합정4 도시환경정비구역 지정 및 정비계획 수립을 위한 의견청취안

의안번호	

제출년월일 : 2008. 04.

제 출 자 : 마포구청장

1. 건명 : 합정4 도시환경정비구역 지정 및 정비계획 수립을 위한 의견청취

2. 상정사유

○ 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획에 결정된 합정4도시환경정비예정구역을 도시환경정비구역지정 및 정비계획 수립을 위하여 도시 및 주거환경정비법 제4조 제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 듣고자 하는 것임.

3. 주요요지

가. 대상지

○ 위 치 : 마포구 합정동 382-44번지 일대

○ 면 적 : 4,959㎡(대지:4,090㎡, 공공용지:869㎡)

나. 도시계획사항

○ 도시환경정비예정구역/일반상업지역/중심지미관지구,방화지구

다. 추진경위

2003.11.18	• 합정균형발전촉진지구 지정
2005.05.06	• 합정균형발전촉진지구 개발기본계획 승인(계획관리6구역)
2007.07.12	• 합정균형발전촉진지구 개발기본계획변경 승인(계획정비4구역) - 서울시 공고 제2007-1244호
2007.08.23	• 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획변경 고시(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

4. 입안내용

가. 대상지

- ㅇ 사업의 명칭 : 합정4구역 도시환경정비사업
- ㅇ 시 행 구 역 : 서울특별시 마포구 합정동 382-44번지 일대
- ㅇ 시 행 면 적 : 4,959㎡ (대지 : 4,090㎡, 공공용지 : 869㎡)

나. 구역지정내용

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

다. 토지이용계획

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

라. 도시계획시설의 설치 및 정비에 관한계획

- **도로 결정(변경)조서**

기정	소로	2		8	국지도로	304	합정동 383-18	합정동 385-50	일반도로		
변경	중로	3	5	12	집산도로	65	합정동 382-14	합정동 382-1	일반도로		
변경	소로	2	19	8	국지도로	239	합정동 384-72	합정동 385-50	일반도로		
기정	소로	2		8	국지도로	282	합정동 384-20	합정동 382-21	일반도로		
변경	중로	3	4	12	집산도로	84	합정동 382-1	합정동 382-39	일반도로		
변경	소로	2	16	8	국지도로	109	합정동 384-20	합정동 384-72	일반도로		
변경	소로	2	18	8	국지도로	79	합정동 382-16	합정동 382-21	일반도로		
신설	소로	2	15	8	국지도로	60	합정동 382-31	합정동 382-39	일반도로		

마. 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	연면적 (㎡)	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고 높이 (m)
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
신규	합정4 도시환경 정비구역	4,959	획지1	4,090	합정동 382-44 일원	53,216.89	업무시설, 문화및집회시설, 근린생활시설	60.00 이하	733.72 이하	120 이하
			정비기반시설	869	-	-	도로	-	-	-
건축물의 건축선에 관한 계획			▸ 양화로변 : 건축한계선 5m ▸ 이면도로변 : 건축한계선 3m							

바. 대지 내 공지

구 분	정 비 계 획	비 고
공개공지	◦ 양화로변 및 이면부 가각부에 설치 ◦ 면적 : 409.61㎡ - 양화로변 : 290.48㎡ - 홈트이면부 : 119.13㎡	-

사. 차량동선 및 주차계획

구 분	정 비 계 획	비 고
차량출입허용구간	◦이면도로변 북측(12m도로) 차량출입구 개설	-
차량출입불허구간	◦간선도로 및 간선도로 가각부 차량출입 불허	-

아. 기 타

◦ 공람공고 개요

- 건 명 : 합정4 도시환경정비구역 지정 및 정비계획수립을 위한 공람공고
- 게재방법 : 구보 및 구 홈페이지
- 공람기간 : 2008.03.07 ~ 2008.03.20(14일간)

○ 건축개요

구 분		내 용
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%, 홀트: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)

구 분	계 획	법 정
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

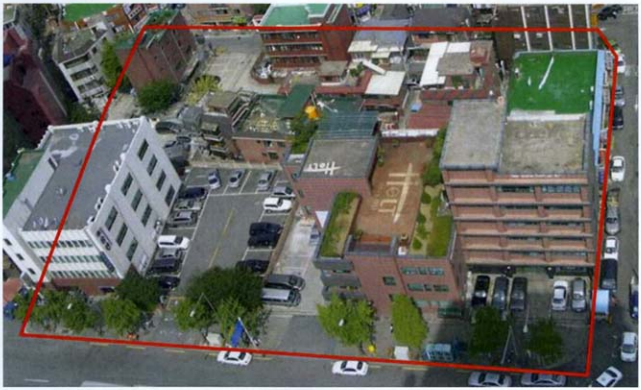
○ 용도별 면적

구 분		연면적(㎡)	비율(%)	비고
계		53,216.89	100.00	
업무 시설	오피스	41,735.73	78.43	총 91.56%
	(주)홀트	6,988.47	13.13	
근린생활시설		2,459.29	4.62	
문화및집회시설		2,033.40	3.82	

5. 위치도 및 주변현황사진

가. 위치도

나. 전경사진



6. 건축계획(안)

가. 배치도 및 지상1층 평면도

배치도

지상1층평면도

나. 조감도

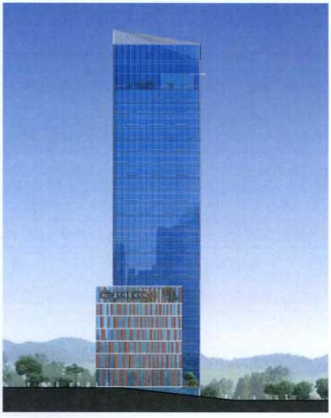
다. 입면도

<정면도>

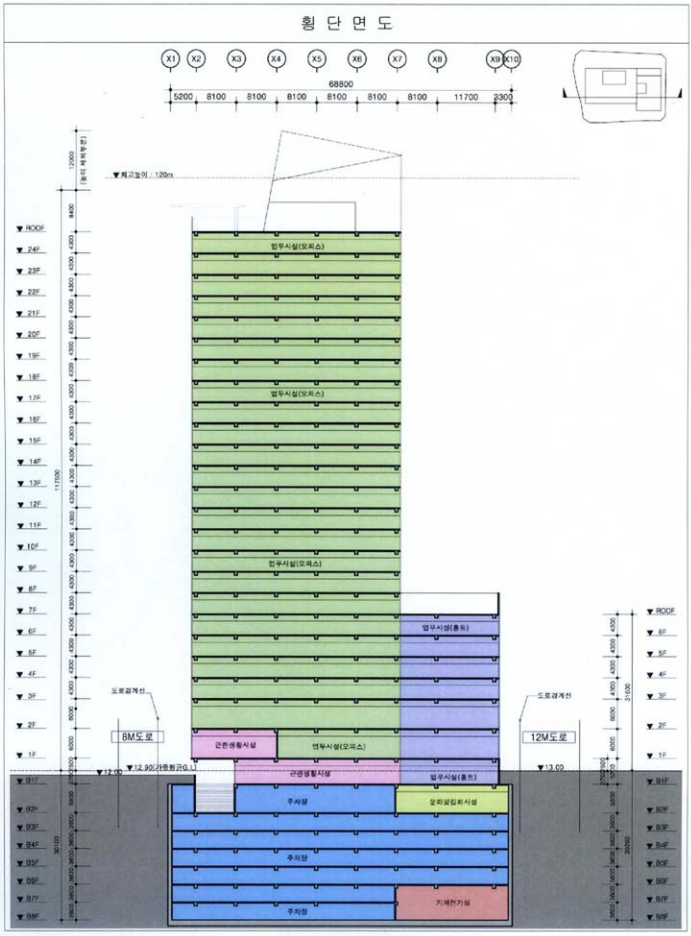
<배면도>

<좌측면도>

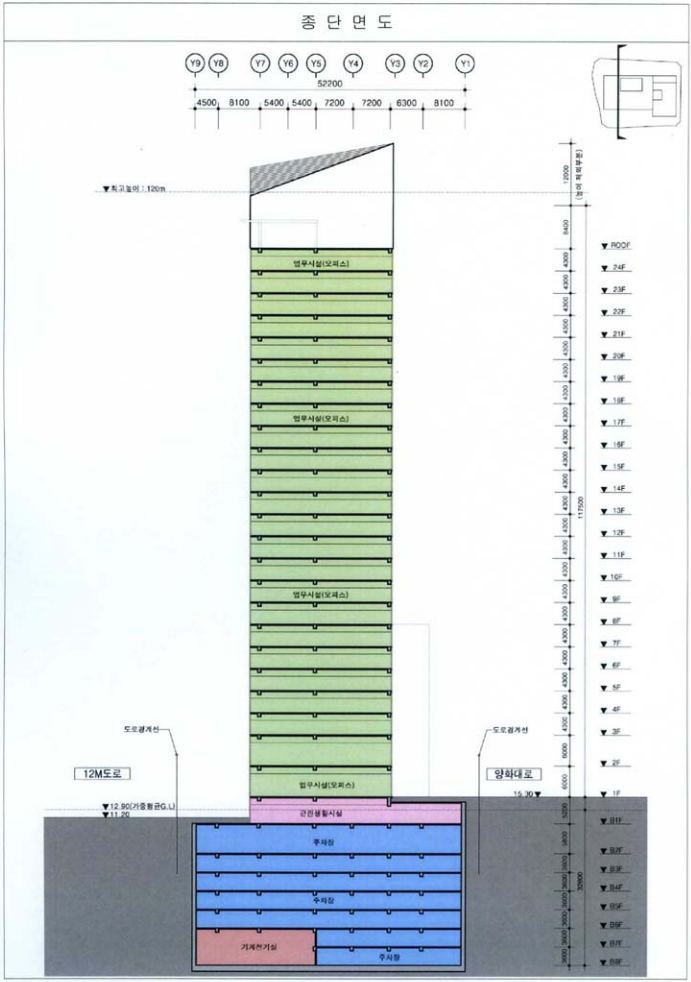
<우측면도>



라. 단면도


횡 단 면 도
X1
X2
X3
X4
X5
X6
X7
X8
X9
X10
68800
5200
8100
8100
8100
8100
8100
8100
11700
2300
▼최고높이 : 120m
▼ ROOF
▼ 24F
▼ 23F
▼ 22F
▼ 21F
▼ 20F
▼ 19F
▼ 18F
▼ 17F
▼ 16F
▼ 15F
▼ 14F
▼ 13F
▼ 12F
▼ 11F
▼ 10F
▼ 9F
▼ 8F
▼ 7F
▼ 6F
▼ 5F
▼ 4F
▼ 3F
▼ 2F
▼ 1F
▼ B1F
▼ B2F
▼ B3F
▼ B4F
▼ B5F
▼ B6F
▼ B7F
▼ B8F
업무시설(오피스)
업무시설(오피스)
업무시설(오피스)
업무시설(홈트)
도로경계선
8M도로
12M도로
▼12.90(건축물공급 L)
▼13.00
근린생활시설
업무시설(오피스)
근린생활시설
업무시설(홈트)
주차장
문화집회시설
주차장
주차장
기계전기실

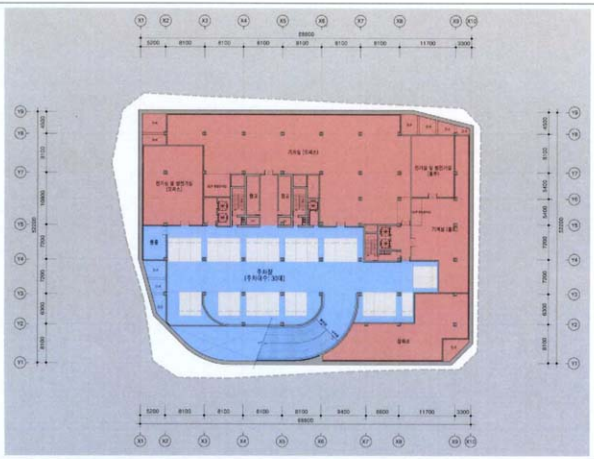
종 단 면 도



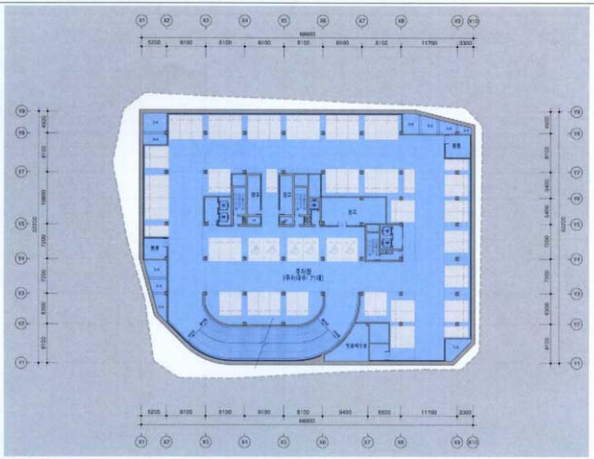
Y9 Y8 Y7 Y6 Y5 Y4 Y3 Y2 Y1
52200
4500 8100 5400 5400 7200 7200 6300 8100
▼최고높이 : 120m
12000
(높이 제외부분)
8400
▼ ROOF
▼ 24F
▼ 23F
▼ 22F
▼ 21F
▼ 20F
▼ 19F
▼ 18F
▼ 17F
▼ 16F
▼ 15F
▼ 14F
▼ 13F
▼ 12F
▼ 11F
▼ 10F
▼ 9F
▼ 8F
▼ 7F
▼ 6F
▼ 5F
▼ 4F
▼ 3F
▼ 2F
▼ 1F
▼ B1F
▼ B2F
▼ B3F
▼ B4F
▼ B5F
▼ B6F
▼ B7F
▼ B8F
117500
32800
업무시설(오피스)
업무시설(오피스)
업무시설(오피스)
업무시설(오피스)
도로경계선
도로경계선
12M도로
양화대로
15.30▼
▼12.90(가중평균G.L)
▼11.20
관련생활시설
주차장
주차장
기계전기실
주차장

마. 평면도

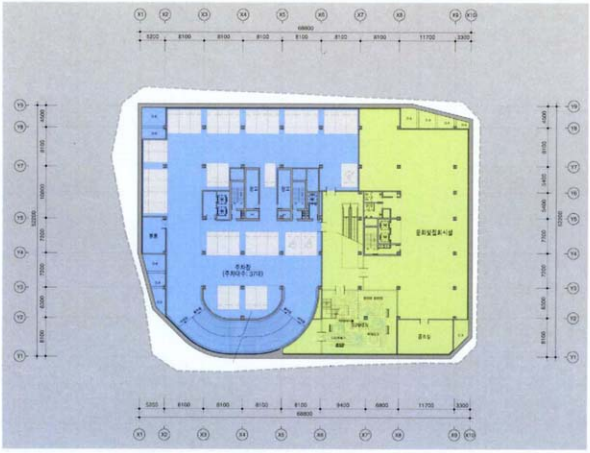
지하 8층 평면도



지하 3층 평면도



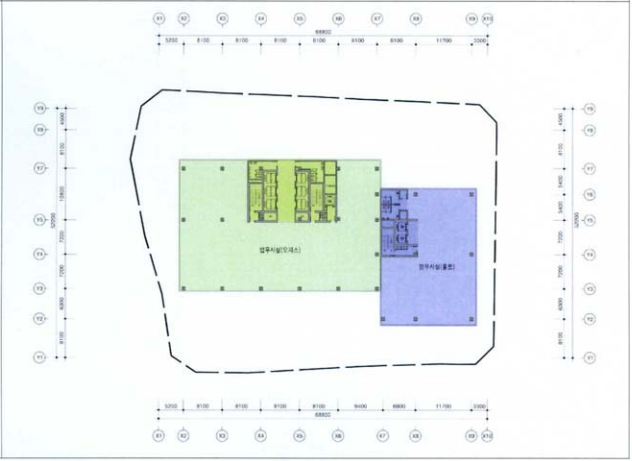
지하 2 층 평 면 도



지하 1 층 평 면 도

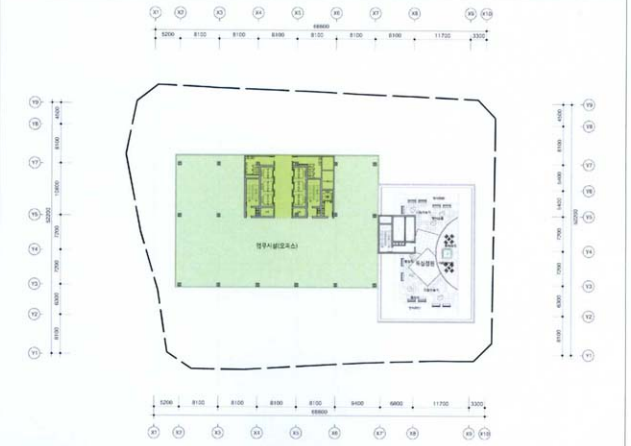
지상 2 층 평면도

지상 3,5 층 평면도

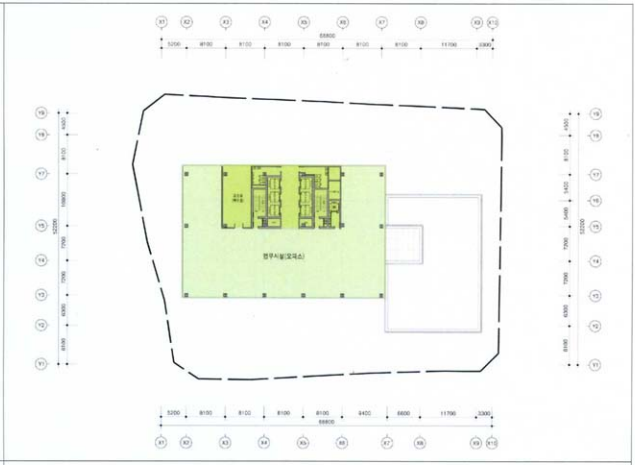


지상 4,6 층 평면도

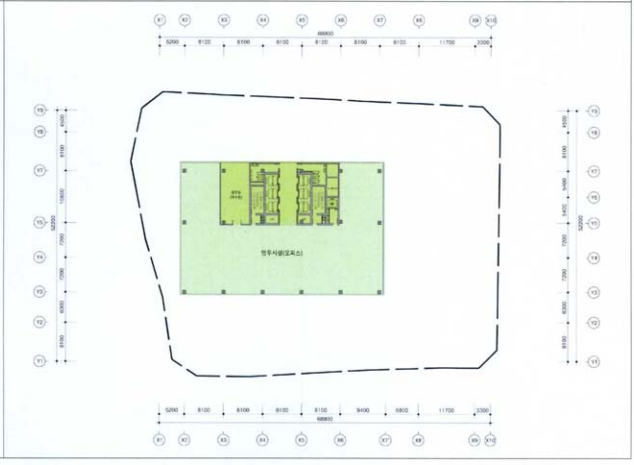
지상 7 층 평면도



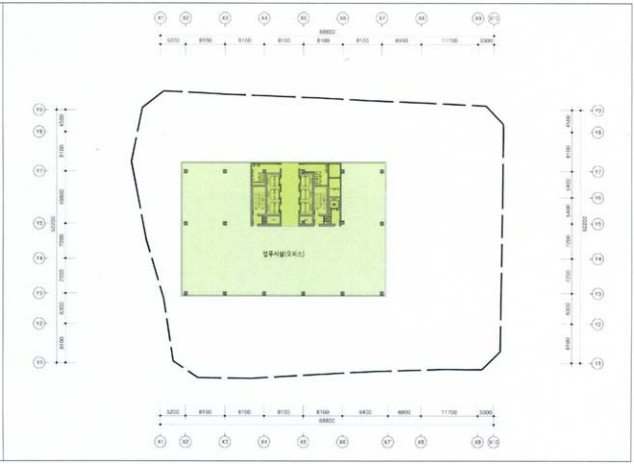
지상 8 층 평면도



지상 9 ~ 24 층 짝수층



지상 9 ~ 24 층 홀수층



바. 교통처리계획도

항 목	지 점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	◦주변 교차로 교통량 증가에 따른 신호 최적화 방안 제시
	①	◦양화대로 버스중앙차로 계획에 따른 교통개선대책 반영
진출입 동 선	②	◦사업지 서측 이면도로 기부채납을 통한 확폭(3m→8m) → 사업지 측면 set-back : B = 5m, L = 약 60m → 이면도로변과 연계한 일방통행(남→북) 시행
	③	◦사업지 북측 이면도로 기부채납을 통한 확폭(8m→12m) → 사업지 측면 set-back : B = 4m, L = 약 84m
	④	◦사업지 동측 이면도로 기부채납을 통한 확폭(8m→12m) → 사업지 측면 set-back : B = 5m, L = 약 65m → 일방 → 양방 2차로 운영
대중교통 및 보행	-	◦사업지 주변 확폭도로에 보도 설치
	⑤	◦보행단절지점 횡단보도(2개소) 및 험프식 횡단보도(1개소) 설치

7. 관련부서 및 유관기관 협의 의견

마포구	교통행정과	•교통영향평가 대상으로 사업승인신청 이전에 교통영향평가 보고서를 제출하고, 교통영향평가시 세부내용에 대해 검토 하겠음.	•사업시행인가 신청 이전에 교통영향평가 보고서를 제출하고 절차를 진행하겠음.	반영
	문화체육과	•합정4 도시환경정비구역내 문화집회시설은 타당한 것으로 판단되며, 설계시 내부배치 및 공간활용에 대한 사전협의가 필요할 것으로 보임.	•사업시행인가 신청전 세부계획을 수립하여 사전협의 하겠음.	반영
유관기관	마포소방서	•유사시 원활한 화재진압 및 인명구조 활동을 위하여 부지내 특수차량 작전에 필요한 소방활동 공간 및 진입로를 반드시 확보하고	•특수차량 진입로 및 소방활동 공간을 확보하였음.	기반영
		•기존소방설비 이설시 마포소방서 대응관리과(진압팀)와 사전협의 하겠음.	•소방설비 이설시 대응관리과(진압팀)와 사전협의 하겠음.	반영
	서부수도사업소	•합정4 도시환경정비구역 지정 및 정비계획 수립시 첨부된 급수관련 협의사항 이행시 급수공급 가능함을 통보하오니 업무에 참고 바람.	•첨부된 급수관련 협의사항을 준수하겠음.	반영
서울시	공원조성과	•합정균형발전촉진지구 개발기본계획의 공공공지(118.4㎡)를 계획하였으나, 세부 정비계획에서 공공공지를 취소한 사유를 제시하기 바람.	•서울시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부분) 변경 결정을 위한 서울시 도시계획위원회 심의시 주변지역 개발사업 진행에 따른 교통량 증가를 고려한 이면도로 정비를 위해 공공공지를 폐지하고 북측 소로 확폭(8m→12m)을 결정.	-
	하천관리과	•대상지역은 2001년 침수지역(동교동, 망원동 일대)에 위치하고 있으므로 우수유출량을 저감하기 위한 투수성 포장, 투수가 가능한 보도블럭, 저류시설 등의 설치 검토 바람.	•침수에 대비하여 투수성 포장 및 투수가 가능한 보도블럭 등을 계획에 포함하여 수립하였음.	기반영
	시설계획과	•최종 고시시 중로이상은 도로번호(시설계획과에서 확인)를 확인하기 바람.	•최종고시전 시설계획과와 사전협의 후 도로번호 부여하겠음.	반영
		•생태면적률 산정시 자연지반 및 인공지반 구분이 없는바, 생태면적률을 재산정하기 바람.	•자연지반과 인공지반 구분하여 생태면적률을 재산정 하겠음.	반영
	청소년담당관	•홀트아동복지회 토지 및 건물을 신축하여 법인재산이 증가하는 경우에 해당하므로 사업완료시 지체없이 정관을 변경하여 서울특별시장의 승인을 받아야함을 통보 바람.	•해당기관(홀트아동복지회)에 통보하겠음.	반영
	도시계획상임기획단	•하나의 사업부지에 두개의 건축물 형태로 계획되는바, 건축물 전면부 건축선을 일치하여 배치하는 방안 검토바람.	•일반업무시설은 건축한계선에서 11m를 이격하여 전면부에 공개공지 등 휴게공간을 계획하였고, •해외입양을 관리하는 공공성을 가진 홀트아동복지회는 합정역 및 양화대교 방면에서 인지성을 강화하여 쉽게 찾을 수 있는 위치에 계획하였음.	미반영

:

서울시	도로계획과	•도로확폭 대상(중로3-4, 중로3-5, 소로2-15)은 사업시행 완료후 기부채납 조치가 필요함.	•정비기반시설은 기부채납으로 계획하였으며, 향후 사업시행시 절차 이행하겠음.	반영
		•지역현황 검토후 차로폭은 3.0m조정 후 여유공간은 보도 등을 설치하고, 『보도설치 및 관리지침(건설교통부)』에 따라 최소 유효 보도폭을 2.0m이상 확보될 수 있도록 조치 바람.	•차로폭을 3m로 조정과 유효 보도폭을 2.0m이상 확보하는 사항은 관련 교통영향평가시 지역현황 및 여건을 고려하여 계획하겠음.	향후 반영
		•도로확폭 대상 중 소로2-15(폭8m)를 일방통행하는 것으로 교통처리계획을 수립하였으나, 향후 연결가로 확장 및 교통처리계획 변경(일방→양방)을 처리하기 위해 중로3류(15m미만)의 도로로 확폭하는 것이 바람직함.	•정비예정구역 지정을 위한 서울시 도시계획위원회 심의시 결정사항인 양화로변 진출입 제한 측면에서 간선도로(양화로:폭50m)에 접하는 짧은 구간(81m)에 2개의 진출입구 계획은 부적절하여 주된 진출입구 1개소(중로3-5)로 계획하였으며 •소로2-15는 강변북로와 양화대교 방면의 교통류가 분리되는 지점에 접하여 양방통행으로 계획 변경시 교통상충이 상대적으로 크게 작용하는 지점이므로 일방(4구역 진입로)으로 계획하여 양화로 방면 차량진출은 불허함.	미반영