

● 서울특별시 중구 공고 제2019-470호

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

1. 건설부고시 제345호(1979.09.21.)로 재개발구역 지정되고 서울특별시고시 제412호(1981.11.13.)로 사업계획 결정된 마포로5구역 도시정비형 재개발구역과 관련하여, 『2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)』에 따라 도시기능의 회복 및 도시환경을 개선하고자 수립한 마포로5구역 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경(안)을 「도시 및 주거환경정비법」제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조제1항에 따라 관계서류를 토지등소유자 및 이해관계인에게 아래와 같이 공람 · 공고합니다.
2. 공람내용에 의견이 있는 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간(2019.6.12.~2019.7.12.) 내에 의견서를 공람 장소(중구청 도심재생과)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2019년 6월 12일

서울특별시 중구청장

### 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,<br>합동28-5번지 일대 | 60,055.7 | 증) 1,679.1 | 61,734.8 | 건설부고시 제345호<br>(‘79.9.21) |

#### 2) 도시정비형 재개발구역 지정(변경) 사유서

| 구분 | 위 치                      | 변경내용                              | 변경사유                                                             | 비 고 |
|----|--------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----|
| 변경 | 충정로3가,<br>합동28-5번지<br>일대 | · 면적변경<br>- 60,055.7㎡ → 61,734.8㎡ | · 인접지역 도로 일부 편입 및 불합리한 구역 경계 조정<br>· 사업실현성 및 현황여건을 고려하여 구역 경계 조정 | -   |

## 3) 지구 지정(변경)조서

| 구분 | 구역명  | 지구명 | 위치                        | 사업시행<br>지구<br>면적(㎡) | 사업계획내역(㎡) |              | 최초<br>결정일                | 비 고                     |
|----|------|-----|---------------------------|---------------------|-----------|--------------|--------------------------|-------------------------|
|    |      |     |                           |                     | 획지면적      | 공공시설부담<br>면적 |                          |                         |
| 합계 |      |     |                           | 61,734.8            | 48,290.7  | 11,580.4     | -                        | -                       |
| 기정 | 마포로5 | 1   | 서대문구<br>충정로3가 463         | 3,412.7             | 2,704.7   | 708.0        | 건설부고시<br>제345호('79.9.21) | 완료                      |
| 변경 | 마포로5 | 1   | 서대문구<br>충정로3가 463         | 3,424.8             | 2,716.8   | 708.0        | -                        | 완료                      |
| 기정 | 마포로5 | 2   | 서대문구<br>충정로3가<br>250-70일대 | 4,565.8             | 3,549.0   | 1,016.8      | 건설부고시<br>제345호('79.9.21) | 미시행                     |
| 변경 | 마포로5 | 2   | 서대문구<br>충정로3가<br>250-70일대 | 4,990.2             | 3,752.6   | 1,237.6      | -                        | 시행지<br>구                |
| 기정 | 마포로5 | 3   | 서대문구<br>충정로3가<br>360-25일대 | 1,971.0             | 1,971.0   | -            | 건설부고시<br>제345호('79.9.21) | 미시행                     |
| 변경 | 마포로5 | 3   | 서대문구<br>충정로3가<br>360-25일대 | 1,933.4             | 1,933.4   | -            | -                        | 시행지<br>구                |
| 신설 | 마포로5 | 3-1 | 서대문구<br>충정로3가<br>360-22일대 | 706.5               | 706.5     | -            | -                        | 보존지<br>구<br>(보전<br>정비형) |
| 기정 | 마포로5 | 4   | 서대문구<br>충정로3가<br>368-2일대  | 3,748.0             | 3,748.0   | -            | 건설부고시<br>제345호('79.9.21) | 미시행                     |
| 변경 | 마포로5 | 4   | 서대문구<br>충정로3가<br>368-2일대  | 3,725.7             | 3,725.7   | -            | -                        | 시행지<br>구                |
| 기정 | 마포로5 | 5   | 서대문구<br>충정로3가 464         | 3,078.8             | 2,365.2   | 713.6        | 건설부고시<br>제345호('79.9.21) | 완료                      |
| 기정 | 마포로5 | 6-1 | 서대문구<br>충정로3가 465         | 3,073.9             | 2,447.5   | 626.4        | 건설부고시<br>제345호('79.9.21) | 완료                      |
| 변경 | 마포로5 | 6-1 | 서대문구<br>충정로3가 465         | 3,054.3             | 2,427.9   | 626.4        | -                        | 완료                      |
| 기정 | 마포로5 | 6-2 | 서대문구 합동<br>117일대          | 3,813.1             | 3,120.9   | 692.2        | 건설부고시<br>제345호('79.9.21) | 완료                      |
| 변경 | 마포로5 | 6-2 | 서대문구 합동<br>117일대          | 3,808.0             | 3,115.8   | 692.2        | -                        | 완료                      |
| 기정 | 마포로5 | 7   | 서대문구 합동<br>116            | 3,831.8             | 2,676.8   | 1,155.0      | 건설부고시<br>제345호('79.9.21) | 완료                      |
| 변경 | 마포로5 | 7   | 서대문구 합동<br>116            | 3,831.4             | 2,676.4   | 1,155.0      | -                        | 완료                      |

| 구분              | 구역명  | 지구명   | 위치                  | 사업시행<br>지구<br>면적(m <sup>2</sup> ) | 사업계획내역(m <sup>2</sup> ) |              | 최초<br>결정일                | 비 고  |
|-----------------|------|-------|---------------------|-----------------------------------|-------------------------|--------------|--------------------------|------|
|                 |      |       |                     |                                   | 획지면적                    | 공공시설부담<br>면적 |                          |      |
| 기정              | 마포로5 | 8     | 서대문구 합동<br>21-1일대   | 3,775.0                           | 3,775.0                 | -            | 건설부고시<br>제345호('79.9.21) | 미시행  |
| 변경              | 마포로5 | 8     | 서대문구 합동<br>21-1일대   | 3,867.8                           | 3,867.8                 | -            | 건설부고시<br>제345호('79.9.21) | 시행지구 |
| 기정              | 마포로5 | 9-1   | 중구 순화동<br>6-12일대    | 1,936.3                           | 1,616.0                 | 320.3        | 건설부고시<br>제345호('79.9.21) | 미시행  |
| 변경              | 마포로5 | 9-1   | 중구 순화동<br>6-12일대    | 1,904.0                           | 1,589.0                 | 315.0        | -                        | 시행지구 |
| 기정              | 마포로5 | 9-2   | 중구 순화동<br>5-2       | 5,069.3                           | 4,232.5                 | 836.8        | 건설부고시<br>제345호('79.9.21) | 완료   |
| 기정              | 마포로5 | 10    | 중구 중림동<br>624일대     | 8,646.3                           | 6,943.0                 | 1,703.3      | 건설부고시<br>제345호('79.9.21) | 미시행  |
|                 | 마포로5 | 11    | 중구 중림동<br>156-106일대 | 2,415.5                           | 2,011.8                 | 403.7        | 건설부고시<br>제345호('79.9.21) | 미시행  |
| 변경              | 마포로5 | 10-11 | 중구 중림동<br>157-2일대   | 12,897.2                          | 9,400.1                 | 3,497.1      | -                        | 시행지구 |
| 기정              | 마포로5 | 12-1  | 중구 중림동<br>500       | 3,917.4                           | 3,052.0                 | 865.4        | 건설부고시<br>제345호('79.9.21) | 완료   |
| 변경              | 마포로5 | 12-1  | 중구 중림동<br>500       | 3,913.7                           | 3,048.3                 | 865.4        | -                        | 완료   |
| 기정              | 마포로5 | 12-2  | 중구 중림동<br>419       | 3,722.5                           | 2,789.2                 | 933.3        | 건설부고시<br>제345호('79.9.21) | 완료   |
| 변경              | 마포로5 | 12-2  | 중구 중림동<br>419       | 3,666.0                           | 2,732.7                 | 933.3        | -                        | 완료   |
| 기존 국공유지(계획기반시설) |      |       |                     | 1,863.7                           | -                       | -            | -                        | -    |

※ 2지구 공공시설부담면적은 문화시설(충정아파트) 및 인접도로 부담량으로 산정함

※ 9-1지구 공공시설부담면적은 순화구역 제1-2지구와 연계하여 감소한 사업시행면적을 기준으로 하여 구역별 부담률(16.54%) 이상으로 산정함

※ 10-11지구 공공시설부담면적은 서울시 공공건축가 계획(안)을 기준으로 공원 및 인접도로 부담량으로 산정함

(이하 여백)

## 4) 지구 지정(변경) 사유서

| 구분 | 지구명          |         | 위치                        | 변경내용                              |                                      | 변경사유                                      | 비 고 |
|----|--------------|---------|---------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------|-----|
|    | 변경전          | 변경후     |                           |                                   |                                      |                                           |     |
| 변경 | 1지구          | 1지구     | 서대문구<br>충정로3가<br>463      | · 사업지구 면적조정                       |                                      | · 사업지구 내 편입토지의 공부상<br>면적 반영               | -   |
| 변경 | 2지구          | 2지구     | 서대문구<br>충정로3가<br>250-70일대 | · 사업지구 경계조정                       |                                      | · 역사문화자원 보전 및<br>사업실현성을 고려하여 획지경<br>계 조정  | -   |
| 변경 | 3지구          | 3지구     | 서대문구<br>충정로3가<br>360-25일대 | · 장기미시행<br>일반정비지구<br>의 정비수단<br>변경 | 일반정<br>비형<br>보존지<br>구<br>(보전정<br>비형) | · 역사문화자원 보전을 위한<br>정비사업 지구경계 및 정비수법<br>조정 | -   |
| 신설 |              | 3-1지구   |                           |                                   |                                      |                                           |     |
| 변경 | 4지구          | 4지구     | 서대문구<br>충정로3가<br>368-2일대  | · 사업지구 면적조정                       |                                      | · 사업지구 내 불합리한<br>경계조정                     | -   |
| 변경 | 6-1지구        | 6-1지구   | 서대문구<br>충정로3가<br>465      | · 사업지구 면적조정                       |                                      | · 사업지구 내 편입토지의 공부상<br>면적 반영               | -   |
| 변경 | 6-2지구        | 6-2지구   | 서대문구<br>합동<br>117일대       | · 사업지구 면적조정                       |                                      | · 사업지구 내 편입토지의 공부상<br>면적 반영               | -   |
| 변경 | 7지구          | 7지구     | 서대문구<br>합동 116            | · 사업지구 면적조정                       |                                      | · 사업지구 내 편입토지의 공부상<br>면적 반영               | -   |
| 변경 | 8지구          | 8지구     | 서대문구<br>합동<br>21-1일대      | · 사업지구 경계조정                       |                                      | · 주변 도시계획시설 경계를 반영하<br>여 획지경계 조정          | -   |
| 변경 | 9-1지구        | 9-1지구   | 중구 순화동<br>6-12일대          | · 사업지구 경계조정                       |                                      | · 사업지구 내 편입토지의 공부상<br>면적 반영               | -   |
| 변경 | 10지구<br>11지구 | 10-11지구 | 중구 중림동<br>157-2일대         | · 사업지구 경계조정<br>(10-11지구 통합)       |                                      | · 토지이용계획의 효율성 및 사업<br>추진여건을 고려한 획지계획 조정   | -   |
| 변경 | 12-1지구       | 12-1지구  | 중구 중림동<br>500             | · 사업지구 면적조정                       |                                      | · 사업지구 내 편입토지의 공부상<br>면적 반영               | -   |
| 변경 | 12-2지구       | 12-2지구  | 중구 중림동<br>419             | · 사업지구 면적조정                       |                                      | · 사업지구 내 편입토지의 공부상<br>면적 반영               | -   |

## 2. 도시정비형 재개발구역 정비계획(변경)

## 가. 토지이용계획

| 구 분          |                         |         | 면 적(m²)  |            |          |         | 비율(%) | 비 고 |
|--------------|-------------------------|---------|----------|------------|----------|---------|-------|-----|
|              |                         |         | 기 정      | 증 감        | 변 경      |         |       |     |
| 합 계          |                         |         | 60,055.7 | 증) 1,679.1 | 61,734.8 |         | 100.0 | -   |
| 정비기반<br>시설 등 | 소 계                     |         | 13,053.1 | 증) 391.0   | 13,444.1 |         | 21.8  | -   |
|              | 도 로                     |         | 8,997.1  | 감) 232.8   | 8,764.3  |         | 14.2  | -   |
|              | 공 원                     |         | 3,364.0  | 감) 25.5    | 3,338.5  |         | 5.4   | -   |
|              | 녹지                      |         | 272.0    | 증) 203.3   | 475.3    |         | 0.8   | -   |
|              | 공공공지                    |         | 420.0    | 감) 420.0   | 0.0      |         | 0.0   | -   |
|              | 문화시설                    |         | 0.0      | 증) 866.0   | 866.0    |         | 1.4   | -   |
| 획지           | 소 계                     |         | 47,002.6 | 증) 1,288.1 | 48,290.7 |         | 78.2  | -   |
|              | 일반<br>정비형               | 1지구     | 2,704.7  | 증) 12.1    | 1지구      | 2,716.8 | 4.4   | -   |
|              |                         | 2지구     | 3,549.0  | 증) 203.6   | 2지구      | 3,752.6 | 6.1   | -   |
|              |                         | 3지구     | 1,971.0  | 감) 37.6    | 3지구      | 1,933.4 | 3.1   | -   |
|              |                         | 4지구     | 3,748.0  | 감) 22.3    | 4지구      | 3,725.7 | 6.1   | -   |
|              |                         | 5지구     | 2,365.2  | -          | 5지구      | 2,365.2 | 3.8   | -   |
|              |                         | 6-1지구   | 2,447.5  | 감) 19.6    | 6-1지구    | 2,427.9 | 3.9   | -   |
|              |                         | 6-2지구   | 3,120.9  | 감) 5.1     | 6-2지구    | 3,115.8 | 5.1   | -   |
|              |                         | 7지구     | 2,676.8  | 감) 0.4     | 7지구      | 2,676.4 | 4.3   | -   |
|              |                         | 8지구     | 3,775.0  | 증) 92.8    | 8지구      | 3,867.8 | 6.3   | -   |
|              |                         | 9-1지구   | 1,616.0  | 감) 27.0    | 9-1지구    | 1,589.0 | 2.6   | -   |
|              |                         | 9-2지구   | 4,232.5  | -          | 9-2지구    | 4,232.5 | 6.9   | -   |
|              |                         | 10지구    | 6,943.0  | 증) 445.3   | 10-11지구  | 9,400.1 | 15.2  | -   |
|              |                         | 11지구    | 2,011.8  |            |          |         |       |     |
|              |                         | 12-1지구  | 3,052.0  | 감) 3.7     | 12-1지구   | 3,048.3 | 4.9   | -   |
|              | 12-2지구                  | 2,789.2 | 감) 56.5  | 12-2지구     | 2,732.7  | 4.4     | -     |     |
|              | 보존지<br>구<br>(보전정<br>비형) | -       | -        | 증) 706.5   | 3-1지구    | 706.5   | 1.1   | -   |

## 나. 용도지역·지구에 관한 결정사항

## 1) 용도지역 결정(변경) 조서

| 구 분       | 면 적(㎡)   |            |          | 구성비(%) | 비 고 |
|-----------|----------|------------|----------|--------|-----|
|           | 기 정      | 변 경        | 변경후      |        |     |
| 합계        | 60,055.7 | 증) 1,679.1 | 61,734.8 | 100.0  | -   |
| 제3종일반주거지역 | 2,043.5  | 감) 464.0   | 1,579.5  | 2.5    | -   |
| 준주거지역     | 50,024.0 | 증) 2,567.5 | 52,771.5 | 85.5   | -   |
| 일반상업지역    | 7,988.2  | 감) 604.4   | 7,383.8  | 12.0   | -   |

## 2) 용도지구 결정(변경) 조서 : 변경없음

## (1) 방화지구

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 지구명  | 위 치        | 면적(㎡)    | 최초결정일 | 비 고 |
|----|------------|------|------------|----------|-------|-----|
| 기정 | -          | 방화지구 | 서대문~마포간    | 85,752.0 | -     | -   |
| 기정 | -          | 방화지구 | 태평로2가~아현동간 | 28,980.0 | -     | -   |

## 다. 도시계획시설 결정(변경) 조서

## 1) 교통시설

## (1) 도로 결정(변경) 조서

| 구분 | 규 모 |    |    |           | 기능       | 사용<br>형태 | 연장<br>(m) | 기점                      | 종점                      | 주 요<br>경과지 | 최 초<br>결정일 | 비 고 |
|----|-----|----|----|-----------|----------|----------|-----------|-------------------------|-------------------------|------------|------------|-----|
|    | 등급  | 류별 | 번호 | 폭원<br>(m) |          |          |           |                         |                         |            |            |     |
| 기정 | 소로  | 1  | 19 | 10        | 집산<br>도로 | 일반<br>도로 | 283       | 서대문구<br>충정로3가<br>367-2  | 서대문구<br>충정로3가<br>240-15 | -          | -          | -   |
| 변경 | 소로  | 2  | 19 | 8~10      | 집산<br>도로 | 일반<br>도로 | 93        | 서대문구<br>충정로3가<br>367-4  | 서대문구<br>충정로3가<br>464-1  | -          | -          | -   |
| 기정 | 소로  | 1  | 20 | 10        | 집산<br>도로 | 일반<br>도로 | 32        | 서대문구<br>충정로3가<br>360-24 | 서대문구<br>충정로3가<br>360-22 | -          | -          | -   |
| 변경 | 소로  | 3  | 20 | 6         | 집산<br>도로 | 일반<br>도로 | 103       | 서대문구<br>충정로3가<br>360-24 | 서대문구<br>충정로3가<br>250-81 | -          | -          | -   |
| 기정 | 소로  | 1  | 21 | 10        | 집산<br>도로 | 일반<br>도로 | 350       | 서대문구<br>충정로3가<br>323-2  | 서대문구<br>합동 116-3        | -          | -          | -   |
| 변경 | 소로  | 1  | 21 | 10        | 집산<br>도로 | 일반<br>도로 | 301       | 서대문구<br>충정로3가<br>463-8  | 서대문구<br>합동 116-1        | -          | -          | -   |
| 기정 | 소로  | 1  | 22 | 10        | 집산<br>도로 | 일반<br>도로 | 32        | 서대문구<br>충정로3가<br>465-1  | 서대문구<br>충정로3가<br>465-2  | -          | -          | -   |

| 구분 | 규 모 |    |     |           | 기능       | 사용<br>형태 | 연장<br>(m)  | 기점                      | 종점                     | 주 요<br>경과지 | 최 초<br>결정일 | 비 고 |
|----|-----|----|-----|-----------|----------|----------|------------|-------------------------|------------------------|------------|------------|-----|
|    | 등급  | 류별 | 번호  | 폭원<br>(m) |          |          |            |                         |                        |            |            |     |
| 기정 | 소로  | 1  | 23  | 10        | 집산<br>도로 | 일반<br>도로 | 212        | 중구 중림동<br>500-5         | 중구 중림동<br>419-5        | -          | -          | -   |
| 변경 | 소로  | 1  | 23  | 10        | 집산<br>도로 | 일반<br>도로 | 165        | 중구 중림동<br>500-4         | 중구 중림동<br>419-5        | -          | -          | -   |
| 기정 | 소로  | 1  | 24  | 10        | 집산<br>도로 | 일반<br>도로 | 18         | 중구 중림동<br>156-130       | 중구 중림동<br>156-90       | -          | -          | -   |
| 변경 | 소로  | 1  | 24  | 12        | 집산<br>도로 | 일반<br>도로 | 72<br>(63) | 중구 중림동<br>500-5         | 중구 중림동<br>155-4        | -          | -          | -   |
| 기정 | 소로  | 1  | 177 | 10        | 집산<br>도로 | 일반<br>도로 | 118        | 중구 중림동<br>156-90        | 중구 중림동<br>156-78       | -          | -          | -   |
| 신설 | 소로  | 1  | 99  | 10        | 집산<br>도로 | 일반<br>도로 | 39         | 서대문구<br>합동 116-3        | 서대문구<br>합동 116-1       | -          | -          | -   |
| 신설 | 소로  | 3  | 98  | 6         | 집산<br>도로 | 일반<br>도로 | 47         | 서대문구<br>충정로3가<br>353-4  | 서대문구<br>충정로3가<br>463-7 | -          | -          | -   |
| 신설 | 소로  | 3  | 97  | 6         | 집산<br>도로 | 일반<br>도로 | 32         | 서대문구<br>충정로3가<br>250-61 | 서대문구<br>충정로3가<br>463-2 | -          | -          | -   |

※ 연장의( )는 구역 내 사항임

## (2) 도로변경 사유서

| 기정         | 변경         | 변경내용                                                          | 변경사유                                                                         |
|------------|------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 소로<br>1-19 | 소로<br>2-19 | · 도로 선형(종점) 및 폭원변경<br>- 폭원 : 10m → 8~10m<br>- 연장 : 283m → 93m | · 근현대 건축자산(충정각) 보전에 따른 도로선형 변경                                               |
| 소로<br>1-20 | 소로<br>1-20 | · 도로 선형(종점) 및 폭원변경<br>- 폭원 : 10m → 6m<br>- 연장 : 32m → 103m    | · 2지구 사업실현성 및 주변지역 맹지 해소를 위한 도로선형 변경                                         |
| 소로<br>1-21 | 소로<br>1-21 | · 도로 선형 및 연장변경<br>- 연장 : 350m → 301m                          | · 불합리한 도로 선형 및 일부 미결정된 도로의 편입에 따른 도로 선형 변경                                   |
| 소로<br>1-23 | 소로<br>1-23 | · 도로 선형 및 연장변경<br>- 연장 : 212m → 165m                          | · 기 결정된 대지 내 도시계획시설도로로 인하여 건축행위의 제한 및 주변도로(소로 1-24)와의 합리적인 시설관리를 위한 도로 선형 변경 |
| 소로<br>1-24 | 소로<br>1-24 | · 도로 선형 및 폭원변경<br>- 폭원 : 10m → 12m<br>- 연장 : 18m → 72(63)m    | · 기 결정된 도시계획시설도로의 불합리한 선형을 소로 1-23과 연계하여 합리적인 시설관리를 위한 도로선형 변경               |
| -          | 소로<br>1-99 | · 도로신설<br>- 폭원 : 10m<br>- 연장 : 39m                            | · 소로 1-21의 선형변경으로 인하여 도시계획시설도로의 일부 공백 구간 내 도로 신설                             |
| -          | 소로<br>3-98 | · 도로신설<br>- 폭원 : 6m<br>- 연장 : 47m                             | · 기존 소로 1-19와 소로 1-21의 선형변경으로 인하여 도시계획 시설도로의 일부 공백구간 내 도로 신설                 |
| -          | 소로<br>1-99 | · 도로신설<br>- 폭원 : 8m<br>- 연장 : 47m                             | · 기존 소로 1-19의 선형변경 및 1지구 차량진출입구간 확보를 위하여 도시계획시설도로의 일부 공백구간 내 도로 신설           |

※ 연장의( )는 구역 내 사항임

## (3) 도시철도 결정(변경) 조서

| 구 분 | 시설명 | 시설의<br>세분        | 위 치                      | 면 적 (㎡) |     |         | 최초<br>결정일                   | 비고                       |
|-----|-----|------------------|--------------------------|---------|-----|---------|-----------------------------|--------------------------|
|     |     |                  |                          | 기 정     | 증 감 | 변 경     |                             |                          |
| 기정  | 철도  | 도시철도<br>(충정로정차장) | 서대문구<br>충정로3가<br>58번지 일대 | 6,267.0 | -   | 6,267.0 | 건설부고시<br>제151호<br>(91.3.25) | 정차장 지하<br>2층에<br>부대시설 설치 |

(이하 여백)

## 2) 공간시설

## (1) 공원 결정(변경) 조서

| 구 분 | 도면표시<br>번호 | 시설명         | 시설의<br>종 류 | 위 치                 | 면 적 (㎡) |               |         | 최초<br>결정일 | 비고                     |
|-----|------------|-------------|------------|---------------------|---------|---------------|---------|-----------|------------------------|
|     |            |             |            |                     | 기 정     | 증 감           | 변 경     |           |                        |
| 기정  | ①          | 청정로<br>제1녹지 | 소공원        | 서대문구<br>충정로3가 227-3 | 536.0   | -             | 536.0   |           |                        |
| 변경  | ①          | 청정로<br>제1녹지 | 소공원        | 서대문구<br>충정로3가 227-3 | 536.0   | 감) 25.5       | 510.5   |           |                        |
| 기정  | ②          | 중림<br>공원    | 어린이<br>공원  | 중구 중림동 157-2        | 2,828.0 | 감)<br>2,828.0 | -       |           |                        |
| 변경  | ②          | 중림<br>공원    | 문화<br>공원   | 중구 중림동 623          | -       | 증)<br>2,828.0 | 2,828.0 |           | 중복결정<br>(지하 :<br>문화시설) |

## (2) 공원 변경사유서

| 도면표시<br>번호 | 시설명 | 변경내용                                                                                   | 변경사유                                                                                       |
|------------|-----|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| ①          | 공원  | · 면적 변경<br>- 25.5㎡ 감소                                                                  | · 공원의 선형변경은 없으나, 공원 내 편입지번의<br>공부상 면적으로 보정                                                 |
| ②          | 공원  | · 기결정 공원 위치 변경 및 중복결정(문화시설)<br>- 위치 : 중림동 157-2 → 중림동 623<br>· 시설의 세분 변경(어린이공원 → 문화공원) | · 공원이용자의 접근성을 고려하여 보행결절점으<br>로 공원위치 변경<br>· 지하부에 결정된 문화시설과 연계하여 시설의 세분<br>변경(어린이공원 → 문화공원) |

## (3) 녹지 결정(변경) 조서

| 구 분 | 도면표시<br>번호 | 시설명      | 시설의<br>종 류 | 위 치             | 면 적 (㎡) |          |       | 최초<br>결정일 | 비고 |
|-----|------------|----------|------------|-----------------|---------|----------|-------|-----------|----|
|     |            |          |            |                 | 기 정     | 증 감      | 변 경   |           |    |
| 기정  | -          | 미근<br>녹지 | 완충녹지       | 서대문구 미근동<br>320 | 272.0   | -        | 272.0 |           |    |
| 변경  | ①          | 미근<br>녹지 | 완충녹지       | 서대문구 미근동<br>320 | 272.0   | 증) 203.3 | 475.3 |           |    |

## (4) 녹지 변경사유서

| 도면표시번호 | 시설명 | 변경내용                   | 변경사유                                                                                 |
|--------|-----|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| ①      | 녹지  | · 면적 변경<br>- 203.3㎡ 증가 | · 무허가로 입지한 건축물의 장래 합리적인 토지이용과 소유(국공유지)관계 등을 고려하여 옛 물길(역사도심기본계획)과 연계한 녹지 조성을 위한 면적 변경 |

## (5) 공공공지 결정(변경) 조서

| 구 분 | 도면표시<br>번호 | 시설명  | 시설의<br>종 류 | 위 치        | 면 적 (㎡) |          |     | 최초<br>결정일 | 비고 |
|-----|------------|------|------------|------------|---------|----------|-----|-----------|----|
|     |            |      |            |            | 기 정     | 증 감      | 변 경 |           |    |
| 폐지  | ①          | 공공공지 | -          | 중구 중림동 633 | 420.0   | 감) 420.0 | -   | -         | -  |

## (6) 공공공지 변경사유서

| 도면표시번호 | 시설명  | 변경내용      | 변경사유               |
|--------|------|-----------|--------------------|
| ①      | 공공공지 | · 공공공지 폐지 | · 공공공지 일대를 공원으로 변경 |

## 3) 공공·문화체육시설

## (1) 문화시설 결정(변경) 조서

| 구 분 | 도면표시<br>번호 | 시설명  | 시설의<br>종 류 | 위 치                 | 면 적 (㎡) |               |         | 최초<br>결정일 | 비고                |
|-----|------------|------|------------|---------------------|---------|---------------|---------|-----------|-------------------|
|     |            |      |            |                     | 기 정     | 증 감           | 변 경     |           |                   |
| 신설  | ①          | 문화시설 | 문화시설       | 서대문구<br>충정로3가 250-5 | -       | 증) 866.0      | 866.0   | -         |                   |
| 신설  | ②          | 문화시설 | 문화시설       | 중구 중림동 623          | -       | 증)<br>2,828.0 | 2,828.0 | -         | 중복결정<br>(지상 : 공원) |

## (2) 문화시설 변경사유서

| 도면표시번호 | 시설명  | 변경내용                  | 변경사유                                            |
|--------|------|-----------------------|-------------------------------------------------|
| ①      | 문화시설 | · 문화시설 신설             | · 한국 근대주거역사의 중요한 자산으로 가치가 인정되어 이를 보전하고자 문화시설 신설 |
| ②      | 문화시설 | · 문화시설 신설 및 중복결정 (공원) | · 도입기능(전시장, 공연장, 창작지원센터) 유치를 위해 공원 지하부의 문화시설 신설 |

라. 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              |
| 보존지구(보전정비형) | · 3-1지구                                                        | · 정비실행성과 역사자원을 고려한 획지계획 조정 |

마. 건축물의 용도에 관한 계획

## 1) 일반정비지구

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

※ 기본계획상 일반업무지역 주용도 : 업무, 판매, 근린생활, 주거, 숙박 (준주거지역에서는 주거 주용도 가능)

## 2) 보존지구(보전정비형)

| 구분              | 지구명     | 주용도                       | 비고              |
|-----------------|---------|---------------------------|-----------------|
| 보존지구<br>(보전정비형) | · 3-1지구 | 기본계획상 주용도 가능<br>(문화시설 권장) | 보존지구<br>(보전정비형) |

## 바. 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 계획

## 1) 건폐율에 관한 계획

| 구분              | 지구명                                  | 위치                | 건폐율                  | 비고   |
|-----------------|--------------------------------------|-------------------|----------------------|------|
| 일반정비지구          | 1, 5, 6-1, 6-2, 7, 9-2, 12-1, 12-2지구 | -                 | 60%이하<br>(심의통해 완화가능) | 완료지구 |
|                 | 2, 3, 4, 8, 9-1, 10·11지구             | -                 |                      | 시행지구 |
| 보존지구<br>(보전정비형) | 3-1지구                                | 충정로3가<br>360-22일대 | 60%이하<br>(심의통해 완화가능) | -    |

※ 건폐율 완화사항은 관련법규에 따름

## 2) 용적률에 관한 계획

| 구분              | 지구명                                  | 위치                        | 용적률(%) |     |          | 비고                |
|-----------------|--------------------------------------|---------------------------|--------|-----|----------|-------------------|
|                 |                                      |                           | 기준     | 허용  | 상한       |                   |
| 일반정비지구          | 1, 5, 6-1, 6-2, 7, 9-2, 12-1, 12-2지구 | -                         | 600    | 800 | $\alpha$ | 완료지구              |
|                 | 9-1지구                                | 중구 순화동<br>6-12일대          | 600    | 800 | $\alpha$ | 시행지구              |
|                 | 2지구                                  | 서대문구<br>충정로3가<br>250-70일대 | 300    | 400 | $\alpha$ | 시행지구              |
|                 | 3, 4, 9-1, 10·11지구                   | -                         | 300    | 400 | $\alpha$ | 시행지구              |
| 보존지구<br>(보전정비형) | 8지구                                  | 서대문구 합동<br>21-1일대         | 476    | 632 | $\alpha$ | 시행지구<br>(용도지역 혼재) |
|                 | 3-1지구                                | 충정로3가<br>360-22일대         | 300    | 400 | $\alpha$ | -                 |

## 3) 높이에 관한 계획

| 구분              | 지구명                                  | 위치             | 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 |
| 보존지구<br>(보전정비형) | 3-1지구                                | 충정로3가 360-22일대 | 70m이하 | -    |

※ 높이계획은 2025 도시환경정비기본계획에 따라 90m 이하의 범위에서 기부채납에 따른 높이완화 가능

## 사. 건축물의 건축시설에 관한 계획

## 1) 일반정비지구(완료, 시행지구)

| 구분 | 가구 또는 획지 구분 |                     | 위치                        | 주용도  | 건폐율 (%) | 용적률 (%)   | 높이 (m) | 비고   |
|----|-------------|---------------------|---------------------------|------|---------|-----------|--------|------|
|    | 명칭          | 면적(m <sup>2</sup> ) |                           |      |         |           |        |      |
| 기정 | 1지구         | 2,704.7             | 서대문구<br>충정로3가 463         | 업무   | 38.4    | 640.8     | 66.8   | 완료지구 |
| 변경 | 1지구         | 2,716.8             | 서대문구<br>충정로3가 463         | 업무   | 38.4    | 640.8     | 66.8   | 완료지구 |
| 기정 | 2지구         | 3,549.0             | 서대문구<br>충정로3가<br>250-70일대 | 공동주택 | 60.0    | 300/400/α | 70이하   | 시행지구 |
| 변경 | 2지구         | 3,752.6             | 서대문구<br>충정로3가<br>250-70일대 | 공동주택 | 60.0    | 300/400/α | 70이하   | 시행지구 |
| 기정 | 3지구         | 1,971.0             | 서대문구<br>충정로3가<br>360-25일대 | 업무   | 60.0    | 300/400/α | 70이하   | 시행지구 |
| 변경 | 3지구         | 1,933.4             | 서대문구<br>충정로3가<br>360-25일대 | 업무   | 60.0    | 300/400/α | 70이하   | 시행지구 |
| 기정 | 4지구         | 3,748.0             | 서대문구<br>충정로3가<br>368-2일대  | 업무   | 60.0    | 300/400/α | 70이하   | 시행지구 |
| 변경 | 4지구         | 3,725.7             | 서대문구<br>충정로3가<br>368-2일대  | 업무   | 60.0    | 300/400/α | 70이하   | 시행지구 |
| 기정 | 5지구         | 2,365.2             | 서대문구<br>충정로3가 464         | 업무   | 45.4    | 659.6     | 60.7   | 완료지구 |
| 기정 | 6-1지구       | 2,447.5             | 서대문구<br>충정로3가 465         | 공동주택 | 59.3    | 817.6     | 71.7   | 완료지구 |
| 변경 | 6-1지구       | 2,427.9             | 서대문구<br>충정로3가 465         | 공동주택 | 59.3    | 817.6     | 71.7   | 완료지구 |
| 기정 | 6-2지구       | 3,120.9             | 서대문구 합동<br>117일대          | 업무   | 50.0    | 699.0     | 54.6   | 완료지구 |
| 변경 | 6-2지구       | 3,115.8             | 서대문구 합동<br>117일대          | 업무   | 50.0    | 699.0     | 54.6   | 완료지구 |

| 구분 | 가구 또는 획지 구분 |                     | 위치               | 주용도 | 건폐율 (%) | 용적률 (%)   | 높이 (m) | 비고   |
|----|-------------|---------------------|------------------|-----|---------|-----------|--------|------|
|    | 명칭          | 면적(m <sup>2</sup> ) |                  |     |         |           |        |      |
| 기정 | 7지구         | 2,676.8             | 서대문구 합동 116      | 업무  | 50.3    | 792.2     | 62.3   | 완료지구 |
| 변경 | 7지구         | 2,676.4             | 서대문구 합동 116      | 업무  | 50.3    | 792.2     | 62.3   | 완료지구 |
| 기정 | 8지구         | 3,775.0             | 서대문구 합동 21-1일대   | 업무  | 60.0    | 496/696/α | 70이하   | 시행지구 |
| 변경 | 8지구         | 3,867.8             | 서대문구 합동 21-1일대   | 업무  | 60.0    | 476/632/α | 70이하   | 시행지구 |
| 기정 | 9-1지구       | 1,616.0             | 중구 순화동 6-12일대    | 업무  | 60.0    | 600/800/α | 70이하   | 시행지구 |
| 변경 | 9-1지구       | 1,589.0             | 중구 순화동 6-12일대    | 업무  | 60.0    | 600/800/α | 70이하   | 시행지구 |
| 기정 | 9-2지구       | 4,232.5             | 중구 순화동 5-2       | 업무  | 32.0    | 567.6     | 72.0   | 완료지구 |
| 기정 | 10지구        | 6,943.0             | 중구 중림동 624일대     | 업무  | 60.0    | 300/400/α | 70이하   | 시행지구 |
|    | 11지구        | 2,011.8             | 중구 중림동 156-106일대 | 업무  | 60.0    | 300/400/α | 70이하   | 시행지구 |
| 변경 | 10-11지구     | 9,400.1             | 중구 중림동 157-2일대   | 업무  | 60.0    | 300/400/α | 70이하   | 시행지구 |
| 기정 | 12-1지구      | 3,052.0             | 중구 중림동 500       | 업무  | 41.1    | 638.8     | 59.9   | 완료지구 |
| 변경 | 12-1지구      | 3,048.3             | 중구 중림동 500       | 업무  | 41.1    | 638.8     | 59.9   | 완료지구 |
| 기정 | 12-2지구      | 2,789.2             | 중구 중림동 419       | 업무  | 51.7    | 760.9     | 77.3   | 완료지구 |
| 변경 | 12-2지구      | 2,732.7             | 중구 중림동 419       | 업무  | 51.7    | 760.9     | 77.3   | 완료지구 |

※ 시행지구의 용도계획은 추후 협의에 따라 '기본계획상 일반업무지역 주용도' 내에서 변경 가능

## 2) 보존지구(보전정비형)

| 구분 | 가구 또는 획지구분 |       | 위치                        | 주용도  | 건폐율 (%) | 용적률 (%)   | 높이 (m) | 비고              |
|----|------------|-------|---------------------------|------|---------|-----------|--------|-----------------|
|    | 명칭         | 면적(㎡) |                           |      |         |           |        |                 |
| 신설 | 3-1지구      | 706.5 | 서대문구<br>충정로3가<br>360-22일대 | 근린생활 | 60.0    | 300/400/α | 70이하   | 보존지구<br>(보전정비형) |

아. 건축물의 배치·형태·외관 및 대지내 공지에 관한 계획

## 1) 건축물 배치계획

○ 일반정비 : 가로활성화 및 보행자의 편의를 위해 간선·이면도로변에 2~10m이상의 건축한계선 계획

| 구분    | 적용지역   | 계획내용      |                                            | 비고 |
|-------|--------|-----------|--------------------------------------------|----|
| 건축한계선 | 일반정비지구 | 간선도로변     | · 대지경계선으로부터 3m 후퇴                          | -  |
|       |        |           | · 대지경계선으로부터 10m 후퇴<br>· 서소문로 일부구간(10·11지구) | -  |
|       |        | 이면도로 일부구간 | · 대지경계선으로부터 2m 후퇴                          | -  |

## 2) 대지내 공지에 관한 계획

○ 역사도심기본계획 상 옛 길 보전을 위하여 공공보행통로 조성

○ 주요 보행결절점에 공개공지 설치를 유도하여 보행환경 개선 및 도시경관 향상유도

○ 전면공지는 보도와 연계하여 보행 쾌적성이 향상될 수 있도록 입체적 조성

| 구분         | 적용지역                  | 계획내용                                                                                                                 | 비고 |
|------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 공공보행<br>통로 | 역사도심기본계획<br>상<br>옛 길  | · 보행자의 통행에 불편이 없는 재료 및 포장으로 3m 이상으로 조성                                                                               | -  |
| 공개공지       | 일반정비지구                | · 조성규모 및 설치기준<br>· 서울시 건축조례 제26조에 따름                                                                                 | -  |
|            | 소단위정비지구               | · 조성위치<br>· 보행결절점 및 간선가로변                                                                                            |    |
| 실내<br>공개공지 | 각 지구별<br>건축물의<br>내부공간 | · 기후 여건을 고려하고, 건축물 내외부 공간의 연속성을 고려하여 조성한다.<br>· 시각적으로 투명하고 장애물 없는 접근이 가능하도록 조성<br>· 외부 공개공지나 전면공지 또는 공공보행통로 등과 연계 설치 | -  |
| 전면공지       | 도로변                   | · 건축선을 통한 전면공지 확보<br>· 접하는 보도와 단차를 없애고, 통행이 가능한 구조로 설치<br>· 주차장, 통행방해물의 설치 금지                                        | -  |

### 3) 건축물 형태 및 외관에 관한 계획

#### 1) 규제사항

| 구분          | 적용지역 | 계획내용                                                                         | 비고 |
|-------------|------|------------------------------------------------------------------------------|----|
| 건축물<br>외부형태 | 구역전체 | · 사선절제형 또는 계단형 건축형태 금지 / 옥탑층 노출금지<br>· 물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설 외부노출 금지            | -  |
| 건축물<br>방향성  | 구역전체 | · 대지가 접하는 전면도로에 건축물의 주된 벽면 및 출입구가 접하도록 배치<br>하여 가능한 전면도로와 건축물의 방향이 일치하도록 배치  | -  |
| 저층부<br>외관   | 구역전체 | · 보행친화적인 저층부가 형성될 수 있도록 재료, 색채를 이용한 시각분절(3<br>층이하 저층부 분리)<br>· 저층부 개방형 입면 조성 | -  |
| 진입구<br>처리   | 구역전체 | · 건축물 주 출입구는 보도와 단차를 두지 않도록 함<br>· 접근로에는 가로등, 간판, 이동식화분 등 보행장애물을 설치하지 않도록 함  | -  |
| 재료 및<br>색채  | 구역전체 | · 반사성 재료 사용금지(금속, 타일, 반사유리)<br>· 외벽면 전체 페인트 마감 금지                            | -  |

#### (2) 권장사항

| 구분          | 적용지역 | 계획내용                                                                                           | 비고 |
|-------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 건축물<br>외부형태 | 구역전체 | · 안정감 있는 분위기와 조화할 수 있는 재질 및 색채 권장<br>· 목재나 석재 등 천연 그대로의 재료사용 권장<br>· 저층부의 경우 재질감이 느껴지는 소재사용 권장 | -  |

(이하 여백)

자. 정비기반시설 부담 및 설치에 관한 계획

#### 1) 기본방향

- 마포로5구역 평균 부담률 유지 : 16.54% 이상
  - ※ 서울특별시 고시 제2009-242호(2009.06.18.) : 구역내 부담률 16.54% 명시
- 기반시설 계획조정으로 축소된 부담량은 건축 시설물 및 현금으로 기부채납
  - ※ 일반정비·보존지구(보전정비형)는 정비사업 시행 시 정비기반시설 부담 의무

#### 2) 미확보 기반시설 현황

- 기결정시 미확보 기반시설 : 5,801.3㎡

#### 3) 미확보 기반시설 부담계획(안)

- 정비계획 변경에 따른 미확보기반시설 : 5,857.4㎡ [증] 56.1㎡]
- 미확보기반시설은 사업 시행시 정비계획에서 설정된 부담률에 따라 기부채납으로 확보
  - 부담대상 : 신규사업의 일반정비형 사업시행지구, 완료지구 재건축, 소단위정비지구 전환 사업지
  - 토지 이외의 기부채납은 건축물 및 현금 등으로 부담

차. 관계도서 : 생략(중구 도심재생과에 비치한 공람도서와 같음).

(이하 여백)