

**공동주택건설을위한지구단위계획구역지정및지구
단위계획수립을위한의견청취의견 심사보고서**
(마포구공덕동234-2 대한지방행정공제회부지)

2002. 4. 22
시 민 도 시 위 원 회

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2002년 4월 10일 마포구청장 제출
- 나. 회부일자 : 2002년 4월 10일
- 다. 상정일자 : 제87회 임시회 제5차위원회(2002. 4. 22)
상정, 심사, 원안채택

2. 제안설명요지 (제안설명자 : 최종인 건축과장)

가. 제안이유

도시계획법 제20조, 동법시행령 제21조, 서울시도시계획조례 제6조의 규정에 의하여 2001년 특별법인 대한지방행정공제회가 동회부지(공덕동 234-2)의 공동주택건설을 위해 지구단위계획 구역지정 및 지구단위계획을 제안함에 따라 관련규정에 의거 구의회 의견을 청취하고자 함.

나. 주요골자

- ① 위 치 : 서울특별시 마포구공덕동 234-2(1필지)
- ② 대지면적 : 9,972.2㎡(공부상면적: 10918㎡, 도로/공공용지 기부채납: 945.8㎡)
- ③ 규 모 : 지하2층, 지상: 12층, 2개동
- ④ 세대수 : 194 세대
- ⑤ 추진경위
- 2001.11.21 : 공동주택건설을 위한 지구단위계획구역지정 및 지구단위계획 제안(대한지방행정공제회 → 마포구

- 2001.11.28 : 서울시 지구단위계획소위원회 자문요청(마포구)
- 2001.12.29 ~ 2002.1.8 : 서울시 관련부서 협의
- 2002. 2. 6 : 서울시 지구단위계획소위원회 자문요청(마포구)
- 2002. 4. 3 ~ 4.16 주민공람(14일간) 공람결과 : 의견제출 없음

다. 지구단위계획구역안 내용

① 지구단위계획(안)

구분	계획기준	계획내용
가구 및 획지	<ul style="list-style-type: none"> • 장래 주변 재개발구역과의 연계, 조화 • 공공공지, 도로 등의 기부채납 고려 	<ul style="list-style-type: none"> • 획지규모 : 9,972.2㎡ - 공공공지 기부채납고려
용도	<ul style="list-style-type: none"> • 주변 주거지용도에 부합, 주거환경개선 	<ul style="list-style-type: none"> • 공동주택 및 부대시설
건폐율	<ul style="list-style-type: none"> • 비건폐지의 적극적 확보로 녹지 및 휴식공간 확보 	<ul style="list-style-type: none"> • 건폐율 25%이하
용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 주변 주택재개발 용적률 수준 고려 • 계획평형/세대수 고려, 적정밀도계획 	<ul style="list-style-type: none"> • 기준용적률 180% • 허용용적률 200%이하 • 상한용적률 : 공공공지 기부채납에 따른 용적률 완화 적용
높이	<ul style="list-style-type: none"> • 주변 재개발지역과의 조화된 경관형성 	<ul style="list-style-type: none"> • 최고층수 12층이하
건축한계선	<ul style="list-style-type: none"> • 가로 개방감확보 및 오픈스페이스조성 • 인접주거지의 주거환경보호를 위한 건축물의 이격배치 	<ul style="list-style-type: none"> • 부지 동측, 서측 도로변 5m • 남측부지경계 6m • 북측부지경계 1m
공동주택 배치	<ul style="list-style-type: none"> • 보행공간확보 및 단지 개방감 확보 • 단지내 주 보행통로에 설치(최소폭 3m) 	<ul style="list-style-type: none"> • 지층부 필로티 설치 - 최소폭 3m, 3개소이상 확보
공공공지	<ul style="list-style-type: none"> • 건축선후퇴부 활용, 이면도로변 개방형 공지 조성 • 보도와 일체형으로 가로공원형태로 조성 	<ul style="list-style-type: none"> - 폭 5m, 200㎡이상
공공보행통로	<ul style="list-style-type: none"> • 간선도로외 이면주거지 연결 보행로 설치 • 보행통선 단절부에 설치(필로티연계) 	<ul style="list-style-type: none"> • 최소폭 3m이상
주차출입부	<ul style="list-style-type: none"> • 주차진출입 동시허용 • 등, 서측 양측에 균등배치 	<ul style="list-style-type: none"> • 등, 서측 이면도로변 최소폭 6m이상
공공공지 확보	<ul style="list-style-type: none"> • 주거환경개선 및 공공성 확보를 위한 도로 및 공공공지 확보 	<ul style="list-style-type: none"> • 기부채납면적 : 1,039.8㎡ - 공공공지 : 406.6㎡ - 도로용지 : 633.2㎡ (구역외 94㎡포함) ※ 순수기부채납면적(상한용적률 적용면적) : 897.74㎡, 기부채납율 8.22%

② 기준용적률의 완화기준 및 내용

구분	완화항목	적용기준	완화내용
대지내 공지에 관련 사항	공개공지	공개공지 위치준수	● 기준용적률 × 0.05
	공동주택 단지내 녹지	법규상의 면적 초과시	● (법상초과 제공면적 ÷ 대지면적) × 기 준용적률
주차 및 동선에 관련 사항	공동주택 지하주차장	지하주차장 설치시	● [(지하주차장면적-주차장면적의 60%) ÷ 주차장면적] × 0.1 × 기준용적률
	공공보행도로	권장사항 준수시	● 기준용적률 × 0.05
건축물 형태 및 배치에 관련 사항	경사형지붕	권장사항 준수시	● 기준용적률 × 0.03
	저층부필로티 (권장)	권장사항 준수시	● 기준용적률 × 0.05
환경친화적 건축물 조성	무수성포장	권장사항 준수시	● 기준용적률 × 0.03

③ 건축계획(안)

구분	계획내용	
대지위치	서울시 마포구 공덕동 234-2(1필지)	
도시계획관련사항	일반주거지역, 도시계획도로(6M)일부 접합	
대지면적 (㎡)	9,922.2㎡ (공부상 면적 : 10,918㎡, 도로/공공용지 기부채납 945.8㎡)	
주 용 도	공동주택 및 부대복리시설	
건축면적 (㎡)	2,395.00㎡	
연면적 (㎡)	지상층	22,257.7㎡
	지하층	8,050.0㎡
	전체	30,307.7㎡
건폐율 (%)	24.03%	
용적률 (%)	223.20%	
규 모	지하2층, 지상 12층 : 2개동	
세 대 수	194세대	
구 조	철근콘크리트조	
최고높이	31.8m	
조경면적	3,382.47㎡	
주차대수	옥외주차	0 대
	옥내주차	243대
	합계	243대(법정 237대)

3. 전문위원 검토보고 요지(김건재 전문위원)

마포구 공덕동 234-2번지(대한지방행정공제회부지) 공동주택지구단위계획(안)은 도시계획법(2000.1.28법률제6243호)제20조, 동법시행령(2001.1.27 대통령령제17111호)제21조, 서울특별시도시계획조례(2001.11.10조례제3932호)제6조 규정에 의하여 2001년11월21일 대한지방행정공제회가 동 회부지의 공동주택 건립을 위한 지구단위계획 구역지정 및 지구단위계획을 제안함에 따라 법 제22조 등 관련 규정에 따라 구의회 의견을 청취하고자 제출한 안건임.

당해 구역은 마포로 도심재개발구역과 만리재길 사이에 위치한 업무·주거지역의 완충지대에 입지하고 있고, 대상지 인근 지역은 노후 불량주거지 밀집지역으로 대부분 재개발, 재건축이 예상되고 있으며, 향후 주변 개발 환경변화에 부합·연계하는 계획적 정비가 필요한 지역임.

지구단위계획(안)의 주요내용을 보면, 주변 주거지 용도에 부합, 주거환경개선을 위해 용도를 공동주택 및 부대복리시설로 하고 건축한계선을 가로 개방감확보 및 오픈 페이스 조성, 인접 주거지의 주거환경 보호를 위한 건축물 이격배치를 위해 부지 동측, 서측 도로변 5m, 남측부지 경계6m 등으로 하며, 공개공지를 폭 5m, 200㎡이상으로 하여 이면도로변 개방형 공지조성 및 보도와 일체형으로 가로공원 형태로 조성하고 최소폭 3m이상 간선도로와 이면주거지 연결 보행로를 설치하고자 하는 것임.

건축계획(안)중 대지면적은 9,972.2㎡(공부상면적:10,918㎡, 도로/공공용지 기부채납:945.8㎡), 건축면적은 2,395.00㎡로 하고, 연면적은 30,307.7㎡로 하며, 건폐율과 용적율은 각각 24.03 %와 223.20 %로 계획하였음.

건축물 규모는 지하2층, 지상12층으로 하고 세대수는 194세대로 하며 최고높이는 31.8m로 입안하였음.

도시계획법 제42조에 의한 지구단위계획은 향후 나타날 여건변화를 고려하여 지구단위계획 구역과 주변의 미래성을 상정하고 이를 구체적으로 표현하는 계획으로 그 목표를 분명하게 정하고 목표에 따라 도시기반 시설의 설치, 건축기준의 제시 등 부문별 계획이나 상세정도를 달리하여 정할 수 있는 계획임.

따라서 동 부지 주변은 마포로 도심재개발사업구역 및 공덕, 신공덕 주택재개발사업 구역과 인접하고 고층업무, 상업시설과 저층 저밀도 불량 주거지가 혼재하는 지역으로 주변 개발상황과 연계된 합리적인 계획 및 역세권 도심기에는 부합하는 개발강화로 환경친화적 도시환경 조성 및 지속가능한 도시개발이 될 수 있도록 합리적인 검토가 있어야 할 것으로 사료됨.

4. 질의 및 답변요지 :

- 질의요지(김순금 위원) : 동 부지안에 국·공유지가 있는가 ?
- 답변요지(최종인 건축과장) : 없음.
- 질의요지(김순금 위원) : 동 부지 옆 신흥연립과 이격거리는 ?
- 답변요지(최종인 건축과장) : 법적 이격거리인 건물높이의 1/2이상 확보를 하였음.
- 질의요지(김순금 위원) : 동 지구단위계획 건축물의 용적율은 ?
- 답변요지(최종인 건축과장) : 223.2% 임.
- 질의요지(김순금 위원) : 지구단위계획의 대상은 ?
- 답변요지(최종인 건축과장) : 20세대 및 8층이상임.
- 질의요지(한대운 위원) : 마포구의 3종 일반지구는 어디인가 ?
- 답변요지(최종인 건축과장) : 역세권 주변으로 알고있음.
- 질의요지(이천규 위원장) : 이 지역은 마포로와 만리로를 인접하고 있는데 인접도로의 폭은 ?
- 답변요지(최종인 건축과장) : 10 ~ 15 m 임.
- 질의요지(이천규 위원장) : 이 사업지역의 도로폭은 매우 협소하므로 교통처리계획을 철저히 수립하여 사업시행에 만전을 기하기 바람.

5. 토론요지 : 없 음

6. 심사결과 : 원안채택

7. 소수의견의 요지 : 없 음

8. 기타사항 : 없 음

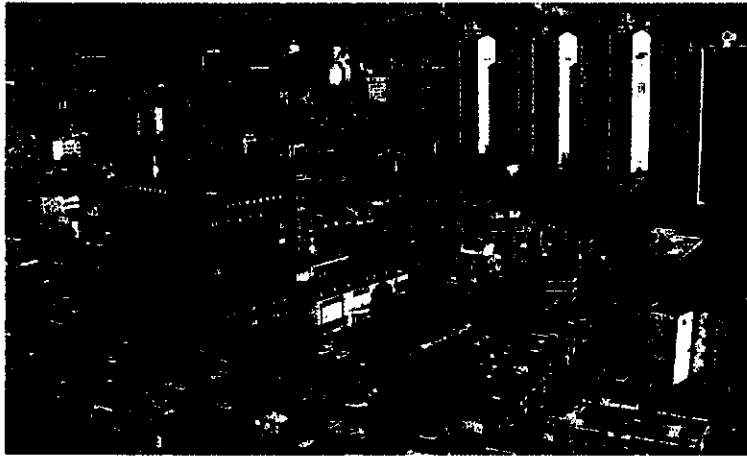
**마포구 공덕동 234-2번지(대한지방행정공제회부지)
공동주택 지구단위계획(안)**

- 마포구의회 의견청취자료 -

2002. 4



마 포 구



본 계획(안)은 도시계획법 제20조, 동법 시행령 제21조, 서울시 도시계획조례 제6조규정에 의하여 2001년 11월 21일 특별법인 대한지방행정공제회가 동회부지(공덕동 234-2)의 공동주택건설을 위해 지구단위계획구역지정 및 지구단위계획을 제안함에 따라 관련규정에 의거 마포구의회 의견청취, 도시계획위원회 자문 등의 절차를 거쳐 입안하게 되는 지구단위계획(안)입니다.

2002. 4

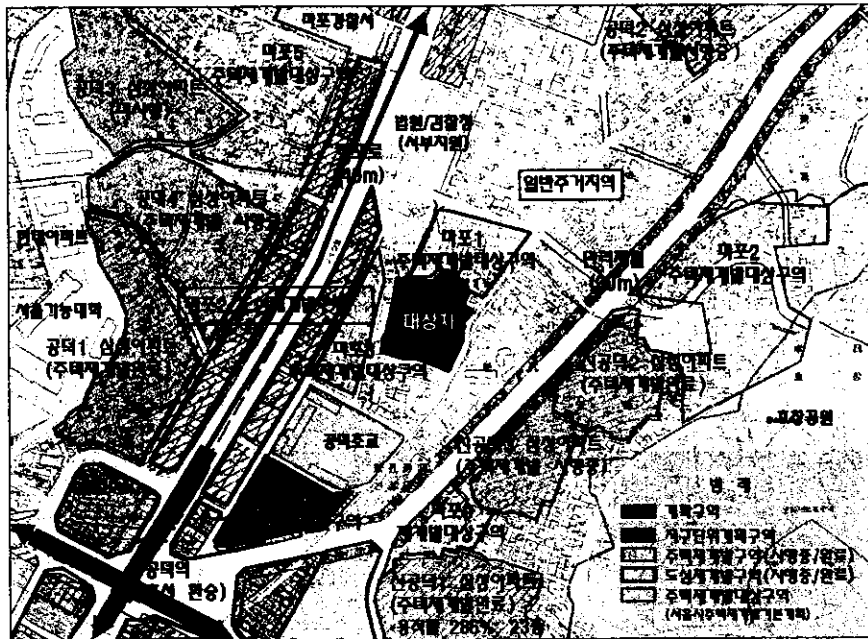
목 차

① 계획의 개요	-----	1
1. 계획의 개요		
2. 계획의 추진경위		
② 현황 및 분석여건	-----	3
1. 관련계획검토		
2. 주변지역 문제점 및 개선방향		
3. 계획구역의 문제점 및 개선방향		
③ 계획의 기본방향	-----	5
1. 계획의 목표		
2. 계획의 기본방향		
3. 일반주거지역 세분화		
4. 부문별 기본구상		
④ 부문별계획	-----	8
1. 도시계획결정사항		
가. 지구단위계획구역결정		
나. 토지이용 및 시설에 관한 계획		
다. 획지 및 건축물 등에 관한 계획		
2. 운영지침사항		
가. 건축물 배치 및 외관 계획		
나. 기타 사항에 관한 계획		
3. 자원조달방안		
⑤ 지구단위계획(안) 요약	-----	19
⑥ 건축계획(안)	-----	22

1] 계획의 개요

<p>구 지 정 적</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 불량주택재개발, 재건축 등 주변개발환경변화에 부합, 연계하는 계획적 정비필요 ● 대형 공공업무시설 이전부지의 일체적 개발지침 제시 ● 쾌적한 정주환경도모를 위해 공공성 증진을 통한 건축계획수립 유도 ● 장래 도시기반시설용량을 고려한 적정개발 유도 		
<p>기 대 요 구</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 주변개발추세 및 장래 개발계획과의 조화 및 정합성 유지 <ul style="list-style-type: none"> - 주변에 마포로 도심재개발사업구역 및 공덕, 신공덕 주택재개발사업구역 인접 ● 주변 도로 및 가로보행환경개선 등 주거지 환경의 질적개선 도모 <ul style="list-style-type: none"> - 도시계획도로 및 가로형 공원, 공공보행통로 확보 등을 통한 주변 주거환경 개선 ● 낙후된 불량주거지의 정비 및 주택재개발 및 재건축 시행 촉진 		
<p>계 획 의 범 위</p>	<table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <p>1) 공간적 범위</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 위치 : 마포구 공덕동 234-2번지(1필지) ● 연적 : 10,918 m² (3,302 평) ● 도시계획현황 : <ul style="list-style-type: none"> - 용도지역 : 일반주거지역, - 도시계획시설:도시계획도로(6m) 일부포함 </td> <td style="vertical-align: top;"> <p>2) 시간적 범위</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 기준년도 : 2001년 ● 목표년도 : 2004년 </td> </tr> </table>	<p>1) 공간적 범위</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 위치 : 마포구 공덕동 234-2번지(1필지) ● 연적 : 10,918 m² (3,302 평) ● 도시계획현황 : <ul style="list-style-type: none"> - 용도지역 : 일반주거지역, - 도시계획시설:도시계획도로(6m) 일부포함 	<p>2) 시간적 범위</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 기준년도 : 2001년 ● 목표년도 : 2004년
<p>1) 공간적 범위</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 위치 : 마포구 공덕동 234-2번지(1필지) ● 연적 : 10,918 m² (3,302 평) ● 도시계획현황 : <ul style="list-style-type: none"> - 용도지역 : 일반주거지역, - 도시계획시설:도시계획도로(6m) 일부포함 	<p>2) 시간적 범위</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 기준년도 : 2001년 ● 목표년도 : 2004년 		

위치도



대한지방행정공제회부지 공동주택 지구단위계획(안)

추진경위

- 2001. 11. 21 공동주택건설을 위한 지구단위계획구역지정 및 지구단위계획제안 (대한지방행정공제회 →마포구청)
- 2001. 12. 28 서울시 지구단위계획소위원회 자문 요청(마포구청 →서울시)
- 2001. 12. 29 ~ 2002. 1. 8 서울시 관련부서협의
- 2002. 2. 6 서울시 지구단위계획소위원회 자문
- 2002. 3. 8 서울시 지구단위계획소위원회 재자문
- 2002. 4. 3 ~ 4. 16 주민공람(14일간)

공람 및 공고(서울시 마포구 공고 제2002-145호)

- 도시계획안 : 대한지방행정공제회부지 공동주택건설 지구단위계획
- 일자 및 게재신문
- 일자 : 2002.4.2
- 게재신문 : 대한매일, 경향신문
- 의견청취기간 : 2002. 4. 3~2002. 4.16(14일간)

대한매일

서울특별시마포구 공고 제2002-145호
지구단위계획구역지정 및 지구단위계획수립(안) 공람·공고

1. 서울특별시 마포구 지구단위계획구역지정 및 지구단위계획수립(안)에 대하여 도시계획법 제18조, 동법 제22조, 동법 제22조의 2, 서울특별시 도시계획조례 제7호 및 동법 제58호, 제71호 및 지구단위계획수립 및 이행규칙(안)을 부여하여 결정할 것을 지구단위계획구역지정 및 지구단위계획수립(안)을 결정·공고한다.

2. 결정·공고하는 마포구 구역(제234-2번 구역)에 대하여는 동조례 별표 제 14호에 규정하고 있으며, 의안이 효력상 결함의 진정사실 발생기간만에 적용하여 주시기 바랍니다.

2002년 4월 2일
서울특별시 마포구청장

가. 목적: 일반주거지역내 일세대 가옥형 주택에 관한 개발 행위 진흥에 관한 사항을 심의·결정하는 사항에 관한 것으로서, 계획용 주거용량, 주차용량, 용적률, 등차의 전차이, 건폐율, 용적률, 주차용량, 용적률 등 도시개발사업에 관하여 조여본 국공민간 공동주택지구 단위계획구역지정 및 지구단위계획수립(안)에 대한 내용을 설명한다.

나. 도시계획용량(지구단위계획구역지정 및 지구단위계획수립(안)) - 건축의 배치조건 규정
1) 지구단위계획구역의 범위표시

구역명	위치	기평	면적(㎡)	면적비	비고
구분	대한매일	1	10,918	100%	지구단위계획수립(안)에 따른 구역
구분	아파트	2	-	-	지구단위계획수립(안)에 따른 구역
구분	합계	1	10,918	100%	

2) 도로별 용량표시

구분	구역명(㎡)	기평	면적(㎡)	면적비	비고
구분	대한매일	1	10,918	100%	
구분	아파트	2	0	0	12층이하
구분	합계	1	10,918	100%	

3) 주거용량표시

구역명	위치	기평	면적(㎡)	면적비	비고
구분	대한매일	1	10,918	100%	
구분	아파트	2	0	0	
구분	합계	1	10,918	100%	

4) 용량표시

구역명	위치	기평	면적(㎡)	면적비	비고
구분	대한매일	1	10,918	100%	
구분	아파트	2	0	0	
구분	합계	1	10,918	100%	

5) 가구별 용량표시

구역명	위치	기평	면적(㎡)	면적비	비고
구분	대한매일	1	10,918	100%	
구분	아파트	2	0	0	
구분	합계	1	10,918	100%	

6) 건축용 용도-건폐율-용적률: 50%에 관한 도시계획용량표시

구역명	위치	기평	면적(㎡)	면적비	비고
구분	대한매일	1	10,918	100%	
구분	아파트	2	0	0	
구분	합계	1	10,918	100%	

경향신문

서울특별시마포구 공고 제2002-145호
지구단위계획구역지정 및 지구단위계획수립(안) 공람·공고

1. 서울특별시 마포구 지구단위계획구역지정 및 지구단위계획수립(안)에 대하여 도시계획법 제18조, 동법 제22조, 동법 제22조의 2, 서울특별시 도시계획조례 제7호 및 동법 제58호, 제71호 및 지구단위계획수립 및 이행규칙(안)을 부여하여 결정할 것을 지구단위계획구역지정 및 지구단위계획수립(안)을 결정·공고한다.

2. 결정·공고하는 마포구 구역(제234-2번 구역)에 대하여는 동조례 별표 제 14호에 규정하고 있으며, 의안이 효력상 결함의 진정사실 발생기간만에 적용하여 주시기 바랍니다.

2002년 4월 2일
서울특별시 마포구청장

가. 목적: 일반주거지역내 일세대 가옥형 주택에 관한 개발 행위 진흥에 관한 사항을 심의·결정하는 사항에 관한 것으로서, 계획용 주거용량, 주차용량, 용적률, 등차의 전차이, 건폐율, 용적률, 주차용량, 용적률 등 도시개발사업에 관하여 조여본 국공민간 공동주택지구 단위계획구역지정 및 지구단위계획수립(안)에 대한 내용을 설명한다.

나. 도시계획용량(지구단위계획구역지정 및 지구단위계획수립(안)) - 건축의 배치조건 규정
1) 지구단위계획구역의 범위표시

구역명	위치	기평	면적(㎡)	면적비	비고
구분	대한매일	1	10,918	100%	지구단위계획수립(안)에 따른 구역
구분	아파트	2	-	-	지구단위계획수립(안)에 따른 구역
구분	합계	1	10,918	100%	

2) 도로별 용량표시

구분	구역명(㎡)	기평	면적(㎡)	면적비	비고
구분	대한매일	1	10,918	100%	
구분	아파트	2	0	0	12층이하
구분	합계	1	10,918	100%	

3) 주거용량표시

구역명	위치	기평	면적(㎡)	면적비	비고
구분	대한매일	1	10,918	100%	
구분	아파트	2	0	0	
구분	합계	1	10,918	100%	

4) 용량표시

구역명	위치	기평	면적(㎡)	면적비	비고
구분	대한매일	1	10,918	100%	
구분	아파트	2	0	0	
구분	합계	1	10,918	100%	

5) 가구별 용량표시

구역명	위치	기평	면적(㎡)	면적비	비고
구분	대한매일	1	10,918	100%	
구분	아파트	2	0	0	
구분	합계	1	10,918	100%	

6) 건축용 용도-건폐율-용적률: 50%에 관한 도시계획용량표시

구역명	위치	기평	면적(㎡)	면적비	비고
구분	대한매일	1	10,918	100%	
구분	아파트	2	0	0	
구분	합계	1	10,918	100%	

2

- 116 -

2 현황 및 여건분석

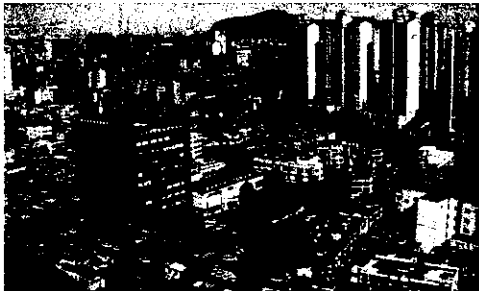
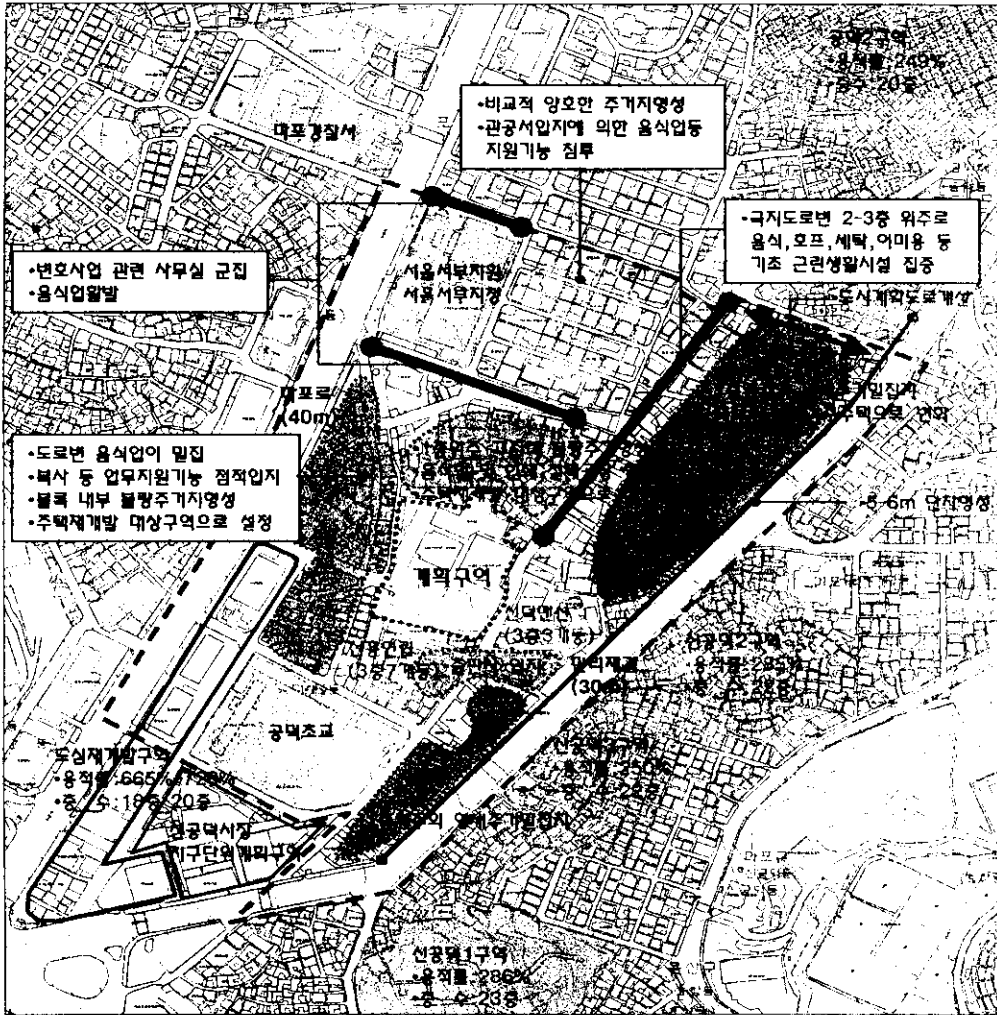
1. 주변지역 문제점 및 개선방향

구 분	현안 문제점	개선방향
건축물	<ul style="list-style-type: none"> 간선변 : 용적률 600~700%, 18층내외 개발 이면부 : 단독주택중심 3층이하 대부분 이면부 주거지역 용적률120%이하 저밀개발 	<ul style="list-style-type: none"> 주변개발상황 및 정비를 고려한 적정 개발 밀도 설정 이면부 저층 불량주거지의 계획적 정비
토지이용	<ul style="list-style-type: none"> 간선변 : 도심재개발로 고층업무상업지역 이면부 : 저층 저밀도 불량주거지밀집 마포로 인접지역 업무지원서비스기능입지 	<ul style="list-style-type: none"> 토지이용의 정합성 및 효율성 제고 주변지역정비를 고려한 용도지역세분 역세권, 도심기능에 부합되는 직주근접형 기능 강화
도시 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> 남북방향의 간선도로(마포로, 만리재길) 비해 동서간 연결도로망체계 미비 이면부 부정형, 세가로망으로 주변 접근체계 불량 	<ul style="list-style-type: none"> 도심재개발지구와 후면부 주거지와 연계 도로망 확충 개발밀도상향에 따른 상, 하수도 등 기반시설 정비, 확충
환경성	<ul style="list-style-type: none"> 밀집주거지로 공원 및 녹지공간 태부족 대부분의 이면도로 보차혼용으로 보행환경 열악 	<ul style="list-style-type: none"> 공개공지 등 소규모 공원/녹지공간 확보 보행안전성 제공을 위한 이면부 보행환경 개선

2. 계획구역의 문제점 및 개선방향

구 분	현안 문제점	개선방향
입지여건	<ul style="list-style-type: none"> 도심재개발지역과 저층주거지 전이저대입지 업무, 지원상업, 근생, 주거기능 혼재 이면부 주거지역 용적률120%이하 저밀개발 	<ul style="list-style-type: none"> 주변기능들과 조화되는 적정기능 도입필요 대형 개발지로서 계획적 개발 필요
토지이용	<ul style="list-style-type: none"> 10층규모의 공공업무/근생시설 입지 주변 저층 저밀도 불량주거지 밀집 	<ul style="list-style-type: none"> 주변지역 주택재개발과 연계, 주거기능도입 주변지역정비를 고려한 용도지역 세분 <ul style="list-style-type: none"> - 일반주거지역 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 제2종(12층) 일반주거지역
교통	<ul style="list-style-type: none"> 이면부 부정형, 세가로망으로 부지 접근제한 간선도로와 이면부 주거지와 연계보행동선 단절 	<ul style="list-style-type: none"> 도시계획도로(6m) 및 이면도로 도로확장고려, 도로용지 확보 보행연계체계구축을 위한 부지내 공공보행통로 확보
환경성	<ul style="list-style-type: none"> 밀집주거지로 주민위한 녹지/휴식공간 태부족 이면도로부 보차미분리로 보행환경열악 	<ul style="list-style-type: none"> 녹지공간 확보위한 공공공지 제공 보행중심축과 연계한 가로형 공개공지조성

종합분석도



3] 계획의 기본방향

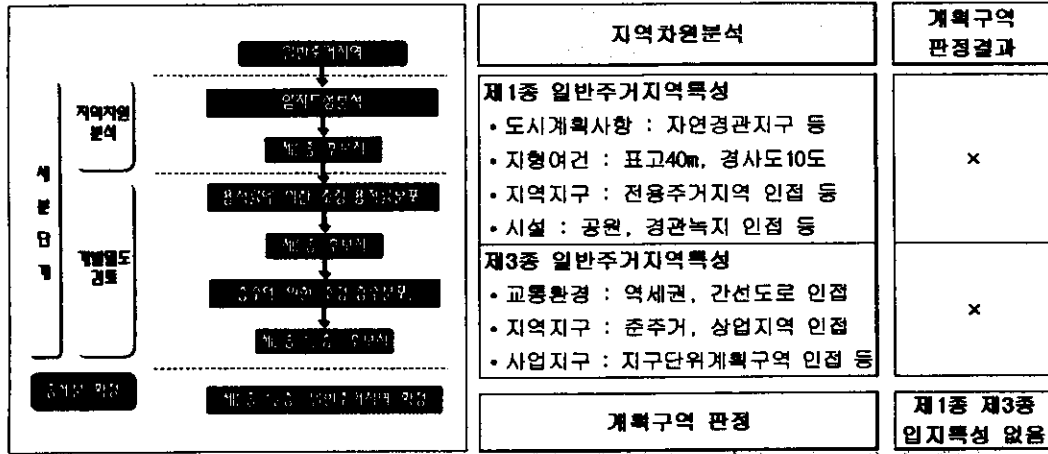
1. 계획의 목표

- 일반주거지역내 대형업무시설 이전적지의 효율적 활용개발
 - 대형업무시설이전에 따른 주거단지의 일체적, 계획적 개발과 지역내 부족한 도로, 공개공지 등 공공기여시설의 효과적 확보
- 재개발 등 주변환경변화에 따른 도시환경의 계획적인 관리
 - 도심재개발 및 주택재개발사업을 감안하여 도입용도, 기반시설과 밀도계획 연계도모
- 주변지역의 낙후된 주거환경의 정비촉진
 - 대상지주변 도로 및 가로보행환경개선 등 주거환경의 질적개선과 재개발사업시행 촉진

2. 계획의 기본방향

토 지 이 용	<ul style="list-style-type: none"> • 인접한 도심재개발사업, 주택재개발사업 등을 고려한 건축물의 합리적 배치 • 현 업무용도의 이전과 이에 따른 이전적지의 토지이용효율성 제고 • 주변 재개발, 재건축 등의 토지이용변화를 고려한 중고밀 주거중심의 토지이용구상 • 낙후된 주변주거지의 주거환경개선을 위한 공공기여공간의 확보 • 공덕역세권 및 마포로 도심재개발구역의 상업/업무축에 인접한 입지적 특성을 활용, 직주근접형 도심주거기능 도입구상 • 주변 저층 불량주거지의 아파트전환을 고려하여 이와 연계되는 주거활동기능을 부여
교 통 처 리	<ul style="list-style-type: none"> • 현 동축 이면도로의 도로확장고려, 도로확폭 및 서측 도시계획도로용지 제공 • 보행활동촉진 간선도로와 주거지방향으로의 접근성을 고려한 동선체계구상 • 단지내 통과교통방지 및 차량동선과 보행동선 분리 • 발생교통의 분산처리
공 원 및 녹 지	<ul style="list-style-type: none"> • 녹지조경공간 등 오픈스페이스와 보행network의 연계조성 • 단지내 지상부 풍부한 녹지공간설치로 주거환경의 질적 수준 제고 • 개방형 공개공지설치로 인근주민의 부족한 휴식공간 확보

3. 일반주거지역 세분화구상



제2종 일반주거지역 후보

용역물에 의한조정	판정기준			판정결과			계획구역여건
	제1종	제2종	제3종	제1종	제2종	제3종	
150% 이하 건축물 90% 이상		●			●		150%이하 100%
200% 이하 건축물 90% 이상		●					
200% 초과 건축물 10% 이상			●				
계획구역 판정				제2종 일반주거지역 후보			

층수에 의한조정	판정기준			판정결과			계획구역여건
	제2종 (7층)	제2종 (12층)	제3종	제2종 (7층)	제2종 (12층)	제3종	
4층 이하 건축물 90% 이상	●						
7층 이하 건축물 90% 이상	●						
12층 이하 건축물 90% 이상		●			●		3개동 (10, 3, 2층)
13층 이상 건축물 10% 이상			●				
계획구역 판정				제2종 (12층) 일반주거지역			

계획구역의 주거지역 세분화지역
일반주거지역 → 제2종 (12층) 일반주거지역

※ 서울시 지구단위계획소위원회 자문결과 : 제2종(12층)으로 계획하되 최고높이 15층(평균층수12층)으로 하는 대안제시

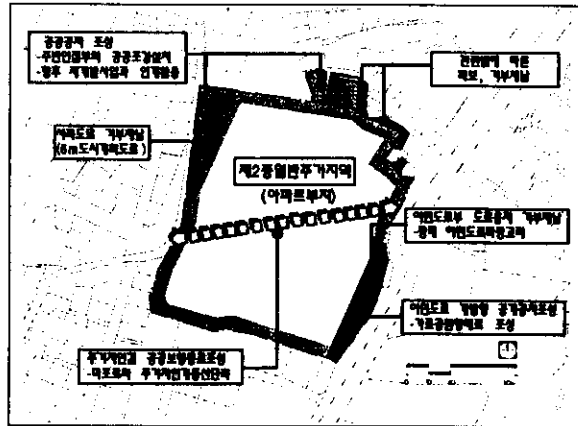
대한지방행정공제회부지 공동주택 지구단위계획(안)

4. 부문별 기본구상

1) 토지이용구상

■ 용도배분

- 공덕역세권 및 마포로 도심재개발구역의 상업/업무축에 인접한 입지적 특성을 활용하여 직주근접형 도심주거기능 도입
- 주변 저층 불량주거지의 아파트 전환을 고려하여 이와 연계되는 주거활동기능 부여



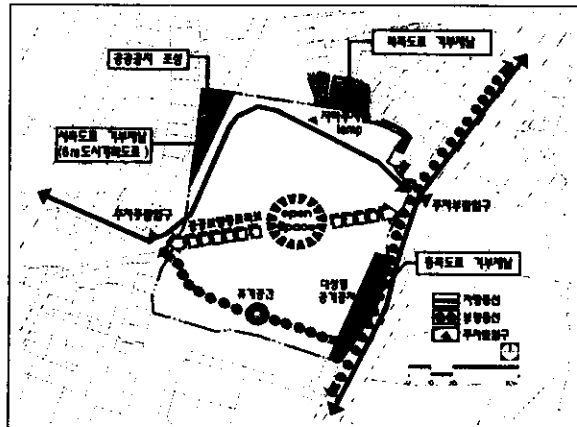
2) 교통동선체계구상

■ 차량동선체계

- 주 차량접근로인 마포로와 연계되는 단지 주진출입부 설치를 설치하고 동측과 서측에 주차진출입부 2개소 설치로 마포로와 만리재길로 교통량 분산처리

■ 보행동선체계

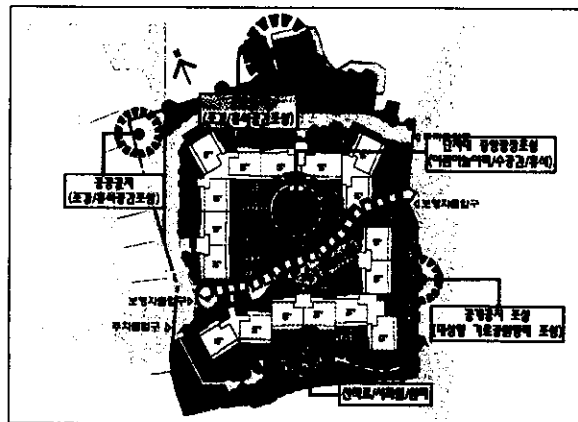
- 간선도로(마포로)에서 이면부 주거지로 연결되는 공공보행통로 확보



3) 공원·녹지체계구상

■ 공원녹지구상

- 서측 및 북측에 공공공지를 확보, 조성하여 주민휴식공간 제공
- 대상형 공개공지조성(폭5m, 200㎡ 이상) - 중심보행축과 연계조성(가로공원형태)
- 지상부 주차공간배제로 녹지공간을 최대한 확보



4] 지구단위계획(안)

1. 도시계획결정사항

가. 지구단위계획구역결정

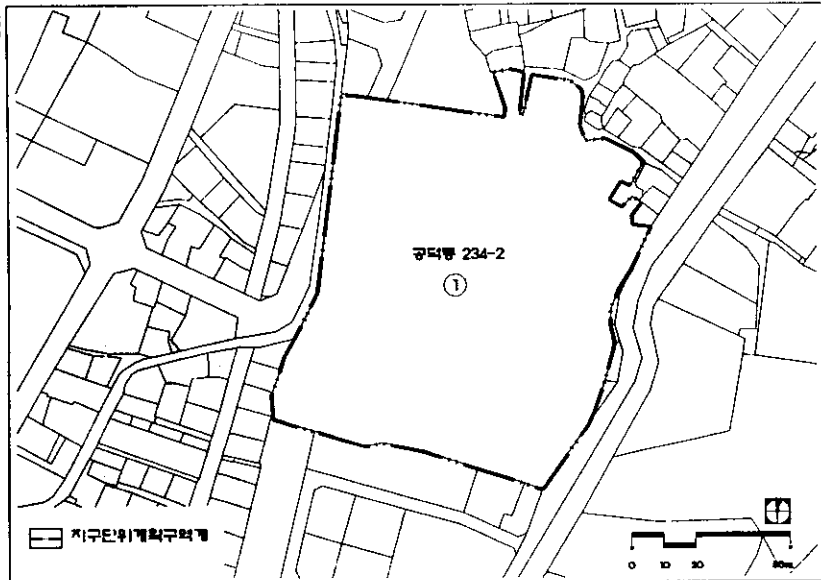
■ 지구단위계획구역 결정조서

도면표시 번호	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
1	공덕동 234-2번지 아파트부지 지구단위계획구역	마포구 공덕동 234-2	-	증)10,918	10,918	

■ 지구단위계획구역 결정사유서

구분	도면표시 번호	위치	면적 (㎡)	결정사유
신설	1	마포구 공덕동 234-2	10,918	·도시계획법 제20조 및 서울시 도시 계획조례시행규칙 제4조에 근거한 주민제안 지구단위계획구역 지정

● 지구단위계획구역 결정도



나. 토지이용 및 시설에 관한계획

1) 지역·지구의 세분 및 변경에 관한 계획

용도지역계획	<ul style="list-style-type: none"> 서울시 주거지역 세분화기준에 따라 제2종 일반주거지역으로 계획하여 연접 재개발사업 계획구역과 조화되는 적정 개발밀도 유지하도록 계획 				
	구분	변경전	변경후	면적(㎡)	비고
	용도지역	일반주거지역	제2종 일반주거지역	10,918	12층이하

2) 도시기반시설에 관한 계획

교통시설	구분	규모				기능	연장(㎞)	기정	종점	사용형태	최초결정일	비고
		동급	류별	번호	폭원							
	기정	소로	3	-	6	국지도로	156 (구역내48)	공덕동 119-2	공덕동 234	일반도로	'64.1.24 (건교부 제768호)	미개설

공공공지	<ul style="list-style-type: none"> 지역주민의 휴식과 녹지공간의 확보 부지정형화에 따른 잔여부지의 효율적 이용지양 							
	구분	시설명	위치	면적			최초지정일	비고
				기정	변경	변경후		
	신설	공공공지	마포구 공덕동234-2		중)98.3	98.3		
	신설	공공공지	마포구 공덕동234-2		중)286.4	286.4		
신설	공공공지	마포구 공덕동234-2		중)21.9	21.9			

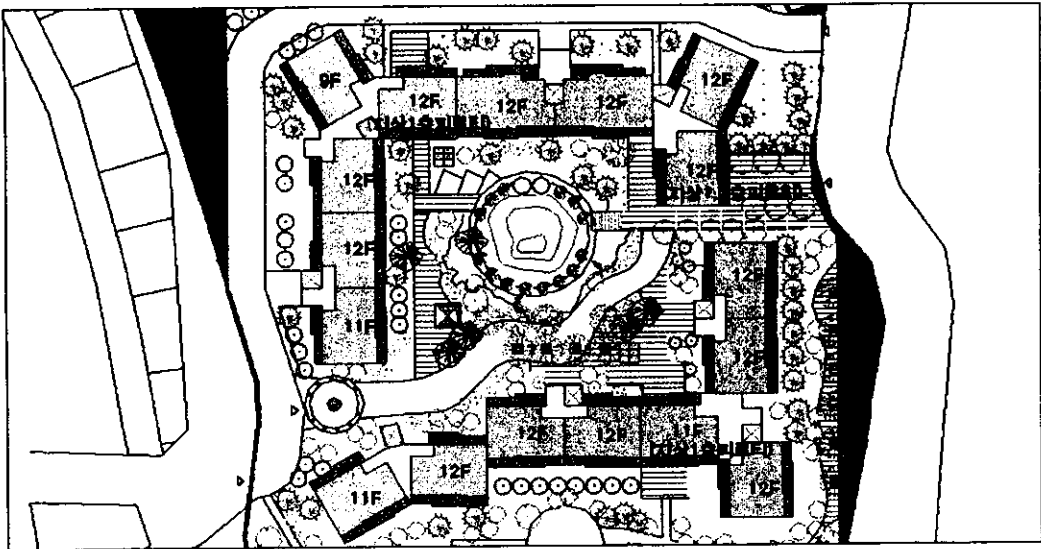
다. 역지 및 건축물 등에 관한 계획

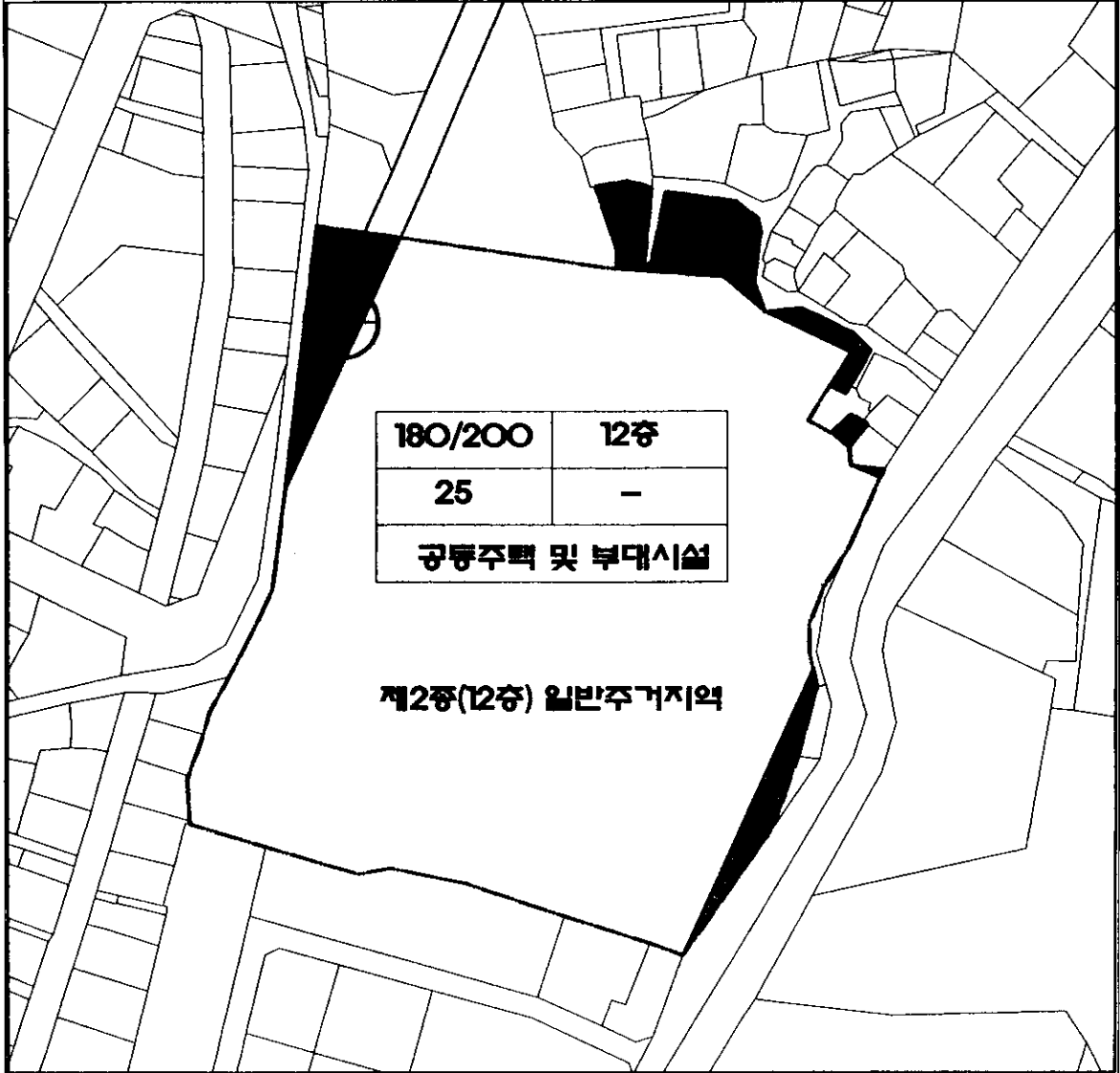
1) 역지계획

역지 계획	●부지의 정형화를 통해 토시아용의 효율제고		
	구분	변경전	변경후
	획지규모	10,918 ㎡	9,972.2㎡
비고			
<ul style="list-style-type: none"> · 공공공지, 도로기부채납 고려 · 기부채납면적 945.8㎡ - 도로용지 539.2㎡, 공공공지 406.6㎡ 			

2) 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이에 관한 계획

건축물 밀도 및 높이 계획	●건폐율은 비건폐용지를 최대한 확보하기 위해 25%이하로 계획			
	●용적률은 장래 주변지역 주택재개발사업과의 관계를 고려, 기준용적률 180%, 허용용적률 200%로 계획			
	●건축물 높이 : 12층 이하로 전면도로 사선제한 등을 고려하여 적용			
구분	건폐율	용적률		비고
		기준용적률	허용용적률	
획지규모	25% 이하	180% 이하	200% 이하	· 상한용적률은 기부채납비율에 따름









도시계획법상 규제대상지
 공동주택
 지구단위계획(2종)

도시계획결정도

범례

-  지구단위계획구역계
-  획지경계선
-  도로(기부채납)
-  공공공지(기부채납)

기초/기중 용적률 (% 이상)	최고높이 (층 이상)
건폐율 (% 이상)	정기높이 (층 이상)
지정용도	

Scale : 1/1000



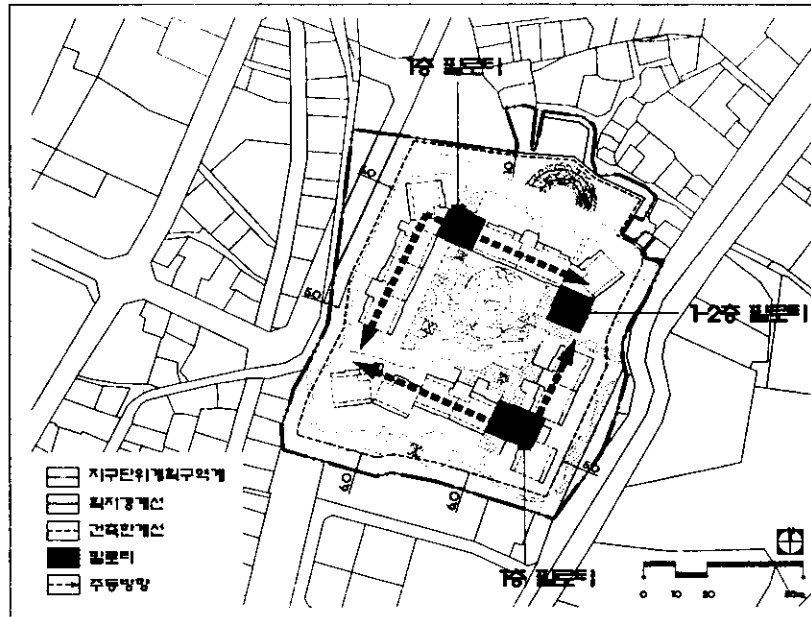
2. 운영지침사항에 관한 사항

가. 건축물 배치 및 외관계획

건축물 배치 계획	<ul style="list-style-type: none"> ●가로개방감 확보 및 오픈스페이스 조성을 위한 건축한계선 지정 ●연접주거지의 개발에 따른 영향 최소화 및 주거환경보호 ●저층부 필로티설치 등을 통한 보행공간확보 및 단지 개방감 확보 		
	구 분	변경후	비 고
건축 한계선	부지 동측, 서측도로변	·건축한계선 5m	·가로경관 및 보행환경개선
	남측부지경계	·건축한계선 6m	·인접주거지 환경개선
	북측부지경계	·건축한계선 1m	
공동주택 배치	1층부 필로티설치	·단지내 주 보행통 로에 설치 (최소폭3m)	·공공/단지내 보행환경 개선

건축물 외관 계획	구 분	적 용 가 준
	색 채	<ul style="list-style-type: none"> ·주조색: 밝은색의 2차색 이상의 혼합색, 원색에 가까운 색 금지 ·보조색: 주조색과 같은 계통의 색채로 2가지 이내 ·강조색: 주조색, 보조색과 대조를 이루는 원색 또는 강한색
	지붕형태	·경사지붕형태, 물매는 20° 이상
	담장	<ul style="list-style-type: none"> 외곽도로 및 인접대지 공개공지
		<ul style="list-style-type: none"> ·투시형구조로 높이 1.5m이하 ·공개공지 설치구간내 담장설치 금지

건축물 배치계획도



대전지방행정공제회부지 공동주택 지구단위계획(안)

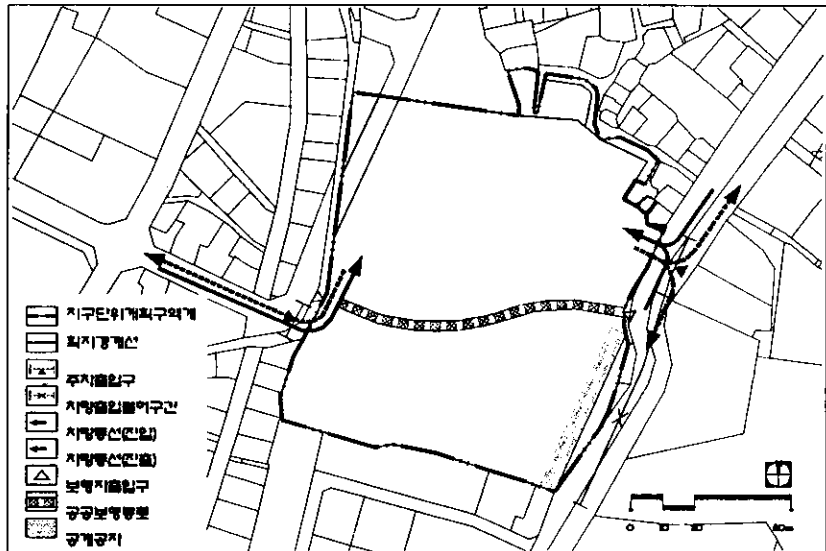
나. 기타 사항에 관한 계획

1) 단지내 공지 및 교통처리계획

공 지 계 획	<ul style="list-style-type: none"> ● 이면도로변 주요보행축상에 공지확보를 통한 보행공간 및 휴식공간 확보 ● 주 보행축의 단절구간에 공공보행통로 계획 		
	구 분	적 용 기 준	적 용 구 역
	공개 공지	<ul style="list-style-type: none"> · 이면도로변 개방형 공지 · 보도와 일체형으로 가로공원형태로 조성 	· 부지동측 이면도로변
공공보행 통로	<ul style="list-style-type: none"> · 보행동선 단절부에 필로티와 연계, 설치 · 최소폭 3m이상 	· 단지내	

교 통 처 리 계 획	<ul style="list-style-type: none"> ● 진출입소통원활화를 위한 차량진출입부규제 ● 단지내 지상주차를 배제하고 북측 지하주차장램프로 연결되는 내부순환동선체계 구축 		
	구 분	적 용 기 준	적 용 구 역
	도로확보	<ul style="list-style-type: none"> · 장래 연결지역 개발을 고려한 진출입도로 변 도로용지 확보(기부채납) 	<ul style="list-style-type: none"> · 북서측 도시계획도로(미개설) · 부지동측 연결도로
	주차출입부	<ul style="list-style-type: none"> · 동, 서측 양측에 균등배치(최소폭 6m이상) 	<ul style="list-style-type: none"> · 동, 서측 이면도로
	단지내 도로	<ul style="list-style-type: none"> · 단지 진출입도로, 이면도로가능 배제 · 최소폭 6m이상 	
차량 동선 및 주차	차량출입 불허구간	<ul style="list-style-type: none"> · 이면도로부의 원활한 교통소통을 위해 차량출입 불허구간 설정 	<ul style="list-style-type: none"> · 동, 서측 연결도로변
	주차장	<ul style="list-style-type: none"> · 단지내 오픈스페이스 확보를 위해 지하주 차장설치 권장 	<ul style="list-style-type: none"> · 단지내

공지 및 교통처리계획

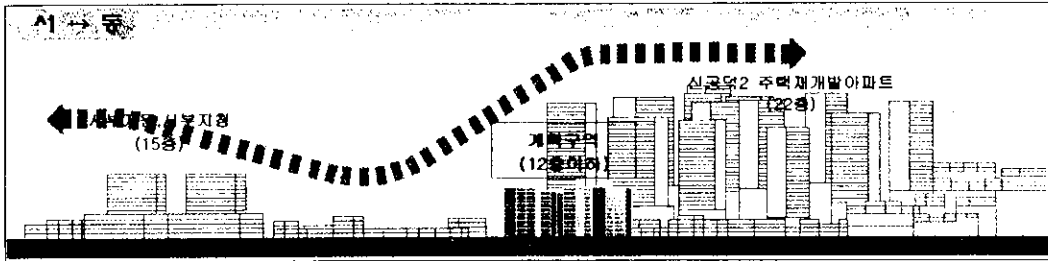
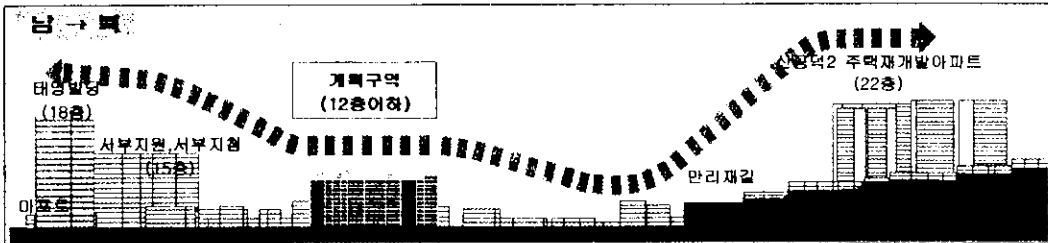


2) 경관계획

■ 조망형 경관계획

- 주변 개발현황 및 주택재개발 등 장래 개발방향에 부합되는 스카이라인 유도
- 간선도로 등 주요 경관축에서의 조망 및 개방감을 고려한 건축물형태 계획
- 주 보행축과 연계되는 공지조성 등을 통한 가로경관향상 도모
- 지상부 주차공간 및 차량통행로를 최소화하고 녹지공간을 조성, 단지외부경관성 제고

■ 스카이라인 검토



대전지방행정공제회부지 공동주택 지구단위계획(안)

■ 단지외부 경관계획

- 주요 보행축에 대상형 공개공지조성 및 도로정비로 가로경관 제고
- 대지내 공지를 활용한 쉼터, 시화원 등 녹지/휴식공간 조성
- 공공보행통로변 경관조경을 통한 보행쾌적성 제고

가로경관 향상계획 예시

인접대지경계선에 접한 경우
인접대지와 이격하여 조경식재 및 쉼터 설치를 통한 조경녹화 및 보행로확보



도로에 접한 경우
폭 5m, 200㎡ 이상의 공개공지를 활용한 쾌적한 보행 및 휴식공간 조성

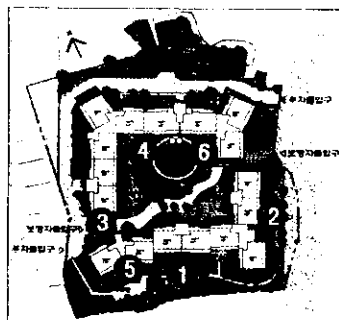


■ 단지외부경관계획 예시

3



5



4



6



3) 환경성검토

주 변 여 건	<ul style="list-style-type: none"> ● 마포로 도상재개발구역과 만리재길 사이에 위치한 업무, 주거지역의 완충지대에 입지 ● 표고 16m내외의 평탄한 지역으로 사업시행시 기존지형 변경 및 절성토발생이 없는 지역임 ● 현재 대상지인접지역은 불량주거지 밀집지역으로 대상지 공동주택건축시 일부지역의 일조영향이 예상되나, 대부분 재개발, 재건축대상지역으로 장애 일조영향은 적을 것으로 예상 ● 대상지주변은 공원, 녹지 등 오픈스페이스가 크게 부족한 지역으로 대상지내 충분한 녹지 확보 필요 ● 사업시행시 철거에 따른 건축폐기물과 소음, 분진 등의 발생이 예상되어 이에 대한 대책 필요
------------------	---

검토 항목	검토 내용	검토 결과	환경영향	대책 및 반영사항	비고
자연 환경	도양포장	○	도양포장, 우수유출 다소변화 예상	- 현황여건에 비해 큰 변화 없음 - 지상부 주차장을 최소화하고 녹지/조경공간 적극 확보	
	지형변동 절성토균형	×	-	-	
	녹지변동 녹지체계	○	녹지면적 증가 오픈스페이스간 연결 필요	- 신설되는 가로변 공개공지(쌍자형), 단지내부녹지는 보행동선 체계와 연계조성	
	습지보전	×	-	-	
	비오름	○	토지이용변화에 따른 유형변화	- 현 비오름 평가등급(Ⅳ등급)에 변화없음	
생활 환경	일조	○	인접지 일부 일조영향 예상	- 건축물 높이제한(12층이하) - 인접주거지에 건축물 이격배치	
	바람	○	결바람 형성예상	- 풍향을 고려한 건축물 배치 및 입면설계 - 동서측 개방, 지층부 필로티형성	
	에너지	○	용적률 상향으로 에너지사용량증가 예상	- 에너지절약형 단지설계 - 지상부 녹지공간 최대한 확보 - 도시가스 등 청정 연료사용	
	환경오염	×	-	-	
도시계획시행중 예상되는 환경영향	○	다량의 건축폐기물 소음/분진발생예상	- 사업시행시 살수설비, 방진망, 폐기물처리 등 환경저감방안마련		

대전지방행정공제회부지 공동주택 지구단위계획(안)

3. 재원조달방안(도시계획시설 기부채납 및 조성에 관한 사항)

가. 도로

■ 조성규모

구 분	계	구 역 내			구 역 외
		① 6m 도시계획도로	② 연결도로	③ 연결도로	④ 연결도로 ²⁾
위 치		부지복서측	부지복측	부지동측	부지동측
면 적(㎡)	633.2	223.3	142.0	173.9	94.0
비 고	구역내 539.3㎡	순수기부채납	관련법규에 의한 확보, 기부채납	순수기부채납	순수기부채납

주 : 1) 순수기부채납면적(관련법규에 의한 무상귀속 도로용지 142.0㎡ 제외) : 491.2㎡
 2) 구역외 기부채납 도로용지는 구역동 121-5(25㎡), 234-4(24㎡), 234-5(45㎡) 등 3개 필지임.

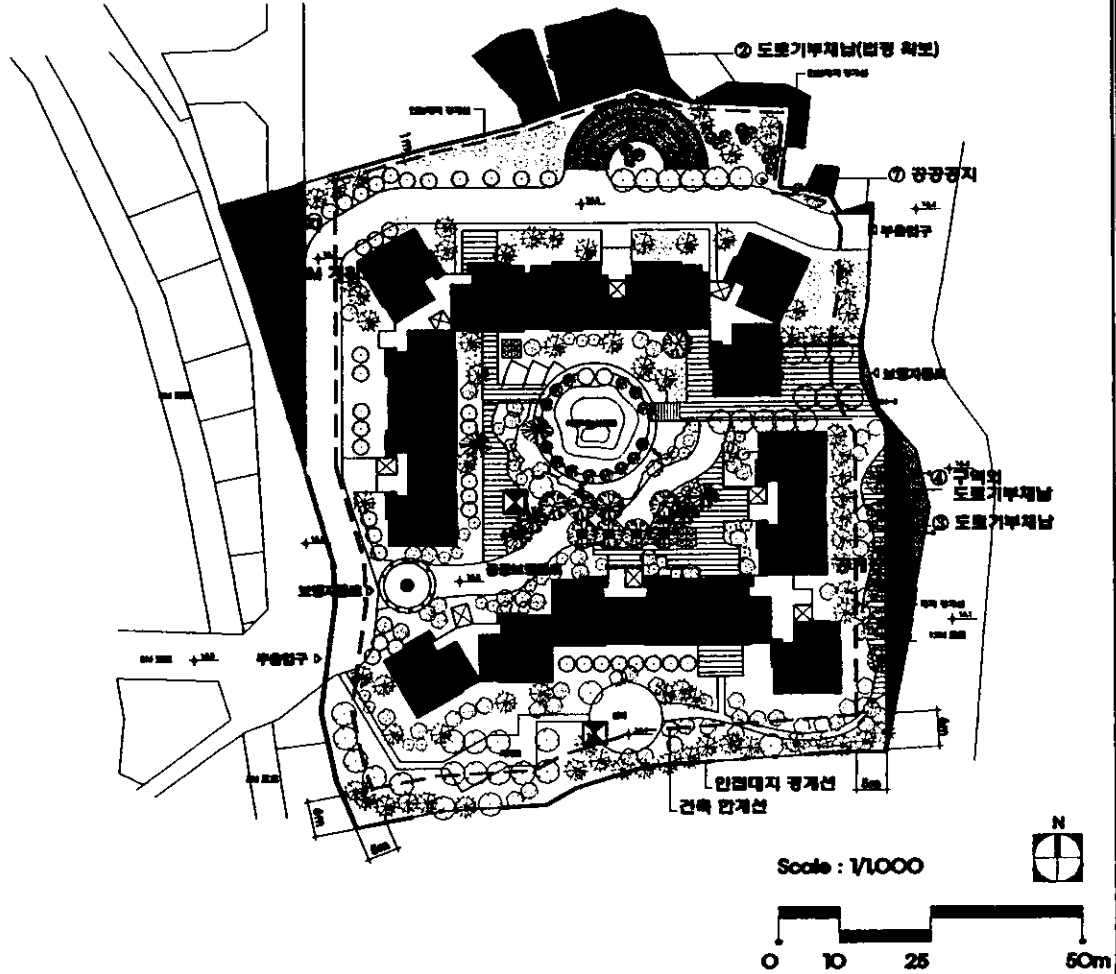
■ 비용부담 : 토지제공 및 도로조성 - 사업시행자부담, 시행

나. 공공공지

■ 조성규모

구 분	계	⑤ 공공공지	⑥ 공공공지	⑦ 공공공지
위 치		부지복서측	부지복측	부지복측
면 적(㎡)	406.6	98.3	286.4	21.9

■ 비용부담 : 토지제공 및 공공공지조성 - 사업시행자부담, 시행



도시계획시설 부담계획
(도로, 공공공지)

- 범례**
- 지구단위계획구역계
 - 획지경계선
 - 도로(기부채납)
 - 공공공지(기부채납)

도시계획시설부담계획		
구분	면적	
합계	897.74(1009.79)㎡	
	구분면적	구분면적
	803.74(948.79)㎡	94㎡
도로	372.38(392.88)㎡	94㎡
공공공지	431.36㎡	
구분	104.28㎡	
구분	98.26㎡	
구분	286.36㎡	
구분	219.2㎡	

대전지방행정공제회부지 공동주택 지구단위계획(안)

[5] 지구단위계획(안) 요약

1. 지구단위계획(안)

구분	계획기준	계획내용
가구 및 획지	<ul style="list-style-type: none"> • 장래 주변 재개발구역과의 연계, 조화 • 공공공지, 도로 등의 기부채납 고려 	<ul style="list-style-type: none"> • 획지구도 : 9,972.2㎡ - 공공공지 기부채납고려
용도	<ul style="list-style-type: none"> • 주변 주거지용도에 부합, 주거환경개선 	<ul style="list-style-type: none"> • 공동주택 및 부대시설
건폐율	<ul style="list-style-type: none"> • 비건폐지의 적극적 확보로 녹지 및 휴식공간 확보 	<ul style="list-style-type: none"> • 건폐율 25%이하
용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 주변 주택재개발 용적률 수준 고려 • 계획평형/세대수 고려, 적정밀도계획 	<ul style="list-style-type: none"> • 기준용적률 180% • 허용용적률 200%이하 • 상한용적률 : 공공공지 기부채납에 따른 용적률 완화 적용
높이	<ul style="list-style-type: none"> • 주변 재개발지역과의 조화된 경관형성 	<ul style="list-style-type: none"> • 최고층수 12층이하
건축안계선	<ul style="list-style-type: none"> • 가로 개방감확보 및 오픈스페이스조성 • 인접주거지의 주거환경보호를 위한 건축물의 이격배치 	<ul style="list-style-type: none"> • 부지 동측, 서측 도로변 5m • 남측부지경계 6m • 북측부지경계 1m
공동주택 배치	<ul style="list-style-type: none"> • 보행공간확보 및 단지 개방감 확보 • 단지내 주 보행통로에 설치(최소폭 3m) 	<ul style="list-style-type: none"> • 저층부 필로티 설치 - 최소폭 3m, 3개소이상 확보
공개공지	<ul style="list-style-type: none"> • 건축선후퇴부 활용, 이면도로변 개방형 공지 조성 • 보도와 일체형으로 가로공원 형태로 조성 	<ul style="list-style-type: none"> - 폭 5m, 200㎡이상
공공보행통로	<ul style="list-style-type: none"> • 간선도로외 이면주거지 연결 보행로 설치 • 보행동선 단절부에 설치(필로티연계) 	<ul style="list-style-type: none"> • 최소폭 3m이상
주차출입부	<ul style="list-style-type: none"> • 주차진출입 동시허용 • 동, 서측 양측에 균등배치 	<ul style="list-style-type: none"> • 동, 서측 이면도로변 최소폭 6m이상
공공공지 확보	<ul style="list-style-type: none"> • 주거환경개선 및 공공성 확보를 위한 도로 및 공공공지 확보 	<ul style="list-style-type: none"> • 기부채납면적 : 1,039.8㎡ - 공공공지 : 406.6㎡ - 도로용지 : 633.2㎡ (구역외 94㎡포함) * 순수기부채납면적(상한용적률 적용면적) : 897.74㎡, 기부채납율 8.22%

2.인센티브 운용계획

■ 기준용적률의 완화기준

- 허용용적률을 초과하지 않는 범위내에서 각 항목에 따른 기준용적률 완화기준을 다음과 같이 적용

기준용적률의 완화항목 및 내용

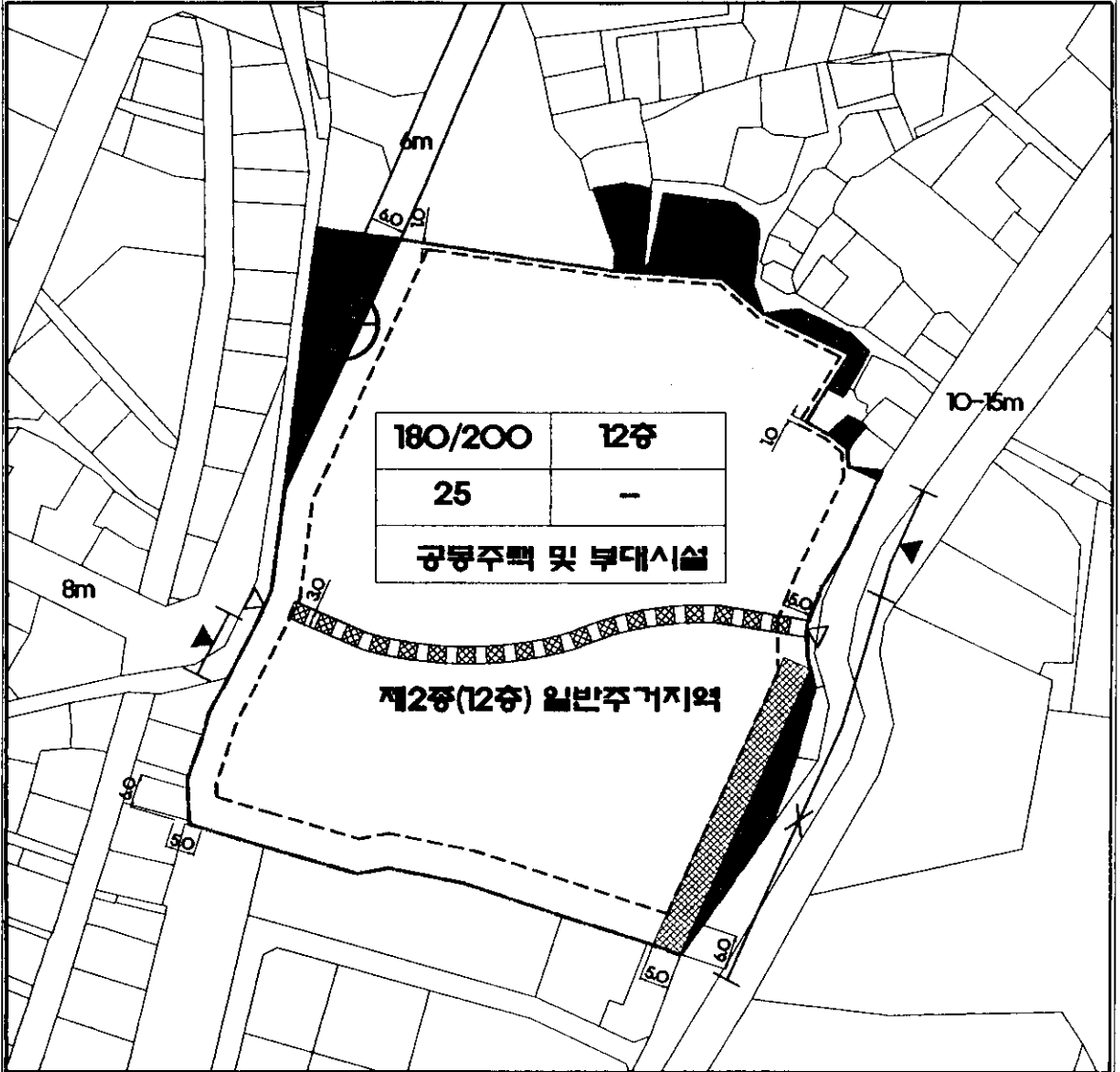
구분	완화항목	적용기준	완화내용
대지내 공지에 관한 사항	공개공지	공개공지 위치준수	• 기준용적률 × 0.05
	공동주택 단지내 녹지	법규상의 면적 초과시	• (법상초과 제공면적 ÷ 대지면적) × 기준용적률
주차 및 동선에 관한 사항	공동주택 지하주차장	지하주차장 설치시	• [(지하주차장면적-주차장면적의 60%) ÷ 주차장면적] × 0.1 × 기준용적률
	공공보행통로	권장사항 준수시	• 기준용적률 × 0.05
건축물형태 및 배치에 관한 사항	경사형지붕	권장사항 준수시	• 기준용적률 × 0.03
	저층부필로티 (권장)	권장사항 준수시	• 기준용적률 × 0.05
환경친화적 건축물조성	투수성포장	권장사항 준수시	• 기준용적률 × 0.03

- 주) 1. 허용용적률 ≤ 기준용적률 + 용적률완화작용의 합계
 2. 공동주택 단지내 녹지는 법규상 조성면적(대지면적의 30%)을 초과하는 경우 적용
 3. 공동주택 지하주차장은 주차장면적의 60%이상 지하주차장으로 확보하는 경우 적용
 4. 환경친화적 건축물에 관한 사항은 단지전체 포장면적의 70%이상을 투수성바닥처리(흙, 잔디 등)로 조성하는 경우 적용

■ 상한용적률의 적용기준

- 대지면적의 일부를 공원·광장·도로 등의 공공시설로 제공(기부채납)하거나 또는 설치·조성하여 제공하는 경우 적용

상한용적률 적용기준	<p>상한용적률 = 허용용적률 × [(1 + 0.3α) / (1-α)] 이내</p> <p>(α : 공공시설을 설치·조성하여 제공하는 면적/공공시설을 설치·조성하여 제공하기 전의 대지면적)</p>
---------------	--



대한주택건설협회
 공동주택
 지구단위계획(안)

종합계획도

범례

- 지구단위계획구역계
- 차지경계선
- 건축안계선
- 공공보행통로
- 도로(기부채널)
- 공공광장(기부채널)
- 광개광지
- 주차출입구
- 차량출입통행구간
- 보행주출입구

경도/가로구역 (% 이하)	최고높이 (층 이하)
건축률 (% 이하)	최대면적 (평 이하)
지정용도	

Scale : 1/1,000



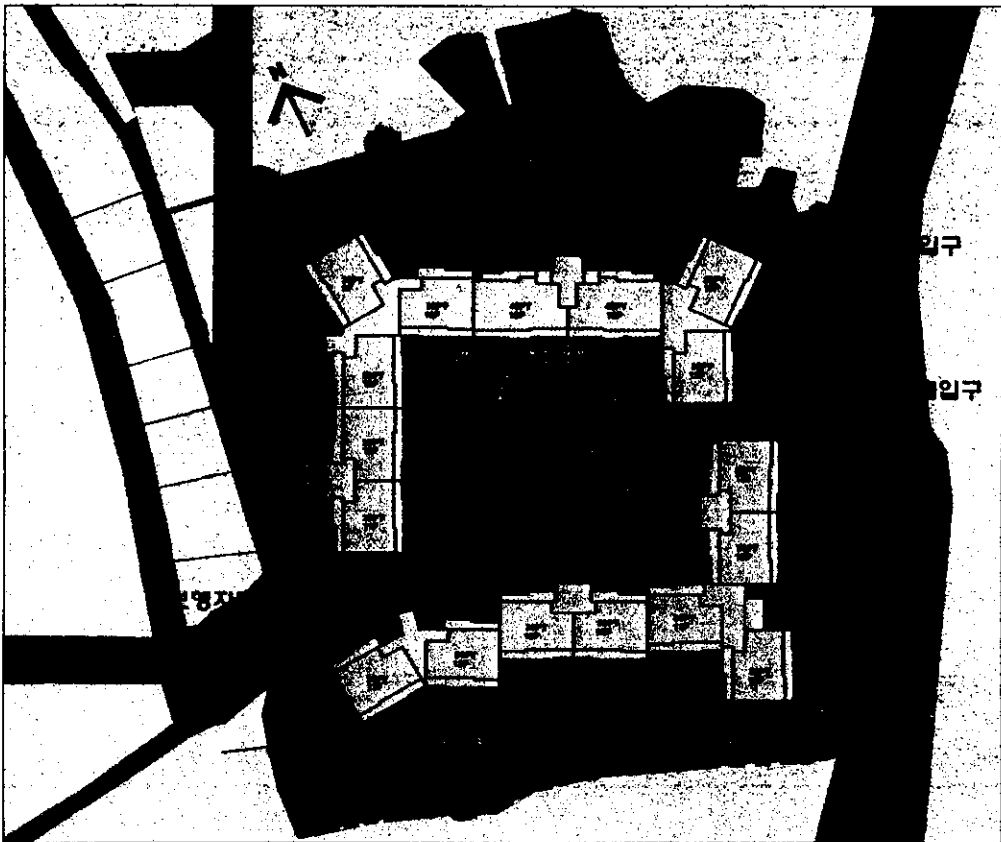
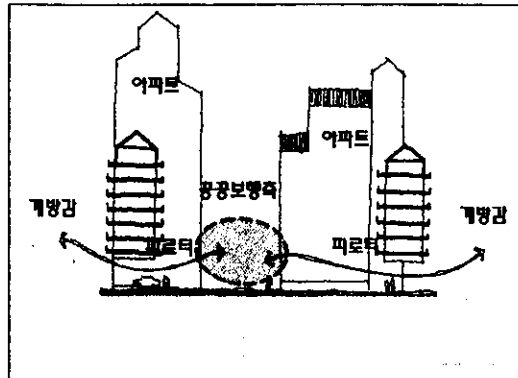
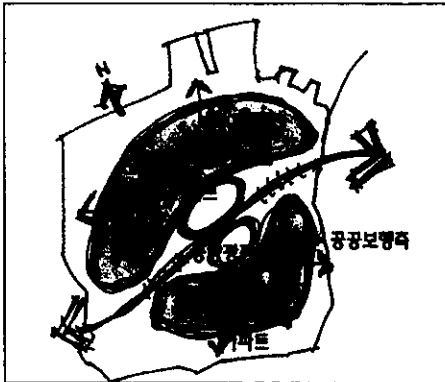
⑥ 건축계획(안)

1. 건축개요

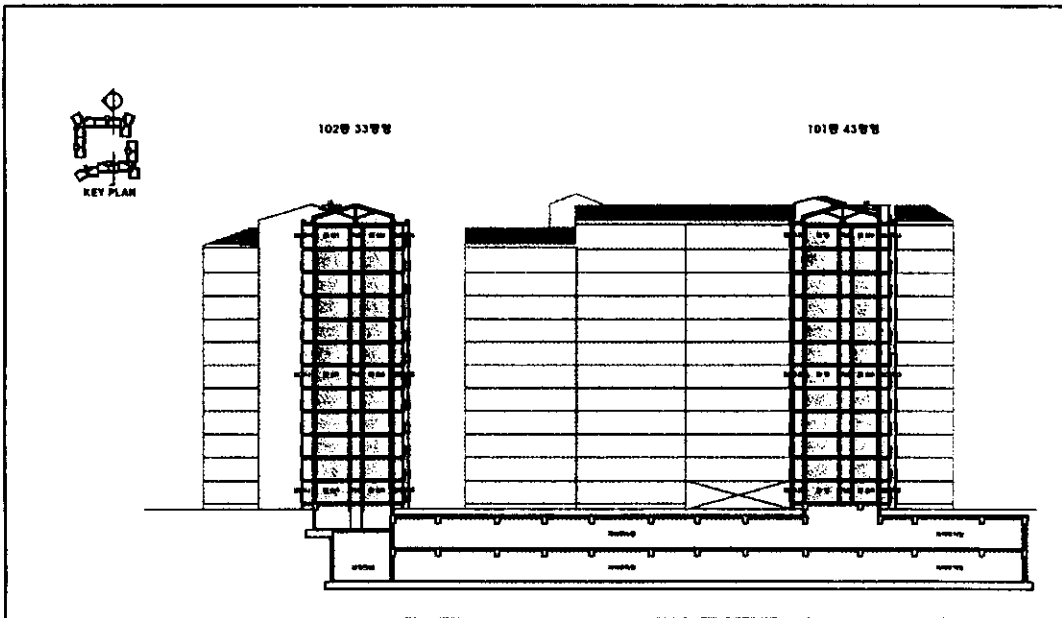
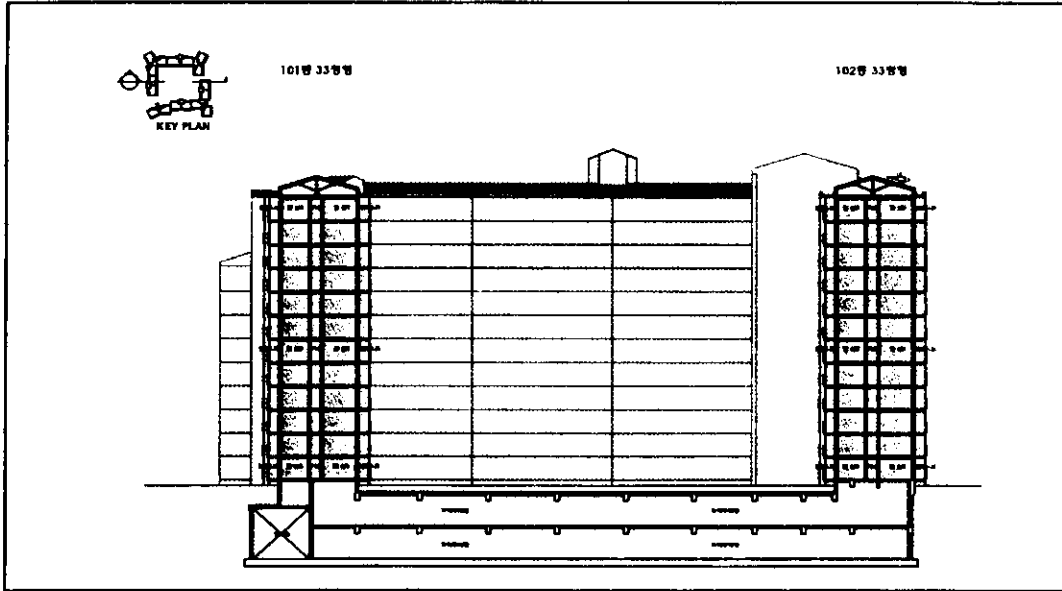
구 분	계 획 내 용	
대 지 위 치	서울시 마포구 공덕동 234-2(1필지)	
도시계획관련사항	일반주거지역, 도시계획도로(6M)일부 접합	
대지면적 (㎡)	9,972.2㎡ (공부상 면적 : 10,918㎡, 도로/공공용지 기부채납 945.8㎡)	
주 용 도	공동주택 및 부대복리시설	
건축면적 (㎡)	2,395.00㎡	
연면적 (㎡)	지상층	22,257.7㎡
	지하층	8,050.0㎡
	전체	30,237.7㎡
건폐율 (%)	24.03%	
용적률 (%)	223.20%	
규 모	지하2층, 지상 12층 : 2개동	
세 대 수	194세대	
구 조	철근콘크리트조	
최고높이	31.8m	
조경면적	3,382.47㎡	
주차대수	옥외주차	0 대
	옥내주차	243대
	합계	243대(법정 237대)

2. 배치계획

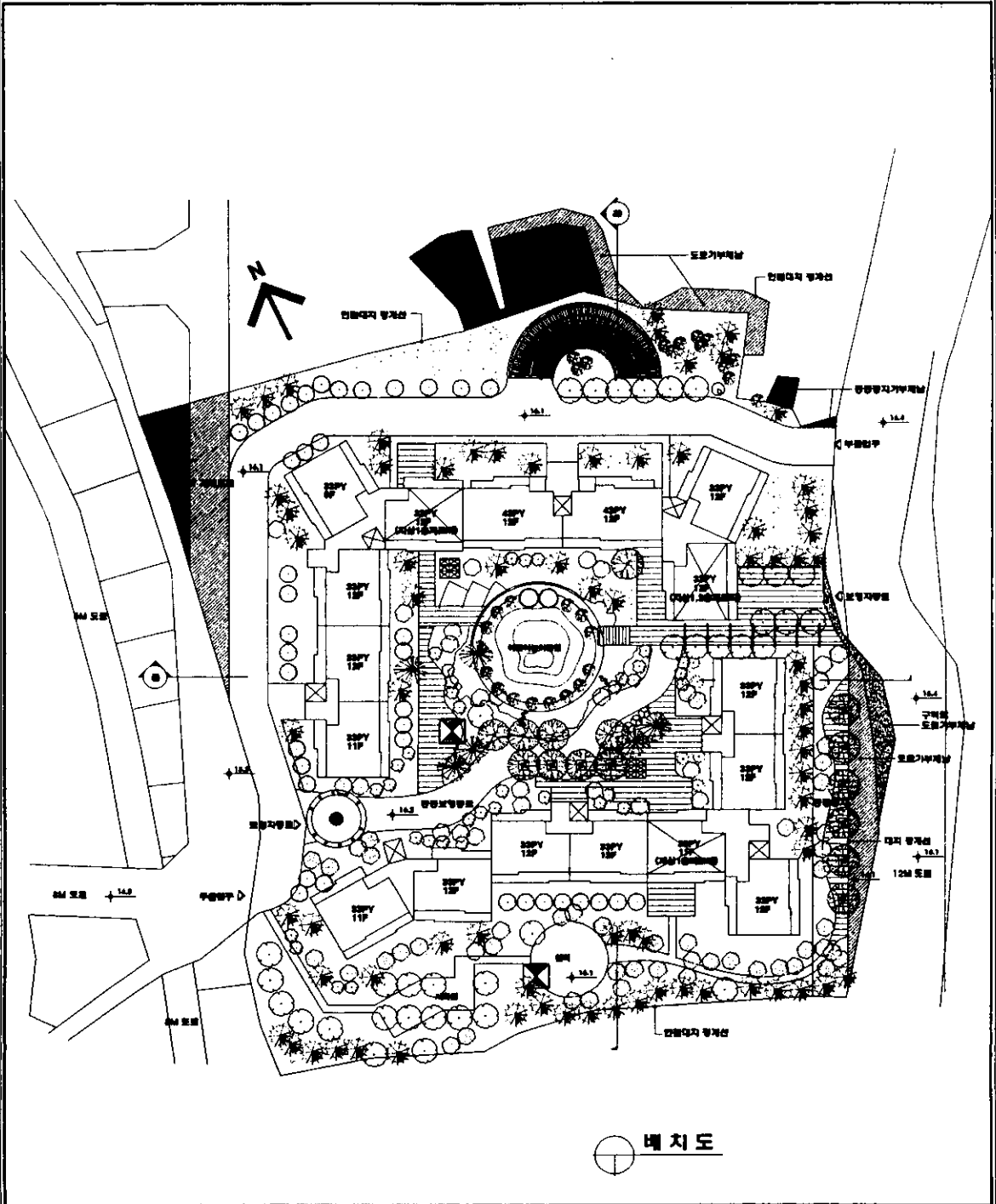
■ 계획개념도



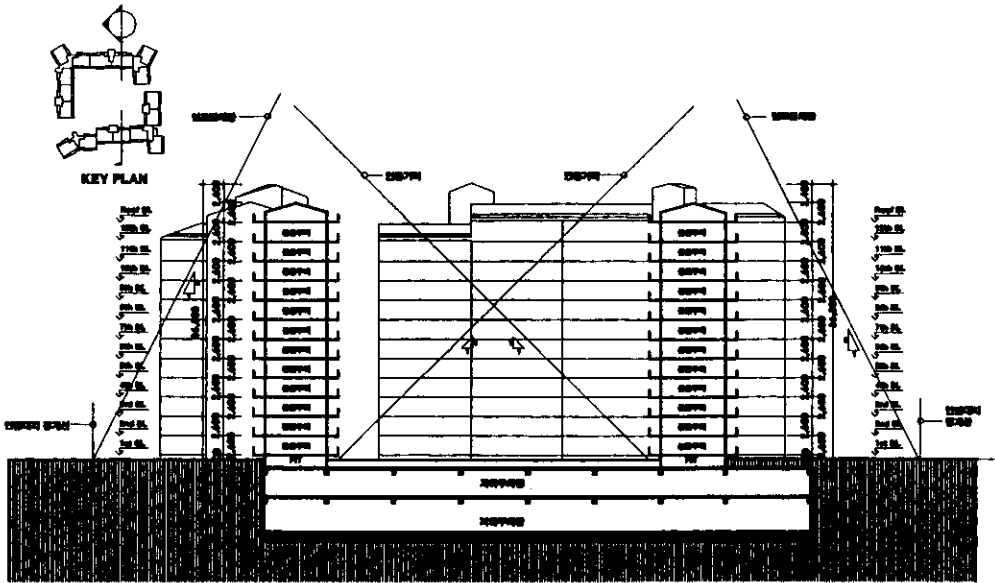
3. 입면계획



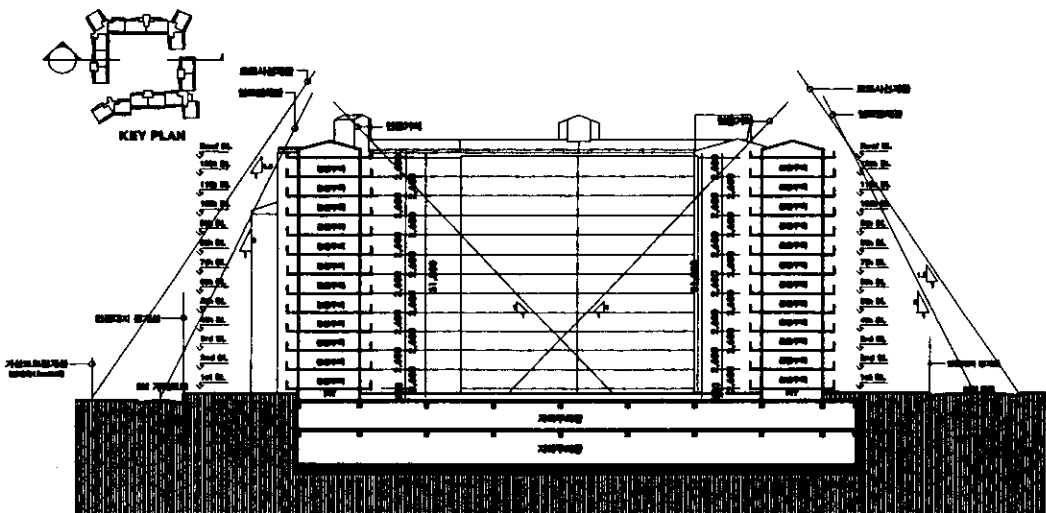
배치도



■ 단면도



○ 대지 동 단면도



○ 대지 서 단면도