◈ 서울특별시 마포구 고시 제2023 - 139호

마포로1구역 제10지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경(경미한 사항) 및 지형도면 고시

건설부고시 제345호(1979.9.21.)로 도심재개발구역으로 지정되고, 건설부고시 제146호(1980.5.19.)로 재개발사업계획 결정, 서울특별시 고시 제2006-100호(2006.3.23.)로 정비구역 변경 지정, 서울특별시 고시 제2022-99호(2022.3.3.) 정비계획 변경(결정)된 마포로1구역 제10지구 도시정비형 재개발구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 정비계획을 변경(경미한 사항) 결정하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 8월 3일
서울특별시 마포구청장

Ⅰ. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비지구 지정 조서 (변경없음)

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	마포로1구역 제10지구 도시정비형 재개발사업	마포구 도화동 536번지	3,660.7	-	3,660.7	-

※ 본 정비구역은 도시정비법 제17조제1항 및 제84조제1항에 따라 정비사업 준공인가 고시가 있은 날(관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있을 때를 말함)의 다음날에 해당지역은 지구단위계획으로 관리함.

2. 토지이용계획 (변경없음)

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		3,660.7	-	3,660.7	100.0	-
정비기반시설 등	공공공지	380.2	-	380.2	10.4	인근 미확보 도시계획시설
획지		3,280.5	-	3,280.5	89.6	공동주택

※ 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

3. 용도지역 결정 조서 (변경없음)

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		3,660.7	100.0	-
상업지역	일반상업지역	3,660.7	100.0	

4. 도시계획시설 결정도서 (변경없음)

- 공공공지 결정조서 (변경없음)

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	공공공지	-	마포구 공덕동 255-6번지 일대	1,606.2 (380.2)	-	1,606.2 (380.2)	서고시 제315호 (19.9.19)	-

※ ( )는 구역 내 포함되는 면적임.

5. 기존 건축물의 정비·개량 계획 (변경없음)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	마포로1구역 제10지구	3,660.7	획지	3,280.5	마포구 도화동 536번지	1	-	-	1	-	-
			공공공지	380.2	마포구 공덕동 255-6번지 일대	2	-	-	-	2	-

6. 건축시설계획 (변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	마포로 1구역 10지구	3,660.7	획지	3,280.5	마포구 도화동 536번지	주거	60이하	950이하	110이하	-

주택의 규모 및 규모별 건설비율

■ 주택공급계획 : 231세대 (임대46세대)

■ 전체건립규모(전용면적 기준)

건립규모		기정	증감	변경	비율
합계		231	-	231	100.0%
85㎡이하	40㎡이하	58(임대30)	-	58(임대30)	25.11%
	40㎡초과 85㎡이하	144(임대16)	-	144(임대16)	62.34%
85㎡ 초과		29	-	29	12.55%

- 85㎡이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상
- 임대주택 건설 : 상업지역에서는 전체 세대수의 5% 이상
- 40㎡이하 규모의 임대주택 : 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상

2021년 제17차 도시계획위원회 (2021.12.15.) 심의완화 사항

■ 공공주택 도입에 따른 주거비율 완화

- 주거비율 78.3%이하 : 주거용 용적률 400% 이하 → 610.8% 이하
- 공공주택 : 105.4% 이상 공급

{허용용적률780% - 주거용적률400% - 비주거용적률(계획용적률의 21.7%) 169.2%}의 1/2이상

공공시설 관리주체

구분		시설명	위치	면적(㎡)	비고(관리청)
기정	공공시설	사회복지시설 등	서울시 마포구 도화동 536일대	1,482.3㎡ (지상3층)	복합설치 (마포구청)
변경	공공시설	사회복지시설 등	서울시 마포구 도화동 536일대	1,521.7㎡ (지상3층)	복합설치 (마포구청)

※ 공공시설 전용면적 : 962.2㎡, 공용면적 : 559.5㎡

건축물의 건축선 등에 관한 계획

■ 건축한계선 지정

- 토정로37길(20m)변, 마포대로(8m, 15m)변 건축한계선(폭 3m) 지정
- 인접대지변 건축한계선(폭 1m) 지정

※ 향후 사업시행인가 시 변경될 수 있음

■용적률 계획 (기정)

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="8">산 정 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용계획</td><td rowspan="2">계
(구역면적)
(㎡)</td><td rowspan="2">획지(㎡)</td><td rowspan="2">정비기반
시설(㎡)</td><td colspan="3">공공시설(키움센터)(㎡)</td><td rowspan="2">정비기반시
설 내 기존
국·공유지
면적(㎡)</td><td rowspan="2">획지 내
용도폐지
국·공유지(㎡)</td></tr>
<tr><td>계</td><td>환산부지</td><td>토지지분</td></tr>
<tr><td></td><td>3,660.7</td><td>3,280.5</td><td>380.2</td><td>221.8</td><td>115.8</td><td>106.0</td><td>51.9</td><td>-</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="8">• 정비기반시설 면적 + 공공시설 등 기부채납 면적 - 정비기반시설 내 기존 국·공유지 면적
= 380.2㎡ + 221.8㎡ - 51.9㎡ = 550.1㎡ (15.24%) (※11.47%이상)</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="8">• 기준용적률 = 600%</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td colspan="8">• 허용용적률 = 180%
<table>
<tr><th colspan="2">목적</th><th>인센티브 완화 요건</th><th>산정방식</th><th>완화량</th></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">친환경개발</td><td>녹색건축물 인증(그린 1등급)</td><td rowspan="3">정량
부여</td><td rowspan="3">100%</td></tr>
<tr><td>건축물에너지소비총량제(240kwh/㎡y이하)</td></tr>
<tr><td>신재생에너지 이용시설(주거7%,
비주거11%이상)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">보행
가로
활성화</td><td>저층부
가로활성화용도</td><td>재생관리지침에 따라 가로활성화 용도
도입 시</td><td>정량
부여</td><td rowspan="2">50%</td></tr>
<tr><td>무장애도시조성</td><td>장애물 없는 생활환경 인증제도
시행지침상
우수등급 인증시</td><td>정량
부여</td></tr>
<tr><td>안전
방재</td><td>방재관련시설</td><td>투수성포장, 저류시설, 지붕저류·지붕녹화
설치기준의 120% 이상 계획 및
노후 하수관거 교체시</td><td>정량
부여</td><td>30%</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td colspan="8">• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화
• 상한용적률은 「도시정비형 재개발사업 기부채납 유형별 상한용적률 인센티브 운영기준 조정방안 (2021.3.)」 적용

• 상한용적률
= 600% + 180% + 170.02%
= 950.02% (950%이하 적용)
• 인센티브 = 170.02%
① 기반시설 기부채납(공공공지)
= 허용용적률 × (1.3 × α × 가중치)
= 780% × (1.3 × 0.1001 × 1.0)
= 101.48%
② 건축물 기부채납(공공청사)
= 허용용적률 × {(1.3 × β) + (1.3 × γ)}
= 780% × {(1.3 × 0.0323) + (1.3 × 0.0353)}
= 68.54%

α값 산정 :
순부담 면적 ÷ 대지면적
= (380.2−51.9) ÷ 3,280.5 = 0.1001

β값 산정 :
건축물 대지지분 ÷ 대지면적
= 106.0 ÷ 3,280.5 = 0.0323

γ값 산정 :
건축물 환산부지 ÷ 대지면적
= 115.8 ÷ 3,280.5 = 0.0353</td></tr>
</table>

■용적률 계획 (변경)

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="8">산 정 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용계획</td><td rowspan="2">계
(구역면적)
(㎡)</td><td rowspan="2">획지(㎡)</td><td rowspan="2">정비기반
시설(㎡)</td><td colspan="3">공공시설(키움센터)(㎡)</td><td rowspan="2">정비기반시
설 내 기존
국·공유지
면적(㎡)</td><td rowspan="2">획지 내
용도폐지
국·공유지(㎡)</td></tr>
<tr><td>계</td><td>환산부지</td><td>토지지분</td></tr>
<tr><td></td><td>3,660.7</td><td>3,280.5</td><td>380.2</td><td>253.4</td><td>150.3</td><td>103.1</td><td>51.9</td><td>-</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="9">• 정비기반시설 면적 + 공공시설 등 기부채납 면적 - 정비기반시설 내 기존 국·공유지 면적
= 380.2㎡ + 253.4㎡ − 51.9㎡ = 581.7㎡ (16.12%) ※전체평균 부담률(11.47%) 이상</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="9">• 기준용적률 = 600%</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td colspan="9">• 허용용적률 = 180% (변경없음)
<table>
<tr><th colspan="2">목적</th><th>인센티브 완화 요건</th><th>산정방식</th><th>완화량</th></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">친환경개발</td><td>녹색건축물 인증(그린 1등급)</td><td rowspan="3">정량
부여</td><td rowspan="3">100%</td></tr>
<tr><td>건축물에너지소비총량제(240kwh/㎡y이하)</td></tr>
<tr><td>신재생에너지 이용시설(주거7%,
비주거11%이상)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">보행
가로
활성화</td><td>저층부
가로활성화용도</td><td>재생관리지침에 따라 가로활성화 용도
도입 시</td><td>정량
부여</td><td rowspan="2">50%</td></tr>
<tr><td>무장애도시조성</td><td>장애물 없는 생활환경 인증제도
시행지침상 우수등급 인증 시</td><td>정량
부여</td></tr>
<tr><td>안전
방재</td><td>방재관련시설</td><td>투수성포장, 저류시설, 지붕저류·지붕녹화
설치기준의 120% 이상 계획 및
노후 하수관거 교체 시</td><td>정량
부여</td><td>30%</td></tr>
</table>
※ 「2030 도시·주거환경정비기본계획」 경과규정에 의거 종전 기본계획 적용</td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td colspan="9">• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화
• 상한용적률은 「도시정비형 재개발사업 기부채납 유형별 상한용적률 인센티브 운영기준 조정방안 (2021.3.)」 적용</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="5">• 상한용적률
= 600% + 180% + 179.8%
= 959.8% (950%이하 적용)
• 인센티브 = 179.80%
① 기반시설 기부채납(공공공지)
= 허용용적률 × (1.3 × α × 가중치)
= 780% × (1.3 × 0.1001 × 1.0)
= 101.48%
② 건축물 기부채납(공공시설)
= 허용용적률 × {(1.3 × β) + (1.3 × γ)}
= 780% × {(1.3 × 0.0314) + (1.3 × 0.0458)}
= 78.32%</td><td colspan="4">α값 산정 :
순부담 면적 ÷ 대지면적
= (380.2−51.9) ÷ 3,280.5 = 0.1001

β값 산정 :
건축물 대지지분 ÷ 대지면적
= 103.1 ÷ 3,280.5 = 0.0314

γ값 산정 :
건축물 환산부지 ÷ 대지면적
= 150.3 ÷ 3,280.5 = 0.0458</td></tr>
</table>

※ 서울특별시 고시 제2022-99호(2022.03.03.) 상 오기로 인한 정정(공공청사 → 공공시설)

■임대주택 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.

계획 기준

※ 「2030 도시·주거환경정비기본계획」 경과규정에 의거 종전 기본계획 적용

- 도시 및 주거환경정비법(2020.6.23.)
  - 임대주택 건설 : 상업지역에서는 전체 세대수의 5%이상
  - 전체 임대주택 세대수의 30%이상 또는 주택 전체 세대수의 5%이상 전용면적 40㎡이하로 계획
- 2025 서울시 도시·주거환경정비 기본계획(2019.10) - 종전기준
  - 주거용적률 400%를 기준으로 완화되는 용적률의 1/2을 공공주택으로 공급
  - 건설하는 주택 전체 세대수의 80%이상을 전용 85㎡ 이하 규모의 주택으로 건설하여야 하며, 공공주택은 전체 세대수의 60%이상 전용 40㎡이하 확보
  - 주거비율 완화에 따라 증가하는 공공주택 확보 시 상업지역에서는 민간임대주택 (장기일반민간임대주택, 공공지원민간임대주택) 가능

산출 근거

- 전체세대수 : 231세대
- 재개발임대주택 건설계획 : 46세대
  - 「2025 서울시 도시·주거환경정비 기본계획」에 따라 완화용적률의 1/2인 104.71%에 해당하는 임대주택 세대수 : 46세대
  - 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 주택 전체 세대수의 5%(상업지역) : 12세대 ⇒ ∴ 46세대 > 12세대
- 전용 40㎡이하 세대수 : 28세대 이상 (2025 서울시 도시·주거환경정비 기본계획 기준)

구분		기준
정비사업 의무 임대		• 전체 세대수의 5% 이상 = 231 × 5% = 11.55 세대 ⇒ 12 세대 이상
주거비율 완화 적용	용적률	• (허용용적률-비주거용적률-400%)÷2={(780-170.6)-400}÷2 ⇒ 용적률 104.7% 이상
	연면적	• 확보 기준 용적률 × 획지면적 = 104.7% × 3,280.5 ㎡ ⇒ 연면적 3,434.7 ㎡ 이상
	세대수	• 확보 연면적 ÷ 임대주택 공급면적 = (1,671.60÷55.72)+(1,553.83÷110.99)+(116.98÷116.98)+(118.08÷118.08) ⇒ 46 세대 {전용 39(55.17㎡) 30 세대 / 전용 79(107.89㎡) 14 세대 / 전용 84A(113.68㎡) 1 세대 / 전용 84B(114.78㎡) 1 세대 }
임대주택 계획		• 용적률 : 105.49% • 연면적(지상) : 3,460.5㎡ • 세대수 : 46 세대 (의무임대 12세대, 주거비율 완화 34세대)

건립규모	임대주택 세대수	전체 세대수 대비 비율	임대주택 비율
합계	46	19.9%	100.0%
40㎡이하	30	13.0%	65.2%
40㎡초과~85㎡이하	16	6.9%	34.8%

※ 공공임대주택은 관련부서(서울시 공공주택과)와 사전협의 후 공개추첨의 방법으로 선정하며, 공개추첨 시기는 조합원들의 동호수 선정과 함께 추첨하여야 한다.

7. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분		계획내용	비고
환경보전	자연환경	• 절·성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 • 기존 구역 내 노기율을 향상시키는 녹지면적 확보 • 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotop) 공간확장	-
	생활환경	• 도시가스 등 청정연료(LNG)사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	-
	사업시행시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	-
재난방지	수재해	• 구역 내 자연지반을 최대화하고 표면수 유출을 최소화하기 위해 우수 침투율이 높은 자연성 포장 및 투수성 포장재를 사용 • 시설물 및 공원·조경녹지 지하에 빗물저류시설을 설치하여 집중호우로 인한 피해를 대비하며 평상시 빗물을 사용할 수 있는 방안을 강구	-
	산사태	• 본 계획구역의 입지상 산사태에 대한 우려는 없으나, 토질의 종류에 따른 안정구배를 유지하도록하고, 벽면의 상·하단에 배수시설 설치 등을 통하여 토사의 유출을 방지	-
	화재	• 구역 내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적으로 방재계획 수립	-
기존 수목의 현황 및 활용계획		• 해당없음	-

나. 환경성 검토 결과

검토항목	목표기준	현황 및 검토결과	계획 반영사항
1. 생태면적률	30%	• 생태면적률 30.07%으로 계획	• 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화, 투수포장 등을 적용
2. 녹지네트워크	녹지평가표1	• 주변공원과의 그린네트워크 형성	• 향후 주변공원 계획에 부합하는 조경계획수립
3. 지형변동	지형·지질 변동최소화	• 본 대상지의 경사는 모두 10도 미만으로 전체적으로 평탄한 지형을 이루고 있음 • 부지조성시 지하굴착에 따른 토량 발생	• 발생토량은 토석정보 공유시스템을 통해 재활용
4. 비오톱	비오톱 보전 등급 향상	• 서울시 도시생태현황도상 비오톱 유형평가 대부분 3등급으로 조사됨	• 대지면적내 조경녹지 등을 조성 할 계획임에 따라 새로운 녹지공간을 형성
5. 일조	일조 침해 최소화	• 대상지 서측 초등학교 입지하고 북서측 용도지역이 제2종 일반주거지역임	• 건물높이, 배치계획 등의 조절을 통해 일조영향 최소화
6. 바람및미기후	바람길 확보	• 바람길에 미치는 영향이 미미함	–
7. 에너지	에너지절약 계획 수립	• 에너지사용량 증가	• 청정연료 사용 • 에너지절약형 설계기법 도입
8. 경관	Skyline 보전	• 대상지 주변으로 다수의 주상복합 단지가 입지하며, 시가화 경관을 이루고 있음	• 인접지역 경관에 위압감 해소를 위해 기준 높이를 적용하여 주변 건물과의 스카이라인 연속성이 확보 될 수 있도록 함
9. 휴식 및 여유공간	휴식·여가 공간 최대확보	• 반경 1km 내외에 경의선 숲길공원, 효창공원 등이 위치	• 조경공간 내 자연 · 인공지반 등 녹지공간 최대 확보 • 공개공지, 옥상녹화 등을 통한 휴식공간 제공
10. 보행친화공간	보행자도로 계획 수립	• 대상지 동측으로 주간선 도로인 마포대로, 남측으로 강변북로가 인접, 대상지 인근 공덕역에 총 4개호선(5호선, 6호선, 경의중앙선, 공항철도)가 통과함	• 주변 교통체계와의 연계성 확보 및 기존 도로의 확폭·정비·신설 등 교통여건 개선 • 기반시설(도로) 정비를 통한 도로체계 개선 및 접근성 향상
11. 소음 및 진동	공사시 65dB이하	• 공사시 소음발생, 차량통행 소음 발생	• 환경기준이하 유지를 위하여 가설 방음판넬 설치 후 공사시행 • 차음설계(창호, 외벽)를 통한 정온한 환경 유지
12. 폐기물	폐기물처리	• 공사시 건설폐재 및 폐유 등 발생	• 건설폐기물은 성상별로 분리하여 재활용토록하며, 폐유는 별도 시설에 보관 후 전량 위탁처리토록 하겠음

8. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
			기존	계획	증	
도시정비형 재개발사업	정비구역지정(변경) 고시가 있는 날로 부터 4년 이내	마포로1-10지구 도시정비형 재개발사업 조합	90	231	141	-

9. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변 현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 남서측 서울 염리 초등학교	• 청소년 유해시설(단란주점 및 안마시술소 등) 허용용도에서 제외 (불허용도) • 소음진동규제법 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생되는 소음·진동을 규제 • 공사시 교육환경 장애요소 (소음·진동·먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 • 교육시설 이용시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 • 해당 관할 교육청의 협의결과를 준수토록 계획	거리 100m이내

10. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	조합 설립 ~ 착공전	착공 ~ 공사완료	범죄예방설계 적용	
주상복합 이용 중	• 펜스 설치 및 유지·관리 • 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 • 방범용 CCTV 설치 운영	• 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전보건 관리비 공사비 계상	• 방범용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 • 무인택배함 동당 1개소 설치 • 내부가 보이는 구조의 엘리베이터 설치(전면 유리 등) • 식재로 인해 밀폐된 공간이 발생되지 않는 식재 계획 수립(자연감시 고려)	-

11. 가구 및 획지에 관한 계획

구분		시행계획면적(㎡)	획지		비고
			위치	획지면적(㎡)	
제10지구	기정	3,660.7	마포구 도화동 536번지	3,280.5	인근 미집행 정비기반시설 필지 포함

Ⅱ. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(변경없음)
2. 용도지역 결정도(변경없음)
3. 도시계획시설 결정도(변경없음)
4. 정비계획 결정도(변경없음)

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

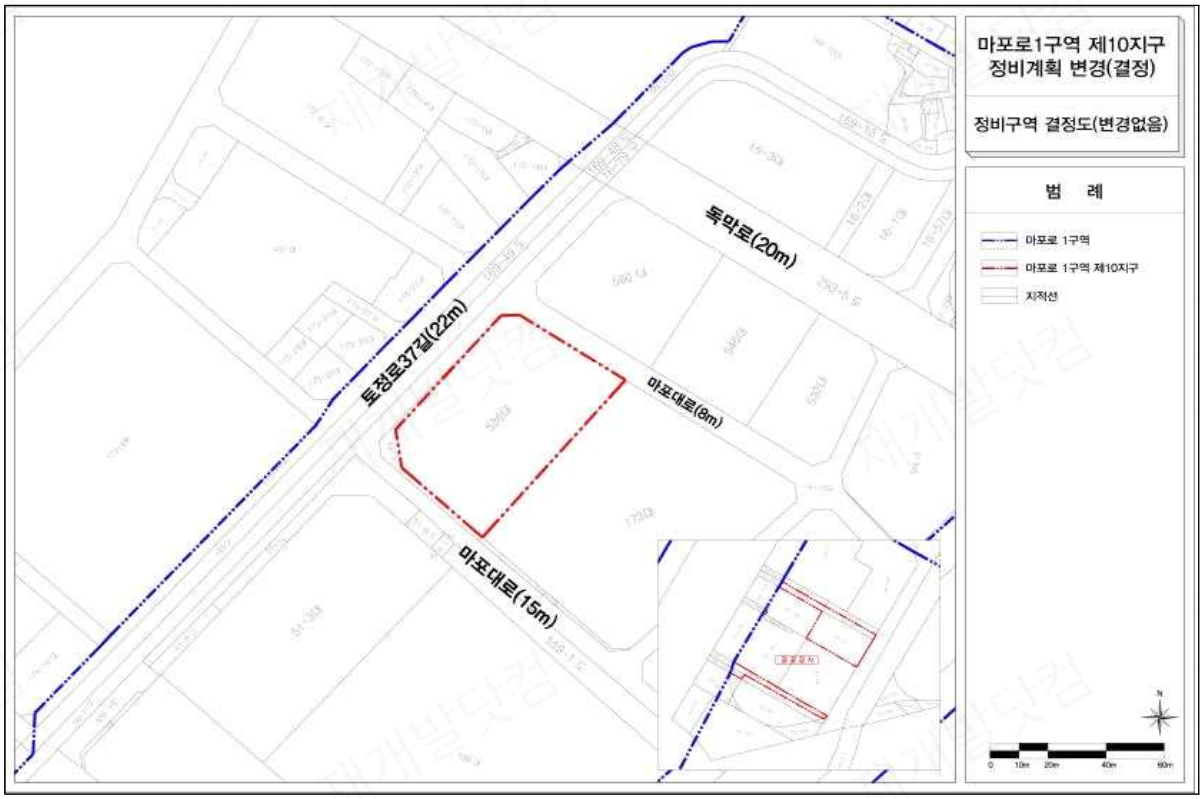
Ⅲ. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

Ⅳ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 마포구 도시계획과(02-3153-9365)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

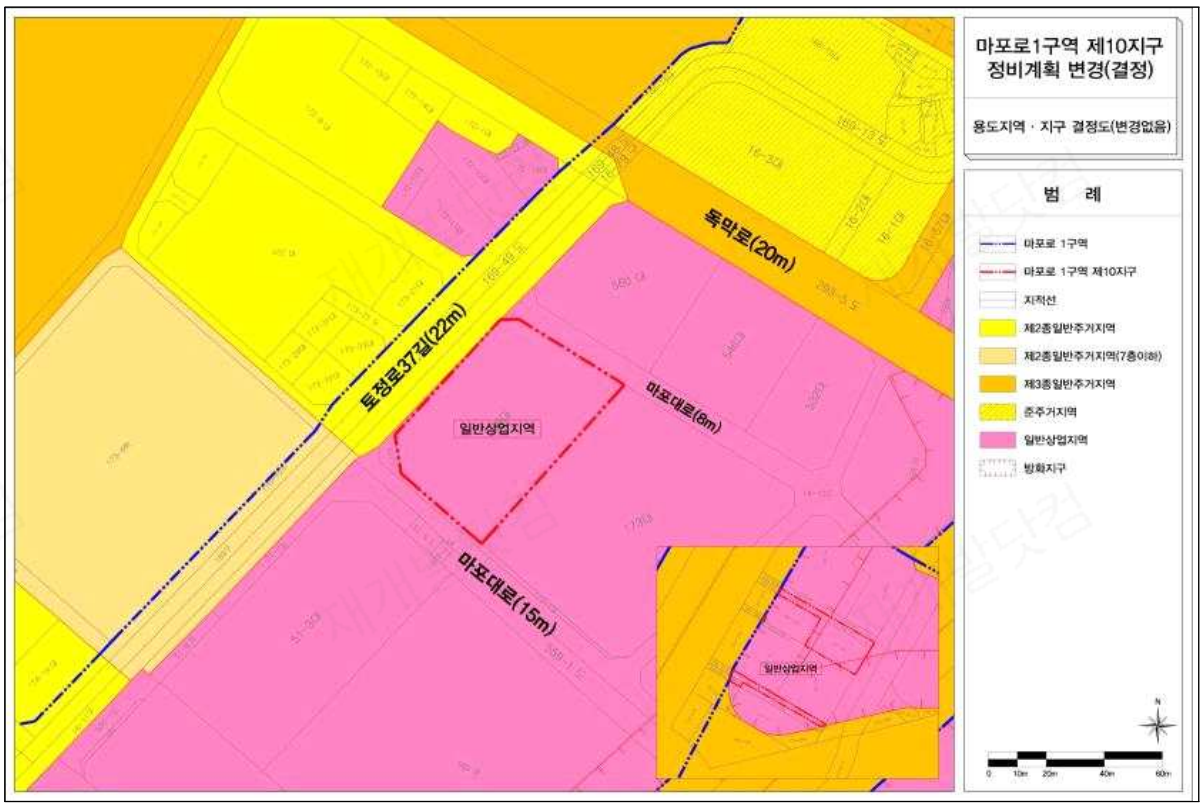
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(http://eum.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

Ⅴ. 도시정비형 재개발(변경)지정 및 지형도면

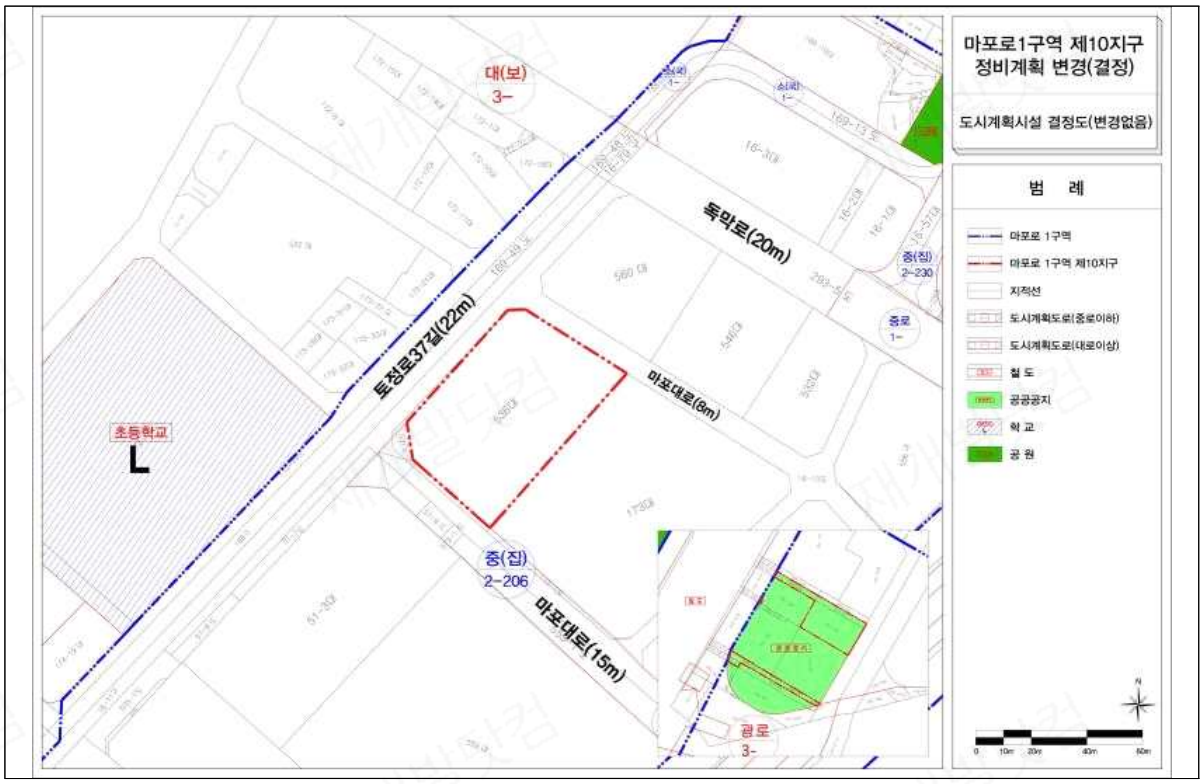
□ 정비구역 결정도 (변경없음)



□ 용도지역 결정도 (변경없음)



□ 도시계획시설 결정도 (변경없음)



□ 정비계획 결정도 (변경없음)

※ 건축물 내 공공시설 연면적 변경 등에 따른 정비계획(경미한 사항) 변경으로 결정도 변경없음