

●서울특별시 중구 고시 제2017-131호

만리제1주택재개발 정비구역·계획 (경미한)변경 및 지형도면 고시

1. 서울특별시고시 제2009-542호(2009.12.31.)로 주택재개발 정비구역으로 지정 결정되고 서울특별시 중구고시 제2011-67호(2011.10.27.), 서울특별시 중구고시 제2015-40호(2015.6.3.)로 정비계획 및 정비구역 (경미한)변경 결정된 서울특별시 중구 만리동2가 10번지 일대 만리제1주택재개발정비구역에 대하여 측량결과 반영에 대한 면적정정 등 정비계획 변경사항이 있어 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 및 같은법 시행령 제12조, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제7조에 따라 정비계획 및 정비구역 변경(경미한 변경)결정 처리하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.
2. 위 정비구역·계획의 (경미한)변경 결정의 관련도서는 서울특별시 중구청 주택과(☎02-3396-5724)에 비치하여 토지등소유자 및 이해관계인에게 보입니다.

2017년 12월 일
서울특별시 중구청장

1. 정비사업의 명칭 : 만리제1주택재개발정비사업
2. 사업자 : 만리제1주택재개발정비사업조합(조합장 배종일)
3. 정비구역 위치 및 면적(변경)

구분	명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	만리제1주택재개발정비구역	서울시 중구 만리동2가 10번지 일대	11,392.6	감)32.1	11,360.5	

4. 주요 변경 사유

- 확정측량 결과 반영에 따른 면적정정 등
- 정비계획에서 정한 건축계획의 범위 안에서 변경사항 등

5. 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭		면 적(m ²)			비 율(%)	비 고
			기정	변경	변경후		
합 계			11,392.6	감) 32.1	11,360.5	100.0	
택 지	소 계		9,614.0	감) 10.2	9,603.8	84.5	
	택 지		9,614.0	감) 10.2	9,603.8	84.5	공동주택
정비기반시설	소 계		1,778.6	감) 21.9	1,756.7	15.5	
	도 로		1,305.5	감) 20.7	1,284.8	11.3	
	공 원	소 계	473.1	감) 1.2	471.9	4.2	
		소 공 원	428.0	감) 1.0	427.0	3.8	
		체육공원	45.1	감) 0.2	44.9	0.4	교환필지

6. 용도지역 결정조서(변경없음)

7. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 도시계획시설(도로) 결정조서

결정구분	규 모				기능	사용 형태	연장(m)	위 치		최초결정일	비고
	등급	류 별	번 호	폭원 (m)				기점	종점		
기정	대로	2	20	28~34 (31)	주간선 도로	일반 도로	1,600 (60)	봉래정3정동 (만리동2가11-4)	공덕동 (만리동2가230-1)	총고757(39.9.18)	
기정	중로	1	-	20	국지 도로	일반 도로	95	만리동2가 117-4	만리동2가 110	건고560(63.9.19)	
기정	소로	3	-	6	국지 도로	일반 도로	58	만리동2가 (11-4)	만리동2가 (10-94)	서고시09-542호 (09.12.31)	

※ ()는 정비구역 내 연장임

나. 도시계획시설(공원) 결정조서

결정구분	공원명	시설의 종 류	위치	면 적(m ²)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	공원	소공원	중구 만리동2가 12-53번지	428.0	감) 1.0	427.0	
변경	손기정 체육공 원	체육공 원	중구 만리동2가 6-1번지 일원	29,682.2 (45.1)	- (감)0.2	29,682.2 (44.9)	

※ 최초결정고시 체육공원 29,682.2㎡(건설부고시 제469호, 1987.9.18.), 정비구역 내 공원면적(44.9㎡)은 체육공원에 포함

구 분	시설의 종류	면 적(m ²)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
부대시설	관리사무소	80.243	감) 32.424	47.819	
복리시설	어린이놀이터	433.000	감) 11.000	422.000	
	경로당	95.601	감) 0.174	95.427	
	주민공동시설	193.509	—	193.509	
	주민운동시설	108.115	—	108.115	
	근린생활시설	987.183	—	987.183	

가. 기존건축물의 정비·개량계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
기정	만리제1 주택재개발 정비구역	11,392.6	공동주택	9,614.0	만리동2가 10번지 일대	113	-	-	113	-	-
			도로	1,305.5							
			공원	473.1							
변경	만리제1 주택재개발 정비구역	11,360.5	공동주택	9,603.8	만리동2가 10번지 일대	113	-	-	113	-	-
			도로	1,284.8							
			공원	471.9							

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) (최고층수)
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)					
기정 변경	만리제1 주택재개발 정비구역	11,392.6 11,360.5	택지	9,614.0 9,603.8	만리동2가 10번지일대	공동주택 및 부대복리시설	31이하	224이하 223.35이하	50.5 (14층이하)
주택의 규모 및 규모별 건설비율		• 건설비율 - 세대당 전용면적 85㎡ 이하 : 법적기준 충족 - 전용면적 71.98㎡ : 29.1%(58세대) - 전용면적 84.97㎡ : 68.9%(137세대) - 전용면적 84.98㎡ : 1.0%(2세대) - 전용면적 95.96㎡ : 1.0%(2세대) - 합 계 : 199세대							
심의완화 사항		• 층수 - 관련근거 : 도시계획조례 제28조 1항 4호 가목 - 완화내용 : 제2종일반주거지역(7층이하) → 평균13층 이하 완화							
건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축 한계선 - 중심지미관지구예 의한 건축한계선 만리제길변 : 3m							

■ 개발가능 용적을 산정(기정)

구분	산정내용					비고
토지이용계획	계	계획기반시설	계획기반시설내 국·공유지	존치되는 기반시설	공공시설 확보면적	
	11,392.6㎡	1,778.6㎡	248.0㎡	114.0㎡	1,416.6㎡	
공공시설부지 제공면적 (순부담)	· 공공용지부담률 : $1,416.6 / (11,392.6 - 1,416.6) \times 100 = 14.20\%$					
정비계획용적률	· 개발가능용적률 산정 : $190 \times (1 + 1.3 \times 0.1420) = 225.07\%$					

■ 개발가능 용적을 산정(변경)

구분	산정내용					비고
토지이용계획	계	획지	계획정비기반시설	계획정비기반시설 내 국·공유지	용도폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지	
	11,360.5㎡	9,603.8㎡	1,756.7㎡ (체육공원 44.9㎡ 포함)	164.9㎡	249.9㎡	
공공시설부지 제공면적 (순부담)	· 순부담률 : $1,297.0 / (11,360.5 - 414.8) \times 100 = 11.84\%$ · 계획 정비기반시설 면적 - 체육공원 교환필지 면적 - 계획 정비기반시설 내 국·공유지 - 용도폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지 : $1,756.7\text{㎡} - 44.9\text{㎡} - 164.9\text{㎡} - 249.9\text{㎡} = 1,297.0\text{㎡}$					
개발가능용적률 산정	· 기준용적률 = 190% (기본계획 상 정비예정구역 계획용적률) · 상한용적률 : 250% (일반주거지역 용적률 상한 250%) · 개발가능용적률 = 기준용적률 $\times (1 + 1.3\alpha)$ = $190\% \times (1 + 1.3 \times 0.13505) = 223.35\%$ 이하 ※ α = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = $1,297.0\text{㎡} / 9,603.8\text{㎡} = 0.13505$					

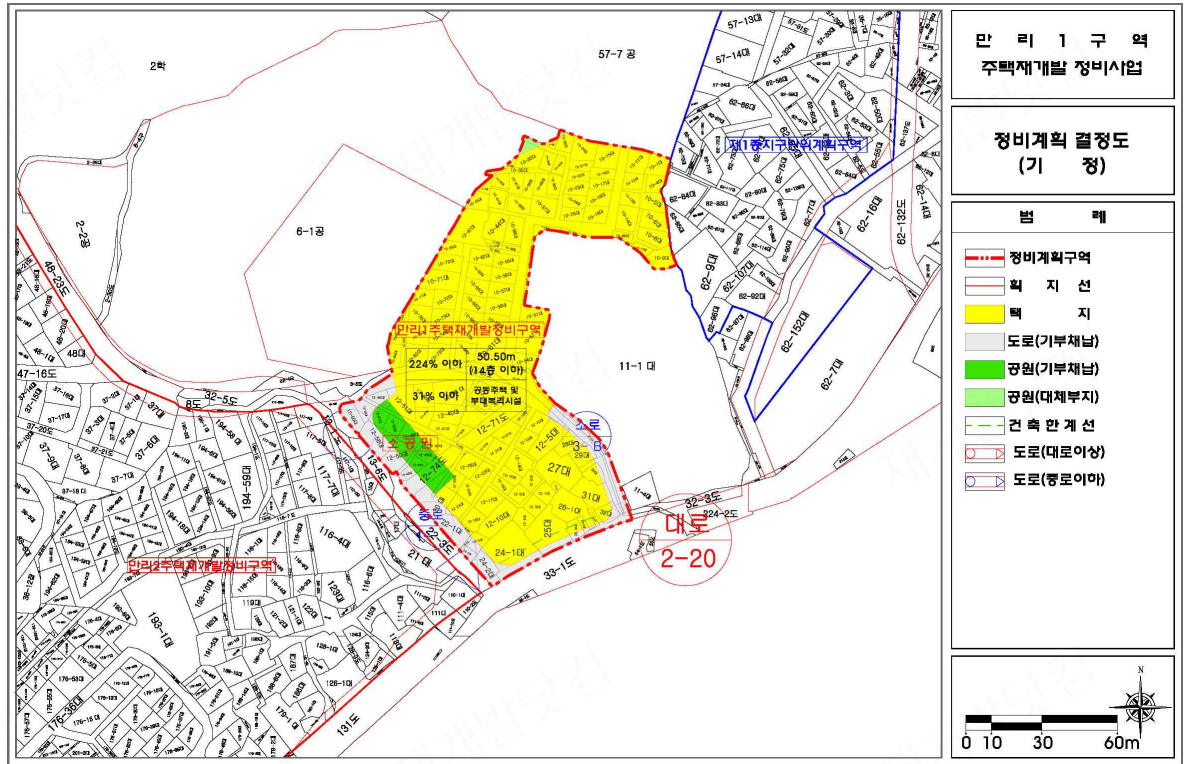
10. 정비계획 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토 결과	비고
관리처분방식	정비구역 지정고시가 있는 날로부터 4년 이내 사업시행인가	만리제1주택재개발 정비사업조합	중)11세대	해당사항 없음	

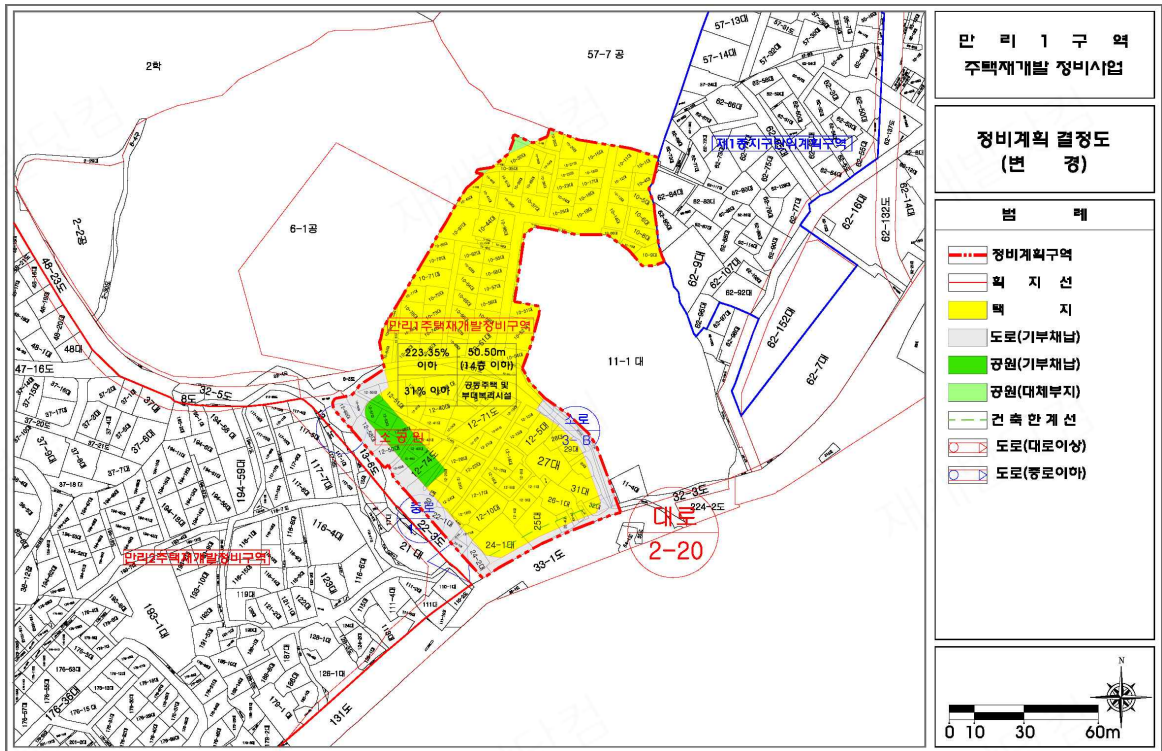
※ 현황 세대수 : 188세대

11. 정비계획 결정도

■ 정비계획 결정도(기정)



■ 정비계획 결정도(변경)



12. 관계도서 : 생략(비치도서와 같음)

※ 첨부된 지형도면 등은 참고용 도면으로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.