

서울특별시고시 제2022 - 99호

마포로1구역 제10지구 정비계획 변경(결정) 및 지형도면 고시

건설부고시 제345호(1979.9.21.)로 도심재개발구역으로 지정되고, 건설부고시 제146호(1980.5.19.)로 재개발사업계획 결정, 서울특별시 고시 제2006-9100호(2006.3.23.)로 정비구역 변경 지정된 마포로1구역 제10지구 도시정비형 재개발구역에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 2021년 제17차 도시계획위원회(2021.12.15.)의 심의를 거쳐 정비계획을 변경하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2022년 3월 3일
서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비지구 지정 조서 (변경)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변 경	마포로1구역 제10지구	마포구 도화동 536번지	3,280.5	증) 380.2	3,660.7	인근미집행 정비기반시설 필지 포함하여 조성

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

2. 토지이용계획 (변경)

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		3,280.5	증) 380.2	3,660.7	100.0%	-
정비기반 시설 등	소계	76.5	증) 303.7	380.2	10.4%	-
	도로	76.5	감) 76.5	-	-	획지 편입
	공공공지	-	증) 380.2	380.2	10.4%	인근 미확보 도시계획시설
획지		3,204.0	증) 76.5	3,280.5	89.6%	공공주택

※ 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

3. 용도지역 결정 조서 (변경없음)

구 분	면적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기정	변경	변경후		
합계	3,660.7	-	3,660.7	100.0	-
일반상업지역	3,660.7	-	3,660.7	100.0	

4. 도시계획시설 결정조서(변경없음)

가. 도로 결정조서 (변경없음)

구 분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	206	15	집산 도로	150	도화동 559-1번지	도화동 51-7번지	일반 도로	-	건교부고시제146호 (80.5.19)	-

나. 공공공지 결정조서 (변경없음)

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	-	공공공지	-	마포구 공덕동 255-6일대	1,606.2 (-)	- (증 380.2)	1,606.2 (380.2)	서고시 제315호 (19.9.19)	-

※ ()는 구역내 포함되는 면적임.

5. 기존 건축물의 정비·개량 계획(변경)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(등)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
변경	마포로1구역 제10지구	3,660.7	획지	3,280.5	마포구 도화동 536번지	1	-	-	1	-	-
			공공 공지	380.2	마포구 공덕동 255-6	2	-	-	-	2	-

6. 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
기정	마포로 1구역 제10지구	3,280.5	획지	3,204.0	마포구 도화동 536번지	주거 (업무, 근린)	51.36	869.8	86.7	-
변경		3,660.7		3,280.5		주거	60이하	950이하	110이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율	■ 주택공급계획 : 231세대 (임대 46세대) ■ 전체건립규모(전용면적 기준)									
	건립규모				기정	증감	변경	비율		
	합계				100	증) 131	231	100.0%		
	85㎡ 이하	40㎡이하			-	증) 58	58(임대 30)	25.1%		
		40㎡초과 85㎡이하			-	증) 144	144(임대 16)	62.3%		
	85㎡ 초과				100	감) 71	29	12.6%		
	85㎡이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상 임대주택 건설 : 상업지역에서는 전체 세대수의 5% 이상 40㎡이하 규모의 임대주택 : 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상									
심의완화 사항	■ 공공주택 도입에 따른 주거비율 완화 주거비율 78.3%이하 : 주거용 용적률 400% 이하 → 610.8% 이하 공공주택 : 105.4% 이상 공급 {허용용적률780%-주거용적률400%-비주거용적률(계획용적률의 21.7%) 169.2%}의 1/2이상									
공공시설 관리주체	구분	시설명		위치		면적(㎡)		비고(관리청)		
	공공시설	사회복지시설 등		서울시 마포구 도화동 536일대		1,482.3㎡ (지상3층)		복합설치 (마포구청)		
건축물의 건축선 등에 관한 계획	• 토정로37길(20m)변, 마포대로(8m, 15m)변 건축한계선(폭 3m) 지정 • 인접대지변 건축한계선(폭 1m) 지정									

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있음

■ 용적률 계획

구 분		산 정 내 용						
토지이용계획	계 (구역면적) (㎡)	획지(㎡)	정비기반 시설(㎡)	공공시설(키움센터)(㎡)			정비기반시설 내 기존 국·공유지 면적(㎡)	획지 내 용도폐지 국·공유지(㎡)
				계	환산부지	토지지분		
	3,660.7	3,280.5	380.2	221.8	115.8	106.0		
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 정비기반시설 면적 + 공공시설 등 기부채납 면적 - 정비기반시설 내 기존 국·공유지 면적 = 380.2㎡ + 221.8㎡ - 51.9㎡ = 550.1㎡ (15.24%) (※11.47%이상)							
기준용적률	• 기준용적률 = 600%							
허용용적률	• 허용용적률 = 180%							
	목적		인센티브 완화 요건				산정방식	완화량
	친환경개발		녹색건축물 인증(그린 1등급)				정량 부여	100%
			건축물에너지소비총량제 (240kwh/㎡y이하)					
			신재생에너지 이용시설(주거7%, 비주거11%이상)					
	보행 가로 활성화	저층부 가로활성화용도	재생관리지침에 따라 가로활성화 용도 도입 시				정량 부여	50%
		무장애도시조성	장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상 우수등급 인증시				정량 부여	
안전 방재	방재관련시설		투수성포장, 저류시설, 지붕저류·지붕녹화 설치기준의 120% 이상 계획 및 노후 하수관거 교체시				정량 부여	30%
상한용적률	• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 • 상한용적률은 「도시정비법 재개발사업 기부채납 유형별 상한용적률 인센티브 운영기준 조정방안 (2021.3.)」 적용							
	• 상한용적률 = 600% + 180% + 170.02% = 950.02% (950%이하 적용) • 인센티브 = 170.02% ① 기반시설 기부채납(공공공지) = 허용용적률 × (1.3 × α × 가중치) = 780% × (1.3 × 0.1001 × 1.0) = 101.48% ② 건축물 기부채납(공공청사) = 허용용적률 × {(1.3 × β) + (1.3 × γ)} = 780% × {(1.3 × 0.0323) + (1.3 × 0.0353)} = 68.54%					α값 산정 : 순부담 면적 ÷ 대지면적 = (380.2-51.9) ÷ 3,280.5 = 0.1001 β값 산정 : 건축물 대지지분 ÷ 대지면적 = 106.0 ÷ 3,280.5 = 0.0323 γ값 산정 : 건축물 환산부지 ÷ 대지면적 = 115.8 ÷ 3,280.5 = 0.0353		

■ 임대주택 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.

계획기준	• 도시 및 주거환경정비법(2020.6.23.) - 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	• 전체세대수 : 231세대 • 재개발임대주택 건설계획 : 46세대 - 「2025 서울시 도시주거환경정비 기본계획」에 따라 완화용적률의 1/2인 105.39%에 해당하는 임대주택 세대수 : 46세대 - 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 주택 전체 세대수의 5%(상업지역) : 12세대 ⇒ ∴ 46세대 > 12세대 • 전용 40㎡이하 세대수 : 28세대 이상		
건립규모	임대주택 세대수	전체세대수 대비 비율	임대주택 비율
합계	46	19.9%	100.0%
40㎡이하	30	13.0%	65.2%
40㎡초과~85㎡이하	16	6.9%	34.8%

※ 공공임대주택은 관련부서(서울시 공공주택과)와 사전협의 후 공개추첨의 방법으로 선정하며, 공개추첨시기는 조합원들의 동호수 선정과 함께 추첨하여야 한다.

7. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용		비고
환경보전	자연환경	• 절·성토의 균형 고려, 지형변화의 최소화 • 차폐 및 조경녹지의 확보로 바이오토피(biotop) 공간확장	-
	생활환경	• 도시가스 등 청정연료(LNG)사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	

구분	계획내용		비고
재난 방지	수재해	• 구역 내 자연지반을 최대한하고 표면수 유출을 최소화하기 위해 우수침투율이 높은 자연성 포장 및 투수성 포장재를 사용	-
	산사태	• 본 계획구역의 입지상 산사태에 대한 우려는 없으나, 토질의 종류에 따른 안정구배 유지 및 벽면 상·하단에 배수시설 설치 등을 통해 토사유출 방지	
	화재	• 구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적으로 방재계획 수립	

나. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	현황 및 검토결과	계획 반영사항
1. 생태면적율	30%	• 사업대상지는 현재 불투수 포장지역임	• 자연·인공지반녹지, 부분포장, 전면투수포장 적용
2. 녹지네트워크	녹지평가표1	• 주변공원과의 그린네트워크 형성	• 주변공원 계획에 부합하는 조경계획수립
3. 지형변동	지형·지질 변동최소화	• 원만한 구릉지로 지형변화 최소화	• 현 지반고를 고려 지형순응형 계획 수립
4. 비오톱	비오톱보전 등급 향상	• 비오톱유형평가 3등급 • 개별비오톱평가 제외	• 조경녹지·투수성 포장으로 비오톱 기능 향상
5. 일조	일조침해 최소화	• 건축물 신축시 주변 건축물 영향 예상	• 건축법 등 관련규정에 의거 건축계획
6. 바람 및 미기후	바람길 확보	• 바람길에 미치는 영향이 미미함	• 주동배치를 통해 바람길 확보
7. 에너지	에너지절약 계획 수립	• 에너지사용량 증가 예상	• 에너지절약성 설계기법 적용
8. 경관	Skyline 보전	• 스카이라인 변화 예상	• 주변 현황을 고려하여 건물 배치 및 높이 설정
9. 휴식 및 여유평간	휴식·여가공간 최대확보	• 사업지 주변 경의선, 한강공원 위치	• 자연·인공지반 등 녹지공간 최대 확보 • 대지 내 공지 활용하여 휴식공간 제공
10. 보행친화공간	보행자도로 계획 수립	• 북측 보차혼용도로 위치	• 건축선 후퇴부 전면공지 및 이면부 보행공간 확충
11. 소음 및 진동	공사시 65dB이하	• 인근도로에 의한 영향 발생 지역	• 공사장 소음·진동 관리지침 준수
12. 폐기물	폐기물처리	• 기존 건축물 철거시 폐기물 발생	• 폐기물관리법 등에 의거 저감대책 마련

8. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
			기존	계획	증	
도시정비형 재개발사업	정비구역(변경)고시가 있는 날로부터 4년 이내	토지등소유자 또는 조합	90	231	141	-

9. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변 현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 서측 서울 염리 초등학교	• 청소년 유해시설(단란주점 및 안마시술소 등) 허용용도에서 제외 (불허용도) • 소음진동규제법 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정당한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제 • 공사시 교육환경 장애요소 (소음·진동·먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 • 교육시설 이용시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 • 해당 관할 교육청의 협의결과를 준수토록 계획	거리 100m이내

10. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	추진위/조합 설립 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
주상복합 이용중	• 펜스 설치 및 유지·관리 • 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 • 방범용 CCTV 설치 운영	• 건설산업기본법, 건설 기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전 보건 관리비 공사비 계상	• 방범용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 • 무인택배함 동당 1개소 설치 • 내부가 보이는 구조의 엘리베이터 설치 (전면 유리 등) • 식재로 인해 밀폐된 공간이 발생되지 않는 식재 계획 수립(자연감시 고려)	-

11. 세입자 주거대책

- 사업시행자는 사업시행 계획서 작성 시 「도시 및 주거환경정비법」 제52조제1항제4호에 따라 세입자의 주거 및 이주대책에 대한 계획을 수립하여야 함.

□ 2021년 제17차('21.12.15.) 도시계획위원회 심의결과 : '수정가결'

구분	심의결과	내용	비고
제17차 도시계획위원회	수정 가결	▪ 수정사항 ■ 주거비율 완화 및 공공주택 확보에 관한 계획 - 주거비율 완화 용적률 : 106.46%(임대주택 55세대) → 105.4%(임대주택 46세대) ■ 기반시설부담 및 상한용적률 계획 - 순부담율 : 16.41%(공공공지 380.2㎡, 키움센터 1,667.0㎡) → 15.24%(공공공지 380.2㎡, 키움센터 1,482.3㎡) - 상한용적률 : 963%이하 → 950%이하 ▪ 건축 계획 - 지하 주차장 규모 : 지하 9층(363대) → 지하 7층(305대)	-

II. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(기정/변경)
2. 용도지역 결정도(변경없음)
3. 도시계획시설 결정도(변경없음)
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

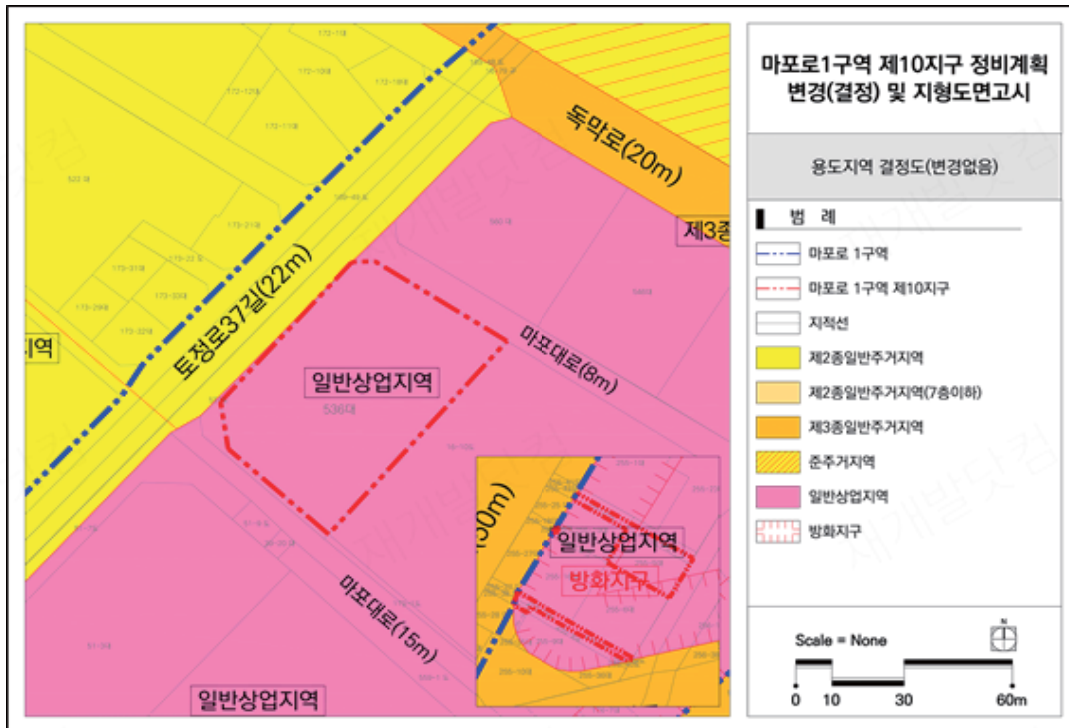
□정비구역 결정도(기정)



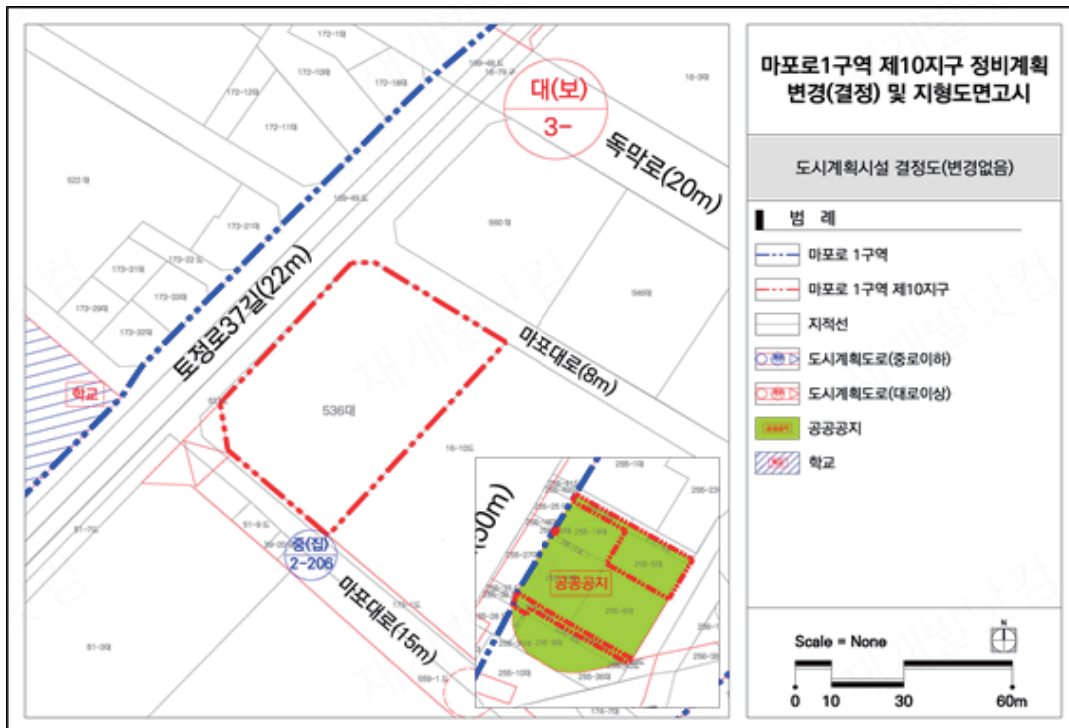
□정비구역 결정도(변경)



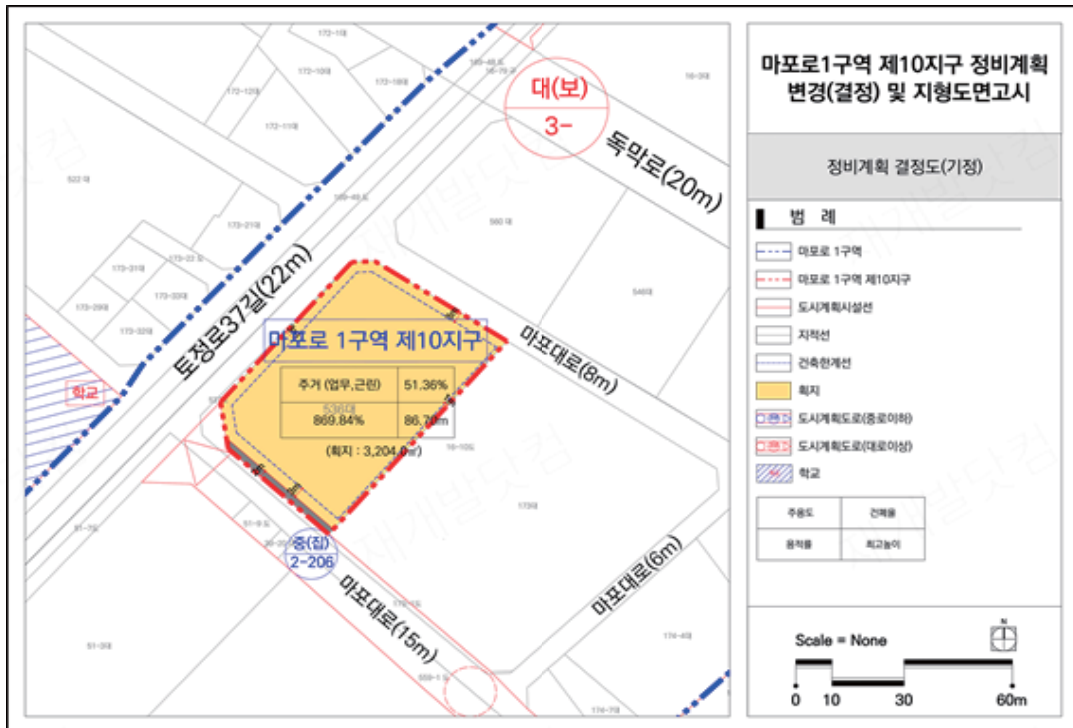
□용도지역 결정도(변경없음)



□도시계획시설 결정도(변경없음)



□정비계획 결정도(기정)



□정비계획 결정도(변경)

