

## 마포로1구역제40지구도심재개발구역(변경)지정에 관한 의견청취의견 심사보고서

### 1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 1998. 4. 22. 마포구청장
- 나. 회부일자 : 1998. 4. 22.
- 다. 상정일자 : 제53회 임시회 제2차 위원회('98. 5. 2.)상정.질의토론.의결

### 2. 제안설명요지(제안설명자 : 도시정비과장 황 경 부)

#### 가. 제안이유

- 재개발 사업계획 중 시행지구 및 건축계획을 변경 결정하여 토지의 효율적인 이용과 쾌적한 도시환경을 조성하고자,
- 도시재개발법 제4조제3항의 규정에 의한 도심재개발 마포로1구역제40지구 재개발구역 중 건축계획을 변경결정 요청하기 위하여 도시재개발법4조제2항의 규정에 의거 구의회 의견을 듣고자 하는 것임.

#### 나. 주요골자

##### ○ 사업개요

- 위 치 : 마포구 도화동180-11번지 외6필지
- 시 행 면 적 : 1,326.20㎡(대지 : 1,189.20㎡, 공공용지 : 137.00㎡)
- 사업시행예정자 : 김 상 순
- 변경결정(안)

##### ○ 시행지구 변경결정 조서

구 분	지구명	위 지	시행면적(㎡)			비 고
			계	대지면적	공공용지	
기 정	마포로 1구역	마포구 도화동 180-4번지일대	-	1,160.00	-	계획선 변경 없이 현황 추방결과에 의거 면적 정정 및 공공용지 포함
변 경	제40지구	마포구 도화동 180-11번지의6필지	1,326.20	1,189.20	137.00	

## ○ 건축계획 변경결정 조서

구분	지구명	건축면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적율 (%)	연면적 (㎡)	층수 (지상/지하)	높이 (m)	주된용도
기정	마포로1 구역 제	464.00	40	465.00	6,148.00	15 / 3	55.00	업무시설
변경	40지구	-	53.50 ~ 58.80	1,028.00 ~ 1,114.00	16,650.07 ~ 17,940.41	20 / 6	90.15	업무시설

## 가. 도시계획사항

재개발구역/ 일반상업지역/ 제2종 미관지구/ 방화지구

## 나. 토지 및 건축물의 현황

1) 토 지 : 7필지, 1,326.20㎡

## · 지 목 별

〔 대 지 : 6필지, 1,324.20㎡  
구 거 : 1필지, 2.00㎡

## · 소유자별

〔 사 유 지 : 5필지, 1,310.60㎡  
국·공유지 : 2필지, 15.60㎡

2) 건 물 : 2동, 167.21㎡

## · 구조별

〔 목 조 : 1동, 54.81㎡  
연 와 조 : 1동, 112.40㎡

## · 층수별

1층 : 2동, 167.21㎡

## · 건축물의 허가현황

유허가 : 2동, 167.21㎡

다. 추진경위

- '79. 9. 21 : 재개발구역지정(건고시 제345호)
- '80. 5. 19 : 재개발사업계획결정(건고시 제146호)

○ 입안내용

가. 사업의 명칭 : 마포로1구역 제40지구 도심재개발사업

나. 시행구역 : 마포구 도화동 180-11번지 외6필지

다. 시행면적 : 1,326.20㎡ { 대지 : 1,189.20㎡  
} 공공용지 : 137.00㎡

라. 공공시설의 위치 및 규모 : 마포구 도화동46-3번지 137.00㎡

마. 변경결정(안)

○ 시행지구 변경결정 조서

구분	지구명	위치	시행면적 (㎡)			비고
			계	대지면적	공공용지	
기정	마포로 1구역	마포구 도화동 180-4번지일대	-	1,160.00	-	계획선 변경 없이 현행측량 결과에 의거 면적 정정 및 공공용지 포함
변경	제40지구	마포구 도화동 180-11번지외6필지	1,326.20	1,189.20	137.00	

○ 건축계획 변경결정 조서

구분	지구명	건축면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적율 (%)	연면적 (㎡)	층수 (지상/지하)	높이 (m)	주원용도
기정	마포로1 구역 제	464.00	40	465.00	6,148.00	15 / 3	55.00	업무시설
변경	40지구	-	53.50 ~ 53.80	1,028.00 ~ 1,114.00	16,650.07 ~ 17,940.41	20 / 6	90.15	업무시설

사. 변경사유 : 재개발 사업계획 중 시행지구 및 건축계획을 변경결정 하여 토지의 효율적인 이용과 쾌적한 도시환경을 조성하고자 함.

아. 기타

○ 공고 및 공람

- 건 명 : 마포로1-40지구 도심재개발구역 변경지정을 위한 공람 공고
- 공람기간 : '1998. 3. 26 ~ '1998. 4. 9(14일간)
- 게재신문 : 문화일보, 내외경제신문 → '1998. 3. 26일자
- 공람장소 : 마포구청 도시정비국 도시정비과

○ 의견접수 : 없음

3. 전문위원 검토보고 요지( 전문위원 김건재)

○ 마포로1구역제40지구 도심재개발 구역은 건고시 제345호('79.9.21)로 재개발 구역 지정되고, 건고시 제146호('80.5.19)로 재개발사업 계획 결정된 구역으로 재개발 사업계획 중 시행지구 및 건축계획을 변경하고자 하는 것임.

변경결정(안)중 시행지구는 계획선 변경 없이 현황측량 결과에 의거 면적 정정 및 공공용지를 포함하여 시행면적을 1,326.20㎡로 변경하고자 하는것임.

도심재개발 사업의 건축계획(건축.공개공지)심의안은 '98. 3. 4 건축(1)위원회 제7차 심의결과 조건부동의로 의결된바 있음.

4. 질의 및 답변요지 :

○ 질의요지(김영식 위원) : 마포로1구역 제40지구 내 대지 소유자들에게 협의는 다 이루어 졌는지, 그리고 소방서 부지는 불가능 한 것으로 알고있으며, 본 의원이 알고 있기로는 코너에 대지는 도저히 협의가 안 되는 것으로 지금까지 알고 있는데 대지 소유자에게 협의는 끝났는지?

○ 답변요지(도시정비과장 황정부) : 소방서가 이전하는 계획이 금년에 서있음, 대지소유자에게 협의는 끝났음.

○ 질의요지(김영식 위원) : 이 도면상을 보면 이면도로에 10m로 되어 있는데, 현재 사업지구 내 도로가 4m도 안 되는데 상대방 소유주들이 잘라주는 것을 전제로 해서 계획이 수립 되었는가?

○ 답변요지(도시정비과장 황정부) : 그렇습니다.

○ 질의요지(김영식 위원) : 중요한 것은 10m 도로를 어느 쪽에서 어떻게 확보 한다는 것인지 신청지인 건물지 쪽에서 땅을 6m를 양보를 해서 10m를 확보하겠다

는 것인지, 4m도로에서 여기서 3m 저쪽에서 3m을 남기는 것인지 확실한 것이 없음, 지금 사업 계획서에 계획이 없다면 문제가 되지 않는가? 그리고 그에 따른 교통혼잡이 예상되는데, 주민들의 민원 발생 시 대책은?

○ 답변요지(도시정비과장 황정부) : 뒤쪽이 4m도로임, 앞쪽에서 한5m내지 6m가 붙어 있음. 그리고 민원에 대해서는 사전에 직원으로 하여금 타당성 조사를 통하여 철저한 대책을 강구할 것임.

5. 토본요지 : 없음.

6. 심사결과(의견) : 대상지 건물 후면에 표시된 10m도로 계획선은 대상지 인근 제반 여건을 볼때 문제점이 많은 것으로 판단되는바, 철저한 현장 조사를 통하여 민원이 발생하지 않도록 대책을 강구할 것.

7. 소수의견의 요지 : 없음.

8. 기타사항 : 없음.

# 도심재개발구역 (변경)지정에 관한 의견청취

의안	
번호	

제출년월일 : 1998. 4.

제 출 자 : 마포구청장

1. 건 명 : 마포로1구역 제40지구 도심재개발구역 변경 지정에 관한 의견청취

## 2. 상정사유

- 재개발사업계획중 시행지구 및 건축계획을 변경결정하여 토지의 효율적인 이용과 쾌적한 도시환경을 조성하고자,
- 도시재개발법 제4조제3항의 규정에 의한 도심재개발 마포로1구역제40지구 재개발구역중 건축계획을 변경결정 요청하기위하여 도시재개발법제4조제2항의 규정에의거 구의회 의견을 듣고자 하는 것임.

## 3. 주요요지

### 가. 사업개요

- 위 치 : 마포구 도화동180-11번지 외6필지
- 시 행 면 적 : 1,326.20㎡(대지 : 1,189.20㎡, 공공용지 : 137.00㎡)
- 사업시행예정자 : 김 상 순

### 4) 변경결정(안)

- 시행지구 변경결정 조서

구 분	지구명	위 치	시 행 면 적 (㎡)			비 고
			계	대지면적	공공용지	
기 정	마포로 1구역	마포구 도화동 180-4번지일대	-	1,160.00	-	계획선 변경없이 현황측량 결과에 의거 면적정정 및 공공용지 포함
변 경	제40지구	마포구 도화동 180-11번지외6필지	1,326.20	1,189.20	137.00	

○ 건축계획 변경결정 조서

구 분	지구명	건축면적 (㎡)	건 폐 율 (%)	용 적 율 (%)	연 면 적 (㎡)	층 수 (지상/지하)	높 이 (m)	주된용도
기 정	마포로1 구역 제	464.00	40	465.00	6,148.00	15 / 3	55.00	업무시설
변 경	40지구	-	53.50 ~ 58.80	1,028.00 ~ 1,114.00	16,650.07 ~ 17,940.41	20 / 6	90.15	업무시설

나. 도시계획사항

재개발구역/ 일반상업지역/ 제2종미관지구/ 방화지구

다. 토지 및 건축물의 현황

1) 토 지 : 7필지, 1,326.20㎡

· 지 목 별

┌ 대 지 : 6필지, 1,324.20㎡  
└ 구 거 : 1필지, 2.00㎡

· 소유자별

┌ 사 유 지 : 5필지, 1,310.60㎡  
└ 국·공유지 : 2필지, 15.60㎡

2) 건 물 : 2동, 167.21㎡

· 구조별

┌ 목 조 : 1동, 54.81㎡  
└ 연 와 조 : 1동, 112.40㎡

· 층수별

1층 : 2동, 167.21㎡

· 건축물의 허가현황

유허가 : 2동, 167.21㎡

라. 추진경위

- '79. 9. 21 : 재개발구역지정(건고시 제345호)
- '80. 5. 19 : 재개발사업계획결정(건고시 제146호)

4. 입안내용

가. 사업의 명칭 : 마포로1구역 제40지구 도심재개발사업

나. 시행구역 : 마포구 도화동 180-11번지 외6필지

다. 시행면적 : 1,326.20㎡ { 대지 : 1,189.20㎡  
} 공공용지 : 137.00㎡

라. 공공시설의 위치 및 규모 : 마포구 도화동46-3번지 137.00㎡

마. 변경결정(안)

○ 시행지구 변경결정 조서

구분	지구명	위치	시행면적 (㎡)			비고
			계	대지면적	공공용지	
기정	마포로1구역	마포구 도화동 180-4번지일대	-	1,160.00	-	계획선 변경없이 현황측량 결과에 의거 면적정정 및 공공용지 포함
변경	제40지구	마포구 도화동 180-11번지외6필지	1,326.20	1,189.20	137.00	

○ 건축계획 변경결정 조서

구분	지구명	건축면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적율 (%)	연면적 (㎡)	층수 (지상/지하)	높이 (m)	주된용도
기정	마포로1구역 제40지구	464.00	40	465.00	6,148.00	15 / 3	55.00	업무시설
변경	40지구	-	53.50 ~ 58.80	1,028.00 ~ 1,114.00	16,650.07 ~ 17,940.41	20 / 6	90.15	업무시설

사. 변경사유 : 재개발사업계획중 시행지구 및 건축계획을 변경결정하여 토지의 효율적인 이용과 쾌적한 도시환경을 조성하고자 함.



아. 기타

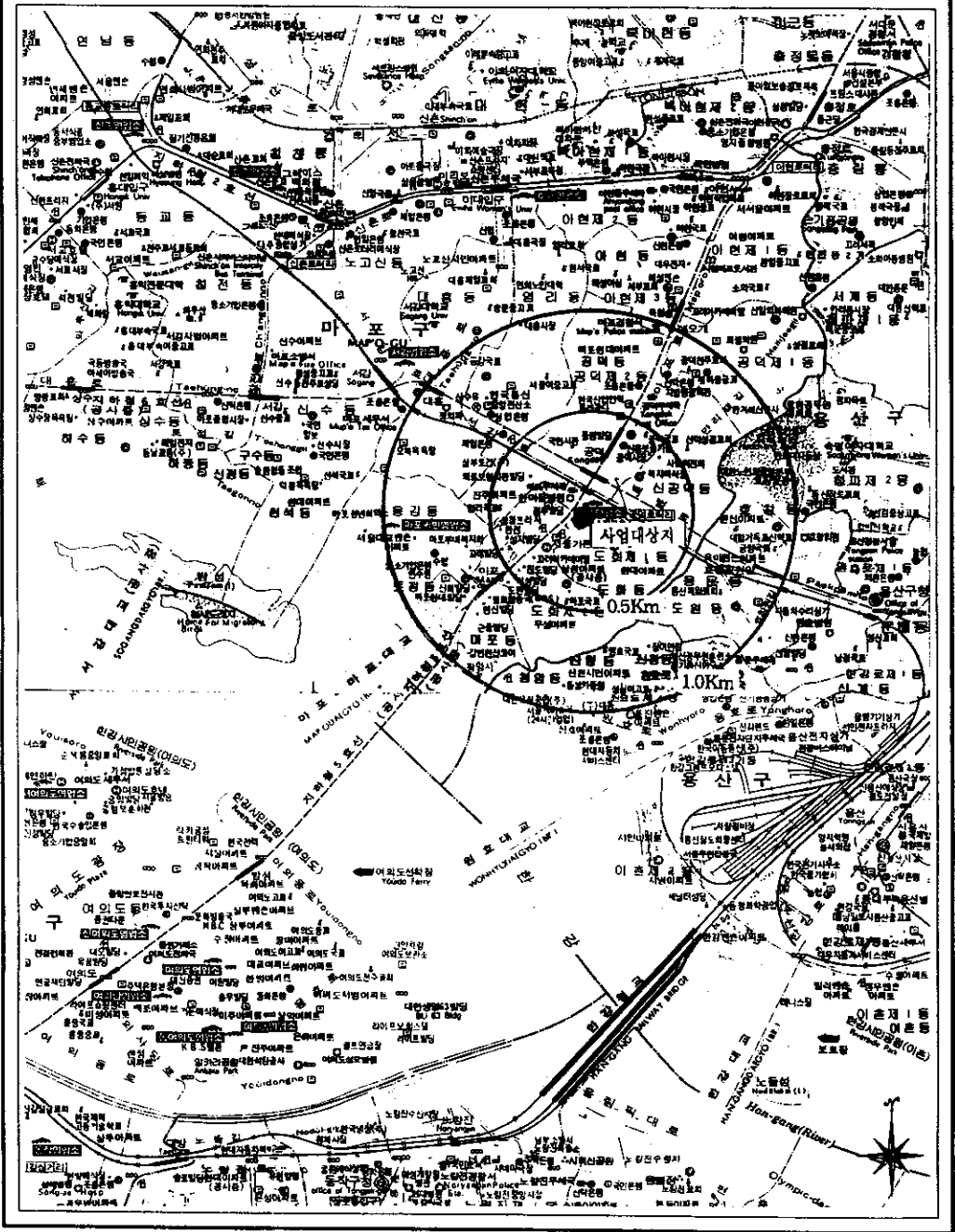
○ 공고 및 공람

- 건 명 : 마포로1-40지구 도심재개발구역 변경지정을 위한 공람공고
- 공람기간 : '1998. 3. 26 ~ '1998. 4. 9(14일간)
- 게재신문 : 문화일보, 내외경제신문 → '1998. 3. 26일자
- 공람장소 : 마포구청 도시정비국 도시정비과

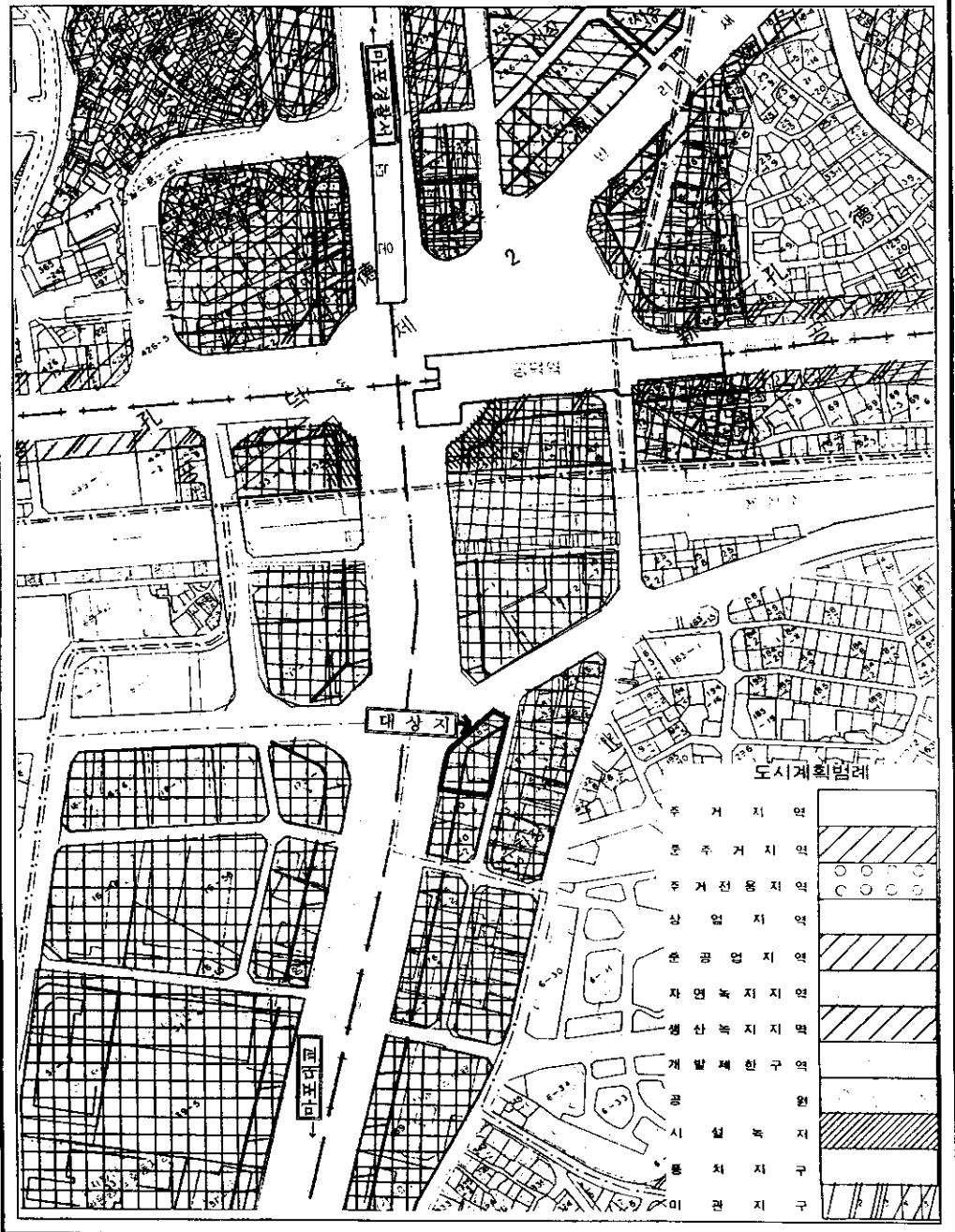
○ 의견접수 : 없음

- 따로붙임 : 1. 위치도 1부.(축척 : 1/25,000)
2. 도시계획현황도 1부.(축척 : 1/3,000)
  3. 주위건물 및 대지현황도 1부.
  4. 사업계획서 1부.
  5. 유관부서 처리 및 협의내역 1부.
  6. 배치도 1부.
  7. 1층 평면도1부.
  8. 교통처리계획도 1부
  9. 대지 종,횡 단면도 1부.
  10. 전경현황사진 1부. 끝.

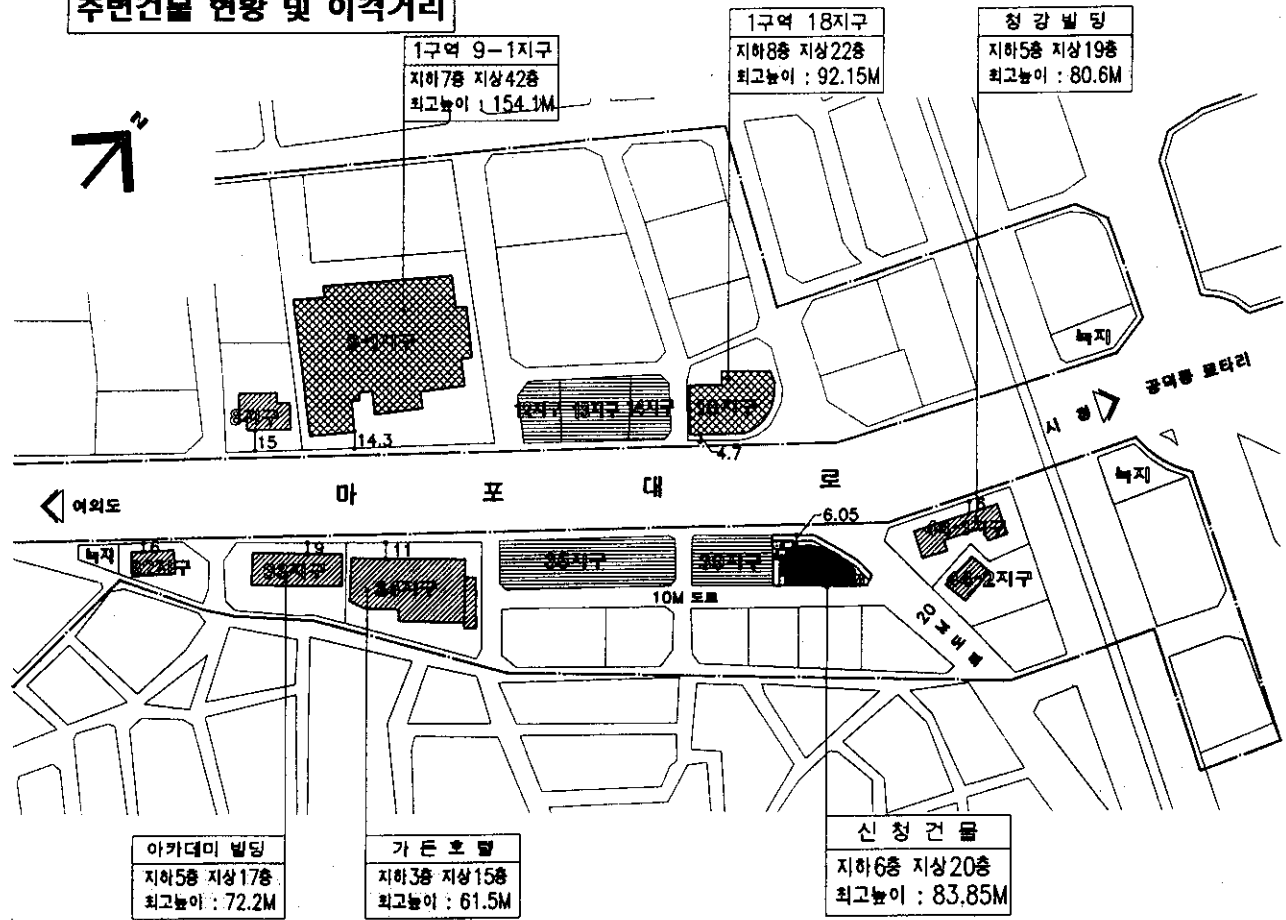
위 치 도



도시계획현황도



주변건물 현황 및 이격거리



1구역 9-1지구  
지하 7층 지상 42층  
최고높이 : 154.3M

1구역 18지구  
지하 8층 지상 22층  
최고높이 : 92.15M

청강빌딩  
지하 5층 지상 19층  
최고높이 : 80.6M

아카데미 빌딩  
지하 5층 지상 17층  
최고높이 : 72.2M

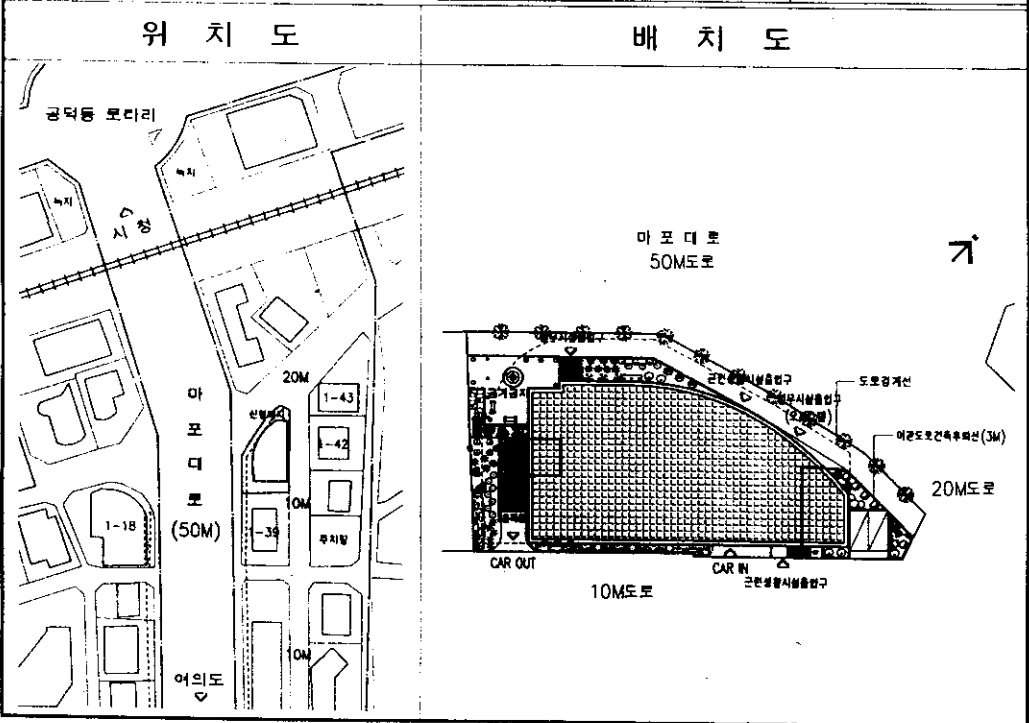
가든호텔  
지하 3층 지상 15층  
최고높이 : 61.5M

신창건물  
지하 6층 지상 20층  
최고높이 : 83.85M

■ 사업 계획서 (마포로 제1구역 40지구)

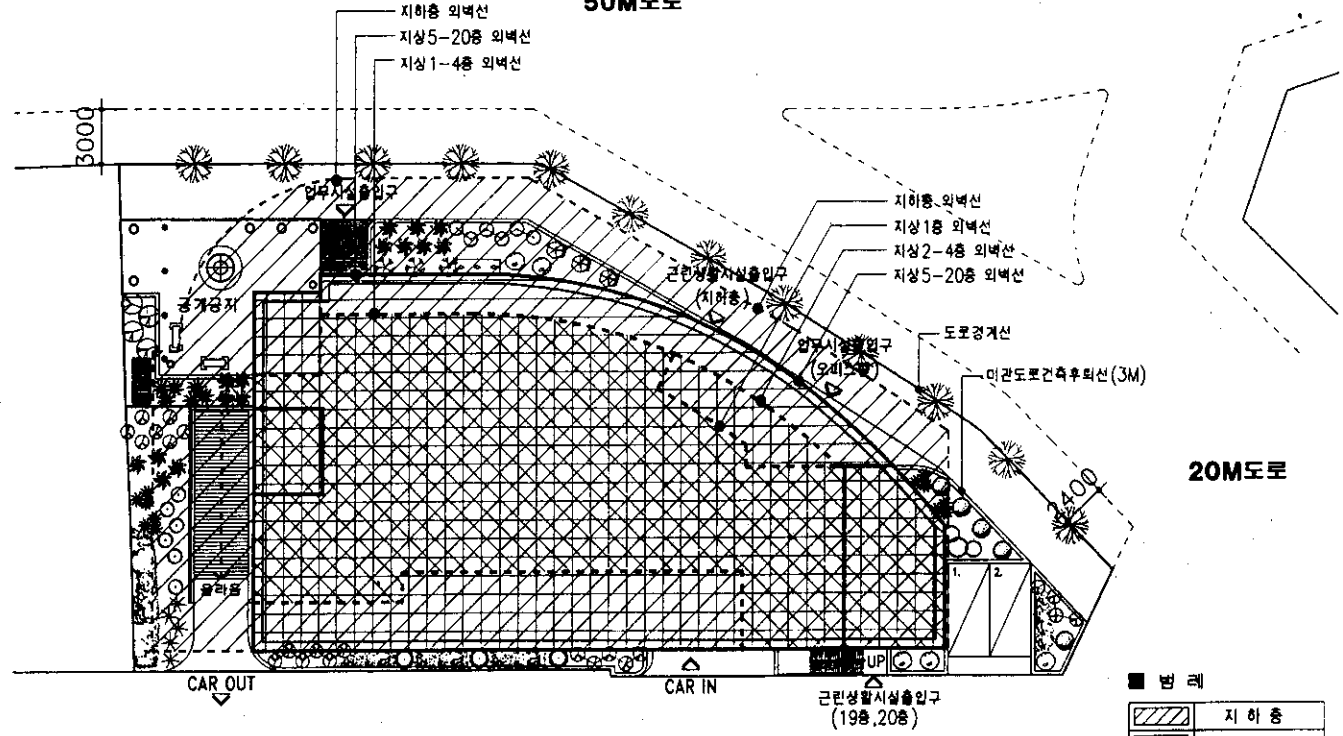
구 분	당초 사업 계획	변 경 계 획	비 고
결 정 일	1980년 5월 19일 (건설부고시 제146호)	1998년 3월 4일 (건축심의위원회 심의필)	
대지면적	1,160.00 M <sup>2</sup>	1,189.20 M <sup>2</sup>	
건축면적	464.00 M <sup>2</sup>	663.55 M <sup>2</sup>	
건 폐 율	40.00 %	53.50 ~ 58.00 %	법정최대:60%
연 면 적	6,148.00 M <sup>2</sup>	17,524.37 M <sup>2</sup>	
용 적 율	465.00 %	1,028.00 ~ 1,114.00 %	
층 수	지하 3층, 지상 15층	지하 6층, 지상 20층	
높 이	55.00 M	90.15 M (해 발 9.90 M 건축물 80.25 M)	
주 용 도	업무시설	업무시설, 근린생활시설	
공공시설	-		
주차대수	-	140 대	법정 : 138대
구 조	-	철골 철근 콘크리트조	
지역및지구	일반상업지역, 1종미관지구, 방화지구		
도로현황	전면 50M, 측면 20M, 배면 10M		
외 벽	-	커튼 월 (화강석 + GLASS)	
지붕	-	플랫 슬라브	
창 호	-	GLASS CURTAIN WALL	
냉난방시설	-	냉온수기 210 RT 2대 150 RT 2대 증기보일러 800 KG/HR 설치하여 사용담당 한다.	

안건명	도심재개발 마포 1-40지구 사업계획(변경) 결정을 위한 의견청취				관련사항		
개요	<ul style="list-style-type: none"> <li>●결정 내용</li> <li>●위치 : 서울특별시 마포구 도화동 180-11번지의 6필지</li> <li>●시행지구(변경)규모</li> </ul>				<ul style="list-style-type: none"> <li>●법규경도:도시계획법 도시재개발법,건축법 주차장법등에 적법함.</li> <li>●주변 도로 현황: 전면 50M 도로. 측면 20M 도로. 배면 10M 도로.</li> <li>●주민 의견 청취사항: 의견 청취 및 공람 1998.3.26-4.9(14일간) 내외경제신문(98.3.26일자) 문화일보(98.3.26일자) 의견사항:의견없음</li> <li>●군부대 협의:동의</li> <li>●건축심의사항:조건부 동의</li> </ul>		
	구분	시행면적 (m <sup>2</sup> )	대지면적 (m <sup>2</sup> )	공공시설 (m <sup>2</sup> )		비고	
	기정	-	1,160.00	-		계획선 변경없이 현황 측량 결과에 의거하여 면적정정 및 공공시설 면적포함.	
	변경	1,326.20	1,189.20	137.00			
	●건축계획(변경)규모						
구분	대지면적 (m <sup>2</sup> )	건폐율 (%)	건축면적 (m <sup>2</sup> )	용적률 (%)	층수 (지상/지하)	높이 (m)	주용도
기정	1,160.00	40.00	6,148.00	465.00	15/3	55.00	업무시설
변경	1,189.20	53.00~58.00	16,650.00~17,940.41	1,028.00~1,114.00	20/6	90.00	업무시설 근·생
상정이유	●재개발 사업계획중 시행지구 및 건축계획을 변경 결정 하여 토지의 효율적인 이용과 쾌적한 도심환경을 조성 하고자 함.						



배치도

마포대로  
50M도로



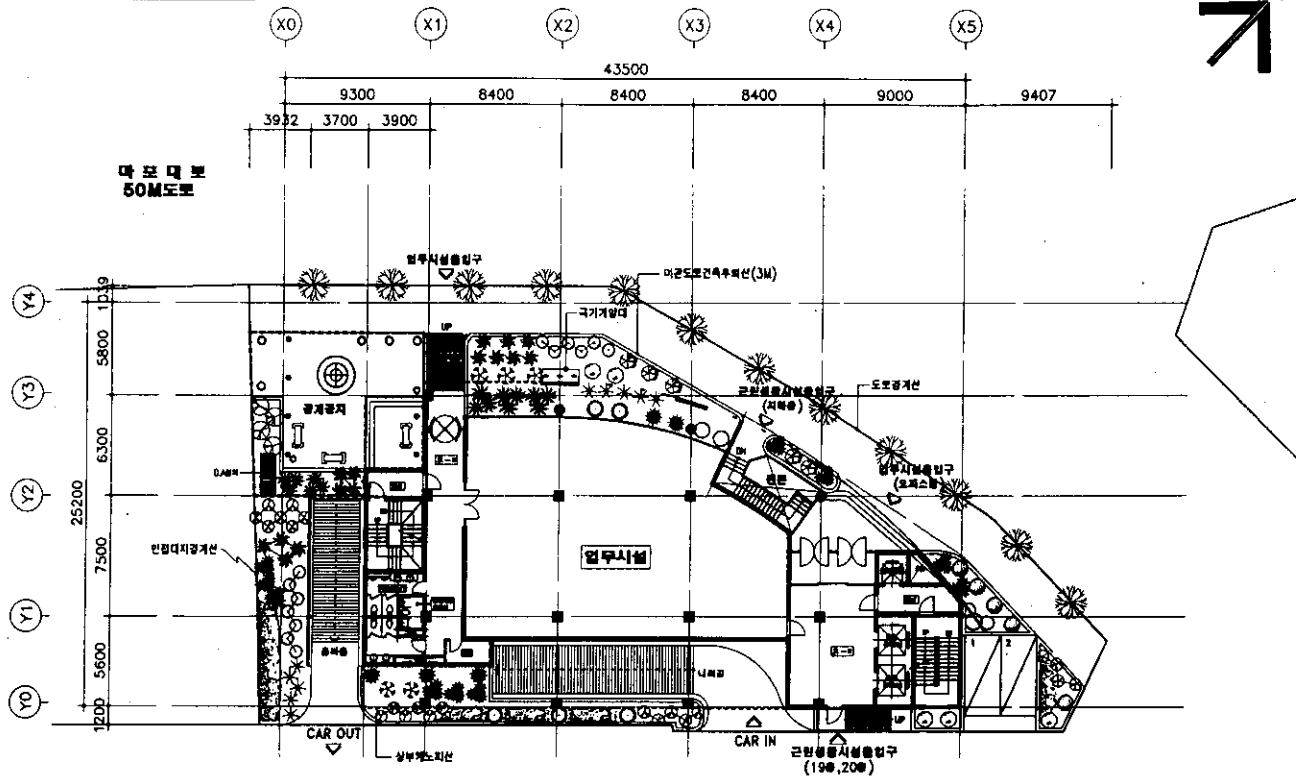
■ 변례

	지하층
	1층
	2-4층
	5-20층

10M도로

20M도로

1층 평면도

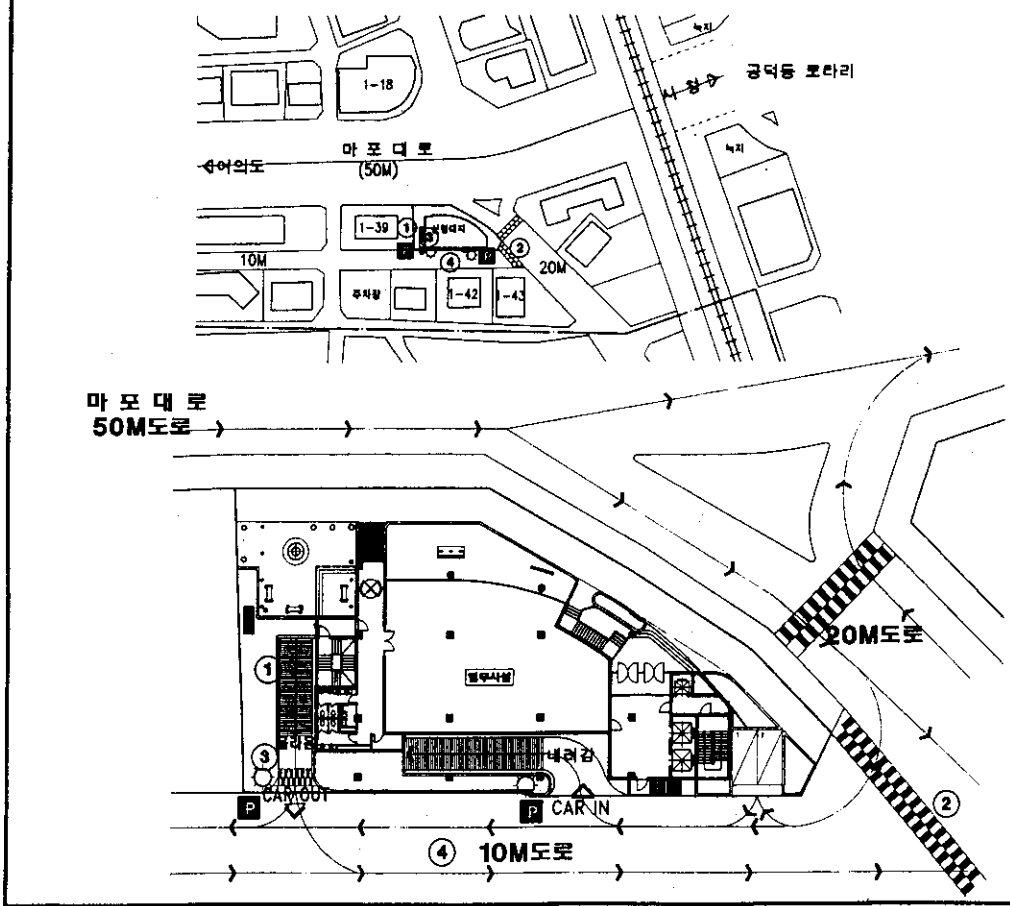


막포대보  
50M도보

10M도보

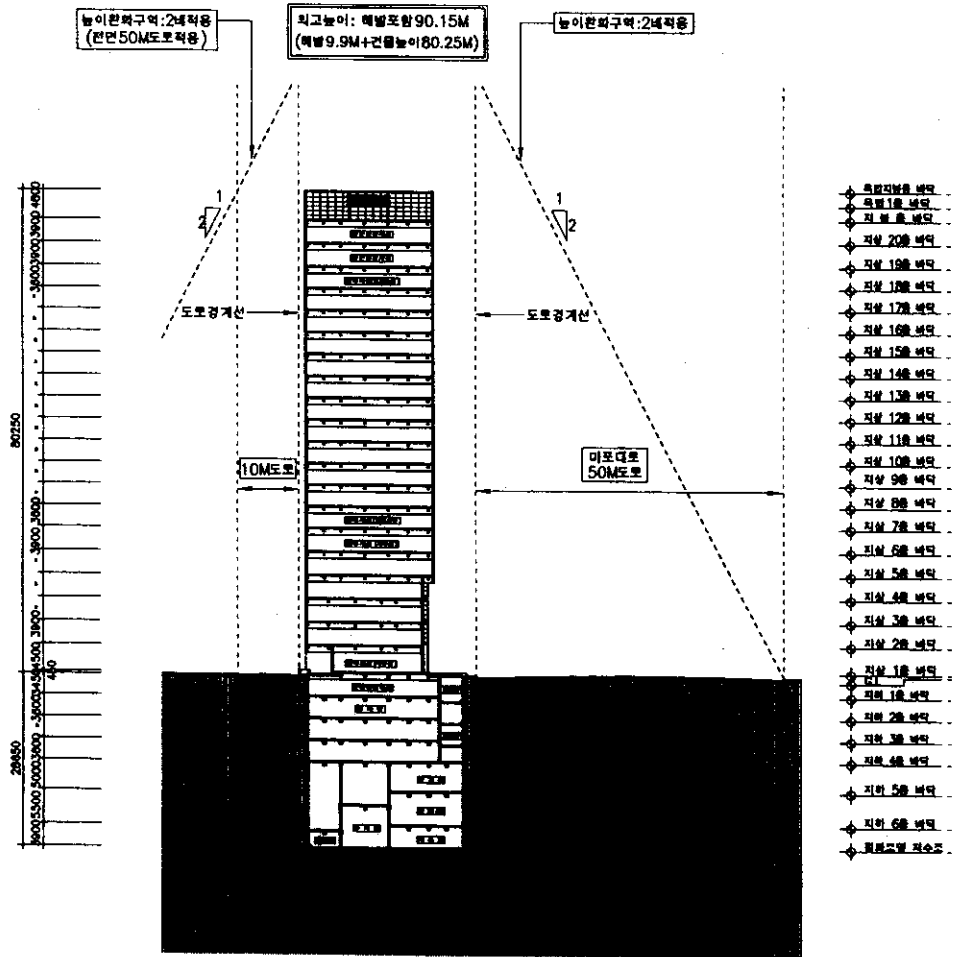
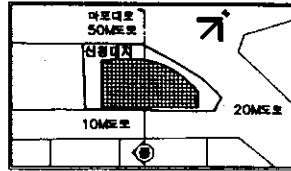


교통처리계획도

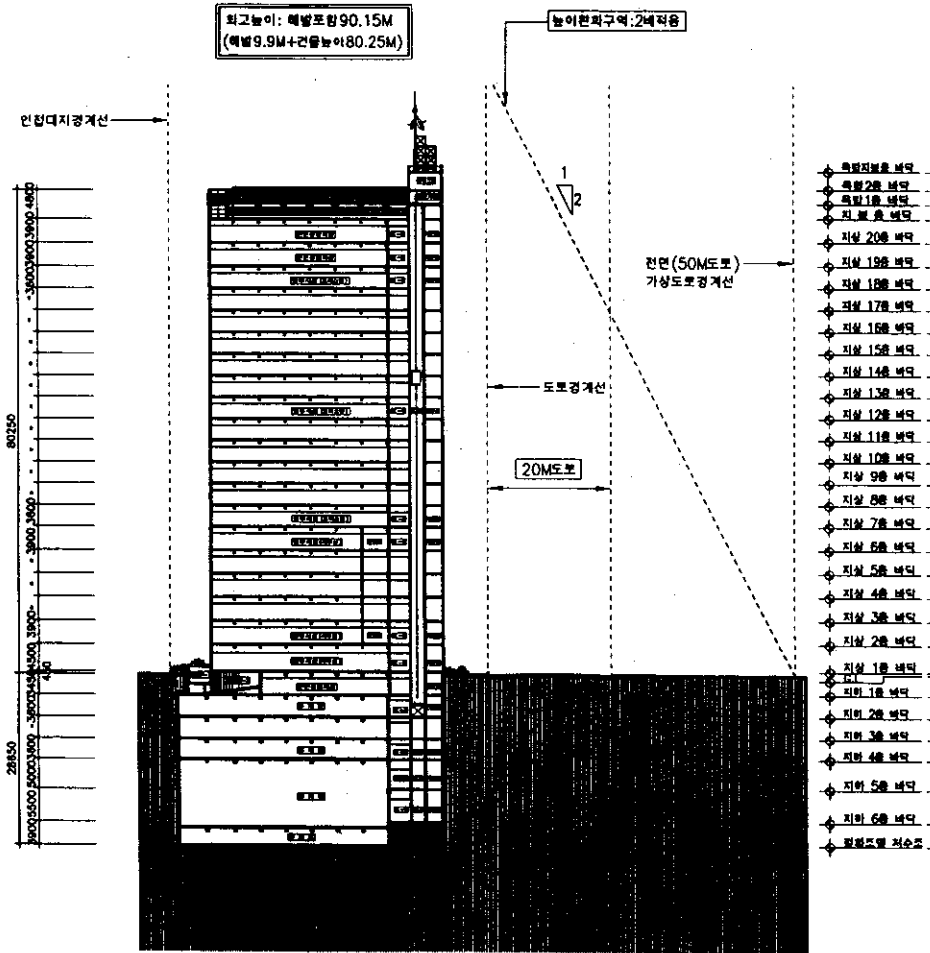
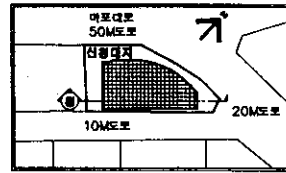


구분	계산안
사 업 이 기	① 진출입동선 • 진입 및 진출을 분리하여 계획수립. • 진출입 및 각종 주차장 평면의 내경을 3.6m, 회전반경을 5.0m로 수립.
	② 대용교통영역 ③ • 진출입구 접근부에 횡단보도 설치(1개소) • 차량진출입구 지점에 감속턱을 설치.
주 차 시 설	• 법정주차대수 : 138대 • 계획주차대수 : 140대 (법정의 101.45%) 자주식 : 33대 (23.57%) 기계식 : 107대 (76.43%) • 대기주차상차 : 5대 (주차산정에서 제외) • 장애자용주차 : 3대 (계획주차의 2.14%) • 지하4층에서 기계식주차 도입
	④ 교통안전 및 ⑤ • 주차평면의 사침과 종침에 차광 경보등 설치(8개소) • 주차장 안내표지판 설치(2개소)
주요시설	가 로 및 고 차 로 • 주변 고차로의 좌정선호주기 권의.
	진출입동선 ⑥ • 아포 1구역 39지구, 41지구, 42지구, 43지구의 진출입을 연계

# 대지종단면도



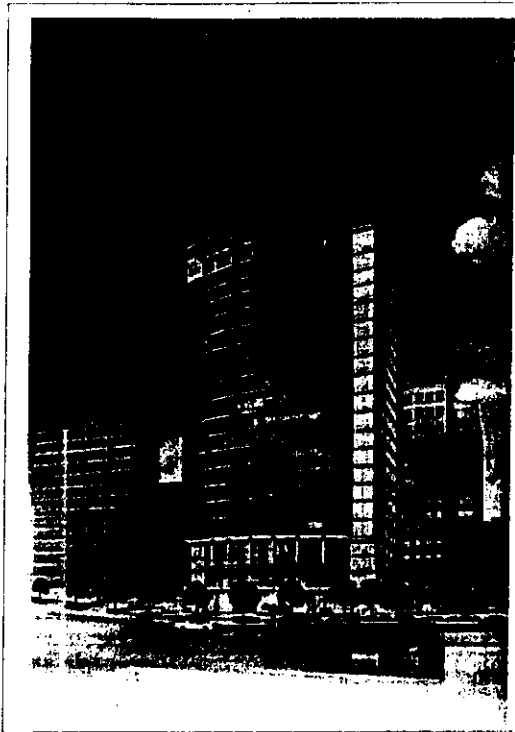
# 대지형단면도



전경연왕사진



■ 현장 사진



■ 루시도