

◆ 서울특별시고시 제2022-510호

**도시관리계획(마포구 동교동 157-1번지 역세권 활성화사업 지구단위계획구역
지정 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시**

(2021.04.28.) 「국토의 이용 및 개발에 관한 법률」 제157-1조 제1항 제1호
(「국토의 이용 및 개발에 관한 법률」 제157-1조 제1항 제1호)
27, 「국토의 이용 및 개발에 관한 법률」 제157-1조 제1항 제1호

2022. 12. 22.

○ (157-1번지)

()

①

1.
가.

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	마포구 동교동 157-1번지 역세권 활성화사업 지구단위계획구역	마포구 동교동 157-1번지	-	증) 4,727.0	4,727.0	-

구분	구역명	위치	면적(㎡)	결정사유
신설	마포구 동교동 157-1번지 역세권 활성화사업 지구단위계획구역	마포구 동교동 157-1번지	4,727.0	역세권 활성화사업 추진을 위해 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 의거 지구단위계획구역을 신설함

②

1.

가. ()

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		4,727.0	-	4,727.0	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	4,727.0	감) 4,727.0	-	-	
상업지역	근린상업지역	-	증) 4,727.0	4,727.0	100.0	

■ ()

구분	위 치	용도지역		면적(㎡)	용적률	결 정 사 유
		기정	변경			
변경	마포구 동교동 157-1	제3종 일반주거지역	근린 상업지역	4,727.0	600%	• 용도지역 상향을 통해 민간사업자는 사업성을 높이고, 공공은 증가한 용적률의 50%를 환수하여 지역에 필요한 생활SOC를 확충하기 위한 역세권활성화사업 추진을 위해 • 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 의거 용도지역을 변경 함

2.

:

③

1. 가

가. 가

구 분	가구번호	면적(㎡)	획지		비 고
			위치	면적(㎡)	
신설	①	4,727.0	마포구 동교동 157-1번지	4,727.0	-

■ 가

구 분	가구번호	계획내용	결정사유
신설	①	획지 신설: 4,727.0㎡	• 단일 소유 필지인 대상지 전체를 단일 획지로 지정

2.

가.

1)

구분	도면표시번호	계획내용	비고
신설	불허용도 (A)	· 건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택 · 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합건물 제외) · 건축법 시행령 별표1 제17호의 공장 · 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 · 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장 제외) · 게임산업진흥에 관한 법률 제2조1의2 시행성게임물 취급업 · 청소년보호법 제2조제5호가목 7) 내지 9)의 청소년 출입 · 고용금지업소	마포지구 지구단위계획 방향과 정합성 확보

2)

구분	도면표시번호	계획내용	비고
신설	지정용도 (a)	1층부 · 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점(건축자재 등 제외), 휴게음식점, 제과점 · 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점 · 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점	역세권 활성화를 위해 1층부 가로활성화용도 도입

주1) 1층부 지정용도는 지상1층 바닥면적의 50%이상 확보(바닥면적 산정시 공용부분면적 제외)

1)

구 분	계획내용	비 고
근린상업지역	60% 이하	「서울특별시 도시계획조례」 제54조 제1항 준용

2)

용도지역		계획내용		비 고
변경 전	변경 후	기준(허용)	상한	
제3종일반 주거지역	근린상업지역	250% 이하	600% 이하	「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 3-2-1. 준용

3) ()

구 분		적용기준	계획내용	완화 내용	비고
공공기여에 관한 계획	공공기여율	●부지면적의 29.0% 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 하여야함
건축물 용도구분	비주거비율	●용적률 10% 이상	●주거 : 비주거 = 78.83% : 21.17%		
		●전체 연면적 20% 이상	●주거 : 비주거 = 67.95% : 32.05%		
주택건설 기준	주택규모	●공공임대주택 : 전용 60㎡이하	●공공임대주택 (41세대) - 29㎡, 31㎡, 37㎡, 43㎡, 46㎡ 계획		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경조성을 위한 주요 정책	●리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축 물 등 2가지 사항 이상 의무적으로 이행	●에너지 효율 건축물 및 친환경 건축물 이행 적용		
주민공동 시설	커뮤니티시설	●주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상의 주 민공동시설 설치	●주민공동시설 446.08㎡ 계획 - 라운지, 피트니스센터, 코인세탁		

주1) 「서울특별시 역사권활성화사업 운영기준」 준용(2019.06.20.기준)

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

4)

구 분	계획내용	비 고
근린상업지역	80m 이하	마포지구 지구단위계획의 높이계획 준용

1)

구 분	위 치	계획내용	비 고
건축한계선	●동교로변(15m 도로)	●건축한계선 5m	지구단위계획 결정도 참고
	●동교로변(25m 도로)	●건축한계선 3m	
	●양화로19길변(8m 도로)	●건축한계선 3m	
	●월드컵북로2길(8m 도로)	●건축한계선 3m	

2)

구 분	위 치	계획내용	비 고
건축물 형태	투시벽 및 투시형 셔터	●도로에 면한 건축물의 1층 전면의 50% 이상을 투시형으로 설치하여야 하며, 셔터를 설치하는 경우에는 투시형 셔터를 사용	규제
	1층 바닥높이	●건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 설치	
	개구부	●폭 25m이상 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 주 벽면을 도로에 노출 금지	
건축물 외관	재료/색채	●외벽면의 의장, 재료, 색채는 주변 건물과의 조화를 도모	권장
	야관경관조명	●쇼윈도 및 건축물 외부에서 1층 전면을 투사하는 야간조명 등의 설치 권장 ●가로변 외벽을 밝힐 수 있는 상향식 야간조명 등의 설치 권장 ●옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명 등의 설치 권장	
	건축설비의 노출	●폭 25m이상 도로에 면한 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출하여 설치 금지	
기타 사항	옥외광고물	●「옥외광고물법」, 「옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한 고시」 등 관련 규정 준수	규제
	지하철 및 지중화 관련 시설	●도시미관 향상을 위하여 건물 또는 대지 안에 설치할 것을 권장	권장

3.

가.

구 분	계획내용	비고
전면공지	• 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	지구단위계획 결정도 참고
공개공지	• 동교로 및 월드컵북로2길 가각부(주요보행 결절점)에 공개공지 2개소 지정 • 일반인의 접근 및 이용에 편리하고 가로환경과 조화를 이루는 썸지공원 형태로 조성 • 1개소 최소면적 45㎡이상 조성 ※ 전면공지와 중복 가능	

1)

구 분	기준(허용) 용적률	상한 용적률	공공 기여율	계획내용	비고
제3종일반 주거지역 → 근린 상업지역	250%	600%	부지 면적의 29.0% 이상 (1,370.83㎡)	공공기여율: 총 32.6% (1,541.12㎡) - 공공주택 20.2%(311.28㎡) - 지역필요시설 79.8%(1,229.84㎡) (창업지원센터41.4%, 637.31㎡ / 거주자우선주차장 38.4%, 592.53㎡)	

주1) 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 3-3-1에 따라 증가하는 용적률의 50%를 부지면적으로 환산함

주2) 공공임대주택은 토지는 기부채납, 건축물은 공공건설임대주택 표준건축비(국토교통부고시 제2016-339호, 2016.6.8.)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

- 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 결정) 제4항, 「서울특별시 도시계획조례」 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등)의 규정에 의한다.
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 결정) 제4항 제9호에 의해 지구단위 계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같음
 - 전면공지, 공개공지의 조성방법의 변경
 - 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경

. :

.

○

(2133 - 8316)

(3153 - 9357)

(https://urban.seoul.go.kr)

(https://eum.go.kr)

■



■

()



■

()



■

