

공덕1주택재건축 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정을 위한 의견청취의 건 심사보고서

2008. 7. 2.

복지도시위원회

1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2008. 6. 12. 마포구청장

나. 회부일자 : 2008. 6. 12.

다. 상정일자 : 제137회 제1차 정례회 제3차 위원회(2008. 7. 2)
상정, 심사, 원안채택

2. 제안설명 요지 (제안 설명자 : 정인호 주택과장)

가. 제안이유

서울특별시고시 제2006-95호(2006.3.23)로 도시 및 주거환경정비 기본계획이 수립된 곳으로, 공덕1주택재건축정비계획 및 정비구역 지정에 대하여 도시 및 주거환경정비법 제4조 제1항 규정에 의거 구의회 의견을 듣고자 제출된 것임.

나. 주요요지

○ 대상지

- 위 치 : 마포구 공덕동 105-84호 일원
- 시행면적 : 58,376.2㎡ (국공유지 : 10,225.2㎡, 사유지 : 48,151.0㎡)
- 건 물 수 : 295동 (유허가 : 269동, 무허가 : 26동)
- 가 구 수 : 702가구 (가옥주 : 310가구, 세입자 : 392가구)

○ 추진경위

- 2006.03.23 : 서울시 도시및주거환경정비 기본계획 수립고시
(서울특별시고시 제2006-95호)
- 2007.04.12 : 주민 재공람·광고
· 건축계획 변경에 따른 세대수, 용적율 증가(7%)
- 2007.05.31 : 구의회 의견청취 (원안가결)
- 2007.07.25 : 서울시 도시·건축 공동위원회 (보류)
· 마포로 3종일반주거지역 반대민원 파악하여 건축계획 수립 또는 제척할 것, 구역계를 정형화할 것.
· 개방감 확보하는 건축계획을 수립할 것, 지하진출입구 단지 내로 설치할 것.
- 2007.10.17 : 정비구역지정 재신청(마포구→서울시)
- 2007.10.30 : 정비구역지정 보완 통보(서울시→마포구)
· 105번지 제3종일반주거지역 구역에서 제외
- 2008.02.25 : 정비구역지정 보완서 제출
- 2008.04.17 : 주민 재공람·광고(4차)
· 구역면적의 감소(14,299.8㎡)

다. 입안내용

- 명 칭 : 공덕1주택재건축
- 위치 및 면적(변경)

신 구	주택재건축사업	공덕1주택재건축 정비구역	서울시 마포구 공덕동 105-84호 일원	58,376.2	
-----	---------	---------------	------------------------	----------	--

○ 용도지역 계획

총계		58,376.2		58,376.2	100.00
주거지역	제2종일반주거지역	54,482.2		54,482.2	93.3
	제3종일반주거지역	3,894.0		3,894.0	6.7

○ 토지이용계획(변경)

구분	영역	면적(㎡)			비율 (%)	비고
		기공	종(감)	변경		
합 계		58,376.2	-	58,376.2	100.00	
중비기반 시설 등	소 계	2,723.37	종)3,688.83	6,871.2	11.77	
	도로	2,723.37	종)769.83	3,962.2	6.77	
	공원	-	종)2,919.0	2,919.0	5.00	
택지 (획지)	소 계	55,652.83	종)3,688.83	51,506.0	89.00	획지분할예정
	획지(1-1)	55,652.83	종)5,424.83	49,769.0	86.00	
	획지(2-1)	-	종)323.0	323.0	0.60	
	획지(2-2)	-	종)331.0	331.0	0.60	
	획지(2-3)	-	종)529.0	529.0	0.90	
	획지(2-4)	-	종)553.0	553.0	0.90	

○ 도시계획시설의 설치에 관한 계획(변경)

- 도시계획시설(녹지, 광장 등)(변경)

구분	시설명	위치	면적(㎡)			비고
			기공	종(감)	변경	
신설	공원	어린이공원	마모구 아현동 418-5번지 일원	-	종)2,919.0	2,919.0

- 공동이용시설 설치계획(변경)

시설의 종류	입장기준	계획내용(㎡)	비고
경로당	40㎡+(847-150)×0.1=109.70㎡이상	130.00	지상
보육시설	500세대이상 40인×4.29=128.70㎡이상	350.00	지상
주안공동시설	50㎡+(847-300)×0.1=104.70㎡이상	666.29	지하
문고	300세대이상 {33㎡이상, 6석이상, 1,000궤이상}	90.00	지하
어린이놀이터	300㎡+(847-100)×1=1,047.00㎡이상	1,211.26	
주민운동시설	300㎡+{(847-500)/200}×150=560.25㎡이상	1,147.63	
관리사무소	10㎡+(847-50)×0.05=49.85㎡이상	120.00	지상
경비실	3개소	72.00	지상
휴게시설	1+(847-500)/500=1.89→2개소이상	설치함	
안내표지판	300세대 이상 설치	설치함	
근린생활시설	6㎡×847=5,082.00㎡ 이하	1,800.00	
단지내도로	6m 이상	6m 이상	12.15m

- 재건축임대주택의 규모 등 재건축 임대주택에 관한 사항(변경)

건립위치	연면적	세대수	세대규모 (건물면적,㎡)	비고	
마포구 공덕동 105-84호 임대	9,969.64	59T1	31	2,597.80	임대주택에 해당하는 면적만큼 정책을 우선 선택 (도시및주거환경정비법 제30조의2 3항: 재건축임대주택의 바닥면적 을 면면적에서 제외할 것.)
		59T2	32	2,681.80	
		84T4	34	3,801.20	
		84T5	8	889.04	
		계	105	9,969.64	

- 정비사업시행 예정시기(변경)

관리차분	구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내 사업시행인가	공덕1주택재건축 정비사업조합	145	해당없음

3. 검토보고의 요지 (한두호 전문위원)

- 본 건은 서울특별시고시 제2006-95호(2006.3.23)로 도시 및 주거환경 정비 기본계획이 수립된 곳으로, 공덕1주택재건축정비계획 및 정비구역 지정에 대하여 도시 및 주거환경정비법 제4조 제1항 규정에 의거 구의회 의견을 듣고자 제출된 것임.

- 공덕1주택재건축사업 정비계획을 보면 동 지구는 마포구 공덕동 105-84호외 420필지, 건축물 295동으로 시행면적은 58,376.2㎡이고,

제2종 및 제3종 일반주거지역으로 건축계획은 임대주택은 105세대 포함 총 847세대로 이고, 규모 별로는 59㎡ 180세대, 84㎡ 369세대, 114㎡ 138세대, 150㎡ 67세대, 170㎡ 93세대이며,

건폐율과 용적율은 각각 21.16%, 220.02% 이하이고, 지하 2층, 지상 평균 층수는 16층(최고19층)으로 입안하였음.

- 도시계획시설은 아현동 418-5번지 일원에 2,919㎡ 규모의 어린이 공원이 조성되며, 공동이용시설 중 경로당과 보육시설은 향후 노인인구 및 맞벌이 부부 증가로 인한 수요를 충족할 수 있도록 설계하는 것이 바람직하다고 판단됨.

- 당해 정비사업 구역은 마포로 인근의 교통 요충지에 위치하고, 노후불량 주택과 신축건물(다세대)이 혼재되어 있는 곳으로 공덕동 105번지 일대는 구획정리가 잘되어 있어 토지 등 소유자 약 40%가 재건축을 반대하는 의견이 있으나

재건축 기본계획으로 고시된 지역주민 50% 이상 동의를 받은 추진위원회에서 적법한 절차에 의해 사업을 추진할 경우 구에서 임의로 사업을 취소시킬 수 있는 권한은 없으므로 향후 서울시에 구역지정 신청 시 주민의견을 첨부하여 요청하는 것이 타당하다고 판단됨.

- 아울러 도시 및 주거환경 정비법 제4조 제1항 규정에 의거한 정비구역 지정의 목적은 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후불량 건축물을 효율적으로 개량하여 도시기능을 회복하는데 있는 바,

대상지 입지적 특성 및 주변여건을 고려한 합리적인 계획을 유도하여 도시경관 증진 및 쾌적한 주거환경이 조성될 수 있도록 만전을 기해야 할 것으로 사료됨.

4. 질의 및 답변요지 : 생략

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 원안채택

7. 기타 소수의견의 요지 : 없음

8. 기 타 : 없음