

제2842호
2021. 6.25.

발행인: 서울특별시 중구청장 서 양 호
편집인: 홍 보 전 산 과 장 김 건 태
전화: 3396-4951
(<http://www.junggu.seoul.kr>)

선	기 관 의 장
람	

구 보

● 공 고

제2021-495호 : 양동 도시정비형 재개발구역 제11·12지구 정비계획(변경) 지정(안) 공람·공고 2

- ※ 구보게재를 의뢰한 각 부서에 알려드립니다.
구보의 게재내용은 중구청 홈페이지<<http://www.junggu.seoul.kr>(행정정보→구보/입법예고) 클릭>에 게재되고 있으니 참고하시기 바랍니다.
● 구보게재의뢰 TEL.(02)3396-4951 / FAX.(02)3396-9022/3
● 구보는 매주 수요일 발행이며, 발행일 3일 전까지 접수되어야 합니다.
※ 구보 게재일자가 문서 시행일이니, 참고하시기 바랍니다.
※ 구보는 공문서의 효력을 가지며, 구 공무원은 반드시 읽어야 합니다.

공람											



공 고

● 서울특별시 중구 공고 제2021-495호

양동 도시정비형 재개발구역 제11·12지구 정비계획(변경) 지정(안) 공람·공고

1. 건설부고시 제285호(1978.9.26.)로 양동구역 도시환경정비구역 지정되어, 서울특별시고시 제2020-32호(2020.1.16.)로 정비계획 변경 결정된 양동 도시정비형 재개발구역 제11·12지구에 대한 정비계획 변경 결정(안)을 수립하고 자 「도시 및 주거환경정비법」제15조 및 같은 법 시행령 제13조 규정에 따라 관계서류를 토지등소유자 및 이해관계인에게 아래와 같이 공고하고 관련서류를 공람합니다.
2. 공람내용에 의견이 있는 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간(2021.6.25.~2021.7.26.)내에 의견서를 공람장소(중구청 도심재생과)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2021년 6월 25일

서울특별시 중구청장

1. 도시정비형 재개발구역 지정

가. 도시정비형 재개발구역 지정

1) 도시정비형 재개발구역 조서 : 변경

구분	정비구역 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
변경	양동구역 제11·12지구	남대문로5가 580번지 일대	2,104.0	증) 1,461.9	3,565.9	-

- 변경사유 : 시행지구 통합 및 일반정비형 정비사업방식을 통한 쪽방촌 이주시설 마련 및 상업지역의 기능 증진 도모 등을 위한 시행지구 면적 변경

2. 도시정비형 재개발구역 정비계획

가. 토지이용계획 : 변경

구분	명 칭	면적(㎡)			비율(%)	비 고	
		기정	변경	변경후			
합 계		2,104.0	증) 1,461.9	3,565.9		100.0	-
정비기반 시설 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	입체적결정 (공공임대)
획 지	소 계	2,104.0	감) 579.8	2,683.8		75.3	-
	11지구	704.9	감) 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					

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

나. 용도지역 · 지구에 관한 결정사항

1) 용도지역 결정 조서 : 변경없음

구분	명 칭	면적(m ²)	비율(%)	비 고
합 계		3,565.9	100.0	-
상업지역	일반상업지역	3,565.9	100.0	-

다. 도시계획시설 결정 조서

1) 교통시설

(1) 도로 결정(변경) 조서 : 변경

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	4	8~10	집산 도로	일반 도로	54	남대문로5가 823	남대문로5가 611	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	• 미집행 구간의 실효
변경	소로	3	2	6	집산 도로	보행자 우선 도로	67 (10)	남대문로5가 823	남대문로5가 548	-	-	• 미집행 구간 일부개설 • 폭원 축소 등
폐지	소로	3	1	2~6	집산 도로	일반 도로	104	남대문로5가 580-1	남대문로5가 579	-	서울특별시고시 제2020-32호 (2020.1.16.)	-

주) ()는 제11·12지구 내 연장임

■ 변경사유

- 소로 2-4
 - 장기미집행 도시계획시설이 실효된 정비구역 내 도시계획시설(도로)에 대해 금회 사업 시행을 통해 조성되는 부분 재지정, · 도로의 단차 및 교통량 등을 고려한 도로폭원 축소 및 보행자우선도로 일부 지정
 - 소로3-1 폐지에 따른 연장 및 선형 변경
- 소로 3-1 : 시행지구 통합정비 및 효율적 토지이용을 위한 도로 폐지

2) 공간시설

(1) 공원 결정 조서 : 변경

구분	도면표시 번호	공원 명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
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 사회복지시설① 변경

- 변경사유 : 공공임대주택 및 자활지원시설 조성을 위한 사회복지시설 부지면적 추가 확보 필요에 따른 인접 소공원 일부 폐지

3) 공공·문화체육시설

(1) 사회복지시설 결정 조서 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
변경	①	사회복지시설	남대문로5가 548번지 일대	451.1	증) 401.0	852.1	서울특별시고시 제2020-32호 (2020.1.16)	공공임대주택 공간적범위 결정

- 변경사유 : 공공임대주택 및 자활지원시설 조성을 위한 사회복지시설 부지면적 추가 확보 필요 및 비도시계획 시설인 공공임대주택 입체적 결정

- 사회복지시설의 건폐율, 용적률, 높이계획

구분	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비고
기정	60이하	600이하	50이하	-
변경	60이하	800이하	75이하	-

※ 상업지역의 건폐율, 용적률 적용

※ 서울시 도시계획조례 제54, 55조에 의거 용적률 600%이하이나, 기존 쪽방촌 주민 수용을 위한 사회복지 시설 면적 확보를 위해 용적률 800%이하, 높이 75m 이하로 완화받고자 함

- 입체적(공간적범위) 결정 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	구분		기 정	증 감	변 경	최초 결정일	비고
변경	①	사회복지 시설	남대문로5가 548번지 일대	층	지상 8층~20층	-	증) 지상8층~지 상20층	지상8층~ 지상20층	-	공공 임대주택

※ 사회복지시설은 관련 부서 협의 등 의견수렴 과정에서 변경될 수 있음

라. 정비기반시설의 설치 계획

1) 정비기반시설의 설치(부담) 계획 : 변경

구분			시행 면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	정비기반 시설면적 (㎡)	계획기반 시설내 기존공공 용지 (㎡)	대지내 폐지되는 국공유지 (㎡)	순부담 면적 (㎡)	순부담율(%)			비 고
									토지 기부채납 부담률	건축물 기부채 납부담 률	합계	
사업 시행 지구	11 지구	기정	704.9	704.9	-	-	-	-	-	-	-	19.5% 이상
	12-1~ 7지구	기정	1,399.1	1,399.1	-	-	-	-	-	-	-	
	11·12 지구	변경	3,565.9	2,683.8	882.1 (1,146.0)주1)	850.3	30.0주2)	1.8 (1,146.0)	0.07	42.67	42.74	

주1) “()”는 사회복지시설 건축물 기부채납 토지환산면적임

주2) 대지내 폐지되는 국공유지 전체면적(734.1㎡) 중 신설 정비기반시설로 제공하는 면적만큼 무상양도 (30.0㎡), 이 외 국공유지는 유상매입 대상(704.1㎡)

2) 정비기반시설의 설치(확보) 계획

(1) 정비기반시설 부담면적(관리청으로 무상귀속) : 변경

구 분	위 치		시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)			비 고
				기 정	증 · 감	변 경	
제11·12지구	남대문로5 가	소계		-	증) 1.8 (1,146.0)	1.8 (1,146.0)	도로(30㎡)는 무상양도 대상으로 제외
		579	도로	-	증) 30.0	30.0	
		549-1	대지	-	증) 1.8	1.8	
		548일대	건축물	-	(증) 1,146.0)	(1,146.0)	건축물 기부채납 환산면적

※ 필지의 일부가 정비기반시설로 계획되는 면적은 CAD구적에 의한 면적으로 산출하였으며, 사업시행시 측량 등을 통해 변경될 경우 변경된 면적으로 재산정하여야 함

(2) 사업시행지구내 용도 폐지되는 정비기반시설 면적(사업시행자에 무상양도)

구 분	위 치			지 목	면 적(㎡)		무상양도 면적(㎡)	소유자	비 고
					공 부	편 입			
제11·12지구	남대문로5가	611	신설	도로	518.3	30.0	30.0	중구	-

※ 일부 편입되는 면적은 CAD구적에 의한 면적으로 산출하였으며, 사업시행시 측량 등을 통해 변경될 경우 변경된 면적으로 재산정하여야 함

(3) 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	
		611		518.3	332.7	중구	
		644-2		714.0	56.7	중구	
		823		1,871.7	11.8	중구	
		580	공원	30.2	30.2	중구	
		618		94.2	94.2	서울특별시	
소 계			-	3,471.5	704.1	-	

※ 일부 편입되는 면적은 CAD구적에 의한 면적으로 산출하였으며, 사업시행시 측량 등을 통해 변경될 경우 변경된 면적으로 재산정하여야 함

마. 건축물에 관한 계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	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 620번지 일대	-	80 이하	600/-/α	30 이하	-																																										
변경	양동구역 제11·12지구	3,565.9	획지1	2,683.8	남대문로5가 580번지 일대	업무	60 이하	1,190 이하	90 이하	-																																										
건축물의 건축선 완화에 관한 계획 (11·12지구)											① 기준용적률 : 600%																																									
											② 허용용적률 완화량 : 165%																																									
											<table><tr><th colspan="2">목적</th><th colspan="2">인센티브 완화 요건</th><th>산정방식</th><th>완화량</th></tr><tr><td colspan="2" rowspan="3">친환경 개발</td><td colspan="2">녹색건축물 인증 (그린 1등급;최우수)</td><td rowspan="3">정량부여</td><td rowspan="3">100%</td></tr><tr><td colspan="2">건축물에너지소비총량제 (240kWh/㎡·y이하)</td></tr><tr><td colspan="2">신재생에너지 이용시설 (11%이상)</td></tr><tr><td>공익시설</td><td>건축물내 공익시설</td><td colspan="2">소규모기업의 다양한 활동공간(개방형라운지 등)을 제공하는 시설 도입 시</td><td>정률부여</td><td>15%</td></tr><tr><td rowspan="2">보행가로 활성화</td><td>저층부 가로활성화용도</td><td colspan="2">재생관리지침에 따라 가로활성화 용도 도입 시</td><td rowspan="2">정량부여</td><td>30%</td></tr><tr><td>무장애도시 조성</td><td colspan="2">장애물 없는 생활환경인증제도 시행지침에 따라 우수등급 이상 인증</td><td>20%</td></tr></table>										목적		인센티브 완화 요건		산정방식	완화량	친환경 개발		녹색건축물 인증 (그린 1등급;최우수)		정량부여	100%	건축물에너지소비총량제 (240kWh/㎡·y이하)		신재생에너지 이용시설 (11%이상)		공익시설	건축물내 공익시설	소규모기업의 다양한 활동공간(개방형라운지 등)을 제공하는 시설 도입 시		정률부여	15%	보행가로 활성화	저층부 가로활성화용도	재생관리지침에 따라 가로활성화 용도 도입 시		정량부여	30%	무장애도시 조성	장애물 없는 생활환경인증제도 시행지침에 따라 우수등급 이상 인증		20%
											목적		인센티브 완화 요건		산정방식	완화량																																				
											친환경 개발		녹색건축물 인증 (그린 1등급;최우수)		정량부여	100%																																				
													건축물에너지소비총량제 (240kWh/㎡·y이하)																																							
													신재생에너지 이용시설 (11%이상)																																							
											공익시설	건축물내 공익시설	소규모기업의 다양한 활동공간(개방형라운지 등)을 제공하는 시설 도입 시		정률부여	15%																																				
											보행가로 활성화	저층부 가로활성화용도	재생관리지침에 따라 가로활성화 용도 도입 시		정량부여	30%																																				
												무장애도시 조성	장애물 없는 생활환경인증제도 시행지침에 따라 우수등급 이상 인증			20%																																				
③ 상한용적률 완화량 : 425.33%																																																				
<table><tr><th>구분</th><th>인센티브 산식</th><th>적용내용</th><th>완화량</th></tr><tr><td>공공시설(도로, 사회복지시설) 기부채납</td><td>허용용적률×1.3×α α=제공면적÷획지</td><td>765×1.3×(1,147.8÷2,683.8)</td><td>425.33%</td></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>-</td><td>425.33%</td></tr></table>										구분	인센티브 산식	적용내용	완화량	공공시설(도로, 사회복지시설) 기부채납	허용용적률×1.3×α α=제공면적÷획지	765×1.3×(1,147.8÷2,683.8)	425.33%	계		-	425.33%																															
구분	인센티브 산식	적용내용	완화량																																																	
공공시설(도로, 사회복지시설) 기부채납	허용용적률×1.3×α α=제공면적÷획지	765×1.3×(1,147.8÷2,683.8)	425.33%																																																	
계		-	425.33%																																																	
※ ① + ② + ③ : 1,190.33% → 1,190% 이하 적용																																																				
건축물의 건축선 등에 관한 계획 (11·12지구)	기정	• 건축한계선 지정 - (11지구) 후암로60길, 소로 3-1변 : 1m • 고층부 벽면한계선(3층 이상) 지정 - (12지구) 후암로60길, 후암로58길, 소로 3-1변 : 2m																																																		
	변경	• 건축한계선 지정 - 후암로60길변(소로3-2변) : 4m - 후암로58길변(중로3-1변) : 2m																																																		
기타 사항에 관한 계획 (11·12지구)	• 저층부 가로활성화 용도 도입 • 대지내공지 - 후암로 58길, 후암로 60길변 공개공지 및 대지내 조경 설치																																																			

■ 변경사유 : 도심기능 강화를 위해 업무시설을 주용도를 결정하고, 기반시설 기부채납에 따른 상한용적률을 적용, 시행지구 통합에 따른 건축선 계획 변경

바. 정비계획 변경(안)도

〈정비계획결정도(기정)〉



〈정비계획결정도(변경)〉



사. 기 타

- 1) 공람기간 : 2021. 06. 25. ~ 2021. 07. 26. (32일간)
- 2) 공람 및 의견서 제출 장소
 - 서울특별시 중구청 도심재생과(☎02-3396-5775)
- 3) 관계서류 : 생략(공람장소 비치 도서와 같음)