

# 마포로1구역 제46지구도심재개발구역 변경지정을 위한 의견청취 심사보고서

2002. 2. 26  
시민도시위원회

## 1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2002년 2월 21일 마포구청장 제출

나. 회부일자 : 2002년 2월 21일

다. 상정일자 : 제86회 임시회 제1차위원회(2002. 2. 26)  
상정, 심사, 원안채택

## 2. 제안설명요지 (제안설명자 : 정원배 도시개발과장)

### 가. 제안이유

건축법등 관련규정 완화에 따른 건축계획 및 측량결과에 의한 면적을 변경하여 토지의 효율적 이용과 쾌적한 도심환경을 조성하고자 도시재개발법 제4조제2항의 규정에 의거 구의회의 의견을 듣고자 하는 것임.

### 나. 주요골자

#### ① 대상지

- 위 치 : 서울특별시 마포구 신공덕동 55-1외 50필지
- 시행면적 : 3,753.1㎡ (대지:3,081.0㎡, 공공용지:672.1㎡)

② 도시계획사항

- 도심재개발구역 / 일반상업지역

③ 추진경위

- 1979. 9.21 : 재개발구역지정(건고시 제1979-345호)
- 1980. 5.19 : 재개발사업계획결정(건고시 제1980-146호)
- 2002. 1.16 : 도심재개발조합설립인가
- 2002. 2. 7 : 구역변경지정을 위한 공람공고(마공고 제2002-60호)

다. 입안내용

① 개요

- 사업의 명칭 : 마포로1구역 제46지구 도심재개발사업
- 시행구역 : 서울특별시 마포구 신공덕동 55-1외 50필지
- 시행면적 : 3,753.1㎡ (대지:3,081.0㎡, 공공용지:672.1㎡)
- 공공시설의 위치 및 규모
  - 위 치 : 마포구 신공덕동 56-12외 16필지
  - 면 적 : 672.1㎡

② 변경내용

- 시행면적

구분	지구명	위 치	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	공공용지 (㎡)	비 고
기정	마포로1구역	신공덕동55	-	3,092.0	-	측량결과에 의한 면적변경
변경	제46지구	-1일대	3,753.1	3,081.0	672.1	

- 건축계획

구분	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	층 수	주용도	높 이 (m)
기정	3,092.0	21,328	32	550	지상15층 지하3층	업무	48이하
변경	3,081.0	45,000 ~ 47,000	45~50	920~980	지상21층 지하7층이하	업무	70이하

- ③ 변경사유 : 건축법등 관련규정완화에 따른 건축계획 및 측량 결과에 의한 면적변경

④ 기 타

· 공고 및 공람

- 건 영 : 마포로1구역 제46지구 도심재개발 구역변경지정을 위한 공람공고

- 공람기간 : 2002. 2. 8 ~ 2002. 2. 21(14일간)

- 게재신문 : 경향신문, 국민일보

- 공람장소 : 마포구청 도시관리국 도시개발과

- 제출된 의견 : 없음

· 군부대 협의

- 협의일자 : 1997. 5. 10

- 협의부서 : 육군 제1596부대장

- 협의결과 : 건물해발고(옥탑포함) 108.15m 동의

3. 전문위원 검토보고 요지(김건재 전문위원)

- 동 건물은 건설부고시 제1979-345(1979.9.21)호 및 건설부고시 제1980-146(1980.5.19)호로 재개발구역 지정 및 재개발사업계획 결정된 마포로1구역 제46지구 도심재개발사업에 대하여 도시재개발법(1999.3.31법률제5956호)제4조제2항의 규정에 의거 재개발구역(건축계획)변경에 관한 의견을 청취하고자 제출된 안건임.
- 주요 입안내용을 보면, 대지면적은 3,081.0㎡로 하고 건폐율과 용적율은 각각 45~50%, 920~980%로, 층수는 지상21층 지하7층 이하로 하며 높이는 70m 이하로 변경하고자 하는것임.
- 변경사유는 건축법 등 관련규정 완화에 따른 건축계획 및 측량 결과에 의한 면적변경 등에 의한 것이며, 구역변경지정을 위한 공람공고는 2002.2.8~2002.2.21(14일간)실시한 바 있으나 제출된 의견은 없음.

#### 4. 질의 및 답변요지 :

- 질의요지(김유현 위원) : 본 사업지의 진입로가 백범로에서 가든호텔 방향으로 되어 있는데 이 도로의 폭은 ?
- 답변요지(정원배도시개발과장) : 현재 15 m 이며 본사업지가 미관 지구이므로 3 m 후퇴하여 신축하게됨.
- 질의요지(김유현 위원) : 이 도로는 차량통행이 많고 혼잡한 지역인데 본 사업장의 신축으로 도로기능이 마비 될 것임. 도로확장 계획은 ?
- 답변요지(정원배도시개발과장) : 현재 확장계획은 없음. 또한 확장시에는 용산선 철길이 있어 철도청과 협의가 필요함.
- 질의요지(박상수 위원) : 용산선은 화물운송을 주목적으로 하는 철도로서 앞으로도 계속 존치할 것으로 생각되는데 본위원의 생각으로는 우리 마포구의 발전을 위해서 이철도의 기능을 다른 철도로 대체하고 현재 철도부지는 도로개설이 되어야 함. 우리 모두 힘을 합쳐 서울시 및 관계 부서에 건의하여야 하겠음.
- 질의요지(김순금 위원) : 이지역은 주택지와 밀접한 지역인데 공람 공고 기간중 주민들의 건의사항 및 민원이 없었는가 ?
- 답변요지(정원배도시개발과장) : 없었음. 현사업지와 인접지역도 재개발 예정지역이라 민원이 없을것으로 사료됨.
- 질의요지(김순금 위원) : 도심재개발사업의 시효는 ?
- 답변요지(정원배도시개발과장) : 없음. 다만 도심재개발사업을 실시함에 있어 실시하는 교통영향평가의 시효는 5년임.
- 질의요지(임종철 위원) : 백범로에서 가든호텔방면의 진입로에 대한 도로 확장에 대하여 재검토하여야 할 것임. 이 지역에 대한 교통영향평가는 실시하였는가 ?
- 답변요지(정원배도시개발과장) : 서울시에서 실시하였음.

5. 토론요지 : 없 음

6. 심사결과 : 원안채택

7. 소수의견의 요지 : 없 음

8. 기타사항 : 없 음

## 도심재개발 구역변경지정을 위한 의견청취

의안 번호	
----------	--

재출년월일 : 2002. 2.

제 출 자 : 마포구청장

1. 건 명 : 마포로1구역 제46지구 도심재개발 구역변경지정을 위한 의견청취

### 2. 상정사유

건축법등 관련규정안화에 따른 건축계획 및 측량결과에 의한 면적을 변경하여 토지의 효율적 이용과 쾌적한 도심환경을 조성하고자 도시재개발법 제4조제2항의 규정에 의거 구의회의 의견을 듣고자 하는 것임.

### 3. 주요요지

#### 가. 대상지

- 위 치 : 서울특별시 마포구 신공덕동 55-1외 50필지
- 시행면적 : 3,753.1㎡ (대지 : 3,081.0㎡, 공공용지 : 672.1㎡)

#### 나. 도시계획사항

- 도심재개발구역 / 일반상업지역

#### 다. 추진경위

- '79. 9. 21 : 재개발구역지정(건고시 제1979-345호)
- '80. 5. 19 : 재개발사업계획결정(건고시 제1980-146호)
- '02. 1. 16 : 도심재개발조합설립인가
- '02. 2. 7 : 구역변경지정을 위한 공람공고(마공고 제2002-60호)

4. 입안내용

가. 개요

- 사업의 명칭 : 마포로1구역 제46지구 도심재개발사업
- 시행구역 : 서울특별시 마포구 신공덕동 55-1외 50필지
- 시행면적 : 3,753.1㎡ (대지 : 3,081.0㎡, 공공용지 : 672.1㎡)
- 공공시설의 위치 및 규모
  - 위치 : 마포구 신공덕동 56-12외 16필지
  - 면 적 : 672.1㎡

나. 변경내용

· 시행면적

구분	지구명	위치	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	공공용지 (㎡)	비고
기정	마포로1구역	신공덕동55-1일대	-	3,092.0	-	측량결과에 의한 면적변경
변경	제46지구		3,753.1	3,081.0	672.1	

· 건축계획

구분	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	층 수	주용도	높이 (m)
기정	3,092.0	21,328	32	550	지상15층 지하3층	업 무	48이하
변경	3,081.0	45,000 ~ 47,000	45~50	920~980	지상21층 지하7층이하	업 무	70이하

다. 변경사유 : 건축법등 관련규정완화에 따른 건축계획 및 측량결과에 의한 면적변경  
라. 기 타

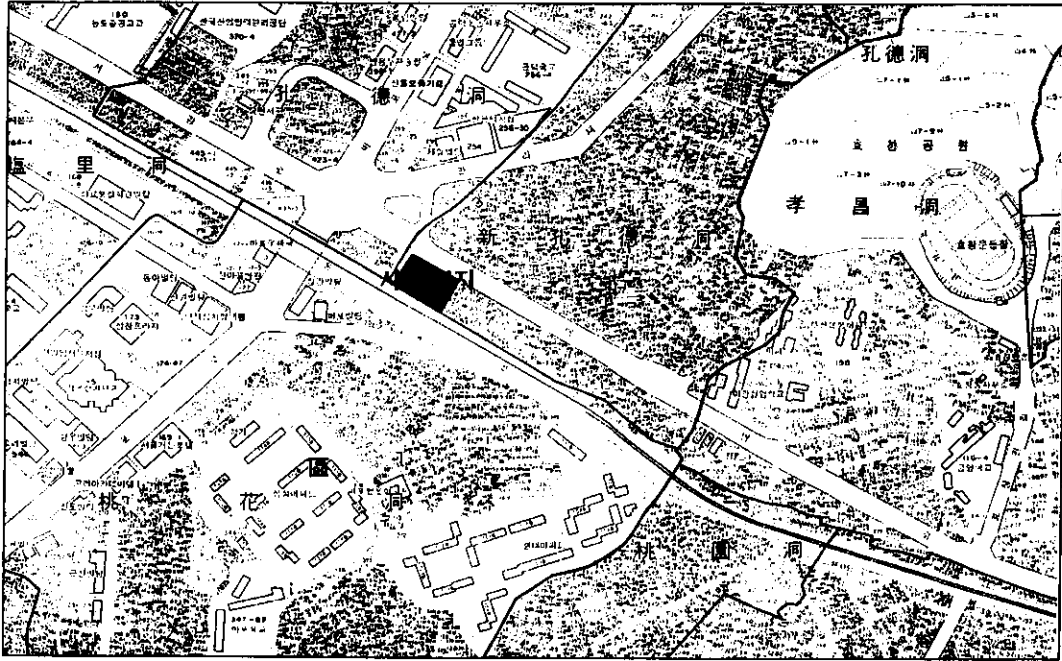
· 공고 및 공람

- 건 명 : 마포로1구역 제46지구 도심재개발 구역변경지정을 위한 공람공고
- 공람기간 : 2002. 2. 8 ~ 2002. 2. 21(14일간)
- 게재신문 : 경향신문, 국민일보
- 공람장소 : 마포구청 도시관리국 도시개발과
- 제출된 의견 : 없 음

· 군부대 협의

- 협의일자 : 1997. 5. 10
- 협의부서 : 육군 제1596부대장
- 협의결과 : 건물해발고(옥담포함) 108.15m 동의

## ■ 위치도

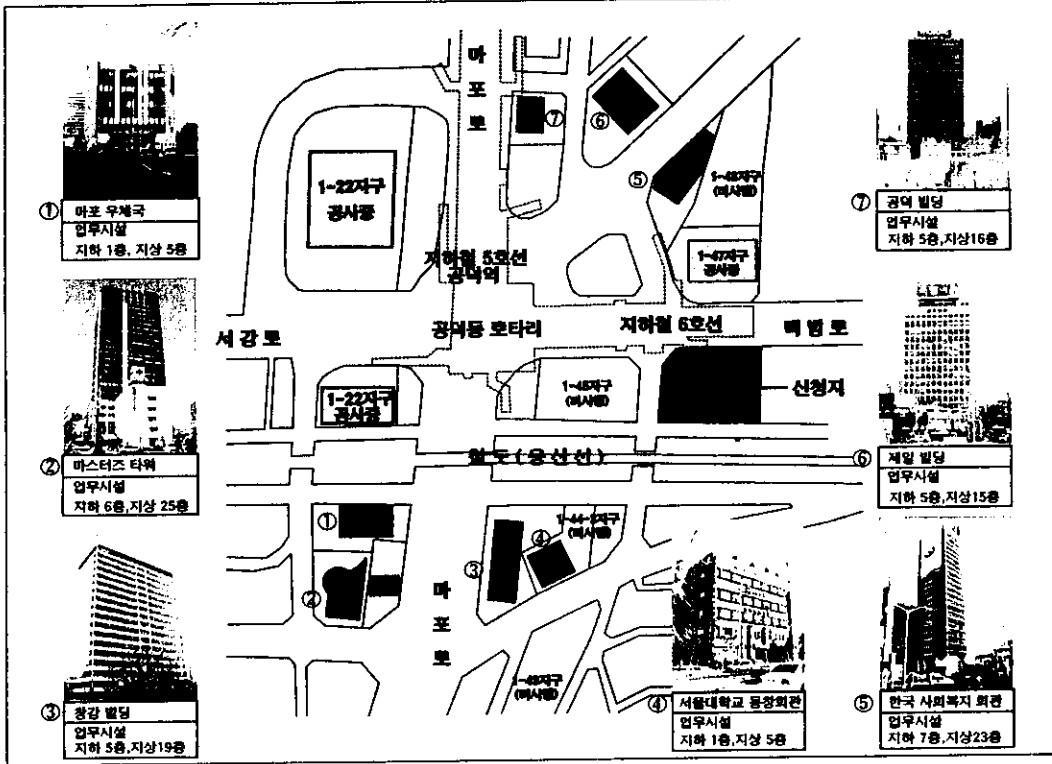


## ■ 현장전경

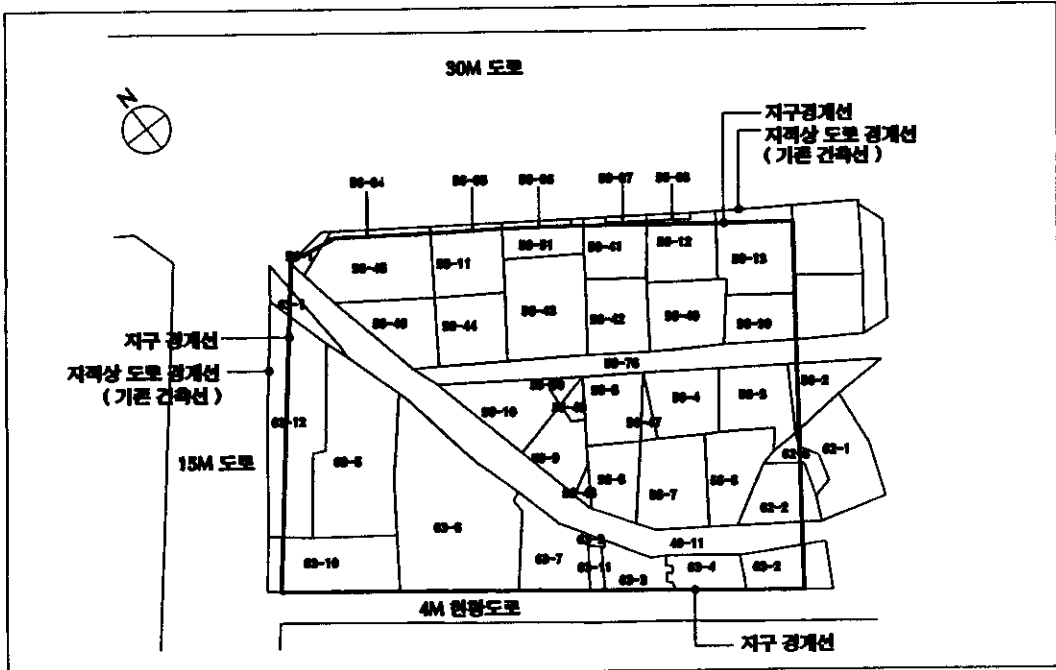




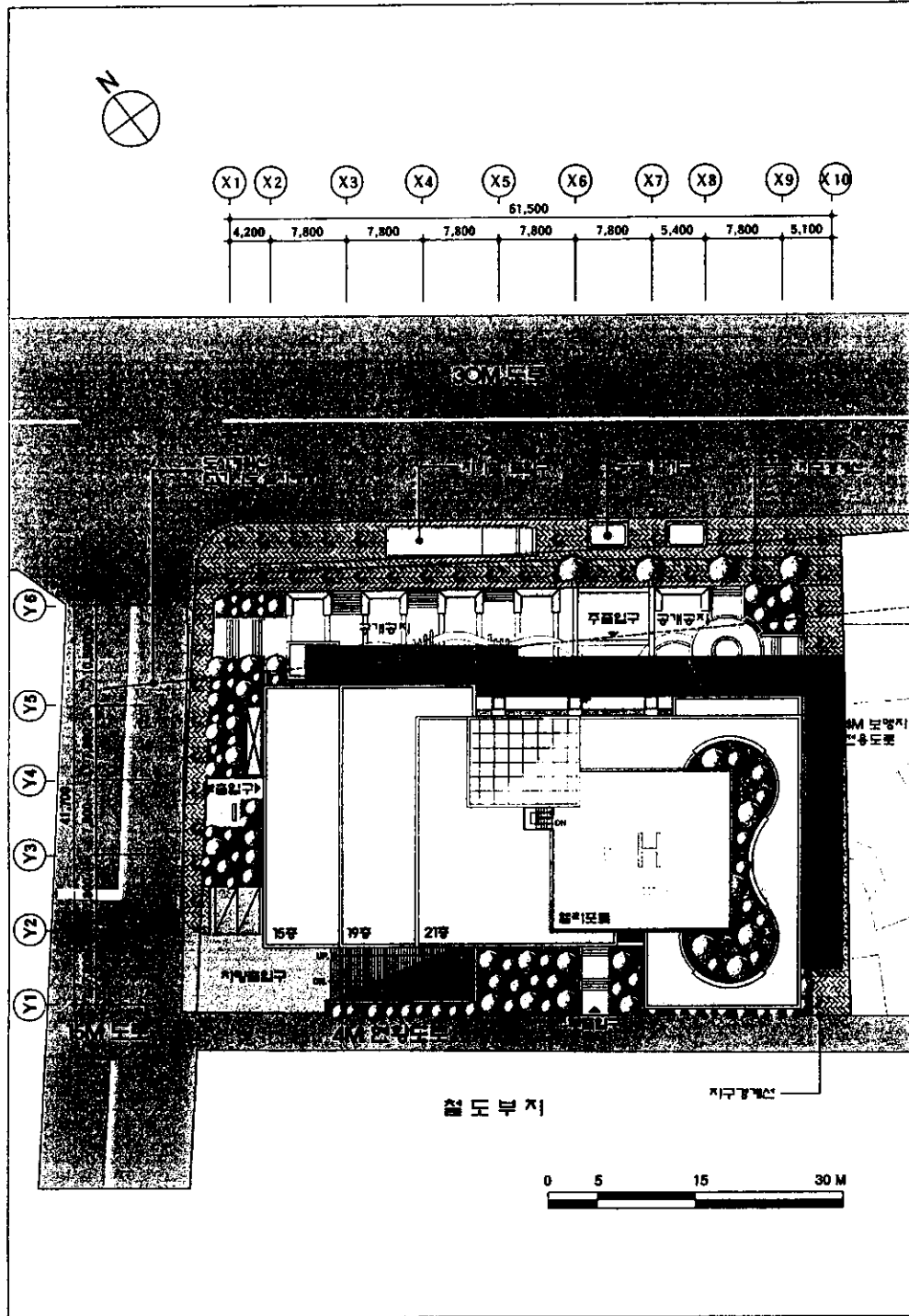
## ■ 주위 현황도



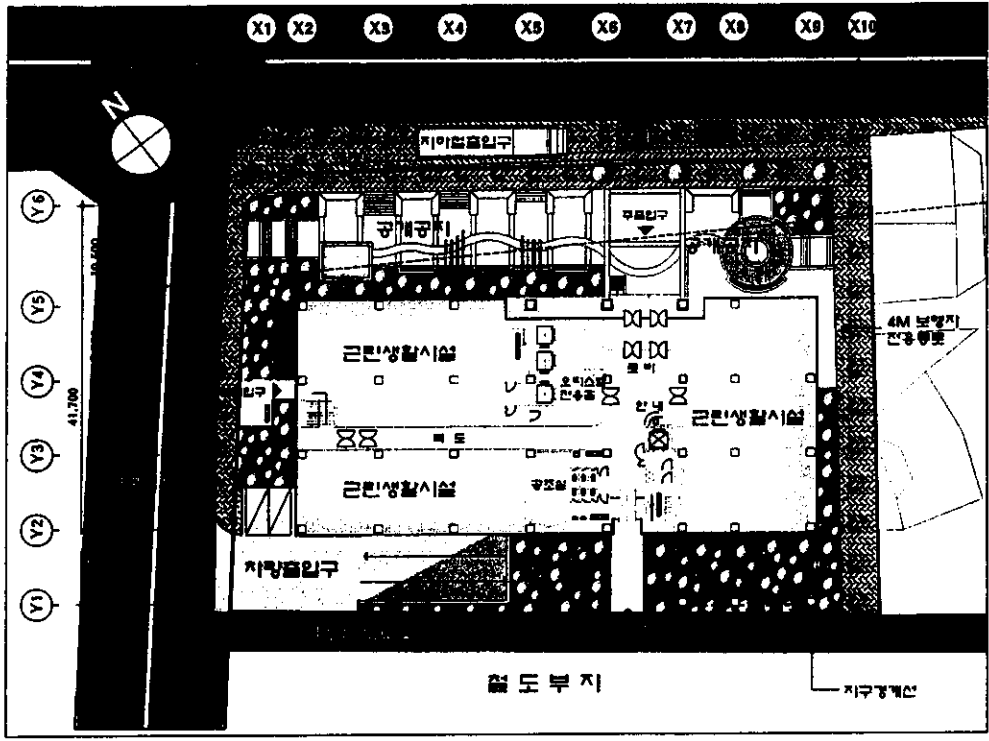
## ■ 지적도



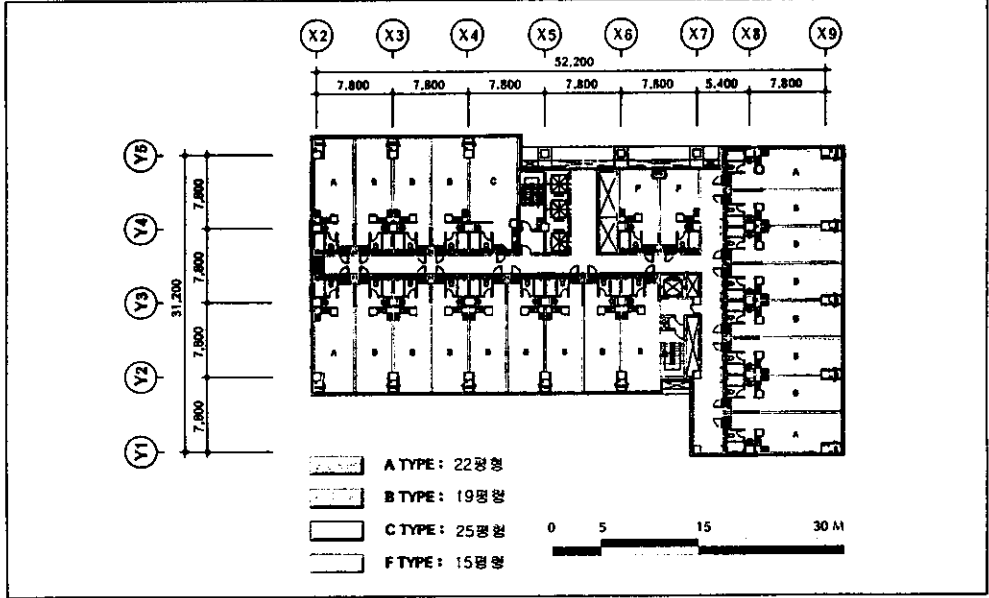
# 배치도



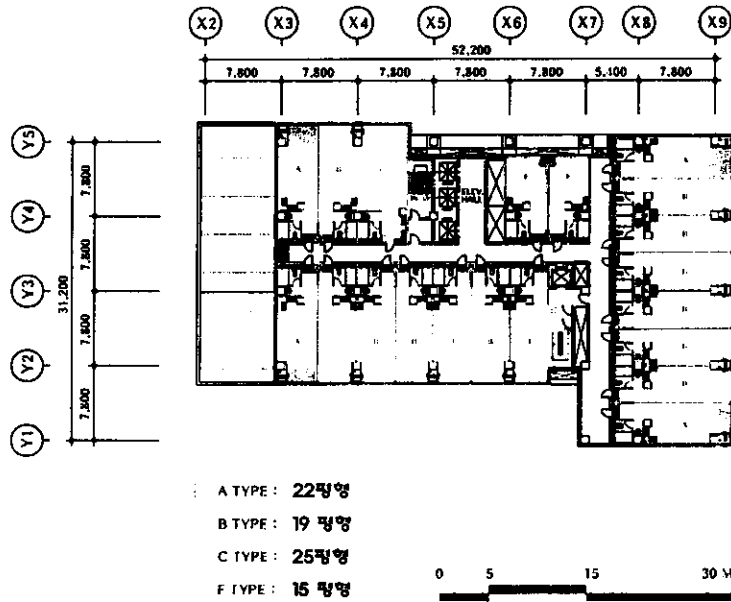
■ 1층 평면도



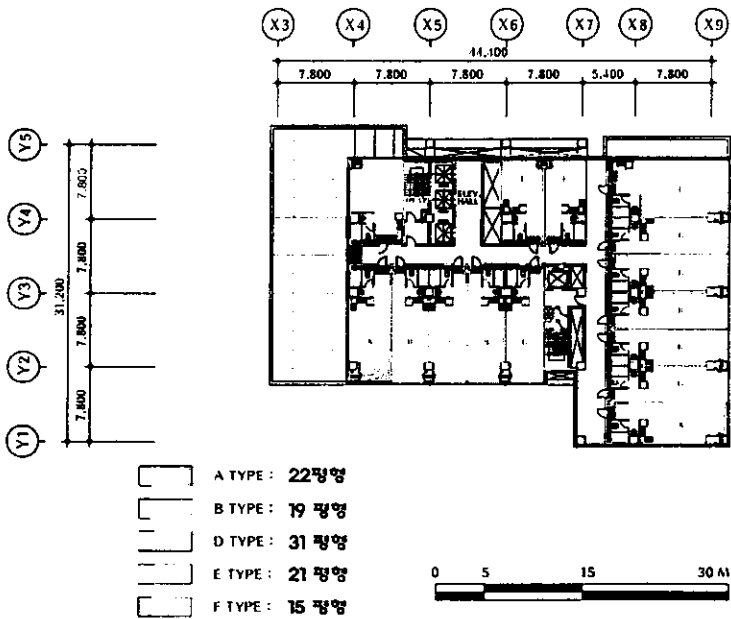
■ 기준층 평면도 (2~15층)



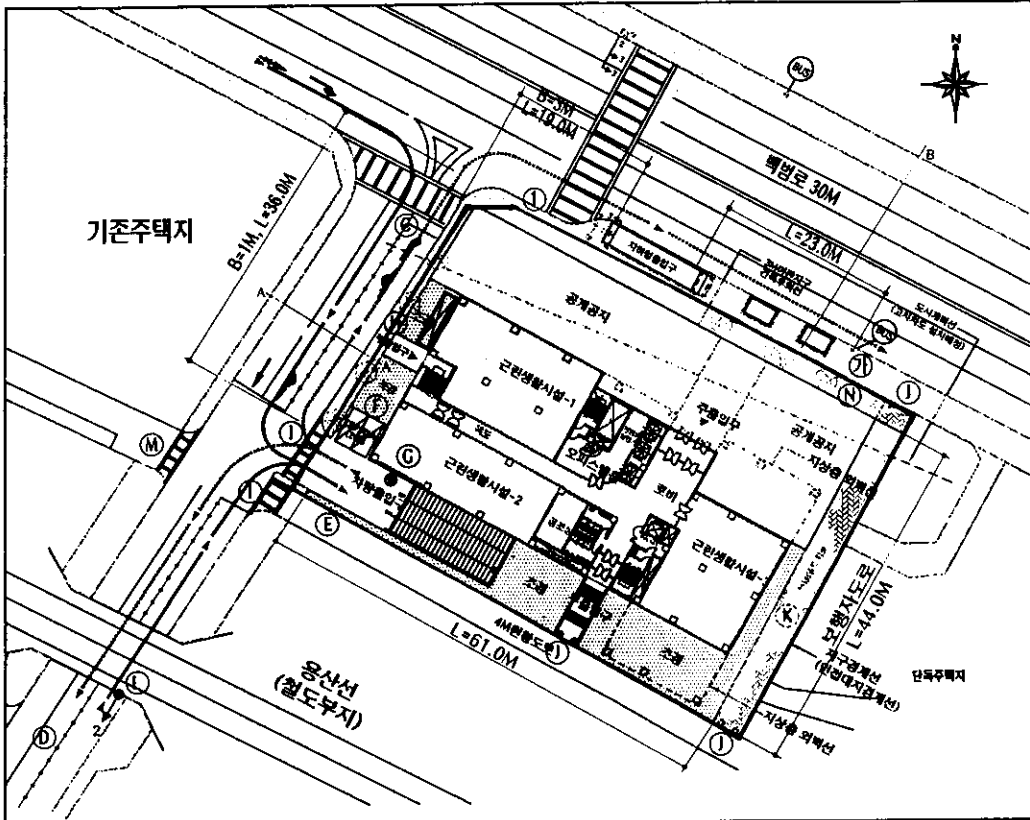
### ■ 16~19층 평면도



### ■ 20~21층 평면도



# 교통처리계획도

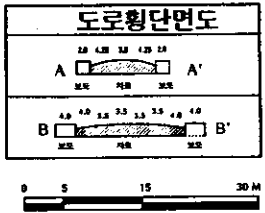
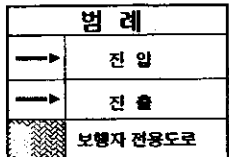


## - 주 기 -

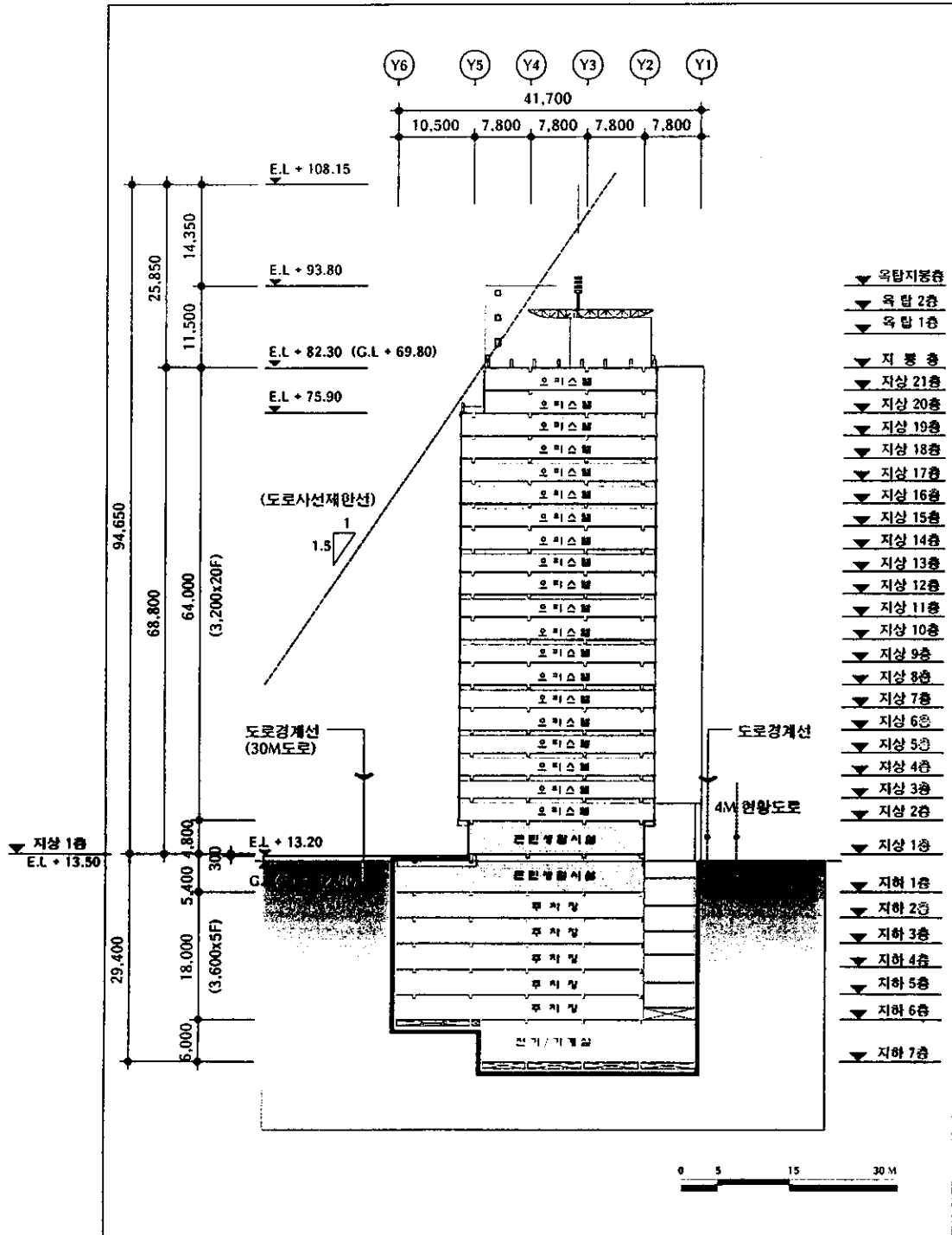
지점	개선 방안	지점	개선 방안	지점	개선 방안
Ⓐ	지하철 공사면역시의 공터용 포타라에 대한 개선안 제시(공시완료)	Ⓒ	지하주차장 유출부에 경보용 설치(●)	Ⓜ	월단보도 설치로 보행자 안전 거리(2m)
Ⓑ	차선 재분할 및 경고등(경멸등) 설치	Ⓓ	시합자 서속도로만 차량전출로 단지내로 1m Set-back	Ⓝ	자전거 이용자를 위한 보편소 설치
Ⓒ	차선 재분할 및 도유로	Ⓔ	월단보도 설치로 보행용선 인접(3m)	Ⓘ	지하철 출입구 설치로 전차사로 길이 축소 (B=3.0m, L=30.0m → 19.0m)
Ⓓ	포차별설치(3m 간격, 42개소)	Ⓛ	월라드 설치로 차량인입 방지	Ⓟ	지하철 출입구 설치로 버스정류장 위치이동(L=23.0m)
Ⓔ	녹지대 조성(폭편 1.0m)	Ⓚ	보행자 전용도로 개설로 보행환경 개선 (B=4m, L=44.0m)		
Ⓛ	지상 1층 이용자를 위한 주차면 배치(2면)	Ⓦ	월도고가 허부에 경멸등 설치로 운전자 주의환기		□ : 공역 변경시 보편내용임.

법정주차	주차수요	최종확보 주차대수	비 고
319	346	337	법정의 105.64% (장애자용 7면, 2.08%)

- 지하주차장내 주동선부 주차면 삭제 및 배치조정 (지하 2,3,4,5,6층 총 5개층)
- 지하2층 엘리베이터 부근에 장애자용 주차면 7면 설치



# 단면도



# ■ 투 시 도

