

# 신수2주택재건축 정비계획의 수립 및 정비구역 지정을 위한 의견청취의 건 심사보고서

2009. 5. 21.  
복지도시위원회

## 1. 심사경과

가. 발의일자 및 발의자 : 2009. 5. 7. 마포구청장

나. 회부일자 : 2009. 5. 8.

다. 상정일자 : 제145회 임시회 제1차 위원회(2009. 5. 21)

상정, 심사, 원안채택

## 2. 제안설명 요지 ( 제안설명자 : 박도식 주택과장 )

### 가. 제안이유

신수2주택재건축 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 듣고자 하는 것임.

### 나. 구역현황 및 추진경위

#### ○ 구역현황

- 위 치 : 마포구 신수동 255-7 일대
- 면 적 : 17,264.5㎡(국공유지 : 1,264.9㎡, 사유지 : 15,999.6㎡)
- 건물수 : 81동 (유허가 : 79동 , 무허가 : 2동)
- 가구수 : 354가구 (가옥주 : 90가구 , 세입자 : 264가구)

◦ 추진경위

- 2006.03.23 : 서울시 도시및주거환경정비 기본계획 수립고시  
(서울특별시고시 제2006-95호)
- 2007.03.12 : 조합설립추진위원회 승인
- 2008.10.17 : 주택재건축 정비구역지정제안서 제출
- 2009.04.09 : 주민 공람·공고

다. 정비구역지정에 관한 계획

- 정비사업의 명칭 : 신수2 주택재건축정비사업
- 정비구역 위치 및 면적

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
신규	신수2주택 재건축 정비사업	마포구 신수동 255-7번지일대	17,264.5	-	17,264.5	-

◦ 용도지역계획

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
주거 지역	소계	17,264.5	-	17,264.5	100.0	
	제2종일반주거지역(7층)	17,264.5	감) 15,980.2	1,284.3	7.4	
	제2종일반주거지역(12층)	-	증) 15,980.2	15,980.2	92.6	

◦ 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)			비율 (%)	비고
		기정	증(감)	변경		
합계		17,264.5	-	17,264.5	100.0	
정비기반 시설 등	소계	314.0	증) 2,806.5	3,120.5	18.0	순기부채납비율 : 15.09%
	도로	-	증) 1,862.9	1,862.9	10.8	
	소공원	-	증) 942.5	942.5	5.4	
	어린이집	314.0	증) 1.1	315.1	1.8	
종교시설		-	증) 2,358.9	2,358.9	13.7	
택지 (획지)	소계	16,950.5	감) 5,165.4	11,785.1	68.3	
	택지 1	16,950.5	감) 5,165.4	11,785.1	68.3	

◦ 도시계획시설의 설치에 관한계획

1) 도로

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	중 점	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	중로	1	380	20	집산도로	1,900 (38.8)	신수초교앞	상수동 359-1	-	서고97-62 (97.3.13)	-
변경	중로	1	380	20~23	집산도로	1,900 (38.8)	신수초교앞	상수동 359-1	-	서고97-62 (97.3.13)	-
기정	소로	2	168	8~10	국지도로	- (185.8)	대로 3-161	중로 1-380	-	-	-
변경	소로	1	-	10~13	국지도로	185.8	중로 1-380	소로 2-168	-	-	-
변경	소로	2	168	8~10	국지도로	-	대로 3-161	소로 1-	-	-	-
기정	소로	3	-	6~8	국지도로	- (115.6)	대로 3-161	소로 2-168	-	-	-
변경	소로	2	-	8~10	국지도로	- (115.6)	대로 3-161	소로 2-168	-	-	-
기정	소로	3	169	6	국지도로	- (195.7)	중로 1-380	소로2-171, 소로3-	-	서고242 (78.5.26)	-
변경	소로	1	-	10	국지도로	195.7	중로 1-380	소로 3-	-	서고242 (78.5.26)	-
변경	소로	3	169	6	국지도로	-	소로 1-	소로 2-171	-	서고242 (78.5.26)	-

주) ( )은 대상내 도로연장임.

2) 공원

구분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
	시설명	시설의 세 분		기 정	변 경	변경후		
	계	-	-	-	증)942.5	942.5		
신설	공원	소공원	마포구 신수동 286-1번지 일원	-	증)942.5	942.5		

◦ 공동이용시설 설치계획

시설 구분	시설의 종류	시설기준	면 적(㎡)			비 고
			기정	증(감)	변경	
신설	어린이놀이터	◦ 100세대 미만의 경우, 매 세대당 3㎡ 이상 ◦ 100세대 이상인 경우, 300㎡에 100세대를 넘는 매세대마다 1㎡씩 이상	-	증)426.6 3	426.63	
신설	경 로 당	◦ 100세대 이상 경우, 40+(세대수-150)×0.1㎡ 이상 확보	-	증)120.0	120.0	
신설	관리 사무소	◦ 50세대 이상 경우, 10+(세대수-50)×0.05㎡	-	증)140.0	140.0	
신설	경 비 실	-	-	증)24.0	24.0	
신설	주민공동시설	◦ 300세대 이상 경우, 50+(세대수-300)×0.1㎡	-	증)620.0	620.0	
신설	근린생활시설	◦ 세대당 6㎡ 이하, 세대수×6㎡	-	증)660.0	660.0	
신설	주 차 장	◦ 주택: 법정 60㎡ 이하(0.7대), 85㎡ 이하(75㎡ 당 1대), 85㎡ 초과(65㎡당 1대) 확보, 근생: 134㎡당 1대, 법정 275대	-	337대	337대	

◦ 건축물의 주용도, 건폐율, 용적율, 높이, 층수 및 연면적에 관한계획

1) 기본방향

- 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』에 의한 규제 범위 내에서 계획수립 원칙
- 대상지 입지특성 및 주변여건을 고려한 합리적인 계획 수립
- 기존 도시기반시설의 용량을 고려

2) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이·층수·연면적에 관한 계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	연면적	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신규	신수2 주택재건축 정비사업구역	17,264.5	A-1	11,785.1	마포구 신수동 255-7번지 일원	42,761.0	공동 주택	24.87	224.61 (*17.19)	18층 (평균 층수 16층)
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 주택건설비율               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율 : 법정 60%이상, 78.3%(173/221)</li> <li>- 전용면적 85㎡초과 규모의 건설비율 : 법정 40% 미만, 21.7%(48/221)</li> </ul> </li> <li>◦ 전용면적 85㎡이하 규모의 주택이 전체연면적에서 차지하는 비율 : 법정 50% 이상, 69.3% (13,402.75㎡/19,339.25㎡)</li> </ul>							
건축물의 건축선에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 도로변 : 건축한계선 3m 지정</li> <li>◦ 인접대지 : 건축한계선 6m 지정</li> </ul>							

주. (\* ) 임대주택

※ 기존건축물의 정비·개량계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비·개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		합계	존치	개수	철거후신축	철거이주	
계	신수2 주택재건축 정비사업구역	17,264.5	A-1	11,785.1	마포구 신수동 255-7번지 일원	81	-	-	81	-	-

◦ 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고	
도시경관	<ul style="list-style-type: none"> <li>주변지역의 경관요소로서 대상지 주변 녹지, 공원과의 최대한 조망권이 확보될 수 있도록 유도</li> <li>주변지역은 고층의 아파트들이 입지하고 있는 것을 고려하여 13~18층으로 계획하여 변화 있는 스카이라인을 형성하도록 계획</li> <li>단지내부에 여유 있는 오픈스페이스를 확보하여 쾌적한 주거환경의 확보 유도</li> </ul>		
환경보전	토지이용	<ul style="list-style-type: none"> <li>주변 공동주택단지와의 연계성을 고려한 배치계획 수립</li> <li>녹지공간 최대 확보</li> </ul>	
	대기질	<ul style="list-style-type: none"> <li>공해에 강한 대기오염 정화수 식재</li> <li>수관용적이 높은 수종으로 평면적인 식재가 아닌 관목과 교목이 어우러진 입체적인 식재계획을 통해 녹지를 최대한 확보</li> </ul>	
	수질	<ul style="list-style-type: none"> <li>공사시 가배수로 및 침사지 설치</li> </ul>	
	폐기물	<ul style="list-style-type: none"> <li>공사시 이동식 화장실을 설치하고 발생폐유는 수거후 위탁처리</li> <li>서울시 폐기물 처리계획에 의거한 최종처리</li> </ul>	
	소음진동	<ul style="list-style-type: none"> <li>진출입로 차량운행시 경적사용 금지</li> <li>진출입로 등에 교통안전시설 설치</li> <li>부지 내에 녹지 최대 확보</li> <li>도로변의 건축물은 2층 방음창설치, 방음림 설치 등으로 소음 저감</li> </ul>	
재난방지	<ul style="list-style-type: none"> <li>피난 및 응급차량의 접근을 위한 동선 확보</li> <li>내구성 있는 건축물이 되도록 하고 내화구조 또는 불연재료 사용</li> <li>녹지대를 충분히 확보하고 투수성 포장재 사용률을 높여 전체적으로 투수면적을 확대함으로써 침수피해에 대응</li> <li>교통사고 피해 감소를 위해 보행자 중심의 도로체계 확립</li> <li>빗물 저류조를 설치하여 홍수 예방 및 청소, 조경수로 활용</li> </ul>		

◦ 대상지 주변 교육환경보호에 관한 계획

1) 정비계획시 교육환경 보호계획

- 통학로 주변 학생을 위한 안전시설 설치
- 안전펜스(보행자 방호울타리) 설치
- 도로표지, 안전표지판 및 험프 설치
- 보도는 학생들의 안전 및 통학시 집중되는 통행량에 대응할 수 있도록 함.

◦ 정비사업시행 예정시기

시행 방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업시행으로 증가 예상되는 세대수	홀수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
신수 2 주택재건축정비사업	정비구역 지정 후 4년 이내	신수2주택재건축 정비사업조합	감) 133	이상 없음	

◦ 재건축임대주택의 규모 등 임대주택에 관한 사항

1) 임대주택공급 계획

구분	기존용적률 (%)	계획용적률 (%)	법정공급비율 (%)	법정공급면적 (㎡)	실제공급비율 (%)	실제공급 면적(㎡)
내용	140.17	207.42	16.81	1,981.08	17.19	2,026.67

주) 법정공급비율 : 증가된 용적률의 25%

주) 실제 공급비율 및 실제공급면적은 경비실/관리실(12.59㎡)이 임대주택세대수에 비례하여 포함됨.

2) 임대주택 평형별 배분계획

구분	세대수	분양면적(㎡)			공급면적 (㎡)
		전용면적 (㎡)	주거공용면적 (㎡)	계	
계	21 (100.0%)	-	-	-	2,014.08 (100.0%)
전용면적 60㎡ 이하	12 (57.14%)	59.98	21.64	81.62	979.44 (48.63%)
전용면적 60㎡ ~ 85㎡ 이하	9 (42.86%)	84.99	29.97	114.96	1,034.64 (51.37%)

3. 검토보고의 요지 ( 이국환 전문위원 )

- 본 건은 신수2주택재건축 정비계획의 수립 및 정비구역 지정을 위하여 「도시 및 주거환경 정비법」 제4조 제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 청취하고자 제출된 건임.

- 신수2구역은 2006. 3. 23 서울시주택재건축정비예정구역으로 고시되었고, 2007. 3. 12 승인된 조합설립추진위원회가 정비계획을 수립하여 2009. 4. 9부터 30일간 주민 공람·공고를 마쳤으며, 구역 현황은 신수동 255-7번지일대 108필지 17,264.5㎡, 354가구로 가옥주 90가구, 세입자 264가구이며
- 합리적이고 효율적인 토지의 이용과 도시의 건전한 발전을 도모하고 서민의 주택보급 및 열악한 주거환경을 개선하여, 주거생활의 질을 향상시키고 지역의 균형발전 및 도시기능을 회복하기 위하여 재건축 사업이 절실히 요구 되는 지역임.
- 사업계획 중 도시계획시설의 설치를 보면 소공원 942.5㎡을 신설하여 주민의 휴식 및 정서함양을 도모하고 1세대당 2㎡ 이상의 녹지를 확보하여 주변 지역의 환경을 개선토록 하였으며, 공동이용 시설의 설치를 보면 사회복지시설로 경로당과 어린이놀이터를 신설하여 노인문제와 주민의 보육욕구를 충족하도록 하였음.
- 건축계획은 건립세대 수는 임대아파트 21세대 포함 총 221세대이며, 주택규모별 건설비율은 국민주택 규모인 85㎡이하가 총 건설 세대수의 50% 이상으로 하고 임대 주택을 전체세대 수의 9.5% 이상 건립하며, 건폐율은 60% 이하, 용적율은 250% 이하, 기부채납 15% 이상을 조건으로 평균층수는 16층 이하로 도시 및 주거환경정비법에 적합하게 계획되어 있음.
- 정비계획 수립대상 정비구역 지정 요건은 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례에서 노후·불량건축물 비율 66.7% 이상으로 본 대상지는 전체 건축물 81동 중 66.7%인 54동이 노후·불량 건축물이므로 정비구역 지정 요건을 충족하고 있음.

- 아울러 도시 및 주거환경정비법 제4조 제1항의 규정에 의거한 정비구역 지정의 목적은 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후불량 건축물을 효율적으로 개량하여 도시기능을 회복하는데 있는바, 대상지 입지적 특성 및 주변여건을 고려한 합리적인 계획을 유도하여 도시경관 증진 및 쾌적한 주거환경이 조성 될 수 있도록 사업추진에 만전을 기해야 할 것으로 사료되며, 총354 가구 중 세입자가 74.5%인 264 가구나 거주하고 있고, 또한 상가도 상당수 포함되어 있어 사업시행 전에 홍보를 철저히 하여 민원이 발생하지 않도록 대책을 강구 하여야 할 것임.

4. 질의 및 답변요지 : 생략

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 원안채택

7. 기타 소수의견의 요지 : 없음

8. 기 타 : 없음