

서울특별시 마포구고시 제2021-208호

공덕1주택재건축정비사업 정비구역 및 정비계획 변경 결정 지형도면 고시

서울특별시 마포구 공덕동 105-84번지 일대 주택재건축사업 시행을 위하여 서울특별시 고시 제2006-95(2006.03.23.)로 고시한 2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업부문)에 적합한 범위에서 서울특별시고시 제2011-176호(2011.06.30.), 서울특별시고시 제2015-227호(2015.08.06.), 마포구고시 제2016-126호(2016.09.13.), 마포구고시 제2017-10호(2017.01.19.), 서울특별시고시 제2020-418호(2020.1.22.)로 정비계획 변경 및 지형도면 고시된 공덕1 주택재건축 정비사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 같은 법 시행령 제13조, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제11조 규정에 의거 정비계획(경미한변경) 변경하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 정비계획 변경 및 지형도면을 고시합니다.

2021년 10월 28일

마 포 구 청 장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업부문)

가. 서울시 도시·주거환경정비기본계획 (변경)조서

구분	자치구	동명	지번	면적 (ha)	계획용적률 (%)	건폐율 (%)	층수	추진 단계	주택유형	비 고 (조건 등)
기정	마포구	공덕동	105-84	5.9	190%	60%	평균	1	단독	-
변경				5.9			10층			

※ 서울특별시고시 제2006-95호(2006.3.23)로 고시된 「도시·주거환경정비기본계획」상 정비예정구역으로 지정

나. 서울시 도시·주거환경정비기본계획(변경) 사유서

도면표시 번호	구역명	변경내용	변경사유
-	공덕1구역 주택재건축 정비구역	- 구역변경에 따른 면적 감소 - 기 정 : 58,781.0㎡ - 변 경 : 58,472.0㎡ - 증·감 : 감) 309.0㎡(0.5%)	지적확정측량 결과 반영

2. 정비구역 지정(변경) 조서

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
변경	공덕1주택재건축 정비구역	마포구 공덕동 105-84번지 일대	58,781	감) 309	58,472	-

3. 정비계획(변경)

가. 토지이용에 관한 계획 : 변경

구 분			면 적(㎡)			비율(%)	비 고
			기 정	변 경	변경 후		
합 계			58,781.0	감) 309.0	58,472.0	100.0	
정비 기반 시설	소계		7,562.3	감) 121.9	7,440.4	12.7	
	도로		4,166.3	감) 121.9	4,044.4	6.9	
	공원	어린이공원	3,396.0	-	3,396.0	5.8	
획지	소계		51,218.7	감) 187.1	51,031.6	87.3	
	획지(1)		47,812.7	감) 187.1	47,625.6	81.4	공동주택 및 부대복리시설
	획지(2-1)	획지(2-1-①)	730.0	-	730.0	1.2	종교시설
		획지(2-1-②)	446.0	-	446.0	0.8	종교시설
	획지(2-2)		443.0	-	443.0	0.8	종교시설
	획지(2-3)		800.0	-	800.0	1.4	종교시설
	획지(2-4)		450.0	-	450.0	0.8	종교시설
	획지(2-6)		537.0	-	537.0	0.9	종교시설

나. 용도지역·용도지구에 관한 계획 : 변경

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경 후		
계	58,781.0	감) 309.0	58,472.0	100.0	-
제2종일반주거지역	54,533.0	감) 309.0	54,223.0	92.7	-
제3종일반주거지역	4,248.0		4,248.0	7.3	

다. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획 : 변경

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	종류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	2	15~19.5	국지 도로	297.0	공덕동 79-18	공덕동 89-5	일반 도로			
기정	소로	1	1	10~11	집산 도로	438.0	아현동 386-4	아현동 425-17	일반 도로		서울시 2006-243	
기정	소로	1	2	10	국지 도로	152.0	아현동 424-42	아현동 737-3	일반 도로			
기정	소로	1	3	10	국지 도로	52.0	공덕동 105-2	공덕동 105-70	일반 도로			
기정	소로	1	4	10-12	국지 도로	226.0	공덕동 9-5	아현동 402-3	일반 도로			
기정	소로	1	5	10	국지 도로	62.0	아현동 383-212	아현동 425-17	일반 도로		서울시 2011-176	
기정	소로	2	2	8	국지 도로	207.0	공덕동 105-240	공덕동 105-240	일반 도로		서울시 2011-176	
기정	소로	3	2	6	국지 도로	65.0	아현동 420-2	아현동 422-5	일반 도로		서울시 2011-176	
기정	소로	3	3	6	국지 도로	135.0	공덕동 105-227	공덕동 105-219	일반 도로		서울시 2011-176	
기정	소로	3	4	8	국지 도로	153.0	공덕동 105-2	공덕동 105-2	일반 도로		서울시 2011-176	
기정	소로	3	5	6	국지 도로	38.0	아현동 104-6	아현동 103-8	일반 도로		서울시 2011-176	
기정	소로	3	6	6~10	특수 도로	36.0	공덕동 103-8	아현동 422-5	보행자 전용도로		서울시 2011-176	
기정	소로	3	7	6	국지 도로	46.0	아현동 424-43	아현동 418-2	일반 도로			

※ ()안은 대상지 내 구간임

2) 공원 결정 조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공원	어린이 공원	마포구 아현동 418-5번지 일원	3,396.0	-	3,396.0	서울시고시 제2011-176호	

라. 공동이용시설 설치 계획 : 변경

구 분	법정기준		기 정	변 경	비고
경로당	1,000~1,500세대 미만	375.00㎡이상	415.07	408.58	지하
어린이놀이터	-	-	1,091.65	1,093.10	
어린이집	1,000~1,500세대 미만	580.00㎡이상	878.82	879.25	지상
주민운동시설	-		2,160.46	2,250.40	지하
작은도서관	1,000~1,500세대 미만	203.00㎡이상	280.68	258.21	지하
주민공동시설	-		1,284.29	1,647.55	지하

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획 : 변경

1) 기존건축물의 정비·개량계획(변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
기정	공덕1 주택재건축 정비구역	58,781	1	47,812.7	공덕동 105-84번지 일원	294	-	-	294	-	무허가 25개동
			2-1-①	730.0	아현동 425-2번지 일원						
			2-1-②	446.0	아현동 425-13번지 일원						
			2-2	443.0	아현동 415-18번지 일원						
			2-3	800.0	공덕동 74-4번지 일원						
			2-4	450.0	공덕동 105-152번지 일원						
			2-5	-	공덕동 105-152번지 일원						
			2-6	537.0	아현동 420-10번지 일원						
변경	공덕1 주택재건축 정비구역	58,472	1	47,625.6	공덕동 105-84번지 일원	294	-	-	294	-	무허가 25개동
			2-1-①	730.0	아현동 425-2번지 일원						
			2-1-②	446.0	아현동 425-13번지 일원						
			2-2	443.0	아현동 415-18번지 일원						
			2-3	800.0	공덕동 74-4번지 일원						
			2-4	450.0	공덕동 105-152번지 일원						
			2-5	-	공덕동 105-152번지 일원						
			2-6	537.0	아현동 420-10번지 일원						

2) 건축시설 계획(변경)

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m)/ 최고층수	비 고																															
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정 법적상한																																	
기정	공덕1 주택 재건축 정비구역	기정 : 58,781.0 변경 : 58,472.0	1	47,812.7	공덕동 105-84번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	24.48 이하	228.65 이하	250.00 이하	70.9m 이하 /평균 18.6층																																
변경				47,625.6	공덕동 105-84번지 일원		25 이하	228.51 이하																																		
기정			2-1-①	730.0	아현동 425-2번지 일원	종교시설	50 이하	250 이하	제한없음																																	
			2-1-②	446.0	아현동 425-13번지 일원	종교시설	50 이하	250 이하	제한없음																																	
			2-2	443.0	아현동 415-18번지 일원	종교시설	60 이하	200 이하	제한없음																																	
			2-3	800.0	공덕동 74-4번지 일원	종교시설	60 이하	200 이하	제한없음																																	
			2-4	450.0	공덕동 105-218번지 일원	종교시설	60 이하	200 이하	제한없음																																	
			2-6	537.0	아현동 420-12번지 일원	종교시설	60 이하	200 이하	제한없음																																	
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 총세대수 1,101세대(분양 1,036세대, 소형 62세대, 임대 3세대) • 전체 건립규모(전용면적 기준) ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정 <table><tr><th colspan="2">건립규모</th><th>기정</th><th>증감</th><th>변경</th><th>비율</th></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>1,122</td><td>감)21</td><td>1,101</td><td>100.0%</td></tr><tr><td rowspan="2">85㎡이하</td><td>60㎡이하</td><td>363</td><td>감)39</td><td>324</td><td>29.43%</td></tr><tr><td>60㎡초과 ~ 85㎡이하</td><td>669</td><td>감)19</td><td>650</td><td>59.04%</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡초과</td><td>90</td><td>증)37</td><td>127</td><td>11.53%</td></tr></table> • 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 80%이상 • 소형주택(60㎡이하) 건설 : 초과용적률의 50% 이상									건립규모		기정	증감	변경	비율	합 계		1,122	감)21	1,101	100.0%	85㎡이하	60㎡이하	363	감)39	324	29.43%	60㎡초과 ~ 85㎡이하	669	감)19	650	59.04%	85㎡초과		90	증)37	127	11.53%		
			건립규모		기정	증감	변경	비율																																		
			합 계		1,122	감)21	1,101	100.0%																																		
			85㎡이하	60㎡이하	363	감)39	324	29.43%																																		
				60㎡초과 ~ 85㎡이하	669	감)19	650	59.04%																																		
85㎡초과		90	증)37	127	11.53%																																					
심의완화 사항			• 허용용적률 완화(세입자 주거대책) - 허용용적률 : 197.2% → 195.87% (5.87% 완화)																																							
건축물의 건축선에 관한 계획			• 소로1-1, 소로1-3, 소로1-4, 소로1-5와 접한 계획대지선에서 3m 건축한계선 설정																																							

■ 상한용적을 산정

구 분		산 정 내 용							
기정	토지이용계획	계(구역면적)	택 지 (공동주택)	종교부지	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국,공유지	대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국,공유지	공공임대주택 환산면적	
								지분	임대주택 환산부지
		58,781.0㎡	47,812.7㎡	3,406.0㎡	7,562.3㎡	1,816.3㎡	-	95.0㎡	43.0㎡
	공공시설부지 제 공 (순부담)	· 새로이 설치하는 기반시설 면적 - 새로이 설치하는 기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 + 공공임대주택 환산면적 = 7,562.3 - 1,816.3 - 0 + 143.0 = 5,884.0㎡ (10.1%)							
	공공임대주택 환산면적	· 공공임대주택 환산부지면적 : 138.0㎡ - 지분면적 = (공공임대주택 연면적 ÷ 총연면적) × 대지면적 = 95.0㎡ - 임대주택 환산부지면적 = 공공임대주택 공사비 ÷ 부지가액 = 43.0㎡ ※ 환산면적 138㎡ = 임대주택 3세대							
	개발가능(상한) 용 적 를 산 정	· 허용용적률 = 계획(기준)용적률 + β = 190.00% + 7.20% = 197.20% ▶ β = 세입자 대책에 따른 인센티브 용적률(7.20%) · 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × α + 0.7 × α') = 197.20% × (1 + 1.3 × 0.1222 + 0.7 × 0.0009) = 228.65% ※ α(토지,대지지분) = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 5,841.0 / 47,812.7 = 0.1222 ※ α'(건축물 환산부지) = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 43 / 47,812.7 = 0.0009 · 정비계획 용적률 = 228.65% 이하							
	법정상한용적률	· 소형주택 건설에 따른 상한용적률 완화 · 법적상한용적률 = 249.99% 이하							
변경	토지이용계획	계(구역면적)	택 지 (공동주택)	종교부지	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국,공유지	대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국,공유지	공공임대주택 환산면적	
								지분	임대주택 환산부지
		58,472.0㎡	47,625.6㎡	3,406.0㎡	7,440.4㎡	1,505.4㎡	-	100.9㎡	44.5㎡
	공공시설부지 제 공 (순부담)	· 새로이 설치하는 기반시설 면적 - 새로이 설치하는 기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 + 공공임대주택 환산면적 = 7,440.4 - 1,505.4 - 0 + 145.4 = 6,080.4㎡ (10.4%)							
	공공임대주택 환산면적	· 공공임대주택 환산부지면적 : 145.4㎡ - 지분면적 = (공공임대주택 연면적 ÷ 총연면적) × 대지면적 = 100.9㎡ - 임대주택 환산부지면적 = 공공임대주택 공사비 ÷ 부지가액 = 44.5㎡ ※ 환산면적 145.4㎡ = 임대주택 3세대							
	개발가능(상한) 용 적 를 산 정	· 허용용적률 = 계획(기준)용적률 + β = 190.00% + 5.87% = 195.87% ▶ β = 세입자 대책에 따른 인센티브 용적률(5.87%) · 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × α + 0.7 × α') = 195.87% × (1 + 1.3 × 0.1277 + 0.7 × 0.0009) = 228.51% ※ α(토지,대지지분) = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 6,080.4 / 47,625.6 = 0.1277 ※ α'(건축물 환산부지) = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 44.5 / 47,625.6 = 0.0009 · 정비계획 용적률 = 228.51% 이하							
	법정상한용적률	· 소형주택 건설에 따른 상한용적률 완화 · 법적상한용적률 = 249.99% 이하							

※ 2019.04.23. 서울시 단독주택 재건축 세입자 대책에 따른 인센티브 적용

■ 재건축 소형주택의 건설에 관한 계획 : 변경

구분	건립 위치	부지면적 (㎡)	동수	연면적 (㎡)	세대수	세대규모 (전용면적/㎡)	비 고
기정	공덕동 105-84번지 일대	-	-	5,102.71	64	59.99	법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50 에 해당하는 면적에 주거전용면적 60제곱미터 이하의 소형주택을 건설 (도시 및 주거환경정비법 제54조의4항)
							공급면적 (79.73㎡)
변경	공덕동 105-84번지 일대	-	-	5,115.62	62	59.98	법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50 에 해당하는 면적에 주거전용면적 60제곱미터 이하의 소형주택을 건설 (도시 및 주거환경정비법 제54조의4항)
							공급면적 (82.51㎡)

■ 재건축 소형주택 공급면적 산정 : 변경

구 분		적 용 산 식		비 고
기정	법적상한 및 정비계획 용적률 산정	예정법적상한 용적률	249.99%	
		정비계획 용적률	228.65%	
	증가된 용적률 50%	(법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 50% = 10.665%		서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제30조
	연면적 환산	• 증가된 용적률의 50% × 순사업부지 면적 = 10.665% × 47,625.6㎡ = 5,079.27㎡		
	재건축소형주택 확보계획	• 연면적(공급면적) : 5,102.71㎡ • 세대수 : 62세대 - 전용 59.99㎡ : 64세대		기준 이상 확보
변경	법적상한 및 정비계획 용적률 산정	예정법적상한 용적률	249.99%	
		정비계획 용적률	228.51%	
	증가된 용적률 50%	(법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 50% = 10.74%		서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제30조
	연면적 환산	• 증가된 용적률의 50% × 순사업부지 면적 = 10.74% × 47,625.6㎡ = 5,114.99㎡		
	재건축소형주택 확보계획	• 연면적(공급면적) : 5,115.62㎡ • 세대수 : 62세대 - 전용 59.98㎡ : 62세대		기준 이상 확보

바. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과 : 변경 없음

사. 정비사업시행계획 : 변경

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
기정	주택재건축 정비사업	구역지정고시일로부터 4년 이내	공덕1구역 주택재건축 정비사업조합	현황 : 847세대 기정고시 : 1,122세대	증) 275세대
변경	주택재건축 정비사업	구역지정고시일로부터 4년 이내	공덕1구역 주택재건축 정비사업조합	계획 : 1,101세대	감) 21세대

아. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당 없음

자. 안전 및 범죄예방에 관한 계획 : 변경 없음

구 분		계 획 내 용	비 고
조 경	단 지	• 단지 앞 정원에 1m 이하의 관목을 식재하고, 단지 중앙부는 지하고 2m 이상 교목을 식재하여 시야 확보	-
	주차장	• 출구 주변에는 조경수를 지양하고 조명과 조경간의 공간을 충분히 확보하여 시야 확보	-
조 명	단 지	• 공동출입구와 계단은 조명을 설치하여 불안감 감소 • 주차장, 정원은 조도 15룩스 이상으로 하여 시야 확보	-
	주차장	• 주차장법 규정에 따른 70룩스 조도 유지 • 지하주차장 조명은 눈부심방지 조명을 설치하고 벽, 천장, 유입로에는 조명을 설치 하도록 함	-
자연적 접근통제	단 지	• 주 출입구에는 출입차단기를 설치하고 경비원을 배치 • 단지 외곽으로는 울타리나 펜스를 설치하여 단지 내 출입을 통제	-
영역성 강화	단 지	• 각 동 앞에는 정원을 설치하고 펜스나 울타리를 사용하여 공적·사적 공간을 구분	-

Ⅱ. 지구단위계획 결정 사항

1. 지구단위계획에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고 (변경사유)
			기 정	변 경	변경 후		
변경	공덕1 주택재건축 정비구역	마포구 공덕동 105-84번지 일원	58,781.0	감) 309	58,472.0	100.0	· 지적확정측량 결과 반영

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경 후		
계	58,781.0	감) 309.0	58,472.0	100.0	-
제2종일반주거지역	54,533.0	감) 309.0	54,223.0	92.7	-
제3종일반주거지역	4,248.0	-	4,248.0	7.3	

※ 용도지구는 해당사항 없음

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	종류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	2	15~19.5	국지 도로	297.0	공덕동 79-18	공덕동 89-5	일반 도로			
기정	소로	1	1	10~11	집산 도로	438.0	아현동 386-4	아현동 425-17	일반 도로		서울시 2006-243	
기정	소로	1	2	10	국지 도로	152.0	아현동 424-42	아현동 737-3	일반 도로			
기정	소로	1	3	10	국지 도로	52.0	공덕동 105-2	공덕동 105-70	일반 도로			
기정	소로	1	4	10-12	국지 도로	226.0	공덕동 9-5	아현동 402-3	일반 도로			
기정	소로	1	5	10	국지 도로	62.0	아현동 383-212	아현동 425-17	일반 도로		서울시 2011-176	
기정	소로	2	2	8	국지 도로	207.0	공덕동 105-240	공덕동 105-240	일반 도로		서울시 2011-176	
기정	소로	3	2	6	국지 도로	65.0	아현동 420-2	아현동 422-5	일반 도로		서울시 2011-176	
기정	소로	3	3	6	국지 도로	135.0	공덕동 105-227	공덕동 105-219	일반 도로		서울시 2011-176	
기정	소로	3	4	8	국지 도로	153.0	공덕동 105-2	공덕동 105-2	일반 도로		서울시 2011-176	
기정	소로	3	5	6	국지 도로	38.0	아현동 104-6	아현동 103-8	일반 도로		서울시 2011-176	
기정	소로	3	6	6~10	특수 도로	36.0	공덕동 103-8	아현동 422-5	보행자 전용도로		서울시 2011-176	
기정	소로	3	7	6	국지 도로	46.0	아현동 424-43	아현동 418-2	일반 도로			

2) 공원 결정 조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	공원	어린이 공원	마포구 아현동 418-5번지 일원	3,396.0	-	3,396.0	서울시고시 제2011-176호	

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고	
		기 정	변 경	변경 후			
획지	소 계		51,218.7	감) 187.1	51,031.6	87.3	
	획지(1)		47,812.7	감) 187.1	47,625.6	81.4	공동주택 및 부대복리시설
	획지(2-1)	획지(2-1-①)	730.0	-	730.0	1.2	종교시설
		획지(2-1-②)	446.0	-	446.0	0.8	종교시설
	획지(2-2)		443.0	-	443.0	0.8	종교시설
	획지(2-3)		800.0	-	800.0	1.4	종교시설
	획지(2-4)		450.0	-	450.0	0.8	종교시설
	획지(2-6)		537.0	-	537.0	0.9	종교시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경) 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서(변경)

구 분		가 구	용 도	비 고	
				기 정	변 경
기정	허용용도	1	· 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택	허용용도 외의 용도는 불허	-
기정	허용용도	2	· 건축법시행령 별표1 제6호의 종교시설		

※ 변경사유 : 오기사항 정정 ※ 허용용도는 해당 건축물의 주용도(바닥면적의 50% 이상에 해당하는 용도)로 한다.

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

① 건폐율 계획

구 분	가 구	지 역	건폐율	비 고
기정	획지(1)	제2종일반주거지역	24.48% 이하	공동주택 및 부대복리시설
변경			25% 이하	
기정	획지(2-1-①)	제3종일반주거지역	50% 이하	종교시설
기정	획지(2-1-②)	제3종일반주거지역	50% 이하	종교시설
기정	획지(2-2)	제2종일반주거지역	60% 이하	종교시설
기정	획지(2-3)	제2종일반주거지역	60% 이하	종교시설
기정	획지(2-4)	제2종일반주거지역	60% 이하	종교시설
기정	획지(2-6)	제2종일반주거지역	60% 이하	종교시설

② 용적률 계획

구분	가구	용 적 률				비 고	
		기준용적률	허용용적률	상한용적률			
				상한용적률	법적상한용적률		
기정	1	190.00% 이하	197.20% 이하	228.65% 이하	249.99% 이하	정비 계획	허용용적률 197.20%
상한용적률 228.65%							
법적상한용적률 249.99%							
변경		190.00% 이하	195.87% 이하	228.51% 이하	249.99% 이하	정비 계획	허용용적률 195.87%
상한용적률 228.51%							
법적상한용적률 249.99%							
기정	2-1-①	250.0% 이하				정비 계획	상한용적률 250.0%이하
기정	2-1-②	250.0% 이하				정비 계획	상한용적률 250.0%이하
기정	2-2	200.0% 이하				정비 계획	상한용적률 200.0%이하
기정	2-3	200.0% 이하				정비 계획	상한용적률 200.0%이하
기정	2-4	200.0% 이하				정비 계획	상한용적률 200.0%이하
기정	2-6	200.0% 이하				정비 계획	상한용적률 200.0%이하

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브 항목	비 고
	단독주택재건축 세입자 대책	
기정	7.20%	-
변경	5.87%	감 1.33%

■ 상한용적률 완화 사항

구 분	용적률 완화	비 고
	소형주택 건설	
기정	21.34%	소형주택 64세대(10.67%)
변경	21.48%	소형주택 62세대(10.74%)

※ 증가된 용적률의 50%를 소형주택으로 확보

③ 높이 계획

구 분	가 구	지 역	높이(최고층수)	비 고
기정	획지(1)	제2종일반주거지역	70.9m 이하 (평균층수 18.6층)	공동주택 및 부대복리시설
기정	획지(2-1-①)	제3종일반주거지역	제한없음	종교시설
기정	획지(2-1-②)	제3종일반주거지역	제한없음	종교시설
기정	획지(2-2)	제2종일반주거지역	제한없음	종교시설
기정	획지(2-3)	제2종일반주거지역	제한없음	종교시설
기정	획지(2-4)	제2종일반주거지역	제한없음	종교시설
기정	획지(2-6)	제2종일반주거지역	제한없음	종교시설

3) 건축물의 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축한계선	소로1-1, 소로1-3, 소로1-4, 소로1-5	· 도로와 접한 계획대지선에서 3m 건축한계선 설정

다. 경관계획(배치·형태 포함)

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축물의 방향성	-	· 단지내 진입부에서 바라보았을 때 막힘 없는 통경축 형성의 보행자 시점에서 열린 조망 확보 · 마포대로변으로 열린 배치 계획 수립
건물 진출입구	-	· 대상지 주변 거점(지하철, 대로)에서의 진입성을 고려한 보행동선 계획 · 차량 진출입구 3개소 확보 및 보행진출입구 4곳이상 확보

2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용지역	계 획 내 용
건축물 외부형태	· 공동주택 아파트	· 주변 건물과 조화로운 계획 · 외벽의 재료 및 색상은 서로 조화를 이룰 수 있도록 계획함 · 입면디자인 등의 변화를 통한 단조로운 경관 지양 · 단조로운 벽면을 지양하고 돌출 · 후퇴 등의 변화를 주어 지루하지 않은 입면 계획
저층부외관	· 공동주택 아파트	· 보행자를 고려한 휴먼스케일 입면 계획
재료 및 색채	· 공동주택 아파트	· 자연친화적 재료 사용 · 인접건물 및 자연환경과 조화로운 색채계획 · 원색을 지양하고 건축물 외벽, 지붕, 옥상 색채와 조화롭게 연출
진입구 처리	· 공동주택 아파트	· 공동주택 아파트건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 · 불필요한 시각차폐 방지 · 접근로에는 유색포장 등 교통안전시설물 설치

3) 경관에 관한 계획

구 분	적용지역	계 획 내 용
개방감	· 마포대로변	· 조망상 주요 지점인 마포대로변으로 열린 배치계획을 통한 통경축 형성 · 보행자 시점에서의 열린 조망 및 개방적인 경관 형성 도모
조명계획	· 공동주택 아파트	· 조명계획시 빛공해가 발생하지 않도록 계획하고, 적절한 조도의 조명을 단지내 보행로를 따라 배치하여 편리하고 안전한 주거단지 조성
스카이라인	· 공동주택 아파트	· 단지 경계부로 낮아지는 층수계획으로 주변 중·저층 주거지역과 조화되는 스카이라인 형성

라. 기타 사항에 관한 결정(변경)조서

1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용지역	계 획 내 용
공공보행통로	· 획지1 (도면에 표기)	· 주민들의 불편함을 최소화하며 보행활성화를 위해 공공보행통로 지정(1개소) - 위치 및 폭원 : 만리재옛길 - 마포대로, 폭원 6m

2) 교통처리에 관한 결정조서

구 분	적용지역	계 획 내 용
통행체계	· 동측 10m 도로변 · 서측 15m 도로변 · 북측 10m 도로변	· 모든 진출입구 양방통행으로 계획

3) 환경관리계획

구 분		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
자 연 환 경	1.생태면적율	· 30%이상	○	· 생태면적율 30.07% 확보함	· 자연지반녹지 및 전면투수포장, 인공지반녹지(옥상녹화포함) 및 전면투수포장 적용함
	2.녹지네트워크 (녹지체계)	· 녹지계획 확보	○	· 시가화지역으로 녹지의 훼손없음 · 녹지네트워크기능의 향상	· 부지 조성시 조경수 및 공원확보
	3.지형변동	· 절성토비율 최소화	○	· 평탄지형으로 지반고의 변화 미미	· 조성시 현 지형을 최대한 반영하여 설계
		· 지하수위 보전	○	· 토양 포장을 변화예상	· 투수면적 증가를 위해 투수성포장 일부적용
	4.비오톱	· 녹지공간의 최대 확보	○	· 토지이용변화로 인한 비오톱 유형 변화 예상	· 녹지공간(공원등) 및 투수포장재료 사용
생 활 환 경	5.일조	· 일조침해 및 방해의 최소화	○	· 건축물 높이에 따른 정온시설의 영향 예상	· 일조권 확보를 위해 대지경계선과 건축물선과의 이격거리를 충분히 확보
	6.바람 및 기후	· 바람길 최대한 확보	○	· 건축물 신축에 따른 바람 및 미기후 변화가 예상	· 부지 내 오픈스페이스(놀이터 및 운동시설)을 계획하여 바람길을 최대한 확보
	7.에너지	· 에너지절약, 효율 극대화	○	· 세대수 증가로 인한 에너지사용량 증가	· 에너지절약계획(목표치)을 EPI 80이상 및 에너지효율등급 2등급이상 설정함.
	8.물순환	· 우수유출	○	· 우수유출량 변화 예상	· 토사유출, 침사지 등 저감방안 수립
	9.경관	· 스카이라인 보전	○	· 스카이라인 변화 예상	· 건축물 배치 및 형태계획을 통해 자연스런 스카이라인 계획수립
	10.휴식 및 여가공간	· 휴식 여가공간 최대 확보	○	· 휴식여가공간 확보	· 공원조성을 계획하여 휴식 및 조경확보 · 어린이 놀이터 및 주민운동시설 계획
	11.보행친화 공간	· 보행자전용공간 계획수립	○	· 운영시 단지 내 차량통행 최대한 억제	· 지상공간 보도위주의 공간조성 · 지하공간을 활용한 주차공간 확보
추 가	12.소음·진동	· 소음규제기준 준수	○	· 공사시 건설장비 가동에 따른 소음·진동발생	· 가설방음판넬 설치 등 저감시설 설치로 규제기준 준수
	13.폐기물	· 폐기물처리	○	· 공사시 지장물 철거로 인한 건설폐기물 발생 예상 · 운영시 생활폐기물 발생 예상	· 공사시 발생하는 폐기물은 적법처리 · 운영시 마포구 폐기물처리 기본계획에 따라 적법처리

Ⅲ. 관련도면 : 붙임 참조

1. 기본계획 결정도(변경)
2. 정비구역 결정도(변경)
3. 용도지역 결정도(변경)
4. 도시계획시설 결정도(변경)

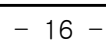
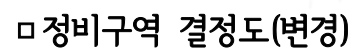
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 정비구역지정 및 정비계획 (변경)수립 도서 : 생략

Ⅴ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 마포구 주택과(☎02-3135-9322)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

□ 기본계획 결정도(변경)



**광역1구역
주택재건축정비사업
정비구역지정
및 정비계획 변경**

용도지역 결정(변경)도

범례

- 주목재건축정비구역계
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 일반상업지역

779 대, 733 대, 738 대, 737 대, 437-3대, 424-1층, 43-1 대, 43 대, 436-1학, 402-3 도, 617-10, 447-92, 105-1 대, 144-3 도, 105-11 도, 105-23, 119-41도, 119-4, 119-5, 119-6, 119-7, 119-8, 119-9, 119-10, 119-11, 119-12, 119-13, 119-14, 119-15, 119-16, 119-17, 119-18, 119-19, 119-20, 119-21, 119-22, 119-23, 119-24, 119-25, 119-26, 119-27, 119-28, 119-29, 119-30, 119-31, 119-32, 119-33, 119-34, 119-35, 119-36, 119-37, 119-38, 119-39, 119-40, 119-41, 119-42, 119-43, 119-44, 119-45, 119-46, 119-47, 119-48, 119-49, 119-50, 119-51, 119-52, 119-53, 119-54, 119-55, 119-56, 119-57, 119-58, 119-59, 119-60, 119-61, 119-62, 119-63, 119-64, 119-65, 119-66, 119-67, 119-68, 119-69, 119-70, 119-71, 119-72, 119-73, 119-74, 119-75, 119-76, 119-77, 119-78, 119-79, 119-80, 119-81, 119-82, 119-83, 119-84, 119-85, 119-86, 119-87, 119-88, 119-89, 119-90, 119-91, 119-92, 119-93, 119-94, 119-95, 119-96, 119-97, 119-98, 119-99, 119-100, 119-101, 119-102, 119-103, 119-104, 119-105, 119-106, 119-107, 119-108, 119-109, 119-110, 119-111, 119-112, 119-113, 119-114, 119-115, 119-116, 119-117, 119-118, 119-119, 119-120, 119-121, 119-122, 119-123, 119-124, 119-125, 119-126, 119-127, 119-128, 119-129, 119-130, 119-131, 119-132, 119-133, 119-134, 119-135, 119-136, 119-137, 119-138, 119-139, 119-140, 119-141, 119-142, 119-143, 119-144, 119-145, 119-146, 119-147, 119-148, 119-149, 119-150, 119-151, 119-152, 119-153, 119-154, 119-155, 119-156, 119-157, 119-158, 119-159, 119-160, 119-161, 119-162, 119-163, 119-164, 119-165, 119-166, 119-167, 119-168, 119-169, 119-170, 119-171, 119-172, 119-173, 119-174, 119-175, 119-176, 119-177, 119-178, 119-179, 119-180, 119-181, 119-182, 119-183, 119-184, 119-185, 119-186, 119-187, 119-188, 119-189, 119-190, 119-191, 119-192, 119-193, 119-194, 119-195, 119-196, 119-197, 119-198, 119-199, 119-200, 119-201, 119-202, 119-203, 119-204, 119-205, 119-206, 119-207, 119-208, 119-209, 119-210, 119-211, 119-212, 119-213, 119-214, 119-215, 119-216, 119-217, 119-218, 119-219, 119-220, 119-221, 119-222, 119-223, 119-224, 119-225, 119-226, 119-227, 119-228, 119-229, 119-230, 119-231, 119-232, 119-233, 119-234, 119-235, 119-236, 119-237, 119-238, 119-239, 119-240, 119-241, 119-242, 119-243, 119-244, 119-245, 119-246, 119-247, 119-248, 119-249, 119-250, 119-251, 119-252, 119-253, 119-254, 119-255, 119-256, 119-257, 119-258, 119-259, 119-260, 119-261, 119-262, 119-263, 119-264, 119-265, 119-266, 119-267, 119-268, 119-269, 119-270, 119-271, 119-272, 119-273, 119-274, 119-275, 119-276, 119-277, 119-278, 119-279, 119-280, 119-281, 119-282, 119-283, 119-284, 119-285, 119-286, 119-287, 119-288, 119-289, 119-290, 119-291, 119-292, 119-293, 119-294, 119-295, 119-296, 119-297, 119-298, 119-299, 119-300, 119-301, 119-302, 119-303, 119-304, 119-305, 119-306, 119-307, 119-308, 119-309, 119-310, 119-311, 119-312, 119-313, 119-314, 119-315, 119-316, 119-317, 119-318, 119-319, 119-320, 119-321, 119-322, 119-323, 119-324, 119-325, 119-326, 119-327, 119-328, 119-329, 119-330, 119-331, 119-332, 119-333, 119-334, 119-335, 119-336, 119-337, 119-338, 119-339, 119-340, 119-341, 119-342, 119-343, 119-344, 119-345, 119-346, 119-347, 119-348, 119-349, 119-350, 119-351, 119-352, 119-353, 119-354, 119-355, 119-356, 119-357, 119-358, 119-359, 119-360, 119-361, 119-362, 119-363, 119-364, 119-365, 119-366, 119-367, 119-368, 119-369, 119-370, 119-371, 119-372, 119-373, 119-374, 119-375, 119-376, 119-377, 119-378, 119-379, 119-380, 119-381, 119-382, 119-383, 119-384, 119-385, 119-386, 119-387, 119-388, 119-389, 119-390, 119-391, 119-392, 119-393, 119-394, 119-395, 119-396, 119-397, 119-398, 119-399, 119-400, 119-401, 119-402, 119-403, 119-404, 119-405, 119-406, 119-407, 119-408, 119-409, 119-410, 119-411, 119-412, 119-413, 119-414, 119-415, 119-416, 119-417, 119-418, 119-419, 119-420, 119-421, 119-422, 119-423, 119-424, 119-425, 119-426, 119-427, 119-428, 119-429, 119