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
친환경개발 (의무)	녹색건축물 인증	그린1등급(최우수)	100%	165% 적용
	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	15%	
보행가로 활성화	저층부 가로활성화용도	저층부 가로활성화 용도 도입시	30%	
	무장애도시 조성	장애물 없는 생활환경인증제도 시행지침에 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 의무확보기준 초과설치	지구별 개방형녹지 의무기준 30% 초과 설치 시 - 의무기준 초과면적을 도입시설면적으로 산정	100%	150% 적용
친환경	녹색건축물 인증 에너지소비 효율등급 신재생에너지 이용시설	3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과 시	30%	
	전기차충전소 설치	서울시 친환경차동차 조례에 따른 충전기 법적의무시설1/2이상 초과설치 시	20%	

③ 상한용적률 완화량(변경) : 499.7% 완화

구분	인센티브 산식	적용내용	완화량
공공시설 기부채납 (사회복지시설)	•허용용적률×[(1.3×가중치×α토지) +(1.2×α건축물)] ※ α = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공후 대지면적	•750%×[(1.3×1×0.00067)+(1.2×0.4547)] ※ a = 1,235.72㎡÷2,713.8㎡	409.88 %
공개공지 초과조성에 따른 인센티브	•허용용적률×[의무면적을 초과하는 공개공지면적/대지면적]	•750%×[(596.39㎡-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

= [적정건폐율(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 조경 설치

• 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(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 공원과의 녹지축 연결 및 보행연계성 증진을 위해 지구 남측 후암로 58길변 공개공지 지정

	• 개방형녹지 [신설] - 지구 남측·서측 : 공개공지와 연계한 녹지 조성 ※ 면적 산정시 개방형녹지 심의기준 2-2에 따라 실효성 없는 면적(공공보행통로 및 선큰 등) 제외 ※ 개방형녹지는 '녹지생태도심 개방형녹지 심의기준'에 따르며 상세계획은 '녹지생태도심 디자인 가이드라인'에 적합하게 조성할 것 • 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(지상권 설정) - 폭원 : 3m / 연장 : 6m / 높이 : 3.4m(해발고도 30m)

※ 개방형녹지(선큰 포함)의 개략적 범위 및 위치를 정한 것으로 추후 정비계획의 경미한 변경 범위 내에서 시 주관부서와 협의하에 녹지의 형상(선큰 포함)은 조정 가능

2) 사회복지시설 및 공공임대주택 : 변경없음

Ⅲ. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 : 변경없음

가. 용도지역·지구 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	-

나. 기반시설 결정 조서

1) 도로 결정 조서

구분	규 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 복지지원을 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	층	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

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

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서 : 변경없음

구 분	가 구 (획 지)	면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
기정	소 계	2,713.8	-	2,713.8	100.0	-
	획지11·12	2,713.8	-	2,713.8	100.0	업무

나. 건축물의 용도·건폐율··용적률··높이에 관한 결정(변경) 조서

1) 건축물 용도에 관한 결정 조서 : 변경없음

구 분		가 구	용 도	비 고
기정	허용용도	획지11·12	• 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설 중 일반업무시설 • 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설	허용용도 외의 용도는 불허

2) 건축물 건폐율에 관한 결정(변경) 조서

구 분	계획내용	비 고
기정	• 획지11·12 : 60% 이하	일반정비지구
변경	• 획지11·12 : 50% 이하	일반정비지구

3) 건축물 용적률에 관한 결정(변경) 조서

구 분	계획내용	비 고
기정	• 획지11·12 : 1,200% 이하	일반정비지구

■ 허용용적률 인센티브 사항(제11·12지구)

구 분	인센티브			비 고
기정	친환경개발(의무)		100%	165% 적용
	건축물내 공익시설		15%	
	보행가로 활성화	저층부 가로활성화 용도	30%	
		무장애도시 조성	20%	
변경	녹지생태공간	개방형녹지 의무확보기준 초과설치	100%	150% 적용
	친환경	녹색건축물 인증 에너지 효율등급 신재생에너지 이용시설 (3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과시)	30%	
		전기차충전소 설치	20%	

■ 상한용적률 완화 사항(제11·12지구)

구 분	용적률 완화			비 고
	토지 기부채납	건축물 기부채납(환산면적)	공개공지 초과조성	
기정	1.8㎡(0.07%)	1,233.92㎡(45.44%)	-	순부담률 45.51%
	(용적률 452.84%) ※허용용적률 765% 적용			
변경	1.8㎡(0.07%)	1,233.92㎡(45.44%)	325.01㎡ (용적률 89.82%) ※허용용적률 750% 적용	순부담률 45.51%
	(용적률 409.88%) ※허용용적률 750% 적용			

4) 건축물 높이에 관한 결정(변경) 조서

구 분	계획내용	비 고
기정	• 획지11·12 : 90m 이하	일반정비지구
변경	• 획지11·12 : 148m 이하	일반정비지구

다. 건축물 건축선에 관한 결정 조서 : 변경없음

구 분		적용위치	계 획 내 용
기정	건축한계선	• 후암로60길변	• 대지경계선으로부터 4m 후퇴
		• 후암로58길변	• 대지경계선으로부터 2m 후퇴

4. 기타 사항에 관한 결정(변경) 조서

가. 대지내 공지에 관한 결정(변경)조서

구 분	항 목	적용위치	계 획 내 용
기정	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
변경	공개공지	• 후암로58길변	(변경없음)
	전면공지	• 후암로60길변	(변경없음)
	개방형녹지	• 후암로58길(남측), 후암로60길변(서측)	• 조성계획 : 지구 남측 공개공지와 연계한 녹지 조성 • 조성규모 및 설치기준 : 개방형녹지율 30% 이상 확보 의무 - 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획 (도시정비형 재개발부문)」 개방형녹지 조성원칙에 따름 - 개방형녹지는 '녹지생태도심 개방형녹지 심의기준'에 따르며, 상세계획은 '녹지생태도심 디자인가이드라인'에 적합하게 조성할 것 • 유지관리 : 관리주체는 개방형녹지기능이 유지될 수 있도록 지속적인 관리 실시

※ 개방형녹지 면적 산정시 개방형녹지 심의기준 2-2에 따라 실효성 없는 면적(공공보행통로 및 선큰 등) 제외

※ 개방형녹지(선큰 포함)의 개략적 범위 및 위치를 정한 것으로 추후 정비계획의 경미한 변경 범위 내에서 시 주관부서와 협의 하에 녹지의 형상(선큰 포함)은 조정 가능

나. 교통처리에 관한 결정 조서 : 변경없음

1) 보행동선계획

구 분		적용위치	계 획 내 용	비 고
기정	보행동선 계획	• 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

2) 차량출입불허구간

구 분		적용위치	계 획 내 용	비 고
기정	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

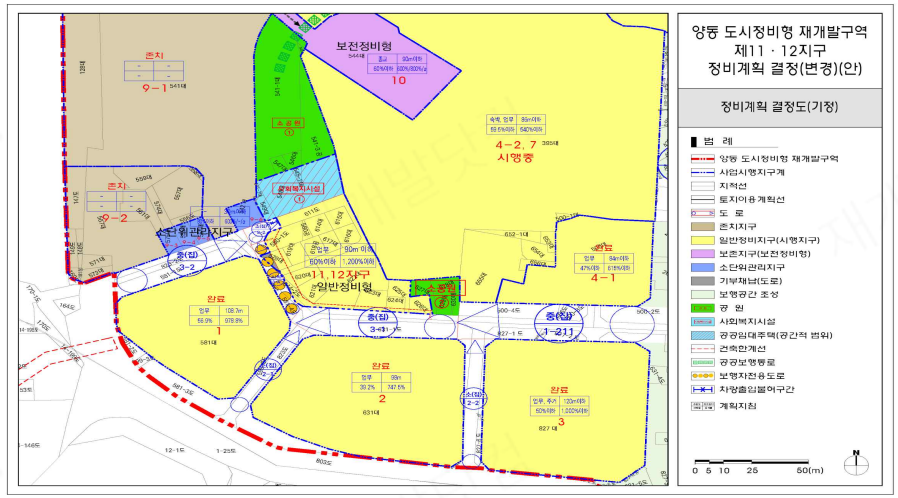
3) 주차장 설치기준 완화구역

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

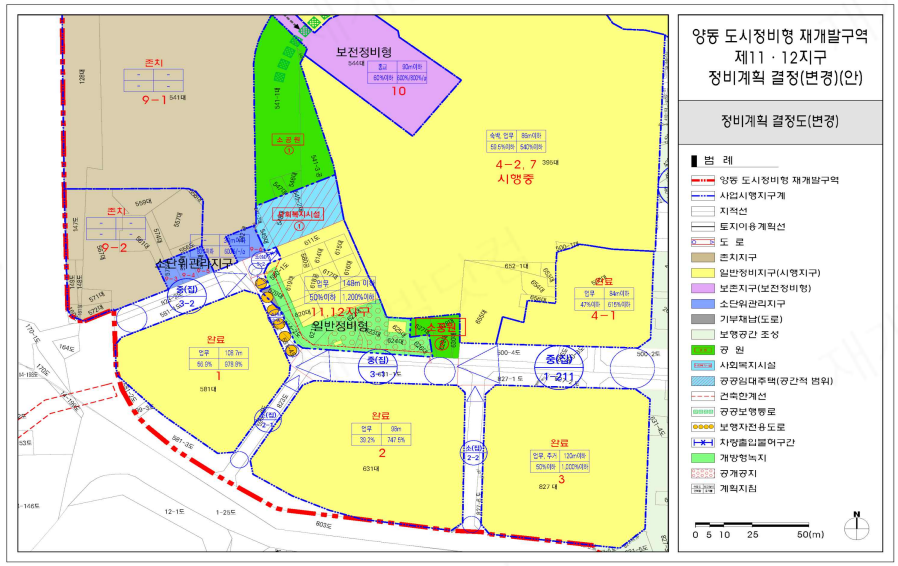
※ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조 및 시행령 46조에 의한 주차장 설치기준 완화

Ⅳ. 정비계획 변경(안)도

<정비계획 결정도(기정)>



<정비계획 결정도(변경)>



Ⅴ. 기 타

1) 공람기간 : 2023. 12. 13. ~ 2024. 01. 12.(30일간)

2) 공람 및 의견서 제출 장소 : 서울특별시 중구청 도심정비과(☎02-3396-5774)

3) 관계서류 : 생략(공람장소 비치 도서와 같음)

4) 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바랍니다.

재개발닷컴