

서울특별시 마포구 공고 제2025-1758호

염리동 488-14번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획(안) 수립 및 정비구역 지정에 대한 재공람공고

1. 서울특별시 마포구 염리동 488-14번지 일대 주택정비형 재개발사업과 관련하여 정비계획(안) 및 정비구역 지정에 대하여 '제13차 도시계획위원회'(2025.08.20.) 결과를 반영하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 및 동법 시행령 제13조의 규정에 따라 주민 의견 청취를 위해 다음과 같이 공고합니다.
2. 관계 도서는 마포구청(주택상생과)에 비치하여 열람하고 있으며, 본 공람 내용에 대하여 구역 내 토지등소유자와 주민, 이해관계인은 의견이 있으실 경우 공람 기간 내에 공람 장소에 서면(전자문서를 포함)으로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 10월 30일

서울특별시 마포구청장

가. 공람기간: 2025.10.30.(목) ~ 2025.12.1.(월)

나. 공람장소 및 의견 제출 장소: 마포구청 주택상생과(☎02-3153-9335)

다. 의견 제출 방법: 서면 제출(전자문서 포함)

라. 기타 사항

- 본 공람 내용에 관하여 공고 시 생략되었거나 구체적인 내용은 공람장소에서 공람하여야 하며, 모든 공람 관계서류 및 도면은 본 공람으로 고지된 것으로 갈음함

마. 정비구역 지정에 관한 계획의 명칭: 염리동 488-14번지 일대 주택정비형 재개발사업

1) 정비구역의 위치 및 면적

지정 구분	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
신규	염리동 488-14번지 일대 주택정비형 재개발구역	서울특별시 마포구 염리동 488-14번지 일대	-	증)48,423.0	48,423.0	-

2) 정비구역 지정 사유: 정비계획 수립 및 구역 지정을 통한 토지이용효율의 극대화 및 주거환경 개선

바. 정비계획 변경(안)

1) 토지이용계획(안)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	증·감	변경		
합 계		-	증) 48,423.0	48,423.0	100.0	-
획지	소 계	-	증) 37,014.8	37,014.8	76.4	
	획지1	-	증) 35,943.6	35,943.6	74.2	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	-	증) 1,071.2	1,178.4	2.2	종교시설
정비기반 시설 등	소 계	-	증) 11,064.4	11,064.4	23.6	-
	도 로	-	증) 4,608.2	4,608.2	9.6	-
	어린이공원	-	증) 3,800.0	3,800.0	7.8	공원 지하 체육시설 중복결정
	공공공지	-	증) 1,800.0	1,800.0	3.7	
	체육시설	-	-	-	-	연면적 2,100㎡
	사회복지시설	-	증)1,200.0	1,200.0	2.5	연면적 5,700㎡

※ 상기 면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

2) 용도지역·지구 결정(변경) 조서(안)

▪ 용도지역에 관한 결정 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		48,423.0	-	48,423.0	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역(7층이하)	38,810.0	감) 30,401.8	8,408.2	17.4	-
	제3종일반주거지역	9,613.0	증) 30,401.8	40,014.8	82.6	

▪ 용도지구에 관한 결정: 해당사항 없음

3) 도시계획시설의 결정(변경)조서

▪ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	427	18~22	국지 도로	623 (213)	아현동 666-6	대흥동 2-57	일반 도로	-	서고 제2007-448호	-
변경	중로	1	427	20~22	국지 도로	623 (213)	아현동 666-6	대흥동 2-57	일반 도로	-	-	선형 변경
기정	소로	1	1	10	집산 도로	104 (222)	아현동 678	아현동 652-2	일반 도로	-	서고 제2011-347호	-
변경	소로	1	1	10~12	집산 도로	326 (222)	대흥동 2-10	아현동 652-2	일반 도로	-	-	선형 변경
신설	소로	2	a	8	국지 도로	36 (36)	염리동 10-132	염리동 10-99	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	263	6	국지 도로	97 (97)	염리동 10-71	염리동 10-81	일반 도로	-	-	-

※ 도로 번호는 임시 번호이며, ()는 대상지 내 편입 폭원 및 연장임

■ 공원 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
신설	-	공원	어린이 공원	대흥동 3-31 일원	-	증)3,800.0	3,800.0	-	지하 체육시설 중복결정

■ 공공공지 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
신설	-	공공공지	공공공지	염리동 10-109 일원	-	증)1,800.0	1,800.0	-	재산관리청 (서울시)

■ 사회복지시설 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경 후		
신설	-	사회복지시설	염리동 10-96 일원	-	증)1,200.0	1,200.0	-	재산관리청 (마포구)

■ 사회복지시설 건축물의 범위

시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	비고
사회복지시설	50% 이하	250% 이하	7층 이하 / 28m 이하	-

■ 체육시설 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
신설	-	체육시설	수영장	대흥동 3-31 일원	-	증)2,100.0	2,100.0	-	공원지하 중복결정 재산관리청(마포구)

■ 체육시설 건축물의 범위

시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	비고
체육시설	-	-	지하1층	-

4) 공동이용시설 설치계획

시설의 종류		위치	계획면적(㎡)	비 고
주민 공동 시설	합 계		3,870	1,000세대 이상 주민공동시설 총량 : $500\text{㎡} + (\text{세대수} \times 2.0\text{㎡}) \times 1.25 = 3,425 \text{ 이상}$
	경로당	획지1	600	지하
	작은도서관	획지1	350	지하
	어린이집	획지1	600	지상
	주민공동시설	획지1	1,000	지하
	다함께돌봄센터	획지1	200	지하
	주민운동시설	획지1	600	실외
	어린이놀이터	획지1	520	실외
	근린생활시설	획지1	5,600	지상, 지하
	관리사무소	획지1	200	지하
경비실		획지1	50	지상

※ 서울시 주택조례 제8조의4 및 별표1, 주택건설기준 등에 관한 규정 제28조 및 제55조의2

※ 공동이용시설 설치 계획은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

▪ 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		획지구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	염리동 488-14번지 일대 주택정비형 재개발구역	48,423.0	획지1	35,943.6	염리동 488-14번지 일대	304	-	-	304	-	-
			획지2	1,071.2							

▪ 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (최고층수)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
신설	염리동 488-14번지 일대	48,423.0	획지1	35,943.6	염리동 488-14번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50%이하	300%이하 (245.20%)	105m 이하, 35층 이하
신설	주택정비형 재개발구역		획지2	1,071.2	염리동 10-81번지 일대	종교용지	관계 법규에 의함		
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 주택규모별 건설 비율 - 세대수: 1,120세대(분양 862세대, 임대 258세대)						
			구분		기준		세대수(세대)	비율(%)	
			합계		-		1,120	100.0	
			전용 85㎡ 이하	전용 60㎡ 이하	전체 세대수의 80% 이상	676	60.4		
전용 60~85㎡ 이하	444	39.6							
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 정비계획 용적률에 대한 임대 규모별 건설 비율(국민주택규모 주택 증가분은 제외) - 임대주택 건설계획: 총 연면적의 10.2% 이상(기준: 10.0% 이상) ※ 임대주택 계획 총 연면적/총 연면적 = 8,976.82㎡/87,935.43㎡ = 10.2%						
			구분	기준	세대수 (세대)	비율(%)	연면적(㎡)	비율(%)	
			합계	-	132	15.02	8,976.82	10.2	
			40㎡ 이하	전체 임대주택 세대수의 30% 이상	52	5.92	2,963.48	3.4	
			40~50㎡ 이하	-	62	7.05	4,431.14	5.0	
			50~60㎡ 이하	-	18	2.05	1,582.20	1.8	
심의완화 사항			• 기준용적률 완화 20.0% (소형주택 40㎡ 이하 2.7%, 40㎡~50㎡ 이하 9.7%, 50㎡~60㎡ 이하 10%)						
			• 허용용적률(15%) - 공공보행통로 10%, 열린단지 5%						
			• 국민주택규모 주택건설에 따른 법적상한용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조) - 법적상한용적률 : 300% 이하						
			• 건축한계선 - 대홍로변 : 획지경계선으로부터 5m - 그 외 : 획지경계선으로부터 3m						
건축물의 건축선에 관한 계획									
기타사항에 관한 계획			• 공공보행통로 : 1개소(폭 10m) - 이대역과 대상지 인근 주요 시설 등의 연계를 위한 공공보행통로 조성구간 지역권 설정						

6) 지구단위계획의 내용에 관한 계획

▪ 건축물의 배치에 관한 결정 조서

구분	적용위치	계획내용	비고
건축선	획지1	- 건축한계선 - 대홍로변 : 획지경계선으로부터 5m - 그 외 : 획지경계선으로부터 3m	-
근린생활시설	획지1	대홍로변 근린생활시설 연계 등 가로활성화를 고려하여 가로대응형 근린생활시설 배치	-

▪ 건축물의 형태 및 외관(경관)에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용	비고
건축물 외부형태	획지1	저층부는 지형, 길 등을 활용하여 커뮤니티시설 등 가로활성화 및 공동이용시설을 배치하고 지형, 길 마당 등을 고려하여 프라이버시가 침해되지 않도록 계획	-
입면계획	획지1	건축물 저층부와 고층부를 구분하여 변화감 있는 입면계획 및 주변 단지와 연계된 디자인 계획	-
스카이라인	획지1	인접한 대규모 단지들과 조화를 이룬 스카이라인 형성	-

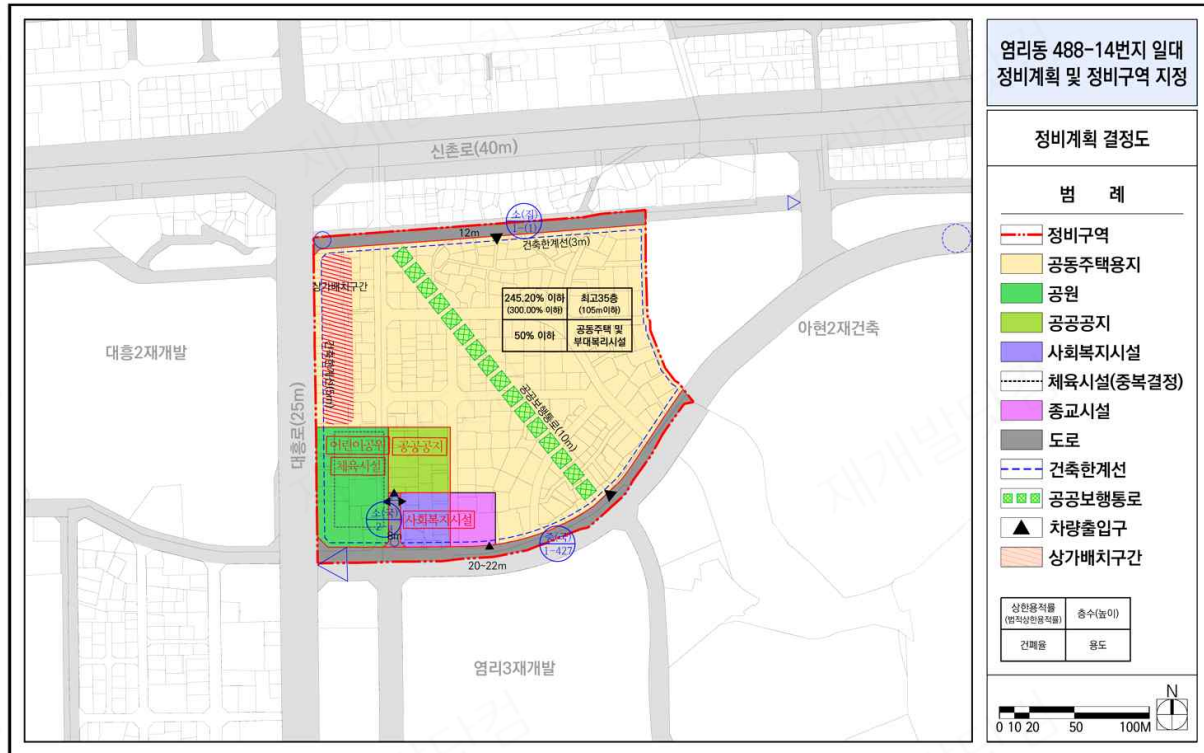
▪ 기타사항에 관한 결정 조서

구분	적용위치	계획내용	비고
교통처리계획	획지1	주진입로 2개소, 비상차량출입구 2개소 계획	-
공공보행통로	획지1	이대역과 대상지 인근 주요 시설 등의 연계를 위한 공공보행통로 1개소 계획(지역권 설정)	폭 10m

사. 정비사업의 시행에 관한 계획

구 분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경 후	
신 규	염리동 488-14번지 일대 주택정비형 재개발사업	서울특별시 마포구 염리동 488-14번지 일대	-	증)48,423.0	48,423.0	
시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업시행으로 증가 예상 세대수			비고
			현 황	증 감	계 획	
주택정비형 재개발사업	구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내	조합 또는 토지등소유자	766세대	증) 354세대	1,120세대	-

아. 정비구역 및 정비계획 결정(안)도



자. 관계도서: 생략(공람장소에 비치)

차. 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바라며, 해당 계획내용은 협의·심의 등 향후 절차에 따라 변경될 수 있습니다.