

## 용도지역및도시계획시설변경결정을위한 의견청취의견 심사보고서

2004. 3. 11

북지도시위원회

### 1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2004. 3. 2. 마포구청장

나. 회부일자 : 2004. 3. 9.

다. 상정일자 : 제102회 임시회 제1차 위원회(2004. 3.11)

상정, 심사, 의견서 채택

### 2. 제안설명요지 (제안설명자 : 도봉주 도시개발과장)

#### 가. 제안이유

국토의계획및이용에관한법률 제25조 규정에 의한 용도지역 및 도시계획 시설(공공청사, 청소년수련시설, 사회복지시설)변경결정(안)입안을 위하여 국토의계획및이용에관한법률 제28조 같은법시행령 제22조 규정에 의거 구의회 의견을 청취하고자 함

#### 나. 변경입안내용

1)2003년 10월 30일 성산동 373-1일대 500평에 입안했던 청소년 수련시설은 입안 해제하고, 성산자동차검사장 부지중 교통안전 공단에서 매각대상토지로 통보(교통안전공단 총무 191-714(2003.11.12)호) 된 성산동 368-1외 25필지 7,204평에 대하여 도시계획시설(공공청사, 청소년수련시설, 사회복지시설)을 결정하고 도시계획시설(자동차검사시설)은 폐지함

도시관리계획용도지역은 도시계획시설결정 대상부지인 7,204평에 대하여 제1종 일반주거지역 및 자연녹지지역에서 제2종 일반주거지역 (12층이하)으로 변경결정함.

- 입안내용

도시계획시설 결정및변경결정	면적(㎡)		도시계획용도지역변경		위 치
	당초	변경	당초	변경	
자동차검사시설	39,504	15,731	자연녹지	자연녹지	성산동 436-1일대
공공청사	0	16,529	자연녹지 일반주거	제2종일반주거 (12층이하)	성산동 368-1일대
청소년수련시설	0	2,121	자연녹지	제2종일반주거 (12층이하)	성산동 373-1일대
사회복지시설	0	5,123	자연녹지	제2종일반주거 (12층이하)	성산동 369-2일대

다. 용도지역변경결정

- 용도지역 변경결정 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
주거지역	소 계	39,504		23,733	100	
	제1종일반주거지역	1,950	감1,950	0		
	제2종일반주거지역	0	증23,733	23,773	60.2	
녹지지역	자연녹지지역	37,554	감21,823	15,731	39.8	

라. 도시계획시설결정 및 변경결정

1) 공공청사 결정조서

구분	시설명	시설의 세 분	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	공공청사	구청	서울특별시 마포구 성산동 368-1일대	0	증16,529	16,529		

## 2) 청소년수련시설 결정조서

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	청 소 년 수련시설	청소년 수련관	서울특별시 마포구 성산동 373-1일대	0	증2,121	2,121		

## 3) 도시계획시설(사회복지시설) 결정조서

구분	시설명	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	사회복지시설	서울특별시 마포구 성산동 369-2일대	0	증5,123	5,123		

## 4) 도시계획시설(자동차검사시설) 변경결정조서

구분	시설명	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	자동차검사시설	서울특별시 마포구 성산동 436-1일대	39,504	감23,773	15,731	1984.12.4	

## 마. 도시계획변경사유서

## 1) 용도지역결정(변경)사유서

위 치	용도지역		면적 (㎡)	변경사유
	기 정	변 경		
마포구 성산동 372 일대	제1종일반 주거 지역	제2종일반 주거지역 (12층이하)	1,950	공공청사, 청소년수련시설의 기능에 부합되는 제2종일반주거지역으로 세분화 하고자 함.
마포구 성산동 438 일대	자 연 녹지지역	제2종일반 주거지역 (12층이하)	21,823	공공청사, 청소년수련시설의 기능에 부합되는 제2종일반주거지역으로 세분화 하고자 함.
마포구 성산동 436-2 일대	자 연 녹지지역	자 연 녹지지역	15,731	존 치

2) 공공청사 결정사유서

구칭명	변경내용	변경사유
마포구청	- 신설 16,529㎡ - 건축규모 · 지하2층, 지상12층 · 건축연면적 32,701㎡	성산동 368-1외 11필지 16,529㎡에 공공청사 신설 결정

3) 청소년수련시설 결정사유서

시설명	변경내용	변경사유
청소년수련시설	- 신설 2,121㎡ - 건축규모 · 지하2층, 지상4층 · 건축연면적 4,958.7㎡	성산동 373-1외 5필지 2,121㎡에 청소년수련시설 결정

4) 사회복지시설 결정사유서

시설명	변경내용	변경사유
사회복지시설	- 신설 5,123㎡ - 건축규모 · 지하2층, 지상5층 · 건축연면적 9,900㎡	성산동 369-2외 7필지 5,123㎡에 사회복지시설 신설결정

5) 자동차검사시설 변경사유서

시설명	변경내용	변경사유
자동차검사시설	- 시설면적축소 23,773㎡ - 시설면적 · 39,504㎡ ⇒ 15,731㎡	성산동 370외 25필지 23,773㎡ 자동차검사시설 폐지하고 공공청사, 청소년수련시설, 사회복지시설등 설치

### 3. 전문위원 검토보고의 요지(김건재 전문위원)

- 동 건은 국토의계획및이용에관한법률(2003. 12. 30 법률제7016호) 제25조 규정에 의한 용도지역 및 도시계획시설(공공청사, 청소년수련시설, 사회복지시설)변경결정(안) 입안을 위하여 법 제28조 및 같은법시행령 제22조의 규정에 의거 구의회 의견을 청취하고자 제출하였음.
- 주요 입안 내용을 보면 마포구 성산동 368-1일대 도시계획시설(자동차검사시설)부지 중 시설수요 감소 부지 23,773㎡(7,204평)에 대하여 도시계획시설(공공청사, 청소년수련시설, 사회복지시설)을 결정하고 도시계획시설(자동차검사시설)은 폐지하며, 도시관리계획 용도지역은 도시계획시설 결정 대상부지인 23,773㎡(7,204평)에 대하여 제1종일반주거지역 및 자연녹지지역에서 제2종일반주거지역(12층이하)으로 변경 결정하고자 하는 것임.
- 청소년들의 문화공간 형성과 지역복지 기여를 목적으로 계획중인 청소년수련관은 마포구 성산동 373-1일대에 2006년 12월말까지 건립(건축연면적:4,950㎡, 지하2층, 지상4층)추진중이며, 총사업비는 14,552백만원(국비:2,745, 시비:10,509, 구비:1,298)임.  
이중 토지매입비는 4,682백만원(시비:3,384, 구비:1,298)으로 2004년 2월 현재 계약금과 중도금 3,815백만원을 기하 지급하였고, 잔금 867백만원(시비:384백만원, 구비:483백만원)은 2004년도 추경예산 편성 예정임.
- 치매 중풍 등 노인성질환 문제에 대한 적극적인 대처로 가족의 고통경감 및 지역주민의 복지향상에 기여코자 설립 추진중인

노인전문요양센터는 마포구 성산동 369-2일대에 2006년 10월말까지 건립(건축연면적:9,918㎡, 지하2층 지상5층)예정이며 총사업비는 27,163 백만원으로 전액 시비임.

- 마포구 종합청사 건립은 마포구 성산동 368-1일대에 2007년 6월말까지 대지면적 16,529㎡(약5,000평), 건축면적 32,967㎡(약9,990평)로 사업추진 예정에 있고, 2002년 12월 부지매입 완료 후 2004년 3월 현재 위치와 규모의 적정성, 기본설계 방향 및 건축계획 등에 대한 타당성조사 용역 발주 중이며, 청소년수련관 및 노인전문요양센터 건립 부지와 인접하고 있어 복합시설단지로서의 상호 유기적이고도 다양한 기능 확보 및 효율적인 공사 및 공정관리 등을 위하여 설계·시공일괄입찰방식(턴키공사)으로 시공할 예정임.

총사업비는 77,109백만원으로 2004년 1월 현재 신청사건립기금 20,000백만원 조성하였으나 향후 사업비 조달방안에 많은 어려움이 예상되는 바, 연도별 철저한 재원마련 계획 수립 및 건축비 일부 부담을 위한 특별교부금 지원 요구 등 다각적인 검토가 있어야 할 것으로 판단됨.

#### 4. 질의 및 답변요지

- 질의요지(이천규 위원) : 지하철6호선이 통과하는 부분에 지상권이 설정되어 있는데 사업추진시 지장이 없겠는가?
- 답변요지(류훈 도시관리국장) : 지상권 설정주체가 서울시이므로 건축계획수립시 본 사항을 감안하면 별 무리가 없을 것이라고 판단됨.
- 질의요지(윤동현 위원) : 자동차검사시설로 계속 사용하는 잔여부분토지 15,731㎡도 지금부터 우리구에서 유용하게 사용할 수 있도록 활용계획을 수립하기 바람.

- 질의요지(이종일 위원) : 자동차검사시설이 혐오시설은 아니나 행정타운과는 어울리지 않는다고 보는데 향후 계획은?
- 질의요지(도봉주 도시관리과장) : 자동차검사시설이 기 존치한 상태에서 행정타운이 차후에 건립되어 발생하는 문제로 대체부지가 확보되면 이전이 가능하다고 판단됨.
- 질의요지(한대운 위원) : 자연녹지지역이 일반주거지역으로 변경 되는 것이 현실적으로 쉽지 않은데 만일 이 사업이 민간주도형 사업이었다면 추진이 어려웠을것임. 사실 민간주도형 사업에서 일반주거지역 종상향도 그렇지 아니한가?
- 답변요지(류훈 도시관리국장) : 민간주도형 사업에서 일반주거 지역에서의 종상향과 제2종 일반주거지역 7층이하에서 12층 이하로의 사항은 공공성 확보, 도시기반시설 조성이 수반된다면 가능함.
- 질의요지(한수균 위원) : 노인전문요양센터가 인근 아파트와 근접 하여 주민들로부터 반발이 있는데 청소년 수련관과 위치변경하면 이런 민원이 해소될 것으로 판단됨.
- 질의요지(박영길 위원) : 노인전문요양센터의 성격은?
- 질의요지(김정호 사회복지과장) : 명칭은 서부노인전문요양센터 이고 주간보호소, 단기보호소 등 요양시설과 질환에 대한 치료가 가능한 병원시설을 겸비한 복합시설이 될 것임.
- 질의요지(윤동현 위원) : 우리 마포에 위치하므로 서부노인전문 요양센터에서 마포노인전문요양센터로 명칭변경을 추진하기 바람.
- 질의요지(김정호 사회복지과장) : 서울시에 건의하겠음.

- 질의요지(정해원 위원) : 자연녹지지역을 해제할 때 해제가 안된 잔여부지에 대해서도 미래계획이 있어야 되지 않은가?
- 답변요지(류훈 도시관리국장) : 현재까지 잔여부지에 대한 이용 계획은 검토되지 않았음.
- 질의요지(윤정용 위원) : 본 사업의 건축물들이 마포의 관광명소인 월드컵경기장 부근에 위치하므로 일본 시청과 같이 국제적인 감각이 있는 건물이 들어설 수 있도록 심혈을 기울이기 바람.
- 답변요지(류훈 도시관리국장) : 알겠음
- 질의요지(이매숙 위원장) : 복지도시위원의 의견을 관심을 갖고 반영하여 효율성있는 사업이 되도록 하기 바람.

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 의견서 채택

- 도시계획시설(자동차검사시설) 부지(15,731㎡) 매입방안 강구
- 노인전문요양센터 건립부지 위치 재검토  
(노인전문요양센터 부지가 주택가에 인접하여 민원발생 우려)
- 향후 건립예정인 노인전문요양센터를 친근감있는 명칭으로 변경하고 지역주민의 복지향상에 기여할 수 있도록 다양한 운영 프로그램을 마련할 것.

7. 기타 소수의견의 요지 : 없음

8. 기 타 : 없음



# 용도지역 및 도시계획시설 변경결정을 위한 의견 청취

의안번호	
------	--

제출년월일 : 2004. 3.

제 출 자 : 마포구청장

1. 건명 : 마포구도시계획시설(공공청사,청소년수련시설,사회복지시설) 변경결정을 위한 의견 청취

## 2. 상정사유

국토의계획이용에관한법률제25조 규정에 의한 용도지역 및 도시계획시설(공공청사,청소년수련시설,사회복지시설) 변경결정(안) 입안을 위하여 국토의계획이용에관한 법률제28조 같은법시행령 제22조 규정에 의거 마포구의회 의견을 청취하고자 상정함.

## 3. 현황 및 검토사항

### 가. 성산자동차검사장

- 위치 : 마포구 성산동 368-1 일대
- 면적 : 39,504㎡(11,971평)
- 도시계획사항 : 자연녹지지역, 제1종일반주거지역(일부), 도시계획시설(자동차검사시설)
- 성산자동차검사장 전체부지활용방안 검토  
전체부지 39,504㎡(11,971평)중 공공업무시설, 청소년수련시설,사회복지시설(진입로포함) 결정대상부지 23,773㎡(7,204평)를 제외한 15,731㎡(4,767평)은 자동차검사시설로 존치함

### 나. 도시계획시설(자동차검사시설)변경(폐지) 및 매각대상부지

- 위 치 : 마포구 성산동 368-1일대 성산자동차검사장 부지 (별첨도면)
- 면 적 : 23,773㎡(7,204평)
- 검토사항 : 자동차검사시설 변경(폐지)하고 공공청사,청소년수련시설,사회복지시설 결정 및 도시관리계획 용도지역 변경

### 다. 도시계획시설(공공청사)결정대상 부지

- 위 치 : 성산동 368-1외 11필지(별첨도면참조)

- 면 적 : 16,529㎡(5,009평)
- 건축규모
  - 지하2층지상12층, 연면적32,967㎡, 건폐율24.7%, 용적률199%
- 도시계획시설(자동차검사시설), 자연녹지지역, 제1종일반주거지역(일부)
- 검토사항

도시계획시설(자동차검사시설)변경(폐지)하고 도시계획시설(공공청사)결정 및 도시관리계획용도지역을 제2종 일반주거지역(12층이하)으로 변경결정

라. 도시계획시설(청소년수련시설)결정대상 부지

- 위 치 : 성산동373-1외 5필지 (별첨도면참조)
- 면 적 : 2,121㎡(약647평)
- 건축규모 : 지하2층 지상4층, 연면적 4,958.7㎡, 건폐율37.7%, 용적률148.5%
- 도시계획 : 도시계획시설(자동차검사시설), 자연녹지지역
- 검토사항

도시계획시설(자동차검사시설)변경(폐지)하고 도시계획시설(청소년수련시설)결정 및 도시관리계획용도지역을 제2종일반주거지역(12층이하)으로 변경결정

마. 도시계획시설(사회복지시설)결정대상부지

- 위 치 : 성산동 369-2외 7필지
- 면 적 : 5,123㎡(진입도로661㎡포함)
- 건축규모 : 지하2층 지상5층, 연면적9,900㎡(3,000평),건폐율31.65%, 용적률158.2%
- 도시계획 : 도시계획시설(자동차검사시설), 자연녹지지역
- 검토사항

도시계획시설(자동차검사시설)변경(폐지)하고 도시계획시설(사회복지시설)결정 및 도시관리계획용도지역을 제2종일반주거지역(12층이하)으로 변경결정

바. 마포구청 현청사 활용방안

- 현청사는 신청사 건립후 활용방안 추후검토

4. 변경입안 내용

- 2003년10월30일 성산동 373-1일대 500평에 입안했던 청소년수련시설은 입안 해제하고, 성산자동차검사장 부지중 교통안전공단에서 매각대상토지로 통보(교통안전공단 총무191-714('03.11.12)호)된 성산동368-1외25필지 7,204평에 대하여 도시계획시설(공공청사,청소년수련시설,사회복지시설)을 결정하고 도시계획시설(자동차검사시설)은 폐지함.
- 도시관리계획용도지역은 도시계획시설결정 대상부지인 7,204평에 대하여 제1종일반주거지역 및 자연녹지지역에서 제2종 일반주거지역(12층이하)으로 변경결정함.
- 입안내용

도시계획시설 결정 및 변경결정	면적(㎡)		도시계획용도지역변경		위치
	당초	변경	당초	변경	
자동차검사시설	39,504	15,731	자연녹지	자연녹지지역	성산동 436-1 일대
공공청사	0	16,529	자연녹지 일반주거	제2종일반주거 (12층이하)	성산동 368-1일대
청소년수련시설	0	2,121	자연녹지	제2종일반주거 (12층이하)	성산동 373-1 일대
사회복지시설	0	5,123	자연녹지	제2종일반주거 (12층이하)	성산동 369-2 일대

5. 용도지역변경결정

○ 용도지역 변경결정 조서

구 분	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
주거지역	소계	1,950		23,773	
	제1종일반주거지역	1,950	감1,950	0	
	제2종일반주거지역	0	증23,773	23,773	60.2
녹지지역	자연녹지지역	37,554	감21,823	15,731	39.8

6. 도시계획시설결정 및 변경결정

가. 공공청사결정조서

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	공공청사	구청	서울특별시 마포구 성산동368-1일대	0	증16,529	16,529		

나. 청소년수련시설 결정조서

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	청소년수련 시설	청소년 수련관	서울특별시마포구 성산동373-1일대	0	증2,121	2,121		

다. 도시계획시설(사회복지시설)결정조서

구분	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	사 회 복 지 시설	서울특별시마포구 성산동369-2일대	0	증5,123	5,123		

라. 도시계획시설(자동차검사시설)변경결정조서

구분	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	자동차검사시설	서울특별시마포구 성산동 436-1 일대	39,504	감23,773	15,731	'84.12.4	

7. 기초조사 결과

- 마포구행정타운 건립대상 부지인 성산동 368-1외 25필지는 지하철6호선 마포구청역에 인접하고, 서울의 동서축을 연결하는 강북강변로와 서부지역의 남북방향을 연결하는 성산로를 바로 이용할수 있는 교통여건을 비롯하여 상암택지개발지구 및 월드컵경기장등과 인접하여 행정타운 건립부지로서 좋은 입지조건을 가지고 있음.
- 현재 공공청사 및 청소년수련시설,사회복지시설결정 대상토지는 용도지역상 자연녹지지역이 대부분이며 일부 제1종일반주거지역을 포함하고 있고, 대상토지는 교통안전공단소유(일부는 지하철6호선이 통과하여 구분지상권이 설정되어있음)로서 현재 자동차검사시설로 이용되고 있음.

8. 환경성검토결과

- 특이사항 없음
  - 자연녹지지역이나 현재 자동차검사시설로 이용되고 있어 도시계획변경으로 현재와 미래의 토지이용에 큰 변화가 없음.

9. 재원조달방안

가. 공공청사

(별첨 총무-1563(2004.02.19)호 구청신청사 건립계획안 구청장방침 참조)

- 총 사업비 : 96,766백만원
- 토지매입비 : 19,657백만원(매입완료)
- 건축비 : 77,109백만원
- 예산확보방안
  - 토지매입은 완료된 상태이며, 건축비는 구청사건립기금설치 및 운영조례기금을 연차적으로 확보하여 건립

나. 청소년수련시설

(별첨 가정-289(2004.01.16)호 청소년수련관 변경입안 참조)

- 총 사업비 : 14,553백만원
  - 토지매입비 : 4,683백만원
  - 건축비 : 9,870백만원
- 예산확보방안 : 2003.7.10일 서울시지방재정투·융자사업 심의를 통과했고

토지매입비30억원을 확보하여 토지매입이 완료된 상태이며  
시설비는 연차적으로 확보하여 2006년까지 건립

다. 사회복지시설

(별첨 사복 - 672(2004.01.15)호 사회복지시설 변경입안 참조)

- 총사업비 : 25,966백만원
  - 토지매입비 : 9,000백만원
  - 건축비 : 16,966백만원
- 예산확보방안 : 2003.9.17일 토지매입비90억원을 확보하여 토지매입이 완료된 상태이며, 시설비는 사업진도에 따라 연차적으로 확보하여 2006년까지 건립

10. 도시계획변경사유서

가. 용도지역결정(변경)사유서

도면 번호	위치	용도지역		면적 (㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
1	서울특별시 마포구성산동 372일대	제1종일반주 거지역	제2종일반주거지역 (12층이하)	1,950	공공청사, 청소년 수련시설의 기능 에 부합되는 제2 종일반주거지역 으로 세분화하고 자 함
	서울특별시 마포구성산동 438일대	자연녹지지역	제2종일반주거지역 (12층이하)	21,823	공공청사, 청소년 수련시설, 사회복 지시설의 기능에 부합되는 용도지 역으로 조정하고 자 함
	마포구성산동 436-2일대	자연녹지지역	자연녹지지역	15,731	존 치

나. 공공청사결정사유서

도면표시 번호	구칭명	변경내용	변경사유
2	마포구청	- 신설 16,529㎡ - 건축규모 지하2층, 지상12층 건축연면적 32,701㎡	우리구 성산동 368-1외11필 지 16,529㎡에 공공청사 신 설결정

다. 청소년수련시설 결정사유서

도면표 시번호	시설명	변경내용	변경사유
2	청소년 수련시설	- 신설 2,121㎡ - 건축규모 지하2층,지상4층 건축연면적 4,958.7㎡	성산동 373-1외5필지 2,121㎡에 청소년수련시설 결정

라. 사회복지시설 결정사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
2	사회복지 시설	- 신설 5,123㎡ - 건축규모 지하2층,지상5층 건축연면적 9,900㎡	성산동 369-2외7필지 5,123㎡에 사회 복지시설 신설결정

마. 자동차검사시설 변경사유서

도면표 시번호	시설명	변경내용	변경사유
2	자동차검사 시설	- 시설면적 축소 23,773㎡ - 시설면적 39,504㎡ → 15,731㎡	우리구 성산동 370외 25필지 23,773㎡ 자동차검사시설 폐지하 고 공공청사, 청소년수련시설, 사회복지시설등 설치

11. 추진경위

- 2004.2.24 : 마포구행정타운건립을 위한 요도지역 및 도시계획시설 변경결정입안)
- 2004.2.25 : 마포구 도시계획변경결정에 따른 열람공고  
(서울특별시마포구공고제2004-86호)
  - 게재신문 : 서울경제신문, 내일신문 (2004.2.25일자)
  - 공고기간 : 2004.2.25 ~ 2004.3.10
- 도시계획(안)공람·공고 접수의견 및 처리현황 : 의견없음

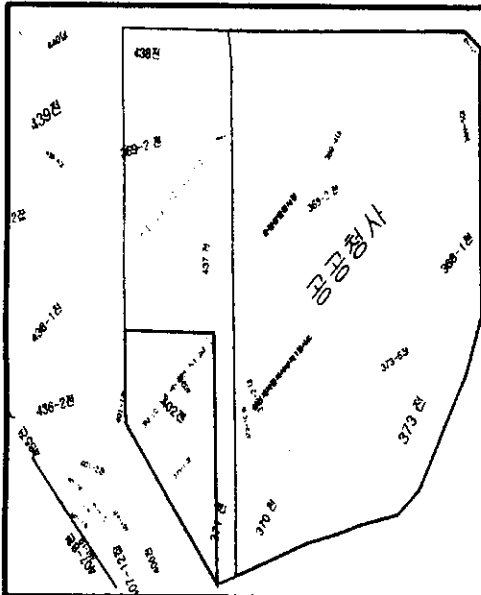
첨 부 : 용도지역 및 도시계획시설 변경결정 도면 1부. 끝.

# 마포구 종합행정타운 현황

## 부지현황



## 지적도면



## 위치도

