

마포로1구역 제28·29지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경을 위한 의견청취의 건

의안번호	20-111
------	--------

제출년월일 : 2020. 09. .

제 출 자 : 서울특별시 마포구청장

1. 건 명

- 마포로1구역 제28·29지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경

2. 제안 이유

- 마포로1구역내 28·29지구 도시정비형 재개발구역에 대하여 정비구역 및 정비계획 변경지정을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 마포구 의회 의견을 듣고자 하는 사항임

3. 마포로1구역 제28·29지구 도시정비형 재개발계획 변경에 관한 사항

가. 정비사업 현황

- 위 치 : 마포구 마포동 195-1번지 일대
- 시행면적 : 3,678.2㎡(대지 : 2,975.2㎡, 정비기반시설 : 703.0㎡)
- 용 도 : 업무시설(오피스텔 33,452.4㎡)
 - 오피스텔 330호(장기일반민간임대주택(오피스텔) 30호 포함)
- 시 행 자 : 한토플러스(주)
- 추진경위
 - 1979. 09. 21 : 재개발구역 지정 (건설부고시 제345호)
 - 1981. 11. 13 : 재개발사업계획 결정 (서울시고시 제198-412호)
 - 2007. 11. 13 ~ 11. 26 : 제28·29지구 정비계획 변경 주민공람
 - 2008. 07. 16 : 서울시 제20차 도시·건축공동위원회 심의(원안가결)
 - 2008. 08. 14 : 마포로1구역 제28·29지구 도시환경정비구역 변경지정 및 지형도면 고시 (서울시고시 제2008-280호)

- 2010. 04. 01 : 마포로1구역 제28·29지구 도시환경정비구역 변경지정 (경미한 사항) 및 지형도면 고시 (마포구고시 제2010-13호)
- 2010. 09. 16 : 마포로1구역 제28·29지구 도시환경정비사업시행인가 고시 (마포구고시 제2010-52호)
- 2020. 04. 23 : 정비구역·정비계획 변경지정 입안을 위한 주민제안
- 2020. 05. 28 ~ 06. 29 : 주민공람공고(30일간)
- 2020. 06. 08 ~ 06. 29 : 관련부서협의
- 2020. 07. 29 : 주민설명회

나. 도시정비형 재개발구역 지정 조서

구분	지구명	위치	면 적(m ²)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	마포로1 도시정비형 재개발구역	마포구 공덕동 255-1번지 일대	249,777.4	증) 97.2	249,874.6	건설부 고시 제345호 ('79.9.21)

■ 도시정비형 재개발구역 변경사유서

도면 표시번호	위치	변경내용	변경사유
-	마포구 공덕동 255-1번지 일대	· 재개발구역 면적 변경(97.2m ² 증가) 249,777.4m ² → 249,874.6m ²	· 마포로1구역 28·29지구내 지적 분할('11.7)에 따른 면적 증가

다. 지구지정 조서

구분	지구명	위 치	시행면적 (m ²)	구 분		비 고
				획지(m ²)	정비기반시설(m ²)	
기정	마포로1 도시정비형 재개발구역 제28·29지구	마포구 마포동 195-1번지 일대	3,749.1	2,878.0	871.1	-
변경	마포로1 도시정비형 재개발구역 제28·29지구	마포구 마포동 195-1번지 일대	3,678.2	2,975.2	703.0	-

라. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획

1) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(m ²)			비 율(%)	비 고
		기 정	증(감)	변 경		
합 계		3,749.1	감) 70.9	3,678.2	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	871.1	감) 168.1	703.0	19.1	순부담률 17.8%
	도 로	256.8	감) 180.4	76.4	2.1	
	주차장	95.2	-	95.2	2.6	
	공공공지	519.1	증) 12.3	531.4	14.4	
획 지	소 계	2,879.0	증) 97.2	2,975.2	80.9	지적분할 (11.7)에 따른 면적 증가
	획 지	2,879.0	증) 97.2	2,975.2	80.9	

【정비기반시설 부담계획】

○ 공공시설(도로, 주차장, 공공공지)

시행면적 (m ²)	대지면적 (m ²)	계획공공용지 면적(m ²)	기존공공용지 면적(m ²)	부담률 (%)	비고
3,678.2	2,975.2	703.0	56.5	17.8	기결정 부담률 16.3%

【산정기준】

- 부담률 = (계획공공용지면적 - 기존공공용지면적) / (시행면적 - 기존공공용지면적)
= (703m² - 56.5m²) / (3,678.2m² - 56.5) = 17.8%

※ 획지내 내 국공유지(350.2m², 3필지)는 유상매입

2) 정비기반시설에 관한 계획

가) 도로

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	소로	1	12	10	집산 도로	97	도화동 292-21번지	도화동 543번지	일반 도로	-	건설부고시 345호(79.9.21)	-
기정	소로	1	9	10	국지 도로	189	도화동 179-3번지	도화동 179-1번지	일반 도로	-	건설부고시 146호(80.5.24)	-

※ 소로1-12내 마포동 183-1, 마포동 182, 마포동 185는 시행지구 내 편입(편입면적 183-1 : 5.9㎡, 182 : 0.2㎡, 185 : 70.3㎡)

나) 주차장

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	증감	변경		
기정	도화2 주차장	주차장	도화동 181-47 일대	914.3	-	914.3 (95.2)	건설부고시 146호(80.5.24)	-

※ ()는 제28·29지구 시행지구에 포함되는 면적임

다) 공공공지

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	증감	변경		
기정	-	공공공지	공덕동255-6 일대	1,606.2	-	1,606.2 (531.4)	서울특별시고시 제315호 (19.9.19)	-

※ ()는 제28·29지구 시행지구에 포함되는 면적임

3) 공동이용시설 설치계획 : 해당사항 없음

4) 기존 건축물의 정비개량에 관한 계획

구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
-	마포로1구역 제28·29지구	3,678.2	획지	2,975.2	마포동 195-1번지 일대	7	-	-	7	-	

5) 건축물에 관한 계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된용도	건폐율(%)	용적율(%)	높이(m)	층수(지상/지하)
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)						
기정	마포로1 도시환경정비구역 제28·29지구	3,749.1	획지	2,878.0	마포동 195-1번지 일대	업무	50이하	800%이하	90이하	20/5
변경	마포로1 도시정비형 재개발구역 제28·29지구	3,678.2	획지	2,975.2	마포동 195-1번지 일대	업무(오피스텔)	60이하	800%이하	110이하	20/5

주택의 규모 및 규모별 건설비율	<ul style="list-style-type: none"> • 건설규모 : 전용면적 60m²이하 • 건설비율 																																									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">구분</th> <th>세대수(호)</th> <th>비율(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">합계</td> <td>330</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">분양</td> <td>소계</td> <td>300</td> <td>100.0</td> </tr> <tr> <td>A type (전용 50.68m²)</td> <td>120</td> <td>40.0</td> </tr> <tr> <td>B type (전용 45.61m²)</td> <td>128</td> <td>42.7</td> </tr> <tr> <td>C type (전용 45.61m²)</td> <td>18</td> <td>6.0</td> </tr> <tr> <td>D type (전용 21.49m²)</td> <td>34</td> <td>11.3</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">임대</td> <td>소계</td> <td>30</td> <td>100.0</td> </tr> <tr> <td>B type (전용 45.61m²)</td> <td>6</td> <td>20.0</td> </tr> <tr> <td>E type (전용 29.67m²)</td> <td>14</td> <td>46.6</td> </tr> <tr> <td>F type (전용 39.86m²)</td> <td>8</td> <td>26.7</td> </tr> <tr> <td>G type (전용 48.31m²)</td> <td>2</td> <td>6.7</td> </tr> </tbody> </table>		구분		세대수(호)	비율(%)	합계		330	-	분양	소계	300	100.0	A type (전용 50.68m ²)	120	40.0	B type (전용 45.61m ²)	128	42.7	C type (전용 45.61m ²)	18	6.0	D type (전용 21.49m ²)	34	11.3	임대	소계	30	100.0	B type (전용 45.61m ²)	6	20.0	E type (전용 29.67m ²)	14	46.6	F type (전용 39.86m ²)	8	26.7	G type (전용 48.31m ²)	2	6.7
	구분		세대수(호)	비율(%)																																						
	합계		330	-																																						
	분양	소계	300	100.0																																						
		A type (전용 50.68m ²)	120	40.0																																						
		B type (전용 45.61m ²)	128	42.7																																						
		C type (전용 45.61m ²)	18	6.0																																						
		D type (전용 21.49m ²)	34	11.3																																						
	임대	소계	30	100.0																																						
B type (전용 45.61m ²)		6	20.0																																							
E type (전용 29.67m ²)		14	46.6																																							
F type (전용 39.86m ²)		8	26.7																																							
G type (전용 48.31m ²)		2	6.7																																							
<ul style="list-style-type: none"> • 건설예정세대수(호) : 330호(장기일반민간임대주택(오피스텔) 30호 포함) 																																										
용적률	• ① + ② + ③ = 800.0%이하 적용																																									
① 기준용적률	• 400%(`08.08 기결정 고시 적용)																																									
② 허용용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 용적률 인센티브 적용에 따른 허용용적률 완화 : 200% - 친환경개발(1등급)(100%), 저층부가로활성화(25%), 무장애도시 조성(25%), 방재관련시설(30%), 공공보행통로(30%) = 210% 																																									
③ 상한용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 정비기반시설 제공 : 213.4% - 600% + (600% × 1.3 × 1.26 × 0.2172) = 813.4% 																																									
건축물의 건축선에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 건축한계선 : 마포대로변 3m 																																									

6) 대지내 공지에 관한 계획

구분	기정	변경	비고
공개공지	-	<ul style="list-style-type: none"> • 내용 : 보행자의 휴게 공간 조성 • 위치 : 마포대로4길과 면하는 부분 • 면적 : 297.60m² 	법정 297.52m ² 이상 (대지면적의 10% 이상)

7) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
도시경관	<ul style="list-style-type: none"> 주변개발현황 및 장래개발방향 등 주변여건에 부합하는 스카이라인 유도 주변 환경을 고려 차폐감 및 위압감이 완화될 수 있는 건축물 형태 유도 	-
환경보전	<ul style="list-style-type: none"> 공사 시 방진망 설치 등으로 대기오염 정화장치 마련 공사폐자재 분리수거, 재활용 및 위탁처리 저소음, 저진동 건설기계사용 및 가설방음판넬 설치 	
재난방지	<ul style="list-style-type: none"> 건축법의 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 화재방지를 위해 가능한 내연성, 불연성 건축자재 사용 	-

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	330세대	

10) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적(m ²)	동수(동)	연면적(m ²)	세대수(세대)	세대규모(전용)	비고
마포구 마포동 195-1번지 일대	2,975.2	-	1,559.5	30	60m ² 이하	장기일반 민간임대주택

4. 상정사유

- 마포로1구역 제28·29지구는 건설부고시 제345호(1979.9.21.)로 재개발구역으로 지정되고, 서울시고시 제198-412호(1981.11.13.)로 도심지 재개발사업계획이 결정된 지역으로,
- ‘2025 도시주거환경정비기본계획’ 수립에 따른 여건변화 등 관련계획을 고려하여 마포대로변 낙후된 도시환경 개선과 마포구 일대 직장인 및 청년층등을 위한 소규모 주거공간(오피스텔) 조성을 위해 제28·29지구의 정비계획을 변경 하고자 하는 사항임

5. 주민공람 실시

- 공람기간 : 2020. 05. 28. ~ 06. 29.

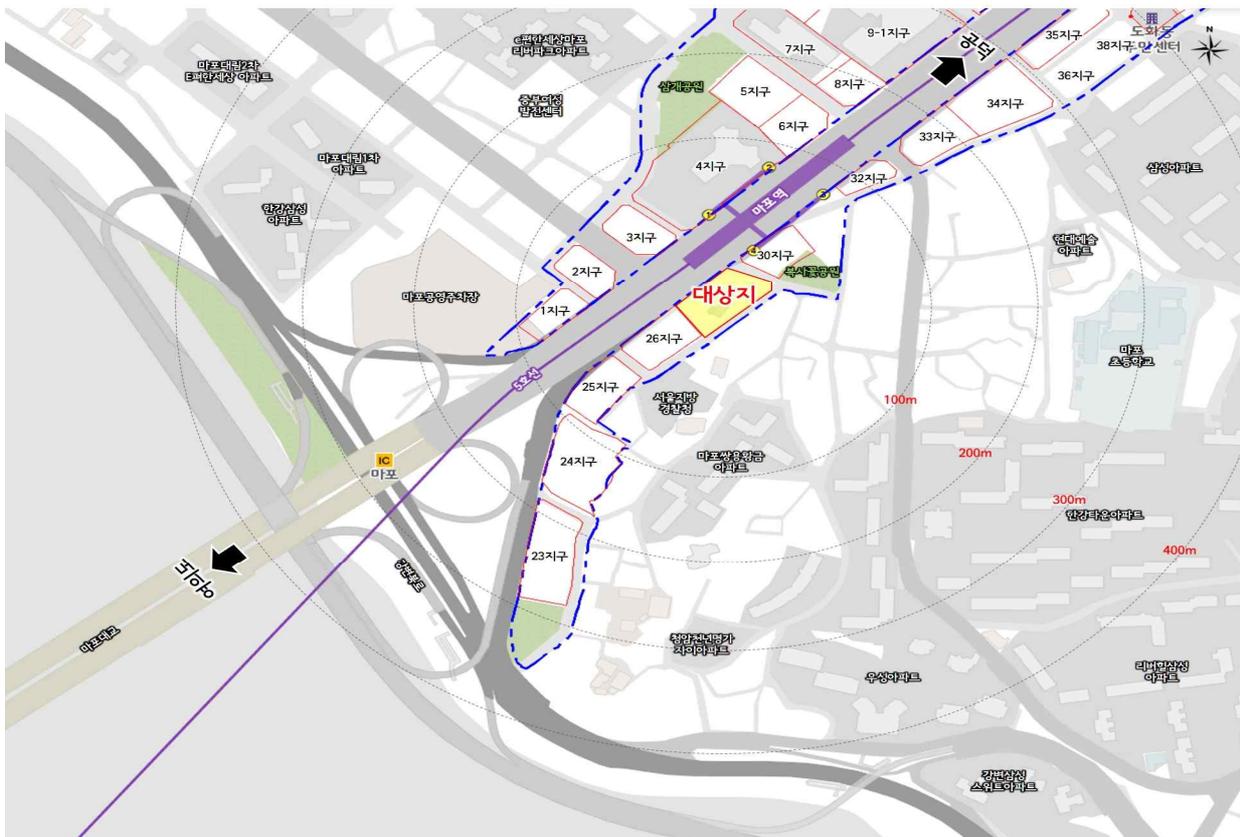
6. 주민설명회 개최

- 일 시 : 2020. 07. 29.(수) 15:00
- 장 소 : 도화동 신라스테이 마포(지하1층 미팅룸1)

7. 주민공람 및 공람의견심사 내역서

구분	의견내용	검토결과	비고
조한준 외 2인	○ 정비구역 및 정비계획 (변경) 지정(안) 반대	○ 도시 및 주거환경 정비법에 적정함 - 「도시 및 주거환경 정비법」 제14조, 「서울시 도시 및 주거환경 정비법」 제10조제4항에 따라 토지등소유자의 3분의 2이상 동의함	미채택
윤현순 외 3인	○ 정비구역 및 정비계획 (변경) 지정(안) 반대 ○ 공공공지 지정 반대	○ 상동 ○ 기 서울시 고시 제21019-315(2019.09.19.)호에 따라 공덕공원은 폐지되고, 공공공지로 지정됨	미채택
정만희 외 9인	○ 정비구역 및 정비계획 (변경) 지정(안) 반대 ○ 공공공지 환원 요청	○ 상동 ○ 기 서울시 고시 제21019-315(2019.09.19.)호에 따라 공덕공원은 폐지되고, 공공공지로 지정 되어 있어 공원으로의 변경은 어려움	미채택

■ 사업대상지 위치도



■ 제28·29지구 건축계획(안)

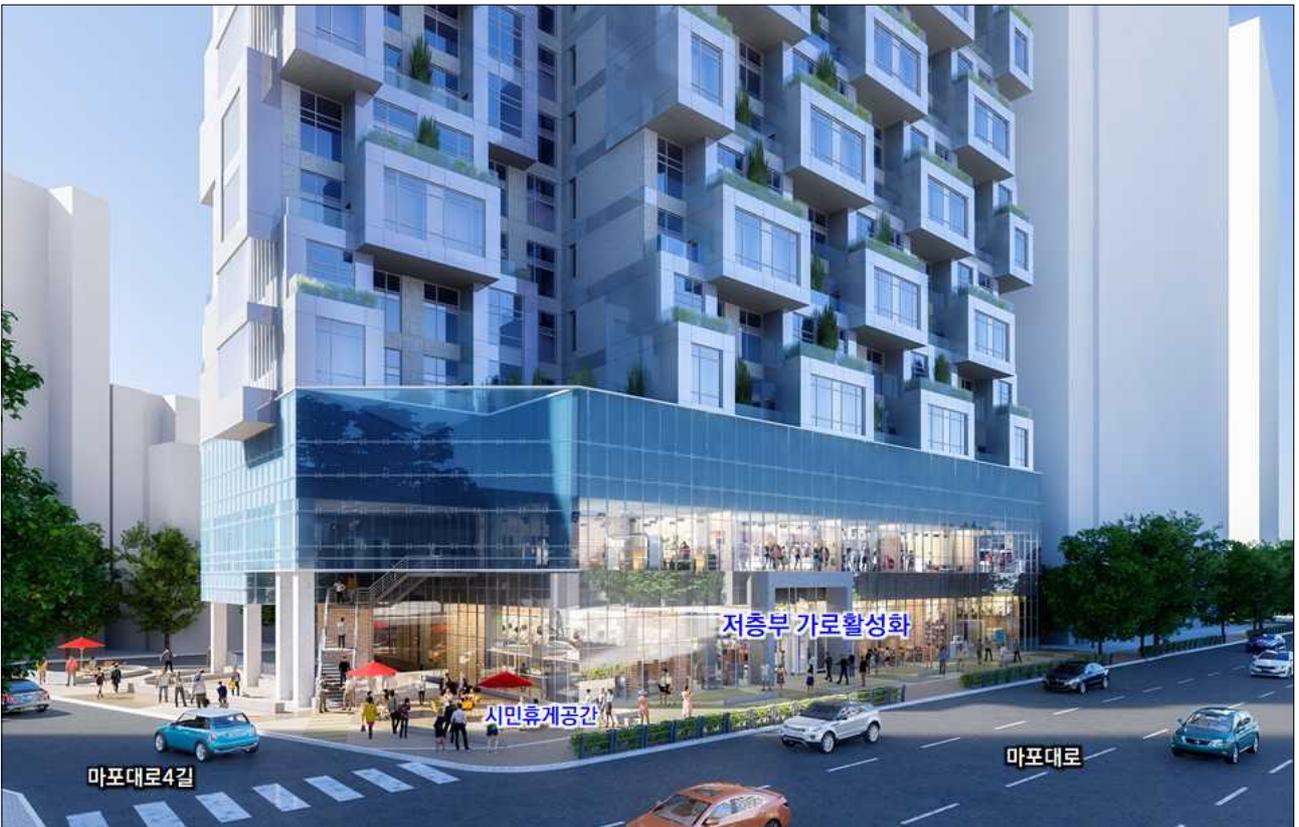
○ 건축개요

구분	내 용			비고
대지면적 (m ²)	2,975.2			-
용도	업무시설(오피스텔), 근린생활시설			주용도: 업무시설(오피스텔)
용도별 면적(m ²)	합계	오피스텔	근린생활시설	-
	33,452.46 (100.0%)	26,871.67 (80.3%)	6,580.79 (19.7%)	오피스텔 330호 (장기일반민간임대주택 (오피스텔)30호 포함)
건축면적(m ²)	1,669.41			-
건폐율(%)	56.11			60%이하
연면적(m ²)	합계	지상층	지하층	용적률 산정용 연면적 : 23,762.13m ²
	33,452.46	23,914.45	9,538.01	
용적률(%)	798.67			800%이하
층수	지하5층 ~ 지상20층			-
높이(m)	109.9			110m이하
주차대수(대)	합계	오피스텔(분양)	오피스텔(임대)	-
	273	230 (법정 229.8대이하)	20 (법정 19.8대이상)	
공개공지(m ²)	297.6			대지면적 10%이상 (297.5m ² 이상)

○ 배치도



○ 투시도



※ 투시도는 예시(안)으로 사업시행 과정에서 변경될 수 있음