

도시환경정비사업 구역변경지정을 위한 의견청취의견 심사보고서

2005. 4. 15.
복지도시위원회

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2005.4. 4. 마포구청장
- 나. 회부일자 : 2005. 4. 6.
- 다. 상정일자 : 제111회 임시회 제2차 위원회(2005. 4. 15)
상정, 심사, 의안동의

2. 제안설명요지 (제안설명자 : 박도식 도시관리과장)

가. 제안이유

- 마포로1구역 제15지구 건축물에 PIT층 설치 및 건축 계획고 변경으로 건축물의 최고높이가 6.6m증가(57.55m→64.15m)함에 따라 도시및주거환경정비법 제4조(정비계획의 수립 및 정비 구역의 지정)의 규정에 의거 우리구 구의회 의견을 청취하고자 상정함.

나. 사업내용

- 사 업 명 : 마포로1구역 제15지구 도시환경정비사업
- 위 치 : 마포구 도화동 16-5번지 외 4필지
- 시행면적 : 2,407.60㎡(대지 : 2,147.10㎡, 공공용지 : 260.50㎡)
- 시 행 자 : 대한토지신탁주식회사 위 대표 대표이사 장병선
- 시행기간 : 2004. 01. 05 ~ 2007. 06. 30

다. 추진경위

- 79.09.21 : 도심재개발구역 지정
- 80.05.19 : 도심재개발사업계획 결정
- 03.05.26 : 도심재개발구역변경 결정
- 04.01.05 : 도시환경정비사업시행 인가
- 04.02.16 : 착공신고
- 04.07.15 : 건축위원회 소위원회(굴토분야) 심의의결
- 04.08.13 : 교통영향심의위원회 심의의결
- 04.08.20 : 건축위원회 심의의결
- 04.10.11 : 사업시행변경인가

라. 변경신청 내용

- 시행면적 : 변경없음
 - 2,407.60㎡(대지 : 2,147.10㎡, 공공용지 : 260.50㎡)
- 건축계획

구분	지구명	대지면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	연면적 (㎡)	층 수 (지상/지하)	주용도	높이 (m)
기정	마포로1구역 제15지구	2,147.10	59.23 이하	900 이하	32,015	19/7	업무 근생	57.55
변경	마포로1구역 제15지구	2,147.10	59.23 이하	900 이하	32,015	19/7	업무 근생	64.15

○ 건축물 높이변경 세부내용

▷ 건축물 최고높이 6.6m 증가

- 1층(근린생활시설) 층고 4.2m → 5m(0.8m 증가)
- 2,3층(근린생활시설) 층고 3m → 3.4m(0.8m 증가)
- 4~7층(업무시설) 층고 3m(7층3.3m) → 3.6m(2.1m 증가)
- PIT층 신설(8층하부 높이 2m)
- 17층(오피스텔) 층고 3.4m → 3.6m(0.2m 증가)
- 옥상파라펫 높이 0.9m → 1.6m(0.7m 증가)

3. 전문위원 검토보고의 요지(김건재 전문위원)

- 마포로1구역 제15지구 도시환경정비사업구역은 서울특별시 마포구 도화동 16-5번지 외 4필지로 시행면적은 2,407.60㎡(대지 : 2,147.10㎡, 공공용지 : 260.50㎡)이며, 건설부고시 제1979-345호(1979.9.21)로 재개발구역 지정되고, 건설부고시 제1980-146호(1980.5.19)로 사업계획 결정 및 서울특별시마포구고시 제2003-141호(2004.1.5)로 사업시행 인가된 구역으로서, 도시및주거환경정비법(2005.3.18 법률제7391호)제4조제1항 규정에 따라 도시환경 정비 사업 구역변경지정을 위하여 구의회 의견을 청취하고자 제출하였음.
- 주요입안 내용을 보면, 시행면적, 건폐율, 용적을 및 연면적 등의 변경 없이 건축물 높이만 기정 57.55m에서 64.15m로 변경하고자 하는 것임.
- 주요입안사유는 공간감 확보를 위한 1층(근린생활시설) 층고 높임, 설비배관의 중앙파이프샤프트 연결을 위한 완충공간 필요로 PIT층 설치 및 근린생활시설과 업무시설의 공조덕트 설치 등에 따른 건축물 높이 증가로 건축계획을 변경하게 되었으며, 주민의견 청취를 위한 공람·공고(2005.3.25 ~ 2005.4.8)결과 제출된 의견은 없었음.

4. 질의 및 답변요지

- 질의요지(김순금 위원) : 구역변경지정이 용적을 증가와 관계있는가?
- 질의요지(박도식 도시관리과장) : 건축물의 높이만 증가되고 용적율은 변함없음.

- 질의요지(한수균 위원) : 공람·공고 내용을 구보에만 게재하지 말고 주민들이 알 수 있도록 구흥페이지 공고 및 고시란에 게시하기 바람.
- 질의요지(박도식 도시관리과장) : 예, 게시하겠습니다.
- 질의요지(이종일 위원) : 불편을 최소화 하기위해 심의하기 전에 주민들의 의견을 수렴하여 심의하기 바람.
- 질의요지(박도식 도시관리과장) : 예, 알겠습니다.
- 질의요지(이매숙 위원) : 지하주차장 진·출입로를 주변도로보다 높지 않도록 설계시 반영하기 바람
- 질의요지(박도식 도시관리과장) : 예, 반영토록 하겠음.

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 원안동의

7. 기타 소수의견의 요지 : 없음

8. 기 타 : 없음

도시환경정비사업 구역변경지정을 위한 의견청취

의안 번호	
----------	--

제출년월일 : 2005.04

제 출 자 : 마포구청장

□ 건 명 : 마포로1구역 제15지구 도시환경정비사업 구역변경지정을
위한 의견청취

□ 상정사유

- 위 지구 건축물에 PIT층 설치 및 건축 계획고 변경으로 건축물의 최고높이가 6.6m증가 (57.55m' → 64.15m')함에 따라 도시및주거환경정비법 제4조 (정비계획의 수립 및 정비구역의 지정)의 규정에 의거 우리 구 구의회 의 의견을 청취하고자 하는 것임

□ 사업내용

- 사 업 명 : 마포로1구역 제15지구 도시환경정비사업
- 위 치 : 마포구 도화동 16-5번지 외 4필지
- 시행면적 : 2,407.60m' (대지 : 2,147.10m', 공공용지 : 260.50m')
- 시 행 자 : 대한토지신탁주식회사 위 대표 대표이사 장병선
- 시행기간 : 2004.01.05 ~ 2007.06.31

□ 추진경위

- '79.09.21 : 도심재개발구역 지정
- '80.05.19 : 도심재개발사업계획 결정
- '03.05.26 : 도심재개발구역변경 결정
- '04.01.05 : 도시환경정비사업시행 인가
- '04.02.16 : 착공신고
- '04.07.15 : 건축위원회 소위위원회(굴토분야) 심의의결

- '04.08.13 : 교통영향심의위원회 심의의결
- '04.08.20 : 건축위원회 심의의결
- '04.10.11 : 사업시행변경인가

□ 변경신청 내용

- 시행면적 : 변경없음

- 2,407.60㎡ (대지 : 2,147.10㎡, 공공용지 : 260.50㎡)

- 건축계획

구 분	지 구 명	대지면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	연면적 (㎡)	층 수 (지상/지하)	주용도	높이 (m)
기 정	마포로1구역 제15지구	2,147.10	59.23 이하	900 이하	32,015	19/7	업무 근생	57.55
변 경	마포로1구역 제15지구	2,147.10	59.23 이하	900 이하	32,015	19/7	업무 근생	64.15

- 건축물 높이변경 세부내용

▷ 건축물 최고높이 6.6m 증가

- 1층(근린생활시설) 높이 : 4.2m → 5m(0.8m 증가)
- 2,3층(근린생활시설) 높이 : 3m → 3.4m(0.8m 증가)
- 4~7층(업무시설) 높이 : 3m(7층 3.3m) → 3.6m(2.1m 증가)
- PIT층 신설 (8층하부 높이 2m)
- 17층(오피스텔) 높이 : 3.4m → 3.6m(0.2m 증가)
- 옥상파라펫 높이 : 0.9m → 1.6m(0.7m 증가)

□ 기 타

- 주민의견 청취를 위한 공람·공고

- 건 명 : 마포로1구역제15지구 도시환경정비사업 구역변경지정 공람·공고
- 매 체 : 구보
- 기 간 : 2005.03.25. ~ 2005.04.08(14일간)

- 주민의견 청취결과 : 의견없음

마포로 제1구역 제15지구 도심재개발사업

재개발 구역변경지정(세부개발계획)

2005. 04.

1. 목 차



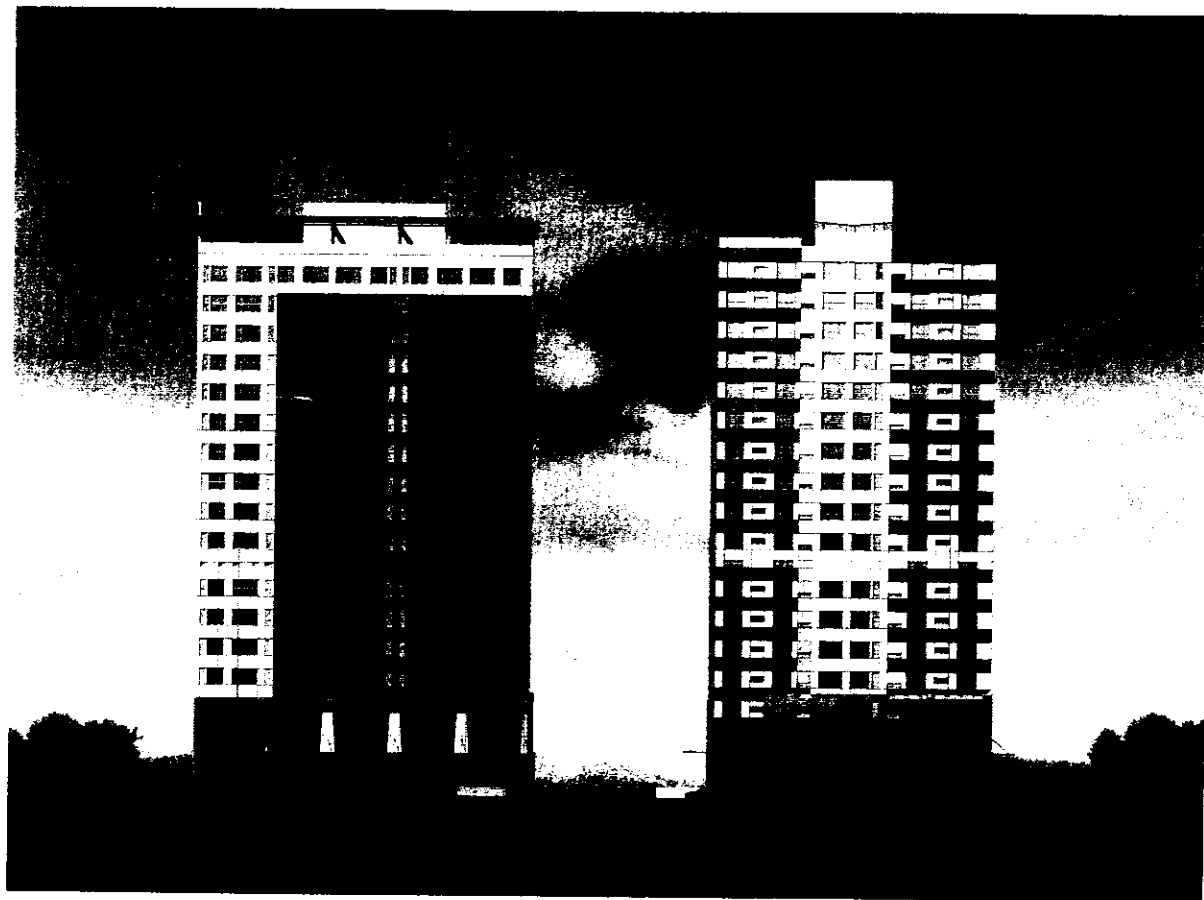
1. 목 차
2. 변경사유
- 3~4. 입면도
- 5~6. 종횡단면도
7. 사업개요
8. 세부개발계획안
9. 주변현황
10. 현장사진
11. 위치도
12. 조감도
13. 공공용지위치 및 면적
14. 주변현황-1
15. 주변현황-2
16. 교통체계도
17. 배치도
- 18~33. 평면도

2. 변경사유

1. 오피스텔 각세대에서 내려오는 설비배관을 그대로 업무시설로 내려오게 되면 업무시설의 공간축소와 공간구획이 적당하지 않아 중앙파이프샤프트에 연결하기 위한 완충공간의 필요에 따라 PIT층을 설치함.(PIT층 높이 : 2.0M)
2. 오피스텔에서 각세대 주방배기 및 화장실환기를 위한 설비를 일반의 경우와 통합 배출을 위한 덕트 유도로 최상층 덕트공간의 필요함.(층고 0.2M증가) .
3. (가) 오피스텔 개별세대에 실내 오염물질배출, 에너지보전과 습도조절 및 실내오염물질차단을 위한 열교환기장착 급배기(환기)시스템을 설치함.
 (나) 근린생활시설 일부분의 공간절약을 위하여 천정매입형 난방기를 설치함.
 (다) 근린생활시설 및 업무시설의 공조덕트 설치함.
 위 사항을 반영할 경우 근린생활시설 및 업무시설은 보 밑 0.45M이상 필요함.
 (2~3층은 0.8M증가, 4~7층은 2.1M 증가함)
4. 공간감확보를 위해 1층 층고 높임.(천정고:2.8M -->3.6M로 0.8M증가).
5. 옥상조경설치시 토심 확보를 위한 콘크리트파라펫높이 변경(0.7M증가)

이러한 사유로 57.55M에서 64.15M로 총 6.60M가 증가.
 (현 가로 구역별 최고높이110M)

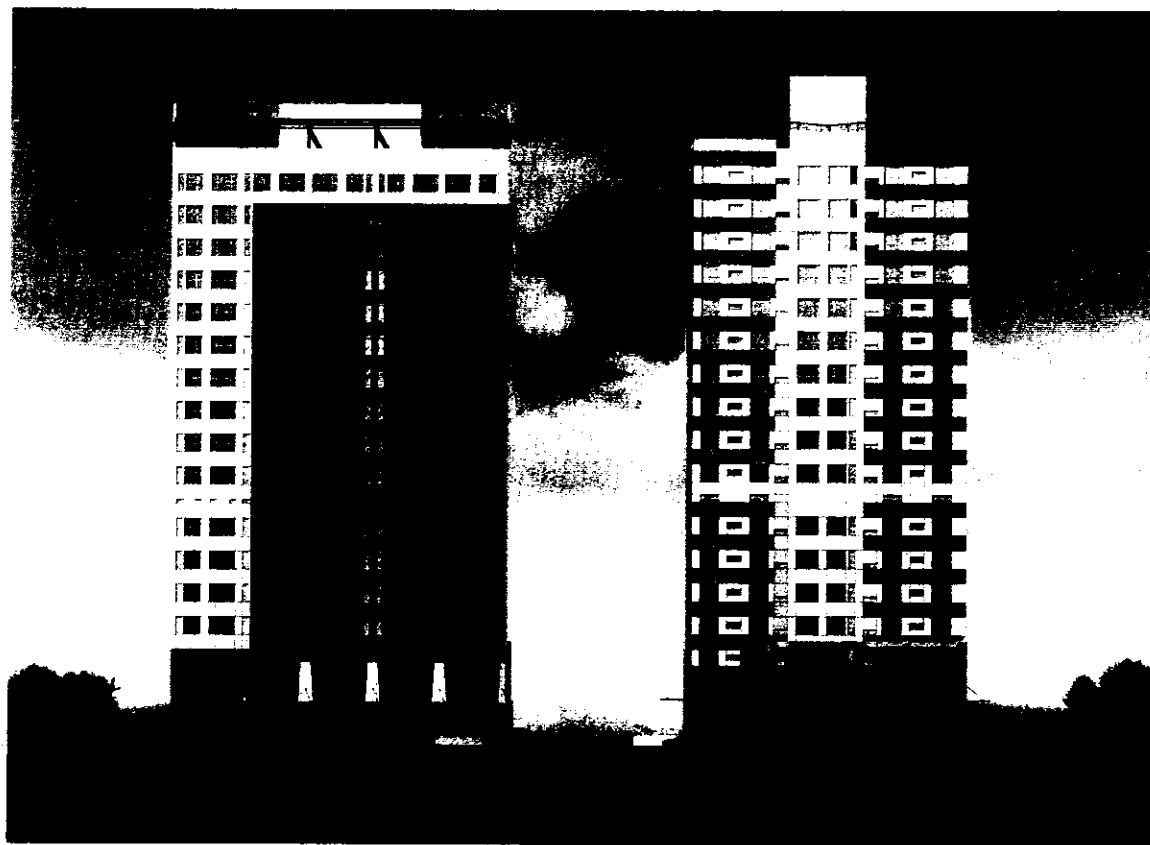
3.입 면 도 (변경전)



마포로 제1구역 제15지구 도심재개발사업

03

4.입면도 (변경우)

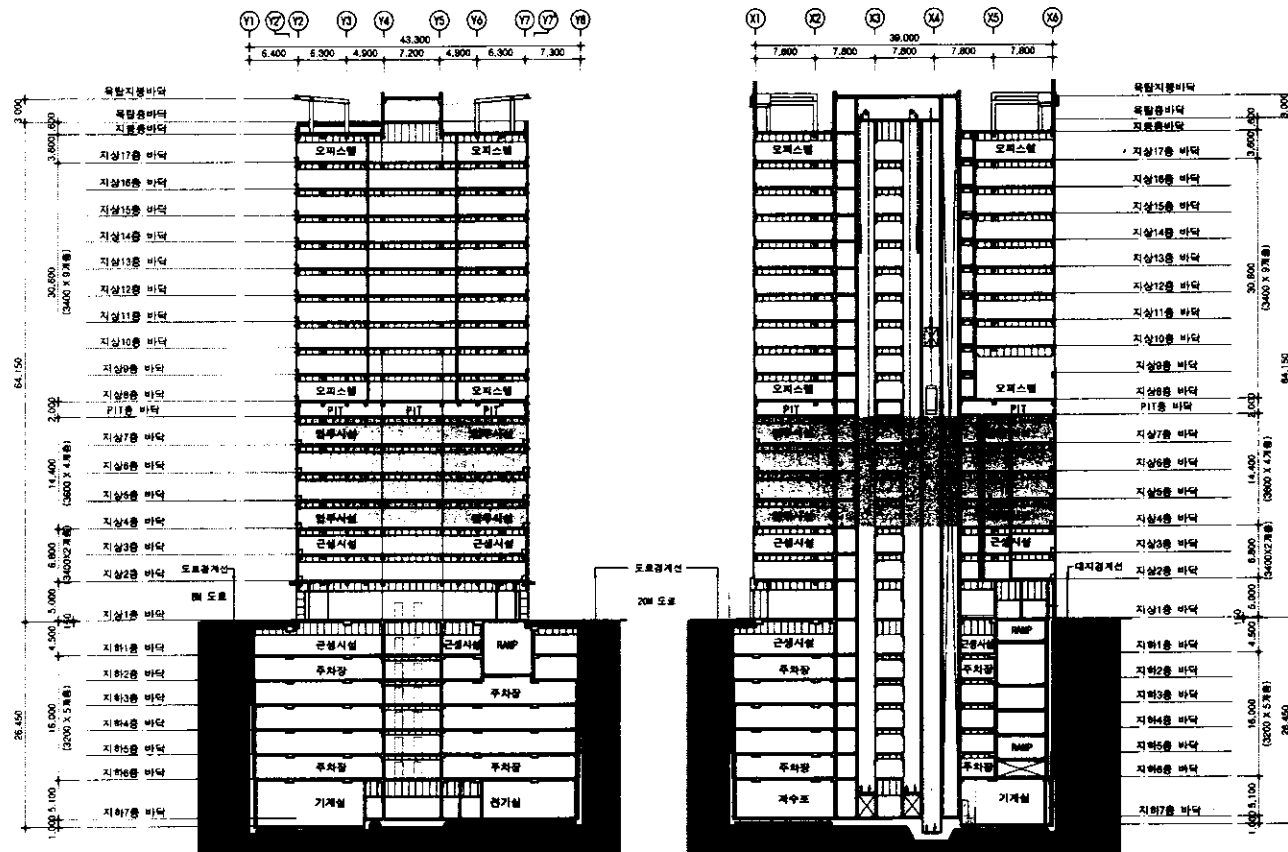


마포로 제1구역 제15지구 도심재개발사업

04

05

6.종 횡 단 면 도 (변경우)



마포로 제1구역 제15지구 도심재개발사업

06

7. 사업개요

1. 건 명 : 마포로 제1구역 제15지구 도심재개발사업변경(높이변경)을 위한 의견청취

2. 주요 요지

가. 대상지

- 위 치 : 서울특별시 마포구 도화동 16-5, 6, 22 181-49, 56
- 시행면적 : 2,407.60㎡

나. 도시계획사항

- 도심재개발사업구역 / 일반상업지구

다. 추진경위

- 1979. 09. 21 : 재개발구역지정(건설부고시 제1979-345호)
- 1980. 05. 19 : 사업계획결정(건설부고시 제1980-146호)
- 2003. 05. 26 : 도심재개발구역변경결정(서울특별시고시 제2003-112호)
- 2004. 01. 05 : 사업시행인가(서울특별시마포구고시 제2003-141호)
- 2004. 10. 11 : 사업시행변경인가(서울특별시마포구고시 제2004-103호)

3. 입안내용

가. 개요

- 사업의 명칭 : 마포로 제1구역 제15지구 도심재개발사업
- 시행구역 : 서울특별시 마포구 도화동 16-5, 6, 22 181-49, 56
- 시행면적 : 2,407.60㎡ (대지 : 2,147.10㎡, 공공용지 : 260.50㎡)
- 공공용지의 위치 및 규모
 - 위치 : 마포구 도화동 181-49 (140.50㎡)
마포구 도화동 181-56 (120.00㎡)
 - 면적 : 260.50㎡

8. 세부 개발 계획(안)

구 분	건축계획	비 고
시행면적 (㎡)	2,407.10	-
대지면적 (㎡)	2,147.10	-
공공용지 (㎡)	260.50	-
건축면적 (㎡)	1,175.07	-
연 면 적 (㎡)	30,290.16	-
건 폐 율 (%)	54.73	-
용 적 륜 (%)	894.49	-
층 수	지하7층, 지상17층	-
용 도	업무시설, 근린생활시설	-
높 이 (M)	64.15	기존 57.55M (6.60M증가)

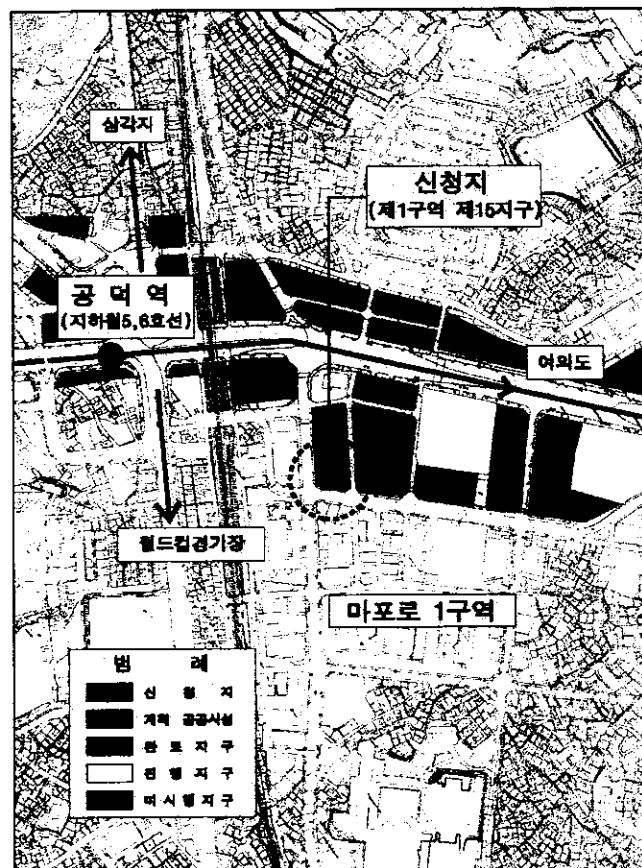
9. 주변 현황

- 전면 20M, 측면 20M, 배면 8M 도로에 접함
- 주변에 고층건물 밀집지역
- 도로 전면부 입구에 오피스텔 신축 공사중

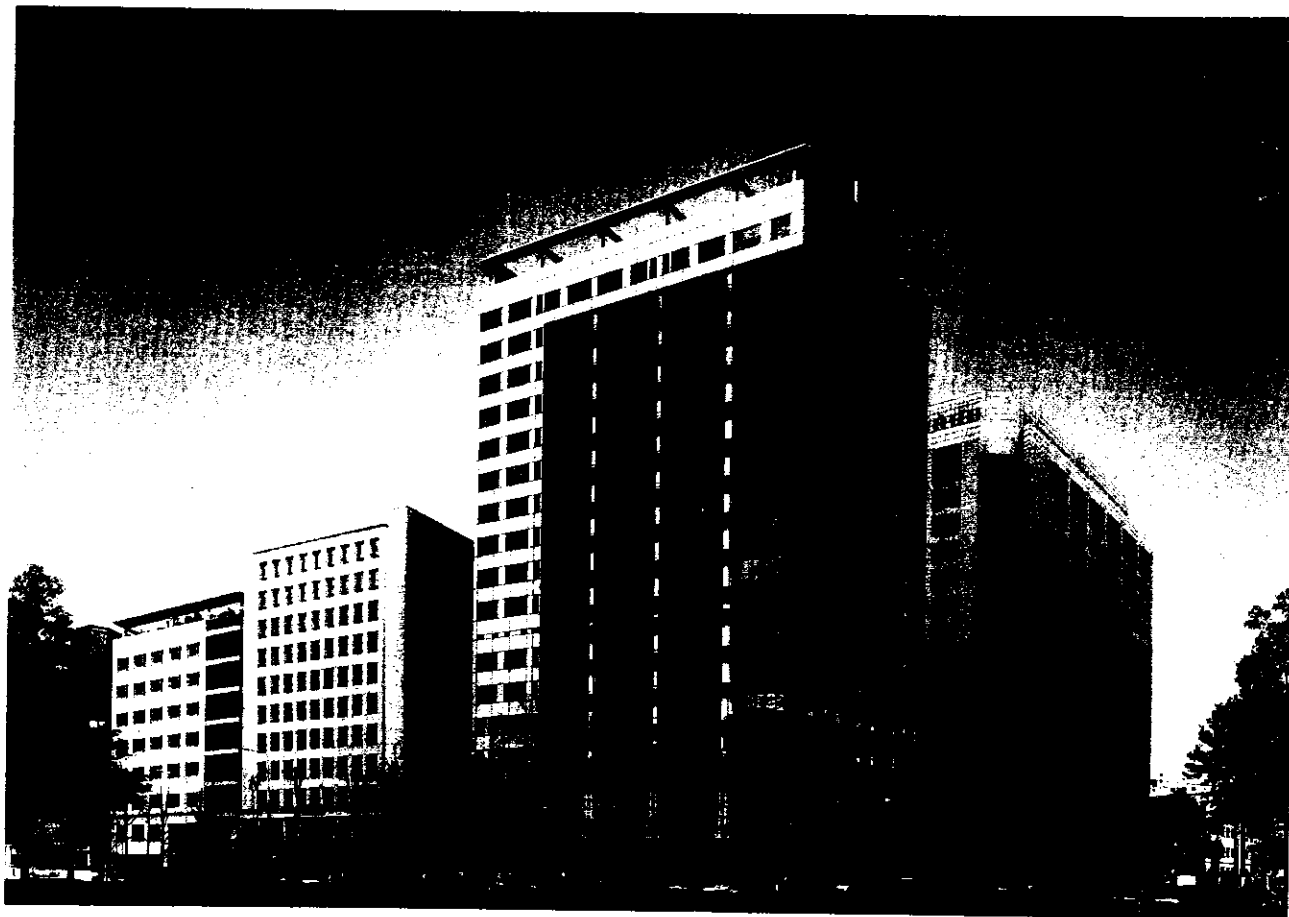
10. 현장 사진



11. 위치도



12.조 감 도



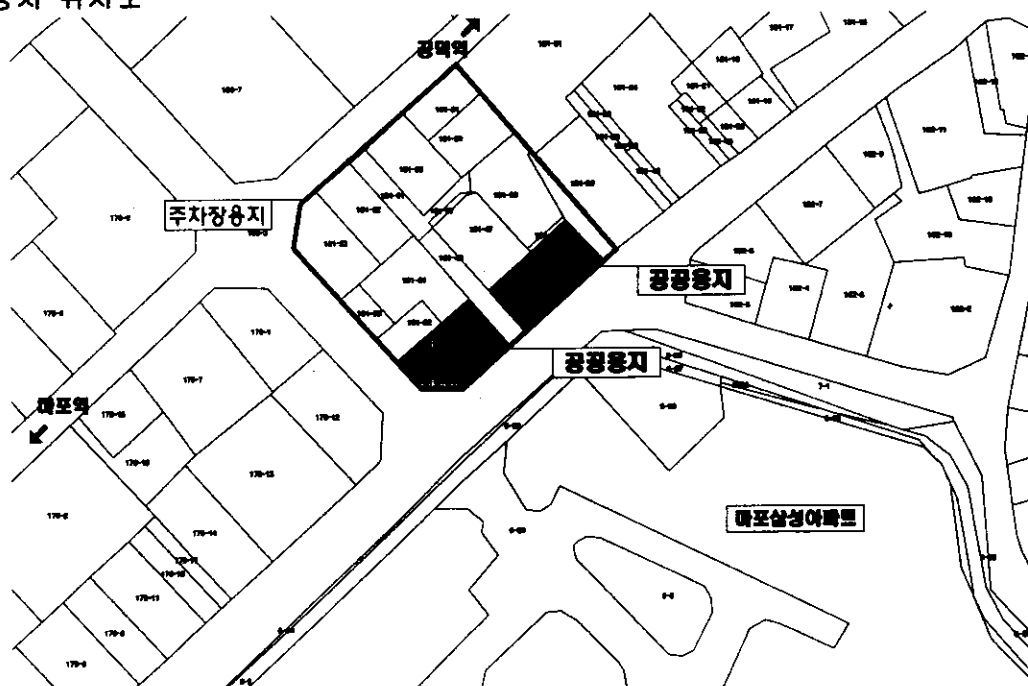
마포로 제1구역 제15지구 도심재개발사업

13. 공공용지 위치 및 면적

가. 공공용지 면적

연 번	지 번	지 목	면 적(㎡)	비 고
1	181-49	대	140.50	-
2	181-56	대	120.00	-
계	2필지		260.50	

나. 공공용지 위치도



14. 주변 연방-1



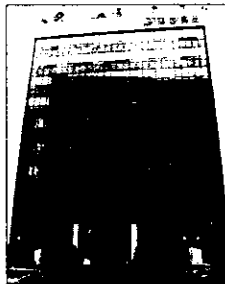
10 정우빌딩
지하 3층, 지상 15층



19-2 마포우체국
지하 1층, 지상 5층



11 삼창프라자빌딩
지하 5층, 지상 16층



16 동서빌딩
지하 3층, 지상 10층



17 신원빌딩
지하 2층, 지상 10층



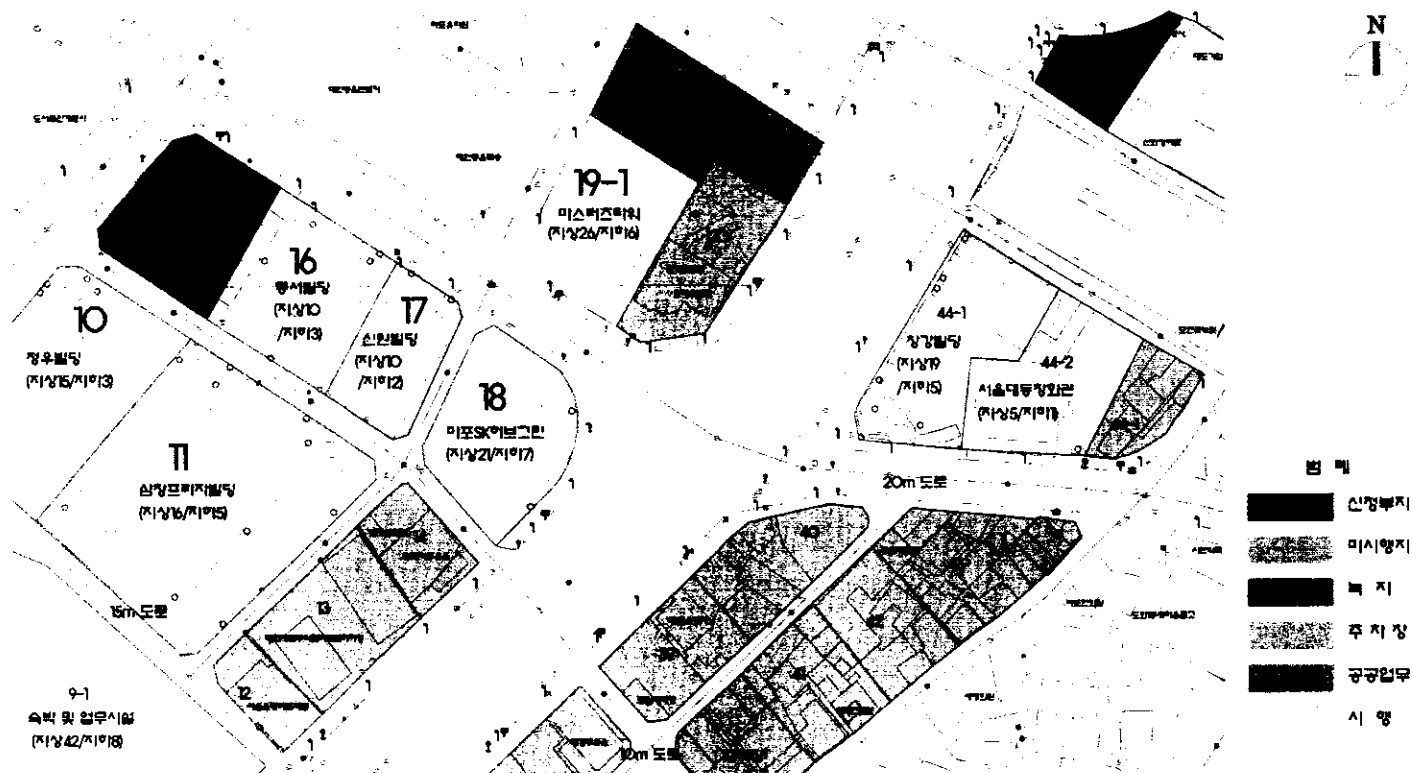
18 마포SK허브그린신옥동
지하 7층, 지상 21층



19-1 마스터즈타워
지하 6층, 지상 26층

마포로 제1구역 제15지구 도심재개발사업

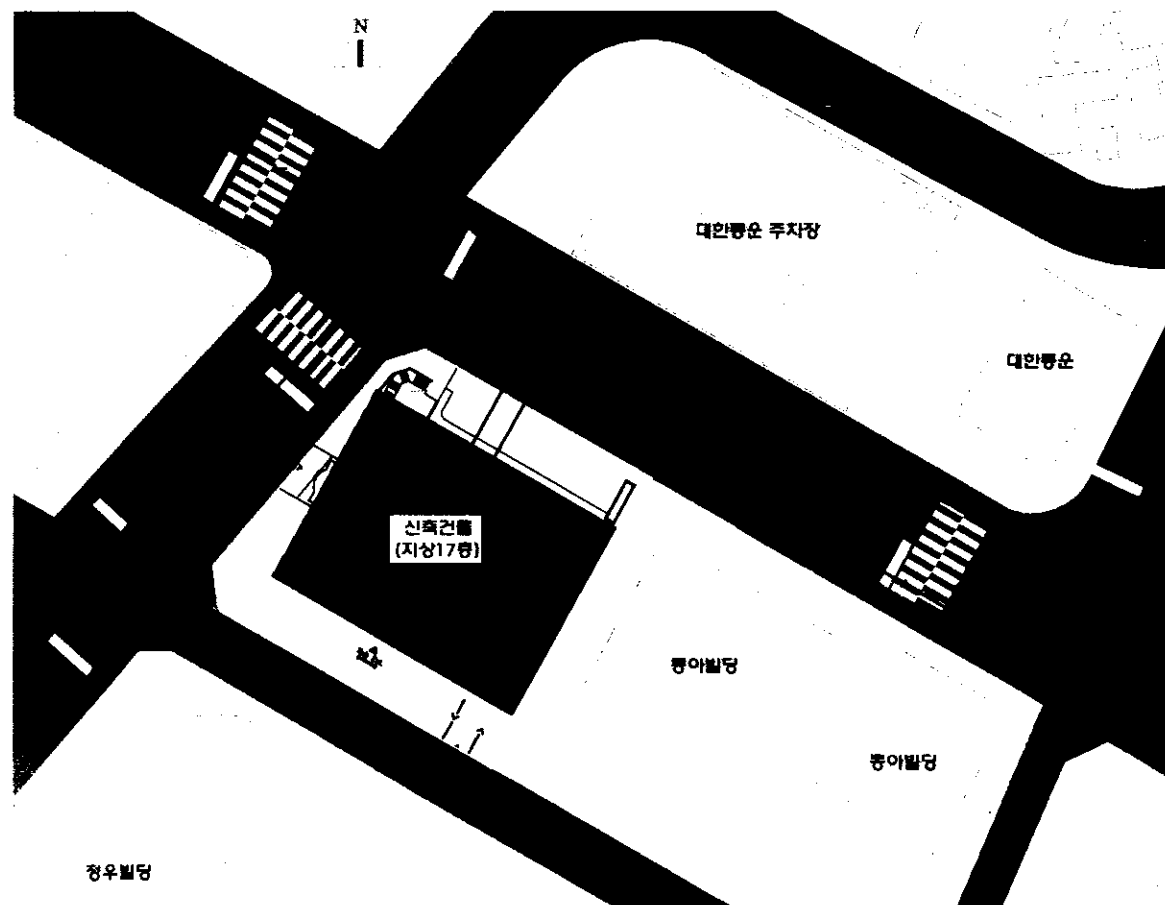
15. 주변 현황-2



마포로 제1구역 제15지구 도심재개발사업

13

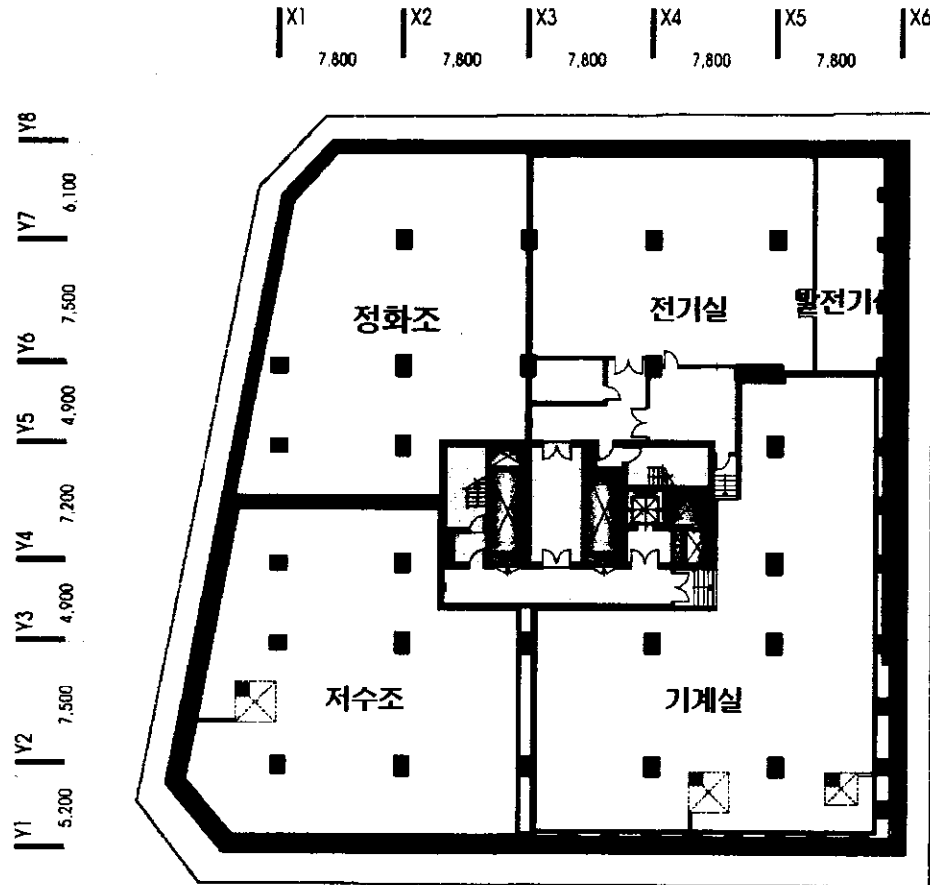
16. 교통체계도



마포로 제1구역 제15지구 도심재개발사업

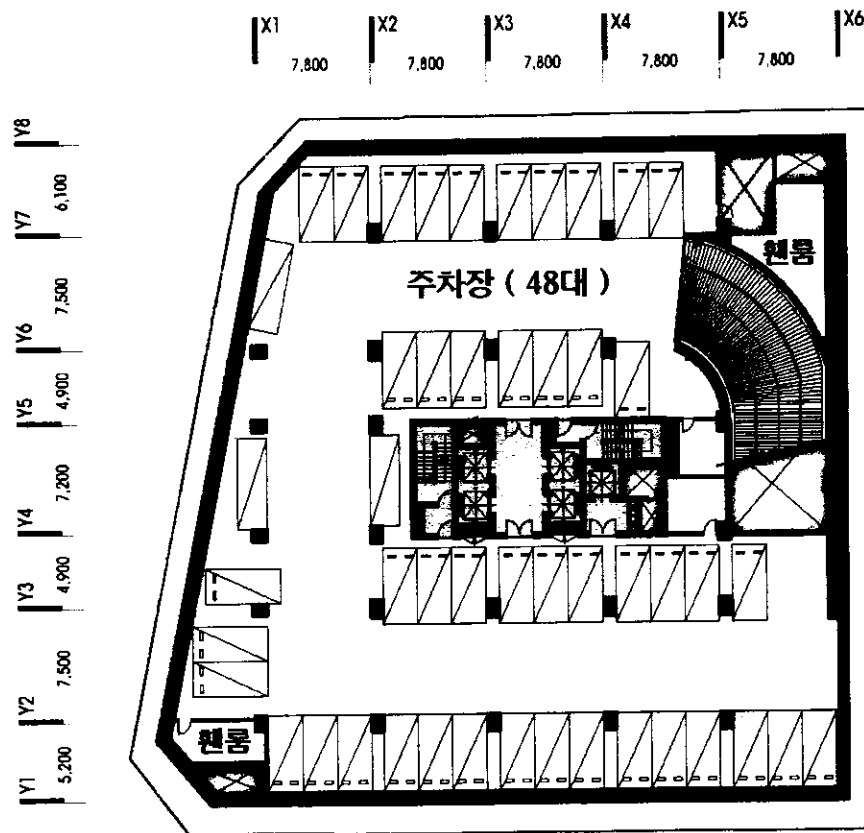
14

18.지 하 7 층 평 면 도 (변경전후 동일)



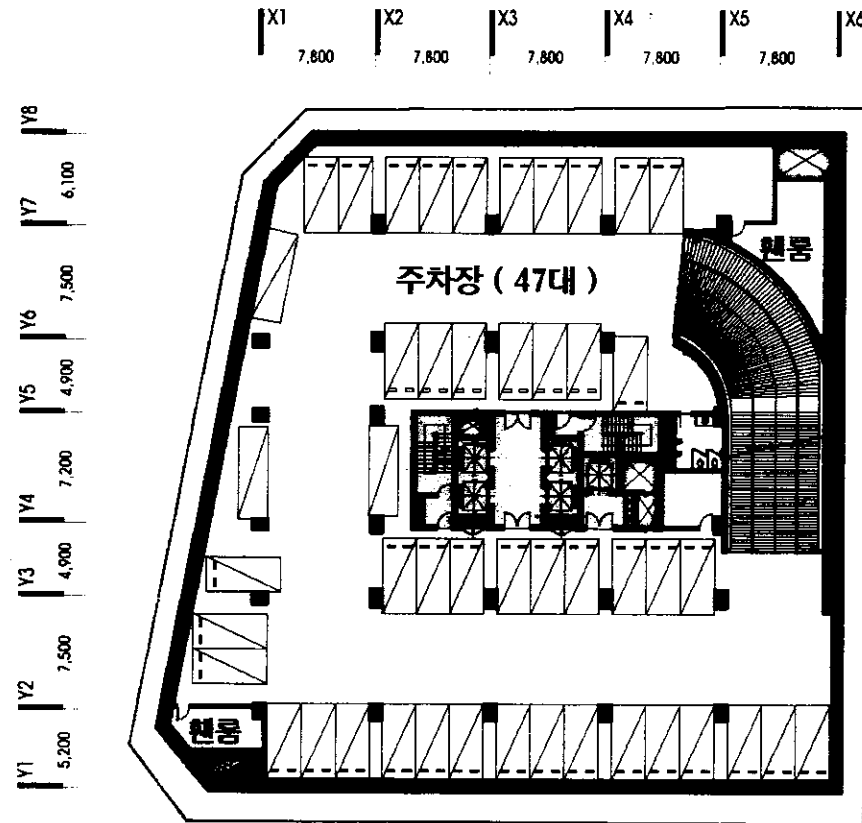
마포로 제1구역 제15지구 도심재개발사업

19.지 하 6 층 평 면 도 (변경전우 동일)



마포로 제1구역 제15지구 도심재개발사업

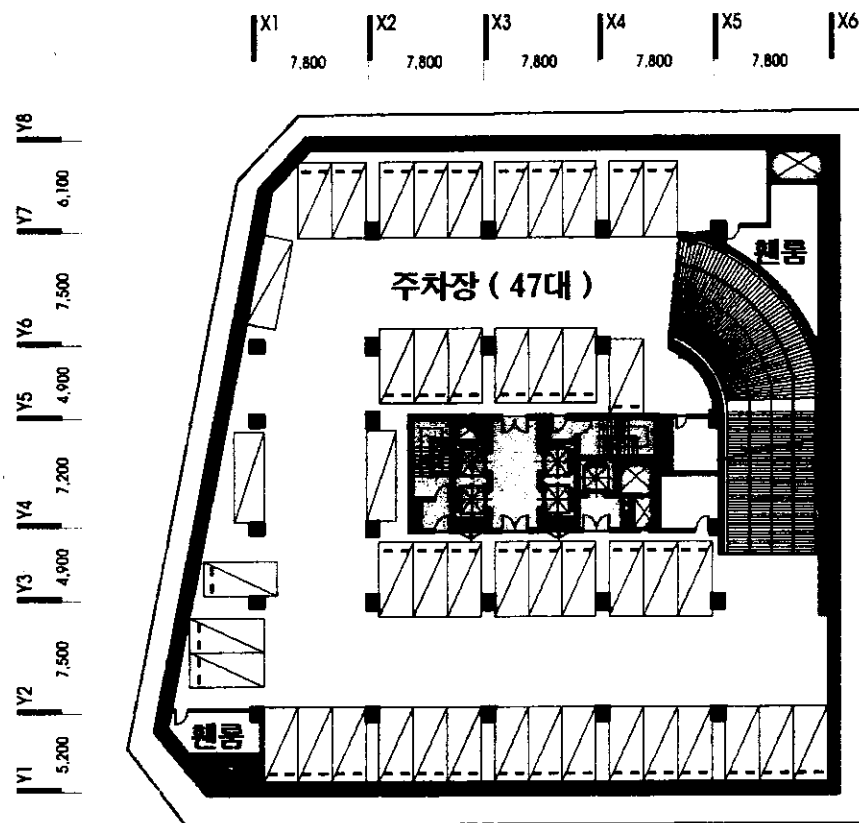
20.지 하 5 층 평 면 도 (변경전후 동일)



마포로 제1구역 제15지구 도심재개발사업

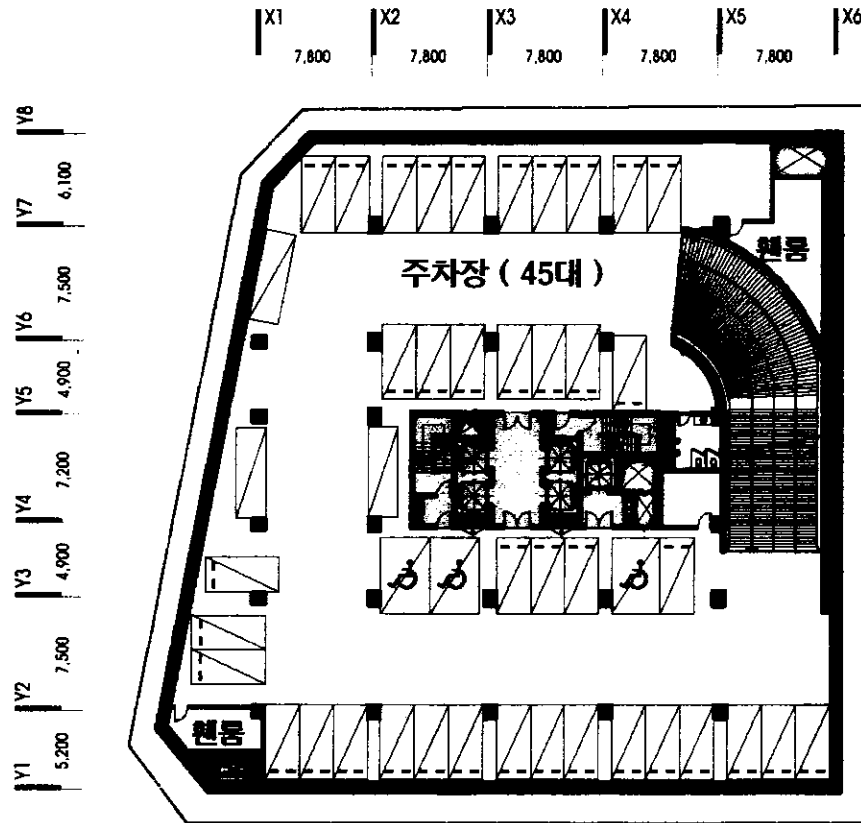
135

21.지 아 4 층 평 면 도 (변경전우 동일)

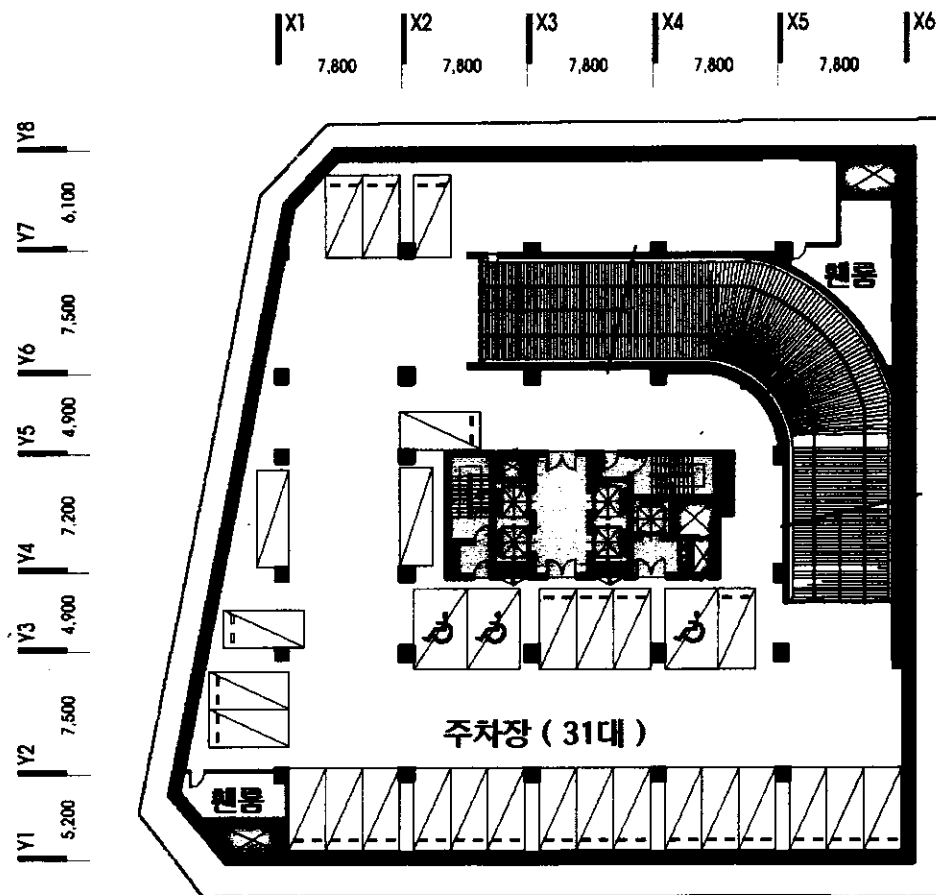


마포로 제1구역 제15지구 도심재개발사업

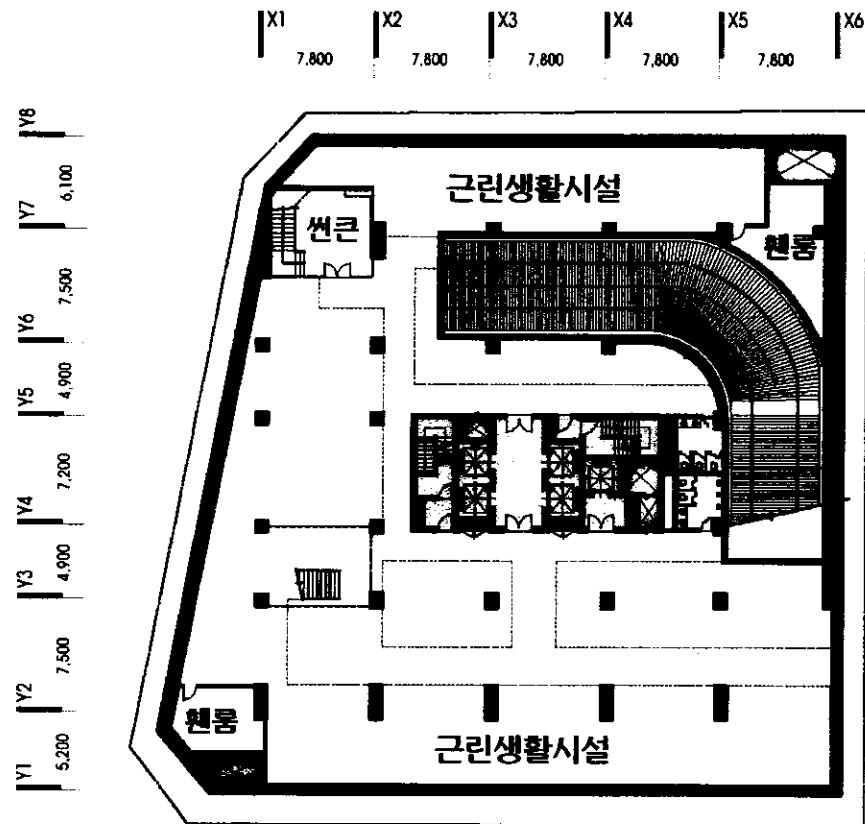
22.지 하 3 층 평 면 도 (변경전우 동일)



23.지 하 2 층 평 면 도 (변경전후 동일)

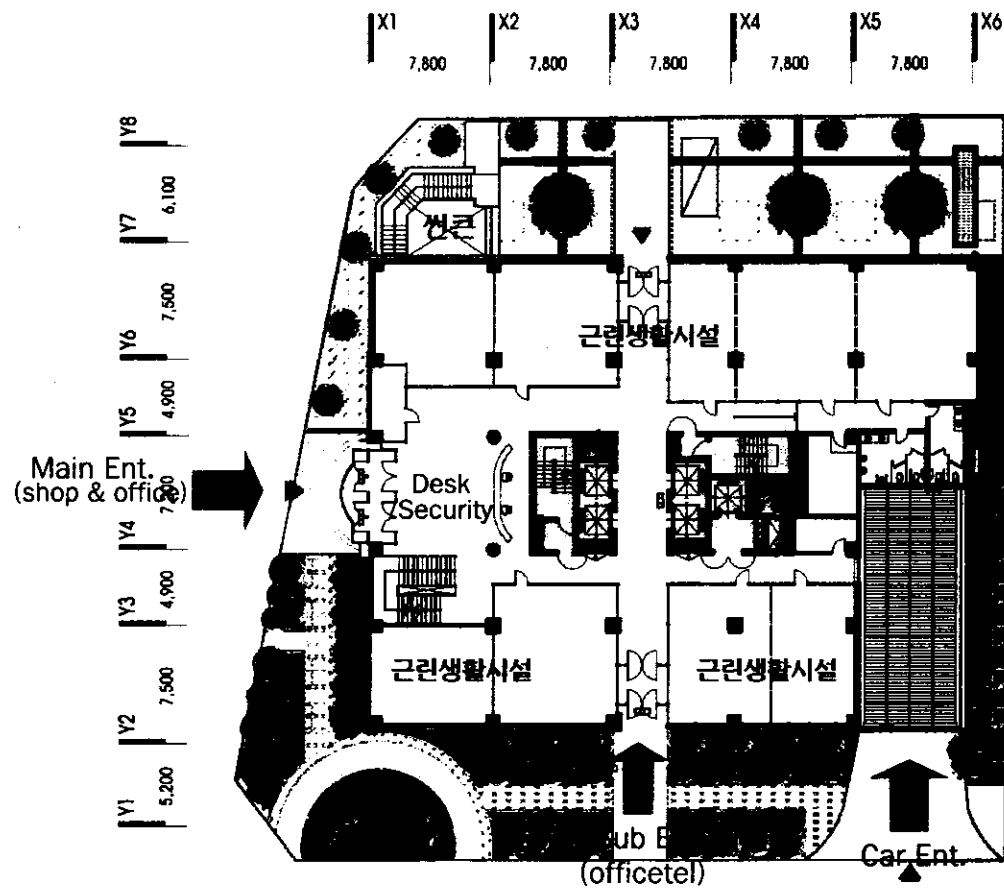


24.지 아 1 층 평 면 도 (변경전우 동일)



마포로 제1구역 제15지구 도심재개발사업

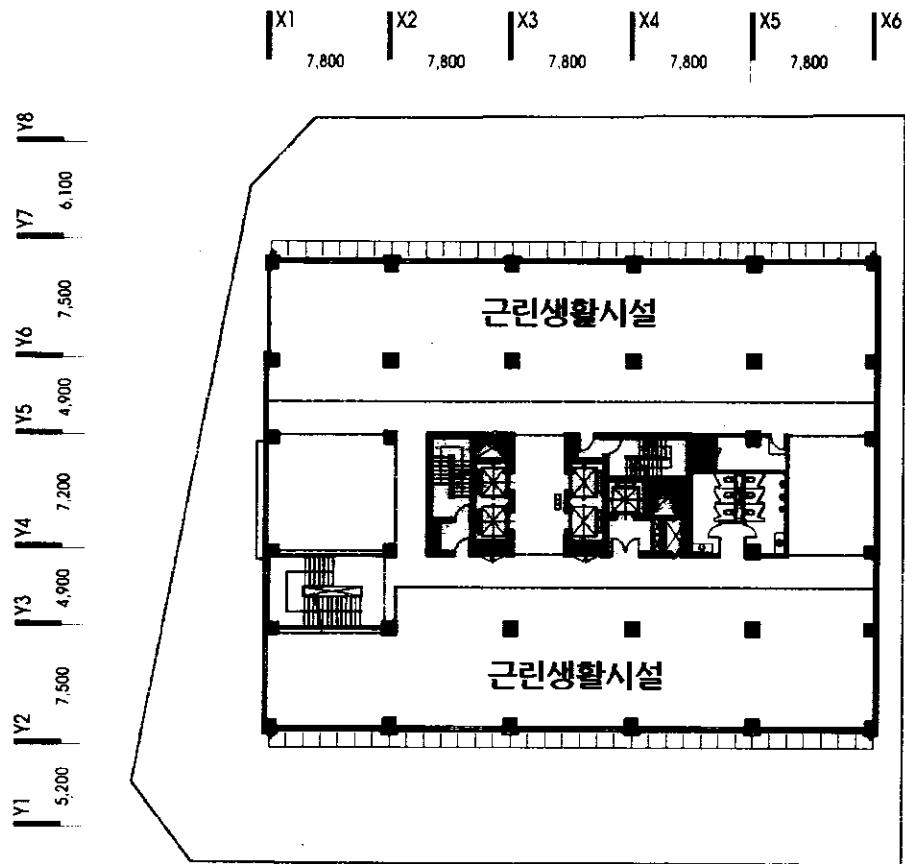
25.지 상 1 층 평 면 도 (변경전후 동일)



마포로 제1구역 제15지구 도심재개발사업

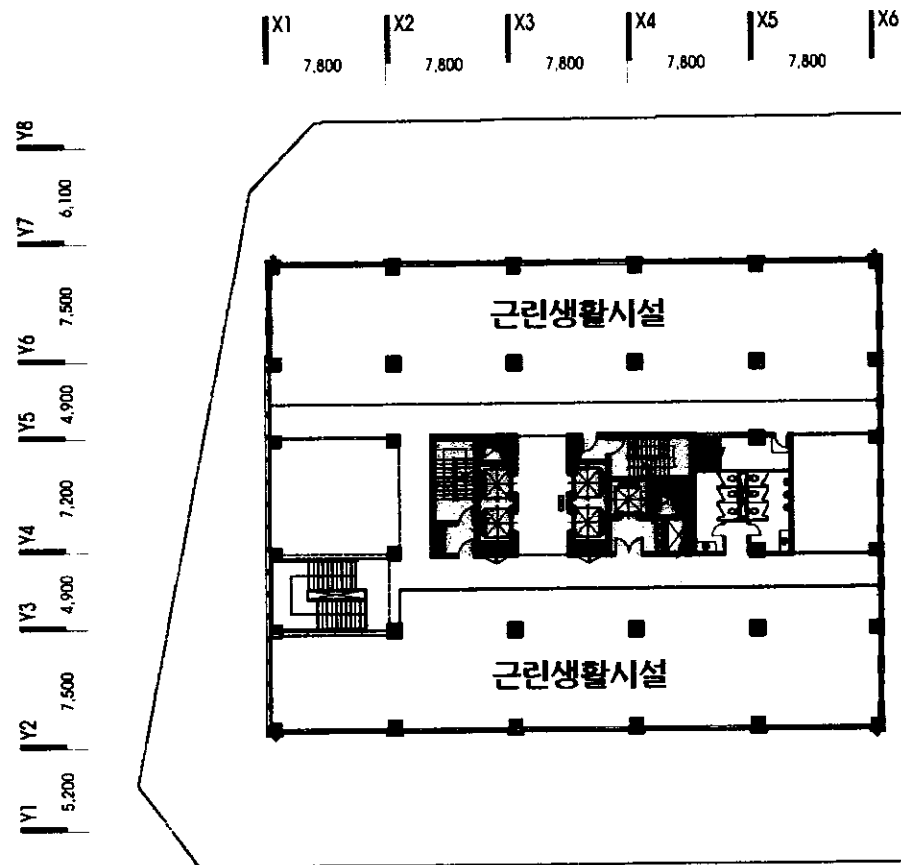
23

26.지 상 2 층 평 면 도 (변경전후 동일)



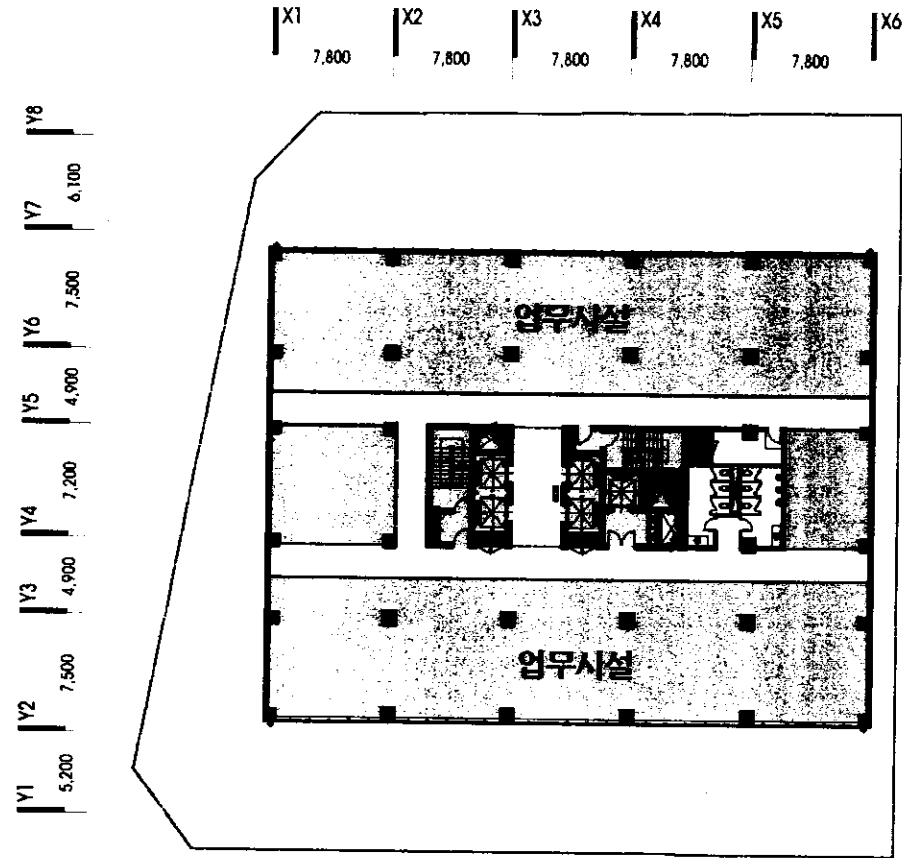
마포로 제1구역 제15지구 도심재개발사업

27.지 상 3 층 평 면 도 (변경전후 동일)

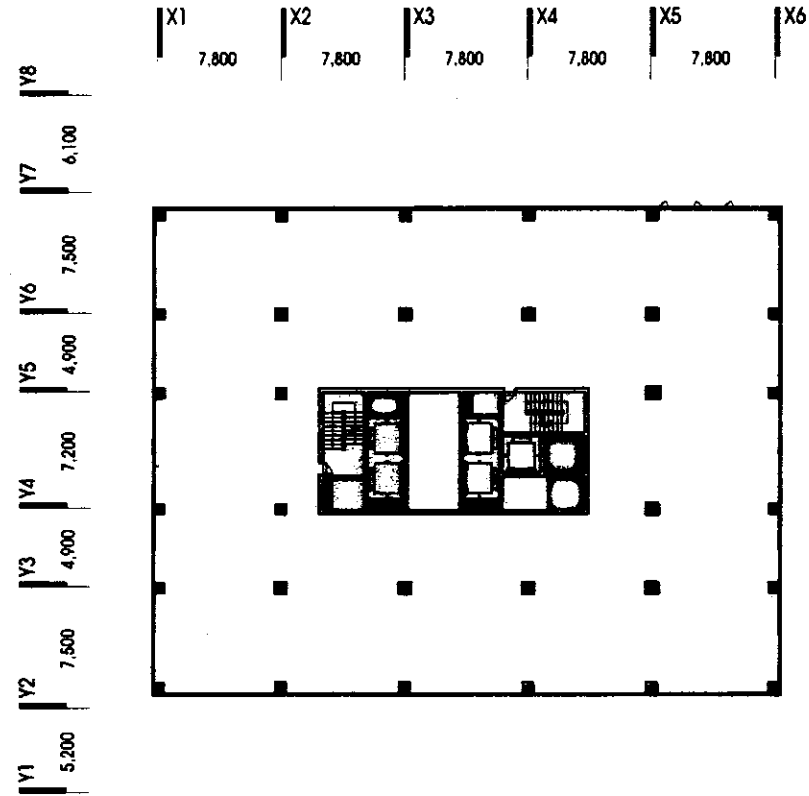


마포로 제1구역 제15지구 도심재개발사업

28.지 상 4 ~ 7 층 평 면 도 (변경전우 동일)



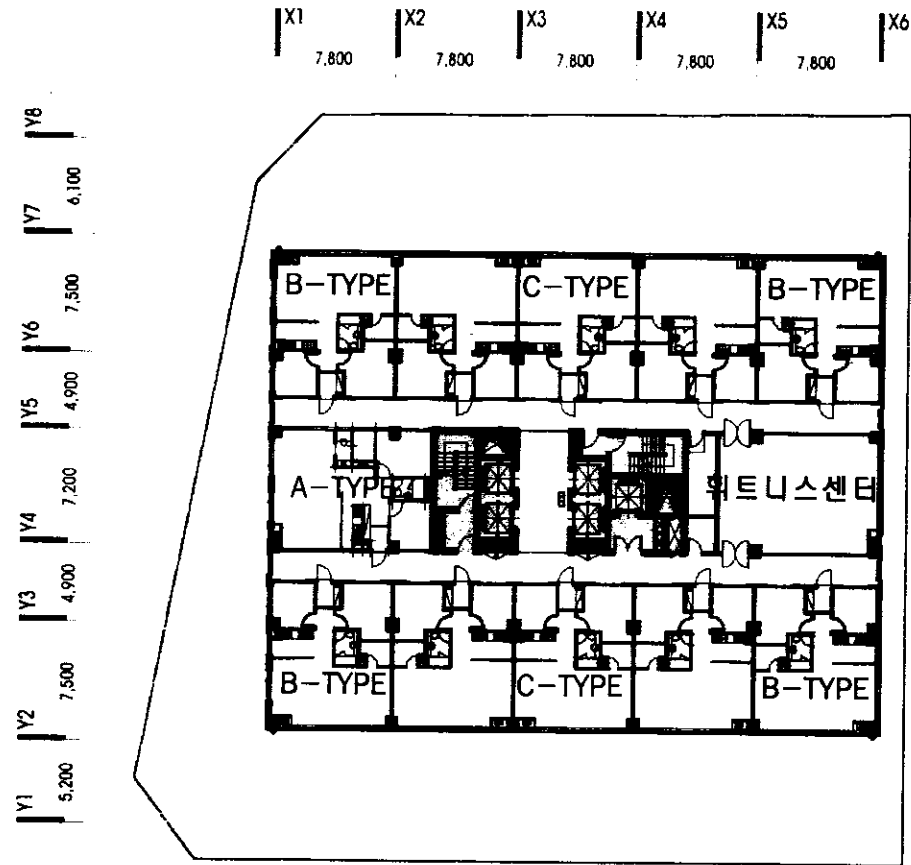
29.PIT층 평면도 (편경우)



마포로 제1구역 제15지구 도심재개발사업

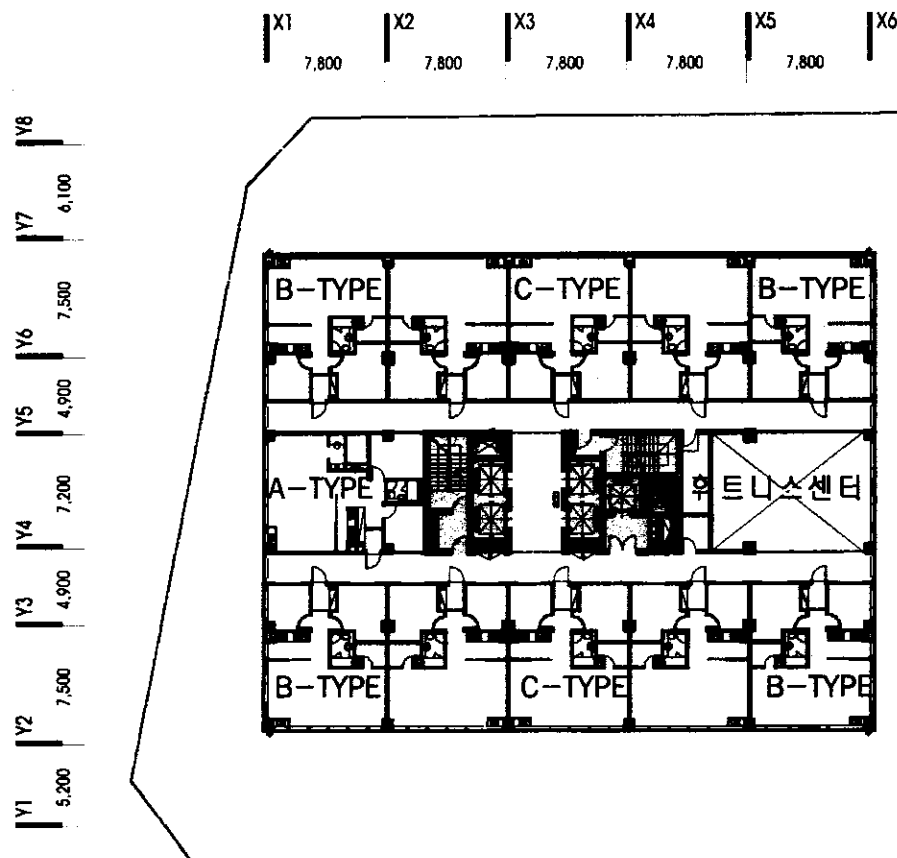
27

30.지 상 8 층 평 면 도 (변경전후 동일)



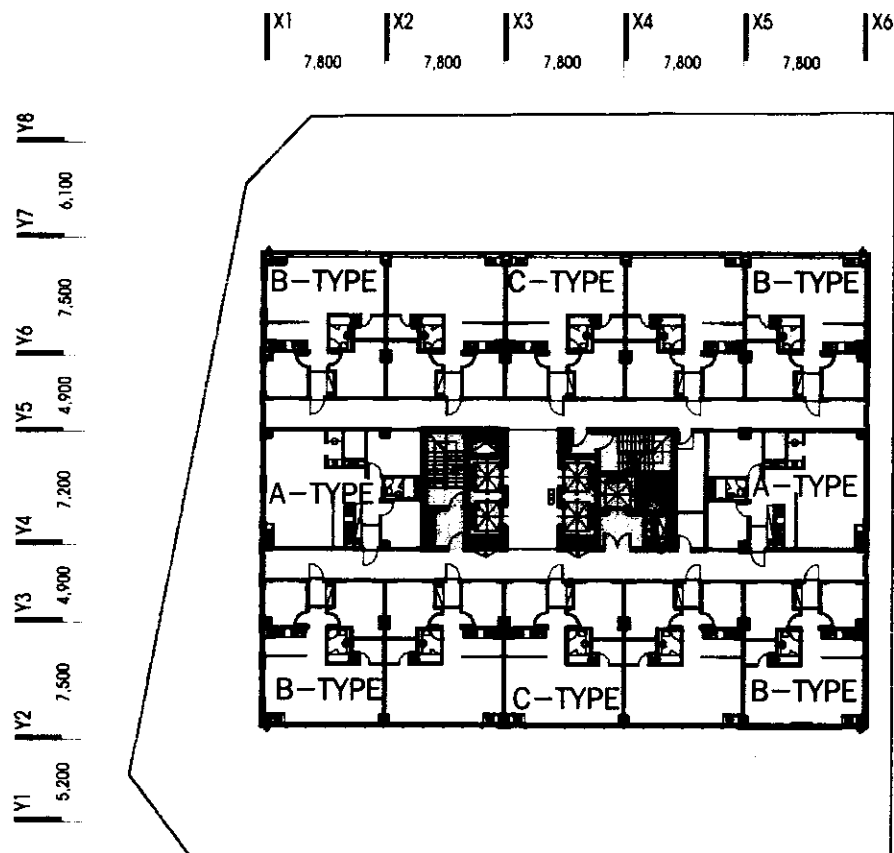
마포로 제1구역 제15지구 도심재개발사업

31.지 상 9 층 평면도 (변경전후 동일)



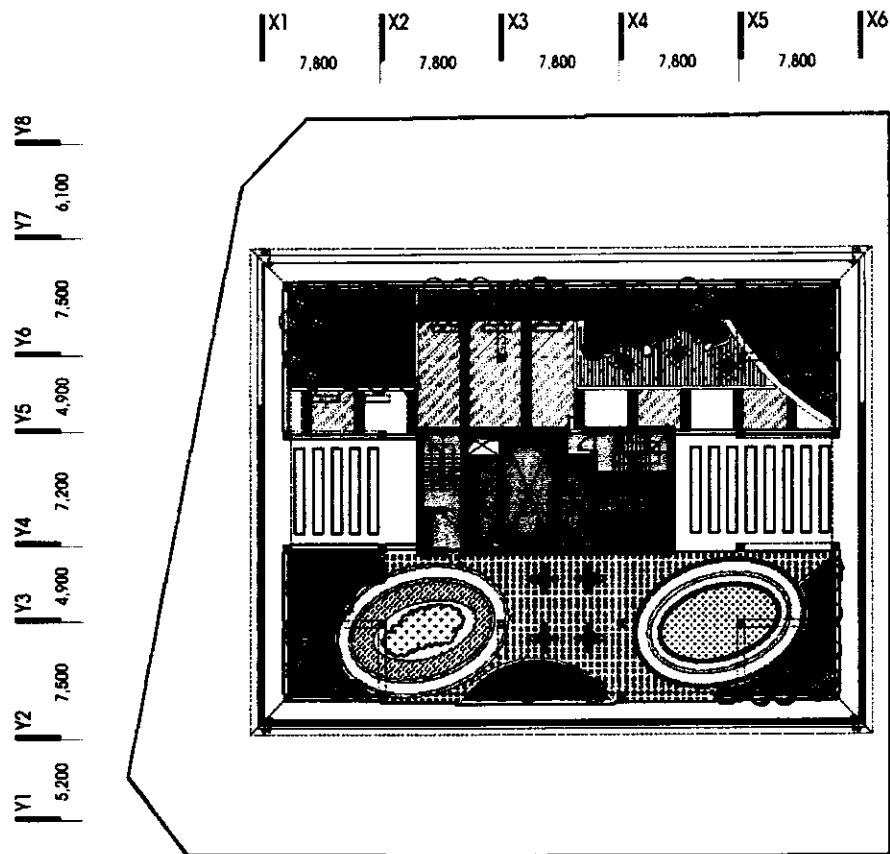
마포로 제1구역 제15지구 도심재개발사업

32.지 상 10 ~ 17 층 평 면 도 (변경전후 동일)



마포로 제1구역 제15지구 도심재개발사업

33.지 붕 증 평 면 도 (변경전우 동일)



마포로 제1구역 제15지구 도심재개발사업