

서울특별시 마포구 공고 제2024-1792호

염리동 488-14번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획(안) 수립 및 정비구역 지정에 대한 공람공고

1. 서울특별시 마포구 염리동 488-14번지 일대 주택정비형 재개발사업과 관련하여 정비계획(안) 및 정비구역 지정에 대한 주민 의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 및 동법 시행령 제13조의 규정에 따라 다음과 같이 공고합니다.
2. 관계 도서는 마포구청(주택상생과)에 비치하여 열람하고 있으며, 본 공람 내용에 대하여 구역 내 토지등소유자와 주민, 이해관계인은 의견이 있으실 경우 공람 기간 내에 공람 장소에 서면(전자문서를 포함)으로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2024년 12월 12일

서울특별시 마포구청장

가. 공람기간: 2024.12.12.(목) ~ 2025.1.13.(월)

나. 공람 및 의견 제출 장소: 마포구청 주택상생과(☎02-3153-9312)

다. 의견 제출 방법: 서면 제출(전자문서 포함)

라. 기타 사항

- 본 공람공고에서 건폐율, 용적률, 높이(층수), 연면적, 예정 세대수, 기타 계획 내용 등은 정비구역 변경 절차 이행 과정(서울시 도시계획위원회 심의 등)에서 변경될 수 있으며, 공람 내용에 관하여 공고 시 생략되었거나 구체적인 내용은 공람장소에서 공람하여야 합니다.

마. 정비구역 지정에 관한 계획의 명칭: 염리제4구역 주택정비형 재개발사업

1) 정비구역의 위치 및 면적

지정 구분	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
신규	염리제4주택정비형 재개발구역	서울특별시 마포구 염리동 488-14번지 일대		증)48,423.0	48,423.0	-

- 2) 정비구역 지정 사유: 도시의 무질서하고 무계획적인 개발을 방지하기 위하여 서울시 도시기본계획의 계획 방향을 수용하고, 마포구의 도시발전전략에 부합하는 도시정비 및 기반 시설 확충을 전제한 구역 지정 필요

바. 정비계획 변경(안)

1) 토지이용계획(안)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	증·감	변경		
합 계		-	증)48,423.0	48,423.0	100.0	-
획지	소 계	-	증)38,676.7	38,676.7	79.9	공동주택 및 부대복리시설
	획지1	-	증)37,498.3	37,498.3	77.4	
	획지2	-	증)1,178.4	1,178.4	2.5	종교시설(존치)
정비기반 시설 등	소 계	-	증)9,746.3	9,746.3	20.1	-
	도 로	-	증)4,746.3	4,746.3	9.8	-
	어린이공원	-	증)3,800.0	3,800.0	7.8	공원 지하 체육시설 중복결정 (연면적: 2,100㎡)
	체육시설	-	-	-	-	
	사회복지시설	-	증)1,200.0	1,200.0	2.4	연면적 5,700㎡

※ 상기 면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

2) 용도지역·지구 결정(변경) 조서(안)

▪ 용도지역에 관한 결정 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		48,423.0	-	48,423.0	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역(7층이하)	38,808.7	감)29,561.2	9,247.5	19.1	-
	제3종일반주거지역	9,614.3	증)29,561.2	39,175.5	80.9	-

▪ 용도지구에 관한 결정: 해당사항 없음

3) 도시계획시설의 결정(변경)조서

▪ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	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	-	서고 제2007-448호	-
변경	중로	1	427	20~22	국지 도로	623 (213)	아현동 666-6	대흥동 2-57	일반 도로	-	-	선형 변경
기정	소로	1	1	10	집산 도로	104 (222)	아현동 678	아현동 652-2	일반 도로	-	-	-
변경	소로	1	1	10~12	집산 도로	326 (222)	대흥동 2-10	아현동 652-2	일반 도로	-	-	선형 변경
신설	소로	3	a	6	국지 도로	77 (77)	대흥동 3-35	염리동 10-121	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	263	6	국지 도로	97 (98)	염리동 10-71	염리동 10-81	일반 도로	-	-	도로 폐지

※ 도로 번호는 임시 번호이며, ()는 대상지 내 편입 폭원 및 연장임

■ 공원 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
신설	-	공원	어린이 공원	염리동 10-132번지 일원	-	증)3,800.0	3,800.0	-	지하 체육시설 중복결정

■ 사회복지시설 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경 후		
신설	-	사회복지시설	대흥동 3-30번지 일원	-	증)1,200.0	1,200.0	-	

■ 체육시설 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
신설	-	체육 시설	수영장	염리동 10-132번지 일원	-	증)2,100.0	2,100.0	-	공원지하 중복결정

4) 공동이용시설 설치계획

시설의 종류		위치	면 적(㎡)			비 고
			법 정		계획면적(㎡)	
			기 준	면 적(㎡)		
주 민 공 동 시 설	합 계	-	1,000세대 이상 [500㎡+(세대수×2.0㎡)]×1.25	3,520	4,670	-
	경로당	획지1	1,000세대~1,500세대 미만	580	600	지하
	작은도서관	획지1		203	350	지하
	어린이집	획지1		580	600	지상
	주민공동시설	획지1	-	-	1,400	지하
	다함께돌봄센터	획지1	-	66	600	지하
	주민운동시설	획지1	-	-	600	실외
	어린이놀이터	획지1	-	-	520	실외
	근린생활시설		획지1	-	-	5,600
관리사무소		획지1	10㎡+[(1,158-50)×0.05㎡]	65.4	200	지하
경비실		획지1	-	-	50	지상

※ 서울시 주택 조례 제8조의4 및 별표1, 주택건설기준 등에 관한 규정 제28조 및 제55조의2

※ 공동이용시설 설치 계획은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

▪ 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		획지구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신규	염리제4 주택정비형 재개발구역	48,423.0	획지1	37,498.3	염리동 488-14번지 일대	304	2	-	302	-	-

※ 존치되는 획지2(종교시설용지) 내 건축물 2개동은 정비개량계획에서 제외

▪ 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수 (층)																																																												
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																																																	
신규	염리제4 주택정비형 재개발구역	48,423.0	획지1	37,498.3	염리동 488-14번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50%이하	300%이하 (246.49%)	해발고도 165m 이하, 35층 이하																																																												
신규			획지2	1,178.4	염리동 10-110번지 일대	종교용지	관계 법규에 의함																																																														
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 주택규모별 건설 비율 - 세대수: 1,158세대(분양 879세대, 임대 279세대) <table><tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="2">기준</th><th colspan="2">세대수(세대)</th></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td colspan="2">-</td><td colspan="2">1,158</td></tr><tr><td rowspan="3">전용 85㎡ 이하</td><td>전용 40㎡ 이하</td><td colspan="2" rowspan="3">전체 세대수의 80% 이상</td><td colspan="2">156</td></tr><tr><td>전용 40~60㎡ 이하</td><td colspan="2">562</td></tr><tr><td>전용 60~85㎡ 이하</td><td colspan="2">410</td></tr><tr><td colspan="2">전용 85㎡ 초과</td><td colspan="2">-</td><td colspan="2">30</td></tr></table> • 정비계획 용적률에 대한 임대 규모별 건설 비율(국민주택규모 주택 증가분은 제외) - 임대주택 건설계획: 총 연면적의 10.8% 이상(기준: 10.0% 이상) ※ 임대주택 계획 총 연면적/총 연면적 = 9,956.66㎡/92,401.00㎡ = 10.8% <table><tr><th>구분</th><th>기준</th><th>세대수 (세대)</th><th>비율(%)</th><th>연면적(㎡)</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td>합계</td><td>-</td><td>136</td><td>100.0</td><td>9,956.66</td><td>100.0</td></tr><tr><td>40㎡ 이하</td><td>전체 임대주택 세대수의 30% 이상</td><td>54</td><td>39.7</td><td>3,077.46</td><td>30.9</td></tr><tr><td>40~50㎡ 이하</td><td>-</td><td>20</td><td>14.7</td><td>1,429.40</td><td>14.4</td></tr><tr><td>50~60㎡ 이하</td><td>-</td><td>62</td><td>45.6</td><td>5,449.80</td><td>54.7</td></tr></table>							구분		기준		세대수(세대)		합계		-		1,158		전용 85㎡ 이하	전용 40㎡ 이하	전체 세대수의 80% 이상		156		전용 40~60㎡ 이하	562		전용 60~85㎡ 이하	410		전용 85㎡ 초과		-		30		구분	기준	세대수 (세대)	비율(%)	연면적(㎡)	비율(%)	합계	-	136	100.0	9,956.66	100.0	40㎡ 이하	전체 임대주택 세대수의 30% 이상	54	39.7	3,077.46	30.9	40~50㎡ 이하	-	20	14.7	1,429.40	14.4	50~60㎡ 이하	-	62	45.6	5,449.80	54.7
			구분		기준		세대수(세대)																																																														
			합계		-		1,158																																																														
			전용 85㎡ 이하	전용 40㎡ 이하	전체 세대수의 80% 이상		156																																																														
				전용 40~60㎡ 이하			562																																																														
				전용 60~85㎡ 이하			410																																																														
			전용 85㎡ 초과		-		30																																																														
			구분	기준	세대수 (세대)	비율(%)	연면적(㎡)	비율(%)																																																													
			합계	-	136	100.0	9,956.66	100.0																																																													
			40㎡ 이하	전체 임대주택 세대수의 30% 이상	54	39.7	3,077.46	30.9																																																													
			40~50㎡ 이하	-	20	14.7	1,429.40	14.4																																																													
			50~60㎡ 이하	-	62	45.6	5,449.80	54.7																																																													
			심의완화 사항			• 용도지역 상향: 제2종일반주거지역(7층이하) → 제3종일반주거지역 • 기준용적률 20%p 상향(소형주택 추가 확보) • 허용용적률 14.51%p 상향(공공보행통로, 열린단지) • 국민주택규모 주택건설에 따른 초과용적률 완화(도시및주거환경정비법 제54조) - 법적상한용적률 300%이하																																																															
건축물의 건축선에 관한 계획																																																																					
기타사항에 관한 계획			• 건축한계선: 대항로변 5m, 소로3-a변 2m, 그 외 대지경계선으로부터 3m																																																																		
			• 공공보행통로: 2개소(6m)																																																																		

6) 지구단위계획의 내용에 관한 계획

▪ 건축물의 배치에 관한 결정 조서

구분	적용위치	계획내용	비고
건축선	획지1	• 대흥로변 건축한계선 5m, 소로3-a변 2m 그 외 3m	-
대지 안의 공지	획지1	• 대흥로변 이대역 출입구와 연계한 공지 조성 (지하철 출입구와 연계 시 침상형 조성 가능)	-
근린생활시설	획지1	• 대흥로변 근린생활시설 연계 등 가로활성화를 고려하여 가로대응형 근린생활시설 배치	-

▪ 건축물의 형태 및 외관(경관)에 관한 결정조서

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	-

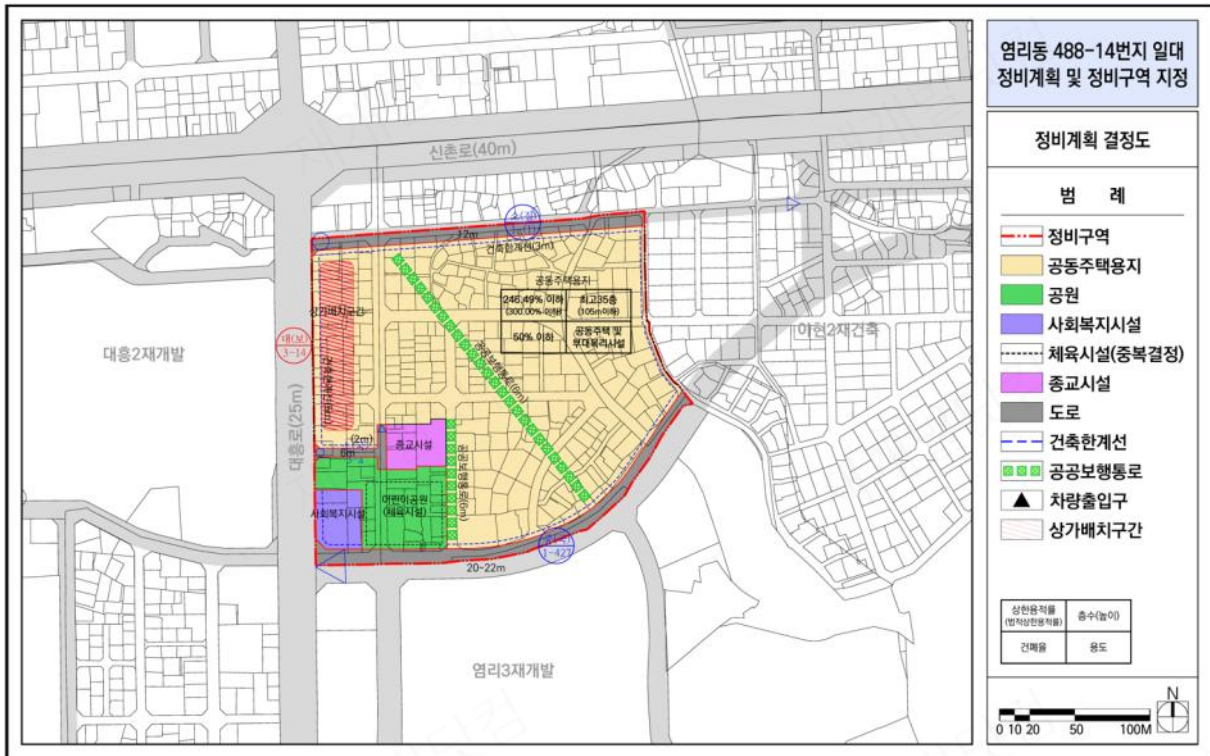
▪ 기타사항에 관한 결정 조서

구분	적용위치	계획내용	비고
교통처리계획	획지1	• 주진입로 2개소, 비상차량출입구 7개소 계획	-
공공보행통로	획지1	• 이대역과 대상지 인근 주요 시설 등을 연계 및 존치되는 종교용지의 원활한 보행통행을 위한 공공보행통로 2개소 계획	폭 6m

사. 정비사업의 시행에 관한 계획

구 분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경 후	
신 규	염리동 488-14번지 일대 주택정비형 재개발사업	서울특별시 마포구 염리동 488-14번지 일대	-	증)48,423.0	48,423.0	-
시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업시행으로 증가 예상 세대수			비고
			현 황	증 감	계 획	
주택정비형 재개발사업	구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내	조합 또는 토지등소유자	766세대	증) 392세대	1,158세대	-

아. 정비구역 및 정비계획 결정(안)도



자. 관계도서: 생략(공람장소에 비치)

차. 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바라며, 해당 계획내용은 협의·심의 등 향후 절차에 따라 변경될 수 있습니다.

마포구의 상징물



• 구의 휘장

마포가 지닌 다양한 특징들을 하나의 선으로 연결하고, 다채로움이 공존하며 도시와 사람이 조화를 이루는 모습을 시각적으로 형상화



• 구의 꽃 : 목련 꽃

잎이 나기 전 목련나무에 피는 꽃이며, 향기가 진하고 색깔은 흰색이다. 꽃잎은 6개이고, 밑부분은 연한 홍색으로 청초한 인상을 준다.



• 구의 나무 : 단풍나무

잎이 붉고 아름다우며 공해와 병충해에 강하여 도심의 가로수나 공원수로 좋다.



• 구의 새 : 청둥오리

물오리로 마포의 밤섬에 많이 서식하는 겨울철새이다. 목이 짧고 부리는 평평하며 깃털은 수컷이 더 아름답다.



• 구의 색 : 초록색

안전을 상징하며 평화, 지성, 소박함을 뜻한다.