

# 대흥제2구역 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

- 2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 변경고시(서울특별시고시 제2010-97호)에 따라 기준(계획)용적률 20%상향 및 토지이용계획을 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 듣고자 하는 것임

### 나. 구역현황 및 추진경위

- 구역현황
  - 위 치 : 마포구 대흥동 12번지 일대
  - 면 적 : 62,245㎡ (국공유지 : 9,945㎡, 사유지 : 52,300.2㎡)
  - 건 물 수 : 504동 (유허가 : 373동, 무허가 : 131동)
  - 가 구 수 : 1,673가구 (가옥주 : 297가구, 세입자 : 1,376가구)

○ 추진경위

- 2004.06.25 : 서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획 수립고시(서울시고시 제2004-204호)
- 2005.03.09 : 조합설립추진위원회 승인
- 2007.12.27 : 정비구역지정 결정고시(서울시고시 제2007-481호)
- 2008.05.16 : 대흥제2구역 주택재개발정비사업 조합설립인가
- 2009.08.06 : 정비계획 경미한 변경(마포구고시 제2009-97호)
- 2011.01.13 ~ 02.14 : 주민공람 공고
- 2011.01.27 : 주민설명회 개최

다. 주요 입안내용

○ 정비구역의 위치 및 면적

구분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)	비 고
기 정	대흥제2구역 주택재개발사업	마포구 대흥동 12번지 일대	62,245.8	마포구 고시 제2009-58호 (2009.08.06)

○ 용도지역 계획

구분	면 적(㎡)	비 고
용도지역	제2종일반주거지역 (12층이하)	62,245.8 마포구 고시 제2009-58호 (2009.08.06)

○ 토지이용계획

구분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		62,245.8	-	62,245.8	100.00	-
정비기반 시설 등	소 계	10,591.2	증) 22.1	10,613.3	17.06	-
	도 로	6,620.8	증) 6.1	6,626.9	10.65	-
	소 공 원	2,218.4	증) 682.3	2,900.7	4.66	-
	경관녹지 (주차장 중복)	1,091.8	감) 6.1	1,085.7	1.75	지하 주차장 중복 결정 (시설면적:615.54㎡)
	공공청사	660.2	감) 660.2	-	-	공공청사폐지
획 지	소 계	51,654.6	감) 22.1	51,632.5	82.94	-
	획지(1)	37,209.0	-	37,209.0	59.77	공동주택 및 부대시설
	획지(2)	11,470.6	-	11,470.6	18.42	공동주택 및 부대시설
	획지(3)	945.9	-	945.9	1.52	종교부지1
	획지(4)	868.6	-	868.6	1.40	종교부지2
	획지(5)	322.9	-	322.9	0.52	종교부지3
	획지(6)	431.2	-	431.2	0.69	체비지
	획지(7)	278.0	-	278.0	0.45	대토부지
	획지(8)	106.3	-	106.3	0.17	대토부지
획지(9)	22.1	감) 22.1	-	-	공원으로 변경	

○ 도시계획시설의 설치에 관한 계획

1) 도로

구 분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	대로	3		25	보조 간선	1,600	대흥동	현석동	일반 도로	-	총고 722 1986.12.26	
기정	중로	3		12	국지 도로	395	대흥동 16-92	대흥동 12-141	일반 도로	-	서고시 481 07.12.27	
기정	소로	1		10	국지 도로	200	대흥동 18-58	대흥동 22-11	일반 도로	-	서고시 481 07.12.27	
기정	소로	2		8	국지 도로	248	대흥동 12-141	대흥동 12-172	일반 도로	-	서고시 481 07.12.27	
변경	소로	2		8	국지 도로	248	대흥동 12-141	대흥동 12-172	일반 도로	-	서고시 481 07.12.27	도로 가각
기정	소로	3		6	국지 도로	112	대흥동 22-58	대흥동 13-55	일반 도로	-	서고시 481 07.12.27	
기정	소로	3		4	국지 도로	84	대흥동 81-10	대흥동 12-61	일반 도로	-	서고시 481 07.12.27	

2) 공원

구 분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
변경	공원	소공원	대흥동 18-101 일원	2,218.4	증) 682.3	2,900.7	

3) 녹지

구 분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
변경	녹지	경관녹지	대흥동 73-27 일원	1,091.8	감) 6.1	1,085.7	지하 주차장 (시설면적:615.54㎡)

4) 공공청사

구 분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
변경	공공청사	공공청사	대흥동 18-102 일원	660.2	감) 660.2	-	동사무소

■ 변경사유

시설명	변경내용	변경사유
공공청사	공공청사 → 공원 (A=660.2㎡)	•신축중인 종합복지센터(노고산1-83번지)를 감안하여 기 결정된 공공청사부지를 공원으로 변경하고자 함.

○ 공동이용시설 설치

구분	시설의 종류	법정(㎡)		면적			비고
				기정	변경	변경후	
부대 및 복리시설	관리사무소	10+(1,188-50)×0.05㎡	66.90	211.23	감) 99.23	112.00	
	경로당	40+(1,188-150)×0.1㎡	143.80	234.25	감) 54.25	180.00	
	보육시설	40인 × 4.29	171.60	321.22	증) 8.78	330.00	
	문고	-	33.00	135.29	감) 35.29	100.00	
	주민공동시설	50+(1,188-300)×0.1㎡	138.80	221.91	증) 1,778.09	2,000.00	
	어린이놀이터	300+(1,188-100)×1㎡	1,388.00	1,465.69	증) 34.31	1,500.00	
	주민운동시설	300+(1,188-500)/200×150㎡	816.00	665.86	증) 184.14	850.00	

○ 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	대흥제2구역 주택재개발 정비구역	62,245.80	획지①	37,209.00	대흥동 12번지 일원	504	-	-	504	-	-
			획지②	11,470.60							

2) 건축시설계획

구분	가구 또는 획지구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)						
기정	택지①	37,209.0	대흥동 12-85일원	공동주택 및 부대복리시설	22.13이하	225.96이하	71m, 23층 (평균층수 16층이하)	-
	택지②	11,470.6	대흥동 18-121일원					-
	택지③	945.9	대흥동 13-51일원	종교부지①	관계 법규에 의함	-		
	택지④	868.6	대흥동 16-57일원	종교부지②		-		
	택지⑤	322.9	대흥동 12-141일원	종교부지③		-		
	택지⑥	431.2	대흥동 13-47일원	-		체비지		
	택지⑦	278.0	대흥동 81-10일원	-		대토부지		
	택지⑧	106.3	대흥동 81-10일원	-		대토부지		
	택지⑨	22.1	대흥동 81-10일원	-		대토부지		
변경	획지①	37,209.0	대흥동 12-85일원	공동주택 및 부대복리시설	29이하	253이하	71m, 23층 (평균층수 17.8층이하)	-
	획지②	11,470.6	대흥동 18-121일원					-
	획지③	945.9	대흥동 13-51일원	종교부지①	관계 법규에 의함	-		
	획지④	868.6	대흥동 16-57일원	종교부지②		-		
	획지⑤	322.9	대흥동 12-141일원	종교부지③		-		
	획지⑥	431.2	대흥동 13-47일원	-		체비지		
	획지⑦	278.0	대흥동 81-10일원	-		대토부지		
	획지⑧	106.3	대흥동 81-10일원	-		대토부지		

기정		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 주택공급계획 : 1,048세대</li> <li>■ 건립규모</li> </ul>													
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>건립규모</th> <th>기준</th> <th>세대수</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합계</td> <td>-</td> <td>1,048세대 (100.0%)</td> </tr> <tr> <td>85㎡ 이하</td> <td>총건립세대수 80%이상</td> <td>900세대 (85.9%)</td> </tr> <tr> <td>85㎡ 초과</td> <td>총건립세대수 20%미만</td> <td>148세대 (14.1%)</td> </tr> </tbody> </table>	건립규모	기준	세대수	합계	-	1,048세대 (100.0%)	85㎡ 이하	총건립세대수 80%이상	900세대 (85.9%)	85㎡ 초과	총건립세대수 20%미만	148세대 (14.1%)	
건립규모	기준	세대수													
합계	-	1,048세대 (100.0%)													
85㎡ 이하	총건립세대수 80%이상	900세대 (85.9%)													
85㎡ 초과	총건립세대수 20%미만	148세대 (14.1%)													
변경	주택의 규모 및 규모별 건설비율	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 임대주택 건설계획</li> </ul>													
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>건립규모</th> <th>기준</th> <th>세대수</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합계</td> <td>-</td> <td>179세대 (100.0%)</td> </tr> <tr> <td>40㎡ 이하</td> <td>임대주택의 40~50%</td> <td>80세대 (44.7%)</td> </tr> <tr> <td>40㎡ ~ 50㎡ 이하</td> <td>임대주택의 40~50%</td> <td>73세대 (40.8%)</td> </tr> <tr> <td>50㎡ ~ 60㎡ 이하</td> <td>임대주택의 10~20%</td> <td>26세대 (14.5%)</td> </tr> </tbody> </table>	건립규모	기준	세대수	합계	-	179세대 (100.0%)	40㎡ 이하	임대주택의 40~50%	80세대 (44.7%)	40㎡ ~ 50㎡ 이하	임대주택의 40~50%	73세대 (40.8%)	50㎡ ~ 60㎡ 이하
건립규모	기준	세대수													
합계	-	179세대 (100.0%)													
40㎡ 이하	임대주택의 40~50%	80세대 (44.7%)													
40㎡ ~ 50㎡ 이하	임대주택의 40~50%	73세대 (40.8%)													
50㎡ ~ 60㎡ 이하	임대주택의 10~20%	26세대 (14.5%)													
변경후		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 증가용적률 : 26.34% ( 252.30% - 225.96% )</li> <li>■ 증가세대수 : 160세대</li> </ul>													
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>건립규모</th> <th>기준</th> <th>세대수</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>계</td> <td>-</td> <td>160세대(100%)</td> </tr> <tr> <td>60㎡이하</td> <td>증가용적률의 100%</td> <td>160세대(100%)</td> </tr> </tbody> </table>	건립규모	기준	세대수	계	-	160세대(100%)	60㎡이하	증가용적률의 100%	160세대(100%)				
건립규모	기준	세대수													
계	-	160세대(100%)													
60㎡이하	증가용적률의 100%	160세대(100%)													
변경후		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 주택공급계획 : 1,188세대</li> <li>■ 건립규모</li> </ul>													
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>건립규모</th> <th>기준</th> <th>세대수</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합계</td> <td>-</td> <td>1,188세대 (100.0%)</td> </tr> <tr> <td>85㎡ 이하</td> <td>총건립세대수 80%이상</td> <td>1,056세대 (88.89%)</td> </tr> <tr> <td>85㎡ 초과</td> <td>총건립세대수 20%미만</td> <td>132세대 (11.11%)</td> </tr> </tbody> </table>	건립규모	기준	세대수	합계	-	1,188세대 (100.0%)	85㎡ 이하	총건립세대수 80%이상	1,056세대 (88.89%)	85㎡ 초과	총건립세대수 20%미만	132세대 (11.11%)	
건립규모	기준	세대수													
합계	-	1,188세대 (100.0%)													
85㎡ 이하	총건립세대수 80%이상	1,056세대 (88.89%)													
85㎡ 초과	총건립세대수 20%미만	132세대 (11.11%)													
변경후		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 임대주택 건설계획 : 총 건설 세대수의 17.59%</li> </ul>													
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>건립규모</th> <th>기준</th> <th>세대수</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합계</td> <td>-</td> <td>209세대 (100.0%)</td> </tr> <tr> <td>40㎡ 이하</td> <td>임대주택의 40~50%</td> <td>81세대 (38.76%)</td> </tr> <tr> <td>40㎡ ~ 50㎡ 이하</td> <td>임대주택의 40~50%</td> <td>77세대 (36.84%)</td> </tr> <tr> <td>50㎡ ~ 60㎡ 이하</td> <td>임대주택의 10~20%</td> <td>51세대 (24.40%)</td> </tr> </tbody> </table>	건립규모	기준	세대수	합계	-	209세대 (100.0%)	40㎡ 이하	임대주택의 40~50%	81세대 (38.76%)	40㎡ ~ 50㎡ 이하	임대주택의 40~50%	77세대 (36.84%)	50㎡ ~ 60㎡ 이하
건립규모	기준	세대수													
합계	-	209세대 (100.0%)													
40㎡ 이하	임대주택의 40~50%	81세대 (38.76%)													
40㎡ ~ 50㎡ 이하	임대주택의 40~50%	77세대 (36.84%)													
50㎡ ~ 60㎡ 이하	임대주택의 10~20%	51세대 (24.40%)													
건축물의 건축선에 관한계획		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 건축법 등 관계 법규에 의함</li> </ul>													

○ 도시경관과 환경보전 및 재난 방지에 관한 계획

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

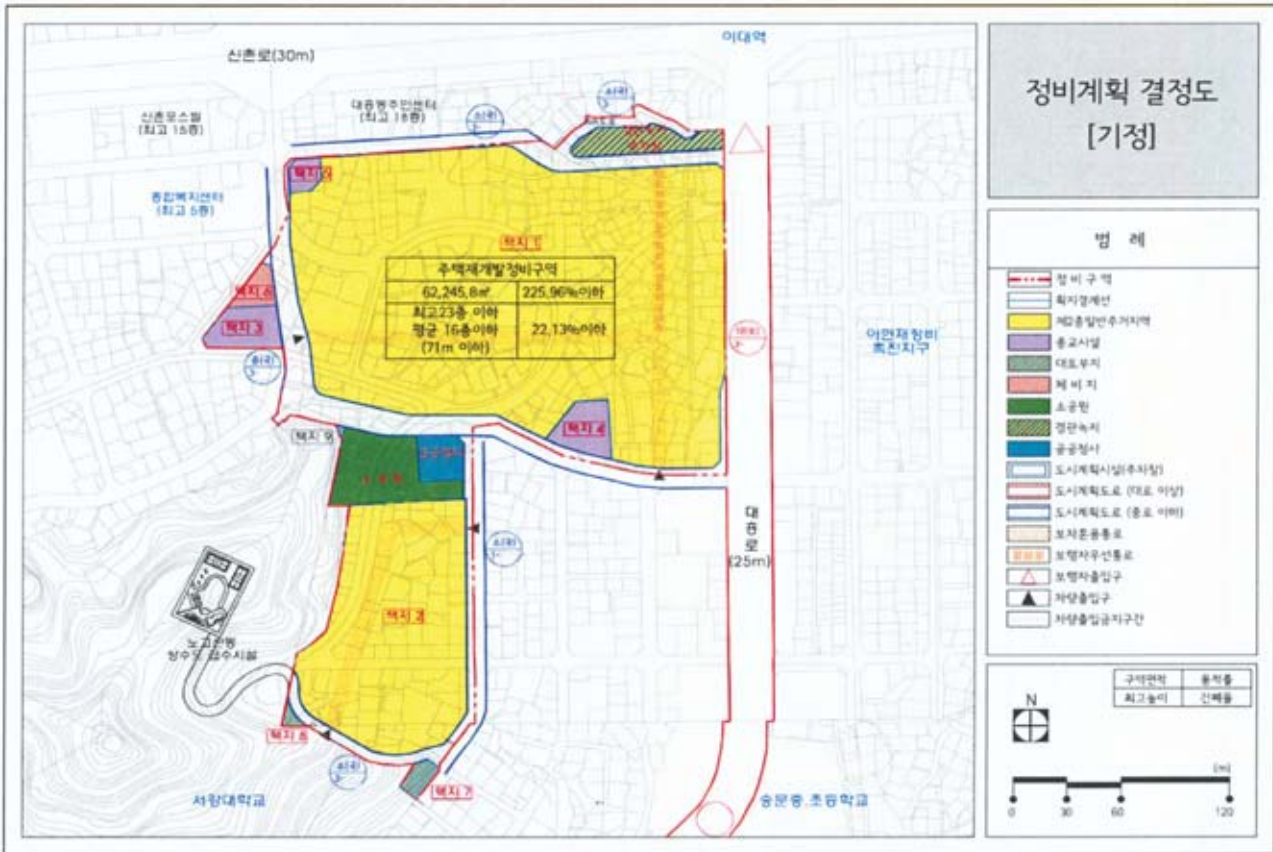
○ 정비사업 시행예정계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	주택재개발 정비사업	구역지정고시일로부터 4년 이내	대흥제2구역 주택재개발 정비사업조합	강) 625세대 - 현황 : 1,673세대(세입자포함) - 계획 : 1,048세대	토지등 소유자 미포함
변경	"	"	"	강) 1,171세대 - 현황 : 2,359세대(세입자포함) - 계획 : 1,188세대	토지등 소유자 포함

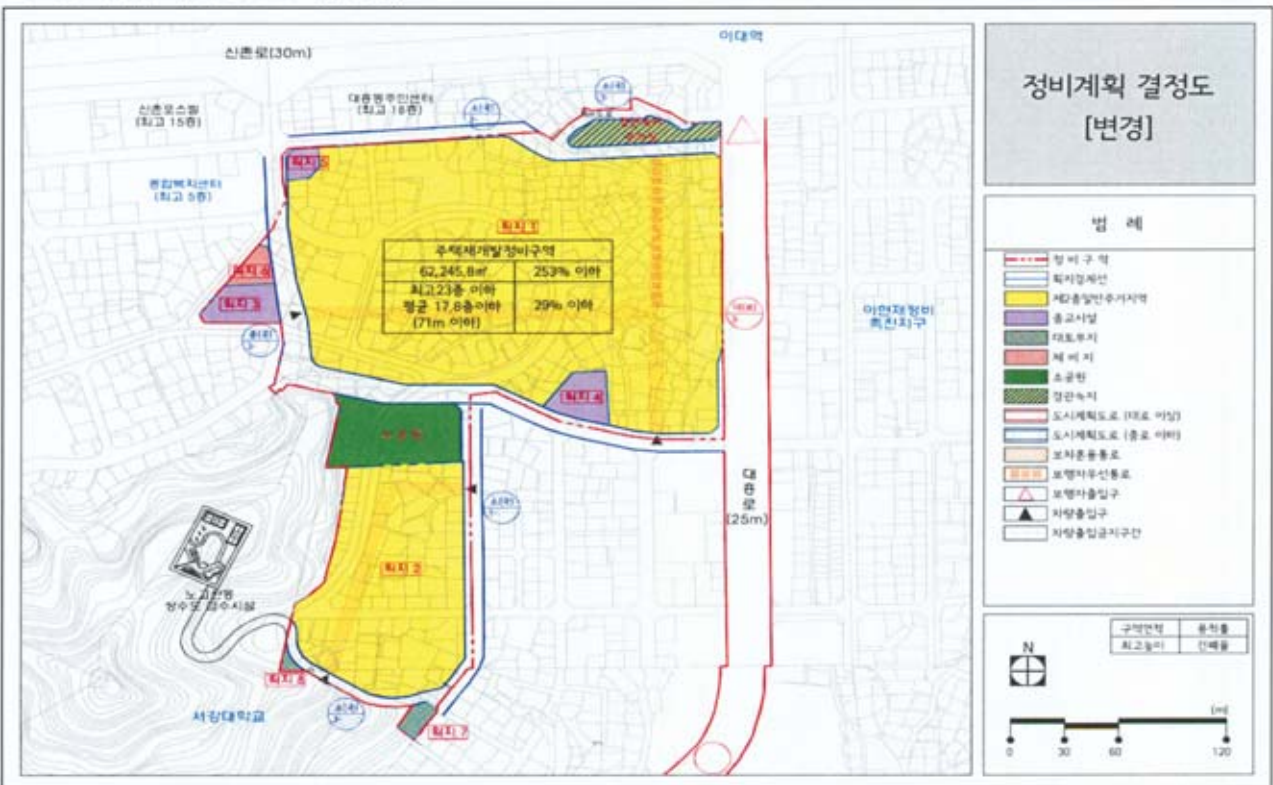
○ 주요 변경 사항(요약)

구분		기정	변경	변경후	비고	
구역면적(㎡)		62,245.8	-	62,245.8		
토지이용계획	정비기반시설	도로(㎡)	6,620.8	증) 6.1	6,626.9	
		소공원(㎡)	2,218.4	증) 682.3	2,900.7	
		경관녹지(주차장 중복)	1,091.8	감) 6.1	1,085.7	지하 주차장 중복 결정(시설면적:615.54㎡)
		공공청사	660.2	감) 660.2	-	공공청사폐지
		계(㎡)	10,591.2	증) 22.1	10,613.3	
획지(㎡)		51,654.6	감) 22.1	51,632.5		
건축개요	연면적(㎡)		175,692.82	증) 18,172.14	193,864.96	
	건폐율		22.13%	증) 5.08%	27.21%	
	용적율		225.96%	증) 26.34%	252.30%	
	층수		7~23층 (평균 : 15.99층)	평균층수 증가 증) 1.72층	3~23층 (평균 : 17.71층)	
	세대수(임대주택)		1,048(179)	증) 140(30)	1,188(209)	
	주차대수(대)		1,312	증) 306	1,618	
공공시설부담비율		17.01%	증) 0.05%	17.06%		

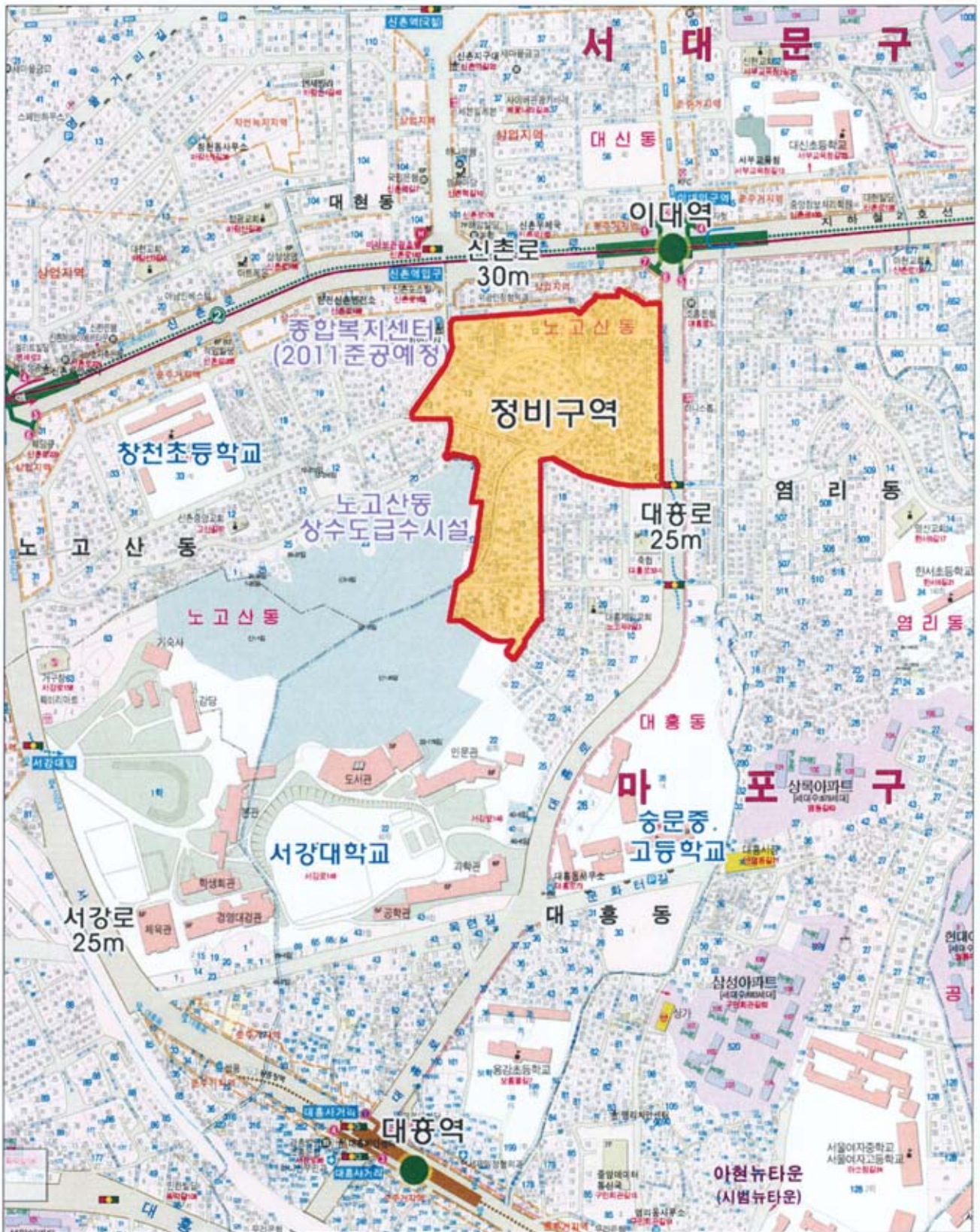
## 정비계획결정도 (기정)



## 정비계획결정도 (변경)



# 위 치 도





### 3. 검토보고의 요지 ( 김은모 전문위원 )

- 「서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획」에 따른 60㎡이하 소형 주택 배치시 기준용적을 20% 상향에 따른 소형주택 추가와 부분 임대 도입에 따른 대흥제2주택재개발 정비계획 및 정비구역 변경 지정을 위하여 2011.2.14 주민공람 공고 및 주민의견청취를 마치고 「도시 및 주거환경 정비법」 제4조 제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 청취하고자 제출된 것임.
- 본 지구는 대흥동 12번지 일대로 주요변경 내용은 구역면적 62,245.8㎡(대지면적48,679.60㎡,연면적193,846.96㎡)건폐율 27.21%, 용적률 252.30%, 총 1,188세대(분양 979세대, 임대 209세대) 지하4층 지상23층으로 최대높이가 71M이하로 변경하고자 하는 것임
- 주요 변경사항은 소공원내 위치한 공공청사를 대흥동 마포복지종합 센터내로 이전하게 되면서 공공청사 부지를 용도만 변경하여 공원 면적을 증가하게 되었으며
- 「서울시 도시및주거환경정비 기본계획」의 기준 용적률 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 사업추진 시 이 지역은 특히 인근에 대학교가 소재하고 있는 지역으로 임대를 원하는 조합원 및 기존 임대자(월세 등)에 대한 배려도 중요한 사항으로 부분임대 및 이대역 입구에 소재한 상가 조합원에 대한 소수 조합원 의견과 사업을 반대하는 소수 조합원의 의견 등 사전에 이해 당사자간 충분한 협의가 필요한 사항임
- 또한 사업추진 주관부서에서는 사업추진 진행사항을 수시로 확인하여 관리처분 계획시 도시및주거환경정비법 제48조 규정에 따른 공사비 및 분담금에 대한 불만민원이 발생하지 않도록 유의하여야 할 것으로 사료됨.

4. 질의 및 답변요지 : 생략

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 원안채택

7. 기타 소수의견의 요지 : 없음

8. 기 타 : 없음