

신수1주택재건축 정비계획의 수립 및 정비구역 지정을 위한 의견청취의 건 심사보고서

2009. 2. 26.
복지도시위원회

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2009. 2. 17. 마포구청장
- 나. 회부일자 : 2009. 2. 17.
- 다. 상정일자 : 제143회 임시회 제1차 위원회(2009. 2. 26)
상정, 심사, 원안채택

2. 제안설명요지 (제안설명자 : 박도식 주택과장)

가. 제안이유

- 신수1주택재건축 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 93-102 일대
 - 면 적 : 47,501.4㎡(국공유지 : 7,697.4㎡, 사유지 : 39,804.0㎡)
 - 건물수 : 233동 (유허가 : 215동 , 무허가 : 18동)
 - 가구수 : 689가구 (가옥주 : 205가구 , 세입자 : 484가구)

○ 추진경위

- 2006.03.23 : 서울시 도시및주거환경정비 기본계획 수립고시
- 2006.06.30 : 조합설립추진위원회 승인
- 2008.10.17 : 주택재건축 정비구역지정제안서 제출
- 2009.02.05 : 주민 공람·공고

다. 주요 입안내용

- 1) 정비사업의 명칭 : 신수1 주택재건축정비사업
- 2) 정비구역 위치 및 면적

구분	정비 사업 명 칭	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	증감	변경	
신규	신수1주택 재건축 정비사업	마포구 신수동 93 102번지일대	49,000	감)1,498.6	47,501.4	0.97%

주) 예정구역면적 : 49,000m², 공부상 면적 : 47,501.4m² (제외면적 960m², 추가편입면적 1,142.3m²)

3) 용도지역계획

구 분	구 분	면 적 (m ²)			구 성 비 (%)	비 고
		기 정	변경	변경후		
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	44,357.1	감) 44,357.1	-	-	
	제3종일반주거지역	3,144.3	증) 44,357.1	47,501.4		

4) 토지이용계획

구분	명 칭	면 적(m ²)			비율 (%)	비 고
		기 정	증(감)	변 경		
합 계		47,501.4	-	47,501.4	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	-	증) 8,283.5	8,283.5	17.4	순기부채납 비율: 15.01%
	도로	-	증) 5,631.1	5,631.1	11.8	
	어린이공원	-	증) 2,210.1	2,210.1	4.7	
	소공원	-	증) 442.3	442.3	0.9	
택 지 (획 지)	소 계	47,501.4	감) 8,283.5	39,217.9	82.6	
	택 지 1	47,501.4	감) 8,283.5	39,217.9	82.6	

5) 도시계획시설의 설치에 관한 계획
가) 도로

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	중 점	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	대로	3	152	25	보조간선	(162.3)	68-21도	-	-	-	
변경	대로	3	152	25~28	보조간선	(162.3)	68-21도	-	-	-	
기정	중로	2	181	15	집산도로	217.6(65.3)	81-17도	91-399대			
변경	중로	2	181	15~18	집산도로	217.6(65.3)	81-17도	91-399대			
기정	중로	2	191	15	집산도로	(114.3)	-	97-30구			
변경	중로	2	191	15	집산도로	(0)	-	92-9구			
기정	중로	2	202	15	집산도로	305.2(114.3)	100-17도	91-611도			
변경	중로	2	202	15	집산도로	190.9	97-28전	91-611도			
신설	중로	1	-	20	집산도로	228.6	100-17도	92-9구			
신설	중로	3	-	12	국지도로	140.5	93 68대	69-10대			
신설	중로	3	-	12	국지도로	101.2	70-25대	65-13도			
신설	소로	2	-	8	국지도로	120	123-6도	65-13도			
신설	소로	2	-	8	국지도로	87	68 15대	101-58도			

나) 공원

구 분	시설의 종류		위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비고
	시설명	시설의 세 분		기 정	변 경	변경후		
	계		-		중)2,652.4	2,652.4		
신설	공원	어린이 공원	마포구 신수동 95-5번지 일원		중)2,210.1	2,210.1		
신설	공원	소공원	마포구 노고산동 123-1번지 일원		중)442.3	442.3		

6) 공동이용시설 설치계획

시설 구분	시설의 종류	시설기준	면 적(m ²)			비고
			기정	중(감)	변경	
신설	어린이놀이터	<ul style="list-style-type: none"> 100세대 미만의 경우, 매 세대당 3m² 이상 100세대 이상인 경우, 300m²에 100세대를 넘는 매세대마다 1m²씩 이상 	-	중)1,137.4	1,137.4	
신설	경 로 당	100세대 이상 경우, 40+(세대수-150)×0.1m ² 이상 확보	-	중)200	200	
신설	관 리 사 무 소	50세대 이상 경우, 10+(세대수-50)×0.05m ²	-	중)150	150	
신설	경 비 실	100세대이상 경우, 20+(세대수-150)×0.1m ² 이상 확보. 그 면적이 300m ² 를 초과할 경우 300m ² 로 설치가능	-	중)65	65	
신설	주민공동시설	300세대 이상 경우, 50+(세대수-300)×0.1m ²	-	중)2,500	2,500	
신설	보 육 시 설	500세대 이상, 40인 이상의 규모	-	중)300	300	
신설	문 고	300세대이상 단지의 설치 -전용면적 33m ² 이상	-	중)100	100	
신설	주민운동시설	500세대 이상의 경우, 300m ² 에 500세대를 넘는 200세대마다 150m ² 를 더한 면적이상 운동장 확보	-	중)700	700	
신설	근린생활시설	세대당 6m ² 이하, 세대수×6m ²	-	중)2,400	2,400	
신설	주 차 장	<ul style="list-style-type: none"> 주택: 법정 60m² 이하(0.7대), 85m² 이하(75m² 당 1대), 85m² 초과(65m² 당 1대) 확보, 근생: 134m² 당 1대 법정 1,126대 	-	1,181대	1,181대	

7) 건축물의 주용도, 건폐율, 용적률, 높이, 층수 및 연면적에 관한계획

가) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이·층수·연면적에 관한 계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	연면적	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)						
신규	신수1 주택재건축 정비사업구역	47,501.4	A-1	39,217.9	마포구 신수동 93-102번지 일원	154,577.35	공동주택	13.94	258.46 (31.81)	38층
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> ◦ 주택건설비율 <ul style="list-style-type: none"> - 전용면적 60㎡이하 규모의 건설비율 : 법정 20% 이상, 22.9%(181/792) - 전용면적 60㎡초과 85㎡이하 규모의 건설비율 : 법정 40%이상, 46.3%(367/792) - 전용면적 85㎡초과 규모의 건설비율 : 법정 40% 미만, 30.8%(244/792) ◦ 전용면적 85㎡이하 규모의 주택이 전체연면적에서 차지하는 비율 : 법정 50% 이상, 57.1% (42,044.09㎡/73,650.09㎡) 							
건축물의 건축선에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> ◦ 25m도로변 : 건축한계선 3m 지정 ◦ 그 외 모든지역 : 건축한계선 6m 지정 							

주. () 임대주택

8) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고	
도시경관	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 주변지역의 경관요소로서 대상지 주변 녹지, 공원과의 최대한 조망권이 확보될 수 있도록 유도 ◦ 주변지역은 고층의 아파트들이 입지하고 있는 것을 고려하여 24~38층으로 계획하여 변화 있는 스카이라인을 형성하도록 계획 ◦ 단지내부에 여유 있는 오픈스페이스를 확보하여 쾌적한 주거환경의 확보유도 		
환경보전	토지이용	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 주변 공동주택단지와의 연계성을 고려한 배치계획 수립 ◦ 녹지공간 최대 확보 	
	대기질	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 공해에 강한 대기오염 정화수 식재 ◦ 수관용적이 높은 수종으로 평면적인 식재가 아닌 관목과 교목이 어우러진 입체적인 식재계획을 통해 녹지를 최대한 확보 	
	수질	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 공사시 가배수로 및 침사지 설치 	
	폐기물	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 공사시 이동식 화장실을 설치하고 발생폐유는 수거후 위탁처리 ◦ 서울시 폐기물 처리계획에 의거한 최종처리 	
재난방지	소음진동	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 진출입로 차량운행시 경적사용 금지 ◦ 진출입로 등에 교통안전시설 설치 ◦ 부지 내에 녹지 최대 확보 ◦ 도로변의 건축물은 2층 방음창설치, 방음림 설치 등으로 소음저감 	
		<ul style="list-style-type: none"> ◦ 피난 및 응급차량의 접근을 위한 동선 확보 ◦ 내구성 있는 건축물이 되도록 하고 내화구조 또는 불연재료 사용 ◦ 녹지대를 충분히 확보하고 투수성 포장재 사용률을 높여 전체적으로 투수면적을 확대함으로써 침수피해에 대응 ◦ 교통사고 피해 감소를 위해 보행자 중심의 도로체계 확립 ◦ 빗물 저류조를 설치하여 홍수 예방 및 청소, 조경수로 활용 	

9) 대상지 주변 교육환경보호에 관한 계획

가) 정비계획시 교육환경 보호계획

- 통학로 주변 학생을 위한 안전시설 설치

10) 정비사업시행 예정시기

시행 방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업시행으로 증가 예상되는 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
신수 1 주택재건축정비사업	정비구역 지정 후 4년 이내	정비사업 수익 주택재건축조합	103	이상 없음	

11) 재건축임대주택의 규모 등 임대주택에 관한 사항

가) 임대주택공급 계획

구분	기존용적률 (%)	계획용적률 (%)	법정공급비율 (%)	법정공급면적 (㎡)	실제공급비율 (%)	실제공급 연면적(㎡)
내용	102.39	226.65	31.06	12,181.09	31.81	12,475.36

주) 법정공급비율 : 증가된 용적률의 25%

나) 임대주택 평형별 배분계획

구분	세대수	분양면적(㎡)			공급면적 (㎡)
		전용면적 (㎡)	주거공용면적 (㎡)	계	
계	129 (100.0%)	-	-		12,475.36 (100.0%)
전용면적 60㎡ 이하	77 (59.7%)	59.96	22.784	82.744	6,371.288 (51.1%)
전용면적 60㎡~85㎡ 이하	52 (40.3%)	84.99	32.396	117.386	6,104.072 (48.9%)

3. 검토보고의 요지 (한두호 전문위원)

- 본 건은 신수1주택재건축의 수립 및 정비구역 지정을 위하여 도시 및 주거환경 정비법 제4조 제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 청취하고자 제출된 것임.

- 신수1주택재건축 정비구역은 2006. 3. 23 서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획 수립 고시된 신수동 93-102번지일대 300필지 47,501.4㎡, 233동, 689가구로 가옥주 205가구, 세입자 484가구이며 동측 방향으로는 경의공항선 지상철도 부지와 인접하고 있는 지역으로 대상지 내는 노후·불량 주택이 밀집된 지역으로

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

- 사업계획 중 도시계획시설의 설치를 보면 사업지 주변 주택지와 접한 부분에는 도시계획도로 폭 20m 1곳, 12m 2곳, 8m 2곳을 신설하고, 도시공원 및 녹지등에 관한 법률시행규칙 별표2의 개발계획 규모 별 도시공원 또는 녹지의 확보기준에 근거하여 소규모 토지를 이용하여 어린이공원과 소공원을 신설 주민의 휴식 및 정서함양을 도모하고, 1세대 당 2㎡이상 녹지를 확보하여 주변 지역의 환경을 개선토록 하였으며, 사회복지시설로 경로당과 어린이집을 신설하여 노인문제와 주민의 보육욕구를 충족하고자 하는 것임.

- 건축계획은 건립세대수는 임대아파트 129세대 포함 총 792세대이며, 주택 규모별 건설비율은 국민주택을 총 건설세대수의 50%이상으로 하고 임대주택을 전체세대수의 16%이상 건립하며 건폐율은 60%이하, 용적율은 250%이하, 층수는 38층이하, 용도지역을 제2종일반주거지역에서 제3종일반주거지역으로 변경하고자 하는 것으로 도시 및 주거환경정비법에 적합하게 계획되었음.

- 정비계획 수립대상 정비구역 지정 요건은 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례에서 노후·불량건축물 비율 66.7%이상으로 본 대상지는 전체 건축물 233동중 67.4%인 157동이 노후·불량 건축물이므로 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 사업지는 서울특별시 공동주택 건립관련 용도지역 관리 등 업무처리 지침 규정에서 공공시설 기부채납 면적이 10%이상일 경우 용도지역을 제2종일반주거지역(7층)에서 제3종일반주거지역(층수제한 없음)으로 상향 변경이 가능하다고 판단되어 건축물의 최고층을 38층으로 도심부의 스카이라인의 변화를 도모하고자 하였으나 주변 지역으로부터 조망권에 대한 민원의 소지가 예상되고, 또한 세입자가 총 689가구 중 70.2%인 484가구나 거주하고 있어 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