

공덕5 주택재개발정비구역지정을 위한 정비계획에 대한 의견청취의 건 심 사 보 고 서

2006. 11. 2.
북지도시위원회

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2006. 10. 17. 마포구청장
- 나. 회부일자 : 2006. 10. 17.
- 다. 상정일자 : 제122회 임시회 제1차 위원회(2006.11.2)
상정, 심사, 원안채택

2. 제안설명요지 (제안설명자 : 박도식 도시관리과장)

가. 제안이유

- 공덕5 주택재개발정비구역지정을 위한 정비계획에 대하여 도시 및 주거환경정비법 제4조 제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 듣고자 하는 것임

나. 구역현황

- 위 치 : 마포구 공덕동 175-40 일대
- 면 적 : 42,903㎡ (국공유지 1,637.7㎡, 사유지 42,265.3㎡)
- 건물수 : 307동 (유허가 304동, 무허가 3동)
- 가구수 : 1,083가구 (가옥주 216가구, 세입자 867가구)

○ 추진경위

- 2004.12.30 아현뉴타운 개발기본계획 승인 (서울특별시공고 제2004-1431호)
- 2005.04.21 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획 변경 (서울특별시고시 제2005-99호)
- 2008.08.20~09.03 공덕5구역 정비구역(주택재개발사업)지정을 위한 공람공고
- 2005.09.07 마포구 의회 의견 청취
- 2005.09.08 마포구 도시계획위원회 자문
- 2005.10.13 아현뉴타운 개발기본계획 변경승인 (서울특별시공고 제2005-1401호)
- 경계조정 및 계획도로 포함하여 구역계변경 (41,533 → 44,602㎡)
- 2006.04.27 서울특별시 지역균형발전위원회 자문
- 2006.05.18 아현뉴타운 개발기본계획 변경승인 (서울특별시공고 제2006-779호)
- 아현3구역지정 반영 및 기정도시계획도로 제외하여 구역계변경 (44,602→42,903㎡)
- 2006.08.08 서울특별시 지역균형발전위원회 재자문
- 2006.08.31~09.14 공덕5구역 정비구역(주택재개발사업) 지정을 위한 재공람공고
- 2006.10.11 공람심사위원회 개최

다. 입안내용

- 정비사업의 명칭 : 공덕5 주택재개발정비사업
- 주택재개발정비사업구역 및 그 면적

주택재개발정비사업구역	구역면적(㎡)	비고
마포구 공덕동 175-40번지 일대	40,903㎡	신규지정

○ 도시계획시설의 설치 및 정비에 관한계획

• 도로

구분	규모				사용 형태	기능	연장 (m)	위 치	
	등급	구별	번호	폭원 (m)				기 점	종 점
신설	중로	2	-	15	일반도로	집·분산도로	213	공덕동173-65	공덕동175-250
신설	중로	3	-	12	일반도로	집·분산도로	150	공덕동232-2	공덕동175-192
신설	소로	1	-	10	일반도로	집·분산도로	98	공덕동140-1	공덕동140-9
신설	소로	1	-	10	일반도로	집·분산도로	291	공덕동175-231	공덕동122-41
기정	소로	2	-	8	일반도로	국지도로	98	공덕동 232-24	공덕동 225-2
변경	소로	2	-	8	일반도로	국지도로	71	공덕동 232-9	공덕동 225-2
폐지	소로	2	-	8	일반도로	국지도로	15	공덕동173-65	공덕동175-91
폐지	소로	3	-	6	일반도로	국지도로	52	공덕동174-74	공덕동175-214

• 공 원

결정구분	도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			비고
					기정	증감	변경	
신규	㉓	공원	어린이공원	공덕동 175-85번지 일대	-	증) 1,947	1,947	-
신규	㉔	공원	소공원	공덕동 232-7번지 일대	-	증) 283	283	-

○ 건축계획

결정구분	구역구분		확지구분	위 치	면적(㎡)	건축계획				
	명칭	면적(㎡)				건폐율(%)	상한용적률(%)	층수(층) 높이(m)	연면적	주된용도
신규	공덕 5구역 주택재개발정비구역	42,908	확지1	공덕동 175-40번지 일대	18,656	50 이하	240이하 (아현 뉴타운 평균 235 이하)	22층이하 (평균 15층 이하)	69,646.65	공동주택
			확지2	공덕동 175-222번지 일대	12,903				47,385.02	공동주택
			확지3	공덕동 175-152번지 일대	2,731	60 이하	200 이하	관계법규에 의함	종교시설	
주택 규모 및 규모별 건설비용			○ 건립규모 : 세대당 전용면적 115㎡ 이하 ○ 건설비용 - 세대당 전용면적 85㎡ 이하 80%이상 (적용 89.46%) - 세대당 전용면적 40㎡ 이하 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5%이상							
			구분		전용면적	세대수	소 계	비율		
			합 계		-	797	797	100.00%		
			전용면적 85㎡미만 (89.46%)		39.98㎡	136	713	17.06%		
					59.98㎡	330		41.41%		
					84.98㎡	247		30.99%		
			전용면적 85㎡이상 (10.54%)		113.81㎡	84	84	10.54%		
건축한계선			- 순환생활가로변(신설 중로2류 1개 노선변) : 6m - 이면 도로부(신설 중로3류 1개 노선변 및 소로1류 2개 노선변) : 3m							

○ 사업시행예정시기 : 구역지정고시일로부터 4년 이내

라. 입안사유

2005년 10월 13일, 2006년 5월 18일 고시(변경승인)된 아현뉴타운개발기본계획상 대상지의 면적, 위치, 공공시설규모 등 일부 변경됨으로 인하여 도시계획시설, 용도지역, 용적률, 건폐율, 층수, 세부건축계획 등 당초 공람내용과 상이하여 정비계획내용을 수정하여 재상정 시행함

3. 검토보고의 요지(김건재 전문위원)

- 본 건은 공덕5 주택재개발정비구역 지정을 위한 정비계획에 대하여 도시 및 주거환경정비법(2006.9.27 법률제8014호)제4조제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 청취하고자 제출하였음.
- 입안 주요내용을 보면, 구역면적은 구역계 조정에 따른 증감에 따라 42,903㎡(국공유지:1,637.7㎡, 사유지:42,265.3㎡)로 하고 도시계획 시설의 설치 및 정비에 관한 계획 중 도로는 폭원:15m, 연장:213m 도로(종로) 및 폭원: 12m, 연장:150m 도로(종로) 등을 신설하며, 공덕동 175-85 일대 토지이용의 효율성 및 단지진입 경관의 향상을 위한 면적 일부 변경에 따라 어린이공원 신설 및 공덕동 232-7일대 정비구역 진입부에 주변 주민이 이용할 수 있는 소공원신설 계획임.

건축계획은 획지1 및 획지2 부분은 건폐율 50%이하, 상한용적률 240%이하(아현뉴타운 평균 235%이하), 층수 22층 이하(평균 15층 이하)로 공동주택 건립하고, 획지3 부분은 건폐율 및 상한용적률을 각각 60%이하, 200%이하로 하여 종교시설을 건립하고자 하는 것임.
- 본 공덕5구역 주택재개발 정비사업은 서울특별시공고 제2004-1431호(2004.12.30)로 아현뉴타운 개발기본계획 승인되었고, 서울특별시 고시 제2005-99호(2005.4.21)로 서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획 변경(주택재개발 사업부문)에 의한 정비예정구역으로 지정 되었으며, 금번 정비계획 수립을 통하여 정비구역 지정을 하고자 하는 것임.

당초 2005.9 우리구의회 의견청취를 한 바 있으나, 2005.10.13, 2006.5.18 고시(변경승인)된 아현뉴타운 개발기본계획상 대상지의 면적, 위치 및 공공시설 규모 등의 변경으로 용적률, 층수, 세부 건축계획 등이 당초 공람내용과 상이하여 정비계획 내용을 수정, 재상정하게 된 사항임.

4. 질의 및 답변요지

- 질의요지(윤동현 위원) : 2005년도에 처리하지 않고, 지금 구역을 변경하는 이유는?
- 답변요지(박도식 도시관리과장) : 서울시 지역균형발전위원회에서 구역변경 통보가 있어서 임.
- 질의요지(김정일 위원) : 임대주택 비율은?
- 답변요지(박도식 도시관리과장) : 17%임.

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 원안채택

7. 기타 소수의견의 요지 : 없음

8. 기 타 : 없음

공덕5주택재개발정비구역지정을 위한 정비계획에 대한 의견 청취

의안번호	
------	--

2006. 10.

마 포 구 청 장

1. 건명 : 공덕5 주택재개발정비구역지정을 위한 정비계획

2. 제안이유

공덕5 주택재개발정비구역지정을 위한 정비계획에 대하여 도시 및 주거환경정비법 제4조 제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 듣고자 하는 것임

3. 구역현황

- 위 치 : 마포구 공덕동 175-40 일대
- 면 적 : 42,903㎡ (국공유지 : 1,637.7㎡, 사유지 : 42,265.3㎡)
- 건물수 : 307동 (유허가 : 304동, 무허가 : 3동)
- 가구수 : 1,083가구 (가옥주 : 216가구, 세입자 : 867가구)
- 추진경위 :
 - 2004.12.30 아현뉴타운 개발기본계획 승인 (서울특별시공고 제2004-1431호)
 - 2005.04.21 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획 변경 (서울특별시고시 제2005-99호)
 - 2008.08.20~09.03 공덕5구역 정비구역(주택재개발사업) 지정을 위한 공람공고
 - 2005.09.07 마포구 의회 의견 청취
 - 2005.09.08 마포구 도시계획위원회 자문
 - 2005.10.13 아현뉴타운 개발기본계획 변경승인 (서울특별시공고 제2005-1401호)
- 경계조정 및 계획도로 포함하여 구역계변경 (41,533 → 44,602㎡)
 - 2006.04.27 서울특별시 지역균형발전위원회 자문
 - 2006.05.18 아현뉴타운 개발기본계획 변경승인 (서울특별시공고 제2006-779호)
- 아현3구역지정 반영 및 기정도시계획도로 제외하여 구역계변경 (44,602 → 42,903㎡)
 - 2006.08.08 서울특별시 지역균형발전위원회 재자문
 - 2006.08.31~09.14 공덕5구역 정비구역(주택재개발사업) 지정을 위한 재공람공고
 - 2006.10.11 공람심사위원회 개최

4. 입안내용

가. 정비사업의 명칭 : 공덕5 주택재개발정비사업

나. 주택재개발정비사업구역 및 그 면적

주택재개발정비사업구역	구역면적(㎡)	비고
마포구 공덕동 175-40번지 일대	40,903㎡	신규지정

다. 도시계획시설의 설치 및 정비에 관한계획

• 도로

구분	규모				사용 형태	기능	연장 (m)	위 치	
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기 점	종 점
신설	중로	2	-	15	일반 도로	집·분산 도로	213	공덕동173-65	공덕동175-250
신설	중로	3	-	12	일반 도로	집·분산 도로	150	공덕동232-2	공덕동175-192
신설	소로	1	-	10	일반 도로	집·분산 도로	98	공덕동140-1	공덕동140-9
신설	소로	1	-	10	일반 도로	집·분산 도로	291	공덕동175-231	공덕동122-41
기정	소로	2	-	8	일반 도로	국지 도로	98	공덕동 232-24	공덕동 225-2
변경	소로	2	-	8	일반 도로	국지 도로	71	공덕동 232-9	공덕동 225-2
폐지	소로	2	-	8	일반 도로	국지 도로	15	공덕동173-65	공덕동175-91
폐지	소로	3	-	6	일반 도로	국지 도로	52	공덕동174-74	공덕동175-214

• 공 원

결정 구분	도면 표시번호	공원명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			비고
					기정	증감	변경	
신규	㉓	공원	어린이공원	공덕동 175-86번지 일대	-	증)1,947	1,947	-
신규	㉑	공원	소공원	공덕동 232-7번지 일대	-	증) 283	283	-

라. 건축계획

결정 구분	구역구분		획지 구분	위 치	면적 (㎡)	건축계획																														
	명칭	면적 (㎡)				건폐율 (%)	상한 용적률 (%)	층수(층 높이)(m)	건면적	주된 용도																										
신규	공덕 5구역 주택 재개발 정비 구역	42,903	획지1	공덕동 175-40 번지 일대	18,656	50 이하	240이하 (아현 뉴타운 평균235 이하)	22층이하 (평균15층 이하)	69,646.65	공동 주택																										
			획지2	공덕동 175-222 번지 일대	12,903				47,385.02	공동 주택																										
			획지3	공덕동 175-152 번지 일대	2,731	60 이하	200 이하	관계법규에 의함		종교 시설																										
주택 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> ○ 건립규모 : 세대당 전용면적 115㎡ 이하 ○ 건설비율 <ul style="list-style-type: none"> - 세대당 전용면적 85㎡ 이하 80%이상 (적용 89.46%) - 세대당 전용면적 40㎡ 이하 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5%이상 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>전용면적</th> <th>세대수</th> <th>소 계</th> <th>비율</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합 계</td> <td>-</td> <td>797</td> <td>797</td> <td>100.00%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">전용면적 85㎡미만 (89.46%)</td> <td>39.98㎡</td> <td>136</td> <td rowspan="2">713</td> <td>17.06%</td> </tr> <tr> <td>59.98㎡</td> <td>330</td> <td>41.41%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">전용면적 85㎡이상 (10.54%)</td> <td>84.98㎡</td> <td>247</td> <td rowspan="2">84</td> <td>30.99%</td> </tr> <tr> <td>113.81㎡</td> <td>84</td> <td>10.54%</td> </tr> </tbody> </table>								구분	전용면적	세대수	소 계	비율	합 계	-	797	797	100.00%	전용면적 85㎡미만 (89.46%)	39.98㎡	136	713	17.06%	59.98㎡	330	41.41%	전용면적 85㎡이상 (10.54%)	84.98㎡	247	84	30.99%	113.81㎡	84	10.54%
구분	전용면적	세대수	소 계	비율																																
합 계	-	797	797	100.00%																																
전용면적 85㎡미만 (89.46%)	39.98㎡	136	713	17.06%																																
	59.98㎡	330		41.41%																																
전용면적 85㎡이상 (10.54%)	84.98㎡	247	84	30.99%																																
	113.81㎡	84		10.54%																																
건축한계선			<ul style="list-style-type: none"> - 순환생활가로변(신설 중로2류 1개 노선변) : 6m - 이면 도로부(신설 중로3류 1개 노선변 및 소로1류 2개 노선변) : 3m 																																	

마. 사업시행예정시기 : 구역지정고시일로부터 4년이내

5. 입안사유

2005년10월13일, 2006년5월18일 고시(변경승인)된 아현뉴타운개발기본계획상 대상지의 면적, 위치, 공공시설규모 등 일부 변경됨으로 인하여 도시계획시설, 용도지역, 용적률, 건폐율, 층수, 세부건축계획 등 당초 공람내용과 상이하여 정비계획내용을 수정하여 재상정 시행함