

도심재개발구역변경지정을위한의견청취의 건 심 사 보 고 서

2000. 3. 6
시 민 도 시 위 원 회

1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2001년 2월 26일 마포구청장 제출

나. 회부일자 : 2001년 2월 26일

다. 상정일자 : 제78회 임시회 제2차위원회(2001. 3. 6)
상정, 심사, 원안동의

2. 제안설명요지 (제안설명자 : 정원배 도시개발과장)

가. 제안이유

도심재개발 마포로1구역 제4지구 사업계획 중 건축계획을 변경하여 토지의 효율적 이용과 쾌적한 도심환경을 조성하고자 도시재개발법 제4조제2항의 규정에 의거 구의회의 의견을 듣고자 하는 것임.

나. 주요골자

○대 상 지

- 위 치 : 서울특별시 마포구 도화동 46-1외 17필지
- 시행면적 : 12,478.4㎡

(대지 : 9,526.6㎡, 공공용지 : 2,951.8㎡)

○도시계획사항

- 도심재개발구역 / 일반상업지역 / 1종미관지구

○ 추진경위

- '79. 9. 21 : 재개발구역지정(건고시 제1979-345호)
- '80. 5. 19 : 재개발사업계획결정(건고시 제1980-146호)
- '86. 12. 9 : 제3개발자지정(서고시 제1986-882호)
- '87. 11. 23 : 재개발사업시행인가(서고시 제1987-832호)
- '97. 4. 18 : 재개발사업시행변경인가(서고시 제1997-22호)
- '97. 4. 21 : 재개발사업계획변경결정(서고시 제1997-124호)
- '97. 9. 30 : 재개발사업계획변경결정(서고시 제1997-309호)
- '00. 6. 20 : 재개발사업시행변경인가(마포구고시 제2000-53호)

다. 입안내용

○ 개요

- 사업의 명칭 : 마포로1구역 제4지구 도심재개발사업
- 시행구역 : 서울특별시 마포구 도화동 46-1외 17필지
- 시행면적 : 12,478.4㎡
(대지 : 9,526.6㎡, 공공용지 : 2,951.8㎡)
- 공공시설의 위치 및 규모
 - 위치 : 마포구 도화동 46-2외 8필지
 - 면적 : 2,951.8㎡

○ 변경내용(건축계획)

구분	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수	주용도	높이
기정	9,526.6	156,411.7 ~160,222	50-55	950-990	지상52층 지하8층이하	숙박 업무	198.2m이하
변경	9,526.6	120,000 ~121,000	28-30	850-870	지상43층 지하6층이하	공동주택 업무	134m이하

○ 변경사유

도심에 주거기능을 확충하여 도심공동화를 방지하고 사회적, 경제적 여건변화에 따라 토지의 효율적인 이용과 쾌적한 도시 환경을 조성코자 함.

○기 타

· 광고 및 공람

- 건 명 : 마포로1구역 제4지구 도심재개발 구역 변경지정을 위한 공람공고
- 공람기간 : 2001. 2. 9 ~ 2001. 2. 22(14일간)
- 게재신문 : 전국매일, 대한매일
- 공람장소 : 마포구청 도시관리국 도시개발과
- 제출된 의견 : 없음

· 군부대 협의

- 협의일자 : 2001. 1. 30
- 협의부서 : 육군 제1596부대장
- 협의결과 : 조건부 동의

(신축건물 옥상에 방공진지 구축 및 상주진지 운용 또는 해발 146m이하로 고도제한)

3. 전문위원 검토보고 요지(김건재 전문위원)

- 마포로1구역제4지구 도심재개발구역은 건고시 제 1979-345호('79.9.21)로 재개발구역 지정되고, 건고시 제 1980-146('80.5.19) 및 서고시 제 1997-309호('97.9.30)로 사업계획결정 및 변경결정된 지구로서 도시재개발법(1999. 3.31 법률제5956호) 제4조제2항의 규정에 의거 건축계획 변경지정에 관한 의견을 청취하고자 제출하였음.
- 주요입안 내용을 보면 대지면적은 9,526.6㎡로 기정과 동일하고, 건폐율과 용적율은 각각 28~30% , 850~870% 로, 그리고 층수는 지상4층, 지하6층 이하로 변경하며 높이는 군부대와 협의결과 신축건물 옥상에 방공진지 구축

및 상주진지운용 또는 해발 146 m 이하로 고도제한하여 조건부 동의 하였음.

또한 도시교통정비촉진법(1999.12.31법률제6095호) 제19조의 3 규정에 의하여 심의한 교통영향평가서는 2000.11.22 서울시 교통영향심의위원회에서 조건부 가결된 바 있음.

- 도심재개발사업은 도심지 또는 부도심지와 간선도로변의기능이 쇠퇴해진 시가지를 대상으로 그 기능을 회복 또는 전환하기 위하여 시행하는 재개발 사업임.

따라서 수익적 차원에서 진행되고 있는 고밀도 재개발로 인해 야기될 수 있는 교통소통의 장애와 주차난 등 도시교통 문제와 환경적 요인 등을 체계적으로 분석·보완하여 토지의 합리적이고 효율적인 고도이용과 도시기능이 회복될 수 있도록 해야할 것으로 사료됨.

4. 질의 및 답변요지 :

- 질의요지(김유현위원) : 용적율은 축소된 것인가 ?
- 답변요지(정원배도시개발과장) : 아파트 건립키 위해 분양등을 이유로 사업자가 축소 한것임.
- 질의요지(김유현위원) : 교통영향평가는 실시하였으나, 8m 도로와 연결시 교통지장이 없나 ?
- 답변요지(정원배도시개발과장) : 오피스텔,아파트의 진·출입로가 별도이므로 영향이 없음.
- 질의요지(윤정용위원) : 의견청취후 시정사항이 있으면 시정할 수 있나 ?
- 답변요지(정원배도시개발과장) : 의견청취후 시정사항이 있으면 반영토록 노력하겠음.
- 질의요지(이종일위원) : 의견청취는 법에 의하여 하는 것인데

의견청취 시점이 늦은 것 아닌가?

- 답변요지(조성대도시정비국장) : 공람(일반인 의견)을 거쳐 의원님들의 의견을 청취한 후 서울시에 제출함으로 절차상 문제가 없음
- 질의요지(김유현위원) : 마포로변 빌딩은 15층내지 17층이나 사업계획 신청지가 43층인 이유는?
- 답변요지(정원배도시개발과장) : 상업지구 용적율은 1000%이나 사업주가 축소하여 신청한 것임.
- 질의요지(한대운위원) : 마포로변 대형빌딩으로 인하여 차량 소통에 문제가 많음.
- 답변요지(조성대도시정비국장) : 강변북로 운영체계를 서울시에서 검토중에 있음.

5. 토론요지 : 없 음

6. 심사결과 : 원안동의

7. 소수의견의 요지 : 없 음

8. 기타사항 : 없 음

도심재개발 구역변경지정을 위한 의견청취

의안 번호	
----------	--

제출년월일 : 2001. 2.

제 출 자 : 마포구청장

1. 건 명 : 마포로1구역 제4지구 도심재개발 구역변경지정을 위한 의견청취

2. 상정사유

도심재개발 마포로1구역 제4지구 사업계획중 건축계획을 변경하여 토지의 효율적 이용과 쾌적한 도심환경을 조성하고자 도시재개발법 제4조제2항의 규정에 의거 구의회의 의견을 듣고자 하는 것임.

3. 주요요지

가. 대상지

- 위 치 : 서울특별시 마포구 도화동 46-1외 17필지
- 시행면적 : 12,478.4㎡ (대지 : 9,526.6㎡, 공공용지 : 2,951.8㎡)

나. 도시계획사항

- 도심재개발구역 / 일반상업지역 / 1종미관지구

다. 추진경위

- '79. 9. 21 : 재개발구역지정(건고시 제1979-345호)
- '80. 5. 19 : 재개발사업계획결정(건고시 제1980-146호)
- '86. 12. 9 : 제3개발자지정(서고시 제1986-882호)
- '87. 11. 23 : 재개발사업시행인가(서고시 제1987-832호)
- '97. 4. 18 : 재개발사업시행변경인가(서고시 제1997-22호)
- '97. 4. 21 : 재개발사업계획변경결정(서고시 제1997-124호)
- '97. 9. 30 : 재개발사업계획변경결정(서고시 제1997-309호)
- '00. 6. 20 : 재개발사업시행변경인가(마포구고시 제2000-53호)

4. 입안내용

가. 개요

- 사업의 명칭 : 마포로1구역 제4지구 도심재개발사업
- 시행구역 : 서울특별시 마포구 도화동 46-1외 17필지
- 시행면적 : 12,478.4㎡ (대지 : 9,526.6㎡, 공공용지 : 2,951.8㎡)
- 공공시설의 위치 및 규모
 - 위치 : 마포구 도화동 46-2외 8필지
 - 면적 : 2,951.8㎡

나. 변경내용(건축계획)

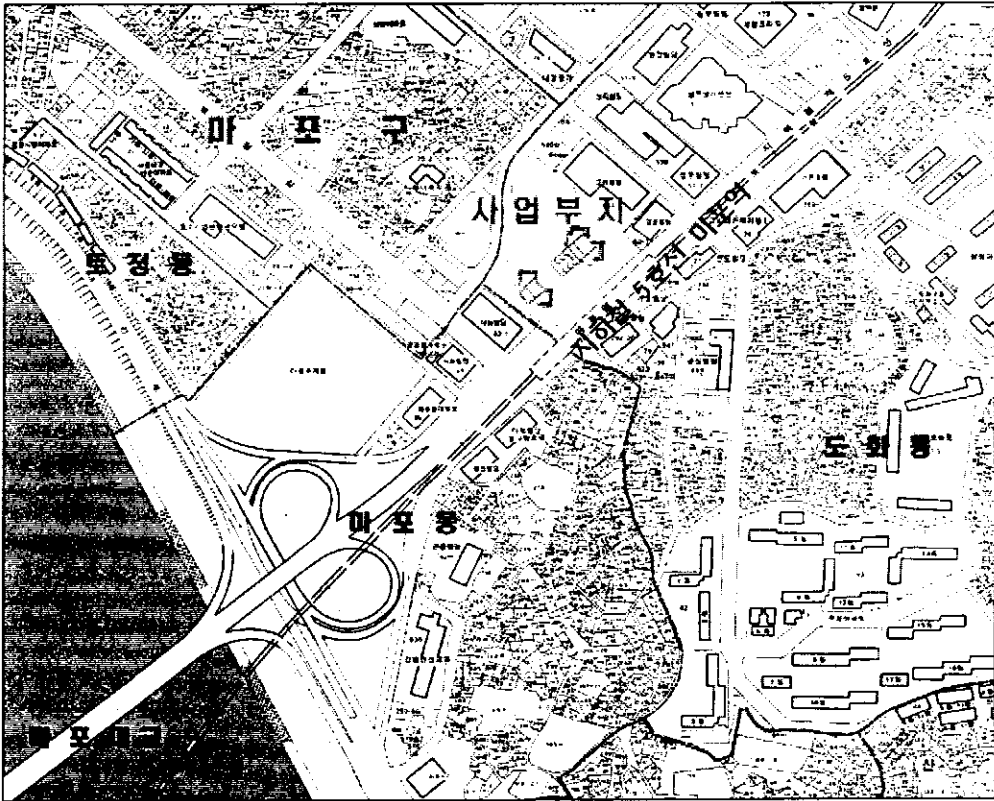
구분	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	층 수	주용도	높이
기정	9,526.6	156,411.7 ~160,222	50~55	950~990	지상52층 지하8층이하	숙박 업무	198.2m이하
변경	9,526.6	120,000 ~121,000	28~30	850~870	지상43층 지하6층이하	공동주택 업무	134m이하

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

라. 기타

- 공고 및 공람
 - 건명 : 마포로1구역 제4지구 도심재개발 구역변경지정을 위한 공람공고
 - 공람기간 : 2001. 2. 9 ~ 2001. 2. 22(14일간)
 - 게재신문 : 전국매일, 대한매일
 - 공람장소 : 마포구청 도시관리국 도시개발과
 - 제출된 의견 : 없음
- 군부대 협의
 - 협의일자 : 2001. 1. 30
 - 협의부서 : 육군 제1596부대장
 - 협의결과 : 조건부 동의
 - 신축건물 옥상에 반공진지 구축 및 상주진지 운용 또는 해발146m이하로 고도제한

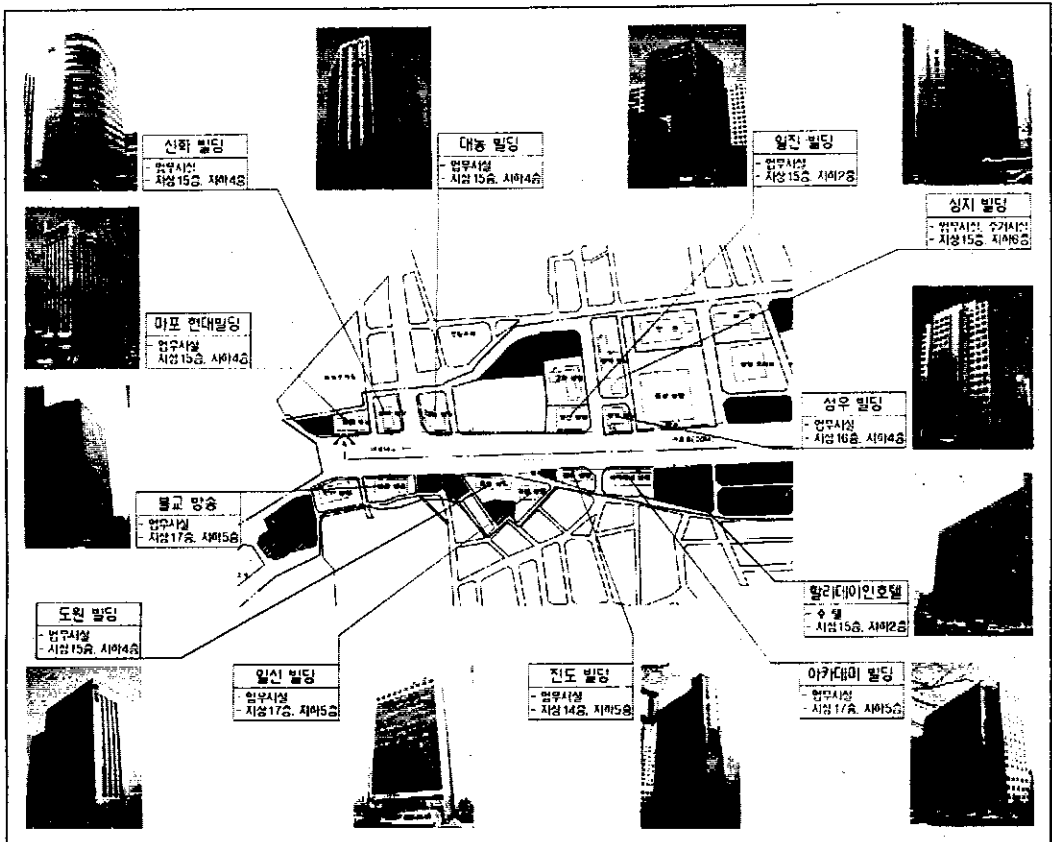
■ 위치도



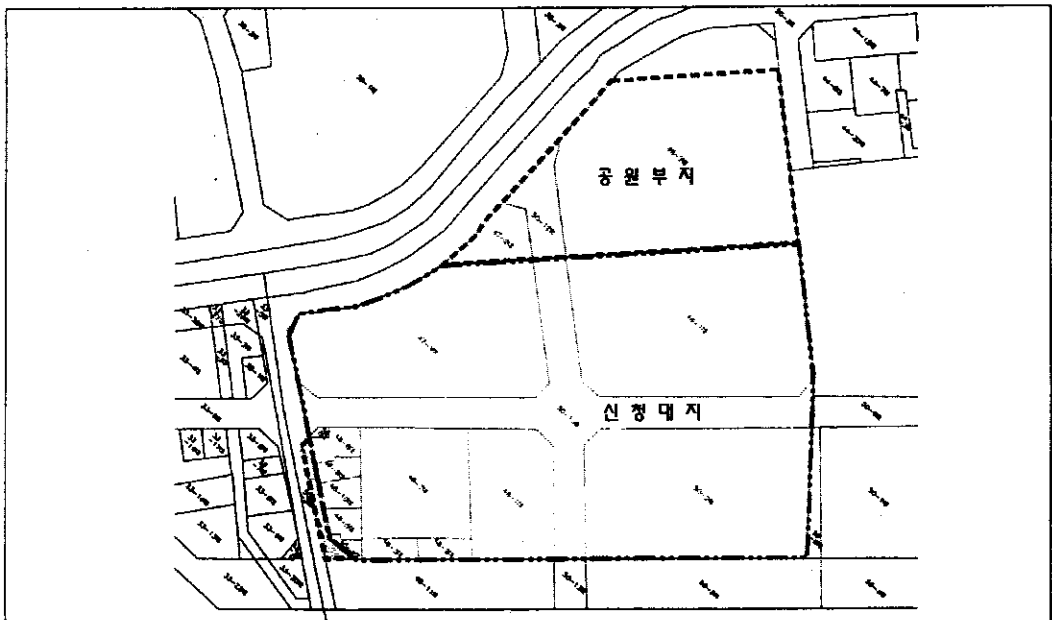
■ 현장전경



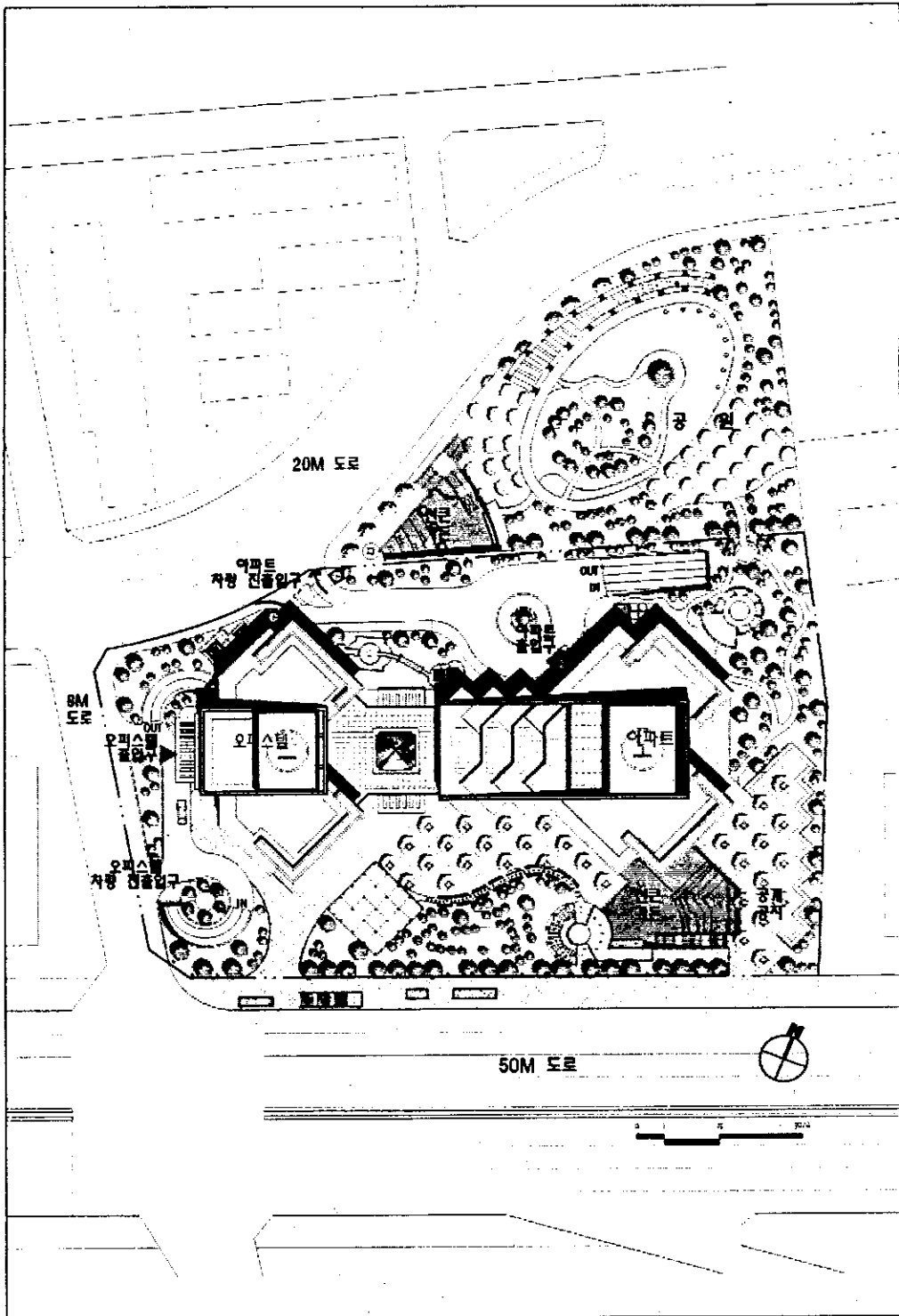
도시계획 현황도



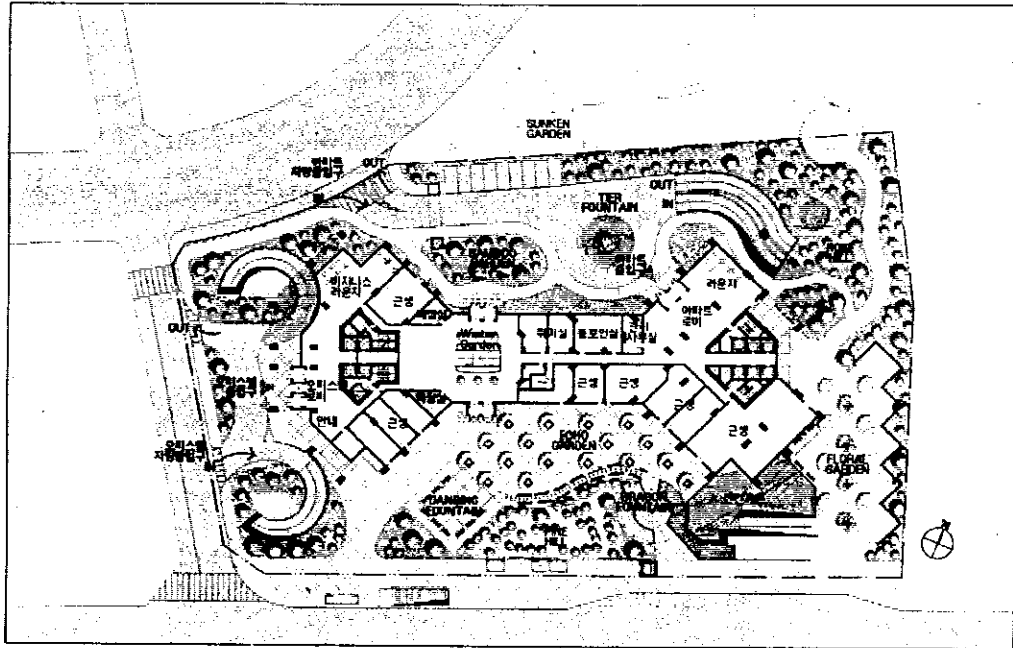
지적도



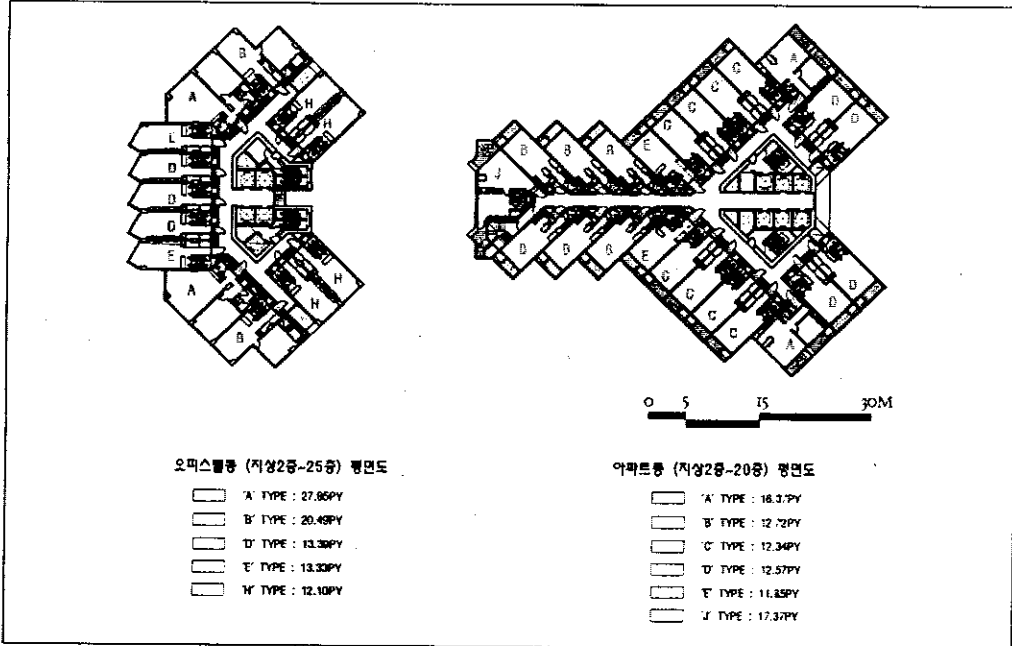
■ 배치도



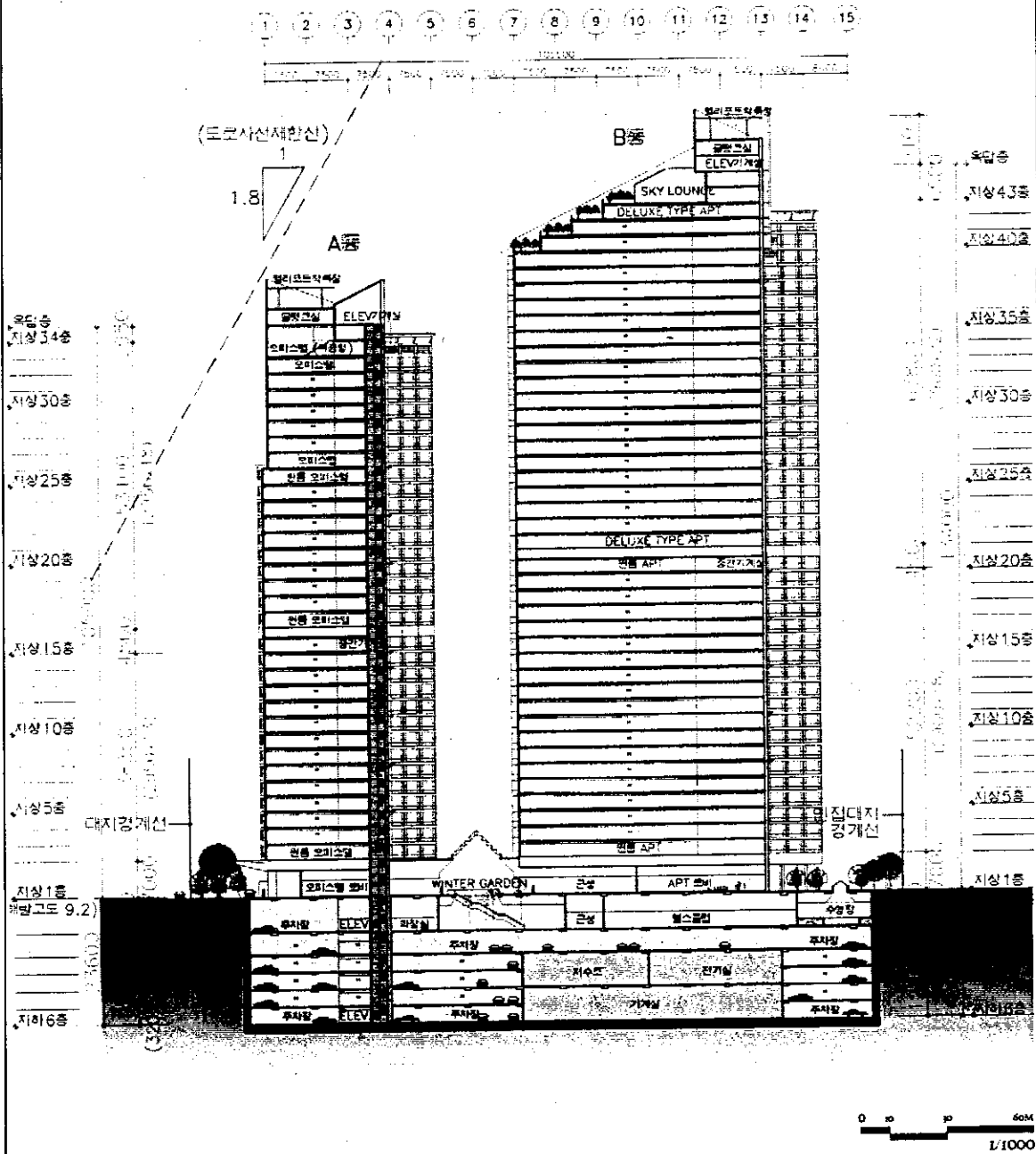
■ 1층 평면도



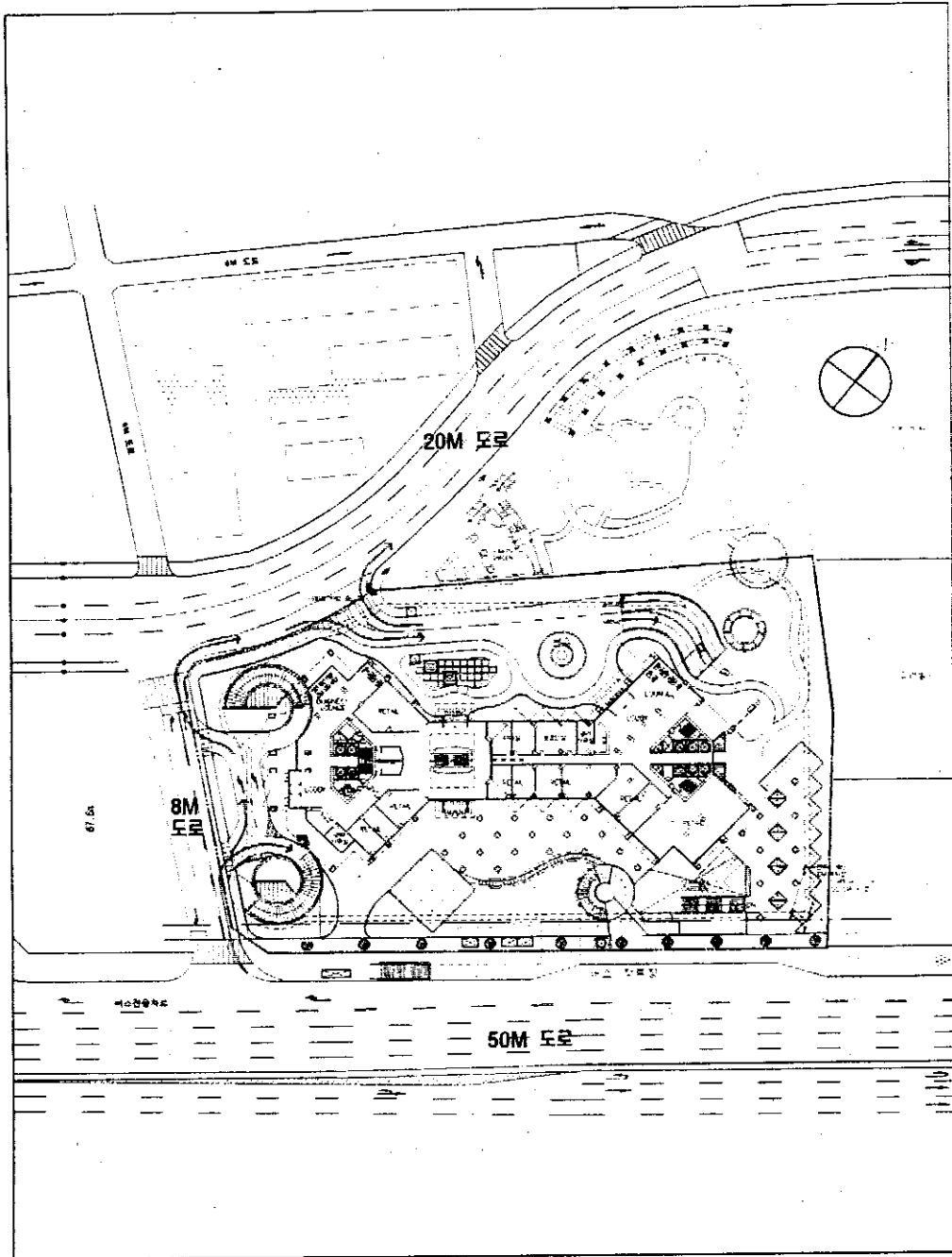
■ 기준층 평면도



■ 대지 평단면도



■ 교통처리 계획도



■ 투 시 도

