# 아현재정비촉진지구 및 계획 변경을 위한 의견청취의 건

| 의안번호 | 16-75 |
|---|---|

제출년월일 : 2016.08.17.
제 출 자 : 마 포 구 청 장

## 1. 건 명

○ 아현재정비촉진지구 및 계획 변경을 위한 의견청취의 건

## 2. 제안 이유

○ 아현재정비촉진지구 및 계획 변경을 위하여 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제4조 제3항 및 제9조 제3항 규정에 의하여 구의회 의견을 듣고자 함.

## 3. 사업 현황

○ 위 치: 마포구 아현동 633번지 일대
○ 면 적: 1,088,094.5㎡
○ 사업방식: 주택재개발 · 재건축정비사업, 도시환경정비사업
○ 사업내용(8개 구역: 재개발 6개, 재건축 1개, 도시환경 1개)
- 주택재개발사업(2): 염리2구역, 염리3구역
- 주택재건축사업(1): 아현2구역
- 도시환경정비사업(1): 마포로6구역
- 정비구역 해제(재개발 2): 염리4구역, 염리5구역
- 정비사업 완료(재개발 2): 아현3구역, 공덕5구역

○ 추진경위
- 2003.11.18.: 아현뉴타운지구 지정
- 2015.04.09.: 염리4주택재개발 정비구역 해제
- 2015.05.21.: 염리5주택재개발 정비구역 해제

- 2016.06.22.: 시·구 합동회의
- 2016.07.26.: 주민설명회 개최

## 4. 아현재정비촉진지구 및 계획 변경에 관한 계획

### 1) 재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 결정(변경)

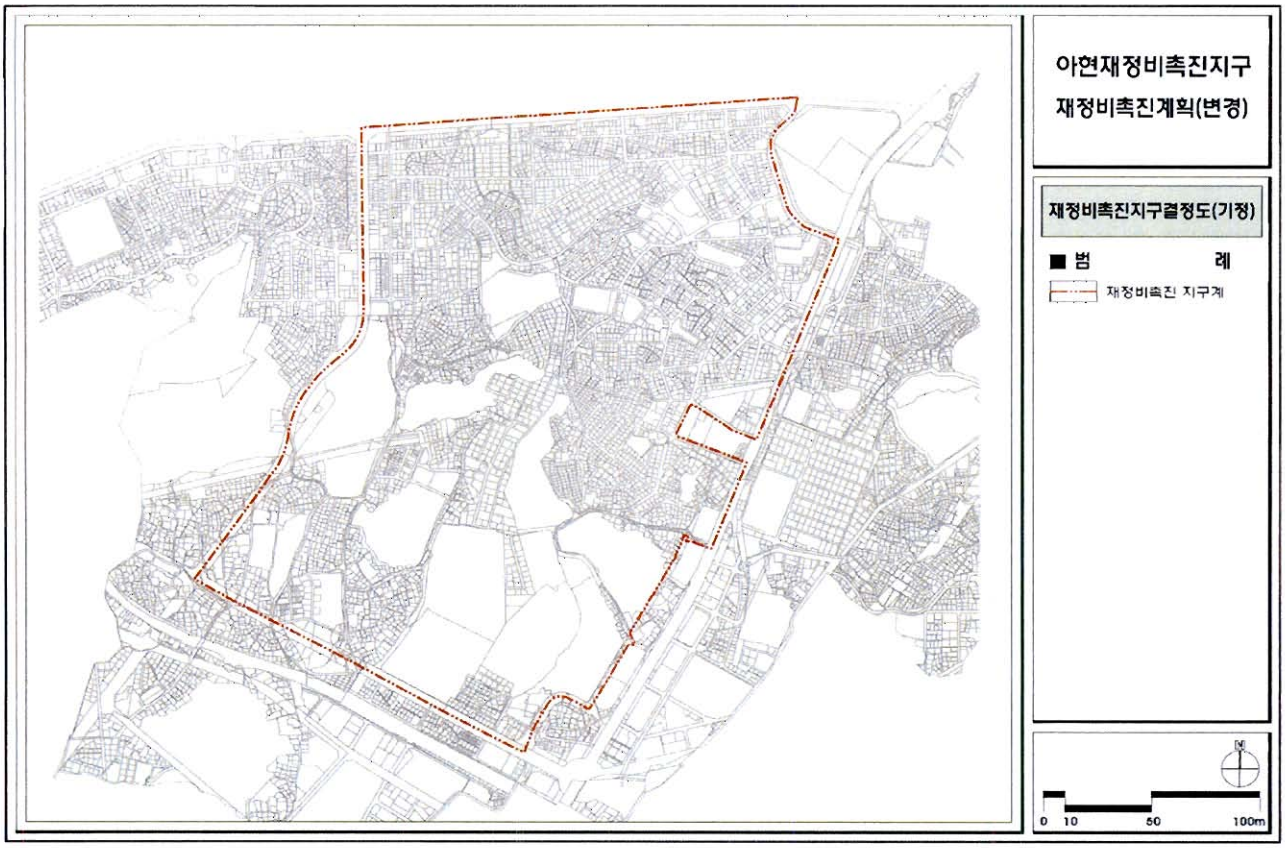
#### (1) 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 (변경)

| 명칭 | 유형 | 위 치 | 면 적(㎡) | | | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 기 정 | 증·감 | 변경후 | |
| 아현 재정비 촉진지구 | 주거 지형 | 마포구아현동 633번지 일원 | 1,088,094.5 | 감)319,466 | 768,628.5 | 염리4,5주택재개발정비사업 구역 및 마포로2,3도시환경정비구역과 아현지구중심 지구단위계획구역, 마포지구 지구단위계획구역 등 제척에 따른 면적변경 |

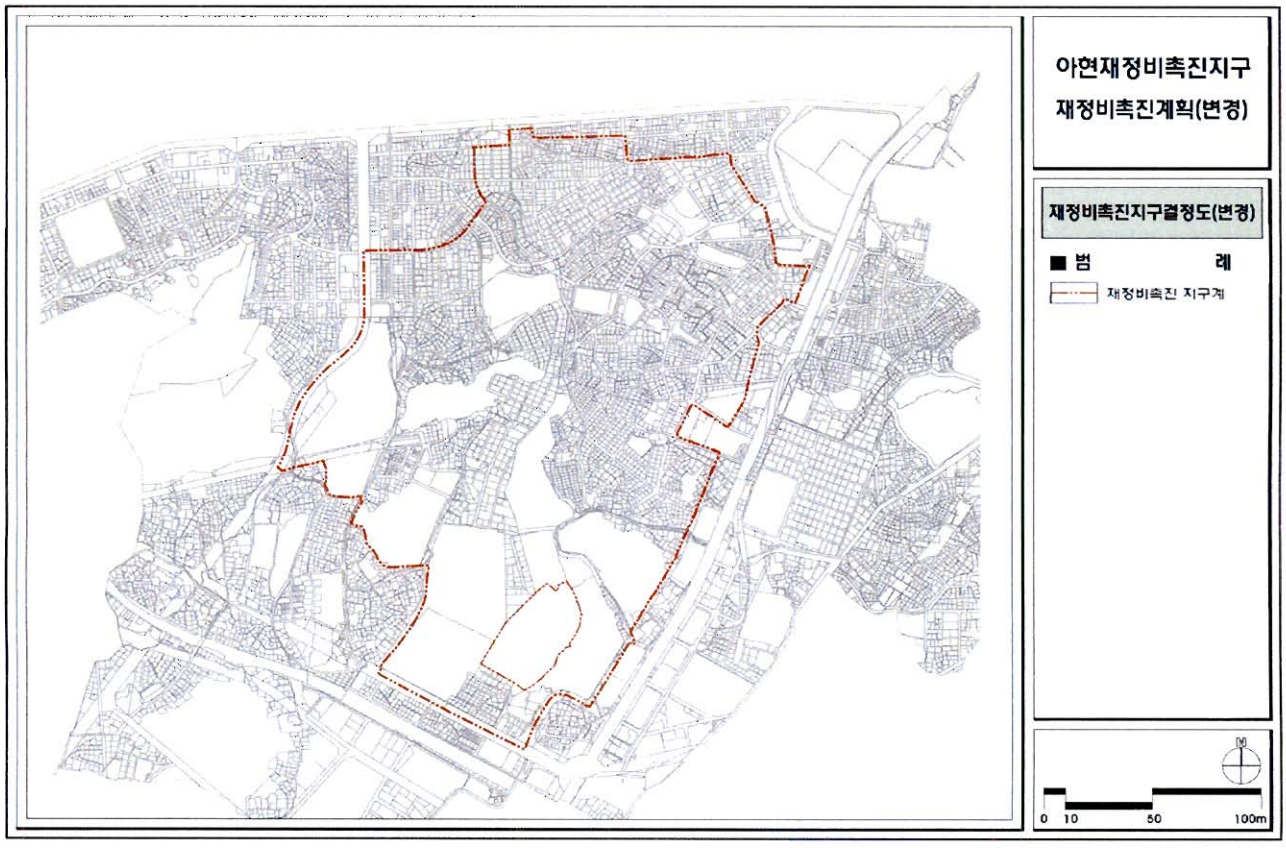
**- 변경 사유서**

| 제외구역 | 변 경 사 유 |
|---|---|
| 염리4, 염리5 주택재개발 정비구역 | • 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의3 규정에 의해 정비구역 해제<br>• 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제13조의2 제2항 규정에 의하여 재정비촉진계획의 효력이 상실되어 지구에서 제외 |
| 마포지구, 아현지구중심, 뉴타운1,2 지구단위계획구역 | • 촉진지구 내 지구단위계획구역으로 재정비촉진구역과의 토지이용 및 기반시설 계획의 연계성이 없어 별도의 지구단위계획구역으로 관리하고자 함<br>• 일반지역의 지구단위계획 결정절차( 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 )<br>기초조사 → 구역결정안 작성 → 주민의견청취 → 구도시계획위원회 자문 → 지정입안<br>• 재정비촉진지구내 지구단위계획 결정 절차( 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 )<br>기초조사 → 계획결정안 작성 → 주민의견청취 → 구의회 의견청취 → 공청회 → 지정입안 |
| 마포로2, 마포로3 도시환경정비구역 | • 재정비촉진지구에 포함된 마포로2구역(10지구 중 2개 지구)은 사업 완료됨<br>• 재정비촉진지구에 포함된 마포로3구역(8지구 중 5개 지구)중 2개 지구는 사업 완료, 1개 지구는 사업시행인가, 2개 지구는 사업 미시행됨<br>• 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 적용받는 재정비촉진구역이 아니므로 정비기반시설 확보 수단 및 관리운영 방법이 상이함<br>(도시환경정비구역 지정 : 건설부고시 제345호_1979.9.21)<br>※ 관련법령 : 「도시 및 주거환경정비법」 |
| 존치지역 | • 염리5재정비촉진구역이 지구에서 제외됨에 따라 구역과 인접한 일부 존치 지역을 지구에 연결할 수 없어 불가피하게 지구에서 제외<br>- 대상지역 : 용강초등학교, 복합용지 |
| 한국산업 인력관리공단 | • 지구 내 존치하여 계획을 수립하는 것 보다 지구단위계획 등으로 계획시 유리<br>• 서울시(공공개발센터) 활용방안<br>- 주차장 부지에 공동주택(임대주택) 및 지역편익시설 신축<br>- 식당 및 상설시험관 부지에 노인요양원 신축 |

■ 재정비촉진지구결정도(기정)



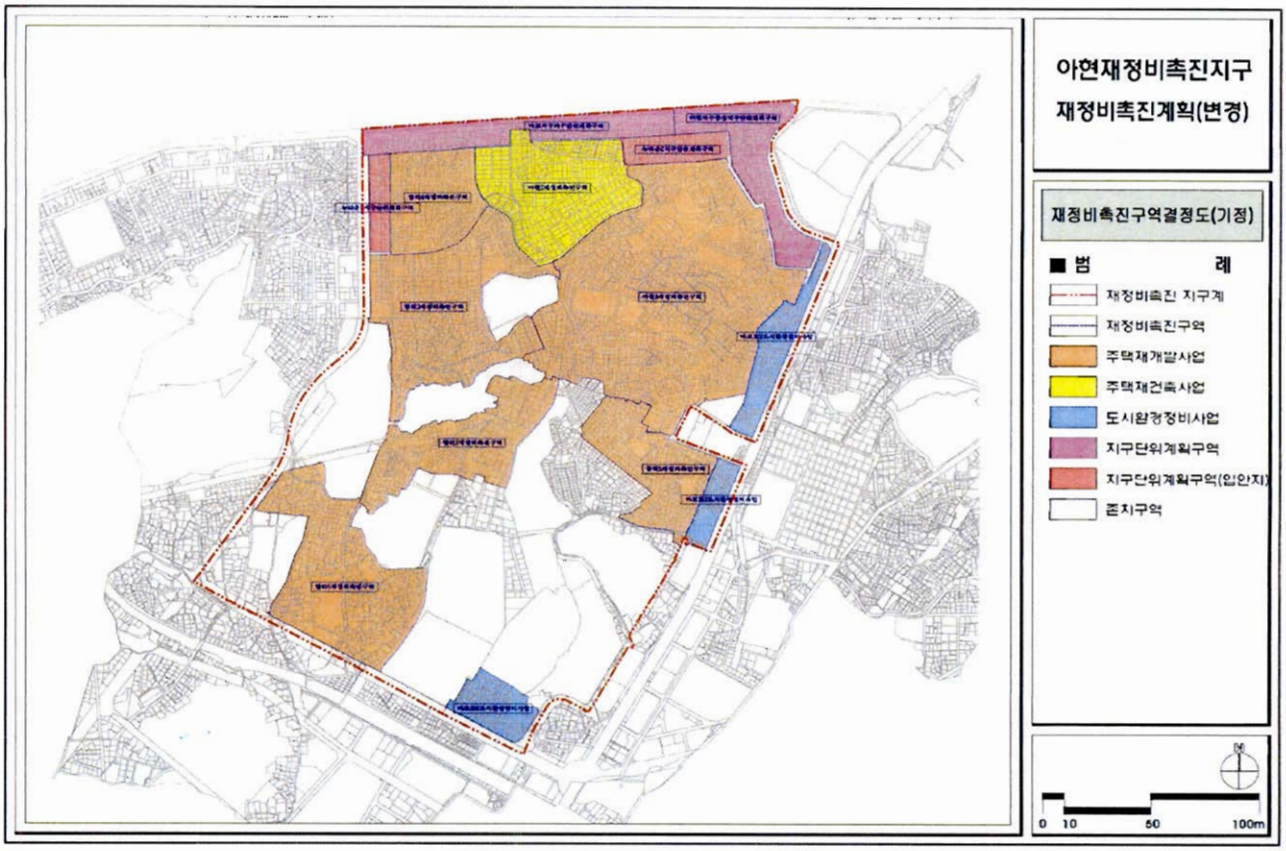

■ 재정비촉진지구결정도(변경)



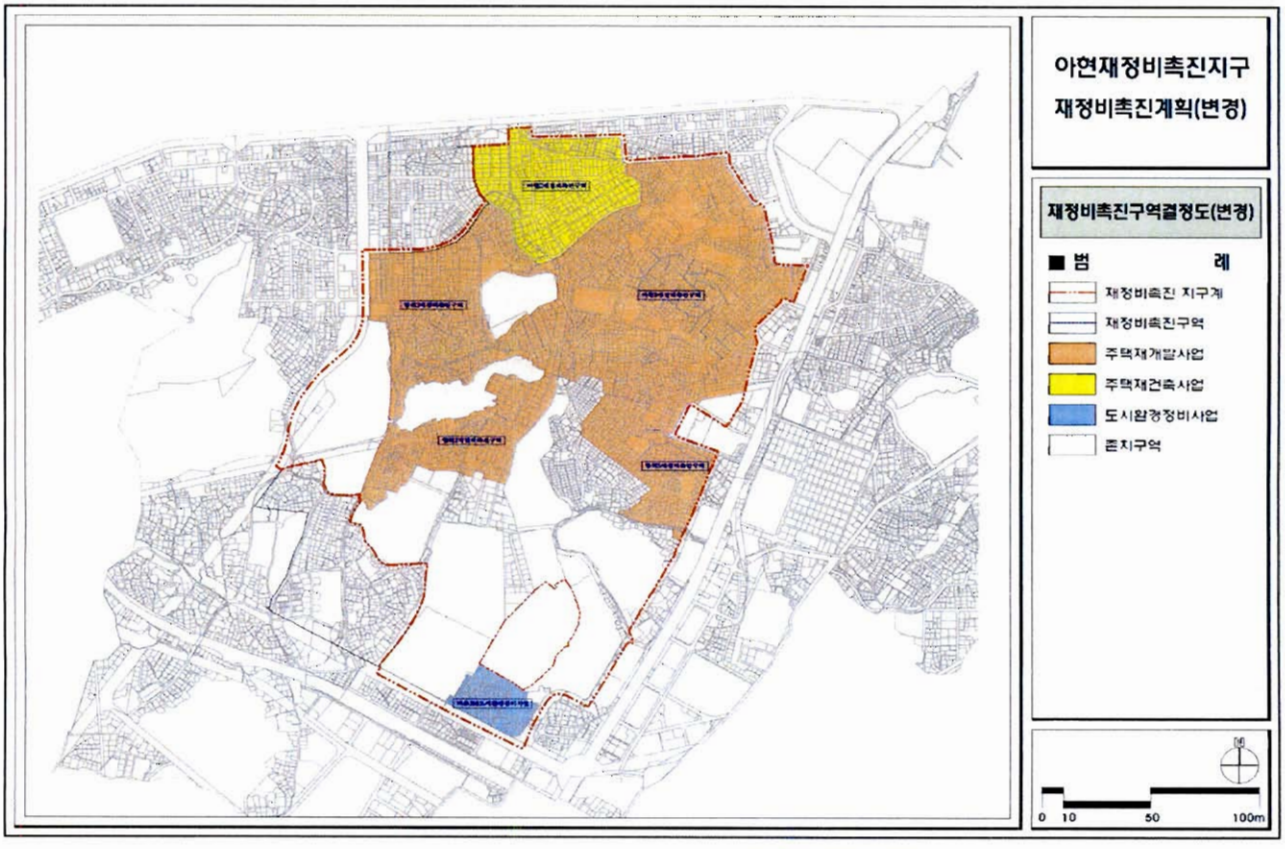
## (2) 재정비촉진구역 및 존치구역 지정에 관한 사항 (변경)

| 구분 | 사업 방식 | 구역명 | 위 치 | 면 적(㎡) | | | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 기 정 | 변 경 | 변경후 | |
| 총 계 | | | | 1,088,094.5 | 감)319,466 | 768,628.5 | |
| 촉진 구역 | 소 계 | | | 592,217.6 | 감)120,235 | 471,982.6 | |
| | 주택 재개발 사업 | 아현3구역 | 아현동 635번지일원 | 207,420.8 | - | 207,420.8 | |
| | | 공덕5구역 | 공덕동 175번지 일원 | 42,713.0 | - | 42,713.0 | |
| | | 염리2구역 | 염리동 45번지 일원 | 51,748.3 | - | 51,748.3 | |
| | | 염리3구역 | 염리동 507번지 일원 | 87,952.2 | - | 87,952.2 | |
| | | 염리4구역 | 염리동 9번지 일원 | 38,809.0 | 감)38,809 | - | 정비구역 해제 ('15.4.9.) |
| | | 염리5구역 | 염리동 105번지 일원 | 81,426.0 | 감)81,426 | - | 정비구역 해제 ('15.5.21.) |
| | 도시환경 정비사업 | 마포로6구역 | 공덕동 385번지 일원 | 16,594.8 | - | 16,594.8 | |
| | 주택 재건축 사업 | 아현2구역 | 아현동 662번지 일원 | 65,553.5 | - | 65,553.5 | |
| 존치 구역 | 소계 | | | 495,876.9 | 감)199,231 | 296,645.9 | |
| | 마포로2구역 | | 공덕동 168번지일원 | 9,562.0 | 감)9,562 | - | 제척 |
| | 마포로3구역 | | 아현동 617번지일원 | 20,174.0 | 감)20,174 | - | |
| | 아현지구중심 지구단위계획구역 | | 아현동 331번지일원 | 35,255.0 | 감)35,255 | - | |
| | 마포지구 지구단위계획구역 | | 아현동 353번지 일원 | 34,496.0 | 감)34,496 | - | |
| | 뉴타운1 지구단위계획 | | 대흥동 2-7번지 일원 | 9,496.0 | 감)9,496 | - | |
| | 뉴타운2 지구단위계획 | | 아현동 570-11번지 일원 | 13,320.0 | 감)13,320 | - | |
| | 존치구역 등 | | 대흥동 28번지 일원 | 373,573.9 | 감)76,928 | 296,645.9 | 일부제척 |

■ 재정비촉진구역결정도(기정)



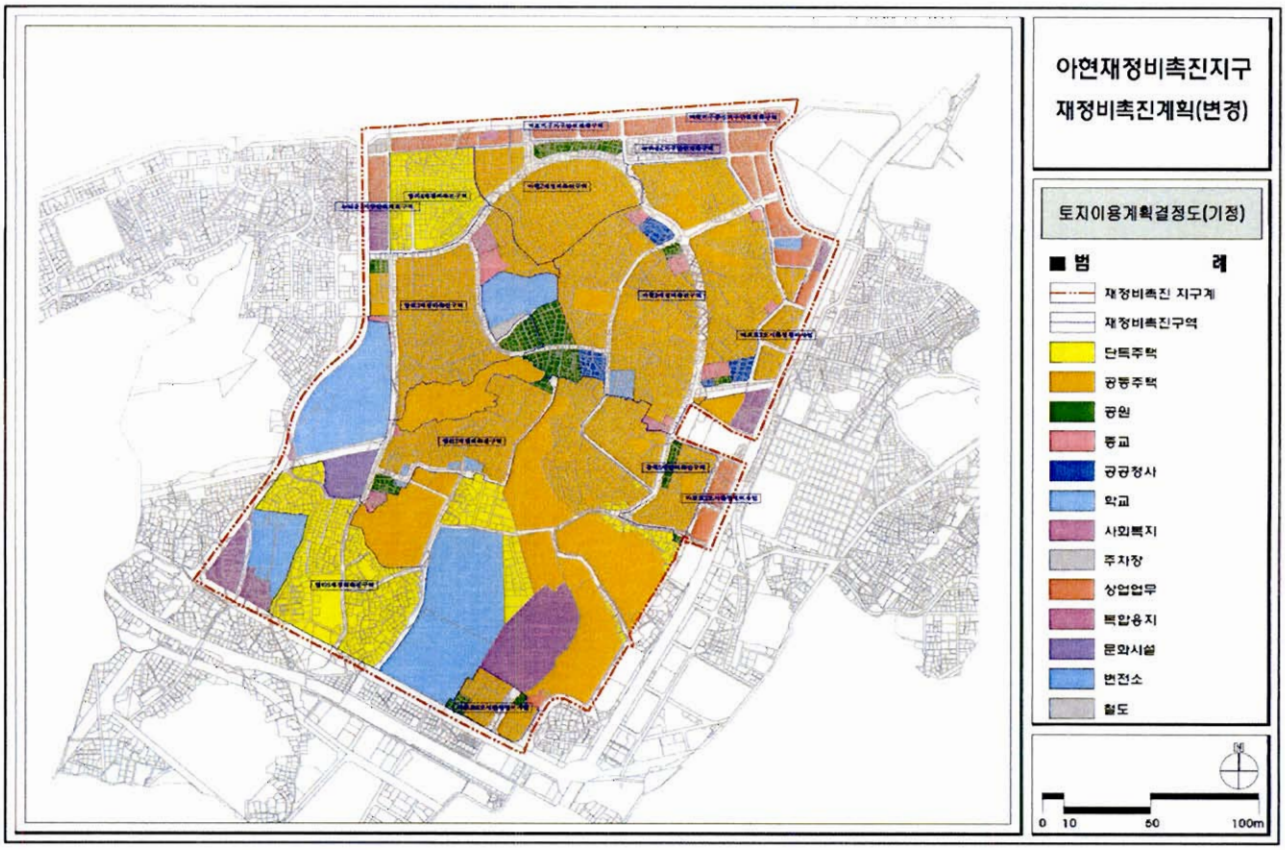

■ 재정비촉진구역결정도(변경)



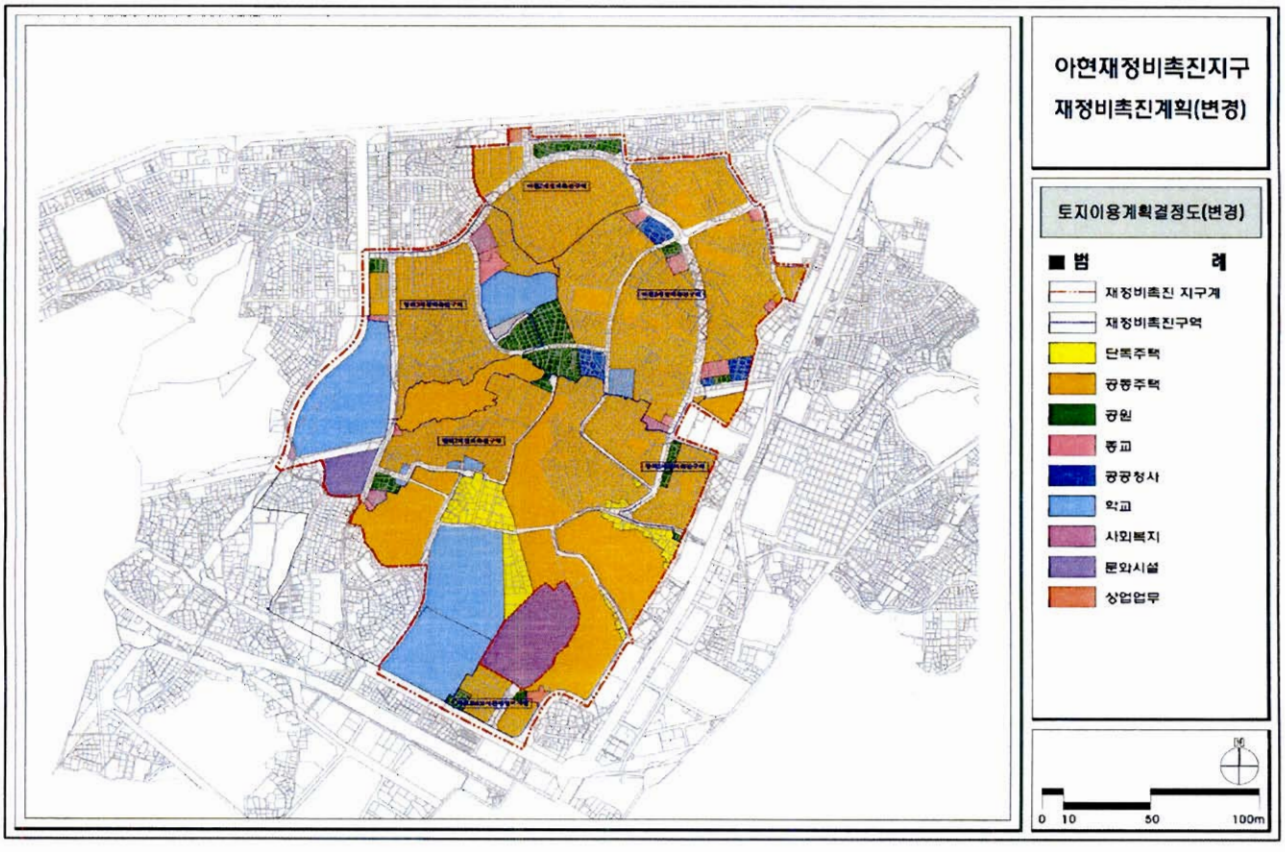
### (3) 토지이용계획 (변경)

| 구 분 | | 면 적(㎡) | | | 비율(%) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 기 정 | 변 경 | 변경후 | | |
| 총 계 | | 1,088,094.5 | 감) 319,466.0 | 768,628.5 | 100.00 | - |
| 주택건설 | 소 계 | 685,221.5 | 감) 173,129.4 | 512,092.1 | 66.63 | - |
| | 단독주택 | 129,109.5 | 감) 105,900.0 | 23,209.5 | 3.02 | 염리5구역 내 |
| | 아파트 | 494,332.5 | 감) 8,348.7 | 485,983.8 | 63.23 | - |
| | 복합용도 | 61,779.5 | 감) 58,880.7 | 2,898.8 | 0.38 | - |
| 상 업 | 소 계 | 53,506.6 | 감) 51,760.0 | 1,746.6 | 0.23 | - |
| | 상업업무 | 53,506.6 | 감) 51,760.0 | 1,746.6 | 0.23 | - |
| 공공시설 | 소 계 | 349,366.4 | 감) 94,576.6 | 254,789.8 | 33.14 | - |
| | 도 로 | 167,253.3 | 감) 75,869.5 | 91,383.8 | 11.89 | - |
| | 공원녹지 | 29,887.0 | - | 29,887.0 | 3.89 | - |
| | 문화시설 | 8,305.6 | - | 8,305.6 | 1.08 | - |
| | 공공청사 | 5,390.3 | - | 5,390.3 | 0.70 | 염리5구역 내 |
| | 학 교 | 116,030.9 | 감) 15,230.0 | 100,800.9 | 13.11 | 용강초등학교 제척 |
| | 주차장 | 1,489.0 | - | 1,489.0 | 0.19 | - |
| | 사회복지 | 4,514.3 | 감) 587.1 | 3,927.2 | 0.51 | 마포지구<br>지구단위계획구역내 |
| | 철도시설 | 1,567.0 | 감) 1,567.0 | - | - | |
| | 종교시설 | 10,063.3 | - | 10,063.3 | 1.31 | 염리4구역 내 |
| | 공공공지 | 3,181.4 | - | 3,181.4 | 0.41 | - |
| | 변전소 | 1,323.0 | 감) 1,323.0 | - | - | 아현지구중심<br>지구단위계획구역내 |
| | 현암사 | 361.3 | - | 361.3 | 0.05 | - |

■ 토지이용계획 결정도(기정)




■ 토지이용계획 결정도(변경)



## 2) 재정비촉진구역별 정비계획

### (1) 아현3 재정비촉진구역(주택재개발사업) : 변경없음

### (2) 공덕5 재정비촉진구역(주택재개발사업) : 변경없음

### (3) 염리2 재정비촉진구역(주택재개발사업) : 변경없음

### (4) 염리3 재정비촉진구역(주택재개발사업) : 변경없음

### (5) 염리4 재정비촉진구역(주택재개발사업) : 재정비촉진지구에서 제외

가) 정비구역의 위치 및 면적 (변경)

| 구분 | 재정비촉진사업 명칭 | 위 치 | 면적(㎡) | | | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 기 정 | 증·감 | 변 경 | |
| 해제 | 염리4재정비촉진구역 | 염리동 9번지 일원 | 38,809.0 | 감)38,809.0 | - | 서고 제2015-90호 (2015.4.9.)정비구역해제 |

나) 정비계획

(가) 도시관리계획(용도지역)변경 결정조서

| 구 분 | 면 적(㎡) | | | 구성비(%) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 기 정 | 변 경 | 변경후 | | |
| 계 | 38,809 | | 38,809 | 100 | |
| 제2종일반주거지역(7층) | | 증)38,839 | 38,809 | 100 | |
| 제2종일반주거지역 | 38,809 | 감)38,839 | - | | |

(나) 토지이용계획

| 구 분 | | 면 적(㎡) | | | 구성비(%) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 기 정 | 변 경 | 변경후 | | |
| 합 계 | | 38,809 | 감)38,809 | - | 100.0 | 재정비촉진구역 해제에 따른 환원 |
| 기반 시설 | 소 계 | 10,436 | 감)10,436 | - | 26.9 | |
| | 도 로 | 6,768 | 감)6,768 | - | 17.4 | |
| | 소공원 | 3,668 | 감)3,668 | - | 9.5 | |
| 택지 (획지) | 소 계 | 28,373 | 감)28,373 | - | 73.1 | |
| | 택지1 | 27,300.7 | 감)27,300.7 | - | 70.4 | |
| | 택지2 | 1,072.3 | 감)1,072.3 | - | 2.7 | |

## (다) 도시계획시설 결정(변경)조서

### ① 도로

#### - 도로 결정(변경) 조서

| 구분 | 규 모 | | | | 기 능 | 연장 | 위 치 | | 사용 형태 | 주요 경과지 | 최초 결정일 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원 (m) | | | 기 정 | 종 점 | | | |
| 기정 | 중로 | 1 | 427 | 20~23 | 국지도로 | 298 | 염리동 14-1 | 대흥동 2-57 | 일반 도로 | - | 서고 제2007-448호 |
| 변경 | 중로 | 1 | 427 | 18~22 | 국지도로 | 296 | 염리동 14-1 | 대흥동 2-57 | 일반 도로 | - | |
| 폐지 | 중로 | 2 | (1) | 15~18 | 국지도로 | 213 | 대흥동 2-7 | 대흥동 3-29 | 일반 도로 | - | |
| 폐지 | 소로 | 1 | (1) | 10 | 국지도로 | 172 | 염리동 8-80 | 염리동 486 | 일반 도로 | - | |

#### - 도로 결정(변경) 사유서

| 변경전 도로명 | 변경후 도로명 | 변경내용 | 변경사유 |
|---|---|---|---|
| 중로 1-427 | 중로 1-427 | 폭원변경 | • 구역해제에 따른 폭원변경<br>• 염리3구역, 아현2구역 연결도로 조성을 위한 폭원변경 |
| 중로2-(1) | - | 구역 내 도로 폐지 | • 재정비촉진구역 해제에 따른 환원 |
| 소로 1-(1) | - | 구역 내 도로 폐지 | |

### ② 공원

#### - 공원 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면 표시 번호 | 시설명 | 시설의 세분 | 위 치 | 면 적(㎡) | | | 최초 결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 기 정 | 증·감 | 변 경 | | |
| 폐지 | 1 | 공원 | 소공원 | 염리동 9-120번지 일대 | 3,668 | 감)3,668 | 0 | | |

#### - 공원 결정(변경) 사유서

| 도면표시번호 | 시설명 | 변경내용 | 변경사유 |
|---|---|---|---|
| 1 | 소공원 | • 공원폐지<br>- 3,668㎡ → 0㎡ (감 3,668㎡) | 재정비촉진구역 해제에 따른 환원 |

## 다) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

### (가) 기존건축물의 정비·개량계획(폐지)

| 구분 | 구 역 구 분 | | 위 치 | 정비개량계획(동) | | | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 명 칭 | 면적(㎡) | | 계 | 존치 | 개수 | 철거후신축 | 철거이주 | |
| 기정 | 염리4 주택재개발정비구역 | 38,809 | 염리동 9번지 일대 | 250 | - | - | 250 | - | |
| 변경 | 구역해제로 인한 기존건축물의 정비·개량계획 폐지 | | | | | | | | |

### (나) 건축시설계획(폐지)

| 결정 구분 | 구역구분 | | 획지구분 | | 위 치 | 주된 용도 | 건폐율 (%) | 용적률 (%) | 층 수 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 명칭 | 면적(㎡) | 명칭 | 면적(㎡) | | | | | |
| 기정 | 염리4 주택 재개발 정비구역 | 38,809 | 택지1 | 27,300.7 | 염리동 9번지 일대 | 공동주택 및 부대복리시설 | 30이하 (주)27.5 | 240이하 (주)239.65 | 60m이하 (25층이하, 평균16층이하) (주)평균15.26층 |
| | | | 택지2 | 1,072.3 | 염리동 488-7 번지 일대 | 종교시설 | 60이하 | 200이하 | 12층이하 |
| | 주택의 규모 및 규모별 건설비율 | ▪ 총세대수: 626세대(일반 519세대, 임대 107세대)<br>▪ 건립규모<br>- 85㎡ 이하: 507세대(81.0%)<br>- 85㎡ 초과: 119세대(19.0%)<br>▪ 임대주택: 107세대(전체의 17.1%)<br>- 40㎡이하(40~50%): 44세대(41.12%)<br>- 40㎡초과 ~ 50㎡이하(40~50%): 51세대(47.66%)<br>- 50㎡초과 ~ 60㎡이하(10~20%): 12세대(11.21%) | | | | | | | |
| | 건축물 높이 완화에 관한 계획 | ▪ 건축물의 층수 제한 완화 「서울시 도시계획조례 제28조 제1항」에 따라<br>- 2종일반주거지역(12층), 평균층수 16층 이하 적용 | | | | | | | |
| | 심의 완화사항 | ▪ 공공시설 부담률 완화(공동주택 건립관련 용도지역 관리 등 업무처리 지침, 도시관리과)<br>- 용도지역 1단계 상향 및 층수완화시 : 기준 20% → 계획 15.01%<br>(용도지역 상향시 정비사업은 심의를 통해 완화 가능, 최소 15%이상 확보) | | | | | | | |
| | 임대주택 건립비율 | 기준 | | 40㎡이하 (40~50%) | | 40㎡~50㎡이하 (40~50%) | | 50㎡~60㎡이하 (10~20%) | |
| | | 계획 | | 44세대(41.12%) | | 51세대(47.66%) | | 12세대(11.21%) | |
| | 건축물의 건축선에 관한 계획 | ▪ 남측 20m 도로 변: 6m ~ 10m<br>▪ 서측 15m 도로 변: 3m<br>▪ 북측 10m 도로 변: 3m | | | | | | | |
| 변경 | 구역해제로 인한 건축시설계획 폐지 | | | | | | | | |

※ (주) : 건축계획에 관한 사항임

### 라) 정비사업 시행계획(폐지)

| 구 분 | 시행방법 | 시행예정시기 | 사업시행예정자 | 정비사업 시행으로 증가예상 세대수 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 기 정 | 관리처분 계획에 의한 방법 | 구역지정 후 4년 이내 | (가칭)염리4구역 주택재개발정비사업조합 | ▪ 현황: 328세대<br>▪ 계획: 626세대(증) 298세대 | |
| 변 경 | 구역해제에 따른 계획 폐지 | | | | |

### 마) 임대주택의 건설에 관한 계획(폐지)

| 결정구분 | 부지면적 | 동수 | 연면적 | 세대수 | 세대규모(전용) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 기정 | - | 1개동 | 6,606.8㎡ (지상층) | 107세대 | ▪ 38.1㎡: 44세대(41.12%)<br>▪ 43.2㎡: 51세대(47.66%)<br>▪ 55.3㎡: 12세대(11.21%) | |
| 변경 | 구역해제에 따른 계획 폐지 | | | | | |

### (6) 염리5 재정비촉진구역(주택재개발사업) : 재정비촉진지구에서 제외

#### 가) 정비구역의 위치 및 면적 (변경)

| 구분 | 재정비촉진사업 명칭 | 위 치 | 면 적(㎡) | | | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 기 정 | 증감 | 변 경 | |
| 해제 | 염리5 재정비촉진구역 | 마포구 염리동 105번지 일대 | 81,426.0 | 감)81,426.0 | - | 서고 제2015-133호 (2015.05.21) 정비구역해제 |

#### 나) 정비계획

##### (가) 도시관리계획(용도지역)변경 결정조서

| 구 분 | | 면 적(㎡) | | | 구성비(%) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 기 정 | 변 경 | 변경후 | | |
| 계 | | 81,426 | - | 81,426 | 100.0 | |
| 주거지역 | 제2종 일반주거지역(7층) | - | 증) 30,428 | 30,428 | 37.4 | |
| | 제2종 일반주거지역(12층) | - | 증) 8,652 | 8,652 | 10.6 | |
| | 제3종 일반주거지역 | 81,426 | 감) 42,369 | 39,057 | 48.0 | |
| | 준주거지역 | | 증) 3,289 | 3,289 | 4.0 | |

##### (나) 토지이용계획

| 구 분 | | 면 적(㎡) | | | 구성비(%) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 기 정 | 변 경 | 변경후 | | |
| 합계 | | 81,426 | 감) 81,426 | - | 100 | 재정비촉진구역 해제에 따른 환원 |
| 기반시설 | 소 계 | 24,262 | 감) 24,262 | - | 29.8 | |
| | 도 로 | 16,439 | 감) 16,439 | - | 20.2 | |
| | 소공원 | 5,823 | 감) 5,823 | - | 7.2 | |
| | 공공청사 | 2,000 | 감) 2,000 | - | 2.4 | |
| 택지(획지) | 소 계 | 57,164 | 감) 57,164 | - | 70.2 | |
| | 택지1 | 32,655 | 감) 32,655 | - | 40.1 | |
| | 택지2 | 18,098 | 감) 18,098 | - | 22.2 | |
| | 택지3 | 6,258 | 감) 6,258 | - | 7.7 | |
| | 택지4 | 153 | 감) 153 | - | 0.2 | |

## (다) 도시계획시설 결정(변경)조서

### ① 도로

#### - 도로 결정(변경) 조서

| 결정 구분 | 규 모 | | | | 기능 | 연장 (m) | 위치 | | 사 용 형 태 | 주요 경과지 | 최 초 결정일 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원 (m) | | | 기점 | 종점 | | | | |
| 기정 | 중로 | 2 | (2) | 15 | 국지도로 | 333 | 염리동 154-31 | 염리동 173-4 | 일반도로 | | | 폭원 축소 |
| 변경 | 소로 | 2 | 280 | 8 | 〃 | 333 | 염리동 154-31 | 염리동 173-4 | 〃 | | | |
| 기정 | 중로 | 2 | (3) | 15 | 〃 | 253 | 염리동 148-9 | 염리동 128-19 | 〃 | | | 폭원 축소 |
| 변경 | 소로 | 1 | - | 10 | 〃 | 250 | 염리동 148-9 | 염리동 128-19 | 〃 | | 서고149호 (72.10.20.) | |
| 기정 | 중로 | 2 | (5) | 15 | 〃 | 137 | 대흥동 32-1 | 염리동 81-77 | 〃 | | | 폭원 축소 |
| 변경 | 소로 | 3 | (1) | 6 | 〃 | 181 | 염리동 38-25 | 염리동 81-77 | 〃 | | | |
| 폐지 | 중로 | 2 | (1) | 15 | 〃 | 46 | 대흥동 197-3 | 대흥동 139-1 | 〃 | | | |
| 폐지 | 중로 | 2 | (4) | 15 | 〃 | 145 | 염리동 93-1 | 염리동 139-31 | 〃 | | | |
| 폐지 | 소로 | 1 | (1) | 10 | 〃 | 52 | 염리동 98-28 | 염리동 105-19 | 〃 | | | |
| 폐지 | 소로 | 3 | (3) | 4 | 특수도로 | 293 | 염리동 178-10 | 대흥동 37-9 | 보행자 전용도로 | | | |

#### - 도로 결정(변경) 사유서

| 변경전 도로명 | 변경후 도로명 | 변경내용 | 변경사유 |
|---|---|---|---|
| 중로 2-(2) | 소로 2-280 | 폭원축소 | 재정비촉진구역 해제에 따른 환원 |
| 중로 2-(3) | 소로 1- | 폭원축소 | |
| 중로 2-(5) | 소로 3-(1) | 폭원축소 | |
| 중로 2-(1) | - | 폐지 | |
| 중로 2-(4) | - | 폐지 | |
| 소로 1-(1) | - | 폐지 | |
| 소로 3-(3) | - | 폐지 | |

② 공원

- 공원 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면표시번호 | 시설명 | 시설의 세분 | 위 치 | 면 적(㎡) | | | 최초 결정일 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 기 정 | 증·감 | 변 경 | | |
| 폐지 | 1 | 공원 | 소공원 | 염리동 105-11번지 일대 | 5,823 | 감)5,823 | | | |

- 공원 결정(변경) 사유서

| 도면표시번호 | 시설명 | 변경내용 | 변경사유 |
|---|---|---|---|
| 1 | 소공원 | • 공원폐지<br>- 5,823㎡ → 0㎡ (감 5,823㎡) | 재정비촉진구역 해제에 따른 환원 |

③ 공공청사

- 공공시설(변경) 조서

| 구분 | 도면표시번호 | 시설명 | 시설의 세분 | 위 치 | 면 적(㎡) | | | 최초 결정일 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 기 정 | 증·감 | 변 경 | | |
| 폐지 | 1 | 공공청사 | 동사무소, 지구대 | 염리동 98-35번지 일대 | 2,000 | 감)2,000 | - | | |

- 공공청사 결정(변경) 사유서

| 도면표시번호 | 시설명 | 변경내용 | 변경사유 |
|---|---|---|---|
| 1 | 사회복지시설 | • 폐지<br>- 2,000㎡ → 0㎡ (감 2,000㎡) | 재정비촉진구역 해제에 따른 환원 |

다) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

(가) 기존건축물의 정비·개량계획(폐지)

| 구분 | 구 역 구 분 | | 위 치 | 정비개량계획(동) | | | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 명칭 | 면적(㎡) | | 계 | 존 치 | 개 수 | 철거후 신축 | 철거 이주 | |
| 기정 | 염리제5 주택재개발 정비구역 | 81,426 | 염리동 105번지 일대 | 494 | 1 (전신전화국 중앙전산소) | - | 493 (신축15동) | - | |
| 변경 | 구역해제로 인한 기존건축물의 정비·개량계획 폐지 | | | | | | | | |

## (나) 건축시설계획(폐지)

<table>
<tr><th rowspan="2">결정<br>구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">획지구분</th><th rowspan="2">위 치</th><th rowspan="2">주된 용도</th><th rowspan="2">건폐율<br>(%)</th><th rowspan="2">용적률<br>(%)</th><th rowspan="2">층 수</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적<br>(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적<br>(㎡)</th></tr>
<tr><td rowspan="13">기정</td><td rowspan="4">염리제5<br>주택<br>재개발<br>정비구역</td><td rowspan="4">81,426</td><td>택지1</td><td>32,655</td><td>염리동<br>82-39<br>일대</td><td>공동주택 및<br>부대복리시설</td><td>50이하</td><td>240이하</td><td>최고<br>25층 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>택지2</td><td>18,098</td><td>염리동<br>142-9<br>일대</td><td>공동주택 및<br>부대복리시설</td><td>50이하</td><td>240이하</td><td>최고<br>23층 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>택지3</td><td>6,258</td><td>염리동<br>85-2</td><td>전신전화국<br>중앙전산소</td><td colspan="3">관계법령에 따름</td><td>존치<br>(부지정리)</td></tr>
<tr><td>공공<br>청사</td><td>2,000</td><td>염리동<br>98-35<br>일대</td><td>동사무소<br>지 구 대</td><td colspan="3">관계법령에 따름</td><td>노인정<br>포함</td></tr>
<tr><td colspan="2">주택의 규모 및<br>규모별 건설비율</td><td colspan="8">▪ 총세대수: 1,041세대(일반 863세대, 임대 178세대)<br>- 85㎡ 이하: 874세대(84.0%)<br>- 85㎡ 초과: 167세대(16.0%)<br>▪ 임대주택: 178세대(전체의 17.1%)</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="6"></td><td colspan="2">구 분<br>(전용면적)</td><td colspan="2">계</td><td colspan="2">분 양</td><td colspan="2">임 대</td></tr>
<tr><td>세대수<br>(세대)</td><td>비율(%)</td><td>세대수<br>(세대)</td><td>비율(%)</td><td>세대수<br>(세대)</td><td>비율(%)</td></tr>
<tr><td>합 계</td><td>1,041</td><td>100.0</td><td>863</td><td>82.9</td><td>178</td><td>17.1</td></tr>
<tr><td>60㎡ 이하</td><td>439</td><td>42.2</td><td>261</td><td>25.1</td><td>178</td><td>17.1</td></tr>
<tr><td>60~85㎡이하</td><td>435</td><td>41.8</td><td>435</td><td>41.8</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>85㎡ 초과</td><td>167</td><td>16.0</td><td>167</td><td>16.0</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">임대주택 건립비율</td><td>기 준</td><td colspan="2">40㎡이하<br>(40~50%)</td><td colspan="2">40㎡~50㎡이하<br>(40~50%)</td><td colspan="2">50㎡~60㎡이하<br>(10~20%)</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>계 획</td><td colspan="2">76세대(40.64%)</td><td colspan="2">76세대(40.64%)</td><td colspan="2">26세대(18.72%)</td></tr>
<tr><td colspan="2">건축물의 건축선에<br>관한 계획</td><td colspan="8">▪ 서강로변: 3m<br>▪ 순환생활가로, 대흥로변 및 15m도로변: 6m</td></tr>
<tr><td>변경</td><td colspan="10">구역해제로 인한 건축시설계획 폐지</td></tr>
</table>

라) 정비사업 시행계획(폐지)

| 구분 | 시행방법 | 시행예정시기 | 사업시행예정자 | 정비사업 시행으로 증가예상 세대수 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 기정 | 관리처분 계획에 의한 방법 | 구역지정 후 4년 이내 | (가칭)염리5구역 주택재개발정비사업조합 | ▪ 현황: 574세대<br>▪ 계획: 1,041세대(증) 467세대 | |
| 변경 | 구역해제에 따른 계획 폐지 | | | | |

마) 임대주택의 건설에 관한 계획(폐지)

| 결정구분 | 부지면적 | 동 수 | 연면적 | 세대수 | 세대규모(전용) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 기정 | 32,655㎡ | 106동, 104동, 105동 일부 | 10,216.12㎡ (공급면적) | 178세대 | ▪ 34.21㎡: 76세대(40.64%)<br>▪ 46.51㎡: 76세대(40.64%)<br>▪ 51.68㎡: 26세대(18.72%) | |
| 변경 | 구역해제에 따른 계획 폐지 | | | | | |

**(7) 마포로6 재정비촉진구역(도시환경정비사업): 변경없음**

**(8) 아현2 재정비촉진구역(주택재건축사업): 변경없음**

## 5. 변경 사유

○ 서울특별시고시 제2015-90호(2015.4.9.)로 정비구역 해제된 염리4구역 및 서울특별시고시 제2015-133호(2015.5.21.)로 정비구역 해제된 염리5구역과 우리 구 도시계획과에서 제외 요청한 아현지구중심, 마포지구 지구단위계획구역 및 마포로 2·3도시환경정비구역과 존치지역 중 용강초등학교, 복합용지, 한국산업인력관리공단 등에 대하여 아현재정비촉진지구에서 제외하고자 변경하는 사항임.

## 6. 주민 공람공고 결과

○ 공람기간: 2016. 08. 11. ~ 2016. 08. 25.(14일간)

○ 공람 의견 제출: 제206회 마포구의회 임시회 안건 제출하는 현재까지 공람의견 없음.(공람기간 완료까지 제출된 공람의견이 있을 경우 추후 제출) 끝.