

서울특별시 마포구 공고 제2020 - 1334호

마포로3구역 제1지구 도시정비형 재개발구역 정비계획(변경) 결정(안) 공람·공고

1. 건설부고시 제345호(1979.9.21.)로 재개발구역으로 지정, 서울특별시고시 제412호(1981.11.13.)로 사업계획이 결정되고, 서울특별시고시 제2020-299호(2020.7.9.)로 정비계획 변경 고시된 마포로3구역 제1지구 도시정비형 재개발구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제14조 규정에 따른 토지등소유자의 정비계획(변경) 주민제안이 있어 동법 제15조, 동법 시행령 제13조에 의거 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공고하고 관련 서류를 공람합니다.
2. 본 도시정비형 재개발구역 정비계획(변경)(안)에 대하여 의견이 있을 경우 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간 내에 의견서를 서면으로 제출할 수 있음을 알려드립니다.

2020년 11월 5일

서울특별시 마포구청장

1. 공람기간 : 2020. 11. 5. ~ 2020. 12. 7.
2. 공람 및 의견서 제출 장소 : 마포구청 도시계획과 (☎ 02-3153-9363)
3. 공람사유 : 마포로3구역 제1지구 도시정비형 재개발구역 정비계획(변경)에 따른 공람
4. 공람내용 : 마포로3구역 제1지구 도시정비형 재개발구역 정비계획(변경)
 - 가. 정비구역의 명칭 : 마포로3구역 제1지구 도시정비형 재개발구역
 - 나. 정비구역의 위치 및 면적 : 변경없음

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	마포로3구역 제1지구 재개발사업	마포구 아현동 617-1번지 일대	4,602.88	-	4,602.88	

다. 정비계획(안)

1) 토지이용에 관한 계획 : 변경없음

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		4,602.88	-	4,602.88	100.0	
정비기반시설 등	소 계	-	-	-	-	
획 지	소 계	4,602.88	-	4,602.88	100.0	
	획 지 1	4,602.88	-	4,602.88	100.0	

2) 용도지역 결정조서 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			비 율	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		4,602.88	-	4,602.88	100.0%	
주거 지역	소 계	4,602.88	-	4,602.88	100.0%	
	준주거지역	4,602.88	-	4,602.88	100.0%	

3) 도시계획시설 결정조서 : 변경

가) 도로 결정조서 : 변경없음

구 분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기 정	중로	1	23	20~25	집산 도로	164	아현동 617-70	아현동 795	일반도로	-	05.12.29 서고2005-443호	
기 정	소로	1	12	10	국지 도로	56	아현동 617-49	아현동 617-53	일반도로	-	81.11.13 서고제412호	

나) 정비기반시설 부담계획 : 변경

구 분	시 설 명	위 치	면 적(㎡)	비고(관리청)
기정	공공청사(창업센터)	마포구 아현동 617-1번지 일대	연면적 : 4,475.03	지하1층, 복합설치 (서울특별시장)
변경	공공청사(창업센터)	마포구 아현동 617-1번지 일대	연면적 : 4,845.05	지하1층, 복합설치 (서울특별시장)

- 1) 공공청사(토지 및 건축물)은 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장이 운영 및 관리함.
- 2) 향후 토지가 및 건축계획 변경 등에 따라 면적·층고·형태는 조정될 수 있으며, 공공청사 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함.

4) 공동이용시설 설치계획 : 변경

구 분	시설의 종 류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
공동 이용 시설	경로당	획지1	125.00	감) 125.00	-	195 × 0.5㎡ = 97.5㎡ 이상
	어린이놀이터		155.76	증) 80.76	75.00	
	주민운동시설		534.32	감) 319.43	214.89	

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, 도시형생활주택으로 “서울특별시 건축심의 기준”에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용.

5) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 : 변경없음

구 분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
계	-	4,602.88	-	4,602.88	-	16	-	-	16	-	
기정	마포로3구역 제1지구 재개발사업	4,602.88	획지1	4,602.88	마포구 아현동 617-1번지 일대	16	-	-	16	-	

6) 건축물에 관한 계획 : 변경

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비 고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
기정	마포로3구역 제1지구	4,602.88	획지1	4,602.88	마포구 아현동 617-1번지 일대	공동주택	60% 이하	546% 이하	70m (23층 이하)	
변경	도시정비형 재개발구역							620% 이하		
주택의 규모 및 규모별 건설비율			■ 주택공급계획 : 195세대(임대 37세대) ■ 전체 건립규모(전용면적 기준)							
			건립규모		세대수(임대)		비율(%)			
계		기정	변경	199	195(37)	100.0				
85㎡이하	60㎡이하	-	195(37)	100.0						
	60㎡ ~ 85㎡이하	199	-	-						
85㎡초과		-	-	-						
			- 전용면적 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수의 80% 이상 - 공공임대주택의 60% 이상을 전용 40㎡ 이하							
심의완화 사항			-							
건축물의 건축선에 관한 계획			• 광로3-293(마포대로) 변 : 건축한계선 5m							

■ 개발가능 용적률 산정

구 분		산 정 내 용									
토지이용 계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택)	신설정비 기반시설	공공시설				신설 정비기반 시설내 국·공유 지	택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국,공유지		
				계	환산부지		토지지분				
기 정	4,602.88㎡	4,602.88㎡	-	1,236.75㎡	567.01㎡		669.74㎡		-	291.20㎡	
변경				1,246.22㎡	계	662.60㎡	계	583.62㎡			
					당초	612.00㎡	당초	539.05㎡			
					추가	50.60㎡	추가	44.57㎡			
공공시설부지 제공면적 (순부담)		• 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 + 공공시설 등 시설물 기부채납 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = 1,246.22㎡ - 291.20㎡ = 955.02㎡ (※ 순부담율: 20.75%)									
기준용적률		• 기준용적률 : 300%									
허용용적률 (사업별 인센티브 항목 적용)		• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 100%) = 300% + 100% = 400%									
		• 인센티브 = 100% [녹색건축물 인증, 건축물에너지소비 총량제, 신재생에너지 이용시설 50% + 공익시설 (개방형라운지) 0.7% + 저층부가로활성화 유도 30% + 방재관련시설 30% = 110.7%(* 적용 100%)]									
상한용적률		• 상한용적률 ⇒ 허용용적률×{1+{(1× 증차 +1.3× 토지(당초))+(1.3× 증차 × 현금·건축물(당초))} +{(1× 증차 +1.3× 토지(추가))+(0.7× 증차 × 현금·건축물(추가))}} ▶ 대상지 · 준주거지역 (기부채납 20.75%) · 허용용적률 : 400%, 대지면적 : 4,602.88㎡ ▶ 기부채납 내용 (가중치 1.0) · 공공시설부지 제공면적 : 955.02㎡ ⇒ 400%×[1+{(1.3×1×0.06166)+(1.3×1×0.15226)}+ {(1.3×1×0.01108)+(0.7×1×0.01258)}]=520.52% ∴ 상한용적률 = 520.52% 이하				• α토지(당초) = 공공시설 부지(토지) 제공면적/공공시설 부지(토지) 제공 후 대지면적 = (539.05㎡-291.20㎡)/(4,602.88㎡-583.62㎡) = 0.06166 • α현금·건축물(당초) = 공공시설 부지(현금 및 건축물) 제공면적/ 공공시설 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 612.00㎡/(4,602.88㎡-583.62㎡) = 0.15226 • α토지(추가) = 공공시설 부지(토지) 제공면적/공공시설 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 44.57㎡/(4,602.88㎡-583.62㎡) = 0.01108 • α현금·건축물(추가) = 공공시설 부지(현금 및 건축물) 제공면적/ 공공시설 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 50.60㎡/(4,602.88㎡-583.62㎡) = 0.01258					
추가완화 용적률		• 공공임대주택 건설에 따른 용적률 완화				• 서울특별시고시 제2019-343호(2019.10.17.) “2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획 변경(도시정비형 재개발사업 부분)”에 의거 증가되는 용적률의 1/2 공공임대주택 건립					
		• 정비계획용적률 = 620% 이하									
공공임대주택 건립용적률		• 49.74% 이상[(620.00%-520.52%)×50%]									

※ 당초 공공청사(연면적 4,475.03㎡) α(당초)는 기부채납에 따른 상한용적은 서울특별시고시 제2019-343호(2019.10.17.) “20205 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획 변경(도시정비형 재개발사업 부문)”에 의거 2020.6.30.이전 주민공람·공고를 완료하고 정비구역 지정고시 된 경우로 종전 운영기준을 적용.

7) 정비사업 시행계획 : 변경

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
기정	재개발사업	정비구역 지정고시가 있는 날부터 4년 이내	(주)인사이트투	증) 199세대 - 현황 : 0세대 - 계획 : 199세대	
변경				증) 195세대 - 현황 : 0세대 - 계획 : 195세대	

8) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 변경

가) 재개발사업 임대주택 건설

- 국토교통부 및 서울특별시 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」에 의거 200세대 이상의 재개발사업의 경우 전체 세대수 15% 이상을 임대주택 건립하여야 함.
- 대상지 총세대수는 195세대로 임대주택 의무건립 대상 아님.

나) 공공임대주택 건설 계획

- 공공주택 도입에 따라 증가하는 용적률의 1/2은 공공임대주택으로 공급.

계획 기준		• 서울특별시고시 제2019-343호(2019.10.17.) “20205 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획 변경(도시정비형 재개발사업 부문)”에 의거 증가되는 용적률의 1/2 공공임대주택 건립				
추가완화 용적률		620.00% 이하(건축심의에서 최종결정)				
상한용적률		520.52%				
공공임대주택 의무면적	용적률 증가분	$620.00\% - 520.52\% = 99.48\%$				
	증가된 용적률의 50%	$99.48\% \times 0.5 = 49.74\%$				
	의무 연면적	$4,602.88\text{m}^2(\text{대지면적}) \times 49.74\% = 2,289.48\text{m}^2$				
공공임대주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		43.93 m^2	65.91 m^2	14	922.74 m^2	획지1
		39.86 m^2	59.45 m^2	23	1,367.35 m^2	
		합 계		37	2,290.09 m^2	

5. 관계도서 : 마포구청 도시계획과 (☎02-3153-9363)에 비치하고 열람하고 있습니다.

6. 의견제출 : 공고내용에 대한 의견이 있으신 분은 공람기간 내에 공람장소에
비치된 의견서를 작성하여 제출하여 주시기 바랍니다.