

서울특별시 마포구고시 제2025-126호

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

서울특별시고시 제2022-510호(2022.12.22.)로 결정되고, 서울특별시 마포구 고시 제 2024-9호(2024.1.25.)로 변경결정된(경미한사항) 도시관리계획(마포구 동교동 157-1번지 역세권 활성화사업 지구단위계획)에 대하여 제3차 마포구 도시계획위원회 심의(2025.7.1.)를 거쳐 도시관리계획(지구단위계획)을 변경결정(경미한사항)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제32조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제 7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 7월 24일

마 포 구 청 장

I. 변경결정 취지

- 공공기여에 관한 계획 및 건축계획 변경에 따라, 마포구 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 32.62% • 세부내용 - 공공임대주택 6.74% - 지역필요시설 25.88% ·창업지원센터 13.15% ·거주자우선주차장 12.73%	기준 용적 률 250 % 상한 용적 률 600 % 부여	모 든 항 목 을 충 족 하 여 야 함
	건축물 용도구분	비주거비율	• 용적률 10% 이상 • 전체 연면적 20% 이상	• 주거 : 비주거 = 78.97% : 21.03% • 주거 : 비주거 = 67.70% : 32.30%		
	주택건설 기준	주택규모	• 공공임대주택 : 전 용 60㎡이하	• 공공임대주택 (43세대) - 29㎡ 계획		
	건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 리모델링이 쉬운 구 조, 커뮤니티 지원 시설의 설치계획, 에너지 효율 건축 물, 친환경 건축물 등 2가지 사항 이 상 의무적으로 이 행	• 에너지 효율 건축물 및 친환 경 건축물 이행 적용		
	주민 공동시설	커뮤니티시 설	• 주민공동체 활성화 를 위해 100㎡ 이 상의 주민공동시설 설치	• 주민공동시설 352.84㎡ 계획 - 라운지, 피트니스센터, 코인 세탁		
변 경	공공기여에 관한 계획	공공기여율	• 부지면적의 29.17% 이상	• 부지면적의 33.16% • 세부내용 - 공공임대주택 6.76% - 지역필요시설 26.40% ·창업지원센터 13.77% ·거주자우선주차장 5.60% ·다목적실 7.03%	기준 용적 률 250 % 상한 용적 률 600 % 부여	모 든 항 목 을 충 족 하 여 야 함
	건축물 용도구분	비주거비율	• 용적률 10% 이상 • 전체 연면적 20% 이상	• 주거 : 비주거 = 78.98% : 21.02% • 주거 : 비주거 = 67.74% : 32.26%		
	주택건설 기준	주택규모	• 공공임대주택 : 전 용 60㎡이하	• 공공임대주택 (43세대) - 29㎡ 계획		
	건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 리모델링이 쉬운 구 조, 커뮤니티 지원 시설의 설치계획, 에너지 효율 건축 물, 친환경 건축물 등 2가지 사항 이 상 의무적으로 이 행	• 에너지 효율 건축물 및 친환 경 건축물 이행 적용		
	주민 공동시설	커뮤니티시 설	• 주민공동체 활성화 를 위해 100㎡ 이 상의 주민공동시설 설치	• 주민공동시설 348.79㎡ 계획 - 라운지, 피트니스센터, 코인 세탁		

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 및 일부 용도 변경 - 공공임대주택 6.76% - 지역필요시설 26.40% - 창업지원센터 13.77% - 거주자우선주차장 5.60% - 다목적실 7.03%	「서울특별시 역세권활성화사업 운영기준」 내에서 계획내용의 용도, 면적 및 비율 변경
건축물 용도구분	비주거비율	• 용적률 10% 이상 • 전체 연면적 20% 이상	• 용적률 비율 변경 = 78.98% : 21.02%(주거 : 비주거) • 전체 연면적 비율 변경 = 67.74% : 32.26%(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: 변경없음

나. 공공기여에 관한 결정조서: 변경

1) 공공기여 계획

구 분		기준(허용) 용적률	상한 용적률	공공기여율	계획내용	비 고
기 정	제3종일반 주거지역 → 근린 상업지역	250%	600	부지면적의 29.17% 이상	- 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㎡)	
변 경	제3종일반 주거지역 → 근린 상업지역	250%	600	부지면적의 29.17% 이상	- 공공기여율: 총 33.16%(1,567.52㎡) - 공공주택 20.40%(319.59㎡) - 지역필요시설 79.60%(1,247.93㎡) (창업지원센터 41.50%, 650.85㎡/ 거주자우선주차장 16.90%, 264.63㎡/ 다목적실 21.20%, 332.45㎡)	

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

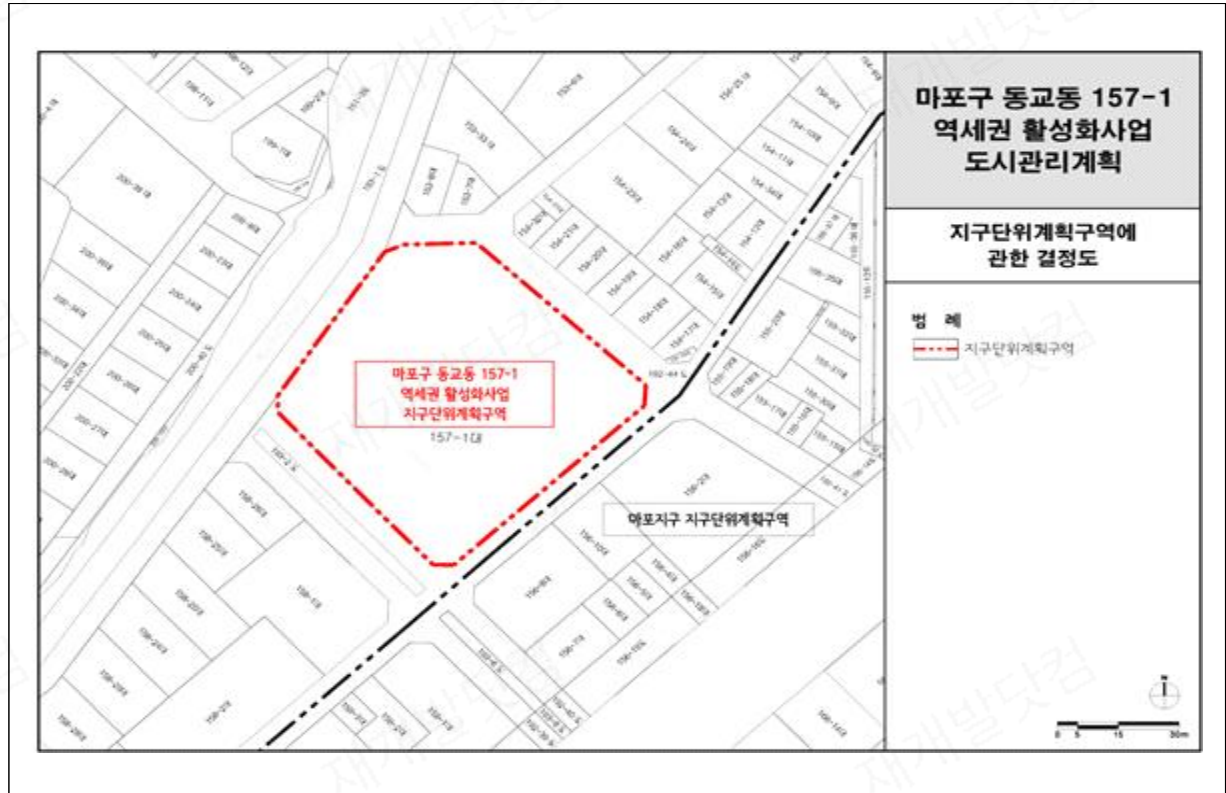
Ⅲ. 관계도면: 붙임 참조

※ 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)

