

# 마포로3구역 제3지구 도시환경정비사업 정비계획 변경수립을 위한 의견청취(안)

의안번호	16-28
------	-------

제출년월일 : 2016. 04. .

제 출 자 : 서울특별시 마포구청장

## 1. 건 명

- 마포로3구역 제3지구 도시환경정비사업 정비계획 변경수립을 위한 의견청취(안)

## 2. 제안 이유

- 마포로3구역내 제3지구 도시환경정비구역에 대하여 도시관리계획 변경 및 정비구역 변경 지정을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조제①항에 따라 마포구 의회 의견을 듣고자 하는 사항임

## 3. 구역 현황

- 위 치 : 마포대로 19길 8(아현동 613-10) 일대
- 시행면적 : 6,217.32㎡(대지 : 5,000.29㎡, 계획공공용지 : 1,217.03㎡)
- 건축계획 : 지하4층/지상20층(용적율 : 519.47%), 공동주택(아파트:226세대), 판매시설
- 시 행 자 : 마포로3구역 제3지구 도시환경정비사업조합
- 추진경위
  - 1981. 11. 13 : 마포로 도심재개발사업계획 결정 (서울시 고시 제412호)
  - 2007. 08. 23 : 도시환경정비사업 변경지정 (서울시 고시 제2007-279호)
  - 2009. 03. 12 : 사업시행인가 고시 (마포구 고시 제2009-19호)
  - 2013. 07. 25 : 도시환경정비구역 변경지정 (서울시 고시 제2013-242호)
  - 2016. 02. 25 : 정비계획 변경수립을 위한 공람공고(30일간)
  - 2016. 03. 07 : 정비계획 변경수립을 위한 주민설명회

### ※ 주요변경내용

구 분	변경 전	변경 후	비 고
용 도	공동주택(아파트:104세대), 판매시설, 업무시설(오피스텔 210호)	공동주택(아파트:226세대), 판매시설	
시설결정	-	(철도:정거장) 입체적결정 50.7㎡	애오개역1번출구 사업지 내 이전

#### 4. 마포로3구역 제3지구 도시환경정비사업 정비계획 변경수립에 관한 사항

##### 가. 정비구역 결정조서(변경없음)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기 정	마포로3구역 제3지구 고시환경정비사업	서울시 마포구 아현동 613-10번지 일대	6,217.32	-	6,217.32	

##### 나. 용도지역 결정조서(변경없음)

구분	면 적(㎡)			비 고
	기 정	변 경	변 경 후	
계	6,217.32	-	6,217.32	
준주거지역	6,217.32	-	6,217.32	

##### 다. 정비계획(안)

###### 1) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		6,217.32	-	6,217.32	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	1,217.03	-	1,217.03	19.57	
	도 로	847.53	-	847.53	13.63	
	철도(정거장)	-	증) (50.7)	(50.7)	-	획지 내 도시계획시설 (철도:정거장) 입체적결정 50.7㎡
	녹 지	369.50	-	369.50	5.94	
획 지	소 계	5,000.29	-	5,000.29	80.43	
	획 지	5,000.29	-	5,000.29	80.43	

※ 획지 내 도시계획시설(철도:정거장) 입체적결정 50.7㎡

###### 2) 도시계획시설 결정조서

###### 가) 도로

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점			
기정	소로	1	13	10	국지 도로	일반 도로	243	아현동 614-22	아현동 613-1		81.11.13 서고제412호	㉠
기정	소로	1	-	10	국지 도로	일반 도로	56	광로 3-293	소로 1-13		2007.08.23. 서고제2007-279호	㉡
기정	중로	1	23	20~ 25	집산 도로	일반 도로	164	아현동 617-70	아현동 612-23		2005.12.29. 서고제2005-443호	㉢
기정	소로	1	12	10	국지 도로	일반 도로	56	아현동 617-49	아현동 617-53		81.11.13 서고제412호	㉣

나) 철도

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)	최 초 결정일	비 고
기정	철도	도시철도 (애오개역)	아현동 612일대	4,738.71	1991.04.01 건설부고시 제1991-151호	
변경	철도	도시철도 (애오개역)	아현동 612일대	4,771.71	"	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 철도시설 면적 변경 : 4,378.71㎡ → 4,771.71㎡ (증33.0㎡)</li> <li>• 1번 출입구 입체적결정 50.7㎡</li> </ul>

■ 도시계획시설(철도) 입체적 결정조서

구분	시설명	위 치	구분	기정	변경	변경후	최 초 결정일	비 고
변경	철도	아현동 612일대	면적(㎡)	-	-	50.7	1991.04.01 건설부고시 제1991-151호	지상권 설정
			길이(m)	-	-	15.4		
			폭(m)	-	-	3.3		
			높이(m, 지하)	-	-	24.4~15.9		
세부 사항	기정		변경					
	-		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 애오개역 1번 출입구 입체적 결정 범위</li> <li>- 지상부 : A = 50.7㎡ H = 21.2m ~ 24.4m</li> <li>- 지하부 : A = 50.7 (지상중복 50.7㎡) H = 15.9m ~ 21.2m</li> </ul>					

■ 도시계획시설(철도) 결정(변경)사유서

시설명	변경내용	변경사유
철 도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 면적변경 : 4,738.71㎡ → 4,771.71㎡ : 증) 33.0㎡ (0.7%)</li> <li>※ 애오개역1번 출입구 입체적 결정 50.7㎡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시계획위원회심의(2013년9차) 조건사항으로 보도환경개선을 위하여 기존 애오개역 1번 출입구의 이전설치 및 사업지내 구분 지상권 설정으로 철도시설 변경사항임</li> </ul>

다) 녹지

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)	최 초 결정일	비 고
기정	녹 지	아현1녹지	아현동 737-9번지 일대	1,322 (92.2)	1979.09.21. 건고시 제345호	• 606-12번지 외 2필지 (92.2㎡) 무상귀속
기정	녹 지	아현4녹지	아현동 735-1번지 일대	698 (277.3)	1979.09.21. 건고시 제345호	• 600-8번지 외 5필지 (277.3㎡) 무상귀속

※ ( )는 구역 내 해당 면적임

### 3) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

#### 가) 기존건축물의 정비·개량계획

구 분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존치	개수	철거후축신	철거이주	
-	마포로3구역 제3지구	6,217.32	획지	5,000.29	아현동 613-10번지 외 49필지	42	-	-	34	8	-

#### 나) 건축시설계획

결정구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	마포로3구역 제3지구	6,217.32	획지	5,000.29	아현동 613-10번지 외 49필지	공동주택	56 이하	520 이하	70 이하	
주택의 규모 및 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기정                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공동주택 : 17,653.91㎡ (42.0%) (104세대)</li> <li>- 오피스텔 : 16,594.18㎡ (38.5%)</li> <li>- 판매시설 : 7,796.13㎡ (19.5%)</li> </ul> </li> <li>• 변경                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공동주택 : 36,344.82㎡ (89.32%) (226세대)</li> <li>- 판매시설 : 4,346.34㎡ (10.68%)</li> </ul> </li> </ul>							
심의완화 사항			<ul style="list-style-type: none"> <li>• 용적률 : 400% + 131.83% = 531.83% (520%이하 적용)</li> <li>- 공공시설부지 제공 : <math>[1.3 \times (1,267.73\text{㎡} / 5,000.29\text{㎡})] \times 400\% = 131.83\%</math></li> </ul>							
건축물의 건축선에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> <li>• 마포로변 중심지미관지구에 의한 5m 건축한계선 지정</li> </ul>							

#### 4) 정비사업 시행계획

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
기 정	도시환경정비사업	구역변경고시가 있는 날로부터 4년 이내	마포로3구역 제3지구 도시환경정비사업조합	104세대	-
변 경	"	정비계획변경 고시가 있는 날로부터 4년 이내	"	증)122세대 ※현황 : 104세대 ※변경 : 226세대	-

## 5. 상정사유

- 대상지는 1979년 9월 21일 최초 재개발구역으로 지정되고(건설부 고시 제345호) 1981년 11월 13일 사업계획이 결정(서울시 고시 제412호)된 지역으로
- 2007년 8월 23일 정비구역 결정(서울시 고시 제2007-279호), 2013년 7월 25일 정비구역지정 및 지형도면 고시(서울시 고시 제 2013-242호)된 마포로3구역 제3지구 도시환경정비사업 정비계획 변경수립을 하기 위한 사항임.
- 주요 내용은 기 도시환경정비구역결정(2013.07.25.)된 용도(주거, 업무, 판매시설) 중 업무시설(오피스텔)을 주거(공동주택)용도로 변경함에 따른 공동주택 세대수 증가(104세대→226세대)와
- 서울시 도시계획위원회심의(2013년9차) 조건사항으로 보도환경개선을 위하여 기존 애오개역 1번 출입구의 사업지 내로 이전하기 위한 철도시설 변경사항임
- 구의회 의견청취 후 관련절차를 이행하고 서울시 도시계획위원회 심의를 통하여 결정할 예정임

## 6. 주민설명회 및 주민공람

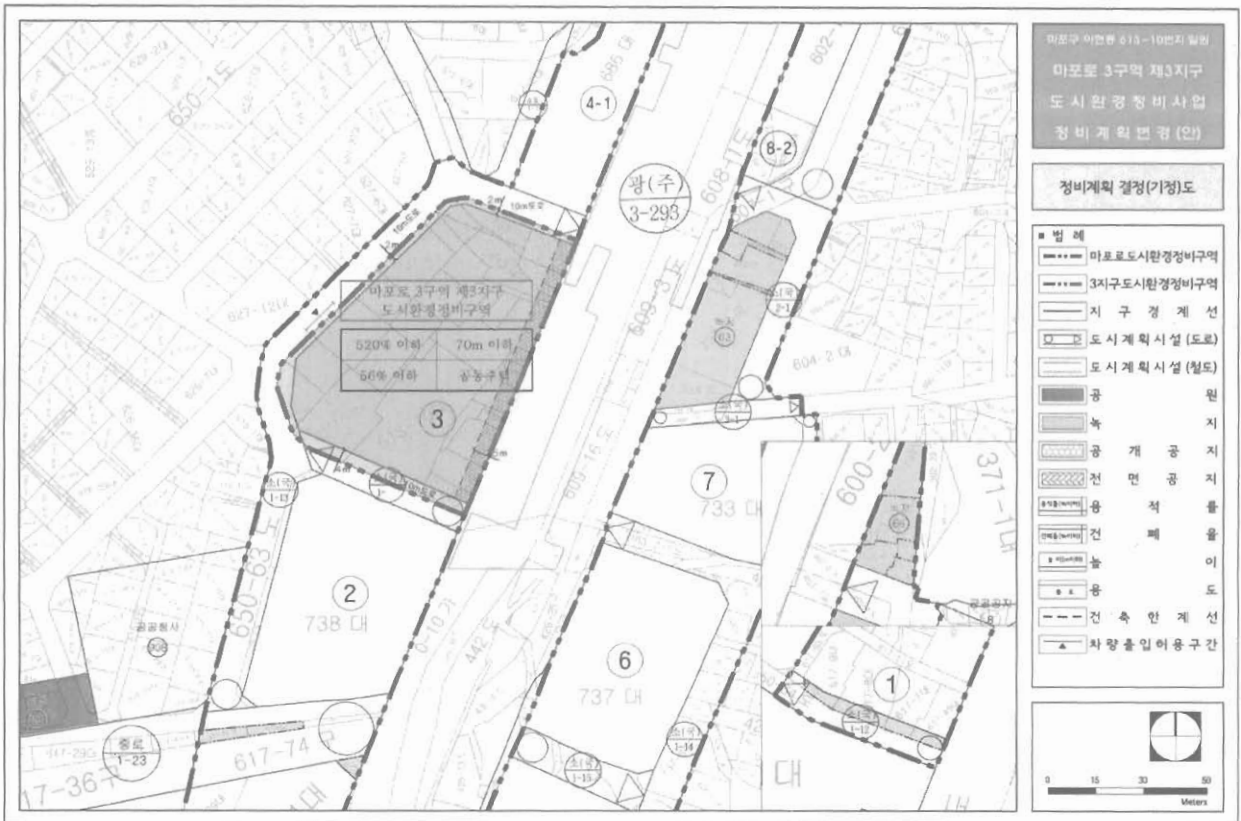
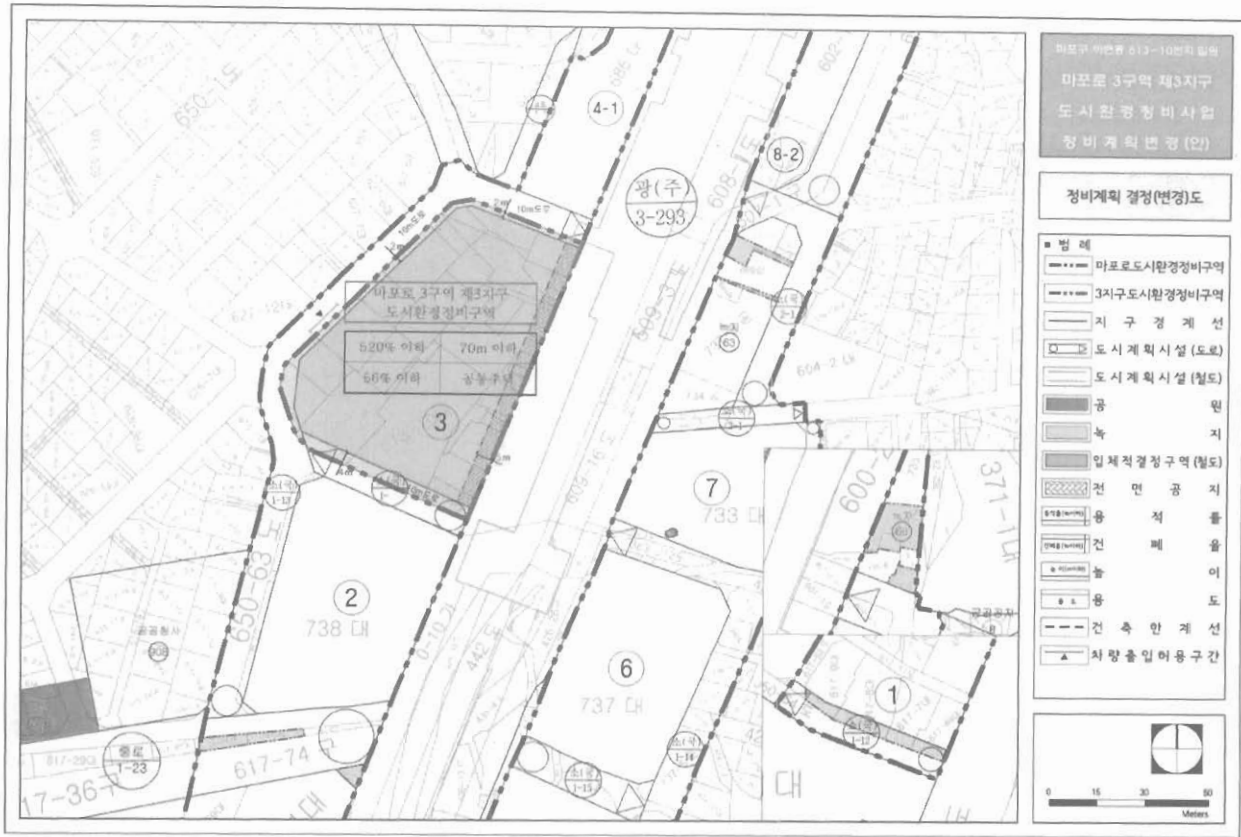
- 주민설명회
  - 일시 : 2016.03.07.(월) 16:30
  - 결과 : 특이사항 없음.
- 주민공람
  - 일시 : 2016.02.25. ~ 2016.3.28.
  - 결과 : 의견제출 없음.

## 7. 위치도



[첨부] 마포로3구역 제3지구 도시환경정비사업 정비계획변경(안)

■ 정비계획 결정도



## ■ 건축계획(안)

### ○ 건축개요

구분	기정	변경	비고
용도	주거, 업무시설(오피스텔), 판매시설	주거, 판매시설	업무시설(오피스텔)폐지
대지면적	5,000.29㎡	5,000.29㎡	-
세대수	104세대	226세대	증) 122세대
건축면적	2,790㎡	2,780㎡	감) 10㎡
건폐율	55.8%	55.6%	감) 0.2%
연면적	지상층	26,133.11㎡	감) 158.05㎡
	지하층	15,911.12㎡	감) 1,195.02㎡
	계	42,044.23㎡	감) 1,353.07㎡
용적률	519.12%	519.47%	증) 0.35%
층수	지하4층 ~ 지상20층	지하4층 ~ 지상20층	-
높이	69.9m	65.3m	감) 4.6m
구조	철근콘크리트조	철근콘크리트조	-
주차대수	266		-

### ○ 배치도





