

도화우성아파트 재건축사업

정비구역 지정 및 정비계획 수립(안) 구의회 의견청취의 건

의안번호	26-45
------	-------

제출년월일 : 2026. 04.

제 출 자 : 서울특별시 마포구청장

1. 건 명

- 도화우성아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안) 구의회 의견청취의 건

2. 제안 이유

- 도화우성아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)을 위하여 「도시 및 주거환경 정비법」 제15조제2항에 따라 마포구의회 의견을 듣고자 하는 사항임

3. 도화우성아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)에 관한 사항

가. 정비사업 현황

- 위 치 : 서울특별시 마포구 도화동 82번지 일대
- 시행면적 : 69,338.7m²
- 용 도 : 공동주택(1,627세대, 공공임대 161세대 포함) 및 부대복리시설
- 추진경위
 - 2025.04.29. : 신속통합기획 자문사업 접수 (동의율: 33.6%)
 - 2025.06.20. : 신속통합기획 자문사업 신청
 - 2025.07.01. : 신속통합기획 1차 자문회의
 - 2025.11.07. : 신속통합기획 2차 자문회의
 - 2025.11.11. : 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안) 접수 (동의율 : 56.3%)
 - 2025.12.11. ~ 2026.01.12. : 주민공람
 - 2025.12.11. ~ 2025.12.30. : 관련부서 협의
 - 2026.01.06. : 주민설명회
 - 2026.02.06. : 공람심사위원회

나. 정비구역 및 면적

구분	정비구역 명칭	위치	면적(㎡)	비고
신설	도화우성아파트 재건축 정비구역	마포구 도화동 82번지 일대	69,338.7	-

다. 정비계획(안)

1) 토지이용계획

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		69,338.7	100.0	-
정비기반시설 등	소계	10,760.4	15.5	-
	도로	5,879.4	8.5	-
	공원	4,881.0	7.0	-
획지	소계	58,578.3	84.5	-
	획지 1	49,974.4	72.1	공동주택 및 부대복리시설
	획지 2	8,603.9	12.4	

2) 용도지역 결정

- 용도지역에 관한 결정(변경없음)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		69,338.7	-	69,338.7	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역(7층이하)	71.6	-	71.6	0.1	-
	제3종일반주거지역	69,267.1	-	69,267.1	99.9	-

3) 도시계획시설 결정(변경)조서

가) 교통시설 : 도로

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
신설	중로	2	1	15	집산도로	255.6	도화동 81	도화동 81	일반도로	-	-	삼개로
신설	소로	2	1	8	집산도로	255	도화동 81	도화동 86	일반도로	-	-	새창로8길
신설	소로	3	1	6	집산도로	13.5	도화동 153-1	도화동 153-1	일반도로	-	-	-

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정내용	결정사유
-	중로 2-1	<ul style="list-style-type: none"> 도로 신설 - 폭 = 15m, 연장 = 255.6m 	<ul style="list-style-type: none"> '91년 주택개량재개발사업 당시 시설 결정 누락되어 있던 도로를 금회 도시계획시설로 결정
-	소로 2-1	<ul style="list-style-type: none"> 도로 신설 - 폭 = 8m, 연장 = 255m 	
-	소로 3-1	<ul style="list-style-type: none"> 도로 신설 - 폭 = 6m, 연장 = 13.5m 	

나) 공간시설 : 공원

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	-	공원	어린이공원	도화동 82	-	증) 4,881.0	4,881.0	-	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	결정 내용	결정 사유
-	공원	<ul style="list-style-type: none"> 어린이공원 신설 증) A = 4,881.0㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 효율적인 토지이용을 위한 어린이공원 신설

4) 건축물 정비·개량 및 건축시설 등에 관한 계획

가) 기존 건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	도화우성아파트 재건축 정비구역	69,338.7	획지1	49,974.4	도화동 82 일원	19	-	-	19	-	-
			획지2	8,603.9							

나) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (m)	비고																							
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	법적 상한																									
신설	도화우성 아파트 재건축 정비구역	69,338.7	획지1	49,974.4	도화동 82 일원	공동주택 및 부대복리시설	50.0 이하	250.0 이하	300.0 이하	110m이하 (35층이하)	-																							
			획지2	8,603.9																														
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> 총 세대수 : 1,627세대 (임대 161세대) 국민주택규모(85㎡ 이하) 주택이 전체 세대수의 60% 이상 건립 : 88.7% 주택 규모별 건설계획 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>소 계</th> <th>분 양</th> <th>공 공</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합 계</td> <td>1,627</td> <td>1466</td> <td>161</td> </tr> <tr> <td>60㎡ 이하</td> <td>59,99㎡</td> <td>725</td> <td>129</td> </tr> <tr> <td>60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하</td> <td>84,99㎡</td> <td>718</td> <td>32</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">85㎡ 초과</td> <td>109,98㎡</td> <td>174</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>125.70㎡</td> <td>10</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>									구 분	소 계	분 양	공 공	합 계	1,627	1466	161	60㎡ 이하	59,99㎡	725	129	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	84,99㎡	718	32	85㎡ 초과	109,98㎡	174	-	125.70㎡	10	-
구 분	소 계	분 양	공 공																															
합 계	1,627	1466	161																															
60㎡ 이하	59,99㎡	725	129																															
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	84,99㎡	718	32																															
85㎡ 초과	109,98㎡	174	-																															
	125.70㎡	10	-																															
심의완화사항			<ul style="list-style-type: none"> 국민주택규모 건설에 따른 법적상한용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조) : 상한용적률 250% 이하 → 법적상한용적률 300% 이하 (299.97%) 																															
건축물의 건축선에 관한 계획			건축한계선		<ul style="list-style-type: none"> 삼개로변 : 3m 새창로8길변 : 4m 																													
기타사항에 관한 계획			전면공지		<ul style="list-style-type: none"> 삼개로변 : 보도형 전면공지 3m 새창로8길변 : 보도형 전면공지 3m, 차도형 전면공지 1m 																													
			공공보행통로		<ul style="list-style-type: none"> 8m 																													

■ 용적률 계획

구분	산정내용										
	토지이용계획 (㎡)	구역면적	대지면적 (공동주택)	정비기반시설 등 면적			순부담 제외 면적				
소계				토지 및 지분(①+②)	건축물 (환산부지)	새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지	대지 내 용도폐지되는 정비기반시설 국공유지				
	69,338.7	58,578.3	10,760.4	10,760.4	-	5,791.3	-				
순부담 계획	<ul style="list-style-type: none"> 순부담면적 : 4,969.1㎡ (7.2%) = 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 기존 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기본 기반시설 국공유지 = 10,760.4㎡ - 5,791.3㎡ - 0㎡ = 4,969.1㎡ 										
토지	① 토지 기부채납 면적 : 4,969.1㎡										
기준용적률	• 210%										
허용용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 210% + 22.8% = 232.8% • 인센티브 = 22.8% (20% 적용) (공공보행통로 4.8%, 열린단지 5%, 돌봄시설 5%, 층간소음해소 3%, 방재안전 5%) (※「서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획」에 따라 제3종일반주거지역 허용용적률 230% 이하 적용) 										
상한용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 • 상한용적률(정비계획 용적률) = 허용용적률 × [1 + (1.3 × 가중치 × α(토지·지분))] ⇒ 230% × [1 + (1.3 × 1 × 0.08482)] = 255.36% (※제3종일반주거지역 조례에 따라 250% 이하 적용) <table border="1" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td>가중치</td> <td>공공시설(건축물)용적률 ÷ 사업부지 용적률 = 230% ÷ 230% = 1.0</td> </tr> <tr> <td>α토지</td> <td>공공시설 등 부지(토지) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 부지면적 = 4,969.1㎡ ÷ 58,578.3㎡ = 0.08482</td> </tr> </table>							가중치	공공시설(건축물)용적률 ÷ 사업부지 용적률 = 230% ÷ 230% = 1.0	α토지	공공시설 등 부지(토지) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 부지면적 = 4,969.1㎡ ÷ 58,578.3㎡ = 0.08482
가중치	공공시설(건축물)용적률 ÷ 사업부지 용적률 = 230% ÷ 230% = 1.0										
α토지	공공시설 등 부지(토지) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 부지면적 = 4,969.1㎡ ÷ 58,578.3㎡ = 0.08482										
법적상한 용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화 ⇒ 상한용적률 250% 이하 → 법적상한용적률 300% 이하 (299.97%) 										

5) 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
신설	재건축사업	정비계획 지정 후 4년 이내	-	현황세대수 : 1,222세대 계획세대수 : 1,627세대 (증) 405세대	

4. 상정사유

가. 해당 단지는 1991년 준공 후 35년이 경과하여 노후도가 심각하고, 2023년 10월 28일 재건축 안전진단에서 E등급 판정을 받은 재건축이 필요한 지역으로, 이에 도화우성아파트 정비구역 지정을 위한 정비계획을 수립하고자 함

나. 구의회 의견청취 후 관련 절차를 이행하고 서울시 도시계획위원회 심의를 통하여 결정할 예정임.

5. 주민공람 개요

가. 공람기간 : 2025. 12. 11. ~ 2026. 01. 12.

나. 공람심사위원회 : 2026. 02. 06.

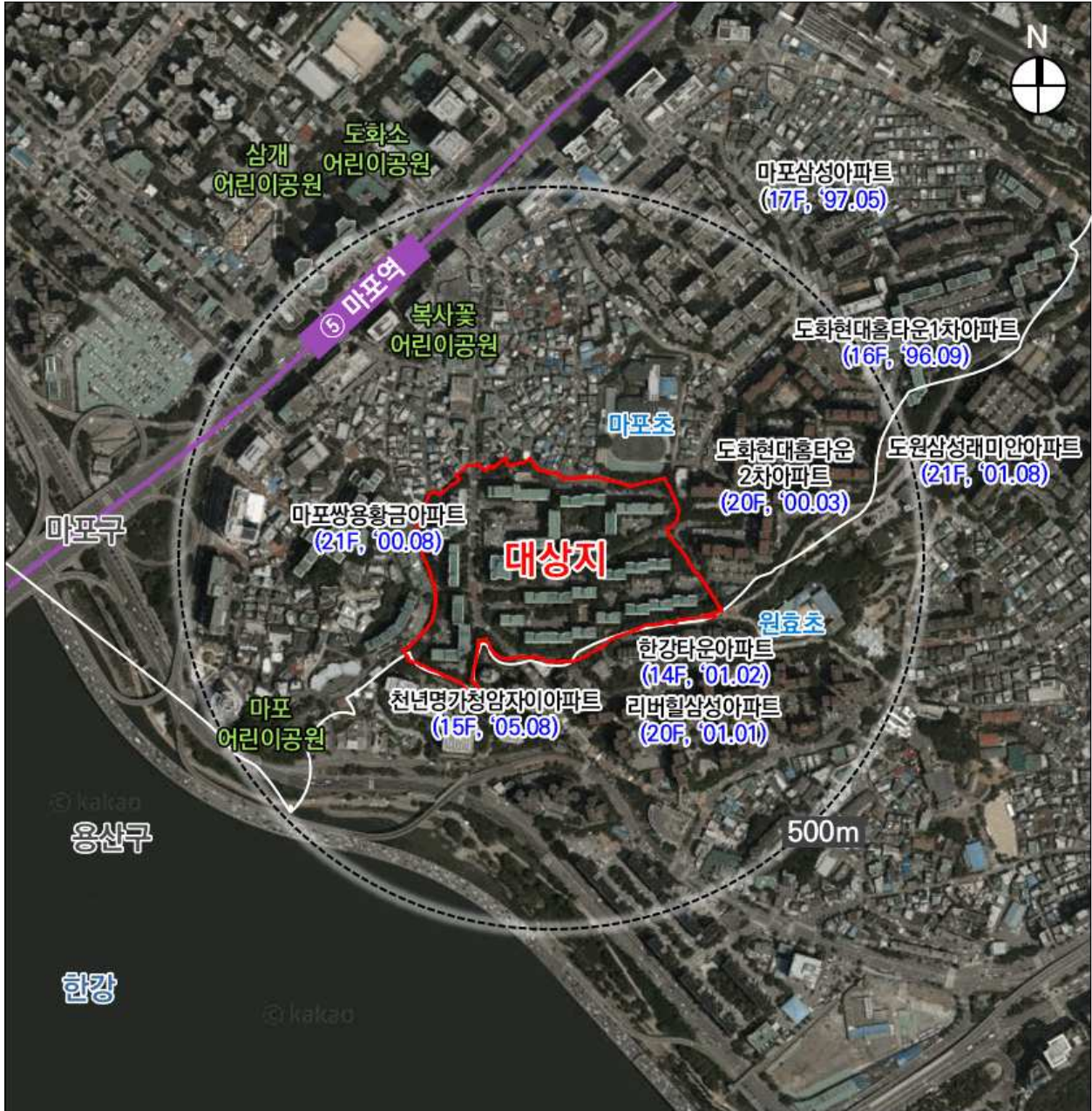
다. 공람의견 및 심사결과

연번	의견제출 요지	심사의견	심사 결과
1	상가 소유자의 아파트(주택) 분양권 부여를 정비계획 및 정관에 반영하고, 상가 부문의 수익과 비용을 별도로 관리하는 상가 독립정산제를 검토하여 도입 근거를 정비계획 및 향후 조합설립 지침에 반영.	현재 정비계획단계로, 상가소유자의 아파트분양권 및 독립정산제 등은 정비계획으로 정할 수 없는 사항으로, 향후 조합원 간 협의하여 관련규정 범위 내에서 조합 정관 등으로 정할 사항임.	불채택
2	45평 이상의 대형 평형 설계를 계획안에 반영하고 현재의 39평형이 최대 평형으로 유지된다면 이는 대형 소유자들에게 우선적으로 배정되어야 함.	<ul style="list-style-type: none"> - 대상지는 현황 용적률(약 228%)이 높은 중대형 위주의 과밀단지로, 사업성 등을 고려하여 중소형 평형 위주로 계획되었음 - 공급타입 변경 및 우선 분양권은 향후 추진 주체에서 조합원 의견조사 후 정비계획 변경 검토 및 조합정관으로 정할 사항임 	불채택
3	<ul style="list-style-type: none"> - 상가는 아파트 대비 높은 대지지분을 보유하고 있음에도 이를 배제하고 과거 거래만을 따지는 것은 상가 조합원의 재산권을 침해하는 행위이며, 상가 조합원의 정당한 권리 보장을 위하여 대지 지분에 기반한 공시지가를 제대로 반영하는 평가 방식으로 재산정. - 상가의 높은 대지지분 기여도를 인정하여, 이에 상응하는 확정 무상지분율을 제공할 것을 정관에 반영 	<ul style="list-style-type: none"> - 추정분담금은 정비구역 지정을 위한 개략적인 시세 등을 감안하여 추정한 금액으로, 향후 관리처분계획 수립 전 사업시행인가 고시일 기준으로 상가의 위치, 대지권 면적 등을 고려하여 감정평가 실시하여 산정하며, 무상지분을 제공은 조합에서 결정할 사항임 	불채택
4	현재 세대수 1,222세대에 비해 재건축되는 세대는 분양세대 1,466 및 공공 161세대로 추가 세대가 너무 작아 이로 인한 분담금 추산액이 너무 큼. 지역 특성, 규모, 신축아파트의 층수를 고려할 때 현 계획에 반대함.	현재 계획안은 관련규정에 따라 제3종일반주거지역 법적상한용적률 300%를 적용하여 수립되었으며, 향후 정비사업에 대한 규제 완화 시 추진추제에서 정비계획 변경 등 검토할 사항임	불채택

6. 주민설명회 개최

- 가. 일 시 : 2026. 1. 6. (화) 18:30
- 나. 장 소 : 마포구청 대강당(2층)
- 다. 내 용 : 정비계획(안) 설명 및 향후계획 안내 등

7. 사업대상지 위치

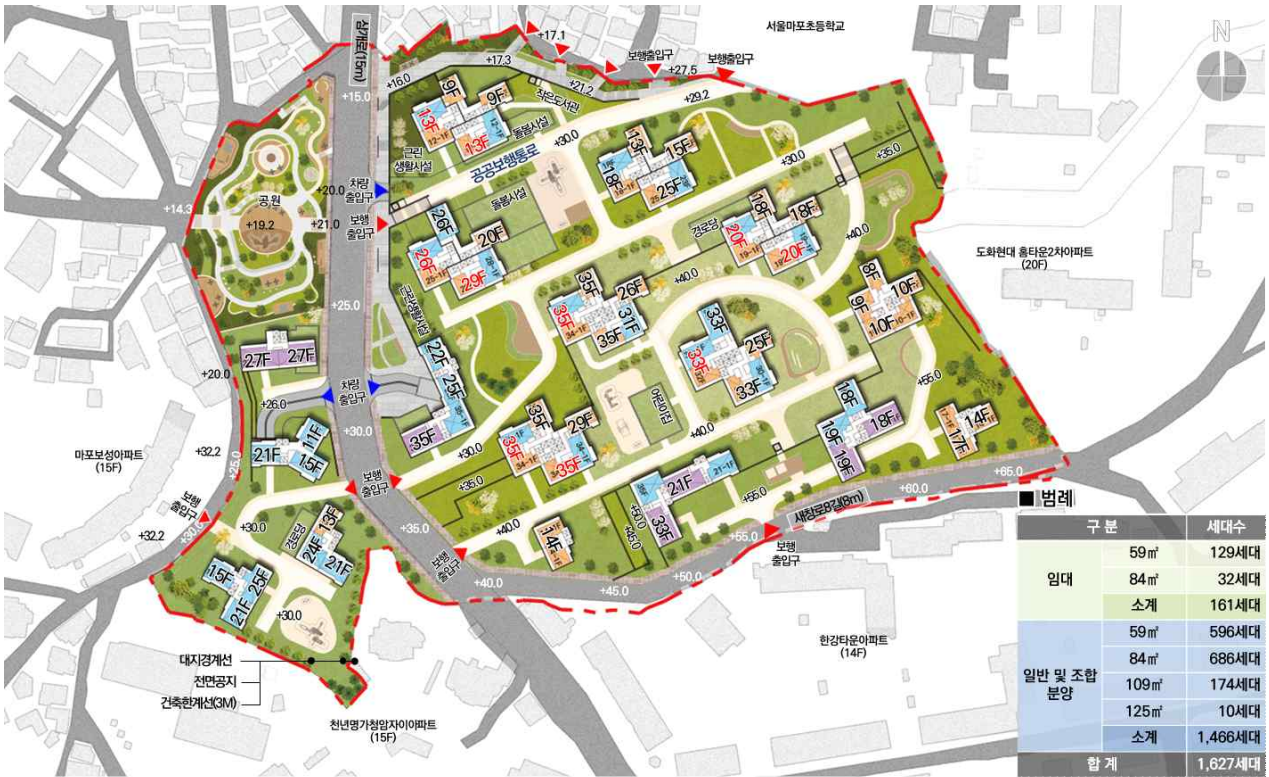


8. 도화우성아파트 건축계획(안)

○ 건축개요

구 분		계 획 안	
대지면적		58,578.3㎡	
용 도		공동주택 및 부대복리시설	
건축면적(건폐율)		13,143.22㎡ (22.44%)	
연 면 적(용적률)		302,834.29㎡ (299.97%) (지상 : 175,720.29㎡, 지하 : 127,114.00㎡)	
층 수		지하 4층 ~ 지상 35층	
주 차		2,956대 (근생 27대 포함)	
세대수	합 계		1,627세대 (임대 161세대)
	공동주택 (일반분양)	소 계	1,466세대
		60㎡이하	596세대
		60㎡초과 ~ 85㎡이하	686세대
		85㎡초과	184세대
	공공주택	소 계	161세대
		60㎡이하	129세대
		60㎡초과 ~ 85㎡이하	32세대

○ 배치도



○ 조감도

