

마포로1구역 제34지구 도시환경정비구역(변경) 결정 및  
정비계획수립을 위한 의견청취의 건 검토보고서

2011년 12월 6일

마포구의회 복지도시위원회  
전문위원 김은모

# 마포로1구역 제34지구 도시환경정비구역(변경)결정 및 정비계획수립을 위한 의견청취의 건 검토보고서

## 1. 안건명

- 마포로1구역 제34지구 도시환경정비구역(변경)결정 및 정비계획수립을 위한 의견청취의 건

## 2. 제출일자 및 제출자

- 2011년 11월 17일(木), 마포구청장

## 3. 위원회 회부일자

- 2011년 11월 22일(火)

## 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) 및 '관광숙박시설 확대를 위한 도시환경정비기본계획 절차 간소화 방안' (서울시 도시계획국, 2011.9.23)의 일환으로 마포로1구역 제34지구 내 숙박시설을 신축하는 사업으로 정비계획상 당초 용적률을 506%에서 1,000%이하로 증가시키고, 본 구역 내 정비기반시설(도로, 공원, 녹지)의 변경을 포함하는 토지이용계획 및

건축계획(건축물의 주용도, 용적률, 건폐율, 높이 등)변경이 포함된 사업이며, 도시환경정비계획 수립을 위하여 2011.10.6일부터 1개월간 주민공람 공고 및 주민설명회를 거친 후 「도시 및 주거환경정비법」 제4조(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정)제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 청취하고자 제출된 것임

- 본 사업구역은 마포구 도화동 169-1번지 일대로 주요 내용은 구역면적 4,551.9㎡(대지면적 4,079㎡, 연면적 61,319.96㎡)에 건폐율47.09%, 용적률 999.80㎡의 숙박시설(600개 객실)을 지하6층 지상30층 최고높이 110M로 변경하고자 하는 사항임
- 주요 세부내용은 건축물 주용도를 숙박시설로 결정하고 계획공공용지제공 및 공개공지 추가조성, 숙박시설 도입에 따른 용적률 완화 등을 통하여 대상지의 토지이용계획 등을 변경하는 정비계획안으로
  1. 공덕오거리 공덕공원(공덕동 255-7, -8 및 공덕동 461-1번지) 일부를 사업시행구역에 편입하여 기 계획 용도에 적합하게 조성하고, 공덕동 435-18번지 일대의 현황도로를 도시계획도로로 신설하여 기부채납 할 계획이며 이로 인하여 공덕오거리에서 호창운동장으로 P턴 차량 흐름의 원활화가 기대됨
  2. 최근 한국을 찾는 관광객이 증가함에 따라 늘어나는 관광객 수요에 대응하여 객실 수를 300실에서 600실로 변경됨에 따라 마포구 관내 지역경제 활성화에 크게 기여할 것으로 판단됨
  3. 본 구역은 '2020년 목표 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)'에 따라 친환경건축물인증과 공공보행

통로 설치로 인하여 기준용적률 700%에서 인센티브를 50% 완화 적용받고, 상한용적률 산정을 위해 계획공공용지조성(도로, 공원, 녹지) 및 공개공지 추가조성에 따른 허용용적률 750%에 용적률 159.39%의 인센티브와 숙박시설 건립에 따른 용적률 20%인 150%를 추가하여 총 309.39%의 인센티브를 적용하여 1,059.39%로 산정되었으나 기본계획상 상한용적률인 1,000%이하를 적용하였음

- 검토의견으로는 본 사업구역의 정비구역변경결정 및 정비계획수립 목적이 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제10조 제1항에 따라 공덕역 및 마포역의 역세권에 어울리는 건축계획을 수립하여 도시 기능을 회복하는데 있고, 타 사업지구와는 달리 숙박시설 용도에 걸맞는 상징적인 건축물이 될 수 있도록 도시디자인, 조형미 및 건축물 공간배치와 공개공지 내 시설물 등 설치 시 많은 관심을 기울여야 할 것임
- 향후 사업추진시 새로 조성되는 공개공지는 주변지역주민이 이용하기 쉽고 보행자에게도 쉽게 접근이 가능하고 이용이 편리한 공간으로 조성되어 지역주민의 커뮤니티조성 및 주민의 휴식공간으로도 조성할 수 있도록 해야 할 것임
- 또한 본 구역의 건축물의 용도가 호텔임으로 상근인구 및 이용인구가 증가할 것으로 예상되며 차량 진출입이 이면도로에서 가능하도록 계획되어 있어, 장래 사업으로 인한 차량증가 및 교통수요를 예측한 교통영향에 대한 대책 등 세부검토가 필요할 것으로 사료됨.