

대흥제2주택재개발정비구역 지정에 관한 의견청취의 건 심사보고서

2007. 9. 13
복지도시위원회

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2007. 9. 4. 마포구청장
- 나. 회부일자 : 2007. 9. 6.
- 다. 상정일자 : 제130회 임시회 제1차 위원회(2007.9. 13)
상정, 심사, 원안채택

2. 제안설명요지 (제안설명자 : 임정식 주택과장)

가. 제안이유

- 대흥제2주택재개발정비구역 지정을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 듣고자 하는 것임

나. 주요요지

- 대상지
 - 위 치 : 서울특별시 마포구 대흥동 12번지 일대
 - 시행면적 : 61,925.9㎡ (국공유지 : 9,763.34㎡, 사유지 : 52,162.56㎡)
- 도시계획사항
 - 제1종일반주거지역/제2종일반주거지역, 일반미관지구, 대공방어협조구역
- 추진경위
 - 2004. 12.30 : 서울특별시도시·주거환경정비기본계획변경고시
(서울특별시고시 제2004-438호)
 - 2007.05.31 : 주택재개발구역지정(안) 공람·공고

(서울특별시마포구공고 제2007-370호)

다. 정비계획

◦ 대상지

- 사업의명칭 : 대흥제2구역 주택재개발정비사업
- 시행 구역 : 서울특별시 마포구 대흥동 12번지 일대
- 시행 면적 : 61,925.9㎡ (국공유지 : 9,763.34㎡, 사유지 : 52,162.56㎡)

◦ 도시계획시설의 설치 및 정비에 관한계획

1) 도로

| 결정구분 | 규모 | | | 기능 | 사용형태 | 연장(m) | 위치 | | 최초 결정일 | 비고 |
|------|----|----|-------|------|------|-------|------------|------------|-----------------------------|----------------|
| | 등급 | 류별 | 폭원(m) | | | | 기점 | 종점 | | |
| 신설 | 중로 | 3 | 12 | 국지도로 | 일반도로 | 395 | 대흥동 16-92 | 대흥동 12-141 | | |
| | 소로 | 1 | 10 | 국지도로 | 일반도로 | 200 | 대흥동 18-58 | 대흥동 22-11 | | |
| | 소로 | 2 | 8 | 국지도로 | 일반도로 | 248 | 대흥동 12-141 | 대흥동 12-172 | | |
| | 소로 | 3 | 6 | 국지도로 | 일반도로 | 112 | 대흥동 22-58 | 대흥동 13-55 | | |
| | 소로 | 3 | 4 | 국지도로 | 일반도로 | 84 | 대흥동 81-10 | 대흥동 12-61 | | 지하층 주차장으로 중복건설 |
| 폐지 | 소로 | 3 | 6 | 국지도로 | 일반도로 | 91 | 대흥동 20-53 | 대흥동 20-37 | 서울시고시 1991-301 (1991.10.17) | |
| | 소로 | 3 | 6 | 국지도로 | 일반도로 | 185 | 대흥동 20-53 | 대흥동 18-98 | | |

2) 공원·녹지·주차장

| 결정구분 | 시설의 종류 | | 위치 | 면적(㎡) | 비고 |
|------|--------|------|--------------|----------|----------------------|
| | 명칭 | 세분류 | | | |
| 신설 | 공원 | 소공원 | 대흥동18-101 일대 | 2,160.50 | |
| | 녹지 | 강관녹지 | 대흥동73-27 일대 | 1,032.50 | 토지의 합리적인 이용을 위한 중복결정 |
| | 주차장 | - | | | (지상:녹지, 지하:주차장) |

3) 공공청사

| 결정구분 | 시설의 종류 | 위치 | 면적(m ²) | 비고 |
|------|--------|---------------|---------------------|------|
| 신설 | 공공청사 | 대흥동 18 102 일대 | 660 | 동사무소 |

◦ 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존건축물의 정비·개량계획

| 결정구분 | 구역구분 | | 가구 또는 획지 구분 | | 위치 | 정비개량계획(동) | | | | | 비고 |
|------|-------------|---------------------|-------------|---------------------|--------------|-----------|----|----|------|------|----|
| | 명칭 | 면적(m ²) | 명칭 | 면적(m ²) | | 계 | 존치 | 개수 | 철거후축 | 철거이주 | |
| 신설 | 대흥제2주택재개발구역 | 61,925.9 | | | 대흥동 121번지 일대 | 504 | | | | 504 | |

2) 건축시설계획

| 결정구분 | 구역구분 | | 가구 또는 획지 구분 | | 위치 | 연면적(m ²) | 주된용도 | 건폐율(%) | 용적률(%) | 높이(m) 층수(층) |
|-------------------|-------------|---------------------|---|---------------------|---------------|----------------------|----------|--------|--------------------|-----------------------------|
| | 명칭 | 면적(m ²) | 명칭 | 면적(m ²) | | | | | | |
| 신설 | 대흥제2주택재개발구역 | 61,925.9 | 택지1 | 37,376.00 | 대흥동 12 85 일대 | 136,420.27 | 분양아파트 | 60이하 | 250이하 (개발가능용적률) | 건축물높이 71m이하 (1차권역(50이하)) |
| | | | 택지2 | 11,177.20 | 대흥동 18 121 일대 | 26,793.05 | 분양·임대아파트 | 60이하 | | |
| | | | 획지1 (종교부지) | 944.00 | 대흥동 13-51 일대 | | 관계법규에 의함 | | | |
| | | | 획지2 (종교부지) | 873.00 | 대흥동 16-57 일대 | | 관계법규에 의함 | | | |
| | | | 획지3 (종교부지) | 326.00 | 대흥동 12 141 일대 | | 관계법규에 의함 | | | |
| | | | 획지4 (체비지) | 431.50 | 대흥동 13 47 일대 | | 관계법규에 의함 | | | |
| | | | 획지5 (공공청사) | 660.00 | 대흥동 18 102 일대 | | 관계법규에 의함 | | | |
| 주택의 규모 및 규모별 건설비율 | | | <ul style="list-style-type: none"> ○ 건설비율 <ul style="list-style-type: none"> - 주택재개발사업 <ul style="list-style-type: none"> · 세대당 전용면적 85㎡이하 : 80% 이상 · 임대주택 : 총건설 세대수의 17%이상 · 전용면적 40㎡이하 40~50%, 전용면적 40㎡초과 50㎡이하 40~50%, 전용면적 50㎡초과 60㎡이하 10~20% 건설 | | | | | | | |
| 건축물의 건축선에 관한 계획 | | | 관계법규에 의함 | | | | | | | |
| 건축물의 높이에 관한 사항 | | | <ul style="list-style-type: none"> ○ 공공시설 기부채납에 의한 건축물 층수제한 완화(평균 16층 적용) <ul style="list-style-type: none"> - 도시계획조례 제28조 제1항 제4호 가목 ○ 건축물 높이는 군부대 협의 및 관련법령에 의한 절차 이행과정에서 하향조정 될 수 있음 <ul style="list-style-type: none"> - 군사시설보호법 제12조 제4항 등 | | | | | | | |

◦ 정비사업 시행계획

| 시행방법 | 시행예정시기 | 사업시행예정자 | 정비사업 시행으로 증가예상 세대수 | 홍수 등 취약요인에 대한 검토결과 | 비고 |
|-------------|---------------------------|------------------------|-------------------------------------|-----------------------|----|
| 주택 재개발사업 | 성미구익사정고시가 있는 날부터 4년 이내 | 대흥세2구역주택 재개발 정비사업조합 | 기존 1,672세대 계획 1,032세대 감)640세대 | 환경성 검토서와 같음 | |

◦ 가구 및 획지에 관한계획

| 구분 | 가구 | 면적(m ²) | 획지 | | 비고 |
|----|----------------|---------------------|---------------|---------------------|----|
| | | | 위치 | 면적(m ²) | |
| 신설 | 택지1 | 37,376.00 | 대흥동 12-85 일대 | 37,376.00 | |
| | 택지2 | 11,177.20 | 대흥동 18-121 일대 | 11,177.20 | |
| 신설 | 종교부지1 | 944.00 | 대흥동 13-51 일대 | 944.00 | |
| | 종교부지2 | 873.00 | 대흥동 16-57 일대 | 873.00 | |
| | 종교부지3 | 326.00 | 대흥동 12-141 일대 | 326.00 | |
| | 채비지 | 431.50 | 대흥동 13-47 일대 | 431.50 | |
| 신설 | 공공청사 (농사무소) | 660.00 | 대흥동 18-102 일대 | 660.00 | |

◦ 임대주택의 건설에 관한 계획

| 건립위치 | 동수 | 지상면적 (m ²) | 세대수 | 세대규모(m ²) [전용면적] | 비율(%) | 비고 |
|------------------------------------|----|---------------------------|-----|---------------------------------|--------|----|
| 합계 | | | 176 | | 100.00 | |
| 대흥동 12-85 일대 및 대흥동 18-121 일대 | 2 | 10,195.28 | 76 | 36.10 | 43.18 | |
| | | | 78 | 40.20 | 44.32 | |
| | | | 22 | 51.17 | 12.50 | |

◦ 용도지역 결정(변경)조서

| 구분 | 면적(m ²) | | | 구성비(%) | 비고 |
|----------|----------------------|----------|-------------|----------|--------|
| | 기정 | 증감 | 변경 | | |
| 총계 | 61,925.9 | - | 61,925.9 | 100.00 | |
| 주거 지역 | 제1종일반주거지역 | 416.10 | 감) 416.10 | 0 | |
| | 제2종일반주거지역 (7층이하) | 56,929.8 | 감) 56,929.8 | 0 | |
| | 제2종일반주거지역 (12층이하) | - | 61,925.9 | 61,925.9 | 100.00 |
| | 제3종일반주거지역 | 4,580.00 | 감) 4,580.00 | 0 | |

- 용도지역 변경사유 : 서울특별시도시·주거환경정비기본계획에 수립된
주택재개발예정구역의 적정한 용도지역 변경

◦ 사업시행예정시기 : 구역지정고시일로부터 4년 이내

3. 검토보고의 요지(한두호 전문위원)

- 본 건은 대흥제2주택재개발 정비구역 지정을 위하여 도시 및 주거환경 정비법 제4조 제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 청취 하고자 제출된 것임.
- 대흥제2주택재개발 정비구역은 2004년 12월 30일 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획 변경 고시된 대흥동 12번지일대 643필지 61,925.9㎡, 504동, 1,672세대로 동측방향으로는 대흥로 와 아현뉴타운지구에 인접하고 남측방향으로는 서강대학교, 북측으로는 이대전철역과 근접해 있는 지역으로 대상지내는 노후주택이 밀집된 급경사지로 소방도로가 전무하여 화재 및 재난 시 구호 등이 어렵고 도시기반시설이 취약하여 주민들의 생활 만족도가 극히 낮은 곳으로 합리적이고 효율적인 토지의 이용과 도시의 건전한 발전을 도모하고 아현뉴타운지구와 조화를 위해서 재개발 사업이 절실히 요구됨.
- 사업계획 중 공공시설 및 도시계획의 설치·정비계획을 보면 사업지 주변 주택지와 접한 부분에 도시계획 도로를 신설하고 서울특별시 주택재개발 기본계획에 근거, 세대당 2㎡이상의 녹지를 확보하여 주변지역의 환경을 개선토록 하였고, 건축시설 계획 중 주택 규모별 건설비율은 국민주택을 총 건설세대수의 80% 이상으로 하고 전용면적 51.17㎡이하의 임대주택을 전체세대수의 17%이상 건립하며 건폐율은 60%이하, 층수는 평균 16층이하로 기준에 모두 적합하게 계획되었음.
- 종전의 주택재개발사업은 주택의 물량적 공급에 의한 고밀도 개발로 인해 주변 환경과의 부조화는 물론 새로운 교통과 환경문제 등을 야기하여 왔으나 향후 주택재개발사업은 이러한 문제를 해소 하는데 주안점을 두어야 할 것임.
- 특히 동 사업지 학군은 창천초등학교이나 서울특별시 서부교육청 학생수급계획에 의하면 학생수가 1세대당 0.2명으로 총1,032세대가 건립됨으로 산출학생수는 206명이나 동교는 증축이 불가능한 실정이므로 동 사업으로 증원되는 학생수용으로 인하여 과밀학급이 예상되므로 창천초등학교외

서대문구 대신초등학교, 한서초등학교, 아현뉴타운지구의 신설초등학교로 학군조정이 필요하며, 또한 건물 최고층 옥상에 방공진지 설치여부도 사전에 검토가 필요한 것으로 판단됨.

4. 질의 및 답변요지 : 생략
5. 토론요지 : 없음
6. 심사결과 : 원안채택
7. 기타 소수의견의 요지 : 없음
8. 기 타 : 없음 .