



신수2 주택재건축 정비사업  
정비구역지정 및 정비계획(안)

신수2구역 주택재건축 정비사업 조합설립추진위원회



# 목 차

- I. 계획인개요 - 사업의 위치, 개요, 추진경위
- II. 현황분석 - 노후불량현황, 토지현황, 건축물현황
- III. 정비계획 - 정비구역결정, 용도지역결정, 토지이용 계획  
- 가구및획지계획, 공동이용시설 설치에 관한 계획,  
- 건축물의 정비 및 설치에 관한 계획
- IV. 건축계획(안) - 설계개요  
- 경관계획  
- 조감도 / 배치도  
- 대차 중형 단면도  
- 단위세대  
( 139.50 m<sup>2</sup>, 115.00 m<sup>2</sup>, 84.99 m<sup>2</sup>, 59.98 m<sup>2</sup>)



- 사업의 위치





I. 계획의개요 II. 현황분석 III. 정비계획 IV. 건축계획(안)

- 개 요

명 칭	신수2 주택재건축 정비사업
위 치	서울시 마포구 신수동 255-7번지 일대
구역면적	17,264.5㎡
지역·지구	제2종일반주거지역(7층이하) 일반미관지구
기존 세대수	354세대

- 추진경위

2008. 10. 17	신수2 주택재건축정비구역지정 주민제안(추진위→마포구)
2008. 11. 12	관련부서·기관 협의
2009. 04. 09	주민공람공고 (30일)
2009. 04. 27	주민설명회



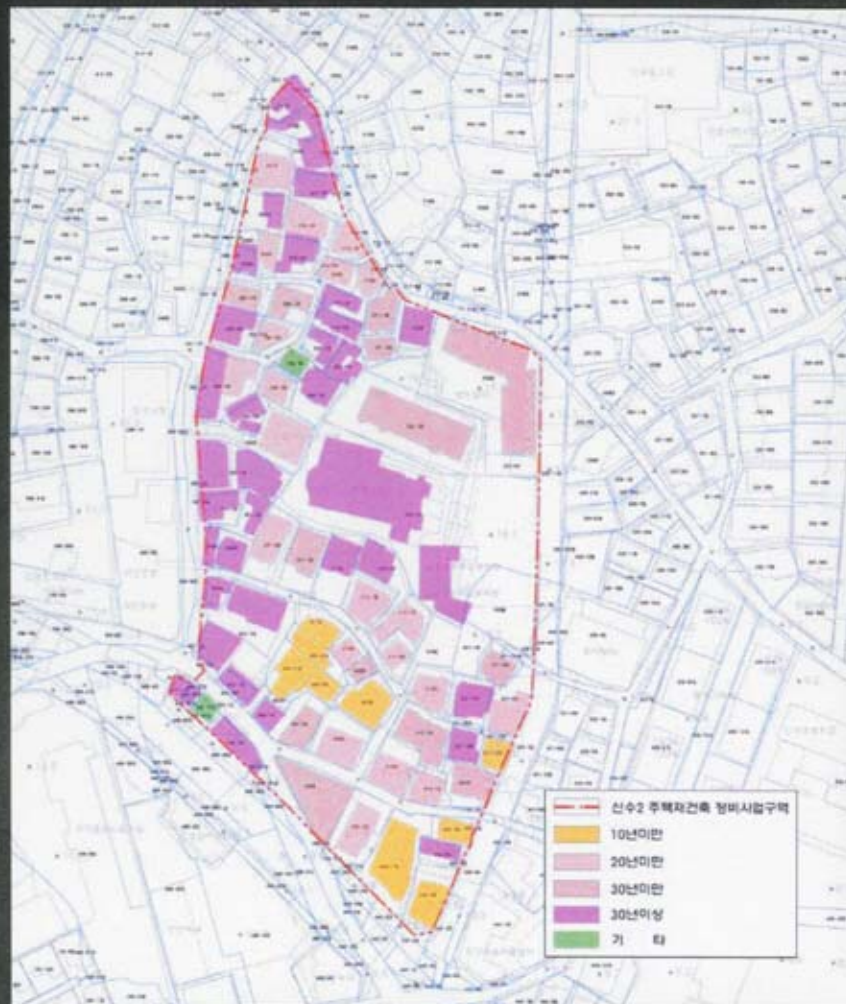
I. 계획의개요 II. 현황분석 III. 정비계획 IV. 건축계획(안)

- 노후불량건축물 현황

(노후 · 불량건축물 현황)

구 분	노후 · 불량 건축물(동)	구성비 (%)	비 고
계	81	100.0	
노후 · 불량 건축물	54	66.7	전체 건축물 81동 중 노후 · 불량 동수가 54동을 차지하고 있음
노후 · 불량 건축물외	27	33.3	

(노후 · 불량 건축물 현황도)



- 20년이상 경과된 노후 · 불량 건축물 : 66.7%
- 기존 단독주택 부지면적(1만㎡) : 17,264.5㎡
- 2010서울시 도시 및 주거환경 정비기본계획 : 신수2 정비에정구역



I. 계획의개요 II. 현황분석 III. 정비계획 IV. 건축계획(안)

- 토지현황

(지목별 현황)

구 분	계	대 지	도 로	종교용지
필지수	108	99	7	2
면적(㎡)	17,264.5	13,425.8	977.7	2,861.0
구성비(%)	100.0	77.8	5.6	16.6



(소유자별 현황)

구 분	계	사유지	국공유지		
			소계	서울시	마포구
필지수	108	92	16	8	8
면적(㎡)	17,264.5	15,999.6	1,264.9	253.4	1,011.5
구성비(%)	100.0	92.7	7.3	1.4	5.9





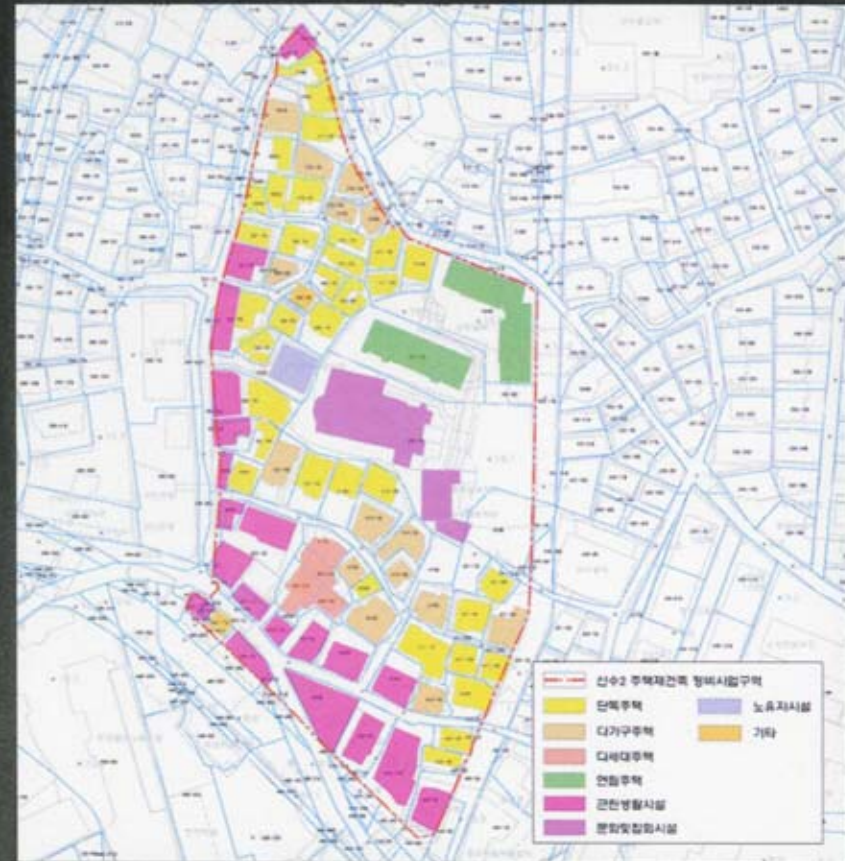
I. 계획의개요 II. 현황분석 III. 정비계획 IV. 건축계획(안)

- 건축물 현황

(건축물용도 현황)

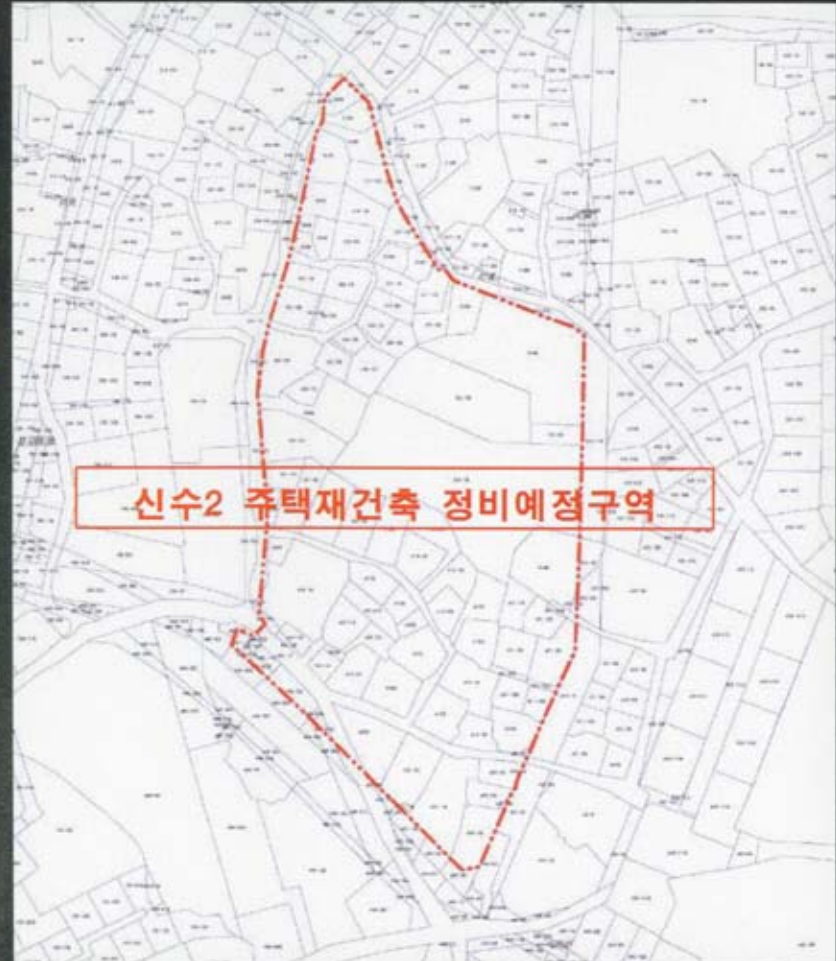
구분	계	단독주택				공동주택		근린 생활시설	기타
		단독	다가구	다세대	연립	연립	연립		
동수 (동)	81	35	14	2	2	22	6		

(건축물용도 현황도)



- 정비구역결정

구역명	면적(㎡)			비고
	기정	변경	변경후	
신수2 주택재건축 정비사업구역	17,264.5	-	17,264.5	





I. 계획의개요 II. 현황분석 III. 정비계획 IV. 건축계획(안)

- 용도지역 결정(변경)

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
주거 지역	소 계	17,264.5	-	17,264.5	100.0	
	제2종일반주거지역(7층)	17,264.5	감) 15,980.2	1,284.3	7.4	
	제2종일반주거지역(12층)	-	증) 15,980.2	15,980.2	92.6	

용도지역 결정(변경)도 -기정



용도지역 결정(변경)도 -변경



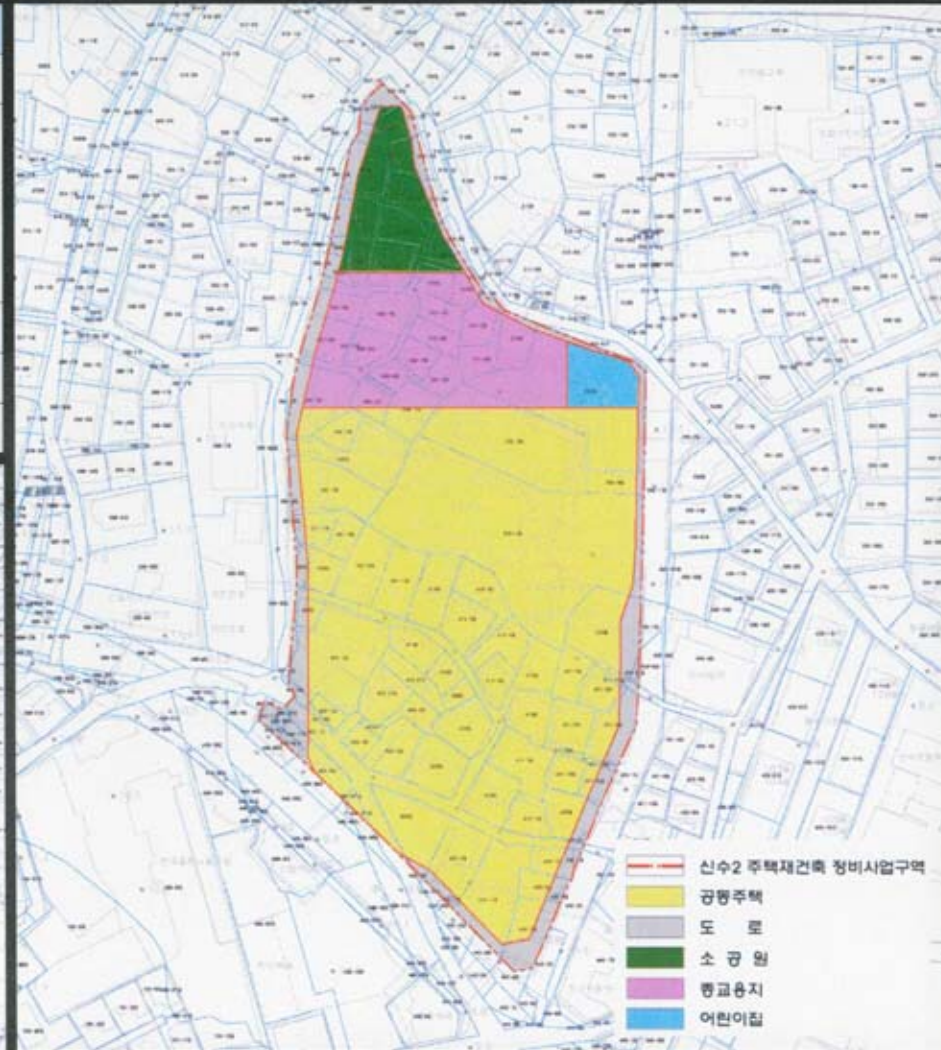


- 토지이용계획

(토지이용계획)

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		17,264.5	100.0	
정비 기반 시설 등	소계	3,120.5	18.0	기부채납비율 : 15.09%
	도로	1,862.9	10.8	
	소공원	942.5	5.4	
	어린이집	315.1	1.8	
종교시설		2,358.9	13.7	
택지 (획지)	소계	11,785.1	68.3	
	택지 1	11,785.1	68.3	

(토지이용계획도)





· 가구 및 획지계획

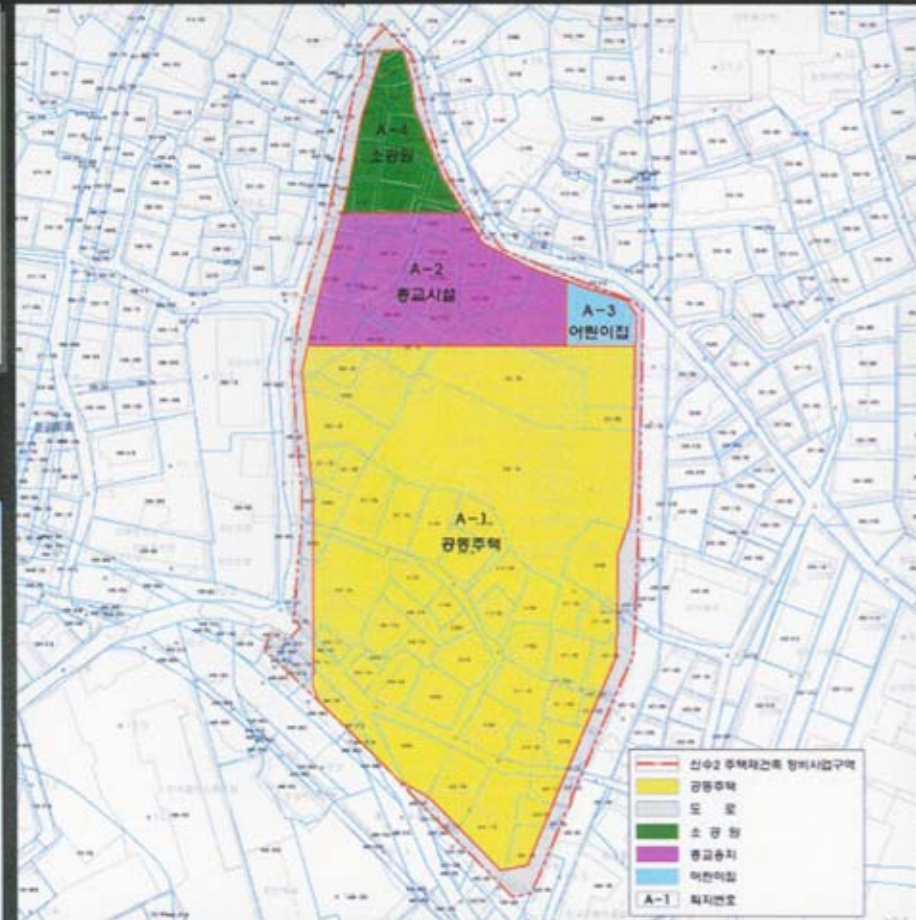
(기본구상)

- 「도시·주거환경정비기본계획수립지침」 제4장 2~4의 기준에 의거 구역설정
- 구역 내 합리적인 토지이용계획 수립 및 적정 도시계획(정비기반)시설 확보에 따른 획지계획 수립

(획지계획)

개발계획		비 고
공동주택지	11,785.1㎡	• 기부채납 : 15.09% - 국공유지 200.0㎡ 제외한 순부담 2,605.5㎡ 임
종교시설	2,358.9㎡	
어린이집	315.1㎡	
소공원	942.5㎡	
도로	1,862.9㎡	

(가구 및 획지 계획도)





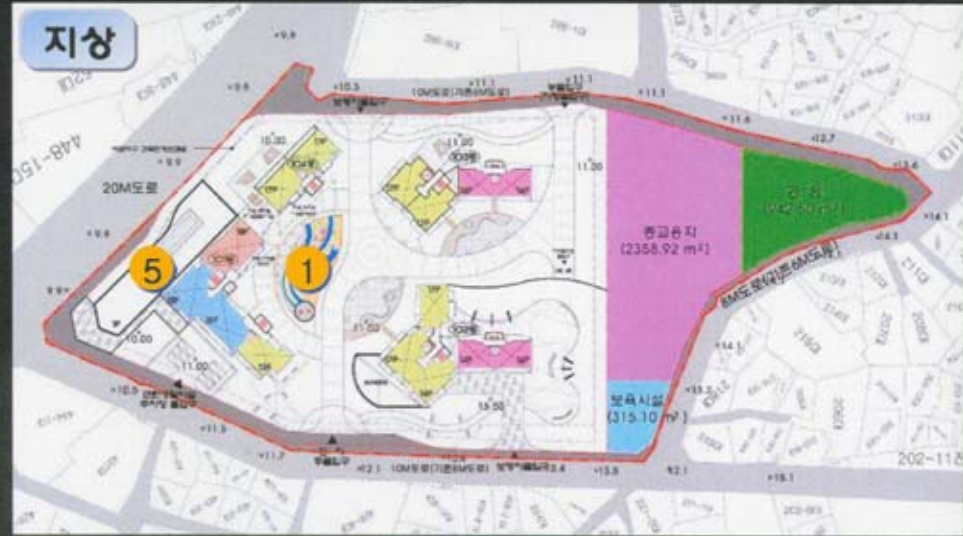
I. 계획의개요 II. 현황분석 III. 정비계획 IV. 건축계획(안)

- 공동이용시설 설치에 관한 계획

(공동이용시설 설치계획)

구 분	계획(㎡)	법 정(㎡)
1. 어린이놀이터	426.63㎡	421.00㎡ 이상 (100세대이상 300㎡, 세대당 1㎡)
2. 경로당	120.00㎡	47.10㎡ 이상 (100세대이상 40㎡, 150세대 넘는 매 세대당0.1㎡)
3. 관리사무소	140.00㎡	18.55㎡ 이상 (50세대이상 10㎡, 세대당 0.05㎡)
4. 주민공동시설	620.00㎡	42.10㎡ 이상 (300세대이상 세대당 0.1㎡)
5. 근린생활시설	660.00㎡	1,326.00㎡ 미만 (세대당 6㎡ 미만)

(공동이용시설 설치계획도)





I. 계획의개요 II. 현황분석 III. 정비계획 IV. 건축계획(안)

건축물의 정비 및 개량에 관한 계획

(건축물의 정비 · 개량계획)

결정구분	정비개량계획(동)					비고	
	구분	계	존치	개수	철거후 신축		철거 이주
신설	단독주택	81	-	-	-	81	철거:81동 신축: 4동

(건축시설계획)

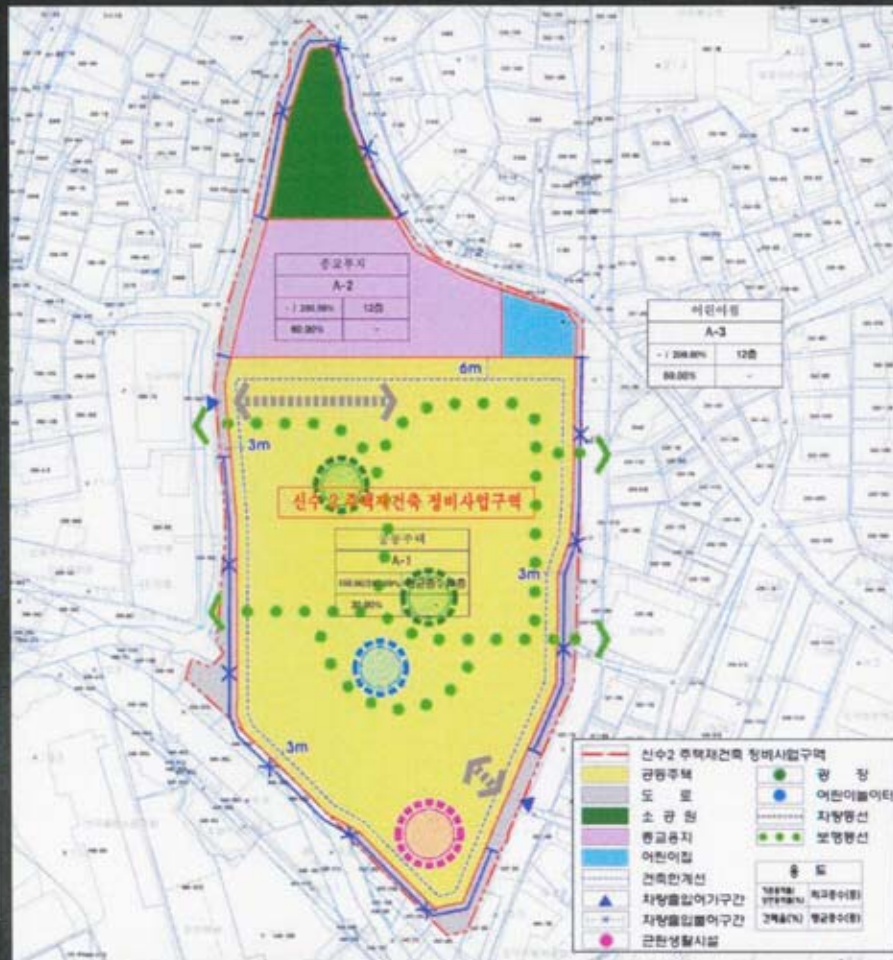
결정구분	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	층수 (층)
신설	공동주택	24.87	224.61 (임대포함)	55.4	최고 18층 (평균 16층)

(주택규모계획)

구분	85이하		85초과		합계
세대수	52(12)	121(9)	31	17	일반:200세대 임대: 21세대
전용면적 (㎡)	59.98	84.99	115.00	139.50	전체:221세대

( ) 은 임대주택 세대수임.

(정비계획결정도)





I. 계획의개요 II. 현황분석 III. 정비계획 IV. 건축계획(안)

- 설계개요

구 분	계 획 내 용		
구 역 면 적(㎡)	계		17,264.5
	획지	공동주택	11,785.1
	정비기반시설	소계	3,120.5
		소공원	942.5
		도로	1,862.9
		어린이집	315.1
	기타시설	종교용지	2,358.9
건축면적(㎡)	2,931.49		
연면적(㎡)	42,761.00		
용적률(%)	224.61% / 개발가능용적률 : 250.00%이하		
건폐율(%)	24.87%		
규모 / 용도	지하3층, 지상13~18층, 4개동 및 부대시설		
주 택 규 모	전용면적	세대수(임대)	비 고
	59.98㎡	52세대(12)	221세대 (임대주택 21세대, 9.5%포함)
	84.99㎡	121세대(9)	
	115.00㎡	31세대	
	139.50㎡	17세대	
주차대수	337대 (법정주차대수 : 275대)		



- 경관계획





-조감도





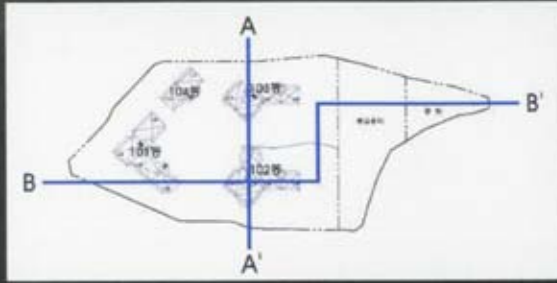
- 배치도





I. 계획의개요 II. 현황분석 III. 정비계획 IV. 건축계획(안)

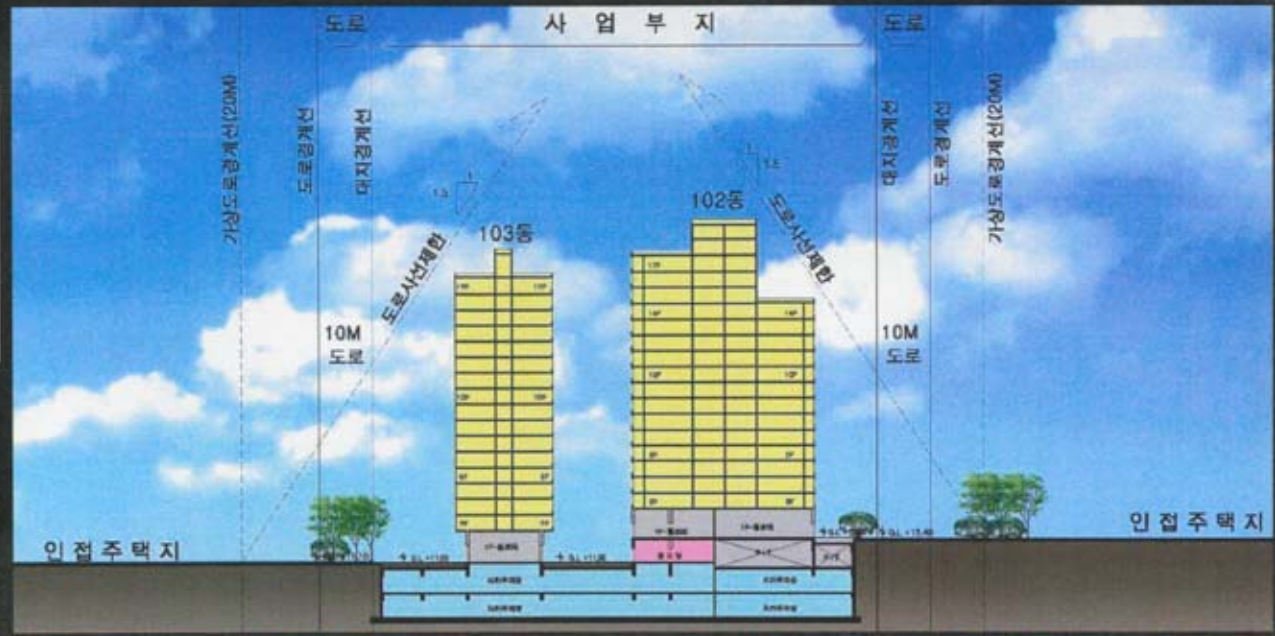
- 대지 중 · 횡 단면도



▲ keymap

A - A' ▶

▼ B - B'





- 단위세대 (139.00m<sup>2</sup>)





- 단위세대 (115.00m<sup>2</sup>)





- 단위세대 (84.99m<sup>2</sup>)





- 단위세대 (59.98m<sup>2</sup>)





감사합니다.



신수2구역 주택재건축 정비사업 조합설립추진위원회