

4. 정비기반시설 부담 및 설치에 관한 계획 : 변경

구분	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반 시설면적 (㎡)	기반시설 내 기존 공공용지(㎡)	획지내 용도폐지 국공유지(㎡)	건축물 환산면적(㎡)	순부담면적 (㎡)	순부담률 (%)	비고
기정	9,621.1	7,904.9	1,716.2	618.2	-	421.2	1,519.2	16.8	
변경	9,531.5	7,924.8	1,606.7	618.1	-	421.2	1,409.8	15.8	

※ 순부담률 = 순부담면적 / (시행구역면적 - 기반시설 내 기존정비기반시설 - 획지내 용도폐지 국공유지)

■ 변경사유 : 택지예정지측량 결과를 반영하여 면적 변경

1)정비기반시설의 설치 계획

- 정비기반시설 부담면적

구분	시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)	비고
제11,12지구	도로	763.6	-
	공공청사(토지)	843.1	-

2) 신설 정비기반시설 내 기존 국·공유지 면적 : 해당 없음

3) 획지 내 용도폐지되는 기존 국·공유지 면적 : 해당 없음

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1)기존 건축물의 정비·개량계획 : 변경없음

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
변경	서소문 제11,12지구	9,531.5	획지	7,924.8	서소문동 58-9번지 일원	4	-	-	4	-	

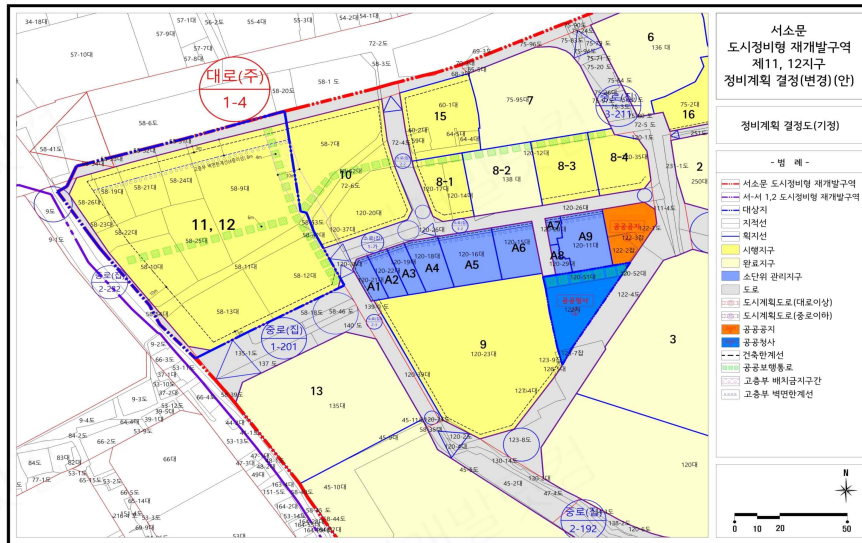
2)건축시설계획 : 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	서소문	9,621.1	획지	7,904.9	서소문동 58-9번지 일대	업무	60 (저층부 70)	999	90	
변경	제11,12지구	9,531.5		7,924.8						

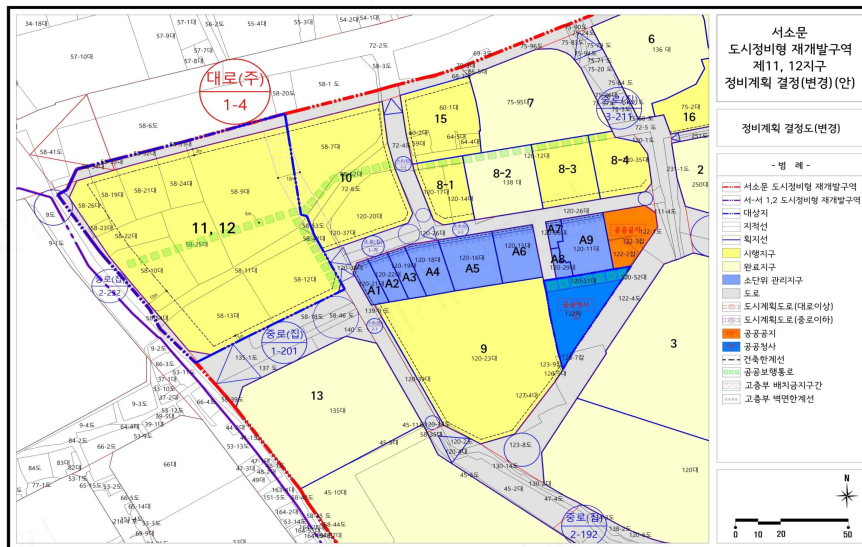
건축물 완화 사항	• 건폐율 : [기정] 저층부(5층이하) 70% 이하 적용, 고층부(6층이상) 60% 이하 적용 [변경] 50% 이하 적용 • 용적률 : 1,200% 이하 적용 기준용적률 : 600% [기정]허용용적률 인센티브 : 207.46% ≤ 200% 적용				
	목적	인센티브 완화요건		산정방식	적용(%)
	친환경개발	녹색건축물 인증(그린 1등급)		정량부여	100%
		건축물에너지소비총량제(240kWh/㎡이하)			
		신재생에너지 이용시설(11% 이상)			
	보행가로활성화	저층부 가로활성화용도 도입 시		정량부여	30%
		공공보행통로 도입 시		정량부여	30%
	도시경제활성화	벤처기업 및 벤처기업집단지회 도입 시		정량부여	17.46%
		안전방재	방재관련시설 설치 시		정량부여
	[변경]허용용적률 인센티브 : 200% ≤ 200% 적용				
	목적	인센티브 완화요건		산정방식	적용(%)
	녹지생태공간	개방형녹지 의무기준 30% 초과 설치 시		정량부여	100%
	친환경개발	녹색건축물 인증, 에너지 효율등급, 신재생에너지 이용시설 3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과 시		정량부여	30%
		전기차충전소 법적인무사항 1/2 이상 초과 설치 시			20%
	보행가로활성화	공공보행통로 정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시		정량부여	30%
안전방재		방재관련시설 설치 시		정량부여	20%
	[기정]상한용적률 : 199% 적용				
토지 기부채납 (도로 공공청)	•산식 = 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지) = 800%×(1+1.3×1×0.1389) = 144.46% *α토지=1,098.0/7,904.9			199.89%	
	건축물 (공공청사)	•산식 = 허용용적률×(1+1.3×가중치×α건축물) = 800%×(1+1.3×0.0533) = 55.43% *α건축물=421.2/7,904.9			
[변경]상한용적률 : 400% 적용					
토지 건축물 기부채납 (도로 공공청)	•산식 = 허용용적률×(1+(1.3×가중치×α토지)+(1.2×α건축물) = 800%×(1+(1.3×1×0.1247)+(1.2×0.0532) = 180.76% *α토지=988.68/7,924.8, α건축물=421.2/7,924.8			400.49%	
	공개공지 초과조성	•산식 = 허용용적률×(의무면적 초과면적/대지면적) = 800%×2,176.62/7,924.8 = 219.73 *공개공지 조성면적: 2,969.1㎡			
건축물의 높이 완화에 관한 사항	• 최고높이 : 176m 이하 적용(기준높이 90m+74.18m+12.36m) ① 개방형 녹지율에 따른 높이 완화 : 164.18m				
	개방형 녹지율	산식 = 적정건폐율(50%)×(기준높이(90m+20m)÷(80%-개방형녹지율(46.50%))) = 50% × (기준높이 90m + 20m) ÷ (80% - 46.50%) = 164.18m			
	② 공개공지 초과제공에 따른 높이 완화 : 12.36m				
공개공지 초과제공	산식 = 기준높이×(의무면적을 초과하는 공개공지×1/2)÷대지면적 = 90m × 1,088.31㎡ ÷ 7,924.8㎡ = 12.36m				
건축물의 건축선에 관한 계획 (변경)	• 건축한계선 : 서소문로변·동일로2길변 3m, 세종대로7길변 10m • 고층배치 금지구간 : 10지구, 11,12지구 경계부 고층배치금지 구간				
건축물 용도에 관한 계획(변경)	• 지정용도: 저층부 가로활성화용도[상업시설(의류, 잡화, 서적, 전시시설, 소매점 등)]				
건축물의 건축선에 관한 계획(변경)	• 대지 내 공지 : 간선가로변(서소문로, 세종대로7길) 공개공지 및 대지 내 조정 배치 • 공공보행통로 : 동서방향은 최소 폭원 6m 이상 높이 6.5m 이상 계획 남북방향은 최소 폭원 4m 이상(건립부는 개방감 확보를 위해 최소 폭원 6m 이상) 높이 6.5m 이상 계획				

6. 정비계획 변경(안)도

< 정비계획 결정(기정)도 >



< 정비계획 결정(변경)도 >



Ⅳ. 기 타

- 공람기간 : 2023. 5. 31. ~ 2023. 6. 30. (30일간)
- 공람 및 의견서 제출 장소 : 서울특별시 중구청 도심정비과(☎02-3396-5774)
- 관계서류 : 생략(공람장소 비치 도서와 같음)