

# 아현뉴타운사업지구 2차 3주 택재개발 정비구역 지정을 위한 의견청취의 건 심사보고서

2007. 7. 11.  
복지도시위원회

## 1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2007. 6. 13. 마포구청장
- 나. 회부일자 : 2007. 6. 18.
- 다. 상정일자 : 제129회 정례회 제2차 위원회(2007.7. 2)  
상정, 심사, 의견서 채택

## 2. 제안설명요지 (제안설명자 : 김 성 보 도시계획과장)

### 가. 제안이유

- 2차 3주 택재개발 정비구역 지정을 위한 정비계획에 대하여 「도시 및 주거환경 정비법」 제4조 제1항의 규정에 의거 구의회의 의견을 듣고자 하는 것임.

### 나. 주요요지

- 대상지
  - 위치 : 서울특별시 마포구 염리동 507번지 일원
  - 시행면적 : 87,840㎡ (국공유지:20,264.5㎡, 사유지:67,575.5㎡)
- 도시계획사항
  - 주택재개발정비구역/제2종(7층)일반주거지역, 제3종일반주거지역
- 추진경위
  - 2003. 11. 18 아현뉴타운지구 지정

- 2004.12.30 아현뉴타운지구 개발기본계획 승인
- 2005.04.21 도시·주거환경 정비기본계획 변경 (도시계획위원회)
- 2006.04.26 조합설립추진위원회 승인
- 2007.04.09 아현뉴타운지구 개발기본계획변경승인 (지역균형발전위원회)
- 2007.05.22 서울특별시 지역균형발전위원회 자문
- 2007.06.11 서울특별시 지역균형발전위원회 재자문

## 다. 입안내용

### ◦ 대상지

- 사업의명칭 : 염리제3주택재개발정비사업
- 시 행 구 역 : 서울특별시 마포구 염리동 507번지 일원
- 시 행 면 적 : 87,840㎡ (대지 : 68,055㎡, 도로 : 12,507㎡, 공원:4,618㎡, 사회복지시설:2,660㎡)

### ◦ 건축계획

[Redacted Header]											
신 설	염리 제3 주택 재개발 정비 구역	87,840	택지1	51,667	염리동 23-78일원	198,054	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	240%이하 (평균235%이하)	25층이하 (평균16층이하)	
			택지2	8,242	염리동 8-142일원	21,339	공동주택 및 부대복리시설				
			택지3	5,537	대흥동 3-59일원	22,133	공동주택 및 부대복리시설				
			택지4	468	염리동 33-5일원	관계법규에 의함					
			택지5	2,141	염리동 14-21일원	관계법규에 의함					
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 건립규모: - 주택재개발사업 : 세대당 전용면적 115㎡이하 (단, 종전 주택규모가 115㎡초과시 165㎡ 범위내 종전 주택규모 이하)</li> <li>- 주택재건축사업 : 세대당 전용면적 297㎡이하</li> <li>◦ 건설비율: - 주택재개발사업 <ul style="list-style-type: none"> <li>· 세대당 전용면적 85㎡이하 : 80% 이상 (적용 80.60%)</li> <li>· 세대당 전용면적 60㎡이하 : 40% 이상</li> <li>· 임대주택건설비율 : 총 건설세대수의 17%이상 (적용 18.97%)</li> <li>전용면적 40㎡이하 : 40%~50% (적용 48.87%)</li> <li>전용면적 40초과~50㎡이하 : 40%~50% (적용 40.60%)</li> <li>전용면적 50초과~60㎡이하 : 10%~20% (적용 10.53%)</li> </ul> </li> </ul>								
			• 건축법 등 관계 법규에 의함								

- 사업시행예정시기 : 구역지정고시일로부터 4년 이내

### 3. 검토보고의 요지(한두호 전문위원)

- 본 건은 영리제3주택재개발 정비구역 지정을 위하여 도시 및 주거환경정비법 제3조 제3항 및 제4조 제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 청취하고자 제출된 것임.
- 영리제3주택재개발 정비구역은 마포구 영리동 507번지 일대 1,030필지, 87,840㎡, 664동, 2,948가구로 주요 입안내용을 보면 도시계획시설의 설치 및 정비에 관한 계획은 도로를 신설 또는 폐지하고, 지역주거환경개선을 위하여 공원 4,618㎡을 신설하고, 녹지 157.30㎡를 폐지하였으며, 사회복지시설 2,660㎡와 공동이용시설로는 경로당, 보육시설, 어린이놀이터를 신설하였음.
- 건축계획은 정비구역 87,840㎡에 공동주택 및 부대 복리시설 용도로 건폐율은 50% 이하, 용적율은 240% 이하 평균 235%이하, 25층 이하 평균 16층 이하로 계획하고, 주택의 규모별 비율은 전용면적 60㎡ 이하가 전체 건립세대수의 40% 이상, 전용면적 85㎡ 이하가 전체 건립세대수의 80% 이상으로 하고 임대주택 건설 비율을 총 건설 세대수(1,402)의 17%이상(266세대) 계획하였음.
- 본 구역은 서울특별시 균형발전지원에 관한 조례 제10조의 규정에 따라 2003년 11월 18일 아현뉴타운사업지구 지정, 2004년 12월 30일 아현뉴타운사업지구 개발 기본계획이 승인된 구역으로 도로 폭협소 등 도시기반시설이 열악하고, 건축한지 20년 이상 경과된 노후한 불량주택의 밀집으로 주거지역의 안정성 문제 및 비효율적인 토지이용으로 주거환경 저해 등 많은 문제점을 내포하고 있어 주변지역과 조화로운 개발을 위해 주택재개발사업이 시급한 실정으로,

- 도시 및 주거환경정비법 시행령 제10조 및 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제4조 등의 규정에 의거 주택재개발사업을 위한 정비계획의 해당요건을 충족하기에 정비구역 지정을 요청하게 되었음.

#### 4. 질의 및 답변요지

- 생략

#### 5. 토론요지 : 없음

#### 6. 심사결과 : 의견서 채택

- 현행법상 토지 등 소유자의 과반수이상인 동의회 추진위원회에서 수립한 정비구역 지정을 위한 기본계획은 적법한 행정행위이나, 본 지구 내에 위치한 염산교회 신도들이 이용하는 도로가 정비구역 지정을 위한 기본계획에서 폐쇄됨에 따라 차량과 도보로 교회를 출입하는 신도들에게 큰 불편을 초래하므로, 추진위원회와 교회간 긴밀한 협의를 통해 불편사항을 최소화하도록 구에서 행정지도 하기바람.

#### 7. 기타 소수의견의 요지 : 없음

#### 8. 기 타 : 없음