

연남동(연남1,2,3구역) 주택재건축 정비계획의 수립 및 정비구역 지정을 위한 의견청취의 건 심사보고서

2009. 12. 1.
복지도시위원회

1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자 : 2009. 11. 16. 마포구청장

나. 회부일자 : 2009. 11. 19.

다. 상정 및 심사일자

- 제149회 제2차 정례회 제4차 위원회(2009.12.1) 상정, 심사, 원안채택

2. 제안설명요지 (제안 설명자 : 박도식 주택과장)

가. 제안이유

- 연남동(연남1,2,3구역) 주택재건축 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 듣고자 하는 것임

나. 주요요지

○ 구역현황

- 위 치 : 마포구 연남동 245-1호 일대
- 면 적 : 64,917㎡(국공유지 : 10,774.5㎡, 사유지 : 54,142.50㎡)
- 건물수 : 347동 (유허가 : 336동 , 무허가 : 11동)
- 가구수 : 1,149가구 (가옥주 : 175가구 , 세입자 : 974가구)

○ 추진경위

- 2006.03.23 : 서울시 도시및주거환경정비 기본계획 수립고시
(서울특별시고시 제2006-95호)
- 2009.07.27 : 연남연합구역 추진위원회 승인(연남2,3구역)
- 2009.03.03 : 정비계획 수립 용역 계약 및 착수(연남1~4구역 및 추가구역)
- 2009.06.17 : 주민설명회 개최 및 설문조사

- 2009.06.24 : 용역중지(구역 범위 검토)
- 2009.08.10 : 용역재개(구역 범위 확정 : 연남1~3구역)
- 2009.10.22 : 주민 공람·공고
- 2009.11.04 : 주민설명회 개최

○ 용도지역계획

구분		면적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
총계		64,917		64,917	100.0
주거지역	제2종일반주거지역(7층이하)	64,917	감) 64,917	-	-
	제2종일반주거지역	-	증) 64,917	64,917	100.0

○ 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	증(감)	변경		
합계		-	증) 64,917	64,917	100.00	
정비기반 시설 등	소계	-	증) 11,112	11,112	17.1	순부담율 15.25%
	도로	-	증) 3,120	3,120	4.8	
	공원	-	증) 7,992	7,992	12.3	
택지 (획지)	소계	-	증) 53,805	53,805	82.9	
	공동주택용지	-	증) 53,805	53,805	82.9	

○ 도시계획시설의 설치에 관한 계획

1) 도로

결정 구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점			
신설	중로	2	A	18	집산도로	일반도로	223	연남동 239-25	연남동 225-36	-	-	
신설	중로	2	B	17	국지도로	일반도로	91	연남동 242-6	연남동 242-6	-	-	
신설	소로	1	A	10	국지도로	일반도로	195	연남동 244-7	연남동 250-11	-	-	
신설	소로	1	B	10	국지도로	일반도로	57	연남동 250-11	연남동 250-11	-	-	
신설	소로	1	C	10	국지도로	일반도로	107	연남동 223-88	연남동 225-38	-	-	
신설	소로	2	A	8	국지도로	일반도로	143	연남동 375-93	연남동 244-7	-	-	
신설	소로	3	A	6	국지도로	일반도로	602	연남동 375-93	연남동 223-55	-	-	

※ 노선번호는 임의노선번호 부여

2) 공원

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			비 고
				기 정	증(감)	변 경	
신설	생활권공원	어린이공원	마포구 연남동 23-48번지 일원	-	증)7,992	7,992	

○ 공동이용시설 설치계획

시설의 종류	법정기준	계획내용(㎡)	비고
경로당	$40\text{㎡} + (1,139 - 150) \times 0.1 = 138.90\text{㎡}$ 이상	152.00	지상
보육시설	500세대이상 $40\text{인} \times 4.29 = 171.60\text{㎡}$ 이상	180.00	지상
주민공동시설	$50\text{㎡} + (1,139 - 300) \times 0.1 = 133.90\text{㎡}$ 이상	1,321.00	지하
문고	300세대이상 (33㎡ 이상, 6석이상, 1,000권이상)	50.00	지하
어린이놀이터	$300\text{㎡} + (1,139 - 100) \times 1 = 1,339.00\text{㎡}$ 이상	1,400.00	3개소
주민운동시설	$300\text{㎡} + \{(1,139 - 500) / 200\} \times 150 = 779.25\text{㎡}$ 이상	820.00	3개소
관리사무소	$10\text{㎡} + (1,139 - 50) \times 0.05 = 64.45\text{㎡}$ 이상	120.00	지상
경비실	4개소	92.00	4개소
휴게시설	$1 + (1,139 - 500) / 500 = 2.28 \Rightarrow 3\text{개소}$ 이상	설치함	
안내표지판	300세대 이상 설치	설치함	
근린생활시설	-	-	
단지내도로	6m 이상	10m, 15m	

○ 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존 건축물의 정비·개량 계획

결정구분	구역구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	준차	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	연남동(연남1,2,3 구역) 주택재건축 정비구역	64,917	마포구 연남동 245-1번지 일대	347	-	-	347	-	

2) 건축시설계획(재건축소형주택건설에 관한 사항 포함)

결정구분	면적, 가구 또는 획지 구분			위 치	연면적(㎡) (지하층 포함)	주용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이(m), 층수(층)																																																														
	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)																																																																				
신규	64,917	공동주택 용지	53,805	연남동 245-1번지 일대	194,676.10	공동 주택	19.95	249.68	평균 18층																																																														
주택의 규모 및 규모별 건설비율	<ul style="list-style-type: none"> • 건립규모 및 비율 - 건설기준 <table border="1" style="width:100%; text-align:center;"> <tr> <th rowspan="2">구분</th> <th colspan="3">공동주택(전용면적)</th> </tr> <tr> <th>60㎡이하</th> <th>60~85㎡이하</th> <th>85㎡초과</th> </tr> <tr> <td>세대수 기준</td> <td>20%이상</td> <td>40%이상</td> <td>40%미만</td> </tr> <tr> <td>연면적 기준</td> <td colspan="3">전체 연면적의 50%이상</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> - 건축계획 <table border="1" style="width:100%; text-align:center;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">구분</th> <th colspan="2">세대수</th> <th colspan="2">연면적</th> <th rowspan="2">비고</th> </tr> <tr> <th>세대수 (세대)</th> <th>구성비 (%)</th> <th>연면적 (㎡)</th> <th>구성비 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>계</td> <td>1,139</td> <td>100.0</td> <td>134,131.10</td> <td>100.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="3">60㎡ 이하</td> <td>계</td> <td>228</td> <td>20.0</td> <td>19,345.00</td> <td>14.4</td> <td rowspan="3">85㎡이하 : 60.0%</td> </tr> <tr> <td>재건축소형주택</td> <td>47</td> <td>4.1</td> <td>3,987.32</td> <td>3.0</td> </tr> <tr> <td>분양주택</td> <td>181</td> <td>15.9</td> <td>15,357.68</td> <td>11.4</td> </tr> <tr> <td colspan="2">60~85㎡이하</td> <td>546</td> <td>47.9</td> <td>61,201.14</td> <td>45.6</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">85㎡초과</td> <td>365</td> <td>32.1</td> <td>53,584.96</td> <td>40.0</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>									구분	공동주택(전용면적)			60㎡이하	60~85㎡이하	85㎡초과	세대수 기준	20%이상	40%이상	40%미만	연면적 기준	전체 연면적의 50%이상			구분	세대수		연면적		비고	세대수 (세대)	구성비 (%)	연면적 (㎡)	구성비 (%)	계	1,139	100.0	134,131.10	100.0		60㎡ 이하	계	228	20.0	19,345.00	14.4	85㎡이하 : 60.0%	재건축소형주택	47	4.1	3,987.32	3.0	분양주택	181	15.9	15,357.68	11.4	60~85㎡이하		546	47.9	61,201.14	45.6		85㎡초과		365	32.1	53,584.96	40.0	
	구분	공동주택(전용면적)																																																																					
		60㎡이하	60~85㎡이하	85㎡초과																																																																			
	세대수 기준	20%이상	40%이상	40%미만																																																																			
	연면적 기준	전체 연면적의 50%이상																																																																					
구분	세대수		연면적		비고																																																																		
	세대수 (세대)	구성비 (%)	연면적 (㎡)	구성비 (%)																																																																			
계	1,139	100.0	134,131.10	100.0																																																																			
60㎡ 이하	계	228	20.0	19,345.00	14.4	85㎡이하 : 60.0%																																																																	
	재건축소형주택	47	4.1	3,987.32	3.0																																																																		
	분양주택	181	15.9	15,357.68	11.4																																																																		
60~85㎡이하		546	47.9	61,201.14	45.6																																																																		
85㎡초과		365	32.1	53,584.96	40.0																																																																		
건축물 높이완화에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 평균층수 18층 • 대상지의 비건폐지 확보를 통한 경관향상 및 녹지공간 확보를 위하여 건축물의 높이제한 완화 																																																																						

3) 재건축소형주택의 건설에 관한 사항

법적상한용적률 (A)	개발가능용적률 (B)	재건축소형주택 건설가능 용적률 (C)
250.00%	235.45%	7.27%

주)재건축소형주택 건설가능용적률(C) = (A - B) × 50%

건립위치	연면적	세대수		세대규모 (전용면적,㎡)	비 고
마포구 연남동 245-1번지 일대	3,987.32	84A	12	84.82(59.98)	용적률 7.41%
		84B	12	84.80(59.98)	
		84C	23	84.86(59.98)	

○ 도시경관, 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
도시경관	<ul style="list-style-type: none"> 주변인접 주거지역과 조화되는 스카이라인 형성 조망형 경관분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도 	
환경보전	<ul style="list-style-type: none"> 기존 지형을 유지하는 정지계획으로 지형훼손을 최소화하는 도공계획을 수립하겠음 공원, 전면공지 등을 배치하여 녹지공간을 최대한 확보하여 자연친화적인 단지 계획을 수립하겠음 다량의 건축폐기물과 소음, 진동, 분진 등의 환경 영향이 예상되므로 착공시에는 관련법규에 의거 환경영향 저감대책을 수립하겠음 공동주택 건설으로 국지적인 풍향의 변화가 예상되나 주변지역 일대의 기상에 영향을 미치지 않는 것으로 예상되며, 세부 계획 수립시 건물층고, 배치방향, 입면적을 고려하겠음 난방연료의 사용으로 인한 대기오염에 미치는 영향을 최소화하기 위하여 취사 및 난방연료를 도시가스로 사용토록 계획하겠음. 	
재난방지	<ul style="list-style-type: none"> 구역내 화재 발생을 대비한 방재계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립하겠음 구역내 모든 아파트에 스프링쿨러와 자동식 소화기를 모든 층에 비치하겠음 우수유역을 검토하여 지구주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 지구 내부로의 유입을 최소한으로 억제토록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립하겠음 자연토양유지 및 공공보행통로, 공원, 전면공지 등 녹자조경 면적의 확대에 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제하겠음 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리하겠음 재해시 소방도로의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계를 구축하고 소방차의 상시 주차가 가능하도록 소방차 전용주차구획선을 확보하며, 특수차(고가차, 굴절차)가 주차할 수 있도록 공간 확보하겠음 단지내 도로의 노상주차를 최대한 억제하여 사고 발생시 응급차 등의 교통접근이 용이하도록 계획하겠음 	

○ 정비사업시행 예정시기

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
주택재건축 정비사업	구역지정 고시일로부터 4년이내	연남1 주택재건축 정비사업조합	현황 : 1,149세대 계획 : 1,139세대 (감)10세대	특이사항 없음	-

○ 가구 및 획지에 관한 계획

가구번호	획지		비고
	위치	면적	
1	연남동 245-1번지 일대	53,805	공동주택용지

○ 건축선에 관한 계획

구분	계획내용	적용대상
건축한계선 6m	◦ 주거환경개선 및 완충기능	◦ 북측철도변 - 소로3-A
건축한계선 3m	◦ 보행환경개선 및 가로경관 향상	◦ 대상지 남측일대 도로 - 종로2-A, 종로2-B, 소로1-A, 소로1-B, 소로2-A, 어린이공원 북서측 경계

○ 대지내 공지계획

구분	계획내용	적용대상
공공보행통로	◦ 공동주택지내 쾌적한 보행공간유도 및 연남지하보도와 연계한 보행동선 연계	계획구역내부
전면공지	◦ 북측도로변 건축선 후퇴부분 공지 ◦ 완충 및 조경공간으로 조성	◦ 북측철도변 - 소로3-A
	◦ 남측일대 도로변 ◦ 기존 보도 또는 도로와 단차없이 조성	◦ 대상지 남측일대 도로 - 종로2-A, 종로2-B, 소로1-A, 소로1-B, 소로2-A, 어린이공원 북서측 경계

○ 주민열람 의견

구분	제출 인원	반영 여부	주요내용
정비구역	190	미반영	·연남동 246,249,250,252,254번지 일대 정비구역 편입 ·연남1구역 별도정비구역 지정 ·정비구역 지정반대
토지이용계획	28	미반영	·초등학교 건립요망 ·성산대로 방향으로 차량진출입확보 ·제3종 일반주거지역으로 변경
건축물에 관한 계획	1	반영	·그린아파트 및 건축물 외관향상
기 타	2	반영	·재건축 조기시행
합 계	221		

3. 검토보고의 요지(이국환 전문위원)

- 본 건은 연남동(연남1,2,3구역)주택재건축정비계획 수립 및 정비구역 지정을 위하여 도시 및 주거환경 정비법 제4조 제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 청취하고자 제출된 건임.
- 연남 1,2,3구역 주택재건축 구역은 2006. 3. 23 서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획이 수립고시 되었고, 2009. 7. 27 승인 된 조합설립추진위원회가 정비계획을 수립하여 2009. 10. 22일부터 11. 4일 까지 14일간 주민 공람·공고를 마쳤으며, 구역현황은 연남동 245-1호 일대 64,917㎡(국공유지 10,774.5㎡, 사유지 54,142.50㎡)이고 가구수는 1,149가구로 가옥주 175가구, 세입자 974가구이며,
- 사업계획 중 도시계획시설의 설치를 보면 종로 2곳에 총연장 314m, 소로 5곳에 총연장 1,104m의 도로를 신설하며, 소공원 7,992㎡을 신설하고, 공동이용시설의 설치를 보면 사회복지시설로 경로당 152㎡, 보육시설 180㎡와 어린이놀이터 1,400㎡를 신설하여 노인문제와 주민의 보육욕구를 충족하도록 하였음.
- 건축계획의 건립세대 수는 1,139세대이며, 주택규모별 건설비율은 60㎡이하가 20%인 228세대, 60~80㎡이하가 47.9%인 546세대, 85㎡초과는 32.1%인 365세대로 건립하며, 건폐율은 19.75%, 용적율은 249.68%, 최고층수 25층이하 평균층수는 18층이하로 도시 및 주거환경정비법에 적합하게 계획되어 있음.

- 정비계획 수립대상 정비구역 지정 요건은 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 [별표1] 규정에 따라 주택재건축구역은 부지면적이 1만제곱미터이상 또는 200호이상인 지역으로써, 노후·불량건축물 비율이 2/3 이상으로 본 대상지 부지면적은 64,917㎡, 노후·불량 건축물은 전체 건축물 347동 중 68.60%인 238동이 노후·불량 건축물로 정비구역 지정 요건을 충족하고 있음.

- 주민공람·공고 결과 주민 221명으로부터 아래 표와 같이 8건의 의견이 제출 되었으나, 그린아파트 및 건축물 외관향상과 재건축조기시행건은 반영 되고 나머지 6건은 미만영 되었음.

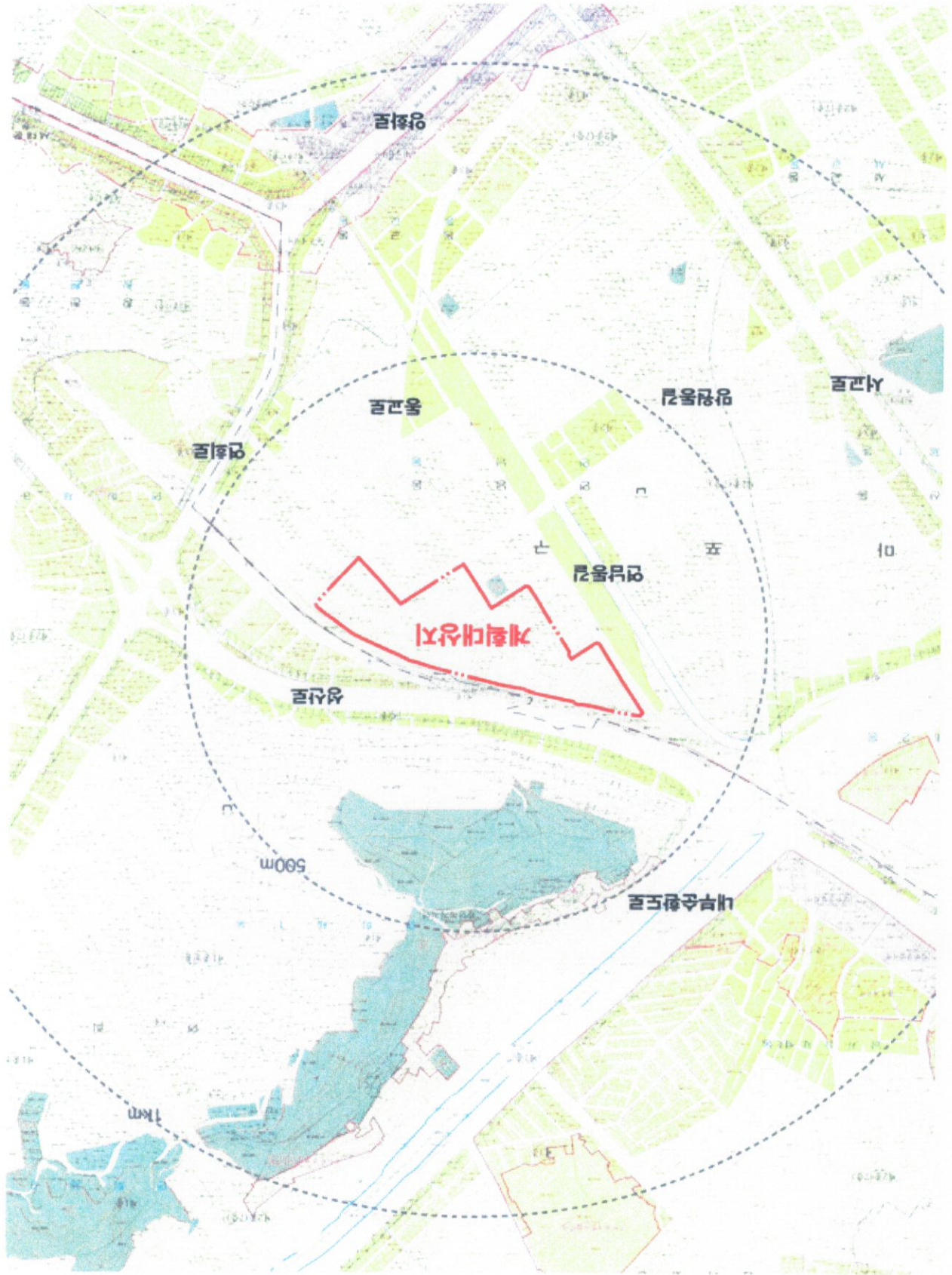
- 4. 질의 및 답변요지 : 생략**

- 5. 토론요지 : 없음**

- 6. 심사결과 : 원안채택**

- 7. 기타 소수의견의 요지 : 없음**

- 8. 기 타 : 없음 .**



[첨부 #1] 위치도