

대흥제2구역주택재개발구역지정결정계획안에 대한 의견청취 심사보고서

2002. 1. 29
시 민 도 시 위 원 회

1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2002년 1월 22일 마포구청장 제출

나. 회부일자 : 2002년 1월 23일

다. 상정일자 : 제85회 임시회 제3차위원회(2002. 1. 29)
상정, 심사, 원안채택

2. 제안설명요지 (제안설명자 : 정원배 도시개발과장)

가. 제안이유

서울특별시 주택재개발기본계획에 포함되어 주택재개발사업이 예상되는 대흥제2구역에 대하여 토지이용을 합리화하고 도시의 기능, 미관 및 환경을 효율적으로 유지관리 하기 위한 종합적인 주택재개발 구역 지정결정계획을 수립함으로써, 도시기반 시설, 공공시설 등의 제반 요건을 구비한 적정밀도의 주택단지 조성으로 쾌적하고 미래지향적인 주거환경을 조성하기 위한 사업계획을 수립하는 것으로 도시재개발법 제4조 제2항의 규정에 의거 구의회 의견을 청취하고자 함.

나. 주요골자

- ① 위 치 : 서울특별시 마포구 대흥동 12-73번지 및 노고산동 20-13번지 일대
- ② 면 적 : 31,378㎡(사유지 : 26,598.5㎡, 국·공유지 : 4,779.5㎡)
- ③ 건물수 : 282동(유허가 : 206동, 무허가 : 76동)
- ④ 가구수 : 926가구(가옥주 : 121가구, 세입자 : 805가구)
- ⑤ 추진경위
 - 2001.10.28 : 용역성과품(초안) 제출
 - 2001.11.07 : 관련부서 협의
 - 2001.12.04 : 주민 공람공고
 - 공람기간 : 2001.12.04 ~ 2001.12.18
 - 신문게재 : 대한매일, 내외경제신문
 - 공람결과 : 의견제출 없음

다.주택재개발구역지정 결정계획(사업계획)안 내용

① 재개발구역의 위치 및 면적

구역명	위 치	면 적	비 고
대흥제2 주택재개발구역	서울특별시 마포구 대흥동 12-73번지 및 노고산동 20-13번지 일대	31,378㎡	

② 토지이용계획조서

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비 고
도시계획 용도지역	계	31,378.00	100.0	
	일반주거	31,378.00	100.0	
도시계획 용도지구	계	1,050.00	3.3	
	역사문화미관	1,050.00	3.3	
공공시설 및 도시계획시설	계	4,052.00	13.0	
	도로	1,609.00	5.2	
	공원, 녹지	2,466.00	7.8	
택지	계	27,303.00	87.0	
	택지 1	18,785.00	59.8	분양 및 조합아파트
	택지 2	7,751.0	24.7	임대아파트
	택지 3	767.00	2.5	종교용지

③ 도로결정조서

결정구분	규모				기능	연장(㎞)	기정	종점	사용형태	주요과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(㎞)								
신설	중로	1	1	12	국지도로	183	대흥동 16-92	대흥동 13-82	일반도로			
신설	소로	3	1	6	국지도로	92	대흥동 13-85	대흥동 13-100	일반도로			
신설	소로	3	2	4	국지도로	96	대흥동 12-223	대흥동 73-6	보행자도로 전용도로			

④ 연적시설

구분	시설명	시설의세분	위 치	면적(㎡)	비고
신설	공원	어린이공원	대흥동 20-13대 일원	1,934.0	
신설	녹지	경관녹지	노고산동 20-55대 일원	532.0	

⑤ 기존건축물의 정비계획

결정구분	지구구분		가구 또는 획지구분		위 치	위 치					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후신축	철거이주	
신규	대흥제2구역	31,378	택지	27,303	대흥동 12-73 및 노고산동 20-13	282				282	-

⑥ 건축시설계획

결정구분	지구구분		가구 또는 획지구분		위 치	주변용도	건폐율(%)	용적율(%)	높이(㎞) 층수(층)				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)									
신축	대흥제2구역	31,378.0	계	27,303.0	대흥동12-73번지 및 노고산동20-13번지 일대				20층이하				
			택지1	18,785.0						공동주택(조합주택)	30% 이하	20% 이하	
			택지2	7,751.0							임대주택	30% 이하	200% 이하
			택지3	767.0								종교용지(교회)	사업시행인가시의건축법 및 관련법규 적용
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> 분양주택의 최대규모 : 전용면적 135㎡ 이하 임대주택의 규모 : 전용면적 35㎡ 이하 국민주택(85㎡)의 건설비율 : 총건설세대수의 80%이상 전용면적 60㎡이하 규모의 비율 : 총건설세대수의 40%이상 										
임대 주택의 건설계획			세입자 공급용 임대주택 344세대 건립										
건축시설의 건축선에 관한계획			주택건설촉진법 및 건축법 등 관련법에 의함										

3. 전문위원 검토보고 요지(김건재 전문위원)

- 본 건은 대흥제2구역 주택재개발구역지정결정계획을 신청하기 위하여 도시재개발법(1999.3.31 법률5956호)제4조제2항의 규정에 의거 구의회 의견을 청취하고자 제출된 안건임.

- 당해 구역은 서울시 주택재개발기본계획에 포함된 재개발 사업지로 신촌로, 대흥로, 노고산과 인접하고 서강대학교 및 지하철2호선 이대역과 연계되어 위치적으로 양호한 조건을 갖추고 있음.
이곳은 1960년대 기점으로 삶의 터전이 형성되어 일부 지역은 노후된 건물이 밀집되어 있고 소방도로의 미비와 도시주거 기반시설이 취약하여 주변 발전을 상대적으로 저해하고 있는 곳으로 합리적이고 효율적인 토지의 이용과 도시기능의 회복을 위해서는 주택재개발사업이 절실히 요구되고 있는 지역임.

- 대흥제2구역 주택재개발구역지정결정계획(사업계획)안 주요 입안 내용을 보면 주거환경 정비차원의 전면 재개발에 의한 공동주택 단지계획을 수립하고 지형, 경관, 상위계획 등을 감안하여 7~20 F으로 층수를 다양화하며 국민주택규모 이하의 건립 가구 수를 전체건립 예정가구 수의 80% 이상(전용면적 60㎡이하 규모는 전체 건립 가구수의 40% 이상)으로 건립하고 국민주택 규모 초과 주택은 전용면적 135㎡이하로 하며 세입자 공급용 임대주택을 344세대 건립하도록 계획하였음.

- 주택재개발구역 지정은 주민(재개발조합)의 발의에 의하여 구역 지정을 위한 도시계획이 이루어 지고 있으나 서울시 주택재개발공공계획 시행 지침에 따라 지정되어야할 대상지에 대해 구청장이 직접 기초조사 및 사업계획을 수립하도록 변경됨에 따라 본 구역을 입안하게 되었으며 향후 대흥제2구역 주택재개발구역지정결정계획(사업계획)이 서울시에서 결정된 후 추진위원회에서 토지

등의 소유자 2/3이상 동의를 얻어 구로 구역지정 신청하면 관련
도서 확인 후 서울시에 구역지정 신청하여 구역지정 결정후 총회를
거쳐 재개발사업을 추진하게 됨.

4. 질의 및 답변요지 :

- 질의요지(김순금 위원) : 대흥제6구역 주택재개발구역 중 추가편입
대상지가 있는가 ?
- 답변요지(정원배도시개발과장) : 현재는 없음.
- 질의요지(이천규 위원) : 재개발구역 지정을 반대하는 주민이 있을시
명단을 구에 보고하는 가 ?
- 답변요지(정원배도시개발과장) : 명단을 보고하는 것은 아님.

5. 토론요지 : 없 음

6. 심사결과 : 원안채택

7. 소수의견의 요지 : 없 음

8. 기타사항 : 없 음

의안번호	제2002- 호
의결년월일	2002. 1.

의견청취

**대흥제2구역 주택재개발구역지정결정계획안에
대한 의견청취**

마포구의회 의견청취안건

제 출 자	마포구청장
제출년월일	2002. 1.

대흥제2구역 주택재개발구역지정결정계획안에 대한 의견청취(안)

의안	
번호	

2002. 01.

마 포 구 청 장

1. 건 명 : 대흥제2구역 주택재개발구역지정결정계획(사업계획)안

2. 제안이유 :

서울특별시 주택재개발기본계획에 포함되어 주택재개발사업이 예상되는 대흥제2구역에 대하여 토지이용을 합리화하고 도시의 기능, 미관 및 환경을 효율적으로 유지관리 하기 위한 종합적인 주택재개발 구역지정결정계획을 수립함으로써, 도시기반 시설, 공공시설 등의 제반요건을 구비한 적정밀도의 주택단지 조성으로 쾌적하고 미래지향적인 주거환경을 조성하기 위한 사업계획을 수립하는 것으로 도시재개발법 제4조 제2항의 규정에 의거 구의회 의견을 청취하고자 함.

3. 구역현황

가. 위 치 : 서울특별시 마포구 대흥동 12-73번지 및 노고산동 20-13번지 일대

나. 면 적 : 31,378m²(사유지 : 26,598.5m², 국·공유지 : 4,779.5m²)

다. 건물수 : 282동(유허가 : 206동, 무허가 : 76동)

라. 가구수 : 926가구(가옥주 : 121가구, 세입자 : 805가구)

마. 추진경위

- 2001.10.28 : 용역성과품(초안) 제출
- 2001.11.07 : 관련부서 협의
- 2001.12.04 : 주민 공람공고
 - 공람기간 : 2001.12.04 ~ 2001.12.18
 - 신문게재 : 대한매일, 내외경제신문
 - 공람결과 : 의견제출 없음

4. 대흥제2구역 주택재개발구역지정결정계획(사업계획)안 내용

가. 재개발사업의 명칭 : 대흥제2구역 주택재개발사업

나. 재개발구역의 위치 및 면적

구역명	위치	면적	비고
대흥제2 주택재개발구역	서울특별시 마포구 대흥동 12-73번지 및 노고산동 20-13번지 일대	31,378㎡	

다. 공공시설 및 도시계획시설의 설치 및 정비에 관한 계획

(1) 토지이용계획조서

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
도시계획 용도지역	계	31,378.00	100.0	
	일반주거	31,378.00	100.0	
도시계획 용도지구	계	1,050.00	3.3	
	역사문화미관	1,050.00	3.3	
공공시설 및 도시계획시설	계	4,052.00	13.0	
	도로	1,609.00	5.2	
	공원, 녹지	2,466.00	7.8	
택지	계	27,303.00	87.0	
	택지 1	18,785.00	59.8	분양 및 조합아파트
	택지 2	7,751.0	24.7	임대아파트
	택지 3	767.00	2.5	종교용지

(2) 도로결정조서

결정 구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과 지	최초 결정 일	비고
	등급	류 별	번 호	폭 원 (m)								
신설	중로	1	1	12	국지 도로	183	대흥동 16-92	대흥동 13-82	일반도로			
신설	소로	3	1	6	국지 도로	92	대흥동 13-85	대흥동 13-100	일반도로			
신설	소로	3	2	4	국지 도로	96	대흥동 12-223	대흥동 73-6	보행자 전용도로			

(3) 면적시설

구분	시설명	시설의세분	위 치	면적(㎡)	비고
신설	공원	어린이공원	대흥동 20-13대 일원	1,934.0	
신설	녹지	경관녹지	노고산동 20-55대 일원	532.0	

라. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

(1) 기존건축물의 정비계획

결정구분	지구구분		가구 또는 획지구분		위치	위치					비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	대흥제 2구역	31,378	택지	27,303	대흥동 12-73 및 노고산동 20-13	282				282	-

(2) 건축시설계획

결정구분	지구구분		가구 또는 획지구분		위치	주된용도	건폐율(%)	용적율(%)	높이(m) 층수(층)
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)					
신축	대흥제 2구역	31,378.0	계	27,303.0	마포구 대흥동 12-73번지 및 노고산동20-13 번지 일대				
			택지1	18,785.0		공동주택 (조합·분양)	30% 이하	201% 이하	20층이하
			택지2	7,751.0		임대주택	30% 이하	200% 이하	15층이하
			택지3	767.0		종교용지 (교회)	사업시행인가시의 건축법 및 관련법규 적용		
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> 분양주택의 최대규모 : 전용면적 135m² 이하 임대주택의 규모 : 전용면적 35m² 이하 국민주택(85m²)의 건설비율 : 총건설세대수의 80%이상 전용면적 60m²이하 규모의 비율 : 총건설세대수의 40%이상 						
임대 주택의 건설계획			세입자 공급용 임대주택 344세대 건립						
건축시설의 건축선에 관한계획			주택건설촉진법 및 건축법 등 관련법에 의함						

마. 사업시행 예정시기 : 구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내

바. 재개발 구역지정 및 사업시행 방법

- 주택재개발구역지정결정계획(사업계획)이 서울시에서 결정된 후 주민들이 토지 등의 소유자 2/3이상 동의를 얻어 구로 구역지정 신청하면 관련도서 확인 후 서울시에 구역지정 요청하여 구정지정결정이 완료된 후 주민총회를 거쳐 재개발사업 추진.



마포구

**마포구 구역단위 주택재개발 구역지정 공공계획 수립
(대흥동 제2구역)**

2001. 12

마 포 구



목 차

I 과업의 개요

- 1. 과업의 명칭 / 1
- 2. 과업의 목적 / 1
- 3. 과업의 범위 / 1

II 현황조사 분석

- 1. 입지여건 분석 / 2
- 2. 인구 및 산업현황 / 3
- 3. 토지이용 현황 / 4
- 4. 건축물 현황 / 6

III 사업 계획

- 1. 토지이용계획 / 11
- 2. 건축계획 / 12



I. 과업의 개요

- 토지의 합리적이고 효율적인 고도이용과 도시기능 회복을 위해 건축물 및 부지의 정비와 택지의 조성 공공시설의 정비
- 도시의 기능, 미관 및 환경을 효율적으로 유지관리 하기 위한 종합적인 구역지정 결정계획 수립

시간적 범위

- 기준년도: 1999년
- 목표년도: 2011년

공간적 범위

- 위치: 대흥동 17번지 일대
- 면적: 31,378㎡

내용적 범위

- 주택재개발 사업명칭 결정
- 구역결정 및 면적 결정
- 토지이용 계획
- 교통 계획
- 공공시설 계획
- 건축시설 계획
- 공급처리시설 계획
- 단계별 추진 계획



마포구 구의단위 주택재개발 구역지정 공공계획 수립 1

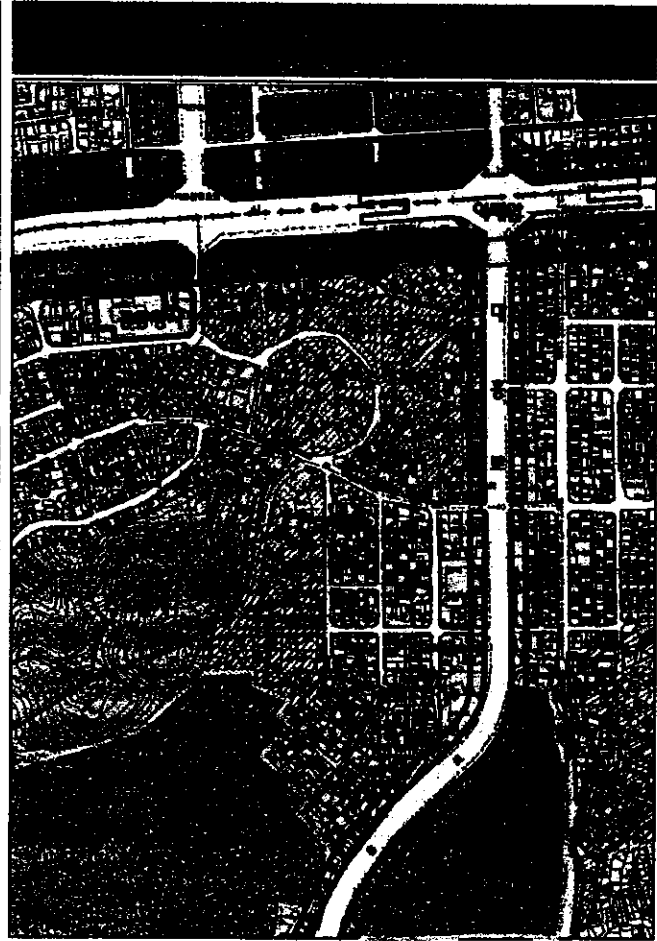


II. 연왕조사 분석

1. 입지 여건 분석

- 시청으로 부터 서쪽으로 약 3.5km 지점에 위치하며 여의도를 비롯하여 서남권을 연결하는 교통의 요충지에 입지
- 저층 중심의 불량주택지 밀집으로 주거환경 정비의 필요성 대두

- 용도지역 : 일반주거지역
- 용도지구 : 역사문화미관지구(도로변 일부)
- 주변지역 입지시설 현황
 - 동쪽으로는 남북으로 25m의 대동로, 서쪽으로는 노고산, 남쪽으로는 서강대학교, 북쪽으로는 동서방향으로 폭원 40m의 신촌로가 입지하고 있음
- 기타 시설 현황
 - 교육시설 : 서강대학교, 숭문중고교
 - 지하철 : 2호선(어대역)



마포구 구역단위 주택재개발 구역사정 공공계획 수립 2



2. 인구 및 산업 현황

- 대상구역 내 거주인구는 1,936인으로 가옥주 403인 사업자 1,533인으로 구성되어 있으며 상주가구 926가구로 가구당 2.1인 수준임
- 대상구역 내 산업현황은 도로변으로 근린생활시설이 대부분 분포

구 분	계	가 옥 주	세 업 자	밀도 (인도는가구/ha)
상주인구(인)	1,936	403	1,533	617인/ha
상주가구(가구)	926	121	805	295가구/ha

구 분	업 계 수	부지면적(㎡)	건축면적(㎡)	비고
계	70	6,286.7	10,969.5	
제 조 업	1	22.3	66.8	
판 매 업	69	6,264.4	10,969.5	

※ 자료 : 대상구역내 세대별 명부, 건축물 대장(2001. 9)

매포구 구역단위 주택개발 구역지정 공공주택 수립 3



3. 토지이용 현황

- 토지현황은 373필지에 면적은 31,378㎡임
- 소유별 현황은 사유지가 358필지에 26,599㎡로 전체의 84.8%를 차지하며
- 지목별 현황은 대지 및 도로, 학교로 구성되어 있으며 이중 대지가 359필지로 87.9%를 차지
- 규모별 현황은 90㎡미만의 소규모필지가 258필지로 가장 많이 분포하는 것으로 나타남

구 분	계	사유지	국·공유지			
			소 계	구유지	사유지	국유지
필지수	373	358	15	7	5	3
면적(㎡)	31,378 (100.%)	26,599 (84.8%)	4,779 (15.2%)	3,792 (12.1%)	395 (1.2%)	592 (1.9%)

구 분	계	대 지	도 로	학 교
필지수	373	359	13	1
면적(㎡)	31,378 (100.%)	27,573 (87.9%)	3,778.5 (12.0%)	26.5 (0.1%)

구 분	계	90㎡미만	90~150㎡ 미만	150~300㎡ 미만	300㎡이상
필지수	373	258	83	24	8
면적(㎡)	31,378 (100.0%)	12,054 (38.4%)	9,291 (29.6%)	4,666 (14.9%)	5,376 (17.1%)

여포구 구역단위 주택개발률 구역자정 공공주택 수량 4



마포구 구역단위 주택개발 구역 지정 공공계획 수립 (대용 제2구역)

필지규모 현황도

- 90㎡ 미만(과소토지)
- 90 - 150㎡ 미만
- 150 - 300㎡ 미만
- 300 - 500㎡ 미만
- 500㎡ 초과
- 부정형(세장형)토지

구분	계	0-90	90-150	150-300	300-500	500㎡초과
필지	373	258	83	24	4	4
구성비(%)	100	69.2	22.3	6.3	1.1	1.1
면적(㎡)	31,378.0	12,064.0	9,291.2	4,886.2	1,380.7	4,068.4
구성비(%)	100	38.4	29.6	14.8	4.3	12.9

N
0 10 30 70 120M

마포구 구역단위 주택개발 구역지정 공공계획 수립 5



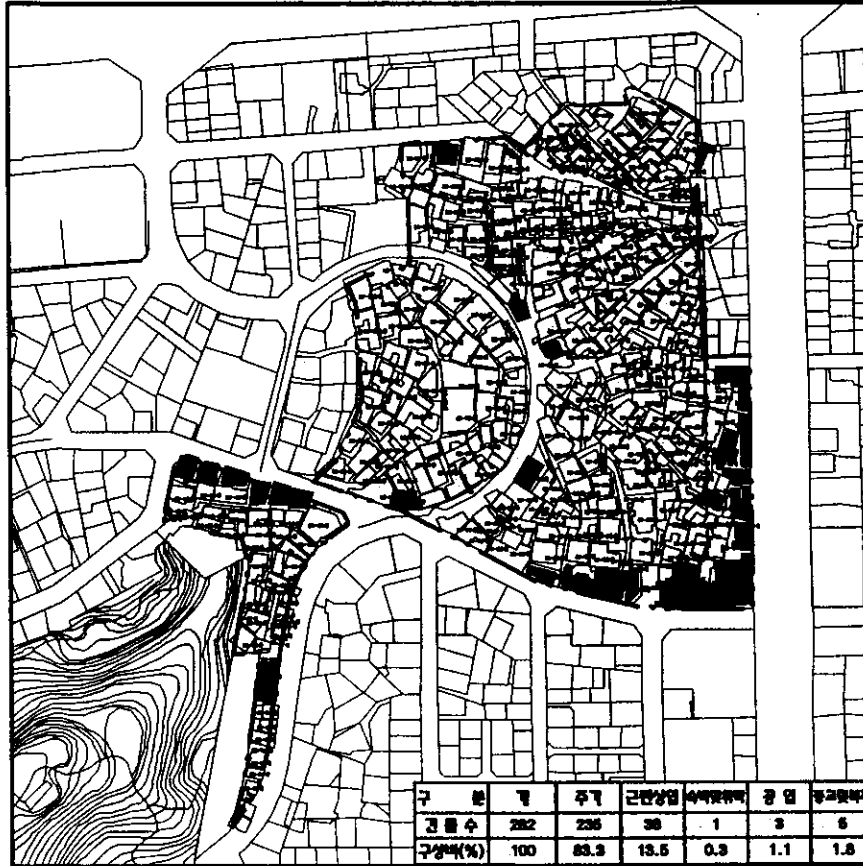
4. 건축물연방

- 대상지내 건축물은 총 282동이 분포이며 이중 2중이며 저층건물이 224동으로 대부분을 차지
- 건축구조별 연방은 철골,철근조가, 용도별 연방은 주거용, 경과년수별은 10~20년이상이 가장 많이 분포
- 도로변으로 근린생활시설이 일부 분포하나, 전반적으로 1,2중의 저층 다세대,다가구주택으로 형성

■ 건축물 구조, 용도, 경과년수별 연방






구분		총 수					
		계		1중	2중	3~4중	5중이상
		건물수	구성비(%)				
합계		282	100	144 (51.1%)	80 (28.4%)	52 (18.4%)	6 (2.1%)
구조별	철골-철근	47	16.7	-	9	33	5
	연약조	93	33.0	18	58	16	1
	목조	44	15.6	43	1	-	-
	기타	98	34.7	83	12	2	1
용도별	주거용	203	72.0	121	55	26	1
	근린생활	76	27.0	23	24	24	5
	기타	3	1.0	-	1	2	-
경과년수별	10년 미만	82	29.1	7	45	26	4
	10~20년미만	128	45.4	89	23	15	1
	20~30년미만	30	10.6	21	4	5	-
	30년 이상	42	14.9	27	8	6	1

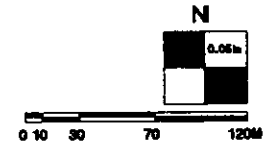
마포구 구역단위 주택재개발 구역지정 공방계획 수립 6



마포구 구역단위 주택제개발
구역 지정 공공계획 수립
(대동 제2구역)

용도 현황도

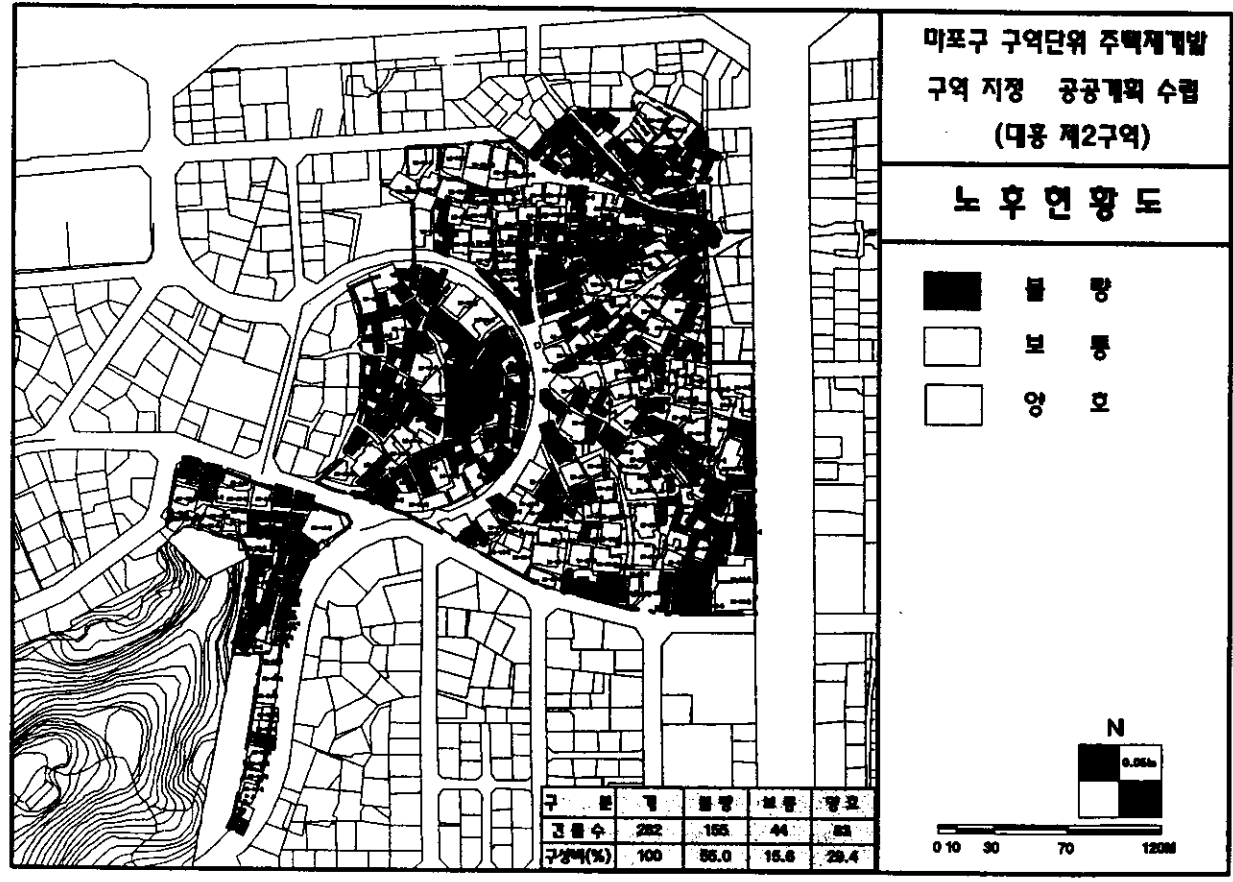
-  주거용지
-  근린상업
-  업무용지
-  공업용지
-  종교 및 복지



구분	합계	주거	근린상업	업무용지	공업	종교및복지
건물수	282	236	38	1	3	6
구성비(%)	100	83.3	13.5	0.3	1.1	1.8

마포구 구역단위 주택제개발 구역지정 공공계획 수립 7

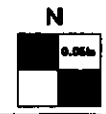
II 연황조서분석



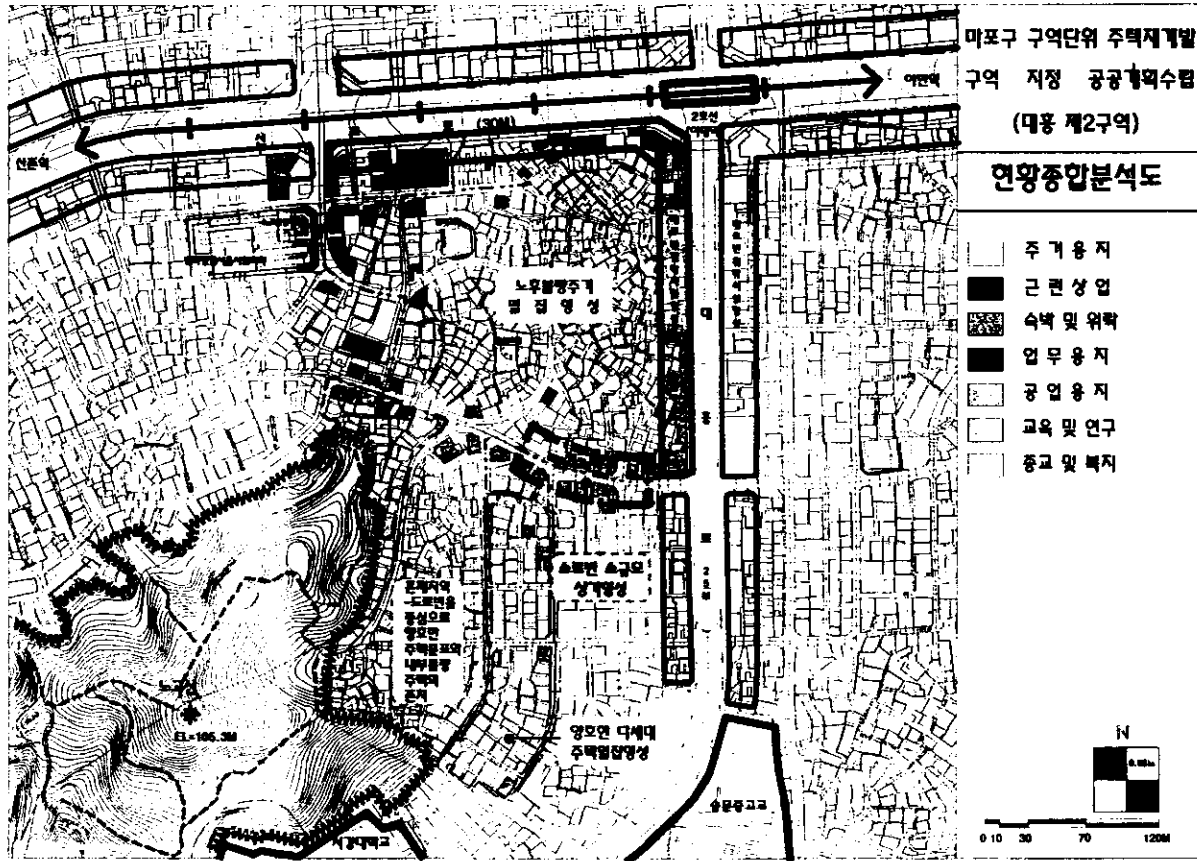
마포구 구역단위 주택재개발
구역 지정 공공계획 수립
(대용 제2구역)

노 후 연 황 도

- 복합
- 보통
- 장모



마포구 구역단위 주택재개발 구역지정 공공계획 수립 8



마포구 구역단위 주택개발 구역지정 공공계획 수립 9



대용동 전경사진(남측)



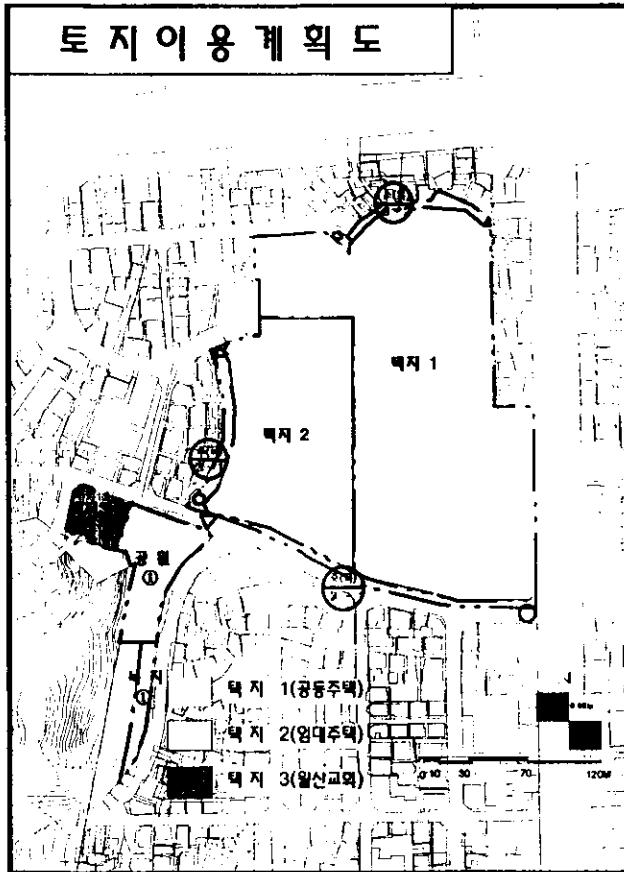
대용동 전경사진(북측)





III 사업 계획

토지이용계획도



■ 계획내용

- 주거환경정비차원의 전면 재개발에 의한 공동주택 단지계획 수립
- 원주민과 저소득가주자의 재정착률을 고려한 임대주택 계획 수립
- 주택단지내 주민들의 휴식공간 확보 계획

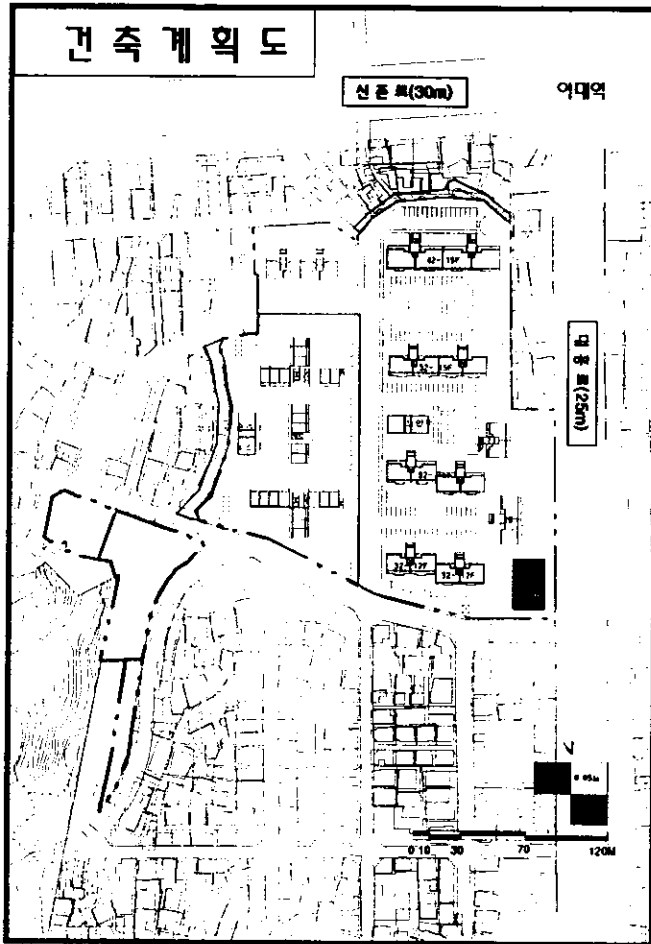
■ 토지이용계획표

구 분	면적(㎡)	구성비(%)	비고
계	31,378	100.0	
택 지	27,303	87.0	
택 지 1	18,785.0	59.8	분양주택
택 지 2	7,751.0	24.7	임대주택
택 지 3	767	2.5	종교용지
공공용지	4,075.0	13.0	도로, 공원, 녹지

마포구 구역단위 주택재개발 구역자정 공공계획 수립 11



건축 계획도



■ 계획내용

- 지형, 경관, 상위계획 등을 감안하여 7~20F으로 중수의 다양화
- 건축물 동별 배치의 획일성 지양하고 다양성과 통일성의 조화 유도
- 원주민과 저소득 거주자의 재정착률을 고려 임대주택 344세대 계획

■ 규모별 계획

구분	분양(전용) 면적(㎡)	세대수 (세대)	연면적 (㎡)	세대수 비율(%)	
계		700	53,204	100	
60㎡ 이하	분양	81(59.8)	82	7,128	12.57
	임대	45(33.8)	344	15,480	49.15
60~85㎡	107(84.9)	208	22,256	29.71	
85㎡ 초과	139(114.9)	60	8,340	8.57	

■ 택지별 계획

구분	부지면적(㎡)	연면적(㎡)	용적률(%)	비고
계	31,378			
택지 1	18,799	37,724	201	분양APT
택지 2	7,760	15,480	200	임대APT
택지 3	767			종교용지
공공시설	4,075			도로, 녹지

마포구 구역단위 주택재개발 구역지정 공공계획 수립 12