

# 마포로1구역 제58지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경 결정을 위한 의견청취의 건 심사보고서

2021. 3. 5.  
복지도시위원회

## 1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2021. 2. 19. 마포구청장
- 나. 회부일자 : 2021. 2. 19.
- 다. 상정일자 : 제247회 임시회 제2차 복지도시위원회(2021. 3. 5.)  
상정, 심사, 의결

## 2. 제안설명의 요지

□ 제안설명자 : 도시계획과장

### 1) 제안이유

- 마포로1구역 제58지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 마포구 의회 의견을 듣고자 하는 사항임.

### 2) 마포로1구역 제58지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경 현황

#### 가. 정비사업 개요

- 1) 위 치 : 마포구 도화동 16-1번지 일원
- 2) 시행면적 : 3,808.4㎡
- 3) 용 도 : 공동주택(도시형생활주택 - 196세대), 근린생활시설

4) 시 행 자 : 마스턴제95호 도화피에프브이 주식회사

5) 추진경위

- 1979. 09. 21. : 도심재개발 구역 지정(건설부 고시 제345호)
- 1980. 05. 19. : 재개발 사업계획 결정(건설부 고시 제146호)
- 2004. 05. 15. : 용도지역 변경 및 도시환경정비구역 추가 지정  
(서울시 고시 제2004-133호)
- 2021. 01. 21. : 정비구역·정비계획 변경 지정 입안을 위한 주민제안
- 2021. 01. 28. ~ 02. 21. : 관련기관 및 부서 협의
- 2021. 02. 04. ~ 03. 10. : 주민공람·공고

#### 나. 정비구역 위치 및 면적(변경)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기 정	마포로1구역 제58지구	도화동 16-3 일원	7,936.3	감) 7,936.3	-	-
변 경	마포로1구역 제58-1지구	염리동 168-10 일원	-	증) 4,099.8	4,099.8	
	마포로1구역 제58-2지구	도화동 16-1 일원	-	증) 3,808.4	3,808.4	

#### 다. 정비계획(변경)

1) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(m <sup>2</sup> )			비 율	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		7,936.3	감) 28.1	7,908.2	100.0	-
정비기반시설	소 계	2,423.4	증) 32.0	2,455.4	31.0	-
	도 로	537.6	증) 1,310.7	1,848.3	23.3	
	어린이공원	1,885.6	감)1,885.8	-	-	폐지
	문화시설	-	증)607.1	607.1	7.7	신설
획 지	소 계	5,512.9	감)60.1	5,452.8	69.0	-
	제58지구	5,512.9	감)5,512.9	-	-	지구분할
	제58-1지구	-	증)2,124.6	2,124.6	26.9	
	제58-2지구	-	증)3,328.2	3,328.2	42.1	

2) 용도지역 결정 조서

구 분		면 적(m <sup>2</sup> )			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		7,936.3	감)28.1	7,908.2	100.0	-
주거지역	준주거지역	7,936.3	감)28.1	7,908.2	100.0	-

3) 도시계획시설 결정 조서

가) 도로

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기 정	소로	1	1	10	국지 도로	121	염리동 168-10	염리동 168-16	일반도로	-	-	-
변 경	소로	1	1	10~14	국지 도로	131	염리동 168-16	염리동 168-13	일반도로	-	-	-
기 정	소로	3	1	6	국지 도로	87	염리동 168-13	염리동 168-13	일반도로	-	-	-
변 경	소로	3	1	4~6	국지 도로	87	염리동 168-13	염리동 168-13	일반도로	-	-	-

나) 공원

구 분	시설명	시설의 종류	위 치	면적(m <sup>2</sup> )			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
폐 지	공원	어린이공원	도화동 16-1 일대	1,885.8	감)1,885.8	-	서울특별시고시 제2004-133호 (2004.5.15.)	-

다) 문화시설

구 분	시설명	위 치	면적(m <sup>2</sup> )			최 초 결정일	비 고
			기 정	변 경	변경후		
신 설	문화시설	염리동168-40 일대	-	증) 607.1	607.1	-	-

4) 정비기반시설(도로, 문화시설) 설치계획(관리청으로 무상귀속)

구 분	위 치		시설의 종류	정비기반시설 부담면적(m <sup>2</sup> )
제58-2지구	도화동	16-1	소로1-1	46.7
		16-3		11.1
	염리동	168-16		186.1
	염리동	168-32	소로3-1	5.7
	도로 소계			249.6
	염리동	168-12	문화시설	17.5
		168-26		31.7
		168-32		44.9
		168-33		20.8
		168-34		78.3
		168-39		37.4
	문화시설 소계			230.6
	총 계			480.2

가) 기존 건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		지구구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (m <sup>2</sup> )	명 칭	면 적 (m <sup>2</sup> )		계	존치	개수	철거후 신 축	철 거 이 주	
-	마포로1구역 제58-2지구	3,808.4	획지	3,328.2	도화동 16-1 일원	2	-	-	2	-	-

나) 건축시설 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고	
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)							
기정	마포로1구역 제58-2지구	3,808.4	획지	3,328.2	도화동 16-1 일원	주거	60 이하	475 이하	70 이하 (가로구역별 최고높이 적용)		
주택의 규모 및 규모별 건설비율		• 해당 없음 (건설예정세대수 : 196세대)									
심의완화 사항		용적률	• ①+②+③ = 475% 이하								
		①기준 용적률	• 300% (준주거지역)								
		②허용 용적률	• 인센티브 항목 준수 : 100%								
			구분	목표	인센티브 대상	적용(안)					
의무	친환경개발	녹색건축물 인증		50%	소계 110% ↓ 최대 100% 적용						
		건축물에너지소비량 량제									
계획 유도	보행가로 활성화	저층부 가로활성화 용도		30%							
	안전, 방재	방재관련시설		30%							
③상한 용적률		• 정비기본시설 제공 : 75% 허용용적률 × 1.3 α = 400% × 1.3 × (480.2㎡ ÷ 3,328.2㎡) = 400% × 1.3 × 0.14428 = 75.02%									
건축물의 건축 선에관한 계획		• 건축한계선 : 동측 및 남측 도로변 3m, 소로1-1호선변 1m									

○ 기반시설 제공계획

구분	시행 면적	획지 면적	정비기본시설 제공면적(㎡)			순부담율 (%)	비고
			계	도로	문화시설		
마포로1구역 제58-2지구	3,808.4	3,328.2	480.2	249.6	230.6	12.61	

5) 정비사업시행 예정시기 및 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 세대수	시행으로 증가예상	비고
도시정비형 재개발사업	정비구역 (변경)지정고시가 있는 날부터 4년 이내	토지등소유자		현황 : - 계획 : 196세대 (중 196세대)	-

6) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 해당 없음

## ○ 참고사항

가. 관계법령

- 「도시 및 주거환경정비법」 및 같은 법 시행령
- 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」

나. 주민공람 : 2021. 2. 4. ~ 2021. 3. 10.

다. 주민설명회 : 예정

## 3. 검토보고 (신준호 전문위원)

### ○ 입안 배경

- 마포로1구역 제58지구는 서울시고시 제2004-133호(2004. 5. 15.)에 따라 도시정비형 재개발사업을 하고자 정비구역 지정 후 사업이 원활하게 추진되지 않아 1개 지구를 2개 지구로 구분 분할 변경하여 마포로1구역 제58-2지구 도시정비형 재개발구역 내 정비계획을 변경 지정하고자 하는 사항임.

### ○ 주요 변경 사항

- 마포로 1구역 제58지구는 그동안 운영상 불합리한 정비수법 및 정비기반의 설치, 지구계획 등에 대해서 민원인의 요구사항을 반영하는 정비 제안이 제출되어 기존 지구의 지구 분할에 따른 도시계획시설인 도로, 공원, 문화시설의 변경과 건축시설 등에 관한 계획 변경이 이루어진 사항임.

### ○ 종합의견

- 마포로1구역 제58지구는 2004년 정비구역 지정 후 사업 추진의 주민 의사, 사업성, 추진상황, 주민 갈등 등의 이유로 사업의 진척이 없던 사항으로 지역의 역사·문화적 가치와 구역의 소단위

개별 개발이 가능하도록 하는 사항은 별다른 문제점은 없어 보임.

- 다만, 인근 염리초등학교의 교육환경보호구역 운영안과 어린이공원의 폐지로 인한 도심 녹지율 확보에 대한 답변이 요구됨.

4. 질의 및 답변요지 : 생략

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 원안채택

7. 기타 소수의견의 요지 : 없음

8. 기타 : 없음