

마포로1구역제49지구도심재개발구역(변경)지정에 관한 의견청취의견 심사보고서

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 1998. 4. 22. 마포구청장
- 나. 회부일자 : 1998. 4. 22.
- 다. 상정일자 : 제53회 임시회 제3차 위원회('98. 5. 4.)상정.질의토론.의결

2. 제안설명요지(제안설명자 : 도시정비과장 황정부)

가. 제안이유

- 당초 공동주택을 사회복지 증진과 발전에 기여할 수 있는 업무시설로 건축계획을 변경 결정하여 토지의 효율적인 이용과 쾌적한 도심을 조성하고자,
- 도시재개발법 제4조제3항의 규정에 의한 도심재개발 마포로1구역제49지구 재개발구역 중 건축계획을 변경결정 요청하기 위하여 도시재개발법 제4조제2항의 규정에 의거 구의회 의견을 듣고자 하는 것임.

나. 주요골자

가. 사업개요

- 위 치 : 마포구 공덕동 427-5번지 외26필지
- 시 행 면 적 : 2,975.80m²(대지 : 2,077.00m², 공공용지 : 898.80m²)
- 시 행 기 간 : 1994. 2. 8. ~ 1996. 8. 7.
- 시 행 자 : 한국사회복지협의회

나. 도시계획사항

재개발구역/ 일반상업지역/ 제2종 미판지구/ 방화지구

다. 토지 및 건축물의 현황

- 1) 토 지 : 27필지, 2,975.80m²

· 지 목 별

- 대 지 : 24필지, 2,318.80m'
- 도 로 : 2필지, 501.00m'
- 구 거 : 1필지, 156.00m'

· 소유자별

- 사 유 지 : 21필지, 2,202.80m'
- 국·공유지 : 6필지, 773.00m'

2) 건 물 : 철거 완료됨.

라. 추진경위

- '79. 9. 21 : 재개발구역지정(건고시 제345호)
- '80. 5. 19 : 재개발사업계획결정(건고시 제146호)
- '93. 7. 27 : 재개발사업계획 변경결정(서고시 제231호)
- '94. 2. 8 : 재개발사업시행인가(서고시 제36호)
- '94. 4. 30 : 재개발사업시행변경인가(서고시 제142호)

○. 입안내용

가. 사업의 명칭 : 마포로1구역 제49지구 도산재개발사업

나. 시 행 구 역 : 마포구 공덕동 427 - 5번지 외26필지

다. 시 행 면 적 : 2,975.80m' [대 지 : 2,077.00m'
공공용지 : 398.80m'

라. 공공시설의 위치 및 규모 : 마포구 마포동377-1번지 외12필지 898.80m'

마. 변경결정(안)

○ 건축계획(변경)결정조서

구분	대지면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적율 (%)	연면적 (㎡)	층수 (지상/지하)	높이 (m)	주된용도
기정	2,077	47 ~ 49.95	900 ~ 990	-	23 / 8	-	업무시설, 공동주택
변경	2,077	46.00 ~ 49.95	1,050 ~ 1,100	31,531 ~ 33,125	25 / 7	97.6	업무시설

바. 변경사유 : 당초 공동주택을 사회복지 증진과 발전에 기여할 수 있는 업무 시설로 건축계획을 변경 결정하여 토지의 효율적인 이용과 쾌적한 도심을 조성하고자 함.

사. 기타

○ 공고 및 공람

- 건 명 : 마포로1-49지구 도심재개발구역 변경지정을 위한 공람
공고
- 공람기간 : '1998. 3. 20 ~ '1998. 4. 3(14일간)
- 게재신문 : 문화일보, 내외경제신문 → '1998. 3. 20일자
- 공람장소 : 마포구청 도시정비국 도시정비과

○ 의견접수 : 없음

3. 전문위원 검토보고 요지(전문위원 김진계)

○ 동 구역은 '79. 9. 21 건고시 제 345호로 재개발구역 지정되고 '94. 4. 30 서고시 제 142호로 재개발사업 시행 변경 인가된 마포로1구역 제49지구 도심재개발 구역임.

'94. 2. 8 서울시로부터 사업시행 인가 필 후 그간 지속적인 사업추진과정중 주변 여건의 변화와 효율적인 토지이용을 목적으로 건축계획을 변경결정요청하기 위하여 도시재개발법 제 4조제2항의 규정에 의거 구의회 의견을 청취하고자 제출함.

○ 변경결정(안)의 주요내용은 대지면적을 기정과 같이 2,077㎡ 로 하고 건폐율과 용적율, 연면적 등은 현황과 같이 하며 주된 용도는 업무시설, 공동주택에서 업무 시설로 변경하고자 하는것임.

○ 동지구의 건축계획(공개공지) 심의는 '93. 2. 4 서울시 건축위원회에서 조건부 동의 의결된 바 있으며, 도시교통정비촉진법 제 13조의 규정에 의한 교통영향평가는 '97. 11. 28 서울시 교통영향심의위원회에서 "사업지 주변 교통안전 시설은 서울지방경찰청과 협의하여 사업자 부담으로 하고, 주차타워의 진출입구 위치조정을 할 것 등의 내용으로 조건부 의결된 바 있음.

4. 질의 및 답변요지 :

○ 질의요지(김영식 위원) : 당초 계획대로 업무시설, 공동 주택이라면 연면적, 높이 제한이 없는데 이전 사업 계획서를 보면 86.5m 나와 있었는데, 건물층수는 지상 23층에서 지상25층으로 당초계획보다 2개 층에 11.1m 늘어나데, 늘어나는 부분이 위락시설인가?

○ 답변요지(도시정비과장 황정부) : 당초 계획보다 2개 층이 늘었다, 공동주택에서 사무시설로 변경되므로 층수 차이로 편차가 있고, 위락시설은 없음.

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 원안동의

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 제49지구 도심재개발구역 변경 지정에 관한 의견청취

2. 상정사유

- 당초 공동주택을 사회복지 증진과 발전에 기여할 수 있는 업무시설로 건축 계획을 변경결정하여 토지의 효율적인 이용과 쾌적한 도심을 조성하고자,
- 도시재개발법 제4조제3항의 규정에 의한 도심재개발 마포로1구역제49지구 재개발구역중 건축계획을 변경결정 요청하기위하여 도시재개발법제4조제2항의 규정에의거 구의회 의견을 듣고자 하는 것임.

3. 주요요지

가. 사업개요

- 위 치 : 마포구 공덕동 427-5번지 외26필지
- 시 행 면 적 : 2,975.80㎡(대지 : 2,077.00㎡, 공공용지 : 898.80㎡)
- 시 행 기 간 : 1994. 2. 8. ~ 1998. 8. 7.
- 시 행 자 : 한국사회복지협의회

나. 도시계획사항

재개발구역/ 일반상업지역/ 제2종미관지구/ 방화지구

다. 토지 및 건축물의 현황

1) 토 지 : 27필지, 2,975.80㎡

· 지 목 별

- 대 지 : 24필지, 2,318.80㎡
- 도 로 : 2필지, 501.00㎡
- 구 거 : 1필지, 156.00㎡

· 소유자별

- 사 유 지 : 21필지, 2,202.80㎡
- 국·공유지 : 6필지, 773.00㎡

2) 건 물 : 철거완료됨.

라. 추진경위

- '79. 9. 21 : 재개발구역지정(건고시 제345호)
- '80. 5. 19 : 재개발사업계획결정(건고시 제146호)
- '93. 7. 27 : 재개발사업계획 변경결정(서고시 제231호)
- '94. 2. 8 : 재개발사업시행인가(서고시 제36호)
- '94. 4. 30 : 재개발사업시행변경인가(서고시 제142호)

4. 입안내용

가. 사업의 명칭 : 마포로1구역 제49지구 도심재개발사업

나. 시 행 구 역 : 마포구 공덕동 427 - 5번지 외26필지

다. 시 행 면 적 : 2,975.80㎡

- 대 지 : 2,077.00㎡
- 공공용지 : 898.80㎡

라. 공공시설의 위치 및 규모 : 마포구 마포동377-1번지 외12필지 898.80㎡

마. 변경결정(안)

○ 건축계획(변경)결정조서

구분	대지면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적율 (%)	연면적 (㎡)	층수 (지상/지하)	높이 (m)	주된용도
기정	2,077	47 ~ 49.95	900 ~ 990	-	23 / 8	-	업무시설, 공동주택
변경	2,077	46.00 ~ 49.95	1,050 ~ 1,100	31,931 ~ 33,125	25 / 7	97.6	업무시설

바. 변경사유 : 당초 공동주택을 사회복지 증진과 발전에 기여할 수 있는 업무시설로 건축계획을 변경결정하여 토지의 효율적인 이용과 쾌적한 도심을 조성하고자 함.

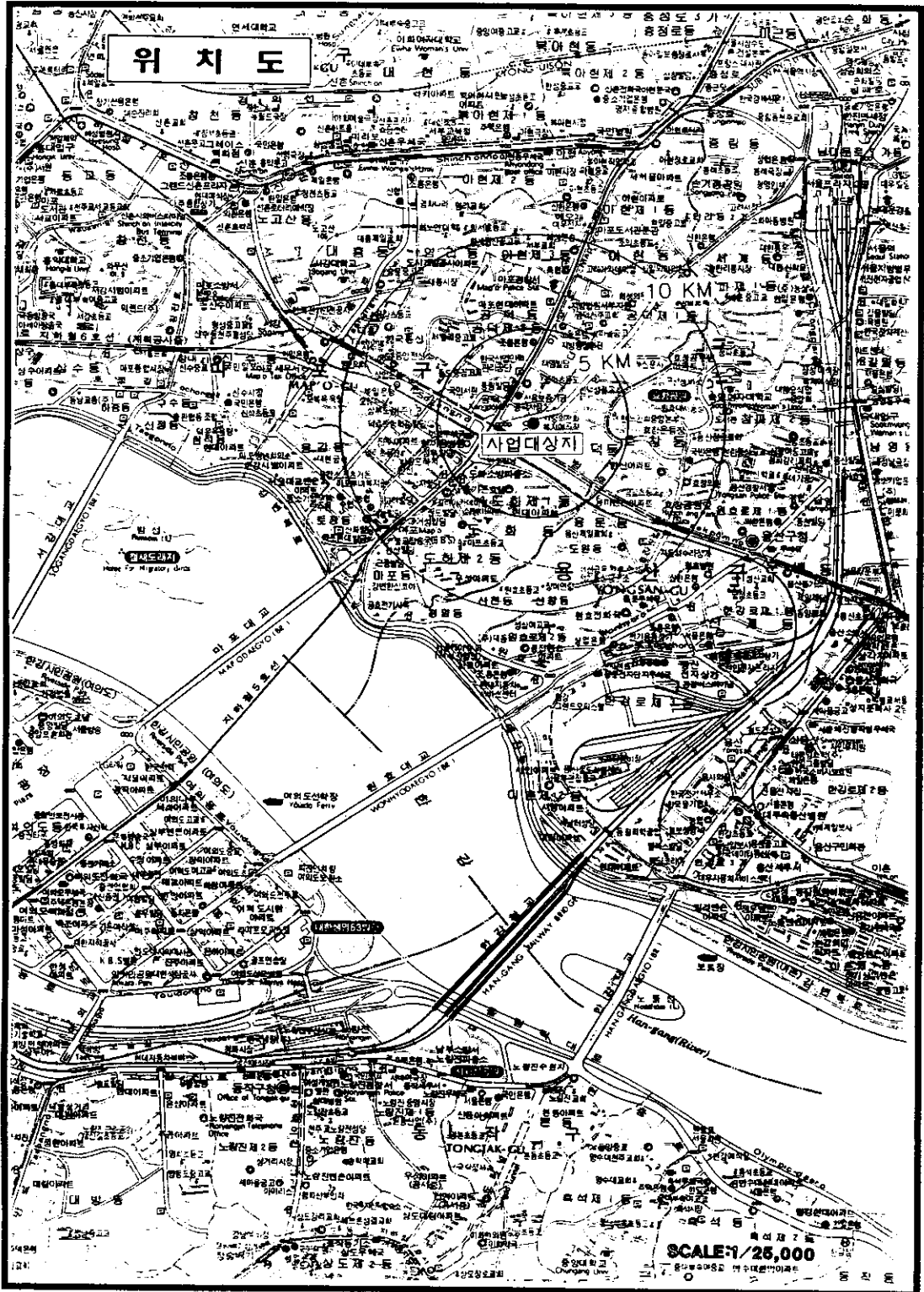
사. 기타

○ 공고 및 공람

- 건 명 : 마포로1-49지구 도심재개발구역 변경지정을 위한 공람공고
- 공람기간 : '1998. 3. 20 ~ '1998. 4. 3(14일간)
- 게재신문 : 문화일보, 내외경제신문 → '1998. 3. 20일자
- 공람장소 : 마포구청 도시정비국 도시정비과

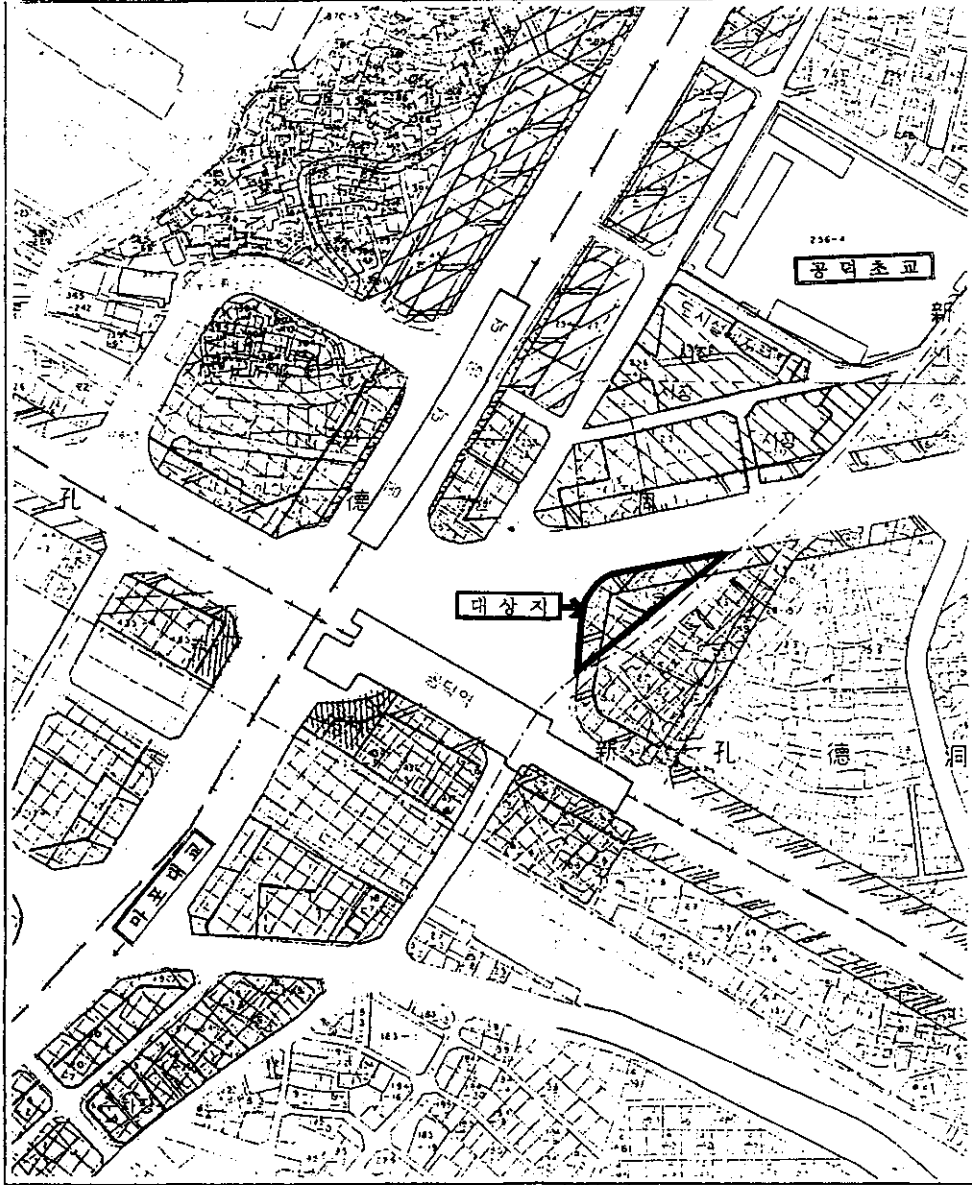
○ 의견접수 : 없음

- 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 평면도 1부.
 8. 교통처리계획도 1부.
 9. 대지 중,횡 단면도 1부.
 10. 전경현황사진 1부. 끝.

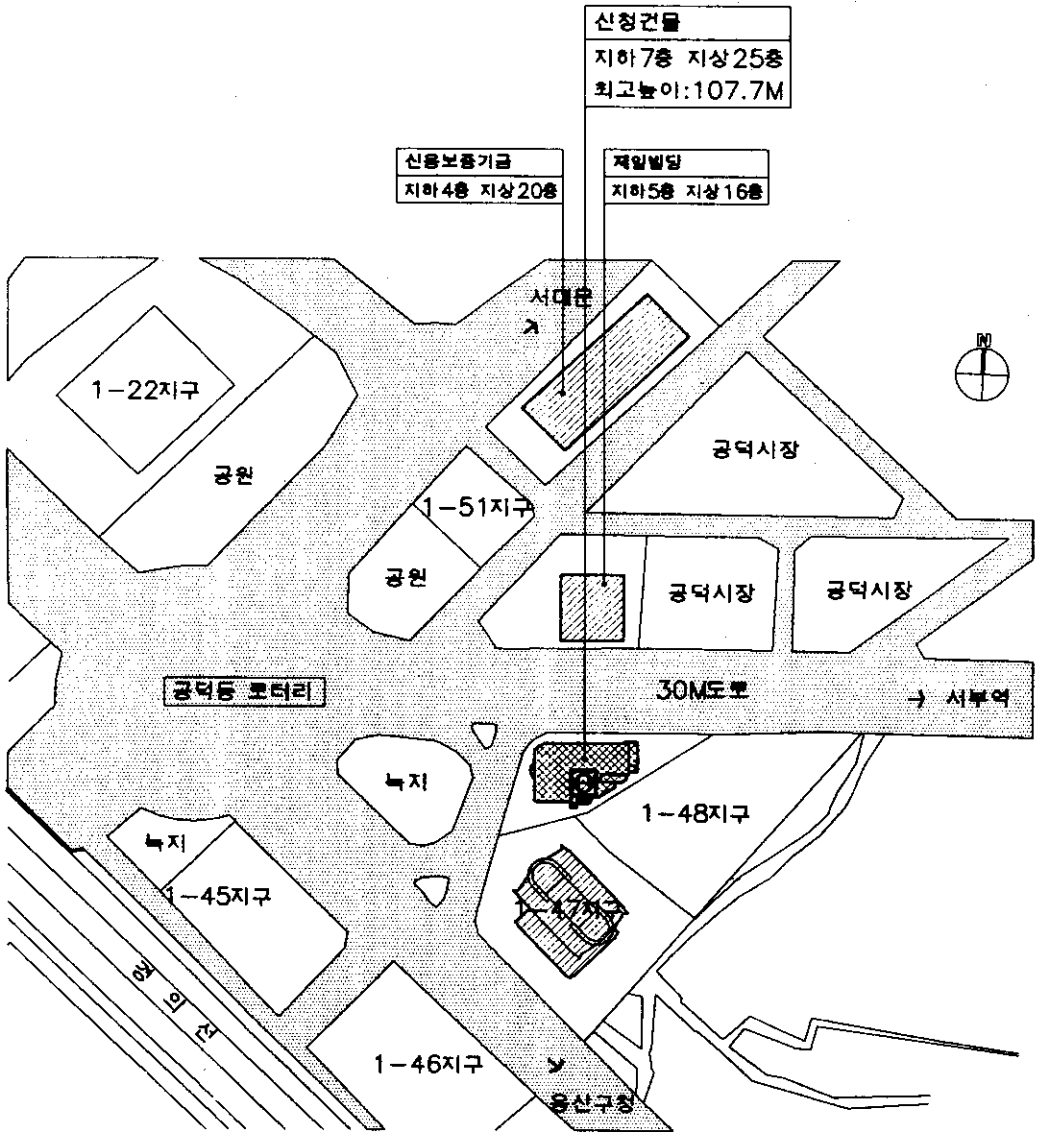


도시계획 현황도

축척 1 / 3,000



주위건물 및 대지현황도

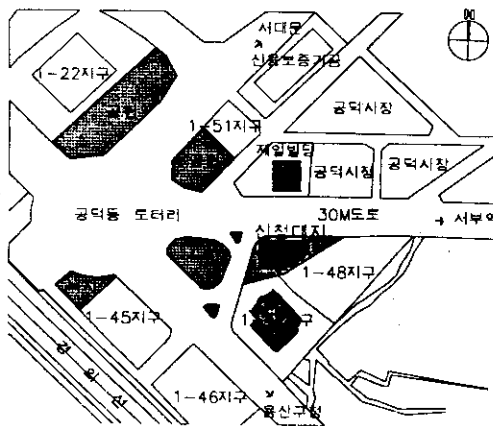


■ 사업계획서 (마포로 제1구역 49지구)

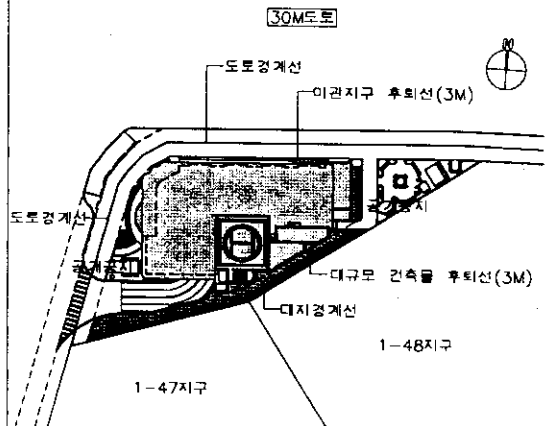
구 분	당초 사업 계획	변 경 계 획	비 고
결 정 일	1994년 4월 30일 (서울시 고시 제36호)	1998년 월 일	
대 지 면 적	2,077 m ²		
건축면적	1,006.53 m ²	966.14 m ²	법정 최대 : 1,246.2 m ²
건 폐 율	47 ~ 49.95 %	46 ~ 49.95 %	법정 : 60 %
연 면 적	31,296.69 m ²	32,581.67 m ²	
용 적 율	900 ~ 990 %	1,050 ~ 1,100 %	법정:1,000%+공공 공지 제공시 용적율 완화 104.28 % = 1,104.28 % (시포제 제53조)
층 수	지하 : 8층 지상 : 23층	지하 : 7층 지상 : 25층	
높 이	(86.5 m)	97.6 m	
주 용 도	업무시설,공동주택	업무시설,오피스텔	근린생활시설 포함
공 공 시 설	위치 : 신공덕동 27-27 외 12필지 면적 : 898.8 m ²		
주 차 대 수	220 대	239 대	법정:239대
구 조	철골 철근콘크리트조		
지역 및 지구	일반상업지역/2종미관지구,주차장정비지구,재개발사업지구		
도 로 현 황	전면 교통광장, 북측면 폭 30m도로		
외 벽	알미늄 복합판	알미늄복합판 + 화강석붙갈기	
지 붕	플랫 슬라브		
창 호	칼라복층유리	GLASS CURTAIN WALL	
냉난방 시설	업무시설 : FCU + AHU 공동주택 : 개별난방	업무시설 : FCU + AHU 업무시설 : FCU	

안전명	마포로 1구역 제49지구 도심재개발구역 (건축계획)변경 지정안	관련사항																							
심의요지	재개발구역 사업계획 중 건축계획 변경안	○ 법규검토 : 도시계획법 도시재개발법, 건축법 등에 적합함.																							
개요	○ 결정 내용	○ 주변도로현황 : 전면 광장도로, 북측면 30m 도로에 접함.																							
	○ 위치: 서울특별시 마포구 공덕동 427-5번지 외 26필지	○ 주민의견 정례사항 -의견청취 및 공람 1998.3.20~1998.4.3 (14일간)																							
	○ 규모	○ 공공시설의 위치 및 규모 - 마포구 신공덕동 27-27외 12필지 898.80 M ²																							
	<table border="1" data-bbox="340 477 981 668"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>대지면적 m²</th> <th>전폐율 %</th> <th>용적율 %</th> <th>면적 m²</th> <th>층 수 (상/하)</th> <th>주된용도</th> <th>높이(H) m</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>변경전</td> <td>2,077</td> <td>47.0~ 49.95</td> <td>900~ 990</td> <td>-</td> <td>23/8</td> <td>업무시설 공동주택</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>변경후</td> <td>2,077</td> <td>46.0~ 49.95</td> <td>1,050~ 1,100</td> <td>31,931~ 33,125</td> <td>25/7</td> <td>업무시설 (오피스텔)</td> <td>97.60</td> </tr> </tbody> </table>	구분	대지면적 m ²	전폐율 %	용적율 %	면적 m ²	층 수 (상/하)	주된용도	높이(H) m	변경전	2,077	47.0~ 49.95	900~ 990	-	23/8	업무시설 공동주택	-	변경후	2,077	46.0~ 49.95	1,050~ 1,100	31,931~ 33,125	25/7	업무시설 (오피스텔)	97.60
구분	대지면적 m ²	전폐율 %	용적율 %	면적 m ²	층 수 (상/하)	주된용도	높이(H) m																		
변경전	2,077	47.0~ 49.95	900~ 990	-	23/8	업무시설 공동주택	-																		
변경후	2,077	46.0~ 49.95	1,050~ 1,100	31,931~ 33,125	25/7	업무시설 (오피스텔)	97.60																		
상징이유	<p>1. 당초 공동 주택을 사회복지 증진과 발전에 기여할수 있는 업무시설로 건축계획을 변경결정하여 토지의 효율적인 이용과 쾌적한 도시를 조성하고자 함.</p> <p>2. 도시 재개발법 제4조 제3항의 규정에 의한 도심 재개발 마포로 1구역 제49지구 재개발구역중 건축계획을 변경결정 요청하기 위하여 도심재개발법 제4조 제2항의 규정에 의거 구의회의 의견을 듣고자 하는 것임.</p>	○ 교통영향평가: 조건부 동의 ○ 군부대 협의: 현안 통과																							

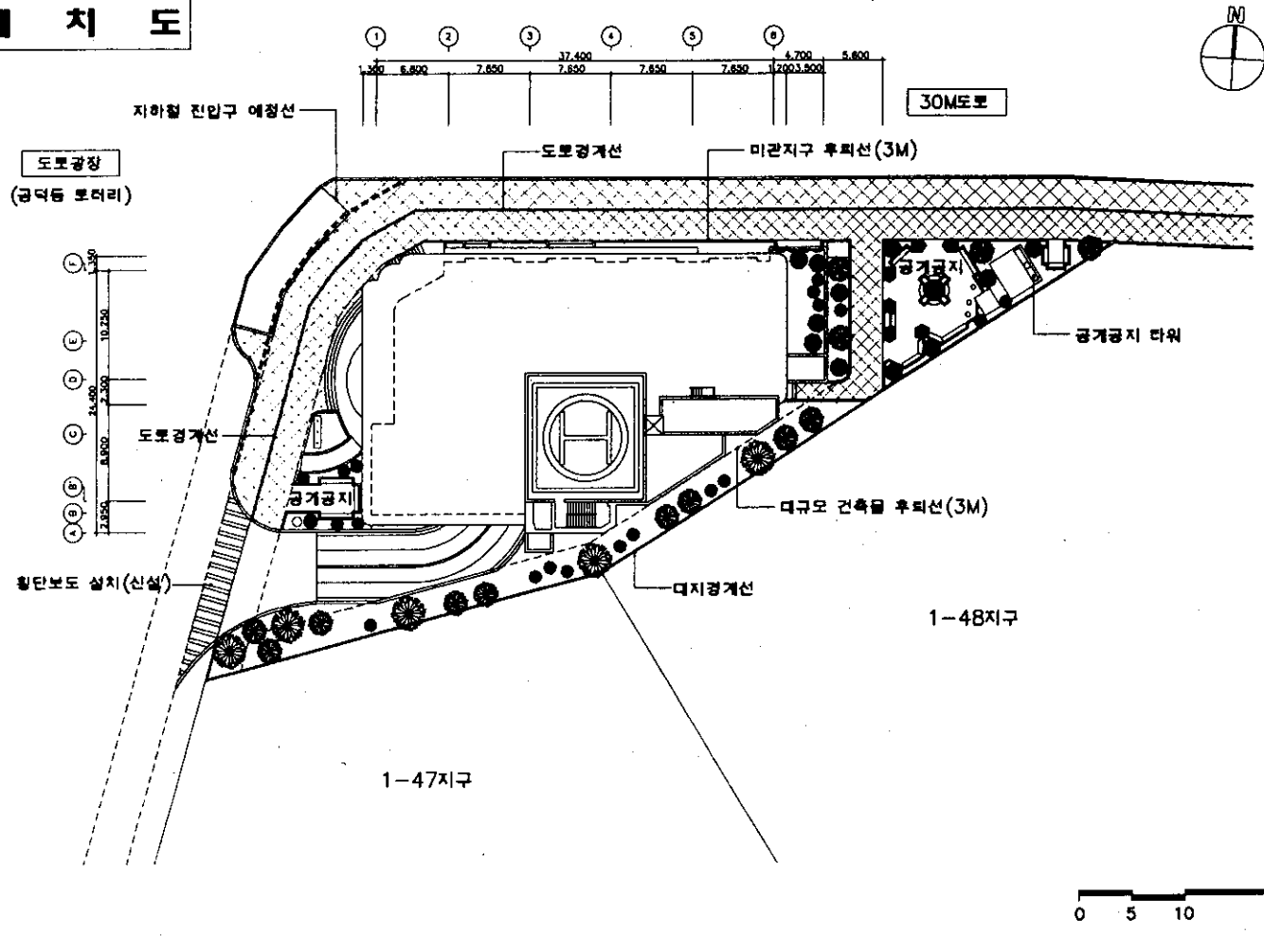
위 치 도



배 치 도



배치도

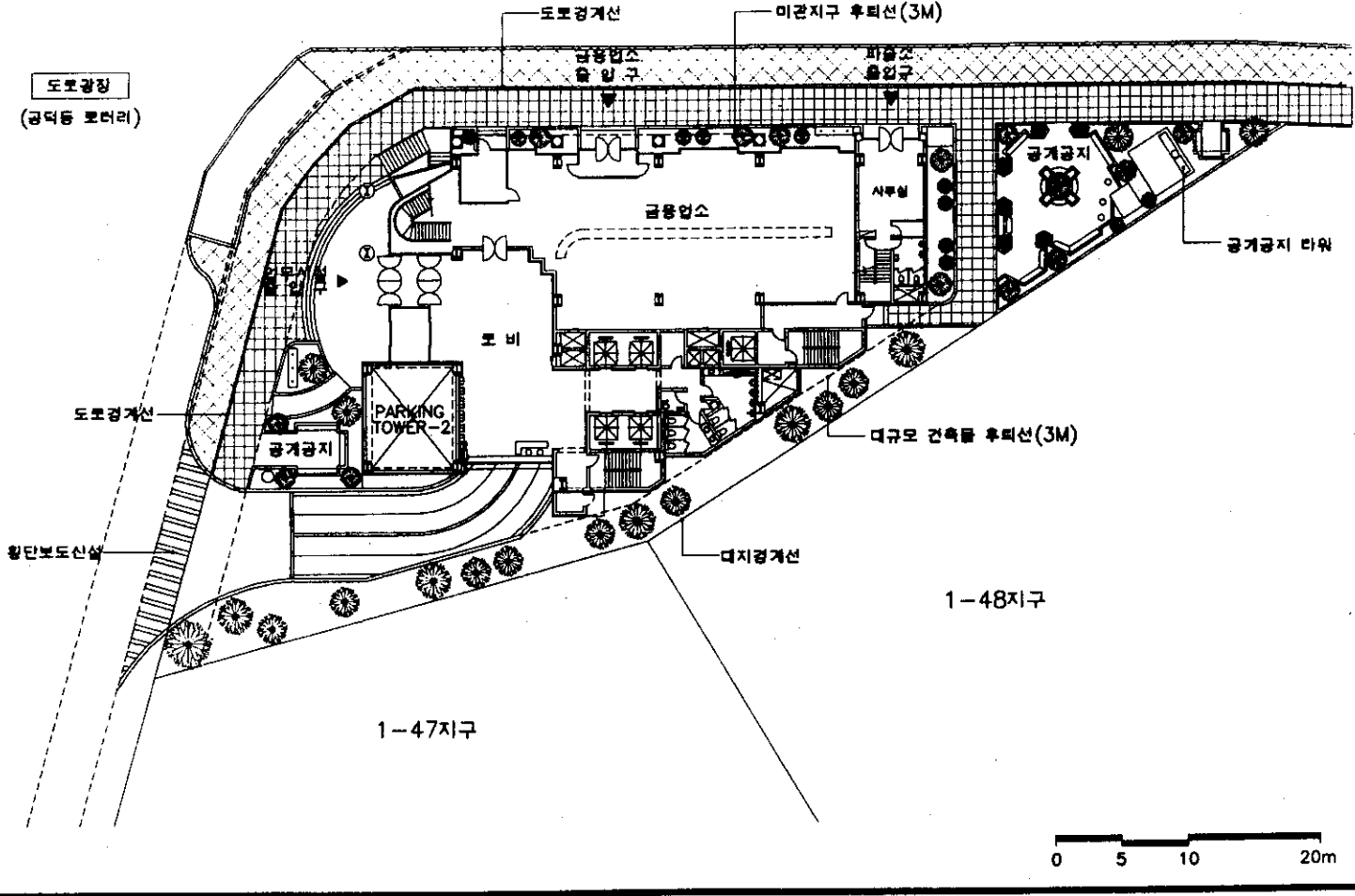


1층 평면도

30M도보



도로광장
(공역용 보터리)

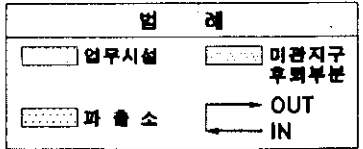
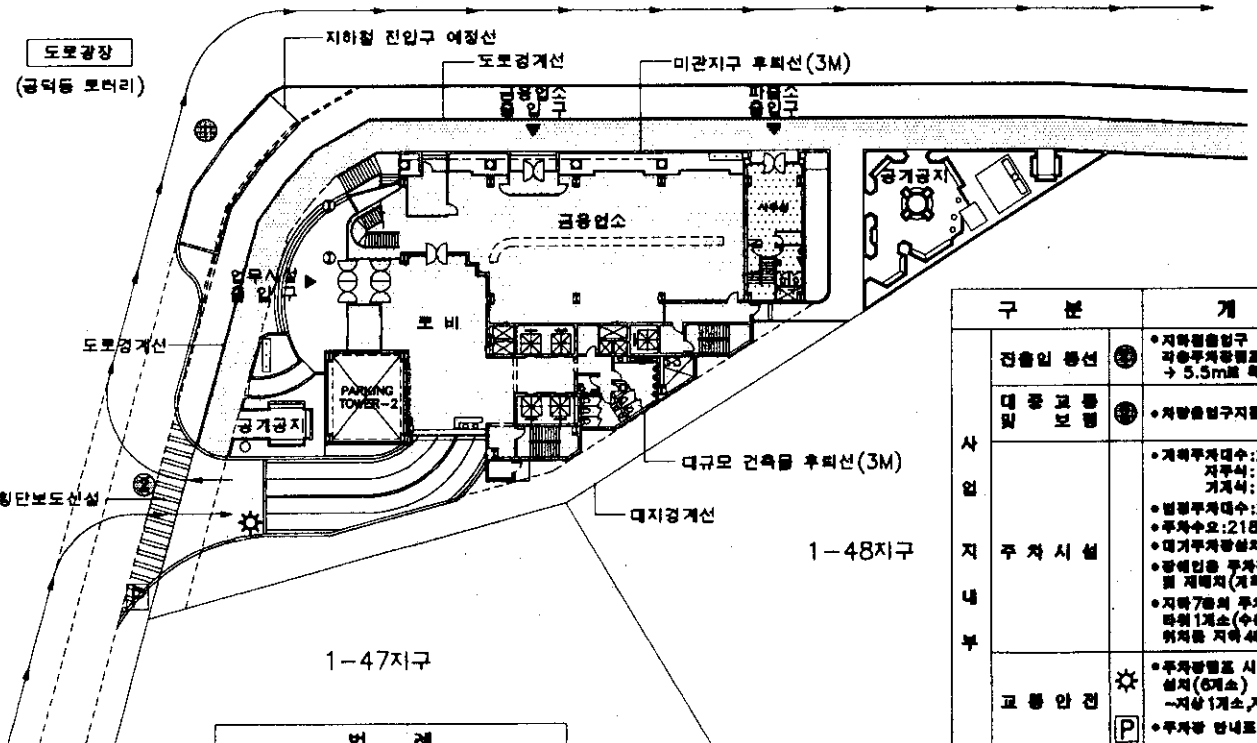


0 5 10 20m

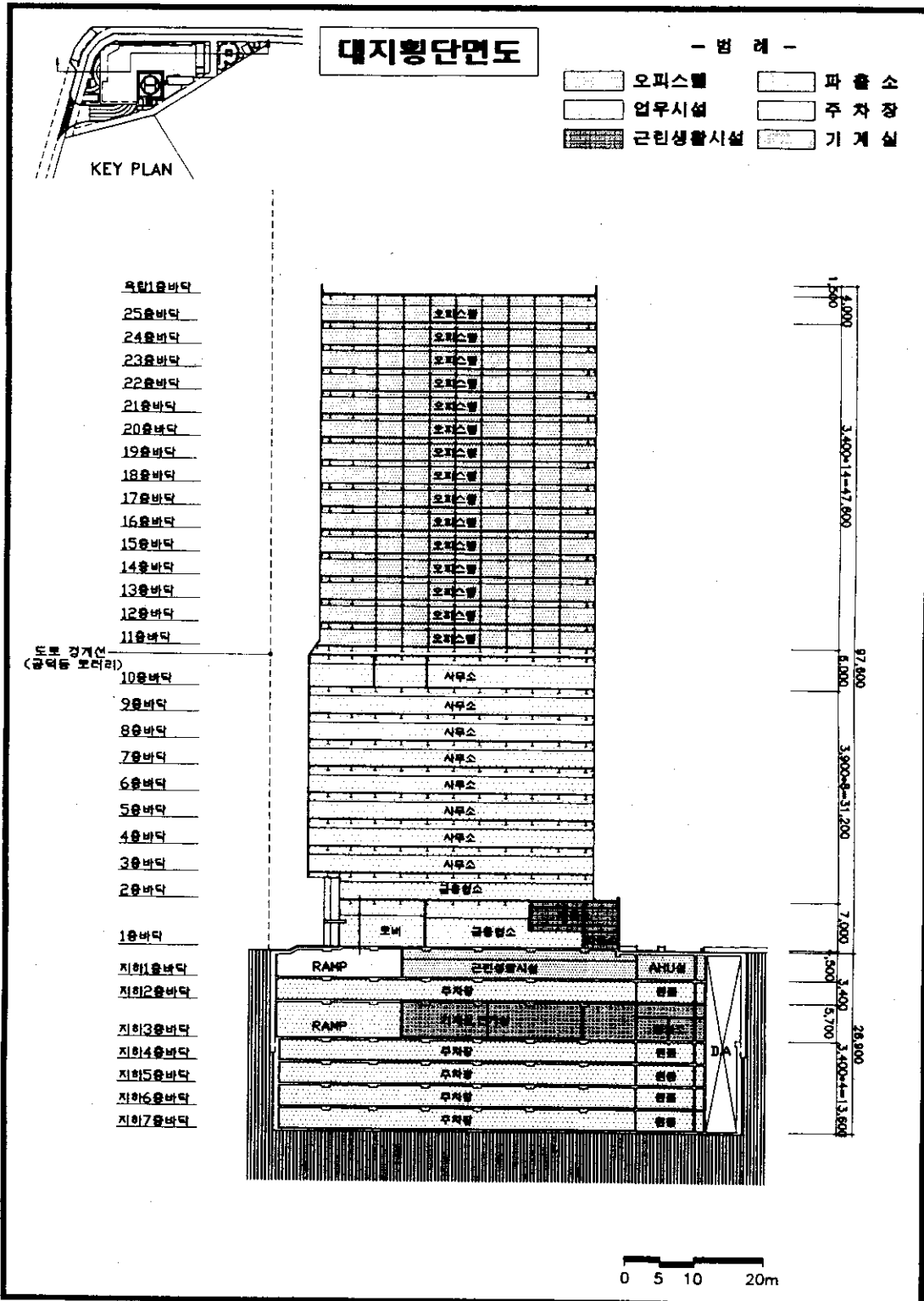
교통 처리 계획도

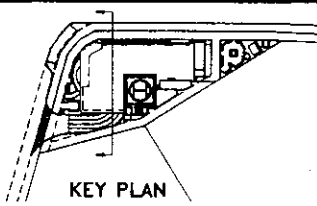
• 검토근거 : 교기 91116 - 1957(1997. 12. 13)
 • 심의번호 : 97 - 86

30M도로



구분		개선안도
사업내부	진출입통선	• 지하철도입구 인접도로 차선운행수행 가능주차장포함도로폭을 당초 5.25m → 5.5m로 확대
	대중교통편의	• 지방출입구지점 경단보도 설치(1개소)
	주차시설	• 대형주차대수: 239대 (별첨표 100%) 지주식: 123대 (별첨표 51.5%) 기계식: 116대 (48.5%) • 별첨주차대수: 239대 주차수요: 218대 (별첨표: 2005년) • 대형주차장설치(3대 → 주차선경계제외) • 광역입출 주차장 추가확보(4대 → 6대) 및 제대지(기계주차의 2.51%) • 지하 7층의 주차타워입구 2개소중 주차타워 1개소(수용대수: 24대) 및 진출입구 위치를 지하 4층으로 표방
사업지외부	교통안전	• 주차장및표시·경단부 지방 경보방 설치(8개소) - 지상 1개소, 지하 5개소 • 주차장 안내표시판 설치(1개소)
	가로차밀로	• 교차로 차질선요구기 검토
건설입선	가교	
	출입선	• 마포 1-48지구 통학도로(10m) 차선운행계획 수립 검토



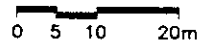
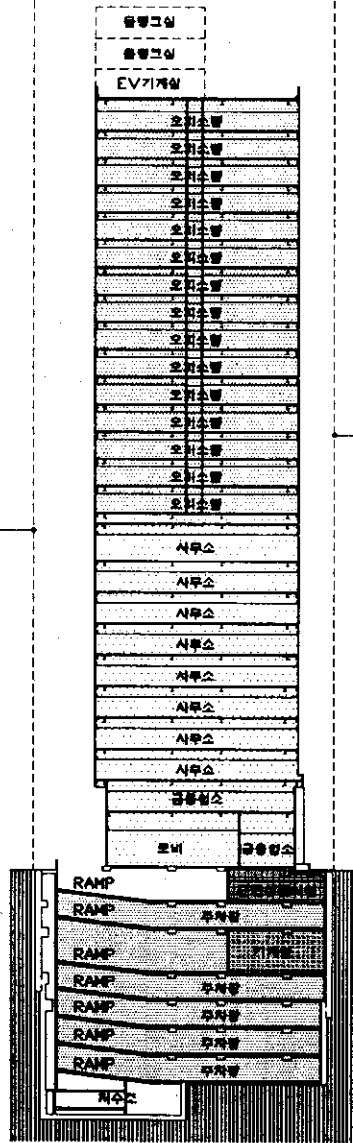


대지종단면도

- 범례 -

- 오피스실
- 주차장
- 업무시설
- 기계실
- 그린생활시설

- 옥상지붕바닥
- 옥상3층바닥
- 옥상2층바닥
- 옥상1층바닥
- 25층바닥
- 24층바닥
- 23층바닥
- 22층바닥
- 21층바닥
- 20층바닥
- 19층바닥
- 18층바닥
- 17층바닥
- 16층바닥
- 15층바닥
- 14층바닥
- 13층바닥
- 12층바닥
- 11층바닥
- 인접단지 경계선
- 10층바닥
- 9층바닥
- 8층바닥
- 7층바닥
- 6층바닥
- 5층바닥
- 4층바닥
- 3층바닥
- 2층바닥
- 1층바닥
- 지하1층바닥
- 지하2층바닥
- 지하3층바닥
- 지하4층바닥
- 지하5층바닥
- 지하6층바닥
- 지하7층바닥





투 시 도



전 경 사 진