

◆ 서울특별시고시 제2018-317호

도시관리계획(마포지구 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시 고시 제2014-146호(2014.04.17.)로 도시관리계획(마포지구 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시된 마포지구 지구단위계획구역 내 마포구 동교동 167-13번지 일대에 대하여, 2018년 제12차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2018.08.22.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조 규정에 의하여 도시관리계획(지구단위계획)을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2018년 10월 4일
서울특별시장

1. 변경 결정 취지

- 「마포지구 지구단위계획구역」 내 동교동 167-13 일대 지정용도(관광숙박시설) 및 공공공지 폐지 등에 따른 도시관리계획(마포지구 지구단위계획) 변경 결정

2. 도시관리계획(지구단위계획)에 관한 결정(변경) 사항

가. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	마포지구 지구단위계획구역	마포구 신촌로, 양화로변 일대	270,547 (3,273.6)	증) 0.6 (증) 0.4	270,547.6 (3,274.0)	'87.02.03 (서울특별시공고제53호)	-

주) ()는 사업대상지(동교동 167-13번지 외 32필지) 면적임

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구역명	변경내용	변경사유
마포지구 지구단위 계획구역	- 지구단위계획구역 면적 변경 - 위치 : 마포구 신촌로, 양화로변 일대 - 면적 : 270,547㎡ ⇒ 270,547.6㎡	토지 분할 및 측량에 따른 면적오차를 반영

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정

1) 용도지역·지구에 관한 결정(변경) 조서

가) 용도지역

(1) 용도지역 결정조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
근린상업지역	81,455 (3,273.6)	증) 0.6 (증) 0.4)	81,455.6 (3,274.0)	100.0	-

주) 1. 근린상업지역 면적은 마포지구 지구단위계획구역 내 면적임

2. ()는 사업대상지(동교동 167-13번지 외 32필지) 면적이며, 토지 분할 및 측량에 따른 면적오차를 반영함

나) 용도지구

(1) 미관지구 결정조서(변경없음) : 생략

(2) 방화지구 결정조서(변경없음) : 생략

(3) 개발진흥지구 결정(변경) 조서

구분	지구명	지구의 세분	위 치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	개발진흥지구	특정개발 진흥지구	마포구 서교동 395번지 일대	746,994 (3,273.6)	서고2010-21호 (`10.01.28)	디자인산업 출판산업
변경				746,994.6 (3,274.0)		

주) ()는 사업대상지(동교동 167-13번지 외 32필지) 면적이며, 토지 분할 및 측량에 따른 면적오차를 반영함

2) 도시기반시설의 배치와 규모에 관한 결정(변경) 조서

가) 교통시설

(1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	소로	3	37	4	국지 도로	15	동교동 167-64	동교동 167-63	일반도로	서고제2014-146호 (2014.04.17.)	-
변경	소로	3	37	4	국지 도로	15	동교동 167-64	동교동 167-63	일반도로	서고제2014-146호 (2014.04.17.)	입체적(공간적 범위) 결정

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정내용	결정사유
소로 3-37호선	소로 3-37호선	- 도로 면적 변경 - 대상 : 소로 3-37호선 - 면적 : 64.7㎡ ⇒ 64.9㎡	토지 분할 및 측량에 따른 면적오차를 반영 및 효율적 토지이용을 위한 공간적 범위 결정

(2) 공간적 범위 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	규모				최초 결정일	비고
				길이	폭	높이(해발고도 기준)	면적		
신설	-	소로 3-37호선	동교동 167-64	15m	4m	E.L +8m 이상	64.9㎡	-	-

■ 공간적 범위 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	결정내용	결정사유
-	소로 3-37호선	• 도로(소로 3-37호선, L=15m)의 입체적 (공간적 범위) 도시계획시설 결정	• 도시계획시설(도로) 하부 공간의 효율적인 토지이용을 위하여 공간적 범위 결정

나) 공간시설

(1) 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적 (㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	공공공지	동교동 167-25	469.7	감) 469.7	-	서고제2014-146호 (2014.04.17.)	-

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	결정사유
-	공공공지	공공공지 폐지(A=469.7㎡)	사업계획의 변경 및 가로활성화를 유도하기 위한 획지계획 수립

다) 기타시설(변경없음) : 생략

다. 대지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

가) 최대개발규모(변경없음) : 생략

나) 공동개발계획(변경)

구분	가구번호	가구면적(㎡)	위치		대지면적(㎡)	공동개발면적(㎡)	계획내용	비고
기정	NC-16	3,605.4	동교동	167-2	21.4	2,739.2	획지계획	국유지 매각 불가에 따른 획지변경
			동교동	167-4	28.6			
			동교동	167-5	36.9			
			동교동	167-6	36.5			
			동교동	167-7	18.2			
			동교동	167-9	101.8			
			동교동	167-10	270.4			
			동교동	167-11	102.4			
			동교동	167-12	215.9			
			동교동	167-13	308.1			
			동교동	167-14	141.2			
			동교동	167-15	80.7			
			동교동	167-16	281.1			
			동교동	167-18	76.5			
			동교동	167-19	105.1			
			동교동	167-20	98.5			
			동교동	167-21	173.9			
			동교동	167-22	211.2			
			동교동	167-23	99.4			
			동교동	167-24	15.4			
			동교동	167-30	57.5			
			동교동	167-31	93.9			
			동교동	167-33	135.9			
			동교동	167-40	15.4			
			동교동	167-55	0.9			
			동교동	167-56	0.1			
			동교동	167-57	12.3			
			동교동	167-1	5.6	5.6	-	국유지
			동교동	167-39	0.2	0.2	-	
			동교동	167-29	326.0	326.0	획지계획	
			동교동	167-24	74.0	469.7	공공공지	도시계획시설 결정
			동교동	167-25	293.9			

구분	가구번호	가구면적 (㎡)	위치		대지면적 (㎡)	공동개발면적 (㎡)	계획내용	비고
기정	NC-16	3,605.4	동교동	167-26	74.4	469.7	공공공지	도시계획시설 결정
			동교동	167-27	27.4			
			동교동	167-23	7.0	64.7	도로	도시계획시설 결정
			동교동	167-24	57.7			
변경	NC-16	3,606.0	동교동	167-2	21.4	2,739.7	획지계획	-
			동교동	167-4	28.6			
			동교동	167-5	36.9			
			동교동	167-6	36.5			
			동교동	167-7	18.2			
			동교동	167-9	101.8			
			동교동	167-10	270.4			
			동교동	167-11	102.4			
			동교동	167-12	215.9			
			동교동	167-13	308.1			
			동교동	167-14	141.2			
			동교동	167-15	80.7			
			동교동	167-16	281.5			
			동교동	167-18	76.5			
			동교동	167-19	105.1			
			동교동	167-20	98.5			
			동교동	167-21	173.9			
			동교동	167-22	211.2			
			동교동	167-23	99.4			
			동교동	167-65	15.5			
			동교동	167-30	57.5			
			동교동	167-31	93.9			
			동교동	167-33	135.9			
			동교동	167-40	15.4			
			동교동	167-55	0.9			
			동교동	167-56	0.1			
			동교동	167-57	12.3			

구분	가구번호	가구면적(㎡)	위치		대지면적(㎡)	공동개발면적(㎡)	계획내용	비고
변경	NC-16	3,606.0	동교동	167-1	5.8	5.8	-	국유지
			동교동	167-39	0.2	0.2	-	
			동교동	167-29	326.0	326.0	획지계획	
			동교동	167-24	73.7	469.4	획지계획	사업계획의 변경 및 가로활성화를 유도하기 위한 획지계획 수립 (기정 도시계획시설 폐지)
			동교동	167-25	293.9			
			동교동	167-26	74.4			
			동교동	167-27	27.4			
			동교동	167-63	7.0	64.9	도로	도시계획시설 결정
			동교동	167-64	57.9			

2) 건축물에 관한 결정(변경)조서

가) 건축물 용도계획(변경)

(1) 불허용도(변경없음) : 생략

(2) 권장용도(변경없음) : 생략

(3) 지정용도(변경)

구분		계획내용	비고
폐지	동교동 167-13외 28필지	• 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설	

■ 지정용도 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
동교동 167-13 외 28필지	지정용도 폐지	• 숙박시설의 과포화 현상 등 여건의 변화로 관광숙박시설 건축여건이 열악해짐에 따라 관광숙박시설 이외 건축물의 건축이 가능하도록 건축물 지정용도 폐지

나) 건축물 밀도계획(변경없음) : 생략

(1) 건폐율 결정조서(변경없음) : 생략

(2) 용적률 결정조서(변경없음) : 생략

다) 건축물 높이계획(변경없음) : 생략

라) 건축물 배치 및 형태에 관한 계획

(1) 건축물의 배치 및 건축선(변경)

구분	위치	계획내용	비고
기정	건축선	• 간선가로변(40m 이상 도로)	• 건축한계선 5m
		• 내부가로(4m 이상 도로)	
변경	건축선	• 간선가로변(40m 이상 도로)	• 건축한계선 2m ~ 4m
		• 내부가로(4m 이상 도로)	
		• 동교동 167-29 인접대지	

■ 건축선 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
건축선 변경	• 간선도로변(40m 이상 도로) : 건축한계선 5m • 내부가로(4m 이상 도로) : 건축한계선 2 ~ 4m • 동교동 167-29 인접대지 : 건축한계선 2.5m	• 공공공지 폐지 및 획지 신설에 따른 건축한계선 반영

(2) 건축물의 형태 및 색채, 외관 등에 관한 계획(변경없음) : 생략

3) 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

가) 대지내 공지에 관한 계획(변경)

구분	계 획 내 용	비고
기정	전면 공지 • 보도형 전면공지 - 폭6m 이상 도로변의 건축선 후퇴부분 공지 - 기존 보도 또는 차도와 단차없이 조성 • 차도형 전면공지 - 폭6m 미만 도로변의 건축선 후퇴부분 공지 - 기존 차도와 단차없이 조성 • 조성 지침 - 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행통행에 지장을 주는 시설물 설치 금지 - 기조성된 공공부문 보도 포장패턴을 우선 준용 - 인접지역 포장패턴과 조화, 내구성 있는 바닥재료로 포장 - 건축물 신축시 개발주체가 조성	• 지침도 위치 표기
	공개 공지 • 전면 도로변 가각부 및 주요 보행결절점 주변에 설치 • 일반인의 접근 및 이용에 편리하고 가로환경과 조화를 이루는 쌈지공원 형태로 조성 • 2개소 이내로 설치, 최소폭 5m이상 • 1개소 최소면적 45㎡이상 조성 • 필로티 구조로 할 경우 유효높이 6m 이상 • 조경, 벤치, 파고라, 시계탑, 분수 등 다중 이용에 편리한 시설 설치	• 지침도 위치 표기
	쌈지형 공지 • 전면 도로변 가각부 및 주요 보행결절점에 확보 • 최소폭 4m 이상, 최소면적 25㎡ 이상 • 인접 대지의 쌈지형 공지와 일체형으로 조성 • 보행공간은 접한 보도와 단차 없이 연속하여 조성 • 필로티 구조로 할 경우 유효높이 6m 이상	

구분		계 획 내 용	비고
기정	침상형 공지	- 지하철출입구 등의 공공지하공간과 연결한 대지의 공개공지는 침상형으로 설치 가능 - 계단, 경사로 등에 의하여 공공지하공간 및 지상공간에서 접근이 용이한 구조로 설치	
	공공 보행 통로	- 보행의 통행을 위해 공공에게 개방되는 공간 - 조성은 건축물의 신축시 건축주가 시공하며, 신축하는 시기의 차이가 있는 경우 나중에 설치하는 건축주는 선시공된 재료 및 색상과 동일하거나 유사한 것으로 시공해야 함	
변경	전면 공지	- 보도형 전면공지 - 폭6m 이상 도로변의 건축선 후퇴부분 공지 - 기존 보도 또는 차도와 단차없이 조성 - 차도형 전면공지 - 폭6m 미만 도로변의 건축선 후퇴부분 공지 - 기존 차도와 단차없이 조성 - 조성 지침(도로와 접하지 않은 전면공지는 적용 제외) - 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행통행에 지장을 주는 시설물 설치 금지 - 기조성된 공공부문 보도 포장패턴을 우선 준용 - 인접지역 포장패턴과 조화, 내구성 있는 바닥재료를 포장 - 건축물 신축시 개발주체가 조성	- 지침도 위치 표기 - 가로활성화 유도를 위한 일부구간의 전면공지 유형 변경
	공개 공지	- 전면 도로변 가각부 및 주요 보행결절점 주변에 설치 - 일반인의 접근 및 이용에 편리하고 가로환경과 조화를 이루는 쌈지공원 형태로 조성 2개소 이내로 설치, 최소폭 5m이상 1개소 최소면적 45㎡이상 조성 - 필로티 구조로 할 경우 유효높이 6m 이상 - 조경, 벤치, 파고라, 시계탑, 분수 등 다중 이용에 편리한 시설 설치	지침도 위치 표기 (2개소 위치 지정)
	쌈지형 공지	- 전면 도로변 가각부 및 주요 보행결절점에 확보 - 최소폭 4m 이상, 최소면적 25㎡ 이상 - 인접 대지의 쌈지형 공지와 일체형으로 조성 - 보행공간은 접한 보도와 단차 없이 연속하여 조성 - 필로티 구조로 할 경우 유효높이 6m 이상	
	침상형 공지	- 지하철출입구 등의 공공지하공간과 연결한 대지의 공개공지는 침상형으로 설치 가능 - 계단, 경사로 등에 의하여 공공지하공간 및 지상공간에서 접근이 용이한 구조로 설치	
	공공 보행 통로	- 보행의 통행을 위해 공공에게 개방되는 공간 - 조성은 건축물의 신축시 건축주가 시공하며, 신축하는 시기의 차이가 있는 경우 나중에 설치하는 건축주는 선시공된 재료 및 색상과 동일하거나 유사한 것으로 시공해야 함	

주) 1. 위 사항을 포함하여 그 외 규정되지 않은 사항은 「건축법」 및 「서울시 건축조례」를 우선 적용

■ 대지 내 공지 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
전면공지	• 전면공지 유형 변경	• 양화로(이면부)변 가로활성화 유도를 위하여 전면공지 유형을 차도형에서 보도형으로 변경
공개공지	• 공개공지(2개소) 위치 지정	• 경의선 홍대역사 및 윗잔다리공원과의 연계와 획지1 가각부의 보행활성화 유도를 위한 공개공지(2개소)의 위치를 반영

나) 교통처리에 관한 계획(변경)

(1) 차량 동선 및 주차에 관한 계획(변경)

구분		계 획 내 용	비고
기정	차량진입 불허구간	• 지구단위계획에서 정한 구간 내 대지로 차량진입을 불허함	• 지침도 위치 표기
	주차출입구	• 간선부에 면한 대지가 이면부로의 차량진입이 불가할 경우 계획된 주차출입 구간 내에서 출입이 가능하며 공동개발 등에 따라 이면부 차량진입이 가능한 경우 간선부 주차출입구는 폐쇄된 것으로 본다.	• 지침도 위치 표기
변경	차량진입 불허구간	• 지구단위계획에서 정한 구간 내 대지로 차량진입을 불허함	• 지침도 위치 표기 (결정도 참조)
	주차출입구	• 간선부에 면한 대지가 이면부로의 차량진입이 불가할 경우 계획된 주차출입 구간 내에서 출입이 가능하며 공동개발 등에 따라 이면부 차량진입이 가능한 경우 간선부 주차출입구는 폐쇄된 것으로 본다.	• 지침도 위치 표기

■ 차량동선 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
차량진입 불허구간	• 동교동 167-25일대 서측 양화로변 및 남측 소로 3-37호선에 차량진입불허구간 지정	• 획지 내 차량진입불허구간 설정을 통한 대상지의 교통수요 관리

(2) 주차장 완화구역에 관한 계획(신설)

구분	구역명	위치	면적	비고
신설	마포지구 지구단위계획구역 내 주차장 완화 구역	동교동 167-25 일대	469.4㎡	주차장 설치기준 100% 완화

※ 동교동 167-25번지 지상 2층 전체공간(전용면적 : 약 154㎡)은 서울시 도시건축공동위원회 심의 권고에 따른 공공기여 방안으로 공공에 공공지원시설로 5년간 무상임대 제공(단, 대상지 및 면적 등 구체적인 사항은 추후 협약시 변경가능)

■ 주차장 완화구역 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
차량진입 불허구간	• 차량진입불허구간 지정에 따른 주차장 완화구역 신설	• 대상지 내 교통 수요 관리 및 대중교통 이용의 유도를 위한 주차장 설치완화구역 설정

4) 인센티브 운용계획(변경)

가) 허용용적률 완화항목 및 완화내용(변경없음) : 생략

나) 상한용적률(변경)

위치	용도지역	세부 변경 내용			
		구분	기준용적률	허용용적률	상한용적률
동교동 167-13 일대 (가구번호 : NC-16)	근린 상업 지역	기정	300%	500% 이하	• 허용용적률$\times(1+1.3\times\text{가중치}\times\alpha)+\text{관광숙박 시설 인센티브 용적률}$ ※ 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」 준용
		변경	300%	500% 이하	• 허용용적률$\times(1+1.3\times\text{가중치}\times\alpha)$ ※ 「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」 제7조 준용

- 주) 1. 공공시설 부지를 제공하여 건폐율 완화를 받은 경우, 동일한 이유로 중복하여 용적률 완화를 받을 수 없음
2. 허용용적률이란 기준용적률에 허용용적률 인센티브로 제공되는 용적률을 더하여 산정된 용적률을 말하며 공공시설부지 제공에 따른 상한용적률 산정시에는 서울특별시 도시계획 조례 시행규칙 제7조 기준에 따름
3. 공공시설 등 설치비용 및 이에 상응하는 부지 가액의 산정 방법 등은 「서울특별시 도시계획조례」로 정함

■ 상한용적률 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
동교동 167-13 일대 (가구번호 : NC-16)	• 지정용도 폐지에 따른 상한용적률 운영체계 변경	• 지정용도 폐지에 따른 관련법령 기준 준용

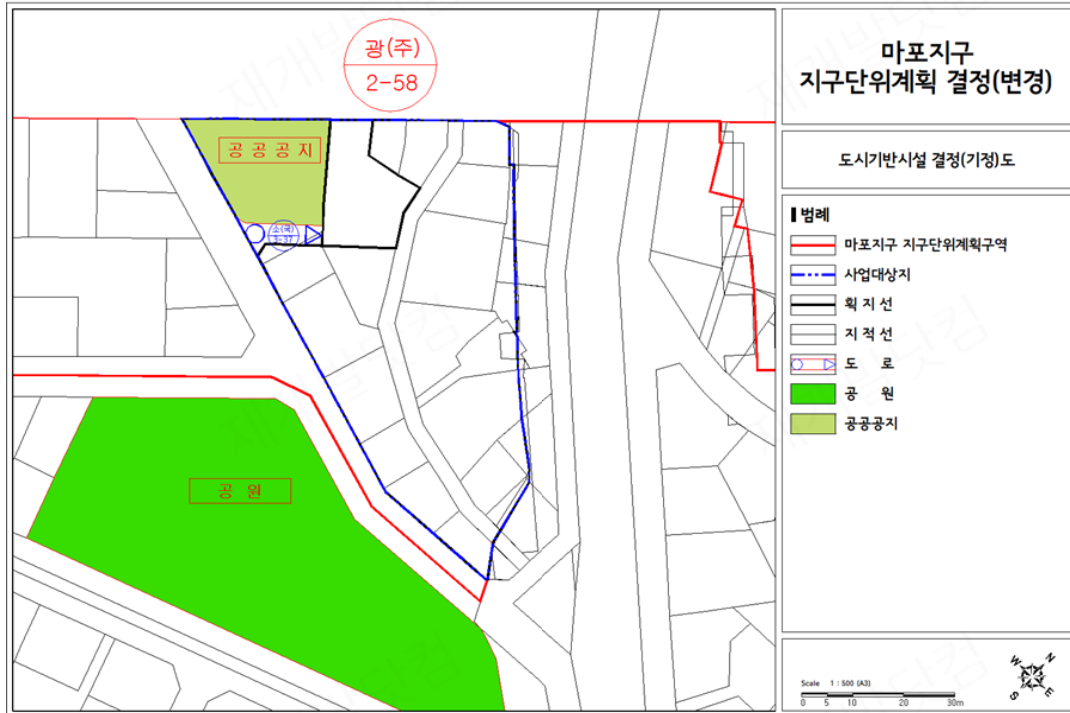
5) 특별계획구역에 관한 사항(변경없음) : 생략

3. 관계도면 : 붙임 도면 참조

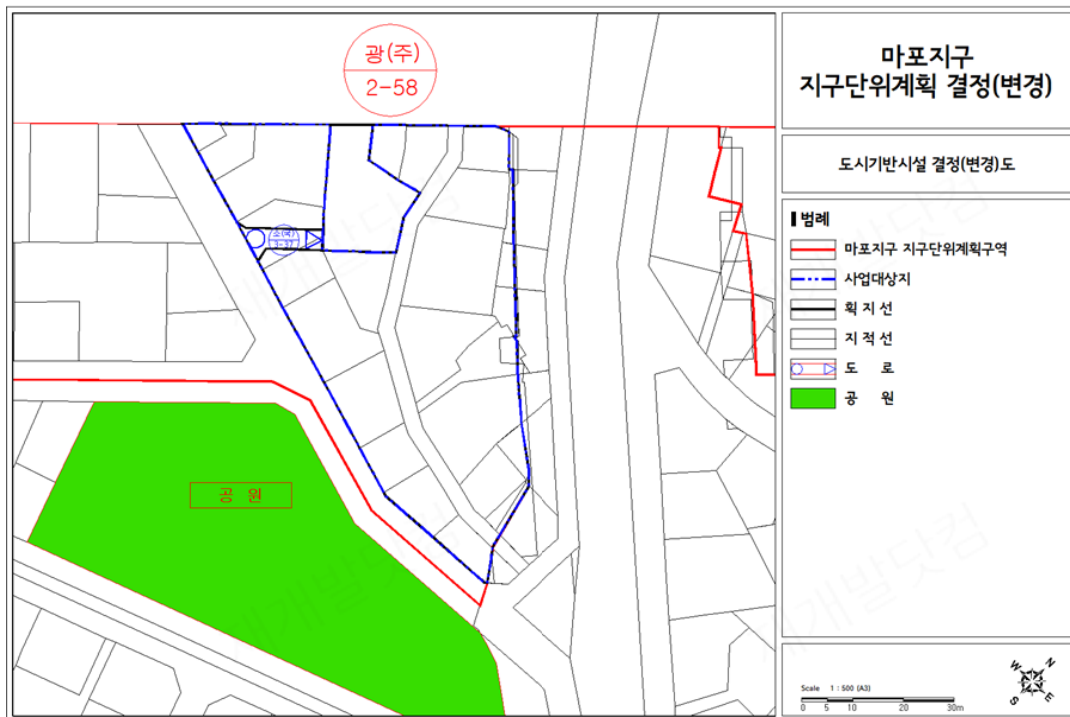
※ 붙임 도면은 참고용 도면이므로, 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

4. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시관리과(☎ 2133-8382) 및 마포구청 도시계획과(☎ 3153-9374)에 관련도서를 비치하고 있습니다.

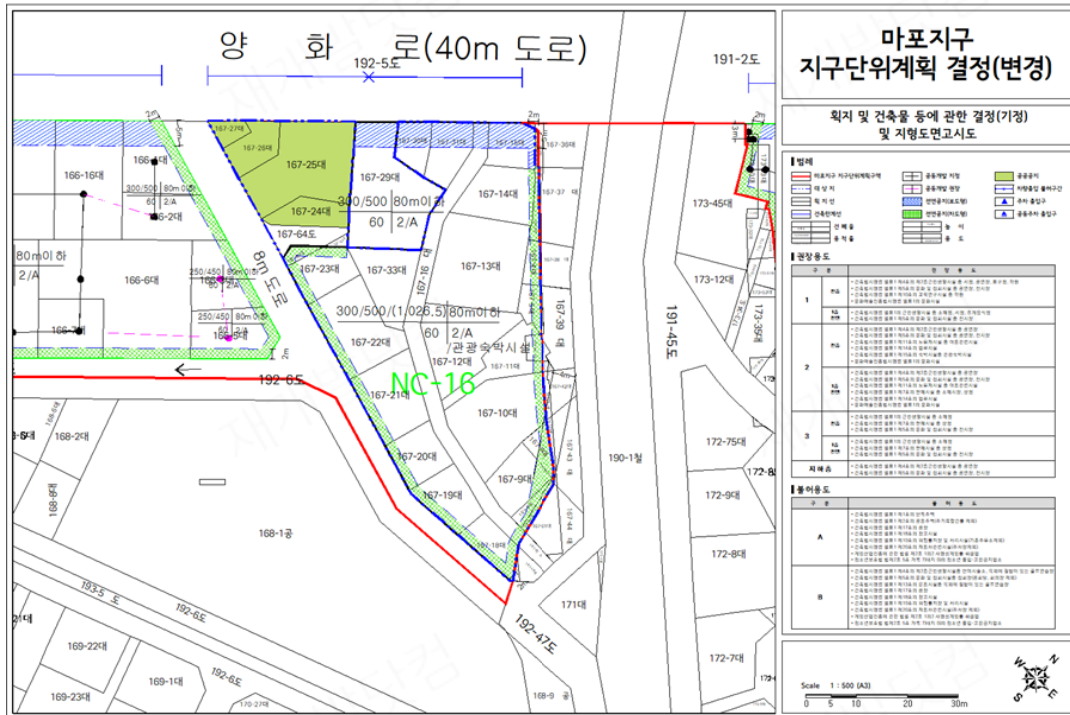
□ 도시기본시설 결정(기정)도



□ 도시기본시설 결정(변경)도



□ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도



□ 도시기반시설 결정(변경)도

