

# 마포로1구역 제40지구도심재개발구역 변경지정을 위한 의견청취 심사보고서

2002. 4. 11  
시 민 도 시 위 원 회

## 1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2002년 4월 10일 마포구청장 제출

나. 회부일자 : 2002년 4월 10일

다. 상정일자 : 제86회 임시회 폐회중 제3차위원회(2002. 4. 11)  
상정, 심사, 원안채택

## 2. 제안설명요지 (제안설명자 : 정원배 도시개발과장)

### 가. 제안이유

건축법등 관련규정 완화에 따른 건축계획 및 측량결과에 의한 면적을 변경하여 토지의 효율적 이용과 쾌적한 도심환경을 조성하고자 도시재개발법 제4조제2항의 규정에 의거 구의회의 의견을 듣고자 하는 것임.

### 나. 주요골자

#### ① 대상지

- 위 치 : 서울특별시 마포구 도화동 180-4외 6필지
- 시행면적 : 1,329.2㎡ (대지 : 1,189.2㎡, 공공용지 : 140.0㎡)

#### ② 도시계획사항

- 도심재개발구역 / 일반상업지역

③ 추진경위

- 1979. 9. 21 : 재개발구역지정(건고시 제1979-345호)
- 1980. 5. 19 : 재개발사업계획결정(건고시 제1980-146호)
- 2002. 3. 5 : 제3개발자지정
- 2002. 3. 12 : 구역변경지정을 위한 공람공고(마공고 제2002-116호)

다. 입안내용

① 개요

- 사업의 명칭 : 마포로1구역 제40지구 도심재개발사업
- 시행구역 : 서울특별시 마포구 도화동 180-4외 6필지
- 시행면적 : 1,329.2㎡ (대지 : 1,189.2㎡, 공공용지 : 140.0㎡)
- 공공시설의 위치 및 규모
  - 위 치 : 마포구 도화동 46-3
  - 면 적 : 140.0㎡

② 변경내용

- 시행면적

구분	지구명	위 치	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	공공용지 (㎡)	비 고
기정	마포로1구역	도화동 180-4일대	-	1,160.0	-	측량결과 및 공공용지 지정에 따른 면적변경
변경	제40지구		1,329.2	1,189.2	140.0	

· 건축계획

구분	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	층 수	주된용도	높이 (m)
기정	1,160.0	6,148	40	465	지상15층 지하3층	업무	55
변경	1,189.2	13,000 ~ 15,000	50~60	900~950	지상18층 지하3층이하	업무 (오피스텔)	80이하

③ 변경사유 : 건축법등 관련규정 완화에 따른 건축계획 변경 및 공공용지 지정등에 따른 시행면적 변경

## 라. 기 타

### · 공고 및 공람

- 건 명 : 마포로1구역 제40지구 도심재개발구역변경지정을 위한 공람공고
- 공람기간 : 2002. 3. 13 ~ 2002. 3. 26(14일간)
- 게재신문 : 국민일보, 내외경제
- 공람장소 : 마포구청 도시관리국 도시개발과
- 제출된 의견 : 없음

### 3. 전문위원 검토보고 요지(김건재 전문위원)

- 제1980-146(1980.5.19)호로 재개발구역 지정 및 재개발사업계획 결정된 마포로1구역 제40지구 도심재개발사업에 대하여 도시재개발법(2002.2.4법률제6656호)제4조제2항의 규정에 의거 도심재개발구역 변경지정에 관한 의견을 청취하고자 제출된 안건임.
- 주요 입안내용을 보면, 측량결과 및 공공용지 지정에 따른 면적변경으로 시행면적은 1,329.2㎡로 하고, 건축계획 중 건폐율은 50~60%, 용적율은 900~950%로 하며 층수는 지상18층, 지하3층 이하로, 주된용도는 업무(오피스텔)시설로 변경하고자 하는것임.
- 동지구 도심재개발사업은 장기간 사업이 진행되지 못하고 방치되어 건축물이 노후 불량하고 주거환경의 불량으로 도시의 미관을 크게 저해하고 있어 토지의 효율적인 이용과 주변환경과의 조화 등 도시기능 회복을 위해서는 시급히 사업 추진이 요구됨.
- 동지구 도심재개발 구역변경 사유는 건축법 등 관련규정 완화에 따른 건축계획 및 공공용지 지정 등에 따른 시행면적 변경에 의한 것이며, 구역변경 지정을 위한 공람공고는 2002.3.13~2002.3.26(14일간)실시하였으나 제출된 의견은 없음.

4. 질의 및 답변요지 :

- 질의요지(조영천 위원) : 본 사업지는 마포로 중심지에 위치한 지역이나 주변의 개발된 지역과 비교시 낙후가 되어 있음. 조속한 사업시행이 되도록 적극 추진하여 마포의 발전을 이루기 바람.
- 질의요지(김순금 위원) : 87회 임시회가 다음주 개최되는데 본안건을 비회기 중에 상정하게 된 이유는 특정인을 위한 것이 아닌가 ?
- 답변요지(정원배 도시개발과장) : 특정인을 위한 것이 아니며 도심재개발사업은 서울에서 종로구, 중구, 용산구, 서대문구, 마포구의 5개구이며, 규제개혁위원회에서 금년 4월 30일 용적율이 800%에서 500%로 감소되며 가구당 주차면적의 확대등을 강화할 예정으로 되어 있어 지역의 발전 및 도심재개발사업의 촉진을 위하여 상정하게 되었음.
- 질의요지(이천규 위원장) : 앞으로 사업을 추진함에 있어 사업의 중대성과 시급을 요할 시에는 이번과 같이 비회기중에 상정하지 말고 회기내에 상정토록 하기 바람.
- 답변요지(정원배 도시개발과장) : 차후에는 이번과 같은 사례가 없도록 하겠음.

5. 토론요지 : 없 음

6. 심사결과 : 원안채택

7. 소수의견의 요지 : 없 음

8. 기타사항 : 없 음

# 도심재개발 구역변경지정을 위한 의견청취

의안 번호	
----------	--

제출년월일 : 2002. 4.

제 출 자 : 마포구청장

1. 건 명 : 마포로1구역 제40지구 도심재개발 구역변경지정을 위한 의견청취

## 2. 상정사유

건축법등 관련규정완화에 따른 건축계획 및 측량결과에 의한 면적을 변경하여 토지의 효율적 이용과 쾌적한 도심환경을 조성하고자 도시재개발법 제4조제2항의 규정에 의거 구의회의 의견을 듣고자 하는 것임.

## 3. 주요요지

### 가. 대상지

- 위 치 : 서울특별시 마포구 도화동 180-4외 6필지
- 시행면적 : 1,329.2㎡ (대지 : 1,189.2㎡, 공공용지 : 140.0㎡)

### 나. 도시계획사항

- 도심재개발구역 / 일반상업지역

### 다. 추진경위

- '79. 9. 21 : 재개발구역지정(건고시 제1979-345호)
- '80. 5. 19 : 재개발사업계획결정(건고시 제1980-146호)
- '02. 3. 5 : 제3개발자지정
- '02. 3. 12 : 구역변경지정을 위한 공람공고(마공고 제2002-116호)

4. 입안내용

가. 개요

- 사업의 명칭 : 마포로1구역 제40지구 도심재개발사업
- 시행구역 : 서울특별시 마포구 도화동 180-4외 6필지
- 시행면적 : 1,329.2㎡ (대지 : 1,189.2㎡, 공공용지 : 140.0㎡)
- 공공시설의 위치 및 규모
  - 위치 : 마포구 도화동 46-3
  - 면적 : 140.0㎡

나. 변경내용

- 시행면적

구분	지구명	위 치	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	공공용지 (㎡)	비 고
기정	마포로1구역	도화동 180-4일대	-	1,160.0	-	측량결과 및 공공용지 지장에 따른 면적변경
변경	제40지구		1,329.2	1,189.2	140.0	

- 건축계획

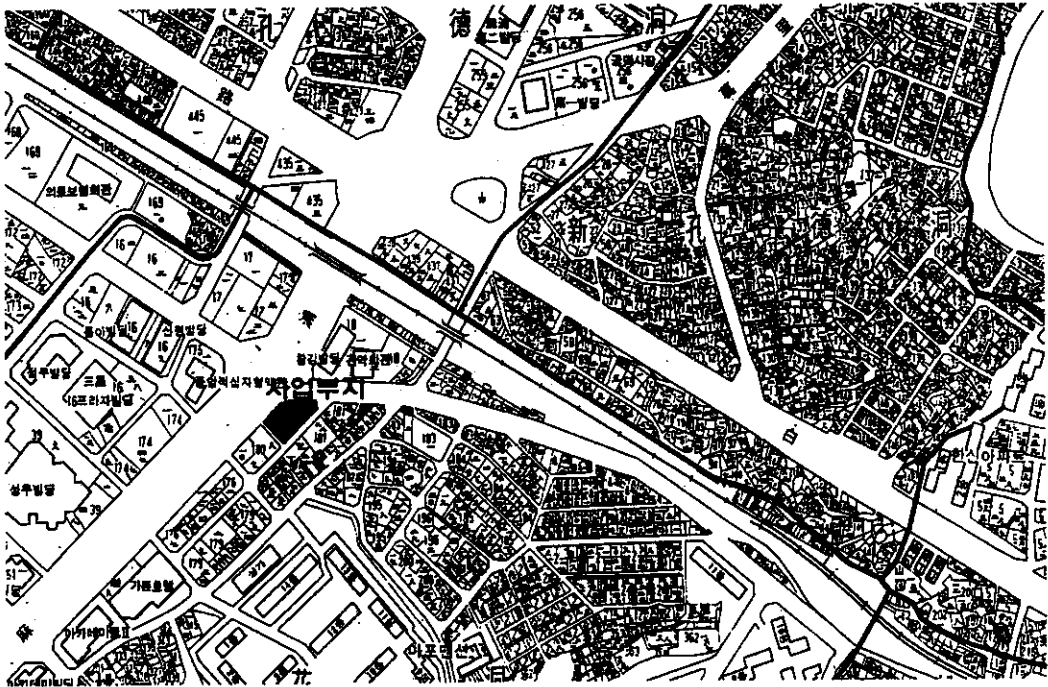
구분	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	층 수	주된용도	높이 (m)
기정	1,160.0	6,148	40	465	지상15층 지하3층	업 무	55
변경	1,189.2	13,000 ~ 15,000	50~60	900~950	지상18층 지하3층이하	업 무 (오피스텔)	80이하

다. 변경사유 : 건축법등 관련규정완화에 따른 건축계획변경 및 공공용지 지정등에 따른 시행면적변경

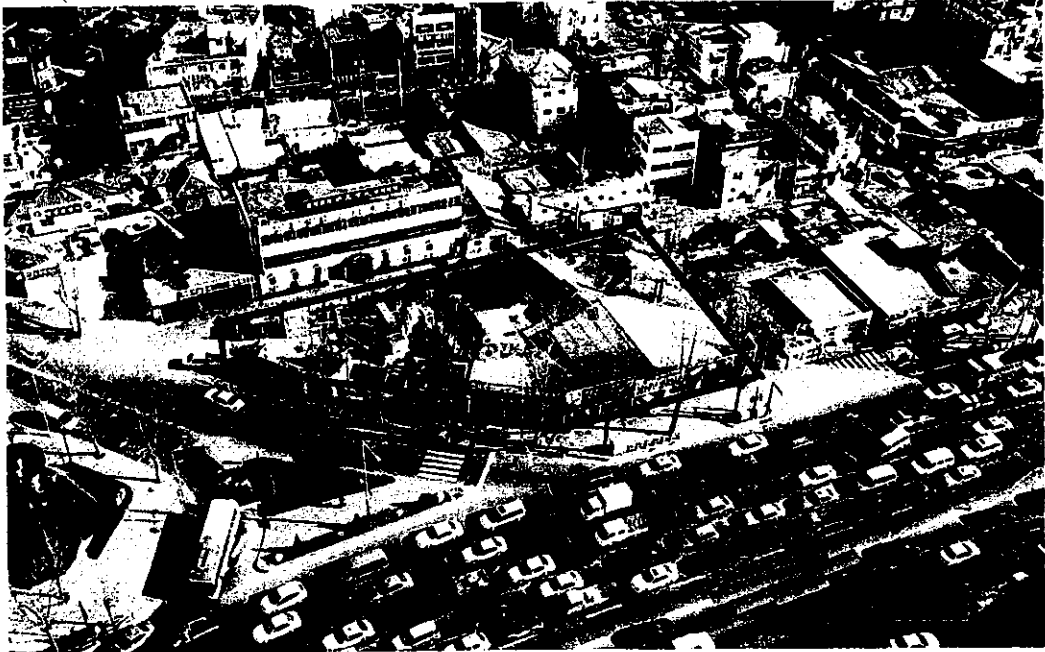
라. 기 타

- 공고 및 공람
  - 건 명 : 마포로1구역 제40지구 도심재개발구역변경지정을 위한 공람공고
  - 공람기간 : 2002. 3. 13 ~ 2002. 3. 26(14일간)
  - 게재신문 : 국민일보, 내외경제
  - 공람장소 : 마포구청 도시관리국 도시개발과
  - 제출된 의견 : 없 음

■ 위치도



■ 현황전경



## ■ 주변건물현황

5 서울은행여포지점  
업무시설  
지하 5층, 지상 1층

6 삼양프라자  
업무시설  
지하 5층, 지상 16층

7 선한빌딩  
업무시설  
지하 10층, 지상 2층

8 마스틱스 타워  
업무시설  
지하 6층, 지상 26층

9 마포우체국  
업무시설  
지하 1층, 지상 5층

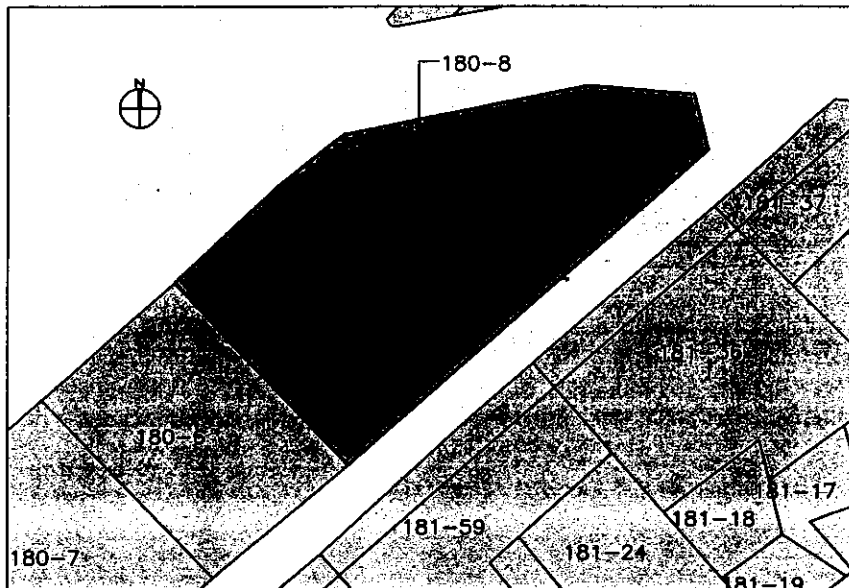
1 양강빌딩  
업무시설  
지하 5층, 지상 19층

2 서울대동양회관  
업무시설  
지하 1층, 지상 5층

3 마포소방서  
공공시설  
지상 1층

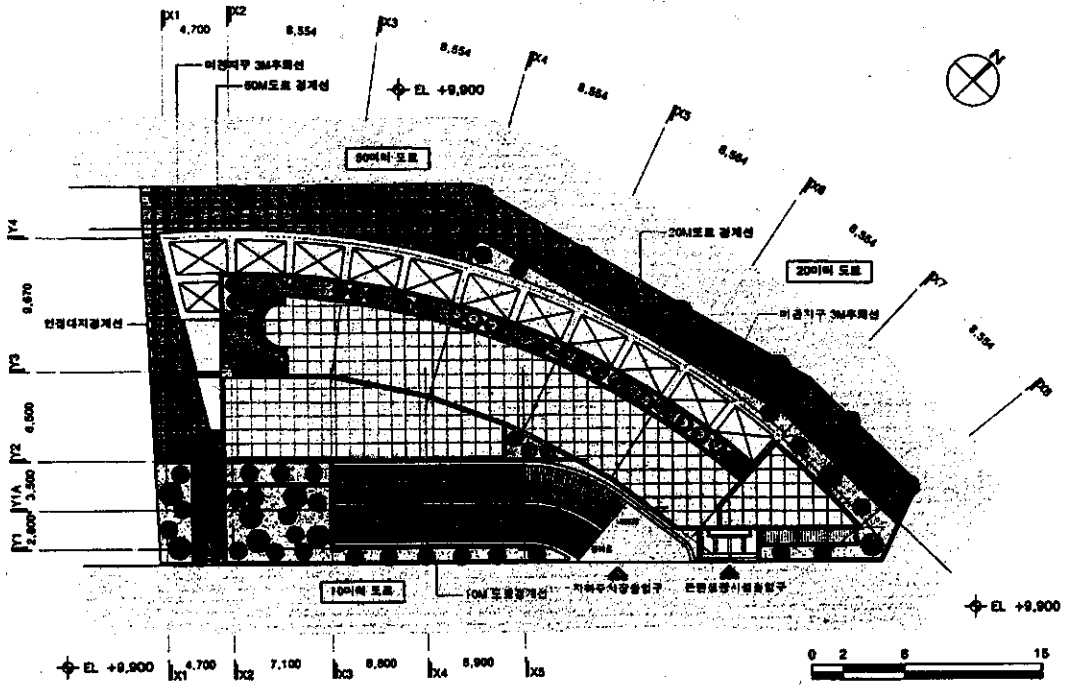
4 용리대인서울 호텔  
숙박시설  
지하 2층, 지상 16층

## ■ 지적도

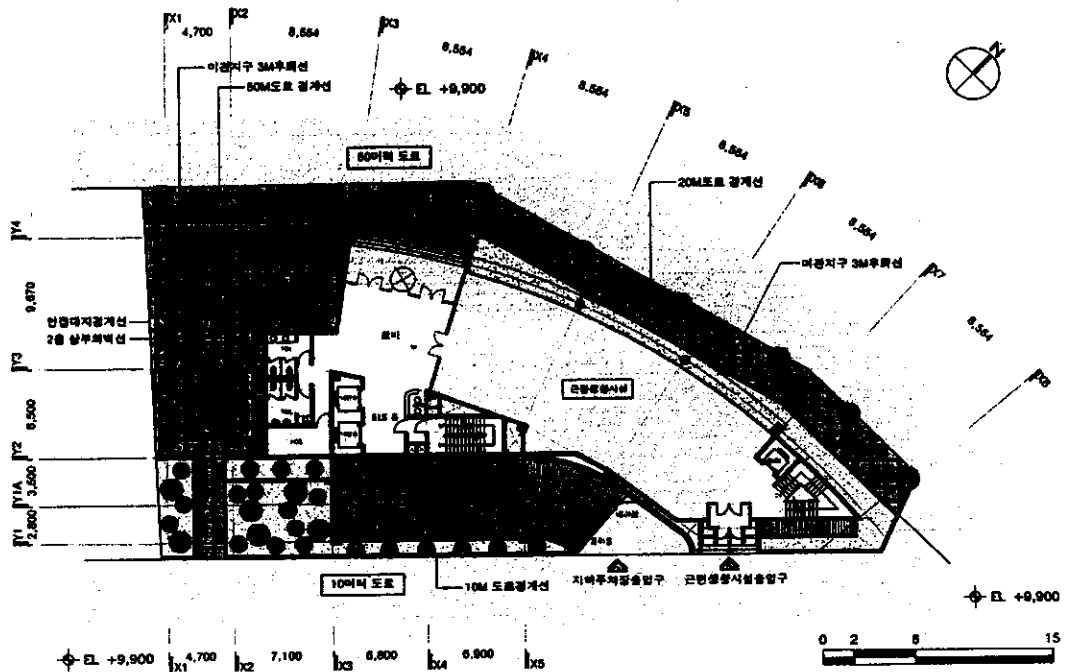




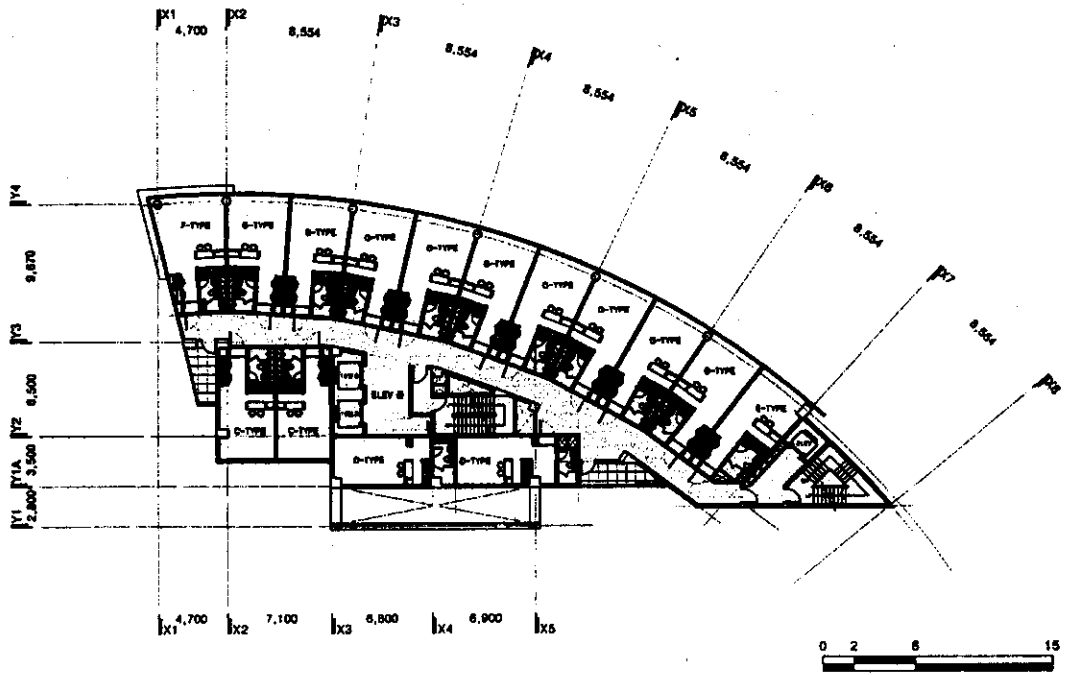
### ■ 배치도



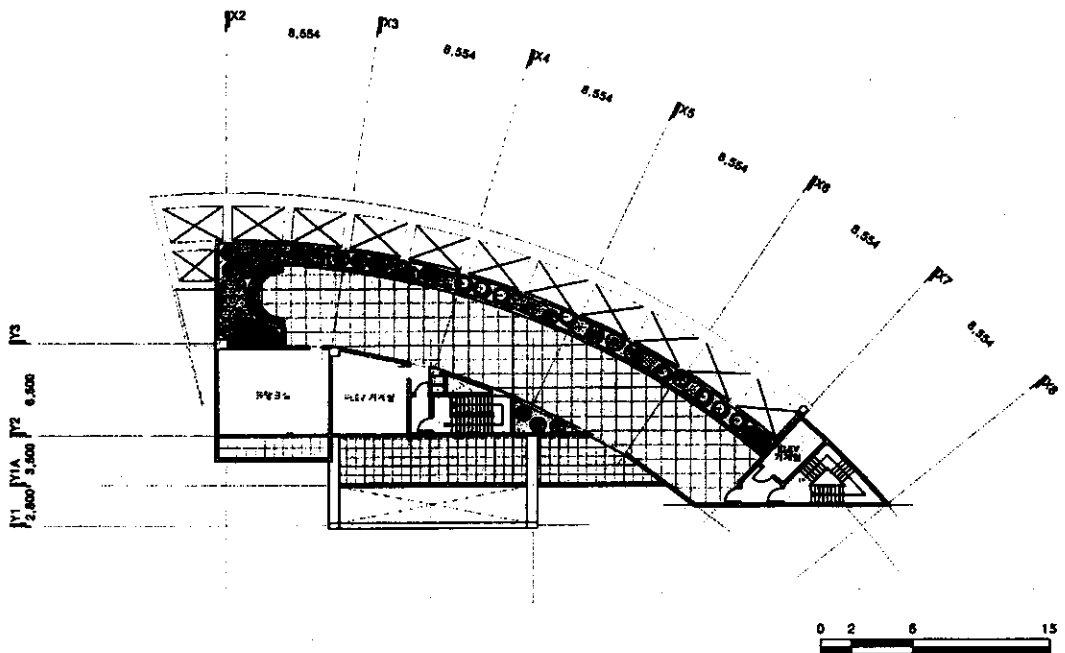
### ■ 지상1층 평면도



### ■ 기준층 평면도

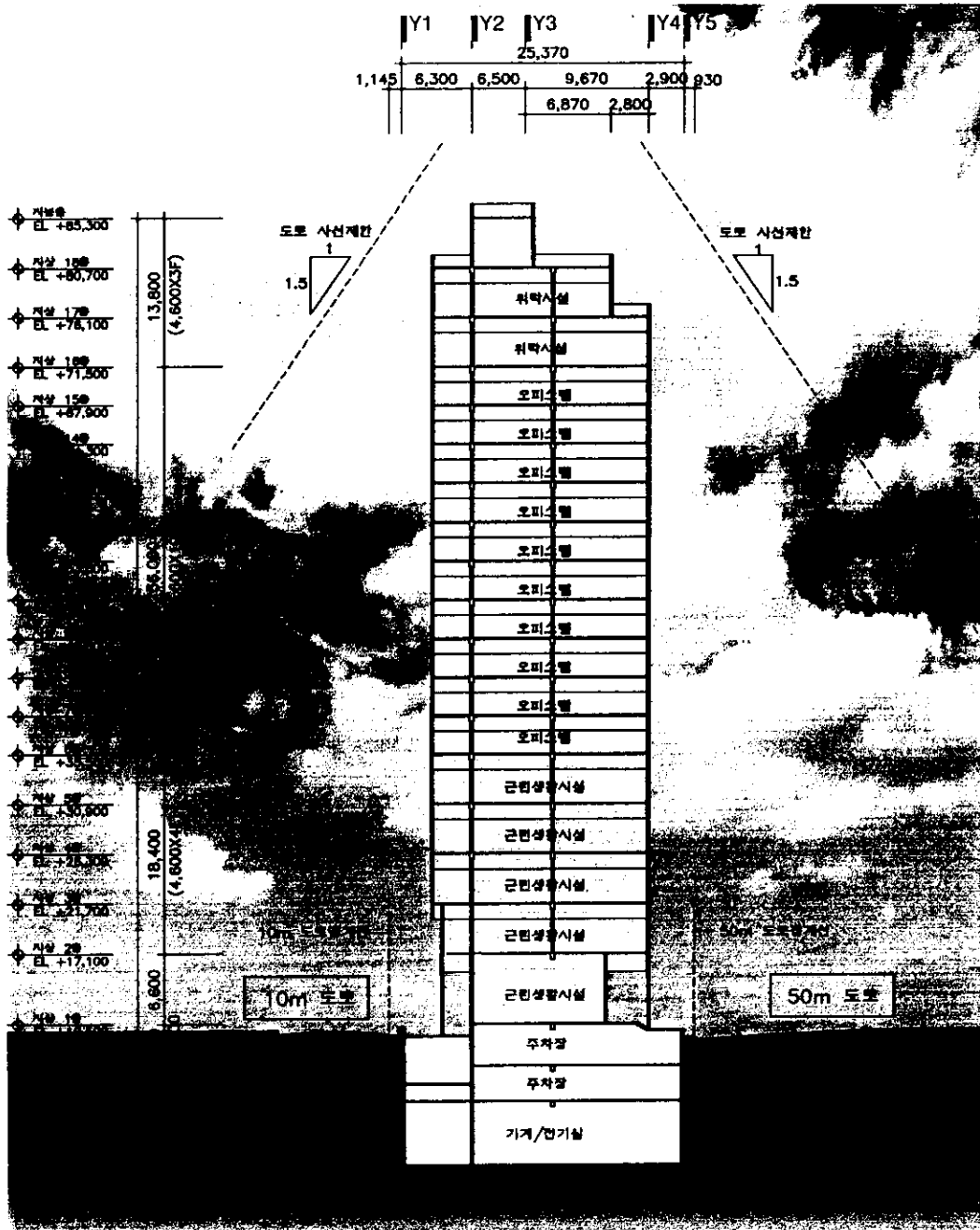


### ■ 지상18층 평면도





■ 단면도



■ 투시도

