

# 마포구 주민편익시설 건립 도시관리계획(도시계획시설,용도지역) 결정(안)

의안번호

21 - 55

마 포 구 청  
도시계획과

# 안건 요약보고

## 상정 사유

- 마포구의 부족한 생활밀착형 주민편익시설로서 공공체육시설 설치를 통해 지역 내 다양한 구성원을 위한 복지서비스를 지원하고자 도시관리계획(용도지역, 도시계획시설)을 변경 결정하고자 함.

## 도시관리계획 변경 사항(도시계획시설 신설 및 용도지역 변경)

### 용도지역 변경

구분		면적 (m <sup>2</sup> )			비고
		기정	변경	변경후	
주거지역	제1종일반주거지역	-	증) 4,119.0	4,119.0	
녹지지역	자연녹지지역	4,119.0	감) 4,119.0	-	

### 도시계획시설 신설

구분	시설명	위치	면적 (m <sup>2</sup> )			비고
			기정	변경	변경후	
신설	체육시설	마포구 당인동 1-30번지 일대	-	증) 4,119.0	4,119.0	중복결정(도로)

# 01 상정 개요

## ☐ 계획의 목적

- ✓ 마포구의 부족한 생활밀착형 주민편익시설로서 공공 체육시설 설치를 통해 지역 내 다양한 구성원을 위한 복지서비스를 지원하고자 함

## ☐ 대상지 현황

- ✓ 위치 : 마포구 당인동 1-30번지 일대
- ✓ 면적 : 4,119.0㎡
- ✓ 도시관리계획 현황
  - 용도지역·지구 : 자연녹지지역, 역사문화특화경관지구

## ☐ 추진경위

2014.11	주민편익시설 건립계획 구청장 방침
2019.06	토지교환계약 체결(서울시·마포구 → 한국중부발전(주))
2019.07	주민편익시설 건립부지 이동 계획(안) 구청장 방침
2020.03	토지교환 계약 체결(마포구 → 한국중부발전(주))
2020.10	주민편익시설 건립 설계공모 시행
2020.12	주민편익시설 건립 설계용역 계약 및 착수
2021.02	도시관리계획 결정(변경) 용역 계약 및 착수
2021.04	토지 소유권이전 완료

## ☐ 위치도



① 발전소 정문에서 바라본 대상지



② 주민편익시설 건립 예정구역 전면부

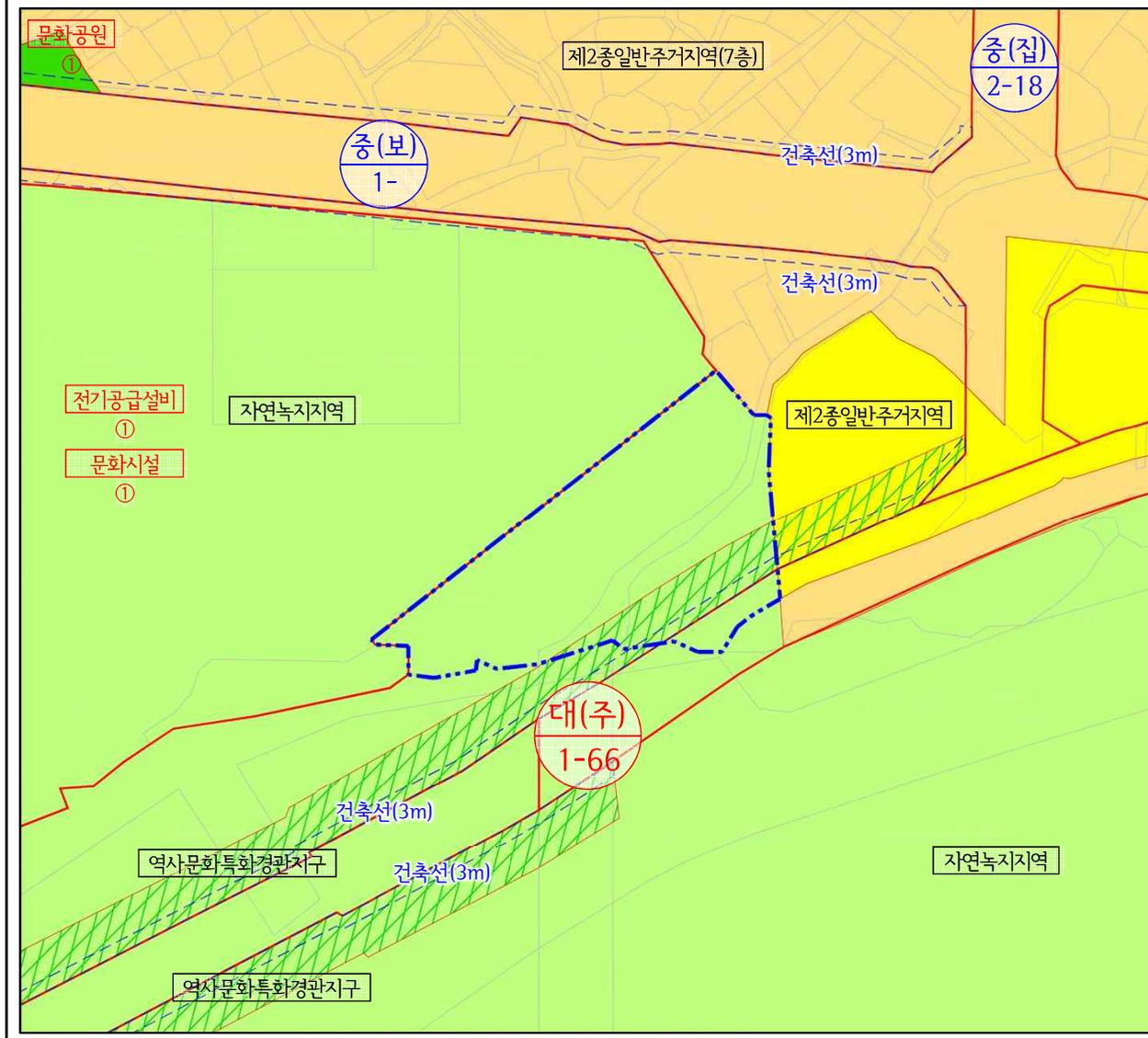


③ 주민편익시설 건립 예정구역 측면부



# 02 대상지 현황

## 도시관리계획도



# 마포구 주민편익시설 건립

도시관리계획(용도지역, 도시계획시설) 결정(변경)(안)

**범례**

	주민편익시설 경계		역사문화특화경관지구
	지적선		도시계획도로(대로이상)
	자연녹지지역		도시계획도로(중로이하)
	제1종일반주거지역		문화공원
	제2종일반주거지역(7층)		전기공급설비
	제2종일반주거지역		문화시설

**도시계획 현황**

✓ 자연녹지지역	✓ 하천구역
✓ 역사문화특화경관지구	✓ 건축선 3m

# 03 상위 및 관련계획 검토

2030 서울생활권계획

17p

## 2030 서울생활권계획

### 목표 5 지역 내 다양한 구성원을 위한 복지서비스 강화

[전략 10] 지역주민을 위한 복지기반 구축

✓ 다문화 인구를 위한 복지서비스 지원 및 강화

- 주민센터 등 공공시설을 활용하여, 늘어나는 다문화가정을 위한 지역 문화복지서비스 지원 강화
- 서강동 내 외국인 유학생을 대상으로 글로벌인턴십, 유학생 자원봉사자 등을 운영하여 내외국인 교류확대 및 소속감 증대와 안정적인 유학생활동 지원

[전략 11] 상인/예술가/주민 등 다양한 구성원 간 교류 활성화

✓ 주민커뮤니티 공간 확충을 통하여 주민교류 환경 조성

- 당인리 문화발전소 내 종합체육관, 수영장, 다목적체육시설, 문화강좌실 등 주민편익시설 설치



주민의견 수렴결과

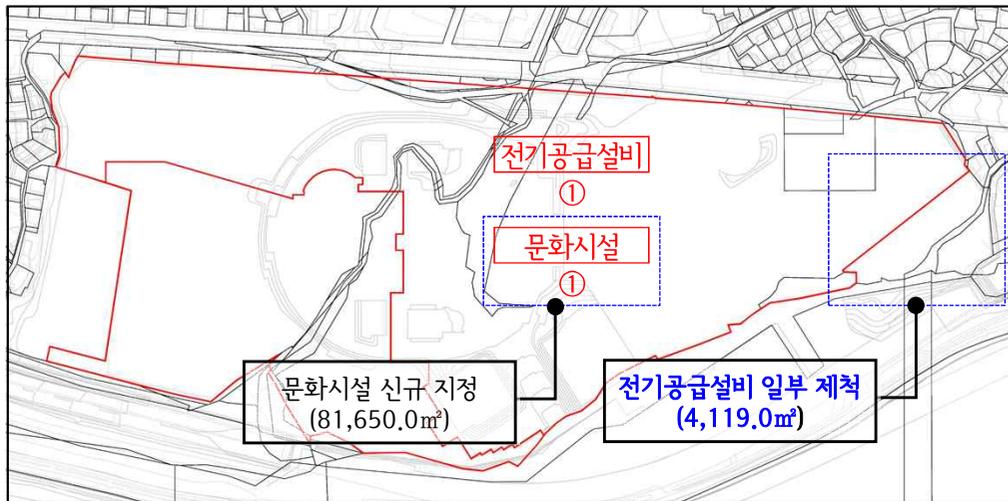
합정·서교생활권 내 공영주차장, 다목적 체육센터, 문화 예술회관 등이 필요

# 03 상위 및 관련계획 검토

## □ 관련계획 - 전기공급설비 변경(제척) 결정('20.09.10)



전기공급설비(4,119㎡) 일부 제척 및 문화시설(81,650㎡) 중복결정



### 추진경위

- 2019.07 도시계획시설(문화시설)결정(변경) 입안 제안
- 2019.10 열람공고 및 관계부서 협의
- 2019.11 재열람공고 및 관계부서 협의
- 2019.12 마포구 도시계획위원회 자문
- 2020.01 도시계획시설(문화시설) 결정 신청(마포구 → 서울시)
- 2020.06 서울시 도시계획위원회 심의(수정가결)
- 2020.09 도시계획시설 결정(변경) 및 지형도면 고시(서고 제2020-373호)

# 04 주요 변경 결정내용

## 용도지역 결정(변경)

18~21p

### 용도지역 결정(변경) 조서

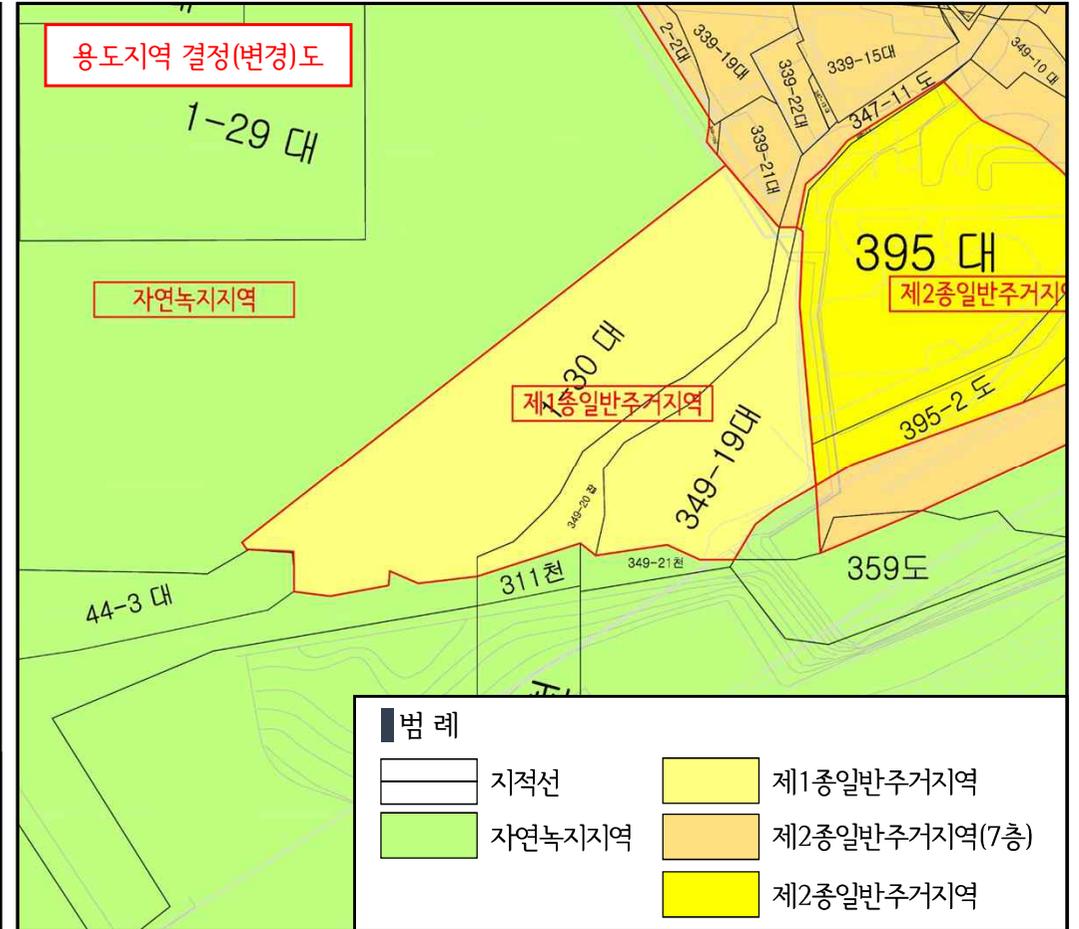
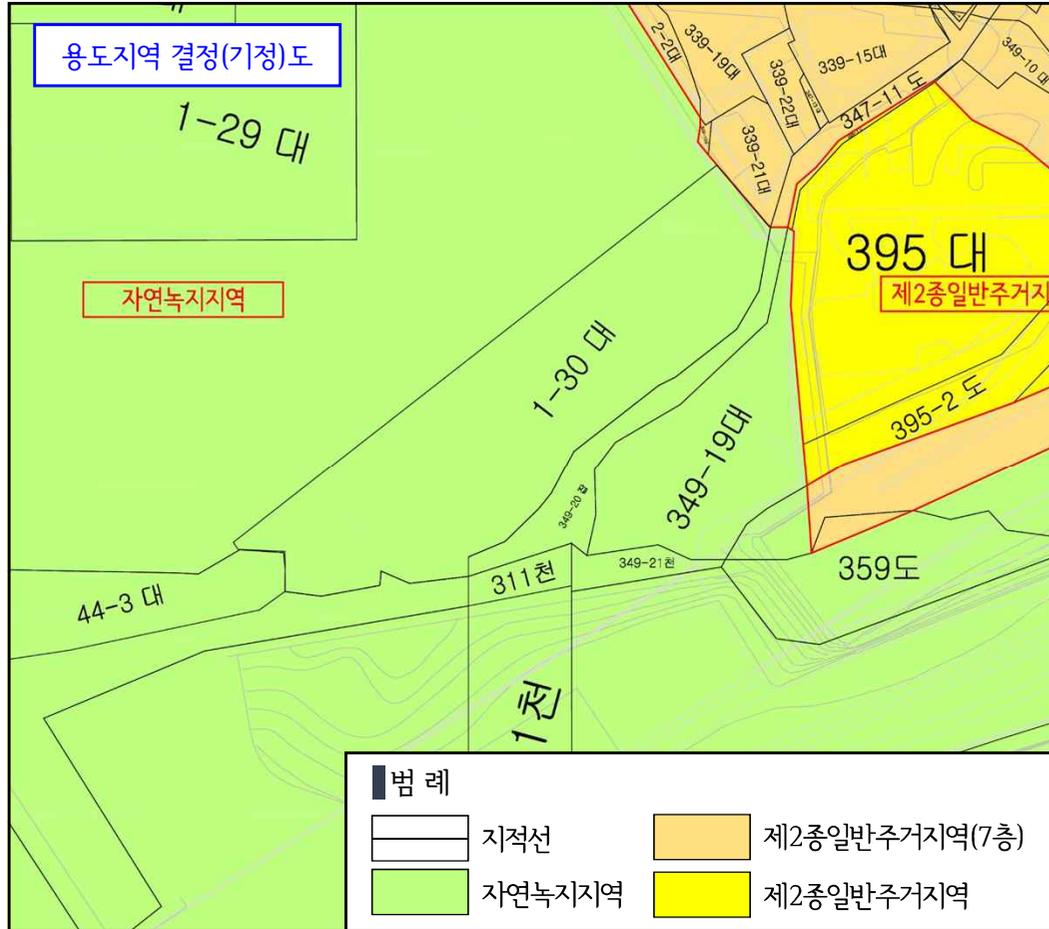
구 분		면 적(m <sup>2</sup> )			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경 후		
합 계		4,119.0	-	4,119.0	100.0	
주거지역	소 계	-	증) 4,119.0	4,119.0	100.0	
	제1종일반주거지역	-	증) 4,119.0	4,119.0	100.0	
녹지지역	소 계	4,119.0	감) 4,119.0	-	-	
	자연녹지지역	4,119.0	감) 4,119.0	-	-	

### 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면 적 (m <sup>2</sup> )	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	당인동 1-30번지 일대	자연녹지지역	제1종일반주거지역	4,119.0	• 마포구 주민편익시설 건립사업에 따른 용도지역 면적 변경

# 04 주요 변경 결정내용

용도지역 결정도



# 04 주요 변경 결정내용

## 도시계획시설 결정(변경)

22p

### 도시계획시설(도로) 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	대로	1	66	35~76	주간선도로	27,850	마포구 상암동 시계	광진구 광장동 천호대교 북단	자동차전용도로	건고 제12호 (1991.1.14)	-
변경	대로	1	66	35~76	주간선도로	27,850	마포구 상암동 시계	광진구 광장동 천호대교 북단	자동차전용도로	건고 제12호 (1991.1.14)	강변북로 (중복결정: 체육시설)

### 도시계획시설(도로) 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	결정(변경)사유
대로 1-66	대로 1-66	• 도로 및 체육시설 중복결정	• 체육시설 신설에 따른 도로 중복결정

# 04 주요 변경 결정내용

## 도시계획시설 결정(변경)

### 도시계획시설(체육시설) 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적(m <sup>2</sup> )			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경 후		
신설	①	체육시설	체육시설	마포구 당인동 1-30번지 일대	-	증) 4,119.0	4,119.0	-	중복결정 (도로)

### 건축물의 범위 결정조서(체육시설)

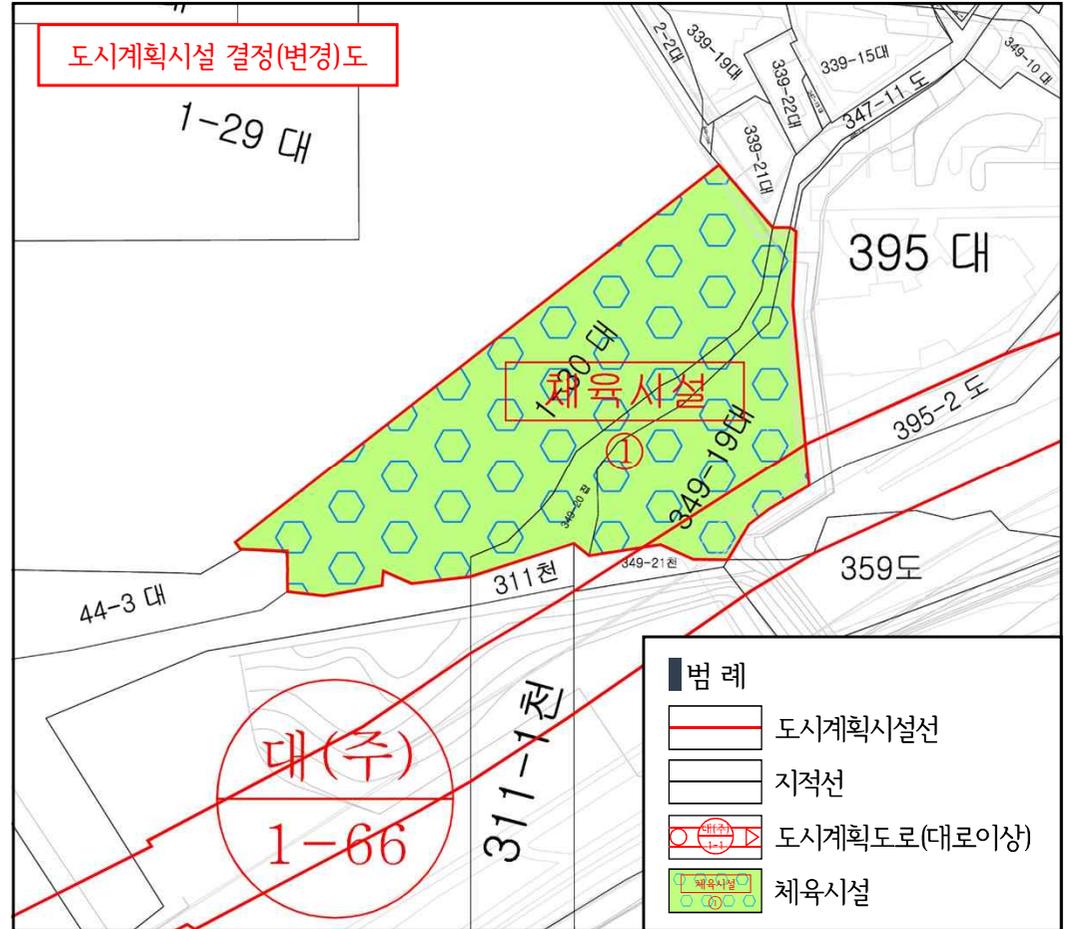
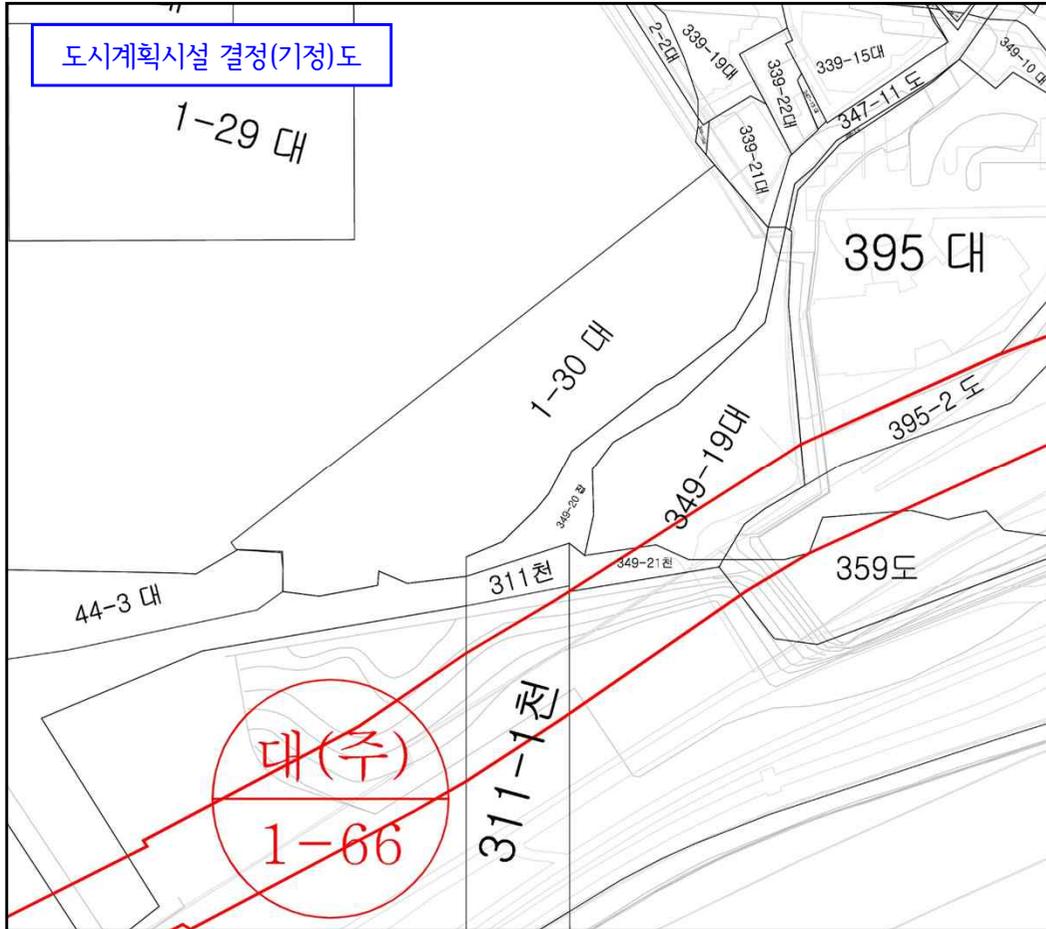
구 분	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)
체육시설	60% 이하	150% 이하	36m 이하

### 도시계획시설(체육시설) 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	결정(변경)사유
①	체육시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>체육시설 신설</li> <li>- 기정 : -</li> <li>- 변경 : 4,119.0m<sup>2</sup> (증 4,119.0m<sup>2</sup>)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>마포구 주민편익시설(종합체육관, 수영장, 풋살장 등) 건립사업 추진을 위한 체육시설 신설</li> </ul>

# 04 주요 변경 결정내용

## 도시계획시설 결정도



# 04 주요 변경 결정내용

## 건축계획(안) - 주민편익시설

### 건축개요(안)

구분		내용		
일반 개요	사업명	마포구 주민편익시설(체육시설) 건립사업		
	위치	서울시 마포구 당인동1-30번지, 상수동 349-19, 349-20번지		
	지역, 지구	제1종일반주거지역, 역사문화특화경관지구		
	시설 운영관리계획	위탁운영관리		
건축 개요	대지면적	4,119.00㎡		
	건축면적	1,773.74㎡		
	연면적 (주민편익시설)	전체 연면적	5,009.74㎡	
		용적률 산정면적	4,489.60㎡	
	건축용도	운동시설(주민편익시설)		
	건폐율	43.06% (법정 60%이내)		
	용적률	109.00% (법정 150%이내)		
	높이	34.8m		
	규모	지하 1층, 지상 4층		
	구조	철근콘크리트조, 철골콘크리트조		
주차 시설	법정주차대수	50대(시설면적 100㎡당 1대)		
	계획주차대수	지상	59대(장애인주차 3대 포함)	
		지하	-	
		합계	59대(장애인주차 3대 포함)	
조경	법정 조경면적	15%		

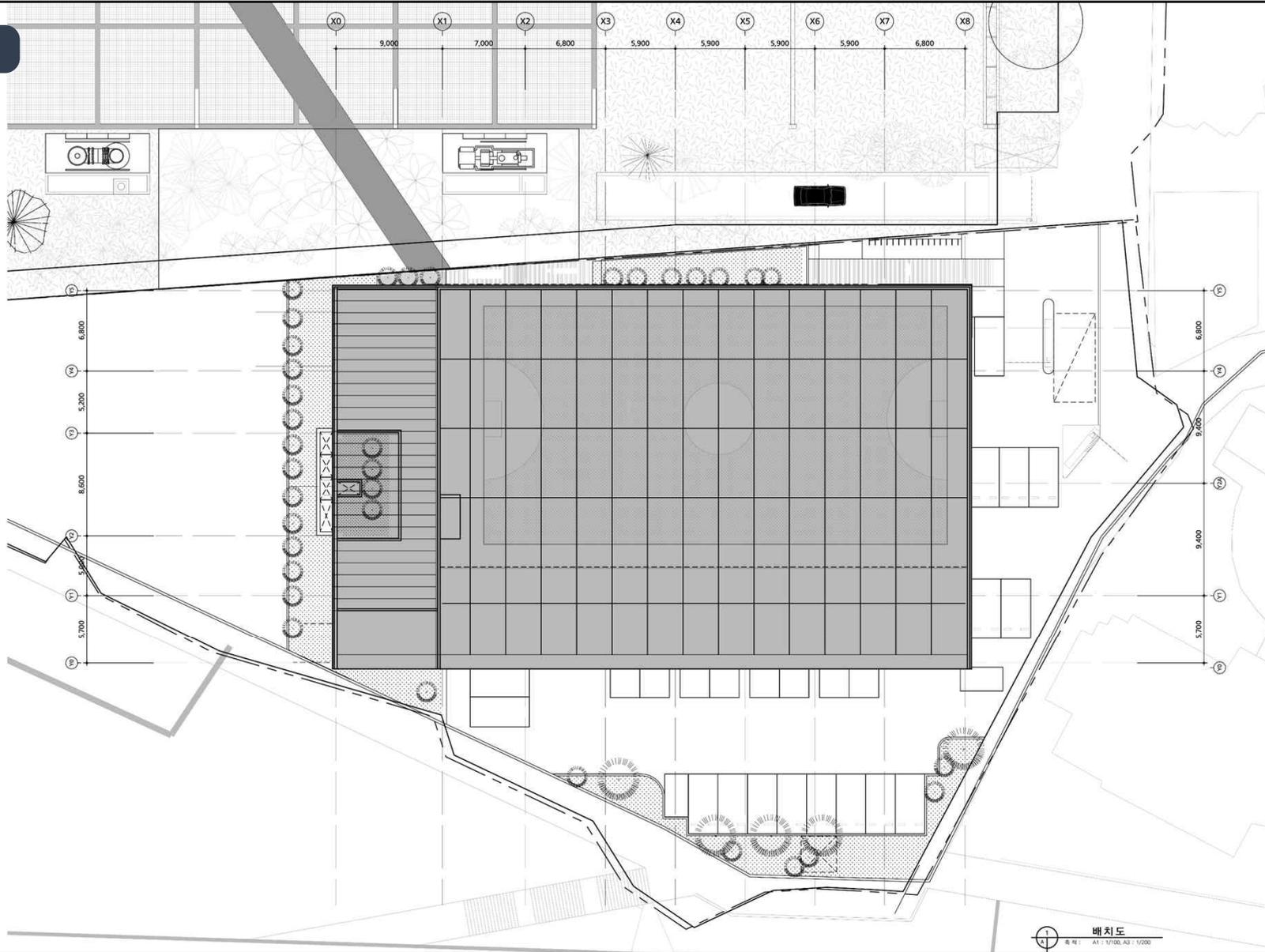
### 층별 면적표

구분	면적(㎡)	주요시설
옥탑층	145.18	연면적 산정 제외
지상4층	1,613.11	체육관, 휘트니스, 카페테리아, 다목적홀, 샤워실
지상3층	958.65	센터관리실, 다목적실, 문화강좌실, 공용공간
지상2층	1,613.12	수영장, 샤워실, 공용공간
지상1층	304.72	관리/안내실, 공용공간
<b>소계</b>	<b>4,489.60</b>	-
지하1층	520.14	기계실, 전기실, 발전기실, 공용공간
<b>소계</b>	<b>520.14</b>	-
<b>총계</b>	<b>5,009.74</b>	-

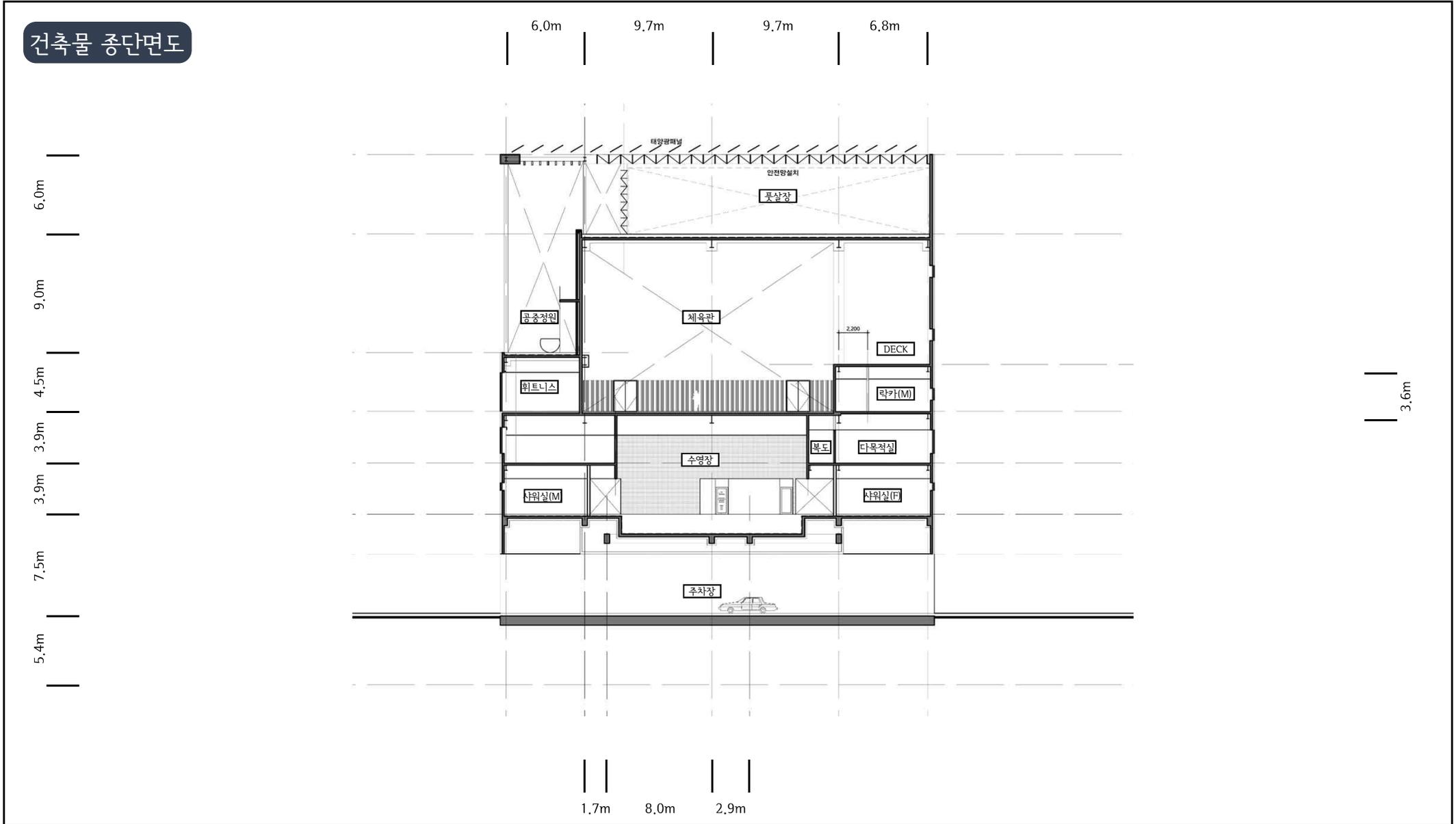


# 04 주요 변경 결정내용

건축물 배치도

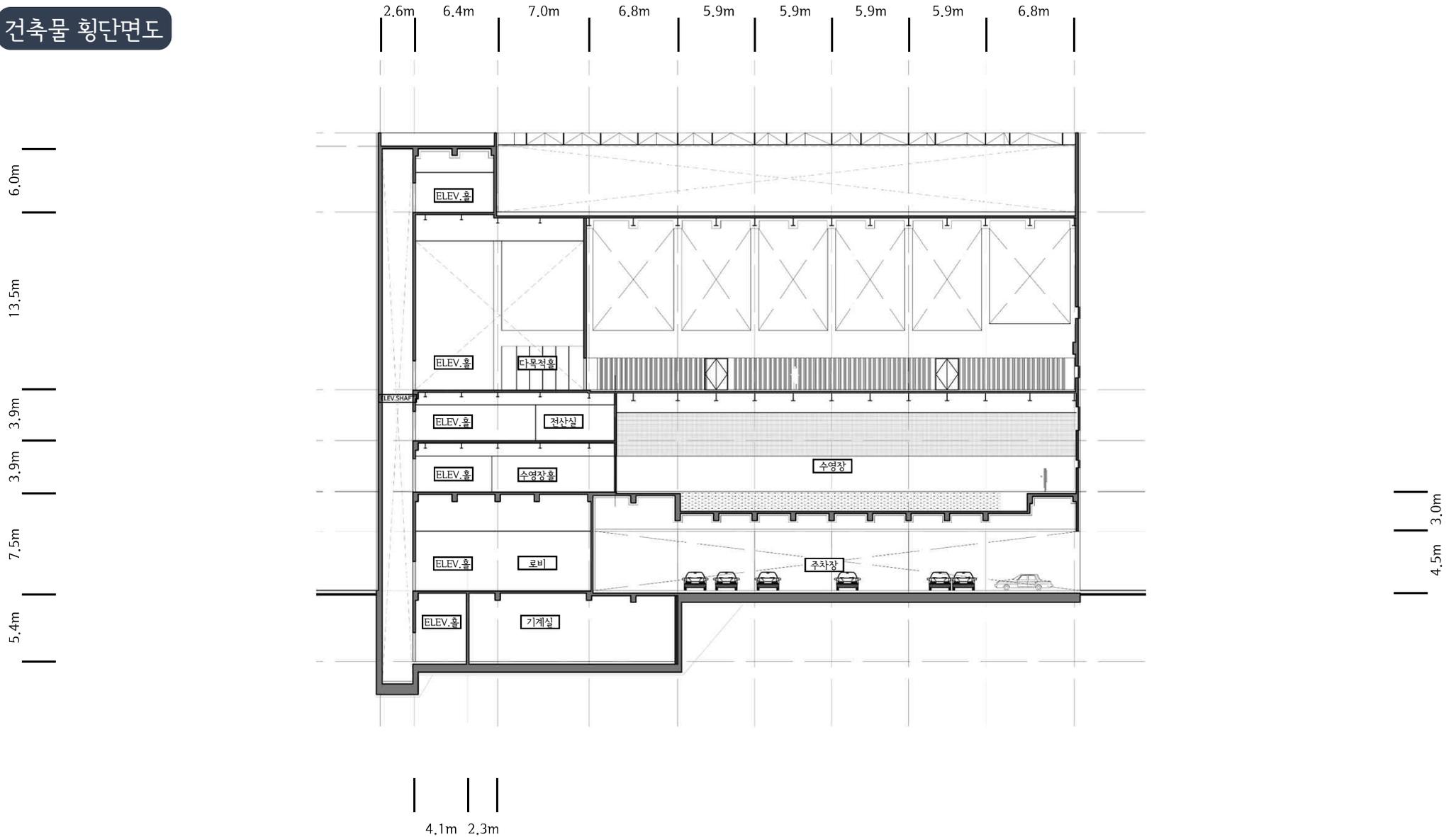


# 04 주요 변경 결정내용



# 04 주요 변경 결정내용

건축물 횡단면도



감사합니다.

# ## 첨부자료\_상위 및 관련계획 검토

## 2030 서울생활권계획

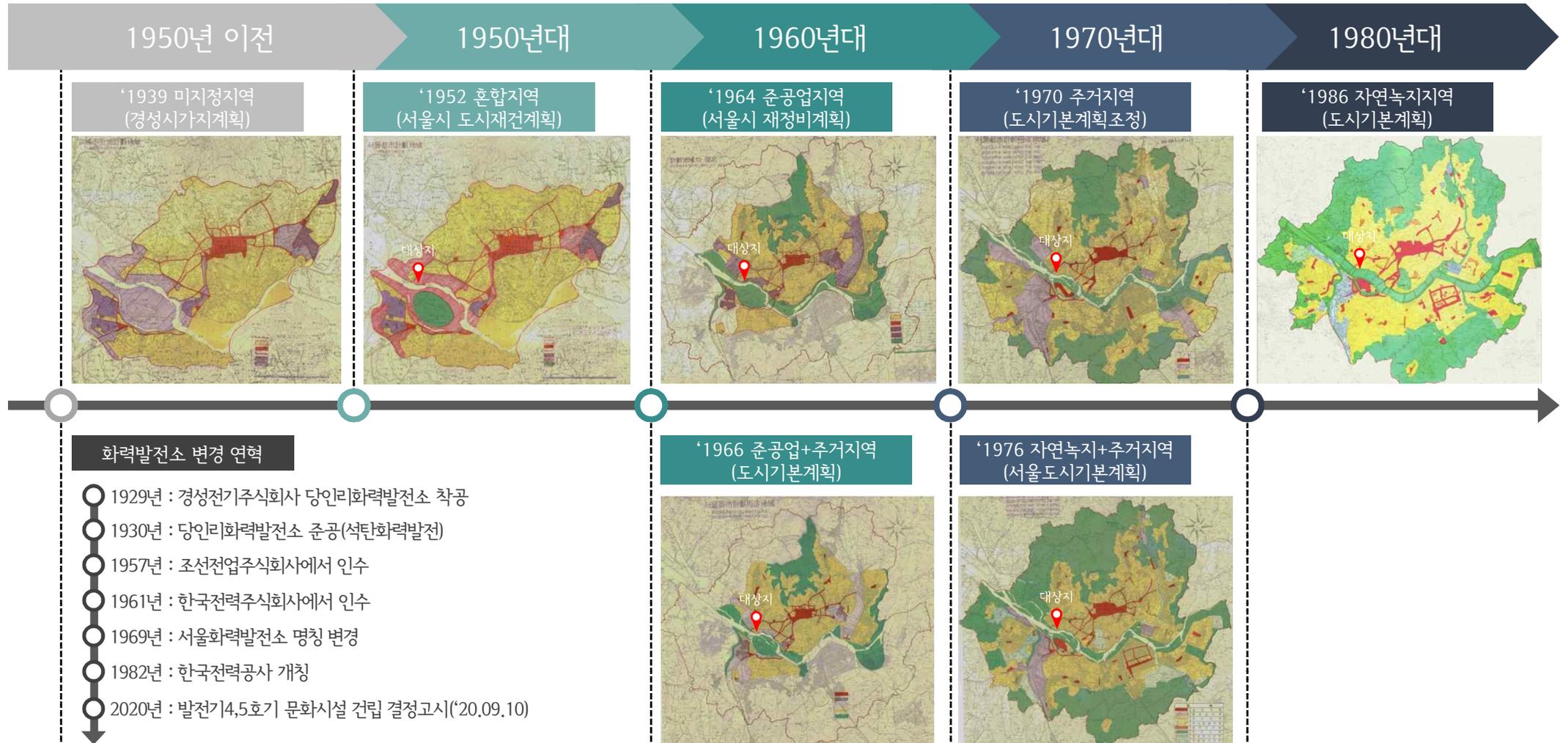


# ## 침부자료\_상위 및 관련계획 검토

## □ 관련계획 - 대상지 용도지역 변천사



사업대상지는 '60년대 준공업지역, '70년대 주거지역, '80년대 자연녹지지역으로 결정됨



# ## 침부자료\_관련법규 및 지침 검토

## 용도지역 변경 적정성 검토



용도지역별 주민편익시설 건축가능 여부 검토 - 건축물 용도(운동시설)

용도지역 \ 운동시설	국계법 시행령	서울시 도시계획 조례	건축 가능여부
자연녹지지역 (현황)	허용	허용	가능
제1종일반주거지역	허용 (단, 옥외 철탑이 설치된 골프연습장 제외)	허용 (단, 옥외 철탑이 설치된 골프연습장을 제외하며, 너비 12m 이상 도로에 12m 이상 접한 대지에 건축하는 것에 한함)	가능
제2종일반주거지역	허용	허용 (단, 너비 12m 미만인 도로에 접한 대지의 경우 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2,000㎡미만인 것에 한함)	불가능 (바닥면적 합계 초과)

자연녹지지역 내 운동시설 건립은 가능하나, 건축계획상 건축물 밀도로 인해 용도지역 변경이 수반됨에 따라  
주민편익시설 전면부 12m이상 도로 확보 필요

# ## 침부자료\_관련법규 및 지침 검토

## 용도지역 변경 적정성 검토



용도지역별 주민편익시설 건축가능 여부 검토 - 건축물 밀도(건폐율/용적률)

용도지역	건축물 밀도		국계법 시행령		서울시 도시계획 조례		건축계획	
	건폐율	용적률	건폐율	용적률	건폐율	용적률	건축 가능여부	
자연녹지지역 (현황)	20%이하	50~100% 이하	20%이하	50%이하	초과 (계획 43.06%)	초과 (계획 109%)	불가능	
제1종일반주거지역	60%이하	100~200% 이하	60%이하	150%이하	적정	적정	가능	
제2종일반주거지역	60%이하	100~250% 이하	60%이하	200%이하	적정	적정	가능	

자연녹지지역 내 주민편익시설 건립이 불가함에 따라  
주민편익시설 부지의 건축계획을 고려하여 용도지역 상향

# ## 첨부자료\_관련법규 및 지침 검토

## 용도지역 변경 적정성 검토



### 서울시 용도지역 관리방향 및 지정·조정 가이드라인(2019.6) - 용도지역 지정·조정 기준

#### 조정 원칙

- ✓ 용도지역 조정에 따른 구체적인 계획을 수립할 것
  - 용도지역 조정은 구체적인 계획(지구단위계획, 정비계획 등) 수립을 전제로 검토하는 것을 원칙으로 함
  - 구체적인 계획 수립 없이 주변지역과 용도지역 격차를 줄이거나, 미래의 확정되지 않은 개발을 위한 선 상향 조정은 불가능
- ✓ 조정 시 주변에 미치는 영향을 최소화 할 것
  - 용도지역 조정은 1단계 조정을 원칙으로 하며, 용도지역 조정 이후 연결한 지역과 2단계 이상 차이가 발생하지 않도록 계획
  - 불가피하게 주변 지역과 2단계 이상 차이가 발생할 경우 충분한 완충공간을 확보(완충시설 및 용도관리 등)하여 주변 지역과 상충 최소화

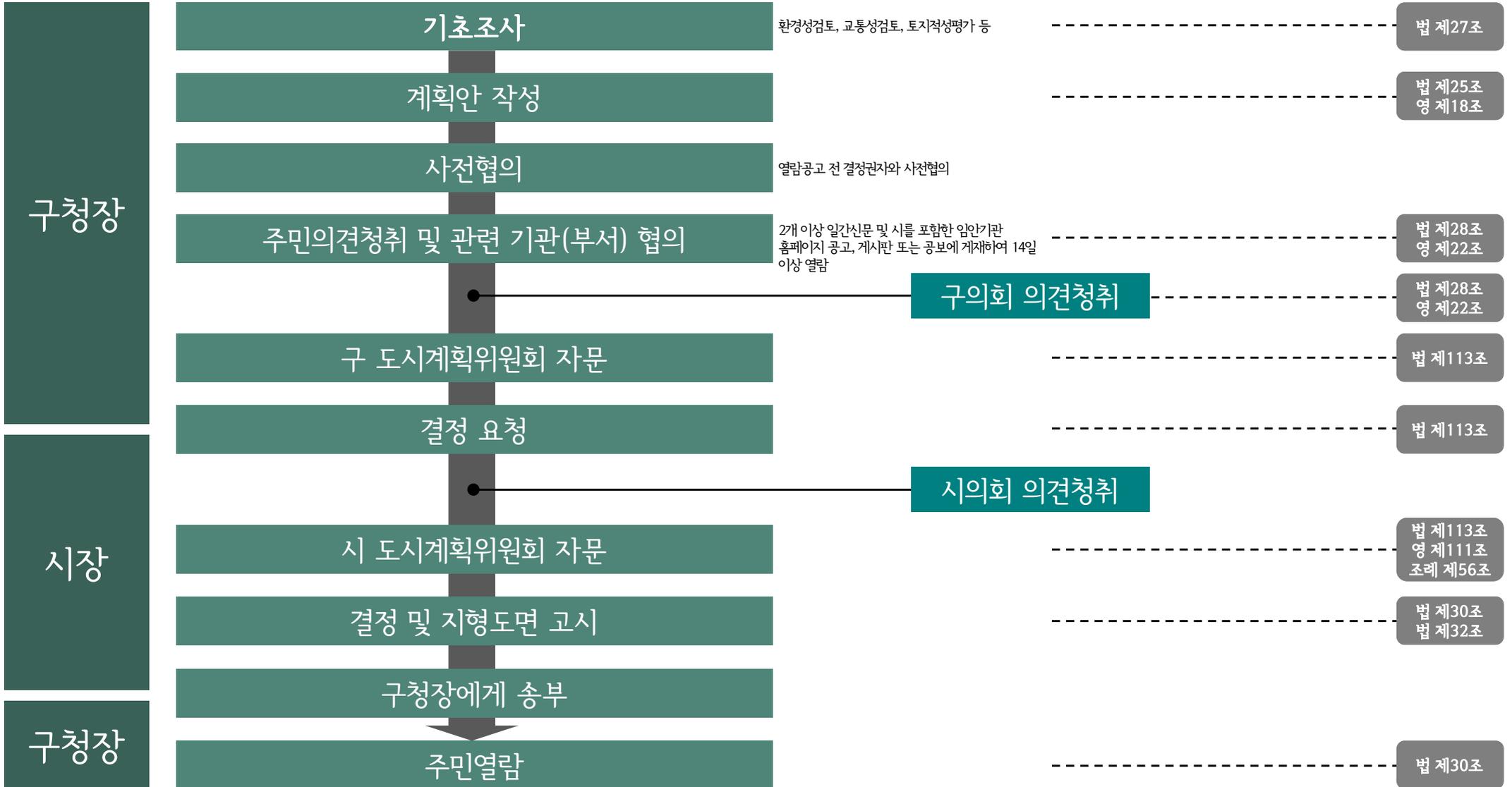
#### 공통 기준

- ✓ 지정 규모/경계/형상
  - 용도지역은 스팟조닝을 방지하기 위해 적정 규모로 지정
  - 용도지역은 원칙적으로 명확한 지형·지물(하천, 도로, 철도, 녹지 등)을 경계로 지정
  - 용도지역은 정형 및 블록 단위로 지정을 유도하고, 블록 단위로 지정이 어려운 경우 필지단위로 지정하되, 필지를 분할하여 지정하지 않도록 함
- ✓ 연결 용도지역
  - 원칙적으로 2단계 이상 차이나는 용도지역을 연결하여 지정하지 않음
  - 제2종일반주거지역(7층 이하 포함), 제3종일반주거지역, 준주거지역으로 조정 시는 동일 위계 이상의 용도지역과 접해야 함

구분	지정할 수 있는 지역	입지 기준	비고
제1종일반주거지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 저층 주택지로서 일상생활 영위에 필요한 교육, 소매 등 시설 이용이 가능한 지역</li> <li>• 구릉지, 하천, 공원, 문화재 인접지역 등으로 중·고층 주택이 입지할 경우 경관 훼손이 우려되는 저층 위주로 보호할 필요가 있는 지역</li> <li>• 전용주거지역, 경관지구 등에 인접하여 양호한 주거환경을 유지할 필요가 있는 지역</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거 환경을 보호하기 위하여 간선도로와 연결 제한</li> <li>- 단, 사람과 차량의 통행이 제한된 고속도로, 자동차전용도로와 연결한 경우 제외</li> </ul>	
제2종일반주거지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 중층 주택지로서 일상생활 영위에 필요한 교육, 소매, 사무소 등의 시설 이용이 용이한 지역</li> <li>• 중층 주택이 입지하여도 자연경관 및 풍치 저해, 환경악화의 우려가 없는 지역</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제2종일반주거지역 이상 및 보·차도 구분된 2차로 이상의 도로와 연결</li> <li>- 제2종일반주거지역(7층)은 제2종일반주거지역(7층) 이상 및 2차로 이상의 도로와 연결</li> </ul>	
제3종일반주거지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 중·고층 주택지로서 일상생활 영위에 필요한 사무소, 판매, 업무 등의 시설 이용이 용이한 지역</li> <li>• 간선도로, 역세권 등 교통 환경이 양호한 지역으로 계획적으로 고도 이용을 도모하거나 정비할 필요가 있는 지역</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제3종일반주거지역 이상 및 보·차도 구분된 3차로 이상의 도로와 연결</li> </ul>	

# ## 첨부자료\_관련법규 및 지침 검토

## 도시계획시설 결정 절차



# ## 침부자료\_관련법규 및 지침 검토

## 다른 법령에 의한 용도지역·지구 등 검토

### 역사문화특화경관지구

#### 국계법시행령 제72조(경관지구 안에서의 건축제한)

- ✓ 경관지구 안에서는 그 지구의 경관의 보전·관리·형성에 장애가 된다고 인정하는 경우 도시·군계획 조례가 정하는 건축물을 건축할 수 없음.
- ✓ 경관지구 안에서의 건축물의 건폐율·용적률·높이·최대너비·색채 및 대지안의 조경 등에 관하여는 그 지구의 경관의 보전·관리·형성에 필요한 범위 안에서 도시·군계획조례로 정함.

#### 서울특별시 도시계획 조례 제44조(역사문화특화경관지구안에서 건축제한)

- ✓ **역사문화특화경관지구 안에서의 건축제한**
  - ① 제2종근린생활시설 중 옥외 철탑이 있는 골프연습장
  - ② 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장
  - ③ 공장
  - ④ 창고시설
  - ⑤ 자동차 관련 시설 중 세차장 및 차고
  - ⑥ 교정 및 군사 시설 중 교정시설 및 갱생보호시설, 그 밖에 범죄자의 갱생·보육·교육·보건 등의 용도로 쓰는 시설
- ✓ **역사문화특화경관지구 안에서 건축하는 건축물의 높이는 4층 이하로 함. 다만, 허가권자가 건축위원회 또는 경관위원회 심의를 거쳐 경관 상 지장이 없다고 인정하는 경우 6층 이하로 할 수 있음.**



대상지는 한강변 역사문화특화경관지구(581.2㎡)에 일부 포함되어 있으나  
 대상지의 건축물은 4층 이하로 계획하였고, 경관상의 큰 영향을 미치지 않음

# ## 침부자료\_관련법규 및 지침 검토

## ☞ 다른 법령에 의한 용도지역·지구 등 검토

### 하천구역

#### 하천법 제33조(하천의 점용허가 등)

##### ✓ 하천구역 안에서 행위제한(하천관리청 허가를 득하여야 함)

- ① 토지의 점용
- ② 하천시설의 점용
- ③ 공작물의 신축·개축·변경
- ④ 토석·모래·자갈의 채취
- ⑤ 식물을 식재하는 행위
- ⑥ 선박을 운항하는 행위
- ⑦ 토지의 굴착·성토·절토, 그 밖의 토지의 형질변경
- ⑧ 죽목갈대목초 또는 수초 등을 채취하는 행위
- ⑨ 스케이트장, 유선장·도선장 및 계류장을 설치하는 행위
- ⑩ 수상레저안전법에 따른 수상레저기구를 이용한 수상레저사업 목적의 물놀이 행위
- ⑪ 하천관리청이 아닌 자가 하천을 점용하는 물건에 새로 하천의 보전에 영향을 미칠 수 있는 물건을 추가하는 행위

✓ 하천점용허가를 받은 자는 해당 허가를 받아 점용하고 있는 토지 또는 시설을 다른 사람에게 임대하거나 전대하여서는 아니됨. 다만, 국토교통부령으로 정하는 사유에 해당할 경우 하천관리청 승인을 받아 임대 또는 전대할 수 있음

#### [시행규칙 제19조(하천점용허가의 유효기간 등)]

✓ 국가 또는 지자체가 공공사업을 시행할 경우 점용허가의 유효기간을 단축하거나 연장할 수 있음

- 토지의 점용 : 5년
- 하천시설의 점용 : 5년
- 공작물의 신축·개축·변경
  - 공공용 또는 공용의 교량·철도·상수도관로·통신선로 등의 설치 : 영구
  - 그 밖의 공작물의 설치(관로 등을 매설하는 것을 포함) : 5년
  - 공작물의 신축·개축·변경공사를 하기 위한 점용 : 공사기간



대상지의 일부는 하천구역(202.4㎡)에 편입되어 있으나,

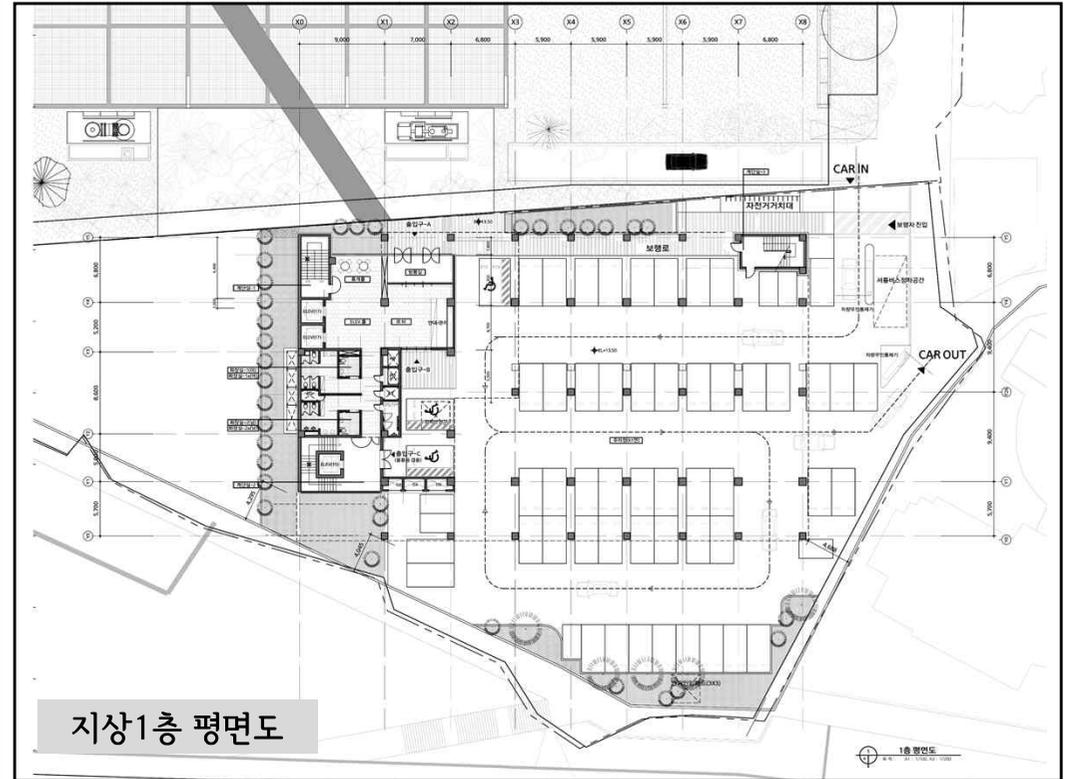
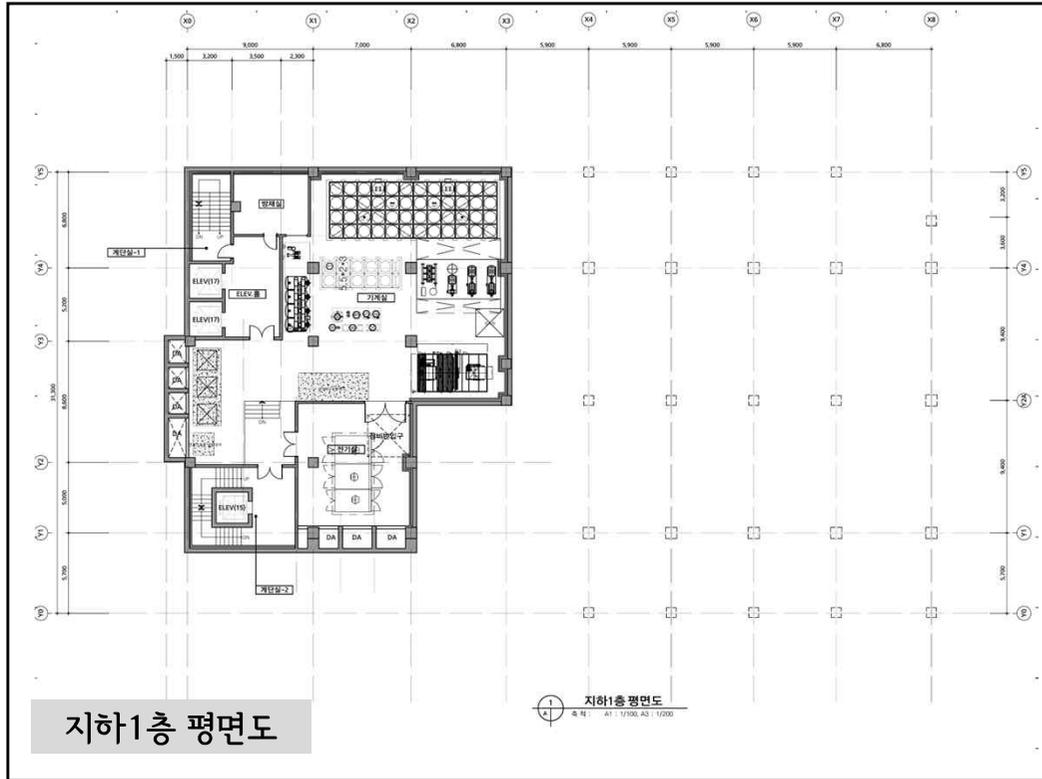
건축계획상 하천구역에 저축되는 부분이 없어 하천점용 허가대상에서 제외됨

# ## 첨부자료\_건축계획(안)

## 건축계획(안) - 주민편익시설



### 평면도

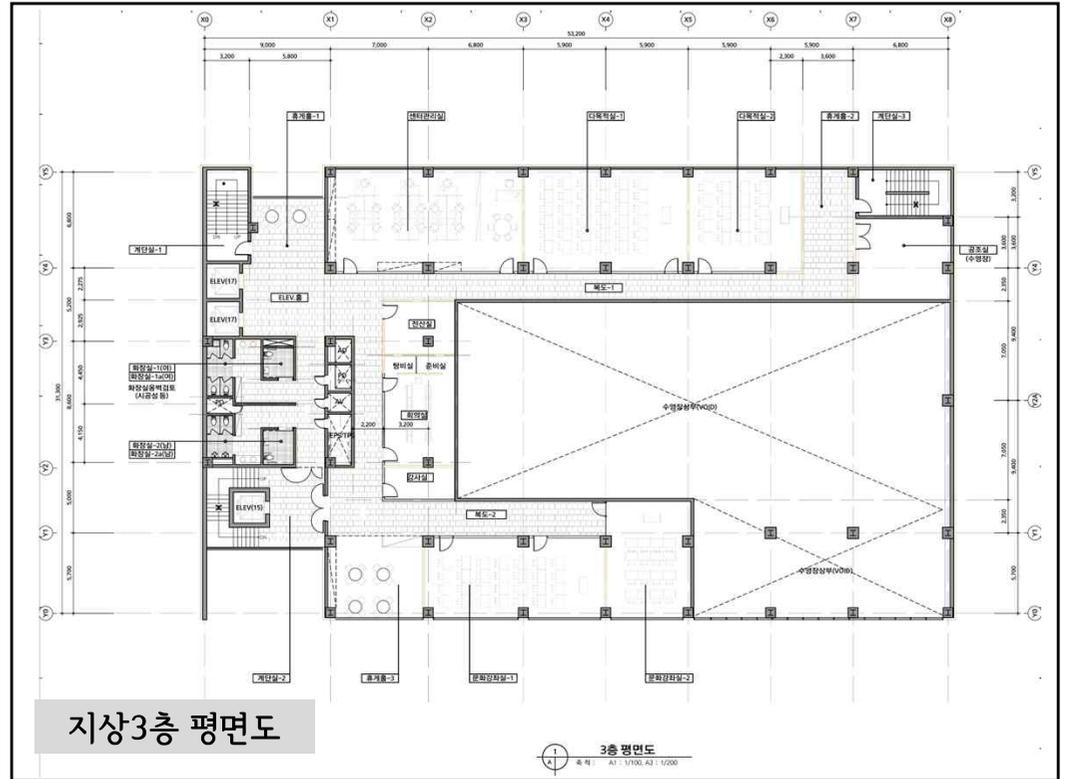


# ## 첨부자료\_건축계획(안)

## 건축계획(안) - 주민편익시설



### 평면도



# ## 첨부자료\_건축계획(안)

## 건축계획(안) - 주민편익시설



### 평면도

