

도시재개발구역변경지정을위한의견청취의견 심사보고서

2000. 7. 4
시민도시위원회

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2000년 6월 19일 마포구청장 제출
- 나. 회부일자 : 2000년 6월 19일
- 다. 상정일자 : 제72회 제1차 정례회 제3차위원회(2000. 7. 4)
상정, 심사, 원안동의

2. 제안설명요지 (제안설명자 : 정원배 도시개발과장)

가. 제안이유

도심재개발 마포로2구역 제3지구 사업계획중 건축계획 등을 변경 결정하여 토지의 효율적 이용과 쾌적한 도심환경을 조성하고자 도시재개발법 제4조제2항 규정에 의거 구의회의 의견을 듣고자 하는 것임.

나. 주요골자

- 대상지
 - 위 치 : 서울시 마포구 공덕동 298-24외 42필지
 - 시행면적 : 4,087.0㎡(대지 : 3,392.0㎡, 공공용지 : 695.0㎡)
- 도시계획사항
 - 도심재개발구역 / 준주거지역 / 2종미관지구

○ 추진경위

- '79. 9.21 : 재개발구역지정(건고시 제1979-345호)
- '81.11.13 : 재개발구역사업계획결정(서고시 제1981-412호)
- '99. 1.25 : 사업시행자 지정(마포구고시 제1999-4호)

다. 입안내용

○ 개요

- 사업의 명칭 : 마포로2구역 제3지구 도심재개발사업
- 시행구역 : 마포로 공덕동 298-24외 42필지
- 시행면적 : 4,087.0㎡(대지 : 3,392.0㎡, 공공용지 : 695.0㎡)
- 공공시설의 위치 및 규모
 - 위치 : 마포구 공덕동 232-6외 31필지
 - 면적 : 695.0㎡

○ 변경내용(안)

- 토지이용계획

구분	지구명	위 치	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	공공시설 (㎡)	비 고
기 정	마포로 2구역	마포구 공덕동 298번지 일대	-	3,450	-	계획선 변경없이 현황측량 결과에 의거 대지면적 조정 및 공공시설 면적 포함
변 경	제3지구	마포구 공덕동 298-24외 42필지	4,087	3,392	695	

· 건축계획

구분	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적율 (%)	층 수	주용도	높 이
기 정	-	-	-	-	-	-
변 경	35,000 이하	56 이하	690 이하	지상 25층 지하 5층이하	업무	해발 92.95m 이하

○ 변경사유

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

○ 기 타

· 공고 및 공람

- 건 영 : 마포로2구역 제3지구 도심재개발구역 변경지정을 위한 공람

- 공람기간 : 2000. 6. 3 ~ 2000. 6. 17(14일간)

- 게재신문 : 문화일보, 전국매일

- 공람장소 : 마포구청 도시관리국 도시개발과

· 제출된 의견 : 없음.

· 군부대 협의결과

- 협의일자 : 1999. 8. 17.

- 협의부서 : 육군 제1596부대장

- 검토결과 : 동 의(해발 97.85m 이내)

3. 전문위원 검토보고 요지(김건재 전문위원)

○ 마포로1구역 제47지구 도심재개발 구역은 건설부고시 제1979-345('79. 9. 21)호로 구역 지정되고, 건설부고시 제1980-146('80. 5. 19)호 및 서울시고시 제1996-71('96. 4. 4)호로 사업계획 결정 및 변경결정된 구역으로서, 도시재개발법(1999. 3. 31 법률 제5956호) 제4조제2항의 규정에 의거 건축계획 변경 지정에 관한 구의회 의견을 청취하고자 제출된 안건임.

○ 주요 입안내용을 보면, 대지면적은 2,829㎡로 기정과 동일하고 연면적은 46,000㎡~47,000㎡로, 건폐율과 용적율은 각각 54~58%, 990~1,090%로 하고, 층수는 지상30층, 지하8층으로 하며, 높이는 해발 129.1m이하로 변경코자 하는 것임.

○ 도시재개발법시행령(1999. 5. 12 대통령령 제16307호) 제10조의 규정에 따라 2000.3.15~3.29(14일간)까지 본 건에 대한 공람공고(한겨레신문, 국민일보)를 실시한 바 있으며 제출된 의견은 없음.

- 도시교통정비촉진법(1999. 12. 31 법률 제6095호) 제13조제2항의 규정에 의하여 심의 의뢰한 교통영향 평가서는 2000.2.8 서울시교통영향심의위원회에서 심의 가결된 바 있음.

4. 질의 및 답변요지

- 질의요지(김유현 위원) : 사업시행자가 누구이며, 주상복합건물인가?
- 답변요지(정원배 도시개발과장) : 사업시행자는 대한주택공사이고, 주상복합건물임.
- 질의요지(김유현 위원) : 몇층까지 업무시설인가?
- 답변요지(정원배 도시개발과장) : 4층까지임.
- 질의요지(김유현 위원) : 교통영향평가는 받았는지?
- 답변요지(정원배 도시개발과장) : 부지가 10,000㎡ 이상만 교통영향평가를 받도록 되어 있으며, 현재 부지면적이 7,027㎡로서 교통영향평가는 받지 않으며 대신에 건물 양쪽으로 10m씩 진입로를 만들예정임.
- 질의요지(김순금 위원장) : 도심재개발이 빠른 시일내로 이루어져야 하나 지상25층 건물이 들어서면 인근 주택가 주민들의 민원이 예상되는데 이에 대한 대책은?
- 답변요지(정원배 도시개발과장) : 공덕3구역 아파트가 건립되면 조망권 등 민원이 예상되나 군부대측과 협의한 결과 해발 97.85m까지는 건축이 가능하나 이건물은 해발 92.95m이하로 이격거리가 충분하여 큰문제가 없다고 생각함.
- 질의요지(김순금 위원장) : 도심재개발지역 세입자에게 입주권을 주는지?
- 답변요지(정원배 도시개발과장) : 일반주택재개발 세입자에게는 입주권을 주고 있으나, 도심재개발 세입자에게는 입주권을 주지 않음.

5. 토론요지 : 없 음

6. 심사결과 : 원안동의

7. 소수의견의 요지 : 없 음

8. 기타사항 : 없 음

도심재개발구역 변경지정을 위한 의견청취

의안 번호	
----------	--

제출년월일 : 2000. 6. .

제 출 자 : 마포구청장

1. 건 명 : 마포로2구역 제3지구 도심재개발구역 변경지정을 위한 의견 청취

2. 상정사유

도심재개발 마포로2구역 제3지구 사업계획중 건축계획등을 변경결정하여 토지의 효율적 이용과 쾌적한 도심환경을 조성하고자 도시재개발법 제4조 제2항 규정에 의거 구의회 의견 청취를 하고자 하는 것임.

3. 주요요지

가. 대상지

- 위 치 : 서울시 마포구 공덕동 298-24외 42필지
- 시행면적 : 4,087.0㎡(대지 : 3,392.0㎡, 공공용지 : 695.0㎡)

나. 도시계획사항

- 도심재개발구역 / 준주거지역 / 2종미관지구

다. 추진경위

- '79. 9. 21 : 재개발구역지정 (건고시 제1979-345호)
- '81. 11. 13 : 재개발구역사업계획결정 (서고시 제1981-412호)
- '99. 1. 25 : 사업시행자 지정 (마포구고시 제1999-4호)

4. 입안내용

가. 개요

- 사업의 명칭 : 마포로2구역 제3지구 도심재개발사업
- 시행구역 : 마포구 공덕동 298-24외 42필지
- 시행면적 : 4,087.0m'(대지 : 3,392.0m', 공공용지 : 695.0m')
- 공공시설의 위치 및 규모
 - 위 치 : 마포구 공덕동 232-6외 31필지
 - 면 적 : 695.0m'

나. 변경내용(안)

1) 토지이용계획

구 분	지구명	위 치	시행면적 (m ²)	대지면적 (m ²)	공공시설 (m ²)	비 고
기 정	마포로 2구역	마포구 공덕동 298번지일대	-	3,450	-	계획선 변경없이 현황측량 결과에 의거 대지면적 조정 및 공공시설 면적포함
변 경	제3지구	마포구 공덕동 298-24외42필지	4,087	3,392	695	

2) 건축계획

구 분	연 면 적 (m ²)	건폐율 (%)	용 적 륜 (%)	층 수	주용도	높 이
기 정	-	-	-	-	-	-
변 경	35,000이하	56이하	690이하	지상25층 지하5층이하	업무	해발92.95m이하

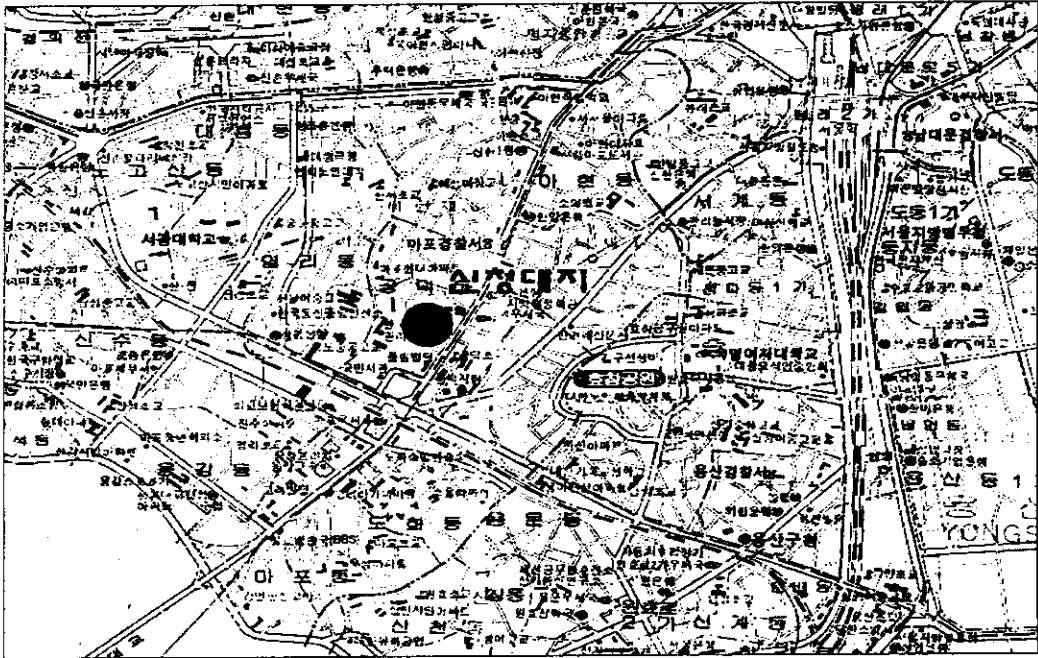
다. 변경사유 : 도심에 주거기능을 확충하여 도심공동화를 방지하고 관련법등에서 규정이 완화되고 또한 사회적, 경제적 여건변화에 따라 토지의 효율적인 이용과 쾌적한 도시환경을 조성코자 함.

라. 기 타

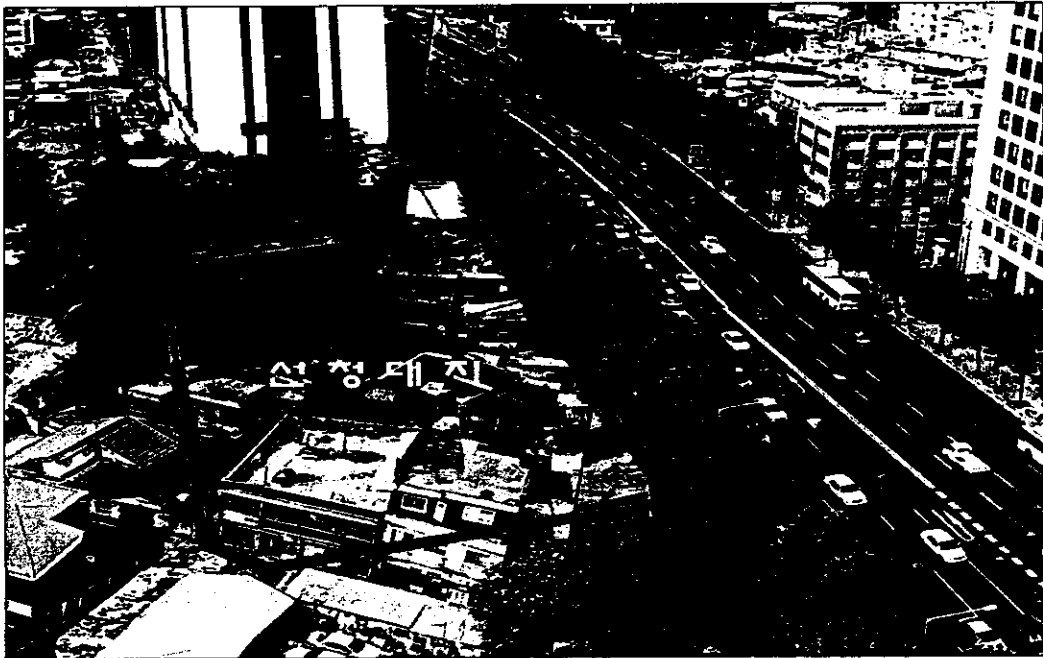
- 공고 및 공람
 - 건 명 : 마포로2구역 제3지구 도심재개발구역 변경지정을 위한 공람

- 공람기간 : 2000. 6. 3 ~ 2000. 6. 17(14일간)
- 게재신문 : 문화일보, 전국매일
- 공람장소 : 마포구청 도시관리국 도시개발과
- 제출된 의견 : 없 음.
- 군부대 협의결과
 - 협의일자 : 1999. 8. 17.
 - 협의부서 : 육군 제1596부대장
 - 검토결과 : 동 의(해발97.85m이내)

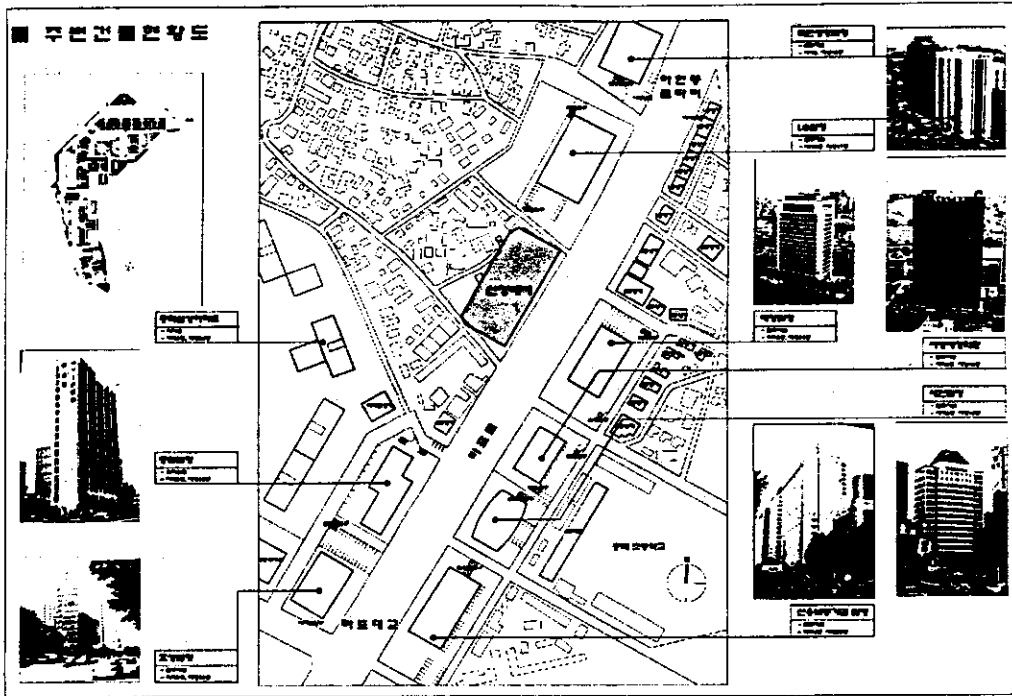
■ 위치도



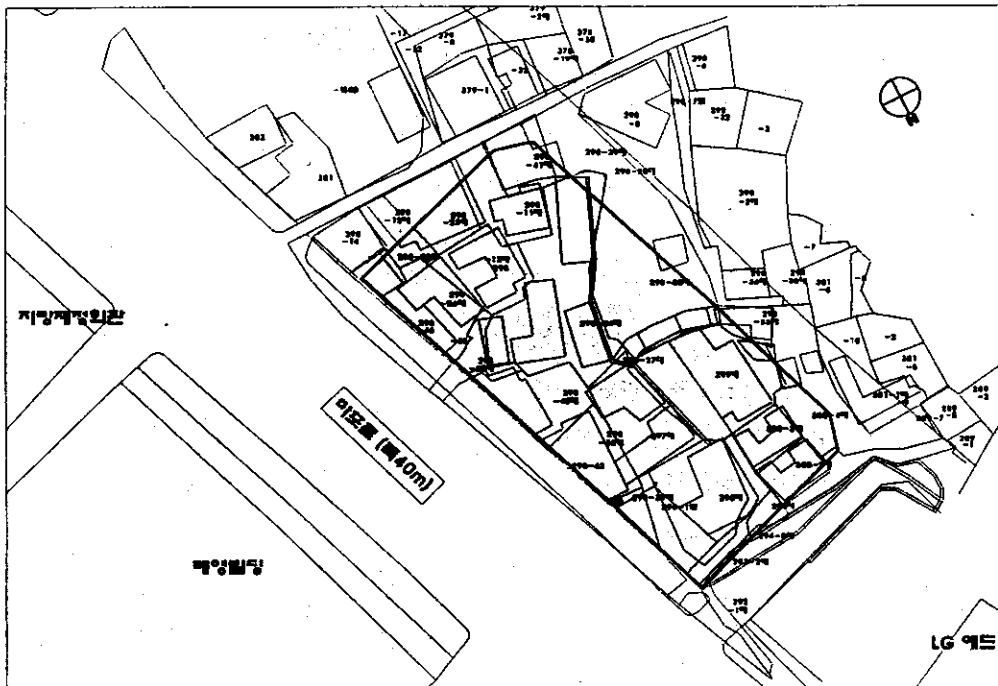
■ 현장 전경



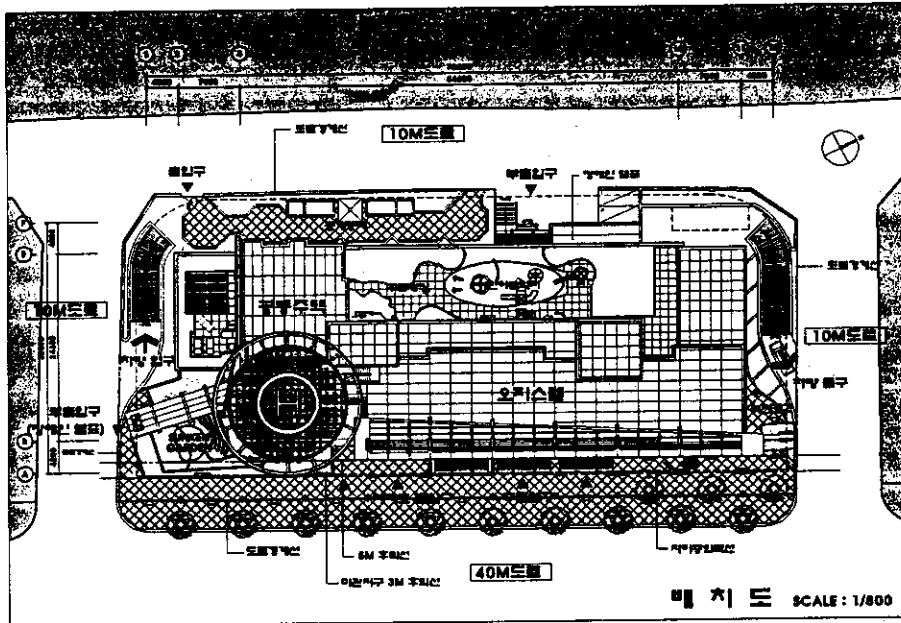
■ 도시계획 현황도



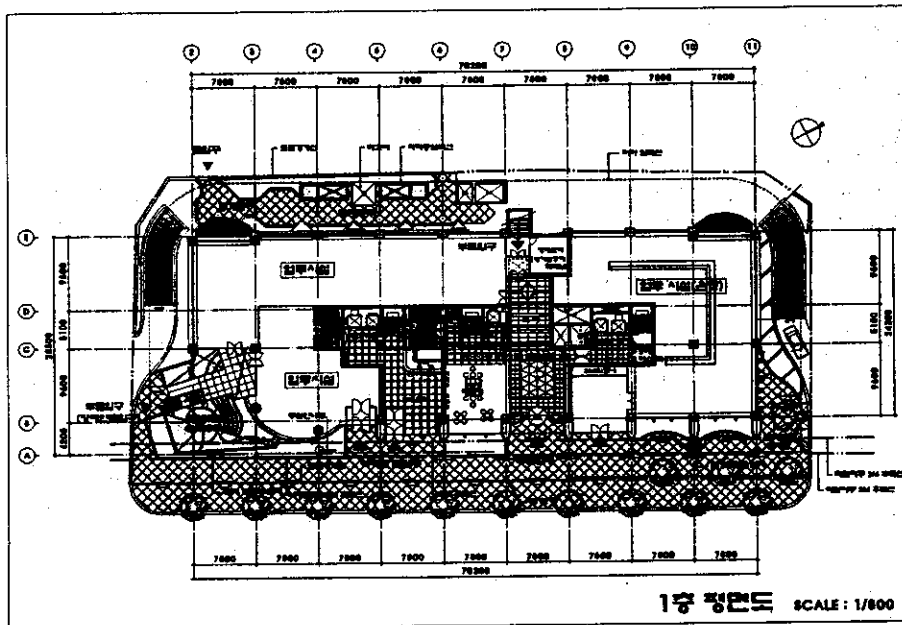
■ 지적도



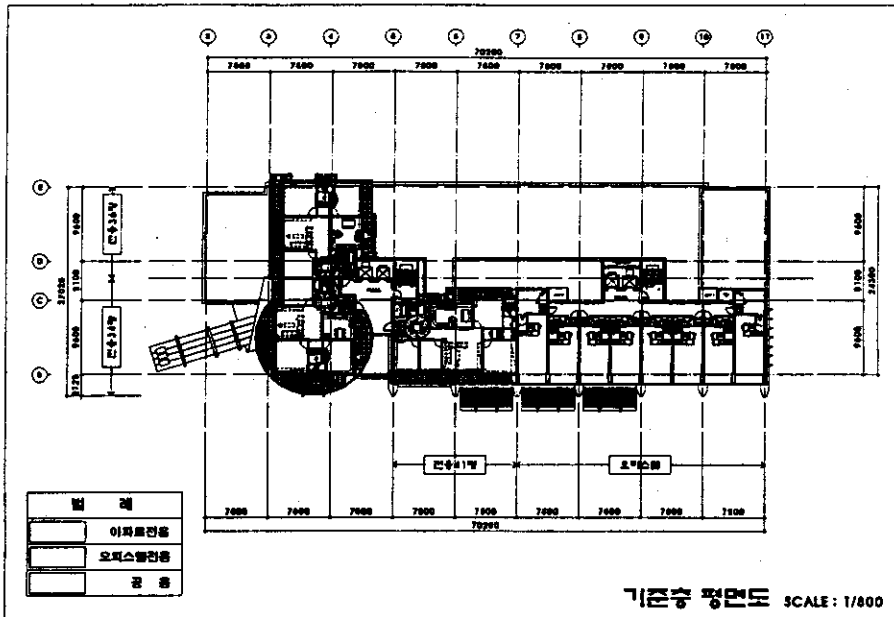
배치도



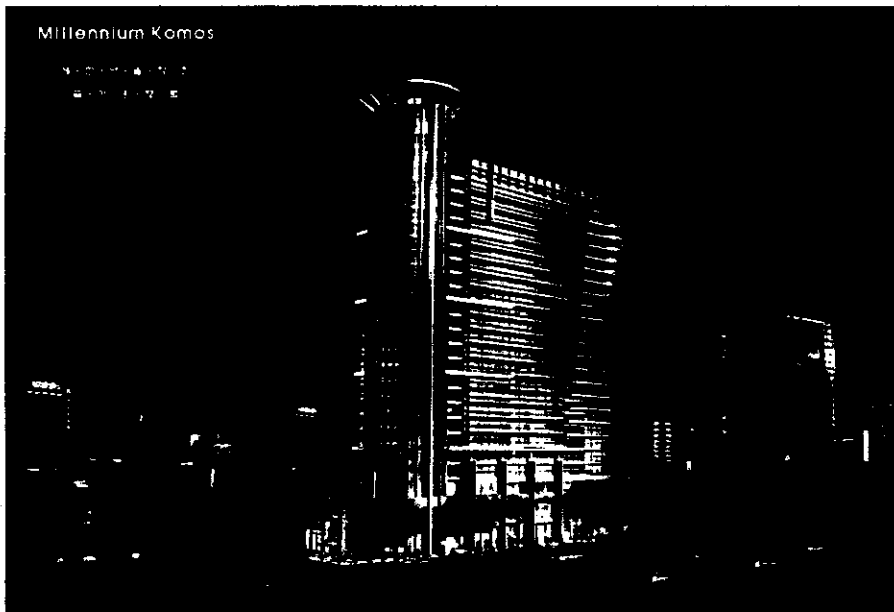
1층 평면도



■ 기준층 평면도

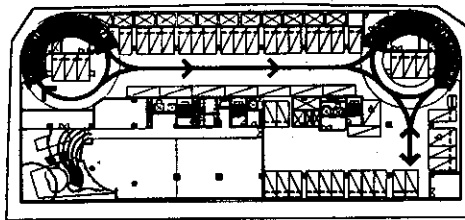
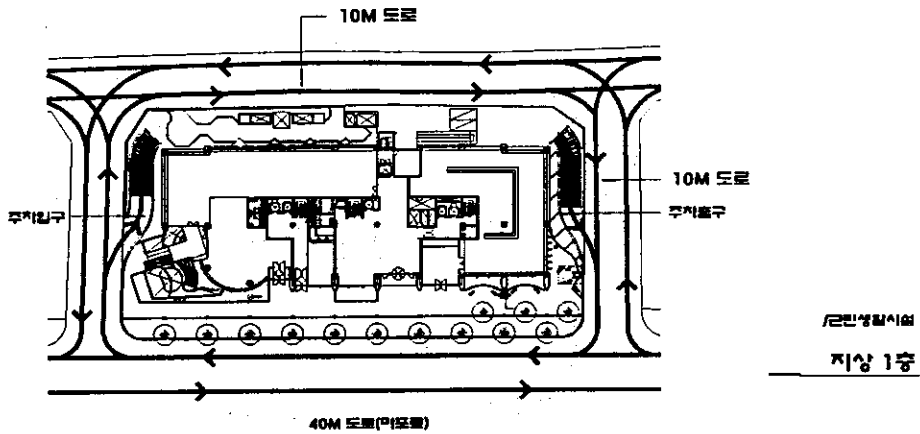


■ 투시도



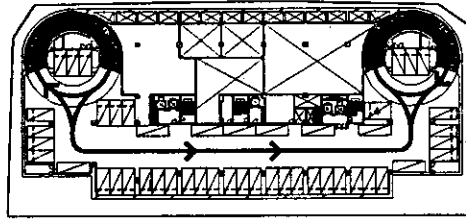
■ 주차 계획도

구 분	주차 대수	비 고	산출 근거
지상 1층	2 대	업무, 근생주차장	1) 아파트
지하 1층	48 대	업무, 근생주차장	11,165.91 / 85 = 131.36대
지하 2층	73 대	업무, 근생주차장	2) 업무, 판매시설
지하 3층	71 대	업무, 아파트주차장	13,250.67 / 100 = 132.50대
지하 4층	48 대	아파트 주차장	3) 근린생활시설
지하 5층	35 대	아파트 주차장	662.47 / 134 = 4.94대
계	277 대		= 268.8대 (269대)



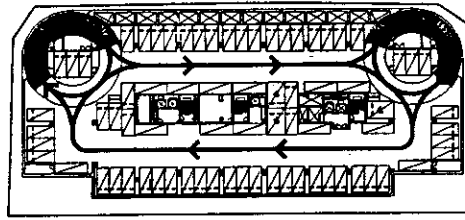
/지하주차장, 근린생활시설, 업무시설, 판매시설
- 주차대수 48 대
(상업인주차 2대 포함)

지하 1층



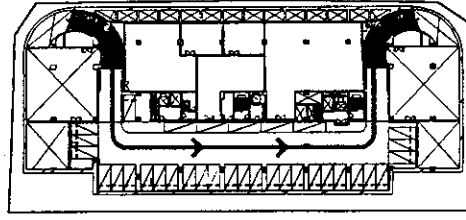
/지하주차장, 근기실, 기계실상부
- 주차대수 48 대
(상업인주차 1대 포함)

지하 4층



/지하주차장
- 주차대수 144 대, (지하2층:73대, 지하3층:71대)
(상업인주차 6대 포함)

지하 2,3층



/지하주차장, 근기실, 기계실
- 주차대수 35 대

지하 5층