

마포로1구역 제41-42지구 도시환경 정비구역 변경 지정을 위한 의견청취의 건 심사보고서

2008. 7. 2.
북지도시위원회

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2008. 6. 12. 마포구청장
- 나. 회부일자 : 2008. 6. 12.
- 다. 상정일자 : 제137회 제1차 정례회 제3차 위원회(2008. 7. 2)
상정, 심사, 원안채택

2. 제안설명 요지 (제안 설명자 : 김성보 도시계획과장)

가. 제안이유

「도시 및 주거환경 정비법」의 공포 시행(2003.7.1) 및 동법에 근거하여 도시환경정비기본계획이 결정고시(2005.2.5)되는 등 개발 밀도 및 가이드라인 등의 여건이 변화되어 이에 적합하게 사업을 시행코자 정비계획 변경을 요청하는 사항으로 「도시 및 주거환경 정비법」 제4조 제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 듣고자 하는 것임.

나. 주요요지

- 대상지
 - 위 치 : 서울특별시 마포구 도화동 181-36일대
 - 시행면적 : 2,022.70㎡ (대지면적 : 1,706.00㎡, 공공용지 : 316.70㎡)
- 도시계획사항
 - 도시환경정비구역, 일반상업지역

- 추진경위
 - 1979.09.21 : 도심재개발구역 지정(건설교통부 고시 제1979-345호)
 - 1980.05.19 : 도심재개발 사업계획 결정(건설교통부 고시 제1980-146호)

다. 입안내용

- 대상지
 - 사업의 명칭 : 마포로1구역 제4142지구 도시환경정비사업
 - 시 행 구 역 : 서울특별시 마포구 도화동 181-36일대
 - 시 행 면 적 : 2,022.70㎡ (대지면적 : 1,706.00㎡, 공공용지 316.70㎡)
- 변경 내용

구분	지 구 명	대지면적 (㎡)	면 면 적 (㎡)	건폐율 (%)	용 적 륜 (%)	높이(m) 층수(지상/지하)	주용도
기정	마포로 1구역 제41지구	825	3,962	35	415	10/-2	업무
	마포로 1구역 제42지구	881	4,662	39	459	10/-2	업무 (주거)
변경	마포로 1구역 제4142지구	1,706	27,400 이하	60% 이하	1,000% 이하	90m이하 19/-7	업무 근린생활

- 변경 사유
 - 대상지인 마포로1구역 제4142지구는 건설교통부 고시 제345호(1979.09.21)로 도심재개발구역 지정, 건설교통부 고시 제146호(1980.05.19)로 사업계획이 결정되었으며,
 - 현재 사업에 근거가 되는 「도시 및 주거환경 정비법」의 공포 시행(2003.07.01) 및 동법에 근거하여 도시환경정비기본계획이 결정 고시(2005.02.05) 되는 등 개발 밀도 및 가이드라인 등의 여건이 변화되어 이에 적합하게 사업을 시행코자 정비계획 변경을 요청함

○ 건축개요

구 분	내 용		
대지위치	서울특별시 마포구 도화동 181-36일대		
사 업 대지면적	시 형 면 적	2,022.70㎡	
	대 지 면 적	1,706.00㎡	
	정비기반시설	316.70㎡	
지역/지구	도시환경정비구역, 일반상업지역		
용 도	업무시설(71.58%) / 근린생활시설(28.42%)		
건축면적	1,018.39㎡		
건 물 율	계 획	59.97%	
용 적 율	계 획	998.30%	
연 면 적	지하층 연면적	10,362.01㎡	
	지상층 연면적	17,031.07㎡	
	합 계	27,393.08㎡	
층 수 (높이)	지상 19층, 지하 7층(높이 : 87.50m)		
구 분	계 획	법 정	
조 경 면 적	316.62㎡ (대지면적의 18.56%)	255.90㎡ (대지면적의 15.00%)	
공 개 공 지	135.00㎡ (대지면적의 7.91%)	119.42㎡ (대지면적의 7.00%)	
주차대수	용 도	계 획	법 정
	업무시설	174대 (법정주차대비 100.0%)	134대
	근린생활시설		40대
	합 계		174대
비 고			

○ 기 타

- 공고개요

- 사업의 명칭 : 마포로1구역 제41-42지구 도시환경정비구역변경지정
- 계 재 방 법 : 구보 및 구-홈페이지
- 공 랑 기 간 : 2008.06.13 ~ 2008.06.26(14일간)
- 공공시설 기부채납 : 316.70㎡를 공공시설(도로)로 기부채납.

3. 검토보고의 요지 (한두호 전문위원)

○ 마포로1구역 제41·42지구는 1979.9.21 건설부고시 제1979-345호로 도심 재개발구역이 지정된 지역으로 도시 및 주거환경정비법의 시행 및 동법에 근거하여 도시환경정비기본계획이 결정 고시되는 등 개발 밀도 및 가이드라인 등의 주변여건이 변화되어 이에 적합하게 사업을 시행하고자 정비구역 및 정비계획을 변경하는 사항으로 도시 및 주거환경정비법 제4조 제1항의 규정에 의거 구의회 의견청취를 하고자 제출된 것임.

○ 주요입안 내용을 보면, 본지구는 도화동 181-36번지일대로 시행면적은 2,022.70㎡(대지: 1,706.00㎡, 공공용지:316.70㎡)로, 연면적은 27,400㎡ 이하로, 건폐율과 용적률은 각각 60%이하, 100%이하로, 주용도는 업무시설로 하며, 지상19층, 지하 7층이하로, 높이는 90m이하로 변경하고자 하는 것이며, 또한 공공용지부담계획을 보면 마포로1구역 의무부담률 10.32%보다 높은 15.66%로 계획공공용지 면적 316.7㎡를 기부채납 받아 10m도로를 확보하고자 하는 것임

○ 건축계획은 2004년 서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획에 따른 층수(높이)가 19층 87.50m로 기본계획에서의 최고 높이인 110m 이내의 범위에서 자율결정토록 되어 있어 적합하고, 주용도가 업무시설로 용적률 998.30%는 업무 시설 건축 시 상한 용적률 1000%이하로 적정하다 하겠으며,

개발 밀도와 가이드라인 등의 여건 변화로 관련법규 및 동 기본계획의 적합한 범위 내에서 사업을 하고자 하는 사항이 되겠음.

- 본 지구는 「환경, 교통, 재해 등에 관한 영향평가법 시행령」 제14조 제1항 별표1의 규정에 따라 교통영향평가 실시 대상 사업지로 향후 사업추진 시 마포로 주변 상습 교통체증 및 인근 경의·공항선 지상 철도부지 활용 방안과 연계하여 교통여건 및 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는 대책이 강구되어야할 것으로 사료되며,

또한 본 지구는 아직 미시행중인 마포로1구역 제43지구와 인접된 동일 불력으로 제43지구와 동시에 사업을 시행했으면 하는 아쉬움이 있음.

- 4. 질의 및 답변요지 : 생략
- 5. 토론요지 : 없음
- 6. 심사결과 : 원안채택
- 7. 기타 소수의견의 요지 : 없음
- 8. 기 타 : 없음 .