

서울특별시 도시관리계획[용도지역 및 도시계획시설(체육시설, 도로)] 결정(변경)을 위한 의견청취안

의안 번호	2715
----------	------

제출년월일 : 2021년 8월 11일
제출자 : 서울특별시장

1. 안건명 : 서울특별시 도시관리계획[용도지역 및 도시계획시설(체육시설, 도로)] 결정(변경)을 위한 의견청취안

2. 안건내용

○ 용도지역 결정(변경)(안) 조서

구분		면적 (㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		4,119	-	4,119	100	
주거지역	소계	-	증) 4,119	4,119	100	
	제1종일반주거지역	-	증) 4,119	4,119	100	
녹지지역	소계	4,119	감) 4,119	-	-	
	자연녹지지역	4,119	감) 4,119	-	-	

- 결정(변경) 사유서

구분	위치	용도지역		면적 (㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
변경	마포구 당인동 1-30번지 일대	자연녹지지역	제1종 일반주거지역	4,119	<ul style="list-style-type: none"> 마포구 체육시설 건립사업에 따른 용도지역 변경

○ 도시계획시설(도로) 결정(변경)(안) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	1	66	35~76	주간선 도로	27,850	마포구 상암동 시계	광진구 광장동 천호대교 북단	자동차 전용도로	건고 제12호 (1991.1.14)	-
변경	대로	1	66	35~76	주간선 도로	27,850	마포구 상암동 시계	광진구 광장동 천호대교 북단	자동차 전용도로	건고 제12호 (1991.1.14)	강변북로 (중복결정: 체육시설, 210.4㎡)

- 도시계획시설(도로) 결정(변경) 사유서

변경전 도로 명	변경후 도로 명	변경내용	결정(변경)사유
대로 1-66	대로 1-66	• 도로 및 체육시설 중복결정	• 체육시설 신설에 따른 도로 중복결정

○ 도시계획시설(체육시설) 결정(변경)(안) 조서

구분	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	체육시설	체육시설	마포구 당인동 1-30번지 일대	-	증) 4,119	4,119	-	중복결정 (도로) 210.4㎡

- 건축물의 범위 결정조서(체육시설)

구분	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)
체육시설	60%이하	150%이하	36m이하

- 도시계획시설(체육시설) 결정(변경) 사유서

구분	시설명	변경내용	결정(변경)사유
신설	체육시설	• 체육시설 신설 - 면적: 4,119㎡	• 마포구 주민편익시설(다목적체육관) 건립사업 추진을 위한 체육시설 신설

3. 입안사유

- 마포구의 부족한 공공체육시설 설치를 통해 삶의 질 향상을 지원하기 위하여 도시관리계획(용도지역, 도시계획시설) 결정(변경)

4. 도시관리계획 사항

- 용도지역·지구 : 자연녹지지역, 역사문화특화경관지구
- 도시계획시설 : 도로(일부 저축)

5. 주민 의견청취 사항

- 의견청취기간 : 2021. 5. 20. ~ 6. 3.
- 게재신문 : 헤럴드경제, 문화일보
- 공람장소 : 마포구청 도시계획과, 서울시청 홈페이지
- 의견청취 결과 : 주민의견 없음

6. 관련부서 검토의견(주요의견)

협의부서 (기관)	검토의견	조치계획	반영 여부
서울시 도시계획과	○ 대상지는 역사문화특화경관지구 및 한강변 중점경관관리구역에 해당하므로, 이를 고려한 경관계획 및 구체적 관리계획 수립 필요	▶ 역사문화특화경관지구(4층 이하) 및 한강변 중점경관관리구역(합정지구)의 관리 방향을 반영하여 건축계획을 수립	반영
	○ 「한강변 관리 기본계획」 및 「마포구 합정· 서교 지역생활권 계획」 을 고려하여 당인리 문화공간 조성과 연계한 보행로 연결 방안 마련 필요	▶ 당인리 문화공간 조성 및 발전소 공원화 사업과 연계하여 지역명소가로, 한강접근로 등 대상지와 접근성을 고려한 개방형 보행 로를 조성	반영
서울시 시설계획과	○ 당인동 1-30번지 일대는 한강변관리기본계 획상 합정지구에 해당되므로 한강변관리기 본계획 합정지구 가이드라인과의 정합성에 대한 검토 필요	▶ 한강변관리기본계획 합정지구 가이드라인과의 정합성을 검토하여 계획에 반영	반영
	○ 대상지가 한강과 인접하고 역사문화특화경 관지구가 일부 포함되어 있으므로 주변 경관을 충분히 고려한 건축설계가 이루어 질 수 있는 방안 제시 필요	▶ 역사문화특화경관지구(4층 이하) 및 한강변 중점경관관리구역(합정지구)의 관리 방향을 반영하여 건축계획을 수립	반영
	○ 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제3조 제2항에 따라 생활SOC 복합화에 대한 검토 필요	▶ 사회복지시설과의 복합화를 검토하였으나 용도지역에 따른 밀도 제한 사항 등으로 제한된 건축범위 내에서 체육시설 수요에 부합하는 건축계획을 수립	반영
	○ 서울특별시 생태면적률 운영지침(2016)을 활용하여 생태면적률 적용기준에 적합한 계획을 수립하고 생태면적률의 공간유형별 확보면적을 확인할 수 있는 입면도, 단면도, 공간유형 상세도 등을 추가로 제시하여야 함	▶ 서울특별시 생태면적률 운영지침 기준에 접합한 계획을 수립하고, 생태면적률의 공간유형별 확보면적을 확인할 수 있는 관련도서를 제출	반영

협의부서 (기관)	검토의견	조치계획	반영 여부
서울시 상임기획단	○ 개별 체육시설(농구장, 수영장 등) 설치규격을 고려하되, 경관상 부영향 최소화 측면에서 층고 하향 등 높이 계획 하향 조정 가능성 검토 필요	▶ 높이계획 하향을 위해 주요 체육시설별 설치규격은 검토 후 반영된 상태로 하향 조정 가능성에 대해 추가적으로 검토하겠음	반영
	○ 체육시설 주차장을 1층 필로티로 계획 및 인접 부설주차장 진출입구가 연접하는 바, 보행 및 차량동선 상충이 최소화 될 수 있도록 조정 필요	▶ 인접 부설주차장 관련 교통영향평가 심의를 준비중으로 본 계획과 연계하여 상충이 최소화될 수 있도록 조정 반영하겠음	반영
	○ 중복결정 계획된 도로(강변북로) 현황과 도시계획시설 선형이 불일치하는 점을 고려하여, 향후 관련부서에서 별도 도시관리 계획 변경 검토 필요	▶ 중복 결정되는 도로 관리부서와 협의하여 도시관리계획 추진 방법에 대해 협의하였음	반영
서울시 도로계획과	○ 체육시설 부지 중 강변북로 현황에 저축되는 부분은 제척한 상태로 중복결정	▶ 강변북로 도로경계선으로부터 3m 이격하여 건축선이 지정되어 있어, 시설물 관리상 제척의 효과가 없는 상태로, 당초 열람(안)으로 결정을 추진하고 향후 실시계획 인가시 강변북로에 영향을 미치는 사항이 발생하면 인가의 범위에서 제척 후 사업 시행	추후 반영

7. 구의회 의견청취 사항

- 의견청취일자 : 2021. 6. 14.
- 의견청취 위원회 : 마포구의회 복지도시위원회
- 청취결과 : 원안 채택

8. 구 도시계획위원회 자문

- 자문일자 : 2021. 6. 16.
- 자문결과 : 조건부 동의

자문의견	조치계획	반영 여부
○ 서울시 입안시 화력발전소 내부 및 주변 건축물의 높이에 대한 사항을 포함하여 상정 할 것	▶ 주변 건축물의 높이에 대한 사항을 포함하여 입안 하겠음	반영
○ 4층(M)의 하늘산책로 면적을 축소하여 해당 면적을 피트니스 시설로 활용하고, 4층과 4층(M) 간의 이동이 용이하도록 계단 등의 연결로 설치를 검토	▶ 제1종일반주거지역 및 역사문화특화경관지구 안에서 건축 가능한 높이가 4층 이하로 4층(M)은 실내공간으로 활용이 어려워 4층의 카페테리아 공간을 3층으로 이동하여 피트니스공간을 최대한 확장하도록 계획에 반영하겠음 (기존 : 227.49㎡ → 변경 : 265.20㎡)	반영
○ 에너지가 저감될 수 있는 창의적인 설계 필요	▶ 현재 계획중인 주민편의시설은 제로에너지인증, 녹색건축인증, 에너지효율등급 인증을 받아야 하는 건축물로 창의적인 설계를 통해 에너지 절감형 건축물로 조성하겠음	반영
○ 주민들이 체육시설을 편리하게 이용할 수 있도록 지하1층 공간 등을 활용하여 주차장 추가 확보를 검토	▶ 현재 인접한 마포새빛 문화숲(서울복합화력발전소 지상부 공원)에 발전소에서 약 240대 규모의 부속 주차장을 건립하여 마포구에 관리를 위탁할 예정으로 해당 주차장을 활용하여 주차수요 충족에 만전을 기하겠음	반영

9. 환경성 검토

- 본 사업 대상지는 서울복합화력발전소 부지와 토지 교환을 통해 기존 발전소 기숙사를 철거하고 체육시설(다목적체육관)을 신축하는 사항으로 녹지훼손, 지형변화, 경관 등에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단됨.

10. 기 타

- 재원조달계획

[단위:백만원]

구 분	총사업비	기투자	2021년	2022년	2023년
합 계	30,230	7,857	103	15,720	6,550
국비	9,579	5,332	103	4,114	
발전소지원금	6,000	1,250		4,750	
구비	14,651	1,275		6,826	6,550

- 편입토지 현황

구 분	계		구유지		사유지	
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)
계	3	4,119	3	4,119	-	-

- 추진경위

- 2014. 11. 11. : 서울화력발전소내 주민편익시설 건립계획 수립
- 2016. 03. 31. : 타당성 조사 및 기본계획 수립
- 2019. 07. 23. : 구청장 방침
- 2020. 10. 16. : 주민편익시설 건립 설계공모 시행
- 2021. 05. 20. ~ 06. 03. : 열람공고 및 관련부서 협의
- 2021. 06. 14. : 구의회 의견청취(원안채택)
- 2021. 06. 16. : 구 도시계획위원회 자문(조건부 동의)
- 2021. 08. : 서울시 의회 의견청취
- 2021. 11. : 서울시 도시계획위원회 심의(예정)

- 붙 임 : 1. 위치도 및 현황사진
2. 건축계획(안)
3. 도시관리계획(용도지역, 도시계획시설) 결정(변경)(안)도

※ 작성자 : 시설계획과 교육문화계획팀 홍명순(☎ 2133-8412)

붙임 1 위치도 및 현황사진

□ 위치도



□ 현황사진



붙임 2	건축계획(안)
-------------	----------------

건축개요

구 분		내 용		
일반 개요	사업명	마포구 주민편익시설 신축공사		
	위 치	서울시 마포구 당인동1-30번지, 상수동 349-19, 349-20번지		
	지역, 지구	제1종일반주거지역, 역사문화특화경관지구		
건축 개요	대지면적	4,119㎡		
	건축면적	1,773.74㎡		
	연면적 (주민편익시설)	전체 연면적	5,009.74㎡	
		용적률 산정면적	4,489.60㎡	
	건축용도	주민편익시설(운동시설)		
	건폐율	43.06% (법정 60% 이내)		
	용적률	109.00% (법정 150% 이내)		
	높 이	34.8m		
	규 모	지하 1층, 지상 4층		
	구 조	철근콘크리트조, 철골콘크리트조		
주차시설	법정주차대수	50대(시설면적 100㎡당 1대)		
	계획주차대수	지상	59대(장애인주차 3대 포함)	
		지하	-	
		합 계	59대(장애인주차 3대 포함)	
조 경	계획 조경면적	대지면적의 18.4%(법정 15% 이상)		

층별 면적표

(단위 : ㎡)

구 분	면적(㎡)	주요 시설
옥탑층	145.18 (연면적 제외)	홀, 공용공간
지상4층	1,613.11	체육관, 피트니스, 용품샵, 다목적홀, 샤워실(남/여)
지상3층	958.65	센터관리실, 다목적실, 문화강좌실, 공용공간
지상2층	1,613.12	수영장, 샤워실(남/여), 의무실, 강사실, 공용공간
지상1층	304.72	홀/로비, 공용공간
소 계(지상층)	4,489.60	-
지하1층	520.14	방재실, 기계실, 전기실, 공용공간
소 계(지하층)	520.14	-
합 계	5,009.74	-

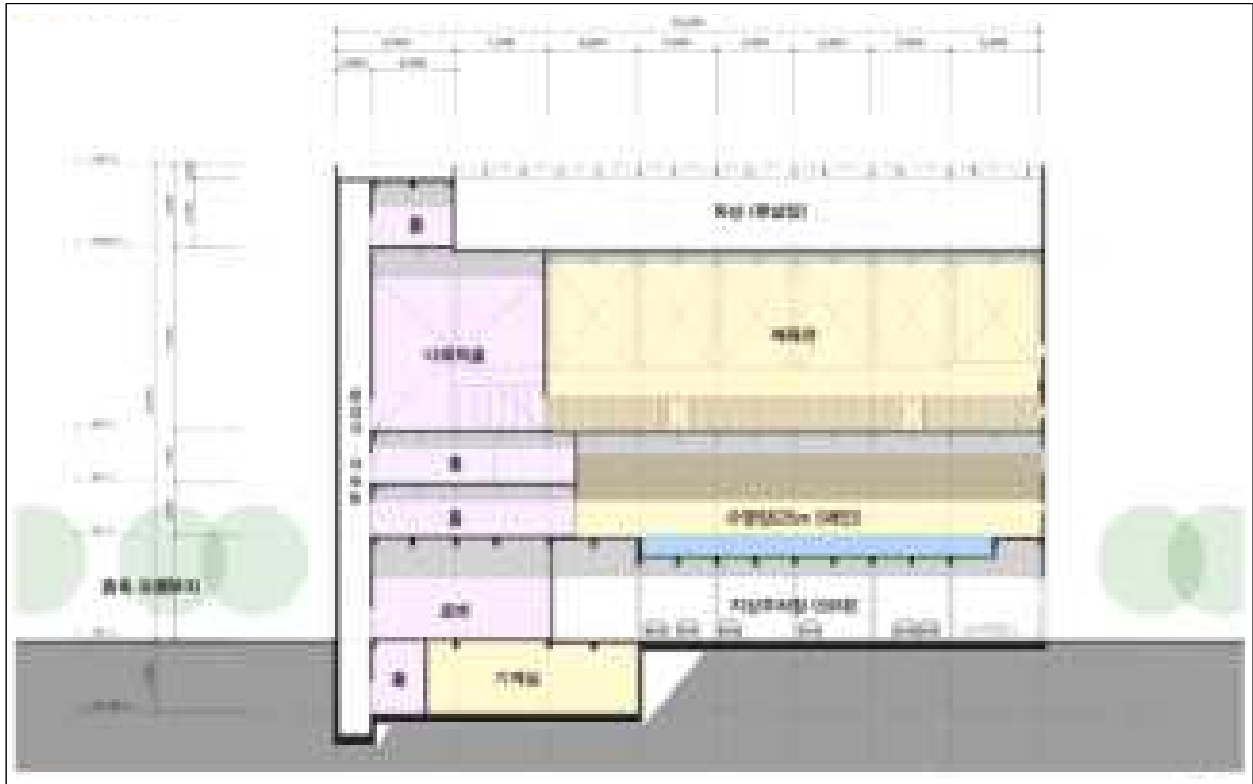
□ 조감도



□ 배치도



□ 횡단면도



□ 종단면도



붙임 3 도시관리계획(용도지역, 도시계획시설) 결정(변경)(안)도

용도지역 결정(기정)도



용도지역 결정(변경)도



□ 도시계획시설 결정(기정)도



□ 도시계획시설 결정(변경)도

