

# 염리3재정비촉진구역 주택재개발정비사업 재정비촉진계획 변경을 위한 의견청취의 건 심사보고서

2015. 9. 3.  
복지도시위원회

## 1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2015. 8.21. 마포구청장

나. 회부일자 : 2015. 8.25.

다. 상정일자 : 제198회 임시회 제3차 위원회 (2015. 9.3.)

상정, 심사, 의결

## 2. 제안설명요지

□ 제안설명자 : 주택과장 강 희 천

### 가. 제안이유

염리3재정비촉진구역 주택재개발정비사업 재정비촉진계획 변경을 위하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조제3항 규정에 의하여 구의회 의견을 듣고자 함

### 3. 대상지 현황

- 위 치 : 마포구 염리동 507번지 일원
- 면 적 : 87,952.2㎡
- 사업규모 : 17개동 1,671세대(분양 1,386세대, 임대 285세대)
- 시 행 자 : 염리3재정비촉진구역 주택재개발정비사업 조합
- 추진경위
  - 2003. 11. 18. : 아현뉴타운지구 지정
  - 2004. 12. 30. : 아현뉴타운지구 개발기본계획 승인
  - 2006. 04. 26. : 추진위원회 승인
  - 2007. 12. 06. : 정비구역 지정
  - 2009. 03. 19. : 조합설립인가
  - 2012. 06. 07. : 염리3재정비촉진계획 변경결정
  - 2014. 05. 15. : 염리3재정비촉진계획 변경결정
  - 2014. 06. 05. : 사업시행인가
  - 2014. 07. 30. ~ 09. 25. : 조합원 분양신청

### 4. 아현재정비촉진지구 변경에 관한 계획

#### 1) 재정비촉진지구의 지정(변경없음)

지구명	유형	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	증·감	변경	
아현재정비 촉진지구	주거 지형	마포구 아현동 633번지 일대	1,088,094.5	-	1,088,094.5	-

## 2) 재정비촉진구역의 결정(변경없음)

구분	사업방식	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
				기정	증·감	변경	
총계				1,088,094.5	-	1,088,094.5	
촉진구역	소계			592,304.6	-	592,304.6	
	주택재개발사업	아현3구역	아현동 635번지 일원	207,420.8	-	207,420.8	
		공덕5구역	공덕동 175번지 일원	42,713.0	-	42,713.0	
		영리2구역	영리동 45번지 일원	51,835.3	-	51,835.3	
		영리3구역	영리동 507번지 일원	87,952.2	-	87,952.2	
		영리4구역	영리동 9번지 일원	38,809.0	-	38,809.0	
		영리5구역	영리동 105번지 일원	81,426.0	-	81,426.0	
	도시환경정비사업	마포로6구역	공덕동 385번지 일원	16,594.8	-	16,594.8	
주택재건축사업	아현2구역	아현동 662번지 일원	65,553.5	-	65,553.5		
존치구역	마포로2, 3구역, 지구단위 계획구역, 기존 존치		대흥동 28번지 일원	495,789.9	-	495,789.9	

※ 영리4구역 정비구역 해제[서울시고시 제2015-90호(2015.4.9.)], 영리5구역 정비구역 해제 [서울시고시 제2015-133호(2015.5.21.)]

## 3) 영리제3재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정(변경)

### (1) 재정비촉진구역 결정조서(변경없음)

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	증·감	변경	
변경	영리3재정비촉진구역(주택재개발사업)	마포구 영리동 507번지 일원	87,952.2	-	87,952.2	

(2) 용도지역 결정(변경)에 관한 계획(변경없음)

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	증 · 감	변 경		
합 계		87,952.2	-	87,952.2	100.0	
주거지역	제2종일반주거지역 (12층이하)	87,952.2	-	87,952.2	100.0	

(3) 토지이용계획

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	증 · 감	변 경		
합 계		87,952.2	-	87,952.2	100.0	
획 지	소 계	66,644.9	증) 385.3	67,030.2	76.2	
	획 지 1	51,915.4	감) 312.0	51,603.4	58.7	공동주택
	획 지 2	8,197.9	증) 3.4	8,201.3	9.3	공동주택
	획 지 3	3,841.4	감) 35.6	3,805.8	4.3	공동주택
	획 지 4	549.6	-	549.6	0.6	종교시설
	획 지 5	2,140.6	-	2,140.6	2.5	종교시설(존치)
	획지 5-1	-	증) 729.5	729.5	0.8	종교시설(신설)
기반시설	소 계	21,307.3	감) 385.3	20,922.0	23.8	
	도 로	13,579.7	감) 73.2	13,506.5	15.4	
	공 원	5,014.4	증) 35.6	5,050.0	5.7	
	사회복지시설	2,713.2	감) 347.7	2,365.5	2.7	

(4) 도시계획시설의 설치계획

① 도로 결정(변경)조서

결정 구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기 점	종 점			
기정	중로	1	427	20~23	국지 도로	일반 도로	623 (296)	아현동 666-6	대흥동 2-57	-	2007. 12.6.	
변경	중로	1	427	18~22	국지 도로	일반 도로	623 (296)	아현동 666-6	대흥동 2-57	-		도로폭원 변경
기정	중로	2	439	16	집산 도로	일반 도로	620	영리동 81-13	영리동 14-181	-		
기정	소로	1	17	11	국지 도로	일반 도로	614 (486)	영리동 509-1	아현동 645-13	-	2005. 12.29.	
기정	소로	3	-	6	국지 도로	일반 도로	90	영리동 24-71	영리동 24	-	1997. 03.04.	
기정	소로	3	(1)	6~9	국지 도로	일반 도로	113	영리동 14-3	영리동 14-312	-		
변경	소로	3	(1)	6~9	국지 도로	일반 도로	113	영리동 14-3	영리동 14-312	-		도로 폐지

※ 번호의 ( )는 임시노선번호임, 연장의 ( )는 영리3구역 해당연장임.

결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변 경 사 유
중로1-427	중로1-427	도로폭원 변경	- 영리4구역 해제로 인한 도로 폭원 변경
소로3-(1)	-	도로폐지	- 영산교회와 합의 결과에 따른 폐도 - 아현뉴타운 개발기본계획에 부합 됨

② 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	증·감	변 경		
기정	-	공원 (하늘마당)	근린공원	영리동 24-128일원	3,878.0	-	3,878.0	2005. 12.29.	
변경	-	공원	소공원	영리동 3-58일원	1,136.4	증)35.6	1,172.0	2012.6.7.	

결정(변경) 사유서

도면표시번호	공 원 명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	소공원	면적변경	세대수 증가에 따른 공원 추가 확보

③ 사회복지시설 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	증·감	변 경		
변경	-	사회복지 시설	영리동 14-11 일원	2,713.2	감) 347.7	2,365.5		

결정(변경) 사유서

도면표시번호	시 설 명	변경내용	변 경 사 유
-	사회복지시설	면적변경 감) 347.7㎡	영리4구역 해제에 따른 도로선 선형변경에 의한 면적변경

(5) 기존 건축물의 정비 및 개량에 관한 계획

결정 구분	가구 또는 획지구분				위 치	정비개량계획 (동)				
	명칭	면 적 (㎡)				계	존치	개수	철거후 신축	철거후 이주
		기 정	증·감	변 경						
변경	영리3재정비 촉진구역	87,952.2	-	87,952.2	영리동 507번지 일원	664	1	-	663 (신축 19동)	-

(6) 건축시설 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고층수 (평균층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	영리3 재정비 촉진구역	87,952.2	획지1	51,915.4	영리동 23-78 일원	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	2520이하 (적용 250.28)	27층이하 (평균21층 이하) 가로구역별 최고높이 80m이하	
			획지2	8,197.9	영리동 8-142 일원	공동주택 및 부대복리시설				
			획지3	3,841.4	대흥동 3-59 일원	공동주택 및 부대복리시설				
			획지4	549.6	영리동 28-45 일원	종교시설	관계법규에 의함			
			획지5	2,140.6	영리동 14-21 일원	존치 (종교시설)				

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주원용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고층수 (평균층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
변경	영리3 재정비 촉진구역	87,952.2	획지1	51,603.4	영리동 23-78 일원	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	251.12 이하 (적용 251.11)	27층이하 (평균21층 이하) 가로구역별 최고높이 80m이하	
			획지2	8,201.3	영리동 8-142 일원	공동주택 및 부대복리시설				
			획지3	3,805.8	대흥동 3-59 일원	공동주택 및 부대복리시설				
			획지4	549.6	영리동 28-45 일원	종교시설	관계법규에 의함			
			획지5	2,140.6	영리동 14-21 일원	존치 (종교시설)				
			획지 5-1	729.5	영리동 14-23 일원	신설 (종교시설)				
기정	주택의 규모 및 규모별 건설비율	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 건립예정세대수 : 1,671세대 (임대주택 : 285세대)</li> <li>- 전용면적 40㎡이하 : 129세대(7.72%) [임대 : 122세대]</li> <li>- 전용면적 40~50㎡ : 156세대(9.33%) [임대 : 115세대]</li> <li>- 전용면적 50~60㎡ : 606세대(36.27%) [임대 : 48세대]</li> <li>- 전용면적 60~85㎡ : 762세대(45.60%)</li> <li>- 전용면적 85㎡이상 : 18세대(1.08%)</li> </ul>								
변경		<ul style="list-style-type: none"> <li>· 건립예정세대수 : 1,683세대 (임대주택 : 287세대)</li> <li>- 전용면적 40㎡이하 : 122세대(7.25%) [임대 : 122세대]</li> <li>- 전용면적 40~50㎡ : 115세대(6.83%) [임대 : 115세대]</li> <li>- 전용면적 50~60㎡ : 679세대(40.35%) [임대 : 50세대]</li> <li>- 전용면적 60~85㎡ : 757세대(44.98%)</li> <li>- 전용면적 85㎡이상 : 10세대(0.59%)</li> </ul>								
건축물의 건축선에 관한 계획		<ul style="list-style-type: none"> <li>· 16, 18~22m 순환생활가로변 - 6m</li> <li>· 11m 도시계획도로변 - 3m</li> </ul>								

※ 건축심의, 측량, 세부개발계획 및 사업시행(변경)계획 수립 시 변경될 수 있음.

### (7) 정비사업의 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업시행으로 증가예상 세대수		층수 등 취약요인에 대한 검토결과	비 고
주택재개발 정비사업	정비구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	영리제3구역 주택재개발 정비사업조합	기 정	1,671세대	해당없음	-
			증·감	증) 12세대		
			변 경	1,683세대		

## 5. 변경 사유

- 서울특별시고시 제2010-303호(2010.08.19.)로 결정 고시된 아현재정비촉진지구의 영리3재정비촉진계획에 대하여 영리4재정비촉진구역 해제에 따른 도로계획 변경 및 조합과 영산교회와 협의에 의한 존치지역(획지 5-1) 추가확보에 따른 토지이용계획 변경과 이로 인한 도시계획시설 변경 및 건축계획 등을 변경하는 사항임.

## 6. 주민 공람공고 결과

- 공람기간 : 2015. 08. 20. ~ 2015. 09. 03.(14일간)
- 공람 의견 제출 : 제198회 마포구의회 임시회 회기 중 공람기간이 종료되므로 안건처리 전 공람의견을 수합하여 추후 제출하겠음.

## 7. 검토보고 (김용범 전문위원)

- 영리3재정비촉진구역 주택재개발정비사업 재정비촉진계획 변경을 위해 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항 규정에 의하여 구의회 의견을 듣고자 하는 사항임.
- 본 구역은 마포구 영리동 507번지 일대에 구역면적 87,952.2㎡ 건폐율 50%이하 용적률251%, 총 17개동 1,671세대(분양1,386세대, 임대285세대), 지상27층, 최대높이 80m 이하로 변경하고자 하는 것임.
- 주요변경사항은, 영리제4재정비촉진구역 해제로 인한 도로 폭원 변경(기존 20~23m → 변경 18~22m)과 도로선 선형변경에 의한 사회복지시설 면적이 감소되었고, 조합 및 영산교회와 합의 결과 소로3-(1)도로가 폐지되었으며, 또한 세대수 증가에 따른 소공원이 추가 확보됨.



- 당해 정비구역은 영리4구역과 접한 지역에 기존 지반 절토로 인하여 기존도로와 신규도로 사이에 최고 11m 이상의 단차를 가지는 높은 옹벽면이 형성되므로 이 옹벽의 단차로 인한 이웃 주민들간의 위화감을 최소화 할 수 있는 방안이 필요함.
- 이번 영리3구역 재정비촉진계획변경 지정 건은 그동안 장기 민원으로 인한 사업지연 등 조합원들에게 재산상 손해를 주게 됨을 감안하여 관련규정에 따라 재정비촉진계획 변경을 서울시로 요청함이 타당하다고 사료됨.

8. 질의 및 답변요지 : 생략

9. 토론요지 : 없음

10. 심사결과 : 원안채택

11. 소수의견의 요지 : 없음

12. 기타 : 없음