

|              |                          |                  |
|--------------|--------------------------|------------------|
| 의안번호         | 제15-110호                 | 의<br>견<br>청<br>취 |
| 의 결<br>년 월 일 | 2015. 11. 30.<br>(제200차) |                  |

# 도시환경정비사업 정비구역 지정에 대한 의견청취

[ 마포로1구역 제19-2지구]

## 마포구의회 의견청취

|       |               |
|-------|---------------|
| 제 출 자 | 마포구청장         |
| 제출년월일 | 2015. 11. 30. |

# 마포로1구역 제19-2지구 도시환경정비사업

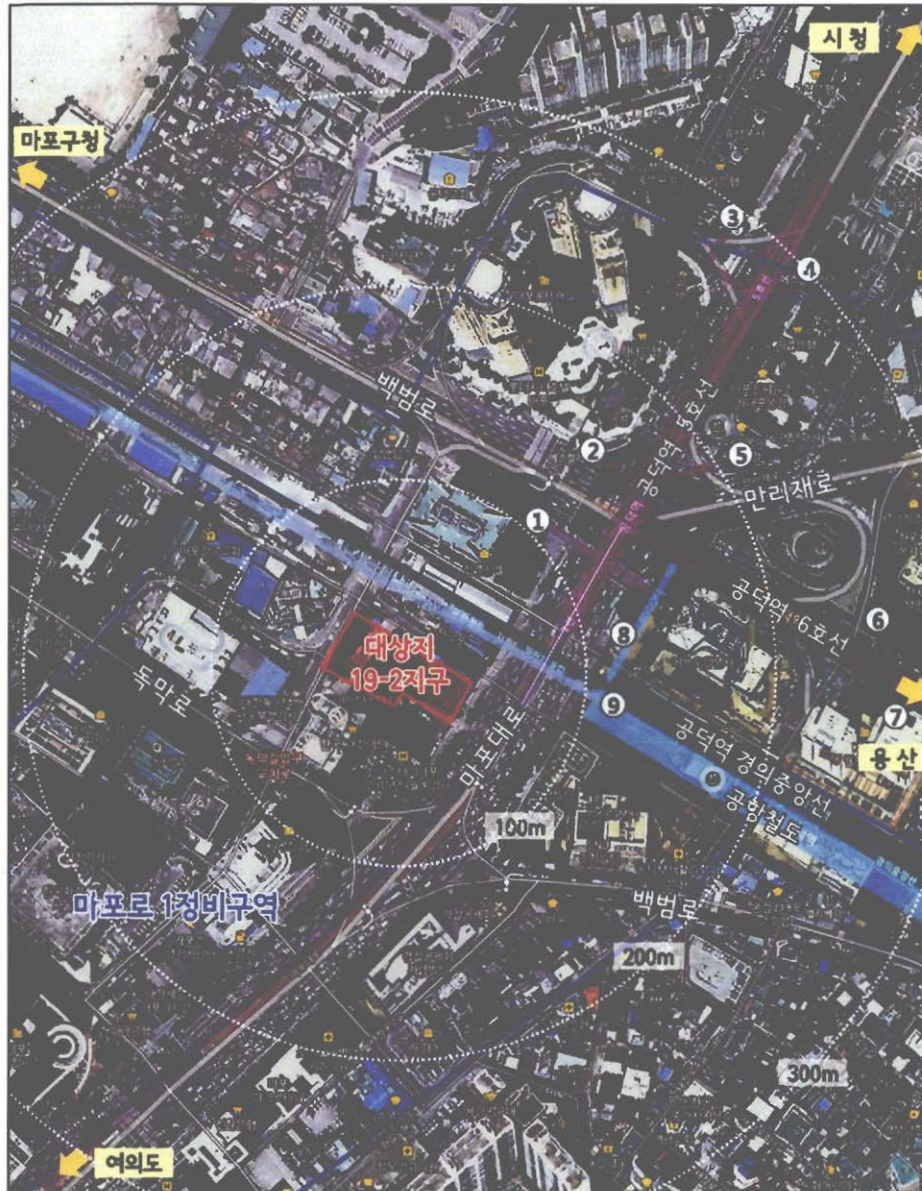
## 추진배경

마포우체국의 건물노후화로 인한 안전성제고 및 우정서비스의 향상을으로 주민의 우체국 이용편의 증진을 위한 사업으로, 낙후된 도심공간의 재정비를 유도하고자 도시환경정비사업의 원활한 시행이 이루어지도록 정비구역 및 정비계획을 변경하고자 함

## 추진경위

- 1969.12. 31 마포우체국 신축 (지상3층, 지하1층)
- 1979.09. 21 재개발구역 지정 (건설부고시 제345호)
- 1980.05.19 재개발구역 변경 및 재개발사업계획결정 (건설부고시 제146호)
- 1986.07.23 19-2지구 도심지 재개발계획 변경결정 (서울시 고시 제493호)
- 1988.09.05 마포우체국 증축 (지상4, 5층)
- 2010.03.18 서울시 도시·주거환경정비기본계획 고시(서울특별시고시 제2010-101호)
- 2015.10.07 정비구역변경지정 입안을 위한 주민제안
- 2015.10.29 정비구역변경 지정을 위한 공람공고 (2015. 10. 29 ~ 11. 30)
- 2015.11.19 정비구역변경 지정을 위한 주민설명회 (용강동 주민자치센터)

※ 현재 총 55개 사업지구 중 42개지구 완료, 2개지구 시행중, 11개지구 미시행(대상지는 완료지구 42개 지구에 포함)



## 대상지 개요

- 위치 : 마포구 마포대로89 (도화동 17-1번지)
- 시행지구면적 : 1921.9m<sup>2</sup> (약 581평)
- 도시계획현황 : 일반상업지역, 중심지 미관지구, 방화지구
- 건축물 현황
  - 대지면적 : 1,921.90 m<sup>2</sup>(약581평)
  - 연면적 : 4,031.77 m<sup>2</sup>(약1,220평)
  - 주용도 : 공공업무시설                      - 규모 : 지하1층, 지상 5층
  - 건물 신축 : 1969.12.31



## 토지이용계획

| 구 분            |     | 면 적 (㎡) |          |         | 비 율(%)  |
|----------------|-----|---------|----------|---------|---------|
|                |     | 기 정     | 증 감      | 변 경     |         |
| 합 계            |     | 1,921.9 | -        | 1921.9  | 100.00% |
| 정비<br>기반<br>시설 | 소 계 |         | 증) 102.7 | 102.7   | 5.34%   |
|                | 도 로 |         | 증) 102.7 | 102.7   | 5.34%   |
| 획 지            |     | 1,921.9 | 감) 102.7 | 1,819.2 | 94.66%  |

## 정비기반시설 부담계획 (총 부담률: 5.34%)

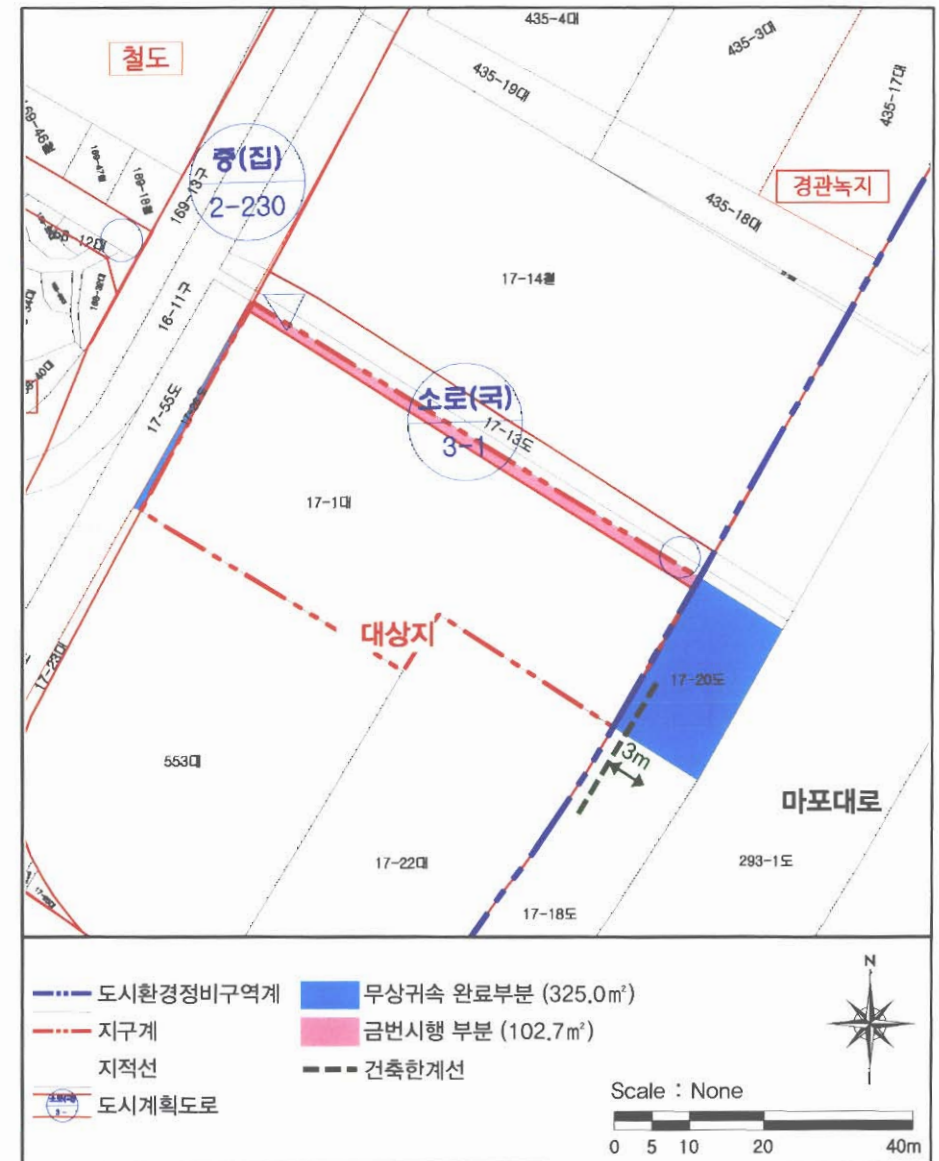
| 구 분 | 시행면적<br>(㎡) | 대지면적<br>(㎡) | 계획<br>공공<br>용지<br>면적(㎡) | 기존<br>공공<br>용지<br>면적(㎡) | 부담률<br>(%) | 비 고                  |
|-----|-------------|-------------|-------------------------|-------------------------|------------|----------------------|
| 도로  | 1,921.9     | 1,819.2     | 102.7                   | -                       | 5.34%      | • 사업 완료지구임<br>• 무상귀속 |



## 정비기반시설

| 구분              |                   | 정비기반시설 변경(안)                                                                                       |
|-----------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 시행지구면적          |                   | 1,921.9 m <sup>2</sup>                                                                             |
| 공공<br>용지<br>부담률 | 시행완료<br>(1988.12) | 325.0 m <sup>2</sup> (14.46%)<br>도화동17-20대: 302.8 m <sup>2</sup><br>도화동17-26대: 22.2 m <sup>2</sup> |
|                 | 금번시행              | 102.7 m <sup>2</sup> (5.34%)<br>북측도로 2m 확보                                                         |

## 계획공공용지 부담계획도



## 건축시설계획

| 구분                 | 구역구분    | 가구 또는<br>획지 구분     |         | 주용도  | 건폐율<br>(%) | 용적률<br>(%) | 높이<br>(m) |
|--------------------|---------|--------------------|---------|------|------------|------------|-----------|
|                    | 면적 (㎡)  | 구분                 | 면적 (㎡)  |      |            |            |           |
| 기정                 | 1,921.9 | 획지                 | 1,921.9 | 업무시설 | 39~41      | 170~180    | -         |
| 변경                 | 1,921.9 | 획지                 | 1,819.2 | 업무시설 | 60 이하      | 800 이하     | 110 이하    |
| 건축물의 건축선에<br>관한 계획 |         | • 건축한계선 : 마포대로변 3m |         |      |            |            |           |

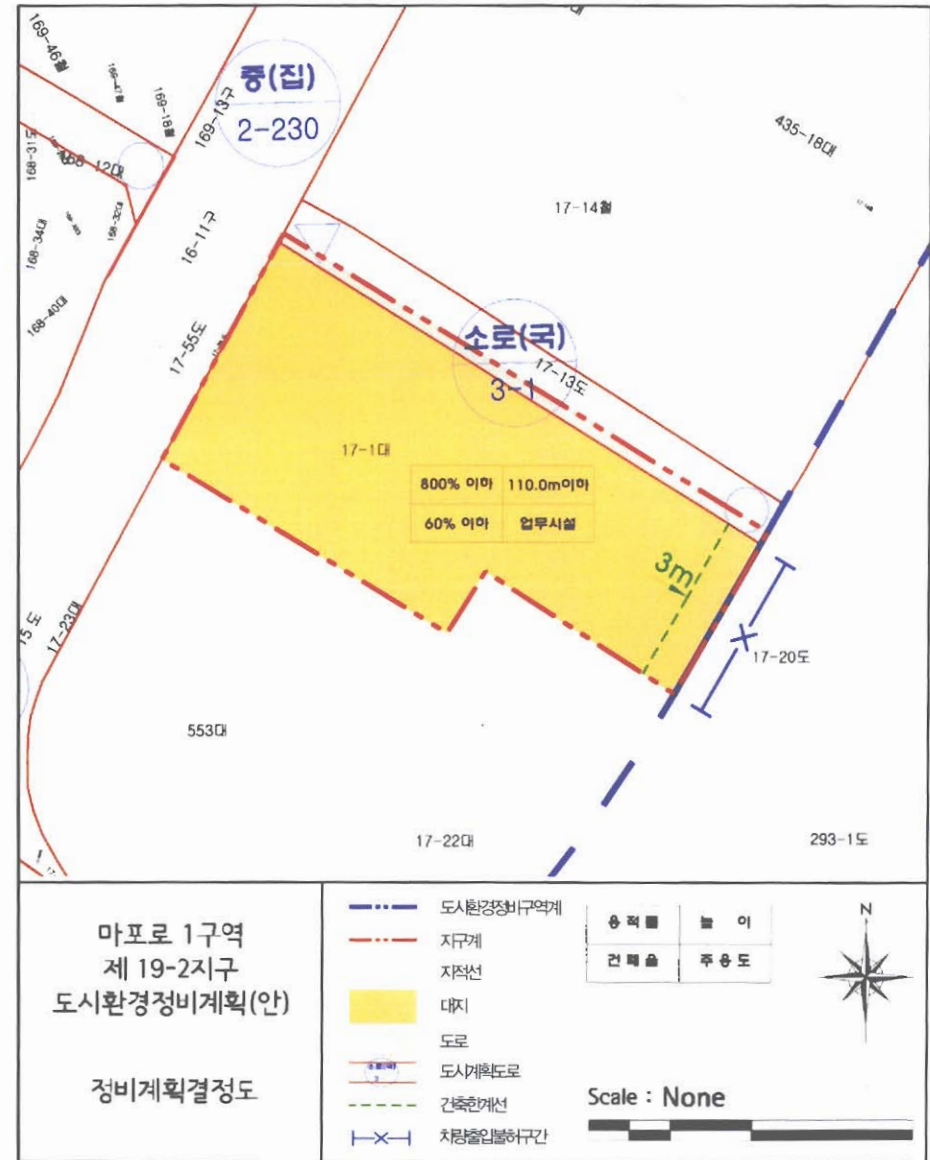
## 용적률 계획

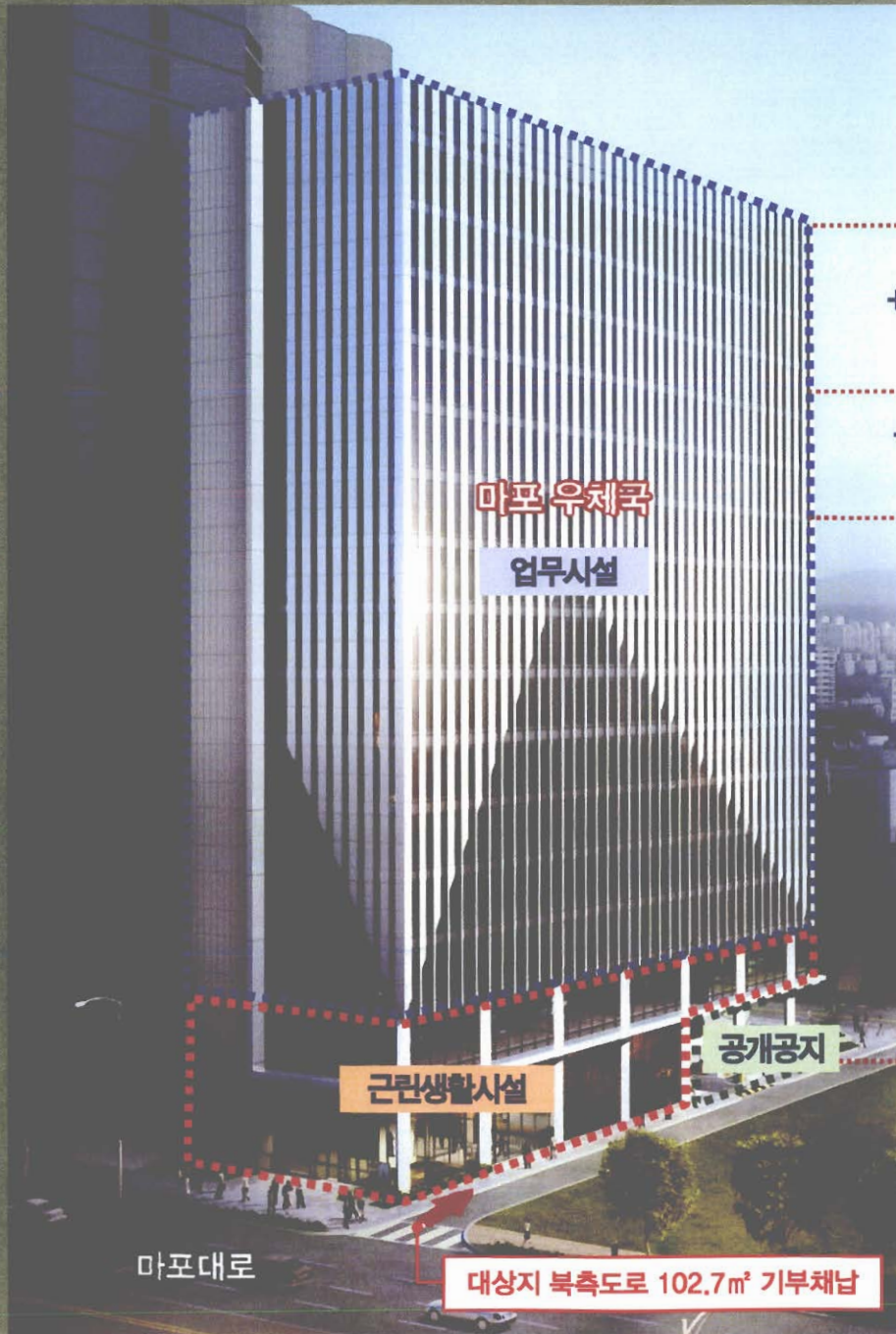
기준용적률 • 700%

허용용적률 • 800% 이하 (계획 25%)  
- 신재생에너지 사용

상한용적률 • 1000% 이하 (계획 53.2%)  
- 공공시설부지 부상면적 완화

최종용적률 • 기준+허용+상한 :  
778.2% 이하 (계획 762.87%이하)





계획 용적률 : 762.87 %

+53.2%

778.2%

**상한용적률**

도로 무상귀속

〈 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 〉

+25.0%

725.0%

**허용용적률**

신재생에너지 사용

〈 2020 서울시 도시주거환경기본계획 〉

+700%

700.0%

**기준용적률**

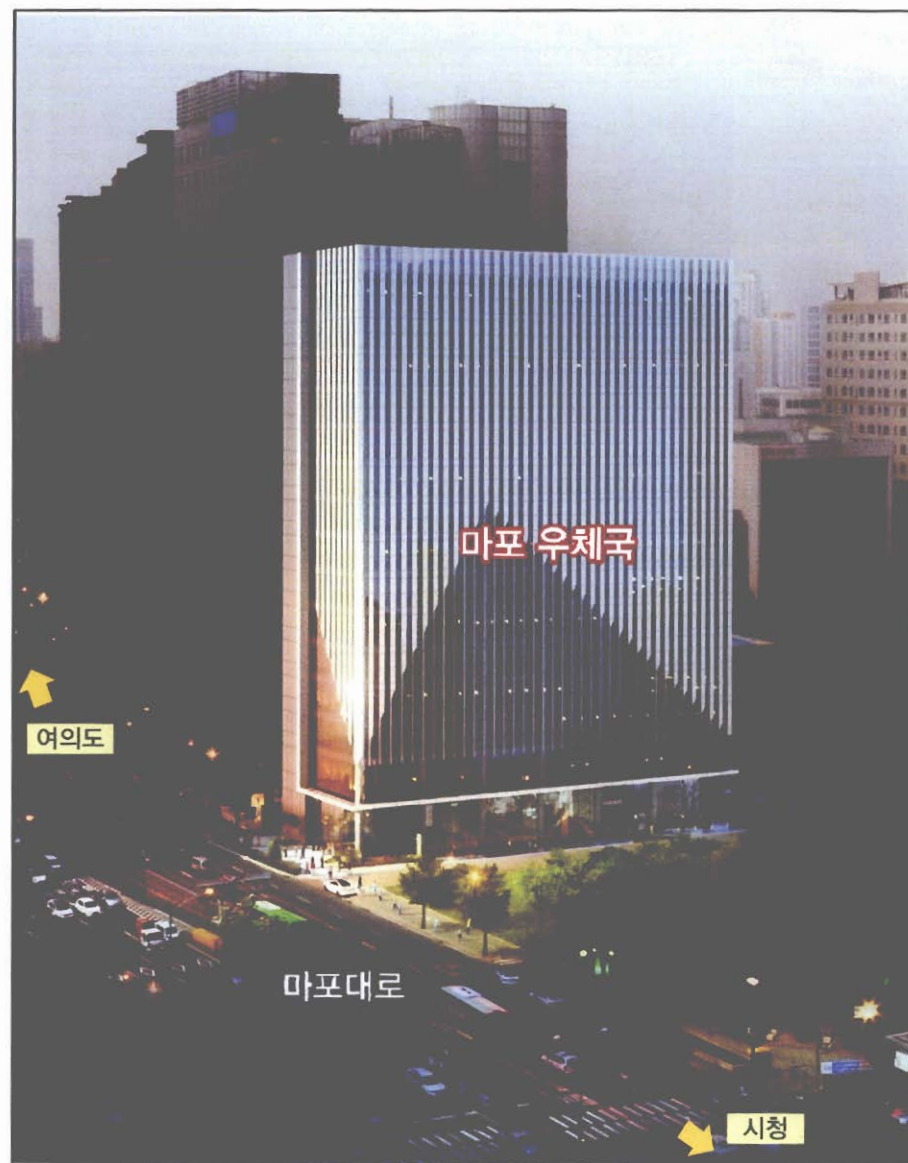
700%

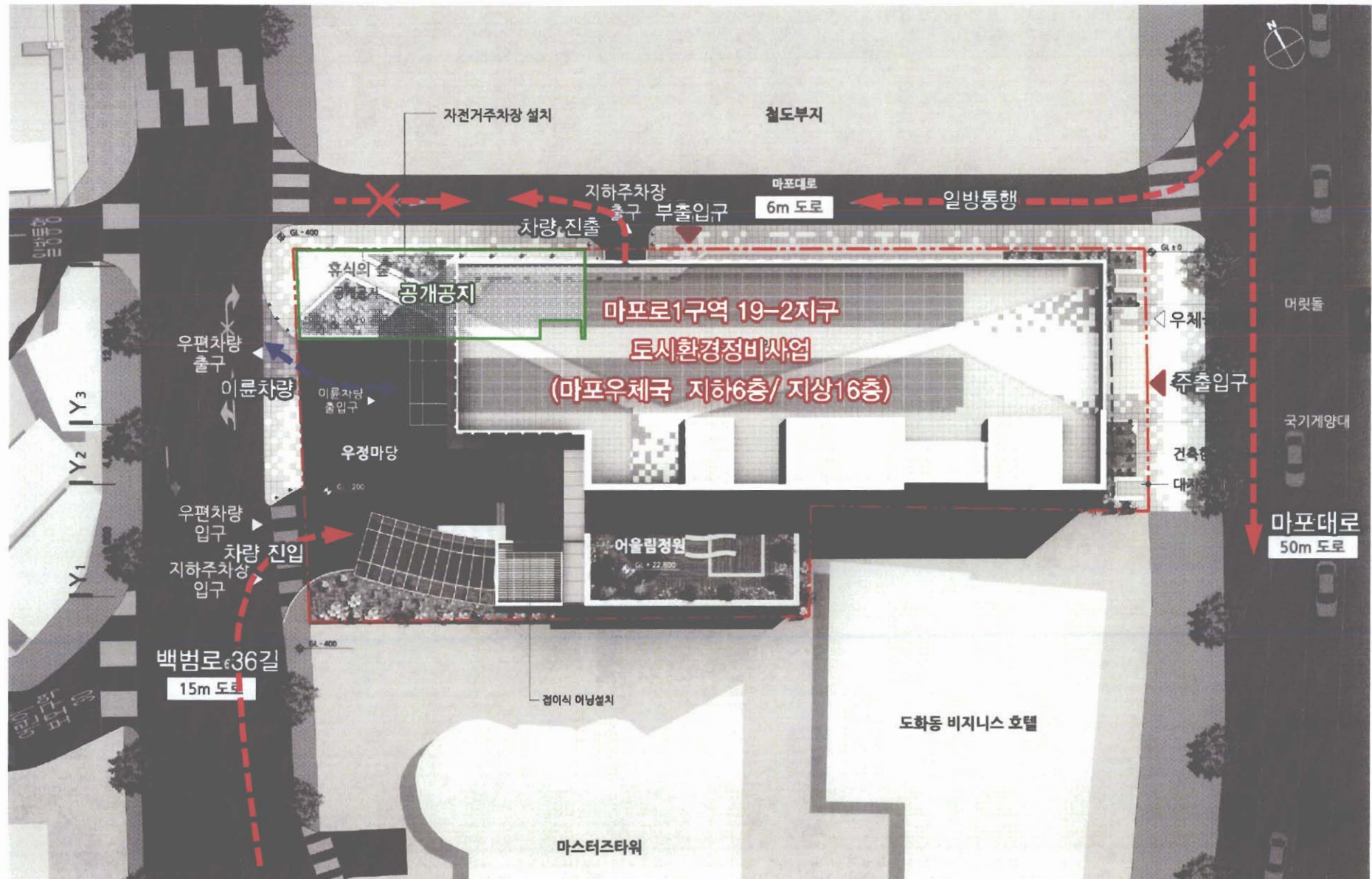
〈 2020서울시도시주거환경기본계획 수립기준 〉

0%

## 건축 개요

| 구 분              |            | 내 용                     |             | 비 고                  |
|------------------|------------|-------------------------|-------------|----------------------|
| 도시환경정비구역         |            | 마포로1구역 제19-2지구 도시환경정비사업 |             | -                    |
| 지구 면 적           |            | 1,921.90㎡               | (582.39 평)  | -                    |
| 대 지 면 적 (㎡)      |            | 1,819.2㎡                | (551.27 평)  | -                    |
| 용 도              |            | 우체국, 업무시설, 근린생활시설       |             | 주용도 : 업무시설           |
| 시설별<br>면적<br>(㎡) | 우체국        | 3,270.64㎡               | (15.5%)     | -                    |
|                  | 일반업무<br>시설 | 15,635.75㎡              | (74.1%)     | -                    |
|                  | 근린생활       | 2,193.95㎡               | (10.4%)     | -                    |
|                  | 합 계        | 21,100.34㎡              | (100.0%)    | -                    |
| 건축면적 (㎡)         |            | 1,088.42㎡               | (329.82평)   | -                    |
| 연면적<br>(㎡)       | 지상층        | 13,878.16㎡              | (4,205.50평) | -                    |
|                  | 지하층        | 7,222.18㎡               | (2,188.54평) | -                    |
|                  | 합 계        | 21,100.34㎡              | (6,394.04평) | -                    |
| 건 폐 율            |            | 59.82 %                 |             | 60% 이하               |
| 용 적 륜            |            | 762.87 %                |             | 상한용적률 :<br>778.2% 이하 |
| 건 축 규 모          |            | 지하 6층, 지상 16층           |             | -                    |
| 건축물 높이           |            | 63.60 m                 |             | 110m 이하              |
| 구 조              |            | 철근콘크리트조, 철골철근콘크리트조, 철골조 |             | -                    |
| 주 차 대 수          |            | 63대 (주차장 설치 제한지역)       |             | 법정 87대               |
| 조 경 면 적          |            | 340.62㎡ (18.72%)        |             | 대지면적 15% 이상          |
| 공 개 공 지          |            | 135.59㎡ (7.45%)         |             | 대지면적 7% 이상           |





| 협의부서              | 협의의견                                                                                                                                                                                              | 조치계획                                                                                          | 비고 |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 서울시<br>도시<br>활성화와 | 1) 「2020 도시,주거환경정비기본계획(도시환경정비 사업부분)」 상 완료지구 건축물 신축 시 용적률 인센티브 적용 등과 관련하여서는 별도의견 없음, 다만, 현재 재정비 수립중인「2025 도시환경정비 기본계획」에서 용적률 인센티브 운용기준 및 완료 지구에 대한 관리방안 등을 재정비중에 있으므로 2025 기본계획 기준에 따라 정비계획 수립할 것. | ○ 현재 공람 · 공고중인 「2025 도시 · 주거환경 정비 기본계획」의 용적률 인센티브 운용기준을 검토하여 준용하겠음                            |    |
|                   | 2) 기존 공공시설(우체국)을 재건축하는 사업임에도 불구하고 계획된 사업지 차량진출을 위한 도로 확보 계획(안)만으로는 공공성이 떨어짐으로 별도 지역활성화를 유도하는 공공시설물 설치 등 공공기여 계획 추가 검토 할 것.                                                                        | ○ 본 건축물의 서비스 자체가 우정사업인 공공 기능이나 지적하신 지역활성화 등을 감안하여 적극적으로 검토하여 건축물 내 공익시설 설치 (민간운영 보육시설) 검토 하겠음 |    |
|                   | 3) 전면도로 및 북측 확폭 도로변으로 상가 배치 및 보행공간을 확보 가로활성화를 유도 할 것.                                                                                                                                             | ○ 북측 확폭 도로변 상가 배치 및 상가별 별도 출입구 계획, 북측도로(소로3-1호선)변 보도 조성하여 가로활성화를 수립하여 계획하겠음                   |    |

■ 주민공람 ( 2015. 10. 29 ~ 2015. 11. 30 )

- 게재일자 : 2015.10. 29 (구보, 마포구 홈페이지)
- 공람기간 : 2015. 10. 29 ~ 2015. 11. 30 (30일간)
- 주민공람 결과 : 의견 없음

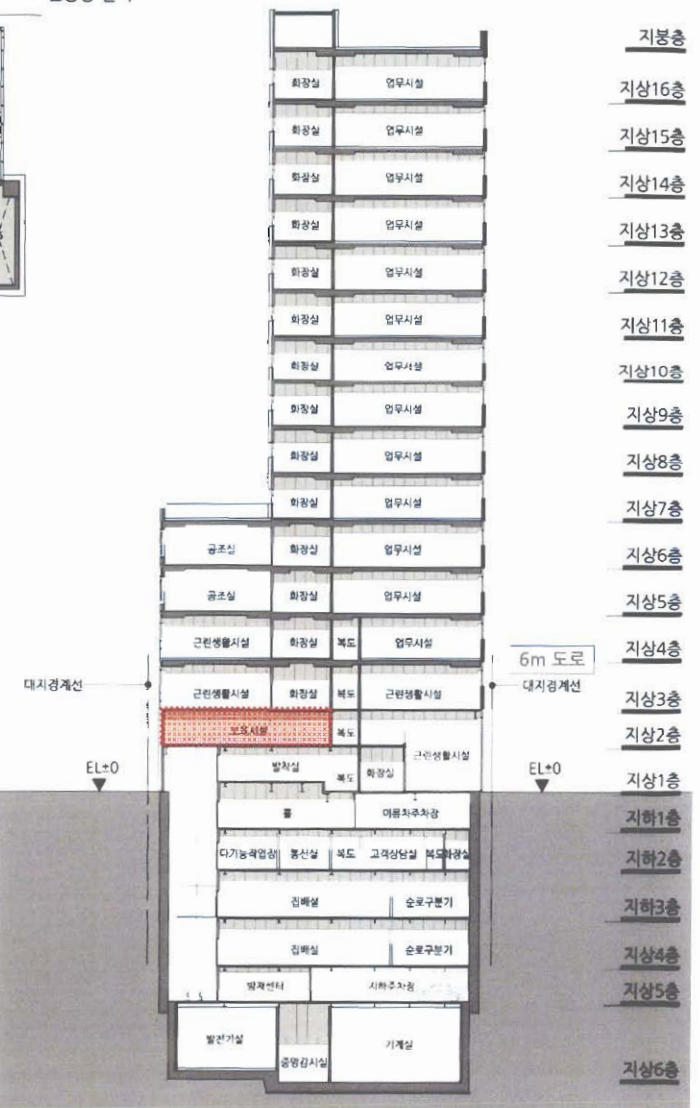
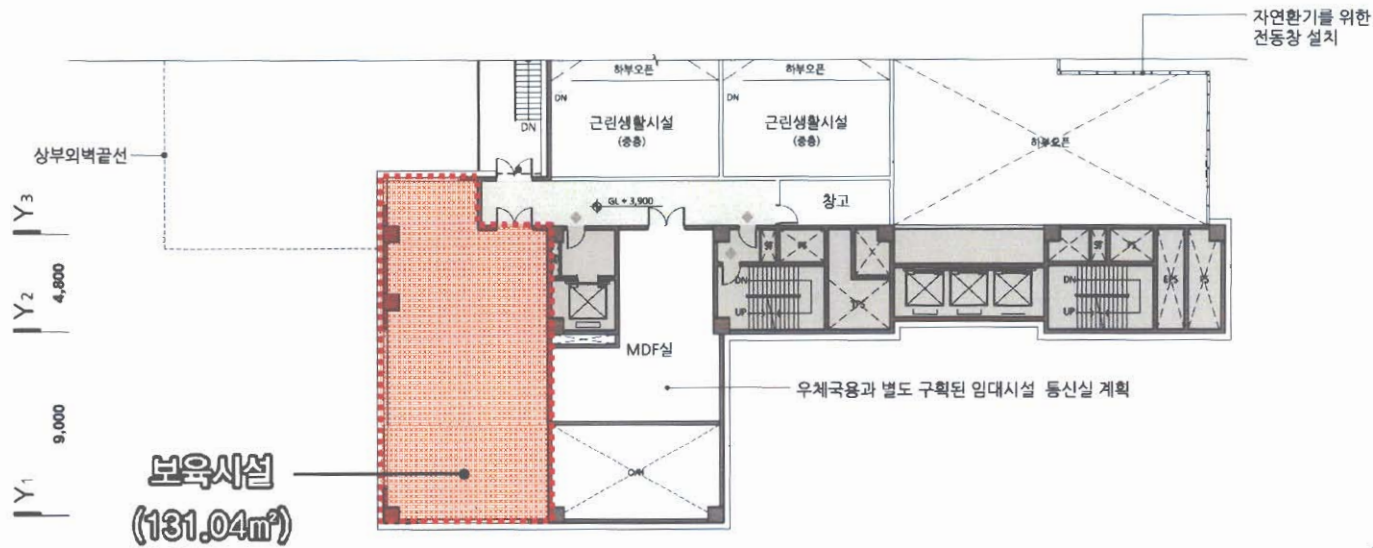
■ 주민설명회 ( 2015. 11. 19 )

- 일 시 : 2015.11. 19 (목) 10:00
- 장소 : 용강동 주민센터
- 대상 : 토지 등 소유자 및 이해관계인
- 주민설명회 결과 : 의견 없음



감사합니다

## 지상 2 층 평면도



※ 아래 이미지는 사례 이미지임.



## 2025 도시 · 주거환경 정비 기본계획 용적률 인센티브 적용 (변경없음)

| 구 분     | 2020 도시 · 주거환경정비기본계획                                                                                                 | 2025 도시 · 주거환경정비기본계획 (공람 중)                                                                                                                                 | 비고                       |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 용적률     | ① + ② + ③ = <b>778.2%</b><br>→ 1,000% 이하 적용                                                                          | ① + ② + ③ = <b>783.6%</b><br>→ 1,000% 이하 적용                                                                                                                 | 계획 용적률<br><b>762.87%</b> |
| ① 기준용적률 | <b>700% 이하</b>                                                                                                       | <b>600% 이하</b>                                                                                                                                              | —                        |
| ② 허용용적률 | <ul style="list-style-type: none"> <li>800% 이하</li> <li>신재생에너지 사용 = <b>25% 완화</b></li> </ul>                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>800% 이하</li> <li>녹색건축물 인증/ 건축물에너지소비 총량제 / 신재생에너지 사용 적용 = <b>100% 완화</b></li> <li>무장애 도시조성 = <b>30% 완화</b></li> </ul> |                          |
| ③ 상한용적률 | <ul style="list-style-type: none"> <li>1,000% 이하</li> <li>정비기반시설 제공(도로 102.7m<sup>2</sup>) : <b>53.2%</b></li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>1,000% 이하</li> <li>정비기반시설 제공(도로 102.7m<sup>2</sup>) : <b>53.6%</b></li> </ul>                                        |                          |

※ 2025정비기본계획은 공람 · 공고 중이므로 용적률 인센티브 적용기준 변동 가능함