

● 서울특별시 중구 공고 제2021 - 249호

마포로5 도시정비형 재개발구역 제9-1지구 정비구역(정비계획) 변경 결정(안) 공람 · 공고

1. 건설부고시 제345호(1979.9.21.)로 재개발구역 지정되고, 서울특별시고시 제412호(1981.11.13.)로 사업계획 결정 된 마포로5 도시정비형 재개발구역 제9-1지구와 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(2021.4.7.~ 2021.5.7.) 내에 의견서를 공람 장소(중구청 도심재생과)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2021년 4월 7일

서울특별시 중구청장

1. 도시정비형 재개발구역 지정

가. 도시정비형 재개발구역 지정(변경) 조서

구분	구역명	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
변경	마포로5구역	중구 중림동, 서대문구 충정로3가 일대	60,055.7	증) 1,677	61,732.7	지구별 공부상 면적 변경

나. 지구 지정(변경) 조서

구분	지 구 명	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
변경	마포로5구역 9-1지구	중구 순화동 6-11번지 일대	1,936.3	감) 344.7	1,591.6	• 사업지구 경계 조정 ※순화구역 제1-2지구 정비구역 변경 고시 (서울시 고시 제2019-334호)

2. 정비계획 결정(변경)

가. 토지이용계획

구 분	면 적 (m ²)			비 율 (%)	비 고
	기 정	증 감	변 경		
합 계	1,936.3	감) 344.7	1,591.6	100.0	
정비기반 시설	320.3	감) 320.3	-	-	
획 지	1,616.0	감) 24.4	1,591.6	100.0	

※ 순화구역 1-2지구 정비구역 변경 고시(서울특별시고시 제2019-334호)에 따른 면적 변경

나. 용도지역 · 지구에 관한 결정사항

1) 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	명 칭	면적(m ²)			비율(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		1,616.0	감) 24.4	1,591.6	100.0	
상업지역	일반상업지역	1,616.0	감) 24.4	1,591.6	100.0	

※ 금회 지구계 변경의 면적조정에 의한 사항으로 용도지역의 변경사항 없음

2) 용도지구 결정 조서 : 변경없음

(1) 방화지구 : 변경없음

구분	도면표시 번호	지구명	위 치	면적(m ²)	최초결정일	비 고
기정	-	방화지구	서대문~마포	449.4	-	-

다. 정비기반시설의 설치 계획

1) 정비기반시설의 부담 계획

구역명	시행면적 (m ²)	대지면적 (m ²)	정비기반시설 부담면적(m ²)	기존국공유지 (무상양도)(m ²)	부담률(%)
마포로5구역 9-1지구	1,591.6	1,591.6	건축물 환산면적 + 토지지분면적 = 208.96m ² + 124.11m ² = 333.07m ²	-	○ 부담률 : 20.93% (기결정 부담률 16.54%) ○ 부담률산식 = 333.07/1,591.6m ² = 20.93%

2) 정비기반시설의 설치 계획

▶ 정비기반시설 부담량 : 333.07m²(20.93%) / 기결정 부담량 320.30m²(부담률 16.54%)이상 계획

① 정비기반시설(소로1-23호선) 미확장구간 공사비 및 보상비 등 예치

※ 소로1-23호선 공사비 및 보상비는 정비기반시설 부담량 및 인센티브에서 제외

② 지상3층부 건축물(도입시설:도서관) 기부채납 면적 : 333.07m²(실제 기부채납 면적 418.95m²)

- 토지지분 124.11m², 건축물 환산면적 294.84m²(전용 856.76m²+공용 859.97m²)

- 도입시설(지분 및 건축물)은 서울특별시 중구로 귀속되며, 서울특별시 중구청장이 운영 및 관리

※ 향후 토지가 및 건축계획 변경 등에 따라 면적 조정될 수 있으며 복합개발 등을 포함한 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정

③ 획지내 국공유지 무상양도 : -

라. 건축물에 관한 계획

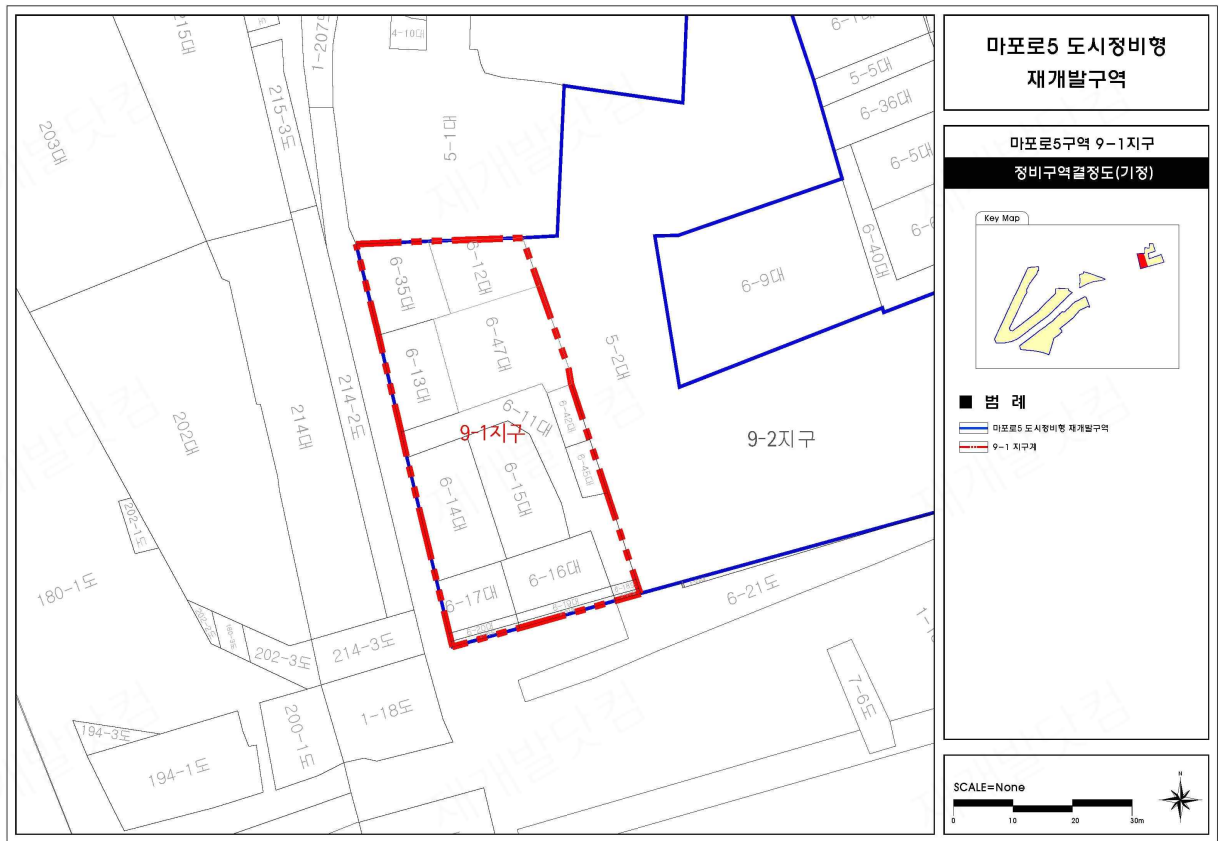
결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명 칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)						
기정	마포로5구역	1,936.3	획지	1,616.0	중구 순화동 6-12 번지 일대	업무	60이하	α	70이하	-
변경	9-1지구	1,591.6	획지	1,591.6	중구 순화동 6-11 번지 일대	주거	70이하	1,030이하	70이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율			구분		세 대 수(세대)		비 율(%)		비고	
			계		198		100.0			
			일반분양	48	32		16.2			
				49	108		54.5			
				소 계	140		70.7			
			공공임대	33	36		18.2			
				36	18		9.1			
				48	4		2.0			
				소 계	58		29.3			

심의 완화 사항	건폐율	○ 지역 특성 및 가로활성화를 위한 건폐율 완화 - 저층부(3층 이하) 70% 적용 - 고층부(4층 이상) 60% 적용							
	용적률	① 기준용적률 : 600% ② 허용용적률 완화량 : 200%							
		목적	인센티브대상	요 건		인센티브		적용량	
		친환경 개발 (의무)	녹색건축물 인증	○ 그린1등급(우수)		기준등급 준수 시 최대 100%		100%	최대 200% 적용
			건축물에너지소비 총량제	○ 240 (kWh/㎡·y)					
			신재생에너지 이용시설	○ 11%이상(비주거), 7%이상(주거)					
		생활 SOC 문화 인프라	생활SOC, 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등	○ 도서관, 주차장, 노인여가, 복지시설, 공공체육시설, 청소년 아동시설, 보육시 설, 일자리창출공간 ○ 공연법 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법 등록대 상, 영화진흥법 등록대상		정률 부여	최대 50%	20%	
		주거 안정	장기일반 민간임대주택	○ 임대주택법에 의한 장기일 반민간임대 주택 도입 (전 용 60㎡ 이하, 전체연면적 의 20% 이상 도입시)		정량 부여	최대 50%	50%	
	보행 가로 활성화	저층부 가로활성화용도	○ 재생관리지침에 따라 가 로활성화용도 도입 시		정량 부여	최대 30%	30%		
	③ 상한용적률 완화량 : 236.05% ⇒ 230% 적용								
정비기반 시설 (건축물 기부채납)	산식 = 허용용적률 × [1.3 × (α토지 + α건축물)] ○ α토지 = 건축물 토지지분면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 124.11㎡ / (1,591.60㎡ - 124.11㎡) = 0.0846 ○ α건축물 = 건축물 환산 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 208.96㎡ / (1,591.60㎡ - 124.11㎡) = 0.1424 = 800% × [1.3 × (0.0846 + 0.1424)] = 236.05%								
건축물의 건축선에 관한 계획	○ 서소문로변 : 건축한계선 3m ○ 서소문로9길 변 : 건축한계선 3m								

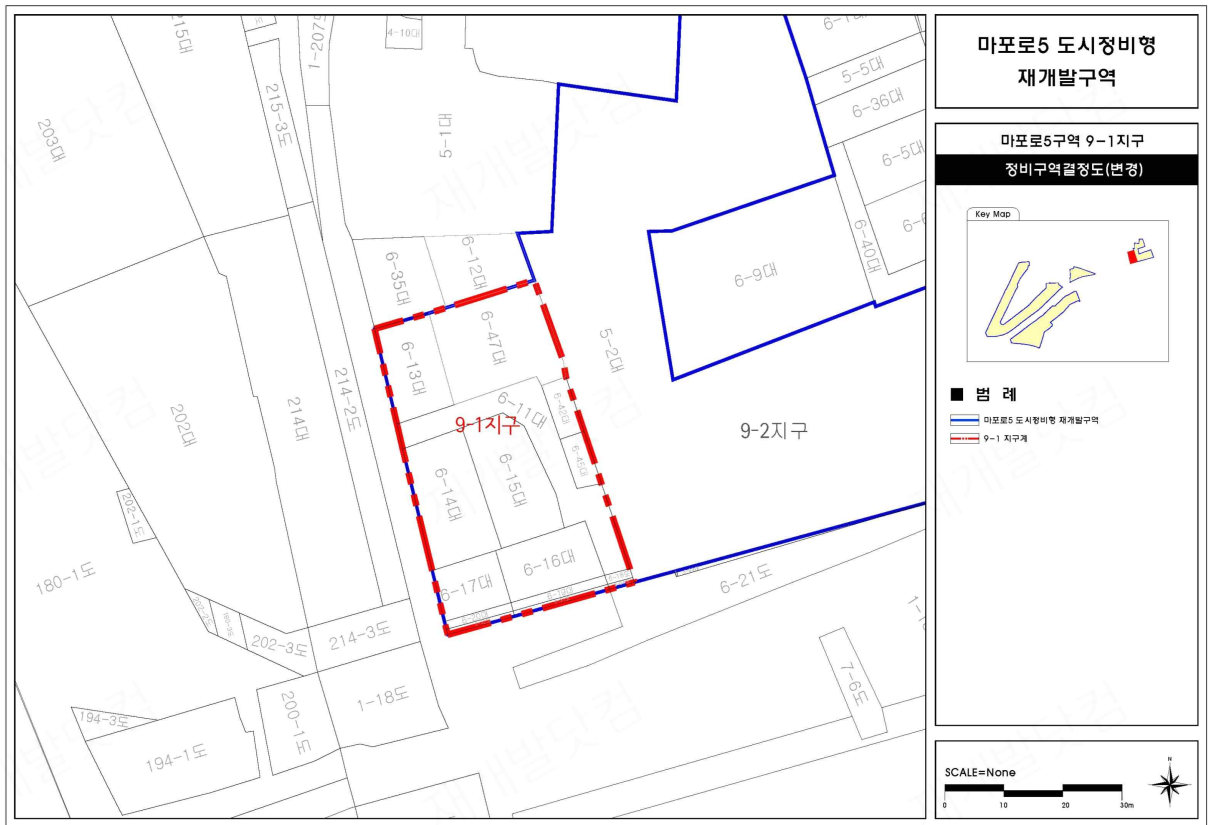
마. 기 타

- 1) 공람기간 : 2021. 4. 7. ~ 2021. 5. 7. (30일간)
- 2) 공람 및 의견서 제출 장소
 - 서울특별시 중구청 도심재생과(☎02-3396-5772)
- 3) 관계서류 : 생략(공람장소 비치 문서와 같음).

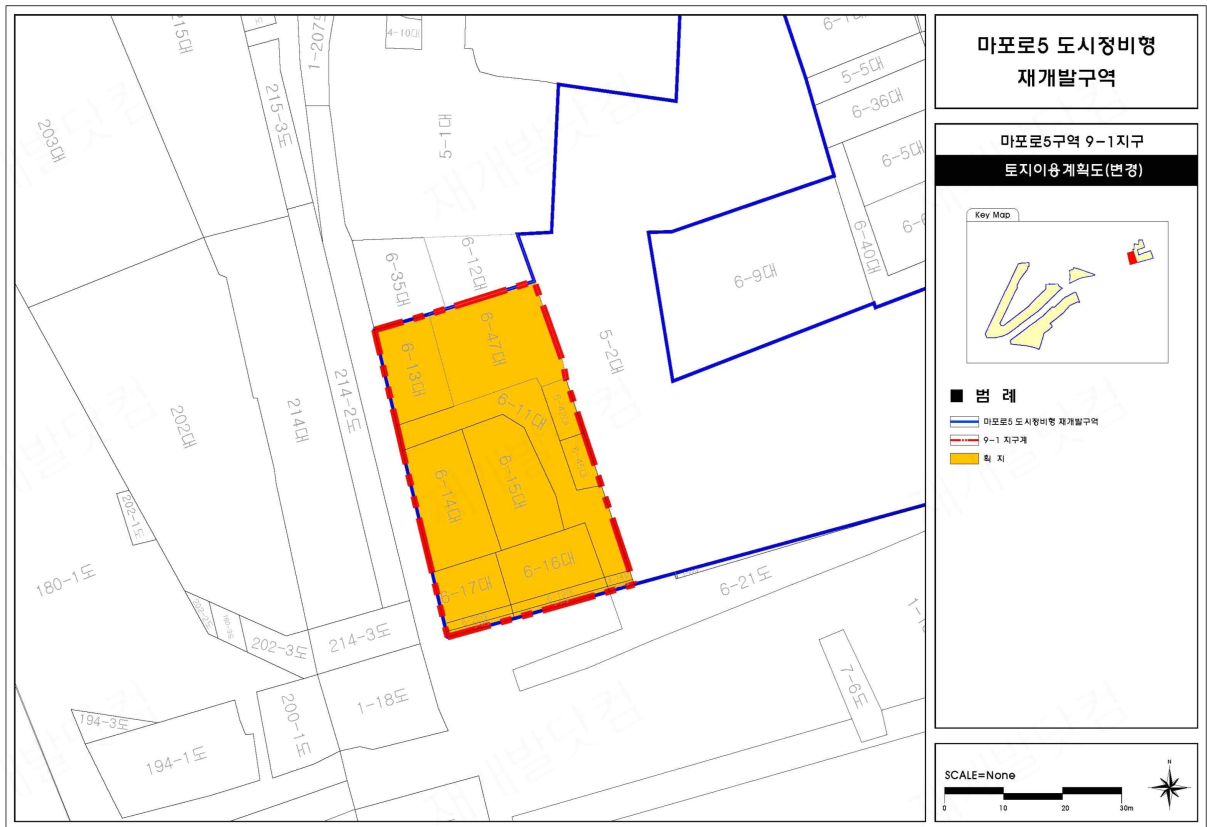
〈정비구역 결정도(기정)〉



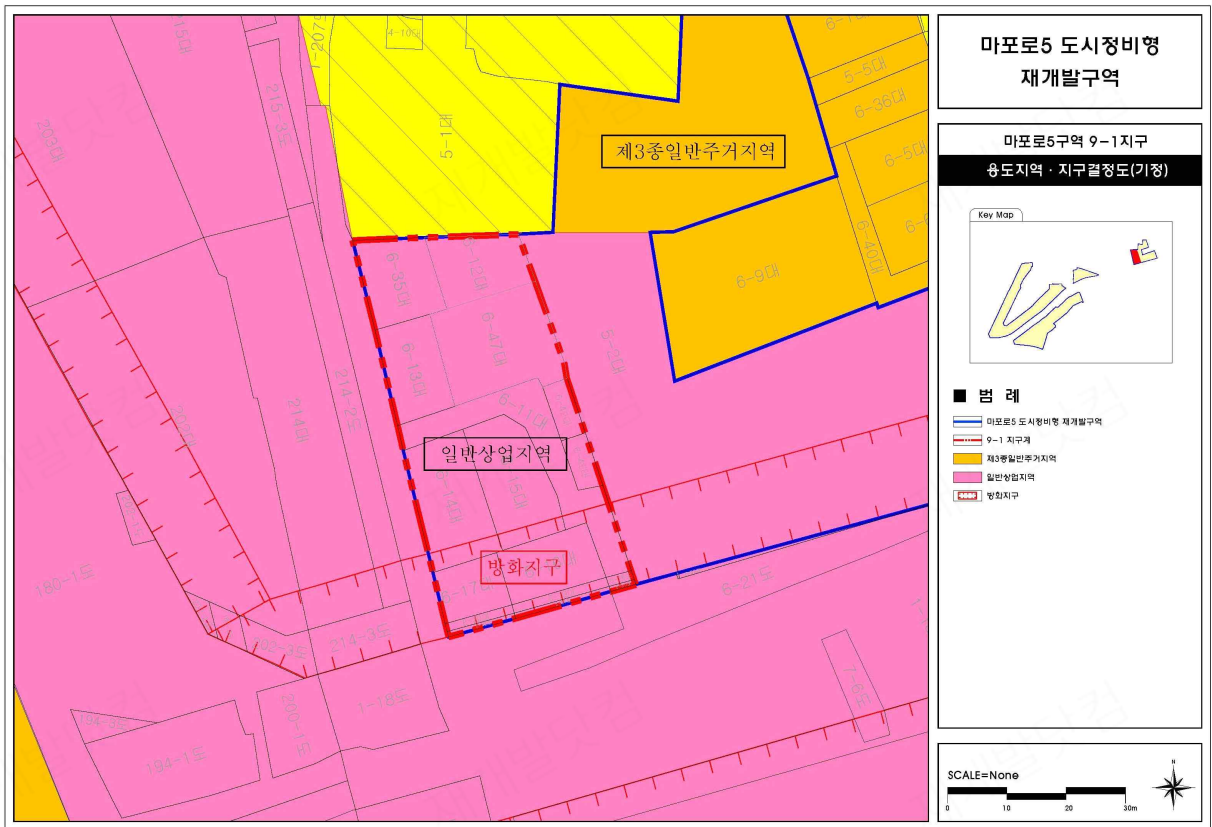
〈정비구역 결정도(변경)〉



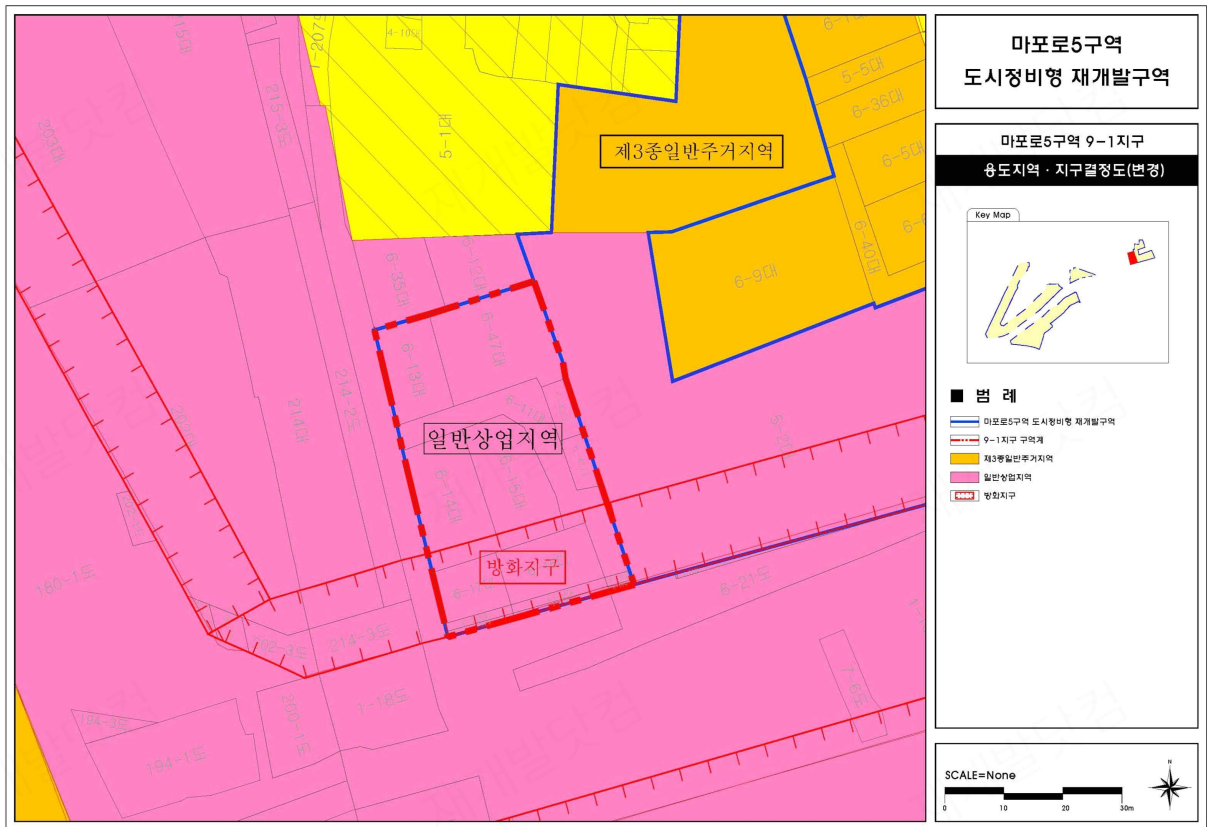
〈토지이용계획도(변경)〉



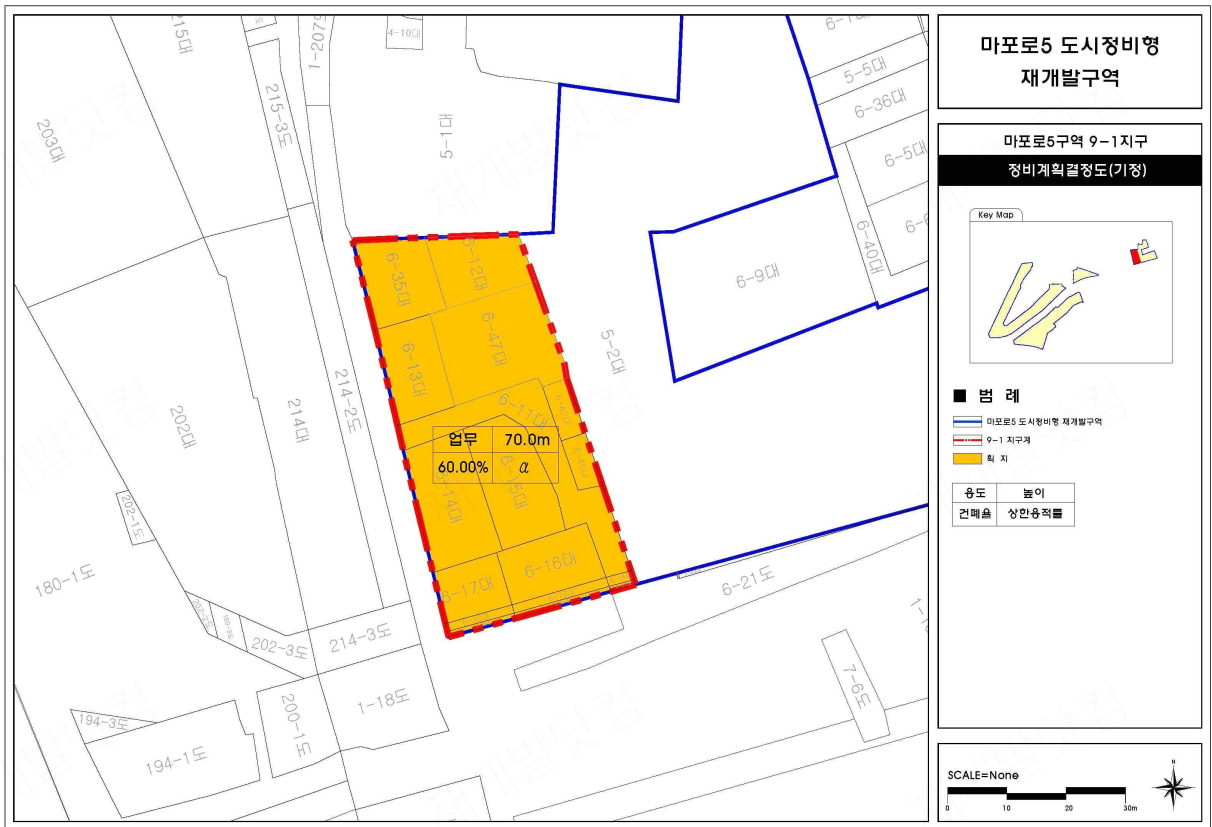
〈용도지역·지구 결정도(기정)〉



〈용도지역·지구 결정도(변경)〉



〈정비계획 결정도(기정)〉



〈정비계획 결정도(변경)〉

