

마포로1구역 제24지구 도시환경정비사업 도시관리계획 및 정비구역 변경지정을 위한 의견청취안 심사보고서

2015. 9. 3.
복지도시위원회

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2015. 8.21. 마포구청장
- 나. 회부일자 : 2015. 8.25.
- 다. 상정일자 : 제198회 임시회 제3차 위원회 (2015. 9.3.)
상정, 심사, 의결

2. 제안설명요지

□ 제안설명자 : 도시계획과장 엄 기 창

가. 제안이유

마포로1구역내 제24지구 도시환경정비구역에 대하여 도시관리계획 변경 및 정비구역 변경 지정을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 제1항에 따라 마포구의회 의견을 듣고자 하는 사항임

3. 대상지 현황

- 위 치 : 마포대로 6(마포동 309-1) 일대
- 시행면적 : 5,141.2㎡(대지 : 4,510.9㎡, 계획공공용지 : 630.3㎡)

- 사업규모(안) : 숙박시설(주용도, 251실) 및 업무시설
- 시 행 자 : (주)풍농
- 추진경위
 - 1979. 09. 21 : 도심재개발구역 지정 (건설부 고시 제345호)
 - 1980. 05. 19 : 사업계획 결정 (건설부 고시 제146호)
 - 2010. 03. 18 : 2020년 서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획 재정비 (도시환경정비사업부문) (서울시 고시 제101호)
 - 2015. 04. 24 : 정비구역변경지정 입안을 위한 주민제안
 - 2015. 06. 18 : 도시관리계획 변경 및 정비구역변경 지정을 위한 공람공고
 - 2015. 07. 23 : 도시관리계획 변경 및 정비구역변경 지정을 위한 주민설명회

4. 마포로1구역 제24지구 도시환경정비사업 도시관리계획변경 및 정비구역변경 지정에 관한 사항

가. 도시관리계획(용도지역)변경 결정조서

구 분	면 적(㎡)			비 고
	기 정	증·감	변 경	
계	5,141.2	-	5,141.2	
제3종일반주거지역	11.7	감) 8.2	3.5	
준주거지역	4,721.5	감) 4,502.7	218.8	
일반상업지역	408.0	증) 4,510.9	4,918.9	

※ 정비기반시설 제공부지는 기정 용도지역 유지

나. 정비구역변경 결정조서

구분	지구명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			시행면적	대지면적	공공용지	
기정	마포로1구역 제24지구	마포동 309-1번지 일대	4,654.0	4,654.0	-	
변경			5,141.2	4,510.9	630.3	공원356.4㎡ 도로273.9㎡

※ 기정면적은 도심재개발사업현황(서울시, 2001.5)의 마포로1구역 제24지구 대지면적 기준임

다. 정비계획(안)

1) 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	증(감)	변경		
합계		4,654.0	증)487.2	5,141.2	100.0	
정비기반 시설 등	소계	-	증)630.3	630.3	12.3	
	도로	-	증)273.9	273.9	5.3	
	공원	-	증)356.4	356.4	7.0	
획지	소계	4,654.0	감)143.1	4,510.9	87.7	
	획지1	4,654.0	증)143.1	4,510.9	87.7	

【정비기반시설 부담계획】

○ 공공시설(도로,공원)

시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	계획공공용지 면적(㎡)	기존공공용지 면적(㎡)	부담률 (%)	비고
5,141.2	4,510.9	630.3	-	12.26	마포로1구역 부담률:10.32%

[산정기준]

• 부담률 = (계획공공용지면적-기존공공용지면적) / (시행면적-기존공공용지면적)
 = (630.3-0)/(5,141.2-0) = 12.26%

○ 건축물(전시시설)

시설종류	시설연면적(㎡)			부담률 (%)	비고
	계	전용	공용/기타		
전시시설	861.20	517.10	344.10	5.70	기부채납

2) 도시계획시설 설치계획(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호 관련)
가) 도로

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주 경 과 지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기정	종정				
기정	소로	1	4	10	국지 도로	220 (54)	마포동 376-3	마포동 312-3	일반 도로		건설부고시 제146호 (80.5.19)	
기정	소로	3	-	6	국지 도로	57	마포동 130-1	마포동 445(도)	일반 도로		서울특별시고시 제528호 (88.6.23)	
변경	소로	2	-	8	국지 도로	57	마포동 130-1	마포동 445(도)	일반 도로		-	
기정	소로	1	-	10	국지 도로	180	마포동 140-2	마포동 187-8	일반 도로		마포구고시 제2012-43호 (12.2.23)	
기정	소로	1	1	10	국지 도로	150	신공덕동 23-7	신공덕동 167-1	일반 도로		서울특별시고시 제2004-133호 (04.5.15)	

※ ()는 구역 연결구간 연장임

나) 공원

구분	시설명	시설의 세분	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	공덕공원	근린공원	1,606.2 (356.4)	-	1,606.2 (356.4)	

※ ()는 구역내 포함되는 면적임

3) 공동이용시설 설치계획 (해당사항 없음)

4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가) 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존치	개 수	철거후 신축	철거 이주	
-	마포로1구역 제24지구	5,141.2	획지	4,510.9	마포동 309-1일대	10	-	-	3	7	-

나) 건축시설계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	마포로1구역 제24지구	4,654.0	획지	4,654.0	마포동 309-1 일대	업무시설	19.0	112.0	18.0	존치
변경		5,141.2	획지	4,510.9		숙박시설	60.0 이하	826 이하	110.0 이하	

용적률계획	용적률	• ① + ② + ③ + ④ = 826% → 1,000%이하 적용
	① 기준용적률	• 400%(용도지역 변경전 용적률 적용)
	② 허용용적률	• 용적률 인센티브 적용에 따른 허용용적률 완화 : 202% < 200% - 도서관(44%), 최상층 공공공간(22%), 국제회의시설(36%), 중수도(50%), 신재생에너지사용(50%) = 202%
	③ 상한용적률	• 정비기반시설 제공 : 109% - 600% × [1.3 × 1 × (630.3/4,510.9)] • 건물기부채납 : 54% - 600% × [1.3 × 1 × (292.9/(4,510.9-292.9))] = 163%
	④ 관광숙박시설 조례용적률 완화	• 허용용적률의 20% 범위내 완화 : 120%이하 - 600% × 0.2 × 관광숙박시설비율(52.61%) = 63%

※ 본 용적률 계획은 향후 건축계획 결정에 따라 변경될 수 있음

다) 건축물 배치에 관한 계획

구분	기정			변경			비고
	도면표시 번호	적용구간	적용기준	도면표시 번호	적용구간	적용기준	
건축한계선	-	-	-	-	마포대로변	3m	-
				-	10m이면도로변	2m	
				-	8m이면도로변	2m	

라) 대지내 공지에 관한 계획

구분	기정	변경	비고
공개공지	-	- 내용 : 보행자의 휴게 공간 조성 - 위치 : 대상지 서측 마포로와 면하는 부분 - 면적 : 477.13㎡	-

마) 교통처리에 관한 계획

구분	계획내용	비고
차량출입 불허구간	- 각각부 필지로서 부득이한 차량 진출입구 구간을 제외한 마포로변 차량진출입 불허	
진출입구 처리	- 차량 진출입 구간은 마포로변 설치를 지양하고, 가급적 이면도로에 설치하는 것을 원칙으로 함	

5) 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	총수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
전면 철거형	정비구역지정(변경) 후 4년 이내	(주)풍농		이상없음 (환경성검토 참조)	

5. 상정사유

- 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)에 따라 마포로1구역 내 제24지구 도시환경정비사업 도시관리계획변경 및 정비구역변경 지정을 하기 위한 사항임.

- 주요 내용은 2020 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획과 주변 개발밀도 등을 고려하여 용도지역을 상향(준주거지역 → 일반상업지역)하고 건축물 주 용도를 숙박시설로 결정하고 계획공공용지 제공 및 공개공지 조성, 숙박시설 도입에 따른 용적을 완화 등을 통하여 대상지의 토지이용계획 등 정비구역 변경 지정을 하는 사항임
- 구의회 의견청취 후 관련절차를 이행하고 서울시 도시계획위원회 심의를 통하여 결정할 예정임

6. 주민공람 및 공람의견심사 내역서

- 제출의견 : 공덕공원 전체 토지(동시) 개발 또는 공원 해지 요청
- 검토결과 : 미채택
 - 사업 지구별로 공원 부지 일부를 취득하여 무상귀속하므로 각 지구별 추진단계가 달라 동시 개발은 어려움
 - 정비기반시설 확보를 위해 공원 해지는 곤란함.
 - 다만, 공덕공원 전체 토지 확보 시까지 건축물 철거 유보 등으로 시기를 조정하여 동시 개발이 될 수 있도록 최대한 노력

7. 검토보고 (김용범 전문위원)

- 본 사업구역의 정비구역지정 및 정비계획수립의 목적은 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 토지의 효율적 이용 및 지역중심 기능의 회복과 상권 활성화에 있는 바, 본 구역은 입지 특성상 마포로 지역중심 상권 역할을 위한 지역 특화 거점 조성 및 인근 개발지와 기능이 잘 어울리는 복합개발로 효율적인 토지이용 및 건축물 정비계획을 수립하여 지역중심으로서의 도시기능 회복에 중점을 두도록 계획하여야 할 것임.

- 이 지역은 타 지역과는 달리 교통 여건이 양호한 도심지로서 관광숙박 시설을 유치하여 주변 관광 인프라 구축 및 낙후된 도심공간 재정비를 통한 공공기여, 지역경제 활성화에 걸맞는 상징적인 지역이 될 수 있도록 대상지의 입지적 특성과 주변여건을 고려한 건축물 공간배치, 공개공지내 시설물 및 문화시설 등 합리적인 계획을 유도하여 도시경관 증진 및 쾌적한 주거환경 조성이 될 수 있도록 보다 많은 관심을 기울여야 할 것임.
- 또한 주민공람 실시 결과 제출된 민원 내용 중 채택되지 않은 일부주민들의 민원에 대하여도 해결 방안은 없는지 보다 적극적인 검토가 필요할 것으로 사료 됨.

8. 질의 및 답변요지 : 생략

9. 토론요지 : 없음

10. 심사결과 : 원안채택

11. 소수의견의 요지 : 없음

12. 기타 : 없음