

**현석 제2주택재개발
정비계획 및 정비구역 변경 결정(안)**

- 마포구의회 의견청취 -

2011. 02. 28.

개 요 (2009.12.3 정비구역지정)

변경사유

2010. 3월 변경된 「2010 서울시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라
- ① 계획용적률을 변경하여, 60㎡이하의 소형주택을 추가확보하고
 - ② 서울시 시책에 맞춘 부분임대를 도입 하고자 정비계획변경 하고자 함

위치

마포구 현석동
180번지 일대
(서강대학교 남측
한강 북측)

면적

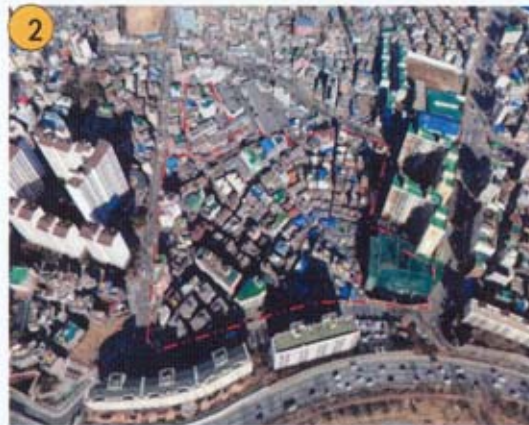
38,370㎡

용도 지역

제3종일반주거지역

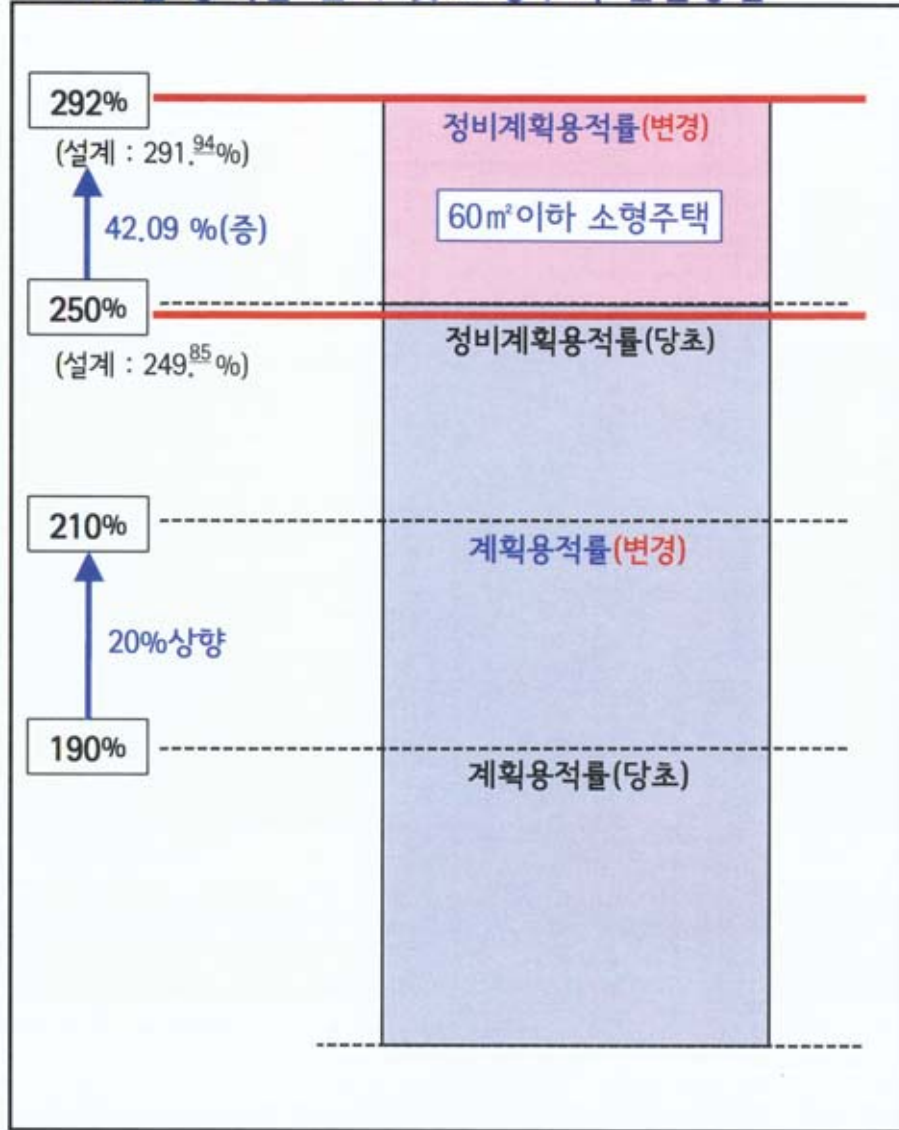


현황사진



현석 제2주택재개발 정비계획 및 정비구역 변경(안)

■ 재개발 용적률 완화 및 소형주택 건설방법



증가용적률 42.09 %

건립규모		소형주택 증가 세대수	총 세대수
전용 60㎡이하 (소형주택)	계	154세대 (100%)	771세대 (100%)
	분양	121세대	639세대 (82.88%)
	임대	33세대	132세대 (17.12%)

정비구역결정에 관한 사항 - 변경



면적			비고 (증감비율)
기정	변경	변경후	
36,338㎡	증) 2,032㎡	38,370㎡	증) 5.59%

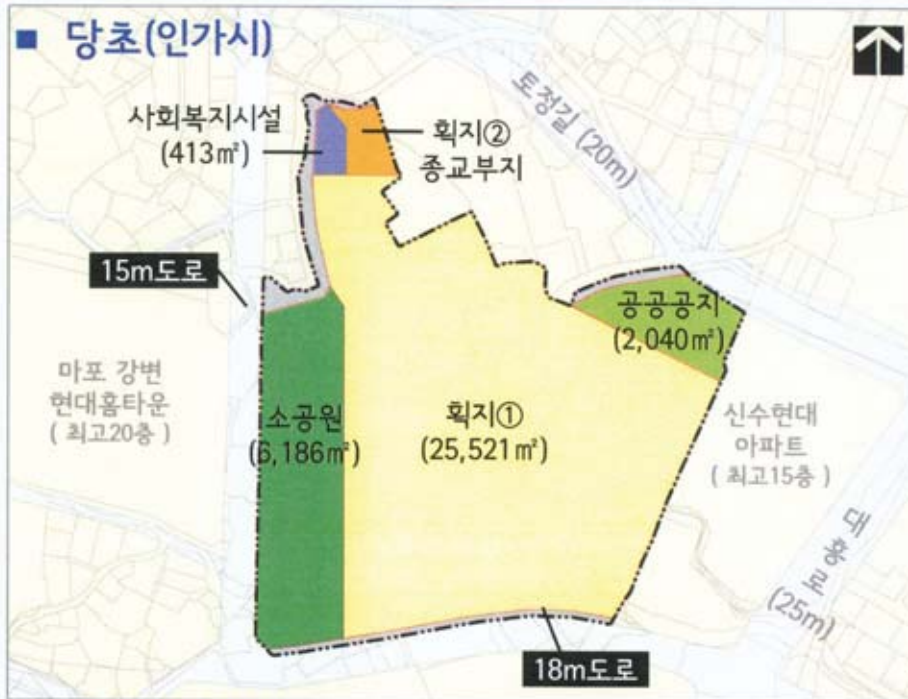


신규편입10개필지 : 2,032㎡

▶ 신규편입 사유
-골프장 소유주의 구역편입민원사항
-골프연습장에서 발생하는 주민소음 해소와 서울시책인 부분임대 확보를 위한 구역계 변경

▶ 이용현황
-골프연습장으로 이용중

토지이용에 관한 사항(획지계획) - 변경있음



■ 토지이용계획

구분	명칭	면적(m ²)		증감	비고
		기정	변경		
합계		36,338	38,370	증) 2,032	■ 사유
정비기반 시설 등	소계	9,763	9,520	감) 243	- 공공공지 구역계변경으로 인하여 적정부지 로의 이전계획
	도로	1,537	1,734	증) 197	
	소공원	6,186	6,186	-	
	공공공지	2,040	1,600	감) 440	
획지	소계	26,162	28,850	증) 2,688	- 종교부지(옥토교회) 부지확대를 요구하는 민원내용 수용
	①공동주택	25,521	27,841	증) 2,320	
	②종교부지	641	1,009	증) 368	
기타	사회복지시설	413	-	감) 413	- 사회복지시설 조성부지 변경으로 인한 시설폐지

■ 공공 기여 (기부 채납)

구분	내용
기부채납 합계	• 9,102m ² (25.0%)
기반시설	• 8,665m ² (23.8%)
공공시설	• 437m ² (1.2%)

건축에 관한 사항



구분	내용	
건폐율	<ul style="list-style-type: none"> • 30%이하 	
용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 계 획용적 	190% 이하
	<ul style="list-style-type: none"> • 허 용용적 	-
	<ul style="list-style-type: none"> • 정비계획용적 	250% 이하
높이	<ul style="list-style-type: none"> • 최고30층 이하 	
세대수	<ul style="list-style-type: none"> • 581세대 (임대 99세대포함) 	

구분	내용	
건폐율	<ul style="list-style-type: none"> • 22%이하 	
용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 계 획용적 	210% 이하
	<ul style="list-style-type: none"> • 허 용용적 	-
	<ul style="list-style-type: none"> • 정비계획용적 	292% 이하
높이	<ul style="list-style-type: none"> • 110m이하 (최고36층 이하) 	
세대수	<ul style="list-style-type: none"> • 771세대 (임대 132세대포함) 	

※ 층 수 : 10~30층 → 9~36층

부분임대 아파트 도입 관련

■ 부분임대 아파트

<p>도입배경</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 주택재개발정비사업이 전면개발로 전·월세용 단독·다가구 주택이 멸실됨에 따라 • 대학가 주변 및 역세권 지역의 단독세입자 재정착과 학생들의 주거문제 발생 • 기존 지역 주민들의 임대수입 감소의 대책 필요성
<p>특 성</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 주거공간 일부를 전·월세로 공급할 수 있는 가구 분리형 아파트 • 분리된 현관, 부엌 및 화장실 등을 갖추고 있음 • 1~2인 세대 증가에 대응할 수 있는 미래형 주택
<p>효 과</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 전·월세 임대수입 보장으로 건물주 고정수입 유지 • 가족 구성원 변화에 따른 주거공간 활용 • 원주민 및 세입자 재정착 유도 • 소형 주거공간 전세가 상승 억제

■ 부분임대 아파트 예시도



건축계획(안)

구 분		당 초 (구역지정)				설 계 (안)				비 고
대지면적(m ²)		25,521.00m ²				27,841.00m ²				증) 2,320.00
연면적 (m ²)	지하층	35,120.98m ²				41,036.00m ²				증) 5,915.02
	지상층	64,463.97m ²				82,043.15m ²				증) 17,579.18
	총 계	99,584.95m ²				123,079.15m ²				증) 23,494.20
용 적 률 (%)		249.85%				291.94%				증) 42.09
건축면적(m ²)		4,796.90m ²				5,868.10m ²				증) 1,071.2
건 폐 율 (%)		18.80%				21.08%				증) 2.28
층 수		지하3층, 지상30층 (93m) 최고30층이하				지하3층, 지상36층 (110m) 최고36층이하				
세 대 수	구 분	분양	임대	합 계		분양	임대	합 계		
	합 계	482	99	581세대	(100.0%)	639	132	771세대	(100.0%)	증) 190세대
	60m ² 이하 (임대 40m ² 이하)	55	99	154세대	(26.51%)	176	132	308세대	(39.95%)	증) 154세대
	60~85m ² 이하	312	-	312세대	(53.70%)	348	-	348세대	(45.14%)	증) 36세대
	85m ² 이상	115	-	115세대	(19.79%)	115	-	115세대	(14.91%)	-

공람의견 검토사항

부서명	검토의견	조치계획	비고
<p>대한예수교 장로회 옥토교회</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▷ 조합측에서 상의없이 당초 약속했던 장소와 다른곳에 교회 위치를 결정하여 재개발사업을 추진함 ▷ 옥토교회와 사회복지시설을 같이 붙이지 말 것 ▷ 옥토교회의 위치는 아파트 건축에 중요한 자리인 만큼 협의 없이 사업을 추진하는 것에 강력하게 이의를 제기함 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 당초 종교부지를 얼음창길과 현석길변으로 계획하였으나, 서울시 한강공공성회복과 관련하여 심의시, 부득이하게 공원 계획으로 인하여 부지이전이 발생이 되었고 이번 변경사항엔 구역지정시 결정된 정비기반시설은 변경 없이 교회측의 요구로 인한 종교부지의 면적 증가만이 존재함 ▶ 사회복지시설과 옥토교회인 종교부지와는 분명히 별개의 획지로 분류되어 있음 	
<p>윤병덕</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▷ 공동주택부지 감소, 종교부지 증가 안은 조합원들에게 부당한 비용과 주거 불편의 부담을 줄 수 있어 이 부분을 취소하여야 함 ▷ 종교부지의 면적증가는 대지 분 소유 조합원들의 면적 감소의 상실감을 고려 할 때 형평성이 결여된 비합리적 행정계획이므로 최소화하여야 함 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 종교부지의 면적증가는 교회측과의 협의과정에서 발생 되었으며, 기존교회면적만큼을 대토하는 부분이기에 주민들에게 부당하거나 불리하진 않을 것으로 판단됨 	

공람의견 검토사항

부서명	검토의견	조치계획	비고
허승신	<ul style="list-style-type: none"> ▷ 조합인가 동의서 징구 시 공사비등 추가분담금에 대한 설명이 충분하지 않는 등 몇몇 왜곡 된 정보로 사업을 추진하고 있어 문제점이 야기되고 있는 것으로 알고 있음 ▷ 주택과의 주의와 지도가 있길 부탁드립니다 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 공사비등 추가 분담금에 관한 사항은 추후 사업시행인가후 관리처분계획 전 서면통보로 충분히 설명될 사항임 	
신영배 외 3인	<ul style="list-style-type: none"> ▷ 공동주택 택지면적의 증가 없이 세대수만 증가하여 주택과 밀화에 따른 주거환경의 훼손 우려가 있고, 종교시설이나, 녹지공간확보에 따른 조합원의 부담가중이 우려됨 ▷ 인위적 주민이동으로 기존주민 대부분이 과도한 비용과 건축비에 고통 받음 ▷ 영세한 소유자는 삶의 터전을 뺏기고 과도한 비용부담으로 인하여 다시 돌아오지 못하는 사례가 반복될 수 있음 ▷ 본인들의 토지는 단지의 끝단에 있어 주거문제가 없으니 해당 토지를 구역에서 제외하여 주시기 바람 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 주민들이 추진해 온 주택재개발사업으로 구역 지정결정된 사항임 	

감사합니다