

신수1 주택재건축 정비사업
정비구역지정 및 정비계획(안)

마포11구역 주택재건축 정비사업 조합설립추진위원회

목 차

- I. 계획인개요 - 사업의 위치, 개요, 추진경위
- II. 현황분석 - 노후불량현황, 토지현황, 건축물현황
- III. 정비계획 - 정비구역결정, 용도지역결정, 토지이용계획
- 가구및획지계획, 공동이용시설 설치에 관한 계획,
- 건축물의 정비 및 설치에 관한 계획
- IV. 건축계획(안) - 설계개요
- 조감도
- 건축 배치도
- 대치 중형 단면도
- 단위세대
(157 m² , 145 m² , 125 m² , 115 m² , 84.99 m² , 59.96 m²)

- 사업의 위치



I. 계획의 개요 II. 현황분석 III. 정비계획 IV. 건축계획(안)

- 개요

명칭	신수1 주택재건축 정비사업
위치	서울시 마포구 신수동93-102번지 일대
구역면적	47,501.4㎡
지역·지구	제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역, 중심지미관지구, 일반미관지구
기존 세대수	689세대

- 추진경위

2007. 06. 18	신수1 주택재건축정비구역지정 주민제안(추진위→마포구)
2007. 08. 27	관련부서·기관 협의
2008. 10. 17	신수1 주택재건축정비구역지정 주민제안 2차 보완접수(제2종→제3종 상향)
2008. 11. 12	관련부서·기관 재협의
2009. 2. 5 ~ 2. 19	주민공람공고 (14일) → 의견제출 없음

- 노후불량건축물 현황

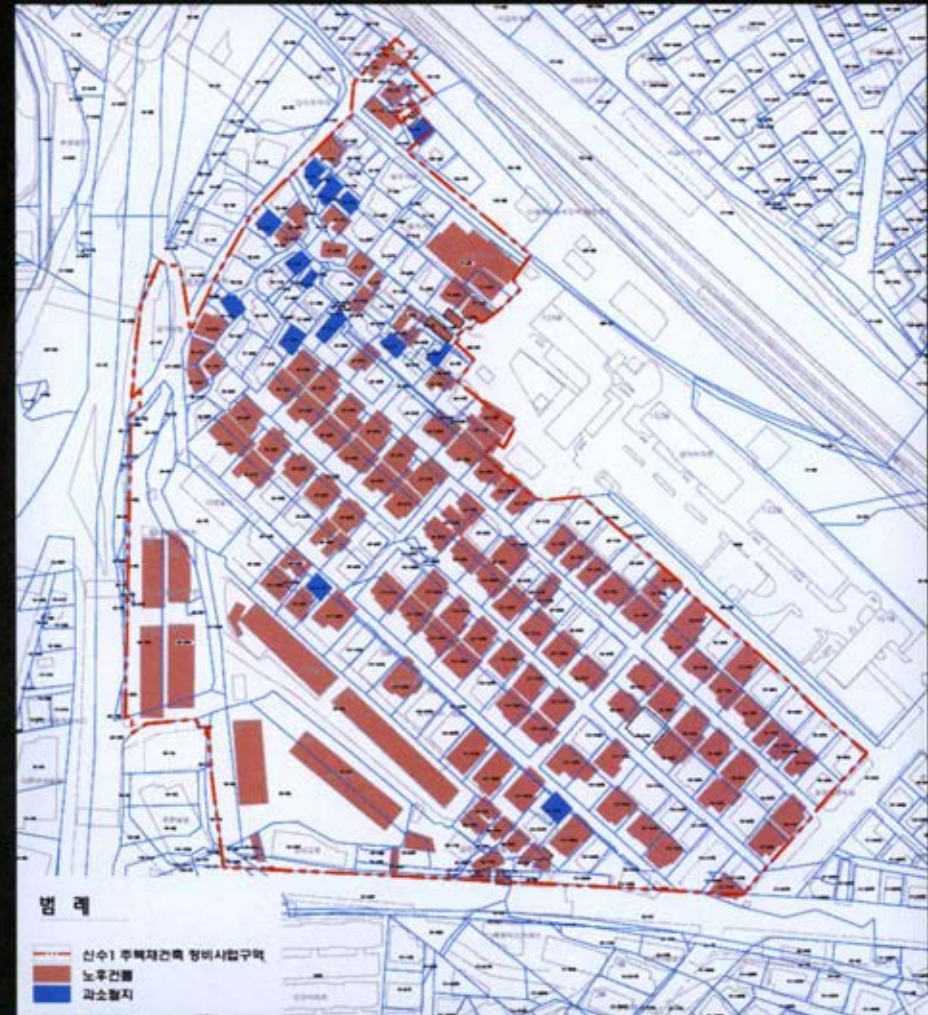
(노후·불량건축물 현황)

구분	노후·불량 건축물(동)	구성비 (%)	비고
계	233	100.0	
노후·불량 건축물	157	67.4	전체 건축물 233동 중 노후·불량 동수가 157동을 차지하고 있음
노후·불량 건축물외	76	32.6	

- 20년이상 경과된 노후·불량 건축물 : 67.4%
- 기존 단독주택 부지면적(1만㎡) : 47,501.4㎡
- 2010서울시 도시 및 주거환경 정비기본계획 :

마포11 정비예정구역

(노후·불량 건축물 현황도)

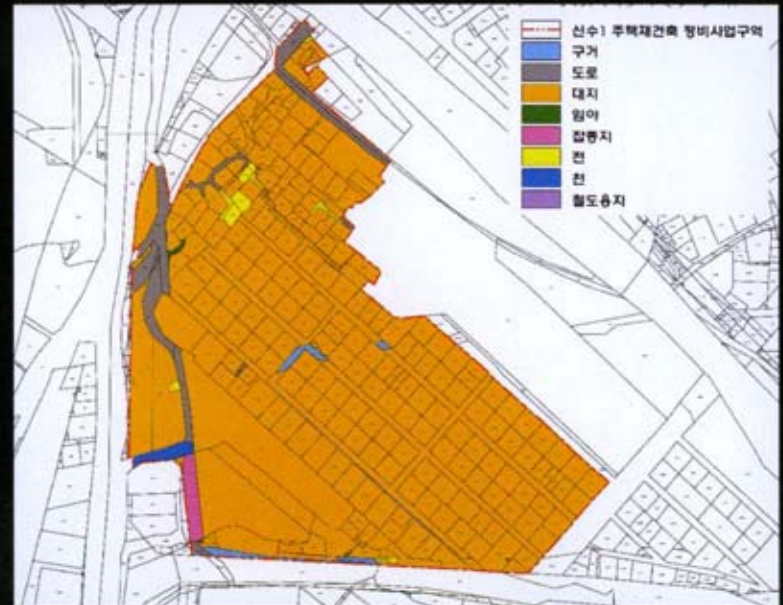


I. 계획인개요 II. 현황분석 III. 정비계획 IV. 건축계획(안)

- 토지현황

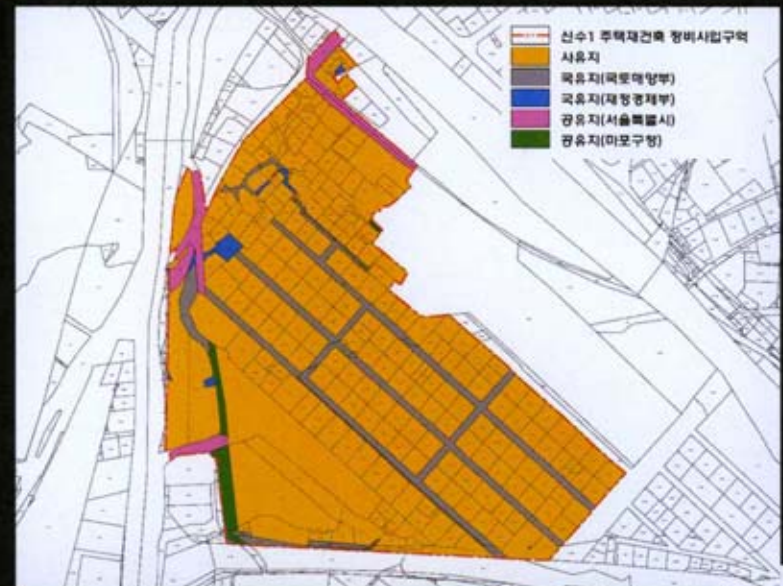
(지목별 현황)

구분	계	구거	대지	도로	임야	잡종지	전	천
필지수	300	8	264	14	1	1	11	1
면적 (㎡)	47,501.4	414.1	43,512.2	2,472.5	33.0	417.0	412.0	240.6
구성비 (%)	100.0	0.9	91.6	5.2	0.0	0.9	0.9	0.5



(소유자별 현황)

구분	계	사유지	국공유지				
			소계	국토해양부	재경부	서울시	마포구
필지수	300	258	42	23	8	5	6
면적 (㎡)	47,501.4	39,804.0	7,697.4	4,996.3	205.0	1,738.3	757.8
구성비 (%)	100.0	83.8	16.2	10.5	0.4	3.7	1.6



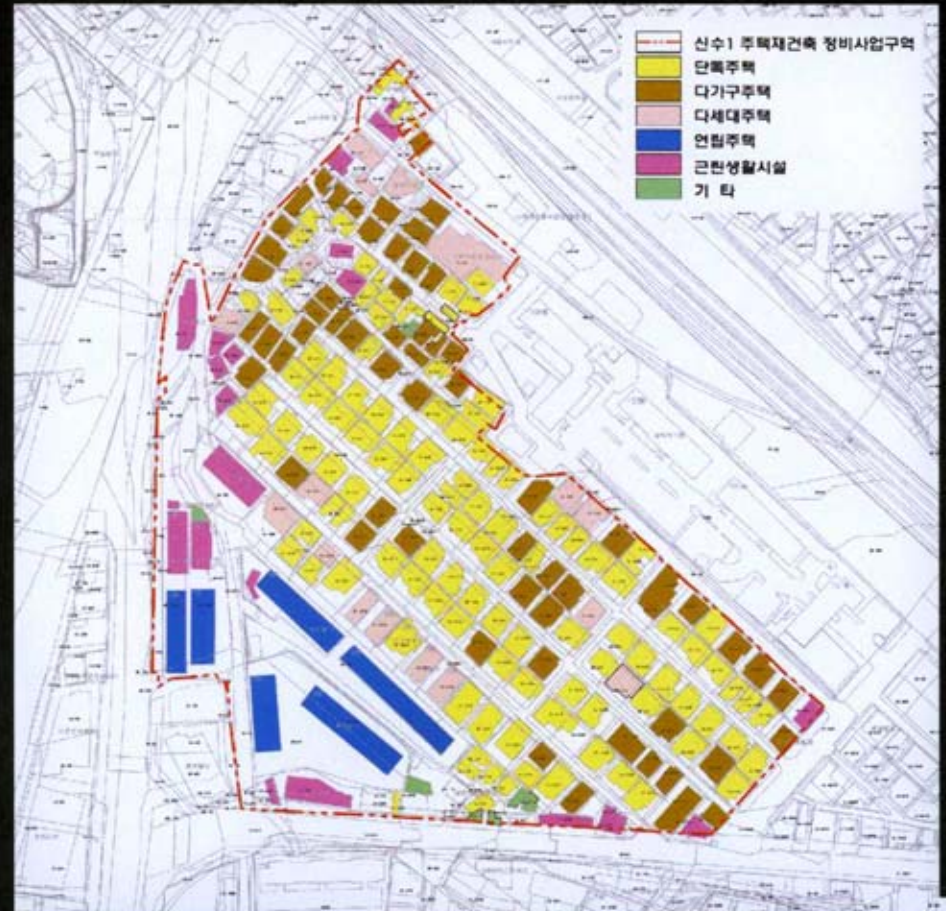
I. 계획의개요 II. 현황분석 III. 정비계획 IV. 건축계획(안)

- 건축물 현황

(건축물용도 현황)

구 분	계	단독주택	다가구	다세대 · 연립	근린 생활 시설	기타
동수 (동)	233	126	58	24	17	8
구성비 (%)	100.0	54.1	24.9	10.3	7.3	3.4

(건축물용도 현황도)



신수1 주택재건축 정비사업

I. 계획의개요 II. 현황분석 III. 정비계획 IV. 건축계획(안)

- 정비구역결정

구역명	면적(㎡)			변경비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
신수1 주택재건축정비사업구역	49,000.0	감)1,498.6	47,501.4	0.97	

기본계획 결정도



정비구역 결정(안)

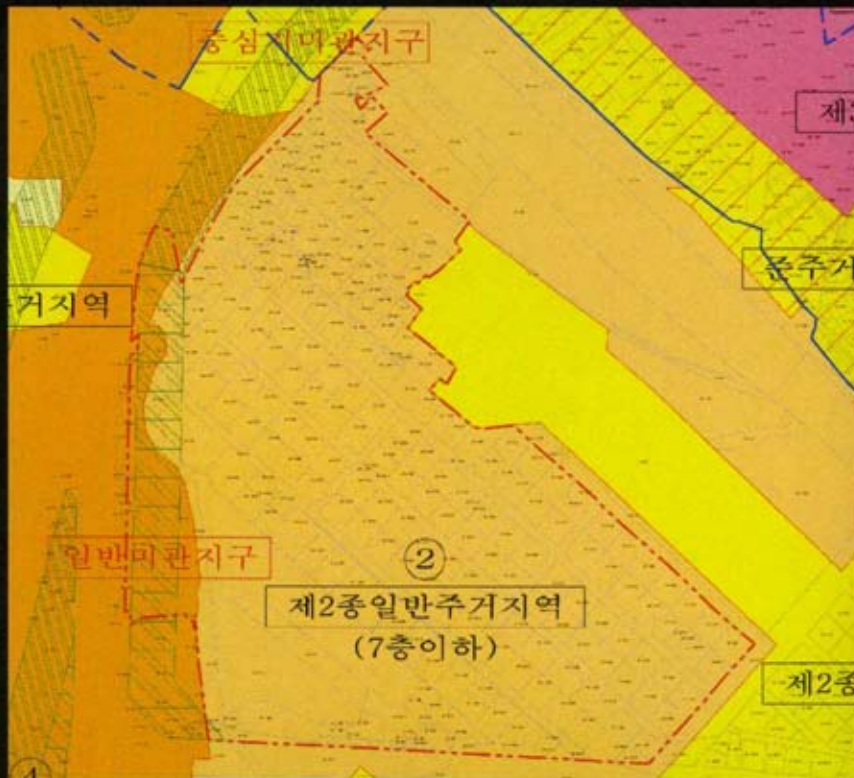


I. 계획인개요 II. 현황분석 III. 정비계획 IV. 건축계획(안)

- 용도지역 결정(변경)

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
주거 지역	소계	47,501.4	-	47,501.4	100.0	
	제2종일반주거지역(7층)	44,357.8	감) 44,357.8	-	-	
	제3종일반주거지역	3,144.3	증) 44,357.1	47,501.4	100.0	

용도지역 결정(변경)도 -기정



용도지역 결정(변경)도 -변경



I. 계획의개요 II. 현황분석 III. 정비계획 IV. 건축계획(안)

- 가구 및 획지계획

(기본구상)

- 「도시·주거환경정비기본계획수립지침」 제4장 2~4의 기준에 의거 구역설정
- 구역 내 합리적인 토지이용계획 수립 및 적정 도시계획(정비기반)시설 확보에 따른 획지계획 수립

(획지계획)

개발계획		비 고
공동주택지	39,217.9㎡	•기부채납 : 15.01%
어린이공원	2,210.1㎡	- 국공유지 1,155.6㎡
소공원	442.3㎡	(2.43%)제외한
도로	5,631.1㎡	순부담 7,127.9㎡임.

(가구 및 획지 계획도)



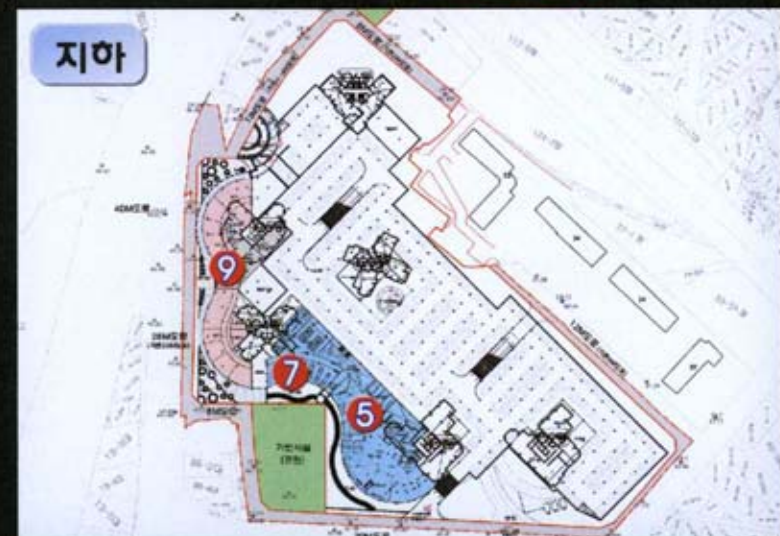
I. 계획의개요 II. 현황분석 III. 정비계획 IV. 건축계획(안)

- 공동이용시설 설치에 관한 계획

(공동이용시설 설치계획)

구 분	계 획 (㎡)	법 정 (㎡)
1. 어린이놀이터	1,294.51㎡	992.00㎡ 이상
2. 경로당	200.00㎡	104.20㎡ 이상
3. 관리사무소	150.00㎡	47.10㎡ 이상
4. 경비실	65.00㎡	-
5. 주민공동시설	1,700.00㎡	99.20㎡ 이상
6. 보육시설	300.00㎡	171.60㎡ 이상
7. 문고	100.00㎡	33.00㎡ 이상
8. 주민운동시설	700.00㎡	519.00㎡ 이상
9. 근린생활시설	2,400.00㎡	4,752.00㎡ 미만

(공동이용시설 설치계획도)



신수1 주택재건축 정비사업

I. 계획의개요 II. 현황분석 III. 정비계획 IV. 건축계획(안)

- 건축물의 정비 및 개량에 관한 계획

(건축물의 정비·개량계획)

결정 구분	정비개량계획(동)						비 고
	구분	계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	단독 주택	233	-	-	-	233	철거:233동 신축:6동

(건축시설계획)

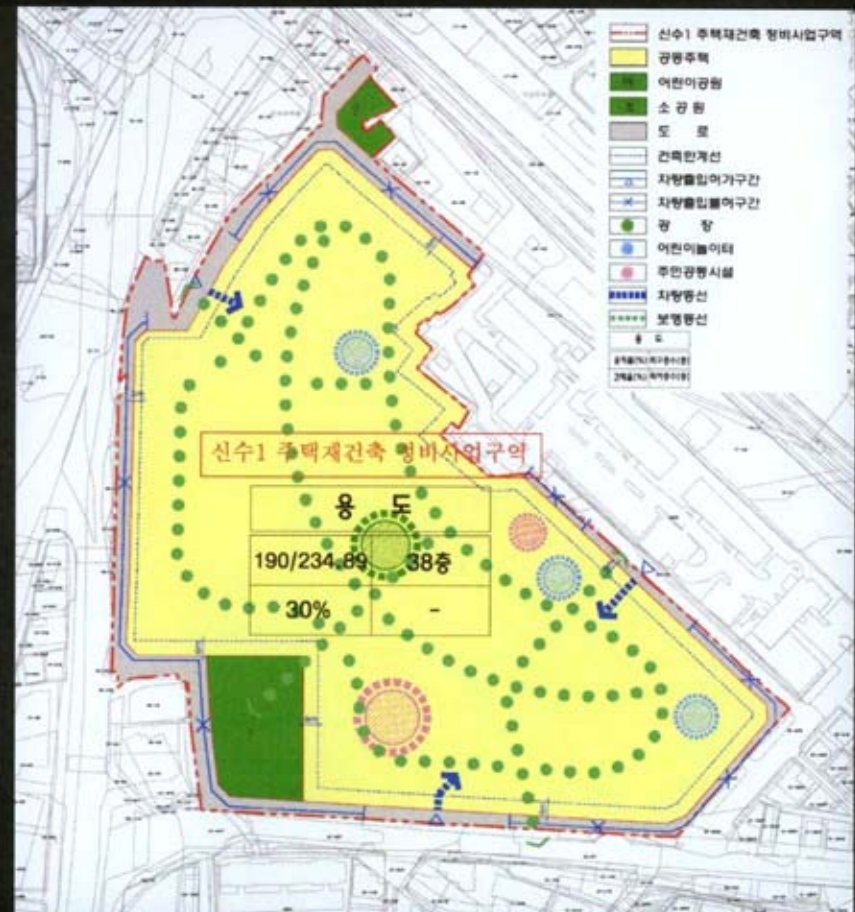
결정 구분	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높 이 (m)	층 수 (층)
신 설	공동주택	13.94	258.46 (임대포함)	113.4	최고38층

(주택규모계획)

구분	60이하	85이하	85초과(244세대)				합 계
세대수	181 (77)	367 (52)	95	63	58	28	일반:663 임대:129
전용면적 (㎡)	59.96	84.99	115.5	125.0	145.0	157.0	전체:792

() 은 임대주택 세대수임.

(정비계획결정도)



I. 계획인개요 II. 현황분석 III. 정비계획 IV. 건축계획(안)

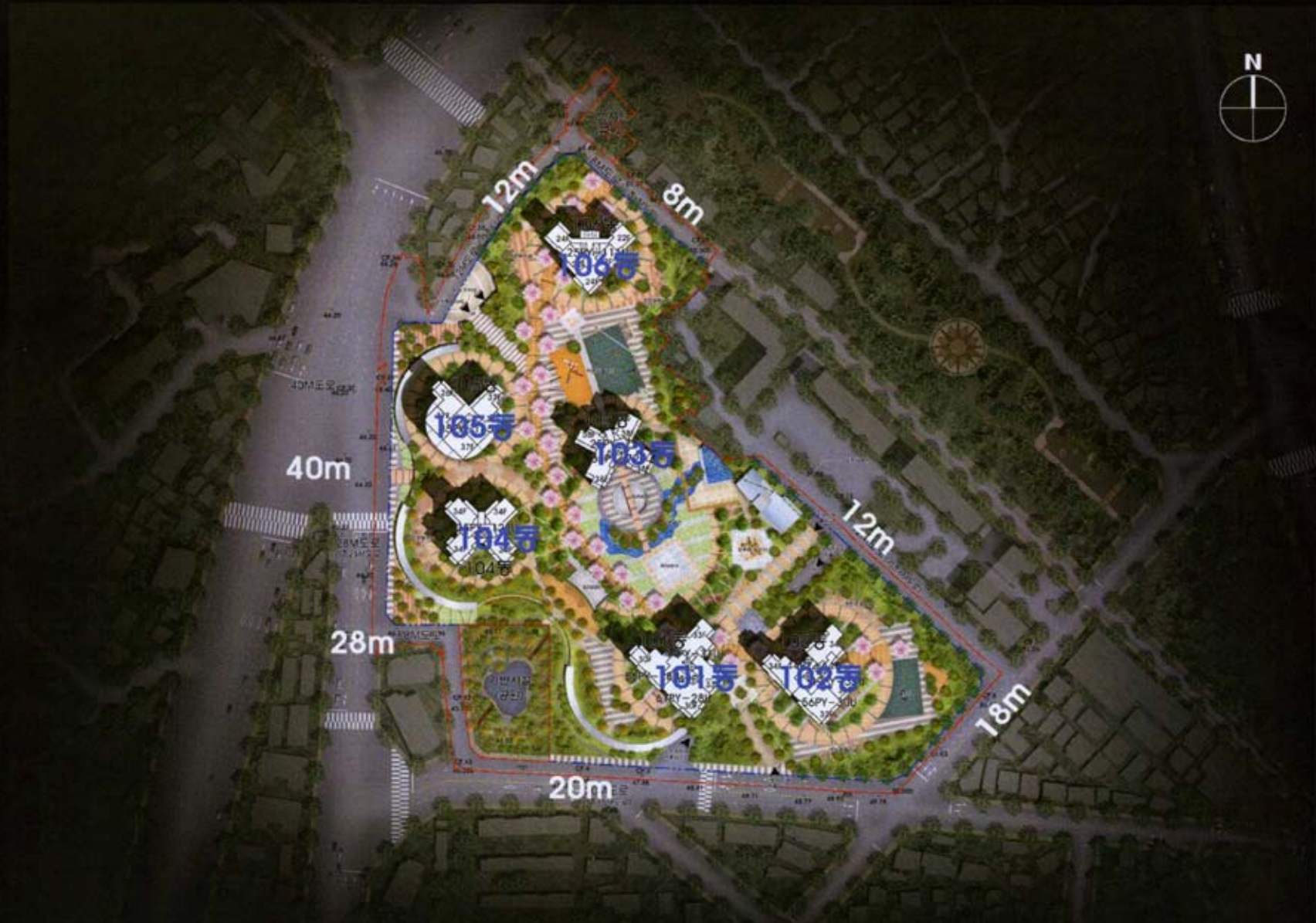
- 설계개요

구 분	세 부 개 발 계 획			
	계			
구 역 면 적	계	47,501.4㎡ (100.0%)		
	획 지	공동주택	39,217.9㎡ (82.6%)	
	정비기반시설	소 계	8,283.5㎡ (17.4%)	
		도 로	5,631.1㎡ (11.8%)	
		어린이공원	2,210.1㎡ (4.7%)	
		소공원	442.3㎡ (0.9%)	
규모 / 용도	아파트 6개동, 792세대 / 공동주택 및 부대복리시설			
층 수	지하2층, 지상24층 ~ 지상38층			
지상연면적	101,861.35㎡			
총 연 면 적	154,547.35㎡			
건 축 면 적	5,468.82㎡			
건 폐 율	13.94%			
용 적 률	226.65% / 개발가능용적률 240.00% 이하			
주 차 대 수	1,181대 (법정주차대수 : 1,065대)			
최 고 높 이	113.4m			
세 대 수	전용면적	세대수(세대)	비고	
	59.96㎡	181	792세대 [임대주택 129세대 16.29% 포함]	
	84.99㎡	367		
	115.00㎡	95		
	125.00㎡	63		
	145.00㎡	58		
	157.00㎡	28		

- 조감도



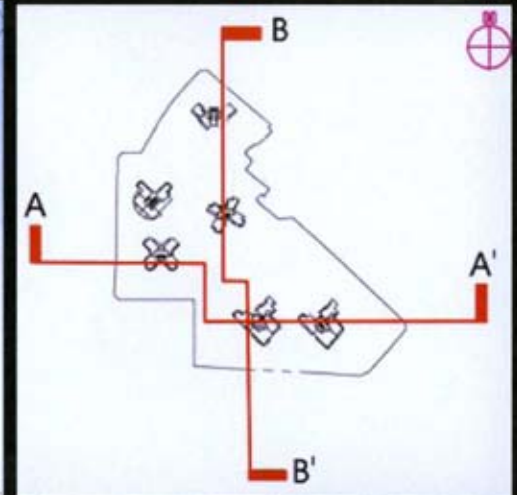
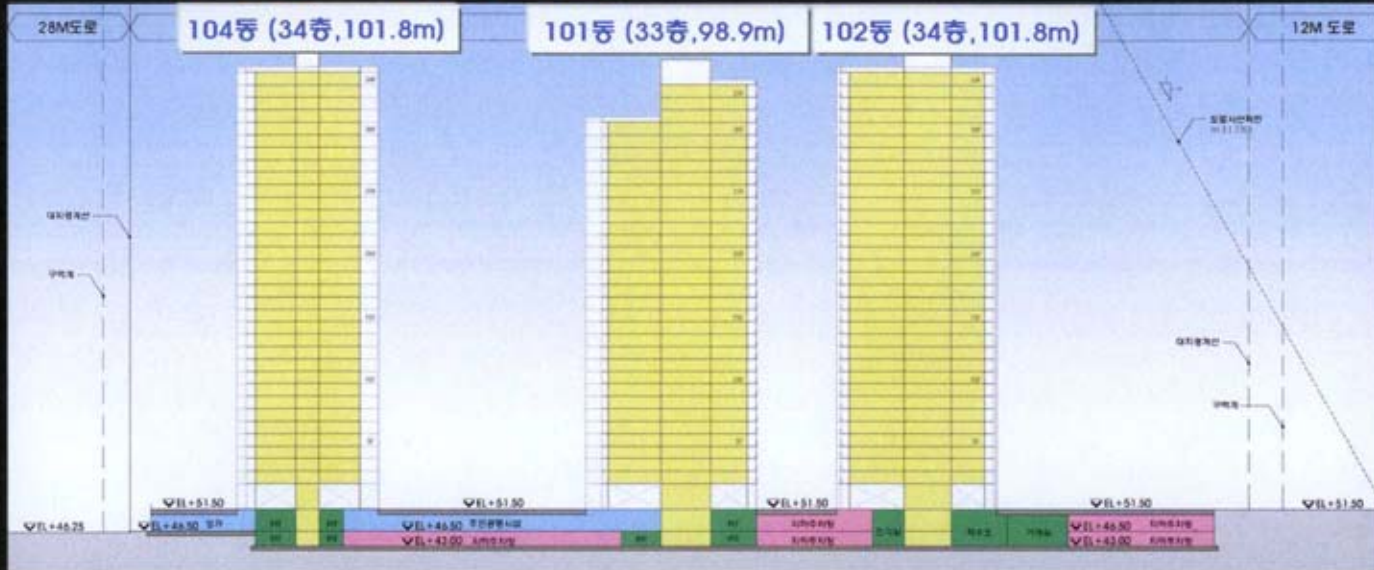
- 건축배치도



I. 계획의개요 II. 현황분석 III. 정비계획 IV. 건축계획(안)

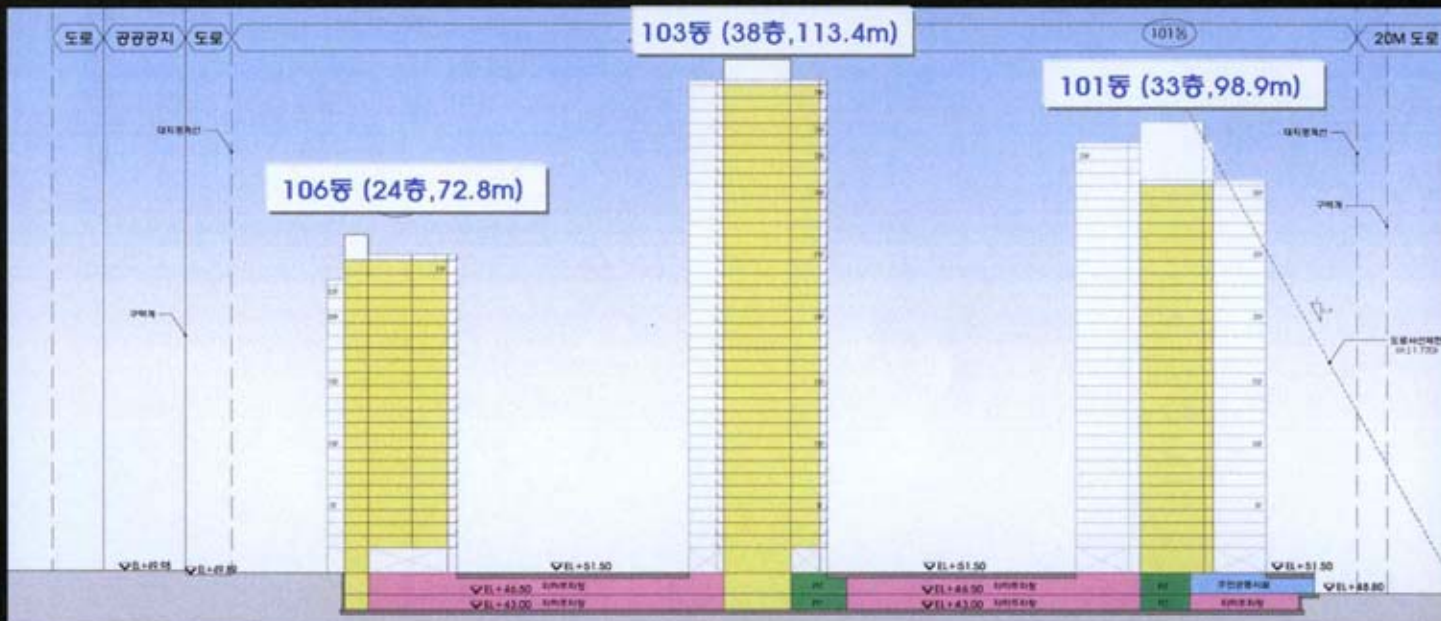
대지 중 · 횡 단면도

KEY-MAP



← A - A'

← B - B'



- 단위세대 (157.00m²)



- 단위세대 (145.00m²)



- 단위세대 (125.00m²)



I. 계획의개요 II. 현황분석 III. 정비계획 IV. 건축계획(안)

- 단위세대 (115.00m²)



I. 계획의개요 II. 현황분석 III. 정비계획 IV. 건축계획(안)

- 단위세대 (84.99m²)



- 단위세대 (59.96m²)



감사합니다.



마포11구역 주택재건축 정비사업 조합설립추진위원회