

서울특별시 마포구 공고 제2023-1707호

마포구 성산동 160-4번지 일대 모아타운 지정을 위한
소규모주택정비 관리계획 수립(안) 주민공람 공고

1. 서울특별시 마포구 성산동 160-4번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택
정비 관리계획 수립(안)에 대하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」
제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 주민의견을 청취하고자
다음과 같이 공람 공고합니다.

2023년 11월 23일
서울특별시 마포구청장

가. 공람기간 : 2023. 11. 23.(목)~ 2023. 12. 7.(목) 14일간

나. 공람장소 : 마포구청 4층 주택상생과(☎02-3153-9323)

다. 공람사유 : 성산동 160-4번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리
계획 수립(안) 주민공람

라. 공람내용 : 성산동 160-4번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리
계획 수립(안)

마. 기타사항 : 본 공람공고에서 토지이용계획, 건폐율, 용적률, 건축물의 층수, 기타
계획내용 등은 소규모주택정비 관리지역 지정 절차 이행과정에서
변경될 수 있습니다.

바. 관계도서 : 생략(공람장소에 비치)

사. 의견제출 : 공람기간 내 공람장소에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

성산동 160-4번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안)

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 성산동 160-4번지 일대 소규모주택정비 관리지역

나. 관리지역의 위치 및 면적

구분	관리지역 명칭	위치	면적(㎡)	비고
신규	성산동 160-4번지 일대 소규모주택정비 관리지역	서울특별시 마포구 성산동 160-4번지 일대	84,876.00	-

다. 정비방향 : 소규모주택정비사업 활성화를 위한 정비기반시설 계획과 주민들의 생활편의를 위한 공동이용시설 계획을 통해 저층 노후 주거지의 계획적 공동개발 유도

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 토지이용계획(안)

※ 향후 관리계획 변경 가능

- 소규모주택정비 관리지역 지정을 위해 연번부여 및 조합설립인가 현황 기준으로 작성하였으며, 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 심의 등을 통해 결정하고자 함

구분	명칭			면적(㎡)	비율(%)	비고
시행 구역	공동 주택 용지	A-1	모아주택1구역 (가로주택정비사업)	16,664.06	19.63	사업가능구역
		A-2	모아주택2구역 (가로주택정비사업)	18,801.55	22.15	사업가능구역
		A-3	모아주택3구역 (가로주택정비사업)	14,143.31	16.66	사업가능구역
		A-4	모아주택4구역 (가로주택정비사업)	19,894.46	23.44	사업가능구역
		소계		69,503.38	81.88	—
정비기반 시설 등	B-1	공원1	3,212.78	3.79	—	
	B-2	공원2	3,200.00	3.77	—	
	C-1	복지시설	1,000.00	1.18	—	
	—	도로	7,959.84	9.38	—	
합계				84,876.00	100.00	—

나. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)

※ 향후 관리계획 변경 가능

1) 도로

- 소규모주택정비 관리지역 지정을 위해 기결정 도로에 대한 사항만을 고시하고자 함
- 소규모주택정비 관리지역 내 기존 미지정 도로에 대한 도시계획시설 결정 및 도로의 설치계획(안)은 본 계획수립 시 관련부서 협의 및 심의 등을 통해 결정하고자 함

구분	합계				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)						
신설	대로	3	-	25~28	-	1,354 (168)	산50-10	94-5	일반	월드컵북로
신설	대로	3	-	25~28	-	1,210 (261)	667	592-6	일반	모래내로
신설	중로	2	-	15~18	-	528 (69)	149-3	373-10	일반	월드컵로 36길
신설	소로	1	-	10	국지 도로	380	200-57	200-361	일반	-
신설	소로	1	-	10	국지 도로	269	200-38	200-158	일반	-
신설	소로	1	-	10	국지 도로	196	160-4	200-127	일반	-
신설	소로	2	-	8	국지 도로	150	200-81	200-60	일반	-
신설	소로	2	-	8	국지 도로	130	200-258	200-217	일반	-
신설	소로	3	-	4	특수 도로	200	200-322	199-29	보행자 전용도로	-

2) 공원

구분	도면표 시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	쌍둥이 어린이공원	어린이 공원	200-335	905.00	감)905.00	-	건고144호 (70.3.26)	-
신설	①	공원	어린이 공원	200-146	-	증)3,212.78	3,212.78	-	-
신설	②	공원	어린이 공원	200-316	-	증)3,200.00	3,200.00	-	-

3) 주차장

구분	도면표 시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	주차장	-	200-335	905.00	감)905.00	-	마포구고시 제2021-64호	중복결정
폐지	②	성산 2-1 공영 주차장	공영 주차장	199-4	1,011.00	감)1,011.00	-	마포구고시 제2001-74호	-

4) 복지시설

구분	도면표 시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	복지시설	-	200-323	-	1,000.00	1,000.00	-	-

5) 공동이용시설

- 사업시행구역 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 심의 등을 통해 결정하고자 함

다. 교통처리계획(안)

※ 향후 관리계획 변경 가능

구분	적용지역	계획내용	비고
차량진출입 불허구간	월드컵북로, 월드컵로36길, 모래내로, 새터산길	- 간선도로인 월드컵북로, 월드컵로36길, 모래내로변으로 차량 진출입 불허 - 가각부 진출입 제한을 위해 새터산길 일부 불허	-
보행자전용도로	월드컵북로27길	보행중심의 커뮤니티 가로활성화를 위해 모아주택3구역 내 보행자전용도로 계획	-
공공보행통로	새터산12길, 새터산14길	모아주택2,4구역 내 기존 가로체계 유지 및 녹지축 연계를 위한 공공보행통로 계획	-

라. 거점사업에 관한 계획(안)

- 해당없음

마. 거점사업 이외의 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안) ※ 향후 관리계획 변경 가능

도면표 시 번호	사업구역	위치	사업계획		계획(안)		비고
			면적(㎡)	시행자	추진단계	면적(㎡)	
합계			69,503.38	—	—	69,503.38	
A-1	모아주택1구역 (가로주택정비사업)	마포구 성산동 165-72번지 일대	16,503.38	조합 (예정)	—	16,503.38	
A-2	모아주택2구역 (가로주택정비사업)	마포구 성산동 200-81번지 일대	18,801.55	조합 (예정)	—	18,801.55	
A-3	모아주택3구역 (가로주택정비사업)	마포구 성산동 200-323번지 일대	14,143.31	조합 (예정)	—	14,143.31	
A-4	모아주택4구역 (가로주택정비사업)	마포구 성산동 200-258번지 일대	19,894.46	조합 (예정)	—	19,894.46	

바. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(안)

※ 향후 관리계획 변경 가능

○ 모아타운 내 사업시행구역(가로주택정비사업)을 중심으로 밀도 계획 수립

구분	내용		비고
시행구역 내	건폐율	50% 이하	A-1, 2, 3, 4, C-1
	용적률	기준 250% 이하 법적상한 300% 이하	A-1, 2, 3, 4, C-1
	높이	용도지역 층수 기준 적용	A-1, 2, 3, 4, C-1

※ 법 제48조 및 제43조의 4에 따라 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 시에는 법적 상한 용적률을 초과하여 용적률을 정할 수 있음

사. 건축물의 배치·형태·건축성 등에 관한 계획(안)

※ 향후 관리계획 변경 가능

- 모아타운 내 사업시행구역(가로주택정비사업) 추진 방향을 고려하여 건축물의 허용도와 불허용도를 계획

도면표시번호		위치 (가구번호)		구분	계획내용	비고	
시행 구역	A	A-1,2,4		유형	● 공동주택 용지	-	
				용도	허용		● 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트
							● 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설
		A-3	용도	허용	● 「서울시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설		
					불허	● 허용용도 이외의 용도	
						● 허용용도 이외의 용도	

- 건축물은 가로대응형 주동 배치계획을 기본 원칙으로 단순한 판상형 주동배치를 지양하고 중정형, 복합형(중층+고층) 등 창의적이고 입체적인 주동배치를 권장함

구분	적용지역	계획내용	비고
건축한계선	모아주택 1~4구역	• 건축한계선 3m 적용 • 가로 및 보행환경 개선을 위한 건축한계선으로 조성되는 전면공지는 보도부속형으로 조성	-
공공보행통로	모아주택 2,4구역	• 공공보행통로 폭 6m 이상 설치	-
공개공지	모아주택 2,4구역	• 월드컵북로27길변으로 공개공지 4개소 지정	-
가로활성화 시설 배치구간	모아주택 1~4구역	• 가로활성화시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 가로의 1/2 이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층이상)를 설치하고, 해당 공간에는 근린생활시설 및 주민공동이용시설 등을 연도형으로 조성 • 가로활성화 권장용도 - 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 - 「서울시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설 • 커뮤니티가로 활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치 유도	-

아. 임대주택 공급 및 인수계획(안)

※ 향후 관리계획 변경 가능

○ 모아타운 내 사업시행구역(가로주택정비사업)을 중심으로 밀도 계획 수립

구분		위치	전체세대수	임대주택 세대수
도면표시	사업구역			
합 계		—	2,035	414
A-1	모아주택1구역	마포구 성산동 165-72번지 일대	442	88
A-2	모아주택2구역	마포구 성산동 200-81번지 일대	577	118
A-3	모아주택3구역	마포구 성산동 200-323번지 일대	394	80
A-4	모아주택4구역	마포구 성산동 200-258번지 일대	622	128

※ 상기의 세대수, 임대주택수 등은 사업시행인가 등 사업시행 과정에서 변동될 수 있음.

자. 용도지구·용도지역의 지정 변경에 관한 계획(안)

※ 향후 관리계획 변경 가능

○ 용도지역 상향은 사업시행구역간 통합정비 시 또는 기반시설에 대한 공공기여 등을 고려하여 심의를 통해 결정

구분		면적 (㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
주거 지역	제1종일반주거지역	17,813.56	감)14,007.09	3,806.47	4.48
	제2종일반주거지역(7층이하)	54,246.34	감)54,246.34	—	—
	제2종일반주거지역	12,816.10	감)12,816.10	—	—
	제3종일반주거지역	—	증)81,069.53	81,069.53	95.52
		84,876.00	—	84,876.00	100.00

차. 특별건축구역에 관한 계획(안)

※ 향후 관리계획 변경 가능

- 「건축법」 제69조 및 관계 법령에 적합하고, 「특별건축구역 운영 가이드라인(국토교통부 훈령 제1445호)」와 「도시 및 주거환경 정비사업에 대한 특별건축구역 지정 및 운영지침(안)_서울특별시」에 준하여 모아주택(가로주택정비사업) 1~4구역에 대하여 특별건축구역으로 지정함

도면 표시	사업구역	위치	면적(㎡)	특례 사항	특례 적용 사유	비 고
A-1	모아주택1구역 (가로주택정비사업)	마포구 성산동 165-72번지 일대	16,664.06	●건축법 제61조 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 ●건축법 제58조 대지안의 공지 ●제74조 통합적용계획(주차장법 제19조 부설주차장)	●경관 특화를 위한 창의적인 배치 건축물 계획 ●쾌적한 가로환경 조성을 위한 주차장 확대 설치	-
A-2	모아주택2구역 (가로주택정비사업)	마포구 성산동 200-81번지 일대	18,801.55			
A-3	모아주택3구역 (가로주택정비사업)	마포구 성산동 200-323번지 일대	14,143.31			
A-4	모아주택4구역 (가로주택정비사업)	마포구 성산동 200-258번지 일대	19,894.46			

구분	내용
건축법	대지의 조경(42조), 건축물의 건폐율(55조), 건축물의 용적률(56조), 대지 안의 공지(58조), 건축물의 높이제한(60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한(61조)
주택법 (주택건설기준 등에 관한 규정)	공동주택의 배치(10조), 기준척도(13조), 비상급수시설(35조), 난방설비 등(37조), 근린생활시설 등(50조), 유치원(52조)

※ 상기의 특별건축구역의 특례사항 등은 사업시행인가 등 사업시행 과정에서 변동될 수 있음.

카. 공공이 시행하는 사업과의 연계 계획

○ 해당없음

타. 경미한 변경에 관한 계획

○ 경미한 사항에 관한 결정조서

- 모아타운의 면적을 100분의 5 범위에서 증감하는 경우
- 사업시행기간을 계획된 기간의 3년 이내에서 연장하거나 단축하는 경우
- 관리계획을 법 제43조의3제5호 및 제7호의 사항을 완화하지 않는 범위에서 변경하는 경우
- 정비기반시설·공동이용시설의 규모를 확대하거나 그 면적을 100분의 10 범위에서 축소하는 경우
- 계산착오·오기·누락이나 이에 준하는 명백한 오류를 수정하는 경우
- 그 밖에 제1호부터 제5호까지의 규정에 준하는 경우로서 조례로 정하는 사항을 변경하는 경우

3. 관련도면

○ 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

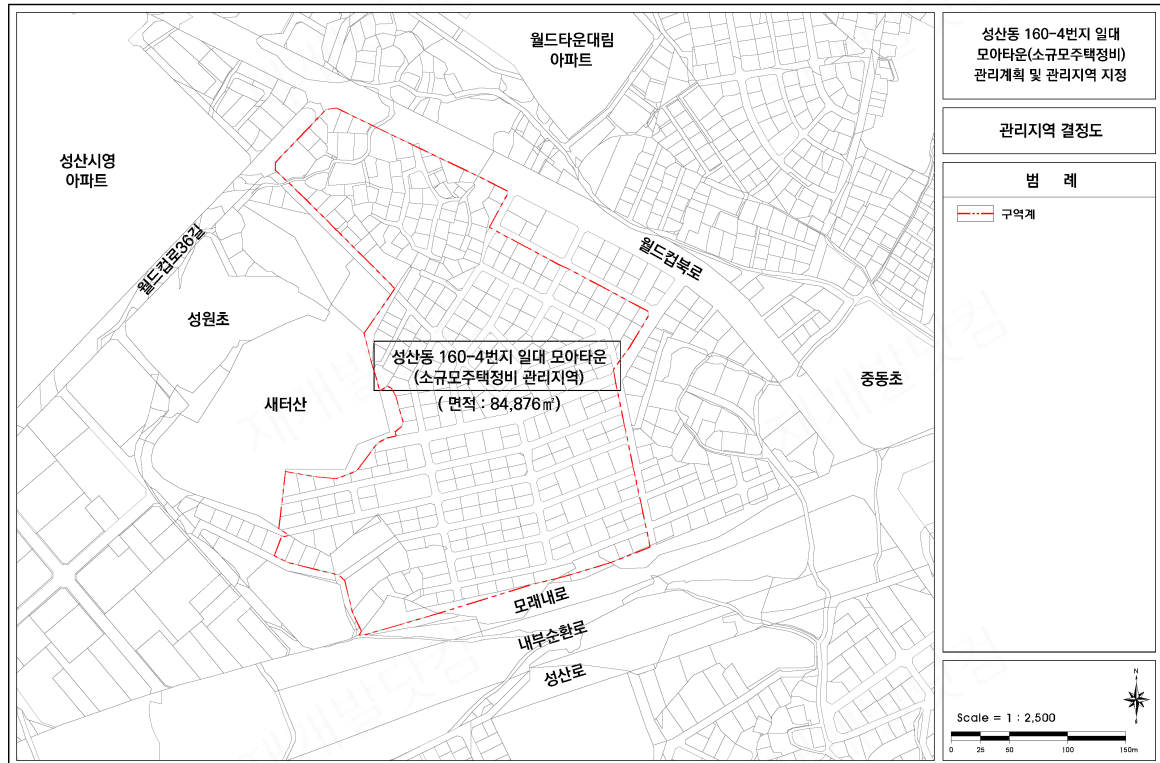
○ 마포구청 4층 주택상생과(☎ 02-3153-9323)에 비치·열람하고 있습니다.

※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조

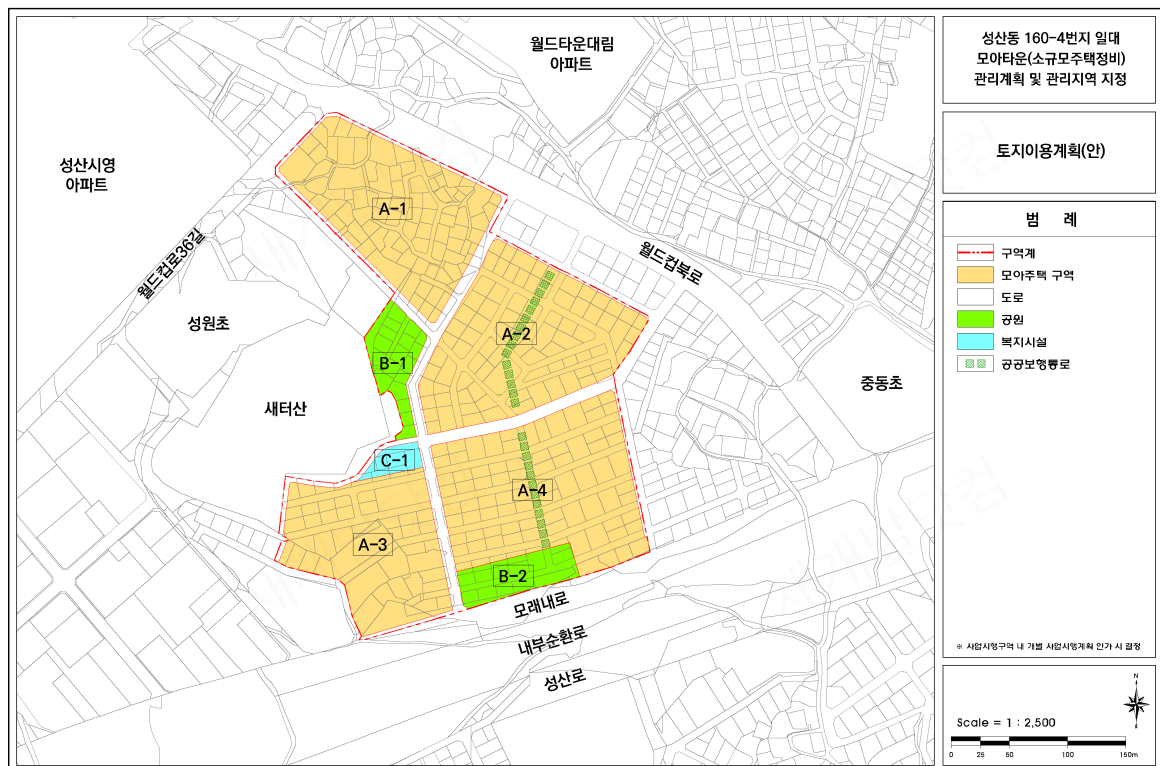
※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

붙임 : 관리계획 및 관리지역 결정도

○ 관리지역 결정도

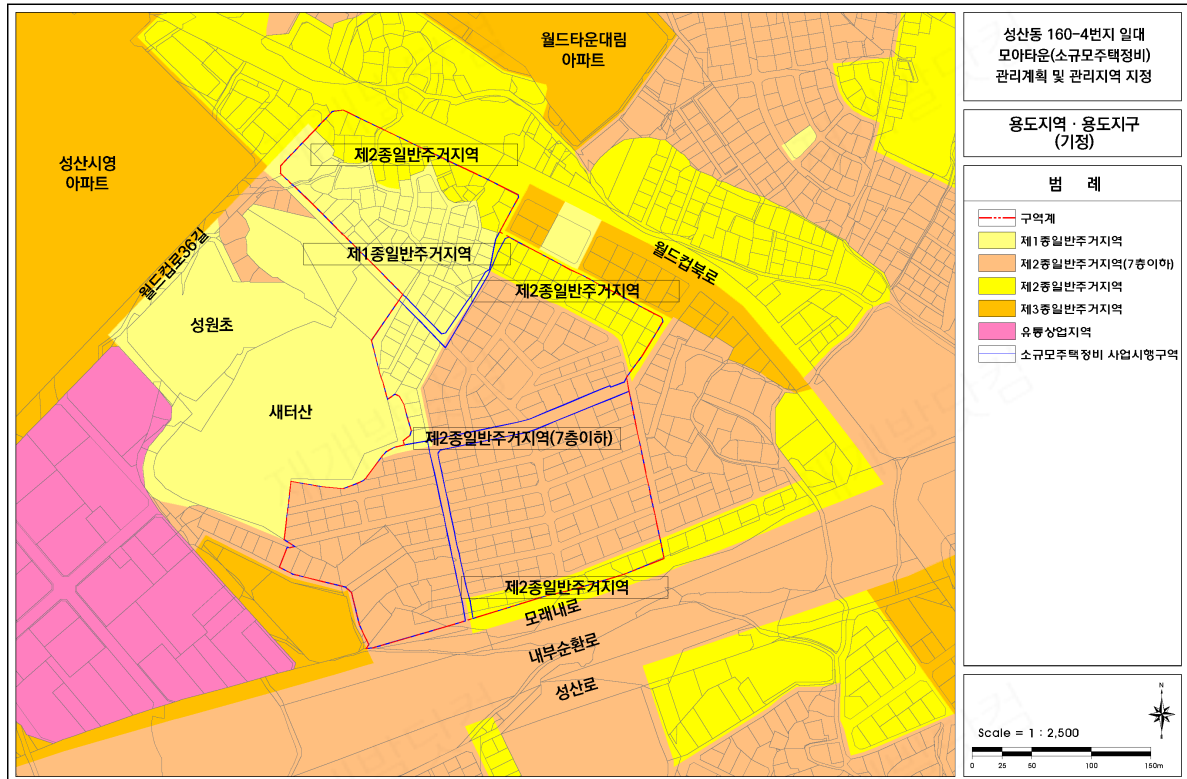


○ 토지이용계획(안)

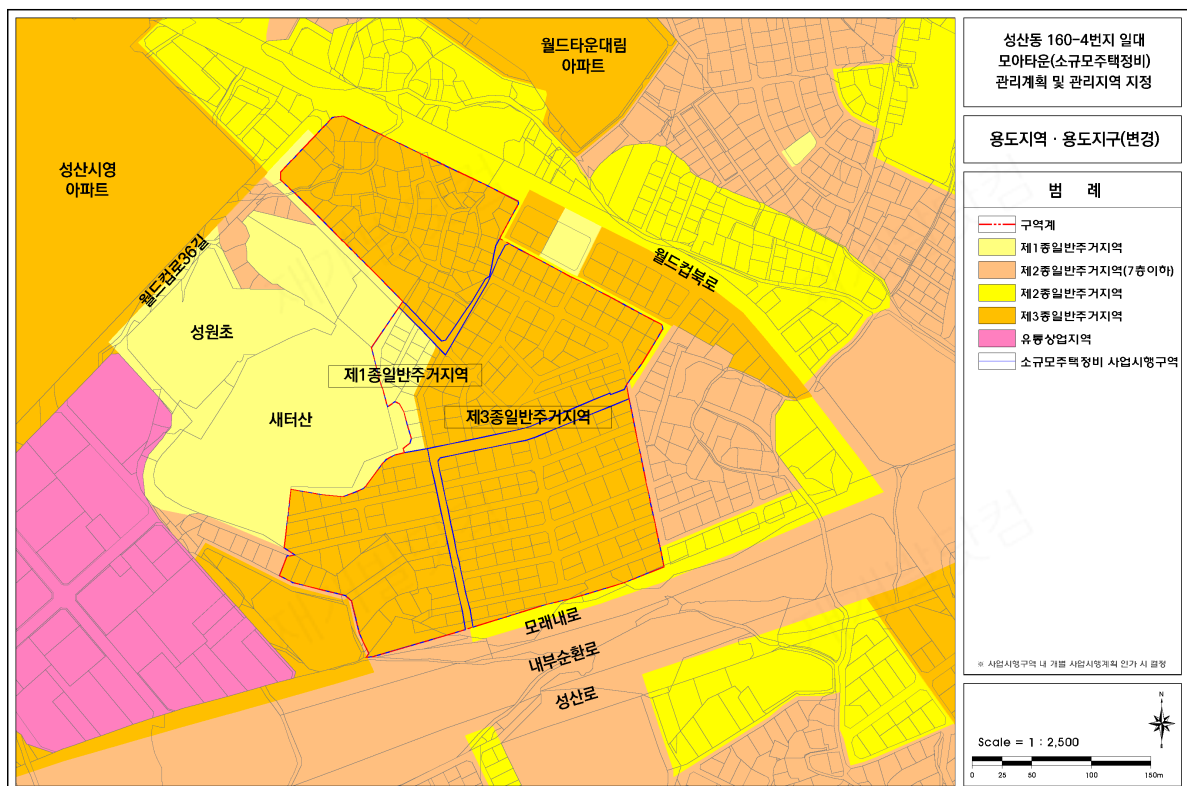


[illegible]

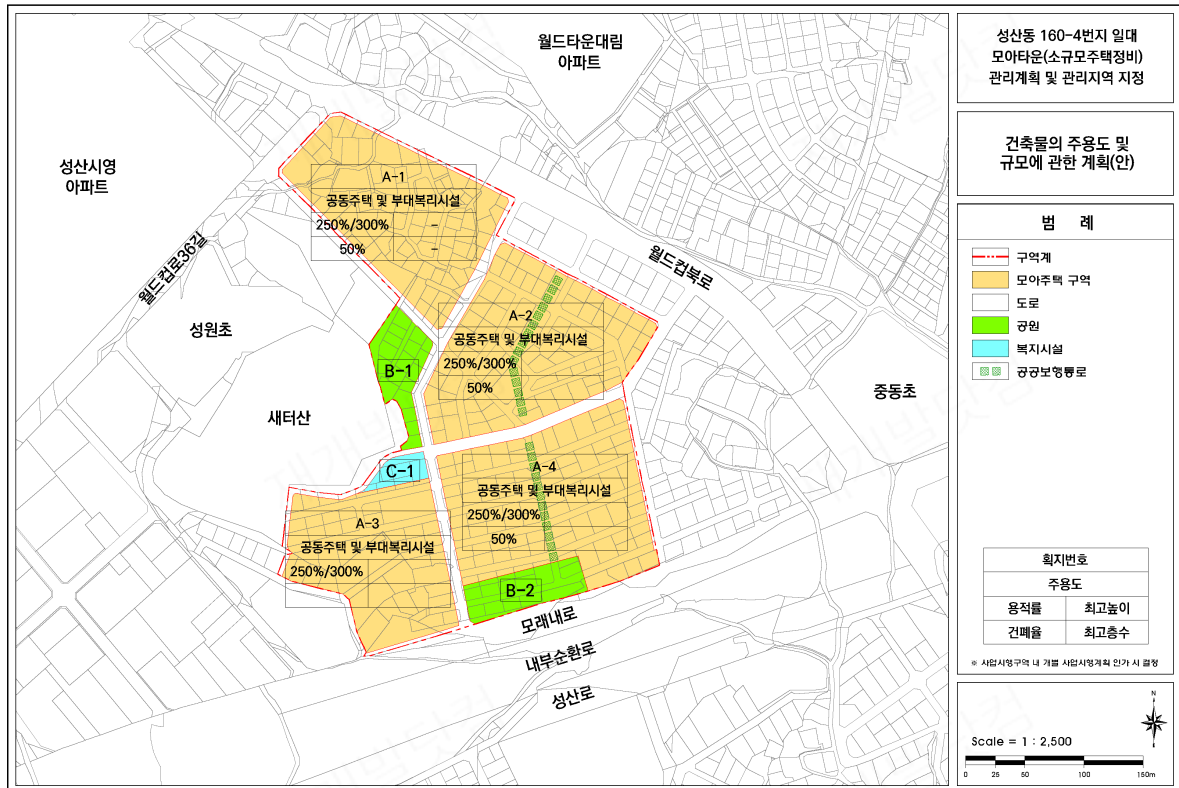
○ 용도지역 결정(기정)도



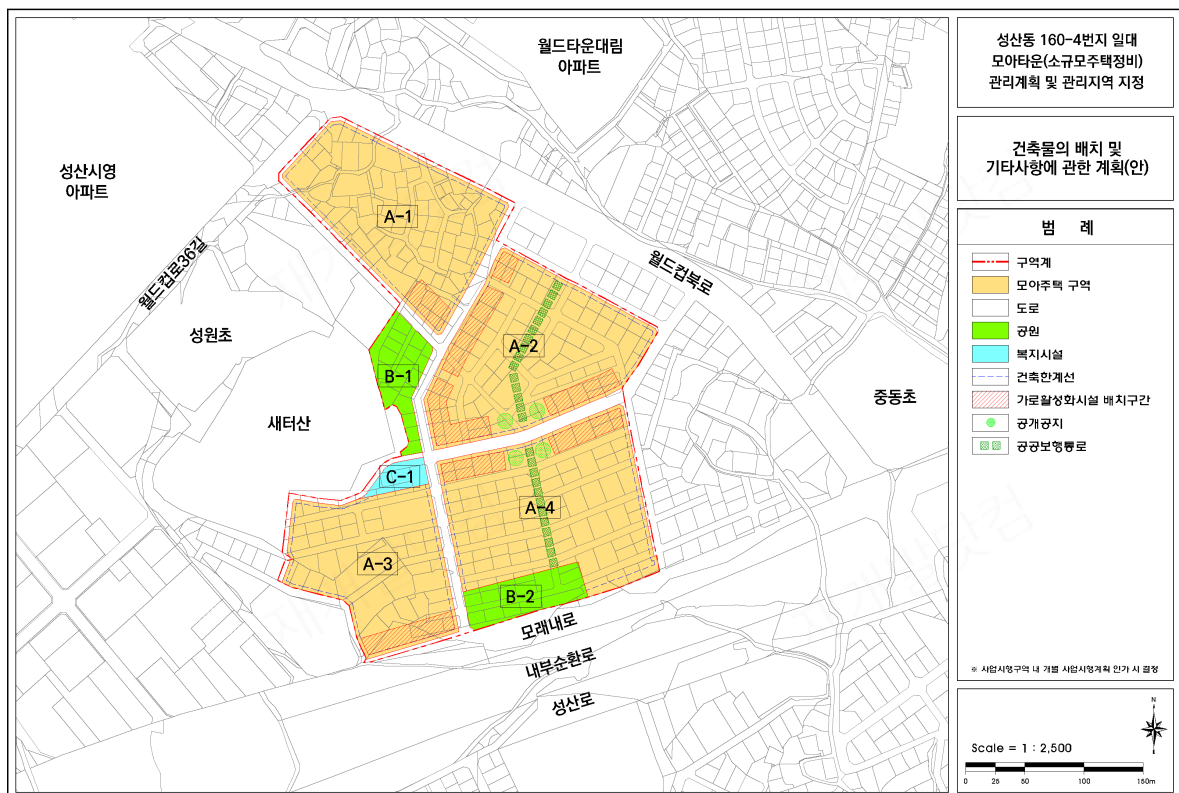
○ 용도지역 변경 계획(안)



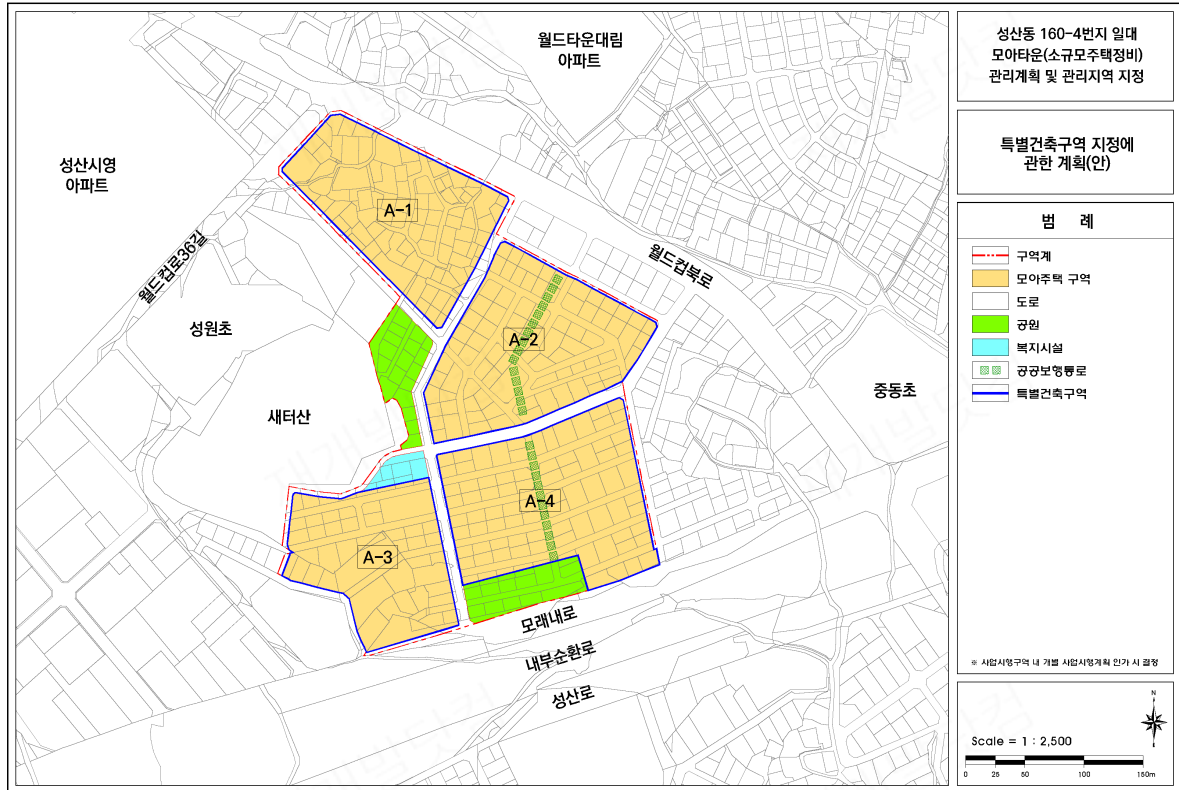
○ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 계획(안)



○ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)



○ 특별건축구역 지정에 관한 계획(안)



마포구의 상징물



• 구의 휘장

마포가 지닌 다양한 특징들을 하나의 선으로 연결하고, 다채로움이 공존하며 도시와 사람이 조화를 이루는 모습을 시각적으로 형상화



• 구의 꽃 : 목련 꽃

잎이 나기 전 목련나무에 피는 꽃이며, 향기가 진하고 색깔은 흰색이다. 꽃잎은 6개이고, 밑부분은 연한 홍색으로 청초한 인상을 준다.



• 구의 나무 : 단풍나무

잎이 붉고 아름다우며 공해와 병충해에 강하여 도심의 가로수나 공원수로 좋다.



• 구의 새 : 청둥오리

물오리로 마포의 밤섬에 많이 서식하는 겨울철새이다. 목이 짧고 부리는 평평하며 깃털은 수컷이 더 아름답다.



• 구의 색 : 초록색

안전을 상징하며 평화, 지성, 소박함을 뜻한다.