

2021 - 550

1

58 - 2

()

건설부고시 제345호(1979.09.21)로 최초 재개발구역 지정, 건설부고시 제146호(1980.5.19.)로 도심지역재개발사업계획이 결정되고, 서울특별시고시 제2004-133호(2004.5.15.)로 정비구역(변경)지정된 마포로1구역 제58지구에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 2021년 제9차 서울특별시 도시계획위원회(2021.7.21.) 심의를 거쳐 이를 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 10월 7일
서울특별시장

1. 마포로1구역 도시정비형 재개발구역 변경 지정

가. 정비구역 변경 지정

1) 도시정비형 재개발구역 결정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	마포로1구역 도시정비형 재개발구역	마포구 공덕동 255-1 일원	249,874.6	-	249,874.6	건설부고시제345호 ('79.09.21.)

2) 시행지구 결정(변경) 조서

구분	구역명	위치	사업시행면적(㎡)			비고
			시행면적	획지	정비기반시설	
기정	마포로1구역 제58지구	도화동 16-3 일원	7,936.3	5,512.9	2,423.4	지구 분할
변경	마포로1구역 제58-1지구	염리동 168-10 일원	2,450.2	2,114.5	335.7	
	마포로1구역 제58-2지구	도화동 16-1 일원	3,806.3	3,328.2	478.1	

※ 면적은 측량결과 등에 따라 변동될 수 있음

※ 제58-1지구와 관련된 사항(정비기반시설 소공원 설치(부담)계획)은 추후 고시되는 마포로1구역 도시정비형 재개발사업 정비구역 및 정비계획 변경결정(재정비) 내용에 따름

■ 변경사유서

구역명	변경내용	변경사유
마포로1구역 제58지구	• 지구 분할 및 면적 변경 : 감) 7,936.3㎡	• 토지소유별 개별 사업추진이 가능하도록 지구 분할 변경 • 지구 분할 및 구역오차 정정에 따른 면적 변경 (규유지 면적 1,651.7㎡은 제외하였음)
마포로1구역 제58-1지구	• 지구 분할 및 면적 변경 : 증) 2,450.2㎡	
마포로1구역 제58-2지구	• 지구 분할 및 면적 변경 : 증) 3,806.3㎡	

나. 정비계획

1) 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		7,936.3	감) 28.1	7,908.2	100.0	-
정비기반시설	소 계	2,423.4	증) 42.1	2,465.5	31.2	공동분담
	도 로	537.6	증) 1,465.5	2,003.1	25.3	
	공 원	1,885.8	감) 1,423.4	462.4	5.9	
획 지	소 계	5,512.9	감) 70.2	5,442.7	68.8	-
	제58지구	5,512.9	감) 5,512.9	-	-	지구분할
	제58-1지구	-	증) 2,114.5	2,114.5	26.7	
	제58-2지구	-	증) 3,328.2	3,328.2	42.1	

※ 변경사유 : 지구분할에 따른 토지이용계획 변경 및 구역오차 정정

2) 용도지역 결정

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		7,936.3	감) 28.1	7,908.2	100.0	-
주거지역	준주거지역	7,936.3	감) 28.1	7,908.2	100.0	-

※ 변경사유 : 구역오차 정정에 따른 면적 변경

3) 정비기반시설에 관한 계획

가) 도로

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
신설	소로	1	1	10~14	국지도로	131	염리동 168-16	도화동 16-1	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	1	6	국지도로	87	염리동 168-13	염리동 168-13	일반도로	-	-	-

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	소로1-1	• 신설 : 폭원 10~14m, 연장 131m	• 주변 토지이용 및 현황 등을 고려하여 도로 신설 계획

나) 공원

구분	시설명	시설의종류	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기 정	공원	어린이공원	도화동 16-1 일대	1,885.8	감) 1,885.8	-	서울특별시고시 제2004-133호 (2004.5.15.)	-
변 경	공원	소공원	염리동 168-40 일대	-	증) 462.4	462.4		

■ 변경사유서

구분	시설명	변경내용	변경사유
변경	공원	• 어린이공원(면적 1,885.8㎡) → 소공원(면적 462.4㎡)	• 주변 경의선 숲길공원 등 신규 녹지공간의 조성에 따른 공원 면적 및 공원시설의 종류 변경

2. 마포로1구역 제58-2지구 도시정비형 재개발계획 변경

가. 정비사업의 명칭 : 마포로1구역 제58-2지구 도시정비형 재개발사업

나. 정비구역 변경 지정

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
변경	마포로1구역 제58-2지구	도화동 16-1 일원	-	증) 3,806.3	3,806.3	-

※ 변경사유 : 지구 분할(제58지구 → 제58-1,2지구) 및 구역오차 정정에 따른 면적 변경

다. 정비계획

1) 토지이용계획

구분	명 칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		-	증) 3,806.3	3,806.3	100.0	-
정비기반시설	소 계	-	증) 478.1	478.1	12.6	공동분담 정비기반시설 지정
	도 로	-	증) 276.1	276.1	7.3	
	소공원	-	증) 202.0	202.0	5.3	
획 지	획 지	-	증) 3,328.2	3,328.2	87.4	-

※ 변경사유 : 지구 분할(제58지구 → 제58-1,2지구) 및 구역오차 정정에 따른 면적 변경

2) 용도지역 결정

구분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		3,806.3	100.0	-
주거지역	준주거지역	3,806.3	100.0	-

3) 정비기반시설에 관한 계획

가) 도로

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
신설	소로	1	1	10~14	국지도로	131 (60)	염리동 168-16	도화동 16-1	일반도로	-	-	양방향 편의도로
기정	소로	3	1	6	국지도로	87 (14)	염리동 168-13	염리동 168-13	일반도로	-	-	

※ ()는 제58-2지구 내 편입 연장임

※ 변경사유 : 주변 토지이용 및 현황 등을 고려하여 도로(소로1-1) 신설 계획

나) 공원

구분	시설명	시설의종류	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기 정	공원	어린이공원	도화동 16-1 일대	1,885.8	감) 1,885.8	-	서울특별시고시 제2004-133호 (2004.5.15.)	-
변 경	공원	소공원	염리동 168-40 일대	-	증) 462.4	462.4 (202.0)		

※ ()는 제58-2지구 내 편입 면적임

※ 변경사유서 : 주변 경의선 숲길공원 등 신규 녹지공간의 조성에 따른 공원 면적 및 공원시설의 종류 변경

4) 정비기반시설 설치(부담) 계획

가) 정비기반시설 부담계획

구 분		시행 면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	정비기반 시설면적 (㎡)	계획기반 시설 내 기 공공 용지(㎡)	대지내 폐지되는 국·공유지 (㎡)	순부담 면적 (㎡)	순부담율 (%)	비고
사업시행지구	제58-2지구	3,806.3	3,328.2	478.1	-	-	478.1	12.56	-

※ 제58-2지구 외 기재 생략

※ 정비기반시설 부담계획의 경우, 제58-1,2지구 간 상호조정을 위한 지구 변경 시 그에 따름(경미한 변경)

나) 정비기반시설(도로, 소공원) 설치계획(관리청으로 무상귀속)

구 분	위 치		시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)
제58-2지구	도화동	16-1	소로1-1	46.7
		16-3		11.1
	염리동	168-16		
	염리동	168-12	소로3-1	10.5
		168-26		10.0
		168-32		11.7
	도로 소계			276.1
	염리동	168-12	소공원	7.0
		168-26		20.5
		168-32		38.9
		168-33		20.8
		168-34		78.3
		168-39		36.5
	소공원 소계			202.0
	총 계			478.1

※ 필지의 일부가 정비기반시설로 계획되는 면적은 CAD구적에 의한 면적으로 산출하였으며, 사업시행시 측량 등을 통해 변경될 수 있음

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획
가) 기존 건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡)		합계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
변경	마포로1구역 제58-2지구	3,806.3	획지	3,328.2	도화동 16-1 일원	2	-	-	2	-	-

나) 건축시설계획

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
변경	마포로1구역 제58-2지구	3,806.3	획지	3,328.2	도화동 16-1 일원	주거	60이하	474.6이하	70이하
주택의 규모 및 규모별 건설비율		• 건립 규모 및 비율							
		구 분		전용면적(㎡)		세대수(세대)		비율(%)	
		일반분양		85㎡ 이하		196		100.0	
		※ 전용면적 85㎡ 이하 규모의 주택 : 전체 세대수의 80% 이상							

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)																			
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																								
심의완화 사항	용적률		• ① + ② + ③ = 474.6% 이하																									
	① 기준용적률		• 300% (준주거지역)																									
	② 허용용적률		• 인센티브 항목 준수 : 100%																									
			<table><tr><td>구분</td><td>목 표</td><td>인센티브 대상</td><td colspan="2">완화량</td></tr><tr><td rowspan="3">의무</td><td rowspan="3">친환경개발</td><td>녹색건축물 인증</td><td rowspan="3">50%</td><td rowspan="4">소계 110% ↓ 최대 100% 적용</td></tr><tr><td>건축물에너지소비 총량제</td></tr><tr><td>신재생에너지이용시설</td></tr><tr><td rowspan="2">계획 유도</td><td>보행가로 활성화</td><td>저층부 가로활성화 용도</td><td>30%</td></tr><tr><td>안전, 방재</td><td>방재관련시설</td><td>30%</td></tr></table>							구분	목 표	인센티브 대상	완화량		의무	친환경개발	녹색건축물 인증	50%	소계 110% ↓ 최대 100% 적용	건축물에너지소비 총량제	신재생에너지이용시설	계획 유도	보행가로 활성화	저층부 가로활성화 용도	30%	안전, 방재	방재관련시설	30%
	구분	목 표	인센티브 대상	완화량																								
의무	친환경개발	녹색건축물 인증	50%	소계 110% ↓ 최대 100% 적용																								
		건축물에너지소비 총량제																										
		신재생에너지이용시설																										
계획 유도	보행가로 활성화	저층부 가로활성화 용도	30%																									
	안전, 방재	방재관련시설	30%																									
③ 상한용적률		• 정비기반시설 제공 : 74.6% 허용용적률 × 1.3α = 400% × 1.3 × (478.1㎡ ÷ 3,328.2㎡) = 400% × 1.3 × 0.14365 = 74.69%																										
건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축한계선 : 동측 및 남측 도로변 3m, 소로1-1호선변 1m																										

○ 기반시설 제공계획

구 분	시행면적	획지면적	정비기반시설 제공면적(㎡)			순부담율 (%)	비고
			계	도 로	소공원		
마포로1구역 제58-2지구	3,806.3	3,328.2	478.1	276.1	202.0	12.56	-

6) 정비사업의 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시정비형 재개발사업	정비구역 (변경) 지정고시가 있는 날로부터 4년 이내	토지등소유자	현황 : - 계획 : 196세대 (증 196세대)	-

3. 기타 (2021년 제9차 도시계획위원회 심의 결과 : 수정가결)

○ 조건사항

- 신설 계획한 소공원의 일부(202㎡)만 확보되는 바, 자치구에서 별도 관리방안을 마련하여 지속적·합리적으로 관리할 것
- 대상지 장변길이(약 100m) 고려하여 건축물 내부에 일반시민 이용이 가능한 보행통로(폭 3m 이상)를 계획할 것

4. 관계도면 : 붙임 참조

※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

5. 열람장소

- 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시활성화과(☎ 2133-4636) 및 마포구 도시계획과(☎3153-9364)에 관계서류 비치 및 열람하고 있습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다

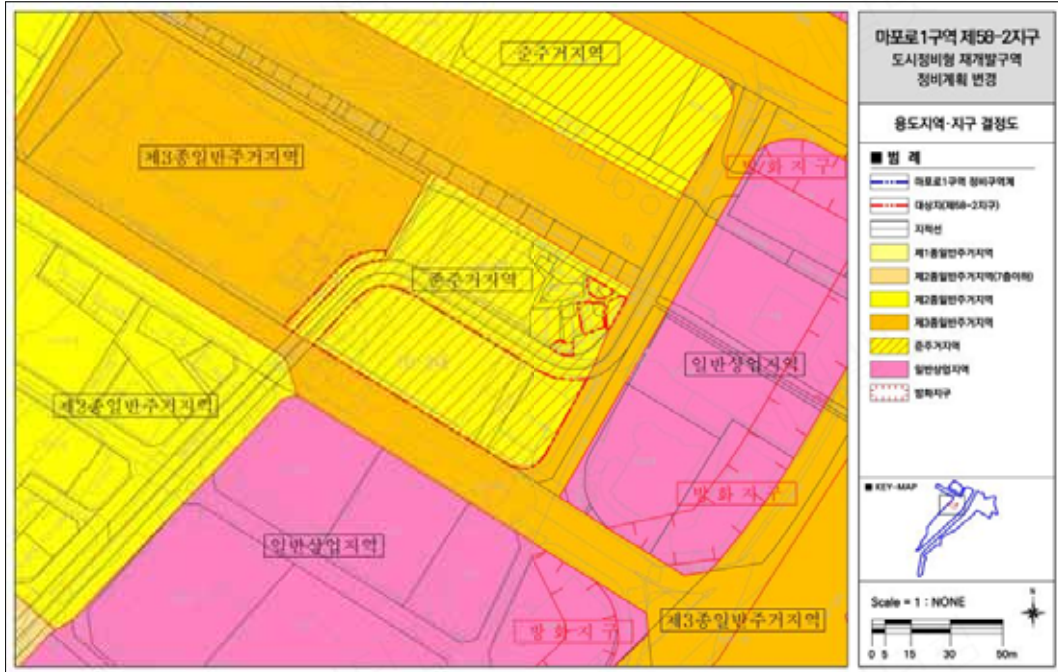
■ 정비구역 결정(기정)도



■ 정비구역 결정(변경)도



■ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



■ 도시계획시설 결정(기정)도



■ 도시계획시설 결정(변경)도



■ 정비계획 결정(기정)도



