

아현제4구역 주택재개발정비구역지정에 관한 의견청취의 건 심 사 보 고 서

2006. 5. 2.
복지도시위원회

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2006. 4. 13. 마포구청장
- 나. 회부일자 : 2006. 4. 13.
- 다. 상정일자 : 제119회 임시회 제1차 위원회(2006.5.2)
상정, 심사, 원안채택

2. 제안설명요지 (제안설명자 : 임정식 주택과장)

가. 제안이유

- 아현제4구역 주택재개발정비구역 지정을 위하여 「도시 및 주거환경 정비법」 제4조제1항의 규정에 의거 구 의회 의견을 듣고자 하는 것임.

나. 구역현황

- 위 치 : 마포구 아현동 380번지 일대
- 면 적 : 64,417㎡(국공유지 12,959㎡, 사유지 51,394㎡, 기타 64㎡)
- 건물수 : 601동(유허가 489동, 무허가 112동)
- 가구수 : 1,518가구(가옥주 823가구, 세입자 695가구)
- 추진경위
 - 2004. 6. 25 : 2010서울특별시도시·주거환경정비기본계획 고시
(서울특별시 고시 제2004-204호)
 - 2006. 4. 6 : 주택재개발사업 정비구역지정(안) 열람공고
(서울특별시 마포구 공고 제2006-157호)

다. 입안내용

- 재개발사업의 명칭 : 아현제4구역 주택재개발정비사업
- 재개발사업구역 및 그 면적

재개발사업구역	구역면적(㎡)	비고
마포구 아현동 380번지 일대	64,417	신규지정

- 도시계획시설의 설치 및 정비에 관한계획
- 도로

결정구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		비고
	등급	유형	번호	폭원 (m)				기점	종점	
폐지	소로	1		10		일반도로	131	아현동605-1	아현동603-26	
폐지	소로	3		6		일반도로	54	아현동605-1	아현동380-19	
폐지	소로	3		6		일반도로	26	아현동380-224	아현동386-226	
폐지	소로	3		6		일반도로	125	아현동380-5	아현동386-89	
폐지	소로	3		6		일반도로	131	아현동383-85	아현동392-6	
신설	중로	2	1	15	집산도로	일반도로	256	아현동387-62	아현동605-1	
신설	소로	1	1	10	집산도로	일반도로	438	아현동 386-4	아현동425-17	
신설	소로	2	1	8	국지도로	일반도로	204	아현동378-78	아현동372-2	
신설	소로	3	1	6	국지도로	일반도로	47	아현동603-28	아현동372-2	

· 공원

결정구분	시설의 종류		위 치	면적(㎡)	비고
	명칭	세분류			
신설	공원	어린이 공원	아현동 392-188번지 일대	3,250	

· 공공공지

결정구분	시설의 종류		위 치	면적(㎡)	비고
	명칭	세분류			
신설	공공공지	-	아현동 603-23번지 일대	180	-

· 도시계획시설(공공청사)

결정구분	시설의 종류		위 치	면적(㎡)	비고
	명칭	세분류			
신설	공공청사	아현1동 사무소	아현동 372-44번지 일대	670	· 사업지 내부의 동사무소 이전하여 시설로 결정(기존면적 : 463㎡)

○ 건축계획

결정구분	가구또는 확장구분	위 치	면적(㎡)	건축시설계획				
				건폐율 (%)	용적률(%)	층수(높이)	연면적(㎡)	주된용도
	획지(계)	마포구 아현동 380번지 일대	53,737	60% 이하	235.81% 이하	평균16층이하 (해발97m이하)	188,297.96	공동주택 및 기타시설
신설	택지1 (공동주택부지)	마포구 아현동 380-200번지 일대	46,892	60% 이하	235.81% 이하	평균16층이하 (해발97m이하)	168,979.24	공동주택 및 부대시설
신설	택지2 (임대주택부지)	마포구 아현동 372-29번지 일대	5,100	60% 이하	235.81% 이하	평균16층이하 (해발97m이하)	19,318.72	공동주택 및 부대시설
신설	택지3 (근린생활시설)	마포구 아현동 378-7번지 일대	1,020	관계 법규에 의함				부대복리시설
신설	택지4 (근린생활시설)	마포구 아현동 372-44번지 일대	325	관계 법규에 의함				부대복리시설
신설	택지5 (종교부지)	마포구 아현동 372-44번지 일대	400	관계 법규에 의함				종교시설
신설	공공청사	마포구 아현동 372-6번지 일대	670	관계 법규에 의함				공공청사
용적률 완화			○ 기본계획용적률 190%, 개발가능용적률 235.81%이하 ○ 공공시설부지 확보에 따른 용적률 인센티브 : 45.81% (공공시설확보부지율: 15.65%)					
주택의 규모 및 규모별 건설비율			○ 주택 규모별 건설비율 - 85㎡ 이하 : 총 건설 세대수의 80%이상 ○ 임대주택 규모별 건설비율: 총 건설세대수의 17%이상 - 40㎡ 이하 : 임대주택의 30%이상					
건축선에 관한 계획			- 건축법 등 관련법규에 의함					

※ 건축물의 평균층수 및 최고층수는 「서울특별시 도시계획조례」 및 개정되는 「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」에서 정하는 사항을 따름

○ 일반주거지역 종세분 변경

구분	면 적(㎡)			비 고
	기전	중간	변경	
계	64,417	-	64,417	
제2종일반주거지역(7층이하)	45,703	감)45,703	-	주택재개발기본계획에 적합한 용도지역 세분 ※ 평균층수 16층이하로 완화
제2종일반주거지역(12층이하)	17,941	증)46,476	64,417	
제3종일반주거지역	752	감)752	-	
준주거지역	21	감)21	-	

3. 검토보고의 요지(김건재 전문위원)

- 본 건은 서울특별시 고시 제2004-204호(2004.6.25)로 2010서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획 고시된 마포구 아현동 380번지 일대(구역면적:64,417㎡)에 대하여 도시 및 주거환경정비법(2005.12.7 법률제7715호) 제4조제1항에 의거 주택재개발사업 정비구역 지정을 위한 구의회 의견을 청취하고자 제출된 안건임.
- 주요 입안내용 중 도시계획시설의 설치 및 정비에 관한 계획을 보면, 아현동 605-1일대 도로 등 5개 구간 폐지 및 아현동 387-62일대(폭원:15m, 연장:256m) 도로 등 4개 구간 신설하고 아현동 392-188 일대에 어린이공원 1개소를 신설(면적:3,250㎡)하며 아현동 372-44에 도시계획시설(공공청사:면적:670㎡) 신설 계획임. 건축계획 중 용적율은 공공시설부지 확보에 따른 용적율 인센티브 45.81%를 적용하여 개발가능 용적율은 235.81%이하로 하고 주택재개발기본계획에 적합한 용도지역 세분을 위해 일반주거지역 종세분을 변경하고자 하는 것임.
- 아현제4구역은 2010서울특별시 도시·주거환경 정비기본계획에 의한 주택재개발 정비 예정구역으로 지정된 지역이며 주택재개발사업을 통하여 도시 정비기반 시설을 확충하고 주거환경을 개선함으로써 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진, 지역의 균형발전 및 도시기능 회복을 도모하려는 것임.

동 구역내 임대주택은 2개동 총 201세대(17평형) 건립계획인 바, 공동주택과 임대주택 단지 간 위화감 조성 및 삶의 단절을 유발하지 않도록 담장, 철책, 도로 및 녹지체계 등이 합리적으로 연계되도록 설계하고, 임대아파트내 경로당 건립시 고령화 사회 대비하여 노인 일자리 창출에 기여할 수 있도록 노인공동작업장을 설치하는 것이 타당한 것으로 판단됨.

4. 질의 및 답변요지

- 질의요지(이천규 위원) : 왜 16층밖에 안되는지?
- 답변요지(임정식 주택과장) : 당초 2종 12층인데 평균층수 개념 적용으로 16층이하로 완화됨
- 질의요지(박영길 위원) : 공공청사 면적은?
- 답변요지(임정식 주택과장) : 당초 463㎡에서 670㎡로 변경됨
- 질의요지(한대운 위원) : 2종 일반주거지역의 경우 12층에서 16층 이하로 완화되어 종세분화가 지역별로 형평성에 어긋나는 것 같은데?
- 답변요지(류훈 도시관리국장) : 2종 일반주거지역은 평균층수 16층이하로 하도록 서울특별시 도시계획조례가 개정되었음.

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 원안채택

7. 기타 소수의견의 요지 : 없음

8. 기 타 : 없음

아현제4구역 주택재개발정비구역지정에 관한 의견 청취

의안번호	
------	--

제출년월일 : 2006. 04.

제 출 자 : 마포구청장

1. 건 명 :

- 아현제4구역 주택재개발정비구역 지정

2. 제안이유 :

- 아현제4구역 주택재개발정비구역 지정을 위하여 「도시 및 주거환경 정비법」 제4조제1항의 규정에 의거 구 의회 의견을 듣고자 하는 것임

3. 구역현황

- 위 치 : 마포구 아현동 380번지 일대
- 면 적 : 64,417m² (국공유지 : 12,959m², 사유지 : 51,394m², 기타 : 64m²)
- 건물수 : 601동 (유허가 : 489동, 무허가 : 112동)
- 가구수 : 1,518가구 (가옥주 : 823가구, 세입자 : 695가구)
- 추진경위 :
 - 2004. 6. 25 : 2010 서울특별시도시·주거환경정비기본계획 고시
(서울특별시 고시 제2004-204호)
 - 2006. 4. 6 : 주택재개발사업 정비구역지정(안) 열람공고
(서울특별시 마포구 공고 제2006-157호)

4. 입안내용

- 가. 재개발사업의 명칭 : 아현제4구역 주택재개발정비사업
- 나. 재개발사업구역 및 그 면적

마포구 아현동 380번지 일대	64,417	신규지정
------------------	--------	------

다. 도시계획시설의 설치 및 정비에 관한계획

• 도로

결정구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		비고
	종류	구분	번호	폭(m)				기점	종점	
폐지	소로	1		10		일반도로	131	아현동605-1	아현동603-26	
폐지	소로	3		6		일반도로	54	아현동605-1	아현동380-19	
폐지	소로	3		6		일반도로	26	아현동380-224	아현동386-226	
폐지	소로	3		6		일반도로	125	아현동380-5	아현동386-89	
폐지	소로	3		6		일반도로	131	아현동383-85	아현동392-6	
신설	중로	2	1	15	집산도로	일반도로	256	아현동387-62	아현동605-1	
신설	소로	1	1	10	집산도로	일반도로	438	아현동 386-4	아현동425-17	
신설	소로	2	1	8	국지도로	일반도로	204	아현동378-78	아현동372-2	
신설	소로	3	1	6	국지도로	일반도로	47	아현동603-28	아현동372-2	

• 공원

구분	종류	구분	위치	면적	비고
신설	공원	어린이 공원	아현동 392-188번지 일대	3,250	

• 공공공지

구분	종류	구분	위치	면적	비고
신설	공공공지	-	아현동 603-23번지 일대	180	

• 도시계획시설(공공청사)

구분	종류	구분	위치	면적	비고
신설	공공청사	아현1동 사무소	아현동 372-44번지 일대	670	• 사업지 내부의 동사무소 이전하여 시설로 결정(기존면적 : 463㎡)

라. 건축계획

	획지(계)	마포구 아현동 380번지 일대	53,737	60% 이하	235.81% 이하	평균16층이하 (해발97m이하)	188,297.96	공동주택 및 기타시설
신설	택지1 (공동주택부지)	마포구 아현동 380-200번지 일대	46,892	60% 이하	235.81% 이하	평균16층이하 (해발97m이하)	168,979.24	공동주택 및 부대시설
신설	택지2 (임대주택부지)	마포구 아현동 372-29번지 일대	5,100	60% 이하	235.81% 이하	평균16층이하 (해발97m이하)	19,318.72	공동주택 및 부대시설
신설	택지3 (근린생활시설)	마포구 아현동 378-7번지 일대	1,020	관계 법규에 의함				부대복리시설
신설	택지4 (근린생활시설)	마포구 아현동 372-44번지 일대	325	관계 법규에 의함				부대복리시설
신설	택지5 (종교부지)	마포구 아현동 372-44번지 일대	400	관계 법규에 의함				종교시설
신설	공공청사	마포구 아현동 372-6번지 일대	670	관계 법규에 의함				공공청사
용적률 완화			<ul style="list-style-type: none"> ○ 기본계획용적률 190%, 개발가능용적률 235.81%이하 ○ 공공시설부지 확보에 따른 용적률 인센티브 : 45.81% (공공시설확보부지율: 15.65%) 					
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> ○ 주택 규모별 건설비율 <ul style="list-style-type: none"> - 85㎡ 이하 : 총 건설 세대수의 80%이상 ○ 임대주택 규모별 건설비율: 총 건설세대수의 17%이상 <ul style="list-style-type: none"> - 40㎡ 이하 : 임대주택의 30%이상 					
건축선에 관한 계획			- 건축법 등 관련법규에 의함					

※ 건축물의 평균층수 및 최고층수는 「서울특별시 도시계획조례」 및 개정되는 「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」에서 정하는 사항을 따름

마. 일반주거지역 중세분 변경

계	64,417	-	64,417	주택재개발기본계획에 적합한 용도지역 세분 ※ 평균층수 16층이하로 완화
제2종일반주거지역(7층이하)	45,703	감)45,703	-	
제2종일반주거지역(12층이하)	17,941	증)46,476	64,417	
제3종일반주거지역	752	감)752	-	
준주거지역	21	감)21	-	

바. 사업시행예정시기 : 구역지정고시일로부터 4년이내

5. 입안사유

우리 구 노후불량주거지역인 아현제4구역 주택재개발정비사업구역에 대하여 「도시 및 주거환경 정비법」 제4조에 의거 정비구역 지정을 통한 주민들의 주거환경을 개선하고자 함.