

서울특별시 마포구 공고 제2019 - 1104호

마포로3-1지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 및 정비구역 변경지정(안) 재공람·공고

1. 건설부고시 제345호(1979.9.21.)로 재개발구역으로 지정되고, 서울특별시고시 제412호(1981.11.13.)로 사업계획이 결정된 마포로3-1지구 도시정비형 재개발 구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제14조 규정에 따른 토지등소유자의 정비계획 변경 주민제안이 있어 동법 제15조제1항에 의거 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공고하고 관련 서류를 공람합니다.
2. 본 재개발 정비계획(변경)(안)에 대하여 의견이 있을 경우 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간 내에 의견서를 서면으로 제출할 수 있음을 알려드립니다.

2019년 11월 07일

서울특별시 마포구청장

1. 공람기간 : 2019. 11. 07. ~ 2019. 12. 07.(30일 이상)
2. 공람 및 의견서 제출 장소 : 마포구청 도시계획과 (☎ 02-3153-9362)
3. 공람사유 : 마포로3-1지구 도시정비형 재개발사업 정비계획(변경)에 따른 공람
4. 공람내용 : 마포로3-1지구 도시정비형 재개발사업 정비계획(변경)
 - 가. 정비구역의 명칭 : 마포로3-1지구 도시정비형재개발구역
 - 나. 정비구역의 위치 및 면적

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	마포로3-1지구 도시정비형 재개발사업	마포구 아현동 617-1번지 일대	4,602.88	-	4,602.88	

다. 정비계획(안)

1) 토지이용에 관한 계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		4,602.88	-	4,602.88	100.0	
정비기반시설 등	소 계	-	-	-	-	
획 지	소 계	4,602.88	-	4,602.88	100.0	
	획 지 1	4,602.88	-	4,602.88	100.0	

2) 용도지역 결정조서 : 변경 없음

구 분		면 적(㎡)			비 율	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		4,602.88	-	4,602.88	100.0%	
주거 지역	소 계	4,602.88	-	4,602.88	100.0%	
	준주거지역	4,602.88	-	4,602.88	100.0%	

3) 도시계획시설 결정조서

가) 도로 결정조서 : 변경 없음

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기 정	중로	1	23	20~25	집산 도로	164	아현동 617-70	아현동 795	일반도로	-	05.12.29 서고2005-443호	
기 정	소로	1	12	10	국지 도로	56	아현동 617-49	아현동 617-53	일반도로	-	81.11.13 서고제412호	

나) 정비기반시설 부담계획

구 분	시 설 명	위 치	면 적(㎡)	비고
신 규	공공청사 (창업센터)	서울시 마포구 아현동 617-1번지 일대	연면적 : 4,475.03	복합설치 (서울특별시장)

- 1) 공공청사(토지 및 건축물)는 서울특별시로 귀속되며, 복합개발 등을 포함한 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함.
- 2) 향후 토지가 및 건축계획 변경 등에 따라 시설면적 등 조정 될 수 있음.

4) 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종 류	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
공동 이용 시설	경로당	획지1	-	증) 125.00	125.00	(199 × 2.5㎡) × 1.25 = 621.88㎡ 이상
	어린이놀이터		-	증) 155.76	155.76	
	주민공동시설		-	증) 534.32	534.32	

※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」 규정에 의해 총량면적 이상 확보

5) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구 분	구 역 구 분		가 구 또는 획지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
계	-	4,602.88	-	4,602.88	-	16	-	-	16	-	
변 경	마포로3-1지구 도시정비형 재개발구역	4,602.88	획지1	4,602.88	마포구 아현동 617-1번지 일대	16	-	-	16	-	

6) 건축물에 관한 계획

구분	구 역 구 분		가 구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고 층수	비 고 (연면적㎡)
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
변경	마포로3-1지구 도시정비형 재개발구역	4,602.88	획지1	4,602.88	아현동 617-1번지 일대	공동주택	60 이하	546 이하	70m (23층 이하)	38,692.07
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 건립규모 및 비율							
			구 분				세대수		비율(%)	
			계				199		100.0	
			85㎡이하	60㎡이하			-		-	
				60㎡ ~ 85㎡이하			199		100.0	
			85㎡ 초과				-		-	
- 전용면적 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수의 80% 이상										
심의완화 사항			-							
건축물의 건축선에 관한 계획			• 광로3-293(마포대로) 변 : 건축한계선 5m							

■ 개발가능(상한) 용적률 산정

구 분		산정내용						
토지이용계획 (㎡)	구역면적	획 지	새로 설치하는 기반시설	새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지	공공시설 설치면적			택지 내 용도폐지 되는 기반시설 국·공유지
					계	토 지 지 분	환산부지	
	4,602.88	4,602.88	-	-	1,236.75	669.74	567.01	291.20
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 새로 설치하는 기반시설 + 공공시설 설치면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기반시설 국·공유지 $= 1,236.75\text{㎡} - 291.20\text{㎡} = 945.55\text{㎡}$ (20.54%) (※ 19.35% 이상)							
개발가능 용적률 산정	기준 용적률	300%						
	허용 인센티브	100% (녹색건축물 인증, 건축물에너지소비 총량제, 신재생에너지 이용시설 50% + 저층부가로활성화 유도 30% + 방재관련시설 30% (* 적용 100%))						
	개발가능 용적률	• 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3α) $= 400\% \times (1 + 1.3 \times 0.2809)$ $= 546.06\%$ 이하 $\alpha = \text{공공시설로 제공한 면적(순부담 면적)} / \text{공공시설부지로 제공 후 대지 면적}$ $= 945.55\text{㎡} / (4,602.88\text{㎡} - 1,236.75\text{㎡}) = 0.2809$						
정비계획 용적률		546% 이하						

■ 공공시설 설치계획 - 공공청사(창업센터)

구 분		내 용	비 고
①	공시지가	9,849,586원/㎡	2018년 1월 기준 공시지가 (대상지 평균)
②	표준건축비	2,496,000원/㎡	2017년 서울시 공공건축물 건립 공사비 등 책정가이드라인(공공업무사무소) 참조
③	건축물 연면적	4,475.03㎡	공공청사(창업센터)
④	설치비용	11,169,674,880원	② × ③
⑤	부지가액	19,699,172원/㎡	공시지가의 2배 적용
건축물 환산면적		567.01㎡	④ / ⑤
건축물 대지지분		669.74㎡	

7) 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
재개발사업	정비구역 지정고시가 있는 날부터 4년 이내	(주)인사이트투	증) 197세대 ※ 현황 : 2세대 ※ 변경 : 199세대	

8) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

가) 재개발사업 임대주택 건설

- 국토교통부 및 서울특별시 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」에 의거 200세대 이상의 재개발사업의 경우 전체 세대수 15% 이상을 임대주택 건립하여야 함
- 대상지 총 세대수는 199세대로 임대주택 의무건설 산정 제외

5. 관계도서 : 마포구청 도시계획과 (☎02-3153-9362)에 비치하고 열람하고 있습니다.

6. 의견제출 : 공고내용에 대한 의견이 있으신 분은 공람기간 내에 공람장소에
비치된 의견서를 작성하여 제출하여 주시기 바랍니다.