

공 고

● 서울특별시 중구 공고 제2020-607호

마포로5 도시정비형 재개발구역 제10·11지구 정비구역(정비계획) 변경 결정(안) 공람 · 공고

1. 건설부고시 제345호(1979.9.21.)로 재개발구역 지정되고, 서울특별시고시 제412호(1981.11.13.)로 사업계획 결정 및 서울특별시고시 제2003-89호(2003.4.15.)로 도시관리계획 변경 결정된 마포로5 도시정비형 재개발구역 제10·11지구와 관련하여, 정비구역(정비계획) 변경 결정(안)을 수립하고자 도시 및 주거환경정비법 제15조 및 같은 법 제13조 규정에 따라 관계서류를 토지등소유자 및 이해관계인에게 아래와 같이 공람 · 공고합니다.
2. 공람내용에 의견이 있는 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간(2020.8.12.~2020.9.11.) 내에 의견서를 공람장소(중구청 도심재생과)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2020년 8월 12일
서울특별시 중구청장

1. 도시정비형 재개발구역 지정

가. 도시정비형 재개발구역 지정

1) 도시정비형 재개발구역(변경) 조서

구분	정비구역 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
기정	마포로5구역 10지구	중구 종림동 157-2번지 일대	8,646.3	감) 8,646.3	-	
기정	마포로5구역 11지구	중구 종림동 157-2번지 일대	2,415.5	감) 2,415.5	-	
변경	마포로5구역 10·11지구	중구 종림동 157-2번지 일대	11,061.8	증) 1,840.2	12,902.0	

2) 도시정비형 재개발구역 지정(변경) 사유서

구분	위 치	변경내용	변경사유	비 고
변경	중구 중림동 157-2번지 일대	· 사업지구 경계조정(10·11지구 통합) : 기정 11,061.8㎡ → 변경 12,902.0㎡ (증 1,840.2㎡)	• 토지이용계획의 효율성 및 사업 추진 여건을 고려한 획지계획 조정 • 도로선 조정, 기반시설(중림공원) 내 타지구 부담분 편입으로 인한 면적 증가	-

2. 도시정비형 재개발구역 정비계획(변경)

가. 토지이용계획

구 분	면 적 (㎡)			비 율 (%)	비 고
	기 정	증 감	변 경		
합 계	10,276.9	증) 2,625.1	12,902.0	100.0	
획 지	소 계	증) 450.1	9,404.9	72.9	
	10지구	증) 450.1	9,404.9	72.9	
	11지구				
정비기반 시설	소 계	감) 2,175.0	3,497.1	27.1	
	공 원	감) 507.3	-	-	
	도 로	증) 274.3	669.1	5.2	
	공공공지	증) 2,408.0	2,828.0	21.9	

※ 장기미집행 시설(공원, 도로) 부분실효(서울특별시 중구고시 제2020-81호)로 인한 기정면적 조정

나. 용도지역 · 지구에 관한 결정사항

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분	명 칭	면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		11,061.8	증) 1,840.2	12,902.0	100.0	
주거 지역	소계	11,061.8	증) 1,840.2	12,902.0	100.0	
	준주거지역	11,061.8	증) 1,840.2	12,902.0	100.0	

2) 용도지구 결정 조서 : 변경없음

(1) 방화지구 결정 조서

구분	도면표시 번호	지구명	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	-	방화지구	태평로2가~아현동간	28,980.0 (2,171.0)	-	-

※ ()는 구역 내 사항임

다. 도시계획시설 결정 조서

1) 교통시설

(1) 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	2	4	30~45	간선 도로	1,340 (54)	중구 태평로2가 340-6	서대문구 충정로3가 44-1	일반 도로	-	-	-
기정	소로	1	23	10	집산 도로	212	중구 중림동 500-5	중구 중림동 419-5	일반 도로	-	-	-
변경	소로	1	23	10	집산 도로	165	중구 중림동 500-4	중구 중림동 419-5	일반 도로	-	-	도로 선형 및 연장 변경
기정	소로	1	24	10	집산 도로	18	중구 중림동 156-130	중구 중림동 156-90	일반 도로	-	-	-
변경	소로	1	24	12	집산 도로	72 (56)	중구 중림동 500-5	중구 중림동 155-4	일반 도로	-	-	도로 선형 및 폭원 변경
기정	소로	1	177	10	집산 도로	118	중구 중림동 156-90	중구 중림동 156-78	일반 도로	-	-	-
변경	소로	1	177	10	집산 도로	118	중구 중림동 156-90	중구 중림동 156-78	일반 도로	-	-	도로 면적 증가
신설	소로	3	1	6	특수 도로	24	중구 중림동 156-154	중구 중림동 158-3	지하 도로	-	-	도로 입체적 결정

※ 연장의()는 구역 내 사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 1-23	소로 1-23	○ 도로 선형 및 연장변경 - 연장 : 212m → 165m	○ 기 결정된 대지 내 도시계획시설도로로 인하여 건축행위의 제한 및 주변도로(소로1-24)와의 합리적인 시설관리를 위한 도로 선형 변경
소로 1-24	소로 1-24	○ 도로 선형 및 폭원변경 - 폭원 : 10m → 12m - 연장 : 18m → 72(56)m - 면적 : 증) 249.6㎡	○ 기 결정된 도시계획시설도로의 불합리한 선형을 소로 1-23과 연계하여 합리적인 시설관리를 위한 도로 선형 변경 ○ 구역계 확장 및 중구 고시 제2020-81호('20.07.02) 장기미집행 실효 구간 재지정에 따른 면적 증가
소로 1-177	소로 1-177	○ 도로 면적 증가 - 면적 : 증) 24.7㎡	○ 소로1-177의 도로 가각부 조성에 따른 면적 증가
소로3-1	소로3-1	○ 소로 신설 - 폭원 : 6m - 연장 : 24m	○ 대지 내 도로(지하도로)에 대하여 입체적 도로 결정을 통한 이용객들의 통행불편해소 및 보행약자의 지하철 이용 편의 도모

(2) 입체적 도시계획시설(도로 : 지하공공보도시설) 조서

구분	시설명	시설의 세 분	위 치	입체적 결정규모			비 고	
				구분	결정내용			
					기 정	증 감		변 경
신설	도로	지하공공 보도시설	중림동 156-154 일대	길이(m)	-	증) 24	24	· 건축물 내 건폐면적 : 330㎡
				폭(m)	-	증) 6	6	
				면적(㎡)	-	증) 330	330	

2) 공간시설

(1) 공원 결정(변경) 조서

구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
	명칭	세분류		기정	증감	변경		
폐지	중림공원	어린이공원	중림동 157-2	507.3 ¹⁾	감) 507.3	-	서고1994-327호 ('94.10.07)	공공공지로 시설 전환

1) 중림공원 중 타지구 부담분 포함 및 장기미집행 시설 부분실효(서울특별시 중구고시 제2020-81호)로 인한 면적 조정

(2) 공공공지 결정(변경) 조서

구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
	명칭	세분류		기정	증감	변경		
변경	공공공지	-	중림동 156-71 일대	420.0	증) 2,408.0	2,828.0	-	공공청사와 중복결정

3) 공공·문화체육시설

(1) 공공청사 결정(변경) 조서

구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
	명칭	세분류		기정	증감	변경		
신설	공공청사	-	중림동 156-71 일대	-	증) 2,828.0	2,828.0	-	공공공지와 중복결정

라. 정비기반시설의 설치 계획

1) 정비기반시설의 설치(부담) 계획

구역명	시행면적(㎡)	대지면적(㎡)	정비기반시설 부담면적(㎡)	기존국공유지 (무상양도)(㎡)	부담률(%)
마포로5구역 10·11지구	12,902.0	9,404.9	4,507.8㎡ = 3,497.1㎡(도로 : 669.1㎡ , 공공공지 : 2,828.0㎡) + 1,010.7㎡(건축물)	1,167.3㎡	○평균부담률 : 16.54% ○부담률산식 = [(669.1㎡ + 2,828.0㎡ + 1,010.7㎡) - 1,167.3㎡]/ (12,902.0㎡ - 1,167.3㎡)] = 28.47%

2) 정비기반시설의 설치(확보) 계획

(1) 정비기반시설 부담면적(관리청으로 무상귀속)

구역명	위 치		시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)			비 고
				기 정	증 감	변 경	
마포로5구역 10·11지구	중림동	149-57	공공공지	-	증) 13.7	13.7	
		156-2	공공공지	-	증) 30.7	30.7	
		156-5	공공공지	-	증) 75.5	75.5	
		156-30	공공공지	-	증) 26.6	26.6	
		156-32	공공공지	-	증) 17.4	17.4	
		156-33	공공공지	-	증) 31.2	31.2	
		156-43	공공공지	-	증) 37.6	37.6	
		156-44	공공공지	-	증) 52.6	52.6	
		156-45	공공공지	-	증) 36.4	36.4	
		156-46	공공공지	-	증) 33.1	33.1	
		156-47	공공공지	-	증) 12.9	12.9	
		156-48	공공공지	-	증) 39.7	39.7	
		156-49	공공공지	-	증) 49.6	49.6	
		156-50	공공공지	-	증) 39.7	39.7	
		156-51	공공공지	-	증) 29.7	29.7	
		156-52	공공공지	-	증) 5.2	5.2	
		156-57	공공공지	-	증) 3.1	3.1	
		156-69	공공공지	-	증) 97.2	97.2	
		156-70	공공공지	-	증) 81.2	81.2	
		156-71	공공공지	-	증) 105.8	105.8	
		156-72	공공공지	-	증) 84.6	84.6	
		156-73	공공공지	-	증) 36.4	36.4	
		156-74	공공공지	-	증) 305.2	305.2	
		156-79	공공공지	-	증) 64.8	64.8	

구역명	위 치		시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)			비 고
				기 정	증 감	변 경	
		156-80	공공공지	-	증) 105.8	105.8	
		156-81	공공공지	-	증) 90.9	90.9	
		156-82	공공공지	-	증) 107.3	107.3	
		156-83	공공공지	-	증) 61.5	61.5	
		156-84	공공공지	-	증) 49.3	49.3	
		156-85	공공공지	-	증) 53.9	53.9	
		156-97	공공공지	-	증) 42.0	42.0	
		156-131	공공공지	-	증) 22.7	22.7	
		156-137	공공공지	-	증) 9.9	9.9	
		156-170	공공공지	-	증) 3.8	3.8	
		156-177	공공공지	-	증) 63.8	63.8	
		171	공공공지	-	증) 6.5	6.5	
		172	공공공지	-	증) 2.8	2.8	
		179	공공공지	-	증) 55.7	55.7	
		180	공공공지	-	증) 158.8	158.8	
		180-3	공공공지	-	증) 2.3	2.3	
		181	공공공지	-	증) 454.5	454.5	
		181-1	공공공지	-	증) 56.7	56.7	
		182	공공공지	-	증) 14.5	14.5	
		183-1	공공공지	-	증) 77.5	77.5	
		184-1	공공공지	-	증) 25.0	25.0	
		185-1	공공공지	-	증) 4.2	4.2	
		186-1	공공공지	-	증) 42.3	42.3	
		187-1	공공공지	-	증) 6.4	6.4	
		156-1	도로	-	증) 6.4	6.4	
		156-5	도로		증) 23.4	23.4	
		156-10	도로		증) 1.3	1.3	
		156-24	도로		증) 9.0	9.0	
		156-29	도로		증) 0.8	0.8	
		156-30	도로		증) 23.5	23.5	
		156-47	도로		증) 4.5	4.5	
		156-69	도로		증) 12.9	12.9	
		156-70	도로	-	증) 16.9	16.9	
		156-72	도로	-	증) 26.6	26.6	
		156-73	도로	-	증) 20.9	20.9	
		156-74	도로	-	증) 49.9	49.9	
		156-82	도로	-	증) 5.7	5.7	
		156-89	도로	-	증) 45.3	45.3	

구역명	위 치		시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)			비 고
				기 정	증 감	변 경	
		156-90	도로	-	증) 119.4	119.4	
		156-91	도로	-	증) 12.6	12.6	
		156-92	도로	-	증) 10.8	10.8	
		156-93	도로	-	증) 8.1	8.1	
		156-98	도로	-	증) 48.9	48.9	
		156-118	도로	-	증) 25.1	25.1	
		156-120	도로	-	증) 37.0	37.0	
		156-130	도로	-	증) 4.0	4.0	
		156-131	도로	-	증) 10.3	10.3	
		156-156	도로	-	증) 12.6	12.6	
		156-157	도로	-	증) 5.4	5.4	
		156-158	도로	-	증) 4.6	4.6	
		156-170	도로	-	증) 10.0	10.0	
		419-10	도로	-	증) 113.2	113.2	
합계				-	증) 3,497.1	3,497.1	

(2) 용도폐지 되는 정비기반시설 면적(사업시행자에 무상양도)

구역명	위 치		시설의 종류	면 적(㎡)			비 고
				기정	증 감	변 경	
마포로5구역 10·11지구	중림동	149-57	현황도로	-	증) 179.8	179.8	중구
		149-59	현황도로	-	증) 26.1	26.1	중구
		156-4	공원	-	증) 56.2	56.2	중구
		156-19	공원	-	증) 57.5	57.5	중구
		156-21	공원	-	증) 71.1	71.1	중구
		156-27	공원	-	증) 29.8	29.8	중구
		156-39	공원	-	증) 29.8	29.8	중구
		156-40	공원	-	증) 43.0	43.0	중구
		156-67	공원	-	증) 29.8	29.8	중구
		156-68	공원	-	증) 23.1	23.1	중구
		156-136	공원	-	증) 33.1	33.1	중구
		156-151	공원	-	증) 22.4	22.4	서울시
		156-152	도로	-	증) 3.0	3.0	중구
		156-153	공원	-	증) 8.6	8.6	중구
		156-155	도로	-	증) 11.2	11.2	중구
		156-157	도로	-	증) 5.4	5.4	중구
		156-158	도로	-	증) 4.6	4.6	중구
		156-170	도로	-	증) 11.5	11.5	중구
		156-171	도로	-	증) 6.9	6.9	서울시
		156-172	현황도로	-	증) 50.6	50.6	서울시
		157-1	공원	-	증) 135.5	135.5	중구
		167-1	현황도로	-	증) 45.3	45.3	서울시
		419-10	도로	-	증) 113.2	113.2	중구
		419-11	공원	-	증) 72.5	72.5	중구
		623-1	현황도로	-	증) 22.4	22.4	중구
		623-2	현황도로	-	증) 3.0	3.0	중구
		623-4	현황도로	-	증) 7.4	7.4	중구
		623-5	현황도로	-	증) 63.3	63.3	서울시
		623-7	현황도로	-	증) 0.7	0.7	중구
		623-8	현황도로	-	증) 0.5	0.5	중구
합계				-	증) 1,167.3	1,167.3	

(3) 용도폐지 되는 정비기반시설면적(사업시행자가 유상매입)

구역명	위 치		시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)			비 고
				기정	증 감	변 경	
마포로5구역 10·11지구	중림동	156-2	현황도로	-	증) 30.7	30.7	기재부
		181-1	현황도로	-	증) 61.5	61.5	기재부
합계				-	증) 92.2	92.2	

마. 건축물에 관한 계획

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 학 지 구 분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고					
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)											
기정	마포로5구역 10지구	8,646.3	학지	6,943.0	중구 중립동 624번지 일대	업무	57이하	500이하	59이하	-					
기정	마포로5구역 11지구	2,415.5	학지	2,011.8	중구 중립동 156-106번지 일대	업무	47이하	500이하	55이하	-					
변경	마포로5구역 10·11지구	12,902.0	학지	9,404.9	중구 중립동 157-2번지 일대	주거	60이하	660이하	88이하	-					
주택의 규모 및 규모별 건설비용											구분		세 대 수(세대)	비율(%)	비고
											계		233	100.0	
											일반분양 (도시형생활주택)	35A	127	29.4	
												39A	43	9.9	
												40A	43	9.9	
												40B	72	16.6	
												소 계	285	65.8	
											일반임대	35A	19	4.8	
												39A	11	2.5	
												40A	11	2.5	
												40B	21	4.9	
												소 계	72	17.6	
											공공임대	35A	37	8.5	
												39A	14	3.3	
												40A	15	3.5	
												40B	15	3.5	
												소 계	78	17.6	
심의 완화 사항	건폐율		○ 60%이하												
	용적률		① 기준용적률 : 300%												
			② 허용용적률 완화량 : 100%												
			목적	인센티브대상	요 건	인센티브	인센티브보장	100% 적용							
			친환경 개발 (의무)	녹색건축물 인증	그린1등급(최우수)	기준등급	준수 시 50%								
				건축물에너지소비 총량제	260 (kWh/㎡·y)미만										
			신재생에너지 이용시설	10%이상(비주거)											
			보행가로 합성화	저층부 가로합성화율	1층 바닥면적의 2/3이상 설치 시, 또는 1층과 2층 바닥면적 합계의 1/2이상 설치	50%									
			③ 상한용적률 완화량 : 160.25% ⇒ 160% 적용												
			평가기반 시설 (도·지·건축물)	산식 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α도지 + 0.7 × α건축물) [α = 공공시설부지제공면적/공공시설부지 제공 후 대지면적] = 400% × [(1.3 × 1 × (3,497.1㎡ - 1,167.3㎡) / 9,404.9㎡) + (0.7 × 1 × (1,010.7㎡ / 9,404.9㎡))] = 158.91%											
	지하철 연결도로	산식 = 용적률 × (지하철승강구통의연면적/건물 연면적) 이내 = 400% × (330㎡ / 98,633.2㎡) = 1.34%													
	높이		④ 추가 완화량 : 100%												
공공 임대 주택			공공임대주택 건립에 따른 인센티브 추가 완화 - 증가되는 용적률(100%)의 1/2이상 공공임대주택 건립 시 - 건립세대수 : 76세대												
※ ①(300%) + ②(100%) + ③(160%) + ④(100%) = 660%이하 적용															
건축물의 건축선 및 기타사항에 관한 계획		기정		○ 건축한계선 : 서소문로변 10m / 중립로변 3m / 이면도로변 2m / 공원변 2m ○ 공공보행도로(중립로~중립공원) ○ 공개공지 위치지정(간선가각부)											
				변경		○ 서소문로변 5m / 중립로변 3m / 이면도로변 2m ○ 공공보행도로, 공개공지 위치 지정(폐지)									

1) 2025 도시환경정비기본계획 중 마포 지역중심 높이완화 기준 적용 (기준높이 70m, 완화높이 90m)

바. 정비계획 변경(안)도

〈정비계획결정도(기정)〉



〈정비계획결정도(변경)〉



사. 기 타

- 1) 공람기간 : 2020.8.12. ~ 2020.9.11.(30일간)
- 2) 공람 및 의견서 제출 장소
 - 서울특별시 중구청 도심재생과(☎02-3396-5772)
- 3) 관계서류 : 생략(공람장소 비치 도서와 같음).