

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		
기정	①	공공 임대주택	남대문로5가 548번지 일대	층	지상6층 ~ 지상18층	-	지상6층 ~ 지상18층	-	
				연면적	4,814.64	-	4,814.64		

※ 면적(㎡)은 건축시설 연면적임

5. 정비기반시설의 설치 계획 : 변경없음

가. 정비기반시설의 부담계획

구 분	지구명	시행구 역 면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	정비기반 시설면적 (㎡)	계획기반 시설내 국공유지 (㎡)	대지내 폐지되는 국공유지 (㎡)	순 부담 면적 (㎡)	순부담율(%) ^{주1)}			비 고
								토지 기부채납 부담률	건축물 기부채납 부담률	합계	
기정	11-12지구	3,595.9	2,7138	882.1 (1,233.92)	880.3	30.0 ^{주2)}	1.8 (1,233.92) ^{주3)}	0.07%	45.44%	45.51%	-

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

주2) 대지내 폐지되는 국공유지 전체면적(869.5㎡) 중 신설 정비기반시설로 제공하는 면적만큼 무상양도(30.0㎡), 이 외 국공유지는 유상매입 대상(839.5㎡) ※남대문로5가 622번지 기획재정부 부지 105.4㎡(공유지분) 포함

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

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	1.8 (1,233.92)	-	1.8 (1,233.92)	도로(30㎡)는 무상양도 대상으로 제외
		579 도로	30.0	-	30.0	
		549-1 대지	1.8	-	1.8	
		548일대 건축물	(1,233.92)	-	(1,233.92)	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	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
		공원	580	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	148 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	165% 적용		
			친환경개발 (의무)	녹색건축물 인증	그린1등급(최우수)	100%				
				건축물에너지소비 총량제	240(kWh/㎡·y)미만					
			신재생에너지 이용시설		11%(상(비주거), 7%(상(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 생활환경인증제도에 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 : 1,249.7% → 1,200% 적용 ① 기준용적률(변경없음) : 600% ② 공공기여에 따른 허용용적률 완화량(변경) : 150% 적용				
	목적	인센티브 대상	요건	인센티브	인센티브량
	녹지생태 공간	개방형녹지 의무화보기준 초과설치	지구별 개방형녹지 의무기준 30% 초과 설치 시 - 의무기준 초과면적을 도합·합면적으로 산정	100%	150% 적용
	친환경	녹색건축물 인증 에너지소비 효율등급 신재생에너지 이용시설	3개 항목 모두 법규에 따른 기준 초과 시	30%	
전기차충전소 설치		서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법정무시행1/2이상 초과설치 시	20%		
③ 상한용적률 완화량(변경) : 499.7% 완화					
	구분	인센티브 산식	적용내용	완화량	
	공공·시설 기부채납 (사회복지시설)	• 허용용적률×[(1.3×기여종차)×α토지] +[(1.2×α건축물)] ※ α = 공공·시설부지 제공면적 / 공공·시설부지 제공후 대지면적	• 750%×[(1.3×1×0.00057)+(1.2×0.4547)] ※ a = 1,235.72㎡÷2,713.8㎡	409.88 %	
	공개공지 초과조성에 따른 인센티브	• 허용용적률×의무면적을 초과하는 공개공지면적/대지면적	• 750%×[(996.39㎡÷271.38㎡)/2,713.8㎡]	89.82%	
※ 상한용적률 = 기준용적률①(600%) + ②(150%) + ③(499.7%) = 1,249.7%					
[심의완화 사항] 건축물 높이완화에 관한 계획 (신설)	• 최고높이계획 : ① + ② = 최고높이 148.35m → 148m이하 적용 • ① 개방형 녹지율에 따른 높이 완화 = [적정잔배율(50%) × (기준높이(90m) + 20m)] ÷ (80% - 개방형녹지율(41.53%)) = 142.96m • ② 공개공지 초과 제공에 따른 높이완화 인센티브 = 기준높이(90m) × (의무면적 초과하는 공개공지(325.01㎡) ÷ 2) ÷ 대지면적 = 5.39m				
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 조정 설치 • 입체공공보행도로 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 공원과 녹지축 연결 및 보행연계성 증진을 위해 지구 남측 후암로 58 길변 공개공지 지정				