

마포로1구역 제44-3지구 도시환경정비구역 변경 지정을 위한 의견청취의 건 심사 보고서

2008. 1. 23.

복지도시위원회

1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자 : 2008. 1. 10. 마포구청장

나. 회부일자 : 2008. 1. 11.

다. 상정 및 심사일자

- 제133회 임시회 제3차 위원회(2008. 1. 23) 상정, 심사 원안채택

2. 제안설명요지 (제안설명자 : 김성보 도시계획과장)

가. 제안이유

- 「도시 및 주거환경 정비법」의 공포 시행(2003.7.1) 및 동법에 근거하여 도시환경정비기본계획이 결정고시(2005.2.5)되는 등 개발 밀도 및 가이드라인 등의 여건이 변화되어 이에 적합하게 사업을 시행코자 정비계획 변경을 요청하는 사항으로 「도시 및 주거환경 정비법」 제4조 제1항의 규정에 의거 구의회의 의견을 듣고자 하는 것임.

나. 주요요지

○ 대상지

- 위 치 : 서울특별시 마포구 도화동 18-5번지 일대
- 시행면적 : 509.4㎡ (대지 : 421.3㎡, 공공용지 : 88.1㎡)

○ 도시계획사항

- 도시환경정비구역/일반상업지역

○ 추진경위

- 1979.09.21 : 도심재개발구역지정 (건설부고시 제1979-345호)
- 1980.05.19 : 도심재개발 사업계획결정 (건설부고시 제1980-146호)
- 1983.07.20 : 도심재개발 사업계획변경결정 (서울시고시 제1983-367호)
- 2008.01.03 : 마포로1구역 제44-3지구 도시환경정비구역지정을 위한 공람공고(2008.01.03~2008.01.17, 마포구공고 제2008-1호)

다. 입안내용

○ 대상지

- 사업의 명칭 : 마포로1구역 제44-3지구 도시환경정비사업
- 시 행 구 역 : 서울특별시 마포구 도화동 18-5번지 일대
- 시 행 면 적 : 509.4㎡ (대지 : 421.3㎡, 공공용지 : 88.1㎡)

○ 변경 내용

구분	지 구 명	대지면적 (㎡)	연 면 적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수 (지상/지하)	높이 (m)	주용도
기정	마포로1구역 제44-3지구	446.00	-	-	-	-	-	-
변경		421.30	5,200 이하	60% 이하	990% 이하	18층/-4층	70m 이하	업무

○ 변경사유

- 대상지인 마포로1구역 제44-3지구는 건설부고시 제345호(79.09.21)로 도심재개발 구역지정, 건설부고시 제146호(80.05.19)로 사업계획이 결정되었으며, 서울시 고시 제367호(83.07.20)로 사업계획 변경 결정된 지역이나,
- 현재 사업에 근거가 되는 「도시 및 주거환경 정비법」의 공포 시행(2003.07.01) 및 동법에 근거하여 도시환경정비기본계획이 결정고시(2005.02.05)되는 등 개발 밀도 및 가이드라인 등의 여건이 변화되어 이에 적합하게 사업을 시행코자 정비계획 변경을 요청함

○ 기 타

- 공고개요

- 사업의 명칭 : 마포로1구역 제44-3지구 도시환경정비구역변경 지정
- 계 재 방 법 : 구보 및 구-홈페이지
- 공 람 기 간 : 2008. 01. 03 ~ 2008. 01. 17(14일)

- 건축개요

구 분	내 용			
대지위치	서울시 마포구 도화동 18-5번지 일대			
사 업 대지면적	시 행 면 적	509.4m ²		
	대 지 면 적	421.3m ²		
	정비기반시설	88.1m ²		
지역/지구	도시환경정비사업, 일반상업지역			
용 도	업무시설(50.09%) / 근린생활시설(49.91%)			
건축면적	251.90m ²			
건 배 율	계 획	59.79%		
용 적 륜	계 획	983.78%		
연 면 적	지하층 연면적	947.86m ²		
	지상층 연면적	4,144.65m ²		
	합 계	5,092.51m ²		
층 수 (높이)	지상18층, 지하4층(높이:65.45m)			
구 분	계 획	법 정		
조 경 면 적	67.04m ² (대지면적의 15.91%)	63.20m ² (대지면적의 15.00%)		
주차대수	용 도	계 획	법 정	
	업무시설	39대	39대	22.54대
	근린생활시설			16.76대
	계			
비 고				

3. 검토보고의 요지(한두호 전문위원)

- 본 건은 건설교통부고시 제1979-345호(1979.9.21)로 재개발지역지정, 건설교통부고시 제1980-146호(1980.5.9)로 사업계획결정, 서울특별시고시 제367호(1983.7.20)로 사업계획변경 결정된 사업지구로 도시 및 주거환경 정비법(2007.12.21 법률제8785호)제4조제1항의 규정에 의거 도시환경정비 구역 변경 지정을 위한 의견을 청취하고자 제출된 것임.
- 주요입안 내용을 보면, 위치는 도화동 18-5번지 일대로, 시행면적은 당초 446.00㎡에서 421.30㎡(대지:421.30㎡, 공공용지:88.10㎡)로, 연면적은 5,200.00㎡ 이하로, 건폐율과 용적률은 각각 60%, 990% 이하로, 주용도는 업무 시설이며, 지상18층, 지하4층 이하로, 높이는 70m 이하로 변경하고자 하는 것임.
- 본 지구는 2005년 서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획에 따른 건축계획 변경 사항으로 층수(높이)가 18층(70m이하)는 기본계획에서의 최고높이인 110m 이내의 범위에서 자율결정토록 되어 있어 적합하고, 주용도가 업무시설로 용적률 990% 이하는 업무시설 건축 시 상한 용적률 1000% 이하로 적정하다 하겠으며, 개발 밀도와 가이드라인 등의 주변 여건 변화로 관련법규 및 동 기본계획의 적합한 범위 내에서 사업을 변경하고자 하는 사항이 되겠음.
- 본 지구는 「환경·교통·재해 등에 관한 영향 평가법 시행령」 제14조제 1항 별표1의 규정에 따라 교통영향평가 실시 대상 사업지로 향후 사업추진 시 인근의 상습 교통체증 및 경의·공항선 지상부 공원조성과 연계하여 교통 및 주변 생활환경이 개선될 수 있도록 설계에 만전을 기해야 할 것이며, 구에서는 미해결된 1가구 세입자 문제가 조속히 해결되도록 행정지도 하는 것이 바람직 함.

4. 질의 및 답변요지 : 생략
5. 토론요지 : 없음
6. 심사결과 : 원안채택
7. 기타 소수의견의 요지 : 없음
8. 기 타 : 없음 .