

마포로1구역 제34지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경 결정을 위한 의견청취의 건 심사보고서

2021. 12. 1.
복지도시위원회

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2021. 11. 16. 마포구청장
- 나. 회부일자 : 2021.11. 17.
- 다. 상정일자 : 제251회 제2차정례회 제4차 위원회(2021. 12. 1.)
상정, 심사, 의결

2. 제안설명의 요지

□ 제안설명자 : 도시계획과장

1) 제안이유

마포로 1구역 제34지구 도시정비형 재개발구역에 대해 정비계획 변경을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항에 따라 마포구의회의 의견을 듣고자 제출되었음.

2) 마포로1구역 제34지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경에 관한 사항

- 위치 : 마포구 도화동 169-1번지 일대
- 시행면적 : 4,079.0㎡

- 용도 : 오피스텔(분양140세대, 장기일반민간임대40세대), 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

■ 참고사항

가. 관계법령

- 「도시 및 주거환경정비법」 및 같은 법 시행령
- 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」

나. 주민공람 : 2021. 10. 14. ~ 2021. 11. 15. (30일)(의견없음)

다. 주민설명회 : 2021. 10. 27.(의견없음)

3. 검토의견(신준호 전문위원)

가. 입안 배경

- 마포로1구역 제34지구는 마포대로변에 위치한 서울가든호텔로, 1979년 준공 후 40년 이상 경과되어 시설이 노후되고, 현재 코로나 팬데믹 상황, 외국관광객 감소 등 호텔 이용객 급감으로 단일관광숙박시설로서는 지역 활성화가 어려운 상황임.
- 이에, 대상지 일대의 정비기반시설 확충 및 노후된 물리적 환경 여건 개

선으로 공공성 확보와 지역 활성화를 도모하고, 공공주택 공급 등의 다양한 사회적 요구를 반영하여 정비계획을 변경하고자 하는 사항임.

나. 주요 변경 사항

- 서울시 “2025 도시·주거환경정비기본계획” 변경에 따라 건축물 주용도를 지정 숙박에서 업무로 변경하고 정비 구역 및 면적은 동일하나 정비기반시설(도로) 기부채납 면적은 변경 증가(467.8㎡)하여, 마포로 1구역 재정비 계획과의 정합성을 고려한 순부담률(11.47%)을 확보하였으며, 이에 따라 획지면적은 감소함.(4,079.0㎡→3,611.2㎡)
- 업무시설로의 주용도 변경에 따른 심의완화사항으로 기준용적률 (600%)에 허용용적을 인센티브인 개발가능 용적률(200%), 정비기반시설 제공 상한 용적률(134.7%), 관광숙박시설 인센티브 용적률(9.6%) 상향과 건축시설 등에 관한 계획 중 높이 완화(60.45m→110m), 건축 한계선(마포대로변3m, 이면도로변2m)이 제안되었으며, 공공보행통로 및 공개공지가 조성되었음.

※기타 자세한 사항은 정비계획 결정에 관한 사항 참고.

다. 종합의견

- 금번 계획 변경은 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획」(도시정비형 재개발사업부문)(서울특별시 고시 제2019-343호)에 따라 서울의 도시화 및 급격한 성장으로 시가지의 외연적 확장에 따른 다양한 도시문제 해결과 노후 건축물 개선으로 공공성 확보와 지역활성화를 도모하고자 계획되었음.
- 지정 건축물의 주용도를 업무시설로 변경함에 따라 심의완화에 따라 상한 용적률과 높이 완화, 기반시설인 도로 확폭과 기부채납에 따라 순부담률을 확보하는 등 상위계획 및 관련기준과의 정합성을 확보하였기에 문제점

은 없어 보임.

- 다만, 기정 정비계획상 해당지구는 ‘존치지구’에서 ‘일반시행지구’로 변경 계획된 바 최근 다양한 개발사업에서 문제시 되고 있는 개발이익과 관련한 공공기여계획에 대한 면밀한 검토가 필요할 것이며,
- 교통계획 측면에서 해당지구는 마포대로를 접하고 있으므로 동측 도로의 확보도 중요하지만, 차량이 주변도로와의 연속성 및 연결성을 확보할 수 있도록 해당 구역 전체의 도로개선 계획과 주차문제 해결 방안이 논의되어야 할 것임.
- 아울러, ‘용강지역생활권계획’상 업무기능 강화 및 생활편의시설 확보 방안차원의 지역경제 활성화 대책과 교육환경 보호구역에는 해당되지 않지만 인근 마포초등학교에 대한 교육환경보호 대책도 논의가 필요해 보임.
- 또한, 일부지역에서 숙박시설을 주거시설로 이용하는 불법 사례가 있는 점을 고려하여 향후 건축물의 용도별 사용에 대하여도 점검해야 할 것임.

4. 질의 및 답변요지 : 생략

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 원안채택

7. 기타 소수의견의 요지 : 없음

8. 기타 : 없음