고 시

⊙ 서울특별시 중구 고시 제2026-10호

마포로5구역 도시정비형 재개발사업, 마포로5구역 제10·11지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 (경미한)결정(변경) 및 지형도면 고시

건설부고시 제345호(1979.09.21.)로 재개발구역 지정, 서울특별시고시 제412호(1981. 11.17.)로 사업계획 결정, 서울특별시고시 제2003-89호(2003.04.15.)로 도시관리계획 변경 결정, 서울특별시고시 제2021-265호(2021.6.10.)로 정비계획 변경 결정, 서울특별시고시 제2023-595호(2023. 12. 28.)로 정비계획 변경 결정된 마포로5구역 도시정비형 재개발사업 및 마포로5구역 제10·11지구 도시정비형 재개발사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조, 동법 시행령 제13조 및 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」제11조의 규정에 따라 정비계획 (경미한)변경 결정하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 3월 18일

서울특별시 중구청장

1. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정 : 변경

1. 도시정비형 재개발구역 지정 : 변경

가. 정비구역 지정 조서 : 변경

구분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변경	마포로5 도시정비형 재개발구역	충정로3가, 합동 28-5번지 일대	61,821.5	증)206.3	62,027.8	건설부고시 제345호 ('79.9.21.)

※ 마포로5구역 도시정비형 재개발구역 정비구역(정비계획) 변경(결정) 고시(서울시고시 제2022-389호) 내용 적용

■ 변경사유 : 측량결과에 따른 구역면적의 변경

나. 지구지정 조서 : 변경

구분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변경	마포로5구역 10·11지구	중구 중림동 157-2번지 일대	13,028.0	증)206.3	13,234.3	서고시 제2021-265호 ('21.6.10.)

■ 변경사유 : 측량결과에 따른 지구면적의 변경

2. 도시정비형 재개발구역 정비계획 : 변경

가. 토지이용계획 : 변경

구 분		면 적 (㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		13,028.0	증)206.3	13,234.3	100.0	
획 지	소 계	9,374.7	증)23.3	9,398.0	71.0	
	10·11지구	9,374.7	증)23.3	9,398.0	71.0	
정비기반 시설	소 계	3,653.3	증)183.0	3,836.3	29.0	
	공 원	2,828.0	증)2.2	2,830.2	21.4	
	도 로	825.3	증)180.8	1,006.1	7.6	

■ 변경사유 : 측량결과에 따른 구역면적 및 획지면적, 정비기반시설 면적의 변경

나. 용도지역·지구에 관한 결정사항 : 변경

1) 용도지역 결정 조서 : 변경

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		13,028.0	증)206.3	13,234.3	100	
주거지역	준주거지역	12,933.5	증)206.3	13,139.8	99.3	
	제3종일반주거지역	53.8	-	53.8	0.4	
	제2종일반주거지역 (7층이하)	40.7	-	40.7	0.3	

■ 변경사유 : 측량결과에 따른 지구 내 용도지역별 면적 변경

2) 용도지구 결정 조서 : 변경없음

(1) 방화지구 결정 조서 : 변경없음

구 분	도면표시 번호	지구명	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	-	방화지구	태평로2가~아현동간	28,980.0 (2,284.5)	-	-

※ ( )는 구역 내 편입되는 면적임

다. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 : 변경없음

라. 도시계획시설 결정 조서 : 변경

1) 교통시설 : 변경없음

(1) 도로 결정 조서 : 변경없음

구분	규모				기능	연장(m)	기 점	종 점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	2	4	30~45	간선도로	1,340 (54)	중구 태평로2가 340-6	서대문구 충정로3가 44-1	일반도로	-	총독부고시 722 (‘36.12.26.)	-
기정	소로	1	23	10	집산도로	165 (-)	중구 중림동 500-4	중구 중림동 419-5	일반도로	-	서울시고시 제412호 (‘81.11.13.)	-
기정	소로	1	24	12	집산도로	72 (63)	중구 중림동 500-5	중구 중림동 155-4	일반도로	-	-	-
기정	소로	1	177	10	집산도로	118 (118)	중구 중림동 156-90	중구 중림동 156-78	일반도로	-	건설부고시 제1963-560호 (‘63.9.19.)	-

※ ( )는 구역 내 편입되는 연장임

(2) 철도 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	①	철도	고속철도 (2호선)	중구 중림동 158 일대	1,898.6	-	1,889.6	건설부고시 제203호 (‘75.12.20.)	입체적 결정면적 : 대상지 내 281.6㎡

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

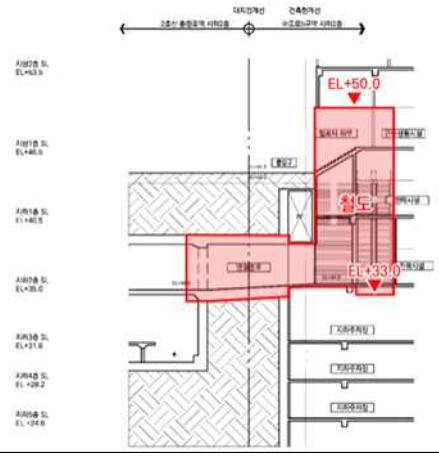
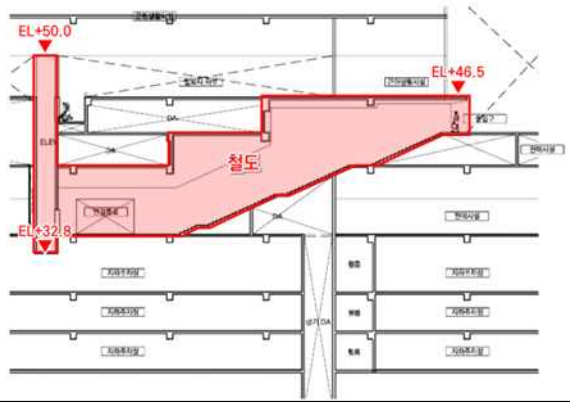
■ 입체적 도시계획시설(철도) 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	구분	입체적 결정규모			최초결정일	비 고
						기정	변경	변경후		
변경	①	철도	고속철도 (2호선)	중구 중림동 158 일대	길이(m)	39.7~55.9	-	39.7~55.9	서울시고시 제2021-265호 (‘21.06.10.)	입체적 결정면적 : 대상지 내 281.6㎡
					폭(m)	6.5~6.8	-	6.5~6.8		
					높이(m)	32.8~50.0	-	32.8~50.0		
					층수	지하2층~지하1층	-	지하2층~지하1층		
					면적(㎡)	317.0	-	317.0		

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

■ 입체적 도시계획시설 결정 범위 : 변경없음

- 단면도

종단면도	횡단면도
	

- 층별 평면도

지하2층	지하1층

2) 공간시설 : 변경

(1) 공원 결정 조서 : 변경

구분	도면 표시 번호	시설의 종류		위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
		명칭	세분류		기정	증감	변경		
변경	①	중림 공원	어린이 공원	중구 중림동 156-71 일대	2,828.0	증)2.2	2,830.2	서고 1994-327호 (‘94.10.07.)	-

■ 변경사유 : 측량결과에 따른 지구 내 정비기반시설(공원) 면적 변경

3) 공공·문화체육시설 : 해당없음

마. 정비기반시설의 설치 계획 : 변경

1) 정비기반시설의 설치(부담) 계획 : 변경

구분	구역명	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반시설 부담면적(㎡)	국공유지 (무상양도) (㎡)	부담률(%)
기정	마포로 5구역 10·11지구	13,028.0	9,374.7	3,653.3㎡ (도로 : 825.3㎡, 공원 : 2,828.0㎡)	825.0	• 평균부담률 : 13.23% 이상 • 부담률산식 = [((825.3㎡+2,828.0㎡)- 825.0㎡)/ (13,028.0㎡- 825.0㎡)] = 23.18%
변경	마포로 5구역 10·11지구	13,234.3	9,398.0	3,836.3㎡ (도로: 1,006.1㎡, 공원 : 2,830.2㎡)	818.5	· 평균부담률 : 13.23% 이상 · 부담률산식 = [((1,006.1㎡+2,830.2㎡)- 818.5㎡)/ (13,234.3㎡- 818.5㎡)] = 24.31%

■ 변경사유 : 측량결과에 따른 정비기반시설의 면적 변경 및 국공유지 무상양도 면적 변경

※정비기반시설 면적은 공부상 면적으로 향후 측량 등을 통해 변경될 수 있음

2) 정비기반시설의 설치(확보) 계획 : 변경

(1) 정비기반시설 부담면적(관리청으로 무상귀속) : 변경

구역명	위 치		시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)			비 고
				기정	증 감	변 경	
마포로5구역 10·11지구	중림동	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	-	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	증)2.2	456.7	
		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	
		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	증)1.4	7.8	
		156-5	도로	23.4	증)5.1	28.5	
		156-10	도로	1.3	증)0.3	1.6	
		156-24	도로	9.0	증)2.0	11.0	
		156-29	도로	0.8	증)0.2	1.0	
		156-30	도로	23.5	증)5.1	28.6	
		156-47	도로	4.5	증)1.0	5.5	

		156-69	도로	12.9	증)2.8	15.7	
		156-70	도로	16.9	증)3.7	20.6	
		156-72	도로	26.6	증)5.8	32.4	
		156-73	도로	20.9	증)4.6	25.5	
		156-74	도로	49.9	증)10.9	60.8	
		156-82	도로	5.7	증)1.2	6.9	
		156-89	도로	45.3	증)9.9	55.2	
		156-90	도로	119.4	증)26.2	145.6	
		156-91	도로	12.6	증)2.8	15.4	
		156-92	도로	10.8	증)2.4	13.2	
		156-93	도로	8.1	증)1.8	9.9	
		156-98	도로	48.9	증)10.7	59.6	
		156-118	도로	25.1	증)5.5	30.6	
		156-120	도로	37.0	증)8.1	45.1	
		156-130	도로	4.0	증)0.9	4.9	
		156-131	도로	10.3	증)2.3	12.6	
		156-156	도로	12.6	증)2.8	15.4	
		156-157	도로	5.4	증)1.2	6.6	
		156-158	도로	4.6	증)1.0	5.6	
		156-170	도로	10.0	증)2.2	12.2	
		156-171	도로	107.5	증)23.6	131.1	
		584-1	도로	116.2	증)25.5	141.7	
		566-1	도로	15.5	증)3.4	18.9	
		158-1	도로	4.3	증)0.9	5.2	
		158-2	도로	3.2	증)0.7	3.9	
		158-3	도로	3.9	증)0.9	4.8	
		158-4	도로	1.7	증)0.4	2.1	
		158-5	도로	1.3	증)0.3	1.6	
		156-150	도로	5.0	증)1.1	6.1	
		156-153	도로	2.5	증)0.5	3.0	
		156-149	도로	4.2	증)0.9	5.1	
		156-152	도로	3.0	증)0.7	3.7	
		156-106	도로	1.1	증)0.2	1.3	
합계				3,653.3	증)183.0	3,836.3	

■ 변경사유 : 측량결과에 따른 정비기반시설의 부담면적 변경

※ 정비기반시설 부담면적은 공부상 면적으로 사업시행에 따른 측량 등을 통해 변경될 수 있음

(2) 용도폐지 되는 정비기반시설 부담면적(사업시행자에 무상양도) : 변경

구역명	위 치		시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)			비 고
				기정	증 감	변 경	
마포로5구역 10·11지구	중림동	149-57	현황도로	179.8		179.8	중구
		149-59	현황도로	-		-	중구
		156-4	공원	-		-	중구
		156-19	공원	57.5		57.5	중구
		156-21	공원	-		-	중구
		156-27	공원	-		-	중구
		156-39	공원	-		-	중구
		156-40	공원	38.9		38.9	중구
		156-67	공원	26.6		26.6	중구
		156-68	공원	-		-	중구
		156-136	공원	33.1		33.1	중구
		156-151	공원	8.2	감) 6.5	1.7	서울시
		156-152	도로	-		-	중구
		156-153	공원, 도로	-		-	중구
		156-155	현황도로	-		-	중구
		156-157	도로	-		-	중구
		156-158	도로	-		-	중구
		156-170	도로	11.5		11.5	중구
		156-171	도로	114.4		114.4	서울시
		156-172	현황도로	44.3		44.3	서울시
		157-1	공원	-		-	중구
		167-1	현황도로	45.3		45.3	서울시
		419-11	공원	72.5		72.5	중구
		623-1	현황도로	-		-	중구
		623-2	현황도로	-		-	중구
		623-4	현황도로	-		-	중구
		623-5	현황도로	63.3		63.3	서울시
		623-7	현황도로	-		-	중구
		623-8	현황도로	-		-	중구
		566-1	도로	15.5		15.5	서울시
		584-1	도로	114.1		114.1	서울시
합계				825.0	감) 6.5	818.5	

■ 변경사유 : 측량결과에 따른 국공유지 무상양도 면적 변경

※정비기반시설 부담면적은 공부상 면적으로 사업시행에 따른 측량 등을 통해 변경될 수 있음

(3) 용도폐지 되는 정비기반시설 부담면적(사업시행자에 유상매입) : 변경

구역명	위치		시설의 종류	면적(㎡)			비고
				기정	증감	변경	
마포로5구역 10·11지구	중림동	156-2	현황도로	30.7	-	30.7	기획재정부
		181-1	현황도로	61.5	-	61.5	기획재정부
		149-59	현황도로	26.1	-	26.1	중구
		156-4	공원	56.2	-	56.2	중구
		156-21	공원	71.1	-	71.1	중구
		156-27	공원	29.8	-	29.8	중구
		156-39	공원	29.8	-	29.8	중구
		156-40	공원	4.1	-	4.1	중구
		156-67	공원	3.2	-	3.2	중구
		156-68	공원	23.1	-	23.1	중구
		156-151	공원	14.2	증)2.1	16.3	서울시
		156-152	도로	3.0	-	도로	중구
		156-153	공원, 도로	8.6	-	공원, 도로	중구
		156-155	현황도로	11.2	-	현황도로	중구
		156-157	도로	5.4	-	도로	중구
		156-158	도로	4.6	-	도로	중구
		156-172	현황도로	6.3	-	현황도로	서울시
		157-1	공원	135.5	-	공원	중구
		623-1	현황도로	22.4	-	현황도로	중구
		623-2	현황도로	3.0	-	현황도로	중구
		623-4	현황도로	7.4	-	현황도로	중구
		623-7	현황도로	0.7	-	현황도로	중구
		623-8	현황도로	0.5	-	현황도로	중구
		584-1	도로	2.1	-	도로	서울시
합계				560.5	증) 2.1	562.6	-

■ 변경사유 : 측량결과에 따른 국공유지 유상매입 면적 변경

※정비기반시설 부담면적은 공부상 면적으로 사업시행에 따른 측량 등을 통해 변경될 수 있음

바. 공동이용시설 설치계획 : 변경없음

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
기정	주민공동시설	중림동 157-2번지 일대	-	-	1,205.5	-
기정	경로당	중림동 157-2번지 일대	-	-	80.5	-
기정	주민운동시설	중림동 157-2번지 일대	-	-	1,058.6	-
기정	관리사무소	중림동 157-2번지 일대	-	-	67.7	-
기정	경비실	중림동 157-2번지 일대	-	-	33.2	-

※ 향후 건축심의 및 사업시행계획인가시 건축물의 면적·층고·형태는 조정될 수 있음

사. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

구분	지 구 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)			높이 (m)	비고
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한		
기정	마포로 5구역 10·11지구	13,028.0	획지	9,374.7	중구 중림동 1 57-2 일대	주거, 업무, 근생, 판매	60이하	300	400	650이하	86이하	-

주택의 규모 및 규모별 건설비율

구 분		세대수(세대)	비율(%)	비 고
계		299	100.0	
일반 분양	84	113	37.8	
	59	85	28.4	
	39	7	2.3	
	소 계	205	68.5	
공공 임대	59	6	2.0	「도시 및 주거환경정비법」 제10조 및 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 제4조에 따른 공공임대주택
	39	31	10.4	
	소 계	37	12.4	
공공 임대	84	2	0.7	「서울시 도시계획조례」 제55조 22항에 따른 공공임대주택
	59	47	15.7	
	39	8	2.7	
	소 계	57	19.1	

심의 완화 사항

건폐율

○ 60% 이하

용적률

○ 용적률 계획 : ①(300%) + ②(100%) + ③(250%) ⇒ 650% 이하 적용
① 기준용적률 : 300%
② 허용용적률 완화량 : 100%

목적		인센티브대상	요 건	인센티브		인센티브량
의무	친환경 개발	녹색건축물 인증	그린2등급(우수)	기준 등급 준수 시	50%	100% 적용
		건축물에너지소비 총량제	260 (kWh/㎡·y)			
		신재생에너지 이용시설	10%이상(비주거), 6.5%이상(주거)			
계획 유도	보행가로 활성화	저층부 가로활성화용도	재생관리지침에 따라 가로활성화 용도 도입시	정량 부여	30%	
	안전·방재	방재 관련시설	재생관리지침에 따라 적합하게 조성 시	정률 부여	20%	

③ 상한용적률 완화량 : 256.27% ⇒ 250%적용

정비 기반시설 (공원, 도로)	산식 = 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×α건축물) [α = 공공시설부지 제공면적/공공시설부지 제공 후 대지면적] = 400%×[(1.3×0.989×(3,653.3㎡-825.0㎡)/9,374.7㎡)] = 155.14%
지하철 연결통로	산식 = 용적률×(지하철출입구 등의 연면적/건물 연면적) 이내 = 400%×(281.6㎡/99,899.62㎡) = 1.13%
공공 임대주택 (추가완화)	공공임대주택 건립에 따른 인센티브 추가 완화 = 100% - 증가되는 용적률(100%)의 1/2이상 공공임대주택 건립 시 - 건립세대 수 : 57세대

높이

○ 높이 완화량 : 86m 이하 적용

완화높이	산식 = 기준높이×(공공시설 등의 부지로 제공하는 면적/당초대지면적) = 70m×[(3,653.3㎡-825.0㎡)/(13,028.0㎡-825.0㎡)] = 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

공개 공지	공개공지 계획면적 : 945㎡ (법정면적 : 937.47㎡) - 산식 = 피로티 하부면적(641.02㎡÷2) + 624.49㎡ = 945㎡ ※ 공개공지 설치면적은 1,265.51㎡로 「서울특별시 건축조례」에 따라 필로티 구조로 구획된 면적은 2분의 1로 한정하여 면적 산정함

○ 공공보행통로 지정(1개소)
- 위치 및 폭원 : 서소문로(횡단보도) ~ 중림공원 (B=6.0m)
- 피로티형으로 조성 가능하며, 유효높이는 5m 이상으로 계획

구분	지 구 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)			높이 (m)	비고
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한		
변경	마포로 5구역 10·11지구	13,234.3	획지	9,398.0	중구 중림동 157-2 일대	주거, 업무, 근생, 판매	60 이하	300	400	650 이하	86 이하	-

주택의 규모 및 규모별 건설비율

구 분		세대수(세대)	비율(%)	비 고
계		299	100.0	
일반 분양	84	113	37.8	
	59	85	28.4	
	39	7	2.3	
	소 계	205	68.5	
공공 임대	59	6	2.0	「도시 및 주거환경정비법」 제10조 및 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 제4조에 따른 공공임대주택
	39	31	10.4	
	소 계	37	12.4	
공공 임대	84	2	0.7	「서울시 도시계획조례」 제55조 22항에 따른 공공임대주택
	59	47	15.7	
	39	8	2.7	
	소 계	57	19.1	

심의 완화 사항

건폐율

○ 60% 이하

용적률

○ 용적률 계획 : ①(300%) + ②(100%) + ③(250%) ⇒ 650% 이하 적용

① 기준용적률 : 300%

② 허용용적률 완화량 : 100%

목적		인센티브대상	요 건	인센티브		인센티브량
의무	친환경 개발	녹색건축물 인증	그린2등급(우수)	기준 등급 준수 시	50%	100% 적용
		건축물에너지소비 총량제	260 (kWh/㎡·y)			
		신재생에너지 이용시설	10%이상(비주거), 6.5%이상 (주거)			
계획 유도	보행가로 활성화	저층부 가로활성화용도	재생관리지침에 따라 가로활성화 용도 도입시	정량 부여	30%	
	안전·방재	방재 관련시설	재생관리지침에 따라 적합하게 조성 시	정률 부여	20%	

③ 상한용적률 완화량 : 266.34% ⇒ 250% 적용

정비 기반시설 (공원, 도로)	산식 = 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×α건축물) [α = 공공시설부지 제공면적/공공시설부지 제공 후 대지면적] = 400%×[(1.3×0.989×(3,836.3㎡-818.5㎡)/9,398.0㎡)] = 165.21%
지하철 연결통로	산식 = 용적률×(지하철출입구등의 연면적/건물 연면적) 이내 = 400%×(281.6㎡/99,745.99㎡) = 1.13%
공공 임대주택 (추가완화)	공공임대주택 건립에 따른 인센티브 추가 완화 = 100% - 증가되는 용적률(100%)의 1/2이상 공공임대주택 건립 시 - 건립세대 수 : 57세대

높이

○ 높이 완화량 : 86m 이하 적용

완화높이	산식 = 기준높이×(공공시설 등의 부지로 제공하는 면적/당초대지면적) = 70m×[(3,836.3㎡-818.5㎡)/(13,234.3㎡-818.5㎡)] = 17.0m → 16m 적용

건축물의 건축선 및 기타사항에 관한 계획

○ 건축한계선 : 서소문로변 5m / 중림로변 3m / 이면도로변 2m

○ 공개공지 위치 지정 : 서소문로 및 중림로 교차점 1개소

공개 공지	공개공지 계획면적 : 945㎡ (법정면적 : 937.47㎡) - 산식 = 피로티 하부면적(641.02㎡÷2) + 624.49㎡ = 945㎡ ※ 공개공지 설치면적은 1,265.51㎡로 「서울특별시 건축조례」에 따라 필로티 구조로 구획된 면적은 2분의 1로 한정하여 면적 산정함

○ 공공보행통로 지정(1개소)
- 위치 및 폭원 : 서소문로(횡단보도) ~ 중림공원 (B=6.0m)
- 피로티형으로 조성 가능하며, 유효높이는 5m 이상으로 계획

■ 변경사유 : 측량결과에 따른 구역면적, 획지면적, 정비기반시설 면적의 변경

Ⅱ. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경

가. 지구단위계획구역 결정 조서 : 변경

구분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변경	마포로5구역 10·11지구	중구 중림동 157-2번지 일대	13,028.0	증)206.3	13,234.3	서고시 제2021-265호 ('21.6.10.)

■ 변경사유 : 측량결과에 따른 지구단위계획구역 면적 변경

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 : 변경

가. 용도지역·지구 결정 조서 : 변경

1) 용도지역 결정 조서 : 변경

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		13,028.0	증) 206.3	13,234.3	100	
주거지역	준주거지역	12,933.5	증) 206.3	13,139.8	99.3	
	제3종일반주거지역	53.8	-	53.8	0.4	
	제2종일반주거지역 (7층이하)	40.7	-	40.7	0.3	

■ 변경사유 : 측량결과에 따른 지구 내 용도지역별 면적 변경

2) 용도지구 결정 조서 : 변경없음

구 분	도면표시 번호	지구명	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	-	방화지구	태평로2가~아현동간	28,980.0 (2,284.5)	-	-

※ ( )는 구역 내 편입되는 면적임

나. 기반시설 결정(변경) 조서 : 변경

1) 도로 결정 조서 : 변경없음

구분	규모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	2	4	30~45	간선 도로	1,340 (54)	중구 태평로2가 340-6	서대문구 충정로3가 44-1	일반 도로	-	총독부고시 722 (‘36.12.26.)	-
기정	소로	1	23	10	집산 도로	165 (-)	중구 중림동 500-4	중구 중림동 419-5	일반 도로	-	서울시고시 제412호 (‘81.11.13.)	-
기정	소로	1	24	12	집산 도로	72 (63)	중구 중림동 500-5	중구 중림동 155-4	일반 도로	-	-	-
기정	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 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	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㎡

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

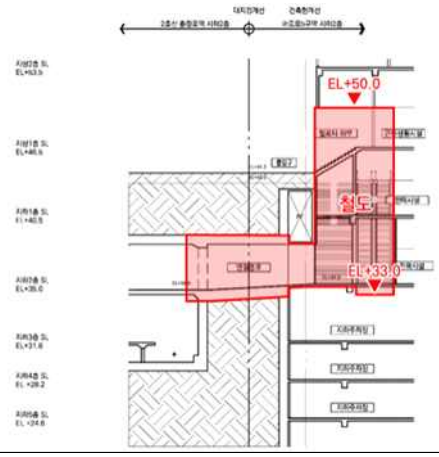
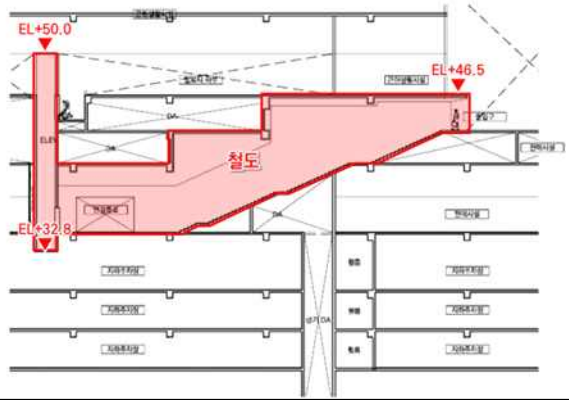
■ 입체적 도시계획시설(철도) 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	구분	입체적 결정규모			최초 결정일	비 고
						기정	변경	변경후		
기정	①	철도	고속 철도 (2호선)	중림동 158 일대	길이(m)	23.8	증) 15.9~32.1	39.7~55.9	서울시고시 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

■ 입체적 도시계획시설 결정 범위

- 단면도

종단면도	횡단면도
	

- 층별 평면도

지하2층	지하1층

3) 공원 결정 조서 : 변경

구분	도면 표시 번호	시설의 종류		위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
		명칭	세분류		기정	증감	변경		
변경	①	중림 공원	어린이 공원	중구 중림동 156-71 일대	2,828.0	증)2.2	2,830.2	서고 1994-327호 (‘94.10.07.)	-

■ 변경사유 : 측량결과에 따른 지구 내 정비기반시설(공원) 면적 변경

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서 : 변경

구 분	가 구	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
획 지	소 계	9,374.7	증)23.3	9,398.0	71.0	-
	획지	9,374.7	증)23.3	9,398.0	71.0	-

■ 변경사유 : 측량결과에 따른 획지면적 변경

나. 건축물 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서 : 변경없음

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서 : 변경없음

구분		지구명	용도	비 고
기정	허용용도	제10,11지구	• 「건축법 시행령」 별표1 - 제2호의 공동주택 - 제3호의 제1종 근린생활시설 - 제4호의 제2종 근린생활시설 - 제7호의 판매시설 - 제14호의 업무시설	-

※ 2025 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획상 마포지역(일반업무지역, 준주거지역) 주용도는 업무, 판매, 근린생활, 주거, 숙박 중 주용도 선택하여 계획

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이) : 변경없음

(1) 건폐율 계획 : 변경없음

구분	용도지역	건폐율	비 고
기정	준주거지역	60% 이하	-

(2) 용적률 계획 : 변경없음

구분	용적률			비 고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
기정	300% 이하	400% 이하	650% 이하	-

■ 허용용적률 인센티브 사항 : 변경없음

구분	인센티브				비 고
	친환경개발 (녹색건축물 인증, 건축물에너지소비 총량제, 신재생에너지 이용시설)	보행가로활성화		안전·방재 (방재관련시설)	
		저층부 가로활성화용도	공공보행통로		
기정	50.0%	30.0%	-	20.0%	총 100.0%

■ 상한용적률 완화 사항 : 변경

구분	용적률 완화				비 고
	토지 기부채납	건축물 기부채납	지하철 연결통로	공공임대주택 건립	
변경	155.14%	-	1.13%	100.0%	순부담률 23.18%
	256.27%(250% 적용)				
변경	165.21%	-	1.13%	100.0%	순부담률 24.31%
	266.34%(250% 적용)				

■ 변경사유 : 측량결과에 따른 정비기반시설의 면적 변경 및 국공유지 무상양도 면적 변경
※ 마포로5구역 평균부담률 13.23% 이상

(3) 높이 계획 : 변경없음

구분	지역	높이기준	비 고
기정	준주거지역 (마포로 5구역 10·11지구 획지)	86m 이하	「2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 90m 이하의 범위에서 기부채납에 따른 높이완화 가능 (공공시설 등 부지 제공에 따른 높이완화 16m 적용)

다. 건축물 건축선에 관한 계획 : 변경없음

구분		적용위치	계획내용
기정	건축 한계선	서소문로변	• 대지경계선으로부터 5m 후퇴
		중림로변	• 대지경계선으로부터 3m 후퇴
		이면도로변(서소문로6길, 중림로5길)	• 대지경계선으로부터 2m 후퇴

라. 기타사항에 관한 결정조서 : 변경없음

1) 대지내 공지에 관한 결정조서 : 변경없음

구분		적용위치	계획내용
기정	공개공지	도면에 표기	• 서소문로변 및 중림로변이 교차하는 가각부에 공개공지 조성
기정	전면공지	서소문로변	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 5m
		중림로변	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 3m
		이면도로변(서소문로6길, 중림로5길)	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 2m
기정	공공보행통로	도면에 표기	• 서소문로변과 중림공원 간 연계를 위한 공공보행통로 지정(1개소) - 서소문로(횡단보도)~중림공원(B=6.0m)

Ⅲ. 관련도면 : 붙임참조

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

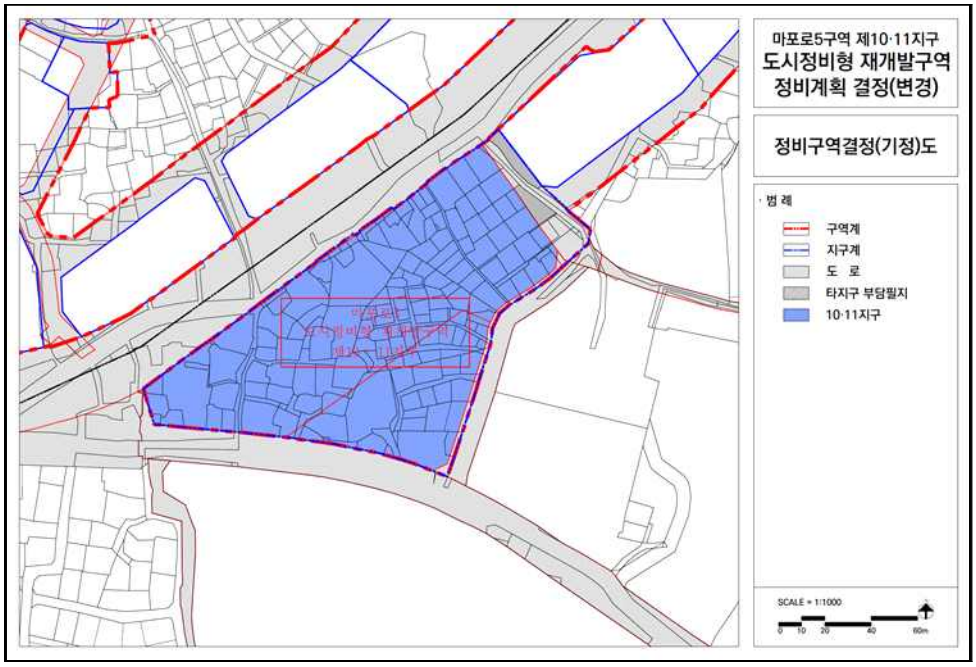
Ⅳ. 열람장소

○ 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시공간본부 도시재창조과(☎02-2133-4641) 및 중구 도심정비과(☎02-3396-5775)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

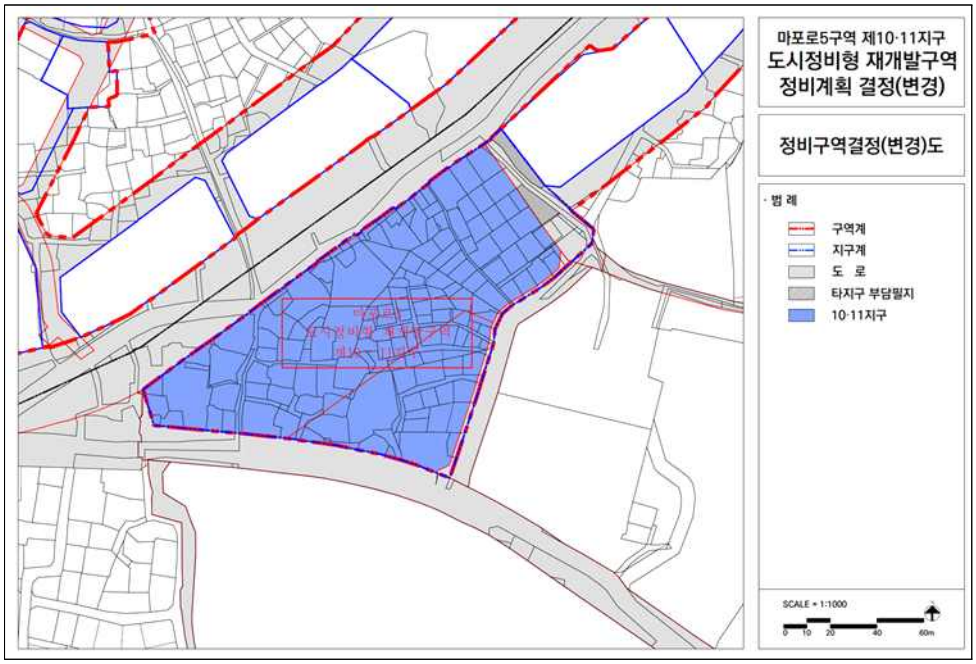
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(http://www.eum.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

■ 관련도면

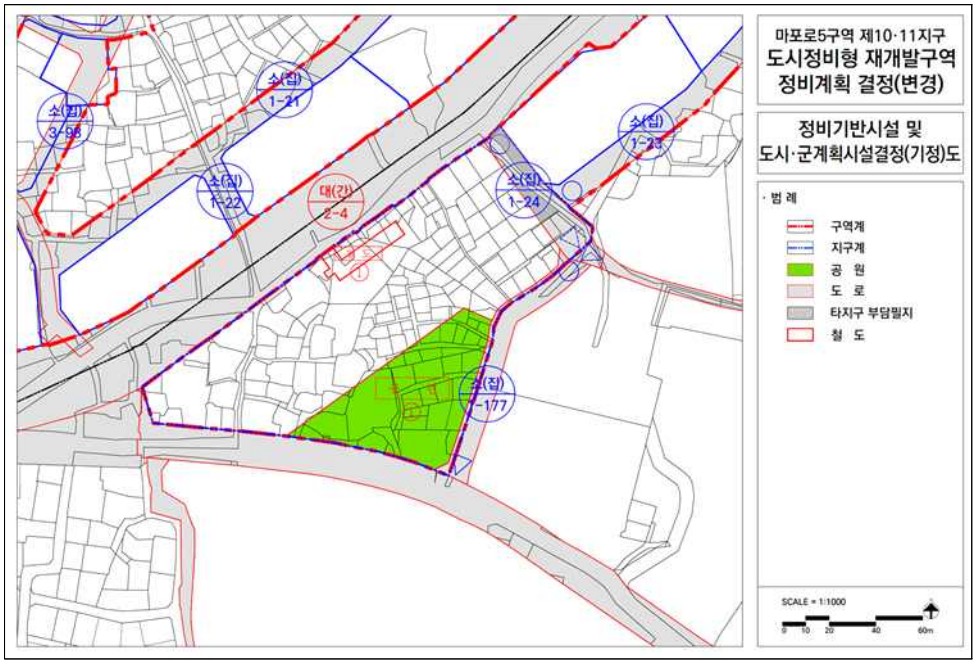
○ 정비구역 결정(기정)도



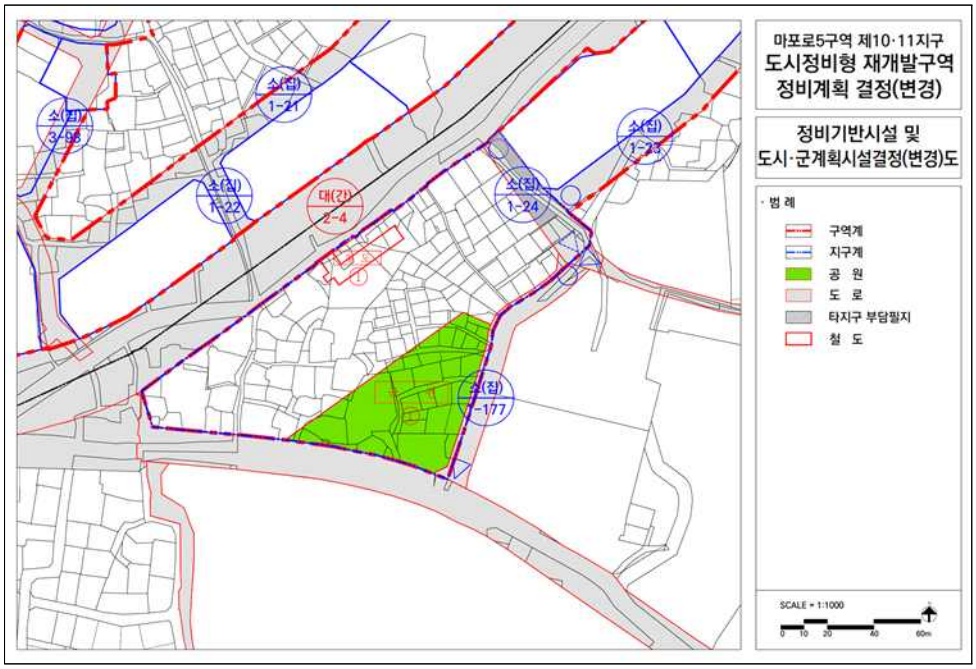
○ 정비구역 결정(변경)도



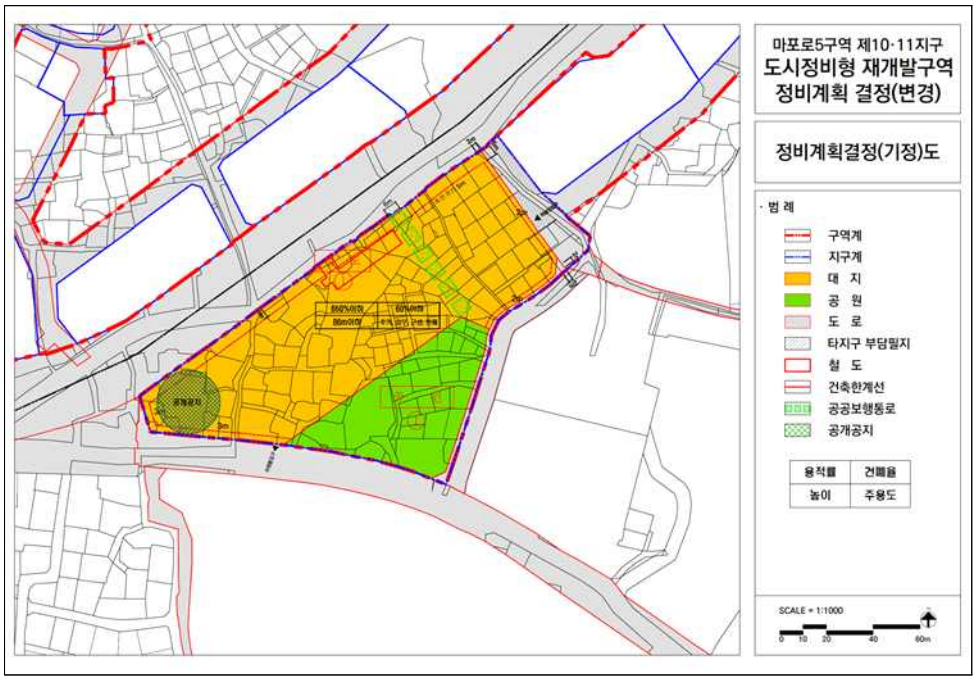
○ 정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정(기정)도



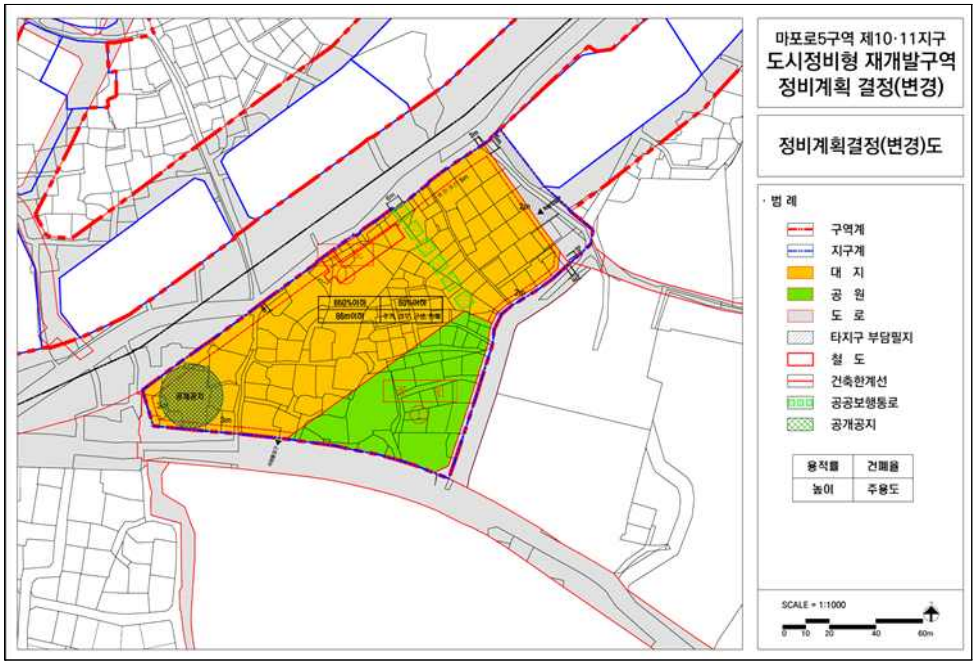
○ 정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정(변경)도



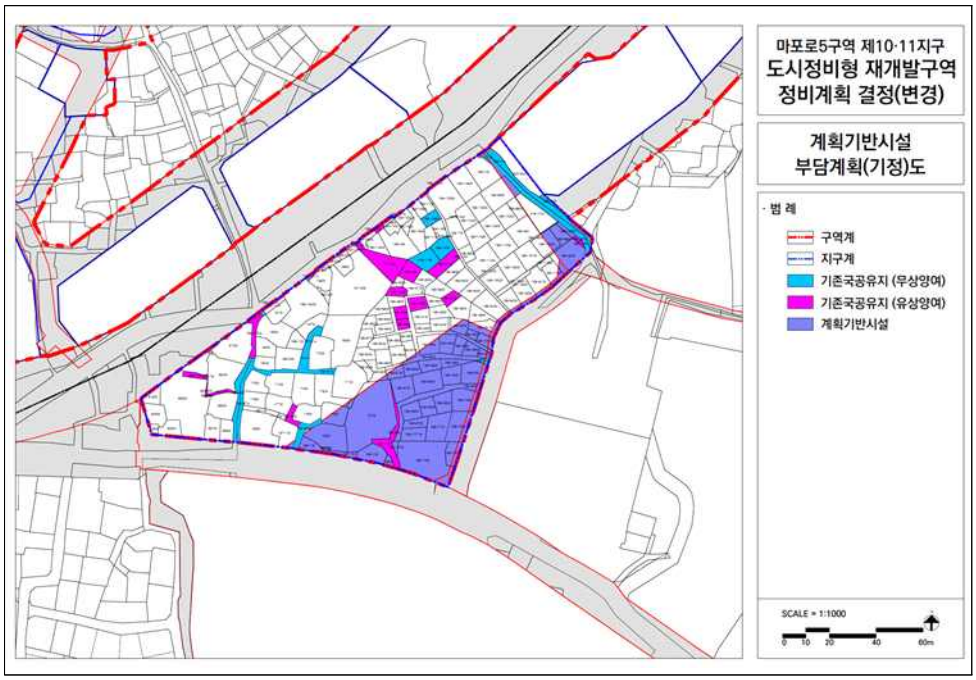
○ 정비계획 결정(기정)도



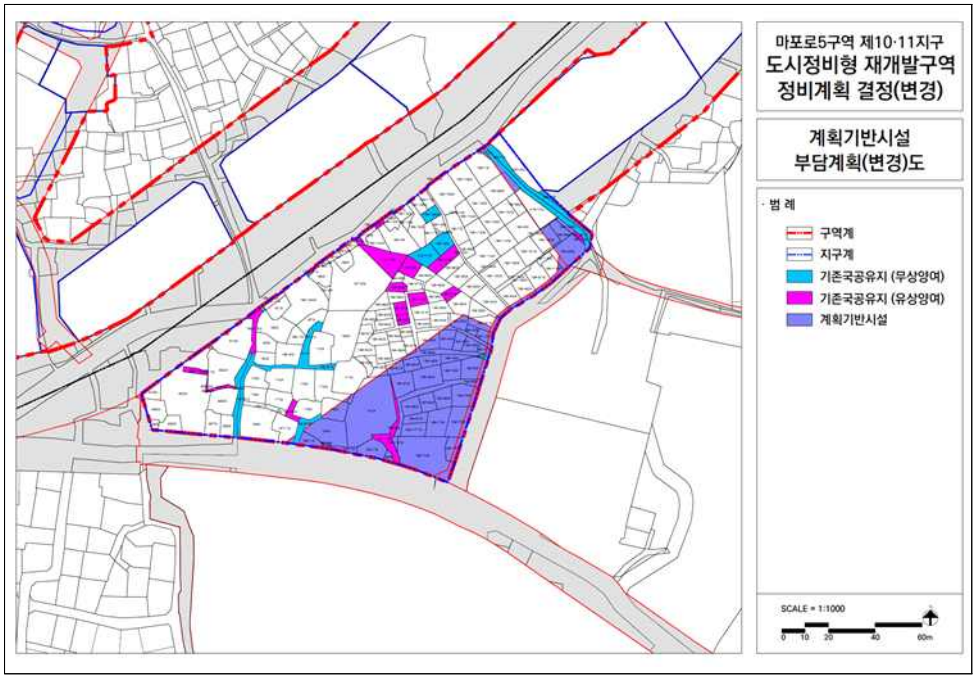
○ 정비계획 결정(변경)도

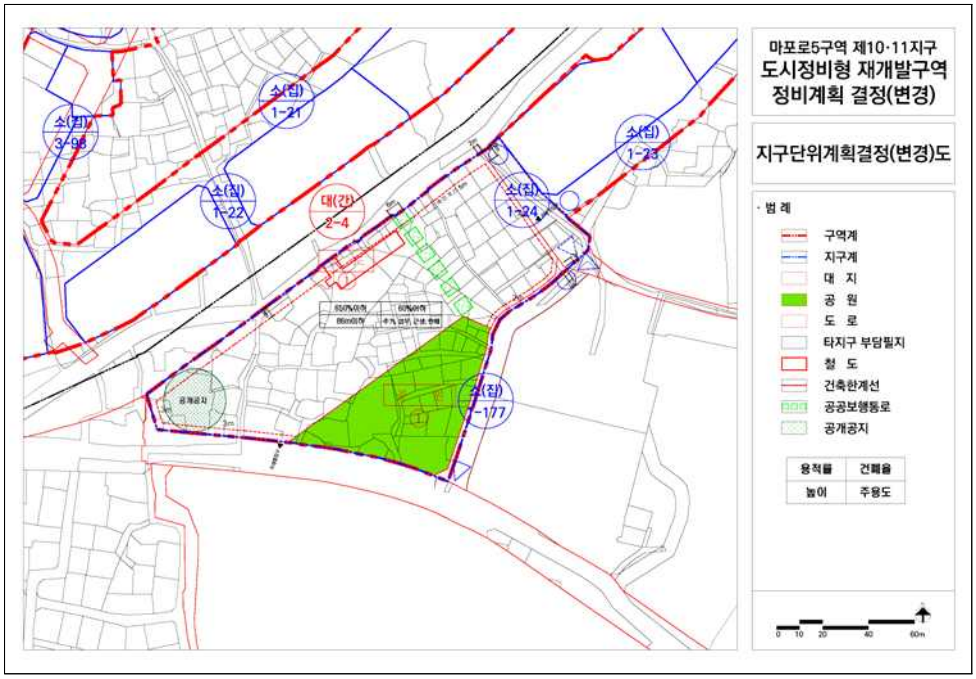


○ 계획기반시설 부담계획(기정)도



○ 계획기반시설 부담계획(변경)도



○ 지구단위계획 결정(기정)도

○ 지구단위계획 결정(변경)도