

아현 제1-3주택재개발 정비계획의 수립 및 정비구역 지정을 위한 의견청취의 건 심사보고서

2009. 9. 8

복지도시위원회

1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2009. 8. 21, 마포구청장

나. 회부일자 : 2009. 8. 24

다. 상정일자 : 제147회 임시회 제3차 위원회(2009. 9. 8)
상정, 심사, 원안채택

2. 제안설명 요지 (제안 설명자 : 박도식 주택과장)

가. 제안이유

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

나. 주요요지

○ 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

○ 정비구역지정에 관한 계획

- 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

- 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	-	-

- 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	

- 도시계획의 설치(변경)에 관한 계획

· 도로 결정(변경) 조서

결정구분	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)	노선 연장 도로 확폭
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

· 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

- 공원 결정(변경) 조서

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

- 공원 결정 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
①	어린이공원	공원신설	· 단지 내 뿐만 아니라 주변지역 이용인구를 고려한 쾌적하고 친환경적인 공원 조성 · 어린이 보건, 위생 및 정서생활의 향상

- 공동이용시설 설치계획

시설의 종류	면 적 (㎡)			비 고
	기정	증감	변경	
관리사무소	-	증)80	80	$10\text{㎡} + (424 - 50) \times 0.05\text{㎡} = 28.70\text{㎡}$ 이상
경로당	-	증)100	100	$40\text{㎡} + (424 - 150) \times 0.1\text{㎡} = 67.40\text{㎡}$ 이상
조경시설		증)7,000	7,000	$17,936.0\text{㎡} \times 0.3 = 5,516.4\text{㎡}$ 이상
어린이놀이터	-	증)500	500	$200\text{㎡} + (424 - 100) \times 0.7\text{㎡} = 426.80\text{㎡}$ 이상
휴게시설	-	증)1개소	1개소	500세대당 1개소, 500세대 초과마다 1개소 설치
생활편의시설	-	증)1,000	1,000	세대당 6㎡이하, 최소 500 이상가능
주민공동시설	-	증)200	200	$50\text{㎡} + (424 - 300) \times 0.1\text{㎡} = 62.40\text{㎡}$ 이상
영유아 보육시설	-	증)150	150	$30\text{인} \times 4.29\text{㎡} = 128.70\text{㎡}$ 이상
문 고	-	증)100	100	33㎡ 이상 6석이상

- 건축물의 주용도·건폐율·용적률·층수 및 연면적에 관한계획

결정 구분	구역구분		획지		위 치	연면적 (㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수 (층)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
변경	아현1-3구역 주택재개발 정비사업	22,101	택지 ①	17,936	아현동 85번지 일원	65,107.574 (지하연면적 포함)	공동주택 및 부대 복리시설	16.94	249.22	28층
주택의 규모 및 규모별 건설비율			•분양주택의 최대규모 : 134.47㎡ 이하 •전용면적 85㎡이하 규모 : 80%이상							
건축물의 건축선에 관한 계획			•마포로변 - 3m(중심미관지구)							

- 가구 및 획지에 관한계획

구 분	계획지칭	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㎡	

- 기존 건축물의 정비·개량에 관한계획

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

- 정비사업 시행계획

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

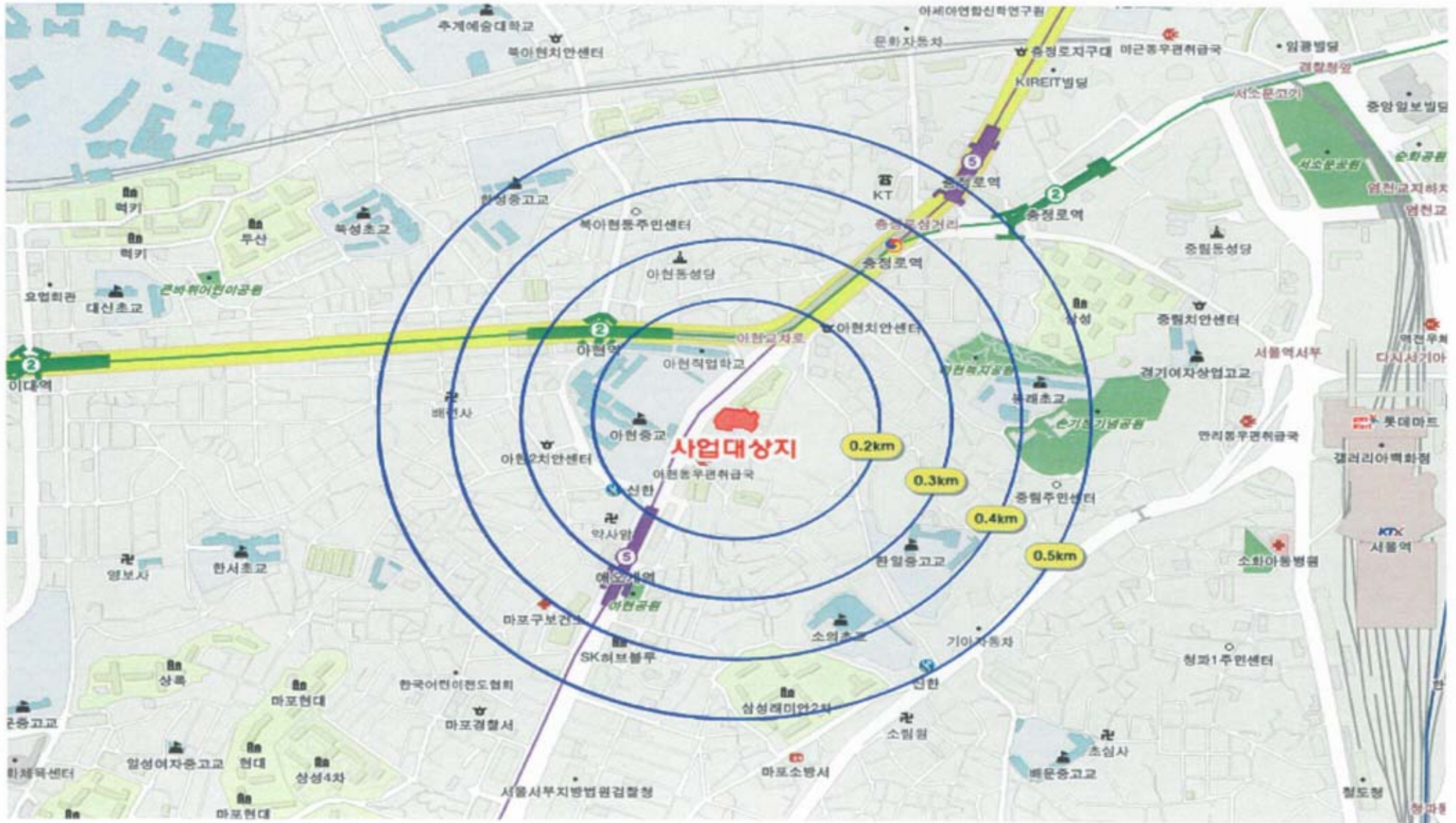
- 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

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

○ 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 공공시설 등이 미비되어 있음.

○ 위치도



3. 검토보고의 요지 (이국환 전문위원)

- 본 건은 아현1-3구역주택재개발 정비계획의 수립 및 정비구역 지정을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 청취하고자 제출된 건임.
- 아현1-3구역 주택재개발 지역은 1973. 12. 1 건설부 고시 제470호로 지정 고시되었고, 1977. 4. 1 서울시 고시 제91호로 주택개량재개발 사업 실시인가 고시 되었으며, 2008. 7. 24 자력재개발에서 합동재개발로 사업방식 전환 승인 고시되었고, 2008. 9. 27 승인된 조합 설립추진위원회가 정비계획 수립 및 정비구역지정 입안 요청서를 제출하여 2009. 7. 30부터 8월 31까지 33일간 주민설명회 및 주민공람·공고를 마쳤으며, 구역현황은 아현동 85-17번지 일대 22,101㎡, 346가구로 가옥주가 55가구, 세입자가 291가구임.
- 대상지는 노후·불량 주택이 밀집된 지역으로 합리적이고 효율적인 토지의 이용과 도시의 건전한 발전을 도모하고 서민의 주택보급 및 열악한 주거환경을 개선하여, 주거생활의 질을 향상시키고 지역의 균형발전 및 도시기능을 회복하기 위하여 재개발사업이 절실히 요구 되는 지역임.
- 사업계획 중 도시계획시설의 설치를 보면 어린이공원 1,514㎡을 신설하여 단지 내 뿐만 아니라 주변지역 이용인구를 고려한 친환경적인 공원을 조성하여 주민의 휴식 및 정서함양을 도모하도록 하였으며, 공동이용시설의 설치를 보면 사회복지시설로 경로당 100㎡와 영유아 보육시설 150㎡를 신설하여 노인문제와 주민의 보육욕구를 충족하도록 하였음.

- 건축계획의 건립세대 수는 424세대이며, 주택규모별 건설비율은 국민 주택 규모인 85㎡이하가 총 건설 세대수의 80%이상이고, 임대주택 건설 세대수는 전체세대수의 17%이상으로 하고, 건폐율 16.94%, 용적을 249.22%, 최고층수 지상 28층 이하로 「도시 및 주거환경정비법」에 적합하게 계획되어 있음.
- 정비계획 수립대상 정비구역 지정 요건은 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」에서 노후·불량건축물 비율 60%이상으로 본 대상지는 전체 건축물 249동 중 100%인 249동이 노후·불량 건축물이고, 주택접도율, 과소필지현황, 호수밀도 등이 정비구역 지정 요건을 모두 충족하고 있음.
- 아울러 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 제1항의 규정에 의거한 정비구역 지정의 목적은 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후불량 건축물을 효율적으로 개량하여 도시기능을 회복하는데 있는바, 대상지 입지적 특성 및 주변여건을 고려한 합리적인 계획을 유도하여 도시경관 증진 및 쾌적한 주거환경이 조성 될 수 있도록 사업추진에 만전을 기해야 할 것으로 사료됨.

4. 질의 및 답변요지 : 생략

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 원안채택

7. 기타 소수의견의 요지 : 없음

8. 기 타 : 없음 .