

# 망원1주택재건축 정비계획의 수립 및 정비구역 지정을 위한 의견청취의 건 심사보고서

2009. 2. 26.  
복지도시위원회

## 1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2009. 2. 17. 마포구청장
- 나. 회부일자 : 2009. 2. 17.
- 다. 상정일자 : 제143회 임시회 제1차 위원회(2009. 2. 26)  
상정, 심사, 원안채택

## 2. 제안설명요지 ( 제안설명자 : 박도식 주택과장 )

### 가. 제안이유

- 망원1주택재건축 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 듣고자 하는 것임

### 나. 구역현황 및 추진경위

- 구역현황
  - 위 치 : 마포구 망원동 458-16일대
  - 면 적 : 20,568.1㎡(국공유지 : 2,321.1㎡, 사유지 : 18,247.0㎡)
  - 건물수 : 113동 (유허가 : 102동 , 무허가 : 11동)
  - 가구수 : 313가구 (가옥주 : 163가구 , 세입자 : 150가구)

○ 추진경위

- 2006.03.23 : 서울시 도시및주거환경정비 기본계획 수립고시  
(서울특별시고시 제2006-95호)
- 2006.09.11 : 조합설립추진위원회 승인
- 2006.09.02 : 주택재건축 정비구역지정제안서 제출
- 2009.01.08 : 주민 공람·공고(14일간)

다. 주요 입안내용

- 1) 정비사업의 명칭 : 망원1주택재건축정비사업
- 2) 정비구역 위치 및 면적

지정구분	사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)	비고
신 규	주택재건축사업	망원1구역 주택재건축 정비구역	서울특별시 마포구 망원동 48-16안내	20,568.1㎡	

3) 용도지역계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비고
		기 정	변 경	변 경 후	
주거지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	20,568.1	감20,568.1	-	
	제2종일반주거지역	-	증20,568.1	20,568.1	

4) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
정비기반 시 설	소 계	-	증4,160.1	4,160.1	20.23	
	어린이공원①	-	증1,672.1	1,672.1	8.13	
	도 로②	-	증2,488	2,488	12.10	
	강변공원	488.0	감488.0	0.0	-	폐지
	기타 폐기물처리시설	187.0	감187.0	0.0	-	폐지
택 지 (회 지)	소 계	-	증16,408	16,408	79.77	
	택지(1) (공동주택)	-	증16,408	16,408	79.77	
계		-	증20,568.1	20,568.1	100.00	

5) 도시계획시설의 설치에 관한계획

가) 도로

결정구분	규 모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	1	8	국지도로	162	망원동 211-47	망원동 232-10				
변경	중로	3	a	12	김산도로	258	망원동 211-47	망원동 458-1				
기정	중로	1	192	20	김산도로		망원동 45-8	망원읍지			78.5.29	
변경	중로	1	192	20	김산도로		망원동 45-8	망원읍지				
기정	중로	2	39	15-20	김산도로	2,163	연희동	망원동 218-2			96.1.5	
변경	중로	2	39	15-20	김산도로	2,163	연희동	망원동 218-2				
폐지	소로	3	a	6	국지도로	48	망원동 216-13	망원동 216-1				
폐지	소로	3	b	4	국지도로	20	망원동 242-3	망원동 242-3				
폐지	소로	3	c	4	국지도로	17	망원동 216-9	망원동 216-9				
폐지	소로	3	d	4	국지도로	27	망원동 242-6	망원동 242-6				

나) 공원

결정구분	시설의 종류		위 치	면적(m <sup>2</sup> )			최 초 결정일	비고
	공원명	시설의세분		기정	변경	변경후		
신설	망원1공원	어린이공원	망원동 458-64일대		증1,672.1	1,672.1		
폐지	강변공원	어린이공원	망원동 216-1	488.0	감488.0	0	65.11.8	

6) 공동이용시설 설치계획

구 분		계 획(m <sup>2</sup> )	비 고
복리시설	주민공동시설	632.73	1개소
	분 고	100.00	1개소
	경 노 당	200.00	1개소
	어린이놀이터	676.47	2개소
	보육시설	140.00	1개소
	근린생활시설	1,050.73	1개소
부대시설	경 비 설	36.00	1개소
	관리사무소	120.00	1개소
	조경시설	5,020.00	

7) 건축물의 주용도, 건폐율, 용적율, 높이, 층수 및 연면적에 관한계획

가) 기본방향

- 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』에 의한 규제 범위내에서 계획수립 원칙
- 대상지 입지특성 및 주변여건을 고려한 합리적인 계획 수립
- 기존 도시기반시설의 용량을 고려

나) 건축물의 주용도·건폐율·용적율·높이·층수·연면적에 관한 계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	연면적 (㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이 층수
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
신설	망원 주택재건축 정비구역	20,568.1	획지1	16,408	망원동458-16 일원	65,228,706	공동 주택	25.14	255.83	평균 16층
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> <li>● 건설비율                             <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 건설하는 주택 전체 세대수가 300세대 이상인 경우                                     <ul style="list-style-type: none"> <li>• 세대당 전용면적 60㎡이하 : 20% 이상</li> <li>• 세대당 전용면적 60㎡초과~85㎡이하 : 40% 이상</li> <li>• 세대당 전용면적 85㎡이하 : 전체 인면적의 50%이상</li> </ul> </li> <li>※ 도시 및 주거환경정비법 제4조의2의 규정에 의한 건설교통부 고시 제2006-273호 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율</li> </ul> </li> <li>● 마포5구역 망원동 주택 재건축 정비사업 건설비율(임대주택포함)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 세대당 전용면적 60㎡이하 : 33.07%</li> <li>■ 세대당 전용면적 60㎡초과~85㎡이하 : 44.36%</li> </ul> </li> </ul>							
건축물의 건축선에 관한 계획			구역 북측, 서측, 남측 도로 경계 부분에 쾌적한 보행환경 및 open space 확보를 위한 건축한계선 5m 지정							

다) 건축물의 주용도

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후축	철거이주	
신설	망원 주택재건축 정비구역	20,568.1	단독주택용지	20,568.1	망원동458-16 일원	113	-	-	113	-	

8) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
도시경관	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주변인접 주거지역과 조화되는 스카이라인 형성</li> <li>- 조망형 경관 분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도</li> <li>- 가급적 담장을 설치하지 않고 건축물의 건폐율을 낮추어 경관 확보</li> <li>- 옹벽과 방음벽, 담장 등 구조물에 담쟁이 등의 식재로 벽면 녹화</li> </ul>	
환경보전	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 보존가치가 높은 수목의 재활용</li> <li>- 보도·주차장 등을 자연 상태의 토양으로 유지하거나 투수성 포장재 사용</li> <li>- 청징연료 사용과 에너지 절약형 단지 조성</li> <li>- 녹지면적 확보로 동·식물의 바이오툼(생물 소공간) 공간 확보</li> <li>- 담장의 설치를 자제하고 수목식재, 화단 설치 등 친환경적인 소재 사용</li> </ul>	
재난방지	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 화재 : 관련법규 준수 종합 방재계획</li> <li>- 수해 : 지구내부로 유입 억제</li> <li>- 교통 : 소방도로로서의 기능 수행이 가능하도록 내부 동선 체계 구축</li> <li>- 재난방지형 옥외공간구성, 건축설계, 시설물 설치 계획</li> </ul>	

9) 정비사업시행 예정시기

시행방법	시행예정시기	사업시행예정차	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
주택재건축사업	장비구역 지상고시가 있는 날부터 4년이내 (2008년 ~ 2012년)	망원1주택 재건축조합	68세대	해당없음	

10) 재건축임대주택의 규모 등 임대주택에 관한 사항

건립위치	연면적	세대수		세대규모 (전용면적,㎡)	비고
		59형	30		
마포구 망원동 458-16번지일대	4,755.62	84형	20	2,295.80	임대주택에 해당하는 면적만큼 용직을 완화 선택 (도시및주기환경정비법 제30조의23항 : 재건축임대주택의 바닥면적을 연면적에서 제외할 것.)
		59형	30	2,459.82	
		계	50	4,755.62	

### 3. 검토보고의 요지 ( 한두호 전문위원 )

- 본 건은 망원1주택재건축의 수립 및 정비구역 지정을 위하여 도시 및 주거환경 정비법 제4조 제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 청취하고자 제출된 것임.
- 망원1주택재건축 정비구역은 2006. 3. 23 서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획 수립 고시된 망원동 458-16번지일대 151필지 20,568.1㎡, 113동, 313가구로 가옥주 163가구, 세입자 150가구이며 동·남측 방향으로는 동교로에 접하고, 서측으로는 강변북로에 인접하고 있는 지역으로 대상지내는 노후·불량 주택이 밀집된 지역으로 주민들의 생활 만족도가 극히 낮은 곳으로 합리적이고 효율적인 토지의 이용과 도시의 건전한 발전을 도모하고 서민의 주택보급 및 열악한 주거환경을 개선하여, 주거생활의 질을 향상시키고 지역의 균형 발전 및 도시기능을 회복하기 위하여 재건축사업이 절실히 요구되는 지역임.
- 사업계획 중 도시계획시설의 설치를 보면 현재 망원동 216-1에 위치한 강변공원을 폐지하고 망원동 458-64일대에 1,672.1㎡로 망원1공원을 신설하여, 주민의 휴식 및 정서함양을 도모하고, 1세대 당 2㎡이상 녹지를 확보하고 주변 지역의 환경을 개선토록 하였으며, 사회복지 시설로 경로당과 어린이집을 신설하여 노령화에 따른 노인문제와 주민의 보육욕구를 충족하고자 하는 것임.
- 건축계획은 건립세대수는 임대아파트 50세대 포함 총 381세대이며, 주택 규모별 건설비율은 국민주택을 총 건설세대수의 50%이상으로 하고 임대주택을 전체세대수의 13%이상 건립하며 건폐율은 60%이하, 용적율은 250%이하, 층수는 최고 18층, 평균 16층이하, 용도지역을 제2종일반 주거지역(7층)에서 제2종일반주거지역(12층)으로 서울특별시 공동주택 건립관련 용도지역 관리등 업무처리 지침에 의거 변경하고,

건축물의 건축한계선을 5m로 지정하여 쾌적한 보행환경과 열린 공간을 확보하고자 하는 것으로 도시 및 주거환경정비법에 적합하게 계획되었음.

- 정비계획 수립대상 정비구역 지정 요건은 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례에서 노후·불량건축물 비율 66.7%이상으로 본 대상지는 전체 건축물 113동중 67.25%인 76동이 노후·불량 건축물이므로 정비구역 지정 요건을 충족하고 있음.
- 아울러 도시 및 주거환경 정비법 제4조 제1항 규정에 의거한 정비구역 지정의 목적은 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후 불량 건축물을 효율적으로 개량하여 도시기능을 회복하는데 있는 바, 대상지 입지적 특성 및 주변여건을 고려한 합리적인 계획을 유도하여 도시경관 증진 및 쾌적한 주거환경이 조성될 수 있도록 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