

# 도심재개발구역(변경)지정에관한의견청취의 건 심 사 보 고 서

1999. 10. 11  
시민도시위원회

## 1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 1999년 10월 5일 마포구청장 제출
- 나. 회부일자 : 1999년 10월 5일
- 다. 상정일자 : 제65회 임시회 제5차위원회('99. 10. 11)  
상정, 심사, 원안동의

## 2. 제안설명요지 (제안설명자 : 이관재 도시개발과장)

### 가. 제안이유

도심재개발 마포로1구역 제22지구 사업계획중 건축계획을 변경 결정하여 토지의 효율적 이용과 쾌적한 도심환경을 조성하고자 도시재개발법 제4조제2항의 규정에 의거 구의회 의견을 듣고자 하는 것임.

### 나. 주요골자

- 대상지
  - 위 치 : 서울시 마포구 공덕동 423-3외 135필지
  - 면 적 : 11,347.5㎡
- 도시계획사항
  - 도심재개발구역 / 일반상업지역 / 2종미관지구

○ 토지 및 건축물 현황

- 토 지 : 11,347.5㎡
  - ┌ 대 지 : 8,904.3㎡ (128필지)
  - └ 공공용지 : 2,443.2㎡ (8필지)
- 건 물 : 25동
  - ┌ 목조와즙 : 21동
  - └ 철근콘크리트조 : 4동

○ 추진경위

- '79. 9.21 : 재개발구역지정 (건고시 제345호)
- '80. 5.19 : 재개발구역 사업계획결정 (건고시 제146호)
- '86. 8. 5 : 재개발구역 사업계획변경결정 (서고시 제555호)
- '86.12.23 : 재개발사업시행인가 (서고시 제924호)
- '89. 7. 5 : 재개발사업시행변경인가 (서고시 제320호)
- '91. 3.29 : 재개발사업계획변경결정 (서고시 제84호)
- '91. 4. 6 : 재개발사업시행변경인가 (서고시 제85호)
- '94.12.30 : 재개발사업시행변경인가 (서고시 제456호)
- '98. 1.16 : 재개발사업시행변경인가 (마포구고시 제1호)

다. 입안내용

- 사업의 명칭 : 마포로1구역 제22지구 도심재개발사업
- 시행구역 : 마포구 공덕동 423-3외 135필지
- 시행면적 : 11,347.5㎡
  - ┌ 대 지 : 8,904.3㎡
  - └ 공공용지 : 2,443.2㎡
- 공공시설의 위치 및 규모
  - 위 치 : 마포구 공덕동 257-12외 25필지
  - 면 적 : 2,443.2㎡

## 라. 변경결정(안)

구분	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적율 (%)	층수	주용도	높이
기정	8,904.3	-	32-33	660-670	지상25층 지하5층이하	업무 판매	-
변경	8,904.3	153,000~ 163,000	38-40	980~1,100	지상44층 지하8층이하	업무 주거	해발164.1 m이하

마. 변경사유 : 도심에 주거기능을 확충하여 도심공동화를 방지하고 관련법 등에서 규정이 완화되고 또한 사회적,경제적 여건변화에 따라 토지의 효율적인 이용과 쾌적한 도시환경을 조성코자 함.

## 바. 기 타

## - 공고 및 공람

· 건 명 : 마포로1구역 제22지구 도심재개발구역 변경지정을 위한 공람공고

· 공람기간 : 1999. 9. 20 ~ 1999. 10. 4(14일간)

· 게재신문 : 한겨레신문, 문화일보

· 공람장소 : 마포구청 도시관리국 도시개발과

- 제출된 의견 : 없 음.

## 3. 전문위원 검토보고 요지(김건재 전문위원)

○ 마포로1구역 제22지구 도심재개발 구역은 건설부고시 제345호('79.9.21)로 구역지정되고, 건설부고시 제146호('80.5.19)및 서울시고시 제84호('91.3.29)로 사업계획 결정 및 변경결정된 구역으로서,

도시재개발법(1999.3.31 법률 제5956호) 제4조제2항의 규정에 의거 건축계획 변경지정에 관한 의견을 청취하고자 구의회에 제출되었음.

- 주요입안 내용을 보면, 대지면적은 8,904.3㎡로 기정과 동일하고, 건폐율과 용적율은 각각 38~40%, 980~1,100%로, 그리고 층수는 지상 44층 지하 8층이하로 변경하며, 높이는 군부대와외의 협의결과 해발 164.1m이하로 제한하였음.
- 도시재개발법시행령(1999.5.12 대통령령 제16307호)제10조제1항의 규정에 따라 '99.9.20~'99.10.4까지 본건에 대한 공람공고(한겨레신문·문화일보)를 실시한 바 있으며 제출된 의견은 없음.
- 도심재개발 사업은 도심지 또는 부도심지와 간선도로변의 기능이 쇠퇴해진 시가지를 대상으로 그 기능을 회복 또는 전환하기 위하여 시행하는 재개발사업임.  
따라서 수익적 차원에서 검토되고 있는 고밀도개발로 인해 야기될 수 있는 교통소통의 장애와 주차난 등 도시교통문제와 환경적 요인 등을 체계적으로 분석·보완하여 토지의 합리적이고 효율적인 고도이용과 도시기능을 회복할 수 있도록 필요한 대책이 마련되어야 할 것으로 사료됨.

#### 4. 질의 및 답변요지 :

- 질의요지(이천규 위원) : 재개발구역은 몇개 구역인지?
- 답변요지(이관재 도시개발과장) : 3개구역에 74개지구임.
- 질의요지(이천규 위원) : 건폐율, 용적율이 늘어난 이유는?
- 답변요지(이관재 도시개발과장) : 관련법규 제한범위가 완화되고 10여년 장기화 되면서 여건 및 사업의 효율성에 의해 설계 변경 하게됨.
- 질의요지(이천규 위원) : 당초 계획이 10여년 늦어진 이유는?
- 답변요지(이관재 도시개발과장) : 시공회사의 IMF로 인한 자금난으로 지연됨.

- 질의요지(김유현 위원) : 주상복합건물인가?
- 답변요지(이관재 도시개발과장) : 주상복합건물로 변경하려는 것임.
- 질의요지(김유현 위원) : 공덕동로터리에서 신촌방향 도로가 좁은 것 같은데 어떻게 생각하는지?
- 답변요지(이관재 도시개발과장) : 로터리에서 3면을 3m씩 Set back할 계획임.
- 질의요지(김유현 위원) : 마포에서 최고층이 되는 것인지?
- 답변요지(이관재 도시개발과장) : 마포에서 최고층은 한화빌딩 52층 계획있음.
- 질의요지(김유현 위원) : 도시기능을 주거환경으로 바꾸는 것이 바람직 한지?
- 답변요지(최승범 도시관리국장) : 종전에는 업무시설이 주가 되었는데 도심 공동화 방지를 위해 주용도를 업무시설 뿐만이 아니라 주거시설을 반영토록 하고 있으며 주거시설은 교통량과 주차난을 감소시킴.
- 질의요지(김유현 위원) : 몇세대가 들어설 계획인지?
- 답변요지(최승범 도시관리국장) : 아직 계획이 확정된 것이 아니라 도심계획이 확정이 되어야 주거시설 포함으로 변경이 가능함.
- 질의요지(한대운 위원) : 공람공고가 한겨레신문과 문화일보에 게재되었는데 비용이 싸서 그랬는지?
- 답변요지(이관재 도시개발과장) : 협회에서 돌아가면서 게재하는 것임.
- 질의요지(한대운 위원) : 용적률이 1,100% 적용되는데 일반지역도 그러는지?

- 답변요지(이관재 도시개발과장) : 일반지역은 250%임.
- 질의요지(박상수 위원) : 교통영향평가의 범위는 어느정도 까지 인지?
- 답변요지(이관재 도시개발과장) : 시설물과 연계해서 주변 지역까지 교통여건 예측해서 함.
- 질의요지(박상수 위원) : 마포대교, 서대문 로터리까지도 범위가 되는지?
- 답변요지(최승범 도시관리국장) : 마포로, 신촌로, 백범로, 만리로 등의 동선에 따라 시설물이 들어서는 것에 의해 교통량과 혼잡까지 파악함.
- 질의요지(박상수 위원) : 교통환경문제를 간과해서는 안됨. 면밀히 검토해서 주거지역 비율을 높게해서 주거난 및 교통난 해소를 높게할 수 있도록 하기바람?
- 답변요지(이관재 도시개발과장) : 예. 감사합니다.
- 질의요지(이종일 위원) : 교육문제에도 신경써야 하지 않을까?
- 답변요지(최승범 도시관리국장) : 교육위원회와 협의해서 하도록 하겠음.
- 질의요지(이천규 위원) : 용적을 완화는 어느규정에 의거 하는 것인지?
- 답변요지(최승범 도시관리국장) : 서울특별시건축조례를 근거로 하고 있음.
- 질의요지(김순금 위원장) : 당초 25층에서 44층으로 변경되면 삼성아파트를 가로막는데 주민들의 민원이 많을 것 같은데 사전에 신경을 써야 할 것 같은데?
- 답변요지(이관재 도시개발과장) : 예. 알겠습니다.

5. 토론요지 : 없 음

6. 심사결과(의견) : 원안동의

7. 소수의견의 요지 : 없 음

8. 기타사항 : 없 음

# 도심재개발구역(변경)지정에 관한 의견청취

의안 번호	
----------	--

제출년월일 : 1999. 10.

제 출 자 : 마포구청장

1. 건 명 : 마포로1구역 제22지구 도심재개발구역(건축계획) 변경 지정에 관한  
의견 청취

## 2. 상정사유

가. 도심재개발 마포로1구역 제22지구 사업계획중 건축계획을 변경결정하여  
토지의 효율적 이용과 쾌적한 도심환경을 조성하고자 도시재개발법 제4조  
제2항의 규정에 의거 구의회의 의견을 듣고자 하는 것임.

## 3. 주요요지

### 가. 대상지

- 위 치 : 서울시 마포구 공덕동 423-3외 135필지
- 면 적 : 11,347.5㎡

### 나. 도시계획사항

- 도심재개발구역 / 일반상업지역 / 2종미관지구

### 다. 토지 및 건축물 현황

- 토 지 : 11,347.5㎡
  - ┌ 대 지 : 8,904.3㎡(128필지)
  - └ 공공용지 : 2,443.2㎡(8필지)



- 건 물 : 25동
- ┌ 목조와즙 : 21동
- └ 칠근콘크리트조 : 4동

라. 추진경위

- '79. 9. 21 : 재개발구역지정 (건고시 제345호)
- '80. 5. 19 : 재개발구역 사업계획결정 (건고시 제146호)
- '86. 8. 5 : 재개발구역 사업계획변경결정 (서고시 제555호)
- '86. 12. 23 : 재개발사업시행변경인가 (서고시 제924호)
- '89. 7. 5 : 재개발사업시행변경인가 (서고시 제320호)
- '91. 3. 29 : 재개발사업계획변경결정 (서고시 제84호)
- '91. 4. 6 : 재개발사업시행변경인가 (서고시 제85호)
- '94. 12. 30 : 재개발사업시행변경인가 (서고시 제456호)
- '98. 1. 16 : 재개발사업시행변경인가 (마포구고시 제1호)

4. 입안내용

가. 사업의 명칭 : 마포로1구역 제22지구 도심재개발사업

나. 시행구역 : 마포구 공덕동 423-3외 135필지

다. 시행면적 : 11,347.5㎡

- ┌ 대 지 : 8,904.3㎡
- └ 공공용지 : 2,443.2㎡

라. 공공시설의 위치 및 규모

- 위 치 : 마포구 공덕동 257-12외 25필지
- 면 적 : 2,443.2㎡

마. 변경결정(안)

구 분	대지면적 (㎡)	연 면 적 (㎡)	건폐율 (%)	용 적 율 (%)	층 수	주용도	높이
기 정	8,904.3	-	32~33	660~670	지상25층 지하5층이하	업 무 관 매	-
변 경	8,904.3	153,000~ 163,000	38~40	980~1,100	지상44층 지하8층이하	업 무 주 거	해발164.1 m이하

바. 변경사유 : 도심에 주거기능을 확충하여 도심공동화를 방지하고 관련법등에서 규정이 완화되고 또한 사회적, 경제적 여건변화에 따라 토지의 효율적인 이용과 쾌적한 도시환경을 조성코자 함.

사. 기 타

- 공고 및 공람

· 건 명 : 마포로1구역 제22지구 도심재개발구역 변경지정을 위한

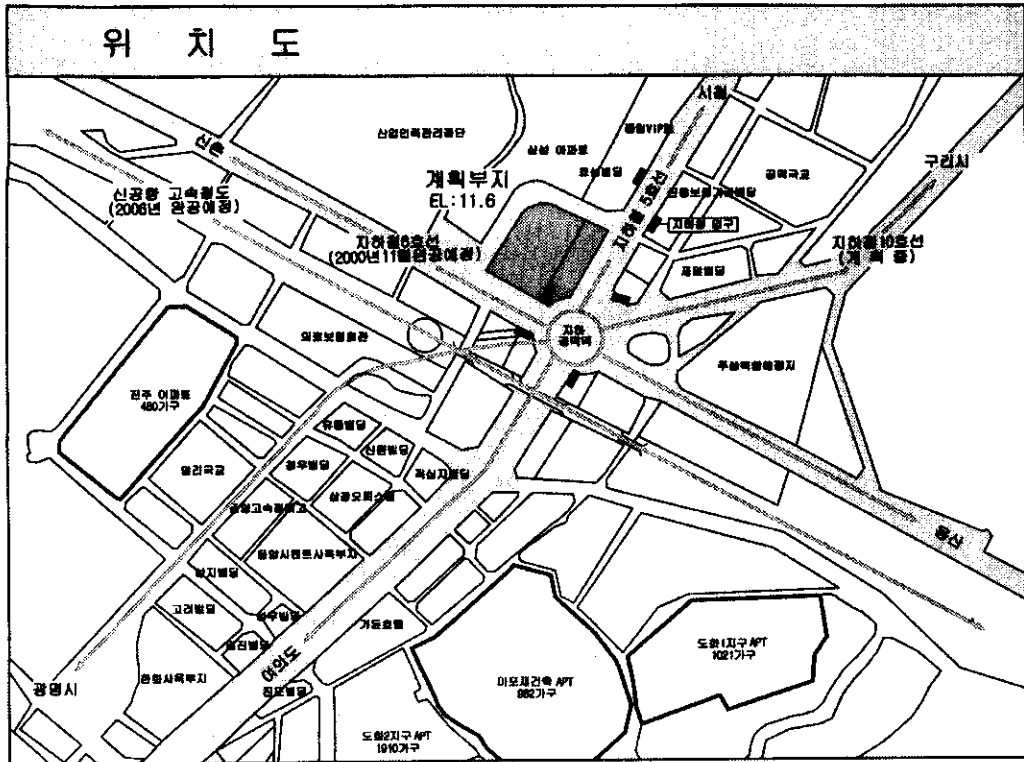
공람공고

· 공람기간 : 1999. 9. 20 ~ 1999. 10. 4(14일간)

· 게재신문 : 한겨레신문, 문화일보

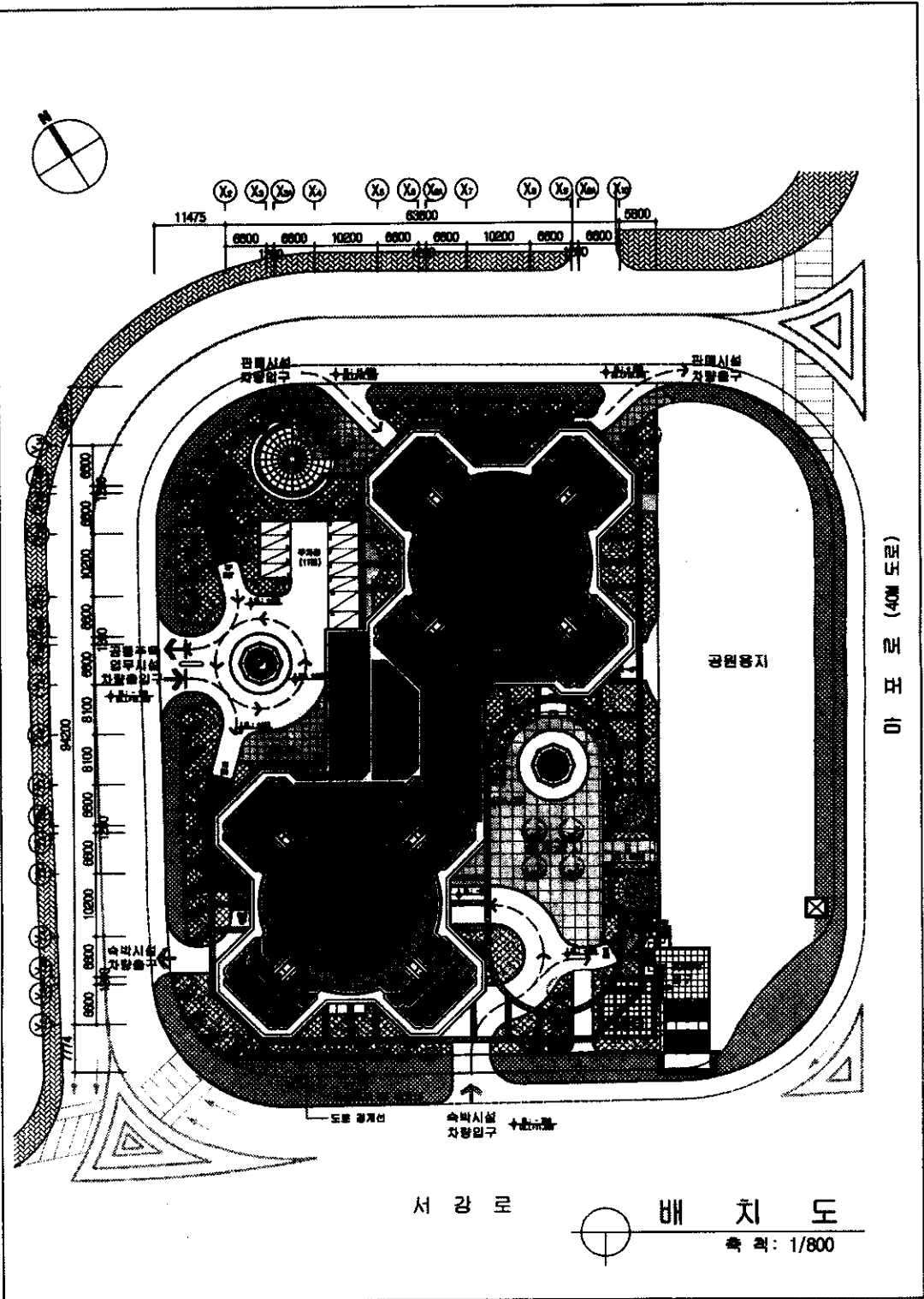
· 공람장소 : 마포구청 도시관리국 도시개발과

- 제출된 의견 : 없 음.



■ 현장 전경



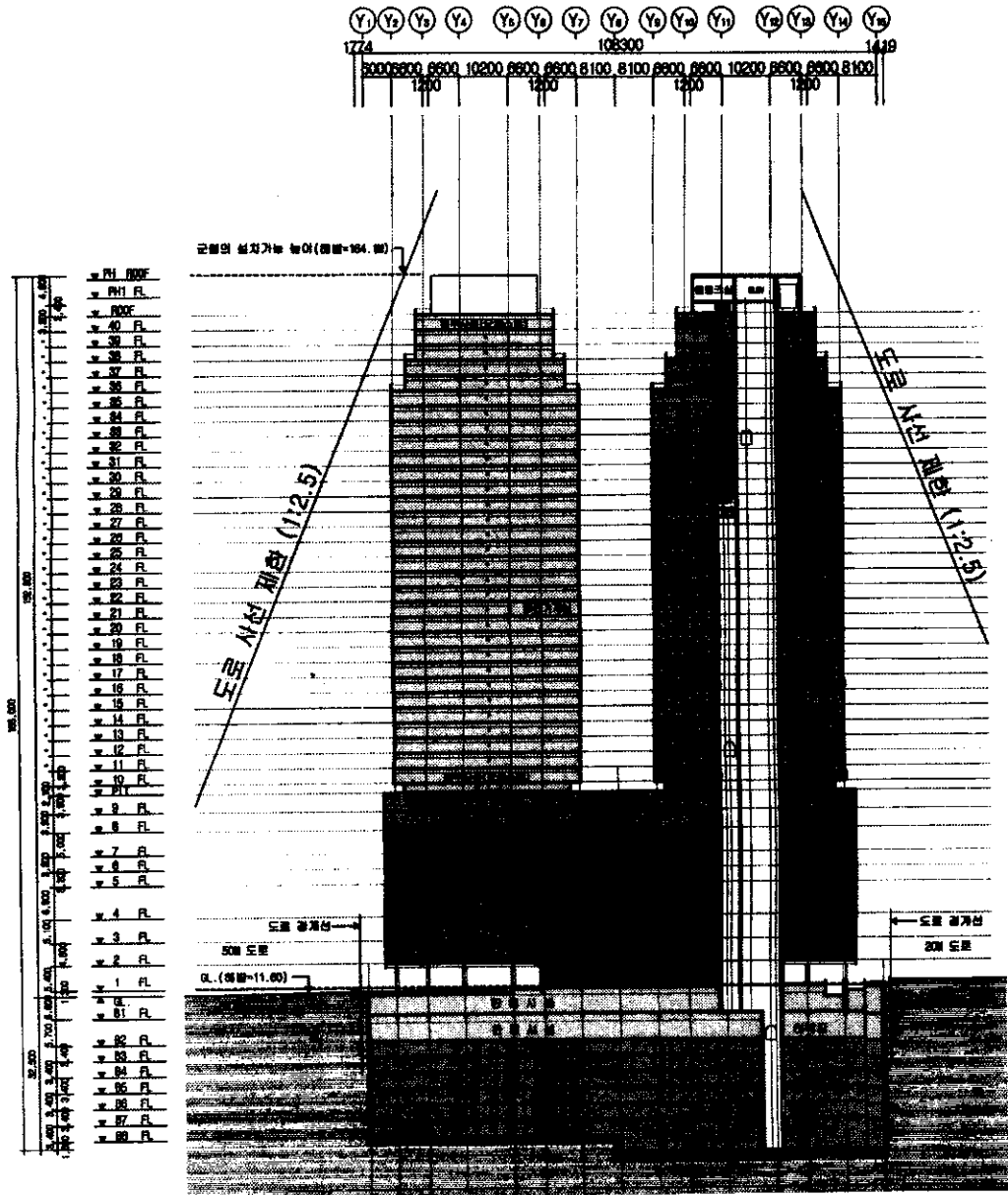


(표 5) (40%) 배치도

서 강 로

배 치 도

축 척: 1/800



단 면 도  
축척: 1/1200