

## 공덕1-1 주거환경개선지구의주거환경개선정비계획변경 및정비구역변경지정을위한의견청취 심사보고서

2004. 11. .  
복지도시위원회

### 1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2004. 10. 20. 마포구청장
- 나. 회부일자 : 2004. 10. 22.
- 다. 상정일자 : 제107회 임시회 제2차 위원회(2004. 11. 3)  
상정, 심사, 원안동의

### 2. 제안설명요지 (제안설명자 : 박민구 주택과장)

#### 가. 제안이유

우리구 관내 공덕동 주거환경개선지구내 양계연립(8-44호외 4)일대에 대하여 주거환경정비사업을 위한 조합설립추진위원회로부터 정비계획의 변경 및 정비구역의 변경신청서가 접수되어 도시및주거환경정비법 제4조제1항 규정에 의거 구의회의 의견을 듣고자 하는 것임.

#### 나. 정비계획의 변경 및 정비구역 변경지정(안) 개요

- 1)정비사업명 : 양계연립 일대 주거환경개선정비사업
- 2)신청자 : 주거환경개선정비사업을 위한 조합설립추진위원회
- 3)위치 : 마포구 공덕동 8-44호외 4필지
- 4)지역·지구 : 제2종 일반주거지역(12층 이하), 주거환경개선지구
- 5)사업시행면적 : 2,257㎡(약 684평)
- 6)주거환경개선정비계획변경(안)에 관한 사항
  - 당초 주거환경개선계획 내용 : “ 공동주택용지” 로만 지정되어 있고 기타 세부사항 없음.

○ 정비계획 변경(안) 내용

- 토지이용계획(지적오차에 의한 면적변경외 변경사항 없음)

구분	면적(㎡)		구성비		비고	
	기정	변경	기정	변경		
계	36,893	36,849	100.0	100.0		
택지	소계	26,576	26,532	72.0	72.0	
	단독주택	20,798	20,798	56.4	56.4	
	공동주택	2,301	2,257	6.2	6.2	-44(지적오차)
	근린생활시설 용지	3,477	3,477	9.4	9.4	
공공시설	소계	10,317	10,317	28.0	28.0	
	녹지	556	556	1.5	1.5	
	도로	8,703	8,703	23.6	23.6	
	공영주차장	512	512	1.4	1.4	
	사회복지시설(어린이집)	454	454	1.2	1.2	
	사회복지시설( 경로당)	92	92	0.3	0.3	

- 공동주택 건립예정지 토지조서(변경사항 없음)

연번	소재지		지목	지적(㎡)	편입(㎡)	소유자		비고
	동명	지번				주소	성명	
계				2,257	2,257	마포구		
1	공덕1동	8-41	대	26	26	마포구		
2	공덕1동	8-42	대	7	7	마포구 공덕동 8-44	윤상근외23	
3	공덕1동	8-44	대	2,200	2,200	마포구		
4	공덕1동	8-66	대	16	16	마포구		
5	공덕1동	8-108	대	8	8	마포구		

- 건축물 현황 및 계획

구분	동수	층수	높이(m)	세대수	건폐율(%)	용적율(%)	연면적(㎡)	비고
기존건축물	3	3		21				
건립예정건축물	1	미정	35	30평형:33	60	200	6,471	
				22평형:15				
관련기준					60이하	200이하		

#### 다. 추진경위

- 2004.8.25 주거환경개선사업을 위한 조합설립추진위원회 승인
- 2004.9.14 주거환경개선정비계획(안) 변경신청
- 2004.9.20 주거환경개선정비계획(안) 관련부서 협의
- 2004.10.11 공람공고(마포구 공고 제2004-386호)

#### 라. 처리의견

당해 정비사업구역의 주변여건 및 쾌적한 생활환경 조성을 위한 주거환경정비 사업의 활성화 등을 감안하여 구의회의 의견청취 결과 (원안동의 등) 확인후 마포구 도시계획위원회 자문 및 심의를 받아 본 사업부지에 대해 정비계획변경 및 정비구역지정 하고자 함.

### 3. 전문위원 검토보고의 요지(김건재 전문위원)

- 0 본 건은 건설부고시 제1990-277호(1990.5.18)로 지구 지정되고 서울특별시고시 제1991-191호(1991.7.15)로 주거환경개선계획 수립 및 서울특별시마포구고시 제2004-31호(2004.4.10)로 주거환경개선 계획 변경된 공덕1-1지구 주거환경개선계획에 대하여 도시및주거 환경정비법(2003.12.31 법률제7056호)제4조제1항 규정에 의거 구의회의 의견을 듣고자 제출된 안건임.
- 0 양계연립 주거환경개선정비사업(신청자 : 주거환경개선정비사업을 위한 조합설립추진위원회)의 정비계획 변경 및 정비구역 변경지정(안) 개요를 보면 동 지구는 마포구 공덕동 8-44호 외 4필지로 사업시행 면적은 2,257㎡이고 제2종 일반주거지역(12층이하), 주거환경개선 지구로서 토지이용계획은 지적오차에 의한 면적변경 외 변경사항은 없으며, 건축물 계획은 30평형 33세대, 22평형 15세대, 건폐율과 용적율은 각각 60%이하, 200%이하로 구체적인 높이 및 층수는 주변여건 등을 고려하여 도시계획위원회 심의결과에 따르는 것으로 입안하였음.

- 0 당해 정비사업 구역은 김포공항 및 여의도를 거쳐 도심으로 연결되는 마포로와 만리재길 인근의 교통 요충지에 위치하고 있으며 동 구역내 연립주택은 '78년도에 준공되어 25년 이상 경과된 노후불량주택으로 주거환경이 매우 열악할 뿐만 아니라 구조안전 진단상 D급 판정을 받은 건물로 보수·보강작업의 근본적 한계로 주거환경 개선이 시급히 요구되는 구역임.
- 0 도시및주거환경정비법 제4조 규정에 의거한 정비구역 지정의 목적은 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량 건축물을 효율적으로 개량하여 도시기능을 회복하는데 있는 바, 대상지 입지적 특성 및 주변여건을 고려한 합리적인 계획을 유도하여 도시경관 증진 및 양호한 주거환경이 조성될 수 있도록 만전을 기해야 할 것으로 사료됨.

#### 4. 질의 및 답변요지

- 질의요지(김순금 위원) : 본사업은 기존 21세대에서 48세대로 건축하는 것인데 정확한 용적율은?
- 답변요지(박민구 주택과장) : 총수와 용적율은 미확정된 상태임.
- 질의요지(이천규 위원) : 민원숙원사업 해결에 감사함을 표하고 기간이 15년정도 걸린 사업인 만큼 사업이 빨리 추진될 수 있도록 노력해 주기 바람.
- 답변요지(박민구 주택과장) : 최대한 노력하겠음.

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 원안동의

7. 기타 소수의견의 요지 : 없음

8. 기 타 : 없음

## 공덕1-1 주거환경개선지구의 주거환경개선정비계획 변경 및 정비구역 변경지정을 위한 의견청취

의안 번호	
----------	--

제출년월일 : 2004. 10.

제 출 자 : 마포구청장

**1. 건 명 : 공덕1-1 주거환경개선지구 내 양계연립(8-44호외 4)에 대한 주거환경개선정비계획의 변경 및 정비구역 변경지정에 따른 의견 청취**

### 2. 상정사유

우리구 관내 공덕동 주거환경개선지구내 양계연립(8-44호 외 4) 일대에 대하여 주거환경정비사업을 위한 조합설립추진위원회로부터 정비계획의 변경 및 정비구역의 변경 신청서가 제출되어 도시및주거환경정비법 제4조제1항 규정에 의거 구의회의 의견을 듣고자 하는 것임

### 3. 정비계획의 변경 및 정비구역 변경지정(안) 개요

가. 정비사업명 : 양계연립 일대 주거환경개선정비사업

나. 신 청 자 : 주거환경개선정비사업을 위한 조합설립추진위원회

다. 위 치 : 마포구 공덕동 8-44호외 4필지

라. 지역 · 지구 : 제2종 일반주거지역(12층이하), 주거환경개선지구

마. 사업시행면적 : 2,257㎡

바. 주거환경개선정비계획변경(안)에 관한 사항

○ 당초 주거환경개선계획 내용

: “공동주택용지”로만 지정되어 있고 기타 세부계획이 없음

○ 정비계획 변경(안) 내용

- 토지이용계획(지적오차에 의한 면적변경 외 변경사항 없음)

구 분	면 적(㎡)		구 성 비		비 고	
	기 정	변 경	기 정	변 경		
계	36,893	36,849	100.0	100		
택 지	소 계	26,576	26,532	72.0	72.0	
	단독주택	20,798	20,798	56.4	56.4	
	공동주택	2,301	2,257	6.2	6.2	-44 (지적오차)
	근린생활시설 용지	3,477	3,477	9.4	9.4	
공 공 시 설	소 계	10,317	10,317	28.0	28.0	
	녹 지	556	556	1.5	1.5	
	도 로	8,703	8,703	23.6	23.6	
	공영주차장	512	512	1.4	1.4	
	사회복지시설(어린이집)	454	454	1.2	1.2	
	사회복지시설(경로당)	92	92	0.3	0.3	

- 공동주택 건립예정지 토지조서(변경사항 없음)

연번	소재지		지목	지적(㎡)	편입(㎡)	소유자		비고
	동명	지번				주 소	성 명	
계				2,257	2,257			
1	공덕1동	8-41	대	26	26	서울특별시 마포구		
2	공덕1동	8-42	대	7	7	서울특별시 마포구		
3	공덕1동	8-44	대	2,200	2,200	마포구 공덕동 8-44	윤상근외23	
4	공덕1동	8-66	대	16	16	서울특별시 마포구		
5	공덕1동	8-108	대	8	8	서울특별시 마포구		

- 건축물 현황 및 계획

구분	동수	층수	높이 (m)	세대수	건폐율 (%)	용적율 (%)	연면적 (㎡)	비고
기존건축물	3	3		21				
건립예정건축물	1	미정	35	30평형 : 33	60	200	6,471	
				22평형 : 15				
관련기준					60이하	200이하		

※ 구체적인 높이 및 층수는 주변여건 등을 고려하여 도시계획위원회 심의결과에 따름

#### 4. 추진경위

- 2004. 8. 25 주거환경개선사업을 위한 조합설립추진위원회 승인
- 2004. 9. 14 주거환경개선정비계획(안) 변경신청
- 2004. 9. 20 주거환경개선정비계획(안) 관련부서 협의
- 2004. 10. 11 공람공고(마포구 공고 제2004-386호)

#### 5. 관련부서 협의 및 공람공고 결과

- 관련부서 협의내용

연 번	기관(부서)명	협 의 결 과	검토의견
1	서부수도사업소	설치기준 홍보	인가시 재협의
2	서울도시가스	배관매설공사후 공급가능	
3	가좌전화국	의견없음	
4	서부교육청	사업시행인가시 재협의	
5	한국전력서부지점	사업주체 결정후 재협의	
6	서울시주거정비과	주거환경개선계획은 개별 필지별로 건축계획에 대한 세부적인 사항까지 수립하는 것은 아니며, 개별 법령 등에서 정한 바에 따라 건축허가 또는 사업승인 등을 받아 토지 또는 건축물 소유자가 주택 및 복리시설을 설치 할 수 있음	정비계획에서는 건축계획을 수립하여야 함.
7	재무과	의견없음	인가시 재협의
8	공원녹지과	의견없음	
9	토목과	의견없음	
10	치수과	의견없음	
11	건축과	의견없음	
12	도시관리과	의견없음	
13	교통행정과	교통영향평가 대상은 아니며, 교통안전시설물 설치관련 사항은 상세계획 수립후 건축허가 협의시 재검토가 필요함	
14	교통지도과	의견없음	
15	청소환경과	환경영향평가 대상 아님	
16	지적과	사업시행인가시 재협의	
17	공덕1동사무소	의견없음	

○ 공람공고 등 주민의견청취 내용

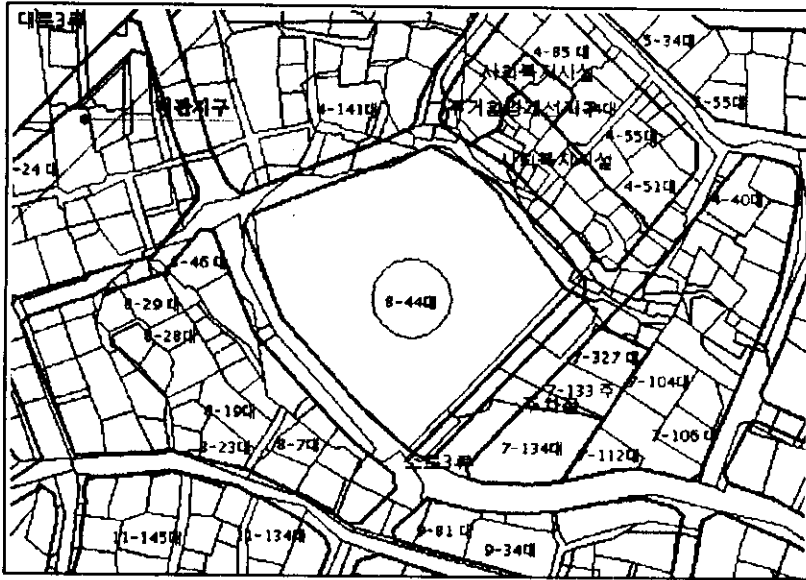
- 공람기간 : 2004. 10. 11 ~ 2004. 10. 25
- 공고방법 : 구보, 시보 및 마포구청 홈페이지
- 이해관계인 공람의견 : 제출자 없음.

6. 처리의견

당해 정비사업구역의 주변여건 및 쾌적한 생활환경 조성을 위한 주거환경정비 사업의 활성화 등을 감안하여 구의회에서 원안가결(의견청취)되면 마포구 도시계획위원회 자문 및 심의를 받아 당해 정비계획변경 및 정비구역지정 하고자 함.



○ 도시계획도 (공덕동 8-44번지 일대)



○ 사업부지 전경

