

서울특별시 마포구 고시 제2024 - 45호

마포로3구역 제1지구 정비구역·정비계획 변경(경미한 사항) 결정 및 지형도면 고시

건설부 고시 제345호(1979.09.21)로 재개발구역으로 지정되고, 서울특별시 고시 제412호(1981.11.13.)로 재개발사업계획 결정, 서울특별시 고시 제2021-266호(2021.05.13.)로 정비구역 변경 결정, 서울특별시 마포구 고시 제2021-254호(2021.12.23.)로 사업시행계획 인가 고시, 서울특별시 마포구 고시 제2023-20호(2023.02.09.) 정비계획변경(경미한 사항) 결정, 서울특별시 마포구 고시 제2023-74호(2023.04.27.)로 사업시행변경인가 고시, 서울특별시 마포구 고시 제2023호-81호(2023.05.11.)로 사업시행계획변경인가(수정) 고시, 서울특별시 마포구 고시 제2023-122호(2023.07.06.)로 사업시행변경인가 고시, 서울특별시 마포구 고시 제2024-11호(2024.02.01.)로 사업시행변경인가 고시 된 마포로3구역 제1지구 도시정비형 재개발구역에 대하여, 「도시 및 주거 환경정비법」 제15조, 같은 법 시행령 제13조, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제11조 규정에 따라 정비구역·정비계획 변경(경미한 사항) 결정하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 4월 18일

서울특별시 마포구청장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획

1. 정비구역 위치 및 면적 : 변경없음

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기 정	마포로3구역 제1지구 도시정비형 재개발사업	아현동 617-1번지 일대	4,619.48	-	-	

2. 토지이용계획 : 변경없음

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
총 계		4,619.48	－	－	100.0	
정비기반 시 설 등	소 계	35.88	－	－	0.77	
	도 로	35.88	－	－	0.77	
획 지		4,583.60	－		99.23	

3. 용도지역 결정조서 : 변경없음

구 분	면적(m ²)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	4,583.60	—	—	100.0	
준주거지역	4,583.60	—	—	100.0	

※ 정비기반시설 계획 변경에 따라 면적은 변경은 있으나, 용도지역 결정조서 변경은 없음.

4. 도시계획시설 결정조서

■ 도로 결정조서 : 변경없음

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	23	20~25	집산 도로	164	아현동 617-70	아현동 795	일반 도로	—	서울시고시 제2005-443호 (05.12.29)	
기정	소로	1	12	10	국지 도로	56	아현동 617-45	아현동 617-53	일반 도로	—	서울시고시 제412호 (81.11.13)	

※ 소로1-12 부지면적 187㎡ 중 잔여면적 35.88㎡를 마포로3구역 제1지구 사업구역 내 편입
[아현동 617-7(8.51㎡)·617-8(18.46㎡)·617-9(8.71㎡)·617-49(0.20㎡)]

5. 기존 건축물의 정비·개량 계획 : 변경없음

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	마포로3구역 제1지구	4,619.48	획지1	4,583.60	아현동 617-1일대	16	-	-	16	-	-

※ 정비기반시설 계획 변경에 따라 면적은 변경은 있으나, 기존 건축물의 정비·개량계획은 변경없음.

6. 건축시설계획 : 변경

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)	비고 (%)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	법적 상한		
기정	마포로3구역 제1지구	4,619.48	획지1	4,583.60	아현동 617-1 일대	업무	60 이하	670.23 이하	-	77m이하 (24층이하)	
변경	마포로3구역 제1지구	4,619.48	획지1	4,583.60	아현동 617-1 일대	업무	60 이하	672.45 이하	-	77m이하 (24층이하)	증) 2.22

주택의 규모 및 규모별 건설비율

- 주택공급계획 : 198세대, 오피스텔 209실
- 전체 건립규모(전용면적 기준)

구분			세대수(임대)		비율 (%)	비고(호)
			기정	변경		
공동 주택	계		198(35)	-	100.0	-
	85㎡ 이하	60㎡이하	198(35)	-	100.0	-
		60㎡~85㎡이하	-	-	-	-
	85㎡초과		-	-	-	-
오피 스텔	60㎡이하		209호	-	100.0	-

※ 전용면적 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수의 80% 이상

건축물의 건축선 등에 관한 계획

- 건축한계선 지정

구분	건축선 지정 내용	비고
획지1	광로3-293(마포대로)변 건축한계선(폭5m) 지정	도면참고

■ 용적률 계획

구분		산정내용						
토지이용 계획(㎡)	구역면적	획지	새로 설치하는 기반시설	새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지	공공시설 설치면적			용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지
					계	토지 지분	환산 부지	
	4,619.48	4,583.60	35.88	—	1,644.89	704.74	940.15	260.00
공공시설부지 제공면적 (순부담)		■ 새로 설치하는 정비기반시설 면적 + 공공시설 설치면적 - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지 되는 기반시설 국·공유지 = 35.88㎡ + 1,644.89㎡ - 260.00㎡ = 1,420.77㎡(30.76%) (※ 19.35% 이상)						
용적률 산정	기준 용적률	300%						
	허용 용적률	100% (녹색건축물 인증, 건축물에너지소비 총량제, 신재생에너지 이용시설) 50% + 공익시설(개방형라운지) 0.7% + 저층부가로활성화 유도 30% + 방재관련시설 30% = 110.7% (* 적용 100%)						
	공공 주택 건설 완화 용적률	■ 99.89% - 공공주택 건설 49.95% (99.89% X 50%)			■ 서울특별시고시 제2019-343호(2019.10.17.) “2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획 변경(도시정비형 재개발사업 부문)”에 의거 증가 되는 용적률의 1/2 공공임대주택 건설)			
	상한 용적률	■ 공공시설제공에 따른 인센티브 - 허용용적률×[1+{(1.3×가중치×α토지(당초)) +(1.3×가중치×α현금·건축물(당초))} +{1.3×가중치×α토지(추가) +(0.7×가중치×α현금·건축물(추가))}] ■ 대상지 - 400%×[1+{(1.3×1×0.06241)+(1.3×1×0.16776)} +{1.3×1×0.06150)+(0.7×1×0.07462)} = 572.56%			= 공공시설부지 _(토지) 제공면적/ 공공시설부지 _(토지) 제공후 대지면적 ■ α토지(당초) =(502.08㎡-260.00㎡)/(4,619.48㎡-740.62㎡) = 0.06241 = 공공시설부지 _(건축물) 제공면적/ 공공시설부지 _(토지) 제공후 대지면적 ■ α건축물(당초) = 650.72㎡/(4,619.48㎡-740.62㎡) = 0.16776 = 공공시설부지 _(토지) 제공면적/ 공공시설부지 _(토지) 제공후 대지면적 ■ α토지(추가) = 238.54㎡/(4,619.48㎡-740.62㎡) = 0.06150 = 공공시설부지 _(건축물) 제공면적/ 공공시설부지 _(토지) 제공후 대지면적 ■ α건축물(추가) = 289.43㎡/(4,619.48㎡-740.62㎡) = 0.07462			
	상한 용적률	■ 상한용적률 인센티브 + 공공임대주택 건설 완화 용적률 ■ 672.45% (572.56% + 99.89%)						
	정비계획 용적률	672.45% 이하						

■ 건축물 설치 계획 : 변경

구분	시설명	위 치	면적(㎡)		비고(관리청)
기정	공공시설(창업센터), 공공시설(청년일자리 교육장)	아현동 617-1번지 일대	총면적 6,737.34㎡	공공시설(창업센터) 4,929.98㎡	서울특별시
				공공시설(청년일자리교육장) 1,807.36㎡	마포구청장
변경	공공시설(창업센터), 공공시설(스터디 카페형 전자도서관)	아현동 617-1번지 일대	총면적 6,730.98㎡	공공시설(창업센터) 4,925.56㎡	서울특별시
				공공시설(전자도서관) 1,805.42㎡	마포구청장

- 1) 공공시설(창업센터-토지 및 건축물): 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시가 운영 관리함.
 2) 공공시설(스터디 카페형 전자도서관-토지 및 건축물): 서울특별시 마포구청으로 귀속되며, 마포구청장이 운영 및 관리함.

■ 기반시설 제공 계획 : 변경

구분	정비사업 명칭	시행면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	기반시설 면적(㎡)	시설설치 면적(㎡)	기존국공유지 면적(㎡)	부담률 (%)	비고
기정	마포로3구역 제1지구	4,619.48	4,583.6	35.88	1,622.84	260	30.28	-
변경		4,619.48	4,583.6	35.88	1,644.89	260	30.76	증) 0.48%

※ 정비기반시설 및 건축물 기부채납 계획 변경에 따른 순부담률 변경

II. 관련도면 : 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도(기정/변경)

※ 지형도면(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 열람 편의를 위하여 마포구 도시계획과(☎ 02-3153-9365)에 관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

V. 정비구역정비계획 변경(경미한 사항)결정 및 지형도면 고시

