

신공덕제4 주택재개발구역지정에 관한 의견청취의견 심사보고서

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : '97. 10. 13. 마포구청장
- 나. 회부일자 : '97. 10. 13.
- 다. 상정일자 : 제48회 임시회 제1차 위원회('97. 10. 17.)상정,질의토론,의결

2. 제안설명의 요지(제안설명자 : 김종열 재개발과장)

가) 제안이유

신공덕제4주택재개발구역 지정을 위하여 도시재개발법 제4조제2항의 규정에 따라 구의회 의견을 듣고자 하는 것임.

나). 구역현황

- 위 치 : 마포구 신공덕동 148-134 일대
- 면 적 : 6,057㎡ (국유지:2,194㎡, 사유지:1,387㎡, 구유지:160㎡, 사유지 : 2,316㎡)
- 정비대상 건축물 : 67동 (유허가 25동, 무허가 42동)

다). 추진경위

- 재개발구역 지정 신청 (주민 → 구) : '97. 6. 14
- 관련부서 협의 : 97. 7. 26 ~ '97. 8. 18 서울특별시 도로계획과 외 16개부서(기관)
- 도시계획안 공람 공고
 - 기 간 : 1997. 9. 5 ~ 1997. 9. 18
 - 내 용 : 신공덕제4주택재개발구역 지정을 위한 공람 공고
 - 공고방법 : 일간신문 게재 공고 (경향신문, 한국경제신문)
 - 결 과 : 의견없음

라) 구역지정 동의현황

구 분	대 상	동 의	동 의 율	비 고
토 지 면 적	2,316 ㎡	1,784 ㎡	77.03 %	국공유지 제외
토지 소유자	45 인	37 인	82.22 %	국공유지 제외
건물 소유자	67 인	61 인	91.04 %	

마) 사업계획

○ 공공시설(도로)

결정 구분	구 모				기 능	사 용 형 태	연 장 (m)	위 치		비 고
	노형	세분류	번호	폭원(m)				기 점	중 점	
신설	소로	1 류	1	10	일반도로	구획도로	5.7	신공덕동 146-101	신공덕동 146-83	폭원확폭
신설	소로	3 류	1	6	일반도로	구획도로	136	신공덕동 146-83	신공덕동 139-351	폭원확폭

○ 건축계획

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	주 된 용 도	건 폐 율 (%)	용 적 율 (%)	층 수(층) 높이(m)
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)					
신축	신공덕 4구역	6,057	택 지 도 로	5,618.24 438.76	신공덕동 148-134번지 일대	공동주택 (아파트)	25% 이하	250% 이하	지상17층이하 해발92m이하
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> 분양주택의 최대규모 : 전용면적 115㎡ 이하 국민주택의 건설비율 : 총건설세대수의 80% 이상 전용면적 60㎡이하 규모의 건설비율 : 총건설세대수의 50% 이상 						
임대주택을 건설 하지 않는 사유			<ul style="list-style-type: none"> 구역의 협소로 임대주택의 건설이 곤란 서울시 관내 잔여 임대주택 공급 						
건축시설의 건축 선에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> 건축법 및 관련규정에 의함 						

○ 도로변경사항

- 구역내 도로규모 : 길이 84M, 너비 9~16M
- 도시재개발법 제4조 제5항에 의거 주택재개발구역 지정고시내용에 저촉되는 중전의 도시계획결정은 폐지된 것으로 봄.

바) 입안사유

지역은 1973. 12.1 주택개량재개발구역으로 지정되었다가 폐지된 지역으로 1940년 경부터 주택이 무질서하게 건축되어 공공시설이 전무한 상태로써 미관상, 위생상 매우 불량하므로 토지의 합리적인 이용과 공공시설의 정비 등을 포함한 도시계획안을 수립하여 쾌적한 주거환경을 조성하고자 함.

3. 전문위원 검토보고 요지 (전문위원 김건제)

- 동건은 신공덕 제4주택재개발구역 지정을 위하여 도시재개발법 제4조제2항의 규정에 의거 구의회 의견을 청취하고자 제출된 안건임.

- 당해지역은 1940년 이전부터 주택지로 조성된 지역으로써 지형적으로 구릉지에 주택이 무질서하게 건립되어 공공시설(도로)정비가 어려울 뿐만 아니라, 기존 건축물 67동중 42동이 무허가 건축물로서 미관상. 위생상 불량 하여 재개발 사업추진이 불가피한 곳임.
- 동재개발 구역의 면적은 6,057㎡로써 공공시설(도로)과 건축계획중 주택의 규모 및 규모별 건설비율·건축시설의 건축선에 관한 계획등의 입안내용은 현황과 같으며, 구역지정·타당성 검토 및 서울시 시설계획과와 마포소방서등 16개 기관(부서)과 협의를 마친 바 있음.
- 동구역내 세입자수는 78가구로써 서울시 관내 잔여 임대주택 공급으로 해소될 전망이나, 재개발사업의 특성상 조합원 상호간, 또는 인접주민과의 많은 갈등요소가 발생할 수 있으므로, 사전의 충분한 대화와 그에따른 신속한 조치로 분쟁을 예방하여 사업이 원만하게 추진될 수 있도록 필요한 대책을 강구해야 할 것으로 사료됨.

4. 질의및 답변요지

- 질의요지(이천규 위원) : 동지역내에 건물소유 세대가 67세대이고, 건립하는 아파트가 143세대인데 세입자 이주대책과 67세대에 대하여 분양가격이 얼마나 결정되었는가?
- 답변요지(재개발과장 김종열) : 현재 세입자중 임대아파트를 원하는 세대는 세대에게는 임대아파트를 서울시 잔여분을 공급하고, 주거대책비를 원하면 주거대책비를 원하는 한도내에서 주거대책비를 지급하는 걸로 되었음, 그리고 분양가는 지금 현재 정할수가 없음, 택지비라든가, 표준건축비 이런 것들이 정해져야 됨.
- 질의요지(김영식 위원) : 동구역내에 주차장 면적주차대수는 어떻게 되는가? 동별로 화재시를 대비 비상 소방차 주차면적을 확보하여야 하는데 계획은 되어 있는가?
- 답변요지(재개발과장 김종열) : 현행법상 주차장 면적 기준은 85㎡이상 경우, 세대당 전용면적이 60㎡이하인 경우에 0.7대임. 소방차전용 주차장 확보는 지금현재로서 사업시행 인가시에 그것이 확정되는 것으로 알고 있음.

○ 질의요지(유웅봉 위원) : 동 재개발구역내에 국유지 2,194㎡.시유지1,387㎡. 구유지 160㎡, 사유지는 2,316㎡인데 국공유지가 사유지 보다 많은데 재개발을 어떻게 하는지 그리고 국공유지 부지매입 관계는?

○ 답변요지(재개발과장 김종열) : 국공유지는 구역이 지정되면 그 점유자가 기득권에 의해서 매입하고, 매입하지 않을 경우 조합에서 매입하게 됨.

5. 토론요지 : 없 음.

6. 심사결과 : 원안가결

7. 소수의견의 요지 : 없 음

8. 기타사항 : 없 음

신공덕제4 주택재개발구역지정에 관한 의견청취

의안 번호	
----------	--

1997. 10.
마 포 구 청 장

1. 건 명 : 신공덕제4 주택재개발구역지정
2. 제안이유 : 신공덕제4 주택재개발구역지정을 위하여 도시재개발법 제4조 제2항의 규정에 따라 구의회 의견을 듣고자 하는것임.

3. 구역현황

- 위 치 : 마포구 신공덕동 148-134 일대
- 면 적 : 6,057㎡ (국유지:2,194㎡, 사유지:1,387㎡, 공유지:160㎡, 사유지 : 2,316㎡)
- 정비대상 건축물 : 67동 (유허가 25동, 무허가 42동)

4. 추진경위

- 재개발구역지정 신청 (주민 → 구) : '97. 6. 14
- 관련부서 협의 : 97. 7. 26 ~ '97. 8. 18 서울특별시 도로계획과의 16개부서(기관)
- 도시계획안 공람공고
 - 기 간 : 1997. 9. 5 ~ 1997. 9. 18
 - 내 용 : 신공덕제4주택재개발구역지정을 위한 공람공고
 - 공고방법 : 일간신문 게재공고 (경향신문, 한국경제신문)
 - 결 과 : 의견없음

5 구역지정 동의현황

구 분	대 상	동 의	동 의 율	비 고
토 지 면 적	2,316 ㎡	1,784 ㎡	77.03 %	국공유지 제외
토 지 소유자	45 인	37 인	82.22 %	국공유지 제외
건물 소유자	67 인	61 인	91.04 %	

6. 사업계획

○ 공공시설(도로)

결정 구분	규 모				기 능	사 용 형태	연 장 (m)	위 치		비 고
	노형	세분류	번호	폭원(m)				기 점	종 점	
신설	소로	1 류	1	10	일반도로	구획도로	5.7	신공덕동 146-101	신공덕동 146-83	폭원확폭
신설	소로	3 류	1	6	일반도로	구획도로	136.0	신공덕동 146-83	신공덕동 139-351	폭원확폭

○ 건축계획

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적율 (%)	층수(층) 높이(m)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
신축	신공덕 4구역	6,057	택 지	5,618.24	신공덕동 148-134번지 일대	공동주택 (아파트)	25% 이하	250% 이하	지상17층이하 해발92m이하
			도 로	438.76					
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> 분양주택의 최대규모 : 전용면적 115㎡ 이하 국민주택의 건설비율 : 총건설세대수의 80% 이상 전용면적 60㎡이하 규모의 건설비율 : 총건설세대수의 50% 이상 						
임대주택을 건설하지 않는 사유			<ul style="list-style-type: none"> 구역의 협소로 임대주택의 건설이 곤란. 서울시 관내 진여 임대주택 공급 						
건축시설의 건축선에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> 건축법 및 관련규정에 의함 						

○ 도로변경사항 : 첨부도면 참조

- 구역내 도로규모 : 길이 84M, 너비 9~16M
- 도시재개발법 제4조 제5항에 의거 주택재개발구역 지정고시내용에 저촉되는 종전의 도시계획결정은 폐지된 것으로 봄.

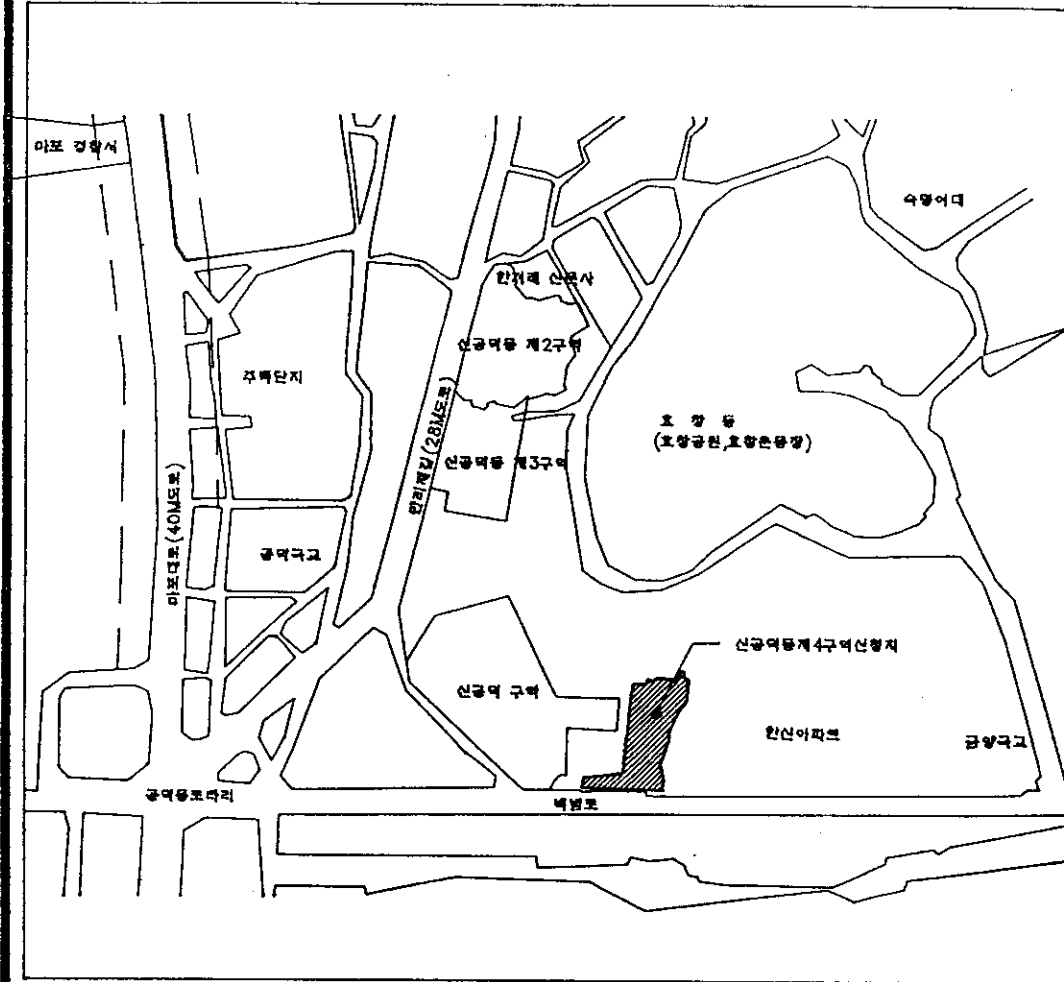
7. 입안사유

위 지역은 1973. 12.1 주택개량재개발구역으로 지정되었다가 폐지된 지역으로 1940년 경부터 주택이 무질서하게 건축되어 공공시설이 전무한 상태로서 미관상, 위생상 매우 불량하므로 토지의 합리적인 이용과 공공시설의 정비 등을 포함한 도시계획안을 수립하여 쾌적한 주거환경을 조성하고자 함.

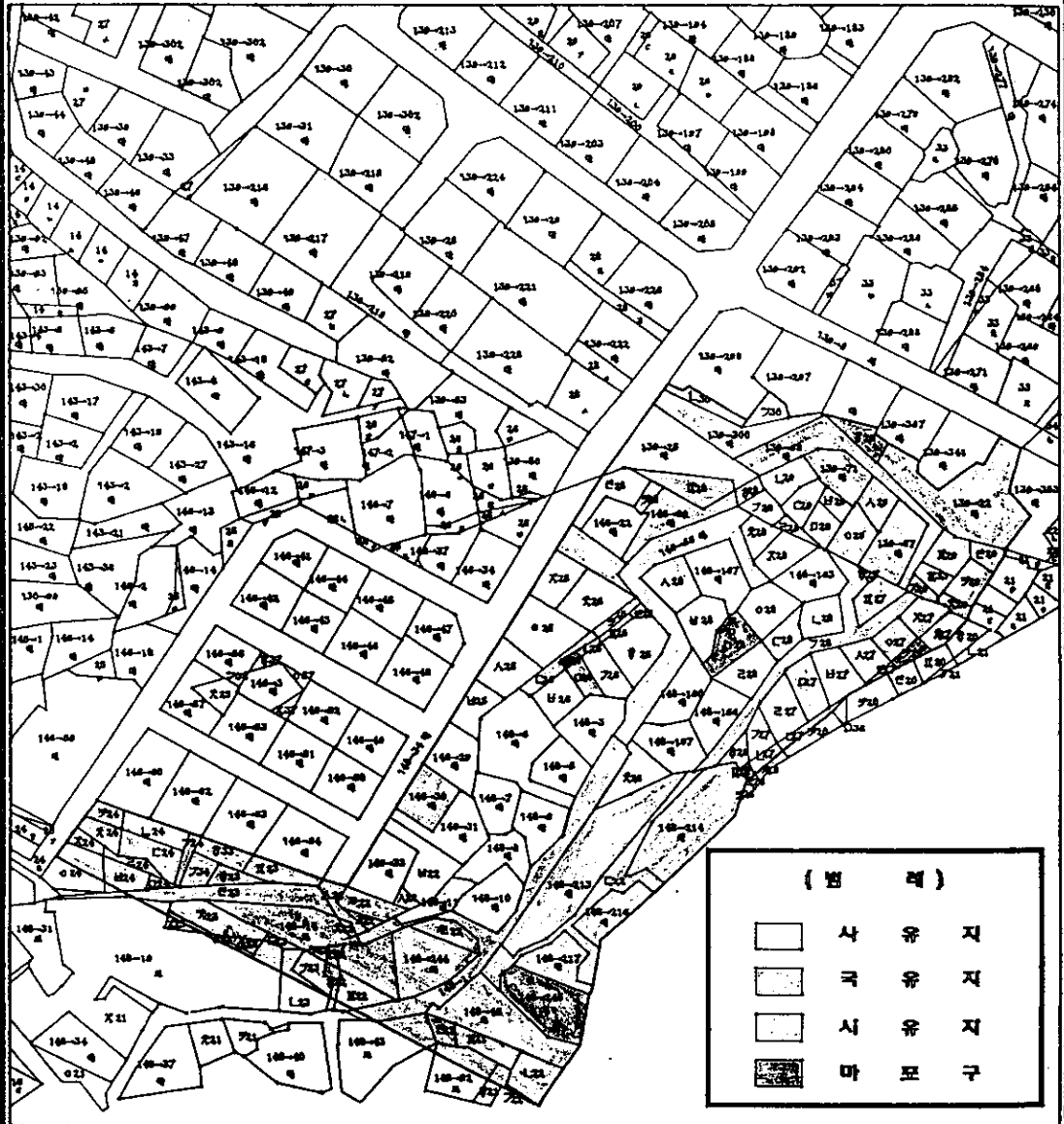
8. 첨부 : 1) 위치도 1부

- 2) 토지소유 구별도 1부
- 3) 배치도 1부
- 4) 공공시설(도로) 변경사항 1부. 끝.

위 치 도



신공덕동 제4구역 (토지 소유 구별도)







배치도

SCALE : 1/600

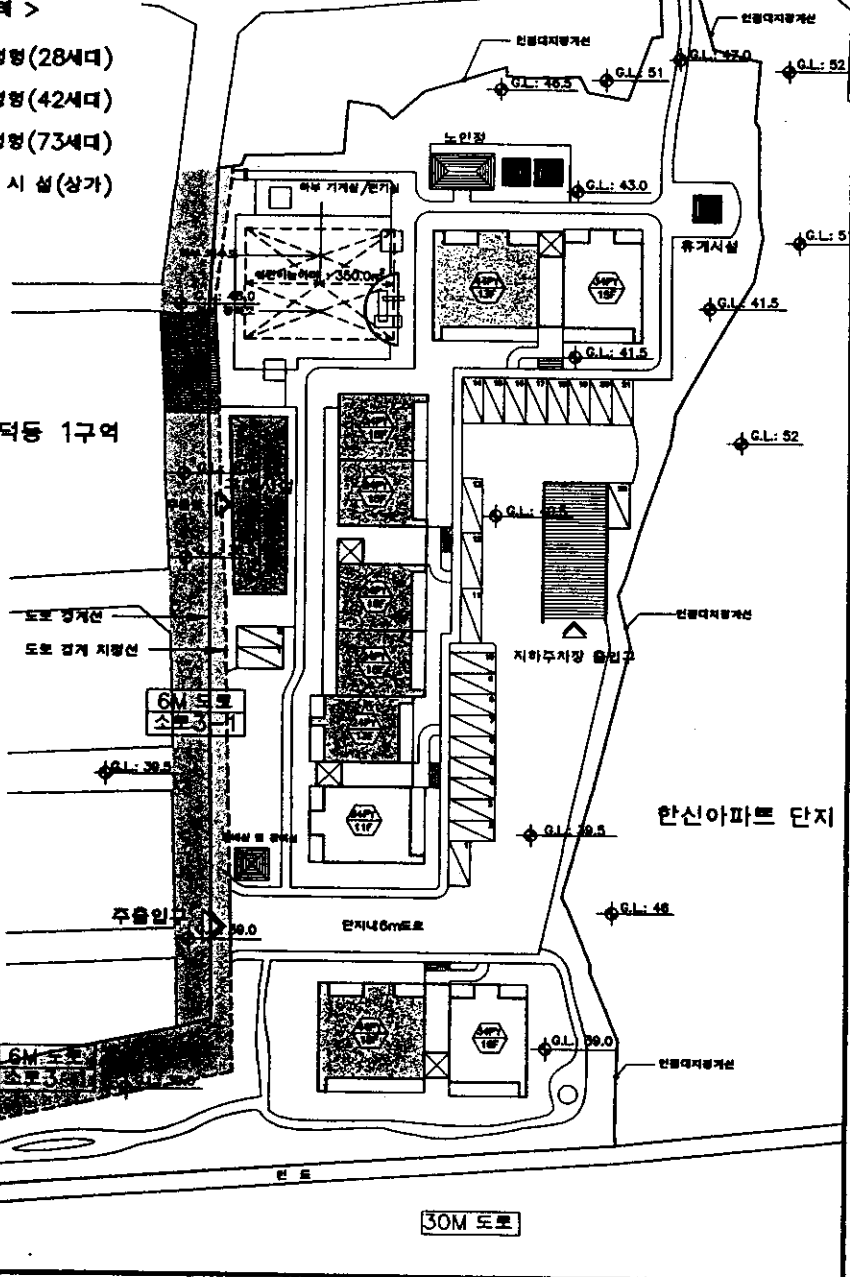


< 범례 >

-  44 평형(28세대)
-  34 평형(42세대)
-  24 평형(73세대)
-  구 매 시설(상가)

신공덕동 1구역

보행자출입구



공공시설(도로) 변경사항

