

용강주택재개발구역지점에관한의견청취의 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

용강주택재개발구역지점을 위하여 도시재개발법 제4조제2항의 규정에 의거 구의회 의견을 듣고자 하는 것임.

나. 주요골자

- 위 치 : 마포구 용강동 383번지 및 대흥동 746번지 일대
- 면 적 : 23,048.63㎡ (구유지 : 2,496.63㎡, 사유지 : 20,552㎡)
- 건물수 : 170동 (유허가 : 160동, 무허가 : 10동)
- 가구수 : 420가구 (가옥주 : 168가구, 세입자 : 252가구)
- 추진경위
 - '97. 12. 20. 구역지점신청 (주민 → 구)
 - '98. 1 ~ 3. 재개발구역 현장조사 및 관련기관 협의
 - '98. 4. 28. 도시계획(안) 공람공고
 - 공람기간 : '98. 4. 28. ~ '98. 5. 12.
 - 신문게재 : 서울신문, 한국경제신문
 - 결 과 : 의견제출 21건 (구역제외 7건, 경제적 어려움으로 반대 14건)
 - '98. 5. 27. 공람심사위원회개회
 - 결 과 : 불채택 21건
- 입안내용
 - 재개발사업의 명칭 : 용강주택재개발사업
 - 재개발사업구역 및 그 면적

| 재개발사업구역 | 면적(㎡) | 비고 |
|---------------------------------|-----------|----|
| 마포구 용강동 383번지 및 대흥동 746번지 일대 | 23,048.63 | |

· 공공시설계획

| 결정구분 | 규모 | | | | 기능 | 사용형태 | 면적(m) | 위치 | | 비고 |
|------|----|-----|----|-------|------|------|-------|-----------|-----------|----|
| | 노형 | 세분류 | 번호 | 폭원(m) | | | | 기점 | 종점 | |
| 기정 | 소로 | 3류 | 1 | 6 | 국지도로 | 일반도로 | 216 | 용강동 323번지 | 용강동 437-2 | |
| 신설 | 소로 | 3류 | 2 | 6 | 국지도로 | 일반도로 | 214 | 대흥동 749번지 | 용강동 457번지 | |
| 신설 | 소로 | 3류 | 3 | 4 | 국지도로 | 일반도로 | 75 | 용강동 457번지 | 용강동 437-1 | |

· 건축시설계획

| 결정구분 | 지구구분 | | 가구 또는 택지구분 | | 위치 | 주된용도 | 건폐율(%) | 용적율(%) | 높이(M) |
|-----------------------|------|-----------|--|----------|--------------------------|------|--------|---------|-------------|
| | 명칭 | 면적(㎡) | 명칭 | 면적(㎡) | | | | | |
| 신규 | 용강구역 | 23,048.63 | 택지 | 21,847 | 용강동 383번지 및 대흥동 746번지 일대 | 공동주택 | 30% 이하 | 250% 이하 | 54m이하 20층이하 |
| | | | 도로 | 1,201.63 | | | | | |
| 주택의 규모 및 규모별 건설비율 | | | · 분양주택의 최대규모 : 전용면적 165㎡ 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 임여 임대주택 공급 | | | | | | |

· 사업시행예정시기 : 구역지정고시일로부터 4년 이내

○ 입안사유

당해 지역은 노후 불량주택이 밀집되어 있고 협소한 도로 사정등으로 구역내 차량의 통행이 불가능하며 건축물의 개보수는 물론 청소 및 화재진화 등 제반조건이 열악하여 일상생활에 불편을 받는 등 주거환경이 낙후된 지역으로 공공시설의 정비와 주거환경의 개선을 위하여 주택재개발사업이 시행되어야 할 지역임.

3. 전문위원 검토보고의 요지(김건재 전문위원)

- 본 건은 용강주택재개발구역 지정을 위하여 도시재개발법 제4조제2항의 규정에 의거 구의회 의정을 청구하고자 제출된 안건임.
 - 당해 구역은 토점로와 사업 시행중인 대흥주택재개발구역 사이에 위치하고 있으며, 대흥 구역과의 사이에 15M 도시계획도로와 접하고 있음.
- 기존 건축물이 70년대 이전에 형성된 노후 불량한 지역으로 공공 시설등의 기반시설

이 취약하고, 폭1M ~ 3M의 소로길이 통행로의 대부분인 낮은 경사지상에 있어 주민들이 불편을 겪고 있는 실정인 바,

주택재개발 사업을 통해 주거환경 개선이 조속히 이루어져야 할 지역임.

- 주택재개발 사업의 본래 목적은 도시기능의 회복과 쾌적한 주거환경을 마련하는데 있는 만큼, 향후 사업 추진시 도시미관 및 도시기능 그리고 주변 교통 접근체제등을 면밀히 검토하여 주변 환경과의 부조화 및 도로의 정체 유발등 새로운 환경 문제를 야기하는 일이 없도록 철저를 기해야 할 것임.

특히, 구역 주변의 도로체계는 반경 800M이내 지하철 5호선의 공덕·마포역과 지하철 6호선의 서강·대흥역이 계획되어 대중교통과의 접근성이 양호하나,

인근 지역에 대흥구역재개발사업(면적:58,951㎡)과 연석주택재개발사업(면적:26,325㎡)이 추진중에 있어 단지내 도로를 적정규모로 계획하여 교통흐름이 분산될 수 있도록 대책을 강구해야 할 것으로 사료됨.

4. 질의 및 답변요지

- 질의요지(이진표 위원) : 무허가도 유희가와 똑같이 취급하는가?
- 답변요지(김종열 재개발과장) : '82년 이전 무허가건물(기존무허가)로 무허가건물대에 등록되어 있는 것만 그렇음.
- 질의요지(이진표 위원) : 의견서 제출중 7건은 구역제외해 달리는 것으로 15m도로에 접한 곳인가?
- 답변요지(김종열 재개발과장) : 그렇음. 이곳이 아니면 진입로를 확보할 수 없음.
- 질의요지(이진표 위원) : 나중에라도 주장하면 어떻게 할 것인가?
- 답변요지(김종열 재개발과장) : 주민대다수 의견에 의해서 강제 집행함.
- 질의요지(이천규 위원) : 나대지가 20m 이상이면 입주권 자격이 있는가?
- 답변요지(김종열 재개발과장) : 나대지도 20m 이상만 가지고 있으면 분양권이 있음.

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 원안동의

7. 소수의견의 요지 : 없음

8. 기타사항 : 없음

용강주택재개발구역지정에 관한 의견청취

| | |
|----------|-----|
| 의안 번호 | 242 |
|----------|-----|

1998. 7.

마 포 구 청 장

1. 건 명 : 용강주택재개발구역지정
2. 제안이유 : 용강주택재개발구역지정을 위하여 도시재개발법 제4조 제2항의 규정에 의거 구의회 의견을 듣고자 하는 것임.
3. 구역현황
 - 위 치 : 마포구 용강동 383번지 및 대흥동 746번지 일대
 - 면 적 : 23, 048.63㎡ (시유지 : 2,496.63㎡, 사유지 : 20,552㎡)
 - 건물수 : 170동 (유허가 : 160동, 무허가 : 10동)
 - 가구수 : 420가구 (가옥주 : 168가구, 세입자 : 252가구)
 - 추진경위
 - '97. 12. 20 구역지정신청 (주민 → 구)
 - '98. 1 ~ 3 재개발구역 현장조사 및 관련기관 협의
 - '98. 4. 28 도시계획(안) 공람공고
 - 공람기간 : '98. 4. 28 ~ '98. 5. 12
 - 신문게재 : 서울신문, 한국경제신문
 - 결 과 : 의견제출 21건 (구역제외7건, 경제적 어려움으로 반대14건)
 - '98. 5. 27 공람심사위원회개최
 - 결 과 : 불채택 21건

4. 입안내용

가. 재개발사업의 명칭 : 용강주택재개발사업

나. 재개발사업구역 및 그 면적

| 재개발사업구역 | 면 적(㎡) | 비 고 |
|---------------------------------|-----------|-----|
| 마포구 용강동 383번지 및 대흥동 746번지 일대 | 23,048.63 | |

다. 공공시설계획

| 결정구분 | 규모 | | | | 기능 | 사용형태 | 연장(m) | 위치 | | 비고 |
|------|----|-----|----|-------|------|------|-------|-----------|-----------|----|
| | 노형 | 세분류 | 번호 | 폭원(m) | | | | 기점 | 종점 | |
| 기정 | 소로 | 3류 | 1 | 6 | 국지도로 | 일반도로 | 216 | 용강동 323번지 | 용강동 437-2 | |
| 신설 | 소로 | 3류 | 2 | 6 | 국지도로 | 일반도로 | 214 | 대흥동 749번지 | 용강동 457번지 | |
| 신설 | 소로 | 3류 | 3 | 4 | 국지도로 | 일반도로 | 75 | 용강동 457번지 | 용강동 437-1 | |

라. 건축시설계획

| 결정구분 | 지구구분 | | 가구 또는 획지구분 | | 위치 | 주된용도 | 건폐율(%) | 용적율(%) | 높이(M) |
|-----------------------|------|-----------|---|----------|--------------------------|------|--------|---------|-------------|
| | 명칭 | 면적(㎡) | 명칭 | 면적(㎡) | | | | | |
| 신규 | 용강구역 | 23,048.63 | 택지 | 21,847 | 용강동 383번지 및 대흥동 746번지 일대 | 공동주택 | 30% 이하 | 250% 이하 | 54m이하 20층이하 |
| | | | 도로 | 1,201.63 | | | | | |
| 주택의 규모 및 규모별 건설비율 | | | · 분양주택의 최대규모 : 전용면적 165 ㎡ 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 | | | | | | |

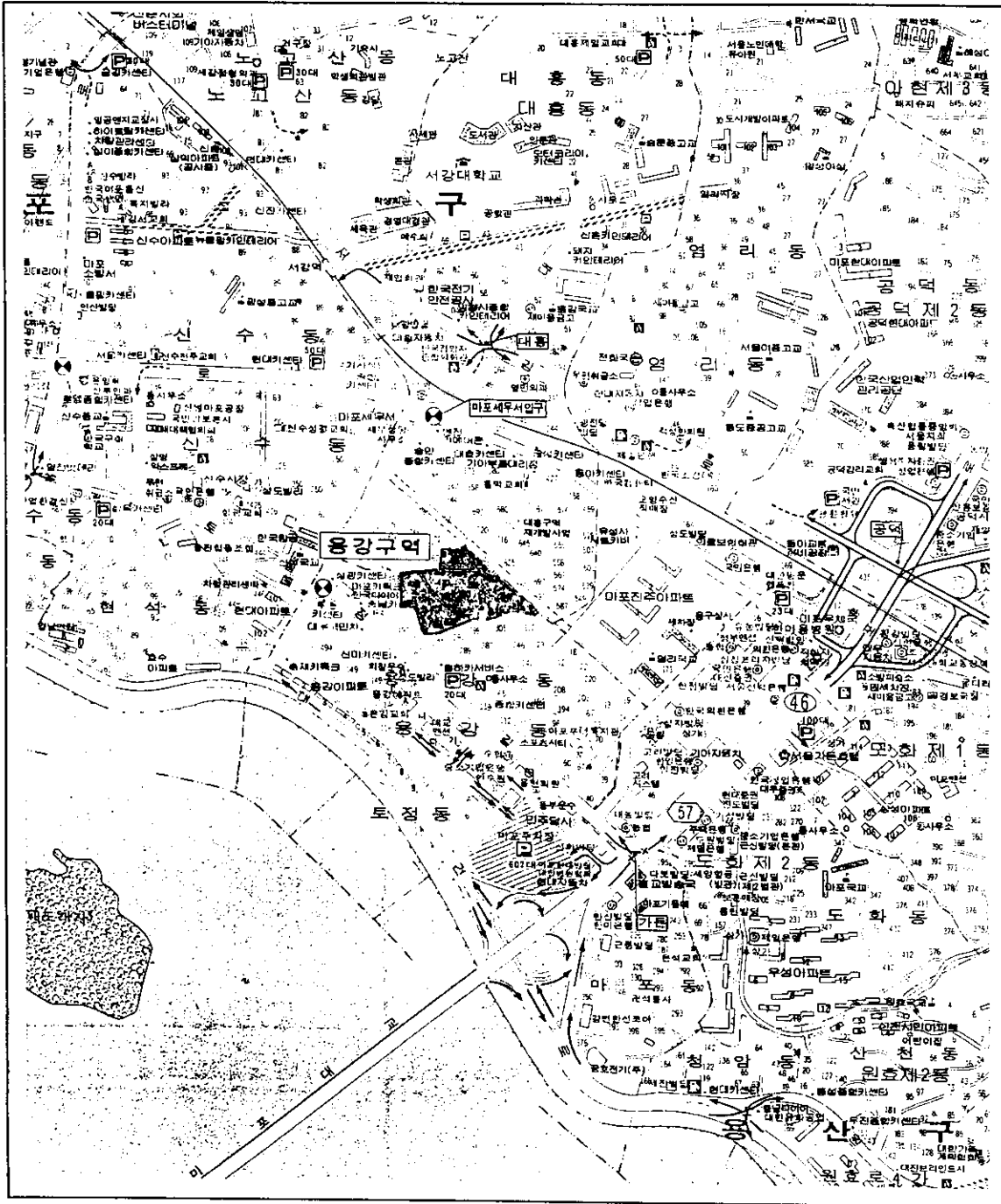
마. 사업시행예정시기 : 구역지정고시일로부터 4 년이내

5. 입안사유

당해지역은 노후 불량주택이 밀집되어 있고 협소한 도로사정등으로 구역내 차량의 통행이 불가능하며 건축물의 개보수는 물론 청소 및 화재진화등 제반조건이 열악하여 일상생활에 불편을 받는 등 주거환경이 낙후된 지역으로 공공시설의 정비와 주거환경의 개선을 위하여 주택재개발사업이 시행되어야 할 지역임.

6. 첨부 : 관련도서 1부. 끝.

▼ 용강동 제1구역 위치도 (마포구 용강동 383번지 및 대흥동 746번지 일대)



토지의 소유별 현황



SCALE : 1/1200

□ 범례

| 구분 | |
|-----|---|
| 사유지 | □ |
| 공유지 | ■ |

※ 공유지외 국,공유지 없음



건축물의 허가유무 현황



SCALE : 1/1200

□ 범례

| 구분 | |
|------|-------|
| 유 허가 | 157필지 |
| 무 허가 | 10필지 |
| 나대지 | 12필지 |
| 계 | 179필지 |

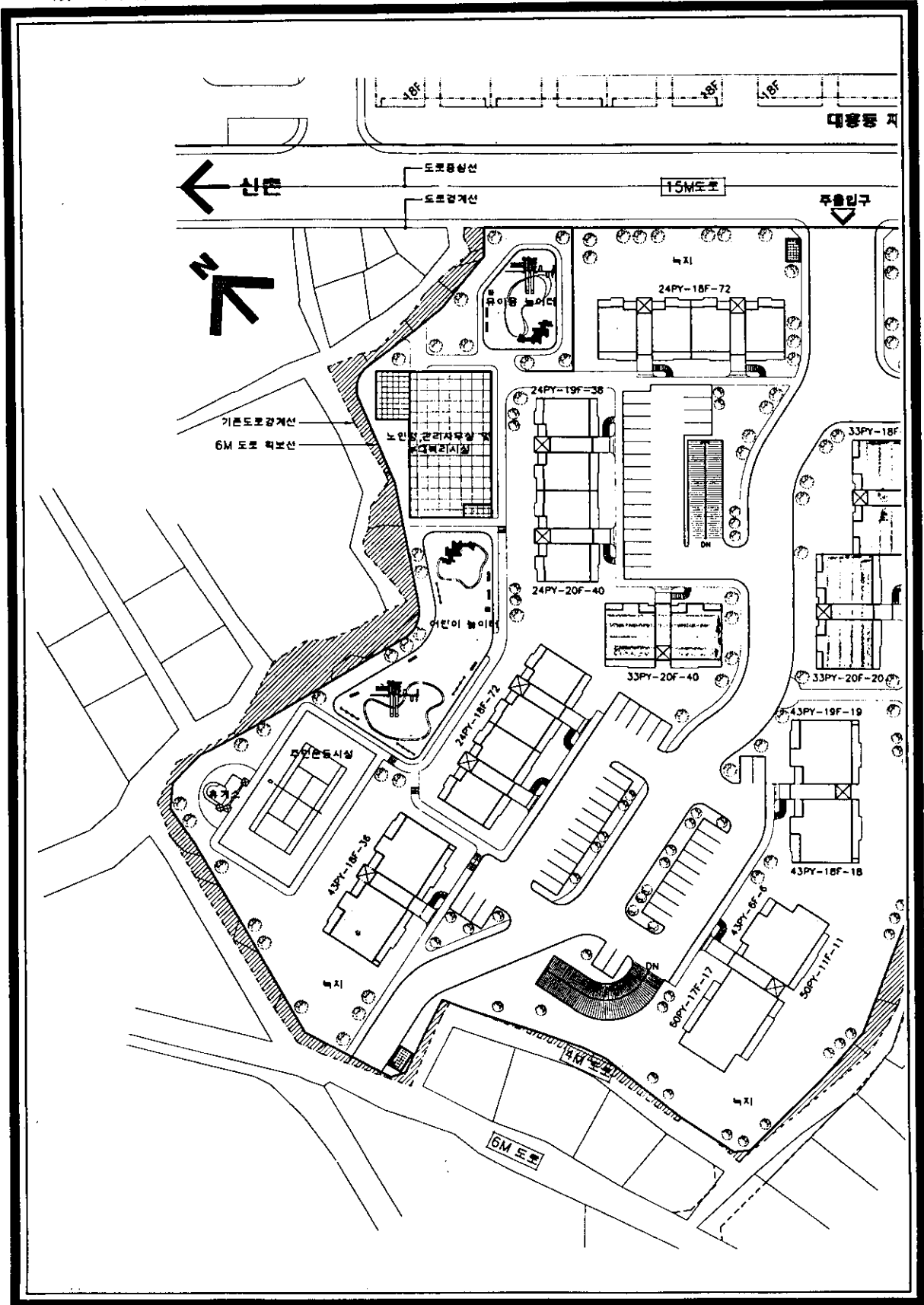


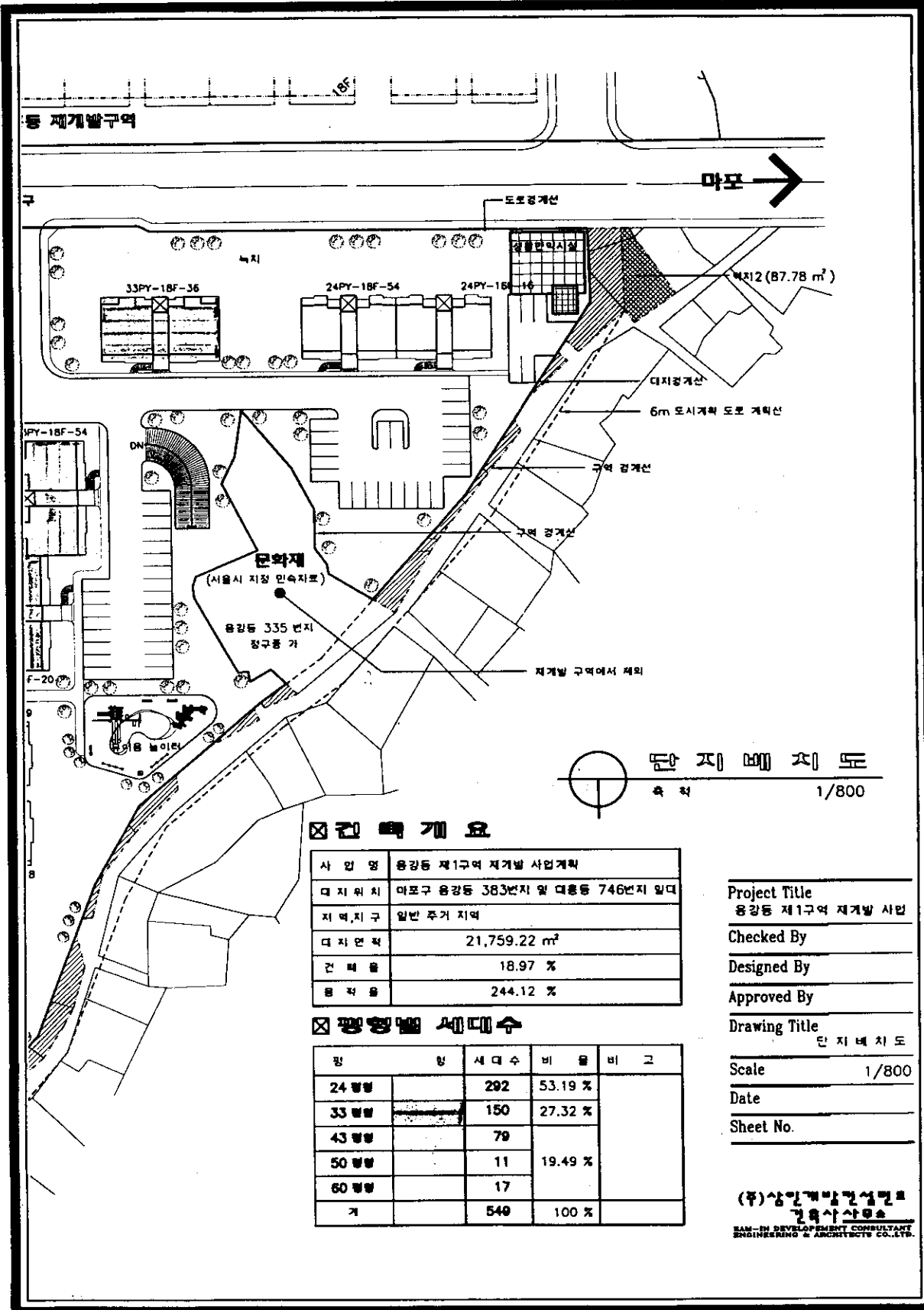
의견서 제출자 현황



SCALE : 1/1200







단 지 배 치 도
속 치 1/800

☒ 건 설 개 요

| | |
|---------|------------------------------|
| 사 업 명 | 용강동 제1구역 재개발 사업계획 |
| 대 지 위치 | 마포구 용강동 383번지 및 대흥동 746번지 일대 |
| 지 역, 지구 | 일반 주거 지역 |
| 대 지 면적 | 21,759.22 m ² |
| 건 배 륜 | 18.97 % |
| 용 적 륜 | 244.12 % |

| | |
|---------------|-----------------|
| Project Title | 용강동 제1구역 재개발 사업 |
| Checked By | |
| Designed By | |
| Approved By | |
| Drawing Title | 단 지 배 치 도 |
| Scale | 1/800 |
| Date | |
| Sheet No. | |

☒ 평 형 별 세 대 수

| 평 | 형 | 세 대 수 | 비 율 | 비 고 |
|----|----|-------|---------|-----|
| 24 | 평형 | 292 | 53.19 % | |
| 33 | 평형 | 150 | 27.32 % | |
| 43 | 평형 | 79 | | |
| 50 | 평형 | 11 | 19.49 % | |
| 60 | 평형 | 17 | | |
| 계 | | 540 | 100 % | |

(주)삼인개발건설연구소
건축사사무소
SAM-IN DEVELOPMENT CONSULTANT
ENGINEERING & ARCHITECTS CO.,LTD.