

마포로1구역 제35지구 도시환경정비사업 구역변경을 위한 의견청취의 건 심 사 보 고 서

2006. 9. 13.
북지도시위원회

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2006. 9. 12. 마포구청장
- 나. 회부일자 : 2006. 9. 12.
- 다. 상정일자 : 제121회 제1차정례회 제2차 위원회(2006.9.13)
상정, 심사, 원안채택

2. 제안설명요지 (제안설명자 : 박도식 도시관리과장)

가. 제안이유

- 본 지구는 2004년 서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획에 의한 토지이용계획상 일반업무 상업지역으로 주용도를 업무, 판매/영업, 근린생활, 주거중 선택이 가능하며 건축물의 연면적 변경 및 건축계획고 변경 등 건축계획의 변경이 서울시 기본계획에 부합하고 토지의 효율적 이용과 쾌적한 도심환경을 조성하고자 도시및주거환경정비법 제4조 제1호의 규정에 의거 구의회의 의견을 듣고자 하는 것임.

나. 주요요지

- 대상지
 - 위 치 : 서울특별시 마포구 도화동 176-2번지와 12필지
 - 시행면적 : 2,689.19㎡ (대지 2,409.20㎡, 공공용지 279.99㎡)

○ 도시계획사항

- 도시환경정비구역/일반상업지역

○ 추진경위

- 1979.09.21 : 재개발구역지정 (건설부고시 제345호)
- 1980.05.19 : 사업계획결정 (건설부고시 제146호)
- 1983.10.14 : 도심재개발구역변경결정 (서울시고시 제532호)
- 2004.06.05 : 재개발구역변경지정 (서울시고시 제166호)
- 2004.09.06 : 도시환경정비사업시행인가 (마포구고시 제86호)

다. 입안내용

○ 개 요

- 사업의명칭 : 마포로 1구역 제35지구 도시환경정비사업
- 시 행 구 역 : 서울특별시 마포구 도화동 176-2번지외 12필지
- 시 행 면 적 : 2,689.19㎡ (대지 2,409.20㎡, 공공용지 279.99㎡)

○ 변경 내용

구분	지구명	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	층 수 (지상/지하)	높이 (m)	용 도
기정	마포로1구역 제35지구	2,409.20	27,661.95	57.95	763.11	20/5	77.60	업무시설/공동주택
변경			27,707.58	58.15	763.43		79.64	근린시설/공동주택

○ 변경사유 : 건축계획 변경

- 주용도 변경 : 업무시설, 공동주택 → 근린생활시설, 공동주택
- 건축물 용도변경에 따른 제연설비 설치로 건축면적(증4.81㎡) 및 건축계획고(증2.04m) 변경(층고높이 변경부분-지상3층~지상8층)
- 건축 연면적 변경 : 배관시설 규모축소 및 주차램프 선형변경(지하1층~지하5층), (증 45.63㎡)재활용분리장 증설(지하2,4층)

○ 기타

- 공고 및 열람

- 사업의 명칭 : 마포로 1구역 제35지구 도시환경정비사업 구역변경 지정
- 게재방법 : 구보공고(서울특별시 마포구공고 제2006-422호, 2006.08.25)
- 의견청취기간 : 2006.08.25 ~ 2006.09.08(14일간)
- 공람의견 : 없음

- 관련부서 협의 내용

- 군부대 작전성 사전협의 : 대공방어협조구역내 건축물 최고높이 (지반+건축+옥탑)에 대한 사전협의 결과 현재 해발고기준 건축물 높이 94.73m로 우리구 위탁고도 97m이내 동의회신 됨.

- 건축개요

구 분		내 용	
대지위치		서울시 마포구 도화동 176-2번지의 12필지	
사 업 대지면적	시행면적	2,689.19m' (813.47 평)	
	공공용지	279.99m'	
	대지면적	2,409.20m' (728.78 평)	
지역/지구		일반상업지역 / 도시환경정비구역	
용 도		근린생활시설/공동주택	
건축면적		1,400.96m' (423.79평)	
건 폐 율	계획	58.15%	법정 60%
용 적 률	계획	763.43%	법정 800%
연면적	지하층 연면적	9,315.14m' (2,817.83 평)	
	지상층 연면적	18,392.44m' (5,563.71 평)	
	합 계	27,707.58m' (8,381.54 평)	
규 모		지상 20층, 지하 5층	
		계획	법정
조 경 면 적		373.10m' (옥상조경 포함) (대지면적의 15.49%)	361.38m' (대지면적의 15%)
공 개 공 지		설치안함	설치의무없음
주차대수	용도	계획	법 정
	근린생활시설 (1/ 134) 공동주택	214대 (지하)	77.9대
			105.9대
	계	214 대	183.8대
비 고			

3. 검토보고의 요지(김건재 전문위원)

- 마포로1구역 제35지구 도시환경정비사업 구역은 건설부고시 제1979-345호('79.9.21)로 재개발구역 지정, 서울특별시고시 제1983- 532호(' 83.10.14)로 재개발구역변경 지정, 마포구고시 제2004-86호(2004.9.6)로 사업시행인가 고시된 지구로, 「도시 및 주거환경정비법」(2006.5.24 법률 제7960호)제4조제1항 규정에 의거 구의회 의견을 청취하기 위하여 제출하였음.
- 주요 입안내용을 보면, 시행면적은 2,689.19㎡(대지:2,409.20㎡, 공공용지:279.99㎡)로 변경이 없고 건폐율과 용적율은 각각 58.15%, 763.43%, 건축면적은 1,400.96㎡, 주용도는 근린생활 공동주택으로 높이는 79.64m로 변경하려는 것임.
- 동 정비구역의 변경지정 사유는 건축물 주용도를 업무.공동주택→ 근린생활.공동주택으로 하고, 건축물 용도변경에 따른 배연설비(소화활동설비) 추가설치로 인한 건축면적 및 층고 높이 변경, 배관 시설 규모축소 및 주차램프선형 변경 등에 의한 건축 연면적 등을 변경하고자 하는 것이며, 2004 서울시 도시 및 주거환경정비 기본 계획 중 토지이용계획상 일반업무 상업지역으로, 주용도를 업무, 판매/영업, 근린생활, 주거 중에서 선택이 가능하고 기본계획에서 제시된 높이 110m이하에 적합한 것으로 판단되며,

동 사업 추진과 관련, 마포구 도화동 176-1호외 3필지(민원인:정평섭)에서 2005년 지하 굴착시 문 뒤틀림, 바닥/벽체 균열 및 누수로 인하여 건물 안전진단비 청구 및 보수공사 요청 민원에 대하여 시공사 측과의 원만한 합의로 조속히 민원이 해결될 수 있도록 필요한 조치를 해야 할 것으로 사료됨.

4. 질의 및 답변요지

- 질의요지(운동현 위원) : 민원이 많았다고 하는데 어떻게 처리하였는가?
- 답변요지(박도식 도시관리과장) : 협의가 끝났음.

5. 토론요지 : 없음**6. 심사결과 : 원안채택****7. 기타 소수의견의 요지 : 없음****8. 기 타 : 없음**

마포로1구역 제35지구 도시환경정비구역변경지정을 위한 의견청취(안)

의안번호	
------	--

제출년월일 : 2006. 9.

제 출 자 : 마포구청장

1. 건 명 : 마포로1구역 제35지구 도시환경정비구역변경지정을 위한 의견청취

2. 상정사유

본 지구는 2004년 서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획에 의한 토지이용 계획상 일반업무 상업지역으로 주용도를 업무, 판매/영업, 근린생활, 주거중 선택이 가능하며 건축물의 연면적 변경 및 건축계획고 변경 등 건축계획의 변경이 서울시 기본계획에 부합하고 토지의 효율적 이용과 쾌적한 도심환경을 조성하고자 도시및주거환경정비법 제4조 제1호의 규정에 의거 구의회의 의견을 듣고자 하는 것임.

3. 주요요지

가. 대상지

- 위 치 : 서울특별시 마포구 도화동 176-2번지의 12필지
- 시행면적 : 2,689.19㎡ (대지 : 2,409.20㎡, 공공용지 : 279.99㎡)

나. 도시계획사항

- 도시환경정비구역/일반상업지역

다. 추진경위

- 1979.09.21 : 재개발구역지정 (건설부고시 제345호)
- 1980.05.19 : 사업계획결정 (건설부고시 제146호)
- 1983.10.14 : 도심재개발구역변경결정 (서울시고시 제532호)
- 2004.06.05 : 재개발구역변경지정 (서울시고시 제166호)
- 2004.09.06 : 도시환경정비사업시행인가 (마포구고시 제86호)

4. 입안내용

가. 개 요

- 사업의명칭 : 마포로 1구역 제35지구 도시환경정비사업
- 시 행 구 역 : 서울특별시 마포구 도화동 176-2번지의외 12필지
- 시 행 면 적 : 2,689.19㎡ (대지 : 2,409.20㎡, 공공용지 : 279.99㎡)

나. 변경 내용

구분	지구명	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	층 수 (지상/지하)	높이 (m)	용 도
기정	마포로1구역	2,049.20	27,661.95	57.95	763.11	20/5	77.60	업무시설/공동주택
변경	제35지구		27,707.58	58.15	763.43		79.64	근린시설/공동주택

다. 변경사유 : 건축계획 변경

- 주용도 변경 : 업무시설, 공동주택 → 근린생활시설, 공동주택
- 건축물 용도변경에 따른 제연설비 설치로 건축면적(증4.81㎡) 및 건축
계획고(증2.04m) 변경(층고높이 변경부분-지상3층~지상8층)
- 건축 연면적 변경 : 배관시설 규모축소 및 주차램프 선형변경(지하1층~지하5층)
(증 45.63㎡) 재활용분리장 증설(지하2,4층)

라. 기타

◦ 공고 및 열람

- 사업의 명칭 : 마포로 1구역 제35지구 도시환경정비사업 구역변경 지정
- 게재방법 : 구보공고 (서울특별시 마포구공고 제2006-422호, 2006.08.25)
- 의견청취기간 : 2006.08.25 ~ 2006.09.08(14일간)
- 공람의견 : 없음

◦ 관련부서 협의 내용

- 군부대 작전성 사전협의

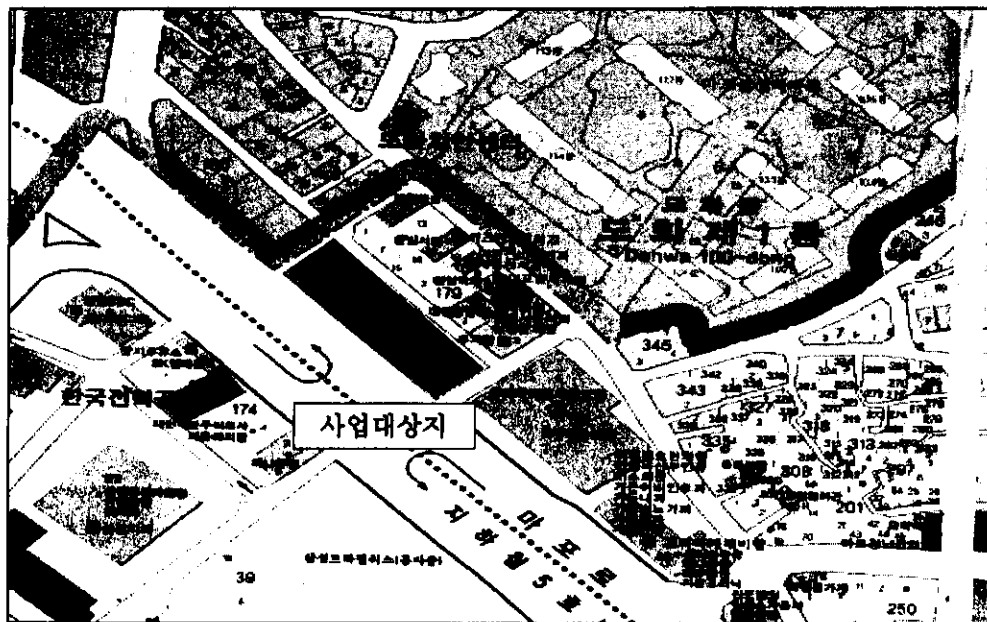
- 대공방어협조구역내 건축물 최고높이(지반+건축+옥탑)에 대한 사전협의
결과 현재 해발고기준 건축물 높이 94.73m로 우리구 위탁고도 97m이내
동의회신됨.

◦ 건축개요

구 분		내 용			
대지위치		서울시 마포구 도화동 176-2번지의외 12필지			
사 업 대지면적	시행면적	2,689.19m' (813.47 평)			
	공공용지	279.99m'			
	대지면적	2,409.20m' (728.78 평)			
지역/지구		일반상업지역 / 도시환경정비구역			
용 도		근린생활시설/공동주택			
건축면적		1,400.96m' (423.79평)			
건 폐 율	계획	58.15%		법정	60%
용 적 륜	계획	763.43%		법정	800%
연면적	지하층 연면적	9,315.14m' (2,817.83 평)			
	지상층 연면적	18,392.44m' (5,563.71 평)			
	합 계	27,707.58m' (8,381.54 평)			
규 모		지상 20층, 지하 5층			
		계획		법정	
조 경 면 적		373.10m' (옥상조경 포함) (대지면적의 15.49%)		361.38m' (대지면적의 15%)	
공 개 공 지		설치안함		설치의무없음	
주차대수	용도	계획		법 정	
	근린생활시설 (1/ 134)	214대 (지하)		77.9대	
	공동주택			105.9대	
	계	214 대		183.8대	
비 고					

5. 위치도 및 주변현황사진

가. 위치도

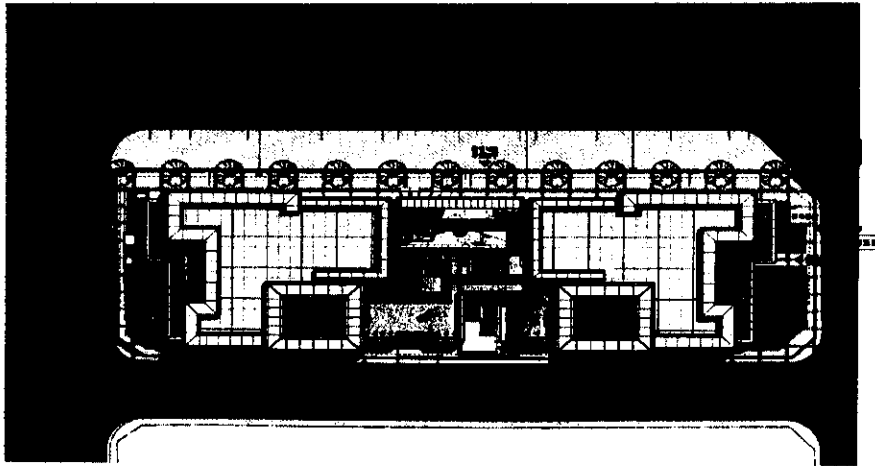


나. 현황사진



6. 건축계획(안)

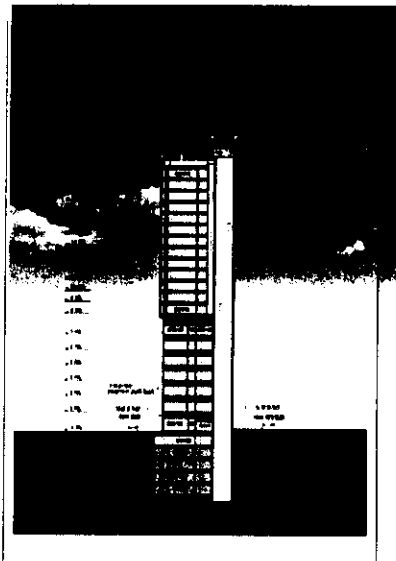
◦ 배치도



◦ 입면도 및 대지종단면도



입면도



단면도