

용강제2주택재개발정비구역 지정에 관한 의견청취의 건 심사보고서

2007. 9. 13.
복지도시위원회

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2007. 9. 4. 마포구청장
- 나. 회부일자 : 2007. 9. 6.
- 다. 상정일자 : 제130회 임시회 제1차 위원회(2007.9. 13)
상정, 심사, 원안채택

2. 제안설명요지 (제안설명자 : 임정식 주택과장)

가. 제안이유

- 용강제2주택재개발정비구역 지정을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 듣고자 하는 것임

나. 주요요지

- 대상지
 - 위 치 : 서울특별시 마포구 용강동 285번지 일대
 - 시행면적 : 31,231.71㎡ (국공유지 : 3,523.0㎡, 사유지 : 27,708.71㎡)
- 도시계획사항
 - 제2종일반주거지역(7층/12층이하), 제3종일반주거지역
- 추진경위
 - 2004.6.25 : 서울특별시도시·주거환경정비기본계획고시
(서울특별시고시 제2004-204호)
 - 2007.3.8 : 주택재개발구역지정(안) 공람·공고

(서울특별시마포구공고 제2007-163호)

- 2007.8.9 : 주택재개발구역지정(안) 재공람·공고

(서울특별시마포구공고 제2007-541호)

다. 정비계획

◦ 대상지

- 사업의명칭 : 용강제2구역 주택재개발정비사업

- 시행 구역 : 서울특별시 마포구 용강동 285번지 일대

- 시행 면적 : 31,231.71㎡ (국공유지 : 3,523.0㎡, 사유지 : 27,708.71㎡)

◦ 도시계획시설의 설치 및 정비에 관한 계획

1) 도로

구 분	규 모				기 능	사 용 형 태	연 상 (m)	위 치		비 고
	등 급	류 별	번호	폭원(m)				가 점	종 점	
기정	중로	2		15	국시도로	일반도로	(221)	용강동 7-14	용강동 45-15	
변경	중로	2		15~18	"	"	(221)	"	"	
기정	중로	2		15	"	"	(40)	용강동 7-14	용강동 322-1	
변경	중로	2		15	"	"	(40)	"	"	
기정	소로	3		6	"	"	(235)	용강동 381-10	용강동 276	
변경	소로	1		10	"	"	(235)	"	"	
신설	소로	2		8	"	"	(100)	용강동 115-9	용강동 276	

2) 공원

구 분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)	비 고
	명 칭	세분류			
신설	공원	소공원	용강동 469번지 일대	940.18	

3) 녹지

결정 구분	시설의 종류		위 치	면적(m ²)			비 고
	명칭	세분류		기정	증(감)	변성	
	합 계			43.6	증)2,481.29	2,524.89	
변성	녹지	성관녹지	용강동 381-11	43.6	감)43.6	-	
신설	녹지	경관녹지	용강동 301 일대		증)2,524.89	2,524.89	

4) 공공청사

구 분	시설의 종류		위 치	면적(m ²)	비 고
	명칭	세분류			
신설	공공청사	동사무소	용강동 114-1,182번지 일대	841.9	용강동사무소
신설	공공청사	지구대	용강동 243-8번지 일대	364.22	용강지구대

5) 사회복지시설

구분	시설의 종류		위 치	면적(m ²)	비 고
	명칭	세분류			
신설	사회복지시설	노인복지시설	용강동 242번지 일대	421.26	

○ 건축계획

결성 구분	구역구분		위 치		연면적 (㎡)	주된 용도	건폐 율 (%)	용적 률 (%)	층수 (평균층 수)																																																																					
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)																																																																										
신규	용 강 세2구역	31,231.71	희지1	24,153.39	용강동 285 일대	84,931.43	공동 주택	25.91	220.99	평균 16층 이하																																																																				
			희지2	841.9	용강동 182 일대		동사무소																																																																							
			희지3	421.26	용강동 233 일대	별도건축계 획에 따름	노인회관	별도건축계획에 따름																																																																						
			희지4	364.22	용강동 232 일대		지 구 대																																																																							
<p>▪ 건설비율 - 85㎡ 이하 : 421세대(83.0%) 85㎡ 초과 : 86세대(17.0%)</p> <p>▪ 임대주택 : 87세대(전체의 17.16%)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>유형별세대수</th> <th>전용면적(㎡)</th> <th>세대수</th> <th>건립비율(%)</th> <th>비 고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">총 계</td> <td></td> <td>507</td> <td>100.00</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="7">분 양</td> <td>소 계</td> <td></td> <td>420</td> <td>82.84</td> <td></td> </tr> <tr> <td>84</td> <td>84.30</td> <td>28</td> <td>5.52</td> <td></td> </tr> <tr> <td>84A</td> <td>84.30</td> <td>76</td> <td>14.99</td> <td></td> </tr> <tr> <td>84B</td> <td>84.33</td> <td>92</td> <td>18.15</td> <td></td> </tr> <tr> <td>84C</td> <td>84.90</td> <td>138</td> <td>27.22</td> <td></td> </tr> <tr> <td>112</td> <td>112.20</td> <td>76</td> <td>14.99</td> <td></td> </tr> <tr> <td>112(A)</td> <td>116.27</td> <td>10</td> <td>1.97</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="4">임 대</td> <td>소 계</td> <td></td> <td>87</td> <td>17.16</td> <td></td> </tr> <tr> <td>34</td> <td>34.00</td> <td>43</td> <td>8.48</td> <td></td> </tr> <tr> <td>40</td> <td>40.12</td> <td>35</td> <td>6.90</td> <td></td> </tr> <tr> <td>50</td> <td>50.50</td> <td>9</td> <td>1.78</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>										구 분	유형별세대수	전용면적(㎡)	세대수	건립비율(%)	비 고	총 계			507	100.00		분 양	소 계		420	82.84		84	84.30	28	5.52		84A	84.30	76	14.99		84B	84.33	92	18.15		84C	84.90	138	27.22		112	112.20	76	14.99		112(A)	116.27	10	1.97		임 대	소 계		87	17.16		34	34.00	43	8.48		40	40.12	35	6.90		50	50.50	9	1.78	
구 분	유형별세대수	전용면적(㎡)	세대수	건립비율(%)	비 고																																																																									
총 계			507	100.00																																																																										
분 양	소 계		420	82.84																																																																										
	84	84.30	28	5.52																																																																										
	84A	84.30	76	14.99																																																																										
	84B	84.33	92	18.15																																																																										
	84C	84.90	138	27.22																																																																										
	112	112.20	76	14.99																																																																										
	112(A)	116.27	10	1.97																																																																										
임 대	소 계		87	17.16																																																																										
	34	34.00	43	8.48																																																																										
	40	40.12	35	6.90																																																																										
	50	50.50	9	1.78																																																																										
주택의 규모 및 규모별 건설 비율																																																																														
건축물의 건축선에 관한 계획			관계법규에 의함																																																																											

◦ 용도지역 설정(변경)조사

구 분	면 적(m ²)			비율(%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
소 계	31,231.71	-	31,231.71	100.0	
제2종일반주거지역 (7층이하)	20,882.47	감)20,882.47	-	-	
제2종일반주거지역 (12층이하)	10,128.20	증)21,103.51	31,231.71	100.0	평균 층수 16층 이하 완화 적용
제3종일반주거지역	221.04	감)221.04	-	-	

- 용도지역 변경 사유 : 서울특별시도시·주거환경정비기본계획에 수립된 주택재개발예정구역의 적정한 용도지역 변경

◦ 사업시행예정시기 : 정비구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내

3. 검토보고의 요지(한두호 전문위원)

◦ 본 건은 용강제2주택재개발 정비구역 지정을 위하여 도시 및 주거환경 정비법 제4조 제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 청취하고자 제출된 것임.

◦ 용강제2주택재개발 정비구역은 2004년 6월 25일 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획이 고시된 용강동 285번지일대 216필지 31,231.71㎡, 171동, 918세대로 동측 방향으로는 마포로와 지하철 5호선 마포역과 연계되고, 현재 재개발이 추진 중인 용강 제3구역과 인접하고 있으며, 남측방면으로는 마포대교와 강변북로, 북측으로는 삼성래미안아파트단지에 접해 있는 지역으로 4m이상 소방도로가 전무하여 화재 및 재난 시 구호 등이 어렵고 도시가스, 하수시설 등 도시기반시설이 취약하며 주민들이 이용할 수 있는 공원, 녹지, 놀이터 등이 없어 생활 만족도가 극히 낮은 곳으로 합리적이고 효율적인 토지의 이용과 도시의 건전한 발전을 위해서 재개발 사업이 절실히 요구됨.

◦ 사업계획 중 공공시설 및 도시계획의 설치·정비계획을 보면 사업지 주변 주택지와 접한 일부에 도시계획 도로를 개설하고 서울특별시 주택재개발기본계획에 근거, 세대당 2㎡이상의 경관 녹지를 확보하여 소음 차단 효과 및 주변지역의 환경을 개선토록 하였고, 건축시설 계획 중 국민주택 건설비율이 총 건설세대수의 80%이상으로 하고 전용면적 50.50㎡ 이하의 임대주택을 전체 세대수의 17%이상 건립하며, 건폐율은 60%이하, 층수는 평균 16층이하로 기준에 모두 적합하게 계획되었음.

◦ 특히 동 사업지는 용강제3주택재개발 사업지와 경사가 있는 15m도로를 접하고 있어 차량 진출입 및 보행에 불편을 초래하므로 사업시행 전 충분한 협의를 통하여 경사가 완만한 도로 신설을 검토하는 것이 바람직 함.

4. 질의 및 답변요지 : 생략

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 원안채택

7. 기타 소수의견의 요지 : 없음

8. 기 타 : 없음 .