

의안번호	제15-110호	의 견 청 취
의 결 년 월 일	2015. 11. 30. (제200차)	

도시환경정비사업 정비구역 지정에 대한 의견청취

[마포로1구역 제19-2지구]

마포구의회 의견청취

제 출 자	마포구청장
제출년월일	2015. 11. 30.

마포로1구역 제19-2지구 도시환경정비사업

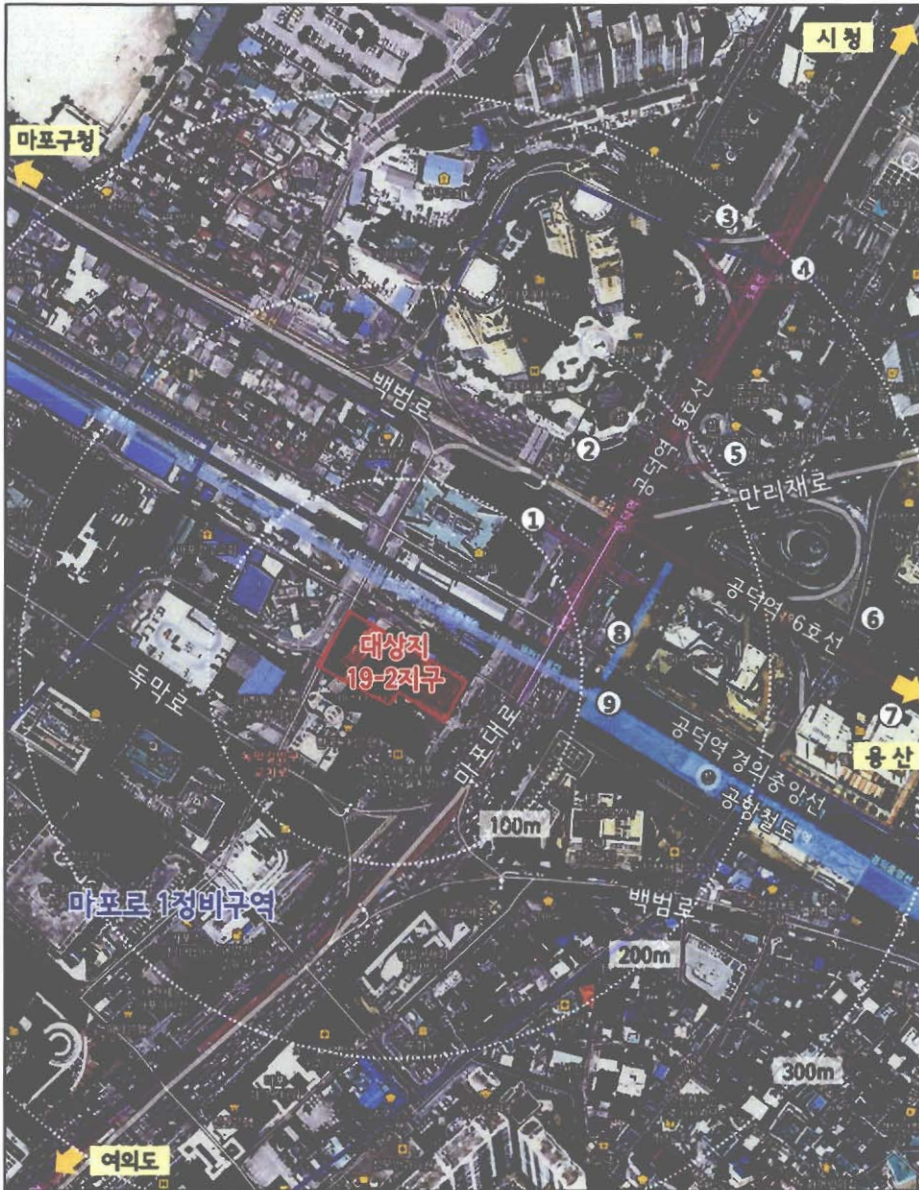
추진배경

마포우체국의 건물노후화로 인한 안전성제고 및 우정서비스의 향상을으로 주민의 우체국 이용편의 증진을 위한 사업으로, 낙후된 도심공간의 재정비를 유도하고자 도시환경정비사업의 원활한 시행이 이루어지도록 정비구역 및 정비계획을 변경하고자 함

추진경위

- 1969.12. 31 마포우체국 신축 (지상3층, 지하1층)
- 1979.09. 21 재개발구역 지정 (건설부고시 제345호)
- 1980.05.19 재개발구역 변경 및 재개발사업계획결정 (건설부고시 제146호)
- 1986.07.23 19-2지구 도심지 재개발계획 변경결정 (서울시 고시 제493호)
- 1988.09.05 마포우체국 증축 (지상4, 5층)
- 2010.03.18 서울시 도시·주거환경정비기본계획 고시(서울특별시고시 제2010-101호)
- 2015.10.07 정비구역변경지정 입안을 위한 주민제안
- 2015.10.29 정비구역변경 지정을 위한 공람공고 (2015. 10. 29 ~ 11. 30)
- 2015.11.19 정비구역변경 지정을 위한 주민설명회 (용강동 주민자치센터)

※ 현재 총 55개 사업지구 중 42개지구 완료, 2개지구 시행중, 11개지구 미시행(대상지는 완료지구 42개 지구에 포함)



대상지 개요

- 위치 : 마포구 마포대로89 (도화동 17-1번지)
- 시행지구면적 : 1921.9㎡ (약 581평)
- 도시계획현황 : 일반상업지역, 중심지 미관지구, 방화지구
- 건축물 현황
 - 대지면적 : 1,921.90 ㎡(약581평)
 - 연면적 : 4,031.77 ㎡(약1,220평)
 - 주용도 : 공공업무시설 - 규모 : 지하1층, 지상 5층
 - 건물 신축 : 1969.12.31

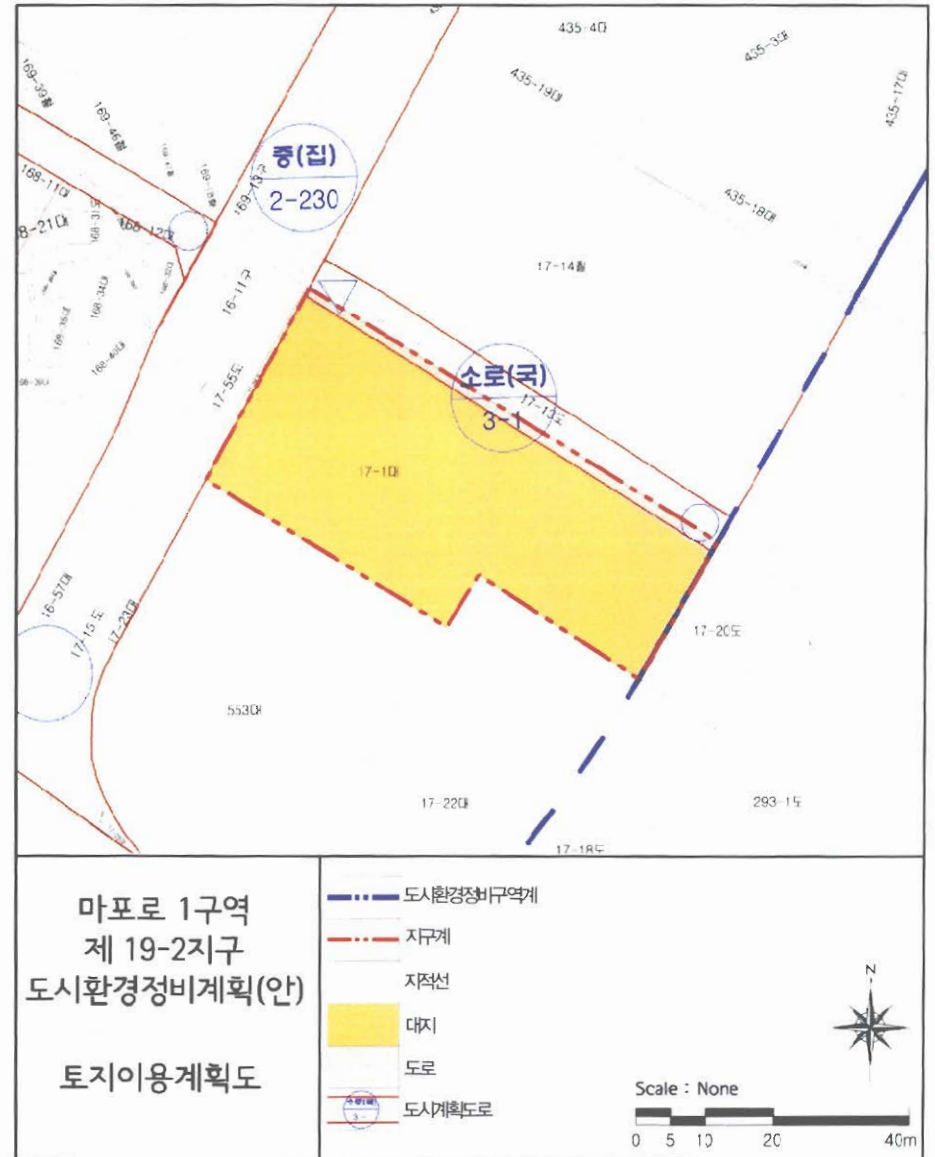


토지이용계획

구분	면적 (㎡)			비율(%)
	기정	증감	변경	
합계	1,921.9	-	1921.9	100.00%
정비기반시설	소계	증) 102.7	102.7	5.34%
	도로	증) 102.7	102.7	5.34%
획지	1,921.9	감) 102.7	1,819.2	94.66%

정비기반시설 부담계획 (총 부담률: 5.34%)

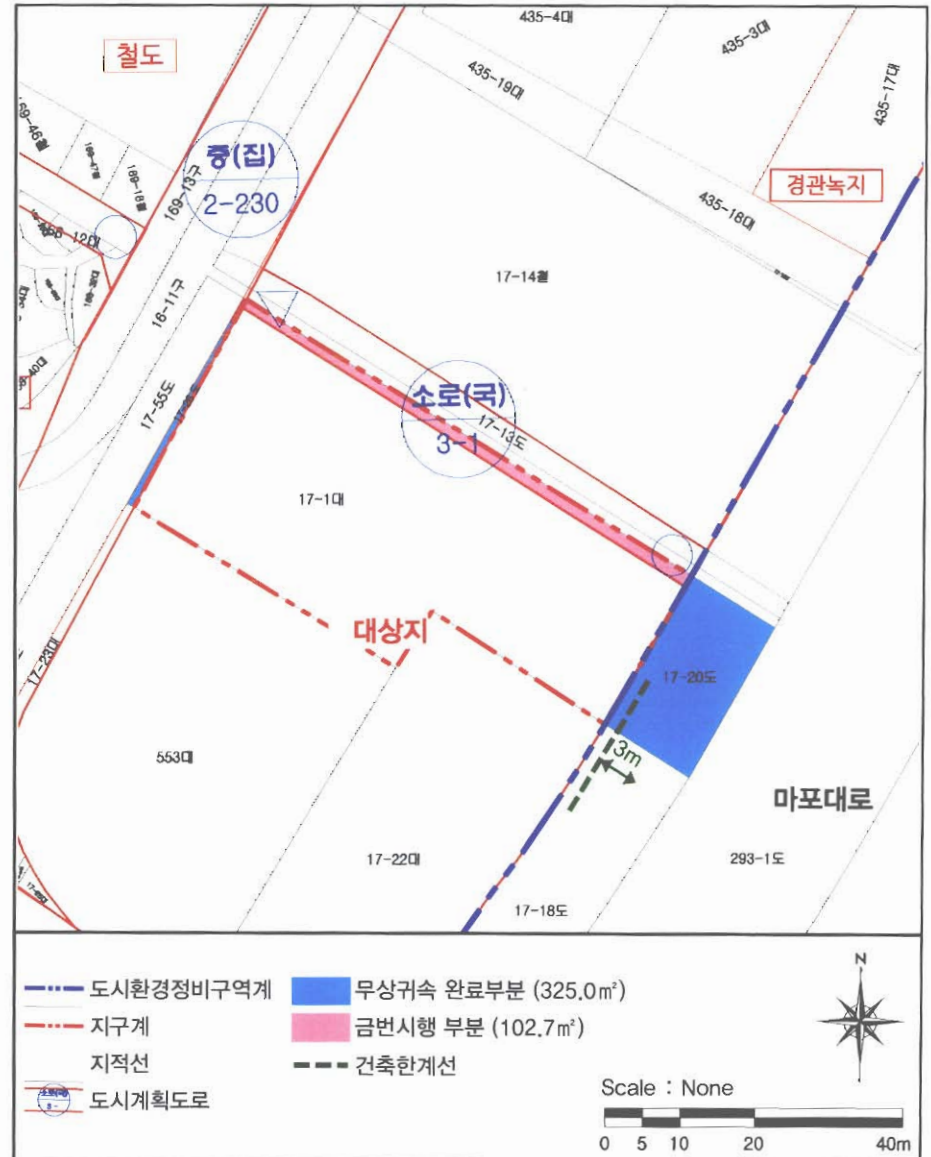
구분	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	계획 공공용지 면적(㎡)	기존 공공용지 면적(㎡)	부담률 (%)	비고
도로	1,921.9	1,819.2	102.7	-	5.34%	• 사업 완료지구임 • 무상귀속

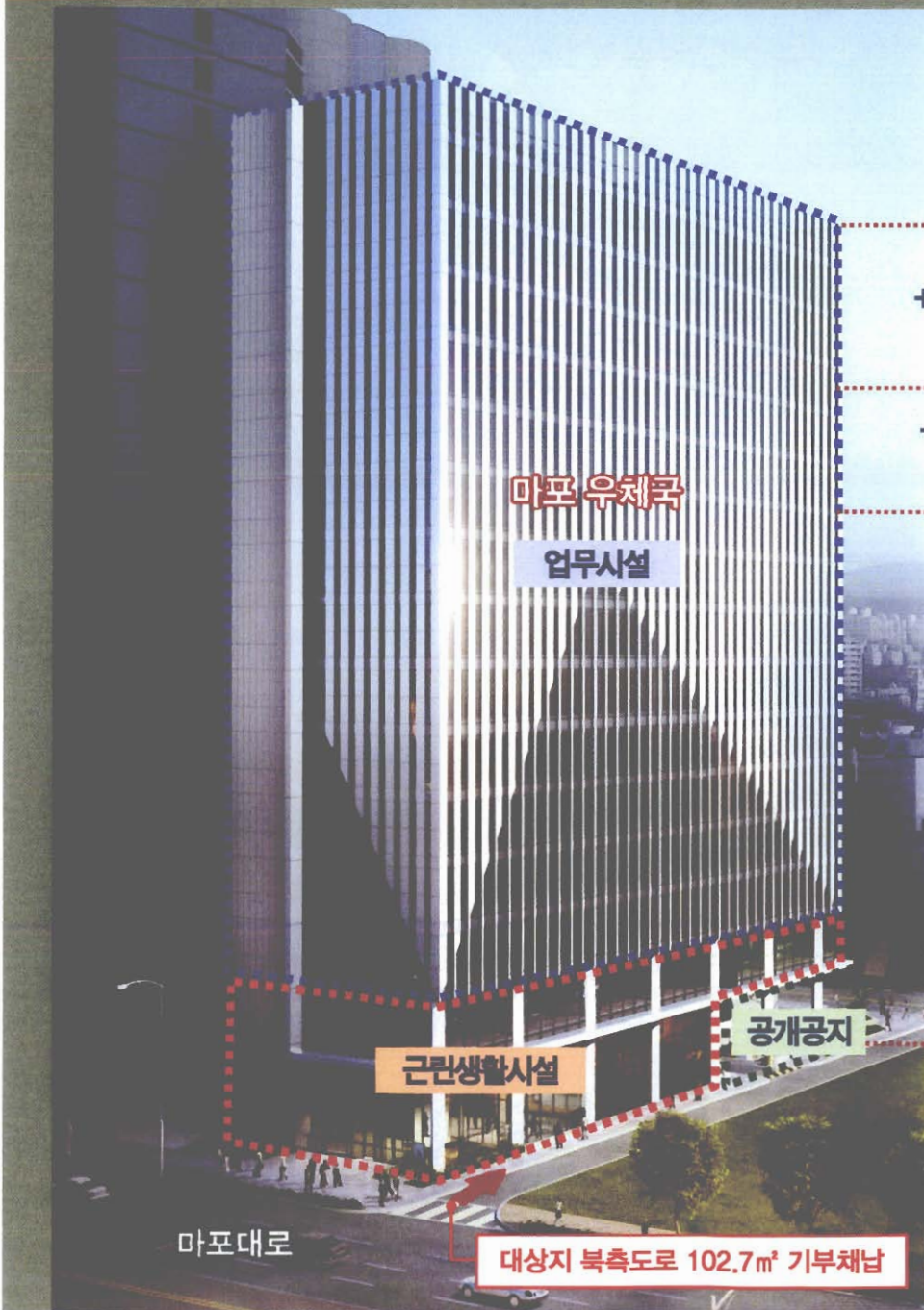


정비기반시설

구분		정비기반시설 변경(안)
시행지구면적		1,921.9 m ²
공공 용지 부담률	시행완료 (1988.12)	325.0 m ² (14.46%) 도화동17-20대: 302.8 m ² 도화동17-26대: 22.2 m ²
	금번시행	102.7 m ² (5.34%) 북측도로 2m 확보

계획공공용지 부담계획도





계획 용적률 : 762.87 %

+53.2%
↑ 778.2%

상한용적률

도로 무상귀속
〈 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 〉

+25.0%
↑ 725.0%

허용용적률

신재생에너지 사용
〈 2020 서울시 도시주거환경기본계획 〉

+700%
↑ 700.0%

기준용적률

700%
〈 2020서울시도시주거환경기본계획 수립기준 〉

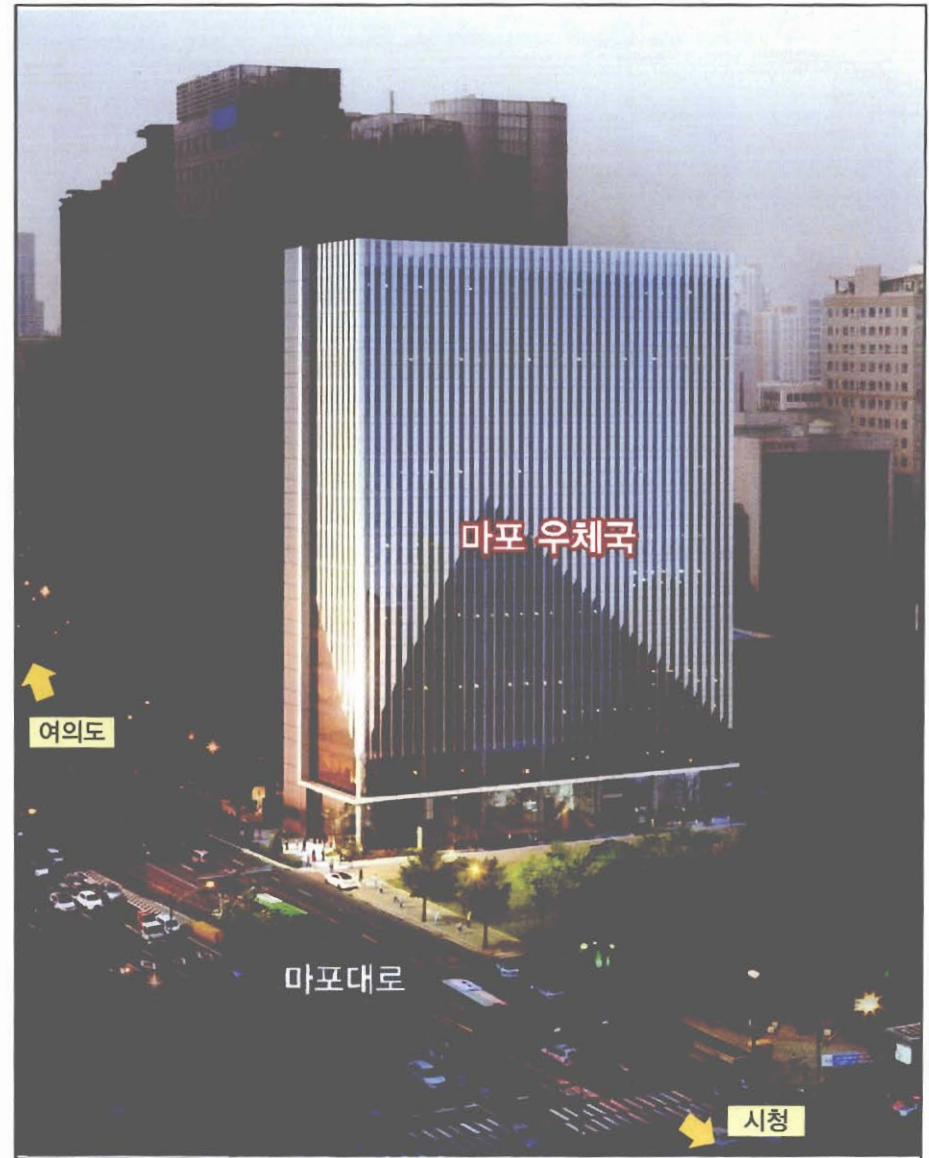
0%

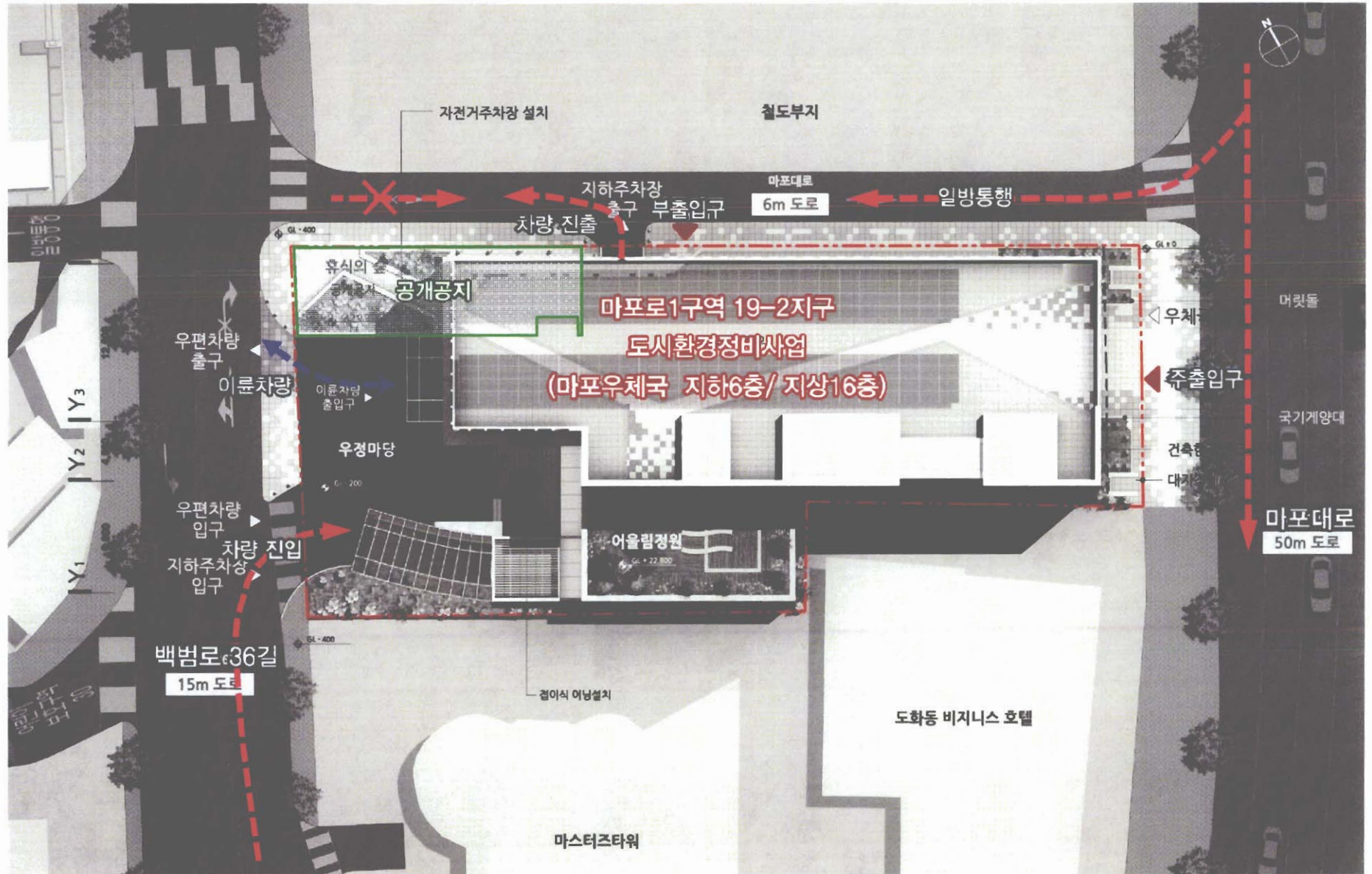
마포대로

대상지 북측도로 102.7㎡ 기부채납

건축개요

구분	내용		비고	
도시환경정비구역	마포로1구역 제19-2지구 도시환경정비사업		-	
지구면적	1,921.90m ²	(582.39 평)	-	
대지면적 (m ²)	1,819.2m ²	(551.27 평)	-	
용도	우체국, 업무시설, 근린생활시설		주용도 : 업무시설	
시설별 면적 (m ²)	우체국	3,270.64m ²	(15.5%)	-
	일반업무 시설	15,635.75m ²	(74.1%)	-
	근린생활	2,193.95m ²	(10.4%)	-
	합계	21,100.34m ²	(100.0%)	-
건축면적 (m ²)	1,088.42m ²	(329.82평)	-	
연면적 (m ²)	지상층	13,878.16m ²	(4,205.50평)	-
	지하층	7,222.18m ²	(2,188.54평)	-
	합계	21,100.34m ²	(6,394.04평)	-
건폐율	59.82 %		60% 이하	
용적률	762.87 %		상한용적률 : 778.2% 이하	
건축규모	지하 6층, 지상 16층		-	
건축물 높이	63.60 m		110m 이하	
구조	철근콘크리트조, 철골철근콘크리트조, 철골조		-	
주차대수	63대 (주차장 설치 제한지역)		법정 87대	
조경면적	340.62m ² (18.72%)		대지면적 15% 이상	
공개공지	135.59m ² (7.45%)		대지면적 7% 이상	





협의부서	협의의견	조치계획	비고
서울시 도시 활성화과	1) 「2020 도시,주거환경정비기본계획(도시환경정비 사업부분)」 상 완료지구 건축물 신축 시 용적률 인센티브 적용 등과 관련하여서는 별도의견 없음, 다만, 현재 재정비 수립중인「2025 도시환경정비 기본계획」에서 용적률 인센티브 운용기준 및 완료 지구에 대한 관리방안 등을 재정비중에 있으므로 2025 기본계획 기준에 따라 정비계획 수립할 것.	○ 현재 공람·공고중인 「2025 도시·주거환경 정비 기본계획」의 용적률 인센티브 운용기준을 검토하여 준용하겠음	
	2) 기존 공공시설(우체국)을 재건축하는 사업임에도 불구하고 계획된 사업지 차량진출을 위한 도로 확보 계획(안)만으로는 공공성이 떨어짐으로 별도 지역활성화를 유도하는 공공시설물 설치 등 공공기여 계획 추가 검토 할 것.	○ 본 건축물의 서비스 자체가 우정사업인 공공 기능이나 지적하신 지역활성화 등을 감안하여 적극적으로 검토하여 건축물 내 공익시설 설치 (민간운영 보육시설) 검토 하겠음	
	3) 전면도로 및 북측 확폭 도로변으로 상가 배치 및 보행공간을 확보 가로활성화를 유도 할 것.	○ 북측 확폭 도로변 상가 배치 및 상가별 별도 출입구 계획, 북측도로(소로3-1호선)변 보도 조성하여 가로활성화를 수립하여 계획하겠음	

■ 주민공람 (2015. 10. 29 ~ 2015. 11. 30)

- 게재일자 : 2015.10. 29 (구보, 마포구 홈페이지)
- 공람기간 : 2015. 10. 29 ~ 2015. 11. 30 (30일간)
- 주민공람 결과 : 의견 없음

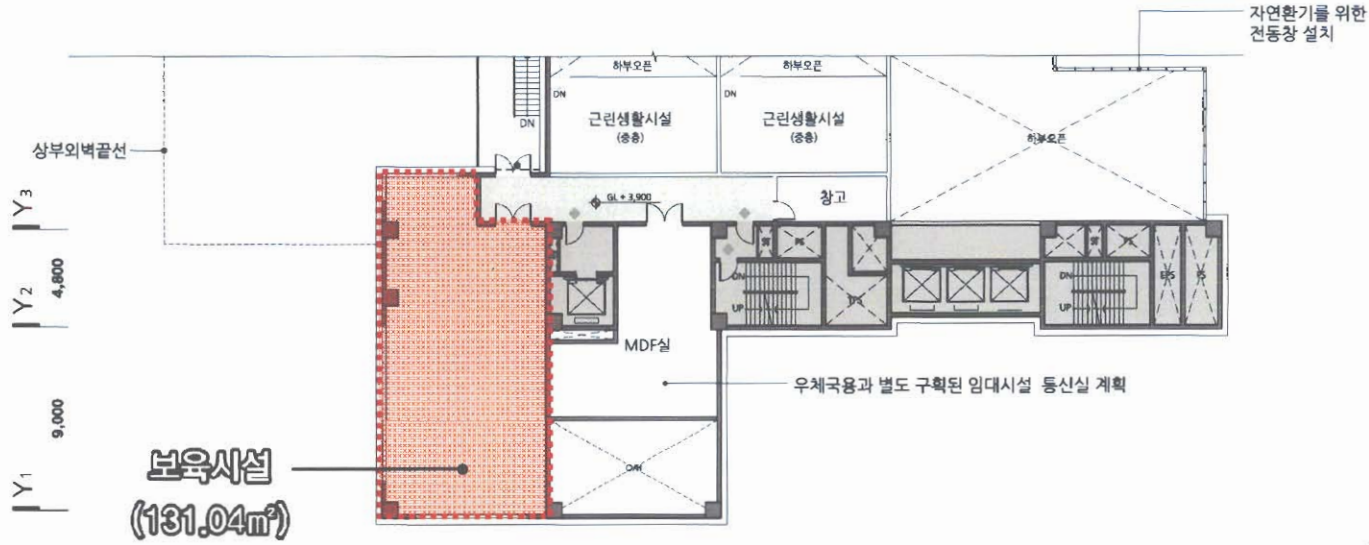
■ 주민설명회 (2015. 11. 19)

- 일 시 : 2015.11. 19 (목) 10:00
- 장소 : 용강동 주민센터
- 대상 : 토지 등 소유자 및 이해관계인
- 주민설명회 결과 : 의견 없음

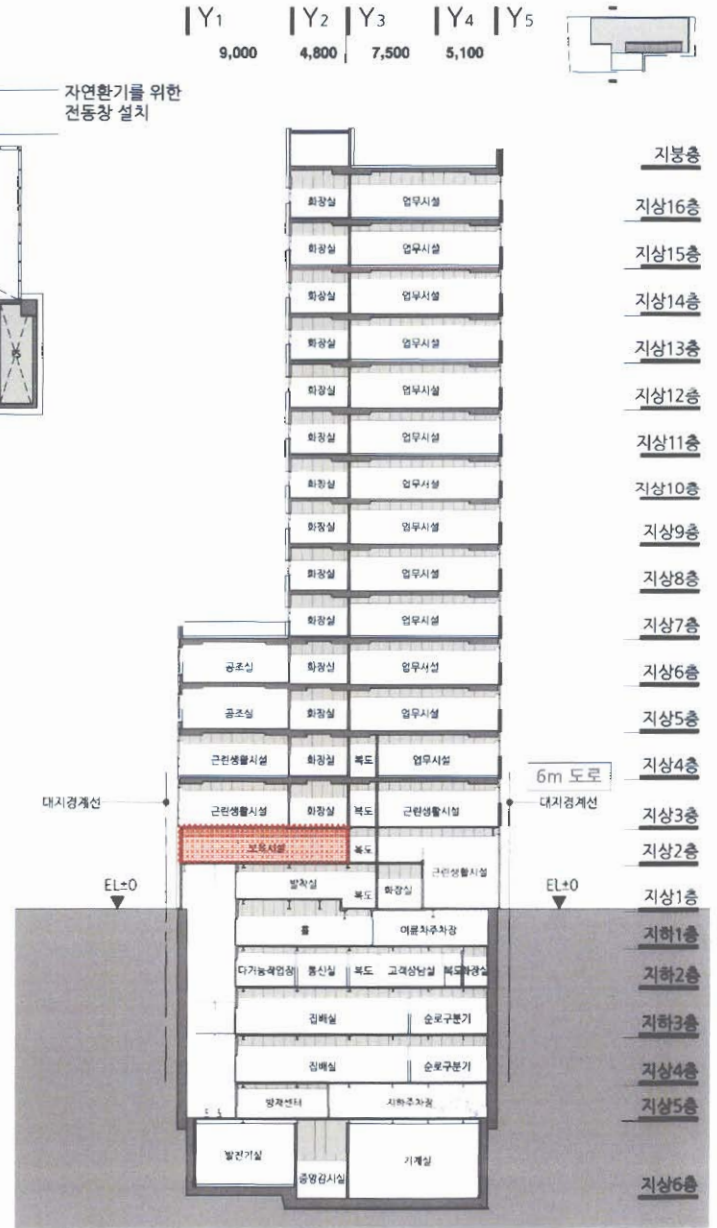
An aerial photograph of a city street. On the left is a very tall, dark skyscraper. In the center, a white building with a distinctive facade of vertical lines stands out. To the right is another tall, dark building. The street below is filled with cars and has some trees along the sides. The sky is bright and clear.

감사합니다

지상 2 층 평면도



※ 아래 이미지는 사례 이미지임.



2025 도시·주거환경 정비 기본계획 용적률 인센티브 적용 (변경없음)

구분	2020 도시·주거환경정비기본계획	2025 도시·주거환경정비기본계획 (공람 중)	비고
용적률	① + ② + ③ = 778.2% → 1,000% 이하 적용	① + ② + ③ = 783.6% → 1,000% 이하 적용	계획 용적률 762.87%
① 기준용적률	700% 이하	600% 이하	-
② 허용용적률	<ul style="list-style-type: none"> 800% 이하 신재생에너지 사용 = 25% 완화 	<ul style="list-style-type: none"> 800% 이하 녹색건축물 인증/ 건축물에너지소비 총량제 / 신재생에너지 사용 적용 = 100% 완화 무장애 도시조성 = 30% 완화 	
③ 상한용적률	<ul style="list-style-type: none"> 1,000% 이하 정비기반시설 제공(도로 102.7m²) : 53.2% 	<ul style="list-style-type: none"> 1,000% 이하 정비기반시설 제공(도로 102.7m²) : 53.6% 	

※ 2025정비기본계획은 공람·공고 중이므로 용적률 인센티브 적용기준 변동 가능함