

마포로1구역 제34지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경 결정을 위한 의견청취의 건

의안번호	21 - 102
------	----------

제출년월일 : 2021. 11. .

제 출 자 : 서울특별시 마포구청장

1. 건 명

- 마포로1구역 제34지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경

2. 제안 이유

- 마포로1구역 제34지구 도시정비형 재개발구역에 대하여 정비계획 변경을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 마포구의회 의견을 듣고자 하는 사항임.

3. 마포로1구역 제34지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경에 관한 사항

가. 정비사업 현황

- 위 치 : 마포구 도화동 169-1번지 일대
- 시행면적 : 4,079.0㎡
- 용 도 : 오피스텔(분양 140세대, 장기일반민간임대 40세대), 공동주택(29세대), 관광숙박시설, 근린생활시설
- 시 행 자 : (주)서울가든호텔
- 추진경위
 - 1979. 09. 21. : 재개발구역 지정 (건설부고시 제345호)
 - 1980. 05. 19. : 재개발사업계획 결정 (건설부고시 제146호)
 - 2021. 08. 06. : 정비구역 및 정비계획 변경지정 입안을 위한 주민제안
 - 2021. 08. 12. ~ 2021. 09. 14. : 관련부서 협의
 - 2021. 10. 14. ~ 2021. 11. 15. : 주민공람
 - 2021. 10. 27. : 주민설명회 개최

나. 정비구역 및 면적(변경없음)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	마포로1구역 제34지구 도시정비형 재개발사업	마포구 도화동 169-1번지 일대	4,079.0	-	4,079.0	

다. 정비계획(변경)

1) 토지이용계획

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		4,079.0	-	4,079.0	100.00	
정비기반 시설 등	도로	-	증) 467.8	467.8	11.47	순부담율 11.47%
획지		4,079.0	감) 467.8	3,611.2	88.53	

2) 용도지역 결정 : 변경없음

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		4,079.0	-	4,079.0	100.0	
상업지역	일반상업지역	4,079.0	-	4,079.0	100.0	

3) 정비기반시설에 관한 계획

가) 도로

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	1	8	10	집산 도로	66	도화동 169-3	도화동 169-3	일반 도로	-	-	
변경	중로	2	-	17	집산 도로	66	도화동 169-3	도화동 169-3	일반 도로	-	-	

4) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이(m)	비고			
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)									
기정	마포로1 구역 제34지구	4,079.0	획지1	4,079.0	도화동 169-1	숙박시설	68.17	497.99	60.45				
변경	마포로1 구역 제34지구	4,079.0	획지1	3,611.2	도화동 169-1	업무시설	60	944.3	110				
주택의 규모 및 규모별 건설비율							비율 (%)						
									①	②			
			소계		29		13.9		100.0				
	공동주택		85㎡이하		84		24		11.5		82.8	-	
			85㎡초과		187		5		2.4		17.2		-
	오피스텔		85㎡이하		84		140		67.0		-	-	
			소계		40		19.1				100.0		
	공공주택 (장기일반 민간임대)		40㎡이하		39		36		17.2		-		90.0
			85㎡이하		84		4		1.9		-		10.0
			합계		209		100.0		100.0		100.0		
용적률 계획 (심의완화 사항)	① 기준용적률		▶ 600% (일반상업지역)										
	② 허용용적률		▶ 용적률 인센티브 항목 준수 : 200%										
			구분		인센티브 대상		완화량						
			친환경 개발		녹색건축물인증, 에너지소비, 신재생에너지		100%						
			생활SOC문화인프라		도서관		10%						
보행가로활성화			저층부가로활성화용도		30%								
		공공보행통로		30%									
안전·방재		방재 관련시설		30%									
		합계		200%									
③ 상한용적률		▶ 정비기반시설 제공 : 134.7%(제공면적 467.8㎡)											
④ 관광숙박시설 조례용적률 완화		▶ 관광숙박시설 인센티브 용적률 : 9.6%											
		▶ ① + ② + ③ + ④ = 944.3%이하 적용											
건축물의 건축선에 관한 계획		▶ 건축한계선 : 마포대로변 3m, 이면도로변 2m											

5) 정비사업의 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시정비형 재개발사업	정비구역(변경) 지정 고시일로부터 4년 이내	토지등소유자	209세대	

4. 상정사유

- 가. 마포로1구역 제34지구는 마포대로 변에 위치한 서울가든호텔로, 1979년 준공 후 40년 이상 경과 되어 시설이 노후되고, 현재 코로나팬데믹 상황, 외래관광객 감소 등 호텔 이용객 급감으로 단일 관광숙박시설 통한 지역 활성화가 어려운 상황임.
- 나. 이에, 대상지 일대의 정비기반시설 확충 및 노후된 물리적 환경 여건 개선으로 공공성 확보와 지역 활성화를 도모하고, 공공주택 공급 등의 다양한 사회적 요구를 반영하여 마포로1구역 제34지구의 정비계획을 변경하고자 함.
- 다. 구의회 의견청취 후 관련절차를 이행하고 서울시 도시계획위원회 심의를 통하여 결정할 예정임.

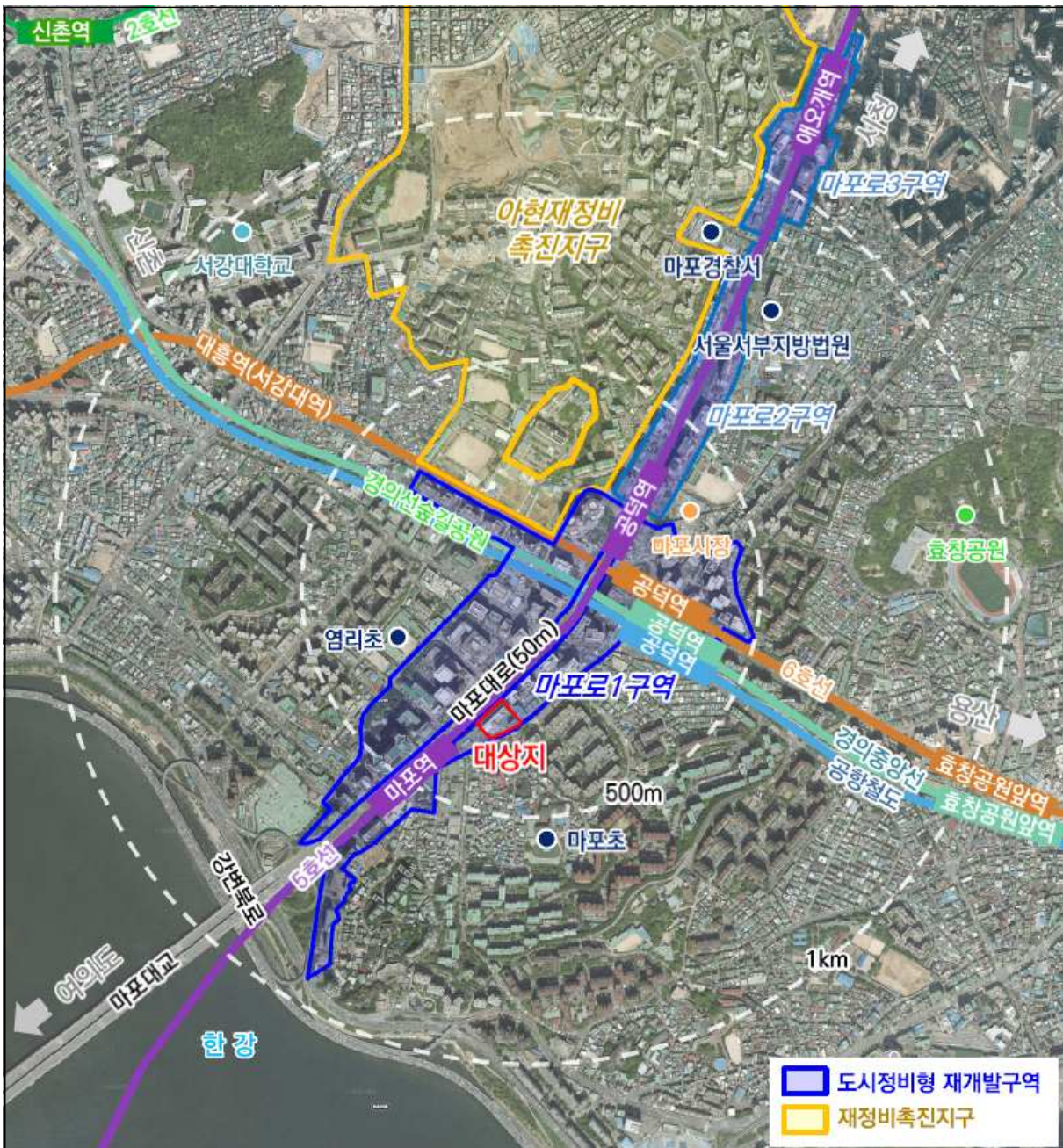
5. 주민공람 실시

- 가. 공람기간 : 2021. 10. 14. ~ 2021. 11. 15.
- 나. 공람의견 : 제출된 의견없음

6. 주민설명회 개최

- 가. 일 시 : 2021. 10. 27.
- 나. 장 소 : 서울가든호텔 2층 소연회장
- 다. 주민의견 : 제출된 의견없음

7. 사업대상지 위치



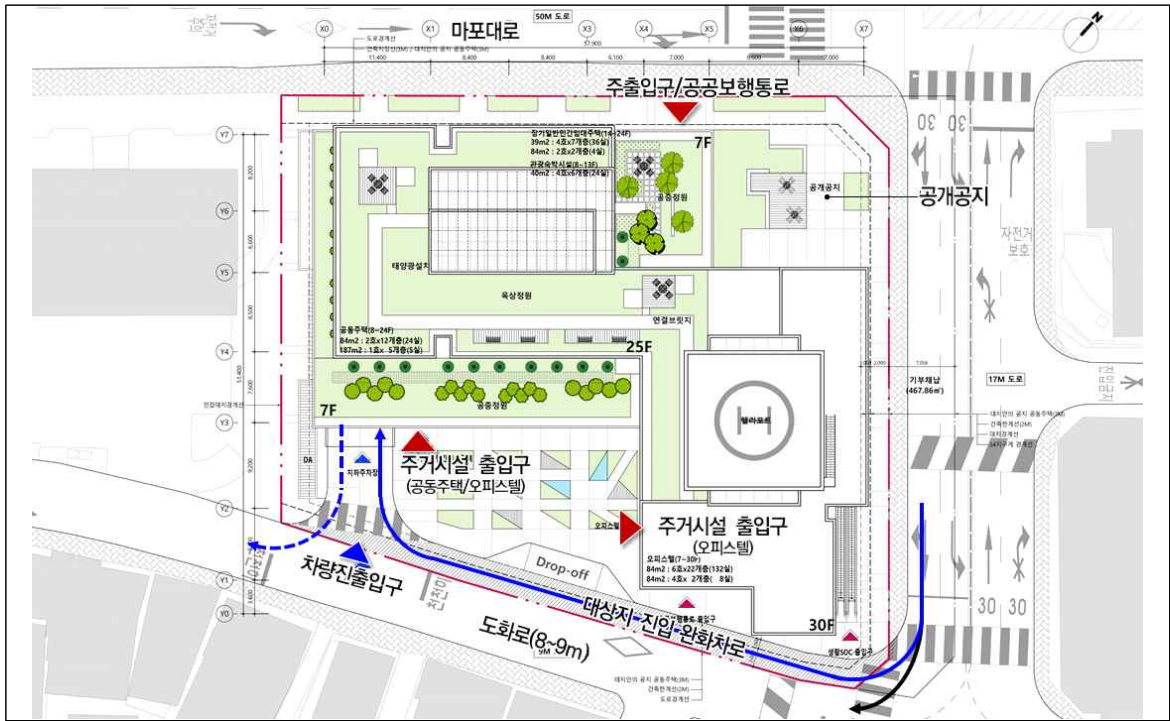
8. 마포로1구역 제34지구 건축계획(안)

○ 건축개요

구분		계획안
대지면적		3,611.2㎡
용도	주용도	업무(오피스텔)
	기타용도	공동주택, 관광숙박, 근린생활시설, 생활SOC(도서관)
건축면적		2,098.4㎡
건폐율		58.11%
연면적	계	52,814.20㎡
	지상	34,098.97㎡
	지하	18,715.23㎡
용적률		944.3%
층 수		지하 7층 ~ 지상 30층
주 차		321대 (법정 282대)
대지내 조경		545.00㎡(15.1%(법정 15%))
공개공지		256.03㎡(7.1%(법정 7%))

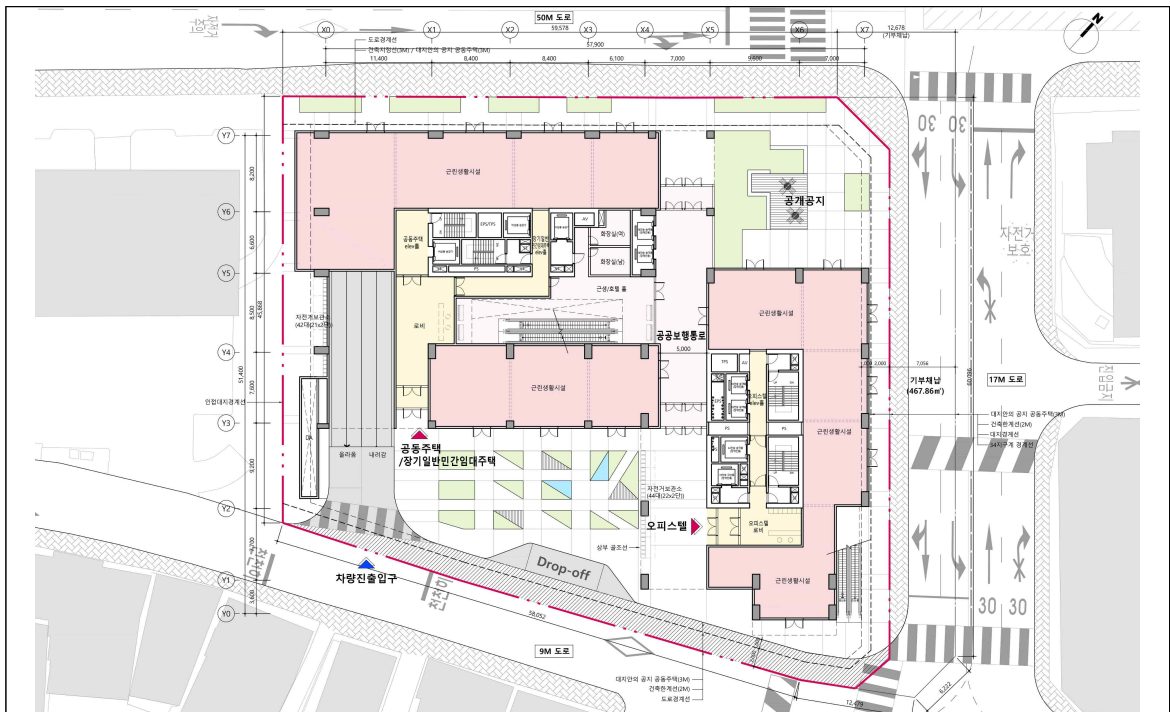
구분	연면적		지상연면적		용적률	
	㎡	비율	㎡	비율		
주 거	공동주택	6,719.49	12.7%	4,130.17	12.1%	114.4%
	오피스텔	26,218.34	49.6%	16,464.63	48.3%	455.9%
	공공주택 (장기민간임대주택)	4,986.16	9.4%	2,955.50	8.7%	81.8%
	소 계	37,923.99	71.8%	23,550.30	69.1%	652.1%
비 주 거	관광숙박시설	5,497.19	10.4%	4,279.94	12.6%	118.5%
	근린상업시설, 생활SOC	9,393.03	17.8%	6,268.73	18.4%	173.6%
	소 계	14,890.22	28.2%	10,548.67	30.9%	292.1%
합 계		52,814.21	100.0%	34,098.97	100.0%	944.3%

○ 배치도



○ 평면도

< 1 층 >



○ 조 감 도



※ 조감도는 예시안으로서, 향후 절차 이행 과정 등을 통해 변경될 수 있음.