



## 서울특별시



수신자 내부결재

(경유)

제 목 '13년 제4차 도시재정비위원회 개최 계획

2013년도 제4차 도시재정비위원회를 아래와 같이 개최하고자 합니다.

- 개최일시 : 2013. 6. 11(화) 15:00
- 장 소 : 신관 6층 기획상황실
- 참석대상 : 도시재정비위원회 위원 25명
- 안 건 : 3건(심의 2건, 보고 1건)

### 상정 안건

- ① 은평 3-13 및 3-14 블록 재정비촉진구역 촉진계획변경(안) 심의
- ② 중화1 재정비촉진구역 촉진계획변경(안) 심의
- ③ 노량진6 재정비촉진구역 촉진계획변경(안) 보고

따로붙임 : 은평 3-13 및 3-14 블록 재정비촉진구역 촉진계획변경(안) 등 3건

2013년 제4차 도시재정비위원회  
주 관 부 서 검 토 보 고

- 일 시 : 2013. 6. 11(화) 15:00
- 장 소 : 신관 6층 기획상황실
- 참석대상 : 도시재정비위원회 위원 25명
- 안 건 : 3건(심의 2, 보고 1)
  - ① 은평 3-13 및 3-14 블록 재정비촉진구역 촉진계획변경(안) 심의
  - ② 중화1 재정비촉진구역 촉진계획변경(안) 심의
  - ③ 노량진6 재정비촉진구역 촉진계획변경(안) 보고

주 택 정 책 실  
(재정비과)

1

# 은평3-13 및 3-14 블럭 재정비촉진계획변경(안) 심의 주관부서 검토보고

## □ 상정사유

- 기자촌 지역일대 미래 주거단지 신모델 조성을 위해 용도지역 변경, 부지경계 조정 등 변경하는 사항으로,
- 제3차 도시재정비위원회 심의결과('13.04.14) 및 제6차 도시재정비소위원회 자문결과('13.05.27)에 따라 도시재정비위원회에 상정함.

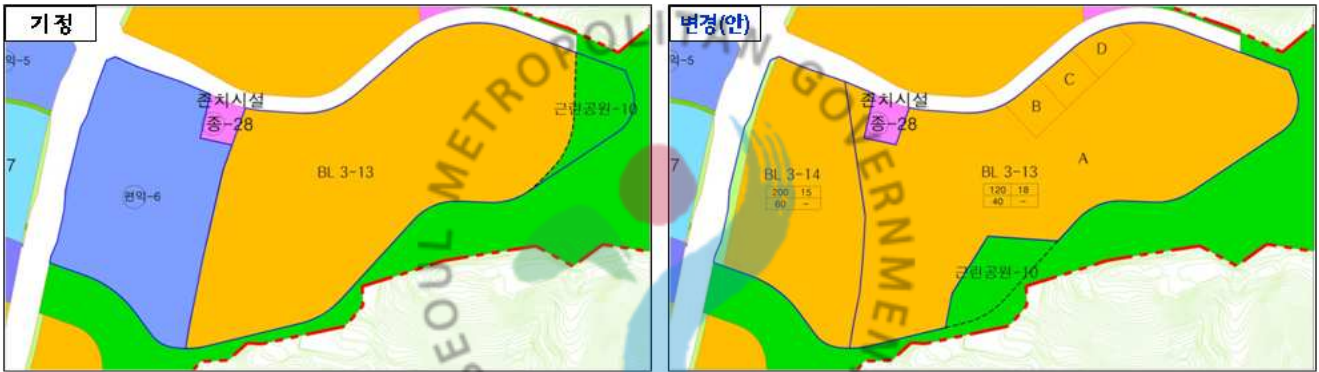
## □ 검토의견

구 분	주요 심의사항				검 토 의 견	
1.토지이용계획	구분	명 칭	면 적(m <sup>2</sup> )		○ 기 심의 상정안과 변경없음	
			기 정	증 감		변 경
	합 계		94,974.4	-		94,974.4
	택 지 (획지)	소 계	61,066.0	-		89,038.4
		BL 3-13	61,066.0	증) 3,041.6		64,107.6
		BL 3-13A	-	증) 59,247.9		59,247.9
		BL 3-13B	-	증) 1,652.2		1,652.2
		BL 3-13C	-	증) 1,624.5		1,624.5
		BL 3-13D	-	증) 1,583.0		1,583.0
	BL 3-14		-	증) 24,930.8		24,930.8
	편익-6		29,436.1	감) 29,436.1		-
근린공원-10		4,472.3	-	4,472.3		
완충녹지		-	증) 1,463.7	1,463.7		
2.용도지역 변경계획	구분	면적(m <sup>2</sup> )			○ 기 심의 상정안과 변경없음	
		기정	증(감)	변경		
	합 계		94,974.4	-		94,974.4
	주거 지역	제2종 전용	-	증) 64,107.6		64,104.6
		제1종 일반	61,066.0	감) 61,066.0		-
제2종 일반		29,436.1	감) 3,041.6	26,394.5		
자연녹지지역		4,472.3	-	4,472.3		
3.기반시설계획	구분	면적(m <sup>2</sup> )			○ 기 심의 상정안과 변경없음	
		기정	증(감)	변경		
	합 계		4,472.3	1,463.7		5,936.0
	근린공원		4,472.3	-		4,472.3
완충녹지		-	1,463.7	1,463.7		

구 분	주요 심의사항	검 토 의 견
4.용적률 계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 용적률 : 변동없음</li> <li>- BL3-13 : 120%이하</li> <li>- BL3-14 : 200%이하</li> </ul>	○ 기 심의 상정안과 변경없음
5.높이계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 용도지역 변경에 따른 층수 변경</li> <li>- BL3-13 : <ul style="list-style-type: none"> <li>· 기심의 상정 : 4층이하 → 18층 이하</li> <li>· 금번 자문 상정 : 12층 이하</li> </ul> </li> <li>- BL3-14 : 제한없음 → 15층 이하</li> </ul>	○ 자문내용을 반영하여 층수 조정
6.주택공급계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주택 세대수 계획</li> <li>- 지정 : 502세대 (3-13BL 502)</li> <li>- 심의 상정안 : 1,649(3-13BL 1,095, 3-14BL 554)</li> <li>- 변경 : 1,646세대 (3-13BL 1,092, 3-14BL 554)</li> </ul>	○ 층수 조정에 따른 세대수 조정
7.도로/교통계획	○ 도로계획 : 변경없음	○ 기 심의 상정안과 변경없음
8. 종합의견	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 불리한 지형을 극복하고 기존의 도시흔적을 최대한 보전한 지속가능한 임대주택의 새로운 비전을 제시하는 공공의 사업으로</li> <li>○ 층수를 12층으로 조정하여 금번 심의에 상정함.</li> </ul>	

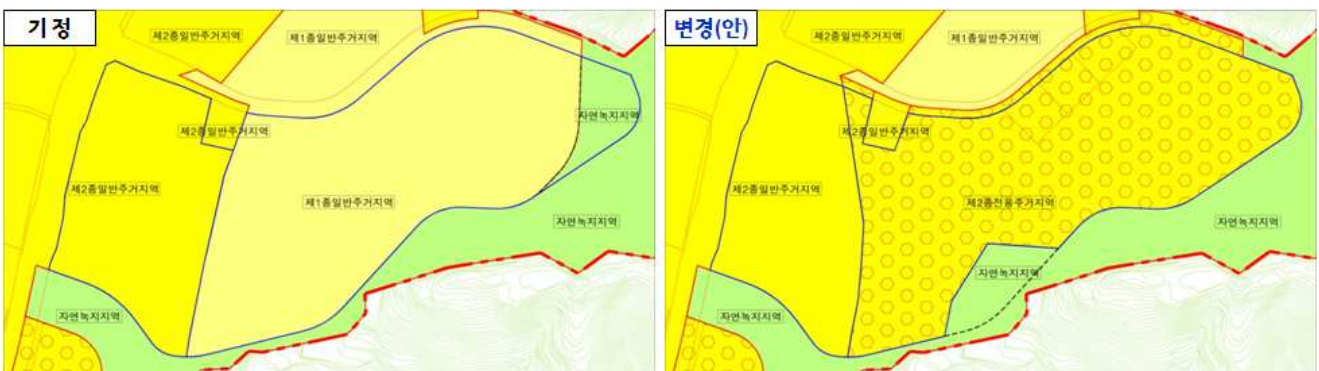
### 첨부1. 토지이용 및 건축계획에 관한 사항

구분	획지	면적(㎡)	주된용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이	
BL3-13	기정	BL3-13	61,066.0	공동주택 및 부대 복리시설	60 이하	120 이하	4층이하
	변경	BL3-13	64,107.6	공동주택 및 부대 복리시설	40 이하	120 이하	18층이하
		BL3-13A	59,247.9				
		BL3-13B	1,652.2				
		BL3-13C	1,624.5				
BL3-13D	1,583.0						
편익-6	기정	편익-6	29,436.1	업무, 근린생활, 교육 등	60 이하	200 이하	-
	변경	BL3-14	24,930.8	공동주택 및 부대복리시설	60 이하	200 이하	15층이하
	변경	완충녹지	1,463.7	-	-	-	-
근린공원-10	-	-	4,472.3	-	-	-	-



### 첨부2. 용도지역 결정에 관한사항

구분	면적(㎡)			비고
	기정	변경	변경후	
합계	94,974.4	-	94,974.4	
제2종전용주거지역	-	증) 64,107.6	64,107.6	BL3-13
제1종일반주거지역	61,066.0	감) 61,066.0	-	BL3-13
제2종일반주거지역	29,436.1	감) 3,041.6	26,394.5	편익-6
자연녹지지역	4,472.3	-	4,472.3	근린공원



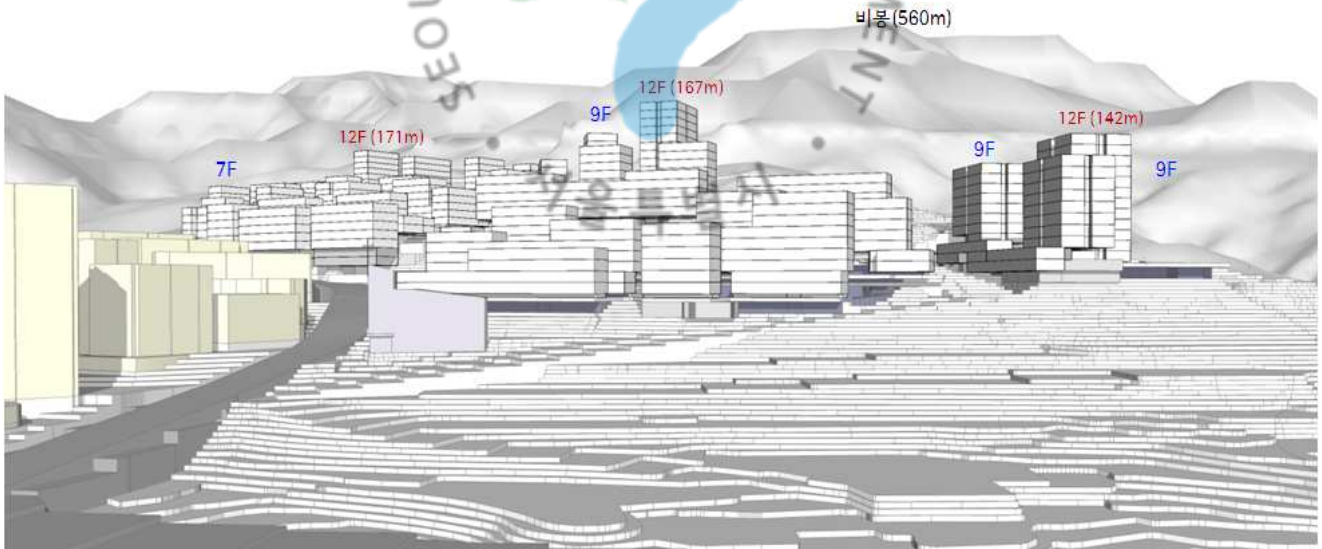
### 첨부3. 주택공급계획

#### ■ 주택공급계획 (3-13BL): 기심의 상정안

구분	기정(분양) A	기 심의 상정안(B)	금번 소위원회 상정안(C)	증감 (A-C)	비고
총 세대수	502	1,095	1,117	증)615	분양→임대로 전환
60㎡미만	-	1,095	1,117	증)1,117	도시형생활주택 87세대 포함
60~85㎡미만	502	-		감)502	

#### ■ 주택공급계획 (3-14BL)

구분	기정	변경(분양)	증감	비고
총 세대수	-	554	증)554	
60㎡미만	-	278	증)278	3-13BL과 연계하여 공동주택용지로 변경
60~85㎡미만	-	276	증)276	



## □ 상정사유

- 「기준용적률 상향 조정 계획」 및 「역세권 건축물 밀도계획 조정기준(안)」을 적용하여 소형주택 및 장기전세주택 공급을 확대하고자하는 재정비촉진계획변경(안)에 대해 서울시 도시재정비위원회의 심의를 받고자 함.

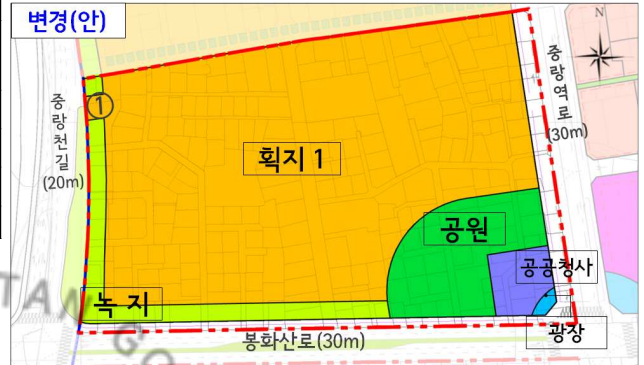
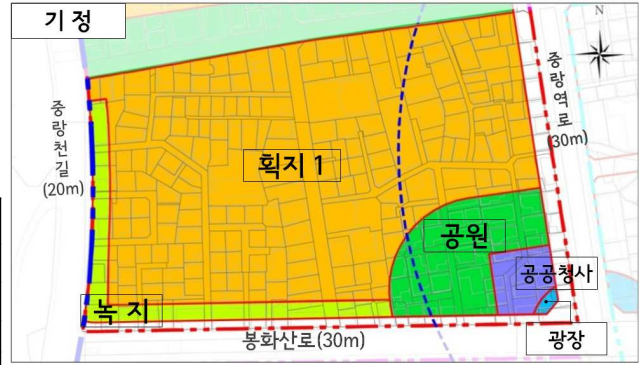
## □ 검토의견

구 분	주요 심의사항				검 토 의 건	
1.토지이용계획	구 분	명 칭	면 적(m <sup>2</sup> )			○ <b>적정</b> - 차량 출입구 위치 조정에 따라 녹지 위치 및 선형조정
			기 정	증 감	변 경	
	합 계		44,531	-	44,531	
	정비 기반 시설	소 계	12,096	-	12,096	
		도 로	3,229	-	3,229	
		공 원	4,552	-	4,552	
		녹 지	2,995	-	2,995	
		공공청사	1,200	-	1,200	
택지 (획지)	광 창	120	-	120		
	소 계	32,435	-	32,435		
	4	32,435	-	32,435		
2.용도지역계획	구 분	면 적(m <sup>2</sup> )			○ <b>적정</b> - 「역세권 건축물 밀도계획 조정기준(안)」 적용 및 자문 의견에 따라 용도지역 변경	
		기 정	증(감)	변 경		
	합 계		44,531	-		44,531
	주거 지역	소계	44,531	-		44,531
		제2종(7층)	-	증) 985		985
제2종		44,531	감) 33,275	11,256		
	제3종	-	증) 32,290	32,290		
3.기반시설계획	○ 재정비촉진지구 순부담비율(33.0%) 및 중화1 재정비촉진구역 순부담비율(15.7%) 준수				○ <b>적정</b> - 변경없음	
4.용적률 계획	○ 기준 190.0% ⇒ 210.0% (증 20.0%) ○ 상한 240.0% ⇒ 300.0% (증 60.0%)				○ <b>적정</b> - 기준용적률 20% 상향 - 역세권 건축물 밀도계획 조정기준(안) 적용	
5.건축계획	○ 세대수 변경 : 증) 347세대 - 기정 : 708세대 (분양 583세대, 임대 125세대) - 변경 : 1,055세대 (분양 835세대, 임대 160세대, 장기전세 60세대)				○ <b>적정</b> - 기준용적률 상향조정에 따라 증가세대수의 17%이상 임대주택 확보 - 역세권 건축물 밀도계획 조정기준(안)에 따라 증가용적률의 50%이상 장기전세주택 확보 : 증) 60세대	
6.도로/교통계획	○ 인접구역의 중심보행축과 연계성 강화 및 보행안전확보를 위하여 차량출입구 위치 조정 ○ 촉진계획에서 결정된 도로 및 교통계획 준수 ○ 사업시행에 따른 교통소통상의 영향은 미미				○ <b>적정</b> - 재정비소위원회 자문의견 수용	
7. 종합의견	○ 토지이용계획 변경(차량출입구 위치조정)과 '기준용적률 상향 조정 계획' 및 '역세권 건축물 밀도계획 조정기준(안)' 적용에 따른 소형주택 및 장기전세주택 증가로 건축배치계획 등을 변경하는 사항이며, ○ 주민공람, 구의회 의견청취, 공청회 등의 절차를 거쳤으며, 도시재정비소위원회(2회) 자문의견을 반영하여, ○ 2013년 제4차 도시재정비위원회의 심의를 받고자 함.					

## 첨부1. 토지이용에 관한 사항

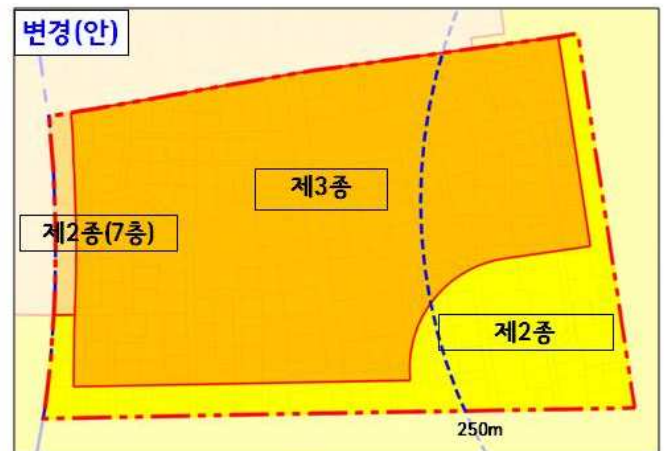
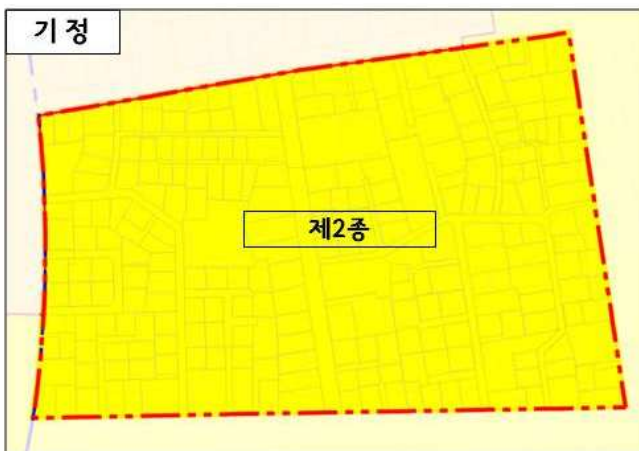
연 변	변경내용	변경사유
①	차량출입구 위치조정	인접구역의 중심보행축과의 연계성강화 및 보행안전확보를 위하여 차량출입구 위치 조정

구 분	면적(m <sup>2</sup> )	비율(%)	비 고	
합 계	44,531	100.0	-	
정비 기반 시설 등	소 계	12,096	27.2	-
	도 로	3,229	7.3	대외, 중외개 노선
	공 원	4,552	10.2	근린공원 1개소
	녹 지	2,995	6.7	연결녹지 1개소 위치 및 선형조정
	공공청사	1,200	2.7	동사무소 1개소
택지 (획지)	소 계	32,435	72.8	-
	1	32,435	72.8	공동주택



## 첨부2. 용도지역 결정에 관한사항

구 분	면 적(m <sup>2</sup> )			비율(%)	비 고
	기 정 (촉진계획 결정)	증 감	변경(안)		
계	44,531	-	44,531	100.0	-
제2종(7층)	-	증) 985	985	2.2	계획기반시설
제2종	44,531	감) 33,275	11,256	25.3	
제3종	-	증) 32,290	32,290	72.5	1,2차 역세권





### 첨부3. 정비계획 결정(안)도

#### ■ 용적률

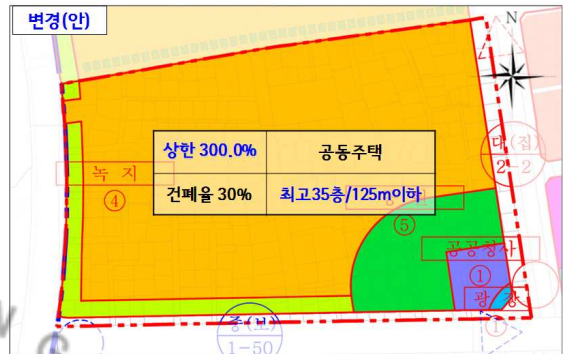
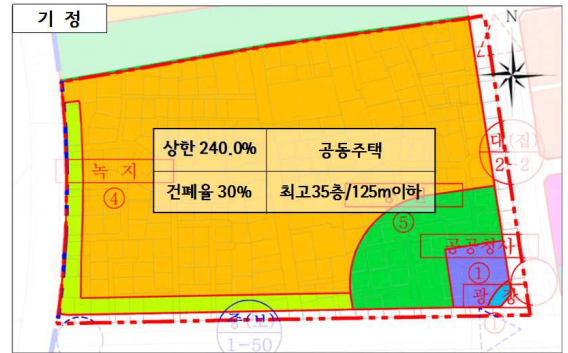
획지	용도 지역	구분	용적률(%)		
			기 정	증·감	변 경
1	제2종 , 제3종	기 준	190.0이하	증) 20.0	210.0이하
		상 한	240.0이하	증) 60.0	300.0이하

#### ■ 건폐율

구분	기 정	증·감	변 경
1	30% 이하	-	30% 이하

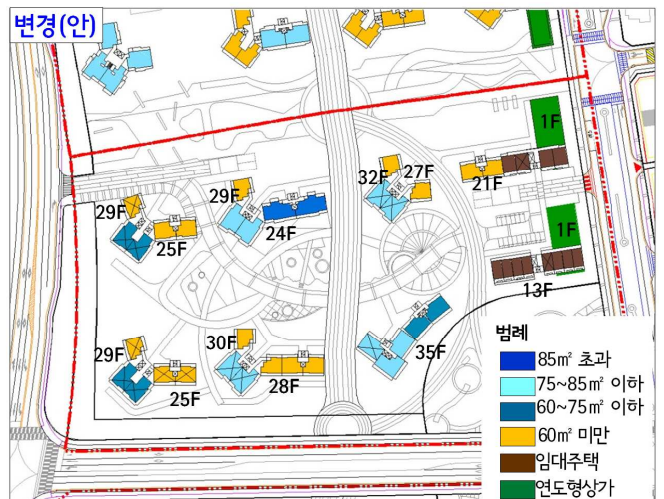
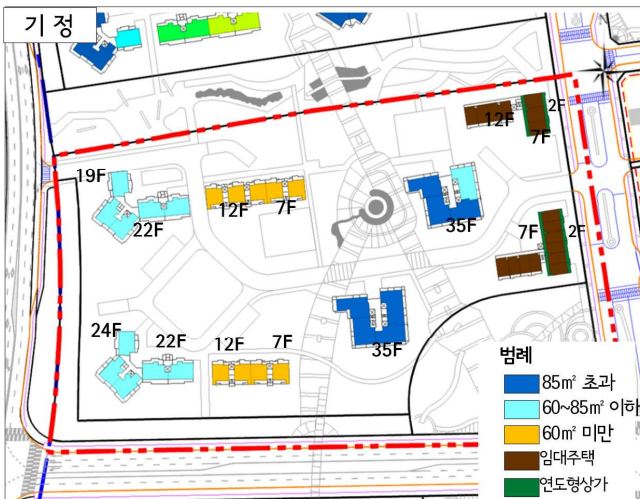
#### ■ 높이

구분		건축물 높이		
		기 정	증·감	변 경
1	최고	35층 이하 (125m이하)	-	35층 이하 (125m이하)
	평균	21.0층이하	-	-



### 첨부4. 건축계획에 관한사항

구분	건축면적	연면적	건폐율	용적률	층 수	세대수	동수
기 정	3,578.35㎡	78,356.0㎡	11.03%	240.00%	35층	708 (임대: 125)	8동
변 경	6,584.31㎡	97,230.0㎡	20.30%	299.77%	35층	1,055 (임대: 160, 장기전세 : 60)	8동



## 첨부5. 주택공급계획

- 「재정비촉진지구 내 재개발사업 기준용적률 상향 조정계획」에 따라 기준용적률 20%상향 조정으로 인하여 증가하는 세대수는 모두 전용면적 60㎡ 이하의 소형주택으로 계획(증가세대수의 17%이상 임대주택으로 계획)
- 「재정비촉진지구 역세권 건축물 밀도계획 조정기준(안)」에 따라 증가용적률의 50%이상은 장기전세주택(60세대)으로 공급

구 분	기 정			촉진계획 조정			변경 내역						변경 (안)				증 감	
	합계	분양	임대	합계	분양	임대	기준용적률 상향			역세권 밀도계획			합계	분양	임대	장기전세		
							소계	분양	임대	소계	분양	장기전세						
총세대수 [부분임대]	708 [88]	583 [88]	125	815 [88]	676 [88]	139	증)121	증)100	증)21	증)119	증)59	증)60	1,055 [88]	835 [88]	160	60	증)347	
60㎡ 이하	40㎡ 미만		56			20			증)9			증)16			29	16		
	40 ~ 50㎡	213	88	55	360	221	57	증)121	증)100	증)9	증)81	증)46	증)3	562	367	66	3	증)349
	50 ~ 60㎡			14					증)3			증)16			65	16		
	소계	213 (30.1%)	88	125	360 (44.2%)	221	139	증)121	증)100	증)21	증)81	증)46	증)35	562 (53.3%)	367	160	35	증)349
60 ~ 85㎡ 이하	293 (41.4%)	293	-	417 [71] (51.2%)	417 [71]	-	-	-	-	증)32	증)13	증)19	449 [71] (42.5%)	430 [71]	-	19	증)156	
85㎡ 초과 [부분임대]	202 [88] (28.5%)	202 [88]	-	38 [17] (4.6%)	38 [17]	-	-	-	-	증)6	-	증)6	44 [17] (4.2%)	38 [17]	-	6	감)158	

※ 촉진계획 조정사유 - 대형평형 공급에 따른 원주민 재정착률 저하 및 시책에 맞는 소형평형 증가계획으로 구역 활성화를 도모하기 위해 촉진계획을 조정

구 분	기 정			촉진계획 조정			변경 내역						변경 (안)				증 감	
	합계	분양	임대	합계	분양	임대	기준용적률 상향			역세권 밀도계획			합계	분양	임대	장기전세		
							소계	분양	임대	소계	분양	장기전세						
총세대수 [부분임대]	708 [88]	583 [88]	125	815 [88]	676 [88]	139	증)121	증)100	증)21	증)119	증)59	증)60	1,055 [88]	835 [88]	160	60	증)347	
60㎡ 이하	40㎡ 미만		56			20			증)9			증)16			29	16		
	40 ~ 50㎡	213	88	55	360	221	57	증)121	증)100	증)9	증)81	증)46	증)3	562	367	66	3	증)349
	50 ~ 60㎡			14					증)3			증)16			65	16		
	소계	213 (30.1%)	88	125	360 (44.2%)	221	139	증)121	증)100	증)21	증)81	증)46	증)35	562 (53.3%)	367	160	35	증)349
60 ~ 85㎡ 이하	293 (41.4%)	293	-	417 [71] (51.2%)	417 [71]	-	-	-	-	증)32	증)13	증)19	449 [71] (42.5%)	430 [71]	-	19	증)156	
85㎡ 초과 [부분임대]	202 [88] (28.5%)	202 [88]	-	38 [17] (4.6%)	38 [17]	-	-	-	-	증)6	-	증)6	44 [17] (4.2%)	38 [17]	-	6	감)158	

※ 촉진계획 조정사유 - 대형평형 공급에 따른 원주민 재정착률 저하 및 시책에 맞는 소형평형 증가계획으로 구역 활성화를 도모하기 위해 촉진계획을 조정

보고사유

노량진재정비촉진지구 노량진6구역 재정비촉진계획 변경(안)에 대한 도시재정비위원회 심의결과(‘13.3.12) “조건부 가결” 사항에 대한 조치 계획을 보고 드립니다.

 보고내용

심의의견	조치계획	반영 여부												
세입자 대책을 작성하여 다음 위원회에 보고할 것	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 임대주택 추가 확보               <ul style="list-style-type: none"> <li>· 기 준 : 17%(219세대)</li> <li>· 계 획 : 19%(243세대)</li> </ul> </li> <li>- 대형 평형을 소형으로 규모 조정하고, 부분임대아파트를 계획하여 기존 거주 세대를 최대한 수용하는 것으로 계획</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">구 분</th> <th style="width: 15%;">기 정</th> <th style="width: 15%;">심 의 시</th> <th style="width: 15%;">금 회 보 고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>건립세대</td> <td>1,071 (임대192)</td> <td>1,224 (임대232)</td> <td>1,283 (임대243)</td> </tr> <tr> <td>85㎡이하</td> <td>765 (71.5%)</td> <td>1,025 (83.7%)</td> <td>1,185 (92.3%)</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 부분임대(세대구분형) : 22세대</p>	구 분	기 정	심 의 시	금 회 보 고	건립세대	1,071 (임대192)	1,224 (임대232)	1,283 (임대243)	85㎡이하	765 (71.5%)	1,025 (83.7%)	1,185 (92.3%)	반영
구 분	기 정	심 의 시	금 회 보 고											
건립세대	1,071 (임대192)	1,224 (임대232)	1,283 (임대243)											
85㎡이하	765 (71.5%)	1,025 (83.7%)	1,185 (92.3%)											



★주무관	<b>양철수</b>	재정비행정팀장	<b>신종권</b>	재정비과장	<b>최진석</b>	주거재생정책관	<b>진희선</b>
주택정책실장	<b>이건기</b>	행정2부시장	06/10 <b>문승국</b>				
협조자	재정비총괄팀장	<b>정택근</b>	재정비운영팀장	<b>고세근</b>	재정비사업팀장		<b>이용재</b>

시행 재정비과-5736 ( ) 접수 ( )  
 우 100-744 서울특별시 중구 세종대로 110 신청사3층 재정비과 /  
 전화 2133-7213 /전송 2133-0754 / aabbc@seoul.go.kr / 대시민공개