

대흥제2구역 주택재개발 정비계획 및 정비구역 변경을 위한 의견청취안

의안번호	11-12
------	-------

제출년월일 : 2011. 2. .

제 출 자 : 서울특별시 마포구청장

1. 건 명

- 대흥제2구역 주택재개발계획 및 정비구역변경

2. 제안 이유

- 2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 변경고시(서울특별시고시 제2010-97호)에 따라 기준(계획)용적률 20%상향 및 토지이용계획을 도시 및 주거환경정비법 제4조에 의거 변경

3. 구역 현황

- 위 치 : 마포구 대흥동 12번지 일대
- 면 적 : 62,245.8㎡(국공유지 : 9,945.6㎡, 사유지 : 52,300.2㎡)
- 건물수 : 504동 (유허가 : 373동 , 무허가 : 131동)
- 가구수 : 1,673가구 (가옥주 : 297가구 , 세입자 : 1,376가구)
- 추진경위
 - 2004.06.25 : 서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획 수립고시(서울시고시 제2004-204호)
 - 2005.03.09 : 조합설립추진위원회 승인
 - 2007.12.27 : 정비구역지정 결정고시(서울시고시 제2007-481호)
 - 2008.05.16 : 대흥제2구역 주택재개발정비사업 조합설립인가
 - 2009.08.06 : 정비계획 경미한 변경(마포구고시 제2009-97호)
 - 2010.09.15 : 주택재개발정비구역 (변경)지정 및 정비계획(변경) 결정(안) 접수
 - 2010.10.12 : 관련 부서 및 기관 협의
 - 2011.01.10 : 정비구역 (변경)지정 및 정비계획(변경)에 따른 주민 서면 통지
 - 2011.01.13 ~ 02.14 : 주민공람 공고
 - 2011.01.27 : 주민설명회 개최

4. 정비구역지정에 관한 계획

가. 정비사업의 명칭 : 대흥제2구역 주택재개발정비사업

나. 정비구역 위치 및 면적

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)	비고
기정	대흥제2구역 주택재개발사업	마포구 대흥동 12번지 일대	62,245.8	마포구 고시 제2009-58호 (2009.08.06)

다. 용도지역계획

구분	면적(㎡)	비고
용도지역	제2종일반주거지역 (12층이하)	62,245.8 마포구 고시 제2009-58호 (2009.08.06)

라. 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		62,245.8	-	62,245.8	100.00	-
정비기반 시설 등	소계	10,591.2	증) 22.1	10,613.3	17.06	-
	도로	6,620.8	증) 0.1	6,626.9	10.65	-
	소공원	2,218.4	증) 682.3	2,900.7	4.66	-
	경관녹지 (주차장 중복)	1,091.8	감) 6.1	1,085.7	1.75	지하 주차장 중복 결정 (시설면적:615.54㎡)
	공공청사	660.2	감) 660.2	-	-	공공청사 폐지
획지	소계	51,654.6	감) 22.1	51,632.5	82.94	-
	획지(1)	37,209.0	-	37,209.0	59.77	공동주택 및 부대시설
	획지(2)	11,470.6	-	11,470.6	18.42	공동주택 및 부대시설
	획지(3)	945.9	-	945.9	1.52	종교부지1
	획지(4)	868.6	-	868.6	1.40	종교부지2
	획지(5)	322.9	-	322.9	0.52	종교부지3
	획지(6)	431.2	-	431.2	0.69	체비지
	획지(7)	278.0	-	278.0	0.45	대토부지
	획지(8)	106.3	-	106.3	0.17	대토부지
	획지(9)	22.1	감) 22.1	-	-	공원으로 변경

마. 도시계획시설의 설치에 관한계획

1)도로

구분	구분				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	대로	3		25	보조 간선	1,600	대흥동	현석동	일반 도로	-	총고 722 1906.12.26	
기정	중로	3		12	국지 도로	395	대흥동 16-92	대흥동 12-141	일반 도로	-	서고시 481 07.12.27	
기정	소로	1		10	국지 도로	200	대흥동 18-58	대흥동 22-11	일반 도로	-	서고시 481 07.12.27	
기정	소로	2		8	국지 도로	248	대흥동 12-141	대흥동 12-172	일반 도로	-	서고시 481 07.12.27	
변경	소로	2		8	국지 도로	248	대흥동 12-141	대흥동 12-172	일반 도로	-	서고시 481 07.12.27	도로 가각
기정	소로	3		6	국지 도로	112	대흥동 22-58	대흥동 13-55	일반 도로	-	서고시 481 07.12.27	
기정	소로	3		4	국지 도로	84	대흥동 81-10	대흥동 12-61	일반 도로	-	서고시 481 07.12.27	

2)공원

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	공원	소공원	대흥동 18-101 일원	2,218.4	증) 682.3	2,900.7	

3) 녹지 (경관녹지와 지하 주차장 중복결정)

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	녹지	경관녹지	대흥동 73-27 일원	1,091.8	감) 6.1	1,085.7	지하 주차장 (시설면적615.54㎡)

4) 공공청사

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	공공청사	공공청사	대흥동 18-102 일원	660.2	감) 660.2	-	동사무소

■ 변경사유

시설명	변경내용	변경사유
공공청사	공공청사 → 공원 (A=660.2㎡)	• 신축중인 종합복지센터(노고산1-83번지)를 감안하여 기 결정된 공공청사부지를 공원으로 변경하고자 함.

바. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	면적(㎡)		면적			비고
				기정	변경	변경후	
부대 및 복리시설	관리사무소	10+(1,188-50)×0.05㎡	66.90	211.23	감) 99.23	112.00	
	경로당	40+(1,188-150)×0.1㎡	143.80	234.25	감) 54.25	180.00	
	보육시설	40인 × 4.29	171.60	321.22	증) 8.78	330.00	
	문고	-	33.00	135.29	감) 35.29	100.00	
	주민공동시설	50+(1,188-300)×0.1㎡	138.80	221.91	증) 1.78(0)	2,000.00	
	어린이놀이터	300+(1,188-100)×1㎡	1,388.00	1,465.69	증) 34.31	1,500.00	
	주민운동시설	300+(1,188-500)/200×150㎡	816.00	665.86	증) 184.14	850.00	

사. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	대흥제2구역 주택재개발 정비구역	62,245.80	획지①	37,209.00	대흥동 12번지 일원	504	-	-	504	-	-
			획지②	11,470.60							

2) 건축시설

구분	가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고	
	명칭	면적(㎡)							
기정	택지①	37,209.0	대흥동 12-85일원	공동주택 및 부대복리시설	22.13이하	225.96이하	71m, 23층 (평균층수 16층이하)	-	
	택지②	11,470.6	대흥동 18-121일원					-	
	택지③	945.9	대흥동 13-51일원	종교부지①				-	
	택지④	868.6	대흥동 16-57일원	종교부지②				-	
	택지⑤	322.9	대흥동 12-141일원	종교부지③				-	
	택지⑥	431.2	대흥동 13-47일원	-				관계 법규에 의한	체비지
	택지⑦	278.0	대흥동 81-10일원	-					대토부지
	택지⑧	106.3	대흥동 81-10일원	-					대토부지
	택지⑨	22.1	대흥동 81-10일원	-					대토부지
변경	획지①	37,209.0	대흥동 12-85일원	공동주택 및 부대복리시설	29이하	253이하	71m, 23층 (평균층수 17.8층이하)	-	
	획지②	11,470.6	대흥동 18-121일원					-	
	획지③	945.9	대흥동 13-51일원	종교부지①				-	
	획지④	868.6	대흥동 16-57일원	종교부지②				-	
	획지⑤	322.9	대흥동 12-141일원	종교부지③				-	
	획지⑥	431.2	대흥동 13-47일원	-				관계 법규에 의한	체비지
	획지⑦	278.0	대흥동 81-10일원	-					대토부지
	획지⑧	106.3	대흥동 81-10일원	-					대토부지

기정		<ul style="list-style-type: none"> ■ 주택공급계획 : 1,048세대 ■ 건립규모 													
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>건립규모</th> <th>기준</th> <th>세대수</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합계</td> <td>-</td> <td>1,048세대 (100.0%)</td> </tr> <tr> <td>85㎡ 이하</td> <td>총건립세대수 80%이상</td> <td>900세대 (85.9%)</td> </tr> <tr> <td>85㎡ 초과</td> <td>총건립세대수 20%미만</td> <td>148세대 (14.1%)</td> </tr> </tbody> </table>	건립규모	기준	세대수	합계	-	1,048세대 (100.0%)	85㎡ 이하	총건립세대수 80%이상	900세대 (85.9%)	85㎡ 초과	총건립세대수 20%미만	148세대 (14.1%)	
건립규모	기준	세대수													
합계	-	1,048세대 (100.0%)													
85㎡ 이하	총건립세대수 80%이상	900세대 (85.9%)													
85㎡ 초과	총건립세대수 20%미만	148세대 (14.1%)													
변경	주택의 규모 및 규모별 건설비율	<ul style="list-style-type: none"> ■ 증가용적률 : 26.34% (252.30% - 225.96%) ■ 증가세대수 : 160세대 													
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>건립규모</th> <th>기준</th> <th>세대수</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합계</td> <td>-</td> <td>160세대(100%)</td> </tr> <tr> <td>60㎡이하</td> <td>증가용적률의 100%</td> <td>160세대(100%)</td> </tr> </tbody> </table>	건립규모	기준	세대수	합계	-	160세대(100%)	60㎡이하	증가용적률의 100%	160세대(100%)				
건립규모	기준	세대수													
합계	-	160세대(100%)													
60㎡이하	증가용적률의 100%	160세대(100%)													
변경후		<ul style="list-style-type: none"> ■ 주택공급계획 : 1,188세대 ■ 건립규모 													
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>건립규모</th> <th>기준</th> <th>세대수</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합계</td> <td>-</td> <td>1,188세대 (100.0%)</td> </tr> <tr> <td>85㎡ 이하</td> <td>총건립세대수 80%이상</td> <td>1,056세대 (88.89%)</td> </tr> <tr> <td>85㎡ 초과</td> <td>총건립세대수 20%미만</td> <td>132세대 (11.11%)</td> </tr> </tbody> </table>	건립규모	기준	세대수	합계	-	1,188세대 (100.0%)	85㎡ 이하	총건립세대수 80%이상	1,056세대 (88.89%)	85㎡ 초과	총건립세대수 20%미만	132세대 (11.11%)	
건립규모	기준	세대수													
합계	-	1,188세대 (100.0%)													
85㎡ 이하	총건립세대수 80%이상	1,056세대 (88.89%)													
85㎡ 초과	총건립세대수 20%미만	132세대 (11.11%)													
변경후		<ul style="list-style-type: none"> ■ 임대주택 건설계획 : 총 건설 세대수의 17.59% 													
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>건립규모</th> <th>기준</th> <th>세대수</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합계</td> <td>-</td> <td>209세대 (100.0%)</td> </tr> <tr> <td>40㎡ 이하</td> <td>임대주택의 40~50%</td> <td>81세대 (38.76%)</td> </tr> <tr> <td>40㎡ ~ 50㎡ 이하</td> <td>임대주택의 40~50%</td> <td>77세대 (36.84%)</td> </tr> <tr> <td>50㎡ ~ 60㎡ 이하</td> <td>임대주택의 10~20%</td> <td>51세대 (24.40%)</td> </tr> </tbody> </table>	건립규모	기준	세대수	합계	-	209세대 (100.0%)	40㎡ 이하	임대주택의 40~50%	81세대 (38.76%)	40㎡ ~ 50㎡ 이하	임대주택의 40~50%	77세대 (36.84%)	50㎡ ~ 60㎡ 이하
건립규모	기준	세대수													
합계	-	209세대 (100.0%)													
40㎡ 이하	임대주택의 40~50%	81세대 (38.76%)													
40㎡ ~ 50㎡ 이하	임대주택의 40~50%	77세대 (36.84%)													
50㎡ ~ 60㎡ 이하	임대주택의 10~20%	51세대 (24.40%)													
건축물의 건축선에 관한계획		<ul style="list-style-type: none"> ■ 건축법 등 관계 법규에 의함 													

아. 도시경관, 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용		비고
도시경관	<ul style="list-style-type: none"> • 주변인접 주거지역과 조화되는 스카이라인 형성 • 조망형 경관분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도 		
환경보전	자연환경	<ul style="list-style-type: none"> • 절·성도의 권형고려, 지형변화의 최소화 • 기존구역내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 • 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotop)공간확장 	
재난방지	생활환경	• 도시가스 등 청정연료(LNG)사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음진리요령 등에 의거 저감대책 마련	
	수재해	• 본 계획구역은 침수 등 수재해에 대한 우려는 없으나 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치	
	산사태	• 사면에 대하여 토질의 종류에 따른 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상·하단에 배수시설 설치 등을 통한 사면안정과 경관적 처리를 통해 토사의 유출을 방지하고 주변경관과 조화를 이룰 수 있도록 계획	
	화재	• 구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

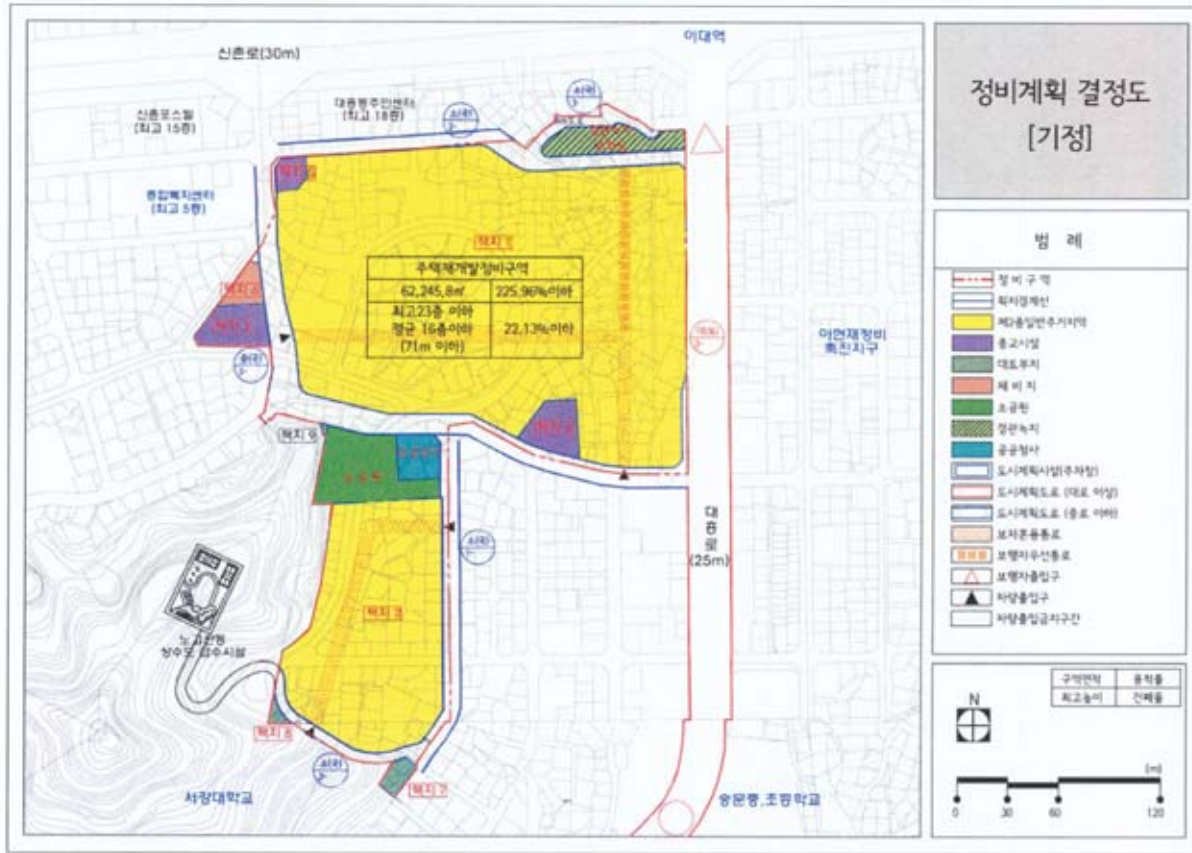
자. 정비사업시행 예정시기

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	주택재개발 정비사업	구역지정고시일로부터 4년 이내	대흥제2구역 주택재개발 정비사업조합	감) 625세대 - 현황 : 1,673세대(세입자포함) - 계획 : 1,048세대	토지등 소유자 미포함
변경	"	"	"	감) 1,171세대 - 현황 : 2,359세대(세입자포함) - 계획 : 1,188세대	토지등 소유자 포함

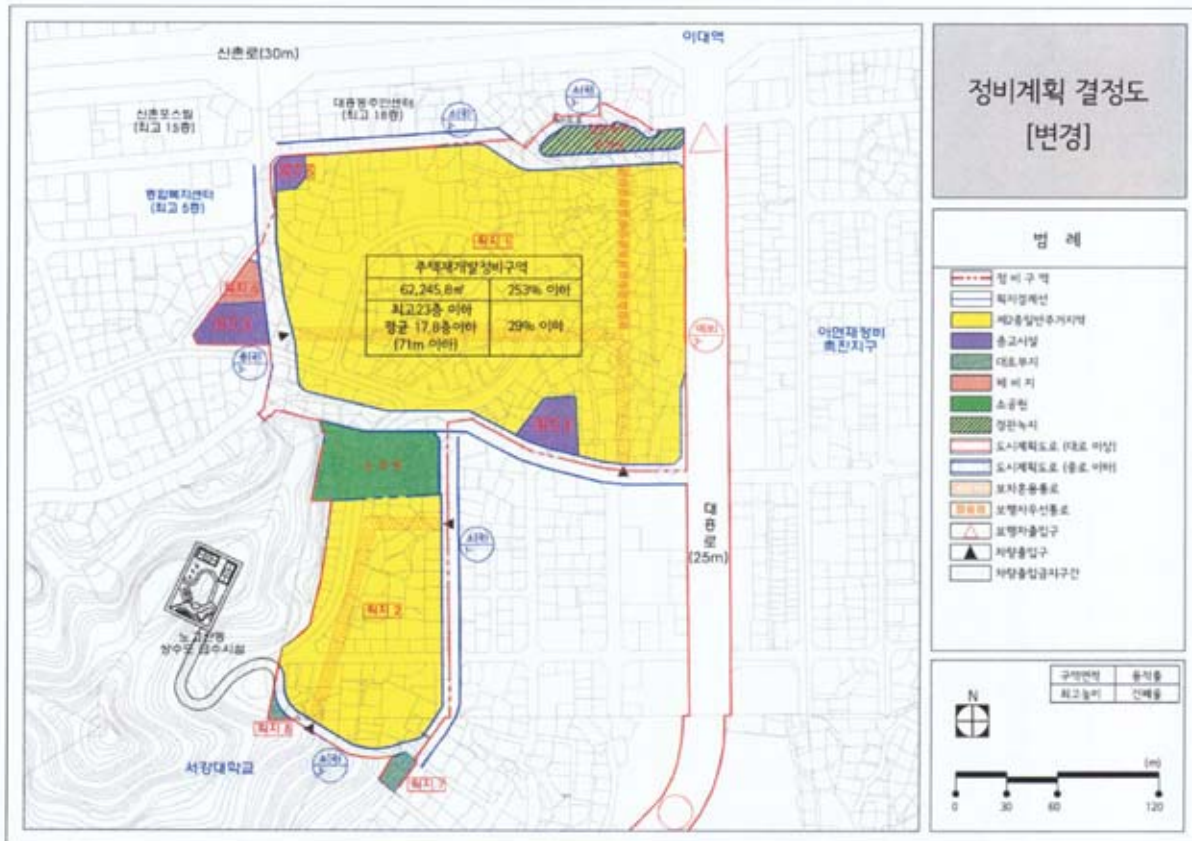
5.주요 변경 사항(요약)

구분		기정	변경	변경후	비고	
구역면적(㎡)		62,245.8	-	62,245.8		
토지이용계획	정비기반시설	도로(㎡)	6,620.8	증) 6.1	6,626.9	
		소공원(㎡)	2,218.4	증) 682.3	2,900.7	
		경관녹지(주차장 중복)	1,091.8	감) 6.1	1,085.7	지하 주차장 중복 결정(시설면적:615.54㎡)
		공공청사	660.2	감) 660.2	-	공공청사폐지
		계(㎡)	10,591.2	증) 22.1	10,613.3	
획지(㎡)		51,654.6	감) 22.1	51,632.5		
건축개요	연면적(㎡)		175,692.82	증) 18,172.14	193,864.96	
	건폐율		22.13%	증) 5.08%	27.21%	
	용적율		225.96%	증) 26.34%	252.30%	
	층수		7~23층 (평균 : 15.99층)	평균층수 증가 증) 1.72층	3~23층 (평균 : 17.71층)	
	세대수(임대주택)		1,048(179)	증) 140(30)	1,188(209)	
	주차대수(대)		1,312	증) 306	1,618	
공공시설부담비율		17.01%	증) 0.05%	17.06%		

정비계획결정도 (기정)



정비계획결정도 (변경)



위 치 도

