

● 서울특별시 중구 공고 제2021-154호

마포로5 도시정비형 재개발구역 제10·11지구 정비구역(정비계획) 변경 결정(안) 재공람 · 공고

1. 건설부고시 제345호(1979.9.21.)로 재개발구역 지정되고, 서울특별시고시 제412호(1981.11.13.)로 사업계획 결정 및 서울특별시고시 제2003-89호(2003.4.15.)로 도시관리계획 변경 결정 된 마포로5 도시정비형 재개발구역 제10·11지구와 관련하여, '21. 2. 3. 개최된 2021년 제2차 도시계획위원회 본과(소)위원회 심의결과 반영에 따라, 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(2021.3.3.~ 2021.4.2.) 내에 의견서를 공람장소(중구청 도심재생과)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2021년 3월 3일

서울특별시 중구청장

1. 도시정비형 재개발구역 지정

가. 도시정비형 재개발구역 지정

1) 도시정비형 재개발구역(변경) 조서

구분	정비구역 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
기정	마포로5구역 10지구	중구 중림동 157-2번지 일대	8,646.3	감) 8,646.3	-	
기정	마포로5구역 11지구	중구 중림동 157-2번지 일대	2,415.5	감) 2,415.5	-	
변경	마포로5구역 10·11지구	중구 중림동 157-2번지 일대	11,061.8	증) 1,966.2	13,028.0	

2) 도시정비형 재개발구역 지정(변경) 사유서

구분	위 치	변경내용	변경사유	비 고
변경	중구 중림동 157-2번지 일대	사업지구 경계조정(10·11지구 통합) : 기정 11,061.8㎡ → 변경 13,028.0㎡ (증 1,966.2㎡)	- 토지이용계획의 효율성 및 사업 추진여건을 고려한 획지계획 조정 - 도로선 조정, 기반시설(중림공원) 내 타지구 부담분 편입으로 인한 면적 증가	-

2. 도시정비형 재개발구역 정비계획(변경)

가. 토지이용계획

구 분		면 적 (㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		10,276.9	증) 2,751.1	13,028.0	100.0	
획 지	소 계	8,954.8	증) 419.9	9,374.7	72.0	
	10지구	6,943.0	증) 419.9	9,374.7	72.0	
	11지구	2,011.8				
정비기반 시설	소 계	1,322.1	증) 2,331.2	3,653.3	28.0	
	공 원	507.3	증) 2,320.7	2,828.0	21.7	
	도 로	394.8	증) 430.5	825.3	6.3	
	공공공지	420.0	감) 420.0	-	-	

※ 장기미집행 시설(공원, 도로) 부분실효(서울특별시 중구고시 제2020-81호)로 인한 기정면적 조정

나. 용도지역 · 지구에 관한 결정사항

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분	명 칭	면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		11,061.8	증) 1,966.2	13,028.0	100.0	
주거 지역	준주거지역	11,061.8	증) 1,871.7	12,933.5	99.3	
	제3종일반주거	-	증) 53.8	53.8	0.4	
	제2종일반주거(7층이하)	-	증) 40.7	40.7	0.3	

※ 제2종, 제3종 일반주거지역은 구역 면적 확장에 따라 편입되는 면적임

2) 용도지구 결정(변경) 조서

(1) 방화지구 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	지구명	위 치	면적(㎡)	최초결정일	비 고
변경	-	방화지 구	태평로2가~아현동간	28,980.0 (2,284.5)	-	-

※ ()는 구역 내 편입되는 면적임 사항임

다. 도시계획시설 결정 조서

1) 교통시설

(1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류 별	번 호	폭원(m)								
기정	대로	2	4	30~45	간선 도로	1,340 (54)	중구 태평로2가 340-6	서대문구 충정로3가 44-1	일반 도로	-	-	-
기정	소로	1	23	10	집산 도로	212	중구 중림동 500-5	중구 중림동 419-5	일반 도로	-	-	-
변경	소로	1	23	10	집산 도로	165	중구 중림동 500-4	중구 중림동 419-5	일반 도로	-	-	도로 선형 및 연장 변경
기정	소로	1	24	10	집산 도로	18	중구 중림동 156-130	중구 중림동 156-90	일반 도로	-	-	-
변경	소로	1	24	12	집산 도로	72 (63)	중구 중림동 500-5	중구 중림동 155-4	일반 도로	-	-	도로 선형 및 폭원 변경
기정	소로	1	177	10	집산 도로	118	중구 중림동 156-90	중구 중림동 156-78	일반 도로	-	-	-
변경	소로	1	177	10	집산 도로	118	중구 중림동 156-90	중구 중림동 156-78	일반 도로	-	-	도로 면적 증가

※ ()는 구역 내 편입되는 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 1-23	소로 1-23	• 도로 선형 및 연장변경 - 연장 : 212m → 165m	• 기 결정된 대지 내 도시계획시설도로로 인하여 건축행위의 제한 및 주변도로(소로1-24)와의 합리적인 시설관리를 위한 도로 선형 변경
소로 1-24	소로 1-24	• 도로 선형 및 폭원변경 - 폭원 : 10m → 12m - 연장 : 18m → 72(63)m - 면적 : 증) 249.6m ²	• 기 결정된 도시계획시설도로의 불합리한 선형을 소로 1-23과 연계하여 합리적인 시설관리를 위한 도로 선형 변경 • 구역계 확장 및 중구 고시 제2020-81호('20.07.02) 장기미집행 실효 구간 재지정에 따른 면적 증가
소로 1-177	소로 1-177	• 도로 면적 증가 - 면적 : 증) 24.7m ²	• 소로1-177의 도로 가각부 구성에 따른 면적 증가

(2) 철도 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치			연장 (m)	폭 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비 고
				기점	종점	주요경과지					
신설	-	철도	-	-	-	중림동 158 일대	23.8	6.0	326.0	-	• 건축물 내 건폐면적 : 326.0㎡

■ 입체적 도시계획시설(철도) 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	구분	결정내용			최초 결정일	비 고
						기정	변경	변경후		
신설	-	철도	-	중림동 158 일대	연장(m)	-	증) 23.8	23.8	-	• 건축물 내 건폐면적 : 326.0㎡
					폭(m)	-	증) 6.0	6.0		
					면적(㎡)	-	증) 326.0	326.0		

■ 철도 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	철도	• 충정로역(2호선) 지하철 연결통로 신설	• 대지 내 공공보행통로에 대하여 입체적 결정을 통한 이용객들의 통행불편해소 및 보행약자의 지하철 이용편의 도모를 위하여 충정로역(2호선) 지하철 연결통로에 따른 시설 결정

2) 공간시설

(1) 공원 결정(변경) 조서

구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
	명칭	세분류		기정	증감	변경		
변경	중림공원	어린이공원	중림동 156-71 일대	507.3 ¹⁾	증) 2,320.7	2,828.0	서고1994-327호 (94.10.07)	공원 위치 변경

1) 중림공원 중 타지구 부담분 포함 및 장기미집행 시설 부분실효(서울특별시 중구고시 제2020-81호)로 인한 면적 조정

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
1	중림공원	• 기결정 공원 위치 및 면적 변경	• 공원의 접근성을 고려하여 보행결절점으로 공원 위치 변경 및 면적 조정

(2) 공공공지 결정(변경) 조서

구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
	명칭	세분류		기정	증감	변경		
폐지	공공공지	-	중림동 63 3	420.0	감) 420. 0	-	-	-

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
1	공공공지	• 공공공지 폐지	• 건축계획 및 기반시설 조성계획 변경으로 인한 공공공지 폐지

3) 공공·문화체육시설

(1) 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	시설명	위치	면적(㎡)	비고(관리청)
신설	사회복지시 설	중림동 156-71 일대	부지면적 : - 연면적 : 2,965㎡	공원 하부에 중복결정 (관리청 : 서울특별시)

■ 사회복지시설 결정(신설) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
1	사회복지시 설	• 거점형키움센터 신설	• 지역 돌봄 시설들의 허브 및 컨트롤타워 역할 및 초등 돌봄을 하는 거점형키움센터조성

라. 정비기반시설의 설치 계획

1) 정비기반시설의 설치(부담) 계획

구역명	시행면적(m ²)	대지면적(m ²)	정비기반시설 부담면적(m ²)	기존국공유지 (무상양도)(m ²)	부담률(%)
마포로5구역 10·11지구	13,028.0	9,374.7	4,440.2m ² = 3,653.3m ² (도로 : 825.3 m ² , 공원 : 2,828.0m ²) + 786.9m ² (건축물)	1,293.3m ²	○평균부담률 : 16.54% ○부담률산식 = [(825.3m ² + 2,828.0m ² + 786.9m ²) - 1,293.3m ²]/ (13,028.0m ² - 1,293.3m ²) = 26.82%

2) 정비기반시설의 설치(확보) 계획

(1) 정비기반시설 부담면적(관리청으로 무상귀속)

구역명	위 치		시설의 종류	정비기반시설 부담면적(m ²)			비 고
				기 정	증 감	변 경	
마포로5구역 10·11지구	중림동	149-57	공원	-	증) 13.7	13.7	
		156-2	공원	-	증) 30.7	30.7	
		156-5	공원	-	증) 75.5	75.5	
		156-30	공원	-	증) 26.6	26.6	
		156-32	공원	-	증) 17.4	17.4	
		156-33	공원	-	증) 31.2	31.2	
		156-43	공원	-	증) 37.6	37.6	
		156-44	공원	-	증) 52.6	52.6	
		156-45	공원	-	증) 36.4	36.4	
		156-46	공원	-	증) 33.1	33.1	
		156-47	공원	-	증) 12.9	12.9	
		156-48	공원	-	증) 39.7	39.7	
		156-49	공원	-	증) 49.6	49.6	
		156-50	공원	-	증) 39.7	39.7	
		156-51	공원	-	증) 29.7	29.7	
		156-52	공원	-	증) 5.2	5.2	
		156-57	공원	-	증) 3.1	3.1	
		156-69	공원	-	증) 97.2	97.2	
		156-70	공원	-	증) 81.2	81.2	

구역명	위 치		시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)			비 고
				기 정	증 감	변 경	
		156-71	공원	-	증) 105.8	105.8	
		156-72	공원	-	증) 84.6	84.6	
		156-73	공원	-	증) 36.4	36.4	
		156-74	공원	-	증) 305.2	305.2	
		156-79	공원	-	증) 64.8	64.8	
		156-80	공원	-	증) 105.8	105.8	
		156-81	공원	-	증) 90.9	90.9	
		156-82	공원	-	증) 107.3	107.3	
		156-83	공원	-	증) 61.5	61.5	
		156-84	공원	-	증) 49.3	49.3	
		156-85	공원	-	증) 53.9	53.9	
		156-97	공원	-	증) 42.0	42.0	
		156-131	공원	-	증) 22.7	22.7	
		156-137	공원	-	증) 9.9	9.9	
		156-170	공원	-	증) 3.8	3.8	
		156-177	공원	-	증) 63.8	63.8	
		171	공원	-	증) 6.5	6.5	
		172	공원	-	증) 2.8	2.8	
		179	공원	-	증) 55.7	55.7	
		180	공원	-	증) 158.8	158.8	
		180-3	공원	-	증) 2.3	2.3	
		181	공원	-	증) 454.5	454.5	
		181-1	공원	-	증) 56.7	56.7	
		182	공원	-	증) 14.5	14.5	
		183-1	공원	-	증) 77.5	77.5	
		184-1	공원	-	증) 25.0	25.0	
		185-1	공원	-	증) 4.2	4.2	
		186-1	공원	-	증) 42.3	42.3	
		187-1	공원	-	증) 6.4	6.4	
		156-1	도로	-	증) 6.4	6.4	
		156-5	도로		증) 23.4	23.4	
		156-10	도로		증) 1.3	1.3	
		156-24	도로		증) 9.0	9.0	
		156-29	도로		증) 0.8	0.8	
		156-30	도로		증) 23.5	23.5	
		156-47	도로		증) 4.5	4.5	
		156-69	도로		증) 12.9	12.9	

구역명	위 치		시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)			비 고
				기 정	증 감	변 경	
		156-70	도로	-	증) 16.9	16.9	
		156-72	도로	-	증) 26.6	26.6	
		156-73	도로	-	증) 20.9	20.9	
		156-74	도로	-	증) 49.9	49.9	
		156-82	도로	-	증) 5.7	5.7	
		156-89	도로	-	증) 45.3	45.3	
		156-90	도로	-	증) 119.4	119.4	
		156-91	도로	-	증) 12.6	12.6	
		156-92	도로	-	증) 10.8	10.8	
		156-93	도로	-	증) 8.1	8.1	
		156-98	도로	-	증) 48.9	48.9	
		156-118	도로	-	증) 25.1	25.1	
		156-120	도로	-	증) 37.0	37.0	
		156-130	도로	-	증) 4.0	4.0	
		156-131	도로	-	증) 10.3	10.3	
		156-156	도로	-	증) 12.6	12.6	
		156-157	도로	-	증) 5.4	5.4	
		156-158	도로	-	증) 4.6	4.6	
		156-170	도로	-	증) 10.0	10.0	
		156-171	도로	-	증) 107.5	107.5	
		584-1	도로	-	증) 116.2	116.2	
		566-1	도로	-	증) 15.5	15.5	
		158-1	도로	-	증) 4.2	4.3	
		158-2	도로	-	증) 3.2	3.2	
		158-3	도로	-	증) 3.9	3.9	
		158-4	도로	-	증) 1.7	1.7	
		158-5	도로	-	증) 1.3	1.3	
		156-150	도로	-	증) 5.0	5.0	
		156-153	도로	-	증) 2.5	2.5	
		156-149	도로	-	증) 4.2	4.2	
		156-152	도로	-	증) 3.0	3.0	
		156-106	도로	-	증) 1.1	1.1	
합 계				-	증) 3,653.3	3,653.3	

(2) 용도폐지 되는 정비기반시설 면적(사업시행자에 무상양도)

구역명	위 치		시설의 종류	면 적(㎡)			비 고
				기정	증 감	변 경	
마포로5구역 10·11지구	중림동	149-57	현황도로	-	증) 179.8	179.8	중구
		149-59	현황도로	-	증) 26.1	26.1	중구
		156-4	공원	-	증) 56.2	56.2	중구
		156-19	공원	-	증) 57.5	57.5	중구
		156-21	공원	-	증) 71.1	71.1	중구
		156-27	공원	-	증) 29.8	29.8	중구
		156-39	공원	-	증) 29.8	29.8	중구
		156-40	공원	-	증) 43.0	43.0	중구
		156-67	공원	-	증) 29.8	29.8	중구
		156-68	공원	-	증) 23.1	23.1	중구
		156-136	공원	-	증) 33.1	33.1	중구
		156-151	공원	-	증) 22.4	22.4	서울시
		156-152	도로	-	증) 3.0	3.0	중구
		156-153	공원, 도로	-	증) 8.6	8.6	중구
		156-155	현황도로	-	증) 11.2	11.2	중구
		156-157	도로	-	증) 5.4	5.4	중구
		156-158	도로	-	증) 4.6	4.6	중구
		156-170	도로	-	증) 11.5	11.5	중구
		156-171	도로	-	증) 114.4	114.4	서울시
		156-172	현황도로	-	증) 50.6	50.6	서울시
		157-1	공원	-	증) 135.5	135.5	중구
		167-1	현황도로	-	증) 45.3	45.3	서울시
		419-11	공원	-	증) 72.5	72.5	중구
		623-1	현황도로	-	증) 22.4	22.4	중구
		623-2	현황도로	-	증) 3.0	3.0	중구
		623-4	현황도로	-	증) 7.4	7.4	중구
		623-5	현황도로	-	증) 63.3	63.3	서울시
		623-7	현황도로	-	증) 0.7	0.7	중구
		623-8	현황도로	-	증) 0.5	0.5	중구
		566-1	도로	-	증) 15.5	15.5	서울시
		584-1	도로	-	증) 116.2	116.2	서울시
합계				-	증) 1,293.3	1,293.3	

(3) 용도폐지 되는 정비기반시설면적(사업시행자가 유상매입)

구역명	위 치		시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)			비 고
				기정	증 감	변 경	
마포로5구역 10·11지구	중림동	156-2	현황도로	-	증) 30.7	30.7	기재부
		181-1	현황도로	-	증) 61.5	61.5	기재부
합계				-	증) 92.2	92.2	

마. 건축물에 관한 계획

결정 구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고					
	명 칭	면 적(m ²)	명칭	면 적(m ²)											
기정	마포로5구역 10지구	8,646.3	획지	6,943.0	중구 중림동 624번지 일대	업무	57이하	500이하	59이하	-					
기정	마포로5구역 11지구	2,415.5	획지	2,011.8	중구 중림동 156-106번지 일대	업무	47이하	500이하	55이하	-					
변경	마포로5구역 10·11지구	13,028.0	획지	9,374.7	중구 중림동 157-2번지 일대	주거	60이하	650이하	88이하 ¹⁾	-					
주택의 규모 및 규모별 건설비율															
						구분	세 대 수(세대)	비 율(%)	비고						
						계	421	100.0							
일반분양						48A	165	38.3							
						48B	134	32.9							
						소 계	299	71.2							
공공임대						48A	15	2.4							
						36	15	4.8							
						19	23	5.5							
공공임대						소 계	53	12.6							
						48A	61	15.0							
						36	8	1.0							
						소 계	69	16.2							
심의 완화 사항	건폐율					○ 60%이하 ① 기준용적률 : 300% ② 허용용적률 완화량 : 100%									
	용적률					목적	인센티브대상	요 건		인센티브	인센티브량				
						친환경 개발 (의무)	녹색건축물 인증	그린2등급(우수)		기준등급 준수 시 50%	100% 적용				
							건축물에너지소비 총량제	260 (kWh/m ² ·y)							
							신재생에너지 이용시설	10%이상(비주거), 6.5%이상(주거)							
						보행가로 활성화	저층부 가로활성화율	재생관리지침에 따라 가로활성화 용도 도입 시		정량 부여	30%				
							공공보행통로 (지하보행통로 포함)	재생관리지침에 따라 적합하게 조성 시		정량 부여	20%				
											③ 상한용적률 완화량 : 154.34% ⇒ 150% 적용				
						정비기반 시설 (토지,건축물)	산식 = 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×α건축물) [α = 공공시설부지제공면적/공공시설부지 제공 후 대지면적] = 400% × [(1.3×0.989×(3,653.3㎡-1,293.3㎡)/9,374.7㎡) + (0.7×(786.9㎡/9,374.7㎡))] = 152.96%								
							지하철 연결통로	산식 = 용적률×(지하철출입구등의연면적/건물 연면적) 이내 = 400% × (326㎡/94,495.77㎡) = 1.38%							
											④ 추가 완화량 : 100%				
						공공 임대 주택	공공임대주택 건립에 따른 인센티브 추가 완화 - 증가되는 용적률(100%)의 1/2이상 공공임대주택 건립 시 - 건립세대수 : 69세대								
						※ ①(300%) + ②(100%) + ③(150%) + ④(100%) = 650% 이하 적용									
높이					○ 높이 완화량 : 88m 적용										
					완화높이	산식 = 기준높이×(공공시설 등의 부지로 제공하는 면적/당초대지면적) = 70m × [(4,440.2㎡-1,293.3㎡)/(13,028.0㎡-1,293.3㎡)] = 18.8m → 18m 적용									
건축물의 건축선 및 기타사항에 관한 계획						기정	○ 건축한계선 : 서소문로변 10m / 중림로변 3m / 이면도로변 2m / 공원변 2m ○ 공공보행통로(중림로~중림공원)								
						변경	○ 서소문로변 5m / 중림로변 3m / 이면도로변 2m ○ 공공보행통로(폐지)								

1) 2025 도시환경정비기본계획 중 마포 지역중심 높이완화 기준 적용 (기준높이 70m, 완화높이 90m)

바. 정비계획 변경(안)도

〈정비계획결정도(기정)〉



〈정비계획결정도(변경)〉



사. 기 타

1) 공람기간 : 2021. 3. 3. ~ 2021. 4. 2. (30일간)

2) 공람 및 의견서 제출 장소

- 서울특별시 중구청 도심재생과(☎02-3396-5772)

3) 관계서류 : 생략(공람장소 비치 도서와 같음).