

마포로1구역 제9-1지구도심재개발구역 변경지정을 위한 의견청취 심사보고서

2002. 2. 26
시민도시위원회

1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2002년 2월 21일 마포구청장 제출

나. 회부일자 : 2002년 2월 21일

다. 상정일자 : 제86회 임시회 제1차위원회(2002. 2. 26)
상정, 심사, 원안채택

2. 제안설명요지 (제안설명자 : 정원배 도시개발과장)

가. 제안이유

도심재개발 마포로1구역 제9-1지구 사업계획중 건축계획을 변경하여 토지의 효율적 이용과 쾌적한 도심환경을 조성하고자 도시재개발법 제4조제2항의 규정에 의거 구의회의 의견을 듣고자 하는 것임.

나. 주요골자

① 대상지

- 위 치 : 서울특별시 마포구 도화2동 39-1외8필지
- 시행면적 : 10,528.6㎡ (대지:9,441.3㎡, 공공용지:1,087.3㎡)

② 도시계획사항

- 도심재개발구역 / 일반상업지역 / 1종미관지구 / 방화지구

③ 추진경위

- 1979.9.21 : 재개발구역지정(건고시 제1979-345호)
- 1980.5.19 : 재개발사업계획결정(건고시 제1980-146호)
- 1984.7.14 : 재개발사업시행인가(시고시 제1984-393호)
- 1995.1.12 : 재개발사업시행변경(건축규모, 용도, 사업기간)인가
(시고시 제1995-4호)
- 1997.11.5 : 재개발사업계획변경결정(시고시 제1997-343호)
- 1999.12.15 : 재개발사업시행변경인가(마고시 제1999-118호)
- 2002. 2.9 : 구역변경지정을 위한 공람공고(마공고 제2002-62호)

다. 입안내용

① 개 요

- 사업의 명칭 : 마포로1구역 제9-1지구 도심재개발사업
- 시행구역 : 서울특별시 마포구 도화2동 39-1외 8필지
- 시행면적 : 10,528.6㎡ (대지 : 9,441.3㎡, 공공용지 : 1,087.3㎡)
- 공공시설의 위치 및 규모
 - 위 치 : 마포구 도화2동 39-16외 3필지
 - 면 적 : 1,087.3㎡

② 변경내용

- 건축계획

구분	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	층 수	주용도	높이 (m)
기정	9,441.3	162,000 이하	59이하	1,097이하	지상42층이하 지하8층	숙박 업무	154.10이하
변경	9,441.3	139,000 ~ 148,000	35~45	870~950	지상34층 지하7층	업무 공동주택	109.60이하

- ③ 변경사유 : 도심에 주거기능을 확충하여 도심공동화를 방지하고 사회적, 경제적 여건변화에 따라 토지의 효율적인 이용과 쾌적한 도시환경을 조성코자 함.

④ 기 타

· 공고 및 공람

- 건 명 : 마포로1구역 제9-1지구 도심재개발 구역변경 지정을 위한 공람공고
- 공람기간 : 2002. 2. 9 ~ 2002. 2. 22 (14일간)
- 게재신문 : 국민일보, 내외경제 → 2002. 2. 8일자
- 공람장소 : 마포구청 도시관리국 도시개발과
- 제출된 의견 : 없음

3. 전문위원 검토보고 요지(김건재 전문위원)

- 동 건물은 건설부고시 제1979-345(1979.9.21)호로 구역 지정 되고 건설부고시 제1980-146(1980.5.19)호 및 서울특별시고시 제1997-343(1997.11.5)호로 사업계획 결정 및 변경 결정된 마포로 1구역 제9-1지구 도심재개발사업에 대하여 도시재개발법 (1999.3.31법률제5956호)제4조제2항의 규정에 의거 재개발구역 (건축계획)변경에 관한 의견을 청취하고자 제출된 안건임.
 - 주요 입안내용을 보면, 대지면적은 9,441.3㎡로 기정과 동일하고, 건폐율과 용적율은 각각 35~45%, 870~950%로, 층수는 지상34층 지하7층으로 하며 높이는 109.6m 이하로 변경하고자 하는것임.
 - 도심재개발사업은 도심지 또는 부도심지와 간선도로변의 기능이 쇠퇴해진 시가지를 대상으로 그 기능을 회복 또는 전환하기 위하여 시행하는 사업임.
- 따라서 수익적 차원에서 진행되고 있는 고밀도 개발로 인해 야기 될 수 있는 교통소통의 장애와 주차 난 등 도시교통문제와 환경적 요인 등을 체계적으로 분석·보완하여 토지의 합리적이고 효율적인 고도이용과 도시기능이 회복될 수 있도록 검토되어야 할 것으로 사료됨.

4. 질의 및 답변요지 :

- 질의요지(박상수 위원) : 이지역의 사업내역이 주용도가 숙박·업무 시설에서 업무(오피스텔)공동주택으로 변경되면서 연면적,건폐율,건축물의 층수등이 당초보다 낮아진 이유는 ?
- 답변요지(정원배도시개발과장) : 당초 마포로변의 건축물에 대한 고도(높이)는 154 m 미만이었으나, 최근 서울시에서 건축물에 대한 고도(높이)를 110 m 미만으로 제한하여 변경하였음.
- 질의요지(조영천 위원) : 마포로 마포대교 입구에서 공덕동로터리까지 구간은 마포의 귀빈로임.아직 사업을 실시하지 않은 지역도 많이 있으므로 조속히 사업을 실시하여 마포의 발전이 되도록 노력하기 바람.
- 답변요지(정원배도시개발과장) : 노력하겠음.

5. 토론요지 : 없 음

6. 심사결과 : 원안채택

7. 소수의견의 요지 : 없 음

8. 기타사항 : 없 음

도심재개발 구역변경지정을 위한 의견청취

의안 번호	
----------	--

제출년월일 : 2002. 2. .

제 출 자 : 마포구청장

1. 건 명 : 마포로1구역 제9-1지구 도심재개발 구역변경지정을 위한 의견청취

2. 상정사유

도심재개발 마포로1구역 제9-1지구 사업계획중 건축계획을 변경하여 토지의 효율적 이용과 쾌적한 도심환경을 조성하고자 도시재개발법 제4조제2항의 규정에 의거 구의회의 의견을 듣고자 하는 것임.

3. 주요요지

가. 대상지

- 위 치 : 서울특별시 마포구 도화2동 39-1외8필지
- 시행면적 : 10,528.6㎡ (대지 : 9,441.3㎡, 공공용지 : 1,087.3㎡)

나. 도시계획사항

- 도심재개발구역 / 일반상업지역 / 1종미관지구 / 방화지구

다. 추진경위

- '79. 9. 21 : 재개발구역지정(건고시 제1979-345호)
- '80. 5. 19 : 재개발사업계획결정(건고시 제1980-146호)
- '84. 7. 14 : 재개발사업시행인가(시고시 제1984-393호)
- '95. 1. 12 : 재개발사업시행변경(건축규모,용도,사업기간)인가(시고시 제1995-4호)
- '97. 11. 5 : 재개발사업계획변경결정(시고시 제1997-343호)
- '99. 12. 15 : 재개발사업시행변경인가(마고시 제1999-118호)
- '02. 2. 9 : 구역변경지정을 위한 공람공고(마공고 제2002-62호)

4. 입안내용

가. 개요

- 사업의 명칭 : 마포로1구역 제9-1지구 도심재개발사업
- 시행구역 : 서울특별시 마포구 도화2동 39-1외 8필지
- 시행면적 : 10,528.6㎡ (대지 : 9,441.3㎡, 공공용지 : 1,087.3㎡)
- 공공시설의 위치 및 규모
 - 위치 : 마포구 도화2동 39-16외 3필지
 - 면적 : 1,087.3㎡

나. 변경내용

- 건축계획

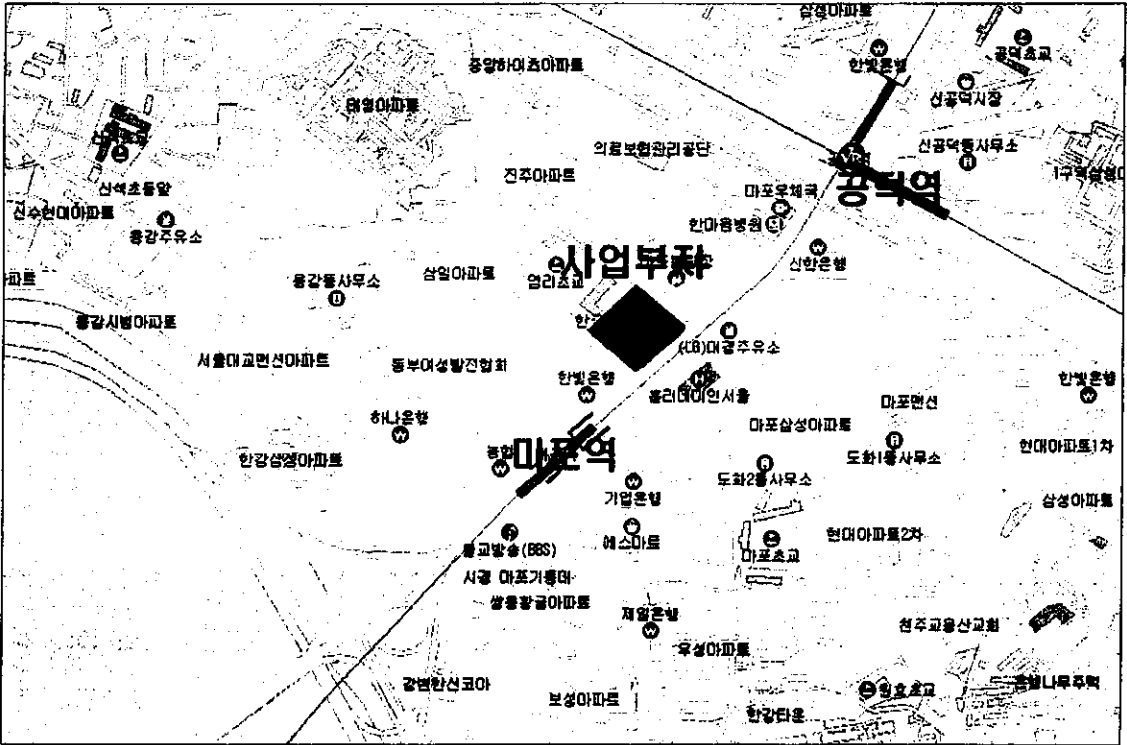
구분	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	층 수	주용도	높이 (m)
기정	9,441.3	162,000 이하	59이하	1,097이하	지상42층이하 지하8층	숙박 업무	154.1이하
변경	9,441.3	139,000 ~ 148,000	35~45	870~950	지상34층 지하7층	업무 공동주택	109.6이하

다. 변경사유 : 도심에 주거기능을 확충하여 도심공동화를 방지하고 사회적,경제적 여건 변화에 따라 토지의 효율적인 이용과 쾌적한 도시환경을 조성코자 함.

라. 기타

- 공고 및 공람
 - 건 명 : 마포로1구역 제9-1지구 도심재개발 구역변경지정을 위한 공람공고
 - 공람기간 : 2002. 2. 9 ~ 2002. 2. 22 (14일간)
 - 게재신문 : 국민일보, 내외경제 → 2002. 2. 8일자
 - 공람장소 : 마포구청 도시관리국 도시개발과
 - 제출된 의견 : 없 음

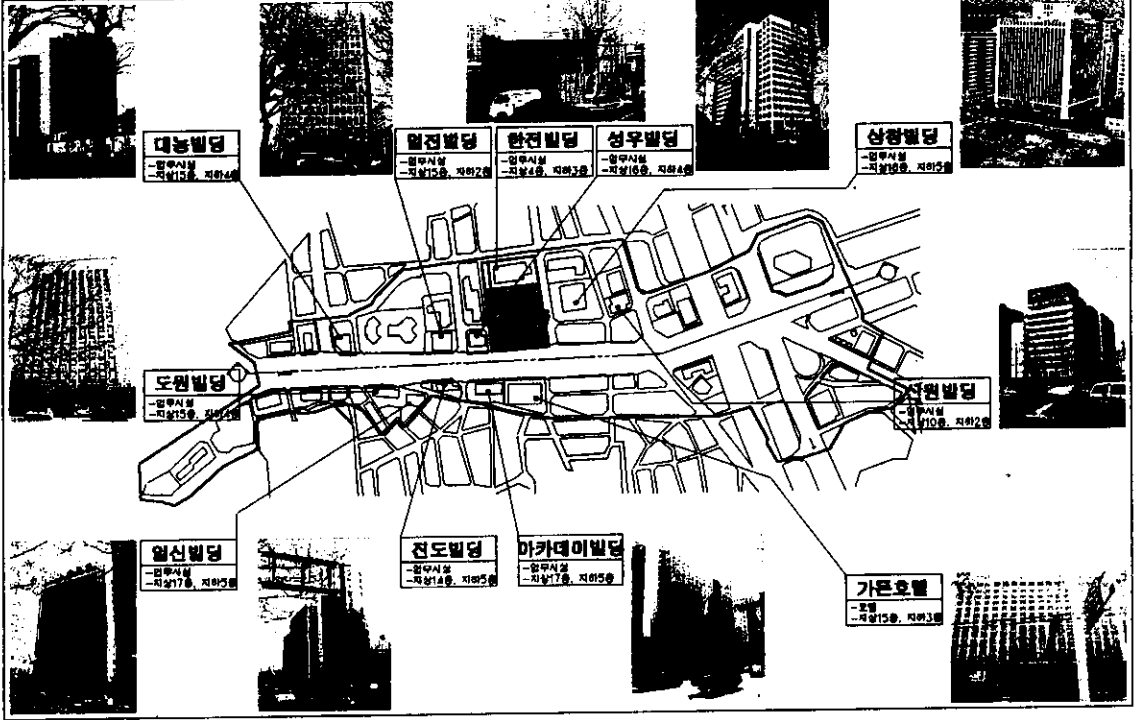
■ 위치도



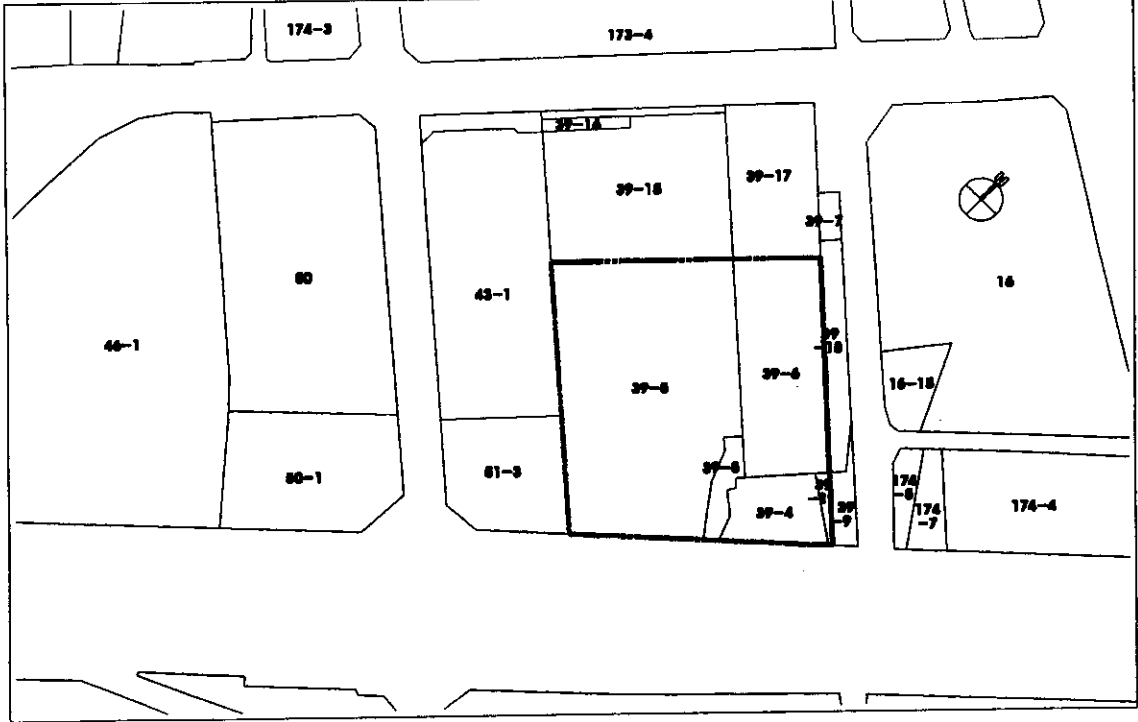
■ 현장사진



대지 주변현황

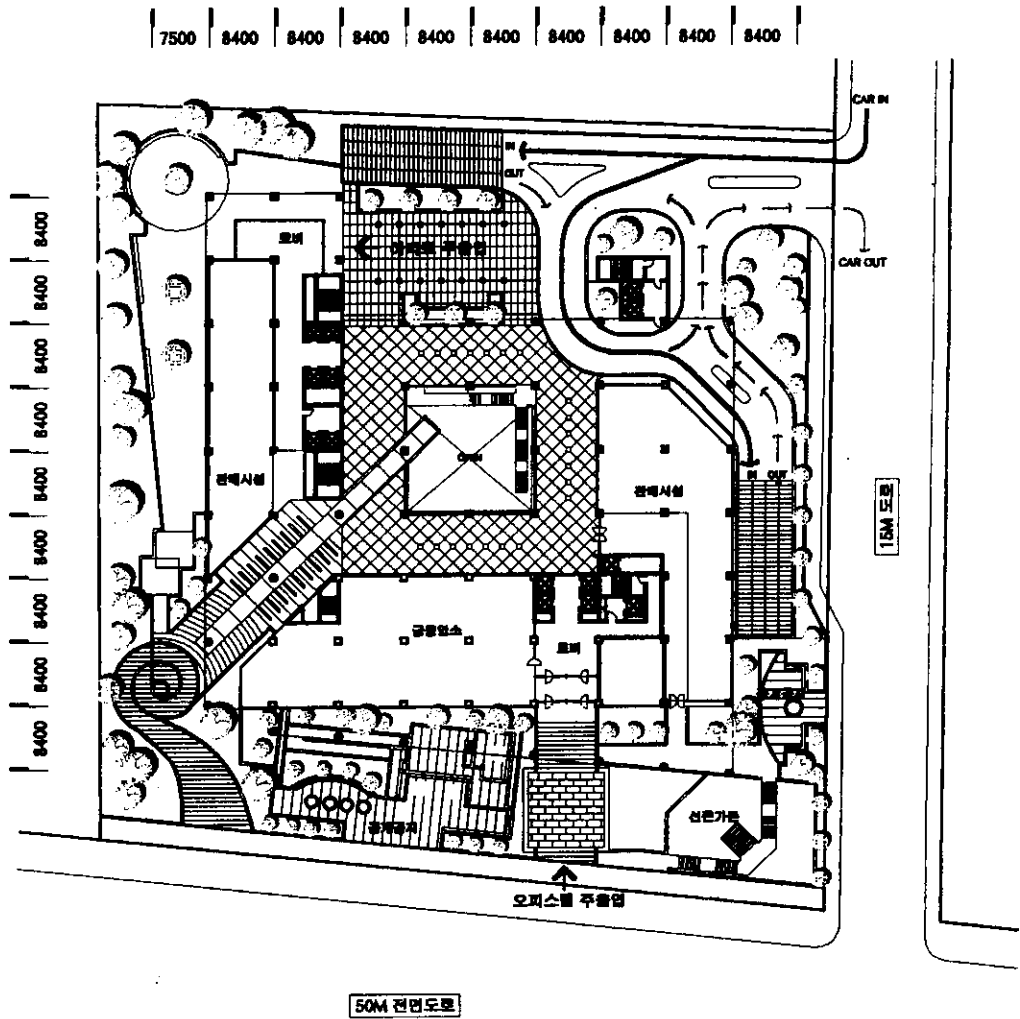


지적도



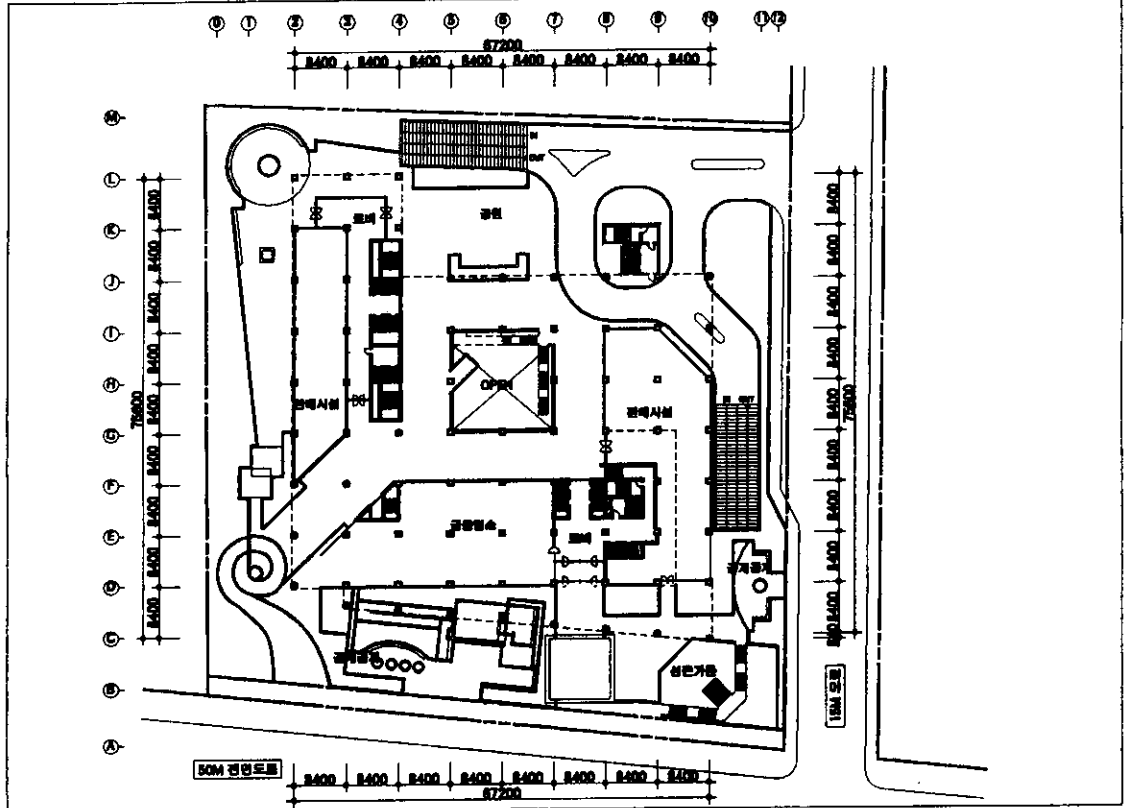
■ 배치도

SCALE:1/800

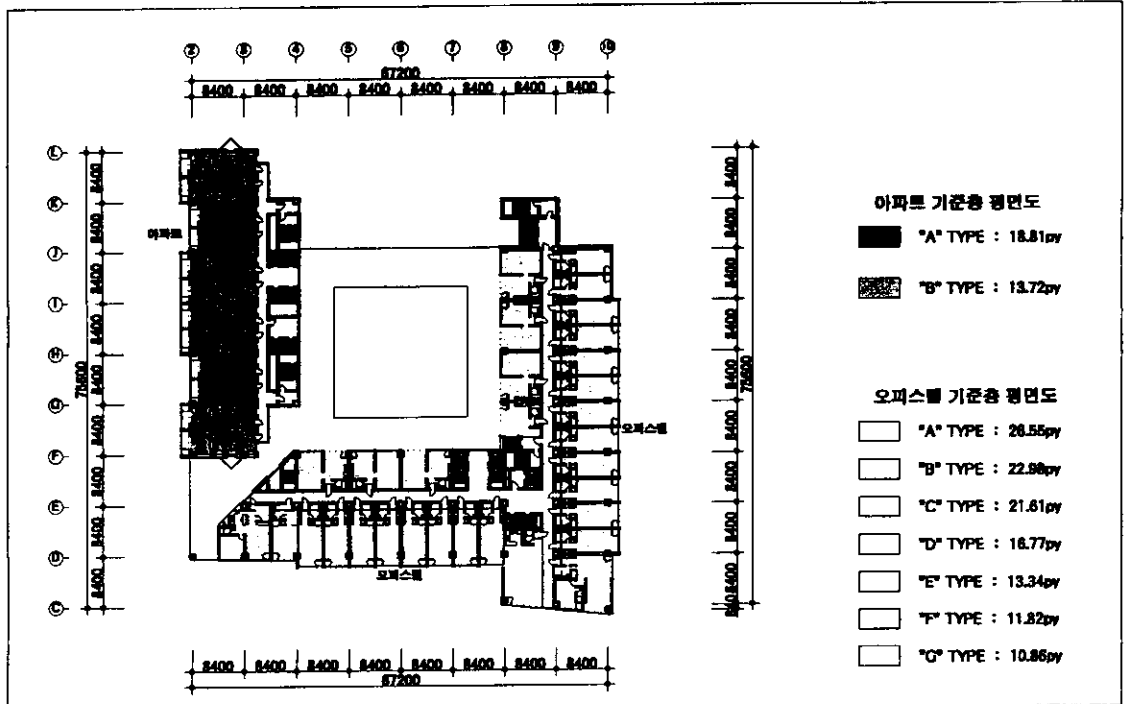


1층 평면도

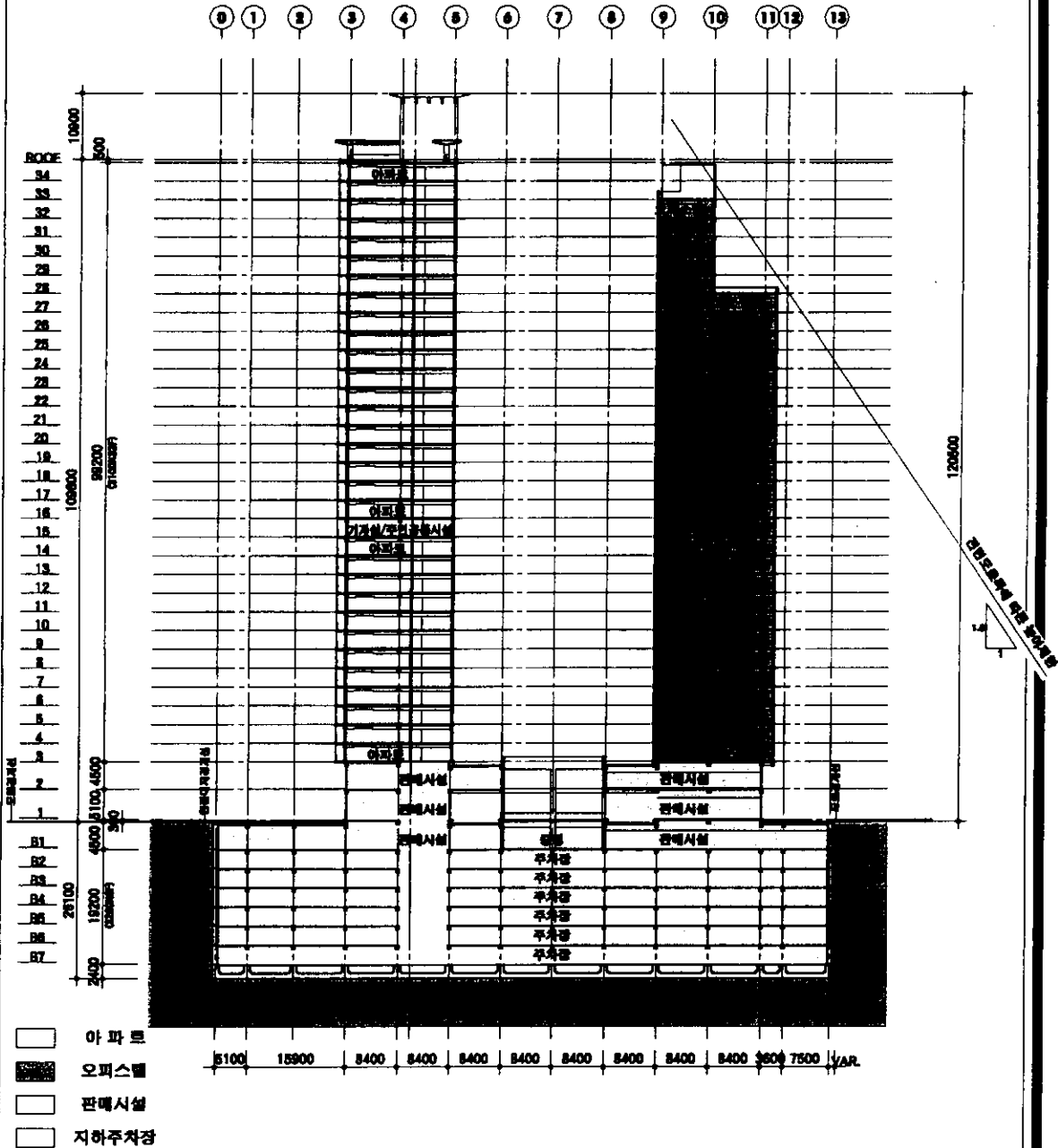
SCALE:1/1000



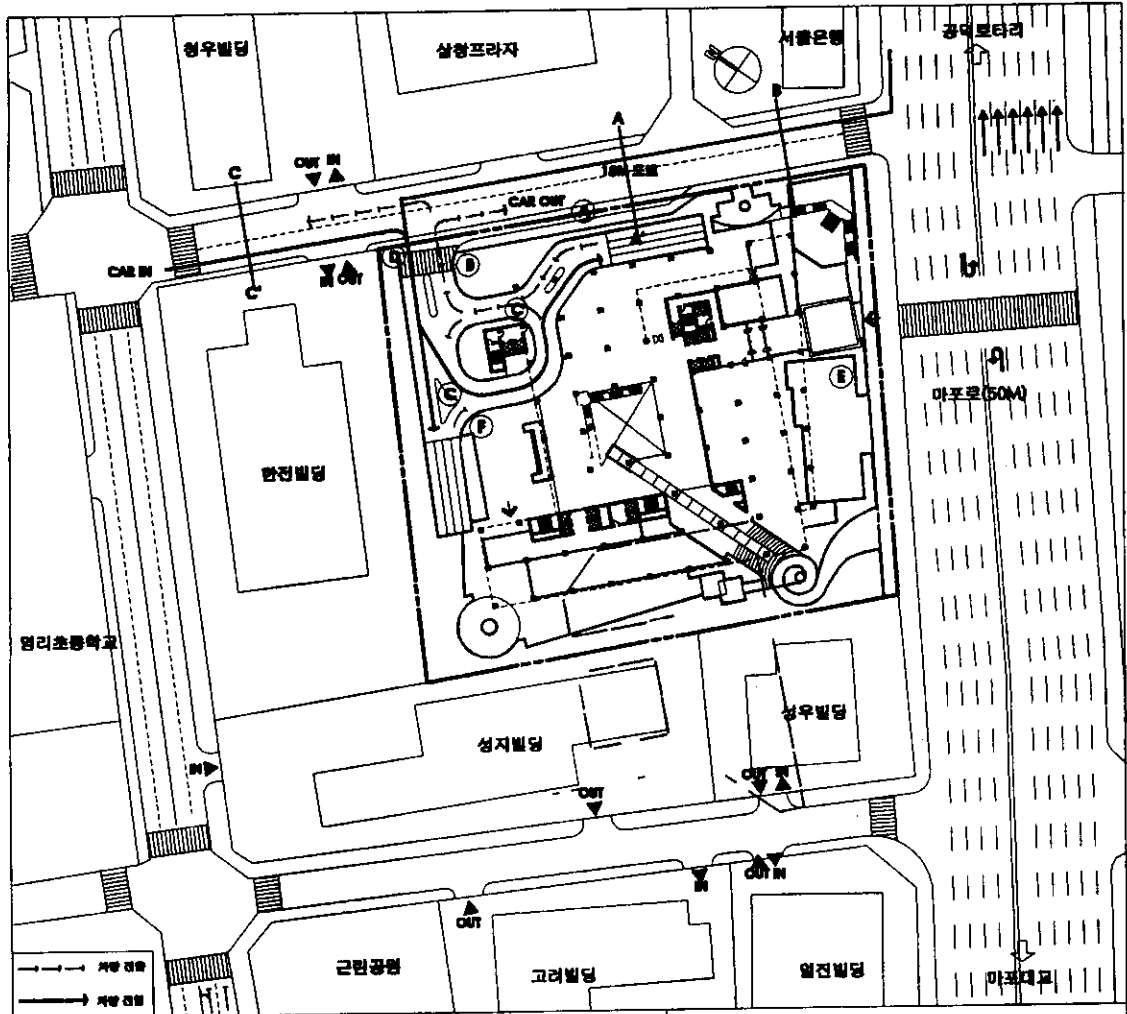
기준층 평면도



■ 단면도



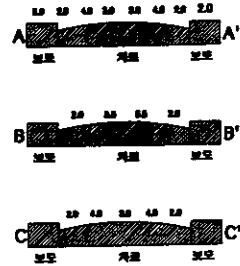
■ 교통처리 계획도



- 주기 -

지점	개선방향
①	사업지 진출부 관화차로 설치 (폭 3M, 연장 60 M)
②	사업지 진출부 차량 회전반경 확보 (R=6M)
③	내부도로 일방통행체계 개선 및 도류화 실시
④	차량 진출입구에 횡단보도 설치 (1개소)
⑤	자전거 이용자를 위한 자전거 보관소 설치
⑥	지하주차장 진출입부에 경고등 설치(지상2개소, 지하12개소)

- 도로 횡단면도 -



■ 甲 市 道

