

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

1. 건설부고시 제345호(1979.9.21.)로 최초 정비구역 지정되고, 서울특별시 고시 제412호(1981.11.13.)로 사업계획 결정, 서울특별시 고시 제2021-265호(2021.6.10.)로 정비계획 변경 결정되어 서울특별시 중구 고시 제2022-76호(2022.8.18.)로 사업시행인가된 우리 구 중림동 157-2번지 일대 「마포로5 도시정비형 재개발구역 제10·11지구」와 관련하여,
2. 도시 및 주거환경정비법 제15조 및 「같은법 시행령」 제13조 규정에 따라 서울특별시 중구 공고 제2023-522호(2023.05.31.)로 주민 공람공고한 정비계획 변경결정(안)을 2023년 제14차 서울시 도시계획위원회 심의결과를 반영하여 아래와 같이 제공람·공고하고 관련도서를 중구청 도심정비과에 비치하여 토지등소유자 및 이해관계인에게 보입니다.
3. 아울러, 공람내용에 의견이 있는 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간 내에 의견서를 공람장소(중구청 도심정비과)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2023년 11월 03일
서울특별시 중구청장

I. 도시정비형 재개발구역 지정

1. 도시정비형 재개발구역 조서(변경없음)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
기정	마포로5 도시정비형 재개발구역	충정로3가, 합동28-5번지 일대	61,821.5	-	61,821.5	건설부고시 제345호(79.9.21)

2. 정비지구 지정 조서(변경없음)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
기정	마포로5구역 10·11지구	중구 중림동 157-2번지 일대	13,028.0	-	13,028.0	서고시 제2021-265호(21.6.10.)

II. 용도지역 · 지구 결정에 관한 결정사항

1. 용도지역 결정 조서(변경없음)

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	증감	변경		
합계		13,028.0	-	13,028.0	100.0	
주거지역	준주거지역	12,933.5	-	12,933.5	99.3	
	제3종일반주거지역	53.8	-	53.8	0.4	
	제2종일반주거지역(7층이하)	40.7	-	40.7	0.3	

2. 용도지구 결정 조서(변경없음)

- 가. 방화지구

구분	도면표시번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	-	방화지구	태평로2가~이현동간	28,980.0 (2,284.5)	-	

※ ()는 구역 내 편입되는 면적임

III. 마포로5 도시정비형 재개발구역 제10·11지구 정비계획 결정

1. 토지이용계획(변경없음)

구분	구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	증감	변경		
합계		13,028.0	-	13,028.0	100.0	
획지	소계	9,374.7	-	9,374.7	72.0	
	10·11지구	9,374.7	-	9,374.7	72.0	
정비기반시설	소계	3,653.3	-	3,653.3	28.0	
	공원	2,828.0	-	2,828.0	21.7	
	도로	825.3	-	825.3	6.3	

2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 개략적인 개별 분담금 추정 산출액 및 산출근거

구분		금액(천원)	비고
총 사업비 (종후평가금액)	분양예정의 대지평가액	354,277,650	①
	신축건물시설 평가액	300,458,350	-
대지조성비		2,190,000	②
총 종전 토지 및 건물평가액		256,187,799	③
총 대지평가차액		95,899,851	① - ② - ③

※ 개별 토지등소유자의 투자금액(권리가액 상당액) 산출의 기준

나. (약식) 종후자산평가 추산액 기준의 물건별 토지등소유자 분양가

1) 공동주택(아파트)

(단위: 천원)

TYPE	전용면적		공급(분양)면적		전용 m당 적정 분양가			분양가		
	m ²	평	m ²	평	하한가	상한가	평균	전용 m당	총액	공급(면적) 평당
39A	39.93	12.08	57.24	17.32	15,600	17,000	16,300	16,300	650,859	37,589
39B	39.92	12.08	57.60	17.42	15,600	17,000	16,300	16,300	650,666	37,345
59	59.90	18.12	85.91	25.99	14,900	16,600	15,750	15,750	943,425	36,303
84A	84.93	25.69	119.59	36.18	13,000	14,500	13,750	13,750	1,167,788	32,281
84B	87.95	26.60	119.14	36.04	13,000	14,500	13,750	13,750	1,209,313	33,555

2) 업무 외 근린생활시설 등

(단위: 천원)

구분	층수	전용면적 (m ²)	계약면적 (m ²)	전용 m당 적정 분양가			분양가 총액
				하한가	상한가	평균	
업무시설	4~21F	16,143.86	33,630.69	12,000	13,350	12,675	204,623,426
	2~3F	1,689.98	3,664.34	11,400	12,600	12,000	20,279,760
	지하1F	296.07	914.88	10,400	11,500	10,950	3,241,967
근린생활시설	지상1F	2,199.46	4,324.10	22,000	24,500	23,250	51,137,445
	지상2F	1,480.60	3,235.71	11,500	12,700	12,100	17,915,260
판매시설	지하1F	1,357.50	3,780.84	14,700	16,300	15,500	21,041,250
	지하2F	2,909.63	7,007.31	12,750	14,200	13,475	39,207,264

다. 개략적인 개별 분담금 추산액 산출 (예시)

구분					토지등소유자 분양가			총액	개별 분양가 투자금액 (권리가액 상당액)	개별 분담금	비고
					주택		주택외				
용도	TYPE	공급 면적 (m ²)	공급 면적 (평)	전용 면적 (m ²)	(분양가 /m)	(분양가 /평)	(분양가 /m)				
주택	84A	119.59	36.18	84.93	13,750	32,281	-	1,167,788	766,413	401,375	지급
	84B	119.14	36.04	87.95	13,750	33,555	-	1,209,313	766,413	442,900	지급
	59	85.91	25.99	59.90	15,750	36,303	-	943,425	766,413	177,012	지급
	39A	57.24	17.32	39.93	16,300	37,589	-	650,859	766,413	-115,554	수령
	39B	57.60	17.42	39.92	16,300	37,345	-	650,666	766,413	-115,717	수령
업무	전용 33m ²	-	-	33.00	-	-	12,584	415,269	766,413	-351,144	수령
근생	전용 33m ²	-	-	33.00	-	-	18,764	619,213	766,413	-147,200	수령
판매	전용 33m ²	-	-	33.00	-	-	14,119	465,934	766,413	-300,479	수령

※ 토지등소유자 분양가: 주택은 공급면적 기준 3.3m²당 금액, 업무시설, 상가 등은 전용면적 m²당 금액
 ※ 토지등소유자가 분양받는 물건에 비해 토지등소유자의 권리가액 상당액이 높을 경우에는 개별 분담금 인 청산금을 사업시행자로부터 수령(사업시행자 지급)하게 되고, 그 반대인 경우에는 사업시행자에게 청산금을 지급(사업시행자 징수)하는 것임

3. 도시계획시설 결정 조서

가. 교통시설

1) 도로 결정 조서(변경없음)

구분	구 모				기능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
가정	대로	2	4	30~45	간선 도로	1,340 (54)	중구 태평로2가 340-6	서대문구 충정로3가 44-1	일반 도로	-	충독부고시 722 (36.12.26.)	
가정	소로	1	23	10	집산 도로	165 (-)	중구 중림동 500-4	중구 중림동 419-5	일반 도로	-	서울시고시 제412호 (81.11.13.)	
가정	소로	1	24	12	집산 도로	72 (63)	중구 중림동 500-5	중구 중림동 155-4	일반 도로	-	-	
가정	소로	1	177	10	집산 도로	118 (118)	중구 중림동 156-90	중구 중림동 156-78	일반 도로	-	건설부고시 제1963-560호 (63.9.19.)	

※ ()는 구역 내 편입되는 연장임

2) 철도 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	①	철도	고속 철도 (2호선)	중구 중림동 158 일대	1,898.6	감) 9.0	1,889.6	건설부 고시 제203호 (75.12.20)	입체적 결정면적 : 대상지 내 281.6㎡

※ 서울시 고시 제2021-265호(21.06.10.)에서 결정된 도시계획시설(철도) 결정사항에서 누락된 기결정사항 반영(건설부 고시 제203호, '75.12.20. / 서울시고시 제2023-402호, '23.9.14.)

3) 입체적 도시계획시설(철도) 결정(변경) 조서

시설명	위 치	구분	입체적 결정규모			최초 결정일	비 고
			기 정	변 경	변경후		
철도	중림동 158 일대	길이(m)	23.8	증) 15.9~32.1	39.7~55.9	서고시 제2021-265호 (21.06.10)	입체적 결정면적 : 대상지 내 281.6㎡
		폭(m)	6.0	증) 0.5~0.8	6.5~6.8		
		높이(m)	-	-	32.8~50.0		
		층수	-	-	지하2층~지하1층		
		면적(㎡)	326.0	감) 9.0	317.0		

※ 철도의 길이, 폭, 면적은 구적 값으로 향후 측량 등으로 인해 변경될 수 있음

■ 철도 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	철도	<ul style="list-style-type: none"> 입체적 결정 사항 - 길이 : 39.7~55.9m - 폭 : 6.5~6.8m - 높이 : 32.8~50.0m (해수면 기준) - 층수 : 지하2층~지하1층 - 면적 : 317.0㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 서울시 「지하연결도로 설치 및 유지관리 가이드라인(2018)」에 근거, 지상출입구를 신설함에 따라 지하 연결통로의 선형, 면적을 변경하고 이용자 보행편의성 제공을 위해 사유지 편입면적을 입체적 시설로 결정

나. 공간시설

1) 공원 결정 조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설의 종류		위 치	면적(㎡)			최초결정일	비고
		명칭	세분류		기 정	증감	변경		
가정	①	중림 공원	어린이 공원	중구 중림동 156-71 일대	2,828.0	-	2,828.0	서고 1994-327호 (94.10.07)	

다. 공공·문화체육시설

1) 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증감	변경		
폐지	①	사회복지시설	우리동네 거점형 키움센터	중림동 156-71 일대	2,965.0 (연면적)	감) 2,965.0 (연면적)	-	서고 2021-265호 (21.06.10)	

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지시설	거점형키움센터 폐지	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 및 인근의 거점형키움센터 수요를 고려하여 공원(허부)에 중복결정된 사회복지시설의 폐지

4. 정비기반시설의 설치 계획

가. 정비기반시설의 설치(부담) 계획

구분	구역명	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반시설 부담면적(㎡)	국공유지 (무상양도) (㎡)	부담률(%)
기정	마포로 5구역 10·11 지구	13,028.0	9,374.7	4,440.2㎡ = 3,653.3㎡ (도로 : 825.3㎡, 공원 : 2,828.0㎡) + 786.9㎡(건축물)	1,293.3	<ul style="list-style-type: none"> 마포로5구역 평균부담률 : 16.54% 이상 부담률산식 = [(825.3㎡+2,828.0㎡+786.9㎡)- 1,293.3㎡]/(13,028.0㎡ - 1,293.3㎡) = 26.82%
변경	마포로 5구역 10·11 지구	13,028.0	9,374.7	3,653.3㎡ (도로: 825.3㎡, 공원 : 2,828.0㎡)	825.0	<ul style="list-style-type: none"> 마포로5구역 평균부담률 : 13.23% 이상 부담률산식 = [(3,653.3㎡ - 825.0㎡)/(13,028.0㎡ - 825.0㎡)] = 23.18%

나. 정비기반시설의 설치(확보) 계획

1) 정비기반시설 부담면적(관리청으로 무상귀속)

구역명	위 치	시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)			비 고
			기정	증 감	변 경	
마포로5구역 10·11지구	중립동	149-57	공원	13.7	-	13.7
		156-2	공원	30.7	-	30.7
		156-5	공원	75.5	-	75.5
		156-30	공원	26.6	-	26.6
		156-32	공원	17.4	-	17.4
		156-33	공원	31.2	-	31.2
		156-43	공원	37.6	-	37.6
		156-44	공원	52.6	-	52.6
		156-45	공원	36.4	-	36.4
		156-46	공원	33.1	-	33.1
		156-47	공원	12.9	-	12.9
		156-48	공원	39.7	-	39.7
		156-49	공원	49.6	-	49.6
		156-50	공원	39.7	-	39.7
		156-51	공원	29.7	-	29.7
		156-52	공원	5.2	-	5.2
		156-57	공원	3.1	-	3.1
		156-69	공원	97.2	-	97.2
		156-70	공원	81.2	-	81.2
		156-71	공원	105.8	-	105.8
		156-72	공원	84.6	-	84.6
		156-73	공원	36.4	-	36.4
		156-74	공원	305.2	-	305.2
		156-79	공원	64.8	-	64.8
		156-80	공원	105.8	-	105.8
		156-81	공원	90.9	-	90.9
		156-82	공원	107.3	-	107.3
		156-83	공원	61.5	-	61.5
		156-84	공원	49.3	-	49.3
		156-85	공원	53.9	-	53.9
		156-97	공원	42.0	-	42.0
		156-131	공원	22.7	-	22.7
		156-137	공원	9.9	-	9.9
		156-170	공원	3.8	-	3.8
		156-177	공원	63.8	-	63.8
			171	공원	6.5	-
	172	공원	2.8	-	2.8	
	179	공원	55.7	-	55.7	
	180	공원	158.8	-	158.8	
	180-3	공원	2.3	-	2.3	
	181	공원	454.5	-	454.5	
	181-1	공원	56.7	-	56.7	
	182	공원	14.5	-	14.5	
	183-1	공원	77.5	-	77.5	
	184-1	공원	25.0	-	25.0	

구역명	위 치	시설의 종류	정비기반시설 부담면적(m)			비 고
			기정	증 감	변 경	
	185-1	공원	4.2	-	4.2	
	186-1	공원	42.3	-	42.3	
	187-1	공원	6.4	-	6.4	
	156-1	도로	6.4	-	6.4	
	156-5	도로	23.4	-	23.4	
	156-10	도로	1.3	-	1.3	
	156-24	도로	9.0	-	9.0	
	156-29	도로	0.8	-	0.8	
	156-30	도로	23.5	-	23.5	
	156-47	도로	4.5	-	4.5	
	156-69	도로	12.9	-	12.9	
	156-70	도로	16.9	-	16.9	
	156-72	도로	26.6	-	26.6	
	156-73	도로	20.9	-	20.9	
	156-74	도로	49.9	-	49.9	
	156-82	도로	5.7	-	5.7	
	156-89	도로	45.3	-	45.3	
	156-90	도로	119.4	-	119.4	
	156-91	도로	12.6	-	12.6	
	156-92	도로	10.8	-	10.8	
	156-93	도로	8.1	-	8.1	
	156-98	도로	48.9	-	48.9	
	156-118	도로	25.1	-	25.1	
	156-120	도로	37.0	-	37.0	
	156-130	도로	4.0	-	4.0	
	156-131	도로	10.3	-	10.3	
	156-156	도로	12.6	-	12.6	
	156-157	도로	5.4	-	5.4	
	156-158	도로	4.6	-	4.6	
	156-170	도로	10.0	-	10.0	
	156-171	도로	107.5	-	107.5	
	584-1	도로	116.2	-	116.2	
	566-1	도로	15.5	-	15.5	
	158-1	도로	4.3	-	4.3	
	158-2	도로	3.2	-	3.2	
	158-3	도로	3.9	-	3.9	
	158-4	도로	1.7	-	1.7	
	158-5	도로	1.3	-	1.3	
	156-150	도로	5.0	-	5.0	
	156-153	도로	2.5	-	2.5	
	156-149	도로	4.2	-	4.2	
	156-152	도로	3.0	-	3.0	
	156-106	도로	1.1	-	1.1	
합계			3,653.3	-	3,653.3	

2) 용도폐지되는 정비기반시설면적(사업시행자에 무상양도)

구역명	위 치	시설의 종류	정비기반시설 부담면적(m)			비 고		
			기정	증 감	변 경			
미포로5구역 10·11지구	중림동	149-57	현황도로	179.8	-	179.8	중구	
		149-59	현황도로	26.1	감) 26.1	-	중구	
		156-4	공원	56.2	감) 56.2	-	중구	
		156-19	공원	57.5	-	57.5	중구	
		156-21	공원	71.1	감) 71.1	-	중구	
		156-27	공원	29.8	감) 29.8	-	중구	
		156-39	공원	29.8	감) 29.8	-	중구	
		156-40	공원	43.0	감) 4.1	38.9	중구	
		156-67	공원	29.8	감) 3.2	26.6	중구	
		156-68	공원	23.1	감) 23.1	-	중구	
		156-136	공원	33.1	-	33.1	중구	
		156-151	공원	22.4	감) 14.2	8.2	서울시	
		156-152	도로	3.0	감) 3.0	-	중구	
		156-153	공원, 도로	8.6	감) 8.6	-	중구	
		156-155	현황도로	11.2	감) 11.2	-	중구	
		156-157	도로	5.4	감) 5.4	-	중구	
		156-158	도로	4.6	감) 4.6	-	중구	
		156-170	도로	11.5	-	11.5	중구	
		156-171	도로	114.4	-	114.4	서울시	
		156-172	현황도로	50.6	감) 6.3	44.3	서울시	
		157-1	공원	135.5	감) 135.5	-	중구	
		167-1	현황도로	45.3	-	45.3	서울시	
		419-11	공원	72.5	-	72.5	중구	
		623-1	현황도로	22.4	감) 22.4	-	중구	
		623-2	현황도로	3.0	감) 3.0	-	중구	
		623-4	현황도로	7.4	감) 7.4	-	중구	
		623-5	현황도로	63.3	-	63.3	서울시	
		623-7	현황도로	0.7	감) 0.7	-	중구	
		623-8	현황도로	0.5	감) 0.5	-	중구	
		566-1	도로	15.5	-	15.5	서울시	
		584-1	도로	116.2	감) 2.1	114.1	서울시	
		합계			1,293.3	감) 468.3	825.0	

3) 용도폐지되는 정비기반시설면적(사업시행자에 유상매입)

구역명	위치	시설의 종류	면적(m ²)			비고	
			기정	증감	변경		
마포로5구역 10-11지구	중립동	156-2	현황도로	30.7	-	30.7	기획 재정부
		181-1	현황도로	61.5	-	61.5	기획 재정부
		149-59	현황도로	-	증) 26.1	26.1	중구
		156-4	공원	-	증) 56.2	56.2	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) 4.1	4.1	중구
		156-67	공원	-	증) 3.2	3.2	중구
		156-68	공원	-	증) 23.1	23.1	중구
		156-151	공원	-	증) 14.2	14.2	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
		156-172	현황도로	-	증) 6.3	6.3	서울시
		157-1	공원	-	증) 135.5	135.5	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		
623-7	현황도로	-	증) 0.7	0.7	중구		
623-8	현황도로	-	증) 0.5	0.5	중구		
584-1	도로	-	증) 2.1	2.1	서울시		
합계			92.2	증) 468.3	560.5	-	

5. 건축물에 관한 계획

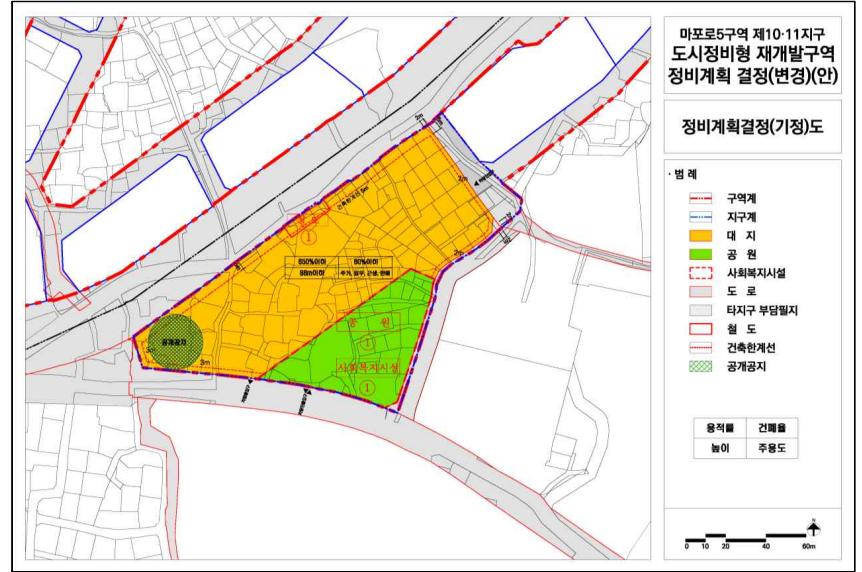
구분	지구구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)			높이 (m)	비고																				
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)				기존	허용	상한																						
기정	마포로 5구역 10-11지구	13,028.0	획지	9,374.7	중구 중립동 157-2 일대	주거, 업무, 근생, 판매	60 이하	300	400	650 이하	88 이하	-																				
주택의 규모 및 규모별 건설비용		구분		세대수(세대)	비율(%)		비고																									
		계		421	100.0																											
주택의 규모 및 규모별 건설비용		일반분양		48	299	71.0																										
		소계		299	71.0																											
		공공임대		48		15	3.6	「도시 및 주거환경정비법 제10조 및 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비용」 제4조에 따른 공공임대주택																								
				36		15	3.6																									
				19		23	5.4																									
소계		53		12.6																												
공공임대		48		61	14.5	「서울시 도시계획조례」 제55조 22항에 따른 공공임대주택																										
		36		8	1.9																											
		소계		69							16.4																					
십의 원화 사항	건폐율		○ 60% 이하 ○ 용적률 계획 : ①(300%) + ②(100%) + ③(250%) ⇒ 650% 이하 적용 ① 기존용적률 : 300% ② 허용용적률 완화량 : 100%																													
	용적률		<table border="1"> <thead> <tr> <th>목적</th> <th>인센티브대상</th> <th>요건</th> <th>인센티브</th> <th>인센티브량</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">의무 개발</td> <td>녹색건축물 인증</td> <td>그린2등급(우수)</td> <td rowspan="3">기준 등급 50%</td> <td rowspan="3">100% 적용</td> </tr> <tr> <td>친환경 개발</td> <td>건축물에너지소비 총량제</td> <td>260 (kWh/m²·y)</td> </tr> <tr> <td>신재생에너지 이용시설</td> <td>10%이상(비주거), 6.5%이상(주거)</td> <td>기준 수치</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">계획 유도</td> <td>보행 가로 활성 화</td> <td>저층부 가로활성화용도 공공보행통로 (자하보행통로 포함)</td> <td>재생관리지침에 따라 가로활성화 용도 도입시 재생관리지침에 따라 적합하게 조성 시</td> <td>정량 부여 20%</td> </tr> </tbody> </table> <p>③ 상한용적률 완화량 : 254.34% ⇒ 250% 적용</p>										목적	인센티브대상	요건	인센티브	인센티브량	의무 개발	녹색건축물 인증	그린2등급(우수)	기준 등급 50%	100% 적용	친환경 개발	건축물에너지소비 총량제	260 (kWh/m ² ·y)	신재생에너지 이용시설	10%이상(비주거), 6.5%이상(주거)	기준 수치	계획 유도	보행 가로 활성 화	저층부 가로활성화용도 공공보행통로 (자하보행통로 포함)	재생관리지침에 따라 가로활성화 용도 도입시 재생관리지침에 따라 적합하게 조성 시
목적	인센티브대상	요건	인센티브	인센티브량																												
의무 개발	녹색건축물 인증	그린2등급(우수)	기준 등급 50%	100% 적용																												
	친환경 개발	건축물에너지소비 총량제			260 (kWh/m ² ·y)																											
	신재생에너지 이용시설	10%이상(비주거), 6.5%이상(주거)			기준 수치																											
계획 유도	보행 가로 활성 화	저층부 가로활성화용도 공공보행통로 (자하보행통로 포함)	재생관리지침에 따라 가로활성화 용도 도입시 재생관리지침에 따라 적합하게 조성 시	정량 부여 20%																												
	높이		○ 높이 완화량 : 88m 적용 ○ 높이 완화높이 산식 = 기준높이 × (공공시설 등의 부지로 제공하는 면적/당초대지면적) = 70m × [(4,440.2m ² - 1,293.3m ²) / (13,028.0m ² - 1,293.3m ²)] = 18.8m → 18m 적용																													
건축물의 건축선 및 기타사항에 관한 계획		○ 건축한계선 : 서소문로면 5m / 중립로면 3m / 이면도로면 2m ○ 공개공지 위치 지정 : 945m ² (10.08%) ○ 공개 공지 - 산식 = 피로터 허부면적(727.22m ² ·2) + 581.39m ² = 945m ² * 공개공지 설치면적은 1,308.61m ² 로 「서울특별시 건축조례」에 따라 필터터 구조로 구획된 면적은 2분의 1로 한정하여 면적 산정함																														

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

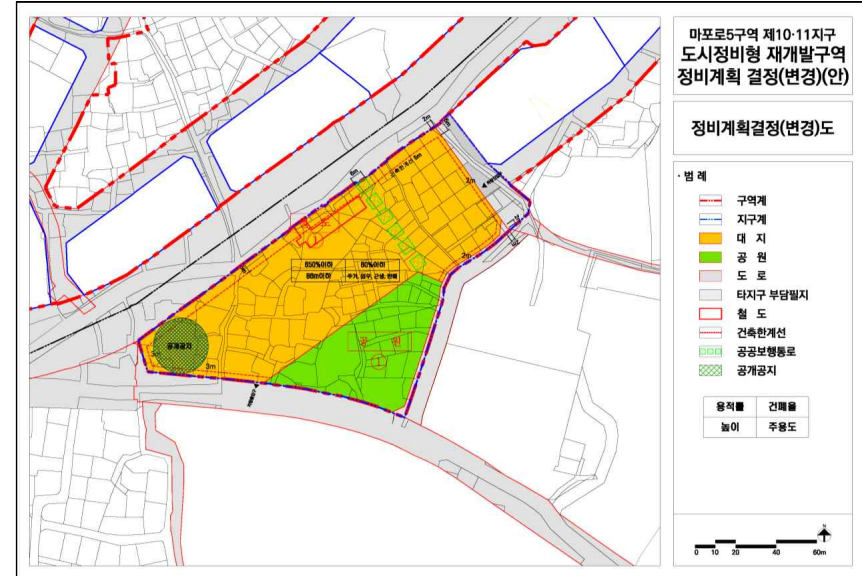
구분	지구구분		가구 또는 회지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)			높이 (m)	비고	
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)				기준	허용	상한			
변경	마포로 5구역 10-11지구	13,028.0	회지	9,374.7	중구 중림동 157-2 일대	주거, 업무, 근생, 판매	60 이하	300	400	650 이하	86 이하	-	
주택의 규모 및 규모별 건설비용	구분		세대수(세대)	비율(%)	비고								
	계		299	100.0									
	일반분양	84	113	37.8									
		59	85	28.4									
		39	7	2.3									
		소계	205	68.5									
	공공임대	59	6	2.0	「도시 및 주거환경정비법」 제10조 및 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비용」 제4조에 따른 공공임대주택								
		39	31	10.4									
	소계	37	12.4										
	공공임대	84	2	0.7	「서울시 도시계획조례」 제55조 22항에 따른 공공임대주택								
59		47	15.7										
소계	39	8	2.7										
소계	57	19.1											
심의 완화 사항	건폐율	○ 60% 이하											
		○ 용적률 계획 : ①(300%) + ②(100%) + ③(250%) ⇒ 650% 이하 적용											
	용적률	① 기준용적률 : 300%											
		② 허용용적률 완화량 : 100%											
	의무	친환경 개발	인센티브대상	녹색건축물 인증	그린2등급(우수)	기준 등급 준수 시	100% 적용						
			건축물에너지효율등급	260 (kWh/m ² ·y)									
		계획 유도	보행기호 활성화	저층부 가로활성화용도	재생관리지침에 따라 가로활성화 용도 도입시	정량 부여		30%					
			안전 방재	방재 관련시설	재생관리지침에 따라 적합하게 조성 시	정량 부여		20%					
	상한용적률 완화량 : 256.27% ⇒ 250% 적용	정비 기반시설 (공원, 도로)	산식 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × a 토지 + 0.7 × a 건축물)										
			(a = 공공시설부지 채광면적 / 공공시설부지 채광 후 대지면적)										
= 400% × ((1.3 × 0.989 × (3,653.3m ² - 825.0m ²) / 9,374.7m ²))													
= 155.14%													
지하철 연결통로	산식 = 용적률 × (지하철출입구등의 연면적 / 건물 연면적) 이내												
	= 400% × (281.6m ² / 99,899.62m ²) = 1.13%												
공공 임대주택 (추가완화)	공공임대주택 건립에 따른 인센티브 추가 완화												
	- 증가되는 용적률(100%)의 1/2 이상 공공임대주택 건립 시 - 건립세대 수 : 57세대												
높이	○ 높이 완화량 : 86m 적용												
	완화높이	산식 = 기준높이 × (공공시설 등의 부지로 채공하는 면적 / 당초대지면적)											
		= 70m × ((3,653.3m ² - 825.0m ²) / (13,028.0m ² - 825.0m ²))											
		= 16.2m → 16m 적용											
건축물의 건축선 및 기타사항에 관한 계획	○ 건축한계선 : 서소문로변 5m / 중림로변 3m / 이면도로변 2m												
	○ 공개공지 위치 지정 : 서소문로 및 중림로 교차점 1개소, 945m ² (법정면적 : 937.47m ²)												
	공개공지	- 산식 = 피로티 하부면적(641.02m ² × 2) + 624.49m ² = 945m ² * 공개공지 설치면적은 1,265.51m ² 로 「서울특별시 건축조례」에 따라 피로티 구조로 구현된 면적은 2분의 1로 한정하여 면적 산정함											
○ 공공보행통로 지정(1개소) - 위치 및 폭원 : 서소문로(횡단보도) ~ 중림공원 (B=6.0m) - 피로티형으로 조성 가능하며, 유효폭 6m 이상, 유효높이 최소 5m 이상으로 계획													

6. 정비계획 변경(안)도

<정비계획결정도(기정)>



<정비계획결정도(변경)>



6. 기타

가. 공람기간 : 2023. 11. 08. ~ 2023. 12. 08. (30일간)

나. 공람 및 의견 제출 장소 : 서울특별시 중구청 도심정비과(☎02-3396-5775)

다. 관계서류 : 생략(공람장소 비치 도서와 같음)