

# 아현 제1-3주택재개발 정비계획의 수립 및 정비구역 지정을 위한 의견청취안

의안번호	
------	--

제출년월일 : 2009. . . .

제 출 자 : 마포구청장

## 1. 건 명

- 아현제1-3주택재개발 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정

## 2. 제안이유

- 아현제1-3주택재개발 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정을 위하여 「도시 및 주거환경 정비법」 제4조제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 듣고자 하는 것임

## 3. 구역현황

- 위 치 : 마포구 아현동 85번지(3차)일대
- 면 적 : 22,101㎡ (국공유지 : 7,158㎡, 사유지 : 14,943㎡)
- 건물수 : 249동 (유허가 : 219동, 무허가 : 30동)
- 가구수 : 346가구 (가옥주 : 55가구, 세입자 : 291가구)
- 추진경위
  - 1977. 04. 01 : 사업시행인가(자력재개발방식)
  - 2008. 07. 24 : 사업시행방식전환 승인고시
  - 2008. 09. 29 : 조합설립추진위원회 승인
  - 2008. 11. 17 : 주택재개발정비계획수립 및 정비구역지정
  - 2009. 07. 30 : 정비구역지정을 위한 공람공고
  - 2009. 08. 13 : 주민설명회

#### 4. 정비구역지정에 관한 계획

가. 정비사업의 명칭 : 아현제1-3구역 주택재개발정비사업

나. 정비구역의 위치 및 면적

구분	구역명칭	위 치	면 적	비 고
기 정	아현1구역 주택개량 재개발구역	서울시 마포구 아현동 85번지 일대	135,000㎡	건고시제470호 (1973.12.01)
변 경	아현제1-3구역 주택재개발 정비사업	서울시 마포구 아현동 85-17번지 일원	22,101㎡	135,000㎡중 1,2차지역 사업완료로 인한 구역축소

다. 용도지역계획

구 분	면 적 (㎡)			비 고
	기 정	변 경	변 경 후	
합 계	22,101	-	22,101	-
제2종일반주거지역(7층)	11,430	감)11,430	-	-
제3종일반주거지역	9,690	증)12,411	22,101	-
준주거지역	981	감)981	-	-

라. 토지이용계획

구분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		22,101	100	
정비기반 시설 등	소 계	3,713	16.8	
	도 로	2,199	9.95	기부채납
	어린이 공원	1,514	6.85	기부채납
택 지	소 계	18,388	83.2	
	택지 ①	17,936	81.15	
	택지 ②	452	2.05	

마. 도시계획의 설치(변경)에 관한 계획

1) 도로 결정(변경) 조서

결정 구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점			
기정	광로	2	43	40	주간선	일반도로	1,520	경기공전앞 (광로42)	공덕로타리 (광로27)	-	건교부고시 137호 (77.07.09)	
변경	광로	2	43	40	주간선	일반도로	1,520	경기공전앞 (광로42)	공덕로타리 (광로27)	-	건교부고시 137호 (77.07.09)	도로 확폭
기정	소로	3	1	6	국지도로	일반도로	136	소로3-5	소로3-4	-	건교부고시 470호 (73.12.01)	
폐지	소로	3	1	6	국지도로	일반도로	136	소로3-5	소로3-4	-	건교부고시 470호 (73.12.01)	노선 폐지
기정	소로	3	4	6	국지도로	일반도로	80	광로2-43	소로3-1	-	건교부고시 470호 (73.12.01)	
변경	소로	3	4	6	국지도로	일반도로	96	광로2-43	소로3-1	-	건교부고시 470호 (73.12.01)	노선 연장
기정	소로	3	5	6	국지도로	일반도로	112	광로2-43	지구계	-	건교부고시 470호 (73.12.01)	
변경	소로	3	5	10	국지도로	일반도로	112	광로2-43	지구계	-	건교부고시 470호 (73.12.01)	도로 확폭
기정	소로	3	12	6	국지도로	일반도로	76	소로4-22	소로3-13	-	건교부고시 470호 (73.12.01)	
폐지	소로	3	12	6	국지도로	일반도로	76	소로4-22	소로3-13	-	건교부고시 470호 (73.12.01)	노선 폐지
기정	소로	3	13	6	국지도로	일반도로	61	소로3-1	소로3-12	-	건교부고시 470호 (73.12.01)	
변경	소로	3	13	8	국지도로	일반도로	108	소로3-5	소로4-26	-	건교부고시 470호 (73.12.01)	노선연장 도로확폭

결정 구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점			
기정	소로	3	14	6	국지도로	일반도로	55	소로3-1	소로3-12	-	건교부고시 470호 (73.12.01)	
폐지	소로	3	14	6	국지도로	일반도로	55	소로3-1	소로3-12	-	건교부고시 470호 (73.12.01)	노선 폐지
기정	소로	4	19	4	국지도로	일반도로	150	소로2-1	소로4-44	-	건교부고시 470호 (73.12.01)	
변경	소로	4	19	4	국지도로	일반도로	176	소로2-1	소로4-44	-	건교부고시 470호 (73.12.01)	노선 변경
기정	소로	4	21	4	국지도로	일반도로	102	소로3-12	소로2-1	-	건교부고시 470호 (73.12.01)	
변경	소로	4	21	4	국지도로	일반도로	63	소로3-13	소로2-1	-	건교부고시 470호 (73.12.01)	노선 변경
기정	소로	4	22	4	국지도로	일반도로	25	소로3-14	소로4-19	-	건교부고시 470호 (73.12.01)	
폐지	소로	4	22	4	국지도로	일반도로	25	소로3-14	소로4-19	-	건교부고시 470호 (73.12.01)	노선 폐지
기정	소로	4	26	4	국지도로	일반도로	77	소로3-13	소로3-2	-	건교부고시 470호 (73.12.01)	
변경	소로	4	26	4	국지도로	일반도로	30	소로3-13	소로3-2	-	건교부고시 470호 (73.12.01)	도로 단축
기정	소로	4	48	4	국지도로	일반도로	90	소로3-12	소로2-1	-	건교부고시 470호 (73.12.01)	
폐지	소로	4	48	4	국지도로	일반도로	90	소로3-12	소로2-1	-	건교부고시 470호 (73.12.01)	노선 폐지

2) 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로 2-43	광로 2-43	일부구간 폭원확폭	• 단지주변의 원활한 교통소통을 위하여 주택재개발 정비사업에 따른 도로확폭
소로 3-4	소로 3-4	노선연장	• 단지주변의 원활한 교통소통을 위하여 주택재개발 정비사업에 따른 도로연장
소로 3-5	소로 3-5	폭원확폭	• 단지주변의 원활한 교통소통을 위하여 주택재개발 정비사업에 따른 도로확폭
소로 3-13	소로 3-13	노선연장 및 폭원확폭	• 단지주변의 원활한 교통소통을 위하여 주택재개발 정비사업에 따른 노선연장 및 폭원확폭
소로 4-19	소로 4-19	노선변경	• 단지주변의 원활한 교통소통을 위하여 주택재개발 정비사업에 따른 노선변경
소로 4-21	소로 4-21	노선변경	• 단지주변의 원활한 교통소통을 위하여 주택재개발 정비사업에 따른 노선변경
소로 4-26	소로 4-26	노선변경	• 단지주변의 원활한 교통소통을 위하여 주택재개발 정비사업에 따른 노선변경

3) 공원 결정(변경) 조서

결정 구분	시설의 종류		위치	면적 (㎡)			비고
	명칭	세분류		기정	증(감)	변경	
신설	공원	어린이공원	아현동 85-14	-	증) 1,514	1,514	

4) 공원 결정 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
①	어린이공원	공원신설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 단지 내 뿐만 아니라 주변지역 이용인구를 고려한 쾌적하고 친환경적인 공원 조성</li> <li>• 어린이 보건, 위생 및 정서생활의 향상</li> </ul>

바. 공동이용시설 설치계획

시설의 종류	면적(m <sup>2</sup> )			비 고
	기정	증감	변경	
관리사무소	-	증)80	80	10m <sup>2</sup> + (424 - 50) × 0.05m <sup>2</sup> = 28.70m <sup>2</sup> 이상
경로당	-	증)100	100	40m <sup>2</sup> + (424 - 150) × 0.1m <sup>2</sup> = 67.40m <sup>2</sup> 이상
조경시설		증)7,000	7,000	17,936.0m <sup>2</sup> × 0.3 = 5,516.4m <sup>2</sup> 이상
어린이놀이터	-	증)500	500	200m <sup>2</sup> + (424 - 100) × 0.7m <sup>2</sup> = 426.80m <sup>2</sup> 이상
휴게시설	-	증)1개소	1개소	500세대당 1개소, 500세대 초과마다 1개소 설치
생활편익시설	-	증)1,000	1,000	세대당 6m <sup>2</sup> 이하, 최소 500 이상가능
주민공동시설	-	증)200	200	50m <sup>2</sup> + (424 - 300) × 0.1m <sup>2</sup> = 62.40m <sup>2</sup> 이상
영유아 보육시설	-	증)150	150	30인 × 4.29m <sup>2</sup> = 128.70m <sup>2</sup> 이상
문 고	-	증)100	100	33m <sup>2</sup> 이상 6석이상

사. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·층수 및 연면적에 관한계획

결정 구분	구역구분		획지		위 치	연면적 (m <sup>2</sup> )	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수 (층)
	명칭	면적(m <sup>2</sup> )	명칭	면적(m <sup>2</sup> )						
변경	아현1-3구역 주택재개발 정비사업	22,101	택지 ①	17,936	아현동 85번지 일원	65,107.574 (지하연면적 포함)	공동주택 및 부대 부리시설	16.94	249.22	28층
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> <li>○분양주택의 최대규모 : 134.47m<sup>2</sup> 이하</li> <li>○전용면적 85m<sup>2</sup>이하 규모 : 80%이상</li> </ul>							
건축물의 건축선에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> <li>○마포로변 - 3m(중심미관지구)</li> </ul>							

아. 가구 및 획지에 관한계획

구 분	계획자침	개발계획		비 고
아현1-3구역 주택재개발 정비사업	용도배분에 의한 획지 (택지1, 택지2, 도로, 어린이공원) 22,101㎡	택지 1 (공동주택/부대이용시설)	17,936㎡	공공시설용지 기부채납비율 16.80%(3,713㎡)
		택지 2	452㎡	
		도 로	2,199㎡	
		어린이공원	1,514㎡	

자. 기존 건축물의 정비·개량에 관한계획

결정 구분	구역구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면적 (㎡)		계	준치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
-	아현1-3구역 주택재개발 정비구역	22,101	마포구 아현동 85번지 일원	249	-	-	-	249	

차. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비고
도시경관	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물 경관 : 충분한 보행공간 확보 및 가로미관 증진</li> <li>녹지 및 오픈스페이스 경관 : 주변지형과 조화되는 건축배치계획 및 녹지계획</li> <li>일조권 검토 : 대지경계선을 유지하여 법정한도 이상의 일조량 확보</li> <li>가로경관 : 보도폭을 통한 보행공간 확충</li> </ul>	
환경보전	<ul style="list-style-type: none"> <li>소음 : 공사시 가설방음판넬 설치, 공사차량 감속주행 및 주간 작업을 통한 발생시간의 단축</li> <li>폐기물 : 공사시 건설폐기물은 건설폐자재 배출사업자의 재활용지침에 준하여 처리</li> <li>동·식물상 : 녹지면적 확보로 동·식물의 바이오툼 공간 마련</li> </ul>	
재난방지	<ul style="list-style-type: none"> <li>화재 : 건축법의 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획</li> <li>수해 : 지구 내부로의 유입을 최소한 억제</li> <li>교통 : 재해시 소방도로로서의 기능수행이 가능하도록 내부동선 체계구축</li> </ul>	

카. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자
인가받은 관리처분계획에 따라 주택 및 부대·복리시설을 건설하여 공급	구역지정후 4년이내	아현1-3구역 주택재개발 정비사업 조합

5. 지정사유

- 당해 구역은 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제4조(정비계획 수립대상 정비구역 지정요건)에 의거 주택재개발 구역면적 10,000제곱미터 이상, 노후불량 건축물 60%이상, 과소필지·부정형 또는 세장형의 필지수 40%이상의 기준에 적합하며 주택재개발 시행방식 전환(자력→합동)에 의하여 정비구역지정을 하고자 함
  - 건축물이 무질서하게 난립되어 있어 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진이 필요함.
  - 도로망의 연결성이 불량하고 단절되어 있으며, 주차공간의 부족 및 소방도로의 미비로 화재 시 대형화재의 가능성이 내포되어있으며, 주민들의 통행에 심한 불편을 겪고 있음.
  - 건축물이 노후불량한 상태로 유지보수가 어려우며, 도시미관을 크게 해칠 뿐 아니라 공공 시설 등이 미비되어 있음.



