

마포로1구역 제12·13지구 및 제34지구 도시환경정비계획 변경수립·정비구역 변경지정을 위한 의견청취의 건

의안번호	17 - 65
------	---------

제출년월일 : 2017. 07. .

제 출 자 : 서울특별시 마포구청장

1. 건 명

- 마포로1구역 제12·13지구 및 제34지구 도시환경정비계획 변경수립·정비구역 변경지정을 위한 의견청취의 건

2. 제안 이유

- 마포로1구역 내 제12·13지구 및 제34지구 도시환경정비사업의 도시환경정비 계획 변경수립·정비구역 변경지정을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 제①항에 따라 마포구 의회 의견을 듣고자 하는 사항임

3. 마포로1구역 제12·13지구 도시환경정비구역 변경지정에 관한 사항

가. 구역 현황

- 위 치 : 마포구 도화동 174-5 일대
- 시행면적 : 2,535.7㎡(대지 : 2,234.0㎡, 계획공공용지 : 301.7㎡)
- 사업규모(안) : 숙박시설(주용도, 356실) 및 업무시설(105실)
- 시 행 자 : 대한제분(주)
- 추진경위
 - 1979. 09. 21 : 도심재개발구역 지정 (건설부고시 제345호)
 - 1980. 05. 19 : 사업계획 결정 (건설부고시 제146호)
 - 2016. 08. 11 : 2025년 서울시 도시·주거환경정비기본계획 수립 고시 (서울시고시 제2016-247호)
 - 2017. 03. 22 : 정비구역변경지정 입안을 위한 주민제안
 - 2017. 06. 01 : 주민공람공고(30일간)
 - 2017. 06. 13 : 주민설명회

나. 정비구역변경 결정조서

구분	지구명	위치	면 적(m ²)			비고
			기정	변경	증감	
기정	마포로1구역 제12지구	마포구 도화동 174-5일대	723	-	감)723	존치
	마포로1구역 제13지구	마포구 도화동 174-4일대	1,571	-	감)1,571	
변경	마포로1구역 제12·13지구	마포구 도화동 174-4일대	2,294	2,535.7	증)241.7	

다. 정비계획(안)

1) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(m ²)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	증감		
합 계		2,294.00	2,535.70	증)241.70	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	-	301.70	증)301.70	11.89	
	도 로	-	205.90	증)205.90	8.12	
	녹 지	-	62.70	증)62.70	2.47	
	주차장	-	33.10	증)33.10	1.30	
획 지	소 계	2,294.00	2,234.00	감)60.00	88.11	
	획 지	2,294.00	2,234.00	감)60.00	88.11	

【정비기반시설 부담계획】

○ 공공시설(도로,공원 등)

시행면적 (m ²)	대지면적 (m ²)	계획공공용지면적(m ²)	기존공공용지면적(m ²)	부담률 (%)	비고
2,535.7	2,234.0	301.7	-	11.89	마포로1구역 부담률:10.32%

【산정기준】

- 부담률 = (계획공공용지면적-기존공공용지면적) / (시행면적-기존공공용지면적)
= (301.7-0)/(2,535.7-0) = 11.89%

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

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	중로	2	230	15 ~17	집산 도로	180 (30)	도화동 17번지	공덕동 444번지	일반 도로	-	서고제450호 (77.12.16)	
기정	소로	2	1	6~8	국지 도로	416 (30)	공덕동 435-18번지	염리동 160-31번지	일반 도로	-	서고제2004-133호 (04.5.15)	
신설	중로	2	a	15	집산 도로	152 (5)	도화동 559-1번지	도화동 51-7	일반 도로	-	-	

※ ()는 구역내 포함되는 연장임

나) 녹지

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	증감		
기정	공덕제1녹지	경관녹지	공덕동 461-1	630.6	630.6 (62.7)	-	서고시제882호 (85.12.28)	

※ ()는 구역내 포함되는 면적임

다) 주차장

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	증감		
기정	도화제2주차장	도화동 44-8일대	914.3	914.3 (33.1)	-	건설교통부고시 제146호(80.5.19)	

※ ()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	개수	철거후 신축	철거 이주	
-	마포로1구역 제12·13지구	2,535.70	획지	2,234.00	도화동 174-4번지 일원	3	-	-	3	-	-

나) 건축시설계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)						
기정	마포로1구역 제12지구	723.0	획지	723.0	도화동 174-5번지 일원	업무시설	35	212	19	존치
	마포로1구역 제13지구	1,571.0	획지	1,571.0	도화동 174-4번지 일원	업무시설	44.2	483	37	
변경	마포로1구역 제12·13지구	2,535.7	획지	2,234.00	도화동 174-4번지 일원	숙박시설	60 이하	1,026.86 이하	110m 이하	

용적률계획	용적률	• ① + ② + ③ + ④ = 1,026.86%이하 적용
	① 기준용적률	• 600% (일반상업지역)
	② 허용용적률	• 용적률 인센티브 적용에 따른 허용용적률 완화 : 190% - 친환경 개발(100%), 안전·방재(30%), 저층부 가로활성화용도(30%), 공공보행통로(30%) = 190%
	③ 상한용적률	• 정비기반시설 제공 : 138.69% - 790%×[1.3×(301.7m ² /2,234m ²)] = 138.69%
	④ 관광숙박시설 조례용적률 완화	• 허용용적률의 20% 범위내 완화 : 98.17% - 160%×0.83×관광숙박시설비율(73.93%) = 98.17%

※ 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	-
	-	-	-	-	이면도로변	2m	

라) 대지내 공지에 관한 계획

구분	기정	변경	비고
공개공지	-	- 내용 : 보행자의 휴게 공간 조성 - 위치 : 마포로와 면하는 부분 - 면적 : 182.5m ²	법정 156.38 m ² 이상 (대지면적의 7% 이상)

마) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
도시 경관	<ul style="list-style-type: none"> 주변인접지역과 조화되는 스카이라인 형성유도 조망형 경관분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관형성 유도 	
환경 보전	<ul style="list-style-type: none"> 자연환경 <ul style="list-style-type: none"> 절성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 기존구역 내 녹지율을 향상시키는 조경면적 확보 사업시행시 환경영향 <ul style="list-style-type: none"> 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련 	
재난 방지	<ul style="list-style-type: none"> 수해 <ul style="list-style-type: none"> 사업지구 내 조경면적 및 투수성포장재 사용으로 토양포장율 및 우수유출량 감소 화재 <ul style="list-style-type: none"> 구역 내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 	

5) 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
도시환경 정비사업	정비구역지정(변경) 후 4년 이내	토지등소유자		이상없음 (환경성검토 참조)	

4. 마포로1구역 제34지구 도시환경정비구역 변경지정에 관한 사항(환원)

가. 구역현황

- 위 치 : 마포구 도화동 169-1 일대
- 시행면적 : 4,079.0m²
- 사업규모(안) : 리모델링 사업완료되어 추진주체의 요청에 따라 기 결정된 정비계획을 고시 이전으로 환원
- 시 행 자 : (주)서울가든호텔
- 추진경위
 - 1979. 09. 21 : 도심재개발구역 지정 (건설부고시 제345호)
 - 1980. 05. 19 : 사업계획 결정 (건설부고시 제146호)
 - 2012. 06. 28 : 도시환경정비구역 변경지정 (서울시고시 제2012-164호)
 - 2014. 10. 01 : 리모델링 완료
 - 2016. 08. 11 : 2025년 서울시 도시·주거환경정비기본계획 수립 고시 (서울시 고시 제2016-247호)
 - 2017. 03. 22 : 정비구역변경지정 입안을 위한 주민제안
 - 2017. 06. 01 : 주민공람공고
 - 2017. 06. 13 : 주민설명회

나. 정비구역변경 결정조서

구분	지구명	위치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	증감	
변경	마포로1구역 제34지구 도시환경정비구역	서울시 마포구 도화동 169-1번지	4,551.9	4,079.0	감)472.9	

※ 마포로1구역 제34지구 추진주체(서울가든호텔)가 기존건물 리모델링 사업완료에 따라 서울시고시 제2012-164호에 의한 정비구역지정 철회요청

다. 정비계획(안)

1) 토지이용계획

구분	명칭	면 적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	증감		
합계		4,551.9	4,079.0	감) 472.9	100.00	
정비기반 시설 등	소계	472.9	-	감) 472.9	-	
	도로	349.1	-	감) 349.1	-	
	공원	61.1	-	감) 61.1	-	
	녹지	62.7	-	감) 62.7	-	
획지	소계	4,079.0	4,079.0	-	100.00	
	획지	4,079.0	4,079.0	-	100.00	

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

가) 공원·녹지

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	증감		
기정	공덕공원	근린공원	공덕동 255-6일대	1,606.2 (61.1)	1,606.2	- (감)61.1)	건설부고시 제146호(80.5.19)	
기정	공덕제1녹지	경관녹지	공덕동 461-1	630.6 (62.7)	630.6	- (감)62.7)	서울시고시 제882호(85.12.28)	

※ ()는 구역내 포함되는 면적임

3) 공동이용시설 설치계획 (해당사항 없음)

4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가) 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	마포로1구역 제34지구	4,551.9	획지 1	4,079.0	도화동 169-1	1	-	-	1	-	-
변경	마포로1구역 제34지구	4,079.0	획지 1	4,079.0	도화동 169-1	1	1	-	-	-	

나) 건축시설계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)						
기정	마포로1구역 제34지구	4,551.9	획지 1	4,079.0	도화동 169-1	숙박 시설	60이하	1,000 이하	110이 하	
변경	마포로1구역 제34지구	4,079.0	획지 1	4,079.0	도화동 169-1	숙박 시설	70	1,108	55	존치

※ 리모델링 사업완료되어 추진주체의 요청에 따라 기 결정된 정비계획을 고시 이전으로 환원하고자 함

다) 건축물 배치에 관한 계획

구분	기정			변경			비고
	도면표시 번호	적용구간	적용기준	도면표시 번호	적용구간	적용기준	
건축 한계선	-	마포대로변	3m	-	-	-	-
	-	이면도로변	2m	-	-	-	

라) 대지내 공지에 관한 계획 (해당사항 없음)

마) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (해당사항 없음)

5) 정비사업 시행계획 (해당사항 없음)

5. 상정사유

- 마포로1구역 제12·13지구는 마포구 도화동 174-4번지 일대에 위치하고 있으며, 1979년 9월 21일 최초 재개발구역으로 지정되고(건설부 고시 제345호) 1980년 5월 19일 사업계획이 결정(건설부 고시 제146호)된 지역으로
- 공덕역 남측 마포대로 변은 대상지를 제외하고 개발이 완료되거나 진행 중인 상태로, 마포대로 경관 등을 고려 시 정비사업을 통한 도시환경 정비가 필요하다고 판단되며
- 글로벌 시대의 도시 이미지 및 경쟁력 강화, 변화된 사회·경제적 여건에 부합하기 위해 2개(제12·13지구) 지구를 통합하여 정비구역 변경지정을 하는 사항임.
- 마포로1구역 제34지구는 마포구 도화동 169-1번지에 위치하고 있으며, 서울시고시 제2012-164호(2012.6.28.) 정비구역 변경지정 하였으나, 사업추진주체(서울가든 호텔)가 기존건물 리모델링 사업완료에 따른 정비구역지정 철회(환원)를 요청함에 따라 기 결정된 정비계획을 고시 이전으로 환원 하고자 하는 사항임
- 정비구역 변경지정은 구의회 의견청취 후 서울시 도시계획위원회 심의를 통하여 결정할 예정임

6. 주민공람 실시결과

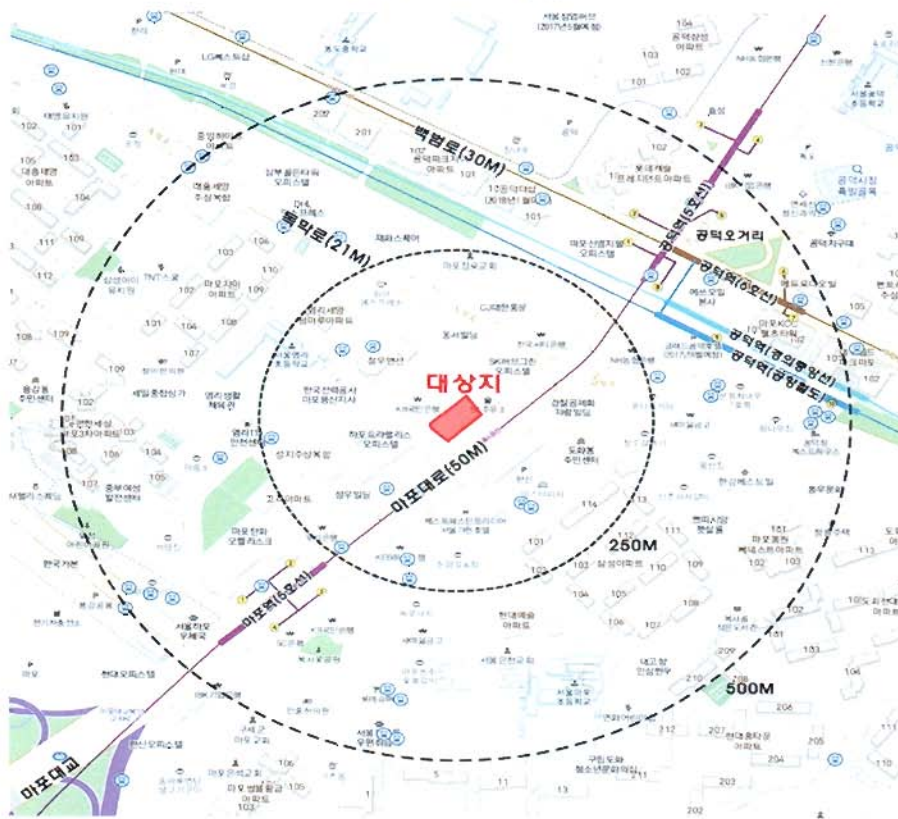
- 공람기간 : 2017. 6. 1. ~ 7. 3.
- 제출의견 : 없음

7. 주민설명회 개최결과

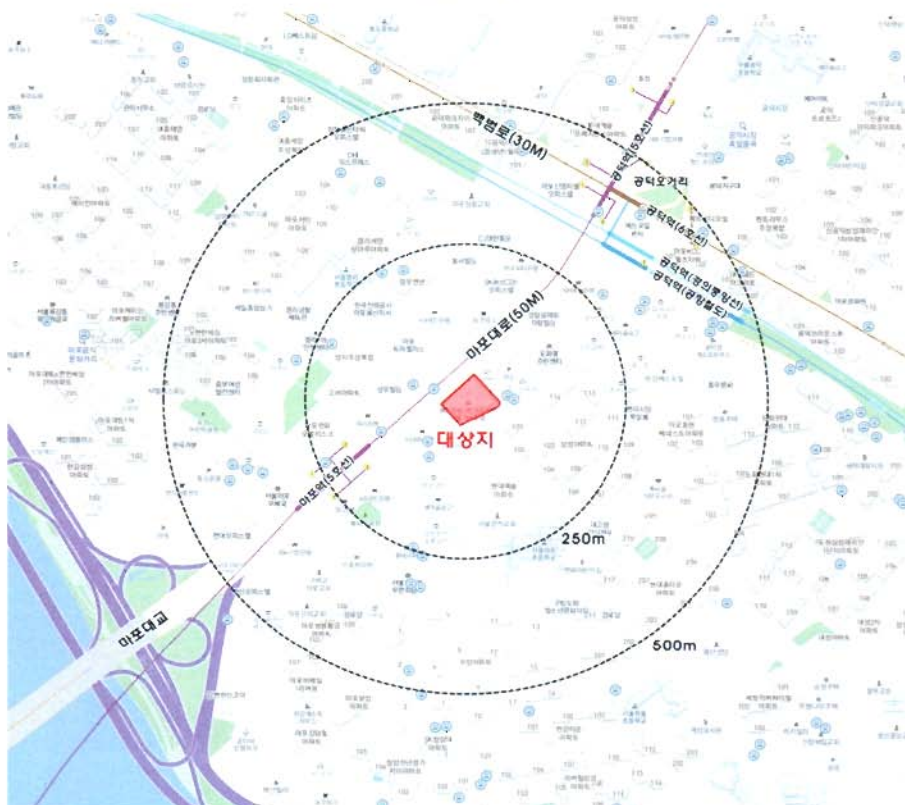
- 일 시 : 2017. 6. 13.(화) 15:00
- 장 소 : 용강동 주민센터 2층 회의실
- 참석자 : 지역 주민 9명
- 요청사항 : 공덕공원 해제 또는 동시 개발 요청
- 답변내용 : 현재 서울시에서 마포로도시환경정비계획 재정비 용역을 시행하고 있으므로 구에서도 주민들이 원하는 사항을 서울시에 전달하겠음

8. 위치도

[제12·13지구]



[제34지구]

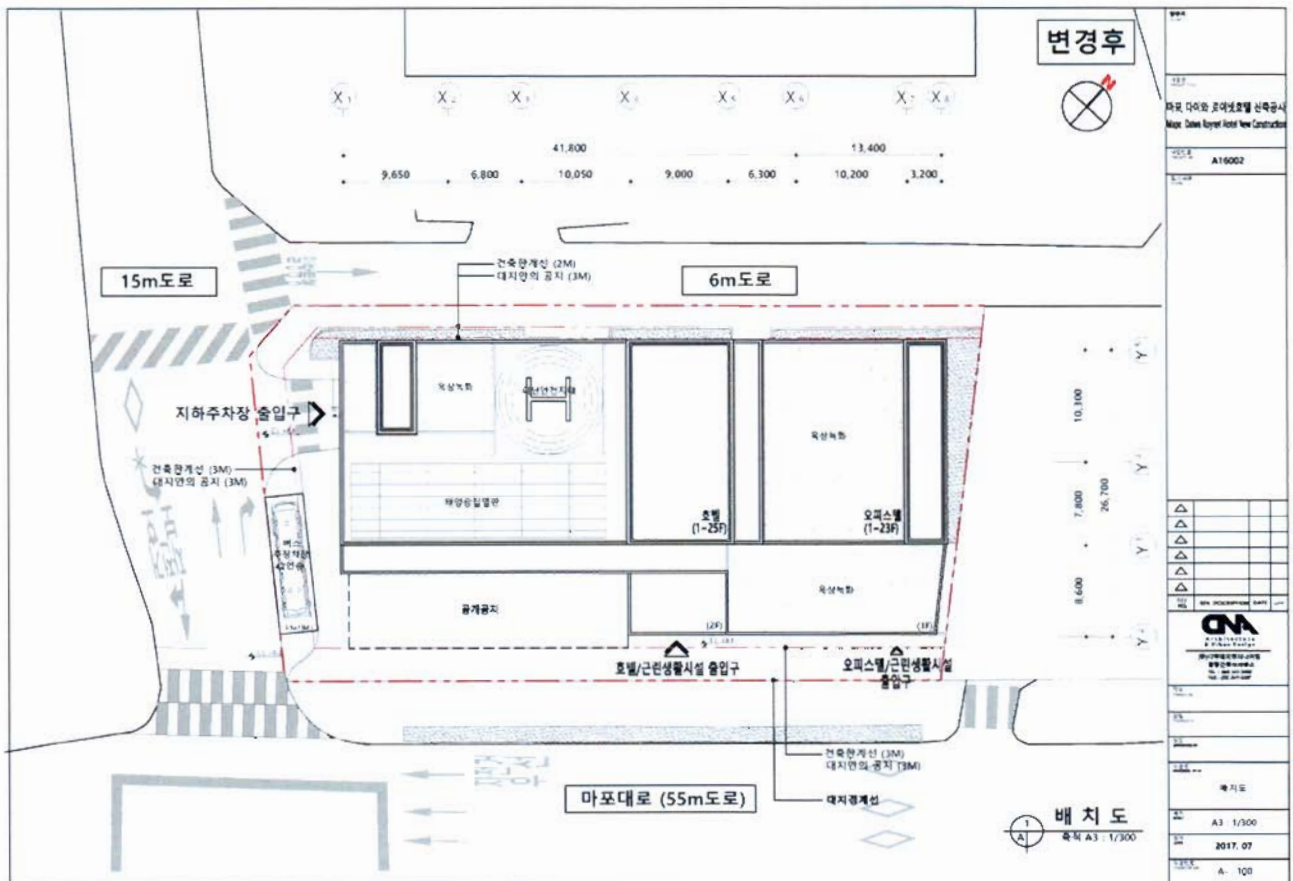


■ 제12·13지구 건축계획(안)

○건축개요

구분	내 용		비고
대지면적(m ²)	2,234.0m ²		-
용도	관광숙박시설, 업무시설, 근린생활시설		주용도 : 숙박시설
객실수(실)	457실(숙박 352실, 업무 105실)		-
건축면적(m ²)	1,332.04		-
건폐율(%)	59.63		60 이하
연면적(m ²)	지상층	22,836.40 (22,836.40)	() 용적률 산정용연면적
	지하층	5,663.00	-
	계	28,499.40	-
용적률(%)	1,022.22		상한용적률:1,026.86%이하
층수	지하4층 ~ 지상25층		-
높이(m)	92.3		110 이하
주차대수(대)	114		법정 : 132.56대 이하
공개공지(m ²)	182.5		대지면적 7%이상

○배치도



○투시도



※ 투시도는 예시(안)으로 사업시행 과정에서 변경될 수 있음