

현석제2주택재개발구역지정에 관한 의견 청취안

의안번호	
------	--

제출년월일 : 2009. 1.

제 출 자 : 마포구청장

1. 건 명

- 현석제2주택재개발 구역지정

2. 제안이유

- 현석2주택재개발 구역지정을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 듣고자 하는 것임

3. 구역현황

- 위 지 : 마포구 현석동 108번지 일대
- 면 적 : 36,338㎡(국공유지 : 4,053㎡, 사유지 : 32,285㎡)
- 건물수 : 178동 (유허가 : 173동 , 무허가 : 5동)
- 가구수 : 507가구 (가옥주 : 95가구 , 세입자 : 412가구)
- 추진경위
 - 2004. 6. 25 : 서울특별시도시·주거환경정비기본계획고시
(서울특별시고시 제2004-204호)
 - 2007.10.18 : 서울특별시도시·주거환경정비기본계획변경고시
(서울특별시고시 제2007-369호)
 - 2008. 1. 29 : 조합설립추진위원회승인(위원장 최광웅)
 - 2008. 8. 14 : 정비구역지정 신청
 - 2008.12. 11 : 정비구역지정 공람광고

4. 정비계획

가. 정비사업의 명칭 : 현석재2구역 주택재개발정비사업

나. 정비구역의 위치 및 면적

구분	구역명칭	위치	면적	비고
신규	현석재2구역 주택재개발정비구역	마포구 현석동 108번지 일대	36,338㎡	

다. 도시계획시설의 설치 및 정비에 관한 계획

1) 도로

결정구분	규모				기능	사용형태	연장(m)	위치		최소결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점		
폐지	소로	3	-	6	국지도로	일반도로	18	현석동 138-4	현석동 145-1	마포구 고시 제77호 (1998.09.11)	인부구간 도로확충(가)구역내인정
가장	중로	2	27	15	집산도로	일반도로	1,200	신수동	현석동	국토해양부 고시 제177호 (1962.12.08)	
변경	중로	2	27	15-18	집산도로	일반도로	1,200 (174)	현석동 (101)	현석동 (145-1)		
신설	소로	1	1	10	국지도로	일반도로	59	신수동 149	현석동 108-1		
신설	소로	1	2	10	국지도로	일반도로	117	현석동 101	현석동 102		

2) 공원

결정구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)			비고
	명칭	세분류		가장	증(감)	변경	
신설	공원	소공원	현석동 105-42번지 일대	-	증)4,472	4,472	

3) 사회복지시설

결정구분	시설명	면적(㎡)	건축물의 범위			비고
			건폐율(%)	용적률(%)	높이	
신설	사회복지시설	413	60이하	200(250%) 이하		

라. 건축계획

건칭구분	구역구분		가구 또는 회지구분		위치	주된용도	인면적 (㎡)	건폐율 (%)	용지률 (%)	높이 (m) 최고층 수																						
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																												
전신	현석2 구역 주택 재개발	36,338	회식 (개)	30,341	현석동 108번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	-	60% 이하	250% 이하	평균18 층 이하																						
			택지 (1)	29,287	현석동 108-14번 지 일대	공동주택 및 부대복리시설	-	60% 이하	250% 이하	평균18 층 이하																						
			택지 (2)	641	현석동 103-1번 지 일대	종교시설	-	60% 이하	250% 이하																							
<p>· 주거전용면적이 85㎡이하인 주택이 전체 세대수의 80%이상</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>세대수</th> <th>비율(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>85㎡ 이하</td> <td>530</td> <td>82.17</td> </tr> <tr> <td>85㎡ 이상</td> <td>115</td> <td>17.83</td> </tr> <tr> <td>합계</td> <td>645</td> <td>100.0</td> </tr> </tbody> </table>											구분	세대수	비율(%)	85㎡ 이하	530	82.17	85㎡ 이상	115	17.83	합계	645	100.0										
구분	세대수	비율(%)																														
85㎡ 이하	530	82.17																														
85㎡ 이상	115	17.83																														
합계	645	100.0																														
<p>주택의 규모 및 규모별 건설비율</p> <p>· 임대주택은 전체 세대수의 17%이상</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">구분</th> <th rowspan="2">세대수</th> <th colspan="2">비율(%)</th> </tr> <tr> <th>전체 임대주택수 기준</th> <th>전체 세대수 기준</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>40㎡ 이하</td> <td>47</td> <td>42.73</td> <td>7.29</td> </tr> <tr> <td>40㎡초과~50㎡이하</td> <td>45</td> <td>40.91</td> <td>6.98</td> </tr> <tr> <td>50㎡초과~60㎡이하</td> <td>18</td> <td>16.36</td> <td>2.79</td> </tr> <tr> <td>합계</td> <td>110</td> <td>100.0</td> <td>17.06</td> </tr> </tbody> </table>											구분	세대수	비율(%)		전체 임대주택수 기준	전체 세대수 기준	40㎡ 이하	47	42.73	7.29	40㎡초과~50㎡이하	45	40.91	6.98	50㎡초과~60㎡이하	18	16.36	2.79	합계	110	100.0	17.06
구분	세대수	비율(%)																														
		전체 임대주택수 기준	전체 세대수 기준																													
40㎡ 이하	47	42.73	7.29																													
40㎡초과~50㎡이하	45	40.91	6.98																													
50㎡초과~60㎡이하	18	16.36	2.79																													
합계	110	100.0	17.06																													
<p>이용용지률 인센티브 적용에 관한 계획</p> <p>· 건축위원회심의등을 통하여 인센티브 확충 방안조사 하는 사항 : 인센티브항목 (우수디자인건축물, 친환경건축계획 및 에너지절약계획)으로 이용용지률 200%까지 인화를 받고자 함</p>																																
<p>건축물의 건축선에 관한 계획</p> <p>· 건축법 등 관계 법규에 의한</p>																																

마. 용도지역 결정(변경)조치

구분	면적(㎡)			비고
	기정	증(감)	변경	
계	36,338	-	36,338	
제2종일반주거지역(7층이하)	22,633	감)22,633	-	
제2종일반주거지역(12층)	13,705	증)22,633	36,338	승수원회

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

마. 사업시행예정시기 : 정비구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내

5. 입안사유

우리구 노후·불량주거지역인 현식제2주택재개발구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 의거 정비구역 지정을 통한 주민들의 주거환경을 개선하고자 함.