

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

의안번호	24 - 05
------	---------

제출년월일 : 2024. 2. .

제 출 자 : 서울특별시 마포구청장

1. 건 명

가. 마포구 염리동 168-9 역세권 활성화사업 관련 도시관리계획 결정을 위한 의견청취의 건

2. 제안 이유

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

3. 도시관리계획 결정(변경)에 관한 사항

가. 사업개요

- 1) 위 치: 서울시 마포구 염리동 168-9 일대(구역면적 9,808.6㎡)
- 2) 용도지역: 제3종일반주거지역 → 제3종일반주거지역, 일반상업지역
- 3) 내 용: 역세권 활성화사업 위한 지구단위계획구역 지정 및 계획 수립에 따른 도시관리계획 결정
- 4) 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)

나. 용도지역 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(m ²)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		9,808.6	-	9,808.6	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	9,808.6	감) 8,626.7	1,181.9	12.0	
상업지역	일반상업지역	-	증) 8,626.7	8,626.7	88.0	

2) 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위 치	위 치		면 적 (m ²)	용적률	결정 사유
		기 정	변 경			
-	마포구 염리동 168-9 일대	제3종 일반주거지 역	일반 상업지역	8,626.7	800%	<ul style="list-style-type: none"> • 용도지역 상향을 통해 업무중심지 기능 강화 및 창업지원시설 등 혁신업무공간 조성을 통해 지역경제를 혁신하고, 문화복합시설 도입 및 지역맞춤형 공공시설 도입을 통해 지역생활 활성화를 도모하기 위해 「서울특별시 역세권 활성화 사업 운영기준」에 의거 용도지역을 변경함

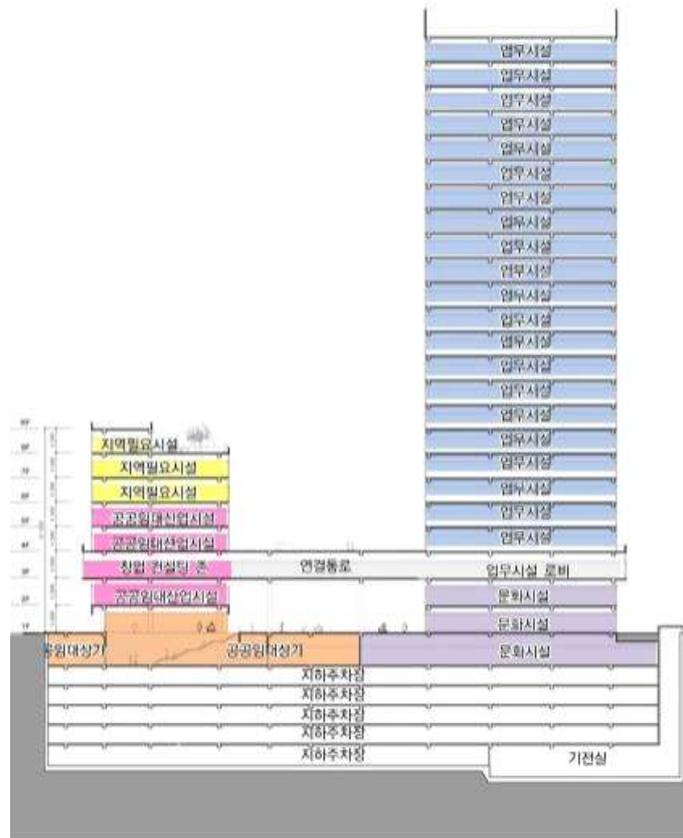
4. 상정사유

- 가. 대상지는 마포·공덕 지역 중심으로 지하철 5, 6호선, 경의·중앙선, 공항철도 4개 노선이 지나는 초역세권이자 상암·수색과 용산을 잇는 글로벌 비즈니스 축 및 영등포·여의도에서 한양도성을 잇는 도심 업무축의 교차점에 위치한 요충지로서,
- 나. 금번 역세권 활성화사업을 통하여 업무시설을 건축하여 창업공간 확보 및 다양한 일자리 창출 등 마포 경제발전과 도시기능 향상을 이루고,
- 다. 또한, 용도지역 완화에 따라 증가하는 용적률의 50%를 공공기여로 받아 지역 내 필요 시설 건축을 통한 공공성 확보가 가능토록 용도지역을 변경하고자 하는 사항임
- 라. 구의회 의견청취 후 관련절차를 이행하고 서울특별시 도시계획위원회 심의 등을 통하여 도시관리계획을 결정(변경) 할 예정임.

5. 염리동 168-9 역세권 활성화사업 건축계획(안)

가. 건축개요

구 분	계획안
면 적	9,808.6㎡
획지면적	8,626.7㎡
용 도	업무시설, 문화및집회시설, 근린생활시설
건축면적	5,170.00㎡
건 폐 율	59.93%
연 면 적	111,151.87㎡ (지상 68,999.69㎡, 지하 42,152.18㎡)
용 적 륜	799.83%
층 수	지하6층 ~ 지상24층(오피스), 지상8층(공공기여)
최고높이	110m
비주거비율	전체 연면적 100.00%
주차대수	780대 (법정 757대)



나. 조 감 도



다. 공공기여계획

구분	공공기여 면적(m ²)	부지제공 면적(m ²)	환산부지 면적(m ²)	비율 (%)	연면적(m ²)	
총 공공기여량	2,967.6	1,390.7	1,576.9	34.40	14,064.3	
기반 시설	도로	299.2	-	3.47	-	
공공기 여 시설	공공임대 산업시설	1,322.4	598.5	723.9	15.33	7,712.0
	공공임대 상가 지역 필요시설	533.8	241.6	292.2	6.19	3,112.7
	필요시설	812.2	251.4	560.8	9.41	3,239.6

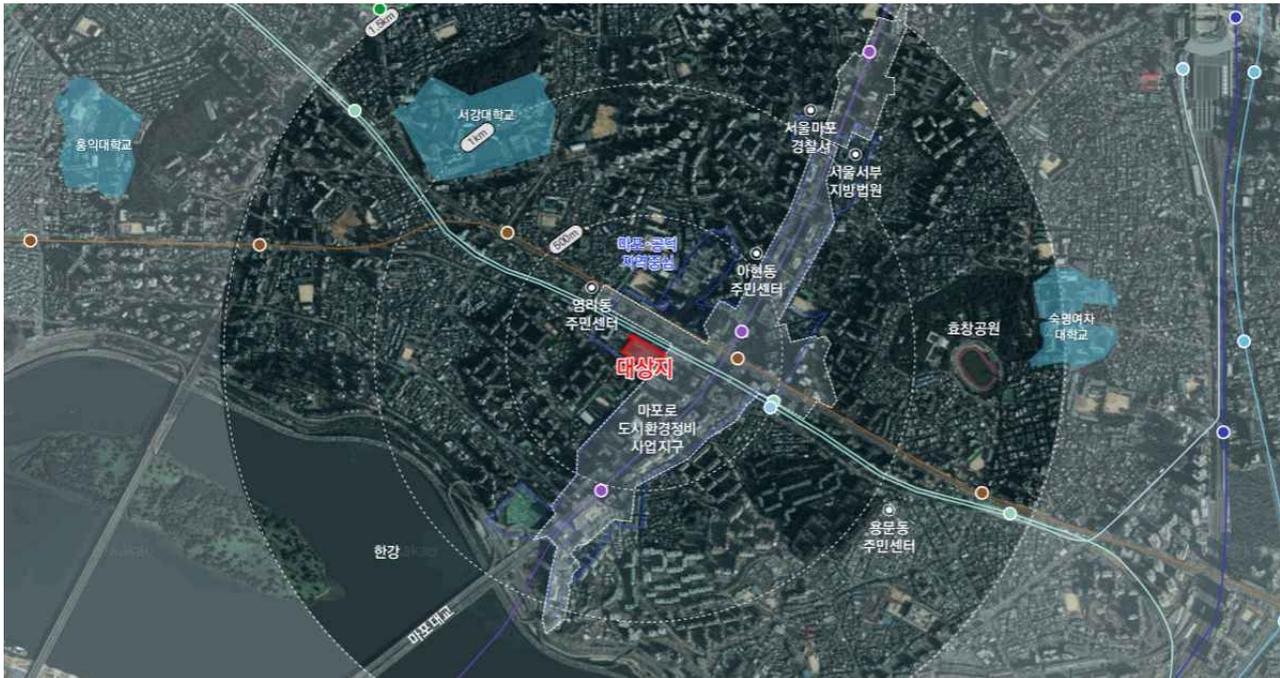


1) 시설별 세부계획

<p>공공임대상가(지하1층~지상1층)</p>	<p>장기안심상가 예시</p>
<p>공공임대산업시설(지상2층~5층)</p>	<p>공유라운지 예시</p> <p>컨퍼런스룸 예시</p>
<p>지역필요시설(지상6층~8층)</p>	<p>햇빛센터(산후조리공간) 예시</p> <p>햇빛센터(보육공간) 예시</p>

6. 사업대상지 위치도 및 현황

가. 위 치 도

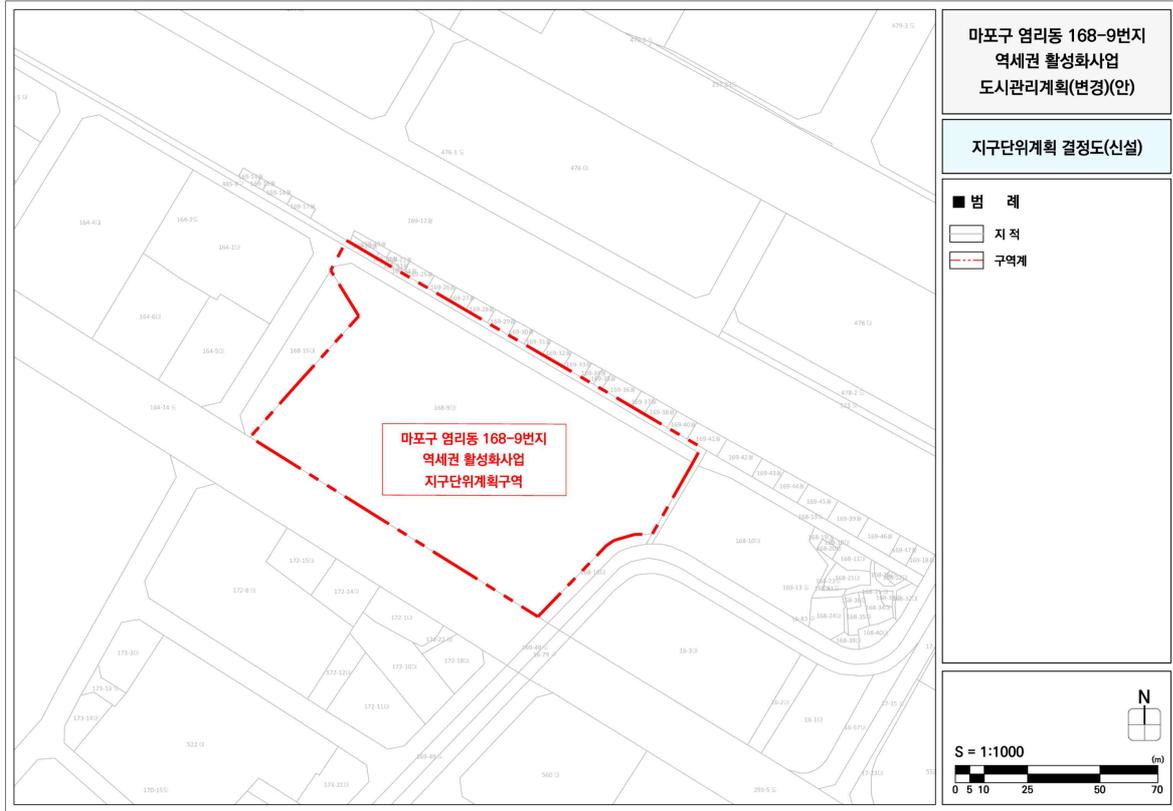


나. 현 황

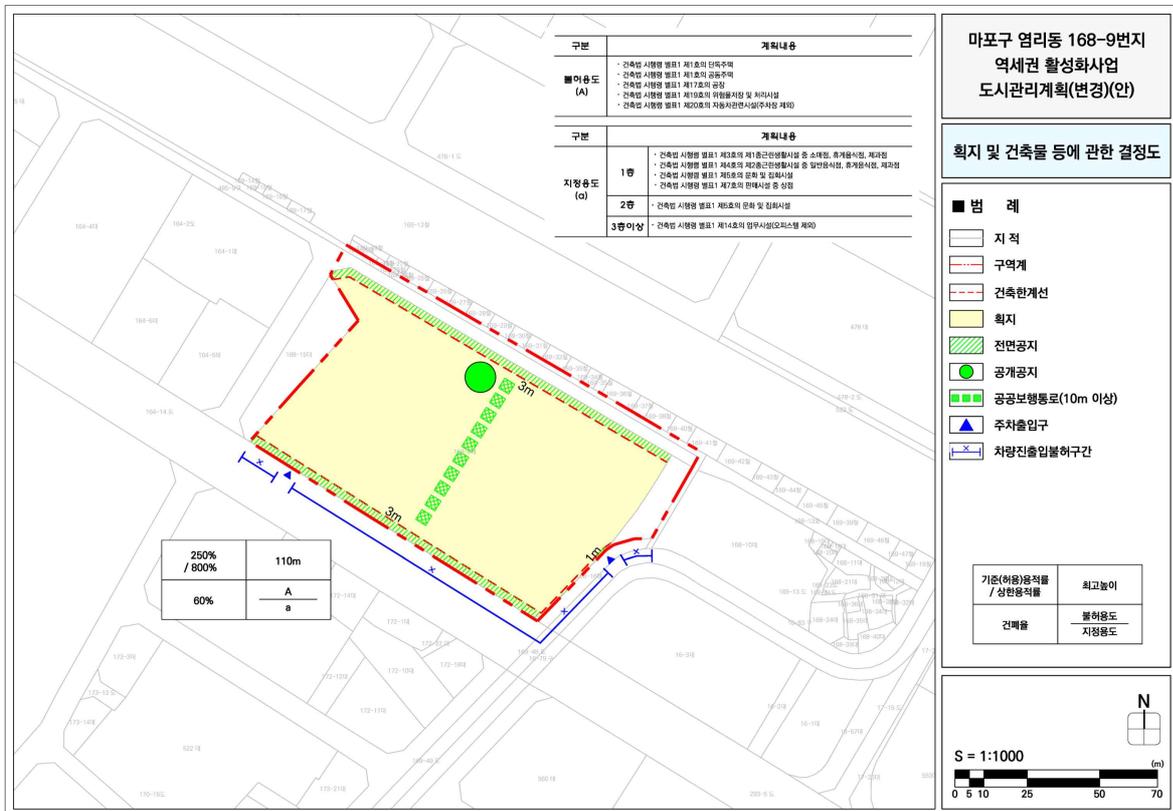


7. 도시관리계획 결정도

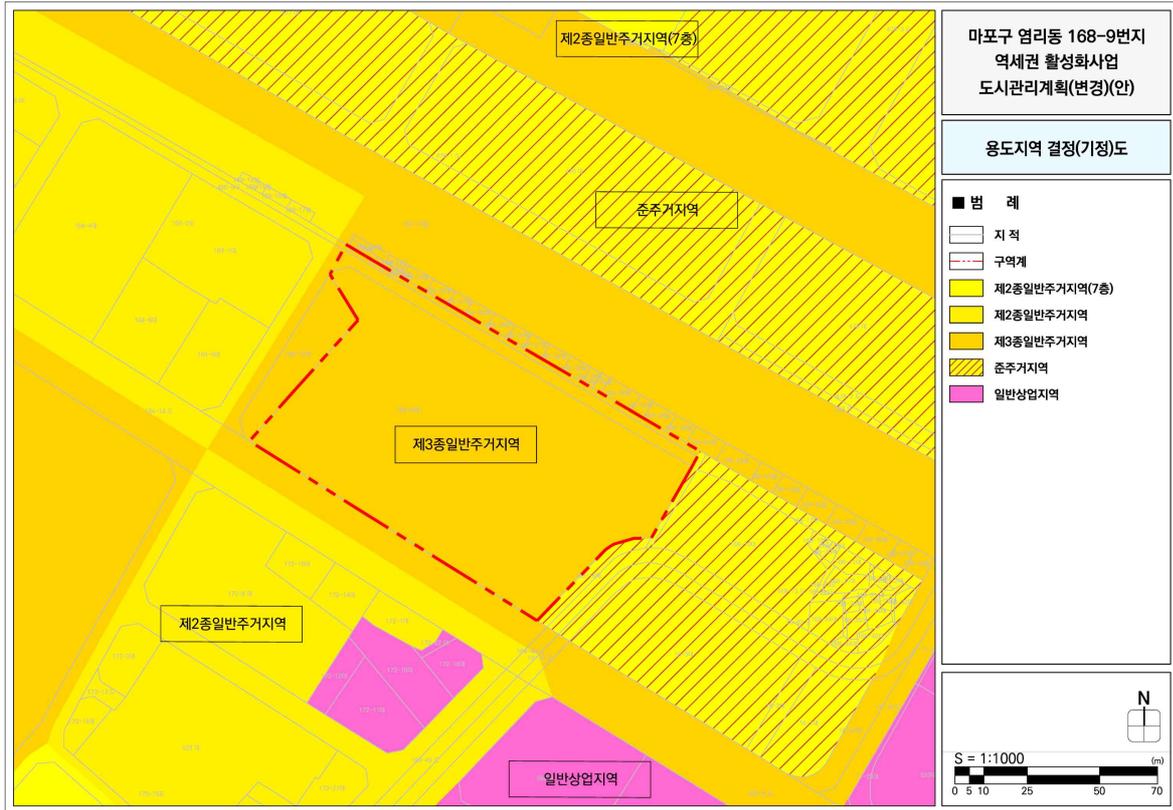
가. 지구단위계획구역 결정



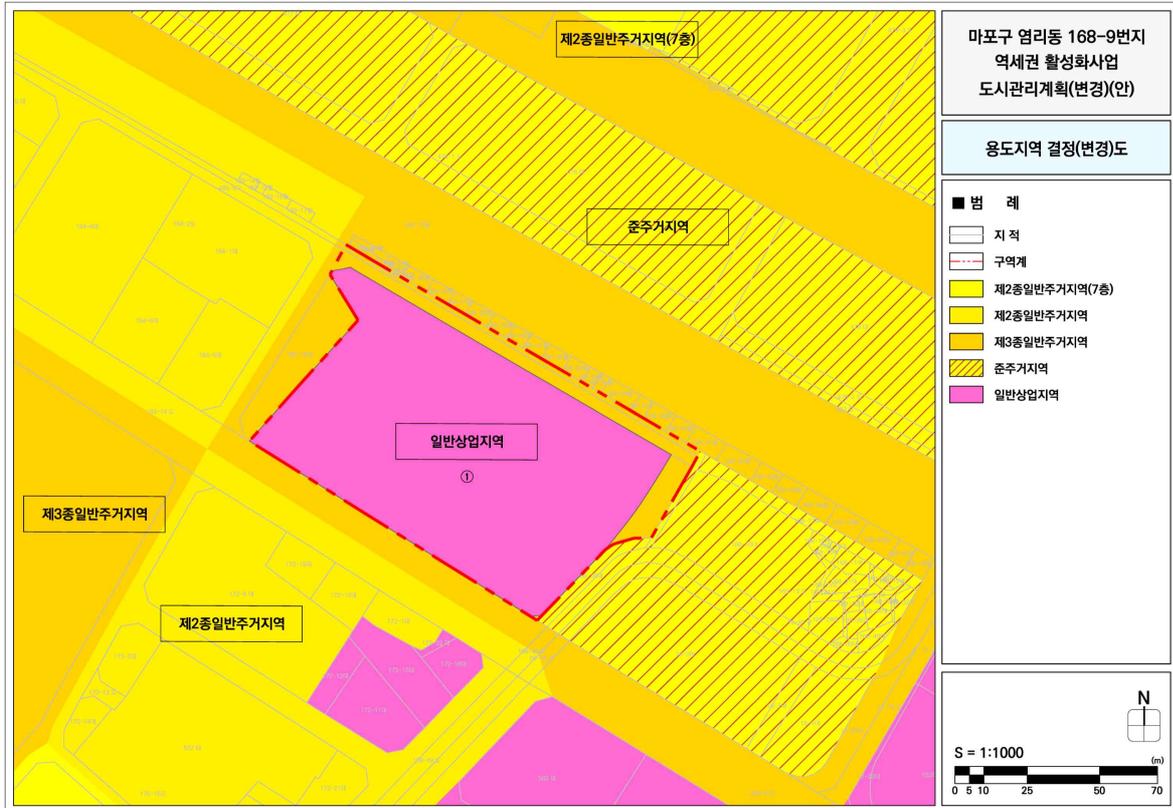
나. 획지 및 건축물 결정도



다. 용도지역 결정(기정)도



라. 용도지역 결정(변경)도



마. 도시계획시설 결정(변경)도



바. 도시계획시설 결정(변경)도

