

# 현석제2구역 주택재개발 정비계획 및 정비구역 변경을 위한 의견청취의 건 심사보고서

2011. 2. 28  
복지도시위원회

## 1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2011. 2. 17. 마포구청장
- 나. 회부일자 : 2011. 2. 22.
- 다. 상정일자 : 제159회 임시회 제1차 위원회(2011. 2. 28)  
상정, 심사, 원안채택

## 2. 제안설명요지 ( 제안설명자 : 강창수 주택과장 )

### 가. 제안이유

- 현석2구역의 일부 필지(현석동 114-8호 외 10필지)의 편입으로 인한 정비기반시설(공공공지)의 변경과 「도시 및 주거환경정비 기본계획」의 기준용적률 20% 상향에 따른 소형주택 추가 확보 및 부분임대 도입에 따라 「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 듣고자 하는 것임

### 나. 구역현황 및 추진경위

#### ○ 구역현황

- 위 치 : 마포구 현석동 108번지 일대
- 면 적 : 38,370㎡(국공유지 : 4,153㎡, 사유지 : 34,217㎡)
- 건 물 수 : 179동 (유허가 : 174동 , 무허가 : 5동)
- 가 구 수 : 507가구 (가옥주 : 130가구, 세입자 : 377가구)

○ 추진경위

- 2007.10.18 : 서울시 도시및주거환경정비 기본계획 수립고시(서울시고시 제2007-369호)
- 2008.01.29 : 조합설립추진위원회 승인
- 2009.12.03 : 정비구역지정 결정고시(서울시 고시 제2009-481호)
- 2010.02.03 : 현석2주택재개발 정비사업 조합설립인가
- 2010.08.31 : 정비구역 변경 신청
- 2010.10.05 : 관련 부서 및 기관 협의
- 2010.11.25 ~ 12.27 : 주민공람 공고
- 2010.12.16 : 주민설명회 개최

다. 주요 입안내용

○ 정비구역의 위치 및 면적

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
변 경	마포구 현석2구역 주택재개발 사업	마포구 현석동 108번지 일대	36,338	증) 2,032	38,370	서울시고시 제2009-481호 (2009.12.3)

○ 용도지역 계획

구 분	면 적(㎡)					비 고
	기 정		변 경	변 경 후		
	구역지정전	구역지정				
주 거 지 역	합 계	36,338	36,338	38,370	38,370	서울시고시 제2009-481호 (2009.12.3)
	제2종일반주거지역 (7층이하)	22,633	-	-	-	
	제2종일반주거지역	13,705	-	-	-	
	제3종일반주거지역	-	36,338	증) 2,032	38,370	

○ 토지이용계획

구 분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합계		36,338	증) 2,032	38,370	100.0	
정비기반 시설 등	소계	9,763	감) 243	9,520	24.8	
	도로	1,537	증) 197	1,734	4.5	
	소공원	6,186	-	6,186	16.1	
	공공공지	2,040	감) 440	1,600	4.2	
획 지	소 계	26,162	증) 2,688	26,162	75.2	
	획지①	25,521	증) 2,320	27,841	72.6	공동주택부지
	획지②	641	증) 368	1,009	2.6	종교부지
기 타	사회복지시설	413	감) 413	-	-	

○ 도시계획시설의 설치에 관한 계획

1) 도로

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	419	15-1 8	집산 도로	240 (162)	현석동 115-2	현석동 145-4	일반 도로	-	서울시 고시 제36호 (2003.3.3)	
변경	중로	2	419	15-1 8	집산 도로	240 (222)	현석동 115-2	현석동 145-4	일반 도로	-	-	구역추가면 입일부구간 도로 확폭
기정	소로	1	1	10	국지 도로	59	신수동 449-1	현석동 108-1	일반 도로	-	서울시 고시 제2009-481호 (2009.12.3)	
기정	소로	1	2	10	국지 도로	117	현석동 101	현석동 102	일반 도로	-	서울시 고시 제2009-481호 (2009.12.3)	

2) 공원

구분	시설명	시설의 세 분	위 치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	공원	소공원	현석동 93-2번지 일대	6,186	-	6,186	기부채납

3) 공공청사 및 사회복지시설

구분	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변경	변경후	
변경	공공공지	-	기정 현석동 449-35번지 일대	2,040	감) 440	1,600	
			변경 현석동 114-1번지 일대				
폐지	사회복지 시설	보육원	현석동 105-3번지 일대	413	감) 413	-	

○ 공동이용시설 설치

구분	시설의 종류	법 정 (㎡)	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
관리 및 집회시설	관리사무소	10+(771-50)×0.05	46.05㎡	150	감) 30	120
	경로당	40+(771-150)×0.1	102.10㎡	180	증) 25	205
	보육시설	50인×4.29	214.50㎡	220	증) 30	250
	문 고	-	33.00㎡	90	-	90
	주민공동시설	50+(771-300)×0.1	97.10㎡	2,600	증) 10	2,610
옥외시설	어린이놀이터	300+(771-100)×1	971.00㎡	1,200	증) 300	1,500
	주민운동시설	300+(771-500)/200×150	503.25㎡	1,200	증) 50	1,250
	조경시설	27,841×30%	8,352.30㎡	12,684.26	감) 2,166.71	10,517.55
복리시설	근린생활시설	771×6㎡ 이하	4,626.00㎡	972	-	972

○ 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후신축	철거이주	
기정	현석2구역	36,338	택지 ①	25,153	현석동 108번지 일대	8	-	-	8	-	아파트 8개동 및 부대복리 시설신축
변경	주택재개발 정비구역	38,370		27,841							

2) 건축시설계획

구분	가구 또는 획지구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수 (층)																														
	명칭	면적(㎡)																																			
기정	획지	25,521	현석동 108-3번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	30이하	250이하	최고30층이하																														
변경	①	27,841			22이하	292이하	최고36층이하 (110m이하)																														
기정	획지	641	현석동 105-30번지 일대	종교시설	관계 법규에 의함																																
변경	②	1,009																																			
기정	주택의 규모 및 규모별 건설비율		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 주택공급계획 : 581세대</li> <li>■ 건립규모</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th>건립규모</th> <th>기 준</th> <th>세 대 수</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합 계</td> <td>-</td> <td>581세대 (100.0%)</td> </tr> <tr> <td>85㎡ 이하</td> <td>총건립세대수 80%이상</td> <td>466세대 (80.2%)</td> </tr> <tr> <td>85㎡ 초과</td> <td>총건립세대수 20%미만</td> <td>115세대 (19.8%)</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 임대주택 건설계획 : 총 건설 세대수의 17.04%</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th>건립규모</th> <th>기 준</th> <th>세 대 수</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합 계</td> <td>-</td> <td>99세대 (100.0%)</td> </tr> <tr> <td>40㎡ 이하</td> <td>임대주택의 40~50%</td> <td>46세대 (46.5%)</td> </tr> <tr> <td>40㎡ ~ 50㎡ 이하</td> <td>임대주택의 40~50%</td> <td>37세대 (37.4%)</td> </tr> <tr> <td>50㎡ ~ 60㎡ 이하</td> <td>임대주택의 10~20%</td> <td>16세대 (16.1%)</td> </tr> </tbody> </table>					건립규모	기 준	세 대 수	합 계	-	581세대 (100.0%)	85㎡ 이하	총건립세대수 80%이상	466세대 (80.2%)	85㎡ 초과	총건립세대수 20%미만	115세대 (19.8%)	건립규모	기 준	세 대 수	합 계	-	99세대 (100.0%)	40㎡ 이하	임대주택의 40~50%	46세대 (46.5%)	40㎡ ~ 50㎡ 이하	임대주택의 40~50%	37세대 (37.4%)	50㎡ ~ 60㎡ 이하	임대주택의 10~20%	16세대 (16.1%)			
			건립규모	기 준	세 대 수																																
			합 계	-	581세대 (100.0%)																																
			85㎡ 이하	총건립세대수 80%이상	466세대 (80.2%)																																
			85㎡ 초과	총건립세대수 20%미만	115세대 (19.8%)																																
			건립규모	기 준	세 대 수																																
			합 계	-	99세대 (100.0%)																																
			40㎡ 이하	임대주택의 40~50%	46세대 (46.5%)																																
			40㎡ ~ 50㎡ 이하	임대주택의 40~50%	37세대 (37.4%)																																
			50㎡ ~ 60㎡ 이하	임대주택의 10~20%	16세대 (16.1%)																																
변경	주택의 규모 및 규모별 건설비율		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 증가용적률 : 42.09%</li> <li>■ 증가세대수 : 190세대</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">임대</th> <th colspan="2">분양</th> </tr> <tr> <th>건립규모</th> <th>세대수</th> <th>건립규모</th> <th>세대수</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합 계</td> <td>중) 33</td> <td>합 계</td> <td>중) 157</td> </tr> <tr> <td>40㎡이하</td> <td>중) 9</td> <td>60㎡이하</td> <td>중) 121</td> </tr> <tr> <td>40㎡~50㎡이하</td> <td>중) 18</td> <td>85㎡이하</td> <td>중) 36</td> </tr> <tr> <td>50㎡~60㎡이하</td> <td>중) 6</td> <td>85㎡초과</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>					임대		분양		건립규모	세대수	건립규모	세대수	합 계	중) 33	합 계	중) 157	40㎡이하	중) 9	60㎡이하	중) 121	40㎡~50㎡이하	중) 18	85㎡이하	중) 36	50㎡~60㎡이하	중) 6	85㎡초과	-						
			임대		분양																																
			건립규모	세대수	건립규모	세대수																															
			합 계	중) 33	합 계	중) 157																															
			40㎡이하	중) 9	60㎡이하	중) 121																															
			40㎡~50㎡이하	중) 18	85㎡이하	중) 36																															
			50㎡~60㎡이하	중) 6	85㎡초과	-																															
			변경 후	주택의 규모 및 규모별 건설비율		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 주택공급계획 : 711세대</li> <li>■ 건립규모</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th>건립규모</th> <th>기 준</th> <th>세 대 수</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합 계</td> <td>-</td> <td>711세대 (100.0%)</td> </tr> <tr> <td>85㎡ 이하</td> <td>총건립세대수 80%이상</td> <td>656세대 (85.1%)</td> </tr> <tr> <td>85㎡ 초과</td> <td>총건립세대수 20%미만</td> <td>115세대 (14.9%)</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 임대주택 건설계획 : 총 건설 세대수의 17.12%</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th>건립규모</th> <th>기 준</th> <th>세 대 수</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합 계</td> <td>-</td> <td>122세대 (100.0%)</td> </tr> <tr> <td>40㎡ 이하</td> <td>임대주택의 40~50%</td> <td>55세대 (41.7%)</td> </tr> <tr> <td>40㎡ ~ 50㎡ 이하</td> <td>임대주택의 40~50%</td> <td>55세대 (41.7%)</td> </tr> <tr> <td>50㎡ ~ 60㎡ 이하</td> <td>임대주택의 10~20%</td> <td>22세대 (16.6%)</td> </tr> </tbody> </table>					건립규모	기 준	세 대 수	합 계	-	711세대 (100.0%)	85㎡ 이하	총건립세대수 80%이상	656세대 (85.1%)	85㎡ 초과	총건립세대수 20%미만	115세대 (14.9%)	건립규모	기 준	세 대 수	합 계	-	122세대 (100.0%)	40㎡ 이하	임대주택의 40~50%	55세대 (41.7%)	40㎡ ~ 50㎡ 이하	임대주택의 40~50%	55세대 (41.7%)	50㎡ ~ 60㎡ 이하	임대주택의 10~20%	22세대 (16.6%)
						건립규모	기 준	세 대 수																													
						합 계	-	711세대 (100.0%)																													
85㎡ 이하	총건립세대수 80%이상	656세대 (85.1%)																																			
85㎡ 초과	총건립세대수 20%미만	115세대 (14.9%)																																			
건립규모	기 준	세 대 수																																			
합 계	-	122세대 (100.0%)																																			
40㎡ 이하	임대주택의 40~50%	55세대 (41.7%)																																			
40㎡ ~ 50㎡ 이하	임대주택의 40~50%	55세대 (41.7%)																																			
50㎡ ~ 60㎡ 이하	임대주택의 10~20%	22세대 (16.6%)																																			

○ 도시경관과 환경보전 및 재난 방지에 관한 계획

구분	계획내용		비고
도시경관	<ul style="list-style-type: none"> <li>•주변인접 주거지역과 조화되는 스카이라인 형성</li> <li>•조망형 경관분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도</li> </ul>		
환경보전	자연환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>•질·성토의 균형고려, 지형변화의 최소화</li> <li>•기존구역내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보</li> <li>•차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotop)공간확장</li> </ul>	
	생활환경	•도시가스 등 청정연료(LNG)사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행시 환경영향	•대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난방지	수재해	•본 계획구역의 입지상 평지에 위치하여 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	

○ 정비사업 시행예정계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	관리처분계획에 의한 방법	구역지정고시일로부터 4년 이내	현석제2구역 주택재개발 정비사업조합	증) 74세대 - 현황 : 507세대 (세입자포함) - 계획 : 581세대	
변경	"	"	"	증) 264세대 - 현황 : 507세대 (세입자포함) - 계획 : 771세대	

○ 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고	
			위치	면적(㎡)		
기정	현석동 108번지 일대	26,162	획지①	현석동 108-3번지 일대	25,521	공동주택부지
			획지②	현석동 105-30번지 일대	641	종교부지
변경	"	28,850	획지①	현석동 108-3번지 일대	27,841	공동주택부지
			획지②	현석동 105-30번지 일대	1,009	종교부지 (증):368㎡

○ 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

1) 임대주택 건설계획

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모(전용)	비고(연면적)
기정	획지①	- (25,521)	2 (7)	99 (581)	· 39.98㎡ : 46세대 (46.5%) · 49.98㎡ : 37세대 (37.4%) · 59.98㎡ : 16세대 (16.1%)	(6,633.52㎡)
변경	획지①	- (27,841)	2 (8)	132 (771)	· 39.98㎡ : 55세대 (41.7%) · 49.98㎡ : 55세대 (41.7%) · 59.98㎡ : 22세대 (16.6%)	(8,962.80㎡)

2) 소형주택 건설계획(임대주택 제외)

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모(전용)	비고(연면적)
기정	획지①	25,521	7	55	· 59.98㎡	(4,442.9㎡)
변경	획지①	27,841	8	176	· 59.98㎡	(14,476.0㎡)

○ 변경 사유

- 현석2구역의 일부 필지(현석동 114-8호 외 10필지)의 편입으로 인한 정비기반시설(공공공지)의 변경과 「도시 및 주거환경정비 기본계획」의 기준용적을 20%상향에 따른 소형주택 추가 확보 및 부분임대 도입에 따라 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 의거 변경

○ 주요 변경 사항(요약)

구분		기정	변경	비고		
구역면적(㎡)		36,338㎡	38,370㎡	증)	2,032㎡	
토지이용계획	정비기반시설	소계	9,763㎡	9,520㎡	감)	243㎡
		도로	1,537㎡	1,734㎡	증)	197㎡
		소공원	6,186㎡	6,186㎡		-
		공공공지	2,040㎡	1,600㎡	감)	440㎡
	획지	소계	26,162㎡	26,162㎡	증)	2,688㎡
		획지①	25,521㎡	27,841㎡	증)	2,320㎡
		획지②	641㎡	1,009㎡	증)	368㎡
건축개요	연면적	99,584.95㎡	124,056.55㎡	증)	24,471.6㎡	
	건폐율	18.80%	21.08%	증)	2.28%	
	용적율	249.85%	291.94%	증)	42.09%	
	층수	10~30층	9~36층	증)	6층	
	세대수	합계	581	771	증)	190세대
		60㎡ 이하	154(임대99포함)	308(임대132포함)	증)	154세대(증33세대)
		60~85㎡	312	348	증)	36세대
		85㎡ 이상	115	115		-

■ 정비계획결정도 (기정)



■ 정비계획결정도 (변경)



■ 건축 배치도 (기정)



- 대지면적 : 36,338㎡
- 용 적 률 : 249.85%
- 층 수 : 10~30층
- 세 대 수 : 총 581세대
  - ▶ 분 양 482 세대
  - ▶ 임 대 99 세대

■ 건축 배치도 (변경)



- 대지면적 : 38,370㎡
- 용 적 률 : 291.94%
- 층 수 : 9~36층
- 세 대 수 : 총 771세대
  - ▶ 분 양 639 세대 (부분임대 62세대 포함)
  - ▶ 임 대 132 세대





### 3. 검토보고의 요지 ( 김은모 전문위원 )

- 본 건은 현석2구역의 인근토지(골프연습장장 부지)편입 및 「서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획」 변경에 따른 60㎡이하 소형주택 배치 시 기준 용적률 20% 상향에 따른 소형주택 추가와 부분임대 도입에 따른 현석제2주택재개발 정비계획 및 정비구역 변경지정을 위하여 2010.12.16 주민공람 공고 및 주민의견청취를 마치고 「도시 및 주거환경 정비법」 제4조 제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 청취하고자 제출된 것임.
- 본 지구는 현석동 108번지 일대로 주요변경 내용은 구역면적 38,370㎡ (대지면적 27,841㎡, 연면적 124,056.55㎡)건폐율 21.08%, 용적률 291.94%, 총 771세대(분양 639세대, 임대 132세대) 지하3층 지상36층으로 최대 높이가 110M이하로 변경하고자 하는 것임
- 주요 변경사항은 당초 정비구역에 포함되어 있지 않았던 골프연습장 부지를 편입하여 사업면적이 증가되었고 구역 전면에 배치되었던 공공공지를 한강변 위치인 골프연습장 위치로 변경하였으며 종교시설부지와 나란히 배치되었던 사회복지시설인 어린이집을 공공공지 내로 위치 변경하여 설치하고 마포구에 기부채납하는 사항임
- 「서울시 도시및주거환경정비 기본계획」의 기준용적률 20% 상향에 따른 소형주택 추가 및 기존 단독주택지 멸실에 따라 줄어드는 하숙집(자취집)과 1~2인 전·월세 주택수요 증가 등에도 대비할 수 있는 부분임대형 아파트 도입하는 등 주변여건에 적합한 용도로 도시환경정비사업을 추진코자 하는 것임
- 아울러 본 지구의 정비계획 및 정비구역 변경지정 목적은 「도시 및 주거환경 정비법」 제4조 제1항 규정에 따라 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후불량 건축물을 효율적으로 개량하여 주변 주거환경

여건이 변화하여 이에 적합하게 정비(건축)계획을 변경하여 조성 및 도시기능을 회복하는데 있으므로

○ 향후 사업추진시 어린이집 설치와 소수 조합원 의견 및 추가분담금 문제는 사전에 이해 당사자간 충분한 협의가 필요한 사항으로

1. 사회복지시설인 어린이집 설치는 자녀를 가진 주민들의 보육에 대한 권리로서 해당부서 및 조합과 충분한 협의를 거쳐서 주민들이 접근하기 쉽고 이용이 편리한 장소로 관련법규에 따라 설치하여야 하며

2. 또한 사업추진시 작은 평수의 지분을 가지고 있는 소수의 조합원의 의견에도 경청하여 관리처분 계획시에 충분히 설계에 반영하도록 하고,

3. 사업추진 주관부서에서는 사업추진 진행사항을 수시로 확인하여 관리처분 계획시 「도시 및 주거환경 정비법」 제48조 규정에 따른 공사비 및 분담금에 대한 민원발생이 생기지 않도록 사전홍보와 주의를 철저히 하여 사업시행에 만전을 기하여야 할 것으로 사료됨

4. 질의 및 답변요지 : 생략

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 원안채택

7. 기타 소수의견의 요지 : 없음

8. 기 타 : 없음