

● 서울특별시 중구 공고 제2023-1122호

양동 도시정비형 재개발구역 제11·12지구
정비계획 변경 결정(안) 공람·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 변경결정된 양동 도시정비형 재개발구역 제11·12지구에 대한 정비계획 변경 결정(안)을「도시 및 주거환경정비법」제15조 및「같은법 시행령」제13조 규정에 따라 공람공고하고 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.

2023년 12월 13일
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	91,872.6	-	91,872.6	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		
정비기반 시설 등	합 계	3,595.9	-	3,595.9	100.0	-
	소 계	882.1	-	882.1	24.5	-
	도 로	30.0	-	30.0	0.8	-
	사회복지시설	852.1	-	852.1	23.7	공간적 범위 결정 (공공임대주택)
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%
토 지 등 소 유 자	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	
합 계		463,238,376,500	12,946,022	8,630,674	토지등소유자별 권리가액 - (시설별 분양 예정가 × 분양받는 면적)
토 지 등 소 유 자	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

구 분	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.)	-
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)	공공임대주택 공간적 범위 결정

■ 입체적 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 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		
기정	①	사회 복지시설	남대문로5가 548번지 일대	총	지하4층 ~ 지상5층	-	지하4층 ~ 지상5층	-	
				연면적	3,616.41	-	3,616.41		

※ 면적(㎡)은 건축시설 연면적임

※ 사회복지시설은 관련 부서 협의 등 의견수렴 과정에서 변경될 수 있음