

마포로1구역 제34지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경 결정을 위한 의견청취의 건

| | |
|------|----------|
| 의안번호 | 21 - 102 |
|------|----------|

제출년월일 : 2021. 11. .

제 출 자 : 서울특별시 마포구청장

1. 건 명

- 마포로1구역 제34지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경

2. 제안 이유

- 마포로1구역 제34지구 도시정비형 재개발구역에 대하여 정비계획 변경을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 마포구의회 의견을 듣고자 하는 사항임.

3. 마포로1구역 제34지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경에 관한 사항

가. 정비사업 현황

- 위 치 : 마포구 도화동 169-1번지 일대
- 시행면적 : 4,079.0㎡
- 용 도 : 오피스텔(분양 140세대, 장기일반민간임대 40세대), 공동주택(29세대), 관광숙박시설, 근린생활시설
- 시 행 자 : (주)서울가든호텔
- 추진경위
 - 1979. 09. 21. : 재개발구역 지정 (건설부고시 제345호)
 - 1980. 05. 19. : 재개발사업계획 결정 (건설부고시 제146호)
 - 2021. 08. 06. : 정비구역 및 정비계획 변경지정 입안을 위한 주민제안
 - 2021. 08. 12. ~ 2021. 09. 14. : 관련부서 협의
 - 2021. 10. 14. ~ 2021. 11. 15. : 주민공람
 - 2021. 10. 27. : 주민설명회 개최

나. 정비구역 및 면적(변경없음)

| 구 분 | 정비사업 명칭 | 위 치 | 면 적(㎡) | | | 비 고 |
|-----|--------------------------------|-----------------------|---------|-----|---------|-----|
| | | | 기 정 | 변 경 | 변경후 | |
| 기정 | 마포로1구역 제34지구 도시정비형 재개발사업 | 마포구 도화동 169-1번지 일대 | 4,079.0 | - | 4,079.0 | |

다. 정비계획(변경)

1) 토지이용계획

| 구 분 | | 면적(㎡) | | | 구성비(%) | 비고 |
|--------------|----|---------|----------|---------|--------|----------------|
| | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 합계 | | 4,079.0 | - | 4,079.0 | 100.00 | |
| 정비기반 시설 등 | 도로 | - | 증) 467.8 | 467.8 | 11.47 | 순부담율 11.47% |
| 획지 | | 4,079.0 | 감) 467.8 | 3,611.2 | 88.53 | |

2) 용도지역 결정 : 변경없음

| 구 분 | | 면적(㎡) | | | 구성비(%) | 비고 |
|------|--------|---------|----|---------|--------|----|
| | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 합계 | | 4,079.0 | - | 4,079.0 | 100.0 | |
| 상업지역 | 일반상업지역 | 4,079.0 | - | 4,079.0 | 100.0 | |

3) 정비기반시설에 관한 계획

가) 도로

| 구 분 | 규 모 | | | | 기능 | 연장 (m) | 기점 | 종점 | 사용 형태 | 주 요 경과지 | 최 초 결정일 | 비고 |
|-----|-----|----|----|-----------|----------|-----------|--------------|--------------|----------|------------|------------|----|
| | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원 (m) | | | | | | | | |
| 기정 | 소로 | 1 | 8 | 10 | 집산 도로 | 66 | 도화동 169-3 | 도화동 169-3 | 일반 도로 | - | - | |
| 변경 | 중로 | 2 | - | 17 | 집산 도로 | 66 | 도화동 169-3 | 도화동 169-3 | 일반 도로 | - | - | |

4) 건축시설계획

| 구분 | 구역구분 | | 가구 또는 획지 구분 | | 위치 | 주용도 | 건폐율 (%) | 용적율 (%) | 높이(m) | 비고 | | |
|-------------------|------------------|-----------------------------------|-------------------------|---------|------------------------|-------|---------|---------|-------|-------|-------|--|
| | 명칭 | 면적 (㎡) | 명칭 | 면적 (㎡) | | | | | | | | |
| 기정 | 마포로1구역 제34지구 | 4,079.0 | 획지1 | 4,079.0 | 도화동 169-1 | 숙박시설 | 68.17 | 497.99 | 60.45 | | | |
| 변경 | 마포로1구역 제34지구 | 4,079.0 | 획지1 | 3,611.2 | 도화동 169-1 | 업무시설 | 60 | 944.3 | 110 | | | |
| 주택의 규모 및 규모별 건설비율 | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | 비율 (%) | | | | | |
| | | | | | | | | | ① | ② | | |
| | | | 소계 | | 29 | | 13.9 | | 100.0 | | | |
| | 공동주택 | | 85㎡이하 | | 84 | | 24 | | 11.5 | | 82.8 | |
| | | | 85㎡초과 | | 187 | | 5 | | 2.4 | | 17.2 | |
| | 오피스텔 | | 85㎡이하 | | 84 | | 140 | | 67.0 | | - | |
| | 공공주택 (장기일반 민간임대) | | 소계 | | 40 | | 19.1 | | | | 100.0 | |
| | | | 40㎡이하 | | 39 | | 36 | | 17.2 | | - | |
| | | | 85㎡이하 | | 84 | | 4 | | 1.9 | | - | |
| | | 합계 | | 209 | | 100.0 | | 100.0 | | 100.0 | | |
| 용적률 계획 (심의완화 사항) | ① 기준용적률 | | ▶ 600% (일반상업지역) | | | | | | | | | |
| | ② 허용용적률 | | ▶ 용적률 인센티브 항목 준수 : 200% | | | | | | | | | |
| | | | 구분 | | 인센티브 대상 | | 완화량 | | | | | |
| | | | 친환경 개발 | | 녹색건축물인증, 에너지소비, 신재생에너지 | | 100% | | | | | |
| | | | 생활SOC문화인프라 | | 도서관 | | 10% | | | | | |
| 보행가로활성화 | | | 저층부가로활성화용도 | | 30% | | | | | | | |
| | | 공공보행통로 | | 30% | | | | | | | | |
| 안전·방재 | | 방재 관련시설 | | 30% | | | | | | | | |
| | | 합계 | | 200% | | | | | | | | |
| ③ 상한용적률 | | ▶ 정비기반시설 제공 : 134.7%(제공면적 467.8㎡) | | | | | | | | | | |
| ④ 관광숙박시설 조례용적률 완화 | | ▶ 관광숙박시설 인센티브 용적률 : 9.6% | | | | | | | | | | |
| | | ▶ ① + ② + ③ + ④ = 944.3%이하 적용 | | | | | | | | | | |
| 건축물의 건축선에 관한 계획 | | ▶ 건축한계선 : 마포대로변 3m, 이면도로변 2m | | | | | | | | | | |

5) 정비사업의 시행계획

| 시행방법 | 시행예정시기 | 사업시행예정자 | 정비사업 시행으로 증가예상 세대수 | 비고 |
|----------------|-----------------------------|---------|-----------------------|----|
| 도시정비형 재개발사업 | 정비구역(변경) 지정 고시일로부터 4년 이내 | 토지등소유자 | 209세대 | |

4. 상정사유

- 가. 마포로1구역 제34지구는 마포대로 변에 위치한 서울가든호텔로, 1979년 준공 후 40년 이상 경과 되어 시설이 노후되고, 현재 코로나팬데믹 상황, 외래관광객 감소 등 호텔 이용객 급감으로 단일 관광숙박시설 통한 지역 활성화가 어려운 상황임.
- 나. 이에, 대상지 일대의 정비기반시설 확충 및 노후된 물리적 환경 여건 개선으로 공공성 확보와 지역 활성화를 도모하고, 공공주택 공급 등의 다양한 사회적 요구를 반영하여 마포로1구역 제34지구의 정비계획을 변경하고자 함.
- 다. 구의회 의견청취 후 관련절차를 이행하고 서울시 도시계획위원회 심의를 통하여 결정할 예정임.

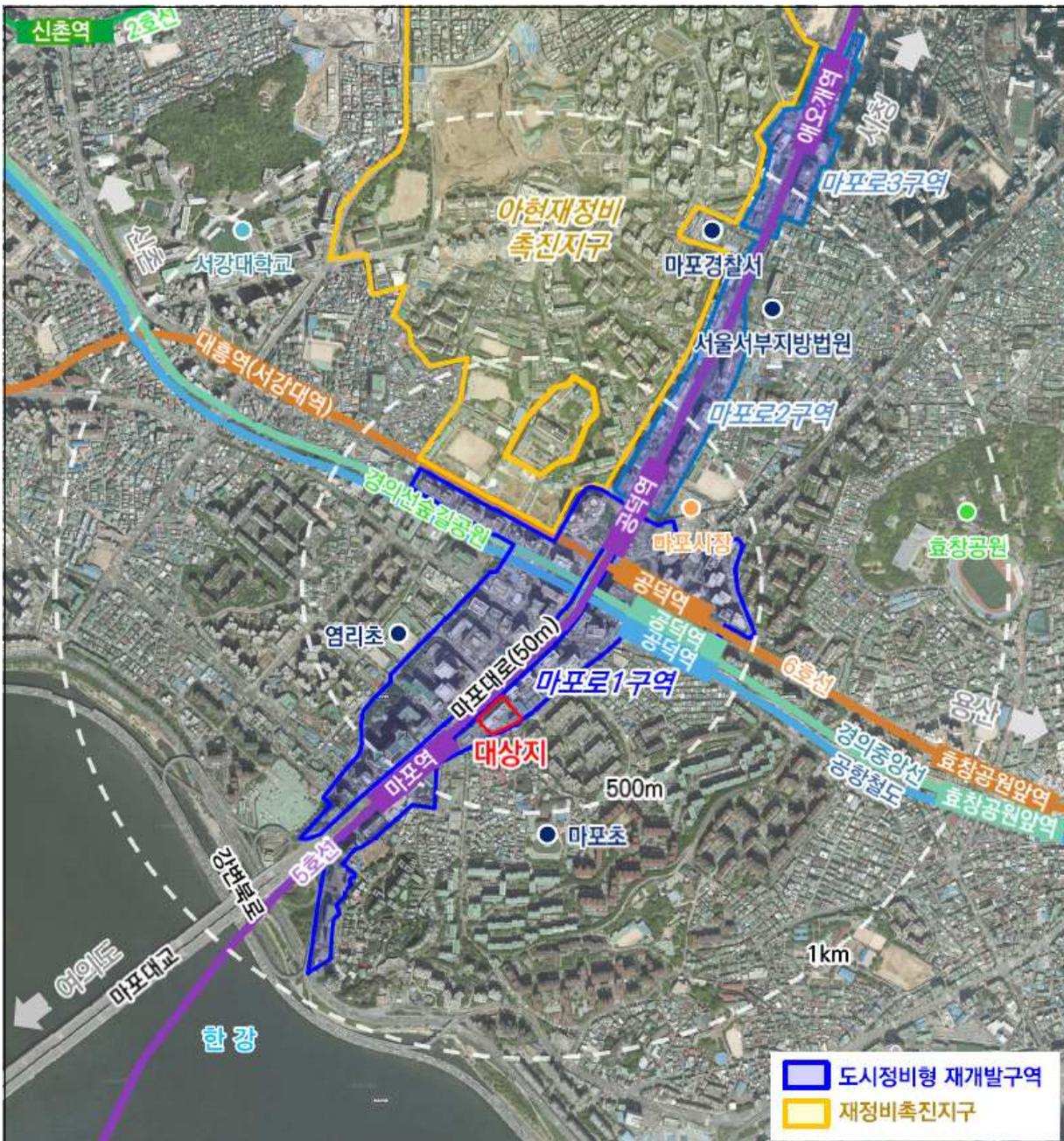
5. 주민공람 실시

- 가. 공람기간 : 2021. 10. 14. ~ 2021. 11. 15.
- 나. 공람의견 : 제출된 의견없음

6. 주민설명회 개최

- 가. 일 시 : 2021. 10. 27.
- 나. 장 소 : 서울가든호텔 2층 소연회장
- 다. 주민의견 : 제출된 의견없음

7. 사업대상지 위치



8. 마포로1구역 제34지구 건축계획(안)

○ 건축개요

| 구분 | | 계획안 |
|--------|------|--------------------------------|
| 대지면적 | | 3,611.2㎡ |
| 용도 | 주용도 | 업무(오피스텔) |
| | 기타용도 | 공동주택, 관광숙박, 근린생활시설, 생활SOC(도서관) |
| 건축면적 | | 2,098.4㎡ |
| 건폐율 | | 58.11% |
| 연면적 | 계 | 52,814.20㎡ |
| | 지상 | 34,098.97㎡ |
| | 지하 | 18,715.23㎡ |
| 용적률 | | 944.3% |
| 층 수 | | 지하 7층 ~ 지상 30층 |
| 주 차 | | 321대 (법정 282대) |
| 대지내 조경 | | 545.00㎡(15.1%(법정 15%)) |
| 공개공지 | | 256.03㎡(7.1%(법정 7%)) |

| 구분 | 연면적 | | 지상연면적 | | 용적률 | |
|-------|--------------------|-----------|--------|-----------|--------|--------|
| | ㎡ | 비율 | ㎡ | 비율 | | |
| 주 거 | 공동주택 | 6,719.49 | 12.7% | 4,130.17 | 12.1% | 114.4% |
| | 오피스텔 | 26,218.34 | 49.6% | 16,464.63 | 48.3% | 455.9% |
| | 공공주택 (장기민간임대주택) | 4,986.16 | 9.4% | 2,955.50 | 8.7% | 81.8% |
| | 소 계 | 37,923.99 | 71.8% | 23,550.30 | 69.1% | 652.1% |
| 비 주 거 | 관광숙박시설 | 5,497.19 | 10.4% | 4,279.94 | 12.6% | 118.5% |
| | 근린상업시설, 생활SOC | 9,393.03 | 17.8% | 6,268.73 | 18.4% | 173.6% |
| | 소 계 | 14,890.22 | 28.2% | 10,548.67 | 30.9% | 292.1% |
| 합 계 | | 52,814.21 | 100.0% | 34,098.97 | 100.0% | 944.3% |

○ 조 감 도



※ 조감도는 예시안으로서, 향후 절차 이행 과정 등을 통해 변경될 수 있음.