공 고 대 상 차 량

연번	차량번호	차명	차종	보관일시	소유자명	소유자주소
1	17누2083	SM5	승용 중형	2023-09-21 17:53	조길상	서울특별시 강북구 솔매로22가길 5, 1층 101호(미아동)

◉ 서울특별시 중구 공고 제2024-675호

양동 도시정비형 재개발구역 제11·12지구 정비계획 결정(변경)(안) 재공람·공고

1. 건설부고시 제285호(1978.09.26.)로 최초 정비구역 지정되고 건설부고시 제380호(1978.11.30.)로 정비계획 결정. 서울특별시 고시 제2020-32호(2020.01.16.), 서울특별시 고시 제2021-717호(2021.12.23.), 서울특별시 고시 제2022-297호(2022.07.07.)로 정비계획 결정(변경)된 양동 도시정비형 재개발구역 제11·12지구에 대하여「도시 및 주거환경정비법」제15조 및「같은법 시행령」제13조 규정에 따라 서울특별시 중구 공고 제2023-1122호로 주민 공람·공고한 정비계획 결정 (변경)(안)을 2024년 제7차 서울특별시 도시계획위원회(2024.05.29.) 심의결과를 반영하여 아래와 같이 재공람·공고하고 관련도서를 중구청 도심정비과에 비치하여 토지등소유자 및 이해관계인에게 보입니다.

2. 공람내용에 의견이 있는 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간 내 의견서를 공람장소(중구청 도심정비과)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2024년 7월 3일

서울특별시 중구청장

Ⅰ. 도시정비형 재개발구역 지정(변경없음)

1. 정비구역 지정 조서

구분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
기정	양동 도시정비형 재개발구역	중구 남대문로5가 395 일대	94,426.8	-	94,426.8	건설부고시 제285호('78.9.26)

2. 지구 지정 조서

구분	지구명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
기정	양동구역 제11·12지구	중구 남대문로5가 580번지 일대	3,595.9	-	3,595.9	-

Ⅱ. 도시정비형 재개발구역 정비계획(변경)

1. 토지이용계획 : 변경없음

구 분	명 칭		면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
			기 정	변경후	변 경		
합 계			3,595.9	-	3,595.9	100.0	-
공공시설 등	소 계		882.1	-	882.1	24.5	-
	정비기반시설	도 로	30.0	-	30.0	0.8	-
	기반시설	사회복지시설	852.1	-	852.1	23.7	공간적 범위 결정
대지(획지)			2,713.8	-	2,713.8	75.5	-

2. 용도지역·지구에 관한 결정사항 : 변경없음

가. 용도지역 결정 조서

구분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		3,595.9	-	3,595.9	100.0	-
상업지역	일반상업지역	3,595.9	-	3,595.9	100.0	-

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 토지등소유자별 권리가액

구 분		종전토지등의 추산액		분양예정의 대지평가차액 (B)	비용부담액 (C)	분담금 추산액 (A+B+C)	분담률 (%)
		금액(A)	비율(%)				
합 계		62,767,085,125	100.0	3,292,771,125	397,178,520,250	463,238,376,500	100.00%
토지등소유자	남대문로5가616	2,277,827,450	3.63	119,495,185		2,397,322,635	0.52%
	남대문로5가622	848,469,792	1.35	44,510,858		892,980,650	0.19%
	남대문로5가624	2,598,471,895	4.14	136,316,243		2,734,788,138	0.59%
	남대문로5가616외 3필지	17,369,778,095	27.67	911,221,282		18,280,993,377	3.95%
	남대문로5가620외1필지	5,646,078,488	9.00	296,194,162		5,942,272,650	1.28%
	남대문로5가614외1필지	5,187,006,730	8.26	272,111,186		5,459,117,916	1.18%
	남대문로5가579	3,957,782,710	6.31	207,625,901		4,165,408,611	0.90%
	남대문로5가626	3,555,215,750	5.66	186,507,175		3,741,722,925	0.81%
	남대문로5가619	3,182,841,990	5.07	166,972,390		3,349,814,380	0.72%
	남대문로5가615	3,194,126,650	5.09	167,564,385		3,361,691,035	0.73%
	남대문로5가622	3,235,541,460	5.15	169,737,012		3,405,278,472	0.74%
	남대문로5가622	2,294,464,425	3.66	120,367,963		2,414,832,388	0.52%
사업시행자		9,419,479,690	15.01	494,147,381	397,178,520,250	407,092,147,323	87.87%

※ 상기 권리가액은 추산액으로서 향후 사업시행계획변경인가 및 관리처분변경계획 수립 시 종후자산(신축건축물)의 감정평가에 따라 확정(변경) 예정 / 종전자산은 최초 사업인가시 기평가 완료

나. 토지등소유자별 분담금 추산액

구 분		권리가액	분양 예정가(원/㎡)		분담금
			근린생활시설	업무시설	
합계		463,238,376,500	12,946,022	8,630,674	토지등소유자별 권리가액 - (시설별 분양 예정가 × 분양받는 면적)
토지등소유자	남대문로5가616	2,397,322,635			
	남대문로5가622	892,980,650			
	남대문로5가624	2,734,788,138			
	남대문로5가616외 3필지	18,280,993,377			
	남대문로5가620외1필지	5,942,272,650			
	남대문로5가614외1필지	5,459,117,916			
	남대문로5가579	4,165,408,611			
	남대문로5가626	3,741,722,925			
	남대문로5가619	3,349,814,380			
	남대문로5가615	3,361,691,035			
	남대문로5가622	3,405,278,472			
	남대문로5가622	2,414,832,388			
사업시행자		407,092,147,323			

※ 분양예정가는 추후 사업시행변경인가 이후 종후자산 감정평가에 의해 확정(변경)될 예정이며, 분담금은 토지등소유자별 권리가액 및 분양신청 물건에 따라 산정하며 관리처분변경계획 수립시 확정(변경) 예정

4. 도시계획시설 결정 조서 : 변경없음

가. 교통시설

1) 도로 결정 조서

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	시점	종점	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	1	13~15	집산도로	일반도로	69	남대문로5가 631-1	남대문로5가 823	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	-
기정	소로	3	2	6	집산도로	일반도로	16	남대문로5가 580-1	남대문로5가 549	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	-
기정	소로	3	A	6	특수도로	보행자전용도로	43 (10)	남대문로5가 823	남대문로5가 580-1	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	-

※ ( )는 양동구역 11·12지구내 편입되는 연장임

나. 공간시설

1) 공원 결정 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
기정	①	공원	소공원	남대문로5가 541-3번지 일대	2,138.4	-	2,138.4	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	-

다. 공공·문화체육시설

1) 사회복지시설 결정 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	증 감	변 경		
기정	①	사회복지시설	남대문로5가 548번지 일대	852.1	-	852.1	서울특별시고시 제2020-32호 (2020.1.16)	-

■ 도시계획시설(사회복지시설)의 건폐율, 용적률, 높이계획

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

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

2) 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		
기정	①	사회 복지시설	남대문로5가 548번지 일대	층	지하4층 ~ 지상5층	-	지하4층 ~ 지상5층	-	관리청 (서울 특별시)
				연면적	3,616.41	-	3,616.41		

※ 면적(㎡)은 건축시설 연면적임
※ 비도시계획시설(공공임대주택) 범위는 지상6층~지상18층, 연면적 4,814.64㎡로 계획
※ 도시계획시설(사회복지시설) 및 공공임대주택의 소유 및 관리청은 서울특별시로 하며, 서울특별시장이 운영 및 관리함
※ 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 공공시설 통합관리에 의해 추후 확정함

5. 정비기반시설의 설치 계획 : 변경없음

가. 정비기반시설의 부담계획

구 분	지구명	시행구역 면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	정비기반 시설면적 (㎡)	계획기반 시설내 국공유지 (㎡)	대지내 폐지되는 국공유지 (㎡)	순부담 면적 (㎡)	순부담율(%)주1)			비 고
								토지 기부채납 부담률	건축물 기부채납 부담률	합계	
기정	11·12지구	3,595.9	2,713.8	882.1 (1,233.92)	850.3	30.0주2)	1.8 (1,233.92)주3)	0.07%	45.44%	45.51%	-

주1) 순부담율 = 순부담면적 / (시행구역면적 - 계획기반시설내 기존공공용지 - 대지내 폐지되는 기존 기반시설내 국공유지)
주2) 대지내 폐지되는 국공유지 전체면적(869.5㎡) 중 신설 정비기반시설로 제공하는 면적만큼 무상양도(30.0㎡), 이외 국공유지는 유상매입 대상(839.5㎡) ※남대문로5가 622번지 기획재정부 부지 105.4㎡(공유지분) 포함
주3) 사회복지시설 및 공공임대주택 건축물 기부채납 토지환산면적임('22.6. 양동 11·12지구 기부채납 공공시설 공사비 검증((사)한국산업경쟁력연구원)

나. 정비기반시설의 설치(확보) 계획

1) 정비기반시설 부담면적(관리청으로 무상귀속)

구 분	위 치		시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)			비 고
				기 정	증 · 감	변 경	
제11·12지구	남대문로 5가	소계		30.0	-	30.0	
		579	도로	30.0	-	30.0	

※ 사업시행인가시 측량 등에 따라 면적 변경될 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	362.7	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	839.5	-	

※ 남대문로5가 622번지 기획재정부 부지 105.4㎡는 공유지분임(36.54/257)
※ 사업시행인가시 측량 등에 따라 면적 변경될 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	남대문로 5가	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	

※ 사업시행인가시 측량 등에 따라 면적 변경될 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(392.7㎡) 중 362.7㎡는 유상매입

※ 사업시행인가시 측량 등에 따라 면적 변경될 수 있음

6. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경

가. 기존 건축물의 정비·개량계획 : 변경없음

구 분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신축	철 거 이 주	
기정	양동 도시정비형 재개발구역 11·12지구	3,595.9	-	2,713.8	남대문로5가 580번지 일대	21	-	-	21	-	-

나. 건축시설계획 : 변경

1) 업무시설 : 변경

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (기준/허용 /상한) (%)	높이 (m)	비고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)						
기정	양동구역 제11·12지구	3,595.9	획지1	2,713.8	남대문로5가 580번지 일대	업무	60 이하	1,200 이하	90 이하	-
변경	양동구역 제11·12지구	3,595.9	획지1	2,713.8	남대문로5가 580번지 일대	업무	50 이하	1,200 이하	136 이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율	해 당 없 음									

[심의완화 사항]

건축물 용적률 완화에 관한 계획 (기정)

• 용적률 : 1,217.84% → 1,200% 적용

① 기준용적률 : 600%

② 공공기여에 따른 허용용적률 완화량 : 165% 적용

목적	인센티브 대상	요건	인센티브	인센티브량
친환경개발 (의무)	녹색건축물 인증	그린1등급(최우수)	100%	165% 적용
	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	15%	
보행가로 활성화	저층부 가로활성화용도	저층부 가로활성화 용도 도입시	30%	
	무장애도시 조성	장애물 없는 생활환경인증제도 시행지침에 따라 우수등급 이상 인증	20%	

③ 공공시설부지 제공에 따른 상한용적률 완화량 : 452.84% 완화

	공공시설: 산식 = 1.3α× (기준용적률 + 공공기여시설 인센티브) = 1.3 × (1,235.72㎡ / 2,713.8㎡) × (600% + 165%) = 452.84% ※ α = 공공시설부지제공면적 / 공공시설부지 제공후 대지면적
	※ 상한용적률 = 기준용적률①(600%) + ②(165%) + ③(452.84%) = 1,217.84%(1,200% 이하)
[심의완화 사항] 건축물 용적률 완화에 관한 계획 (변경)	• 용적률 : 1,250.82% → 1,200% 적용 ① 기준용적률(변경없음) : 600% ② 공공기여에 따른 허용용적률 완화량(변경) : 140.84% 적용

목적	인센티브 대상	요건	완화량	적용량
녹지생태 공간	개방형녹지 의무확보기준 초과설치	지구별 개방형녹지 의무기준 30% 초과 설치 시 - 의무기준 초과면적을 도입시설면적으로 산정	90.84%	140.84% 적용
친환경	녹색건축물 인증 에너지소비 효율등급 신재생에너지 이용시설	3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과 시	30%	
	전기차충전소 설치	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적의무사항1/2이상 초과설치 시	20%	

③ 상한용적률 완화량(변경) : 459.16% 적용(계획 509.98%)

구분	인센티브 산식	적용내용	완화량	적용량
토지 (사회복지시설)	• 허용용적률×[(1.3×가중치×α토지)] ※ α = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공후 대지면적	• 740.84%×[(1.3×1×0.000663)] ※ a = 1,8㎡÷2,713,8㎡	0.64%	0.64%
건축물 (사회복지시설, 공공임대주택)	• 허용용적률×[(1.2×가중치×α건축물)] ※ α = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공후 대지면적	• 740.84%×[(1.2×1×0.45468)] ※ a = 1,233.92㎡÷2,713,8㎡	404.21%	404.21%
공개공지 초과조성에 따른 인센티브	• 허용용적률×[의무면적을 초과하는 공개공지면적/대지면적]	• 740.84%×[369.58㎡/2,713,8㎡]	105.13%	54.31%

※ 상한용적률 = 기준용적률①(600%) + ②(140.84%) + ③(509.98%) = 1,250.82%

[심의완화 사항] 건축물 높이완화에 관한 계획 (신설)	• 최고높이계획 : ① + ② = 최고높이 136m이하 적용 • ① 개방형 녹지율에 따른 높이 = [적정건폐율(50%) × (기준높이(90m) + 20m)] ÷ (80% - 개방형녹지율(37.57%)) = 129.63m • ② 공개공지 초과 제공에 따른 높이완화 = 기준높이(90m) × (의무면적 초과하는 공개공지(385.12㎡) ÷ 2) ÷ 대지면적 = 6.39m
건축물의 건축선에 관한 계획 (변경없음)	• 건축한계선 지정 - 후암로60길변 : 4m - 후암로58길변 : 2m
기타사항에 관한 계획 (기정)	• 저층부 가로활성화 용도 배치 • 대지내 공지 - 후암로 58길, 후암로 60길변 공개공지 및 대지내 조경 설치 • 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(지상권 설정) - 폭원 : 3m / 연장 : 6m / 높이 : 3.4m(해발고도 30m)
기타사항에 관한 계획 (변경)	• 저층부 가로활성화 용도 배치 • 대지내 공지 [변경] - 전면공지 : 건축한계선으로 확보되는 대지 내 전면공지는 개방형 녹지와 연계하여 조성 - 공개공지 : 지구 북측 공원과의 녹지축 연결 및 보행연계성 증진을 위해 지구 남측 후암로 58길변 공개공지 지정 • 개방형녹지 [신설] - 지구 남측·서측에 도심내 녹지와 어우러진 시민휴게 보행공간 조성(공개공지와 연계) ※ 면적 산정시 개방형녹지 심의기준 2-2에 따라 실효성 없는 면적(공공보행통로 및 선큰 등) 제외 ※ 개방형녹지는 '녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리기준(2024.1.)'에 적합하게 조성할 것 • 입체공공보행통로 조성 - 업무시설 부설주차장내 설치된 사회복지시설 부설주차장(18대 구분지상권 설정)의 이용자(보행자) 편의 및 안전을 위하여 업무시설 지하4층과 사회복지시설 지하 3층을 연결하는 보행통로 조성(구분지상권 설정) - 폭원 : 3m / 연장 : 6m / 높이 : 3.4m(해발고도 30m) • 사회복지시설과 개방형녹지를 연결하는 업무시설(후면)에 설치된 보행통로는 24시간 개방(보행차단시설 설치 금지)을 유지할 것

※ 개방형녹지(선큰 포함)의 개략적 범위 및 위치를 정한 것으로 추후 정비계획의 경미한 변경 범위 내에서 시 주관부서와 협의 하에 녹지의 형상(선큰 포함)은 조정 가능

2) 사회복지시설 및 공공임대주택 : 변경없음

Ⅲ. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 : 변경없음

가. 용도지역·지구 결정 조서

구분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		3,595.9	-	3,595.9	100.0	-
상업지역	일반상업지역	3,595.9	-	3,595.9	100.0	-

나. 기반시설 결정 조서

1) 도로 결정 조서

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	시점	종점	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	1	13~15	집산 도로	일반 도로	69	남대문로5가 631-1	남대문로5가 823	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	-
기정	소로	3	2	6	집산 도로	일반 도로	16	남대문로5가 580-1	남대문로5가 549	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	-
기정	소로	3	A	6	특수 도로	보행자 전용 도로	43 (10)	남대문로5가 823	남대문로5가 580-1	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	-

※ ( )는 양동구역 11·12지구내 편입되는 연장임

나. 공간시설

1) 공원 결정 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
기정	①	공원	소공원	남대문로5가 541-3번지 일대	2,138.4	-	2,138.4	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	-

다. 공공·문화체육시설

1) 사회복지시설 결정 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	증 감	변 경		
기정	①	사회복지시설	남대문로5가 548번지 일대	852.1	-	852.1	서울특별시고시 제2020-32호 (2020.1.16)	-

■ 도시계획시설(사회복지시설)의 건폐율, 용적률, 높이계획

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

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

2) 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		
기정	①	사회 복지시설	남대문로5가 548번지 일대	층	지하4층 ~ 지상5층	-	지하4층 ~ 지상5층	-	관리청 (서울 특별시)
				연면적	3,616.41	-	3,616.41		

※ 면적(㎡)은 건축시설 연면적임
※ 비도시계획시설(공공임대주택) 범위는 지상6층~지상18층, 연면적 4,814.64㎡로 계획
※ 도시계획시설(사회복지시설) 및 공공임대주택의 소유 및 관리청은 서울특별시로 하며, 서울특별시장이 운영 및 관리함
※ 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 공공시설 통합관리에 의해 추후 확정함

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서 : 변경없음

구 분	가 구 (획 지)	면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
기정	소 계	2,713.8	-	2,713.8	100.0	-
	획지11·12	2,713.8	-	2,713.8	100.0	업무

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경) 조서

1) 건축물 용도에 관한 결정 조서 : 변경없음

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

2) 건축물 건폐율에 관한 결정(변경) 조서

구 분	계획내용	비 고
기정	• 획지11·12 : 60% 이하	일반정비지구
변경	• 획지11·12 : 50% 이하	일반정비지구

3) 건축물 용적률에 관한 결정(변경) 조서

구 분	계획내용	비 고
기정	• 획지11·12 : 1,200% 이하	일반정비지구

■ 허용용적률 인센티브 사항(제11·12지구)

구 분	인센티브			비 고
기정	친환경개발(의무)		100%	165% 적용
	건축물내 공익시설		15%	
	보행가로 활성화	저층부 가로활성화 용도	30%	
		무장애도시 조성	20%	
변경	녹지생태공간	개방형녹지 의무확보기준 초과설치	90.84%	140.84% 적용
	친환경	녹색건축물 인증 에너지 효율등급 신재생에너지 이용시설 (3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과시)	30%	
		전기차충전소 설치	20%	

■ 상한용적률 완화 사항(제11·12지구)

구 분	용적률 완화			비 고
	토지 기부채납	건축물 기부채납(환산면적)	공개공지 초과조성	
기정	1.8㎡(0.07%)	1,233.92㎡(45.44%)	-	순부담률 45.51%
	(용적률 452.84%) ※허용용적률 765% 적용			
변경	1.8㎡(0.07%)	1,233.92㎡(45.44%)	385.12㎡ (용적률105.13% → 54.31적용) ※허용용적률 740.84% 적용	1,250.82% → 1,200%적용 순부담률 45.51%
	(용적률 404.85%) ※허용용적률 740.84% 적용			

4) 건축물 높이에 관한 결정(변경) 조서

구 분	계획내용	비 고
기정	• 획지11·12 : 90m 이하	일반정비지구
변경	• 획지11·12 : 136m 이하	일반정비지구

다. 건축물 건축선에 관한 결정 조서 : 변경없음

구 분		적용위치	계 획 내 용
기정	건축한계선	• 후암로60길변	• 대지경계선으로부터 4m 후퇴
		• 후암로58길변	• 대지경계선으로부터 2m 후퇴

4. 기타 사항에 관한 결정(변경) 조서

가. 대지내 공지에 관한 결정(변경)조서

구 분	항 목	적용위치	계 획 내 용
기정	전면공지	• 후암로60길변	• 건축한계선으로 지정되는 공간은 보도형 전면공지로 조성
	공개공지	• 후암로58길변	• 조성규모 및 설치기준 : 서울특별시 건축조례 제26조에 따름 • 보행결절점 및 간선가로변 • 지구 남측 공원시설과 접하여 공개공지 확보
변경	전면공지	• 후암로60길변	• 건축한계선으로 확보되는 대지 내 전면공지는 개방형 녹지와 연계하여 조성
	공개공지	• 후암로58길변	• 조성규모 및 설치기준 : 서울특별시 건축조례 제26조에 따름 - 조성면적 : 656.5㎡ 계획 • 주변 지역과의 보행 연계성 증진 및 휴게공간 마련을 위해 공개공지 지정

나. 개방형 녹지에 관한 결정 조서(신설)

구 분	항 목	적용위치	계 획 내 용
신설	개방형 녹지	후암로58길변, 후암로60길변	• 면적 : 1,019.58㎡ • 조성계획 : 지구 남측, 서측 개방형녹지 조성 - 남측 : 공개공지 및 대상지와 인접한 개방형녹지와 연계한 녹지 - 서측 : 보행자전용도로와 연계한 녹지 • 사회복지시설과 개방형녹지를 연결하는 업무시설(후면)에 설치된 보행통로는 24시간 개방을 유지할 것 • 유지관리 : 관리주체는 개방형녹지기능이 유지될 수 있도록 지속적인 관리 실시

※ 면적 산정시 개방형녹지 심의기준 2-2에 따라 실효성 없는 면적(공공보행통로 및 선큰 등) 제외
※ 개방형녹지는 '녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준(2024.1.)'에 적합하게 조성할 것
※ 개방형녹지의 개략적 범위 및 위치를 정한 것으로, 추후 정비계획의 경미한 변경 범위 내에서 시 주관부서와 협의 하에 녹지(공개공지)의 형상 등은 조정 가능

다. 업무시설 보행통로계획(신설)

구 분	항 목	적용위치	계 획 내 용	비 고
신설	보행통로	11·12지구 업무시설 후면부 보행통로	• 사회복지시설과 개방형녹지를 연결하는 업무시설(후면)에 설치된 보행통로는 24시간 개방(보행차단시설 설치 금지)을 유지할 것	

라. 교통처리에 관한 결정 조서 : 변경없음

1) 보행동선계획

구 분		적용위치	계 획 내 용	비 고
기정	보행동선 계획	• 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
기정	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

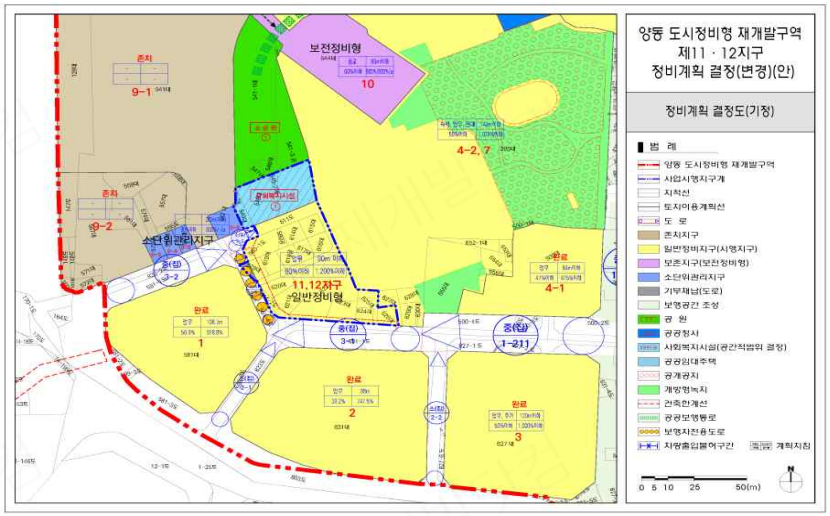
3) 주차장 설치기준 완화구역

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

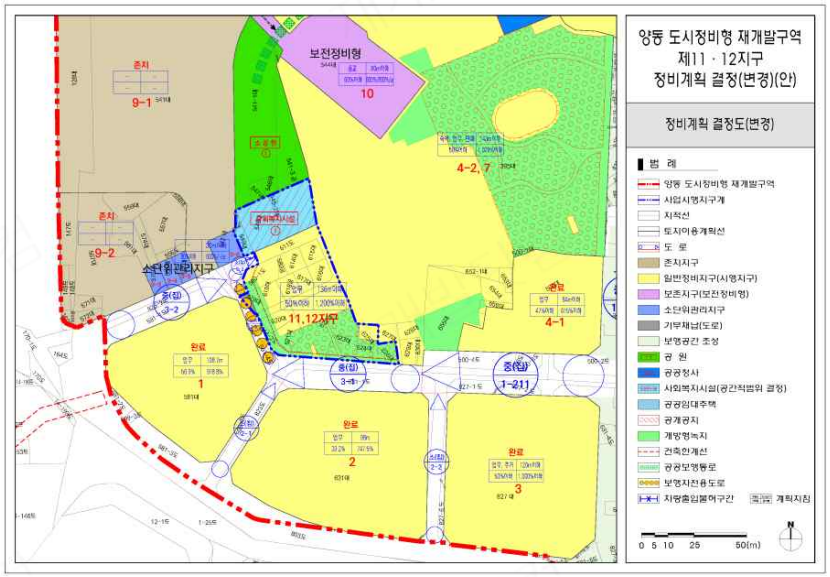
※ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조 및 시행령 46조에 의한 주차장 설치기준 완화

Ⅳ. 정비계획 변경(안)도

<정비계획 결정도(기정)>



<정비계획 결정도(변경)>



Ⅴ. 기 타

1) 공람기간 : 2024. 07. 03.(수) ~ 2024. 08. 05.(월)(33일간)

2) 공람 및 의견서 제출 장소 : 서울특별시 중구청 도심정비과(☎02-3396-5774)

3) 관계서류 : 생략(공람장소 비치 도서와 같음)

4) 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바랍니다.