염리제4 주택재개발 정비계획 수립 및 정비구역지정(안)

- 마포구 구의회 의견청취 -

2009. 12. 01

상정사유 및 현황

■ 상정사유

우리 구 아현뉴타운지구 내 염리4주택재개발정비예정구역에 대하여 정비구역지정 및 정비계획 수립을 위해 구의회 의견을 청취하고자 함

위 치	마포구 염리동 9번지 일대
면 적	38,809㎡
용도지역 용도지구	제2종일반주거지역(7층)

추진경위

2003. 11. 18	아현뉴타운지구 지정
2004. 12. 30	아현뉴타운 개발기본계획 승인
2007. 11. 20	조합설립추진위원회 승인
2008. 03. 26	정비구역지정 위한 MA회의 개최
2008. 04. 14	정비구역지정 위한 사업지원센터 개최
2009. 04. 14	서울시 지역균형발전위원회 (수정가결)
2009. 05. 28	아현뉴타운 개발기본계획 변경 공고
2009. 06. 12 ~ 07.23	구역지정을 위한 관련기관(부서)협의 및 보완
2009. 08. 07 ~ 09.05	주민공람(30일) 및 주민설명회
2009. 10. 30	주민공람의견 심사(총4건: 3건 불채택, 1건 채택)

현황 종합분석도

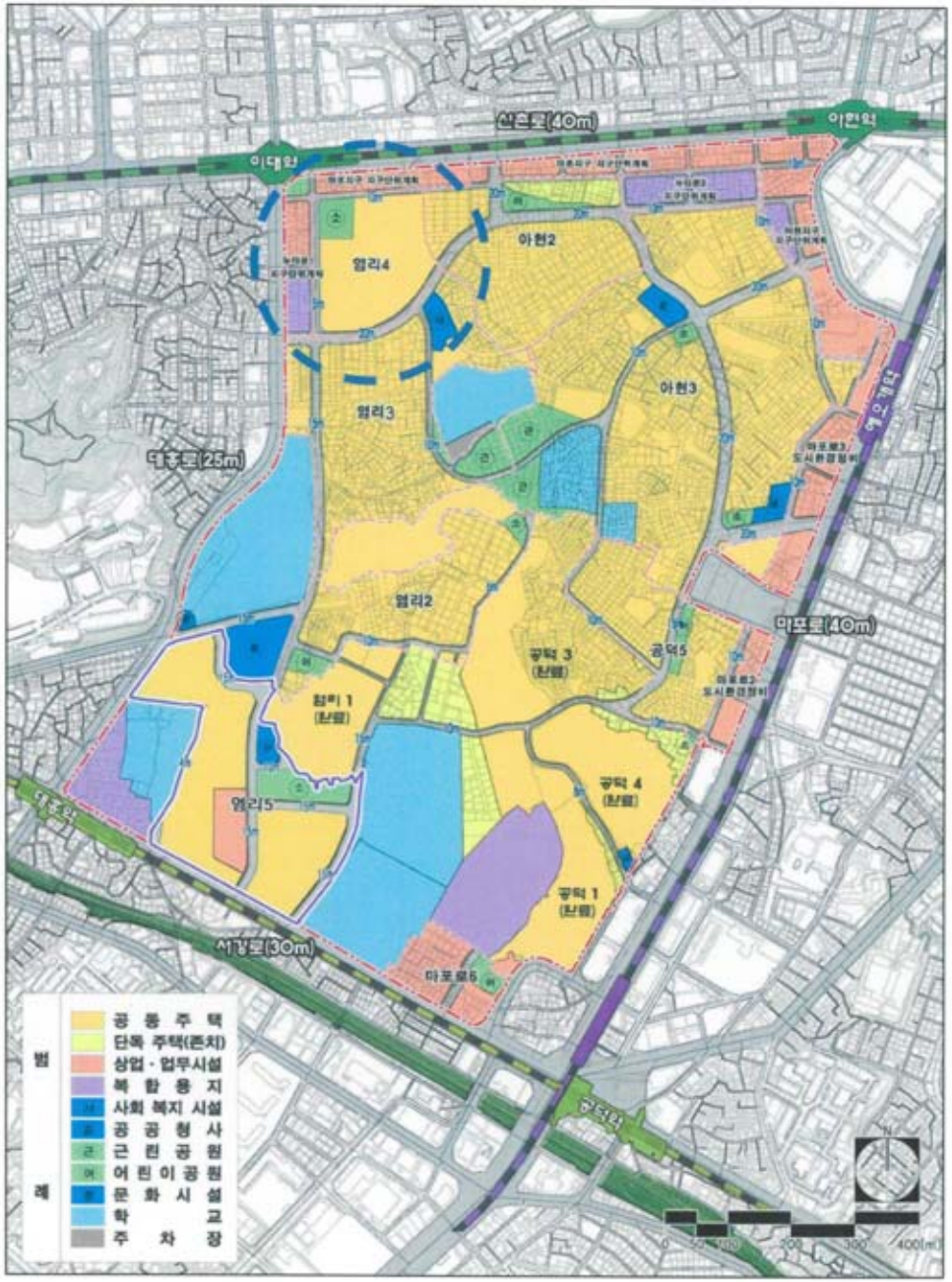
① 대상지 북측도로(8m)

② 기존무허가 건축물

③ 대상지 내부도로(6m)

아현뉴타운지구 개발기본계획(토지이용계획)

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		1,088,000	100.00	
주택건설용지	소계	671,930	61.76	
	단독주택	32,327	2.97	
	아파트	585,635	53.83	
	복합용도	53,968	4.96	
상업용지	소계	86,499	7.95	
	상업업무	86,499	7.95	
공공시설용지	소계	329,571	30.29	
	도로	128,352	11.79	
	공원녹지	37,246	3.42	
	문화시설	8,556	0.79	
	공공청사	8,082	0.74	
	학교	142,053	13.06	
	주차장	1,578	0.15	
	사회복지	2,660	0.24	
	철도시설	1,044	0.10	



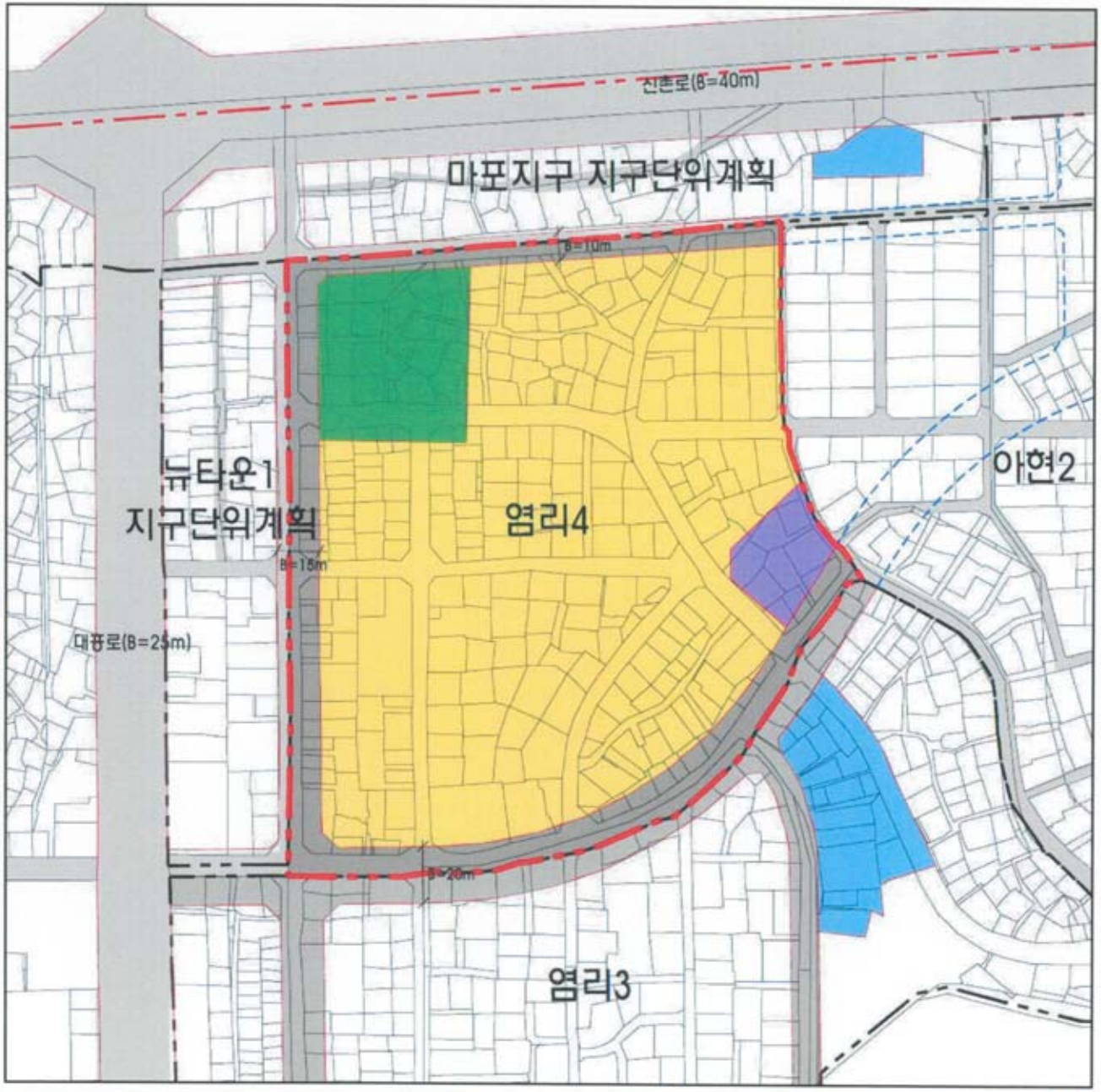
아현뉴타운지구 개발기본계획(염리4구역)

■ 정비(예정)구역 결정조서

면적	38,809㎡
용적률	190%
건폐율	50%
층수	25층이하 (평균16층이하)

■ 토지이용계획

구 분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		38,809	100.0	
정비기반시설 등	소계	9,489	24.5	
	도로	6,247	16.1	
	소공원	3,242	8.4	
택지	소계	29,320	75.5	
	택지1	28,247.7	72.8	공동주택
	택지2	1,072.3	2.7	종교시설



정비구역지정 요건에 관한 사항

기 본 사 항 — 구역면적 1만㎡이상(38,809㎡)

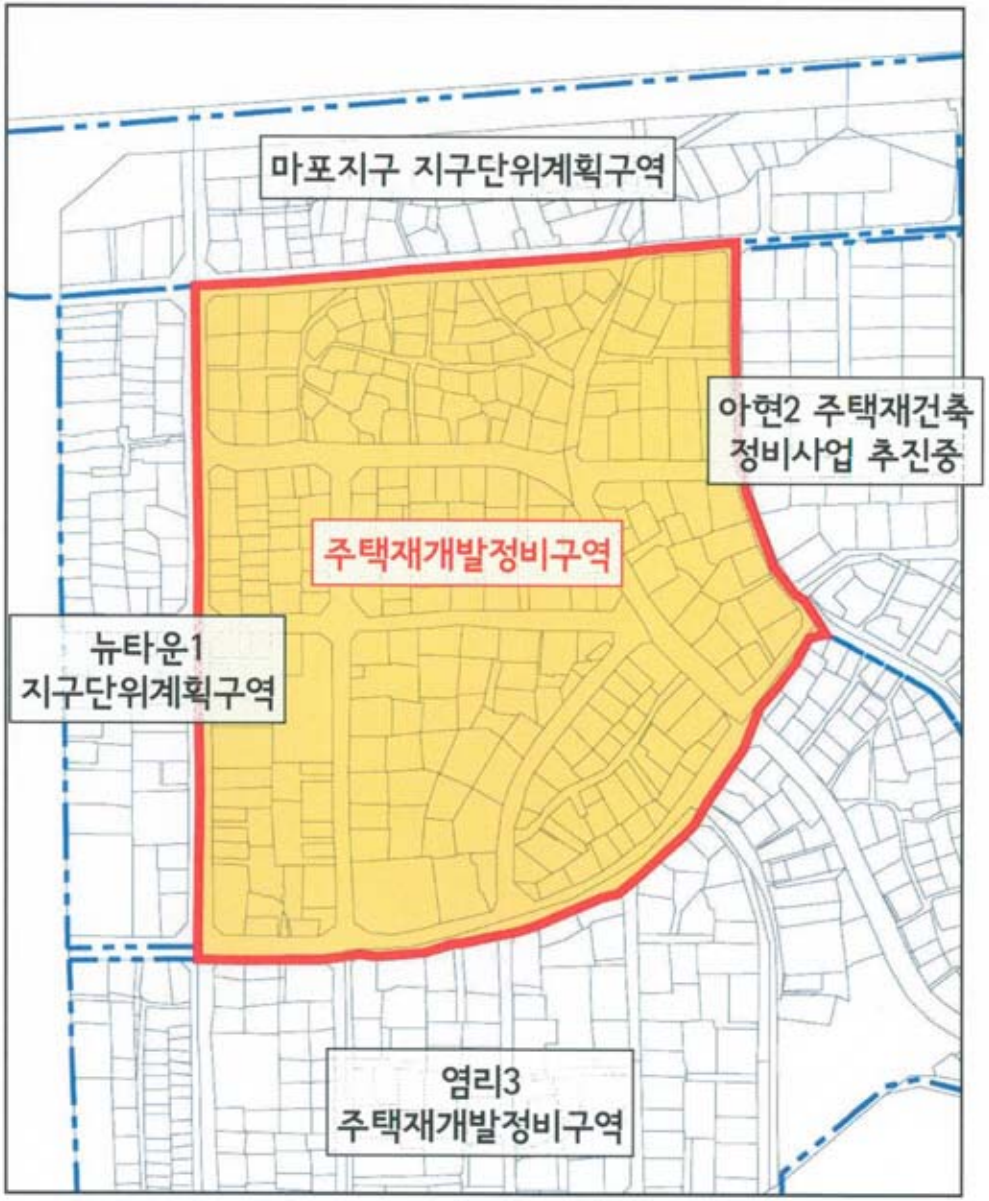
선 택 사 항

정비구역지정 요건 충족

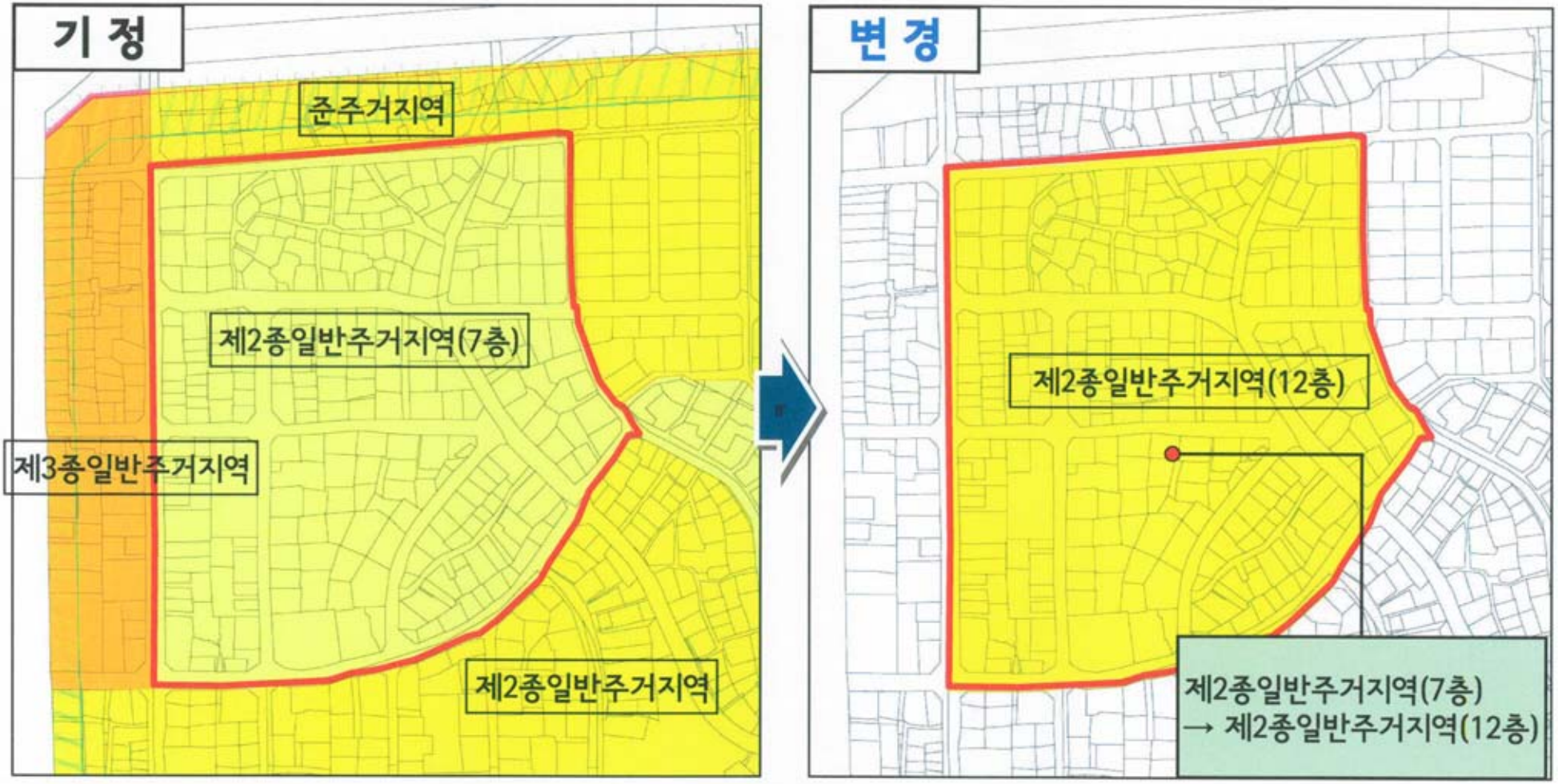
- 노후불량 72.4% (전체동수 : 250동, 노후불량동수 : 181동)
- 호수밀도 67.3호/ha (호수 : 261호, 대지면적 : 3.88ha)
- 접도율 66.8% (전체동수 : 250동, 접도건축물 : 167동)
- 과소필지 및 부정형필지 34.2% (검토대상필지 : 275필지, 부적합필지 : 94필지)
- 재해발생우려지역 : -

정비구역 결정에 관한 사항

구역 면적	38,809㎡
지정 사유	• 아현뉴타운지구 개발기본계획 및 서울시 도시·주거환경정비기본계획 등에 따라 주택재개발사업으로 계획된 지역임 • 도시기반시설이 부족하고, 건축물이 노후하여 주거환경개선을 위해 주택재개발정비구역으로 지정하고자 함



용도지역 결정에 관한 사항

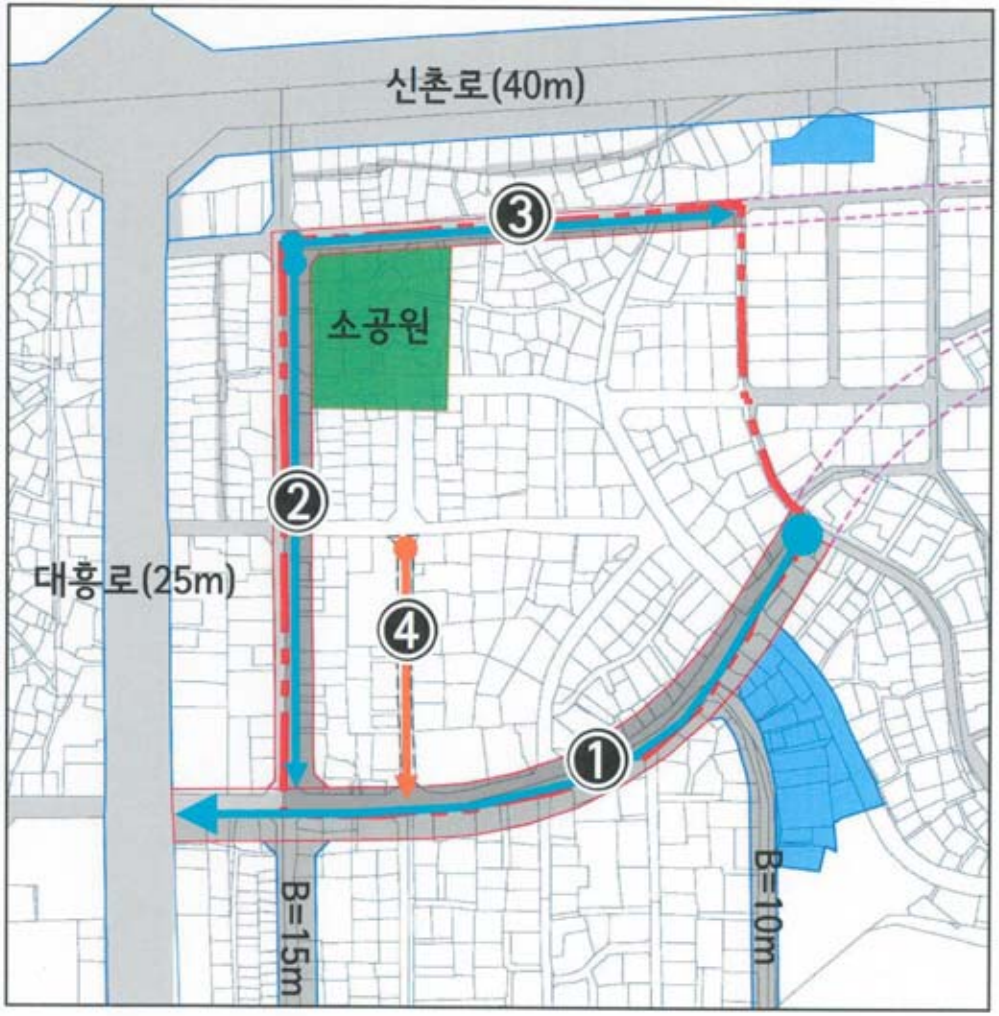


구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
계		38,809	-	38,809	100.0	
주거지역	제2종일반주거지역(7층)	38,809	감)38,809	-	-	
	제2종일반주거지역(12층)	-	증)38,809	38,809	100.0	평균16층까지 완화

정비기반시설에 관한 사항

■ 도로

연번	도 로	변경사항	비고
①	중로1-427	B=20m, L=296→298m	노선연장
②	중로2-(1)	B=15m, L=213m	노선신설
③	소로1-(1)	B=10m, L=172m	노선신설
④	소로3-263	노선폐지	



■ 소공원

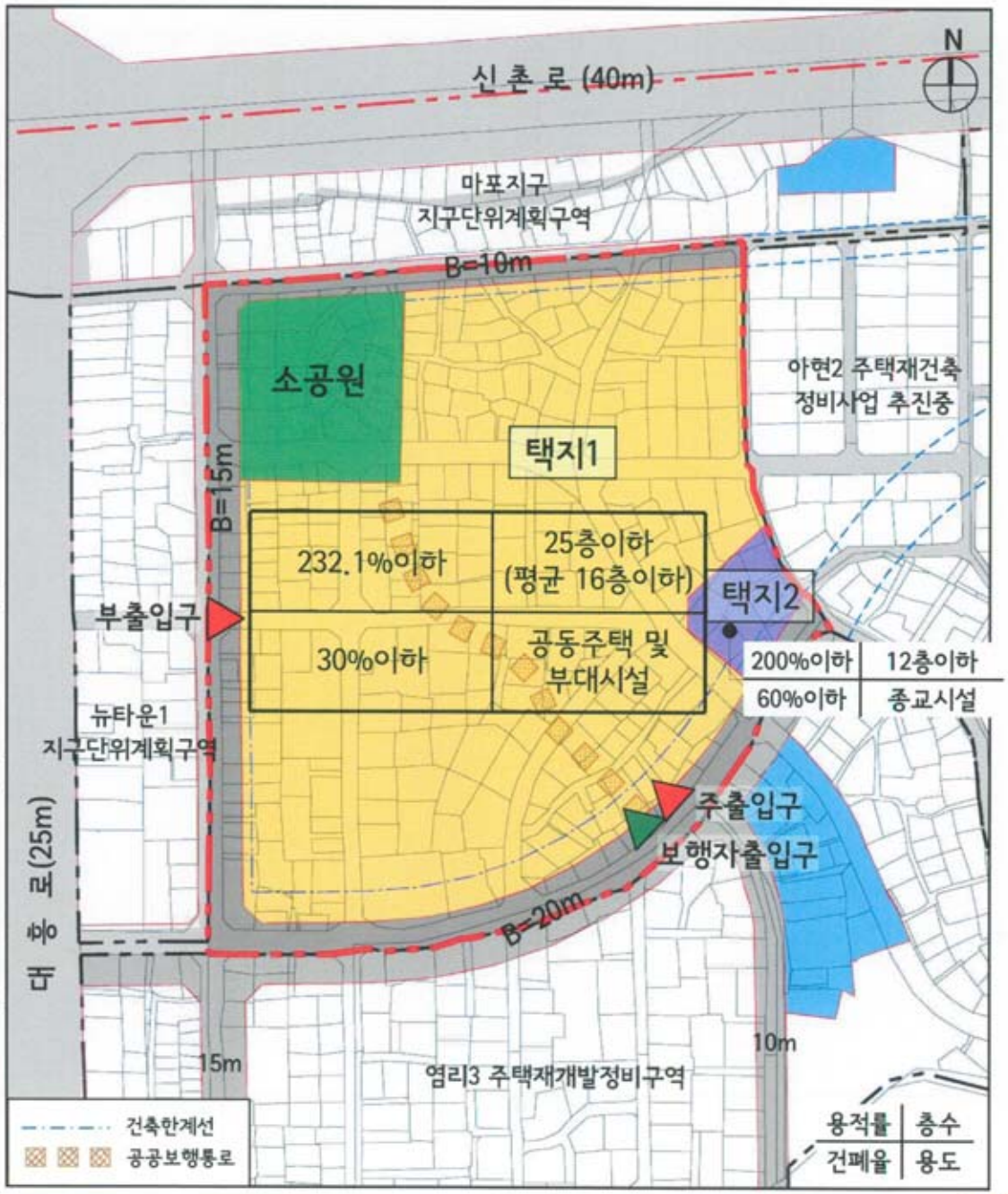
위 치	염리동 9-120번지 일대
면 적	3,242㎡

■ 기부채납 또는 무상귀속

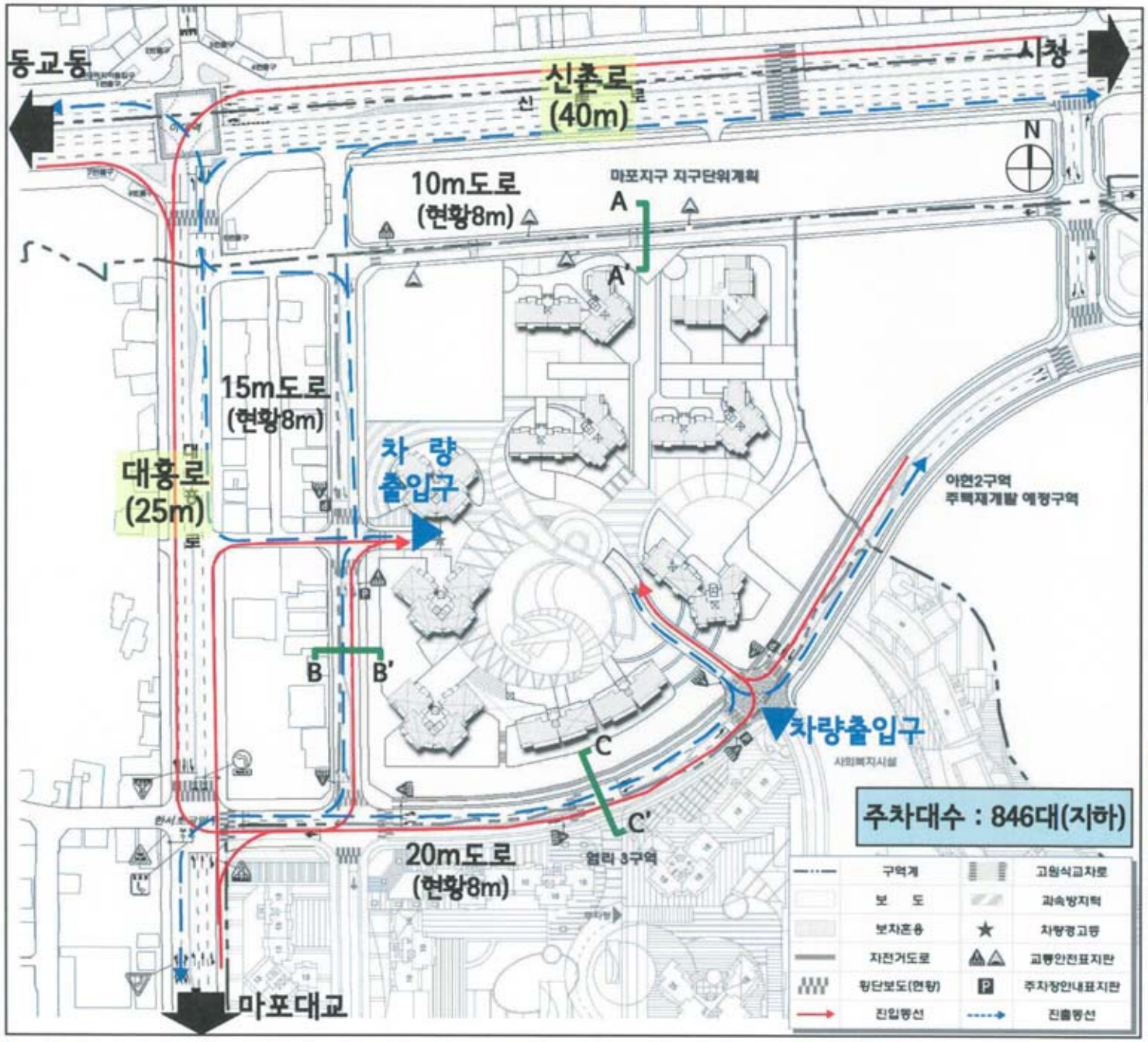
○도 로 - 6,247㎡ (순부담 - 2,422.3㎡) ○공 원 - 3,242㎡ (순부담 - 2,576.0㎡)	총부담 - 9,489㎡ - 구역면적 대비 24.5% 순부담 - 4,998.3㎡ - 구역면적 대비 12.9%

정비계획결정(안)

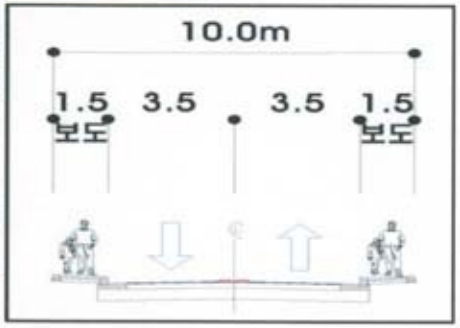
가구 및 획지계획	• 획지1 : 28,247.7㎡(공동주택) • 획지2 : 1,072.3㎡(종교시설)
용적률	• 232.1% 이하(상한용적률)
건폐율	• 30% 이하
높 이	• 평균 16층이하
건 축 한계선	• 중로1-427호선변 택지1 : 10m • 중로1-427호선변 택지2 : 6m • 중로2-(1)호선변 : 3m • 소로1-(1)호선변 : 3m
공 공 보행통로	• 남측 주출입구에서 소공원까지 연결되는 공공 보행통로 확보



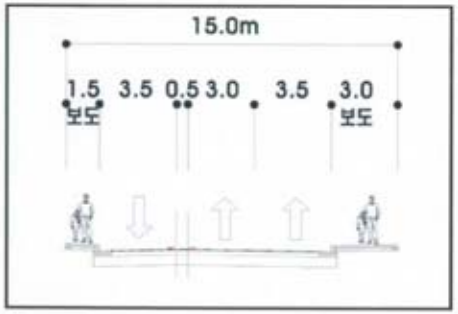
교통처리계획(안)



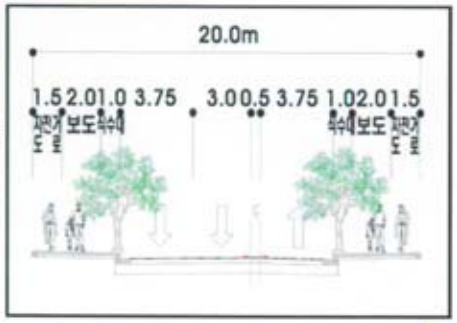
A - A'



B - B'



C - C'



건축계획(안)

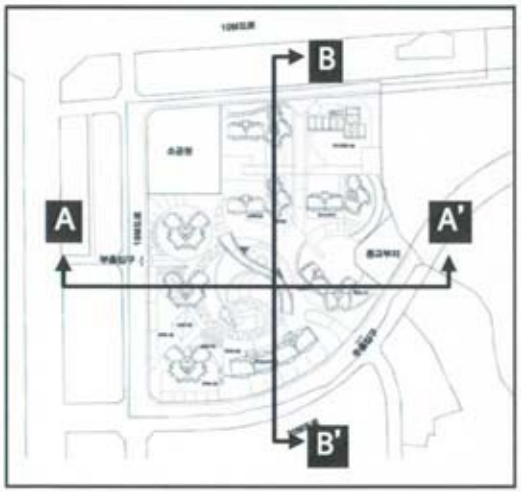
대지면적	28,247.7㎡
건축면적	7,529.5㎡
주 용 도	공동주택 및 부대복리시설
건 폐 율	26.66%
용 적 률	231.02%
높 이	평균 16층이하
세대수(임대)	622세대(107세대)
주차대수	846대(지하)

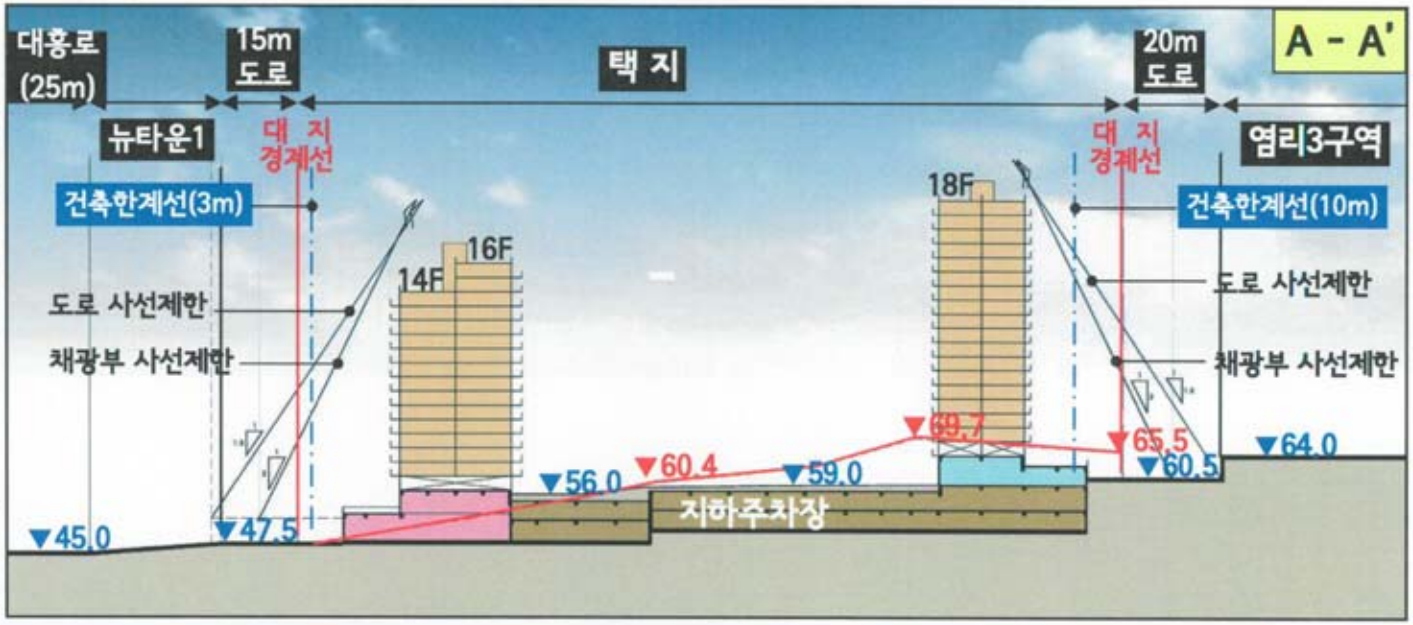
■ 공동이용시설의 설치

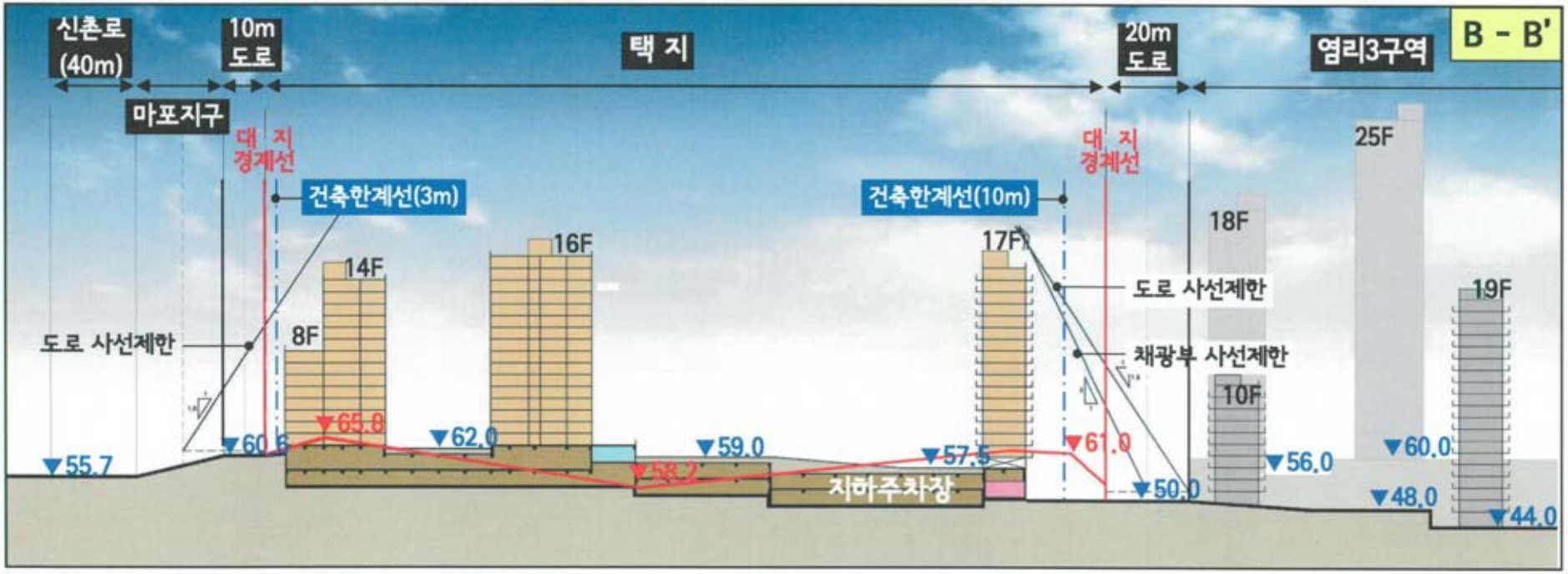
시설	면적(㎡)	시설	면적(㎡)
관리사무소	154.4	문고	66
주민공동시설	123.3	주민운동시설	400.65
경로당	130.8	어린이놀이터	904.2
보육시설	257.4	근린생활시설	2,400

대지 종횡단면도

Key - map







조감도

대흥로
(25m)
신촌로
(40m)
소공원
10m도로
(현황8m)
15m도로
(현황8m)
아현2
주택재건축예정구역
종교시설
20m도로
(현황8m)
염리3
주택재개발정비구역

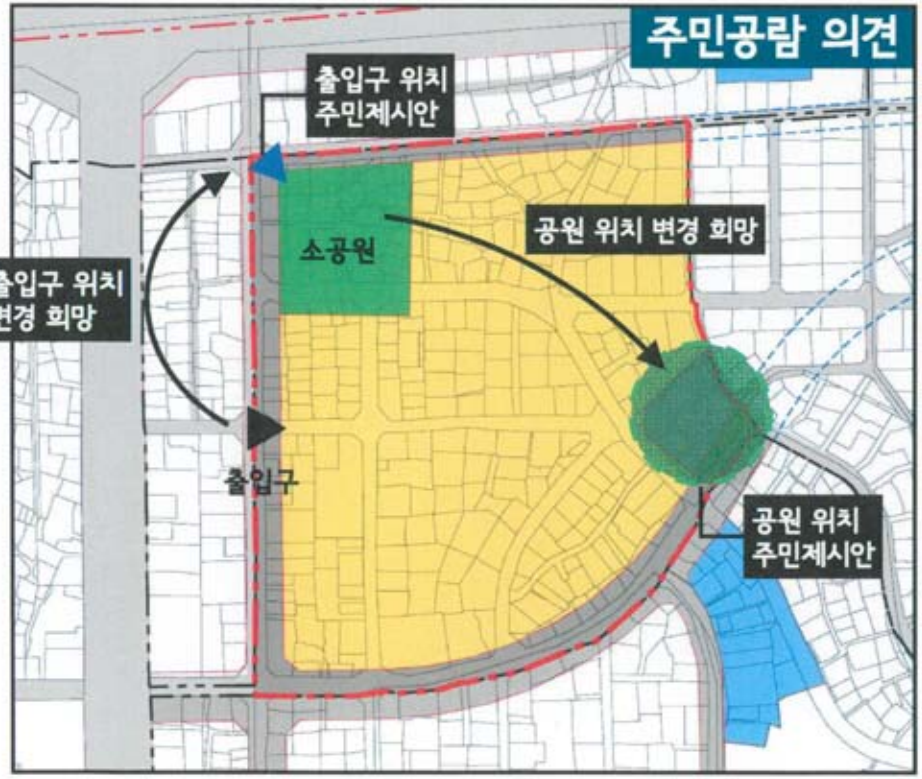
주민공람 의견

연번	주요 주민공람의견	검토의견	비고
1	▪ **소공원 위치변경** - 염리동 487, 488번지로 위치 변경하고, 현재위치는 근린생활시설 및 아파트 주출입구를 설치하여 이대역과 연계되도록 변경 요구 ▪ **주 출입구 및 차량 진·출입구위치 변경** - 지하철(2호선 이대역) 이용이 편리한 위치로 근접한 위치로 변경 요구	▪ 소공원 위치변경 : 「2010 도시·주거환경정비기본계획」 및 아현뉴타운지구 개발기본계획에 의거 지역주민의 이용이 극대화 될 수 있는 곳에 소공원을 계획한 사항으로 다수 주민의 편익이 증가될 것으로 판단됨 ▪ 보행동선 : 입주민의 안전성을 고려하고, 대중교통(지하철) 이용을 최우선으로 고려하여 지하철과 최단거리의 보행동선을 고려함 ▪ 차량진출입구 위치 변경 :「서울시 교통영향평가서 작성 지침」 및 아현뉴타운 보행네트워크 계획에 따라 적정위치에 계획하였음	미반영 ▶
2	▪ **과도한 기부채납 하향 조정** - 현재 기부채납률은 너무 높아 아현뉴타운 타구역과 비교하였을 때도 형평성이 맞지 않으니 하향조정 요구	▪ 기부채납 비율은 기적정 반영됨 (지침 20%, 염리4구역 12.9%) ※ 참고사항 : 아현뉴타운 타구역 기부채납 비율 현황, 관련지침 및 용적률 인센티브 관련 자료	미반영 ▶
3	▪ **주택규모 및 건설비율 조정 요구** - 관련법에서 정한 주택규모 및 건설 비율을 적용하여 85㎡ 이상의 건설 비율 (기준 20% 미만) 상향 조정 요구 (현재 10.4%)	▪ 주택규모 및 건설비율 조정 : 반영 - 반영내용 (85㎡ 초과분 : 당초 67세대 10.4% → 변경 119세대 19.1%)	반영 ▶

감 사 합 니 다

소공원 위치변경

연번	주요 주민공람의견	검토의견	비고
1	▪ **소공원 위치변경** - 염리동 487, 488번지로 위치 변경하고, 현재위치는 근린생활시설 및 아파트 주출입구를 설치하여 이대역과 연계되도록 변경 요구 ▪ **주 출입구 및 차량 진·출입구위치 변경** - 지하철(2호선 이대역) 이용이 편리한 위치로 근접한 위치로 변경 요구	▪ 소공원 위치변경 : 「2010 도시·주거환경정비기본계획」 및 아현뉴타운지구 개발기본계획에 의거 지역주민의 이용이 극대화 될 수 있는 곳에 소공원을 계획한 사항으로 다수 주민의 편익이 증가될 것으로 판단됨 ▪ 보행동선 : 입주민의 안전성을 고려하고, 대중교통(지하철) 이용을 최우선으로 고려하여 지하철과 최단거리의 보행동선을 고려함 ▪ 차량진출입구 위치 변경 :「서울시 교통영향평가서 작성 지침」 및 아현뉴타운 보행네트워크 계획에 따라 적정위치에 계획하였음	미반영

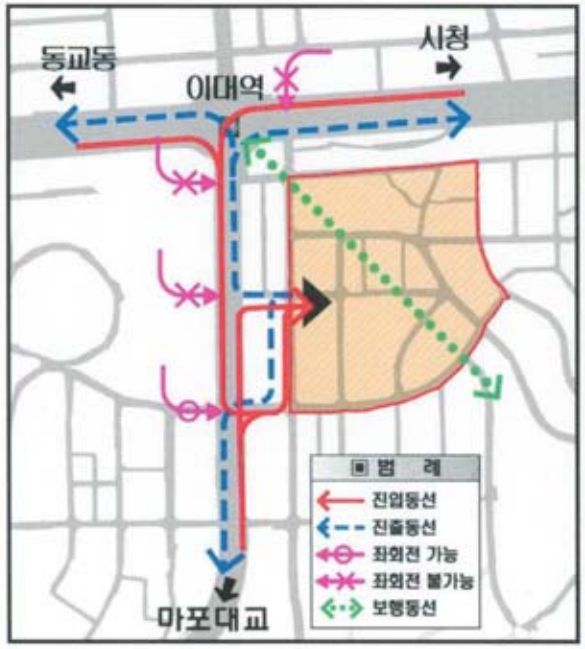


주출입구 및 차량 진·출입구 위치 변경

주민공람 의견

	장점	단점
교통 소통	-	• 이대역 사거리와 진출입구가 인접하여 간선도로(신촌로) 상에서 차량 진출입으로 인한 교통소통 문제점 발생
주진입 도로 및 도로망 위계	-	• 신촌로상에서 진출입구와 연결되는 도로폭원 협소 • 진입도로로 이용이 적정한 남측도로(순활생활가로)와의 연결시 진출입 동선이 길어짐 • 주간선도로(신촌로, 40m) → 보조간선도로(대흥로, 25m) → 집산도로(사업지 서·남측도로)로 연계되는 도로망체계를 고려할 때 북측 출입구 설치는 불합리
교통 안전	-	• 사업대상지에서 이대역으로 연결되는 보행동선과 차량동선의 상충이 발생하여 보행환경 저해

추진위원회 의견



	장점	단점
교통 소통	• 주변 교차로와의 충분한 이격거리 유지로 간선도로 소통상의 문제점 미미	-
주진입 도로 및 도로망 위계	• 남측 인접도로 폭 20m로 차량 진출입구로 연결 유리 • 대흥로(25m)-순환생활가로(20m)- 대상지 서측도로(15m) 등 노선폭원에 따라 효율적 교통처리 가능	-

과도한 기부채납 하향 조정

연번	주요 주민공람의견	검토의견	비고
2	▪ 과도한 기부채납 하향 조정 - 현재 기부채납률은 너무 높아 아현뉴타운 타구역과 비교하였을 때도 형평성이 맞지 않으니 하향조정 요구	▪ 기부채납 비율은 기적정 반영됨 (지침 20%, 염리4구역 12.9%) ※ 참고사항 : 아현뉴타운 타구역 기부채납 비율 현황, 관련지침 및 용적률 인센티브 관련 자료	미반영

■ 기부채납 비율

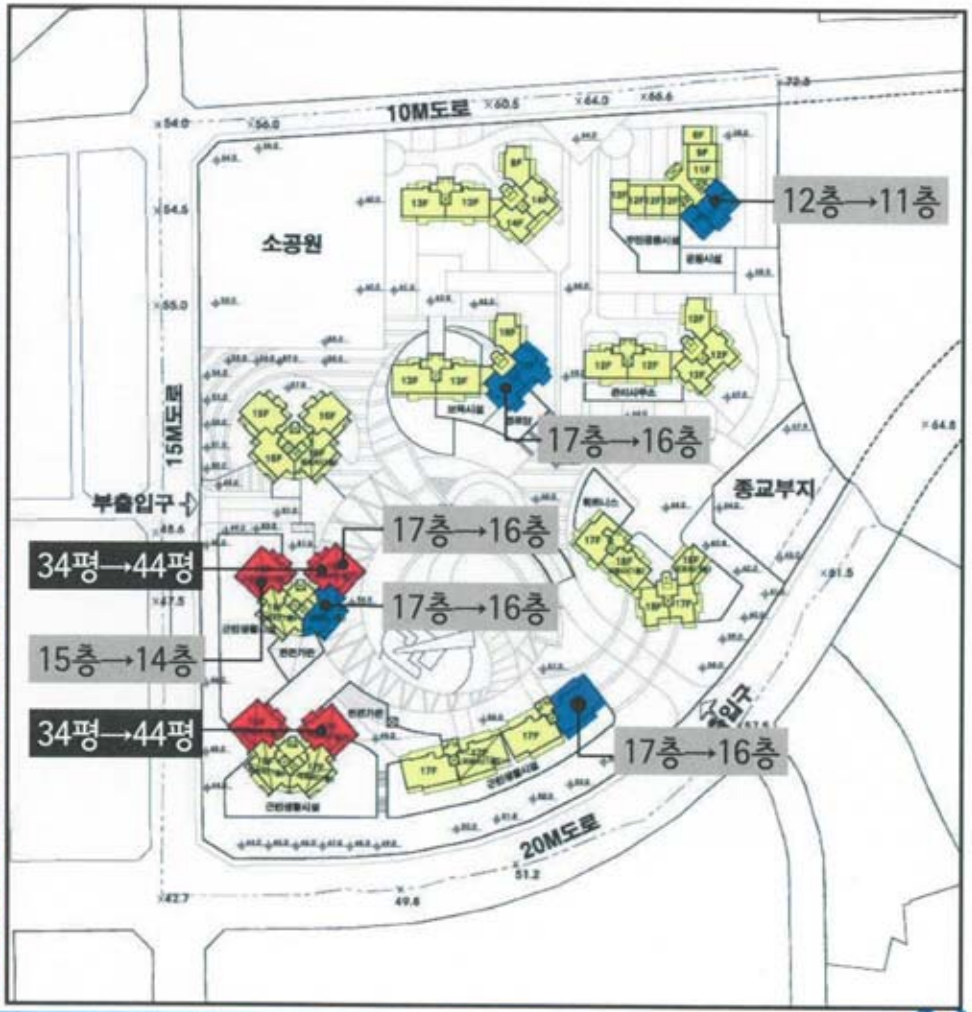
구분	면적(㎡)			기부채납 비율(%)	비고
	새로이 설치하는 공공시설(A)	무상양도 (B)	기부채납 (A-B)		
계	9,489	4,490.7	4,998.3	12.9	
도로	6,247	3,824.7	2,422.3		
공원	3,242	666.0	2,576.0		

※ 용도지역상향 및 층수완화를 위한 기부채납 비율 기준

: 1단계용도상향(15%)+층수완화(5%) = 20%

정비사업 및 뉴타운사업은 심의를 통해 완화가능, 최소 10%이상 확보

주택규모 및 건설비율 조정 요구

연번	주요 주민공람의견	검토의견	비고
3	▪ 주택규모 및 건설비율 조정 요구 - 관련법에서 정한 주택규모 및 건설 비율을 적용하여 85㎡ 이상의 건설 비율(기준 20% 미만) 상향 조정 요구(현재 10.4%)	▪ 주택규모 및 건설비율 조정 : 반영 - 반영내용 (85㎡ 초과분 : 당초 67세대 10.4% → 변경 119세대 19.1%)	반영

구 분		기정	변경	변경후
대지면적(㎡)		28,247.7	-	28,247.7
용도		공동주택 및 부대복리시설		
건축면적(㎡)		7,529.5	-	7,529.5
건폐율(%)		26.66	-	26.66
연면적(㎡)	지상	65,257.27	증)1.37	65,258.64
	지하	41,668.39	감)54.53	41,613.86
	계	106,925.66	감)53.16	106,872.5
용적률(%)		231.02	-	231.02
규모		평균 15.5층	감)평균0.24층	평균15.26층
세대수	계	644 (100.0%)	감) 22	622 (100.0%)
	60㎡ 이하	173 (26.86%)	감) 2	171 (27.49%)
	60㎡ 초과 ~85㎡ 이하	294 (45.65%)	감) 69	225 (36.17%)
	85㎡ 초과	67 (10.4%)	증) 52	119 (19.13%)
	임대 (60㎡ 이하)	110 (17.08%)	감) 3	107 (17.2%)