

신공덕제5주택재개발구역정비계획및정비구역 변경지정을위한의견청취의건 심사보고서

2004. 2. 2

복지도시위원회

1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2004. 1. 20. 마포구청장

나. 회부일자 : 2004. 1. 20.

다. 상정일자 : 제101회 임시회 제2차 위원회(2004. 2. 2)

상정, 심사, 원안동의

2. 제안설명요지 (제안설명자 : 박민구 주택과장)

가. 제안이유

우리구 신공덕동 49-3일대 신공덕 제5주택재개발구역의 정비계획 및 정비구역을 변경지정하고자 도시및주거환경정비법제4조제1항에 의거 구의회 의견청취를 돌고자 하는 사항임.

나. 주요골자

- 정비사업의 명칭 : 신공덕제5구역 주택재개발사업
- 대지위치 : 신공덕동 49-3외 175필지
- 지역-지구 : 제3종일반주거지역-중심지미관지구
- 변경사항
 - 정비구역위치 및 면적

구분	위치	면적(㎡)		변경 사유
		기정	변경	
변경	신공덕동 49-3일대	14,300	14,327.7(증 27.7)	사업지의 측량결과에 의한 면적 정정 및 건축시설계획변경

- 도시계획시설의 설치에 관한 계획

· 도로

구분	규모				기능	면적 (㎡)	연장 (m)	기점	종점	사용형태	비고
	동급	구별	번호	폭원(m)							
기정	소로	3	1	6	국지 도로	200	40.8	신공덕동 118-1	신공덕동 65-1	일반도로	면적 (중) 11㎡
변경	소로	3	1	6	국지 도로	211	40.8	신공덕동 118-1	신공덕동 65-1	일반도로	

· 녹지

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	녹지	경관녹지	신공덕동 148-109외 15필지	580	(중)30	610	

· 건축시설에 관한 계획

구분	지구구분		획지구분		위 치	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	층수	면적(㎡)	비고
	영칭	면적(㎡)	영칭	면적(㎡)								
기정	신공덕 제5구역	14,300	계	13,520	신공덕동 49-3일대	공동주택 (분양)	25이하	220이하	64.50이하	18층이하	-	
			택지1	13,190								
			택지2	330								
변경	신공덕 제5구역	14,327.7	계	13,506.7	신공덕동 49-3일대	공동주택 (분양)	25이하	220이하	700이하	25층이하	40,000	높이상장 방 법 은 건축법령 에 따름
			택지1	13,171.7								
			택지2	335								
주택의 규모 및 규모별 건설비율			- 분양주택의 최대규모 : 전용면적 115㎡이하 - 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율 : 총건설세대수의 80%이상 - 전용면적 60㎡이하 규모의 건설비율 : 총건설세대수의 40%이상									
임대주택을 건설하지 않는 경우 그 사유			- 인접주변 재개발 공공 임대아파트에 수용예정 (마포구 관내 재개발구역 및 인접구 관내 재개발구역내 수용)									
건축시설의 건축선에 관한 계획			- 주택법에 의한 소정거리 확보									

- 정비사업시행 예정시기 : 구역지정고시일로부터 4년 이내

- 정비사업의 시행방법 : 주택재개발사업

3. 전문위원 검토보고의 요지(김건재 전문위원)

- 신공덕제5주택재개발구역은 서울시고시 제2001-50호(2001.3.2)로 주택재개발구역 지정 및 마포구고시 제2001-19호(2001.3.12)로 지적승인되고 2002.7.15 주택재개발조합 설립인가된 구역으로서 건축시설계획 변경 등으로 정비계획 및 정비구역 변경지정코자 도시 및 주거환경정비법(2003.12.31 법률제7056호) 제4조제1항에 의거 구의회 의견을 청취하고자 제출한 안건임.
- 주요입안 내용을 보면 사업지의 측량성과에 의한 면적정정 및 건축시설 계획변경에 따라 시행면적은 14,327.7㎡(증27.7㎡)로 하고, 도시계획시설의 설치에 관한 계획 중 도로와 녹지의 면적은 각각 211㎡(증11㎡), 610㎡(증30㎡)로 하며, 건축시설에 관한 계획 중 높이와 층수는 각각 70m이하, 25층 이하로 입안하려는 것임.
- 사업지는 마포로와 지하철 5,6호선이 교차하는 공덕동로타리에 인접하고 인근 재개발사업이 완료된 도화동 현대, 삼성아파트와 신공덕동 1,2,3지구 삼성아파트 단지 인근에 위치하고 있으면서도 재개발사업의 지연으로 도시 및 주거환경 개선이 시급한 실정임.
- 본 건에 대한 공람공고 실시 결과 제출된 의견은 없었으나 도시계획안건 등에 대한 자치구 관련부서 협의(또는 주민의견 청취기간 중)와 동시에 서울시 관련 부서 협의를 실시하여 입안단계부터 서울시 의견을 반영하여 민원처리 기간을 단축키로 한 서울시 방침(도시58410-3632호)에 따라 서울시 관련 부서의 협의를 거친 결과, 기존 18층 이하의 높이 계획을 25층 이하로 하는 경우 지리적특성으로 인한 위압경관이 형성될 우려가 있으므로 당초 건축물 높이 계획(18층이하)으로 유도하는 것이 바람직하다는 의견과 도시관리의 형평성을 고려하여 건축물 높이계획(77m)의 하향조정이 바람직한 것으로 서울시 관계부서에서 의견을 제시한 바 있으나, 건축물

층수는 개방강 확보 및 도시미관 등을 고려하여 25층이하로 입안 하였음.

또한 당해 지역은 영종도 신공항 철도노선과 경의선 복선전철 예정 구간에 근접한 구역으로서 향후 철도건설 공사 및 열차 운행시 소음·진동 등에 의한 민원이 제기되지 않도록 제반 문제점을 충분히 검토하여 사업을 추진해야 할 것으로 판단됨.

4. 질의 및 답변요지

- 질의요지(이천규 위원) : 면적이 약 27㎡ 증가했는데 이유는?
- 답변요지(박민구 주택과장) : 특별한 사유가 있는 것은 아니고 단지 측량의 오차부분임
- 질의요지(이천규 위원) : 철도변이라 소음공해 민원발생이 우려되는데 시공시 이런 민원이 발생하지 않도록 최선을 다하기 바람.
- 답변요지(박민구 주택과장) : 철도가 기 존치되어있는 상태에서의 공사이므로 방음벽설치 등 민원소지 제거에 최선을 다하겠음
- 질의요지(김순금 위원) : 공람공고시 주민제출은 의견은 있었는가?
- 답변요지(박민구 주택과장) : 조합측의 의견 반영사항이어서 의견제출 없었음.
- 질의요지(김순금 위원) : 아파트 32평형과 35평의 전용면적은 같은가?
- 답변요지(박민구 주택과장) : 전용면적은 같음

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 원안동의

7. 기타 소수의견의 요지 : 없음

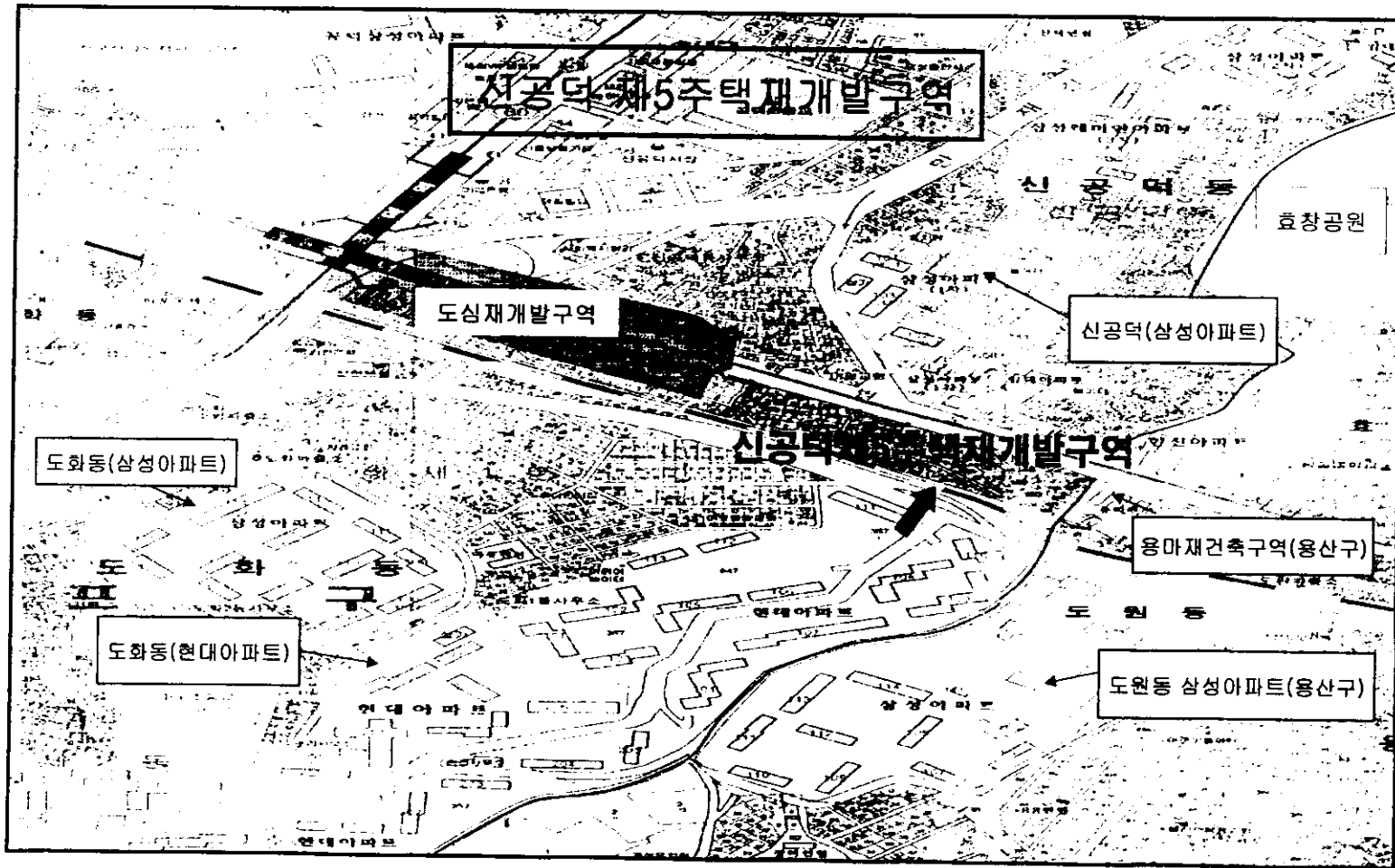
8. 기 타 : 없음

신공덕 제5주택재개발구역 정비계획 및 정비구역 변경지정
의견청취 의 (건)

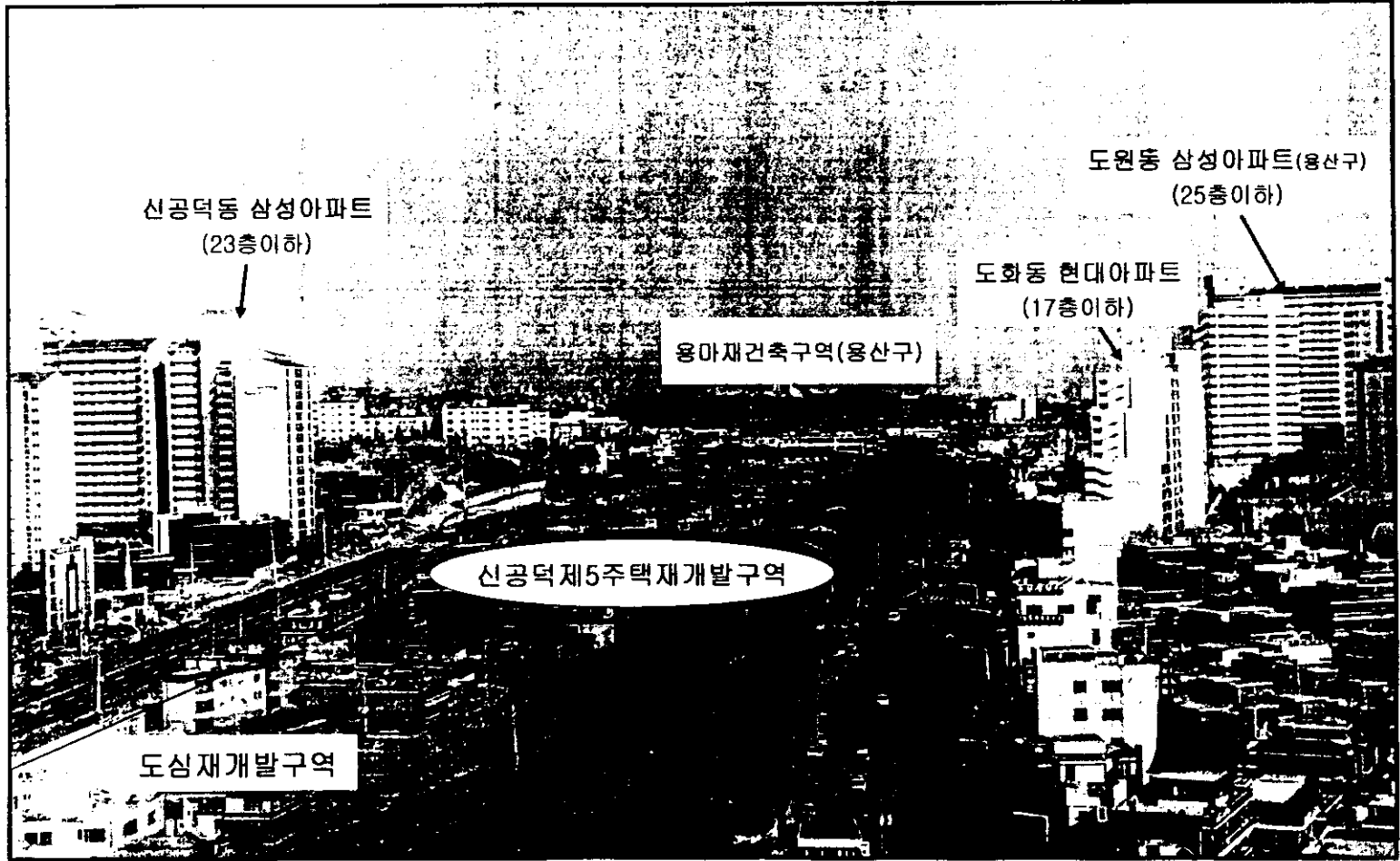


도 시 관 리 국
(주 택 과)

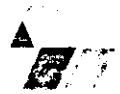
*** 위치도 ***



＊ ＊ 현 장 사 진 ＊ ＊



* * 추진경위 * *



- 2001. 3. 2 : 주택재개발구역지정(서울시고시제2001-50호)
- 2002. 7.15 : 주택재개발조합설립인가
- 2003. 3.25 : 주택재개발구역변경지정 신청(조합→구)
 - 건축계획 변경(탑상형→판상형) 등 신청
- 2003. 7.31 : 2003년 제9차 서울시도시계획위원회 지적사항 보완(시→구)
 - 개방감을 확보하고 미관이 고려되는 대안을 제시
 - 백범로에서 조망하는 조감도 작성
- 2003. 9.24 : 주택재개발구역변경결정 및 사업계획변경결정신청(조합→구)
- 2003.12. 1 ~ 12. 15 : 공람공고(15일간)

*** * 사 업 개 요 (총괄) * ***

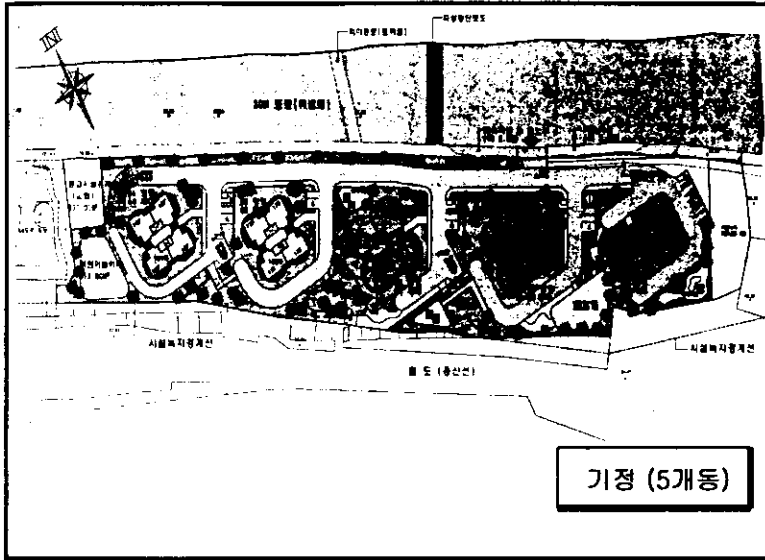
사 업 명		신공덕제5구역 주택재개발사업								
사 업 장 위 치		서울특별시 마포구 신공덕동 49-3호 외 175필지(도화동 1-276호 외 38필지)								
지 역 지 구		제3종일반주거지역, 중심지 미관지구								
구 역 현 황		가 정			변 경					
		구역면적	14,300.00M ² (4,325.73평)			구역면적	14,327.70M ² (4,334.11평)			
		공공시설 면 적	계	780.00M ² (235.95평)		공공시설 면 적	계	821.00M ² (248.35평)		
			일반도로 6M	200.00M ² (60.50평)			일반도로 6M	211.00M ² (63.83평)		
			녹 지 시 설	580.00M ² (175.45평)			녹 지 시 설	610.00M ² (184.52평)		
		택지면적	13,520.00M ² (4,089.80평)			택지면적	13,506.70M ² (4,085.76평)			
				택 지 1 (조합, 분양 아파트 단지)		택 지 2 (종교 용지: 교회)		택 지 1 (조합, 분양 아파트 단지)		택 지 2 (종교 용지: 교회)
				13,190.00M ² (3,989.95평)		330.00M ² (99.83평)		13,171.70M ² (3,984.42평)		335.00M ² (101.34평)
건 축 면 적		2,291.12M ² (693.06평)			2,899.60M ² (877.13평)			관 련 법 적 용		
면 적 적	소 계	41,776.89M ² (12,637.45평)			39,669.92M ² (12,000.10평)					
	지 상 면 적	29,002.93M ² (8,773.35평)			28,956.76M ² (8,759.38평)					
	지 하 면 적	12,773.96M ² (3,864.10평)			10,713.16M ² (3,240.72평)					
건 폐 율		18.00%(25.00%이하)			22.01%(25.00%이하)					
용 적 율		219.89%(220.00%이하)			219.84(220.00%이하)					
층 수		지하2층~지상15,17층 (64.5m)			지하2층~지상25층 (70m이하)					

* * 변동내역(건축계획) * *

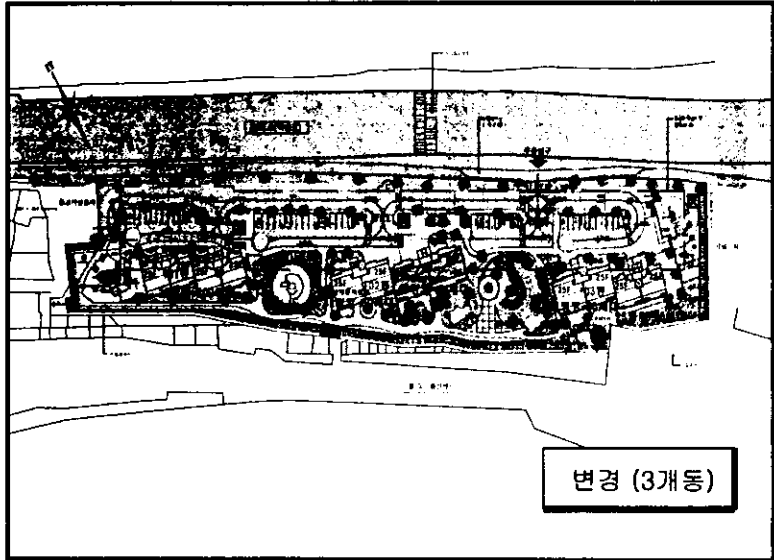


	기 정		변 경		증 감 내 역
	구역현황	구역면적	14,300.00M ² (4,325.73평)	구역면적	14,327.70M ² (4,334.11평)
제외면적		780.00M ² (235.95평)	제외면적	821.00M ² (248.35평)	41.00M ² (12.4평)
택지면적		13,520.00M ² (4,089.78평)	택지면적	13,506.70M ² (4,085.76평)	-13.30M ² (-4.02평)
건축면적	2,291.12M ² (693.06평)		2,899.60M ² (877.13평)		608.48M ² (184.07평)
연면적	41,776.89M ² (12,637.45평)		39,669.92M ² (12,000.10평)		-2106.97M ² (-637.35평)
건폐율	18.00%(25.00%이하)		22.01%(25.00%이하)		4.01%(25.00%이하)
용적율	219.89%(220.00%이하)		219.84%(220.00%이하)		-0.05%(220.00%이하)
총 수	지하2층~지상15,17층, 건축높이 64.5m		지하2층~지상25층 건축높이 70m이하		지상15,17층 ----- 25층 건축높이 64.5m --- 70m이하

＊＊ 변동내역(건축물 배치및 평형) ＊＊



기정 (5개동)

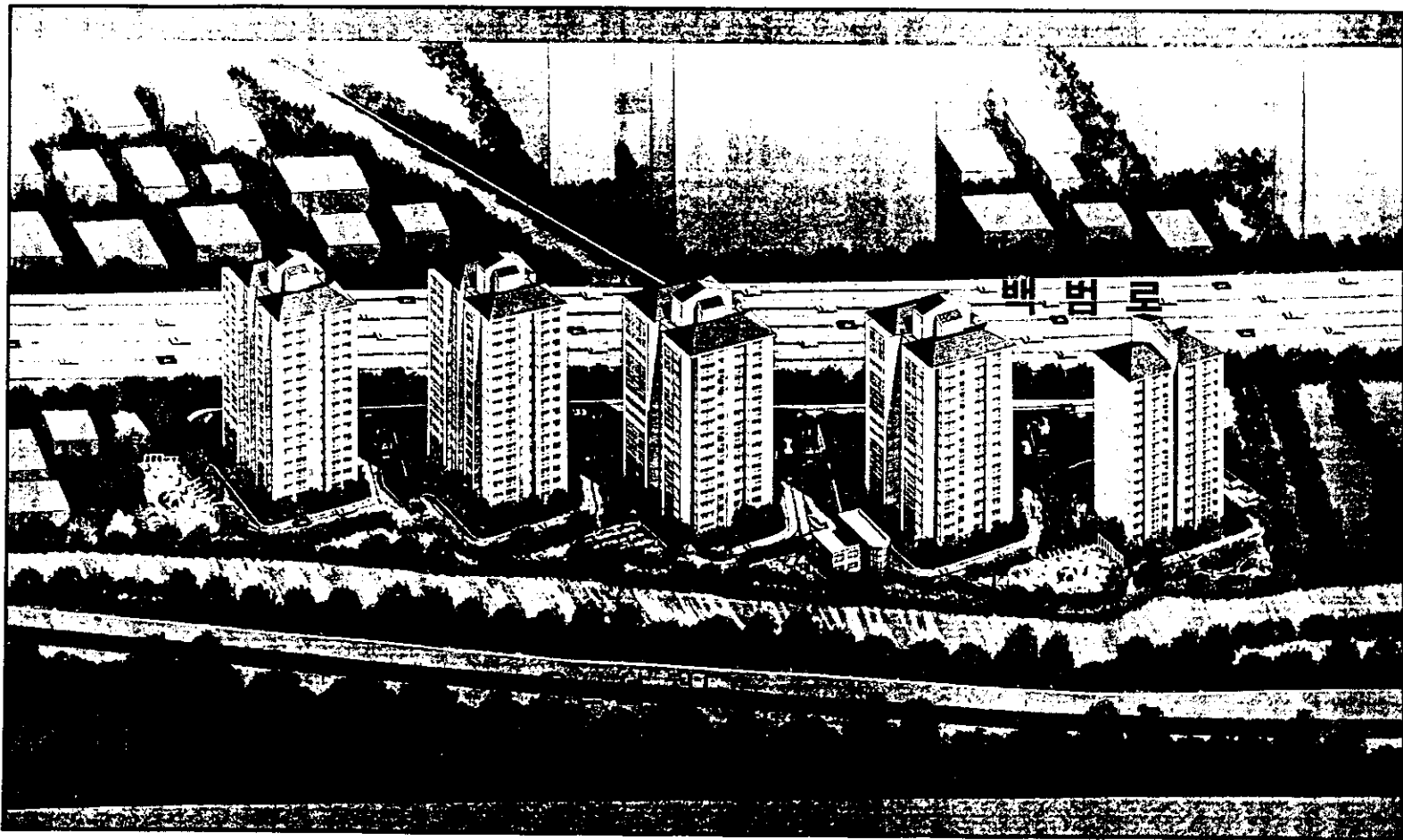


변경 (3개동)

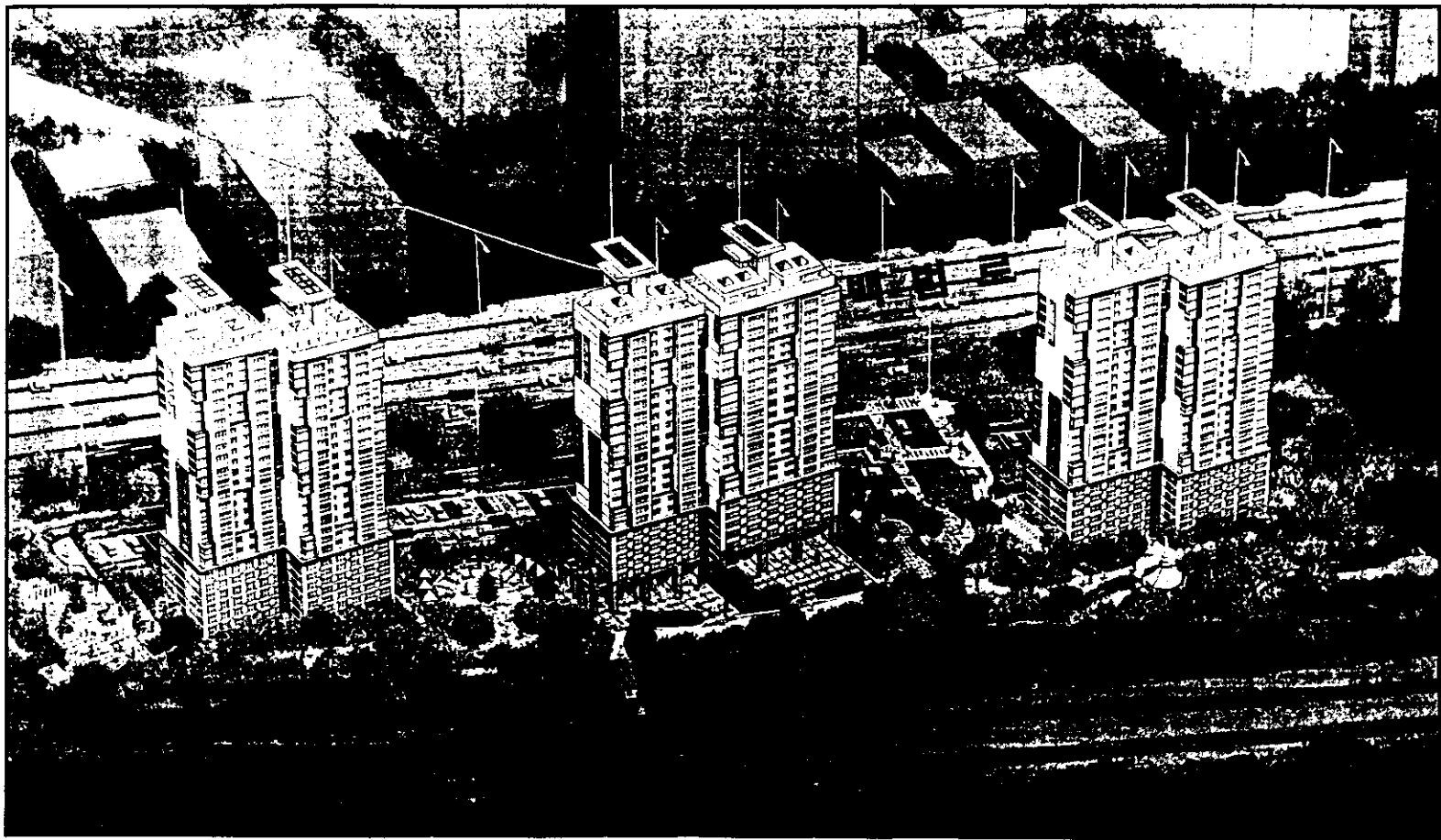
기 정	
평 형	세 대 수
26 평형	132 세대
35 평형	128 세대
45 평형	30 세대
합 계	290 세대

변 경 안	
평 형	세 대 수
25 평형	150 세대
32 평형	96 세대
44 평형	44 세대
합 계	290 세대

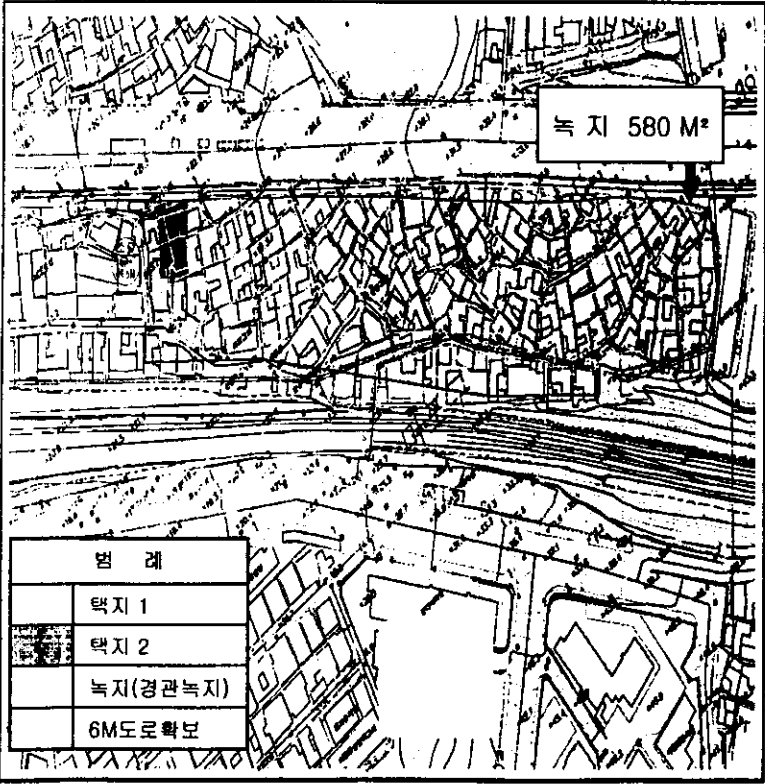
★ ★ 조 감 도 (기 정) ★ ★



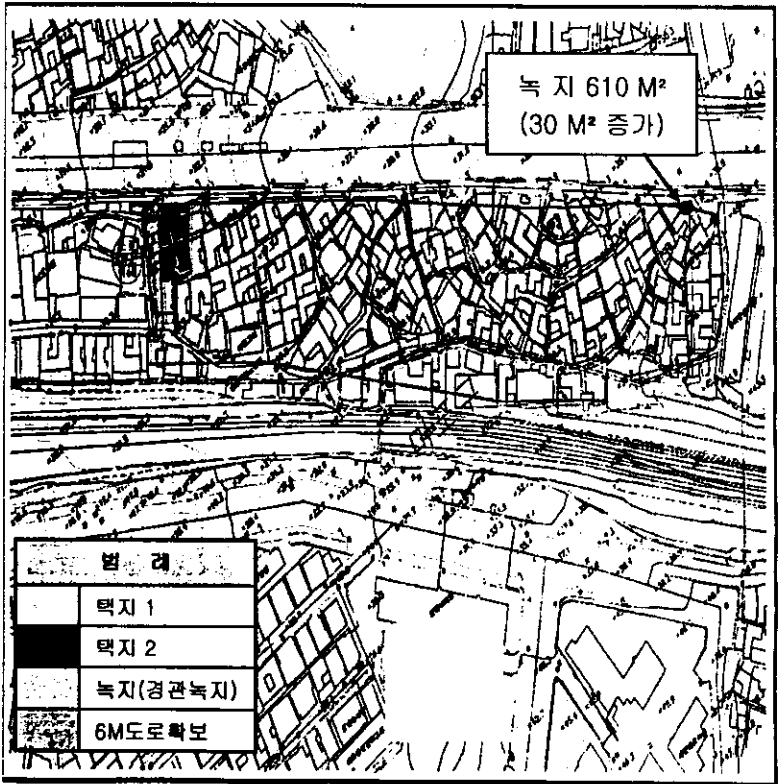
★ ★ 조 감 도 (변 경) ★ ★



＊ ＊ 사업계획 결정도 ＊ ＊

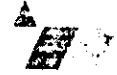


기 정



변 경

* * 공 램 의 견 * *



관 련 부 서	공 램 의 견	검 토 의 견
서울시주거정비과	백범로에서 조망하는 조감도 작성 필요	조감도 작성
서울시도시계획과	대상구역은 백범로와 용산선(철도)사이에 위치하고 주변지역이 고층 아파트화 되어 있는 점을 감안할 때 당초 계획된 건축물 높이(18층이하)로 유도함이 바람직	개방감 확보 및 미관을 고려하기 위한 방안으로 당해 계획 추진 필요
	주변경관 및 미관을 훼손하지 아니하도록 친환경적 개발 유도 필요	사업시행인가시 처리
	환경성 검토진행 요망	환경성검토 실시완료
서울시도시계획 상임기획단	2003년 7월 도시계획위원회에서 보완을 요구한대로 개방감과 쾌적성을 최대한 확보하는 점은 인정이 되나 동 주택재개발구역과 연접한 도심재개발구역의 건축물 높이가 70m 이하로 규제하고 있기 때문에 형평성을 고려하여 건축물 높이계획의 하향조정 필요	건축물 높이를 70m이하로 계획
	가속차선구간을 가속차선의 구간만큼 확보함이 바람직	사업시행인가시 처리