

마포로1구역 제24지구 도시환경정비사업  
도시관리계획 및 정비구역 변경 지정을 위한  
의견청취안 검토보고서

2015년 9월 3일

마포구의회 복지도시위원회  
전문위원 김용범

# 마포로1구역 제24지구 도시환경정비사업 도시관리계획 및 정비구역 변경지정을 위한 의견청취안 검토보고서

## 1. 안건명

- 마포로1구역 제24지구 도시환경정비사업 도시관리계획 및 정비구역 변경지정을 위한 의견청취안

## 2. 제출일자 및 제출자

- 2015년 8월 21일(금), 마포구청장

## 3. 위원회 회부일자

- 2015년 8월 25일(화)

## 4. 관련법령

- 「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항

## 5. 제안 이유

- 마포로1구역내 제24지구 도시환경정비구역에 대하여 도시관리 계획 변경 및 정비구역 변경 지정을 위하여 「도시 및 주거환경 정비법」 제4조제1항의 규정에 따라 마포구의회 의견을 듣고자 하는 사항임.

## 6. 주요현황

- 위 치 : 마포대로 6(마포동 309-1)
- 시행면적 : 5,141.2㎡(대지:4,510.9㎡, 계획공공용지:630.3㎡)
- 사업규모 : 숙박시설(주용도 251실) 및 업무시설
- 시 행 자 : (주)풍농
- 추진경위
  - 1979.09.21 : 도심재개발구역 지정
  - 1980.05.19 : 사업계획 결정

- 2010.03.18 : 2020년 서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획 재정비(도시환경정비사업부문)
- 2015.04.24 : 정비구역변경지정 입안을 위한 주민제안
- 2015.06.18 : 도시관리계획 변경 및 정비구역변경 지정을 위한 공람공고
- 2015.07.23 : 도시관리계획 변경 및 정비구역변경 지정을 위한 주민설명회

## 7. 마포로1구역 제24지구 도시환경정비사업 도시관리계획변경 및 정비구역변경 지정에 관한 사항

### 가. 도시관리계획(용도지역)변경 결정조서

구분	면 적(㎡)			비 고
	기 정	증·감	변 경	
계	5,141.2	-	5,141.2	
제3종일반주거지역	11.7	감) 8.2	3.5	
준주거지역	4,721.5	감) 4,502.7	218.8	
일반상업지역	408.0	증) 4,510.9	4,918.9	

※ 정비기반시설 제공부지는 기정 용도지역 유지

### 나. 정비구역변경 결정조서

구분	지구명	위치	면 적(㎡)			비 고
			시행면적	대지면적	공공용지	
기정	마포로1구역	마포동	4,654.0	4,654.0	-	
변경	제24지구	309-1번지 일대	5,141.2	4,510.9	630.3	공원356.4㎡ 도로273.9㎡

### 다. 정비계획(안)

#### 1) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	증(감)	변 경		
합	계	4,654.0	증)487.2	5,141.2	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	-	증)630.3	630.3	12.3	
	도 로	-	증)273.9	273.9	5.3	
	공 원	-	증)356.4	356.4	7.0	
획 지	소 계	4,654.0	감)143.1	4,510.9	87.7	
	획 지1	4,654.0	감)143.1	4,510.9	87.7	

**【정비기반시설 부담계획】**

○ 공공시설(도로, 공원)

시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	계획공공용지면적(㎡)	기존공공용지면적(㎡)	부담률 (%)	비고
5,141.2	4,510.9	630.3	-	12.26	마포로1구역 부담률: 10.32%

[산정기준]

- 부담률 = (계획공공용지면적-기존공공용지면적) / (시행면적-기존공공용지면적)  
= (630.3-0)/(5,141.2-0) = 12.26%

○ 건축물(전시시설)

시설종류	시설연면적(㎡)			부담률 (%)	비고
	계	전용	공용/기타		
전시시설	861.20	517.10	344.10	5.70	기부채납

2) 도시계획시설 설치계획

가) 도로

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	소로	1	4	10	국지 도로	220 (54)	마포동 376-3	마포동 312-3	일반 도로		건설부고시 제146호 (80.5.19)	
기정	소로	3	-	6	국지 도로	57	마포동 130-1	마포동 445(도)	일반 도로		서울특별시고시 제528호 (88.6.23)	
변경	소로	2	-	8	국지 도로	57	마포동 130-1	마포동 445(도)	일반 도로		-	
기정	소로	1	-	10	국지 도로	180	마포동 140-2	마포동 187-8	일반 도로		마포구고시 제2012-43호 (12.2.23)	
기정	소로	1	1	10	국지 도로	150	신공덕동 23-7	신공덕동 167-1	일반 도로		서울특별시고시 제2004-133호 (04.5.15)	

※ ( )는 구역 연결구간 연장임

나) 공원

구분	시설명	시설의 세분	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	공덕공원	근린공원	1,606.2 (356.4)	-	1,606.2 (356.4)	

※ ( )는 구역내 포함되는 면적임

3) 공동이용시설 설치계획 (해당사항 없음)

#### 4) 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	철거후신축	철거이주	
-	마포로1구역 제24지구	5,141.2	획지	4,510.9	마포동 309-1일대	10	-	-	3	7	-

##### 나) 건축시설계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율(%)	용적율(%)	높이(m)	비고
	명칭	면적(m <sup>2</sup> )	명칭	면적(m <sup>2</sup> )						
기정	마포로1구역 제24지구	4,654.0	획지	4,654.0	마포동 309-1 일대	업무시설	19.0	112.0	18.0	존치
변경		5,141.2	획지	4,510.9		숙박시설	60.0 이하	826 이하	110.0 이하	

##### 다) 건축물 배치에 관한 계획

구분	기 정			변 경			비고
	도면표시 번호	적용구간	적용기준	도면표시 번호	적용구간	적용기준	
건축한계선	-	-	-	-	마포대로변	3m	-
				-	10m이면도로변	2m	
				-	8m이면도로변	2m	

##### 라) 대지내 공지에 관한 계획

구분	기 정	변 경	비고
공개공지	-	- 내용 : 보행자의 휴게 공간 조성 - 위치 : 대상지 서측 마포로와 면하는 부분 - 면적 : 477.13m <sup>2</sup>	-

##### 마) 교통처리에 관한 계획

구분	계 획 내 용	비고
차량출입 불허구간	- 각각부 필지로서 부득이한 차량 진출입구 구간을 제외한 마포로변 차량진출입 불허	
진출입구 처리	- 차량 진출입 구간은 마포로변 설치를 지양하고, 가급적 이면도로에 설치하는 것을 원칙으로 함	

#### 5) 정비사업 시행계획

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

## 8. 검토결과

- 본 의견 청취안은 마포로1구역내 제24지구 도시환경정비구역에 대하여 도시관리계획 변경 및 정비구역 변경 지정을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 청취 후 구 도시계획위원회 자문 등 관련절차를 이행하고 서울시에 변경 결정을 요청하고자 하는 사항임.
- 대상지는 1979년 9월 21일 최초 재개발구역으로 지정되고 1980년 5월 19일 사업계획이 결정되었음.
- 2010년 3월 18일 「2020년 목표 서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획(도시환경정비사업부문)재정비」(서울시 고시 제10호) 따라 마포로1구역 내 제24지구 도시환경정비사업 도시관리계획 변경 및 정비구역변경 지정을 하였음.
- 주요 내용은 2020 목표 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획과 주변 개발밀도 등을 고려하여 용도지역을 상향(준주거지역→일반상업지역)하고 건축물 주용도를 숙박시설로 결정하여 계획공공용지 제공 및 공개공지 조성, 숙박시설 도입에 따른 용적률 완화등 통하여 대상지의 토지이용계획 등 정비구역변경을 지정하고자 함.

## 9. 검토의견

- 본 사업구역의 정비구역지정 및 정비계획수립의 목적은 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 토지의 효율적이용 및 지역중심 기능의 회복과 상권 활성화에 있는 바, 본 구역은 입지 특성상 마포로지역중심 상권 역할을 위한 지역 특화 거점 조성 및 인근

개발지와 기능이 잘 어울리는 복합개발로 효율적인 토지이용 및 건축물 정비계획을 수립하여 지역중심으로서의 도시기능 회복에 중점을 두도록 계획하여야 할 것임.

- 이 지역은 타 지역과는 달리 교통 여건이 양호한 도심지로서 관광숙박시설을 유치하여 주변 관광 인프라 구축 및 낙후된 도심공간 재정비를 통한 공공기여, 지역경제 활성화에 걸맞는 상징적인 지역이 될 수 있도록 대상지의 입지적 특성과 주변 여건을 고려한 건축물 공간배치, 공개공지내 시설물 및 문화시설 등 합리적인 계획을 유도하여 도시경관 증진 및 쾌적한 주거환경 조성이 될 수 있도록 보다 많은 관심을 기울여야 할 것임.
- 또한 주민공람 실시 결과 제출된 민원 내용 중 채택되지 않은 일부주민들의 민원에 대하여도 해결 방안은 없는지 보다 적극적인 검토가 필요 할 것으로 사료 됨.