◈ 서울특별시고시 제2025-718호

염리동 488-14번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 마포구 염리동 488-14번지 일대 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」(이하 '도시정비법') 제16조에 따라 2025년 제13차 서울특별시 도시계획위원회(2025.08.20) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 12월 18일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	염리동 488-14번지 일대 주택정비형 재개발사업	서울특별시 마포구 염리동 488-14번지 일대	-	증) 48,423.0	48,423.0	-

2. 토지이용계획

구분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		48,423.0	100.0	-
정비기반시설 등	소계	11,408.2	23.6	-
	도로	4,608.2	9.6	-
	공원	3,800.0	7.8	지하 체육시설 중복결정
	공공공지	1,800.0	3.7	-
	체육시설	-	-	-
	사회복지시설	1,200.0	2.5	-

구분		면적(㎡)	비율(%)	비고
획 지	소계	37,014.8	76.4	-
	획지1	35,943.6	74.2	공동주택용지
	획지2	1,071.2	2.2	종교용지

3. 용도지역·지구 결정사항

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면적(㎡)			비율(%)
		기정	변경	변경 후	
합 계		48,423.0	-	48,423.0	100.0
주거지역	제2종일반주거지역(7층이하)	38,810.0	감) 30,401.8	8,408.2	17.4
	제3종일반주거지역	9,613.0	증) 30,401.8	40,014.8	82.6

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
획지1,2	염리동 488-14번지 일대	제2종일반 주거지역 (7층이하)	제3종일반 주거지역	34,732.1	·지하철 2호선 이대역세권의 효율적인 토지이용 도모와 지역특성을 고려한 임대주택 공급
		제3종일반 주거지역	제2종일반 주거지역 (7층이하)	4,330.3	·기반시설용지 내 용도지역 정합성을 위하여 제2종일반주거지역(7층이하)로 변경

나. 용도지구 결정 조서 : 해당 없음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 추정비례율 산출근거

구분	항목			금액(천원)
수입	합계			1,322,555,906
	분양주택	조합원	세대	898,817,189
		일반	세대	280,665,335
	임대주택	재개발 의무	세대	62,731,528
		국민주택규모	세대	16,582,926
	기타시설	근린생활시설	㎡	43,191,888
지출	매출부가가치세			20,567,040
	합 계			669,335,090
	공사비			470,654,492
	보상비			72,422,026
	설계 · 감리비			12,126,932
	부대경비			79,749,186
	예비비 · 관리비			34,382,454
종전자산 추정액				628,650,614
추정비례율	103.90% = [총 수입(1,322,555,906천원) - 총 지출(669,335,090천원)] /종전자산(628,650,614천원)			

※ 상기 비례율은 추정값으로 추후 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 공사비, 분양가격 등에 따라 변경될 수 있음

나. 공사비 및 분양가 변동표

비례율 변화표		변동률	공사비				
			-10%	-5%	0%(기준)	5%	10%
변동률		평균단위단가 (천원/3.3㎡)	7,110	7,505	7,900	8,295	8,690
분양가 (일반)	10%	58,300	129.43%	125.98%	122.49%	119.04%	115.56%
	5%	55,650	120.14%	116.68%	113.20%	109.75%	106.27%

비례율 변화표		변동률	공사비				
			-10%	-5%	0%(기준)	5%	10%
	0%	53,000	110.84%	107.39%	103.90%	100.45%	96.97%
	-5%	50,350	101.54%	98.09%	94.61%	91.15%	87.67%
	-10%	47,700	92.24%	88.78%	85.30%	81.85%	78.37%

5. 도시계획시설의 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	중로	1	427	18~22	국지 도로	623 (213)	아현동 666-6	대흥동 2-57	일반 도로	서울시고시 제2007-448호 (2007.12.06..)	-
변경	중로	1	427	20~22	국지 도로	623 (213)	아현동 666-6	대흥동 2-57	일반 도로	서울시고시 제2007-448호 (2007.12.06..)	선형 변경
기정	소로	1	1	10	집산 도로	104 (222)	아현동 678	아현동 652-2	일반 도로	서울시고시 제2011-347호 (2011.11.24.)	-
변경	소로	1	1	10~12	집산 도로	326 (222)	대흥동 2-10	아현동 652-2	일반 도로	서울시고시 제2011-347호 (2011.11.24.)	선형 변경
신설	소로	2	a	8	국지도로	36 (36)	염리동 10-132	염리동 10-99	일반 도로	-	-
폐지	소로	3	263	6	국지 도로	97 (97)	염리동 10-71	염리동 10-81	일반 도로	-	-

※ 사업시행자 조성 후 기부채납, ( )는 구역 내 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-427	중로 1-427	·변경: 폭원 확장 - 폭원: 18~22m → 20~22m	·정비구역 지정에 따른 도로 확폭 및 경계부 도로선형 정형화

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 1-1	소로 1-1	·변경: 폭원 확장 및 기점 변경 - 폭원: 10m → 10~12m - 기점: 아현동 678 → 대흥동 2-10	·신촌로 이면도로의 원활한 교통 흐름을 위한 도로 폭원 및 연장 변경
-	소로 2-a	·신설	·신설되는 사회복지시설 및 체육시설 등 진입도로 신설
소로 3-263	-	·폐지	·정비구역 지정에 따른 도로 폐지

나. 공간시설

1) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	①	공원	어린이공원	대흥동 3-31 일대	-	증) 3,800.0	3,800.0	-	지하 체육시설 중복결정

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	어린이공원	·신설 - 면적: 3,800.0㎡	·정비구역 지정에 따른 어린이공원 신설 (공원 지하 체육시설 중복결정)

2) 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	①	공공공지	염리동 10-109 일대	-	증) 1,800.0	1,800.0	-	서울시

※ 미래 행정수요에 대응하기 위한 것으로 용도는 공공에서 결정 예정
※ 기부채납시설 채납행정청(관리청) 지정 내용은 정비계획 결정 및 정비구역 지정 도서에 첨부

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공공지	·신설 - 면적: 1,800.0㎡	·미래 행정수요에 대응하기 위한 공공공지 신설

다. 공공·문화체육시설

1) 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	①	사회복지시설	염리동 10-96 일대	-	증) 1,200.0	1,200.0	-	마포구

※ 사업시행자 조성 후 기부채납
※ 기부채납시설 채납행정청(관리청) 지정 내용은 정비계획 결정 및 정비구역 지정 도서에 첨부

■ 사회복지시설 건축물의 범위

시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	비고
사회복지시설	50% 이하	250% 이하	7층 이하 (28m 이하)	제3종일반주거지역

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지시설	·신설 - 면적: 1,200.0㎡ - 규모: 7층 이하	·지역 사회복지서비스 제공을 위한 사회복지시설 신설

2) 체육시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	①	체육시설	수영장	대흥동 3-31 일대	-	증) 2,100.0	2,100.0	-	공원지하 중복결정 (마포구)

※ 사업시행자 조성 후 기부채납
※ 기부채납시설 채납행정청(관리청) 지정 내용은 정비계획 결정 및 정비구역 지정 도서에 첨부

■ 체육시설 건축물의 범위

시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	비고
체육시설	-	-	지하1층	공원지하 중복결정

■ 체육시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	체육시설	·신설 - 면적: 2,100.0㎡ - 규모: 지하1층	·지역생활서비스 제공을 위한 체육시설 신설 (공원 지하 중복결정)

6. 공동이용시설 설치계획

시설의 종류		위치	면적(㎡)			비고
			법정		계획면적(㎡)	
			기준	면적(㎡)		
합 계		획지1	-	-	10,920	-
주민공동시설	경로당		1,000 ~ 1,500세대 미만	580.0 이상	600	-
	어린이집		1,000 ~ 1,500세대 미만	580.0 이상	600	-
	작은도서관		1,000 ~ 1,500세대 미만	203.0 이상	350	-
	주민운동시설		-	-	600	-
	어린이놀이터		-	-	520	-
	주민공동시설		-	-	1,000	-
	다함께돌봄시설		-	66.0 이상	200	-
	소계		1,000세대 이상 = 500㎡ + (세대수 × 2.0㎡) × 1.25	3,425.0 이상	3,870	-
근린생활시설			-	-	5,600	-
부대시설	관리사무소		10 + (세대수 - 50) × 0.05	63.5 이상	200	-
	경비실		-	-	50	-
	기계·전기시설		-	-	1,200	-

※ 주택건설기준 등에 관한 규정(제28조, 제55조의2), 서울특별시 주택 조례(제8조의4)에 따름

7. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량 계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	염리동 488-14번지 일대 주택정비형 재개발 정비구역	48,423.0	획지1	35,943.6	염리동 488-14번지 일대	304	-	-	304	-	-
			획지2	1,071.2							

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율(%)	용적률(%)		높이(최고층수)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법적상한	
신설	염리동 488-14번지 일대 주택정비형 재개발 정비구역	48,423.0	획지1	35,943.6	염리동 488-14번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	245.20 이하	300.0 이하	105m 이하 (35층 이하)
			획지2	1,071.2	염리동 10-81번지 일대	종교용지	관계 법규에 의함			

주택의 규모 및 규모별 건설비율

· 주택규모별 건설 비율
- 세대수 : 1,120세대(분양 862세대, 임대 258세대)

전용면적		기준	세대수(세대)	비율(%)
합계		-	1,120	100.0
85㎡ 이하	60㎡ 이하	전체 세대수의 80% 이상	676	60.4
	60~85㎡ 이하		444	39.6
85㎡ 초과		-	-	

· 정비계획 용적률에 대한 임대 규모별 건설 비율(국민주택규모 주택 증가분은 제외)
- 임대주택 건설계획 : 총 연면적의 10.2% 이상(기준: 10.0% 이상)
※ 임대주택 계획 총 연면적 / 총 연면적 = 8,976.82㎡ / 87,935.43㎡ = 10.2%

전용면적	기준	세대수		연면적	
		세대	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)
합계	-	132	15.02	8,976.82	10.2
40㎡ 이하	전체 임대주택 세대수의 30% 이상	52	5.92	2,963.48	3.4
40~50㎡ 이하	-	62	7.05	4,431.14	5.0
50~60㎡ 이하	-	18	2.05	1,582.20	1.8

심의완화 사항

· 기준용적률 완화 20.0% (소형주택 40㎡ 이하 2.7%, 40㎡~50㎡ 이하 9.7%, 50㎡~60㎡ 이하 10%)
· 허용용적률(15%)
- 공공보행통로 10%, 열린단지 5%
· 국민주택규모 주택건설에 따른 법적상한용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조)
- 법적상한용적률 : 300% 이하

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율(%)	용적률(%)		높이(최고층수)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법적상한	
건축물의 건축선 등에 관한 계획	·건축한계선 – 대흥로변 : 획지경계선으로부터 5m – 그 외 : 획지경계선으로부터 3m									
기타 사항	·공공보행통로 : 1개소(폭 10m) – 이대역과 대상지 인근 주요 시설 등의 연계를 위한 공공보행통로 조성구간 지역권 설정 ·열린단지 : 대흥로변 연도형상가 조성, 대흥로24길변 시각적 열린단지 조성									

나. 용적률 계획

1) 개발가능용적률 산정

구분	산정내용							
토지이용계획	구역면적(㎡)	대지면적(획지1)(㎡)	신설 정비기반시설 면적(㎡)	신설 정비기반시설 내 국·공유지(㎡)	대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지(㎡)	기반시설 외 신설 공공시설 등 면적(㎡)		
						소계	토지(지분포함)	건축물 환산부지 면적
	48,423.0	35,943.6	10,208.2	3,818.7	7,498.2	3,188.9	1,317.3	1,871.6
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	·순부담 면적: 3,188.9㎡ : 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국공유지 - (용도폐지되는 기존 기반시설 내 국공유지 - 유상매입 국공유지) + 기반시설 외 신설 공공시설 등 면적 = 10,208.2㎡ - 3,818.7㎡ - (7,498.2㎡ – 1,108.7㎡) + 3,188.9㎡ = 3,188.9㎡ ·순부담 비율 (10% 이상) = 10.05% (3,188.9㎡ / 31,732.1㎡) ※ 종상향면적(31,732.1㎡) 대비 10.05%							
기준용적률	·기준용적률: 212.94% – 기본계획상(용도지역 가중평균) 기준용적률 192.94% (제2종일반주거지역(7층이하)→제3종일반주거지역, 제3종일반주거지역) + 60㎡ 이하 소형주택 확보 시 용적률 20%p 완화적용							
허용용적률	·허용용적률: 227.94% – 기준용적률 + 혀용용적률 인센티브 = 212.94% + 15.0%(공공보행통로, 열린단지) = 227.94%							
상한용적률	·상한용적률: 245.20% = 허용용적률 + {(기준)허용용적률 × (1.3 x α(토지) × 가중치) + 0.7 x α(건축물) + 1.0 x α(임대주택)} = 227.94%+ {207.94+(1.3×0.9611×0.0368)+0.7×0.0505 + 1.0×0.0017} = 245.20% ·α토지 = 공공시설 등 부지(토지) / 공공시설 등 부지로 제공한 후의 대지면적 = 1,317.3 / (35,943.6-117.3) = 0.0368 ·α건축물 = 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지) / 공공시설 등 부지로 제공한 후의 대지면적 = 1,810.9 / (35,943.6-117.3) = 0.0505 ·α임대주택 = 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지) / 공공시설 등 부지로 제공한 후의 대지면적							

구분	산정내용
	= 60.7 / (35,943.6-117.3) = 0.0017 ·가중치 = 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당용적률 = 공공시설 용적률 / 사업부지 용적률 = 219.07%/227.94% = 0.9611
법적상한 용적률	·법적상한용적률: 300.0% 이하

2) 가중치 산출근거

구준	용도지역		면적(㎡)	무상양도(㎡)	순부담(A)	허용용적률 (B)	A×B	토지 가중치
	현황	계획						
계	-	-	11,290.9	10,208.2	1,317.3	-	2,667.37	0.9611
도로, 공원, 공공공지, 사회복지시설	제2종(7층)	-	7,077.9	5,877.9	1,200.0	200%	2,400.0	
	제3종	-	4,330.3	4,330.3	-	250%	-	
임대주택 지분	-	제3종	117.3	-	117.3	227.94%	267.37	

3) 기준용적률 완화

항목	세부내용	완화기준	완화량
소형 주택	40㎡ 이하 분양주택	·기준 : 전용40㎡ 이하 분양주택 ·56.99㎡(39㎡ 공급)×17세대 / 35,943.6㎡(대지) = 2.7%	최대 10%
	40~50㎡ 이하 분양주택	·기준 : 전용40~50㎡ 이하 분양주택 ·71.47㎡(49㎡ 공급)×49세대 / 35,943.6㎡ = 9.7%	최대 15%
	50~60㎡ 이하 분양주택	·기준 : 전용50~60㎡ 이하 분양주택 ·87.90㎡(59㎡ 공급)×276세대 / 35,943.6㎡ = 67.5%	최대 10%
	합계	·20% 적용	

4) 허용용적률 산출근거

구분		내용	인센티브
보행중심 생활공간 조성	공공보행통로	·주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 조성(지역권 설정) ·기준용적률×(조성면적/대지면적)×1.0 = 192.94% × (2,201.6㎡ / 35,943.6㎡) × 1.0 = 11.82%	10%

구분		내용	인센티브
	열린단지	· 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지 조성(개방되는 부분은 결정도면에 표시, 준공 후에도 유지) · 대흥로변 연도형상가 조성, 대흥로24길변 시각적 열린단지 조성	5%
합계		· 최대 20% 이내	15% 적용

5) 공공기여 계획

구분		시설규모	산출근거	비고
도로	중로 1-427	· B = 20~22m, L = 213m	-	
	소로 2-a	· B = 10~12m, L = 222m	-	
	소로 1-1	· B = 10~12m, L = 222m	-	
공원		· 어린이공원 신설 면적 : 3,800.0㎡	-	
공공공지		· 공공공지 신설 면적 : 1,800.0㎡	-	서울시
사회복지시설		· 사회복지시설 면적 : 1,200.0㎡ - 연면적 : 5,700.0㎡ - 토지환산면적 : 1,304.3㎡	· 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」에 따른 종합사회복지관 공사비	마포구
체육시설		· 체육시설 공원 지하 중복결정 - 연면적 : 2,100.0㎡ - 토지환산면적 : 506.6㎡	· 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」에 따른 체육관 공사비	마포구
임대주택		· 세대수 : 5세대(전용 49㎡) - 토지환산면적 : 60.8㎡	· 「주택법」 제57조에 따른 분양가상한제 기본형 건축비	

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택(의무임대주택 등)은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(국민주택규모 주택)으로 건설하여야 함
- 공공주택은 분양주택과 외관, 마감 등을 차별 없이 계획하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨 시 서울특별시가 필수 참석하고 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영한다.

■ 임대주택 건설 계획

<table>
<tr><td>계획기준
(서울시고시
제2022-493호)</td><td colspan="6">· 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15%이상 또는 전체 연면적의 10%이상
· 전체 임대주택 세대수의 30%이상 또는 주택 전체 세대수의 5%이상 : 전용면적 40㎡이하
※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 제외</td></tr>
<tr><td>산출근거</td><td colspan="6">· 전체 세대수 및 연면적(국민주택규모 주택 증가분은 제외) : 879세대 / 87,935.43㎡
· 재개발 임대주택 건설계획 : 132세대
- 세대수의 15%이상 계획 = 15.02% 〉 15.0%이상 (132세대 ÷ 879세대)
- 연면적의 10%이상 계획 = 10.21% 〉 10.0%이상 (8,976.82㎡ ÷ 87,935.43㎡)</td></tr>
<tr><td rowspan="5">건립규모</td><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td>세대수</td><td>연면적</td><td>전체 비율</td><td>임대주택 비율</td></tr>
<tr><td>39.99㎡</td><td>56.99㎡</td><td>52세대</td><td>2,963.48㎡</td><td>5.92%</td><td>39.4%</td></tr>
<tr><td>49.99㎡</td><td>71.47㎡</td><td>62세대</td><td>4,431.14㎡</td><td>7.05%</td><td>47.0%</td></tr>
<tr><td>59.99㎡</td><td>87.90㎡</td><td>18세대</td><td>1,582.20㎡</td><td>2.05%</td><td>13.6%</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>132세대</td><td>8,976.82㎡</td><td>15.02%</td><td>100.0%</td></tr>
</table>

■ 공공주택(법적상한용적률 완화) 확보계획

<table>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td>· 국민주택규모 주택건설 : 「도시 및 주거환경정비법」 에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상
· 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공주택 용도</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률(건축계획)</td><td>· 300.00% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률</td><td>· 245.20%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">국민주택규모 주택
의무면적</td><td>용적률 증가분</td><td>· 300.00% - 245.20% = 54.80%</td></tr>
<tr><td>증가된
용적률의 50%</td><td>· 54.80% × 0.5 = 27.40%
35,943.6㎡(대지면적) × 27.40% = 9,848.5㎡</td></tr>
</table>

	의무 연면적	·9,848.5㎡ 이상				
국민주택규모 주택 확보계획		전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수(세대)	연면적(㎡)	비고
		39.99	56.99	44	2,507.6	소셜믹스
		59.99	87.90	55	4,834.5	
		84.99	116.55	22	2,564.1	
		합 계		121	9,906.2	-

9. 교통 및 동선처리계획

항목	지점	개선방안
주변가로 및 교차로	사업지 주변	·사업지 주변 교차로 신호최적화 운영방안 제시
진출입 동선	-	·사업지 진출입 가각부 회전반경 확보(R=6.0m 이상 확보)
	Ⓐ	·사업지 주변 차로운영계획 제시 - 사업지 북측 Set-back 및 도로확폭계획 : B=약 7.0~12.0m, L=223.0m(테이퍼 포함)
	Ⓑ	- 사업지 남측 Set-back 및 도로확폭계획 : B=약 18.0~20.0m, L=196.0m(테이퍼 포함)
보행	-	·사업지 주변 보행동선 연계를 위한 보도 설치 : 약 B=1.5~5.5m ·사업지 접속도로상 보행동선 단절지점 횡단보도 설치 ·사업지 내 공공보행통로(지역권 설정) 계획
주차	-	·법정주차 및 주차수요대수를 고려한 계획주차대수 확보
교통안전 및 기타	범례참조	·사업지 북측 대흥로30길 상 주정차 금지 표지판 설치 ·사업지 서측 대흥로상 보행자 무단횡단 방지를 위한 가드휀스 설치계획

10. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토 결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용
도시경관	·대상지 주변의 건축물과 조화되는 경관을 형성할 수 있는 스카이라인 계획 ·주변 자연환경과 조화를 이룰 수 있는 조경계획을 통해 특색있는 경관 연출
환경보전	·환경성 검토를 통해 정비사업으로 인한 환경저해요소를 검토하여 환경영향 저감방안 마련 ·대기환경보전법, 폐기물관리법 등에 의거 저감대책 마련
재난방지	·건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립

나. 환경성 검토 결과

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안	비고
1. 비오톱 및 동식물	비오톱보전 등급 향상 및 동식물상 보호	·대상지는 대부분 지역이 보호가치가 낮은 비오톱 유형평가 5등급, 개별비오톱 평가제외지역 ·보호할 만한 동식물 없음	·녹지공간의 확보로 도시생태 기능 강화 도모	-
2. 녹지 네트워크	녹지수생태 연결성 확보	·시가화지역으로 산림식생 등 미분포	·대상지 내 공원부지에 자연지반 및 인공지반 녹지계획을 통한 녹지 공간 확보	-
3. 토양	토양오염 최소화	·토양오염우려 기준 만족 ·토양오염유발시설물 없음 ·공사장비로 인한 폐유 발생 등 토양오염발생 우려	·공사장비에 의한 폐유 처리대책 수립 ·토양오염발생시 신고 및 적법처리 계획 수립	-

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안	비고
4. 지형 · 지질	지형·지질 변동 최소화	· 경사 5° 도 미만 · 표고 50m 이상~60m 미만	· 공사시 과도한 정지계획 지양 · 토사 외부유출 방지를 위한 침사지, 가배수로 설치	-
5. 물순환	자연물순환 유지	· 생태면적률 30% 이상 확보	· 생태면적률 40.97% 계획	-
6. 수질	수질오염 최소화	· 수질현황 BOD Ia~Ⅳ등급	· 침사지 및 가배수로 설치	-
7. 바람 · 열	바람길 확보 및 열환경 영향 최소화	· 기상현황 분석 · 계획대상지 주변 저층주거지와 공동주택 및 상업지가 위치함	· 바람길을 고려한 배치계획 수립 및 녹지계획 · 열섬효과 최소화하는 바람길 확보 및 식재계획	-
8. 대기질 · 악취	대기오염 최소화	· 공사시 건설장비 가동 및 토량 이동에 따른 일시적인 대기오염물질 발생 · 운영시 연료 사용에 따른 대기오염물질 발생	· 공사시 비산먼지 발생 저감대책 수립 · 운영시 에너지 사용량 절감 계획 수립	-
9. 온실가스 · 에너지	온실가스 저감, 에너지절약 계획 수립	· 운영시 난방 및 취사로 인한 에너지 소비 발생	· 에너지 절감 설비 시설 설치	-
10. 자원순환	폐기물 발생 최소화	· 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	· 마포구 폐기물 처리계획에 의거 처리	-
11. 소음 · 진동	소음 · 진동 최소화	· 공사시 소음 · 진동 영향 · 운영시 도로교통소음 예상	· 공사시 가설방음판넬 및 운영시 방음벽 설치	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 남측 약 115m 지점에 한서초, 대상지 북측 약 130m 지점에 대신초 입지	· 도시 및 주거환경정비법 제52조1항에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당하여 사업시행인가시 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의 예정 · 공사 시 교육환경 장애요소(소음, 먼지 등)의 발생이 최소한 없도록 계획	-

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	주민대표회의 구성 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
노후주택 밀집지역	· 펜스 설치 및 유지·관리 · 1일 오전·오후 각 1회 우범지역 순찰 · 방범용 CCTV 설치·운영	· 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계규정 준수 안전 시공 · 안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상	· 각종 출입구, 엘리베이터, 옥상 등 주요 지점의 방법용 CCTV 1개소 이상 설치 · 식재로 인해 밀폐된 공간이 발생 되지 않는 식재 계획 수립(자연 감시 고려)	-

13. 가구 및 획지에 관한 계획

구역명칭	구분	도면표시 번호	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
염리동 488-14번지 일대 주택정비형 재개발 정비구역	획지1	①	염리동 488-14번지 일대	35,943.6	공동주택용지
	획지2	②	염리동 10-81번지 일대	1,071.2	종교용지

14. 정비사업 시행에 관한 계획

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
			현황	증감	계획	
주택정비형 재개발사업	구역지정고시일로부터 4년 이내	조합 또는 토지등소유자	766세대	증) 354세대	1,120세대	-

Ⅱ. 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	염리동 488-14번지 일대 주택정비형 재개발 지구단위계획구역	서울특별시 마포구 염리동 488-14번지 일대	-	증) 48,423.0	48,423.0	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구

1) 용도지역 결정 조서

구분		면적(㎡)			비율(%)
		기정	변경	변경 후	
합 계		48,423.0	-	48,423.0	100.0
주거지역	제2종일반주거지역(7층이하)	38,810.0	감) 30,401.8	8,408.2	17.4
	제3종일반주거지역	9,613.0	증) 30,401.8	40,014.8	82.6

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

위치	용도지역		사유
	기정	변경	
염리동 488-14번지 일대	제2종일반 주거지역 (7층이하)	제3종일반 주거지역	· 지하철 2호선 이대역세권의 효율적인 토지이용 도모와 지역특성을 고려한 임대주택 공급
	제3종일반 주거지역	제2종일반 주거지역 (7층이하)	· 기반시설용지 내 용도지역 정합성을 위하여 제2종일반주거지역(7층이하)로 변경

2) 용도지구 결정 조서 : 해당없음

나. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	중로	1	427	18~22	국지 도로	623 (213)	아현동 666-6	대흥동 2-57	일반 도로	서울시고시 제2007-448호 (2007.12.06..)	-
변경	중로	1	427	20~22	국지 도로	623 (213)	아현동 666-6	대흥동 2-57	일반 도로	서울시고시 제2007-448호 (2007.12.06..)	선형 변경
기정	소로	1	1	10	집산 도로	104 (222)	아현동 678	아현동 652-2	일반 도로	서울시고시 제2011-347호 (2011.11.24.)	-
변경	소로	1	1	10~12	집산 도로	326 (222)	대흥동 2-10	아현동 652-2	일반 도로	서울시고시 제2011-347호 (2011.11.24.)	선형 변경
신설	소로	2	a	8	국지도로	36 (36)	염리동 10-132	염리동 10-99	일반 도로	-	-
폐지	소로	3	263	6	국지 도로	97 (97)	염리동 10-71	염리동 10-81	일반 도로	-	-

※ 사업시행자 조성 후 기부채납, ( )는 구역 내 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-427	중로 1-427	·변경: 폭원 확장 - 폭원: 18~22m → 20~22m	·정비구역 지정에 따른 도로 확폭 및 경계부 도로선형 정형화
소로 1-1	소로 1-1	·변경: 폭원 확장 및 기점 변경 - 폭원 : 10m → 10~12m - 기점 : 아현동 678 → 대흥동 2-10	·신촌로 이면도로의 원활한 교통 흐름을 위한 도로 확폭 및 노선 연장
-	소로 2-a	·신설	·신설되는 사회복지시설 및 체육시설 등 진입도로 신설
소로 3-263	-	·폐지	·정비사업으로 인한 도로 폐지

2) 공간시설

가) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	①	공원	어린이공원	대흥동 3-31 일대	-	증) 3,800.0	3,800.0	-	지하 체육시설 중복결정

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	어린이공원	·신설 - 면적: 3,800.0㎡	·정비구역 지정에 따른 어린이공원 신설 (공원 지하 체육시설 중복결정)

나) 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	①	공공공지	염리동 10-109 일대	-	증) 1,800.0	1,800.0	-	서울시

※ 미래 행정수요에 대응하기 위한 것으로 용도는 공공에서 결정 예정
※ 기부채납시설 채납행정청(관리청) 지정 내용은 정비계획 결정 및 정비구역 지정 도서에 첨부

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공공지	·신설 - 면적: 1,800.0㎡	·미래 행정수요에 대응하기 위한 공공공지 신설

2) 공공·문화체육시설

가) 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	①	사회복지시설	염리동 10-96 일대	-	증) 1,200.0	1,200.0	-	마포구

※ 사업시행자 조성 후 기부채납
※ 기부채납시설 채납행정청(관리청) 지정 내용은 정비계획 결정 및 정비구역 지정 도서에 첨부

■ 사회복지시설 건축물의 범위

시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	비고
사회복지시설	50% 이하	250% 이하	7층 이하 / 28m 이하	제3종일반주거지역

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지시설	·신설 - 면적: 1,200.0㎡ - 규모: 7층 이하	·지역 사회복지서비스 제공을 위한 사회복지시설 신설

나) 체육시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	①	체육시설	수영장	대흥동 3-31 일대	-	증) 2,100.0	2,100.0	-	공원지하 중복결정 (마포구)

※ 사업시행자 조성 후 기부채납
※ 기부채납시설 채납행정청(관리청) 지정 내용은 정비계획 결정 및 정비구역 지정 도서에 첨부

■ 체육시설 건축물의 범위

시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	비고
체육시설	-	-	지하1층	공원지하 중복결정

■ 체육시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	체육시설	·신설 - 면적: 2,100.0㎡ - 규모: 지하1층	·지역생활서비스 제공을 위한 체육시설 신설 (공원 지하 중복결정)

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구분	획지번호	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
획지	소계	-	증) 37,014.8	37,014.8	76.4	
	1	-	증) 35,943.6	35,943.6	74.2	공동주택용지
	2	-	증) 1,071.2	1,071.2	2.2	종교용지

나. 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

가) 허용용도 결정 조서

구 분		용 도	비 고
신설	획지1	·「건축법」 시행령 별표1 제2호 공동주택 중 아파트 ·「주택법」 제2조제13호 및 제14호, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제6조제1항제1호 부대시설 및 제2호 복리시설 ·「건축법」 시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설, 제4호 제2종근린생활시설	허용용도 외의 용도는 불허
	획지2	·「건축법」 시행령 별표1 종교시설 및 제2종근린생활시설 중 종교집회장 ·「건축법」 시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설, 제4호 제2종근린생활시설	

2) 건축물의 밀도에 관한 결정 조서

가) 건폐율

구분		건폐율	비 고
신설	획지1	50% 이하	공동주택(제3종일반주거지역)
	획지2	50% 이하	종교시설(제3종일반주거지역)

나) 용적률

구분		기준용적률	허용용적률	상한용적률		비 고
				상한용적률	법적상한용적률	
신설	획지1	212.94%	227.94%	245.20%	300.00%	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	도시계획조례에 따름				종교시설

■ 기준용적률 완화 사항

완화항목	완화사항	비고
소형주택확보	· 전용60㎡ 이하 소형주택확보 시 기준용적률 20% 완화	서울시고시제2010-97호
완화적용	· 전용40㎡ 이하 분양주택(최대 10%) = 968.83㎡ / 35,943.6㎡ = 2.7% · 전용40~50㎡ 이하 분양주택(최대 15%) = 3,502.03㎡ / 35,943.6㎡ = 9.7% · 전용50~60㎡ 이하 분양주택(최대 10%) = 24,260.40㎡ / 35,943.6㎡ = 67.5% → 10% 적용 ▶ 2.7% + 9.7% + 10.0% = 22.4% → 20% 적용	최대 20%

■ 허용용적률 인센티브 계획

구분	완화사항	비고
공공보행통로	· 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 조성(지역권 설정) · 기준용적률×(조성면적/대지면적)×1.0	10% 이내
열린단지	· 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지 조성(개방되는 부분은 결정도면에 표시, 준공 후에도 유지)	5%

구분	완화사항	비고
완화 적용	·공공보행통로 = 192.94% × (2,201.6㎡ / 35,943.6㎡) × 1.0 = 11.82% → 10% 적용 ·열린단지 : 대흥로변 연도형상가 조성, 대흥로24길변 시각적 열린단지 조성 = 5% ▶ 10.0% + 5.0% = 15.0% → 15.0% 적용	최대 20%

■ 상한용적률 완화 계획

구분	완화사항	비고
공공시설 등 기부채납	·사회복지시설, 체육시설 및 임대주택 기부채납 17.26%	
법적상한용적률	·국민주택규모 주택건설 54.80%	도시및주거환경정비법 제54조
완화적용	·17.26% + 54.80% = 72.06% 적용	

3) 건축물 높이에 관한 결정 조서

구분	획지	높이	비고
신설	획지1	105m 이하 (35층 이하)	공동주택 및 부대복리시설

다. 건축물의 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정 조서

1) 건축물의 배치에 관한 결정 조서

구분	적용위치	계획내용	비고
건축선	획지1	·건축한계선 - 대흥로변 : 획지경계선으로부터 5m - 그 외 : 획지경계선으로부터 3m	-
근린생활시설	획지1	·대흥로변 근린생활시설 연계 등 가로활성화를 고려하여 가로대응형 근린생활시설 배치	-

2) 건축물의 형태 및 외관(경관)에 관한 결정 조서

구분	적용위치	계획내용	비고
건축물 외부형태	획지1	· 저층부는 지형, 길 등을 활용하여 커뮤니티시설 등 가로활성화 및 공동이용시설을 배치하고 지형, 길 마당 등을 고려하여 프라이버시가 침해되지 않도록 계획	-
입면계획	획지1	· 건축물 저층부와 고층부를 구분하여 변화감 있는 입면계획 및 주변 단지와 연계된 디자인 계획	-
스카이라인	획지1	· 인접한 대규모 단지들과 조화를 이룬 스카이라인 형성	-

라. 기타사항에 관한 결정 조서

구분	적용위치	계획내용	비고
교통처리계획	획지1	· 주진입로 2개소, 비상차량출입구 2개소 계획	-
공공보행통로	획지1	· 이대역과 대상지 인근 주요 시설 등의 연계를 위한 공공보행통로 1개소 계획(지역권 설정)	폭 10m

Ⅲ. 2025년 제13차(’ 25.08.20.) 도시계획위원회 심의결과 : 수정가결

구분	심의의견	조치계획	비고
수정사항	· 토지이용계획, 용적률 계획, 주택공급계획, 공공기여계획은 주관부서 수정가결 요청사항 반영	· 주관부서 수정가결 요청사항에 대하여 심의 조건사항을 정비계획에 반영	반영
조건사항	· 공공보행통로는 폭원은 10m 이상 확보하고 지역권 설정할 것	· 공공보행통로는 폭원 10m로 확보 및 지역권 설정할 것을 정비계획(획지 및 주택규모 등에 관한 계획)에 반영	반영
	· 국공유지에 대한 유상매입 면적은 최소화 할 수 있도록 계획 수립하고, 공공공지 확보 및 위치 관련은 토지이용계획(안) 중 <대안2>를 바탕으로 다음 사항 연계 검토 - 공원의 위치는 인근 주민의 이용접근성을 고려하여 가각부 위치 이전방안에 대해 자치구와 협의 검토 - 공원 등 정비기반시설 추가 확보 방안 검토	· 공원은 가각부로 위치 변경 반영 · 정비기반시설(공공공지)을 추가 확보(1,500㎡ → 1,800㎡)하여 국공유지에 대한 유상매입 면적을 최소화(감소) ※ 국공유지 유상매입 면적 : 1,452.5㎡ → 1,108.7㎡(감 343.8㎡)	반영

구분	심의의견	조치계획	비고
	·장방형의 판상형 건축배치 계획은 공공보행통로 폭원 및 공공시설 계획변경에 따른 토지이용계획과 연계하여 조정 검토	·공공보행통로 확폭, 공원 등 공공시설 계획변경 등을 고려하여 장방형 건축배치를 최소화하도록 조정	반영
	·향후 교통영향평가 등 심의시, 북측 차량진출입구는 공공보행통로의 위치 및 건축배치 조정과 연계하여 위치 이전 검토	·북측 차량진출입구는 공공보행통로와의 간섭 고려 및 건축배치 조정과 연계하여 위치 이전	반영

Ⅳ. 관련도면 : 붙임 참조

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

Ⅴ. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

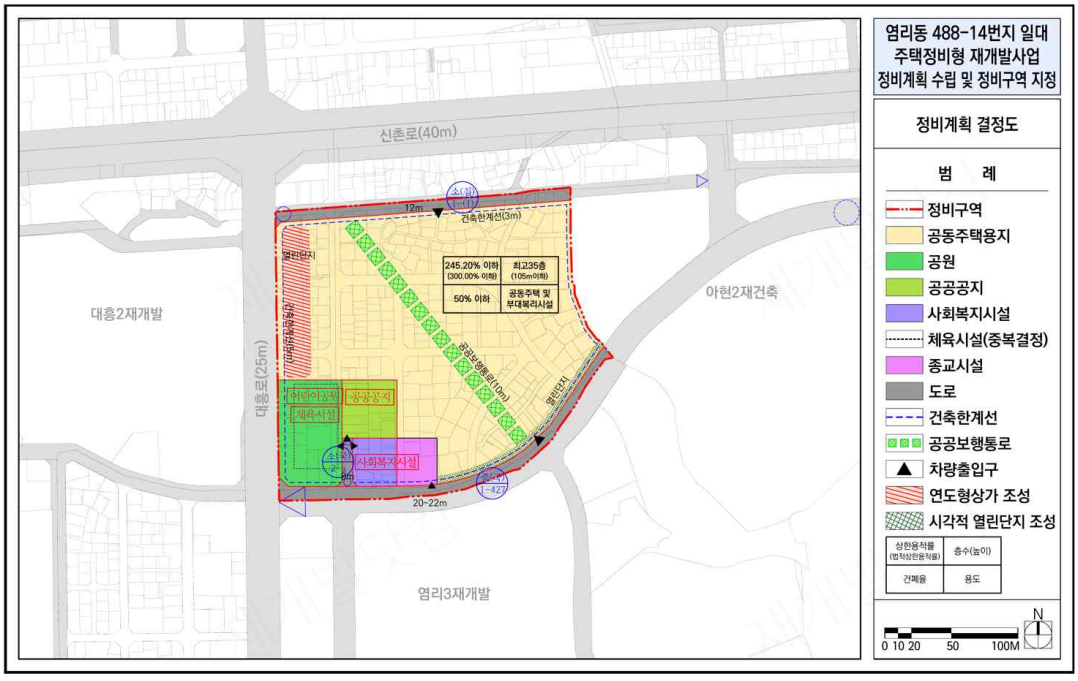
Ⅵ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7208), 마포구 주택상생과(☎02-3153-9335)에 관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(http://www.eum.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

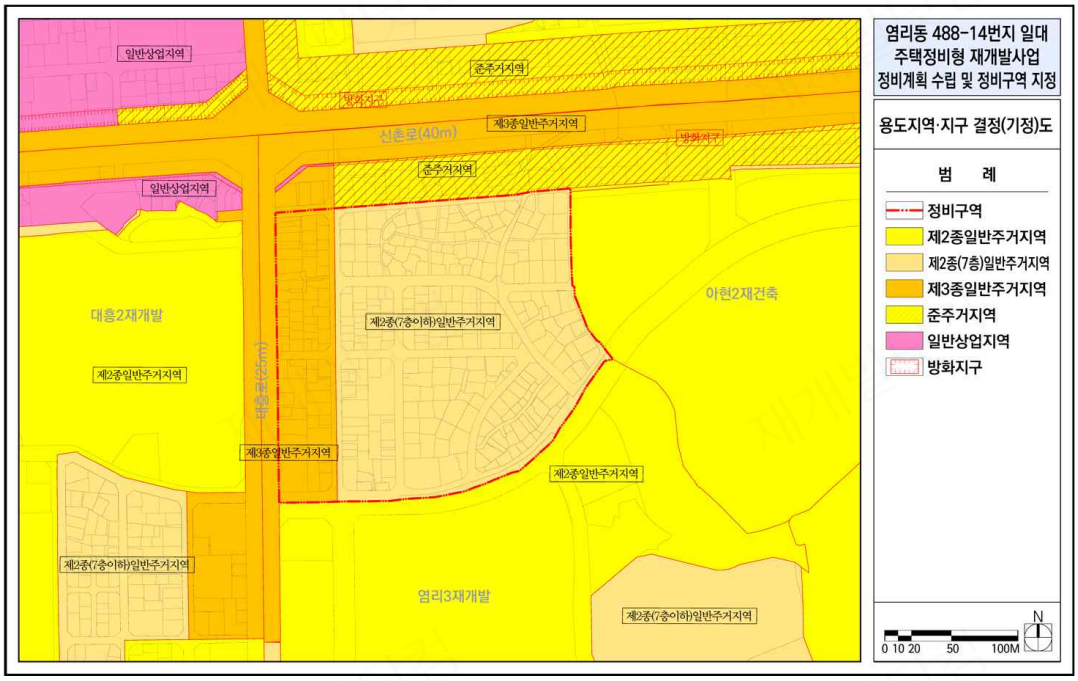
[붙임]

【정비구역 결정도】

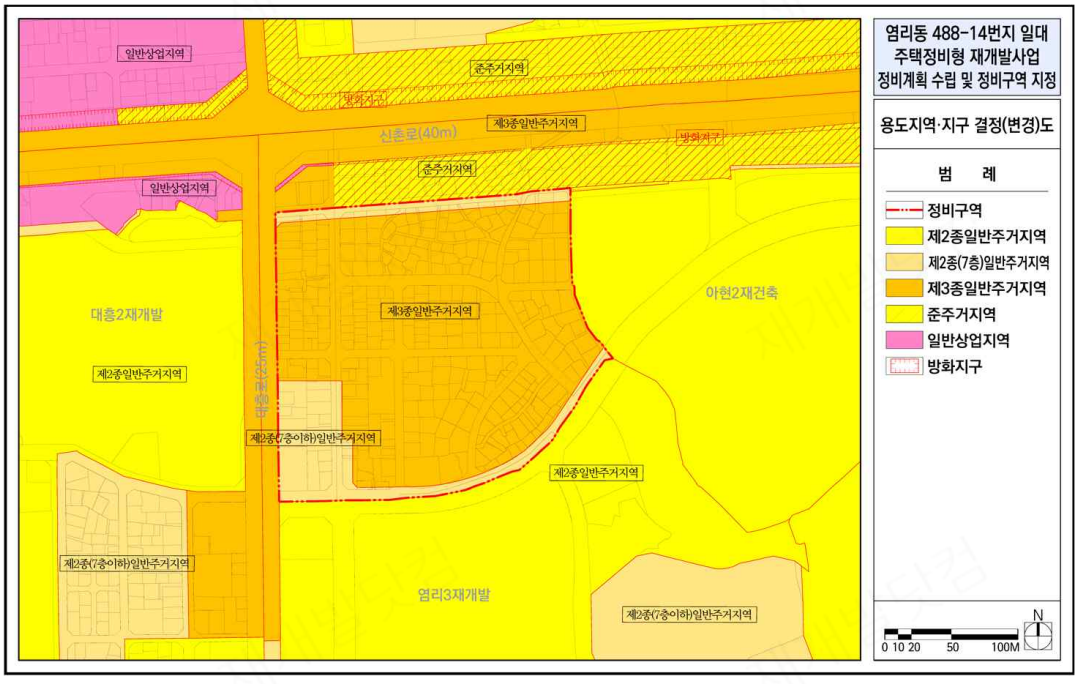
【정비계획 결정도】



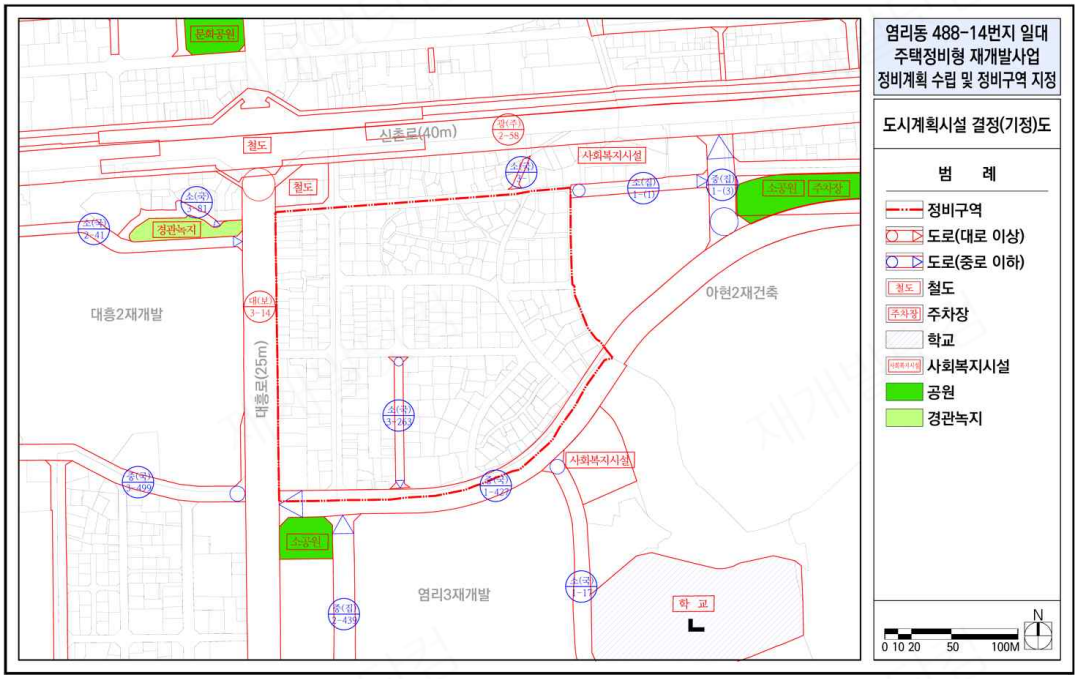
【용도지역 결정도(기정)】



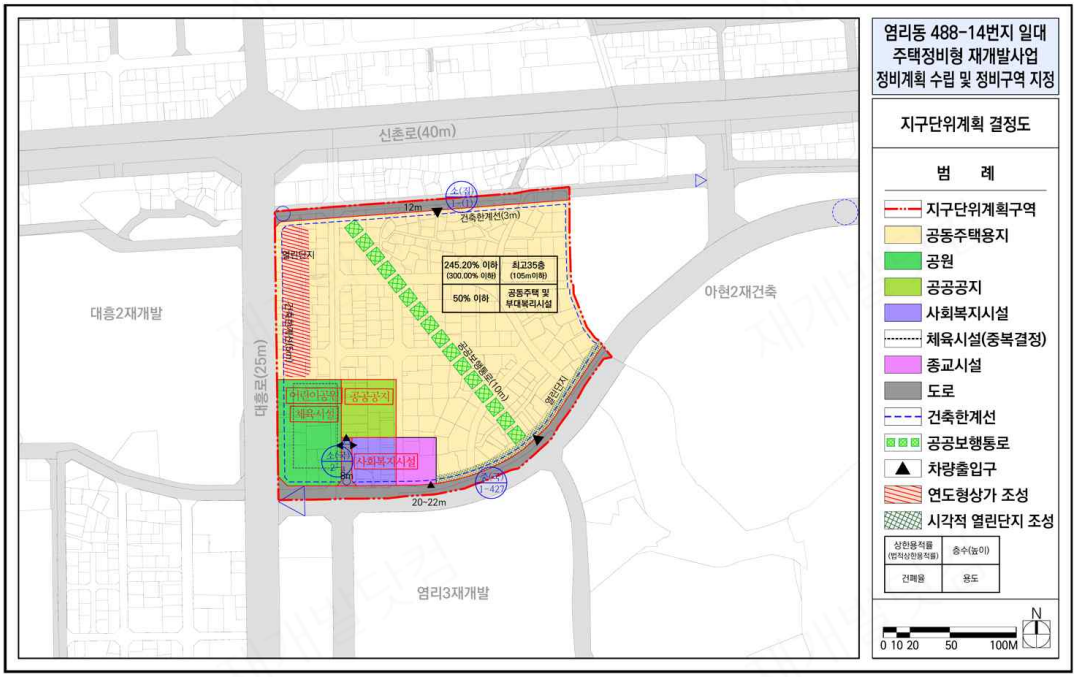
【용도지역 결정도(변경)】



【도시계획시설 결정도(기정)】



【도시계획시설 결정도(변경)】

【지구단위계획구역 결정도(신설)】

【지구단위계획계획 결정도(신설)】