

마포로1구역제15지구도심재개발구역변경지정을 위한의견청취의견 심 사 보 고 서

2003. 1. 21
복지도시위원회

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2003년 1월 9일 마포구청장 제출
- 나. 회부일자 : 2003년 1월 9일
- 다. 상정일자 : 제93회 임시회 제2차위원회(2003. 1. 21)
상정, 심사, 원안채택

2. 제안설명요지 (제안설명자 : 도봉주 도시관리과장)

가. 제안이유

도심재개발 마포로1구역 제15지구 사업계획중 건축계획을 변경하여 토지의 효율적 이용과 쾌적한 도심환경을 조성하고자, 도시재개발법 제4조제2항의 규정에 의거 구의회의 의견을 듣고자 하는 것임.

나. 주요요지

- 위 치 : 서울특별시 마포구 도화동 16-5외 4필지
- 시행면적 : 2,407.60㎡ (대지:2,147.10㎡, 공공용지:260.50㎡)
- 사업시행예정자 : 제3개발자(민흥기, 최종관)
- 도시계획사항 : 도심재개발구역/일반상업지역
- 토지 및 건축물의 현황
 - 토지 : 5필지/2,407.60㎡
 - 지 목 별 : 대지 5필지/2,407.60㎡
 - 소유자별 : 소유지 5필지/2,407.60㎡

- 건물 : 10동/1,731㎡
- 건축물의 허가현황 : 10동/1,731.32㎡

○ 시행지구 변경결정 조서

구 분	지구명	위 치	시행 면적(㎡)			비고
			계	대지면적	공공용지	
기 정	마포로 1구역	마포구 도화동 16-5번지 일대	2,039.0	2,039.0	-	
변 경	제15지구	마포구 도화동 16-5번지의외 4필지	2,407.6	2,147.1	260.5	

○ 변경내용(건축계획)

구 분	지구명	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	층 수	주용도	높이
기 정	마포로 1구역	2,039.0	17,118	40	670	지상15층 지하 3층	업 무	-
변 경	제15지구	2,147.1	32,105.73 이하	59.23 이하	934.99 이하	지상19층 지하 7층 이하	업 무 근린생활	57.7m

○ 추진경위

- 1979. 9.21 : 재개발구역지정(건고시 제1979-345호)
- 1980. 5.19 : 재개발사업계획결정(건고시 제1980-146호)
- 2002. 12.13 : 구역변경지정을 위한 공람공고(마공고 제2002-578호)

3. 입안내용

- 사업의 명칭 : 마포로1구역제15지구도심재개발사업
- 시행구역 : 서울특별시 마포구 도화동 16-5외 4필지
- 시행면적 : 2,407.10㎡(대지:2,147.10㎡ 공공용지:260.50㎡)
- 공공시설의 위치 규모
 - 위치 : 마포구 도화동 181-49외 1필지
 - 면적 : 260.50㎡

○ 시행지구 변경결정 조서

구분	지구명	위치	시행 면적(㎡)			비고
			계	대지면적	공공용지	
기정	마포로 1구역	마포구 도화동 16-5번지 일대	2,039.0	2,039.0	-	
변경	제15지구	마포구 도화동 16-5번지의외 4필지	2,407.6	2,147.1	260.5	

○ 변경내용(건축계획)

구분	지구명	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)	층수	주용도	높이
기정	마포로 1구역	2,039.0	17,118	40	670	지상15층 지하3층	업무	-
변경	제15지구	2,147.1	32,105.73 이하	59.23 이하	934.99 이하	지상19층 지하7층 이하	업무 근린생활	57.7m

- 변경사유 : 도심에 주거기능을 확충하여 도심공동화를 방지하고 사회적, 경제적 여건변화에 따른 토지의 효율적인 이용과 쾌적한 도시환경을 조성코자 함.

4. 전문위원 검토보고 요지(김건재 전문위원)

- 마포로1구역 제15지구 도심재개발 구역은 건설부 고시 제1979-345호(1979.9.21)로 재개발구역 지정되고 건설부 고시 제1980-146호(1980.5.19)로 재개발사업계획 결정된 구역으로서 도시재개발법(2002.2.4 법률제6656호)제4조제2항의 규정에 의거 건축계획 변경지정에 관한 의견을 청취하고자 제출된 안건임.
- 동 구역은 건축물 및 주거환경의 불량으로 도시의 미관을 크게 저해하고 있어 사회적 경제적 여건변화에 따라 토지의 효율적인 이용과 주변환경과의 조화 등 도시의 균형 발전을 위한 사업계획이 필요한 실정에 있음.
- 시행구역은 서울특별시 마포구 도화동 16-5외 4필지이고 측량결과 및 공공용지 지중에 따른 면적변경으로 시행면적은 공공용지 포함 2,407.60㎡임. 건축계획중 변경된 주요 입안내용을 보면 대지면적은 2,147.1㎡로, 연면적은 32,015.73㎡(지상:20,071.38㎡, 지하:11,944.35㎡)이하로 변경하고 건폐율과 용적률은 각각 59.23%이하, 934.99%

이하로, 그리고 층수는 지상 19층 지하7층 이하로 변경하며 주용도는 업무시설에서 업무,근린생활로 변경하고 높이는 57.7m이하로 계획하고자 하는 것임.

○ 도시재개발법시행령(2002.12.26 대통령령 제17816호)제10조제1항 규정에 따라 2002.12.14~2002.12.27(14일간)까지 구역변경지정을 위한 공람 공고(내외경제, 문화일보)를 실시한 바 있으나 제출된 의견은 없음.

○ 지금까지 진행되어 온 재개발사업은 광역적 도시계획 차원에서 치밀하게 추진되기 보다는 수지타산에 의한 수익적 차원에서 이루어진 경우가 대부분이었기 때문에 도시의 난개발과 과밀화로 도시경관 훼손은 물론 주차장, 공원 등 도시기반시설 부족과 도로의 정체유발 등 새로운 환경문제를 야기하는 경우가 많았음.

따라서 향후 재개발사업 추진시에는 이러한 무분별한 개발위주 방식에서 탈피하여 삶의 질이 중시되는 친환경적인 도시관리가 될 수 있도록 주안점을 두어야 할 것임.

특히 사업지 인근 마포로 지역은 영등포, 종로 및 용산으로 연결되는 수도서울의 관문으로 도시간 지역간 접근체계가 뛰어난 반면 상습정체 지역임을 감안하여 사업 계획 수립시 보다 충분한 검토가 요망됨.

4. 질의 및 답변요지 :

○ 질의요지(한대운 위원) : 공공용지는 준공후 기부채납하는 것인가?

○ 답변요지(도봉주 도시관리과장) : 기부채납하는 것임

○ 질의요지(한대운 위원) : 유인물 16쪽에 기재된 공공용지관련 인센티브에 대하여 별지로 상세히 설명해 주기 바람.

○ 답변요지(도봉주 도시관리과장) : 빠른시간내에 별지 설명하겠음

○ 질의요지(박영길 위원) : 사업시행부지옆 염리초등학교 인접한 20미터 도로는 서울시에서 "걷고싶은 거리"사업을 추진하고 있는데 교통문제 관점에서 상충되고 있는데 괜찮은가?

- 답변요지(도봉주 도시관리과장) : "걸고싶은 거리"사업을 고려하지 않은 것으로 알고 있음. "걸고 싶은 거리"사업을 감안한 교통문제를 마포구 의견으로 서울시 도시계획위원회에 상정하겠음.
- 질의요지(이매숙 위원장) : 사업부지 인근에 아파트가 많이 있고 공덕동 로터리가 인접해 있어 많은 교통량이 있을 것으로 예상되니 심도있게 검토해 주기바람
- 답변요지(도봉주 도시관리과장) : 심도있게 검토하겠음
- 질의요지(이천규 위원) : 본사업용지 주차대수는?
- 답변요지(도봉주 도시관리과장) : 226대임
- 질의요지(이천규 위원) : 마포대교 인터체인지와 교통관계는?
- 답변요지(도봉주 도시관리과장) : 큰 영향이 없다고 판단됨.

5. 토론요지 : 없 음

6. 심사결과 : 원안채택

7. 소수의견의 요지 : 없 음

8. 기타사항 : 없 음

도심재개발 구역변경지정을 위한 의견청취

의안 번호	
----------	--

제출년월일 : 2003. 1.

제 출 자 : 마포구청장

1. 건 명 : 마포로1구역 제15지구 도심재개발 구역변경지정을 위한 의견청취

2. 상정사유

도심재개발 마포로1구역 제15지구 사업계획중 건축계획을 변경하여 토지의 효율적 이용과 쾌적한 도심환경을 조성하고자, 도시재개발법 제4조제2항의 규정에 의거 구의회의 의견을 듣고자 하는 것임

3. 주요요지

가. 대상지

- 위 치 : 서울특별시 마포구 도화동 16-5외 4필지
- 시행면적 : 2,407.60㎡ (대지 : 2,147.10㎡, 공공용지 : 260.50㎡)
- 사업시행예정자 : 제3개발자 (민 흥 기, 최 종 관)

● 시행지구 변경결정 조서

구 분	지구명	위 치	시 행 면 적 (㎡)			비고
			계	대지면적	공공용지	
기 정	마포로 1구역	마포구 도화동 16-5번지 일대	2,039.0	2,039.0	-	
변 경	제15지구	마포구 도화동 16-5번지의외 4필지	2,407.6	2,147.1	260.5	

● 변경내용 (건축계획)

구분	지구명	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	층 수	주용도	높이
기정	마포로 1구역	2,039.0	17,118	40	670	지상15층 지하3층	업 무	-
변경	제15지구	2,147.1	32,015.7 3 이하	59.23 이하	934.99 이하	지상19층 지하7층 이하	업 무 근린생활	57.7m 이하

나. 도시계획사항

- 도심재개발구역 / 일반상업지역

다. 토지 및 건축물의 현황

- 1) 토지 : 5필지 / 2,407.60㎡
 - 지 목 별 - 대 지 : 5필지 / 2,407.60㎡
 - 소유자별 - 소유지 : 5필지 / 2,407.60㎡
- 2) 건물 : 10동 / 1,731.32㎡
 - 구조 별 - 철 근 : 6동 / 1,237.23㎡
 - 연와/석조 : 4동 / 494.09㎡
 - 층 수 별 - 1층 : 1동 / 178.78㎡
 - 2층 : 8동 / 1,260.96㎡
 - 3층 : 1동 / 291.58㎡
 - 건축물의 허가 현황
 - 유허가 : 10동 / 1,731.32㎡

라. 추진경위

- '79. 9. 21 : 재개발구역지정(건고시 제1979-345호)
- '80. 5. 19 : 재개발사업계획결정(건고시 제1980-146호)
- '02. 12. 13 : 구역변경지정을 위한 공람공고 (마공고 제2002-578호)

4. 입안내용

가. 개 요

- 사업의 명칭 : 마포로1구역 제15지구 도심재개발사업
- 시 행 구 역 : 서울특별시 마포구 도화동 16-5외 4필지
- 시행면적 : 2,407.60㎡ (대지 : 2,147.10㎡, 공공용지 : 260.50㎡)
- 공공시설의 위치 및 규모
 - 위 치 : 마포구 도화동 181-49외 1필지
 - 면 적 : 260.50㎡

나. 시행지구 변경결정 조서

구 분	지구명	위 치	시 행 면 적 (㎡)			비고
			계	대지면적	공공용지	
기 정	마포로 1구역	마포구 도화동 16-5번지 일대	2,039.0	2,039.0	-	
변 경	제15지구	마포구 도화동 16-5번지외 4필지	2,407.6	2,147.1	260.5	

다. 변경내용(건축계획)

구분	지구명	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	층 수	주용도	높이
기청	마포로 1구역	2,039.0	17,118	40	670	지상15층 지하3층	업 무	-
변경	제15지구	2,147.1	32,015.73 이하	59.23 이하	934.99 이하	지상19층 지하7층 이하	업 무 근린생활	57.7m 이하

라. 변경사유 : 도심에 주거기능을 확충하여 도심공동화를 방지하고 사회적, 경제적 여건변화에 따른 토지의 효율적인 이용과 쾌적한 도시환경을 조성코자 함.

마. 기 타

· 공고 및 공람

- 건 명 : 마포로1구역 제15지구 도심재개발 구역변경지정을 위한 공람공고
- 공람기간 : 2002. 12. 14 ~ 2002. 12. 27. (14일간)
- 게재신문 : 내외경제, 문화일보
- 공람장소 : 마포구청 도시관리국 도시관리과
- 제출된 의견 : 없 음

바. 따로붙임

- 도심재개발 사업계획(변경)결정을 위한 의견청취도서 1부

마포로 1구역 제15지구 재개발 구역변경지정(세부개발계획)안



마 포 구

1 대상지 개요

위 치	서울특별시 마포구 도화동 16-5외 4필지	도시계획사항	도심재개발구역, 일반상업지역
면 적	2,407.60 m ²	지역명	제3개발자 (민흥기, 최종관)

● 사업추진경위



- 재개발구역 지정
(건고시 제1979-345호)
- 재개발 사업계획 결정
(건고시 제1980-146호)
- 구역변경지정을 위한 공람공고
(마공고 제2002-578호)
주용도 : 업무시설

1

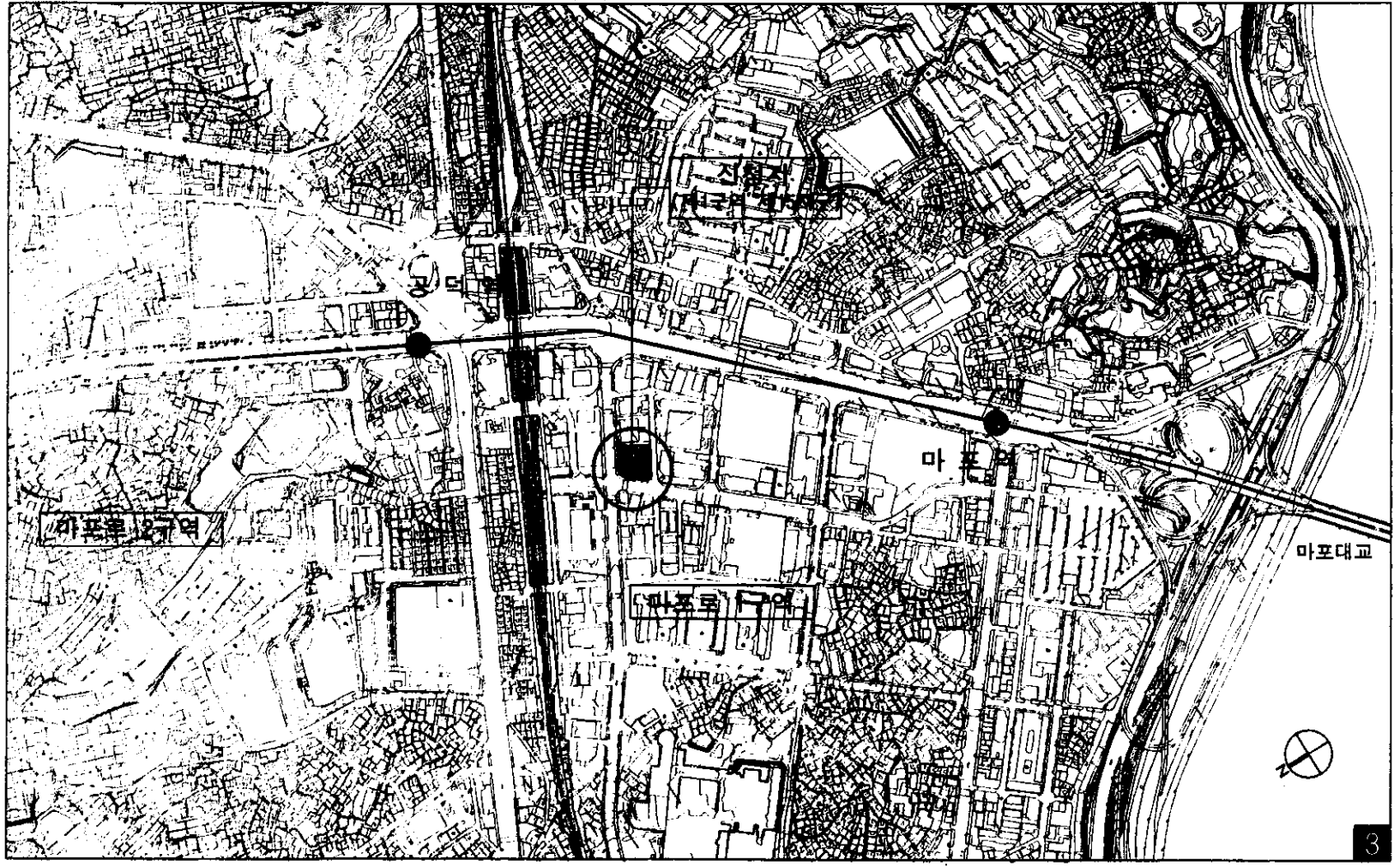
2 재개발 구역 지칭(안)

● 도심재개발 기본계획(안)

구분	지정사항	이동권 계획	개발계획
건 폐 율	60% 이하		
기준용적률	800%		
높이제한	최고 110m [25층이하]		
미관지구	-		

2

3 위치도



67 -

4 현장전경

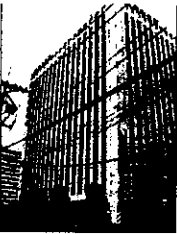


5 주변지역 현황도

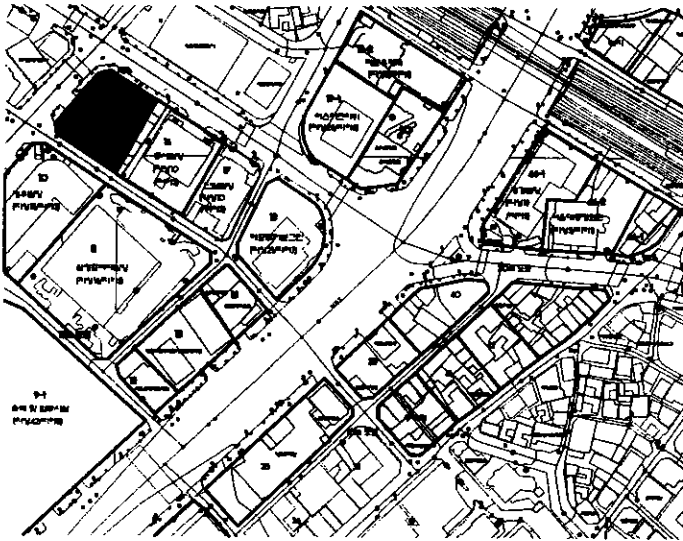
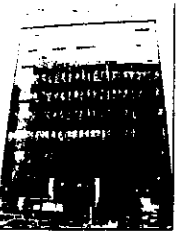
10 정우빌딩
업무시설
지하 3층, 지상 15층



11 삼창프라자빌딩
업무시설
지하 5층, 지상 16층



16 동서빌딩
업무시설
지하 3층, 지상 10층



17 신원빌딩
업무시설
지하 2층, 지상 10층



19-2 마포우체국
업무시설
지하 1층, 지상 5층



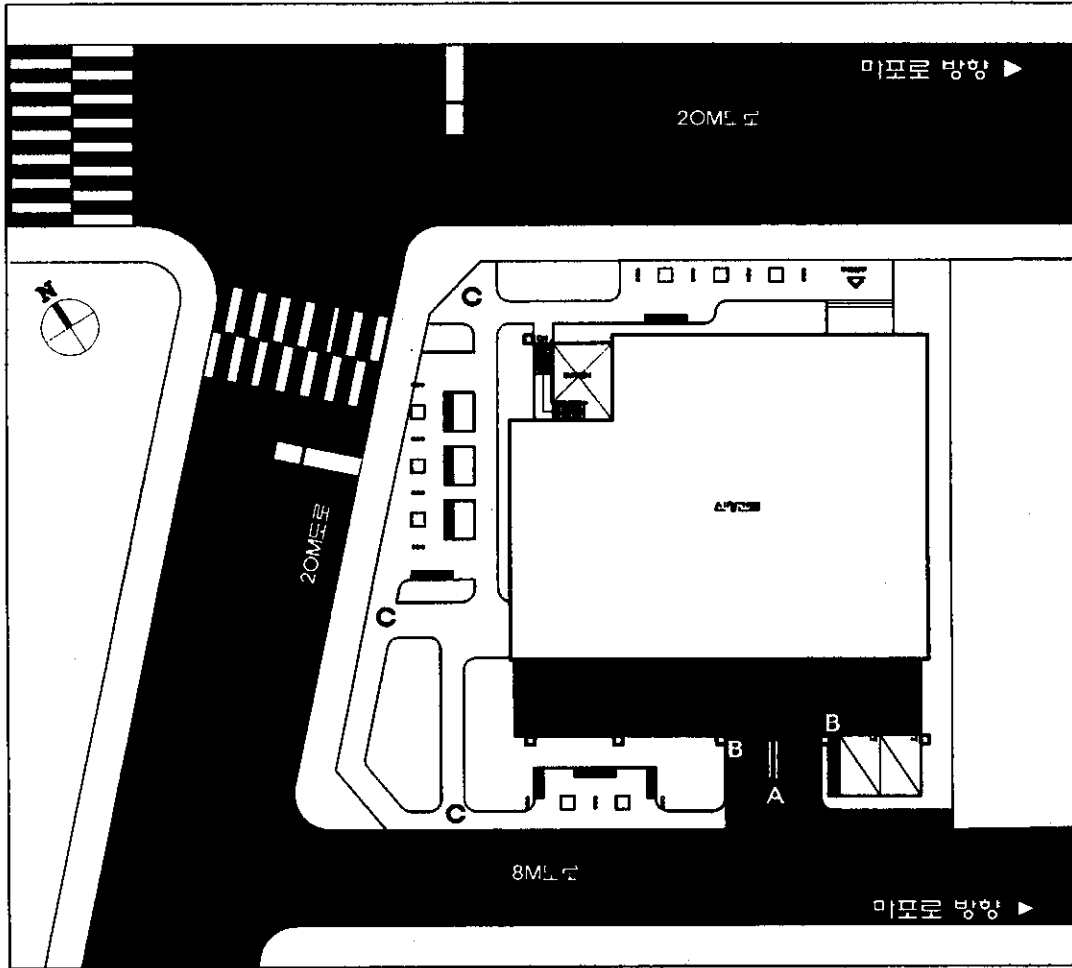
19-1 마스터즈타워
업무시설
지하 6층, 지상 26층



18 마포SK허브그린신축중
업무시설
지하 7층, 지상 21층

6 교통동선 계획

차량동선 계획



교통계획표

구분	내 용
A	사업자 전용입구1개소 설치(전용입구 분배) - 차량 전용입구 2개소(10×6.0m)
B	주최전차로에 대한 도유회방안 제시
C	사업자 전용입구 보행통선 표방(직선화)

1. 사업지 내부도로 전방포장(직선화)
2. 지하주차장내 막다른 통로에 차량회차공간 확보

범례

구 분	부호	내 용
경고표	●	8개소 설치(지상 1, 지하 4)
인사표	▽	1개소 설치
주차상향표	■	2개소 설치
진 입	→	
진 출	⇨	
보행자전용도로		

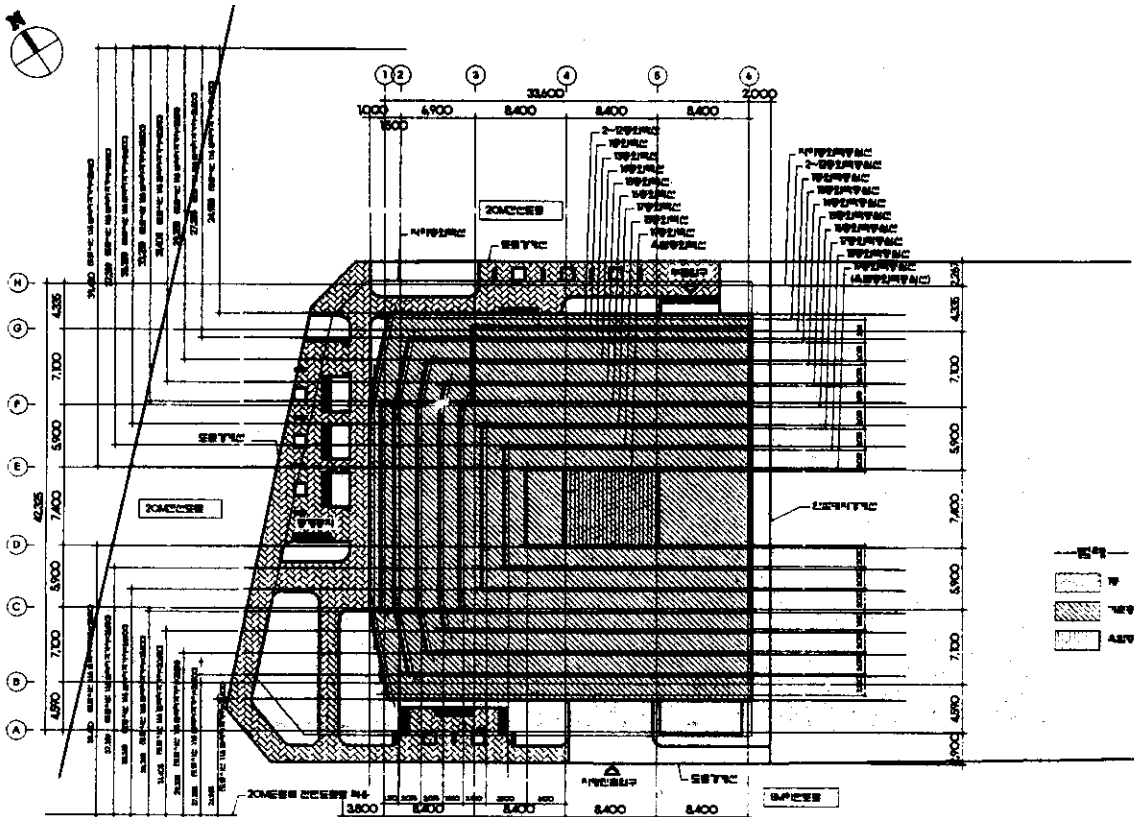
7 개발 계획(안)

▶ 건축 배치 계획

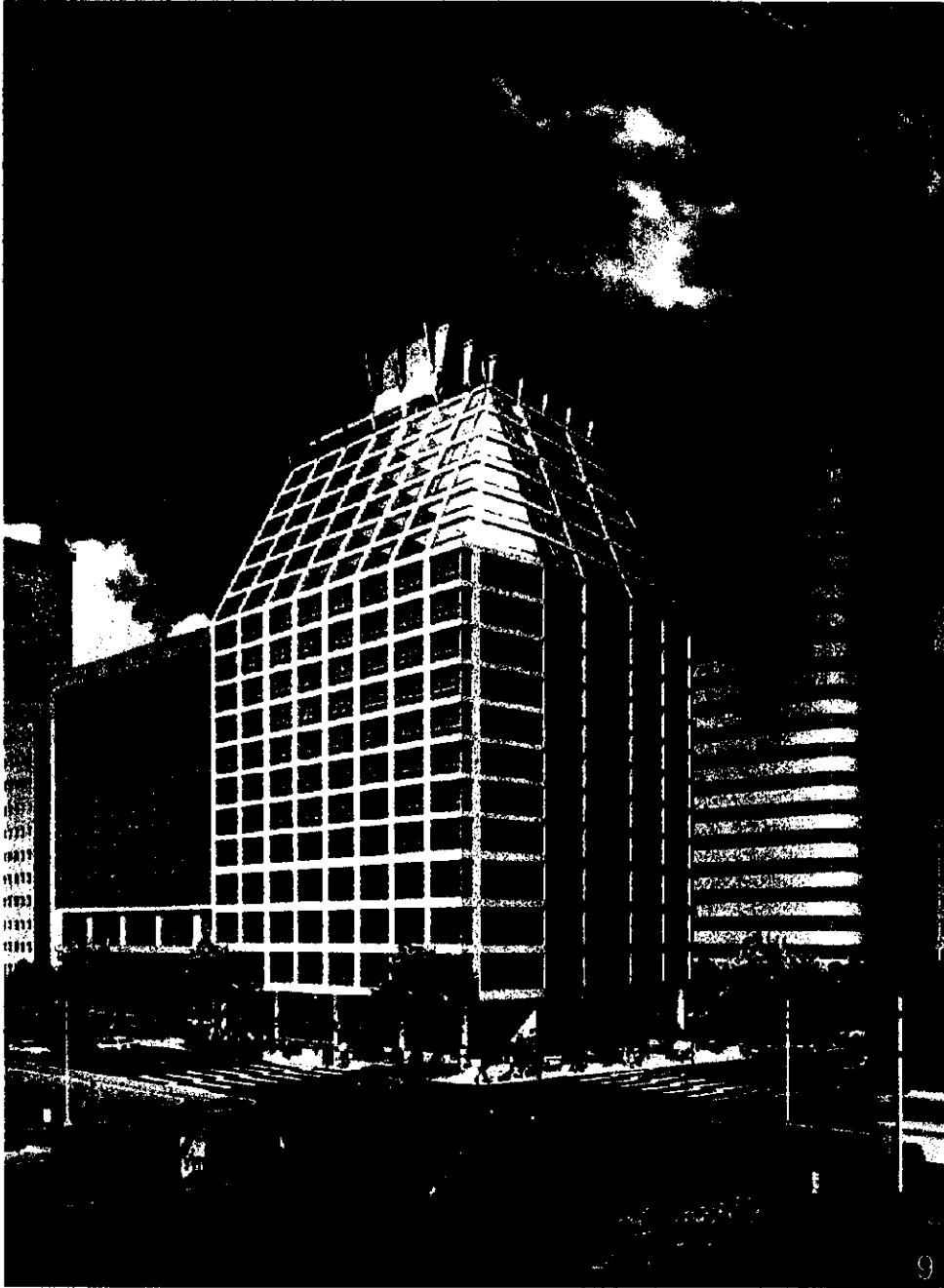
건축 개요

<p>시행면적</p> <ul style="list-style-type: none"> • 시행면적 : 2,407.60 m² • 대지면적 : 2,147.10 m² • 공공용지 : 260.50 m² 	<p>용적률</p> <ul style="list-style-type: none"> • 934.99 % (최대 1,000% 이하) • 법상 가능 용적률 : 1,202.67% • 계획 가능 용적률 : 1,210.31% (법정최대용적률 : 1,000%이하)
<p>연면적</p> <ul style="list-style-type: none"> • 계 : 32,015.73 m² • 지상 : 20,071.38 m² • 지하 : 11,944.35 m² 	<p>공개공지</p> <ul style="list-style-type: none"> • 825.7840 m² (38.46 %) (법정 7% 이상)
<p>건폐율</p> <ul style="list-style-type: none"> • 59.23 % (최대 60% 이하) 	<p>조경면적</p> <ul style="list-style-type: none"> • 322.0650 m² (15.00 %) (법정 15% 이상)

건축 배치도



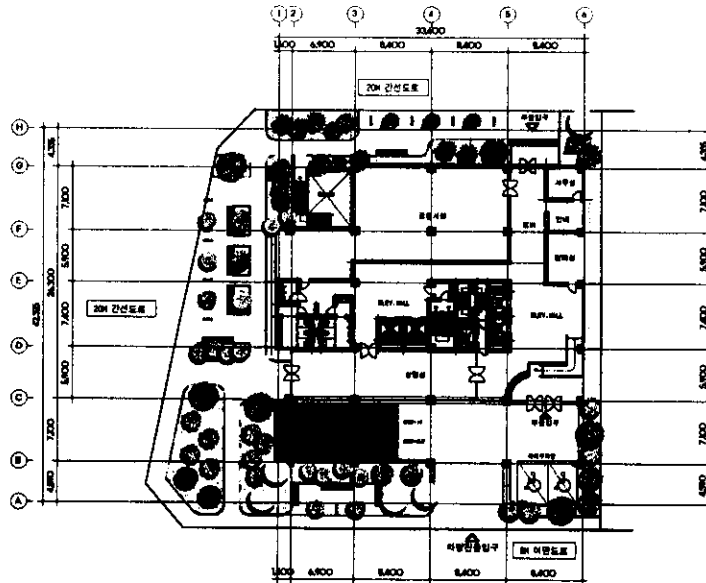
투시도



8 개발 계획(안)

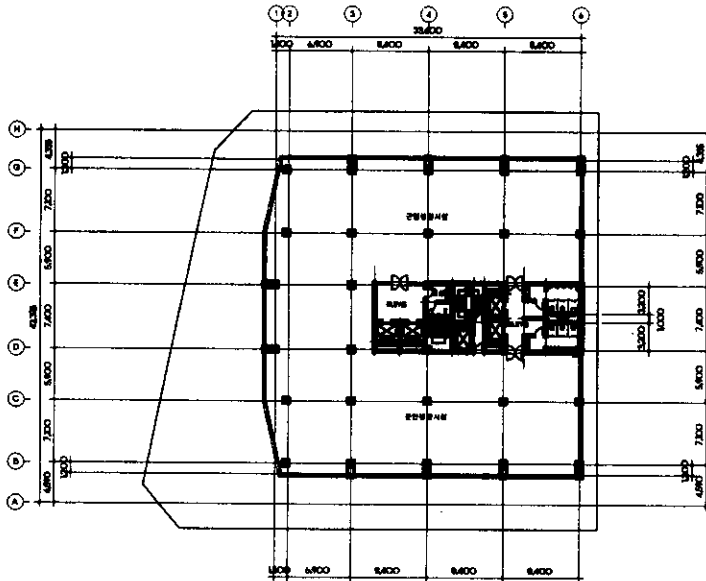
▶ 건축 평면 계획

● 평면도 (지상1층)



10

● 평면도 (기준층)

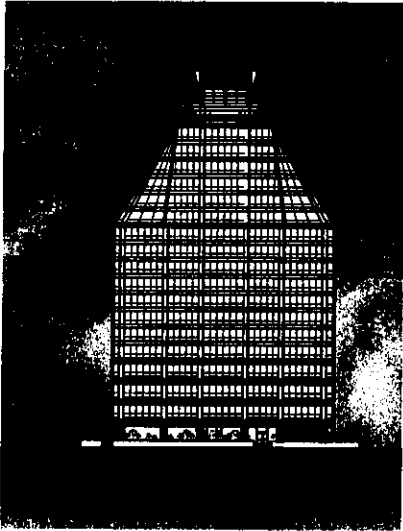


11

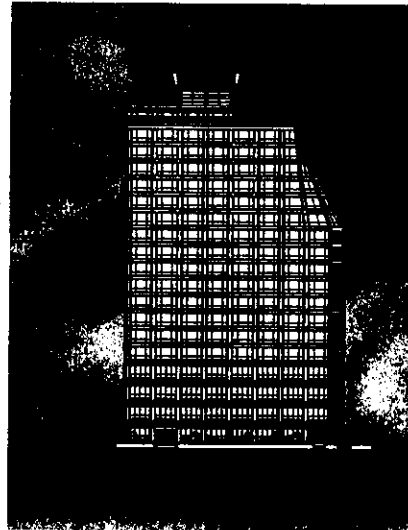
9 개발 계획(안)

▶ 건축 입면 계획

● 정면도



● 측면도

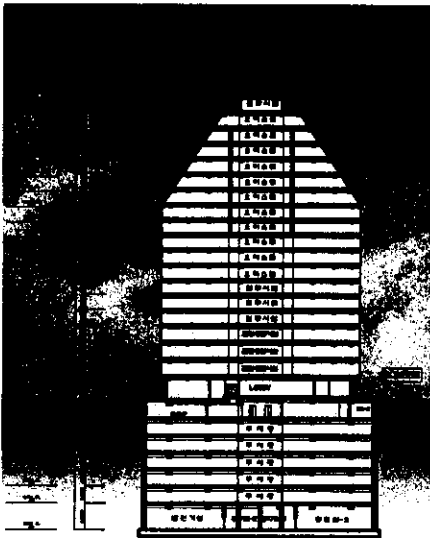


12

10 개발 계획(안)

▶ 건축 단면 계획

● 주단면도-1



● 주단면도-2



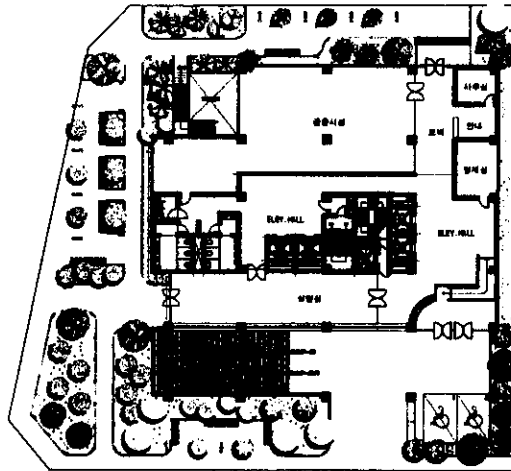
13

11 개발 계획(안)

▶ 외부공간 계획

조경 계획

1층 조경 계획도



14

1층 조경

- 휴게기능 및 녹음 제공
- 상록수종과 낙엽수종의 적절한 조화로 쾌적한 공간 조성
- 도입수종 : 전나무, 느티나무, 단풍나무, 은행나무, 백록련, 철쭉, 자산홍, 영산홍, 명자나무
- 도입시설 : 동반이 벤치, 가로등, 음수대, 휴지통, 화단박스



15

12 세부 개발 계획(안)

구분	최종구역변경(80.6.19) (변경전)	개발계획(안) (변경후)	비고
시행면적	-	2,407.80㎡ (728.29 평)	-
대지면적	2,039.0㎡ (616.79 평)	2,147.10㎡ (649.49 평)	증 108.1㎡ (32.70 평)
공공용지	-	260.50㎡ (78.80 평)	-
건축면적	815.0㎡ (246.54 평)	1,272.20㎡ (384.84 평)	증 457.2㎡ (138.30 평)
연면적	17,118.0㎡ (5,178.19 평)	32,015.73㎡ (9,684.71 평)	증 14,897.73㎡ (4,506.56 평)
건폐율	40.00 %	59.23 %	증 19.23 %
용적율	670.00 %	934.99 %	증 264.99 %
층수	지상 15층, 지하 3층	지상 19층, 지하 7층	증 지상 4층, 지하 4층
용도	업무시설	업무시설	-
높이	-	57.7 M	-

기 타 ■ 용적률적용 :

가. 기준용적율 : 800%

나. 공개공지 인센티브 :

▶ $800\% \times [1 + \{ (503.7197 - 150.29) \div 2,1471.10 \}] = 931.68\% (131.68\%)$ --- ①

다. 공공공지 인센티브 :

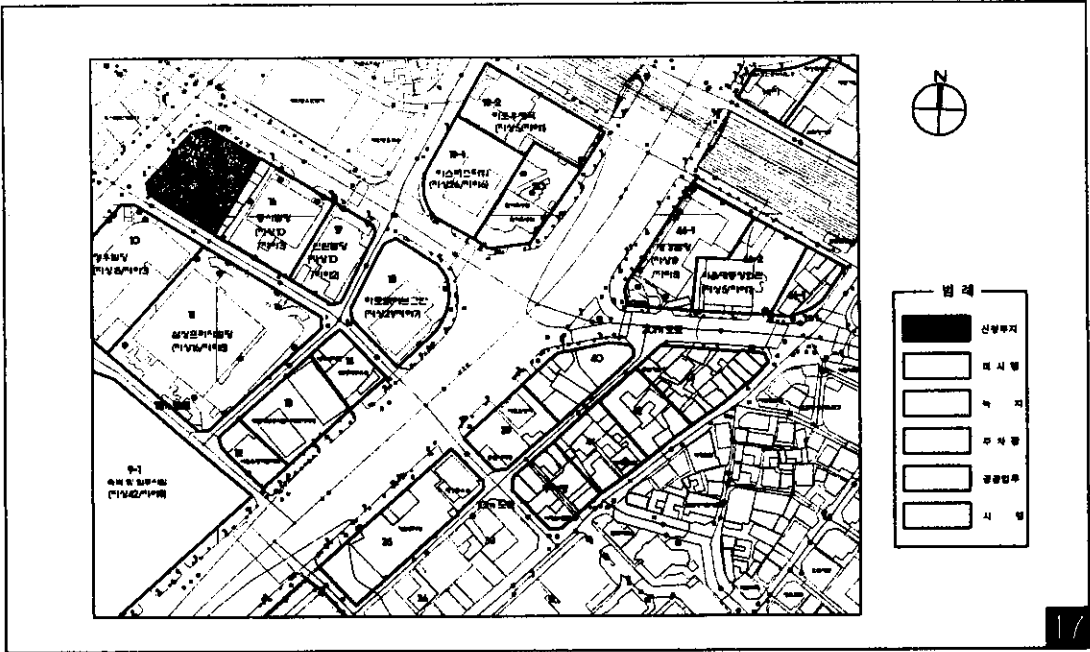
▶ 법정 : $931.68\% \times [(1 + 0.3 \times 0.1032) \div (1 - 0.1032)] = 1,070.99\%$ ----- ②

▶ 계획 : $931.68\% \times [(1 + 0.3 \times 0.1082) \div (1 - 0.1082)] = 1,078.63\%$ ----- ③

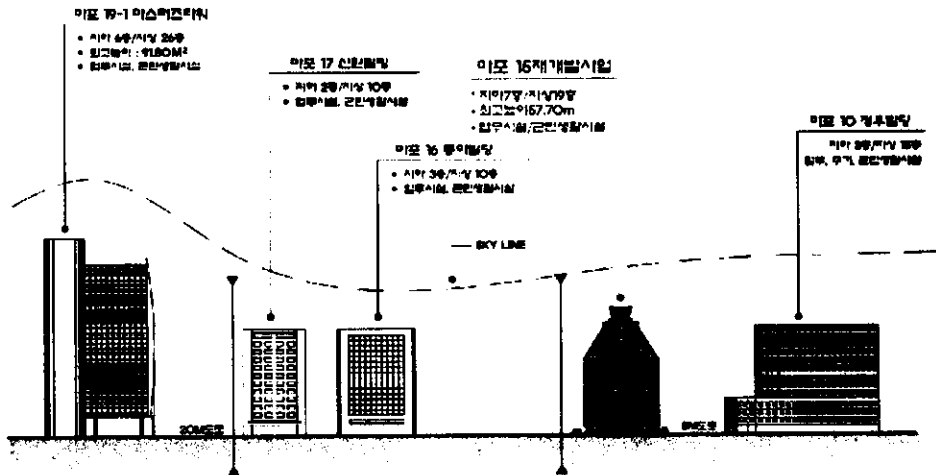
◎ 법정 가능 용적율 : ① + ② ----- → 131.68 + 1,070.99 ∴ 1,202.67%

◎ 계획 적용 용적율 : ① + ③ ----- → 131.68 + 1,078.63 ∴ 1,210.31%

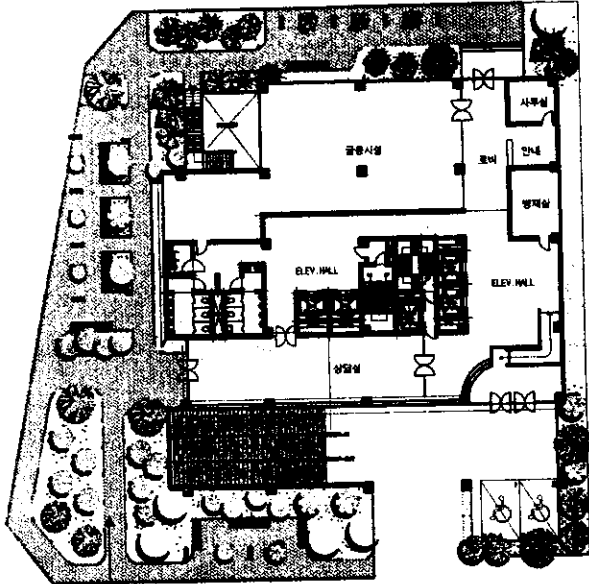
13 주위 건물 현황도



14 가로주변 현황도



■ 용적률 산출근거



공개공지 : 시행면적 : 대지면적 :
 법정 : 150.29m² 2,407.6m² 2,147.10m²
 계획 : 825.78m²

1. 공개공지 산출근거

- 가. 계획공개공지 면적: 825.78m²
- 나. 추가공개공지 면적
 - 계획공개공지 면적 - 법정공개공지 면적
 - = 825.78m² - 150.29m² = 674.71m²
- 다. 공개공지 인센티브 용적률 (건축조례 제22조 제3항)
 - 800 X {(1 + ((계획면적 - 조경법정면적) - 법정면적)/대지면적)}
 - 800 X {(1 + ((825.78-322.0650)-150.29)/2,147.10)} = 931.68% (131.68%)

2. 공공용지 산출근거

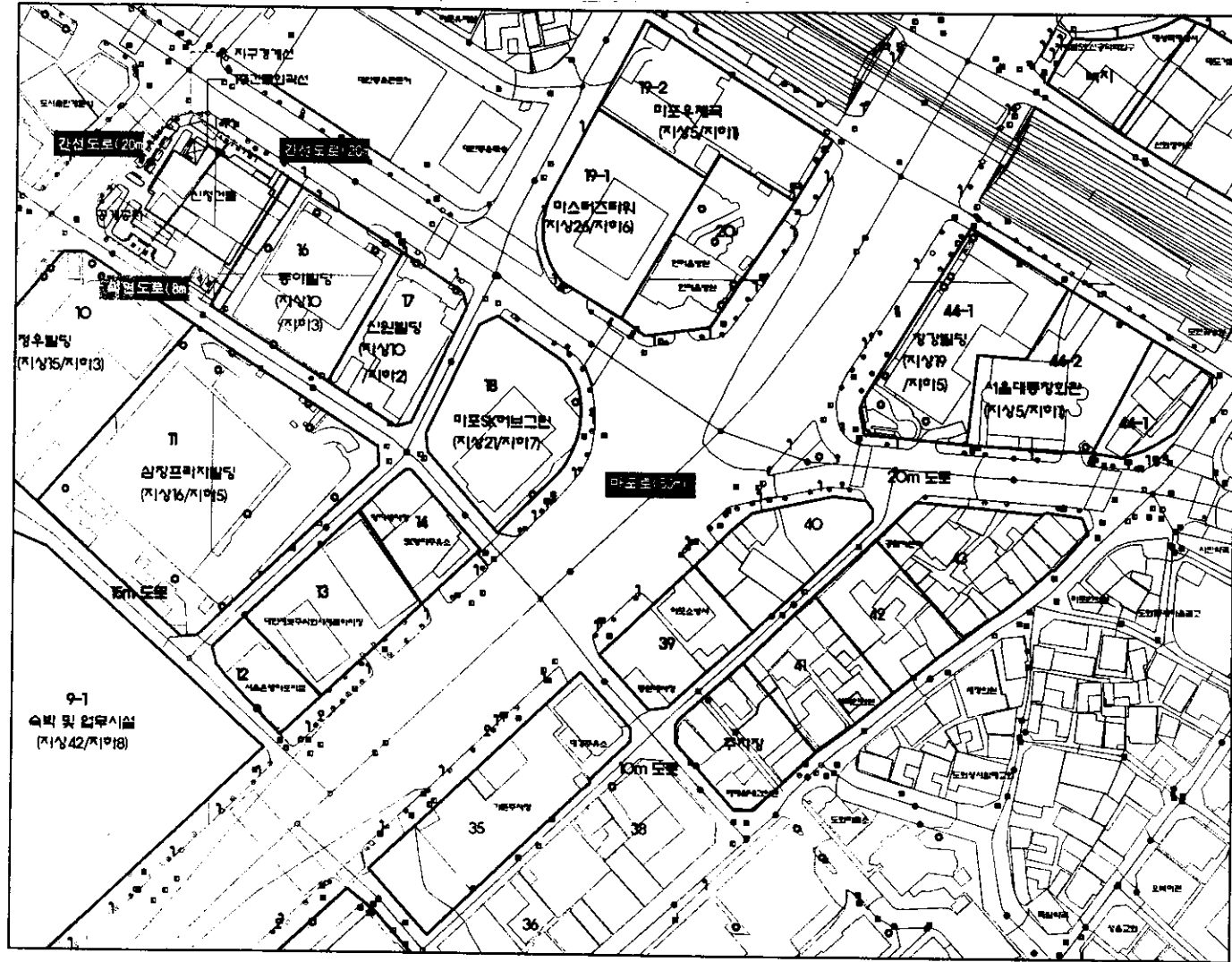
- 가. 시행면적 : 2,407.60m²
 (대지 : 2,147.1m², 공공용지 : 260.50m²)
- 나. 공공용지
 - 계획공공용지 = 시행면적 - 대지면적
 - = 2,407.60m² - 2,147.1m² = 260.50m²
 - 부담공공용지 면적
 - = 계획공공용지 - 기존공공용지면적
 - = 260.50m² - 0 m² = 260.50m²
- 다. 공공용지 부담률(%)
 - 공공용지 부담률
 - = 공공시설을 설치, 조성하기전의 대지면적
 - 대 공공시설을 설치, 조성하여 제공하는 면적의 비율을 말한다.
 - 공공시설을 설치, 조성하기전의 대지면적 : 2,147.1m²
 - 공공시설을 설치, 조성하여 제공하는 면적 : 260.50 m²
 - = (계획공공용지면적 - 기존공공용지면적)/(시행면적 - 기존공공용지면적)
 - = 법정 : 마포로 1구역 부담률 = 0.1032
 - = 계획 : (260.50-0) / (2,407.6-0) = 0.1082

3. 관련법규 적용에 따른 용적률 산정

- 가. 법상용적률 : 800% (일반상업지역)
- 나. 공개공지 인센티브
 - = 800 X {(1 + ((계획면적 - 조경법정면적) - 법정면적)/대지면적)}
 - = 800 X {(1 + ((825.78-322.0650)-150.29)/2,147.10)} = 931.68% (131.68%) --- ①
- 다. 공공용지 인센티브
 - = 931.68 X {(1 + 0.3 X a)/(1 - a)}
 - = 법정 : 931.68 X {(1 + 0.3 X 0.1032)/(1 - 0.1032)} = 1,070.99% --- ②
 - = 계획 : 931.68 X {(1 + 0.3 X 0.1082)/(1 - 0.1082)} = 1,078.63% --- ③
- 라. 법상 적용 가능 용적률 합계 : ① + ② = 131.68 + 1,070.99 = 1,202.67%
- 계획 적용 가능 용적률 합계 : ① + ③ = 131.68 + 926.18 = 1,210.31%
- 계획안 용적률 현황 : 1,210.31 %
- 도시재개발 지역 내 최대 허용 용적률 : 1000%이하

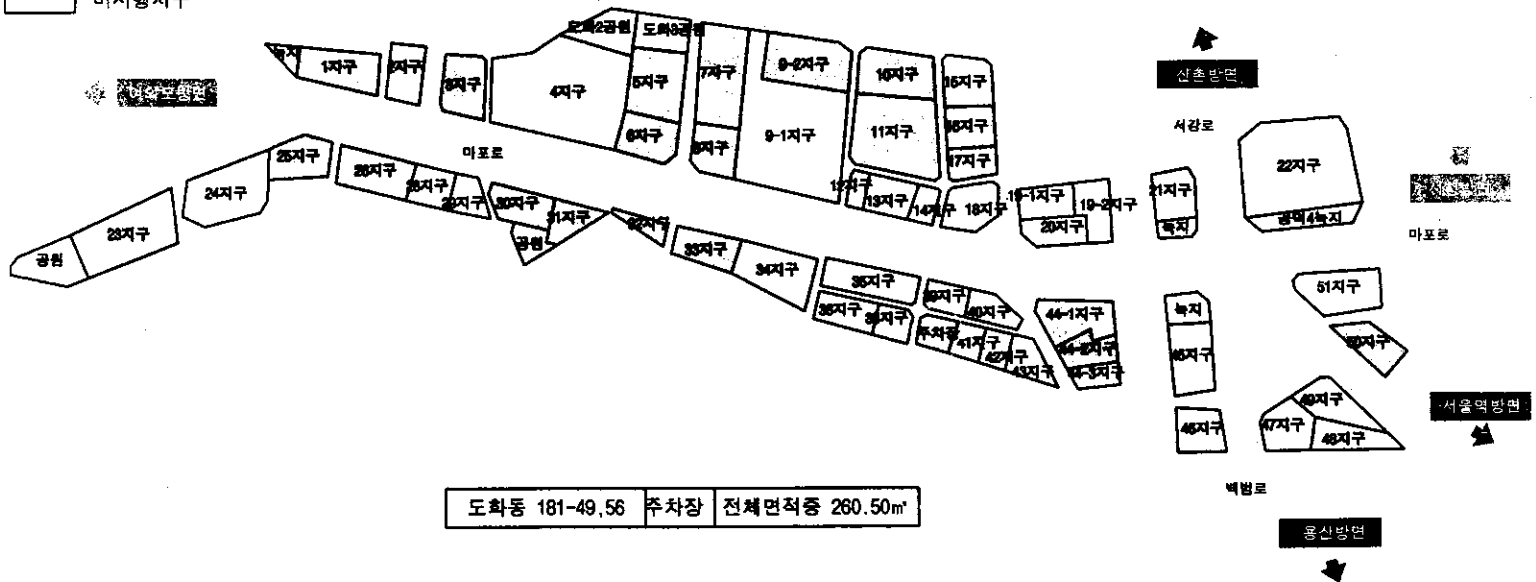
■ 마포 1구역 제 15지구 주변사업계획 결정도

SCALE : NONE



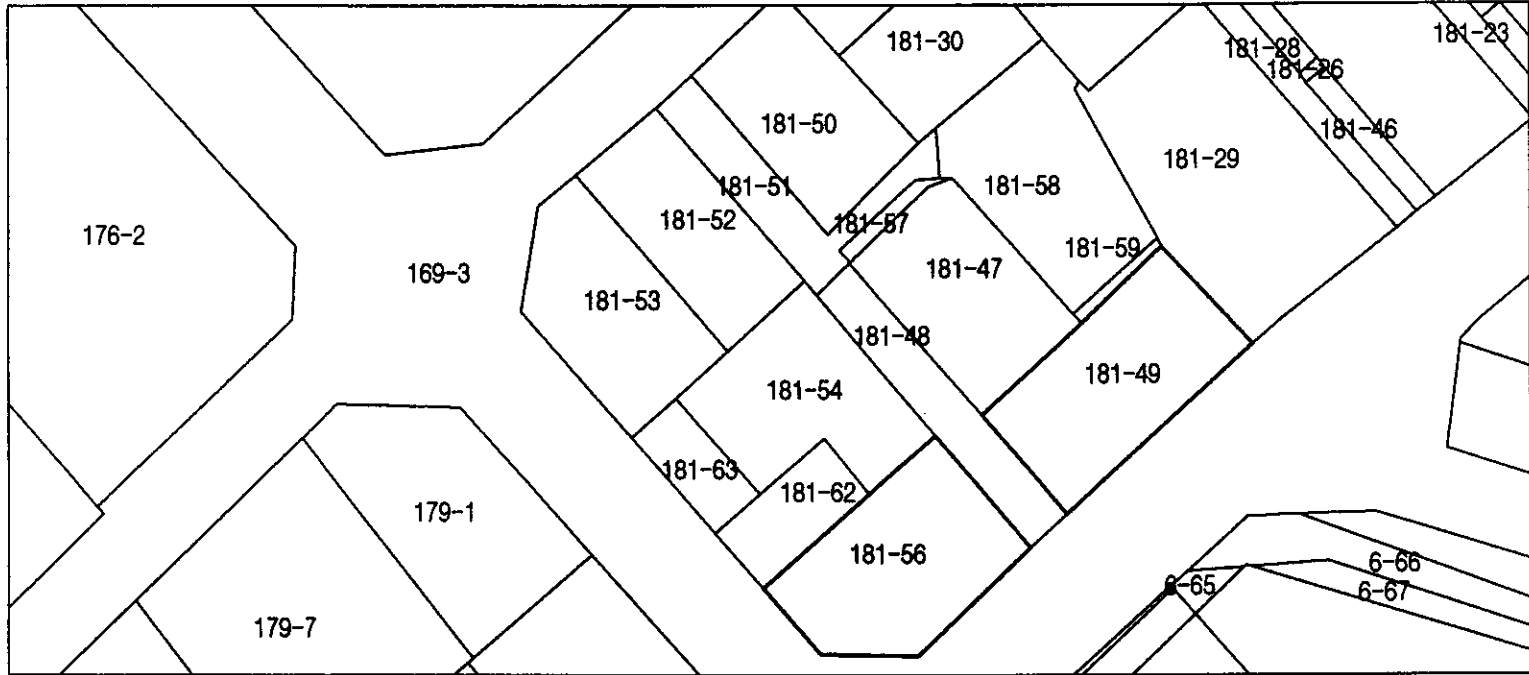
■ 마포 1구역 제 15지구 공공용지 위치도

- 존 치
- 녹 지
- 완 료 지 구
- 시 양 중
- 미시행지구



■ 마포 1구역 제 15지구 공공용지 위치도

마포구 도화동 181-49, 56 번지



공급시설의 내역

연번	지번	지목	원지적	편입면적
1	도화동 181-49	대	140.50	140.50
2	도화동 181-56	대	120.00	120.00
계	2 필지		260.50	260.50

■ 사업계획결정현황

지구명	시행사	위치(건물명)	사업규모							
			시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적율 (%)	층 수 (높이)	주 용 도
11	삼창주택(주)	도화동16-14일대 (삼창프라자빌딩)	6,065.7	5,436.3	2,298.5	59,372	42.58	657.38	16/5	업무, 판매 (완료)
12	미시행 (존치)	도화동174-4 (서울은행)	-	723.0	256.0	1,536	35.00	212.00	5/1	업무
13	미시행	-	-	1,571.0	695.0	9,506	44.20	483.00	10/2	업무
14	미시행 (존치)	도화동174-1 (양지주유소)	-	796.0	273.0	1,092	34.30	137.00	4/1	위험물 저장
15	기정 미시행	도화동16-5일대	-	2,039.0	815.0	17,118	40.00	670.00	15/3	업무
	변경 민홍기최종관	도화동16-5일대	2,407.60	2,147.10	1,272.20	32,015.73	59.23	934.99	19/7	업무
16	동아건설(주)	도화동16-7일대 (동아빌딩)	2,086.5	1,845.5	818.0	10,729	44.83	414.29	10/3 (43.05)	업무 (완료)
17	신원통상(주)	도화동16-9일대 (신원빌딩)	1,455.3	1,299.5	609.7	6,569	46.90	377.43	10/2 (37.40)	업무, 판매 (완료)
18	마포SK허브그린	도화동175-1일대	2,356.2	2,101.2	1,252.75	39,699.62	60	1,100	22/8 (92.15)	업무 (근린)
19-1	(주)규호	도화동17-7일대 (마스터즈빌딩)	2,161.8	1,926.6	768.3	27,021.11	39.88	951.46	26/6 (91.80)	업무, 근린 (완료)

