

서울특별시고시 제2021 - 577호

**마포로1구역 도시정비형 재개발구역 정비구역 및 정비계획 결정(변경) 및
지형도면 고시**

건설부 고시 제345호(1979.09.21.)로 재개발구역 지정, 건설부고시 제146호(1980.05.19.)로 도심지역 재개발사업계획이 결정되고 서울특별시 고시 제2004-133호(2004.05.15.)로 정비구역 (변경)지정된 마포로1구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 2021년 제9차 서울특별시 도시계획위원회(2021.07.21.) 심의를 거쳐 이를 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 10월 21일
서울특별시 장

1. 마포로1구역 도시정비형 재개발구역 변경 지정

가. 정비구역 변경 지정

1) 도시정비형 재개발구역 결정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	마포로1구역 도시정비형 재개발구역	마포구 공덕동 255-1 일원	249,874.6	-	249,874.6	건설부고시 제345호 ('79.09.21.)

2) 시행지구 결정(변경) 조서

구분	구역명	위치	사업시행면적(㎡)			비고
			시행면적	대지면적	공공용지	
기정	마포로1구역 제36지구	마포구 도화동 179-3번지 일원	1,890.1 이상	1,695.0	195.1이상	10.32%(선택방식)
변경	마포로1구역 제36지구		1,828.7	1,588.8	239.9	13.12%(지정방식)
기정	마포로1구역 제38지구	마포구 도화동 179-13번지 일원	1,250.0 이상	1,121.0	129.0 이상	10.32%(선택방식)
변경	마포로1구역 제38지구		1,199.6	1,005.0	194.6	16.22%(지정방식)
기정	마포로1구역 제43지구	마포구 도화동 181-39번지 일원	1,513.2 이상	1,357.0	156.2 이상	10.32%(선택방식)
변경	마포로1구역 제43지구		1,576.2	1,365.1	211.1	13.39%(지정방식)
기정	마포로1구역 제51지구	마포구 공덕동 255-1번지 일원	1,223.0	1,223.0	-	10.32%(선택방식)

구분	구역명	위치	사업시행면적(㎡)			비 고
			시행면적	대지면적	공공용지	
변경	마포로1구역 제51지구		1,383.9	1,196.8	187.1	11.47%(지정방식)
기정	마포로1구역 제58지구	마포구 도화동 16-3번지 일원	7,936.3	5,512.9	2,423.4	10.32%(지정방식)
변경	마포로1구역 제58-1지구	마포구 염리동 169-10번지 일원	2,450.2	2,114.5	335.7	11.76%(지정방식)
변경	마포로1구역 제58-2지구	마포구 도화동 16-3번지 일원	3,806.3	3,328.2	478.1	12.56%(지정방식)

※ 기타지구는 변동사항 없음

※ 면적은 측량결과 등에 따라 변동될 수 있음

※ 51지구는 전체 평균 부담률인 11.47%에 부합하도록 건축물 기부채납 또는 소공원 부담

■ 변경사유서

구역명	변경내용	변경사유
마포로1구역 제36지구	• 면적 변경 : 감) 106.2㎡	• 사업대지 구역오차 정정 및 도로연장 변경에 따른 변경
마포로1구역 제38지구	• 면적 변경 : 감) 116.0㎡	• 사업대지 구역오차 정정 및 도로연장 변경에 따른 변경
마포로1구역 제43지구	• 면적 변경 : 증) 8.1㎡	• 사업대지 구역오차 정정 및 도로연장 변경에 따른 변경
마포로1구역 제51지구	• 면적 변경 : 감) 26.2㎡	• 사업대지 구역오차 정정에 따른 변경
마포로1구역 제58지구	• 지구 분할 및 면적 변경 : 감) 7,936.3㎡	• 토지소유별 개별 사업추진이 가능하도록 지구 분할 변경
마포로1구역 제58-1지구	• 지구 분할 및 면적 변경 : 증) 2,450.2㎡	• 지구 분할 및 구역오차 정정에 따른 면적 변경(규유지 면적 1,651.7㎡ 은 제외하였음)
마포로1구역 제58-2지구	• 지구 분할 및 면적 변경 : 증) 3,806.3㎡	

나. 정비계획(안)

1) 정비기반시설에 관한 계획

가) 도로

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	1	9	10	국지 도로	189	도화동 179-3	도화동 179-1	일반도 로	-	건설부고시제146호 (1980.5.24.)	36.38 지구

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
변경	소로	1	9	10	국지 도로	90	도화동 179-3	도화동 179-1	일반도 로	-	-	36,38 지구
변경	소로	1	13	10	국지 도로	98	도화동 554-1	도화동 181-37	일반도 로	-	-	36,38 지구
기정	소로	1	1	10	국지 도로	88	도화동 179-4	도화동 181-16	일반도 로	-	서울특별시고시 제2008-368호 (2008.10.23.)	41,42 지구
변경	소로	1	1	10	국지 도로	243	도화동 179-4	도화동 181-1	일반도 로	-	서울특별시고시 제2008-368호 (2008.10.23.)	36~43 지구
신설	소로	1	1	10~14	국지 도로	131	염리동 168-16	도화동 16-1	일반도 로	-	-	58지구

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
소로1-9	소로1-9 소로1-13	변경 : 소로1-9 폭원 10m, 연장 189m → 소로1-9 폭원 10m, 연장 90m → 소로1-13 폭원 10m, 연장 98m	시설의 중복결정 해소 및 관리를 위해 노선 분리
소로1-1	소로1-1	변경 : 소로1-1 폭원 10m, 연장 88m → 소로1-1 폭원 10m, 연장 243m	보도확보 등을 위한 도로폭원 및 연장 확대
-	소로1-1	신설 : 폭원 10~14m, 연장 131m	주변 토지이용 및 현황 등을 고려하여 도로 신설 계획

나) 공원

구분	시설명	시설의종류	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기정	공원	어린이공원	도화동 16-1 일대	1,885.8	감) 1,885.8	-	서울특별시고시 제2004-133호 (2004.5.15.)	-
변경		소공원	염리동 168-40 일대	-	증) 462.4	462.4		

■ 변경사유서

구분	시설명	변경내용	변경사유
변경	공원	어린이공원(면적 1,885.8㎡) → 소공원(면적 462.4㎡)	주변 경의선 숲길공원 등 신규 녹지공간의 조성에 따른 공원 면적 및 공원시설의 종류 변경

2) 정비기반시설 설치(부담) 계획

가) 정비기반시설 부담계획

구분	사업지구	시행지구 면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	정비기반 시설면적 (㎡)	계획기반 시설내 기존 공공용지 (㎡)	대지내 폐지 국공유지	추가부담 건축물 환산부지 면적 (㎡)	순부담률(%) ¹⁾			비고
								기반시설 (토지)	추가부담 (건축물)	합계	
기정	36지구	1,695.0	1,695.0	- (선택)	-	-	-	-	-	10.32	선택 방식
변경	"	1,828.7 증) 133.7	1,588.8 감) 106.2	239.9(지정) 증) 239.9	-	-	-	13.12	-	13.12 증) 2.8	지정 방식
기정	38지구	1,121.0	1,121.0	- (선택)	-	-	-	-	-	10.32	선택 방식
변경	"	1,199.6 증) 78.6	1,005.0 감) 116.0	194.6(지정) 증) 194.6	-	-	-	16.22	-	16.22 증) 5.9	지정 방식
기정	43지구	1,357.0	1,357.0	- (선택)	-	-	-	-	-	10.32	선택 방식
변경	"	1,576.2 증) 219.2	1,365.1 증) 8.1	211.1(지정) 증) 211.1	-	-	-	13.39	-	13.39 증) 3.07	지정 방식
기정	51지구	1,223.0	1,223.0	- (선택)	-	-	-	-	-	10.32	선택 방식
변경	"	1,383.9 증) 160.9	1,196.8 감) 26.2	123.2(지정) 증) 123.2	-	32.1	63.9	6.74	4.73	11.47 ³⁾ 증) 1.15	지정 (건축물)방 식
기정	58-1지구 58-2지구	7,936.3	5,512.9	2,423.4(지정)	-	-	-	-	-	10.32	지정 방식
변경	"	7,908.2 감) 28.1	5,442.7 감) 70.2	2,465.5(지정) 증) 42.1	1,651.7	53.7	-	12.25	-	12.25 ²⁾ 증) 1.93	지정 방식

주1) 순부담률 = 순부담면적 ÷ (시행면적 - 계획기반시설 내 기존 공공용지 - 대지내 폐지되는 국·공유지) × 100

주2) 순부담면적 중 “공동분담” 면적의 확보기준은 다음과 같이 정함

- 기준 : ① 제58-1,2지구는 공동분담하여 소로1-1호선, 소로3-1호선, 소공원원을 확보하여야 함
 ② 사업시행이 빠른 지구부터 “공동분담 정비기반시설”에 해당하는 필지를 선택적으로 확보 가능하며, 상기 표에 기재된 지구별 순부담면적 이상으로 계획하여야 함 (단, 선행 시행지구에서 기준 이상으로 부담하여 후발 시행지구가 상기 순부담면적에 미달하게 되는 경우, 관리청과 협의하여 조정 가능)

주3) 51지구는 전체 평균 부담률인 11.47%에 부합하도록 건축물 기부채납을 원칙으로 하되, 선행 사업시행 시 관리청과 협의하여 58지구의 “공동분담 정비기반시설” 중 소공원확보를 통한 부담률 확보가 가능함

나) 정비기반시설 설치계획(관리청으로 무상귀속)

구 분	위 치		시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)
제36지구	도화동	179-3	소로1-1	24.5
		179-4		5.3
		179-5		18.7
		179-6		18.9
		179-8		11.0
		179-11		15.2
		179-17		3.6
		179-18		6.0
	소로1-1 소계			103.2
	도화동	179-3	소로1-9	78.5
		179-9		58.2
	소로1-9 소계			136.7
	총 계			239.9

구 분	위 치		시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)
제38지구	도화동	179-12	소로1-1	10.0
		179-13		29.1
		179-14		14.7
	소로1-1 소계			53.8
	도화동	179-1	소로1-9	34.3
		179-7		58.5
		179-15		41.5
		179-16		6.5
	소로1-9 소계			140.8
	총 계			194.6

구 분	위 치		시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)
제43지구	도화동	181-1	소로1-1	12.0
		181-2		8.7
		181-5		7.0
		181-6		9.6
		181-9		11.5
		181-12		21.2
		181-13		9.0
		181-14		30.0
	소로1-1 소계			109.0
	도화동	181-37	소로1-13	102.1
	소로1-13 소계			102.1
	총 계			211.1

구 분	위 치		시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)
제51지구	공덕동	255-1 일대	건축물 (문화 및 집회시설)	187.1
			토지환산	63.9
			대지지분	123.2

구 분	위 치		시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)
제58지구	도화동	16-1※	소로1-1	46.7
		16-3※		11.1
	염리동	168-10		13.7
		168-16※		186.1
	소로1-1 소계			257.6
	염리동	168-10	소로3-1	76.7
		168-11		23.7
		168-12※		10.5
		168-18		6.4
		168-19		14.2
		168-26※		10.0
		168-31		7.7
		168-32※		11.7
	소로3-1 소계			160.9
	도로 합계			418.5
	염리동	168-12※	소공원	7.0
		168-21		1.3
		168-24		4.5
		168-26※		20.5
		168-31		49.6
		168-32※		38.9
		168-33※		20.8
		168-34※		78.3
		168-35		62.2
		168-36		4.0
		168-39※		36.5
		168-40		71.7
	소공원 소계			395.3
	총 계			813.8

※ *표기는 58-2지구에서 부담하는 계획으로 서울특별시고시 제2021-550호(2021.10.07.)로 결정된 사항임

※ 필지의 일부가 정비기반시설로 계획되는 면적은 CAD구적에 의한 면적으로 산출하였으며, 사업시행 시 측량 등을 통해 변경될 수 있음

2. 기타 (2021년 제9차 도시계획위원회 심의 결과 : 수정가결)

○ 조건사항

- 제51지구의 기반시설부담계획은 건축물 기부채납(11.47%)으로 계획하였으나, 제58지구 내 소공원을 확보토록 조정 가능성을 검토할 것
- 제58지구 분할 및 기반시설계획 변경 관련 지정 기반시설 면적 대비 감소여부에 대해 재확인할 것
- 지난 40여년 간 서울시에서 도시정비형 재개발사업으로 추진했던 현황을 정리하여 정비구역 유지 또는 지구단위계획구역 전환 등 향후 관리방안을 검토할 것

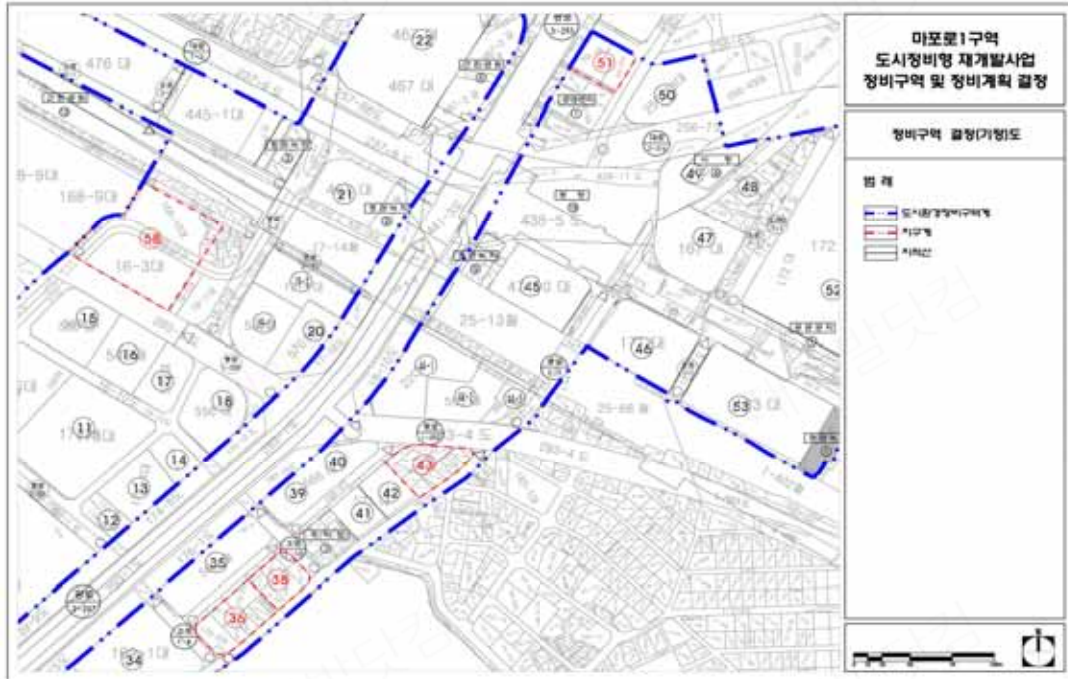
3. 관계도서 : 붙임 참조

※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

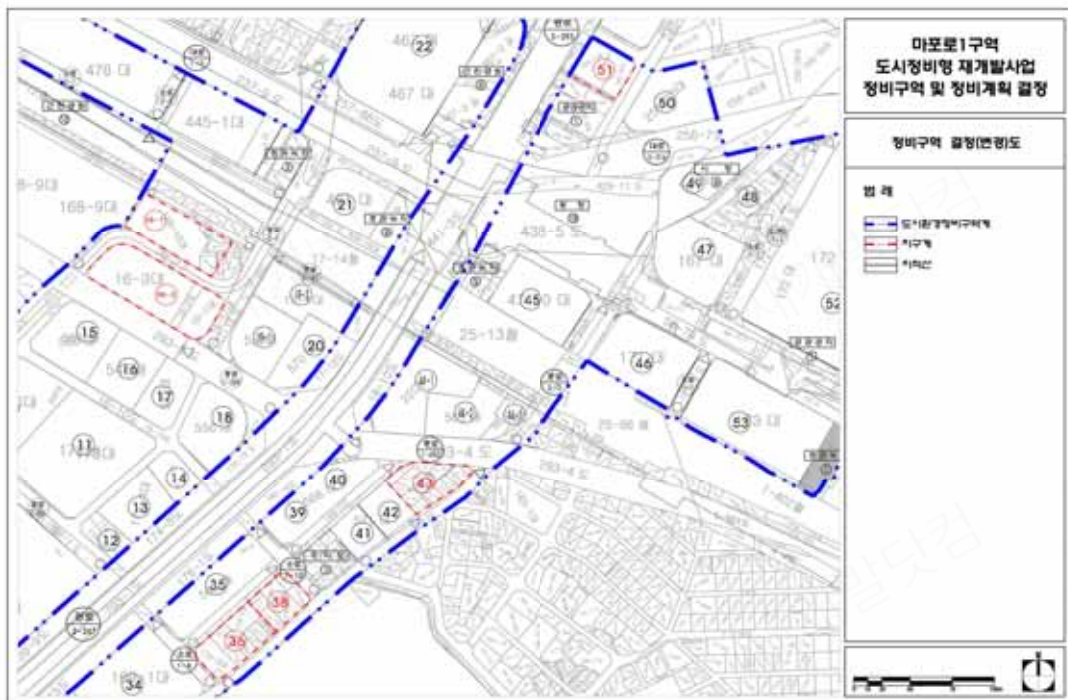
4. 열람장소

- 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시활성화과(☎ 2133-4636) 및 마포구 도시계획과(☎ 3153-9364)에 관계서류 비치 및 열람하고 있습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

■ 정비구역 결정(기정)도



■ 정비구역 결정(변경)도



■ 용도지역 결정도



■ 도시계획시설 결정(기정)도



■ 도시계획시설 결정(변경)도

