

2021 - 717

, 11 · 12

()

건설부고시 제285호(1978.09.26.)로 정비구역 지정되고, 건설부고시 제380호(1978.11.30.)로 정비계획이 결정되었으며, 서울시고시 제2020-32호(2020.01.16.)로 정비계획 변경 결정된 양동 도시정비형 재개발구역 및 제11·12지구에 대해, 2021년 제13차 서울특별시 도시계획위원회 분과(소)위원회(2021.10.21) 등을 거쳐 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 의하여 정비계획 변경 결정 및 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 함께 고시합니다.

2021년 12월 23일

서울특별시 장

I. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 도시정비형 재개발구역 지정

가. 도시정비형 재개발구역 지정 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
기정	양동 도시정비형 재개발구역	중구 남대문로5가 395번지 일대	91,872.6	-	91,872.6	-

※ 향후 측량성과에 따라 면적 변동될 수 있음

나. 지구 지정(변경) 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
기정	양동구역 제11,12-1~7지구	중구 남대문로5가 580번지 일대	2,104.0	-	-	-
변경	양동구역 제11·12지구	중구 남대문로5가 580번지 일대	2,104.0	증) 1,461.9	3,565.9	-

※ 향후 측량성과에 따라 면적 변동될 수 있음

- 변경사유 : 시행지구 통합 및 일반정비형 정비사업 방식을 통한 쪽방촌 이주시설 마련, 상업 지역 기능 증진 도모를 위한 시행지구 면적 변경

2. 도시정비형 재개발구역 정비계획(변경)

가. 토지이용계획 : 변경

구 분	명 칭	면 적(㎡)				비 율 (%)	비 고	
		기 정		변경후	변 경			
합 계		91,872.6		-	91,872.6		100.0	-
정비 기반 시설	소 계	21,226.3		감) 579.8	20,646.5		22.5	-
	도 로	17,895.3		감) 579.8	17,315.5		18.9	-
	공 원	2,879.9		감) 401.0	2,478.9		2.7	-
	사회복지시설	451.1		증) 401.0	852.1		0.9	-
획지	소 계	70,646.3		증) 579.8	71,226.1		77.5	-
	1지구	1지구	3,828.4	-	3,828.4		4.2	일반정비지구
	2지구	2지구	5,435.4	-	5,435.4		5.9	일반정비지구
	3지구	3지구	5,346.5	-	5,346.5		5.8	일반정비지구
	4-1지구	4-1지구	2,429.4	-	2,429.4		2.6	일반정비지구
	4-2·7지구	4-2·7지구	20,016.2	-	20,016.2		21.8	일반정비지구
	5지구	5지구	6,107.1	-	6,107.1		6.6	일반정비지구
	6지구	6지구	3,081.1	-	3,081.1		3.4	일반정비지구
	8지구	8-1지구	3,740.4	-	3,740.4		4.1	존치지구
		8-2지구	1,676.1	-	1,676.1		1.8	일반정비지구
	9지구	9-1지구	10,583.4	-	10,583.4		11.5	존치지구
		9-2지구	3,013.3	-	3,013.3		3.3	존치지구
		9-3지구	97.2	-	97.2		0.1	소단위 관리지구
		9-4지구	97.1	-	97.1		0.1	
		9-5지구	96.9	-	96.9		0.1	
		9-6지구	178.6	-	178.6		0.2	
	10지구	10지구	2,815.2	-	2,815.2		3.1	보존지구 (보전정비형)
	11지구	11지구	704.9	증) 579.8	11·12 지구	2,683.8	2.9	소단위 정비·관리지구 → 일반정비지구
	12-1지구	12-1지구	105.1					
	12-2지구	12-2지구	128.9					
	12-3지구	12-3지구	741.5					
	12-4지구	12-4지구	150.8					
	12-5지구	12-5지구	69.7					
	12-6지구	12-6지구	110.8					
	12-7지구	12-7지구	92.3					

※ ()는 정비기반시설 시장으로 9-1지구내 지하에 위치하여 토지이용계획 총 면적에서 제외

※ 7017서울로에서 6지구(대우재단빌딩)와 8지구(메트로타워)로 각각 연결되는 입체적 도시계획시설(보행자전용도로, 총 46.86㎡)은 토지이용계획 총 면적에서 제외

※ 향후 측량성과에 따라 면적 변동될 수 있음

- 제11·12지구 토지이용계획 : 변경

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고	
		기 정	변경후	변 경			
합 계		2,104.0	증) 1,461.9	3,565.9	100.0	-	
정비기반시설 등	소 계	-	증) 882.1	882.1	24.7	-	
	도 로	-	증) 30.0	30.0	0.8	-	
	사회복지시설	-	증) 852.1	852.1	23.9	공간적 범위 결정 (공공임대주택)	
획지	소 계	2,104.0	증) 579.8	2,683.8	75.3	-	
	11지구	704.9	증) 579.8	11·12 지구	2,683.8	75.3	업무시설
	12-1지구	105.1					
	12-2지구	128.9					
	12-3지구	741.5					
	12-4지구	150.8					
	12-5지구	69.7					
	12-6지구	110.8					
	12-7지구	92.3					

※ 향후 측량성과에 따라 면적 변동될 수 있음

- 변경사유 : 시행지구 통합 및 일반정비형 정비사업방식을 통한 쪽방촌 이주시설 조성 및 효율적 토지이용을 위한 면적 변경

나. 용도지역·지구 결정 조서

- 1) 용도지역 결정 조서 : 변경없음
- 2) 용도지구 결정 조서 : 변경없음

다. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 교통시설

(1) 도로 : 변경

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	1	13~15	집산 도로	69	남대문로5가 631-1	남대문로5가 823	일반 도로	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30)	-
변경	중로	3	1	13~15	집산 도로	69	남대문로5가 631-1	남대문로5가 823	일반 도로	-	-	•선형 조정
기정	소로	2	4	8~10	집산 도로	54	남대문로5가 823	남대문로5가 611	일반 도로	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30)	•미집행 구간 실 효
변경	소로	3	2	6	집산 도로	20	남대문로5가 580-1	남대문로5가 548	일반 도로	-	-	•소로3-1 폐지에 따른 폭원 및 연 장 변경
변경	소로	3	A	6	특수도로	43 (10)	남대문로5가 823	남대문로5가 580-1	보행자 전용 도로	-	-	•미집행 구간 일부 개설 •폭원 축소 등
폐지	소로	3	1	2~6	집산 도로	104	남대문로5가 580-1	남대문로5가 579	일반 도로	-	서울시고시 제2020-32호 (2020.1.16)	-

※ ()는 양동구역 제11·12지구 내 편입되는 연장임

■ 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로3-1	중로3-1	· 도로 선형 조정	· 소로(특)3-A 조성(폭원 변경)에 따른 선형 조정
소로2-4	소로3-2	· 도로 선형 및 폭원 변경 - 폭원 : 8~10m ⇒ 6m - 연장 : 54m ⇒ 20m	· 소로3-1 폐지에 따른 폭원 및 연장 변경
	소로(특)3-A	· 도로 조성(특수도로) - 폭원 : 6m / 연장 : 43m - 사용형태 : 보행자전용도로	· 장기미집행 도시계획시설 실효된 정비구역내 도시계획시설(도로)에 대해 금 회 일반정비형 정비사업 시행을 통해 조성되는 부분 재지정 및 폭원 축소 등 · 도로 단차 및 교통량 등을 고려한 보행자전용도로 지정
소로3-1	-	· 도로 폐지	· 효율적 토지이용을 위한 기결정도로의 획지(11·12지구) 전환에 따른 도로 폐지

2) 공간시설

(1) 공원 : 변경

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
변경	①	공원	소공원	남대문로5가 541-3번지 일대	2,539.4	감) 401.0	2,138.4	건설부고시 제380호 (1978.11.30)	일부 폐지 및 사회복지시설 확장

■ 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공원	· 공원 축소 - 면적 : 2,539.4㎡ ⇒ 2,138.4㎡ (감 401.0㎡)	· 쪽방 거주민 이주시설인 공공임대주택 및 종합사회복지관 조성을 위한 사회복지시설 부지면적 추가 확보 필요에 따라 인접 소공원 일부 폐지

3) 공공·문화체육시설

(1) 사회복지시설 : 변경

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	증 감	변 경		
변경	①	사회복지시설	남대문로5가 548번지 일대	451.1	증) 401.0	852.1	서울시고시 제2020-32호 (2020.1.16)	공공임대주택 공간적 범위 결정

(2) 입체적 도시계획시설(사회복지시설)의 건폐율, 용적률, 높이계획

구분	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비고
기정	60 이하	600 이하	50 이하	
변경	60 이하	기준용적률 600 이하/ 허용용적률 760 이하	70 이하	사회복지시설, 공공임대주택 공간적 범위 결정

※ 서울시 도시계획조례 제55조에 따라 역사도심내 일반상업지역으로 용적률 600% 이하이나, 기존 쪽방촌 주민 수용을 위한 공공임대주택 및 복지지원에 위한 사회복지시설 마련을 위하여 조례 제55조13항에 따른 도시정비형 재개발사업으로서 「도시 및 주거환경정비기본계획(2025)」상 허용용적률 인센티브계획을 적용하여 800% 이하의 범위에서 완화

(3) 도시계획시설(사회복지시설) 건축물의 공간적 범위 결정 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	구분	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
신설	①	사회 복지시설	남대문로5가 548번지 일대	층	-	증) 지하3층 ~ 지상5층	지하3층 ~ 지상5층	-	
				연면적	-	증) 3,617.01	3,617.01		

※ 면적(㎡)은 건축시설 연면적임

※ 사회복지시설은 관련 부서 협의 등 의견수렴 과정에서 변경될 수 있음

(4) 도시계획시설(사회복지시설) 건축물의 공간적 범위 결정 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	구분	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
신설	①	공공 임대주택	남대문로5가 548번지 일대	층	-	증) 지상6층 ~ 지상18층	지상6층 ~ 지상18층	-	
				연면적	-	증) 4,814.73	4,814.73		

※ 면적(㎡)은 건축시설 연면적임

■ 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지시설	· 위치 : 남대문로5가 548번지 일대 · 면적 : 451.1㎡ ⇒ 852.1㎡ · 공간적 범위 결정 - 연면적 3,617.01㎡ - 지하3층 ~ 지상5층	· 기존 쪽방 거주민의 이주공간인 공공임대주택 및 복지서비스 제공을 위한 종합사회복지관 조성을 위한 부지면적 추가확보 필요에 따라 기존 소공원 일부 폐지 및 사회복지시설 면적 증가 · 「공공주택 업무처리지침」에 의거 100세대 이상 영구임대주택 단지내 사회복지관 의무설치에 따라 저층부 사회복지시설 및 상층부 공공임대주택으로 공간적 범위 결정

라. 정비기반시설(공공시설)의 설치(부담) 계획 : 변경

1) 정비기반시설 부담 계획

구 분	시행 면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	정비기반 시설면적 (㎡)	계획기반 시설내 기공공용지 (㎡)	대지내 폐지되는 국공유지 (㎡)	순부담 면적(㎡)	순부담율(%) ^{주1)}			비 고
							토지 기부 채납 부담률	건축물 기부 채납 부담률	합계	
기정	제11 지구	704.9	704.9	-	-	-	-	-	-	19.5% 이상
	제12-1 ~7지구	1,399.1	1,399.1	-	-	-	-	-	-	-
변경	제11·12지구	3,565.9	2,683.8	882.1 (974.97)	850.3	30.0 ^{주2)} 1.8 (974.97) ^{주3)}	0.07	36.30	36.37	-

주1) 순부담율 = 순부담면적 / (시행구역면적 - 계획기반시설내 기존공공용지 - 대지내 폐지되는 국공유지)

주2) (대지내 폐지되는 국공유지 전체면적(839.5㎡) 중 신설 정비기반시설로 제공하는 면적만큼 무상양도(30.0㎡), 이 외 국공유지는 유상매입 대상(809.5㎡) ※남 대문로5가 622번지 기획재정부 부지 105.4㎡(공유지분) 포함

주3) “()” 는 사회복지시설 및 공공임대주택 건축물 기부채납 토지환산면적임

2) 정비기반시설 등 설치(확보) 계획

(1) 정비기반시설 등 부담면적(관리청으로 무상 귀속)

구 분	위 치	시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)			비 고
			기 정	증·감	변 경	
제11·12지구	남대문로 5가	소계	-	증) 1.8 (증) 974.97)	1.8 (974.97)	도로(30㎡)는 무상양도 대상으로 제외
		579 도로	-	증) 30.0	30.0	
		549-1 대지	-	증) 1.8	1.8	
		548일대 건축물	-	(증) 974.97)	(974.97)	건축물 기부채납 환산면적

※ 향후 측량성곽에 따라 면적 변동될 수 있음

(2) 국·공유지 매입대상

구 분	위 치		지 목	면 적(㎡)		관 리 청	비 고
				공 부	편 입		
제11·12지구	남대문로 5가	580-1	도로	243.1	178.5	중구	일부편입
		611		518.3	332.7	중구	일부편입
		644-2		714.0	56.7	중구	일부편입
		823		1,871.7	11.8	중구	일부편입
		580	공원	30.2	30.2	중구	전부
		618		94.2	94.2	서울특별시	전부
		622	대지	105.4(36.54/257)	105.4(36.54/257)	국(기획재정부)	전부
소 계			-	3,576.9	809.5	-	

※ 남대문로5가 622번지 기획재정부 부지 105.4㎡는 공유지분임(36.54/257)

※ 향후 측량성과에 따라 면적 변동될 수 있음

(3) 계획공공용지내 기존공공용지 부담면적(공사시 공사비 적용)

구 분	위 치		시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)		비 고
				공 부	편 입	
제11·12지구	남대문로5가	541-2	대지	13.2	13.2	전부
		548		349.1	349.1	전부
		549		66.9	66.9	전부
		545-2		26.0	26.0	전부
		541-3	공원	962.0	395.1	일부편입
소 계			-	1,417.2	850.3	

※ 향후 측량성과에 따라 면적 변동될 수 있음

(4) 사업시행구역내 용도 폐지되는 정비기반시설 면적(사업시행자에게 무상양도)

구 분	위 치		지 목	용도 폐지되는 정비기반시설 면적(㎡)		비 고
				공 부	편 입	
제11·12지구	남대문로 5가	611	도로	518.3	30.0	총 편입면적(362.7㎡) 중 332.7㎡는 유상매입

※ 향후 측량성과에 따라 면적 변동될 수 있음

마. 건축물에 관한 계획

1) 건축시설에 관한 계획

－ 업무시설

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	양동구역 제11지구	704.9	-	704.9	남대문로5가 580번지 일대	-	80 이하 (5층이하) 60 이하 (5층초과)	600/800/α	50 이하	-
	양동구역 제12-1~7지구	1,399.1	-	1,399.1	남대문로5가 620번지일대	-	80 이하	600/-/α	30 이하	-
변경	양동구역 제11·12지구	3,565.9	획지1	2,683.8	남대문로5가 580번지 일대	업무	60 이하	1,126 이하	90 이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설비용		해 당 없 음								
심의위원회 사항		· 용적률 : 1,126.95% → 1,126% 이하 적용 ① 기준용적률 : 600% ② 허용용적률 : 165%								
		목 적	인센티브 대상	인센티브 완화 요건		산정방식	완화량			
		친환경 개발 (의무)	녹색건축물 인증	그린1등급(최우수)		정량부여	100%			
			건축물에너지소비 총량제	240(kWh/㎡·y)미만						
			신재생에너지 이용시설	11%이상(비주거), 7%이상(주거)						
		공익시설	건축물내 공익시설	소규모기업의 다양한 활동공간(개방형라운지 등)을 제공하는 시설 도입 시		정률부여 (최대 50%)	15%			
		보행가로 활성화	저층부 가로활성화용도	저층부 가로활성화 용도 도입시		정량부여 (최대 50%)	30%			
무장애도시 조성	장애물 없는 생활환경인증제도 시행지침에 따라 우수등급 이상 인증		20%							
③ 상한용적률 : 361.95%		구 분	인센티브 산식		산정방식	완화량				
		공공시설 기부채납 (사회복지시설)	허용용적률×1.3×α (α=부담면적÷대지면적)		765%×1.3×0.3639 (α=976.77÷2,683.8)	361.95%				
건축물의 건축선에 관한 계획		기정	· 건축한계선 지정 - (11지구) 후암로60길, 소로3-1번 : 1m · 고층부 벽면한계선(3층 이상) 지정 - (12지구) 후암로60길, 후암로58길, 소로3-1번 : 2m							
		변경	· 건축한계선 지정 - 후암로60길변 : 4m - 후암로58길변 : 2m							
기타사항에 관한 계획		· 저층부 가로활성화 용도 배치 · 대지내 공지 - 후암로 58길, 후암로 60길변 공개공지 및 대지내 조정 설치								

－ 사회복지시설 및 공공임대주택

구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	주 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	-	-	사회복지 시설	451.1	남대문로5가 548번지 일대	사회복지 시설	60 이하	600 이하	50 이하	-
변경	양동구역 제11·12지구	3,565.9	사회복지 시설	852.1	남대문로5가 548번지 일대	사회복지 시설, 공동주택	60 이하	760 이하	70 이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율		· 주택공급계획 : 182세대 (전용면적 30㎡미만 공공임대주택) · 전체 건립규모(전용면적 기준) - 전용면적 30㎡이하 주택비율 : 100%								
심의완화 사항		· 용적률 : 760% 이하 적용 ① 기준용적률 : 600% ② 허용용적률 : 160%								
		목적	인센티브 대상		요건		산정방식	완화량		
		친환경개발 (의무)	녹색건축물 인증		그린1등급(최우수)		정량부여	100%		
			건축물에너지소비 총량제		240(kWh/㎡·y)미만					
			신재생에너지 이용시설		11%이상(비주거), 7%이상(주거)					
		도시경제 활성화	지역별 도시경제 활성화 유도 용도		건축연면적의 30%이상 전용40㎡이하 주거도입시		주거복합 비율에 비례 (최대 50%)	30%		
보행가로 활성화	무장애도시 조성		장애물 없는 생활환경인증제도 시행지침에 따라 우수등급 이상 인증		정량부여 (최대 50%)	30%				
		※ 용적률 = 기준용적률①(600%) + 허용용적률②(160%) = 760%								
기타사항에 관한 계획		· 소로3-2 입체공공보행통로 조성 - 업무시설 부설주차장내 설치된 사회복지시설 부설주차장(18대 지상권 설정)의 이용자(보행자) 편의 및 안전을 위하여 업무시설 지하4층과 사회복지시설 지하 3층을 연결하는 보행통로 조성 - 폭원 : 4m - 연장 : 6m - 높이 : 4.5m(해발고도 31m)								

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	증 감	변 경	
기정	양동 도시정비형 재개발구역	남대문로5가 395일대	91,872.6	-	91,872.6	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정 조서

구 분	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
	기 정	증 감	변 경		
합 계	91,872.6	-	91,872.6	100.0	-
일반상업지역	91,872.6	-	91,872.6	100.0	-

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	1	13~15	집산 도로	69	남대문로5가 631-1	남대문로5가 823	일반 도로	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30)	-
변경	중로	3	1	13~15	집산 도로	69	남대문로5가 631-1	남대문로5가 823	일반 도로	-	-	•선형 조정
기정	소로	2	4	8~10	집산 도로	54	남대문로5가 823	남대문로5가 611	일반 도로	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30)	•미집행 구간의 실효
변경	소로	3	2	6	집산 도로	20	남대문로5가 580-1	남대문로5가 548	일반 도로	-	-	•소로3-1폐지에 따른 폭원 및 연 장 변경
변경	소로	3	A	6	특수도로	43 (10)	남대문로5가 823	남대문로5가 580-1	보행자 전용 도로	-	-	•미집행 구간 일부 개설 •폭원 축소 등
폐지	소로	3	1	2~6	집산 도로	104	남대문로5가 580-1	남대문로5가 579	일반 도로	-	서울시고시 제2020-32호 (2020.1.16)	-

※ ()는 양동구역 제11·12지구 내 편입되는 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로3-1	중로3-1	· 도로 선형 조정	· 소로(특)3-A 조성(폭원 변경)에 따른 선형 조정
소로2-4	소로3-2	· 도로 선형 및 폭원 변경 - 폭원 : 8~10m $\Rightarrow$ 6m - 연장 : 54m $\Rightarrow$ 20m	· 소로3-1 폐지에 따른 폭원 및 연장 변경
	소로(특)3-A	· 도로 조성(특수도로) - 폭원 : 6m / 연장 : 43m - 사용형태 : 보행자전용도로	· 장기미집행 도시계획시설 실효된 정비구역내 도시계획시설(도로)에 대해 금회 일반정비행 정비사업 시행을 통해 조성되는 부분 재지정 및 폭원 축소 등 · 도로 단차 및 교통량 등을 고려한 보행자전용도로 지정
소로3-1	-	· 도로 폐지	· 효율적 토지이용을 위한 기결정도로의 획지(11·12지구) 전환에 따른 도로 폐지

2) 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
변경	①	공원	소공원	남대문로5가 541-3번지 일대	2,539.4	감) 401.0	2,138.4	건설부고시 제380호 (1978.11.30)	일부 폐지 및 사회복지시설 확장

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공원	· 공원 축소 - 면적 : 2,539.4㎡ $\Rightarrow$ 2,138.4㎡ (감 401.0㎡)	· 쪽방 거주민 이주시설인 공공임대주택 및 종합사회복지관 조성을 위한 사회복지시설 부지면적 추가 확보 필요에 따라 인접 소공원 일부 폐지

3) 사회복지시설 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	증 감	변 경		
변경	①	사회복지시설	남대문로5가 548번지 일대	451.1	증) 401.0	852.1	서울시고시 제2020-32호 (2020.1.16)	공공임대주택 공간적 범위 결정

- 입체적 도시계획시설(사회복지시설)의 건폐율, 용적률, 높이계획

구분	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비고
기정	60 이하	600 이하	50 이하	
변경	60 이하	기준용적률 600 이하/ 허용용적률 760 이하	70 이하	사회복지시설, 공공임대주택 공간적 범위 결정

※ 서울시 도시계획조례 제55조에 따라 역사도심내 일반상업지역으로 용적률 600% 이하이나, 기존 쪽방촌 주민 수용을 위한 공공임대주택 및 복지지원에 위한 사회복지시설 마련을 위하여 조례 제55조13항에 따른 도시정비형 재개발사업으로서 「도시 및 주거환경정비기본계획(2025)」상 허용용적률 인센티브계획을 적용하여 800% 이하의 범위에서 완화

- 도시계획시설(사회복지시설) 건축물의 공간적 범위 결정 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	구분	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
신설	①	사회 복지시설	남대문로5가 548번지 일대	층	-	증) 지하3층 ~ 지상5층	지하3층 ~ 지상5층	-	
				연면적	-	증) 3,617.01	3,617.01		

※ 면적(㎡)은 건축시설 연면적임

※ 향후 측량성과에 따라 면적 변동될 수 있음

- 도시계획시설(사회복지시설) 건축물의 공간적 범위 결정 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	구분	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
신설	①	공공 임대주택	남대문로5가 548번지 일대	층	-	증) 지상6층 ~ 지상18층	지상6층 ~ 지상18층	-	
				연면적	-	증) 4,814.73	4,814.73		

※ 면적(㎡)은 건축시설 연면적임

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지시설	· 위치 : 남대문로5가 548번지 일대 · 면적 : 451.1㎡ → 852.1㎡ · 공간적 범위 결정 - 연면적 3,617.01㎡ - 지하3층 ~ 지상5층	· 기존 쪽방 거주민의 이주공간인 공공임대주택 및 복지서비스 제공을 위한 종합사회복지관 조성을 위한 부지면적 추가확보 필요에 따라 기존 소공원 일부 폐지 및 사회복지시설 면적 증가 · 「공공주택 업무처리지침」에 의거 100세대 이상 영구임대주택 단지내 사회복지관 의무설치에 따라 저층부 사회복지시설 및 상층부 공공임대주택으로 공간적 범위 결정

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구 분	가 구	면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
획 지	소 계	70,646.3	증) 579.8	71,226.1	100.0	-
	획지1	3,828.4	-	3,828.4	5.4	업무
	획지2	5,435.4	-	5,435.4	7.6	업무
	획지3	5,346.5	-	5,346.5	7.5	업무, 주거
	획지4-1	2,429.4	-	2,429.4	3.4	업무
	획지4-2·7	20,016.2	-	20,016.2	28.1	숙박, 업무
	획지5	6,107.1	-	6,107.1	8.6	업무
	획지6	3,081.1	-	3,081.1	4.3	업무
	획지8-1	3,740.4	-	3,740.4	5.3	업무
	획지8-2	1,676.1	-	1,676.1	2.4	업무
	획지9-1	10,583.4	-	10,583.4	14.8	-
	획지9-2	3,013.3	-	3,013.3	4.2	-
	획지9-3	97.2	-	97.2	0.1	-
	획지9-4	97.1	-	97.1	0.1	-
	획지9-5	96.9	-	96.9	0.1	-
	획지9-6	178.6	-	178.6	0.3	-
	획지10	2,815.2	-	2,815.2	4	종교시설
	획지11	704.9	증) 579.8	획지 11·12 2,683.8	3.8	업무
	획지12-1	105.1				
	획지12-2	128.9				
	획지12-3	741.5				
	획지12-4	150.8				
	획지12-5	69.7				
	획지12-6	110.8				
	획지12-7	92.3				

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경) 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정(변경) 조서

구 분		가 구	용 도	비 고
변경	허용용도	획지11·12	•건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설 중 일반업무시설 •건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 •건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설	허용용도 외의 용도는 불허

2) 건폐율

구 분	계 획 내 용	비 고
기정	•획지11 : 5층 이하-80%이하, 5층 초과-60%이하 •획지12-1~7 : 80% 이하	소단위정비 소단위관리
변경	•획지11·12 : 60% 이하	일반정비지구

3) 용적률

구 분	계 획 내 용	비 고
기정	•획지11 : 기준 600% / 허용 800% / 상한 a •획지12-1~7 : 기준 600% / 허용 - / 상한 a	소단위정비 소단위관리
변경	•획지11·12 : 1,126% 이하(법적 상한 : 1,126.95%)	일반정비지구

■ 허용용적률 인센티브 사항(획지11·12)

구 분	인센티브		비 고
신설	친환경개발(의무)		100 %
	건축물내 공익시설		15%
	보행가로 활성화	저층부 가로활성화 용도	30%
		무장애도시 조성	20%

■ 상한용적률 인센티브 사항(획지11·12)

구 분	용적률 완화		비 고
	토지 기부채납	건축물 기부채납(환산면적)	
신설	1.8㎡(0.07%)	974.97㎡(36.30%)	순부담률 36.37%

4) 높이

구 분	계획내용	비 고
기정	•획지11 : 50m 이하 •획지12-1~7 : 30m 이하	소단위정비 소단위관리
변경	•획지11·12 : 90m 이하	일반정비지구

다. 건축물 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
기정	건축한계선	•후암로60길변 •대지경계선으로부터 1m 후퇴
	고층부 벽면한계선	•후암로60길변 •후암로58길변 •고층부(3층 이상) : 대지경계선으로부터 2m 후퇴
변경	건축한계선	•후암로60길변 •대지경계선으로부터 4m 후퇴
		•후암로58길변 •대지경계선으로부터 2m 후퇴

라. 기타사항에 관한 결정 조서

1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계 획 내 용
공개공지	•후암로58길변	•조성규모 및 설치기준 : 서울특별시 건축조례 제26조에 따름 •보행결절점 및 간선가로변 •지구 남측 공원시설과 접하여 공개공지 확보
전면공지	•후암로60길변	•건축한계선으로 지정되는 공간은 보도형 전면공지로 조성

2) 교통처리에 관한 결정조서

(1) 보행동선계획

구 분	적용위치	계 획 내 용	비 고
보행동선계획	•11·12지구 서측 도로 - 후암로60길변(소로(특)3-A)	•도로의 현황여건(급경사 및 차량통행량)을 고려하여 보행자 안전 및 편의 증대를 위해 보행자전용도로 지정	결정도 참조

(2) 차량출입불허구간

구 분	적용위치	계 획 내 용	비 고
차량출입 불허구간	•사회복지시설① 대지경계 - 후암로60길변(소로3-2)	•사회복지시설 대지내 차량출입을 원칙적으로 금지(단, 장애인 차량 등 비상차량 대기 및 정차를 위한 차량 출입 허용)	결정도 참조

(3) 주차장 설치기준 완화구역

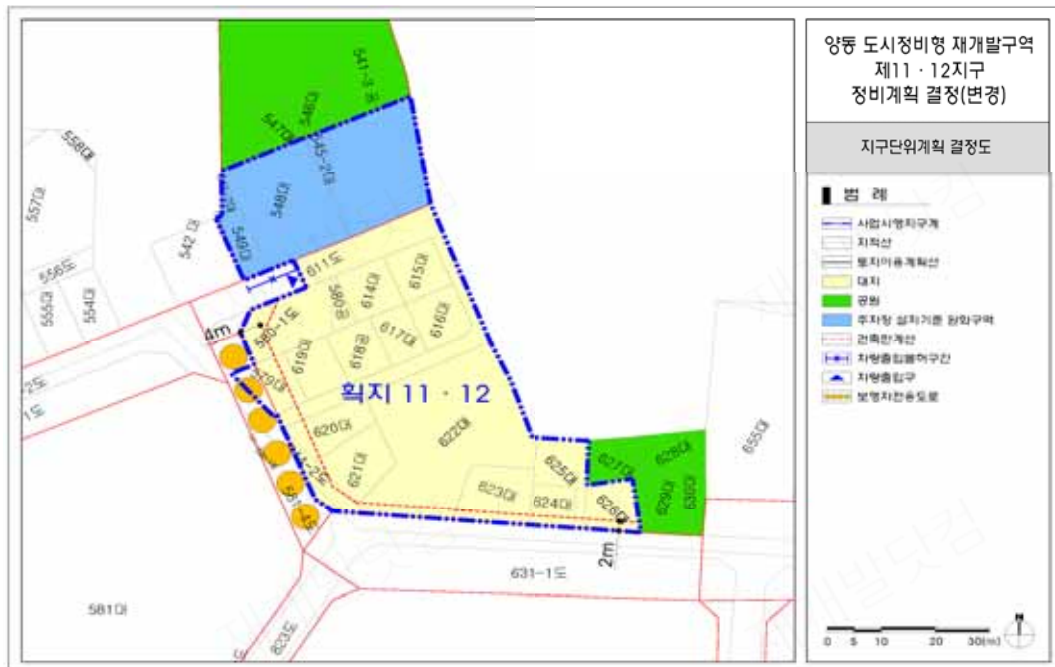
구 분	적용위치	계 획 내 용	비 고
주차장설치기준 완화구역	사회복지시설①	•차량출입불허구간 지정으로 차량출입이 불가능한 대지의 경우 부설 주차장 설치기준 100% 완화	결정도 참조

※ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조 및 시행령 46조에 의한 주차장 설치기준 완화

■ 결정사유서

구 분	적용위치	변 경 내 용	변 경 사 유
신설	사회복지시설①	•사회복지시설① - 차량출입불허구간 지정 •주차장 설치기준 완화구역 지정	•대상지내 임대주택 입주자는 쪽방 거주민 중 기초생활수급자, 차상위계층으로서 차량보유 불가 및 주차 실수요가 낮음 •국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 시행령에 의거 사회복지시설 부지 내 차량출입을 금지하고 주차장 설치기준 완화구역으로 지정하여 주거환경 및 보행환경 개선

■ 지구단위계획 결정도



○ 2021년 제13차 도시계획위원회 심의결과(수정가결) ‘조건사항’ 이행

- 사회복지시설의 차량출입불허구간 및 주차장 설치기준 완화구역 지정은 복합 계획한 임대주택의 입주자 특성(현황 쪽방 거주민)과 대상지 일대 도로체계 및 보행네트워크 등을 고려한 것으로, ‘사회복지시설 이용자의 편의’ 및 ‘안전’ 등을 고려하여 업무시설 부설주차장 내 지상권 설정을 통한 사회복지시설 주차(지하4층, 18대)시 사회복지시설로 직접 연계되는 통로 설치 등을 적극 검토할 것.
- 대상지 동측 도로(보행자전용도로)는 북측으로 차량진출입구와 연계되는 바, 향후 건축심의 시 대상지 일대 적정 보행네트워크 측면에서 보행자의 안전 등이 충분히 확보될 수 있도록 지형단차 등을 이용한 동선계획 조정 검토.

III. 관계도면 : 붙임 참조

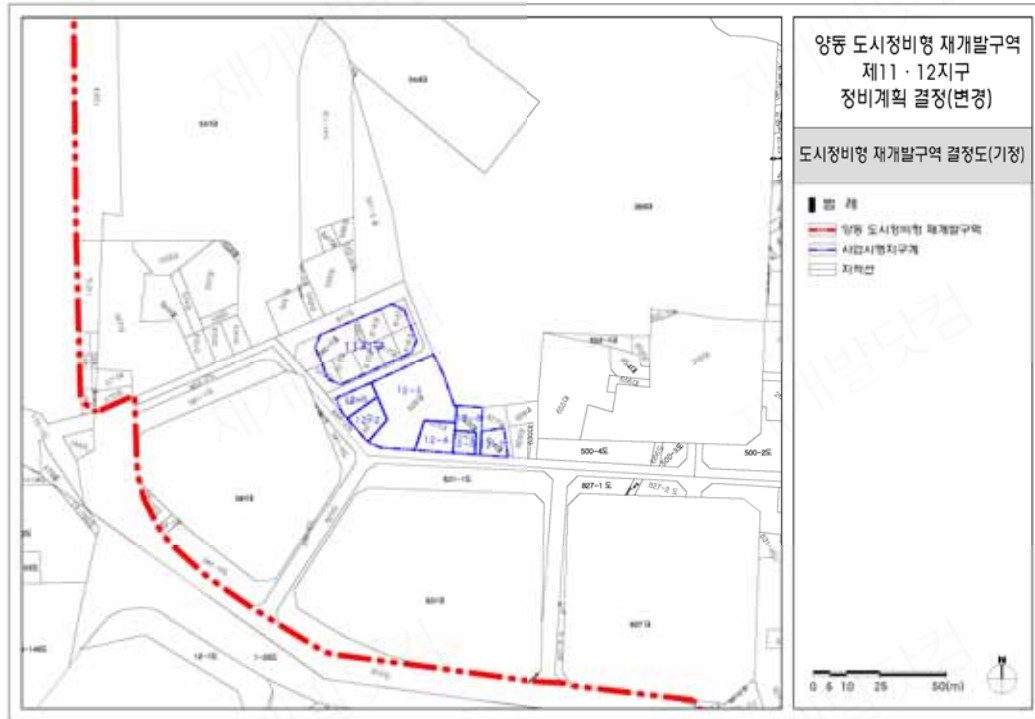
※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

IV. 열람장소

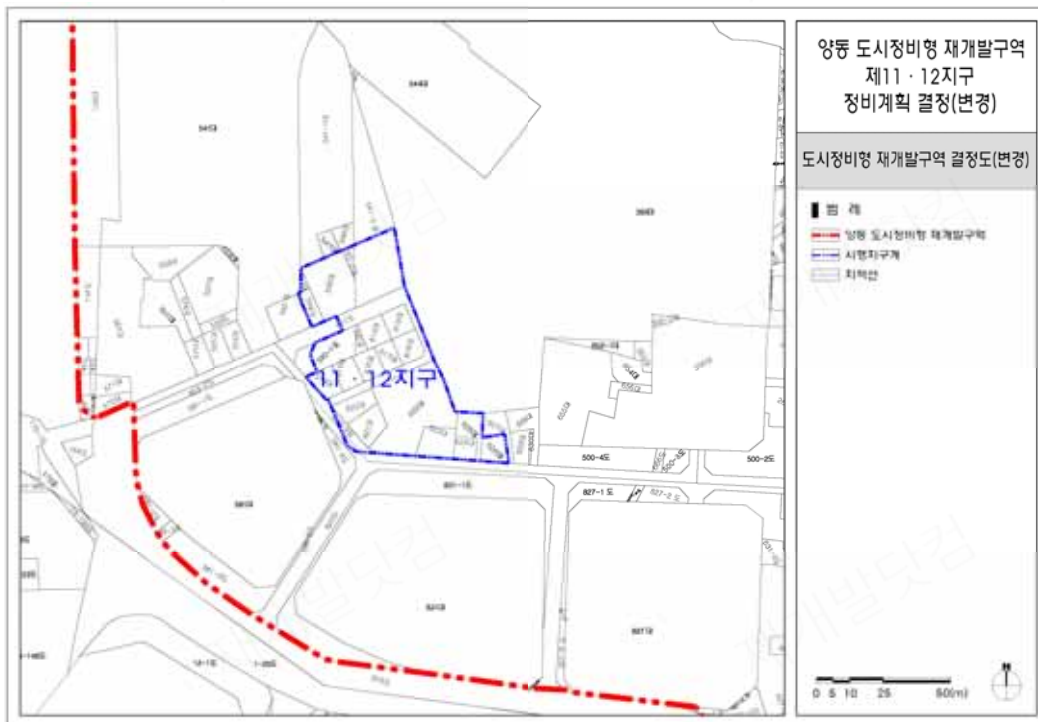
- 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시활성화과(☎ 2133-4633) 및 중구청 도심재생과(☎3396-5775)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luis.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이니 참고하시기 바랍니다.

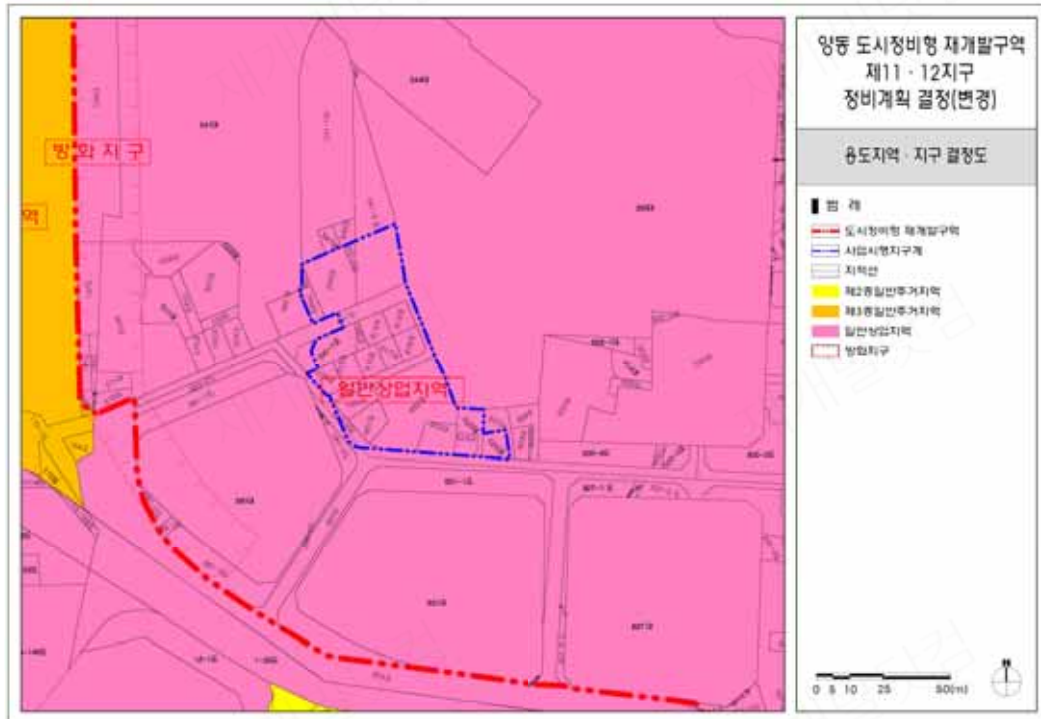
■ 정비구역 결정(기정)도



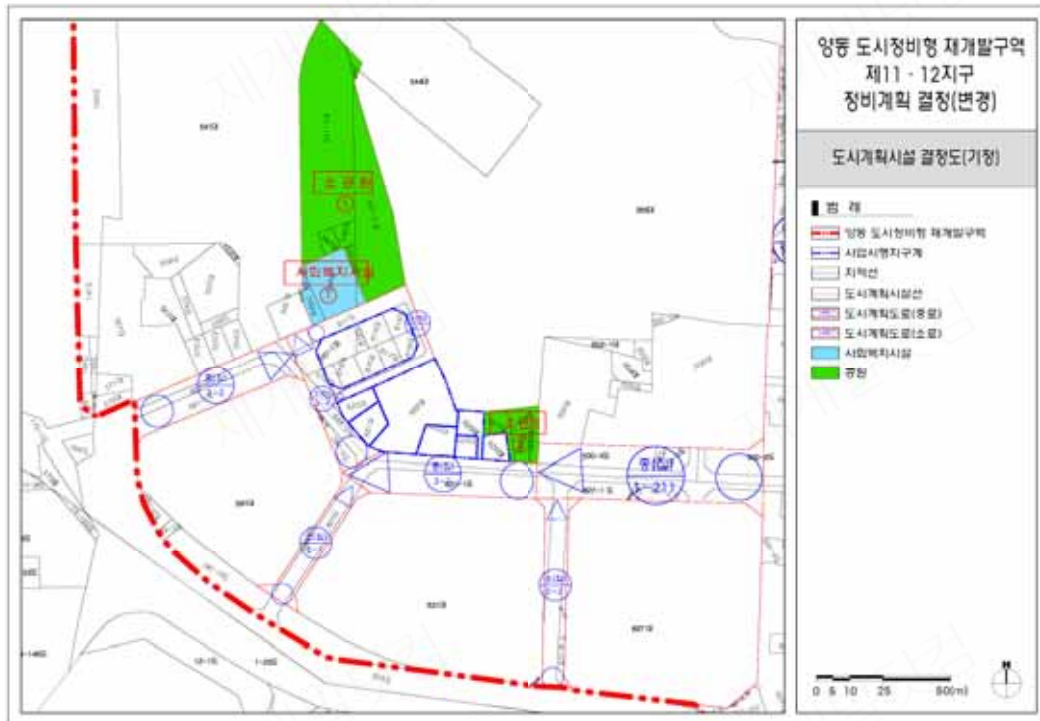
■ 정비구역 결정(변경)도



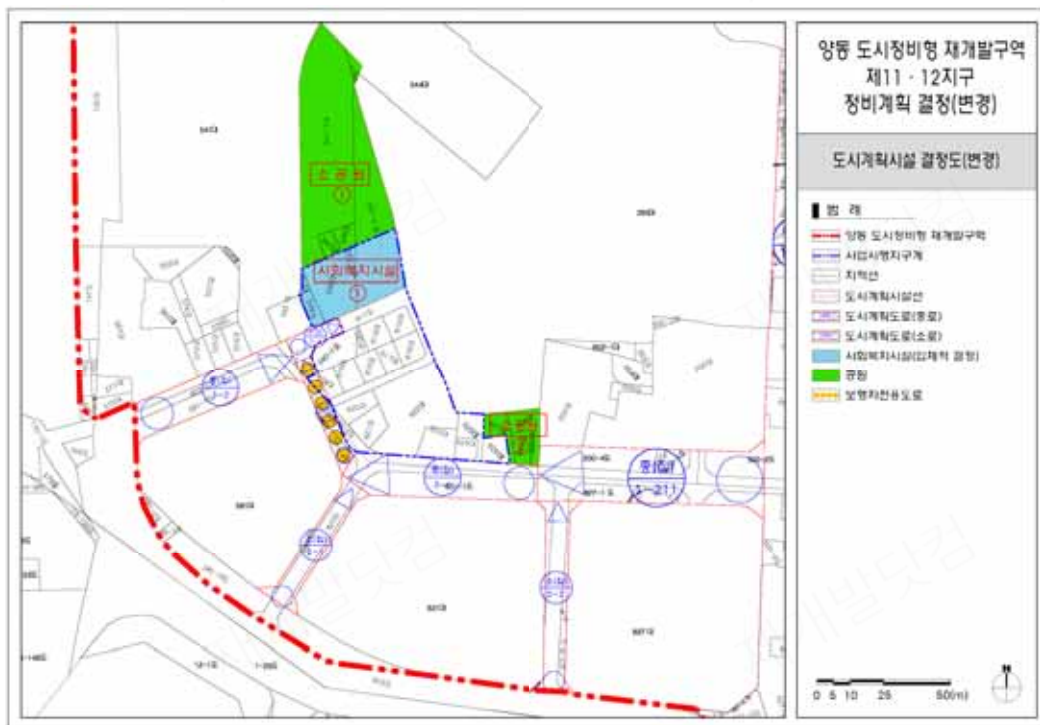
■ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



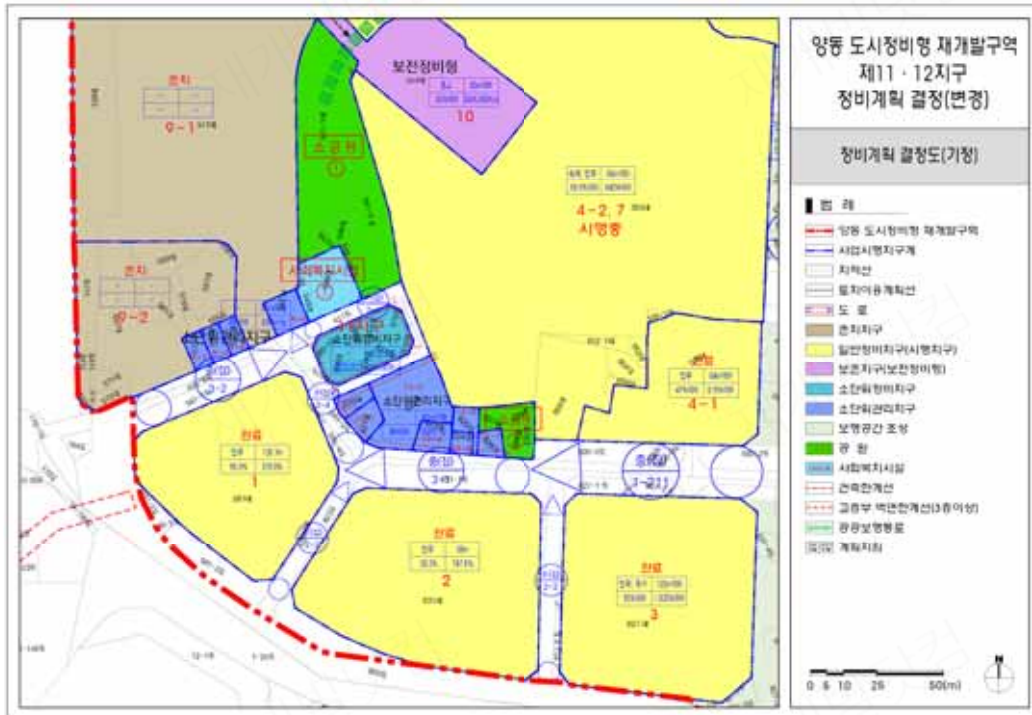
■ 정비기반시설 결정(기정)도



■ 정비기반시설 결정(변경)도



■ 정비계획 결정(기정)도



■ 정비계획 결정(변경)도

