

아현뉴타운사업지구 마포로6구역 도시환경정비구역 지정을 위한 의견청취의 건 심사보고서

2007. 5. 31.
복지도시위원회

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2007. 5. 11. 마포구청장
- 나. 회부일자 : 2007. 5. 14.
- 다. 상정일자 : 제128회 임시회 제1차 위원회(2007.5. 10)
상정, 심사, 원안채택

2. 제안설명요지 (제안설명자 : 김성보 도시계획과장)

가. 제안이유

- 최초공람(2006.03.23)이후 아현뉴타운 개발기본계획의 변경(2007.04.09)으로 구역계(교회부지 및 서강로제척) 및 건축시설계획(연면적, 용적률, 건폐율, 층수 등)변경에 따라 당초 공람내용과 상이한 부분에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 듣고자 하는 것임

나. 주요요지

- 대상지
 - 위 치 : 서울특별시 마포구 공덕동 385번지 일대
 - 시행면적 : 16,857.0㎡(국공유지 : 1,116.6㎡, 사유지 : 15,740.4㎡)
- 도시계획사항
 - 도시환경정비예정구역/제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 준주거지역

◦ 추진경위

- 2004.12.30 : 아현뉴타운지구개발기본계획 승인(서울특별시공고 제2004-1431호)
- 2005.05.12 : 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획 변경(서울특별시 고시 제2005-132호)
- 2005.10.13 : 아현뉴타운지구 개발기본계획 변경승인(서울특별시고시 제2005-1401호)
- 2005.11.10 : 서울특별시 도시주거환경정비기본계획 변경(서울특별시고시 제2005-1401호)
- 2006.03.31 : 마포로6구역 도시환경정비구역지정 공람공고(마포구공고 제2006-139호)
- 2006.04.27 : 서울시 지역균형발전위원회 자문
- 2006.05.02 : 마포구의회 의견청취
- 2006.08.08 : 서울특별시 지역균형발전위원회 재자문
- 2007.03.28 : 서울특별시 지역균형발전위원회 3차 자문
- 2007.04.09 : 아현뉴타운지구 개발기본계획변경 승인(마포구공고 제2007-240호)
- 2007.04.12 : 마포로6구역 도시환경정비구역지정 재공람공고(마포구 공고 제2007-246호)

다. 입안내용

◦ 대상지

- 사업의명칭 : 마포로6구역 도시환경정비사업
- 시행 구역 : 서울특별시 마포구 공덕동 385번지 일대
- 시행 면적 : 16,857.0㎡(국공유지 : 1,116.6㎡, 사유지 : 15,740.4㎡)

◦ 사업 내용

- 도시계획시설의 설치 및 정비에 관한 계획

① 도로

• 도로결정 및 변경조서

구분	종류	구분	길이 (m)	폭 (m)	구분	구분	구분	구분	구분
기정	소로	2	310	8	국지도로	84	공덕동370-4	공덕동385-245	일반도로
변경	중로	2	28	15	국지도로	106	공덕동370-4	공덕동385-245	일반도로

• 도로변경 사유서

소로2류	중로2류	확폭 8m → 15m	• 도시환경정비구역 계획수립시 공단이용자의 편의와 단지내 진입을 용이하게 하기 위해 도로 확폭
------	------	-------------	--

② 공원

• 공원 및 변경조서

신설	공원	어린이공원	공덕동 385 242번지일대	-	증)2,195	2,195
----	----	-------	-----------------	---	---------	-------

• 공원변경 사유서

-	공원	공원신설 (면적2,195㎡)	• 도시환경정비구역 계획수립시 지역주거환경개선을 위하여 공원 2,195㎡ 신설
---	----	-----------------	---

- 건축계획

		면적 (㎡)		세대수		비율 (%)		높이 (m)		
구분	종류	면적	평	세대수	비율	세대수	비율	높이	비율	
신설	마포로 6 도시환경정비구역	16,857	획지1	9,799	공덕동 385-81 일원	56,584.86	주거 근생 업무	60%이하	400%이하	70m이하 (25층이하)
			획지2	2,995	공덕동 426-1 일원	21,227.54	주거 근생 업무			
			공원	2,195	공덕동 385-24 2일원	-	-	-	-	-
			도로	1,868	공덕동 257-64 일원	-	-	-	-	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율	전용면적		세대수		비율 (%)					
	㎡	평	획지1	획지2	획지1	획지2				
	-	-	150	44	100.00	100.00				
	84.98	25.70	26	-	17.33	-				
	110.00	33.27	-	14	-	31.82				
	110.50	33.42	30	-	20.00	-				
	139.60	42.22	-	30	-	68.18				
	141.00	42.65	72	-	48.00	-				
162.60	49.18	22	-	14.67	-					
건축물의 건축선에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> 서강로(30m)변 중심지미관지구내 건축선 후퇴(3m) 부분을 건축한계선으로 지정하여 건축한계선으로 인한 공지가 보행공간으로서 이용될 수 있도록 조성 									
공개공지	<ul style="list-style-type: none"> 서강로변의 개방감 및 보행자 휴게공간, 공원등과의 연계를 통한 쾌적한 녹지공간 확보를 위해 폭7m 공개공지 조성 서강로변의 건축한계선 및 우측 20m도로로부터 획지1(891.56㎡), 획지2(657.21㎡)에 조성 									

- 사업시행예정시기 : 구역지정고시일로부터 4년 이내

3. 검토보고의 요지(한두호 전문위원)

◦ 본 건은 서울특별시고시 제2004-1431호(2004.12.30)로 도시환경정비 구역지정, 서울특별시고시 제2005-132호(2005.5.12)로 도시환경정비구역 추가지정, 서울특별시고시 제2005-1401호(2005.10.13)로 아현뉴타운 지구 개발기본계획 변경승인에 따라 도시환경정비구역지정을 위한 정비 계획에 대하여 도시 및 주거환경정비법(2006.12.28법률 제8125호) 제4조제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 청취하기 위하여 제출된 안건임.

◦ 주요 입안내용을 보면, 동 사업구역은 마포구 공덕동 385-13외 173필지 16,857.00㎡(당초 18,039㎡에서 서강로80㎡와 교회부지1,102㎡제척)로, 도시계획시설 설치는 마포구 공덕동 385-242일대에 2,195㎡의 어린이공원을 신설하고, 건축계획은 16,857㎡중 획지1구역은 9,799㎡이고, 획지2구역은 2,995㎡이며, 건폐율과 용적율은 각각 38.31%, 345.58%로, 지하4층 지상23층 70m이하로 하고, 주거생활 및 근린생활시설을 주용도로 주택의 규모는 194세대로 32평형26, 42평형30, 43평형14, 54평형72, 55평형30, 62평형 22로 건립하며, 건축물의 건축선에 관한 계획은 서강로(30m)변 중심지 미관지구내 건축선 후퇴(3m)부분을 건축한계선으로 지정하여 건축한계선으로 인한 공지가 보행공간으로서 이용될 수 있도록 조성하고자 하는 것으로,

◦ 동 구역은 마포구 동측 아현뉴타운지구 남단과 서강로와 마포로의 경계부에 위치하고 지하철 5, 6호선 공덕역 역세권을 형성하며 아현뉴타운지구 개발로 새로운 주거 및 배후기능이 입지하게 되어 공간기능 및 토지이용의 활발한 재편이 예상되는 지역임.

◦ 동 구역은 도시 및 주거환경정비법 시행령 제10조제1항에 의거 도시 기능의 회복을 위하여 토지의 합리적인 이용이 요청되는 지역으로 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문) 및 아현뉴타운지구 개발기본계획에 포함되었으며, 도시 및 주거환경정비법 제4조에 의거 서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획(도시환경정비사업 부

문)에 부합하는 도시환경정비구역을 지정하여 도시환경정비사업을 통해 공덕역세권의 위상 및 아현뉴타운지구의 상징적인 공간으로서의 기능을 부여하고자 하는 것임.

4. 질의 및 답변요지

○ 회의록 참조

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 원안채택

7. 기타 소수의견의 요지 : 없음

8. 기 타 : 없음 .

아현뉴타운사업지구 마포로6구역 도시환경정비구역 지정을 위한 의견 청취(안)

의안번호

제출년월일 : 2007. 05.

제 출 자 : 마포구청장

1. 건명 : 아현뉴타운사업지구 마포로6구역 도시환경정비구역 지정을 위한
의견 청취

2. 제안이유

: 아현뉴타운사업지구 마포로6 도시환경정비구역지정을 위한 정비계획에 대하여 「도시
및 주거환경정비법」 제4조 제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 듣고자 하는 것임

3. 구역현황

- 위 치 : 마포구 공덕동 385번지 일대
- 면 적 : 16,857.0㎡ (국공유지 : 1,116.6㎡, 사유지 : 15,740.4㎡)
- 건물수 : 102동 (유희가 : 100동, 무허가 : 2동)
- 가구수 : 164가구 (가옥주 : 44가구, 세입자 : 120가구)
- 추진경위 :

- 2004.12.30 아현뉴타운지구 개발기본계획 승인(서울특별시공고 제2004-1431호)
- 마포로6구역 도시환경정비구역지정
- 2005.05.12 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획 변경(서울특별시고시 제2005-132호)
- 마포로6구역 도시환경정비구역 추가지정
- 2005.10.13 아현뉴타운지구 개발기본계획 변경승인(서울특별시고시 제2005-1401호)
- 단순면적 정정
- 2005.11.10 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획 변경(서울특별시고시 제2005-345호)
- 2006.03.31~04.13 마포로6구역 도시환경정비구역지정 공람공고(마포구공고 제2006-139호)
- 2006.04.27 서울특별시 지역균형발전위원회 자문
- 2006.05.02 마포구의회 의견청취
- 2006.05.22 마포구 도시계획위원회 자문
- 2006.08.08 서울특별시 지역균형발전위원회 재자문
- 2007.03.28 서울특별시 지역균형발전위원회 3차 자문
- 2007.04.09 아현뉴타운지구 개발기본계획변경승인(마포구공고 제2007-240호)
-서강로 및 교회부지 제척(18,039㎡ → 16,857㎡)
- 2007.04.12~04.26 마포로6구역 도시환경정비구역지정 재공람공고(마포구공고 제2007-246호)

4. 입안내용

가. 정비사업의 명칭 : 마포로6구역 도시환경정비사업

나. 도시환경정비사업구역 및 그 면적

도시환경정비사업구역	구역면적(m ²)	비고
마포구 공덕동 385번지 일대	16,857m ²	신규지정

다. 도시계획시설의 설치 및 정비에 관한계획

① 도로

• 도로결정 및 변경조서

구분	규 모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태
	등급	류별	번호	폭원(m)					
기성	소로	2	310	8	국지도로	84	공덕동370-4	공덕동385-245	일반 도로
변경	중로	2	28	15	국지도로	106	공덕동370-4	공덕동385-245	일반 도로

• 도로변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
소로2류	중로2류	확폭 8m → 15m	• 도시환경정비구역 계획수립시 공단이용자의 편의와 단지내 진입을 용이하게 하기 위해 도로 확폭

② 공원

• 공원 및 변경조서

결정 구분	시설의 종류		위치	면 적 (m ²)		
	명 칭	시설의세분		기정	변경	변경후
신설	공원	어린이공원	공덕동 385-242번지일대	-	증)2,195	2,195

• 공원변경 사유서

도면표시 번호	시 설 명	변경 내용	변경 사유
	공원	공원신설 (면적2,195m ²)	• 도시환경정비구역 계획수립시 지역주거환경개선을 위하여 공원 2,195m ² 신설

라. 건축계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	연면적 (㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이(m) /층수(층)
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
신설	마포로 6 도시환경정비구역	16,857	획지1	9,799	공덕동 385-81 일원	56,584.86	주거 근생 업무	60%이하	400%이하	70m이하 (25층이하)
			획지2	2,995	공덕동 426-1 일원	21,227.54	주거 근생 업무			
			공원	2,195	공덕동 385-24 2일원	-	-	-	-	-
			도로	1,868	공덕동 257-64 일원	-	-	-	-	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율	진용면적		세대수		비율(%)					
	㎡	평	획지1	획지2	획지1	획지2				
	-	-	150	44	100.00	100.00				
	84.98	25.70	26	-	17.33	-				
	110.00	33.27	-	14	-	31.82				
	110.50	33.42	30	-	20.00	-				
	139.60	42.22	-	30	-	68.18				
	141.00	42.65	72	-	48.00	-				
162.60	49.18	22	-	14.67	-					
건축물의 건축선에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> 서강로(30m)변 중심지미관지구내 건축선 후퇴(3m) 부분을 건축한계선으로 지정하여 건축한계선으로 인한 공지가 보행공간으로서 이용될 수 있도록 조성 									
공개공지	<ul style="list-style-type: none"> 서강로변의 개방감 및 보행자 휴게공간, 공원등과의 연계성을 통한 쾌적한 녹지공간 확보를 위해 폭7m 공개공지 조성 서강로변의 건축한계선 및 우측 20m도로로부터 획지1(891.56㎡), 획지2(657.21㎡)에 조성 									

마. 사업시행예정시기 : 구역지정고시일로부터 4년 이내

5. 상정사유

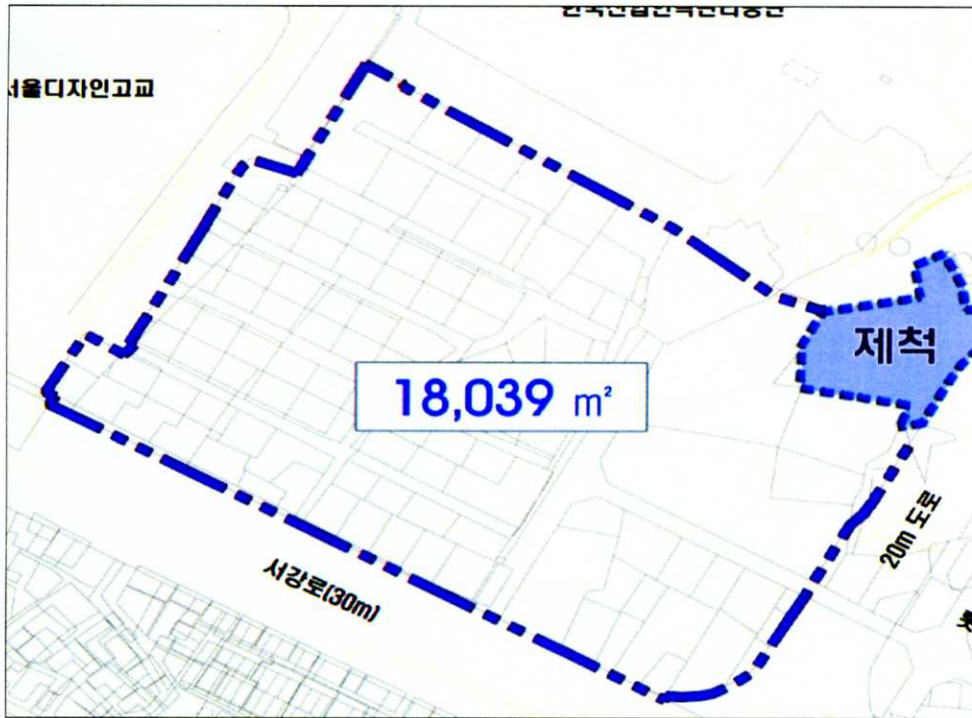
최초공람(2006.03.23) 이후 아현뉴타운 개발기본계획의 변경(2007.04.09)으로 구역면적(교회부지 및 서강로 세적) 및 건축시설계획(용적률, 건폐율, 연면적 등) 변경에 따라 당초 공람내용과 상이한 부분에 대하여 서울시 균형발전위원회 자문을 신청한 후, 구의회 의견을 들고자 재상정함

○ 구역계 변경

▶ 구역계 변경 : 18,039㎡ → 16,857㎡

서강로(80㎡)와 교회부지(1,102㎡) 제척에 따른 면적 변경

- 당초(안)



- 변경(안)

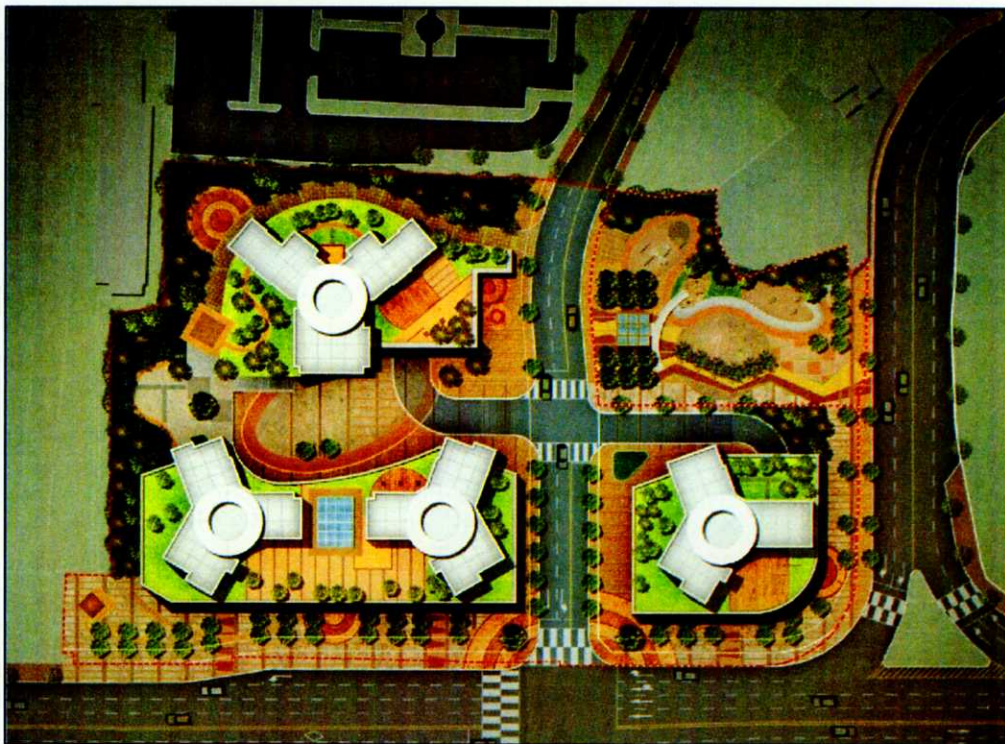


○ 건축배치 변경

- 당초(안)



- 변경(안)



○건축시설계획(안)

구분	계		비고
	변경 전	변경 후	
사업대지면적(㎡)	12,794.0		
연면적(㎡)	68,451.77	77,812.40	
건축면적(㎡)	3,993.06	4,901.88	
용적률	345.49 %	345.58 %	
주거용적률	249.90 %	249.95 %	
건폐율	31.21%	38.31 %	
주거:비주거	69.9:30.1	69.9:30.1	
건물규모 (최고높이)	지하3층 지상20층 (70m)	지하4층 지상23층 (70m)	
세대수	199세대	194세대	