

마포로1구역 제48지구

정비구역·정비계획 변경지정을 위한 의견청취의 건

의안번호	18 - 112
------	----------

제출년월일 : 2018. 11. .

제 출 자 : 서울특별시 마포구청장

1. 건 명

- 마포로1구역 제48지구 정비구역·정비계획 변경지정

2. 제안 이유

- 마포로1구역내 48지구 도시정비형 재개발구역에 대하여 정비구역 및 정비계획 변경지정을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 마포구의회 의견을 듣고자 하는 사항임

3. 마포로1구역 제48지구 도시정비형 재개발계획 변경에 관한 사항

가. 정비사업 현황

- 위 치 : 마포구 신공덕동 27-8번지 일대
- 시행면적 : 3,802.86㎡(대지 : 2,529.94㎡, 정비기반시설 : 1,272.92㎡)
- 용 도 : 업무시설(19,549.93㎡), 공동주택(140실), 근린생활시설(1,996.07㎡)
- 시 행 자 : (주)에이유씨
- 추진경위
 - 1979. 09. 21 : 재개발구역 지정 (건설부고시 제345호)
 - 1980. 05. 19 : 재개발사업계획 결정 (건설부고시 제146호)
 - 2018. 10. 08 : 정비구역·정비계획 변경지정 입안을 위한 주민제안
 - 2018. 10. 17 ~ 11. 23 : 관련부서협의
 - 2018. 10. 25 ~ 11. 25 : 주민공람공고(30일간)
 - 2018. 11. 14 : 주민설명회

나. 정비구역 및 면적

구분	지구명	위치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	마포로1구역 제48지구	마포구 신공덕동 27-8일대	2,315.00	증) 1,487.86	3,802.86	-

다. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획

1) 토지이용계획

구분	명칭	면 적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	증(감)	변경		
합계		2,315.00	증) 1,487.86	3,802.86	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	-	증) 1,272.92	1,272.92	33.5	순부담률 15.04%
	도로	-	증) 355.42	355.42	9.4	
	공원	-	증) 917.50	917.50	24.1	
획지	소계	2,315.00	증) 214.94	2,529.94	66.5	사업대지구적오차
	획지	2,315.00	증) 214.94	2,529.94	66.5	

【정비기반시설 부담계획】

○ 공공시설(도로, 공원)

시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	계획공공용지면적(㎡)	기존공공용지면적(㎡)	부담률 (%)	비고
3,802.86	2,529.94	1,272.92	825.00	15.04	마포로1구역 부담률:10.32%

[산정기준]

• 부담률 = (계획공공용지면적-기존공공용지면적) / (시행면적-기존공공용지면적)
 = (1,272.92-825.00)/(3,802.86-825.00) = 15.04%

※ 공덕공원 내 국공유지(331.96㎡)는 유상매입, 공원조성 후 기부채납 조건(부담률에 포함)

2) 정비기반시설에 관한 계획

가) 도로

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	소로	1	1	10	국지 도로	150	신공덕동 23-7	신공덕동 167-1(도)	일반 도로	-	건설부고시 제146호(80.5.19)	-

※ 마포로1구역 제48지구 사업구역 내 일부필지 포함

나) 공원·녹지 등

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	공덕공원	근린공원	공덕동 255-6일대	1,606.20 (-)	- (증 917.50)	1,606.20 (917.50)	건설부고시 제146호(80.5.19)	
변경	공덕공원	소공원						

※ ()는 마포로1구역 제48지구 사업구역 내 포함되는 면적임

3) 공동이용시설 설치계획 : 해당사항 없음

4) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
-	마포로1구역 제48지구	3,802.86	획지	2,529.94	신공덕동 27-8번지 일대	16	-	-	16	-	

5) 건축물에 관한 계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	마포로1구역 제48지구	2,315.00	획지	2,315.00	신공덕동 27-8번지 일대	업무 판매	35.8	610	37	미시행
변경	마포로1구역 제48지구	3,802.86	획지	2,529.94	신공덕동 27-8번지 일대	업무	60 이하	984 이하	110 이하	-

주택의 규모 및 규모별 건설비율	<ul style="list-style-type: none"> • 건설규모 : 전용면적 60㎡이하, 60~85㎡미만 • 건설비율 			
	구분	세대수	전용면적(㎡)	비율(%)
	39형	28	39.95	20.0
	49형	56	49.95	40.0
	59형	28	59.95	20.0
63형	28	63.95	20.0	
소계	140	7,385.00	100.0	
	<ul style="list-style-type: none"> • 건설예정세대수 : 140세대 			
심의 완화사항	용적률	• ① + ② + ③ = 984.0%이하 적용		
	① 기준용적률	• 600% (일반상업지역)		
	② 허용용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 용적률 인센티브 적용에 따른 허용용적률 완화 : 200% - 친환경 개발(100%), 도시경제활성화(25%), 저층부 가로활성화용도, 무장애도시조성(50%), 방재 관련시설(30%) = 205% 		
	③ 상한용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 정비기반시설 제공 : 184.13% - $800\% \times [1.3 \times (447.92\text{㎡} / 2,529.94\text{㎡})] = 184.13\%$ 		
건축물의 건축선에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 건축한계선 : 만리재로변 3m 			

※ 본 용적률 계획은 향후 건축계획 결정에 따라 변경될 수 있음

6) 대지내 공지에 관한 계획

구분	기정	변경	비고
공개공지	-	<ul style="list-style-type: none"> • 내용 : 보행자의 휴게 공간 조성 • 위치 : 백범로와 면하는 부분 • 면적 : 203.95㎡ 	법정 177.10㎡이상 (대지면적의 7% 이상)

7) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경보전	<ul style="list-style-type: none"> • 자연환경 <ul style="list-style-type: none"> - 절성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 - 기존구역 내 녹지율을 향상시키는 조경면적 확보 • 사업시행시 환경영향 <ul style="list-style-type: none"> - 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련 	-
재난방지	<ul style="list-style-type: none"> • 수해 <ul style="list-style-type: none"> - 사업지구 내 조경면적 및 투수성포장재 사용으로 토양포장을 및 우수유출량 감소 • 화재 <ul style="list-style-type: none"> - 구역 내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수 하여 종합적 방재계획 수립 	-

8) 세입자 주거대책 : 해당사항 없음

9) 정비사업시행 예정시기 및 시행계획

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

10) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 해당사항 없음

4. 상정사유

- 마포로1구역 제48지구는 건설부고시 제345호(1979.9.21.)로 재개발구역으로 지정되고, 건설부고시 제146호(1980.5.19.)로 도심지 재개발사업계획이 결정된 지역으로,
- 마포·공덕 지역중심으로서의 업무기능을 강화 및 생활문화자족 중심지로의 육성을 위해 제48지구의 정비구역·정비계획을 변경 하고자 하는 사항임

5. 주민공람 실시

- 공람기간 : 2018. 10. 25. ~ 11. 25.

6. 주민설명회 개최

- 일 시 : 2018. 11. 14.(수) 15:00
- 장 소 : 공덕동 주민센터 2층 강당

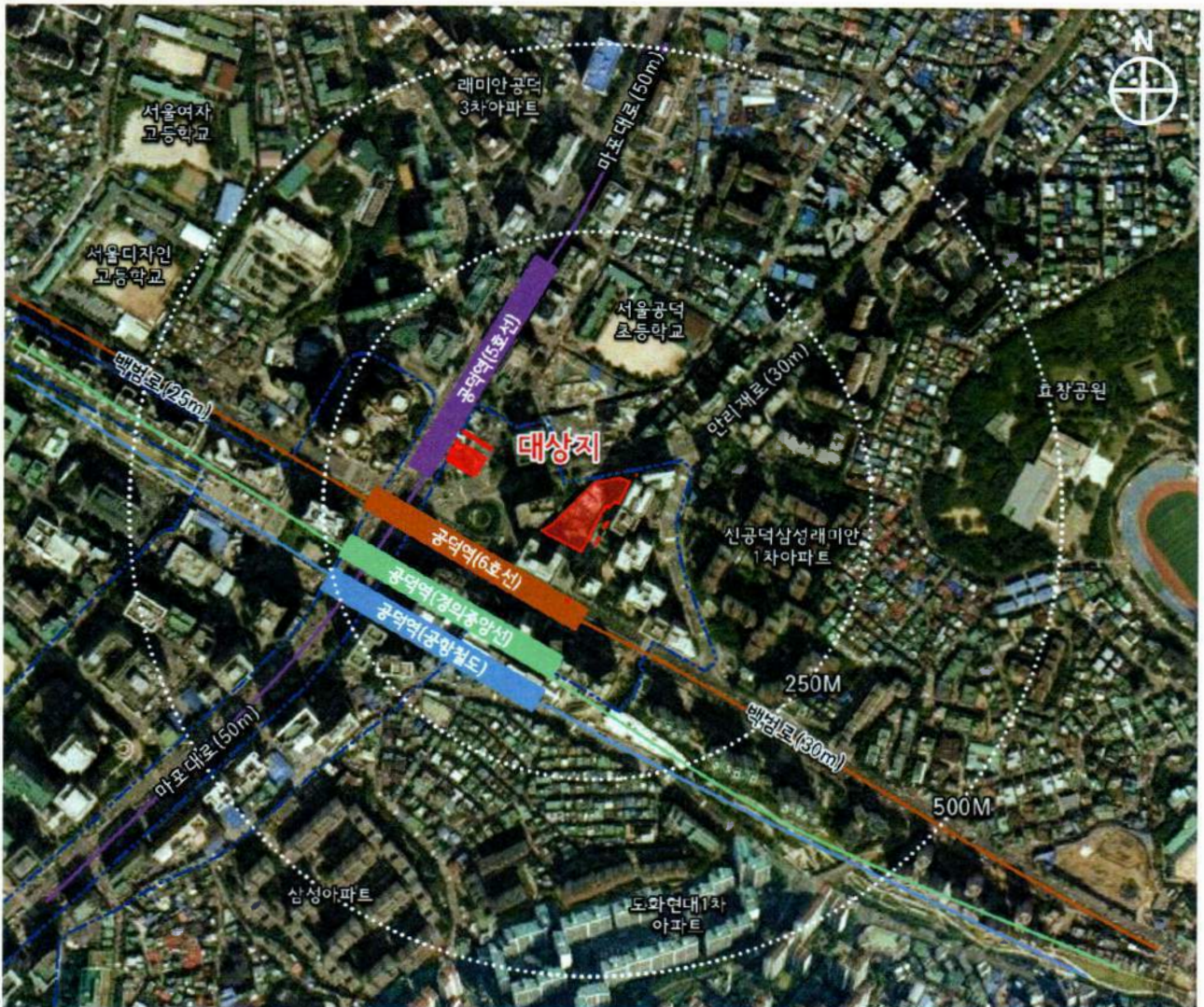
7. 주민공람 및 공람의견심사 내역서

구분	의견내용	검토결과	비고
마포공덕공원 대책위원회 (13인)	○ 공덕공원 해제 요청	○ 정비구역 및 정비계획 변경안에 공덕공원 조성계획이 포함되어 해제 불가	미채택
이성태 외 3인	○ 정비구역 및 정비계획 변경 미동의	○ 사업제안요건 충족 - 토지등소유자의 60퍼센트 이상 토지면적의 2분의 1이상 동의	미채택

8. 향후 일정계획

- 2018. 12월 ~ : 정비구역 및 정비계획 변경 신청(마포구 → 서울시)
- 2019. 1월 ~ 2월 : 서울시 도시계획위원회 심의
- 2019. 2월 ~ 3월 : 정비구역 및 정비계획 변경 결정고시
- 2019. 4월 ~ 8월 : 사업시행계획인가(건축, 교통심의 포함)
- 2019. 9월 ~ 10월 : 관리처분인가
- 2019. 11월 ~ : 착공

■ 사업대상지 위치도

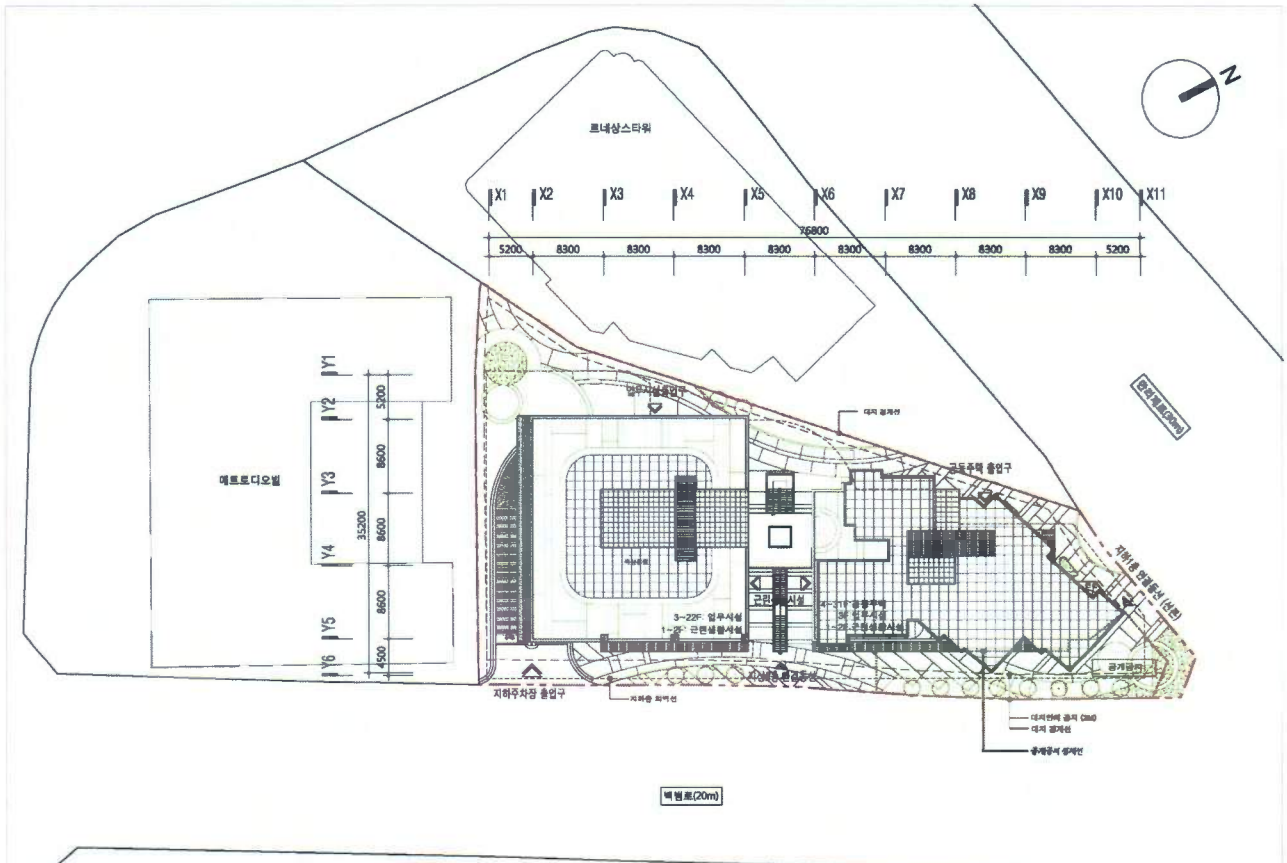


■ 제48지구 건축계획(안)

○ 건축개요

구분	내 용				비고
대지면적(㎡)	2,529.94				-
용도	업무시설(오피스), 공동주택, 근린생활시설				주용도 : 업무시설
용도별 면적(㎡)	합계	업무시설	공동주택	근린생활시설	-
	38,929.00 (100.00%)	19,549.93 (50.22%)	17,383.00 (44.65%)	1,996.07 (5.13%)	공동주택 140세대
건축면적(㎡)	1,431.40				-
건폐율(%)	56.58				60%이하
연면적(㎡)	합계	지상층	지하층		용적률 산정용 연면적 : 24,890.00㎡
	38,929.00	24,890.00	14,039.00		
용적률(%)	983.82				984.0%이하
층수	지하8층 ~ 지상31층				-
높이(m)	108				110m이하
주차대수(대)	합계	업무시설	공동주택	근린생활시설	-
	224	78 (법정 79대이하)	140 (법정 118대이상)	6 (법정 7대이하)	
공개공지(㎡)	203.95				대지면적 7%이상 (177.10㎡이상)

○ 배치도



○ 투시도



※ 투시도는 예시(안)으로 사업시행 과정에서 변경될 수 있음