

공덕제3주택재개발구역지정에 관한 의견청취의견 심사보고서

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : '97. 11. 3. 마포구청장
- 나. 최후일자 : '97. 11. 5.
- 다. 상정일자 : 제49회 임시회 제1차 위원회('97. 11. 10.)상정,질의토론,의결

2. 제안설명의 요지(제안설명자 : 김종열 재개발과장)

가. 제안이유 : 공덕제3 주택재개발구역지정을 위하여 도시재개발법 제4조제2항의 규정에 따라 구의회 의견을 듣고자 하는 것임.

나. 구역현황

- 위 치 : 마포구 공덕동 188-1 일대
- 면 적 : 28,624.04㎡ (국유지:801.2㎡,구유지:1,998.71㎡,사유지:25,824.13㎡)
- 정비대상 건축물 : 349동 (유허가 309동, 무허가 40동)

다. 추진경위

- 재개발구역지정 신청 (주민 → 구) : '97. 6. 11.
- 관련부서 협의 : '97. 7. 2 ~ '97. 8. 18. 서부교육청 외 11개부서
- 도시계획안 공람공고
 - 기 간 : 1997. 9. 27. ~ 1997. 10. 14.
 - 내 용 : 공덕제3주택재개발구역지정을 위한 공람공고
 - 공고방법 : 일간신문 게재공고 (문화일보, 내외경제신문)
 - 결 과 : 의견제출(5건)-재개발 반대
- 공람심사위원회 개최
 - 일 시 : 1997. 10. 24.(금) 14:00
 - 참 석 자 : 도시정비국장 외 6인
 - 결 과 : 불체택

라. 구역지정 동의현황

구 분	대 상	동 의	동 의 율	비 고
토지 소유자	396 인	300 인	75.76 %	국공유지 제외
건물 소유자	374 인	287 인	76.74 %	

마. 사업계획

○ 공공시설(도로)

결정구분	구 오				기능	사용형태	면적(M)	위 치		비 고
	노 선	세분류	번호	복원(M)				기 점	종 점	
신설	소로	3류	1	6	국지 도로	일반 도로	10	공덕동 122-9	아현동 649-4	도로 확폭
신설	소로	3류	2	6	국지 도로	일반 도로	24	공덕동 185-40	공덕동 188-123	도로 확폭
신설	소로	3류	3	4	국지 도로	일반 도로	94	아현동 649-1	공덕동 122-149	도로 확폭
신설	소로	3류	4	4	국지 도로	일반 도로	46	공덕동 175-178	공덕동 175-163	도로 확폭
신설	소로	3류	5	4	국지 도로	일반 도로	14	공덕동 182-23	공덕동 182-25	도로 확폭

○ 건축계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 용 도	건폐율 (%)	용적율 (%)	층수(층) 높이(m)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
신축	공 덕 3구역	28,624.㎡	택지(1)	28,129.㎡	공덕동 188-1번지 일 대	공동주택 (아파트)	20% 이하	250% 이하	22층이하 65m이하
			택지(2)	203.㎡					
			도 로	290.㎡					
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"> 서울시 관내 잔여 임대주택 공급 						
건축시설의 건축선에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> 건축법 및 관련규정에 의함 						

바. 입안사유

- 당해 지역은 대부분이 1950년 이전에 건축된 노후·불량한 건축물로서 지형적으로 구릉지에 주택이 무질서하게 건립되어 공공시설(도로)정비가 어려울뿐만 아니라 구조상,위생상 위해가 발생할 우려가 있으므로 주택재개발구역으로 지정하여 주거환경을 개선코자 합니다.

3. 전문위원 검토보고 요지 (전문위원 김건재)

- 동건은 공덕제3주택재개발구역과 공덕제4주택재개발구역 지정을 위하여 도시 재개발법 제4조 제2항의 규정에 의거 구의회의 의견을 청취하고자 제출된 안건임.
- 당해지역은 대부분 1950년 이전에 건축된 노후 불량한 건축물로써 그 기능을 다할 수 없을뿐만 아니라, 공공시설의 미비로 주위환경이 현저히 불량하여 사업추진이 불가피한 곳임.
- 동구역의 공공시설(도로)과 건축계획중 주택의 규모별 건설비율, 건축시설의 건축선에 관한 계획등의 일안내용은 현황과 같으며, 구역지정의 타당성 검토 및 서울시 주택재개발과 외 11개 기관 및 부서와 기히 협의를 마친 바 있음.
- 당 주택재개발구역지정 요청지는 동쪽으로 마포대교와 인접하고 북쪽으로는 신촌로와 연계되며, 사업계획 검토시 공공시설의 확충과 녹지체계의 강화등 도시기능을 회복할 수 있도록 적절한 대책을 강구해야 할 것으로 사료됨.

4. 질의 및 답변요지

- 질의요지(유용봉 위원) : 동구역은 경사도가 심한 지역인데 경사도는 몇 미터이며, 진입로는 몇 미터인지?
- 답변요지(재개발과장 김종열) : 동구역 경사도는 최고도가 61m이고 최저고는 20m 정도, 기존도로는 8m임.

5. 토론요지 : 없 음

6. 심사결과 : 원안동의

7. 소수의견의 요지 : 없 음

8. 기타사항 : 없 음

공덕제4 주택재개발구역지정에 관한 의견청취(안)

의안 번호	
----------	--

1997. 10.

마 포 구 청 장

1. 건 명 : 공덕제4 주택재개발구역지정

2. 제안이유 : 공덕제4 주택재개발구역지정을 위하여 도시재개발법 제4조 제2항의 규정에 따라 구의회 의견을 듣고자 하는것임.

3. 구역현황
 - 위 치 : 마포구 공덕동 340 일대
 - 면 적 : 27,251.52㎡(국유지:850.02㎡, 구유지:2,457.47㎡, 사유지:23,944.03㎡)
 - 정비대상 건축물 : 286동 (유허가 263동, 무허가 23동)

4. 추진경위
 - 재개발구역지정 신청 (주민 → 구) : '97. 7. 11
 - 관련부서 협의 : 97. 7. 26 ~ '97. 8. 18 서울특별시 주택재개발과외 11개부서(기관)
 - 도시계획안 공람공고
 - 기 간 : 1997. 9. 27 ~ 1997. 10. 14
 - 내 용 : 공덕제4주택재개발구역지정을 위한 공람공고
 - 광고방법 : 일간신문 게재공고 (문화일보, 내외경제신문)
 - 결 과 : 의견없음

5 구역지정 동의현황

구 분	대 상	동 의	동 의 율	비 고
토지 소유자	301 인	225 인	74.75 %	국공유지 제외
건물 소유자	300 인	226 인	75.33 %	

6. 사업계획

○ 공공시설(도로)

결정 구분	규 모				기 능	사용 형태	연장 (M)	위 치		비 고
	노 형	세분류	번 호	폭원 (M)				기 점	종 점	
신설	소로	2류	1	8	국지 도로	일반 도로	50	공덕동 342-1	공덕동 191-25	도로 확폭
신설	소로	3류	1	4	국지 도로	일반 도로	40	공덕동 322-1	공덕동 230	도로 확폭
신설	소로	3류	2	4	국지 도로	일반 도로	12	공덕동 379-3	공덕동 379-2	도로 확폭
폐지	소로	3류	3	6	국지 도로	일반 도로	110	공덕동 378-30	공덕동 223-1	도시계획 도로폐지

○ 건축계획

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	주 원 용 도	건 폐 율 (%)	용 적 율 (%)	층 수 (층) 높이(m)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
신축	공 덕 4구역	27,251.52	택 지	27,031.39	공덕동 340번지 일 대	공동주택 (아파트)	20% 이하	250% 이하	23층이하 65m이하
			도 로	220.13					
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"> 서울시 관내 잔여 임대주택 공급 						
건축시설의 건축선에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> 건축법 및 관련규정에 의함 						

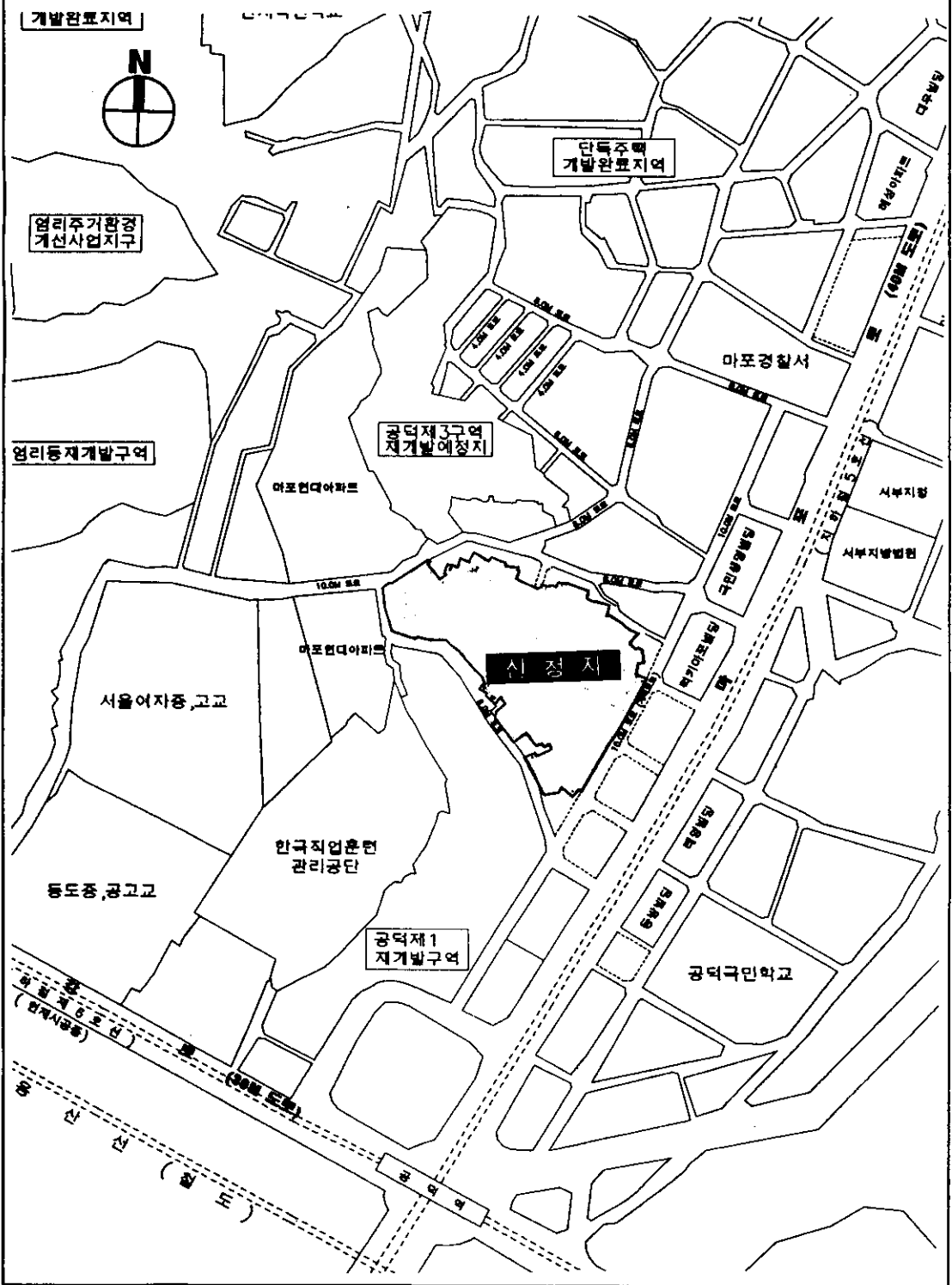
7. 입안사유

- 당해 지역은 1950년 이전부터 주택지로 조성된 지역으로 전체건물중 95%이상이 노후·불량한 건축물로서 미관상, 위생상 불량하고 토지 및 건축물 소유자 2/3이상의 주민이 주택재개발 구역지정에 동의하는등 주민 대다수가 주택재개발을 원하고 있으므로 주택재개발구역으로 지정하여 주거환경을 개선코자 합니다.

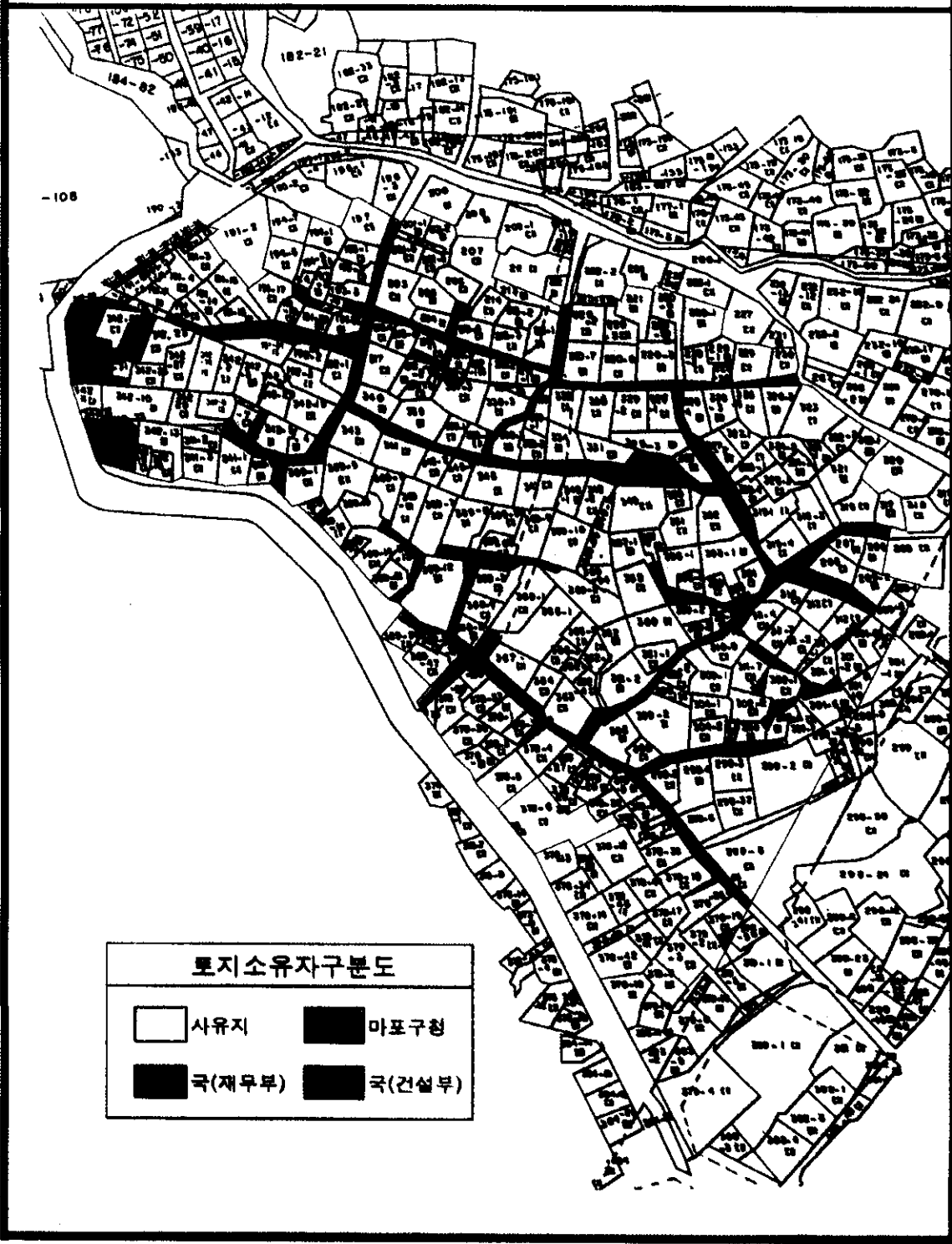
8. 첨부 : 1) 위치도 1부

- 2) 토지소유 구별도 1부
- 3) 경과년수별 건축물현황 1부.
- 4) 배치도 1부. 끝.

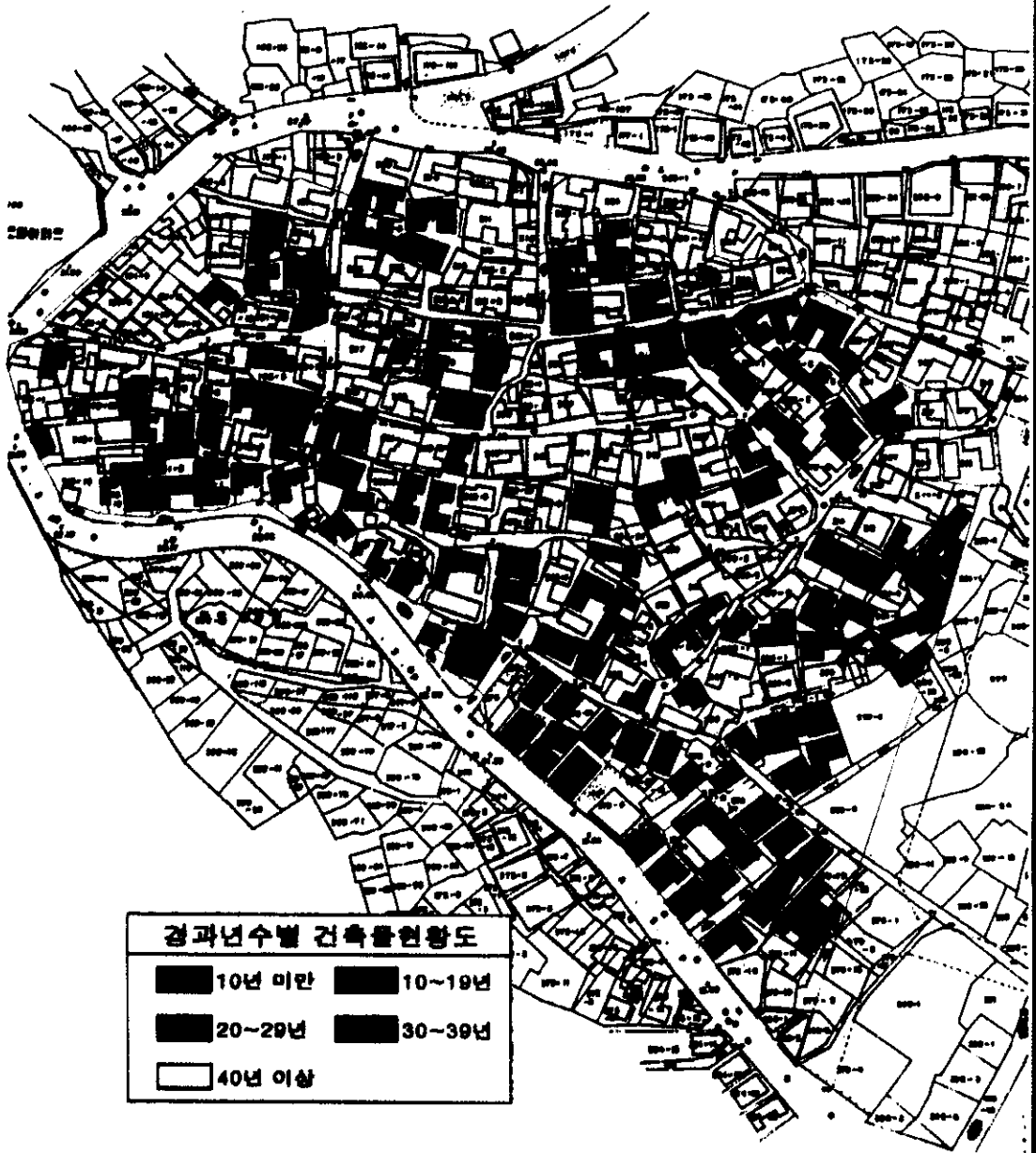
위 치 도



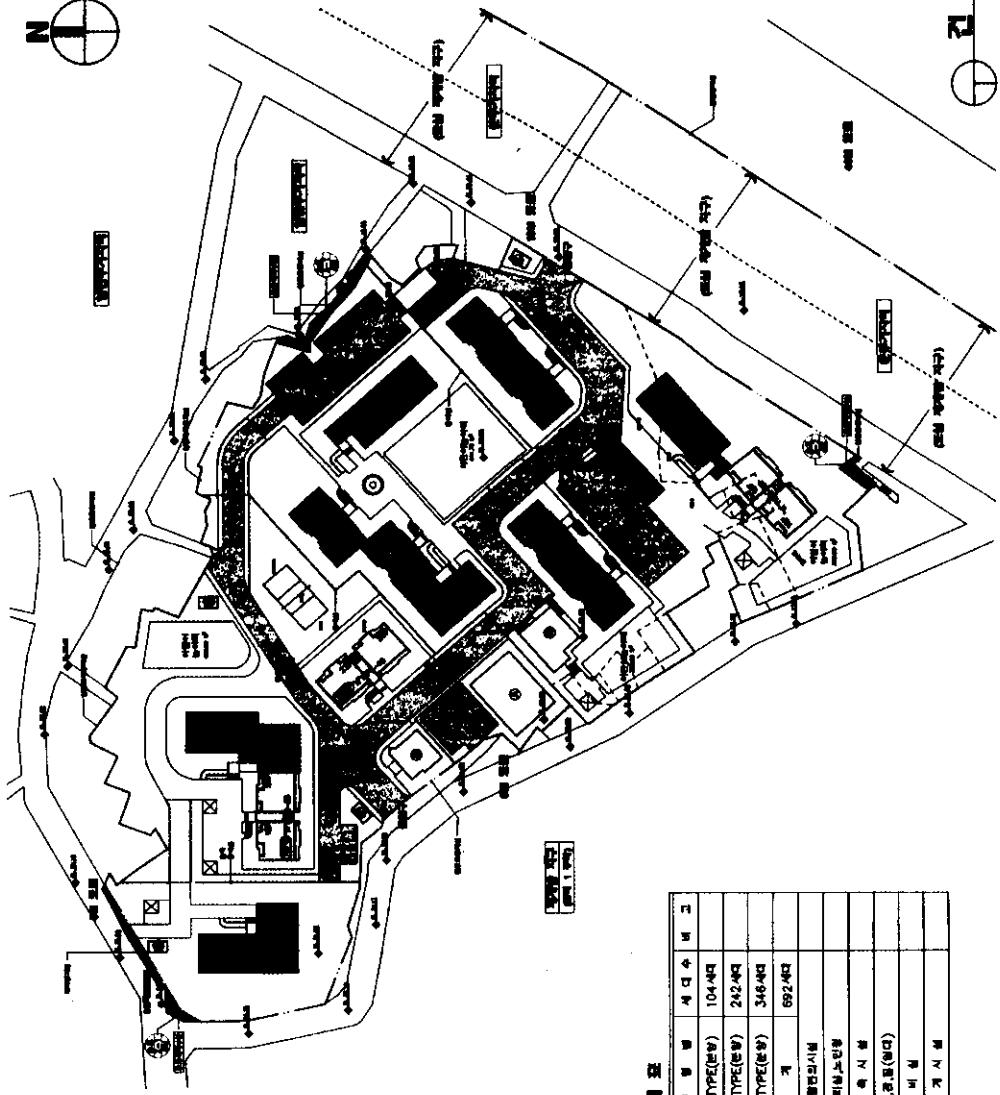
소유자 별 토지이용현황도



경과년수별건축물현황



(가) 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000



건물 배치도
SCALE : 1/1200

구분	명칭	면적(㎡)	비고
①	주요업무실	104.4㎡	
②	관리사무실	242.4㎡	
③	복합시설	346.4㎡	
④	노조실(비대)	892.4㎡	
⑤	공비실		
⑥	휴게시설		