

대흥제2구역 (변경)지정 및 정비계획(변경) 결정(안)

- 마포구의회 의견청취 -

2011. 02. 28.

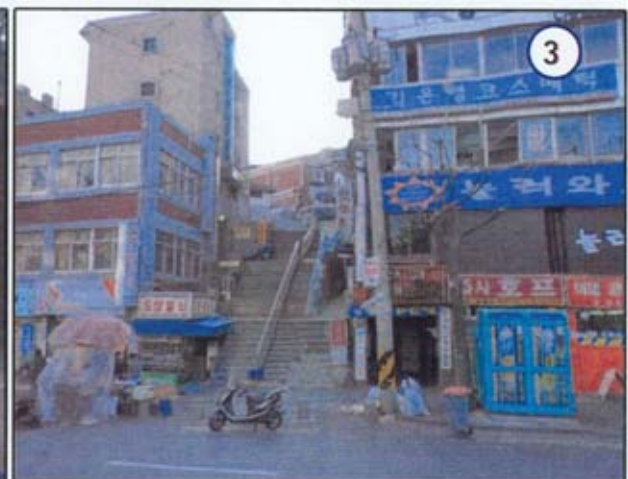
상정사유 및 개요

상정 사유	2010년 3월 변경된 「2010 서울시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 ① 계획용적률을 변경하여, 60㎡이하의 소형주택을 추가확보하고 ② 소형주택 추가확보를 위해 건축물 평균층수 완화(16층→18층이하)받고자 하며 ③ 서울시 시책에 맞춘 부분임대아파트를 도입하여 정비계획변경을 하고자 함
----------	---

구 분	내 용
명 칭	대흥제2구역
위 치	마포구 대흥동 12번지 일대
구역면 적	62,245.8㎡
용도지 역	제2종일반주거지역
사업방 식	주택재개발사업

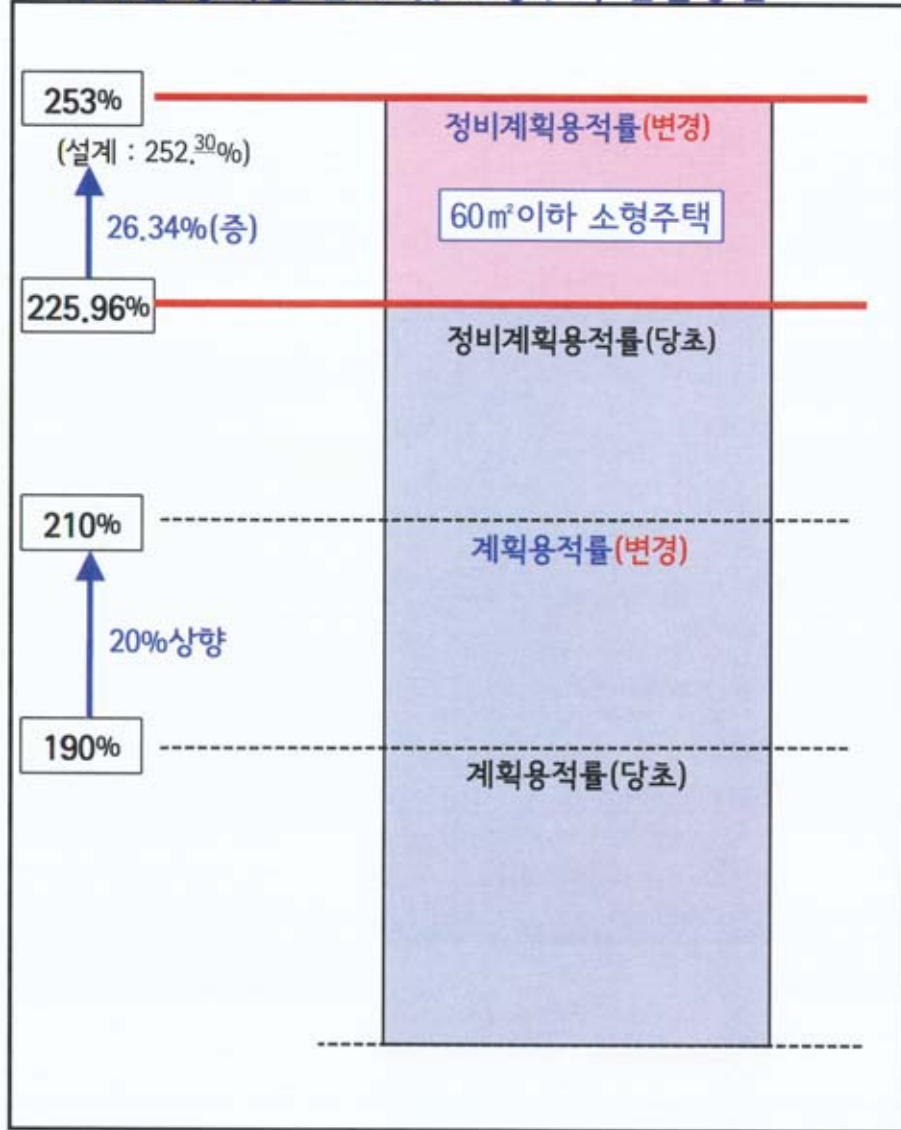


구역 현황



용적률 계획(계획용적률 상향)

■ 재개발 용적률 완화 및 소형주택 건설방법



증가용적률 26.34 %

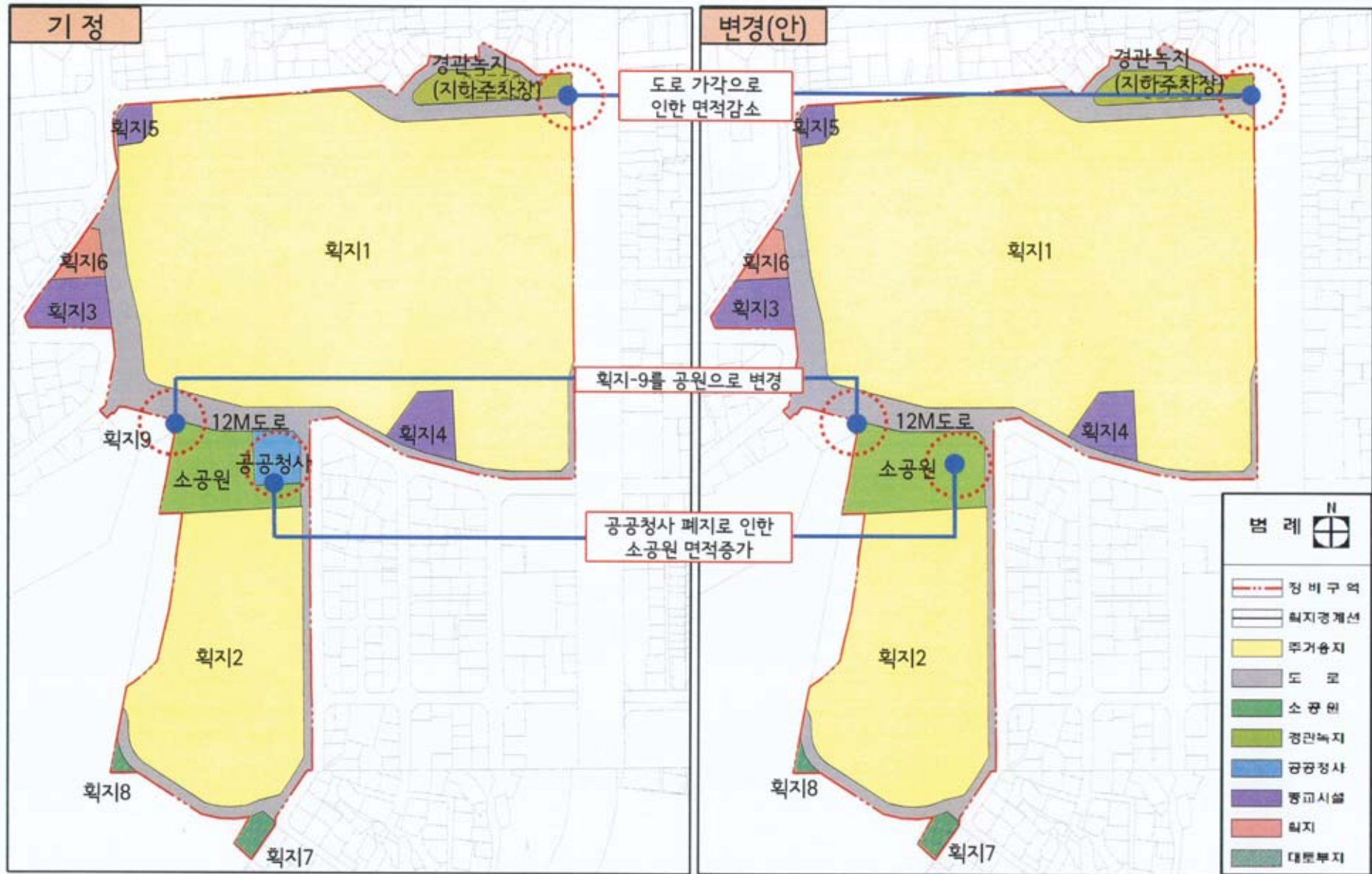
건립규모		소형주택 증가 세대수	총 세대수
전용 60㎡이하 (소형주택)	계	140세대 (100%)	1,188세대 (100%)
	분양	110세대	979세대 (82.41%)
	임대	30세대	209세대 (17.59%)

정비구역에 관한 사항 (변경없음)



구 분	내 용
위 치	마포구 대홍동 12번지 일대
구역 면적	62,245.8m ²
용도 지역	제2종일반주거지역
기존 건물	504동
토지 등 소유자	695명

토지이용계획 - 1



토지이용계획 - 2

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고	
	기 정	변 경	변 경 (안)			
합 계	62,245.8	-	62,245.8	100.00	-	
정비기반 시설 등	소 계	10,591.2	증) 22.1	10,613.3	17.06	-
	도 로	6,620.8	증) 6.1	6,626.9	10.65	-
	소 공 원	2,218.4	증) 682.3	2,900.7	4.66	-
	경관녹지 (지하주차장)	1,091.8	감) 6.1	1,085.7	1.75	지하주차장중복결정 (615.54㎡)
	공공청사	660.2	감) 660.2	-	-	공공청사→공원으로 변경
획지	소 계	51,654.6	감) 22.1	51,632.5	82.94	-
	획 지 (1)	37,209.0	-	37,209.0	59.77	공동주택 및 부대시설
	획 지 (2)	11,470.6	-	11,470.6	18.42	공동주택 및 부대시설
	획 지 (3)	945.9	-	945.9	1.52	종교부지1
	획 지 (4)	868.6	-	868.6	1.40	종교부지2
	획 지 (5)	322.9	-	322.9	0.52	종교부지3
	획 지 (6)	431.2	-	431.2	0.69	획지
	획 지 (7)	278.0	-	278.0	0.45	대토부지
	획 지 (8)	106.3	-	106.3	0.17	대토부지
	획 지 (9)	22.1	감) 22.1	-	-	공원으로 변경

건축물 등에 관한 사항



구분	내용	
건폐율	• 22.13%이하	
용적률	• 계획용적률	190% 이하
	• 허용용적률	-
	• 정비계획용적률	225.96% 이하
높이	• 7~23층(평균16층 이하, 71m이하,)	
세대수	• 1,048세대 (임대 179세대 포함)	

구분	내용	
건폐율	• 29%이하	
용적률	• 계획용적률	210% 이하
	• 허용용적률	-
	• 정비계획용적률	252.30% 이하
높이	• 3~23층(평균18층 이하, 71m이하)	
세대수	• 1,188세대 (임대 209세대 포함)	

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>특성</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>효과</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)

구분		기정				설계 (안)				비고
대지 면적(m ²)		48,679.60m ²				48,679.60m ²				-
연면적 (m ²)	지하층	65,318.85m ²				70,236.84m ²				증) 5,272.53
	지상층	110,373.97m ²				123,628.12m ²				증) 12,822.80
	총계	175,692.82m ²				193,864.96m ²				증) 18,528.33
용적률(%)		225.96%				252.30%				증) 26.34%
건축면적(m ²)		10,771.01m ²				13,245.24m ²				증) 2,878.53
건폐율(%)		22.13%				27.21%				증) 5.91%
층수		·지하4층, 지상23층 (71m이하) ·평균16층이하 (15.99층)				·지하4층, 지상23층 (71m이하) ·평균18층이하 (17.71층)				
세대수	구분	분양	임대	합계		분양	임대	합계		
	합계	869	179	1,048세대	(100.0%)	979	209	1,188세대	(100.0%)	증) 140세대
	60m ² 이하	169	179	348세대	(33.21%)	305	209	514세대	(43.27%)	증) 166세대
	60~85m ² 이하	552	-	552세대	(52.67%)	542	-	542세대	(45.62%)	감) 10세대
	85m ² 이상	148	-	148세대	(14.14%)	132	-	132세대	(11.11%)	감) 16세대

공람의견 검토사항

성명	공람의견	조합의견	비고
유광목	<ul style="list-style-type: none"> ▷ 주택재개발사업의 수익성과 개인분담금이 불투명한 상태에서 사업이 추진되고 있음 ▷ 조합 및 설계사무소에서 책임지고 정부시책인 시프트사업을 할 수 있다고 하더니 이제와서 시프트사업이 불투명하다고 하는데 이에 대한 이유 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 주택재개발사업의 수익성 및 개인분담금내역은 사업시행인가후 관리처분계획 전에 서면통보등 충분히 설명하여 진행하겠음 ▶ 역세권 장기전세주택은 2010년10월28일 2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 변경(안)이 고시가 되어 2010년11월05일 이후 시행하고 있으나, 주택재개발사업에 대해서는 「도시 및 주거환경정비법령」등 관련규정(재개발 소형주택 건립)의 개정 이후 적용이 가능함 (역세권 장기전세주택 건립관련 정비계획 수립 및 운영기준-2010.11.05) ▶ 계획용적률 20%상향 및 역세권 장기전세주택 건립은 주민총회의 의결로 결정하여 진행할 예정임 	
김희숙	<ul style="list-style-type: none"> ▷ 재개발사업이 잘 진행 될 수 있도록 관리철저 요망 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 본 조합은 사업진행과정이 투명하게 공개될 수 있도록 서울시 클린업시스템에 사업진행과정을 공개관리하고 있음 	
장경석	<ul style="list-style-type: none"> ▷ 주택임대료로 생활대책을 마련하고 있으나 주택개발사업이 시행되면 해결방안이 없음 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 조합원의 경제적 부담감소를 목적으로 주택의 일부를 임대(전세, 월세)할 수 있도록 부분임대 아파트를 적극 도입할 계획임(수익창출형) 	

공람의견 검토사항

성명	공람의견	조합의견	비고
김호섭	▷ 조합원들의 삶의 개선과 재산상의 부가가치를 높여 준다는 미명하에 불합리적으로 추진하는 주택재개발사업은 재고되어야 함	▶ 본 사업구역은 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역으로서 주거환경 개선과 삶의 질을 향상시킬 목적으로 정비예정구역이 지정되어 주민동의에 의해 정비구역 지정 및 정비계획이 결정고시되어 관련규정 및 절차에 의해 진행되고 있음	
이정재	▷ 기존상가는 지하철역(이대역)과 인접한(50m내외) 역세권 지역으로 현 독립적 가치와 발전가치가 있으며, 도시미관 등의 문제는 자체 계획을 수립하여 상가건물의 개보수를 통해 개선할 것임. 따라서 정비구역에서 제외하여 주시기 바람	▶ 본 사업은 주민동의에 의해 정비구역 지정 및 정비계획이 결정고시 되었으며, 관련규정 및 절차에 의해 진행되고 있음 ▶ 정비계획의 부대복리시설(상가)은 기존상가 면적에 준하는 면적을 계획수립 하였으며, 조합원은 사업시행인가후 관리처분계획에 따라 분양공고 및 분양신청을 받아 권리가액에 따른 상가분양권 또는 공동주택 분양권을 선택하여 공급받을 수 있으며, 청산자 및 분양 미신청자는 「공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한법률」에 따른 보상규정에 의해 손실보상 할 것임	
이용근	▷ 기존상가에 대한 대책이 없이 추진되는 재개발의 중단 및 폐지를 원하며, 상가쪽은 정비구역에서 제외하여 줄 것		
윤병민	▷ 기존상가에 대한 대책이 없어 정비구역의 제외와 주택재개발사업을 반대함		
김상훈	▷ 기존상가에 대한 대책이 없어 주택재개발사업을 반대함		
이정복외 58인	▷ 대흥2구역 주택재개발사업 반대함		

감사합니다