

상수제2구역 주택재개발정비구역 지정에 관한 의견청취의 건 심 사 보 고 서

2006. 9. 21.
복지도시위원회

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2006. 9. 15. 마포구청장
- 나. 회부일자 : 2006. 9. 18.
- 다. 상정일자 : 제121회 제1차정례회 제4차 위원회(2006.9.21)
상정, 심사, 원안채택

2. 제안설명요지 (제안설명자 : 임정식 주택과장)

가. 제안이유

- 상수제2구역 주택재개발정비구역 지정을 위하여 「도시 및 주거환경 정비법」 제4조 제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 듣고자 하는 것임

나. 구역현황

- 위 치 : 마포구 상수동 205번지 일대
- 면 적 : 27,649.00㎡ (국공유지 4,030.00㎡, 사유지 23,619.00㎡)
- 건물수 : 145동 (유허가 139동, 무허가 6동)
- 가구수 : 507가구 (가옥주 126가구, 세입자 381가구)
- 추진경위
 - 2004. 6. 25 : 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 고시
(서울특별시고시 제2004-204호)
 - 2006. 7. 20 : 주택재개발사업 정비구역지정(안) 공람공고
(서울특별시마포구공고 제2006-346호)
 - 공람결과 : 의견서 제출 3건 접수

다. 입안내용

- 재개발사업의 명칭 : 상수제2구역 주택재개발정비사업
- 재개발사업구역 및 그 면적

재개발사업구역	면적(㎡)	비고
마포구 상수동 205번지 일대	27,649.00	신규지정

- 도시계획시설의 설치 및 정비에 관한계획
- 도시계획시설(도로)

결정구분	규 모				기능	사용형태	연장(m)	위 치		비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점	
채지	소로	3	-	6	국지도로	일반도로	104	상수동 184-6	상수동 19-1	구역내한함
채지	중로	3	-	12	국지도로	일반도로	119.7	상수동 19-1	상수동 26-2	구역내한함
기정	소로	3	-	6	국지도로	일반도로	170	상수동 135-1	상수동 245	
변경	중로	2	-	15	국지도로	일반도로	210	상수동 135-1	상수동 277-1	상수1구역과중복
신설	소로	3	-	6	국지도로	일반도로	104	상수동 19-1	상수동 46	
신설	소로	3	-	6	국지도로	일반도로	147	상수동 107-9	상수동 25-2	

- 도시계획시설(공원, 공공공지)

구 분	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)	비 고
	명 칭	세분류			
신 설	공원	소공원	마포구 상수동 233번지일대	1,293.00	
신 설	공공공지	-	마포구 상수동 4번지일대	264.00	
			마포구 상수동 8번지일대	78.00	
			마포구 상수동 49-2번지	61.00	
			합 계	403.00	

○ 건축계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	연면적 (㎡)	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이(m) 층수(층)																																									
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)																																															
신 설	상수 제2구역 주택 재개발 정비사업	27,649.00	택지 1	23,713.00	상수동 205번지 일대	70,000.00 이하	공동주택 및 근생	30% 이하	225% 이하	해발97m 이하 평균16층 이하																																									
주택의 규모 및 규모별 건설비율			○ 건설비율 ▶ 조합원 및 분양아파트 · 세대당 전용면적 85㎡이하 : 80% 이상 ▶ 임대아파트 · 세대당 전용면적 40㎡이하 : 30% 이상																																																
			<table><tr><th>구 분</th><th>평 형</th><th>전용면적(㎡)</th><th>세대수</th><th>건립비율(%)</th><th>비 고</th></tr><tr><td colspan="2">총 계</td><td>-</td><td>497</td><td>100.00</td><td></td></tr><tr><td rowspan="3">분 양</td><td>소 계</td><td>-</td><td>411</td><td>82.70</td><td></td></tr><tr><td>32평형</td><td>84.98</td><td>331</td><td>66.60</td><td></td></tr><tr><td>43평형</td><td>114.94</td><td>80</td><td>16.10</td><td></td></tr><tr><td rowspan="3">임 대</td><td>소 계</td><td>-</td><td>86</td><td>17.30</td><td></td></tr><tr><td>17평형</td><td>42.30</td><td>60</td><td>12.07</td><td></td></tr><tr><td>15평형</td><td>37.62</td><td>26</td><td>5.23</td><td></td></tr></table>								구 분	평 형	전용면적(㎡)	세대수	건립비율(%)	비 고	총 계		-	497	100.00		분 양	소 계	-	411	82.70		32평형	84.98	331	66.60		43평형	114.94	80	16.10		임 대	소 계	-	86	17.30		17평형	42.30	60	12.07		15평형	37.62
구 분	평 형	전용면적(㎡)	세대수	건립비율(%)	비 고																																														
총 계		-	497	100.00																																															
분 양	소 계	-	411	82.70																																															
	32평형	84.98	331	66.60																																															
	43평형	114.94	80	16.10																																															
임 대	소 계	-	86	17.30																																															
	17평형	42.30	60	12.07																																															
	15평형	37.62	26	5.23																																															
건축물의 건축선에 관한 계획			건축법 및 관계법규에 의함																																																

※ 개정된 「서울특별시 도시계획 조례」 제28조 규정에 의거 「도시 및 주거환경정비법」의 규정에 의한 정비구역안의 제2종일반주거지역에서 평균 층수 16층이하로 계획

○ 일반주거지역 종세분 변경

구분		면적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
일반 주거 지역	소 계	27,649.00	-	27,649.00	100.00
	2종일반주거지역 (7층이하)	23,980.00	감)23,980.00	-	-
	2종일반주거지역 (12층이하)	-	증)27,649.00	27,649.00	100.00
	3종일반주거지역	3,669.00	감)3,669.00	-	-

※ 변경사유 : 2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획의 내용에
부합되도록 정비계획(용도지역 변경)을 수립
⇒ 평균층수 16층이하 완화적용

○ 사업시행예정시기 : 구역지정고시일로부터 4년 이내

라. 입안사유

우리구 노후불량주거지역인 상수제2구역 주택재개발정비사업구역에 대하여
「도시 및 주거환경 정비법」 제4조에 의거 정비구역 지정을 통한 주민들의
주거환경을 개선하고자 함.

3. 검토보고의 요지(김건재 전문위원)

- 본 건은 서울특별시고시 제2004-204호(2004.6.25)로 서울특별시 도시 및
주거환경정비기본계획 고시된 마포구 상수동 205번지 일대에 대하여
「도시 및 주거환경정비법」(2006.5.24 법률제7960호) 제4조제1항에
의거 주택재개발 정비구역 지정을 위한 의견청취를 하고자 제출하였음.

- 주요 입안내용 중 도시계획시설의 설치 및 정비에 관한 계획을 보면, 마포구 상수동 184-6번지 일대 도로(폭원:6m, 연장:104m) 및 상수동 19-1번지 일대 도로(폭원:12m, 연장:119.7m)폐지하고, 마포구 상수동 135-1번지 일대 도로(폭원:15m, 연장:210m)변경 및 상수동 19-1번지(폭원:6m, 연장:104m) 및 상수동 107-9번지(폭원:6m, 연장:147m)에 각각 도로 신설하며, 도시계획시설(공원, 공공공지)신설계획임.

건축계획은 택지1(면적:23,713.00㎡)의 건폐율과 용적율은 각각 30%이하, 225%이하로 하여 공동주택 및 근린생활시설을 건립하고, 개정된 「서울특별시 도시계획 조례」 제28조 규정에 의거 「도시 및 주거환경정비법」의 규정에 의한 정비구역안의 제2종일반주거지역에서 평균층수 16층 이하로 계획하였으며, 2010 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획의 내용에 부합되도록 일반주거지역 종세분을 변경하고자 하는 사항임.

- 본 건은 노후불량 주거지역인 상수제2구역 주택재개발정비사업구역에 대하여 「도시 및 주거환경 정비법」 제4조에 의거 정비구역 지정을 통한 주민들의 주거환경을 개선하고자 하는 사항으로, 주택재개발사업 정비구역지정을 위한 공람공고 결과, 정비구역지정 반대의견을 제출한 여운종외 28인 등 총 3건의 주민의견이 접수된 바, 제출된 의견 반영시에는 정비기반시설의 정비 등 효율적인 토지이용계획 수립이 어려우며, 계획적인 도시개발 측면에서 구역의 제외 없이 개발하는 것이 타당한 것으로 심사되어 의견을 반영하지 않기로 처리한 바 있음.

4. 질의 및 답변요지

- 질의요지(정해원 위원) : 상수제1구역과 상수제2구역이 인접해 있는데 계획을 구분하여 수립한 이유는?
- 답변요지(류훈 도시관리국장) : 재개발 시행시 기본계획에 따라 사업계획이 결정되기 때문이며, 구역의 추진위원회에서 합쳐달라면 합할 수 있음.

5. 토론요지 : 없음**6. 심사결과 : 원안채택****7. 기타 소수의견의 요지 : 없음****8. 기 타 : 없음**

상수제2구역 주택재개발정비구역지정에 관한 의견 청취

의안번호	
------	--

제출년월일 : 2006. 9.

제 출 자 : 마포구청장

1. 건 명

- 상수제2구역 주택재개발정비구역 지정

2. 제안이유

- 상수제2구역 주택재개발정비구역 지정을 위하여 「도시 및 주거환경 정비법」 제4조 제1항의 규정에 의거 구 의회 의견을 듣고자 하는 것임

3. 구역현황

- 위 치 : 마포구 상수동 205번지 일대
- 면 적 : 27,649.00㎡(국공유지:4,030.00㎡, 사유지:23,619.00㎡)
- 건물수 : 145동 (유허가 : 139동, 무허가 : 6동)
- 가구수 : 507가구 (가옥주 : 126가구, 세입자 : 381가구)
- 추진경위
 - 2004. 6. 25 : 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 고시
(서울특별시고시 제2004-204호)
 - 2006. 7. 20 : 주택재개발사업 정비구역지정(안) 공람공고
(서울특별시마포구공고 제2006-346호)
 - 공람결과 : 의견서 제출 3건 접수

4. 입안내용

가. 재개발사업의 명칭 : 상수동2구역 주택재개발정비사업

나. 재개발사업구역 및 그 면적

재개발사업구역	면적(㎡)	비고
마포구 상수동 205번지 일대	27,649.00	신규지정

다. 도시계획시설의 설치 및 정비에 관한계획

■ 도시계획시설(도로)

결정구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점	
폐지	소로	3	-	6	국지 도로	일반 도로	104	상수동 184-6	상수동 19-1	구역내한함
폐지	중로	3	-	12	국지 도로	일반 도로	119.7	상수동 19-1	상수동 26-2	구역내한함
기정	소로	3	-	6	국지 도로	일반 도로	170	상수동 135-1	상수동 245	
변경	중로	2	-	15	국지 도로	일반 도로	210	상수동 135-1	상수동 277-1	상수1구역과중복
신설	소로	3	-	6	국지 도로	일반 도로	104	상수동 19-1	상수동 46	
신설	소로	3	-	6	국지 도로	일반 도로	147	상수동 107-9	상수동 25-2	

■ 도시계획시설(공원, 공공공지)

구 분	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)	비 고
	명 칭	세분류			
신 설	공원	소공원	마포구 상수동 233번지일대	1,293.00	
신 설	공공공지	-	마포구 상수동 4번지일대	264.00	
			마포구 상수동 8번지일대	78.00	
			마포구 상수동 49-2번지	61.00	
			합 계	403.00	

라. 건축계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	연면적 (㎡)	주 용 도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이(m) 층수(층)																																										
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)																																																
신 설	상수 제2구역 주택 재개발 정비사업	27,649.00	택지 1	23,713.00	상수동 205번지 일대	70,000.00 이하	공동주택 및 근생	30% 이하	225% 이하	해발97m 이하 평균16층 이하																																										
주택의 규모 및 규모별 건설비율		◦ 건설비율 ▶ 조합원 및 분양아파트 · 세대당 전용면적 85㎡이하 : 80% 이상 ▶ 임대아파트 · 세대당 전용면적 40㎡이하 : 30% 이상																																																		
		<table><tr><th>구 분</th><th>평 형</th><th>전용면적(㎡)</th><th>세대수</th><th>건립비율(%)</th><th>비 고</th></tr><tr><td colspan="2">총 계</td><td>-</td><td>497</td><td>100.00</td><td></td></tr><tr><td rowspan="3">분 양</td><td>소 계</td><td>-</td><td>411</td><td>82.70</td><td></td></tr><tr><td>32평형</td><td>84.98</td><td>331</td><td>66.60</td><td></td></tr><tr><td>43평형</td><td>114.94</td><td>80</td><td>16.10</td><td></td></tr><tr><td rowspan="3">임 대</td><td>소 계</td><td>-</td><td>86</td><td>17.30</td><td></td></tr><tr><td>17평형</td><td>42.30</td><td>60</td><td>12.07</td><td></td></tr><tr><td>15평형</td><td>37.62</td><td>26</td><td>5.23</td><td></td></tr></table>									구 분	평 형	전용면적(㎡)	세대수	건립비율(%)	비 고	총 계		-	497	100.00		분 양	소 계	-	411	82.70		32평형	84.98	331	66.60		43평형	114.94	80	16.10		임 대	소 계	-	86	17.30		17평형	42.30	60	12.07		15평형	37.62	26
구 분	평 형	전용면적(㎡)	세대수	건립비율(%)	비 고																																															
총 계		-	497	100.00																																																
분 양	소 계	-	411	82.70																																																
	32평형	84.98	331	66.60																																																
	43평형	114.94	80	16.10																																																
임 대	소 계	-	86	17.30																																																
	17평형	42.30	60	12.07																																																
	15평형	37.62	26	5.23																																																
건축물의 건축선에 관한 계획		건축법 및 관계법규에 의함																																																		

※ 개정된 「서울특별시 도시계획 조례」 제28조 규정에 의거 「도시 및 주거환경 정비법」의 규정에 의한 정비구역안의 제2종일반주거지역에서 평균층수 16층 이하로 계획

마. 일반주거지역 종새분 변경

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기 정	변 경	변경후	
일반 주거 지역	소 계	27,649.00	-	27,649.00	100.00
	2종일반주거지역 (7층이하)	23,980.00	감)23,980.00	-	-
	2종일반주거지역 (12층이하)	-	증)27,649.00	27,649.00	100.00
	3종일반주거지역	3,669.00	감)3,669.000	-	-

※ 변경사유 : 2010 서울특별시 도시 · 주거환경정비기본계획의 내용에
부합되도록 정비계획(용도지역 변경)을 수립
⇒ 평균층수 16층이하 완화적용

바. 사업시행예정시기 : 구역지정고시일로부터 4년 이내

5. 입안사유

우리 구 노후불량주거지역인 상수제2구역 주택재개발정비사업구역에 대하여
「도시 및 주거환경 정비법」 제4조에 의거 정비구역 지정을 통한 주민들의
주거환경을 개선하고자 함.