



「아현 재정비 촉진지구」

염리3구역 재정비촉진계획 변경(안)

염리3구역 주택재개발정비사업 촉진계획 변경을 위한 의견청취안

2011. 10

마포구 도시계획과

목 차

1. 제안사유 및 현황에 관한 사항
2. 염리3구역 재정비촉진계획 변경(안)에 관한 사항
3. 주민공람 의견 및 공람의견심사 내역서

의견청취 개요

■ 제안사유

- 아현재정비촉진지구 내 염리3구역 주택 재개발정비사업에 대하여 소형주택 공급 확대를 위해 **기준용적률 20% 상향**하는 사항으로,
- 건축배치계획 및 건립세대수가 변경되어 구의회 의견을 듣고자 함

■ 대상지 현황

위 치	마포구 염리동 507번지 일원 (염리3구역)
구역면적	87,806.5m ²
용도지역	제2종일반주거지역(12층)
사업방식	주택재개발정비사업



추진경위

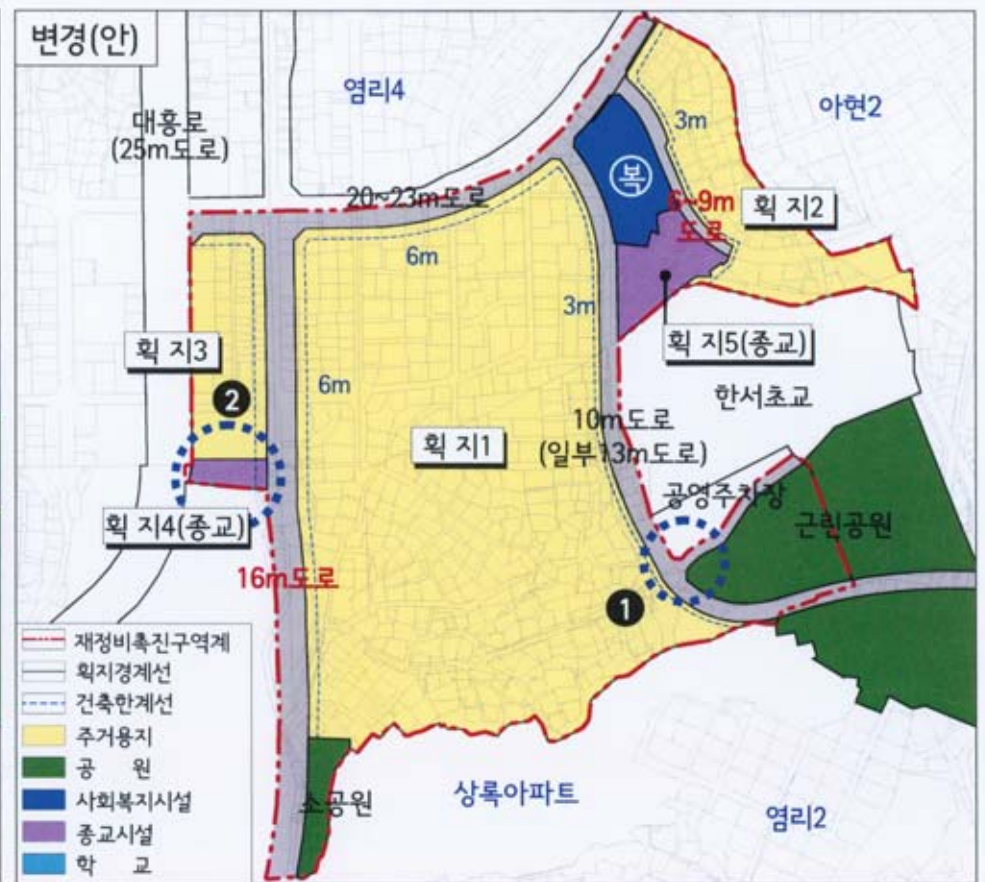
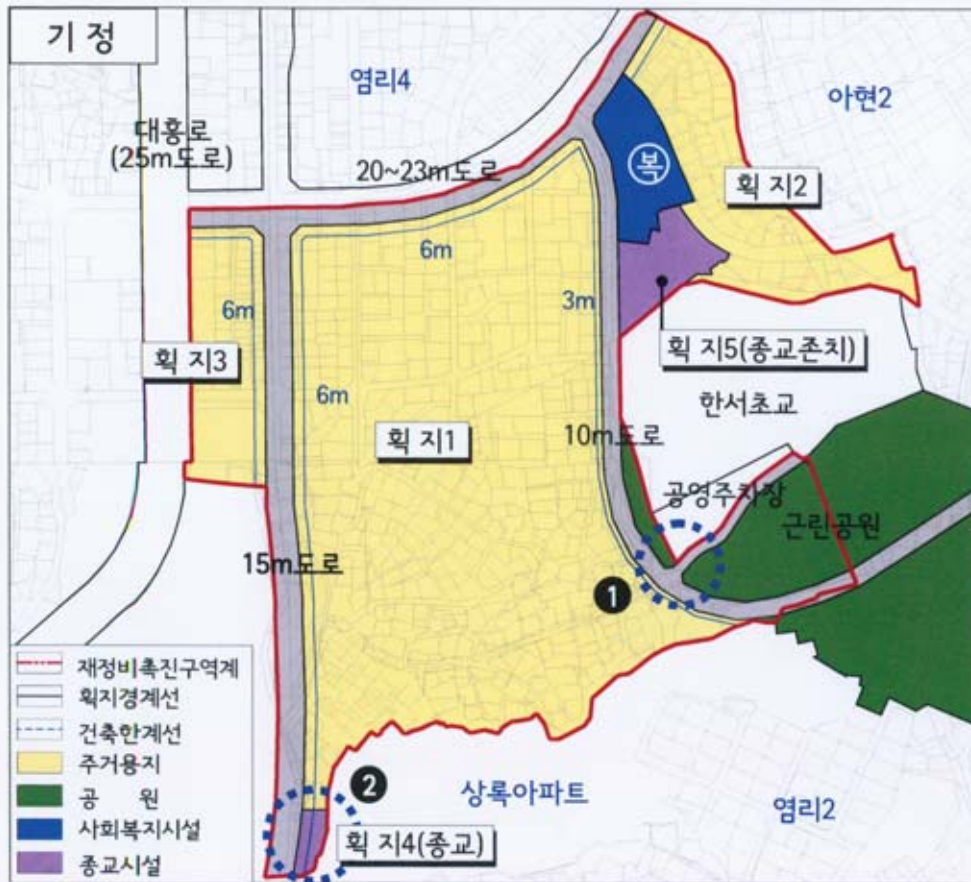
2004. 12. 30	아현뉴타운개발기본계획 승인
2007. 12. 06	염리제3 주택재개발정비구역 지정고시
2009. 03. 19	조합설립인가
2010. 03. 11	「재정비촉진지구 내 재개발사업 기준용적률 상향 조정계획」 시행
2010. 08. 19	아현재정비촉진지구 지정 및 촉진계획 의제(서울시고시 제2010-303호) 처리
2011. 05. 23	제12차 도시재정비 상설자문소위원회 1차 「조건부 자문」
2011. 07. 25	제19차 도시재정비 상설자문소위원회 2차 「조건부 자문」
2011. 08. 23	제9차 도시재정비위원회 자문 「조건부 자문」
2011. 09. 22 ~ 2011. 10. 06	재정비촉진계획 변경(안) 주민공람

대상지 현황



토지이용계획 변경에 관한 사항

구분	변경내용	변경사유
①	지구계 변경	<ul style="list-style-type: none"> • 도로 가각정리에 따른 구역계 변경 [면적 : 증) 9㎡] • 토지조서 착오에 의한 구역면적 정정 [면적 : 감) 42.5㎡]
②	종교부지(획지4) 변경	<ul style="list-style-type: none"> • 효율적 건축계획을 위한 위치변경 및 면적 증가 [면적 : 468.0㎡ → 600.0㎡ 증) 132.0㎡]



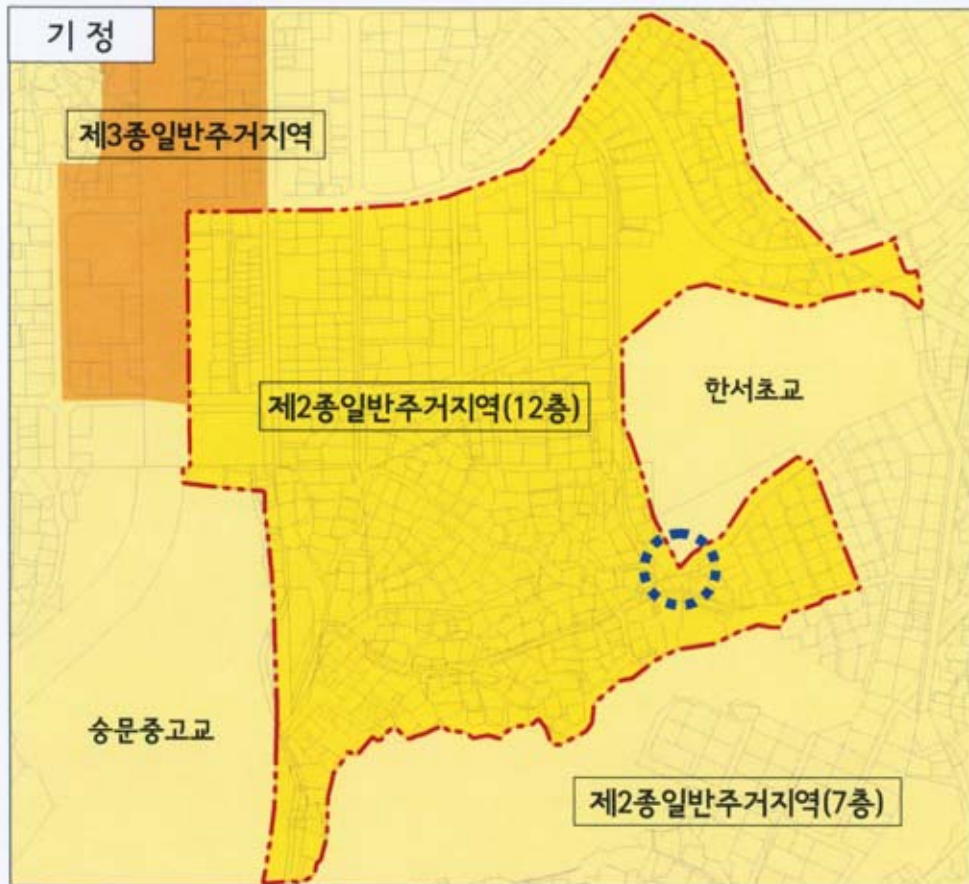
토지이용계획 변경(안)

■ 토지이용계획 변경

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	증(감)	변경		
합계		87,840.0	감) 33.5	87,806.5	100.0	
정비기반 시설 등	소계	19,785.0	증) 1,545.0	21,330.0	24.3	
	도로	12,507.0	증) 1,204.0	13,711	15.6	
	공원	4,618.0	증) 341.0	4,959.0	5.7	
	사회복지시설	2,660.0	-	2,660.0	3.0	보육시설 및 노인시설
획지	소계	68,055.0	감) 1,578.5	66,476.5	75.7	
	획지1	51,667.0	감) 613.2	51,053.8	58.1	공동주택
	획지2	8,242.0	감) 303.1	7,938.9	9.1	공동주택
	획지3	5,537.0	감) 794.2	4,742.8	5.4	공동주택
	획지4	468.0	증) 132.0	600.0	0.7	종교시설
	획지5	2,141.0	-	2,141.0	2.4	종교시설(존치)

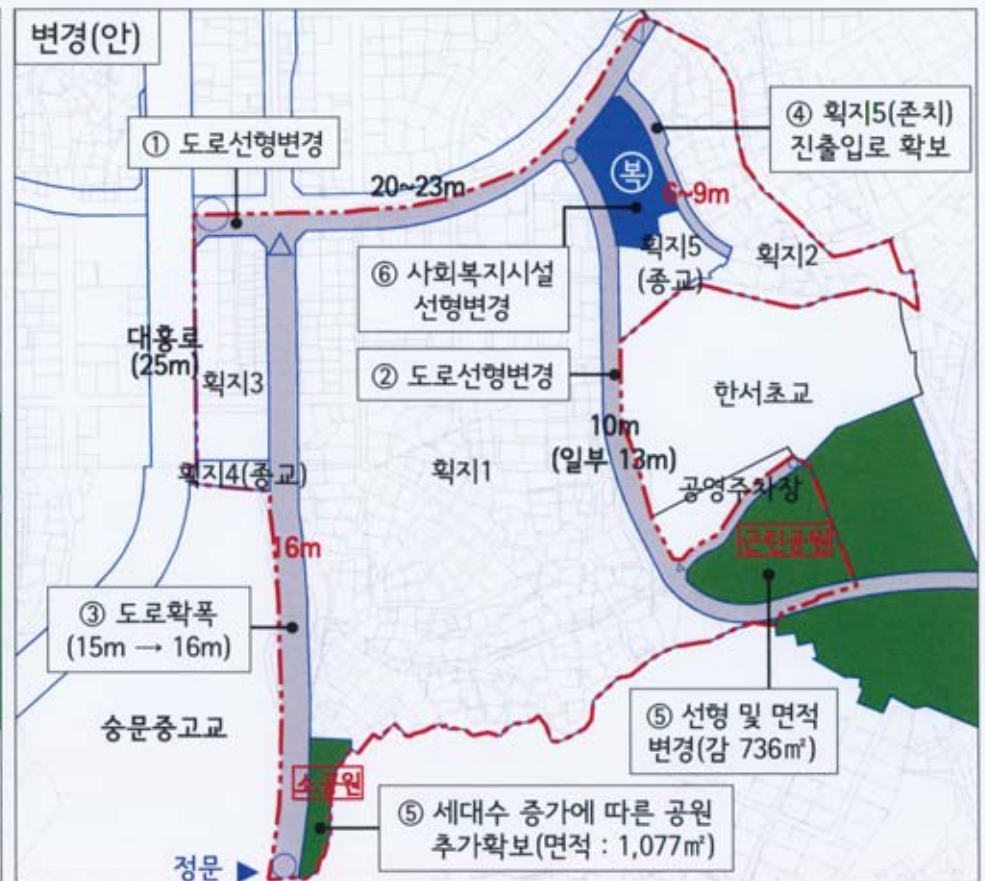
용도지역 결정(변경)에 관한 사항

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	87,840.0	감) 33.5	87,806.5	100.0	
제2종일반주거지역(12층)	87,840.0	감) 33.5	87,806.5	100.0	• 도로가각정리에 의한 일부 편입(증 9㎡) 및 토지조서 착오정정(감 42.5㎡)



기반시설 변경에 관한 사항

구분	변경 내용	변경 사유
①	순환도로변 선형변경	· 기존 건축물 존치에 따른 일부구간 선형변경
②	10m도로 선형변경	· 사회복지시설 면적 유지 및 효율적인 토지이용 계획을 위해 선형 변경
③	15m도로 확폭	· 단지 진출입을 위한 좌회전차선 확보 (왕복2차선 → 능률3차선, 15m → 16m)
④	도로(B=6~9m) 신설	· 획지5(종교시설 존치) 등 진출입로 확보를 위한 도로 신설
⑤	공원선형 및 면적변경	· 근린공원 선형변경 및 세대수 증가에 따른 공원 추가 확보[면적 : 4,618㎡ → 4,959㎡ 증) 341㎡]
⑥	사회복지시설 선형변경	· 획지5(종교시설 존치) 등 진출입로 확보를 위한 도로 신설에 따라 면적 확보(유지)를 위해 선형 변경



기준용적률 상향

■ 기준용적률 상향 조정계획

구 분	기 정	변 경	비 고
기준용적률	190%	210% 증) 20%	제2종일반주거지역(12층)
완화할 수 있는 용적률	240%	259% 증) 19%	제2종일반주거지역(12층)
적용용적률	226.99%	254.55% 증) 27.56%	제2종일반주거지역(12층)

- 기준용적률 상향으로 완화된 용적률은 60㎡이하 소형주택으로 건립

■ 증가되는 세대수 : 249세대 (1,402세대 → 1,651세대)

- 총 세대수 : 249세대 (기준용적률 상향 157세대, 규모조정 92세대)

. 임대주택 세대수 : 44세대 (기준용적률 상향 27세대, 규모조정 17세대)

. 분양주택 세대수 : 205세대 (기준용적률 상향 130세대, 규모조정 75세대)

※ 소형주택 338세대 증가 : 기준용적률 상향 157세대, 규모조정 181세대

설계개요(안)

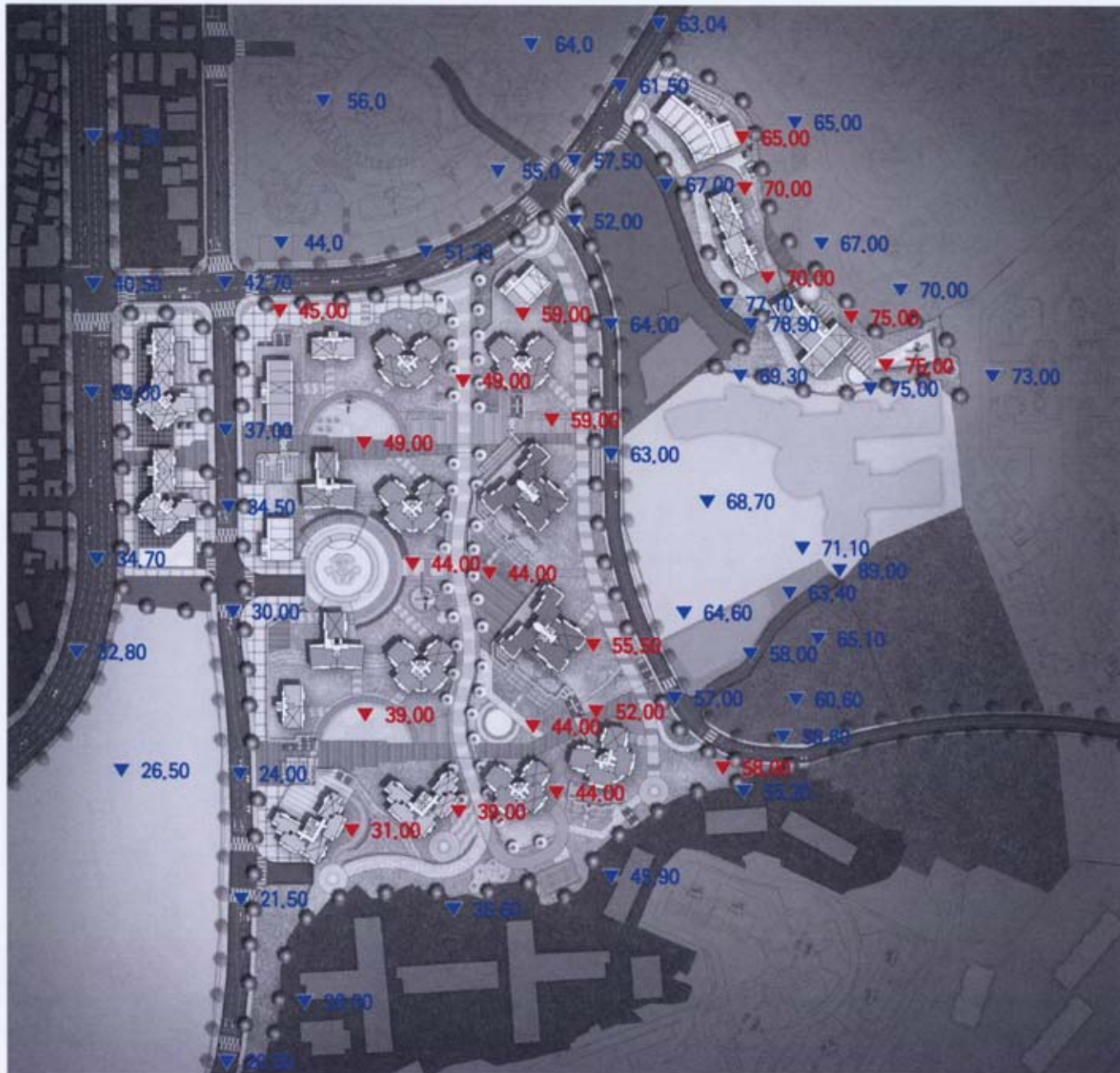
구 분		기 정				변 경(안)				비 고
구역면적		87,840.0㎡				87,806.5㎡				감) 33.5㎡
공동주택부지면적		65,446.0㎡				63,735.5㎡				감) 1,710.5㎡
건 폐 율		26.14%				27.90%				증) 1.76%
용 적 률		226.99%				254.55%				증) 27.56%
지역지구		제2종일반주거지역				제2종일반주거지역				
연면적	계	241,527.40㎡				270,963.43㎡				증) 29,436.03㎡
	지상	149,482.40㎡				162,571.57㎡				증) 13,089.17㎡
	지하	92,045.00㎡				108,391.86㎡				증) 16,346.86㎡
규모 / 동수		지하3층, 지상25층 / 공동주택 20개동				지하3층, 지상28층 / 공동주택 22개동				(가로구역별 최고 높이 95m 이하)
용 도		공동주택 및 부대복리시설				공동주택 및 부대복리시설				
비주거시설		5,380.00㎡				3,600.00㎡				감) 1,780.0㎡
세대수	구 분	분양	임대	합 계		분양	임대	합 계		
				세대수	비율(%)			세대수	비율(%)	
	합 계	1,136	266	1,402	100.0	1,341	310	1,651	100.0	증) 249
	60㎡이하	140	266	406	29.0	434	310	744	45.1	증) 338
	60~85㎡이하	724	-	724	51.6	727	-	727	44.0	증) 3
85㎡초과	272	-	272	19.4	180	-	180	10.9	감) 92	

건축계획(안)

구분	대지면적 (공동주택용지)	용적률산정연면적	용 적 률	세 대 수	평균층수 / 최고층수
기 정 (촉진계획)	65,446.0㎡	148,558.56㎡	226.99%	1,402세대 (임대266세대포함)	평균 16층이하 / 25층이하
증 감	감) 1,710.5㎡	증) 13,683.01㎡	증)27.56%	증) 249세대 (임대 44세대포함)	증) 5층
변 경(안)	63,735.5㎡	162,241.57㎡	254.55%	1,651세대 (임대310세대포함)	평균 21층이하 / 28층이하 (가로구역별 최고높이 95m 이하)



지반조성계획





민원 주요 내용

- 1안 : 염산교회 존치구역 확대
 - 본 성전 인접 교회부지인 184평의 존치 구역 확대
- 2안 : 염산교회 이전 신축
 - 교회의 중장기 목회 계획에 부합하는 부지면적 및 신축비 지원

해결 방안

- 사업시행인가신청 전까지 교회측과 협의를 통해 사업을 추진할 예정임(조합 의견 제시)
- 양측 대표자 협의체 구성을 통한 합의 유도

조감도(기정)



조감도(변경)



주민공람 의견 및 공람의견심사 내역서

■ 주민공람 의견 및 공람의견심사 내역서

- 공람기간 : 2011 9. 22 ~ 2011. 10. 06
- 공람내용 : 아현재정비촉진지구 염리3구역 재정비촉진계획 결정(변경)안
- 공람접수 내역 : “의견없음”

향 후 일정

2011. 11

공청회 및 재정비촉진계획 결정 신청 (마포구청장 → 서울특별시장)

2011. 12

서울시 도시재정비위원회 심의 및 재정비촉진계획 결정 고시(서울특별시)