

마포로1구역 제20지구 도시환경정비구역(변경)결정 및 정비계획수립을 위한 의견청취안 심사보고서

2012. 7. 4.
복지도시위원회

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2012. 6. 13(수), 마포구청장
- 나. 회부일자 : 2012. 6. 14(목)
- 다. 상정일자 : 제170회 제1차 정례회 제3차 위원회(2012. 7. 4.)
상정, 심사, 의견서 채택

2. 제안설명요지

- 제안설명자 : 한정무 도시계획과장

가. 제안이유

마포로1구역 제20지구 도시환경정비구역에 관하여 정비구역(변경)결정 및 정비계획수립을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조제①항에 따라 구의회 의견을 듣고자 하는 것임.

나. 주요내용

1 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
- 시행자 : 김태만

○ 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

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

가. 정비구역 지정(변경)조서

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			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(㎡)			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%
	도 로	-	증)64.20	64.20	3.9	-
	공 원	-	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

구분	내용	비고
사업시행면적(㎡)	1,646.80	-
대지면적(㎡)	1,442.60	-
계획공공용지면적(㎡)	204.20	-
기존공공용지면적(㎡)	-	-
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
정비기 반시설	공원 (도화2공원)	도화동 47-1일대	- 면적 : 3,027.7㎡ (140.0㎡)	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

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획 (동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		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

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이 (m)	비고 (연면적)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
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	
사업시행 구역면적	1,646.80㎡	-	-	
사업대지면적	1,442.60㎡	-	-	
계획공공용지면적	204.20㎡	- 정비기반시설(도로) : 64.20㎡ - 정비기반시설(공원) : 140.00㎡	※ 기존공공용지면적 : 0.00㎡	
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	104.40㎡	- 대지면적의 7.24% 확보	※ 법정 대지면적의 7% 이상 : 100.98㎡이상	
용적률	기준	700%	-	
	허용	725%	= 기준용적률 + 완화량 = 700% + 25% = 725% ≤ 800% 이하	
			완화량 - 친환경건축물인증(85점이상)= 50%→25%적용(도심부인센티브량 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 × α (α는 공공시설부지로 제공한 후의 대지면적 대 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 설치의 의무면적, 의무대상이 아닌 경우 대지면적의 5%))/대지면적] × 허용용적률 = [(104.40-(100.98))/1,442.60] × 725% = 1.72%	※ 기본계획 106p 및 시 도시계획조례 제 55조제17항 참조
③ 관광숙박시설(호텔)도입시 인센티브 ¹⁾ = 허용용적률 × 0.2 = 725% × 0.2 = 145.00%			※ 기본계획 82p 참조	
높이	기준	110m이하	- 토지이용계획상 역세권지역 110m 이하 - 가로구역별 최고높이 적용	※ 기본계획 106p 참조
	최고	110m이하	-	-

1) 서울특별시 도시계획조례 제55조제17항 : “17제1항에도 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 도심외 지역이지만 80% 이상 숙박시설 용도를 도입하고 있으므로 시 조례에서 정하고 있는 20이하의 범위를 전체 적용함

다) 건축물 배치에 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 마포로변 차량진출입 불허	지침도 참조
진출입구 처리	- 차량 진출입 구간은 마포로변 설치를 지양하고, 가급적 이면도로에 설치하는 것을 원칙으로 함	지침도 참조

6) 정비사업 시행계획

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

3. 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
(도시환경정비사업부문)」(서울시 고시 제101호) 에 따라 마포로1구역
내 20지구의 정비구역(변경)결정 및 정비계획 수립하기 위한 사항임.

- 주요내용은 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.

4. 주민공람 및 공람의견심사 내역서

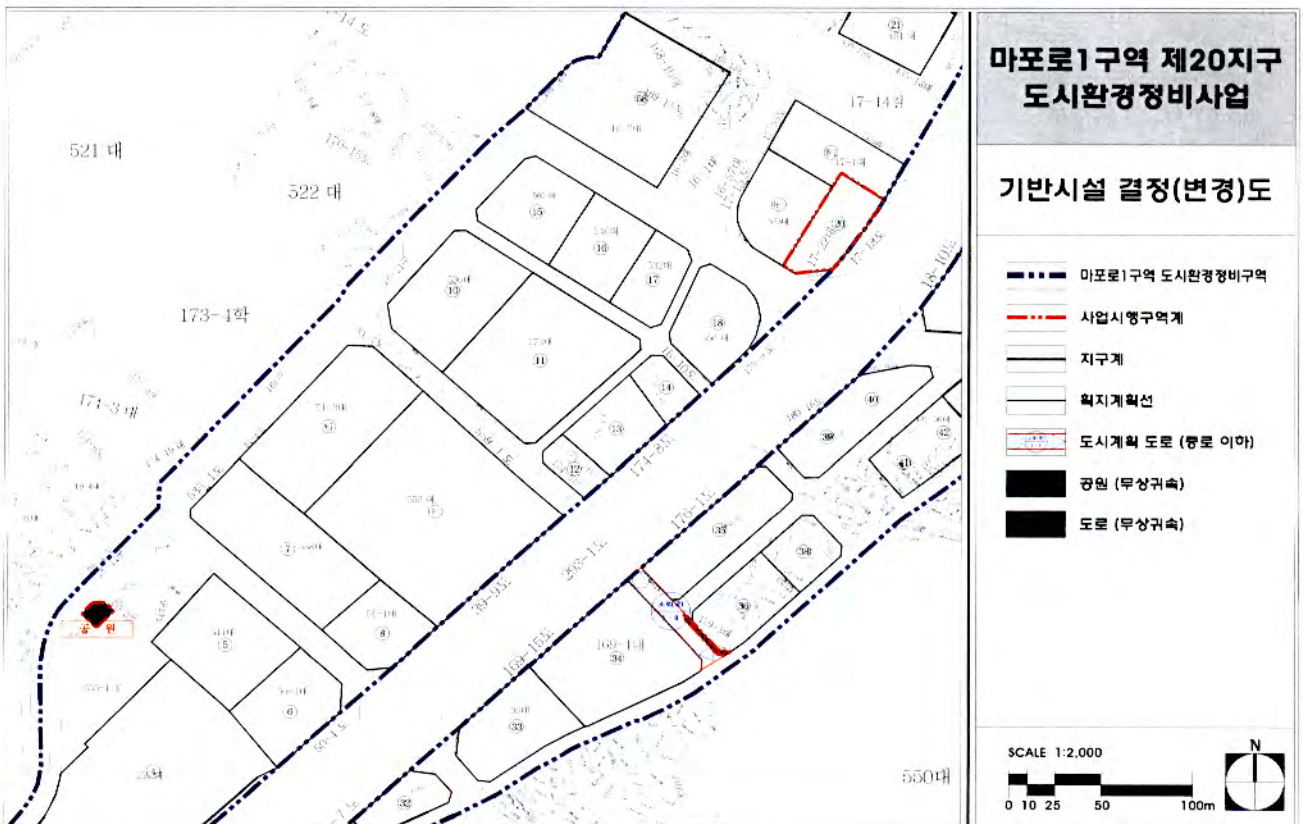
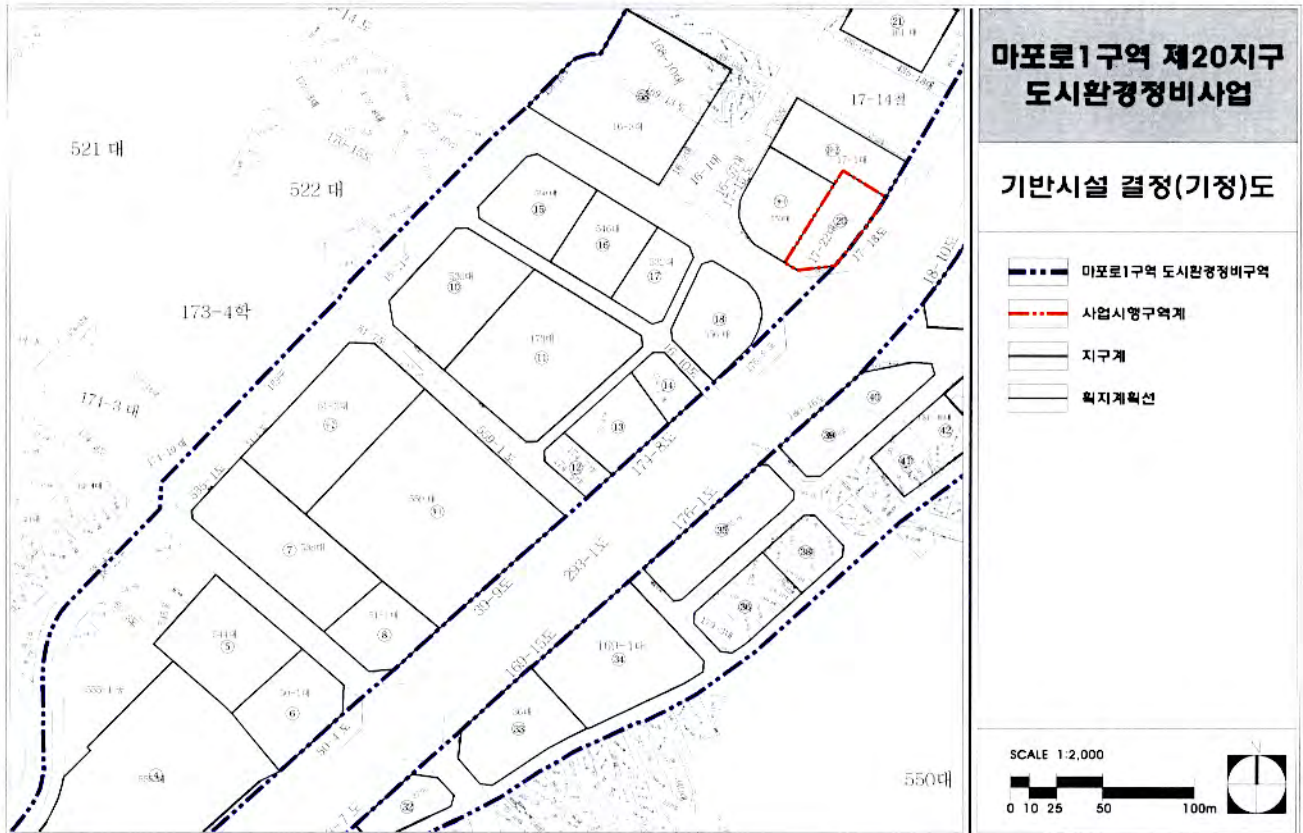
- 제출된 주민의견 없음

5. 위치도



[첨부] 정비구역(변경)결정 및 정비계획(안)도

■ 정비구역 결정도



정비계획 결정도

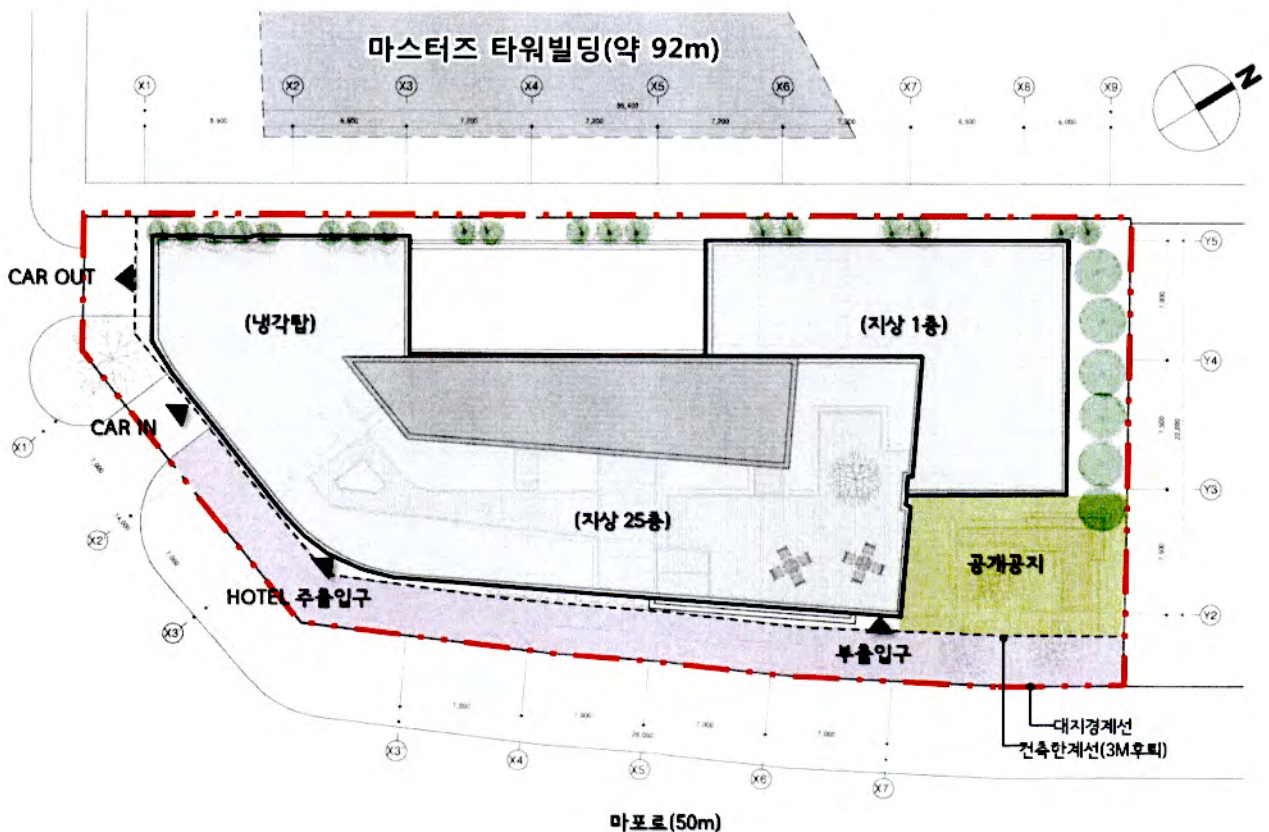


■ 건축계획(안)

○ 건축개요

구분	내용		비고
위치	서울시 마포구 도화동 17-22번지 일대		-
지역, 지구	일반상업지역, 중심지미관지구, 방화지구		-
대지면적	1,442.60㎡		-
건축면적	850.00㎡		-
연면적	지상연면적	14,422.00㎡	-
	지하연면적	4,020.00㎡	-
	합계	18,442.00㎡	-
건폐율	58.92%		60%이하
용적율	999.72%		상한용적율 1,000%이하
용도	숙박시설(주용도), 근린생활시설		객실수 398실
규모	지상 25층, 지하 4층		-
건축물의 높이	109.4m		최고높이 110m
주차대수	65대	(장애인 2대포함)	법정 : 66대
조경면적	318.52㎡	법정: 216.39㎡	대지면적의 15%이상
공개공지	104.40㎡	법정: 100.98㎡	대지면적의 7%이상

○ 배치도



○투시도



3. 검토보고 (김은모 전문위원)

- 본 건은「2020년 목표 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(서울시 고시 제101호 : 2010.3.18)」의 일환으로 마포로1구역 제20지구내 숙박시설을 신축하는 사업으로 용적률을 1,000%이하로 계획하고, 본 구역내 정비기반시설(도로, 공원)의 변경을 포함하는 토지이용계획 및 건축계획(건축물의 주용도, 용적률, 건폐율, 높이 등)변경이 포함된 사업이며, 도시환경정비계획 수립을 위하여 2012.5.17. ~ 6.18. 까지 주민공람을 실시한 바, 접수된 의견이 없었고, 2012.5.30.주민설명회를 거친 후 「도시 및 주거환경정비법」제4조(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정)제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 청취하고자 제출된 것임.
- 본 사업구역은 마포구 도화동 17-22번지 일대로 주요내용은 사업시행 구역 면적 1,646.80㎡(대지면적 1,442.60㎡, 연면적 18,442.00㎡), 건폐율 58.92%, 용적률 999.72%, 숙박시설(객실 398개), 주차대수65대(장애인 2대 포함), 지하4층 지상25층, 최고높이 110M로 변경하고자 하는 사항임.
- 주요 세부내용은 건축물 주용도를 숙박시설로 결정하고 계획공공용지제공 및 공개공지 추가조성, 숙박시설 도입에 따른 용적률 완화 등을 통하여 대상지의 토지이용계획 등 정비구역(변경)결정 및 정비계획을 수립하는 사항으로
 1. 마포역 주변 한화오벨리스크 북측 도화2공원(도화동47-1번지) 일부 및 가든호텔 북동측 10m도로(도화동 179-3번지 일대)의 일부를 사업시행구역에 편입하여 기 계획 용도에 적합하게 조성하고 이를 기부채납 할 계획으로, 가든호텔 북동측 마포삼성아파트 진출입로의 차량흐름이 원활할 것으로 기대됨.
 2. 최근 한국을 찾는 관광객이 증가함에 따라 늘어나는 관광객 수요에 대응할 수 있는 숙박시설을 건립하는 사항으로 기존 건물인 한마음 병원을 철거하고 객실 398실 규모의 관광호텔을 신축 할 계획으로 마포구 관내 지역경제 활성화에 크게 기여할 것으로 판단됨.
 3. 본 구역은 「2020년 목표 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)」에 따라 친환경건축물인증으로 기준용적률 700%에서 인센티브를 25% 완화·적용받고, 상한용적률 산정을 위해 계획공공용지조성(도로, 공원) 및 공개공지 추가조성에 따른 허용용적률 725%에 공공시설 부지 제공 인센티브

133.41%, 공개공지 의무면적 초과 제공 인센티브 1.72%, 관광호텔 건립시 허용용적률의 20%인 145%의 인센티브를 추가하여 총 280.13%의 인센티브를 적용받아 1,005.13%로 산정되었으나 기본계획상 상한용적률인 1,000%이하를 적용하였음.

- 검토의견으로는 본 사업구역의 정비구역변경 결정 및 정비계획수립 목적이「도시 및 주거환경정비법 시행령」제10조 제1항에 따라 공덕역 및 마포역의 역세권에 어울리는 건축계획을 수립하여 도시 기능을 회복하는데 있고, 타 사업지구와는 달리 관광숙박시설 용도에 걸맞는 상징적인 건축물이 될 수 있도록 도시디자인, 조형미 및 건축물 공간배치와 공개공지내 시설물 등 설치시 보다 많은 관심을 기울여야 할 것임.
- 향후 사업추진시 새로 조성되는 공개공지는 보행자에게도 쉽게 접근이 가능하고 관광호텔에서 공개공지 전망이 가능하도록 시야를 확보토록 함은 물론 공개공지가 관광호텔 인근지역의 각종범죄가 발생하기 쉬운 장소가 아닌 안전지대가 될 수 있도록 조명등의 조도를 환하게 설치하게 하는 등 범죄예방을 위한 안전 시설물 설치에도 세심한 주의를 기울여야 할 것이며, 특히 범죄사고 예방대책에 만전을 기하여 공개공지가 지역주민들의 안락한 휴식쉼터가 될 수 있도록 하여야 할 것임.
- 또한 본 구역의 건축물의 용도가 관광호텔임으로 상근인구 및 이용인구가 증가할 것으로 예상되며 관광호텔의 특성상 관광객을 탑승한 대형관광버스가 관광객의 승하차시 많은 주차시간이 소요되어 마포로에서 호텔로 진입하는 도로상 주차난이 가중될 것으로 예상되니, 대형관광버스가 호텔 주출입구의 차량 진출입시 유턴 및 회전이 가능하도록 대형관광버스 스테이션(정류장)을 확보하는 등 향후 관광호텔 사업으로 인한 차량증가 및 교통수요를 예측한 교통영향에 대한 대책 등 세부검토가 필요할 것으로 사료됨.

- 4. 질의 및 답변요지 : 생략
- 5. 토론요지 : 없음
- 6. 심사결과 : 의견서 채택(따로붙임)
- 7. 기타 소수의견의 요지 : 없음
- 8. 기 타 : 없음

마포로1구역 제20지구 도시환경정비구역(변경)결정 및 정비계획 수립을 위한 의견청취안 의견서

○ 우리구 의회 의견청취 시 『마포로1구역 제20지구 도시환경정비구역(변경)결정 및 정비계획수립을 위한 의견청취안』에 대한 심의결과 다음과 같이 의견서를 제출합니다.

1. 본 구역은 공덕로터리에서 부터 상습 정체구간인 마포로 제일 하단 부분에 위치하여 본 호텔 신축시 더욱 교통난이 가중될 것으로 보여 지고, 특히 본 호텔은 관광호텔 특성상 관광객을 탑승한 대형관광버스의 관광객 승·하차시 많은 주차시간이 소요될 것으로 예상되며, 또한 상습 정체구간(마포로 ~ 공덕로터리)에서 부터 호텔로 진입하는 차량과 본 호텔에 진입하려는 차량으로 인하여 커다란 교통 혼잡을 야기할 것으로 사료되니 이에 대한 근본대책을 강구 할 것.
2. 본 호텔의 경우 바로 위가 사거리인데 호텔 손님이 승용차보다는 관광버스로 오시는 경우가 많다고 보아야 하고, 관광버스 길이가 약12M 정도인데 반하여, 실제 버스가 잠시 주차할 수 있는 공간은 호텔 주출입구(CAR-IN)부분의 넓이 5M 정도이고, 건축물 후퇴선이 3M ~5M 로 버스 한 대가 겨우 들어갈 수 있는 정도의 공간이며, 또한 마포대로에서 호텔입구로 버스가 들어올 때 거리도 짧고 버스가 회전할 수 있는 회전 각도가 나오지 않고, 일단 호텔로 진입한 버스가 호텔 주출입구에서 버스를 회전시킬 수 있는 방법이 없으므로 이에 대한 대책으로 호텔정문에 버스 진출입이 가능하고 버스를 위한 출입구를 별도로 설치하는 방안을 강구 할 것.