

마포로1구역 제20지구 도시환경정비구역(변경)결정 및 정비계획수립을 위한 의견청취안

의안번호	12-49
------	-------

제출년월일 : 2012. 06. .

제 출 자 : 서울특별시 마포구청장

1. 건 명

- 마포로1구역 제20지구 도시환경정비구역(변경)결정 및 정비계획수립

2. 제안 이유

- 마포로1구역내 제20지구 도시환경정비구역에 관하여 정비구역(변경)결정 및 정비계획 수립을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조제①항에 따라 마포구 의회 의견을 듣고자 하는 사항임

3. 구역 현황

- 위 치 : 마포구 도화동 17-22번지 일대
- 면 적 : 1,646.8㎡(대지면적 : 1,442.6㎡, 계획공공용지면적 204.2㎡)
- 사업규모(안) : 숙박시설(주용도, 398실) 및 근린생활시설
- 시 행 자 : 김 태 만
- 추진경위
 - 1979. 09. 21 : 재개발구역 지정 (건설부 고시 제345호)
 - 1980. 05. 19 : 사업계획 결정 (건설부 고시 제146호)
 - 2010. 03. 18 : 2020년 목표 서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획 재정비(도시환경정비사업부문) (서울시 고시 제101호)
 - 2012. 05. 07 : 주민제안서 접수(김태만 → 마포구청)
 - 2012. 05. 17 ~ 06. 18 : 마포로1-20지구 정비구역 변경지정을 위한 공람공고
 - 2012. 05. 30 : 주민설명회 개최

4. 마포로1구역 제20지구 도시환경정비구역(변경)결정 및 정비계획에 관한 사항

가. 정비구역 지정(변경)조서

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
변경	마포로1구역 제20지구 도시환경정비구역	서울시 마포구 도화동 17-22번지 일대	1,339.00	증)307.80	1,646.80	- 사업대지 구적오차 - 사업시행에 따른 정비기반시설 확충

※ 기정면적은 도심재개발사업현황(서울시, 2001.5)의 마포로1구역 제20지구 대지면적 기준임

※ 변경면적은 공부상면적 및 측량면적 기준임

나. 정비계획(안)

1) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(m ²)			비 율(%)	비 고
		기 정	증(감)	변 경		
합 계		1,339.00	증)307.80	1,646.80	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	-	증)204.20	204.20	12.4	- 마포로 1구역 부담률 : 10.32%
	도로	-	증)64.20	64.20	3.9	-
	공원	-	증)140.00	140.00	8.5	-
획 지	소 계	1,339.00	증)103.6	1,442.6	87.6	-
	획 지1	1,339.00	증)103.6	1,442.6	87.6	사업대지 구적오차

○ 공공용지 부담비율 산정

- 공공용지 부담비율 : 12.40% ≥ 10.32% (마포로1구역 부담률)

- 공공용지 부담비율 산정근거

구 분	내 용	비 고
사업시행면적(m ²)	1,646.80	-
대지면적(m ²)	1,442.60	-
계획공공용지면적(m ²)	204.20	-
기존공공용지면적(m ²)	-	-
부담률(%)	12.40	-

※ 공공용지 부담비율 산정식

$$\text{공공용지 부담비율} = \frac{\text{계획공공용지면적} - \text{기존공공용지면적}}{\text{사업시행면적} - \text{기존공공용지면적}} = \frac{204.20 - 0.00}{1,646.80 - 0.00} \times 100 = 12.40\%$$

2) 용도지역 결정조서(변경없음)

3) 도시계획시설 설치계획(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호 관련)

가) 도로

구분	시설명	시설의 세분	위치		규모	최초 결정일	설치시설		
			기점	종점			설치시기	설치근거	설치기관
정비 기반 시설	도로	소로1류	도화동 563-2	도화동 179-4	- 폭:10m - 연장:66m	건고시 제146호 (80.05.19)	사업 완료시	도시 및 주거환경 정비법 제66조	사업 시행자

나) 공원

구분	시설명	위치	규모	최초 결정일	설치시설		
					설치시기	설치근거	설치기관
정비 기반 시설	공원 (도화2공원)	도화동 47-1일대	- 면적 : 3,027.7m ² (140.0m ²)	서고시 제729호 (84.12.4)	사업 완료시	도시 및 주거환경 정비법 제66조	사업 시행자

※ ()는 본 사업으로 인해 조성되는 면적임

4) 공동이용시설 설치계획 (해당사항 없음)

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가) 기존건축물의 정비·개량계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	마포로1구역 제20지구	1,339.00	획지 1	1,339.00	도화동 17-22	1	-	-	1	-	-
변경	"	1,646.80	"	1,442.60	"	1	-	-	1	-	-

나) 건축시설계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이 (m)	비고 (연면적)
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)						
기정	마포로 1구역 제20지구	1,339.00	획지 1	1,339.00	도화동 17-22	-	-	-	-	-
변경	"	1,646.80	"	1,442.60	"	숙박시설	60이하	1,000 이하	110 이하	(18,442.00)
건축물의 건축선에 관한 계획					- 마포로변 3m (중심지미관지구 건축선 후퇴)					

□□ 용적률 및 높이계획 산정내용

구분	계획(안)	계산식	비고	
사업시행구역면적	1,646.80m ²	-	-	
사업대지면적	1,442.60m ²	-	-	
계획공공용지면적	204.20m ²	- 정비기반시설(도로) : 64.20m ² - 정비기반시설(공원) : 140.00m ²	※기존공공용지면적 : 0.00m ²	
공공용지 부담비율	12.40%	= {(계획공공용지면적-기존공공용지면적) ÷ (사업시행구역면적-기존공공용지면적)} × 100 = {(204.20-0.00) ÷ (1,646.80-0.00)} × 100 = 12.40%	※마포로1구역 공공용지 부담비율 : 10.32%	
공개공지 조성면적	104.40m ²	- 대지면적의 7.24% 확보	※법정 대지면적의 7% 이상 : 100.98m ² 이상	
용적률	기준	700%	-	
	허용	725%	= 기준용적률 + 완화량 = 700% + 25% = 725% ≤ 800% 이하	※기본계획 106p 참조 - “도심부 각 항목별 인센티브량의 1/2(단, 관광숙박시설 제외)”
			완화량 - 친환경건축물인증(85점 이상) = 50% → 25% 적용(도심부 인센티브량 1/2)	
	상한	1,000% 이하	= 허용용적률 + 인센티브(①+②+③) = 725% + 133.41% + 1.72% + 145.00% = 1,005.13% ≤ 1,000% 이하	-
			① 공공시설 부지 제공에 따른 인센티브 = 허용용적률 × 1.3 × a (a는 공공시설부지로 제공한 후의 대지면적대 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율) = 725% × 1.3 × (204.20 ÷ 1,442.60) = 133.41%	※기본계획 82p 참조
			② 공개공지 의무면적 초과제공에 따른 인센티브 = [{공개공지 등 면적-(공개공지 등 설치의무면적, 의무대상이 아닌 경우 대지면적의 5%)} / 대지면적] × 허용용적률 = [(104.40 - (100.98)) / 1,442.60] × 725% = 1.72%	※기본계획 106p 및 시도시계획조례 제55조제17항 참조
			③ 관광숙박시설(호텔)도입시 인센티브 ¹⁾ = 허용용적률 × 0.2 = 725% × 0.2 = 145.00% ²⁾	※기본계획 82p 참조
높이	기준	110m이하	- 토지이용계획상 역세권지역 110m 이하 - 가로구역별 최고높이 적용	※기본계획 106p 참조
	최고	110m이하	-	-

- 1) 서울특별시 도시계획조례 제55조제17항 : “제1항에도 불구하고 제1항제3호부터 제10호까지의 지역(4대문안 지역을 포함한다)에서 『관광진흥법 시행령』 제2조제1항제2호 가목 및 다목의 관광호텔업, 한국전통호텔업을 위한 관광숙박시설을 건축할 경우에는 시도시계획위원회 심의를 거쳐 제1항에 따른 용적률의 20이하의 범위안에서 완화할 수 있다.(신설 2009.09.29.)”
- 2) 기본계획 82p 참조 : 호텔 복합용도 도입에 따른 인센티브 부여시 80% 이상 도입한 경우 도심부내 인센티브 200%(상한값)를 부여하고 있어 본 사업지는 도심의 지역이지만 80% 이상 숙박시설 용도를 도입하고 있으므로 시 조례에서 정하고 있는 20이하의 범위를 전체 적용함

다) 건축물 배지에 관한 계획

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

라) 대지내 공지에 관한 계획

구분	기정	변경	비고
공개공지	-	- 내용 : 보행자의 휴게 공간 조성 - 위치 : 대상지 북동측 마포로와 면하는 부분 - 면적 : 104.40㎡	-

마) 교통처리에 관한 계획

구분	계획내용	비고
차량출입 불허구간	- 각각부 필지로서 부득이한 차량 진출입구 구간을 제외한 마포로 변 차량진출입 불허	지침도 참조
진출입구 처리	- 차량 진출입 구간은 마포로변 설치를 지양하고, 가급적 이면도로 에 설치하는 것을 원칙으로 함	지침도 참조

6) 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
전면철거형	구역지정고시가 있는날부터 3년 이내	김태만	-	이상없음 (환경성검토 참조)	-

5. 상정사유

- 대상지는 1979년 9월 21일 최초 재개발구역으로 지정되고(건설부 고시 제345호) 1980년 5월 19일 사업계획이 결정(건설부 고시 제146호)된 지역으로
- 2010년 3월 18일 「2020년 목표 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획(도시환경정비 사업부문)」(서울시 고시 제101호) 에 따라 마포로1구역 내 20지구의 정비구역(변경) 결정 및 정비계획 수립하기 위한 사항임

- 주요 내용은 건축물 주용도를 숙박시설로 결정하고 계획공공용지 제공 및 공개공지 추가조성, 숙박시설 도입에 따른 용적률 완화 등을 통하여 대상지의 토지이용계획 등 정비구역(변경)결정 및 정비계획을 수립하는 사항임
- 주민공람 및 주민설명회, 구의회 의견청취 후 관련절차를 이행하고 서울시 도시계획위원회 심의를 통하여 결정할 예정임

6. 주민공람 및 공람의견심사 내역서

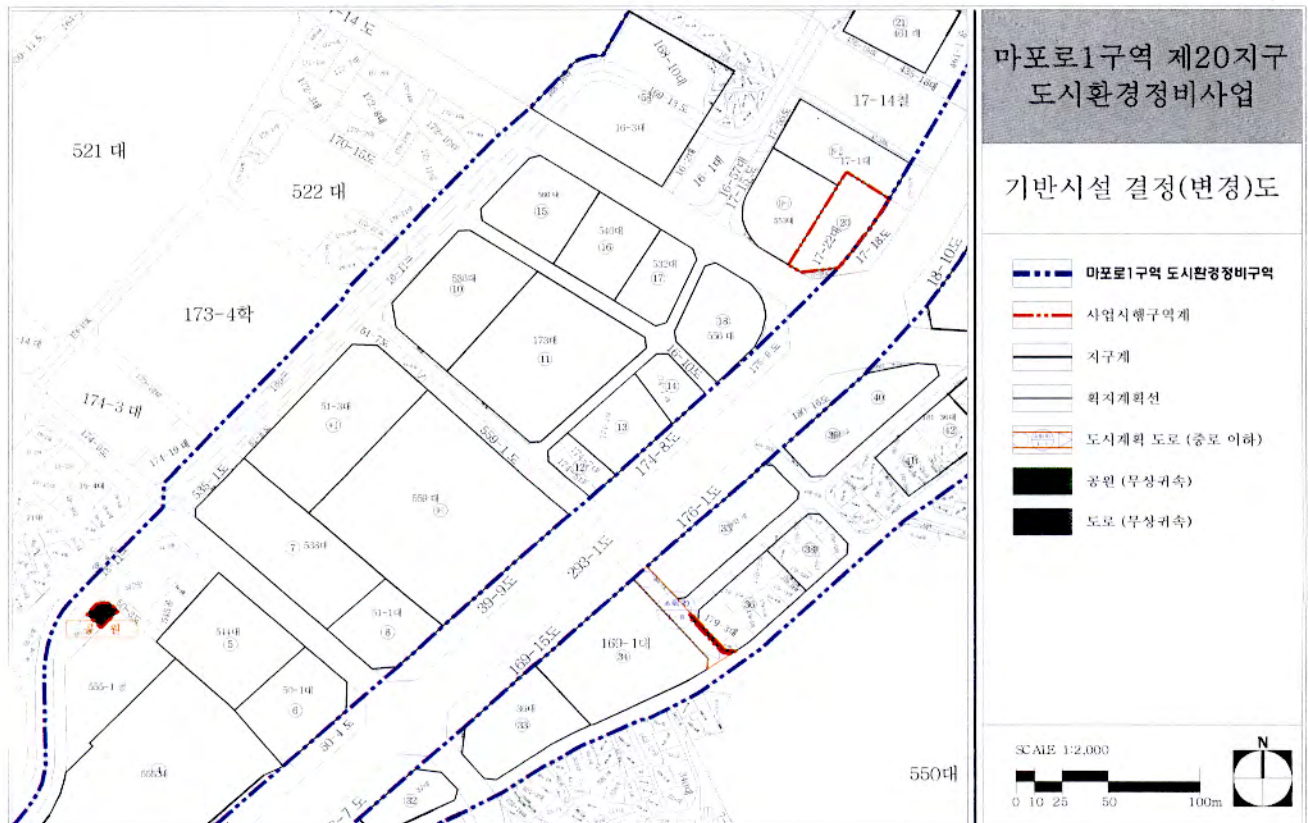
- 제출된 주민의견 없음

7. 위치도



[첨부] 정비구역(변경)결정 및 정비계획(안)도

■ 정비구역 결정도



■ 정비계획 결정도

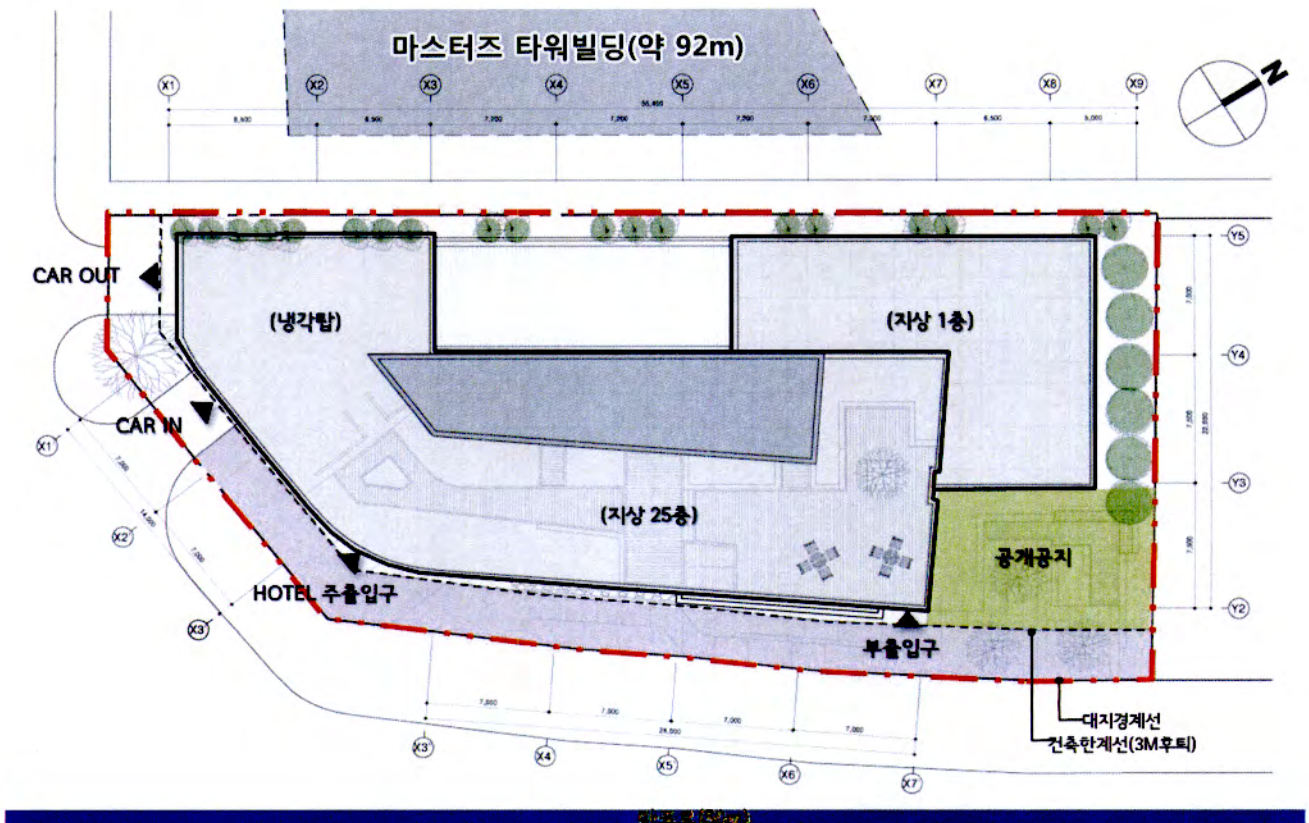


■ 건축계획(안)

○ 건축개요

구 분		내 용	비 고
위 치		서울시 마포구 도화동 17-22번지 일대	-
지역, 지구		일반상업지역, 중심지미관지구, 방화지구	-
대지면적		1,442.60m ²	-
건축면적		850.00m ²	-
연면적	지상연면적	14,422.00m ²	-
	지하연면적	4,020.00m ²	-
	합 계	18,442.00m ²	-
건 폐 율		58.92%	60%이하
용 적 율		999.72%	상한용적율 1,000%이하
용 도		숙박시설(주용도), 근린생활시설	객실수 398실
규 모		지상 25층, 지하 4층	-
건축물의 높이		109.4m	최고높이 110m
주차대수		65대 (장애인2대포함)	법정 : 66대
조경면적		318.52m ²	법정: 216.39m ² 대지면적의 15%이상
공개공지		104.40m ²	법정: 100.98m ² 대지면적의 7%이상

○ 배치도



○투시도

