고 시

◈ 서울특별시고시 제2023-479호

명동 도시정비형 재개발구역 · 명동 도시정비형 재개발구역 제1지구 정비계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

건설부고시 제317호(1983.09.30.)로 재개발구역 지정되고, 서울특별시고시 제234호(1984.04.27.)로 도시재개발사업계획 결정, 서울특별시고시 제2009-183호(2009. 05.07.)로 도시환경정비구역 변경지정 된 명동 도시정비형 재개발구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 2023년 제13차(2023.09.06.) 서울특별시 도시계획위원회 심의 등을 거쳐 정비계획을 변경 결정하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 11월 9일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 도시정비형 재개발구역 지정(변경)

가. 도시정비형 재개발구역 지정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	명동 도시정비형 재개발구역	을지로2가, 저동1가 일대	18,540.5	-	18,540.5	완료지구 재재개발시 시설물(건축물 등) 추가 4.4% 부담

주1) 명동구역의 미시행지구의 기존부담률 24.53%는 유지하고, 완료지구 신축시에는 명동구역 내 잔여 정비기반시설이 없는 상황을 고려하여 해당지역에 필요한 시설(건축물 등)로 4.4%이상 추가 부담
주2) 추후 개별 시행지구 사업 시행 시 해당 지역에 필요한 시설(건축물 등)을 검토하여 부담률 조정 가능

나. 지구 지정(변경)조서

구분	구역명	지구명	위치	사업시행지구 면적(㎡)	사업계획내역(㎡)		최초결정일	비고
					획지면적	공공시설 부담면적		
기정	명동	1지구	을지로2가 185번지	3,902.3	2,735.4	1,166.9	건설부고시 제317호 ('83.9.30)	완료
변경	명동	1지구	을지로2가 185번지	2,735.4	2,735.4	-	건설부고시 제317호 ('83.9.30)	재시행

■ 지구 지정(변경)사유서

구분	지구명	변경내용	변경사유
변경	1지구	• 완료지구 재개발시 - 재개발시 기부담한 정비기반시설 외 4.4% 추가 부담 ※ 정비기반시설 부담 : 시설물 129.43㎡	• 완료지구 재개발시 구역 내 잔여정비기반시설이 없는 상황을 고려하여 해당지역에 필요한 시설(건축물 등)로 4.4% 이상 추가 부담

Ⅱ. 도시정비형 재개발구역 정비계획 결정(변경)

1. 토지이용계획 : 변경없음

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		18,540.5	-	18,540.5	100.00	
정비기반시설	소계	5,908.5	-	5,908.5	31.86	
	도로	3,485.5	-	3,485.5	18.79	
	문화공원	2,117.0	-	2,117.0	11.42	
	연결녹지	306.0	-	306.0	1.65	
대지 (획지)	소계	12,632.0	-	12,632.0	68.14	
	1지구	2,735.4	-	2,735.4	14.75	
	2지구	2,782.5	-	2,782.5	15.01	
	3지구	2,797.6	-	2,797.6	15.09	
	4지구	2,991.5	-	2,991.5	16.14	
	5지구	1,325.0	-	1,325.0	7.15	

2. 용도지역 · 지구에 관한 결정조서

가. 용도지역 결정조서 : 변경없음

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	18,540.5	-	18,540.5	100.0	
중심상업지역	18,540.5	-	18,540.5	100.0	

나. 용도지구 결정조서

1) 방화지구 : 변경없음

구분	도면표시번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	-	방화지구	을지로2가 일원	320,000	건설부고시 제317호 ('73.8.1.)	

2) 개발진흥지구 : 변경없음

구분	도면표시번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	-	개발진흥지구	중구 삼각동 50-1번지 일대	281,330.7	서울시고시 제2010-21호 ('10.1.28.)	

3. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기 점	종 점	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	1	1	10	집산 도로	일반 도로	92	을지로2가 179-3	을지로2가 168-22	-	1984.4.27	
기정	소로	1	2	10	집산 도로	일반 도로	125	을지로2가 168-21	저동 67-4	-	1984.4.27	
기정	소로	1	3	10~16	집산 도로	일반 도로	101	을지로2가 168-9	저동 103-9	-	1984.4.27	
기정	소로	3	1	2.7~ 9.8	특수 도로	지하 도로	28	을지로2가 163-5	을지로2가 168-29		2020.11.26	2지구 내 입체적결정
신설	소로	3	a	6	특수 도로	지하 도로	1.14	을지로2가 193-2 (을지스타몰)	을지로2가 185	-		1지구 내 입체적결정

■ 결정 변경사유서

도로명	변경내용	변경사유
소로 3-a	• 지하도로 신설 - 폭원 : 6.0m - 연장 : 1.14m	• 을지스타몰과 인접 건물을 연결하는 지하도로 설치를 통해 보행편의를 도모하고, 보행여건을 개선하고자 함.

- 도시계획시설(도로:지하도로) 입체적 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	구분	기정	변경	변경후	비 고
신설	소로-a	도로 (지하도로)	을지로2가 185	길이	-	증) 1.14m	1.14m	
				폭	-	증) 6.0m	6.0m	
				높이 (해수면기준)	-	증) 17.1~23.5m	17.1~23.5m	

나. 공간시설

1) 공원 결정조서 : 변경없음

구분	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
				기 정	증 감	변 경		
기정	공원	문화공원	저동 90-10 일대	2,117.0	-	2,117.0	서울시고시 제2009-183호 ('09.5.7.)	

2) 녹지 결정조서 : 변경없음

구분	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
				기 정	증 감	변 경		
기정	녹지	연결녹지	을지로2가 192-2 일대	306.0	-	306.0	서울시고시 제2009-183호 ('09.5.7.)	

4. 지구의 규모와 조성에 관한 계획 : 변경없음

5. 건축물의 용도에 관한 계획 : 변경없음

6. 건축물의 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획 : 변경없음

7. 건축물의 건축시설에 관한 계획 : 변경없음

8. 건축물의 배치 · 형태 · 외관 및 대지내 공지에 관한 계획 : 변경없음

9. 정비기반시설 부담 및 설치에 관한 계획 : 변경

- 당초 명동구역 부담률 유지 : 24.53%이상 (완료지구의 신축시 4.40%이상 부담)
- 완료지구 신축시에는 잔여 정비기반시설이 없는 상황을 고려하여 해당지역에 필요한 시설(건축물 등)로 4.40% 이상 추가 부담

Ⅲ. 명동 도시정비형 재개발구역 제1지구 정비계획 결정(변경)

1. 토지이용계획 : 변경없음

구분	명칭	면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		2,735.4	-	2,735.4	100.0	
획지		2,735.4	-	2,735.4	100.0	

2. 용도지역 · 지구에 관한 결정조서 : 변경없음

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 토지등소유자별 권리가액

구 분	종전토지등의 추산액		분양예정의 대지평가차액 (B)	비용부담액 (C)	권리가액 (A+B+C)	분담률 (%)
	금액(A)	비율(%)				
합 계	326,366,750,000	100.0	-	330,754,289,000	657,121,039,000	100.0
캡스톤명동 피에프브이(주)	326,366,750,000	100.0	-	-	326,366,750,000	49.67
사업시행 예정자	-	-	-	330,754,289,000	330,754,289,000	50.33

※ 토지등소유자별 분담금 추산액은 사업시행계획인가 및 관리처분계획 등을 통해 산정되므로 추진과정에서 변경될 수 있음

나. 토지등소유자별 분담금 추산액

구 분	권리가액	분양 예정가(원/㎡)		분담금
		근린생활시설	업무시설	
합 계	657,121,039,000	14,354,000	14,354,000	토지등소유자별 권리가액 - (시설별 분양 예정가 x 분양받는 면적)
캡스톤명동 피에프브이(주)	326,366,750,000			
사업시행 예정자	330,754,289,000			

※ 분양예정가는 향후 종후자산 감정평가 및 시설별 분양가격에 따라 변경될 수 있음.

다. 토지등소유자별 분담금 추산액 산출근거

구 분		금 액(원)	비 고
총금액		657,121,039,000	· ①대지비+②공사비+③대지조성비
①대지비		326,366,750,000	· 토지매입비
②공사비		119,093,028,000	· 약13,848평 X 약 860만원
③대지조성비		211,661,261,000	
	간접공사비	11,794,400,000	· 철거비, 각종인입비, 예술장식품비
	설계/인허가비	10,245,514,000	· 설계비, 감리비, 각종용역비 등
	부대비용	40,597,088,000	· 일반부대비용, 제세공과금 등
	금융비	149,024,259,000	

※ 해당 분담금은 추산액으로 향후 사업시행계획인가 시 사업규약, 자금계획 및 관리처분계획인가 시설 개별 물건에 대한 종전·종후자산 감정평가 및 분양가격에 따라 변경될 수 있음.

4. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기 점	종 점	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	1	1	10	집산 도로	일반 도로	92	을지로2가 179-3	을지로2가 168-22	-	1984.4.27	
기정	소로	1	2	10	집산 도로	일반 도로	125	을지로2가 168-21	저동 67-4	-	1984.4.27	
기정	소로	1	3	10~16	집산 도로	일반 도로	101	을지로2가 168-9	저동 103-9	-	1984.4.27	
기정	소로	3	1	2.7~ 9.8	특수 도로	지하 도로	28	을지로2가 163-5	을지로2가 168-29		2020.11.26	2지구 내 입체적결정
신설	소로	3	a	6	특수 도로	지하 도로	1.14	을지로2가 193-2 (을지스타몰)	을지로2가 185	-		1지구 내 입체적결정

■ 결정 변경사유서

도로명	변경내용	변경사유
소로 3-a	• 지하도로 신설 - 폭원 : 6.0m - 연장 : 1.14m	• 을지스타몰과 인접 건물을 연결하는 지하도로 설치를 통해 보행편의를 도모하고, 보행여건을 개선하고자 함.

- 도시계획시설(도로:지하도로) 입체적 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	구분	기정	변경	변경후	비 고
신설	소로-a	도로 (지하도로)	을지로2가 185번지	길이	-	증) 1.14m	1.14m	
				폭	-	증) 6.0m	6.0m	
				높이 (해수면기준)	-	증) 17.1~23.5m	17.1~23.5m	

나. 공간시설

1) 공원 결정조서 : 변경없음

구분	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
				기 정	증 감	변 경		
기정	공원	문화공원	저동 90-10 일대	2,117.0	-	2,117.0	서울시고시 제2009-183호 ('09.5.7.)	

2) 녹지 결정조서 : 변경없음

구분	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
				기 정	증 감	변 경		
기정	녹지	연결녹지	을지로2가 192-2 일대	306.0	-	306.0	서울시고시 제2009-183호 ('09.5.7.)	

5. 정비기반시설 부담 및 설치에 관한 계획

가. 정비기반시설 부담 계획(변경)

구분	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반 시설면적(㎡)	신설 정비기반시설내 기존 국공유지(㎡)	획지내 용도폐지 국공유지(㎡)	순부담면적(㎡)	순부담률 (%)	비고
기정	3,902.3	2,735.4	1,166.9	-	-	1,166.9	23.6	
변경	2,735.4	2,735.4	시설물 (129.43)	-	-	(129.43)	4.52	

※ 변경사유 : 완료지구 부담률 4.4% 이상 정비기반시설(시설물) 확보

나. 정비기반시설 설치계획

1) 정비기반시설 부담면적

구분	위치		시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)	비고
제1지구	합 계			129.43	
	을지로2가	185	시설물	129.43	

2) 신설 정비기반시설 내 기존 국·공유지 면적 : 해당없음

3) 획지 내 용도폐지되는 기존 국·공유지 면적 : 해당없음

6. 건축물의 정비 · 개량 및 건축시설계획

가. 기존 건축물의 정비 · 개량계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
기정	명동 제1지구	2,735.4	획지	2,735.4	을지로2가 185번지	1	-	-	1	-	
변경	명동 제1지구	2,735.4	획지	2,735.4							

나. 건축시설계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) (층수)	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
기정	명동 제1지구	2,735.4	획지	2,735.4	을지로2가 185번지	업무	42.0	634.0	(17층)	완료지구
변경	명동 제1지구	2,735.4	획지	2,735.4	을지로2가 185번지	업무	50 이하	1,043.0 이하	130 이하	

심의 완화 사항

용적률

• 용적률 : ① + ② + ③ = 1,043.3% → 1,043.0% 이하 적용

① 기준용적률 : 600%

② 허용용적률 인센티브 : 200%

목표	인센티브 대상	요건	인센티브	인센티브량
녹지 생태공간	개방형녹지 의무 확보기준 초과설치	지구별 개방형녹지 의무기준 30% 초과 설치 시	정률부여 (계수 2)	60%
친환경 개발	녹색건축물 인증 에너지 효율등급 신재생에너지 이용시설	3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과 시	정량부여 (최대 30%)	30%
	전기차충전소 설치	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적의무사항 1/2이상 초과설치 시	정량부여 (최대 20%)	20%
	재활용 건축자재	재활용 건축자재 사용시	정량부여 (최대 20%)	20%
공익시설	특정층(최상층) 개방	정비유도지침에 따라 건축물 최상층에 공공에게 개방된 공공공간 조성시	정률부여 (계수 0.2)	50%
안전 · 방재	방재 관련시설	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시	정량부여 (최대 20%)	20%

③ 상한용적률 인센티브 : 243.3%

공공시설 (시설물) 기부채납	산식 = 허용용적률×[(1.3×가중치×α토지)+(1.2×α건축물)+(1.0×α현금)] = 800% × [(1.3×1×(83.96㎡/2,735.4㎡)]+[1.2×(45.47㎡/2,735.4㎡)] = 47.88%
공개공지 초과조성	산식 = 허용용적률 × (의무면적 초과하는 공개공지 면적 / 대지면적) = 800% × (668.15㎡ / 2,735.4㎡) = 195.41%

높이

• 최고높이 : ① + ② = 133.7m → 130m 적용

① 개방형 녹지율에 따른 높이 완화 : 122.7m

개방형 녹지율	산식 = 적정건폐율(50%)×(기준높이(90m)+20m)÷(80%-개방형녹지율(35.16%)) = 50% × (기준높이 90m + 20m) ÷ (80% - 35.16%) = 122.7m

② 공개공지 초과제공에 따른 높이 완화 : 11.0m

공개공지 초과제공	산식 = 기준높이×(의무면적을 초과하는 공개공지×1/2)÷대지면적 = 90m × (668.15㎡ × 1/2) ÷ 2,735.4㎡ = 11.0m

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) (층수)	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
건축물의 건축선에 관한 계획	• 건축한계선 : 을지로변 5m									
기타 사항에 관한 계획	전면공지	• 건축한계선으로 확보되는 대지 내 전면공지는 개방형녹지와 연계하여 조성								
	개방형 녹지	• 획지 내 30% 이상 개방형 녹지 조성 • 서측 공개공지와 연계하여 휴식과 여가 공간이자 소통과 교류의 활력 공간으로 조성								
	공개공지	• 주변지역과의 보행 연계성 증진 및 휴게공간 마련을 위해 대상지 서측변 공개공지 지정								

7. 환경보전, 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
도시경관	• 「2030 서울시 도시및주거환경정비기본계획」 및 「2016 서울시 경관계획」상 도시경관에 적합하도록 계획 수립 • 주변 도로변에서의 조망분석으로 주변 시가지 및 자연환경과 조화로운 경관 유도 • 주변개발현황 및 장래개발방향 등 주변여건에 부합하는 스카이라인 유도	
환경보전	• 절토량과 성토량의 적절한 배분으로 지형변동 및 토량 이동을 최소화 • 공사는 우기를 피하여 실시하고, 배수유역을 고려하여 가배수로, 침하지 등을 설치하여 토사의 유실을 최소화 • 투수성 포장면적 비율을 높여 우수부하 저감	
재난방지	• 기상이변에 의한 홍수 등을 대비한 계획구역 주변에 적정 우수관망 설치 • 구역내 화재 발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 • 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

8. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
			기존	계획	증	
도시정비형 재개발사업	정비구역 (변경) 지정고시가 있는 날부터 4년 이내	토지등소유자	-	-	-	-

Ⅳ. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
			기정	변경	변경후		
기정	명동 제1지구 도시정비형 지구단위계획구역	을지로2가 185번지 일대	2,735.4	-	2,735.4	100.0	

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정조서 : 변경없음

1) 용도지역

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	2,735.4	-	2,735.4	100.0	
중심상업지역	2,735.4	-	2,735.4	100.0	

2) 용도지구(방화지구)

구분	도면표시번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	-	방화지구	을지로2가 일원	320,000 (2,735.4)	건설부고시 제317호 ('73.8.1.)	

※ ( )는 제1지구 면적임

3) 용도지구(개발진흥지구)

구분	도면표시번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	-	개발진흥지구	중구 삼각동 50-1번지 일대	281,330.7 (2,735.4)	서울시고시 제2010-21호 ('10.1.28.)	

※ ( )는 제1지구 면적임

나. 기반시설 결정(변경)조서

1) 도로

구분	규모				기능	사용형태	연장(m)	기점	종점	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	1	1	10	집산도로	일반도로	92	을지로2가 179-3	을지로2가 168-22	-	1984.4.27	
기정	소로	1	2	10	집산 도로	일반도로	125	을지로2가 168-21	저동 67-4	-	1984.4.27	
기정	소로	1	3	10~16	집산 도로	일반도로	101	을지로2가 168-9	저동 103-9	-	1984.4.27	
기정	소로	3	1	2.7~9.8	특수 도로	지하도로	28	을지로2가 163-5	을지로2가 168-29		2020.11.26	2지구 내 입체적결정
신설	소로	3	a	6	특수 도로	지하도로	1.14	을지로2가 193-2 (을지스타몰)	을지로2가 185	-		1지구 내 입체적결정

- 도시계획시설(도로:지하도로) 입체적 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	비고
신설	소로-a	도로 (지하도로)	을지로2가 185번지	길이	-	증) 1.14m	1.14m	
				폭	-	증) 6.0m	6.0m	
				높이 (해수면기준)	-	증) 17.1~23.5m	17.1~23.5m	

2) 공원 결정조서 : 변경없음

구분	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	증감	변경		
기정	공원	문화공원	저동 90-10 일대	2,117.0	-	2,117.0	서울시고시 제2009-183호 ('09.5.7.)	

3) 녹지 결정조서 : 변경없음

구분	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	증감	변경		
기정	녹지	연결녹지	을지로2가 192-2 일대	306.0	-	306.0	서울시고시 제2009-183호 ('09.5.7.)	

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구분	획지	면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
기정	제1지구	2,735.4	-	2,735.4	100.0	

나. 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분		지구명	계획내용	비고
기정	허용용도	제1지구	• 서울특별시 도시계획 조례 제31조에 따른 중심상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물 제외 • 2030 서울특별시 도시 · 주거환경정비기본계획[도시정비형 재개발사업 부문] 상 건축물 주용도 선택 적용 - 기본계획상 도심핵지역 주용도 : 업무, 숙박, 문화/집회, 주거	

2) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분	지구명	계획내용	비고
기정	제1지구	• 42.0%	
변경	제1지구	• 50% 이하	

나) 용적률 계획

구분	지구명	계획내용	비고
기정	제1지구	• 634.0%	
변경	제1지구	• 기준 600% 이하 / 허용 800% 이하 / 상한 1,043.0% 이하	

■ 허용용적률 인센티브 사항(제1지구)

구분	인센티브			비고
신설	녹지생태공간		60%	200% 적용
	친환경 개발	녹색건축물 인증 에너지 효율등급 신재생에너지 이용시설	30%	
		전기차충전소 설치	20%	

구분	인센티브			비고
		재활용 건축자재	20%	
	공익시설	특정층(최상층) 개방공간	50%	
	안전 · 방재	방재 관련시설	20%	

■ 상한용적률 완화 사항(제1지구)

구분	용적률 완화			비고
	토지 기부채납	건축물 기부채납	공개공지 초과조성	
신설	-	129.43㎡ (용적률 47.88%)	668.15㎡ (용적률 195.41%)	순부담률 4.52%

다) 높이 계획

구분	지구명	계획내용	비고
기정	제1지구	• (17층)	
변경	제1지구	• 130m 이하	

■ 높이 완화 사항(제1지구)

구분	인센티브		비고
신설	개방형녹지율	122.7m	130m 적용
	공개공지 초과제공	11.0m	

다. 건축물의 건축선에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용	비고
건축한계선	• 북측 을지로변	• 대지경계선으로부터 5m 후퇴	

라. 기타 사항에 관한 결정조서

1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용	비고
공개공지	제1지구	• 조성규모 및 설치기준 : 서울특별시 건축조례 제26조에 따름 • 조성위치 : 을지로변 및 명동11길변 보행결절점	
전면공지	제1지구	• 건축한계선으로 확보되는 대지 내 전면공지는 개방형녹지와 연계하여 조성	

2) 개방형녹지에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용	비고
개방형녹지	제1지구	• 획지 내 30% 이상 개방형 녹지 조성 • 일반에게 개방하고, 휴식과 여가의 공간이자 소통과 교류의 활력 공간으로 조성 • 유지관리 : 관리주체는 개방형녹지 기능이 유지될 수 있도록 지속적인 관리 실시(녹지생태도심 마스터플랜에 적합하게 운영 및 관리)	

Ⅴ. 서울특별시 도시계획위원회 심의결과

□ 2023년 제13차(‘23.9.6.) 도시계획위원회 심의결과 : ’ 수정가결 ‘

▸ 조건사항

- 건축배치계획 관련 개방형녹지계획에 따라 건축물의 파사드가 이면도로 조정된 바, 도심내 주요 간선도로인 을지로변 건축물 전면성이 충분히 확보되도록 보완할 것

- 공공기여시설 위치(지하2층)는 우리시 기준을 고려하여 자치구 협의를 거쳐 지상층으로 조정 검토할 것.

- 공개공지 초과 조성에 따른 상한용적률 인센티브 적용 관련 피로티 하부 등에 대한 인센티브 적용 적정성을 검토할 것

- 향후 건축위원회 및 교통영향평가위원회 심의시 다음 사항 적정성을 검토할 것.

· 저층부 로비 및 홀 공간이 상당히 협소한 바, 피크시 엘리베이터 이용 동선에 대한 시뮬레이션 및 필요시 엘리베이터 확충 등을 검토할 것.

· 차량진출입 램프계획은 지상2층 진출입 동선 및 지상1층 램프계획이 다소 불합리하게 계획된 바, 램프 회전반경 등 관련기준과의 정합성을 검토하고, 필요시 개방형녹지 토심 등 검토 필요.

Ⅵ. 관계도면 : 붙임 참조

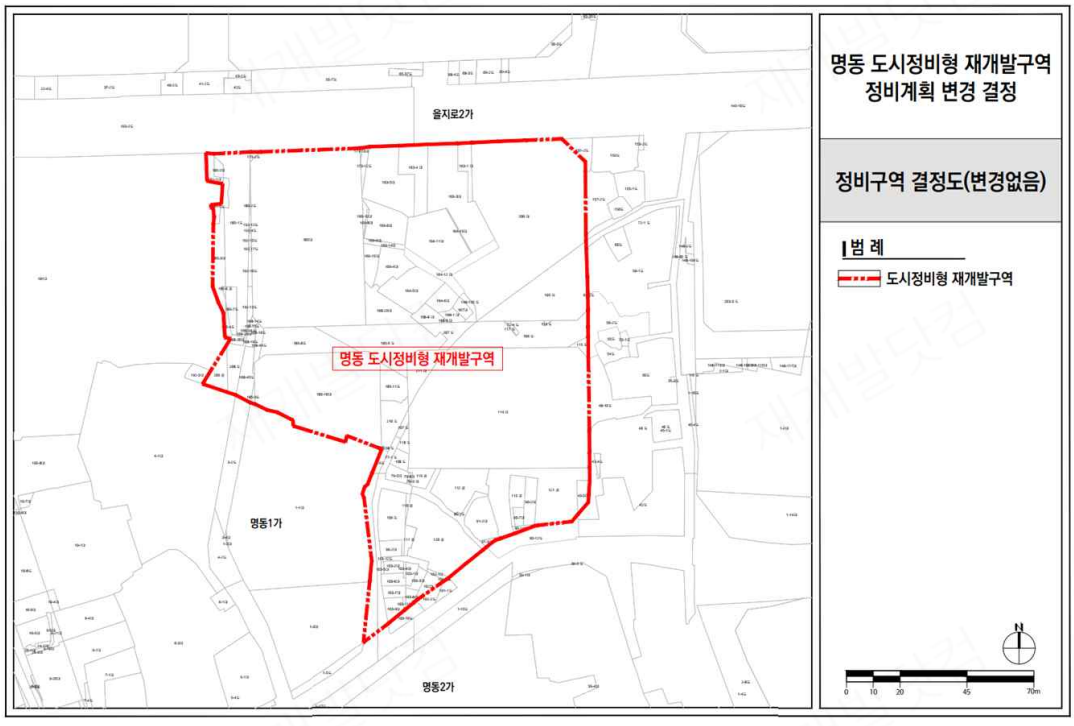
※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

Ⅶ. 열람장소

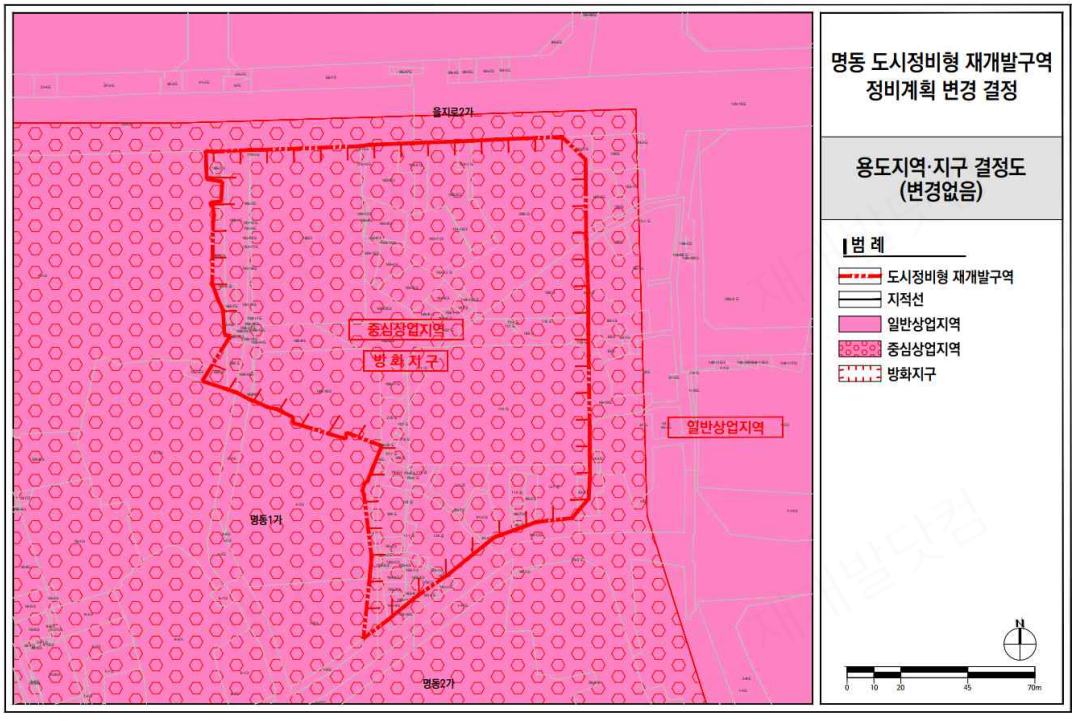
- 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도심재창조과(☎02-2133-4648) 및 중구청 도심정비과(☎02-3396-5772)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(http://eum.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

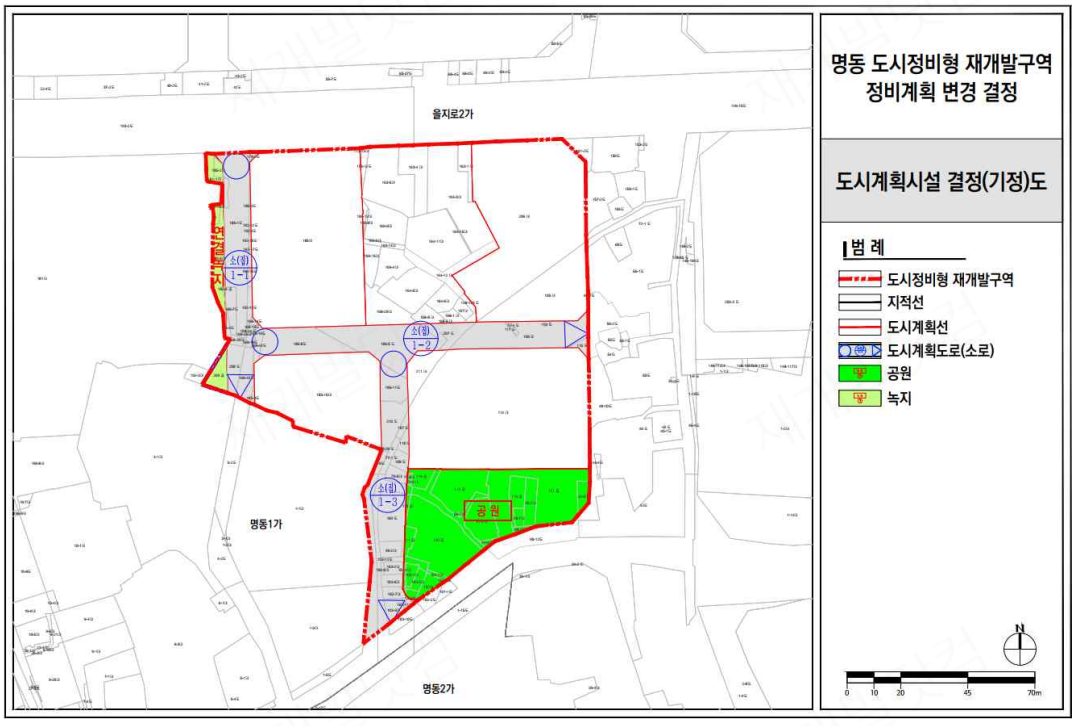
■ 정비구역 결정도(변경없음)



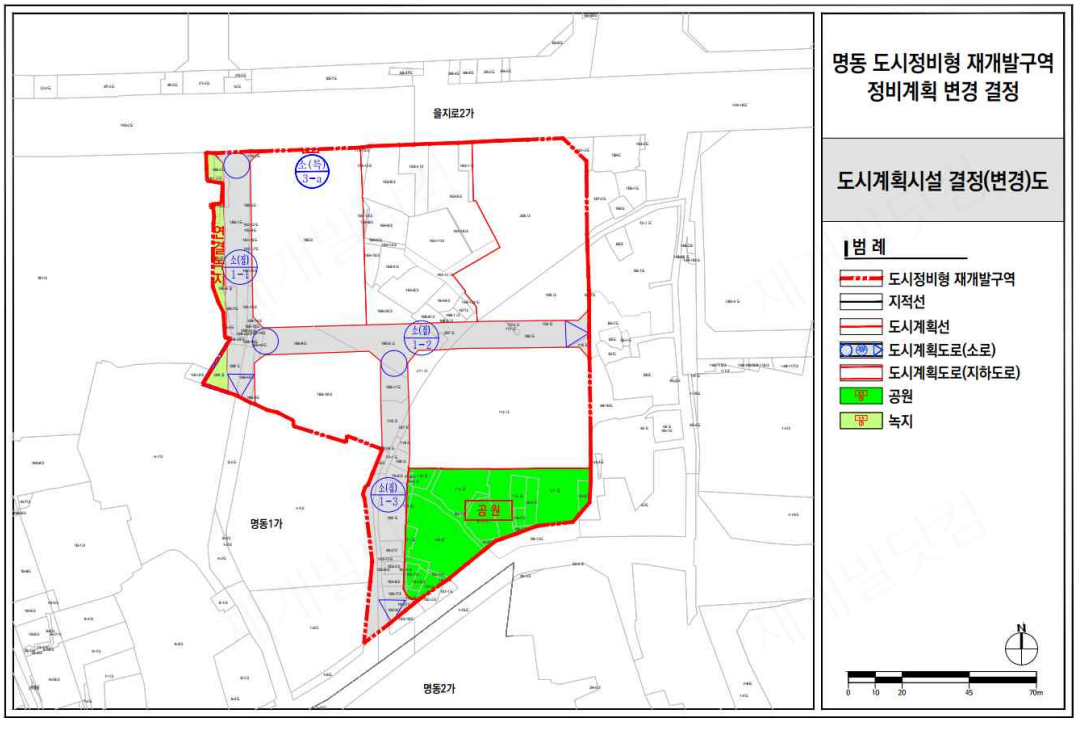
■ 용도지역 · 지구 결정도(변경없음)



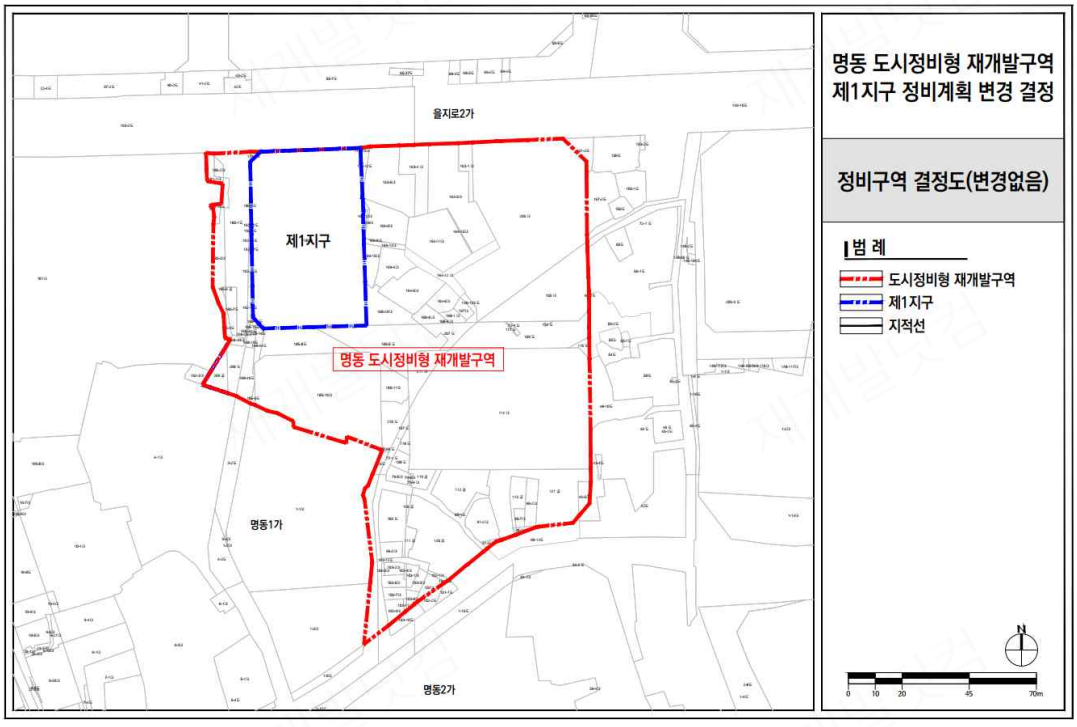
■ 도시계획시설 결정도(기정)



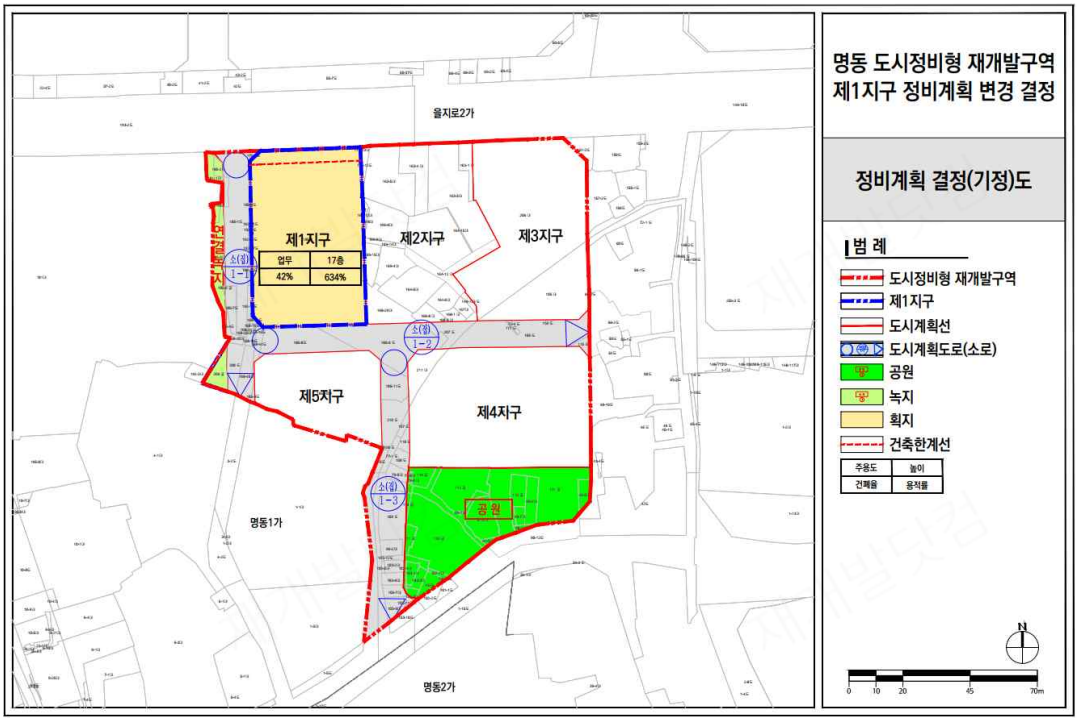
■ 도시계획시설 결정도(변경)



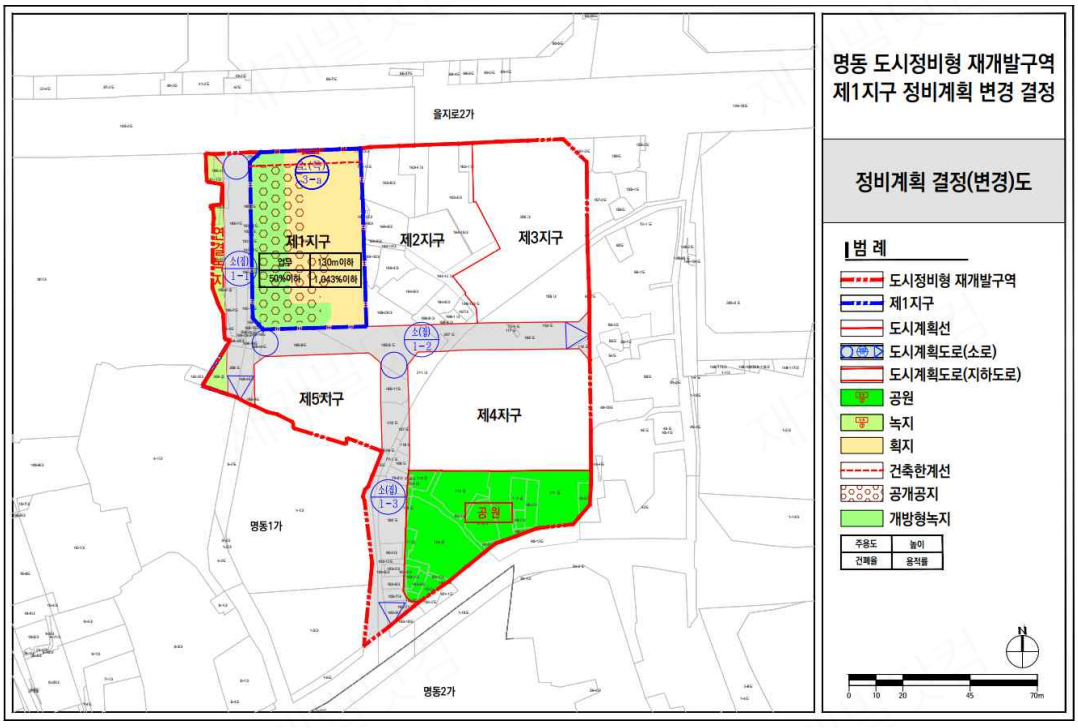
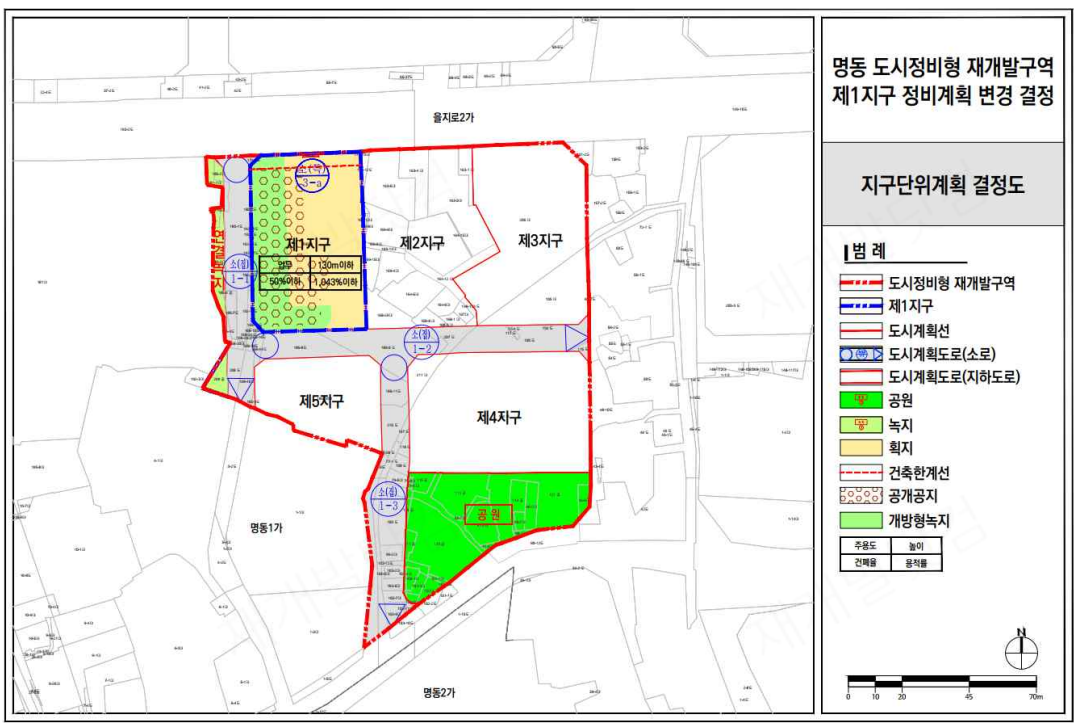
■ 명동 제1지구 정비구역 결정도(변경없음)



■ 명동 제1지구 정비계획 결정도(기정)



■ 명동 제1지구 정비계획 결정도(변경)



■ 명동 제1지구 지구단위계획 결정도