의 유형은 주거 및 생태환경, 도심기능을 갖춘 주거 중심형 타운으로 추진되는 만큼 토지이용, 주거환경 등을 고려하여 주민의견을 최대한 반영하고 주변지역과 조화를 이루며 단지내 주거환경 개선 효과를 극대화하는 방향으로 재개발사업을 추진해 나가야 할 것임.

4. 질의 및 답변요지

- 질의요지(윤동현 위원장) : 주민들의 의견등을 고려하여 용적을 235%를 240%까지로 상향할 수는 없는지?
- 답변요지(박도식 도시관리과장) : 주민들의 의견이 충분히 개선될 수 있도록 노력하겠습니다.
- 질의요지(김순금 위원) : 13가구와 공덕교회가 협의가 잘 안되어 사업이 원만하게 추진되지 않고 있으니 해결책을 찾아주기 바람
- 답변요지(박도식 도시관리과장) : 민원이 해결 안되면 진행을 못하는 것을 전제로 해서 조합측과 민원들이 원만한 해결하도록 중개역할을 하겠음
- 질의요지(정해원 위원) : 한세전산고의 경우 기존 700평에 학교 신축시 면적이 부족하니 주민들과 의견조정을 하기 바람.
- 답변요지(박도식 도시관리과장) : 학교 건물에 대하여 조합측과 의논해 보겠습니다.

- 질의요지(이천규 위원) : 구역지정시 구역명만 지정하지 말고 해당 동명칭을 삽입할 수는 없는지?
- 답변요지(박도식 도시관리과장) : 동명칭을 넣도록 하겠습니다.

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 의견서 채택

- 아현3, 공덕5 주택재개발정비구역을 포함한 아현뉴타운지구 공동주택용지에 대한 상한용적율은 240%이하로, 정비구역 전체 평균 용적율은 235%이하로 계획하고 있는 바, 강남북 지역 불균형 심화 개선 및 신속한 사업추진 등을 위해서 평균용적율 235%이하를 240%이하로 상향 조정할 수 있도록 필요한 대책을 강구하기 바람.

7. 기타 소수의견의 요지 : 없음

8. 기 타 : 없음

**아현3,공덕5 주택재개발정비구역 지정 및
서울특별시도시·주거환경정비기본계획변경(안)에 관한 의견 청취**

의안번호	
------	--

제출년월일 : 2005. 8

제출자 : 마 포 구 청 장

□ **건 명** : 아현3, 공덕5주택재개발정비구역 지정 및 서울특별시 도시·주거
환경정비 기본계획변경(안)

□ **제안이유** : 아현3, 공덕5주택재개발정비구역 지정 및 서울특별시 도시·주거
환경정비 기본계획변경을 위하여 도시 및 주거환경정비법 제3조
제3항 및 같은법 제4조제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 듣고
자 하는 것임

1. 아현3 주택재개발정비구역지정

1. 구역현황

- 위 치 : 마포구 아현동 635번지 일대
- 면 적 : 210,764.27㎡ (국공유지 : 49,076.6㎡, 사유지 : 161,687.67㎡)
- 건 물 수 : 1,912동 (유휴가 : 1,495동, 무허가 : 417동)
- 가 구 수 : 4,645가구 (가옥주 : 885가구, 세입자 : 3,760가구)
- 추진경위 :
 - 2005. 4. 21 : 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 변경
(서울특별시 고시 제2005-99호)

2. 입안내용

가. 재개발사업의 명칭 : 아현3 주택재개발정비사업

나. 재개발사업구역 및 그 면적

재개발사업구역	구역면적(㎡)	비고
마포구 아현동 635번지 일대	210,764.27	신규지정

다. 도시계획시설의 설치 및 정비에 관한계획

• 도로

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		비고
	종급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점	
신설	중로	1	15	20	일반 도로	집분산 도로	442	염리동 8-109대	아현동 342-56대	-
변경	중로	1	16	20	일반 도로	집분산 도로	112	아현동 342-18대	아현동 341-5대	-
변경	중로	1	17	20	일반 도로	집분산 도로	287	아현동 635-1대	아현동 623-53대	-
변경	중로	1	18	20	일반 도로	집분산 도로	165	아현동 622-1대	아현동 619-10대	-

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		비고
	종급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점	
신설	소로	1	20	10	일반 도로	집분산 도로	280	염리동 24-163대	아현동 684-2대	-
신설	소로	1	21	10	일반 도로	집분산 도로	382	아현동 341-5대	아현동 644-30대	-
변경	중로	1	24	20	일반 도로	집분산 도로	206	아현동 291-8대	아현동 340-2대	-
변경	소로	1	25	10	일반 도로	집분산 도로	407	아현동 339-1대	아현동 617-46대	-
변경	중로	1	26	20	일반 도로	집분산 도로	160	아현동 617-44대	아현동 617-23대	-
폐지	소로	3	283	6	일반 도로	국지 도로	123	아현동 626-86대	아현동 626-1대	-
폐지	소로	3	284	6	일반 도로	국지 도로	105	아현동 628-17대	아현동 628-4대	-
폐지	소로	3	285	6	일반 도로	국지 도로	120	아현동 632-16대	아현동 635-76대	-
폐지	소로	3	271	6	일반 도로	국지 도로	15	아현동 24-21대	아현동 24-211대	-

• 공 원

결정 구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)			비고
	명칭	세분류		기정	변경	변경 후	
신설	공원	어린이공원	아연동 635-8 일대	-	중) 1,036	1,036	-
신설	공원	어린이공원	아연동 616-5 일대	-	중) 1,009	1,009	-
신설	공원	근린공원	영리동 24-1 일대	-	중) 11,590	11,590	-
폐지	공원	어린이공원	아연동 350-58	332.5	감) 332.5	-	-

• 학 교

결정 구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)			비고
	명칭	세분류		기정	변경	변경 후	
신설	학교	초등학교	아연동 646-41 일대	-	중) 10,000	10,000	-
변경	학교	고등학교 (인제전산고)	아연동 457-30 일대	2,015	중) 462	2,477	-

• 공공청사

결정 구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)			비고
	명칭	세분류		기정	변경	변경 후	
변경	공공청사	동사무소 (아연2동)	아연동 341-4 일대	151	중) 2,602	2,753	-
변경	공공청사	동사무소 (아연3동)	아연동 615-24 일대	353	중) 1,647	2,000	-

라. 건축계획

결정 구분	구역구분		획지구분		위치	주입종도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수 (층)
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)					
신설	마포구 아연3구역 주택지개발 정비구역	210,764.27	택지1	24,413.00	아연동 336-13	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	240 이하	25 이하
			택지2	40,013.60	아연동 339-3	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	240 이하	25 이하
			택지3	29,270.0	아연동 640-8	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	240 이하	25 이하
			택지4	50,146.33	아연동 638-1	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	240 이하	25 이하

※ 주택의 규모별 비율

- 전용면적 60㎡ 이하 : 전체 건립세대수의 40% 이상
- 전용면적 85㎡ 이하 : 전체 건립세대수의 80% 이상

마. 사업시행예정시기 : 구역지정고시일로부터 4년 이내

3. 입안사유

서울시 지역균형발전지원에 관한 조례 제12,13조에서 정한 사업의 세부사업 시행계획인 아현뉴타운사업지구내 노후불량주거지역인 대상 지역에 대하여 도시및주거환경정비법 제4조에 의거 정비구역 지정을 통한 주민들의 주거환경을 개선하고자 함.

II. 공덕5 주택재개발정비구역지정

1. 구역현황

- 위 치 : 마포구 공덕동 175번지 일대
- 면 적 : 44,602.55㎡ (국공유지 : 3,339.38㎡, 사유지 : 41,263.17㎡)
- 건 물 수 : 309동 (유허가 : 306동, 무허가 : 3동)
- 가 구 수 : 1,086가구 (가옥주 : 217가구, 세입자 : 869가구)
- 추진경위 :
 - 2005. 4. 21 : 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 변경 (서울특별시 고시 제2005-99호)

2. 입안내용

가. 재개발사업의 명칭 : 공덕5 주택재개발정비사업

나. 재개발사업구역 및 그 면적

재개발사업구역	구역면적(㎡)	비고
마포구 공덕동 175번지 일대	44,602.55	신규지정

다. 도시계획시설의 설치 및 정비에 관한계획

• 도로

구분	구도	구도		구도	구도	위치		사유	주요	비고
		구도	구도			구도	구도			
폐지	소로	2		8	국지도로	135	공덕동 175-228, 공덕동 188-123	일반도로		
폐지	소로	2		8	국지도로	46	공덕동 175-151, 공덕동 175-228	일반도로		
폐지	소로	3		6	국지도로	11	공덕동 122-9, 공덕동 122-8	일반도로		
신설	소로	1		10	국지도로	248	공덕동 175-151, 공덕동 122-9	일반도로		

구분	구도	구도		구도	구도	위치		사유	주요	비고
		구도	구도			구도	구도			
폐지	소로	2		8	국지도로	98	공덕동 232-24, 공덕동 225-2	일반도로		
폐지	소로	3		6	국지도로	89	공덕동 200-4, 공덕동 177-5	일반도로		
신설	중로	3		12	국지도로	154	공덕동 232-24, 공덕동 208	일반도로		
폐지	소로	2		8	국지도로	15	공덕동 173-65, 공덕동 175-91	일반도로		
폐지	소로	2		8	국지도로	58	공덕동 175-244, 공덕동 191-30	일반도로		부분폐지
신설	중로	3		12	국지도로	218	공덕동 173-65, 공덕동 175-267	일반도로		
폐지	소로	3		6	국지도로	52	공덕동 174-74, 공덕동 175-21	일반도로		
신설	소로	1		10	국지도로	94	공덕동 140-1, 공덕동 140-48	일반도로		

• 공 원

구분	구도	구도	구도	구도	비고
신 설	공 원	어린이공원	마포구 공덕동	2,230.19	구역면적의 5%

라. 건축계획

구분	면적(㎡)	위치	주요용도	건폐율	용적률	높이(m)	층수(층)	
신설	획지1,2,3	31,890.12	공역5구역 일대	아파트용지	50% 이하	240%이하	80m 이하	25층이하
	획지4	2,731.00	"	종교부지	50% 이하	190%이하	45m 이하	15층이하
	획지5	2,230.19	"	공원	-	-	-	-
	획지6,7,8,9,10	7,751.24	"	도로	-	-	-	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율	기준							
	• 전용면적 60㎡이하 규모건설비율:40%							
	• 전용면적 60㎡~85㎡이하 규모건설비율:40%							
• 전용면적85㎡초과규모의건설율:20%								
구분	계획내용		계획목표			비고		
건축안개선	순환생활가로변 - 6m		개방감 확보 및 보행환경개선			기본계획 지침반영		
	이면 도로부 - 3m							

마. 사업시행예정시기 : 구역지정고시일로부터 4년 이내

3. 입안사유

서울시 지역균형발전지원에 관한 조례 제12,13조에서 정한 사업의 세부사업 시행계획인 아현뉴타운사업지구내 노후불량주거지역인 대상 지역에 대하여 도시및주거환경정비법 제4조에 의거 정비구역 지정을 통한 주민들의 주거환경을 개선하고자 함.

III. 서울특별시도시및주거환경정비기본계획변경(안)

1. 기본계획(주택재개발사업부문) 결정(변경)내용

구분	종류	소재지	면적(㎡)	세대수	층수	대지비율(%)	건폐율(%)	용도지역	개발계획
아현3	기정	아현동 635번지 일원	210,758	190	12층이하	50	1	전면개발	
아현3	변경	아현동 635번지 일원	210,764	190	25층이하	50	1	전면개발	
공덕5	기정	공덕동 175번지 일원	41,533.00	190	12층이하	50	1	전면개발	
공덕5	변경	공덕동 175번지 일원	44,602.55	190	25층이하	50	1	전면개발	

2. 기본계획(주택재개발부문) 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경 검토 사유
계획정비구역(아현3)	· 2종(12층), → 3종일반주거지역 25층이하(평균15층)	· 주택재개발사업시 도시기반시설(도로, 공원 등) 확보비율에 따라 상한용적률(인센티브) 적용 · 제3종 25층이하 (평균15층) 적용
계획정비구역(공덕5)	· 2종(12층), → 3종일반주거지역 25층이하(평균15층)	· 주택재개발사업시 도시기반시설(도로, 공원, 학교등) 확보비율에 따라 상한용적률(인센티브) 적용 · 제3종 25층이하 (평균15층) 적용