

마포로1구역 제19-2지구 도시환경정비사업 정비구역 변경지정을 위한 의견청취(안)

의안번호	15-110
------	--------

제출년월일 : 2015. 11. .

제 출 자 : 서울특별시 마포구청장

1. 건 명

- 마포로1구역 제19-2지구 도시환경정비사업 정비구역 변경지정

2. 제안 이유

- 마포로1구역내 제19-2지구 도시환경정비구역에 대하여 정비구역 변경 지정을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조제①항에 따라 마포구 의회 의견을 듣고자 하는 사항임

3. 구역 현황

- 위 치 : 마포대로 89(도화동 17-1) 일대
- 시행면적 : 1,921.9m²(대지 : 1,819.2m², 정비기반시설 : 102.7m²)
- 사업규모(안) : 업무시설(주용도) 및 근린생활시설
- 시 행 자 : 미래창조과학부 우정사업본부 우정사업조달사무소
- 추진경위
 - 1979. 09. 21 : 도심재개발구역 지정 (건설부 고시 제345호)
 - 1980. 05. 19 : 사업계획 결정 (건설부 고시 제146호)
 - 1986. 07. 23 : 19-2지구 도심지 재개발계획 변경결정 (서울시 고시 제493호)
 - 1986. 12. 03 : 19-2지구 도심지 재개발사업시행인가 (서울시 고시 제864호)
 - 2010. 03. 18 : 2020년 서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획
재정비(도시환경정비사업부문) (서울시 고시 제101호)
 - 2015. 10. 07 : 정비구역변경지정 입안을 위한 주민제안
 - 2015. 10. 29 : 정비구역변경 지정을 위한 공람공고
 - 2015. 11. 19 : 정비구역변경 지정을 위한 주민설명회

4. 마포로1구역 제19-2지구 도시환경정비사업 정비구역변경 지정에 관한 사항

가. 정비구역변경 결정조서

구분	지구명	위치	면 적(㎡)			비 고
			시행면적	대지면적	공공용지	
기정	마포로1구역 제19-2지구	도화동 17-1번지	1,921.9	1,921.9	-	-
변경			1,921.9	1,819.2	102.7	도로 102.7㎡

나. 정비계획(안)

1) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	증(감)	변 경		
합 계		1,921.9	-	1,921.9	100.0	• 사업완료 지구임
정비기반 시설	소 계	-	증) 102.7	102.7	5.3	
	도 로	-	증) 102.7	102.7	5.3	
획 지	소 계	1,921.9	감) 102.7	1,819.2	94.7	

【정비기반시설 부담계획】

○ 공공시설(도로)

구역명		시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	계획공공 용지면적(㎡)	기존공공 용지면적 (㎡)	부담률 (%)	비고
마포로 1구역 제19-2지구	시행완료 (1988.12)	2,246.9	1,921.9	325.0	-	14.46%	• 공통부담률(10.32%) • 무상귀속 완료
	금번시행	1,921.9	1,819.2	102.7	-	5.34%	

[산정기준]

- 부담률 = (계획공공용지면적-기존공공용지면적) / (시행면적-기존공공용지면적)
- 시행완료 : 부담률 = (325.0 - 0) / (2,246.9 - 0) = 14.46%
- 금번시행 : 부담률 = (102.7 - 0) / (1,921.9 - 0) = 5.34%

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

가) 도로

구분	구 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	소로	3	1	6 (2)	국지 도로	68	도화동 17-20	도화동 17-12	일반 도로	-	건설부고시 146호 (80.05.19)	-

※ ()는 구역 연접구간 폭원임

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 구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거주	
-	마포로1구역 제19-2지구	1,921.9	획지	1,819.2	도화동 17-1번지	2	-	-	2	-	-

나) 건축시설계획

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	마포로1구역 제19-2지구	1,921.9	획지	1,921.9	도화동 17-1번지	업무 시설	39~ 41	170 ~180	-	-
변경		1,921.9	획지	1,819.2		업무 시설	60.0 이하	800 이하	110.0 이하	-
건축물의 건축선에 관한 계획			• 건축한계선 : 마포대로변 3m							

용적률 계획	용적률	• ① + ② + ③ = 778.2% → 1,000%이하 적용
	① 기준용적률	• 700%
	② 허용용적률	• 용적률 인센티브 적용에 따른 허용용적률 완화 : 25% - 신재생에너지 사용
	③ 상한용적률	• 정비기반시설 제공(공공시설 부지) : 53.2% - 725%×[1.3×1×(102.7/1,819.2)]

※ 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	
건축 한계선	-	-	-	-	마포대로변	3m	-

라) 대지내 공지에 관한 계획

구분	기정	변경	비고
공개공지	-	- 내 용 : 공공의 보행편의를 위한 공간 조성 - 위 치 : 대상지 북측 소로3-1류와 면하는 부분 - 면 적 : 135.59㎡ (대지면적의 7.45%)	-

마) 교통처리에 관한 계획

구분	계획내용	비고
차량출입 불허구간	• 각각부 필지로서 부득이한 차량 진출입구 구간을 제외한 마포로변 차량 진출입 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	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
도시환경 정비사업	정비구역지정(변경) 후 4년 이내	미래창조과학부	-	이상없음 (환경성검토 참조)	-

5. 상정사유

- 대상지는 1979년 9월 21일 최초 재개발구역으로 지정(건설부 고시 제345호), 1980년 5월 19일 사업계획이 결정(건설부 고시 제146호), 1985년 12월 24일 재개발 사업계획결정(변경)(서울시 고시 882호), 1986년 7월 23일 19-2지구 도심지 개발사업 계획 결정(변경)(서울시고시 제493호)된 지역으로
- 2010년 3월 18일 「2020년 목표 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획(도시환경정비 사업부문)」(서울시 고시 제101호)에 따라 마포로1구역 내 제19-2지구 도시환경 정비구역 변경 지정을 하기 위한 사항임.
- 주요 내용은 2020 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획과 우정사업본부의 건축계획(안) 등을 고려하여 건축물 주용도를 업무시설로 결정하고 대상지 북측에 도시계획도로 일부를 공공용지 제공에 따른 용적률 완화를 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

- 공람의견 없음

다) 건축물 배치에 관한 계획

구분	기정			변경			비고
	도면표시 번호	적용구간	적용기준	도면표시 번호	적용구간	적용기준	
건축 한계선	-	-	-	-	마포대로변	3m	-

라) 대지내 공지에 관한 계획

구분	기정	변경	비고
공개공지	-	- 내용 : 공공의 보행편의를 위한 공간 조성 - 위치 : 대상지 북측 소로3-1류와 면하는 부분 - 면적 : 135.59㎡ (대지면적의 7.45%)	-

마) 교통처리에 관한 계획

구분	계획내용	비고
차량출입 불허구간	• 각각부 필지로서 부득이한 차량 진출입구 구간을 제외한 마포로변 차량 진출입 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	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
도시환경 정비사업	정비구역지정(변경) 후 4년 이내	미래창조과학부	-	이상없음 (환경성검토 참조)	-

5. 상정사유

- 대상지는 1979년 9월 21일 최초 재개발구역으로 지정(건설부 고시 제345호), 1980년 5월 19일 사업계획이 결정(건설부 고시 제146호), 1985년 12월 24일 재개발 사업계획결정(변경)(서울시 고시 882호), 1986년 7월 23일 19-2지구 도심지 개발사업 계획 결정(변경)(서울시고시 제493호)된 지역으로
- 2010년 3월 18일 「2020년 목표 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획(도시환경정비 사업부문)」(서울시 고시 제101호)에 따라 마포로1구역 내 제19-2지구 도시환경 정비구역 변경 지정을 하기 위한 사항임.
- 주요 내용은 2020 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획과 우정사업본부의 건축계획(안) 등을 고려하여 건축물 주용도를 업무시설로 결정하고 대상지 북측에 도시계획도로 일부를 공공용지 제공에 따른 용적률 완화를 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

- 공람의견 없음

7. 위치도



마포로1구역 19-2지구
도시환경정비계획 수립

위 치 도



Scale : NONE



[첨부] 정비계획 결정도

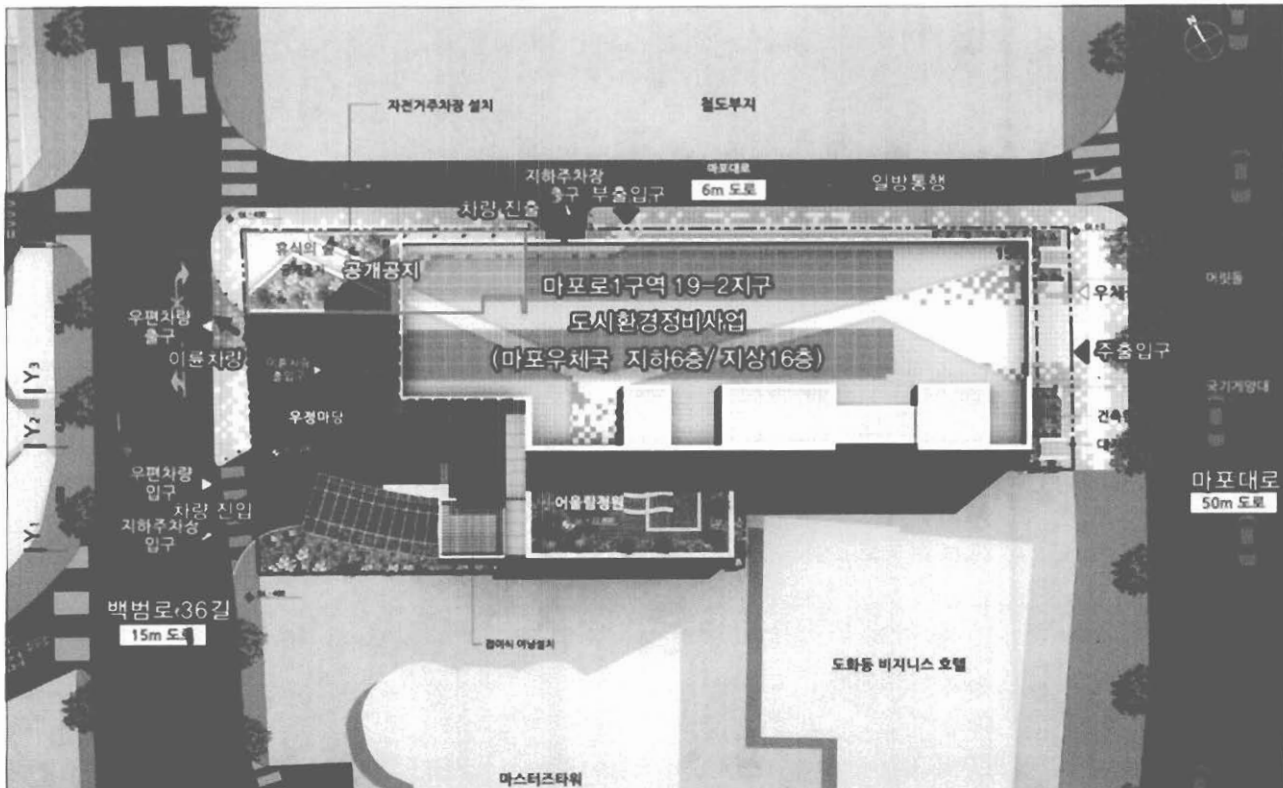


■ 건축계획(안)

○ 건축개요

구분		내용	비고
대지면적(m ²)		1,819.2m ²	-
용도		우체국 및 임대시설(근린생활시설/업무시설)	주용도 : 업무시설
건축면적(m ²)		1,088.42m ²	-
건폐율(%)		59.82 %	60 이하
연면적(m ²)	지상층	13,878.16m ²	-
	지하층	7,222.18m ²	-
	계	21,100.34m ²	-
용적률(%)		762.87 %	상한용적률 : 1,000%이하
층수		지하 6층, 지상 16층	-
높이(m)		63.60 m	110m 이하
구조		철근콘크리트조, 철골철근콘크리트조, 철골조	-
주차대수(대)		63대	법정 : 87 (주차장 설치 제한지역)
공개공지(m ²)		• 135.59m ² (7.45%)	대지면적 7%이상
조경면적(m ²)		• 340.62m ² (18.72%)	대지면적 15%이상

○ 배치도



○ 투시도

