

서울특별시 마포구 고시 제2019 - 205호

대흥제2구역 주택재개발 정비구역 및 정비계획(경미한사항) 변경 결정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2007-481호(2007.12.27.)로 정비구역 지정 및 지형도면 고시되어, 마포구고시 제2009-58호(2009.08.06.), 서울특별시고시 제2011-127호(2011.05.19.), 마포구고시 제2012-11호(2012.01.12.), 마포구고시 제2014-37호(2014.03.06.)로 정비계획 변경 및 지형도면 고시된 대흥제2구역 주택재개발정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조제1항, 같은법 제15조제3항, 「서울특별시 도시 및 주거환경조례」 제11조제2항의 규정에 따라 정비구역 및 정비계획을 변경(경미한 사항) 지정하고, 같은 법 제16조 제2항에 따라 정비계획 변경 지정 고시합니다.

2019. 12. 26.

서울특별시 마포구청장

1. 정비구역 및 정비계획 변경 내용

가. 정비구역 지정(변경)

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
변 경	대흥제2구역 주택재개발사업	마포구 대흥동 12번지 일대	62,245.8	증) 14.2	62,260.0	

※ 단순 누락 필지 포함에 따른 면적 변경

2. 정비계획의 결정(변경)

가. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		62,245.8	증) 14.2	62,260.0	100.00	
정비기반 시설 등	소 계	10,626.9	-	10,626.9	17.07	
	도 로	6,623.5	-	6,623.5	10.64	
	소 공 원	2,900.7	-	2,900.7	4.66	
	경관녹지 (주차장 중복)	1,102.7	-	1,102.7	1.77	지하 주차장 중복 결정 (시설면적:615.54㎡)
택 지 (획 지)	소 계	51,618.9	증) 14.2	51,633.1	82.93	공동주택 및 부대시설
	획지①	37,195.4	증) 14.2	37,209.6	59.76	공동주택 및 부대시설
	획지②	11,470.6	-	11,470.6	18.42	종교부지1
	획지③	945.9	-	945.9	1.52	종교부지2
	획지④	868.6	-	868.6	1.40	종교부지3
	획지⑤	322.9	-	322.9	0.52	획 지
	획지⑥	431.2	-	431.2	0.69	대토부지
	획지⑦	278.0	-	278.0	0.45	대토부지
	획지⑧	106.3	-	106.3	0.17	

※ 단순 누락 필지 포함에 따른 면적 변경

나. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비율 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		62,245.8	증) 14.2	62,260.0	100.00	
주거 지역	제2종일반주거지역	62,245.8	증) 14.2	62,260.0	100.0	

※ 단순 누락 필지 포함에 따른 면적 변경

다. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정조서 (변경없음)

구 분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	대로	3	14	25	보조 간선	1600 (237m)	대흥동	현석동	일반 도로	-	총고 722 (1936.12.26)	
기정	중로	3	499	12	국지 도로	395	대흥동 16-92	대흥동 12-141	일반 도로	-	서고시 481 07.12.27	
기정	소로	1	12	10	국지 도로	200	대흥동 18-58	대흥동 22-11	일반 도로	-	서고시 481 07.12.27	
기정	소로	2	41	8	국지 도로	248	대흥동 12-141	대흥동 12-172	일반 도로	-	서고시 481 07.12.27	
기정	소로	3	80	6	국지 도로	112	대흥동 22-58	대흥동 13-55	일반 도로	-	서고시 481 07.12.27	
기정	소로	3	81	4	국지 도로	84	대흥동 81-10	대흥동 12-61	일반 도로	-	서고시 481 07.12.27	

2) 공원 결정조서 (변경없음)

구 분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			비 고
	명 칭	세분류		기정	증감	변경	
기정	공 원	소공원	대흥동 18-101 일원	2,900.7	-	2,900.7	

3) 녹지·주차장 결정조서 (변경없음)

구 분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			비 고
	명 칭	세분류		기정	증감	변경	
기정	녹 지	경관녹지	대흥동 73-27 일원	1,102.7	-	1,102.7	
기정	주차장	주차장	대흥동 73-27 일원	1,102.7	-	1,102.7	지하 주차장 (시설면적 : 615.54㎡)

라. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	법정(㎡)	면 적(㎡)			비 고
			기정	증감	변경	
주민공동 이용시설	관리사무소	77.40	173.32	증)1.00	174.32	
	경 로 당	375.00	396.70	증)0.18	396.88	
	어린이집	580.00	581.37	-	581.37	
	작은도서관	203.00	578.58	증)18.01	596.59	
	어린이놀이터	1,648.00	1,739.10	증)35.99	1,775.09	
	주민운동시설	750.00	763.01	-	763.01	

※ 사업시행 경미한 변경 신고(2019.08.01.)에 따른 공동이용시설 설치계획 변경

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존건축물의 정비·개량계획 (변경)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철 거 이 주	
기정	대흥제2구역 주택재개발사업	62,245.8	획지①	37,195.4	대흥동 12번지 일원	504	-	-	504	-	
			획지②	11,470.6							
변경	대흥제2구역 주택재개발사업	62,260.0	획지①	37,209.6	대흥동 12번지 일원	504	-	-	504	-	
			획지②	11,470.6							

※ 단순 누락 필지 포함에 따른 면적 변경

2) 건축시설계획 (변경)

결정 구분	가구 또는 획지구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 층수(층)
	명칭	면적(㎡)					
기정	획지① (조합/분양)	37,195.4	대흥동 12-85일대	아파트	29% 이하	253%이하	71m이하 (평균17.8층이하)
	획지② (조합/분양)	11,470.6	대흥동 18-121일대				
변경	획지① (조합/분양)	37,209.6	대흥동 12-85일대	아파트	29% 이하	253%이하	71m이하 (평균17.8층이하)
	획지② (조합/분양)	11,470.6	대흥동 18-121일대				
기정	획지③ (종교부지)	945.9	대흥동 13-51일대	종교시설	관계법규에 의함		
기정	획지④ (종교부지)	868.6	대흥동 16-57일대				
기정	획지⑤ (종교부지)	322.9	대흥동 12-141일대				
기정	획지⑥ (획 지)	431.2	대흥동 13-47일대	획 지			
기정	획지⑦ (대토부지)	278.0	대흥동 81-10일대	대토부지			
기정	획지⑧ (대토부지)	106.3	대흥동 81-10일대				

주택의 규모 및
규모별 건설비율

- 주택공급계획 : 1,248세대
- 건립규모

건 립 규 모		기 준	세 대 수	비 고
합 계		-	1,248세대(100.00%)	
85㎡ 이하	60㎡ 이하	총건립세대수 80%이상	635세대(50.88%)	부분임대 87세대 이상
	60㎡~85㎡ 이하		583세대(46.72%)	
85㎡ 초과		총건립세대수 20%미만	30세대(2.40%)	

※부분임대아파트 세대수는 사업시행인가시 변경 될 수 있음

- 임대주택 건설계획 : 총 건설 세대수의 17% 이상

건 립 규 모		기 준	세 대 수	비 고
합 계		총건립세대수 17%이상	216세대(100.0%)	총 건설세대수의 17.31%
40㎡ 이하		임대주택의 40~50%	98세대(45.37%)	
40㎡ ~ 50㎡ 이하		임대주택의 40~50%	94세대(43.52%)	
50㎡ ~ 60㎡ 이하		임대주택의 10~20%	24세대(11.11%)	

※ 도시계획위원회 심의결과 (2011.4.6) : 조건부가결

1. 기존 노고산공원 산책로와 연결이 가능하도록 소공원의 조성 지반고를 조정검토
2. 테라스 하우스는 급격한 단차가 발생하지 않도록 충분한 공간확보 검토
3. 경관녹지 조성시 북측 인접대지 현황레벨을 고려하여 조성
4. 노고산 공원과 접한 12M도로변에 설치하는 옹벽은 과도한 단차를 극복하고 자연지형의 훼손을 최소화 하도록 터널형 도로 설치 검토
5. 노고산 인접 획지2의 건축물 배치시 건물 방향은 동향(대흥로)으로 하고 판상형의 지형순응형으로 계획하여 단차를 극복할 수 있는 방안 검토

※ 단순 누락 필지 포함에 따른 면적 변경

3) 개발가능용적률 산정 (변경)

구 분		산 출			
토지이용 계획	구분	계 (구역면적)	획지①② (공동주택)	정비기반시설	정비기반시설내 국·공유지
	기정	62,245.8㎡	48,666.0㎡	10,626.9㎡	2,952.9㎡
	변경	62,260.0㎡	48,680.2㎡		
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	기정	• 순부담 면적 = 계획 정비기반시설 - 계획 정비기반시설내 국·공유지 = 10,626.9㎡ - 1,576.3㎡ = 9,050.6㎡			
계획(기준) 용적률		• 계획(기준)용적률 = 210% ※ 『서울시 도시·주거환경정비기본계획』에 따라 60㎡이하 소형주택을 추가 확보하여 210% 적용			
개발가능 용적률	기정	• 개발가능용적률 = 허용용적률 + 계획(기준)용적률 × 1.3 α = 210% + (210% X 1.3 X 0.1753) = 257.85% (정비계획 253%이하)		α = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 9,050.6 / (48,666.0 + 2,952.9) = 9,050.6 / 51,618.9 = 0.1753	
	변경	• 개발가능용적률 = 허용용적률 + 계획(기준)용적률 × 1.3 α = 210% + (210% X 1.3 X 0.1753) = 257.85% (정비계획 253%이하)		α = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 9,050.6 / (48,680.2 + 2,952.9) = 9,050.6 / 51,633.1 = 0.1753	

※ 단순 누락 필지 포함에 따른 면적 변경

3. 관계도면 : 첨부 지형도면 참조

가. 정비구역 결정도 : 변경없음

※첨부된 지형도면 등은 참고용이므로 측량 또는, 그 밖의 용도로 사용될 수 없음.

4. 열람장소

가. 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위해 마포구청 주택과(☎ 3153-9315)에 관계서류를 비치 및 열람

나. 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

■ 정비구역 결정도 (변경 없음)

