

도심재 개발구역 추가지정을 위한 의견청취 심사보고서

2003. 5. 27

복지도시위원회

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2003. 5. 14. 마포구청장
- 나. 회부일자 : 2003. 5. 14.
- 다. 상정일자 : 제96회 임시회 제1차 위원회(2003. 5. 27)
상정, 심사, 원안채택

2. 제안설명요지 (제안설명자 : 도봉주 도시관리과장)

가. 제안이유

본 지역은 마포지역 재개발구역 중 서울시 도심재개발 기본계획(2001)에서 신규로 지정된 지역으로 과소필지, 영세근린생활시설, 노후불량주택 등이 입지하고 있고 전반적으로 경제활력이 침체되어 있는 상황으로 토지의 효율적인 이용과 도시기능 회복 및 쾌적한 도시환경을 조성하고자 도심재개발법 제4조 제2항 규정에 의거 구의회의 의견을 청취하고자 함

나. 대상지 및 주요추진경위

- 대상지 : 마포구 신공덕동 25번지, 공덕동 446번지 일원
- 도시계획사항
일반주거지역, 준주거지역, 일반상업지역 / 일반미관지구
- 주요추진경위
 - 도심재개발구역확대방침결정('99.11.4, '99.4.26)
 - 도심재개발기본계획변경승인('01.4.23 건설교통부)
 - 도심재개발기본계획 확정 및 공고('01.5.4)
 - 도심재개발구역 지정을 위한 용역완료('02.12.30)
 - 도심재개발구역 지정을 위한 공람공고('03.4.30~5.14)

다. 입안내용

1) 재개발사업구역 및 면적

구역 및 지구명	위 치	시행면적(㎡)	대지면적(㎡)	계획공공용지(㎡)
계		51,235.3	37,860.3	13,375
마포로1구역 제52지구	신공덕동 33-3 일대	20,024.0	15,483.8	4,540.2
마포로1구역 제53지구	신공덕동 69-3 일대	6,214.0	4,826.6	1,387.4
마포로1구역 제54지구	공덕동 445-2 일대	4,429.9	3,125.4	1,304.5
마포로1구역 제55지구	공덕동 446-69 일대	3,671.5	2,590.3	1,081.2
마포로1구역 제56지구	공덕동 446-52 일대	3,670.1	2,589.3	1,080.8
마포로1구역 제57지구	염리동 160-61 일대	5,289.5	3,731.9	1,557.6
마포로1구역 제58지구	도화동 16-3 일대	7,936.3	5,513.0	2,424.3

2) 공공시설과 도시계획법에 의한 도시계획시설의 설치 및 정비에 관한 계획

구역 및 지구명	위 치	공공용지(㎡)				
		소 계	공원	공공용지	녹지	도로
계		13,375.0	2,424.3	810.9	2,281.0	7,859.8
마포로1구역 제52지구	신공덕동 33-3 일대	4,540.2	-	810.9	-	3,729.3
마포로1구역 제53지구	신공덕동 69-3 일대	1,387.4	-	-	884.0	503.4
마포로1구역 제54지구	공덕동 445-2 일대	1,304.5	-	-	799.5	505.0
마포로1구역 제55지구	공덕동 446-69 일대	1,081.2	-	-	-	1,081.2
마포로1구역 제56지구	공덕동 446-52 일대	1,080.8	-	-	-	1,080.8
마포로1구역 제57지구	염리동 160-61 일대	1,557.6	-	-	597.5	960.1
마포로1구역 제58지구	도화동 16-3 일대	2,424.3	2,423.3	-	-	-

3) 건폐율, 용적율, 건축시설의 주된 용도·높이 및 층수·연면적 또는 주택의 규모별 비율에 관한 계획

결정 구분	지구 구분		가구 또는 핵심지구분		위 치	용 도 (주요주거용지역)	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이(М) 층수(층)
	명 칭	대지면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
	1-52	15,483.8			신공덕동 33-3 일원	업무, 판매	60	500	70M, 15층
	1-53	4,826.6			신공덕동 69-3 일원	업무, 문화	60	461	70M, 15층
	1-54	3,125.4			공덕동 445-2 일원	업무, 판매	60	466	70M, 15층
	1-55	2,590.3			공덕동 446-69 일원	판매, 근생	60	466	70M, 15층
	1-56	2,589.3			공덕동 446-52 일원	판매, 근생	60	466	70M, 15층
	1-57	3,731.9			염리동 160-61 일원	문화, 집회	60	466	70M, 15층
	1-58	5,513.0			도화동 16-3 일원	업무, 판매	60	466	70M, 15층

4) 기타 대통령이 정하는 사항

- 기존건축물 정비, 개량에 관한 사항 : 해당없음
- 재개발사업을 분할 시행하는 경우 지구분할에 관한 계획 : 3)항 참조
- 건축시설의 건축선에 관한 계획

구 분		건축한계선	제어지구	비 고
건축한계선	간선도로변	3M	52,53,54,55,56,57	미관지구 전면공지
	이면도로변	2M	54,55,56,57,58	보도조성
		2M	52	보도조성

3. 전문위원 검토보고의 요지(김건재 전문위원)

- 0 '99. 11. 4 서울시 도심재개발구역 확대 방침에 따라 '00. 10. 21 도심재개발기본 계획을 변경 승인 요청(서울시→건교부)하였고, '01. 4. 23 도심재개발 기본계획이 변경 승인(건교부)됨에 따라 '01.5.4 서울시 도심재개발기본계획을 확정 공고 하였음.
- 0 마포지역 재개발구역 중 마포구 신공덕동 33-3 일대 마포로1구역 제52지구 외 6개 지구는 서울시 도심재개발기본계획(2001)에서 신규로 지정된 지역으로 과소필자, 노후주택, 영세한 근린생활시설이 입지하고 있으며, 상업 및 서비스 활동의 영세성 등으로 경제활력이 전반적으로 침체된 상태로 토지의 효율적인 이용과 쾌적한 도심환경을 조성하고자 도시재개발법(2002.2.4 법률제6656호) 제4조제2항 규정에 의거 구의회 의견을 청취하고자 제출되었음.
- 0 주요 입안내용을 보면, 도심재개발사업구역은 마포로1구역 제52지구 외 6개 지구임. 시행면적은 대지면적과 공공용지 포함 51,235.3㎡이며 이중 공공용지는 공원과 녹지 등 13,375.0㎡임.
- 0 서울시 도심재개발 정책은 도심 기능의 현대화를 목표로 기존의 도시구조와 그것에

담긴 건축물 및 기능을 모두 소멸시키고 전면적인 철거재개발을 통하여 새로운 도심환경을 조성해 왔음.

마포지역은 1979년 재개발구역이 지정된 이후 다른 지역에 비해 상대적으로 도심 재개발사업이 활발하게 진행되었으며, 재개발구역으로 지정된 74개 지구 중 35개 지구의 사업이 완료되었고 12개 지구의 사업이 인가되었으며 3개 지구의 사업이 추진 중이고 24개 지구가 미 시행 중에 있음.

- 0 도심재개발사업은 서울 도심부의 연모를 현대적으로 탈바꿈시키면서 기반시설을 확충하고 현대적 고층건물을 공급함으로써 새로운 도심공간 수요에 부응하여 왔으나, 고층고밀 개발로 인한 도심환경 악화로 교통혼잡 가중 및 도심부의 인간적인 분위기 훼손 등 새로운 문제점을 유발하고 있음.
- 따라서 앞으로의 도심재개발 정책은 도심재개발의 새로운 여건을 분석하여 시민들의 도심환경에 대한 가치관 변화에 부응하고 인간중심의 친환경적 도시관리가 될 수 있도록 정책전환이 이루어져야 할 것으로 사료됨.

4. 질의 및 답변요지

- 질의요지(김순금 위원) : 공람공고시 이의신청 접수건과 내용은?
- 답변요지(도봉주 도시관리과장) : 신공덕동과 관련된 동일내용 4건임
- 질의요지(이종일 위원) : 해당동 구의원과의 사전 의견교환기회는 있었는가?
- 답변요지(도봉주 도시관리과장) : 없었으나 앞으로는 유념하겠음
- 질의요지(이천규 위원) : 만리로변에 해당되는 지역은 있는가?
- 답변요지(도봉주 도시관리과장) : 신공덕동 일부가 포함되어 있음
- 질의요지(박영길 위원) : 현재 용산선과의 연계는 되어 있는가?
- 답변요지(도봉주 도시관리과장) : 용산선은 구체적인 도시계획이 확정되지 않았기에 확정된 이후에 실무적인 업무협조를 할 것임
- 질의요지(정해원 위원) : 타구의 선례를 보면 주민들이 단일건물을 무시하고 여러건물을 건축하는 것을 택하여 후회를 하는 경향이 있는데 우리구는 단일건물로 건설하는것도 좋은

방안이라 생각함

- 답변요지(도봉주 도시관리과장) : 마포의 상징을 뜻하는 단일건물로 건설하도록 유도해 보겠음
- 질의요지(이매숙 위원장) : 도시계획업무를 추진 할 경우 북지도시위원회 소속 위원이 아니더라도 해당동 구의원에게 사전에 통보하여 자문을 받을 수 있도록 하고, 이천규의원 의견대로 교통란에 대비 교통대책에 심혈을 기울여 주기 바람
- 답변요지(도봉주 도시관리과장) : 잘 알겠음.

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 원안채택

7. 기타 소수의견의 요지 : 없음

8. 기 타 : 없음

도심재개발구역 추가지정을 위한 의견 청취

의안 번호	
----------	--

제출년월일 : 2003. 5.

제 출 자 : 마포구청장

1. 건 명 : 마포로 도심재개발구역 추가지정을 위한 의견청취

2. 상정사유

본 지역은 마포지역 재개발구역 중 서울시 도심재개발 기본계획(2001)에서 신규로 지정된 지역으로 과소필지, 영세근린생활시설, 노후불량주택 등이 입지하고 있고 전반적으로 경제활력이 침체되어 있는 상황으로 토지의 효율적인 이용과 도시기능 회복 및 쾌적한 도시환경을 조성하고자 도심재개발법 제4조 제2항 규정에 의거 구의회의 의견을 청취하고자 함

3. 주요 요지

가. 대상지 : 마포구 신공덕동 25번지, 공덕동 446번지 일원

나. 도시계획사항

일반주거지역, 준주거지역, 일반상업지역 / 일반미관지구

다. 추진경위

- 도심재개발구역확대방침결정('99.11.4, '99.4.26)
- 기본계획변경 요청('98.4.17, '99.4.27)
- 공청회 개최('99. 10.5)
- 서울시의회 의견청취('99.10.15)
- 서울시도시계획위원회 심의 ('00.7.15)
- 도심재개발기본계획 변경승인 요청 ('00.10.21: 서울시→건교부)
- 중앙도시계획위원회 심의 ('01.3.23)
- 도심재개발기본계획변경승인('01.4.23, 건교부)
- 도심재개발기본계획 확정 및 공고('01.5.4)
- 도심재개발구역 지정을 위한 용역 발주 ('01.7.27)
- 도심재개발구역 지정을 위한 용역 중간보고 개최 ('02.11.8)
- 도심재개발구역 지정을 위한 용역 완료 ('02.12.30)
- 도심재개발구역 지정을 위한 관련부서 협의 ('03.3.19)
- 도심재개발구역 지정을 위한 공람공고 ('03.4.30~'03.5.14)

4. 입안내용

가. 개요

· 재개발사업구역 및 면적

구역 및 지구명	위 치	시행면적	대지면적	계획공공용지
계		51,235.3㎡	37,860.3㎡	13,375㎡
마포로1구역 제52지구	신공덕동 33-3 일대	20,024.0㎡	15,483.8㎡	4,540.2㎡
마포로1구역 제53지구	신공덕동 69-3 일대	6,214.0㎡	4,826.6㎡	1,387.4㎡
마포로1구역 제54지구	공덕동 445-2 일대	4,429.9㎡	3,125.4㎡	1,304.5㎡
마포로1구역 제55지구	공덕동 446-69 일대	3,671.5㎡	2,590.3㎡	1,081.2㎡
마포로1구역 제56지구	공덕동 446-52 일대	3,670.1㎡	2,589.3㎡	1,080.8㎡
마포로1구역 제57지구	염리동 160-61 일대	5,289.5㎡	3,731.9㎡	1,557.6㎡
마포로1구역 제58지구	도화동 16-3 일대	7,936.3㎡	5,513.0㎡	2,423.3㎡

나. 공공시설과 도시계획법에 의한 도시계획시설의 설치 및 정비에 관한 계획

구역 및 지구명	위 치	공공용지(㎡)				
		소계	공원	공공공지	녹지	도로
계		13,375.0	2,423.3	810.9	2,281.0	7,859.8
마포로1구역 제52지구	신공덕동 33-3 일대	4,540.2	-	810.9	-	3,729.3
마포로1구역 제53지구	신공덕동 69-3 일대	1,387.4	-	-	884.0	503.4
마포로1구역 제54지구	공덕동 445-2 일대	1,304.5	-	-	799.5	505.0
마포로1구역 제55지구	공덕동 446-69 일대	1,081.2	-	-	-	1,081.2
마포로1구역 제56지구	공덕동 446-52 일대	1,080.8	-	-	-	1,080.8
마포로1구역 제57지구	염리동 160-61 일대	1,557.6	-	-	597.5	960.1
마포로1구역 제58지구	도화동 16-3 일대	2,423.3	2,423.3	-	-	-

다. 건폐율, 용적율, 건축시설의 주된 용도·높이 및 층수·연면적 또는 주택의 규모별 비율에 관한 계획

결정 구분	지구 구분		가구 또는 지 구분		위 치	용도 (건축주거50%이상)	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이(m) 층수(층)
	명 칭	대지면적 (㎡)	명 칭	면적 (㎡)					
	1-52	15,483.8			신공덕동33-3일원	업무, 판매	60	500	70m,15층
	1-53	4,826.6			신공덕동69-3일원	업무, 문화	60	461	70m,15층
	1-54	3,125.4			공덕동445-2일원	업무, 판매	60	456	70m,15층
	1-55	2,590.3			공덕동446-69일원	판매, 근생	60	456	70m,15층
	1-56	2,589.3			공덕동446-52일원	판매, 근생	60	456	70m,15층
	1-57	3,731.9			염리동160-61일원	문화, 집회	60	456	70m,15층
	1-58	5,513.0			도화동16-3일원	업무, 판매	60	455	70m,15층

라. 기타 대통령령이 정하는 사항

- ㄱ. 기존건축물 정비, 개량에 관한 사항 : 해당없음
- ㄴ. 재개발사업을 분할 시행하는 경우 지구분할에 관한 계획 : 다항 참조
- ㄷ. 건축시설의 건축선에 관한 계획

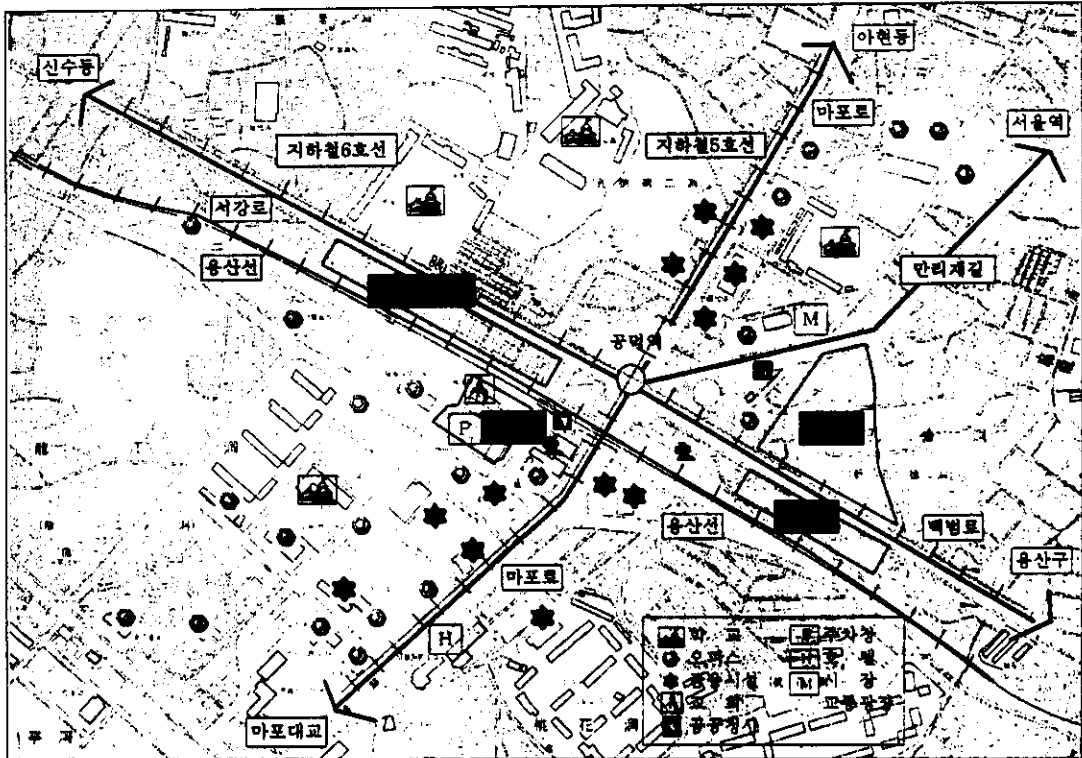
구 분		건축한계선	제어지구	비고
건축한계선	간선도로변	3m	52, 53, 54, 55, 56, 57	미관지구 전면공지
	이면도로변	3m	54, 55, 56, 57, 58	보도조성
		2m	52	보도조성

마. 기타

- ㄱ. 건 명 : 도심재개발구역 추가 지정을 위한 공람공고
- ㄴ. 공고 기간 : 2003. 4. 30 ~ 2003. 5. 14(14일간)
- ㄷ. 게재 신문 : 한국경제신문, 세계일보
- ㄹ. 공람 장소 : 마포구청 도시관리국 도시관리과
- ㅁ. 제출된 의견

연번	지구	의 견	검토의견	비고
1	1-52	앞(1-47지구) 지구가 30층으로 1-52지구를 15층 이하 지정은 제고	-층고에 대하여는 서울시(시정개발연구원)자문상 35m에 10층으로 하는 것이 바람직하다는 의견이 있었으나 우리구에서 민간개발자의 건축행위에 자율성 및 유연성을 부여하고자 70m에 15층으로 구역지정 하고자 함.	
2	1-52	상기동일		
3	1-52	상기동일		
4	1-52	상기동일		

주변 현황도



현황사진(1-52지구)



현황사진(1-53지구)



현황사진(1-54,55,56,57지구)



현황사진(1-58지구)

