

건축기축증축 및 용도변경허가 검토 보고서(저동2가 61-8호 외 3필지)

결 재	주우관	건축지도팀장	건축과장	도시관리국장
	서준	代서준	한병준	10/26 이진형

우리구 관내 저동2가 61-8호 외 3필지 지상 건축(개축, 증축 및 용도변경) 허가 신청에 대하여 아래와 같이 현장 조사 및 검토 보고합니다.

2015. 10. .

보고자 : 지방시설(건축)7급 성명 : 서 준

■ 건축(신축) 허가 신청 현황

- 신청일 : 2015. 9. 16.
- 대지위치 : 중구 저동2가 61-8호 외 3필지
- 건축주 : 천우모터스(주) 대표 정세림
- 대지면적 : 1,535.29㎡ ● 건폐율 : 59.64%, ● 용적율 : 897.29%
- 지역/지구 : 일반상업지역, 방화지구
- 규모 : 지상16층 / 지하2층, 연면적 16,034.72㎡
- 용도 : 관광숙박시설

■ 현장조사 및 관계 법령 검토, 관련 부서 협의결과

● 현장 조사 결과

연번	검토 내용	조사 결과
1	대지조성의 필요성	대지가 평지로 대지조성 불 필요
2	형질변경의 필요성	형질 변경 불필요
3	도로 현황	폭 8m 통과도로에 8.8m 접함
4	기존건축물	존재

● 관계 법령 검토 결과

연번	검토내용	적합 여부	연번	검토내용	적합 여부
1	대지소유권 및 기타 구비서류	적합	7	문화재주변 행위허가	해당없음
2	대지와 도로관계	적합	8	소방시설	협의필
3	건축선 지정유무	적합	9	장애인편의시설	협의필
4	지역·지구안의 건축제한	적합	10	부설주차장	협의필
5	건폐율, 용적율	적합	11	기타 지하철 영향 관련	해당없음
6	건축물의 높이	적합	12		학교환경정화구역

● 관련 부서 협의 결과

관련 부서	협의 내용	협의 결과	비고
문화관광과	관광숙박사업계획승인 등	사업계획승인 처리예정	
전산정보과	정보통신 등	조건부 동의	조건부여
사회복지과	장애인편의시설설치 등	적합	
환경과	정화조 설치 및 비산먼지 발생 등	조건부 동의	조건부여
공원녹지과	매장문화재 지표조사 등	조건부 동의	조건부여
도시디자인과	광고물 등	조건부 동의	조건 부여
도로시설과	도로 및 토목 분야	조건부 동의	조건부여
안전치수과	하수 및 하수도원인자부담금 등	조건부 동의 (하수도원인자부담금 미부과대상)	조건부여
주차관리과	주차장법 및 부설주차장 등	적합	조건부여
중부소방서	소방시설설치 설치 등	조건부 동의	조건부여
중부수도사업소	급수 공급 등	조건부 동의	조건부여
한국감정원	에너지절약계획 관련	적합	
물순환정책과	저영향개발관련 등	조건부 동의	조건부여

● 기 타

- 서울시 도시계획 조례에 의하여 일반상업지역에서의 허용 용적률 (600%이하-4대문안)은 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」 및 서울특별시도시계획과 “관광숙박시설 용적률 특례 운영 기준” 에 의한 **용적율 완화 기준 (1,098% 이하) 적용** ⇒ 898.29%

※ 인센티브 용적률 세부 운영 기준” (정량적 기준)

○ 계 수

계 수	입지여건	건축계획	
	상대정화구역	공개공지	객실비율
	○	법정면적 5.6%추가확보	99.97%
0.76	0.9	0.84	1

○ 용적률 산정

용도지역	특별법 용적률 (A)	서울시도시계획조례 용적률(B)	인센티브 용적률 (C = A - B)	관광숙박시설 비율(D)	인센티브 확보 용적률 [E = (C×계수)×D]	가능 용적률
일반상업	1,300	600(4대문안)	700	93.61	498	600% + 498% = 1,098%

■ 각종부담금

- 면 허 세 : 67,500원
- 국민주택채권 : 3,020,000원
 - 관광호텔 [증축면적 6,037.87㎡ × 500원 = 3,020,000원]
- 하수도원인자부담금 : 미부과대상(개략산출)
 - ⇒ 향후 사용 승인 신청시 최종 연면적으로 재협의

■ 처리의견

- 관련 서류 검토 및 관계 기관(부서) 협의 결과 건축법 등 관련 규정에 적합하므로 건축 허가 조건(관련부서 협의 회신 내용 포함)을 첨부하여 건축 허가(개축, 증축 및 용도변경) 처리 하고자 합니다.

붙 임 : 건축허가 신청서 및 허가 조건 1부. 끝.