

공덕제6주택재개발 정비계획의 수립 및 정비구역 지정을 위한 의견청취의 건 심사보고서

2009. 7. 3.

복지도시위원회

1. 심사경과

가. 발의일자 및 발의자 : 2009. 6. 12. 마포구청장

나. 회부일자 : 2009. 6. 16.

다. 상정일자 : 제146회 제1차 정례회 제3차 위원회(2009. 7. 3)

상정, 심사, 원안채택

2. 제안설명 요지 (제안설명자 : 박도식 주택과장)

가. 제안이유

공덕제6주택재개발 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 듣고자 하는 것임

나. 구역현황 및 추진경위

◦ 구역현황

- 위 치 : 마포구 공덕동 119 일대
- 면 적 : 11,346.93㎡ (국공유지 : 1,985.93㎡, 사유지 : 9,361.00㎡)
- 건물수 : 63동 (유허가 : 45동, 무허가 : 18동)
- 가구수 : 106가구 (가옥주 : 55가구, 세입자 : 51가구)

◦ 추진경위

- 2004. 6. 25 : 서울특별시 도사주거환경정비기본계획고시(제2004-204호)
- 2004. 7. 20 : 조합설립추진위원회 승인
- 2007. 10. 30 : 주택재개발정비계획수립 및 정비구역지정 입안 요청서 제출
- 2009. 5. 21 : 주민 공람·공고
- 2009. 6. 8 : 주민설명회

다. 정비구역지정에 관한 계획

- 정비사업의 명칭 : 공덕제6주택재개발정비사업
- 정비구역 위치 및 면적

지정구분	사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면적(m ²)	비고
신 구	주택 재개발사업	공덕제6주택재개발 정비구역	서울특별시 마포구 공덕동 119번지 일대	11,346.93	

◦ 용도지역계획

구 분	면 적(m ²)			비 고
	기 정	변 경	변 경 후	
합 계	11,346.93	-	11,346.93	높이완화
주거지역 제2종일반주거지역(12층)	11,346.93	-	11,346.93	

◦ 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(m ²)	비 율(%)	비 고
정비기반 사 설	소 계	2154.69	18.99	-
	도로	813.21	7.17	-
	소 공 원	1,341.48	12.82	-
택 지 (획 지)	소 계	9,192.24	81.01	-
	택지 (획지)	9,192.24	81.01	공동주택 부지
계		11,346.93	100.00	-

◦ 도시계획시설의 설치에 관한계획

1)도 로

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점			
기정	소로	3	129	6	국지 도로	일반 도로	145	중로 3-312 호선	공덕동 460-2	-	-	
변경	소로	3	129	6~8	국지 도로	일반 도로	145 (35)	중로 3-312 호선	공덕동 460-2	-	-	구역내 일부확폭 ()는구역내임
기정	중로	3	312	12	집산 도로	일반 도로	220	광로 3-293	공덕동 119-41	-	-	
변경	중로	3	312	12~1 6	국지 도로	일반 도로	220 (40)	광로 3-293	공덕동 119-41	-	-	구역내 일부확폭 ()는구역내임
신설	소로	3	A	6	국지 도로	일반 도로	21	공덕동 118-28	공덕동 120-28	-	-	

2)공 원

구분	시설의 종류		위치	면적(m ²)			비고
	명칭	세분류		기정	증(감)	변경후	
신설	공원	소공원	공덕동 118-19번지 일대	-	증)1,341.48	1,341.48	-

3)공공공지

구분	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초결정일	비고
			기정	증(감)	변경후		
폐지	공공 공지	공덕동 460-3번지일대	282.40	감)282.40	-	마포구 고시 2002-2	-

◦ 공동이용시설 설치계획

구분		계획(㎡)	비고
공동이용시설	관리사무실	100.00	$10\text{㎡} + (164\text{세대} - 50\text{세대}) \times 0.05 = 15.70\text{㎡}$
	경로당	180.00	$40\text{㎡} + (164\text{세대} - 150\text{세대}) \times 0.1 = 41.40\text{㎡}$
	주민공동시설	200.00	$50\text{㎡} + (164\text{세대} - 300\text{세대}) \times 0.01 = 48.64\text{㎡}$
	어린이놀이터	500.00	$300\text{㎡} + (180\text{세대} - 100\text{세대}) \times 1.0 = 364.00\text{㎡}$
	보육시설 및 문고	-	500세대 이상 설치
	주민운동시설	-	500세대 이상 설치

◦ 건축물의 주용도, 건폐율, 용적률, 높이에 관한 계획

1) 기본방향

- 가) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 규제 범위 내에서 계획수립 원칙
- 나) 대상지 입지특성 및 주변여건을 고려한 합리적인 계획수립
- 다) 기존 도시기반시설의 용량 고려

2) 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획

결정구분	구역구분		지구 또는 획지 구분		위치	연면적(㎡)	주용도	건폐율(%)	용적률(㎡)	층수(층)		
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)								
신설	공덕제6주택재개발정비사업	11,346.93	택지(획지)	9,192.24	공덕동 119번지 일대	30,134.16 (지하연면적 포함)	공동주택 및 부대복리시설	27.10	227.07	최고 : 17층 이하		
주택의 규모 및 규모별 건설비율			구분	전용면적(㎡)	세대수(세대)	비율(%)	비고					
			계				164	100	◦ 국민주택건립비율 : 총건설 세대수의 80% 이상			
			85㎡이하	84.98	136	82.93	◦ 임대주택 : 해당사항 없음					
			85㎡초과	117.83	28	17.07	(계획세대 : 200세대미만)					
건축물의 건축선에 관한 계획			◦ 해당사항 없음									

3) 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		지구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		개	준치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	공덕제6 주택재개발 정비사업	11,346.93	택지 (획지)	9,192.24	공덕동 119번지 일대	63	-	-	63	-	

◦ 도시경관, 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
도시경관	- 주변지역의 스카이라인을 고려한 층수계획 - 조망형 경관분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관형성 유도	-
환경보전	- 단지내 보도 및 광장 등은 자연상태의 토양으로 유지하거나 투수성 포장재 사용 - 녹지면적 확보로 동·식물의 바이오톱 공간 마련 - 청정연료 사용과 에너지 절약형 단지조성	
재난방지	- 화재 : 건축법의 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 - 수해 : 지구 내부로의 유입을 최소화 억제 - 교통 : 재해시 소방도로로서의 기능수행이 가능하도록 내부동선 체계구축	-

◦ 정비사업시행 예정시기

시행방법	시행예정시기	사업시행예정차	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	중수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
관리처분방식	사업시행인가 일로부터 4년이내	공덕제6구역 주택재개발 정비사업조합	증)58세대	이상없음	

- 임대주택의 건설에 관한 사항
 - 해당사항없음 (계획세대 : 200세대미만)

◦ 정비구역 주변의 교육의 교육환경 보호에 관한 계획

구분		계획내용	비고								
교육 환경 보호	공사시	<ul style="list-style-type: none"> - 소음진동 규제법 제23조의 규정에 따라 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업자 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제 - 향타기, 굴삭기 등 발생소음이 크고 이동성이 낮은 건설기계의 경우 건설 기계에 근접하여 이동식 방음벽 또는 방음커버 등을 활용함으로써 소음저감 효과를 높임 <p style="text-align: center;"><공사장내 소음 규제기준></p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>아침,저녁 (05:00~08:00) (18:00~22:00)</th> <th>낮 (08:00~18:00)</th> <th>밤 (22:00~05:00)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>공사장내</td> <td>65dB</td> <td>70dB</td> <td>55dB</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> · 공사장내 소음·진동 관리지침서 - 학교는 공휴일에 한하여 -5dB을 규제기준치에 보정함 - 방음벽을 학교 주변에 설치하여 소음저감 효과를 높임 - 등·하교시 안전한 통학로가 확보되도록 임시 통학로 설치 - 공사에 따르는 분진등의 피해를 방지하기 위하여 살수장치 설치등의 조치를 강구 	구분	아침,저녁 (05:00~08:00) (18:00~22:00)	낮 (08:00~18:00)	밤 (22:00~05:00)	공사장내	65dB	70dB	55dB	
	구분	아침,저녁 (05:00~08:00) (18:00~22:00)	낮 (08:00~18:00)	밤 (22:00~05:00)							
공사장내	65dB	70dB	55dB								
운영시	<ul style="list-style-type: none"> - 학생들의 원활한 통학로가 확보될 수 있도록 계획도로의 인도등을 설치 - 학교주변구역임을 표지판등으로 공지하고 경적 등의 피해가 발생되지 않도록 하며 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보 - 재개발사업으로 공급되는 근린생활시설에는 학생들에게 유해한 시설은 가급적 지양하고, 철저히 계획·관리 										

3. 검토보고의 요지 (이국환 전문위원)

- 본 건은 공덕제6주택재개발 정비계획의 수립 및 정비구역 지정을 위하여 도시 및 주거환경정비법 제4조 제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 청취하고자 제출된 건임.

- 공덕제6주택재개발 지역은 2004. 6. 25 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획에 고시되었고, 2004. 7. 20 승인 된 조합설립추진위원회가 정비계획 수립 및 정비구역지정 입안 요청서를 제출하여 2009. 5. 21일 부터 6월 22일까지 33일간 주민설명회 및 주민 공람·공고를 마쳤으며, 구역현황은 공덕동 119번지일대 11,346.93㎡, 106가구로 가옥주 55가구, 세입자 51가구이며 대상지는 노후불량 주택이 밀집된 지역으로 합리적이고 효율적인 토지의 이용과 도시의 건전한 발전을 도모하고 서민의 주택보급 및 열악한 주거환경을 개선하여, 주거생활의 질을 향상시키고 지역의 균형 발전 및 도시기능을 회복하기 위하여 재개발사업이 절실히 요구 되는 지역임.
- 사업계획 중 도시계획시설의 설치를 보면 소공원 1,341.48㎡을 신설 하여 주민의 휴식 및 정서함양을 도모하도록 하였으며, 공동이용시설의 설치를 보면 사회복지시설로 경로당과 어린이놀이터를 신설하여 노인 문제와 주민의 보육욕구를 충족하도록 하였음.
- 건축계획의 건립세대 수는 164세대이며, 주택규모별 건설비율은 국민 주택 규모인 85㎡이하가 총 건설 세대수의 80%이상으로 하고 건폐율 27.10%, 용적율 227.07%, 최고층수 17층 이하로 도시 및 주거환경 정비법에 적합하게 계획되어 있음.
- 정비계획 수립대상 정비구역 지정 요건은 서울특별시 도시 및 주거환경 정비 조례에서 노후·불량건축물 비율 66.7% 이상으로 본 대상지는 전체 건축물 63동 중 85.72%인 54동이 노후·불량 건축물이므로 정비구역 지정 요건을 충족하고 있음.

- 아울러 도시 및 주거환경 정비법 제4조 제1항의 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 조성 될 수 있도록 사업추진에 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