

# 마포로1구역 제28·29지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경을 위한 의견청취의 건 심사보고서

2020. 9. 9.  
복지도시위원회

## 1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2020. 8. 25. 마포구청장

나. 회부일자 : 2020. 8. 26.

다. 상정일자 : 제243회 임시회 제3차 복지도시위원회(2020. 9. 9.)

상정, 심사, 의결

## 2. 제안설명의 요지

□ 제안설명자 : 도시계획과장

### 1) 제안이유

건설부고시 제345호(1979.9.21.)로 재개발구역으로 지정되고, 서울시고시 제 198-412호(1981.11.13.)로 도심지 재개발사업계획이 결정된 지역으로서 ‘2025 도시주거환경정비기본계획’ 수립에 따른 여건변화 등 관련계획을 고려하여 마포대로변 낙후된 도시환경 개선과 마포구 일대 직장인 및 청년 층 등을 위한 소규모 주거공간(오피스텔) 조성을 위해 제28·29지구의 정비계획을 변경하고자 하는 사항으로 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 마포구의회 의견을 청취하고자 제출되었음.

## 2) 마포로1구역 제28·29지구 도시정비형 재개발계획 변경 현황

### 가. 정비사업 개요

1) 위치 : 마포구 마포동 195-1번지 일대

2) 시행면적 : 3,678.2㎡(대지 : 2,975.2㎡, 정비기반시설 : 703.0㎡)

3) 용도 : 업무시설(오피스텔 33,452.4㎡)

- 오피스텔 330호(장기일반민간임대주택(오피스텔) 30호 포함)

4) 시행자 : 한토플러스(주)

5) 추진경위

- 1979. 09. 21 : 재개발구역 지정 (건설부고시 제345호)

- 1981. 11. 13 : 재개발사업계획 결정 (서울시고시 제198-412호)

- 2007. 11. 13 ~ 11. 26 : 제28·29지구 정비계획 변경 주민공람

- 2008. 07. 16 : 서울시 제20차 도시·건축공동위원회 심의(원안가결)

- 2008. 08. 14 : 마포로1구역 제28·29지구 도시환경정비구역 변경지정 및 지형도면 고시 (서울시고시 제2008-280호)

- 2010. 04. 01 : 마포로1구역 제28·29지구 도시환경정비구역 변경지정 (경미한 사항) 및 지형도면 고시 (마포구고시 제2010-13호)

- 2010. 09. 16 : 마포로1구역 제28·29지구 도시환경정비사업시행인가 고시 (마포구고시 제2010-52호)

- 2020. 04. 23 : 정비구역·정비계획 변경지정 입안을 위한 주민제안

- 2020. 05. 28 ~ 06. 29 : 주민공람공고(30일간)

- 2020. 06. 08 ~ 06. 29 : 관련부서협의

- 2020. 07. 29 : 주민설명회

나. 도시정비형 재개발구역 지정 조서

구분	지구명	위치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	마포로1 도시정비형 재개발구역	마포구 공덕동 255-1번지 일대	249,777.4	증) 97.2	249,874.6	건설부 고시 제345호 ('79.9.21)

다. 지구지정 조서

구분	지구명	위 치	시행면적 (㎡)	구 분		비 고
				획지(㎡)	정비기반시설(㎡)	
기정	마포로1 도시정비형 재개발구역 제28·29지구	마포구 마포동 195-1번지 일대	3,749.1	2,878.0	871.1	-
변경	마포로1 도시정비형 재개발구역 제28·29지구	마포구 마포동 195-1번지 일대	3,678.2	2,975.2	703.0	-

라. 도시· 군계획시설의 설치에 관한 계획

1) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	증(감)	변 경		
합 계		3,749.1	감) 70.9	3,678.2	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	871.1	감) 168.1	703.0	19.1	순부담률 17.8%
	도 로	256.8	감) 180.4	76.4	2.1	
	주차장	95.2	-	95.2	2.6	
	공공공지	519.1	증) 12.3	531.4	14.4	
획 지	소 계	2,879.0	증) 97.2	2,975.2	80.9	지적분할 ('11.7)에 따른 면적 증가
	획 지	2,879.0	증) 97.2	2,975.2	80.9	

2) 정비기반시설에 관한 계획

가) 도로

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	소로	1	12	10	집산 도로	97	도화동 292-21번지	도화동 543번지	일반 도로	-	건설부고시 345호(79.9.21)	-
기정	소로	1	9	10	국지 도로	189	도화동 179-3번지	도화동 179-1번지	일반 도로	-	건설부고시 146호(80.5.24)	-

※ 소로1-12내 마포동 183-1, 마포동 182, 마포동 185는 시행지구 내 편입(편입면적 183-1 : 5.9㎡, 182 : 0.2㎡, 185 : 70.3㎡)

나) 주차장

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	증감	변경		
기정	도화2 주차장	주차장	도화동 181-47 일대	914.3	-	914.3 (95.2)	건설부고시 146호(80.5.24)	-

※ ( )는 제28·29지구 시행지구에 포함되는 면적임

다) 공공공지

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	증감	변경		
기정	-	공공공지	공덕동255-6 일대	1,606.2	-	1,606.2 (531.4)	서울특별시고시 제315호 (19.9.19)	-

※ ( )는 제28·29지구 시행지구에 포함되는 면적임

3) 공동이용시설 설치계획 : 해당사항 없음

4) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
-	마포로1구역 제28·29지구	3,678.2	획지	2,975.2	마포동 195-1번지 일대	7	-	-	7	-	

5) 건축물에 관한 계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이 (m)	층수 (지상/ 지하)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	마포로1 도시환경정 비구역 제28·29지 구	3,749.1	획지	2,878.0	마포동 195-1번지 일대	업무	50이하	800% 이하	90 이하	20/5
변경	마포로1 도시정비형 재개발구역 제28·29지 구	3,678.2	획지	2,975.2	마포동 195-1번지 일대	업무 (오피스텔)	60이하	800% 이하	110 이하	20/5

주택의 규모 및 규모별 건설비율	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건설규모 : 전용면적 60㎡이하</li> <li>• 건설비율</li> </ul>			
	구분		세대수(호)	비율(%)
	합계		330	-
	분양	소계	300	100.0
		A type (전용 50.68㎡)	120	40.0
		B type (전용 45.61㎡)	128	42.7
		C type (전용 45.61㎡)	18	6.0
		D type (전용 21.49㎡)	34	11.3
	임대	소계	30	100.0
		B type (전용 45.61㎡)	6	20.0
E type (전용 29.67㎡)		14	46.6	
F type (전용 39.86㎡)		8	26.7	
G type (전용 48.31㎡)		2	6.7	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건설예정세대수(호) : 330호(장기일반민간임대주택(오피스텔) 30호 포함)</li> </ul>				
심의 완화사항	용적률	• ① + ② + ③ = 800.0%이하 적용		
	① 기준용적률	• 400%('08.08 기결정 고시 적용)		
	② 허용용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 용적률 인센티브 적용에 따른 허용용적률 완화 : 200%</li> <li>- 친환경개발(1등급)(100%), 저층부가로활성화(25%), 무장애도시 조성(25%), 방재관련시설(30%), 공공보행통로(30%) = 210%</li> </ul>		
	③ 상한용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 정비기반시설 제공 : 213.4%</li> <li>- 600% + (600% × 1.3 × 1.26 × 0.2172) = 813.4%</li> </ul>		
건축물의 건축선에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축한계선 : 마포대로변 3m</li> </ul>			

## 6) 대지내 공지에 관한 계획

구분	기정	변경	비고
공개공지	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 내용 : 보행자의 휴게 공간 조성</li> <li>• 위치 : 마포대로4길과 면하는 부분</li> <li>• 면적 : 297.60㎡</li> </ul>	법정 297.52㎡이상 (대지면적의 10% 이상)

## 7) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
도시경관	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주변개발현황 및 장래개발방향 등 주변여건에 부합하는 스카이라인 유도</li> <li>• 주변 환경을 고려 차폐감 및 위압감이 완화될 수 있는 건축물 형태 유도</li> </ul>	-
환경보전	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공사 시 방진망 설치 등으로 대기오염 정화장치 마련</li> <li>• 공사폐자재 분리수거, 재활용 및 위탁처리</li> <li>• 저소음, 저진동 건설기계사용 및 가설방음판넬 설치</li> </ul>	-
재난방지	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축법의 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획</li> <li>• 화재방지를 위해 가능한 내연성, 불연성 건축자재 사용</li> </ul>	-

8) 세입자 주거대책 : 해당사항 없음

9) 정비사업시행 예정시기 및 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
재개발사업	정비구역지정(변경) 후 4년 이내	토지등소유자	330세대	

10) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

건설위치	부지면적(㎡)	동수(동)	연면적(㎡)	세대수(세대)	세대규모(전용 )	비고
마포구 마포동 195-1번지 일대	2,975.2	-	1,559.5	30	60㎡이하	장기일반 민간임대주 택

## ○ 참고사항

가. 관계법령

- 「도시 및 주거환경정비법」 및 같은 법 시행령
- 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」

나. 주민공람 : 2020. 05. 28. ~ 2020. 06. 29.(의견 없음)

다. 주민설명회 : 2020. 7. 29.(의견있음)

구분	의견내용	검토결과	비고
조한준 외 2인	• 정비구역 및 정비계획 (변경) 지정(안) 반대	• 도시 및 주거환경 정비법에 적정함 - 「도시 및 주거환경 정비법」 제14조, 「서울시 도시 및 주거환경 정비법」 제10조제4항에 따라 토지등소유자의 3분의 2이상 동의함	미채택
윤현순 외 3인	• 정비구역 및 정비계획 (변경) 지정(안) 반대 • 공공공지 지정 반대	• 상동 • 기 서울시 고시 제21019-315(2019.09.19.)호에 따라 공덕공원은 폐지되고, 공공공지로 지정됨	미채택
정만희 외 9인	• 정비구역 및 정비계획 (변경) 지정(안) 반대 • 공공공지 환원 요청	• 상동 • 기 서울시 고시 제21019-315(2019.09.19.)호에 따라 공덕공원은 폐지되고, 공공공지로 지정되어 있어 공원으로의 변경은 어려움	미채택

### 3. 검토의견(신준호 전문위원)

#### 1) 조례 제정 배경

- 마포로1구역 제28·29지구는 구역지정 이후 40년 이상 경과한 장미 미시행지구로서 열악한 환경으로 주변 도시경관을 악화시키고 있는 바, 낙후된 도시환경 및 도시경관 개선과 마포 지역 중심 내 다양한 유형의 도심 주택 공급 및 「2025 도시주거환경정비 기본계획」 수립에 따른 여건변화 관련 계획을 고려하여 정비계획을 변경 수립하고자 제출됨.

#### 2) 주요 변경사항 검토

- 주용도를 일반업무·상업 용도에서 주거용도로 허용 변경하는 것은 「2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 변경에 따른 것으로 그동안 한양도성 도심부에만 적용하던 ‘용도용적제<sup>10)</sup> 배제시책’을 한양도성 도심부 이외 지역도 한시적으로 확대하는 것으로서 지역중심내 업무(오피스텔) 용도가 입지 가능하도록 하는 것임.
- 또한, 당해 지구에 지적분할에 따른 재개발구역 면적 증가로 정비기반시설 부담계획의 순부담률이 기정 16.3%에서 17.8%로 증가되어 변경되는 사항임.

#### 3) 종합 의견

- 금번 계획 변경은 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획」(도시정비형 재개발사업부문)(서울특별시 고시 제2019-343호)의 최근 주택시장의 국지적 과열현상으로 주택공급의 확대의 필요성과 청년, 신혼부부 등 1~2가구에게 저렴한 공공주택 공급의 필요성이 대두되어, 도시정비형 재개발구역 내 주거허용 확대 차원의 계획 변경이 이루어진 사항

10) 용도지역의 지정 목적을 달성하기 위하여 용도의 혼합률에 따라 용적률을 차등하는 제도



임.

- 기존 한양도성 도심부에만 적용하던 ‘용도용적제 배제시책’을 상업지역내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률 적용기준을 준용하여 도심내 주거공급 확대에 대한 한시적 서울시 정책에 따라 지구단위계획의 주용도 변경을 적극 반영한 사항과 도로 및 공원 추가기부채납에 따른 인센티브 용적률을 반영한 것으로 관계 법령 및 규정 등에 어긋남이 없어 보임.

**4. 질의 및 답변요지 : 생략**

**5. 토론요지 : 없음**

**6. 심사결과 : 원안채택**

**7. 소수의견요지 : 없음**

**8. 기타사항 : 없음**