

② 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

■ 건축물의 용적률계획 결정(변경)

(신설) 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제22항에 따른 ‘준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준’

○ 공공임대주택을 추가로 확보할 경우 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률계획과 별도로 100%이하의 범위에서 추가하여 계획할 수 있다.

- 준주거지역으로 상향된 지역에서 도시계획 조례에 따라 임대주택 추가 확보 시 종전 용도지역의 용적률만큼 허용되는 ‘주거부분의 허용용적률’은 적용하지 않는다.

- 건축물 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 전체 용적률에서 임대주택 도입으로 완화되는 용적률을 제외한 용적률의 10%이상으로 계획한다.

(단, 비주거용도 비율에 대해 별도 계획이 수립된 경우 해당 계획내용을 준수한다.)

- 특별계획구역은 세부개발계획 수립시 ‘준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준’을 적용하되 도시·건축공동위원회 심의를 통하여 결정한다.

- 건축물 용도 중 공동주택이 불허용도로 지정된 경우는 적용에서 제외한다.

- 임대주택 추가 확보시 10m 이내의 범위에서 높이계획을 변경하여 적용할 수 있다. 단, 해당 지구단위계획의 취지, 인근지역과의 조화 등을 고려하여 자치구 건축위원회의 자문(심의)을 거쳐야 하고, 지구단위계획의 경미한 변경에 따른 높이완화와 중복으로 적용할 수 없다.

※ 「서울특별시 도시계획 조례」 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 ‘준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준’은 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대하여 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

③ 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정도(변경없음)

II. 시민의 열람편의를 위해 서울시청 도시관리과(☎02-2133-8380) 및 자치구 지구단위계획(도시계획과 등) 관련부서에서 관련도서를 비치하고 있습니다.

◆ 서울특별시고시 제2019-315호

마포로1구역 제48지구 정비구역·정비계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

건설부고시 제345호(1979.09.21.)로 재개발구역 지정, 건설부고시 제146호(1980.05.19.)로 도심지 재개발사업계획이 결정된 마포로1구역 제48지구 정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 따라 정비구역 및 정비계획을 변경지정 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2019년 9월 19일
서울특별시장

1. 정비구역의 지정

가. 정비사업의 명칭 : 마포로1구역 제48지구 도시정비형 재개발사업

나. 정비구역 변경 지정

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변 경 후	
변경	마포로1구역 제48지구	마포구 신공덕동 27-8일대	2,315.00	증) 1,487.86	3,802.86	

※ 제28·29지구는 사업시행인가(2010.09.16.)이후 사업시행기간이 도과된 상태로 미집행 정비 기반시설 필지를 제48지구에 포함하여 조성코자 함

다. 정비계획

1) 토지이용계획

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		2,315.00	증) 1,487.86	3,802.86	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	-	증) 1,272.92	1,272.92	33.5	
	도 로	-	증) 355.42	355.42	9.4	
	공공공지	-	증) 917.50	917.50	24.1	
획 지		2,315.00	감) 214.94	2,529.94	66.5	

2) 용도지역 결정 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		3,802.86	-	3,802.86	100.0	
상업지역	일반상업지역	3,800.41	-	3,800.41	99.9	
주거지역	준주거지역	2.45	-	2.45	0.1	

3) 정비기반시설에 관한 계획

가) 도로 : 변경없음

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	1	1	10	국지 도로	150	신공덕동 23-7	신공덕동 167-1(도)	일반 도로	-	건설부고시 제146호(80.5.19)	

※ ()는 구역내 포함되는 연장임

나) 공원

구분	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경 (감)	변경후		
폐지	공덕공원	근린공원	공덕동 255-6일대	1,606.20	1,606.20	-	서고시제882호 (85.12.28)	-

다) 공공공지

구분	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
			기정	변경 (증)	변경후		
신설	공공공지	공덕동 255-6일대	-	1,606.20 (증 917.50)	1,606.20 (917.50)	-	-

※ ()는 구역내 포함되는 면적임

※ 제28·29지구는 사업시행인가(2010.09.16.)이후 사업시행기간이 도과된 상태로 미집행 정비
기반시설 필지를 제48지구에 포함하여 조성코자 함

4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가) 기존 건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡)		합계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
-	마포로1구역 제48지구	3,802.86	획지	2,529.94	신공덕동 27-8일대	16	-	-	16	-	

나) 건축시설계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	마포로1구 역	2,315.00	획지	2,315.00	신공덕동 27-8일대	업무 시설	35.8	610	37	미시행
변경	마포로1구 역	3,802.86	획지	2,529.94	신공덕동 27-8일대	업무	60 이하	984 이하	110 이하	

주택의 규모 및 규모별 건설비율	●건설규모 : 전용면적 60㎡이하		
	●건설비율		
	구분	세대수	전용면적(㎡)
	36형	28	36.90
	49형	56	49.90
	59형	56	59.90
	소계	140	7,182.00
●건설예정세대수 : 140세대			

용적률 계획	용적률	●① + ② + ③ = 984.0% 이하		
	① 기준용적률	●600% (일반상업지역)		
	② 허용용적률	●용적률 인센티브 항목 준수 : 200%		
		구분	인센티브 대상	완화량
		친환경개발	녹색건축물인증, 에너지절약계획, 신재생에너지	100%
		도시경제활성화	업무전용빌딩 설치 시, 창업지원센터 도입	61%
		보행가로활성화	저층부 가로활성화 용도, 무장애도시조성	50%
건축물의 건축선에 관한 계획	③ 상한용적률	●정비기반시설 제공 : 184.13%		
		- 허용용적률 $\times 1.3 \times \alpha$ = $800\% \times [1.3 \times (447.92\text{m}^2 / 2,529.94\text{m}^2)] = 184.13\%$		
기타사항에 관한계획	●건축한계선 : 만리재로변 3m			
	●공공보행통로(폭 3m이상)			

※ 본 용적률 계획은 향후 건축심의 등에 따라 변경될 수 있음

5) 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
재개발사업	정비구역지정(변경) 후 4년 이내	토지등소유자	140세대	-

6) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획(해당사항 없음)

2. 변경사유

- 「도시 및 주거환경정비법」 제16조의 규정에 의거 마포로1구역 제48지구에 대하여 정비구역 및 정비계획을 변경지정하는 사항임

3. 관계도면 : 붙임참조

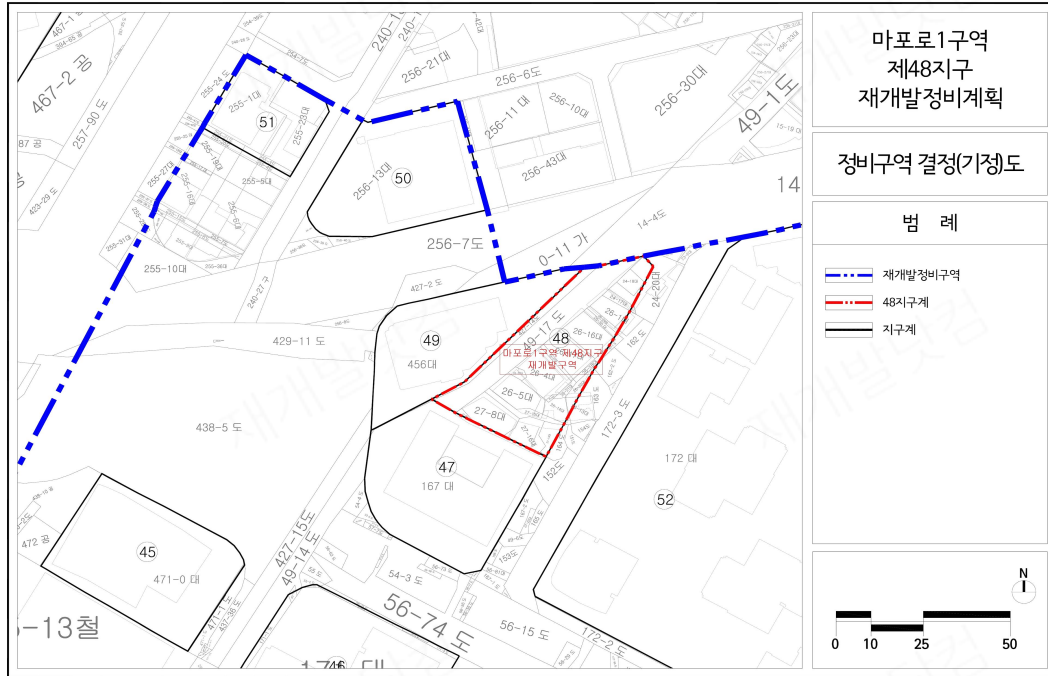
- 정비구역 결정도 및 정비계획결정도
- 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 관계도서 참조

4. 열람장소

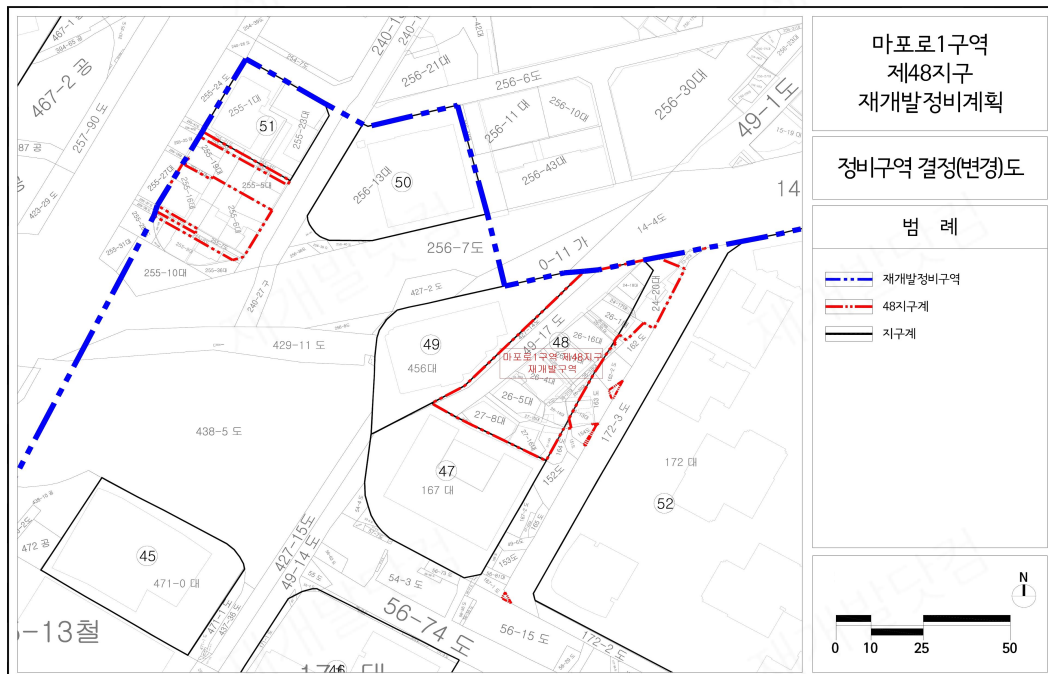
- 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시재생실 도시활성화과 (☎02-2133-4646) 및 마포구 도시계획과(☎02-3153-9363)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

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

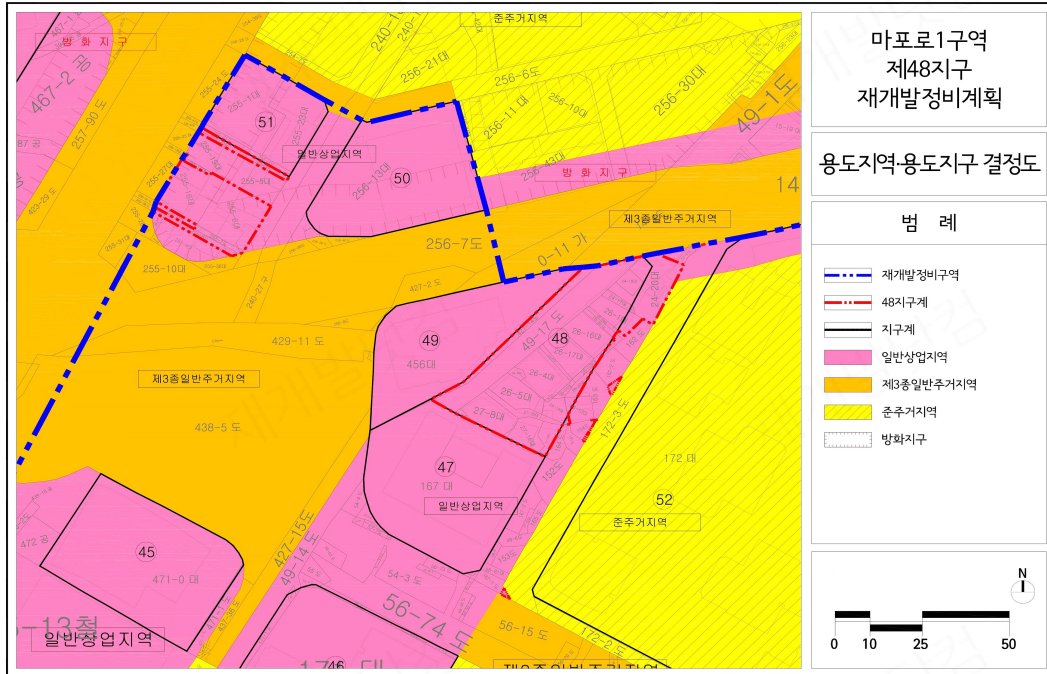
■ 정비구역 결정(기정)도



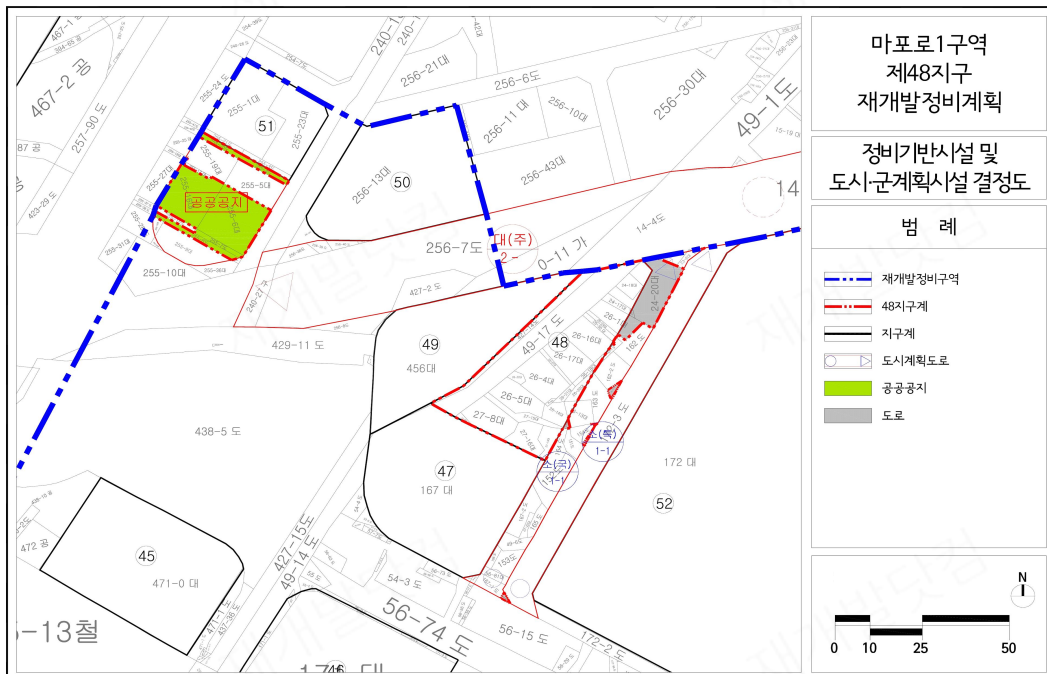
■ 정비구역 결정(변경)도



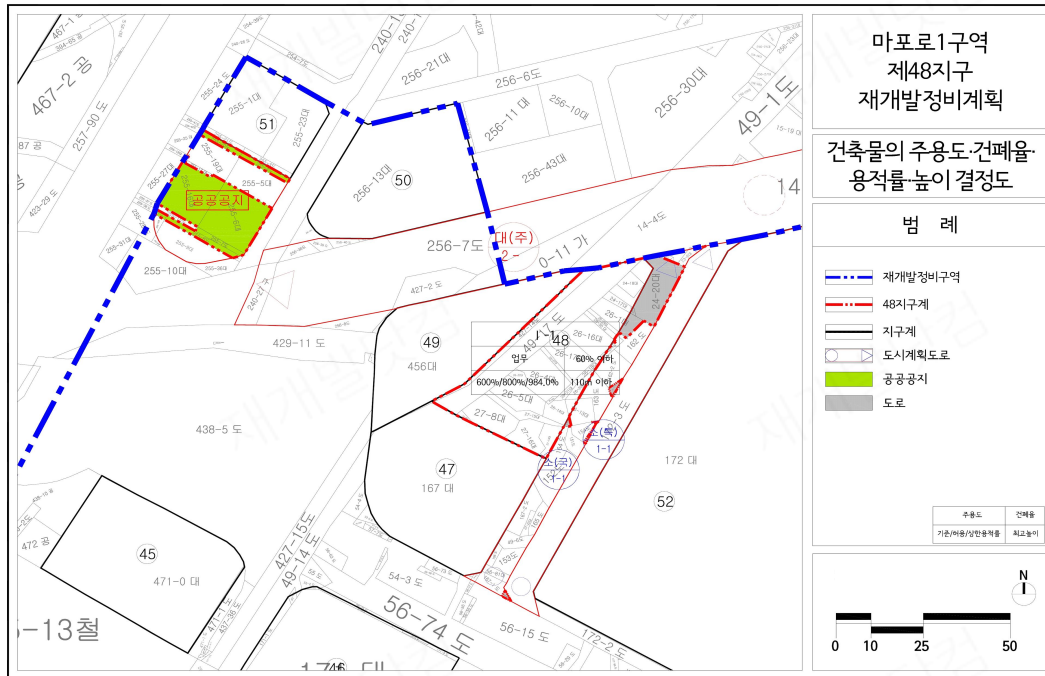
■ 용도지역·용도지구 결정도



■ 정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정도



■ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도



■ 건축물의 건축선 결정도

