

마포로1구역 제20지구 도시환경정비구역(변경) 결정 및
정비계획수립(안)지정을 위한 의견청취의 건 검토보고서

2012년 7월 4일

마포구의회 복지도시위원회
전문위원 김은모

마포로1구역 제20지구 도시환경정비구역(변경)결정 및 정비계획수립(안) 지정을 위한 의견청취의 건 검토보고서

1. 안건명

- 마포로1구역 제20지구 도시환경정비구역(변경)결정 및 정비계획수립(안) 지정을 위한 의견청취의 건

2. 제출일자 및 제출자

- 2012년 6월 13일(水), 마포구청장

3. 위원회 회부일자

- 2012년 7월 4일(水)

4. 관련법령

- 도시 및 주거환경정비법(2011.9.16.법률 제11059호)제4조
(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정)제1항

5. 검토의견

- 본 건은 「2020년 목표 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 (서울시 고시 제101호 : 2010.3.18)」의 일환으로 마포로1구역 제20지구내 숙박시설을 신축하는 사업으로 용적률을 1,000%이하로 계획하고, 본 구역내 정비기반시설(도로, 공원)의 변경을 포함하는 토지이용 계획 및 건축계획(건축물의 주용도, 용적률, 건폐율, 높이 등)변경

이 포함된 사업이며, 도시환경정비계획 수립을 위하여 2012.5.17. ~ 6. 18. 까지 주민공람을 실시한 바, 접수된 의견이 없었고, 2012.5.30. 주민설명회를 거친 후 「도시 및 주거환경정비법」 제4조(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정)제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 청취하고자 제출된 것임.

- 본 사업구역은 마포구 도화동 17-22번지 일대로 주요 내용은 사업 시행구역 면적 1,646.80㎡(대지면적 1,442.60㎡, 연면적 18,442.00㎡), 건폐율 58.92%, 용적을 999.72%, 숙박시설(객실 398개), 주차대수 65대(장애인 2대 포함), 지하4층 지상25층, 최고높이 110M로 변경하고자 하는 사항임.
- 주요 세부내용은 건축물 주용도를 숙박시설로 결정하고 계획공공 용지제공 및 공개공지 추가조성, 숙박시설 도입에 따른 용적을 완화 등을 통하여 대상지의 토지이용계획 등 정비구역(변경)결정 및 정비계획을 수립하는 사항으로
 1. 마포역 주변 한화오벨리스크 북측 도화2공원(도화동 47-1번지) 일부 및 가든호텔 북동측 10m도로(도화동 179-3번지 일대)의 일부를 사업시행구역에 편입하여 기 계획 용도에 적합하게 조성하고 이를 기부채납 할 계획으로, 가든호텔 북동측 마포삼성아파트 진출입로의 차량흐름이 원활할 것으로 기대됨.
 2. 최근 한국을 찾는 관광객이 증가함에 따라 늘어나는 관광객 수요에 대응할 수 있는 숙박시설을 건립하는 사항으로 기존 건물인 한마음병원을 철거하고 객실 398실 규모의 관광호텔을 신축 할 계획으로 마포구 관내 지역경제 활성화에 크게 기여할 것으로 판단됨.

3. 본 구역은 「2020년 목표 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 (도시환경정비사업부문)」에 따라 친환경건축물인증으로 기준 용적률 700%에서 인센티브를 25% 완화 적용받고, 상한용적률 산정을 위해 계획공공용지조성(도로, 공원) 및 공개공지 추가 조성에 따른 허용용적률 725%에 공공시설 부지 제공 인센티브 133.41%, 공개공지 의무면적 초과 제공 인센티브 1.72%, 관광 호텔 건립시 허용용적률의 20%인 145%의 인센티브를 추가하여 총 280.13%의 인센티브를 적용받아 1,005.13%로 산정되었으나 기본계획상 상한용적률인 1,000%이하를 적용하였음.

- 검토의견으로는 본 사업구역의 정비구역변경 결정 및 정비계획수립 목적이 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제10조 제1항에 따라 공덕역 및 마포역의 역세권에 어울리는 건축계획을 수립하여 도시 기능을 회복하는데 있고, 타 사업지구와는 달리 관광숙박시설 용도에 걸맞는 상징적인 건축물이 될 수 있도록 도시디자인, 조형미 및 건축물 공간배치와 공개공지내 시설물 등 설치시 보다 많은 관심을 기울여야 할 것임.
- 향후 사업추진시 새로 조성되는 공개공지는 보행자에게도 쉽게 접근이 가능하고 관광호텔에서 공개공지 전망이 가능하도록 시야를 확보토록 함은 물론 공개공지가 관광호텔 인근지역의 각종범죄가 발생하기 쉬운 장소가 아닌 안전지대가 될 수 있도록 조명등의 조도를 환하게 설치하게 하는 등 범죄예방을 위한 안전 시설물 설치에도 세심한 주의를 기울여야 할 것이며, 특히 범죄사고 예방 대책에 만전을 기하여 공개공지가 지역주민들의 안락한 휴식쉼터가 될 수 있도록 하여야 할 것임.

- 또한 본 구역의 건축물의 용도가 관광호텔임으로 상근인구 및 이용 인구가 증가할 것으로 예상되며 관광호텔의 특성상 관광객을 탑승한 대형관광버스가 관광객의 승·하차시 많은 주차시간이 소요되어 마포로에서 호텔로 진입하는 도로상 주차난이 가중될 것으로 예상되니, 대형관광버스가 호텔 주출입구의 차량 진출·입시 유턴 및 회전이 가능하도록 대형관광버스 스테이션(정류장)을 확보하는 등 향후 관광호텔 사업으로 인한 차량증가 및 교통수요를 예측한 교통영향에 대한 대책 등 세부검토가 필요할 것으로 사료됨.