

후	토지등소유자	687					278	90	43	57	25	33	12	106	6	18	19	다른 변경
	보류시설	8						2		1		1		3	1			
	일반분양	418								39	17	28	13	192	86	43		
	임대	228	117	16	16	12	67											

② 근린생활시설

구분	대 상	조합원분양	일반분양	보류시설
변경전	22	17	5	
변경후	22	15	6	1

3) 신설 또는 용도 폐지되는 정비기반시설의 명세

신 설 (관리청에 무상귀속)							용도폐지		비 고
종류	명 칭	규 모			설치비용 (원)	관리청	종류	무상양여 (㎡)	
		변경 전	변경 후	증감					
도로	대로2	폭원 28~43m(28~34) 연장 1,475m(385)			22,605,569,295	서울시	도로	8,482.30	확정측량 결과에 따른 변경
	중로1	폭원 20m, 연장 95m							
	중로3	폭원 12m, 연장 265m							
	소로3-34	폭원 6m, 연장 74m							
	소로3	폭원 4m,연장 52m							
	예술인아파트 도로	구역외							
	임대주택잔입도로	구역외							
	하수도개량 (구역외)	D=800mm L=250m			중구				
소 계		3,416.0㎡	3,412.6㎡	감 3.4㎡					
공원	소공원1	3,394.60㎡	3,394.5㎡	감 0.1㎡		29,680,567,450			
	소공원2	1,208.70㎡	1,204.4㎡	감 4.3㎡					
소 계		4,603.30㎡	4,598.9㎡		10,822,745,370				
녹지	경관녹지	2,230.80㎡	2,213.7㎡	감 17.1㎡					
소 계		2,230.80㎡	2,213.7㎡		63,108,882,115				
합 계		10,250.10㎡	10,225.2	감 24.9㎡			합계	10,838.3	

사. 관계도서 : 생략

[일반인의 열람 편의를 위하여 중구청 도심재생과(02-3396-5724) 및 만리제2구역 주택재개발정비사업조합 사무실(02-362-2782)에 비치]

공 고

● 서울특별시 중구 공고 제2021-842호

양동 도시정비형 재개발구역 및 제11·12지구
정비계획 변경 결정(안) 재공람공고

1. 건설부고시 제285호(1978.09.26.)로 정비구역 지정되고, 건설부고시 제380호(1978.11.30.)로 정비계획이 결정, 서울시고시 제2020-32호(2020.01.16.)로 정비계획 변경 결정된 양동 도시정비형 재개발구역 및 제11·12지구 에 대한 정비계획 변경 결정(안)을 수립하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은 법 시행령 제13조 규정에 따라 정비계획 변경 결정(안)에 대하여 주민공람·공고(2021.6.25.~7.26.)하고, 2021.9.15. 서울시 도시계획위원회 심의 및 2021.10.21. 서울시 도시계획위원회 분과(소)위원회 심의 결과를 반영하여 토지등소유자 및 이해관계인에 게 다음과 같이 재공람·공고합니다.
2. 공람내용에 의견이 있는 토지등소유자 및 이해관계인들께서는 공람기간 내에 의견을 공람장소(중구청 도심 재생과 ☎3396-5775)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2021년 11월 10일

서울특별시 중구청장

I. 도시정비형 재개발구역 지정 및 정비계획 결정(변경)

1. 도시정비형 재개발구역 지정(변경)

가. 정비구역 지정 조서(변경없음)

구분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
기정	양동 도시정비형 재개발구역	중구 남대문로5가 580번지 일대	91,872.6	-	91,872.6	

나. 지구 지정(변경) 조서

구분	지구명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
기정	양동구역 제11·12지구	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	

■ 변경사유

구분	지구명	위치	변경내용	변경사유
변경	양동구역 제11·12지구	중구 남대문로5가 580번지 일대	· 사업지구 면적변경 : 기정 2,104.0㎡ → 변경 3,565.9㎡ [증) 1,461.9㎡]	· 시행지구 통합 및 일반정비형 정비사업 방식을 통한 조밀한 도시개발 및 환경개선 등을 위한 시행 지구 면적 변경

2. 도시정비형 재개발구역 정비계획(변경)

가. 토지이용계획

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	-
	소 계	70,646.3		증) 579.8	71,226.1		77.5	-
획지	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	촌치지구
		8-2지구	1,676.1	-	1,676.1		1.8	일반정비지구
	9지구	9-1지구	10,583.4	-	10,583.4		11.5	촌치지구
		9-2지구	3,013.3	-	3,013.3		3.3	촌치지구
		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					

주1) ()는 정비기반시설 시장으로 9-1지구내 지하에 위치하여 토지이용계획 총 면적에서 제외
주2) 7017서울로에서 6지구(대우재단빌딩)와 8지구(메트로타워)로 각각 연결되는 입체적 도시계획시설(보행자전용 도로, 총 46.86㎡)은 토지이용계획 총 면적에서 제외

■ 제11·12지구 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고	
		기 정	변경후	변 경			
정비 기반 시설	합 계	2,104.0	증) 1,461.9	3,565.9		100.0	-
	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					

나. 용도지역·지구에 관한 결정사항

1) 용도지역 결정 조서 : 변경없음

구분	면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	증 감	변 경		
합 계		3,565.9	-	3,565.9	100.0
상업지역	일반상업지역	3,565.9	-	3,565.9	100.0

다. 도시계획시설 결정 조서

1) 교통시설

(1) 도로 결정(변경) 조서

구분	구 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.)	-
변경	중로	3	1	13~15	집산 도로	일반 도로	69	남대문로5가 631-1	남대문로5가 823	-	-	• 선형 조정
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	일반 도로	20	남대문로5가 580-1	남대문로5가 548	-	-	• 소로3-1폐지에 따른 폭원 및 연장 변경
변경	소로	3	A	6	특수 도로	보행자 전용 도로	43 (10)	남대문로5가 823	남대문로5가 580-1	-	-	• 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.)	-

※()는 구역 내 편입되는 연장

■ 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 ⇒ 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 금회 일반정비형 정비사업 시행을 통해 조성되는 부분 재지정 및 폭원 축소 등 · 도로의 단차 및 교통량 등을 고려하여 보행자전용도로 지정
소로3-1	-	· 도로 폐지	· 효율적 토지이용을 위한 기결정도로의 획지(11·12지구) 전환에 따른 도로 폐지

2) 공간시설

(1) 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	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㎡ ⇒ 2,138.4㎡ (감 401.0㎡)	· 쪽방 거주민 이주시설인 공공임대주택 및 종합사회복지관(자활지원시설) 조성을 위한 사회복지시설 부지면적 추가 확보 필요에 따라 인접 소공원 일부 폐지

3) 공공·문화체육시설

(1) 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	서울특별시고시 제2020-32호 (2020.1.16)	공공임대주택 공공임대주택 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 완화받고자 함

(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		
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

(3) 비도시계획시설(공공임대주택) 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) 지하6층 ~ 지상18층	지하6층 ~ 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

라. 정비기반시설의 설치 계획

1) 정비기반시설의 부담계획(관리청으로 무상귀속)

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	11지구	704.9	704.9	-	-	-	-	-	-	-	19.5% 이상
	12-1~7지구	1,399.1	1,399.1	-	-	-	-	-	-	-	-
변경	11-12지구	3,565.9	2,683.8	882.1 (974.97)	850.3	30,0주2)	1.8 (974.97)주3)	0.07%	36.30%	36.37%	-

주1) 순부담율 = 순부담면적 / (시행구역면적 - 계획기반시설내 기존공공유지 - 대지내 폐지되는 기존 기반시설 내 국공유지)

주2) 대지내 폐지되는 국공유지 전체면적(839.5㎡) 중 신설 정비기반시설로 제공하는 면적만큼 무상양도 (30.0㎡), 이 외 국공유지는 유상매입 대상(809.5㎡) ※남대문로5가 622번지 기획재정부 부지 105.4㎡(공유지분) 포함

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

2) 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	-	증) 1.8 (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

※ 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	남대문로5가	580-1	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
	공원	580	30.2	30.2	중구	전부
		618	94.2	94.2	서울특별시	전부
	대지	622	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)

※ 사업시행인가시 측량 등에 따라 면적 변경될 수 있음

(3) 계획공공용지내 기존공공용지 부담면적(공사시 공사비 적용)

구 분	위 치		시설의 종류	정비기반시설 부담면적(m ²)		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	

※ 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	남대문로5가	611 도로	518.3	30.0	총 편입면적(362.7㎡) 중 332.7㎡는 유상매입

※ 사업시행인가시 측량 등에 따라 면적 변경될 수 있음

마. 건축물에 관한 계획

1) 업무시설

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		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 제12-1~7 지구	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	1,126 이하	90 이하	-	
주택의 규모 및 규모별 건설비용			해 당 없 음								
심의완화 사항			· 용적률 : 1,126.95% → 1,126% 이하 적용 ① 기준용적률 : 600% ② 기준용적률 : 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		정량부여 (최대 50%)	15%		
			보행가로 활성화	저층부 가로활성화용도		저층부 가로활성화 용도 도입시		정량부여 (최대 50%)	30%		
				무장애도시 조성		장애물 없는 생활환경인증제도 시행자침에 따라 우수등급 이상 인증			20%		
			③ 상한용적률 : 361.95%			구 분		인센티브 산식		산정방식	완화량
						공공시설기부채납 (사회복지시설)		허용용적률×1.3×a (a=부담면적÷대지면적)		765%×1.3×0.3639 (a=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 - 후암로60길번 : 4m - 후암로58길번 : 2m							
기타사항에 관한 계획			· 저층부 가로활성화 용도 배치 · 대지내 공지 - 후암로 58길, 후암로 60길번 공개공지 및 대지내 조경 설치								

2) 사회복지시설 및 공공임대주택

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	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 건설비용			· 주택공급계획 : 182세대 (전용면적 30㎡미만 공공임대주택) · 전체 건립규모(전용면적 기준) - 전용면적 30㎡이하 주택비용 : 100%									
심의완화 사항			· 용적률 : 760% 적용 ① 기준용적률 : 600% ② 공공기여에 따른 허용용적률 완화량 : 160% 적용									
			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%) + ②(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)									

※ 기존 쪽방촌 주민 수용을 위한 공공임대주택 및 복지지원에 위한 사회복지시설 마련을 위하여 조례 제55 조13항에 따른 도시정비형 재개발사업으로서 「도시 및 주거환경정비기본계획(2025)」상 허용용적률 인센티브계획을 적용하여 800% 이하의 범위에서 완화받고자 함

※ 소로3-2 입체공공보행통로 폭원 및 높이 등은 향후 사업시행인가 시 조정될 수 있음

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	구 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.)	-
변경	중로	3	1	13~15	집산 도로	일반 도로	69	남대문로5가 631-1	남대문로5가 823	-	-	· 선형 조정
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	일반 도로	20	남대문로5가 580-1	남대문로5가 548	-	-	· 소로3-1폐지에 따른 폭원 및 연장 변경
변경	소로	3	A	6	특수 도로	보행자 전용 도로	43 (10)	남대문로5가 823	남대문로5가 580-1	-	-	· 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 (2020.11.16.)	-

※ ()는 구역 내 편입되는 연장

- 도로 변경사유서

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 급회 일반정비형 정비사업 시행을 통해 조성되는 부분 재지정 및 폭원 축소 등 · 도로의 단차 및 교통량 등을 고려하여 보행자전용도로 지정
소로3-1	-	· 도로 폐지	· 효율적 토지이용을 위한 기결정도로의 획지(11·12지구) 전환에 따른 도로 폐지

2) 공원 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	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 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공원	· 공원 축소 - 면적 : 2,539.4㎡ ⇒ 2,138.4㎡ (감 401.0㎡)	· 쪽방 거주민 이주시설인 공공임대주택 및 종합사회복지관(자활지원시설) 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	서울특별시고시 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 완화보고자 함

- 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	사회복지시설	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

- 비도시계획시설(공공임대주택) 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

- 변경사유서

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(m ²)			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
	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 결정조서

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

가) 건폐율

구 분	계획내용	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

나) 용적률

구 분	계획내용	비 고
기정	• 획지11 : 기준 600% / 허용 800% / 상한 α • 획지12-1~7 : 기준 600% / 허용 - / 상한 α	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 완화 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%

다) 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
	고층부 변면한계선	• 후암로60길변 • 후암로58길변
	건축한계선	• 후암로60길변
변경	건축한계선	• 후암로60길변
	• 후암로58길변	• 대지경계선으로부터 1m 후퇴 • 고층부(3층 이상) : 대지경계선으로부터 2m 후퇴 • 대지경계선으로부터 4m 후퇴 • 대지경계선으로부터 2m 후퇴

라. 기타 사항에 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

가) 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

나) 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

다) 주차장 설치기준 완화구역

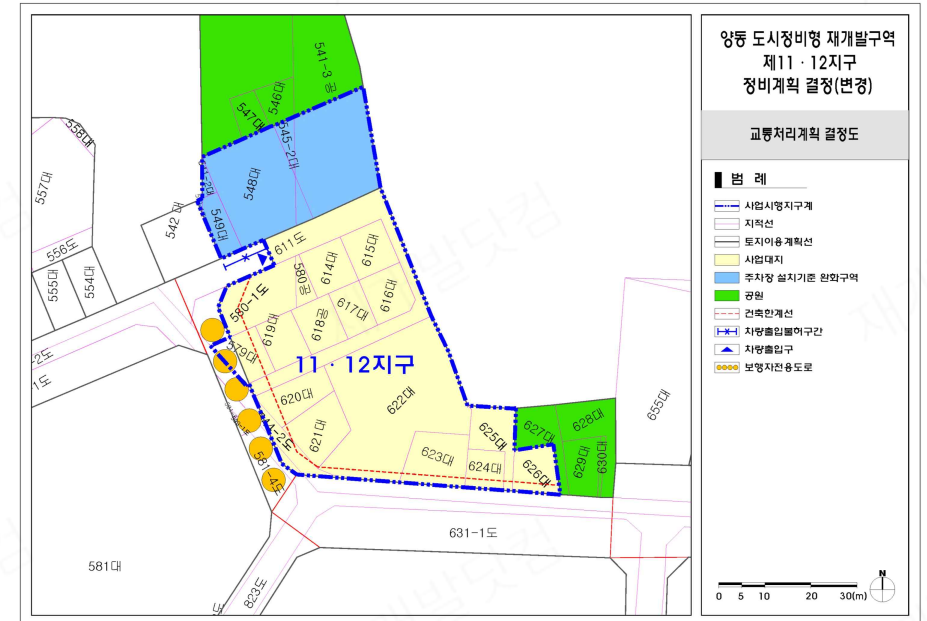
구 분	적용위치	계 획 내 용	비 고
주차장설치기준 완화구역	• 사회복지시설①	• 차량출입불허구간 지정으로 차량출입이 불가능한 대지의 경우 부설주차장 설치기준 100% 완화	결정도 참조

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

■ 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

<교통처리계획 결정도>



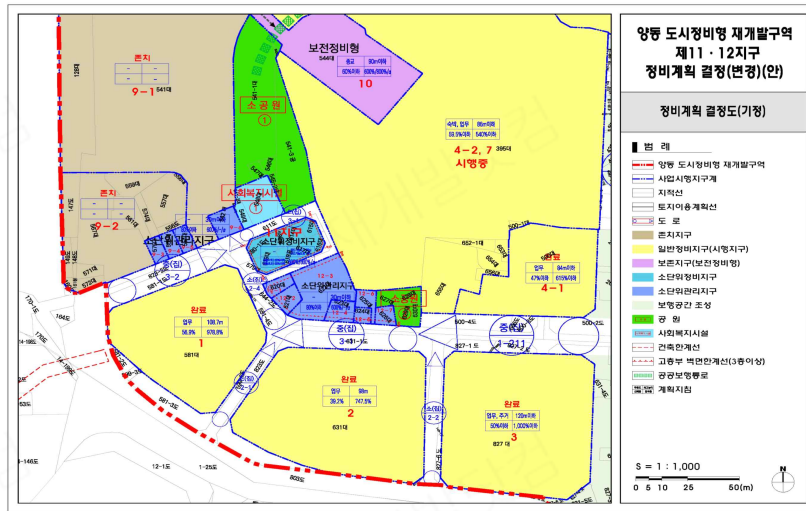
3) 환경관리계획 : 해당없음

- 대상지는 도심지(상업지역과 상업지역에 접한 지역)에 위치하여 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제 21조에 따라 환경성 검토를 실시하지 아니할 수 있음

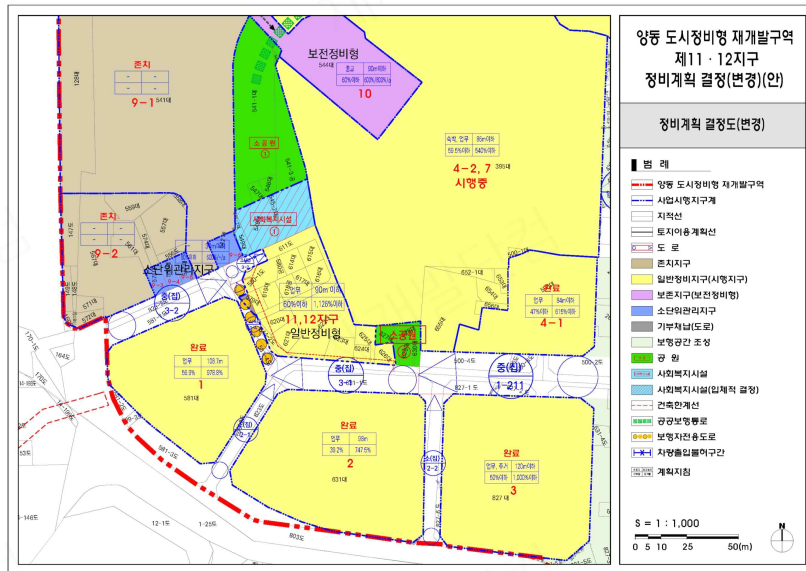
4) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서 : 해당없음

Ⅱ. 정비계획 변경(안)도

<정비계획 결정도(기정)>



<정비계획 결정도(변경)>



Ⅳ. 기 타

- 1) 공람기간 : 2021. 11. 10. ~ 2021. 12. 10.(31일간)
- 2) 공람 및 의견서 제출 장소 : 서울특별시 중구청 도심재생과(☎02-3396-5775)
- 3) 관계서류 : 생략(공람장소 비치 도서와 같음)
- 4) 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바랍니다.

● 서울특별시 중구 공고 제2021-844호

서울특별시 중구 금연구역 지정 행정예고 공고

「국민건강증진법」제9조제7항에 따라 아래 장소를 금연구역으로 지정할 예정에 있어 「행정절차법」제46조(행정예고)에 의하여 아래 사항을 미리 알려 의견을 듣고자 그 취지와 내용을 행정예고 하니, 공고 내용에 대해 의견이 있으신 분은 공고기간 내에 의견서를 서울특별시 중구보건소 건강관리과로 제출하시기 바랍니다.

2021년 11월 10일
서울특별시 중구청장

1. **지정취지:** 구민의 건강 보호를 위하여 간접흡연 피해를 방지하기 위해 필요하다고 인정되는 장소를 「서울특별시 중구 간접흡연 피해방지 조례」에 따라 금연구역으로 지정하여 주민을 간접흡연의 유해 환경으로부터 보호하여 담배연기 없는 청정한 도시환경을 조성하여 모든 시민의 건강 증진과 삶의 질 향상을 도모하고자 함

2. **지정일자:** 2022. 1. 1.

3. 금연구역 지정 내용

- 금연구역 명칭: 덕수궁롯데캐슬아파트 주변 도로
- 소재지: 서울 중구 서소문로9길 28 (순화동) 주변
- 금연구역 지정 범위: 총 연장거리 565m
- ※ 붙임 1(금연구역 장소 및 범위) 참조

4. 금연구역 내 흡연자 과태료 부과

- 가. 과태료 부과 시기: 2022. 2. 1.부터
- 홍보 및 계도기간: 2021. 12. 1. ~ 2022. 01. 31.
- ※ 계도기간 중에는 과태료를 부과하지 않음
- 나. 과태료 부과금액: 10만원

5. **행정예고 기간:** 2021. 11. 10.~2021. 12. 29. (50일간)

6. **의견제출 기간:** 2021. 11. 10.~2021. 12. 29. (50일간)

7. **공고방법:** 구청 홈페이지, 구보 등

8. 의견제출 방법

본 행정예고에 대하여 의견이 있는 기관·단체 또는 개인은 의견제출 기간 내 아래 사항을 기재한 의견서(붙임 2)를 작성하여 서울특별시 중구보건소 건강관리과로 제출하여 주시기 바랍니다.

가. 금연구역 지정 행정예고(공고) 사항에 대한 의견

나. 성명(기관·단체인 경우 기관(단체)명과 대표자), 주소, 전화번호

다. 의견제출 방법: 방문, 전자우편 또는 팩스

- 방문 시: 서울 중구 단산로39길 16, 4층 건강관리과(무학동, 중구보건소)

- 전자우편: nosmo@junggu.seoul.kr

- 팩스번호: 02-3396-8899

라. 기타 문의: 중구보건소 건강관리과 건강마을팀 금연사업 담당 ☎02-3396-5672

[붙임 1] 금연구역 장소 및 범위(아래 **연녹색** 표시 장소)

