

# 현석 제2주택재개발 구역지정에 관한 의견청취의 건 심사보고서

2009. 1. 20.  
복지도시위원회

## 1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2009. 1. 9. 마포구청장
- 나. 회부일자 : 2009. 1. 12.
- 다. 상정일자 : 제142회 임시회 제3차 위원회(2009. 1. 20)  
상정, 심사, 원안채택

## 2. 제안설명요지 ( 제안설명자 : 박도식 주택과장 )

### 가. 제안이유

- 우리구 현석동 108번지 일대 노후·불량주거지역 정비를 위해 조합설립 추진위원회(위원장 최광웅)로부터 정비구역지정을 위한 신청서가 접수되어 주민공람 후 「도시 및 주거환경 정비법(2008.3.28 법률 제 9047호)」 제4조제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 듣고자 함

### 나. 구역현황 및 추진경위

- 구역현황
  - 위 치 : 서울특별시 마포구 현석동 108번지 일대
  - 시행면적 : 36,338㎡(국공유지 : 4,053㎡, 사유지 : 32,285㎡)
  - 건물수 : 178동 (유허가 : 173동 , 무허가 : 5동)
  - 가구수 : 507가구 (가옥주 : 95가구 , 세입자 : 412가구)

○ 추진경위

- 2004. 6. 25 : 서울특별시도시·주거환경정비기본계획고시  
(서울특별시고시 제2004-204호)
- 2007. 10. 18 : 서울특별시도시·주거환경정비기본계획변경고시  
(서울특별시고시 제2007-369호)
- 2008. 1. 29 : 조합설립추진위원회승인(위원장 최광웅)
- 2008. 8. 14 : 정비구역지정 신청
- 2008. 12. 11 : 정비구역지정 공람공고

다. 주요 입안내용

- 정비사업의 명칭 : 현석제2구역 주택재개발정비사업
- 정비구역의 위치 및 면적

구 분	구 역 명 칭	위 치	면 적	비 고
신 규	현석 제2구역 주택재개발 정비구역	마포구 현석동 108번지 일대	36,338㎡	

○ 도시계획시설의 설치 및 정비에 관한 계획

- 도로

결정 구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기정	종점		
폐지	소로	3	-	6	국지 도로	일반 도로	18	현석동 138-4	현석동 145-1	마포구 고시 제77호 (1998.09.11)	
기정	중로	2	27	15	집산 도로	일반 도로	1,200	신수동	현석동	국토해양부 고시 제177호 (1962.12.08)	
변경	중로	2	27	15-18	집산 도로	일반 도로	1,200 (174)	현석동 (101)	현석동 (145-1)	-	일부구간 도로확복 ( )는 구역내연장
신설	소로	1	1	10	국지 도로	일반 도로	59	신수동 449	현석동 108-1	-	
신설	소로	1	2	10	국지 도로	일반 도로	117	현석동 101	현석동 102	-	

- 공원

결정 구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)			비고
	명칭	세분류		기정	증(감)	변경	
신설	공원	소공원	현석동 105-42번지 일대	-	증)4,472	4,472	

- 사회복지시설

결정구분	시설명	면적(㎡)	건축물의 범위			비고
			건폐율(%)	용적률(%)	높이	
신설	사회복지시설	413	60이하	200(250%) 이하	-	

○ 건축계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된용도	연면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m) 최고층수																																		
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																								
신설	현석2 구역 주택 재개발	36,338	획지(계)	30,341	현석동 108번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	-	60% 이하	250% 이하	평균 18 층 이하																																		
			택지(1)	29,287	현석동 108-14번 지 일대	공동주택 및 부대복리시설	-	60% 이하	250% 이하	평균 18 층 이하																																		
			택지(2)	641	현석동 103-1번 지 일대	종교시설	-	60% 이하	250%이 하	-																																		
관계 법규에 의함																																												
주택의 규모 및 규모별 건설비용		<p>· 주거전용면적이 85㎡이하인 주택이 전체 세대수의 80%이상</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>세대수</th> <th>비율(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>85㎡ 이하</td> <td>530</td> <td>82.17</td> </tr> <tr> <td>85㎡ 이상</td> <td>115</td> <td>17.83</td> </tr> <tr> <td>합계</td> <td>645</td> <td>100.0</td> </tr> </tbody> </table> <p>· 임대주택은 전체 세대수의 17%이상</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">구분</th> <th rowspan="2">세대수</th> <th colspan="2">비율(%)</th> </tr> <tr> <th>전체 임대주택수 기준</th> <th>전체 세대수 기준</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>40㎡ 이하</td> <td>47</td> <td>42.73</td> <td>7.29</td> </tr> <tr> <td>40㎡ 초과~50㎡이하</td> <td>45</td> <td>40.91</td> <td>6.98</td> </tr> <tr> <td>50㎡ 초과~60㎡이하</td> <td>18</td> <td>16.36</td> <td>2.79</td> </tr> <tr> <td>합계</td> <td>110</td> <td>100.0</td> <td>17.06</td> </tr> </tbody> </table>									구분	세대수	비율(%)	85㎡ 이하	530	82.17	85㎡ 이상	115	17.83	합계	645	100.0	구분	세대수	비율(%)		전체 임대주택수 기준	전체 세대수 기준	40㎡ 이하	47	42.73	7.29	40㎡ 초과~50㎡이하	45	40.91	6.98	50㎡ 초과~60㎡이하	18	16.36	2.79	합계	110	100.0	17.06
구분	세대수	비율(%)																																										
85㎡ 이하	530	82.17																																										
85㎡ 이상	115	17.83																																										
합계	645	100.0																																										
구분	세대수	비율(%)																																										
		전체 임대주택수 기준	전체 세대수 기준																																									
40㎡ 이하	47	42.73	7.29																																									
40㎡ 초과~50㎡이하	45	40.91	6.98																																									
50㎡ 초과~60㎡이하	18	16.36	2.79																																									
합계	110	100.0	17.06																																									
허용용적률 인센티브 적용에 관한 계획		<p>· 건축위원회심의를 통하여 인센티브 확정 받고자 하는 사항 : 인센티브항목 (우수디자인건축물, 친환경건축계획 및 에너지절약계획)으로 허용용적률 200%까지 완화를 받고자 함</p>																																										
건축물의 건축선예 관한 계획		<p>· 건축법 등 관계 법규에 의함</p>																																										

○ 용도지역 결정(변경)조사

구분	면적(㎡)			비고
	기정	증(감)	변경	
계	36,338	-	36,338	
제2종일반주거지역(7층이하)	22,633	감)22,633	-	
제2종일반주거지역(12층)	13,705	증)22,633	36,338	층수완화

- 용도지역 변경 사유 : 서울특별시도시·주거환경정비기본계획에 수립된 주택재개발예정구역의 적정한 용도지역 변경

○ 사업시행예정시기 : 정비구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내

### 3. 검토보고의 요지 ( 한두호 전문위원 )

○ 본 건은 현석 제2주택재개발 정비구역 지정을 위하여 도시 및 주거환경정비법 제4조 제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 청취하고자 제출된 것임.

○ 현석 제2주택재개발 정비구역은 2004. 6. 25 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획 변경 고시된 현석동 108번지일대 255필지 36,338㎡, 178동, 507가구로 가옥주 95가구, 세입자 412가구이며

동측 방향으로는 신수현대아파트, 북측으로는 출판단지과 한진택배에 인접하고 남측 방면으로는 호수아파트 근접해 있는 지역으로

대상지 내는 노후·불량 주택이 밀집된 지역으로 도로가 협소하고, 소방도로가 전무하여, 화재 및 재난 시 구호 등이 어렵고 도시기반시설이 취약하여 주민들의 생활 만족도가 극히 낮은 곳으로

합리적이고 효율적인 토지의 이용과 도시의 건전한 발전을 도모하고 서민의 주택보급 및 열악한 주거환경을 개선하여, 주거생활의 질을 향상시키고 지역의 균형발전 및 도시기능을 회복하기 위하여 재개발사업이 절실히 요구되는 지역임.

○ 사업계획 중 도시계획시설의 설치 및 정비계획을 보면 사업지 주변 주택지와 접한 부분에는 폭 10m 도시계획도로를 2곳 신설하고,

도시공원 및 녹지 등에 관한 법률시행규칙 별표2의 개발계획 규모별 도시공원 또는 녹지의 확보기준에 근거하여 소규모 토지를 이용하여 소공원을 신설 주민의 휴식 및 정서함양을 도모하고, 1세대 당 2㎡ 이상 녹지를 확보하여 주변 지역의 환경을 개선토록 하였으며, 사회복지시설로 어린이집을 신설하여 주민의 보육욕구를 충족하고자 하는 것임.

- 건축계획은 건립세대수는 임대아파트 110세대 포함 총 645세대이며, 주택 규모 별 건설비율은 국민주택을 총 건설세대수의 80%이상으로 하고 전용면적 59.98㎡ 이하의 임대주택을 전체세대수의 17%이상 건립하며 건폐율은 60%이하, 용적율은 250%이하, 층수는 평균 18층 이하로 도시 및 주거환경정비법에 적합하게 계획되었으며,

허용 용적을 인센티브 적용에 관한 계획은 우수디자인 도입, 친환경건축물 인증, 신재생 에너지 도입 등으로 서울시 건축위원회심의를 통하여 총 허용 용적율에서 20% 상향 인센티브를 확정 받고자 하는 사항임.

- 정비계획 수립대상 정비구역 지정 요건은 면적 36,338㎡, 호수밀도 62.74호, 주택 점도율 32.58%, 노후·불량주택 비율 66.85%로 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례에서 주택재개발구역은 면적이 10,000㎡ 이상으로서 2이상 해당하는 지역이므로 정비구역 지정 요건을 충족하고 있음.

- 아울러 도시 및 주거환경 정비법 제4조 제1항 규정에 의거한 정비구역 지정의 목적은 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후불량 건축물을 효율적으로 개량하여 도시기능을 회복하는데 있는 바,

대상지 입지적 특성 및 주변여건을 고려한 합리적인 계획을 유도하여 도시경관 증진 및 쾌적한 주거환경이 조성될 수 있도록 만전을 기해야 할 것으로 사료되며, 동 사업지에는 세입자가 전체가구의 81%인 412가구로 사업 시행 전에 구에서 홍보를 철저히 하여 민원이 발생하지 않도록 대책을 강구해야 할 것임.

4. 질의 및 답변요지 : 생략

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 원안채택

7. 기타 소수의견의 요지 : 없음

8. 기 타 : 없음