

서울특별시 마포구 공고 제2022-1679호

마포구 성산시영아파트 주택재건축 정비사업
정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 공람·공고

1. 서울특별시 마포구 성산동 446번지 일대 성산시영아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)에 대하여 주민의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 및 같은법 시행령 제13조의 규정에 따라 다음과 같이 공고하고 관련 서류를 공람합니다.
2. 본 재건축사업 정비계획(안)에 대하여 의견이 있을 경우 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간 내에 의견서를 공람장소로 제출하여 주시기 바랍니다.

2022년 12월 15일

서울특별시 마포구청장



가. 공람기간 : 2022. 12. 16.(금) ~2023. 1. 17.(화)

나. 공람장소 : 마포구청 주택상생과(☎02-3153-9323), 성산2동 주민센터(☎02-3153-6920)

다. 공람내용 : 성산시영아파트 주택재건축 정비사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

- 1) 정비구역의 명칭 : 성산시영아파트 주택재건축 정비사업
- 2) 정비구역의 위치 및 면적

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
신규	성산시영아파트 주택재건축 정비사업	마포구 성산동 446번지 일대	182,618.4	

3) 토지등 소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	<ul style="list-style-type: none"> •추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% •추정비례율 : 100.46% = (62,652억 - 19,897억) / 42,560억 × 100 = 100.46% - 총수입 추정 : 62,652억 - 총지출 추정 : 19,897억 - 종전자산총액 추정 : 42,560억 																
개별 종전자산 추정액	<ul style="list-style-type: none"> •개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별 공시가격 확인 •공동주택 소유자 = 공동주택 공시가격 × 보정률(1.46) ※ 공동주택은 공시가격에 토지평가액 포함하며 상기 보정률은 kb평균가격과의 격차율임. •상가 소유자 = 토지가액 + 건물가액 - 토지 = 개별공시지가 × 토지면적 × 보정률(2.07) - 건물 = 개략단가(약 140만원/3.3㎡) × 연면적 ※ 건물의 개략단가는 경과연수 35년 기준 평균 약 140만원/3.3㎡ 추정 																
추정 분담금 산출	<ul style="list-style-type: none"> •추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th> <th>추정 권리가액(b)</th> <th>추정분담</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>전용 49㎡형</td> <td>10.05억</td> <td rowspan="5" style="text-align: center;">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(100.46%)</td> <td rowspan="5" style="text-align: center;">권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)</td> </tr> <tr> <td>전용 59㎡형</td> <td>12.39억</td> </tr> <tr> <td>전용 74㎡형</td> <td>14.32억</td> </tr> <tr> <td>전용 84㎡형</td> <td>15.24억</td> </tr> <tr> <td>전용118㎡형</td> <td>19.61억</td> </tr> </tbody> </table>	권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담	전용 49㎡형	10.05억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(100.46%)	권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	전용 59㎡형	12.39억	전용 74㎡형	14.32억	전용 84㎡형	15.24억	전용118㎡형	19.61억
권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담														
전용 49㎡형	10.05억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(100.46%)	권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)														
전용 59㎡형	12.39억																
전용 74㎡형	14.32억																
전용 84㎡형	15.24억																
전용118㎡형	19.61억																

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

4) 정비계획(안)

가) 토지이용에 관한 계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		182,618.4	100.0	
정비기반시설 등	소 계	21,330.9	11.7	
	도 로	6,830.9	3.8	월드컵북로(존치)
	공 원	14,500.0	7.9	문화공원
획 지	소 계	161,287.5	88.3	-
	획지1	121,951.3	66.8	공동주택용지
	획지2	38,336.2	21.0	
	획지3	1,000.0	0.5	유치원용지

나) 용도지역에 관한 계획

(1) 용도지역 (변경없음)

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	182,618.4	-	182,618.4	100.0	
주거 지역	소 계	182,618.4	-	182,618.4	100.0
	제3종일반주거지역	182,618.4	-	182,618.4	100.0

다) 도시계획시설 설치에 관한 계획

(1) 도로 결정조서 (변경없음)

구 분	규 모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등 급	류 별	번호	폭 원 (m)								
기정	대로	3	30	25	보조 간선도로	3,250	성산동	수색동	일반 도로	-	서고 제386호 (1978.08.10)	
기정	중로	2	1	15	-	530	성산동 381-1	성산동 149-3	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	1	6	-	170	성산동 160-3	성산동 149-3	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	2	6	-	510	중동 59-2	중동 89-3	일반 도로	-	-	

(2) 철도 결정조서 (변경없음)

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	-	철도	도시철도 (6호선)	은평구 신사동 24일대 ~ 중랑구 신내동 355일대	170.7	-	170.7	서고 제994-104호 (1978.08.10)	

(3) 공원 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	1	공원	문화공원	성산동 450	-	증) 14,500.0	14,500.0	-	

■ 변경사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	변경내용	변경사유
1	공원	문화공원	마포구 성산동 446번지 일대	• 문화공원 시설 - 면적 : 14,500.0㎡	• 문화공원 조성을 통해 불광천 및 월드컵 공원 이용객들의 휴식, 문화공간 조성

(4) 하수도 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	시설명	폭 원	연 장	시 점	종 점	최초 결정일	비 고
폐지	-	하수도	6m	1,100m	성산동 481-1	성산동 398-2	서고 제5호 (1977.01.04)	

■ 변경사유서

시설명	변경내용	변경사유
하수도	• 하수도 폐지	• 원활한 재건축사업 추진을 위하여 구역내 하수도시설 폐지

라) 현금납부에 관한 사항(필요시) : 해당없음

마) 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종 류	위 치	면 적(m ²)			비 고	
			획지1	획지2	계		
신설	공동 이용 시설	획지	경로당	800.0	400.0	1,200.0	1,500세대 이상 500m ² 이상
			어린이집	900.0	600.0	1,500.0	1,500세대 이상 725m ² 이상
			주민공동시설	3,000.0	2,500.0	5,500.0	-
			주민운동시설	3,000.0	800.0	3,800.0	-
			작은도서관	450.0	250.0	700.0	1,500세대 이상 298m ² 이상
			어린이놀이터	3,200.0	1,300.0	4,500.0	-
			다함께돌봄센터	400.0	200.0	600.0	-
			관리사무소	200.0	80.0	280.0	10m ² + (4,823 - 50) × 0.05 = 248.65m ² 이상

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, “주택건설기준등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련 법령 기준 적용.

바) 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	철거이주	
계	성산시영아파트	182,618.4	-	160,287.5	-	37	-	-	37	-	
신설	주택재건축		획지1	121,951.3	성산동 450	30	-	-	30	-	
신설	정비구역		획지2	38,336.2	성산동 446	7			7	-	

사) 건축물에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이(m)	비고																			
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비계획	법적상한																					
신설	성산시영 아파트 주택재건축 정비구역	182,618.4	획지1	121,951.3	성산동 450	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	250% 이하	299.96% 이하	120m이하																				
			획지2	38,336.2	성산동 446																									
			획지3	1,000.0	성산동 450	유치원	50% 이하	250% 이하	-	관련법규에 따름																				
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> ■ 주택공급계획 : 4,823세대 ■ 전체건립규모 ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정 <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">구분</th> <th>세대수(임대)</th> <th>비율(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">계</td> <td>4,823(516)</td> <td>100.0(10.7)</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">85㎡ 이하</td> <td>60㎡이하</td> <td>2,100(469)</td> <td>43.5 (9.7)</td> </tr> <tr> <td>60㎡ ~ 85㎡이하</td> <td>2,443 (47)</td> <td>50.7 (1.0)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">85㎡ 초과</td> <td>280 (-)</td> <td>5.8 (-)</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> - 전용면적 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수의 60% 이상 - 공공주택(국민주택규모) 건설 : 초과용적률의 50% 이상 ※ 법적상한용적률 적용에 따른 공공주택의 규모 및 세대수는 건축심의를 통해 확정. 									구분		세대수(임대)	비율(%)	계		4,823(516)	100.0(10.7)	85㎡ 이하	60㎡이하	2,100(469)	43.5 (9.7)	60㎡ ~ 85㎡이하	2,443 (47)	50.7 (1.0)	85㎡ 초과		280 (-)	5.8 (-)
구분		세대수(임대)	비율(%)																											
계		4,823(516)	100.0(10.7)																											
85㎡ 이하	60㎡이하	2,100(469)	43.5 (9.7)																											
	60㎡ ~ 85㎡이하	2,443 (47)	50.7 (1.0)																											
85㎡ 초과		280 (-)	5.8 (-)																											
심의완화 사항			<ul style="list-style-type: none"> • 공공임대주택건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) : 법적상한용적률 299.96% 																											
건축물의 건축선 등에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> • 건축한계선 <ul style="list-style-type: none"> - 획지별 아래와 같이 건축한계선을 지정, 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보행공간 및 차량진출입구변 가감속차로 조성 <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>건축선 지정 내용</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>획지1, 획지2, 획지3</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> • 불광천변 : 10m 이상 • 마포구청변 : 13m 이상 • 그 외 도면표시 : 3m 이상 </td> <td></td> </tr> </tbody> </table> • 벽면지정선 : 문화공원 변 3m(공원과 동일한 레벨로 1개층 이상 배치) 									구분	건축선 지정 내용	비고	획지1, 획지2, 획지3	<ul style="list-style-type: none"> • 불광천변 : 10m 이상 • 마포구청변 : 13m 이상 • 그 외 도면표시 : 3m 이상 														
구분	건축선 지정 내용	비고																												
획지1, 획지2, 획지3	<ul style="list-style-type: none"> • 불광천변 : 10m 이상 • 마포구청변 : 13m 이상 • 그 외 도면표시 : 3m 이상 																													
기타사항에 관한 계획	공공보행통로	<ul style="list-style-type: none"> • 폭원 10m 이상 : 마포구청 변(보도 6m, 자전거전용도로 4m 이상) • 폭원 6m 이상 : 문화공원~월드컵북로, 문화공원~월드컵로 36길(성원초등학교 변) • 주변과 구분되는 포장을 통해 공공보행통로 명확화 • 24시간 일반이 이용가능하도록 상시 개방 																												
	차량진출입 불허구간	<ul style="list-style-type: none"> • 월드컵북로 및 월드컵로 36길, 성암로 9길변 지정 • 원활한 차량흐름 유도 및 보행단절을 최소화하기 위해 진출입구 제외 대지에서 차량 진출입 불허 																												

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위 내에서 사업시행인가 시 조정 될 수 있음.

■ 개발가능(상한) 용적률 산정

구분	산정내용																				
	계 (구역면적)	택지 (공동주택 등)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국·공유지	택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지																
토지 이용 계획	182,618.4㎡	160,287.5㎡	21,330.9㎡	6,830.9㎡	-																
공공시설부지 제공면적 (순부담)	<ul style="list-style-type: none"> • 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = 21,330.9㎡ - 6,830.9 - 0㎡ = 14,500.0㎡ (※순부담률 7.9%) 																				
기준용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 기준용적률 : 210% 																				
허용용적률 (사업별 인센티브 항목 적용)	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 210% + 14% = 224% 																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">항목</th> <th>인센티브</th> <th>적용여부</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>제로에너지빌딩</td> <td>• 에너지효율등급 1++등급, 에너지자립 20% 미만</td> <td>10% 이하</td> <td>적용(5%)</td> </tr> <tr> <td>지능형건축물</td> <td>• 3등급</td> <td>9%</td> <td>적용(9%)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">합계</td> <td colspan="2">14%</td> </tr> </tbody> </table>				항목		인센티브	적용여부	제로에너지빌딩	• 에너지효율등급 1++등급, 에너지자립 20% 미만	10% 이하	적용(5%)	지능형건축물	• 3등급	9%	적용(9%)	합계		14%		
	항목		인센티브	적용여부																	
제로에너지빌딩	• 에너지효율등급 1++등급, 에너지자립 20% 미만	10% 이하	적용(5%)																		
지능형건축물	• 3등급	9%	적용(9%)																		
합계		14%																			
<ul style="list-style-type: none"> • 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 • 상한용적률은 도시계획과의 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정」 적용 																					
상한용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 상한용적률 = 허용α기준용적률\times(1+1.3\times가중치$\times\alpha$토지+0.7$\times\alpha$현금건축물) ▶ 대상지 · 제3종일반주거지역 (기부채납 7.9%) · 허용용적률 : 224%, 대지면적 : 160,287.5㎡ ▶ 기부채납 내용 (가중치 1.0) · 토지(기부채납 및 건축물 토지지분) 제공면적 : 14,500.0㎡ · 현금·공공시설 설치에 대한 환산부지면적 : “해당없음” ⇒ 224%\times(1+1.3\times1\times0.09046) ∴ 상한용적률 = 250.34% [250% 이하] 		α 토지 = 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 14,500.0㎡ / 160,287.5㎡ = 0.09046 α 현금·건축물 = 공공시설 등 부지(현금 및 건축물 설치비용) 제공 면적/공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 : “해당없음”																		
	<ul style="list-style-type: none"> • 법적상한용적률 = 299.96%(계획 기준) 이하 		<ul style="list-style-type: none"> • 2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본 계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심의에서 최종 확정 																		
법적 상한용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 공공임대주택 건설에 따른 상한용적률 완화 																				

아) 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
재건축사업	구역지정 후 4년 이내	성산시영아파트 예비조합설립 추진위원회	현황) 3,710세대 계획) 4,823세대 증) 1,113세대	

자) 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(㎡)	비율(%)	비고
획지	계	161,287.5	88.3	
	획지1	121,951.3	66.8	공동주택용지
	획지2	38,336.2	21.0	
	획지3	1,000.0	0.5	유치원용지

차) 공공주택의 건설에 관한 계획

- 모든 공동주택은 원칙적으로 공공주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 공공주택은 동일(유사)한 규모와 적정한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산 되도록 건설하고, 공공주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다. 다만, 구역의 특성에 따라 해당 위원회에서 인정하는 경우에 그에 따른다.

구 분	건립위치	부지면적(㎡)	동 수	세대수	세대규모 (전용)	비 고 (연면적)
신설	획지1,2 (공동주택용지)	160,287.5	30	516세대		40,068.66㎡
				248세대	49.80㎡	
				221세대	59.95㎡	
				22세대	74.00㎡	
				25세대	84.95㎡	

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위 내에서 사업시행인가시 조정 될 수 있음.

■ 공공주택 공급면적 산정

계획기준		<ul style="list-style-type: none"> •공공주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 •공공주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도 				
법적상한용적률(건축계획)		299.96% 이하(건축심의에서 최종결정)				
상한용적률		250%				
공공임대주택 의무면적	용적률 증가분	299.96% - 250% = 49.96%				
	증가된 용적률의 50%	49.96% × 0.5 = 24.98% 160,287.50㎡(대지면적) × 24.98% = 40,039.82㎡				
	의무 연면적	40,039.82㎡ 이상				
공공임대주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비 고 획지1, 획지2
		49.80㎡	67.70㎡	248	16,789.60㎡	
		59.95㎡	82.65㎡	221	18,265.65㎡	
		74.00㎡	99.53㎡	22	2,189.66㎡	
		84.95㎡	112.95㎡	25	2,823.75㎡	
		합 계		516	40,068.66㎡	> 40,039.82㎡

라. 관계도서 : 마포구청 주택상생과(☎ 02-3153-9323), 성산2동 주민센터(☎02-3153-6920)에 비치하고 열람하고 있습니다.