

서울특별시 역세권활성화사업 용도지역 변경결정 의견청취안 (마포구 동교동 157-1번지)

의안 번호	2026
----------	------

제출년월일 : 2020년 10월 16일
제출자 : 서울특별시장

1. 제안이유

- 역세권 복합개발을 통해 역세권을 대중교통 및 시민활동 중심으로 활성화하면서 공공임대시설 등 지역필요시설을 건립하기 위한 “역세권 활성화사업”의 시행을 위하여 도시관리계획(용도지역)을 변경하고자 함.

2. 주요내용

- 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)조서

구분	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경 후		
합계	4,727.0	-	4,727.0	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	4,727.0	감)4,727.0	-	-
상업지역	근린상업지역	-	증)4,727.0	4,727.0	100.0

- 결정(변경) 사유서

대상지 위치	용도지역		면적(㎡)	비고
	기정	변경		
마포구 동교동 157-1번지	제3종일반 주거지역	근린 상업지역	4,727.0	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 역세권 활성화사업 추진을 위한 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례」에 따라 용도지역 변경

3. 추진경위

- '19.6. : 서울시 역세권 활성화사업 추진계획 발표
- '19.9. : 역세권 활성화사업 시범사업 대상지 선정(5개소)
- '19.9.~'20.4. : 시범사업 TF회의(5회), 자문단 자문(3회)
- '20.7. : 열람공고 및 관련부서 협의(마포구)
- '20.9. : 구의회 의견청취 및 구도시계획위원회 자문(마포구)
- '20.10. : 도시관리계획 결정(변경) 요청(구→시)

4. 도시관리계획 변경결정(안) 주민의견 청취 등

- 가. 공람기간 : 2020.7.10. ~ 7.23.(14일간)
- 나. 주민 제출의견 : 없음
- 다. 관계부서 의견 : 따로붙임

5. 참고사항

- 가. 관계법령 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조, 같은 법 시행령 제22조
 - 나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음
 - 다. 합 의 : 해당사항 없음
- ※ 작성자 : 도시계획국 도시계획과 전정훈 (☎ 2133-8319)

- 붙임 1. 위치도 및 도시관리계획(용도지역) 변경결정도 1부.
2. 관계부서 협의의견 1부.

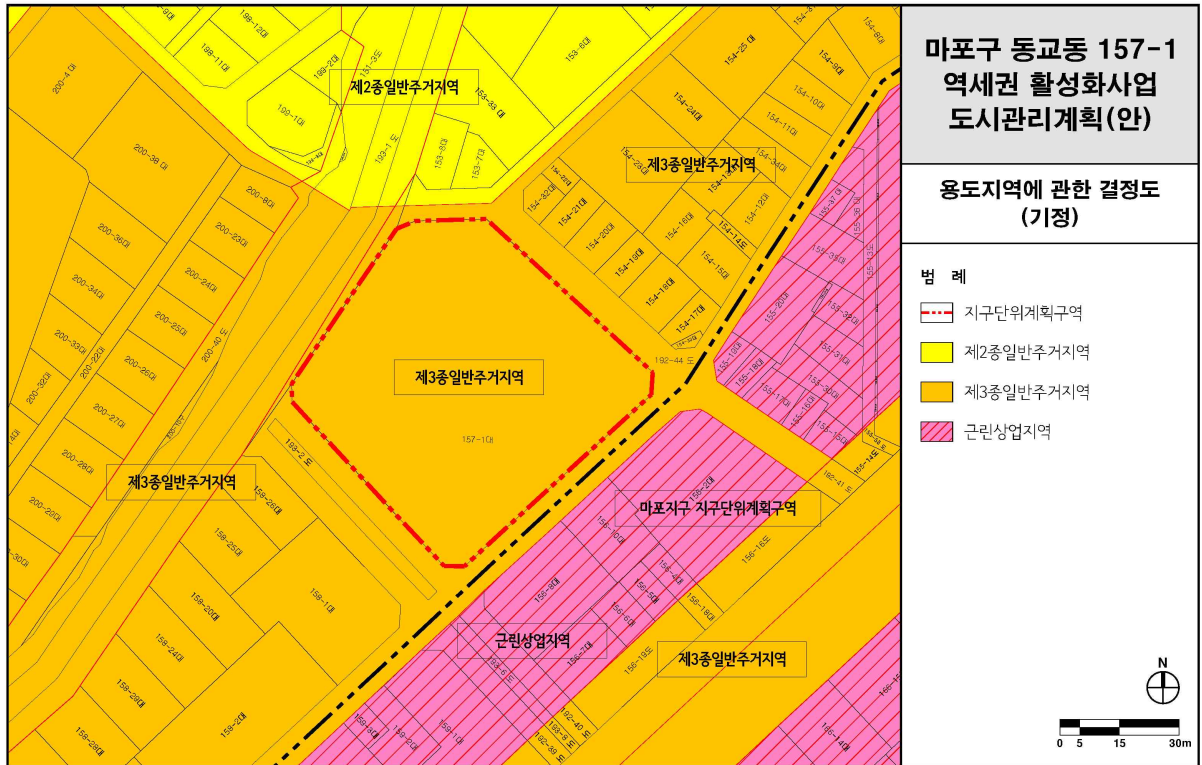
붙임1 **위치도 및 도시관리계획(용도지역) 변경결정도**

위치도

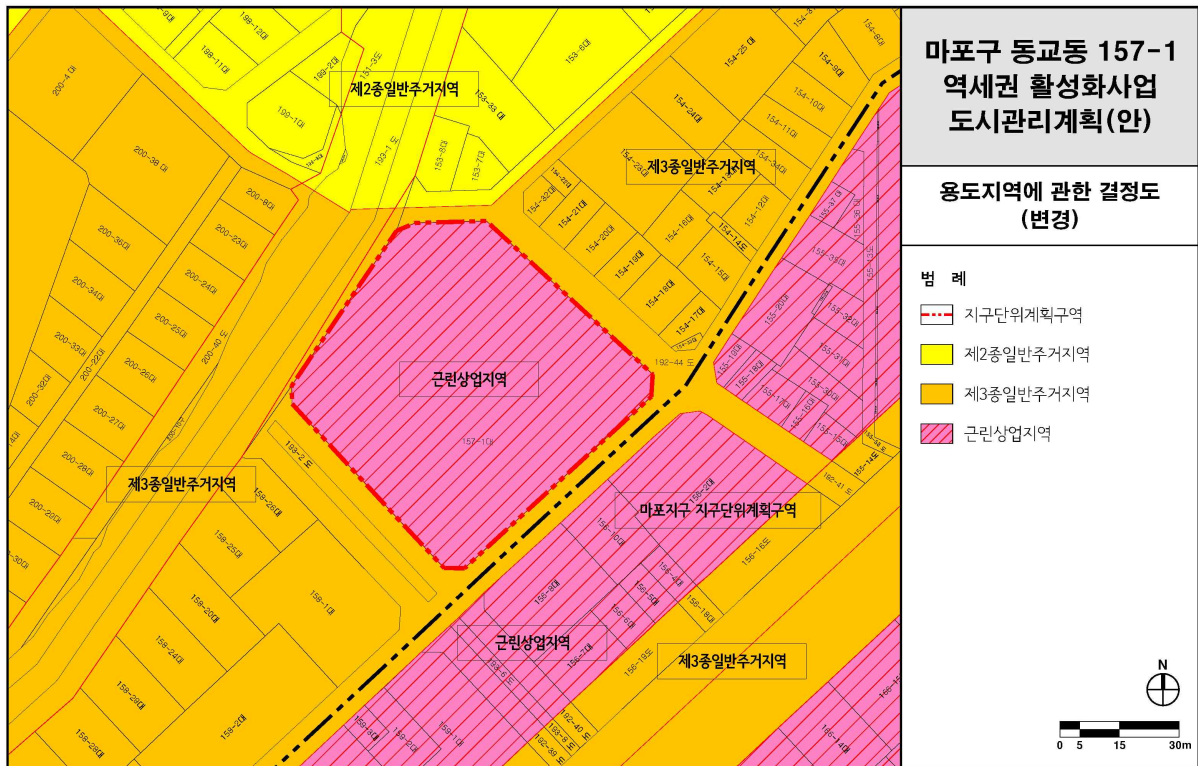


□ 도시관리계획(용도지역) 변경결정도

○ 기 정



○ 변 경



붙임2

열람공고 의견 및 조치계획

□ 서울시

부서명	협 의 의 건	조 치 방 안	비 고
도시 계획과	<ul style="list-style-type: none"> 역세권 활성화사업 시행에 따른 공공기여시설(공공임대주택, 공공임대오피스, 공용주차장)은 우리시 정책과 연계하여 우선 공급될 수 있도록 조치 공공임대오피스는 “캠퍼스타운 서북권 창업문화거점”으로 조성할 계획으로 설계~공사~준공까지 체계적으로 관리될 수 있도록 운영부서(경제정책실 캠퍼스타운활성화과)와 지속적으로 협의 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 공공기여시설 중 공공임대주택은 서울시에서 표준건축비로 매입하는 사항이며, 공공임대오피스 및 공용주차장의 귀속주체는 서울시와 미포구의 협의결과에 따라 조치토록 하겠음 	반 영
주차 계획과	<ul style="list-style-type: none"> 공공기여시설 중 공용주차장은 우리시(주차계획과)에서 관리할 예정이오니 해당시설 소유권을 서울특별시로 귀속 조치 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 공용주차장의 귀속주체는 서울시와 미포구의 협의결과에 따라 조치토록 하겠음 	반 영
	<ul style="list-style-type: none"> 공공기여계획(면적규모위치 배치 등) 조정시 기부채납 공공시설 통합관리 시스템 운영계획(2015.08.30.)에 따라 서울시 기부채납 통합관리부서(주거재생과)와 협의 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 공공기여계획(면적규모위치 배치 등) 조정시 기부채납 공공시설 통합관리 시스템 운영계획(2015.08.30.)에 따라 서울시 기부채납 통합관리부서(주거재생과)와 협의토록 하겠음 	반 영
공공 주택과	<ul style="list-style-type: none"> 공공기여계획에 따른 공공임대주택의 건축비는 공공건설임대주택 표준건축비(국토교통부고시 제2016-339호, 201668)을 적용하여 매입됨을 지구단위계획 내용에 포함할 것 	<ul style="list-style-type: none"> 공공임대주택의 건축비는 공공건설임대주택 표준건축비(국토교통부고시 제2016-339호, 201668)을 적용하여 매입됨을 지구단위계획 내용에 포함하였음 	반 영
	<ul style="list-style-type: none"> 공공임대주택과 일반주택의 평형을 동일하게 계획하고, 지상 5~6층에 집중 배치되는 공공임대주택을 일반주택과 혼합배치 되도록 하여, 임대주택이 특정 동호 및 라인에 집중되지 않고 분산배치 되도록 계획 할 것 	<ul style="list-style-type: none"> 협의 의견과 같이 공공임대주택과 일반주택의 평형을 동일하게 계획하였으며, 첨부 2, 공공임대주택과 일반주택의 혼합배치에 관한 사항에 대해 향후에 서울시 공공주택과 및 서울주택도시공사와 사전협의토록 하겠음 	반 영
	<ul style="list-style-type: none"> 공공임대주택의 호수는 사전 우리시와 협의를 거쳐 공개추첨에 의한 방법으로 선정됨 	<ul style="list-style-type: none"> 공공임대주택의 호수는 사전 서울시와 협의를 거쳐 결정토록 하겠음 	반 영
	<ul style="list-style-type: none"> 공공임대주택의 평면계획은 서울주택도시공사의 청신호주택의 유형별 평면도를 참고하여 계획할 것 	<ul style="list-style-type: none"> 공공임대주택의 평면계획은 서울주택도시공사의 청신호 주택의 유형별 평면도를 참고하여 계획하겠음 	반 영
	<ul style="list-style-type: none"> 공공임대주택의 활용 유형은 우리시에서 검토 후 결정할 사항이므로 세부용도는 삭제할 것 	<ul style="list-style-type: none"> 협의 의견에 따라 공공임대주택의 세부용도는 삭제토록 하겠음(청년공공임대주택 → 공공임대주택) 	반 영
<ul style="list-style-type: none"> 공공임대주택의 생활환경(채광, 조망 등)을 일반주택과 동일하게 계획하고, 동일한 외관, 마감계획 등 기타 첨부된 공공임대주택의 협의 일반 조건 사항 이행 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 협의 의견에 따라 공공임대주택의 협의 일반 조건 사항을 이행토록 하겠음 	반 영	

부서명	협 의 의 건	조 치 방 안	비 고
도시계획 상임위원회	<ul style="list-style-type: none"> 공공기여로 제시한 주차장계획은 대상지 일대 교통체계, 양화로에 대한 교통 부영향 등 교통처리계획 및 주변 주차장 조성계획 추진현황(아울림 마당로 일대 : 573면 건고싶은거리 일대 : 600면 민간사업투자사업 계획중) 등을 종합적으로 고려하여 적정성 검토 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 서울시 주차계획과 및 마포구 교통행정과의 협의 결과, 공용주차장의 필요성 및 규모에 대해 기협의 된 사항으로 향후, 건축인허가에 따른 교통영향평가 이행을 통해 교통에 대한 부영향 등을 검토하고 개선토록 하겠음 	반 영
	<ul style="list-style-type: none"> 공공임대오피스는 효율적인 시설 운영관리 및 활용을 위하여 1개층에 통합배치 검토 필요하며, 접근성 및 인시성이 제고될 수 있도록 구체적 보행동선 및 전용 출입구계획 등 수립 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 서울시 경제정책실 캠퍼스타운활성화과 및 마포구 일자리지원과와 협의 결과 각 층별 활용계획을 수립하여 의견제시한 사항임 지하층 및 지상2층의 공공임대오피스는 홍대입구역 2번출구에서 공개공지를 통해 직접 접근 가능하며, 지상3층의 경우 에스컬레이터를 통해 연결되도록 보행동선을 계획하였음 	일 부 반 영
	<ul style="list-style-type: none"> 공공임대주택은 사회적 혼합(Social mix)를 고려한 배치 및 위치 적정성 검토 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 향후, 건축계획 수립시 공공임대주택과 일반주택의 혼합배치에 관한 사항에 대해 서울시 공공주택과 및 서울주택도시공사와 사전 협의토록 하겠음 	반 영

□ 마포구

부서명	협 의 의 건	조 치 방 안	비 고												
일자리 지원과	<ul style="list-style-type: none"> 공공기여계획 활용계획(안) 	<ul style="list-style-type: none"> 공공임대오피스의 귀속주체는 서울시와 마포구의 협의결과에 따라 조치토록 하겠음 	반 영												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분(층)</th> <th>전용면적</th> <th>사용 용도</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>지상3층</td> <td>308.146㎡</td> <td>사회경제적 통합센터, 카페 및 공유주방</td> </tr> <tr> <td>지상2층</td> <td>565.73㎡</td> <td>스타트업 입주 및 지원공간 메이커스페이스</td> </tr> <tr> <td>지하1층</td> <td>409.36㎡</td> <td>마포형 청년일자리사업 교육 및 실습공간</td> </tr> </tbody> </table>			구분(층)	전용면적	사용 용도	지상3층	308.146㎡	사회경제적 통합센터, 카페 및 공유주방	지상2층	565.73㎡	스타트업 입주 및 지원공간 메이커스페이스	지하1층	409.36㎡	마포형 청년일자리사업 교육 및 실습공간
	구분(층)			전용면적	사용 용도										
	지상3층			308.146㎡	사회경제적 통합센터, 카페 및 공유주방										
지상2층	565.73㎡	스타트업 입주 및 지원공간 메이커스페이스													
지하1층	409.36㎡	마포형 청년일자리사업 교육 및 실습공간													
교통 행정과	<ul style="list-style-type: none"> 대상지는 홍대 역세권이며 변화기로 공영주차장 이용 주민 및 방문객이 많을 것으로 예상됨에 따라 공영주차장 건립시 임대주택 및 오피스텔 부설주차장과는 진출입 통로를 별도로 설계 시공하여 부설주차장과 공영주차장 이용객의 혼선 방지 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 임대주택 및 오피스텔 부설주차장과 혼선 방지를 위해 지하2층에 공용주차장을 별도로 계획하였으며, 공용주차장 진출입을 위한 별도 차단기를 설치하여 부설주차장과 공용주차장 이용객의 혼선을 방지토록 계획하였음 공용주차장의 귀속주체는 서울시와 마포구의 협의결과에 따라 조치토록 하겠음. 	반 영												
	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 반경 300m 주택가 주차장 수급율이 75.08%로서 마포구 전체 평균 주차수급률인 150%에 현저히 못미치는 지역으로 평소 주차장 건설의 필요성이 절실히 요구되었으나 변화기에 위치하여 부자매입이 무척 어려운 지역으로 공공기여를 통해 마포구로의 귀속이 반드시 필요 		반 영												