

신수주택재개발구역지정에관한의견청취의견 심사보고서

1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : '97. 8. 25. 마포구청장

나. 회부일자 : '97. 8. 25.

다. 상정일자 : 제47회 임시회 제4차 위원회('97. 9. 6.)상정, 질의토론, 의결

2. 제안설명의 요지(제안설명자 : 김종열 재개발과장)

가. 제안이유

신수주택재개발구역지정을 위하여 도시재개발법제4조제2항의 규정에 의거
구의회 의견을 듣고자 하는 것임.

나. 주요골자

○ 구역현황

- 위 치 : 마포구 신수동 91번지 일대
- 면 적 : 9,704㎡
- 건 축 물: 76동(유허가 71동, 무허가 5동)

다. 추진경위

○ 구역지정신청 : '97. 3. 24.

○ 도시계획공람공고

- 기 간 : '97. 7. 16. ~ 7. 29. (14일간)
- 결 과 : 의견제출 2건 (재개발구역 편입 제외 요청)

○ 공람심사위원회 개최

- 일 자 : '97. 8. 11.
- 결 과 : 채 택

라. 입안내용

- 재개발사업의 명칭 : 신수주택재개발사업
- 재개발구역및 면적

재 재 발 사업 구역	면 적(㎡)	비 고
마포구 신수동 91번지 일대	9,704	

마. 공공시설과 도시계획법에 의한 도시계획시설의 설치및정비에 관한 계획
- 도로

구분	규 모			사용 형태	기능	연장 (m)	기점	종점	비고
	등급	류별	폭원 (m)						
기정	중로	2류	15	일반 도로	국지 도로	59	신수동 177-16	신수동 91-535	
신설	소로	3류	6	·	·	76	신수동 139-1	신수동 91-178	
신설	소로	3류	4	·	·	51	신수동 91-235	신수동 91-249	
신설	소로	3류	4	·	·	26	신수동 180-3	신수동 177-18	

- 공공용지

위 치	면 적(㎡)	비 고
마포구 신수동 145-1	80	

바. 건폐율, 용적율, 건축시설의 주된 용도·높이 및 층수, 연면적 또는 주택
의 규모별 비율에 관한 계획

구 분	획 지		건 축 구 분	건폐율 (%)	용적율 (%)	층 수 (높이)	용도구성
	구 분	면적(㎡)					
아파트 및 생활편의 시 설	택지	8,480	신 축	30이하	250이하	19층이하 (70m이하)	조합원 및분양 아파트

【 주택의 규모별 비율】

- 전용면적 60㎡ 이하 : 전체건립주택수의 50% 이상
- 전용면적 85㎡ 이하 : 전체건립주택수의 80% 이상

사. 사업시행예정시기 : 구역지정고시일로부터 4년 이내

아. 입안사유

당해 지역은 소규모 필지의 건축물이 밀집된 지역으로써 기존건축물이

70년대 이전에 형성된 노후·불량한 지역으로 신청지 지반 밑으로 지하철이 관통하는 주거환경이 매우 열악한 실정으므로 신규 구역지정하여 주거환경을 개선코자 함.

3. 전문위원 검토보고 요지(전문위원 김건재)

○ 동 건은 신수주택 재개발구역 지정을 위하여 도시재개발법제4조제2항의 규정에 의거 구의회 의견을 청취하고자 제출된 안건임.

○ 동 구역은 도시재개발법제4조제1항제2호의 규정에 따라 '건축물이 노후 불량하여 그 기능을 다할 수 없거나 건축물이 과도하게 밀집되어 있어 그 구역 안의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 지역으로써 '97. 3. 24. 재개발구역 지정 신청한 바 있음.

○ 동 재개발구역은 구역전체가 1개 능선으로 이루어져 있어 지구 분할 없이 1개 사업구역으로 시행될 예정에 있으며, 면적은 9,704㎡임.

공공시설과 도시계획법에 의한 도시계획 시설의 설치 및 정비에 관한 계획과 건축시설의 주된용도 주택의 규모별 비율에 관한 계획등의 입안내용은 현황과 같으며, 도시계획 공람공고 ('97. 7. 16. ~ 7. 29.)중 제출된 2건의 의견은 공람심사 위원회에서 채택한 바 있음.

4. 질의답변요지

○ 질의요지(배상대 위원) : 재개발구역 지반 밑으로 지하철이 관통하게 되는데 이에 대한 문제점과 대책은?

○ 답변요지(재개발과장 김종열) : 향후 사업계획 수립시 지하철건설본부와 충분히 협의를 하여 문제점이 없도록 하겠음.

○ 질의요지(김영식 위원) : 동 사업구역은 소규모 단지인데 사업성을 사전에 검토해 보았는지?

○ 답변요지(재개발과장 김종열) : 건립예정 가구수가 아파트 24평 115세대, 32평형이 102세대 총 217세대로 조합원 세대에 비하여 2배 이상되므로 사업성이 충분히 있는 것으로 판단되며, 오히려 조합원수가 적기 때문에 사업이 빠르게 진척될 수 있다고 봄.

○ 질의요지(유용봉 위원) : 본 의견청취의견안에 대하여 제출된 자료가 너무 부실하고 도면상에 무허가주택, 도로, 공유지 표시등이 없어 내용을 충분히 이해할 수 없는바, 차후 성의있는 자료를 제출하기 바람.

○ 답변요지(도시정비국장 최영명) : 철저한 지도감독을 하여 다시는 이러한 자료가 제출되지 않도록 하겠음.

5. 심사결과 : 원안 동의

6. 소수의견의 요지 : 없음

신수 주택재개발구역지정에 관한 의견청취(안)

의안 번호	202
----------	-----

1997. 8. .

마 포 구 청 장

1. 건 명 : 신수 주택재개발구역지정
2. 제안이유 : 신수 주택재개발구역지정을 위하여 도시재개발법 제4조 제2항의 규정에 의거 구의회 의견을 듣고자 하는 것임.

3. 구역현황

- 위 치 : 마포구 신수동 91번지 일대
- 면 적 : 9,704.00㎡
- 건축물 : 76동(유허가 71동, 무허가 5동)
- 추진경위
 - 구역지정신청 : '97. 3. 24
 - 도시계획공람공고
 - 기간 : '97. 7. 16 ~ 7. 29(14일간)
 - 결과 : 의견제출 2건(재개발구역 편입 제외 요청)
 - 공람심사위원회개최
 - 일자 : '97. 8. 11.
 - 결과 : 채택

4. 입안내용

- 가. 재개발사업명칭 : 신수 주택재개발사업
- 나. 재개발사업구역 및 그 면적

재 개발 사업 구역	면 적(㎡)	비 고
마포구 신수동 91번지 일대	9,704.00	

- 다. 공공시설과 도시계획법에 의한 도시계획시설의 설치 및 정비에 관한계획

- 도로

구분	규모			사용 형태	기능	연장 (M)	기점	종점	비고
	등급	류별	폭원 (M)						
기정	중로	2류	15	일반 도로	국지 도로	59	신수동 177-16	신수동 91-535	
신설	소로	3류	6	"	"	76	신수동 139-1	신수동 91-178	
신설	소로	3류	4	"	"	51	신수동 91-235	신수동 91-249	
신설	소로	3류	4	"	"	26	신수동 180-3	신수동 177-18	

-공공공지

위치	면적(m ²)	비고
마포구 신수동 145-1	80	

라. 건폐율,용적율,건축시설의 주된용도·높이 및 층수,연면적 또는 주택의 규모별 비율에 관한 계획

구분	획지		건축 구분	건폐율 (%)	용적율 (%)	층수 (높이)	용도구성
	구분	면적(m ²)					
아파트및 생활편의 시설	택지	8,480.00	신축	30이하	250이하	19층이하 (70m이하)	조합원 및분양 아파트

[주택의 규모별 비율]

- 전용면적 60m²이하 : 전체건립주택수의 50%이상
- 전용면적 85m²이하 : 전체건립주택수의 80%이상

마. 사업시행예정시기 : 구역지정고시일로부터 4년 이내

5. 입안사유

당해 지역은 소규모 필지의 건축물이 밀집된 지역으로서 기존건축물이 '70년대 이전에 형성된 노후·불량한 지역으로 신청지 지반 밑으로 지하철이 관통하는등 주거환경이 매우 열악한 실정이므로 신규 구역지정하여 주거환경을 개선코자 함.

6. 첨부 : 위치도 1부. 끝.

