

● 서울특별시 중구 공고 제2022-522호

마포로5구역(중구) 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경 결정(안) 재공람 · 공고

1. 건설부고시 제345호(1979.09.21.)로 지정된 마포로5구역 도시정비형 재개발구역과 관련하여 중구공고 제 2019-470호(2019.06.12)로 공람공고한 정비계획 변경결정(안)에 대하여 서울특별시 도시계획위원회 심의결과를 반영하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 1항 및 같은 법 시행령 13조 1항에 따라 재공람·공고하고 관련 도서를 중구청 도심재생과에 비치하여 토지등소유자 및 이해관계인에게 보입니다.
2. 공람내용에 의견이 있는 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간 내에 의견서를 공람장소(중구청 도심재생과)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2022년 7 월 20일

서울특별시 중구청장

가. 공람기간 : 공고일 다음날로부터 30일간(2022. 07. 20. ~ 08. 19.)

나. 공람장소 및 의견 제출 장소 : 중구청 도심재생과(☎02-3396-5776)

다. 공람내용 : 서울특별시 도시계획위원회 심의 결과를 반영한 마포로5구역 도시정비형 재개발사업 정비구역
및
정비계획 변경 결정(안)

1. 도시정비형 재개발구역 지정

가. 도시정비형 재개발구역 지정

1) 도시정비형 재개발구역 지정(변경) 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	마포로5구역	충정로3가, 합동28-5번지 일대	61,194.8	증) 626.7	61,821.5	건설부고시 제345호 (‘79.9.21)

2) 도시정비형 재개발구역 지정(변경) 사유서

구분	위 치	변경내용	변경사유	비 고
변경	충정로3가, 합동28-5번지 일대	· 면적변경 - 61,194.8㎡ → 61,821.5㎡	· 인접지역 도로 일부 편입 및 불합리한 구역 경계 조정 · 사업실현성 및 현황여건을 고려하여 구역경계 조정	-

3) 지구 지정(변경)조서

구분	구역명	지구명	위치	사업시행지구 면적(㎡)	사업계획내역(㎡)		최초 결정일	비 고
					획지면적	공공시설부담 면적		
기정	마포로 5	1	서대문구 충정로3가 463	3,424.8	2,716.8	708.0	-	완료
기정	마포로 5	2	서대문구 충정로3가 250-70일대	4,565.8	3,549.0	1,016.8	건설부고시 제345호('79.9.21)	일반 정비형
변경	마포로 5	2	서대문구 충정로3가 250-70일대	-	5,062.5	13.23% 이상	-	
기정	마포로 5	3	서대문구 충정로3가 360-25일대	-	1,971.0	13.23% 이상	건설부고시 제345호('79.9.21)	일반 정비형
변경	마포로 5	3	서대문구 충정로3가 360-25일대	-	1,933.4			
신설	마포로 5	3-1	서대문구 충정로3가 360-22일대	-	706.5	-	-	보전 정비형
기정	마포로 5	4	서대문구 충정로3가 368-2일대	-	3,748.0	13.23% 이상	건설부고시 제345호('79.9.21)	일반 정비형
변경	마포로 5	4	서대문구 충정로3가 368-2일대	-	3,725.7			
기정	마포로 5	5	서대문구 충정로3가 464	3,078.8	2,365.2	713.6	건설부고시 제345호('79.9.21)	완료
기정	마포로 5	6-1	서대문구 충정로3가 465	3,058.4	2,427.9	630.5	-	완료
기정	마포로 5	6-2	서대문구 합동 117일대	3,803.7	3,115.8	687.9	-	완료
기정	마포로 5	7	서대문구 합동 116	3,815.4	2,676.4	1,139.0	-	완료
기정	마포로 5	8	서대문구 합동 21-1일대	-	3,775.0	13.23% 이상	건설부고시 제345호('79.9.21)	일반 정비형
변경	마포로 5	8	서대문구 합동 21-1일대	-	3,891.4			
기정	마포로 5	9-1	중구 순화동 6-12일대	1,591.6	1,591.6	-	건설부고시 제345호('79.9.21)	일반 정비형
기정	마포로 5	9-2	중구 순화동 5-2	5,069.3	4,232.5	836.8	건설부고시 제345호('79.9.21)	완료

구분	구역명	지구명	위치	사업시행지구 면적(㎡)	사업계획내역(㎡)		최초 결정일	비 고
					획지면적	공공시설 부담면적		
기정	마포로 5	10-11	중구 중림동 157-2일대	13,028.0	9,374.7	3,653.3	-	일반 정비형
기정	마포로 5	12-1	중구 중림동 500	3,913.7	3,048.3	865.4	-	완료
기정	마포로 5	12-2	중구 중림동 419	3,666.0	2,732.7	933.3	-	완료

※ 9-1지구 건축물 기부채납(406.22㎡), 10-11지구 건축물 기부채납(786.9㎡)은 공공시설 부담면적산정에서 제외함

※ 상지면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

4) 지구 지정(변경) 사유서

구분	지구명		위치	변경내용		변경사유	비 고
	변경전	변경후					
변경	2지구	2지구	서대문구 충정로3가 250-70일대	· 지구(획지) 경계 및 면적 조정		· 석축 등 지형여건과 지적 선 고려하여 경계 조정	-
변경	3지구 신설	3지구	서대문구 충정로3가 360-25일대	· 정비수단 변경	일반정비형	· 역사문화자원 보전을 위한 정비사업 지구경계 및 정비수법 조정	-
		3-1지구			보전정비형		
변경	4지구	4지구	서대문구 충정로3가 368-2일대	· 사업지구 면적조정		· 면적 정정	-
변경	8지구	8지구	서대문구 합동 21-1일대	· 지구(획지) 경계 및 면적 조정		· 도시계획시설 반영하여 획지 경계 조정	-

2. 도시정비형 재개발구역 정비계획(변경)

가. 토지이용계획

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		61,194.8	증) 626.7	61,821.5	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	13,842.9	감) 1,622.8	12,220.1	19.8	-
	도 로	7,872.6	증) 73.8	7,946.4	12.8	-
	공 원	2,828.0	-	2,828.0	4.6	중복결정 (사회복지 시설)
	녹지	538.3	증) 246.6	784.9	1.3	-
	장기미집행 실효부지	2,604.0	감) 1,943.2	660.8	1.1	-
획지	소 계	47,351.9	증) 2,249.5	49,601.4	80.2	-
	일반 정비형	1지구	-	2,716.8	4.4	-
		2지구	증) 1,513.5	5,062.5	8.2	-
		3지구	감) 37.6	1,933.4	3.1	-
		4지구	감) 22.3	3,725.7	6.0	-
		5지구	-	2,365.2	3.8	-
		6-1지구	-	2,427.9	3.9	-
		6-2지구	-	3,115.8	5.0	-
		7지구	-	2,676.4	4.3	-
		8지구	증) 116.4	3,891.4	6.3	-
		9-1지구	감) 27.0	1,591.6	2.6	-
		9-2지구	-	4,232.5	6.9	-
		10·11지구	-	9,374.7	15.2	-
		12-1지구	-	3,048.3	4.9	-
		12-2지구	-	2,732.7	4.4	-
	보전정비형	3-1지구	증) 706.5	706.5	1.2	-

※ 장기미집행 도시계획시설 결정 실효고시(서울시고시 제2020-81, 125호)를 반영한 사항임

나. 용도지역 · 지구에 관한 결정사항

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(m ²)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합계	61,194.8	증) 626.7	61,821.5	100.0	-
제2종일반주거지역	40.7	-	40.7	0.1	-
제3종일반주거지역	1,656.2	증) 335.2	1,991.4	3.2	-
준주거지역	51,512.8	증) 269.6	51,782.4	83.8	-
일반상업지역	7,985.1	증) 21.9	8,007.0	12.9	-

※ 2지구 구역계 확대부분은 제3종일반주거지역에서 준주거지역으로 용도지역 변경 (면적 : 333.7m²)

※ 위의 변경사항 외의 경우 도시정비형 재개발구역의 구역계 변경 및 공부상 면적으로의 보정에 의한 변경사

항으로 용도지역의 변경사항 없음

2) 용도지구 결정(변경) 조서 : 변경없음

(1) 방화지구

구분	도면표시 번 호	지구명	위 치	면적(m ²)	최초결정일	비 고
기정	-	방화 지구	서대문~마포간	85,752.0	-	-
기정	-	방화 지구	태평로2가~아현동간	28,980.0	-	-

다. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 교통시설

(1) 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	2	4	30~45	간선 도로	일반 도로	1,340 (54)	중구 태평로2가 340-6	서대문구 충정로3가 44-1	-	-	-
기정	소로	1	19	10	집산 도로	일반 도로	283	서대문구 충정로3가 367-2	서대문구 충정로3가 240-15	-	서울시고시 제412호 (‘81.11.13.)	미집행 구간의 실효
변경	소로	2	19	6~8	집산 도로	일반 도로	82	서대문구 충정로3가 367-4	서대문구 충정로3가 463-7	-	-	-
변경	소로	3	19	6	국지 도로	일반 도로	32	서대문구 충정로3가 250-61	서대문구 충정로3가 463-2	-	-	-
기정	소로	1	20	10	집산 도로	일반 도로	32	서대문구 충정로3가 360-24	서대문구 충정로3가 360-22	-	서울시고시 제412호 (‘81.11.13.)	미집행 구간의 실효
변경	소로	2	20	8	국지 도로	일반 도로	46	서대문구 충정로3가 360-24	서대문구 충정로3가 360-1	-	-	-
기정	소로	1	21	10	집산 도로	일반 도로	350	서대문구 충정로3가 323-2	서대문구 합동 116-3	-	서울시고시 제412호 (‘81.11.13.)	미집행 구간의 실효
변경	소로	1	21	10	집산 도로	일반 도로	345	서대문구 충정로3가 463-8	서대문구 합동 116-1	-	-	-
기정	소로	1	22	10	집산 도로	일반 도로	32	서대문구 충정로3가 465-1	서대문구 충정로3가 465-2	-	-	-
기정	소로	1	23	10	집산 도로	일반 도로	165	중구 중림동 500-4	중구 중림동 419-5	-	-	-
기정	소로	1	24	12	집산 도로	일반 도로	72 (63)	중구 중림동 500-5	중구 중림동 155-4	-	-	-
기정	소로	1	177	10	집산 도로	일반 도로	118	중구 중림동 156-90	중구 중림동 156-78	-	-	-
기정	소로	3	-	6	국지 도로	일반 도로	357	서대문구 충정로3가 463	서대문구 미근동 320	-	서울시고시 제76호 (‘69.09.20.)	-
변경	소로	3	-	6	국지 도로	일반 도로	357	서대문구 충정로3가 463	서대문구 합동 115-3	-	-	도로선형 변경
신설	소로	3	98	6	집산 도로	일반 도로	41	서대문구 충정로3가 353-4	서대문구 충정로3가 463-7	-	-	-

※ ()는 구역 내 편입되는 연장임

(2) 도로변경 사유서

기정	변경	변경내용	변경사유
소로 1-19	소로 2-19	· 도로 선형 및 폭원 변경 - 폭원 : 10m → 6~8m - 연장 : 283m → 82m	· 근현대 건축자산(총정각) 보전에 따른 도로선형 변경
	소로 3-19	· 도로 선형 변경 - 연장 : 283m → 32m - 폭원 : 10m → 6m	· 근현대 건축자산(총정각) 보전에 따른 분할된 도로선형 변경
소로 1-20	소로 2-20	· 도로 선형(종점) 및 폭원변경 - 연장 : 32m → 46m - 폭원 : 10m → 8m	· 지형현황 및 공공재개발구역 도로 연계를 위한 선형 변경
소로 1-21	소로 1-21	· 도로 선형 및 연장변경 - 연장 : 350m → 345m	· 기존 소로 1-19 변경에 따른 도로선형 변경
소로 3-	소로 3-	· 도로 선형 변경	· 지적 고려 및 녹지결정에 따른 도로 선형 변경
-	소로 3-98	· 도로 신설 - 폭원 : 6m - 연장 : 41m	· 현행도로의 시설 결정

(3) 도시철도 결정(변경) 조서

구 분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	증 감	변 경		
기정	철도	도시철도 (충정로정차장)	서대문구 충정로3가 58번지 일대	6,267.0	-	6,267.0	건설부고시 제151호 (‘91.3.25)	정차장 지하 2층에 부대시설 설치
기정	철도	-	중구 중림동 158 일원	326.0	-	326.0	서울시고시 제2021-265 호 (‘21.6.10.)	건축물 내 건폐면적 : 326.0㎡

※ 길이, 폭, 면적은 구적 값으로 향후 측량 등으로 인해 변경될 수 있음

(4) 입체적 도시계획시설(철도) 결정(변경) 조서

구 분	시설명	시설의 세분	위 치	결정내용				최초 결정일	비고
				구분	기 정	변 경	변경후		
기정	철도	-	중구 중림동 158 일원	길이(m)	23.8	-	23.8	서울시고시 제2021-265호 (‘21.6.10.)	건축물 내 건폐면적 : 326.0㎡
				폭(m)	6.0	-	6.0		
				면적(㎡) ()	326.0	-	326.0		

※ 철도도로의 길이, 폭, 면적은 구적 값으로 향후 측량 등으로 인해 변경될 수 있음

2) 공간시설

(1) 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
기정	①	중림 공원	어린이 공원	중구 중림동 157-2	2,828.0	-	2,828.0	서울시고시 제412호 (‘81.11.13.)	공원 위치 변경 및 사회복지시설과 중복 (관리청 : 중구청)

(2) 녹지 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
변경	①	충정로 제1녹지	기타녹지	서대문구 충정로3가 227-3	536.0	감) 25.5	510.5	-	-
변경	②	미근 제2녹지	완충녹지	서대문구 미근동 320	2.3	증) 272.1	274.4	서울시고시 제412호 (‘81.11.13.)	미집 행 구간 의 실효

(3) 녹지 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	녹지	· 면적 변경	· 공부상 면적으로 보정
②	녹지	· 면적 변경	· 무허가로 입지한 건축물의 장래 합리적인 토지이용과 소유관계(시유지) 등을 고려하여 녹지 조성을 위한 시설 결정

3) 공공·문화체육시설

(1) 사회복지시설 결정(변경) 조서

구 분	도면표 시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)	최초 결정일	비고
기정	①	사회복 지시설	-	중구 중림동 156-71번지 일대	부지면적 : - 연면적 : 2,965㎡	서울시고시 제2021-265호 (‘21.6.10.)	공원하부에 중복결정 (관리청 : 서울특별시)

※ 사회복지시설은 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장에 운영 및 관리함

※ 향후 토지가 및 건축계획 변경 등에 따라 면적·층고·형태는 조정될 수 있으며, 사회복지시설 세부용도에
해서는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함

라. 정비기반시설 설치(부담)계획

- 가) ○ 마포로5 도시정비형 재개발구역 평균 부담률 변경 : 13.23% 이상 (보전정비형 제외)
- 지구별로 잔여 정비기반시설 의무 부담 위치지정
(2지구 0.73% / 3·4지구 13.23% / 8지구 11.93%)
 - ※ 부담률은 추후 측량결과 등으로 인해 변경될 수 있음
 - 의무 부담량 부족 또는 공공재개발구역 내 기반시설 편입 등에 의해 정비기반시설만으로 평균부담률에 못미치는 경우 도심지주택 공급 및 지역 필요시설 고려한 건축물 등으로 확보

마. 지구의 규모와 조성에 관한 계획

구분	적용대상	계획내용
일반정비지구	· 1, 2, 3, 4, 5, 6-1, 6-2, 7, 8, 9-1, 9-2, 10·11, 12-1, 12-2지구	· 기결정 획지계획 유지
보전정비지구 (보전정비형)	· 3-1지구	· 역사문화자원을 고려한 획지계획 조정

바. 건축물의 용도에 관한 계획**1) 일반정비지구**

구분	지구	주용도	비고
일반정비지구	· 1, 5, 6-2, 7, 9-2, 12-1, 12-2지구	업무	완료지구
	· 6-1지구	주거	완료지구
	· 2, 3, 4, 8, 9-1, 10·11지구	기본계획상 주용도 선택 가능	시행지구

※ 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」의 주용도 내에서 선택 가능 : 업무, 판매, 근린생활, 주거, 숙박

2) 보전정비지구(보전정비형)

구분	지구	주용도	비고
보전정비지구 (보전정비형)	· 3-1지구	문화시설 권장, 기본계획상 주용도 선택 가능	-

※ 문화시설을 권장하나, 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」의 주용도 내에서 선택 가능 (업무, 판매, 근린생활, 주거, 숙박)

사. 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 계획

1) 건폐율에 관한 계획

구분	건폐율(%)	비고
제3종일반주거지역	50%이하	-
준주거지역	60%이하	
일반상업지역	60%이하	

※ 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조 적용

※ 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 보전정비형을 적용하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상 건폐율 범위 내 완화가능

2) 용적률에 관한 계획

구분	용적률(%)			비고
	기준	허용	상한	
제3종일반주거지역	250	250	α	-
준주거지역	300	400	α	
일반상업지역	600	800	α	

※ 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조 적용

※ 일반상업지역내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 적용함

※ 완료지구의 용적률계획은 최종 고시내용에 따름

(이하여백)

3) 허용용적을 인센티브에 관한 계획

<허용용적을 인센티브 적용 요건 및 부여량_마포지역>

구 분	목 표	인센티브 대상	요 건	산정 방식	완화량 또는 보상계수	적용량																
의 무	친환경 개발	녹색건축물 인증 건축물에너지소비 총량제 신재생에너지 이용시설	<친환경개발 기준 : 일반상업지역 예시> <table><tr><td>연면적 구분</td><td>1만㎡ 이상</td><td>3천㎡이상 ~1만㎡미만</td><td>3천㎡미만</td></tr><tr><td>녹색건축물</td><td>그린1등급 (최우수)</td><td>그린2등급 (우수)</td><td>서울시 녹색건축 설계기준 적용</td></tr><tr><td>에너지총량</td><td>240 (kWh/㎡·y)</td><td>260 (kWh/㎡·y)</td><td></td></tr><tr><td>신재생 에너지</td><td>11% 이상(비주거) 7% 이상(주거)</td><td>10% 이상(비주거) 6.5% 이상(주거)</td><td></td></tr></table> ※ 신재생에너지 비율은 에너지총량을 줄인만큼 서울시 녹색건축물 설계기준 상 성능대체비율에 따라 완화 가능	연면적 구분	1만㎡ 이상	3천㎡이상 ~1만㎡미만	3천㎡미만	녹색건축물	그린1등급 (최우수)	그린2등급 (우수)	서울시 녹색건축 설계기준 적용	에너지총량	240 (kWh/㎡·y)	260 (kWh/㎡·y)		신재생 에너지	11% 이상(비주거) 7% 이상(주거)	10% 이상(비주거) 6.5% 이상(주거)		기준등급 준수 시 허용용적을 총량의 1/2 부여		최대 100%
	연면적 구분	1만㎡ 이상	3천㎡이상 ~1만㎡미만	3천㎡미만																		
	녹색건축물	그린1등급 (최우수)	그린2등급 (우수)	서울시 녹색건축 설계기준 적용																		
에너지총량	240 (kWh/㎡·y)	260 (kWh/㎡·y)																				
신재생 에너지	11% 이상(비주거) 7% 이상(주거)	10% 이상(비주거) 6.5% 이상(주거)																				
역사 보전	옛길/물길 복원 및 재현	· 역사도심 기본계획에서 정한 관리지침(Guideline)에 적합하게 조성 시	정량 부여	50%	최대 50%																	
	지정문화재 및 등록문화재	· 문화재보호법 상 지정 및 등록문화재 보전 시	정량 부여	0.25																		
계획 유도	도시경제 활성화	지역별 도시경제활성화 유도 용도	· 업무전용빌딩(업무시설 50% 이상 복합하는 경우에 한함) 설치시(단, 오피스텔 제외)	업무복합비율에 비례하여 최대 50%		최대 100%																
		· 사회혁신창조클러스터를 활용한 신성장산업육성을 위한 시설 도입시 - 서울크리에이티브랩, 사회혁신센터, 마을공동체 지원센터 등	정량 부여	0.25																		
		· 대학생 창업을 위한 창업지원센터 등 도입 시																				
	생활SOC 문화인프라	생활SOC 등	· 도서관, 주차장, 노인여가, 복지시설, 공공체육시설, 청소년야동시설, 보육시설, 일자리창출공간, 박물관 및 미술관진흥법 등록대상, 영화진흥법 등록대상	정량 부여	0.5	최대 50%																
	주거안정	장기일반민간임대주택	· 임대주택법에 의한 준공공임대주택 도입 (전용 60㎡이하, 전체 연면적의 20% 이상 도입 시)	정량 부여	50%	최대 50%																
		공익시설	건축물내 공익시설	· 소규모 기업의 다양한 활동공간 (개방형라운지 등)을 제공하는 시설 도입시	정량 부여	0.1	최대 50%															
	특정층(최상층)개방		· 건축물 최상층에 공공에게 개방된 공공공간(전망대 로비) 조성 시																			
	실내 공개공지		· 기후변화 대응을 위한 실내 공개공지 도입시 (단, 위원회에서 인정하는 경우)																			
	보행가로 활성화	저층부 가로활성화용도	· 재생관리지침에 따라 가로활성화 용도 도입 시	정량 부여	30%	최대 50%																
		무장애도시조성	· 장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상 우수 등급 인증 시																			
· 공공보행통로 등 (지하보행통로 포함)		· 재생관리지침에 따라 적합하게 조성 시	정량 부여	2	최대 30%																	
안전·방재	방재 관련시설	· 방재와 관련된 시설 설치시(주변지역 침수 및 화재방지를 위한 기역시설 설치 등)	정량 부여	30%	최대 30%																	

※ 지역특성을 고려해 도시계획위원회 심의를 통해 별도의 허용 인센티브 항목 추가 적용 가능

※ 정률방식 인센티브량 = 기준용적률 × (도입시설면적 ÷ 대지면적) × 보상계수

※ 호텔 도입시 인센티브 적용기준

- 한양도성 도심부 이외 지역 : 관련법규 및 서울시 방침에 따라 인센티브 적용

<허용용적률 인센티브 적용 요건 및 부여량_한양도성 도심지역>

구 분	목 표	인센티브 대상	요 건	산정 방식	완화량 또는 보상계수	적용량														
의 무	친환경 개발	녹색건축물 인증 건축물에너지소비 총량제 신재생에너지 이용시설	<친환경개발 기준 : 일반상업지역 예시> <table><tr><td>연면적 구분</td><td>1만㎡ 이상</td><td>3천㎡이상 ~1만㎡미만</td><td>3천㎡미만</td></tr><tr><td>녹색건축물</td><td>그린1등급 (최우수)</td><td>그린2등급 (우수)</td><td rowspan="3">서울시 녹색건축 설계기준 적용</td></tr><tr><td>에너지총량</td><td>240 (kWh/㎡·y)</td><td>260 (kWh/㎡·y)</td></tr><tr><td>신재생 에너지</td><td>11% 이상(비주거) 7% 이상(주거)</td><td>10% 이상(비주거) 6.5% 이상(주거)</td></tr></table> ※ 신재생에너지 비율은 에너지총량을 줄인만큼 서 울시 녹색건축물 설계기준 상 성능대체비율에 따 라 완화 가능	연면적 구분	1만㎡ 이상	3천㎡이상 ~1만㎡미만	3천㎡미만	녹색건축물	그린1등급 (최우수)	그린2등급 (우수)	서울시 녹색건축 설계기준 적용	에너지총량	240 (kWh/㎡·y)	260 (kWh/㎡·y)	신재생 에너지	11% 이상(비주거) 7% 이상(주거)	10% 이상(비주거) 6.5% 이상(주거)	기준등급 준수 시 허용용적률 총량의 1/2 부여		최대 100%
	연면적 구분	1만㎡ 이상	3천㎡이상 ~1만㎡미만	3천㎡미만																
	녹색건축물	그린1등급 (최우수)	그린2등급 (우수)	서울시 녹색건축 설계기준 적용																
에너지총량	240 (kWh/㎡·y)	260 (kWh/㎡·y)																		
신재생 에너지	11% 이상(비주거) 7% 이상(주거)	10% 이상(비주거) 6.5% 이상(주거)																		
역사 보전	옛길/물길 복원 및 재현 지정문화재 및 등록문화재 역사흔적 남기기	· 역사도심 기본계획에서 정한 관리지침(Guideline)에 적합하게 조성 시 · 문화재보호법 상 지정 및 등록문화재 보전 시 · 역사적 가치가 있는 건축물(사실물 포함) 및 지역유래 등 스토리텔링을 위한 전시 공간유치 등 위원회에서 보전가치가 있다고 인정하는 경우	정량 부여 정률 부여	50% 0.25	최대 50%															
계획 유도	도시경제 활성화	지역별 도시경제활성화 유도 용도	· 국제회의산업육성에 관한 법률 상 전문회의시설, 준회의시설, 전시시설 · MICE 산업관련시설로 위원회에서 필요하다고 인정하는 경우 · 벤처기업육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입시 · 산업집적활성화 공장설립에 관한 법률 상 지식기반산업 시설 도입 시 · 관광진흥법 상 1등급 호텔이상 도입시 · 업무전문용빌딩(업무시설 50% 이상 복합하는 경우에 한함) 설치시(단, 오피스텔 제 외)	정률 부여	0.25	최대 100%														
	생활SOC 문화인프라	생활SOC 등	· 도서관, 주차장, 노인여가, 복지시설, 공공체육시설, 청소년아동시설, 보육시설, 일 자리창출공간, 박물관 및 미술관진흥법 등록대상, 영화진흥법 등록대상	정률 부여	0.1	최대 30%														
	주거안정	장기일반민간임대주택	· 임대주택법에 의한 준공공임대주택 도입 (전용 60㎡이하, 전체 연면적의 20% 이상 도입 시)	정량 부여	50%	최대 50%														
	공익시설	건축물내 공익시설	· 소규모 기업의 다양한 활동공간 (개방형라운지 등)을 제공하는 시설 도입시	정률 부여	0.1	최대 50%														
		특정층(최상층)개방	· 건축물 최상층에 공공에게 개방된 공공공간(전망대 로비) 조성 시																	
		실내 공개공지	· 기후변화 대응을 위한 실내 공개공지 도입시 (단, 위원회에서 인정하는 경우)																	
	보행가로 활성화	저층부 가로활성화용도	· 재생관리지침에 따라 가로활성화 용도 도입 시	정량 부여	30%	최대 50%														
무장애도시조성		· 장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상 우수 등급 인증 시	정률 부여	2	최대 30%															
공공보행통로 등 (지하보행통로 포함)		· 재생관리지침에 따라 적합하게 조성 시																		
안전·방재	방재 관련시설	· 방재와 관련된 시설 설치시(주변지역 침수 및 화재방지를 위한 기역시설 설치 등)	정량 부여	30%	최대 30%															

※ 지역특성을 고려해 도시계획위원회 심의를 통해 별도의 허용 인센티브 항목 추가 적용 가능

※ 정률방식 인센티브량 = 기준용적률 × (도입시설면적 ÷ 대지면적) × 보상계수

4) 높이에 관한 계획

구분	지구명	높이	비고
일반정비지구	1, 5, 6-1, 6-2, 7, 9-2, 12-1, 12-2지구	70m이하	완료지구
	2, 3, 4, 8, 9-1, 10·11지구		시행지구
보전정비지구 (보전정비형)	3-1지구	70m이하	시행지구

※ 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 90m 이하의 범위에서 기부채납에 따른 높이 완화 가능

아. 건축물의 배치 및 대지내 공지에 관한 계획

1) 건축물 배치계획

구분	적용지역	계획내용	비고
건축한계선	일반정비지구	간선도로변 (서소문로 및 충정로변)	· 대지경계선으로부터 3m 후퇴
			· 대지경계선으로부터 5m 후퇴
			- 서소문로 일부구간(10·11지구)
		이면도로 일부구간 (2, 9-1, 10·11지구)	· 대지경계선으로부터 2m 후퇴

2) 대지내 공지에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용	비고
공공보행통로	2지구	· 보행자의 통행에 불편이 없는 재료 및 포장으로 4m 이상으로 조성 - 단, 공공재개발 사업 완료(준공) 시까지 일부 구간 맹지 해소를 위해 보차혼용통로 운영	-
공개공지	일반정비지구	· 조성규모 및 설치기준 - 서울시 건축조례 제26조에 따름 · 조성위치 - 보행결절점 및 간선가로변	-

자. 기타사항

○ 충청로1 공공재개발구역 정비계획 지침(안) 제시

- 대지 내 공지에 관한 계획

- 이면도로 간 원활한 차량 소통 및 보행편의를 위해 마포로 5-2지구 남측 이면도로와 연결하며, 보행자 안전을 고려하여 보차혼용통로로 운영
- 단, 마포로5구역 도시정비형 재개발구역 내 충정로-서소문로를 연계하는 도로 확보 시 공공재개발구역 내부 보차혼용통로 필요성 재검토를 통해 운영방식 전환 검토

차. 관계도서

- 1) 기타 정비계획 내용 및 관련 도서는 공람장소(중구청 도심재생과)에 비치된 도서로 같습니다.