

# 마포로3구역 제3지구 도시환경정비사업 정비계획 변경수립을 위한 의견청취안 심사보고서

2016. 4. 19.  
복지도시위원회

## 1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2016. 4. 8. 마포구청장

나. 회부일자 : 2016. 4. 14.

다. 상정일자 : 제203회 임시회 제1차 위원회 (2016. 4. 19.)

상정, 심사, 의결

## 2. 제안설명요지

□ 제안설명자 : 도시계획과장 김 영 흠

### 가. 제안이유

마포로3구역내 제3지구 도시환경정비구역에 대하여 도시관리계획 변경 및 정비구역 변경 지정을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항에 따라 마포구의회 의견을 듣고자 하는 사항임.

## 3. 구역현황

○ 위 치 : 마포대로 19길 8(아현동 613-10) 일대

○ 시행면적 : 6,217.32㎡(대지 : 5,000.29㎡, 계획공공용지 : 1,217.03㎡)

- 건축계획 : 지하4층/지상20층(용적율 : 519.47%), 공동주택(아파트:226세대), 판매시설
- 시 행 자 : 마포로3구역 제3지구 도시환경정비사업조합
- 추진경위
  - 1981. 11. 13 : 마포로 도심재개발사업계획 결정 (서울시 고시 제412호)
  - 2007. 08. 23 : 도시환경정비사업 변경지정 (서울시 고시 제2007-279호)
  - 2009. 03. 12 : 사업시행인가 고시 (마포구 고시 제2009-19호)
  - 2013. 07. 25 : 도시환경정비구역 변경지정 (서울시 고시 제2013-242호)
  - 2016. 02. 25 : 정비계획 변경수립을 위한 공람공고(30일간)
  - 2016. 03. 07 : 정비계획 변경수립을 위한 주민설명회

※ 주요변경내용

| 구 분  | 변경 전                                   | 변경 후                  | 비 고               |
|------|--|-----------------------|-------------------|
| 용 도  | 공동주택(아파트:104세대), 판매시설, 업무시설(오피스텔 210호) | 공동주택(아파트:226세대), 판매시설 |                   |
| 시설결정 | -                                      | (철도:정거장) 입체적결정 50.7㎡  | 애오개역1번출구 사업지 내 이전 |

4. 마포로3구역 제3지구 도시환경정비사업 정비계획 변경수립에 관한 사항

가. 정비구역 결정조서(변경없음)

| 구 분 | 정비사업 명칭              | 위 치                     | 면 적(㎡)   |     |          | 비 고 |
|-----|----------------------|-------------------------|----------|-----|----------|-----|
|     |                      |                         | 기 정      | 변 경 | 변경후      |     |
| 기 정 | 마포로3구역 제3지구 도시환경정비사업 | 서울시 마포구 아현동 613-10번지 일대 | 6,217.32 | -   | 6,217.32 |     |

나. 용도지역 결정조서(변경없음)

| 구분    | 면 적(㎡)   |     |          | 비 고 |
|-------|----------|-----|----------|-----|
|       | 기 정      | 변 경 | 변경 후     |     |
| 계     | 6,217.32 | -   | 6,217.32 |     |
| 준주거지역 | 6,217.32 | -   | 6,217.32 |     |

## 다. 정비계획(안)

### 1) 토지이용계획

| 구분           | 명칭      | 면적(㎡)    |           |          | 비율(%) | 비고                                  |
|--------------|---------|----------|-----------|----------|-------|-------------------------------------|
|              |         | 기정       | 변경        | 변경후      |       |                                     |
| 합계           |         | 6,217.32 | -         | 6,217.32 | 100.0 |                                     |
| 정비기반<br>시설 등 | 소계      | 1,217.03 | -         | 1,217.03 | 19.57 |                                     |
|              | 도로      | 847.53   | -         | 847.53   | 13.63 |                                     |
|              | 철도(정거장) | -        | 증) (50.7) | (50.7)   | -     | 획지 내 도시계획시설<br>(철도:정거장) 입체적결정 50.7㎡ |
|              | 녹지      | 369.50   | -         | 369.50   | 5.94  |                                     |
| 획지           | 소계      | 5,000.29 | -         | 5,000.29 | 80.43 |                                     |
|              | 획지      | 5,000.29 | -         | 5,000.29 | 80.43 |                                     |

※ 획지 내 도시계획시설(철도:정거장) 입체적결정 50.7㎡

### 2) 도시계획시설 결정조서

#### 가) 도로

| 구분 | 규모 |    |    |           | 기능       | 사용<br>형태 | 연장<br>(m) | 위치            |               | 주요<br>경과지 | 최초<br>결정일                       | 비고                          |
|----|----|----|----|-----------|----------|----------|-----------|---------------|---------------|-----------|---------------------------------|-----------------------------|
|    | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원<br>(m) |          |          |           | 기점            | 종점            |           |                                 |                             |
| 기정 | 소로 | 1  | 12 | 10        | 국지<br>도로 | 일반<br>도로 | 56        | 아현동<br>617-49 | 아현동<br>617-53 |           | 81.11.13<br>서고제412호             | · 현행8m도로를 10m로<br>확폭 후 무상귀속 |
| 기정 | 소로 | 1  | 13 | 10        | 국지<br>도로 | 일반<br>도로 | 243       | 아현동<br>614-22 | 아현동<br>613-1  |           | "                               | · 현행8m도로를 10m로<br>확폭 후 무상귀속 |
| 기정 | 소로 | 1  | -  | 10        | 국지<br>도로 | 일반<br>도로 | 56        | 광로<br>3-293   | 소로<br>1-13    |           | 2007.08.23.<br>서고제2007-279<br>호 | · 현행6m도로를 10m로<br>확폭 후 무상귀속 |

#### 나) 철도

| 구분 | 시설명 | 시설의<br>세분      | 위치           | 면적(㎡)    | 최초<br>결정일                         | 비고  |
|----|-----|----------------|--------------|----------|-----------------------------------|---|
| 기정 | 철도  | 도시철도<br>(애오개역) | 아현동<br>612일대 | 4,738.71 | 1991.04.01<br>건설부고시<br>제1991-151호 |   |
| 변경 | 철도  | 도시철도<br>(애오개역) | 아현동<br>612일대 | 4,771.71 | -                                 | · 철도시설 면적 변경<br>: 4,378.71㎡ → 4,771.71㎡ (증393.0㎡)<br>· 1번 출입구 입체적결정 50.7㎡ |

■ 도시계획시설(철도) 입체적 결정조서

| 구분       | 시설명 | 위치           | 구분        | 기정  | 변경 | 변경후       | 최초 결정일                            | 비고     |
|----------|-----|--------------|-----------|---|----|-----------|-----------------------------------|--------|
| 변경       | 철도  | 아현동<br>612일대 | 면적(㎡)     | -   | -  | 50.7      | 1991.04.01<br>건설부고시<br>제1991-151호 | 지상권 설정 |
|          |     |              | 길이(m)     | -   | -  | 15.4      |                                   |        |
|          |     |              | 폭(m)      | -   | -  | 3.3       |                                   |        |
|          |     |              | 높이(m, 지하) | -   | -  | 24.4~15.9 |                                   |        |
| 세부<br>사항 | 기정  |              |           | 변경  |    |           |                                   |        |
|          | -   |              |           | · 애오개역 1번 출입구 입체적 결정 범위<br>- 지상부 : A = 50.7㎡<br>H = 21.2m ~ 24.4m<br>- 지하부 : A = 50.7 (지상중복 50.7㎡)<br>H = 15.9m ~ 21.2m |    |           |                                   |        |

■ 도시계획시설(철도) 결정(변경)사유서

| 시설명 | 변경내용  | 변경사유   |
|-----|---|--|
| 철도  | · 면적변경 : 4,738.71㎡ → 4,771.71㎡<br>: 증) 33.0㎡ (0.7%)<br>※ 애오개역 1번 출입구 입체적 결정 50.7㎡ | · 도시계획위원회심의(2013년9차)<br>조건사항으로 보도환경개선을 위하여 기존<br>애오개역 1번 출입구의 이전설치 및<br>사업지내 구분 지상권 설정으로 철도시설<br>변경사항임 |

다) 녹지

| 구분 | 시설명 | 시설의<br>세분 | 위치                   | 면적(㎡)            | 최초<br>결정일                | 비고                               |
|----|-----|-----------|----------------------|------------------|--------------------------|----------------------------------|
| 기정 | 녹지  | 아현1녹지     | 아현동<br>737-9번지<br>일대 | 1,322<br>(290.5) | 1979.09.21.<br>건고시 제345호 | · 606-12번지 외 2필지 (92.2㎡)<br>무상귀속 |
| 기정 | 녹지  | 아현4녹지     | 아현동<br>735-1번지<br>일대 | 698<br>(277.3)   | 1979.09.21.<br>건고시 제345호 | · 600-8번지 외 5필지 (277.3㎡)<br>무상귀속 |

### 3) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

#### 가) 기존건축물의 정비·개량계획

| 구분 | 구역구분        |                     | 가구 또는 획지 구분 |                     | 위치                  | 정비개량계획(동) |    |    |            |      | 비고 |
|----|-------------|---------------------|-------------|---------------------|---------------------|-----------|----|----|------------|------|----|
|    | 명칭          | 면적(m <sup>2</sup> ) | 명칭          | 면적(m <sup>2</sup> ) |                     | 계         | 존치 | 개수 | 철거후<br>철거주 | 철거이주 |    |
| -  | 마포로3구역 제3지구 | 6,217.32            | 획지          | 5,000.29            | 아현동 613-10번지 외 49필지 | 42        | -  | -  | 34         | 8    | -  |

#### 나) 건축시설계획

| 결정구분            | 구역구분        |                     | 가구 또는 획지 구분   |                     | 위치                  | 주된<br>용도 | 건폐율<br>(%) | 용적율<br>(%) | 높이<br>(m) | 비고 |
|-----------------|-------------|---------------------|---|---------------------|---------------------|----------|------------|------------|-----------|----|
|                 | 명칭          | 면적(m <sup>2</sup> ) | 명칭  | 면적(m <sup>2</sup> ) |                     |          |            |            |           |    |
| 기정              | 마포로3구역 제3지구 | 6,217.32            | 획지  | 5,000.29            | 아현동 613-10번지 외 49필지 | 공동주택     | 56<br>이하   | 520<br>이하  | 70<br>이하  |    |
| 주택의 규모 및 건설비율   |             |                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 기정                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공동주택 : 17,653.91m<sup>2</sup> (42.0%) (104세대)</li> <li>- 오피스텔 : 16,594.18m<sup>2</sup> (38.5%)</li> <li>- 판매시설 : 7,796.13m<sup>2</sup> (19.5%)</li> </ul> </li> <li>· 변경                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공동주택 : 36,344.82m<sup>2</sup> (89.32%) (226세대)</li> <li>- 판매시설 : 4,346.34m<sup>2</sup> (10.68%)</li> </ul> </li> </ul> |                     |                     |          |            |            |           |    |
| 심의완화 사항         |             |                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 용적률 : 400% + 131.83% = 531.83% (520%이하 적용)</li> <li>- 공공시설부지 제공 : <math>[1.3 \times (1,267.73\text{m}^2 / 5,000.29\text{m}^2)] \times 400\% = 131.83\%</math></li> </ul>   |                     |                     |          |            |            |           |    |
| 건축물의 건축선에 관한 계획 |             |                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 마포로변 중심지미관지구에 의한 5m 건축한계선 지정</li> </ul>  |                     |                     |          |            |            |           |    |

### 4) 정비사업 시행계획

| 구분 | 시행방법     | 시행예정시기                   | 사업시행<br>예정자            | 정비사업<br>시행으로<br>증가예상 세대수               | 비고 |
|----|----------|--------------------------|------------------------|--|----|
| 기정 | 도시환경정비사업 | 구역변경고시가 있는 날로부터 4년 이내    | 마포로3구역 제3지구 도시환경정비사업조합 | 104세대                                  | -  |
| 변경 | -        | 정비계획변경 고시가 있는 날로부터 4년 이내 | -                      | 증) 122세대<br>※현황 : 104세대<br>※변경 : 226세대 | -  |

## 5. 상정사유

- 대상지는 1979년 9월 21일 최초 재개발구역으로 지정되고(건설부 고시 제345호) 1981년 11월 13일 사업계획이 결정(서울시 고시 제412호)된 지역으로
- 2007년 8월 23일 정비구역 결정(서울시 고시 제2007-279호), 2013년 7월 25일 정비구역지정 및 지형도면 고시(서울시 고시 제 2013-242호)된 마포로3구역 제3지구 도시환경정비사업 정비계획 변경수립을 하기 위한 사항임.
- 주요 내용은 기 도시환경정비구역결정(2013.07.25.)된 용도(주거, 업무, 판매시설)중 업무시설(오피스텔)을 주거(공동주택)용도로 변경함에 따른 공동주택 세대수 증가(104세대→226세대)와
- 서울시 도시계획위원회심의(2013년9차) 조건사항으로 보도환경개선을 위하여 기존 애오개역 1번 출입구의 사업지 내로 이전하기 위한 철도시설 변경사항임
- 구의회 의견청취 후 관련절차를 이행하고 서울시 도시계획위원회 심의를 통하여 결정할 예정임.

## 6. 주민설명회 및 주민공람

- 주민설명회
  - 일시 : 2016.03.07.(월) 16:30
  - 결과 : 특이사항 없음.
- 주민공람
  - 일시 : 2016.02.25. ~ 2016.3.28.
  - 결과 : 의견제출 없음

## 7. 검토보고 (김용범 전문위원)

- 본 의견 청취안은 마포로3구역 제3지구 도시환경정비구역에 대하여 도시관리계획 변경 및 정비구역 변경 지정을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항의 규정에 의거 구의회 의견청취 후 관련 절차를 이행하고 서울시에 변경 결정을 요청하고자 하는 사항임.
- 대상지는 1979년 9월 21일 최초 재개발구역으로 지정되고, 1981년 11월 13일 사업계획이 결정된 지역임.
- 2007년 8월 23일 정비구역 결정, 2013년 7월 25일 정비구역지정 및 지형도면 고시된 마포로3구역 제3지구 도시환경정비사업 정비계획 변경수립을 하기 위한 것임.
- 또한 주민설명회 및 주민공람실시 결과 특이사항은 없었으며,
- 주요 내용은 기 도시환경정비구역결정된 용도(주거, 업무, 판매시설)중 업무시설(오피스텔)을 주거(공동주택)용도로 변경함에 따른 공동주택 세대수(104세대 → 226세대)로 증가 하였으며,
- 서울시 도시계획위원회 심의 조건사항으로 보도환경개선을 위하여 기존 애오개역 1번 출입구를 사업지 내로 이전하기 위한 철도시설 변경사항이므로 정비구역변경 지정 절차에 따라 차질없이 진행하여 인근 개발지와 기능이 잘 어울리는 복합개발로 효율적인 토지이용 및 건축물 정비계획을 수립하여 지역중심으로서의 도시기능 회복에 중점을 두도록 계획하여야 할 것임.

8. 질의 및 답변요지 : 생략

9. 토론요지 : 없음

10. 심사결과 : 원안채택

11. 소수의견의 요지 : 없음

12. 기타 : 없음