

의안번호	제17-65호	의 견 청 취
의 결 년 월 일	2017. 7. 18. (제214차)	

도시환경정비사업 도시환경정비계획 변경 및 정비구역 변경지정에 대한 의견청취

[마포로1구역 제12·13지구 및 제34지구]

마포구의회의 의견청취

제 출 자	마포구청장
제출년월일	2017. 7. 18.

마포로1구역 제34지구 도시환경정비구역

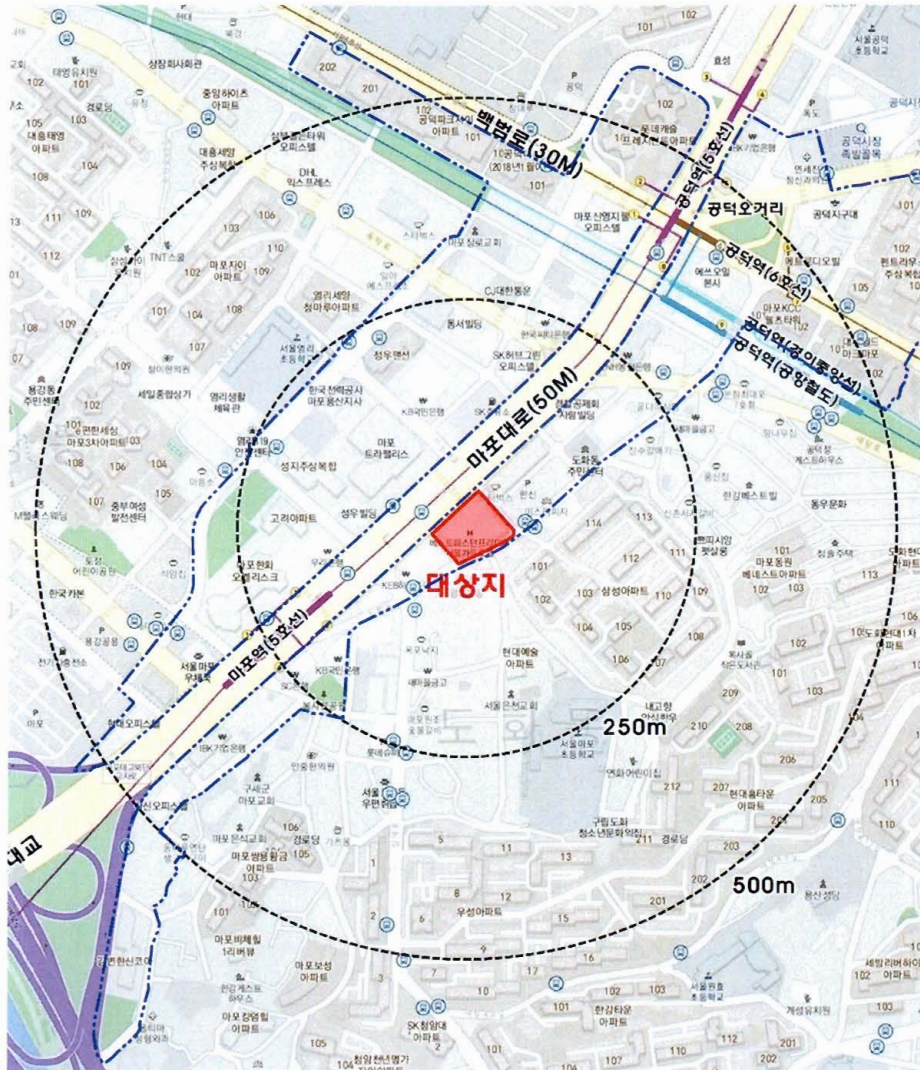
추진배경

마포로1구역 제34지구는 서울시고시 제2012-164호(2012.6.28.) 정비구역 변경지정 하였으나 사업추진주체(서울가든호텔)가 기존건물 리모델링 사업완료(2014.10)에 따라 정비구역지정 철회를 요청하여 정비계획을 고시 이전으로 환원 하고자 하는 사항임

추진경위

- 1979. 9. 21 도심재개발구역 지정 (건설부고시 제345호)
- 1980. 5. 19 사업계획결정 (건설부고시 제146호)
- 2012. 6. 28 도시환경정비구역 변경지정 (서울시고시 제2012-164호)
- 2013. 8. 27 사업시행인가 (지하6층/지상29층, 용적률 999.72%, 숙박시설)
- 2014. 2. 13 사업시행인가 폐지 고시
- 2014.10. 01 리모델링 완료
- 2017. 5. 19 관련부서 협의
- 2017. 6. 01 주민공람공고 (6. 1 ~ 7. 3)
- 2017. 6. 13 주민설명회

마포로1구역 제34지구



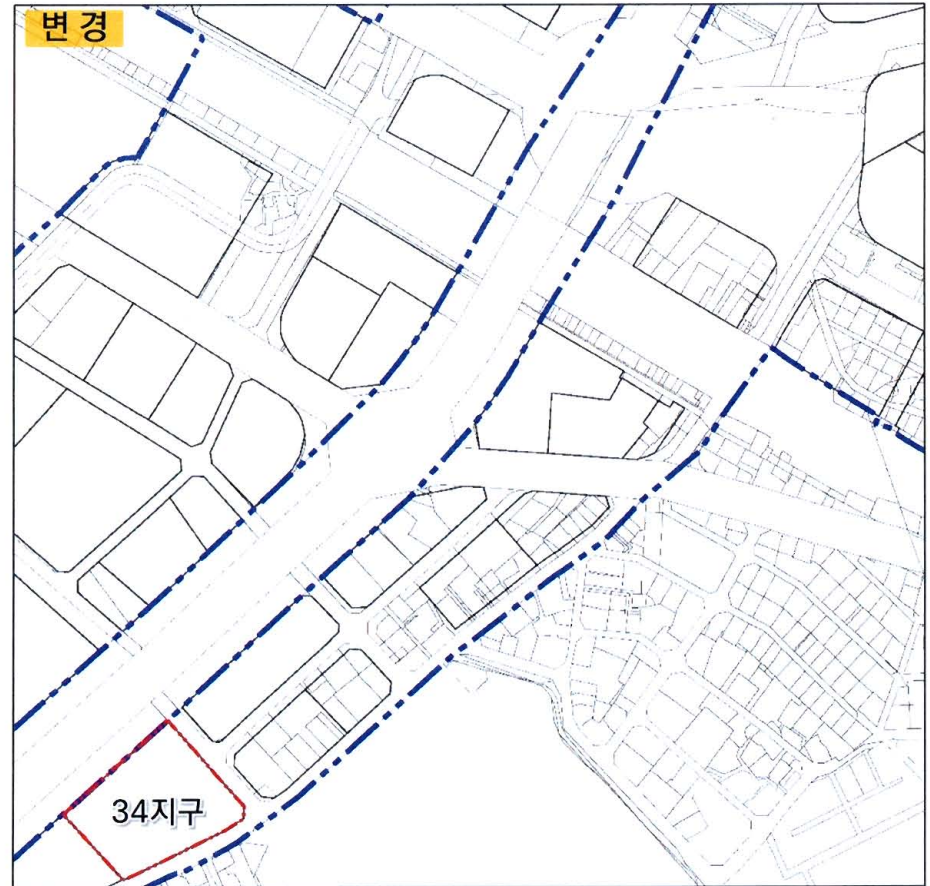
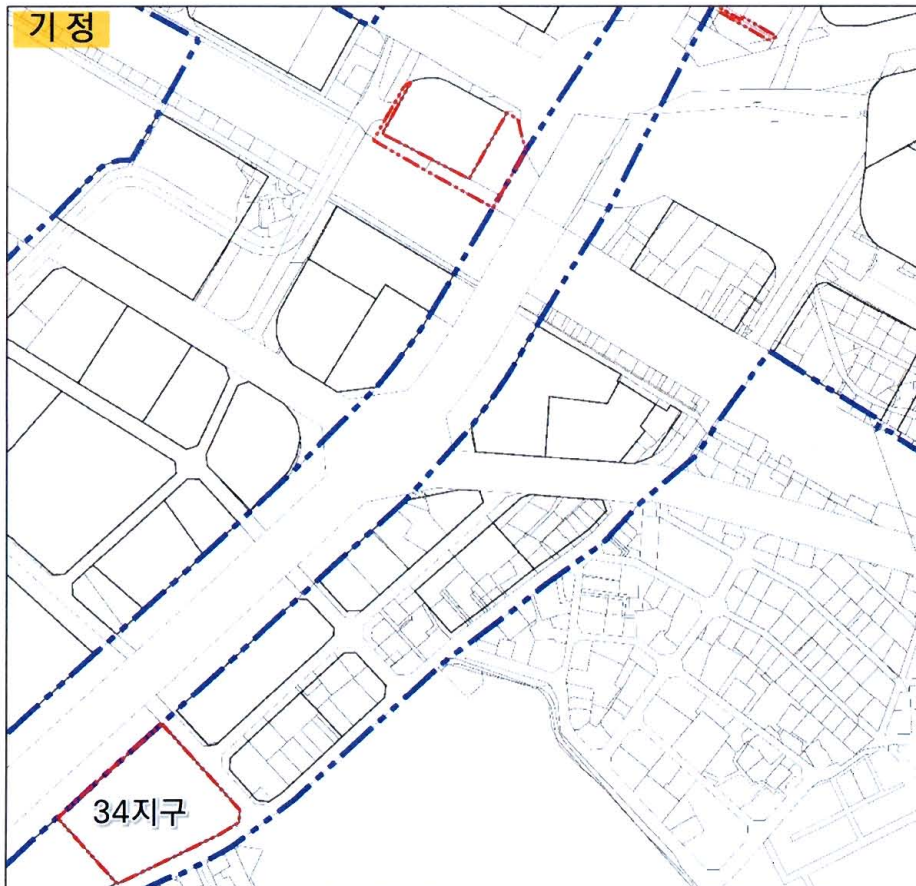
- 위치 : 마포구 마포대로 58 (도화동 169-1번지)
- 시행지구면적 : 4,551.9m²
- 도시계획현황 : 일반상업지역, 중심지미관지구
- 건축물 현황 : 1동

연면적 (용적률 산정)	용적률	주용도	층수	사용승인일 (리모델링)
26,310.01m ² (20,312.87m ²)	497.99%	숙박시설	지하3. 지상15층	1979.12.20 (2014.10)

제34지구 추진주체(서울가든호텔)가 기존건물 리모델링 사업완료에 따라 정비구역지정 철회요청

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적 (㎡)			비고
			기정	증감	변경	
변경	마포로1구역 제34지구 도시환경정비구역	서울시 마포구 도화동 169-1번지	4,551.9	감) 472.9	4,079.0	존치

※ 서울시고시 제2012-164호(2012.6.28) 고시된 정비계획을 고시 이전으로 환원하고자 함



주민공람

- 의견 청취기간 : 2017. 6. 1 ~ 2017. 7. 3
- 제출의견 : 의견없음

관련부서 협의의견

구분	협의의견	조치계획	비고
도시 계획 상임 기획단	<ul style="list-style-type: none"> ○ 마포로1구역 제34지구는 사업시행자 요청에 따라 존치지구로 변경하는 사항으로, 「2025 도시·주거환경정비기본계획(도시환경 정비사업부문)」의 경과규정 상 기본계획 고시(서고시 제2016-247호, '16.08) 이후 정비계획을 변경하는 경우 「2025 기본계획」을 적용토록 하고 있는 바, ○ 최초 정비계획(건고시 제345호, '79.09)으로의 환원이 아닌 금번 기본계획에 따른 존치지구로 지정(변경) 필요 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 비고란에 “존치”를 명시하여 존치지구로 관리가 가능토록 수정 	반영

마포로1구역 제12·13지구 도시환경정비구역

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)

2017. 현재 총 55개 사업지구 중 42개지구 완료, 2개 지구 시행중, 11개지구 미시행

– 대상지는 미시행지구 11개지구 포함  P17

2017. 5. 19 관련부서 협의

2017. 6. 01 주민공람공고 (6. 1 ~ 7. 3)

2017. 6. 13 주민설명회

마포로1구역 제12·13지구



대상지 개요

- 위치 : 마포구 마포대로 67 (도화동) 일대
- 시행지구면적 : 2,535.7m²
- 도시계획현황 : 일반상업지역, 중심지미관지구
- 건축물 현황 : 3동

지번	연면적	주용도	층수	사용승인일
174-4	435.01m ²	근린생활시설	1층	1970.05.20
174-5 (174-7)	390.08m ²	창고	1층	1970.05.20
	1,757.46m ²	근린생활시설	5층	1975.12.13



토지이용계획

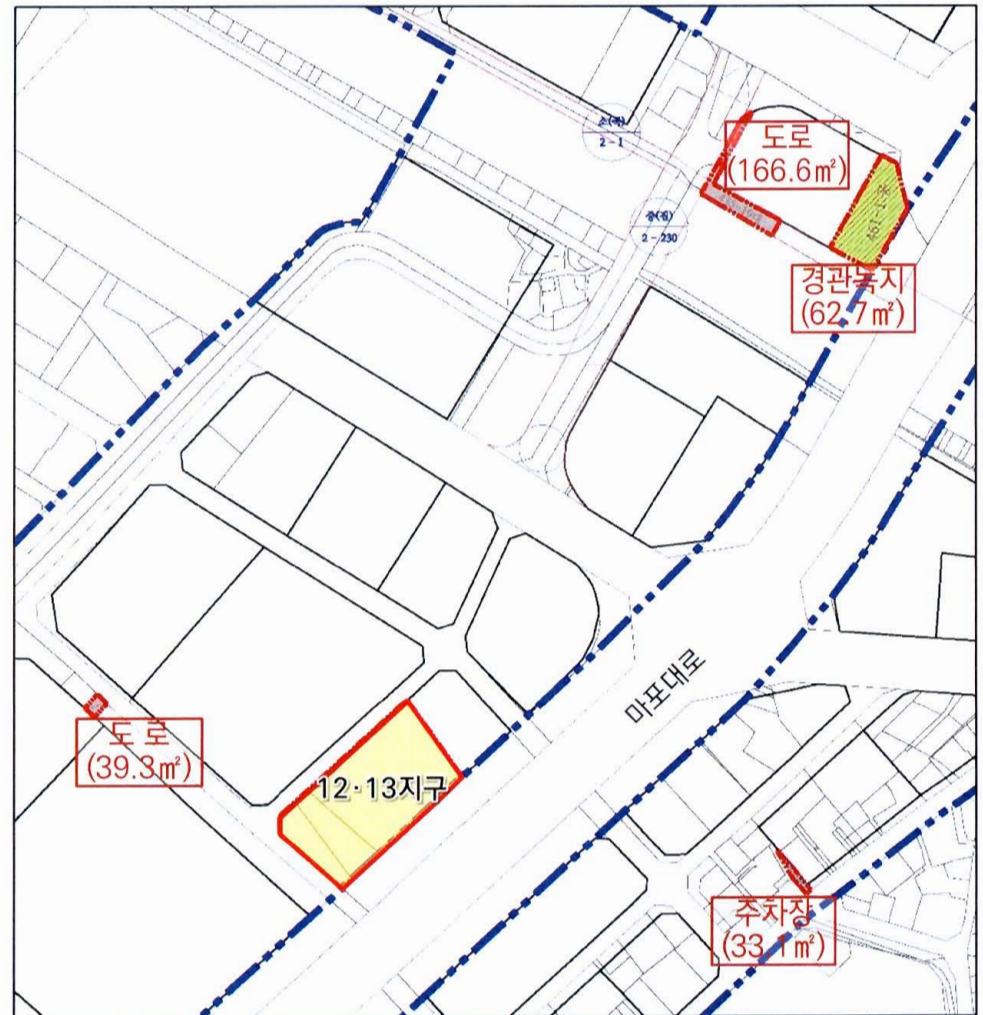
정비기반시설 확보부지 현황 ▶ p18

구분	면적 (m ²)			비율(%)	
	기정	변경	변경후		
합계	2,294.0	증)241.7	2,535.7	100.00	
정비기반시설	소계	-	증)301.7	301.7	11.89
	도로	-	증)205.9	205.9	8.12
	녹지	-	증)62.7	62.7	2.47
	주차장	-	증)33.1	33.1	1.30
획지	2,294.0	감)60.0	2,234.0	88.11	

정비기반시설 부담계획 (총부담률 : 11.89%)

구분	시행면적 (m ²)	대지면적 (m ²)	계획 공공용지면적 (m ²)	기존 공공용지면적 (m ²)	부담률 (%)	비고
토지	2,535.7	2,234.0	301.7	-	11.89%	의무부담률 (10.32%)

※ 부담률 : (계획공공용지면적-기존공공용지면적) / (시행면적-기존공공용지면적)



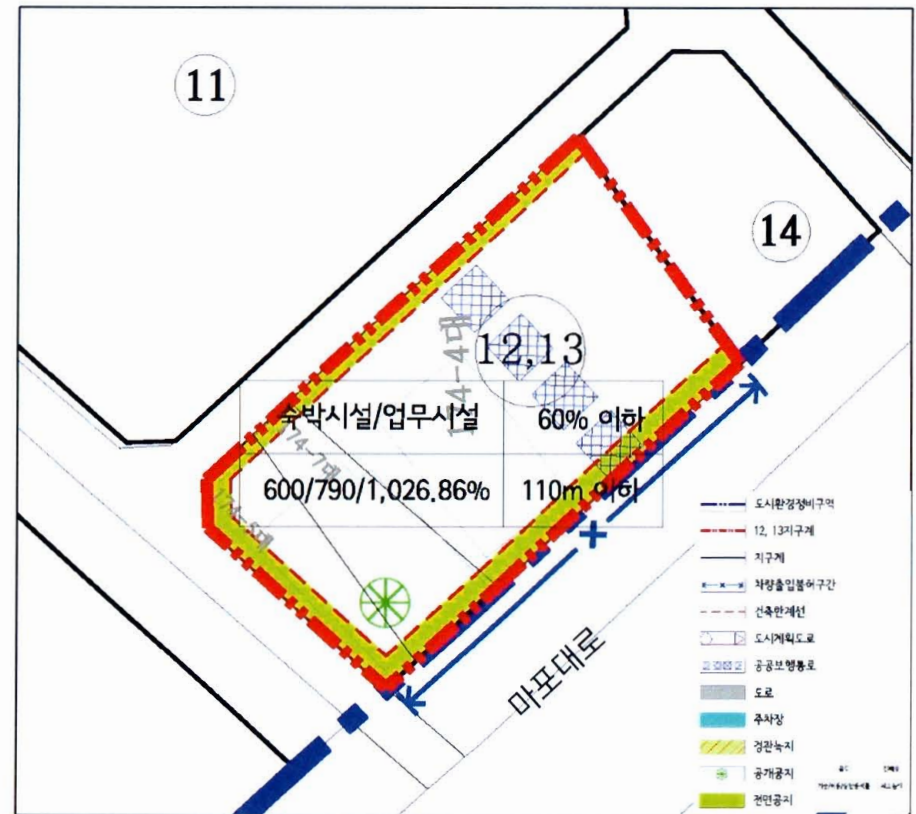
건축시설계획

2025 도시환경정비기본계획 p19 용적률 산정 p20

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		주용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비고
	명칭	면적 (m ²)	명칭	면적 (m ²)					
기정	마포로1구역 제12지구	723.0	획지	723.0	업무	35	212	19	존치
	마포로1구역 제13지구	1,571.0	획지	1,571.0	업무	44.2	483	37	
변경	마포로1구역 제12·13지구	2,535.7	획지	2,234.0	숙박	60 이하	1,026.86 이하	110 이하	
건축물의 건축선에 관한 계획			• 건축한계선 : 마포대로변 3m / 이면도로변 2m						

용적률 계획

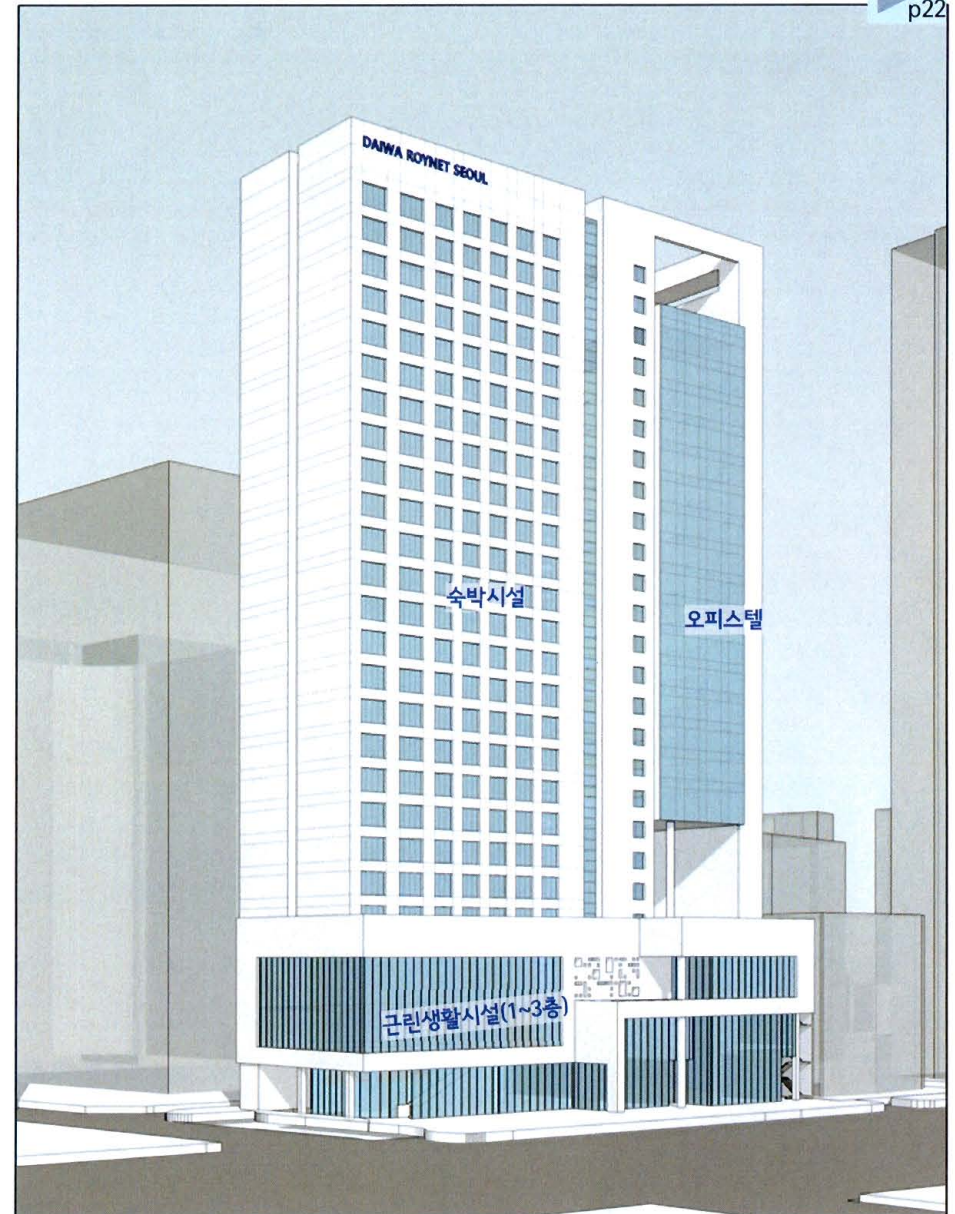
- 기준용적률 600.0%**
 - 600% (일반상업지역)
- 허용용적률 790.0%**
 - 완화량 : 190% (200% 이하)
 - 친환경 건축물(100%), 안전·방재(30%), 저층부 가로활성화 용도(30%), 공공보행통로(30%)
- 상한용적률 928.69%**
 - 완화량 : 138.69% (법적용적률 이내)
 - 정비기반시설(도로, 공원, 주차장) 기부채납 완화
- 관광숙박완화 98.17%**
 - 완화량 : 98.17% (160% 이하)
 - 허용용적률의 20%이내
 - 관광숙박시설 비율 : 73.93%
- 계획용적률 1,026.86%이하**
 - 상한용적률 + 관광숙박완화 :



주변지역 높이현황

p22

구분		내 용		비고
대지면적(m ²)		2,234.0m ²		-
용도		호텔, 오피스텔, 근린생활시설		주용도 : 숙박시설
시설별 면적 (m ²)	숙박시설	18,852.76	(73.9%)	352실
	오피스텔	5,251.00	(20.6%)	105실
	근린생활시설	1,398.64	(5.5%)	1~3층
	합 계	25,502.40	(100.00%)	-
객실수(실)		457		숙박 352, 오피스텔 105
건축면적(m ²)		1,332.04		-
건폐율(%)		59.63		60 이하
연면적 (m ²)	지상층	22,836.40		-
	지하층	5,663.00		-
	계	28,499.40		-
용적률산정 연면적		22,836.40		
용적률(%)		1,022.22		1,026.86 이하
층수		지하4층 ~ 지상25층		-
높이(m)		92.3		110 이하
주차대수(대)		114		법정 : 128.27대 이하
공개공지(m ²)		182.50		대지면적 7%이상

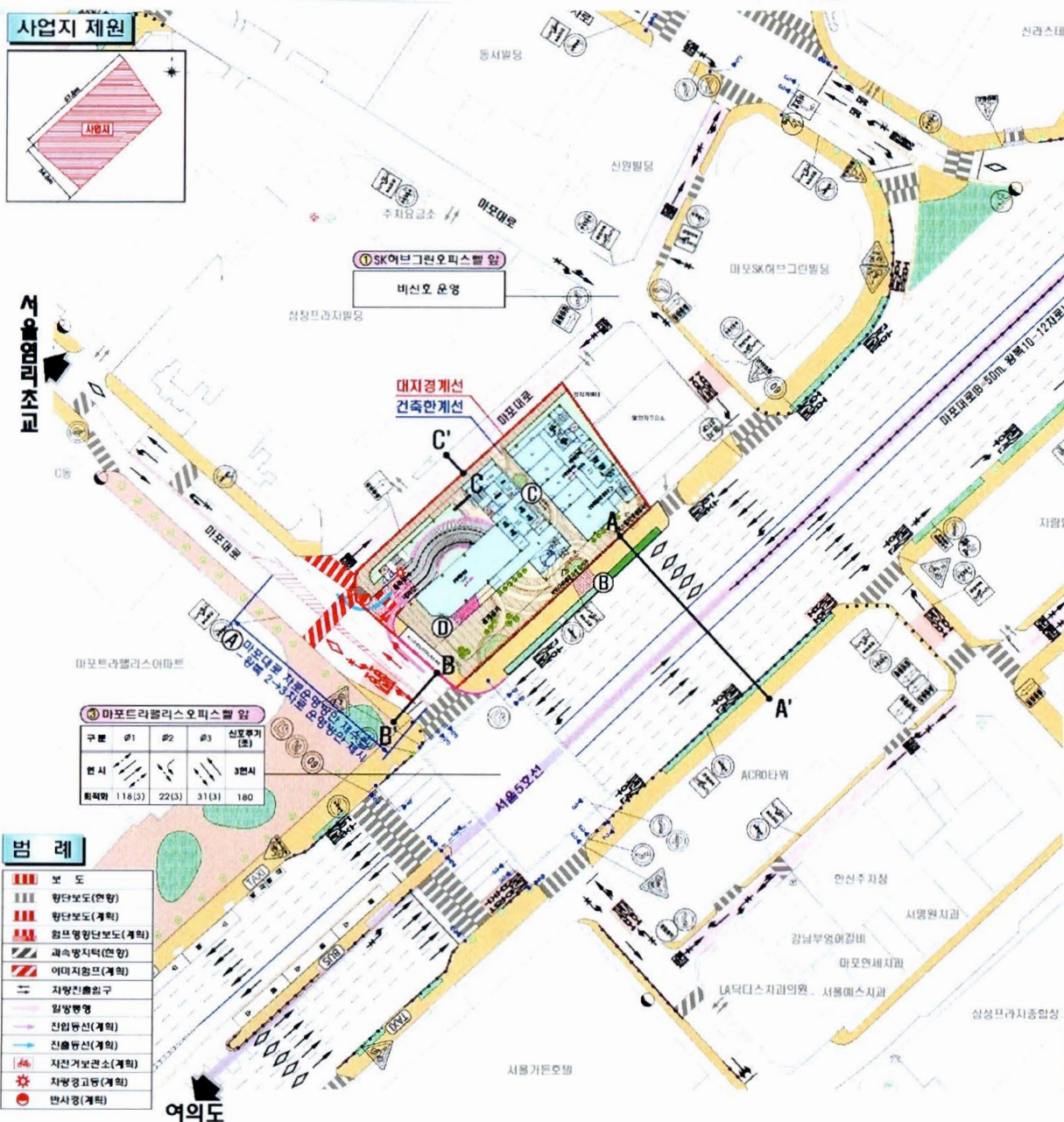


주민공람

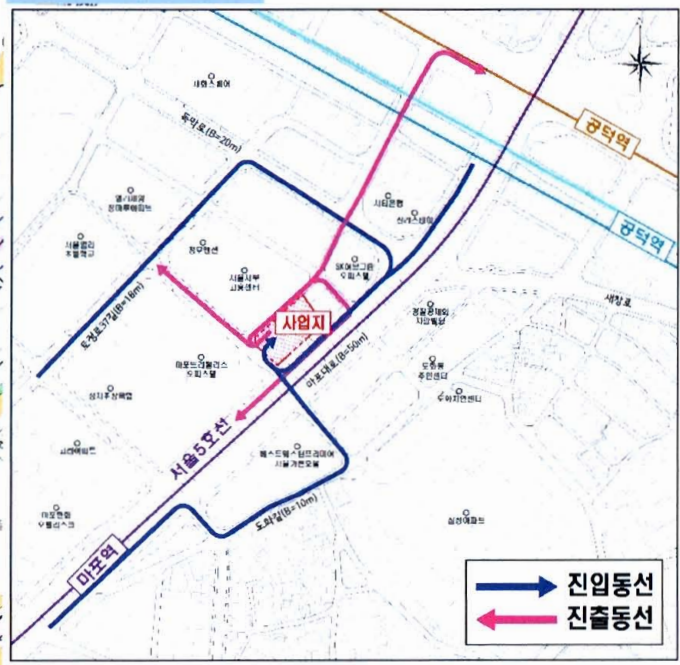
- 의견 청취기간 : 2017. 6. 1 ~ 2017. 7. 3
- 제출의견 : 의견없음

관련부서 협의의견

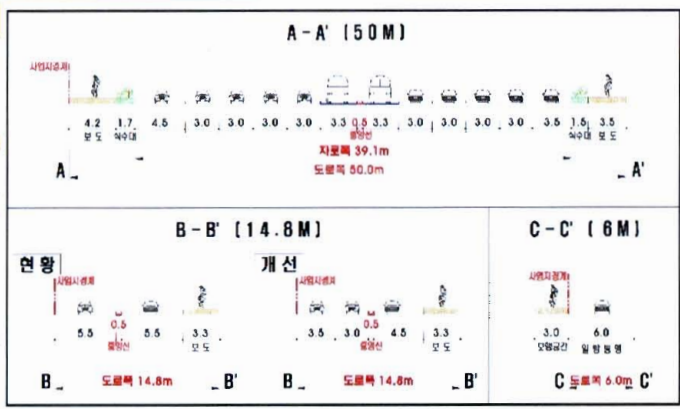
구분	협의의견	조치계획	비고
도시 계획 상임 기획단	○ 정비기반시설계획은 마포로1구역 정비기반시설 분담계획을 토대로 미조성 시설들에 대한 집행 가능성, 시급성 등 고려하여 적정성 검토 필요.	○ 마포로1구역은 공공시설 부담방식을 선택식 방식으로 적용 하고 있으며, 정비기반시설 확보 부지에 대한 소유권 확보가 완료된 상태로 정비기반시설 분담계획의 변경은 어려운 사항임	미반영
서부 교육 지원청	○ 대상지는 서울염리초등학교의 교육환경보호 구역(상대정화구역)내 위치하고 있어 사업시행 인가 전 교육환경평가서 제출 및 서울시교육청 교육환경보호위원회의 심의를 받아야 함. ○ 교육환경보호구역 내 호텔 및 숙박업을 설치 운영할 수 없으므로, 우리교육지원청 교육환경 보호위원회의 심의 후 그 결과에 따라 절차 진행바람	○ 사업시행인가 전 교육환경평가서를 제출 하겠 으며, 교육환경보호구역 내 도시환경정비계획 (관광숙박시설)에 대해 서부교육지원청 및 서울시교육청 교육환경보호위원회 심의를 득하도록 하겠음	추후 반영



진출입 동선계획



단면도



③ 마포드림플러스오피스빌 앞

구분	φ1	φ2	φ3	신호주기 (초)
면적				3면적
계획량	118(3)	22(3)	31(3)	180

범례

- 모도
- 황단보도(현황)
- 황단보도(계획)
- 램프형황단보도(계획)
- 과속방지턱(현황)
- 여미지점프(계획)
- 자랑진출입구
- 일방행형
- 진입동선(계획)
- 진출동선(계획)
- 지천거보관소(계획)
- 차량경고등(계획)
- 변사경(계획)

감사합니다