

# 마포로1구역 제24지구 도시환경정비사업 도시관리계획 및 정비구역 변경지정을 위한 의견청취안

의안번호	15-71
------	-------

제출년월일 : 2015. 08. .

제 출 자 : 서울특별시 마포구청장

## 1. 건 명

- 마포로1구역 제24지구 도시환경정비사업 도시관리계획 및 정비구역 변경지정

## 2. 제안 이유

- 마포로1구역내 제24지구 도시환경정비구역에 대하여 도시관리계획 변경 및 정비구역 변경 지정을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조제①항에 따라 마포구 의회 의견을 듣고자 하는 사항임

## 3. 구역 현황

- 위 치 : 마포대로 6(마포동 309-1) 일대
- 시행면적 : 5,141.2m<sup>2</sup>(대지 : 4,510.9m<sup>2</sup>, 계획공공용지 : 630.3m<sup>2</sup>)
- 사업규모(안) : 숙박시설(주용도, 251실) 및 업무시설
- 시 행 자 : (주)풍농
- 추진경위
  - 1979. 09. 21 : 도심재개발구역 지정 (건설부 고시 제345호)
  - 1980. 05. 19 : 사업계획 결정 (건설부 고시 제146호)
  - 2010. 03. 18 : 2020년 서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획 재정비(도시환경정비사업부문) (서울시 고시 제101호)
  - 2015. 04. 24 : 정비구역변경지정 입안을 위한 주민제안
  - 2015. 06. 18 : 도시관리계획 변경 및 정비구역변경 지정을 위한 공람공고
  - 2015. 07. 23 : 도시관리계획 변경 및 정비구역변경 지정을 위한 주민설명회

#### 4. 마포로1구역 제24지구 도시환경정비사업 도시관리계획변경 및 정비구역변경 지정에 관한 사항

##### 가. 도시관리계획(용도지역)변경 결정조서

구분	면 적(㎡)			비 고
	기 정	증·감	변 경	
계	5,141.2	-	5,141.2	
제3종일반주거지역	11.7	감) 8.2	3.5	
준주거지역	4,721.5	감) 4,502.7	218.8	
일반상업지역	408.0	증) 4,510.9	4,918.9	

※ 정비기반시설 제공부지는 기정 용도지역 유지

##### 나. 정비구역변경 결정조서

구분	지구명	위치	면 적(㎡)			비 고
			시행면적	대지면적	공공용지	
기정	마포로1구역 제24지구	마포동 309-1번지 일대	4,654.0	4,654.0	-	
변경			5,141.2	4,510.9	630.3	공원356.4㎡ 도로273.9㎡

※ 기정면적은 도심재개발사업현황(서울시, 2001.5)의 마포로1구역 제24지구 대지면적 기준임

##### 다. 정비계획(안)

###### 1) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	증(감)	변 경		
합 계		4,654.0	증)487.2	5,141.2	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	-	증)630.3	630.3	12.3	
	도 로	-	증)273.9	273.9	5.3	
	공 원	-	증)356.4	356.4	7.0	
획 지	소 계	4,654.0	감)143.1	4,510.9	87.7	
	획 지1	4,654.0	증)143.1	4,510.9	87.7	

**【정비기반시설 부담계획】**

○ 공공시설(도로,공원)

시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	계획공공용지면적(㎡)	기존공공용지면적(㎡)	부담률 (%)	비고
5,141.2	4,510.9	630.3	-	12.26	마포로1구역 부담률:10.32%

[산정기준]

• 부담률 = (계획공공용지면적-기존공공용지면적) / (시행면적-기존공공용지면적)  
 = (630.3-0)/(5,141.2-0) = 12.26%

○ 건축물(전시시설)

시설종류	시설연면적(㎡)			부담률 (%)	비고
	계	전용	공용/기타		
전시시설	861.20	517.10	344.10	5.70	기부채납

2) 도시계획시설 설치계획(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호 관련)  
 가) 도로

구분	구 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	소로	1	4	10	국지 도로	220 (54)	마포동 376-3	마포동 312-3	일반 도로		건설부고시 제146호 (80.5.19)	
기정	소로	3	-	6	국지 도로	57	마포동 130-1	마포동 445(도)	일반 도로		서울특별시고시 제528호 (88.6.23)	
변경	소로	2	-	8	국지 도로	57	마포동 130-1	마포동 445(도)	일반 도로		-	
기정	소로	1	-	10	국지 도로	180	마포동 140-2	마포동 187-8	일반 도로		마포구고시 제2012-43호 (12.2.23)	
기정	소로	1	1	10	국지 도로	150	신공덕동 23-7	신공덕동 167-1	일반 도로		서울특별시고시 제2004-133호 (04.5.15)	

※ ( )는 구역 연결구간 연장임

나) 공원

구분	시설명	시설의 세분	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	공덕공원	근린공원	1,606.2 (356.4)	-	1,606.2 (356.4)	

※ ( )는 구역내 포함되는 면적임

3) 공동이용시설 설치계획 (해당사항 없음)

4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가) 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(m <sup>2</sup> )	명칭	면적(m <sup>2</sup> )		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
-	마포로1구역 제24지구	5,141.2	획지	4,510.9	마포동 309-1일대	10	-	-	3	7	-

나) 건축시설계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(m <sup>2</sup> )	명칭	면적(m <sup>2</sup> )						
기정	마포로1구역 제24지구	4,654.0	획지	4,654.0	마포동 309-1 일대	업무 시설	19.0	112.0	18.0	존치
변경		5,141.2	획지	4,510.9		숙박 시설	60.0 이하	826 이하	110.0 이하	

용적률계획	용적률	• ① + ② + ③ + ④ = 826% → 1,000%이하 적용
	① 기준용적률	• 400%(용도지역 변경전 용적률 적용)
	② 허용용적률	• 용적률 인센티브 적용에 따른 허용용적률 완화 : 202% < 200% - 도서관(44%), 최상층 공공공간(22%), 국제회의시설(36%), 중수도(50%), 신재생에너지사용(50%) = 202%
	③ 상한용적률	• 정비기반시설 제공 : 109% - 600%×[1.3×1×(630.3/4,510.9)] • 건물기부채납 : 54% - 600%×[1.3×1×(292.9/(4,510.9-292.9))] = 163%
	④ 관광숙박시설 조례용적률 완화	• 허용용적률의 20% 범위내 완화 : 120%이하 - 600%×0.2×관광숙박시설비율(52.61%) = 63%

※ 본 용적률 계획은 향후 건축계획 결정에 따라 변경될 수 있음

다) 건축물 배치에 관한 계획

구분	기정			변경			비고
	도면표시 번호	적용구간	적용기준	도면표시 번호	적용구간	적용기준	
건축 한계선	-	-	-	-	마포대로변	3m	-
				-	10m이면도로변	2m	
				-	8m이면도로변	2m	

라) 대지내 공지에 관한 계획

구분	기정	변경	비고
공개공지	-	- 내용 : 보행자의 휴게 공간 조성 - 위치 : 대상지 서측 마포로와 면하는 부분 - 면적 : 477.13㎡	-

마) 교통처리에 관한 계획

구분	계획내용	비고
차량출입 불허구간	- 각각부 필지로서 부득이한 차량 진출입구 구간을 제외한 마포로변 차량진출입 불허	
진출입구 처리	- 차량 진출입 구간은 마포로변 설치를 지양하고, 가급적 이면도로에 설치하는 것을 원칙으로 함	

5) 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
전면 철거형	정비구역지정(변경) 후 4년 이내	(주)풍농		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 제24지구 도시환경정비 사업 도시관리계획변경 및 정비구역변경 지정을 하기 위한 사항임.
- 주요 내용은 2020 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획과 주변 개발밀도 등을 고려하여 용도지역을 상향(준주거지역→일반상업지역)하고 건축물 주용도를 숙박시설로 결정하고 계획공공용지 제공 및 공개공지 조성, 숙박시설 도입에 따른 용적률 완화 등을 통하여 대상지의 토지이용계획 등 정비구역변경 지정을 하는 사항임
- 구의회 의견청취 후 관련절차를 이행하고 서울시 도시계획위원회 심의를 통하여 결정할 예정임

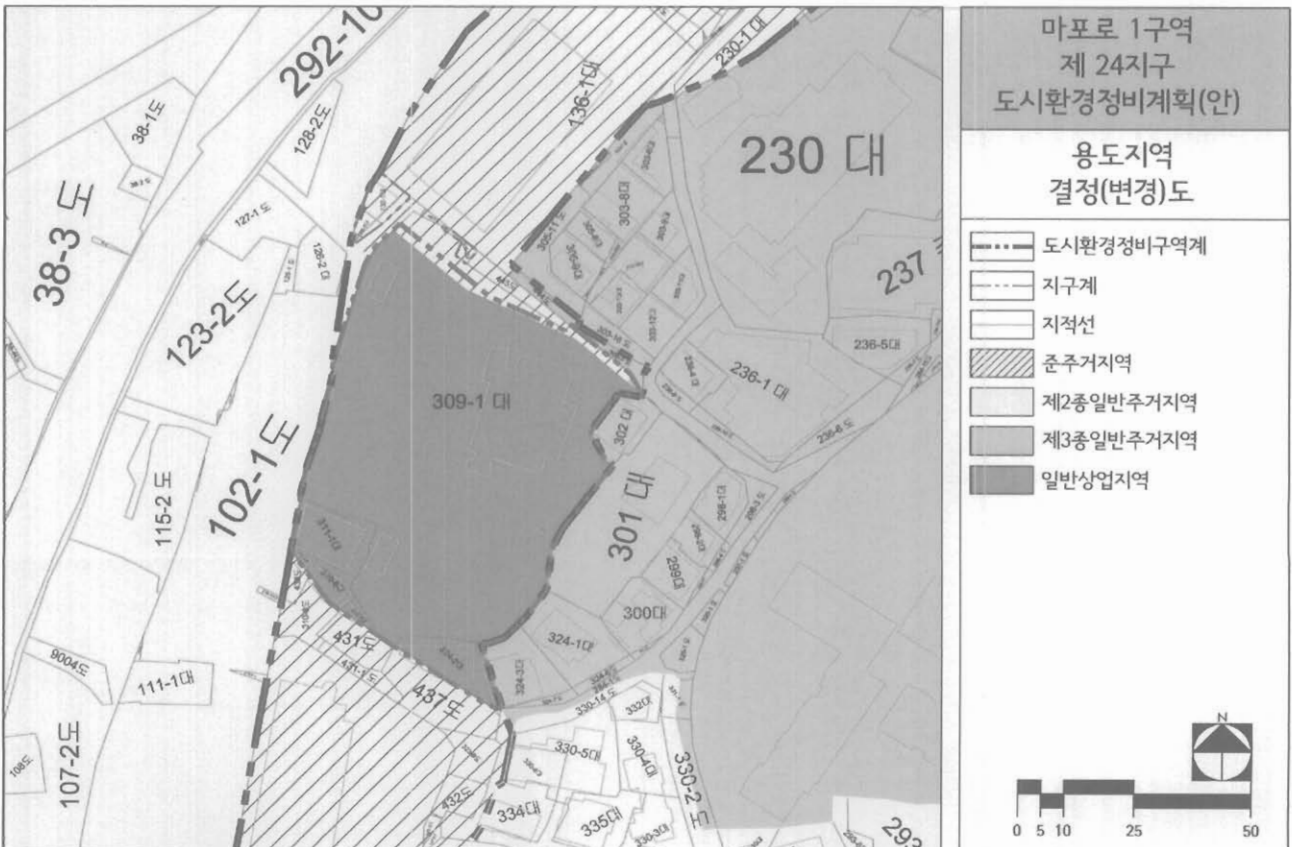
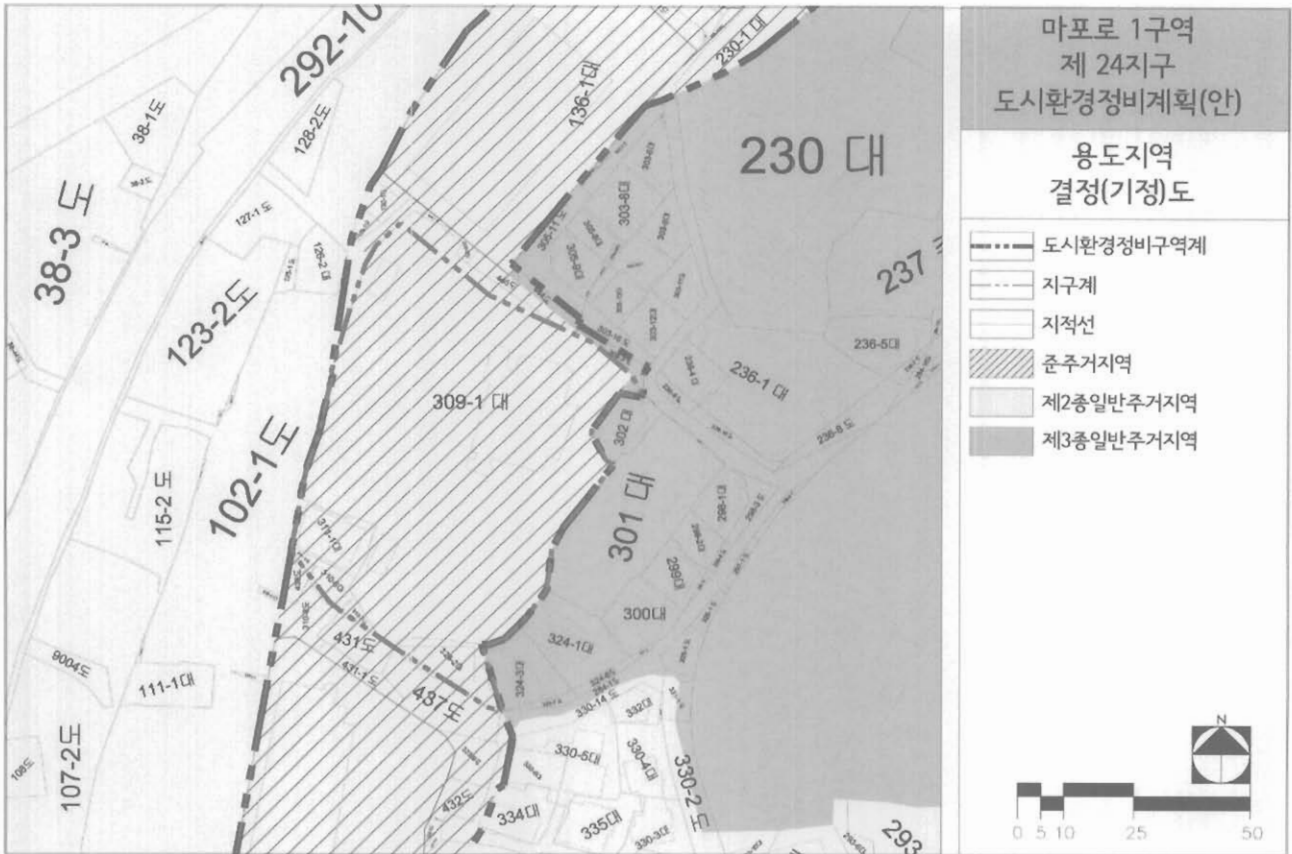
## 6. 주민공람 및 공람의견심사 내역서

- 제출의견 : 공덕공원 전체 토지(동시) 개발 또는 공원 해지 요청
- 검토결과 : 미채택
  - 사업 지구별로 공원 부지 일부를 취득하여 무상귀속하므로 각 지구별 추진단계가 달라 동시 개발은 어려움
  - 정비기반시설 확보를 위해 공원 해지는 곤란함.
  - 다만, 공덕공원 전체 토지 확보 시까지 건축물 철거 유보 등으로 시기를 조정하여 동시 개발이 될 수 있도록 최대한 노력



[첨부] 도시관리계획(용도지역)변경 결정도

■ 용도지역 변경(안)



## ■ 건축계획(안)

### ○건축개요

구분	내 용		비고
대지면적(m <sup>2</sup> )	4,510.90m <sup>2</sup>		-
용도	업무시설(오피스텔,오피스), 관광숙박시설, 근린생활시설, 문화 및 집회시설		주용도 : 숙박시설
객실수(실)	251		-
건축면적(m <sup>2</sup> )	2,677.91		-
건폐율(%)	59.37		60 이하
연면적(m <sup>2</sup> )	지상층	44,756.52 (37,251.17)	( ) 용적률 산정용연면적
	지하층	10,204.61	-
	계	54,961.13	-
용적률(%)	825.80		상한용적률:920%이하
층수	지하3층 ~ 지상30층		-
높이(m)	109.40		110 이하
구조	철근콘크리트조		-
주차대수(대)	266		법정 : 262
공개공지(m <sup>2</sup> )	477.13		대지면적 10%이상
조경면적(m <sup>2</sup> )	765.66		대지면적 15%이상

### ○배치도



○투시도



전시시설(기부채납)

의안번호	제15-71호	의 견 청 취
의 결 년 월 일	2015. 9. 3. (제198차)	

# 도시환경정비사업 도시관리계획변경 및 정비구역 지정에 대한 의견청취

[ 마포로1구역 제24지구 ]

마포구의회 의견청취

제 출 자	마포구청장
제출년월일	2015. 9. 3.

# 마포로1구역 제24지구 도시환경정비사업

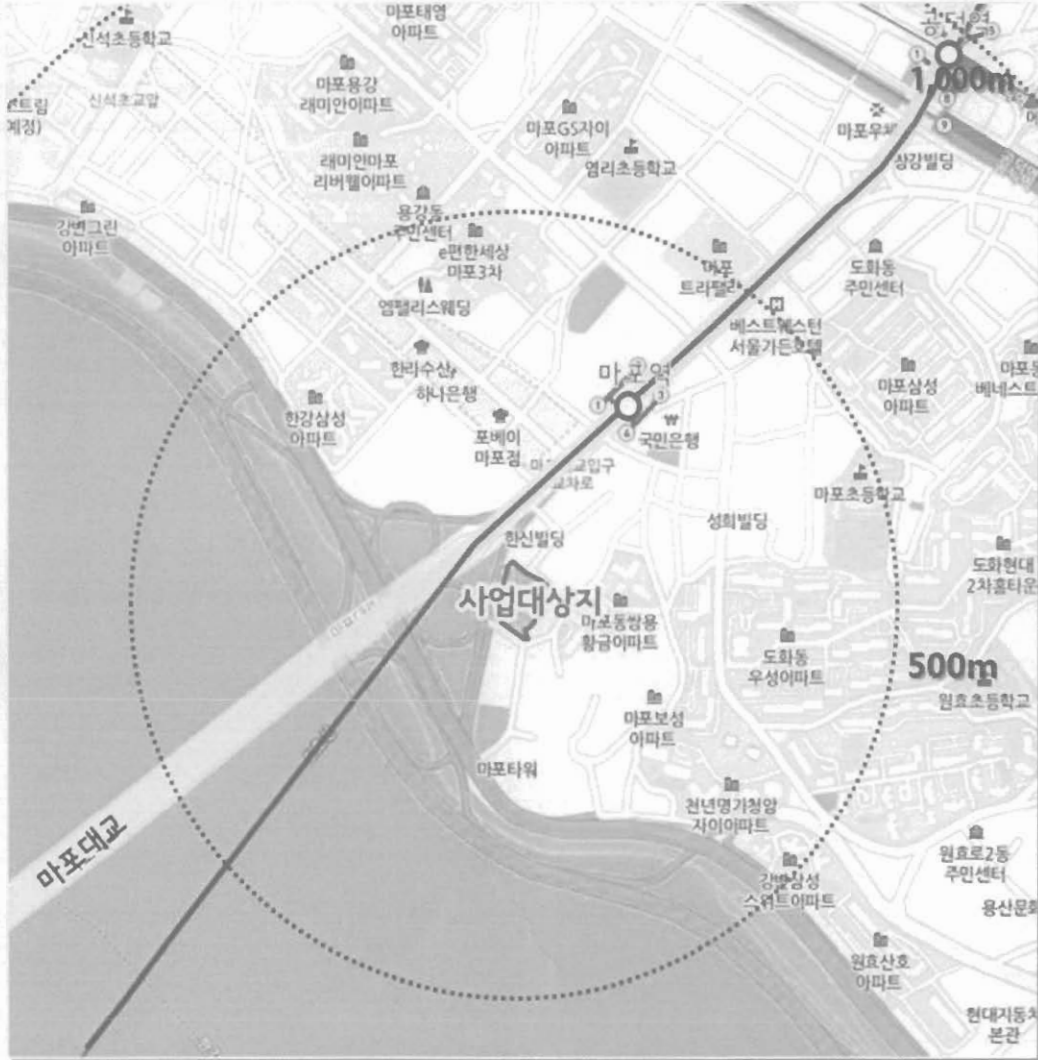
## 추진배경

사회·경제적 여건에 부합하여 늘어나는 관광객수요를 수용할 수 있는 관광숙박시설을 설치하여 관광산업을 활성화하고, 관광중심 도심공간의 재정비를 유도하고자 도시환경정비사업의 원활한 시행이 이루어지도록 정비구역 및 정비계획을 변경하고자 함

## 추진경위

- 1979. 9. 21 도심재개발구역 지정 (건설부고시 제345호)
- 1980. 5. 19 사업계획결정 (건설부고시 제146호)
- 2010. 3. 18 서울시 도시·주거환경정비기본계획 고시 (서울특별시고시 제2010-101호)
- 2015. 4. 24 정비구역변경지정 입안을 위한 주민제안
- 2015. 6. 18 주민공람공고 (2015. 6. 18 ~ 7. 20)
- 2015. 7. 23 1차 주민설명회 (도화동 주민자치센터)
- 2015. 8. 28 2차 주민설명회 (도화동 주민자치센터)

※ 현재 총 55개 사업지구 중 42개지구 완료, 2개지구 시행중, 11개지구 미시행(대상지는 미시행지구에 포함)



### 주요 현황

- 위치 : 마포구 마포대로 6 (마포동) 일대
- 시행지구면적 : 5,141.2m<sup>2</sup> (약1,555평)
- 도시계획현황 : 준주거지역, 중심지 미관지구



2020서울시 도시환경정비기본계획 조건에 따라 일반상업지역 용도지역 변경



※ 정비기반시설로 제공되는 부지의 경우 기정 용도지역 유지

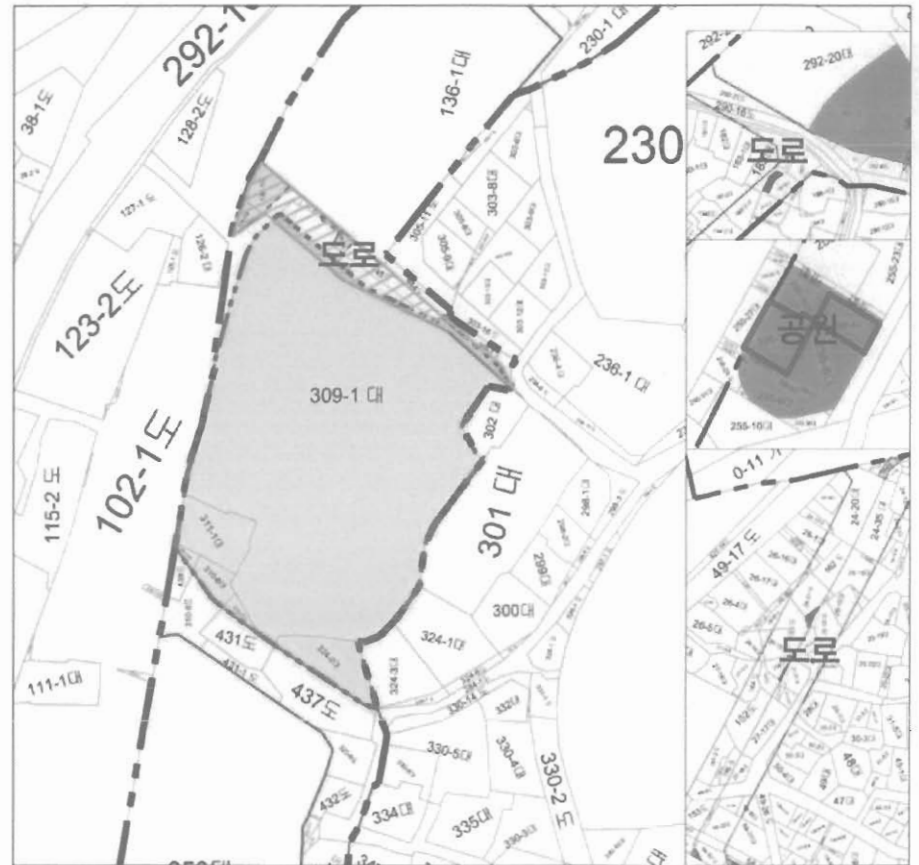
토지이용계획

구분	면적 (m <sup>2</sup> )			비율(%)
	기정	증감	변경	
합계	4,654.0	증) 487.2	5,141.2	100.00%
정비기반시설	소계	증) 630.3	630.3	12.30%
	도로	증) 273.9	273.9	5.30%
	공원	증) 356.4	356.4	7.00%
획지	4,654.0	감) 143.1	4,510.9	87.70%

정비기반시설 설치계획

구분	시행면적 (m <sup>2</sup> )	대지면적 (m <sup>2</sup> )	계획 공공용지 면적(m <sup>2</sup> )	기존 공공용지 면적(m <sup>2</sup> )	비고
토지	5,141.2	4,510.9	630.3	-	무상귀속 (기부채납)

구분	시설종류	시설연면적(m <sup>2</sup> )			비고
		계	전용	공용/기타	
건물	전시시설	861.2	517.1	344.1	기부채납



마포로 1구역 제 24지구 도시환경정비계획(안)

토지이용계획도

- 도시환경정비구역계
- 지구계
- 지적선
- 도로
- 공원
- 대지
- 도시계획도로

Scale : None

0 5 10 25 50

### 공공시설(도로, 공원)

구분	도로	공원	합계	비고
면적 (㎡)	273.9	356.4	630.3	무상귀속

### 건물(전시시설)

구분	시설 종류	시설연면적 (㎡)	토지면적 (㎡)	비고
건물	전시 시설	861.2	<u>292.9</u>	기부채납

※ 토지면적(건물 : 전시시설) 산정 근거

- ① 부지가액 : 12,895,928원/㎡ (유사사례:마포로1-28·29)
- ② 공사비 : 3,330,000원/㎡ (녹색건축물 조성공사비 가이드라인)
- ③ 전체연면적 : 55,079.32㎡
- ④ 시설연면적 : 861.2㎡
- ⑤ 설치비용 : 약 28.7억원 (② x ④)
- ⑥ 토지환산면적 : 222.4㎡ (⑤ ÷ ①)
- ⑦ 부속토지면적 : 70.5㎡ (④ ÷ ③) x 대지면적(4,510.9㎡)
- ⑧ 토지면적 : 292.9㎡ (⑥ + ⑦)

### 정비기반시설 부담률

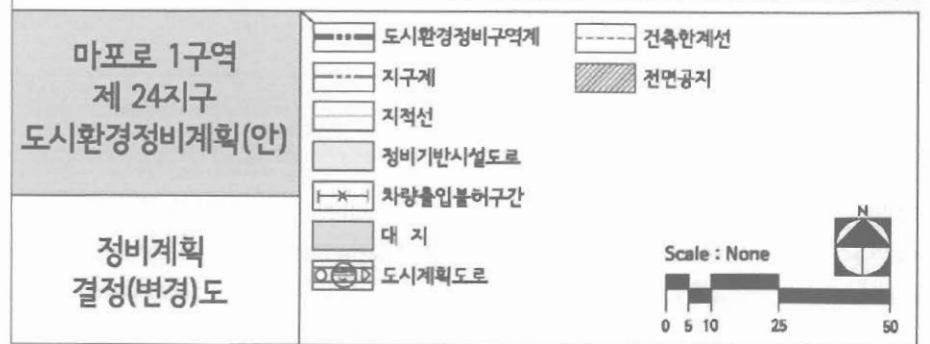
구분		공공시설	건물	합계	비고
1-24지구	면적	630.3㎡	292.9㎡	923.2㎡	-
	부담률	12.26%	5.70%	<u>17.96%</u>	-
1-28, 29지구	면적	871.1㎡	-	871.1㎡	-
	부담률	16.3%	-	<u>16.3%</u>	-

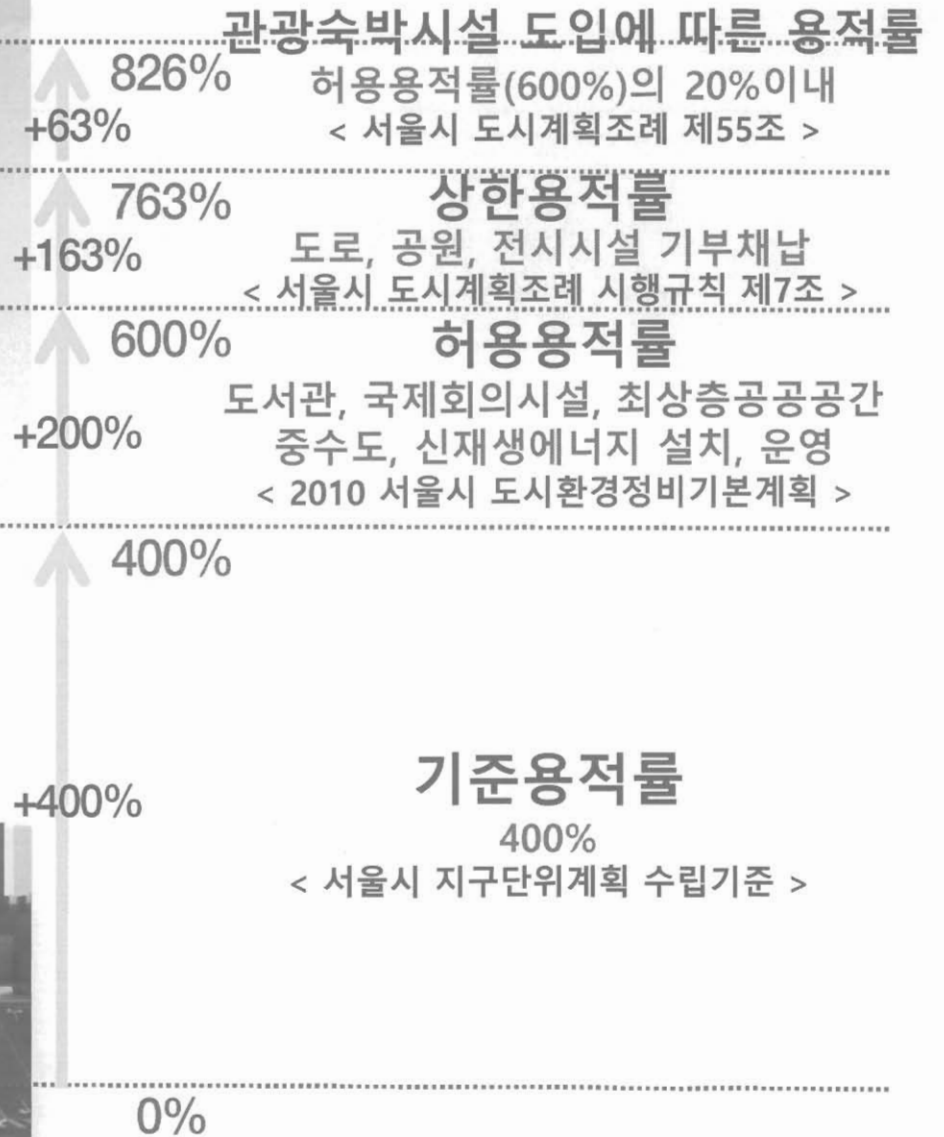
### 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	면적 (m <sup>2</sup> )	구분	면적 (m <sup>2</sup> )	구분				
기정	4,654.0	획지	4,654.0	획지	19.0	112.0	18.0	준치
변경	5,141.2	획지	4,510.9	획지	60.0 이하	826.0 이하	110.0 이하	
건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축한계선 : 마포대로변 3m 10m이면도로변 2m/8m이면도로변 2m						

### 용적률 계획

- 최종 용적률**
  - 기준+허용+상한+관광숙박 : 920% 이하(계획 826%이하)
- 관광숙박 완화**
  - 120% 이내 (완화량 63%)  
 - 허용용적률의 20%이내 (관광숙박비율 52.61%)
- 상한용적률**
  - 800% 이하 (계획 763%)  
 - 공공시설 기부채납 완화 (완화량 163%)
- 허용용적률**
  - 600% 이하 (계획 600%)  
 - 도서관, 최상층공공공간, 국제회의시설, 중수도, 신재생에너지 (완화량 200%)
- 기준용적률**
  - 400%(변경전 용도지역 용적률반영:준주거)





### 건축개요

구분	내 용		비고	
대지면적(㎡)	4,510.90㎡		-	
용도	업무시설(오피스텔, 오피스), 관광숙박시설, 근린생활시설, 문화 및 집회시설		주용도 : 관광숙박시설	
사설별 면적 (㎡)	숙 박 시 설	비즈니스(객실)	19,140.43 (34.75%)	객실
		뷰티크(객실)	7,656.13 (13.90%)	객실
		부대(업무)	1,054.44 (1.91%)	-
		부대(판매)	1,125.28 (2.04%)	-
		소계	28,976.27 (52.61%)	
	업무시설	23,138.38 (42.01%)	오피스텔	
	전시시설 (기부채납)	861.20 (1.56%)	문화및집회시설 (전시시설)	
	공공기여시설	2,103.46 (3.82%)	도서관, 국제회의시설, 최상층 공공공간	
	합 계	55,079.32 (100.00%)	-	
	객실수(실)	251		-
건축면적(㎡)	2,702.78		-	
건폐율(%)	59.92		60 이하	
연면적 (㎡)	지상층	44,874.71 (37,251.17)	( ) 용적률 산정용연면적	
	지하층	10,204.61	-	
	계	55,079.32	-	
용적률(%)	825.80		상한용적률:826%이하	
층수	지하3층 ~ 지상30층		-	
높이(m)	109.40		110 이하	
구조	철근콘크리트조		-	
주차대수(대)	277		법정 : 262	
공개공지(㎡)	471.00		대지면적 10%이상	
조경면적(㎡)	845.73		대지면적 15%이상	





시설면적 기준 약 2,965m<sup>2</sup>

건축물 연면적 대비 5.4% 구민에게 개방

기부채납시설



전시시설  
861 m<sup>2</sup>

(가칭) 마포 근현대 역사문화전시관  
마포의 역사성 복원 · 성장 등을  
공유할 근현대 역사문화관 조성  
(마포구 지역상징 역사공간 조성)

공공기여방안  
(사업주 직접 운영)



도서관

801 m<sup>2</sup>

시민에게 열린 문화공간  
제공과 함께 인근 주민의  
교육공간 활용

(가칭) 마포나루 도서관



열린 전망대

501 m<sup>2</sup>

시민에게 열린 전망대 설치  
(한강변 조망공유)

(가칭) 마포나루 전망대



국제회의시설

801 m<sup>2</sup>

준회의시설로 각종 세미나  
및 주민자치행사공간 활용



열린전망대(26층)

국제회의시설(6층)

도서관(2층)

전시시설(기부채납, 1층)

## 주관부서의견

### 서울시 의견

- 상업지역은 중심지별 육성방향의 실현수단으로서 도시기본계획상 중심지체계와 토지이용의 연속성을 고려하여 지정되어야 할 것인 바, 간선도로변 상업지역과의 연결가능성, 주변지역 개발 현황 및 접근성 등을 종합적으로 고려한 검토 필요
- 용도지역상향은 2030 서울도시기본계획에 따른 중심지 위계설정과 동 계획에 따라 수립되는 생활권계획상 중심지 범역설정 및 육성방향과의 정합성 확보를 전제로 진행되어야 할 것이며, 상업지역으로 조정시 입지기준, 상업지역 수요, 주변지역 개발현황, 대상지 여건 등을 종합적으로 고려하여 면밀한 검토가 필요함

### 마포구 도시계획과

- 도시환경정비기본계획(2010.3.8)에 반영되어 있는 용도지역 계획에 따라 도시환경정비사업을 추진하고 있음
- 마포대로 주변은 대형 업무빌딩 등이 밀집되어 이미 상업화되어 있는 지역으로서 주변지역과의 연계(연속성) 등을 위해 도시환경정비사업 추진함

- 의견 청취기간 : 2015. 6. 18 ~ 2015. 7. 20
- 의견 제출자 : 이덕희 외 12명
- 제출 의견 : 공덕공원 전체 토지(동시) 개발 또는 공원 해지 요청
- 검토 결과 : 미반영
  - 사업 지구별로 공원 부지 일부를 취득하여 무상귀속하므로 각 지구별 추진단계가 달라 동시 개발은 어려움
  - 정비기반시설 확보를 위해 공원 해지 곤란
  - 다만, 공덕공원 전체 토지 확보 시까지 건축물 철거 유보 등으로 시기를 조정하여 동시 개발이 될 수 있도록 최대한 노력

## 주민의견

구분	주민의견	조치계획
1	<p>공덕공원 전체토지(동시)를 개발하여주기를 바람.</p>	<p>마포로1-28·29지구의 사업이 재개될 예정이며, 향후 마포로 1-24지구의 사업진행속도와 비슷할 것으로 예상 되므로 최대한 동시개발이 될 수 있도록 하겠음.</p>
2	<p>기부채납 및 인센티브 시설 등에 대해 지역 주민의 의견수렴이 가능하도록 주민설명회 추가 개최 요청</p>	<p>기부채납 및 인센티브 시설등에 대해 의견수렴이 가능하도록 주민설명회를 추가로 진행토록 하겠음 ※ 2015년 8월 28일 제2차 주민설명회 진행</p>

## 주민의견

구분	주민의견	조치계획
1	공공기여시설 중 국제회의실 대관료 적정성	사업시행인가 전 사업시행자와 협의하여 저렴하게 이용할 수 있도록 하겠음
2	공공기여시설 중 도서관 계획은 공급이 많으므로 타용도 검토 필요	사업진행과정에서 지역주민의견을 수렴하여 다수 주민이 원하는 시설로 검토하겠음
3	오피스텔 출입구(강변 한신코아 방향)의 적정성	교통영향심의위원회 심의대상으로 향후 심의결과를 반영할 계획임
4	공공기여시설 및 기부채납시설에 대하여 사업자측 제안을 검토하여 용도를 결정하여 시행하는 것인지?	서울시는 '기부채납 공공시설 통합관리시스템'을 도입·운영함에 따라 향후 진행추이에 따라 결정될 예정임(서울시, 자치구, 사업주체간 상호 협의)





감사합니다