

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

2011. 12. 6
복지도시위원회

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2011. 11. 17. 마포구청장
- 나. 회부일자 : 2011. 11. 22.
- 다. 상정일자 : 제165회 임시회 제4차 위원회(2011. 12. 6)
상정, 심사, 의견서채택

2. 제안설명요지 (제안설명자 : 한정무 도시계획과장)

가. 제안이유

- 마포로1구역내 제34지구 도시환경정비구역에 관하여 정비구역(변경)결정 및 정비 계획 수립을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조제①항에 따라 구의회 의견을 듣고자 하는 사항임

나. 구역현황 및 추진경위

- 구역현황
 - 위 치 : 마포구 도화동 169-1번지
 - 면 적 : 4,551.9㎡(대지면적 : 4,079.0㎡, 계획공공용지면적 472.9㎡)
 - 사업규모(안) : 숙박시설(주용도, 약 600실) 및 판매시설
 - 시 행 자 : ㈜ 서울가든

○ 추진경위

- 1979. 09. 21 : 재개발구역 지정 (건설부 고시 제345호)
- 1980. 05. 19 : 사업계획 결정 (건설부 고시 제146호)
- 2010. 03. 18 : 2020년 목표 서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획 재정비 (도시환경정비사업부문) (서울시 고시 제101호)
- 2011. 03. 09 : 주민제안서 접수
- 2011. 09. 23 : 관광숙박시설 확대를 위한 도시환경정비 기본계획 절차 간소화 방안 통보 (서울시 도시개발과, 2011.09)
- 2011. 10. 06 ~ 11. 07 : 마포로1-34지구 정비구역 변경지정을 위한 공람공고
- 2011. 11. 04 : 주민설명회 개최

다. 주요 입안내용

○ 재정비촉진구역 결정조서

구분	정비사업명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
변경	마포로1구역 제34지구 도시환경정비구역	서울시 마포구 도화동 169-1번지 일대	3,996.0	증)555.9	4,551.9	- 사업대지 구적오차 - 사업시행에 따른 정비기반시설 확충

○ 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	증(감)	변경		
합	계	3,996.0	증) 555.9	4,551.9	100.00	-
정비기반시설 등	소계	-	증) 472.9	472.9	10.39	- 마포로 1구역 부담률 : 10.32%
	도로	-	증) 349.1	349.1	7.67	-
	공원	-	증) 61.1	61.1	1.34	
	녹지	-	증) 62.7	62.7	1.37	
획지	소계	3,996.0	증) 83.0	4,079.0	89.61	-
	획지	3,996.0	증) 83.0	4,079.0	89.61	- 사업대지 구적오차

○ 공공용지 부담비율 산정

- 공공용지 부담비율 : 10.39% ≥ 10.32% (마포로1구역 부담률)

- 공공용지 부담비율 산정근거

구분	내용	비고
사업시행면적(㎡)	4,551.9	-
대지면적(㎡)	4,079.0	-
계획공공용지면적(㎡)	472.9	-
기존공공용지면적(㎡)	-	-
부담률(%)	10.39	마포로1구역 부담률 10.32%

◦ 용도지역 결정조서(변경없음)

◦ 도시계획시설의 설치 계획

① 도로

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과 지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	230	15	집산 도로	180	도화동 17	공덕동 444	일반 도로	-	서고시 450 (77.12.26)	-
변경	중로	2	230	15~17	집산 도로	180	도화동 17	공덕동 444	일반 도로	-	서고시 450 (77.12.26)	-
신설	소로	3		6	국지 도로	70	공덕동 435-19	공덕동 435-18	일반 도로	-	-	-

- 변경사유서

구분	도로명	변경내용	변경사유
변경	중로 2-230	○일부구간 폭원변경 - 폭원 : 15m → 15~17m	- 공덕동 435-19-21번지가 도시계획도로로 편입되어 일부구간 확폭
신설	소로 3-	○신설 - 폭원 : 6m / 연장 : 70m	- 마포로는 현재 버스중앙차로 운영에 따라 충정로에서 효창공원방향으로 좌회전 금지가 되어 있으며 현재 P턴으로 운영 중임 - 이에 따라 좌회전 교통량 집중으로 타 이면도로에 비해 많은 교통량이 발생하고 있어 도시계획도로로 신설하고자 함

◦ 공동이용시설 설치계획 (해당사항 없음)

○ 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

① 기존건축물의 정비·개량계획

결구 정관	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거 후축	철거 이주	
기정	마포로1구역 제34지구	3,996.0	획지 1	3,996.0	도화동 169-1	1	-	-	1	-	-
변경	"	4,551.9	"	4,079.0	"	1	-	-	1	-	-

② 건축시설계획

결정 구분	구역구분		가구, 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이 (m)	비고 (연면적)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	마포로1구역 제34지구	3,996.0	획지 1	3,996.0	도화동 169-1	숙박시설	70	1,108	55	(49,492.00)
변경	"	4,551.9	"	4,079.0	"	숙박시설	60이하	1,000 이하	110이하	(61,319.96)
건축물의 건축선에 관한 계획			- 마포로변 3m (중심지미관지구 건축선 후퇴) - 이면도로변 2m 건축선 후퇴							

③ 건축물 배치에 관한 계획

구분	기정			변경			비고
	도면표시 번호	적용구간	적용기준	도면표시 번호	적용구간	적용기준	
건축 한계선	-	-	-	㉠	마포로변	3m	-
				㉡	이면도로변	2m	

④ 대지내 공지에 관한 계획

구분	기정	변경	비고
전면공지	-	- 내용 : 보행자 안전을 위해 건축선후퇴부 조성 - 위치 : 마포로변 3m, 이면도로변 2m	-
공개공지	-	- 내용 : 보행자의 휴게공간 조성 - 위치 : 대상지 북측 간선도로와 이면도로가 면하는 부분 - 면적 : 660.27㎡	-

④ 교통처리에 관한 계획

구분	계획내용	비고
차량출입 불허구간	- 간선도로의 차량흐름에 영향을 최소화 하고자 간선도로변 차량진출입 불허구간 조성	-
진출입구 처리	- 차량 진출입 구간은 간선도로변 및 교차로변에 설치를 금지 하고, 가급적 이면도로에 설치하는 것을 원칙으로 함	-

- 용적률 및 높이계획 산정내용

구분	계획(안)	계산식	비고	
사업시행구역면적	4,551.9㎡	-	-	
사업대지면적	4,079.0㎡	-	-	
계획공공용지면적	472.9㎡	- 정비기반시설(도로) : 349.1㎡ - 정비기반시설(공원) : 61.1㎡ - 정비기반시설(녹지) : 62.7㎡	※ 기존공공용지면적 : 0.0㎡	
공공용지 부담비율	10.39%	= {(계획공공용지면적-기존공공용지면적)÷(사업시행구역면적-기존공공용지면적)}×100 = {(472.9-0.0)÷(4,551.9-0.0)}×100 = 10.39%	※ 마포로1구역 공공용지 부담비율 : 10.32%	
공개공지 조성면적	660.27㎡	- 대지면적의 16.18% 확보	※ 법정 대지면적의 10% 이상 : 407.9㎡ 이상	
용적률	기준	700%	-	
	허용	750%	= 기준용적률 + 완화량 = 700% + 50% = 750% ≤ 800% 이하	※ 기본계획 106p 참조 - “도심부 각 항목별 인센티브량의 1/2 (단, 관광숙박시설 제외)”
			완 화 량	
	상한	1,000% 이하	= 허용용적률 + 인센티브(①+②+③) = 750% + 113.04% + 46.35% + 150.00% = 1,059.39% ≤ 1,000% 이하	-
			① 공공시설 부지 제공에 따른 인센티브 = 허용용적률 × 1.3 × α (α는 공공시설부지로 제공한 후의 대지면적대 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율) = 750% × 1.3 × (472.9 ÷ 4,079.0) = 113.04%	※ 기본계획 82p 참조
			② 공개공지 의무면적 초과제공에 따른 인센티브 = [{공개공지 등 면적-(공개공지 등 설치의무면적, 의무대상이 아닌 경우 대지면적의 5%)} / 대지면적] × 허용용적률 = [{660-(407.9)} / 4,079.0] × 750% = 46.35%	※ 기본계획 106p 및 시도시계획조례 제55조 제⑰항 참조
		③ 관광숙박시설(호텔)도입시 인센티브 ¹⁾ = 허용용적률 × 0.2 = 750% × 0.2 = 150.00% ²⁾	※ 기본계획 82p 참조	
높이	기준	110m이하	- 토지이용계획상 일반업무상업지역 110m이하 - 가로구역별 최고높이 적용	※ 기본계획 106p 참조
	최고	110m이하	-	-

1) 서울특별시 도시계획조례 제55조제⑰항 : “⑰제1항에도 불구하고 제1항제3호부터 제10호까지의 지역(4대문안 지역을 포함한다)에서 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제2호 가목 및 다목의 관광호텔업, 한국전통호텔업을 위한 관광숙박시설을 건축할 경우에는 시도시계획위원회 심의를 거쳐 제1항에 따른 용적률의 20이하의 범위안에서 완화할 수 있다.(신설 2009.09.29.)”

2) 기본계획 82p 참조 : 호텔 복합용도 도입에 따른 인센티브 부여시 80% 이상 도입한 경우 도심부내 인센티브 200%(상한값)를 부여하고 있어 본 사업지는 도심의 지역이지만 80% 이상 숙박시설 용도를 도입하고 있으므로 시 조례에서 정하고 있는 20이하의 범위를 전체 적용함

○ 건축계획안

구분	내 용		비 고
위 치	서울시 마포구 도화동 169-1번지 일대		-
지역, 지구	일반상업지역, 중심지미관지구, 방화지구		-
대지면적	4,079.00㎡		-
건축면적	1,921.00㎡		-
연면적	지상연면적	40,782.00㎡	-
	지하연면적	20,537.96㎡	-
	합 계	61,319.96㎡	-
건 폐 율	47.09%		60%이하
용 적 율	999.80%		상한용적율(1,000%이하)
용 도	숙박시설(주용도), 판매시설		객실수600실
규 모	지상 30층, 지하6층		-
건축물의 높이	110m		최고높이 110m
주차대수	201대	(장애인6대포함)	법정 : 최소39대, 최대 201대
조경면적	702.63㎡	법정:611.85㎡	대지면적의 15%이상
공개공지	660.27㎡	법정:407.9㎡	대지면적의 10%이상

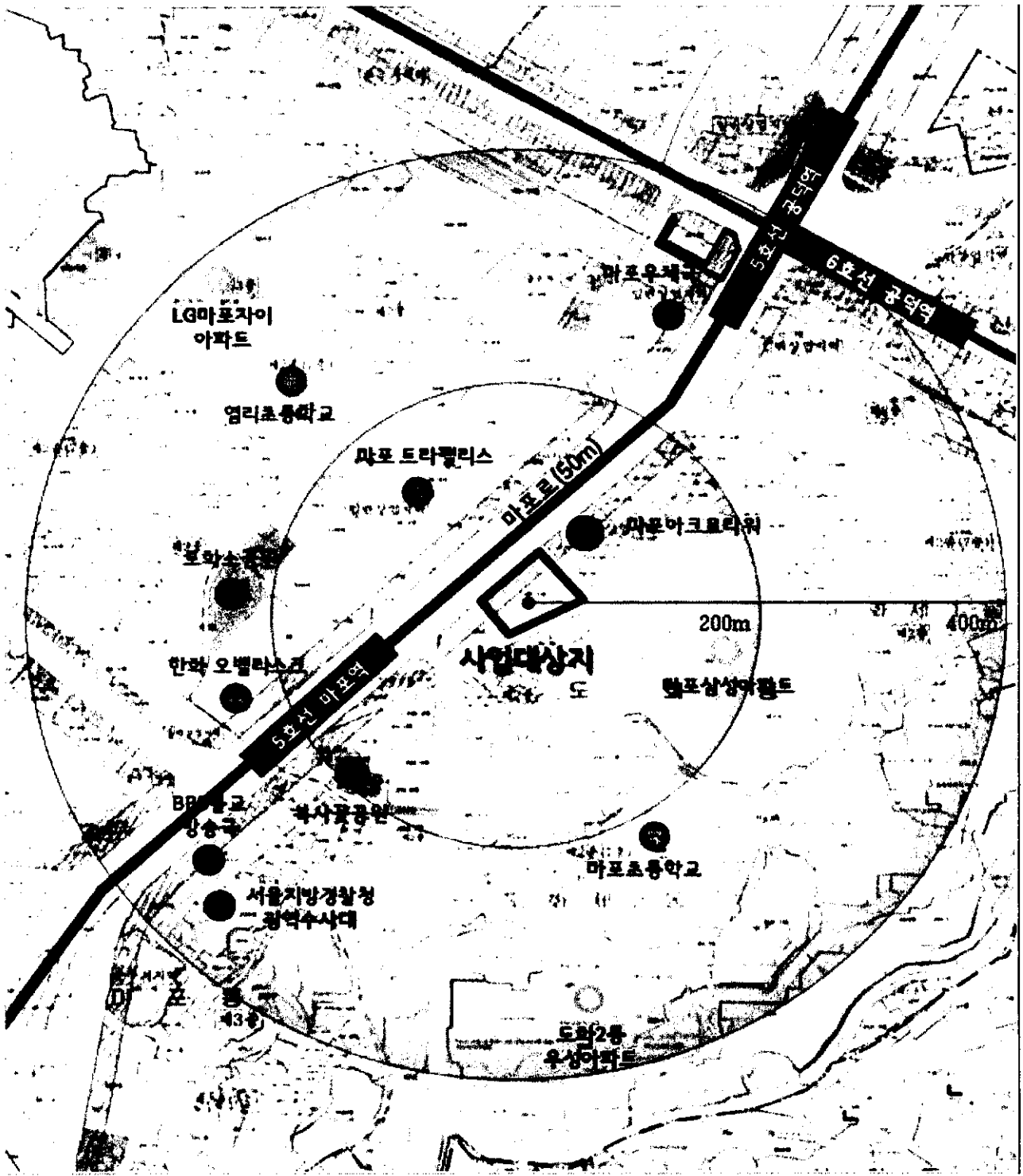
라. 상정 사유

- 대상지는 1979년 9월 21일 최초 재개발구역으로 지정되고(건설부 고시 제345호) 1980년 5월 19일 사업계획이 결정(건설부 고시 제146호)된 지역으로
- 2010년 3월 18일 「2020년 목표 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)」(서울시 고시 제101호) 및 2011년 9월 23일 「관광숙박시설 확대를 위한 도시환경정비 기본계획 절차 간소화 방안 통보(서울시 도시개발과)」에 따라 마포로1구역 내 34지구의 정비구역(변경)결정 및 정비계획 수립하기 위한 사항임
- 주요 내용은 건축물 주용도를 숙박시설로 결정하고 계획공공용지 제공 및 공개공지 추가조성, 숙박시설 도입에 따른 용적을 완화 등을 통하여 대상지의 토지이용계획 등 정비구역(변경)결정 및 정비계획을 수립하는 사항임
- 주민공람 및 주민설명회, 구의회 의견청취 후 관련절차를 이행하고 서울시 도시계획위원회 심의를 통하여 결정할 예정임

마. 주민공람 및 공라의견심사 내역서

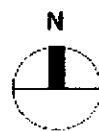
- 제출된 주민의견 없음

바. 위치도



마포로1구역 제34지구
도시환경정비계획

정비구역 위치도



SCALE 1:5,000



3. 검토보고(김은모 전문위원)

- 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 건폐율 47.09%, 용적률 999.80㎡의 숙박시설(600개 객실)을 지하6층 지상30층 최고높이 110M로 변경하고자 하는 사항임
- 주요 세부내용은 건축물 주용도를 숙박시설로 결정하고 계획공공용지 제공 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 효창운동장으로 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 공공보행통로 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 도시기능을 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 사업추진 시 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

4. 질의 및 답변요지 : 생략

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 의견서채택(따로붙임)

7. 기타 소수의견의 요지 : 없음

8. 기 타 : 없음

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

- 우리 마포구의회는 『마포로1구역 제34지구 도시환경정비구역(변경) 결정 및 정비계획수립을 위한 의견청취의 건』을 심사한 결과 다음과 같은 의견을 제출합니다.
 1. 가든호텔 부출입구 방향에 있는 주차장진출입구부터 지하 주차장 진입 도로(동그란 모양)지상부 외부도로의 다각변 모양을 정리하여 차량 흐름에 지장이 없도록 할 것
 2. 마포로 50 M 도로 중앙에 버스전용차선이 생기면서 가든호텔 앞에서 "U 턴"하던 도로가 없어지면서, 반대편에서 가든호텔 "공개공지 1"에서부터 "차량진입구"까지 "P 턴" 신호로 바뀌게 되어 기존의 "U 턴" 차량과 가든호텔 객실수 증가로 인한 호텔이용 차량 증가로 교통이 더욱 혼잡하게 될 것으로 예상되니, "공개공지 1" ⇒ "차량 진입구"까지 전면 8 M 도로로서는 부족하니 이에 대한 대책을 강구할 것. 또한 좌측의 보도가 보행인 한 사람이 몸을 부딪치면서 지나 가야 할 정도로 좁으니 보행에 지장이 없도록 할 것
 3. 호텔객실수가 300실에서 600실로 증가하면서 주차장 대수가 증가하여야하나 오히려 주차대수가 33대 감소함으로써 주차난 가중으로 새로운 교통란이 발생할 것으로 우려되니 객실수가 증가하는 만큼 주차수요에 대비하여 주차대수를 증가해야 할 것임
 4. 장애인 주차시설도 증가시킬 것