

## 마포로1구역 제52지구 도시환경정비구역변경 지정을 위한 의견청취의 건 심사보고서

2005. 6. 29.  
북지도시위원회

### 1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2005. 6. 15. 마포구청장
- 나. 회부일자 : 2005. 6. 16.
- 다. 상정일자 : 제113회 제1차 정례회 제2차 위원회(2005. 6. 29)  
상정, 심사, 의안가결

### 2. 제안설명요지 (제안설명자 : 박도식 도시관리과장)

#### 가. 제안이유

- 본 지구는 2004. 5. 15일자로 마포로 1구역에 추가로 신규 지정된 (서울특별시고시 제2004-133호) 마포로1구역 제52지구 도시환경정비구역으로써 금번 건축계획(안) 수립을 구역지정시 건축규모 범위내에서 건축계획을 하고자 하였으나, 확정 지적측량결과 지구경계 변경없이 지구면적이 증가(증 124㎡)됨에 따라 토지의 효율적인 이용과 쾌적한 도시환경을 조성하고자 도시및주거환경정비법 제4조제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 듣고자 하는 것임

#### 나. 주요요지

- 대상지
  - 위 치 : 서울특별시 마포구 신공덕동 25번지 일대
  - 시행면적 : 20,148.0㎡(대지 : 15,539.0㎡, 공공용지 : 4,609.0㎡)
- 도시계획사항
  - 도시환경정비구역/일반상업지역

## ○ 추진경위

- 2004. 5. 15 : 도시환경정비구역 변경결정(신규지정)(서울특별시고시 제2004-133호)
- 2004. 6. 15 : 사업시행자 지정-대한주택공사(서울특별시 마포구고시 제2004-55호)
- 2005. 4. 6 : 도시환경정비사업 마포로 1-52지구 구역변경 지정을 위한 공람공고

## ○ 입안내용

## - 개요

- 사업의 명칭 : 마포로 1구역 제52지구 도시환경정비사업
- 시행구역 : 서울특별시 마포구 신공덕동 25번지 일대
- 시행면적 : 20,148.00㎡ (대지:15,539.00㎡, 공공용지:4,609.00㎡)

## - 변경내용

## ▷ 시행면적

지구의 명칭	구분	위치	계 (㎡)	대지면적 (㎡)	공공시설 (㎡)	비고
마포로 1-52지구	기정	마포구 신공덕동 25번지 일대	20,024.0	15,483.8	4,540.2	·대지면적 증 55.20㎡ ·공공시설 증 68.80㎡
	변경		20,148.0	15,539.0	4,609.0	계 증 124.0㎡

## ▷ 건축계획

지구의 명칭	구분	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적율 (%)	층 수 (지상/지하)	높이 (m)	용도
마포로 1-52지구	기정	15,483.8	미정	50.00이하	430.00이하	15층이하	70m이하	주거, 근생 문화/ 집회
	변경	15,539.0	17,860.31	28.22	484.98	21/5	69.5m	업무, 근생 공동주택

- 변경사유 : 지적측량성과에 의한 대지면적 변경(증 124㎡) 및 건축계획변경

## - 기타

## · 공고 및 열람

- 사업의 명칭 : 마포로 1구역 제52지구 도시환경정비사업 구역변경지정
- 게재방법 : 구보공고(서울특별시 마포구공고 제2005-142호, 2005.04.06)
- 의견청취기간 : 2005.4.6 ~ 2005.4.20(14일간)
- 공람의견 : 1건(권연순, 서정희)

### 3. 전문위원 검토보고의 요지(김건재 전문위원)

- 마포로1구역 제52지구 도시환경정비구역은 서울특별시고시 제389호 (2001.5.4)로 도심재개발기본계획 결정, 서울특별시고시 제2004-133호 (2004.5.15)로 도시환경정비구역 변경결정 및 마포구고시 제2004-55호 (2004.6.15)로 사업시행자 지정된 구역으로서, 도시및주거환경정비법 (2005.3.18 법률제7391호) 제4조제1항 규정에 의거 도시환경정비구역 변경지정을 위한 의견청취를 하고자 제출하였음.
- 주요입안 내용을 보면, 시행면적은 지적측량 성과에 의한 대지면적이 124.0㎡ 증가하여 20,148.0㎡로 변경(대지면적:15,539.0㎡, 공공 시설:4,609.0㎡)하였고, 건축계획은 건폐율과 용적율을 각각 28.22%, 489.98%로, 층수는 지상 21층, 지하 5층으로 하며 높이는 68.5m, 용도는 업무, 근생, 공동주택으로 변경하고자 하는 사항임.
- 동 구역은 영세 근린생활시설, 노후 불량주택 등이 밀집되어 있고 협소한 도로가 불규칙하게 조합되어 있어 주거생활 불편 및 경제활력 침체로 정비사업이 필요한 지역으로 2004.5.15 마포로 1구역에 추가 신규 지정된 구역임. 2005.4.6~2005.4.20(14일간)공람공고 한 결과, 동 사업지에서 제척을 요구하는 의견이 1건 제출된 바 있음.

### 4. 질의 및 답변요지

- 질의요지(이천규 위원) : 몇 세대수입니까?
- 답변요지(박도식 도시관리과장) : 공동주택은 528세대, 오피스텔은 112실임.

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 원안가결

7. 기타 소수의견의 요지 : 없음

8. 기 타 : 없음

## 마포로1구역 제52지구 도시환경정비구역변경지정을 위한 의견청취(안)

의안번호	
------	--

제출년월일 : 2005. 6.

제 출 자 : 마포구청장

1. 건 명 : 마포로1구역 제52지구 도시환경정비구역변경 지정을 위한 의견청취

### 2. 상정사유

본 지구는 2004. 5.15일자로 마포로 1구역에 추가로 신규 지정된 (서울특별시고시 제 2004-133호) 마포로1구역 제52지구 도시환경정비구역으로써 금번 건축계획(안) 수립을 구역지정시 건축규모 범위내에서 건축계획을 하고자 하였으나, 확정 지적측량결과 지구경계 변경없이 지구면적이 증가(증 124㎡)됨에 따라 토지의 효율적인 이용과 쾌적한 도시환경을 조성하고자 도시및주거환경정비법 제4조제1항의 규정에 의거 구의회 의견청취를 하고자 하는 것임.

### 3. 주요요지

#### 가. 대상지

- 위치 : 서울특별시 마포구 신공덕동 25번지 일대
- 시행면적 : 20,148.0㎡ (대지 : 15,539.0㎡, 공공용지 : 4,609.0㎡)

#### 나. 도시계획사항

- 도시환경정비구역/일반상업지역

#### 다. 추진경위

- 2004. 5.15 : 도시환경정비구역 변경결정(신규지정) (서울특별시고시 제2004-133호)
- 2004. 6.15 : 사업시행자 지정-대한주택공사 (서울특별시 마포구고시 제2004-55호)
- 2005. 4. 6 : 도시환경정비사업 마포로 1-52지구 구역변경 지정을 위한 공람공고

4. 입안내용

가. 개 요

- 사업의 명칭 : 마포로 1구역 제52지구 도시환경정비사업
- 시 행 구 역 : 서울특별시 마포구 신공덕동 25번지 일대
- 시 행 면 적 : 20,148.00㎡(대지 : 15,539.00㎡, 공공용지 : 4,609.00㎡)

나. 변경내용

1) 시행면적

지구의 명칭	구분	위 치	계 (㎡)	대지면적 (㎡)	공공시설 (㎡)	비 고
마포로 1-52지구	기정	마포구 신공덕동 25번지 일대	20,024.0	15,483.8	4,540.2	· 대지면적 중 55.20㎡ · 공공시설 중 68.80㎡
	변경		20,148.0	15,539.0	4,609.0	계 중 124.0㎡

2) 건축계획

지구의명칭	구분	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적율 (%)	층수 (지상/지하)	높이 (m)	용도
마포로 1-52지구	기정	15,483.8	미정	50.0 이하	490.0 이하	15층 이하	70m 이하	주거, 근생 문화/집회
	변경	15,539.0	117,850.31	28.22	489.98%	21/5	68.5m	업무, 근생, 공동주택

다. 변경사유 : 지적측량성파에 의한 대지면적 변경(증 124㎡) 및 건축계획변경

라. 기 타

- 공고 및 열람
  - 사업의 명칭 : 마포로 1구역 제52지구 도시환경정비사업 구역변경지정
  - 게재 방법 : 구보공고 (서울특별시 마포구공고 제2005-142호, 2005. 04. 06)
  - 의견청취기간 : 2005. 4. 6 ~ 2005. 4. 20 (14일간)
  - 공람의견 : 1건(권연순, 서정희)

◦ 공람의견

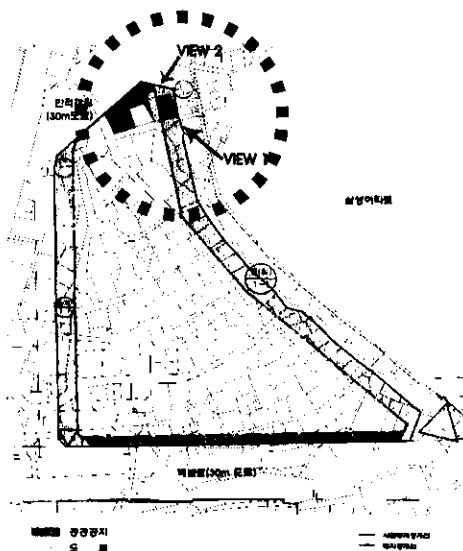
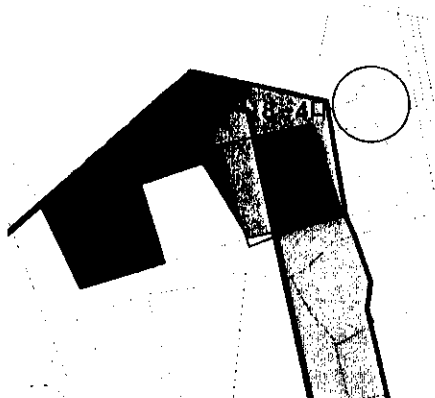
- 민원내용 : 신공덕동 18-4, 18-7 2필지를 마포로1구역 제52지구에서 제척요구

· 민원인 : 권연순, 서정희

· 위 치 : 신공덕동18-4(권연순)  
신공덕동18-7(서정희)

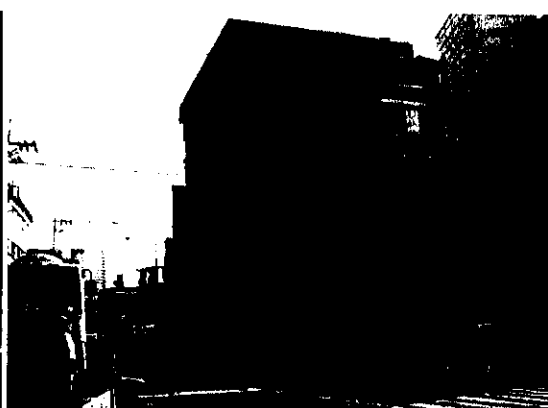
사업계획결정도 (18-4,18-7 제척시)

■ 정비기반시설에 저촉되는 부분  
(신공덕동 18-4 성우빌딩)



· VIEW 1

· VIEW 2



· 문제점 - 블록전체를 개발하는 계획에서 일부분만 제척한다는것은 구역지정 취지에 맞지 않으며 민원인 토지가 정비기반시설(도로)에 포함되어 있어 현실적으로 제척하는 것은 불가능함

· 향후대책 - 민원인과 대면하여 이해설득

1. 건축개요

구분	내 용			
대지위치	서울시 마포구 신공덕동 18-2 번지 일원			
사업 대지면적	시행면적	20,148.0㎡ (6,094평)		
	공공용지	4,609.0㎡ (1,394평)		
	대지면적	15,539.0㎡ (4,700평)		
지역/지구	일반상업지역, 도시환경정비구역			
용도	공동주택, 업무시설(오피스텔), 근린생활시설			
건축면적	4,384.65㎡ (1,326평)			
건폐율	계획	28.22 %	법정	50 %
	용적률	489.98 %	법정	490 %
연면적	지하층 연면적	41,712.72㎡ (12,617.98평)		
	지상층 연면적	76,137.99㎡ (23,031.74평)		
	합계	117,850.31㎡ (35,649.72평)		
규모	지하 5층, 지상 21층			
구조	철근콘크리트 라멘조			
		계획	법정	
조경면적	면적	4,689.90㎡(대지면적의 30.18%)	4,661.70㎡(대지면적의 30.00%)	
공개공지	면적	1,095.47㎡(대지면적의 7.05%)	1,087.73㎡(대지면적의 7.00%)	
주차대수	용도	계획	법정	
	공동주택	760대	759대	
	업무시설	86대	79대	
	근생	33대	27대	
	합계	879대	865대	
비고	공동주택 : 528세대, 오피스텔 : 112실			





### 3. 건축계획(안)

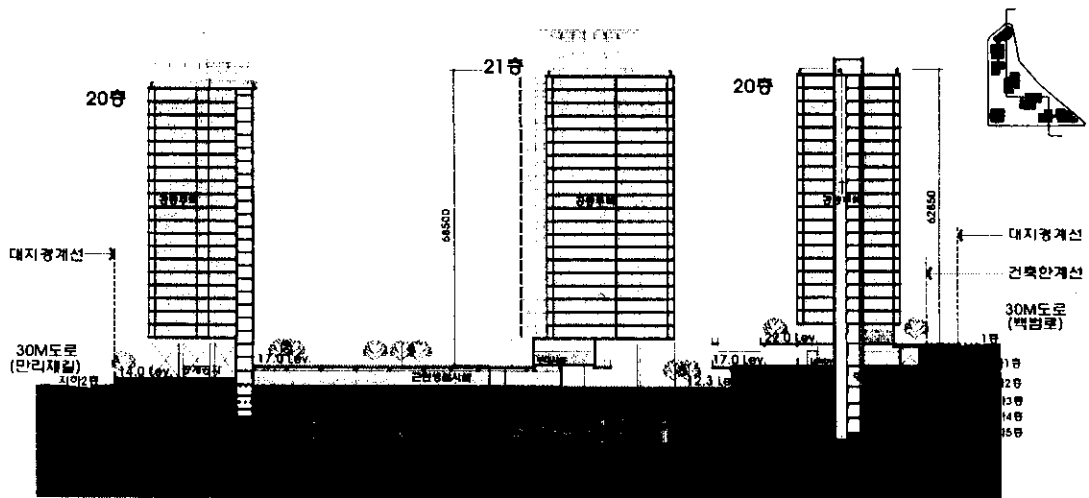
◦ 조감도



◦ 배치도



◦ 대지종단면도



◦ 도로결정현황



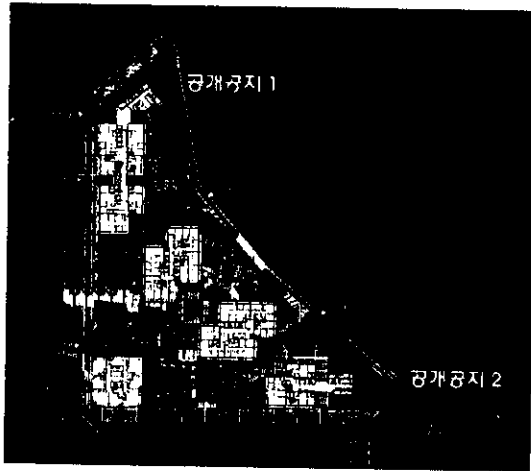
구분	사용 형태	폭 (m)	연장 (m)	결정근거
A	일반도로	10m	145	1980.5.19 건설부고시 (제146호)
B	보행자 전용도로	10m	152	2004.5.15 서울특별시고시 (제2004.133호)
C	일반도로	20m	256	2004.5.15 서울특별시고시 (제2004.133호)

구분	시설의 종류	면적 (㎡)	결정근거
D	공공공지	844.0	2004.5.15 서울특별시고시 (제2004.133호)

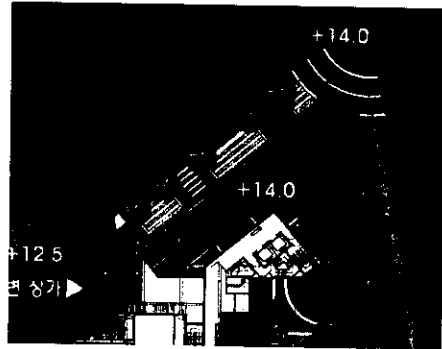
◦ 토지이용계획

구분	명칭		면적(㎡)			비고
			기정	변경	증(감)	
합계			20,024.0	20,148.0	+124.0	지적측량성파에 의한 지구면적변경(+124㎡)
정비기반 시설 등	소계		4,540.2	4,609.0	+68.8	
	도로		3,729.3	3,765.0	+35.7	
	공공공지		810.9	844.0	+33.1	
대지면적	대지		15,483.8	15,539.0	+55.2	

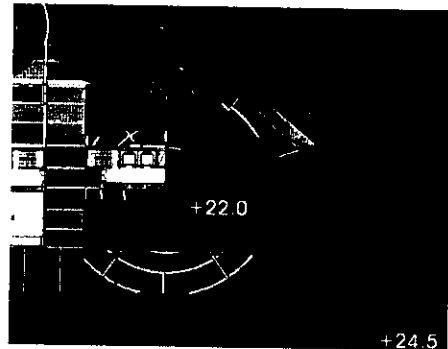
◦ 공개공지 구적도



-공개공지1 (A = 454.28m<sup>2</sup>)



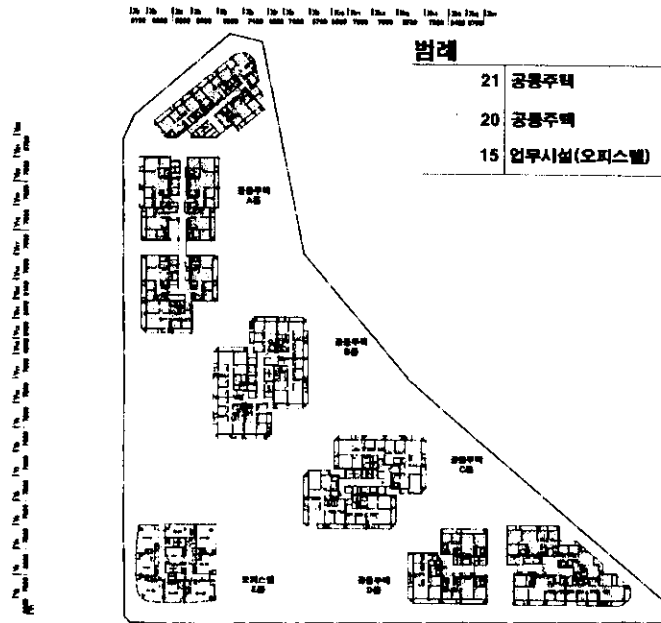
-공개공지2 (A = 641.19m<sup>2</sup>)



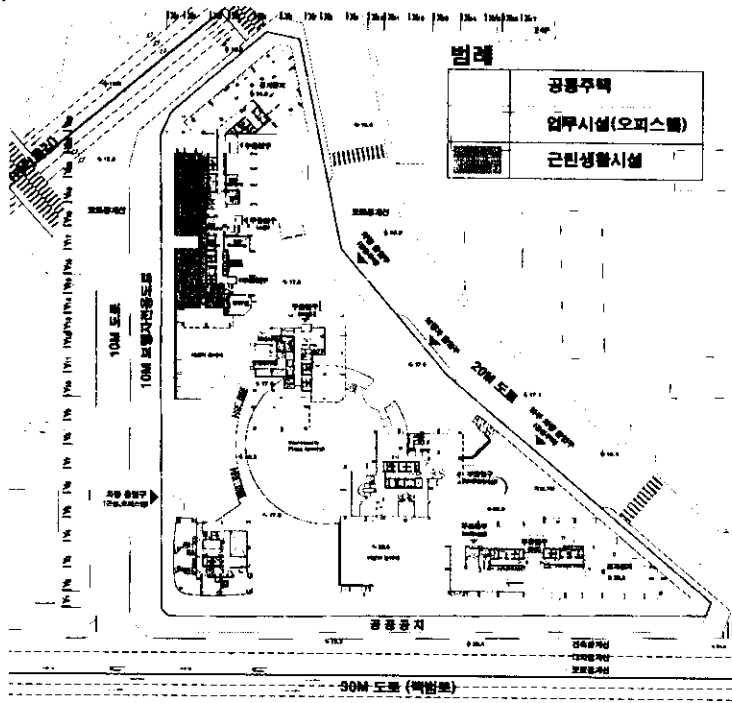
◦ 공개공지 면적

구분	관련규정	신청내용(계획)	검토결과	
공개공지 (m <sup>2</sup> )	-대상건축물(업무시설)에 사용되는 연면적의 합계가 10,000~30,000m <sup>2</sup> 미만 건축물은 대지면적의 7% 이상 (법정: 1,087.73m <sup>2</sup> )	- 대지면적의 7.05% (1,095.47m <sup>2</sup> / 15,539.0m <sup>2</sup> ×100 = 7.05%)	1095.47m <sup>2</sup>	
			공개공지1 454.28m <sup>2</sup>	공개공지2 641.19m <sup>2</sup>

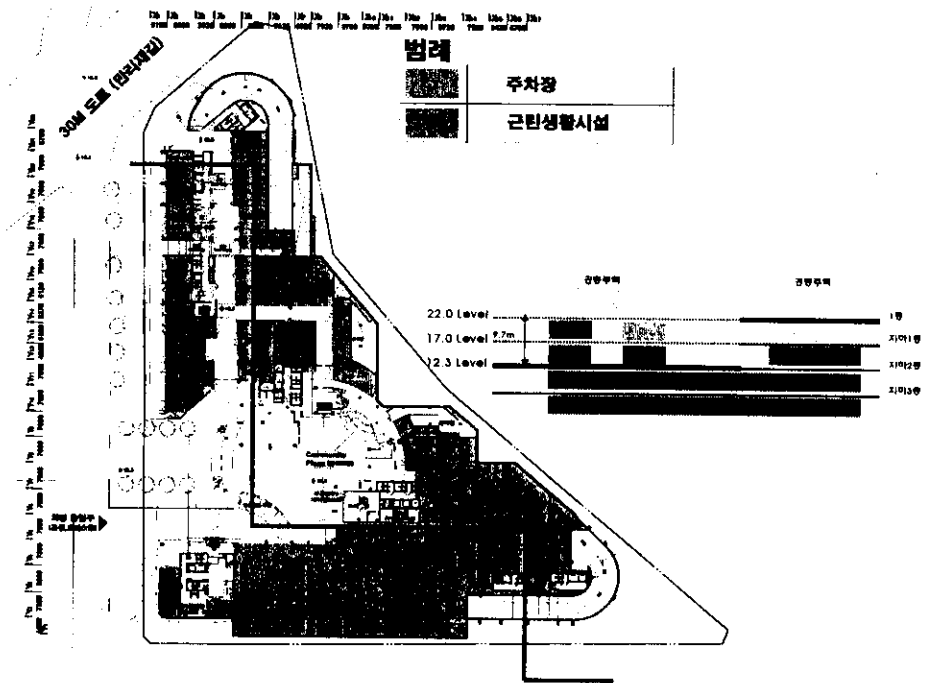
◦ 지상층평면도 (2~21층)



◦ 1층 평면도



◦ 지하1~2층 평면도



◦ 지하3~4층 평면도

