

창전1주택재건축 정비계획의 수립 및 정비구역 지정을 위한 의견청취안

의안번호	
------	--

제출년월일 : 2009. 5. .

제 출 자 : 마포구청장

1. 건 명

- 창전1주택재건축 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정

2. 제안 이유

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

3. 구역 현황

- 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

4. 정비구역지정에 관한 계획

가. 정비사업의 명칭 : 창전1 주택재건축정비사업

나. 정비구역 위치 및 면적

지정구분	사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면적(m ²)	비고
신 규	주택재건축사업	창전9구역 주택재건축 정비구역	서울특별시 마포구 창전동 27-19번지 일원	14,856.78	

다. 용도지역계획

구 분	면 적(m ²)			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	-	제 2 종, 제 3 종 →제2종 높이완화
	제2종일반주거지역	13,744.38	증)1,065.00	14,809.38	
	제3종일반주거지역	47.40	-	47.40	

라. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(m ²)	비 율(%)	비 고
정비가반 시 설	소 계	1,759.20	11.84	
	도로① (기부채납)	342.00	2.30	도로확장에 따른 기부채납
	도로② (존 치)	75.20	0.51	기존 국, 공유 도로 존치
	소 공 원	1,342.00	9.03	설치제공 (기부채납)
택 지 (획 지)	소 계	13,097.58	88.16	
	택지(1) (공동주택)	13,097.58	88.16	공동주택 및 부대시설부지 근린생활시설 부지
계		14,856.78	100	

마. 도시계획시설의 설치에 관한계획

1)도 로

결정구분	구 모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	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(m ²)	최 초 결정일	비고
	공원명	시설의세분				
신설	공원	소공원	창전동 26-1일대	1,342.00	-	기부채납

바. 공동이용시설 설치계획

구 분		계 획(m ²)	비 고
부 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	-

사. 건축물의 주용도, 건폐율, 용적률, 높이에 관한 계획

1) 기본방향

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

2) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	연면적 (㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	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 증가된 용적률 : $199.51 - 77.60 + 121.91 * 0.25 = 30.48\%$ $0.3048 * 13,097.58 = 3,992.14$ 이상 임대주택 연면적 : $3,992.14(\text{법정기준}) \leq 4,028.40(\text{계획})$ 							
건축물의 건축선에 관한 계획			관련법규에 의함							

※ 기존건축물의 정비·개량계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획 (동)					비 고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		개	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
신설	창전1 주택재건축 정비구역	14,856.78	공동주택 및 부대시설	13,097.58	창전동 27-19 일원	65	-	-	65	-	

아. 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, 단지의외부 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,성토 사면에 비닐덮개 등 포설, 도로폭을 8m이상으로 계획. - 단지내 주도로는 화재 발생시 소방도로로 활용가능 하도록 도로폭을 8m이상으로 계획. 	-

자. 정비사업시행 예정시기

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
창전1 주택재건축정비사업	정비구역 지정 후 4년 이내	창전1주택재건축 정비사업조합	143세대	해당없음	

차. 재건축임대주택의 규모 등 임대주택에 관한 사항

1) 임대주택공급 계획

구분	기존용적률 (%)	계획용적률 (%)	법정공급비율 (%)	법정공급면적 (㎡)	실제공급비율 (%)	실제공급 연면적(㎡)
내용	77.60	199.65	30.51	3,996.07	30.61	4,010.16

주) 법정공급비율 : 증가된 용적률의 25%

2) 임대주택 평형별 배분계획

구분	세대수	분양면적(m ²)			공급면적 (m ²)
		전용면적 (m ²)	주거공용면적 (m ²)	계	
계	40 (100.0%)	-	-	-	4,010.16 (100.0%)
전용면적 60m ² 이하	18 (45.0%)	59.99	23.83	83.82	1,508.76 (37.62%)
전용면적 60m ² ~85m ² 이하	22 (55.0%)	84.99	28.71	113.70	2,501.40 (62.38%)

5. 지정 사유

창전1주택재건축정비사업 구역은 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 제1항 규정의 정비계획의 수립요건에 적합한 지역임.

□ 위 치 도

