

현석주택재개발구역지정에관한의견청취의 건 심사보고서

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : '98. 7. 29. 마포구청장
- 나. 회부일자 : '98. 8. 4.
- 다. 상정일자 : 제55회 임시회 제3차 위원회('98. 9. 4.) 상정, 심사, 의결

2. 제안설명요지 (제안설명자 : 김종열 재개발과장)

가. 제안이유

현석주택재개발구역지정을 위하여 도시재개발법 제4조제2항에 의거 구의회 의정을 들고자 하는 것임.

나. 주요골자

- 위 치 : 마포구 신정동 50번지 일대 및 현석동 190번지 일대
- 면 적 : 26,325㎡ (구유지 : 617㎡, 시유지 : 1,535㎡, 사유지 : 24,173㎡)
- 건물수 : 164동 (유허가 : 145동, 무허가 19동)
- 가구수 : 331가구 (가옥주 : 207가구, 세입자 : 124세대)
- 추진경위
 - '98. 4. 17. 재개발구역지정 신청 (주민 → 구)
 - '98. 4. ~ 6. 재개발구역 현장조사 및 관현기관 협의
 - '98. 6. 15. 도시계획 입안 및 공람공고
 - 공람기간 : '98. 6. 17. ~ '98. 6. 30.
 - 신문게재 : 국민일보, 내외경제신문
 - 결 과 : 의견서 제출자 없음.
- 입안내용
 - 재개발사업의 명칭 : 현석주택재개발사업
 - 재개발사업구역 및 그 면적

재개발사업구역	면적(㎡)	비고
마포구 신정동 50번지 일대 및 현석동 190 번지 일대	26,325	

· 공공시설계획(도로)

결정 구분	규 모				기능	사용 형태	현점 (m)	위 치		비 고
	노형	세분류	번호	폭원 (m)				기점	종점	
신설	소로	2류	1	8	국지도로	일반 도로	296	신정동 65	현석동 87-1	도로 확폭
신설	소로	2류	2	8	국지도로	일반 도로	131	신정동 65	신정동 43-1	도로 확폭
신설	소로	3류	1	6	국지도로	일반 도로	195	신정동 43-1	현석동 48	도로 확폭

· 건축시설계획

결정 구분	지구 구분		가구 또는 복지 구분		위 치	주된 용도	건축율 (%)	용적율 (%)	높이(m) 층수(층)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
신규	현석 주택 재개발 구역	26,325	택지 1	23,554	현석동190 번지 일대	아파트	20 이하	230 이하	68m이하 21층이하
			택지 2	1,076	현석동50 번지 일대	생활편의 시설	45 이하	150 이하	10m이하 3층이하
			도 로	1,695	도로확폭(공공시설계획 참조)				
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 경우 그 사유			<ul style="list-style-type: none"> · 건축계획상 임대주택의 건설이 곤란 · 주거대책비 지급 및 서울시 잉여 임대주택 공급 						

· 사업시행예정시기 : 구역지정 고시일로부터 4년 이내

○ 입안사유

본 주택재개발구역지정 신청지는 협소한 골목길로 인하여 차량통행이 불가능하며 화재 및 기타 재해시 대형 사고가 우려되고 주변지역에 비하여 상대적으로 주거환경이 낙후, 침체되어 있음은 물론, 구역 일부는 지반이 낮은 저지대로 91년 집중호우로 인하여 침수되었던 지역으로써, 이러한 상습침수 및 배수가 원활히 잡되지 않은 지역이라 공공시설의 정비와 주거의 안정을 도모하고 도시환경의 개선을 위하여 조속히 주택재개발사업이 시행되어야 할 지역임.

3. 전문위원 검토보고의 요지(김건재 전문위원)

- 본 건은 현석주택재개발구역 지정을 위하여 도시재개발법 제4조제2항의 규정에 의거 구의회 의건을 청취하고자 제출된 안건임.
- 본 주택재개발구역 지정 신청지는 주거의 열악한 환경과 협소한 도로로 인하여 차량 통행 및 구급차량 통행이 불가능하며, 구역일부는 지반이 낮은 저지대로 '91년 집중 호우로 인하여 침수되었던 지역으로써, 토지의 합리적이고 효율적인 이용과 도시기능을 회복하기 위해서는 주택재개발 사업이 조속히 시행되어야 할 지역으로 판단됨.
- 본 구역 지정에 관한 토지등의 소유자 동의현황을 보면, 동의율이 전체 토지소유자의 72.84%, 건축물소유자의 81.16%로 법정동의율은 상회하나, 사업의 원만한 추진을 위해서는 미동의자의 이해와 협력이 절실히 요구됨.
주택재개발 사업은 한정된 토지자원을 최대한 활용하고 많은 이해 당사자가 참여하여 이루어지는 사업으로 조합원 상호간 또는 인접 주민과의 많은 갈등요소가 내재하고 있는 바, 충분한 대화와 그에 따른 신속한 조치로 민원이 야기되는 일이 없도록 철저한 대책을 수립해야 할 것으로 사료됨.

4. 질의 및 답변요지

- 질의요지(김유현 위원) : 이 구역이 달라지는 것은 무엇인가?
- 답변요지(김종열 재개발과장) : 용적율이 230㎡ 이하임.
- 질의요지(이진표 위원) : 무허가도 유희가와 똑같이 취급하는가?
- 답변요지(김종열 재개발과장) : '82년 이전 무허가건물(기존무허가)로 무허가건물 대장에 등록되어 있는 것만 그렇음.
- 질의요지(이천규 위원) : 나대지가 20㎡이상이면 입주권 자격이 있는가?
- 답변요지(김종열 재개발과장) : 나대지도 20㎡ 이상만 가지고 있으면 분양권이 있음.

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 원안동의

7. 소수의견의 요지 : 없음

8. 기타사항 : 없음

현석주택재개발구역지정에 관한 의견청취

의안 번호	243
----------	-----

1998. 7

마 포 구 청 장

1. 건 명 : 현석 주택재개발구역지정
2. 제안이유 : 현석 주택재개발구역지정을 위하여 도시재개발법 제4조 제2항에 의거 구의회 의견을 듣고자 하는 것임.

3. 구역현황

- 위 치 : 마포구 신정동 50번지 일대 및 현석동 190번지 일대
- 면 적 : 26,325㎡ (구유지 : 617㎡, 시유지 : 1,535㎡, 사유지 : 24,173㎡)
- 건물수 : 164동 (유허가 : 145동, 무허가 19동)
- 가구수 : 331가구 (가옥주 : 207가구, 세입자 : 124세대)
- 추진경위
 - '98. 4. 17 재개발구역지정 신청 (주민 → 구)
 - '98. 4. ~ 6 재개발구역 현장조사 및 관련기관 협의
 - '98. 6. 15 도시계획 입안 및 공람공고
 - 공람기간 : '98. 6. 17 ~ '98. 6. 30
 - 신문계재 : 국민일보, 내외경제신문
 - 결 과 : 의견서 제출자 없음.

4. 입안내용

- 가. 재개발사업의 명칭 : 현석주택재개발사업
- 나. 재개발사업구역 및 그 면적

재개발사업구역	면적(㎡)	비고
마포구 신정동 50번지 일대 및 현석동 190 번지 일대	26,325	

다. 공공시설계획(도로)

결정 구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		비 고
	노형	세분류	번호	폭원(m)				기 점	종 점	
신설	소로	2류	1	8	국지도로	일반 도로	296	신정동 65	현석동 87-1	도로 확폭
신설	소로	2류	2	8	국지도로	일반 도로	131	신정동 65	신정동 43-1	도로 확폭
신설	소로	3류	1	6	국지도로	일반 도로	195	신정동 43-1	현석동 48	도로 확폭

라. 건축시설계획

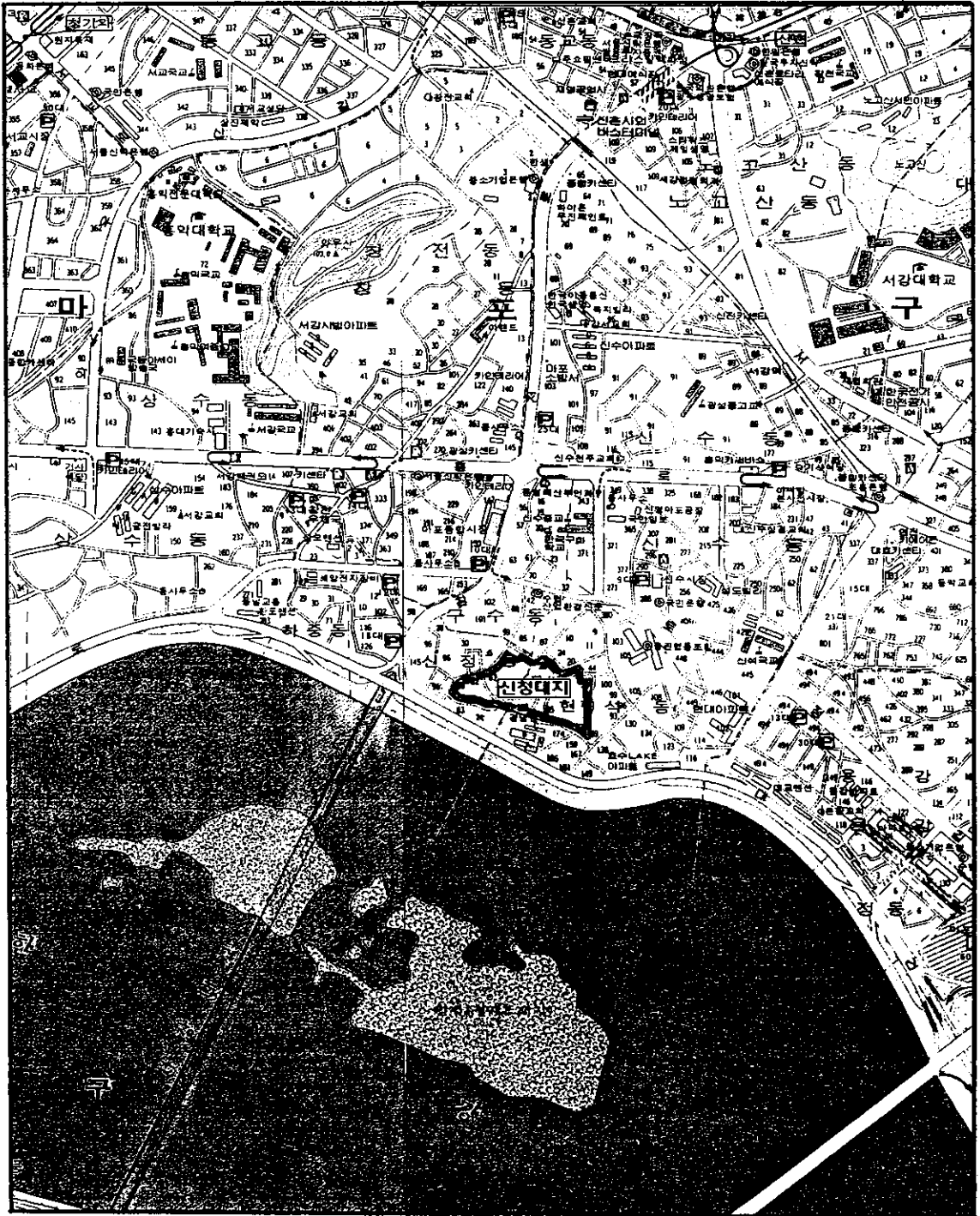
결정 구분	지구 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이(m) 층수(층)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
신규	현석 주택 재개발 구역	26,325	택지 1	23,554	현석동190번지 일대	아파트	20 이하	230 이하	68m이하 21층이하
			택지 2	1,076	현석동50번지 일대	생활편의 시설	45 이하	150 이하	10m이하 3층이하
			도로	1,695	도로확폭(공공시설계획 참조)				
주택의 규모 및 규모별 건설비율			·분양주택의 최대규모 : 전용면적 115㎡ 이하 ·국민주택의 건설비율 : 총건설세대수의 80% 이상 ·전용면적 60㎡이하 규모의 건설비율 : 총건설세대수의 50% 이상						
임대주택을 건설하지 않는 경우 그 사유			·건축계획상 임대주택의 건설이 곤란 ·주거대책비 지급 및 서울시 잉여 임대주택 공급						

마. 사업시행예정시기 : 구역지정고시일로부터 4년 이내

5. 입안사유

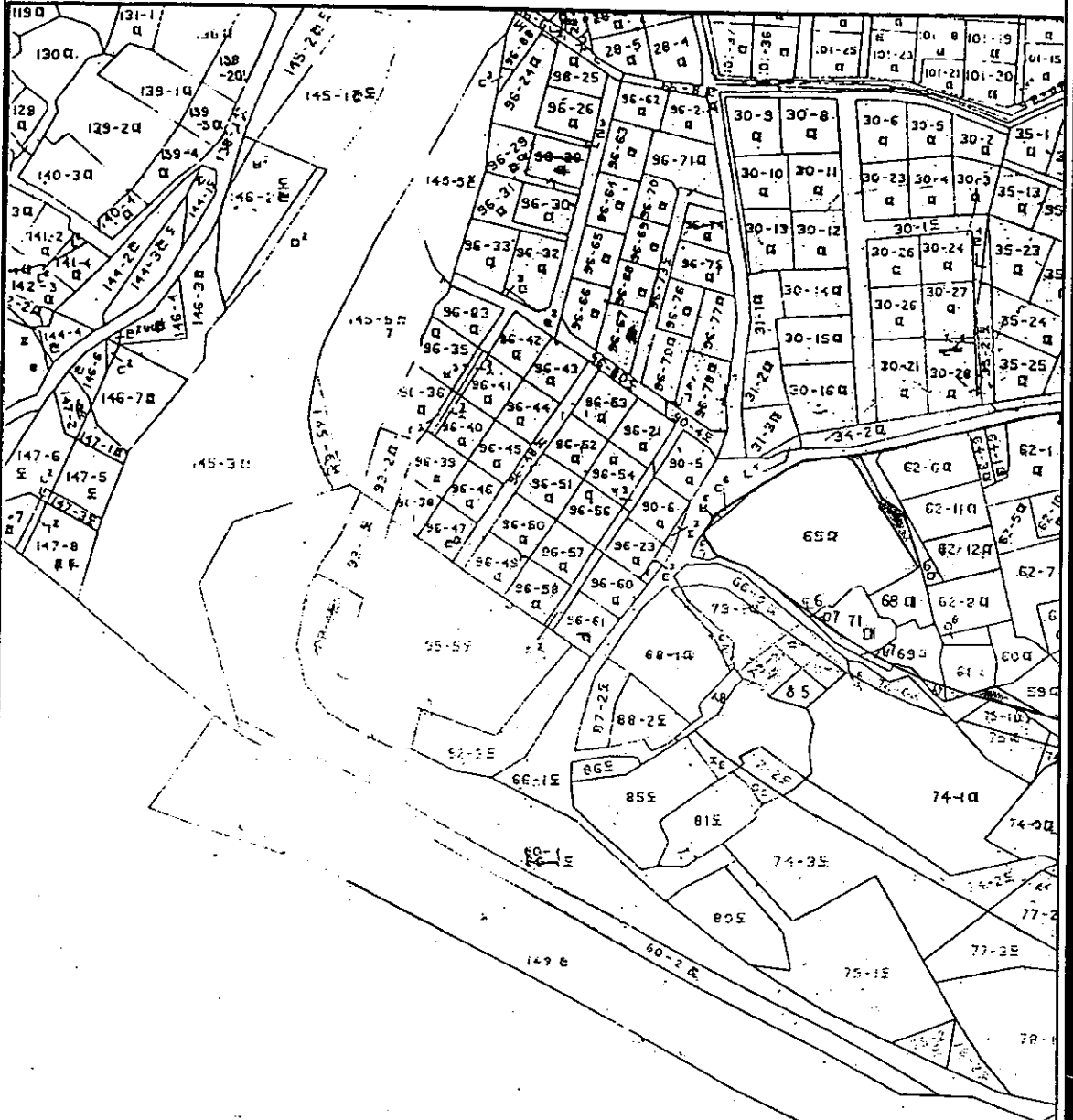
본 주택재개발 구역지정 신청지는 협소한 골목길로 인하여 차량통행이 불가능하며 화재 및 기타 재해시 대형 사고가 우려되고 주변지역에 비하여 상대적으로 주거환경이 낙후, 침체되어 있음은 물론, 구역 일부는 지반이 낮은 저지대로 91년 집중호우로 인하여 침수되었던 지역으로서, 이러한 상습침수 및 배수가 원활히 잘되지 않은 지역이라 공공시설의 정비와 주거의 안정을 도모하고 도시환경의 개선을 위하여 조속히 주택재개발사업이 시행되어야 할 지역임.

6. 첨부 : 관련도서 1부. 끝.



위 치 도

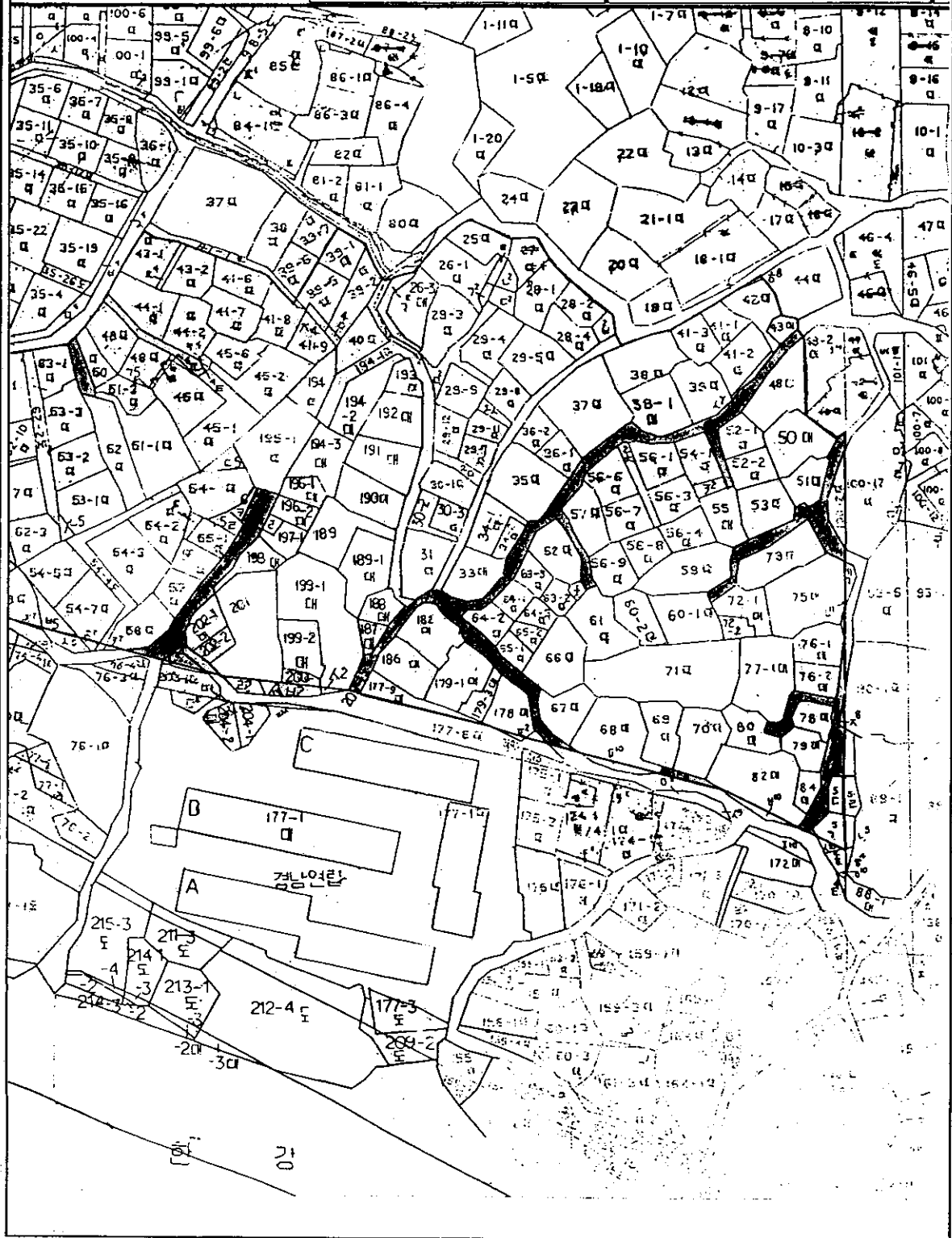
S=1:1,200



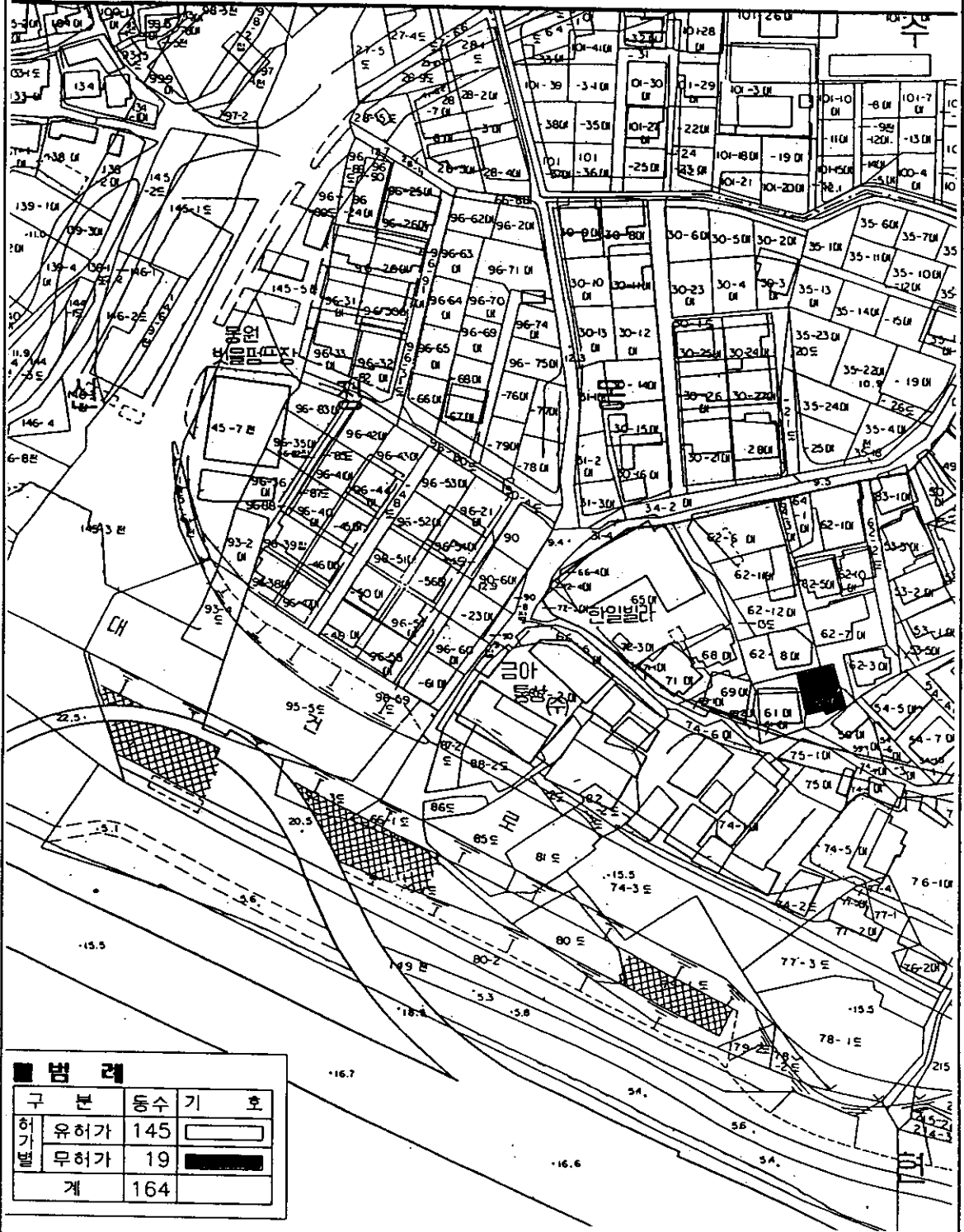
범례

구분	필지수	기호	
서울시	마포구	5	<input type="checkbox"/>
	서울시	1	<input checked="" type="checkbox"/>
계	6		

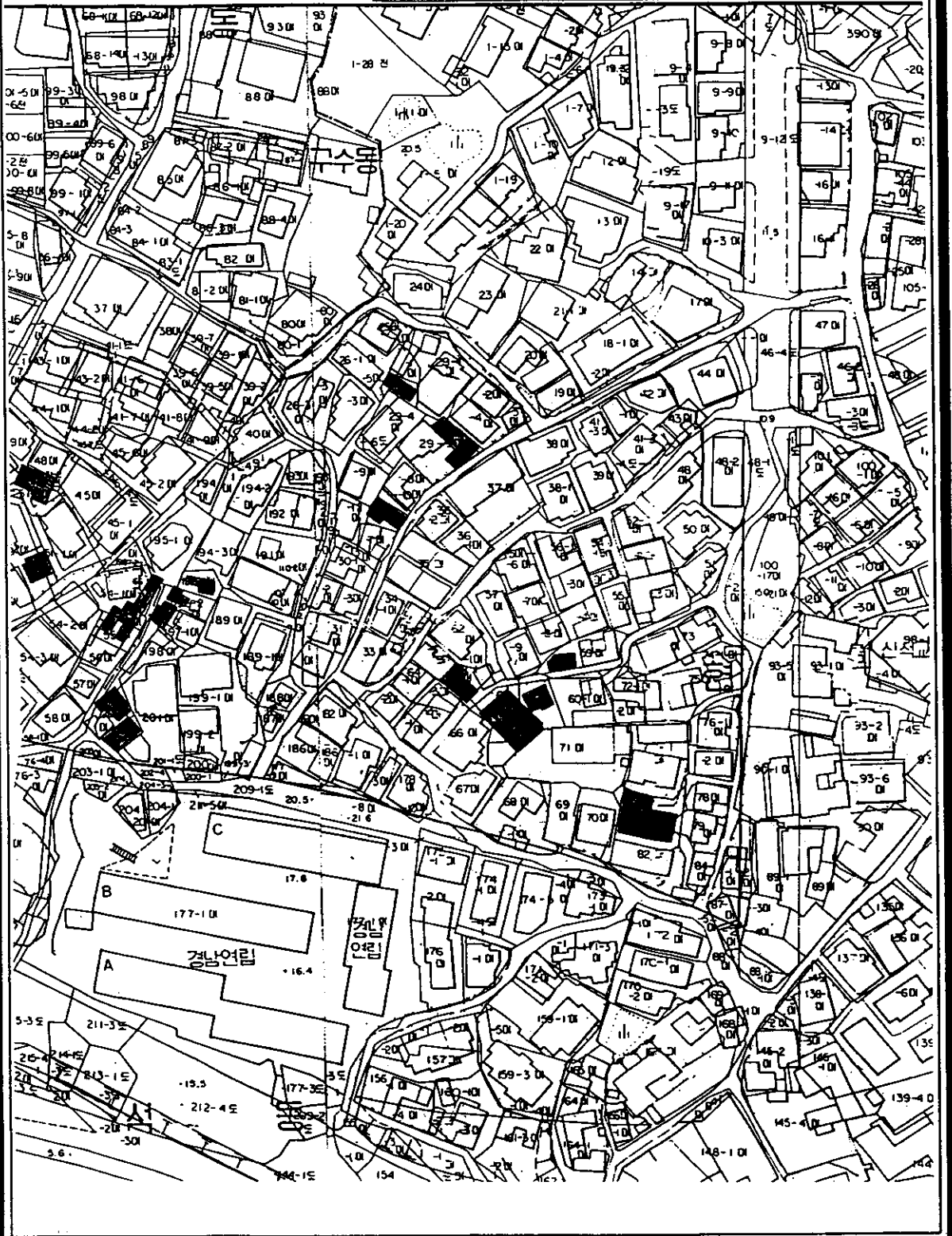
토지이용현황도(국공유지관리청별)

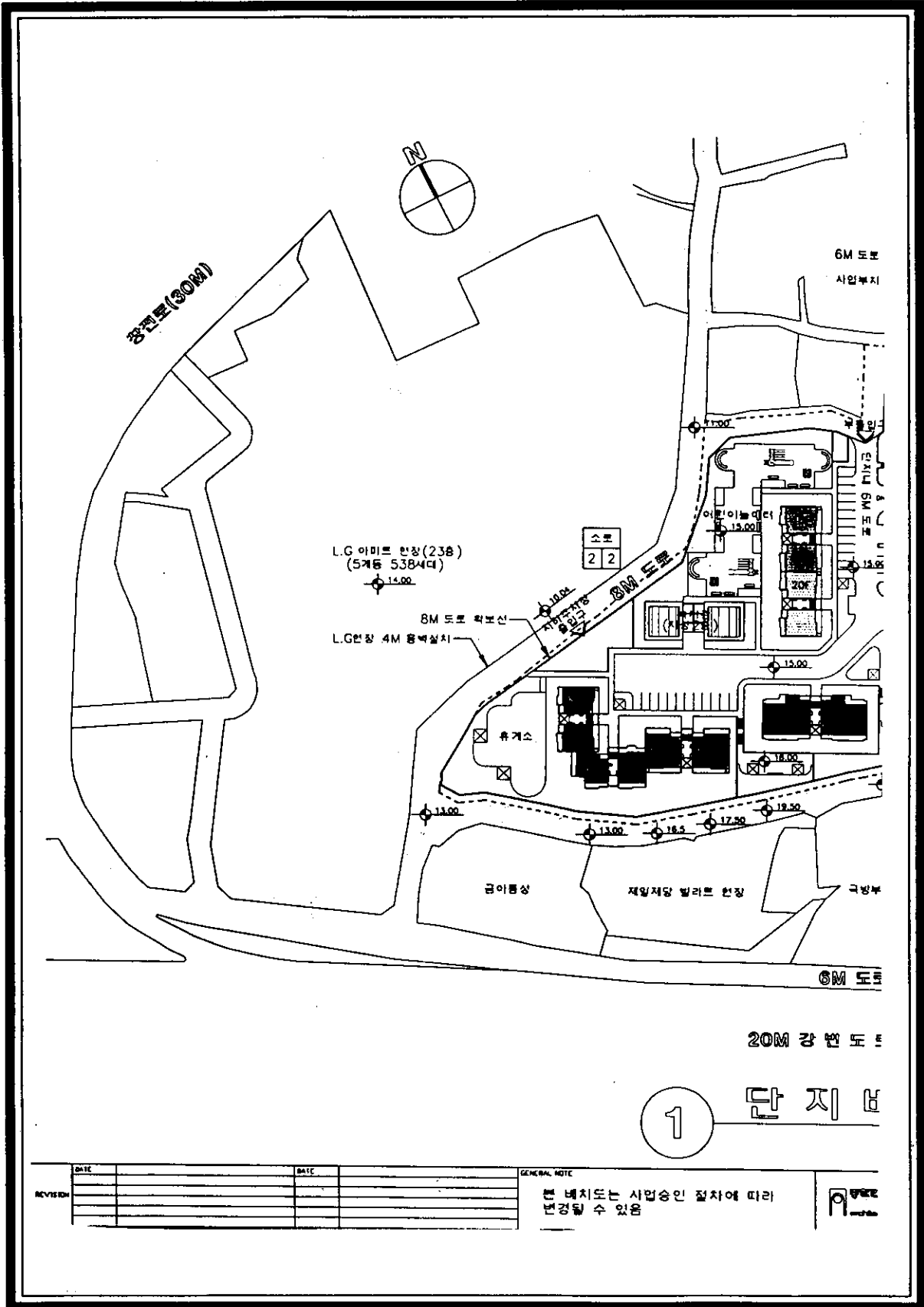


S=1:1,200



건축물이용현황도 (허가유무별)

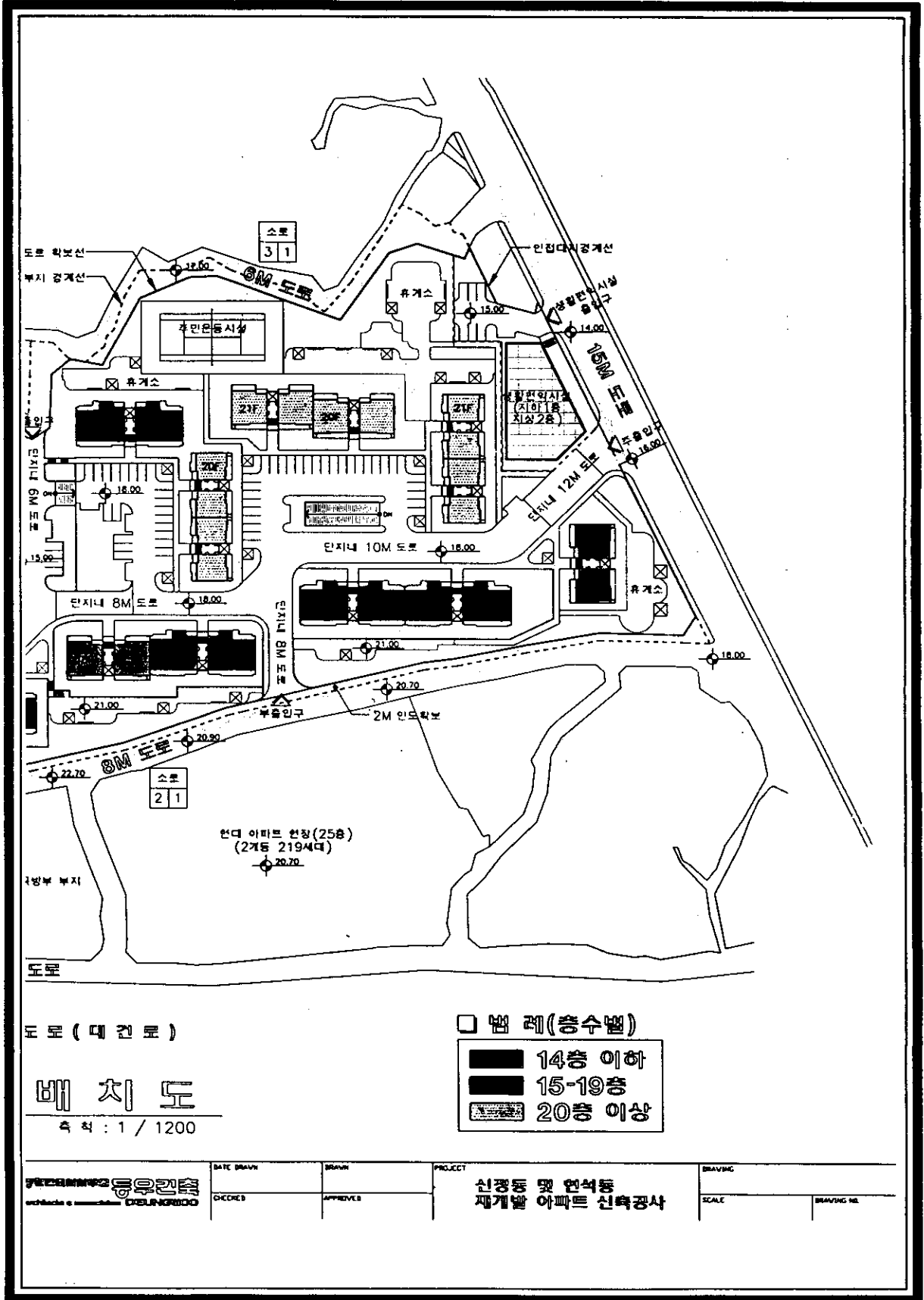




DATE	DATE	GENERAL NOTE

본 배치도는 시업승인 절차에 따라 변경될 수 있음





도로 (대건로)

배치도

축척 : 1 / 1200

□ 범례 (층수별)

- 14층 이하
- 15-19층
- 20층 이상

동우인축 동우인축 동우인축	DATE DRAWN	DRAWN	PROJECT	DRAWING
	CHECKED	APPROVED	신경동 및 연석동 재개발 아파트 신축공사	SCALE DRAWING NO.