

## 도시관리계획 용도지역(일반주거지역)세분 결정(변경)을 위한 의견청취의 건 심사보고서

2003. 2. 25  
복지도시위원회

### 1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2003년 2월 17일 마포구청장 제출

나. 회부일자 : 2003년 2월 18일

다. 상정일자 : 제94회 임시회 제1차위원회(2003. 2. 25)

상정, 심사, 의견서채택

### 2. 제안설명요지 (제안설명자 : 도봉주 도시관리과장)

#### 가. 제안이유

국토의계획및이용에관한법률 제36조 및 같은법 시행령 제30조 규정에 의한 도시관리계획(일반주거지역) 변경결정(안) 입안을 위하여 국토의 계획및이용에관한법률 제28조 규정에 의거 마포구의회의 의견을 청취하고자 하는 것임

#### 나. 일반주거지역 세분지정 결정(변경) 범위(대상 및 규모)

- 대 상 : 마포구 일반주거지역 및 제1종 일반주거지역
- 규 모 : 11.04km<sup>2</sup>

#### 다. 입안사유

그간 일반주거지역은 구릉지나 양호한 주택지, 역세권지역등의 구분 없이 획일적 개발밀도를 적용하여 관리되었으나, 종전의 일반주거

지역을 입지적특성, 도시기반시설, 토지이용현황, 개발밀도, 개발계획 등을 종합적으로 검토하여 국토의이용및계획에관한법률시행령의 세분지정 목적에 부합되도록 제1종·제2종·제3종 일반주거지역으로 세분지정함으로써 주거환경 보호는 물론 도시의 난개발을 방지하고 건전한 도시발전을 유도하여 도시계획의 기본틀을 확립하고자 도시관리계획 용도지역(일반주거지역)세분 결정(변경)입안함

라. 도시관리계획 용도지역(일반주거지역) 세분결정(변경)(안)조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
도시계획구역	23,875,956	665,138	23,875,956	100.0	
주거지역	12,370,988		12,370,578	51.8	
일반주거지역(미분류)	11,028,988	11,028,988	-	-	
제1종 일반주거지역	10,446	577,725	588,171	2.5	
제2종(7층)일반주거지역	-	6,255,635	6,255,635	26.2	
제2종(12층)일반주거지역	11,012	1,947,268	1,958,280	8.2	
제3종 일반주거지역	643,680	2,248,360	2,892,040	12.1	상업핵심개발사업지구
준주거지역	676,452	-	676,452	2.8	
상업지역	1,031,371	-	1,031,371	4.3	
중심상업지역	-	-	-	-	
일반상업지역	882,561	-	882,561	3.7	
근린상업지역	94,810	-	94,810	0.4	
유통상업지역	54,000	-	54,000	0.2	
녹지지역	10,474,007	-	10,474,007	43.9	
자연녹지지역	10,474,007	-	10,474,007	43.9	

**마. 추진경위**

- 2001. 6. 18 : 서울시 일반주거지역 세분추진계획 방침결정
- 2001. 9. 14 : 일반주거지역세분계획수립용역시행결정  
(구청장방침제725호)
- 2001. 10. 15 : 마포구 일반주거지역 세분계획수립 용역계약  
- 계약자 : (주)삼안건설기술공사 김기우  
- 용역기간 : 2001. 10. 15 ~ 2003. 6. 30
- 2002. 6~8 : 마포구 일반주거지역 세분계획(안) 작성
- 2002. 9 : 제1차 일반주거지역 세분추진사항 점검 및 실무협의  
- 자치구별로 추진중인 일반주거지역 세분계획수립과 관련한 추진실태 파악 및 미비사항 보완지원
- 2002. 9 : 제1차 서울시 실무검토
- 2002. 10 : 제2차 서울시 실무검토
- 2002. 10. 15 : 서울시 일반주거지역 세분화 실무조정협의회 구성  
- 실무조정협의회 역할
  - 세분화관련 도시정책 및 계획사업의 일관성 유지를 위한 조정
  - 협의대상지 세분계획에 대한 검토 및 조정
  - 자치구 세분계획(안)의 시와 자치구간의 의견조정
  - 매뉴얼에 의한 세분확정이 어려운 사안에 대한 검토
  - 기타 세분화 추진중 발생하는 문제에 대한 검토 및 조정
- 2002. 11. 21 : 일반주거지역 세분계획초안 구청장보고  
- 서울시 실무조정협의회 상정 마포구 일반주거지역 세분계획안 확정
- 2002. 11. 29 : 서울시 일반주거지역 세분계획 실무조정협의회 개최
- 2003. 1. 20 : 도시관리계획(안) 공람·공고

**바. 기초조사 결과**

- 우리구 일반주거지역 세분계획안의 기본근간이 되는 매뉴얼에 의한 세분계획안은 용역을 통하여 서울시일반주거지역세분화 매뉴얼에 의거 기초조사 및 자료구축 → 분석단위설정 및 자료 분석 → 지역지구차원분석을 통한 종별후보지 추출 → 개발밀도 검토 및 조정대상지 조정 → 협의대상지 추출 및 조정 → 종별 세분경계 확정 및 세분계획(안) 수립 등의 절차를 거쳐 수립됨

- 우리구 도시계획구역은 23.87㎢로서 용도지역은 주거지역(51.8%), 상업지역(4.3%), 녹지지역(43.9%)로 구성되어 있음.
- 주택형태별 구성은 단독 35.5%, 다세대 29.1%, 아파트 26%, 연립 9.4%로 구성되어 있으며, 2002년 12월 현재 주택재건축과 재개발이 70여개소에서 활발하게 추진되고 있음.

### 3. 전문위원 검토보고 요지(김건재 전문위원)

- 본 건은 국토의계획및이용에관한법률(2002.12.30 법률제6852호) 제36조 및 동법 시행령 제30조 규정에 의한 도시관리계획 용도지역(일반주거지역)변경결정(안) 입안을 위하여 동법 제28조 규정에 의거 구의회 의견을 청취하고자 제출한 안건임.
- 종전에는 구릉지, 역세권, 주택지 등이 구분되지 않고 일률적으로 일반주거지역으로 지정 관리되어 왔으나 개정된 관계 법령 및 서울특별시도시계획조례에서 제1종·제2종·제3종 일반주거지역으로 세분·지정하도록 규정하고 있음에 따라 일반주거지역을 입지적 특성 및 개발상태 등에 따라 종별로 세분화하여 양호한 도시경관과 자연환경을 보존하고 일정수준 이상의 편리한 주거환경을 확보하며 도시기반시설 용량을 고려한 토지이용의 효율화를 증진하기 위하여 도시관리계획 용도지역(일반주거지역) 세분 결정(변경)안을 입안하게 되었음.
- 도시관리계획 용도지역(일반주거지역) 세분 결정(변경)안 추진경위를 보면 2001.6 서울시 일반주거지역 세분 추진계획 방침결정에 따라 마포구 일반주거지역 세분계획 수립 용역 시행 결정되었고 2001.10 마포구 일반주거지역 세분계획 수립 용역 계약을 하여 마포구 일반주거지역 세분계획(안)을 작성하였음.  
2002.10 서울시 일반주거지역 세분화 실무조정협의회를 구성하여 협의대상지 세분계획에 대한 검토 및 자치구 세분계획(안)의 시와 자치구간의 의견조정 등을 거쳐 마포구 일반주거지역 세분계획(안)을 확정하였음.

- 우리구 도시계획 구역은 23,875,956㎡로서 용도지역은 주거지역 : 12,370,578㎡(51.8%), 상업지역:1,031,371㎡(4.3%), 녹지지역 : 10,474,007㎡(43.9%)로 구성되어 있고, 일반주거지역 세분 결정(변경)에 따라 일반주거지역 중 제1종 일반주거지역 : 588,171㎡ ( 2.5%), 제2종(7층):6,255,635㎡(26.2%), 제2종일반주거지역(12층) : 1,958,280㎡(8.2%), 제3종일반주거지역:2,892,040㎡(12.1%)로 입안되었음.
- 국토의계획및이용에관한법률시행령(2002. 12.26 대통령령제17816호) 부칙 제9조에 따라 2000년7월1일 당시의 일반주거지역이 2003년6월30일까지 개정규정에 의한 제1종 일반주거지역· 제2종 일반주거지역 또는 제3종 일반주거지역으로 세분· 지정되지 아니하거나 다른용도지역으로 변경 지정되지 아니하는 경우 당해 지역은 2003년7월1일부터 제2종 일반주거지역으로 지정되고, 일반주거지역이 세분· 지정되면 국토의계획및이용에관한법률, 동법시행령과 서울특별시도시계획조례의 제1종, 제2종, 제3종 일반주거지역에 대한 규정을 적용 받게 됨.
- 일반주거지역의 세분화는 도시차원 및 지역차원에서의 교통여건과 도시기반시설 그리고 주변의 자연환경 및 도시경관 등과의 상호 관련성을 종합적으로 고려하여 도시의 건전한 발전을 유도하면서 장래 바람직한 주거지를 조성해 나갈 수 있도록 적합하게 지정되어야 할 것임.  
특히 일반주거지역 세분화가 시행되면 계획밀도 자체가 종전보다 하향 조정되기 때문에 향후 재건축 등 개발 예정지역이 영향을 받을 수 밖에 없는데 마포구의 입지적 특성 및 개발상태 등을 고려, 주거환경이 매우 불량하여 도시미관을 크게 저해하고 있는 지역에 대하여는 종별 상향조정 검토 및 건축활성화를 위한 지원대책이 마련되어야 할 것으로 사료됨.

#### 4. 질의 및 답변요지

- 질의요지(김순금 위원) : 제2종 일반주거지역에서 재개발,재건축사업을 할 경우 3종일반주거지역으로 변경이 가능한지?
- 답변요지(도봉주 도시관리과장) : 제2종 일반주거지역일지라도 10,000㎡,300세대 이상인 경우 도로망이나 도시인프라가 확충이 될 경우 용적률 등의 인센티브를 받는 지구단위계획이 있어 사업추진에 할수 있음.

- 질의요지(김순금 위원) : 제2종 일반주거지역에서 재개발, 재건축사업을 할 경우 지장을 받지 않겠는가?
- 답변요지(도봉주 도시관리과장) : 지장을 받을 것임
- 질의요지(한대운 위원) : 극동방송국, 광흥청역 주변에 제2종(7층)일반주거지역으로 지정되어 역세권이라는 점이 배제되었음. 이유는?
- 답변요지(도봉주 도시관리과장) : 좀전에 종합적설 설명드렸듯이 서울시 매뉴얼대로 했기 때문에 도시기반시설이 취약한 지역은 3종 일반주거지역지정에 어려움이 있었음
- 질의요지(한대운 위원) : 개발을 할 수 있게 여건을 조성해야 도시기반시설이 확충되지 아니한가?
- 답변요지(도봉주 도시관리과장) : 일반주거지역 세분화 계획 주취지는 난개발을 막기 위한 것임. 이러한 의견들을 모아 마포구 의견으로 서울시에 강력히 전달하겠음.
- 질의요지(이종일 위원) : 2종 일반주거지역으로는 재개발 등이 힘듦. 그래서 강남북 균형개발 개념과 일반주거지역 세분화 계획은 배치되는 것 같은데 개발을 하지 말라는 것인가?
- 답변요지(도봉주 도시관리과장) : 현재 추진되고 있는 신도시 개념 3개유형인 진관내동, 왕십리 등 뉴타운을 선정하면 개발이 가능하다고 생각하여 우리도 마포 종합개발계획 용역을 발주하여 이것을 제1과제로 추진할 예정임.
- 질의요지(윤동현 위원) : 망원동의 경우 5평, 8평, 15평 주택이 많은데 2종(7층) 일반주거지역으로 묶어놓으면 주민부담금이 크기 때문에 재건축 등이 불가능하므로, 이것은 반드시 해결되어야 하는 문제이므로 우리 위원회에서 의견서를 올릴 것임.
- 답변요지(도봉주 도시관리과장) : 의견이 반영되도록 최선을 다하겠음
- 질의요지(이천규 위원) : 이의신청서 추가 접수가 가능한가?
- 답변요지(도봉주 도시관리과장) : 소급해서 접수하겠음
- 질의요지(이천규 위원) : 세분화계획이 결정고시가 되면 도시계획확인원에 기재되는가?
- 답변요지(도봉주 도시관리과장) : 지적과와 협의하여 작업을 6월말까지 완료해야 함.

○질의요지(운동현 위원) : 금년 6월까지 세분화가 결정되지 않으면 7월1일부터 결정되지 아니한 일반주거지역은 자동으로 2종일반주거지역으로 처리한다는데 근거법령은?

○답변요지(도봉주 도시관리과장) : 국토의계획및이용에관한법률임.

○질의요지(이매숙 위원장) : 일반주거지역 세분화 계획은 소규모 불량주택의 경우 개발이 곤란하므로 주거환경개선보다는 도시미관을 해치는 것이므로 오히려 역효과 우려가 있음. 지금까지 여러위원님들이 제시한 의견을 서울시에 강력히 전달해 주기 바람.

○답변요지(도봉주 도시관리과장) : 최대한 노력하겠음

5. 토론요지 : 없 음

6. 심사결과 : 의견서 채택

○ 의견서

일반주거지역 세분화는 국토의계획및이용에관한법률 등에 규정되어 있는 일반주거지역 세분지정 목적에 부합하도록 서울시의 세분화매뉴얼에 따라 지역의 입지적 특성, 주택의 유형 및 개발밀도 등을 반영하여 현재의 일반주거지역을 제1종, 제2종, 제3종 일반주거지역으로 세분 지정하는 것으로, 이는 고층 고밀 개발에 의한 도시환경 및 자연경관 훼손 등의 도시문제들을 해결하고 주거환경권의 보호와 도시 난개발 방지 및 주변지역과의 조화로운 개발 유도 등에 그 목적을 두고 있음.

그러나 일반주거지역 세분화가 시행되면 계획밀도 자체가 종전보다 하향 조정되기 때문에 향후 재건축사업 등에 있어 정상적인건축활동이위축되는등서민주거 환경 악화로 집단 민원 가능성이 우려됨.

따라서 집행기관에서는 마포구의 입지적 특성과 개발상태 등을 면밀히 분석하여 주거환경의 불량으로 도시미관을 크게 저해하고 있는 지역에 대하여는 주거환경 개선의 원만한 사업 추진을 위하여 종별 상황조정을 적극 검토하여 주시기 바람.

7. 소수의견의 요지 : 없 음

8. 기타사항 : 없 음

도시관리계획 용도지역(일반주거지역)  
세분 결정(변경)을 위한 의견 청취

2003. 2.

마 포 구



# 도시관리계획 용도지역(일반주거지역) 세분 결정(변경)을 위한 의견 청취

제출년월일 : 2003. 2.

제 출 자 : 마포구청장

의안번호	
------	--

1. 건명 : 마포구 도시관리계획 용도지역(일반주거지역) 결정(변경)을 위한 의견 청취

## 2. 상정사유

국토의계획및이용에관한법률 제36조 및 같은법시행령 제30조 규정에 의한 도시관리계획 용도지역(일반주거지역) 변경결정(안) 입안을 위하여 국토의계획및이용에관한법률 제28조 규정에 의거 마포구의회 의견을 청취하고자 상정함.

## 3. 일반주거지역 세분지정 결정(변경)범위(대상 및 규모)

- 대상 : 마포구 일반주거지역 및 제1종 일반주거지역
- 규모 : 11.04㎢

## 4. 입안사유

그 간 일반주거지역은 구룡지나 양호한 주택지, 역세권지역등의 구분없이 획일적 개발밀도를 적용하여 관리되었으나, 종전의 일반주거지역을 입지적특성, 도시기반 시설, 토지이용현황, 개발밀도, 개발계획등을 종합적으로 검토하여 국토의이용및계획에관한법률시행령의 세분지정 목적에 부합되도록 제1종·제2종·제3종 일반주거지역으로 세분지정 함으로써 주거환경 보호는 물론 도시의 난개발을 방지하고 건전한 도시발전을 유도하여 도시계획의 기본틀을 확립하고자 도시관리계획 용도지역(일반주거지역) 세분 결정(변경)입안함

## 5. 도시관리계획 용도지역(일반주거지역) 세분 결정(변경)(안) 조서

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
도시계획구역	23,875,956	665,138	23,875,956	100.00	
주거지역	12,370,578		12,370,578	51.8	
일반주거지역(미분류)	11,028,988	-11,028,988	-	-	
제1종 일반주거지역	10,446	577,725	588,171	2.5	
제2종(7층) 일반주거지역	-	6,255,635	6,255,635	26.2	
제2종(12층) 일반주거지역	11,012	1,947,268	1,958,280	8.2	
제3종 일반주거지역	643,680	2,248,360	2,892,040	12.1	상암택지 개발 사업지구
준주거지역	676,452	-	676,452	2.8	
상업지역	1,031,371	-	1,031,371	4.3	
중심상업지역	-	-	-	-	
일반상업지역	882,561	-	882,561	3.7	
근린상업지역	94,810	-	94,810	0.4	
유통상업지역	54,000	-	54,000	0.2	
녹지지역	10,474,007	-	10,474,007	43.9	
자연녹지지역	10,474,007	-	10,474,007	43.9	

## 6. 추진경위

- 2001. 6. 18 : 서울시 일반주거지역세분 추진계획 방침결정
- 2001. 9. 14 : 일반주거지역세분계획수립용역시행결정(구청장방침제725호)
- 2001. 10. 15 : 마포구일반주거지역세분계획수립용역 계약
  - 계약자 : (주) 삼안건설기술공사 김기우
  - 용역기간 : 2001. 10. 15 ~ 2003. 6. 30
- 2002. 6 ~ 8 : 마포구일반주거지역 세분계획(안) 작성
- 2002. 9. : 제1차 일반주거지역세분 추진사항 점검 및 실무협의
  - 자치구별로 추진중인 일반주거지역세분계획수립과 관련한 추진실태파악 및 미비사항 보완지원

- 2002. 9월 : 제1차 서울시 실무검토
- 2002. 10월 : 제2차 서울시 실무검토
- 2002. 10. 15 : 서울시 일반주거지역 세분화실무조정협의회 구성
  - '서울시일반주거지역 세분화 실무조정협의회' 구성운영
  - 세분화관련 도시정책 및 계획사업의 일관성 유지를 위한 조정
  - 협의대상지 세분계획에 대한 검토 및 조정
  - 자치구 세분계획(안)의 시와 자치구간의 의견 조정
  - 매뉴얼에 의한 세분확정이 어려운 사안에 대한 검토
  - 기타 세분화 추진중 발생하는 문제에 대한 검토 및 조정
- 2002. 11. 21 : 일반주거지역 세분계획초안 구청장 보고
  - 서울시실무조정협의회 상정 마포구일반주거지역세분계획안 확정
- 2002. 11. 29 : 서울시 일반주거지역세분계획 실무조정협의회 개최
- 2003. 1. 20 : 도시관리계획(안) 공람·공고  
(서울시마포구공고 제2003-27호)
  - 신문공고 : 한겨레신문, 경향신문
  - 공람기간 : 2003. 1. 20 ~ 2003. 2. 3
  - 공람접수의견 별첨

## 7. 기초조사 결과

- 가. 우리구 일반주거지역세분계획안의 기본근간이 되는 매뉴얼에 의한 세분계획안은  
용역 시행하여 서울시일반주거지역세분화 매뉴얼에 의거 기초조사 및 자료구축→  
분석단위설정 및 자료분석→지역지구차원분석을 통한 종별후보지 추출→개발밀도  
검토 및 조정대상지 조정→협의대상지 추출 및 조정→종별세분경계 확정 및 세분  
계획(안) 수립 등 절차로 수립됨
- 나. 우리구 도시계획구역은 23.87㎢로서 용도지역은 주거지역(51.8%), 상업지역  
(4.3%), 녹지지역(43.9%)로 구성되어 있음.
- 다. 주택형태별 구성은 단독35.5%, 다세대 29.1%, 아파트 26%, 연립 9.4%로  
구성되어 있으며, 2002년12월 현재 주택재건축과 재개발이 70여개소에서 활발  
하게 추진되고 있음

## 8. 자원조달방안

- 도시관리계획 용도지역(일반주거지역) 변경에 따른 예산소요 별도 책정 없음.

## 9. 환경성 검토결과

- 특이사항 없음
- 사유 : 일반주거지역을 제1종, 제2종, 제3종으로 세분하는 것은 미래의 토지이용에  
큰 변화가 없음

# 공 램 접 수 의 견

## 1. 관련실과 및 관계기관 협의

구 분	의 견 내 용
서울특별시	<p>재래시장의 현대화촉진을 사유로 재건축사업이 구체화되지 않은 현 시점에서 서교동 신교시장, 망원동 성산시장, 연남동 동진시장등 재래시장 지역에 대하여 일괄 제3종으로 세분하는 것은 바람직하지 않으므로 매뉴얼에 따라 종세분하고 향후 재건축사업 시행시 세분된 종의 조정이 필요한 경우 도시계획위원회의 심의를 거쳐 종세분 조정</p>
주택과 (주택 58531- 389)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 우리구에서 시행하고 있는 아현제1주택재개발사업 중 재개발사업시행방법변경(자력→합동) 및 관리처분계획변경(아파트5~7층→20~25층) 요청 등으로 장기간 개발이 지연되고 있는 아현동 85번지일대의 도시관리계획용도지역(일반주거지역)세분결정(변경)안이 제2종(7층)일반주거지역으로 되어 있는바, 원활한 사업추진의 어려움 및 주민숙원민원을 해결할 수 없어 제2종(7층)일반주거지역을 제3종일반주거지역으로 상향 변경요청하오니 주민숙원민원사항을 감안하여 처리하여 주시기 바랍니다.</li> </ul>

2. 주민접수의견

구분	의견내용
<p>신수,현석 주택재개발 추진위원회 위원장 이영원</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 평소에 느끼고 있는 주거 환경 및 토지가 이용(교통)되는 것을 볼 때 특히 APT형태를 획일화하여 일명 성냥갑에 비유되리 만큼 균등한 형태의 주택 건설로 말미암아 00평형은 얼마 가격대가 마치 상품 정찰제같은 인상을 받게 됩니다. 따라서 도로 개설 및 확장 등을 통해서 보면 근시안적 공사구나 하는 감을 떨치지 못하곤 합니다.</li> <li>특히 주거환경 문화의 개선이라고 하는 명제 하에 공람을 통해 의견을 받아주시는 것은 감사하오나 차제에 1, 2종정도 보다는 지역의 특성을 살려 환경에 맞는 다양한 형태와 환경 조성으로 관행을 벗어버렸으면 합니다. 따라서 여건 조성에 따른 주택 가격은 물론 생활문화의 변화를 주어 삶의 질과 더불어 안정된 생활 정책에 역점을 주었으면 합니다.</li> <li>본인은 재개발을 원하는 지역 주민들의 염원을 대표하다보니 더욱 관심을 갖게 되어 의중을 실어 진언합니다.</li> <li>※다양한 환경에 맞게 다양한 환경 조성으로 다양한 삶을 제공받고 또는 선택할 수 있도록 즉, 제한된 자유 안에서 여유롭게 해주시면 감사하겠습니다.</li> </ul>
<p>노고산동 107-11 오윤수</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 노고산동 일대</li> <li>• 제2종(7층)일반주거지역으로 공고된 지역에 대하여 재개발, 재건축 사업 추진을 감안하여 제3종일반주거지역으로 조정함이 타당하다고 사료되며, 이지역 주민의 대표로서 의견서를 제출하오니, 제3종일반주거지역으로 조정하여 주시기 바랍니다.</li> </ul>

구 분	의 건 내 용
<p>아현동 343-3 신봉현 및 재건축조합</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 마포구 아현제2지구(아현2동 666-1번지) 재건축사업 추진지역 일대</li> <li>• 위 지역은 북측의 신촌로와 동남측의 마포로가 접하여 도심재개발로 고층빌딩이 건립되어있으며, 새로운 도심지역으로 발전하고 있는 지역으로서, 양대로 배후지역에 노후 불량주택이 밀집되어 주거기능이 열악하고, 뒷골목이 협소하여 화재사 방재활동이 곤란하며 도시경관에도 심히 저해하고있어, 현재 재건축지역으로 지정하고자 1999년부터 주민 동의를 받아 추진하고 있으므로, 제2종(7층)일반주거지역으로는 재건축사업이 불가능 하므로 제3종일반주거지역으로 변경요청</li> </ul>
<p>지역주택조합 추진위원회 이용일 외 103명</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 마포구 현석동 128번지 일대</li> <li>• 주민들의 숙원사업인 지역개발을 위하여 지역주택조합 추진위원회를 결성하였습니다. 조합에서 추진하고 있는 지역은 남측으로는 호수아파트, 동측으로는 시범아파트, 북측은 현대아파트 서측은 현대·LG아파트 및 현석동 재개발구역(공사중)으로 둘러싸여 있으며 저희 지역 일대만 노후 불량주택으로 밀집되어 낙후된 지역으로서 도시정비 차원에서 빠른 시일 내에 개발되어야 할 지역입니다.</li> </ul> <p>따라서 저희 지역주택 조합원 일동은 구청장님께 간곡히 청원드리웁니다. 저희 현석동 지역 주택조합의 조합원 217명과 세대원 1,000여명의 내집 마련의 꿈을 이루기 위한 방법으로 저희 조합이 추진하고 있는 아파트 건립 사업을 위하여 제3종 일반주거 지역으로 지정하여 주시옵기를 간절히 요청</p>

구 분	의 건 내 용
<p>바탕골 제1지역 주택조합장 정영진 외 152명</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 마포구 신수동 91-280번지 일대</li> <li>• 주민들의 숙원사업인 지역개발을 위하여 2000년부터 추진하여 2000년 8월 20일 신수동 바탕골 주택조합 설립인가를 아파트 172세대(9~15층 3개동, 용적율: 247.67%)로 신청하여 2002년 9월 12일 귀청에서 인가를 해준바 있습니다.</li> </ul> <p>당 조합에서 추진 중에 있는 지역은 대원아파트 등 인근일대가 아파트건립이 되고 있으며 저희지역 일대만 노후불량주택으로 낙후된 지역으로서 인근일대의 도시정비 차원에서 빠른 시일 내에 개발되어야 할 것이며 귀청에 사업계획승인 신청을 준비하고 있습니다.</p> <p>따라서 저희 주민 일동은 구청장님께 간곡히 청원하오니 저희 신수동 바탕골 주택조합의 조합원 153명과 세대원 500여명의 내집 마련을 위해 수년간 개발사업을 추진하여 이제서야 꿈을 이루기 위해 조합 아파트를 공급받고자 귀 청에서 조합설립인가를 득하고 분담금을 납부하여 사업대상 토지를 조합으로 신탁등기하고 있습니다. 또한 당초에 조합설립 인가시의 공급계획인 15층 이하, 용적율 250%이하로 사업계획승인을 받으려면 제3종일반주거지역으로 결정되어야 된다고 하오니 저희 지역도 제3종일반주거지역으로 지정하여 사업계획승인을 하여서 지역적인 균형 발전이 될 수 있도록 선처하여 주시길 바랍니다.</p>

구분	의 건 내 용
<p>재건축 추진위원회 위원장 권정택</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 마포구 마포동 292, 293번지 일대</li> <li>• 주민들의 숙원사업인 지역개발을 위하여 추진위원회를 결성하였고, 2002. 05. 12일 마포구청 및 서울시에 주거3종 용도변경 요청을 하여 2002. 05. 15(도시58410-1574)일 민원 회신을 받았고 2002. 06. 08일 마포동 292, 293번지 일대 용도지역 상향조정 요구 민원과 관련하여 서울시장과의 데이트를 실시한 바 있습니다.</li> </ul> <p>마포동 292, 293번지 일대 지역은 주변이 아파트에 둘러 쌓여 있는 노후불량 단독주택지역으로 소방도로가 미비하여 화재때 인명 피해가 발생한 바 있고, 우기철이나 동절기에는 오래된 석축이 붕괴 될 우려가 있으며 도시가스시설도 유입되지 않아 연탄으로 난방을 유지하고 있는 낙후된 지역으로, 제1종 일반주거지역으로 지정되어있어 지역 개발에 매우 어려움을 겪고 있습니다.</p> <p>이러한 지역 사정을 감안하시어 구청장님께서서는 부디 지역주민이 쾌적한 환경속에서 안심하고 생활할 수 있도록 제3종 일반주거지역으로 지정하여 주시기를 간절히 요청</p>
<p>주민대표 유응봉</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 마포구 아현제1동 도심재개발구역을 제외한 지역</li> <li>• 위 지역은 동측의 만리로와 북측의 마포로가 접하여 도심재개발로 고층빌딩이 건립되어 있으며, 새로운 도심지역으로 발전하고 있는 지역으로서 양대로 배후지역에 노후 불량주택이 밀집되어 주거기능이 열악하고, 뒷골목이 협소하여 화재시 방재활동이 곤란하며 도시경관에도 심히 저해하고 있어, 현재 재개발을 추진하고자 주민 동의를 받아 추진하고 있으므로, 제2종(7층)일반주거지역으로는 재건축사업이 불가능하므로 제3종일반주거지역으로 하여야 합니다.</li> </ul>



구분	의견내용
주택조합장 최기훈 외 281명	<p>• 서울시 마포구 신수동 165-5번지 일대</p> <p>• 주민들의 숙원사업인 지역개발을 위하여 2000년부터 추진하여 2002년 9월 25일 신수동 지역주택조합 설립인가를 아파트 298세대(8~15층 8개동, 용적율 : 239.50%)로 신청하여 2002년 10월 25일 귀청에서 인가를 해준바 있습니다.</p> <p>당 조합에서 추진 중에 있는 지역은 대원, 세양아파트 등 인근 일대가 아파트건립이 되고 있으며 저희지역 일대만 노후블랑주택으로 낙후된 지역으로서 인근일대의 도시정비 차원에서 빠른 시일 내에 개발되어야 할 것이며 귀청에 사업계획승인 신청을 준비하고 있습니다.</p> <p>따라서 저희 주민 일동은 구청장님께 간곡히 청원하오니 저희 신수동 지역주택조합의 조합원 282명과 세대원 1,000여명의 내집 마련을 위해 수년간 개발사업을 추진하여 이제서야 꿈을 이루기 위해 조합 아파트를 공급받고자 귀 청에서 조합설립인가를 득하고 분담금을 납부하여 사업대상 토지를 조합으로 신탁등기 하고 있습니다. 또한 당초에 조합설립 인가시의 공급계획인 15층 이하, 용적율 250%이하로 사업계획승인을 받으려면 제3종일반주거지역으로 결정되어야 된다고 하오니 저희 지역도 제3종일반주거지역으로 지정하여 사업계획승인을 하여서 지역적인 균형 발전이 될 수 있도록 선처하여 주시길 바랍니다.</p>

구분	의견내용
<p>대흥동 주택재개발 추진위원회 위원장 권윤덕</p>	<p>• 서울시 마포구 대흥동 62번지 일대 주민들의 숙원사업인 지역개발을 위하여 2002년 상반기 추진위원회를 결성하여 2002. 11. 23일 마포구청에 서울시 주택재개발 기본계획 수립요청을 하고 2002. 12. 03(주택58531-3950)일 주택재개발 기본계획 편입 요청에 대한 회신을 받았습니다.</p> <p>대흥동 62번지일대 지역은 주도로가 30m, 교차도로인 대흥로가 폭 25m, 북측 북개천도로가 폭 15m로서 인근주거지와는 일조권, 조망권 및 프라이버시 침해 등의 주거환경에 전혀 피해를 주지 않으며, 서강로에는 이미 도시계획상 준주거지역이 폭 12m까지 지정되어 있으며, 지하철 6호선 대흥역이 위치하여 역세권으로서 교통환경이 매우 양호한 지역입니다.</p> <p>또한 동지역은 재개발구역으로 지정받기 위하여 귀청 주택과에 기본계획수리 편입요청서를 지난 2002년 11월 이미 접수한 상태로서 당 지역은 도시계획 사업등, 향후 토지이용 변화가 예상되는 구역입니다.</p> <p>금번 도시관리계획에 의하면 당 구역은 제3종 일반주거지역 및 제2종(7층, 12층)일반주거지역으로 세분되어 공람중에 있으나 이는 당사업 추진에 막대한 지장을 주리라 예상하는 바입니다.</p> <p>이러한 지역 사정을 감안하시어 구청장님께서서는 동 지역이 우리 주민의 숙원사업인 재개발사업이 순조롭게 진행될 수 있도록 당 구역 전체를 제3종 일반주거지역으로 지정하여 주심을 요구하는 바이며, 우리 지역의 주민들이 열악한 주거환경과 낙후된 생활속에서 하루 속히 해결되어 안심하고 생활할 수 있도록 도시관리계획(안)을 변경하여 주시기를 간절히 요청합니다.</p>

구분	의견내용
<p>용강APT 및 일반주택 주민 대표 이상휴</p>	<p>• 우리가 살고있는 용강아파트는 35년 전에 산업의 물결 속에 도시가 급속도로 발전함으로 계획에 없는 철거 및 또는 서민들의 거주지로 건축법을 무시하고 소형 아파트를 건립하여 부지를 제외한 지상건물만 분양한 아파트입니다. 그 당시 난방시설이 무연탄뿐이었기 때문에 난방을 연탄으로 약 16년간 사용하였으며 본 시범아파트는 골조가 부식되고 수도 전기 난방등이 열악할 뿐만 아니라 급히 건립된 관계로 주차장, 정화조 설치, 소방도로 등 각종 건축법에 저촉되어 오늘날 문명의 혜택도 받지 못하고 서러움에 복받쳐서 살고 있습니다.</p> <p>이렇게 살고 있던 중 마포구청에서 위험건물 안전 진단결과 D급으로 판정받아 자구책으로 우리아파트 주민들끼리 재산확보를 위하여 의논한 결과 재건축에 대한 의견이 나왔는데 부지가 좁아서 현행법상으로는 재건축이 불가능하다는 판정을 받고 우리주민들은 자기 재산확보와 자구책으로 리모델링을 하려고 1, 2동을 허가받아 시행해본 결과 공사비도 과다하고 건물도 부실하여 이중삼중으로 금액이 과다할 뿐만 아니라 부지도 매입해야 하며 나머지 3동에서 9동까지 기초자료를 조사해본 결과 건물이 기울어 있고 워낙 오랫동안 연탄으로 난방을 하였기 때문에 부식도 심하고 35년 전 건립되어서 공동주택으로 마땅히 갖추어야 할 시설물들도 갖추어 있지 않아 리모델링으로 한다면 많은 위험이 뒤따르게 될 것입니다.</p> <p>주변의 단독주택 주민들도 빠른 시일 내로 주차장, 정화조 설치 및 소방도로 등이 해결되어 이웃간에 분쟁없이 지내기를 간절히 바라고 있습니다.</p>

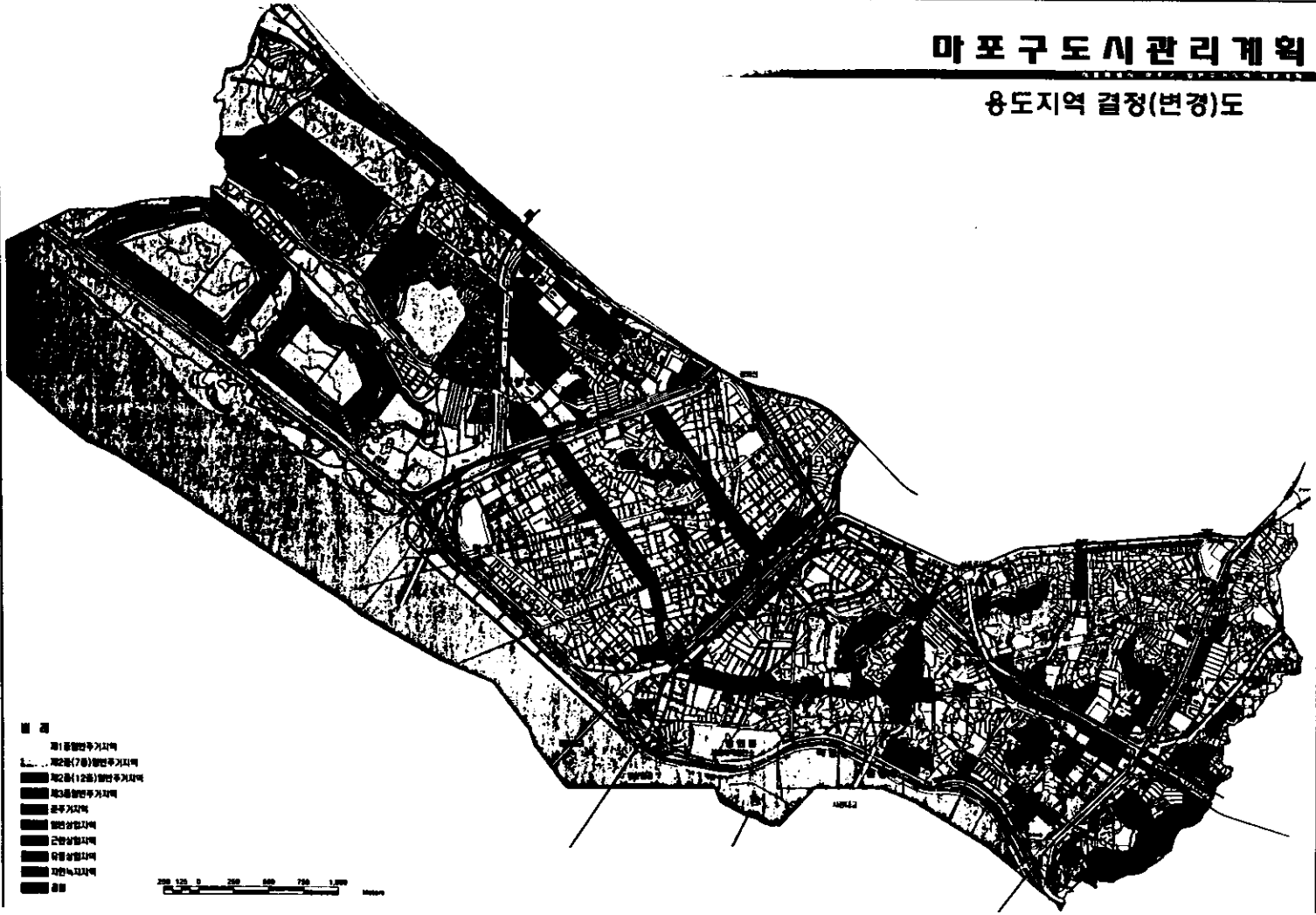
구분	의 건 내 용
<p>용강APT 및 일반주택 주민 대표 이상휴</p>	<p>그래서 주변의 단독주택과 용강아파트를 공동개발하여 우리동네의 발전을 위해서 재건축을 추진중이지만 주택촉진법 및 여러 가지 법률 관계로 어려움이 놓여 있습니다.</p> <p>존경하는 구청장님!!</p> <p>우리동네는 밤, 낮때를 가리지 않고 주차장 문제로 분쟁이 벌어지고 있으므로 이 문제를 근본적으로 해결하려면 단독주택과 용강아파트를 공동으로 재건축하는 방법밖에 없다고 사료됩니다.</p> <p>상기 문제를 해결하고자 하는 중인데 일반주거지역을 1, 2, 3종으로 분류를 2003년 6월 30일까지 지정한다고 하니 우리는 또 고민이 됩니다. 아파트는 240세대이고 일반주택은 약 100세대를 맞추어 재건축하려고 하는데 제3종일반주거지역이 되지 않으면 모든 계획은 수포로 돌아가게 됩니다. 그러니 어떠한 일이 있어도 제3종일반주거지역으로 지정되도록 구청장님께서 도와주시면 구의 고민거리도 우리 자체에서 해결하고 용강동 발전을 위하여 주민 스스로 노력하겠습니다.</p>
<p>주민대표 김광섭</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 마포구 아현구역(아현3동, 아현2, 공덕2, 염리일부) 재개발 추진 지역 일대</li> <li>• 위 지역은 북측의 신촌로와 동남측의 마포로가 접하여 도심재개발로 고층빌딩이 건립되어 있으며, 새로운 도심지역으로 발전하고 있는 지역으로서 양 대로 배후지역에 노후 불량주택이 밀집되어 주거기능이 열악하고, 뒷골목이 협소하여 화재시 방재활동이 곤란하며 도시경관에도 심히 저해하고 있어, 현재 재개발지역으로 지정하고자 2001년 2월부터 주민 동의를 받아 추진하고 있으므로, 제2종(7층)일반주거지역으로는 재개발사업이 불가능하므로 제3종일반주거지역으로 하여야 합니다.</li> </ul>

구 분	의 건 내 용
<p>마포구의회 의원 이종일 외 주민일동</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 마포구 창전동 6, 30, 80, 300, 400번지 일대</li> <li>• 위 지역은 신촌로와 독막길이 접하여 있으며, 새로운 도심지역으로 발전하고 있는 지역으로서, 신촌로 배후지의 노후 불량주택이 밀집되어 주거환경이 열악하고, 뒷골목이 협소하여 화재시 방재활동이 곤란하며 도시경관을 심히 저해하고 있어, 현재 재건축지역으로 지정하고자 1989년부터 주민동의를 받아 추진하려 하고 있으며, 제2종(7층)일반주거지역으로는 재건축사업이 불가능하므로 제3종일반주거지역으로 하여야 합니다.</li> </ul>
<p>서강한진지 역주택조합 조합장 강창덕 외 368명</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 서울시 마포구 창전동 353-1번지 일대</li> <li>• 창전동 353-1번지 일대는 단일사업부지로 조합주택건설이 추진 중에 있는 지역으로 현재 공동주택건설을 위한 지구단위계획수립이 진행 중에 있을 뿐만아니라, 일반주거지역세분화 제2종(12층)일반주거지역을 전제로 주택조합이 결성되는 등 주택건설절차가 상당부분 진행되어 있는 지역입니다.</li> </ul> <p>그러나 현재 공람,공고중인 마포구 일반주거지역 종세분화(안)에서는 본계획대상지 중 마포지구단위계획구역에 포함되 부분은 제2종(12층)일반주거지역 나머지 부분은 제2종(7층)일반주거지역으로 세분화하고 있어 단일사업부지로의 사업추진을 어렵게 하고 있습니다.</p>
<p>동산연립 주민 대표 백삼기 외 29인</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 서울특별시 마포구 망원2동 470-6 동산연립</li> <li>• 위 위치의 도시계획을 공람하니 2종으로 된다는데 저희 건물은 노후되어 재건축을 하기 위해 전원동의하여 진행중입니다. 이미 시공사가 선정되었고 설계도 의뢰된 상태입니다. 제발 숙고하시어 제3종일반주거지역으로 해주었으면 하는 바램입니다.</li> </ul>

구분	의견내용
<p>마포구 아현동 329-1 수창B/D 508호 백의중</p>	<p>· 현 아현 2지구의 재건축사업은 1999년도 1월에 재건축추진위원회가 결성되어 2000년 10월에 창립총회를 개최했으며, 2001년 본청에 안전진단을 신청해 진단비수수료를 마포구청 주택과에서 금액예시를 본조합에 공문으로 통보받고 은행예치 후 전년도 3월에 재건축허용지역으로 지정받아 조합설립인가를 신청하여 조합설립인가를 받는 단계에 있습니다.</p> <p>귀 구청에서 도시계획심의중인 용도지역변경은 현 재건축추진중인 아현2지구의 경우 제2종일반주거지역의 7층 이하, 용적율(200%이하)에서는 사업추진이 불가능하며, 현재까지 추진하면서 기발생된 지.가구주 비용등을 고려해야함은 물론 전체 조합원 약 1,400여명의 재산권을 침해할 수 있고, 조합원들의 민원발생을 일으킬 수 있다고 사료됩니다. 금번 문서번호 도관 58410-200(2003. 1. 16) 귀청에서 도시계획 공람공고시 이미 재건축 추진 중임을 고려 제3종 일반주거지역으로 조정함이 타당하다고 사료됩니다.</p> <p>마포구내 아현 2지구는 현재 노후불량 정도가 심하여 지역환경개선을 위해 꼭 필요한 재건축사업이나 귀 구청에서 심의중인 용도지역변경은 지역발전을 회피한 도시계획이라 할 수 있으며 좀더 지역 세분화 작업을 신중히 처리하는 것이 옳다고 생각합니다.</p>

# 마포구도시관리계획

## 도(유리)용지역결정(변경)도



- 도
- 제1종일반주거지역
  - 제2종(7층)일반주거지역
  - 제2종(9층)일반주거지역
  - 제3종일반주거지역
  - 공업지역
  - 일반상업지역
  - 근린상업지역
  - 업무상업지역
  - 차도지역
  - 도로

