

도시활성화를 위한 마포로5구역 등 도시정비형 재개발 정비계획 재정비 계획(마포로5구역)

■ 마포로5 도시정비형 재개발 정비구역 지정(변경)

1. 부문별 계획

1) 정비구역 지정(변경)조서

가. 정비계획 결정현황 및 추진경위

- 1979. 09. 21 (건설부고시 제345호) : 마포로 주변 구역 재개발구역 지정
- 1981. 11. 13 (서울특별시고시 제412호) : 마포로5구역 사업계획 결정
- 1981. 12. 08 (건설부고시 제437호) : 마포로 주변 재개발구역 5개 구역으로 세분 조정
- 2003. 04. 15 (서울특별시고시 제2003-89호) : 마포로5구역 구역변경 결정
- ※ 2016. 8. 11.(서울특별시고시 제2016-247호)
 - 2025서울특별시 도시주거환경정비기본계획[도시환경정비사업부문] 수립

나. 정비계획 재정비방향

- 마포로5구역 현안이슈
 - 역사문화자원(충정아파트, 충정각, 옛길)과 현황 도시조직 및 도로현황을 고려하여 구역·지구경계 일부 조정
 - 2, 3지구 이면부 기결정 정비기반시설 도로 폭원 축소
 - 사업실현성 제고를 위하여 토지소유관계를 고려한 구역·지구경계 일부 조정(9-1지구 일부 제척 및 순화구역 1-2지구 편입)
 - 10·11지구 통합계획 및 주변여건을 고려한 정비기반시설 계획 변경
- 기존 도시조직과 현황여건 등을 고려한 기반시설의 합리적 조정
 - 역사문화자원 보전 및 가로활성화 등 지역활성화를 위한 기반시설 조정(문화시설, 공원 등)
- 시행지구 저층부 용도계획을 통하여 완료지구 내 전면공간과 연계되는 가로활성화 유도

다. 구역지정(변경)조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	마포로5구역	충정로3가, 합동28-5번지 일대	60,055.7	증) 1,679.1	61,734.8	건설부고시 제345호 ('79.9.21)

2) 지구지정(변경)조서

가. 기본방향

- 사업실현성 및 현황여건을 고려하여 구역경계 일부 조정
 - 역사문화자원(충정아파트, 충정각 등) 보존을 위한 관련 필지 편입
 - 토지이용계획의 효율성 및 사업추진여건(소유권 등)을 고려하여 지구 조정
 - 민원해결을 위해 현황도로 불하를 위한 일부 경계 조정

나. 지구지정(변경)조서

구분	구역명	지구명	위치	사업시행지구 면적(㎡)	사업계획내역(㎡)		최초 결정일	비 고
					획지면적	공공시설부담 면적		
합계				61,734.8	48,290.7	11,580.4	-	-
기정	마포로5	1	서대문구 충정로3가 463	3,412.7	2,704.7	708.0	건설부고시 제345호('79.9.21)	완료
변경	마포로5	1	서대문구 충정로3가 463	3,424.8	2,716.8	708.0	-	완료
기정	마포로5	2	서대문구 충정로3가 250-70일대	4,565.8	3,549.0	1,016.8	건설부고시 제345호('79.9.21)	미시행
변경	마포로5	2	서대문구 충정로3가 250-70일대	4,990.2	3,752.6	1,237.6	-	시행지구
기정	마포로5	3	서대문구 충정로3가 360-25일대	1,971.0	1,971.0	-	건설부고시 제345호('79.9.21)	미시행
변경	마포로5	3	서대문구 충정로3가 360-25일대	1,933.4	1,933.4	-	-	시행지구
신설	마포로5	3-1	서대문구 충정로3가 360-22일대	706.5	706.5	-	-	보존지구 (보전 정비형)

구분	구역명	지구명	위치	사업시행지구 면적(㎡)	사업계획내역(㎡)		최초 결정일	비 고
					획지면적	공공시설부담 면적		
기정	마포로5	4	서대문구 충정로3가 368-2일대	3,748.0	3,748.0	-	건설부고시 제345호('79.9.21)	미시행
변경	마포로5	4	서대문구 충정로3가 368-2일대	3,725.7	3,725.7	-	-	시행지구
기정	마포로5	5	서대문구 충정로3가 464	3,078.8	2,365.2	713.6	건설부고시 제345호('79.9.21)	완료
기정	마포로5	6-1	서대문구 충정로3가 465	3,073.9	2,447.5	626.4	건설부고시 제345호('79.9.21)	완료
변경	마포로5	6-1	서대문구 충정로3가 465	3,054.3	2,427.9	626.4	-	완료
기정	마포로5	6-2	서대문구 합동 117일대	3,813.1	3,120.9	692.2	건설부고시 제345호('79.9.21)	완료
변경	마포로5	6-2	서대문구 합동 117일대	3,808.0	3,115.8	692.2	-	완료
기정	마포로5	7	서대문구 합동 116	3,831.8	2,676.8	1,155.0	건설부고시 제345호('79.9.21)	완료
변경	마포로5	7	서대문구 합동 116	3,831.4	2,676.4	1,155.0	-	완료
기정	마포로5	8	서대문구 합동 21-1일대	3,775.0	3,775.0	-	건설부고시 제345호('79.9.21)	미시행
변경	마포로5	8	서대문구 합동 21-1일대	3,867.8	3,867.8	-	건설부고시 제345호('79.9.21)	시행지구
기정	마포로5	9-1	중구 순화동 6-12일대	1,936.3	1,616.0	320.3	건설부고시 제345호('79.9.21)	미시행
변경	마포로5	9-1	중구 순화동 6-12일대	1,904.0	1,589.0	315.0	-	시행지구
기정	마포로5	9-2	중구 순화동 5-2	5,069.3	4,232.5	836.8	건설부고시 제345호('79.9.21)	완료
기정	마포로5	10	중구 중림동 624일대	8,646.3	6,943.0	1,703.3	건설부고시 제345호('79.9.21)	미시행
	마포로5	11	중구 중림동 156-106일대	2,415.5	2,011.8	403.7	건설부고시 제345호('79.9.21)	미시행
변경	마포로5	10·11	중구 중림동 157-2일대	12,897.2	9,400.1	3,497.1	-	시행지구
기정	마포로5	12-1	중구 중림동 500	3,917.4	3,052.0	865.4	건설부고시 제345호('79.9.21)	완료
변경	마포로5	12-1	중구 중림동 500	3,913.7	3,048.3	865.4	-	완료
기정	마포로5	12-2	중구 중림동 419	3,722.5	2,789.2	933.3	건설부고시 제345호('79.9.21)	완료
변경	마포로5	12-2	중구 중림동 419	3,666.0	2,732.7	933.3	-	완료
기존 국공유지(계획기반시설)				1,863.7	-	-	-	-

※ 2지구 공공시설부담면적은 문화시설(충정아파트) 및 인접도로 부담량으로 산정함

※ 9-1지구 공공시설부담면적은 순화구역 제1-2지구와 연계하여 감소한 사업시행면적을 기준으로 하여 구역별 부담률(16.54%) 이상으로 산정함

※ 10·11지구 공공시설부담면적은 서울시 공공건축가 계획(안)을 기준으로 공원 및 인접도로 부담량으로 산정함

다. 지구지정(변경)사유서

구분	지구명		위치	변경내용		변경사유	비 고
	변경전	변경후					
변경	1지구	1지구	서대문구 충정로3가 463	· 사업지구 면적조정		· 사업지구 내 편입토지의 공부상 면적 반영	-
변경	2지구	2지구	서대문구 충정로3가 250-70일대	· 사업지구 경계조정		· 역사문화자원 보전 및 사업실현성을 고려하여 획지경계 조정	-
변경 신설	3지구	3지구 3-1지구	서대문구 충정로3가 360-25일대	· 장기미시행 일반정비지구의 정비수단 변경	일반정비형 보존지구 (보전정비형)	· 역사문화자원 보전을 위한 정비사업 지구경계 및 정비수법 조정	-
변경	4지구	4지구	서대문구 충정로3가 368-2일대	· 사업지구 면적조정		· 사업지구 내 불합리한 경계조정	-
변경	6-1지구	6-1지구	서대문구 충정로3가 465	· 사업지구 면적조정		· 사업지구 내 편입토지의 공부상 면적 반영	-
변경	6-2지구	6-2지구	서대문구 합동 117일대	· 사업지구 면적조정		· 사업지구 내 편입토지의 공부상 면적 반영	-
변경	7지구	7지구	서대문구 합동 116	· 사업지구 면적조정		· 사업지구 내 편입토지의 공부상 면적 반영	-
변경	8지구	8지구	서대문구 합동 21-1일대	· 사업지구 경계조정		· 주변 도시계획시설 경계를 반영하여 획지경계 조정	-
변경	9-1지구	9-1지구	중구 순화동 6-12일대	· 사업지구 경계조정		· 사업지구 내 편입토지의 공부상 면적 반영	-
변경	10지구 11지구	10·11지구	중구 중림동 157-2일대	· 사업지구 경계조정 (10·11지구 통합)		· 토지이용계획의 효율성 및 사업추진여건을 고려 한 획지계획 조정	-
변경	12-1지구	12-1지구	중구 중림동 500	· 사업지구 면적조정		· 사업지구 내 편입토지의 공부상 면적 반영	-
변경	12-2지구	12-2지구	중구 중림동 419	· 사업지구 면적조정		· 사업지구 내 편입토지의 공부상 면적 반영	-

3) 토지이용에 관한 계획

가. 기본방향

- 기존 도시조직과 이면부 특성을 고려한 토지이용계획의 합리적 조정
- 현황여건을 고려한 기반시설 계획조정(문화시설, 공원, 도로 등)
- 보행활성화 및 맹지 해소를 위한 가로 계획

나. 토지이용계획(변경)조서

구 분		면 적(㎡)					비율(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경				
합 계		60,055.7	증) 1,679.1	61,734.8		100.0	-	
정비기반 시설 등	소 계	13,053.1	증) 391.0	13,444.1		21.8	-	
	도 로	8,997.1	감) 232.8	8,764.3		14.2	-	
	공 원	3,364.0	감) 25.5	3,338.5		5.4	-	
	녹지	272.0	증) 203.3	475.3		0.8	-	
	공공공지	420.0	감) 420.0	0.0		0.0	-	
	문화시설	0.0	증) 866.0	866.0		1.4	-	
획지	소 계	47,002.6	증) 1,288.1	48,290.7		78.2	-	
	일반 정비형	1지구	2,704.7	증) 12.1	1지구	2,716.8	4.4	-
		2지구	3,549.0	증) 203.6	2지구	3,752.6	6.1	-
		3지구	1,971.0	감) 37.6	3지구	1,933.4	3.1	-
		4지구	3,748.0	감) 22.3	4지구	3,725.7	6.1	-
		5지구	2,365.2	-	5지구	2,365.2	3.8	-
		6-1지구	2,447.5	감) 19.6	6-1지구	2,427.9	3.9	-
		6-2지구	3,120.9	감) 5.1	6-2지구	3,115.8	5.1	-
		7지구	2,676.8	감) 0.4	7지구	2,676.4	4.3	-
		8지구	3,775.0	증) 92.8	8지구	3,867.8	6.3	-
		9-1지구	1,616.0	감) 27.0	9-1지구	1,589.0	2.6	-
		9-2지구	4,232.5	-	9-2지구	4,232.5	6.9	-
		10지구	6,943.0	증) 445.3	10·11지구	9,400.1	15.2	-
		11지구	2,011.8					
		12-1지구	3,052.0	감) 3.7	12-1지구	3,048.3	4.9	-
12-2지구	2,789.2	감) 56.5	12-2지구	2,732.7	4.4	-		
보존지구 (보전정비형)	-	-	증) 706.5	3-1지구	706.5	1.1	-	

4) 용도지역·지구에 관한 계획

가. 용도지역

(1) 기본방향

- 현 용도지역체계 유지

(2) 용도지역

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합계	60,055.7	증) 1,679.1	61,734.8	100.0	-
제3종일반주거지역	2,043.5	감) 464.0	1,579.5	2.5	-
준주거지역	50,024.0	증) 2,567.5	52,771.5	85.5	-
일반상업지역	7,988.2	감) 604.4	7,383.8	12.0	-

나. 용도지구

(1) 기본방향

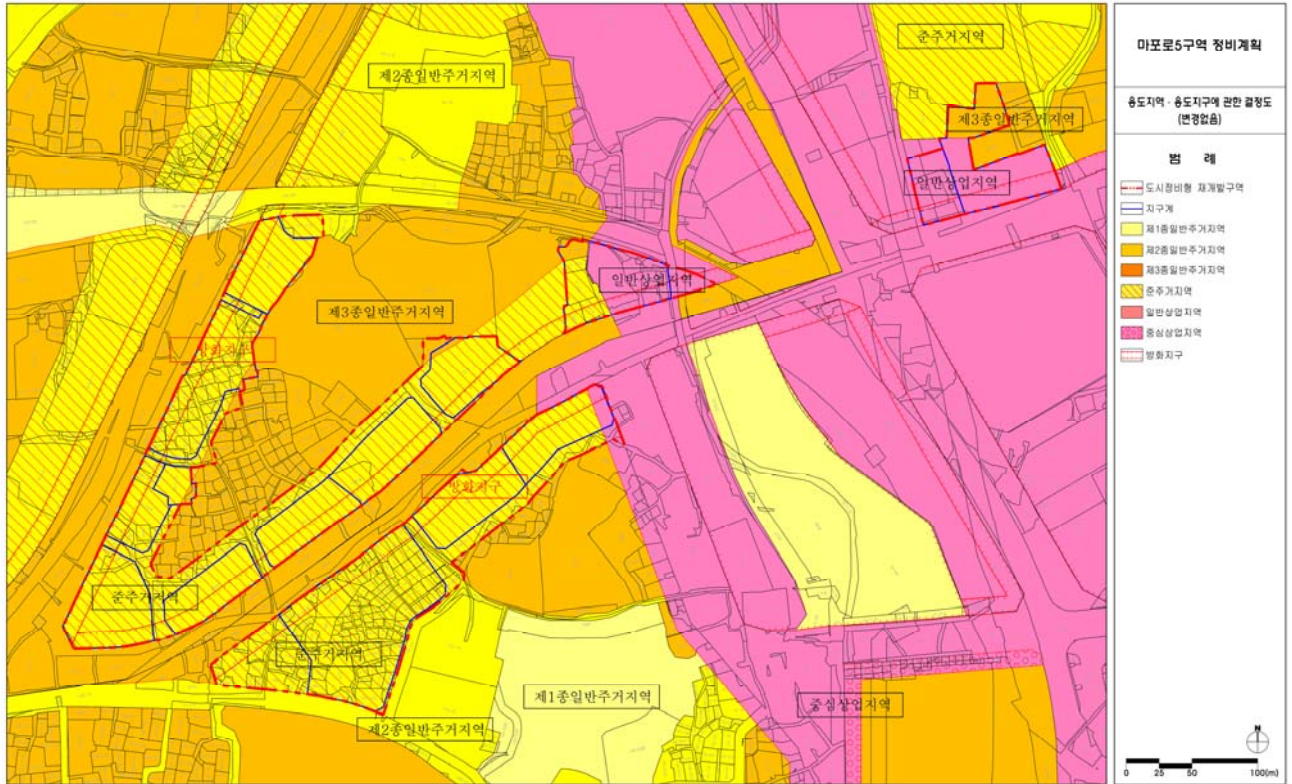
- 현 용도지구체계 유지

(2) 용도지구

■ 방화지구

구분	도면표시 번호	지구명	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	-	방화 지구	서대문~마포간	85,752.0	-	-
기정	-	방화 지구	태평로2가~아현동간	28,980.0	-	-

〈용도지역 · 지구에 관한 결정도(변경없음)〉



(이하 여백)

5) 도시계획시설(정비기반시설)에 관한 계획

가. 기본방향

- 각 지구별 현황여건 및 이용의 효율성을 고려한 기반시설 계획 변경

나. 교통시설

(1) 교통시설계획

- 현황여건 및 도로 효율성을 고려하여 넓게 계획된 일부 도로 폭원의 축소
- 역사문화시설(충정각)을 보존하기 위한 획지계획 변경에 따른 일부 도로 변경 및 신설

■ 도로결정(변경)조서

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	1	19	10	집산 도로	일반 도로	283	서대문구 총정로3가 367-2	서대문구 총정로3가 240-15	-	-	-
변경	소로	2	19	8~10	집산 도로	일반 도로	93	서대문구 총정로3가 367-4	서대문구 총정로3가 464-1	-	-	-
기정	소로	1	20	10	집산 도로	일반 도로	32	서대문구 총정로3가 360-24	서대문구 총정로3가 360-22	-	-	-
변경	소로	3	20	6	집산 도로	일반 도로	103	서대문구 총정로3가 360-24	서대문구 총정로3가 250-81	-	-	-
기정	소로	1	21	10	집산 도로	일반 도로	350	서대문구 총정로3가 323-2	서대문구 합동 116-3	-	-	-
변경	소로	1	21	10	집산 도로	일반 도로	301	서대문구 총정로3가 463-8	서대문구 합동 116-1	-	-	-
기정	소로	1	22	10	집산 도로	일반 도로	32	서대문구 총정로3가 465-1	서대문구 총정로3가 465-2	-	-	-
기정	소로	1	23	10	집산 도로	일반 도로	212	중구 종림동 500-5	중구 종림동 419-5	-	-	-
변경	소로	1	23	10	집산 도로	일반 도로	165	중구 종림동 500-4	중구 종림동 419-5	-	-	-
기정	소로	1	24	10	집산 도로	일반 도로	18	중구 종림동 156-130	중구 종림동 156-90	-	-	-
변경	소로	1	24	12	집산 도로	일반 도로	72 (63)	중구 종림동 500-5	중구 종림동 155-4	-	-	-
기정	소로	1	177	10	집산 도로	일반 도로	118	중구 종림동 156-90	중구 종림동 156-78	-	-	-
신설	소로	1	99	10	집산 도로	일반 도로	39	서대문구 합동 116-3	서대문구 합동 116-1	-	-	-
신설	소로	3	98	6	집산 도로	일반 도로	47	서대문구 총정로3가 353-4	서대문구 총정로3가 463-7	-	-	-
신설	소로	3	97	6	집산 도로	일반 도로	32	서대문구 총정로3가 250-61	서대문구 총정로3가 463-2	-	-	-

※ 연장의()는 구역 내 사항임

■ 도로변경 사유서

기정	변경	변경내용	변경사유
소로 1-19	소로 2-19	· 도로 선형(중점) 및 폭원변경 - 폭원 : 10m → 8~10m - 연장 : 283m → 93m	· 근현대 건축자산(중정각) 보전에 따른 도로선형 변경
소로 1-20	소로 1-20	· 도로 선형(중점) 및 폭원변경 - 폭원 : 10m → 6m - 연장 : 32m → 103m	· 2지구 사업실현성 및 주변지역 맹지 해소를 위한 도로선형 변경
소로 1-21	소로 1-21	· 도로 선형 및 연장변경 - 연장 : 350m → 301m	· 불합리한 도로 선형 및 일부 미결정된 도로의 편입에 따른 도로선형 변경
소로 1-23	소로 1-23	· 도로 선형 및 연장변경 - 연장 : 212m → 165m	· 기 결정된 대지 내 도시계획시설도로로 인하여 건축행위의 제한 및 주변도로(소로 1-24)와의 합리적인 시설관리를 위한 도로선형 변경
소로 1-24	소로 1-24	· 도로 선형 및 폭원변경 - 폭원 : 10m → 12m - 연장 : 18m → 72(63)m	· 기 결정된 도시계획시설도로의 불합리한 선형을 소로 1-23과 연계하여 합리적인 시설관리를 위한 도로선형 변경
-	소로 1-99	· 도로신설 - 폭원 : 10m - 연장 : 39m	· 소로 1-21의 선형변경으로 인하여 도시계획시설도로의 일부 공백구간 내 도로 신설
-	소로 3-98	· 도로신설 - 폭원 : 6m - 연장 : 47m	· 기존 소로 1-19와 소로 1-21의 선형변경으로 인하여 도시계획시설도로의 일부 공백구간 내 도로 신설
-	소로 1-99	· 도로신설 - 폭원 : 8m - 연장 : 47m	· 기존 소로 1-19의 선형변경 및 1지구 차량진출구간 확보를 위하여 도시계획시설도로의 일부 공백구간 내 도로 신설

※ 연장의()는 구역 내 사항임

■ 도시철도 결정(변경)조서

구 분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	증 감	변 경		
기정	철도	도시철도 (충정로정차장)	서대문구 충정로3가 58번지 일대	6,267.0	-	6,267.0	건설부고시 제151호 (91.3.25)	정차장 지하2층에 부대시설 설치

다. 공간시설

(1) 공간시설 계획

- 서울역일대(중림동) 도시재생활성화계획과 연계하여 시민의 이용성을 고려한 공원의 위치 변경
- 공공공지 일대 공원으로 변경으로 인한 기결정 공공공지 폐지

■ 공원 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
기정	①	청정로 제1녹지	소공원	서대문구 충정로3가 227-3	536.0	-	536.0		
변경	①	청정로 제1녹지	소공원	서대문구 충정로3가 227-3	536.0	감) 25.5	510.5		
기정	②	중림 공원	어린이 공원	중구 중림동 157-2	2,828.0	감) 2,828.0	-		
변경	②	중림 공원	문화 공원	중구 중림동 623	-	증) 2,828.0	2,828.0		중복결정 (지하 : 문화시설)

■ 공원 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공원	· 면적 변경 - 25.5㎡ 감소	· 공원의 선형변경은 없으나, 공원 내 편입 지번의 공부상 면적으로 보정
②	공원	· 기결정 공원 위치 변경 및 중복결정(문화시설) - 위치 : 중림동 157-2 → 중림동 623 · 시설의 세분 변경(어린이공원 → 문화공원)	· 공원이용자의 접근성을 고려하여 보행결 절점으로 공원위치 변경 · 지하부에 결정된 문화시설과 연계하여 시 설의 세분 변경(어린이공원 → 문화공원)

■ 녹지 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
기정	-	미근녹지	완충녹지	서대문구 미근동 320	272.0	-	272.0		
변경	①	미근녹지	완충녹지	서대문구 미근동 320	272.0	증) 203.3	475.3		

■ 녹지 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	녹지	· 면적 변경 - 203.3㎡ 증가	· 무허가로 입지한 건축물의 장래 합리적인 토지이용과 소유(국공유지)관계 등을 고려하여 옛 물길(역사도심 기본계획)과 연계한 녹지 조성을 위한 면적 변경

■ 공공공지 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
폐지	①	공공공지	-	중구 중림동 633	420.0	감) 420.0	-	-	-

■ 공공공지 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공공지	· 공공공지 폐지	· 공공공지 일대를 공원으로 변경

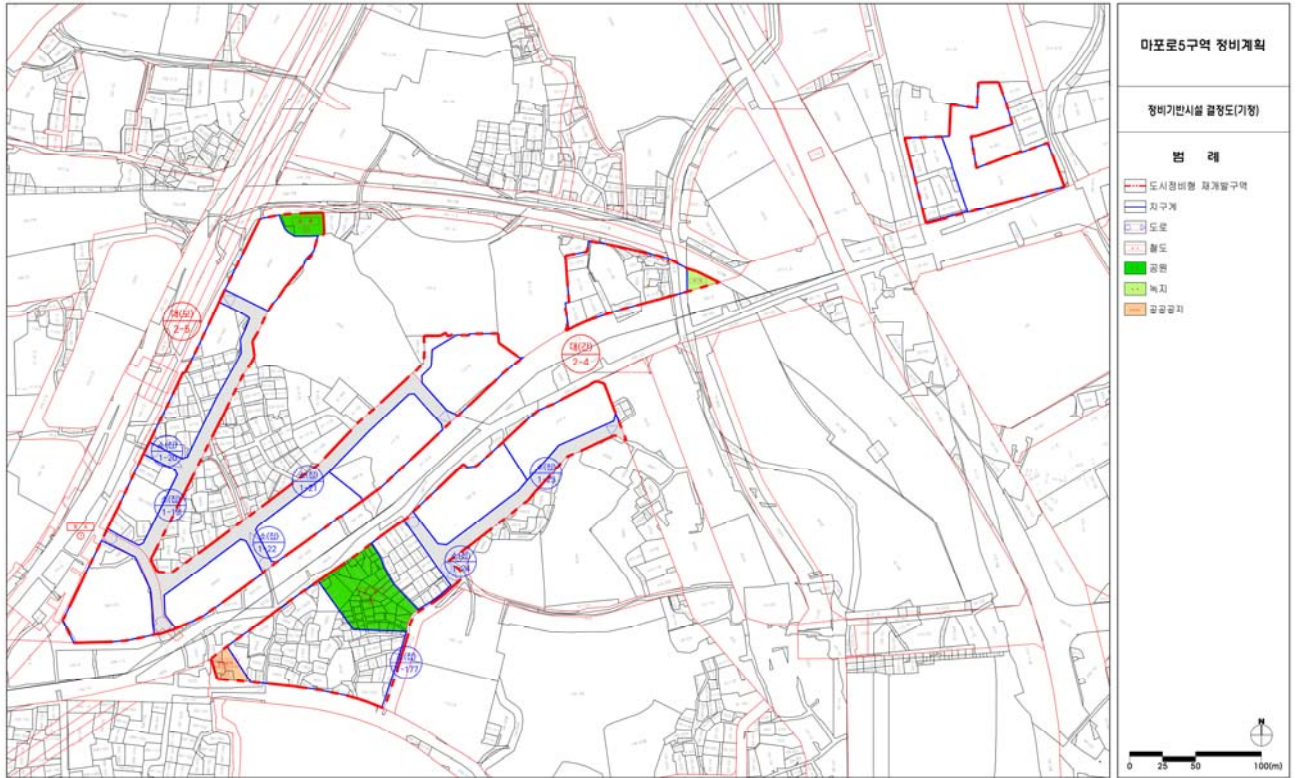
■ 문화시설 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
신설	①	문화시설	문화시설	서대문구 충정로3가 250-5	-	증) 866.0	866.0	-	
신설	②	문화시설	문화시설	중구 중림동 623	-	증) 2,828.0	2,828.0	-	중복결정 (지상 : 공원)

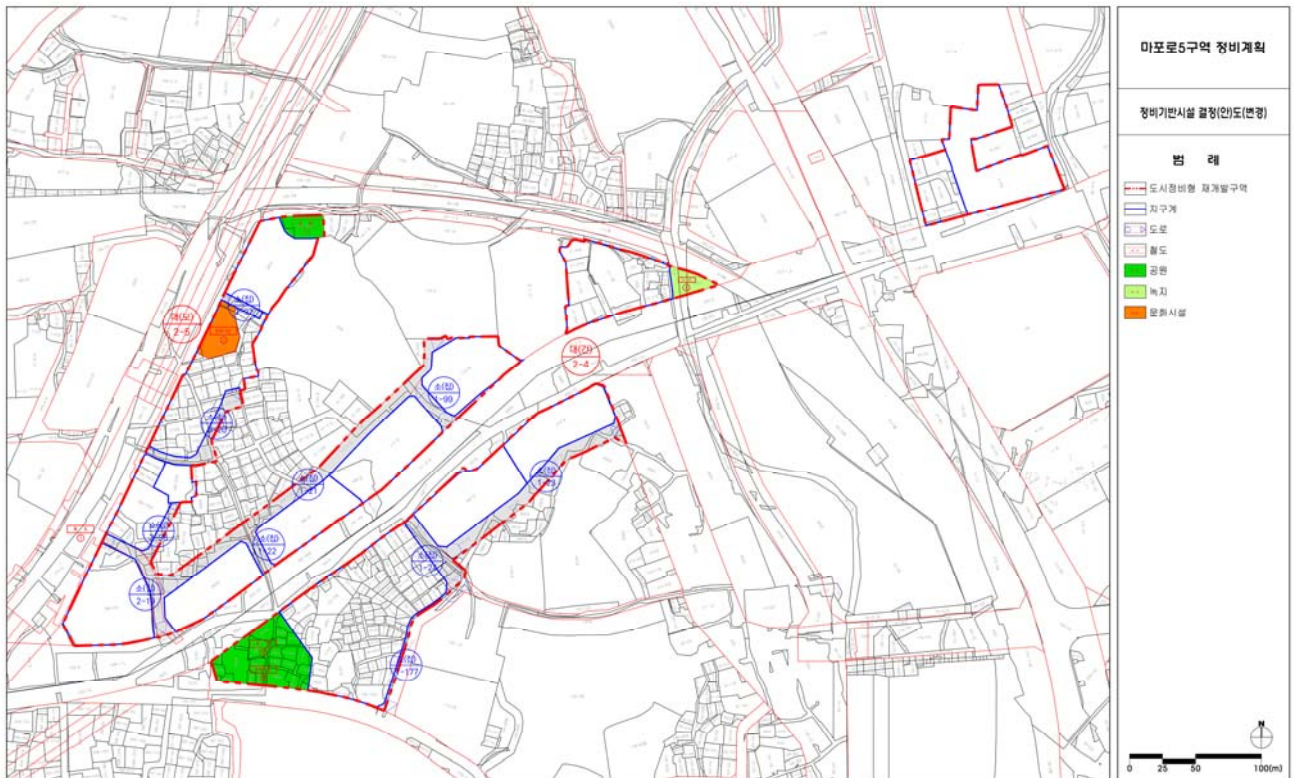
■ 문화시설 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	문화시설	· 문화시설 신설	· 한국 근대주거역사의 중요한 자산으로 가치가 인정되어 이를 보전하고자 문화시설 신설
②	문화시설	· 문화시설 신설 및 중복결정(공원)	· 도입기능(전시장, 공연장, 창작지원센터) 유치를 위해 공원 지하부의 문화시설 신설

〈 정비기반시설에 관한 결정도 (기정) 〉



〈 정비기반시설에 관한 결정(안)도 (변경) 〉



6) 지구의 규모와 조성에 관한 계획

가. 기본방향

- 역사문화자원 및 기존 도시조직 보전을 위한 획지계획 변경
- 장기미시행지구의 정비실현성 제고를 위한 획지경계 일부 변경

나. 계획내용

(1) 일반정비지구

- 기결정 획지계획을 유지

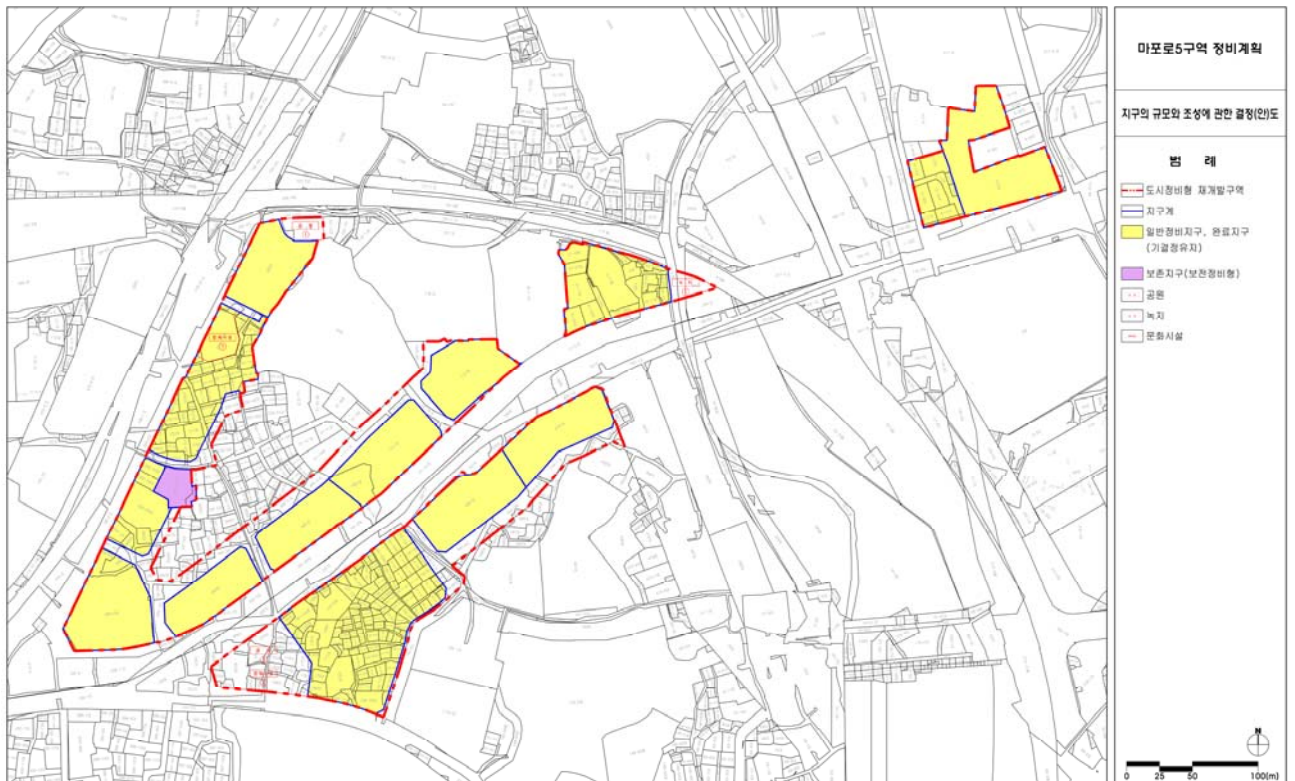
(2) 보존지구(보전정비형)

- 기존 필지형상과 역사문화자원(근대 건축물)을 고려한 획지계획 변경

〈 지구별 규모 설정 〉

구분	적용대상	계획내용
일반정비지구	· 1, 2, 3, 4, 5, 6-1, 6-2, 7, 8, 9-1, 9-2, 10·11, 12-1, 12-2지구	· 기결정 획지계획 유지
보존지구 (보전정비형)	· 3-1지구	· 정비실현성과 역사자원을 고려한 획지계획 조정

〈지구의 규모와 조성에 관한 계획도〉



7) 건축물의 용도에 관한 계획

가. 기본방향

- 완료지구는 지구별 지정용도 유지
- 구역전체 저층부 가로활성화 용도 도입

나. 건축물 용도계획

구분	지구	주용도	비고
일반정비지구	· 1, 5, 6-1, 6-2, 7, 9-2, 12-1, 12-2지구	업무	완료지구
	· 2, 3, 4, 8, 9-1, 10·11지구	기본계획상 주용도 가능	시행지구
보존지구 (보전정비형)	· 3-1지구	기본계획상 주용도 가능 (문화시설 권장)	보존지구 (보전정비형)

※ 기본계획상 일반업무지역 주용도 : 업무, 판매, 근린생활, 주거, 숙박 (준주거지역에서는 주거 주용도 가능)

8) 건축물의 밀도 및 높이계획

가. 기본방향

- 일반정비지구는 기본계획에서 정한 범위 내에서 결정

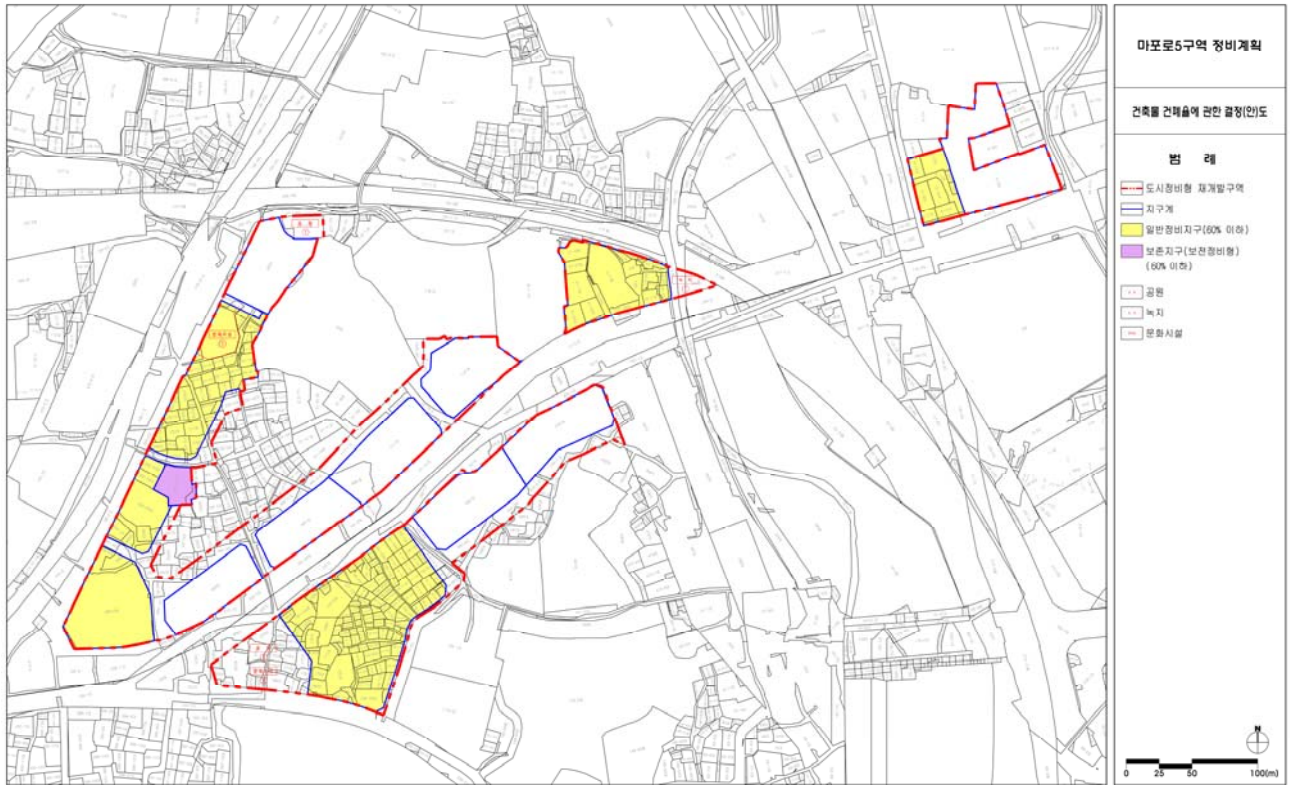
나. 건폐율에 관한 계획

- 일반정비지구는 서울시 상업지역 건폐율 60%를 적용하며 심의를 통해 완화가능

구분	지구명	위치	건폐율	비고
일반정비지구	1, 5, 6-1, 6-2, 7, 9-2, 12-1, 12-2지구	-	60%이하 (심의통해 완화가능)	완료지구
	2, 3, 4, 8, 9-1, 10·11지구	-		시행지구
보존지구 (보전정비형)	3-1지구	총정로3가 360-22일대	60%이하 (심의통해 완화가능)	-

※ 건폐율 완화사항은 관련법규에 따름

〈건축물 건폐율에 관한 결정도〉



(이하 여백)

다. 용적률에 관한 계획

- 2025 도시·주거환경정비기본계획에서 정한 용적률 체계 적용

구분	계획내용
일반정비지구 보존지구 (보전정비형)	<p>[상위계획(기본계획)기준 적용]</p> <ul style="list-style-type: none"> · 도심내(상업지역) : 기준600% + 허용200% + 기부채납α <ul style="list-style-type: none"> - 허용200% : 친환경 및 에너지 효율화 100%(의무) + 역사보전 50%(의무, 해당시) + 계획 유도 인센티브50~100%(선택) · 도심외(마포지역) : 기준300% + 허용100% + 기부채납α <ul style="list-style-type: none"> - 허용100% : 기본계획의 인센티브계획을 따르며, 마포지역 내 '도시경제활성화' 허용용적률 인센티브 기준에 따름 <p>※ 계획유도 인센티브 : 역사자원보존, 안전 및 방재시설, 도시경제활성화 용도, 주거도입, 생활문화 및 관광인프라시설, 공익시설, 보행가로활성화용도 도입시</p>

구분	지구명	위치	용적률(%)			비고
			기준	허용	상한	
일반정비지구	1, 5, 6-1, 6-2, 7, 9-2, 12-1, 12-2지구	-	600	800	α	완료지구
	9-1지구	중구 순화동 6-12일대	600	800	α	시행지구
	2지구	서대문구 충정로3가 50-70일대	300	400	α	시행지구
	3, 4, 9-1, 10·11지구	-	300	400	α	시행지구
	8지구	서대문구 합동 21-1일대	476	632	α	시행지구 (용도지역 혼재)
보존지구 (보전정비형)	3-1지구	충정로3가 360-22일대	300	400	α	-

〈용적률에 관한 결정도〉



〈허용용적률 인센티브 적용 요건 및 부여량(2025기본계획 적용)〉

구분	목표	인센티브 대상	요건	산정 방식	완화량 또는 보상계수	적용량															
의무	친환경 개발	녹색건축물 인증 건축물에너지소비 총량제 신재생에너지 이용시설	<p>〈친환경개발 기준 : 일반상업지역 예시〉</p> <table border="1"> <tr> <td>연면적 구분</td> <td>1만㎡ 이상</td> <td>3천㎡이상 ~1만㎡미만</td> <td>3천㎡미만</td> </tr> <tr> <td>녹색건축물</td> <td>그린1등급 (최우수)</td> <td>그린2등급 (우수)</td> <td>서울시 녹색건축 설계기준 적용</td> </tr> <tr> <td>에너지총량</td> <td>240 (kWh/㎡·y)</td> <td>260 (kWh/㎡·y)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>신재생 에너지</td> <td>11% 이상(비주거) 7% 이상(주거)</td> <td>10% 이상(비주거) 6.5% 이상(주거)</td> <td></td> </tr> </table> <p>※ 신재생에너지 비율은 에너지총량을 줄인만큼 서울시 녹색건축물 설계기준 상 성능대체비율에 따라 완화 가능</p>	연면적 구분	1만㎡ 이상	3천㎡이상 ~1만㎡미만	3천㎡미만	녹색건축물	그린1등급 (최우수)	그린2등급 (우수)	서울시 녹색건축 설계기준 적용	에너지총량	240 (kWh/㎡·y)	260 (kWh/㎡·y)		신재생 에너지	11% 이상(비주거) 7% 이상(주거)	10% 이상(비주거) 6.5% 이상(주거)		기준등급 준수 시 허용용적률 총량의 1/2 부여	최대 100%
	연면적 구분	1만㎡ 이상	3천㎡이상 ~1만㎡미만	3천㎡미만																	
	녹색건축물	그린1등급 (최우수)	그린2등급 (우수)	서울시 녹색건축 설계기준 적용																	
에너지총량	240 (kWh/㎡·y)	260 (kWh/㎡·y)																			
신재생 에너지	11% 이상(비주거) 7% 이상(주거)	10% 이상(비주거) 6.5% 이상(주거)																			
역사 보전	옛길/물길 복원 및 재현	· 역사도심 기본계획에서 정한 관리지침(Guideline)에 적합하게 조성 시	정량 부여	50%	최대 50%																
역사 보전	지정문화재 및 등록문화재	· 문화재보호법 상 지정 및 등록문화재 보전 시	정률 부여	0.25																	
계획 유도	도시경제 활성화	지역별 도시경제활성화 유도 용도	<ul style="list-style-type: none"> · 업무전용빌딩(업무시설 50% 이상 복합하는 경우에 한함) 설치시(단, 오피스텔 제외) · 사회혁신장조클러스터를 활용한 신성장산업육성을 위한 시설 도입시 <ul style="list-style-type: none"> - 서울크리에이티브랩, 사회혁신센터, 마을공동체 지원센터 등 · 대학생 창업을 위한 창업지원센터 등 도입 시 	인센티브 항목 및 적용량은 지역별 도시경제활성화 인센티브 적용기준에 따름																	
	생활문화 인프라	공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등	· 공연법 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법 등록대상, 영화진흥법 등록대상	정률 부여	0.1	최대 30%															
	주거안정	준공공임대주택	· 임대주택법에 의한 준공공임대주택 도입 (전용 60㎡이하, 전체 연면적의 20% 이상 도입 시)	정량 부여	50%	최대 50%															
	공익시설	건축물내 공익시설	· 도서관 및 독서진흥법 등록대상(문고제외), 영유아보육법 신고대상(가정보육시설 제외)	정률 부여	0.1	최대 50%															
		특정층(최상층)개방	· 소규모 기업의 다양한 활동공간 (개방형라운지 등)을 제공하는 시설 도입시																		
		실내 공개공지	· 건축물 최상층에 공공에게 개방된 공공공간(전망대로비) 조성 시																		
	보행가로 활성화	저층부 가로활성화용도	· 재생관리지침에 따라 가로활성화 용도 도입 시	정량 부여	30%	최대 50%															
		무장애도시조성	· 장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상 우수 등급 인증 시																		
공공보행통로 등 (지하보행통로 포함)		· 재생관리지침에 따라 적합하게 조성 시	정률 부여	2	최대 30%																
안전·방재	방재 관련시설	· 방재와 관련된 시설 설치시(주변지역 침수 및 화재방지를 위한 기여시설 설치 등)	정량 부여	30%	최대 30%																

※ 지역특성을 고려해 도시계획위원회 심의를 통해 별도의 허용 인센티브 항목 추가 적용 가능

※ 정률방식 인센티브량 = 기준용적률 × (도입시설면적 ÷ 대지면적) × 보상계수

※ 호텔 도입시 인센티브 적용기준

- 한양도성 도심부 지역 : 호텔복합비율에 따라 최대 100% 부여

- 한양도성 도심부 이외 지역 : 관련법규 및 서울시 방침에 따라 인센티브 적용

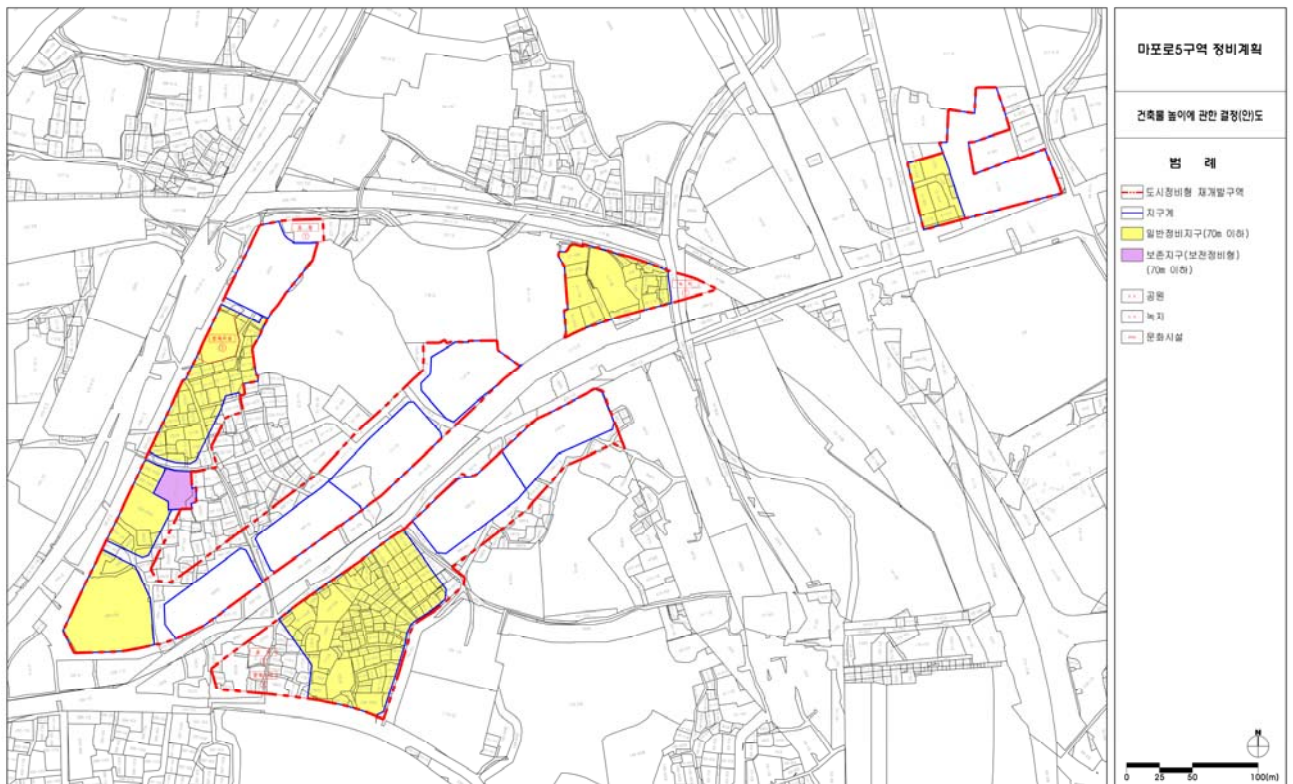
다. 높이에 관한 계획

- 기본계획에서 정한 도심부 높이계획 적용(마포로5구역 70m이하)
- 일반정비지구, 보존지구(보전정비형) : 70m이하

구분	지구명	위치	높이	비고
일반정비지구	1, 5, 6-1, 6-2, 7, 9-2, 12-1, 12-2지구	-	70m이하	완료지구
	2, 3, 4, 8, 9-1, 10·11지구	-		시행지구
보존지구 (보전정비형)	3-1지구	충정로3가 360-22일대	70m이하	-

※ 높이계획은 2025 도시환경정비기본계획에 따라 90m 이하의 범위에서 기부채납에 따른 높이완화 가능

〈높이에 관한 결정도〉



라. 건축물의 건축시설에 관한 계획

■ 일반정비지구(완료, 시행지구)

구분	가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)						
기정	1지구	2,704.7	서대문구 충정로3가 463	업무	38.4	640.8	66.8	완료지구
변경	1지구	2,716.8	서대문구 충정로3가 463	업무	38.4	640.8	66.8	완료지구
기정	2지구	3,549.0	서대문구 충정로3가 250-70일대	공동주택	60.0	300/400/α	70이하	시행지구
변경	2지구	3,752.6	서대문구 충정로3가 250-70일대	공동주택	60.0	300/400/α	70이하	시행지구
기정	3지구	1,971.0	서대문구 충정로3가 360-25일대	업무	60.0	300/400/α	70이하	시행지구
변경	3지구	1,933.4	서대문구 충정로3가 360-25일대	업무	60.0	300/400/α	70이하	시행지구
기정	4지구	3,748.0	서대문구 충정로3가 368-2일대	업무	60.0	300/400/α	70이하	시행지구
변경	4지구	3,725.7	서대문구 충정로3가 368-2일대	업무	60.0	300/400/α	70이하	시행지구
기정	5지구	2,365.2	서대문구 충정로3가 464	업무	45.4	659.6	60.7	완료지구
기정	6-1지구	2,447.5	서대문구 충정로3가 465	공동주택	59.3	817.6	71.7	완료지구
변경	6-1지구	2,427.9	서대문구 충정로3가 465	공동주택	59.3	817.6	71.7	완료지구
기정	6-2지구	3,120.9	서대문구 합동 117일대	업무	50.0	699.0	54.6	완료지구
변경	6-2지구	3,115.8	서대문구 합동 117일대	업무	50.0	699.0	54.6	완료지구
기정	7지구	2,676.8	서대문구 합동 116	업무	50.3	792.2	62.3	완료지구
변경	7지구	2,676.4	서대문구 합동 116	업무	50.3	792.2	62.3	완료지구
기정	8지구	3,775.0	서대문구 합동 21-1일대	업무	60.0	496/696/α	70이하	시행지구
변경	8지구	3,867.8	서대문구 합동 21-1일대	업무	60.0	476/632/α	70이하	시행지구

구분	가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)						
기정	9-1지구	1,616.0	중구 순화동 6-12일대	업무	60.0	600/800/α	70이하	시행지구
변경	9-1지구	1,589.0	중구 순화동 6-12일대	업무	60.0	600/800/α	70이하	시행지구
기정	9-2지구	4,232.5	중구 순화동 5-2	업무	32.0	567.6	72.0	완료지구
기정	10지구	6,943.0	중구 중림동 624일대	업무	60.0	300/400/α	70이하	시행지구
	11지구	2,011.8	중구 중림동 156-106일대	업무	60.0	300/400/α	70이하	시행지구
변경	10·11지구	9,400.1	중구 중림동 157-2일대	업무	60.0	300/400/α	70이하	시행지구
기정	12-1지구	3,052.0	중구 중림동 500	업무	41.1	638.8	59.9	완료지구
변경	12-1지구	3,048.3	중구 중림동 500	업무	41.1	638.8	59.9	완료지구
기정	12-2지구	2,789.2	중구 중림동 419	업무	51.7	760.9	77.3	완료지구
변경	12-2지구	2,732.7	중구 중림동 419	업무	51.7	760.9	77.3	완료지구

※ 시행지구의 용도계획은 추후 협의에 따라 '기본계획상 일반업무지역 주용도' 내에서 변경 가능

■ 보존지구(보전정비형)

구분	가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)						
신설	3-1지구	706.5	서대문구 충정로3가 360-22일대	근린생활	60.0	300/400/α	70이하	보존지구 (보전정비형)

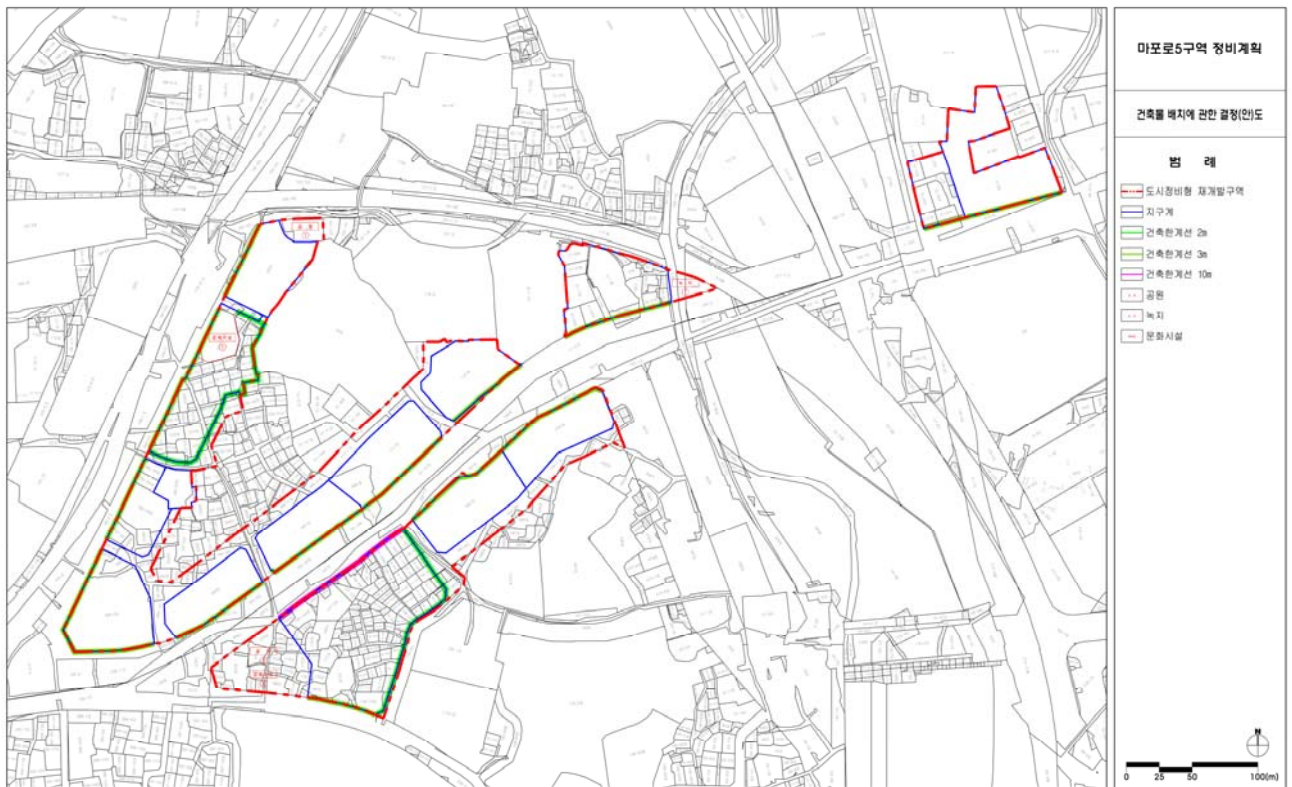
9) 건축물의 배치·형태·외관 및 대지내 공지에 관한 계획

가. 건축물 배치계획

- 일반정비 : 가로활성화 및 보행자의 편의를 위해 간선·이면도로변에 2~10m이상의 건축한계선 계획

구분	적용지역	계획내용	비고	
건축한계선	일반정비지구	간선도로변	· 대지경계선으로부터 3m 후퇴	-
			· 대지경계선으로부터 10m 후퇴 - 서소문로 일부구간(10·11지구)	-
		이면도로 일부구간	· 대지경계선으로부터 2m 후퇴	-

〈건축물 배치에 관한 결정도〉



나. 대지내 공지계획

(1) 규제사항

- 역사도심기본계획 상 옛 길 보전을 위하여 공공보행통로 조성
- 주요 보행결절점에 공개공지 설치를 유도하여 보행환경 개선 및 도시경관 향상유도
- 전면공지는 보도와 연계하여 보행 쾌적성이 향상될 수 있도록 입체적 조성

구분	적용지역	계획내용	비고
공공보행통로	역사도심기본계획 상 옛 길	· 보행자의 통행에 불편이 없는 재료 및 포장으로 3m 이상으로 조성	-
공개공지	일반정비지구	· 조성규모 및 설치기준 - 서울시 건축조례 제26조에 따름	-
	소단위정비지구	· 조성위치 - 보행결절점 및 간선가로변	
실내 공개공지	각 지구별 건축물의 내부공간	· 기후 여건을 고려하고, 건축물 내외부 공간의 연속성을 고려하여 조성한다. · 시각적으로 투명하고 장애물 없는 접근이 가능하도록 조성 · 외부 공개공지나 전면공지 또는 공공보행통로 등과 연계 설치	-
전면공지	도로변	· 건축선을 통한 전면공지 확보 · 접하는 보도와 단차를 없애고, 통행이 가능한 구조로 설치 · 주차장, 통행방해물의 설치 금지	-

10) 건축물 형태 및 외관에 관한 계획

가. 규제사항

구분	적용지역	계획내용	비고
건축물 외부형태	구역전체	· 사선절제형 또는 계단형 건축형태 금지 / 옥탑층 노출금지 · 물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설 외부노출 금지	-
건축물 방향성	구역전체	· 대지가 접하는 전면도로에 건축물의 주된 벽면 및 출입구가 접하도록 배치하여 가능한 전면도로와 건축물의 방향이 일치하도록 배치	-
저층부 외관	구역전체	· 보행친화적인 저층부가 형성될 수 있도록 재료, 색채를 이용한 시각분절(3층이하 저층부 분리) · 저층부 개방형 입면 조성	-
진입구 처리	구역전체	· 건축물 주 출입구는 보도와 단차를 두지 않도록 함 · 접근로에는 가로등, 간판, 이동식화분 등 보행장애물을 설치하지 않도록 함	-
재료 및 색채	구역전체	· 반사성 재료 사용금지(금속, 타일, 반사유리) · 외벽면 전체 페인트 마감 금지	-

나. 권장사항

구분	적용지역	계획내용	비고
건축물 외부형태	구역전체	· 안정감 있는 분위기와 조화할 수 있는 재질 및 색채 권장 · 목재나 석재 등 천연 그대로의 재료사용 권장 · 저층부의 경우 재질감이 느껴지는 소재사용 권장	-

11) 정비기반시설 부담 및 설치에 관한 계획

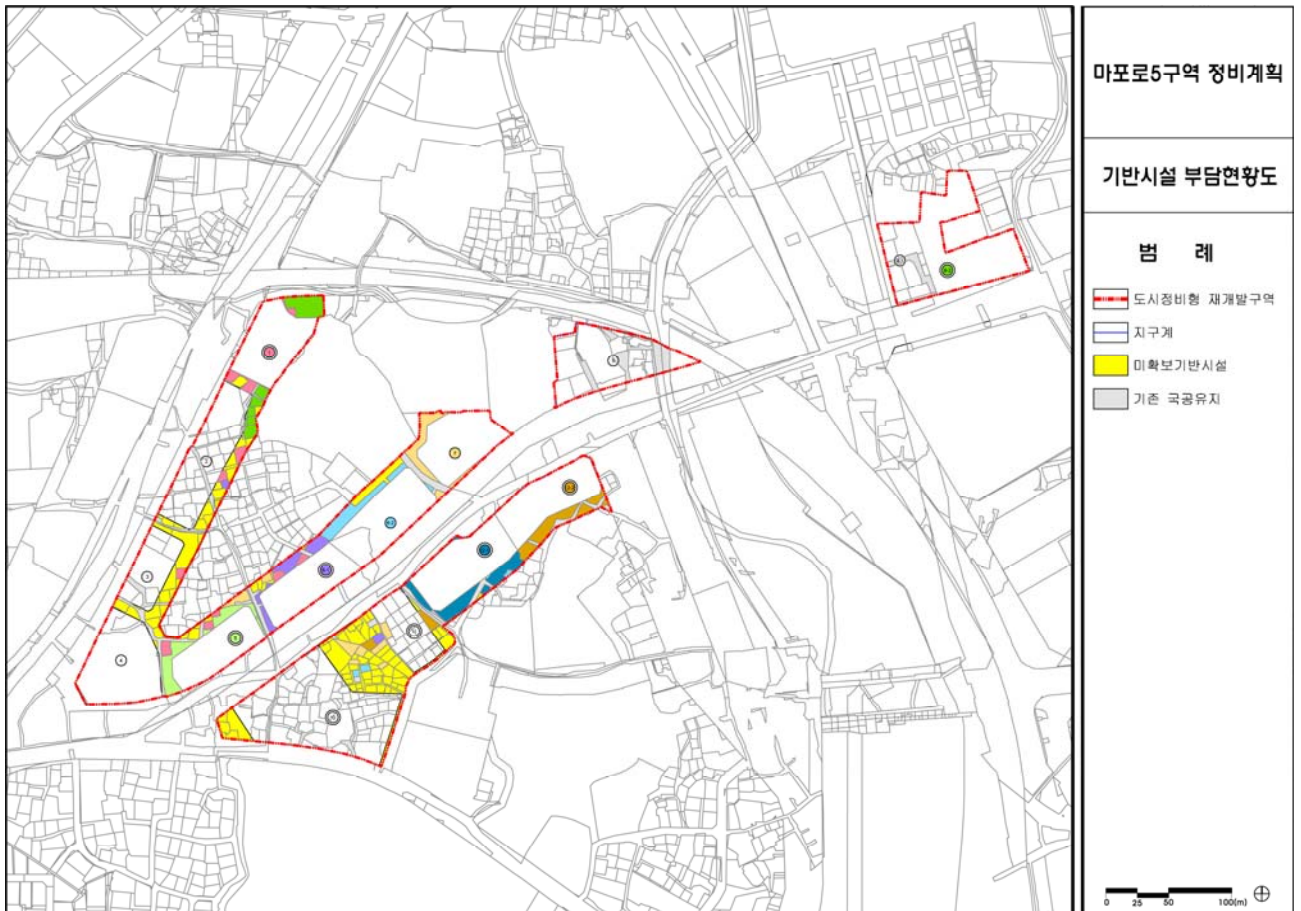
가. 기본방향

- 마포로5구역 평균 부담률 유지 : 16.54% 이상
 - ※ 서울특별시 고시 제2009-242호(2009.06.18.) : 구역내 부담률 16.54% 명시
- 기반시설 계획조정으로 축소된 부담량은 건축 시설물 및 현금으로 기부채납
 - ※ 일반정비·보존지구(보전정비형)는 정비사업시행 시 정비기반시설 부담 의무

나. 미확보 기반시설 현황

- 기결정시 미확보 기반시설 : 5,801.3㎡

〈 정비기반시설 부담현황 〉



다. 미확보 기반시설 부담계획

- 정비계획 변경에 따른 미확보기반시설 : 5,857.4㎡ [증) 56.1㎡]
- 미확보기반시설은 사업 시행시 정비계획에서 설정된 부담률에 따라 기부채납으로 확보
 - 부담대상 : 신규사업의 일반정비형 사업시행지구, 완료지구 재건축, 소단위정비지구 전환 사업지
 - 토지 이외의 기부채납은 건축물 및 현금 등으로 부담

〈 정비계획 변경에 따른 미확보기반시설 조서 〉

구분	소재지	지번	지목	면적(㎡)		소유자	비고
				공부상면적	미확보면적		
1	서대문구 미근동	320	대	223.5	223.5	개인	-
2	서대문구 총정로3가	250-4	대	142.1	143.9	개인	-
3	서대문구 총정로3가	250-5	대	75.7	66.7	개인	-
4	서대문구 총정로3가	250-12	도	122.3	40.3	개인	-
5	서대문구 총정로3가	250-14	대	86.0	52.2	개인	-
6	서대문구 총정로3가	250-18	대	99.2	13.4	개인	-
7	서대문구 총정로3가	250-24	대	52.9	4.0	개인	-
8	서대문구 총정로3가	250-39	대	79.3	1.4	개인	-
9	서대문구 총정로3가	250-40	도	23.1	9.8	개인	-
10	서대문구 총정로3가	250-58	대	81.7	3.7	개인	-
11	서대문구 총정로3가	250-69	대	44.6	17.9	개인	-
12	서대문구 총정로3가	250-70	대	835.0	794.0	개인	-
13	서대문구 총정로3가	250-81	대	38.0	6.1	개인	-
14	서대문구 총정로3가	265-2	대	6.3	3.1	개인	-
15	서대문구 총정로3가	268	대	79.3	6.3	개인	-
16	서대문구 총정로3가	269	대	69.4	43.4	개인	-
17	서대문구 총정로3가	270	대	135.5	46.7	개인	-
18	서대문구 총정로3가	274	대	72.7	48.8	개인	-

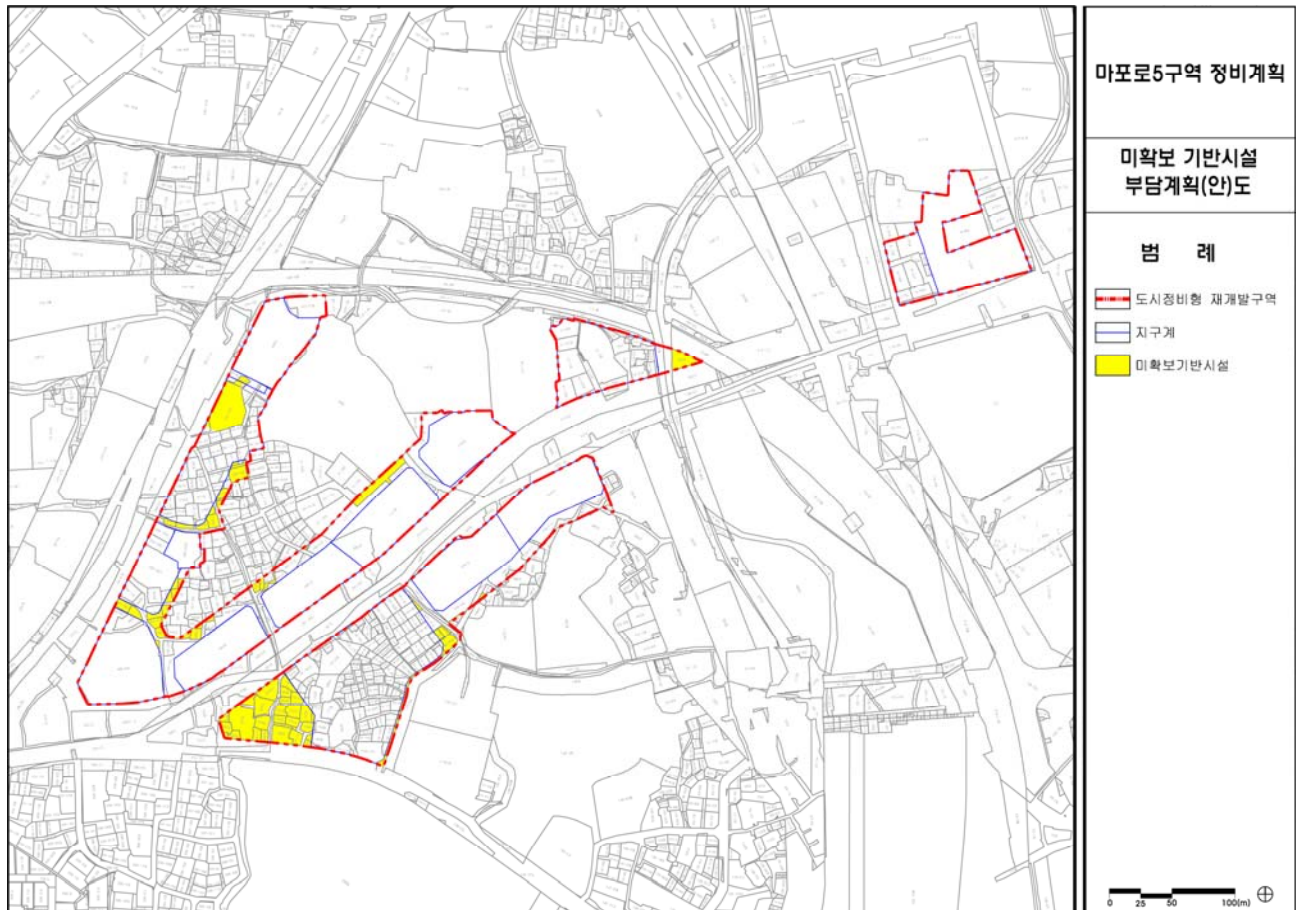
구분	소재지	지번	지목	면적(㎡)		소유자	비고
				공부상면적	미확보면적		
19	서대문구 총정로3가	275	대	99.2	94.1	개인	-
20	서대문구 총정로3가	276	대	135.6	25.6	개인	-
21	서대문구 총정로3가	278-1	대	142.1	23.9	개인	-
22	서대문구 총정로3가	281-85	대	9.1	9.1	개인	-
23	서대문구 총정로3가	284	대	52.9	39.8	개인	-
24	서대문구 총정로3가	285	대	56.2	32.9	개인	-
25	서대문구 총정로3가	286-4	도	39.7	39.7	개인	-
26	서대문구 총정로3가	333	대	86.0	60.8	법인	-
27	서대문구 총정로3가	334	대	122.3	15.5	개인	-
28	서대문구 총정로3가	335	대	89.3	28.5	개인	-
29	서대문구 총정로3가	336	대	79.3	76.3	개인	-
30	서대문구 총정로3가	337	대	66.1	16.5	개인	-
31	서대문구 총정로3가	338	대	59.5	0.3	법인	-
32	서대문구 총정로3가	339	대	46.3	22.9	개인	-
33	서대문구 총정로3가	345	대	76.0	3.3	개인	-
34	서대문구 총정로3가	353-3	대	49.6	6.6	법인	-
35	서대문구 총정로3가	353-4	대	79.3	73.3	법인	-
36	서대문구 총정로3가	355	대	125.6	57.0	법인	-
37	서대문구 총정로3가	356	대	76.0	44.5	법인	-
38	서대문구 총정로3가	357	대	132.2	33.8	법인	-
39	서대문구 총정로3가	360-15	대	66.1	24.1	개인	-
40	서대문구 총정로3가	360-24	대	190.1	1.5	개인	-
41	서대문구 총정로3가	360-25	대	980.2	32.8	개인	-
42	서대문구 총정로3가	361	대	82.6	38.4	법인	-

구분	소재지	지번	지목	면적(㎡)		소유자	비고
				공부상면적	미확보면적		
43	서대문구 충정로3가	363	대	82.6	0.3	개인	-
44	서대문구 충정로3가	367-4	대	77.0	77.0	법인	-
45	서대문구 충정로3가	368	대	238.0	70.2	법인	-
46	서대문구 충정로3가	368-2	대	3352.0	22.9	법인	-
47	서대문구 충정로3가	368-8	대	244.3	10.0	법인	-
48	서대문구 합동	31-4	도	548.4	313.5	법인	-
49	중구 중림동	156-1	대	125.0	6.4	법인	-
50	중구 중림동	156-5	대	90.6	13.4	개인	-
51	중구 중림동	156-10	대	49.9	1.3	법인	-
52	중구 중림동	156-24	대	104.1	9.0	개인	-
53	중구 중림동	156-29	대	52.9	0.8	법인	-
54	중구 중림동	156-30	대	66.1	13.5	법인	-
55	중구 중림동	156-47	대	16.5	4.5	개인	-
56	중구 중림동	156-69	대	185.5	2.9	법인	-
57	중구 중림동	156-70	대	98.4	16.9	법인	-
58	중구 중림동	156-72	대	114.3	26.6	개인	-
59	중구 중림동	156-73	대	60.4	20.9	개인	-
60	중구 중림동	156-74	대	346.1	29.9	개인	-
61	중구 중림동	156-82	대	113.1	5.7	법인	-
62	중구 중림동	156-89	대	50.5	45.3	개인	-
63	중구 중림동	156-90	대	131.2	119.0	개인	-
64	중구 중림동	156-91	대	81.2	12.6	개인	-
65	중구 중림동	156-92	대	74.7	10.8	개인	-
66	중구 중림동	156-93	대	64.2	8.1	개인	-

구분	소재지	지번	지목	면적(㎡)		소유자	비고
				공부상면적	미확보면적		
67	중구 중림동	156-98	대	132.2	23.5	개인	-
68	중구 중림동	156-118	대	58.5	15.1	개인	-
69	중구 중림동	156-120	대	84.0	37.0	개인	-
70	중구 중림동	156-130	대	7.6	4.0	개인	-
71	중구 중림동	156-131	대	33.1	10.3	개인	-
72	중구 중림동	156-156	대	12.6	12.6	개인	-
73	중구 중림동	162	대	135.5	84.1	개인	-
74	중구 중림동	163	대	66.1	66.1	법인	-
75	중구 중림동	164	대	49.6	49.6	법인	-
76	중구 중림동	166-1	대	41.7	0.7	개인	-
77	중구 중림동	166-2	대	100.5	79.3	법인	-
78	중구 중림동	172	대	122.3	15.4	개인	-
79	중구 중림동	173	대	125.6	117.2	법인	-
80	중구 중림동	174	대	109.1	109.1	법인	-
81	중구 중림동	175	대	76.0	76.0	법인	-
82	중구 중림동	176	대	62.8	62.8	개인	-
83	중구 중림동	177	대	82.6	82.6	법인	-
84	중구 중림동	177-1	대	6.6	6.6	개인	-
85	중구 중림동	178	대	86.0	74.2	법인	-
86	중구 중림동	180	대	159.7	21.3	개인	-
87	중구 중림동	186-1	대	43.0	30.2	법인	-
88	중구 중림동	187-1	대	98.5	98.5	개인	-
89	중구 중림동	188	대	213.9	213.9	개인	-
90	중구 중림동	188-1	대	29.8	29.8	개인	-

구분	소재지	지번	지목	면적(㎡)		소유자	비고
				공부상면적	미확보면적		
91	중구 중림동	438-1	대	0.6	0.6	개인	-
92	중구 중림동	438-2	대	0.8	0.8	개인	-
93	중구 중림동	488	대	105.8	0.4	개인	-
94	중구 중림동	489	대	46.3	17.6	개인	-
95	중구 중림동	491	대	89.3	5.0	개인	-
96	중구 중림동	564	대	29.4	9.0	개인	-
97	중구 중림동	565	대	28.4	4.7	개인	-
98	중구 중림동	610	대	191.4	191.4	개인	-
99	중구 중림동	611	대	0.3	0.3	개인	-
100	중구 중림동	612	대	3.6	3.6	개인	-
101	중구 중림동	619	대	46.3	46.3	개인	-
102	중구 중림동	623	대	505.8	505.8	개인	-
103	중구 중림동	624	대	197.0	197.0	개인	-
104	중구 중림동	625	대	123.0	123.0	개인	-
105	중구 중림동	626	대	46.3	46.3	개인	-
106	중구 중림동	627	대	66.1	66.1	개인	-
107	중구 중림동	632	대	59.5	59.5	개인	-
108	중구 중림동	633	대	76.0	76.0	개인	-
109	중구 중림동	635	대	16.5	16.5	개인	-
계				-	5,857.4	-	-

〈 미확보기반시설 부담계획(안) 〉



12) 교통처리에 관한 계획

가. 주변가로 및 교차로

- 층정각 보전에 따른 도시계획도로(소로 2-19)선형변경 및 도시계획도로(소로 3-98) 신설
- 2지구 사업실현 및 맹지해소를 위한 도시계획도로(소로 3-20)선형 변경
- 1지구 차량진출입구 확보를 위한 도시계획도로(소로 3-97)신설

나. 진출입동선

- 사업지 진·출입동선 제시
- 마포로 5구역 도로계획을 반영한 사업지 내부 차로운영계획 수립

다. 대중교통 및 보행

- 옛길을 고려한 공공보행통로 조성
- 도시계획도로(대로 2-4)
 - 서소문로 전면부 보행중심거리 조성
- 도시계획도로(소로 2-23)
 - 서울역 일대 도시재생활성화 계획(중림동 일대)과 연계한 중림도변 보행문화거리 조성
- 기존 가로와 완료지구가 연계되는 가로활성화 유도
- 보행동선 연계를 위한 보행단절구간 횡단보도 설치
- 공원부지 자전거 보관소 설치 건의
- 주변 저층부 가로활성화 유도

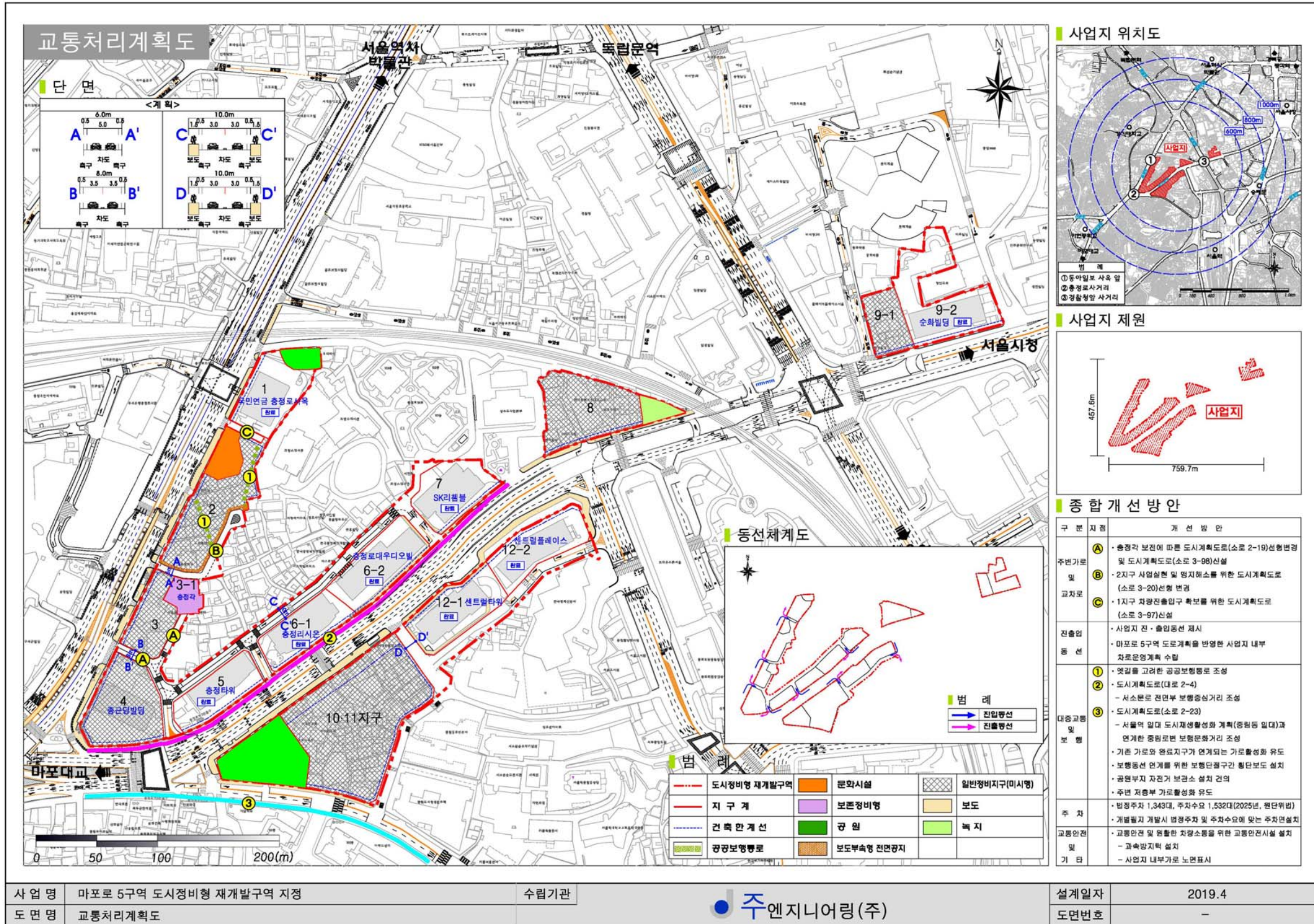
라. 주차

- 법정주차 1,343대, 주차수요 1,532대(2025년, 원단위법)
- 개별필지 개발시 법정주차 및 주차수요에 맞는 주차면 설치

마. 교통안전 및 기타

- 교통안전 및 원활한 차량소통을 위한 교통안전시설 설치
 - 과속방지턱 설치
 - 사업지 내부가로 노면표시

〈 교통처리계획도(안) 〉



사업명: 마포로 5구역 도시정비형 재개발구역 지정
도면명: 교통처리계획도

수립기관

주엔지니어링(주)

설계일자: 2019.4
도면번호: -

13) 경관 및 환경친화요소에 관한 계획

가. 옥외광고물에 관한 결정(변경) 조서

(1) 규제사항

적용지역	계획내용	비고								
일반정비지구 (서소문로, 충정로, 중림로)	<ul style="list-style-type: none"> · 수량 : 종류에 관계없이 업소당 1개 이내 · 규모 : 가로 - 업소의 전면폭 이하 세로 - 각층 층고의 60% 이내 · 표현방식 : 원색계열 사용 금지, 네온사인 및 점멸광고물 금지 모든 간판은 입체형으로 설치 · 그 외 사항은 '서울특별시 서대문구·중구 옥외광고물 등 관리조례'에 의한 "옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한완화"에서 일반권역 및 중점권역 내용을 따름 <p>※ 옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한완화 주요내용</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>수량</th> <th>가로형 간판설치</th> <th>광원노출, 점멸조명</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>간선도로변</td> <td>업소당 1개이내</td> <td>3층이하</td> <td>설치불가</td> </tr> </tbody> </table>	구분	수량	가로형 간판설치	광원노출, 점멸조명	간선도로변	업소당 1개이내	3층이하	설치불가	-
구분	수량	가로형 간판설치	광원노출, 점멸조명							
간선도로변	업소당 1개이내	3층이하	설치불가							

주1) 향후 "서대문구·중구 옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한완화" 변경 시 변경된 내용을 따름

(2) 권장사항

적용지역	구분	계획내용	비고
구역 전체	형태	<ul style="list-style-type: none"> · 간판의 글자와 간판의 베이스를 분리하는 형태인 채널(문자형)간판 권장 · 한 건물에 다수의 점포가 입점해 있는 경우 주요 출입구에 공동의 연립형 간판 설치 	-
	크기	· 입체문자형일 경우 윗층과 아래층 사이 창문간 벽면 폭의 40%이내, 최대 40cm	
	색상	· 가급적 원색과 같은 고채도의 색은 피하고 서울특별시 옥외광고물 가이드라인에서 정하는 보전권역 권장색채 사용	
	재료	· 간판의 베이스 재료는 나무, 돌, 회반죽 등을 권장	
	조명	<ul style="list-style-type: none"> · 부분조명이나 간접조명을 권장하고, 간판전체 직접조명방식은 지양하며, 직접조명방식을 사용할 경우는 문자나 도형부분에 부분적으로 사용하도록 함 · 원색계열의 광원사용 금지 	

나. 환경친화적 건축물에 관한 계획

(1) 권장사항

적용 지역	구분	계획내용	비고
구역 전체	자연지반보존	· 지하수 및 생태면적확보, 열섬현상 방지를 위해 자연지반의 보존을 권장	-
	옥상녹화	· '서울특별시 보급형 옥상녹화 조성기법'에 의하여 설치토록 권장	-
	벽면녹화	· '서울특별시 도시구조물 벽면녹화 활성화기법'에 따라 설치토록 권장	-
	생태면적률	· 건축물의 신축시 '서울시 생태면적률 도시계획 적용편람'에 의해 적용할 것을 권장	-
	중수도 및 빗물이용시설	· '서울특별시 빗물저수조 설치 및 관리기준' 및 '서울특별시 빗물저수조 설치지침'에 따라 설치하도록 권장	-
	신·재생에너지시설	· '신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진법령' 및 '신·재생에너지설비의 지원·설치·관리에 관한 기준'에 적합하게 시설을 설치토록 권장	-
	녹색주차장	· '서울특별시 녹색주차장 활성화 계획'에 따라 설치토록 권장	-
	개방화장실	· '공중화장실 등에 관한 법률' 및 '서울특별시 종로구 공중화장실 설치 및 관리 조례'의 기준에 따라 설치	-

다. 야간조명에 관한 계획

(1) 규제사항

구분	적용지역	계획내용	비고
건축물 조명	구역 전체	· 직접광원의 노출 금지 · 조명기구 노출 금지 · 원색계열의 색상사용 금지 · 과도한 색상의 변화, 반복점멸 금지 · 디지털 경관조명 설치불가	서울특별시 야간경관계획 준용
	일반정비지구	· 건축물표면기준휘도 20(cd/m ²)	

(2) 권장사항

구분	적용지역	계획내용	비고
건축물 내부조명	구역 전체	· 친환경 및 경관을 저해하지 않는 조명기구 사용을 권장 · 폐점시간부터 24시까지 1층 매장부의 디스플레이 공간부에 야간조명 권장 · 옛길 보존지구(보전정비형)는 색온도 3000k의 광원사용 권장	서울특별시 야간경관계획 준용
건축물 외부야간조명		· 건축물의 특성에 따라 간접조명, 라이트 업, 일루미네이션 등의 조명방법을 고려하면서 차분하고 은은한 가로분위기를 연출 권장 · 일몰시간부터 24시까지 건축물 외부에 투사하는 야간경관조명 권장 · 옥탑부만 과도하게 강조한 조명은 지양하고 건축물 빛의 레벨이 조화를 이루도록 권장	
1층 매장 야간조명		· 도심공동화 방지 및 보행자의 안전을 위하여 일몰시간부터 24시까지 1층 매장부의 디스플레이 공간부에 야간조명 권장	

14) 기타사항에 관한 계획

가. 역사·문화 환경보전에 관한 계획

- 정비사업 시행 중 유물·유적이 발견될 경우 대지 내부 또는 인근 지역에 상시 개방되는 건축물 내에 역사·유물 전시 권장
- 관련사항은 서울시 문화재 위원회 심의를 통해 결정

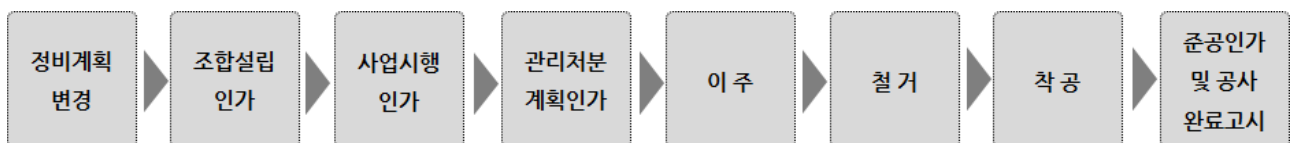
나. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
도시경관	· 대상지 주변의 고층빌딩 및 대규모 건축물과 통일된 경관이미지를 연출하고 동시에 주변 지역과의 스카이라인 흐름을 자연스럽게 유도	-
환경보전	· 공사시 사업부지내에서 발생하는 생활폐기물은 재활용품, 음식물쓰레기, 가연성, 불연성 등으로 분리수거 할 수 있도록 분리수거함을 설치토록 유도 · 폐기물 수거는 중구 폐기물 처리계획에 따라 처리	-
재난방지	· 사업시행시 건축물 내 피난시설(피난계단, 발화구획등)의 확보 및 화재시 소방차의 접근이 용이하도록 건축물 신축유도 · 사업시행시 관할소방서 등과의 협의를 통해 필요시 소화전 설치	-

2. 정비사업 시행계획

1) 일반정비지구 및 보존지구(보전정비형)

- 도시 및 주거환경정비법 제50조에 따른 사업시행인가 절차 준용



〈 정비계획결정(안)도 (변경) 〉

