

# 도시관리계획변경지정을 위한 의견청취의 건 심 사 보 고 서

2005. 6. 29.  
복지도시위원회

## 1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2005. 6. 10. 마포구청장
- 나. 회부일자 : 2005. 6. 13.
- 다. 상정일자 : 제113회 제1차 정례회 제2차 위원회(2005. 6. 29)  
상정, 심사, 의안가결

## 2. 제안설명요지 (제안설명자 : 박도식 도시관리과장)

- 가. 제안이유
  - 우리구 성산동 368-1 일대 도시계획시설(자동차검사시설) 부지중 시설 수요감소 및 정부의 경영혁신추진계획에 의한 도시계획시설(폐지)변경 매각대상 부지(23,773㎡, 약7,191평)에 마포구청 신청사와 사회복지시설 등을 건립하는 도시관리계획안에 대하여 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제28조 같은법률 시행령 제22조 규정에 의거 마포구의회의 의견을 청취하고자 상정함.
- 나. 현황 및 검토사항
  - 도시계획시설(자동차검사시설) - 성산자동차검사장
    - 위치 : 마포구 성산동 368-1 일대
    - 면적 : 39,504㎡ (11,950평)
    - 도시계획사항 : 자연녹지지역, 제2종일반주거지역, 도시계획시설(자동차검사시설)

- 성산자동차검사장 전체부지활용방안 검토  
전체부지 39,504㎡(11,950평)중 공공청사, 사회복지시설 결정대상 부지 23,773㎡(7,191평)를 제외한 15,731㎡(4,759평)은 자동차검사 시설로 존치함
- 도시계획시설(자동차검사시설)변경(폐지) 및 매각대상부지
  - 위 치 : 마포구 성산동 368-1일대 성산자동차검사장 부지 (별첨도면)
  - 면 적 : 23,773㎡(7,191평)
  - 검토사항 : 자동차검사시설 변경(폐지)하고 공공청사, 사회복지시설 결정
- 도시계획시설(공공청사)결정대상 부지
  - 위 치 : 성산동 368-1번지 일대 (별첨도면참조)
  - 면 적 : 18,815.25㎡(약5,692평)
  - 건축규모
    - 지하2층 지상12층, 연면적46,914㎡, 건폐율45.46%, 용적률159.08%
  - 도시계획사항 : 제2종일반주거지역(12층이하), 도시계획시설(자동차검사시설)
  - 검토사항  
기존도시계획시설(자동차검사시설)변경(폐지)하고, 신설 도시계획시설(공공청사)결정
- 도시계획시설(사회복지시설)결정대상부지
  - 위 치 : 성산동 369-4 일대
  - 면 적 : 4,957.75㎡(1,500평)
  - 건축규모 : 지하1층 지상5층, 연면적9,210.56㎡(약2,786평),  
건폐율49.11%, 용적률154.59%
  - 도시계획사항 : 제2종일반주거지역(12층이하), 도시계획시설(자동차검사시설)
  - 검토사항  
기존도시계획시설(자동차검사시설)변경(폐지)하고, 신설 도시계획 시설(사회복지시설) 결정

○ 현청사 활용방안

- 위 치 : 마포구 성산동 275-3
- 면 적 : 9,352.2㎡(2,829평), 건축연면적 16,319㎡(자하1층, 지상5층)
- 검토사항 : 신청사 건립후 활용방안 추후검토

다. 도시계획시설 결정 및 변경결정

○ 도시계획시설 결정 및 변경결정결정조서

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	공공청사	성산동368-1번지일대	0	증18,815.25	18,815.25		
신설	사회복지시설	성산동369-4번지일대	0	증4,957.75	4,957.75		
변경	자동차 검사시설	성산동436-1번지일대	39,504	감23,773	15,731	84.12.4	

라. 기초조사 결과

- 마포구행정타운 건립대상 부지인 성산동 368-1번지 일대는 지하철 6호선 마포구청역에 인접하고, 서울의 동서축을 연결하는 강변북로와 서부지역의 남북방향을 연결하는 성산로를 바로 이용할 수 있는 교통 여건을 비롯하여 상암택지개발지구 및 월드컵경기장등과 인접하여 종합행정타운 건립부지로써 좋은 입지조건을 가지고 있음.
- 현재 공공청사 및 사회복지시설결정 대상토지는 용도지역상 제2종 일반주거지역(12층이하)이며, 현재 견인차량 보관소로 이용하고 있음.

마. 환경성검토결과

- 특이사항 없음
- 현재 견인차량 보관소로 이용하고 있어 도시계획시설변경으로 인해 현재와 미래의 토지이용에 큰 변화가 없음.

## 바. 자원조달방안

### ○ 공공청사

(별첨 총무11400-975(2004.02.05)호 마포구 종합청사 건립계획안 참조)

- 총 사업비 : 92,310백만원
- 토지매입비 : 24,340백만원(매입완료)
- 건축비 : 67,970백만원
- 예산확보방안
  - 토지매입은 완료된 상태이며, 건축비는 구청사건립기금설치 및 운영 조례 기금을 연차적으로 확보하여 건립

### ○ 사회복지시설

(별첨 사복 - 672(2004.01.15)호 사회복지시설 변경입안 참조)

- 총사업비 : 25,966백만원
- 토지매입비 : 9,000백만원
- 건축비 : 16,966백만원
- 예산확보방안 : 2003.9.17일 토지매입비90억원을 확보하여 토지매입 완료된 상태이며, 건축비는 사업진도에 따라 연차적으로 확보.

## 사. 도시계획시설 결정 및 변경결정 사유서

### ○ 공공청사결정사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
1	공공청사	- 신설 18,815㎡ - 건축규모 · 지하2층, 지상12층 · 건축연면적 46,914.02㎡ · 건폐율45.46% · 용적률159.08%	마포구 성산동 368-1번지 일대 18,815.25㎡에 공공청사 신설 결정

○ 사회복지시설 결정사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
1	사회복지 시설	- 신설 : 4,957.75㎡ - 건축규모 · 지하1층, 지상5층 · 연면적 9,210.56㎡ · 건폐율 49.11% · 용적률 154.59%	성산동 369-4번지일대 4,958㎡에 사회복지시설 신설결정

○ 자동차검사시설 변경결정사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
1	자동차검사 시설	- 변경 39,504㎡ → 15,731㎡ (시설면적 축소 23,773㎡)	마포구 성산동 370번지의 25필지 면적23,773㎡은 자동차검사 시설을 폐지하고 공공청사, 사회복지시설로 변경결정

3. 전문위원 검토보고의 요지(김건재 전문위원)

- 동 건물은 서울특별시 마포구 성산동 368-1일대 도시계획시설(자동차검사 시설)부지 중 도시계획시설(폐지)변경 매각대상 부지 23,773㎡에 공공청사와 사회복지시설을 건립하기 위한 도시관리계획(안)에 대하여 국토의계획및이용에관한법률(2005.5.31 법률제7571호) 제28조 및 같은법 시행령 제22조 규정에 의거 구의회 의견을 청취하고자 제출하였음.
- 변경입안 주요 내용을 보면, 도시계획시설(자동차검사시설) 전체부지 39,504㎡(11,950평) 중 공공청사 18,815.25㎡(약5,692평) 및 사회복지 시설 4,957.75㎡(약1,500평) 결정대상부지 23,773㎡(7,191평)를 제외한 15,731㎡(4,759평)은 자동차검사시설로 존치하고자 하는 사항임.

- 마포구 종합청사 건립은 마포구 성산동 368-1 일대에 2008년 6월까지 대지면적 : 18,815.25㎡ (5,692평), 건축연면적 : 46,914㎡, 지하2층 지상12층으로 사업추진 예정에 있음.

공공청사 토지매입은 완료하였고 2004년 2월 마포구 종합청사 건립 타당성조사를 거쳐 2005년 6월 현재 종합행정타운 복합시설단지로서의 상호 유기적이고도 다양한 기능확보 및 효율적인 공사 및 공정관리 등을 위하여 설계·시공일괄입찰방식(턴키방식)으로 추진하고 있으며 기본설계 완료 후 실시설계(공간건축, 건원건축) 중에 있음.

신청사 건립에 따른 총 건축비는 67,970백만원으로 2005년 6월 현재 신청사 건립기금 34,000백만원을 조성하였으나 향후 사업비 조달 방안에 많은 어려움이 예상되는 바, 연도별 철저한 자원마련 계획수립 및 서울시에 건축비의 50%에 상응하는 특별교부금 지원 요구 등 다각적인 검토가 있어야 할 것으로 사료됨.

#### 4. 질의 및 답변요지

- 질의요지(이매숙 위원) : 유동인원이 많은 보건소와 노인전문요양센터의 위치를 변경했으면 하는데?
- 답변요지(박도식 도시관리과장) : 의견은 맞지만, 노인전문요양센터는 24시간 개방해야 함.
- 질의요지(정해원 위원장代) : 자동차검사장과 도로사이 사유지를 매입하여 검사장 진입로로 확보해주면, 그 면적만큼 신청사 부지가 더 확보될 수 있을 것 같으니 검토하기 바람.
- 답변요지(박도식 도시관리과장) : 예, 알겠습니다.

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 원안가결

7. 기타 소수의견의 요지 : 없음

8. 기 타 : 없음

## 도시관리계획 변경결정을 위한 의견 청취

제출년월일 : 2005. 06.

의안번호	
------	--

제 출 자 : 마포구청장

1. 건 명 : 도시계획시설(공공청사,사회복지시설) 결정 및 변경결정을 위한 의견 청취

### 2. 상정사유

우리구 성산동 368-1 일대 도시계획시설(자동차검사시설) 부지중 시설수요감소 및 정부의 경영혁신추진계획에 의한 도시계획시설(폐지)변경 매각대상 부지(23,773㎡, 약 7,191평)에 마포구청 신청사와 사회복지시설 등을 건립하는 도시관계획안에 대하여 국토의 계획 및 이용관한 법률 제28조 같은법률 시행령 제22조 규정에 의거 마포구 의회 의견을 청취하고자 상정함.

### 3. 현황 및 검토사항

#### 가. 도시계획시설(자동차검사시설) - 성산자동차검사장

- 위치 : 마포구 성산동 368-1 일대
- 면적 : 39,504㎡(11,950평)
- 도시계획사항 : 자연녹지지역, 제2종일반주거지역, 도시계획시설(자동차검사시설)
- 성산자동차검사장 전체부지활용방안 검토  
전체부지 39,504㎡(11,950평)중 공공청사, 사회복지시설 결정대상부지 23,773㎡(7,191평)를 제외한 15,731㎡(4,759평)은 자동차검사시설로 존치함

#### 나. 도시계획시설(자동차검사시설)변경(폐지) 및 매각대상부지

- 위 치 : 마포구 성산동 368-1일대 성산자동차검사장 부지 (별첨도면)
- 면 적 : 23,773㎡(7,191평)
- 검토사항 : 자동차검사시설 변경(폐지)하고 공공청사, 사회복지시설 결정

#### 다. 도시계획시설(공공청사)결정대상 부지

- 위 치 : 성산동 368-1번지 일대 (별첨도면참조)
- 면 적 : 18,815.25㎡(약5,692평)
- 건축규모  
- 지하2층 지상12층, 연면적46,914㎡, 건폐율45.46%, 용적률159.08%



- 도시계획사항 : 제2종일반주거지역(12층이하), 도시계획시설(자동차검사시설)
- 검토사항  
기존도시계획시설(자동차검사시설)변경(폐지)하고, 신설 도시계획시설(공공청사)결정
- 라. 도시계획시설(사회복지시설)결정대상부지
  - 위 치 : 성산동 369-4 일대
  - 면 적 : 4,957.75㎡(1,500평)
  - 건축규모 : 지하1층 지상5층, 연면적9,210.56㎡(약2,786평),건폐율49.11%,  
용적률154.59%
  - 도시계획사항 : 제2종일반주거지역(12층이하), 도시계획시설(자동차검사시설)
  - 검토사항  
기존도시계획시설(자동차검사시설)변경(폐지)하고, 신설 도시계획시설(사회복지시설)  
결정
- 마 현청사 활용방안
  - 위 치 : 마포구 성산동 275-3
  - 면 적 : 9,352.2㎡(2,829평) 건축연면적 16,319㎡(자하1층, 지상5층)
  - 검토사항 : 신청사 건립후 활용방안 추후검토

#### 4. 도시계획시설 결정 및 변경결정

- 도시계획시설 결정 및 변경결정결정조서

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	공공청사	성산동368-1번지일대	0	증18,815.25	18,815.25		
신설	사회복지 시설	성산동369-4번지일대	0	증4,957.75	4,957.75		
변경	자동차 검사시설	성산동436-1번지일대	39,504	감23,773	15,731	'84.12.4	

#### 5. 기초조사 결과

- 마포구행정타운 건립대상 부지인 성산동 368-1번지 일대는 지하철6호선 마포구청역에 인접하고, 서울의 동서축을 연결하는 강변북로와 서부지역의 남북방향을 연결하는 성산로를 바로 이용할수 있는 교통여건을 비롯하여 상암택지개발지구 및 월드컵경기장등과 인접하여 종합행정타운 건립부지로써 좋은 입지조건을 가지고 있음.
- 현재 공공청사 및 사회복지시설결정 대상토지는 용도지역상 제2종일반주거지역(12층이하)이며, 현재 견인차량 보관소로 이용하고 있음.

## 6. 환경성검토결과

## ○ 특이사항 없음

- 현재 건인차량 보관소로 이용하고 있어 도시계획시설변경으로 인해 현재와 미래의 토지이용에 큰 변화가 없음.

## 7. 재원조달방안

## 가. 공공청사

(별첨 총무11400-975(2004.02.05)호 마포구 종합청사 건립계획안 참조)

- 총 사업비 : 92,310백만원
- 토지매입비 : 24,340백만원(매입완료)
- 건축비 : 67,970백만원
- 예산확보방안
  - 토지매입은 완료된 상태이며, 건축비는 구청사건립기금설치 및 운영조례 기금을 연차적으로 확보하여 건립

## 나. 사회복지시설

(별첨 사복 - 672(2004.01.15)호 사회복지시설 변경입안 참조)

- 총사업비 : 25,966백만원
  - 토지매입비 : 9,000백만원
  - 건축비 : 16,966백만원
- 예산확보방안 : 2003.9.17일 토지매입비90억원을 확보하여 토지매입이 완료된 상태이며, 건축비는 사업진도에 따라 연차적으로 확보.

## 8. 도시계획시설 결정 및 변경결정 사유서

## 가. 공공청사결정사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
1	공공청사	- 신설 18,815㎡ - 건축규모 · 지하2층,지상12층 · 건축연면적 46,914.02㎡ · 건폐율45.46% · 용적률159.08%	마포구 성산동 368-1번지 일대 18,815.25㎡에 공공청사 신설 결정

## 나. 사회복지시설 결정사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
1	사회복지 시설	- 신설 : 4,957.75㎡ - 건축규모 · 지하1층, 지상5층 · 연면적 9,210.56㎡ · 건폐율 49.11% · 용적률 154.59%	성산동 369-4번지일대 4,958㎡에 사회복지시설 신설결정

## 다. 자동차검사시설 변경결정사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
1	자동차검사 시설	- 변경 39,504㎡ → 15,731㎡ (시설면적 축소 23,773㎡)	마포구 성산동 370번지의 25필 지 면적23,773㎡은 자동차검사 시설을 폐지하고 공공청사, 사 회복지시설로 변경결정

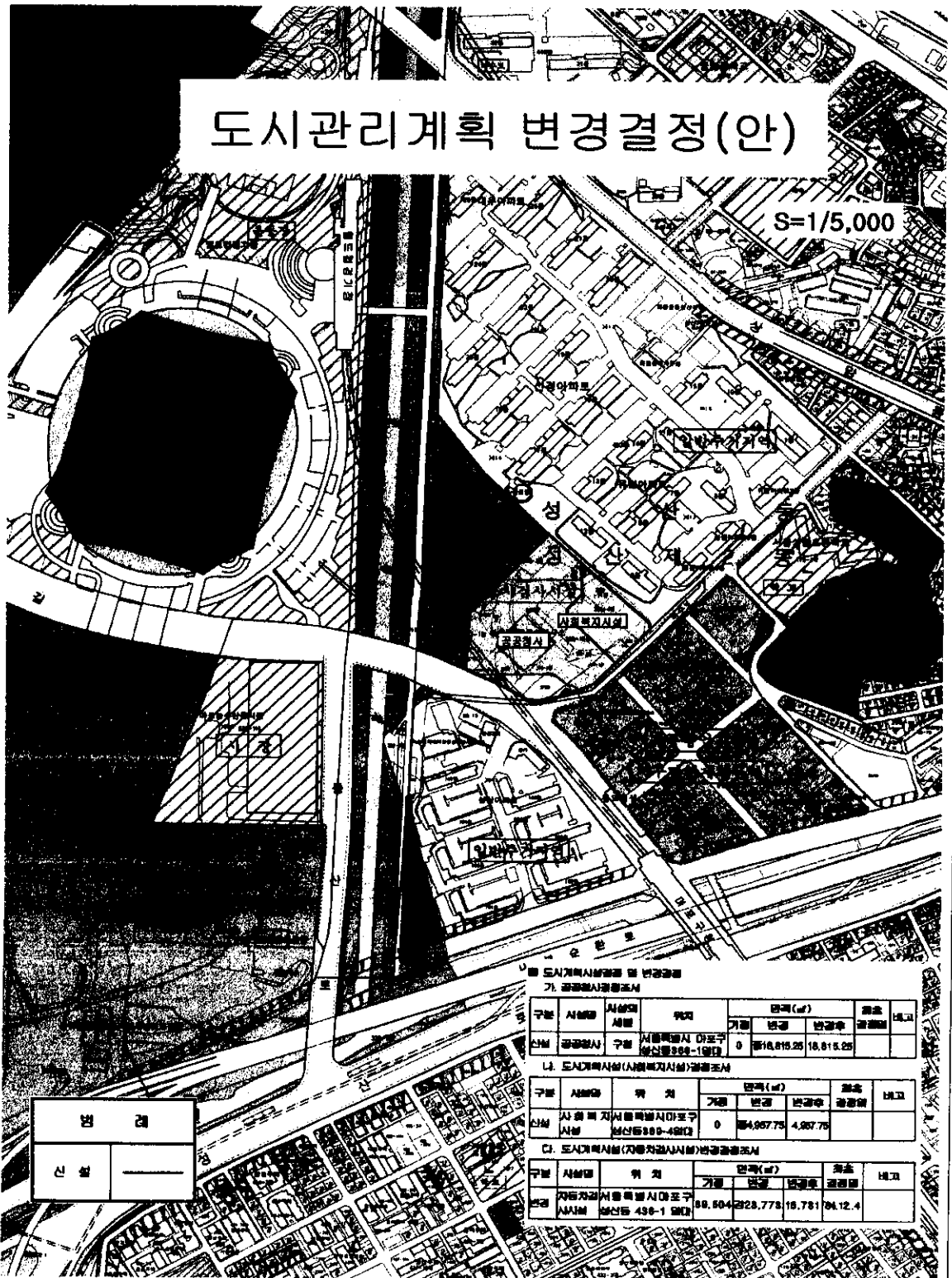
## 9. 추진경위

- 2001. 4.16 : 구청 신청사 건립계획(안) 기본방침
- 2002.12. 9 : 토지매입 완료(구청사)
- 2004. 2. 5 : 마포구 종합청사 건립추진 계획안 작성
- 2004. 2.25 : 대형공사 입찰방법 심의(서울시)
- 2005. 4. 1 : 실시설계 적격자 선정 (조달청)  
(시공사 : 포스코건설,동부건설,공간건축)
- 2005.06.02 : 마포구행정타운건립을 위한 도시계획시설 변경결정입안
- 2004.2.25 : 마포구 도시관리계획안 열람공고  
(서울특별시마포구공고 제2005-247호)
  - 게재신문 : 서울신문, 매일경제 (2005.06.04일자)
  - 공고기간 : 2005.06.04 ~ 2005.06.18
- 도시관리계획(안)열람·공고 접수의견 및 처리현황
  - 접수의견 :
  - 처리현황 :

첨 부 : 도시계획시설 변경결정 도면 1부. 끝.

# 도시관리계획 변경결정(안)

S=1/5,000



변경	_____
부기	_____

도시계획시설결정 및 변경결정  
가. 공공청사결정표

구분	시설명	시설의 세부	위치	면적(㎡)		높이 규정	비고
				기공	변경		
신설	공공청사	구분	시립복지시설 아포구 현상면적 388-1영지	0	18,815.25	18,815.25	

나. 도시계획시설(시립복지시설)결정표

구분	시설명	위치	면적(㎡)		높이 규정	비고
			기공	변경		
신설	시립 복지 시설	시립복지시설 아포구 현상면적 388-4영지	0	4,967.75	4,967.75	

다. 도시계획시설(70층가도시설)결정표

구분	시설명	위치	면적(㎡)		높이 규정	비고
			기공	변경		
변경	70층가도 시설	시립복지시설 아포구 현상면적 438-1 영지	88,504	223,773	19,781	794,12.4