

# 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 : 5,141.2㎡(대지 : 4,510.9㎡, 계획공공용지 : 630.3㎡)
- 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<br>제24지구 | 마포동<br>309-1번지 일대 | 4,654.0 | 4,654.0 | -     |                      |
| 변경 |                 |                   | 5,141.2 | 4,510.9 | 630.3 | 공원356.4㎡<br>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<br>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<br>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 | 규모 |    |    |        | 기능    | 연장 (m)   | 위치        |            | 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(㎡)   | 명칭         | 면적(㎡)   |                | 계         | 존치 | 개수 | 철거후<br>신축 | 철거<br>이주 |    |
| -  | 마포로1구역<br>제24지구 | 5,141.2 | 획지         | 4,510.9 | 마포동<br>309-1일대 | 10        | -  | -  | 3         | 7        | -  |

나) 건축시설계획

| 결정구분 | 구역구분            |         | 가구 또는 획지구분 |         | 위치              | 주된<br>용도 | 건폐율<br>(%) | 용적율<br>(%) | 높이<br>(m)   | 비고 |
|------|-----------------|---------|------------|---------|-----------------|----------|------------|------------|-------------|----|
|      | 명칭              | 면적(㎡)   | 명칭         | 면적(㎡)   |                 |          |            |            |             |    |
| 기정   | 마포로1구역<br>제24지구 | 4,654.0 | 획지         | 4,654.0 | 마포동<br>309-1 일대 | 업무<br>시설 | 19.0       | 112.0      | 18.0        | 존치 |
| 변경   |                 | 5,141.2 | 획지         | 4,510.9 |                 | 숙박<br>시설 | 60.0<br>이하 | 826<br>이하  | 110.0<br>이하 |    |

| 용적률계획 | 용적률                  | 비고   |
|-------|----------------------|--|
|       | 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%<br>- 도서관(44%), 최상층 공공공간(22%), 국제회의시설(36%), 중수도(50%), 신재생에너지사용(50%) = 202%         |
|       | ③ 상한용적률              | • 정비기반시설 제공 : 109%<br>- 600%×[1.3×1×(630.3/4,510.9)]<br>• 건물기부채납 : 54%<br>- 600%×[1.3×1×(292.9/(4,510.9-292.9))]<br>= 163% |
|       | ④ 관광숙박시설<br>조례용적률 완화 | • 허용용적률의 20% 범위내 완화 : 120%이하<br>- 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<br>번호 | 적용구간 | 적용기준 | 도면표시<br>번호 | 적용구간     | 적용기준 |    |
| 건축<br>한계선 | -          | -    | -    | -          | 마포대로변    | 3m   | -  |
|           |            |      |      | -          | 10m이면도로변 | 2m   |    |
|           |            |      |      | -          | 8m이면도로변  | 2m   |    |

라) 대지내 공지에 관한 계획

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

마) 교통처리에 관한 계획

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

5) 정비사업 시행계획

| 시행방법      | 시행예정시기                | 사업시행<br>예정자 | 정비사업 시행으로<br>증가예상 세대수 | 홍수 등 취약요인에<br>대한 검토결과 | 비고 |
|-----------|-----------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|----|
| 전면<br>철거형 | 정비구역지정(변경)<br>후 4년 이내 | (주)풍농       |                       | 이상없음<br>(환경성검토 참조)    |    |

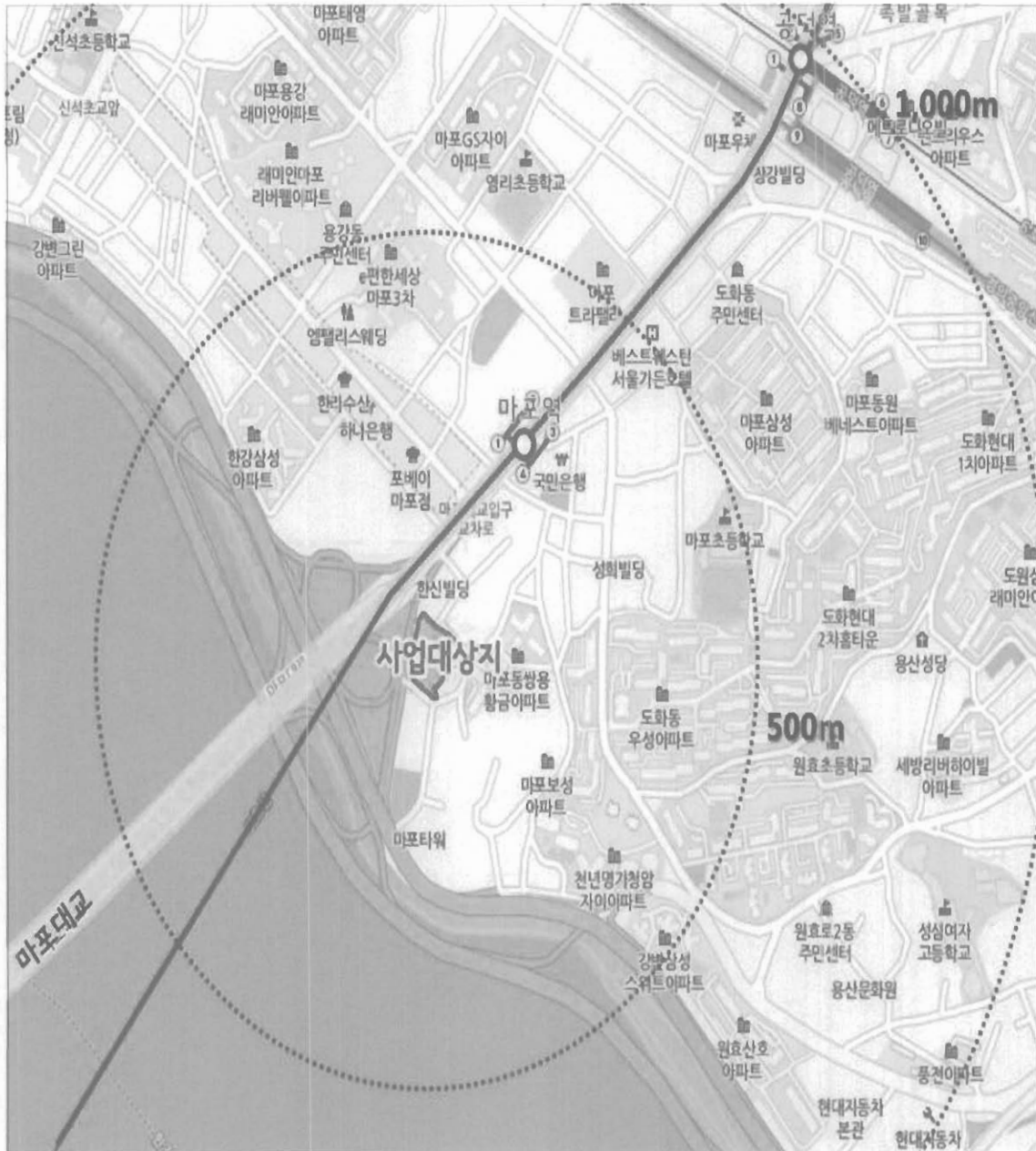
## 5. 상정사유

- 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

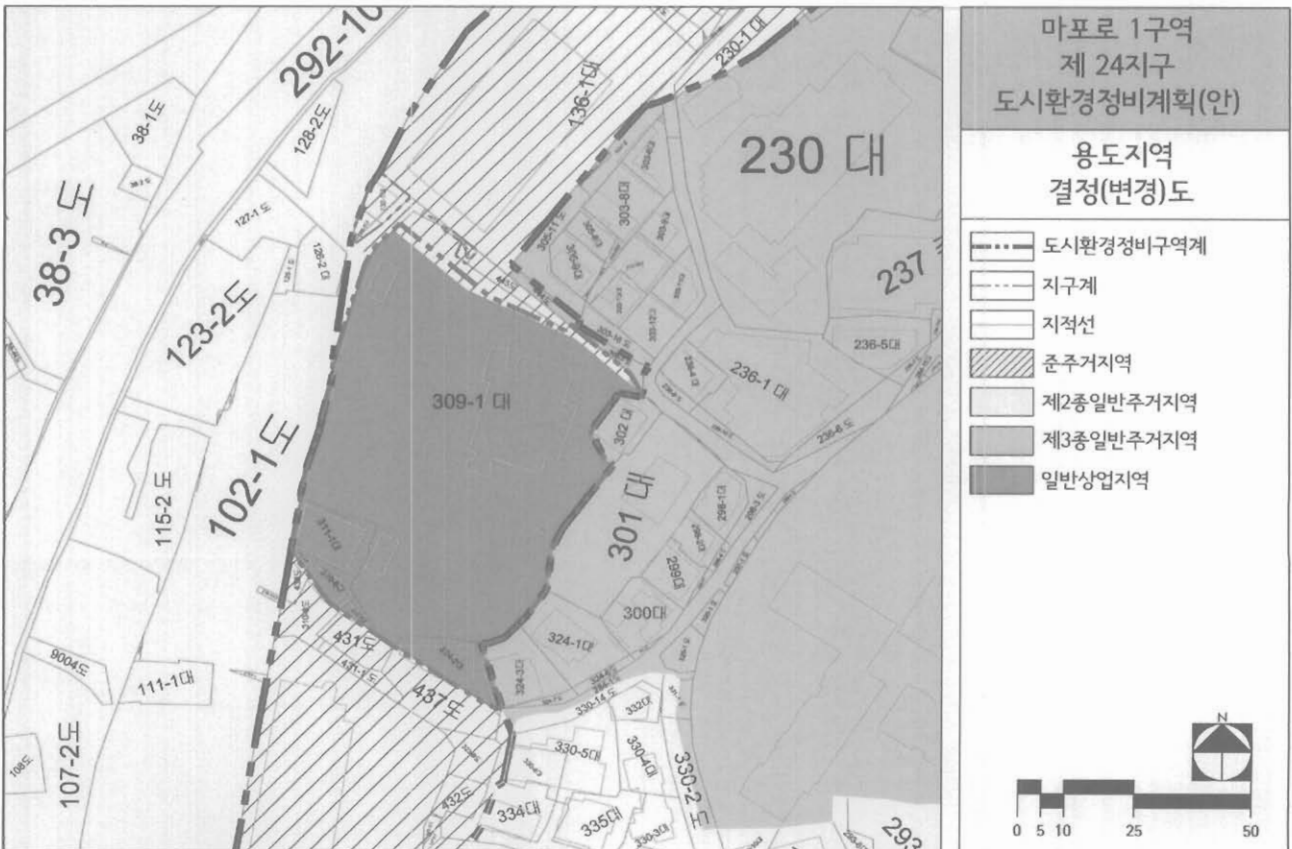
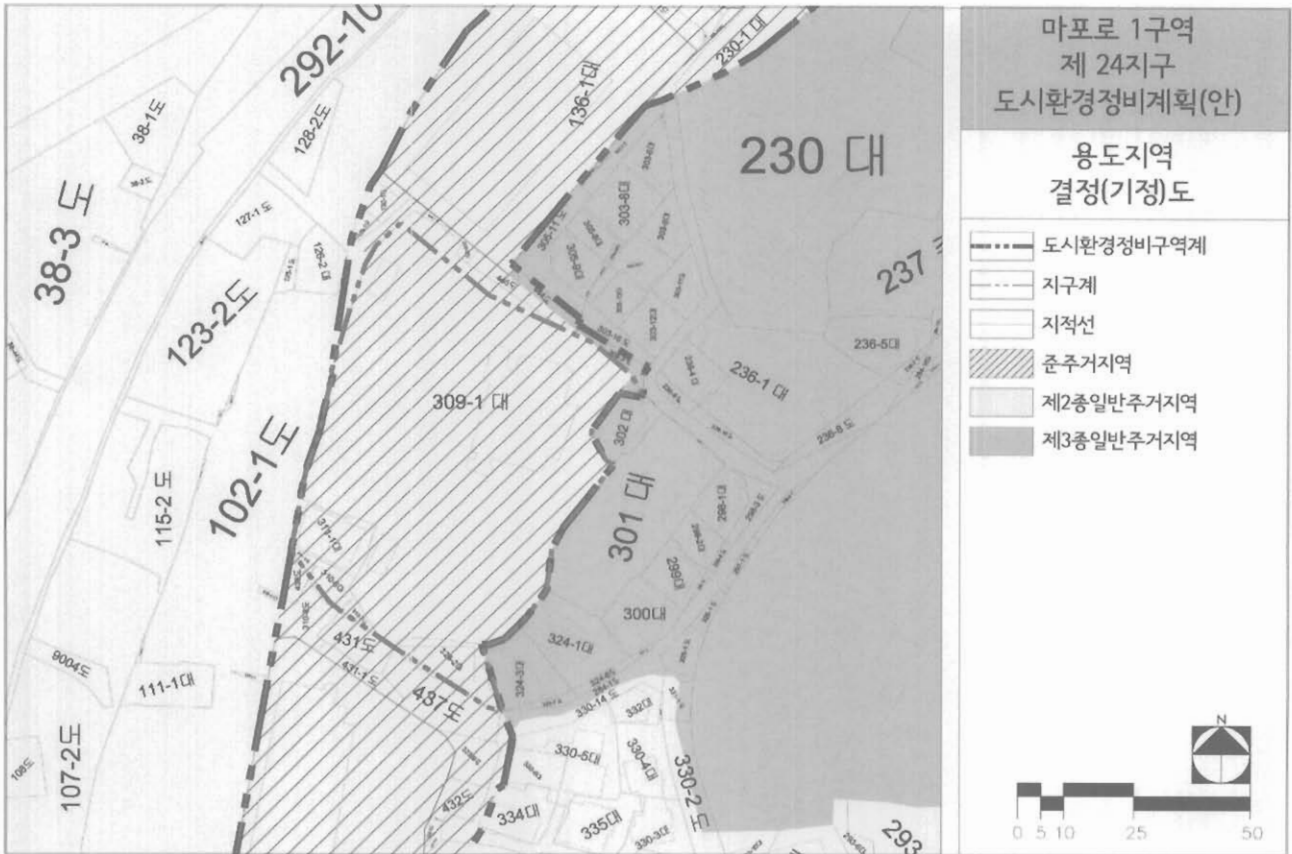
- 제출의견 : 공덕공원 전체 토지(동시) 개발 또는 공원 해지 요청
- 검토결과 : 미채택
  - 사업 지구별로 공원 부지 일부를 취득하여 무상귀속하므로 각 지구별 추진단계가 달라 동시 개발은 어려움
  - 정비기반시설 확보를 위해 공원 해지는 곤란함.
  - 다만, 공덕공원 전체 토지 확보 시까지 건축물 철거 유보 등으로 시기를 조정하여 동시 개발이 될 수 있도록 최대한 노력

## 7. 위치도



[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<br>견<br>청<br>취 |
| 의 결<br>년 월 일 | 2015. 9. 3.<br>(제198차) |                  |

# 도시환경정비사업 도시관리계획변경 및 정비구역 지정에 대한 의견청취

[ 마포로1구역 제24지구 ]

마포구의회 의견청취

|       |             |
|-------|-------------|
| 제 출 자 | 마포구청장       |
| 제출년월일 | 2015. 9. 3. |

# 마포로1구역 제24지구 도시환경정비사업

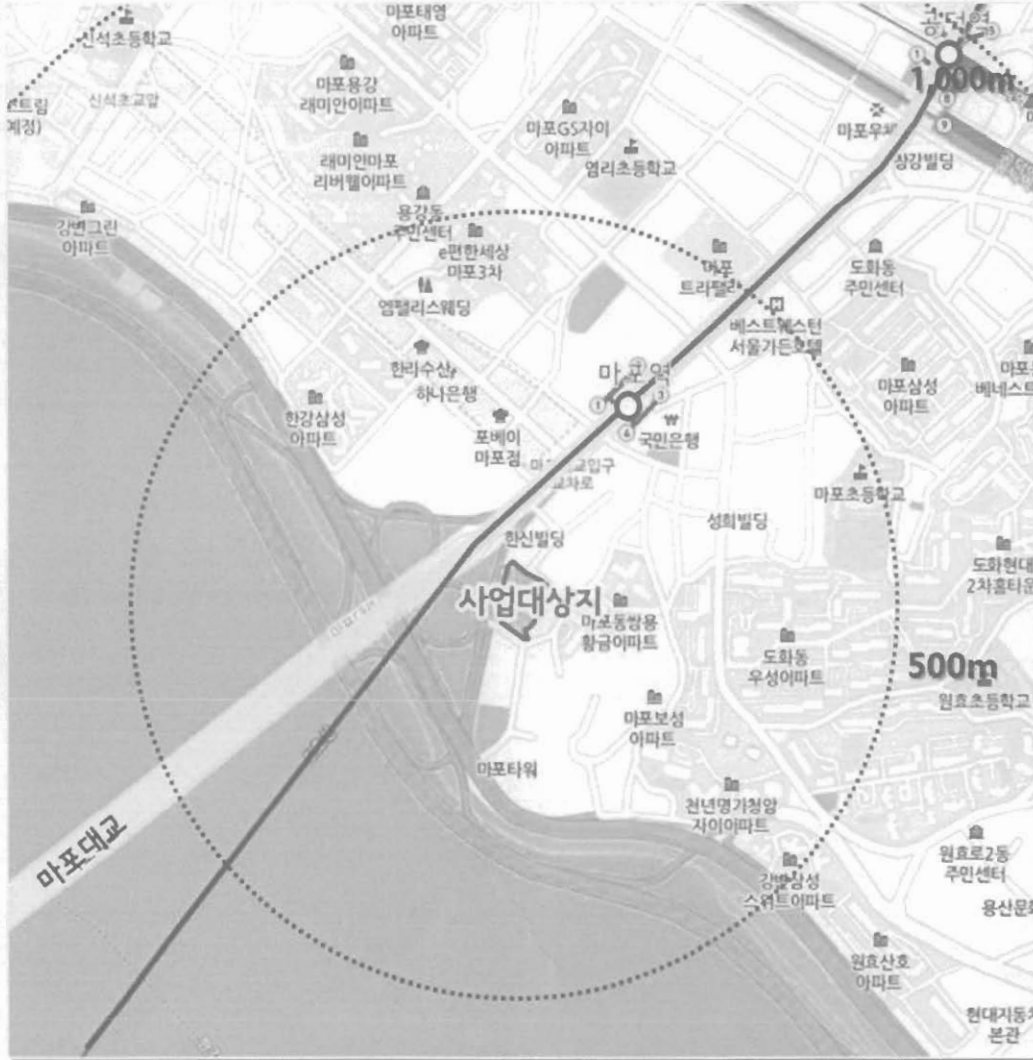
## 추진배경

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

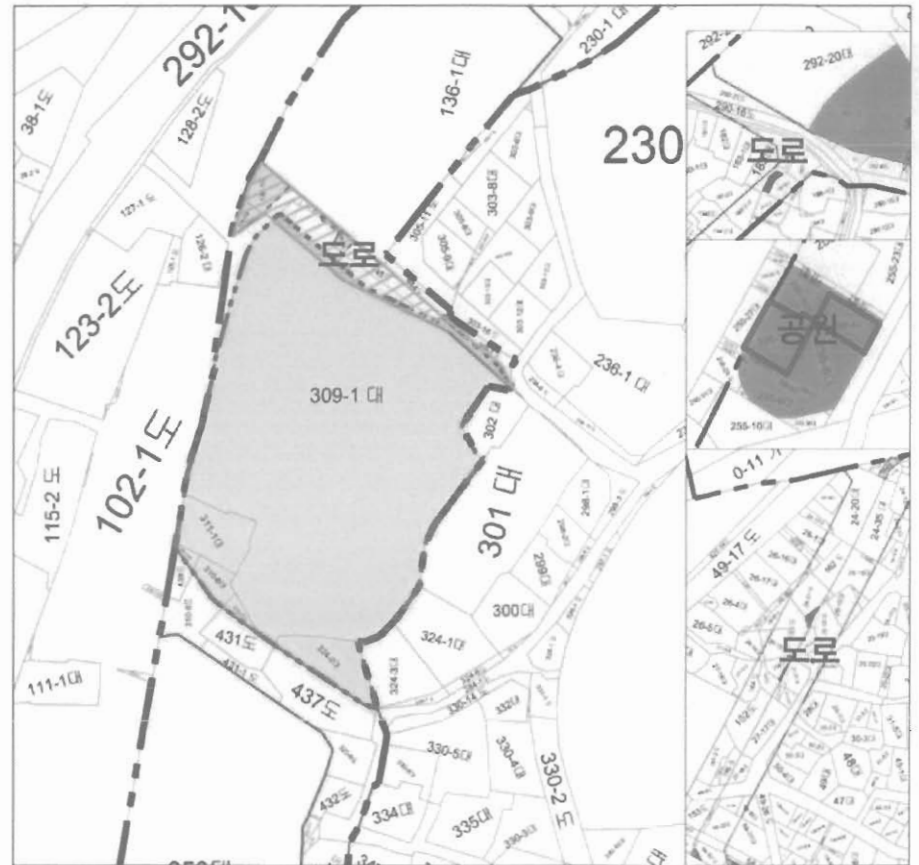
토지이용계획

| 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

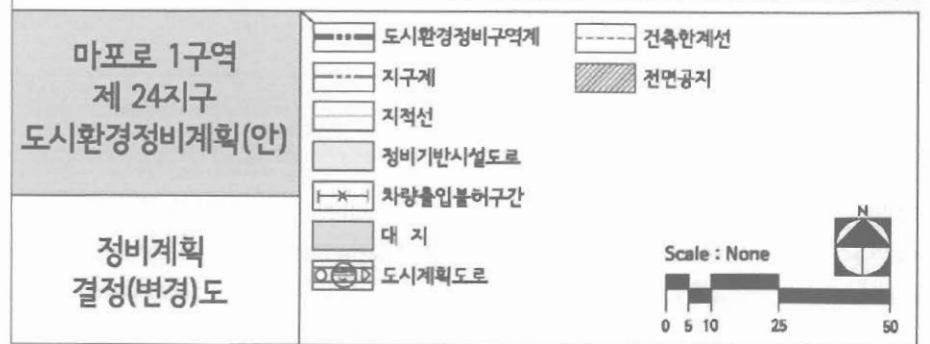
| 구분 | 구역구분                 |    | 가구 또는 획지 구분          |    | 건폐율 (%) | 용적률 (%)  | 높이 (m)   | 비고 |
|----|----------------------|----|----------------------|----|---------|----------|----------|----|
|    | 면적 (m <sup>2</sup> ) | 구분 | 면적 (m <sup>2</sup> ) | 구분 |         |          |          |    |
| 기정 | 4,654.0              | 획지 | 4,654.0              | 획지 | 19.0    | 112.0    | 18.0     | 존치 |
| 변경 | 5,141.2              | 획지 | 4,510.9              | 획지 | 60.0 이하 | 826.0 이하 | 110.0 이하 |    |

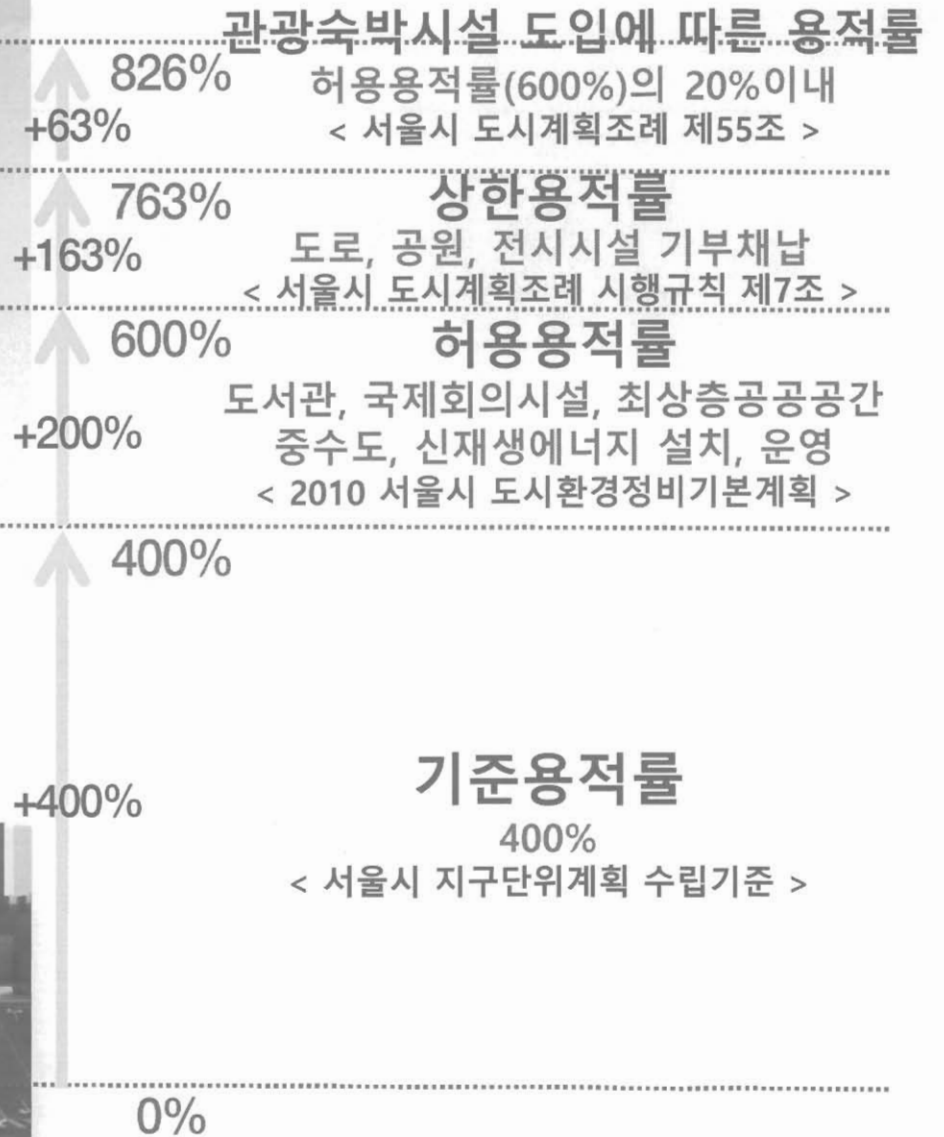
건축물의 건축선에 관한 계획

- 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<br>면적<br>(㎡) | 숙<br>박<br>시<br>설                           | 비즈니스(객실)              | 19,140.43 (34.75%)       | 객실 |
|                  |  | 뷰테크(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<br>(기부채납)                             | 861.20 (1.56%)        | 문화및집회시설<br>(전시시설)        |    |
|                  | 공공기여시설                                     | 2,103.46 (3.82%)      | 도서관, 국제회의시설,<br>최상층 공공공간 |    |
|                  | 합 계  | 55,079.32 (100.00%)   | -                        |    |
|                  | 객실수(실)                                     | 251                   |                          | -  |
| 건축면적(㎡)          | 2,702.78                                   |                       | -                        |    |
| 건폐율(%)           | 59.92                                      |                       | 60 이하                    |    |
| 연면적<br>(㎡)       | 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>

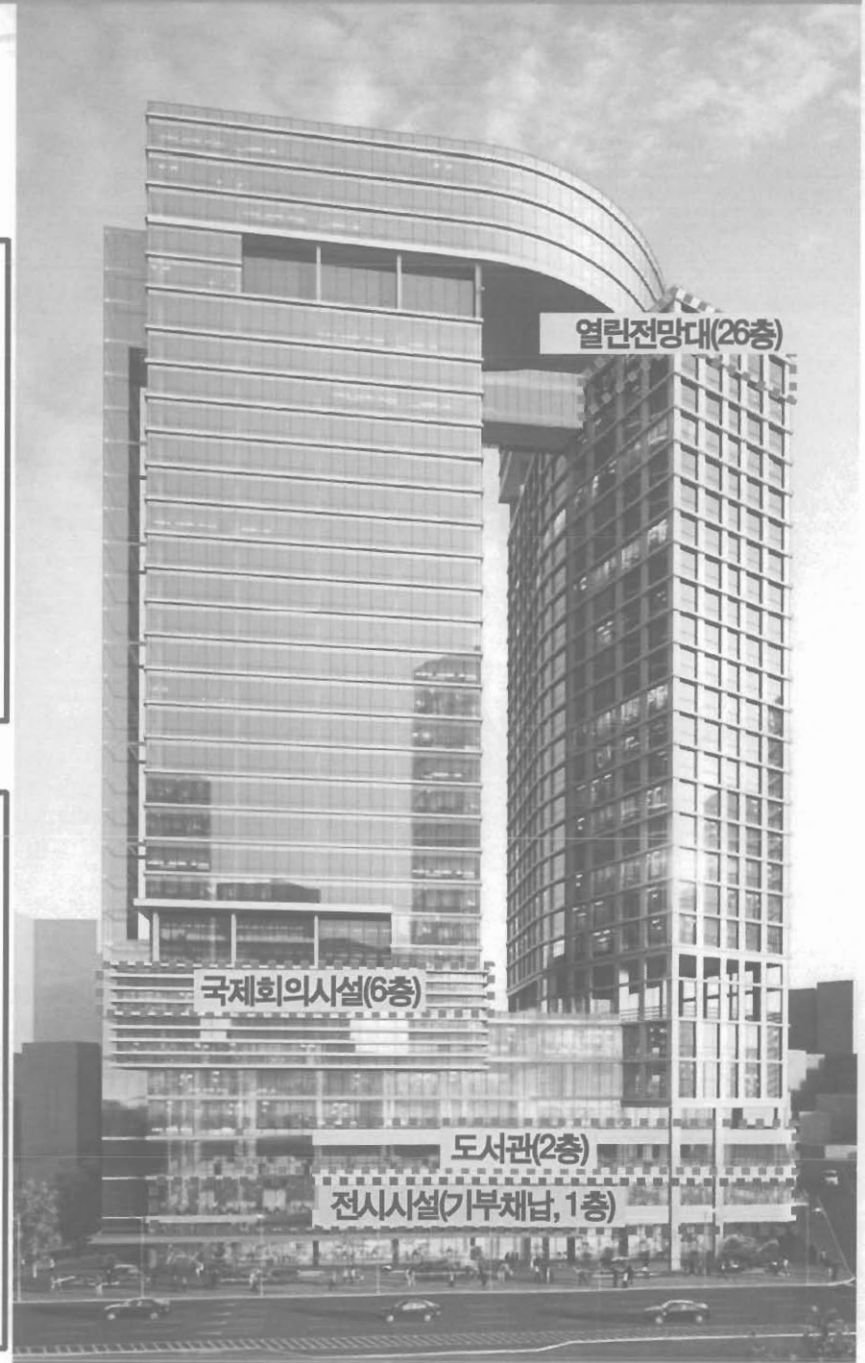
시민에게 열린 전망대 설치  
(한강변 조망공유)

(가칭) 마포나루 전망대



국제회의시설  
801 m<sup>2</sup>

준회의시설로 각종 세미나  
및 주민자치행사공간 활용



## 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<br/>바람.</p>                                 | <p>마포로1-28·29지구의 사업이 재개될 예정이며,<br/>향후 마포로 1-24지구의 사업진행속도와 비슷할<br/>것으로 예상 되므로 최대한 동시개발이 될 수<br/>있도록 하겠음.</p> |
| 2  | <p>기부채납 및 인센티브 시설 등에 대해 지역<br/>주민의 의견수렴이 가능하도록 주민설명회<br/>추가 개최 요청</p> | <p>기부채납 및 인센티브 시설등에 대해 의견수렴이<br/>가능하도록 주민설명회를 추가로 진행토록 하겠음<br/>※ 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