

◆ 서울특별시고시 제2022-260호
마포로1구역 제34지구 정비계획 변경(결정) 및 지형도면 고시

건설부고시 제345호(1979.9.21.)로 재개발구역으로 지정, 건설부고시 제146호(1980.5.19.)로 사업계획이 결정되고, 서울특별시고시 제2018-71호(2018.3.15.)로 정비계획 변경 고시된 마포로1-34지구 도시정비형 재개발구역에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 2022년 제3차 도시계획위원회(2022.3.31.)의 심의를 거쳐 정비계획을 변경하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2022년 6월 16일
서울특별시

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

가. 정비사업의 명칭 : 마포로1구역 제34지구 도시정비형 재개발사업

나. 정비구역 지정 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	마포로1구역 제34지구	마포구 도화동 169-1일대	4,079.0	-	4,079.0	

※ 본 정비구역은 도시정비법 제17조제1항에 및 제84조제1항 따라 정비사업 준공인가 고시가 있는 날(관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있을 때를 말함)의 다음날에 해당지역은 지구단위계획으로 관리함.

다. 정비계획(변경)
1) 토지이용계획

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		4,079.0	-	4,079.0	100.0	
정비기반 시설 등	도로	-	증) 467.8	467.8	11.47%	순부담율 11.47%
획지		4,079.0	감) 467.8	3,611.2	88.53%	

2) 용도지역 결정 : 변경없음

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		4,079.0	-	4,079.0	100.0	
상업지역	일반상업지역	4,079.0	-	4,079.0	100.0	

※상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

3) 정비기반시설에 관한 계획

가) 도로

구 분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	1	8	10	집산 도로	66	도화동 169-3	도화동 169-3	일반 도로	-	-	
변경	중로	2	1	17	집산 도로	66	도화동 169-3	도화동 169-3	일반 도로	-	-	

4) 기존건축물의 정비 · 개량 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	마포로1구역 제34지구	4,079.0	획지1	4,079.0	도화동 169-1	1	1	-	-	-	
변경	마포로1구역 제34지구	4,079.0	획지1	3,611.2	도화동 169-1	1	-	-	1	-	

5) 건축시설계획

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)	비 고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
기정	마포로1구역 제34지구	4,079.0	획지1	4,079.0	도화동 169-1	숙박시설	68.17	497.99	60.45	
변경		4,079.0	획지1	3,611.2	도화동 169-1	업무시설	60	944.3	110	
주택의 규모 및 규모별 건설비율		▶ 주거용적률 완화에 따른 공공주택 공급(서울특별시 고시 제2019-343호) ① 전용면적 85㎡이하 규모의 주택 : 전체 세대수의 80% 이상 건립 ② 전용면적 40㎡이하 규모의 공공주택 : 전체 공공주택 세대수의 60% 이상 건립								
		구분		전용면적(㎡)	세대수	비율(%)				
						①	②			
		공동주택 (장기일반민간임대)		40㎡이하	36	18.7	100.0	81.8		
				85㎡이하	8	4.1		18.2		
		오피스텔		120㎡이하	149	77.2	-	-		
		합계		193	100.0	100.0	100.0			
주거비율완화 (심의완화사항)		■ 공공주택 도입에 따른 주거비율 완화 주거비율 81.8%이하 : 주거용 용적률 400% 이하 → 652.2% 이하 공공주택 : 76.25%(용적률) 이상 공급 {허용용적률800%-주거용적률400%-비주거용적률(계획용적률의 30.9%) 247.5%}의 1/20이상								

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)	비 고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
용적률 계획 (심의완화 사항)	▶ ① + ② + ③ + ④ = 944.3%이하 적용									
	① 기준용적률		▶600% (일반상업지역)							
	② 허용용적률		▶용적률 인센티브 항목 준수 : 200%							
			구분		인센티브 항목	완화요건		산정방식	완화량	
			친환경 개발	녹색건축물인증	그린1등급(최우수)		기준등급 준수시 허용용적률 총량의 1/2부여	100%		
				에너지소비	에너지소비총량 240kwh/㎡이하					
				신재생에너지	11%이상(비주거), 7%이상(주거)					
			생활SOC문화인프라		도서관 도입 (지상2층, 302.5㎡(주차장 불포함)) -기준용적률×(도입시설면적/대지면적)×0.2 = 600 × 302.5/3,611.2×0.2=10.05%≤ 10%적용		정량부여 (최대 30%)		10%	
	보행가로 활성화	저층부가로 활성화	재생관리지침에 따라 가로활성화용도 도입시		정량부여	30%				
		공공보행통로	재생관리지침에 따라 공공보행통로 조성시		정량부여 (최대 30%)	30%				
안전·방재	방재 관련시설	재생관리지침에 따라 방재관련시설(옥상녹화, 투수성포장 등)설치시		정량부여	30%					
		합 계				200%				
③ 상한용적률		▶정비기반시설 제공 : 134.7% -허용용적률×(1+1.3×가중치×a) = [800%×1.3×1×467.8㎡/(4,079㎡-467.8㎡)] = 134.7%								
④ 관광숙박시설 조례용적률 완화		▶관광숙박시설 인센티브 용적률 : 9.6% -허용용적률×0.2×계수(상대정화구역, 공개공지, 객실비율)×관광숙박시설 복합비율 = 800%×0.2×0.576×10.41% = 9.6%								
건축물의 건축선에 관한 계획	▶건축한계선 : 마포대로변 3m, 이면도로변 2m									
공공보행통로	▶공개공지와 연계하여 마포대로~도화로 연결(폭 5m이상, 높이 6m이상)									
기타	▶공개공지 : 마포대로 및 이면도로 교차로변 총 2개소 위치지정 ▶차량진출입 불허 : 마포대로변									

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 정비계획 범위 내에서 변경될 수 있음

※ 생활SOC 도서관은 향후 건축계획 등에 따라 층고·형태 등이 조정될 수 있으나, 시설면적은 허용용적률 완화량10%에 해당하는 면적이상을 확보할 것
또한, 향후 준공시 건축물대장에 '생활SOC 도서관'을 기재하고 「도서관법」 및 「작은도서관 진흥법」 등 관련법에 따라 '작은도서관'으로 등록하여 운영관리토록 할 것

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 정비계획 범위 내에서 변경될 수 있음

※ 생활SOC 도서관은 향후 건축계획 등에 따라 층고·형태 등이 조정될 수 있으나, 시설면적은 허용용적률 완화량10%에 해당하는 면적이상을 확보할 것
또한, 향후 준공시 건축물대장에 '생활SOC 도서관'을 기재하고 「도서관법」 및 「작은도서관 진흥법」 등 관련법에 따라 '작은도서관'으로 등록하여 운영관리토록 할 것

6) 임대주택 건설에 관한 계획

계획기준	• 도시 및 주거환경정비법(2022.2.) - 임대주택 건설 : 상업지역에서는 전체 세대수의 5%이상 - 전체 임대주택 세대수의 30%이상 또는 주택 전체 세대수의 5%이상 전용면적 40㎡이하로 계획 • 2025 서울시 도시주거환경정비 기본계획(2019.10) - 주거용적률 400%를 기준으로 완화되는 용적률의 1/2을 공공주택으로 공급 - 건설하는 주택 전체 세대수의 80%이상을 전용 85㎡ 이하 규모의 주택으로 건설하여야 하며, 공공주택은 전체 세대수의 60%이상 전용 40㎡이하 확보 - 주거비를 완화에 따라 증가하는 공공주택 확보 시 상업지역에서는 민간임대주택(장기일반민간임대주택, 공공지원민간임대주택) 가능		
산출근거	• 전체 주택 세대수 : 44세대 • 재개발임대주택 건설계획 : 해당없음(건설하는 주택 전체 세대수가 200세대 미만) • 공공주택(장기일반민간임대주택) 건설계획 : 44세대 - 「2025 서울시 도시주거환경정비 기본계획」에 따라 완화용적률의 1/2인 76.25%에 해당하는 임대주택 세대수 44세대 - 전용 40㎡이하 세대수 : 36세대(81.8%)		
건립규모	장기일반민간임대주택 세대수	전체 주택 세대수 대비 비율	장기일반민간임대주택 비율
합계	44	100%	100.0%
40㎡이하	36	81.8%	81.8%
40㎡초과~85㎡이하	8	18.2%	18.2%

7) 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계 획 내 용	
환경보전	녹지계획	▶ 지상층과 옥상층에 녹지를 조성하여 최대한 비오톱의 보호 및 복원 및 생태면적률 20%이상 확보 ▶ 조경식재 시 배기가스에 강하고 환경정화수종을 식재하여 대기질 정화효과를 기대할 수 있도록 계획함
	녹색교통 활성화 유도	▶ 대상지내 녹지 및 보행네트워크를 구축하고 도로폭원을 적정하게 조성하여 보행, 자전거 등을 통한 녹색교통이 활성화 되도록 계획 ▶ 자전거이용자의 편의를 위한 자전거보관소 설치하여 탄소배출량 저감 유도
	저탄소 친환경단지 조성	▶ 운영시 건축물의 에너지절약설계 및 에너지절약건축자재사용, 자연채광 등을 최대한 활용, 에너지 손실 줄이도록 계획 ▶ 북층유리 및 에너지인증마크를 획득한 자재 등을 적용하여 결로 및 기타 열손실을 방지하여 에너지사용량 감소 ▶ 에너지 자립률을 향상을 위해 주거시설 옥탑에 태양광 발전시설(PV), 비주거시설의 건축물 입면에 태양광 발전시설(BIPV)을 설치
재난방지	수재해	▶ 건물내 및 물이용시설(우수조)을 설치하여 우수로 인한 피해방지
	화재	▶ 구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립

나) 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
1.비오름	비오름보전 등급향상	비오름유형도상 상업 및 업무시설지비오름 비오름유형평가도상 4등급 개별비오름평가도상 평가제지지역 토지이용현황도상 일반상업지역	사업시행후에도 현상태의 비오름 및 토지이용을 유지 체계적인 조경녹지 등 비오름 공간을 확보함으로 생태기능 확보예상
2.생태네트 워크	녹지·수생태 연결성 확보	건축물 주변과 마포대로변 경계부에 일부 녹지가 분포 북서측 50m도로(마포대로), 북동측 10m도로, 남동측 6m도로(도 화길)가 입지하고 남서측은 주차장 및 관리용 시설물 등이 있어 인 접대지와 녹지클러스터 형성 불가	사업대상지내 녹지계획시 녹지평가지표 산정기준중 평가항 목이 1가지 이상 1 등급을 만족하도록 설계할 계획
3.토지이용	상위 및 관련 계획의 부합성	용도지역 현황은 일반상업지역이고 배후에는 제2종 및 제3종일반 주거지역이 입지함 도시생태현황도상 일반상업지역임	단일 숙박시설에서 주거중심 복합용도 계획으로 마포대로변 도시공간구조 변화 대응과 도심기능 육성/강화 도심 주택공급 정책 및 직장인·청년층의 다양한 도심형 주 거수요에 대응한 주택유형 및 공급계획 지역내 최우선적으로 필요한 정비기반시설 확충으로 불편한 물리적 환경 여건개선
4.물순환	생태면적률 20%이상 확보 (일반상업지역)	사업시행후 녹지조성 및 식재계획, 투수성포장재 시공 지상층 및 옥상층에 녹지 확보(생태면적률 23.29% 확보)	공사시 우수 및 지하수는 청소용수나 살수용수로 사용 운영시 투수성 포장재, 침투시설 설치, 지상층 및 옥상층에 녹지 확보
5.수질	수질등급유지 및 오염최소화	수질오염총량 대상구역임(한강유역) 사업대상지는 난지물재생센터에 연계처리되는 마포배수분구내 공 덕소배수분구 속함 사업시행에 따른 우수유출량은 30년빈도로 산정하여 공사시 침사 지의 적정용량 산정	토공사시 우수배제시설의 선 시행 공사시 발생하는 오수는 현장여건을 고려하여 이동식화장실 설치후 전문위탁업체에 위탁처리 운영시 하수처리 : 공공하수관을 통해 난지물재생센터로 유 입처리
6.대기질 및 미세먼지	대기환경기준	2019년 1~3월, 5월 초미세먼지는 초과, 나머지 항목은 24시간평 균 환경기준 만족, 2020년은 코로나로 인한 경제활동 감소로 전년 대비 오염농도가 비슷하거나 낮아졌음 공사시 건설장비에 의해 배출가스 발생	공사차량 제한 및 규제 세륜세차시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 운영시 청정연료 사용, 환경정화수중 식재, 에너지절약계획 수립
7.에너지 및 온실가스	에너지자립률 상향 계획수립 신재생에너지 사용 실현가능	전력사용량 3,747.67MWh/yr, 연료(가스)사용량(취사, 난방 및 급 탕) 449,042.49Nm ³ /년 온실가스발생량 : 991.8tCO ₂ e(ton/yr)	청정연료(LNG)를 사용 에너지 소비절약형 건물로 유도 신·재생에너지 사용계획수립 : 옥탑과 건축물 입면에 태양 광 발전시설 설치
8.친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	공사시 생활폐기물 16.4kg/일, 분뇨 18.8L/일, 폐유 26.2L/일 운영시 생활폐기물 총 발생량 522.75kg/일 운영시 분뇨발생량 599.25L/일	공사시 발생분뇨는 단독정화조 및 간이화장실을 설치, 주기 적으로 수거, 위생처리장에서 처리 건축 폐기물은 재활용, 매립처분 및 위탁처리 생활쓰레기는 분리수거 및 마포구 폐기물 처리계획에 의거 처리
9.소음·진동	소음진동 최소화	일반상업지역내 주거시설(아파트)과 일반주거지역내 아파트 등 정 온시설에 대하여 예측지점을 선정	부지경계부 가설방음판넬 설치 인접주거지에 이동식방음판넬 추가설치

8) 정비사업의 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시정비형 재개발사업	정비구역(변경) 지정 고시일로부터 4년 이내	토지등소유자	44세대	※ 오피스텔 : 149실

□ 2022년 제3차('22.3.31.) 도시계획위원회 심의결과 : '수정가결'

구분	심의결과	내용	비고
제3차 도시계획위원회	수정 가결	▶ 수정사항 - 공개공지계획 : 대지면적의 10% 이상 (2개소) - 공공보행통로계획 : 최소폭원 5m 이상, 높이 6m 이상 - 도로(중로 2-) 횡단구성계획 : 대상지측 보도 폭 1.5m (전면공지 2m 별도), 대상지반대측 보도 폭 2m - 주거비를 완화 장기일반민간임대주택 : 공동주택 44세대 (용적률 81.8%) ▶ 조건사항 - 호텔규모(40실) 및 이면부 도로(도화길)의 여건을 고려하여 「관광숙박시설 용적률 완화 업무처리지침 개선」 기준에 따른 15인승 이하 소형승합차량의 주차공간은 지하 주차장 내부로 조정할 것. 끝.	-

II. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(변경없음)
2. 용도지역 · 용도지구 결정도(변경없음)
3. 정비기반시설 결정도(기정/변경)
4. 정비계획 결정도(기정/변경)

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

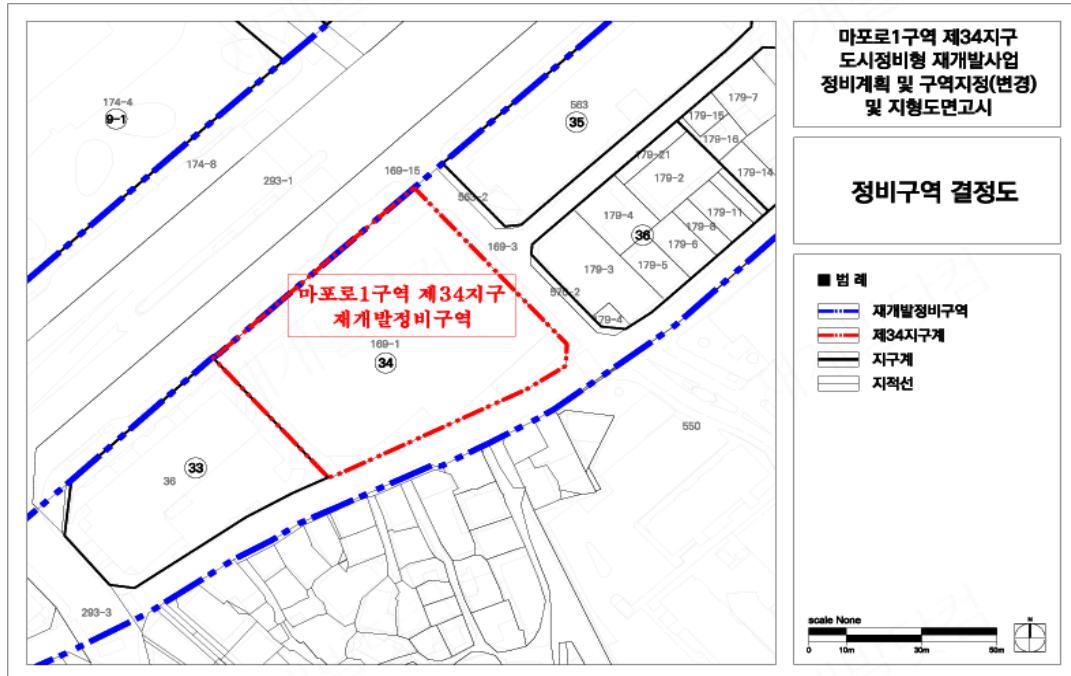
III. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

IV. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시활성화과(☎02-2133-4638), 마포구 도시계획과(☎02-3153-9364)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

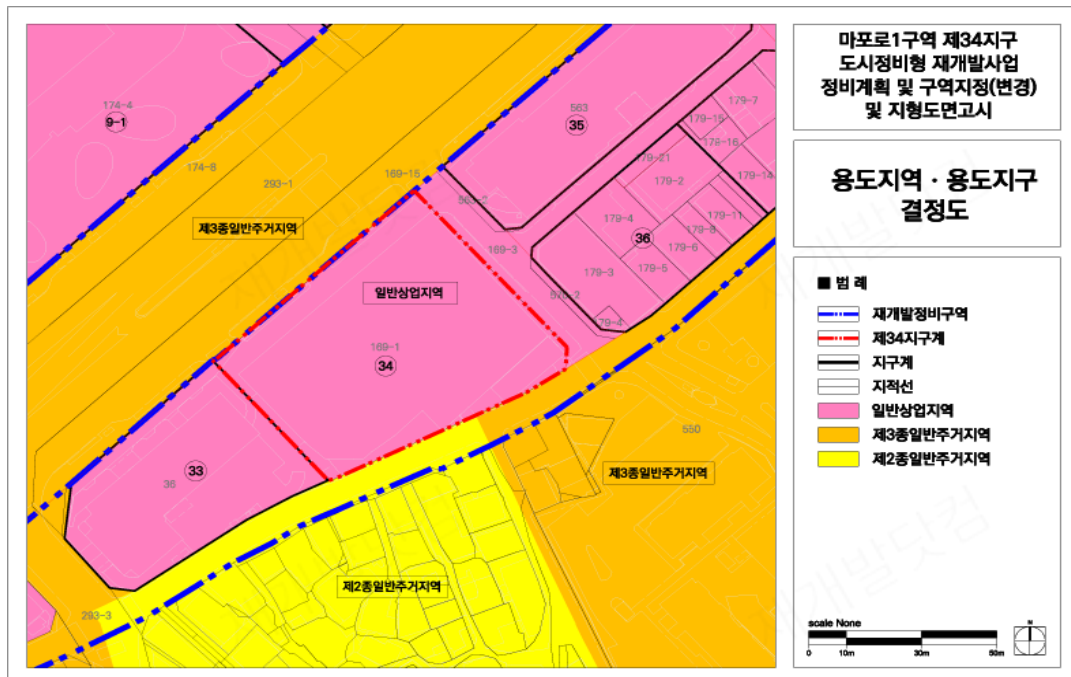
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

V. 도시정비형 재개발(변경)지정 및 지형도면

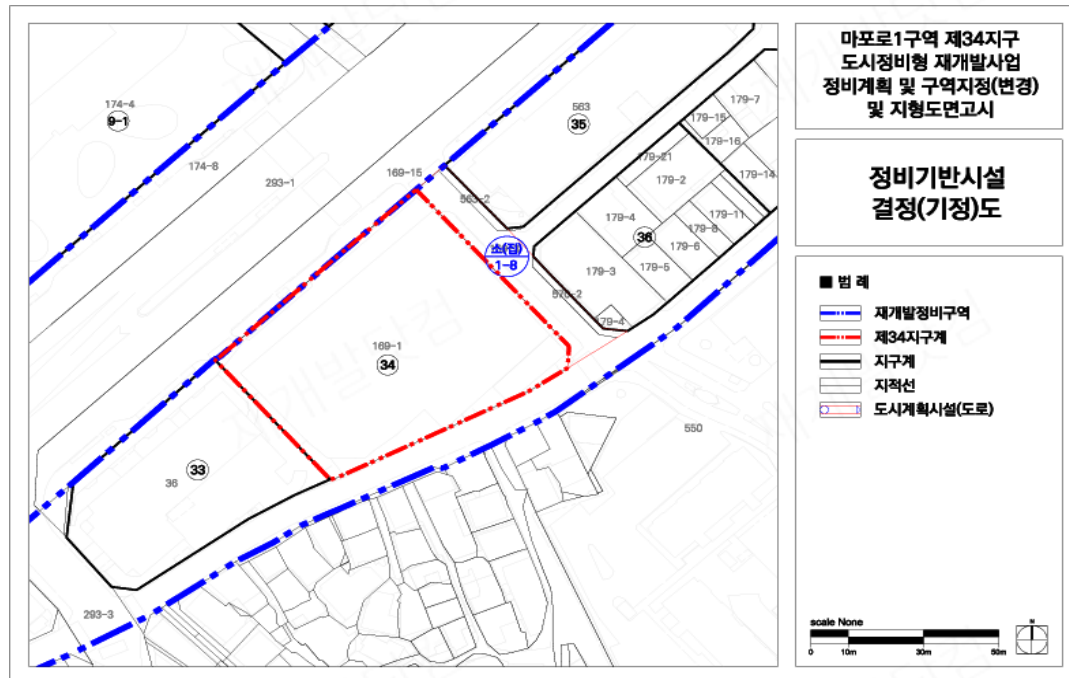
□정비구역 결정도(변경없음)



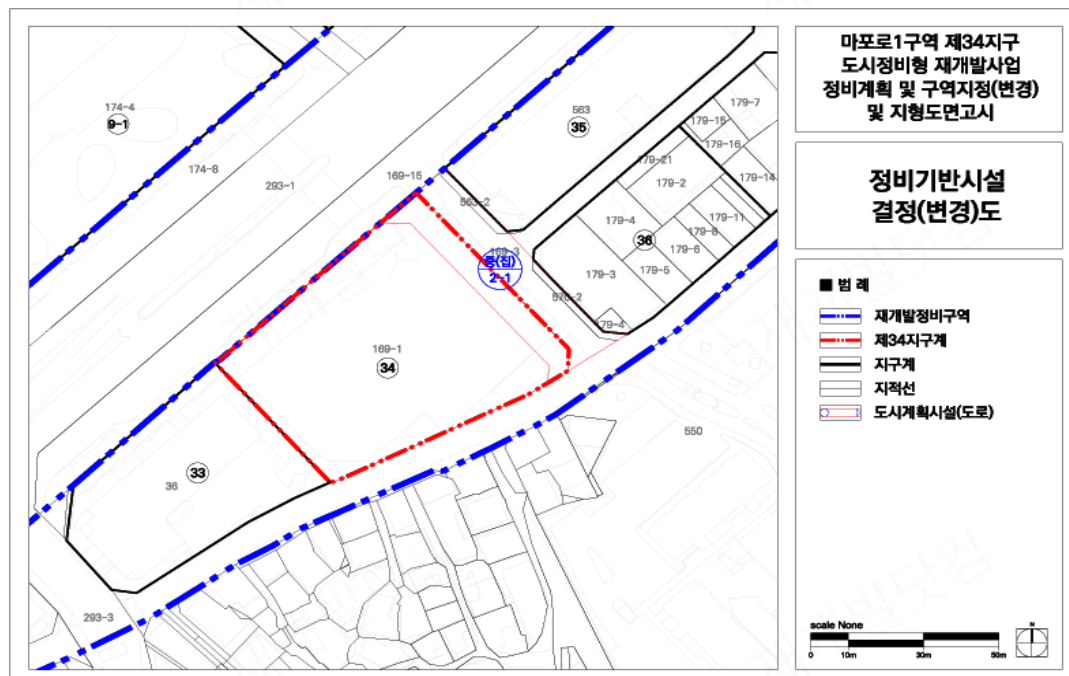
□용도지역·용도지구 결정도(변경없음)



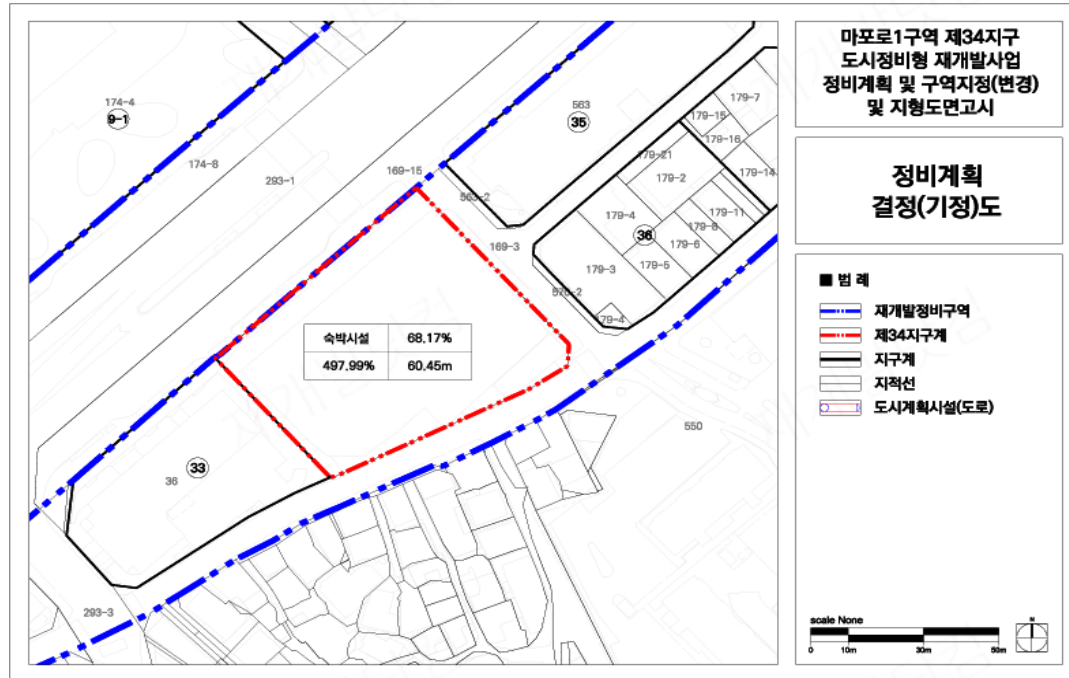
□정비기반시설 결정도(기정)



□정비기반시설 결정도(변경)



□정비계획 결정도(기정)



□정비계획 결정도(변경)

