

공덕1-1 주거환경개선지구 정비계획 변경결정을 위한 의견청취의 건 심사보고서

2010. 3. 2.
복지도시위원회

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2010. 2. 18. 마포구청장
- 나. 회부일자 : 2010. 2. 22.
- 다. 상정일자 : 제151회 임시회 제1차 위원회(2010. 3. 2)
상정, 심사, 원안채택

2. 제안설명요지 (제안설명자 : 강창수 주택과장)

가. 제안이유

- 공덕1-1 주거환경개선지구 정비계획 변경결정을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 듣고자 하는 것임

나. 구역현황 및 추진경위

- 구역현황
 - 지구의 명칭 : 공덕1-1 주거환경개선지구
 - 위치 및 면적 : 마포구 공덕동 1번지 일대 36,869.70㎡
 - 사업시행기간 : 1991. 06. 17 ~ 2009. 06. 30
 - 사업의 시행자 : 마포구청장
 - 사업시행방식 : 현지개량방식

○ 추진경위

- 1990.05.18 : 공덕1-1 주거환경개선지구 지정고시 (건설부고시 제1990-277호)
- 1991.07.15 : 공덕1-1 주거환경개선계획 고시 (서울특별시고시 제1991-191호)
- 2004.12.31 : 주거환경개선계획 변경 결정고시 (양계연립 재건축정비사업)
- 2009.11.19~2009.12.21 : 주거환경개선계획 변경(안) 주민 공람·공고
- 2009.12.11 : 주거환경개선계획 변경(안) 주민설명회 개최

다. 주요 입안내용

○ 개요

- 기존 개선계획 중 건축물 계획에 관한 사항을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 당해 용도지역의 건축물 계획으로 변경

○ 용도지역계획 (변경없음)

구 분	면 적(㎡)			비 고
	기 정	증(감)	변 경 후	
합 계	36,849	증) 20.7	36,869.7	-
제2종일반주거지역	36,849	증) 20.7	36,869.7	-

○ 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	증(감)	변 경 후		
합 계		36,849	증) 20.7	36,869.7	100.0	
택 지 (획 지)	소 계	26,532	증) 20.7	26,552.7	72.0	
	단독주택	20,798	-	20,798	56.4	
	공동주택	2,257	증) 20.7	2,277.7	6.2	확정측량 연적변경
	근린생활 시설용지	3,477	-	3,477	9.4	
공 시 공 설	소 계	10,317	-	10,317	28.0	
	녹 지	556	감) 31	525	1.4	
	도 로	8,703	증) 35.95	8,738.95	23.7	
	공영주차장	512	-	512	1.4	
	사회복지시설 (어린이집)	454	감) 4.95	449.05	1.2	
	사회복지시설 (경로당)	92	-	92	0.3	

○ 도시계획시설 결정(변경)조서

1) 녹지

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	증(감)	변경후		
	녹 지	녹 지	공덕동 4번지, 7번지 일대	266	감) 35	231	서울특별시고시 제1991-191호, 1991.07.15	
	녹 지	녹 지	공덕동 3번지 일대	290	증) 4	294	서울특별시고시 제1991-191호, 1991.07.15	
합 계				556	감) 31	525		

2) 도로(소로)

구분	구 모				연장	기정	총점	비고
	등급	류별	번호	폭원				
기정	소로	3	1	6	156	공덕동 11-53	공덕동 6-36	
변경	"	"	"	6	145	공덕동 1-53	공덕동 6-36	
기정	"	"	2	6	177	공덕동 1-72	공덕동 6-57	
변경	"	"	"	6	180	"	"	
기정	"	"	3	6	211	공덕동 3-21	공덕동 9-1	
변경	"	"	"	6	220	"	"	
기정	"	"	4	6	58	공덕동 7-27	공덕동 110-38	
변경	"	"	"	6	58	"	공덕동 7-147	
기정	소로	3	5	6	107	공덕동 4-40	공덕동 9-75	
변경	"	"	"	6	107	"	"	
기정	"	"	6	6	64	공덕동 4-25	공덕동 28-31	
변경	"	"	"	6	60	"	"	
기정	"	"	9	4	195	공덕동 6-5	공덕동 28-19	
변경	"	"	"	4	200	"	공덕동 28-18	
기정	"	"	10	4	116	공덕동 1-70	공덕동 6-31	
변경	"	"	"	4	120	"	"	
기정	"	"	11	4	111	공덕동 4-33	공덕동 9-84	
변경	"	"	"	4	110	"	"	
기정	"	"	12	4	32	공덕동 28-42	공덕동 10-39	
변경	"	"	"	4	169	"	공덕동 9-1	
기정	"	"	14	4	65	공덕동 7-68	공덕동 7-19	
변경	"	"	"	4	63	"	"	
기정	"	"	15	4	58	공덕동 7-194	공덕동 7-30	
변경	"	"	"	4~6	58	공덕동 7-58	"	
기정	"	"	18	4	38	공덕동 4-101	공덕동 4-67	
변경	"	"	"	4~6	40	"	공덕동 4-57	
기정	"	"	19	4	47	공덕동 3-21	공덕동 4-15	
변경	"	"	"	4~6	47	"	"	

2) 도로(인접도로)

구분	번호	폭(m)	연장(m)	기점	종점	비고
기정	3-1	2	17			
변경	"	2~4	19	공덕동6-17,6-14,6-29	공덕동6-18,5-25,6-24	
기정	3-2	2	87			
변경	"	2~3	89	공덕동3-24,3-11,4-196	공덕동3-29,3-43,4-74	
기정	3-3	2	12			
변경	"	2	12	공덕동 4-20	공덕동 4-154	
기정	3-4	2	9			
변경	"	2	9	공덕동7-28	공덕동7-32	
기정	3-5	2	8			
변경	"	2	7	공덕동4-45	공덕동4-64	
기정	3-6	2	20			
변경	"	2	78	공덕동27-1,27-45,27-15	공덕동27-17,26-8,27-14	
기정	3-9	2	15			
변경	"	2	15	공덕동4-92	공덕동4-100	
기정	3-10	2	67			
변경	"	2	90	공덕동1-81,5-24,5-43	공덕동1-15,5-21,5-43	
기정	3-11	2	20			
변경	"	2	28	공덕동7-118	공덕동7-118	
기정	3-12	2	17			
변경	"	2	17	공덕동28-17	공덕동28-16	
기정	3-14	2	31			
변경	"	2	23	공덕동7-67,7-48	공덕동7-4,7-54	
기정	3-15	2	30			
변경	"	2	30	공덕동7-179,7-74	공덕동7-42,7-69	

○ 건축물의 계획에 관한 결정(변경)조서

1) 건축물 용도·건폐율·용적률·높이 계획

구분	위치	구분	계획내용	비고
기정	공덕동 1번지 일대	용도	단독주택(근생50%), 공동주택, 근린생활시설, 사회복지시설	
		건폐율	60~80% 이하	
		용적률	400% 이하	
변경	공덕동 1번지 일대	용도	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에 따른 제2종일반주거지역 건축제한 적용	
		건폐율	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따른 제2종일반주거지역 건폐율 적용	60% 이하
		용적률	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 제2종일반주거지역 용적률 적용	200% 이하

○ 변경 사유

- 공덕1-1 주거환경개선지구의 사업완료 시점이 도래함에 따라, 사업완료 이후 현실여건에 맞게 관리하기 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항의 규정에 의거 정비계획을 변경하고자 함

○ 위치도



3. 검토보고의 요지 (이국환 전문위원)

- 본 건은 공덕1-1 주거환경개선지구 정비계획 변경결정을 위하여 도시 및 주거환경정비법 제4조제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 청취하고자 제출된 건임.
- 공덕1-1 주거환경개선지구는 1990.5.18일 공덕1-1 주거환경개선지구로 지정고시 되었고, 구역현황은 공덕동 1번지 일대 36,869㎡로 총 세대수는 1,521세대 3,899명이며 이중 가옥주는 1,070명임.
- 도시 및 주거환경정비법 제4조제1항에 따라 2009.11.19 ~ 12.21까지 33일간 주민 공람 결과, 제출된 의견은 없었음.

- 주거환경개선사업은 도시저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비 기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업으로, 대상지 기반시설 확충 내역을 보면 도로(폭2~6m)는 총 연장1,994m를 개설하였고, 녹지 525㎡, 공용주차장 지상2층 연면적 512㎡, 어린이집 지상3층 449.05㎡, 경로당 지상2층 92㎡를 확충하였으며, 건축물 개량사업은 개량대상 478가구 중 약 82%인 391가구가 개량 완료되어 열악한 주거환경이 개선됨에 따라 도시 계획을 변경 결정하는 것이 주민들의 재산권 보호 등에 부합 될 것으로 사료됨.
- 건축물의 계획에 관한 결정(변경)은 1989.4.1 제정되어 2007.6.30일자 폐지된 「도시 저소득 주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법」에 의해 완화된 건축기준 등을 적용 받았던 지역에 대해, 2003.7월 일반주거지역 종세분화에 따라 제2종일반주거지역으로 결정됨에 따라, 제2종일반주거지역의 현행 건축 기준을 적용하는 것으로 변경 결정하려는 사항으로,
- 세부 내용으로는 단독주택 근생 50%이하를 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제77조 규정에서 정한 주택, 근생, 종교시설 등으로, 건축 층수 4층 이하에서 층수제한 없음으로, 건폐율 60~80%이하를 60%이하로, 용적을 400%이하에서 200%이하로 변경하는 사항임
- 「도시 저소득 주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법」에 의해 진행된 공덕 1-1 주거환경개선사업에 대해 적용하던 완화된 건축 기준이 임시조치법 폐지로 적용기한인 2007.6.30일 만료되었고, 2003. 7월 제2종일반주거지역으로 결정 지정됨에 따라, 본 사업대상지를 주변여건과 조화된 건축 계획을 수립하여 주민의 재산권 보호와 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