

현석제2구역 주택재개발 정비계획 및 정비구역 변경을 위한 의견청취안

의안번호	11-13
------	-------

제출년월일 : 2011. 2. .

제 출 자 : 서울특별시 마포구청장

1. 건 명

- 현석2주택재개발 정비계획 및 정비구역의 변경

2. 제안 이유

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

3. 구역 현황

- 위 치 : 마포구 현석동 108번지 일대
- 면 적 : 38,370㎡(국공유지 : 4,153㎡, 사유지 : 34,217㎡)
- 건물수 : 179동 (유허가 : 174동 , 무허가 : 5동)
- 가구수 : 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

4. 정비구역지정에 관한 계획

가. 정비사업의 명칭 : 현석2 주택재개발정비사업

나. 정비구역 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)

다. 용도지역계획

구 분	구분	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	

라. 토지이용계획

구 분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		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	-	-	

마. 도시계획시설의 설치에 관한계획

1) 도 로

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	419	15-18	집산 도로	240 (162)	현석동 115-2	현석동 145-4	일반 도로	-	서울시 고시 제36호 (2003.3.3)	
변경	중로	2	419	15-18	집산 도로	240 (222)	현석동 115-2	현석동 145-4	일반 도로	-	-	구역추가편입 일부구간 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)	

※ ()는 구역내 구간에 해당

2) 공 원

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) 공공공지

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				

4) 사회복지시설

구분	시설명	시설의 세 분	위 치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
폐지	사회복지시설	보육원	현석동 105-3번지 일대	413	감) 413	-	

바. 공동이용시설 설치계획

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

사. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비 고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	현석2구역 주택재개발	36,338	택지 ①	25,153	현석동 108번지 일대	8	-	-	8	-	아파트 8개동 및 부대복지 시설신축
변경	정비구역	38,370		27,841							

2) 건축시설계획

구분	가구 또는 획지구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수 (층)																											
	명칭	면적(㎡)																																
기정	획지 ①	25,521	현석동 108-3번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	30이하	250이하	최고30층이하																											
변경		27,841			22이하	292이하	최고36층이하 (110m이하)																											
기정	획지 ②	641	현석동 105-30번지 일대	종교시설	관계 법규에 의함																													
변경		1,009																																
기정	주택의 규모 및 규모별 건설비율		<ul style="list-style-type: none"> ■ 주택공급계획 : 581세대 ■ 건립규모 <table border="1"> <thead> <tr> <th>건 립 규 모</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"> ■ 임대주택 건설계획 : 총 건설 세대수의 17.04% <table border="1"> <thead> <tr> <th>건 립 규 모</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>					건 립 규 모	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%)	건 립 규 모	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%)
건 립 규 모			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%)																														
건 립 규 모			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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 증가용적률 : 42.09% ■ 증가세대수 : 190세대 <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>증) 33</td> <td>합 계</td> <td>증) 157</td> </tr> <tr> <td>40㎡이하</td> <td>증) 9</td> <td>60㎡이하</td> <td>증) 121</td> </tr> <tr> <td>40㎡~50㎡이하</td> <td>증) 18</td> <td>85㎡이하</td> <td>증) 36</td> </tr> <tr> <td>50㎡~60㎡이하</td> <td>증) 6</td> <td>85㎡초과</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>					임대		분양		건립규모	세대수	건립규모	세대수	합 계	증) 33	합 계	증) 157	40㎡이하	증) 9	60㎡이하	증) 121	40㎡~50㎡이하	증) 18	85㎡이하	증) 36	50㎡~60㎡이하	증) 6	85㎡초과	-					
	임대		분양																															
	건립규모	세대수	건립규모	세대수																														
	합 계	증) 33	합 계	증) 157																														
	40㎡이하	증) 9	60㎡이하	증) 121																														
40㎡~50㎡이하	증) 18	85㎡이하	증) 36																															
50㎡~60㎡이하	증) 6	85㎡초과	-																															
변경후	<ul style="list-style-type: none"> ■ 주택공급계획 : 711세대 ■ 건립규모 <table border="1"> <thead> <tr> <th>건 립 규 모</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"> ■ 임대주택 건설계획 : 총 건설 세대수의 17.12% <table border="1"> <thead> <tr> <th>건 립 규 모</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>					건 립 규 모	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%)	건 립 규 모	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%)		
	건 립 규 모	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%)																															
건 립 규 모	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%)																																

아. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용		비고
도시 경관	<ul style="list-style-type: none"> • 주변인접 주거지역과 조화되는 스카이라인 형성 • 조망형 경관분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도 		
환경 보전	자연환경	<ul style="list-style-type: none"> • 절·성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 • 기존구역내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 • 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotop)공간확장 	
	생활환경	<ul style="list-style-type: none"> • 도시가스 등 청정연료(LNG)사용과 에너지 절약형 주거단지 조성 	
	사업시행시 환경영향	<ul style="list-style-type: none"> • 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련 	
재난 방지	수재해	<ul style="list-style-type: none"> • 본 계획구역의 입지상 평지에 위치하여 침수 등 수재해에 대한 우려는 없으나 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치 	
	산사태	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 	

자. 정비사업 시행예정계획

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

차. 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㎡

카. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

■ 임대주택 건설계획

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

■ 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㎡)

5. 변경 사유

- 현석2구역의 일부 필지(현석동 114-8호 외 10필지)의 편입으로 인한 정비기반 시설(공공공지)의 변경과 「도시 및 주거환경정비 기본계획」의 기준용적률 20%상

항에 따른 소형주택 추가 확보 및 부분임대 도입에 따라 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 의거 변경

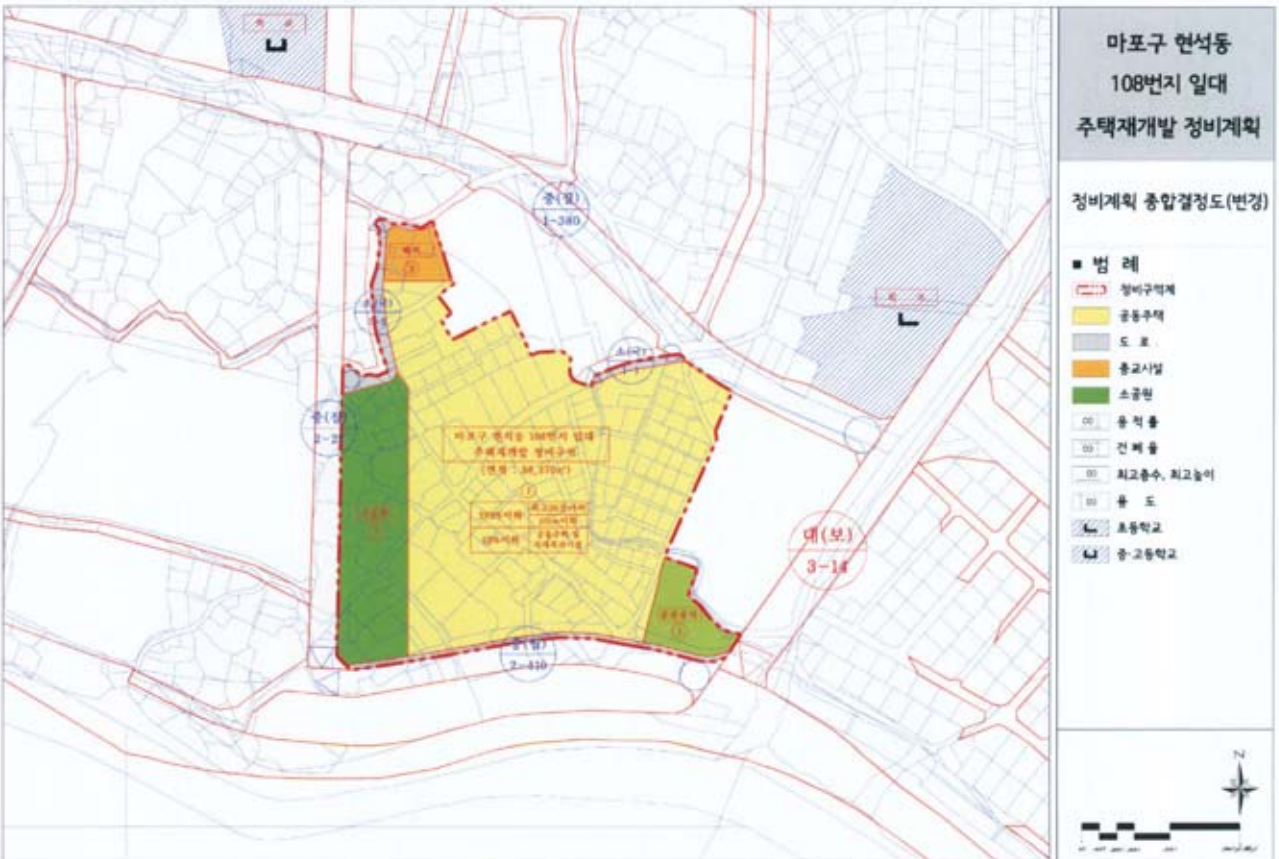
6. 주요 변경 사항(요약)

구분		기정	변경	비고		
구역면적(㎡)		36,338㎡	38,370㎡	증) 2,032㎡		
토지 이용 계획	정비기반 시설	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㎡	
	건축 개요	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		
세대 수		합계		581	771	증) 190세대
		60㎡ 이하		154 (임대 99포함)	308 (임대 132포함)	증) 154세대 (증 33세대)
		60 ~ 85㎡		312	348	증) 36세대
		85㎡ 이상		115	115	-

■ 정비계획결정도 (기정)



■ 정비계획결정도 (변경)



■ 건축 배치도 (기정)



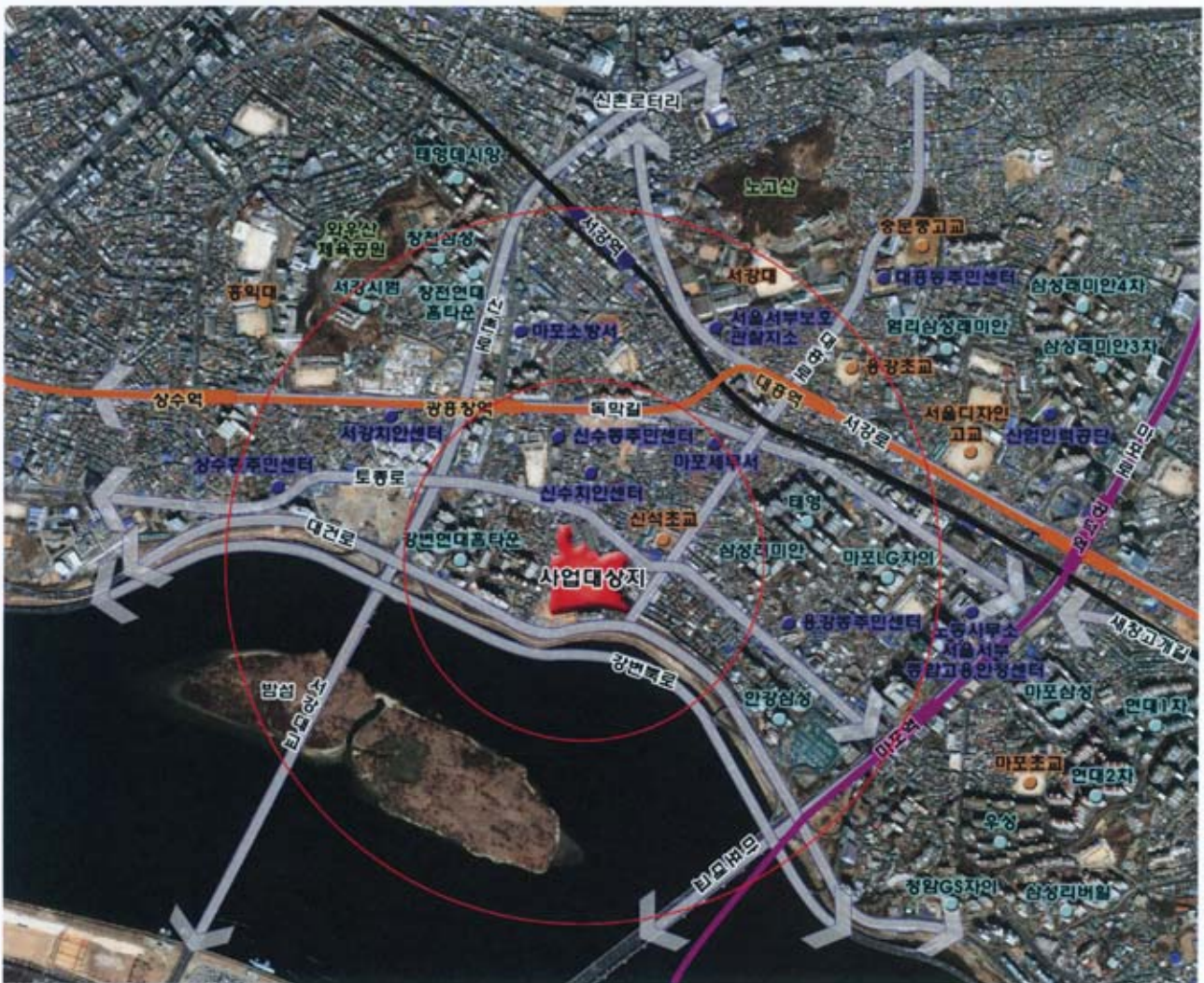
- 대지면적 : 36,338㎡
- 용 적 률 : 249.85%
- 층 수 : 10~30층
- 세 대 수 : 총 581세대
 - ▶ 분 양 482 세대
 - ▶ 임 대 99 세대

■ 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

위 치 도



부분임대 예시도

