

아현뉴타운사업지구 염리제3주택재개발 정비구역지정을 위한 의견 청취

의안번호	
------	--

2007. 06.
마 포 구 청 장

1. 건명 : 아현뉴타운지구 염리제3주택재개발정비구역지정을 위한 의견청취

2. 제안이유

염리제3주택재개발정비구역지정을 위한 정비계획에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 듣고자 하는 것임.

3. 구역현황

- 위 치 : 마포구 염리동 507번지 일원
- 면 적 : 87,840.0㎡ (국공유지 : 20,264.5㎡, 사유지 : 67,575.5㎡)
- 건물수 : 664동 (유희가 : 573동, 무허가 : 91동)
- 가구수 : 2,948가구 (가옥주 : 942가구, 세입자 : 2,006가구)
- 추진경위 :
 - 2003.11.18 아현뉴타운지구 지정
 - 2004.12.30 아현뉴타운지구 개발기본계획 승인
 - 2005.04.21 도시·주거환경 정비기본계획 변경 (도시계획위원회)
 - 구역면적 : 87,039㎡
 - 층 수 : 12층이하
 - 2006.04.26 조합설립추진위원회 승인
 - 2007.04.09 아현뉴타운지구 개발기본계획변경승인 (지역균형발전위원회)
 - 구역면적변경 : 87,421㎡ → 87,840㎡(구역경계 조정)
 - 층수변경 : 25층이하(평균15층이하) → 25층이하(평균16층이하)
 - 2007.05.22 서울특별시 지역균형발전위원회 자문

4. 입안내용

가. 정비사업의 명칭 : 염리제3구역 주택재개발정비사업

나. 주택재개발정비사업구역 및 그 면적

주택재개발정비사업구역	구역면적(㎡)	비고
마포구 염리동 507번지 일원	87,840㎡	신규지정

다. 도시계획시설의 설치 및 정비에 관한계획

① 도로

● 도로결정 및 변경조서

구분	구분				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태
	등급	구분	번호	폭원(m)					
폐지	소로	1	1	10	국지도로	40	대흥동3-111	대흥동3-83	일반도로
폐지	소로	3	3	6	국지도로	309	대흥동6-12	염리동24-120	일반도로
기정	소로	2	2	8	집산도로	515	염리동81-13	염리동14-203	일반도로
변경	중로	2	7	15	집산도로	620	염리동81-13	염리동14-181	일반도로
기정	소로	3	4	6	집산도로	143	염리동23-11	염리동21-35	일반도로
변경	소로	1	8	10	집산도로	320	염리동509-1	염리동24-66	일반도로
신설	중로	1	6	20	국지도로	296	대흥동2-57	염리동14-1	일반도로
기정	소로	3	5	6	국지도로	90	염리동24-71	염리동24	일반도로

● 도로변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
소로1류	-	도로폐지	• 주택재개발정비구역 계획수립시 이용자의 편의와 단지내 진입을 용이하게 하기 위해 도로 폐지
소로3류	-	도로폐지	• 주택재개발정비구역 계획수립시 이용자의 편의와 단지내 진입을 용이하게 하기 위해 도로 폐지
소로2류	중로2류	확폭 8m → 15m	• 주택재개발정비구역 계획수립시 이용자의 편의와 단지내 진입을 용이하게 하기 위해 도로 확폭
소로3류	소로1류	확폭 6m → 10m	• 주택재개발정비구역 계획수립시 이용자의 편의와 단지내 진입을 용이하게 하기 위해 도로 확폭
-	중로1류	도로신설	• 주택재개발정비구역 계획수립시 이용자의 편의와 단지내 진입을 용이하게 하기 위해 도로 신설
소로3류	소로3류	도로유지	• 주택재개발정비구역 계획수립시 이용자의 편의와 단지내 진입을 용이하게 하기 위해 도로 유지

② 공원

• 공원 및 변경조서

결정 구분	시설의 종류		위치	면 적 (㎡)		
	명 칭	시설의세분		기정	변경	변경후
폐지	녹지	완충녹지	염리동 511-12	157.3	감)157.3	-
신설	공원	근린공원	염리동 24-1 일원	-	증)4,618	4,618

• 공원변경 사유서

도면표시 번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	녹지	녹지 폐지 (면적157.3㎡)	• 주택재개발정비구역 계획수립시 지역주거환경 개선을 위하여 녹지 157.3㎡ 폐지
-	공원	공원신설 (면적4,618㎡)	• 주택재개발정비구역 계획수립시 지역주거환경 개선을 위하여 공원 4,618㎡ 신설

③ 학교

• 학교 및 변경조서

결정 구분	시설의 종류		위치	면 적 (㎡)		
	명 칭	시설의세분		기정	변경	변경후
변경	학교	송문 중·고등학교	대흥동 28-14외 27필지	40,651	감)56	40,595

• 학교변경 사유서

도면표시 번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	학교	면적감소 (면적56㎡)	• 주택재개발정비구역 계획수립시 학교 56㎡ 구역으로 편입

④ 사회복지시설

• 사회복지시설 및 변경조서

결정 구분	시설의 종류		위치	면 적 (㎡)		
	명 칭	시설의세분		기정	변경	변경후
신설	사회복지시설		염리동 14-11 일원	-	증)2,660	2,660

• 사회복지시설변경 사유서

도면표시 번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	사회복지시설	사회복지시설 신설 (면적2,660㎡)	• 주택재개발정비구역 계획수립시 사회복지시설 2,660㎡ 신설

라. 건축계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	연면적 (㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이(m) /층수(층)
	명칭	면적 (㎡)	면적	면적 (㎡)						
신설	염리 제3 주택 재개발 정비 구역	87,840	택지1	51,667	염리동 23-78일원	198,054	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	240%이하 (평균235%이하)	25층이하 (평균16층이하)
			택지2	8,242	염리동 8-142일원	21,339	공동주택 및 부대복리시설			
			택지3	5,537	대흥동 3-59일원	22,133	공동주택 및 부대복리시설			
			택지4	468	염리동 33-5일원	관계법규에 의함				
			택지5	2,141	염리동 14-21일원	관계법규에 의함				
주택의 규모 및 규모별 건설비율		<ul style="list-style-type: none"> ◦ 건립규모 <ul style="list-style-type: none"> - 주택재개발사업 : 세대당 전용면적 115㎡이하 (단, 종전 주택규모가 115㎡초과시 165㎡ 범위내 종전 주택규모 이하) - 주택재건축사업 : 세대당 전용면적 297㎡이하 ◦ 건설비율 <ul style="list-style-type: none"> - 주택재개발사업 <ul style="list-style-type: none"> · 세대당 전용면적 85㎡이하 : 80% 이상 (적용 80.60%) · 세대당 전용면적 60㎡이하 : 40% 이상 · 임대주택건설비율 : 총 건설세대수의 17%이상 (적용 18.97%) 전용면적 40㎡이하 : 40%~50% (적용 48.87%) 전용면적 40초과~50㎡이하 : 40%~50% (적용 40.60%) 전용면적 50초과~60㎡이하 : 10%~20% (적용 10.53%) 								
건축물의 건축선에 관한 계획		<ul style="list-style-type: none"> · 건축법 등 관계 법규에 의함 								

마. 사업시행예정시기 : 구역지정고시일로부터 4년 이내

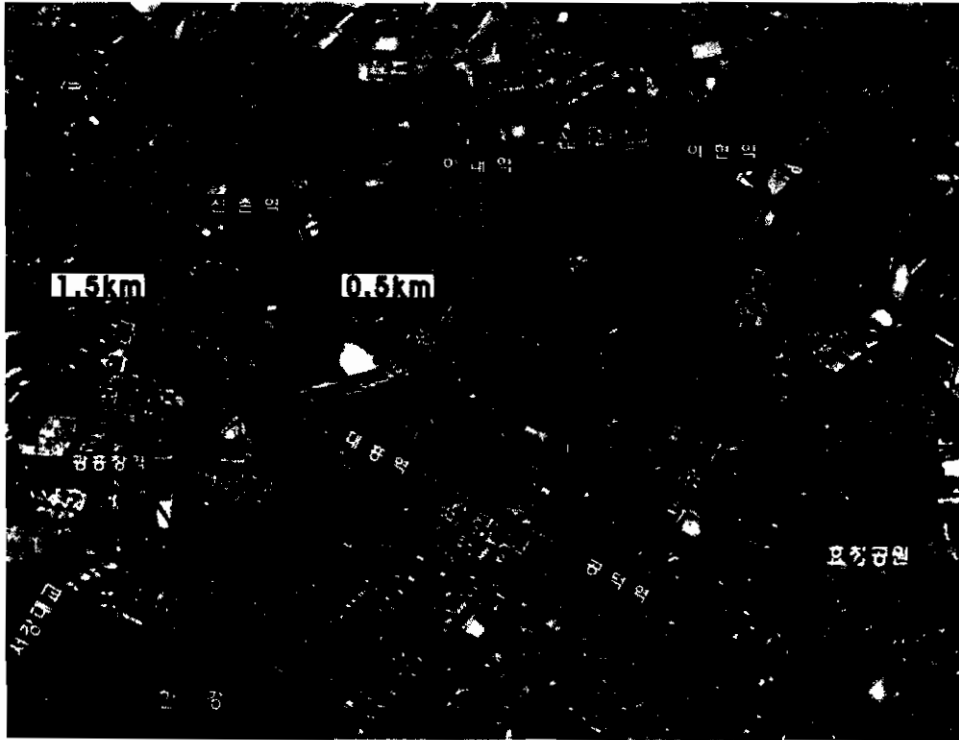
5. 상정사유

- 본 사업대상지는 마포구 아현뉴타운사업지구 개발기본계획에 따라 주택재개발 정비사업구역으로 계획된 지역이며,
- 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획에 주택재개발 정비예정구역으로 도시기반시설이 열악하고 노후·불량주택 등이 밀집되어 있어 정비사업을 통한 토지의 합리적 이용과 도시기반시설을 확충하여 주거환경개선 및 도시의 건전한 발전과 공공의 복리를 증진하고자 주택재개발 정비구역 지정 및 도시관리계획 결정(변경)코자 함.

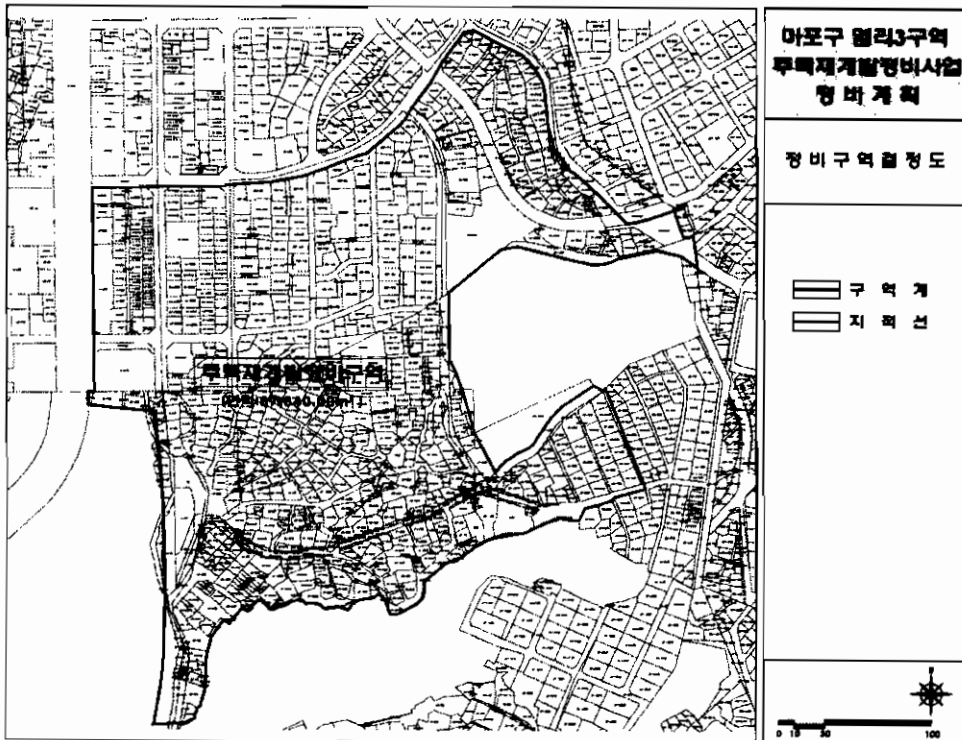
위치도 및 정비구역지정도

(별첨1)

1. 위치도



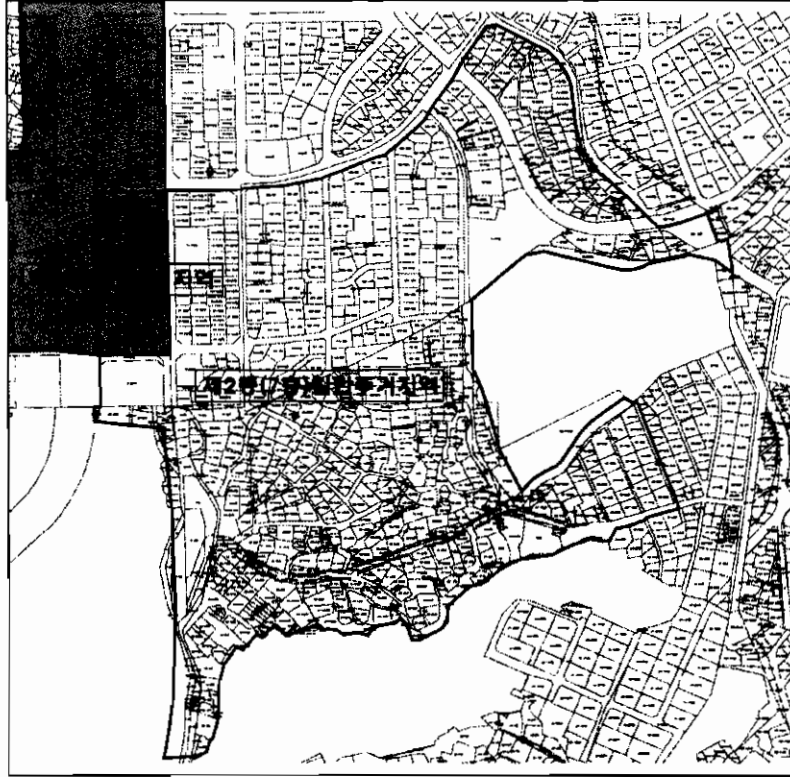
2. 정비구역지정도



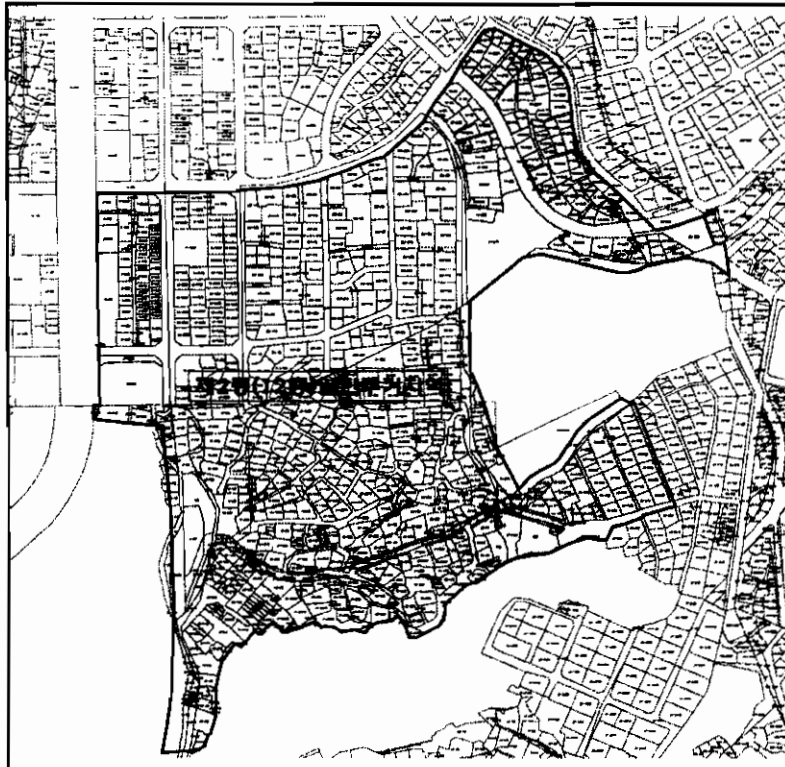
용도지역결정도

(별첨2)

3. 용도지역결정도 (기정)



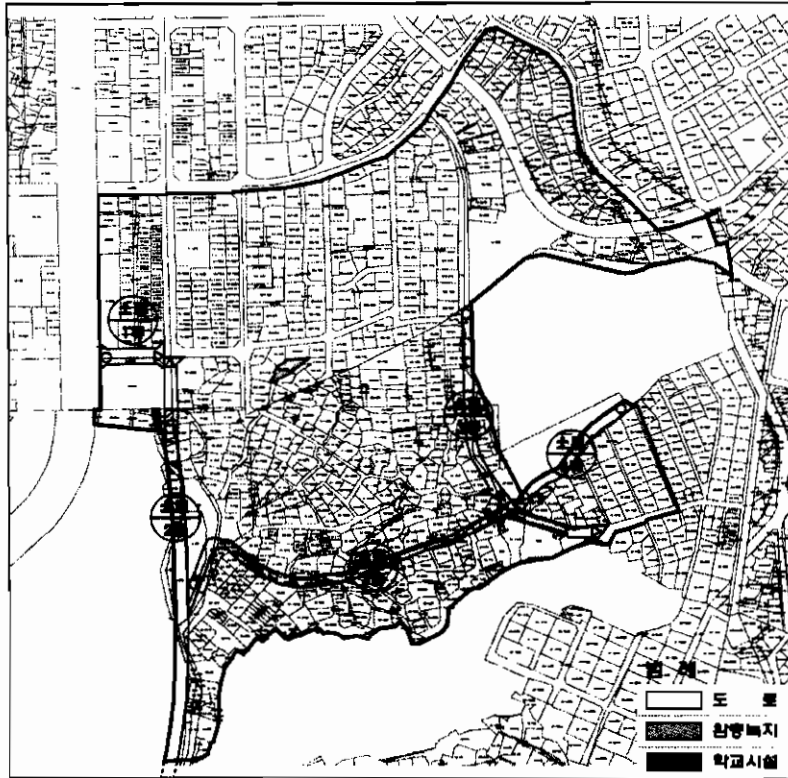
- 용도지역결정도 (변경)



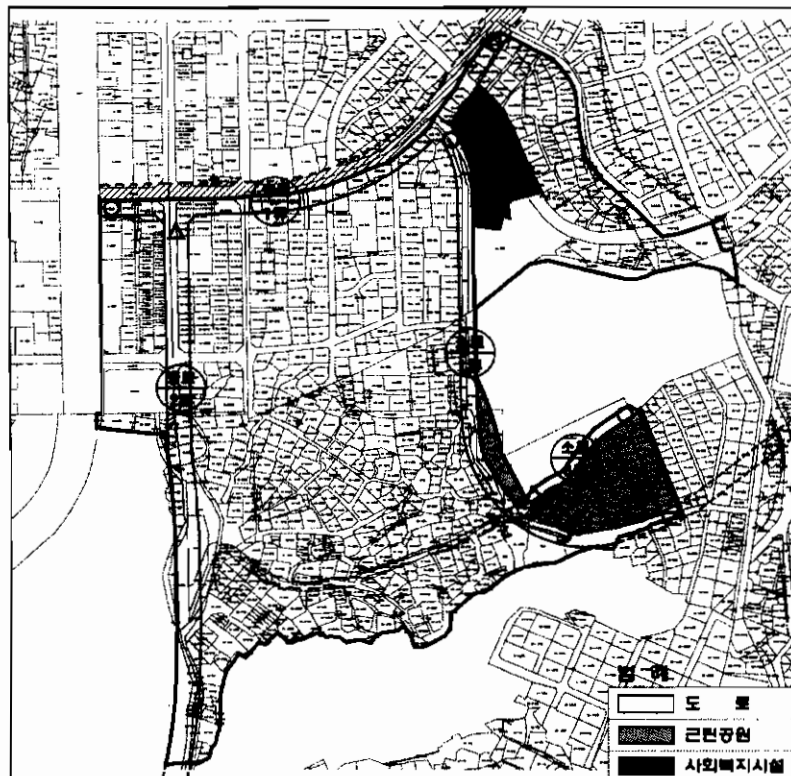
도시관리계획결정도

(별첨3)

4. 도시계획시설결정도 (기정)



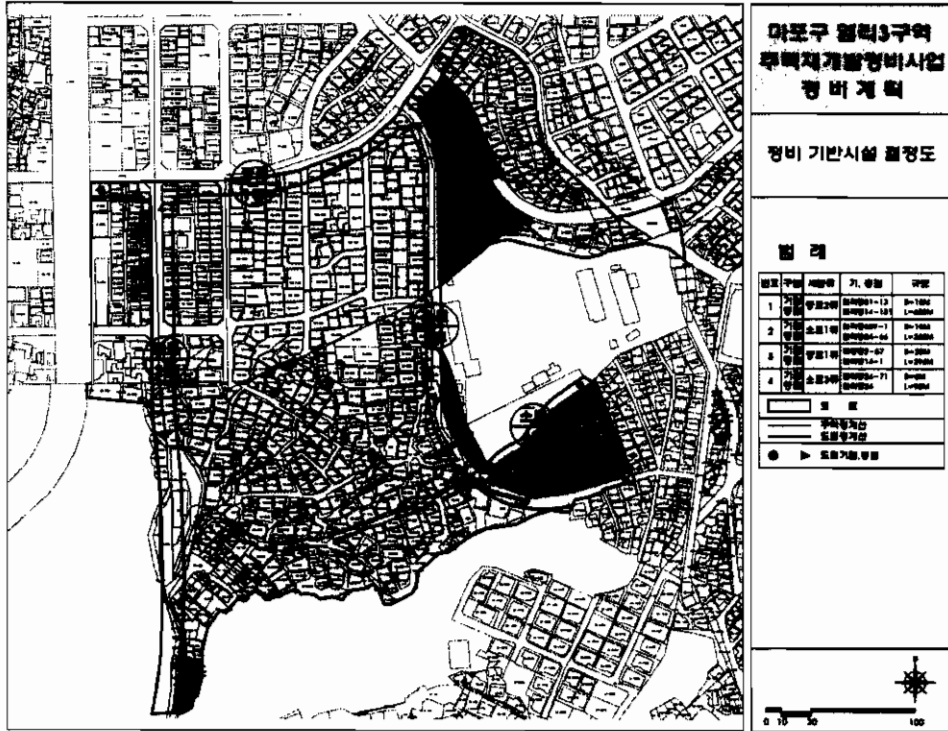
- 도시계획시설결정도 (변경)



정비계획결정도 및 토지이용계획도

(별첨4)

5. 정비계획결정도



6. 토지이용계획도

