

# 마포로3구역제7지구도심재개발구역(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 황정부)

### 가. 제안이유

- 사회적, 경제적 및 주변여건변화에 따라 토지의 효율적인 이용과 쾌적한 도심 환경의 개선을 위해 건축계획을 변경하고자,
- 도시재개발법 제4조제3항의 규정에 의한 도심재개발 마포로3구역제7지구 재개발구역 중 건축계획을 변경결정 요청하기 위하여 도시재개발법제4조 제2항의 규정에 의거 구의회 의견을 듣고자 하는 것임.

### 나. 주요골자

- 위 치 : 마포구 아현동 606-8번지 외52필지
- 시 행 면 적 : 2,949.40㎡(대지 : 2,142.80㎡, 공공용지 : 806.60㎡)
- 시 행 기 간 : 1997. 6. 19. ~ 2001. 2. 28.
- 시 행 자 : 재개발조합(조합장 : 최 대 우)

### 다. 도시계획사항

재개발구역/ 준 주거지역/ 제2종 미관지구/ 방화지구

### 라. 토지 및 건축물의 현황

1) 토 지 : 53필지, 2,949.40㎡

#### · 지 목 별

- [ 대 지 : 49필지, 2,639.00㎡
- [ 도 로 : 4필지, 310.40㎡

· 소유자별

- 〔 사유지 : 48필지, 2,391.20㎡
- 〔 국·공유지 : 5필지, 558.20㎡

2) 건물 : 11동, 957.21㎡

· 구조별

- 〔 목 조 : 8동, 373.09㎡
- 〔 철근 콘크리트 조 : 3동, 584.12㎡

· 층수별

- 〔 1층 : 8동, 373.09㎡
- 〔 3층 이상 : 3동, 584.12㎡

· 건축물의 허가현황

- 유허가 : 11동, 957.21㎡

마. 추진경위

- '79. 9. 21 : 재개발구역지정(건고시 제345호)
- '81. 11. 13 : 재개발사업계획결정(서고시 제412호)
- '95. 4. 25 : 재개발사업계획 변경결정(서고시 제117호)
- '96. 3. 29 : 재개발사업계획(건축계획)결정(서고시 제72호)
- '96. 11. 12 : 재개발조합설립인가
- '97. 1. 25 : 재개발사업계획(건축계획)변경결정(서고시 제15호)
- '97. 6. 19 : 재개발사업시행인가(마포구고시 제38호)

○ 입안내용

가. 사업의 명칭 : 마포로3구역 제7지구 도심재개발사업

나. 시행구역 : 마포구 아현동 606-8번지 외52필지

다. 시행면적 : 2,949.40㎡

- 〔 대지 : 2,142.80㎡
- 〔 공공용지 : 806.60㎡

라. 공공시설의 위치 및 규모 : 마포구 아현동600-11번지 외19필지 806.60㎡

마. 변경결정(안)

## ○ 건축계획(변경)결정조서

구분	지구명	대지면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적율 (%)	연면적 (㎡)	층수 (지상/지하)	높이 (m)	주변용도
기정	마포로 3구역	2,142.80	50.62 ~ 55.67	676.56 ~ 744.20	23,017 ~ 25,317	27 / 7	85.9	업무시설, 공동주택
변경	제7지구	2,142.80	40.95 ~ 45.25	686.19 ~ 753.08	22,631.85 ~ 25,014.15	21 / 6	83.25	업무시설

사. 변경사유 : 사회적, 경제적 및 주변여건변화에 따라 토지의 효율적인 이용과 쾌적한 도심환경의 개선을 위해 건축계획을 변경하고자 함.

아. 기타

## ○ 공고 및 공람

- 건 명 : 마포로3-7지구 도심재개발구역 변경지정을 위한 공람공고
- 공람기간 : '1998. 3. 24 ~ '1998. 4. 7(14일간)
- 게재신문 : 서울경제신문, 한겨레신문 → '1998. 3. 24일자
- 공람장소 : 마포구청 도시정비국 도시정비과

## ○ 의견접수 : 1건

- 의견내용 : 건축계획의 주 용도를 공동주택에서 업무시설(오피스텔)로의 변경을 반대함
- 의견심사결과 : 채택불가

## 3. 전문위원 검토보고 요지(전문위원 김건재)

○ 마포로3구역제7지구 도심재개발 구역은 건고시 제345호('79.9.21)로 재개발 구역 지정되고, 마포구 고시 제38호('97. 6.19)로 재개발사업 시행 인가된 구역으로 재개발구역 중 건축계획을 변경결정 요청하기 위하여 도시재개발법 제4조제2항의 규정에 의거 제출되었음.

주요내용을 보면, 대지면적은 2,142.80㎡로, 건폐율과 용적율 및 연면적 등은 현황과 같고, 주된 용도는 업무시설. 공동주택에서 업무시설(오피스텔)로 변경하고자 하는 것임.

도시교통정비촉진법 제13조의 규정에 의한 교통영향평가는 '98. 2. 13. 서울특별시 교통영향심의위원회에서 조건부 가결된바 있음.

**4. 질의 및 답변요지 :**

○ 질의요지(유 용 봉 위원) : 건축계획을 변경 하고자하는 내용이 재개발조합 측에서 요청하는 것인지, 마포로 3구역 제7지구는 본 의원 해당동인데, 출선동 의원에게 사전에 이에 대한 업무 협의를 했어야지 않는가.

본 의원이 재개발조합에서 업무협조를 하는데, 조합 측 설명만 듣고 동의할 수는 없지 않는가, 마포로는 40m도로에 상권이 형성된 주거 지역인데 도심재개발 사업이 중요한 곳이 아닌가 사전에 해당동 의원에게 협의하지 않은 이유는?

○ 답변요지(도시정비국장 최 영 명) : 각종 재개발사업시 구 의회의 동의를 필요하다. 지적하신 사항에 대하여 앞으로는 이러한 일이 없도록 유념하겠음.

5. 토론요지 : 없 음

6. 심사결과 : 원안동의

7. 소수의견의 요지 : 없 음

8. 기타사항 : 없 음

## 도심재개발구역 (변경)지정에 관한 의견청취

의안	
번호	

제출년월일 : 1998. 4.

제 출 자 : 마포구청장

1. 건 명 : 마포로3구역 제7지구 도심재개발구역 변경 지정에 관한 의견청취

### 2. 상정사유

- 사회적, 경제적 및 주변여건변화에 따라 토지의 효율적인 이용과 쾌적한 도심환경의 개선을위해 건축계획을 변경하고자,
- 도시재개발법 제4조제3항의 규정에 의한 도심재개발 마포로3구역제7지구 재개발구역중 건축계획을 변경결정 요청하기위하여 도시재개발법제4조제2항의 규정에의거 구의회 의견을 듣고자 하는 것임.

### 3. 주요요지

#### 가. 사업개요

- 위 치 : 마포구 아현동 606-8번지 외52필지
- 시 행 면 적 : 2,949.40m<sup>2</sup>(대지 : 2,142.80m<sup>2</sup>, 공공용지 : 806.60m<sup>2</sup>)
- 시 행 기 간 : 1997. 6. 19. ~ 2001. 2. 28.
- 시 행 자 : 재개발조합( 조합장 : 최 대 우)

#### 나. 도시계획사항

재개발구역/ 준주거지역/ 제2종미관지구/ 방화지구

#### 다. 토지 및 건축물의 현황

- 1) 토 지 : 53필지, 2,949.40m<sup>2</sup>
- 지 목 별

- 〔 대 지 : 49필지, 2,639.00㎡
- 〔 도 로 : 4필지, 310.40㎡

· 소유자별

- 〔 사 유 지 : 48필지, 2,391.20㎡
- 〔 국 · 공유지 : 5필지, 558.20㎡

2) 건 물 : 11동, 957.21㎡

· 구조별

- 〔 목 조 : 8동, 373.09㎡
- 〔 철근콘크리트조 : 3동, 584.12㎡

· 층수별

- 〔 1층 : 8동, 373.09㎡
- 〔 3층이상 : 3동, 584.12㎡

· 건축물의 허가현황

- 유희가 : 11동, 957.21㎡

라. 추진경위

- '79. 9. 21 : 재개발구역지정(건고시 제345호)
- '81. 11. 13 : 재개발사업계획결정(서고시 제412호)
- '95. 4. 25 : 재개발사업계획 변경결정(서고시 제117호)
- '96. 3. 29 : 재개발사업계획(건축계획)결정(서고시 제72호)
- '96. 11. 12 : 재개발조합설립인가
- '97. 1. 25 : 재개발사업계획(건축계획)변경결정(서고시 제15호)
- '97. 6. 19 : 재개발사업시행인가(마포구고시 제38호)

4. 입안내용

가. 사업의 명칭 : 마포로3구역 제7지구 도심재개발사업

나. 시 행 구 역 : 마포구 아현동 606-8번지 외52필지

다. 시 행 면 적 : 2,949.40㎡

- 〔 대 지 : 2,142.80㎡
- 〔 공공용지 : 806.60㎡

라. 공공시설의 위치 및 규모 : 마포구 아현동600-11번지 외19필지 806.60㎡

### 마. 변경결정(안)

#### ○ 건축계획(변경)결정조서

구 분	지구명	대지면적 (㎡)	건 폐 율 (%)	용 적 율 (%)	연 면 적 (㎡)	층 수 (지상/지하)	높 이 (m)	주된용도
기 정	마포로 3구역	2,142.80	50.62 ~ 55.67	676.56 ~ 744.20	23,017 ~ 25,317	27 / 7	85.9	업무시설, 공동주택
변 경	제7지구	2,142.80	40.95 ~ 45.25	686.19 ~ 753.08	22,631.85 ~ 25,014.15	21 / 6	83.25	업무시설

사. 변경사유 : 사회적,경제적 및 주변여건변화에 따라 토지의 효율적인 이용과 쾌적한 도심환경의 개선을위해 건축계획을 변경하고자 함.

#### 아. 기타

##### ○ 공고 및 공람

- 건 명 : 마포로3-7지구 도심재개발구역 변경지정을 위한 공람공고
- 공람기간 : '1998. 3. 24 ~ '1998. 4. 7(14일간)
- 게재신문 : 서울경제신문, 한겨레신문 → '1998. 3. 24일자
- 공람장소 : 마포구청 도시정비국 도시정비과

##### ○ 의견접수 : 1건

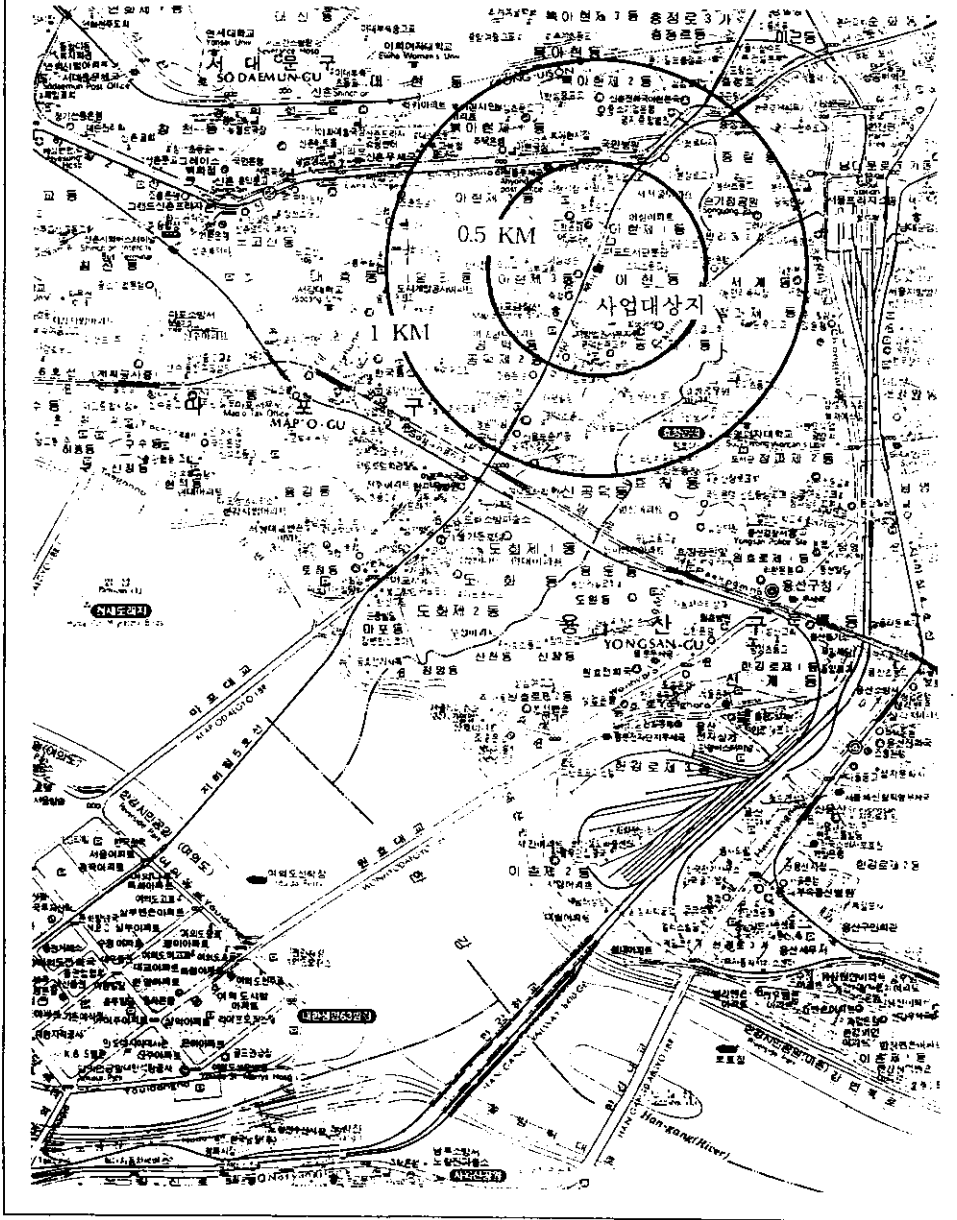
- 의견내용 : 건축계획의 주용도를 공동주택에서 업무시설(오피스텔)로의 변경을 반대함
- 의견심사결과 : 채택불가

- 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 종,횡 단면도 1부.
10. 전경현황사진 1부. 끝.

위 치 도

축 척

1/25,000

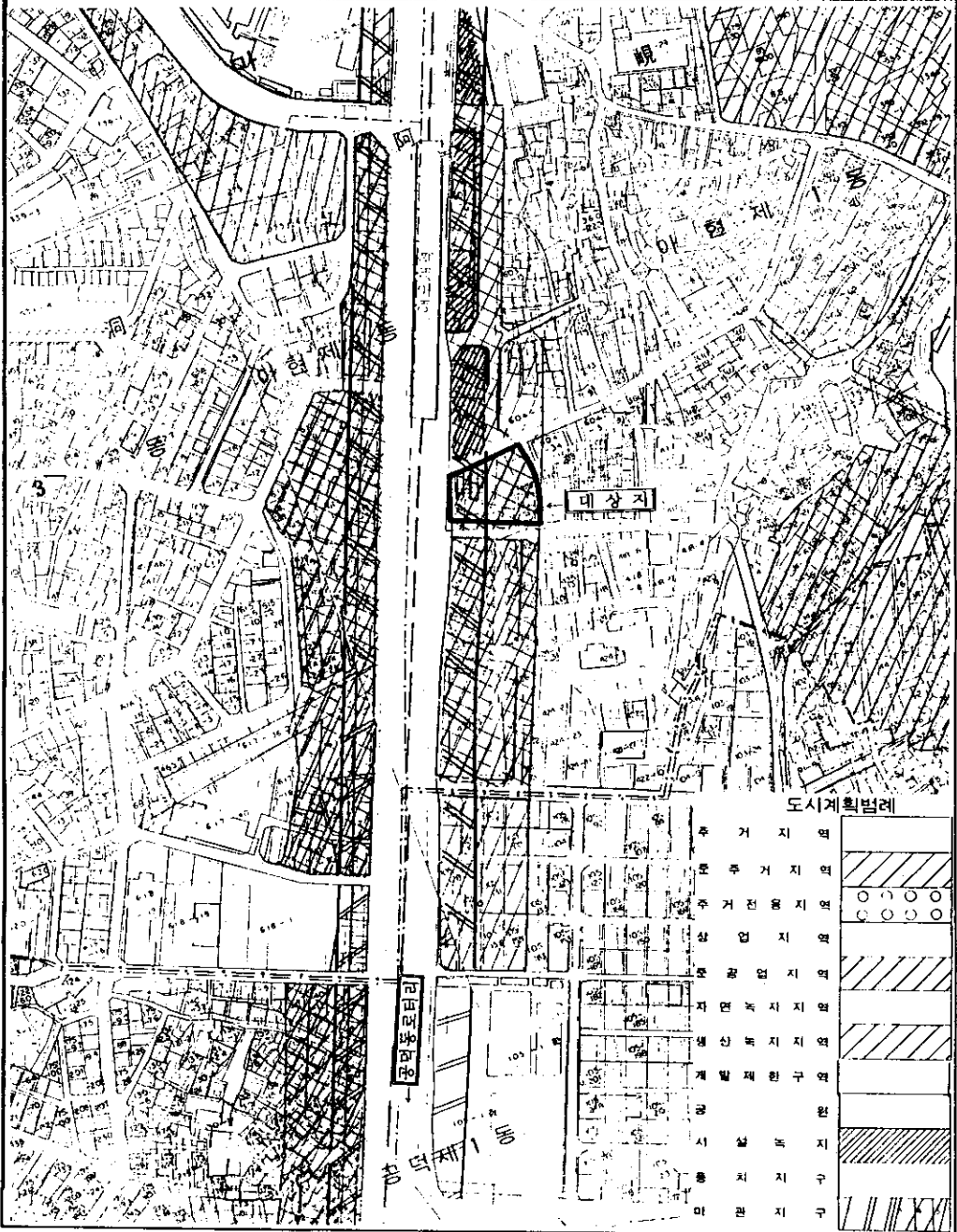




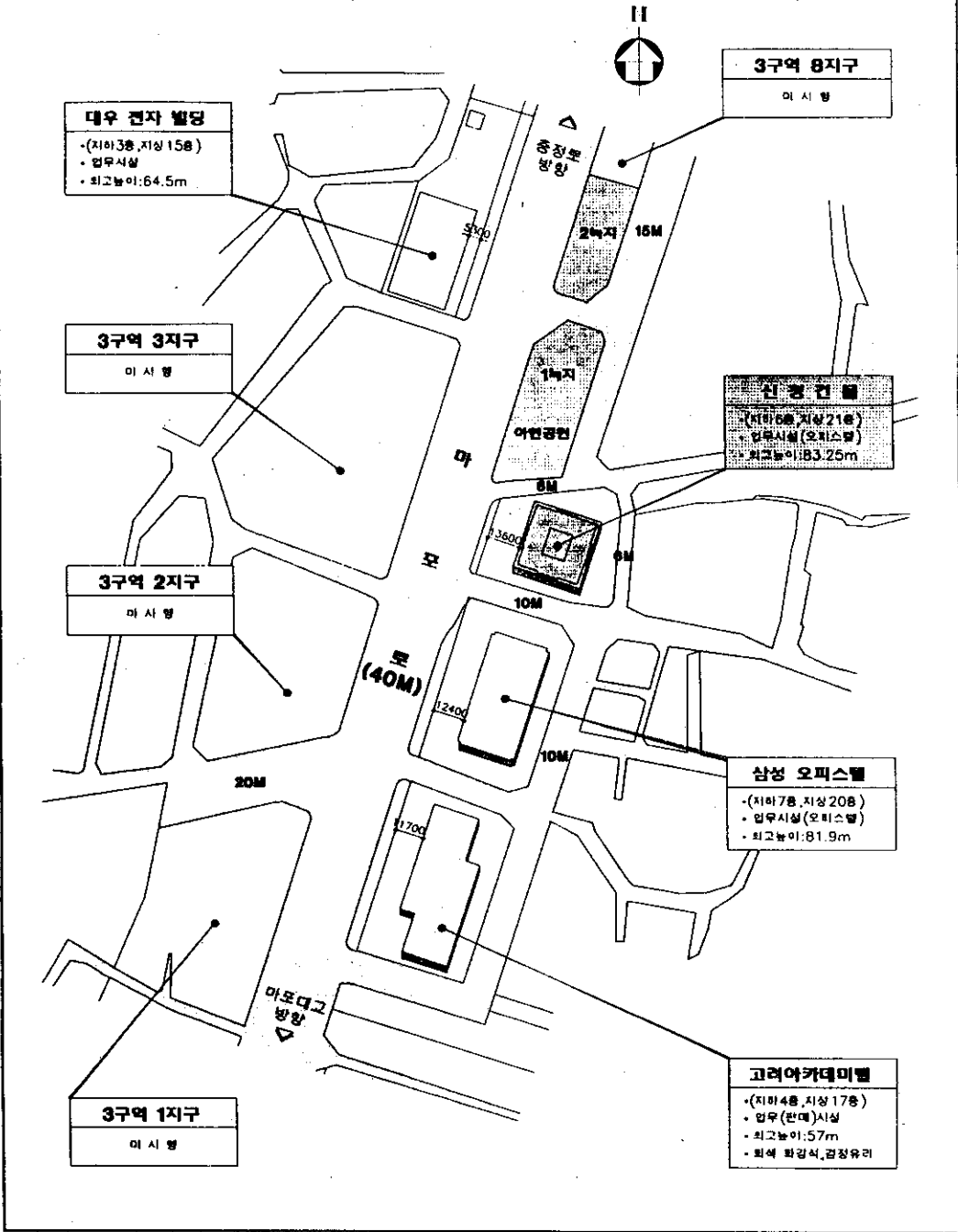
# 도시계획 현황도

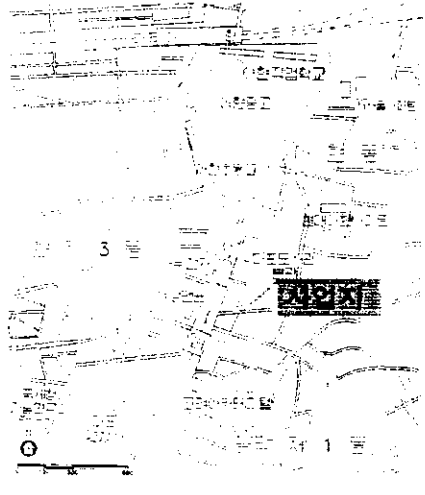
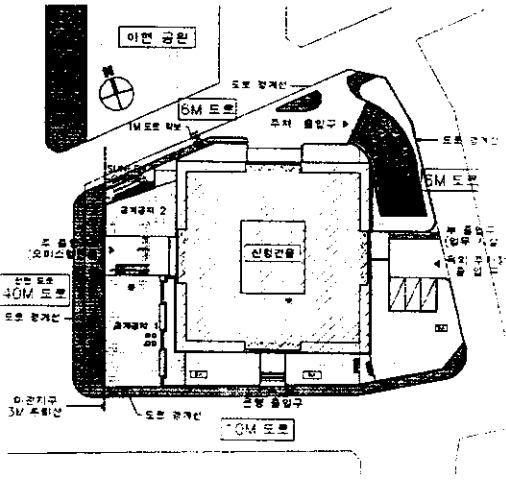
축척

1/3,000

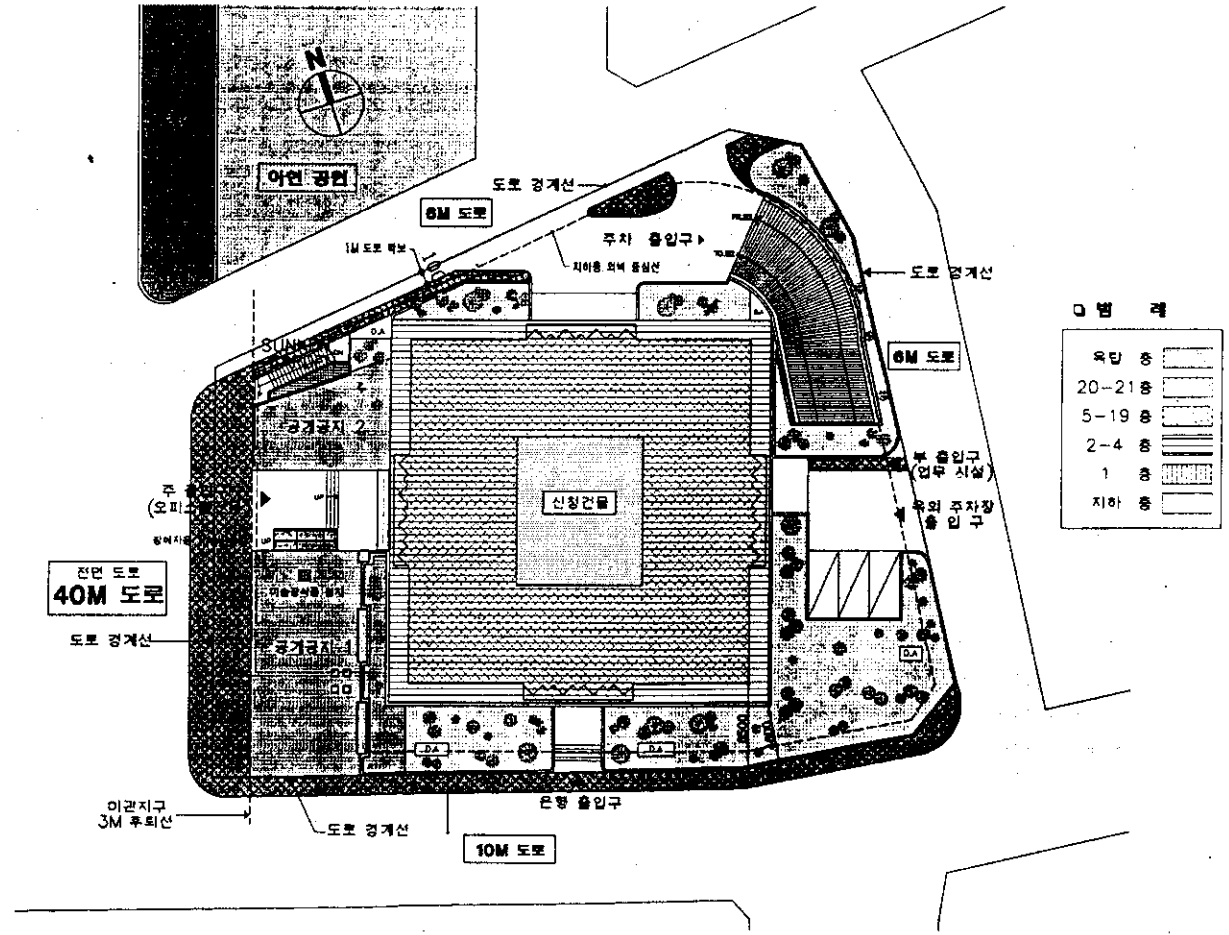


### □ 주위건물 및 대지현황도

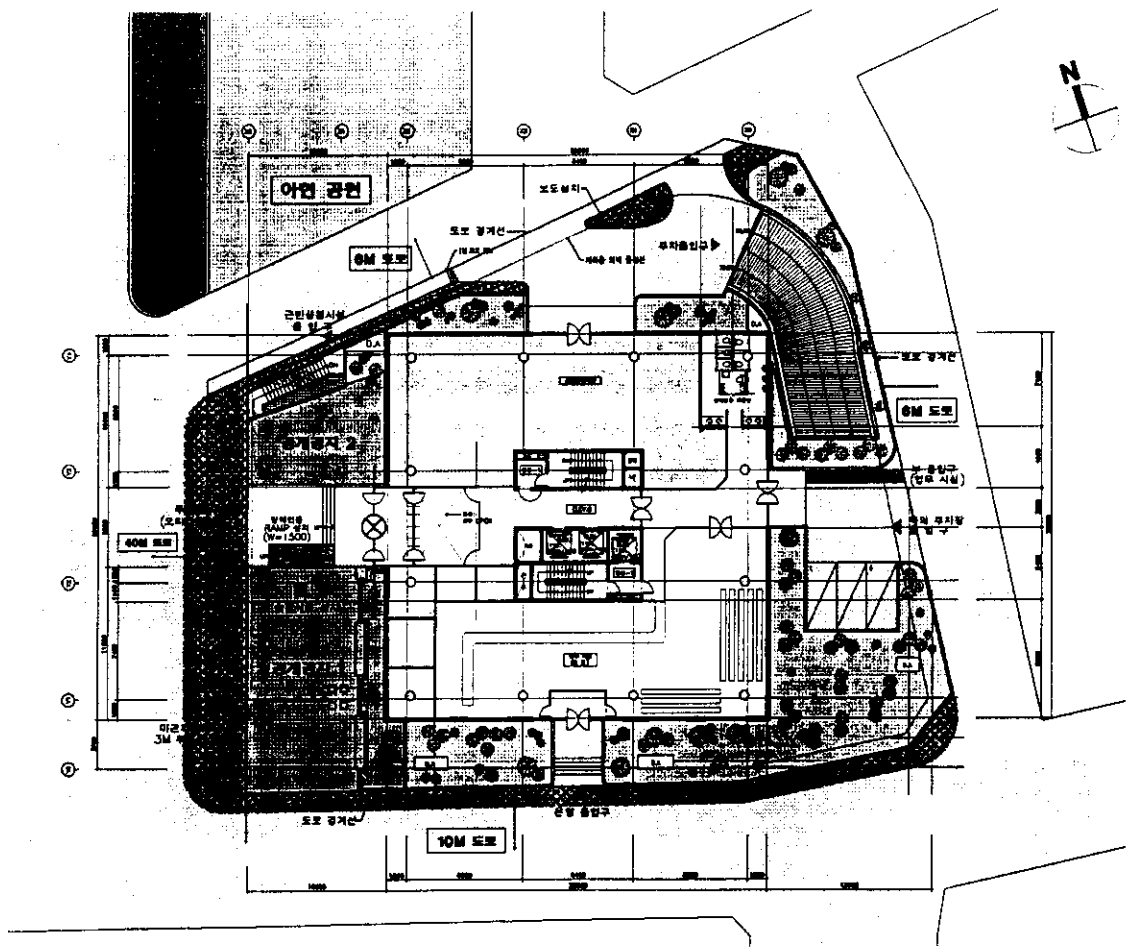


안건명	마포로 3구역 제7지구 도심재개발 구역 (건축계획)변경 지정안	관련 사항															
심의 요지	재개발구역 사업계획 중 건축계획 변경안																
개요	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업명칭 : 마포로 3구역 제7지구 도심재개발사업</li> <li>• 사업구역 : 서울시 마포구 아현동 606번지 외 52필지</li> <li>• 규모                             <table border="1" data-bbox="319 510 897 649"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>대지면적 (m<sup>2</sup>)</th> <th>면적 (m<sup>2</sup>)</th> <th>건비율 (%)</th> <th>용적률 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>변경전</td> <td>2,142.80</td> <td>23,017.0 ~25,317.0</td> <td>50.62 ~55.67</td> <td>676.56 ~744.20</td> </tr> <tr> <td>변경후</td> <td>2,142.80</td> <td>22,631.85 ~25,014.15</td> <td>40.95 ~45.25</td> <td>686.19 ~753.08</td> </tr> </tbody> </table> </li> <li>• 공공시설의 위치 및 규모 :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 서울시 마포구 아현동 606번지 외 19필지</li> <li>- 806.6 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul>	구분	대지면적 (m <sup>2</sup> )	면적 (m <sup>2</sup> )	건비율 (%)	용적률 (%)	변경전	2,142.80	23,017.0 ~25,317.0	50.62 ~55.67	676.56 ~744.20	변경후	2,142.80	22,631.85 ~25,014.15	40.95 ~45.25	686.19 ~753.08	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 법규검토 : 도시재개발법, 도시계획법, 건축법등에 적법함.</li> <li>• 주변도로 현황 :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>전면 40M,</li> <li>좌측면 6M,</li> <li>(1M 도로확보)</li> <li>우측면 10M,</li> <li>배면 6M 도로</li> </ul> </li> <li>• 주민의견 청취사항                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 의견청취 및 공람 1998.3.24 ~ 1998.4.7(14일간)</li> <li>- 한겨레, 서울경제신문 (3.24차에 공람공고)</li> <li>- 의견사항 : 의견 1건</li> </ul> </li> <li>• 근접의 : 동의</li> <li>• 고등영향평가 : 조건부 가결</li> </ul>
구분	대지면적 (m <sup>2</sup> )	면적 (m <sup>2</sup> )	건비율 (%)	용적률 (%)													
변경전	2,142.80	23,017.0 ~25,317.0	50.62 ~55.67	676.56 ~744.20													
변경후	2,142.80	22,631.85 ~25,014.15	40.95 ~45.25	686.19 ~753.08													
상징 사유	사회적 경제적 및 주변여건 변화에 따라 토지의 효율적인 이용과 쾌적한 도시환경의 개선을 위해 건축계획을 변경하고자 함.																
<p>● 위치도</p>		<p>● 배치도</p>															
																	

# 배치도

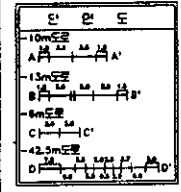
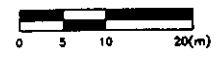


# 1층 평면도

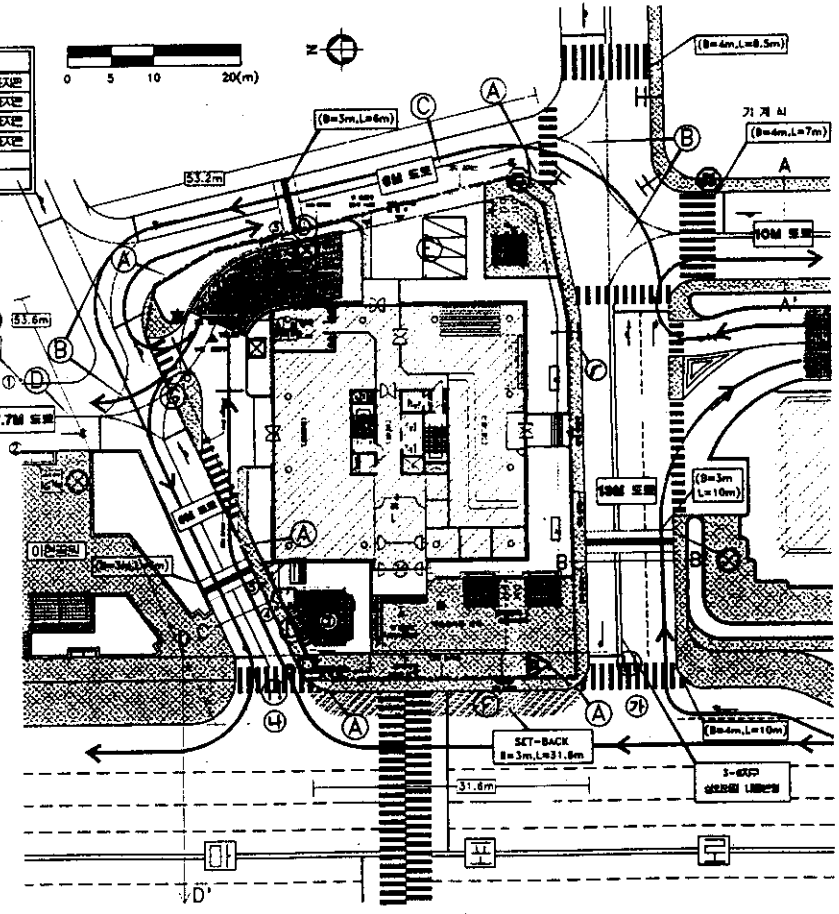


# 교통영향평가

지점	별	리
①	주요차량지점 표시선, 차종간선 표시선	
②	주요차량지점 표시선, 차종간선 표시선	
③	주요차량지점 표시선, 차종간선 표시선	
④	주요차량지점 표시선, 차종간선 표시선	
⑤	차량행렬 표시선	
⑥	차량행렬 안전표지선	



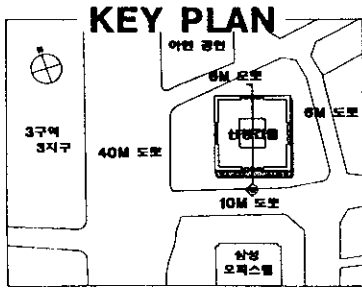
기		호	
☐	도로	☐	도로
▨	차량행렬 표시선	☉	차량행렬 표시선
▩	차량행렬 안전표지선	☊	차량행렬 안전표지선
▪	차량행렬 표시선	☋	차량행렬 표시선
▫	차량행렬 안전표지선	☌	차량행렬 안전표지선
▬	차량행렬 표시선	☍	차량행렬 표시선
▭	차량행렬 안전표지선	☎	차량행렬 안전표지선
▮	차량행렬 표시선	☏	차량행렬 표시선
▯	차량행렬 안전표지선	☐	차량행렬 안전표지선
▰	차량행렬 표시선	☑	차량행렬 표시선
▱	차량행렬 안전표지선	☒	차량행렬 안전표지선
▲	차량행렬 표시선	☓	차량행렬 표시선
△	차량행렬 안전표지선	☙	차량행렬 안전표지선
▴	차량행렬 표시선	☚	차량행렬 표시선
▵	차량행렬 안전표지선	☛	차량행렬 안전표지선
▶	차량행렬 표시선	☜	차량행렬 표시선
▷	차량행렬 안전표지선	☝	차량행렬 안전표지선
▸	차량행렬 표시선	☞	차량행렬 표시선
▹	차량행렬 안전표지선	☟	차량행렬 안전표지선
►	차량행렬 표시선	☠	차량행렬 표시선
▻	차량행렬 안전표지선	☡	차량행렬 안전표지선
▼	차량행렬 표시선	☢	차량행렬 표시선
▽	차량행렬 안전표지선	☣	차량행렬 안전표지선
▾	차량행렬 표시선	☤	차량행렬 표시선
▿	차량행렬 안전표지선	☥	차량행렬 안전표지선
◁	차량행렬 표시선	☦	차량행렬 표시선
▷	차량행렬 안전표지선	☧	차량행렬 안전표지선
◀	차량행렬 표시선	☨	차량행렬 표시선
▶	차량행렬 안전표지선	☩	차량행렬 안전표지선
◁	차량행렬 표시선	☪	차량행렬 표시선
▷	차량행렬 안전표지선	☫	차량행렬 안전표지선
◁	차량행렬 표시선	☬	차량행렬 표시선
▷	차량행렬 안전표지선	☭	차량행렬 안전표지선
◁	차량행렬 표시선	☮	차량행렬 표시선
▷	차량행렬 안전표지선	☯	차량행렬 안전표지선
◁	차량행렬 표시선	☰	차량행렬 표시선
▷	차량행렬 안전표지선	☱	차량행렬 안전표지선
◁	차량행렬 표시선	☲	차량행렬 표시선
▷	차량행렬 안전표지선	☳	차량행렬 안전표지선
◁	차량행렬 표시선	☴	차량행렬 표시선
▷	차량행렬 안전표지선	☵	차량행렬 안전표지선
◁	차량행렬 표시선	☶	차량행렬 표시선
▷	차량행렬 안전표지선	☷	차량행렬 안전표지선



구분	차량	차종	차량	차종	차량	차종
차량 1	3 대	-	-	-	3 대	-
차량 2	-	-	6 대	-	-	-
차량 3	10 대	-	-	-	16 대	-
차량 4	36 대	-	-	-	36 대	-
차량 5	34 대	-	-	-	34 대	-
차량 6	40 대	-	-	-	40 대	-
합계	177 대	(차량 2종 포함)	44 대	(차량 2종 포함)	44 대	(차량 2종 포함)

구분	지점	개선 방안
1. 차종간선 표시선	①	차종간선 표시선 2.0m (B=2.0m, L=31.8m)
	②	차종간선 표시선 2.0m (B=2.0m, L=31.8m)
	③	차종간선 표시선 2.0m (B=2.0m, L=31.8m)
	④	차종간선 표시선 2.0m (B=2.0m, L=31.8m)
	⑤	차종간선 표시선 2.0m (B=2.0m, L=31.8m)
	⑥	차종간선 표시선 2.0m (B=2.0m, L=31.8m)
2. 차종간선 표시선	⑦	차종간선 표시선 2.0m (B=2.0m, L=31.8m)
	⑧	차종간선 표시선 2.0m (B=2.0m, L=31.8m)
3. 차종간선 표시선	⑨	차종간선 표시선 2.0m (B=2.0m, L=31.8m)
	⑩	차종간선 표시선 2.0m (B=2.0m, L=31.8m)
4. 차종간선 표시선	⑪	차종간선 표시선 2.0m (B=2.0m, L=31.8m)
	⑫	차종간선 표시선 2.0m (B=2.0m, L=31.8m)

# □ 대지 종단면도

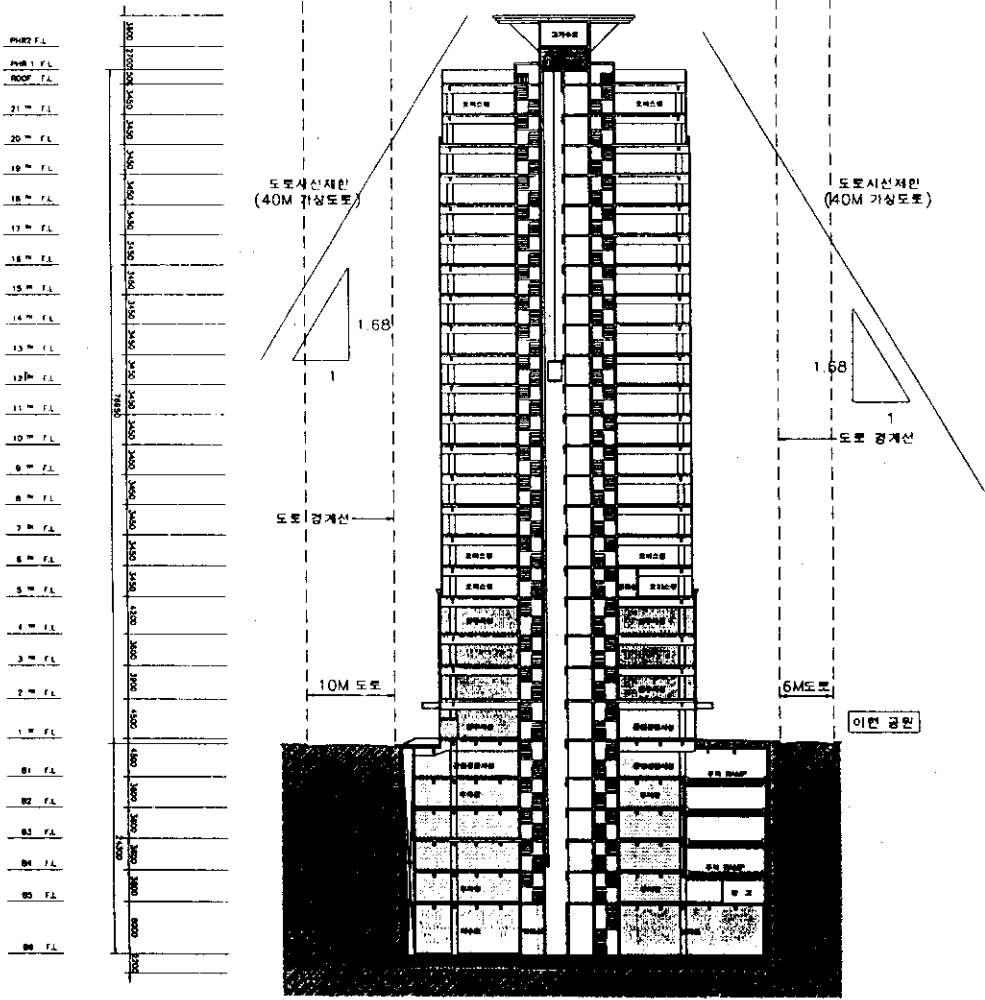


**범례**

○ 오피스텔	□ 근린생활시설
□ 업무시설	■ 기계,전기실
□ 주차장	□ 저수조,장화조,고가수조

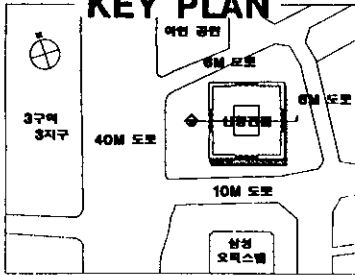
**사선완화**

\* 도시실거구역 도로폭에 의한 높아제한 완화규정  
 $\{1 + (\text{공거공지 설치면적}) / (\text{대지면적})\} \times \text{높이제한기준}$   
 $= \{1 + (259.94 / 2,142.8)\} \times 1.5 = 1.68$

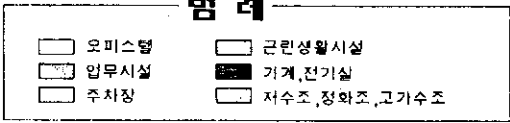


# □ 대지 횡단면도

## KEY PLAN



## 범례

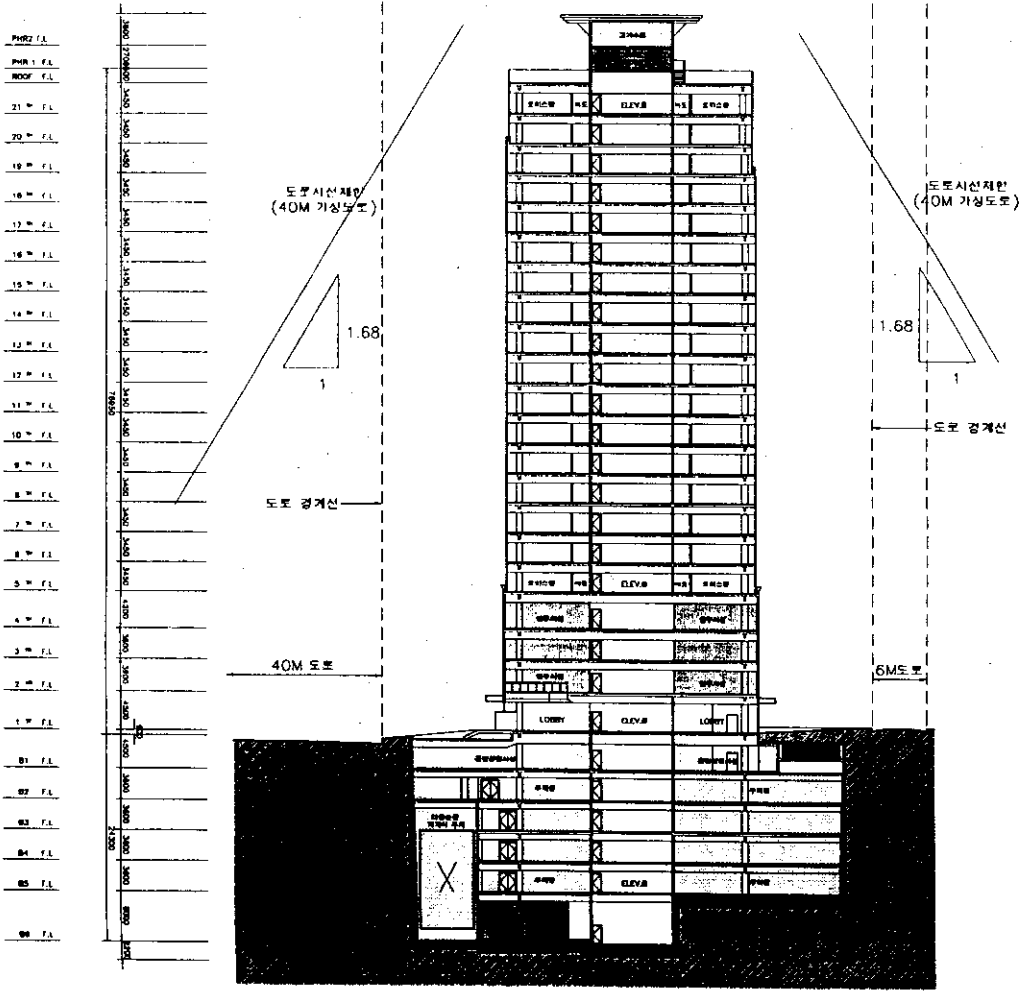


## 사선완화

\* 도시설계구역 도로폭에 의한 높이제한 완화규정  

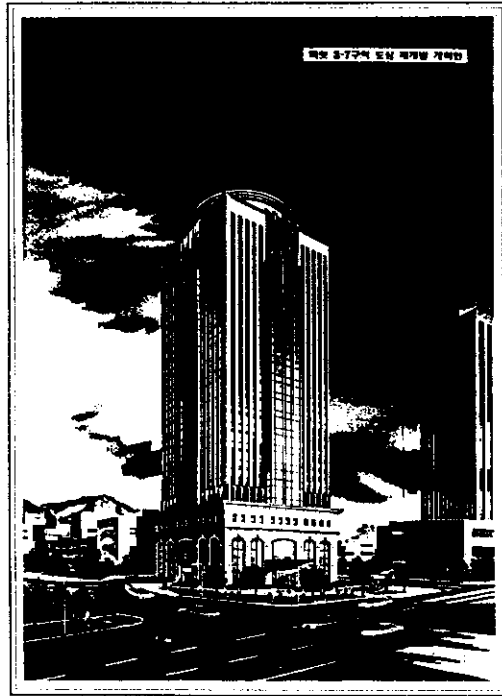
$$\{1 + (\text{공계공지 설치면적} / \text{대지면적})\} \times \text{높이제한기준}$$

$$= \{1 + (259.94 / 2,142.8)\} \times 1.5 = 1.68$$





# 투시도



# 현장 사진

