

합정3 도시환경정비구역 지정 및 정비계획 수립을 위한 의견청취의 건 심사보고서

2008. 4. 17.

복지도시위원회

1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2008. 4. 3. 마포구청장

나. 회부일자 : 2008. 4. 4.

다. 상정일자 : 제135회 임시회 제2차 위원회(2008. 4. 17)
상정, 심사, 원안채택

2. 제안설명요지 (제안설명자 : 김성보 도시계획과장)

가. 제안이유

서울특별시 도시·주거환경정비기본계획에 결정된 합정3 도시환경정비 예정구역을 도시환경정비구역지정 및 정비계획 수립을 위하여 도시 및 주거환경정비법 제4조 제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 듣고자 하는 것임.

나. 주요요지

○ 대상지

- 위치 : 서울특별시 마포구 합정동 384-1번지 일대

- 시행면적 : 10,544.9㎡ (대지 : 8,696.2㎡, 공공용지 : 1,848.7㎡)

○ 도시계획사항

- 도시환경정비예정구역/제3종일반주거지역, 일반상업지역/중심자일반미관지구

○ 추진경위

- 2003.11.18 : 합정균형발전촉진지구 지정
- 2005.05.06 : 합정균형발전촉진지구 개발기본계획 승인(계획관리3,4구역)
- 2007.01.16 : 도시환경정비구역지정 주민제안서 제출
- 2007.07.12 : 합정균형발전촉진지구 개발기본계획 변경 승인(계획정비3구역)
- 서울시 고시 제2007-1244호
- 2007.08.23 : 서울특별시 도시주거환경정비기본계획 변경고시(합정3도시환경정비(예정)구역)
- 서울시 고시 제2007-291호
- 2007.11.29 : 합정3 도시환경정비구역지정 및 정비계획 제안서 접수
- 2007.12.05 : 관련부서 및 유관기관협의
- 2008.03.31 : 제안서 취하 (계획안 변경)
- 2008.04.01 : 합정3 도시환경정비구역지정 및 정비계획 제안서 재접수

다. 입안내용

○ 대상지

- 사업의명칭 : 합정3구역 도시환경정비사업
- 시 행 구역 : 마포구 합정동 385-1번지 일대

○ 구역지정내용

신설	합정3 도시환경 정비구역	8,696.2	76,000 이하	60.00 이하	400 이하	37층/6층	130m 이하	공동주택, 판매시설, 노유자시설, 문화·집회시설
----	---------------------	---------	--------------	-------------	-----------	--------	------------	-------------------------------------

○ 용도지역 결정(변경)계획

제3종일반주거지역	10,024.8	감)10,024.8	0	-	-
준주거지역	-	증)10,024.8	10,024.8	95.1	-
일반상업지역	520.1	-	520.1	4.9	-
합 계	10,544.9	-	10,544.9	100.0	-

○ 토지이용계획

계		10,544.9	100.00	-
정비 기반 시설	소계	1,848.7	17.5	-
	도로	1,316.8	12.5	-
	공공공지	531.9	5.0	1개소
대지(획지)		8,696.2	82.5	-

○ 건축개요

대지위치	서울시 마포구 합정동 384-1번지 일대		
사업 대지면적	시행면적	10,544.9㎡	
	대지면적	8,696.2㎡	
	정비기반시설	1,848.7㎡	
주요 용도	공동주택(65.50%) / 판매시설(29.37%) / 노유자시설(보육시설:0.88%) / 문화 및 집회시설(창작복합예술문화시설 : 4.25%)		
세대수	178세대 (38평형:48세대, 46평형:37세대, 52평형:37세대, 53평형:18세대, 64평형:36세대, 92평형:2세대)		
건축면적	5,074.13㎡		
연면적	지하층 연면적	39,591.38㎡	
	지상층 연면적	35,433.93㎡ (용적률 산정용 면적 : 34,783.93㎡)	
	합계	75,025.31㎡	
층수(높이)	지상3층 / 지하6층(높이:129.9m)		
구분	계획	법정	
건폐율	58.35%	60.00% 이하	
용적률	399.99%	400.00% 이하	
공개공지	618.73㎡(7.11%)	608.73㎡(7.00%)	
조경면적	1,403.57㎡(16.14%)	1,304.43㎡(15.00%)	
주차대수	646대	517대	
비고	-	-	

○ 공고개요

- 사업의 명칭 : 합정3도시환경정비구역 지정 및 정비계획수립
- 게재 방법 : 구보 및 구 홈페이지
- 공 랑 기 간 : 2008.04.03 ~ 2008.04.17(14일간)

3. 검토보고의 요지 (한두호 전문위원)

- 본 건은 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획에 결정된 합정3 도시 환경정비에정구역에 대하여 정비계획을 수립하여 정비구역지정을 신청하고자, 도시 및 주거환경정비법 제4조 제1항의 규정의 의거 구의회의 의견을 청취하고자 제출된 것임.
- 입안 주요내역을 보면 합정균형발전촉진지구 합정3구역은 마포구 합정동 384-1일대 10,544.9㎡로 도시계획상 제3종 일반주거지역, 일반 상업지역 및 중심지·일반미관지구를 준주거지역, 일반상업지역으로 용도지역 변경결정을 하고 동구역을 합정3 도시환경정비구역으로 지정하고자 하는 것임.
- 도시계획시설 설치계획을 보면 도시환경정비구역 계획 수립 시 대상지와 이면도로의 원활한 진입 및 교통환경개선을 위하여 기존 합정로변으로 완화차로를 확보하는 등 이면도로 확폭 및 구역내 현황도로를 폐지하였으며, 공공공지 지하에 지하도로를 신설하여 합정역 및 합정2 지구로의 접근을 용이하게 하였으며,
- 건축시설계획을 보면 주요용도는 공동주택, 판매시설, 노유자시설, 문화 및 집회시설이며, 연면적은 75,025.31㎡이고 층수(높이)는 지상37층 지하6층(129.9m)로 건폐율은 58.35%, 용적을 399.99%, 조경면적 1,403.57㎡(16.14%)로 서울시 기본계획에 적정하게 계획되었으나, 도시계획시설 계획 중 공공공지를 소공원으로 변경하여 공중의 보건·휴양·놀이 등 사회시설을 설치하여 다양한 공간활용이 되도록 조성하는 것이 바람직하며,

- 건축계획에 주택규모는 총178세대로 126㎡이상 271㎡이하로 규모가 대형이므로 소형규모도 포함 규모를 다양화해야 하며,
- 보육시설은 지하1층에 창작복합예술문화시설은 지상1층에 계획하고 있는데 「영유아보육법시행규칙」 [별표1]에 의하면 보육실은 건축법령상의 층수와 관계없이 사실상의 1층(당해층 4면의 100분의 80이상이 지상에 노출)에 설치하여야 한다라고 규정되어 있으므로 보육실을 지상1층 문화 및 집회시설 일부와 교환하여 지상1층에 위치하는 것이 타당하다고 봄.

4. 질의 및 답변요지 : 생략

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 원안채택

7. 기타 소수의견의 요지 : 없음

8. 기 타 : 없음 .