

염리3재정비촉진구역 주택재개발정비사업
재정비촉진계획 변경을 위한 의견청취의 건
검 토 보 고 서

2015년 9월 3일

마포구의회 복지도시위원회
전문위원 김용범

영리3재정비촉진구역 주택재개발정비사업
재정비촉진계획 변경을 위한 의견청취의 건
검 토 보 고 서

1. 안건명

- 영리3재정비촉진구역 주택재개발정비사업 재정비촉진계획 변경을 위한 의견청취의 건

2. 제출일자 및 제출자

- 2015년 8월 21일(금), 마포구청장

3. 위원회 회부일자

- 2015년 8월 25일(화)

4. 관련법령

- 「도시 재정비촉진을 위한 특별법」 제9조제2항

5. 제안 이유

- 영리3재정비촉진구역 주택재개발정비사업 재정비촉진계획 변경을 위하여 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항 규정에 의하여 구의회 의견을 듣고자 하는 사항임.

6. 주요현황

- 대상지현황
 - 구역위치 : 마포구 영리동 507번지 일대
 - 구역면적 : 87,952.2㎡
 - 사업규모 : 17개동 1,674세대
 - 시행자 : 영리3재정비촉진구역 주택재개발정비사업 조합

○ 추진경위

- 2003.11.18 : 아현뉴타운지구 지정
- 2004.12.30 : 아현뉴타운지구 개발기본계획 승인
- 2006.04.06 : 추진위원회 승인
- 2007.12.06 : 정비구역 지정
- 2009.03.09 : 조합설립인가
- 2012.06.07 : 영리3재정비촉진계획 변경결정
- 2014.05.15 : 영리3재정비촉진계획 변경결정
- 2014.06.05 : 사업시행인가
- 2014.07.30 ~ 09.25 : 조합원 분양신청

○ 2015. 08. 20 ~ 2015.09.03 : 주민 공람공고

7. 아현재정비촉진지구 변경에 관한 주요 내용

- 1) 재정비촉진지구의 지정 : 변경없음
- 2) 재정비촉진구역의 결정 : 변경없음
- 3) 영리제3재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정 : 변경

(1) 토지이용계획

① 획지1, 2, 3, 5-1, 면적 변경

- 지정 : 66,644.9㎡
- 변경 : 67,030.2㎡

※ 획지 5-1 : 종교시설 신설

② 기반시설(도로, 공원, 사회복지시설) 면적 변경

- 지정 : 21,307.3㎡
- 변경 : 20,922㎡

(2) 도시계획시설의 설치계획

① 도로 결정(변경)조서

결정구분	규 모				기능	사용형태	연장(m)	위 치		주요경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기 점	종 점			
기정	중로	1	427	20~23	국지도로	일반도로	623(296)	아현동 666-6	대흥동 2-57	-	2007.12.6.	
변경	중로	1	427	18~22	국지도로	일반도로	623(296)	아현동 666-6	대흥동 2-57	-		도로폭원 변경
기정	소로	3	(1)	6~9	국지도로	일반도로	113	영리동 14-3	영리동 14-312	-		
변경	소로	3	(1)	6~9	국지도로	일반도로	113	영리동 14-3	영리동 14-312	-		도로 폐지

※ 번호의 ()는 임시노선번호임, 연장의 ()는 영리3구역 해당연장임.

결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-427	중로1-427	도로폭원 변경	- 영리4구역 해제로 인한 도로 폭원 변경
소로3-(1)	-	도로폐지	- 영산교회와 합의 결과에 따른 폐도 - 아현뉴타운 개발기본계획에 부합 됨

② 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	증·감	변 경		
기정	-	공원 (하늘마당)	근린공원	영리동 24-128일원	3,878.0	-	3,878.0	2005.12.29.	
변경	-	공원	소공원	영리동 3-58일원	1,136.4	증)35.6	1,172.0	2012.6.7.	

결정(변경) 사유서

도면표시번호	공 원 명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	소공원	면적변경	세대수 증가에 따른 공원 추가 확보

③ 사회복지시설 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	증·감	변 경		
변경	-	사회복지 시설	영리동 14-11 일원	2,713.2	감) 347.7	2,365.5		

결정(변경) 사유서

도면표시번호	시 설 명	변경내용	변 경 사 유
-	사회복지시설	면적변경 감) 347.7㎡	영리4구역 해제에 따른 도로선 선형변경에 의 한 면적변경

(3) 기존 건축물의 정비 및 개량에 관한 계획

결정 구분	가구 또는 획지구분				위 치	정비개량계획 (동)				
	명칭	면 적 (㎡)				계	존치	개수	철거후 신축	철거후 이주
		기 정	증·감	변 경						
변경	영리3재정비 촉진구역	87,952.2	-	87,952.2	영리동 507번지 일원	664	1	-	663 (신축 19동)	-

(4) 건축시설 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고층수 (평균층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	영리3 재정비 촉진구역	87,952.2	획지1	51,915.4	영리동 23-78 일원	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	2520이하 (적용 250.28)	27층이하 (평균21층 이하) 가로구역별 최고높이 80m이하	
			획지2	8,197.9	영리동 8-142 일원	공동주택 및 부대복리시설				
			획지3	3,841.4	대흥동 3-59 일원	공동주택 및 부대복리시설				
			획지4	549.6	영리동 28-45 일원	종교시설	관계법규에 의함			
			획지5	2,140.6	영리동 14-21 일원	존치 (종교시설)				

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고층수 (평균층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
변경	영리3 재정비 촉진구역	87,952.2	획지1	51,603.4	영리동 23-78 일원	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	251.12 이하 (적용 251.11)	27층이하 (평균21층 이하) 가로구역별 최고높이 80m이하	
			획지2	8,201.3	영리동 8-142 일원	공동주택 및 부대복리시설				
			획지3	3,805.8	대흥동 3-59 일원	공동주택 및 부대복리시설				
			획지4	549.6	영리동 28-45 일원	종교시설	관계법규에 의함			
			획지5	2,140.6	영리동 14-21 일원	존치 (종교시설)				
			획지 5-1	729.5	영리동 14-23 일원	신설 (종교시설)				
기정	주택의 규모 및 규모별 건설비율		<ul style="list-style-type: none"> · 건립예정세대수 : 1,671세대 (임대주택 : 285세대) - 전용면적 40㎡ 이하 : 129세대(7.72%) [임대 : 122세대] - 전용면적 40~50㎡ : 156세대(9.33%) [임대 : 115세대] - 전용면적 50~60㎡ : 606세대(36.27%) [임대 : 48세대] - 전용면적 60~85㎡ : 762세대(45.60%) - 전용면적 85㎡ 이상 : 18세대(1.08%) 							
변경			<ul style="list-style-type: none"> · 건립예정세대수 : 1,683세대 (임대주택 : 287세대) - 전용면적 40㎡ 이하 : 122세대(7.25%) [임대 : 122세대] - 전용면적 40~50㎡ : 115세대(6.83%) [임대 : 115세대] - 전용면적 50~60㎡ : 679세대(40.35%) [임대 : 50세대] - 전용면적 60~85㎡ : 757세대(44.98%) - 전용면적 85㎡ 이상 : 10세대(0.59%) 							
건축물의 건축선에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> · 16, 18~22m 순환생활가로변 - 6m · 11m 도시계획도로변 - 3m 							

※ 건축심의, 측량, 세부개발계획 및 사업시행(변경)계획 수립 시 변경될 수 있음.

(5) 정비사업의 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업시행으로 증가예상 세대수		홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비 고
			기 정	1,671세대		
주택재개발 정비사업	정비구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	영리제3구역 주택재개발 정비사업조합	증·감	증) 12세대	해당없음	-
			변 경	1,683세대		
			기 정	1,671세대		

8. 검토 의견

- 영리3재정비촉진구역 주택재개발정비사업 재정비촉진계획 변경을 위하여 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항 규정에 의하여 구의회 의견을 듣고자 하는 사항임.
- 본 구역은 마포구 영리동 507번지 일대에 구역면적 87,952.2㎡ 건폐율 50%이하 용적률251%, 총 17개동 1,671세대(분양1,386세대, 임대285세대), 지상27층, 최대높이 80m 이하로 변경하고자 하는 것임.
- 주요변경사항은, 영리제4재정비촉진구역 해제로 인한 도로 폭원 변경(기존 20~23m →변경 18~22m)과 도로선 선형변경에 의한 사회복지시설 면적이 감소되었고, 조합 및 영산교회와 합의 결과 소로3-(1)도로가 폐지되었으며, 또한 세대수 증가에 따른 소공원이 추가 확보됨.
- 당해 정비구역은 영리4구역과 접한 지역에 기존 지반 절토로 인하여 기존도로와 신규도로 사이에 최고 11m 이상의 단차를 가지는 높은 옹벽면이 형성되므로 이 옹벽의 단차로 인한 이웃 주민들간의 위화감을 최소화 할 수 있는 방안이 필요함.

- 이번 염리3구역 재정비촉진계획변경 지정 건은 그동안 장기 민원으로 인한 사업지연 등 조합원들에게 재산상 손해를 주게 됨을 감안하여 관련규정에 따라 재정비촉진계획 변경을 서울시로 요청함이 타당하다고 사료됨.