

마포로1구역 제28·29지구 도시환경정비구역 도시관리계획 및 정비구역 변경지정을 위한 의견청취의 건 심사보고서

2007. 12. 14.
복지도시위원회

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2007. 11. 20. 마포구청장
- 나. 회부일자 : 2007. 11. 21.
- 다. 상정일자 : 제132회 제2차정례회 제3차 위원회(2007.11.29)
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 도시관리계획(용도지역)변경 및 정비구역(건축계획) 변경을 요청하는 사항으로 「도시 및 주거환경 정비법」 제4조 제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 듣고자 하는 것임.

나. 주요요지

- 대상지
 - 위 치 : 서울특별시 마포구 마포동 195-1번지 일대
 - 시행면적 : 3,568.50㎡ (대지 : 2,878.00㎡, 공공용지 : 690.50㎡)
- 도시계획사항
 - 준주거지역, 중심지미관지구, 방화지구

○ 추진경위

- 1979.09.21 : 재개발구역지정(건고시 제1979-345호)
- 1981.11.13 : 사업계획결정(서고시 제1981-412호)
- 2005.02.05 : 서울특별시 도시및주거환경정비기본계획 변경

다. 입안내용

가) 대상지

- 사업의 명칭 : 마포로1구역 제28·29지구 도시환경정비사업
- 시 행 구 역 : 서울특별시 마포구 마포동 195-1번지 일대
- 시 행 면 적 : 3,568.50㎡ (대지 : 2,878.00㎡, 공공용지 : 690.50㎡)

나) 변경 내용

- 도시관리계획(용도지역)변경 내용

구 분	면 적(㎡)			비 고
	기 정	증·감	변 경	
계	2,878.00	-	2,878.00	
제3종일반주거지역	56.50	감) 56.50	-	
준주거지역	2,821.50	감) 2,821.50	-	
일반상업지역		증) 2,878.00	2,878.00	

- 정비계획 변경내용

구분	지구명	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	건축면적 (㎡)	층수(높이) (지상/지하)	주용도
기정	마포로1구역 제28지구	1,498	7,486.00	36.00	435.0	539.00	10/2	업무
	마포로1구역 제29지구	1,380	7,350.00	37.00	449.0	510.00	10/2	업무
변경	마포로1구역 제2829지구	2,878	36,300.0 이하	45.00 이하	800 이하	1,320.00 이하	높이 110m이하	업무 근생

다) 변경사유

- 1979.09.21. 재개발구역지정, 2002.12.30자 도시및주거환경정비법 제정 및 서울시 도시및주거환경정비기본계획 변경이 있어 주변여건에 맞게 도시관리계획(용도지역)변경 및 정비(건축)계획을 수립 변경하여 마포로1구역제28·29지구 도시환경정비사업을 추진코자 하는 것임.

라) 기 타

○ 공고개요

- 사업의 명칭 : 마포로1구역 제28·29지구 도시환경정비사업구역
도시관리계획 및 정비구역변경지정
- 공 랑 기 간 : 2007. 11. 13 ~ 2007. 11. 26(14일)
- 공 랑 의 견 : 재개발 시 세입자들의 상가우선입주권 보장,
영업권 보장

○ 공공시설 기부채납

- 시행자가 181-50번지 일대 주차장(도화2주차장)을 공공시설로 기부채납 하겠다는 의견을 제시함.

○ 건축개요

구 분	내 용		
대지위치	서울시 마포구 마포동 195-1번지 일대		
사 업 대지면적	시 행 면 적	3,568.50㎡	
	대 지 면 적	2,878.00㎡	
	정비기반시설	690.50㎡	
지역/지구	일반상업지역, 중심지미관지구, 방화지구		
용 도	업무시설, 근린생활시설		
건축면적	1,312.53㎡		
건 폐 율	계 획	44.42%	
용 적 륜	계 획	799.59%	
연 면 적	지하층 연면적	13,236.97㎡	
	지상층 연면적	23,012.23㎡	
	합 계	36,249.20㎡	
규 모	지상24층, 지하6층		
구 분	계 획	법 정	
조 경 면 적	744.38㎡ (대지면적의 25.86%)	431.70㎡ (대지면적의 15.00%)	
공 개 공 지	514.44㎡ (대지면적의 17.87%)	287.80㎡ (대지면적의 10.00%)	
주차대수	용 도	계 획	법 정
	근린생활시설	302대 (장애인주차시설 12대)	10.31대
	업무시설		239.85대
	계		250대
비 고			

3. 검토보고 ----- 한두호 전문위원

○ 본 건은 건설교통부고시 제1979-345호(1979.9.21)로 재개발구역지정, 서울특별시 고시 제1981-412호(1981.11.13)로 사업계획결정, 2005.2.5 서울특별시 도시 및주거환경정비기본계획 변경된 사업지구로도시 및 주거환경정비법(2006.9.27 법률제 8014호)제4조제1항의 규정에 의거 도시환경정비구역변경 지정을 위한 의견청취를 하고자 제출된 것임.

○ 본 지구의 주요 변경내용은 마포동 195-1번지 일대로, 마포로1구역 제28지구와 제29를 통합하여 시행면적은 3,568.50㎡(대지:2,878.00㎡,공공용지:690.50㎡)가 되고, 건폐율 45%이하, 용적률 800%이하로, 지하6층 지상24층으로 최대높이가 110m이하로 변경하고자 하는 것임.

○ 주요 세부변경 사항은 도시관리계획(용도지역)을 기정 제3종일반주거지역과 준주거지역으로 혼재된 것에서 일반상업지역으로 변경하는 것이며, 정비계획상 주 용도를 기정 업무시설에서 업무시설과 근린생활시설로 변경하는 사항임.

본 지구의 변경사유는 도시 및 주거환경정비법이 시행(2003.7.1)됨에 따라 서울특별시 도시환경정비기본계획이 결정고시(2005.2.5)되어 개발밀도 및 가이드라인 등의 주변여건이 변화되어 주변여건에 맞게 도시관리계획(용도지역) 및 정비(건축)계획을 변경하여 도시환경정비사업을 추진코자 하는 것임.

본 지구는 「환경, 교통, 재해 등에 관한 영향평가법 시행령」 제14조제1항 별표1의 규정에 따라 교통영향평가 실시 대상 사업지로 향후 사업추진 시 인근의 상습 교통체증 및 경의·공항선 지상철도부지 활용방안과 연계하여 교통 및 생활환경이 개선될 수 있도록 설계에 만전을 기해야 할 것으로 사료됨.

○ 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, 배관시설 규모축소 및 주차램프선형 변경 등에 의한 건축 연면적 등을 변경하고자 하는 것이며, 2004 서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획 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 : 생략
5. 토론요지 : 없음
6. 심사결과 : 원안채택
7. 기타 소수의견의 요지 : 없음
8. 기 타 : 없음