

마포로1구역제3940지구도심재개발구역변경지정을위한 의견청취의견 심사보고서

2004. 2. 4

복지도시위원회

1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2004. 2. 3. 마포구청장

나. 회부일자 : 2004. 2. 3.

다. 상정일자 : 제101회 임시회 제4차 위원회(2004. 2. 4)

상정, 심사, 원안동의

2. 제안설명요지 (제안설명자 : 도봉주 도시개발과장)

가. 제안이유

건축법등 관련규정 완화에 따른 건축계획 및 측량결과에 의한 면적을 변경하여 토지의 효율적 이용과 쾌적한 도심환경을 조성하고자 도시 및주거환경정비법 제4조 제1항의 규정에 의거 구의회의 의견을 듣고자 함.

나. 입안내용

1)개 요

- 사업의 명칭 : 마포로 1구역 제3940지구 도심재개발사업
- 시행구역 : 서울특별시 마포구 도화동 180-4번지와 8필지
- 시행면적 : 2,497.40㎡(대지:2,237.70㎡, 공공용지:259.70㎡)
- 도시계획사항 : 도심재개발구역/일반상업지역

- 공공시설의 위치 및 규모

- 위치 : ① 마포구 도화동 180-7번지(편입면적:52.50㎡)
- ② 마포구 도화동 46-3(편입면적:207.20㎡)
- 면적 : 259.70㎡

2) 변경내용

- 시행면적

구분	지구명	위치	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	공공시설 (㎡)	비고
기정	마포로1구역 제39지구	마포로 도화동 180-6외 1필지	1,061.00	1,061.00	-	39-40지구 합병 및 공공용지 편입
	마포로1구역 제40지구	마포구 도화동 180-4외 7필지	1,329.20	1,189.20	140.00	
변경	마포로1구역 제39-40지구	마포구 도화동 180-4 8필지	2,497.40	2,237.70	259.70	

- 건축계획

구분	지구명	대지면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	연면적 (㎡)	층수 (지상/지하)	주된용도	높이(m)
기정	마포로1구역 제39지구	1,061.00	35.00	440.00	5,415.00	10/2	업무시설	-
	마포로1구역 제40지구	1,189.20	54.54	897.25	13,580.57	18/3	업무시설, 근린시설	77.00
변경	마포로1구역 제39-40지구	2,237.70	59.79	839.37	30,228.51	20/7	업무시설 근린시설 공동주택	66.60

3) 변경사유 : 39-40지구 합병 및 공공용지 지정 등에 따른 시행면적 변경

3. 전문위원 검토보고의 요지(김건재 전문위원)

- 마포로1구역 제39.40지구 도심재개발구역은 건설부고시 제1979-345호 (1979.9.21)로 재개발구역 지정되고 건설부고시 제1980-146호 (1980.5.19)로 재개발사업 계획 결정된 구역으로서 건축법 등 관련규정 완화에 따른 건축계획 및 측량결과에 의한 면적을 변경지정코자 도시및주거환경정비법(2003.12.31 법률제7056호)제4조제1항에 의거 구의회 의견을 청취하고자 제출한 안건임.
- 주요입안 내용을 보면 39,40지구 합병 및 공공용지 편입에 따라 시행면적은 2,497.40㎡(대지:2,237.70㎡, 공공용지:259.70㎡)로 하고, 건폐율과 용적율은 각각 59.79%, 839.37%로, 주된용도는 업무시설, 근린시설, 공동주택으로 하며 높이는 66.60m로 입안하려는 것임.
- 서울시 도심재개발 정책은 도심기능의 현대화를 목표로 기존의 도시 구조와 그것에 담긴 건축물 및 기능을 모두 소멸시키고 전면적인 철거재개발을 통하여 새로운 도심환경을 조성해 왔음.
지금까지 진행되어온 재개발사업을 보면 광역적 도시계획 차원에서 치밀하게 추진되기보다는 수지타산에 의한 수익적 차원에서 이루어진 경우가 대부분이었기 때문에 도시의 난개발과 과밀화로 도시경관 훼손은 물론 주차장, 공원 등 도시기반 시설 부족과 도로의 정체유발 등 새로운 환경문제를 야기하는 경우가 많았음.
특히 사업지 주변은 교통상습 정체구간인 마포로변으로 통과 및 진출입 교통류가 혼재하여 교통혼잡이 발생하는 문제점이 있는 만큼 재개발로 인한 추가교통발생량 등을 정확히 파악하여 교통여건이 개선될 수 있도록 필요한 대책을 강구해야 할 것으로 판단됨.

4. 질의 및 답변요지

- 질의요지(이종일 위원) : 공공용지가 사업시행구역에서 인접해 있지 않고 멀리 떨어져 있는데 가능한 것인가?
- 답변요지(도봉주 도시관리과장) : 마포로1구역내면 가능하고, 기 공공용지로 지정된 곳중 시급성을 감안, 부여한 것임.
- 질의요지(김순금 위원) : 변경된 사안이면 변경전 부분도 제출 하여야 건물부분을 이해할 수 가 있는데 왜 빠져 있는가?
- 답변요지(도봉주 도시관리과장) : 변경된 사안이지만 이전사업은 완전 폐지되었기에 변경전 사항이 필요없으므로 실익이 없다고 판단해서 무시한 것임.
- 질의요지(한대운 위원) : 현 사업시행구역은 마포대교에서 오면 P-TURN지역이고 부근 마포로 대로변에는 U-TURN지역이 2곳이 있어 교통혼잡이 극심한 지역이므로 교통대책을 특별히 감안하기 바람.
- 답변요지(도봉주 도시관리과장) : 알겠음.
- 질의요지(김영식 의장) : 시행사업구역중 현 8M도로가 10M로 확장 되는 부분은 사업부지가 2M 후퇴되어 즉시 도로가 확장되는 것으로 알고 있는데, 현재 뒷부분 상보성쪽인 6M인 부분이 10M로 확장되는데 이것도 사업부지가 후퇴되는 것인가?
- 답변요지(도봉주 도시관리과장) : 기존 6M도로가 10M로 확장되는 부분은 사업부지가 후퇴되는 것이 아니고 맞은편 부분이 4M 후퇴되는 것인데 이부분은 마포로1구역에서 주차장 공공부지로 이미 결정된 사항이나 50%정도밖에 확보되지 않았으므로 당장 10M도로로 확장 되는 것은 아님.

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 원안동의

7. 기타 소수의견의 요지 : 없음

8. 기 타 : 없음

도심재개발 구역변경지정을 위한 의견청취

의안 번호	
----------	--

제출년월일 : 2004. 02.

제 출 자 : 마포구청장

1. 건 명 : 마포로 1구역 제39-40지구 도심재개발 구역변경지정을 위한 의견청취

2. 상정 사유

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 180-4번지 외 8필지
- 시행면적 : 2,497.40㎡ (대지:2,237.70㎡, 공공용지:259.70㎡)

나. 도시계획사항

- 도심재개발구역/일반상업지역

다. 추진경위

- '79. 9. 21 : 재개발구역 지정(건고시제1979-345호)
- '80. 5. 19 : 재개발사업계획결정(건고시제1980-146호)
- '02. 11. 27 : 재개발구역변경지정(서울특별시고시 제2002-413 - 마포로1-40지구)
- '03. 4. 25 : 사업시행인가(서울특별시마포구고시 제2003-24호 - 마포로1-40지구)
- '04. 1. 10 : 사업시행변경인가(서울특별시마포구고시 제2004-1호 - 마포로1-40지구)

사업시행자 : 김상순, 조중혁 → 디에스디부림(주) 대표이사 최원식

4. 입안내용

가. 개요

- 사업의 명칭 : 마포로 1구역 제39·40지구 도심재개발사업
- 시행구역 : 서울특별시 마포구 도화동 180-4번지 외 8필지
- 시행면적 : 2,497.40㎡(대지:2,237.70㎡, 공공용지:259.70㎡)
- 공공시설의 위치 및 규모
 - 위치 : ① 마포구 도화동 180-7번지 (편입면적: 52.50㎡)
 - ② 마포구 도화동 46-3번지 (편입면적:207.20㎡)
 - 면적 : 259.70㎡

나. 변경내용

· 시행면적

구분	지구명	위치	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	공공시설 (㎡)	비고
기정	마포로1구역 제39지구	마포구 도화동 180-6외 1필지	1,061.00	1,061.00	-	39,40지구 합병 및 공공용지 편입
	마포로1구역 제40지구	마포구 도화동 180-4외 7필지	1,329.20	1,189.20	140.00	
변경	마포로1구역 제39,40지구	마포구 도화동 180-4외 8필지	2,497.40	2,237.70	259.70	

· 건축계획

구분	지구명	대지면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	연면적 (㎡)	층수 (지상/지하)	주된용도	높이(m)
기정	마포로1구역 제39지구	1,061.00	35.00	440.00	5,415.00	10/2	업무시설	-
	마포로1구역 제40지구	1,189.20	54.54	897.25	13,580.57	18/3	업무시설, 근린시설	77.00
변경	마포로1구역 제39,40지구	2,237.70	59.79	839.37	30,228.51	20/7	업무시설, 근린시설, 공동주택	66.60

다. 변경사유 : 39,40지구 합병 및 공공용지 지정 등에 따른 시행면적 변경

라. 기타

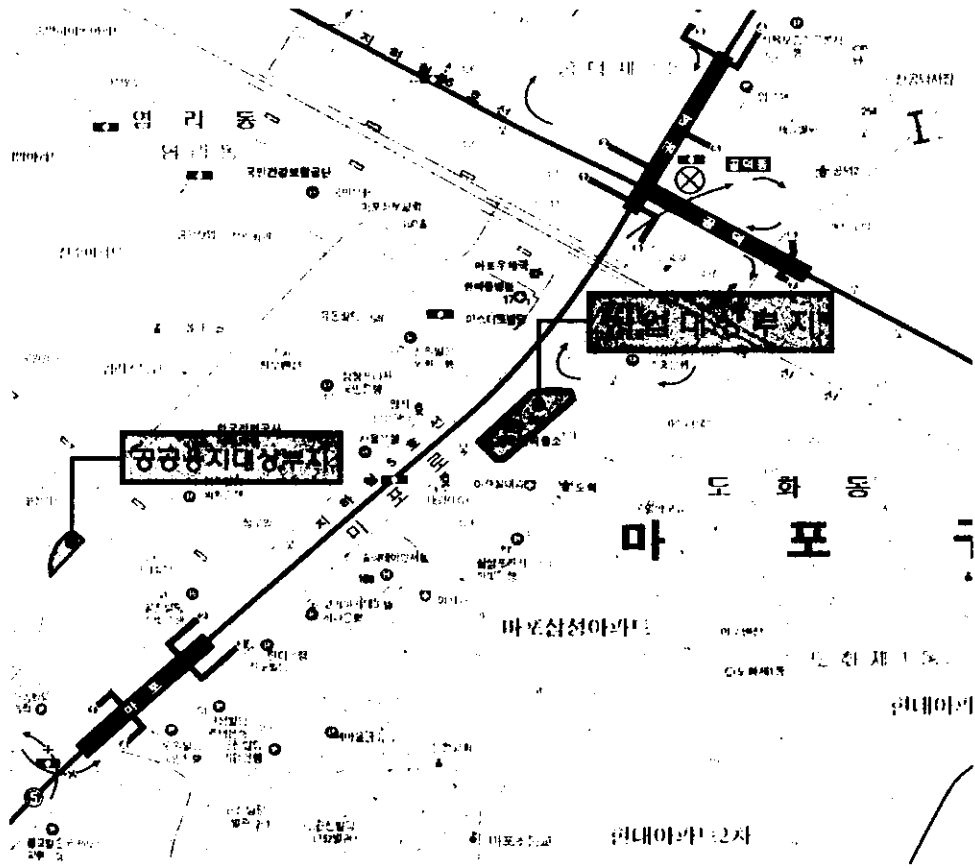
· 공고 및 공람

- 건 명 : 마포로1구역 제39·40지구 도심재개발구역변경지정을 위한 공람공고
- 공 략 기 간 : 2004. 1. 20 ~ 2004. 2. 3(14일간)
- 계 재 신 문 : 헤럴드경제(구 내외경제신문), 문화일보
- 공 략 장 소 : 마포구청 도시관리국 도시관리과
- 제출된 의견 : 없 음

마포로 1구역 39,40지구 도심재개발구역지정 (변경)

2004. 02.

미포동내구역 392가정구도상세계획



위치도

전경사진-1

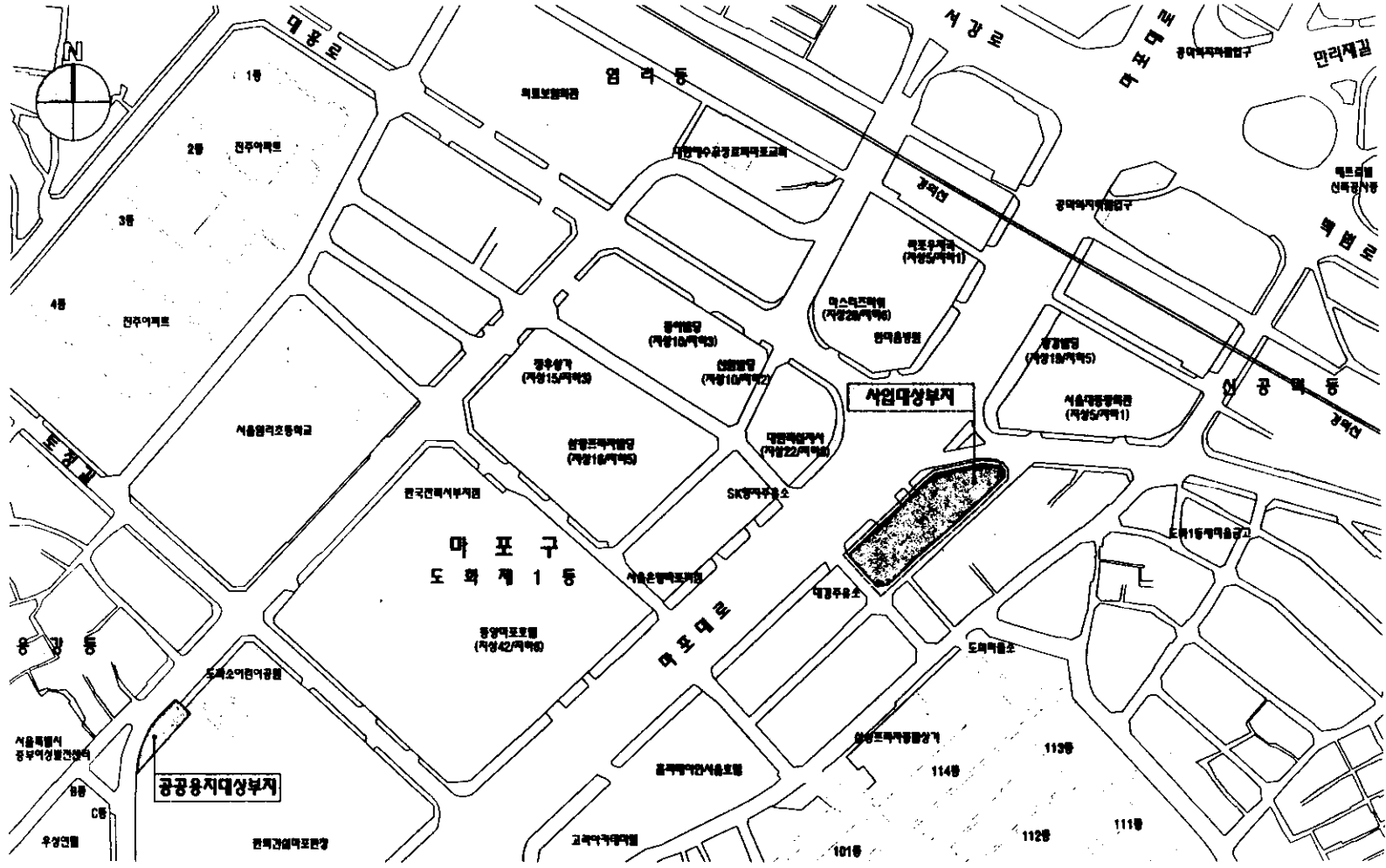


전경사진-2



연황전경사진

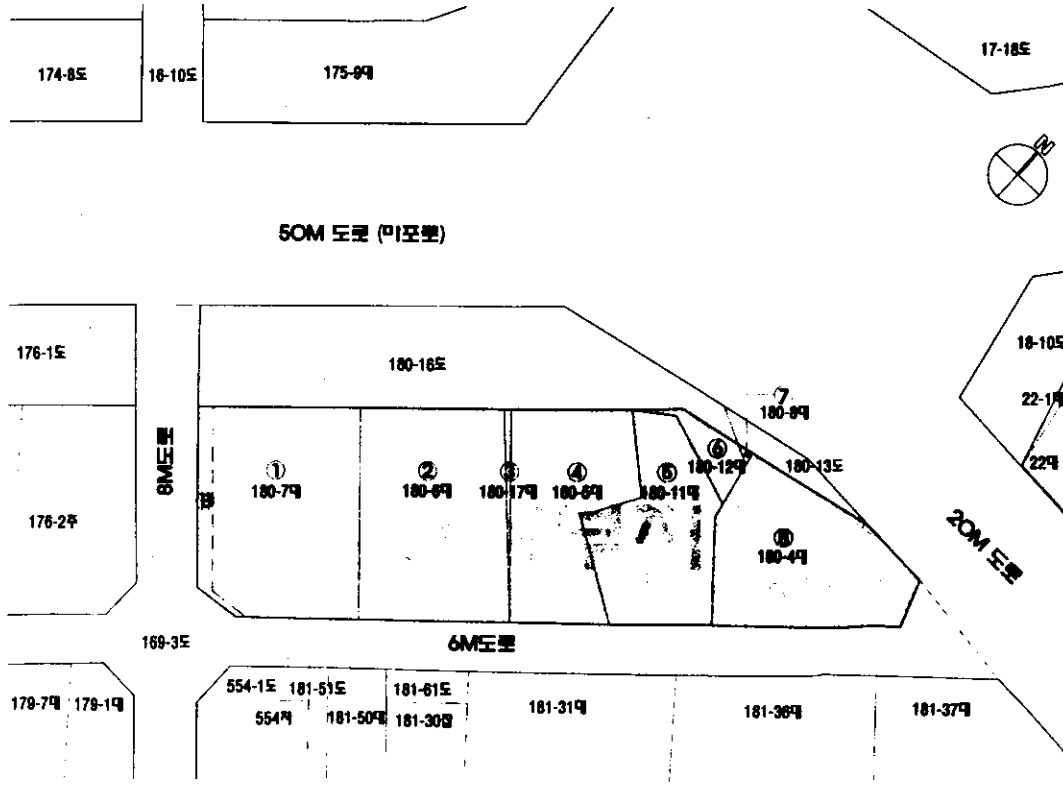
마포구 394동지구 도시계획개략



주위현황도

마포구 3940지구 토상재계별

사업대상부지 지적도



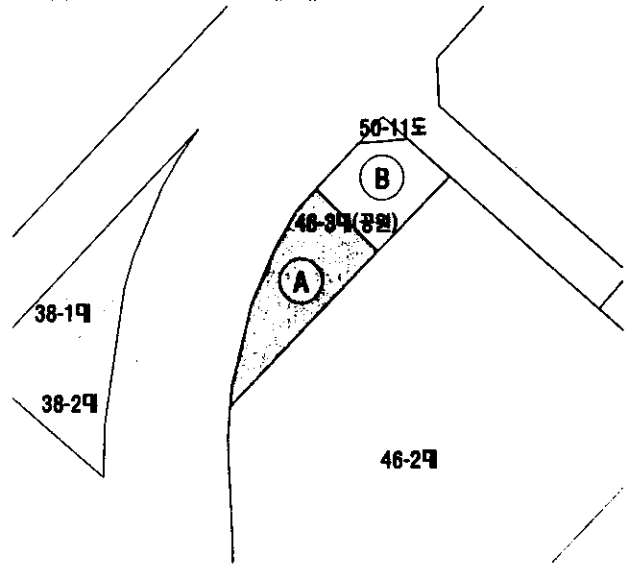
사업대상부지 면적표

구분	지번	면적(㎡)	비고
①	180-7대	572.80	㉔ 52.50㎡ 도로면적 면적
②	180-6대	528.20	
③	180-17대	13.60	
④	180-5대	371.60	
⑤	180-11대	332.90	
⑥	180-12대	50.90	
⑦	180-8대	2.00	
⑧	180-4대	418.20	
계		2290.20	
합계	2290.20 - 52.50 = 2237.70		(합계지면적)

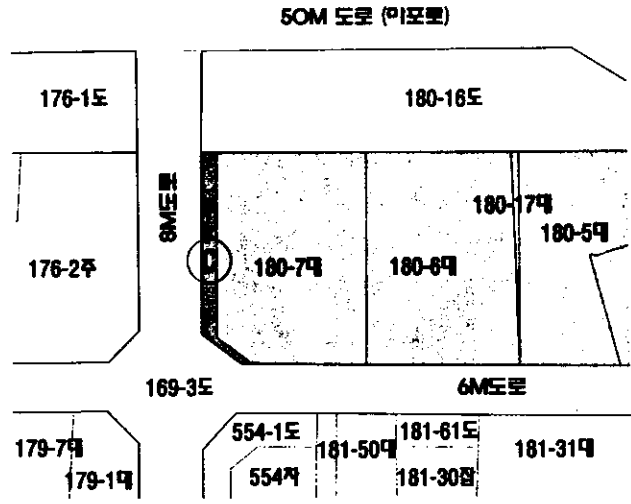
토지 현황도

마포구 1구역 39차지구 도시계획

마포구 도화동 46-3



마포구 도화동 180-7

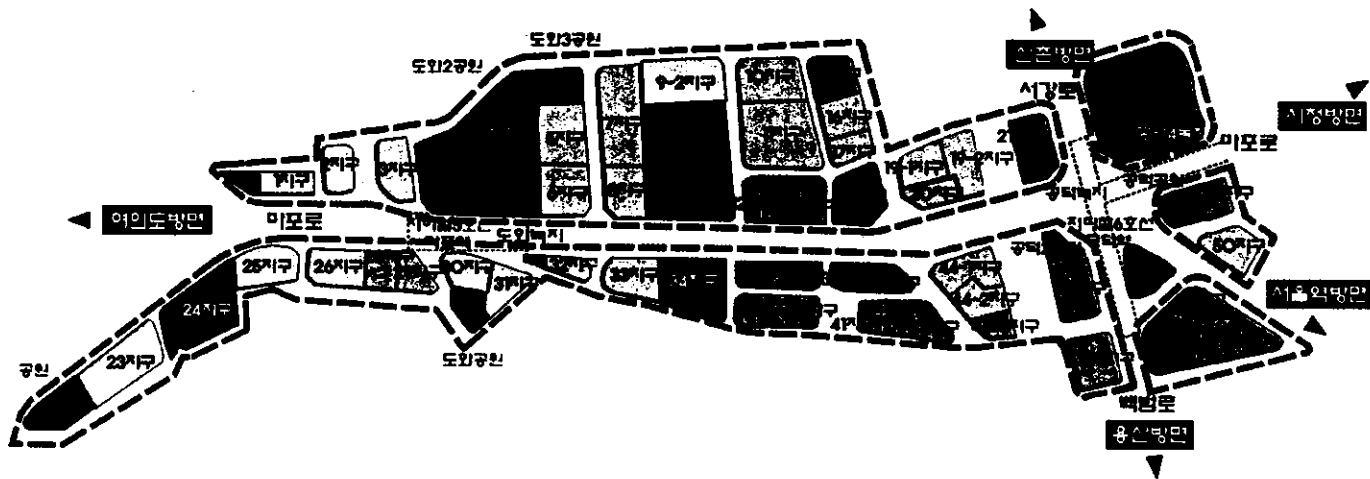


공공시설 내역표

현번	지번	지목	원지적	편입면적	공공시설 용도	비고
A	46-3	대	347.20㎡	207.20㎡	공공시설 편입면적	공원
B				140.00㎡	-	-
C	180-7	대	572.80㎡	52.50㎡	공공시설 편입면적	도로
계	2필지		920.00㎡	259.70㎡		

공공용지위치도

마포로 1구역 39개지구 도질재개발

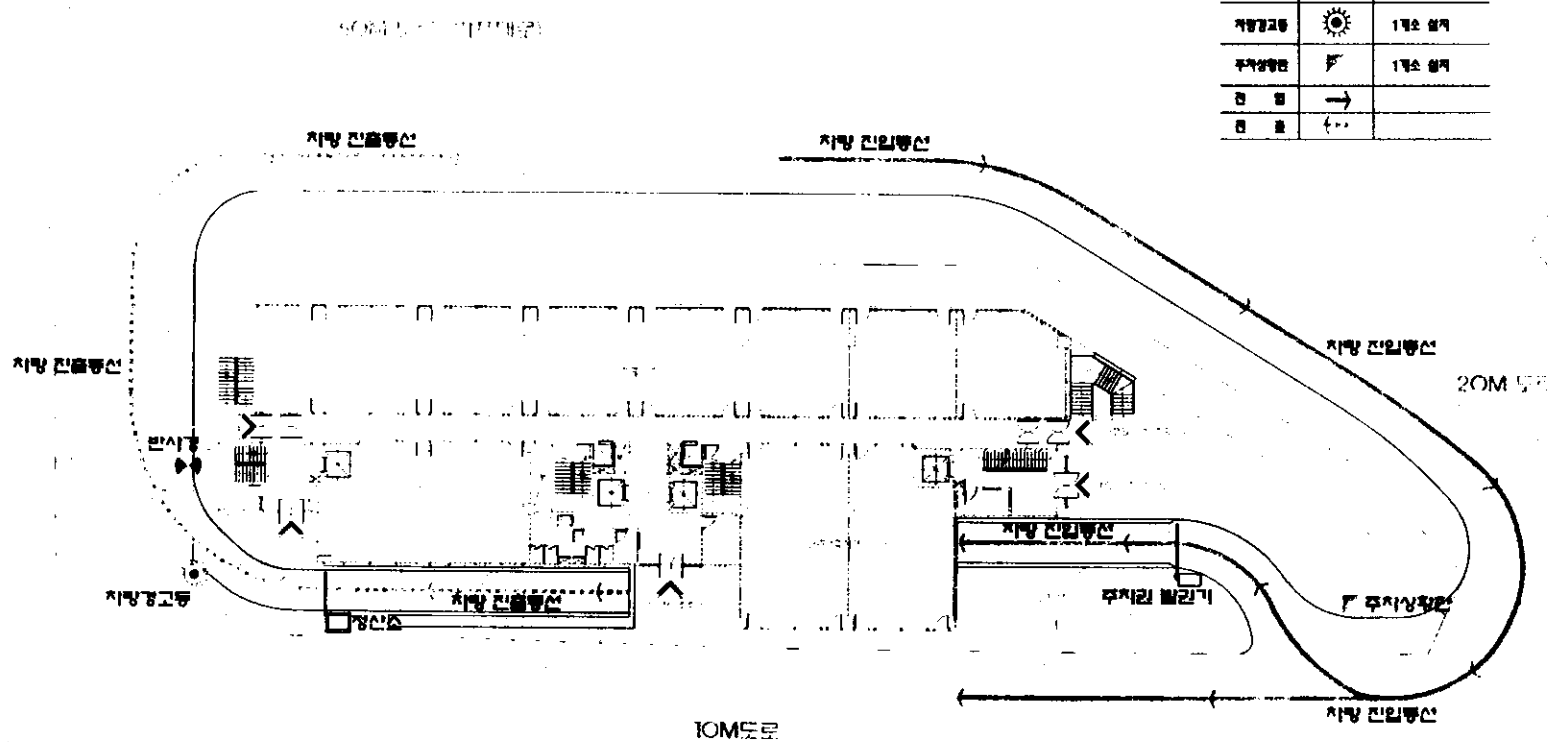


- 신청 지구
- 미시행 지구
- 완료 지구
- 계획공공시설
- 진행 지구
- 잔지

39 마포로 1구역 현황도

마포구 1구역 39/40지구 도시철도케이블

구분	기호	내용
면서강	◆	8개소 설치 (지상1, 지하7)
차량정고등	☀	1개소 설치
주차장방판	⌒	1개소 설치
전망	→	
도로	←	

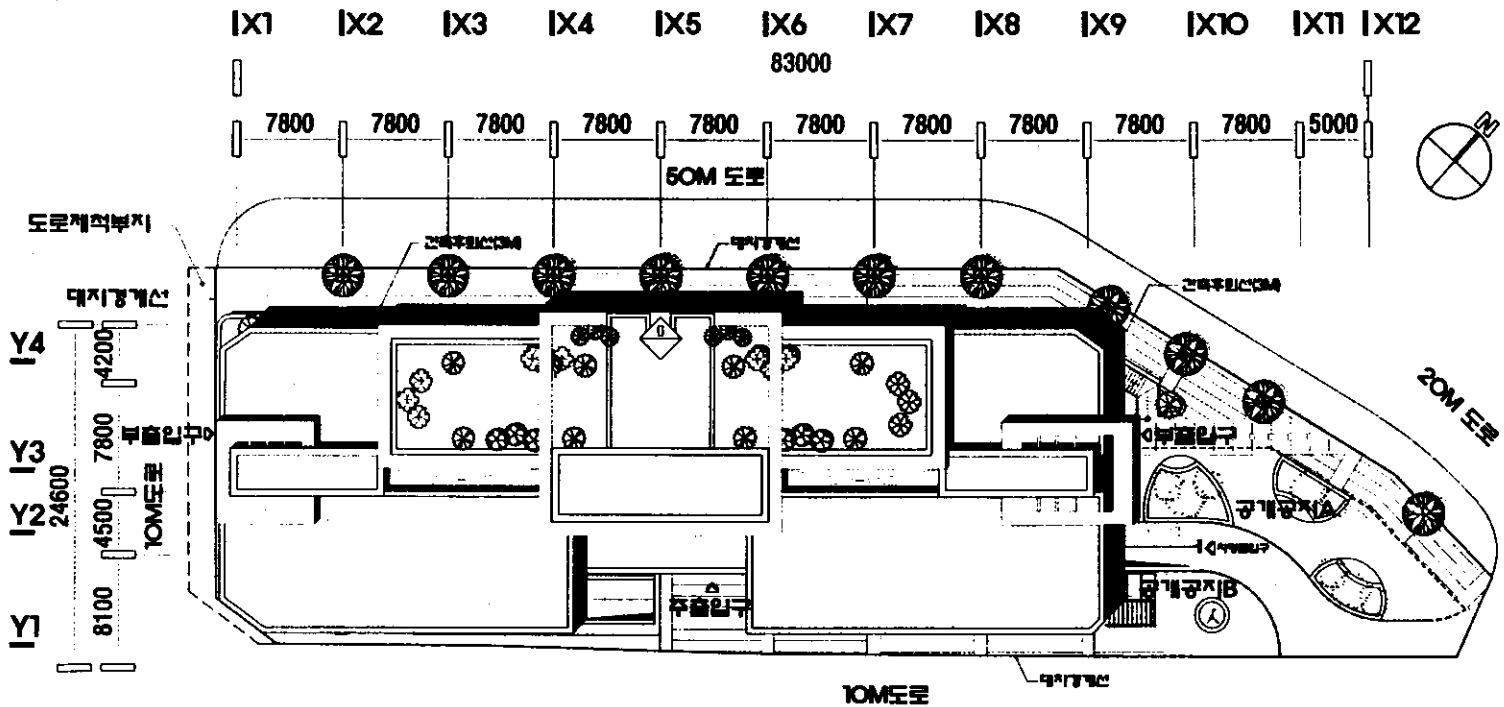


교통 체계도

구분	내용			
위치	서울특별시 마포구 도화중 180-4번지 외 8필지			
대지면적	공부상면적	2290.20 m ² (692.73 평)	도로편입 면적	52.50 m ² (15.88 평)
	실사용면적	2237.70 m ² (676.90 평)	2290.20 - 52.50 (도로)	
	사업면적	2497.40 m ² (754.83 평)	2237.70 + 52.50 (도로) + 207.20 (공원)	
지역지구	일반상업지구, 중심지미관지구, 방화지구, 도심재개발 사업지구			
용도	업무시설 (오피스텔), 공동주택, 근린생활시설			
건축면적	1337.84 m ² (404.70 평)			
연면적	30228.51 m ² (9144.12 평)	지상층연면적	18782.62 m ² (5681.74 평)	
건폐율	법정 : 60.00 %	계획 : 59.79 %		
	법정 : 842.74 %	계획 : 839.37 %		
용적율	기준용적율 700 % (서울시 도시계획조례 제55조 1항)			
	허용용적율 (공개공지 용적율) : $700\% \times [1 + (275.65 - 156.64) \div 2237.7] = 737.23\% (37.23\%)$ 상한용적율 (공공공지 용적율) : $700\% \times [(1 + 0.3 \times 10.39\% (\text{공공공지부담율}) \div (1 - 10.39\% (\text{공공공지부담율}))]$ $= 805.51\% (105.51\%)$ ∴ 법적가능 용적율 = 700 % + 105.51 % + 37.23 % = 842.74 % 일때 842.74 % > 839.37 % 이므로 적합			
규모	지하 7 층, 지상 20 층			
조경면적	법정 : 335.78 m ² (대지면적 15 %)	계획 : 350.78 m ²		
공개공지면적	법정 : 156.64 m ² (대지면적 5 %)	계획 : 275.65 m ²		
주차대수	법정 : 219 대	계획 : 220 대		
비고	- 업무시설 전용비율 : 70.52 %		- 업무시설 연면적비율 : 35.54 %	
	- 근린생활 전용비율 : 61.14 %		- 근린생활 연면적비율 : 15.42 %	
	- 공동주택 전용비율 : 76.63 %		- 공동주택 연면적비율 : 49.04 %	

건축 개요

마포로1구역 39,40지구 동삼체계별



배 치 도

마포로지구역 39/40지구 공삼제개발

IX1 IX2 IX3 IX4 IX5 IX6 IX7 IX8 IX9 IX10 IX11 IX12

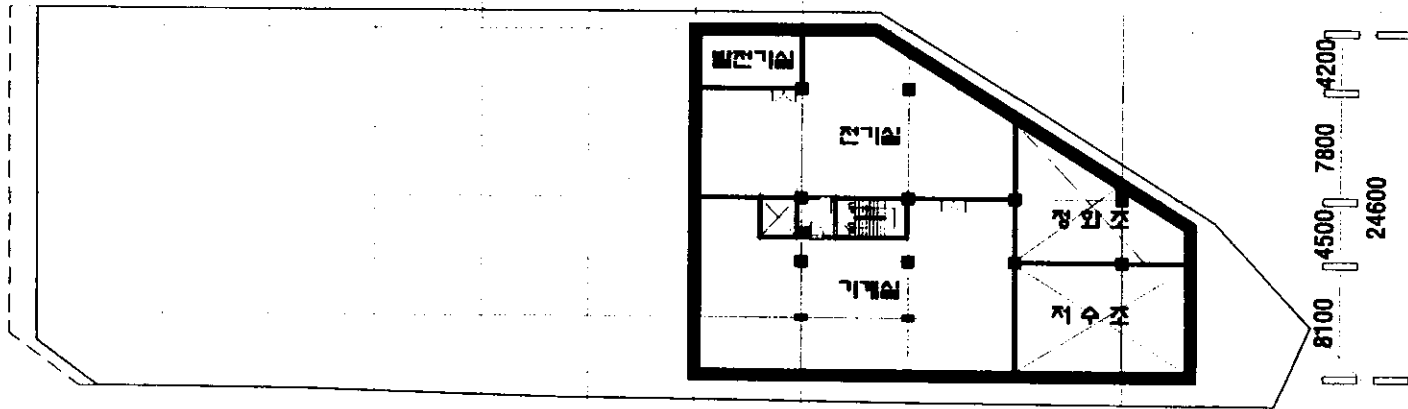
83000



7800 7800 7800 7800 7800 7800 7800 7800 7800 7800 5000

Y5
Y4
Y3
Y2
Y1

4200
7800
24600
4500
8100

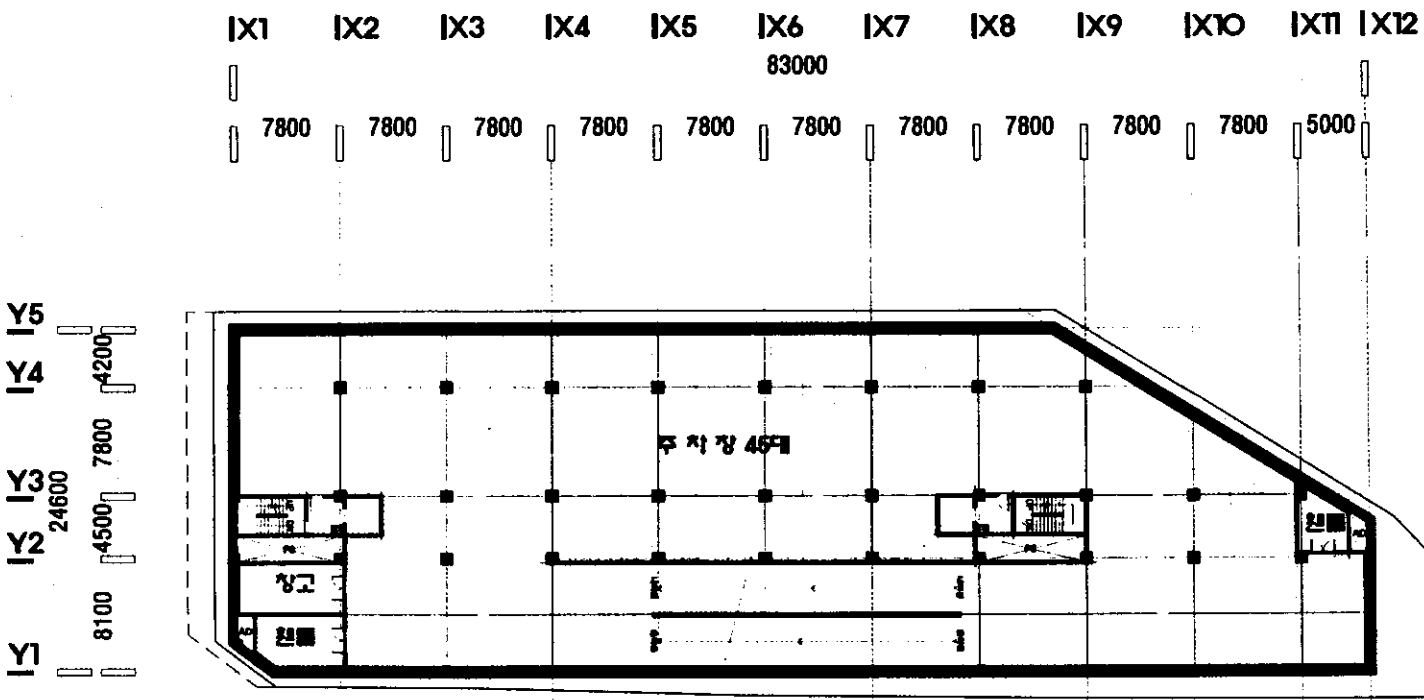


4200
7800
24600
4500
8100

7800 7800 7800 7800 7800 7800 7800 7800 7800 7800 5000

83000

지하 7층 평면도



지하 4~6층 평면도

IX1 IX2 IX3 IX4 IX5 IX6 IX7 IX8 IX9 IX10 IX11 IX12

83000

7800 7800 7800 7800 7800 7800 7800 7800 7800 7800 5000



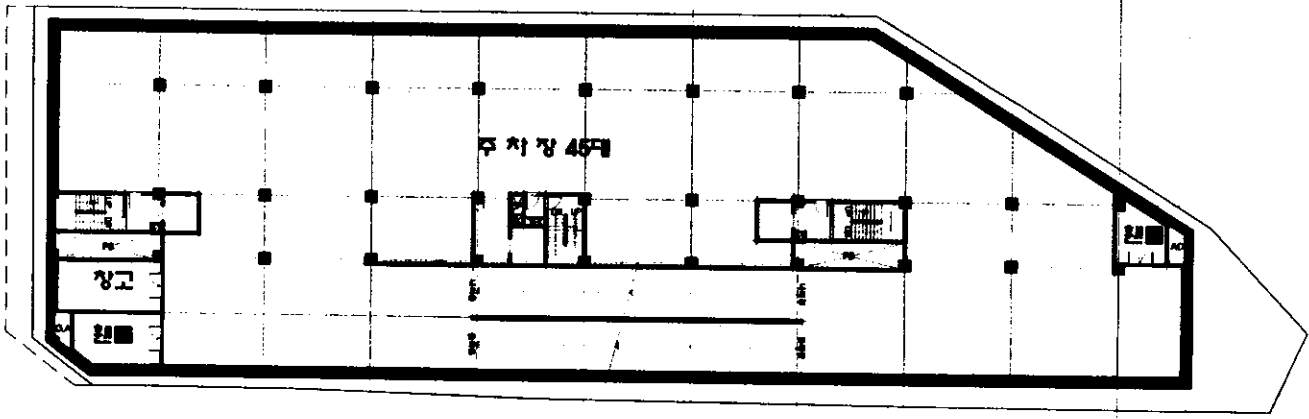
Y5 4200

Y4 7800

Y3 24600

Y2 4500

Y1 8100



지하 3층 평면도

IX1 IX2 IX3 IX4 IX5 IX6 IX7 IX8 IX9 IX10 IX11 IX12

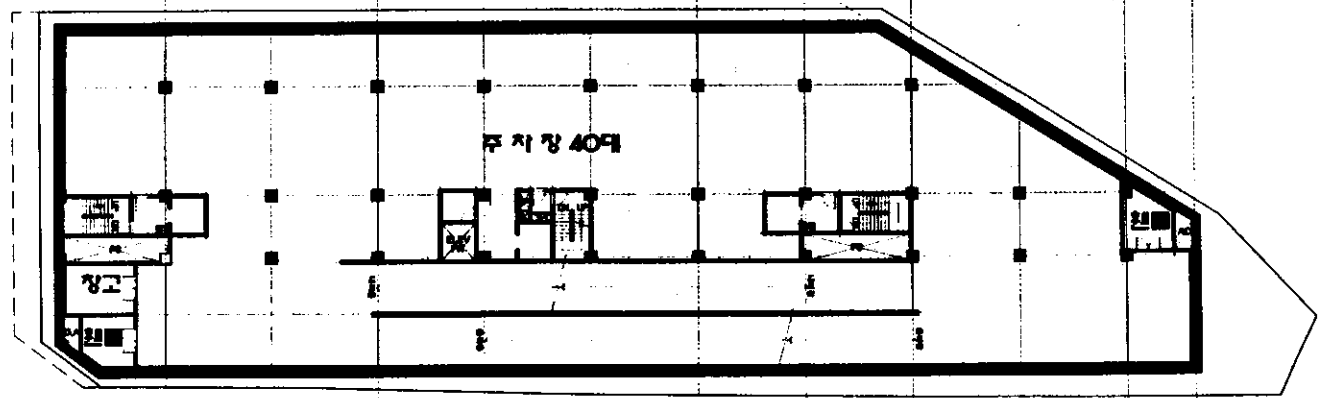
83000

7800 7800 7800 7800 7800 7800 7800 7800 7800 7800 5000



Y5
Y4
Y3
Y2
Y1

4200
7800
24600
4500
8100



지하 2층 평면도

IX1 IX2 IX3 IX4 IX5 IX6 IX7 IX8 IX9 IX10 IX11 IX12

83000

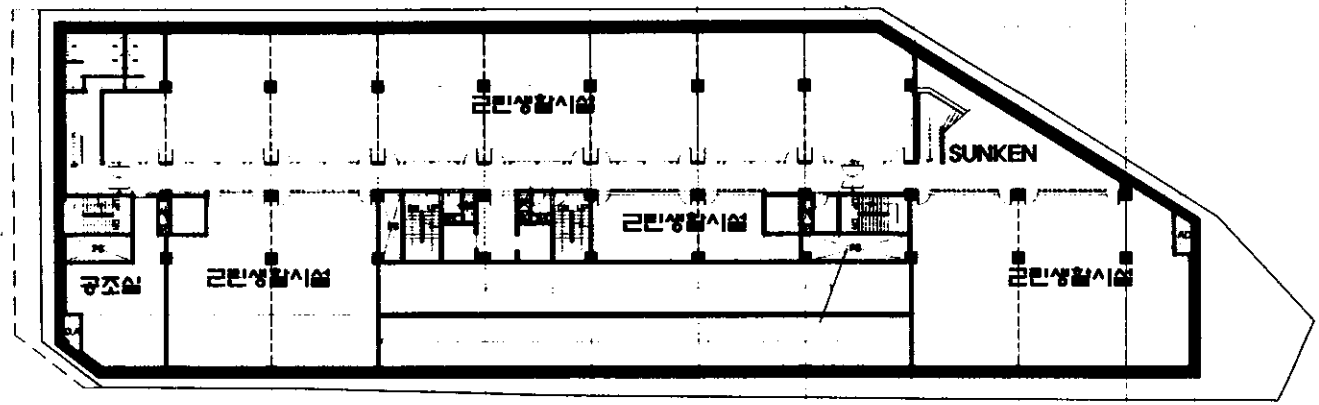
7800 7800 7800 7800 7800 7800 7800 7800 7800 7800 5000



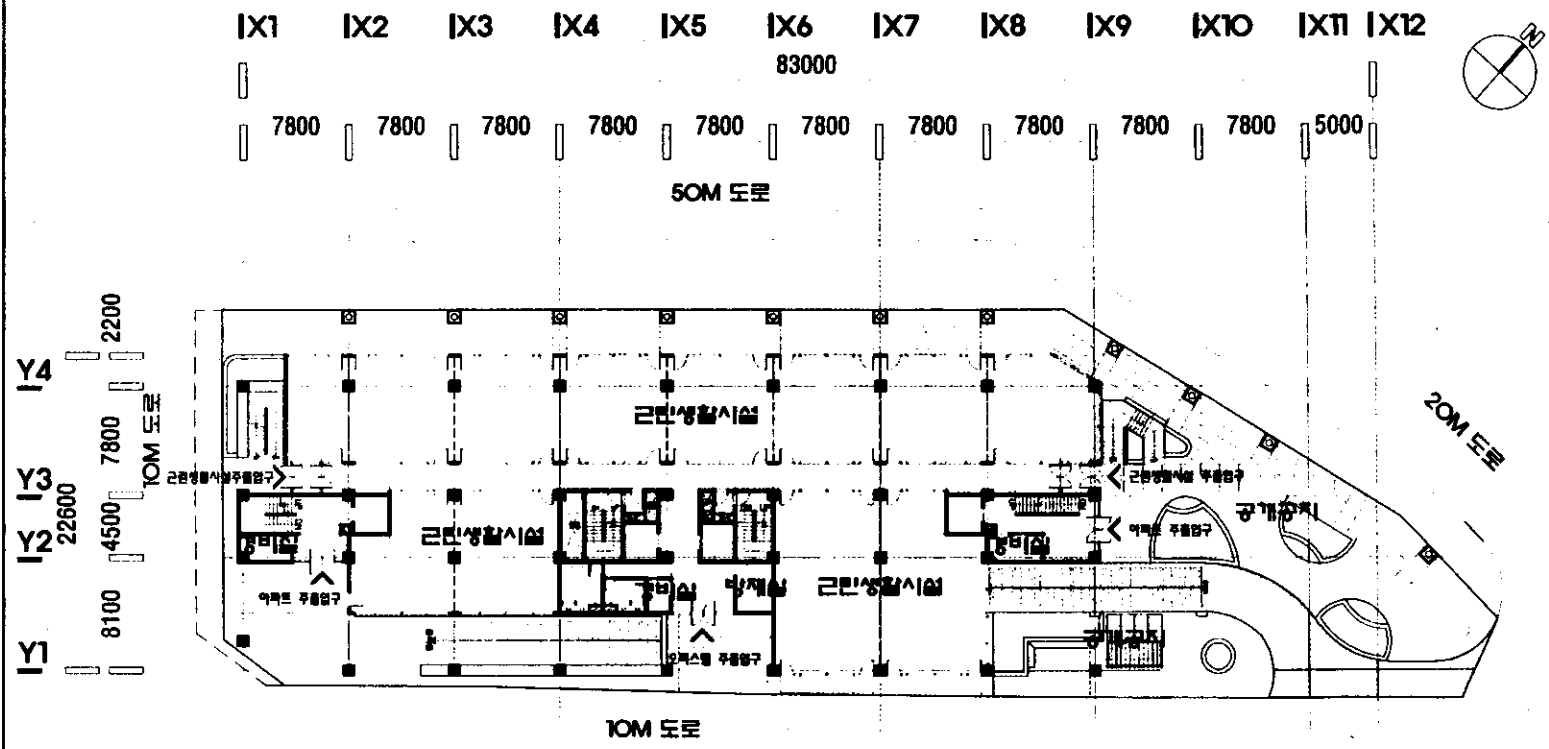
Y5
Y4
Y3
Y2
Y1

24600
4500
8100

7800
4200



지하 1층 평면도



지상 1층 평면도

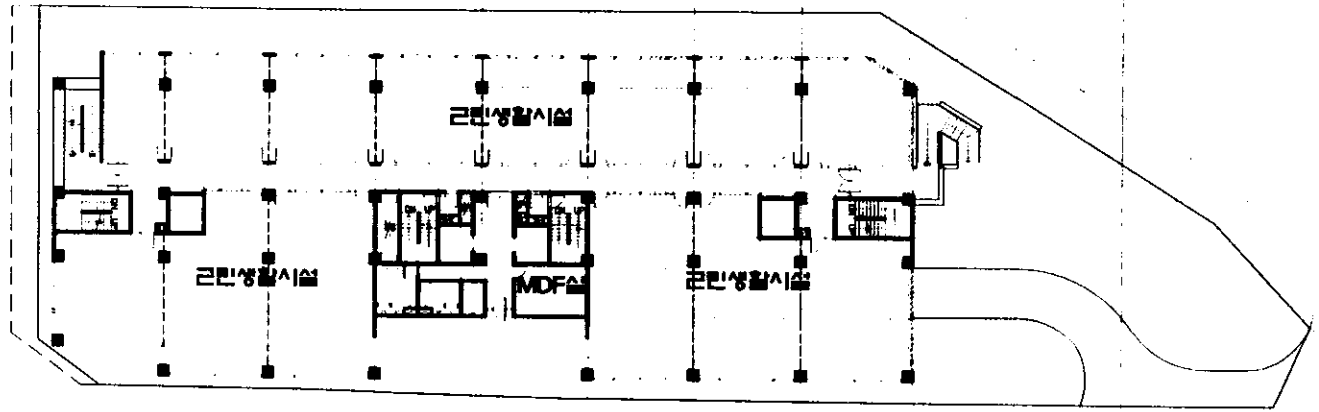
마포로지구역 39, 40지구 도상제개별

IX1	IX2	IX3	IX4	IX5	IX6	IX7	IX8	IX9	IX10	IX11	IX12
	7800	7800	7800	7800	7800	7800	7800	7800	7800	7800	5000

83000



Y4	2200
Y3	7800
Y2	22600
Y1	8100



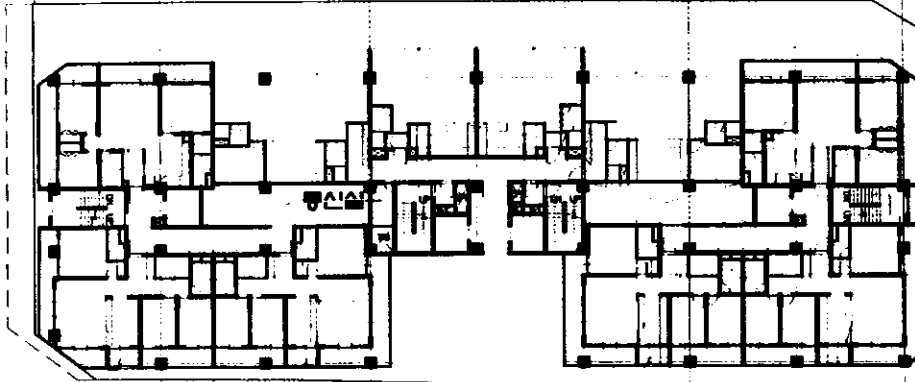
지상 2층 평면도

마포로1구역 39/40지구 도심재개발

IX1 IX2 IX3 IX4 IX5 IX6 IX7 IX8 IX9 IX10 IX11 IX12
 83000
 7800 7800 7800 7800 7800 7800 7800 7800 7800 7800 5000



Y4 2100
 Y3 7800
 Y2 22500 4500
 Y1 8100



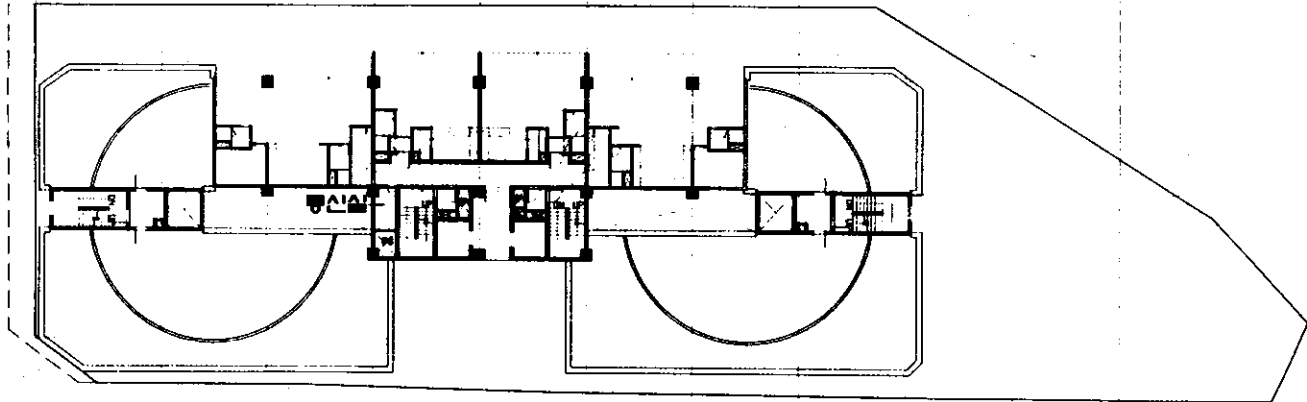
지상 3~18층 평면도

마포로 1구역 39,40지구 도시계획개발

IX1	IX2	IX3	IX4	IX5	IX6	IX7	IX8	IX9	IX10	IX11	IX12
					83000						
7800	7800	7800	7800	7800	7800	7800	7800	7800	7800	5000	



Y4	2100
Y3	7800
Y2	22500
Y1	8100



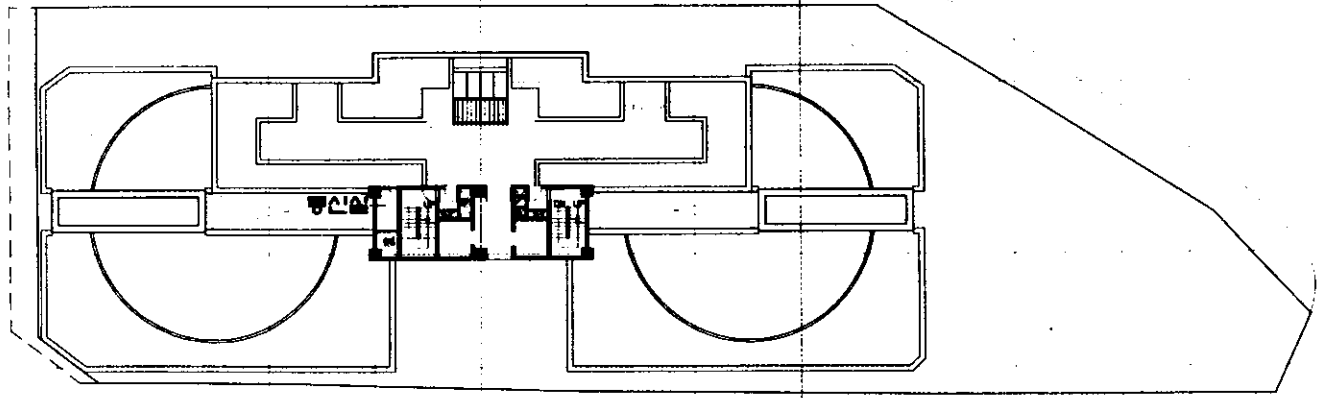
지상 19~20층 평면도

대전광역시 구룡역 39,40지구 도시계획개발

IX1 IX2 IX3 IX4 IX5 IX6 IX7 IX8 IX9 IX10 IX11 IX12
 83000
 7800 7800 7800 7800 7800 7800 7800 7800 7800 7800 5000



Y4 2100
 Y3 7800
 Y2 22500 4500
 Y1 8100



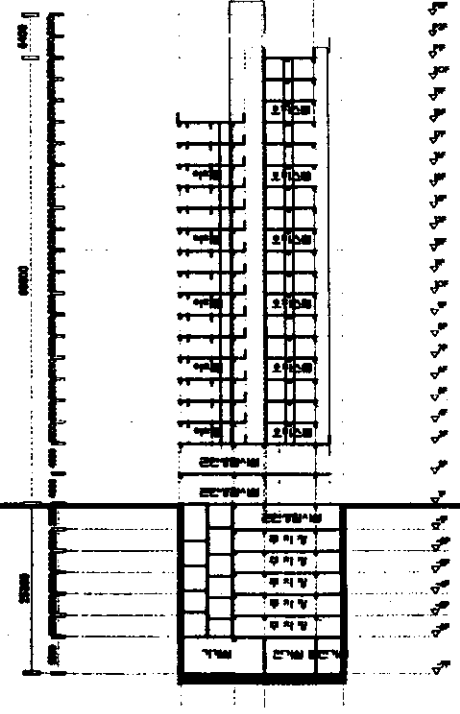
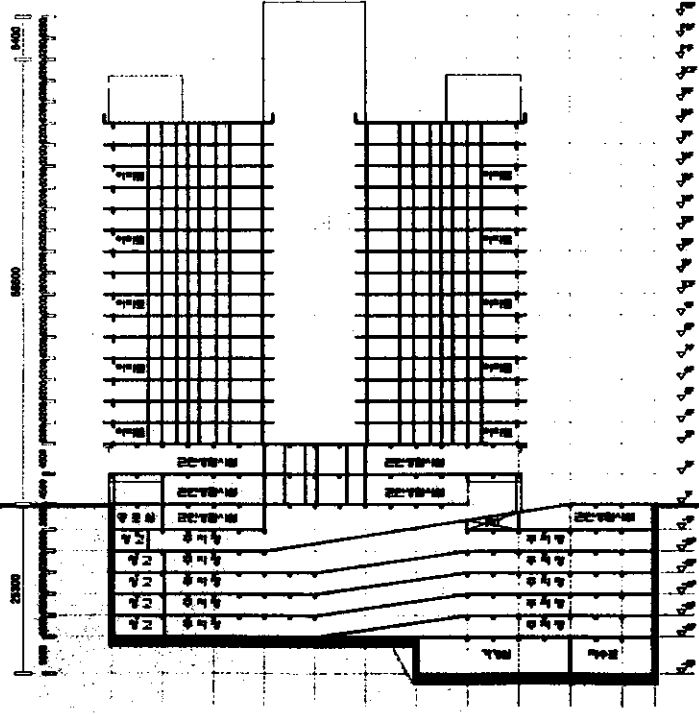
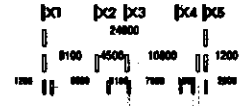
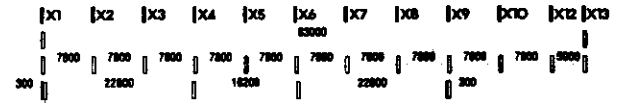
지붕 평면도

마포로 1구역 39,40지구 도심재개발



투 시 도

비포로 1구의 39, 40지번 토심채개발



20 단 면 도