

서울특별시 도시관리계획(용도지역) 변경결정에 대한 의견청취안 심 사 보 고 서

| | |
|----------|------|
| 의안 번호 | 1012 |
|----------|------|

2016. 02. 26
도시계획관리위원회

1. 안 건 명 : 도시관리계획(용도지역) 변경결정에 대한 의견청취안

2. 심사경과

| 의안 번호 | 제출일자 | 회부일자 | 상 정 내 역 (상정일자) | 심사결과 |
|----------|------------|------------|-------------------------------------|-----------|
| 1012 | 2016.02.11 | 2016.02.15 | 제266회 임시회 제2차 도시계획관리위원회(2016.02.26) | 조건부 동의 |

3. 제안이유 및 요지

제안이유

- 「서울시 도시·주거환경정비 기본계획」(2010. 3.19.)에 따른 마포로 1구역 제24지구(마포구 마포동 309-1번지 일대) 도시환경정비사업 시행을 위해 용도지역을 변경 입안함.

주요 내용

- 도시관리계획(용도지역) 변경결정조서(안)

| 대상지 위치 | 구 분 | | 면 적(m^2) | | | 비 고 |
|-----------------------------|----------|-----------|--------------|------------|---------|-----|
| | | | 기 정 | 변 경 | 변경후 | |
| 마포구 마포동 309-1번지 일대 | 합 계 | | 5,141.2 | - | 5,141.2 | |
| | 주거 지역 | 제3종일반주거지역 | 11.7 | 감) 8.2 | 3.5 | |
| | | 준주거지역 | 4,721.5 | 감) 4,502.7 | 218.8 | |
| | 상업 지역 | 일반상업지역 | 408.0 | 증) 4,510.9 | 4,510.9 | |

4. 도시관리계획사항

- 준주거지역, 제3종일반주거지역, 중심지미관지구

5. 도시관리계획(안)에 대한 의견청취

- 주민 의견청취 사항
 - 공람기간 : 2015.6.18 ~ 7.20 (14일간)
 - 주민설명회 2회 실시 의견 수렴(2015.7.23., 2015.8.28.)
- 구의회 의견청취
 - 일 시 : 2015. 9. 3
 - 결 과 : 원안동의(의견채택)
- 구도시계획위원회 자문
 - 일 시 : 2015. 9.17
 - 결 과 : 원안가결

6. 관련부서 검토의견

| 구분 | 협 의 의 견 | 조 치 계 획 | 비고 |
|------------------------|--|---|----|
| 도시 계획과 상임 기획단 | ○상업지역의 지정은 중심지별 육성방향의 실현 수단으로서 도시기본계획상 중심지 체계와 토지 이용의 연속성을 고려하여 지정되어야 할 것인바, 간선도로변 상업지역과의 연결 가능성, 주변지역 개발 현황 및 접근성 등을 종합적으로 고려한 재검토 필요 | ○마포로1구역에 포함된 준주거지역은 2020년 도시환경정비기본계획 상 일반상업지역을 전제로 용적률 및 높이 계획이 제시되어 있음 - 주 용도는 업무, 판매, 근린생활, 문화/집회, 숙박으로 계획 | |
| | ○용도지역 변경은 『2030서울플랜』에 따른 중심지 위계설정 및 현재 수립중인 『생활권계획』 상 중심지 범역설정 및 육성방향과의 정합성 확보를 전제로 진행되어야 할 것임 | ○대상지는 지역중심인 '마포-공덕' 인접지역으로 마포구에서는 생활권 계획상 중심지 범역에 포함하여 육성하고자 하는 지역임 | |
| | ○용도지역 관리방향 및 조정기준 상 상업지역 입지기준은 '중심지로서 역세권이고 간선도로와 접하고 있는 지역'이나 대상지는 강변북로 램프를 통해서만 접근이 가능한 입지특성을 지니고 있는바 이에 대한 재검토 필요 ○상업지역 수요, 주변지역 개발현황, 대상지 여건 등을 종합적으로 고려한 면밀한 검토 필요 | ○대상지는 마포역 반경 500m내 역세권 지역이며 현황상 간선도로인 강변북로의 램프구간(폭 15m)에 접하고 있음 ○주변 준주거지역은 80년대 준공된 건축물로 현재 용적률은 600 ~ 650%이고 해당 준주거지역은 도시환경정비기본계획에서 용적률 상향조정을 전제로 용적률 등을 설정하였음. | |

| 구분 | 협 의 의 건 | 조 치 계 획 | 비고 |
|----------------|---|---|----|
| 도시 활성 화과 | ○본 사업은 도시 및 주거환경정비 기본계획에 따른 용적률 계획 등을 제시하였고, ○이를 위해 용도지역 상향 등이 필요한 지구는 정비구역 지정(변경)시 도시계획위원회 심의를 거쳐 결정하도록 하고 있음 | ○도시환경정비사업 시행을 위한 용도지역 변경의 타당성에 대해서는 도시계획위원회 심의를 통해 논의·결정예정 | |
| 도시 활성 화과 | ○강변북로 램프를 통해서만 접근이 가능한 입지 여건 및 교통수요를 유발하는 용도 도입에 따라 교통처리계획의 면밀한 검토가 필요 | ○간선도로에 미치는 영향을 최소화하기 위하여 강변북로를 통하여 접근하는 사업지 진입 차량은 마포대로쪽 기존 이면도로를 활용하는 동선체계를 수립하고 | |
| 교통 운영과 | ○사업지 진출입차량과 램프 이용차량간 안전사고 및 정체 유발 요인이 있으므로 이면도로를 통한 진출입체계 우선 검토 | ○구체적인 개선방안은 교통영향분석·개선대책 심의 위원회 심의결과에 따라 조치예정 | |
| 도로 계획과 | ○대형버스의 회전반경을 고려한 가각정비, 안전 사고 예방을 위한 대책 등이 보완 필요 | | |

7. 도시관리계획 환경성 검토 결과

- 특이사항 없음

8. 검토보고 요지(조정래 수석전문위원)

- 이 의견청취안은 마포로 1구역1) 제24지구 마포동 309-1 번지 일대(5,141.2㎡)를 「2020 서울특별시 도시·주거환경정비기본 계획」(도시환경정비사업 부문)(이하 “도시환경정비기본계획”이라 함)에 따라 도시환경정비사업을 시행하고자 제3종일반주거지역 및 준주거지역을 일반상업지역으로 용도지역 변경하려는 것으로 마포구청장이 입안·결정 요청한 사안임.

1) 현재 총 55개 사업지구 중 42개 지구 완료, 2개 지구 시행중, 10개 지구 미시행. 대상지는 미시행 지구에 포함.

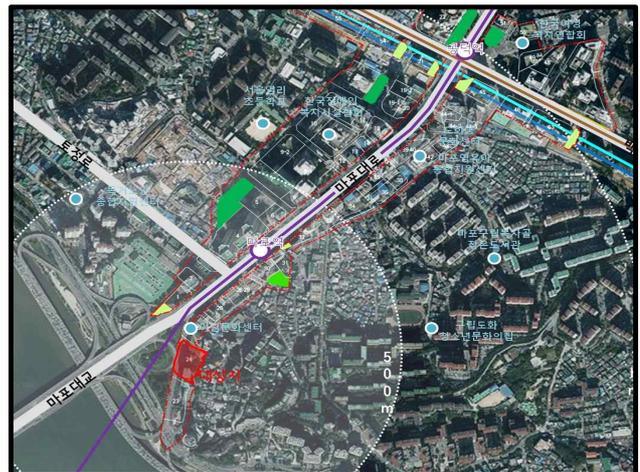
- 대상지는 현재 준주거지역이 91.8%, 일반상업지역이 7.9%, 제3종일반주거지역이 0.3%임.

○ 대상지는 마포대교 북단에 위치하여 간선도로인 강변북로의 램프 구간(폭 15m)에 접해 있으며, 지역중심인 ‘마포·공덕’ 인접지역으로 한강조망이 가능하며, 마포역 반경 500m내 역세권에 속해 있어, 마포구에서는 생활권 계획상 중심지 범역에 포함시켜 육성하고자 하는 지역임.

〈도시관리계획(용도지역) 변경결정조서(안)〉

| 위 치 | 구 분 | 면 적(m ²) | | | 비 고 |
|-----------------------|-----------|----------------------|------------|---------|-------------------------------|
| | | 기 정 | 변 경 | 변경후 | |
| 마포구 마포동 309-1번지 일대 | 계 | 5,141.2 | - | 5,141.2 | 정비기본시설 제공부지는 기정 용도지역 유지 |
| | 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 | |

〈위치도〉



○ 도시환경정비기본계획상 이 사업대상지는 용도지역 상향조정을 전제로 기준용적률 700%(2025 기본계획변경안 600%), 허용용적률 800%, 상한용적률 1,000%로, 최고 높이계획은 110m

로 설정되어 있으며, 토지이용계획은 일반업무 및 상업지로서 주 용도는 업무, 판매, 근린생활, 문화/집회, 숙박 용도로 설정하고 있음.

도시환경정비사업을 통한 용도지역 변경 사례는 2008년 마포로 1구역 28·29지구가 있음(제3종일반주거, 준주거 → 일반상업지역).

- 대상지 인접지역은 준주거지역이긴 하나, 현재 용적률이 600~650%이고, 이 지역 또한 본 사업대상지와 동일하게 도시환경정비기본계획에서 용도지역 상향 조정을 전제로 용적률 등이 설정되어 있음.

| 구 분 | 2020 도시환경정비기본계획(기정) | 2025 도시환경정비기본계획(변경안) |
|---------------|---|---|
| 토 지 이 용 계 획 | <ul style="list-style-type: none"> • 일반업무·상업지역 - 주용도 : 업무, 판매, 근린생활, 문화/집회, 숙박 | 좌 동 |
| 건폐율 용적률 및 높 이 | <ul style="list-style-type: none"> • 건폐율 계획 : 60%이하 • 용적률 계획 : 일반상업지역의 용적률 - 기준 700%, 허용 800%, 상한 1,000% • 높이 계획 : 최고높이 110m이하 | <ul style="list-style-type: none"> • 건폐율 계획 : 60%이하 • 용적률 계획 : 일반상업지역의 용적률 - 기준 600%, 허용 800%, 상한 1,000% • 높이 계획 : 최고높이 110m이하 |
| | <p>마포로일대 일부 준주거지역은 토지이용계획에 따라 용도지역 상향조정을 전제로 용적률 등을 설정한 것이므로, 적용여부는 구역 지정(변경)시 도시계획위원회 심의를 거쳐 결정</p> | 좌 동 |

- 대상지의 정비계획(안)에 따르면, 건폐율 59.43%, 용적률 826%²⁾(상한용적률 920% 이하), 높이 109.4m이며, 주용도는 숙박시설(55.39%)이며, 그 외 업무시설(39.13%), 전시설(기부채납) 및 공공기여시설(도서관 등)을 계획하고 있음.

2) 용적률 826%는 기준용적률(준주거지역) 400%, 허용용적률(용적률 인센티브 적용) 200%, 상한용적률 163%, 관광숙박시설 조례 용적률 완화 63%를 적용한 총합임.

공공용지부담률³⁾은 총 17.96%이며, 이 중 정비기반시설(도로, 공원)이 12.26%(당초 1구역 공통부담률은 10.32%), 공공시설 등(건축물)이 5.7%임⁴⁾.

〈공공용지부담계획〉

| 구분 | 제공면적(m ²) | 부담률(%) | 비고 |
|-------------|-----------------------|--------|--|
| 계 | 923.2 | 17.96 | 인접사례(마포로1-28,29) 부담비율 16.18% |
| 정비기반시설 (토지) | 630.3 | 12.26 | 구역내:94.6m ² + 구역외:535.7m ² |
| 공공시설 등(건물) | 293.02 | 5.70 | 문화 및 전시시설 기부채납 |

[산정기준] • 정비기반시설 부담률 = (계획공공용지면적-기존공공용지면적) / (시행면적-기존공공용지면적) = 12.26%
 ※ 구역내 : 94.6m²(도로), 구역외 : 535.7m²(도로, 공원)

- 대상지는 마포로 1구역 제24지구 도시환경정비사업을 시행하는 지역으로 도시환경정비기본계획상 용도지역 상향을 전제로 토지이용, 밀도계획이 수립되어 있으며, 이에 따라 기반시설 설치계획 등을 통한 용적률 인센티브를 적용받아 관광숙박 및 업무시설 등을 도입하고자 하고 있음.
- 대상지가 포함되어 있는 마포로 1구역은 현재 총 55개 사업지구 중 42개 지구의 사업이 완료되었고, 2개 지구의 사업이 시행 중에 있어 이 대상지의 사업이 시행된다면, 마포·공덕지역의 지역중심 기능을 강화하는데 긍정적으로 작용할 것이라 사료됨.

3) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」에 따라 공공시설등을 설치하여 제공(그 부지 제공은 제외)하는 경우, 공공시설등의 설치비용에 상응하는 가액(價額)의 부지를 제공한 것으로 보아 건폐율·용적률 및 높이제한 완화·적용 가능(제46조제1항)하며, 대지 일부를 공공시설부지로 제공하는 경우에도 용적률 완화 적용 가능함(제85조제8항).

4) 건축물 중 (가칭)마포 근현대 역사문화전시관은 기부채납, 도서관, 열린 전망대, 국제회의시설은 공공기여방안으로 사업주 직접 운영하되, 일반인에게 개방.

9. 질의 및 답변 요지

- 생략

10. 토론 요지

- 생략

11. 심사 결과 : 조건부 동의 (출석위원 전원 찬성)

- 정비계획안에서 제시한 공공기여 방안이 지역주민들에게 유용한 기여방법인지 면밀한 검토와 예상되는 교통정체 및 안전관련 문제점에 대한 해결방법 강구 필요

12. 소수의견의 요지 : 없음

서울특별시 도시관리계획(용도지역) 변경결정에 대한 의견청취안

| | |
|----------|------|
| 의안 번호 | 1012 |
|----------|------|

제출년월일 : 2016년 2월 11일

제출자 : 서울특별시장

1. 안건명 : 도시관리계획(용도지역) 변경결정에 대한 의견청취안

- 제3종일반주거지역, 준주거지역 → 일반상업지역

2. 입안내용

가. 도시관리계획(용도지역) 변경결정조서(안)

| 대상지 위치 | 구 분 | | 면 적(m^2) | | | 비 고 |
|-----------------------------|----------|-----------|--------------|------------|---------|-----|
| | | | 기 정 | 변 경 | 변경후 | |
| 마포구 마포동 309-1번지 일대 | 합 계 | | 5,141.2 | - | 5,141.2 | |
| | 주거 지역 | 제3종일반주거지역 | 11.7 | 감) 8.2 | 3.5 | |
| | | 준주거지역 | 4,721.5 | 감) 4,502.7 | 218.8 | |
| | 상업 지역 | 일반상업지역 | 408.0 | 증) 4,510.9 | 4,510.9 | |

3. 입안사유

가. 「서울시 도시·주거환경정비 기본계획」(2010. 3.19.)에 따른 마포로 1구역 제24지구(마포구 마포동 309-1번지 일대) 도시환경정비사업 시행을 위해 용도지역을 변경 입안함.

4. 도시관리계획사항

- 준주거지역, 제3종일반주거지역, 중심지미관지구

5. 도시관리계획(안)에 대한 의견청취

○ 주민 의견청취 사항

- 공람기간 : 2015.6.18 ~ 7.20 (14일간)
- 주민설명회 2회 실시 의견 수렴(2015.7.23., 2015.8.28.)

○ 구의회 의견청취

- 일 시 : 2015. 9. 3
- 결 과 : 원안동의(의견채택)

○ 구도시계획위원회 자문

- 일 시 : 2015. 9.17
- 결 과 : 원안가결

6. 관련부서 검토의견

| 구분 | 협 의 의 견 | 조 치 계 획 | 비고 |
|------------------------|---|---|----|
| 도시 계획과 상임 기획단 | ○상업지역의 지정은 중심지별 육성방향의 실현 수단으로서 도시기본계획상 중심지 체계와 토지 이용의 연속성을 고려하여 지정되어야 할 것인바, 간선도로변 상업지역과의 연결 가능성, 주변지역 개발 현황 및 접근성 등을 종합적으로 고려한 재검토 필요 | ○마포로1구역에 포함된 준주거지역은 2020년 도시환경정비기본계획 상 일반상업지역을 전제로 용적률 및 높이 계획이 제시되어 있음 - 주 용도는 업무, 판매, 근린생활, 문화/집회, 숙박으로 계획 | |
| | ○용도지역 변경은 『2000서울플랜』에 따른 중심지 위계설정 및 현재 수립중인 『생활권계획』상 중심지 범역설정 및 육성방향과의 정합성 확보를 전제로 진행되어야 할 것임 | ○대상지는 지역중심인 '마포·공덕' 인접지역으로 마포구에서는 생활권 계획상 중심지 범역에 포함하여 육성하고자 하는 지역임 | |
| | ○『용도지역 관리방향 및 조정기준』상 상업지역 입지기준은 '중심지로서 역세권이고 간선도로와 접하고 있는 지역'이나 대상지는 강변북로 램프를 통해서만 접근이 가능한 입지특성을 지니고 있는바 이에 대한 재검토 필요 ○상업지역 수요, 주변지역 개발현황, 대상지 여건 등을 종합적으로 고려한 면밀한 검토 필요 | ○대상지는 마포역 반경 500m내 역세권 지역이며 현황상 간선도로인 강변북로의 램프구간(폭 15m)에 접하고 있음 ○주변 준주거지역은 80년대 준공된 건축물로 현재 용적률은 600 ~ 650%이고 해당 준주거 지역은 도시환경정비기본계획에서 용적률 상향 조정을 전제로 용적률 등을 설정하였음. | |

| 구분 | 협 의 의 건 | 조 치 계 획 | 비고 |
|----------------|---|---|----|
| 도시 활성 화과 | ○본 사업은 도시 및 주거환경정비 기본계획에 따른 용적률 계획 등을 제시하였고, ○이를 위해 용도지역 상향 등이 필요한 지구는 정비구역 지정(변경)시 도시계획위원회 심의를 거쳐 결정하도록 하고 있음 | ○도시환경정비사업 시행을 위한 용도지역 변경의 타당성에 대해서는 도시계획위원회 심의를 통해 논의·결정예정 | |
| 도시 활성 화과 | ○강변북로 램프를 통해서만 접근이 가능한 입지 여건 및 교통수요를 유발하는 용도 도입에 따라 교통처리계획의 면밀한 검토가 필요 | ○간선도로에 미치는 영향을 최소화하기 위하여 강변북로를 통하여 접근하는 사업지 진입 차량은 마포대로쪽 기존 이면도로를 활용하는 동선체계를 수립하고 | |
| 교통 운영과 | ○사업지 진출입차량과 램프 이용차량간 안전사고 및 정체 유발 요인이 있으므로 이면도로를 통한 진출입체계 우선 검토 | ○구체적인 개선방안은 교통영향분석·개선대책 심의 위원회 심의결과에 따라 조치예정 | |
| 도로 계획과 | ○대형버스의 회전반경을 고려한 가각정비, 안전 사고 예방을 위한 대책 등이 보완 필요 | | |

7. 도시관리계획 환경성 검토 결과

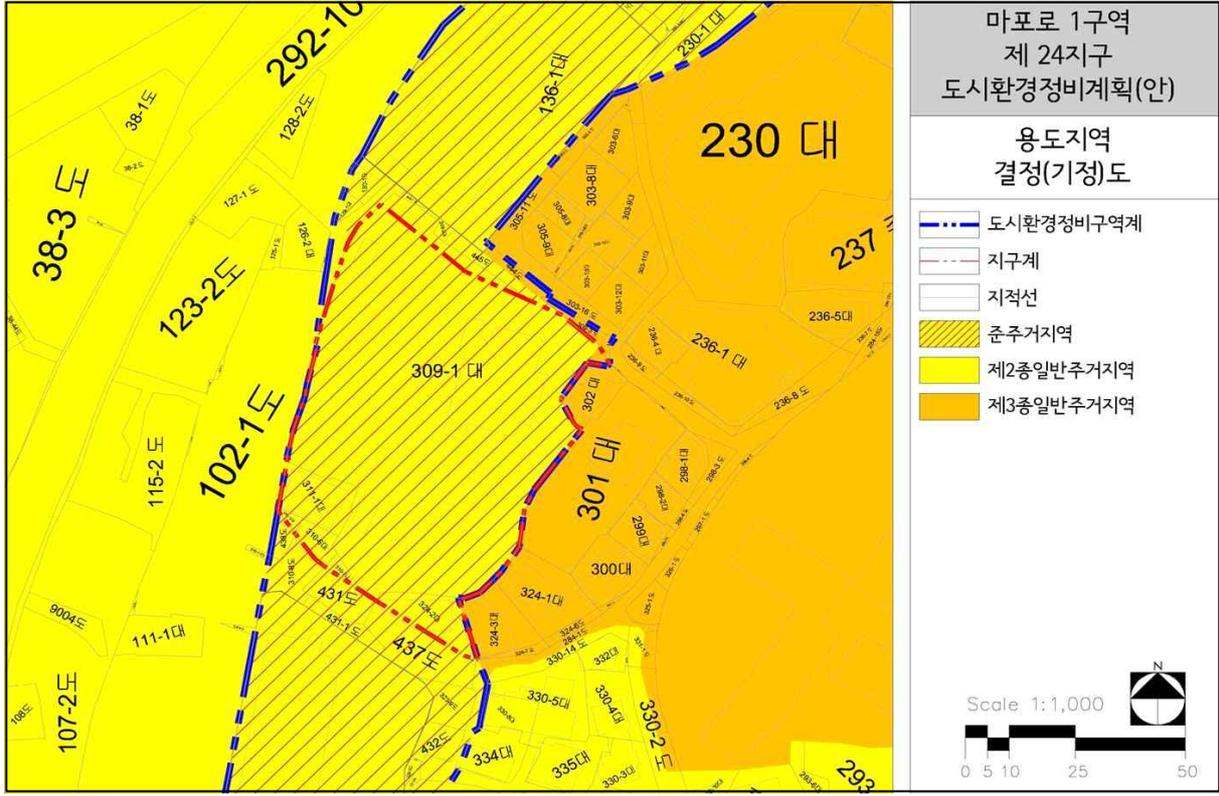
- 특이사항 없음

붙 임 : 위치도 및 도시관리계획(용도지역) 결정 도면 각 1 부.

※ 작성자 : 도시계획과 지역계획팀 이일주 (☎ 2133-8327)

□ 도시관리계획(용도지역) 결정도면

○ 기정



○ 변경

