

대흥제2주택재개발구역 지정에 관한 의견청취

의안번호	
------	--

제출년월일 : 2007. 9.

제 출 자 : 마포구청장

1. 건 명

- 대흥제2주택재개발정비구역 지정

2. 제안이유

- 대흥제2주택재개발구역 지정을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 듣고자 하는 것임

3. 구역현황

- 위 치 : 마포구 대흥동 12번지 일대
- 면 적 : 61,925.9㎡ (국·공유지:9,763.34㎡, 사유지:52,162.56㎡)
- 건물수 : 504동 (유허가 : 373동 , 무허가 : 131동)
- 가구수 : 1,672가구 (가옥주 : 297가구 , 세입자 : 1,375가구)
- 추진경위
 - 2004. 12. 30 : 서울특별시도시·주거환경정비기본계획변경고시
(서울특별시고시 제2004-438호)
 - 2007. 5. 31 : 주택재개발구역지정(안) 공람·공고
(서울특별시마포구공고 제2007-370호)

4. 정비계획

가. 재개발사업의 명칭 : 대흥제2구역 주택재개발정비사업

나. 재개발사업구역 및 그 면적

재개발사업구역	면적(m ²)	비고
마포구 대흥동 12번지 일대	61,925.9	

다. 도시계획시설의 설치 및 정비에 관한계획

1) 도로

결정구분	규모			기능	사용형태	연장(m)	위치		최초 결정일	비고
	등급	류별	폭원(m)				기점	종점		
신설	중로	3	12	국지도로	일반도로	395	대흥동 16-92	대흥동 12-141		
	소로	1	10	국지도로	일반도로	200	대흥동 18-58	대흥동 22-11		
	소로	2	8	국지도로	일반도로	248	대흥동 12-141	대흥동 12-172		
	소로	3	6	국지도로	일반도로	112	대흥동 22-58	대흥동 13-55		
	소로	3	4	국지도로	일반도로	84	대흥동 81-10	대흥동 12-61		지하는 주차장으로 중복결정
폐지	소로	3	6	국지도로	일반도로	91	대흥동 20-53	대흥동 20-37	서울시고시 1991-301 (1991.10.17)	
	소로	3	6	국지도로	일반도로	185	대흥동 20-53	대흥동 18-98	-	

2) 공원·녹지·주차장

결정구분	시설의 종류		위치	면적(m ²)	비고
	명칭	세분류			
신설	공원	소공원	대흥동18-101 일대	2,160.50	
	녹지	경관녹지	대흥동73-27 일대	1,032.50	토지의 합리적인 이용을 위한 중복결정 (지상:녹지, 지하:주차장)
	주차장	-			

3) 공공청사

결정구분	시설의 종류	위치	면적(m ²)	비고
신설	공공청사	대흥동 18-102 일대	660	동사무소

라. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존건축물의 정비·개량계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (m ²)	명칭	면적 (m ²)		계	존치	개수	철거후축신	철거이주	
신설	대흥제2주택재개발구역	61,925.9	-	-	대흥동 12번지 일대	504				504	

2) 건축시설계획

결정구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	연면적 (m ²)	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 층수(층)
	명칭	면적 (m ²)	명칭	면적 (m ²)						
신설	대흥제2주택재개발구역	61,925.9	택지1	37,376.00	대흥동 12-85 일대	136,420.27	분양아파트	60이하	250이하 (개발가능용지)	건축물높이 71m이하 (최소 16층이하)
			택지2	11,177.20	대흥동 18-121 일대	26,793.05	분양임대아파트	60이하		
			획지1 (종교부지)	944.00	대흥동 13-51 일대	관계법규에 의함				
			획지2 (종교부지)	873.00	대흥동 16-57 일대	관계법규에 의함				
			획지3 (종교부지)	326.00	대흥동 12-141 일대	관계법규에 의함				
			획지4 (체비지)	431.50	대흥동 13-47 일대	관계법규에 의함				
			획지5 (공공청사)	660.00	대흥동 18-102 일대	관계법규에 의함				
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> • 건설비율 <ul style="list-style-type: none"> - 주택재개발사업 · 세대당 전용면적 85m²이하 : 80% 이상 - 임대주택 : 총건설 세대수의 17%이상 · 전용면적 40m²이하 40~50%, 전용면적 40m²초과 50m²이하 40~50%, 전용면적 50m²초과 60m²이하 10~20% 건설 							
건축물의 건축선에 관한 계획			관계법규에 의함							
건축물의 높이에 관한 사항			<ul style="list-style-type: none"> • 공공시설 기부채납에 의한 건축물 층수제한 완화(평균 16층 적용) <ul style="list-style-type: none"> - 도시계획조례 제28조 제1항 제4호 가목 • 건축물 높이는 군부대 협의 및 관련법령에 의한 절차 이행과정에서 하향조정 될 수 있음 <ul style="list-style-type: none"> - 군사시설보호법 제12조 제4항 등 							

마. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
주택 재개발사업	정비구역지정고시가 있는 날부터 4년 이내	대흥제2구역주택 재개발정비사업조합	기존 1,672세대 계획 1,032세대 감)640세대	환경성 검토서와 같음	

바. 가구 및 획지에 관한계획

구분	가구	면적(m ²)	획지		비고
			위치	면적(m ²)	
신설	택지1	37,376.00	대흥동 12-85 일대	37,376.00	
	택지2	11,177.20	대흥동 18-121 일대	11,177.20	
신설	종교부지1	944.00	대흥동 13-51 일대	944.00	
	종교부지2	873.00	대흥동 16-57 일대	873.00	
	종교부지3	326.00	대흥동 12-141 일대	326.00	
	체미지	431.50	대흥동 13-47 일대	431.50	
신설	공공청사 (동사무소)	660.00	대흥동 18-102 일대	660.00	

사. 임대주택의 건설에 관한 계획

건립위치	동수	지상면적 (m ²)	세대수	세대규모(m ²) [전용면적]	비율(%)	비고
합계			176	-	100.00	
대흥동 12-85 일대 및 대흥동 18-121 일대	2	10,195.28	76	36.10	43.18	
			78	40.20	44.32	
			22	51.17	12.50	

아. 용도지역 결정(변경)조사

구분	면적(m ²)			구성비(%)	비고	
	기정	증·감	변경			
총계	61,925.9	-	61,925.9	100.00		
주거 지역	제1종일반주거지역	416.10	감) 416.10	0	0	
	제2종일반주거지역 (7층이하)	56,929.8	감)56,929.8	0	0	
	제2종일반주거지역 (12층이하)	-	61,925.9	61,925.9	100.00	
	제3종일반주거지역	4,580.00	감)4,580.00	0	0	

- 용도지역 변경 사유 : 서울특별시도시·주거환경정비기본계획에 수립된 주택재개발예정구역의 적정한 용도지역 변경

자. 사업시행예정시기 : 구역지정고시일로부터 4년 이내

5. 입안사유

우리구 노후·불량주거지역인 대흥제2주택재개발예정구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 의거 정비구역 지정을 통한 주민들의 주거환경을 개선하고자 함