서울특별시 마포구공고 제2025-2018호

도화우성아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)에 대한 공람공고

1. 서울특별시 마포구 도화우성아파트 재건축사업과 관련하여 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)에 대한 주민의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조의 규정에 따라 다음과 같이 공고합니다.

2. 관계 도서는 마포구청(주택상생과)에 비치하여 열람하고 있으며, 본 공람 내용에 대하여 구역 내 토지등소유자와 주민, 이해 관계인은 의견이 있을 경우 공람 기간 내에 공람장소에 서면(전자문서를 포함)으로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 12월 11일

서울특별시 마포구청장

가. 공람 기간 : 2025.12.11.(목) ~ 2026. 1. 12.(월)

나. 공람 장소 : 마포구청 주택상생과 (☎02-3153-9322)

다. 의견 제출 : 공람기간 내 공람장소에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

라. 기타 사항

- 공람기간 경과 후에 의견서 제출 시 수리할 수 없으며, 본 공람공고에서 건폐율, 용적률, 높이, 예정 세대수, 기타 계획 내용 등은 추후 절차 이행 과정에서 변경될 수 있으며 본 공람 내용에 대해 공고 시 생략되었거나 구체적인 내용은 공람장소에서 공람하여야 합니다.

마. 공람 내용

1) 정비사업의 명칭 : 도화우성아파트 재건축 정비사업

2) 정비구역의 위치 및 면적

구분	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
신설	도화우성아파트 재건축 정비구역	마포구 도화동 82번지 일대	69,338.7	

3) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율

- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 X 100%
- 추정비례율 : 102.74%

⟹ (2,919,223,571천원 - 1,094,428,308천원) / 1,775,966,580천원 X 100 = 102.74%

- 총 수입 추정 : 2,919,223,571천원
- 총 지출 추정 : 1,094,428,308천원
- 종전자산총액 추정 : 1,775,966,580천원

개별 종전자산 추정액

- 아파트는 부동산 시세조회(KB부동산, 한국부동산원. 2025년 10월 기준) 및 최근 실거래가 등을 고려하여 개략적으로 추정
- 아파트外(근린생활시설 등)는 본건 아파트 내 상가 및 인근 아파트 상가 등의 거래사례 및 평가전례 등을 조사한 후 위치별·층별·면적별 효용비율 등을 감안하여 개략적으로 추정

(단위 : 천원)

구분	건물면적(㎡)		세대수	일반평균시세 (2025년 10월 13일 기준)		종전자산 (세대평균)	종전자산 추산액
	공급	전용		한국부동산원 (천원)	KB부동산 (천원)		
아파트	54.72	54.72	68	995,000	1,121,250	1,058,000	71,944,000
	68.94	68.94	305	1,280,000	1,310,000	1,295,000	394,975,000
	79.97	79.97	299	1,350,000	1,430,000	1,390,000	415,610,000
	111.72	111.72	60	1,425,000	1,560,000	1,520,000	91,200,000
	128.31	128.31	210	1,600,000	1,712,500	1,700,000	357,000,000
	141.51	141.51	280	1,700,000	1,917,500	1,809,000	506,520,000
합계			1,222	-	-	-	1,837,249,000
아파트外	층	연면적(㎡)	호수			종전자산 (호평균)	종전자산총액
	3	1,667.77	12	-	-	353,210	4,238,520
	2	1,916.01	23	-	-	369,085	8,488,944
	1	2,320.94	55	-	-	279,625	15,379,365
	지	1,263.95	8	-	-	510,335	4,082,676
합계			98	-	-	-	32,189,505
종전자산 총계			1,320				1,775,966,580

※ 상기 종전 토지 및 건축물 추산액은 개략적으로 추산한 금액이며, 토지등소유자의 종전자산은 향후 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 시장·군수 등이 선정·계약한 1인 이상의 감정평가법인 등과 조합총회의 의결로 선정·계약한 1인 이상의 감정평가법인 등이 평가한 금액의 산술평균으로 산정될 예정임

추정 분담금 산출

(단위 : 천원)

전용면적(㎡)	예상평균 종전자산	추정권리가액		예상분양가		분담금 추산액	
		비례율	권리가액	주택형	분양가	분담금 추산액	구분
54.72	1,058,000	102.74%	1,086,989	59	1,553,351	466,362	추가분담
				84	1,964,900	877,911	추가분담
				109	2,339,237	1,252,248	추가분담
				125ph	3,574,482	2,487,493	추가분담
68.94	1,295,000	102.74%	1,330,483	59	1,553,351	222,868	추가분담
				84	1,964,900	634,417	추가분담
				109	2,339,237	1,008,754	추가분담
				125ph	3,574,482	2,243,999	추가분담
79.97	1,390,000	102.74%	1,428,086	59	1,553,351	125,265	추가분담
				84	1,964,900	536,814	추가분담
				109	2,339,237	911,151	추가분담
				125ph	3,574,482	2,146,396	추가분담
111.73	1,520,000	102.74%	1,561,648	59	1,553,351	-8,297	환급
				84	1,964,900	403,252	추가분담
				109	2,339,237	777,589	추가분담
				125ph	3,574,482	2,012,834	추가분담
128.32	1,700,000	102.74%	1,746,580	59	1,553,351	-193,229	환급
				84	1,964,900	218,320	추가분담
				109	2,339,237	592,657	추가분담
				125ph	3,574,482	1,827,902	추가분담
141.52	1,809,000	102.74%	1,858,566	59	1,553,351	-305,216	환급
				84	1,964,900	106,333	추가분담
				109	2,339,237	480,670	추가분담
				125ph	3,574,482	1,715,915	추가분담

※ 상기 분담금 추산액은 「도시 및 주거환경정비법」 제9조 제1항 제2의2호에 따라 작성시점 현재의 정비계획(안)과 설계
개요를 기준으로 정비구역 지정을 위한 토지등소유자 유형별 분담금 추산액을 개략적으로 추산한 예시이며, 추후 변동
될 수 있으며, 분담금은 향후 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 관리처분계획 수립을 통하여 1차로 확정됨.

※ 상기 분담금 추산액은 조합설립인가, 사업시행계획인가, 토지등소유자의 분양신청, 관리처분계획인가의 내용, 물가상승률, 시공사와의 공사비 계약내용, 사업진행속도 등에 의하여 변동될 수 있으며, 변동사항은 관련 법률(「도시 및 주거환경정비법」 등)에 의하여 단계별로 고지 예정임

※ 상기 조합원 및 일반분양 세대수에 따른 분양수입은 임의적으로 배분한 것으로 향후 조합원 분양신청 결과에 따라 변동될 수 있음.

※ 상기 가액은 소수점 또는 단위 절사 등으로 제곱미터 또는 평당 단가의 차이가 있을 수 있음

4) 정비계획(안)

가) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		69,338.7	100.0	
획 지	소 계	58,578.3	84.5	
	획 지 1	49,974.4	72.1	공동주택 및 부대복리시설
	획 지 2	8,603.9	12.4	
정비기반 시설 등	소 계	10,760.4	15.5	
	도 로	5,879.4	8.5	
	공 원	4,881.0	7.0	

나) 용도지역·지구 결정 조서

■ 용도지역에 관한 결정

구 분	면적(㎡)			구성비(%)		비고
	기 정	변 경	변경후	기 정	변경후	
계	69,338.7	-	69,338.7	100.0	100.0	
제2종일반주거지역(7층이하)	71.6	-	71.6	0.1	0.1	
제3종일반주거지역	69,267.1	-	69,267.1	99.9	99.9	

■ 용도지구에 관한 결정 : 해당사항 없음

다) 도시계획시설의 결정 조서

■ 교통시설 : 도로 결정 조서

구 분	규 모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
신설	중로	2	1	15	집산도로	252.4	도화동 153-1	도화동 81	일반도로	-	-	삼개로
신설	소로	2	1	8	집산도로	255	도화동 81	도화동 86	일반도로	-	-	새창로8길
신설	소로	3	1	6	집산도로	20	도화동 153-1	도화동 153-1	일반도로	-	-	-

■ 도로 결정 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정 내용	결정 사유
-	중로 2-1	• 도로 신설 - 폭 = 15m, 연장 = 252.4m	• '91년 주택개량재개발사업 당시 시설 결정 누락되어 있던 도로를 금회 도시계획시설로 결정
-	소로 2-1	• 도로 신설 - 폭 = 8m, 연장 = 255m	
-	소로 3-1	• 도로 신설 - 폭 = 6m, 연장 = 20m	

■ 공간시설 : 공원 결정 조서

구 분	공원명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
신설	공원	어린이공원	도화동 82	-	증) 4,881.0	4,881.0	-	

■ 공원 결정 사유서

도면표시번호	공원명	결정 내용	결정 사유
-	어린이공원	• 어린이공원 신설	• 효율적인 토지이용을 위한 어린이공원 신설

라) 공동이용시설 설치계획

구 분			면 적		비 고
			서울시 기준	계획(안)	
관리사무소, 방재실, MDF실			88.85	260.00	-
경비실			-	240.00	4개소
주민공동 이용시설	경로당		725.00	800.00	-
	어린이집		725.00	800.00	-
	작은도서관		298.00	300.00	-
	개방형 돌봄시설	우리동네 키움센터	66.00	450.00	-
		서울형 키즈카페	-	400.00	-
		공동육아방	-	400.00	-
	주민공동시설		-	4,350.00	-
	옥외 주민운동시설		-	1,200.00	-
	옥외 어린이놀이터		1,658.00	1,800.00	-
	소 계		4,567.50	10,500.00	총량제 면적 (관리사무소 제외)
합 계				11,000.00	-

※ 「서울특별시 주택 조례」에 따라 1,000세대 이상의 경우 500㎡에 세대당 2㎡ 더한 면적의 1.25를 곱한 면적 이상 확보
※ 향후 정비계획 결정 절차, 건축위원회 심의 및 사업시행계획 인가 시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」 규정에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

마) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

■ 기존건축물의 정비·개량계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)				
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주
신설	도화우성아파트 재건축 정비구역	69,338.7	획지1	49,974.4	도화동 82 일원	19	-	-	19	-
			획지2	8,603.9						

■ 건축시설계획

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율	용적률(%)				높이 (최고층수)	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한	법적 상한		
신설	도화우성아파트 재건축 정비구역	69,338.7	획지1	49,974.4	도화동 82 일원	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	210 이하	230 이하	250 이하	300 이하	110m 이하	
			획지2	8,603.9									

주택의 규모 및 규모별 건설비율	• 총 세대수 : 1,627세대(임대 161세대) • 국민주택규모(85㎡ 이하) 주택이 전체 세대수의 60% 이상 건립 : 88.7% • 주택 규모별 건설계획

구 분		소계	분양	공공
합 계		1,627	1,466	161
60㎡이하	59.99㎡	725	596	129
60㎡초과~85㎡이하	84.99㎡	718	686	32
85㎡초과	109.98㎡	184	184	-

심의완화사항	• 국민주택규모 건설에 따른 법적상한용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조) : 상한용적률 250% 이하 → 법적상한용적률 300% 이하 (299.97%)	
건축물의 건축선에 관한 계획	건축한계선	• 삼개로변 : 3m
		• 새창로8길변 : 4m
기타사항에 관한 계획	전면공지	• 삼개로변 : 보도형 전면공지 3m
		• 새창로8길변 : 보도형 전면공지 3m, 차도형 전면공지 1m
	공공보행통로	• 8m

■ 용적률 계획

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="7">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용계획(㎡)</td><td rowspan="2">구역면적</td><td rowspan="2">대지면적
(공동주택)</td><td colspan="3">정비기반시설 등 면적</td><td colspan="2">순부담 제외 면적</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>토지
및 지분
(①+②)</td><td>건축물
(환산부지)
(③)</td><td>새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지</td><td>대지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지</td></tr>
<tr><td>69,338.7</td><td>58,578.3</td><td>10,760.4</td><td>10,760.4</td><td>-</td><td>5,791.3</td><td>-</td></tr>
<tr><td>전체</td><td colspan="7">• 순부담면적 : 4,969.1㎡ (7.2%)
= 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 기존 국·공유지
- 대지 내 용도폐지되는 기본 기반시설 국공유지
= 10,760.4㎡ - 5,791.3㎡ - 0㎡ = 4,969.1㎡</td></tr>
<tr><td>토지</td><td colspan="7">① 토지 기부채납 면적 : 4,969.1㎡</td></tr>
<tr><td>기준 용적률</td><td colspan="7">• 210%</td></tr>
<tr><td>허용 용적률</td><td colspan="7">• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 210% + 22.8% = 232.8%
• 인센티브 = 22.8% (20% 적용)
(공공보행통로 4.8%, 열린단지 5%, 돌봄시설 5%, 층간소음해소 3%, 방재안전 5%)
(※「서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 제3종일반주거지역 허용용적률 230% 이하 적용)</td></tr>
<tr><td>상한 용적률</td><td colspan="7">• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화
• 상한용적률(정비계획 용적률)
= 허용용적률 × [1+(1.3×가중치×a(토지·지분))
⇒ 230% × [1+(1.3×1.0×0.08482)] = 255.36%
(※「서울특별시 도시계획 조례」에 따라 제3종일반주거지역 상한용적률 250% 이하 적용)
<table><tr><td>가중치</td><td>공공시설(건축물)용적률 ÷ 사업부지 용적률 = 230% ÷ 230% = 1.0</td></tr><tr><td>α토지</td><td>공공시설 등 부지(도로) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적
= 4,969.1㎡ ÷ 58,578.3㎡ = 0.08482</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>법적상한 용적률</td><td colspan="7">• 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화
⇒ 상한용적률 250% 이하 → 법적상한용적률 300% 이하 (299.97%)</td></tr>
</table>

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분		인센티브량		적용
보행중심 생활공간 조성	① 공공보행통로	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권* 설정) – 기준용적률 x (조성면적/대지면적)xa ※a=1이하 = 210% x (1,341.83/58,578.3) = 4.8% ※ 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정)(수변친화 중복적용 불가)	10%p	4.8%
	② 열린단지	• 단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지*로 조성 – 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수 (위원회가 인정 시) * 개방되는 부분은 결정도면에 표시(준공후에도 유지) 적용 : 삼개로변 연도형 상가, 단지 외곽개방 및 담장 미설치	5%p	5%
세대 맞춤형	③ 돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대) – 기준용적률 x (조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적)xa) = 210% x ((1,250㎡ – 66㎡)/4,350.08㎡) x 0.1 = 5.7% * a=0.1이하 * 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내 어린이놀이터 등	5%p 이내	5%
	④ 층간소음 해소	• 바닥(중량)충격음 차단 성능 2등급 이상 – 1등급 5%, 2등급 3% → 2등급 적용	5%p 이내	3%
환경친화 안전한 주거지 조성	⑤ 방재안전	• 화재·소방·피난안전 등 공동주택 시설성능개선 또는 저류지 설치 시 – 안전성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의 자문을 통해 적용	5%p 이내	5%
합 계		최대 20%p 이내		20.0% 적용

바) 교통 및 동선처리계획(안)

구 분	지점	개 선 방 안
주변 가로 및 교차로	–	• 장래 주변 교차로 최적신호운영방안 제시(5개소)
	Ⓐ Ⓑ	• 사업지 주변 도로운영계획 – 중로2–1 신설 : B=15.0m, L=253.0m – 소로2–1 신설 : B=8.0m, L=255.0m • 건축한계선 지정을 통한 차도형 전면공지(B=2.0m) 확보
진·출입동선	Ⓒ	• 차량 진출입구 3개소 설치(1BL : 2개소, 2BL : 1개소)
	–	• 차량 진출입구 가각부 회전반경 확보 (R=6.0m)
보행 및 횡단	–	• 사업지내 보도형 전면공지 확보(B=3.0m)
	–	• 보행동선 단절지점에 횡단보도 설치
	–	• 차량 진출입구 고원식 교차로 설치
	Ⓓ	• 사업지내 공공보행통로 설치(B=6.0m)
주차계획	–	• 주차계획수립 – 법정주차대수 : 1,733대 – 주차수요대수 : 1,956대 (원단위법 2035년) – 계획주차대수 : 2,956대 (법정주차대비 170.6%, 수요주차대비 151.1%)
교통안전 및 기타	–	• 차량 진출입구부 차량경고등 설치(3개소)
	–	• 차량 진출입구 인근 반사경 설치(2개소)
	–	• 사업지 주변 과속방지턱 설치
	–	• 새창로8길 미끄럼방지 포장 설치

사) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용		비고
환경보전	• 현재 지형을 최대한 고려 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부 유출, 내부유입을 최소화 • 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 • 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 • 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화		
재난방지	화재	• 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	
	수해	• 자연토양유지 및 공원 등 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제	
	교통	• 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

아) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 200m 이내에 2개소 (마포초, 원효초)	• 「도시 및 주거환경정비법」 제52조에 의건 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당 • 정비계획·건축계획 검토 시 초등학교의 교육환경 보호를 위하여 건축배치 시 일조영향 등을 고려한 층수계획 • 향후, 동법 제30조(사업시행계획서의 작성)의거 사업시행계획서 작성 시 협의사항을 반영하여 사업시행인가를 득하겠음	-

자) 안전 및 범죄예방에 관한 사항

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	착공전	착공 ~ 공사완료	범죄예방설계 적용	
• 현재 추진준비 위원회가 설립되어 사업 추진중으로 주민들 거주중	• 펜스 설치 및 유지·관리 • 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 • 방범용 CCTV 설치운영	• 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계규정 준수 안전시공 • 안전관리비 및 산업안전보건 관리비 공사비 계상	• 방법용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 • 수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획	

차) 가구 및 획지에 관한 계획

구분	획지	위치	면적(㎡)	비고
신설	획지1	마포구 도화동 83 일원	49,974.4	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	마포구 도화동 82 일원	8,603.9	공동주택 및 부대복리시설

카) 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가 예상세대수	비고
신설	재건축사업	정비계획 지정 후 4년 이내	-	현황세대수 : 1,222세대 계획세대수 : 1,627세대 증) 405세대	

타) 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 필요 시, 해당위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 임대주택 외관, 마감, 생활환경(채광, 조망) 등을 동일(유사)하게 계획하고 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산되도록 건설하며, 임대주택의 선정은 공개 추첨의 방식을 통해 선정하며, 조합원의 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨되도록 관리처분계획 등에 반영하여야 한다.

■ 법적상한용적률 완화에 따른 공공주택 건설계획

<table>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td colspan="5">• 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상
• 공공목적의 공공주택 용도</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률
(정비계획 용적률)</td><td colspan="5">• 250.00% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률
(건축계획 용적률)</td><td colspan="5">• 300.00% 이하 (299.97% 이하, 건축위원회 심의에서 최종결정)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공주택
산출근거</td><td>용적률
증가분</td><td colspan="5">• 299.97% − 250.00% = 49.97%</td></tr>
<tr><td>증가된
용적률의
50%</td><td colspan="5">• 49.97% × 50% = 24.99%</td></tr>
<tr><td>의무연면적(지상층)</td><td colspan="5">• 58,578.3㎡(대지면적) × 24.99% = 14,635.79㎡ 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="5">공공주택
확보계획
(법적상한용적률
완화)</td><td colspan="2">세대규모</td><td rowspan="2">세대수</td><td rowspan="2">연면적</td><td rowspan="2">비고</td></tr>
<tr><td>전용면적</td><td>공급면적</td></tr>
<tr><td>59.99㎡</td><td>85.79㎡</td><td>129</td><td>11,066.91㎡</td><td>획지</td></tr>
<tr><td>84.99㎡</td><td>115.59㎡</td><td>32</td><td>3,698.88㎡</td><td>획지</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>161</td><td>14,765.79㎡</td><td>> 14,635.79㎡</td></tr>
</table>

파) 환경성 검토 결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오톱	비오톱보전등급 향상	■	• 비오톱유형평가도 4등급, 도로 개별비오톱평가도 도로 및 평가제외등급	• 대상지 내 녹지공간 확보	-
2	생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	■	• 대상지 남측으로 한강이 위치해 있음	• 대상지 내 녹지계획을 수립	-
3	동·식물상	동·식물상 보호	-	• 도심지(대지)로 해당사항 없음	-	-
4	자연환경 자산	자연환경 보전	-	• 해당 사항 없음	-	-
5	토지이용	종합적인 토지이용계획	■	• 토지이용 현황 및 용도지역 조사	• 도로, 공동주택 및 부대복리시설 등 종합적 토지이용계획 수립	-
6	토양	토양오염 최소화	-	• 토양오염 발생하지 않음	-	-
7	지형·지질	지형·지질영향 최소화	■	• 표고 14.7m~65.0m, 평균 경사도 8.9°의 완만한 경사 지형	• 공사 시 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 발생	-
8	물순환, 수리·수문	자연물순환 유지	■	• 사업대상지는 대부분 불투수 비율이 높은 주거지 및 상업지, 공업 및 교통시설지	• 획지 1의 생태면적률 31.19% • 획지 2의 생태면적률 31.40%	-
9	수질	수질오염 방지	■	• 지표 수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생	• 공사 중 수질저감 계획 수립 • 우수, 하수 처리방안 계획	-
10	바람	바람길 및 미기후 개선	■	• 서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	• 향후 세부 계획 시 바람방향을 고려한 건축물 배치, 녹지 수목 식재 통한 미기후 개선	-
11	열	열환경 영향 최소화	-	• 대부분 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지 및 불투수포장비율이 높은 기반시설지로 온도가 높은 편	• 향후 투수포장과 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선	-
12	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	■	• 공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	• 세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수종 식재	-
13	악취	악취공해 해결	-	• 해당 사항 없음	-	-
14	온실가스	온실가스 저감	■	• 난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	• 대상지 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	-

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
15	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	■	• 공사장 건설폐기물 발생 및 운영 시 생활 및 분뇨폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	–
16	에너지	에너지절약/ 효율 극대화	■	• 지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	• 향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정	–
17	소음·진동	소음·진동 최소화	■	• 공사 시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발, 운영 시 교통소음으로 인한 영향	• 공사 중 가설방음판넬, 저소음저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성	–
18	경관	주변경관과의 조화	■	• 시가화된 지역 및 도로로 인 공경관이 주를 이룸	• 인근 개발예정지역와 조화로운 스카이라인 형성을 유도해 지상 35층 이하로 계획 • 인접 주거지와 연결되는 안전한 가로·세로환경을 조성	–
19	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	■	• 대상지 내 휴식·여가공간 부족 • 주변 공공시설과 연계 부족	• 주변의 쾌적한 환경 조성을 위한 공원 신설	–
20	일조	일조 침해 최소화	■	• 연평균 및 월별, 계절별 일조시간 검토	• 최고 지상 21층 이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 수인한도 준수	–
21	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	■	• 보행공간 확보요함	• 주택용지 내 공공보행통로를 계획하여 주요시설 연계 보행공간 확보 및 생활가로 활성화 도모	–
22	전파장해	전파장해 영향 저감	–	• 해당 사항 없음	–	–
23	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	–	• 해당 사항 없음	–	–
24	주거	주거 환경을 고려한 계획 수립	–	• 해당 사항 없음	–	–
25	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	–	• 해당 사항 없음	–	–

5) 지구단위계획(안)

가) 지구단위계획 결정 조서

구분	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)	결정 사유
신설	도화우성아파트 재건축 지구단위계획구역	마포구 도화동 82번지 일대	69,338.7	• 도화우성아파트 재건축사업에 따라 지구단위계획구역 결정

나) 용도지역·지구 결정 조서

■ 용도지역에 관한 결정 조서

구 분	면적(㎡)			구성비(%)		비고
	기 정	변 경	변경후	기 정	변경후	
계	69,338.7	-	69,338.7	100.0	100.0	
제2종일반주거지역(7층이하)	71.6	-	71.6	0.1	0.1	
제3종일반주거지역	69,267.1	-	69,267.1	99.9	99.9	

■ 용도지구에 관한 결정 : 해당사항 없음

다) 도시계획시설의 결정 조서

1. 교통시설 : 도로 결정 조서

구 분	규 모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
신설	중로	2	1	15	집산도로	252.4	도화동 153-1	도화동 81	일반도로	-	-	삼개로
신설	소로	2	1	8	집산도로	255	도화동 81	도화동 86	일반도로	-	-	새창로8길
신설	소로	3	1	6	집산도로	20	도화동 153-1	도화동 153-1	일반도로	-	-	-

■ 도로 결정 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정 내용	결정 사유
-	중로 2-1	• 도로 신설 - 폭 = 15m, 연장 = 252.4m	• '91년 주택개량재개발사업 당시 시설 결정 누락되어 있던 도로를 금회 도시계획시설로 결정
-	소로 2-1	• 도로 신설 - 폭 = 8m, 연장 = 255m	
-	소로 3-1	• 도로 신설 - 폭 = 6m, 연장 = 20m	

2. 공간시설 : 공원 결정 조서

구 분	공원명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
신설	공원	어린이공원	도화동 82	-	증) 4,881.0	4,881.0	-	

■ 공원 결정 사유서

도면표시번호	공원명	결정 내용	결정 사유
-	어린이공원	• 어린이공원 신설	• 효율적인 토지이용을 위한 어린이공원 신설

라) 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정

구분	획지	위치	면적(㎡)	비고
신설	획지1	마포구 도화동 83 일원	49,974.4	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	마포구 도화동 82 일원	8,603.9	공동주택 및 부대복리시설

2. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정

■ 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분		획지	용도	비고
신설	허용용도	획지1.2	• 「건축법」 시행령 [별표1] 제2호에 의한 공동주택 • 「주택법」 제2조 제13호·제14호, 「주택건설기준등에 관한 규정」 제6조 단지 안의 부대시설·복리시설	허용용도 외의 용도는 불허

■ 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

(1) 건폐율 계획

구분	지역	계획내용	비고
신설	제3종일반주거지역	50% 이하	-

(2) 용적률 계획

구분	용적률				비고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률	
신설	210% 이하	230% 이하	250% 이하	300% 이하 (299.97% 이하)	-

(2-1) 허용용적률 인센티브 사항

구분	용적률					비고
	공공보행통로	열린단지	돌봄시설	층간소음해소	방재안전	
신설	4.8%	5%	5%	3%	5%	총 22.8% (20% 적용)

주) 허용용적률 인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획 용적률이 변경될 수 있음

(2-2) 상한용적률 완화 사항

구분	용적률 완화		비고
	공공시설 등 기부채납 (상한용적률)	국민주택규모 주택 건설 (법적상한용적률)	
신설	총 25.36% (20% 적용)	50% 적용	총 75.36% (70% 적용)

주) 허용용적률 인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획 용적률이 변경될 수 있음

(3) 높이 계획

구분	지역	계획내용	비고
신설	제3종일반주거지역	110m 이하 / 35층 이하	-

3. 건축물 건축선에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용	비고
건축한계선	삼개로변	• 3m 지정	-
	새창로8길변	• 4m 지정	-

4. 경관계획(배치·형태 포함)

■ 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 방향성	획지	• 일률적인 배치 지양, 가로경관을 고려한 입면 계획 수립
부대복리시설	획지	• 단지 내 보행로 주변으로 주민편의시설 배치 및 보행동선을 연결하여 지역주민과 소통하는 열린 커뮤니티 형성 • 주동 사이 열린 공간 구성하여 주민공동시설 배치
건물 진출입구	획지	• 계획세대수와 주변 교통량 등을 고려하여 건물 진·출입구 설치

■ 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 외부형태	획지	• 사선절제형 건축형태 금지 • 외벽의 재료 및 색상은 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 함 • 주변 건물과 조화를 유지 • 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려 • 옥탑층 노출 금지 • 물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설의 외부노출 금지
저층부 외관	획지	• 1층 개구부 높이 통일 • 쇼윈도 설치 및 야간조명 설치
재료 및 색채	획지	• 반사성 재료 사용 금지 • 외벽면 전체 페인트 마감 금지 • 원색계열 재료, 도료 사용 금지
진입구 처리	획지	• 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 • 접근로는 유효폭 1.8m 이상으로 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 함 • 접근로에는 가로등, 간판, 이동식화분 등 보행장애물을 설치하지 않도록 함

■ 경관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
개방감	획지	• 경관계획에서 제시하는 한강변 통경축 확보
조명계획	획지	• 주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 조명 설치계획
스카이라인	획지	• 주변 인접 주거지역과 조화되는 스카이라인 형성 • 조망형 경관분석으로 주변 지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도

5. 기타 사항에 관한 결정조서

■ 대지 내 공지에 관한 결정 조서

구분	적용위치	계획내용	비고
전면공지	삼개로변	• 보도형 전면공지 3m 지정	-
	새창로8길변	• 보도형 전면공지 3m, 차도형 전면공지 1m 지정	-

■ 교통처리에 관한 계획

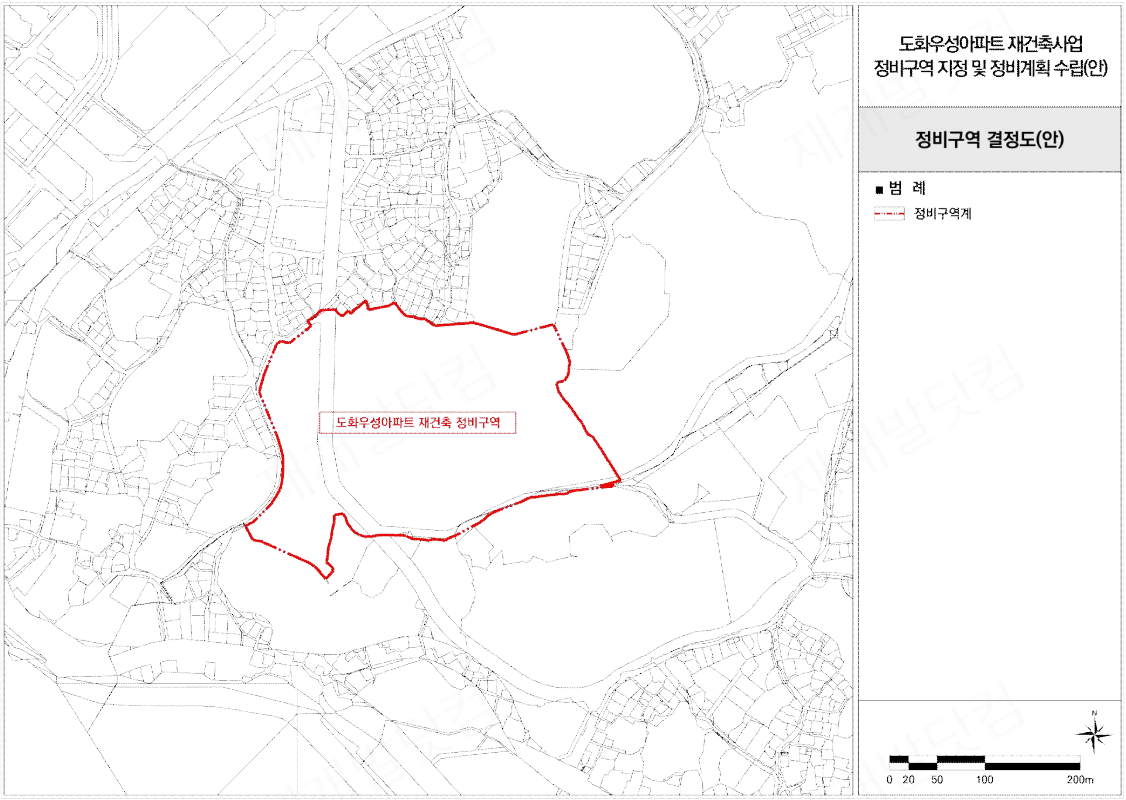
구분	적용위치	계획내용	비고
차량진출입구	삼개로변	• 삼개로에서 차량진출입구 3개소 설치	-

6) 관계도면 : 생략(공람장소에 비치)

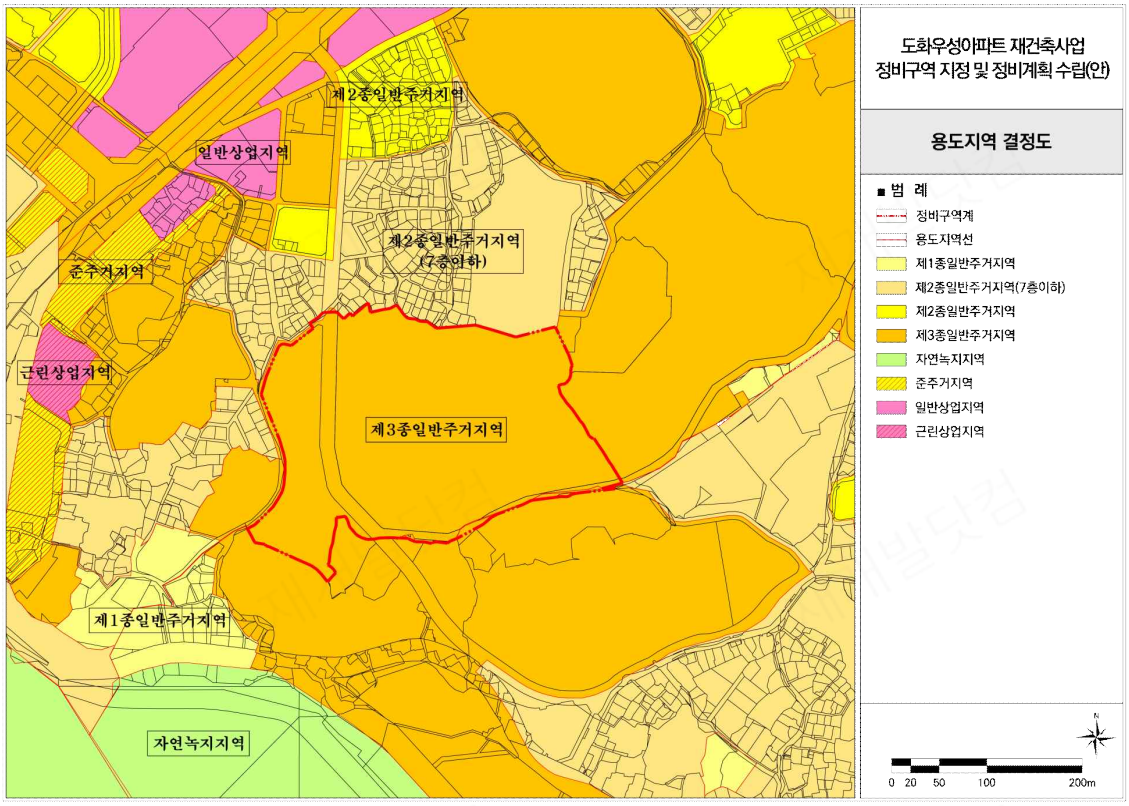
- 공람 내용에 관하여 공고 시 생략되었거나 구체적인 내용은 공람 장소에서 공람하여야 합니다.

7) 열람장소 : 마포구청 주택상생과(☎02-3153-9322)

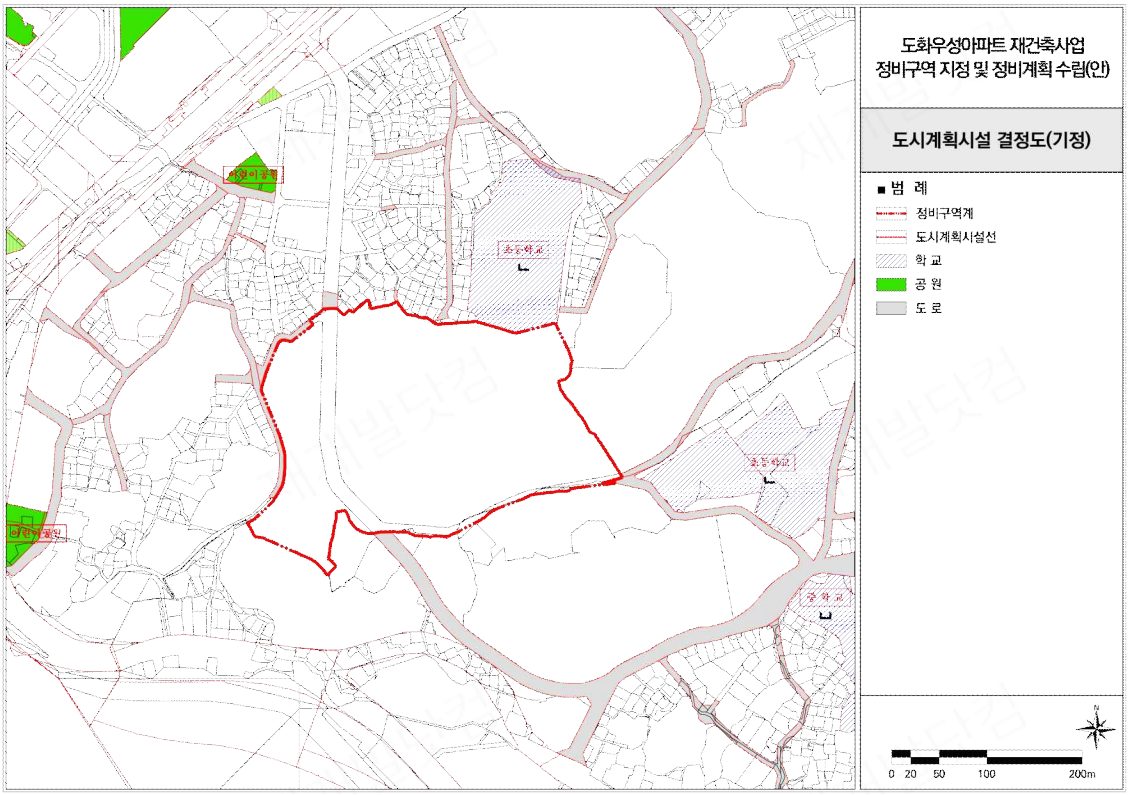
■ 정비구역 결정도(안)



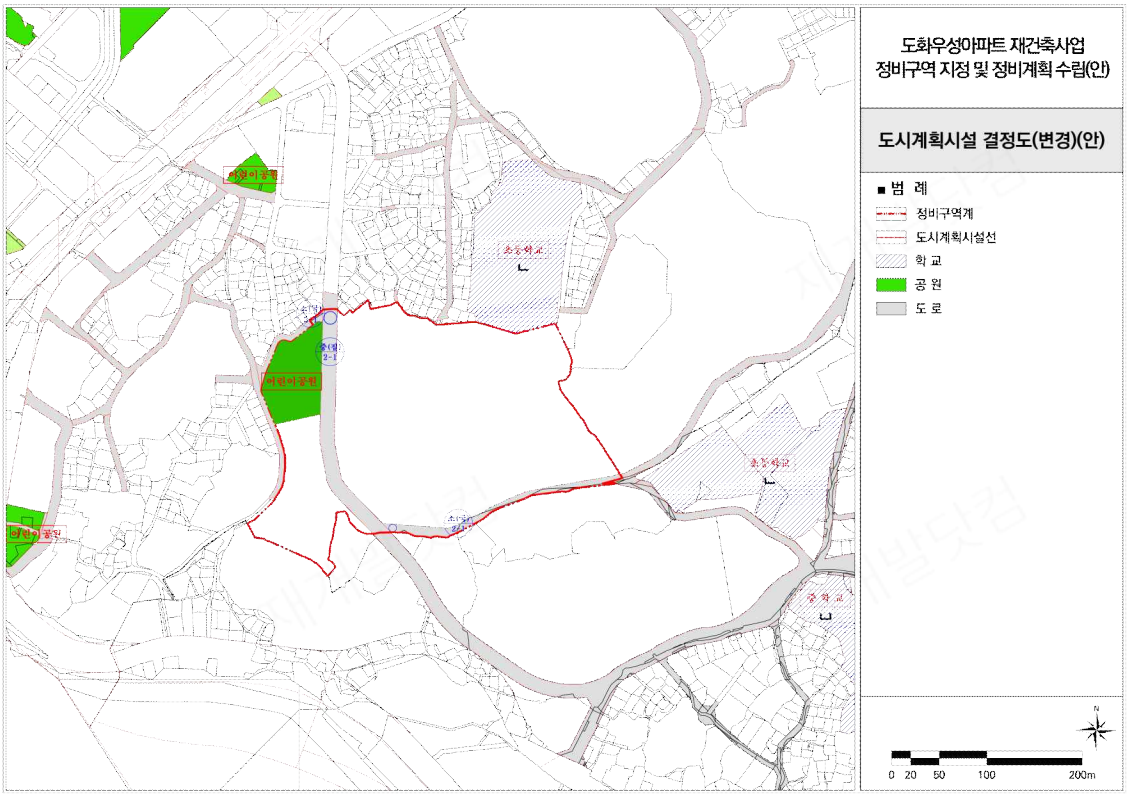
■ 용도지역·지구 결정도 : 변경없음



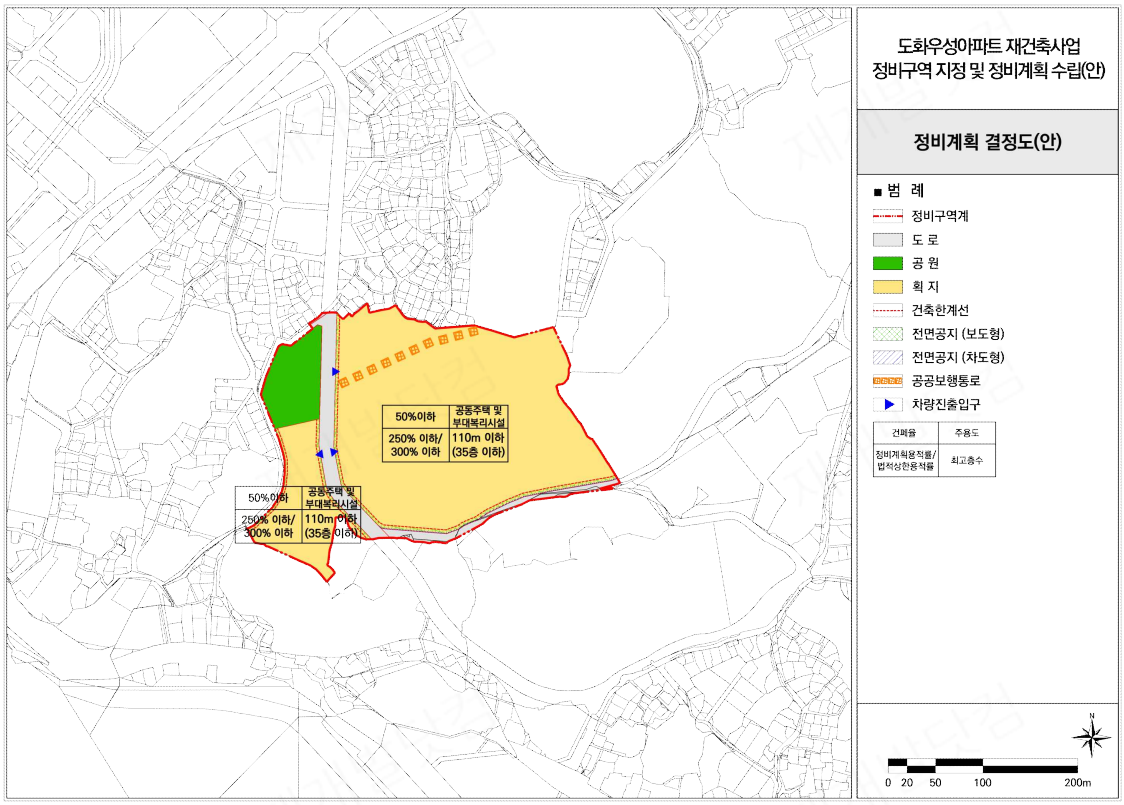
■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)(안)



■ 정비계획 결정도(안)


도화우성아파트 재건축사업
정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)
정비계획 결정도(안)
■ 범 례
정비구역계
도 로
공 원
획 지
건축한계선
전면공지 (보도형)
전면공지 (차도형)
공공보행통로
차량진출입구
건폐율
주용도
정비계획용적률/법적상한용적률
최고층수
50%이하
공동주택 및 부대복리시설
250% 이하/ 300% 이하
110m 이하 (35층 이하)
0 20 50 100 200m