

염리2재정비촉진구역 주택재개발정비사업 재정비촉진계획 변경을 위한 의견청취의 건 심사보고서

2018. 8. 2.
복지도시위원회

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2018년 7월 3일, 마포구청장
- 나. 회부일자 : 2018년 8월 2일
- 다. 상정일자 : 제221회 임시회 제1차 복지도시위원회(2018년 8월 2일)
상정, 심사, 의결

2. 제안설명의 요지

□ 제안설명자 : 주택과장 김정일

가. 제안이유

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

나. 주요내용

- 위 치 : 마포구 염리동 45번지 일원
- 면 적 : 51,748.3 m^2
- 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
- 2015. 10. 27. : 공사착공
- 2017. 10. 26. : 염리2재정비촉진계획 변경 결정
- 2018. 04. 13. : 시·구합동회의 실시(용도변경 등)
- 2018. 06. 25. : 아파트 골조완료 후 내부공사 중

4. 아현재정비촉진지구 변경에 관한 계획

1) 재정비촉진지구의 지정(변경없음)

지 구 명	유 형	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기정	증·감	변경	
아현재정비 촉진지구	주거지형	마포구 아현동 633번지 일대	768,662.3	-	768,662.3	

2) 재정비촉진구역의 결정(변경없음)

구분	사업방식	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
총 계				768,662.3	-	768,662.3	
촉진 구역	소 계			472,016.4	-	472,016.4	
	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	87,985.6	-	87,985.6	
	도시환경 정비사업	마포로6구역	공덕동 385번지 일원	16,594.8	-	16,594.8	
	주택 재건축사업	아현2구역	아현동 662번지 일원	65,553.9	-	65,553.9	
	존치 구역	존치구역 등		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	변 경	변 경 후		
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	변 경 후		
합 계		51,748.3	-	51,748.3	100.0	
택 지 (획 지)	소 계	41,102.2	감) 62.3	41,039.2	79.3	
	획지 1	37,197.2	-	37,197.2	71.9	공동주택
	획지 2	1,491.0	감) 259.3	1,231.7	2.3	일성학교
	획지 3	1,115.0	-	1,115.0	2.2	도서관, 어린이집, 공영주차장
	획지 4	330.0	-	330.0	0.6	종교시설
	획지 5	290.0	-	290.0	0.6	아동 관련 시설
	획지 6	300.0	-	300.0	0.6	종교시설
	획지 7	379.0	-	379.0	0.7	유치원
	획지 8	-	증) 197.0	197.0	0.3	제2종일반주거 내 용도 (권장 및 불허용도 지정)
정비기반 시설 등	소 계	10,646.1	증) 62.3	10,708.4	20.7	
	도 로	7,821.3	증) 69.5	7,890.8	15.3	교통심의 반영 : 증) 7.2㎡ 대토부지(도로) 기부채납: 증) 62.3㎡
	공 원	1,931.7	-	1,931.7	3.7	공원 하부 지하주차장 중복결정
	소공원	893.1	감) 7.2	885.9	1.7	교통심의 의견 반영 면적감소

※ 획지2 (일성학교 면적 259.3㎡감소) 일부가 획지8(197.0㎡), 도로(62.3㎡)로 변경

(4) 도시계획시설의 설치계획

① 도로 결정조서(변경)

구 분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
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.

■ 도로 변경사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변 경 사 유
중로3-2	중로3-2	▶ 면적변경 : 증)62.3㎡	◦ 대토 관련 부지는 현재 도로로 사용 중에 있어, 다른 용도로 사용이 불가능할 것으로 사료되어 조합에서 현재 사용 중인 용도(도로)로 기부채납 함
소로3-1	소로3-1	▶ 면적변경 : 증)7.2㎡	◦ 교통영향평가 심의의견을 반영하여 도로면적 및 회전 반경을 변경 함

② 주차장 결정조서(변경없음)

구 분	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
			기 정	변 경	변경후		
기 정	주차장	염리동 58-1 일원	3,046.7	-	3,046.7	2017.10.26	어린이공원과 중복결정

■ 주차장 입체적 결정조서

구 분	시설명	위 치	구 분	기 정	변 경	변경후	최초결정일	비 고
기 정	주차장	염리동 61-4 일원	층 수	지하3층	-	지하3층	2017.10.26	획지3 지하 입체적 결정
			면적(㎡)	1,115	-	1,115		

※ 향후 획지3 건축계획 수립 시 면적 규모 반영

③ 공원 결정조서(변경)

구 분	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
기 정	공 원	어린이 공원	염리동 58-1 일원	1,931.7	-	1,931.7	2008.01.10	공원하부 지하주차장 중복결정
변 경	공 원	소공원	염리동 27-164 일원	893.1	감) 7.2	885.9	2008.01.10	

■ 공원 변경사유서

도면 표시번호	공 원 명	변경내용	변 경 사 유
-	소공원	▶ 면적변경 : 감) 7.2㎡	◦ 교통영향평가 심의의견 반영에 따른 도로면적 증가로 인한 공원면적 감소

(5)가구 및 획지에 관한 계획(변경)

구 분	가 구	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	획지1	염리동 45-2번지 일원	37,197.2	-	37,197.2	공동주택
	획지2	염리동45번지 일원	1,491.0	감) 259.3	1,231.7	일성학교
	획지3	염리동 61-4번지 일원	1,115.0	-	1,115.0	도서관, 어린이집, 공영주차장
	획지4	염리동 72-1번지 일원	330.0	-	330.0	종교용지
	획지5	염리동 36-38번지 일원	290.0	-	290.0	아동 관련 시설
	획지6	염리동 34번지 일원	300.0	-	300.0	종교용지
	획지7	염리동 36-21번지 일원	379.0	-	379.0	유치원
	획지8	염리동 45-74번지 일원	-	증) 197.0	197.0	제2종 주거 내 용도 (권장 및 불허용도 지정)

■ 가구 및 획지 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
획지2	▶ 면적변경 : 감)259.3㎡	◦ 일성학교에서 학교부지 일부를 조합으로 매각하여 면적감소 (획지8 : 197.0㎡ 및 도로 : 62.3㎡ 면적 변경)
획지5	▶ 용도변경 : 유치원 → 아동 관련 시설	◦ 당초 운영 해왔던 유치원이 교육청으로 부터 허가취소 (유치원) 되어 유치원으로서의 그 기능을 다할 수 없어서 아동 관련 시설로 용도를 변경 함.
획지8 (신설)	▶ 획지 및 용도변경 : 증)197.0㎡	◦ 일성학교와 조합간의 대토협약이 이루어지지 않아 일성학교 측 으로부터 부지를 매입하여 매입 부지를 별도의 획지로 변경 하고, 권장 및 불허용도를 지정 함.

(6) 공동이용시설 설치계획(변경없음)

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

(7) 기존 건축물의 정비 및 개량에 관한 계획(변경없음)

결 정 구 분	가 구 또 는 획 지 구 분				위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비 고
	명 칭	면 적(㎡)				계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
		기정	변경	변경후							
기정	염리2재정비 촉진구역	51,748.3	-	51,748.3	염리동 45번지 일원	275	2	-	273 (신축12동)	-	-

(8) 건축물의 주용도, 건폐율, 높이, 층수에 관한 계획(변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고층수 (평균층수)	비 고 (연면적)
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
기정	염리2 재정비 추진 구역	51,748.3	획지1	37,197.2	염리동 45-2일원	공동주택 및 부대 복리시설	50 이하	248.33이 하 (적용 244.12)	25층이하 (평균21층이하) 가로구역별 최고높이 95m이하	148,675.825 ㎡
			획지2	1,491.0	염리동 45일원	일성학교	관계법규에 의함			
			획지3	1,115.0	염리동 61-4일원	도서관, 어린이집, 공영주차장				
			획지4	330.0	염리동 72-1일원	종교용지				
			획지5	290.0	염리동 36-38일원	유치원				
			획지6	300.0	염리동 34일원	종교용지				
			획지7	379.0	염리동 36-21일원	유치원				
변경	염리2 재정비 추진 구역	51,748.3	획지1	37,197.2	염리동 45-2일원	공동주택 및 부대 복리시설	50 이하	248.28 이하 (적용 244.12)	25층이하 (평균21층이하) 가로구역별 최고높이 95m이하	148,675.82 5㎡
			획지2	1,231.7	염리동 45일원	일성학교	관계법규에 의함			
			획지3	1,115.0	염리동 61-4일원	도서관, 어린이집, 공영주차장				
			획지4	330.0	염리동 72-1일원	종교용지				
			획지5	290.0	염리동 36-38일원	아동 관련 시설				
			획지6	300.0	염리동 34일원	종교용지				
			획지7	379.0	염리동 36-21일원	유치원				
			획지8	197.0	염리동 45-74일원	권장 및 불허 용도 지정				
				구분	권장용도		불허용도			
				획지 8	· 공동주택 (아파트 제외) · 제1종 근린생활시설 · 제2종 근린생활시설 · 교육연구시설 · 노유자시설 · 종교시설 · 의료시설 (경리병원 제외)		· 위험물저장 및 처리시설 · 자동차 관련 시설 (주차장 제외) · 창고시설 · 동식물 관련 시설			
기정	주택의 규모 및 규모별 건설비율		● 건립예정세대수 : 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%)							
건축물의 건축선에 관한계획			● 순환생활가로변 - 6m ● 이면 도로부 - 3m							

(9) 정비사업의 시행계획(변경없음)

시행방법	시행예정시기	사업시행자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
주택재개발사업	정비구역지정(변경)고시가 있는 날부터 4년 이내	염리제2 주택재개발 정비사업조합	927세대	

(10) 임대주택의 건설에 관한 계획(변경없음)

세대규모		기정	증감	변경	비 고
세대수	40㎡이하	80	-	80	
	40초과~50이하㎡	64	-	64	
	50초과~60이하㎡	16	-	16	
	계	160	-	160	
	비율(%)	17.25	-	17.25	전체세대수의 17%이상
연면적(㎡)		9,914.025	-	9,914.025	

3. 검토보고 (전문위원 신준호)

- 본 건은 ‘염리2재정비촉진구역 주택재개발정비사업 재정비촉진계획 변경’을 위한 의견 청취 건으로 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항에 따라 구의회 의견청취 후 서울시에 변경 결정을 요청하고자 하는 사항으로서,
- 염리2주택재개발 정비사업조합으로부터 요청되어 서울시, 마포구 합동회의를 실시한 결과를 반영하였고, 2018년 6월21일부터 2018년 7월6일까지 14일 동안 주민공람을 실시하였습니다.

- 주요 변경내용은 2017년 10월 26일 서울특별시고시 제2017-378호로 변경결정 고시된 아현재정비촉진지구의 영리2재정비촉진계획에 대하여 획지 5를 유치원 부지의 당초 성화유치원이 교육청으로부터 「사립학교법」 제 28조제2항 같은법 시행령 제12조 위반으로 허가취소 되어 유치원 기능이 어려워 아동관련시설로 용도를 변경하고,
- 획지2는 일성학교 부지 정형화를 위한 대토 부지 관련 협의(대토협약 거부하고 현금매입 요구)가 이루어지지 않아 조합에서 매입하여 별도의 획지로 구분(획지8)하고 주변 현황을 고려하여 건축물의 용도를 권장 및 불허로 지정하였으며,
- 정비기반시설의 도로 및 공원은 교통영향평가 심의의견을 반영하여 하늘공원 앞 도로(소로3-1호선)의 회전반경을 확보하고자 소공원면적의 일부를 도로로 변경하였음.
- 상기 변경 사항 중 획지5는 사립학교법 위반사항에 대한 현실적 조치를 반영한 것으로 인근 유치원 및 어린이집의 시설물을 고려할 때 아동 관련 용도로 변경하는 것은 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’ 등을 검토한 결과 문제 없을 것으로 사료되고,
 획지8은 주변 유치원 시설로 인한 교육환경보호구역으로 지정되어져 있으므로 권장/불허용도 도입은 적절하다고 사료됨.
 기타, 도로 및 공원의 기반시설 변경은 교통영향평가 심의사항을 반영한 것으로서 도시교통안전 확보 측면에서 바람직 하다고 판단됩니다. 다만, 보다 효과적인 도로안전 확보를 위해 ‘도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙’ 등이 반영된 세밀한 계획이 필요할 것으로 사료됨.

- 향후, 염리2재정비촉진구역 주택재개발정비사업이 보다 더 쾌적한 주거환경이 조성 될 수 있도록 준공시까지 관심을 기울여야 할 것임.

4. 질의 및 답변요지 : 생략

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 원안채택

7. 소수의견요지 : 없음

8. 기타사항 : 없음