

마포로3구역 제2지구 도심재개발 구역변경 지정을 위한 의견청취의 건 심사보고서

2003. 2. 25
북지도시위원회

1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2003년 2월 17일 마포구청장 제출

나. 회부일자 : 2003년 2월 18일

다. 상정일자 : 제94회 임시회 제1차위원회(2003. 2. 25)
상정, 심사, 원안채택

2. 제안설명요지 (제안설명자 : 도봉주 도시관리과장)

가. 제안이유

건축법등 관련규정 완화에 따른 건축계획 및 측량결과에 의한 면적을 변경하여 토지의 효율적 이용과 쾌적한 도심환경을 조성하고자 도시 재개발법 제4조제항의 규정에 의거 구의회의 의견을 듣고자 하는 것임..

나. 주요요지

- 위 치 : 서울특별시 마포구 아현동 614-3외 35필지
- 시행면적 : 4,426.0㎡ (대지:3,347.7㎡, 공공용지:1,078.3㎡)
- 도시계획사항 : 도심재개발구역/준주거지역
- 추진경위
 - 1979. 9. 21 : 재개발구역지정(건고시 제345호)

- 1981. 11. 13 : 재개발사업계획결정(서고시 제412호)
- 2002. 12. 13 : 도심재개발조합설립인가
- 2003. 1. 30 : 구역변경지정을 위한 공람공고
(마공고 제2003-40호)

3. 입안내용

가. 개요

- 사업의 명칭 : 마포로3구역 제2지구 도심재개발사업
- 시행구역 : 서울특별시 마포구 아현동 614-3외 35필지
- 시행면적 : 4,426.0㎡(대지:3,347.7㎡, 공공용지:1,078.3㎡)
- 공공시설의 위치 규모
 - 위치 : 마포구 아현동 600-1외 17필지
 - 면적 : 1,078.3㎡

나. 변경내용

- 시행면적

구분	지구명	위 치	계 (㎡)	대지면적 (㎡)	공공용지 (㎡)	비고
기 정	마포로 3구역	마포구 아현동 614-3번지 일대	-	3,328.0	-	측량결과 및 공공용지 지정에 따른 면적변경
변 경	제2지구		4,426.0	3,347.7	1,078.3	

○ 건축계획

구분	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	층 수	주용도	높이(m)
기 정	3,328.0	-	-	-	-	-	-
변 경	3,347.7	28,660.17 이하	57.94 이하	525.97 이하	지상22층 지하5층이하	공동주택	69.8

- 변경사유 : 지적현황측량 결과에 따른 대지면적 및 공공용지 면적의
확정과 건축계획 수립에 따른 건축계획 결정

4. 전문위원 검토보고 요지(김건재 전문위원)

- 마포로3구역 제2지구 도심재개발 구역은 건설부고시 제345호(1979.9.21)로 재개발구역 지정되고 서울시고시 제412호(1981. 11.13)로 재개발사업 계획 결정된 구역으로서 도시재개발법(2002. 12.30 법률제6653호)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 효율적 이용과 주변환경과의 조화 등 도시의 균형 발전을 위한 사업계획이 필요한 지역임.
- 시행구역은 서울특별시 마포구 아현동 614-3외 35필지이고 측량결과 및 공공용지 지정에 따른 면적변경으로 시행면적은 공공용지 포함 4,426.0㎡임. 건축계획 중 변경된 주요 입안내용을 보면 대지면적은 3,347.7㎡로, 연면적은 28,660.17㎡이하로 변경하고, 건폐율과 용적률은 각각 57.94%이하, 525.97%이하로, 그리고 층수는 지상 22층 지하 5층 이하로 하며 주용도는 공동주택으로, 높이는 69.8m이하로 계획하고자 하는 것임.
- 도시재개발법시행령(2002. 12.26 대통령령제17816호)제10조제1항 규정에 따라 2003. 1.30~2003. 2. 13까지 도심재개발구역 변경지정을 위한 공람공고(대한매일신문, 문화일보)를 실시한 바 있으나 제출된 의견은 없음.

4. 질의 및 답변요지 :

- 질의요지(윤동현 위원) : 이지역은 상업지역인가?
- 답변요지(도봉주 도시관리과장) : 준주거지역임
- 질의요지(윤동현 위원) : 인센티브 내역은?
- 답변요지(도봉주 도시관리과장) : 공공용지(공원)를 기부채납하여 인센티브가 있음.
- 질의요지(김순금 위원) : 이 사업의 시행자는 조합원인가. 회사인가?

- 답변요지(도봉주 도시관리과장) : 시행지는 조합원이고 시공지는 삼성물산임 삼성물산에서 구입하여 시행하는 사업이 아님.
- 질의요지(김순금 위원) : 관리처분하는 방법은?
- 답변요지(도봉주 도시관리과장) : 건물과 토지의 위치를 고려하여 소유자별로 감정평가하여 소유자가 갖고 있는 지분만큼 배분하는 것임.

5. 토론요지 : 없 음

6. 심사결과 : 원안채택

7. 소수의견의 요지 : 없 음

8. 기타사항 : 없 음

도심재개발 구역변경지정을 위한 의견청취

의안 번호	
----------	--

제출년월일 : 2003. 2.

제 출 자 : 마포구청장

1. 건 명 : 마포로3구역 제2지구 도심재개발 구역변경지정을 위한 의견청취

2. 상정사유

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

3. 주요요지

가. 대상지

- 위 치 : 서울특별시 마포구 아현동 614-3 외 35필지
- 시행면적 : 4,426.0㎡ (대지 : 3,347.7㎡, 공공용지 : 1,078.3㎡)

나. 도시계획사항

- 도심재개발구역 / 준주거지역

다. 추진경위

- '79. 9. 21 : 재개발구역지정(건고시 제345호)
- '81. 11. 13 : 재개발사업계획결정(서고시 제412호)
- '02. 1. 11 : 도심재개발조합설립인가
- '03. 1. 30 : 구역변경지정을 위한 공람공고(마공고 제2003-40호)

4. 입안내용

가. 개 요

- 사업의 명칭 : 마포로3구역 제2지구 도심재개발사업
- 시행구역 : 서울특별시 마포구 아현동 614-3외 35필지
- 시행면적 : 4,426.0㎡ (대지 : 3,347.7㎡, 공공용지 : 1,078.3㎡)
- 공공시설의 위치 및 규모
 - 위 치 : 마포구 아현동 600-1외 17필지
 - 면 적 : 1,078.3㎡

나. 변경내용

- 시행면적

구분	지구명	위 치	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	공공용지 (㎡)	비 고
기정	마포로3구역 제2지구	아현동 614-3번지 일대	-	3,328.0	-	측량결과 및 공공용지 지정에 따른 면적변경
변경			4,426.0	3,347.7	1,078.3	

- 건축계획

구분	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	층 수	주용도	높이 (m)
기정	3,328.0	-	-	-	-	-	-
변경	3,347.7	28,660.17 이하	57.94 이하	525.97 이하	지상22층 지하5층이하	공동주택	69.8 이하

마. 변경사유 : 지적현황측량 결과에 따른 대지면적 및 공공용지 면적의 확정
과 건축계획 수립에 따른 건축계획 결정

사. 기 타

1) 공고 및 공람

- 가) 마포로3구역 제2지구 도심재개발구역변경지정을 위한 공람공고
- 나) 공람기간 : 2003. 1. 30 ~ 2003. 2. 13
- 다) 게재신문 : 대한매일신문, 문화일보
- 라) 공람장소 : 마포구청 도시관리국 도시관리과

2) 제출된 의견 : 없음