

창전제2주택재개발구역지정에 관한 의견청취의견 심사보고서

1. 심사결과

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

2. 제안설명의 요지(제안설명자 : 김종열 재개발과장)

- 가. 제안이유 : 창전제2 주택재개발구역지정을 위하여 도시재개발법 제4조제2항의 규정에 따라 구의회 의견을 듣고자 하는 것임.

나. 구역현황

- 위 치 : 마포구 창전동 5번지 일대
- 면 적 : 14,903.77㎡ (국유지:3,454㎡, 사유지:11,449.77㎡)
- 정비대상 건축물 : 81동 (유허가 72동, 무허가 9동)

다. 추진경위

- 재개발구역지정 신청 (주민 → 구) : '97. 6. 14.
- 관련부서 협의 : 97. 7. 26. ~ '97. 8. 18. 서울특별시 주택재개발과 외 11개 부서(기관)
- 도시계획안 공람공고
 - 기 간 : 1997. 9. 27. ~ 1997. 10. 14.
 - 내 용 : 창전제2주택재개발구역지정을 위한 공람공고
 - 공고방법 : 일간신문 게재공고 (문화일보, 내외경제신문)
 - 결 과 : 의견 없음

라. 구역지정 동의현황

구 분	대 상	동 의	동 의 율	비 고
토지 소유자	111 인	80 인	72.07 %	국공유지 제외
건물 소유자	91 인	64 인	70.33 %	

마. 사업계획

○ 공공시설(도로)

결정 구분	구 모				기 능	사용 형태	연장 (M)	위 치		비 고
	노 형	세분류	번 호	폭원 (M)				기 정	중 점	
기정	소로	3류	1	4	국지 도로	일반 도로	76	창전동 5-19	창전동 5-177	현황도로 포함확폭
기정	소로	3류	2	6.8	국지 도로	일반 도로	76	창전동 3-6	창전동 3-131	현황도로 포함확폭

○ 건축계획

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 지	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적율 (%)	층수(층) 높이(m)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
신축	창 전 2구역	14,903.77	택 지	14,158.77	창전동 5번지 일 대	공 등 주 택 (아파트)	20% 이하	250% 이하	20층이하 55m이하
			도 로	745.00					
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> 분양주택의 최대규모 : 전용면적 165㎡ 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"> 서울시 관내 전여 임대주택 공급 						
건축시설의 건축 선에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> 건축법 및 관련규정에 의함 						

바. 입안사유

- 당해 지역은 창전로 좌측에 위치하였고 동북쪽으로는 신촌역, 신촌시장, 서쪽으로 홍익대학교, 서교초등학교, 남쪽으로 와우산이 근접된 1년에서 40년전 축조된 목조, 불록조, 연와조 등의 건축물이 산재되어 있으며, 구역내 기반시설이 열악하여 전체적인 주거환경이 낙후된 지역으로 재개발로 공공시설을 확충하고 주거환경을 개선코자 합니다.

3. 전문위원 검토보고 요지 (전문위원 김건제)

- 동건은 창전 제2주택재개발구역 지정을 위하여 도시재개발법 제4조제2항의 규정에 의거 구의회 의견을 청취하고자 제출된 안건임.
- 동구역의 위치는 마포구 창전동 5번지 일대로써 면적은 14,903.77㎡이며 공공시설(도로)과 건축계획 중 주택의 규모 및 규모별 건설비율과 건축시설의 건축선에 관한 계획등은 현황과 같으며, 구역지정 타당성 검토 및 서울특별시

주택재개발과 외 11개 기관 및 부서와 협의를 마친 바 있음.

- 주택재개발사업은 한정된 토지자원을 최대한 활용하고, 많은 이해 당사자가 참여하여 이루어지는 사업으로, 조합원간 또는 인근 주민과의 갈등으로 사업추진이 지연되는 사례가 많은 바, 사전의 충분한 대화와 그에 따른 신속한 조치로 분쟁을 예방하여 동 사업이 원만하게 추진될 수 있도록 필요한 대책을 강구해야 할 것으로 사료됨.

4. 질의 및 답변요지

- 질의요지(이천규 위원) : 동 재개발구역내 토지소유 구별도를 보면 5-10, 2-5를 지정하지 않은 이유는?
- 답변요지(재개발과장 김종열) : 동지역은 도로변에 인접된 지역으로 3-4층 건물 소유주들로 동의를 안함.
- 질의요지(김영식 위원) : 동지역 배치도를 보면 102동이 15층,16층,9층으로 되어 있는데 그 이유는?
- 답변요지(재개발과장 김종열) : 일조건 때문임..
- 질의요지(박상수 위원장) : 동 재개발구역내 재개발을 반대하는 12인의 탄원서 내용을 알고 계십니까?
내용을 보면 아파트가 건설되면 교통량 폭주와 와우산이 완전히 가려 자연경관 저해, 고층아파트가 건설될 경우 일조건 침해등 민원이 예상되는데 소수의 민원대책은
- 답변요지(재개발과장 김종열) : 탄원서 내용을 모르고 있음. 사전에 충분한 검토로 교통량 및 자연 경관 저해, 일조건 침해등 피해가 없도록 충분한 검토를 하겠음. 동지역은 현재 공공시설이 협소한 지역으로 사업이 완료되면 나올 것으로 봄.

5. 토론요지 : 없음

- 6. 심사결과(의견) : - 동 지구내 고층아파트(20층이하. 55m이하)건립시 인접 지역 건물의 일조건 침해로 집단민원이 우려되는 바, 이에 대한 문제점을 충분히 검토하여 보완할 것.
- 와우산 자연경관이 훼손되지 않도록 녹지공간의 충분한 확보 및 산책로정비등 적절한 대책을 강구할 것.

7. 소수의견의 요지 : 없음

8. 기타사항 : 없음