

마포로1구역 제19-2지구 도시환경정비사업  
정비구역 변경 지정을 위한 의견청취(안)  
검 토 보 고 서

2015년 11월 30일

마포구의회 복지도시위원회  
전 문 위 원 김 용 범

# 마포로1구역 제19-2지구 도시환경정비사업 정비구역 변경지정을 위한 의견청취(안) 검토보고서

## 1. 안건명

- 마포로1구역 제19-2지구 도시환경정비사업 정비구역 변경지정

## 2. 제출일자 및 제출자

- 2015년 11월 17일(火), 마포구청장

## 3. 위원회 회부일자

- 2015년 11월 20일(金)

## 4. 관련법령

- 「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항

## 5. 제안 이유

- 마포로1구역내 제19-2지구 도시환경정비구역에 대하여 정비구역 변경지정을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항의 규정에 따라 마포구의회 의견을 듣고자 하는 사항임.

## 6. 주요현황

- 위 치 : 마포대로 89(도화동 17-1)일대
- 시행면적 : 1,921.9㎡(대지:1,819.2㎡, 정비기반시설:102.7㎡)
- 사업규모 : 업무시설(주용도) 및 근린생활시설
- 시행자 : 미래창조과학부 우정사업본부 우정사업조달사무소
- 추진경위
  - 1979. 9. 21.: 도심재개발구역 지정
  - 1980. 5. 19.: 사업계획 결정

- 1986. 7. 23.: 19-2지구 도심지 재개발계획 변경결정
- 1986. 12. 3.: 19-2지구 도심지 재개발사업시행인가
- 2010. 3. 18.: 2020년 서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획  
재정비(도시환경정비사업부문)
- 2015. 10. 7. : 정비구역변경지정 입안을 위한 주민제안
- 2015. 10. 29.: 정비구역변경 지정을 위한 공람공고
- 2015. 11. 19.: 정비구역변경 지정을 위한 주민설명회

7. 마포로1구역 제19-2지구 도시환경정비사업 정비구역변경 지정에 관한 사항  
가. 정비구역변경 결정조서

구분	지구명	위치	면 적(㎡)			비 고
			시행면적	대지면적	공공용지	
기정	마포로1구역 제19-2지구	도화동 17-1번지	1,921.9	1,921.9	-	-
변경			1,921.9	1,819.2	102.7	도로 102.7㎡

나. 정비계획

1) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	증(감)	변 경		
합 계		1,921.9	-	1,921.9	100.0	•사업완료 지구임
정비기반 시설	소 계	-	증) 102.7	102.7	5.3	
	도 로	-	증) 102.7	102.7	5.3	
획 지	소 계	1,921.9	감) 102.7	1,819.2	94.7	

【정비기반시설 부담계획】

○ 공공시설(도로)

구역명		시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	계획공공 용지면적(㎡)	기존공공 용지면적 (㎡)	부담률 (%)	비고
마포로 1구역 제19-2지구	시행완료 (1988. 12)	2,246.9	1,921.9	325.0	-	14.46%	•공통부담률(10.32%) •무상귀속 완료
	금번시행	1,921.9	1,819.2	102.7	-	5.34%	

[산정기준]

- 부담률 = (계획공공용지면적-기존공공용지면적) / (시행면적-기존공공용지면적)
  - 시행완료 : 부담률 = ( 325.0 - 0 ) / ( 2,246.9 - 0 ) = 14.46%
  - 금번시행 : 부담률 = ( 102.7 - 0 ) / ( 1,921.9 - 0 ) = 5.34%

2) 도시계획시설 설치계획(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호 관련)  
가) 도로

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	소로	3	1	6 (2)	국지 도로	68	도화동 17-20	도화동 17-12	일반 도로	-	건설부고시 146호 (80.05.19)	-

\* ( )는 구역 연접구간 폭원임

3) 공동이용시설 설치계획 (해당사항 없음)

4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가) 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		가구또는획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
-	마포로1구역 제19-2지구	1,921.9	획지	1,819.2	도화동 17-1번지	2	-	-	2	-	-

나) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	마포로1구역 제19-2지구	1,921.9	획지	1,921.9	도화동 17-1번지	업무 시설	39~ 41	170 ~180	-	-
변경		1,921.9	획지	1,819.2		업무 시설	60.0 이하	800 이하	110.0 이하	-
건축물의 건축선에 관한 계획			• 건축한계선 : 마포대로변 3m							

용적률 계획	용적률	• ① + ② + ③ = 778.2% → 1,000%이하 적용
	① 기준용적률	• 700%
	② 허용용적률	• 용적률 인센티브 적용에 따른 허용용적률 완화 : 25% - 신재생에너지 사용
	③ 상한용적률	• 정비기반시설 제공(공공시설 부지) : 53.2% - 725% × [1.3 × 1 × (102.7/1,819.2)]

\* 본 용적률 계획은 향후 건축계획 결정에 따라 변경될 수 있음

다) 건축물 배치에 관한 계획

구분	기정			변경			비고
	도면표시 번호	적용구간	적용기준	도면표시 번호	적용구간	적용기준	
건축 한계선	-	-	-	-	마포대로변	3m	-

라) 대지내 공지에 관한 계획

구분	기정	변경	비고
공개공지	-	- 내용 : 공공의 보행편의를 위한 공간 조성 - 위치 : 대상지 북측 소로3-1류와 면하는 부분 - 면적 : 135.59㎡ (대지면적의 7.45%)	-

마) 교통처리에 관한 계획

구분	계획내용	비고
차량출입 불허구간	• 가각부 필지로서 부득이한 차량 진출입구 구간을 제외한 마포로변 차량 진출입 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
도시환경 정비사업	정비구역지정(변경) 후 4년 이내	미래창조과학부	-	이상없음 (환경성검토 참조)	-

8. 검토결과

- 본 의견 청취안은 마포로1구역내 제19-2지구 도시환경정비구역에 대하여 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, 1980년 5월 19일 사업계획이 결정, 1985년 12월 4일 재개발사업 계획결정, 1986년 7월 23일 제19-2지구 도심지 개발사업계획 결정된 지역임.
- 2010년 3월 18일 「2020년 목표 서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획(도시환경정비사업부문)재정비」(서울시 고시 제101호)
- 주요 내용은 2020 목표 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획과

우정사업본부의 건축계획 등을 고려하여 건축물 주용도를 업무시설로 결정하고 대상지 북측에 도시계획도로 일부를 공공용지 제공에 따른 용적률 완화를 통하여 대상지의 토지이용 계획 등 정비구역 변경 지정하고자 함

## 9. 검토의견

- 본 사업구역은 2020년 목표 서울시 도시 및 주거환경정비기본 계획과 사업지 주변여건 등에 맞게 제안된 사항이므로 정비구역 변경 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.
- 또한 마포우체국은 건물 노후화(약46년)로 인한 안전성 제고 및 대국민 우정공공서비스 활성화 차원에서 바람직한 사업이라 판단됨.