

도화우성아파트 재건축사업
정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)을 위한

- 구 의 회 의 건 청 취 -

2026. 4. 22.

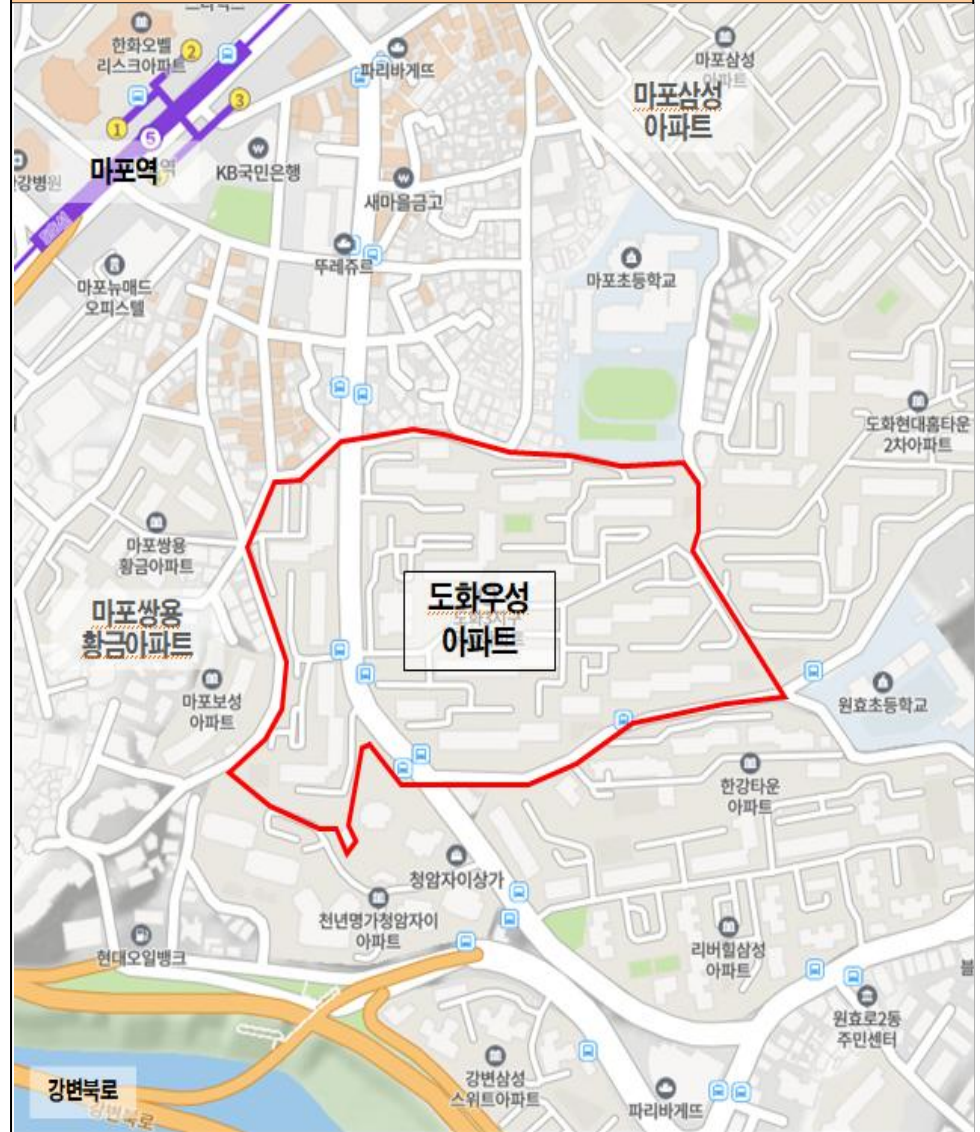
상정개요

■ 사유

- 본 대상지는 도화우성아파트 재건축사업구역으로 **신속통합기획(Fast-Track) 자문사업** 등을 거쳐 정비계획 및 **정비구역 지정(안)**을 수립하고자 함

구 분	내 용
위 치	마포구 도화동 82번지 일대
면 적	69,338.7m ²
용도지역	제3종일반주거지역
기 타	한강변 중점경관관리구역

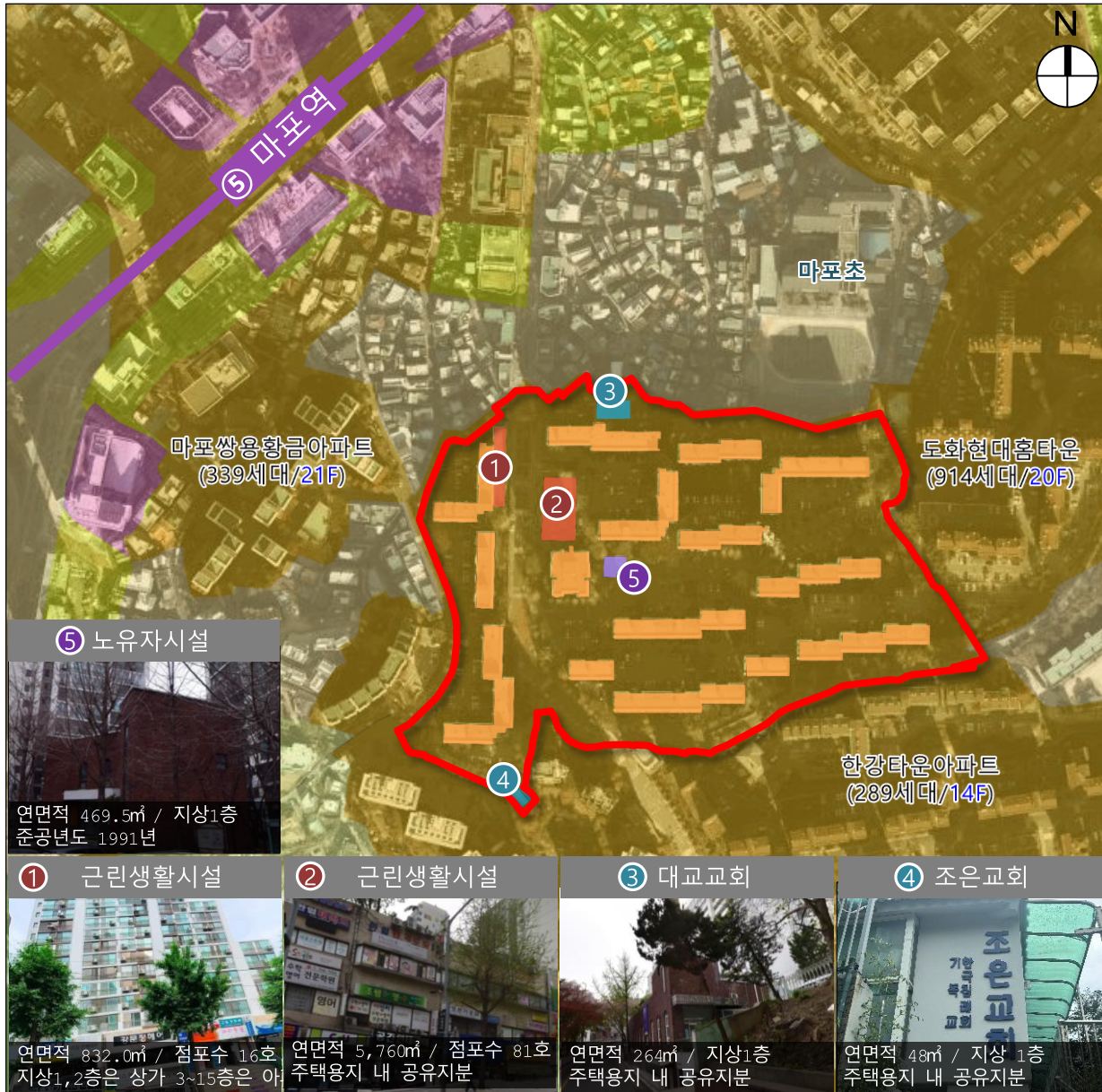
■ 위치도



추진경위

일시	내용
1973.12.01	• 도화구역 제3지구 주택개량 재개발사업 지정
1986.10.06.	• 도화구역 제3지구 주택개량 재개발사업 사업계획 결정
1991.07.26.	• 도화우성아파트 사용승인 (35년 경과)
2023.10.28	• 재건축 안전진단 (E등급)
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.	• 정비계획 수립(안) 및 정비구역 지정 접수 (동의율 56.3%)
2025.12.11.~ 2025.12.30.	• 도화우성아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)에 대한 관련부서 협의
2026.01.06	• 주민공람 ('25.12.11 ~ '26.01.12.), 주민설명회

종합현황분석



연면적 469.5㎡ / 지상1층
준공년도 1991년

연면적 832.0㎡ / 점포수 16호
지상1,2층은 상가 3~15층은 아

연면적 5,760㎡ / 점포수 81호
주택용지 내 공유지분



연면적 264㎡ / 지상1층
주택용지 내 공유지분



연면적 48㎡ / 지상 1층
주택용지 내 공유지분



도시관리계획 현황

- 중점경관관리구역(한강변)
- 제3종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)

상위·관련계획

- 2040 서울 도시기본계획
- 2030 서울 생활권계획

건축물 현황

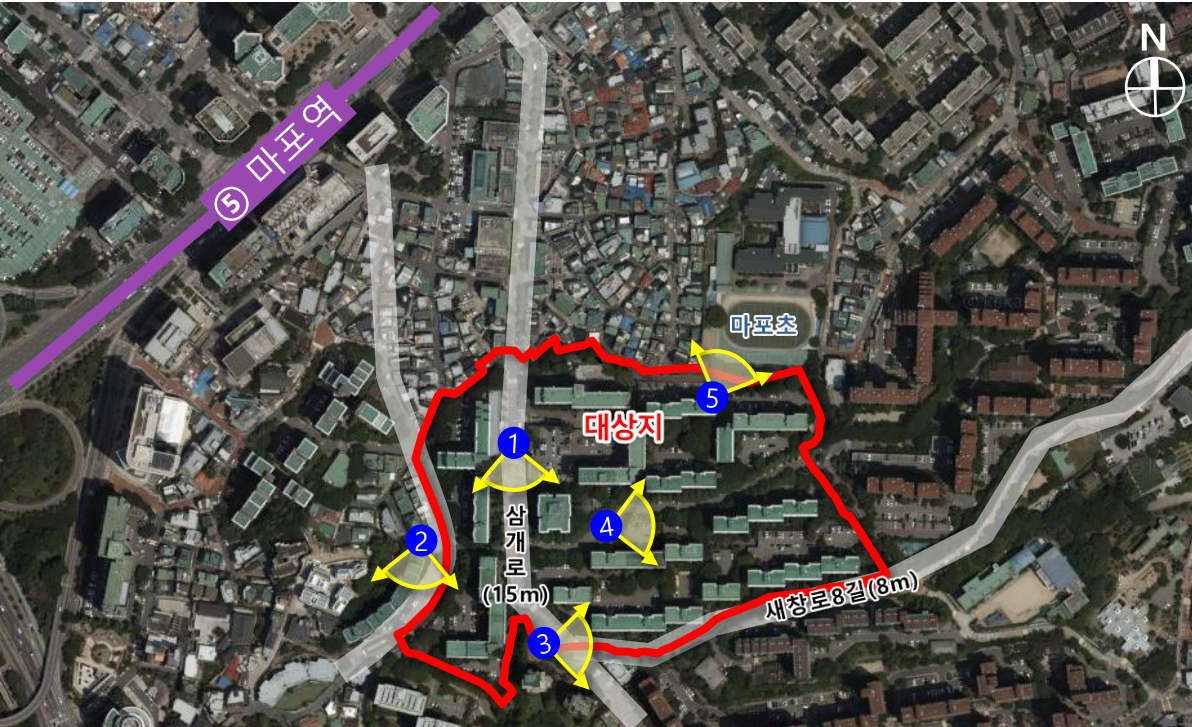
건폐율/용적률/층수	19.74%/228%/10~15층	
동수	19개동	
노후도	30년이상 19개동(100.0%)	
용도	공동주택	15동
	근린생활시설	1동
	종교시설	2동
	노유자시설	1동
세대수	합계	1,222세대
	85㎡ 이하	672세대
	85㎡~130㎡	270세대
	130㎡ 이상	280세대

토지 현황

전체 필지수	13필지 (69,338.7㎡)
사유지	4필지 (63,547.4㎡)
국공유지	8필지 (5,710.4㎡)
기타	1필지 (80.9㎡)

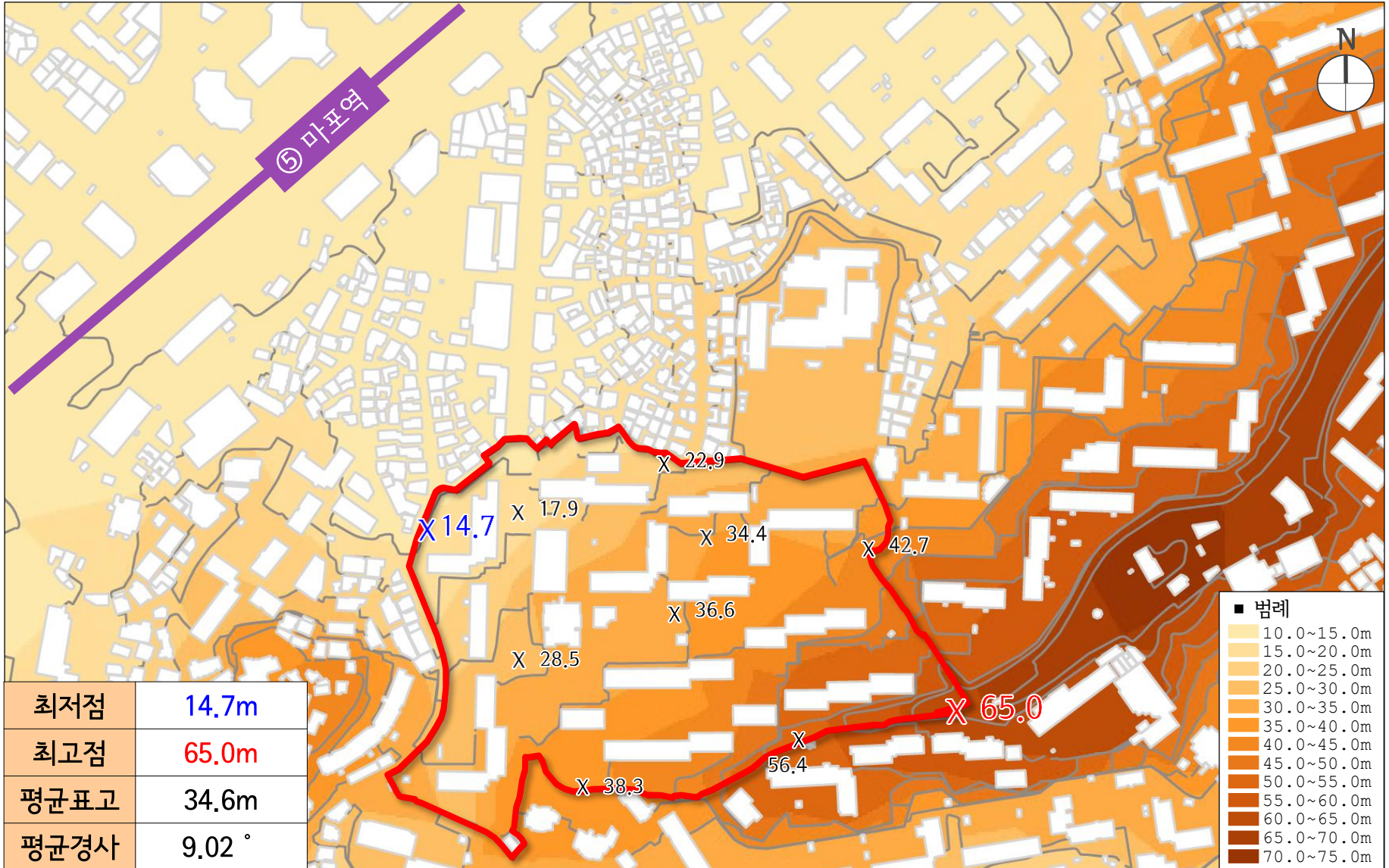
현황분석

■ 대상지 주변현황



지형 현황

■ 표고 현황



정비계획 결정에 관한 사항(요약)

■ 정비계획(안)

구역명	주용도	면적(㎡)	건폐율	용적률(%)				최고층수 (높이)	세대수 (공공주택)
				기준	허용	상한	법적상한		
도화우성아파트 재건축 정비구역	공동주택 및 부대복리시설	69,338.7	50%이하	210.0 이하	230.0 이하	250.0 이하	300.0 이하	110m 이하 (35층 이하)	1,627세대 (161세대)

■ 용도지역 계획(안)

구분		면적(㎡)			구성비 (%)
		기정	증감	변경 후	
합계		69,338.7	-	69,338.7	100.0
주거 지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	71.6	-	71.6	0.1
	제3종일반주거지역	69,267.1	-	69,267.1	99.9

■ 심의에 의한 완화 적용사항

구분	상한용적률	국민주택규모 공공주택건설 완화용적률	법적상한용적률	비고
용적률	250.00%	49.97%	299.97%	증) 49.97%
• 국민주택규모 공공주택건설 용적률 완화에 따른 공공주택 : 161세대 - (법적상한용적률-정비계획용적률) 완화량의 50%(24.99%)를 국민주택규모 주택(공공주택)으로 제공				

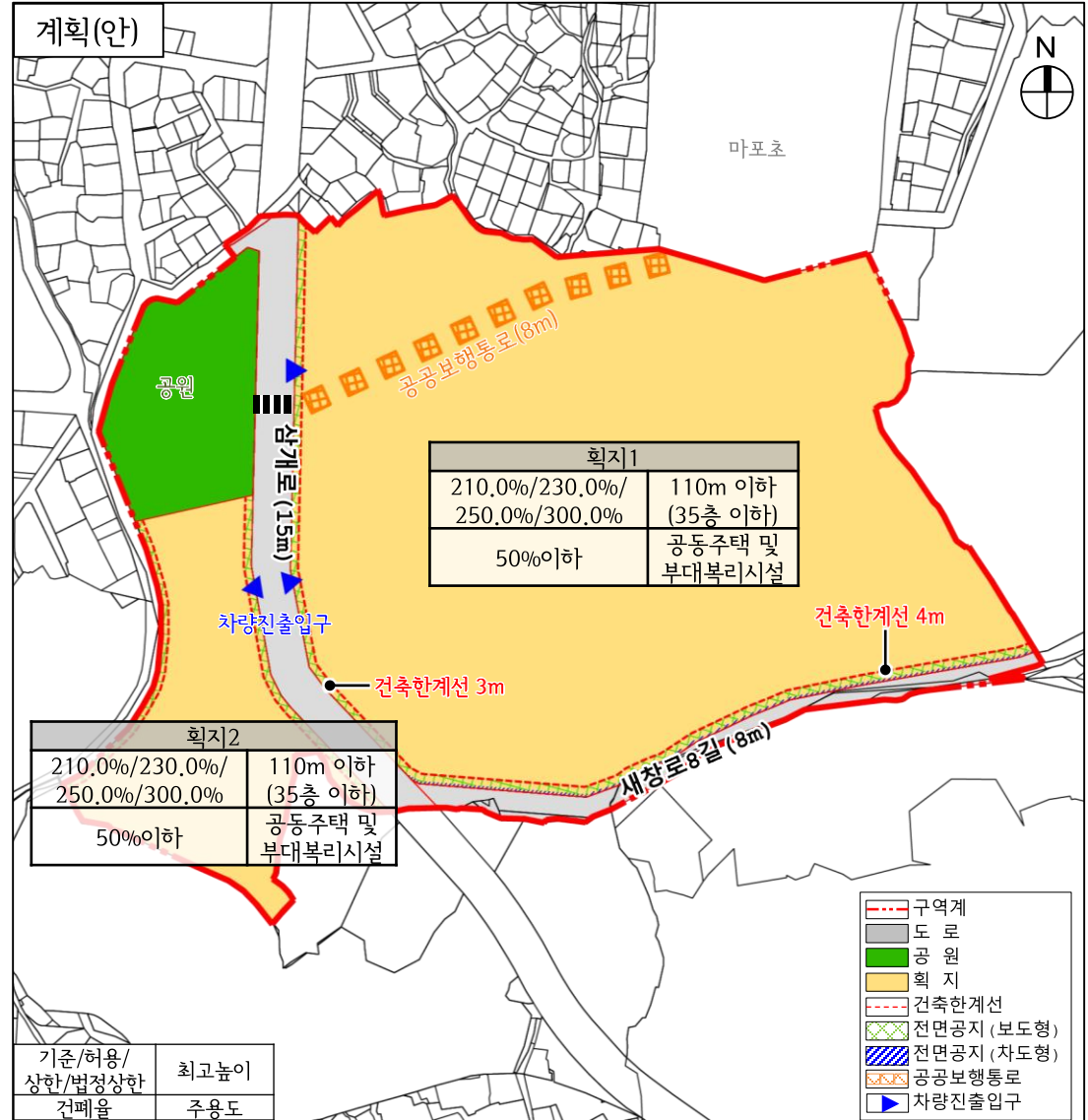
■ 토지이용계획(안)

구분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		69,338.7	100.0	-
정비기반 시설 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	-
	획지1	49,974.4	72.1	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	8,603.9	12.4	

정비계획 결정에 관한 사항

정비계획

구분	계획(안)	비고	
구역면적	69,338.7㎡		
획지 면적	획지1	49,974.4㎡	
	획지2	8,603.9㎡	
주용도	공동주택 및 부대복리시설		
건폐율	50%이하		
요 구 조건	기준	210.0% 이하	
	허용	230.0% 이하 인센티브 용적률 완화(20%) - 공공보행통로, 돌봄시설, 충간소음, 방재안전 열린단지,	
	상한	250.0% 이하 정비기반설치 용적률완화(20%) - 순부담률 : 7.17%(4,969.1㎡)	
	법정상한	300.0% 이하 국민주택규모 주택공급에 따른 용적률 완화 (49.97%)	
순 부 담	순부담	4,969.1㎡ (①+②+③)④	
	① 토지	소계	10,760.4㎡
		도로	5,879.4㎡
		공원	4,881.0㎡
	② 건축물	-	
	③ 현금	-	
④ 국공유지	5,791.3㎡		
높이계획	110m 이하(35층 이하)		
건축한계선	• 삼개로변 3m • 새창로8길변 4m		
공공보행통로	• 8m		
차량진출입구	• 3개소		



정비계획 결정에 관한 사항

■ 건축시설 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율	용적률				높이 (최고층수)																																	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한	법적상한																																		
신설	도화우성아파트 재건축 정비구역	69,338.7	획지1	49,974.4	도화동 82번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	210.0% 이하	230.0% 이하	250.0% 이하	300.0% 이하	110m이하 (35층 이하)																																	
			획지2	8,603.9																																									
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> • 주택공급계획 : 1,627세대 • 전체 건립규모(전용면적 기준) ※ 세대수는 서울특별시 건축위원회에서 최종 결정(도시정비법 제54조) 																																										
			<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">건립규모</th> <th colspan="4">세대수</th> </tr> <tr> <th>소계</th> <th>분양</th> <th colspan="2">공공</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합계</td> <td>1,627</td> <td>100.0%</td> <td>1,466</td> <td>90.1%</td> <td>161</td> <td>9.9%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">전용 85㎡ 이하</td> <td>전용60㎡이하</td> <td>725</td> <td>44.6%</td> <td>596</td> <td>36.7%</td> <td>129</td> <td>7.9%</td> </tr> <tr> <td>전용60㎡ ~ 85㎡이하</td> <td>718</td> <td>44.1%</td> <td>686</td> <td>42.1%</td> <td>32</td> <td>2.0%</td> </tr> <tr> <td>전용 85㎡초과</td> <td>184</td> <td>11.3%</td> <td>184</td> <td>11.3%</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>				건립규모	세대수				소계	분양	공공		합계	1,627	100.0%	1,466	90.1%	161	9.9%	전용 85㎡ 이하	전용60㎡이하	725	44.6%	596	36.7%	129	7.9%	전용60㎡ ~ 85㎡이하	718	44.1%	686	42.1%	32	2.0%	전용 85㎡초과	184	11.3%	184	11.3%	-	-	
건립규모	세대수																																												
	소계	분양	공공																																										
합계	1,627	100.0%	1,466	90.1%	161	9.9%																																							
전용 85㎡ 이하	전용60㎡이하	725	44.6%	596	36.7%	129	7.9%																																						
	전용60㎡ ~ 85㎡이하	718	44.1%	686	42.1%	32	2.0%																																						
전용 85㎡초과	184	11.3%	184	11.3%	-	-																																							
심의완화사항			<ul style="list-style-type: none"> • 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 60% 이상 : 88.7% 																																										
건축물의 건축선 등에 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 																																								

건축에 관한 사항

■ 건축개요

구분	현황	계획(안)			
구역면적	69,338.7㎡	69,338.7㎡			
실사용 대지면적	63,547.4㎡	58,578.3㎡			
건폐율	19%	22.44%			
건축면적	12,544.47㎡	13,143.22㎡			
용적률	228%	299.97			
규모	15개동, 지상 10~15층	17개동, 지하4층~지상35층			
연 면 적	소계	168,646.77㎡	302,834.29㎡		
	지상	144,801.31㎡	175,720.29㎡		
	지하	23,845.46㎡	127,114.00㎡		
세 대 수	구분	현황	계획(안)		
	소계	1,222	1,627	1,466	161
	60㎡미만	68	725	596	129
	60~85㎡	604	718	686	32
	85㎡이상	550	184	184	-
주차대수	1,230대	2,955대			



주민공람의견

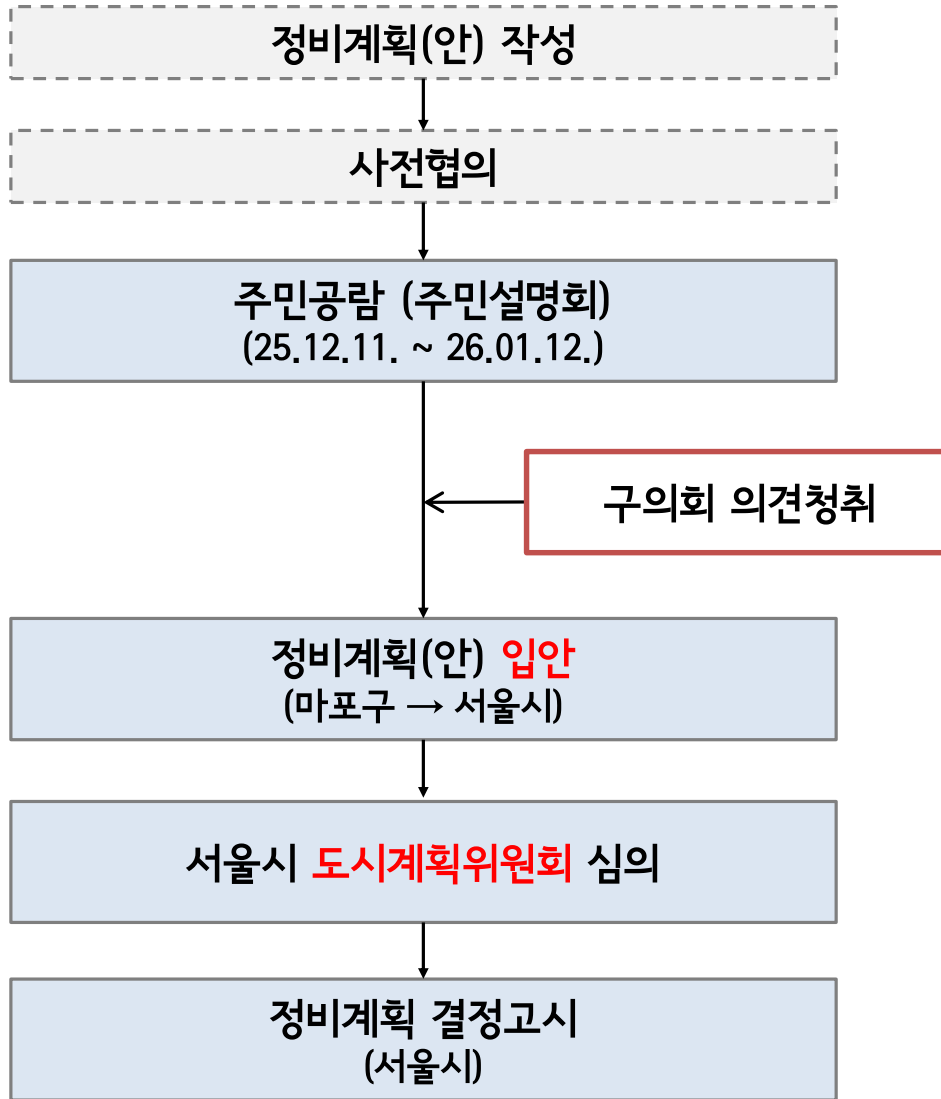
■ 공람 개요

- 공람기간 : 2025년 12월 11일~2026년 1월 12일(30일 이상)
- 공람장소 : 마포구청 주택상생과

■ 공람의견: 4건

연번	제출자	제출의견요지	검토결과	심사결과
1	정**	<ul style="list-style-type: none"> • 상가 소유자의 아파트(주택) 분양권 부여를 정비계획 및 정관에 반영하고, 상가 부문의 수익과 비용을 별도로 관리하는 상가 독립정산제를 검토 	<ul style="list-style-type: none"> • 현재 정비계획 단계로, 향후 조합원 간 협의하여 관련 규정 범위 내에서 조합 정관 등으로 정할 사항임 	불채택
2	김**	<ul style="list-style-type: none"> • 45평 이상의 대형 평형 설계를 계획안에 반영하고 대형 소유자들에게 우선적으로 배정되어야 함 	<ul style="list-style-type: none"> • 공급타입 변경 및 우선 분양권은 향후 추진주체에서 조합원 의견조사 후 정비계획 변경 검토 및 조합정관으로 정할 사항임 	불채택
3	정**외 43명	<ul style="list-style-type: none"> • 상가 조합원의 정당한 권리 보장을 위하여 대지지분에 기반한 공시지가를 제대로 반영하는 평가 	<ul style="list-style-type: none"> • 추정분담금은 정비구역 지정을 위한 개략적인 시세 등을 감안 하여 추정한 금액으로, 향후 관리처분계획 수립 전 사업시행인 가 고시일 기준으로 감정평가 실시하여 산정 	불채택
4	최**	<ul style="list-style-type: none"> • 추가 세대가 너무 작아 이로 인한 분담금 추산액이 너무 큼. 	<ul style="list-style-type: none"> • 향후 정비사업에 대한 규제완화 시 추진주체에서 정비계획 변경 등 검토할 사항임 	불채택

※추진일정은 협의·심의 등 일정에 따라 변경될 수 있음



감 사 합 니 다