

마포로1구역 제44-2지구 도시환경정비구역변경 지정을 위한 의견청취의 건 심사보고서

2005. 6. 29.
복지도시위원회

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2005. 6. 15. 마포구청장
- 나. 회부일자 : 2005. 6. 16.
- 다. 상정일자 : 제113회 제1차 정례회 제2차 위원회(2005. 6. 29)
상정, 심사, 의안가결

2. 제안설명요지 (제안설명자 : 박도식 도시관리과장)

가. 제안이유

- 본 지구는 89. 4. 10 사업 완료된 도시환경정비구역으로서 현재 지상5층, 연면적 3,745.92㎡ 규모로 건축되어 있으나 본 지구가 서울도시기본계획에서 제시하는 공간 체계상 지구중심지로서 업무 및 문화 중심지로서의 새로운 역할의 증대가 요구되는 지역으로 상위계획에서 제시하는 기능에 부합하고 신공항 철도사업과 연계된 공덕역 주변지역의 발전에 기여할 수 있도록 토지의 효율적인 이용과 쾌적한 도심환경을 조성하고자 도시및주거환경정비법 제4조 제1호의 규정에 의거 구의회의 의견을 듣고자 하는 것임.

나. 주요요지

- 대상지
 - 위 치 : 서울특별시 마포구 도화동 18-2번지
 - 시행면적 : 1,648.10㎡ (대지 : 1,648.10㎡, 공공용지 : 0㎡)
- 도시계획사항
 - 도시환경정비구역/일반상업지역

○ 추진경위

- 1979.9.21 : 재개발구역지정 (건설부고시 345호)
- 1980.5.19 : 사업계획결정 (건설부고시 146호)
- 1986.3.17 : 사업시행인가 (서울시고시 160호)
- 1989.4.10 : 사업완료공고 (서울시공고 329호)
- 2005.4.30 : 도시환경정비구역변경을 위한 공람·공고 (마포구공고 제179호)

다. 입안내용

○ 개요

- 사업의명칭 : 마포로 1구역 제44-2지구 도시환경정비사업
- 시 행 구 역 : 서울특별시 마포구 도화동 18-2번지
- 시 행 면 적 : 1,648.10 m² (대지: 1,648.10 m², 공공용지: 0 m²)

○ 변경 내용

▷ 시행면적

구분	지구명	위치	계(m ²)	대지면적(m ²)	공공시설(m ²)	비고
기정	마포로1구역	마포구 도화동	1,713.10	1,713.10	199.20	
변경	제44-2지구	18-2번지	1,648.10	1,648.10	-	대지면적 감65m(철도저축)

▷ 건축계획

구분	지구명	대지면적(m ²)	연면적(m ²)	건폐율(%)	용적률(%)	층 수(지상/지하)	높이(m)	용 도
기정	마포로1구역	1,713.10	3,745.92	36.77	182.35	5/1	26.45	업무시설
변경	제44-2지구	1,648.10	21,365.56	53.67	831.56	18/6	85.9	업무/근린시설

○ 변경사유 : 철도용지 저축(65m²)에 의한 대지면적 변경 및 건축계획 변경

○ 기타

- 공고 및 열람

- 사업의 명칭 : 마포로 1구역 제44-2지구 도시환경정비사업 구역변경 지정
- 게재방법 : 구보공고 (서울특별시 마포구공고 제2005-179호, 2005.4.30)
- 의견청취기간 : 2005. 4. 30 ~ 2005. 5. 14 (14일간)
- 공람의견 : 없음

- 관련부서 협의 내용

· 한국철도시설공단 의견

- 도시계획절차를 이행함에 의견이 없으며, 동 부지에 철도시설물 (인천국제공항철도 및 경의선 복선전철)의 설치가 지장을 받지 않도록 신축건물 설계시 반영·조치하고, 지하시설물을 포함한 구조물 설계·시공시 안전사항 등이 고려될 수 있도록 건설사업의 시행자 [인천국제공항철도(주)] 와 사전협의.

3. 전문위원 검토보고의 요지(김건재 전문위원)

- 마포로1구역 제44-2지구 도시환경정비구역은 건설부고시 제345호 (1979.9.21)로 도심재개발구역지정, 건설부고시 제146호(1980.5.19)로 도심재개발사업계획 결정, 서울특별시공고 제1989-329호(1989.4.10)로 사업완료된 구역으로서 현재 지상5층, 연면적 3,745.92㎡ 규모로 건축되어 있으나 도시환경정비사업과 관련, 도시및주거환경정비법 (2005.3.18 법률제7391호) 제4조제1항 규정에 의거 도시환경정비구역 변경지정을 위한 의견청취를 하고자 제출하였음.
- 주요입안 내용을 보면, 사업시행구역은 마포구 도화동 18-2번지이며 시행면적은 철도용지 저축(65㎡)에 의한 대지면적 감소로 1,648.10㎡로 변경하였고, 건축계획은 연면적:21,365.56㎡, 건폐율과 용적율은 각각 53.67%, 831.56%, 층수는 지상 18층 지하 6층으로, 높이는 85.9m로 하며 용도는 업무/근린시설로 변경하고자 하는 사항임.

- 동 사업지구 일대는 마포로 및 지하철 5,6호선이 교차하는 환승역 인근으로 도심과 여의도, 김포공항과의 접근성이 뛰어나고 개발 잠재력이 양호한 지역이나, 과밀하게 들어찬 고층 업무시설과 인근에 추진중인 재개발사업 등에 의한 통과 및 진출입 교통류의 증가 및 혼재로 상승적인 교통혼잡과 정체현상을 보이고 있는 바, 향후 도시환경 정비사업, 신공항 노선 및 경의선 복선화 사업 등에 따른 장래 교통여건 변화 요인을 종합적으로 분석하여 교통환경의 효율성을 제고할 수 있도록 필요한 대책을 강구해야 할 것으로 사료됨.

4. 질의 및 답변요지

- 질의요지(이천규 위원) : 지하 6층 전체가 주차장인가?
- 답변요지(박도식 도시관리과장) : 아닙니다. 지하1층은 근린생활임
- 질의요지(김순금 위원) : 용적율이 몇 %나 늘어나는지?
- 답변요지(박도식 도시관리과장) : 182%에서 831%로 650%가 늘어남
- 질의요지(이종일 위원) : 주변 교통량이 많아 혼잡할 것 같은데?
- 답변요지(박도식 도시관리과장) : 교통영향평가를 받도록 하겠음

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 원안가결

7. 기타 소수의견의 요지 : 없음

8. 기 타 : 없음

마포로1구역 제44-2지구 도시환경정비구역변경지정을 위한 의견청취(안)

의안번호	
-------------	--

제출년월일 : 2005. 6.

제 출 자 : 마포구청장

1. 건 명 : 마포로1구역 제44-2지구 도시환경정비구역변경지정을 위한 의견청취

2. 상정사유

- 본 지구는 89. 4. 10 사업 완료된 도시환경정비구역으로서 현재 지상5층, 연면적 3,745.92㎡ 규모로 건축되어 있으나 본 지구가 서울도시기본계획에서 제시하는 공간 체계상 지구중심지로서 업무 및 문화 중심지로서의 새로운 역할의 증대가 요구되는 지역으로 상위계획에서 제시하는 기능에 부합하고 신공항 철도사업과 연계된 공덕역 주변지역의 발전에 기여할 수 있도록 토지의 효율적인 이용과 쾌적한 도심 환경을 조성하고자 도시및주거환경정비법 제4조 제1호의 규정에 의거 구의회의 의견을 듣고자 하는 것임.

3. 주요요지

가. 대상지

- 위 치 : 서울특별시 마포구 도화동 18-2번지
- 시행면적 : 1,648.10㎡ (대지 : 1,648.10㎡, 공공용지 : 0㎡)

나. 도시계획사항

- 도시환경정비구역/일반상업지역

다. 추진경위

- 1979.9.21 : 재개발구역지정 (건설부고시 345호)
- 1980.5.19 : 사업계획결정 (건설부고시 146호)
- 1986.3.17 : 사업시행인가 (서울시고시 160호)
- 1989.4.10 : 사업완료공고 (서울시공고 329호)
- 2005.4.30 : 도시환경정비구역변경을 위한 공람·공고 (마포구공고 제179호)

4. 입안내용

가. 개요

- 사업의명칭 : 마포로 1구역 제44-2지구 도시환경정비사업
- 시 행 구 역 : 서울특별시 마포구 도화동 18-2번지
- 시 행 면 적 : 1,648.10 m² (대지: 1,648.10 m², 공공용지: 0 m²)

나. 변경 내용

1) 시행면적

구분	지구명	위치	계(m ²)	대지면적(m ²)	공공시설(m ²)	비고
기정	마포로1구역	마포구 도화동	1,713.10	1,713.10	199.20	
변경	제44-2지구	18-2번지	1,648.10	1,648.10	-	대지면적 감 65m ² (철도저축)

2) 건축계획

구분	지구명	대지면적(m ²)	연면적(m ²)	건폐율(%)	용적률(%)	층 수(지상/지하)	높이(m)	용 도
기정	마포로1구역	1,713.10	3,745.92	36.77	182.35	5/1	26.45	업무시설
변경	제44-2지구	1,648.10	21,365.56	53.67	831.56	18/6	85.9	업무/근린시설

다. 변경사유 : 철도용지 저축(65m²)에 의한 대지면적 변경 및 건축계획 변경

라. 기타

◦ 공고 및 열람

- 사업의 명칭 : 마포로 1구역 제44-2지구 도시환경정비사업 구역변경 지정
- 게재방법 : 구보공고 (서울특별시 마포구공고 제2005-179호, 2005. 4. 30)
- 의견청취기간 : 2005. 4. 30 ~ 2005. 5. 14 (14일간)
- 공람의견 : 없음

◦ 관련부서 협의 내용

- 한국철도시설공단 의견

- 도시계획절차를 이행함에 의견이 없으며, 동 부지에 철도시설물(인천국제공항 철도 및 경의선 복선전철)의 설치가 지장을 받지 않도록 신축건물 설계시 반영·조치하고, 지하시설물을 포함한 구조물 설계·시공시 안전사항 등이 고려될 수 있도록 건설사업의 시행자 [인천국제공항철도(주)] 와 사전협의.

• 건축개요

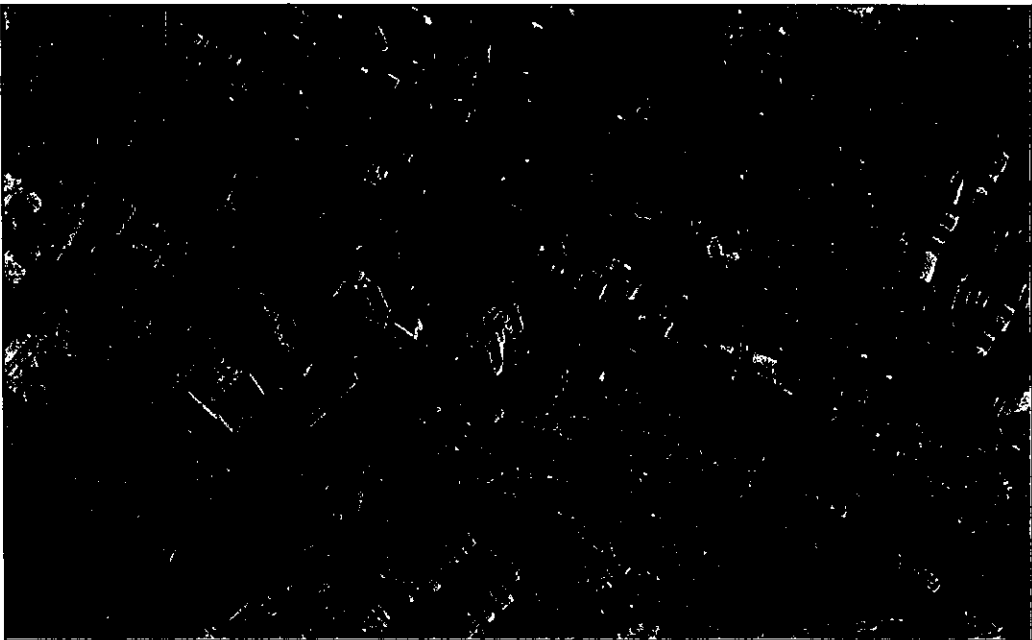
구 분	내 용			
대지위치	서울시 마포구 도화동 18-2			
사 업 대지면적	시행면적	1,648.10m' (498.55 평)		
	공공용지	0m'		
	대지면적	1,648.10m' (498.55 평)		
지역/지구	일반상업지역 / 도시환경정비구역			
용 도	업무시설 / 근린생활시설			
건축면적	884.57m' (267.58평)			
건 폐 율	계획	53.67%	법정	60%
	용 적 륜	계획	831.56%	법정
연면적	지하층 연면적	7,660.67m' (2,317.35 평)		
	지상층 연면적	13,704.89m' (4,145.73 평)		
	합 계	21,365.56m' (6,463.08 평)		
규 모	지상 18층, 지하 6층			
	계획	법정		
조 경 면 적	248.64m' (옥상조경 포함) (대지면적의 15.09%)		247.22m' (대지면적의 15%)	
공 개 공 지	261.28m' (대지면적의 15.85%)		115.37m' (대지면적의 7%)	
주차대수	용도	계획	법 정	
	업무시설 (1/ 100)	165대 (지하)	122.5대	
	근린생활시설 (1/ 134)		20.1대	
	계	165 대	143대	
비 고				

5. 위치도 및 주변현황사진

가. 위치도

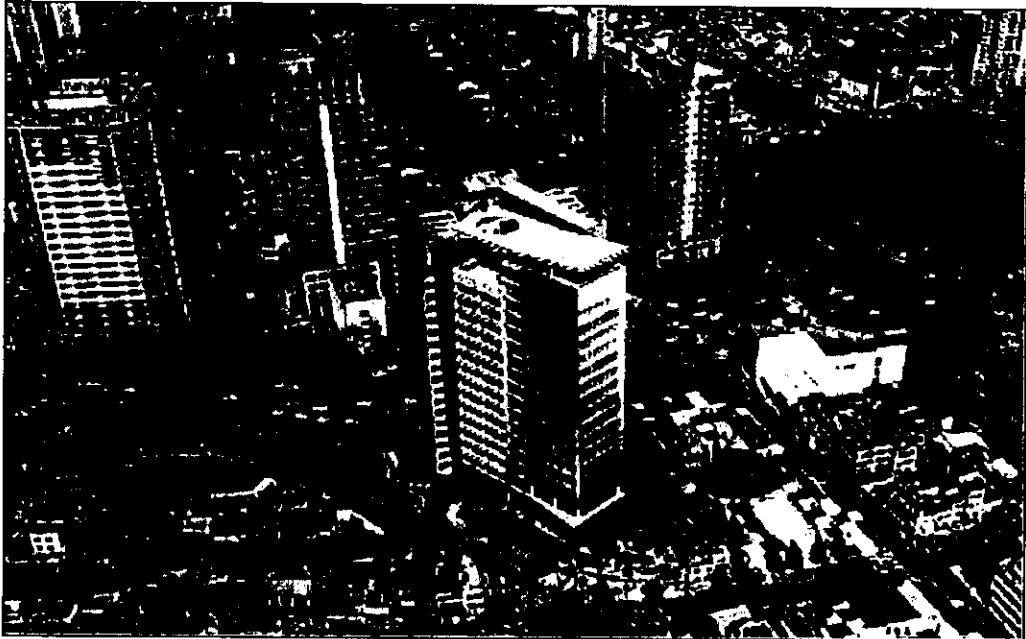


나. 주변현황 항공사진

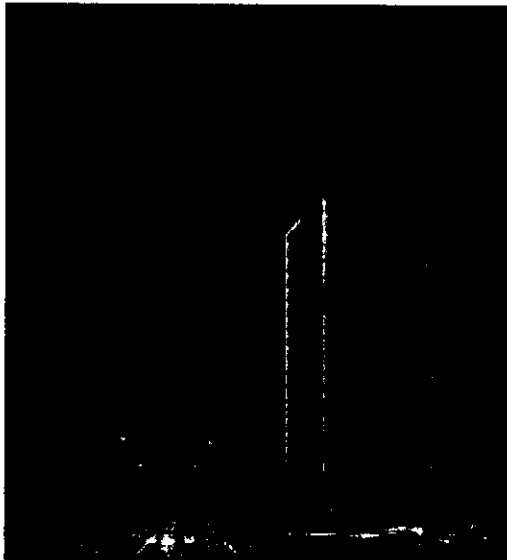


6. 건축계획(안)

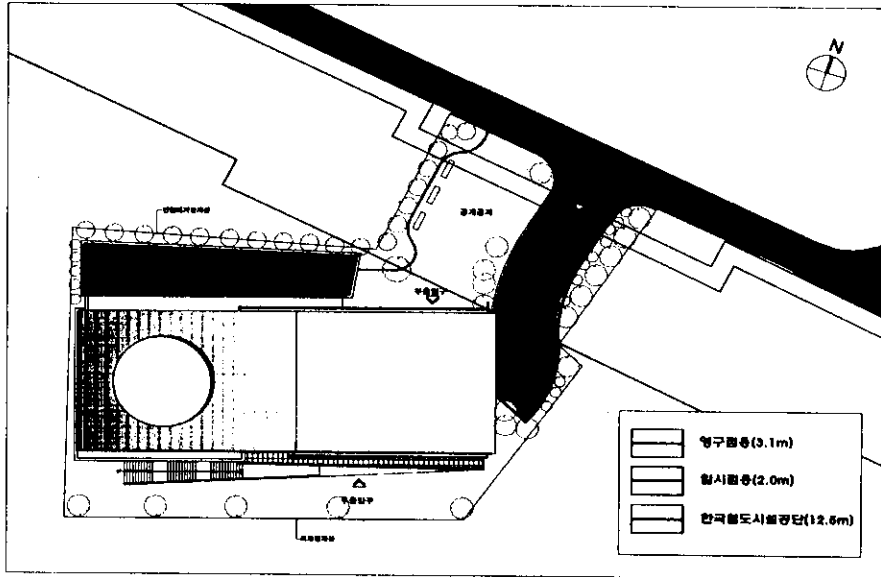
◦ 조감도



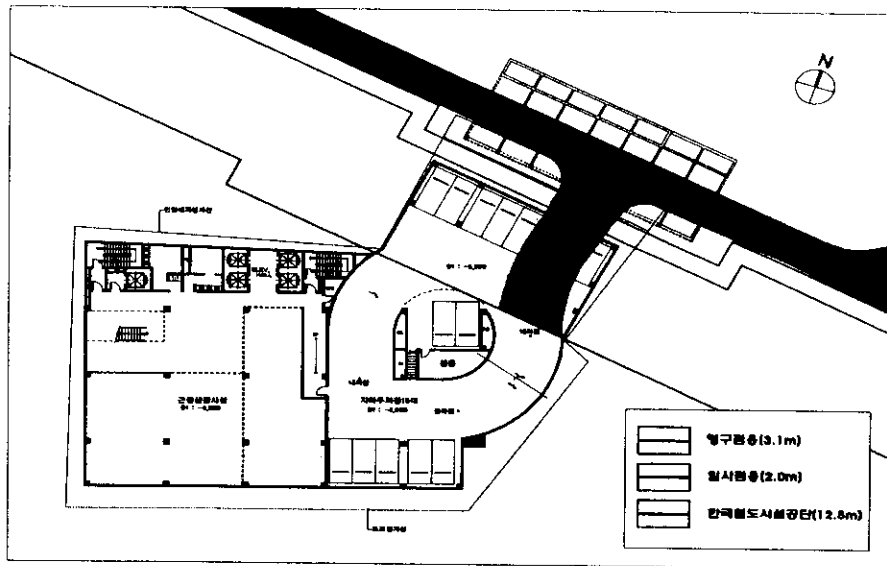
◦ 투시도



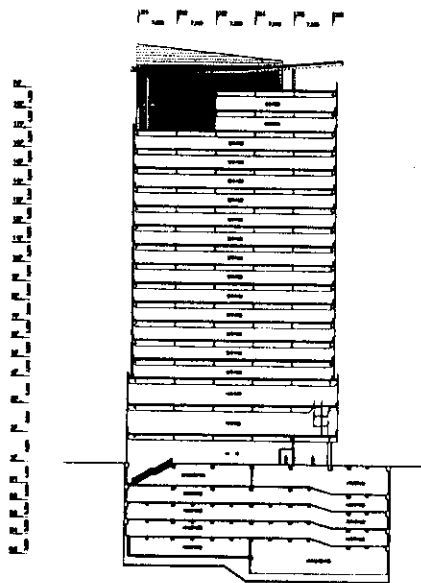
◦ 배치도



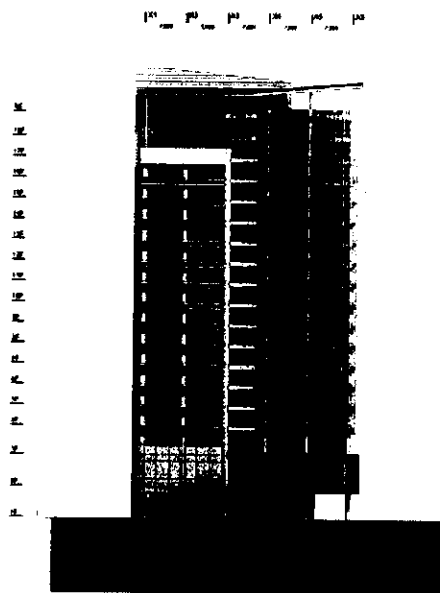
◦ 지하1층 평면



◦ 대지종단면도



단면도

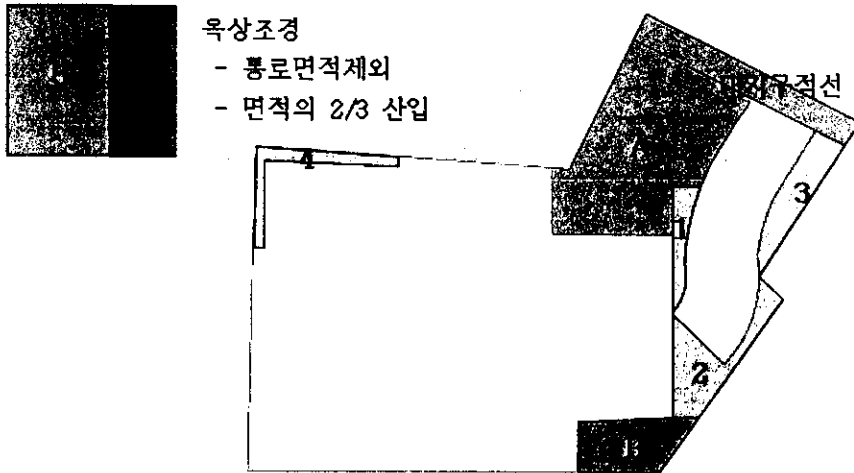


입면도

◦ 토지이용계획

구분	명칭	면적(m ²)			비고
		기정	증(감)	변경	
합계		1912.30	감 264.2	1,648.10	-
정비기반시설 등	소계	199.20	감 199.20	-	-
	도로	9.3	감 9.3	-	-
	광장	-	-	-	-
	공원	189.9	감 189.9	-	-
택지 (획지)	소계	1713.10	감 65	1,648.10	-

◦ 조경면적 및 공개공지 면적 구적도



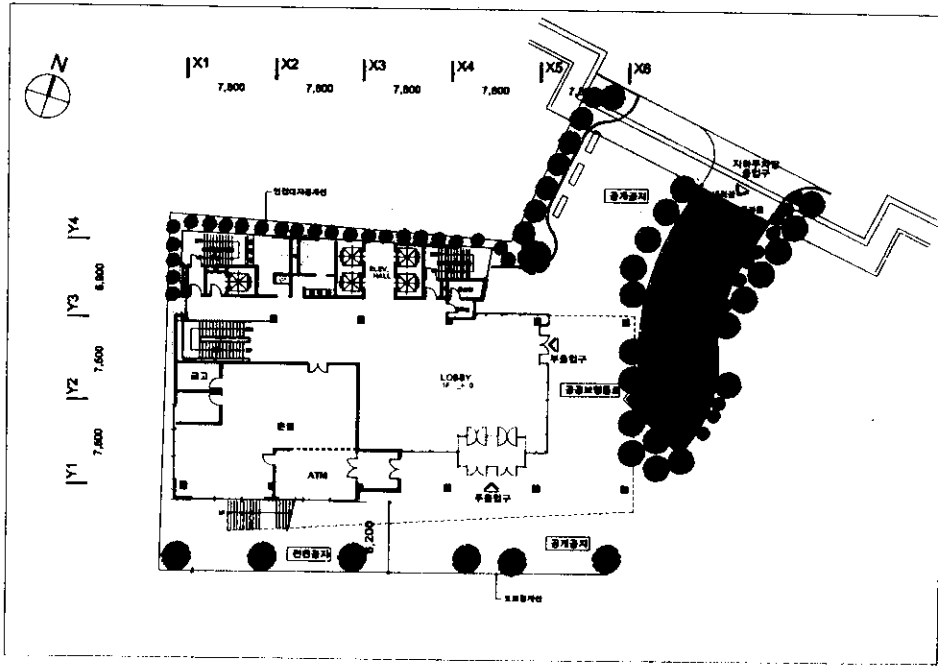
◦ 조경면적

NO	면적(m ²)
1	18.00
2	47.35
3	37.28
4	25.05
5	120.96
합계	248.64

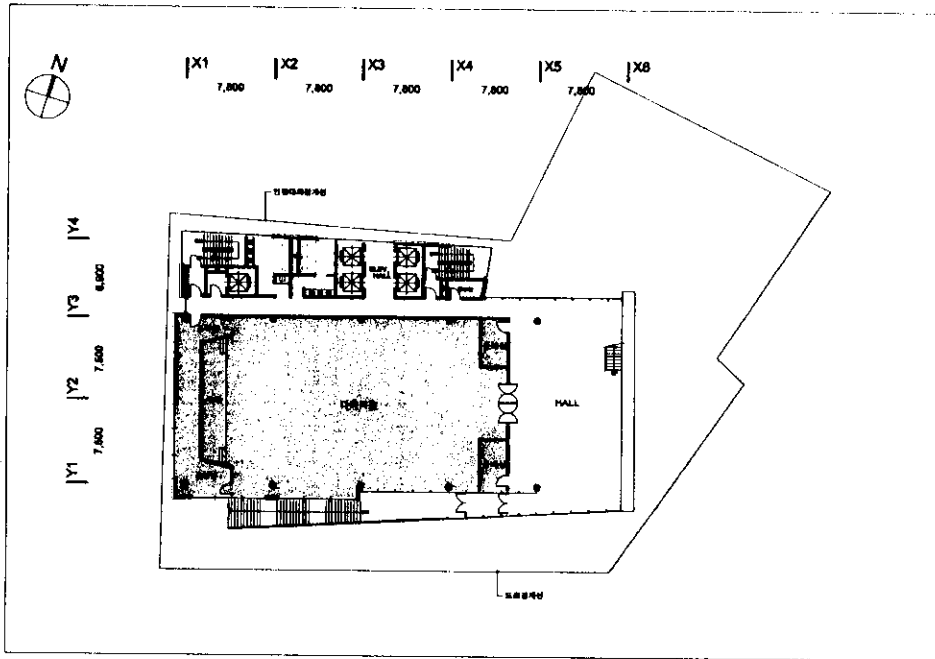
◦ 공개공지 면적

NO	면적(m ²)
A	211.25
B	50.03
합계	261.28

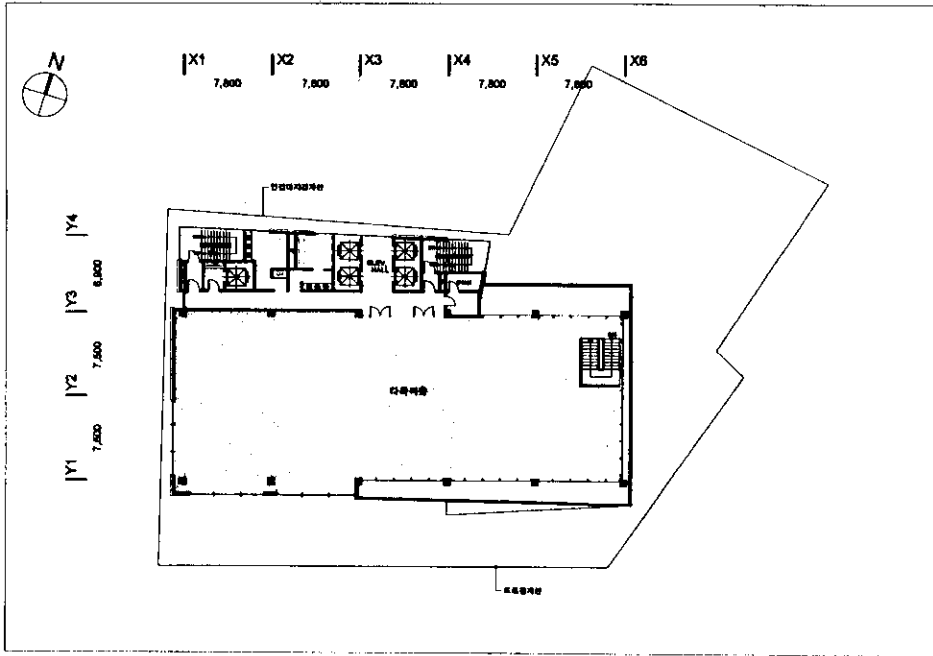
◦ 1층 평면도



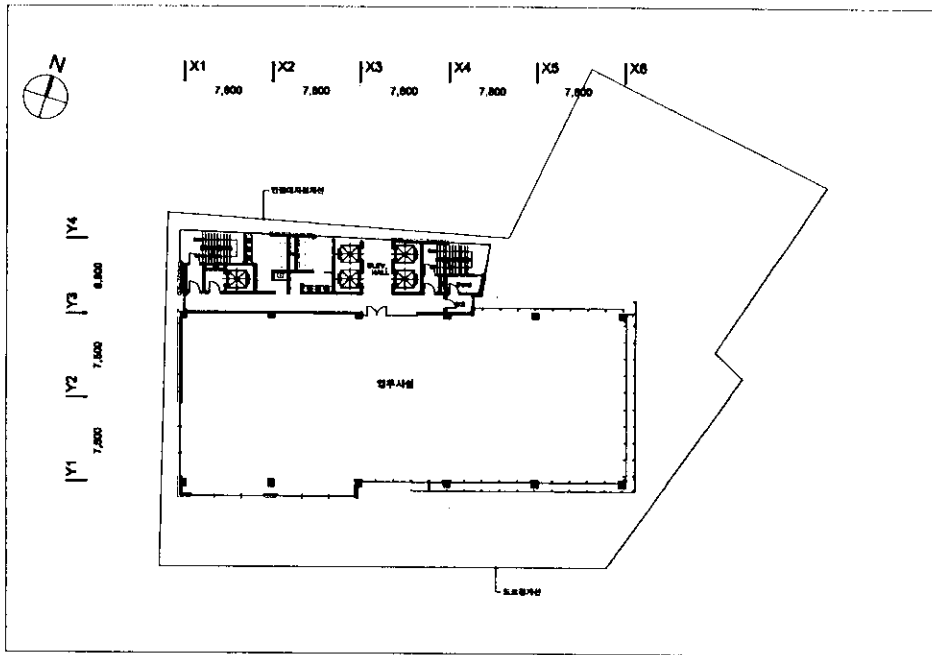
◦ 2층 평면도



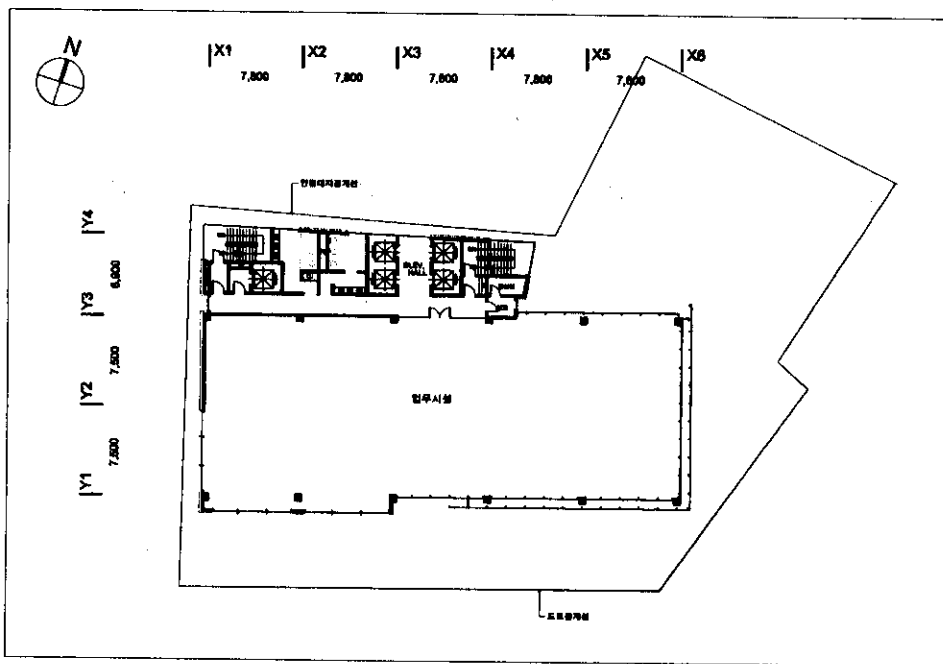
◦ 3층 평면도



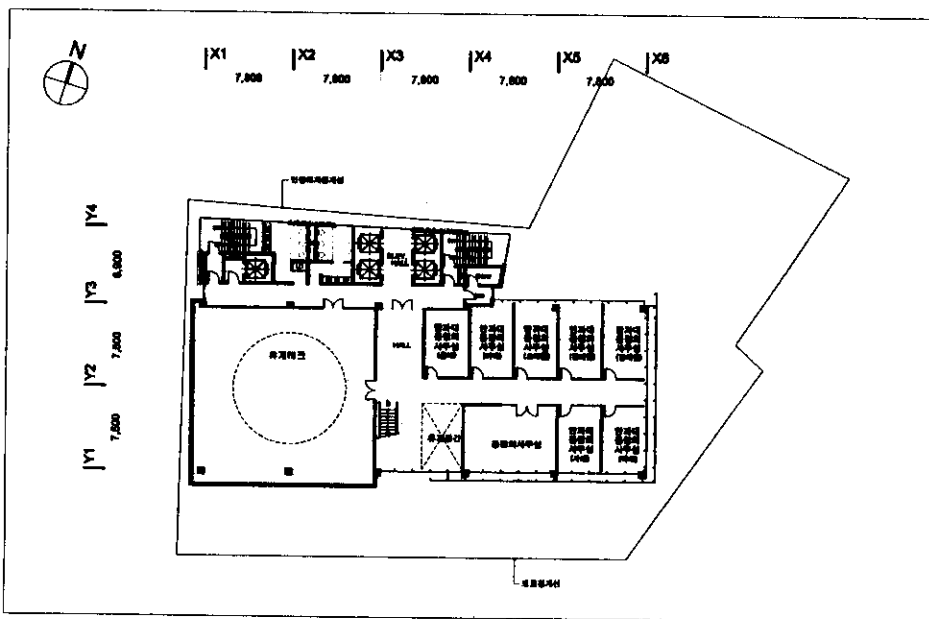
◦ 4층 평면도



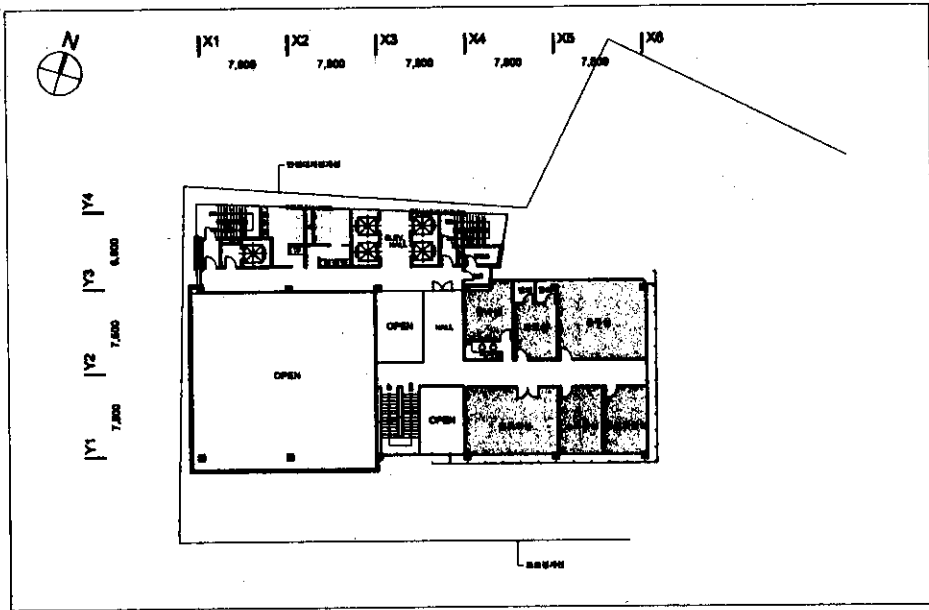
◦ 5층 ~ 16층 평면도



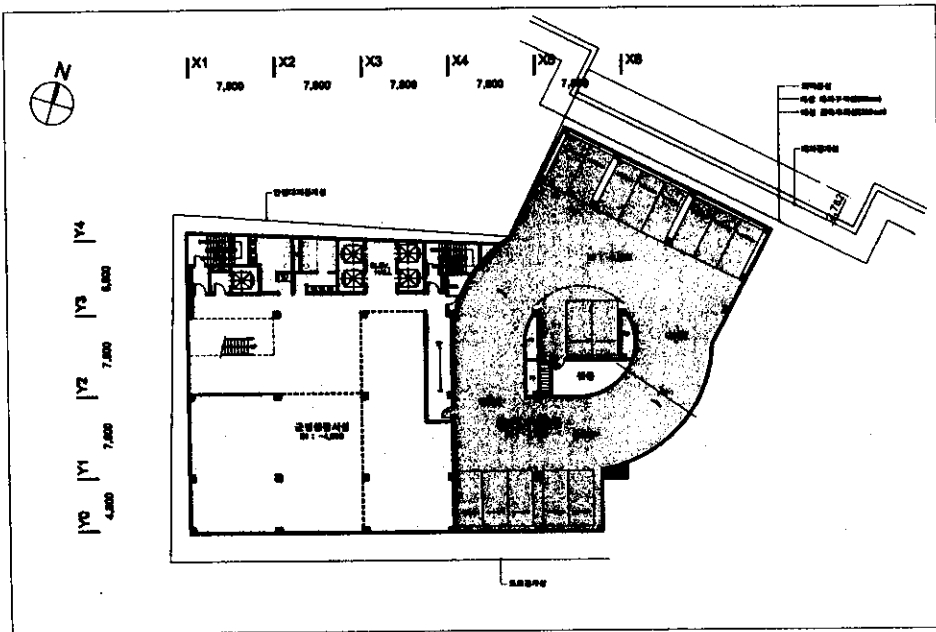
◦ 동문회관 17층



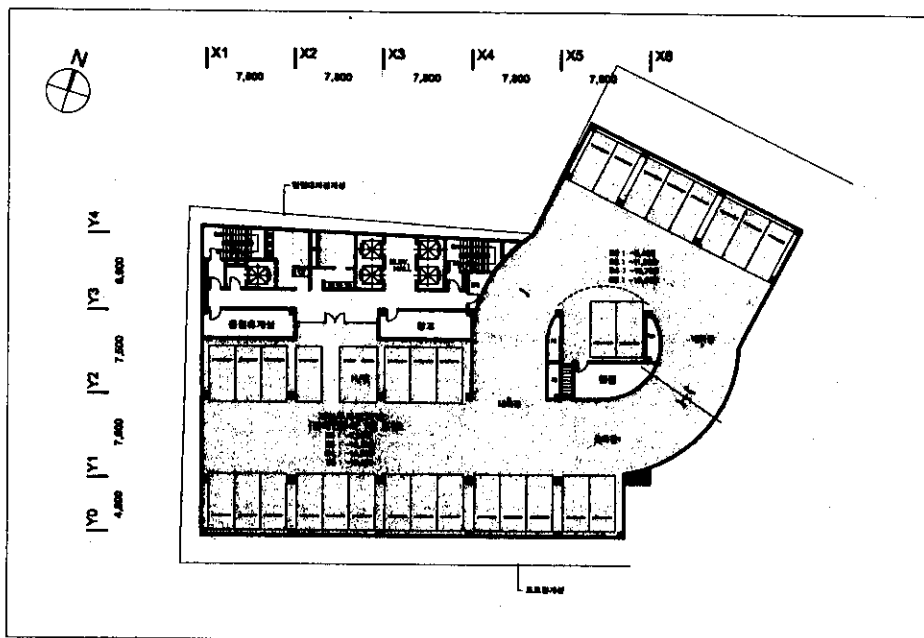
• 동문회관 18층



• 지하 1층



• 지하 2~5층



• 지하 6층

