

아현재정비촉진지구 내 염리3구역 재정비촉진계획 변경 지정을 위한 의견청취안

의안번호	11-69
------	-------

제출년월일 : 2011. 9. .

제 출 자 : 서울특별시 마포구청장

1. 건 명

- 염리3재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경

2. 제안 이유

- 아현재정비촉진지구내 염리3구역 주택재개발정비사업에 대하여 용적률 상향, 토지이용계획 및 건축계획 변경 등 재정비촉진계획 변경을 위하여 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제2항 및 동법 시행령 제9조 규정에 따라 구의회 의견을 듣고자 하는 사항임

3. 구역 현황

- 위 치 : 마포구 염리동 507번지 일원
- 면 적 : 87,806.5㎡
- 사업규모(안) : 22개동 1,651세대 (분양 1,341세대, 임대 310세대)
- 시 행 자 : 염리3구역 주택재개발정비사업조합
- 추진경위
 - 2004. 12. 30 : 아현뉴타운 개발기본계획 승인
 - 2007. 12. 06 : 염리제3주택재개발정비구역 지정고시
 - 2009. 03. 19 : 조합설립인가
 - 2010. 03. 11 : 『재정비촉진지구내 재개발사업 기준용적률 상향조정계획』 시행
 - 2010. 08. 19 : 아현재정비촉진지구지정 및 재정비촉진계획결정
 - 2011. 05. 23 : 제12차 도시재정비 상설자문소위원회 1차(조건부자문)
 - 2011. 07. 25 : 제19차 도시재정비 상설자문소위원회 2차(조건부자문)
 - 2011. 08. 23 : 제9차 도시재정비위원회 자문(조건부자문)
 - 2011. 09. 22 ~ 10. 06 : 재정비촉진계획 변경(안) 주민공람

4. 아현재정비촉진지구 변경에 관한 계획

가. 재정비촉진지구의 지정 및 면적

지구명	유형	위치	면적 (㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
아현재정비 촉진지구	주거 지형	마포구 아현동 633번지 일대	1,087,838.8	감) 33.5	1,087,805.3	서울특별시고시 제2010-303호 (2010.8.19)	염리3구역 지구계조정 및 토지조서 착오에 의한 면적 정정

나. 재정비촉진구역의 결정

구분	사업방식	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
총 계				1,087,838.8	감) 33.5	1,087,805.3	
소 계				591,734.8	감) 33.5	591,701.3	
촉진 구역	주택재개발 사업	아현3구역	아현동 635번지 일원	207,415.6		207,415.6	
		공덕5구역	공덕동 175번지 일원	42,713.0		42,713.0	
		염리2구역	염리동 45번지 일원	51,526.2		51,526.2	
		염리3구역	염리동 507번지 일원	87,840.0	감) 33.5	87,806.5	
		염리4구역	염리동 9번지 일원	38,809.0		38,809.0	
		염리5구역	염리동 105번지 일원	81,426.0		81,426.0	
	도시환경 정비사업	마포로6구역	공덕동 385번지 일원	16,857.0		16,857.0	
	주택재건축 사업	아현2구역	아현동 662번지 일원	65,148.0		65,148.0	
존치 구역	마포로2,3구역, 지구단위 계획구역, 기존 존치	대흥동 28번지 일원	496,104.0		496,104.0		

5. 옹리3재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정(변경)

가. 재정비촉진구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	옹리3 재정비촉진구역 (주택재개발사업)	마포구 옹리동 507번지 일원	87,840.0	감) 33.5	87,806.5	

※ 구역면적은 측량성과에 따라 변경될 수 있음

□ 결정(변경) 사유서

도면표시번호	구역명	변경내용	변경사유
-	옹리3 재정비촉진구역	선형 및 면적변경	◦ 지구계 조정 및 토지조서 착오에 의한 면적 정정

나. 용도지역 결정(변경)에 관한 계획

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		87,840.0	감) 33.5	87,806.5	100.0	
주거지역	제2종일반주거지역 (12층이하)	87,840.0	감) 33.5	87,806.5	100.0	

□ 결정(변경) 사유서

위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
	기정	변경		
마포구 옹리동 507번지 일원	제2종일반주거 지역(12층이하)	제2종일반주거 지역(12층이하)	감) 33.5	◦ 도로가각정리에 의한 일부편입 [증)9㎡] 및 토지조서 착오 정정[감)42.5㎡]

다. 토지이용계획

구 분	면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고	
	기 정	변 경	변 경 후			
합 계	87,840.0	감) 33.5	87,806.5	100.0		
획 지	소 계	68,055.0	감) 1,578.5	66,476.5	75.7	
	획 지 1	51,667.0	감) 613.2	51,053.8	58.1	공동주택
	획 지 2	8,242.0	감) 303.1	7,938.9	9.1	공동주택
	획 지 3	5,537.0	감) 794.2	4,742.8	5.4	공동주택
	획 지 4	468.0	증) 132.0	600.0	0.7	종교시설
	획 지 5	2,141.0	-	2,141.0	2.4	종교시설(준치)
기반시설	소 계	19,785.0	증) 1,545.0	21,330.0	24.3	
	도 로	12,507.0	증) 1,204.0	13,711.0	15.6	
	공 원	4,618.0	증) 341.0	4,959.0	5.7	
	사회복지시설	2,660.0	-	2,660.0	3.0	보육 및 노인시설

라. 도시계획시설의 설치 계획

1) 도로 결정(변경)조사

결정 구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기 점	종 점			
기정	중로	1	427	20~23	국지 도로	일반 도로	298	염리동 14-1	대흥동 2-57	-		
변경	중로	1	427	20~23	국지 도로	일반 도로	415 (298)	염리동 14-1	대흥동 2-57			선형변경
기정	중로	2	439	15	집산 도로	일반 도로	620	염리동 81-13	염리동 14-181	-		
변경	중로	2	439	16	집산 도로	일반 도로	620 (355)	염리동 81-13	염리동 14-181	-		폭원확폭
기정	소로	1	17	10	국지 도로	일반 도로	486	염리동 509-1	염리동 645-13		2005. 12.29	
변경	소로	1	17	10	국지 도로	일반 도로	497 (359)	염리동 509-1	염리동 645-13			선형변경
기정	소로	3	-	6	국지 도로	일반 도로	90	염리동 24-71	염리동 24		1997. 03.04	
신설	소로	3	(1)	6 (일부구간 9m)	국지 도로	일반 도로	113	염리동 9-245	염리동 9-245			

주) ()는 아현재정비촉진지구 염리3구역 내 편입연장을 의미함

□ 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-427	중로1-427	선형변경	◦ 기존건축물 존치에 따른 일부구간 선형변경
중로2-439	중로2-439	폭원확폭 (15m→16m)	◦ 단지의 효율적 진출입을 위한 도로 폭원확폭 (왕복2차로 → 능률3차로)
소로1-	소로1-	선형변경	◦ 사회복지시설 면적 유지 및 효율적인 토지이용 계획을 위해 선형변경
-	소로3-(1)	신설	◦ 획지5(종교시설 존치) 등 진출입로 확보를 위한 도로 신설

2) 공원·녹지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	-	하늘마당 공원	근린공원	염리동 24-1일원	10,403.3 (4,618)	감) 736	9,667.3 (3,882)	2005.12.29	
신설	-	공원	소공원	염리동 32-2일원	-	증) 1,077	1,077		

주) ()는 아현재정비촉진지구 염리3구역 내 편입면적을 의미함

□ 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공 원 명	변경내용	변경사유
-	하늘마당공원	선형 및 면적변경	◦ 효율적인 토지이용계획을 위해 일부 선형변경에 따른 면적변경
-	소공원	신 설	◦ 세대수 증가에 따른 공원 추가 확보

3) 사회복지시설 (변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
변경	-	사회복지 시설	염리동 14-11 일원	2,660	-	2,660		

□ 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시 설 명	변경내용	변경사유
-	사회복지시설	선형변경	◦ 기존건축물 존치 및 종교부지 진입도로 신설에 따른 단순 선형변경

마. 기존 건축물의 정비 및 개량에 관한 계획

결정구분	가구 또는 획지구분				위 치	정비개량계획 (동)				
	명칭	면 적 (㎡)				계	존치	개수	철거후 신축	철거후 이주
		기정	변경	변경후						
변경	염리3재정비 촉진구역	87,840.0	감) 33.5	87,806.5	염리동 507번지일원	664	1	-	663 (신축 22동)	-

바. 건축시설 계획

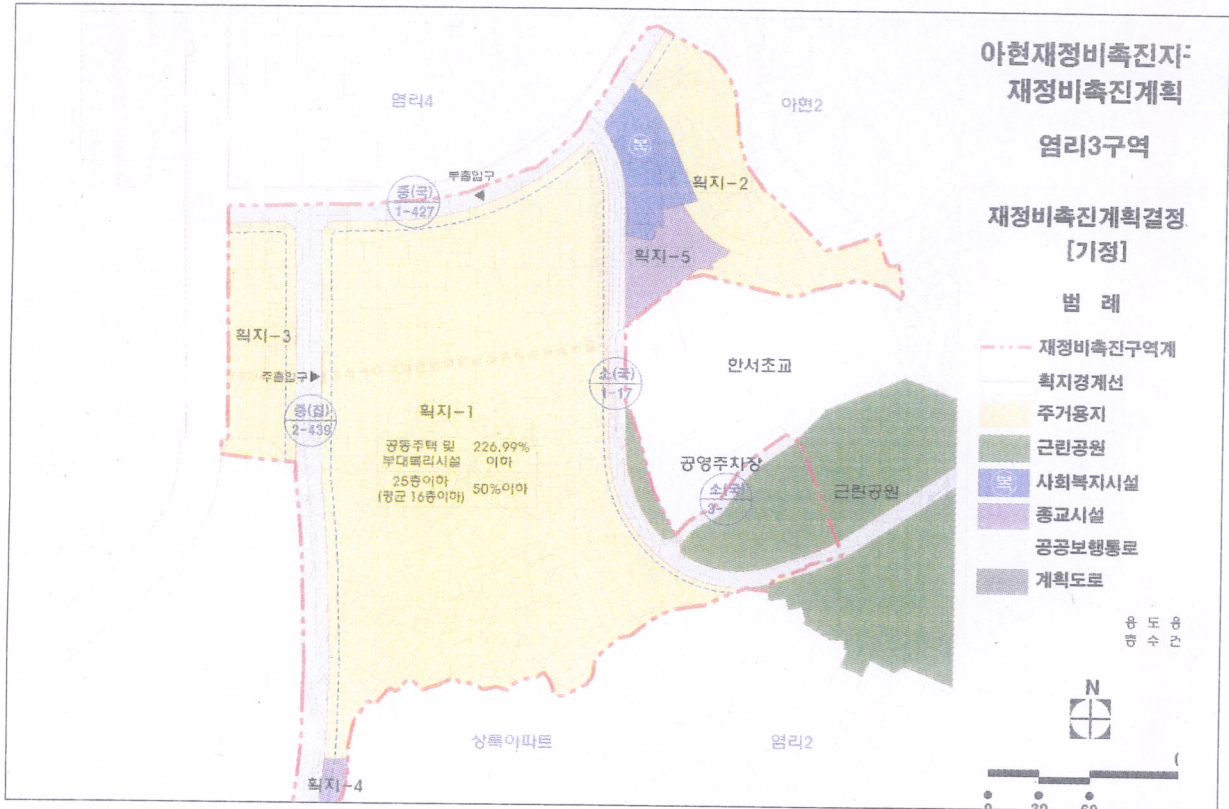
구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고층수 (평균층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	염리3 재정비 촉진구역	87,840.0	획지1	51,667.0	염리동 23-78일원	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	240이하 (평균235 이하)	25층이하 (평균16층 이하)	
			획지2	8,242.0	염리동 8-142일원	공동주택 및 부대복리시설				
			획지3	5,537.0	대흥동 3-59일원	공동주택 및 부대복리시설				
			획지4	468.0	염리동 33-5일원	종교시설	관계법규에 의함			
			획지5	2,141.0	염리동 14-21일원	존치 (종교시설)				
변경	염리3 재정비 촉진구역	87,806.5	획지1	51,053.8	염리동 23-78일원	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	254.55 이하	28층이하 (평균21층 이하) 가로구역별 최고높이 95m이하	
			획지2	7,938.9	염리동 8-142일원	공동주택 및 부대복리시설				
			획지3	4,742.8	대흥동 3-59일원	공동주택 및 부대복리시설				
			획지4	600.0	염리동 28-45일원	종교시설	관계법규에 의함			
			획지5	2,141.0	염리동 14-21일원	존치 (종교시설)				
기정	주택의 규모 및 규모별 건설비율		<ul style="list-style-type: none"> 총세대수 : 1,402세대(분양 1,136 / 임대 266) - 전용면적 60㎡ 이하 : 406세대 (28.96%, 임대 266포함) - 전용면적 60~85㎡ 이하 : 724세대 (51.64%) - 전용면적 85㎡ 초과 : 272세대 (19.40%) 전용면적 85㎡ 이하 주택 비율 : 80.60% ※ 세부개발계획 및 사업시행계획 수립 시 조정될 수 있음 							
변경			<ul style="list-style-type: none"> 총세대수 : 1,651세대(분양 1,341 / 임대 310) - 전용면적 60㎡ 이하 : 744세대 (45.07%, 임대 310포함) - 전용면적 60~85㎡ 이하 : 727세대 (44.03%) - 전용면적 85㎡ 초과 : 180세대 (10.90%) 전용면적 85㎡ 이하 주택 비율 : 89.10% ※ 세부개발계획 및 사업시행계획 수립 시 조정될 수 있음 							
건축물의 건축선에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> 15, 20m 순환생활가로변 - 6m 10m 도시계획도로변 - 3m 							

6. 변경 사유

- 서울특별시고시 제2010-303호(2010.8.19)로 결정 고시된 아현재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획에 대하여
- 주요 변경내용은 기준 용적률 20%상향 조정을 통하여 전용면적 60㎡이하의 소형주택 추가 건립과 정비기반시설 등 토지이용계획을 변경하는 사항으로
- 서울시 도시재정비 상설자문소위원회 자문 및 도시재정비위원회 자문 의견을 반영하여 수립된 계획이며
- 주민공람 및 구의회 의견청취 후 공청회 개최의 관련절차를 이행하고 서울시 도시재정비위원회 심의 내용 등을 반영할 예정임

[첨부] 재정비촉진계획 결정(변경)도

① 기 정



② 변경

