

도시·주거환경정비기본계획 변경에 대한 의견청취안

심 사 보 고 서

의안 번호	263
----------	-----

2011년 6월 29일
도시관리위원회

1. 안 건 명 : 도시·주거환경정비기본계획 변경에 대한 의견청취안
(도시환경정비사업 부문)

2. 심사경과

의안 번호	제출일자	회부일자	상 정 내 역 (상정일자)	심사결과
263	2011.03.04	2011.03.11	제231회 정례회 제4차 도시관리위원회 (2011.06.29)	조건부 동의

3. 제안이유 및 요지 (도시계획국장 김병하)

가. 제안이유

- 마포지역 중 사대문안 도심부에 포함되는 지역에 대하여 토지이용계획상 주용도 숙박시설의 입지가 가능하도록 도시·주거환경정비기본계획을 변경하고자 함.

나. 주요 요지

- 토지이용계획 변경(안)

- 마포지역 중 사대문안 도심부에 포함되는 지역(마포로4구역 제7지구, 제9-1지구, 제9-2지구 및 마포로5구역 제8지구)에 대하여 주용도 숙박시설 도입이 가능하도록 마포지역 토지이용계획 변경

구 분	주 용 도		비 고
	변경전	변경후	
역세권지역	업무, 판매, 숙박, 문화·집회	변경없음	숙박 주용도 추가 (도심부포함지역 마포로4구역 7,9-1,9-2지구, 마포로5구역 8지구)
일반업무·상업지역	업무, 판매, 근린생활, 문화·집회		
업무주거지역	업무, 판매, 근린생활, 교육연구시설		
주거복합지역	주거, 근린생활, 문화·집회		
일반업무지역	업무, 판매, 근린생활 (준주거지역에서는 주거 주용도 가능)	업무, 판매, 근린생활 (준주거지역에서는 주거 주용도 가능) 단, 사대문안 도심부에 포함되는 지역은 숙박시설 주용도 가능)	

4. 도시관리계획(안)에 대한 의견청취

○ 주민의견청취 (2010.11.4~11.17) : 의견 없음.

5. 관련부서 의견

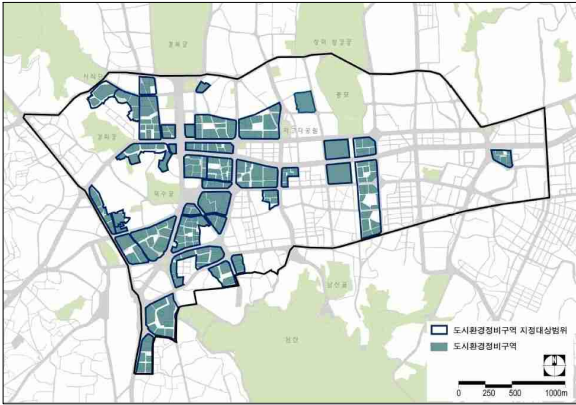
관련부서	협 의 의 건
관광과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 우리시에서는 관광을 신성장동력산업으로 육성하고 1200만 외국인 관광객을 위해 중국관광객에 대한 비자발급 요건을 완화하여 상반기 중국관광객이 30% 증가하는 등 외국인관광객 방문이 증가하고 있어 관광숙박시설이 부족한 실정임. ○ 우리시와 문화체육관광부는 관광숙박시설 확충을 위해 지난11월 2일 “수도권 관광숙박시설 확충 특별대책”을 공동 발표하고 서울 지역에 2만실 공급을 위해 제도개선과 관광숙박시설 확충을 위한 특별법 제정을 추진하기로 하는 등 다양한 노력을 하고 있음. ○ 따라서 관광호텔 건립을 위한 도시·주거환경정비기본계획 변경(안)은 바람직한 것으로 판단됨.
문화정책과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 現 ‘청춘극장’ 부지는 관광호텔 재건축이 가능토록 현재 도시기본계획(정비계획)변경 절차 진행중으로 향후 건축인·허가 등 절차를 고려할 때 2011년 ‘청춘극장’운영에는 지장이 없으며, 현 건축주와 의견 합의 <ul style="list-style-type: none"> - 2011.2.8 극장 대관 연장계약 체결 (대관기간 : 2011.3.1~12.31) ○ 2011년 청춘극장 정상운영과 함께 2012년 이후 이전(확대)조성에 대비한 적합시설 검토 <ul style="list-style-type: none"> - 現 ‘청춘극장’ 이용시민의 수요 충족을 위해 서대문구 내에 대체극장 조성을 우선 검토

6. 검토보고의 요지 (수석전문위원 김종식)

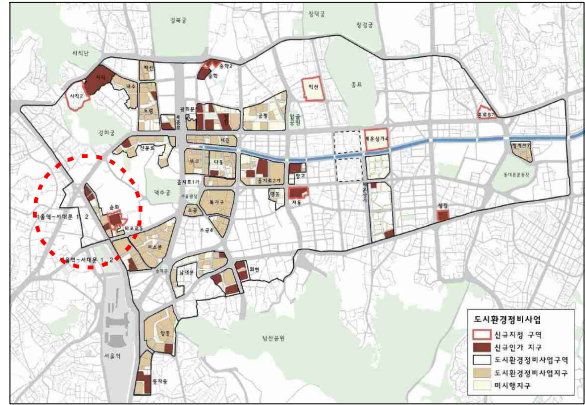
○ 본 안건은 마포구역 중 사대문안 도심부에 포함되는 지역에 대하여 토지이용계획상 주용도 숙박시설의 입지가 가능하도록 도시·주거환경정비기본계획을 변경하고자 서울시장이 입안하여 제출함.

- 그동안 서울시의 관광산업 진흥정책에 따라 관광호텔 등 숙박시설을 늘이고자 ‘2020 도시·주거환경정비기본계획’ 재정비시에도 숙박용도로 주용도를 확대하고 용적률 인센티브를 완화하였지만, 마포로4구역 제7지구·제9-1지구·제9-2지구, 마포로5구역 제8지구는 도심부에 포함되어 있음에도 불구하고 마포지역 토지이용계획을 적용, 주용도 숙박시설의 입지가 불가하였음.

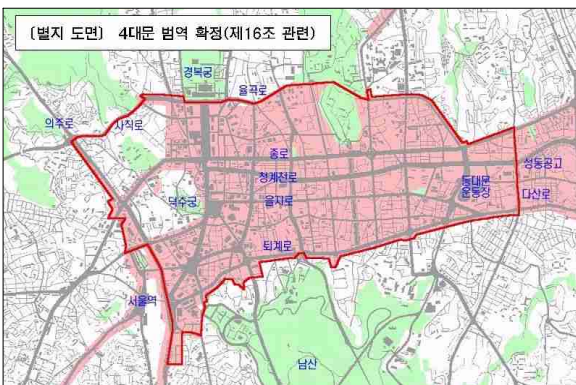
- 종전 '서울특별시 도시및주거환경정비기본계획 도시환경정비사업부문(2004)'에서는 마포지역 일대가 도심부에 포함되지 않았지만, '2020년 목표 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 도시환경정비사업부문(2010)'에서는 대상지를 도심부에 편입토록 재정비한 것으로 이는 「서울특별시 도시계획 조례」 및 같은 조례 시행규칙¹⁾에 명시된 '4대문 범역'과 동일하게 적용하려는 취지로 이해됨.



〈 도시·주거환경정비기본계획 2004 〉



〈 도시·주거환경정비기본계획 2010 〉



1) 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 [시행 2000.11. 6] [서울특별시규칙 제3147호, 2000.11. 6, 제정] : 이는 도심부라는 용어가 주로 기능적 개념인 이유로 지리적 경계가 불분명함에 따라 도시계획·행정에 혼선이 있자 이를 보완코자 2000년 11월부터 서울시에서는 구체적으로 명시하고 이를 도심권과 동일한 의미로 적용한 것임.

- 그동안 추진경위는 다음과 같음.

〈 추진경위 〉

2010.03.18	: 도시·주거환경기본계획(도시환경정비사업 부문) 변경 결정
2010.07.19	: 도시·주거환경정비기본계획 변경 반영 요청(서대문구→시) - 요청사항 : 마포지역 도심부 주용도 숙박시설 추가 요청
2010.08.19	: 마포지역 토지이용계획 변경 검토 보고
2010.08.20	: 도시·주거환경정비기본계획 변경 요청 회신 - 사업구역 정비계획 변경과 도시에 추진토록 통보
2010.10.21	: 도시·주거환경정비기본계획변경 공람공고 의뢰(구→시)
2010.11.04	: 도시·주거환경정비기본계획변경 공람공고(의견없음)

○ 본 안건과 관련하여, 민선4기부터 시작된 관광산업 진흥정책에 따라 증지가 관광숙박시설 확충, 역세권 지구단위계획구역 숙박시설 건립 유도, 관광호텔 인센티브 완화 등의 시책이 시행되고 있고, 도심 특성상 기본계획에서 주용도를 폭넓게 설정할 경우 민간의 창의적 의사결정에 따라 시장수요에 적합한 개발사업이 유도될 수 있다는 점, 관광호텔 등 숙박시설 입지가 가능한 부지가 제한적이라는 점 등을 고려하면 때늦은 감은 있으나 타당하다고 사료됨.

- 참고로 마포지역인 '마포로4구역 제7지구·제9-1지구·제9-2지구, 마포로5구역 제8지구'와 의주로를 경계로 접하고 있는 '서-서 1,2구역'은 도심지역으로 숙박 주용도가 가능함에 따라 이미 비즈니스호텔 등이 입지한 상태로, 본 마포구역에도 도심 업무·상업지역에 필요한 비즈니스·관광호텔 수요가 있다고 사료되며, 실제 현재 관광호텔 등으로 개발 움직임도 있음²⁾.

○ 다만 본 도시·주거환경정비기본계획 변경과 관련하여, 다음과 같은 문제점 및 민원이 있는 바, 면밀히 검토할 필요가 있겠음.

- 대상지 중 하나인 마포로4구역 제9-2지구에서 운영되는 실버극장인 '청춘극장'이 노인 문화복지 및 노인 일자리 공간으로 활용되고 있음³⁾. 이는 서울시에서 시비를 투입한 사업으로⁴⁾ 운영인력의 70%를 55세 이상으로 하는 등 실제 노인 일자리 창출 및 문화공간으로 호평을 받고 있음. 이 경우 대상지가 관광호텔로 개발되면, '청춘극장' 운영이 불투명해지는 문제가 예상됨.

2) 서대문구 미근동 163번지 일대(마포로4구역 제9-2지구 現 청춘극장 부지) 관광호텔 개발계획이 현재 서대문구청에서 절차 진행중에 있음.

▪ 대지면적 : 997.4㎡, 건축면적 : 472.41㎡, 건폐율 : 47.36%, 연면적 : 13,062.29㎡
용 적 륜 : 1080.48%, 규모 : 지상 24층(높이 84.8m) 지하 4층

3) 2010.10.2 개관

4) 2010년 사업비 : 리모델링 8,000만원, 민간위탁금 3억 6,500만원

2011년 사업비 : 12억 3,600만원(민관위탁금 7억 56,00만원, 대관료 등 4억 8,000만원)

- 이에 대해 서울시 문화관광디자인본부에서는 향후 건축 인·허가 등 절차를 고려할 때 올해 '청춘극장' 운영에는 지장이 없으며 현 건축주와도 의견 합의했다고⁵⁾ 밝히면서, 금년 내 이전에 필요한 실버극장 적합부지를 검토할 계획이며, 현 '청춘극장' 이용시민의 수요 충족을 위해 서대문구 내에 대체극장 조성을 우선 검토하겠다고 하였음.

○ 종합하면, 도심부에 위치한 마포로구역 정비예정구역의 주용도를 변경하는 것은 도심부의 일관된 기본계획, 서울시 관광객 유치, 주변 여건 등을 고려해 볼 때 긍정적이라 사료됨.

- 다만, 현 실버극장을 필요로 하는 지역 주민의 요구 등도 이유 있으므로, 향후 '마포로4구역 제9-2지구'의 현 '청춘극장'에 대한 개발계획 심의시 그 대체시설을 구체적으로 검토하도록 연계하여 결정할 필요가 있다고 사료됨.

7. 질의 및 답변 요지

○ 생략

8. 토론 요지

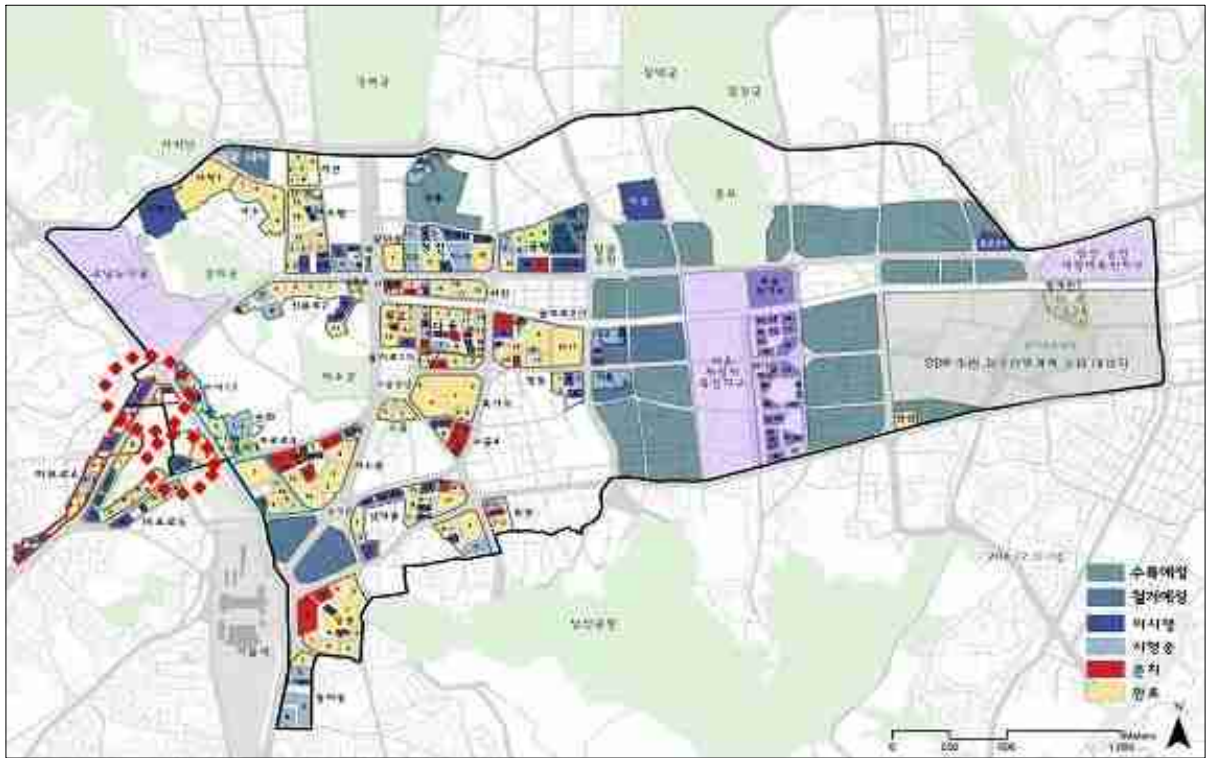
○ 생략

9. 심사 결과 : 조건부 동의 (출석위원 전원 찬성)

○ 동의 조건 : 마포로 4구역 9-2지구 도시환경정비계획 수립시 현 '청춘극장' 이전 대체시설을 강구할 것

5) 2011.2.8 극장 대관 연장계약 체결 (대관기간 : 2011.3.1-2.31)

대상지 위치도



서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 변경에 대한 의견청취안

의안 번호	263
----------	-----

제출년월일 : 2011. 3. 4
제 출 자 : 서울특별시장

1. 안 건 명 : 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 변경에 대한 의견청취(안)
(도시환경정비사업 부문)

2. 입안사유

- 일자리창출 및 고부가가치 산업으로서 관광산업의 중요성이 증대되고, 최근 외국인 관광객수의 급증으로 인하여 부족한 숙박시설(관광호텔 등)의 확충이 시급한 실정으로 2020 도시·주거환경정비기본계획 재정비시에도 숙박용도 확충을 위해 주용도 확대 및 용적률 인센티브를 완화하였지만, 마포로4구역 제7지구, 제9-1지구, 제9-2지구 및 마포로5구역 제8지구는 도심부에 포함되어 있으나 마포지역 토지이용계획을 적용, 주용도 숙박시설의 입지가 불가함
 ※ 인접지역인 “서-서 1,2구역”은 도심핵지역으로 숙박 주용도 가능
- 이에 마포지역 중 사대문안 도심부에 포함되는 지역에 대하여 토지이용 계획상 주용도 숙박시설의 입지가 가능하도록 도시·주거환경정비기본계획을 변경하고자 기본계획 변경(안)을 수립하였기에 「도시 및 주거환경정비법」 제3조제3항의 규정에 의거 서울특별시의회의 의견을 청취하고자 함.

3. 입안내용

○ 토지이용계획 변경내용

마포지역 중 사대문안 도심부에 포함되는 지역(마포로4구역 제7지구, 제9-1지구, 제9-2지구 및 마포로5구역 제8지구)에 대하여 주용도 숙박시설 도입이 가능하도록 마포지역 토지이용계획 변경

구 분	주 용 도		비 고
	변경전	변경후	
역세권지역	업무, 판매, 숙박, 문화/집회	변경없음	숙박 주용도 추가 (도심부포함지역 마포로4구역 7,9-1,9-2지구, 마포로5구역 8지구)
일반업무·상업지역	업무, 판매, 근린생활, 문화/집회		
업무주거지역	업무, 판매, 근린생활, 교육연구시설		
주거복합지역	주거, 근린생활, 문화/집회		
일반업무지역	업무, 판매, 근린생활 (준주거지역에서는 주거 주용도 가능)	업무, 판매, 근린생활 (준주거지역에서는 주거 주용도 가능) 단, 사대문안 도심부에 포함되는 지역은 숙박시설 주용도 가능	

4. 주민의견청취 결과

○ 공람공고

- 공람기간 : 2010. 11. 4 ~ 2010. 11. 17 (14일간)
- 공람장소 : 서울특별시 도시계획국 도시개발과
서대문구 환경도시국 도시관리과

○ 제출의견

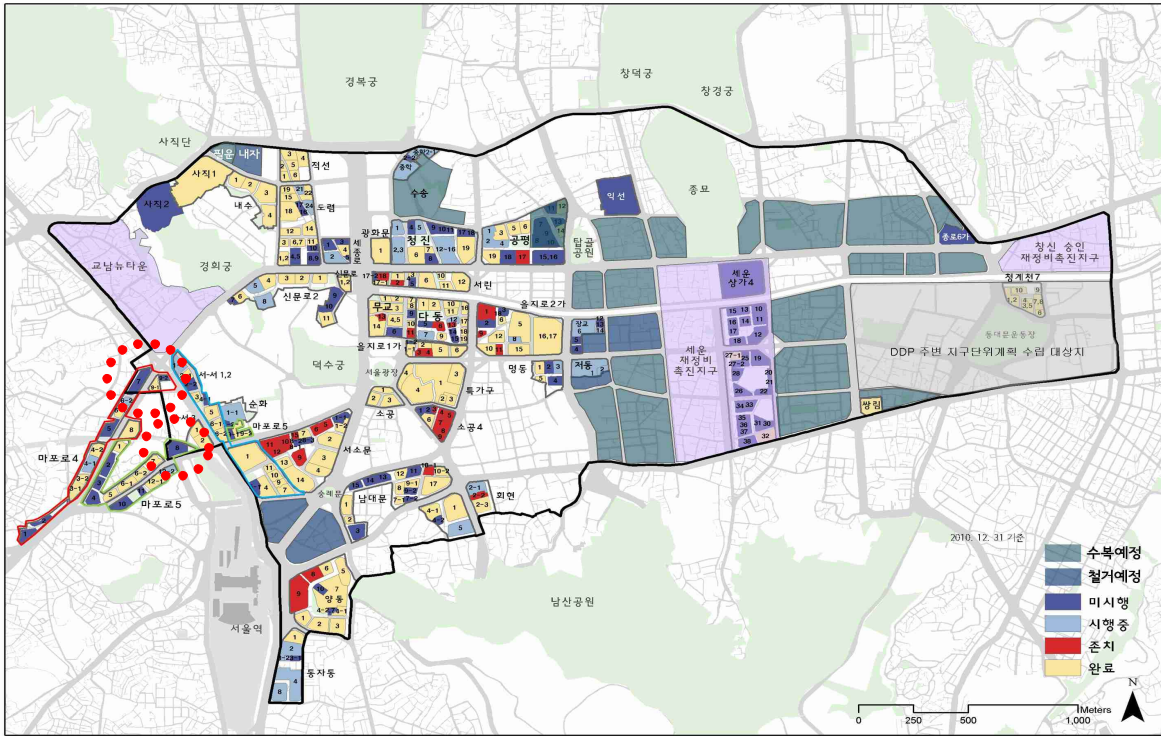
- 의견없음

5. 관련부서 협의 결과

관련부서	협 의 의 견	비 고
관광과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 우리시에서는 관광을 신성장동력산업으로 육성하고 1200만 외국인 관광객을 위해 중국관광객에 대한 비자발급 요건을 완화하여 상반기 중국관광객이 30% 증가하는 등 외국관광객 방문이 증가하고 있어 관광숙박시설이 부족한 실정임 ○ 우리시와 문화체육관광부는 관광숙박시설 확충을 위해 지난11월2일 “수도권 관광숙박시설 확충 특별대책”을 공동 발표하고 서울지역에 2만실 공급을 위해 제도개선과 관광숙박시설 확충을 위한 특별법 제정을 추진하기로 하는 등 다양한 노력을 하고 있음 ○ 따라서 관광호텔 건립을 위한 도시·주거환경정비기본계획 변경(안)은 바람직한 것으로 판단됨 	
문화정책과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 現 「청춘극장」 부지는 관광호텔 재건축이 가능토록 현재 도시기본계획(정비계획)변경 절차 진행중으로 향후 건축인·허가 등 절차를 고려할 때 2011년 「청춘극장」 운영에는 지장이 없으며, 현 건축주 측과의 의견 합의 <ul style="list-style-type: none"> - 2011.2.8 극장 대관 연장계약 체결 (대관기간 : 2011.3.1~12.31) ○ '11년 청춘극장 정상운영과 함께 '12년 이후 이전(확대)조성에 대비한 적합시설 검토 <ul style="list-style-type: none"> - 現 「청춘극장」 이용시민의 수요 충족을 위해 서대문구 내에 대체 극장 조성을 우선 검토 	

붙임 : 대상지 위치도 및 서울시 숙박역량 분석결과

1. 대상지 위치도

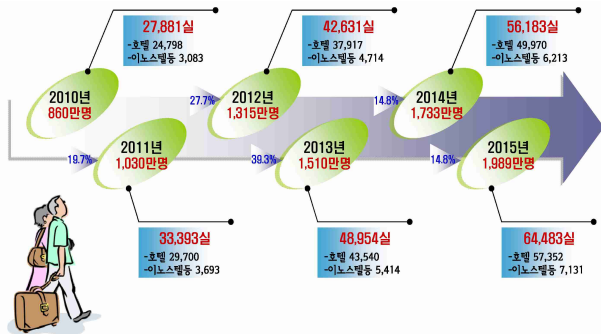


2. 서울시 숙박역량 분석결과

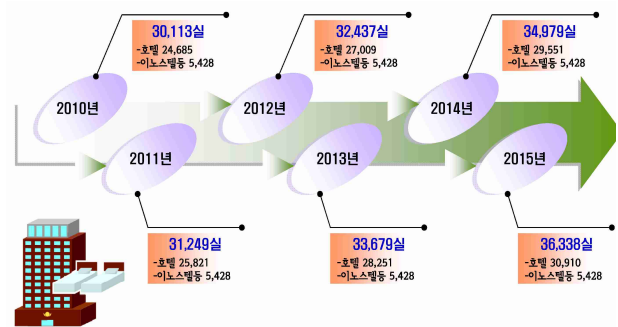
○ 외국인 관광객 서울관광 실태

- 2005년 이후 서울방문 외국인 관광객 급증
- 서울방문 외국인 관광객은 1978년 100만명 돌파 이래 10년 이상 단위로 2배이상 증가
- 현 추세 감안시 2005년 600만 돌파후 2012년 이전 1,200만 달성 전망

○ 향후 5년간 숙박시설 수요 전망



○ 향후 5년간 숙박시설 공급 전망



⇒ 2011년 약 2,000실 정도의 객실 부족 예상, 무비자제도 시행등 외국인 입국증가에 따라 2015년 약 28,000실 정도 객실 부족 전망