

서울특별시마포구의회
제213회제1차정례회(2017.06.)

염리2재정비촉진구역 주택재개발정비사업
재정비촉진계획 변경을 위한 의견청취의 건

검 토 보 고 서



복지도시위원회
전문위원 김용범

영리2재정비촉진구역 주택개발정비사업 재정비 촉진계획 변경을 위한 의견청취의 건 검토보고서

1. 안건명

- 영리2재정비촉진구역 주택개발정비사업 재정비촉진계획 변경을 위한 의견청취의 건

2. 제출일자 및 제출자

- 2017년 5월 25일(木), 마포구청장

3. 위원회 회부일자

- 2017년 5월 26일(金)

4. 관련법령

- 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항

5. 제안이유

- 영리2재정비촉진구역 주택재개발정비사업 재정비촉진계획 변경을 위하여 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항 규정에 의하여 구의회 의견을 듣고자 하는 사항임.

6. 주요현황

- 위 치 : 마포구 영리동 45번지 일원
- 시행면적 : 51,748.3㎡
- 시행규모 : 12개동 927세대(분양 767세대, 임대 160세대)
- 시 행 자 : 영리2재정비촉진구역 주택재개발정비사업 조합
- 추진경위
 - 2003. 11. 18. : 아현뉴타운지구 지정
 - 2004. 12. 30. : 아현뉴타운지구 개발기본계획 승인
 - 2008. 01. 10. : 정비구역 지정
 - 2008. 07. 18. : 조합설립인가

- 2009. 11. 26. : 사업시행인가
- 2013. 05. 22. : 관리처분인가
- 2014. 01. 23. : 영리2재정비촉진계획 변경 결정
- 2015. 10. 27. : 공사착공
- 2017. 05. 24. : 아파트 골조공사 중

7. 아현재정비촉진지구 및 계획 변경에 관한 계획

1) 영리제2재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정(변경)

(1) 토지이용계획(변경)

구 분	면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고	
	기 정	변 경	변경후			
합 계	51,748.3	-	51,748.3	100.0		
택 지 (획 지)	소 계	41,102.2	-	41,102.2	79.4	
	획 지 1	37,197.2	-	37,197.2	71.9	공동주택
	획 지 2	1,491.0	-	1,491.0	2.8	일성학교
	획 지 3	1,115.0	-	1,115.0	2.2	독서실, 어린이집 → 도서관, 어린이집, 지하3층에 주차장 입체적 결정
	획 지 4	330.0	-	330.0	0.6	종교시설
	획 지 5	290.0	-	290.0	0.6	유치원
	획 지 6	300.0	-	300.0	0.6	종교시설
	획 지 7	379.0	-	379.0	0.7	유치원
정비 기반 시설 등	소 계	10,646.1	-	10,646.1	20.6	
	도 로	7,821.3	-	7,821.3	15.2	
	공 원	1,931.7	-	1,931.7	3.7	어린이공원 → 어린이공원, 지하에 공영주차장 중복결정(1,931.7㎡)
	소공원	893.1	-	893.1	1.7	

(2) 도시계획시설의 설치계획

① 주차장 결정(변경)조서

구 분	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
			기 정	증·감	변 경		
신 설	주차장	영리동 58-1 일원	-	3,046.7	3,046.7	-	어린이공원 중복결정(지하)과 획지3 입체결정(지하3층)

② 주차장 입체적 결정(변경)조서

구분	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초결정일	비고
신설	주차장	염리동 61-4 일원	높이(m)	-	5.0 ~ 10.0 (해수면 기준)	5.0 ~ 10.0 (해수면 기준)	-	획지3 지하 입체적 결정
			층수	-	지하3층	지하3층		
			면적(㎡)	-	1,115	1,115		

○ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	주차장	<ul style="list-style-type: none"> 주차장 신설 - 중복결정 및 입체적 결정 	<ul style="list-style-type: none"> 어린이공원(1,931.7㎡) 하부 주차장 중복결정 및 획지3(1,115㎡) 지하3층부 입체적 결정

③ 공원 결정(변경)조서

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	증·감	변경		
변경	공원	어린이공원	염리동 58-1 일원	1,931.7	-	1,931.7	2008.01.10	공원경계 변경
기정	공원	소공원	염리동 27-164 일원	893.1	-	893.1	2008.01.10	

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
-	어린이공원	<ul style="list-style-type: none"> 공원 경계부 변경 - 면적변경 없음 	<ul style="list-style-type: none"> 공영주차장 확보를 위한 공원시설 경계 변경 및 지하주차장 중복결정

(3) 건축시설 계획(변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고층수 (평균층수)	비 고 (연면적)
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
기정	영리2 재정비 촉진 구역	51,748.3	획지1	37,197.2	영리동 45-2 일원	공동주택 및 부대복리시 설	50 이하	248.33 이하 (적용 244.12)	25층이하 (평균21층이하) 가로구역별 최고높이 95m이하	148,675.82 5㎡
기정			획지2	1,491.0	영리동 45일원	일성학교	관계법규에 의함			
기정			획지3	1,115.0	영리동 61-4 일원	독서실, 어린이집				
변경						도서관, 어린이집, 공영주차장				
기정			획지4	330.0	영리동 72-1 일원	종교용지				
기정			획지5	290.0	영리동 36-38 일원	유치원				
기정			획지6	300.0	영리동 34일원	종교용지				
기정			획지7	379.0	영리동 36-21 일원	유치원				
기정	주택의 규모 및 규모별 건설비율	<ul style="list-style-type: none"> • 건립예정세대수 : 927세대 (임대주택 : 160세대) - 전용면적 40㎡이하 : 80세대(8.63%) [임대 : 80세대] - 전용면적 40~50㎡ : 64세대(6.90%) [임대 : 64세대] - 전용면적 50~60㎡ : 322세대(34.73%) [임대 : 16세대] - 전용면적 60~85㎡ : 449세대(48.43%) - 전용면적 85㎡이상 : 12세대(1.31%) <p>※ 세부개발계획 및 사업시행계획 수립 시 조정될 수 있음</p>								
건축물의 건축선에 관한계획		<ul style="list-style-type: none"> • 순환생활가로변 - 6m • 이면 도로부 - 3m 								

8. 검토의견

- 본 의견청취의 건은 염리2재정비촉진구역 주택재개발정비사업 재정비촉진계획 변경을 위하여 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항 규정에 의거 구의회 의견청취 후 관련 절차를 이행하고 서울시에 변경 결정을 요청하고자 하는 사항임.
- 대상지는 마포구 염리동 45번지 일대로 2003년 11월 18일 아현뉴타운 지구로 지정된 지역임.
- 주요 변경내용은 2014년 6월 26일 서울특별시고시 제2014-245호로 변경결정 고시된 아현재정비촉진지구의 염리2재정비촉진계획에 대하여 인근 염리5재정비촉진구역 해제에 따른 주차문제 등을 해소하기 위한 관리방안으로 염리2재정비촉진구역 공공청사 및 공원부지 지하에 부족한 주차공간을 확충하여 이면도로 불법주차 차량을 공영주차장으로 유입시킴으로써 구민의 통행권을 확보하는 등 지역주민들에게 편의를 제공하고자 재정비 촉진계획을 변경하는 것임.
- 재정비촉진지구는 낙후된 기존 구시가지의 재개발 등 각종 정비사업을 좀 더 광역적으로 계획하고 효율적인 개발을 통하여 도시기반 시설을 획기적으로 개선함으로써 기존도시에서의 주택공급 확대와 함께 도시의 균형발전을 도모하고자 하는 사업으로써 염리2재정비촉진지구는 지구의 특성에 따라 주민들의 요구사항을 반영, 염리2재정비촉진지구 및 계획변경에 관한 정비계획을 수립하여 정비구역변경 지정 절차에 따라 차질없이 진행하여 쾌적한 주거환경 조성이 될 수 있도록 보다 많은 관심을 기울여야 할 것으로 사료됨.