

창전1주택재건축 정비계획의 수립 및 정비구역 지정을 위한 의견청취의 건 심사보고서

2009. 5. 21.

복지도시위원회

1. 심사경과

가. 발의일자 및 발의자 : 2009. 5. 7. 마포구청장

나. 회부일자 : 2009. 5. 8.

다. 상정일자 : 제145회 임시회 제1차 위원회(2009. 5. 21)

상정, 심사, 원안채택

2. 제안설명 요지 (제안설명자 : 박도식 주택과장)

가. 제안이유

창전1주택재건축 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 듣고자 하는 것임

나. 구역현황 및 추진경위

◦ 구역현황

- 위 치 : 마포구 창전동 27-19 일대
- 면 적 : 14,856.78㎡(국공유지 : 844.56㎡, 사유지 : 14,012.22㎡)
- 건물수 : 65동 (유허가 : 65동 , 무허가 : 0동)
- 가구수 : 179가구 (가옥주 : 80가구 , 세입자 : 99가구)

◦ 추진경위

- 2006.03.23 : 서울시 도시및주거환경정비 기본계획 수립고시
(서울특별시고시 제2006-95호)
- 2006.06.10 : 조합설립추진위원회 승인
- 2008.09.25 : 기본계획 변경고시(서울시보)
- 2009.03.12 : 주민 공람·공고

다. 정비구역지정에 관한 계획

- 정비사업의 명칭 : 창전1 주택재건축정비사업
- 정비구역 위치 및 면적

지정구분	사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)	비고
신 규	주택재건축사업	창전9구역 주택재건축 정비구역	서울특별시 마포구 창전동 27-19번지 일원	14,856.78	

◦ 용도지역계획

구 분	구 분	면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변 경 후	
	합 계	14,856.78	-	14,856.78	
주거지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	1,065.00	감)1,065.00	-	제2종, 제3종 →제2종 높이완화
	제2종일반주거지역	13,744.38	증)1,065.00	14,809.38	
	제3종일반주거지역	47.40	-	47.40	

◦ 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
정비기반 시 설	소 계	1,759.20	11.84	
	도로① (기부채납)	342.00	2.30	도로확장에 따른 기부채납
	도로② (존치)	75.20	0.51	기존 국, 공유 도로 존치
	소공원	1,342.00	9.03	설치제공 (기부채납)
택지 (획지)	소 계	13,097.58	88.16	
	택지(1) (공동주택)	13,097.58	88.16	공동주택 및 부대시설부지근 린생활시설부지
계		14,856.78	100	

◦ 도시계획시설의 설치에 관한계획

1)도 로

결정구분	규 모				기능	연장(m)	기정	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	1	-	10	보조간선도로	270	창전동 131	창전동 30-51	일반도로	-	-	-
변경	중로	3	-	10~12	보조간선도로	270	창전동 131	창전동 30-51	일반도로	-	-	구역내 230m (폭:12m) 구역외 :40m (폭:10m)
폐지	소로	3	1	4	국지도로	189	창전동 27-13	창전동 30-12	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3	2	4	국지도로	140	창전동 30-12	창전동 30-18	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3	3	4	국지도로	103	창전동 27-22	창전동 27-15	일반도로	-	-	-

2)공 원

결정구분	시설의 종류		위 치	면적(㎡)	최 초 결정일	비고
	공원명	시설의세분				
신설	공원	소공원	창전동 26-1일대	1,342.00	-	기부채납

◦ 공동이용시설 설치계획

구 분		계 획(㎡)	비 고
복 리 시 설	경 로 당	60.00	1개소
	문 고	65.00	1개소
	근린생활시설	520.00	1개소
	어린이놀이터	460.00	1개소
부 대 시 설	기타	50.00	1개소
	경 비 실	10.00	2개소
	관리사무소	30.00	1개소
	조경시설	4,621.27	-

◦ 건축물의 주용도, 건폐율, 용적률, 높이에 관한 계획

1) 기본방향

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 규제 범위 내에서 계획수립 원칙
- 대상지 입지특성 및 주변여건을 고려한 합리적인 계획수립
- 기존 도시기반시설의 용량 고려

2) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	연면적 (㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이, 층수
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
신설	창전1 주택재건축 정비구역	14,856.78	획지1	13,097.58	창전동 27-19 일원	44,168.92	공동주택 및 부대시설	49.98	230.27	61.9m, 평균 16층 이하
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<p>● 건설비율</p> <ul style="list-style-type: none"> · 세대당 전용면적 60㎡이하 : 25세대 (10.00%) · 세대당 전용면적 60㎡초과 ~ 85㎡이하 : 178세대 (71.20%) · 세대당 전용면적 85㎡초과 : 47세대 (18.80%) · 임대주택비율 : 증가된 용적률의 25%이하 $\text{증가된 용적률} : 199.51 - 77.60 + 121.91 \times 0.25 = 30.48\%$ $0.3048 \times 13,097.58 = 3,992.14 \text{ 이상}$ 임대주택 연면적 : 3,992.14(법정기준) ≤ 4,028.40(계획) 							
건축물의 건축선에 관한 계획			관련법규에 의함							

※ 기존건축물의 정비·개량계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
신설	창전1 주택재건축 정비구역	14,856.78	공동주택 및 부대시설	13,097.58	창전동 27-19 일원	65	-	-	65	-	

◦ 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경보전	<ul style="list-style-type: none"> - 주변개발현황 및 주택재건축 등에 부합되는 스카이라인 유도. - 광장을 중심으로 타워형과 판상형의 높낮이를 달리하여 단지 전체의 스카이라인에 변화와 리듬감을 부여함. - 일률적인 건축물 층수를 지양하고 전체적인 스카이라인에 무리가 생기지 않도록 함. - 단지의 시각적 차폐도를 최소화 하도록 탑상형과 판상형을 조화시켜 배치함. - 지상부 주차 공간 및 차량 통행로를 최소화하고 녹지를 조성, 단지외부 경관성 제고 - 녹지조성을 통한 휴식공간의 제공. - 공원 및 녹지조성의 건축자재는 자연석등 친환경적 소재 사용. - 사업지구내 지형을 고려한 효율적 토지이용계획 수립. - 난방연료의 사용으로 인한 대기오염에 미치는 영향을 최소화하기 위하여 청정연료(LNG)를 사용하며, 에너지절약형 자재사용. - 다량의 건축폐기물과 소음, 진동, 분진 등의 환경 영향이 예상 되므로 착공시에 관련법규에 의거 환경영향 저감대책수립 예정. 	-
재난방지	<ul style="list-style-type: none"> - 건축물 건립시 소방시설 및 비상구 구비 등 건축통제 강화. - 사업시행 중 강우에 의한 토사유출을 방지하기 위해 침사지 설치 - 토사유출을 최소화하기 위해 절.성도 사면에 비닐덮개 등 포설, 도로폭을 8m이상으로 계획. - 단지내 주도로는 화재 발생시 소방도로로 활용가능 하도록 도로폭을 8m이상으로 계획. 	-

◦ 정비사업시행 예정시기

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
관리처분방식	사업시행인가 일로부터 4년이내	마포구 창전제9구역 주택재건축 추진위원회	143세대	해당없음	임대포함

◦ 재건축임대주택의 규모 등 임대주택에 관한 사항

건립위치	연면적	세대수		세대규모 (전용면적, ㎡)	비고
		59형	84형		
마포구 창전동 27-19번지 일원	3,992.14	59형	25	1,499.75	임대주택에 해당하는 면적만큼 용적을 완화 선택 (도시및주거환경정비법 제30조의23항 : 재건축임대주택의 바닥면적을 연면적에서 제외할 것.)
		84형	17	1,444.83	
		계	42	2,944.58	

3. 검토보고의 요지 (이국환 전문위원)

- 본 건은 창전1주택재건축 정비계획의 수립 및 정비구역 지정을 위하여 도시 및 주거환경 정비법 제4조 제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 청취하고자 제출된 건임.
- 창전1구역은 2006. 3. 23 서울시주택재건축정비예정구역으로 고시되었고, 2007. 6. 10 승인 된 조합설립추진위원회가 정비계획을 수립하여 2009. 3. 12일부터 30일 간 주민 공람·공고를 마쳤으며, 구역현황은 창전동 27-19번지 일대 90필지 14,856.78㎡, 179가구로 가옥주 80가구, 세입자 99가구이며, 주변에 삼성, 현대, 쌍용2차, 서강시범아파트와 인접하고 있는 지역으로 대상지 내는 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 재건축사업이 절실히 요구 되는 지역임.
- 사업계획 중 도시계획시설의 설치를 보면 소공원 1,342㎡을 신설하여 기부채납 함으로써 주민의 휴식 및 정서함양을 도모하고, 구역 외 주변도로 342㎡ 확장하여 기부채납하고, 공동이용시설의 설치를 보면 사회복지시설로 경로당과 어린이 놀이터를 신설하여 노인문제와 주민의 보육욕구를 충족하도록 하였음.
- 건축계획의 건립세대 수는 임대아파트 42세대 포함 총 250세대이며, 주택규모별 건설비율은 국민주택 규모인 85㎡이하가 총 건설 세대수의 50%이상으로 하고 임대 주택을 전체세대 수의 16%이상 건립하며, 건폐율은 50%이하, 용적율은 250%이하, 기부채납 11%이상 조건으로, 평균층수는 16층 이하로 도시 및 주거환경정비법에 적합하게 계획 되어 있음.

- 정비계획 수립대상 정비구역 지정 요건은 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례에서 노후·불량건축물 비율 66.7%이상으로 본 대상지는 전체 건축물 65동 중 70.77%인 46동이 노후·불량 건축물이므로 정비구역 지정 요건을 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 사료 됩니다.

4. 질의 및 답변요지 : 생략
5. 토론요지 : 없음
6. 심사결과 : 원안채택
7. 기타 소수의견의 요지 : 없음
8. 기 타 : 없음