

◆ 서울특별시고시 제2023-478호

마포로5 도시정비형 재개발구역 2지구 정비계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

건설부고시 제345호(1979.09.21.)로 재개발구역 지정되고, 서울특별시고시 제242호(2009.06.18.)로 정비구역 변경, 서울특별시고시 제389호(2022.09.22.)로 정비구역 및 정비계획 변경된 마포로5구역 제2지구 도시정비형 재개발구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 따라 2023년 제9차 서울특별시 도시계획위원회(2023.06.21.) 심의를 거쳐 정비계획을 변경하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 11월 2일
서울특별시

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 도시정비구역 재개발구역 지정

가. 정비구역 지정 조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	마포로5 도시정비형 재개발구역	충정로3가, 합동 28-5번지 일대	61,821.5	-	61,821.5	건설부고시 제345호 (' 79.9.21.)

나. 정비지구 지정(변경) 조서

구분	구역명	위치	시행면적(㎡)	구분		비고
				획지(㎡)	정비기반시설(㎡)	
기정	마포로5 도시정비형 재개발구역 2지구	서대문구 충정로3가 250-7 일대	5,596.2	5,062.5	533.7	-
변경				5,046.0	550.2	-

■ 변경사유 : 기반시설 부담계획 조정(충정로1구역 공공재개발(예정지)과 소로2-20호선의 도로 연결성 확보를 위해 도로 확대)에 따른 시행면적 감소

2. 도시정비형 재개발구역 정비계획 : 변경

가. 토지이용계획 : 변경

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		5,596.2	-	5,596.2	100.0	-
정비기반시설	소 계	533.7	증) 16.5	550.2	9.8	-
	도 로	533.7	증) 16.5	550.2	9.8	-
획 지	소 계	5,062.5	감) 16.5	5,046.0	90.2	-
	획 지 1	5,062.5	감) 16.5	5,046.0	90.2	-

※ 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

■ 변경사유 : 총정로1구역 공공재개발(예정지)과 소로2-20호선의 도로 연결성 확보를 위해 도로 확대

나. 용도지역·지구에 관한 결정사항 : 변경없음

1) 용도지역 결정조서 : 변경없음

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기정	변경	변경후		
합 계	5,596.2	-	5,596.2	100.0	-
준주거지역	5,596.2	-	5,596.2	100.0	-

2) 용도지구 결정조서 : 변경없음

구 분	지구명	위 치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초결정일	비 고
기정	방화지구	서대문 ~ 마포간	85,752	-	-	건설부고시 727호 (' 63.12.13.)	-

다. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 : 신설 (토지소유자별 분담금 추산액은 정비계획 결정변경도서 참조)

1) 추산액

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총 자산총액 × 100% - 추정비례율 : 117.41% ⇒ (224,702,208,000원 - 144,882,705,000원) / 85,019,493,000원 × 100% - 총 수입 추정 : 244,702,208,000원 - 총 지출 추정 : 144,882,705,000원 - 총 종전자산총액 : 85,019,493,000원
-----------	--

개별 종전 자산액	• 종전 자산 = 관리처분계획 인가된 주변지역의 평가사례 · 거래사례를 반영하여 공시지가 대비 보정률을 적용하여 추정하였음				
추정분담금 산출	• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 평가액 × 추정비례율)				
	권리자 분양가추정액(a)		추정 권리가액(b)		추정분담금(a-b)
	전용 59㎡	7.7억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(117.41%)		권리자 분양가 - 추정권리가액 (권리자 분양가 추정액에서 추정권리가액을 감액한 결과가 (+)인 경우 토지등소유자가 부담하여야 하는 금액이며, (-)인 경우는 토지등소유자에게 지급해야 하는 환급금임)
	전용 84㎡	9.9억			

※ 상기 금액은 정비계획 수립에 따른 토지등소유자별 추정분담금 산정을 위하여 서대문구 검증위원회('23.4.19.)를 거쳐 결정된 사항임

※ 다만, 향후 관리처분계획 수립시 관련 법령(「도시 및 주거환경정비법」)에 따라 선정된 감정평가업체를 통해 종전자산, 사업비, 종후자산의 금액이 확정됨에 따라, 상기 추정분담금은 변경될 수 있음

2) 산출근거

■ 비례율 및 분양수입 추정 등

$$\begin{aligned}
 (1) \text{ 비례율} &= \{ \text{종후 대지 및 건축물 총 추산액(총 수입)} - \text{총 사업비 (총 지출)} \} / \text{종전토지 및 건축물의 총 가액(조합원 총 재산)} \\
 &= (244,702,208,000\text{원} - 144,882,705,000\text{원}) / 85,019,493,000\text{원} = 117.41\%
 \end{aligned}$$

$$(2) \text{ 총수입} : 244,702,208,000\text{원}$$

$$\begin{aligned}
 &[\text{공동주택 분양수입}(191,494,758,000\text{원}) + \text{근린생활시설 분양수입}(53,207,450,000\text{원})]
 \end{aligned}$$

① 공동주택 분양수입 추정

구분	세대수(세대)				분양단가 (천원/3.3㎡)		세대별분양가(천원)		분양총액(천원)			
	계	조합	보류지	일반	조합, 보류지	일반	조합, 보류지	일반	계	조합	보류지	일반
전용 59㎡형	72	23	-	49	31,212	36,720	767,463	902,898	61,893,628	17,651,649	-	44,241,979
전용 84㎡형	120	56	1	63	28,900	34,000	988,434	1,162,863	129,601,122	55,352,304	988,434	73,260,384
계	192	79	1	112	-	-	-	-	191,494,758	73,003,953	988,434	117,502,363

② 근린생활시설 분양수입 추정

구분	전용면적(㎡)		계약면적(㎡)		전용단가(원/㎡)		계약단가(3.3㎡)		분양총액(천원)		
	조합	일반	조합	일반	조합	일반	조합	일반	계	조합	일반
지하 1층	-	2,351.74 6	-	3,094.80 3	-	5,805	-	14,582	13,651,0 29	-	13,651,0 29
지상 1층	396,000	1,151.58 8	549,672	1,598.47 4	16,446	19,349	39,169	46,081	28,794,6 35	6,512,80 1	22,281,8 34
지상 2층	-	1,362.62 8	-	1,891.41 1	-	9,674	-	23,040	13,182,6 01	-	13,182,6 01
계	396,000	4,865.96 2	549,672	6,584.68 8	-	-	-	-	53,207,4 50	6,512,80 1	49,115,4 64

※ 근린생활시설 분양총액의 합계는 매출부가세(2,420,815천원)를 제외한 금액임

(3) 총 사업비 : 144,882,705,000원

구분	내용	비고
연면적	43,156.80	-
공사비	99,771,541,000	건축시설 공사비, 정비기반시설 공사비 등
보상비	12,772,203,000	국공유지 매입비, 현금청산자 청상금 등
관리비	3,002,505,000	조합운영비, 총회비, 신탁등기비 등
설계비 등	1,323,484,000	건축설계, 정비계획변경 등
감리비	2,189,173,000	건축, 전기공사비, 정보통신 및 소방 등
수수료 등 기타사업비	8,272,165,000	정비사업전문관리비, 감정평가수수료, 세무회계용역비 등
각종부(분)담금	1,705,386,000	광역시설교통 부담금, 상·하수도 부담금 등
제세공과금	4,649,598,000	재산세, 법인세 등
사업비 금융비용	4,195,192,000	사업비 대여금 이자, 조합원 이주비 대여금 이자
예비비	7,001,458,000	-
총사업비	144,882,705,000	-

※ 정비사업비는 향후 사업진행에 따라 변동 될 수 있음

(4) 토지등소유자 종전자산가액 및 추정분담금

토지등소유자 종전자산가액 : 85,019,493,000원(토지등소유자별 종전자산 평가액 반영)

※ 향후 관리처분계획 수립 시 관련 법령(「도시 및 주거환경정비법」)에 따라 선정된 감정 평가업체를 통해 확정되며, 종전자산, 사업비, 중후자산이 변경될 수 있음

라. 도시계획시설 결정조서 : 변경

1) 교통시설 : 변경

■ 도로 결정(변경)조서

구 분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	20	8	국지 도로	46	충정로3가 360-24	충정로3가 360-1	일반 도로	-	서울시고시 제389호 (' 22.9.22.)	면적 341.4㎡
변경	소로	2	20	8	국지 도로	46	충정로3가 360-24	충정로3가 360-1	일반 도로	-		면적 357.9㎡
기정	소로	3	19	6	국지 도로	32	충정로3가 250-61	충정로3가 463-2	일반 도로	-	서울시고시 제389호 (' 22.9.22.)	-

※ 도로면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
소로2-20	소로2-20	도로 면적변경 - 면적 : 341.4㎡ → 357.9㎡, 증) 16.5㎡	충정로1구역 공공재개발(예정지)과의 도로 연결성 확보를 위해 도로 확대

마. 정비기반시설 등 설치(부담) 계획 : 변경

1) 정비기반시설 등 부담계획 : 변경

구분	지구명	시행구역 면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반 시설면적 (㎡)	건축물 기부채납 (㎡)	계획기반 시설내 국공유지 (㎡)	대지내 폐지되는 국공유지 (㎡)	순부담 면적 (㎡)	순부담율 (%)	비 고
기정	2지구	5,596.2	5,062.5	533.7	-	228.0	284.2	-	13.23 이상	-

구분	지구명	시행구역 면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반 시설면적 (㎡)	건축물 기부채납 (㎡)	계획기반 시설내 국공유지 (㎡)	대지내 폐지되는 국공유지 (㎡)	순부담 면적 (㎡)	순부담율 (%)	비 고
변경	2지구	5,596.2	5,046.0	550.2	1,546.9	228.0	284.2	1,584.9	31.17	-

※ 순부담율 = 순부담면적(정비기반시설면적 + 건축물 기부채납면적 - 계획기반시설내 국공유지 - 대지내 폐지되는 국공유지 / (시행구역면적 - 계획기반시설내 국공유지 - 대지내 폐지되는 국공유지)

※ 기정 : 마포로5구역 도시정비형 재개발구역 정비구역(정비계획) 변경(결정) 고시(서울특별시고시 제2022-389호, 2022.9.22.)

※ 정비기반시설 면적은 향후 측량결과에 따라 변경될 수 있음.

※ 건축물 기부채납 면적의 경우, 향후 건축계획 등으로 건축물의 면적·층고·형태 등 조정으로 변경될 수 있음.

■ 변경사유 : 기반시설 부담계획 조정(중정로1구역 공공재개발(예정지)과 소로2-20호선의 도로 연결성 확보를 위해 도로 확대 및 건축물(사회복지시설) 설치·제공에 따른 변경]

▶ 정비기반시설 부담량 : 31.17%(1,584.9㎡) > 기결정 부담량 : 13.23%

※ 기결정 : 마포로5구역 도시정비형 재개발구역(정비계획) 변경(고시)(서울특별시 고시 제2022-389호, 2022.09.22.)

① 정비기반시설 부담 : 550.2㎡ (도로)

② 사업부지 내 국공유지 무상양도 : 512.2㎡

③ 건축물 기부채납 : 1,546.9㎡ (지상2층(일부) ~ 지상3층)

- 건축물 환산면적 : 845.5㎡ / 토지지분면적 701.4㎡ [연면적 4,150㎡]

- 도입시설(지분 및 건축물)은 서울시 및 서대문구로 귀속되며, 서울특별시장 및 서대문구청장이 운영·관리

※ 향후 사업시행인가시 건축물의 면적·층고·형태는 조정될 수 있으며, 사회복지시설의 세부계획에 대해서는 서울특별시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정

[사회복지시설(건축물 기부채납) 설치계획]

구 분	계산값	비 고
① 부지면적	5,046.0㎡	• 획지면적
② 전체 건축연면적	26,519.70㎡	• 전체 지상연면적
③ 공공기여 연면적	4,150.0㎡	• ① + ②
a 지상 연면적	3,686.589㎡	-
b 지하 연면적	463.411㎡	-
공공기여 규모	지상 2층(일부) ~ 지상 3층	-
④ 표준건축비	3,751,000원	• 2022년 서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 적용(종합 사회복지관 건축비용 적용)
⑤ 설치비용	15,566,650,000원	• ③ × ④
⑥ 부지가액	18,410,000원	• 2023년 평균공시지가 가중평균값 2배 적용

구 분		계산값	비 고
⑦	환산부지면적	1,546.9㎡	• ㉔ + ㉕
	㉔ 건축물 환산면적	845.5㎡	• ⑤ / ⑥
	㉕ 토지부지면적	701.4㎡	• (㉑ / ②) × ①
도입 용도	정신건강센터 (지상2층 일부 ~ 3층 일부)	2,898.22㎡ ※ 1층의 코어면적 포함	• 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장이 운영 및 관리
	자활시설 (지상3층 일부)	1,251.78㎡ ※ 1층의 코어면적 포함	• 서대문구로 귀속되며, 서대문구청장이 운영 및 관리

※ 향후 사업시행인가시 건축물의 면적·층고·형태는 조정될 수 있으며, 사회복지시설의 세부계획에 대해서는 서울특별시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정.

※ 사회복지시설(건축물 기부채납)의 부지면적 환산을 위한 공공시설 등 설치비용 및 부지가액은 사업시행인가시 주관부서와 협의 거쳐 최종 결정.

※ 향후 사업시행인가시 '서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인' 이 개정된 경우 해당 표준건축비를 적용.

2) 정비기반시설 등의 설치(확보) 계획 : 변경

(1) 정비기반시설 등 부담면적(관리청으로 무상귀속) : 변경

기 정				변 경					
구 분	위 치		시설의 종류	정비기반시설 등 부담면적(㎡)	구 분	위 치		시설의 종류	정비기반시설 등 부담면적(㎡)
2지구	소 계			533.7	2지구	소 계			550.2
	충정로3가	248-5	도로	47.3		충정로3가	248-5	도로	49.6
		250-5		39.2			250-5		39.2
		250-7		0.6			250-7		0.6
		250-61		30.2			250-61		30.2
		250-70		0.6			250-70		0.6
		250-84		10.4			250-84		10.4
		250-85		3.4			250-85		3.4
		265-2		4.7			265-2		4.7
		268		14.3			268		14.3
		269		55.0			269		55.0

기 정				변 경						
구 분	위 치		시설의 종류	정비기반시설 등 부담면적(㎡)	구 분	위 치		시설의 종류	정비기반시설 등 부담면적(㎡)	
		268		14.3			270-1		7.4	
		269		55.0			270-3		86.0	
		270-1		7.4			270		71.4	
				270-3			83.4		274	47.3
		270					71.4		275	16.9
				274			47.0		346-1	1.6
		275					8.2		346-2	1.0
				360-24			1.0		360-24	1.0
		463-2					109.6		463-2	109.6
										건축물 기부채납

※ 필지의 일부가 정비기반시설로 계획되는 면적은 CAD구적에 의한 면적으로 산출하였으며, 사업시행시 측량 등을 통해 변경될 경우 변경된 면적으로 재산정하여야 함

■ 변경사유 : 기반시설 부담계획 조정(충정로1구역 공공재개발(예정지)과 소로2-20호선의 도로 연결성 확보를 위해 도로 확대 및 건축물(사회복지시설) 설치·제공에 따른 변경]

(2) 국·공유지 매입대상 : 변경없음

구 분	위 치		지 목	면 적(㎡)		관리청	비고
				공부상면적	편입면적		
기정	충정로3가	248-5	구	49.6	49.6	국토교통부	전부
		250-61	대	84.0	53.8	서대문구	전부
		250-74	대	57.3	57.3	서대문구	전부
		250-75	대	96.0	96.0	서대문구	전부
		250-77	대	11.1	11.1	서대문구	전부
		250-78	대	53.7	53.7	서대문구	전부
		250-79	대	73.8	73.8	서대문구	전부
		250-84	대	142.0	142.0	기획재정부	전부

구 분	위 치		지 목	면 적(㎡)		관리청	비고
				공부상면적	편입면적		
		250-85	대	24.9	24.9	기획재정부	전부
		270-1	대	13.6	13.6	기획재정부	전부
		463-2	도	170.7	37.9	서대문구	전부
		463-3	도	1.3	1.3	서대문구	전부
		463-4	도	4.0	4.0	서대문구	전부
		463-5	도	90.3	90.3	서대문구	전부
		463-6	도	50.9	50.9	서대문구	전부
		465-6	도	41.8	41.8	서대문구	전부

※ 편입면적은 CAD구적에 의한 면적으로 산출하였으며, 사업시행시 측량 등을 통해 변경될 경우 변경된 면적으로 재산정하여야 함

(3) 계획기반시설 내 기존 국공유지(사업시행자에게 무상양도) : 변경없음

구 분	위 치		지 목	면 적(㎡)		관리청	비고
				공부상면적	편입면적		
기정	충정로3가	소계		400.6	228.0	-	-
		250-61	대	84.0	30.2	서대문구	전부
		270-3	도	86.0	86.0	서대문구	전부
		346-1	도	3.6	1.4	서울특별시	전부
		346-2	도	56.6	0.8	서대문구	전부
		463-2	도	170.7	109.6	서대문구	전부

※ 편입면적은 CAD구적에 의한 면적으로 산출하였으며, 사업시행시 측량 등을 통해 변경될 경우 변경된 면적으로 재산정하여야 함

(4) 사업시행구역내 용도 폐지되는 국공유지(사업시행자에게 무상양도) : 변경없음

구 분	위 치		지 목	면 적(㎡)		관리청	비고
				공부상면적	편입면적		
기정	총정로3가	소계		834.0	284.2	-	-
		246-2	도	3.6	3.6	서울특별시	전부
		257-3	도	199.7	199.7	서울특별시	전부
		346-1	도	141.5	2.2	서울특별시	전부
		346-2	도	318.5	55.8	서대문구	전부
		463-2	도	170.7	22.9	서대문구	전부

※ 편입면적은 CAD구적에 의한 면적으로 산출하였으며, 사업시행시 측량 등을 통해 변경될 경우 변경된 면적으로 재산정하여야 함

바. 공동이용시설 설치계획 : 신설

구 분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	주민공동시설	충정로3가 250-70 일대	-	-	400.0	-
신설	경로당	충정로3가 250-70 일대	-	-	120.0	
신설	어린이집	충정로3가 250-70 일대	-	-	120.0	
신설	어린이놀이터	충정로3가 250-70 일대	-	-	60.50	-

※ 향후 사업시행인가시 건축물의 면적·층고·형태는 조정될 수 있음

사. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경

1) 기존 건축물의 정비·개량 계획 : 변경

구 분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비 고
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	마포로 5구역 2지구	5,596.2	획지1	5,062.5	충정로3가 250-70 일대	29	-	-	-	29	-
변경	마포로 5구역 2지구	5,596.2	획지1	5,046.0	충정로3가 250-70 일대	29	-	-	-	29	-

2) 건축시설 등에 관한 계획 : 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (기준/허용/상한)(%)	높이 (m)	비고		
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)								
기정	마포로 5구역 2지구	5,596.2	획지	5,062.5	서대문구 충정로 3가 250-70 일대	공동 주택	60% 이하	300% / 400% / α	70m + α 이하	-		
변경			획지	5,046.0				300% / 400% / 557.24%	89.08m 이하	-		
주택의 규모 및 규모별 건설비용 (변경)			• 총 건립 세대수 : 공동주택 192세대 • 85㎡ 이하 규모의 주택면면적이 전체세대수에서 차지하는 비율 : 100% • 주택규모별 건설비용									
			구분		전용면적		세대수		비율(%)		비고	
			공동 주택	분양	60㎡ 이하		72세대		37.5%		-	
					60㎡ ~ 85㎡ 이하		120세대		62.5%		-	
					85㎡ 초과		-		-		-	
					합 계		192세대		100.0%		-	

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (기준/허용/상한)(%)	높이 (m)	비고																							
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																													
심의완화 사항 (변경)	■용적률 ① 기준용적률 : 300% ② 허용용적률 : 400%(기준용적률 300% + 인센티브량 100%) <table><tr><th>목적</th><th>인센티브 대상</th><th>요건</th><th>인센티브</th><th>인센티브량</th></tr><tr><td rowspan="3">친환경 개발 (의무)</td><td>녹색건축물 인증</td><td>그린2등급(우수)</td><td rowspan="3">50%</td><td rowspan="4">110% (100% 적용)</td></tr><tr><td>건축물에너지소비 총량제</td><td>260(kwh/㎡·y)미만</td></tr><tr><td>신재생에너지 이용시설</td><td>10%이상(비주거), 6.5%이상(주거)</td></tr><tr><td>보행가로 활성화</td><td>저층부 가로활성화용도</td><td>저층부 가로활성화 용도 도입시</td><td>30%</td></tr><tr><td>안전·방재</td><td>방재와 관련시설</td><td>4가지 이상 방재 관련 설치시</td><td>30%</td><td></td></tr></table> ③ 공공시설부지 제공에 따른 상한용적률 완화량 : 157.24% 적용 - 허용용적률 400% + 인센티브량 157.24% = 557.24% • 허용용적률 x (1 + 1.3 × a) 이내 = 400% x (1 + 1.3 × 0.314090369) = 563.327% ⇒ 557.24% 적용 * a = 공공시설부지로 제공한 나머지면적 대비 공공시설로 제공한 면적비 ∴ a = $\frac{1,584.9\text{㎡}(\text{도로 } 550.2\text{㎡} + \text{건축물 기부채납면적 } 1,546.9\text{㎡} - \text{무상양도면적 } 512.2\text{㎡})}{5,046.0\text{㎡}(\text{획지면적})} = 0.314090369$ ■높이완화 : 최고높이 70m이하 → 89.08m이하(19.08m 완화 적용) ① 일반업무지역 : 70m이하 ② 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」상 기부채납에 따른 높이완화 산정 준용 = 기준높이 × (공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 / 당초의 대지면적) 이내 = 70m × (1,584.9㎡ / 5,596.2㎡) = 19.82m ⇒ 19.08m 적용 ∴ 최고높이 70m + 최고높이 완화 19.08m = 89.08m										목적	인센티브 대상	요건	인센티브	인센티브량	친환경 개발 (의무)	녹색건축물 인증	그린2등급(우수)	50%	110% (100% 적용)	건축물에너지소비 총량제	260(kwh/㎡·y)미만	신재생에너지 이용시설	10%이상(비주거), 6.5%이상(주거)	보행가로 활성화	저층부 가로활성화용도	저층부 가로활성화 용도 도입시	30%	안전·방재	방재와 관련시설	4가지 이상 방재 관련 설치시	30%	
	목적	인센티브 대상	요건	인센티브	인센티브량																												
	친환경 개발 (의무)	녹색건축물 인증	그린2등급(우수)	50%	110% (100% 적용)																												
		건축물에너지소비 총량제	260(kwh/㎡·y)미만																														
신재생에너지 이용시설		10%이상(비주거), 6.5%이상(주거)																															
보행가로 활성화	저층부 가로활성화용도	저층부 가로활성화 용도 도입시	30%																														
안전·방재	방재와 관련시설	4가지 이상 방재 관련 설치시	30%																														
건축물의 건축선에 관한 계획 (변경)	• 건축한계선 : 총정로변 3m, 이면도로변 2m • 공공보행통로 : 소로2-20호선 ~ 소로3-19호선 (B=4.0m) 총정로변 ~ 공공보행통로(소로2-20호선 ~ 소로3-19호선) (B=6.0m) ※ 단, 공공재개발 사업 완료(준공)시까지 일부 구간 맹지해소를 위해 보차혼용도로 운영 (총정로변 ~ 공공보행통로(소로2-20호선 ~ 소로3-19호선))																																

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명	위치	시행면적(㎡)	구분		비고
				확지(㎡)	정비기반시설(㎡)	
기정	마포로5 도시정비형 재개발구역 2지구	서대문구 총정로3가 250-7 일대	5,596.2	5,062.5	533.7	-
변경				5,046.0	550.2	-

※ 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

■ 변경사유 : 기반시설 부담계획 조정(총정로1구역 공공재개발(예정지)과 소로2-20호선의 도로 연결성 확보를 위해 도로 확대)에 따른 시행면적 감소

나. 용도지역·지구에 관한 결정

1) 용도지역 결정 조서

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기정	변경	변경후		
합 계	5,596.2	-	5,596.2	100.0	-
준주거지역	5,596.2	-	5,596.2	100.0	-

2) 용도지구 결정 조서

구 분	지구명	위 치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초결정일	비 고
기정	방화지구	서대문 ~ 마포간	85,752	-	-	건설부고시 727호 (' 63.12.13.)	-

2. 도시계획시설에 관한 결정

가. 도로 결정 조서

구 분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	20	8	국지 도로	46	총정로3가 360-24	총정로3가 360-1	일반 도로	-	서울시고시 제389호 (' 22.9.22.)	면적 341.4㎡
변경	소로	2	20	8	국지 도로	46	총정로3가 360-24	총정로3가 360-1	일반 도로	-		면적 357.9㎡
기정	소로	3	19	6	국지 도로	32	총정로3가 250-61	총정로3가 463-2	일반 도로	-	서울시고시 제389호 (' 22.9.22.)	-

※ 도로면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
소로2-20	소로2-20	도로 면적변경 - 면적 : 341.4㎡ → 357.9㎡, 증) 16.5㎡	충정로1구역 공공재개발(예정지)과의 도로 연결성 확보를 위해 도로 확대

3. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정

가. 건축물 용도에 관한 결정조서

구 분	지구명	용 도	비 고
기정	허용용도 제2지구	2025 도시환경정비기본계획상 업무, 판매 근생, 주거, 숙박 기능	-
변경		- 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 - 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 - 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 사회복지시설	허용용도 외의 용도는 불허

나. 건축물 건폐율에 관한 결정조서

구 분	지 역	건폐율	비 고
기정	준주거지역	60% 이하	-

다. 건폐율 용적률에 관한 결정조서

구 분	용 적 률			비 고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
기정	300% 이하	400% 이하	α	
변경	300% 이하	400% 이하	557.24%	

1) 허용용적률 인센티브 사항

구 분	인 센 티 브			비 고
	친환경개발 (그린2등급)	보행가로활성화 (저층부 활성화용도)	안전·방재 (방재관련시설)	
기정	-	-	-	
변경	50.0%	30.0%	30.0%	총 110.0% (100.0% 적용)

2) 상한용적률 완화 사항

구 분	인센티브		비 고
	토지 기부채납	건축물 기부채납	
기정	533.7㎡	-	순부담률13.23% 이상
	a		
변경	550.2㎡	환산부지 845.5㎡	순부담률 31.17%
	(용적률 557.24%)		

라. 높이에 관한 계획

구 분	지 역	높이기준	비 고
기정	준주거지역	70.00m	「2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 90m 이하의 범위에서 기부채납에 따른 높이완화 가능 (공공시설 제공에 따른 높이완화 19.08m 적용)
변경	준주거지역	89.08m	

마. 건축물 배치계획

구 분		적 용 위 치	계 획 내 용
기정	건축 한계선	간선도로변(충정로변)	• 대지경계선으로부터 3.0m 후퇴
		이면도로변(소로2-20, 3-19호선변)	• 대지경계선으로부터 2.0m 후퇴

바. 기타사항에 관한 결정

1) 대지내 공지에 관한 계획

구 분		적 용 위 치	계 획 내 용
기정	공개공지	소로3-19호선변 남측	• 충정로변 및 소로3-19호선변에 면하는 가각부에 공개공지 조성
기정	전면공지	충정로변	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 3.0m
		소로2-20호선변	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 2.0m
		소로3-19호선변	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 2.0m

구 분		적 용 위 치	계 획 내 용
기정	공공 보행통로	도면에 표기	- 보행활성화를 위해 공공보행통로 지정(2개소) - 위치 및 폭원 : 소로2-20호선 ~ 소로3-19호선 (B=4.0m)충정로변 ~ 공공보행통로(소로2-20호선 ~ 소로3-19호선) (B=4.0m)
변경			- 보행활성화를 위해 공공보행통로 지정(2개소) - 위치 및 폭원 : 소로2-20호선 ~ 소로3-19호선 (B=4.0m)충정로변 ~ 공공보행통로(소로2-20호선 ~ 소로3-19호선) (B=6.0m)
기정	보차 혼용통로	도면에 표기	충정로1구역 공공재개발(예정지) 사업완료시까지 맹지 해소를 위해 일시적 지정(조건사항)

※ 충정아파트 철거 후 조성되는 공개공지는 충정아파트의 역사적 기록이 담긴 안내판, 미니어처 등 구조물 등을 설치하여야 함

※ 보차혼용통로의 경우 충정로1구역 공공재개발(예정지) 사업완료(준공)시 보차혼용통로에서 공공보행통로로 전환

(2) 기타사항

○ 충정로1 공공재개발구역 정비계획 지침

• 대지내 공지에 관한 계획

- 이면도로 간 원활한 차량 소통 및 보행편의를 위해 마포로5-2지구 남측 이면도로와 연결하며, 보행자 안전을 고려하여 보차혼용통로로 운영
- 단, 마포로5 도시정비형 재개발구역 내 충정로~서소문로를 연계하는 도로 확보 시 공공 재개발구역 내부 보차혼용통로 필요성 재검토를 통해 운영방식 전환 검토

※ 마포로5구역 도시정비형 재개발구역 정비구역(정비계획) 변경(결정) 고시(서울특별시고시 제 2022-389호, 2022.9.22.)의 조건사항 반영

III. 2023년 제9차('23.06.21.) 서울시 도시계획위원회 심의

구분	심의결과	의견사항
제9차 서울시 도시계획위원회	수정가결	[반영] • 동서방향의 공공보행통로의 폭원 확대(4m → 6m) • 남측 도로(소로2-20) 계획 관련 ' 22년 9월 변경 결정된 마포로5구역 전체 도시정비형 재개발정비계획(서고 제 2022-389호)상의 '총정로1 공공재개발구역 정비계획 지침' 을 2지구 정비계획 결정 고시문에도 명기할 것. [추후반영] • 향후 건축위원회 심의시 총정로변 차폐감 및 위압감 최소화될 수 있도록 건축물 저층부의 장변길이는 메스분절 등 검토할 것.

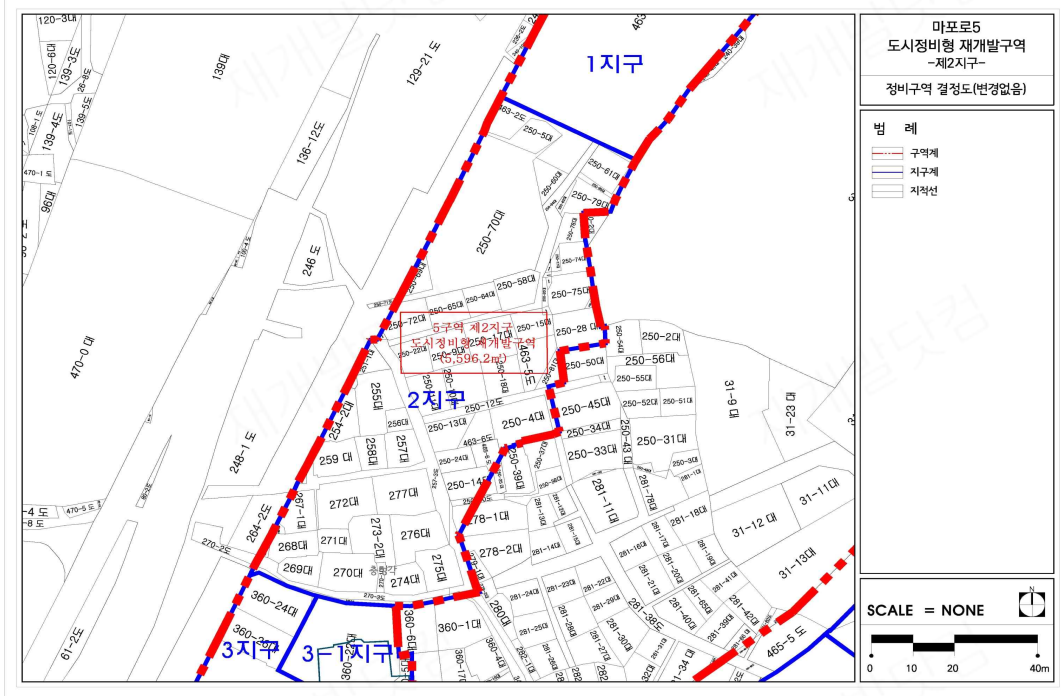
IV. 관계도면 : 붙임참조

※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

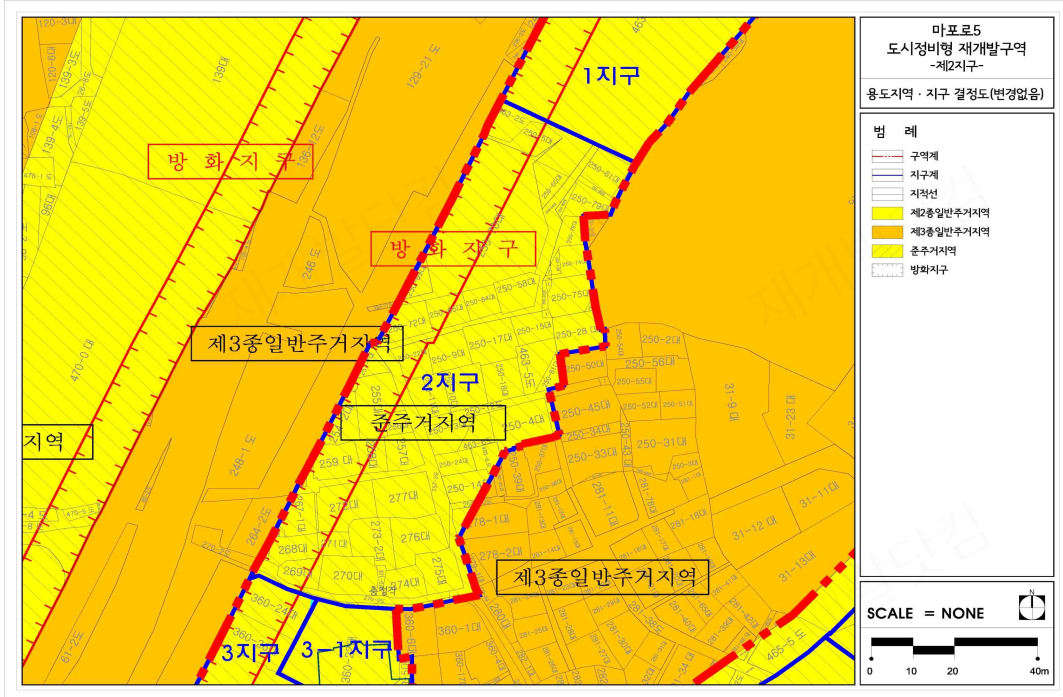
V. 열람장소

- ※ 고시 관련 세부사항에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시정비과 (☎ 02-2133-8493) 및 서대문구청 도시계획과(☎02-330-8154)에 관계서류 비치 및 열람하고 있습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이음 고시정보(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

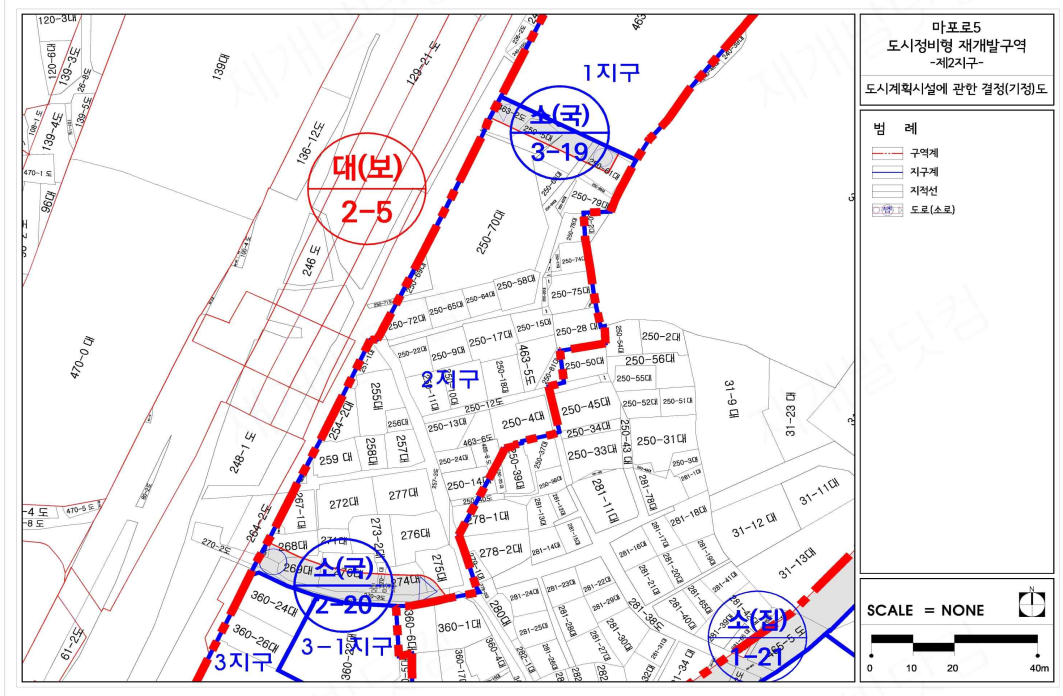
■ 정비구역 결정도(변경없음)



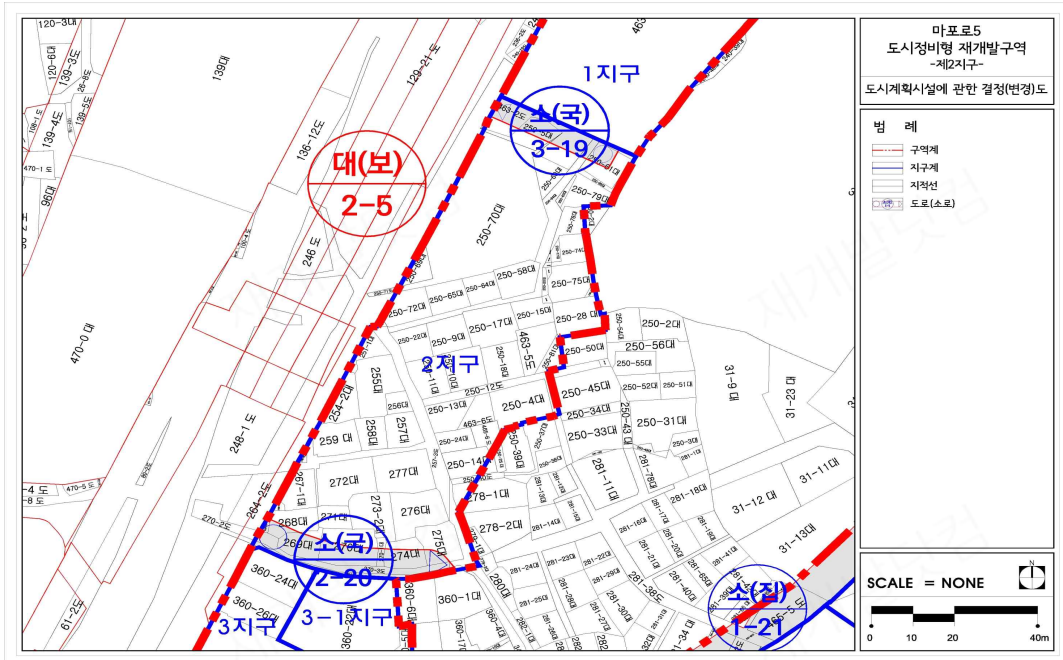
■ 용도지역 결정도(변경없음)



■ 도시계획시설 결정(기정)도

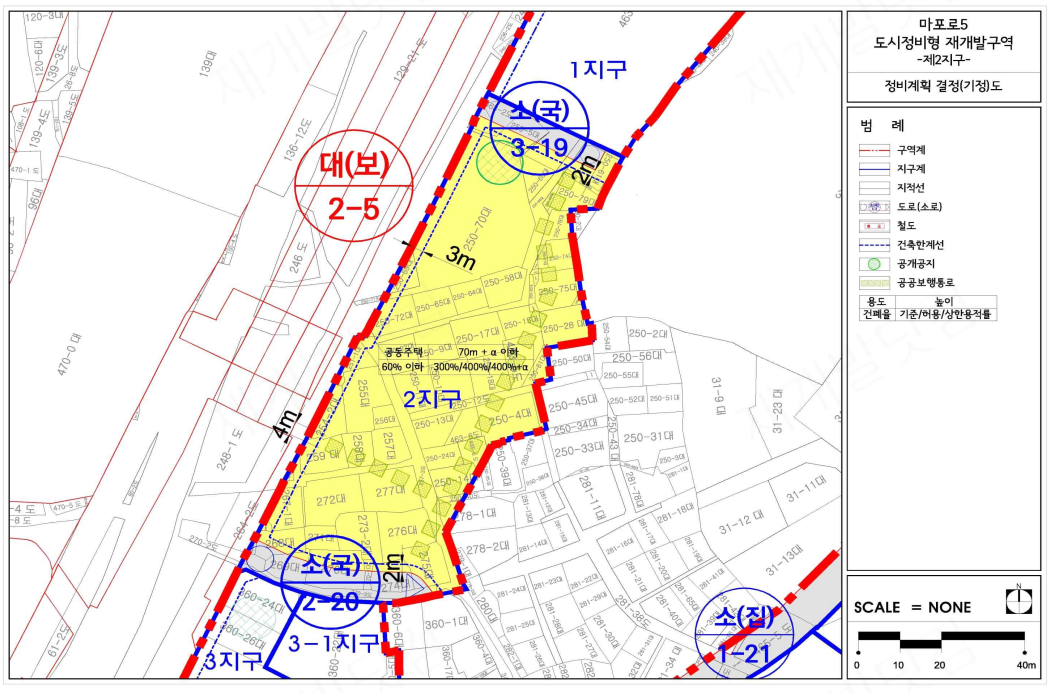


■ 도시계획시설 결정(변경)도

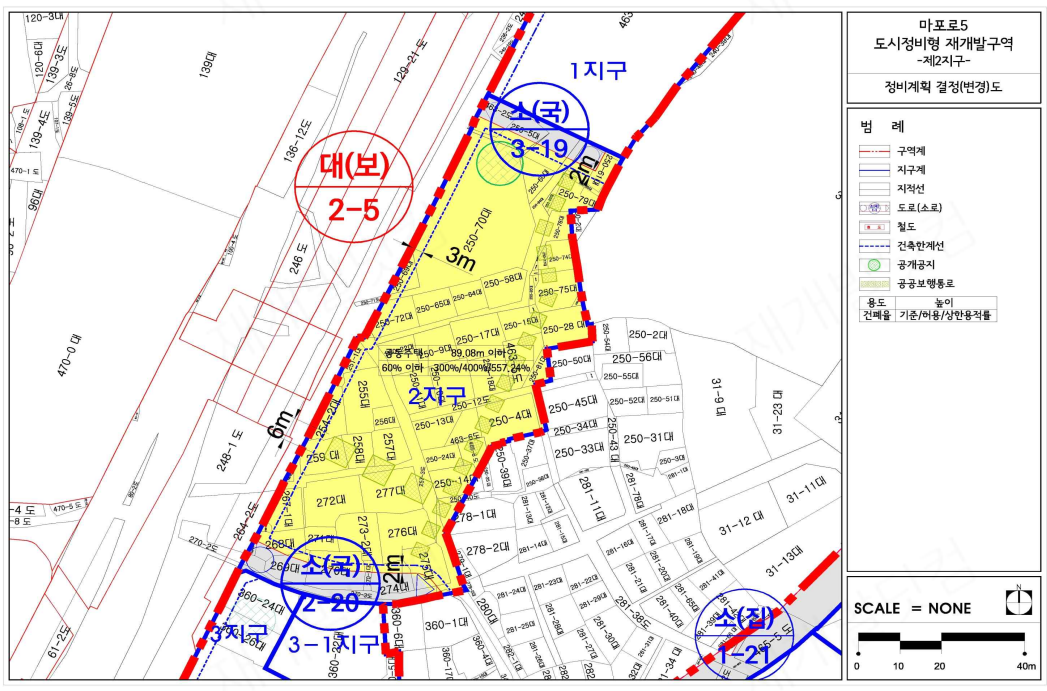


※ (소로2-20호선 면적 : 341.4㎡ → 357.9㎡ 증) 16.5㎡, 폭원·연장은 변경없음

정비계획 결정(기정)도

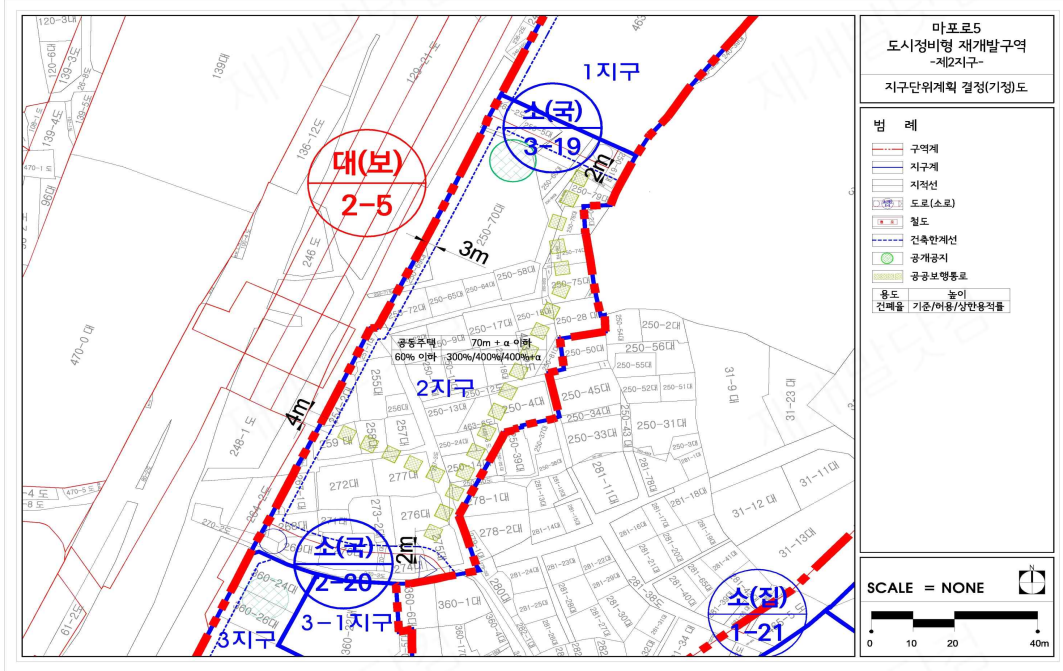


정비계획 결정(변경)도

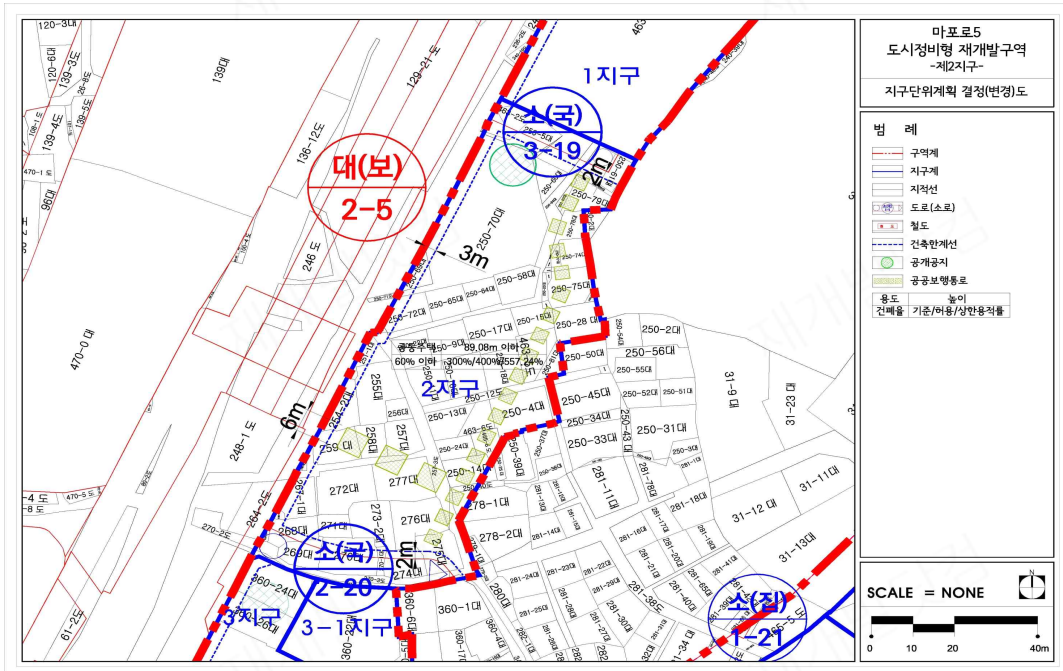


* 남·북방향 공공보행통로(소로2-20호선~소로3-19호선) 일부는 충청로1구역 공공재개발 사업완료(준공)시까지 맹치해소를 위해 보차혼용도로로 운영하며, 사업 완료(준공) 후 보차혼용도로에서 공공보행통로로 전환

■ 지구단위계획 결정(기정)도



■ 지구단위계획 결정(변경)도



※ 남·북방향 공공보행통로(소로2-20호선~소로3-19호선) 일부는 총정리구역 공공재개발 사업완료(준공)시까지 맹지해소를 위해 보차혼용도로로 운영하며, 사업 완료(준공) 후 보차혼용도로에서 공공보행통로로 전환