

합정4 도시환경정비구역 지정 및 정비계획 수립을 위한 의견청취의 건 심사보고서

2008. 4. 17.

복지도시위원회

1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2008. 4. 3. 마포구청장

나. 회부일자 : 2008. 4. 4.

다. 상정일자 : 제135회 임시회 제2차 위원회(2008. 4. 17)
상정, 심사, 의견서 채택

2. 제안설명요지 (제안설명자 : 김성보 도시계획과장)

가. 제안이유

서울특별시 도시·주거환경정비기본계획에 결정된 합정4 도시환경정비 예정구역을 도시환경정비구역지정 및 정비계획 수립을 위하여 도시 및 주거환경정비법 제4조 제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 듣고자 하는 것임.

나. 주요요지

○ 대상지

- 위 치 : 서울특별시 마포구 합정동 382-44번지 일대
- 시행면적 : 4,959㎡ (대지 : 4,090㎡, 공공용지 : 869㎡)

○ 도시계획사항

- 도시환경정비예정구역/일반상업지역/중심지미관지구, 방화지구

○ 추진경위

- 2003. 11. 18 : 합정균형발전촉진지구 지정
- 2005. 05. 06 : 합정균형발전촉진지구 개발기본계획 승인
- 2007. 07. 12 : 합정균형발전촉진지구 개발기본계획 변경 승인(계획정비4구역)
- 서울시 고시 제2007-1244호
- 2007. 08. 23 : 서울특별시 도시주거환경정비기본계획 변경고시(합정4도시환경정비예정구역)
- 서울시 고시 제2007-291호
- 2008. 01. 31 : 합정4 도시환경정비구역지정 및 정비계획 제안서 접수
- 2008. 03. 06 : 주민공람공고
- 2008. 03. 10 : 관련부서 및 유관기관 협의

다. 입안내용

○ 대상지

- 사업의명칭 : 합정4구역 도시환경정비사업
- 시 행 구역 : 마포구 합정동 382-44번지 일대

○ 구역지정내용

신설	합정4 도시환경 정비구역	4,909.00	53,216.89	60.00 이하	733.72 이하	24층/8층	120m 이하	업무, 문화및집회, 근린생활

○ 토지이용계획

계		4,959.0	100.00
정비기반시설(도로)		869.0	17.52
대 지		4,090.0	82.48

○ 공고 개요

- 건 명 : 합정4 도시환경정비구역 지정 및 정비계획수립을 위한 공람공고
- 게재방법 : 구보 및 구 홈페이지
- 공람기간 : 2008. 03. 07 ~ 2008. 03. 20(14일간)

○ 건축개요

위 치		서울시 마포구 합정동 382-44번지 일대
사 업 대지면적	시 행 면 적	4,959㎡
	대 지 면 적	4090.0㎡
	정비기반시설	869.0㎡
주 요 용 도	업무시설(오피스:78.43%, 출트:13.13%) / 근린생활시설(4.62%) / 문화및집회시설(3.82%)	
건축면적		2,440.25㎡
연 면 적	지하층 연면적	23,216.25㎡
	지상층 연면적	30,000.64㎡
	합 계	53,216.89㎡
층수 (높이)		지상24층 / 지하8층 (높이:117.5m)
건 폐 율	59.66%	60.00% 이하
용 적 율	733.51%	733.72% 이하
공개공지	409.61㎡ (대지면적의 10.01%)	409.00㎡ (대지면적의 10%이상)
조경면적	813.52㎡ (대지면적의 19.89%)	613.50㎡ (대지면적의 15%이상)
주차대수	388대	342대

3. 검토보고의 요지 (한두호 전문위원)

- 본 건은 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획에 결정된 합정4 도시환경정비예정구역에 대하여 정비계획을 수립하여 정비구역지정을 신청하고자, 도시 및 주거환경정비법 제4조 제1항의 규정의 의거 구의회 의견을 청취하고자 제출된 것임.
- 입안 주요내역을 보면 도시계획상 일반상업지역, 중심지미관지구 및 방화지구인 합정동 382-44번지 일대 4,959㎡를 합정균형발전촉진 지구 합정4 도시환경정비구역으로 지정하고자 하는 것임.

- 도시계획시설 설치계획을 보면 도시환경정비구역 계획 수립시 대상지와 이면도로의 원활한 진입 및 교통환경개선을 위하여 이면도로 확폭 및 양화로 중앙차로 계획에 따른 교통개선대책을 반영하였음.
- 건축시설계획을 보면 주요 용도는 업무시설(오피스, 홀트), 근린생활 시설, 문화 및 집회시설이며, 연면적은 53,216.89㎡이고 층수(높이)는 지상24층 지하8층(117.5m)로 건폐율은 59.66%, 용적율 733.51%, 조경면적 813.52㎡(19.89%)로 서울시 기본계획 범위 내에서 적정하게 계획 되었으나,
- 하나의 사업부지내에 성격이 다른 별도 건축물 홀트를 계획하고 있어 건축높이 및 전면부 건축선 불일치로 인하여 건축물 구성 및 배치가 조화롭지 않아 검토가 필요함.
- 균형발전촉진지구는 지역 간 균형발전이 이루어질 수 있도록 지역생활권 중심 중 성장잠재력이 큰 거점지역에 대하여 토지이용의 합리적 조정 및 기반시설의 체계적 확충으로 상업·유통·업무 등 도시기능을 집중적으로 증진시키는 제반사업으로 2003년 11월 18일 합정균형발전촉진지구 지정 및 2004년 2월 합정균형발전촉진지구 개발기본계획 수립용역 착수하여 2005년 5월 개발기본계획을 확정하 바 있음.
- 합정균형발전촉진지구는 상암지역의 DMC개발 월드컵경기장과 홍익대학교와 신촌의 대학 문화, 주변의 대규모 상권 및 업무기능과 연계되지 못하여 지역개발이 정체되어 있고 지하철 2, 6호선 환승역인 합정역과 양화로와 합정로 등 주간선도로가 통과하고 있으며 서울시도시기본계획 상 지구중심으로 지정되어 있으나 도시기반시설의 취약 및 개발자연으로 개발압력이 가중되고 있는 실정임.

- 이종 합정234구역은 계획정비구역으로 상업·업무기능을 집중적으로 유치할 경우 주변지역의 발전에 미치는 기대효과가 클 것으로 예상되는 지역으로 계획적인 개발에 의한 지역상권의 중심지 기능 강화, 합정생활권의 도시공간 구조개선, 당인리 복합문화 공간과 외국인선교사묘지공원, 양화진성지공원, 양화나루장두봉유적의 연결 등 인접지역 및 배후 주거지와의 공간적 네크워크 연계구축으로 개발에 대한 파급효과를 극대화할 수 있도록 계획되어야 할 것으로 판단되며,
- 동구역은 「환경·교통·재해등에 관한 영향평가법 시행령」 제3조 제1항 별표1의 규정에 따라 교통영향평가 실시 대상 사업지로 향후 양화로 중앙차로 시행계획 및 인근의 상습 교통체증을 감안하여 교통 및 생활 환경이 개선될 수 있도록 설계에 만전을 기해야 할 것으로 사료되고, 동구역 사업지내의 상가세입자 세대에 대하여는 구에서 사전에 행정 지도를 실시하여 사업시행으로 인한 민원이 발생하지 않도록 만전을 기하기 바람.

4. 질의 및 답변요지 : 생략

5. 토론요지

- 심사결과와 같음

6. 심사결과 : 의견서 채택

- 합정 4구역 도시환경정비사업 건축시설계획을 보면, 24층(117.5m) 높이의 오피스 업무시설 옆으로 성격이 다른 6층(31.6m) 높이의 홀트 업무시설 건축물을 연결하여 양화로 변 앞으로 돌출시켜 건축하는 것으로 계획하고 있어

- 동 구역내 건축물 간, 그리고 향후 건축 계획 중인 균형개발촉진지구 내 다른 건축물과 건축 높이 및 전면부 건축선 불일치로 인하여 건축물 구성 및 배치가 조화롭지 못한 면이 있음

- 따라서 하나의 건축물로 하거나 또는 두개의 건축물로 할 경우에는 높이를 조정하거나 낮은 건물과 높은 건물 간 사선을 주어 두개의 건축물이 조화를 이루게 하는 것이 타당하다고 판단됨

7. 기타 소수의견의 요지 : 없음

8. 기 타 : 없음 .