

서울특별시 마포구의회  
제266회 임시회(2024. 2. 29.)

도시관리계획(마포구 염리동 168-9번지 역세권 활성화사업  
지구단위계획구역 지정 및 계획) 결정(안)을 위한  
의견청취의 건

# 검 토 보 고 서



서울특별시 마포구의회  
복지도시위원회

# 도시관리계획(마포구 염리동 168-9번지 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 지정 및 계획) 결정(안)을 위한 의견청취의 건 검 토 보 고

의안 번호	24-05
----------	-------

## 1. 제출경위

- 가. 제 출 자 : 마포구청장(도시계획과)
- 나. 제 출 일 : 2024. 2. 16.
- 다. 회 부 일 : 2024. 2. 20.

## 2. 제출이유

마포구 염리동 168-1 역세권 활성화사업 대상지에 대한 도시관리계획을 결정하는 사항으로 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따라 마포구의회 의견을 듣고자 제출되었음.

## 3. 도시관리계획 결정(변경)에 관한 사항

- 위치: 서울시 마포구 염리동 168-9 일대(구역면적 9,808.6㎡)
- 용도지역: 제3종일반주거지역 → 제3종일반주거지역, 일반상업지역
- 내용: 역세권 활성화사업 위한 지구단위계획구역 지정 및 계획 수립에 따른 도시관리계획 결정
- 추진경위
  - 2021. 09. 17.: 역세권 활성화사업 대상지 통보(조건부 선정)(서울시→마포구)
  - 2021. 11.~2023. 06.: 총괄 MP회의(1차~3차)
  - 2023. 03.~2023. 06.: 역세권 활성화사업 市지원자문단 회의(1차~2차)
  - 2023. 08. 22.: 도시관리계획 결정 입안 제안(사업시행자 → 마포구)
  - 2023. 09. 14.~10. 04.: 도시관리계획(지구단위계획구역 지정 및 계획 수립·용도지역) 결정(변경)(안) 열람공고(서울특별시 마포구공고 제2023-1363호)

- 2023. 03. ~ 2023. 06.: 역세권 활성화사업 市지원자문단 회의(3차)
  - 2024. 01. 18.~02. 01.: 도시관리계획(지구단위계획구역 지정 및 계획) 결정 (안) 재열람공고(서울특별시 마포구공고 제2024-89호)
- ※기타 자세한 사항은 정비계획 결정에 관한 사항 참고.

## 4. 참고사항

### 가. 관계법령

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」
- 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례」

## 5. 검토의견

### 가. 제출 배경

- 염리동168-9번지 일대는 서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준이 제정된 후 2021년 9월 17일 역세권 활성화사업 대상지로 신청하여 선정되었음.
- 해당 지역은 마포·공덕 지역 중심의 초역세권으로 도심 업무축의 교차점에 위치한 요충지로서, 업무시설의 건축으로 창업공간을 확보하고 다양한 일자리를 창출하여 도시 기능을 향상시키고자 하는 것임. 또한, 용도지역 완화에 따른 시설을 공공기여로 받아 공공성을 확보하고자 하는 것임.

### 나. 주요 계획 사항

- 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따라 제3종 일반주거 지역을 일반상업지역으로 3단계 용도지역까지 변경함.
- 건축계획안은 면적 9,808.6㎡에 업무, 문화 및 집회시설, 근린생활시설로 용적률 799.83%를 공공기여로 확보하여 지하6층~지상24층과 공공기여분 지상8층으로 최고높이 110m 임.
- 용도지역 상향에 따른 공공기여계획은 총 2,967.6㎡중 도로 299.2㎡와

공공기여시설(공공임대산업시설, 상가, 지역 필요시설 등)로 구성되어 있음.

- 시설별 세부사항은 공공임대상가에는 장기안심상가, 공공임대산업시설에는 컨퍼런스룸, 지역필요시설에는 햇빛센터로 계획되어 있음.

※ 기타 자세한 사항은 정비계획 결정에 관한 사항 참고.

#### 다. 종합의견

- 금번 도시관리계획 결정사항은 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따라 역세권을 복합개발하여 대중교통 및 시민활동 중심으로 활성화하여 공공임대시설 및 생활서비스시설 등 지역 필요시설을 건립하기 위해 제출되었음.
- 대상지는 마포·공덕 지역 중심의 지하철 5,6호선과 경의·중앙선, 공항철도의 노선이 지나는 초역세권으로 마포 경제발전 활성화 및 도시기능의 중심지 역할을 하고 있음.
- 금번 계획은 사업 제안서 제출 후 마스터플레너 회의 및 서울시 지원자문단 회의 등을 통해 용도지역 상향<sup>1)</sup>으로 업무중심지 기능 강화가 이루어질 것으로 결정되어 지정 제3종일반주거지역에서 3단계 증 변경된 일반상업지역으로 도시계획위원회를 통해 결정될 예정임.
- 이에 따른 공공기여사항으로 공공기여율 기준 34%이상을 확보하였는데, 용도로는 기반시설과 공공기여시설을 설치하는 데 공공임대상가와 공유라운지, 공유회의실 그리고 지역필요시설로서 햇빛센터를 계획하고 있음.

1) 역세권 활성화사업 용적률 기준(서울특별시 역세권 활성화 운영기준)

용도지역		기준(허용)용적률	상한용적률
변경 전	변경 후		
제3종일반주거지역	일반상업지역	250%이하	800%이하 (역사도심 600%이하)
준주거지역		400%이하	
근린상업지역		600%이하	

- 이 같은 사항은 상위기준을 수렴하여 별다른 문제점은 없어 보이나, 2030 생활권계획에 따른 역세권 소형주택 공급 확대 정책의 반영 가능성 여부와 인근 필지와와의 통합개발로 토지의 정형화를 통한 최적화와 주거 및 상업 지역의 조화, 토지의 가치 향상 등 토지이용 활성화 계획에 대한 논의가 필요해 보임.

전문위원	신 준 호
주무관	박 철 호

# [관계 법령]

## 「도시 및 주거환경정비법」

제51조(지구단위계획구역의 지정 등) ① 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 전부 또는 일부에 대하여 지구단위계획구역을 지정할 수 있다.

8의2. 도시지역 내 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지 이용을 증진시킬 필요가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역

## 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례」

제5조(사업대상지) ① 역세권 활성화사업 대상지(이하 "사업대상지"라 한다)는 역세권등에 위치하면서「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조에 따른 용도지역 중 다음 각 호의 지역으로 한다.

1. 주거지역 중 제2종일반주거지역(7층 이하 지역을 포함한다), 제3종일반주거지역, 준주거지역
2. 상업지역 중 근린상업지역, 일반상업지역

② 제1항에 따른 지역으로서 역세권 활성화사업이 필요하다고 인정되는 지역을 사업대상지로 지정할 수 있으며, 최소면적·노후도·접도조건을 포함한 지정 요건 등 구체적인 기준은 시장이 별도로 정한다.

제8조(용도지역 조정 기준) ① ① 사업대상지의 용도지역 조정은 다음 각 호를 고려하여 상업지역 또는 준주거지역까지 허용할 수 있으며, 구체적인 기준은 시장이 따로 정할 수 있다.

1. 중심지체계 및 대지에 접한 도로의 폭 등 사업대상지 입지특성
2. 서울특별시 생활권계획에서 정한 상업지역으로 지정 가능한 적정 규모
3. 지역간 균형 발전