

염리제4주택재개발 정비계획의 수립 및 정비구역 지정을 위한 의견청취의 건 심사보고서

2009. 12. 1.
복지도시위원회

1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자 : 2009. 11. 16. 마포구청장

나. 회부일자 : 2009. 11. 19.

다. 상정 및 심사일자

- 제149회 제2차 정례회 제4차 위원회(2009.12.1) 상정, 심사, 원안채택

2. 제안설명요지 (제안 설명자 : 진경식 도시계획과장)

가. 제안이유

- 염리4주택재개발사업 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 듣고자 함

나. 주요요지

○ 구역현황

- 위 치 : 마포구 염리동 9번지 일원
- 면 적 : 38,809㎡(국공유지 9,641.9㎡, 사유지 29,167.1㎡)
- 건 물 수 : 250동(유허가 239동, 무허가 11동)
- 가 구 수 : 1,292가구(가옥주 328가구, 세입자 964가구)

○ 추진경위

- 2003. 11. 18 : 아현뉴타운지구 지정(서울시고시 제2003-372호)
- 2004. 12. 30 : 아현뉴타운 개발기본계획 승인(서울시공고 제2004-1431호)
- 2005. 4. 21 : 도시·주거환경정비기본계획 변경 고시(서울시고시 제2005-99호)
- 2007. 11. 20 : 염리4 주택재개발조합설립 추진위원회 승인

- 2008. 6. 13 : 영리4주택재개발 정비구역지정 및 정비계획(안) 접수(추진위 → 마포구)
- 2008. 10. 13 : 서울시 지역균형발전소위원회 심의 및 자문(1차)
- 2008. 12. 15 : 서울시 지역균형발전소위원회 심의 및 자문(2차)
- 2009. 4. 14 : 서울시 지역균형발전본위원회 심의 및 자문
- 2009. 5. 28 : 아현뉴타운 개발기본계획 변경 공고(마포구공고 제2009-388호)
- 2009. 6. 11 : 서울시 및 마포구 관련부서 협의(6. 11 ~ 6. 26)
- 2009. 8. 7 : 주민공람공고(8. 7 ~ 9. 5)
- 2009. 8. 27 : 주민설명회
- 2009. 10. 30 : 공람심사위원회 개최

○ 용도지역계획

구분	면적(㎡)	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	증·감	변경		
계		38,809	-	38,809	100	
주거지역	제2종일반주거지역(7층)	38,809	감)38,809	-	-	
	제2종일반주거지역(12층)	-	증)38,809	38,809	100	평균16층이하

○ 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		38,809	100	
정비기반시설 등	소계	9,489	24.5	기부채납 : 4,998.3㎡
	공원	3,242	8.4	
	도로	6,247	16.1	
택지	소계	29,320	75.5	
	택지1	28,247.7	72.8	공동주택 및 부대복리시설
	택지2	1,072.3	2.7	종교시설

○ 도시계획시설의 설치 및 정비에 관한 계획

① 도로

• 도로결정 및 변경조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		최 초 결정일	비 고
	등급	류 별	번 호	폭원 (m)				기점	종점		
기정	중로	1	427	20	국지 도로	일반 도로	296	염리동 14-1	대흥동 2-57	서울특별시고시 제2007-448호(2007.12.6)	
변경	중로	1	427	20	"	"	298	염리동 14-1	대흥동 2-57	"	
신설	중로	2	(1)	15	"	"	213	대흥동 2-7	대흥동 3-29		현황도로 8m
신설	소로	1	(1)	10	"	"	172	염리동 8-80	염리동 486		현황도로 4m~8m
폐지	소로	3	263	6	"	"	97	염리동 10-71	염리동 10-81		

• 도로변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
중로1-427	중로1-427	노선연장 (B=296m→298m)	◦아현뉴타운지구 개발기본계획에 따라 구역내 노선기점 일부구간을 구역경계까지 연장
-	중로2-(1)	노선신설 (B=15m, L=213m)	◦미결정된 기존도로(B=8m)를 확폭 후 도시계획시설로 결정
-	소로1-(1)	노선신설 (B=10m, L=172m)	◦미결정된 기존도로(B=8m)를 확폭 후 도시계획시설로 결정
소로3-263	-	노선폐지	◦정비계획에 따른 대상지 내부도로 기능상실로 노선폐지

② 공원

• 공원결정 및 변경조서

구 분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			비 고
	명칭	세분류		기정	증(감)	변경	
신 설	공 원	소공원	염리동 9-120번지 일대	-	증)3,242	3,242	

• 공원결정 사유서

공 원 명	변 경 내 용	변 경 사 유
소 공 원	신 설 (A=3,242㎡)	주변지역 시민의 건강·휴양 및 정서생활의 향상에 효율적으로 기여할 수 있도록 신설

○ 건축계획

결정구분	획 지구분		위 치	주원용도	연면적(㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	층 수
	명칭	면적(㎡)						
신규	택지1	28,247.7	염리동 9번지일원	공동주택 및 부대복리시설	110,000이하 ※106,872.5	300이하 ※26.66	232.1이하 ※231.02	25층 이하 (평균16층이하) ※평균15.26층
신규	택지2	1,072.3	염리동 488-7번지일대	교 회	관계법령에 따름			
주택의 규모 및 규모별 건설 비율		<ul style="list-style-type: none"> ▪총세대수 : 622세대(일반 515세대, 임대 107세대) <ul style="list-style-type: none"> - 85㎡ 이하 : 503세대(80.87%) - 85㎡ 초과 : 119세대(19.13%) ▪임대주택 : 107세대(전체의 17.2%) 						
		구 분 (전용면적)	계		분 양		임 대	
			세대수 (세대)	비율(%)	세대수 (세대)	비율(%)	세대수 (세대)	비율(%)
		합 계	622	100.0	515	82.8	107	17.2
		60㎡ 이하	278	44.69	171	27.49	107	17.2
		60 ~ 85㎡ 이하	225	36.17	225	36.17	-	-
85㎡ 초과	119	19.13	119	19.13	-	-		
임대주택 건립비율		기 준	40㎡ 이하 (40~50%)		40초과~50㎡ 이하 (40~50%)		50초과~60㎡ 이하 (10~20%)	
		계 획	44세대(41.12%)		51세대(47.66%)		12세대(11.21%)	
건축물 높이 완화에 관한 계획		<ul style="list-style-type: none"> ▶건축물의 층수 제한 완화(서울시 도시계획조례 제28조 제1항) <ul style="list-style-type: none"> - 2종일반주거지역(12층) 평균층수 16층 이하 적용 ▶공원의 일조 확보를 위한 건축물 높이 제한 완화「건축법 시행령 제86조제5항」 <ul style="list-style-type: none"> - 공원 남측으로 인접한 아파트 						

○ 사업시행예정시기

- 구역지정고시일로부터 4년 이내

○ 상정사유

대상지는 아현뉴타운지구 개발기본계획(서울특별시공고 제2004-1431호) 및 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(서울특별시고시 제2004-204호) 등에 따라 주택재개발사업으로 계획된 지역이며, 도시기반시설이 부족하여 주거환경이 매우 열악하고, 노후·불량건축물에 해당되어 건축물의 정비가 시급하여 주민들의 생활여건을 개선하고 공공복리 증진 및 주거기능 회복을 위해 주택재개발정비구역으로 지정하고자 함.

○ 주민공람 의견 및 공람의견 심사내역서

공 람 내 용				
공 람 기 간		2009. 8. 7 ~ 9. 5		
의 견 제 출 자		총 143명(허한범 외 142명)		
주소	성명	의 견 요 지	채택 여부	채택내용 또는 불채택 사유
마포구 영리동 9-120	허한범 외 142	<ul style="list-style-type: none"> 소공원 및 아파트 주 진출입구 위치변경 요구 -영리4구역은 지하철 2호선(이대역)에 인접하여 있으므로, 역세권과 연계된 단지를 조성하여 개발이익을 극대화 하고 주민들의 대중교통 이용이 편리하도록 단지 주출입구 및 근린생활시설을 소공원 예정지인 영리동 9번지 일대로 변경하여 계획하고, -소공원은 영리동 488번지 일대로 변경하여야 함 	불채택	<ul style="list-style-type: none"> 아현뉴타운지구의 공원·녹지에 대한 기본계획은 중앙부 하늘마당을 구상점으로 하여 역세권별로 공원을 조성함으로써 뉴타운지구 전체가 상호 유기적인 녹도축을 형성하도록 계획하고 있으며, 효율적인 교통처리 및 도로망 위계 등을 종합적으로 검토한 바, 차량이 이면도로를 통하여 단지로 진출입하는 것을 원칙하고 있으므로 순환생활가로에 차량 진출입구를 설치하도록 계획하고 있음 이와 같은 아현뉴타운개발기본계획 및 관련규정에 의거 영리4구역 추진위원회에서 수립한 정비계획(안)에 대하여 서울시지역균형발전위원회 심의를 거쳐 개발기본계획이 결정된 사항으로, 소공원 및 단지 진출입구 위치변경 의견은 반영 불가하며 구의회 의견청취 및 서울시도시계획위원회 심의등 관련 절차를 진행하여 정하는 것이 타당할 것임
		<ul style="list-style-type: none"> 기부채납 하향 조정 요구 - 국공유지가 다수 포함되어 있는 타 재개발 구역에 비하여 영리4구역내는 현재 설치된 도로 이외에 국·공유지가 없어 기부채납 토지 부담률이 높다. 이는 타 재개발 지역에 비해 형평성이 결여되었으므로 주민들의 부담을 줄이기 위해서라도 이는 당연히 재고되어야 함 	불채택	<ul style="list-style-type: none"> 용도지역상향 및 총수완화를 위한 기부채납 비율은 서울시 도시계획심의를 통해 결정되는 사항이며, 관련 지침상 1단계 용도지역상향과 총수완화시 기부채납률을 최대 20%로 정하고 있으나 영리4구역의 기부채납률은 12%로 기부채납 하향조정 의견은 수용불가
		<ul style="list-style-type: none"> 주택규모별 건설비율 조정 요구 -영리4구역은 85㎡ 초과분의 비율이 10.41%인 반면 인접구역인 영리A지역(영리3구역)은 19.40% 입니다. 이는 형평성에 위배되는 계획이므로 반드시 수정되어야 함 	채택	<ul style="list-style-type: none"> 의견반영(주택규모 및 건설비율 조정) -85㎡ 초과분 : 당초 67세대(10.4%) → 변경 119세대(19.1%)

3. 검토보고의 요지(이국환 전문위원)

- 본 건은 영리제4 주택재개발사업 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정을 위하여 「도시 및 주거환경 정비법」 제4조 제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 청취하고자 제출된 건임.
- 영리제4 주택재개발 구역은 2003. 11. 18 아현뉴타운지구로 지정되었고, 2007. 11. 20 승인 된 조합설립추진위원회가 정비계획을 수립하여 2009. 8. 7일부터 9. 5까지 30일간 주민 공람·공고를 마쳤으며, 구역현황은 영리동 9번지일원 38,809㎡(국공유지 9,641.9㎡, 사유지 29,167.1㎡) 1,292가구로 가옥주 328가구, 세입자 964가구이며 대상지는 노후·불량 주택이 밀집된 지역으로
- 합리적이고 효율적인 토지의 이용과 도시의 건전한 발전을 도모하고 서민의 주택보급 및 열악한 주거환경을 개선하여, 주거생활의 질을 향상시키고 지역의 균형발전 및 도시기능을 회복하기 위하여 재개발사업이 절실히 요구 되는 지역임.
- 사업계획 중 도시계획시설의 설치를 보면 기존 연장 97m의 소도로를 폐지하고 연장 213m 중로 및 연장 172m의 소로를 신설하며, 소공원 3,242㎡을 신설하고 「2010도시·주거환경 기본계획지침」에 따라 세대당 2㎡이상 녹지공간을 확보하여 주민의 휴식 및 정서함양을 도모하고, 공동이용시설의 설치를 보면 사회복지시설로 경로당 134.1㎡, 보육시설 257.4㎡, 어린이놀이터 928.4㎡를 신설하여 노인문제와 주민의 보육욕구를 충족하도록 하였음.
- 건축계획의 건립세대 수는 임대아파트 107세대 포함 총 622세대이며, 주택규모별 건설비율은 국민주택 규모인 85㎡이하가 총 건설 세대수의 80.87%인 503세대, 85㎡초과 세대수는 19.13%인 119세대이며, 임대주택은 전체세대 수의 17.2%인 107세대로 건립하며, 건폐율은

26.66%, 용적율은 231.02% 최고층수 25층이하 평균층수는 16층이하로 도시 및 주거환경정비법에 적합하게 계획되어 있음.

- 정비계획 수립대상 정비구역 지정 요건은 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제4조제1항의 규정에 따라 주택재개발구역은 연면적 1만제곱미터이상으로 호수밀도가 60이상, 노후·불량건축물 비율 60% 이상으로 본 대상지 면적은 38,809㎡, 호수 밀도 67.1, 노후·불량 건축물은 전체 건축물 250동 중 72.4%인 181동이 노후·불량 건축물로 정비구역 지정 요건을 충족하고 있음.
- 주민공람·공고 결과 주민 143명으로부터 소공원 및 아파트 주진·출입구 위치변경, 기부채납 하향조정 요구, 주택규모별 건설비율 조정 요구가 있었으나, 공람의견 심사결과 주택규모별 건설비율 조정 요구는 채택되고 나머지 2건은 불채택 되었음.
- 아울러 도시 및 주거환경정비법 제4조 제1항의 규정에 의거한 정비구역 지정의 목적은 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후불량 건축물을 효율적으로 개량하여 도시기능을 회복하는데 있는바, 대상지 입지적 특성 및 주변여건을 고려한 합리적인 계획을 유도하여 도시경관 증진 및 쾌적한 주거환경이 조성 될 수 있도록 사업추진에 만전을 기해야 할 것으로 사료됨.

4. 질의 및 답변요지 : 생략

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 원안채택

7. 기타 소수의견의 요지 : 없음

8. 기 타 : 없음 .

[첨부#1] 위 치 도

