

마포로1구역 제10지구 도시환경정비사업 구역변경지정을위한의견청취의견 심사보고서

2005. 1. 31

북지도시위원회

1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2005. 1. 20. 마포구청장

나. 회부일자 : 2005. 1. 24.

다. 상정일자 : 제109회 임시회 제5차 위원회(2005. 1. 31)

상정, 심사, 의견서 채택

2. 제안설명요지 (제안설명자 : 박도식 도시관리과장)

가. 제안이유

마포로1구역 제10지구(건물명 : 정우맨션·상가)도시환경정비사업은 1983년도에 당해사업이 완료되었으나 오랜 시간경과로 주거환경이 불량하고 건축물이 노후하여 도시미관을 해치며 사회적,경제적 여건 변화에 따라 토지의 효율적인 이용과 주변 환경과의 조화 등 도시의 균형발전을 위한 사업계획의 변경이 필요함. 따라서 서울시에 정비 구역변경을 신청하기 전 도시및주거환경정비법 제4조제1항의 규정에 의거 구의회의 의견을 듣고자 하는 것임.

나. 마포로1구역 제10지구(정우맨션·상가)사업완료 현황

- 위 치 : 마포구 도화동 536
- 시 행 자 : 마포로1구역 제10지구 도시재개발조합(조합장 : 홍상기)
- 도시계획 : 도시환경정비구역/일반상업지역

○ 시행기간 : ' 82.2.22 ~ ' 83.12.15

○ 현 황

- 대지면적 : 3,280.5㎡
- 건축면적 : 1,311.21㎡
- 연 면 적 : 21,394.16㎡
- 층 수 : 지상15층/지하3층
- 용 도 : 판매시설, 아파트(90세대), 사무실
- 건폐율/용적률 : 39.97%/438.32%

다. 변경신청내용

○ 시행면적

구 분	지 구 명	위 치	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반시설 (㎡)	비 고
기 정	마포로1구역 제10지구	마포구 도화동 536	3,671.8	3,280.5	391.3	시행면적 391.3㎡ 감소(기사업 원료로 공고 용지 무상귀속)
변 경	마포로1구역 제10지구	마포구 도화동 536	3,280.5	3,280.5	0	

○ 건축계획

구 분	지 구 명	대지면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	연면적 (㎡)	층수 (지상/지하)	주용도	높이 (m)
기 정	마포로1구역 제10지구	3,280.5	39.97	438.32	21,394.16	15/3	주거 업무	41.85
변 경	마포로1구역 제10지구	3,280.5	59.61	839.59	44,439.23	20/7	주거 업무	89.8

3. 전문위원 검토보고의 요지(김건재 전문위원)

- 0 마포로1구역 제10지구 도시환경정비사업 구역은 건설부고시 제1979-345호(1979.9.21)로 재개발구역 지정되고, 서울특별시마포구고시 제1982-82호(1982.2.22)로 사업시행인가 및 서울특별시고시 제1983-703호(1983.12.22호)로 사업완료 공고된 구역으로서 도시 및주거환경정비법(2003.12.31 법률제7056호)제4조제1항 규정에 따라 정비구역 변경지정을 위하여 구의회 의견을 청취하고자 제출되었음.
- 0 주요입안 내용을 보면, 시행면적은 3,280.5㎡(시행면적 391.3㎡감소, 기 사업완료로 공공용지 무상귀속)로 하고 건폐율과 용적율은 각각 59.61%, 839.59%로 하며 층수는 지상 20층 지하 7층으로, 주용도는 주거, 업무시설로 건축하고자 하는 것임.
- 0 마포로1구역 제10지구(건물명 : 정우맨션·상가)도시환경 정비사업은 1983년도 사업이 완료되었으나, 오랜 시간의 경과로 인한 건축물 및 주거환경 불량, 사회적 경제적 여건 변화에 따른 토지의 효율적인 이용을 위하여 사업계획을 변경하게 되었음.
- 0 사업지 인근 마포지역은 도심과 여의도 신촌을 연결하는 업무회랑 지역으로 도시간 지역간 접근체계가 뛰어난 반면, 상습정체 구간이 많고, 재개발이 진행중이거나 예정된 구역이 많은 점을 감안하여 교통량 증가 등 예상되는 문제점을 충분히 분석하여 사업계획에 반영하고, 또한 차량위주의 도로를 보차도 공존형 도로구조로 기능을 개선, 보행자들이 안전하고 쾌적하게 걸을 수 있도록 녹화거리 조성된 걷고 싶은 거리와 연계하여 지역적 통일된 이미지를 구현할 수 있도록 충분한 검토가 있어야 할 것임.

4. 질 의 및 답변요지

- 질의요지(이매숙 위원) : 도시환경정비사업은 부가가치를 높이는 사업이라 바람직한 사업이지만 교통이 문제임. 이에 대한 대책은?
- 답변요지(박도식 도시관리과장) : 공개용지활용 방안모색과 교통영향 평가를 철저히 검토할 것임.
- 질의요지(한대운 위원) : 사업부지 정면에 걷고싶은거리 조성으로 도로폭이 협소해져 교통량이 증가하였는데 교통체증이 가중되지 않겠는가?
- 답변요지(박도식 도시관리과장) : 본 사업부지내 지하층 주차장 면수가 현재보다 증가되는 것으로 알고 있음.
- 질의요지(한수균 위원) : 본 사업의 공개용지는 차량통행과는 관계없는 공간임. 또한 걷고싶은 거리와 인접해 있어 더욱더 차량소통에 도움이 되지 않음. 이 공개용지를 본 사업건물의 주차장 주출입구쪽의 도로폭 확대로 기능을 전환하면 차량소통에 도움이 되지 않겠는가?
- 답변요지(박도식 도시관리과장) : 이 안을 검토해 보겠음.

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 의견서 채택

0 의견서 내용

사업지 인근 마포지역은 상습 정체구간으로 교통소통에 많은 어려움이 있는 바, 교통량 증가 등 예상되는 문제점을 철저히 분석하여 사업계획에 반영하고, 녹화거리로 조성된 걷고싶은거리와 연계하여 지역적 통일된 이미지를 구현할 수 있도록 적극 검토할 것.

7. 기타 소수의견의 요지 : 없음

8. 기 타 : 없음

도시환경정비사업 구역변경지정을 위한 의견청취

의안 번호	
----------	--

제출년월일 : 2005.01

제 출 자 : 마포구청장

□ 건 명 : 마포로1구역 제10지구 도시환경정비사업 구역변경지정을
위한 의견청취

□ 상정사유

- 마포로1구역 제10지구(건물명 : 정우맨션·상가) 도시환경정비사업은 1983년
도에 당해사업이 완료되었으나 오랜 시간의 경과로 인해 건축물이 노후·불량
하고 주거환경이 극히 불량하여 도시미관을 해치며
- 사회적·경제적 여건 변화에 따라 토지의 효율적인 이용과 주변 환경과의
조화 등 도시의 균형발전을 위한 사업계획의 변경이 필요함
- 따라서, 서울시에 정비구역변경을 신청하기 전 도시및주거환경정비법 제4조
제1항의 규정에 따라 구의회의 의견을 듣고자 하는 것임

□ 마포로제1구역 제10지구(정우맨션·상가) 사업완료 현황

- 위 치 : 마포구 도화동 536
- 시 행 자 : 마포로1구역 제10지구 도시재개발조합(조합장 : 홍상기)
- 도시계획 : 도시환경정비구역/일반상업지역
- 시행면적 : 3,671.8㎡(대지 3,280.5㎡, 공공용지 391.3㎡)
- 시행기간 : '82.02.22 ~ '83.12.15
- 현 황
 - 대지면적 : 3,280.5㎡
 - 건축면적 : 1,311.21㎡
 - 연 면 적 : 21,394.16㎡
 - 층 수 : 지상15층/지하3층

-용 도 : 판매시설, 아파트(90세대), 사무실

-건폐율/용적률 : 39.97%/438.32%

□ 추진경위

- '79.09.21 : 재개발구역 지정(건고시 제1979-345호)
- '80.05.19 : 재개발사업계획결정(건고시 제1980-146호)
- '82.01.08 : 재개발사업계획변경결정(서울시고시 제11호)
- '82.02.22 : 사업시행인가(서울시마포구고시 제82호)
- '82.06.05 : 건축허가
- '83.08.18 : 관리처분계획인가(서울시고시 제425호)
- '83.09.01 : 건축준공
- '83.12.22 : 사업완료공고(서울시고시 제703호)

□ 변경신청 내용

○ 시행면적

구 분	지 구 명	위 치	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반시설 (㎡)	비 고
기 정	마포로1구역 제10지구	마포구 도화동 536	3,671.8	3,280.5	391.3	시행면적 391.3㎡ 감소(기 사업완료 로 공공용지 무상 귀속)
변 경	마포로1구역 제10지구	마포구 도화동 536	3,280.5	3,280.5	0	

○ 건축계획

구 분	지 구 명	대지면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	연면적 (㎡)	층 수 (지상/지하)	주 용 도	높이 (m)
기 정	마포로1구역 제10지구	3,280.5	39.97	438.32	21,394.16	15/3	주거 업무	41.85
변 경	마포로1구역 제10지구	3,280.5	59.61	839.59	44,439.23	20/7	주거 업무	89.8

□ 기 타

○ 주민의견 청취를 위한 공람·공고

- 건 명 : 마포로1구역제10지구 도시환경정비사업 구역변경지정 공람·공고
- 매 체 : 구보
- 기 간 : 2005.01.05. ~ 2005.01.19(14일간)
- 제출의견 : 없음