

도심재개발 구역(변경)지정을 위한

의견청취의 건 심사보고서

(복지도시위원회소관)

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2003. 12. 16. 마포구청장
- 나. 회부일자 : 2003. 12. 16.
- 다. 상정일자 : 제100회 제2차 정례회 제6차 위원회(2003.12.17.)
상정, 심사, 채택

2. 제안설명요지

□ 제안설명자 : 도시관리과장 도 봉주

가. 제안이유

건축법등 관련규정 완화에 따른 건축계획 및 측량결과에 의한 면적을 변경하여 토지의 효율적 이용과 쾌적한 도심환경을 조성하고자 도시 및 주거환경정비법제4조제1항의 규정에 의거 구의회의 의견을 듣고자 하는 것임.

나. 주요골자

1). 사업개요

- 사업의 명칭 : 마포로 1구역 제35지구 도심재개발사업
- 시행구역 : 서울특별시 마포구 도화동 176-3번지외 12필지
- 시행면적 : 2,689.20㎡ (대지 : 2,409.20㎡, 공공용지 : 280㎡)
- 공공시설의 위치 및 규모
 - 위 치 : ① 마포구 도화동 176-2 (편입면적 : 7.20㎡)
 - ② 마포구 도화동 176-7 (편입면적 : 59.60㎡)
 - ③ 마포구 도화동 39-17 (편입면적 : 96.21㎡)
 - ④ 마포구 공덕동 435-17 (편입면적 : 116.99㎡)
 - 면 적 : 280㎡

2). 변경내용

• 시행면적

구분	지구명	위 치	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	공공용지 (㎡)	비고
기정	마포로1구역 제35지구	마포구 도화동 176-3일대	-	2,401.0	-	측량결과 및 공공용지지정 에 따른 면적변경
변경			2,689.2	2,409.2	280	

• 건축계획

구분	대지면적	연면적	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수	주된용도	높이 (m)
기정	2,401.0	-	42	685	지상17 지하4층	업무 (판매)	-
변경	2,409.2	31,724.69	59.89	890.33	지상19 지하6층	업무 (근생)	73.6

3). 도시계획사항

- 도심재개발구역 / 일반상업지역

4). 변경사유 : 건축계획변경 및 공공용지 지정 등에 따른 시행면적
변경

3. 전문위원 검토보고

0 마포로 1구역제35지구 도심재개발구역은 건설부 고시 제1979-345 ('79.9.21)호로 재개발구역 지정 및 서울특별시 고시 제 1983-532 ('83.10.14.)호로 재개발구역 변경되고 건설부고시 제1980-146 ('80.5.19.)호로 사업계획 결정된 구역으로서, 도시및주거환경정비법 (2003.5.29. 법률 제6916호)제4조제1항의 규정에 의거 구 의회 의견을 청취하고자 제출하였음.

0 주요 입안내용을 보면 측량결과 및 공공용지 지정에 따른 면적 변경에 따라 시행면적은 2,689.2㎡로, 대지면적은 2,409.2㎡(공공용지 : 280㎡)로 하고, 건축계획 중 건폐율과 용적율은 각각 59.89%, 890.33%로 하며 층수는 지상19층, 지하6층으로, 주된 용도는 업무(근생)시설로

변경하고자 하는것임.

0 동지구는 '80.5 사업계획 결정되었으나, 장기간 사업이 진행되지 못한 미시행지구로서, 건축물이 노후 불량하고 주거환경이 극히 불량하여 도시미관을 크게 해치고 있는 바, 사회적 경제적 여건 변화에 따라 토지의 효율적인 이용과 주변환경의 조화등 도시의 균형발전을 위한 사업계획 변경이 필요한 실정임.

0 서울시 도심재개발 정책은 도심기능의 현대화를 목표로 기존의 도시 구조와 그것에 담긴 건축물 및 기능을 모두 소멸시키고 전면적인 철거 재개발을 통하여 새로운 도심환경을 조성해왔음.

마포지역은 1979년 재개발구역 지정된 이후 다른 지역에 비해 상대적으로 도심재개발사업이 활발하게 진행되었으며, 재개발구역으로 지정된 74개지구 중 35개 지구의 사업이 완료되었고, 13개지구의 사업이 인가 되었으며 26개지구가 미시행 중에 있음.

4. 질의 및 답변요지

- 질의요지(운동천위원) : 당초 설계보다 지상, 지하층수를 늘렸는데 그 사유와 용적률이 890%로 되어있는데 최고 얼마까지 가능한가?
- 답변요지(도시관리과장) : 사업자로서 최대한의 이익을 얻기 위하여 현행법이 허용 하는대로 설계했으며 이 의견청취 후 서울시 허가과정에서 조정 될 수도 있음. 용적률은 1,000% 까지 가능하나 서울시 도시계획 위원회에서 890%로 조정한것임.
- 질의요지(이천규위원) : 건물 준공후 주차 가능한 차량대수와 산정 방법 및 교통처리 계획은?
- 답변요지(도시관리과장) : 법정 주차대수는 212대이나, 225대로 설계했고, 산정방법은 건물면적과 용도에 따라 정해짐.
교통처리계획은 교통영향평가를 받아 별 문제가 없다고 생각되나 지적하신 대로 서울시에 통보하여 반영하겠음.
- 질의요지(정해원위원) : 이해관계인 정평섭의 의견서 4항에 대하여 설명하고 토지주의 4/5 이상의 동의를 얻지 못했다고 생각되는데, 소수의 의견도

사유 재산권이므로 피해를 보지 않도록 해야함.

- 답변요지(도시관리과장) : 정평섭이 주장하는 사항은 조합설립시 해당하는 사항 이고 이번 사업시행과는 관련이 없다고 생각되며, 4/5 동의 건에 대하여는 법에 명시되지 않아 행정지침대로 계획했으며, 문제되는 부분을 서울시에 통보하여 시정토록 하겠음
- 질의요지(이종일위원) : 이해관계인 정평섭과 계속 합의가 안되고 소송에 지면 어떻게 되는가?
- 답변요지(도시관리과장) : 토지수용법에 의거 수용하게 되어 있으며, 보상가격은 감정가격 보다 약간 높게 보상함.
- 질의요지(한대운위원) : 사업지구 토지가 현재 주차장으로 사용되고 있고 또 주유소로 사용하는데 이런 시설들은 주민편익을 위해서 있어야 된다고 생각되고, 영업권 보상차원에서 토지가격을 시가보다 2배정도 더 요구하는 것은 우리가 아니라고 생각되므로 가능하면 합의하여 사업시행이 원만히 이루어져야 한다고 생각되는데 이에 대한 의견은?
- 답변요지(도시관리과장) : 주차문제는 이 지역의 사업이 끝나면 공용주차장을 건설하여 다소나마 해결할 예정이고 문제되는 부분은 서울시에 건의하겠음.
- 질의요지(이매숙위원장) : 특히 주차가 문제되는데 이지역 뿐만이 아니라 앞으로 교통영향평가에 더욱 신경 쓰기바람.
- 답변요지(도시관리과장) : 문제되는 부분을 해결토록 노력하겠음.
- 질의요지(김순금위원) : 교통도 문제지만 뒤에 있는 삼성아파트 일조권·조망권도 문제가 된다고 보는데 검토해 보았나?
- 답변요지(도시관리과장) : 충분한 이격거리가 있어 일조권·조망권은 문제가 되지 않는 것으로 판단됨.

5. 토론요지 : 없 음

6. 심사결과 : 원안채택.

7. 소수의견의 요지 : 없 음

8. 기타사항 : 사업지구 인근은 마포로변 일대로 통과 및 진출입 교통류가 혼재하여 교통혼잡이 발생하는 문제점이 있는만큼 이에 대한 대책을 강구할 것을 해당부서에서 서울시에 진달하기로함.

마포로 1구역 제35지구 도심재개발구역 변경지정 공람공고에 대한

의견서

1. 평소 지역발전을 위하여 각고의 노력을 경주하는 귀구에 감사의 마음을 전합니다.
2. 본인은 마포로 1구역 제35지구내 176-2번지 토지 및 건물을 소유하고 있는 정평섭입니다.
3. 다행히 아니라, 본인이 소유하고 있는 동토지에 대하여 도심재개발사업 시행자가 지정되었으며, 그에 따른 도심재개발구역(건축계획) 변경지정을 위한 공람공고가 진행되고 있기에 이에 의견서를 제출합니다.
4. 첫째, 본인은 마포구청에 의하여 사업시행자로 지정된 제이에스디엔엠에 대하여 적절한 사업시행자로 인정할 수 없습니다. 또한 정비계획 변경의 경우는 도시및주거환경정비법 제4조제1항에 의거 시장, 군수가 시·도지사에게 신청하도록 되어 있으며, 법적으로 부적합한 사업시행자의 변경신청에 따른 공람공고는 무효하다고 사료됩니다.
5. 둘째, 2003년 7월 1일 개정된 도시및주거환경정비법을 검토한 바 동법 제8조제2항에 “도시환경정비사업은 조합 또는 토지등 소유자가 시행하거나”라고 명기되어 있으며, 동법에 의한 도심재개발사업을 시행하기 위하여는 동법 제28조에 의한 사업시행인가를 득하여야 하는 것으로 되어 있습니다.
6. 동법 제28조에 의한 사업시행인가를 득하기 위하여 “사업시행자(시장·군수 또는 주택공사등을 제외한다)는 사업시행인가를 신청하기 전에 사업시행계획서의 내용에 대하여 미리 정비구역안의 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자의 동의와 토지등 소유자의 5분의 4 이상의 동의를 얻어야 한다.”라고 되어 있으며, 동법 제28조제5항에는 동의에 관하여 동법제17조를 준용하도록 되어 있습니다.
7. 또한 동법 제17조 및 동법시행령 제28조제1항에 의한 동의기준은 다음과 같이 되어 있습니다.
①법 제17조의 규정에 의하여 법 제13조 내지 제16조의 규정에 의한 토지등소유자의 동의는 다음 각호의 기준에 의하여 산정한다.

1. 주택재개발사업 또는 도시환경정비사업의 경우에는 다음 각목의 기준에 의할 것
 - 가. 1필지의 토지 또는 하나의 건축물이 수인의 공유에 속하는 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 토지등소유자로 산정할 것
 - 나. 토지에 지상권이 설정되어 있는 경우 토지의 소유자 및 지상권자는 각각 해당 토지에 대하여 50퍼센트의 동의권한을 가진 토지등소유자로 산정할 것
 - 다. 1인이 다수 필지의 토지 또는 다수의 건축물을 소유하고 있는 경우에는 필지나 건축물의 수에 관계없이 토지등소유자를 1인으로 산정할 것
2. 주택재건축사업의 경우 소유권 또는 구분소유권이 수인의 공유에 속하는 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 토지등소유자로 산정할 것

8. 이러한 모든 상황을 정리하면 사업시행자는 정비구역안의 토지면적의 3분의 2이상의 토지소유자의 동의와 토지등 소유자의 5분의 4이상의 동의를 얻어야 사업이 가능한 것으로 판단되어집니다.

9. 그러나 이러한 법적 요건을 갖추지 못하였으며, 법적절차를 전혀 거치지않은 재이엑스디엔엑스를 귀구청에서 마지 적법한 사업시행자로 지정하여 후속조치를 진행하는 것은 공공업무를 담당하는 귀구청에서 재고하고 숙고하여야 될 것으로 사료됩니다. 또한 앞으로도 법에 근거한 절차를 진행하여 주시기를 바랍니다.

2003년 12월 16일

서울시 서초구 우면동 176-1

정 평 선



도심재개발 구역변경지정을 위한 의견청취

의안 번호	
----------	--

제출년월일 : 2003. 12.

제 출 자 : 마포구청장

1. 건 명 : 마포로 1구역 제35지구 도심재개발 구역변경지정을 위한 의견청취

2. 상정사유

건축법등 관련규정완화에 따른 건축계획 및 측량결과에 의한 면적을 변경하여 토지의 효율적 이용과 쾌적한 도심환경을 조성하고자 도시및주거환경정비법 제4조 제1항의 규정에 의거 구의회의 의견을 듣고자 하는 것임.

3. 주요요지

가. 대상지

- 위 치 : 서울특별시 마포구 도화동 176-3번지의 12필지
- 시행면적 : 2,689.20m² (대지 : 2,409.20m², 공공용지 : 280m²)

나. 도시계획사항

- 도심재개발구역 / 일반상업지역

다. 추진경위

- 1979. 9. 21 : 재개발구역지정(건설부고시 제1979-345호)
- 1980. 5. 19 : 재개발사업계획결정(건설부고시 제1980-146호)
- 1983. 10. 14 : 재개발사업구역변경지정(서울시고시 제1983-532호)
- 2003. 12. 1 : 사업시행자지정(마포구고시 제2003-118호)
- 2003. 12. 2 : 구역(건축계획)변경지정을 위한 공람공고(마포공고 제2003-488호)

4. 입안내용

가. 개요

- 사업의 명칭 : 마포로 1구역 제35지구 도심재개발사업
- 시행구역 : 서울특별시 마포구 도화동 176-3번지의 12필지
- 시행면적 : 2,689.20㎡ (대지 : 2,409.20㎡, 공공용지 : 280㎡)
- 공공시설의 위치 및 규모
 - 위치 : ① 마포구 도화동 176-2 (편입면적 : 7.20㎡)
 - ② 마포구 도화동 176-7 (편입면적 : 59.60㎡)
 - ③ 마포구 도화동 39-17 (편입면적 : 96.21㎡)
 - ④ 마포구 공덕동 435-17 (편입면적 : 116.99㎡)
- 면적 : 280㎡

나. 변경내용

- 시행면적

구분	지구명	위 치	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	공공용지 (㎡)	비고
기정	마포로1구역	마포구 도화동	-	2,401.0	-	측량결과 및 공공용지지정에 따른 면적변경
변경	제35지구	176-3일대	2,689.2	2,409.2	280	

- 건축계획

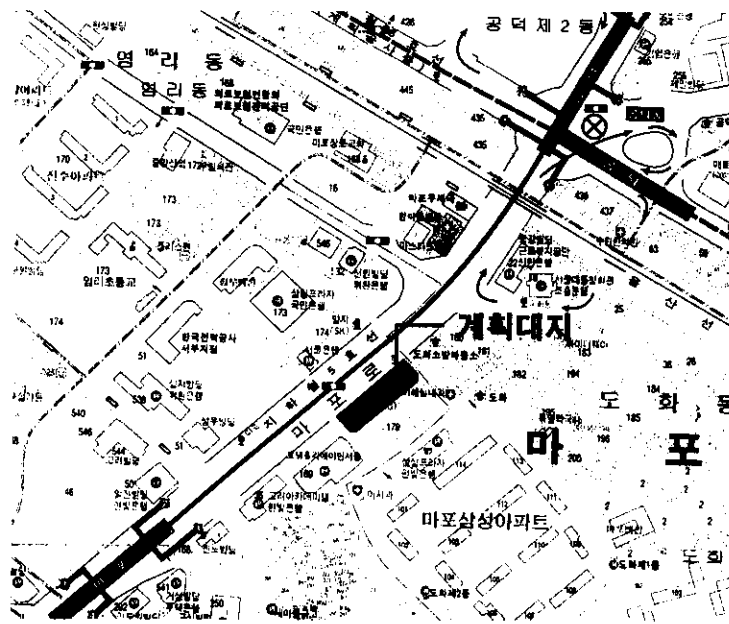
구분	대지면적	연면적	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수	주된용도	높이 (m)
기정	2,401.0	-	42	685	지상17 지하4층	업무 (판매)	-
변경	2,409.2	31,724.69	59.89	890.33	지상19 지하6층	업무 (근생)	73.6

다. 변경사유 : 건축계획변경 및 공공용지 지정 등에 따른 시행면적변경

라. 기 타

- 공고 및 공람
 - 건 명 : 마포로1구역 제35지구 도심재개발구역변경지정을 위한 공람공고
 - 공람기간 : 2003. 12. 2 ~ 2003. 12. 16(14일간)
 - 게재신문 : 내일신문, 문화일보
 - 공람장소 : 마포구청 도시관리국 도시관리과
 - 제출된 의견 : 없 음

위 치 도

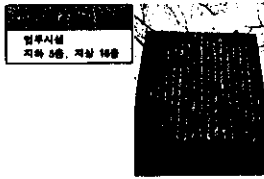


현황 사진

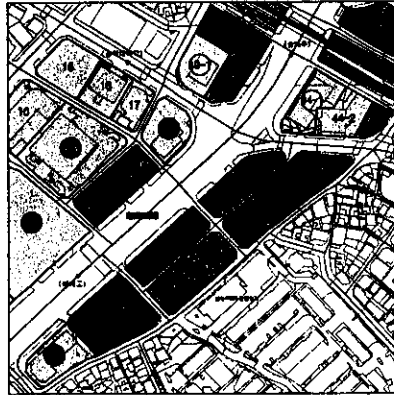


주변건물 현황

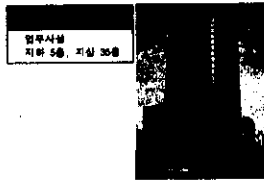
SCALE : NONE



업무시설
지하 5층, 지상 14층



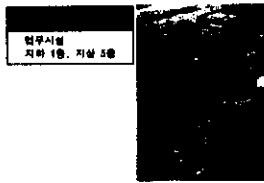
19-대 머스리즈타워
업무시설
지하 6층, 지상 20층



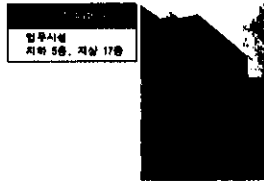
업무시설
지하 5층, 지상 20층



24-대 잠실빌딩
업무시설
지하 5층, 지상 10층



업무시설
지하 4층, 지상 5층



업무시설
지하 5층, 지상 17층



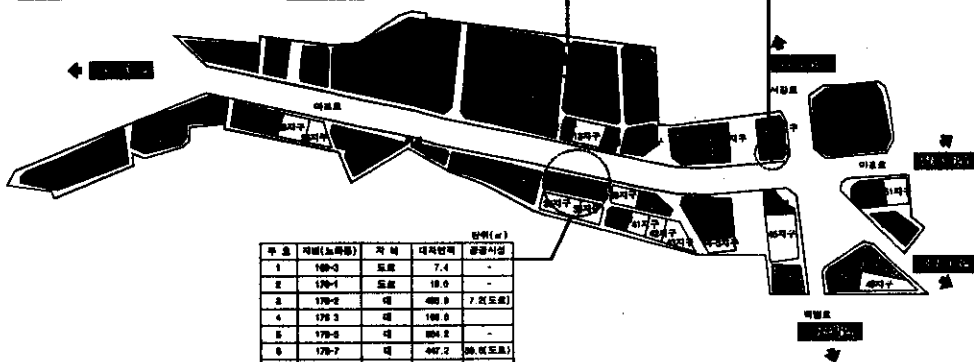
숙박시설
지하 2층, 지상 18층

미포 1구역 현황도 및 공공용지 위치도

- 존 지
- 공공 시설
- 판로 지구
- 시 병 통
- 미시행 지구

부호	지번(구역명)	지적	공공시설	종도	
1	20-17	대	118.89	(복합)	
합계					118.89

부호	지번(구역명)	지적	공공시설	종도	
1	20-17	대	98.21	(도량)	
합계					98.21



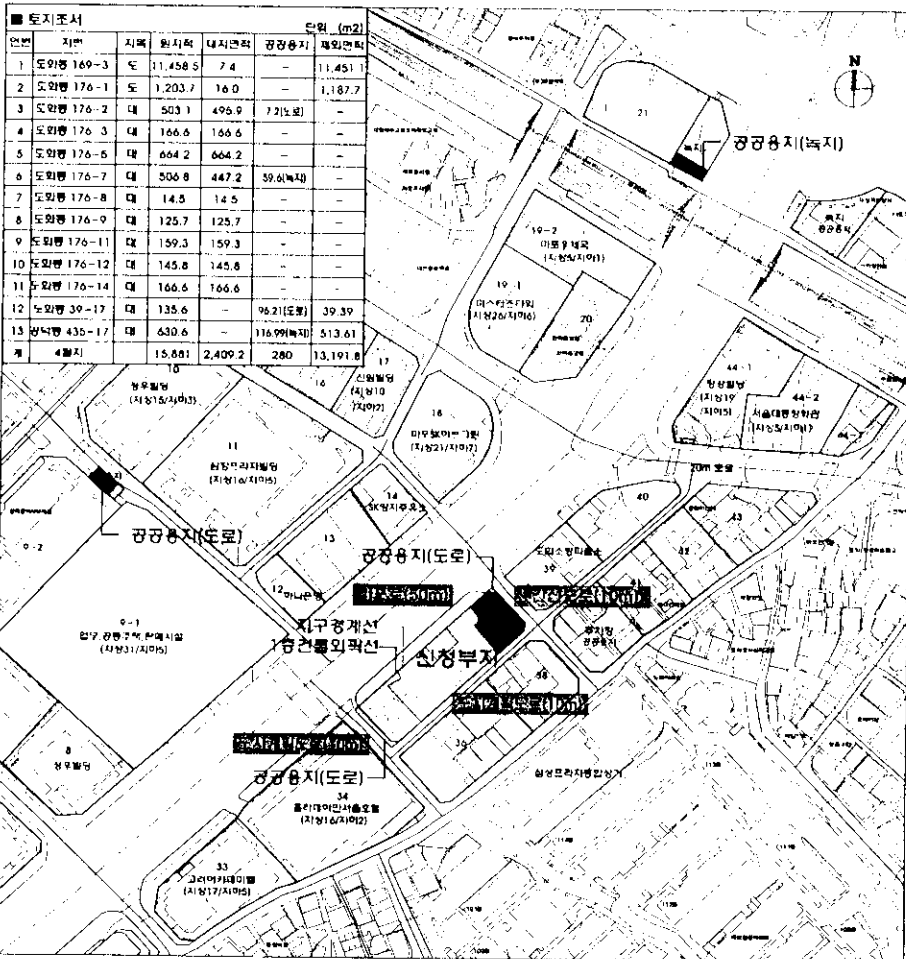
부호	지번(구역명)	지적	대지면적	공공시설	
1	170-0	도량	7.4	-	
2	170-1	도량	19.0	-	
3	170-2	대	489.9	7.7(도량)	
4	170-3	대	169.8	-	
5	170-5	대	884.2	-	
6	170-7	대	447.2	38.7(도량)	
7	170-8	대	14.8	-	
8	170-9	대	128.7	-	
9	170-11	대	189.3	-	
10	170-12	대	148.6	-	
11	170-14	대	168.6	-	
합계				2,408.2	66.9

마포 1구역 제 15지구 사업계획도

■ 동의연방 범위

구분	비고
종역	
미행의	
사업부지	

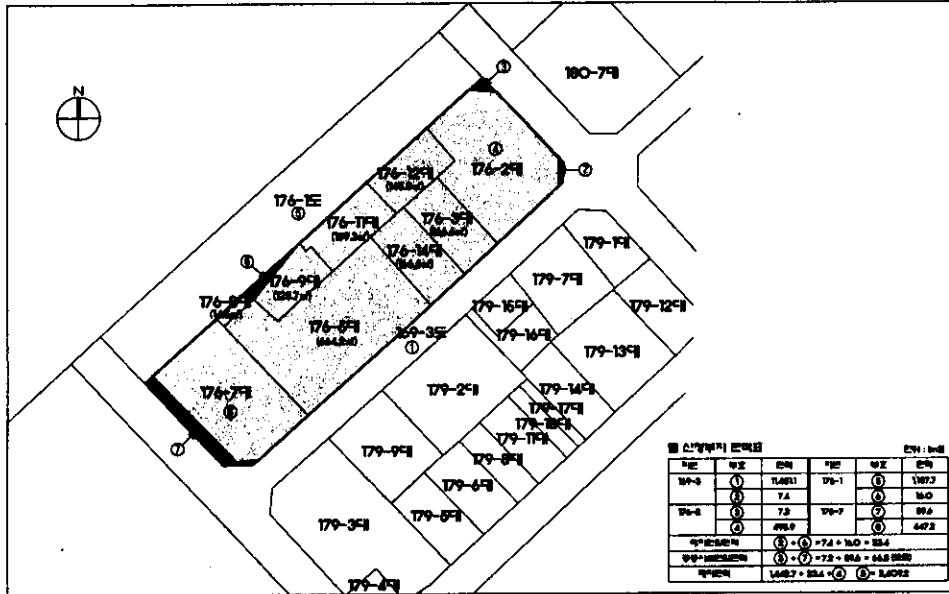
SCALE : NONE



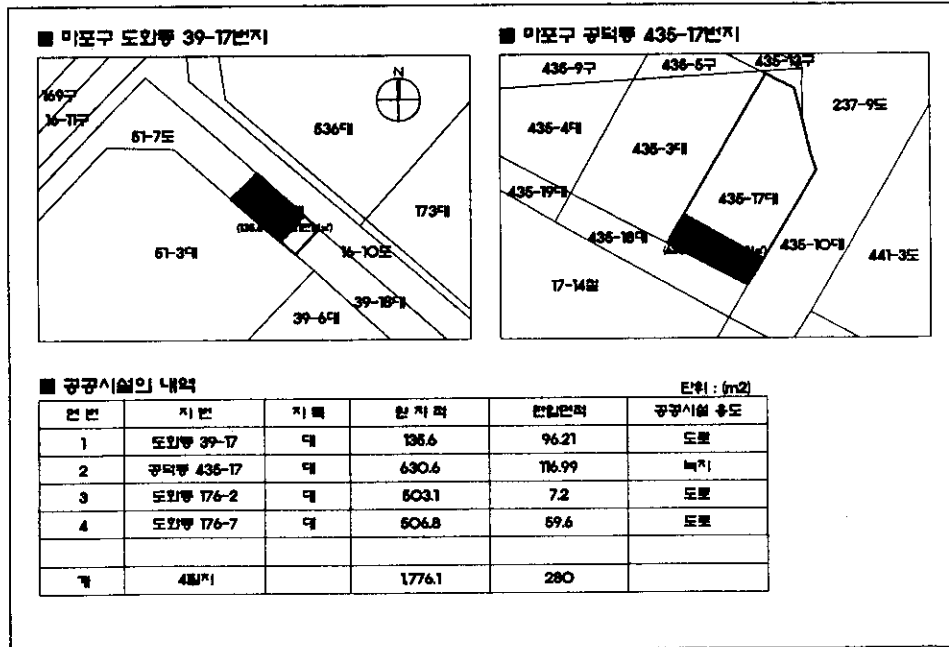
마포 1구역 제 15지구 지적도

■ 마포 1구역 제 35지구 신장부지 지적도

마포구 도화동 176-7번지 일대



■ 마포 1구역 제 35지구 공공용지 위치도



법규검토 및 개발계획

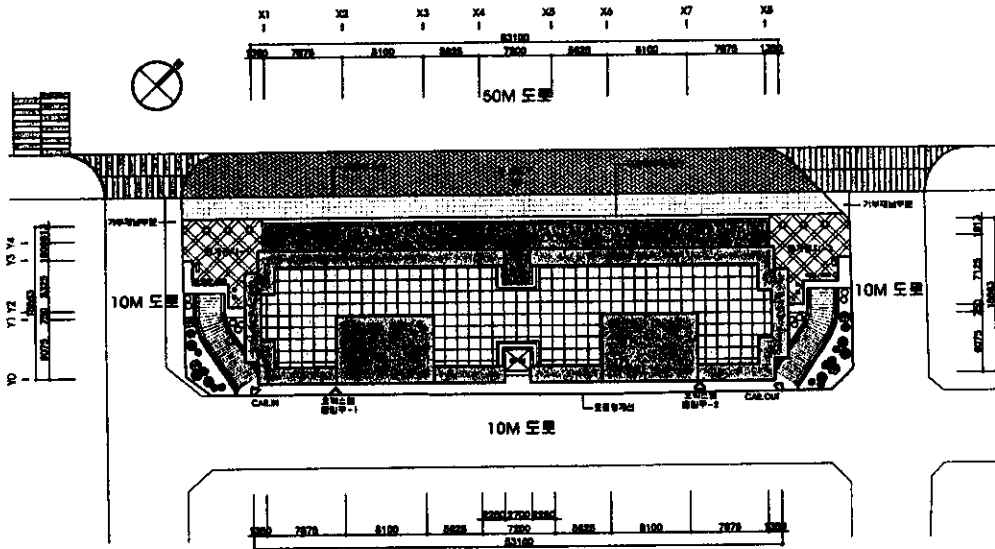
■ 관련 법규

항목	주요 내용	비고	비고
전자서명법		전자서명법 제 21조 제 1항	
전자문서법	제 11조 제 1항 제 2호	전자문서법 제 11조 제 1항 제 2호	
전자문서법	제 11조 제 1항 제 2호	전자문서법 제 11조 제 1항 제 2호	전자문서법 제 11조 제 1항 제 2호
전자문서법	제 11조 제 1항 제 2호	전자문서법 제 11조 제 1항 제 2호	
	제 11조 제 1항 제 2호	전자문서법 제 11조 제 1항 제 2호	
전자문서법	제 11조 제 1항 제 2호	전자문서법 제 11조 제 1항 제 2호	

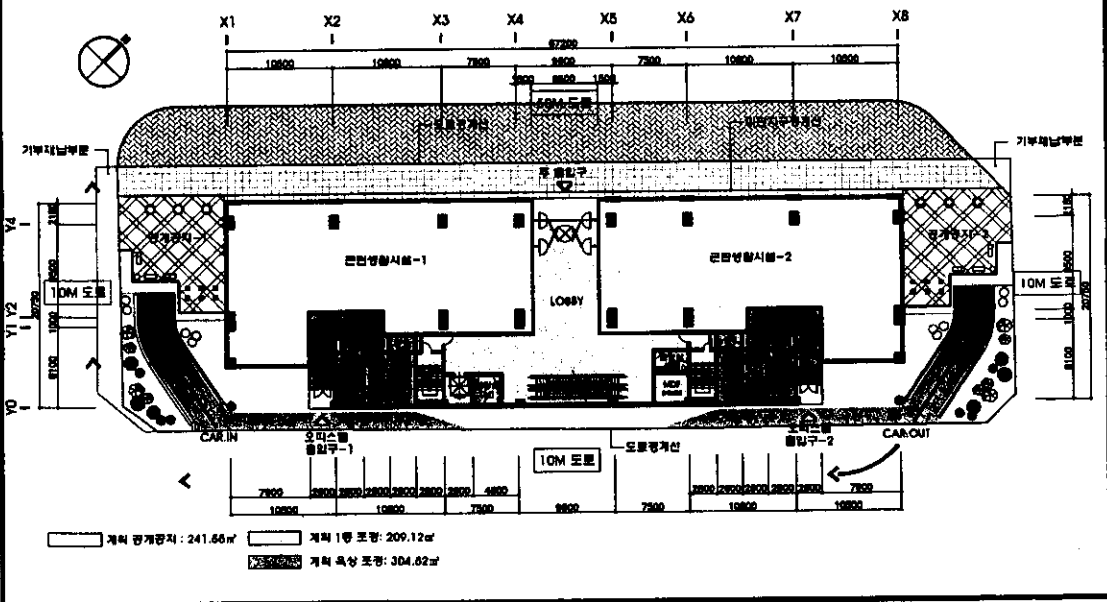
■ 세부 개발 계획(안)

구분	개발구분(단위: 천원)	개발구분(백만 원)	비고
개발구분	2,689,210 (268.921)	2,689.21 (268.921)	
인사인력	2,401,000 (240.1)	2,401.0 (240.1)	
장비구분	280,000 (28.0)	280.0 (28.0)	
외부인력	1,428,830 (142.883)	1,428.83 (142.883)	
일반인력	1,172,480 (117.248)	1,172.48 (117.248)	
총계	2,689,210 (268.921)	2,689.21 (268.921)	
비고	□ 예산: 2,689,210 (268.921) □ 인건비: 2,401,000 (240.1) □ 장비: 280,000 (28.0) □ 외부인력: 1,428,830 (142.883) □ 일반인력: 1,172,480 (117.248)		

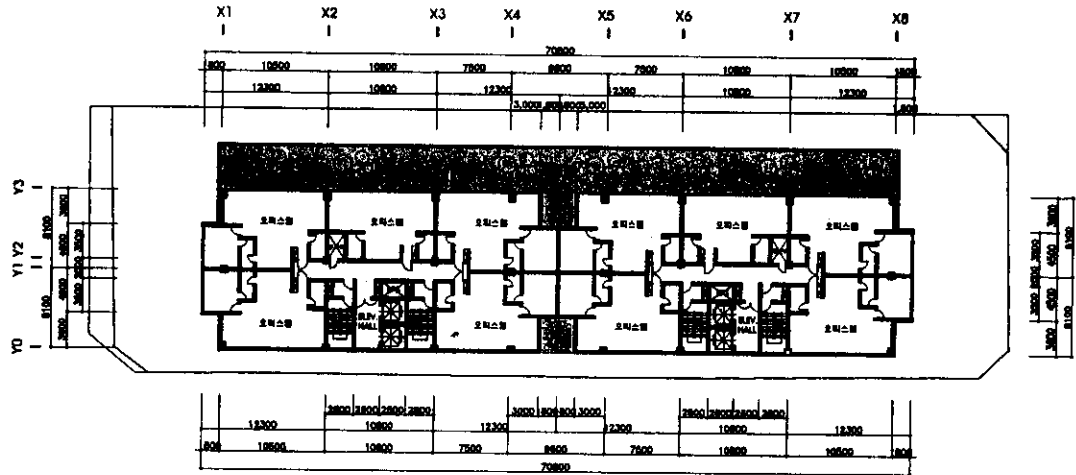
배치도
축척: 1/450



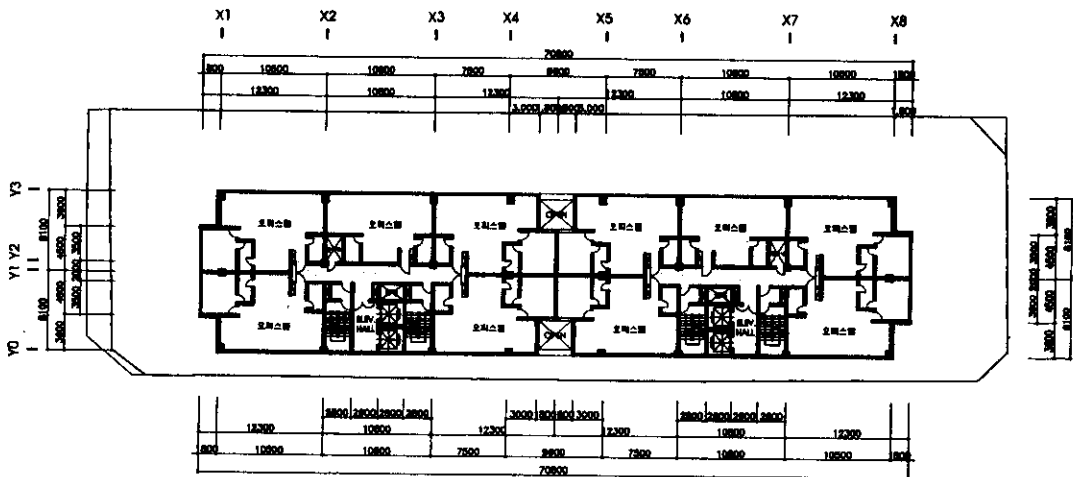
지상1층평면도
축척: 1/600



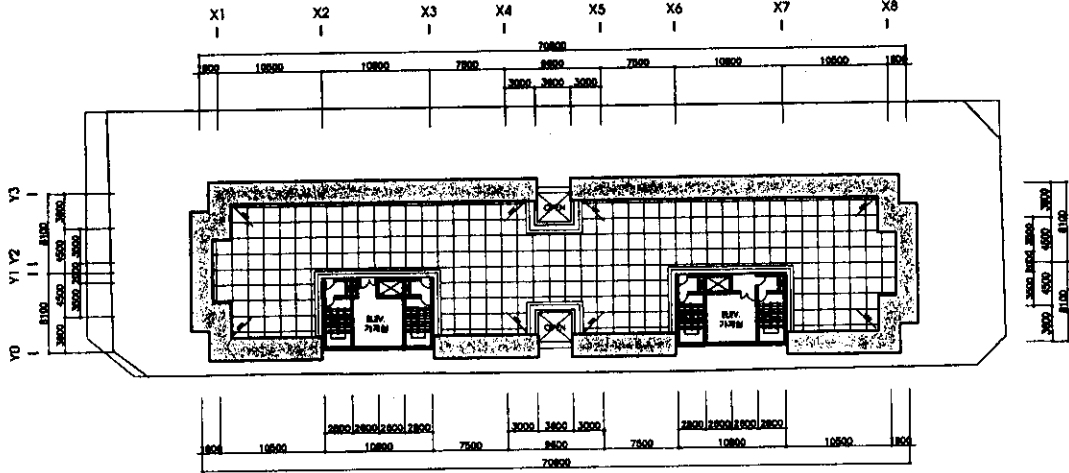
지상5층 평면도
 축척: 1/600



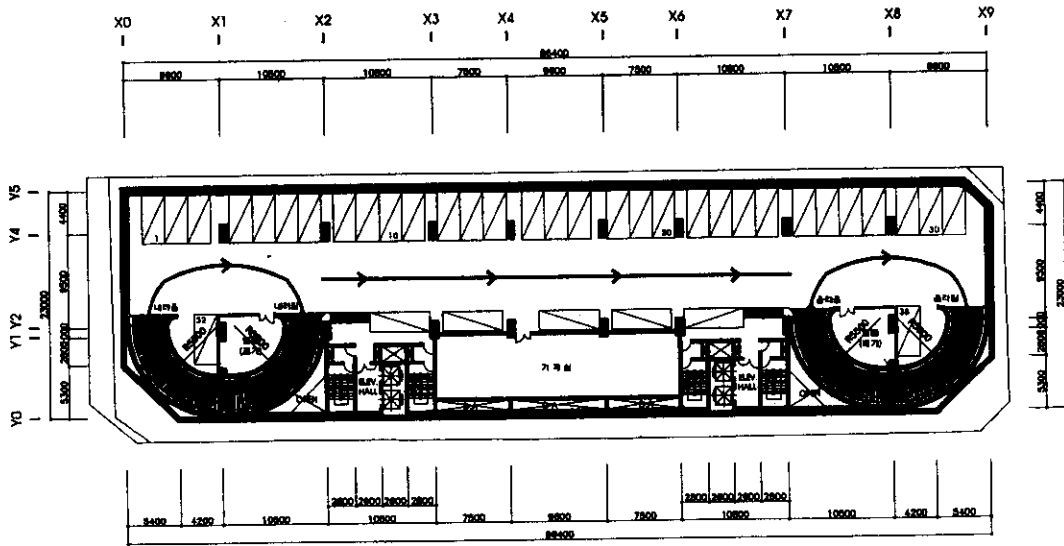
기준층 평면도
 축척: 1/600



지붕 및 옥탑1층 평면도
 축척: 1/600

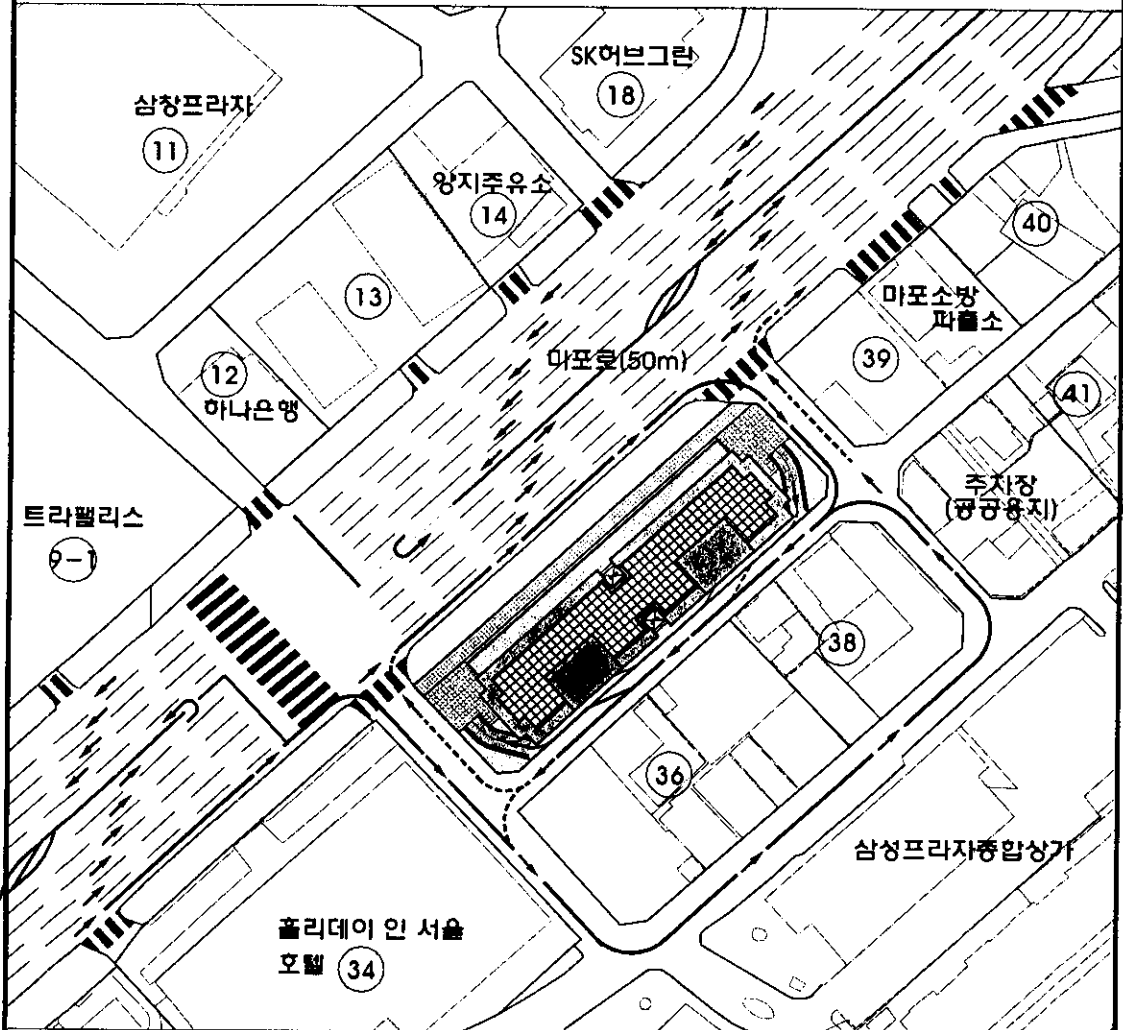


지하 4층 평면도
 축척: 1/600



교통처리계획도

비율 1/1200



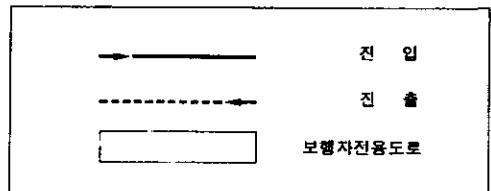
주차시설계획

법정주차대수 : 212대

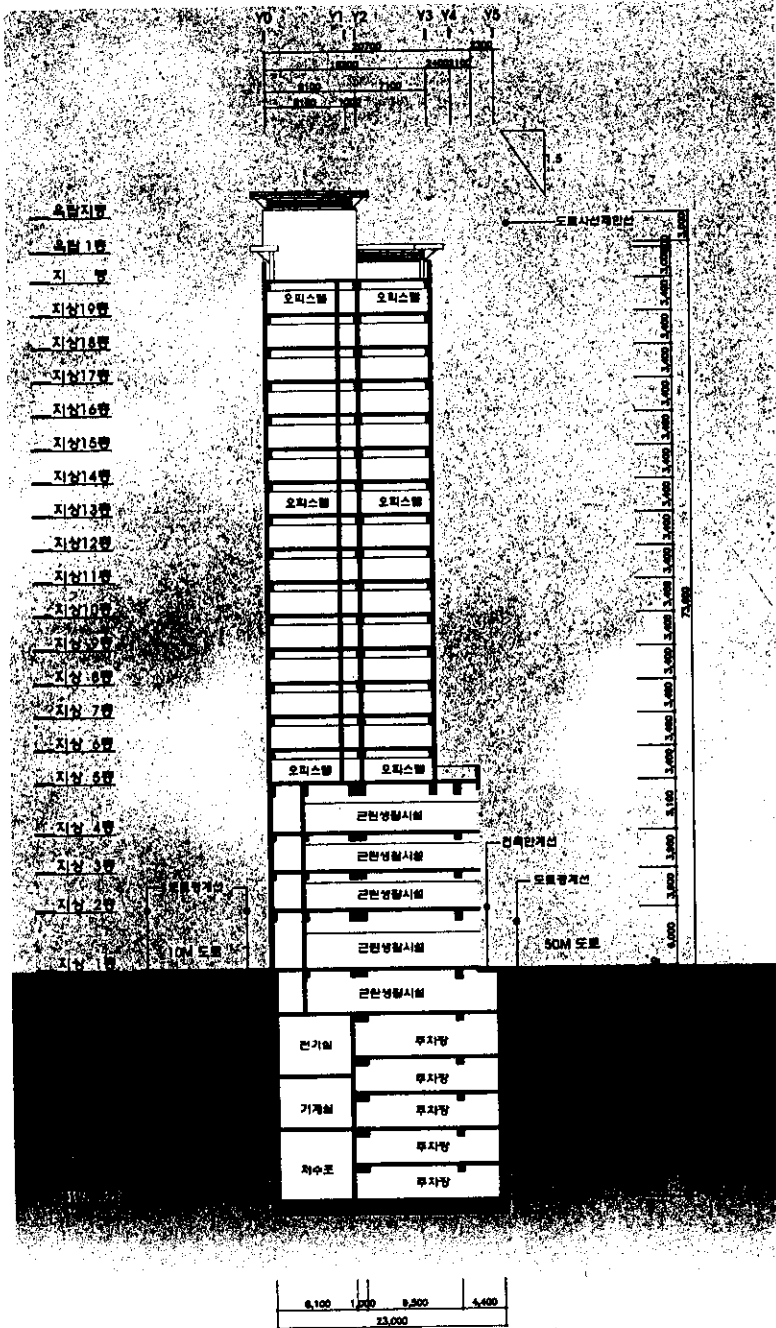
계획주차대수 : 225대 (법정의 101.13% 확보)

- 자주식주차 172대
- 기계식 주차 53대
- 장애인주차 5대 포함

범례



■ **형 단 면 보**
 축척 : 1/600



투 시 도

