

2021 - 395

(I3, I4, I5)

()

서울특별시 마포구 공고 제2020-1339호(2020.11.05.)로 열람공고한 서울 상암 택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역(I3,I4,I5) 세부개발계획 결정(안)에 대하여 서울시 '21년 제1차 도시·건축공동위원회('21.1.27) 심의결과를 반영하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조, 같은 법 시행령 제22조 및 「서울특별시 도시계획 조례」 제7조에 따라 주민의견을 청취하고자 아래와 같이 재열람공고합니다.

2021년 3월 25일

마 포 구 청 장

가. 열람기간 : 2021. 3. 25. ~ 2021. 4. 8.(14일간)

나. 열람장소 : 마포구청 도시계획과(☎3153-9372)

다. 열람내용 : 상암 택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역(I3·4,I5) 세부개발계획 결정(안)

① 지구단위계획구역 및 지구단위계획에 대한 결정조서

1) 지구단위계획구역 결정조서(변경없음) : 생략(공람장소 비치도서 참조)

2) 도시관리계획에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역·지구 결정조서(변경없음) : 생략(공람장소 비치도서 참조)

나. 도시계획시설(도로) 결정(변경)조서 ※ 괄호안의 내용은 구역 내 사항임

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
변경	대로	3	1	25~31	보조 간선도로	1,970 (68)	상암동 1167-2 (중로1-126)	수색동 (대로3-32)	일반도로	-	-
변경	중로	1	401	23	집산도로	257	상암동 1186 (대로3-1)	상암동 27-49 (대로3-30)	일반도로	-	-
폐지	중로	2	406	15	집산도로	89	중로 1-401	중로 2-407	일반도로	서고시 제2000-273호	-
변경	중로	2	407	15~18	집산도로	276	중로 1-126	중로 1-401	일반도로	서고시 제2000-273호	-

3) 건축계획에 관한 결정(변경)조서

가. 획지에 관한 결정(변경)조서

- 가구 및 획지 결정(변경)조서

가구 번호	획 지				대지분할 또는 합필(공동건축)	비 고
	번호	면적				
		기정	변경	변경후		
I3 →I3·4	1	6,162.3	증) 6,538.0	12,700.3	대지분할가능선(4개 획지) → (-)	상업업무 (I3,I4 획지 통합)
I4	1	6,319.0	감) 6,319.0	-	대지분할가능선(4개 획지) → (-)	
I5	1	8,162.8	감) 219.0	7,943.8	대지분할가능선(3개 획지) → (-)	상업업무

- 획지의 분할 및 합병 등에 관한 기준 : 변경

위 치	구 분	계 획 내 용
DMC 내	분할 및 합병	- 지구단위계획 결정도상에 대지분할가능선 또는 공동건축이 지정된 획지에 한하여 분할 또는 공동 건축을 허용하며, 규제가 아닌 선택사항으로 적용 - 획지의 분할은 대지분할가능선에 의해 지정된 분할 획지수 이내로 이루어져야 하며, 대지분할가능선을 따라 획지 분할하는 것을 원칙으로 함 - 특별계획구역내의 대지분할 및 합병은 별도의 지구단위계획에 의함 - 보행자전용도로로 나누어져 있는 획지간 공동건축의 경우, 보행자전용도로의 지하부분의 개발과 지상부분의 연결통로 조성을 허용함. 지하 연결통로의 수는 2개소 이내, 폭 4m/개소 이내 및 하단부가 지상 6m 이상일 것. 점용료는 별도 관련규정(조례 등)에 따르도록 하며, 구체적인 내용은 「DMC 지구단위계획 관리기구」와의 협의를 통해 결정하도록 함 - DMC역 복합환승센터와 각각의 DMC상업업무용지(I3, I4, I5) 필지간의 연결통로의 설치에 특별계획구역에 대한 상세한 계획안을 작성하여 도로의 지하부분의 개발과 지상부분의 연결통로로 조성한다. 필지간 지상 연결통로의 하단부는 지상12m 이상으로 한다. 점용료는 별도 관련규정(조례 등)에 따르도록 하며, 구체적인 내용은 「DMC 지구단위계획 관리기구」와의 협의를 통해 결정한다.
DMC 외	분할 및 합병	- 지구단위계획 결정도상에 대지분할가능선 및 합병(또는 공동건축)이 지정된 획지에 한하여 분할 및 합병(또는 공동건축)을 허용. 단 동일용도의 인접된 획지의 경우에는 합병가능 - 획지의 분할은 대지분할가능선을 따라 분할하는 것을 원칙으로 하되 사업시행자의 판단에 따라 조정가능
I3·4, I5	(신설) 연결통로 계획	- DMC역과 I3·4, I5필지간 지상·지하 입체연결통로를 계획하고 설치함 지상연결 통로 (지상12m 이상) • 조성위치 : 성암로변(DMC역부지-I3·4간), 중로2-407번(I3·4-I5간) • 폭원: 6m 이상 • 용도 : 공공을 위한 보행통로 및 휴게공간으로 조성(통로내 상업시설 불허) • 조성기준 : 천장과 벽면은 투시벽으로 조성하되, 투명도가 높고 편광이 낮은 재료(Low-iron glass 등) 선정을 통해 연결통로의 개방감 확보 및 조목의 생육 촉진 - 적절한 외기순환을 위해 부분개방이 가능한 구조로 계획하되 영업시 건축물 내 개방하여 보행동선이 연결될 수 있도록 한다. • 조경기준(공중정원에 한함): 연결통로 면적의 40% 이상 조경면적 계획하고, 조경면적의 70% 이상은 식재토록함 - 식재계획: 교목, 관목,지피식물 등을 다양하고 조화롭게 계획할 것 • 이외 구체적인 내용은 「DMC 지구단위계획 관리기구」와의 협의를 통해 결정한다.

위 치	구 분	계 획 내 용
		지하연결 통로 • 조성위치 : 성암로변(DMC역부지-13·42), 중로2-407번(13·4-152) • 폭원: 6m 이상 • 용도 : 공공을 위한 보행통로 및 휴게공간으로 조성(통로내 상업시설 불허) • 조성기준 : 접근성이 용이한 적정 위치에 휴게시설 등 설치 • 이외 구체적인 내용은 「DMC 지구단위계획 관리기구」와의 협의를 통해 결정한다.

- DMC내 획지분할 조서 : 변경

가구 번호		대지분할전		대지분할시의 면적	비 고
		획지번호	면적(㎡)		
13 → 13·4	기정	1	6,162.3	①1,622.8 ②1,274.0 ③1,588.8 ④1,676.7	상업업무1
	변경	1	12,700.3	-	상업업무1
14	폐지	1	6,319.0	①1,549.8 ②1,556.8 ③1,573.8 ④1,638.6	상업업무2
15	기정	1	8,162.8	①2,138.2 ②3,812.8 ③2,211.8	상업업무3
	변경	1	7,943.8	-	상업업무3

나. 건축물 용도 결정(변경)조서

구분	위치 및 시설명	계획내용		비고
		기정	변경	
c2	13, 14, 15 → 134, 15 (상업업무)	•관장용도 -판매시설 -업무시설 -제1종 및 제2종 근린생활시설 -숙박시설 중 관광숙박시설(관광호텔) -의료시설 중 '가' 목 병원(종합병원, 병원, 치과병원, 한방병원) -위락시설 중 '다' 목의 「관광진흥법」에 따른 유원 시설업의 시설 -문화 및 집회시설 중 '가' 목(공연장) 및 '라' 목(전시장)	•관장용도 -판매시설 -업무시설(오피스텔 제외) -제1종 및 제2종 근린생활시설 -숙박시설 중 관광숙박시설(관광호텔) -의료시설 중 '가' 목 병원(종합병원, 병원, 치과병원, 한방병원) -위락시설 중 '다' 목의 「관광진흥법」에 따른 유원 시설업의 시설 -문화 및 집회시설 중 '가' 목(공연장) 및 '라' 목(전시장) ※15는 최소5% 이상 필수 도입	관장용도는 연면적의 50% 이상(주차장, 기계실 제외)

다. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서

구분	위치		건폐율	용적률	최 고 높 이	비고
	기정	변경				
상업 업무	13, 14, 15	134, 15	60% 이하	600% 이하	100m 이하 (대지분할시, 내부획지는 60m 이하)	위치 명칭 변경

- 라. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서(변경없음) : 생략(공람장소 비치도서 참조)
 마. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

구분	위치 및 시설명		계획내용	비고 (최초결정일)
	기정	변경		
특별 계획 구역	C,D(1,2),F 13,14,15	C,D(1,2),F 13·4,15	- 구체적인 개발행위의 발생시 개발자와의 협의 등을 통해 상세한 계획안을 작성하고, 이를 별도의 승인과정을 거쳐 본 특별계획구역에 대한 지구단위계획으로 결정함 - 특별계획구역에 대한 상세한 계획안의 작성시 본 지구단위계획에서 제시하는 내용을 준수하는 것을 원칙으로 하되, 「DMC 지구단위계획 관리 기구」에서 별도로 정하거나 보다 창의적인 개발안의 적용이 필요한 경우에는 DMC 계획안(Masterplan)의 취지에 벗어나지 아니한 범위 내에서 이를 변경할 수 있음. 구체적인 사항은 개발자와 협의하여 결정하도록 할 것 - 특별계획구역내 각각의 획지에 대하여는 개별적인 지구단위계획의 작성이 이루어질 수 있도록 허용. 단, F블럭의 2번 획지가 1번 획지와 합병(또는 공동건축)을 하지 않는 경우에는 특별계획구역에서 제외하도록 함	13,14,15 구역명 변경

- 바. 인센티브 계획 결정조서(변경없음) : 생략(공람장소 비치도서 참조)

4) 기타사항에 관한 결정(변경)조서

- 가. 교통처리에 관한 결정(변경)조서

구분	계획내용		비고
차량동 선	(신설) 차량출입 불허구간	· 교차로 변, 횡단보도 구간 등 차량진출입 설치 할 수 없는 구간에 차량출입불허구간을 설정하고, 이 외의 구간에서 차량출입을 허용토록 함	· 13·4,15 차량출입허용구간→불허구 간설정

- 나. 연결통로 등 설치 및 운영계획(신설)

구분	적용위치	운영계획	설치계획
13·4, 15	지하 연결통로	- 관리운영 : 건물주 - 운영시간 : 건물 운영시간 내	- 건축주 부담으로 공간을 조성하여 일반인에게 개방할 것 - 위치 : 성암로변(DMC역부지-13·4간), 중로2-407번(13·4-15간) - 출입동선 : 지상·지하연결통로(점용허가)를 통한 보행연계 - 세부시설 : 연결통로, 엘리베이터, 에스컬레이터 ※ 성암로변에 설치되는 엘리베이터 내부폭원은 1.8m이상으로 설치함 ※ 세부시설의 위치 등은 협의 및 건축위원회 심의를 통해 변경될 수 있음
	지상 연결통로	■성암로변 - 세부시설 : 연결통로, 엘리베이터, 에스컬레이터 - 관리운영 : 건물주 - 운영시간 : (건물외부)상시운영 ■중로2-407번 - 세부시설 : 연결통로 - 관리운영 : 건물주 - 운영시간 : 건물 운영시간 내	

구분	적용위치	운영계획	설치계획
개방 화장실		○ 세부시설 : 화장실(장애인 포함) ○ 관리운영 : 건물주 ○ 운영시간 - 13·4 연결통로변 : 지하철 운행시간 내 - 15 연결통로변 : 건물 운영시간 내 - 15 1층 : 상시운영	○ 건축주 부담으로 공간을 조성하여 일반인에게 개방할 것 - 위치 : 지하1층, 지상3층 연결통로에 접한 공간 및 15 1층 개방형 화장실 - 출입동선: 연결통로를 통한 보행연계 및 15 1층 내 - 세부시설 : 개방화장실(장애인 포함) ※ 개방형화장실은 공중에 알 수 있는 위치에 표지판을 부착하고, “공중화장실 등에 관한 법률 제7조” 공중화장실등의 설치기준을 준용하여 설치 ※ 세부시설의 위치 등은 협의 및 건축위원회 심의를 통해 변경될 수 있음
13·4 보행통로		○ 관리운영 : 건물주 ○ 운영시간 : 건물 운영시간 내	○ 외부에서 보행통로를 인지할 수 있는 안내시설 설치 및 건물 내부 보행공간을 확보하고, 건물 운영시간 내 공공에서 이용할 수 있도록 개방할 것
코스 타리카 광장	마포구 상암동 1178-2 외	○ 관리운영 : 마포구	○ 건축주 부담으로 공간을 조성할 것 ※ 세부시설의 설치에 건축심의 전 관련부서 및 「DMC지구단위계획관리기구」와의 협의를 통해 조성계획을 수립하고 관련 절차에 따라 조성토록 함

※ 연결통로 설치 및 운영에 대한 사항은 추후 「DMC지구단위계획 관리기구」와의 협의 및 건축인허가시 관련부서 협의를 통해 구체적인 사항을 결정하겠음

다. DMC 내 지구단위계획의 운용(변경없음) : 생략(공람장소 비치도서 참조)

② 특별계획구역 세부개발계획 결정조서

구분		세부개발계획	비고
특별계획구역		○ I3·4, I5	
가구 및 획지	가구 및 획지	○ I3·4 : 12,700.3㎡ ○ I5 : 7,943.8㎡	대지분할가능선 폐지
	지상 연결 통로 (지상 12m이상)	○ 위치 및 폭원 -성암로변(DMC역부지-I3·4간) : 폭원6~10m -중로2-407번(I3·4-I5간) : 폭원6~10m ○ 용도 : 공공을 위한 보행통로 및 휴게공간으로 조성 (통로내 상업시설 불허) ○ 조성기준 : 천장과 벽면은 투시벽으로 조성하되, 투명도가 높고 편광이 낮은 재료(Low-iron glass 등) 선정을 통해 연결통로의 개방감 확보 및 초목의 생육 촉진 - 적절한 외기순환을 위해 부분개방이 가능한 구조로 계획하되 영업시 건축물 내 개방하여 보행동선이 연결될 수 있도록 한다. ○ 조성기준(공중정원에 한함) : 연결통로 면적의 40% 이상 조경면적 계획하고, 조경면적의 70% 이상은 식재도록함 -식재계획: 교목, 관목, 자피식물 등을 다양하고 조화롭게 계획할 것 ※이외 구체적인 내용은 「DMC 지구단위계획 관리기구」 외의 협의를 통해 결정한다.	
	지하 연결 통로	○ 위치 및 폭원 -성암로변(DMC역부지-I3·4간) : 폭원6~10m -중로2-407번(I3·4-I5간) : 폭원6~10m ○ 용도 : 공공을 위한 보행통로 및 휴게공간으로 조성 (통로내 상업시설 불허) ○ 조성기준 : 접근성이 용이한 적정 위치에 휴게시설 등 설치 ※이외 구체적인 내용은 「DMC 지구단위계획 관리기구」 외의 협의를 통해 결정한다.	
용도	관장용도	○ 판매시설 ○ 업무시설(오피스텔 제외) ○ 제1종 및 제2종 근린생활시설 ○ 문화 및 집회시설 중 '가' 목(공연장) 및 '라' 목(전시장) ※I5는 최소5% 이상 필수 도입	※판매시설 비율 -I3·4, I5 : 34.7%
밀도	건폐율	○ 60%이하	
	용적률	○ 600%이하	
	높이	○ 100m 이하 (대지분할 없음)	
건축 배치	건축한계선	○ 대지경계선으로부터 3m	
	고층부(6층이상) 건축한계선	○ 대지경계선으로부터 6m	
	건물의 방향성	○ 건축물의 벽면은 접한 전면가로로 방향과 일치하게 조성	
대지내 공지	전면공지	○ 전면도로 경계선과 건축선 후퇴공간 사이에 생기는 대지 내 공지 중 전면 공지로 지정된 공지	
	공개공지	○ 월드컵북로변, 성암로변 및 코스타리카 광장변 도로 가각부에 설치	

구분		세부개발계획		비고
기타 사항	차량출입불허구간	○ 차량출입불허구간 외의 구간에서 차량출입을 허용토록함		
	지하 연결통로	○ 관리운영 : 건물주 ○ 운영시간 : 건물 운영시간 내		
	지상 연결통로	■성암로변 ○ 세부시설 : 연결통로, 엘리베이터, 에스컬레이터 ○ 관리운영 : 건물주 ○ 운영시간 : (건물외부)상시운영 ■중로2-407번 ○ 세부시설 : 연결통로 ○ 관리운영 : 건물주 ○ 운영시간 : 건물 운영시간 내	○ 건축주 부담으로 공간을 조성하여 일반인에게 개방할 것 -위 치 : 성암로변(DMC역부지-13·4간), 중로2-407번 (13·4-15간) -출입동선 : 지상·지하연결통로(점용허가)를 통한 보행연계 -세부시설 : 연결통로, 엘리베이터, 에스컬레이터 ※ 성암로변에 설치되는 엘리베이터 내부폭원은 1.8m이상으로 설치함 ※ 세부시설의 위치 등은 협의 및 건축위원회 심의를 통해 변경될 수 있음	
	입체 연결 통로 등 설치 및 운영 계획	개방 화장실	○ 세부시설 : 화장실(장애인 포함) ○ 관리운영 : 건물주 ○ 운영시간 : -13·4 연결통로변 : 지하철 운행시간 내 -15 연결통로변 : 건물 운영시간 내 -15 1층 : 상시운영 ○ 건축주 부담으로 공간을 조성하여 일반인에게 개방할 것 -위치 : 지하1층, 지상3층 연결통로에 접한 공간 및 15 1층 개방형 화장실 -출입동선 : 연결통로를 통한 보행연계 및 15 1층 내 -세부시설 : 개방화장실(장애인 포함) ※ 개방형화장실은 공중이 알 수 있는 위치에 표지판을 부착하고, "공중화장실 등에 관한 법률 제7조" 공중화장실등의 설치기준을 준용하여 설치 ※ 세부시설의 위치 등은 협의 및 건축위원회 심의를 통해 변경될 수 있음	마포구 상암동 1624외
	13·4 보행통로	○ 관리운영 : 건물주 ○ 운영시간 : 건물 운영시간 내	○ 외부에서 보행통로를 인지할 수 있는 안내시설 설치 및 건물 내부 보행공간을 확보하고, 건물 운영시간 내 공공에서 이용할 수 있도록 개방할 것	
	코스 타리카 광장	○ 관리운영 : 마포구	○ 건축주 부담으로 공간을 조성할 것 ※ 세부시설의 설치에 건축심의 전 관련부서 및 「DMC지구단위계획 관리규칙」 외의 협의를 통해 조성계획을 수립하고 관련 절차에 따라 조성토록 함	마포구 상암동 1178-2 외

※ 추후 건축계획 시 13·4, 15 특별계획구역 판매시설 비율은 비교란에서 제시한 비율의 10% 이내에서 변경 가능

라. 관계도서 : 제재생략(열람장소에 비치)

※ 의견제출 : 공고내용에 대한 의견이 있으신 분은 열람기간 내에 열람장소에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.