

◆ 서울특별시고시 제2023-402호

중림동 398번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 도시관리계획(용도지역) 결정(변경), 지구단위계획 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 중구 중림동 398번지 일대 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재개발사업 부문)에 적합한 범위에서 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제16조에 따라 2023년 제4차 도시계획위원회(2023.03.15.) 심의를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 ‘국토계획법’) 제30조, 제32조에 따라 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)하고, 도시정비법 제17조 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법’)」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 9월 14일

서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)
신규	중림동 398번지 일대 주택정비형 재개발사업	서울특별시 중구 중림동 398번지 일대	28,315.5

※ 본 정비구역은 도시정비법 제17조(정비구역의 지정·고시의 효력 등) 및 제84조(준공인가 등에 따른 정비구역의 해제)제1항에 따라 준공인가 고시가 있는 날(관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있는 때를 말함)의 다음날에 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함.

■ 정비구역 지정 사유

구분	위 치	내 용	사유
신규	중구 중림동 398번지 일대	정비구역 지정	정비계획 수립 및 구역 지정을 통한 토지이용 효율의 극대화 및 주거환경 개선

2. 토지이용에 관한 계획

구분	명칭	면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		28,315.5	100.0	-
정비기반시설	소계	4,665.0	16.5	-
	도로	4,665.0	16.5	-
	광장	(719.3)	-	· 기존 정비기반시설
획지	소계	23,650.5	83.5	
	획지	23,650.5	83.5	· 공동주택 및 부대·복리시설

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음.

3. 용도지역 변경에 관한 결정사항

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			비율(%)
	기정	변경	변경 후	
합계	28,315.5	-	28,315.5	100.0
제2종일반주거지역(7층이하)	14,110.4	감) 9,445.4	4,665.0	16.5
제3종일반주거지역	14,205.1	증) 9,445.4	23,650.5	83.5

■ 용도지역 변경 사유서

구분	용도지역		면적(㎡)	변경사유
	기정	변경		
획지	제2종(7)	제3종	9,445.4	주변지역의 용도지역 및 입지적 여건 등을 고려하여, 효율적인 주택 공급 확충을 위해 용도지역 상향
	제3종	제3종	14,205.1	
공공 시설	제2종(7)	제2종(7)	4,665.0	공공시설은 현재 용도지역 유지

4. 용도지구 변경에 관한 결정사항

가. 용도지역 결정(변경) 조서 : 해당없음

5. 토지등소유자별 분담금 산출근거(추산액은 정비구역 지정도서 참조)

가. 추정 비례율 산출근거

구분	항목			금액(만원)
수입	소계		791세대	66,985,604
	분양주택	소유자	433세대	39,822,077
		일반	163세대	15,884,998
	임대주택	의무	101세대	3,323,653
		기부채납	28세대	-
		국민주택규모	62세대	977,498
	보류지		4세대	316,607
	기타시설	판매시설		6,845,794
	매출부가세			-185,022
지출	소계			41,236,618
	공사비			29,416,097
	보상비			3,023,359
	관리비			299,908
	설계비			474,436
	감리비			583,035
	부대경비			5,361,698
	예비비			2,078,085
종전자산 추정액			23,443,199	

※추정비례율 : 109.83%[총수입(66,985,604만원) - 총지출(41,236,618만원) / 종전자산(23,443,199만원)]

나. 공사비 및 분양가 변동표

비례율 변화표		변동률	공사비				
			-10%	-5%	0%	5%	10%
변동률		평균단위단가 (만원/3.3㎡)	697	736	775	814	852
분양가 (일반분양기준)	10%	4,212	146.73	140.23	133.73	127.23	120.73
	5%	4,021	134.78	128.28	121.78	115.28	108.78
	0% (기준)	3,829	122.83	116.33	109.83	103.33	96.83
	-5%	3,638	110.88	104.38	97.88	91.38	84.88
	-10%	3,446	98.93	92.43	85.93	79.43	72.93

6. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획

가. 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		최초 결정일
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점	
기정	대로	2	4	30-40	주간선 도로	일반 도로	1,340	남대문광장	중림동	1936.12.26. (총고722)
기정	소로	2	1	8	국지 도로	일반 도로	234	중림동 191-3	중림동 694	1996.01.05. (서고제1995 -384호)
변경	중로	3	A	12	국지 도로	일반 도로	234	중림동 191-3	중림동 694	
신설	소로	3	A	6	국지 도로	일반 도로	151	중림동 392-8	중림동 726-1	-

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 2-1	중로 3-A	도로 확폭 - B = 8m → 12m	주택단지의 세대 수 및 보행로 확보를 고려하여 도로 확폭
-	소로 3-A	도시계획시설 신설 - 도로 B = 6m	구역계 서측 행정경계에 따라 마포구 아현동 4필지가 맹지가 되어 도로 계획

나. 도시철도 결정조서

구분	시설명	시설의 종류	위치			연장(km)	면적(㎡)	최초 결정일
			기점	종점	주요 경과지			
기정	철도	고속철도 (2호선)	시청	잠실동	아현동	48.8	1,572.6	1975.12.20. (건고제203호)

7. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위치	면적(㎡)		
			법정		계획 면적(㎡)
			기준	면적(㎡)	
합 계		-	-	-	56,048.30
주민공동시설	소계	-	(세대수 × 2.5㎡) × 1.25㎡	2,471.9 이상	4,229.16
	경로당	획지	500 ~ 1,000세대 미만	225 이상	284.74
	어린이집	획지	500 ~ 1,000세대 미만	330 이상	398.61
	어린이놀이터	획지	300 ~ 1,000세대 미만 : 200㎡ + (세대수 × 1㎡)	991 이상	1,081.18
	작은도서관	획지	500 ~ 1,000세대 미만	158 이상	220.65
	주민운동시설	획지	-	-	1,864.84
	다함께돌봄센터	획지	500세대 이상	66 이상	120.0
	주민휴게시설	획지	-	-	259.14
근린생활시설	근린생활시설	-	-	-	4,744.40
부대시설	소계	-	-	-	47,074.74
	관리사무소	-	50세대 이상 : 10㎡ + (세대수 - 50) × .0.05㎡	47.1 이상	272.97
	기계·전기실	-	-	-	1,078.40
	지하주차장	-	-	-	45,723.37

※ 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2(주민공동시설) 및 서울특별시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설) 및 별표1 주민공동시설 설치 총량제 운용 가이드라인(국토교통부)

※ 주민공동시설 설치계획은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획 인가 시 변경될 수 있음

8. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후신 축	철거이 주
신설	중림동 398번지일대 주택정비형 재개발구역	28,315.5	획지	23,650.5	중구 중림동 398번지 일대	136	-	-	-	136

9. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)																																																							
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적				정비 계획	법적 상한																																																								
신설	중림동 398번지일대 주택정비형 재개발구역	28,315.5	획지1	23,650.5	중림동 398번지 일대	공동주택 및 부대·복리시설	50	250	300	100m이하 (25층)																																																							
주택의 규모 및 건설 비율	- 총 세대 수 : 791세대 (분양 600세대, 임대 191세대) - 건립규모 <table><tr><th colspan="2" rowspan="2">건립규모</th><th rowspan="2">전용면적 (㎡)</th><th colspan="3">세대수(세대)</th><th rowspan="2">비율(%)</th></tr><tr><th>소계</th><th>분양</th><th>임대</th></tr><tr><td rowspan="3">85㎡ 이하</td><td rowspan="2">60㎡ 이하</td><td>39</td><td>39</td><td>-</td><td>39</td><td>4.9</td></tr><tr><td>49</td><td>44</td><td>44</td><td>-</td><td>5.6</td></tr><tr><td>59</td><td>427</td><td>305</td><td>122</td><td>54</td></tr><tr><td>60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하</td><td>84</td><td>281</td><td>251</td><td>30</td><td>35.5</td></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td></td><td>791</td><td>600</td><td>191</td><td>100.0</td></tr></table> ※ 사업시행계획 수립 시 조정될 수 있음 - 정비계획 용적률에 대한 임대 규모별 건설 비율(도시정비법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택 제외) - 임대주택 건설계획 : 총 세대수의 15.1% (기준 : 15.0%) <table><tr><th>건립규모</th><th>기준</th><th>세대수(비율)</th></tr><tr><td>합계</td><td>101</td><td>101(100.0%)</td></tr><tr><td>40㎡이하</td><td> - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상 - 191 - 62(법적상한 공공임대주택 제외)}의 30% 이상 : 129 x 30% = 38.70세대 </td><td>39(38.6%)</td></tr><tr><td>40~50㎡이하</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>50~60㎡이하</td><td>-</td><td>62(61.4%)</td></tr></table>										건립규모		전용면적 (㎡)	세대수(세대)			비율(%)	소계	분양	임대	85㎡ 이하	60㎡ 이하	39	39	-	39	4.9	49	44	44	-	5.6	59	427	305	122	54	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	84	281	251	30	35.5	합계			791	600	191	100.0	건립규모	기준	세대수(비율)	합계	101	101(100.0%)	40㎡이하	- 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상 - 191 - 62(법적상한 공공임대주택 제외)}의 30% 이상 : 129 x 30% = 38.70세대	39(38.6%)	40~50㎡이하	-	-	50~60㎡이하	-	62(61.4%)
	건립규모		전용면적 (㎡)	세대수(세대)			비율(%)																																																										
				소계	분양	임대																																																											
	85㎡ 이하	60㎡ 이하	39	39	-	39	4.9																																																										
			49	44	44	-	5.6																																																										
		59	427	305	122	54																																																											
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	84	281	251	30	35.5																																																											
	합계			791	600	191	100.0																																																										
	건립규모	기준	세대수(비율)																																																														
	합계	101	101(100.0%)																																																														
40㎡이하	- 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상 - 191 - 62(법적상한 공공임대주택 제외)}의 30% 이상 : 129 x 30% = 38.70세대	39(38.6%)																																																															
40~50㎡이하	-	-																																																															
50~60㎡이하	-	62(61.4%)																																																															
심의 완화 사항	- 용도지역 상향 : 제2종(7층 이하)일반주거지역 → 제3종일반주거지역 2025 서울시 도시·환경정비기본계획에 따른 기준용적률 완화 (60㎡ 이하 소형주택건설 시 20% 완화) - 허용용적률 인센티브 : 16% (장수명주택 우수등급, 지능형 건축물 4등급) - 국민주택규모의 주택의 건설에 따른 법적상한용적률까지 건축																																																																

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적				정비 계획	법적 상한	
건축물의 건축선에 관한 계획	• 건축한계선 지정 - 공동주택 사업부지의 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성									
	구분				건축선 지정 내용					
	획지				• 북측(중림로)변 건축한계선 (폭 3~5m) 지정					
					• 중림로4길 및 인접대지경계선 변 건축한계선 (폭 3m) 지정					
기타사항에 관한 계획	공공보행통로 - 도시철도 상부 8m 이상									

나. 용적률 계획

구분	내용							
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지	신설 정비기반시설				신설 정비기반시설 내 국·공유지	대지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지
			소계	토지 (도로)	건축물 대지지분	건축물 환산 부지면적		
		28,315.5㎡	23,650.5㎡	5,706.8㎡	4,665.0㎡	741.3㎡	300.5㎡	2,980.7㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 = 5,706.8㎡ - 2,980.7㎡ - 1,684.3㎡ = 1,041.8㎡							
건축물 환산 부지면적	• 환산부지 면적 = 표준건축비(천원/㎡) × 건축물 연면적(㎡) / 부지가액(천원/㎡) - 공공임대 주택 = 943,182원/㎡ × 3,084.20㎡ / (4,839,527원 × 2) = 300.5㎡							
기준용적률	• 기준용적률 = 각 용도지역별 용적률 가중평균 + 20%(60㎡이하 소형주택을 추가 확보) = [(제2종(7층)→ 제3종 면적/획지) × 190% + (제3종 면적/획지) × 210%] + 20% = [(9,445.4/23,650.5) × 190% + (14,205.1/23,650.5)] × 210% + 20% = 222.01%							
허용용적률	• 허용용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브(최대 16.00%) = 222.01% + 16.00%(장수명주택 우수등급, 지능형 건축물) = 238.01% ※ 향후 건축 심의 시 허용용적률 인센티브 항목에 대해서 최종 결정함							
정비계획 용적률	상한용적률 = 허용용적률 × {1+1.3x가중치xα토지+0.7α건축물} = 238.01% × (1+1.3x0.03236+0.7x0.01312) = 250.21%				※ α토지 = 공공시설 등 부지(토지) / 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 = 741.3㎡ / 22,909.23㎡ = 0.03236 ※ α건축물= 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지)/ 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 = 300.5㎡ / 22,909.23㎡ = 0.01312			
법적상한 용적률	• 정비계획용적률 250.00% + 법적상한용적률로 증가하는 용적률 49.73% = 299.73% [정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 주택(공공임대주택)으로 건설]							

※ 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(2022.10. 서울특별시 도시계획국)

※ 공공건설임대주택 표준건축비(2016.06.08. 국토교통부고시 제2016-339호)

※ 공동주택용지의 용적률은 국·공유지 무상양여 결과에 따라 변경될 수 있음

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 도시정비법 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주 기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 도시정비법 제79조(관리처분계획에 따른 처분 등) 제5항에 따른다.
- 도시정비법에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 임대주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산 되도록 건설하고, 임대주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다. 다만, 구역의 특성에 따라 해당 위원회에서 인정하는 경우에 그에 따른다.

1) 임대주택 건설 계획

계획기준	- 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% - 주택 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡이하		
산출근거	- 전체 세대 수 : 668세대 {791 - 123(법적상한 증가분 제외)} - 재개발임대주택 건설계획 : 101세대 - 정비계획 용적률에 해당하는 계획세대 수(도시정비법 제54조제4항 제외)의 15%이상 668세대 x 15% = 100.20세대 ∴ 101세대 계획 > 100.20세대 - 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 40㎡ 이하로 건설 계획 {191 - 62(법적상한 공공임대주택 제외)}의 30% 이상 129 x 30% = 38.70세대 791세대의 5% 이상 791 x 5% = 39.55세대 ∴ 39세대 계획 > 38.70세대 또는 39.55세대		
건립규모	세대 수	전체 비율	임대주택 비율
합계	101	15.12	100.0
전용 39㎡	39	5.84	38.61
전용 59㎡	62	9.28	61.39

2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

구분		내용				
계획 기준		- 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 ※ 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률 (건축계획)		299.73% (건축심의에서 최종 결정)				
상한용적률 (정비계획용적률)		250%				
국민주택 규모 주택 의무면적	용적률 증가분	$299.73\% - 250.00\% = 49.73\%$				
	증가된 용적률의 50%	$49.73\% \times 0.5 = 24.86\%$ $- 23,650.5\text{m}^2 \times 0.2486 = 5,880.5\text{m}^2$				
	의무 연면적	5,880.5m² 이상				
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대 수	연면적	비고
		59.0m ²	79.4m ²	32	2,539.2m ²	확지
		84.0m ²	113.0m ²	30	3,389.4m ²	
		합계		62	5,928.6m ²	≥ 5,880.5m ²

10. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용
환경보전	- 지형에 순응한 계획 수립 - 녹지공간의 최대 확보로 도시생태 기능 복원 및 강화 - 자연지반녹지, 인공지반녹지, 부분포장, 벽면녹화, 틈새투수포장의 증가로 생태면적률 31.2%로 최대한 확보 - 폐기물 수거는 중구 폐기물 처리계획에 따라 처리
재난방지	- 토목공사 완료 즉시 나대지를 안정화시키며, 조경식재 등을 우선적으로 실시 - 토목공사는 단계적으로 공사를 시행하며, 강우시 나출지에 임시비닐막이나 부직포를 덮어 토사유출을 최대한 방지

나. 환경성 검토 결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항
비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	비오톱유형평가 5등급, 개별비오톱 평가제외 등급으로 조사됨	경관녹지, 공원 및 조정공간의 확보를 통한 열섬화 방지 등 실시
생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	녹지면적 III, 녹지모양 I, 내부연결성 I, 외부연결성 III	조정 및 녹지계획에 반영하여 주변 녹지와 연계강화 실시
토지이용	종합적인 토지이용계획	○	토지이용 및 용도지역 조사	종합적인 토지이용계획 수립
토양	토양오염 최소화	-	토양오염유발시설물 없음	공사시 토양오염 최소화계획 수립
지형·지질	지형·지질 변동 최소화	-	지형변화 최소화	지형에 순응한 계획 수립
물순환 (수리수질)	생태면적률 30%	○	적용 생태면적률 31.2%	자연지반녹지, 투수포장 등 다양한 녹지를 반영, 생태면적률을 높이도록 설계
수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	토사유출량 변화예상 생활 오수 발생	기존 시 하수관로에 연계처리
바람	바람길 확보	○	대상지 재개발 및 정비시 기상(바람)요소에 대한 영향이 예상됨	찬바람 유입을 위한 건물 배치 조정
대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	공사시 비산먼지 발생 운영시 난방 및 전력사용에 의한 배출가스, 온실가스 발생	공사시 방진망 설치, 공사장 내 살수계획 운영시 청정연료 사용
친환경적 자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화 실시
소음·진동	소음·진동 최소화	○	공사시 투입장비에 의한 소음발생 운영시 교통소음발생	공사시 가설방음판넬설치 운영 운영시 녹지공간조성으로 소음감소
경관	가로녹시율 35%	○	대상지 내 녹시율은 일부 조정녹지를 제외하고 대부분 없음	공원, 조정녹지 적용
	조망권 확보	○	경관변화 발생	경관 고려한 건축물계획 수립
	Skyline 보전	○	주변 시설물과의 조화	외부 건축물과 조화되는 스카이라인 형성되도록 계획
휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대확보	○	대상지 내 휴식여가공간 부족 당해 대상지에 조성 필요	경관녹지, 공원, 획지 등을 조성
보행 친화 공간	보행자전용도로계획수립	-	기존 보행등선 유지 및 보행자를 위한 가로공간조성	휴식과 여가공간과의 연계성 확보

검도항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항
	자전거전용도로 계획수립	-	대상지 내 자전거 도로 조성되어 있지 않음	대상지 내 배치예정
	자전거보관소 15대/100unit	-	자전거 보관소 설치 미고려	자전거 보관소 152대 이상 설치

11. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대 수		
				기존	계획	증
신설	주택정비형 재개발사업 (관리처분계획에 의함)	정비구역지정 고시일로부터 4년 이내	중림동 398번지 일대 주택정비형 재개발사업조합	391	791	400

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	계획내용	비고
봉래초등학교	- 교육시설의 보건관리와 환경위생 등에 초래하는 시설의 설치를 지양함 - 소음진동규제법 제23조에 따라 시장군수구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음진동을 규제 - 공사시 교육환경 장애요소(소음, 진동, 먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 - 교육시설 이용시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 - 해당 관할 교육청의 협의 결과를 준수토록 계획	거리 200m 이내

※ 「도시 및 주거환경정비법」 제52조(사업시행계획서의 작성) 및 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조(교육환경보호구역의 설정 등) 및 제9조(교육환경보호구역에서의 금지행위 등)에 따라 정비구역으로부터 200m이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당

13. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구분	계획내용
안전 및 범죄예방에 관한 계획	- 단지 내 공원 및 오픈스페이스 공간은 간선도로변 또는 주동에서 내려다 볼 수 있는 곳에 설치 등 환경설계를 통한 자연감시 시스템(휴먼 시큐리티)을 구축 - 시선의 사각지대는 CCTV 설치를 통한 자연감시 기능 보완 - 산책로 및 보행가로변에는 충분한 거리에서 상대방을 인식할 수 있도록 야간조명을 설치하여 안전한 보행로 조성

II. 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)

1. 용도지역 결정(변경)조서

구분	면적(㎡)			비율(%)
	기정	변경	변경 후	
합계	28,315.5	-	28,315.5	100.0
제2종일반주거(7층이하)지역	14,110.4	감) 9,445.4	4,665.0	16.5
제3종일반주거지역	14,205.1	증) 9,445.4	23,650.5	83.5

■ 용도지역 변경 사유서

구분	용도지역		면적(㎡)	변경사유
	기정	변경		
획지	제2종(7)	제3종	9,445.4	주변지역의 용도지역 및 입지적 여건 등을 고려하여, 효율적인 주택 공급 확충을 위해 용도지역 상향
	제3종	제3종	14,205.1	
공공 시설	제2종(7)	제2종(7)	4,665.0	공공시설은 현재 용도지역 유지

Ⅲ. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)
신규	중림동 398번지 일대 주택정비형 재개발사업	서울특별시 중구 중림동 398번지 일대	28,315.5

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정 조서

구분	면적(㎡)			비율(%)
	기정	변경	변경 후	
합계	28,315.5	-	28,315.5	100.0
제2종일반주거(7층이하)지역	14,110.4	감) 9,445.4	4,665.0	16.5
제3종일반주거지역	14,205.1	증) 9,445.4	23,650.5	83.5

■ 용도지역 변경 사유서

구분	용도지역		면적(㎡)	변경사유
	기정	변경		
획지	제2종(7)	제3종	9,445.4	주변지역의 용도지역 및 입지적 여건 등을 고려하여, 효율적인 주택 공급 확충을 위해 용도지역 상향
	제3종	제3종	14,205.1	
공공 시설	제2종(7)	제2종(7)	4,665.0	공공시설은 현재 용도지역 유지

나. 용도지구 결정조서 : 해당없음

다. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		최초 결정일
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점	
기정	대로	2	4	30-40	주간선 도로	일반 도로	1,340	남대문광장	중림동	1936.12.26. (총고722)
기정	소로	2	1	8	국지 도로	일반 도로	234	중림동 191-3	중림동 694	1996.01.05. (서고제1995 -384호)
변경	중로	3	A	12	국지 도로	일반 도로	234	중림동 191-3	중림동 694	
신설	소로	3	A	6	국지 도로	일반 도로	151	중림동 392-8	중림동 726-1	-

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 2-1	중로 3-A	도로 확폭 - B = 8m → 12m	주택단지의 세대 수 및 보행로 확보를 고려하여 도로 확폭
-	소로 3-A	도시계획시설 신설 - 도로 B = 6m	구역계 서측 행정경계에 따라 마포구 아현동 4필지가 맹지가 되어 도로 계획

2) 도시철도 결정조서

구분	시설명	시설의 종류	위치			연장(km)	면적(㎡)	최초 결정일
			기점	종점	주요 경과지			
기정	철도	고속철도 (2호선)	시청	잠실동	아현동	48.8	1,572.6	1975.12.20. (건고제203호)

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구 분	가 구	면 적	획 지		비 고
			획지번호	위 치	
획지	획지	23,650.5	1	중림동 398번지 일대	공동주택 및 부대·복리시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분		가구	용도
신설	허용용도	획지1	「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분	지역	건폐율	비고
신설	획지1	50%이하	공동주택 및 부대·복리시설

나) 용적률 계획

구분	지역	용적률				비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률		
				상한용적률	법정상한 용적률	
신설	획지1	222.01% 이하	238.01% 이하	250.00% 이하	300.00% 이하	• 법정상한용적률 299.73% 계획 - 건축 심의 시 법정상한용적률 이하 범위에서 최종 결정

■ 허용용적률 인센티브 사항

구분	인센티브		비고
	장수명주택 우수등급	지능형 건축물 4등급	
신설	10%	6%	총 16% (최대 16.01% 이내)

■ 상한용적률 완화 사항

구분	용적률 완화		비고
	공공기여	국민주택규모주택건설	
신설	11.99%	49.73%	총 61.72%

다) 높이 계획

구분	지역	높이 기준	비고
신설	획지1	75m 이하 (25층 이하)	공동주택 및 부대·복리시설

다. 건축물의 건축선에 관한 계획

1) 건축선에 관한 계획

구분	적용 위치	계획내용
신설	북측(중림로)변	대지경계선으로부터 3~5m 후퇴
	중림로4길 변 및 인접대지경계선 변	대지경계선으로부터 3m 후퇴

2) 가로활성화시설 배치구간

구분	적용 위치	계획내용
가로활성화시설 배치구간	연도형상가 배치구간	신촌로변
		- 가로활성화시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 가로의 1/2이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(도로 레벨 이상)에 가로활성화 시설을 연도형으로 조성 - 가로활성화시설의 권장 용도 - 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설

라. 경관계획(배치·형태 포함)

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 배치	공동주택 사업부지	- 특별건축구역 지정을 통해 건폐율을 고려한 대상지 내 적절한 통풍, 채광, 개방감 등을 확보하도록 계획 - 주요 간선도로 변은 탑상형 주동 배치 등 적정 배치를 통해 가로경관을 개선하고 개방감을 확보하도록 계획
건물 진출입구	공동주택 사업부지	보행약자의 동선이 단절되지 않도록 단차가 발생하는 지점에 경사로 또는 엘리베이터 계획

2) 건축물 형태 및 외관에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용
건축물의 외부형태	공동주택 아파트	특별건축구역 지정을 통해주변의 경관을 고려한 창의적인 디자인을 통해 입면 다양화
재료 및 색채	공동주택 아파트	외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 고려

3) 경관에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용
조명계획	공동주택 아파트	주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간조명 설치 계획
스카이라인	공동주택 아파트	남측에 위치한 완충녹지 변으로 점차 낮아지는 층수 계획으로 주변 지역과 자연스럽게 연결되는 스카이라인 형성

마. 기타 사항에 관한 결정

1) 대지 내 공지에 관한 결정 조서

구분	적용위치	계획 내용
공공보행통로	획지	충정로역 지하철 출입구(#5, #6)와 연계하여 폭 8m 이상의 단지 내 공공보행통로 지정하여 커뮤니티 중심 가로 조성
전면공지	도로변, 인접대지 경계선 변	- 건축물계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 도로와 연접한 보행공간은 공공도로의 재질과 패턴과 유사하게 조성하여 공공의 사용에 이질감이 없도록 함
쌈지형 공지	지하철 출입구 변	- 인근의 공공보행통로 및 지하철 출입구 주변에 배치하여, 효율성 및 편의성을 높이는 보행환경 개선계획 수립 - 보행공간 및 인접한 전면공지 등과 일체형으로 조성 - 최소폭원 4m, 최소면적 25㎡이상의 규모로 조성

※ 구체적인 위치는 관련 도면 참조

IV. 관련도면 : 붙임 참조

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로
측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

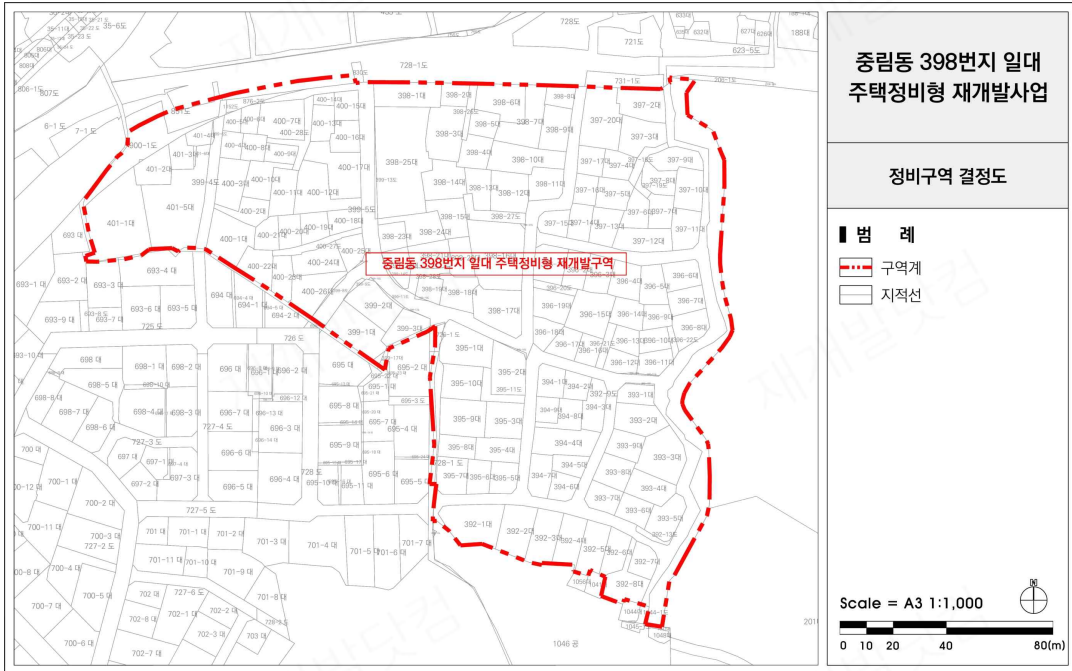
IV. 정비구역 지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

V. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7189), 중구 도
심정비과(☎02-3396-5724)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

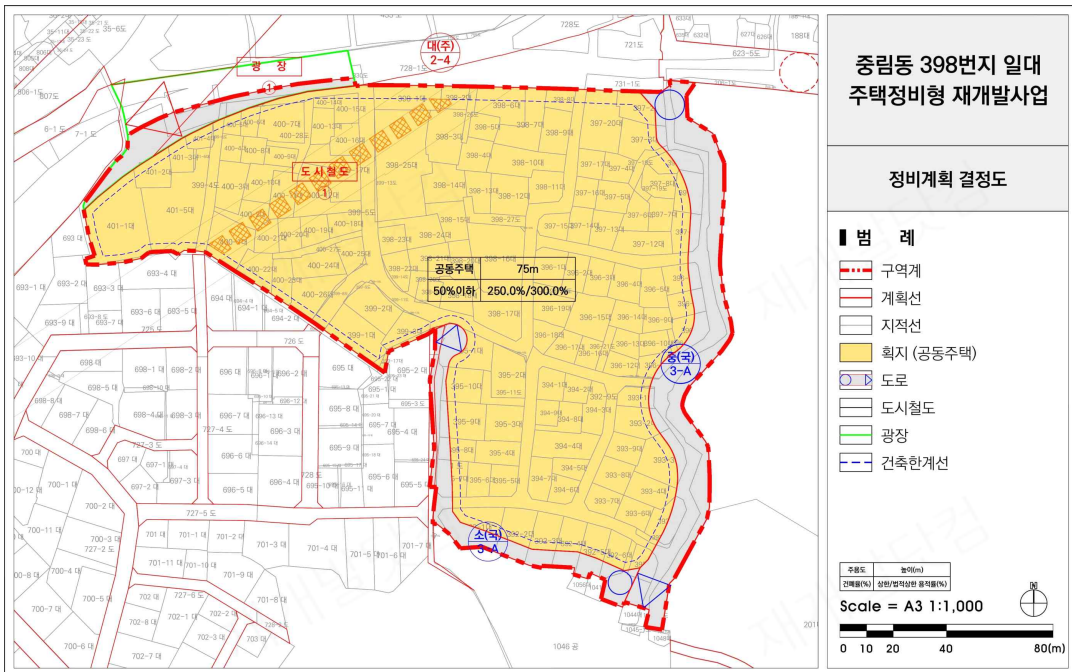
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://www.eum.go.kr/>)에 게시할 예정이오
니 참고하시기 바랍니다.

VI. 주택재개발 정비구역 지정 및 지형도면

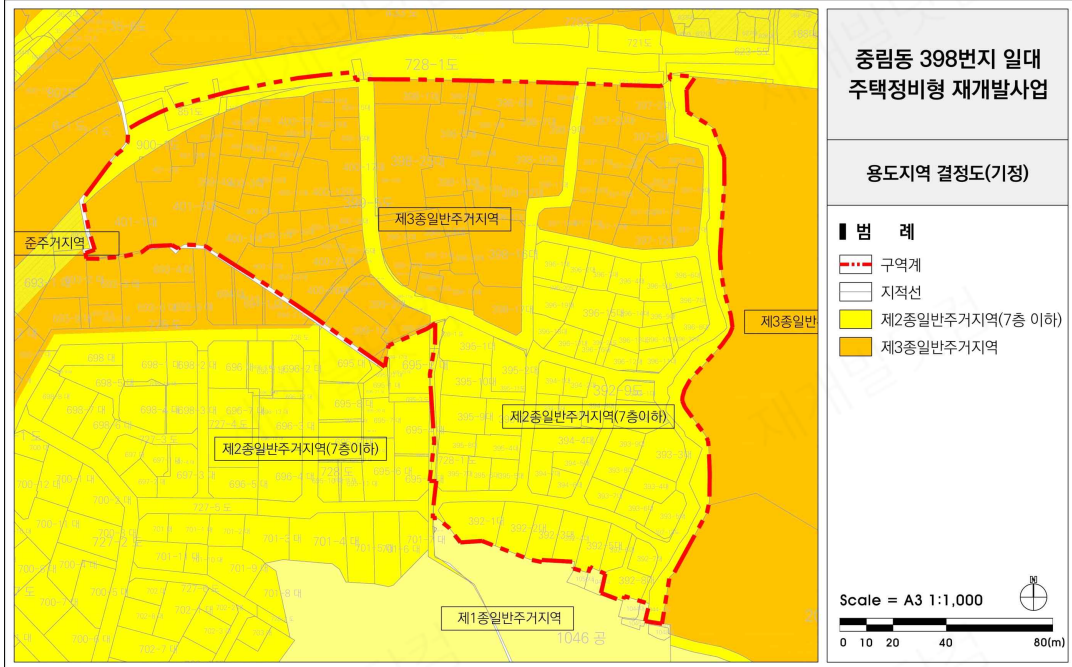
정비구역 결정도



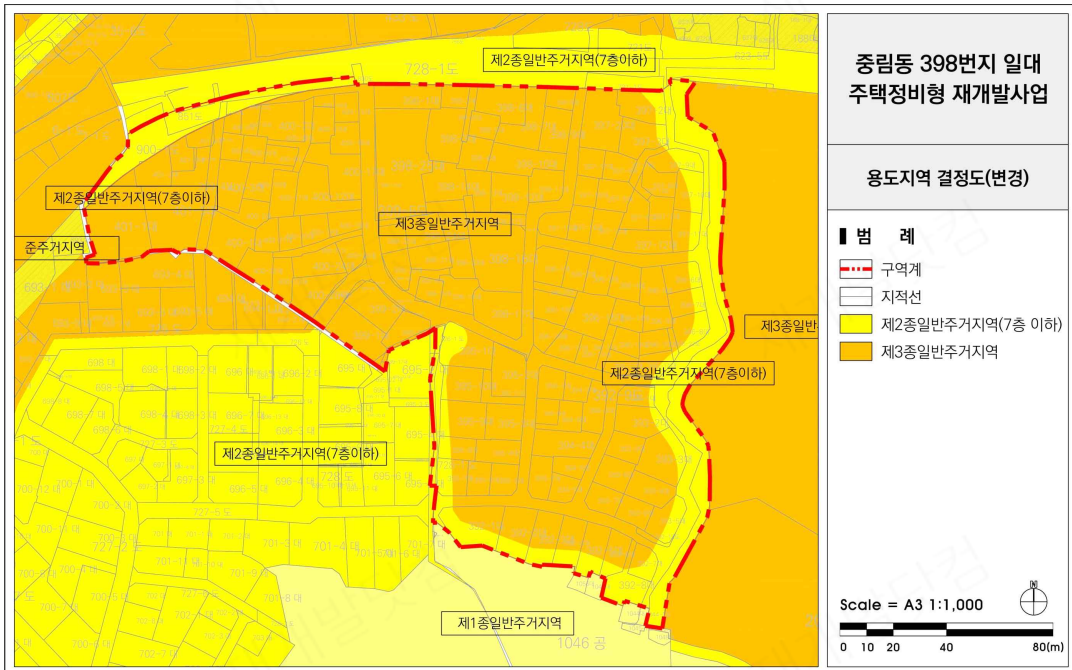
정비계획 결정도



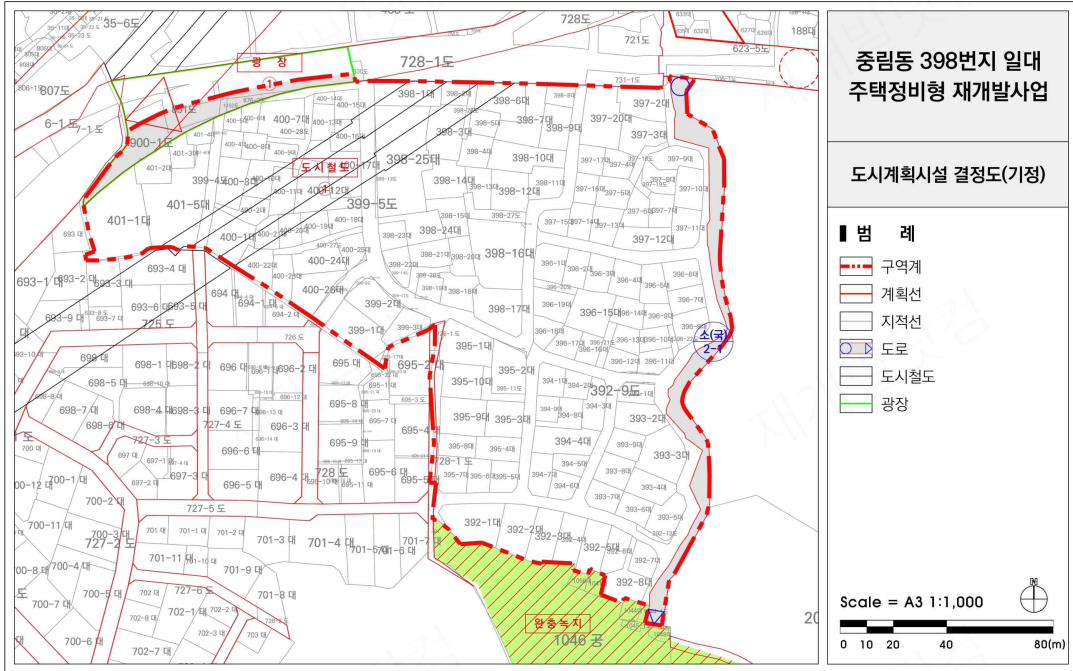
■ 용도지역 결정도(기정)



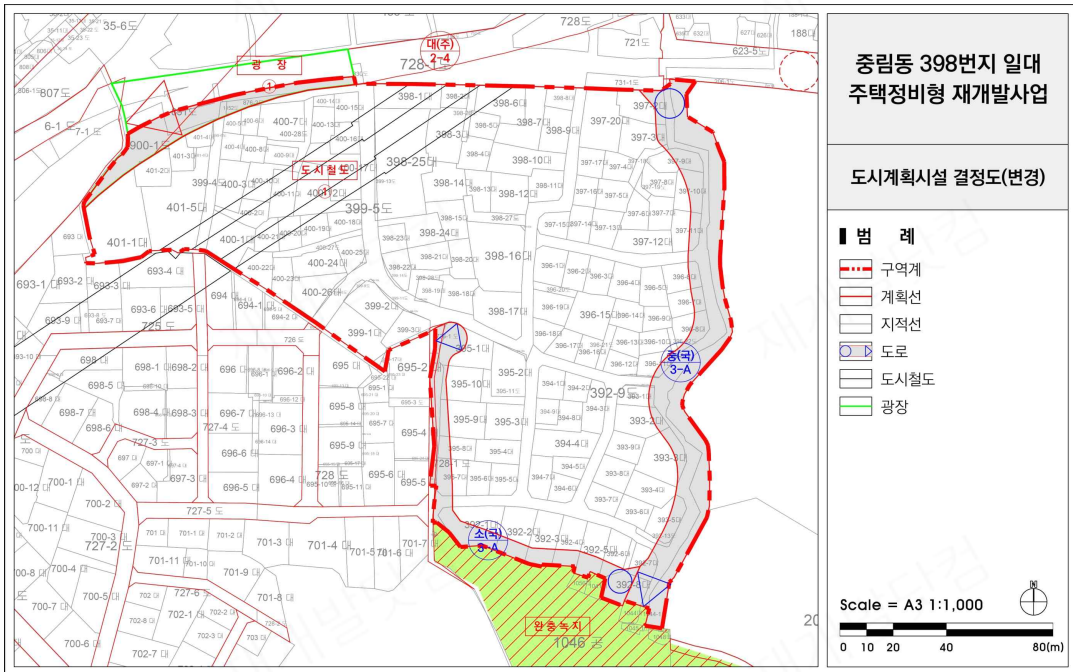
■ 용도지역 결정도(변경)



■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)



■ 지구단위계획 결정도

