

공덕제4주택재개발구역지정에 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 : 공덕제4 주택재개발구역지정을 위하여 도시재개발법 제4조제2항의 규정에 따라 구역회 의견을 듣고자 하는 것임.

나. 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)

다. 추진경위

- 재개발구역지정 신청 (주민 → 구) : '97. 7. 11.
- 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 : 공덕제4주택재개발구역지정을 위한 공람공고
 - 공고방법 : 일간신문 게재공고 (문화일보, 내외경제신문)
 - 결 과 : 의견없음

라. 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 %	

마. 사업계획

○ 공공시설(도로)

결정구분	구 모				기능	사용 형태	연장 (M)	위 치		비 고
	노 형	세분류	번호	폭원 (M)				가 점	총 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

결정구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적율 (%)	층수(층) 높이(m)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
신축	공 덕 4구역	27,251.㎡	택 지	27,031.㎡	공덕동 340번지 입 대	공동주택 (아파트)	20% 이하	250% 이하	23층이하 65m이하
			도 로	220.㎡					
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 건설 하지 않는 사유			<ul style="list-style-type: none"> 서울시 관내 잔여 임대주택 공급 						
건축시설의 건축 선에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> 건축법 및 관련규정에 의함 						

바. 입안사유

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

3. 전문위원 검토보고 요지 (전문위원 김건재)

- 동건은 공덕제3주택재개발구역과 공덕제4주택재개발구역 지정을 위하여 도시 재개발법 제4조제2항의 규정에 의거 구의회의 의견을 청취하고자 제출된 안건임.
- 당해지역은 대부분 1950년 이전에 건축된 노후 불량한 건축물로써 그 기능을 다할 수 없을 뿐만 아니라, 공공시설의 미비로 주위환경이 현저히 불량하여 사업추진이 불가피한 곳임.
- 동구역의 공공시설(도로)과 건축계획중 주택의 규모별 건설비율, 건축시설의 건축선에 관한 계획등의 입안내용은 현행과 같으며, 구역지정의 타당성 검토 및 서울시 주택재개발과 외 11개 기관 및 부서와 기히 협의를 마친 바 있음.
- 당 주택재개발 구역지정 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(김영식 위원) : 동 재개발구역내 주민들의 재개발 동의비율은 75% 인데 법적인 동의를 받았다고 시행을 하게 되면 재개발을 반대하는 민원 때문에 재개발이 늦어지는데 재개발을 반대하는 민원대책은?
- 답변요지(재개발과장 김종열) : 법적인 요건만 갖추면 관청에서 결정 하는 것으로 알고 있음.

- 5. 토론요지 : 없음
- 6. 심사결과 : 원안동의
- 7. 소수의견의 요지 : 없음
- 8. 기타사항 : 없음

창전제2 주택재개발구역지정에 관한 의견청취(안)

의안 번호	
----------	--

1997. 10.
마 포 구 청 장

1. 건 명 : 창전제2 주택재개발구역지정
2. 제안이유 : 창전제2 주택재개발구역지정을 위하여 도시재개발법 제4조 제2항의 규정에 따라 구의회 의견을 듣고자 하는것임.

3. 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)

4. 추진경위

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

5 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 %	

6. 사업계획

○ 공공시설(도로)

결정 구분	규 모				가 능	사 용 형태	연장 (M)	위 치		비 고
	노 형	세분류	번 호	폭원 (M)				가 점	종 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 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적율 (%)	층수(층) 높이(m)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
신축	창 전 2구역	14,903.77	택 지	14,158.11	창전동 5번지 일 대	공동주택 (아파트)	20% 이하	250% 이하	20층이하 55m이하
			도 로	745.66					
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 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 창전로 좌측에 위치하였고 동북쪽으로는 신촌역, 신촌시장, 서쪽으로 홍익대학교, 서교초등학교, 남쪽으로 와우산이 근접된 1년에서 40년전 축조된 목조, 블록조, 연외조 등의 건축물이 산재되어 있으며, 구역내 기반시설이 열악하여 전체적인 주거환경이 낙후된 지역으로 재개발로 공공시설을 확충하고 주거환경을 개선코자 합니다.

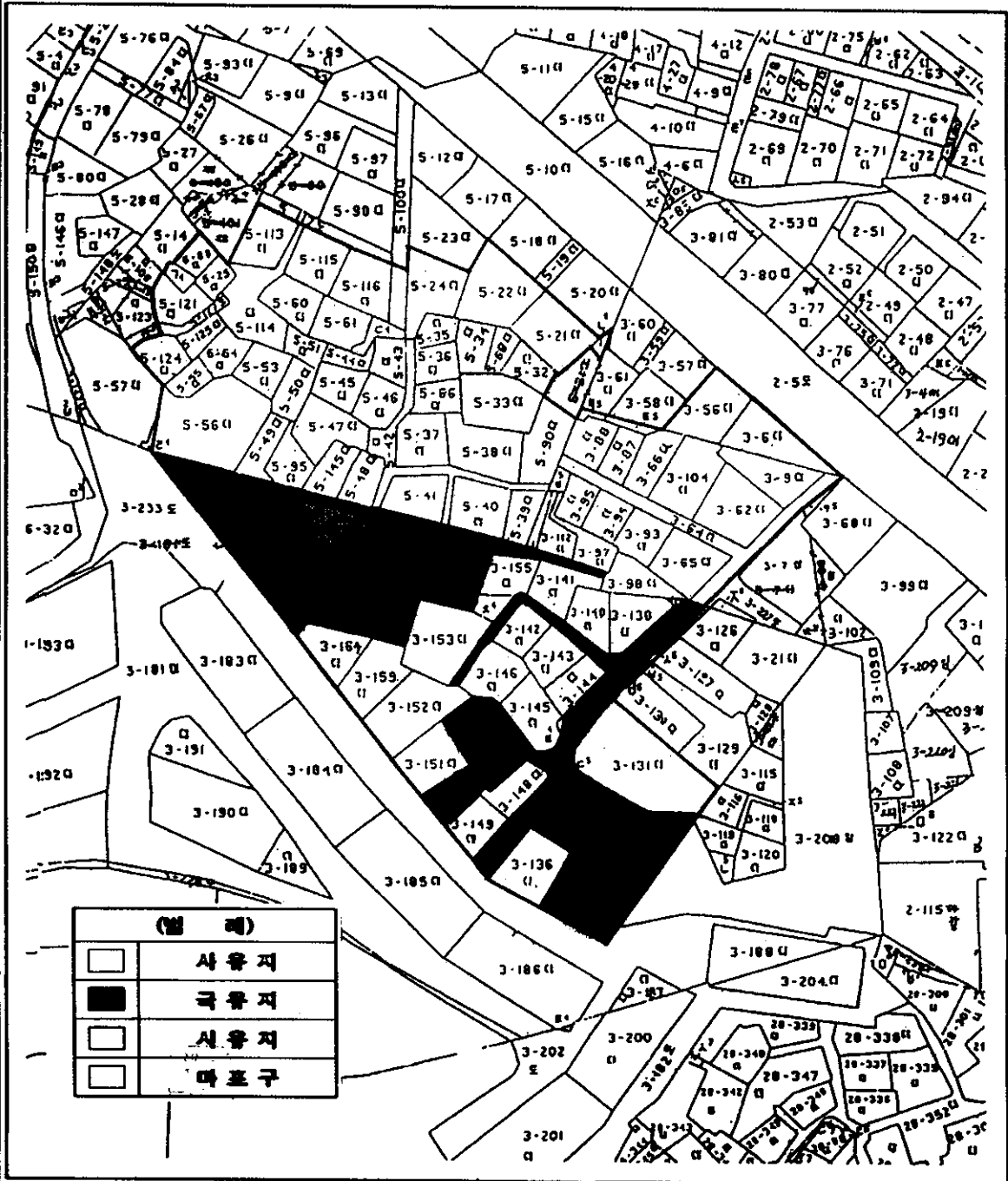
8. 첨부 :

- 1) 위치도 1부.
- 2) 토지소유별 현황도 1부.
- 3) 건축물경과 년수별 현황도 1부.
- 4) 배치도 1부. 끝.

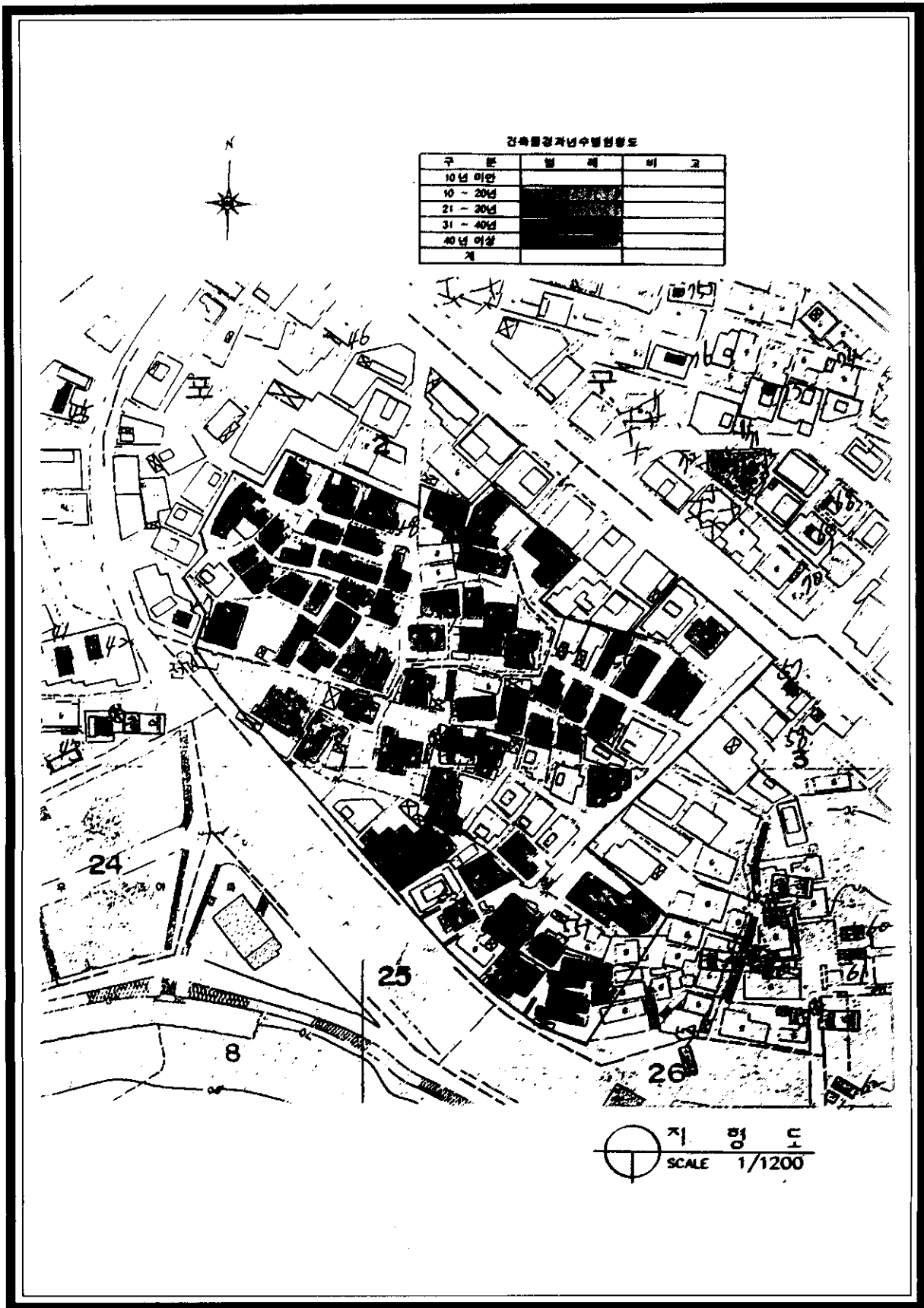
위 치 도



마포구 창전동 제2구역(토지 소유 구별도)



(별 례)	
<input type="checkbox"/>	사용지
<input checked="" type="checkbox"/>	국유지
<input type="checkbox"/>	시유지
<input type="checkbox"/>	마포구



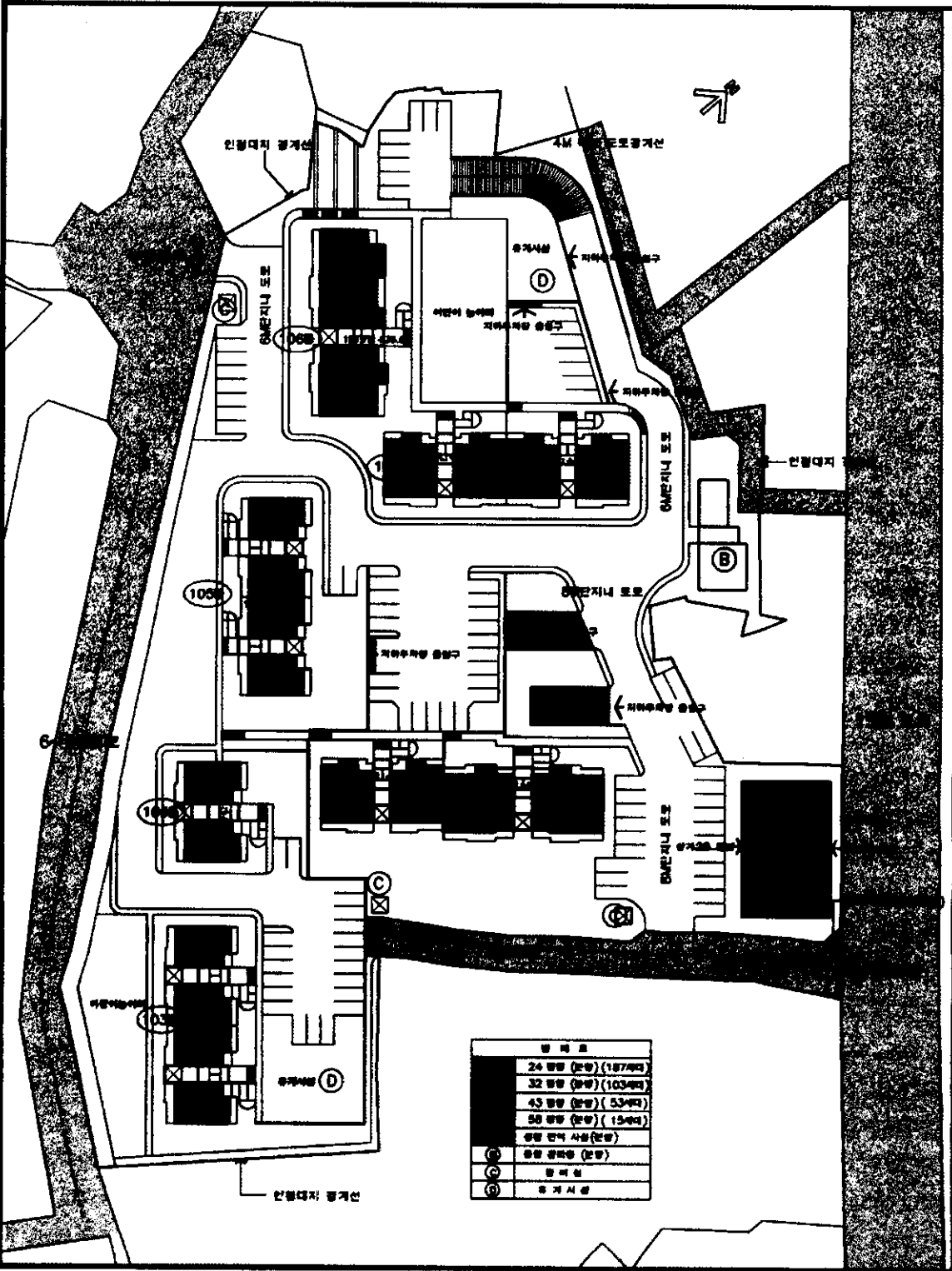
건축물경과년수별현황도

구분	별례	비고
10년 미만		
10 - 20년		
21 - 30년		
31 - 40년		
40년 이상		
계		

지 명 도
SCALE 1/1200

배치도

SCALE : 1 / 800



용적률	
24 평방 (면적)	(187세대)
32 평방 (면적)	(103세대)
43 평방 (면적)	(53세대)
58 평방 (면적)	(19세대)
생활 편의 시설(편방)	
(A)	생활 편의시설 (편방)
(B)	유저시설
(C)	유저시설
(D)	유저시설