

신공덕주택재개발구역변경지정에 관한 의견청취심사보고서

1996. 7. 19.  
도시건설위원회

1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자:1996년 7월 12일  
마포구청장 제출

나. 회부일자:1996년 7월 13일

다. 상정일자:제39회의회(임사회) 제7차 위원회(96. 7. 18.) 상정 질의 토론, 의결

2. 제안설명의 요지

제안설명자:재개발과장 신귀철

가. 제출이유

당해지역은 '95. 5. 15 사업시행인가된 신공덕주택재개발구역의 배후지에 위치한 인접지역으로 대부분의 건물이 노후, 불량하여 구조상, 위생상 위해가 발생할 우려가 있고 도시기반 시설이 미비하며 주거환경이 매우 열악한 실정이므로 이 지역을 기지정 결정된 신공덕 구역에 편입·추가 지정하여 주거환경을 개선코자 함.

나. 주요골자

신공덕주택재개발구역변경지정에 관한 의견청취서 참조

3. 전문위원검토보고의 요지(전문위원:박관수)

○동 건물은 도시재개발법 제4조제2항의 규정에 의하여 신공덕 주택재개발 구역변경지정에 관해서 우리 구 의회의 의견을 청취하고자 제출된 것으로

○마포구 신공덕동 2-64 일대 국·공유지 2,471m<sup>2</sup>와 사유지 3,040m<sup>2</sup>, 총 5,511m<sup>2</sup>의 토지에 대하여 당초 재개발 사업구역인 신공덕동 20-1 일대에 추가로 편입하도록 주택개량 재개발구역을 변경지정하고자 하는 내용임.

○변경지정하고자 하는 구역에는 46필지의 사유지와 57동의 건물이 있으나 건축기간이 20년 이상 지난 노후, 불량건물이 대부분이며 이 가운데 30동은 무허가건물이고, 토지도 건축할 수 있는 최소한의 면적에도 못 미치는 소필지가 대부분으로 도시기반시설은 물론 주거환경이 매우 열악한 지역으로 동

지역내에는 112세대가 거주하고 있음

○동지역은 주거환경과 도시기반시설이 취약하고 소필지가 대부분으로 개별건축은 어려운 실정이며, 토지소유자 42명중 2명과 건물 소유자 57명중 7명만이 동의에 응하지는 않았으나 전체 동의율이 법정 동의율인 3분의 2 이상을 상회하므로 동지역의 발전과 주거환경을 개선하기 위해서는 제출된 구역 변경지정안 내용대로 동의하는 것이 가하다고 사료됨.

4. 질의 및 답변요지

○질의요지(이천규 위원):주택재개발 추가 지정 및 지구변경이 가능하게 된 것이 법개정이 이루어져서 가능하게 된 것인지?

○답변요지(재개발과장 신귀철):당초에도 구역변경 및 지구지정은 가능하였습니다. 다만, 빠른 촉진을 위하여 건설교통부에서 시로 하향조정되었고 입안권이 시청에서 구로 이관되어 동건이 가능하게 된 것임.

5. 토론요지:없음

6. 심사결과:집행기관에서 제출한 내용대로 동의하는 것이 가하다고 의결

7. 소수의견의 요지:없음

8. 기타사항:없음

신공덕 주택재개발 구역변경지정에 관한 의견청취

1996. 7. 12.  
마포구청장

1. 건 명:신공덕 주택재개발 구역변경지정
2. 제안이유:신공덕주택재개발구역 변경지정을 위하여 도시재개발법 제4조제2항의 규정에 의하여 구의회 의견을 듣고자 하는 것임.

3. 구역추가 현황

○위 치:마포구 신공덕동 2-64일대

○면 적:5,511m<sup>2</sup>(국·공유지 2,471m<sup>2</sup>, 사유지 3,040m<sup>2</sup>)

○건축물:57동(유허가:27동, 무허가:30동)

○추진경위

- '91.2.11. 구역지정(건설부고시 제67호)
- '94.1.21. 사업계획결정(서울특별시 고시 제11호)
- '95.5.15. 사업시행인가
- '96.4. 8. 재개발구역 변경지정(추가편입) 진달

- '96.4.16.~1996.4.29. 서울시 공람공고 (일간지 2개지 게재)  
- 주민의견 및 건의사항: 없음
- '96.6.30. 도시재개발법 개정 시행(우리 구로 신청서류 반송)

4. 입안내용

○구역변적

| 재개발 사업구역         | 구 역 면 적(m <sup>2</sup> ) |       |        | 비 고 |
|------------------|--------------------------|-------|--------|-----|
|                  | 당 초                      | 증 감   | 변경후    |     |
| 마포구 신공덕동 20-1 일대 | 33,390                   | 5,511 | 38,901 |     |

○공공시설

㉠도로

| 구 분 | 규 모  |    |    | 사용 형태 | 기능   | 연장 (M) | 기 점 | 총 점          | 비고         |      |
|-----|------|----|----|-------|------|--------|-----|--------------|------------|------|
|     | 등급   | 류별 | 폭원 |       |      |        |     |              |            |      |
| 변경전 | 기정   | 소로 | 1  | 10M   | 일반도로 | 집산도로   | 160 | 신공덕동 127-114 | 신공덕동 21-11 |      |
|     | 변경   | 중로 | 3  | 12M   | 일반도로 | 집산도로   | 160 | 신공덕동 127-114 | 신공덕동 21-11 | 폭원확폭 |
|     | 결정   | 소로 | 3  | 6M    | 일반도로 | 구획도로   | 156 | 신공덕동 137-22  | 신공덕동 19-14 | 신설   |
| 변경후 | 기정   | 소로 | 1  | 10M   | 일반도로 | 집산도로   | 160 | 신공덕동 127-114 | 신공덕동 21-11 |      |
|     | 변경   | 중로 | 3  | 12M   | 일반도로 | 집산도로   | 160 | 신공덕동 127-114 | 신공덕동 21-11 | 폭원확폭 |
|     | 결정 1 | 소로 | 3  | 6M    | 일반도로 | 구획도로   | 33  | 신공덕동 2-60    | 신공덕동 2-512 | 신설   |
|     | 결정 2 | 소로 | 3  | 6M    | 일반도로 | 구획도로   | 110 | 신공덕동 139-161 | 신공덕동 2-553 | 신설   |

㉡공공공지

| 구 분 | 시 설 명 | 위 치                | 면 적               | 비 고 |
|-----|-------|--------------------|-------------------|-----|
| 결 정 | 공공공지  | 마포구 신공덕동 139-53 일대 | 120m <sup>2</sup> |     |

○건축시설

| 구분           | 획 지 |                     | 건축 구분 | 건폐율(%)  | 용적율(%) | 층 수 (높이)      | 연면적                | 용도구성  |
|--------------|-----|---------------------|-------|---------|--------|---------------|--------------------|-------|
|              | 구 분 | 면적(m <sup>2</sup> ) |       |         |        |               |                    |       |
| 아파트및 생활편익 시설 | 택지1 | 31,010              | 신축    | 23이하    | 300이하  | 23층이하 (72M이하) | 용적율 범위안에서 건축법에 의함. | 분양아파트 |
|              | 택지2 | 6,263               |       | 20이하    | 280이하  |               |                    | 임대아파트 |
|              | 택지3 | 740                 |       | 건축법에 의함 |        |               |                    | 동사무소  |

5. 입안사유

당해 지역은 '95.5.15. 사업시행인가된 신공덕 주택재개발구역의 배후지에 위치한 인접지역으로 대부분의 건축물이 노후, 불량하여 구조상, 위생상 위해가 발생할 우려가

있고 도시기발시설이 미비하며 주거환경이 매우 열악한 실정으므로 이 지역을 기 결정결정된 신공덕구역에 편입·추가지정하여 주거환경을 개선코자 함.

