

대흥제3구역 주택재개발정비구역 지정에 관한 의견청취의 건 심 사 보 고 서

2006. 9. 13.
복지도시위원회

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2006. 8. 4. 마포구청장
 - 나. 회부일자 : 2006. 8. 7.
 - 다. 상정일자 : 제121회 제1차정례회 제2차 위원회(2006.9.13)
- 상정, 심사, 원안채택

2. 제안설명요지 (제안설명자 : 임정식 주택과장)

가. 제안이유

- 대흥제3구역 주택재개발정비구역 지정을 위하여 「도시 및 주거환경 정비법」 제4조 제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 듣고자 하는 것임

나. 구역현황

- 위 치 : 마포구 대흥동 60번지 일대
- 면 적 : 28,115.00㎡(국공유지 5,746.00㎡, 사유지 22,369.00㎡)
- 건물수 : 211동(유허가 159동, 무허가 52동)
- 가구수 : 535가구(가옥주 111가구, 세입자 424가구)
- 추진경위
 - 2004. 6.25 : 서울특별시 도시 및 주거환경 정비기본계획 고시
(서울특별시 고시 제2004-204호)
 - 2006. 5.18 : 주택재개발사업 정비구역지정(안) 공람공고
(서울특별시 마포구 공고 제2006-228호)

다. 입안내용

- 재개발사업의 명칭 : 대흥제3구역 주택재개발정비사업
- 재개발사업구역 및 그 면적

재개발사업구역	면적(㎡)	비고
마포구 대흥동 60번지 일대	28,115.00	신규지정

- 도시계획시설의 설치 및 정비에 관한계획

■ 도 로

사용 여부	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점	
신 설	소로	2	1	10	국지 도로	일반 도로	79.9	대흥동 69-7	대흥동 90-5	
기 정	중로	2	1	15	국지 도로	일반 도로	390	신수동 1-3	대흥동 38-13	일부 확폭
변 경	중로	2	1	15	국지 도로	일반 도로	390	신수동 1-3	대흥동 38-13	

■ 도시계획시설(공원, 공공공지)

구 분	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)	비 고
	명 칭			
신 설	소공원	마포구 대흥동 104-2번지일대	1,214.34	
신 설	공공공지	마포구 대흥동 90-5번지일대	675.77	

○ 일반주거지역 종세분 변경

구분	면적(㎡)			구성비(%)
	기전	변경전	변경후	
총 계	28,115.00	-	28,115.00	100.00
2종 일반주거지역(7층이하)	11,972.00	▽ 11,972.00	-	-
2종 일반주거지역	3,837.00	▽ 3,837.00	-	-
3종 일반주거지역	11,699.00	△ 16,416.00	28,115.00	100.00
준주거지역	607.00	▽ 607.00	-	-

※ 변경사유 : 서울특별시 도시 및 주거환경 정비기본계획에 의한 구역별 계획 기준에 적합한 층수제한 및 용적을 충족 등 합리적인 토지이용계획을 위함

○ 사업시행예정시기 : 구역지정고시일로부터 4년 이내

라. 입안사유

우리 구 노후불량주거지역인 대흥제3구역 주택재개발정비사업구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 의거 정비구역 지정을 통한 주민들의 주거 환경을 개선하고자 함.

3. 검토보고의 요지(김건재 전문위원)

○ 본 건은 서울특별시고시 제2004-204호(2004.6.25)로 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획 고시된 마포구 대흥동 60번지 일대에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」(2006.5.24 법률 제7960호) 제4조제1항에 의거 주택재개발 정비구역 지정을 위한 의견청취를 하고자 제출된 안건임.

○ 건축계획

구분	구획구분		건립구분		위 치	연면적 (㎡)	구입단 용 면 적	건폐율 (%)	용적율 (%)	건물높이 (m) 층수(층)																																												
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)																																																		
신 설	대흥 제3구역 주택 재개발 정비사업	28,115.00	택지1	22,323.86	대흥동 60번지 일대	73,389.98	조합원 및 분양아파트 /부대시설	50 이하	250 이하	111.0m 지하2층~ 지상35층																																												
			택지2	2,245.71		7,990.56	임대	50 이하	250 이하																																													
			택지3	450.97	대흥동 43-21일대	1,000이하	교육연구 및 복지시설 (어린이집)	관련법규에의함																																														
주택의 규모 및 규모별 건설비율			○ 건립규모 - 관련법규에 의함 ○ 건설비율 - 주택재개발사업 ▶ 조합원 및 분양아파트 · 세대당 전용면적 85㎡이하 : 80% 이상 ▶ 임대아파트 · 세대당 전용면적 40㎡이하 : 30% 이상 ○ 건립현황																																																			
			<table><tr><th>구분</th><th>평형</th><th>전용면적(㎡)</th><th>세대수</th><th>건립비율(%)</th><th>비고</th></tr><tr><td colspan="2">총계</td><td>-</td><td>541</td><td>100.00</td><td></td></tr><tr><td rowspan="5">분양</td><td>소계</td><td>-</td><td>449</td><td>82.99</td><td></td></tr><tr><td>33평형(A)</td><td>84.76</td><td>170</td><td>31.42</td><td></td></tr><tr><td>33평형(B)</td><td>84.95</td><td>172</td><td>31.79</td><td></td></tr><tr><td>42평형(A)</td><td>114.85</td><td>53</td><td>9.80</td><td></td></tr><tr><td>42평형(B)</td><td>114.94</td><td>54</td><td>9.98</td><td></td></tr><tr><td>임대</td><td>16평형</td><td>36.54</td><td>92</td><td>17.01</td><td></td></tr></table>						구분	평형	전용면적(㎡)	세대수	건립비율(%)	비고	총계		-	541	100.00		분양	소계	-	449	82.99		33평형(A)	84.76	170	31.42		33평형(B)	84.95	172	31.79		42평형(A)	114.85	53	9.80		42평형(B)	114.94	54	9.98		임대	16평형	36.54	92	17.01		(임대 : 건립세대의 17%이상)	
			구분	평형	전용면적(㎡)	세대수	건립비율(%)	비고																																														
			총계		-	541	100.00																																															
			분양	소계	-	449	82.99																																															
				33평형(A)	84.76	170	31.42																																															
				33평형(B)	84.95	172	31.79																																															
				42평형(A)	114.85	53	9.80																																															
				42평형(B)	114.94	54	9.98																																															
			임대	16평형	36.54	92	17.01																																															
건축물의 건축선에 관한 계획			관련법규에 의함																																																			

- 주요 입안내용 중 도시계획시설의 설치 및 정비에 관한 계획을 보면, 마포구 대흥동 69-7번지 일대(폭원:10m, 연장:79.9m)에 도로 신설 및 마포구 신수동 1-3번지 일대(폭원:15m, 연장:390m) 도로변경하고, 마포구 대흥동 104-2번지 및 대흥동 90-5번지에 도시계획시설(공원, 공공공지) 신설 계획임.

건축계획 중 택지1, 택지2(대흥동 60번지 일대)의 건폐율과 용적율은 각각 50%이하, 250%이하로 하여 조합원 및 분양아파트/부대시설 및 임대아파트로, 택지3(대흥동 43-21일대)은 복지시설을 건립하며, 서울특별시 도시 및 주거환경 정비기본계획에 의한 구역별계획 기준에 적합한 층수제한 및 용적율 충족 등 합리적인 토지이용계획을 위하여 일반주거지역 종세분을 변경하고자 하는 것임.

- 대흥제3구역은 1970년대에 형성된 노후·불량한 건축물이 밀집되어 있고 소방도로 확보 미비, 주차시설의 부족 등으로 화재 및 재난시 대형사고의 우려가 예상되는 등 주거환경이 극히 불량한 지역으로써 도시기능의 회복을 위하여 토지의 합리적인 이용이 요청되는 지역임.
- 대흥제3구역 주택재개발 정비구역 지정 및 정비계획 수립에 대하여 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획 및 정비구역 지정 요청시 제외된 마포구 대흥동 120번지 일대(구역의 남측 서강로변) 필지는 도시계획적 측면에서 볼 때 사업부지의 정형화 및 일체적 정비차원에서 정비구역에 포함하는 것이 바람직한 것으로 판단되는 바, 사업 진행과정에서 동지역 소유자들과의 적극적인 협의 및 참여의사가

있을시 적극 반영토록 검토 요구되며, 재개발구역내 어린이집 철거시 사업시행자는 철거 이전시부터 재개발사업 완공 후 입주시까지 건물 임차를 제공하여 지속적으로 어린이집을 운영할 수 있도록 인근 적정한 대체건물 마련에 차질이 없도록 추진하여야 할 것으로 사료됨.

4. 질의 및 답변요지

- 질의요지(윤동현 위원) : 임대주택 건립이 92세대인데 법적인 사항인가?
- 답변요지(임정식 주택과장) : 건립세대수의 약 17%이상이면 됨.
- 질의요지(정해원 위원) : 층수의 제한이 없다면 5개동을 3개동으로 줄이고 초고층으로 건립할 수는 없는지?
- 답변요지(류훈 도시관리국장) : 일반공동주택을 초고층으로 건립할 경우 과다비용이 발생하므로 지금이 최적임.

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 원안채택

7. 기타 소수의견의 요지 : 없음

8. 기 타 : 없음

대흥제3구역 주택재개발정비구역지정에 관한 의견 청취

의안번호	
------	--

제출년월일 : 2006. 8.

제 출 자 : 마포구청장

1. 건 명

- 대흥제3구역 주택재개발정비구역 지정

2. 제안이유

- 대흥제3구역 주택재개발정비구역 지정을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 듣고자 하는 것임

3. 구역현황

- 위 치 : 마포구 대흥동 60번지 일대
- 면 적 : 28,115.00㎡(국공유지:5,746.00㎡, 사유지:22,369.00㎡)
- 건물수 : 211동 (유허가 : 159동 , 무허가 : 52동)
- 가구수 : 535가구 (가옥주 : 111가구 , 세입자 : 424가구)
- 추진경위
 - 2004. 6. 25 : 서울특별시 도시 및 주거환경 정비기본계획 고시
(서울특별시 고시 제2004-204호)
 - 2006. 5. 18 : 주택재개발사업 정비구역지정(안) 공람공고
(서울특별시 마포구 공고 제2006-228호)

4. 입안내용

가. 재개발사업의 명칭 : 대흥제3구역 주택재개발정비사업

나. 재개발사업구역 및 그 면적

재개발사업구역	면적	지정
마포구 대흥동 60번지 일대	28,115.00	신규지정

다. 도시계획시설의 설치 및 정비에 관한계획

■ 도 로

사용 여부	구 도				구 지	신 도	면적 (㎡)	구 지	신 도	비고
	등급	종류	구 지	신 도 (m)						
신 설	소로	2	1	10	국지 도로	일반 도로	79.9	대흥동 69-7	대흥동 90-5	
기 정	중로	2	1	15	국지 도로	일반 도로	390	신수동 1-3	대흥동 38-13	일부 확폭
변 경	중로	2	1	15	국지 도로	일반 도로	390	신수동 1-3	대흥동 38-13	

■ 도시계획시설(공원, 공공공지)

구 분	시설의 종류	위 치	면적 (㎡)	비고
	명 칭			
신 설	소공원	마포구 대흥동 104-2번지일대	1,214.34	
신 설	공공공지	마포구 대흥동 90-5번지일대	675.77	

라. 건축계획

구분		명칭		면적(㎡)		대수		세대수		건립비율(%)		비고																																									
신설	대중 재3구역 주택 재개발 상비사업	28.115.00	택지1	22,323.86	대흥동 60번지 일대	73,389.98	조합원 및 분양아파트 /부대시설	50 이하	250 이하	111.0m 지하2층~ 지상35층																																											
			택지2	2,245.71		7,990.56	임대	50 이하	250 이하																																												
			택지3	450.97	대흥동 43-21일대	1,000이하	교육연구 및 복지시설 (어린이집)	관련법규에의함																																													
주택의 규모 및 규모별 건설비율			◦ 건립규모 - 관련법규에 의함																																																		
			◦ 건설비용 - 주택재개발사업 ▶ 조합원, 분양아파트 및 임대아파트 · 세대당 전용면적 85㎡이하 : 80% 이상 (임대주택의 건설은 임대주택의 30% 이상, 건설하는 주택 전체의 세대수 5%이상을 전용면적 40㎡이하로 건설)																																																		
			◦ 건립현황																																																		
			<table><tr><th>구분</th><th>구분</th><th>면적(㎡)</th><th>세대수</th><th>건립비율(%)</th><th>비고</th></tr><tr><td colspan="2">총 계</td><td>-</td><td>541</td><td>100.00</td><td></td></tr><tr><td rowspan="5">분 양</td><td>소 계</td><td>-</td><td>449</td><td>82.99</td><td></td></tr><tr><td>33평형(A)</td><td>84.76</td><td>170</td><td>31.42</td><td></td></tr><tr><td>33평형(B)</td><td>84.95</td><td>172</td><td>31.79</td><td></td></tr><tr><td>42평형(A)</td><td>114.85</td><td>53</td><td>9.80</td><td></td></tr><tr><td>42평형(B)</td><td>114.94</td><td>54</td><td>9.98</td><td></td></tr><tr><td>임 대</td><td>16평형</td><td>36.54</td><td>92</td><td>17.01</td><td></td></tr></table>										구분	구분	면적(㎡)	세대수	건립비율(%)	비고	총 계		-	541	100.00		분 양	소 계	-	449	82.99		33평형(A)	84.76	170	31.42		33평형(B)	84.95	172	31.79		42평형(A)	114.85	53	9.80		42평형(B)	114.94	54	9.98		임 대	16평형	36.54
구분	구분	면적(㎡)	세대수	건립비율(%)	비고																																																
총 계		-	541	100.00																																																	
분 양	소 계	-	449	82.99																																																	
	33평형(A)	84.76	170	31.42																																																	
	33평형(B)	84.95	172	31.79																																																	
	42평형(A)	114.85	53	9.80																																																	
	42평형(B)	114.94	54	9.98																																																	
임 대	16평형	36.54	92	17.01																																																	
건축물의 건축선에 관한 계획			관련법규에 의함																																																		

마. 일반주거지역 종세분 변경

총 계	28,115.00	-	28,115.00	100.00
2종 일반주거지역(7층이하)	11,972.00	▽ 11,972.00	-	-
2종 일반주거지역	3,837.00	▽ 3,837.00	-	-
3종 일반주거지역	11,699.00	△ 16,416.00	28,115.00	100.00
준주거지역	607.00	▽ 607.00	-	

※ 변경사유 : 서울특별시 도시 및 주거환경 정비기본계획에 의한 구역별계획 기준에 적합한 층수제한 및 용적률 충족 등 합리적인 토지이용계획을 위함

바. 사업시행예정시기 : 구역지정고시일로부터 4년 이내

5. 입안사유

우리 구 노후불량주거지역인 대흥제3구역 주택재개발정비사업구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 의거 정비구역 지정을 통한 주민들의 주거환경을 개선하고자 함.