

도심재개발구역(변경)지정에 관한 의견청취의견 심사보고서

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : '97. 11. 24. 마포구청장
- 나. 회부일자 : '97. 11. 24.
- 다. 상정일자 : 제50회 정기회 제9차 위원회('97. 12. 16)상정,질의토론,의결

2. 제안설명의 요지(제안설명자 : 황정부 도시정비과장)

가. 제안이유

- 재개발사업계획중 시행지구 및 건축계획을 변경결정하여 토지의효율적인 이용과 쾌적한 도심환경을 조성하고자하며,
- 도심재개발법 제4조제3항의 구성에 의한 도심재개발 마포로3구역제6지구 재개발구역의 면적 및 건축계획을 변경결정 요청하기위하여 도심재개발법 제4조제2항의 규정에의거 구의회 의견을 듣고자 하는 것임.

나. 주요요지

○ 대상지

- 위 치 : 마포구 아현동425-4번지 외54필지
- 면 적 : 4,410.30㎡

○ 도시계획사항

재개발구역/ 준주거지역/ 제2종미관지구/ 방화지구

○ 토지 및 건축물의 현황

- 1) 토 지 : 55필지, 4,410.30㎡

· 지 목 별

- 대 지 : 50필지, 3,734.30㎡
- 도 로 : 4필지, 641.00㎡
- 구 거 : 1필지, 35.00㎡

· 소유자별

- ┌ 사 유 지 : 42필지, 3,049.40㎡
- └ 국·공유지 : 13필지, 1,360.90㎡

2) 건 물 : 34동, 2,285.08㎡

· 구조별

- ┌ 목 조 : 30동, 1,647.25㎡
- ├ 연 와 조 : 2동, 168.76㎡
- └ 철근콘크리트조 : 2동, 469.07㎡

· 층수별

- ┌ 1층 : 30동, 1,647.25㎡
- ├ 2층 : 3동, 431.07㎡
- └ 3층이상 : 1동, 206.76㎡

· 건축물의 허가현황

- ┌ 유희가 : 29동, 1,802.15㎡
- └ 무허가 : 5동, 482.93㎡

○ 추진경위

- '79. 9. 21 : 재개발구역지정(건고시 제345호)
- '81. 11. 13 : 재개발사업계획결정(건고시 제412호)
- '97. 10. 1 : 서울특별시 건축위원회 심의(심의번호97 - 33)

다. 입안내용

- 사업의 명칭 : 마포로3구역 제6지구 도심재개발사업
- 시 행 구 역 : 마포구 아현동 425 - 4번지 외54필지
- 시 행 면 적 : 4,410.32㎡
 - ┌ 대 지 : 2,978.00㎡
 - └ 공공용지 : 1,432.30㎡
- 공공시설의 위치 및 규모 : 마포구 아현동425-7번지 외20필지
1,432.30㎡

○ 변경결정(안)

· 시행지구(변경)결정조서

구분	지구명	위 치	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	공공시설 (㎡)	비 고
기정	마포로	마포구 아현동425번 지 일대	-	2,924.00	-	계획선변경없이 현황측량결과에 의거면적정정및공 공시설 면적포함
변경	3구역 제6지구	마포구아현동 425-4 번지의54필지	4,410.30	2,978.00	1,432.30	

○ 건축계획(변경)결정조서

구분	지구명	건폐율 (%)	건축 연면적 (㎡)	용적율 (%)	층 수 (지상/지하)	높 이 (m)	주용도
기정	마포로	-	-	-	-	-	-
변경	3구역 제6지구	34.95 ~ 38.40	38,008.90 ~ 41,886.00	693.95 ~ 764.00	20/7	81.9	업무시설

- 변경사유 : 재개발사업계획중 시행지구 및 건축계획을 변경결정하
여 토지의 효율적인 이용과 쾌적한 도심환경을 조성
하고자 함.

○ 기타

○ 공고 및 공람

- 건 명 : 마포로3-6지구 도심재개발구역 변경지정을 위한 공
람공고
- 공람기간 : '1997. 11. 7 ~ '1997. 11. 21(14일간)
- 게재신문 : 국민일보, 내외경제신문 → '1997. 11. 7일자
- 공람장소 : 마포구청 도시정비국 도시정비과

○ 의견접수 : 없음

3. 전문위원 검토보고 요약 (전문위원 김건세)

- 동 구역은 건고지 제345호('97. 9. 21)로 재개발 구역 지정되고, 건고시 제412호 ('81. 11. 13)로 재개발사업계획 결정된 마포로 제3구역 제6지구 도심재개발 구역으로 서, 재개발사업 계획중 시행지구 및 건축계획을 변경 결정 요청하기 위하여 도시재 개발법 제4조 제2항의 규정에 의거 구의회외 의견청취하고자 제출함.
- 변경결정(안)내용중 시행지구는 계획선 변경없이 현황 측량 결과에 의거 공공시설 면적포함 시행면적을 정정하고, 건축계획의 변경은 건폐율과 용적율, 건축연면적은 현황과 같이하고, 층수는 지상20층, 지하7층으로, 주용도는 업무시설로 변경하고자 하는 것임.

- 동구역은 도심재개발사업 건축(계획 공개공지)심의는 '97. 10. 1 서울시 건축 위원회에서 심의 의결된 바 있으며, 교통영향 평가는 '97. 8. 13서울시 교통영향심의 위원회에서 조건부 가결된바 있음.

4. 질의 및 답변요지

- 질의요지(이천규 위원) : 도심재개발구역 변경 지정은 당초 계획보다 면적이 증가 되어서 하는가?
- 답변요지(도시정비과장 황정부) : 당초 지적도면에 의해서 설계를 했는데 실제 측량결과 대지면적과 총면적이 틀리기 때문임.
- (질의요지 위원장) : 유인물을 보면 도심재개발법 제4조 제2항 이라고되어 있는데 도심재개발법이 아니고 도시재개발법이 맞지 않는가?
- 답변요지(도시정비과장 황정부) : 위원장님이 지적하신 도시재개발법이 맞습니다. 프린트가 잘못된 것 같습니다.

5. 토론요지 : 없 음

6. 심사결과 : 원안동의

7. 소수의견의 요지 : 없 음

8. 기타사항 : 없 음

도심재개발구역 (변경)지정에 관한 의견청취

의안

번호

제출년월일 : 1997. 11.

제 출 자 : 마포구청장

1. 건 명 : 마포로3구역 제6지구 도심재개발구역 변경 지정에 관한 의견청취

2. 상정사유

- 재개발사업계획중 시행지구 및 건축계획을 변경결정하여 토지의 효율적인 이용과 쾌적한 도심환경을 조성하고자하며,
- 도시재개발법 제4조제3항의 규정에 의한 도심재개발 마포로3구역제6지구 재개발구역의 면적 및 건축계획을 변경결정 요청하기위하여 도심재개발법 제4조제2항의 규정에의거 구의회 의견을 듣고자 하는 것임.

3. 주요요지

가. 대상지

- 위 치 : 마포구 아현동425-4번지 외54필지
- 면 적 : 4,410.30㎡

나. 도시계획사항

재개발구역/ 준주거지역/ 제2종미관지구/ 방화지구

다. 토지 및 건축물의 현황

1) 토 지 : 55필지, 4,410.30㎡

· 지 목 별

- 대 지 : 50필지, 3,734.30㎡
- 도 로 : 4필지, 641.00㎡
- 구 거 : 1필지, 35.00㎡

· 소유자별

- 사 유 지 : 42필지, 3,049.40㎡
- 국·공유지 : 13필지, 1,360.90㎡

2) 건 물 : 34동, 2,285.08㎡

· 구조별

- 목 조 : 30동, 1,647.25㎡
- 연 와 조 : 2동, 168.76㎡
- 철근콘크리트조 : 2동, 469.07㎡

· 층수별

- 1층 : 30동, 1,647.25㎡
- 2층 : 3동, 431.07㎡
- 3층이상 : 1동, 206.76㎡

· 건축물의 허가현황

- 유허가 : 29동, 1,802.15㎡
- 무허가 : 5동, 482.93㎡

라. 추진경위

- '79. 9. 21 : 재개발구역지정(건고시 제345호)
- '81. 11. 13 : 재개발사업계획결정(건고시 제412호)
- '97. 10. 1 : 서울특별시 건축위원회 심의(심의번호97 - 33)

4. 입안내용

가. 사업의 명칭 : 마포로3구역 제6지구 도심재개발사업

나. 시 행 구 역 : 마포구 아현동 425 - 4번지 외54필지

다. 시 행 면 적 : 4,410.32㎡ [대 지 : 2,978.00㎡
공공용지 : 1,432.30㎡

라. 공공시설의 위치 및 규모 : 마포구 아현동426-7번지 외20필지 1,432.30㎡

마. 변경결정(안)

○ 시행지구(변경)결정조서

구분	지구명	위 치	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	공공시설 (㎡)	비 고
기정	마포로 3구역	마포구 아현동425 번지일대	-	2,924.00	-	계획선 변경없이 현황측량 결과에 의거 면적정정 및 공공시설 면적포함
변경	제6지구	마포구 아현동 425 -4번지 외54필지	4,410.30	2,978.00	1,432.30	

○ 건축계획(변경)결정조서

구분	지구명	건폐율 (%)	건축 연면적 (㎡)	용적율 (%)	층 수 (지상/지하)	높 이 (m)	주용도
기정	마포로3구역	-	-	-	-	-	-
변경	제6지구	34.95 ~ 38.40	38,008.90 ~ 41,886.00	693.95 ~ 764.00	20/7	81.9	업무시설

사. 변경사유 : 재개발사업계획중 시행지구 및 건축계획을 변경결정하여 토지의 효율적인 이용과 쾌적한 도심환경을 조성 하고자 함.

아. 기타

○ 공고 및 공람

- 건 명 : 마포로3-6지구 도심재개발구역 변경지정을 위한 공람공고
- 공람기간 : '1997. 11. 7 ~ '1997. 11. 21(14일간)
- 게재신문 : 국민일보, 내외경제신문 → '1997. 11. 7일자
- 공람장소 : 마포구청 도시정비국 도시정비과

○ 의견접수 : 없음

자. 따로붙임 : 1. 주위건물 및 대지현황도

2. 배치도 및 위치도

3. 사업계획서

4. 배치도

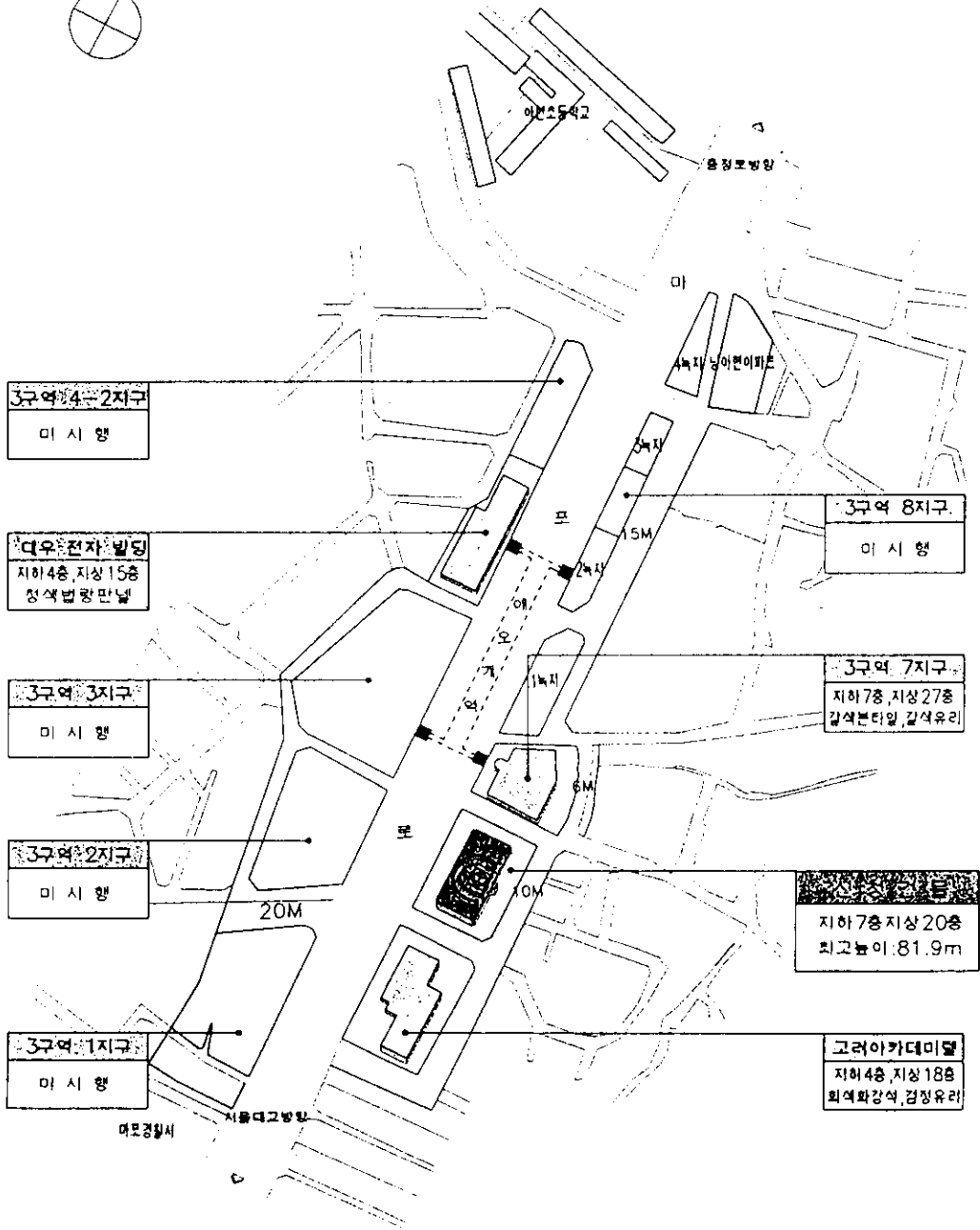
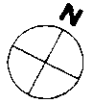
5. 1층평면도

6. 대지횡단면도

7. 대지종단면도

8. 투시도

9. 현장사진

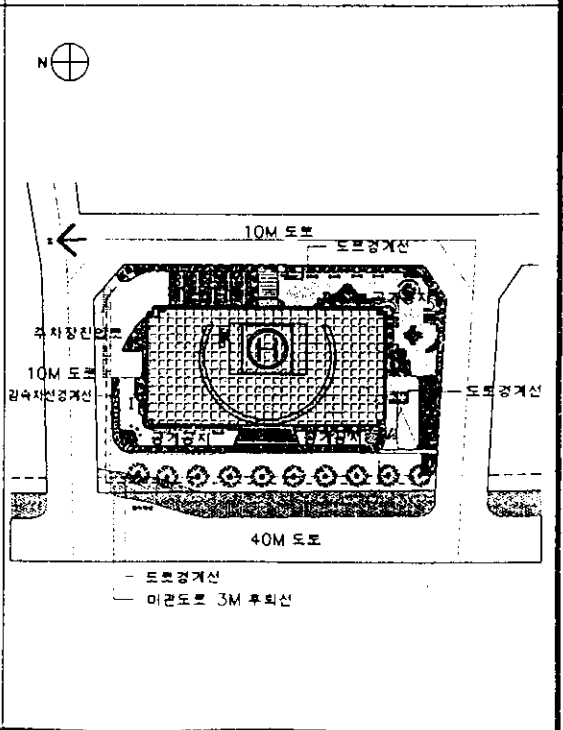
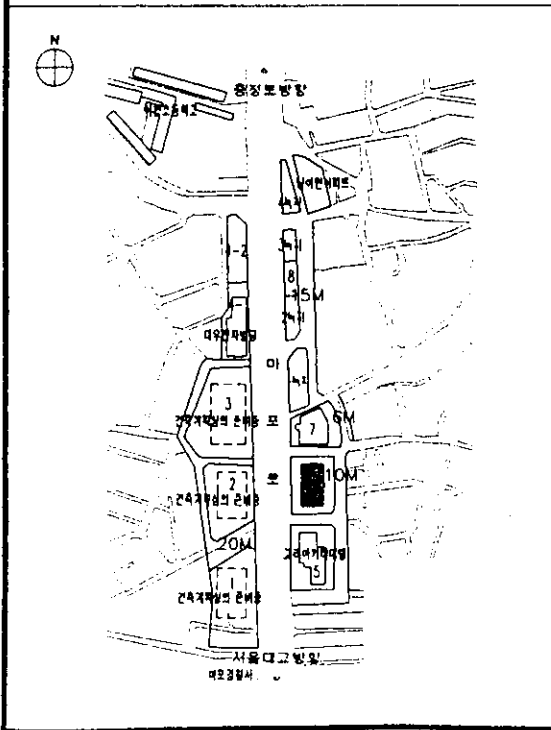


주위건물 및 대지현황도

안건명	도심재개발 마포3-6지구 사업계획(변경) 결정을 위한 의견청취		관련사항				
개요	○ 결정 내용 ○ 위치: 서울특별시 마포구 아현동 425-4번지의 54필지 ○ 시행지구(변경)규모		○법규검토 : 도시계획법 도시재개발법,건축법등에 적합함. ○주변도로현황 : 전면 40m도로,좌,우측면 10m후면 10m도로에 접함. ○주문의견 청취사항 -의견청취 및 공람 1997.11.7 ~1997.11.21(2주) 국민일보(11.7일자) 내외경제신문(11.7일자)에 공람공고 -의견사항 : 없음 ○교통영향평가:조건부동의 ○군부대협의 : 조건부동의 ○시건축위원회 심의 : 조건부동의				
	구분	시행면적 (m ²)		대지면적 (m ²)	공공시설 (m ²)	비고	
	기정	-		2,924.00	-	계획선 변경없이 현황 측량 결과에 의거하여 면적정정 및 공공시설 면적포함	
	변경	4,410.30		2,978.00	1,432.30		
	○ 건축계획(변경)규모						
	구분	대지면적 (m ²)		건폐율 (%)	건축면적 (m ²)	용적률 (%)	층 수 (지상/지하)
기정	2,924.00	-	-	-	-	-	-
변경	2,978.00	34.95~38.40	38,008.90~41,886.00	693.95~764.00	20/7	81.9	업무시설
○ 공공시설의 위치 및 규모							
- 마포구 아현동 426-7번지의 20필지 1,432.30m ²							
상정 이유	재개발 사업계획중 시행지구 및 건축계획을 변경 결정하여 토지의 효율적인 이용과 쾌적한 도심환경을 조성하고자 함.						

위 치 도

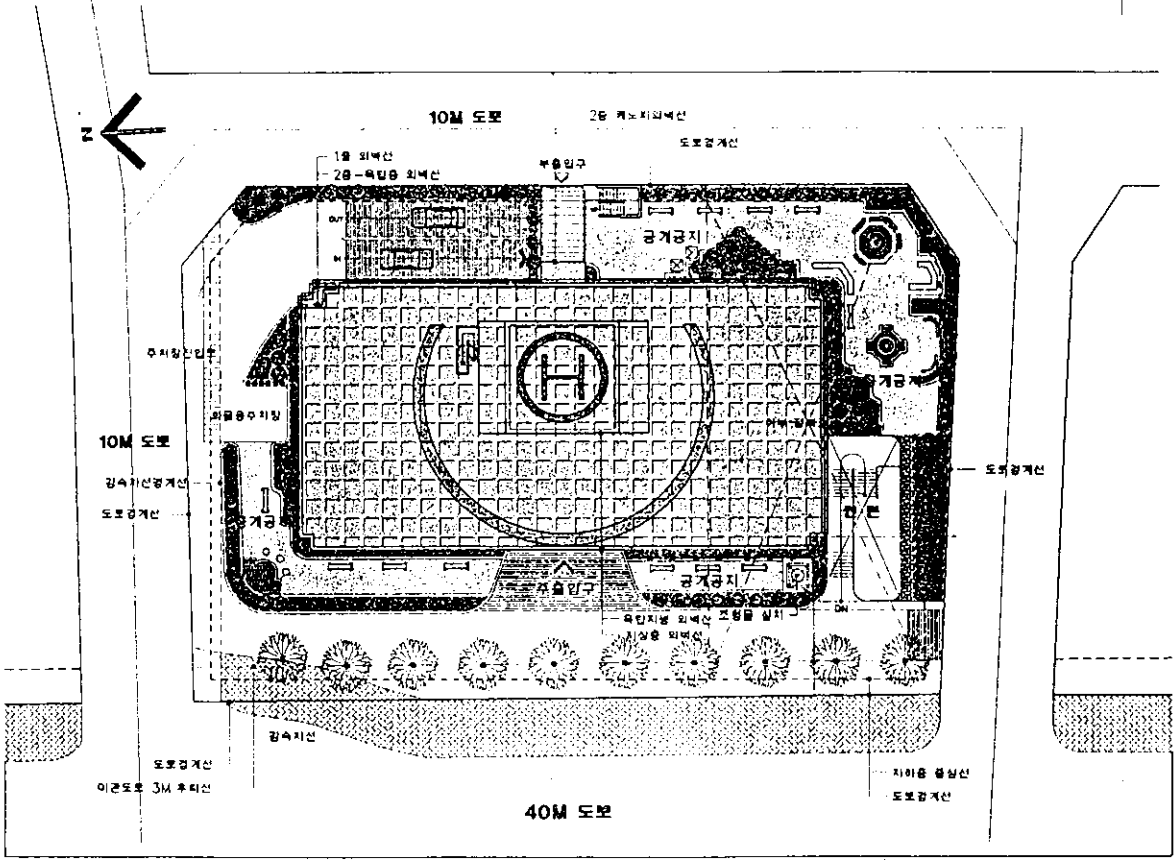
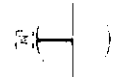
배 치 도

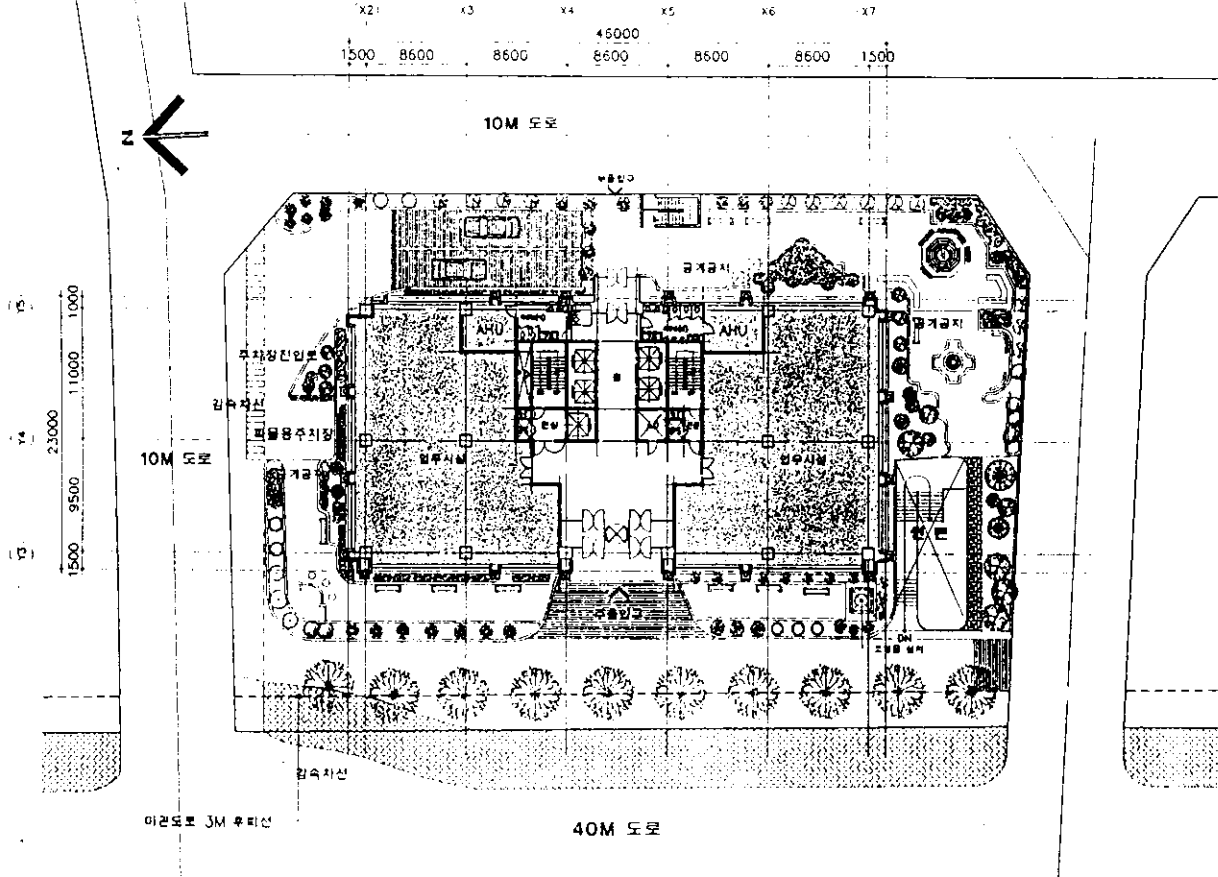


■ 사업 계획서(마포로 제3구역 6지구)

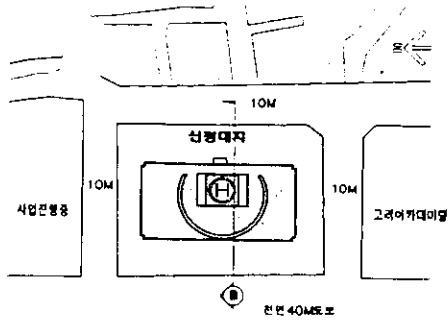
구 분	당초 사업 계획	변경 계획	비 고
결 정 일	1981년 11월 13일 (건설부고시 제 412호)	1997년 월 일	
대지면적	2,924.00 m ²	2,978.00 m ²	
건축면적	—	1,061.59 m ²	법정최대: 1,786.80m ²
건 폐 율	—	34.95~38.40 %	법정최대: 60%
연 면 적	—	38,008.90 ~ m ² 41,886.00	
용 적 율	—	693.95 ~ % 764.00	법정: 600% + 공개공지 (10%이상)설치+공공용지 예외한 범위 275.98% 합계: 875.98%
층 수	—	지하 : 7층 지상 : 업무시설 20층	
높 이	—	81.90 m	
주 용 도	—	업무시설, 근린생활시설	
공공시설	—	위치: 아현동 426-7외 20필지 면적: 1,432.30m ²	
주차대수	—	300대	법정: 238대
구 조	—	철골 및 PC 구조	
지역및지구	준주거지역 / 2종미관지구 , 방화지구 , 재개발사업지구		
도로현황	부지전면폭 40M도로 , 좌우측면 10M 도로 , 배면 10M		
외 벽	—	커튼 월 (화강석+GLASS)	
지 붕	—	플랫 슬라브	
창 호	—	GLASS CURTAIN WALL	
냉난방시설	—	냉온수기 240 RT 2 대 180 RT 2 대 중기보일러 800 KG/HR 설치하여 사용담당 한다.	

배치도





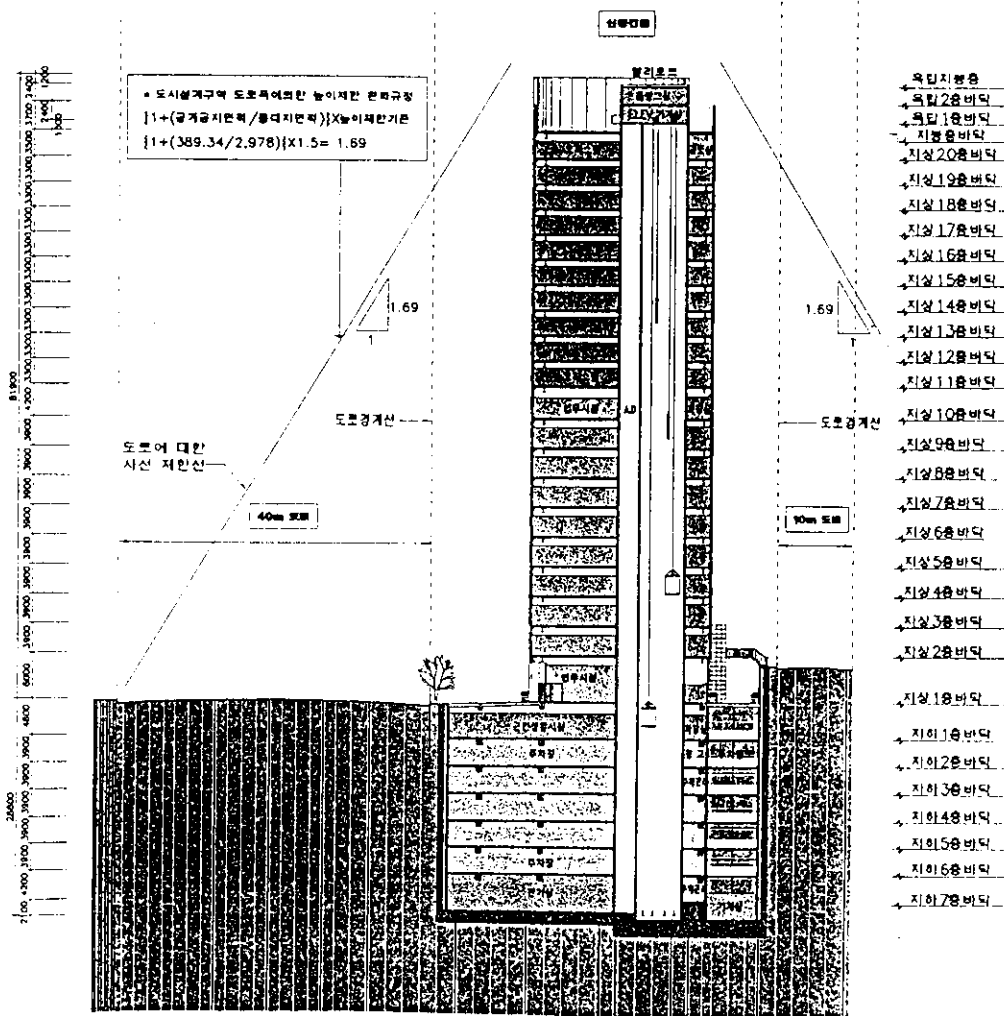
1층 평면도



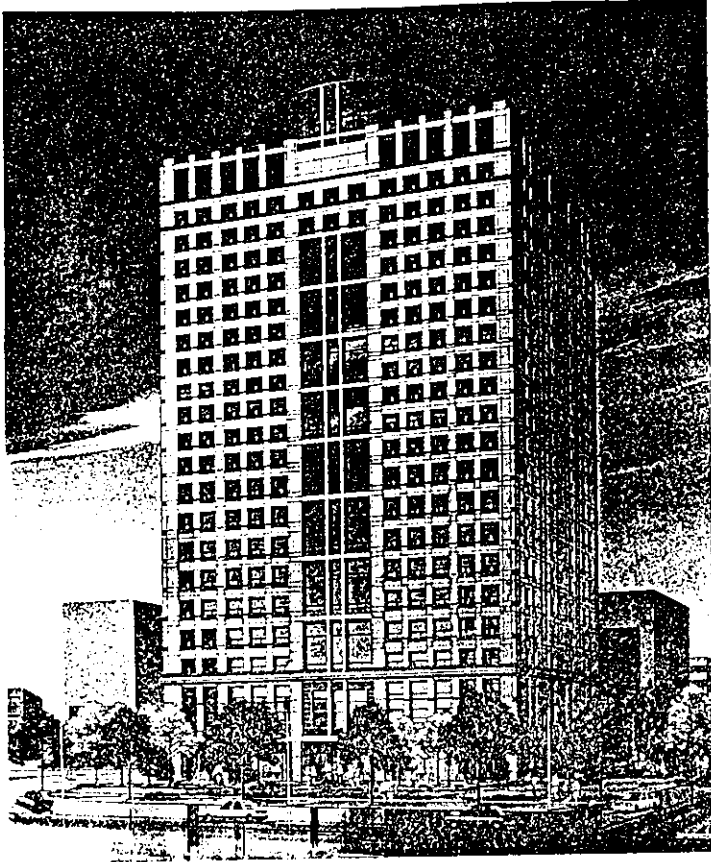
KEY PLAN

범례

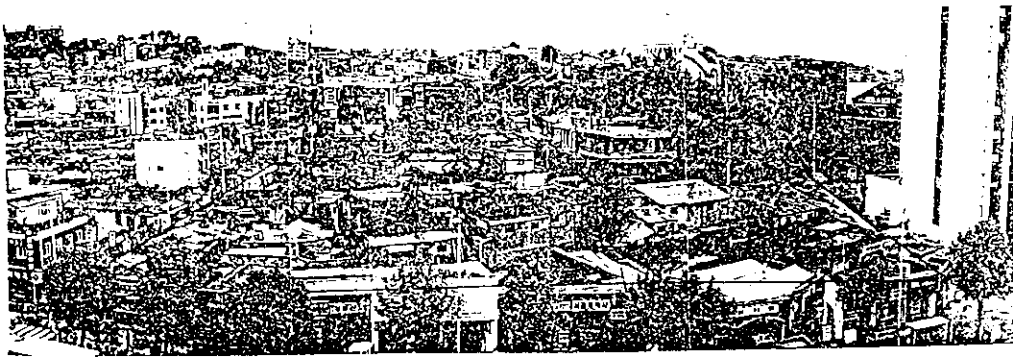
	오피스빌		근린생활시설
	업무시설		주차장
	기계실		화장실



대지 중 단면도



투시도



현장사진