

상수제1구역 주택재개발정비구역 지정에 관한 의견청취의 건 심 사 보 고 서

2006. 9. 21.
북지도시위원회

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

- 상수제1구역 주택재개발정비구역 지정을 위하여 「도시 및 주거환경 정비법」 제4조 제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 듣고자 하는 것임

나. 구역현황

- 위 치 : 마포구 상수동 160번지 일대
- 면 적 : 22,982.92㎡ (국공유지 1,488.72㎡, 사유지 21,494.20㎡)
- 건 물 수 : 128동 (유허가 123동, 무허가 5동)
- 가 구 수 : 329가구 (가옥주 87가구, 세입자 242가구)
- 추진경위
 - 2004. 6. 25 : 서울특별시 도시·주거환경 정비기본계획 고시
(서울특별시 고시 제2004-204호)
 - 2006. 7. 27 : 주택재개발사업 정비구역지정(안) 공람공고
(서울특별시마포구공고 제2006-361호)
 - 공람결과 : 의견서 제출 2건 접수

다. 입안내용

- 재개발사업의 명칭 : 상수제1구역 주택재개발정비사업
- 재개발사업구역 및 그 면적

재개발사업구역	면적(㎡)	비고
마포구 상수동 160번지 일대	22,982.92	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	
기 정	소로	3	-	6	국지도로	일반도로	170	상수동 135-1	상수동 245	
변 경	중로	2	-	15	국지도로	일반도로	210	상수동 135-1	상수동 277-1	상수제2구역과 중복
신 설	소로	2	-	8	국지도로	일반도로	200	상수동 245-4	상수동 160-93	

■ 도시계획시설(공원)

결 정 구 분	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)	비 고
	명 칭	세분류		신 규	
신 설	공원	소공원	상수동 245-4일대	1,390.00	

○ 건축계획

결정구분	구역구분		가구 또는 복지구분		위 치	연면적(㎡)	주 용 도	건폐율(%)	용적율(%)	높이(㎝) 층수(층)
	명 칭	면 적(㎡)	명칭	면 적(㎡)						
신 설	상수 제1구역 주택재개발 정비사업	22,982.92	택지1	19,721.92	마포구 상수동 160면자 임대	63,908.49	공동주택 및 근생	18.92	221.47	해발97m 이하 평균16층 이하
주택의 규모 및 규모별 건설비용			○ 건설비용 ▶ 조합원 및 분양아파트 · 세대당 전용면적 85㎡이하 : 80% 이상 ▶ 임대아파트 · 세대당 전용면적 40㎡이하 : 30% 이상 ○ 건립현황							
			구 분		평 형	전용면적(㎡)	세대수	건립비율(%)	비 고	
			총 계			-	393	100.00		
			분 양	소 계		-	326	82.95		
				33평형		84.97	251	63.87		
				46평형		123.48	75	19.08		
			임 대	소 계		-	67	17.05		
				16평형		38.40	67	17.05		
			(임대 : 건립세대의 17%이상)							
			건축물의 건축선에 관한 계획			건축법 및 관련법규에 의함				

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

○ 일반주거지역 종세분 변경

구 분	면적(㎡)			구성비(%)
	기정	변경	변경후	
총 계	22,982.92	-	22,982.92	100
2종일반주거지역 (7층이하)	20,918.18	감)20,918.18	-	-
2종일반주거지역	-	증)22,982.92	22,982.92	100
3종일반주거지역	2,064.74	감)2,064.74	-	-

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

○ 사업시행예정시기 : 구역지정고시일로부터 4년 이내

라. 입안사유

우리구 노후불량주거지역인 상수제1구역 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 160번지 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 135-1일대(폭원:15m, 연장:210m) 도로 변경 및
마포구 상수동 245-4일대(폭원:8m, 연장:200m) 도로 신설하고,
마포구 상수동 245-4일대 도시계획시설(공원) 신설계획임.

건축계획은 택지1(면적:19,721.92㎡)의 건폐율과 용적율은 각각 18.92%, 221.47%로 하여 공동주택 및 근린생활시설을 건립하고, 개정된 「서울특별시 도시계획 조례」 제28조 규정에 의거 「도시 및 주거환경정비법」의 규정에 의한 정비구역안의 제2종일반주거지역에서 평균층수 16층 이하로 계획하였음.

- 본 건은 노후불량 주거지역인 상수제1구역 주택재개발정비사업구역에 대하여 「도시 및 주거환경 정비법」 제4조에 의거 정비구역 지정을 통한 주민들의 주거환경을 개선하고자 하는 사항으로, 건축계획 중 임대주택 건립은 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제13조의3 제1항의 규정에 의거 세대당 ‘전용면적 40㎡이하’를 67세대 건립하여 총 세입자세대수 242세대 중 임대희망세대수를 수용할 수 있는 정비계획을 수립하였으나, 주거이전비 희망세대수 38세대를 제외한 조사거부(무응답)세대수가 136세대 있는 바, 향후 이에 대한 대책이 마련되어야 할 것으로 판단됨.

4. 질의 및 답변요지 : 없음

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 원안채택

7. 기타 소수의견의 요지 : 없음

8. 기 타 : 없음

상수제1구역 주택재개발정비구역지정에 관한 의견 청취

의안번호	
------	--

제출년월일 : 2006. 9.

제 출 자 : 마포구청장

1. 건 명

- 상수제1구역 주택재개발정비구역 지정

2. 제안이유

- 상수제1구역 주택재개발정비구역 지정을 위하여 「도시 및 주거환경 정비법」 제4조 제1항의 규정에 의거 구 의회 의견을 듣고자 하는 것임

3. 구역현황

- 위 치 : 마포구 상수동 160번지 일대
- 면 적 : 22,982.92㎡(국공유지:1,488.72㎡, 사유지:21,494.20㎡)
- 건물수 : 128동 (유허가 : 123동 , 무허가 : 5동)
- 가구수 : 329가구 (가옥주 : 87가구 , 세입자 : 242가구)
- 추진경위
 - 2004. 6. 25 : 서울특별시 도시·주거환경 정비기본계획 고시
(서울특별시 고시 제2004-204호)
 - 2006. 7. 27 : 주택재개발사업 정비구역지정(안) 공람공고
(서울특별시마포구공고 제2006-361호)
 - 공람결과 : 의견서 제출 2건 접수

4. 입안내용

가. 재개발사업의 명칭 : 상수동1구역 주택재개발정비사업

나. 재개발사업구역 및 그 면적

재개발사업구역	면적(㎡)	비고
마포구 상수동 160번지 일대	22,982.92	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	
기 정	소로	3	-	6	국지 도로	일반 도로	170	상수동 135-1	상수동 245	
변 경	중로	2	-	15	국지 도로	일반 도로	210	상수동 135-1	상수동 277-1	상수동2구역과중복
신 설	소로	2	-	8	국지 도로	일반 도로	200	상수동 245-4	상수동 160-93	

■ 도시계획시설(공원)

결정구분	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)	비 고
	명 칭	세분류		신 규	
신 설	공원	소공원	상수동 245-4일대	1,390.00	

라. 건축계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	연면적 (㎡)	주 용 도	건폐 율(%)	용적 율(%)	높이(m) 층수(층)
	명 칭	면 적 (㎡)	명칭	면 적 (㎡)						
신 설	상수 제1구역 주택재개발 성비사업	22,982.92	택지1	19,721.92	마포구 상수동 160번지 일대	63,908.49	공동주택 및 근생	18.92	221.47	해발97m 이하 평균16층 이하
주택의 규모 및 규모별 건설비용			◦ 건설비용 ▶ 조합원 및 분양아파트 · 세대당 전용면적 85㎡이하 : 80% 이상 ▶ 임대아파트 · 세대당 전용면적 40㎡이하 : 30% 이상 ◦ 건립현황							
			구 분		평 형	전용면적(㎡)	세대수	건립비율(%)	비 고	
			총 계			-	393	100.00		
			분 양	소 계	-	326	82.95			
				33평형	84.97	251	63.87			
				46평형	123.48	75	19.08			
			임 대	소 계	-	67	17.05			
				16평형	38.40	67	17.05			
			(임대 : 건립세대의 17%이상)							
			건축물의 건축선에 관한 계획			건축법 및 관련법규에 의함				

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

마. 일반주거지역 종세분 변경

구 분	면적(㎡)			구성비(%)
	기정	변경	변경후	
총 계	22,982.92	-	22,982.92	100
2종일반주거지역 (7층이하)	20,918.18	감)20,918.18	-	-
2종일반주거지역	-	증)22,982.92	22,982.92	100
3종일반주거지역	2,064.74	감)2,064.74	-	-

※ 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 상수제1구역 주택재개발정비사업구역에 대하여
「도시 및 주거환경 정비법」 제4조에 의거 정비구역 지정을 통한 주민들의
주거환경을 개선하고자 함.