

신공덕제3주택재개발구역변경지정에관한의견청취(안) 심사보고서

1999. 3. 20
시민도시위원회

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 1999년 3월 17일 마포구청장 제출
- 나. 회부일자 : 1999년 3월 17일
- 다. 상정일자 : 제60회 임시회 제2차위원회('99.3.20)
상정, 심사, 의결

2. 제안설명요지 (제안설명자 : 김종열 도시개발과장)

가. 제안이유

신공덕제3주택재개발구역 변경지정(안)에 대하여 도시재개발법 제4조제2항 규정에 의거 구의회 의견을 듣고자 하는 것임.

나. 주요골자

○ 구역현황

- 위 치 : 마포구 신공덕동 2-264번지 일대
- 면 적 : 15,395㎡ (구유지 : 63㎡, 시유지 : 1,571㎡,
국유지 : 3,661㎡, 사유지 : 10,100㎡)

○ 건 물 수 : 188동(유허가 : 92동, 무허가 : 96동)

○ 추진경위

- '96. 4. 3 : 재개발구역지정
- '97. 5. 15 : 조합설립인가
- '98. 6. 10 : 사업시행인가

- '99. 1. 11 : 재개발구역 변경지정 신청 (조합→구)
- '99. 2. 23 : 관련부서(기관) 협의완료 (서울시청 주택재개발과외 6개부서)
* 의견없음
- '99. 3. 2 : 도시계획(안) 공람공고
 - 공람기간 : '99. 3. 3 ~ '99. 3. 16 (14일간)
 - 게재신문 : 경향신문, 서울경제신문
 - 결 과 : 의견 제출자 없음.

○ 입안내용

- 가. 재개발사업의명칭 : 신공덕제3주택재개발사업
- 나. 재개발사업구역 및 면적

재개발사업 구역	구역면적 (㎡)		비 고
	기 정	변 경	
마포구 신공덕동 2-264번지 일대	15,395	15,395	구역경계 및 면적 변경없음

다. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)		비 율(%)		비 고
		기 정	변 경	기 정	변 경	
택지 및 공공시설	계	15,395	15,395	100	100	
	택지1	11,548	13,835	75.02	89.87	분양아파트
	택지2	2,227	0	14.46	0	임대아파트
	공공시설 (도로)	1,620	1,560	10.52	10.13	

라. 도시계획시설의 설치 및 정비에 관한 계획

• 공공시설(도로)

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (M)	위 치		비 고
	등급	류 별	번호	폭원(M)				기 점	종 점	
기정	소로	2류	1	8	국지 도로	일반 도로	27	신공덕동 10-34	신공덕동 10-44	폭원축소
변경	소로	3류	3	6	국지 도로	일반 도로	27	신공덕동 10-34	신공덕동 10-44	
기정	소로	3류	1	6	국지 도로	일반 도로	96	신공덕동 11- 5	신공덕동 11-24	변경없음
기정	소로	3류	2	6	국지 도로	일반 도로	122	신공덕동 2-123	신공덕동 2-601	변경없음

라. 건축시설계획

구분	획 지		건축 구분	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(M), 층수(층)	비 고
	명칭	면적(㎡)					
기정	택지(1)	11,548	신축	25 이하	250 이하	59.6m 이하 22층 이하	공동주택 (조합원 및 분양아파트)
	택지(2)	2,227	신축	25 이하	250 이하	48.4m 이하 18층 이하	공동주택 (임대아파트)
변경	택 지	13,835	신축	25 이하	250 이하	59.6m 이하 22층 이하	공동주택 (조합원 및 분양아파트)

※ 주택의 규모별 비율

- 분양주택의 최대규모 : 전용면적 115㎡ 이하
- 국민주택의 건설비율 : 총건설세대수의 80% 이상
- 전용면적 60㎡이하 규모의 건설비율 : 총건설 세대수의 40% 이상

※ 임대주택을 건설하지 않는 경우 그사유

- 서울시 관내 잉여 임대주택 공급이나 주거대책비 지급

○ 입안사유

- 본 구역은 당초 임대아파트를 135세대를 건립하는 것으로 계획하였으나 구역내 입주대상 세입자(117세대) 의견조회 결과 타구역에 건립된 임대주택 우선입주 또는 주거대책비 지급을 원하는 것으로 조사되어,
- 서울시 관내 공가 해소방안의 일환으로 위구역내 세입자를 이주시키고자 임대주택 건립계획 변경을 서울시와 협의결과 타당한 것으로 회신되어 재개발구역 변경지정(사업계획 변경 : 임대주택 건립변경) 코자 입안하는 사항임.

3. 전문위원 검토보고 요지(김건재 전문위원)

- 본 건은 신공덕제3주택재개발구역 변경지정을 위하여 도시재개발법 제4조 제2항 규정에 의거 구의회 의견을 청취하고자 제출된 안건임.
- 본 구역은 서울특별시 고시 제96-75호('96.4.3)로 재개발구역 지정되고 마포구 고시 제98-49호('98.6.10)로 사업시행 인가된 우리구 신공덕동 2-264번지 일대 신공덕 제3주택 재개발구역임
주요내용은 구역 변경없이 임대아파트를 분양아파트로 사업계획을 변경하고자 하는 사항으로서 서울시 주택재개발과 및 구 관련 부서 협의결과 의견없음으로 회신되어 도시재개발법 관련 절차를 이행하고자 하는 것으로 특이사항은 없음.

4. 질의 및 답변요지 :

- 질의요지(이천규 위원) : 설계변경은 사업시행자와 세입자가 의견의 일치를 보아야 가능한데 세입자 117세대의 동의를 받았는지?

- 답변요지(김종열 도시개발과장) : 예. 세입자 117세대 전원의 동의를 받았음.
- 질의요지(이천규 위원) : 세입자 주거대책비는 누가 지급하는 것인지?
- 답변요지(김종열 도시개발과장) : 조합에서 지급함.
- 질의요지(이천규 위원) : 다른 구역도 세입자와 사업시행자간에 합의만 있으면 가능한지?
- 답변요지(김종열 도시개발과장) : 예. 가능함.
- 답변요지(최승범 도시관리국장) : 현재 서울시에 임대아파트 중 1182가구가 공가 상태로 소규모로서 임대아파트 짓기가 어렵거나 기초공사중일 경우 가능함.
- 질의요지(이천규 위원) : 영구임대아파트 건립 계획은?
- 답변요지(최승범 도시관리국장) : 없음.

5. 토론요지 : 없 음

6. 심사결과(의견) : 원안동의

7. 소수의견의 요지 : 없 음

8. 기타사항 : 없 음

신공덕제3주택재개발구역 변경지정(안)

의안 번호	
----------	--

1999. 3.
마 포 구 청 장

1. 건 명 : 신공덕제3주택재개발구역 변경지정 【사업계획변경:임대주택건립변경】

2. 제안이유 : 신공덕제3주택재개발구역 변경지정(안)에 대하여 도시재개발법 제4조 제2항 규정에 의거 구의회 의견을 듣고자 하는것임.

3. 구역현황

- 위 치 : 마포구 신공덕동 2-264번지 일대
- 면 적 : 15,395 m²(구유지:63m², 시유지:1,571m², 국유지:3,661m², 사유지:10,100m²)
- 건물수 : 188동(유허가:92동, 무허가:96동)
- 추진경위
 - '96. 4. 3 : 재개발구역지정
 - '97. 5. 15 : 조합설립인가
 - '98. 6. 10 : 사업시행인가
 - '99. 1. 11 : 재개발구역 변경지정 신청 (조합→구)
 - '99. 2. 23 : 관련부서(기관) 협의완료 (서울시청 주택재개발과외 6개부서)
※ 의견없음
 - '99.03. 02 : 도시계획(안) 공람공고
 - 공람기간 : '99. 3. 3 ~ '99. 3. 16 (14일간)
 - 게재신문 : 경향신문, 서울경제신문
 - 결 과 : 의견 제출자 없음.

4. 입안내용

가. 재개발사업의명칭 : 신공덕제3주택재개발사업

나. 재개발사업구역 및 면적

재개발사업 구역	구역면적 (m ²)		비 고
	기 정	변 경	
마포구 신공덕동 2-264번지 일대	15,395	15,395	구역경계 및 면적 변경없음

다. 토지이용계획

구분	명칭	면적(m ²)		비율(%)		비고
		기정	변경	기정	변경	
택지 및 공공시설	계	15,395	15,395	100	100	
	택지1	11,548	13,835	75.02	89.87	분양아파트
	택지2	2,227	0	14.46	0	임대아파트
	공공시설 (도로)	1,620	1,560	10.52	10.13	

라. 도시계획시설의 설치 및 정비에 관한 계획

○ 공공시설(도로)

구분	규모				가능 형태	연장 (M)	위치		비고	
	등급	류별	번호	폭원(M)			기점	종점		
기정	소로	2류	1	8	국지 도로	일반 도로	27	신공덕동 10-34	신공덕동 10-44	폭원축소
변경	소로	3류	3	6	국지 도로	일반 도로	27	신공덕동 10-34	신공덕동 10-44	
기정	소로	3류	1	6	국지 도로	일반 도로	96	신공덕동 11- 5	신공덕동 11-24	변경없음
기정	소로	3류	2	6	국지 도로	일반 도로	122	신공덕동 2-123	신공덕동 2-601	변경없음

마. 건축시설계획

구분	획지		건축 구분	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이(M). 층수(층)	비고
	명칭	면적(m ²)					
기정	택지(1)	11,548	신축	25 이하	250 이하	59.6M 이하 22층 이하	공동주택 (조합원 및 분양아파트)
	택지(2)	2,227	신축	25 이하	250 이하	48.4M 이하 18층 이하	공동주택 (임대아파트)
변경	택지	13,835	신축	25 이하	250 이하	59.6M 이하 22층 이하	공동주택 (조합원 및 분양아파트)

※ 주택의 규모별 비율

- 분양주택의 최대규모 : 전용면적 115m² 이하
- 국민주택의 건설비율 : 총건설세대수의 80% 이상
- 전용면적 60m²이하 규모의 건설비율 : 총건설 세대수의 40%이상

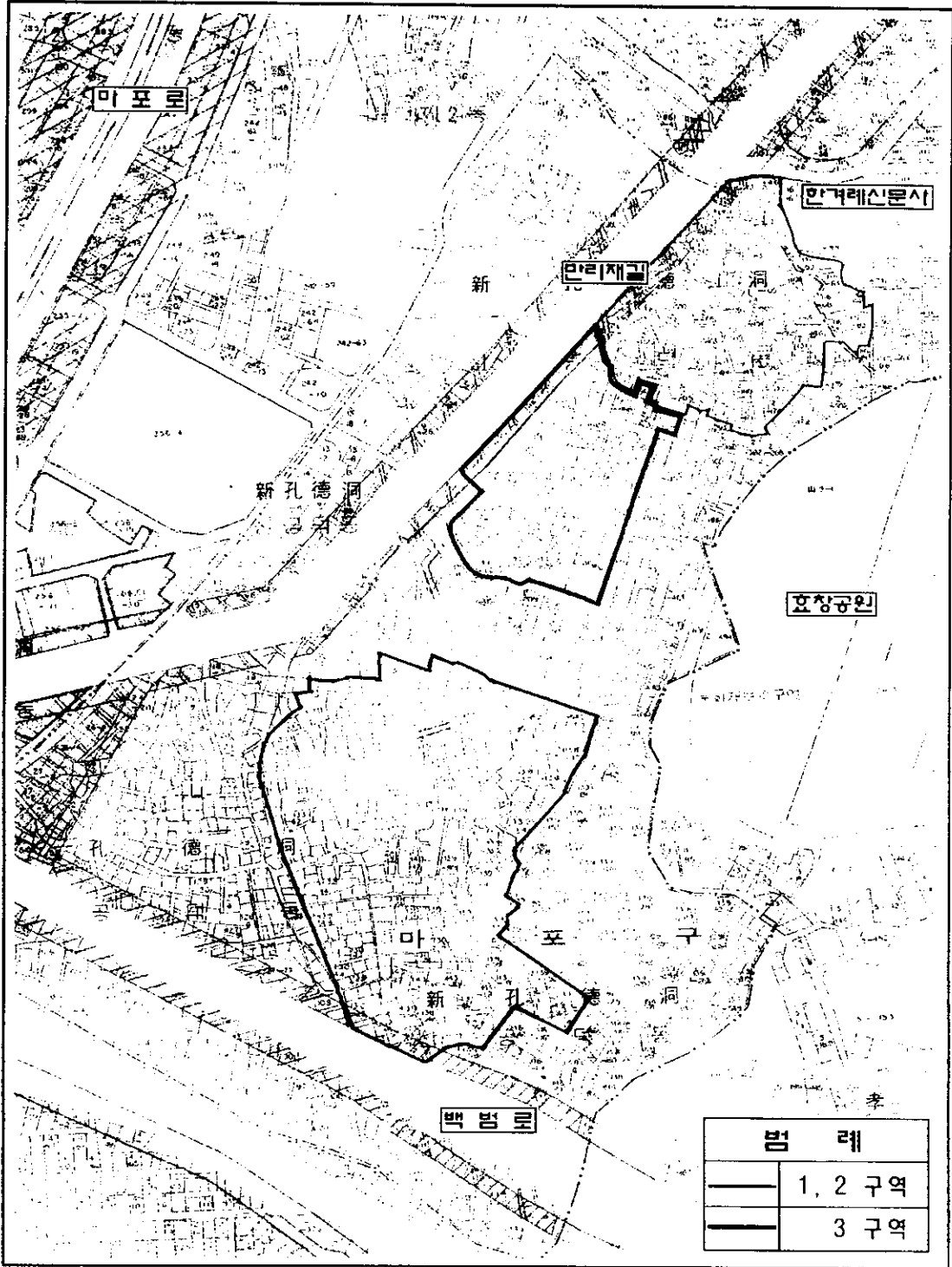
※ 임대주택을 건설하지 않는 경우 그사유

- 서울시 관내 잉여 임대주택 공급이나 주거대책비 지급

5. 입안사유

- 본구역은 당초 임대아파트를 135세대를 건립하는것으로 계획하였으나 구역내 입주대상 세입자(117세대) 의견조회결과 타구역에 건립된 임대주택 우선입주 또는 주거대책비 지급을 원하는 것으로 조사되어,
- 서울시 관내 공가 해소방안의 일환으로 위구역내 세입자를 이주시키고자 임대주택 건립계획 변경을 서울시와 협의결과 타당한 것으로 회시되어 재개발구역 변경 지정(사업계획변경:임대주택 건립변경)코자 입안하는 사항임.

■ 위치도 (S=1/3000)



■ 변경후 배치도 (S=1/1200)

