◉ 서울특별시 중구 공고 제2023-522호

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

1. 건설부고시 제345호(1979.9.21.)로 최초 정비구역 지정되고, 서울특별시 고시 제412호(1981.11.13.)로 사업계획 결정, 서울특별시 고시 제2021-265호(2021.6.10.)로 정비계획 변경 결정되어 서울특별시 중구 고시 제2022-76호(2022.8.18.)로호 사업시행인가된 우리 구 중림동 157-2번지 일대 「마포로5 도시정비형 재개발구역 제10·11지구」와 관련하여,
2. 사업시행자로부터 정비계획 변경 결정(안)이 제출되어 「도시 및 주거환경정비법」제15조 및 「같은법 시행령」제13조 규정에 따라 공람공고하고 관련도서를 중구청 도심정비과에 비치하여 토지등소유자 및 이해관계인에게 보입니다.
3. 아울러, 공람내용에 의견이 있는 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간 내에 의견서를 공람장소(중구청 도심정비과)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2023년 5월 31일

서울특별시 중구청장

Ⅰ. 도시정비형 재개발구역 지정

1. 도시정비형 재개발구역 조서(변경없음)

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
기정	마포로5구역 도시정비형 재개발구역	충정로3가, 합동28-5번지 일대	61,821.5	-	61,821.5	건설부고시 제345호 ('79.9.21)

2. 정비지구 지정 조서(변경없음)

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
기정	마포로5구역 10·11지구	중구 중림동 157-2번지 일대	13,028.0	-	13,028.0	-

Ⅱ. 용도지역 · 지구 결정에 관한 결정사항

1. 용도지역 결정 조서(변경없음)

구 분	명 칭	면 적 (㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		13,028.0	-	13,028.0	100.0	
주거지역	준주거지역	12,933.5	-	12,933.5	99.3	
	제3종일반주거지역	53.8	-	53.8	0.4	
	제2종일반주거지역	40.7	-	40.7	0.3	

2. 용도지구 결정 조서(변경없음)

가. 방화지구

구 분	도면표시 번호	지구명	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	-	방화지구	태평로2가~아현동간	28,980.0 (2,284.5)	-	-

※ ( )는 구역 내 사항임

Ⅲ. 도시정비형 재개발구역 정비계획

1. 토지이용계획(변경없음)

구 분		면 적 (㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		13,028.0	-	13,028.0	100.0	
획 지	10·11지구	9,374.7	-	9,374.7	72.0	
정비기반시설	소 계	3,653.3	-	3,653.3	28.0	
	공 원	2,828.0	-	2,828.0	21.7	
	도 로	825.3	-	825.3	6.3	

2. 도시계획시설 결정 조서

가. 교통시설

1) 도로 결정 조서(변경없음)

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
가정	대로	2	4	30~45	간선도로	1,340 (54)	중구 태평로2가 340-6	서대문구 충정로3가 44-1	일반도로	-	-	-
가정	소로	1	23	10	집산도로	165 (-)	중구 중림동 500-4	중구 중림동 419-5	일반도로	-	-	-
가정	소로	1	24	12	집산도로	72 (63)	중구 중림동 500-5	중구 중림동 155-4	일반도로	-	-	-
가정	소로	1	177	10	집산도로	118 (118)	중구 중림동 156-90	중구 중림동 156-78	일반도로	-	-	-

※ 연장의 ( )는 구역 내 편입되는 사항임

2) 철도 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	철도	-	중구 중림동 158 일대	326.0	감) 150.6	175.4	서고 제2021-265호 ('21.06.10)	• 건폐율내 건폐면적 : 175.4㎡

3) 입체적 도시계획시설(철도) 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 세 분	위 치	입체적 결정규모				최초 결정일	비 고
				구분	결정내용				
					기 정	증 감	변 경		
변경	철도	-	중구 중림동 158 일대	길이(m)	23.8	증) 2.8	26.6	서고 2021-265호 ('21.06.10)	• 건폐율내 건폐면적 : 175.4㎡
				폭(m)	6.0	감) 1.1	4.9		
				면적(㎡)	326.0	감) 150.6	175.4		

※ 철도길이 및 폭, 건폐면적은 구적 값으로 추후 측량 등으로 인해 변경될 수 있음

■ 철도 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	철도	충정로역(2호선) 지하철 연결통로 변경	• 서울시 「지하연결통로 설치 및 유지관리 가이드라인(2018)」에 근거하여 지하연결통로의 위치 및 선형의 변경

나. 공간시설

1) 공원 결정 조서(변경없음)

구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
	명칭	세분류		기정	증감	변경		
가정	도시공원	어린이공원	중림동 156-71 일대	2,828.0	-	2,828.0	서고1994-327호 ('94.10.07)	-

다. 공공·문화체육시설

1) 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
	명칭	세분류		기정	증감	변경		
폐지	사회복지시설	-	중림동 156-71 일대	2,965.0	감) 2,965.0	-	서고 2021-265호 ('21.06.10)	-

※ 면적은 시설의 연면적을 기준으로 함

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지시설	거점형키움센터 폐지	• 대상지 및 인근의 거점형키움센터 수요를 고려하여 공원(하부)에 중복결정된 사회복지시설의 폐지

3. 정비기반시설의 설치 계획

가. 정비기반시설의 설치(부담) 계획

구분		시행면적(㎡)	대지면적(㎡)	정비기반시설 부담면적(㎡)	국공유지 (무상양도)(㎡)	부담률(%)
마포로 5구역 10·11 지구	가정	13,028.0	9,374.7	4,440.2㎡ = 3,653.3㎡(도로 : 825.3㎡, 공원 : 2,828.0㎡) + 786.9㎡ (건축물)	1,293.3	○마포로5구역 평균부담률 : 16.54%이상 ○부담률산식= [(4,440.2㎡ -1,293.3㎡)/ (13,028.0㎡ - 1,293.3㎡)] = 26.82%
	변경	13,028.0	9,374.7	3,653.3㎡ = 3,653.3㎡(도로 : 825.3㎡, 공원 : 2,828.0㎡)	825.0	○마포로5구역 평균부담률 : 13.23%이상 ○부담률산식= [(3,653.3㎡ -825.0㎡)/ (13,028.0㎡ -825.0㎡)] = 23.18%

※ 대지 내 국공유지(825.0㎡)는 관리청에서 사업시행자에게 무상양도 처리함

나. 정비기반시설의 설치(확보) 계획

1) 정비기반시설 부담면적(관리청으로 무상귀속)

구역명	위 치		시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)			비 고
				기정	증 감	변 경	
마포로5구역 10·11지구	중림동	149-57	공원	13.7	-	13.7	
		156-2	공원	30.7	-	30.7	
		156-5	공원	75.5	-	75.5	
		156-30	공원	26.6	-	26.6	
		156-32	공원	17.4	-	17.4	
		156-33	공원	31.2	-	31.2	
		156-43	공원	37.6	-	37.6	
		156-44	공원	52.6	-	52.6	
		156-45	공원	36.4	-	36.4	
		156-46	공원	33.1	-	33.1	
		156-47	공원	12.9	-	12.9	
		156-48	공원	39.7	-	39.7	
		156-49	공원	49.6	-	49.6	
		156-50	공원	39.7	-	39.7	
		156-51	공원	29.7	-	29.7	
		156-52	공원	5.2	-	5.2	
		156-57	공원	3.1	-	3.1	
		156-69	공원	97.2	-	97.2	
		156-70	공원	81.2	-	81.2	
		156-71	공원	105.8	-	105.8	
		156-72	공원	84.6	-	84.6	
		156-73	공원	36.4	-	36.4	
		156-74	공원	305.2	-	305.2	
		156-79	공원	64.8	-	64.8	
		156-80	공원	105.8	-	105.8	
		156-81	공원	90.9	-	90.9	
		156-82	공원	107.3	-	107.3	
		156-83	공원	61.5	-	61.5	
		156-84	공원	49.3	-	49.3	
		156-85	공원	53.9	-	53.9	
		156-97	공원	42.0	-	42.0	
		156-131	공원	22.7	-	22.7	
		156-137	공원	9.9	-	9.9	
		156-170	공원	3.8	-	3.8	
		156-177	공원	63.8	-	63.8	
		171	공원	6.5	-	6.5	
		172	공원	2.8	-	2.8	

구역명	위 치		시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)			비 고
				기정	증 감	변 경	
		179	공원	55.7	-	55.7	
		180	공원	158.8	-	158.8	
		180-3	공원	2.3	-	2.3	
		181	공원	454.5	-	454.5	
		181-1	공원	56.7	-	56.7	
		182	공원	14.5	-	14.5	
		183-1	공원	77.5	-	77.5	
		184-1	공원	25.0	-	25.0	
		185-1	공원	4.2	-	4.2	
		186-1	공원	42.3	-	42.3	
		187-1	공원	6.4	-	6.4	
		156-1	도로	6.4	-	6.4	
		156-5	도로	23.4	-	23.4	
		156-10	도로	1.3	-	1.3	
		156-24	도로	9.0	-	9.0	
		156-29	도로	0.8	-	0.8	
		156-30	도로	23.5	-	23.5	
		156-47	도로	4.5	-	4.5	
		156-69	도로	12.9	-	12.9	
		156-70	도로	16.9	-	16.9	
		156-72	도로	26.6	-	26.6	
		156-73	도로	20.9	-	20.9	
		156-74	도로	49.9	-	49.9	
		156-82	도로	5.7	-	5.7	
		156-89	도로	45.3	-	45.3	
		156-90	도로	119.4	-	119.4	
		156-91	도로	12.6	-	12.6	
		156-92	도로	10.8	-	10.8	
		156-93	도로	8.1	-	8.1	
		156-98	도로	48.9	-	48.9	
		156-118	도로	25.1	-	25.1	
		156-120	도로	37.0	-	37.0	
		156-130	도로	4.0	-	4.0	
		156-131	도로	10.3	-	10.3	
		156-156	도로	12.6	-	12.6	
		156-157	도로	5.4	-	5.4	
		156-158	도로	4.6	-	4.6	
		156-170	도로	10.0	-	10.0	
		156-171	도로	107.5	-	107.5	

구역명	위 치		시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)			비 고
				기정	증 감	변 경	
		584-1	도로	116.2	-	116.2	
		566-1	도로	15.5	-	15.5	
		158-1	도로	4.3	-	4.3	
		158-2	도로	3.2	-	3.2	
		158-3	도로	3.9	-	3.9	
		158-4	도로	1.7	-	1.7	
		158-5	도로	1.3	-	1.3	
		156-150	도로	5.0	-	5.0	
		156-153	도로	2.5	-	2.5	
		156-149	도로	4.2	-	4.2	
		156-152	도로	3.0	-	3.0	
		156-106	도로	1.1	-	1.1	
합계				3,653.3	-	3,653.3	

2) 용도폐지되는 정비기반시설면적(사업시행자에 무상양도)

구역명	위 치		시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)			비 고
				기정	증 감	변 경	
마포로5구역 10·11지구	중림동	149-57	현황도로	179.8	-	179.8	중구
		149-59	현황도로	26.1	감)26.1	-	중구
		156-4	공원	56.2	감)56.2	-	중구
		156-19	공원	57.5	-	57.5	중구
		156-21	공원	71.1	감)71.1	-	중구
		156-27	공원	29.8	감)29.8	-	중구
		156-39	공원	29.8	감)29.8	-	중구
		156-40	공원	43.0	감)4.1	38.9	중구
		156-67	공원	29.8	감)3.2	26.6	중구
		156-68	공원	23.1	감)23.1	-	중구
		156-136	공원	33.1	-	33.1	중구
		156-151	공원	22.4	감)14.2	8.2	서울시
		156-152	도로	3.0	감)3.0	-	중구
		156-153	공원, 도로	8.6	감)8.6	-	중구
		156-155	현황도로	11.2	감)11.2	-	중구
		156-157	도로	5.4	감)5.4	-	중구
		156-158	도로	4.6	감)4.6	-	중구
		156-170	도로	11.5	-	11.5	중구
		156-171	도로	114.4	-	114.4	서울시
		156-172	현황도로	50.6	감)6.3	44.3	서울시
		157-1	공원	135.5	감)135.5	-	중구
		167-1	현황도로	45.3	-	45.3	서울시
		419-11	공원	72.5	-	72.5	중구
		623-1	현황도로	22.4	감)22.4	-	중구
		623-2	현황도로	3.0	감)3.0	-	중구
		623-4	현황도로	7.4	감)7.4	-	중구
		623-5	현황도로	63.3	-	63.3	서울시
		623-7	현황도로	0.7	감)0.7	-	중구
		623-8	현황도로	0.5	감)0.5	-	중구
		566-1	도로	15.5	-	15.5	서울시
		584-1	도로	116.2	감)2.1	114.1	서울시
합계				1,293.3	감) 468.3	825.0	

3) 용도폐지되는 정비기반시설면적(사업시행자에 유상매입)

구역명	위치		시설의 종류	면적(㎡)			비고
				기정	증감	변경	
마포로5구역10·11지구	중림동	156-2	현황도로	30.7	-	30.7	기획재정부
		181-1	현황도로	61.5	-	61.5	기획재정부
		149-59	현황도로	-	증)26.1	26.1	중구
		156-4	공원	-	증)56.2	56.2	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)4.1	4.1	중구
		156-67	공원	-	증)3.2	3.2	중구
		156-68	공원	-	증)23.1	23.1	중구
		156-151	공원	-	증)14.2	14.2	서울시
		156-152	도로	-	증)3.0	3.0	중구
		156-153	공원, 도로	-	증)8.6	8.6	중구
		156-155	현황도로	-	증)11.2	11.2	중구
		156-157	도로	-	증)5.4	5.4	중구
		156-158	도로	-	증)4.6	4.6	중구
		156-172	현황도로	-	증)6.3	6.3	서울시
		157-1	공원	-	증)135.5	135.5	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
		623-7	현황도로	-	증)0.7	0.7	중구
		623-8	현황도로	-	증)0.5	0.5	중구
		584-1	도로	-	증)2.1	2.1	서울시
합계				92.2	증) 468.3	560.5	

4. 건축물에 관한 계획

결정 구분	구역 구분 명칭	구역 구분 면적(㎡)	가구 또는 획지구분 명칭	가구 또는 획지구분 면적(㎡)	위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비고
기정	마포로5구역 10·11지구	13,028.0	획지	9,374.7	중구 중림동 157-2 번지 일대	주거, 업무	60 이하	650 이하	88 이하	-

주택의 규모 및 규모별 건설비율

구 분		세대수(세대)	비 율(%)	비 고
계		421	100.0	
일반분양	48A	165	39.2	
	48B	134	31.8	
	소 계	299	71.0	
공공임대	48A	15	3.6	「도시 및 주거환경정비법」 제10조 및 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 제4조에 따른 공공임대주택
	36	15	3.6	
	19	23	5.4	
	소 계	53	12.6	
공공임대	48A	61	14.5	「서울시 도시계획 조례」 제55조 22항에 따른 공공임대주택
	36	8	1.9	
	소 계	69	16.4	

심의 완화 사항

건폐율: 60% 이하

용적률

① 기준용적률 : 300%

② 허용용적률 완화량 : 100%

목적		인센티브대상	요 건	인센티브		인센티브량
의무	친환경 개발	녹색건축물 인증	그린2등급(우수)	기준등급 준수 시	50%	100% 적용
		건축물에너지소비 총량제	260 (kWh/㎡·y)			
		신재생에너지 이용시설	10%이상(비주거), 6.5%이상(주거)			
계획 유도	보행가로활성화	저층부 가로활성화용도	재생법률지침에 따라 가로활성화 용도 도입시	정량 부여	30%	
		공공보행통로 (지하보행통로 포함)	재생법률지침에 따라 적합하게 조성 시	정률 부여	20%	

③ 상한용적률 완화량 : 154.34% ⇒ 150% 적용

정비기반시설 (공원, 도로, 건축물)	산식 = 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지) [α = 공공시설부지 제공면적/공공시설부지 제공 후 대지면적] = 400%×[(1.3×0.989×(3,653.3㎡-1,293.3㎡)/9,374.7㎡) + (0.7×(786.9㎡)/9,374.7㎡)] = 152.96%
지하철 연결통로	산식 = 용적률×(지하철출입구등의 연면적/건축물 연면적) 이내 = 400%×(326.0㎡/94,495.77㎡)] = 1.38%

④ 추가 완화량 : 100%

공공임대주택	공공임대주택 건립에 따른 인센티브 추가 완화 - 증가되는 용적률(100%)의 1/2이상 공공임대주택 건립 시 - 건립세대수 : 69세대

※ ①(300%) + ②(100%) + ③(150%) + ④(100%)= 650% 이하 적용

높이

○ 높이 완화량 : 88m 이하 적용

완화높이	산식 = 기준높이×(공공시설 등의 부지로 제공하는 면적/당초대지면적) = 70m×[1+(4,440.2㎡-1,293.3㎡)/(13,028.0㎡-1,293.3㎡)] = 88.8m → 88m 이하 적용

건축물의 건축선 및 기타사항에 관한 계획

기정

○ 건축한계선 : 서소문로변 5m / 중림로변 3m / 이면도로변 2m

○ 공개공지 위치 지정 : 945㎡(10.08%)

공개공지

산식 = 피로티 하부면적(727.22㎡÷2) + 581.39㎡ = 945㎡

※ 공개공지 설치면적은 1,308.61㎡로 「서울특별시 건축조례」에 따라 필로티 구조로 구획된 면적은 2분의 1로 한정하여 면적 산정함

결정 구분	구역구분 명칭	구역구분 면적(㎡)	가구 또는 획지구분 명칭	가구 또는 획지구분 면적(㎡)	위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비고
변경	마포로5구역 10·11지구	13,028.0	획지	9,374.7	중구 중림동 157-2 번지 일대	주거, 업무	60 이하	650 이하	86 이하	-

주택의 규모 및 규모별 건설비율

구 분		세대수(세대)	비 율(%)	비 고
계		299	100.0	
일반분양	84A	44	14.7	
	84B	69	23.1	
	59	85	28.4	
	39B	7	2.3	
	소 계	205	68.6	
공공임대	59	6	2.0	「도시 및 주거환경정비법」 제10조 및 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 제4조에 따른 공공임대주택
	39A	15	5.0	
	39B	16	5.4	
	소 계	37	12.4	
공공임대	84A	2	0.7	「서울시 도시계획조례」 제55조 2항에 따른 공공임대주택
	59	47	15.7	
	39A	8	2.7	
	소 계	57	19.1	

심의 완화 사항

건폐율: 60% 이하

용적률

① 기준용적률 : 300%

② 허용용적률 완화량 : 100%

목적		인센티브대상	요 건	인센티브		인센티브량
의무	친환경 개발	녹색건축물 인증	그린2등급(우수)	기준등급 준수 시	50%	100% 적용
		건축물에너지소비 총량제	260 (kWh/㎡·y)			
		신재생에너지 이용시설	10%이상(비주거), 6.5%이상(주거)			
계획 유도	보행가로활성화	저층부 가로활성화용도	재생분리지침에 따라 가로활성화 용도 도입시	정량 부여	30%	
	안전·방재	방재 관련시설	재생분리지침에 따라 방재분리시설 설치 시	정량 부여	20%	

③ 상한용적률 완화량 : 155.84% ⇒ 150% 적용

정비기반시설 (공원, 도로)	산식 = 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지) [α = 공공시설부지 제공면적/공공시설부지 제공 후 대지면적] = 400%×[(1.3x0.989x(3,653.3㎡-825.0㎡)/9,374.7㎡)] = 155.14%
지하철 연결통로	산식 = 용적률×(지하철출입구등의 연면적/건축물 연면적) 이내 = 400%×(175.4㎡/99,979.02㎡)] = 0.70%

④ 추가 완화량 : 100%

공공임대주택	공공임대주택 건립에 따른 인센티브 추가 완화 - 증가되는 용적률(100%)의 1/2이상 공공임대주택 건립 시 - 건립세대수 : 57세대

※ ①(300%) + ②(100%) + ③(150%) + ④(100%)= 650% 이하 적용

높이

○ 높이 완화량 : 86m 이하 적용

완화높이	산식 = 기준높이×(공공시설 등의 부지로 제공하는 면적/당초대지면적) = 70m×[1+(3,653.3㎡-825.0㎡)/(13,028.0㎡-825.0㎡)] = 86.2m → 86m 이하 적용

건축물의 건축선 및 기타사항에 관한 계획

기정

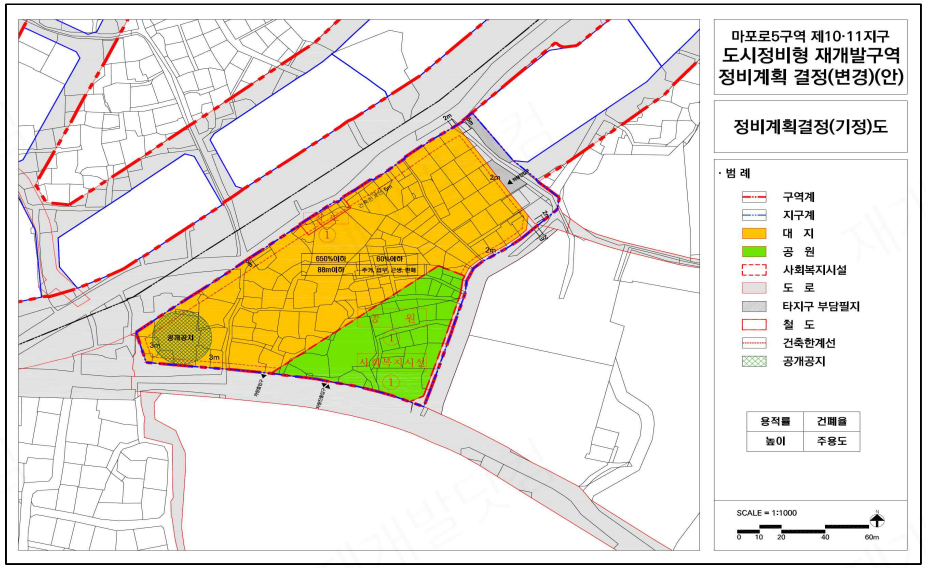
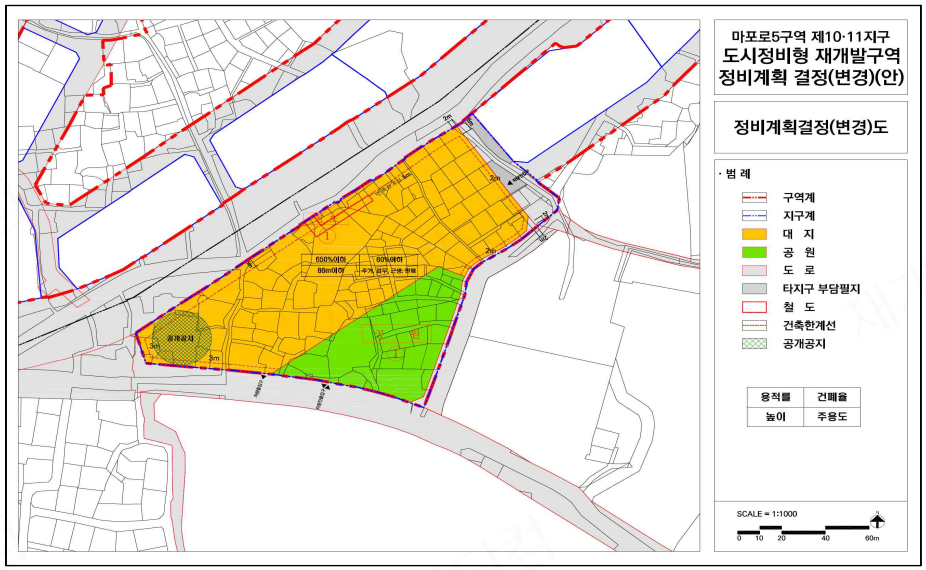
○ 건축한계선 : 서소문로변 5m / 중림로변 3m / 이면도로변 2m

○ 공개공지 위치 지정 : 945㎡(10.08%)

공개공지	산식 = 피로티 하부면적(641.02㎡÷2) + 624.49㎡ = 945㎡ ※ 공개공지 설치면적은 1,265.51㎡로 「서울특별시 건축조례」에 따라 필로티 구조로 구획된 면적은 2분의 1로 한정하여 면적 산정함

5. 정비계획 변경(안)도

〈정비계획결정도(기정)〉



〈정비계획결정도(변경)〉