

◆ 서울특별시고시 제2021-94호

마포로1 제28·29지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획(변경) 및 지형도면 고시

건설부고시 제345호(1979.09.21)로 최초 재개발구역 지정, 건설부고시 제146호(1980.5.19.)로 도심지역재개발사업계획이 결정되고 서울특별시고시 제2008-280호(2008.8.14.), 서울특별시 마포구 고시 제2010-13호(2010.4.1.)로 정비구역변경 지정된 마포로1구역 제28·29지구 도시정비형 재개발구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 따라 정비구역 및 정비계획을 변경지정 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 2월 18일
서울특별시장

1. 도시정비형 재개발구역 지정(변경)

가. 정비구역 지정(변경) 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	마포로1 도시정비형 재개발구역	마포구 공덕동 255-1번지 일대	249,777.4	증) 97.2	249,874.6	건설부 고시 제345호 ('79.9.21)

- 정비구역 변경사유서

구역명	변경내용	변경사유
마포로1 도시정비형 재개발구역	· 재개발구역 면적 변경 (97.2㎡증가) 249,777.4㎡ → 249,874.6㎡	· 마포로1구역 28·29지구내 지적분할 ('11.7)에 따른 면적 증가

나. 지구지정(변경) 조서

구분	지구명	위 치	시행면적(㎡)	구 분		비고
				획지(㎡)	정비기반시설(㎡)	
기정	마포로1 도시정비형 재개발구역 제28·29지구	마포구 마포동 195-1번지 일대	3,749.1	2,878.0	871.1	-
변경	마포로1 도시정비형 재개발구역 제28·29지구	마포구 마포동 195-1번지 일대	3,678.2	2,975.2	703.0	-

2. 도시정비형 재개발구역 정비계획(변경)

가. 토지이용계획(변경)

구분	명칭	면적(㎡)			비율 (%)	비 고
		기정	증감	변경		
합 계		3,749.1	감) 70.9	3,678.2	100.0	-
정 비 기 반 시 설	소 계	871.1	감) 168.1	703.0	19.1	-
	도로	256.8	감) 180.4	76.4	2.1	-
	주차장	95.2	-	95.2	2.6	소로1-9 (29.6㎡)일부포함
	공공공지	519.1	증) 12.3	531.4	14.4	-
택 지 (획 지)	소 계	2,878.0	증) 97.2	2,975.2	80.9	-
	대 지	2,878.0	증) 97.2	2,975.2	80.9	-

나. 용도지역·지구 결정(변경) 조서(변경없음)

구 분	면적(㎡)			비율 (%)	비 고
	기정	증감	변경		
계	3,749.1	감) 70.9	3,678.2	100.0	-
일반상업지역	3,749.1	감) 70.9	3,678.2	100.0	-

※ 금회 대상지내 편입필지(292-112도, 292-113도)의 면적조정(지적분할)에 따른 사항으로 용도지역의 변경사항 없음

다. 정비기반시설 결정 조서(변경없음)

1) 도로 결정 조서

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	1	12	10	집산 도로	일반 도로	97	도화동 292-21번지	도화동 543번지	-	건설부고시 345호(79.9.21)	-
기정	소로	1	9	10	국지 도로	일반 도로	189	도화동 179-3번지	도화동 179-1번지	-	건설부고시 146호(80.5.24)	-

※ 소로1-12내 마포동 183-1, 마포동 182, 마포동 185는 시행지구 내 편입(편입면적 183-1 : 5.9㎡, 182 : 0.2㎡, 185 : 70.3㎡)

※ ()는 토지부담(도화동181-50) 95.2㎡중 29.6㎡에 해당하는 사항임

2) 주차장 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	증감	변경		
기정	도화2 주차장	주차장	도화동 181-47 일대	914.3	-	914.3 (65.6)	건설부고시 146호(80.5.24)	-

※ ()는 제28·29지구 시행지구내 포함되는 면적임

※ ()는 토지부담(도화동181-50) 95.2㎡중 65.6㎡에 해당하는 사항임

3) 공공공지 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	증감	변경		
기정	-	공공공지	공덕동255-6 일대	1,606.2	-	1,606.2 (531.4)	서울특별시고시 제315호 (19.9.19)	-

※ ()는 제28·29지구 시행지구에 포함되는 면적임

라. 정비기반시설의 설치(부담) 계획

1) 정비기반시설 부담계획

사업 지구	시행지구 면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	정비기반 시설면적 (㎡)	계획기반 시설내 기존공공 용지 (㎡)	대지내 폐지 국공유지 (㎡)	추가부담 건축물 환산부지면적 (㎡)	순부담률(%)			비고
							기반시설 (토지)	추가부담 (㎡, 건축물)	합계	
제28·29 지구	3,678.2	2,975.2	703.0	-	56.5	-	17.8	-	17.8	기결정 부담률 16.3%

2) 정비기반시설 설치(확보) 계획

▶ 정비기반시설 부담량 : 703.0㎡ (17.8%)

- ① 정비기반시설(도로, 주차장, 공공공지) 부담면적 : 703.0㎡
- 기결정 도시계획시설(도로) 일부 부담 : 76.4㎡
 - 기결정 도시계획시설(주차장) 일부 부담 : 95.2㎡
 - 기결정 도시계획시설(공공공지) 일부 부담 : 531.4㎡
- ② 획지내 국공유지 무상양도 : 56.5㎡
- 마포구 소관 : 41.1㎡
 - 서울시 소관 : 15.4㎡

구 분		면적(㎡)			비율 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
계		871.1	감) 168.1	703.0	100.0	-
토지	도로	256.8	감) 180.4	76.4	10.9	-
	주차장	95.2	-	95.2	13.5	소로1-9(29.6㎡) 일부포함
	공공공지	519.1	증) 12.3	531.4	75.6	-

마. 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	층수 (지상/지하)	비고	
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)								
기정	마포로1 구역 제28·29지구	3,749.1	-	2,878.0	마포동 195-1번지 일대	업무	50이하	800이하	90이하	20/5	-	
변경	마포로1 구역 제28·29지구	3,678.2	-	2,975.2	마포동 195-1번지 일대	업무 (오피스텔)	60이하	800이하	110이하	20/7	-	
주택의 규모 및 규모별 건설비율		· 건설규모 : 전용면적 85㎡이하 · 건설비율										
		구 분					호		비율(%)			
		합 계					294		-			
		분양	소 계					254		100.0		
			A type (전용 48.13㎡)					171		67.4		
			B type (전용 70.18㎡)					16		6.3		
			C type (전용 41.84㎡)					8		3.1		
			D type (전용 56.18㎡)					17		6.7		
			E type (전용 74.24㎡)					9		3.5		
			F type (전용 72.38㎡)					8		3.1		
			G type (전용 25.81㎡)					25		9.9		
		임대	소 계					40		100.0		
			A type (전용 48.13㎡)					7		17.5		
			D type (전용 56.18㎡)					1		2.5		
			E type (전용 74.24㎡)					1		2.5		
			G type (전용 25.81㎡)					31		77.5		
		용적률 계획		용적률		· ① + ② + ③ = 800.0%이하 적용						
① 기준용적률				· 400%(‘08.08 기결정 고시 적용)								
② 허용용적률				· 용적률 인센티브 항목 준수 : 200%								
				구 분		인센티브 대상		완화량				
				친환경개발		녹색건축물인증, 건축물 에너지 소비 총량제, 신재생에너지		100%(1등급)				
				보행가로활성화		저층부 가로활성화		50%				
						무장애도시조성						
안전·방재		방재 관련시설		30%								
도시경제활성화		창업지원센터 등 도입		21.5%								
		합 계		201.5%								
용적률 계획		③ 상한용적률		· 정비기반시설 제공 : 213.4% - 허용용적률(1+1.3×가중치×a) = 600%×(1.3×1.26×0.2172) = 213.4% ▶ 200% 적용								
		건축물의 건축선에 관한 계획		· 건축한계선 : 마포대로변 3m								

※ 임대 오피스텔 : 공공성 확보를 위해 업무시설(오피스텔) 중 일부(40호)를 임대 오피스텔로 공급

바. 정비사업의 시행계획

사업시행방법	사업시행 예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수(호)
도시정비형 재개발사업	정비구역(변경)지정고시가 있는 날로부터 4년 이내	토지 등 소유자	오피스텔 294호 - 오피스텔(분양) : 254호, 오피스텔(임대) : 40호

사. 임대주택(오피스텔) 및 소형주택(오피스텔)의 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적(㎡)	동수(동)	연면적(㎡)	세대수(호)	세대규모(전용)	비 고
마포구 마포동 195-1번지 임대	2,975.2	-	1,893.4	40	85㎡이하	임대

※ 임대 오피스텔 : 공공성 확보를 위해 업무시설(오피스텔) 중 일부(40호)를 임대 오피스텔로 공급

3. 변경사유

- 「도시 및 주거환경정비법」 제16조의 규정에 의거 마포로1구역 제28·29지구에 대하여 정비구역 및 정비계획을 변경지정하는 사항임

4. 관계도면 : 붙임참조

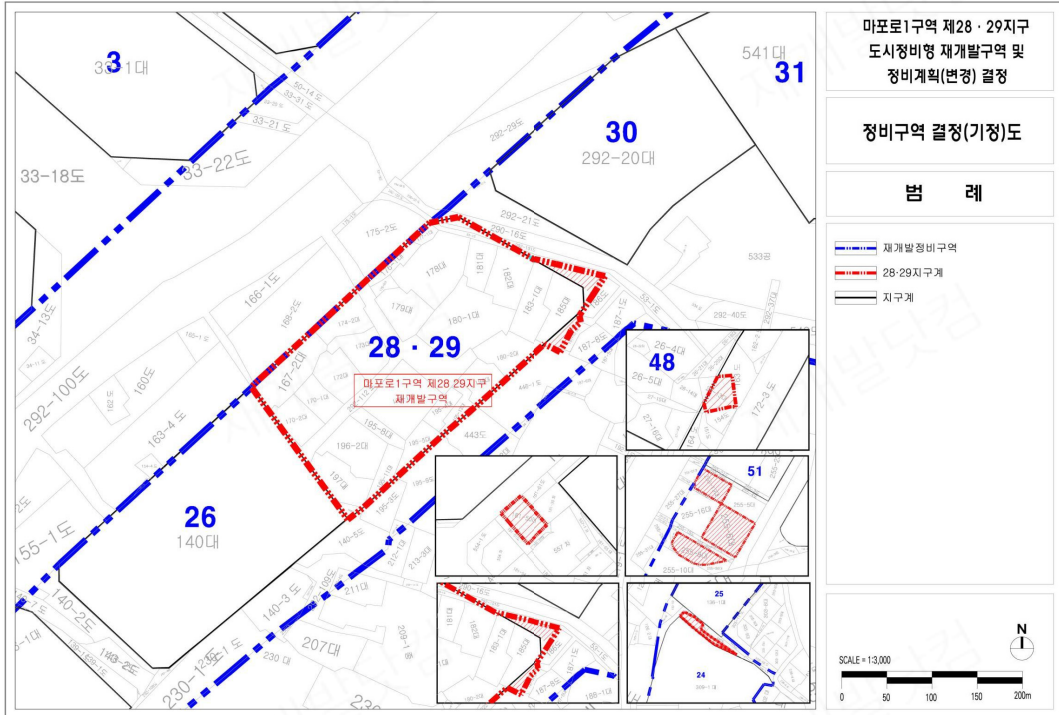
- 정비구역 결정도 및 정비계획결정도
- 기타 자세한 내용을 열람장소에 비치된 관계도서 참조

5. 열람장소

- 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시재생실 도시활성화과(☎02-2133-4636) 및 마포구 도시계획과(☎02-33153-9363)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 서울도시계획 포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이용규제정보서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

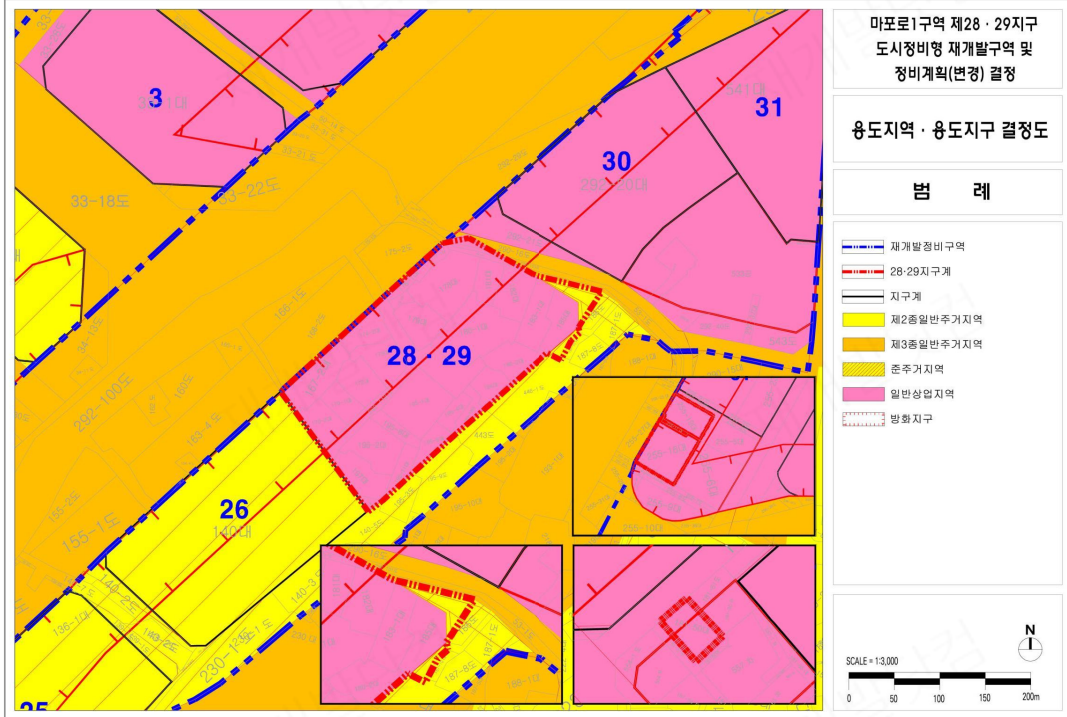
■ 정비구역 결정(기정)도



■ 정비구역 결정(변경)도



■ 용도지역·용도지구 결정도



■ 정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정도



■ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도



■ 건축물의 건축선 결정도

