

도시관리계획(마포구 동교동 157-1번지 역세권 활성화사업 지구단위계획) 변경결정(경미한 사항) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2022-510호(2022.12.22.)로 결정된 도시관리계획(마포구 동교동 157-1번지 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획)에 대하여 서울시 교통영향평가 심의 및 마포구 건축위원회 심의 결과를 반영하고자 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조, 「서울특별시 도시계획 조례」 제68조에 따라 도시관리계획(지구단위계획)을 변경결정(경미한 사항)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조, 「서울특별시 도시계획 조례」 제68조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 1월 25일

마 포 구 청 장

I. 변경결정 취지

- 2022년 제19차 서울시 교통영향평가위원회(2022.06.27.) 심의 결과에 따라 전면공지 조성방법을 변경하고, 건축계획 변경에 대한 마포구 건축심의위원회(2023.09.14.) 결과를 반영하여 도시관리계획(마포구 동교동 157-1번지 역세권 활성화사업 지구단위계획)을 변경결정(경미한 사항)하는 사항임

II. 도시관리계획 결정(변경)사항

- ① 지구단위계획구역에 관한 결정: 변경없음
- ② 토지이용 및 시설에 관한 결정: 변경없음
- ③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정
 - 1. 가구 및 획지에 관한 결정: 변경없음
 - 2. 건축물 등에 관한 결정
 - 가. 건축물의 용도에 관한 결정조서: 변경없음
 - 나. 건축물의 밀도에 관한 결정조서
 - 1) 건폐율에 관한 결정조서: 변경없음
 - 2) 용적률에 관한 결정조서: 변경없음

3) 용적률 적용기준(의무사항): 변경

구 분			적용기준	계획내용	완화 내용	비 고
기 정	공공기여에 관한 계획	공공기여율	• 부지면적의 29.17% 이상	• 부지면적의 32.6% • 세부내용 - 공공임대주택 6.6% - 지역필요시설 26.0% · 창업지원센터 13.5% · 거주자우선주차장 12.5%	기준 용적률 250% 상한 용적률 600% 부여	모든 항목을 충족 하여야 함
	건축물 용도구분	비주거비율	• 용적률 10% 이상	• 주거 : 비주거 = 78.83% : 21.17%		
	주택건설 기준	주택규모	• 전체 연면적 20% 이상	• 주거 : 비주거 = 67.95% : 32.05%		
	건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 공공임대주택 : 전용 60㎡이하	• 공공임대주택 (41세대) - 29㎡, 31㎡, 37㎡, 43㎡, 46㎡ 계획		
	주인 공동시설	커뮤니티시설	• 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 등 2가지 사항 이상 의무적으로 이행	• 에너지 효율 건축물 및 친환경 건축물 이행 적용		
변 경	공공기여에 관한 계획	공공기여율	• 부지면적의 29.17% 이상	• 부지면적의 32.62% • 세부내용 - 공공임대주택 6.74% - 지역필요시설 25.88% · 창업지원센터 13.15% · 거주자우선주차장 12.73%	기준 용적률 250% 상한 용적률 600% 부여	모든 항목을 충족 하여야 함
	건축물 용도구분	비주거비율	• 용적률 10% 이상	• 주거 : 비주거 = 78.97% : 21.03%		
	주택건설 기준	주택규모	• 전체 연면적 20% 이상	• 주거 : 비주거 = 67.70% : 32.30%		
	건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 공공임대주택 : 전용 60㎡이하	• 공공임대주택 (43세대) - 29㎡ 계획		
	주인 공동시설	커뮤니티시설	• 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 등 2가지 사항 이상 의무적으로 이행	• 에너지 효율 건축물 및 친환경 건축물 이행 적용		
변 경	공공기여에 관한 계획	공공기여율	• 부지면적의 29.17% 이상	• 부지면적의 32.62% • 세부내용 - 공공임대주택 6.74% - 지역필요시설 25.88% · 창업지원센터 13.15% · 거주자우선주차장 12.73%	기준 용적률 250% 상한 용적률 600% 부여	모든 항목을 충족 하여야 함
	건축물 용도구분	비주거비율	• 용적률 10% 이상	• 주거 : 비주거 = 78.97% : 21.03%		
	주택건설 기준	주택규모	• 전체 연면적 20% 이상	• 주거 : 비주거 = 67.70% : 32.30%		
	건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 공공임대주택 : 전용 60㎡이하	• 공공임대주택 (43세대) - 29㎡ 계획		
	주인 공동시설	커뮤니티시설	• 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 등 2가지 사항 이상 의무적으로 이행	• 에너지 효율 건축물 및 친환경 건축물 이행 적용		
변 경	공공기여에 관한 계획	공공기여율	• 부지면적의 29.17% 이상	• 부지면적의 32.62% • 세부내용 - 공공임대주택 6.74% - 지역필요시설 25.88% · 창업지원센터 13.15% · 거주자우선주차장 12.73%	기준 용적률 250% 상한 용적률 600% 부여	모든 항목을 충족 하여야 함
	건축물 용도구분	비주거비율	• 용적률 10% 이상	• 주거 : 비주거 = 78.97% : 21.03%		
	주택건설 기준	주택규모	• 전체 연면적 20% 이상	• 주거 : 비주거 = 67.70% : 32.30%		
	건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 공공임대주택 : 전용 60㎡이하	• 공공임대주택 (43세대) - 29㎡ 계획		
	주인 공동시설	커뮤니티시설	• 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 등 2가지 사항 이상 의무적으로 이행	• 에너지 효율 건축물 및 친환경 건축물 이행 적용		

주1) 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 준용(2019.06.20.기준)

주2) 향후, 건축설계 결과에 따라 역세권 활성화사업 운영기준 내에서 계획내용의 면적 및 비율은 변경될 수 있음. 단, 비주거 비율은 지상 용적률의 20% 이상, 전체 연면적의 30% 이상을 준수하여야 함.

■ 용적률 적용기준(의무사항)(변경) 사유서

구 분		적용기준	변경내용	변경근거
공공기여에 관한 계획	공공기여율	부지면적의 29.17% 이상	- 공공기여율 부지면적 변경 - 공공임대주택 6.74% - 지역필요시설 25.88% - 창업지원센터 13.15% - 거주자우선주차장 12.73%	「서울특별시 역세권활성화사업 운영기준」 내에서 계획내용의 면적 및 비율 변경
건축물 용도구분	비주거비율	용적률 10% 이상	용적률 비율 변경 = 78.97% : 21.03%(주거 : 비주거)	
		전체 연면적 20% 이상	전체 연면적 비율 변경 = 67.70% : 32.30%(주거 : 비주거)	
주택건설 기준	주택규모	공공임대주택 : 전용 60㎡이하	- 공공임대주택 세대수·건축계획 변경 - 공공임대주택 (43세대) 29㎡ 계획	

4) 건축물 높이에 관한 결정조서: 변경없음

다. 건축물의 배치 및 형태 등에 관한 결정조서: 변경없음

3. 기타사항에 관한 결정

가. 대지 내 공지에 관한 결정조서: 변경

구 분		계획내용	비 고
기정	전면 공지	- 보도부속형 전면공지 - 동교로변(15m, 25m), 양화로19길변(8m)의 건축선 후퇴부분 공지 - 기존 보도 또는 차도와 단차 없이 조성 - 보도부속형 전면공지 및 차도부속형 전면공지 - 월드컵북로2길변(8m) 건축선 후퇴부분 공지 - 보도부속형 전면공지 1m, 차도부속형 전면공지 2m - 기존 보도 또는 차도와 단차 없이 조성	지구단위 계획 결정도 참고
	공개 공지	- 동교로 및 월드컵북로2길 가각부(주요보행 결절점)에 공개공지 2개소 지정 - 일반인의 접근 및 이용에 편리하고 가로환경과 조화를 이루는 쌈지공원 형태로 조성 1개소 최소면적 45㎡이상 조성 ※ 전면공지와 중복 가능	
변경	전면 공지	- 보도부속형 전면공지 - 동교로변(15m, 25m) 양화로19길변(8m), 월드컵북로2길변(8m)의 건축선 후퇴부분 공지 - 기존 보도와 단차 없이 조성	지구단위 계획 결정도 참고
	공개 공지	- 동교로 및 월드컵북로2길 가각부(주요보행 결절점)에 공개공지 2개소 지정 - 일반인이 접근 및 이용에 편리하고 가로환경과 조화를 이루는 쌈지공원 형태로 조성 1개소 최소면적 45㎡이상 조성 ※ 전면공지와 중복 가능	

■ 대지 내 공지에 관한 계획(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유
전면공지	• 보도부속형 전면공지 및 차도부속형 전면공지 폐지 • 월드컵북로2길변(8m)의 건축선 후퇴부분 공지 신설	• 서울시 교통영향평가심의위원회 심의(2022. 6. 27.) 결정사항 반영

나. 공공기여에 관한 결정조서: 변경

1) 공공기여 계획

구 분		기준(허용) 용적률	상한 용적률	공공기여율	계획내용	비 고
기정	제3종일반 주거지역 → 근린 상업지역	250%	600	부지면적의 29.0% 이상 (1,370.83㎡)	• 공공기여율: 총 32.6%(1,541.12㎡) - 공공주택 20.2%(311.28㎡) - 지역필요시설 79.8%(1,229.84㎡) (창업지원센터 41.4%, 637.31㎡/ 거주자우선주차장 38.4%, 592.53㎡)	
변경	제3종일반 주거지역 → 근린 상업지역	250%	600	부지면적의 29.17% 이상 (1,370.83㎡)	• 공공기여율: 총 32.62%(1,541.86㎡) - 공공주택 20.66%(318.54㎡) - 지역필요시설 79.34%(1,223.32㎡) (창업지원센터 40.32%, 621.68㎡/ 거주자우선주차장 39.02%, 601.64㎡)	

주1) 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 4-1-1.에 따라 증가하는 용적률의 50%를 부지면적으로 환산함

주2) 공공임대주택은 토지는 기부채납, 건축물은 공공건설임대주택 표준건축비(국토교통부고시 제2023-64호, 2023.2.1.)를 적용하여 서울특별시로 매입되며, 그 외 공공기여시설은 토지, 건축물 모두 기부채납함(기부채납만 공공기여율로 산정)

※ 향후 건축계획 등에 따라 위치, 면적(규모) 등이 조정될 수 있음

④ 경미한 사항에 관한 결정: 변경없음

Ⅲ. 관계도면: 붙임 참조

※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 열람장소: 시민의 열람편의를 위하여 마포구청 도시계획과(☎ 02-3153-9357)에 관계서류를 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시계획포털(<https://urban.seoul.go.kr>) 및 마포구청 홈페이지(<https://www.mapo.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

■ 지구단위계획구역 결정도(변경없음)



■ 용도지역에 관한 결정도(변경없음)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(변경없음)

