

◆ 서울특별시고시 제2024-200호

광희동1가 303-1 일원 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정(정비계획 결정 포함) 및 지형도면 고시

2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업 부문)의 정비예정구역인 광희동1가 303-1 일원에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 따라 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획을 결정하고 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 4월 18일
서울특별시

I. 도시정비형 재개발 정비구역 지정

1. 정비사업의 명칭 : 광희동1가 303-1 일원 도시정비형 재개발사업
2. 정비구역 지정 조서

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	광희동1가 303-1일원 도시정비형 재개발구역	중구 광희동1가 303-1번지 일원	-	증) 12,096.9	12,096.9	-

■ 지정사유서

구 분	구 역 명	위 치	지정내용	지정사유
신설	광희동1가 303-1일원 도시정비형 재개발구역	중구 광희동1가 303-1번지 일원	• 구역 신설	2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 상 정비(예정)구역으로 재지정된 구역 및 동대문역사문화공원 주변 지구단위계획 상 도시환경정비예정구역에 대하여, 노후화된 지역 개발을 통해 지역 중심성 강화 및 도심 활성화를 위하여 정비구역 지정

II. 도시정비형 재개발 정비계획 결정

1. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		-	증) 12,096.9	12,096.9	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	-	증) 3,954.2	3,954.2	32.7	-
	도 로	-	증) 3,349.4	3,349.4	27.7	-
	공 원	-	증) 604.8	604.8	5.0	-
획지(대지)	소 계	-	증) 8,142.7	8,142.7	67.3	-
	획지(대지)	-	증) 8,142.7	8,142.7	67.3	-

■ 변경사유 : 노후화된 광희동1가 303-1일원 지역 개발을 통해 지역 중심성 강화 및 도심 활성화를 위하여 토지이용계획 수립

2. 용도지역 · 지구 결정조서

가. 용도지역 결정조서

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		12,096.9	-	12,096.9	100.0	-
상업지역	일반상업지역	12,096.9	-	12,096.9	100.0	-

나. 용도지구 결정조서

구 분	도면표시번호	지구명	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	②	방화지구	퇴계로 ~ 효제동간	27,960 (2.99)	건고 제727호 (1963.12.13)	-

※ ()는 정비구역 내 사항임

3. 추정분담금 추산액 및 산출근거

추정 지분율	●추정지분율 산정방식 · 분양대상자투자금액(종전 토지 또는 건축물 평가액 +분양예정의 대지평가차액 + 비용부담액) ÷ 총사업비(분양예정의 대지평가액 +신축건축물시설평가액) · 분양예정의 대지평가차액(총 대지평가차액) · 분양예정의 대지평가액 - 대지조성비 - 총 종전 토지 또는 건축물 평가액 · 개별 분양예정의 대지평가차액(각 토지등소유자별) · 총 대지평가차액 × 분양대상자별 종전 토지 또는 건축물 평가액 비율 · 비용부담액(사업시행자 부담 원칙) · 대지조성비 + 신축건축물비(신축건축물시설평가액)																																
추정 지분율	●추정지분율 : 100% [단위: 천원] · 분양대상자투자금액 ÷ 총사업비 = (310,885,149 + 96,555,988 + 812,460,636) ÷ 1,219,901,773 = 100% = 1 · 총 사업비(종후 평가금액 추산액) : 1,219,901,773 · 분양예정의 대지평가액 : 409,059,406 - 신축건축물시설 평가액 : 810,842,367 · 대지조성비 : 1,618,269 · 총 종전 토지 및 건축물 평가액 : 310,885,149 · 총 대지평가차액 : 409,059,406 - 1,618,269 - 310,885,149 = 96,555,988 · 비용부담액 : 1,618,269 + 810,842,367 = 812,460,636 ※ 추정지분율 관련 · 종전 토지 또는 건축물(종전자산 추산액)은 약식 감정평가한 감정평가 금액 · 총사업비(종후 평가금액 추산액)는 향후 관리처분계획을 의한 분담금을 추산하기 위하여, 정비사업비(추산액)를 기준으로 작성																																
개별 분양대상자 투자금액	●개별 분양대상자 투자금액(권리가액 상당액) · 임의 선정 (A)의 종전 토지등소유자의 종전 자산(토지 또는 건축물) : 500,000(가정) · (A)의 개별 종전토지 또는 건물 평가액 비율 = 500,000 ÷ 310,885,149 ≒ 0.161% · (A)의 개별 대지평가차액 = 96,555,988 × 0.161% ≒ 155,455 · (A)의 개별 분양대상자 투자금액(권리가액 상당액) = 500,000+155,455=655,455 · (A)의 지분율 = 655,455 ÷ 1,219,901,773 ≒ 0.054%																																
추정분담금 산출	●추정분담금(개략적인 개별 분담금) 산출방식 · 개별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액 - 개별 분양대상자 투자금액 · 토지등소유자가 분양받는 물건에 비해 토지등소유자의 권리가액 상당액이 높을 경우 개별 분담금인 청산금을 사업시행자로부터 수령(사업시행자 지급), 그 반대인 경우 사업시행자에게 청산금을 지급(사업시행자 징수) ●(A)의 종전토지 또는 건물 평가액 5억원 가정에 따른 개략적인 개별 분담금(예시) <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">구분</th><th>토지등소유자 분양가(추산액) (3.3㎡ 당, 천원)</th><th>토지등소유자 분양가 (추산액, 천원)</th><th>개별 분양대상자 투자금액(권리가액 상당액, 천원)</th><th>개별 분담금 (천원)</th><th>비고</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>업무시설</td><td>전용 33㎡</td><td>77,410</td><td>774,100</td><td>655,455</td><td>118,645</td><td>지급</td></tr> <tr> <td rowspan="2">근린생활 시설</td><td>지상1층 (전용 33㎡)</td><td>77,816</td><td>778,160</td><td>655,455</td><td>122,705</td><td>지급</td></tr> <tr> <td>지하1층 (전용 33㎡)</td><td>38,908</td><td>389,080</td><td>655,455</td><td>- 266,375</td><td>수령</td></tr> </tbody> </table>						구분		토지등소유자 분양가(추산액) (3.3㎡ 당, 천원)	토지등소유자 분양가 (추산액, 천원)	개별 분양대상자 투자금액(권리가액 상당액, 천원)	개별 분담금 (천원)	비고	업무시설	전용 33㎡	77,410	774,100	655,455	118,645	지급	근린생활 시설	지상1층 (전용 33㎡)	77,816	778,160	655,455	122,705	지급	지하1층 (전용 33㎡)	38,908	389,080	655,455	- 266,375	수령
구분		토지등소유자 분양가(추산액) (3.3㎡ 당, 천원)	토지등소유자 분양가 (추산액, 천원)	개별 분양대상자 투자금액(권리가액 상당액, 천원)	개별 분담금 (천원)	비고																											
업무시설	전용 33㎡	77,410	774,100	655,455	118,645	지급																											
근린생활 시설	지상1층 (전용 33㎡)	77,816	778,160	655,455	122,705	지급																											
	지하1층 (전용 33㎡)	38,908	389,080	655,455	- 266,375	수령																											

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

4. 도시계획시설 및 정비기반시설 결정(변경) 조서

가. 교통시설

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원							
신설	소로	1	A	10	국지 도로	180	쌍림동 34-4	광희동1가 38-1	일반 도로	-	-
기정	소로	3	184	6	국지 도로	40	광희동1가 46-1	광희동1가 38-1	일반 도로	서고 제2015-116호 (2015.4.30.)	-
변경	소로	1	184	10	국지 도로	45	,	,	일반 도로	,	연장 및 폭원에 따른 변경
기정	소로	3	50	6	국지 도로	194	광희동1가 11	을지로6가 58-5	일반 도로	건고 제432호 (1963.07.01.)	대호1길
변경	중로	3	50	12	집산 도로	212 (134)	광희동1가 235-8	,	일반 도로	,	연장 및 폭원에 따른 변경

※ () 는 정비구역 내 사항임

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 1-A	- 도로 신설 - 폭원 : 10m - 연장 : 180m	주변 도로와의 연속성 및 원활한 교통흐름을 위하여 기존 현황도로의 폭을 확장하고 도시계획시설로 결정
소로 3-184	소로 1-184	- 도로 폭원 및 연장 변경 - 폭원 : 6m → 10m - 연장 : 40m → 45m	사업 시행에 따른 원활한 교통흐름 및 보행로 확보를 위하여 도로 폭 원 확장
소로 3-50	중로 3-50	- 도로 폭원 및 연장 변경 - 폭원 : 6m → 12m - 연장 : 194m → 212(134)m	사업 시행에 따른 원활한 교통흐름 및 보행로 확보를 위하여 기존 현황도로의 폭을 확장하고, 도로의 연속성을 고려하여 도로 선형 일부 변경

■ 철도 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초결정일	비고
				기점	종점	주요경과지				
기정	㉟	5호선 본선	본선	강서구 개화동 306일대	강동구 하일동 579일대	-	47,400	-	건고 제695호 (1990.10.19)	-
신설	㊱	출입구	출입구 (5호선)	광희동1가 287일대			-	408.3	-	입체적 (대상지 내) 결정면적 : 336.0㎡

■ 입체적 도시계획시설(철도) 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	구분	입체적 결정규모			최초 결정일	비고
						기정	변경	변경후		
신설	⑩	출입구	출입구 (5호선)	광희동1가 287일대	길이(m)	-	증) 23.5	23.5	-	-
					폭(m)	-	증) 6.0	6.0		
					높이(m)	-	증) 17.4~31.5 (해발고도 기준)	17.4~31.5 (해발고도 기준)		
					층수	-	증) 지하1층~ 지상1층	지하1층~ 지상1층		
					면적(㎡)	-	증) 336.0	336.0		

※ 철도의 길이, 폭, 면적은 구적 값으로 향후 측량 등으로 인해 변경될 수 있음

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	시설의 종류	변경내용	변경사유
⑩	출입구	출입구 (5호선)	출입구(5호선) 신설	지하연결통로 및 출입구 신설로 이용자 보행편의성 제고를 위해 입체적 시설로 결정

나. 공간시설

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초결정일
					기 정	변 경	변경후	
신설	②	공원	가로공원	쌍림동 34-5 일원	-	증) 604.8	604.8	-

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
②	공원	- 공원 신설 - 위치 : 쌍림동 34-5 일원 - 면적 : 604.8㎡	부족한 녹지 및 공지를 확보하며, 주민 휴식 공간 제고를 위한 가로공원 신설

5. 정비기반시설의 설치(부담)계획

가. 정비기반시설 부담 계획

구분	시행구역	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반 시설면적 (㎡)	신설 정비기반시설 내 기존 국공유지 (무상양도)(㎡)	획지내 용도폐지 국공유지 (무상양도)(㎡)	순부담 면적(㎡)	순부담율 (%)	비 고
신설	광희동1가 303-1일원 도시정비형 재개발구역	12,096.9	8,142.7	3,954.2	1,615.9	849.1	1,489.2	15.46%	-

※ 순부담율 = 순부담면적 / (시행구역면적 - 신설 정비기반시설 내 기존국공유지 - 획지내 용도폐지 국공유지)
 - 신설 정비기반시설 내 기존 국공유지, 획지 내 용도폐지되는 국공유지 면적은 추후 변경될 수 있음

6. 건축물의 정비·개량에 관한 계획

가. 기존 건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
신설	광희동1가 303-1 일원 도시정비형 재개발구역	12,096.9	획지	8,142.7	광희동1가 303-1번지 일원	76	-	-	76	-	-

나. 건축시설계획

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비고
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡)						
신설	광희동1가 303-1 일원 도시정비형 재개발구역	12,096.9	획지	8,142.7	광희동1가 303-1번지 일원	업무	50 이하	1,128.2 이하	135.0 이하	-

○ 용적률 : ①(600%) + ②(200%) + ③(328.2%) = 1,128.2% 이하 적용

① 기준용적률 : 600%

② 허용용적률 완화량 : 200.4% → 200% 적용

건축물의 용적률 완화에 관한 사항	구분		요건	완화량
	녹지 생태공간	개방형녹지 의무확보기준 초과설치	• 지구별 개방형녹지 의무기준 30% 초과 설치시 - 의무기준 초과면적을 도입시설면적으로 산정	100.0%
	친환경	녹색건축물 인증 에너지 효율등급 신재생에너지 이용시설	• 3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과시	30.0%
		전기차충전소 설치	• 서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적의무 사항 1/2이상 초과 설치 시	20.0%
	공익시설	저층부 개방공간	• 지상부 개방형녹지공간과 직접 연결되는 저층부 (최소1층) 특정시간대 완전 개방시	11.6%
	보행가로 활성화	가로지장물 이전/지중화	• 가로지장물이전 /지중화 또는 지하철 출입구 이전 시	18.8%
	안전·방재	방재 관련시설	• 정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시	20.0%

③ 상한용적률 완화량 : 328.2%			
구분	인센티브 산식	적용내용	완화량
공공시설 (토지)	허용용적률 × [1+(1.3×가중치×α 토지)] (α = 부담면적 ÷ 대지면적)	800% × [1+(1.3×1×0.1829)] (α=1,489.2㎡÷8,142.7㎡)	190.2%
공개공지 초과조성	허용용적률 × [의무면적을 초과하는 공개공지면적 ÷ 대지면적]	800% × [1,385.3㎡÷8,142.7㎡]	136.1%
지하철 출입구 등	허용용적률 × (지하철출입구등의 연면적 ÷ 건물 연면적)	800% × (336.0㎡÷139,368.51㎡)	1.9%

건축물의 높이 완화에 관한 사항		○ 최고높이 : ①(129.0m) + ②(6.0m) = 135.0m 이하 적용 ① 개방형 녹지율에 따른 높이 : 129.0m	
		개방형 녹지율	•산정식 = [적정 건폐율(50%) × (기준높이+20m) ÷ (80%-개방형녹지율(%))] = [(50% × 90m) ÷ (80% - 45.13%)] = 129.0m
		② 공개공지 초과제공에 따른 높이 : 6.0m	
		공개공지 초과 조성	•산정식 = 기준높이 × [(의무면적을 초과하는 공개공지면적 × 0.5) ÷ 대지면적] = 70m × [(1,385.3㎡ × 0.5) ÷ 8,142.7㎡] = 6.0m
건축물의 건축선에 관한 계획		○ 건축한계선 : 간선가로변, 이면가로변 건축한계선(3m) 지정	
기타사항에 관한 계획	전면공지	○ 건축한계선으로 확보되는 대지 내 전면공지는 개방형녹지와 연계하여 조성	
	공개공지	○ 조성규모 및 설치기준 : 서울특별시 건축조례 제26조에 따름	
	개방형 녹지	○ 조성계획 : 구역 북측, 남측 개방형녹지 조성 ○ 유지관리 : 관리주체는 개방형녹지기능이 유지될 수 있도록 지속적인 관리 실시 ※ 「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준」 준수	
	저층부 개방공간	○ 지상부 개방형녹지공간과 직접 연결이 가능한 위치에 조성	

※ 개방형녹지는 「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준」('24.1월') 준수

※ 개방형녹지의 개략적 범위 및 위치를 정한 것으로, 추후 정비계획의 경미한 변경 범위 내에서 시 주관부서와 협의하에 녹지의 형상은 조정 가능

III. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

구 분	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	동대문역사문화공원 주변 지구단위계획구역	중구 을지로6가 18-79 일대	669,072	-	669,072	서울시고시 제2015-116호 (2015.4.30)

2. 토지이용 및 시설에 관한 계획

가. 용도지역·지구·구역 결정조서 : 변경없음

나. 도시기반시설에 관한 결정조서

1) 교통시설

(가) 도로 : 변경

■ 도로(변경) 총괄표 : 생략

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	구도				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭(m)							
신설	소로	1	A	10	국지 도로	180	쌍림동 34-4	광희동1가 38-1	일반 도로	-	-
기정	소로	3	184	6	국지 도로	40	광희동1가 46-1	광희동1가 38-1	일반 도로	서고 제2015-116호 (2015.4.30)	-
변경	소로	1	184	10	국지 도로	45	"	"	일반 도로	"	연장 및 폭원에 따른 변경
기정	소로	3	50	6	국지 도로	194	광희동1가 11	을지로6가 58-5	일반 도로	건고 제432호 (1963.07.01.)	대호1길
변경	중로	3	50	12	집산 도로	212	광희동1가 235-8	"	일반 도로	"	연장 및 폭원에 따른 변경

주) ()는 지구단위계획구역 내 사항임

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 1-A	- 도로 신설 - 폭원 : 10m - 연장 : 180m	주변 도로와의 연속성 및 원활한 교통흐름을 위하여 기존 현황도 로의 폭을 확장하고 도시계획시설로 결정
소로 3-184	소로 1-184	- 도로 폭원 및 연장 변경 - 폭원 : 6m → 10m - 연장 : 40m → 45m	사업 시행에 따른 원활한 교통흐름 및 보행로 확보를 위하여 도로 폭원 확장
소로 3-50	중로 3-50	- 도로 폭원 및 연장 변경 - 폭원 : 6m → 12m - 연장 : 194m → 212m	사업 시행에 따른 원활한 교통흐름 및 보행로 확보를 위하여 기존 현황도로의 폭을 확장하고, 도로의 연속성을 고려하여 도로 선형 일부 변경

(나) 지하도로 : 변경없음

(다) 주차장 : 변경없음

(라) 철도 : 변경

■ 철도 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초결정일
				기점	종점	주요경과지			
신설	㉑	출입구	출입구(5호선)	광희동1가 287일대			-	408.3	-

■ 입체적 도시계획시설 철도 결정조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	구분	입체적 결정규모			최초 결정일	비고
						기정	변경	변경후		
신설	⑩	출입구	출입구 (5호선)	광희동 1가 287 일대	길이(m)	-	증) 23.5	23.5	-	광희동1가 303-1 일원 특별계획구역
					폭(m)	-	증) 6.0	6.0		
					높이(m)	-	증) 17.4~31.5 (해발고도 기준)	17.4~31.5 (해발고도 기준)		
					층수	-	증) 지하1층~ 지상1층	지하1층~ 지상1층		
					면적(㎡)	-	증) 336.0	336.0		

■ 변경사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 종류	변경내용	변경사유
⑩	출입구	출입구 (5호선)	• 출입구(5호선) 신설	• 지하연결통로 및 출입구 신설로 이용자 보행편의성 제공을 위해 입체적 시설로 결정

2) 공간시설

(가) 광장 : 변경없음

(나) 공원 : 변경

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	훈련원공 원	근린 공원	을지로5가 40-3	17,927.90	-	17,927.90	건고 제104호 (89.3.20)	일부 중복결정 (주차장②)
신설	②	공원	가로 공원	쌍림동 34-5 일원	-	증) 604.8	604.8	-	-

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	시설의 종류	변경내용	변경사유
②	공원	가로공원	• 공원 신설 - 위치 : 쌍림동 34-5 일원 - 면적 : 604.8㎡	• 부족한 녹지 및 공지를 확보하며, 주민 휴식 공간 제공을 위 한 가로공원 신설

(다) 녹지 : 변경없음

(라) 공공공지 : 변경없음

3) 유통 및 공급시설 : 변경없음

(가) 시장 : 변경없음

(나) 전기공급설비 : 변경없음

4) 공공·문화체육시설 : 변경없음

(가) 학교 : 변경없음

(나) 공공청사 : 변경없음

(다) 문화시설 : 변경없음

5) 방재시설 : 변경없음

(가) 하천

3. 획지 및 건축물 등에 관한 계획

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

1) 최대개발규모 : 변경없음

2) 공동개발

☐ 가구 및 공동개발에 관한 결정조서

☒ 지정

가구번호	가구면적(㎡)	위치		필지면적(㎡)	비 고
		동명	지번		
1-1 ~ 2-4	생략				
2-5	6,406.1	광희동1가	5-1대	82.6	공동개발권장 : 4, 6
			6대	132.2	공동개발권장 : 4, 5-1
			8-1대	449.9	
			9대	291.0	
			11대	85.5	공동개발권장 : 12-1
			12-1대	54.9	공동개발권장 : 11
			13-3대	172.2	
			13-1대	87.2	공동개발권장 : 13-2
			16대	99.2	공동개발권장 : 17-1
			20-3대	10.2	① 공동개발지정 : 20-3,20-11,18 ② 공동개발권장 : 15-2,20-5,20-3 ①,② 공동개발권장
			20-11대	2.7	
			18대	72.7	
			15-2대	62.5	
			20-5대	52.2	① 공동개발지정 : 22-1,19-3 ② 공동개발권장 : 19-1,19-2,19-5,19-6,22-1,22-3,22-4 ①,② 공동개발권장
			19-1대	44.8	
			19-2대	37.7	
			19-5대	1.5	
			19-6대	5.3	

가구번호	가구면적(㎡)	위치		필지면적(㎡)	비 고
		동명	지번		
			19-3대	26.4	
			22-1대	45.0	
			22-3대	12.2	
			22-4대	106.8	
2-5	6,406.1	광희동1가	23-1대	434.8	공동개발권장 : 31-1
			25-1대	337.2	
			30대	59.5	공동개발권장 : 31
			31대	105.8	공동개발권장 : 30
			31-1대	23.1	공동개발권장 : 23-1
			32대	101.5	공동개발권장 : 33
			33대	43.0	공동개발권장 : 32
			34-1대	70.1	① 공동개발지정 : 34-2,39 ② 공동개발권장 : 34-1,39-2 ①,②, 공동개발권장
			34-2대	2.6	
			39대	88.3	
			39-2대	49.6	
			1-3대	62.8	공동개발권장 : 1-1
			1-4대	144.9	① 공동개발지정 : 2-1,2-2,3 ② 공동개발권장 : 1-4, ①
			2-1대	44.6	
			2-2대	1.7	
			3대	59.5	
			4대	55.5	공동개발권장 : 5-1, 6
			4-2대	44.0	① 공동개발지정 : 4-2,20-9 ② 공동개발지정 : 21-4,20-8 ③ 공동개발지정 : 20-6,20-10 ①,②,③ 공동개발권장
			20-9대	65.1	
			20-8대	74.4	
			21-4대	29.8	
			20-10대	0.7	
			20-6대	58.8	
			38-1대	113.4	공동개발권장 : 35
			35대	93.2	공동개발권장 : 38-1
			40대	228.0	
			43대	95.9	
			44-1대	122.6	① 공동개발지정 : 44-1,44-3 ② 공동개발권장 : 47,48 ③ 공동개발권장 : 44-2,44-4 ①,②,③ 공동개발권장
			44-3대	37.4	
			44-2대	6.2	
			44-4대	5.7	
			47대	75.8	
			48대	35.5	
			45대	111.7	공동개발지정 : 46-1,46-3

가구번호	가구면적(㎡)	위치		필지면적(㎡)	비 고
		동명	지번		
			46-1대	73.0	공동개발지정 : 45,46-3
			46-3대	11.0	공동개발지정 : 45,46-1
			51-2대	97.9	공동개발권장 : 54,53
			51-3대	92.6	공동개발권장 : 43
			49대	148.1	
			51-1대	126.0	공동개발지정 : 50-1
			53대	135.6	공동개발권장 : 51-2,54
			54대	124.3	공동개발권장 : 51-2,53
			55-1대	213.8	
			57대	201.7	공동개발권장 : 60
2-5	6,406.1	광희동1가	60대	47.7	공동개발권장 : 57
			17-1대	131.9	공동개발권장 : 16
			1-1대	109.1	공동개발권장 : 1-3
			13-2대	76.0	공동개발권장 : 13-1
2-6	3,596.6	광희동1가	290-4대	6.3	
			290-5대	5.0	
			298-1대	49.6	공동개발권장 : 299-1,299-2
			299-1대	16.5	공동개발권장 : 299-2,298-1
			299-2대	33.1	공동개발권장 : 299-1,298-1
			291대	39.7	공동개발권장 : 301-3,298-3,300-1
			298-3대	59.5	공동개발권장 : 301-3,300-1,291
			300-1대	198.3	공동개발권장 : 301-3,298-3,291
			301-3대	6.6	공동개발권장 : 300-1,298-3,291
			287대	43.0	공동개발권장 : 286
			288-1대	82.6	공동개발권장 : 288-2
			288-2대	115.7	공동개발권장 : 288-1
			289대	82.6	① 공동개발지정 : 290-2,289 ② 공동개발권장 : 290-1,290-2 ①,② 공동개발권장
			290-2대	1.3	
			290-1대	86.6	
			285-1대	69.4	공동개발권장 : 280,34-9
			286대	49.6	공동개발권장 : 287
			293대	109.1	
			266-1대	250.2	
			294-1대	135.5	① 공동개발지정 : 295,296-3 ② 공동개발권장 : 295,294-1 ①,② 공동개발권장
			295대	66.1	
			296-3대	5.6	

가구번호	가구면적(㎡)	위치		필지면적(㎡)	비 고
		동명	지번		
2-7 ~ 4-18			296-4대	104.4	
			296-7대	111.4	
			297-1대	147.8	
			297-2대	1.0	공동개발권장 : 303-1
			303-1대	810.0	공동개발권장 : 297-2
			276대	13.3	
			277-1대	26.8	공동개발권장 : 277-3
			277-3대	72.4	공동개발권장 : 277-1
			278대	115.7	공동개발권장 : 279
			279대	89.3	공동개발권장 : 278
			288-2대	115.7	
			280대	82.6	공동개발권장 : 34-9,285-1
		쌍림동	34-9대	4.6	공동개발권장 : 280,285-1
			34-6대	19.2	공동개발권장 : 281-1,34-10
			34-10대	3.3	공동개발권장 : 281-1,34-6
		광희동1가	281-1대	95.5	공동개발권장 : 34-6,34-10
		쌍림동	34-5대	271.7	
2-7 ~ 4-18	생략				

■ 변경

가구번호	가구면적(㎡)	위치		필지면적(㎡)	비 고
		동명	지번		
1-1 ~ 2-4	생 략				
2-5	6,446.6㎡	광희동1가	1-1대	109.1	특별계획구역3 지정 (12,096.9㎡)
			1-3대	62.8	
			1-4대	144.9	
			2-1대	44.6	
			2-2대	1.7	
			3대	59.5	
			4대	55.5	
			4-2대	44	
			5-1대	82.6	
			6대	132.2	
			8-1대	449.9	
			9대	291	
			11대	85.5	
			12-1대	54.9	
			13-1대	87.2	
			13-2대	76	
			13-3대	172.2	
			15-2대	62.5	
			16대	99.2	
			17-1대	131.9	
			18대	72.7	
			19-1대	44.8	
			19-2대	37.7	
			19-3대	26.4	
			19-5대	1.5	
			19-6대	5.3	
			20-5대	52.2	
			20-6대	58.8	
			20-8대	104.2	
			20-9대	65.1	
			20-10대	0.7	
			20-11대	2.7	
			22-1대	45	
			22-3대	12.2	

가구번호	가구면적(㎡)	위치		필지면적(㎡)	비 고
		동명	지번		
			22-4대	106.8	
			23-1대	434.8	
			25-1대	337.2	
			30대	59.5	
			31대	105.8	
			31-1대	23.1	
			32대	101.5	
2-5	6,446.6㎡	광희동1가	33대	43	특별계획구역3 지정 (12,096.9㎡)
			34-1대	70.1	
			35대	93.2	
			38-1대	113.4	
			39대	90.9	
			39-2대	49.6	
			40대	228	
			43대	95.9	
			44-1대	160	
			45대	111.7	
			46-1대	73	
			46-3대	11	
			47대	75.8	
			48대	35.5	
			49대	148.1	
			51-1대	126	
			51-2대	97.9	
			51-3대	92.6	
			53대	135.6	
			54대	124.3	
			55-1대	213.8	
			55-3도	8.1	
			57대	201.7	
			60대	47.7	
			20-3대	10.2	
			20-7도	12.2	
			21-3도	12.6	
			44-2대	6.2	

가구번호	가구면적(㎡)	위치		필지면적(㎡)	비 고
		동명	지번		
			44-4대	5.7	
			51-4도	7.6	
2-6	5,913.8㎡	광희동1가	277-1대	26.8	
			277-3대	72.4	
			278대	115.7	
			279대	89.3	
			280대	82.6	
			281-1대	95.5	
			281-2도	0.3	
			285-1대	69.4	
			286대	49.6	
			287대	43	
			288-1대	82.6	
			288-2대	115.7	
			289대	82.6	
2-6	5,913.8㎡	광희동1가	290-1대	86.6	특별계획구역3 지정 (12,096.9㎡)
			290-2대	1.3	
			291대	39.7	
			293대	109.1	
			294-1대	135.5	
			295대	66.1	
			296-3대	5.6	
			296-4대	104.4	
			296-7대	111.4	
			297-1대	147.8	
			297-2대	1	
			298-1대	49.6	
			298-3대	59.5	
			299-1대	16.5	
			299-2대	33.1	
			300-1대	198.3	
			301-3대	6.6	
			303-1대	810	
			280-1도	15.9	
			290-4대	6.3	

가구번호	가구면적(㎡)	위치		필지면적(㎡)	비고	
		동명	지번			
			290-5대	5.0		
			296-9도	13.2		
			296-10도	5.7		
			20-2도	0.3		
			35-1도	19.8		
			63-14도	955.8		
			235-8도	18.8		
			296-2도	17.5		
			296-11도	677.7		
			296-12도	152.1		
			300-3도	103.1		
			1-2도	27.4		
			21-2도	5.6		
			23-2도	38.0		
			36-2도	22.5		
			34-5대	271.7		
			34-6대	19.2		
			34-9대	4.6		
			34-4도	47.3		
			34-10대	3.3		
			34-12도	56.3		
2-6	5,913.8㎡	을지로5가	74-3도	22.8	특별계획구역3 지정 (12,096.9㎡)	
			149-1도	66.3		
		을지로6가	48-1도	48.9		
			48-2도	0.7		
		오장동	192-1도	61.7		
			193-2구거	55.2		
		광희동1가	266-1대	250.2		
			276대	13.3		
2-7 ~ 4-18	생략					

■ 결정(변경)사유서

가구번호	변경내용	변경사유
2-5,6	• 특별계획구역3 지정	• 합리적 토지이용을 위하여 특별계획구역 세부개발계획 수립에 따른 가구 및 획지 계획 수립

나. 건축물의 용도 및 규모에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도 : 변경없음

2) 건축물의 건폐율

(가) 건폐율 : 변경

구분	적용지역	건폐율	비고
신설	광희동1가 303-1 일원 특별계획구역	50% 이하	2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 기준 적용

(나) 건폐율의 완화 : 변경없음

3) 건축물의 용적률

(가) 용적률 : 변경

구분	적용지역	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
신설	광희동1가 303-1 일원 특별계획구역	600% 이하	800% 이하	법적 2배이하	• 2030 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획 준용 ※ 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획에 따른 공공기여시설 기부채납 및 공개공지 조성

(나) 용적률의 완화 : 변경

(1) 허용용적률

■ 계획유도 인센티브 항목 : 변경없음
■ 친환경 인센티브 항목 : 변경없음
■ 용적률 인센티브 - 광희동1가 303-1일원 도시정비형 재개발구역 (신설)

구분	목표	인센티브 대상	요건	산정 방식	완화량 또는 보상계수	적용량
계획유도	녹지생태공간	개방형 녹지 의무확보기준 초과설치	지구별 개방형녹지 의무기준 30%초과 설치시 - 의무기준 초과면적을 도입시설면적으로 산정	정률 부여	2.0	최대 100%
		공동개발 시 녹지확보	지구간 건축협정(협의 등)에 따른 공동개발을 통해 도로 일부를 녹지공간으로 조정 시	정량 부여	50%	최대 50%
	친환경	녹색건축물 인증	3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과 시	정량	30%	최대

구분	목표	인센티브 대상	요건	산정 방식	완화량 또는 보상계수	적용량	
		에너지 효율등급 신재생에너지 이용시설		부여		30%	
		전기차충전소 설치	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적의무 사항 1/2이상 초과설치 시	정량 부여	20%	최대 20%	
		재활용 건축자재	재활용 건축자재 사용 시	정량 부여	20%	최대 20%	
		장수명 주택인증	장수명 주택인증항목 적용 시		20%		
	도시 경제 활성화	지역별 도시경제활성화 유도 용도	MICE 산업관련시설로 위원회에서 필요하다고 인정하는 경우		지역별 유도용도 기준에 따름 정률부여 0.3 최대 100%		
			벤처기업육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입 시				
			산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 상 지식기반산업 시설 도입 시				
			사회혁신창조클러스터를 활용한 신성장산업육성을 위한 시설 도입시				
			건축연면적의 30%이상 주거도입 시		주거복합비율에 비례하여 최대 100%		
	생활 SOC	도서관, 보육시설 등	도서관, 노인여가, 복지시설, 공공체육시설, 청소년아동시설, 보육시설, 일자리창출공간	정률 부여	0.3	최대 50%	
	문화 인프라	공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등	공연법 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법 등록대상, 영화진흥법 등록대상	정률 부여	0.3	최대 50%	
	주거 안정	장기일반민간임대주택	임대주택법에 의한 장기일반민간임대주택 도입 (전용 60㎡이하, 전체 연면적의 20% 이상 도입 시)	정량 부여	50%	최대 50%	
	공익 시설	건축물내 공익시설	소규모 기업의 다양한 활동공간(개방형라운지 등)을 제공하는 시설 등 도입 시	정률 부여	0.2	최대 50%	
		특정층(최상층)개방	정비유도지침에 따라 건축물 최상층에 공공에게 개방된 공공공간(전망대 로비) 조성 시	정률 부여			
		실내 공개공지	정비유도지침에 따라 기후변화 대응을 위한 실내 공개공지 도입 시(세부지침 조정)	정률 부여			
		저층부 개방	지상부 개방형녹지공간과 직접 연결되는 저층부(최소1층) 특정시간대 완전 개방 시	정률 부여	0.3		
	보행 가로 활성화	무장애도시조성	장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상 우수 등급 인증 시	정량 부여	30%	최대 30%	
		공공보행통로 등 (지하보행통로 포함)	정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시	정률 부여	2.0	최대 30%	
		가로지장물 이전/지중화	가로지장물이전/지중화 또는 지하철 출입구 이전 시 (가로의 연속성을 감안하여 구역내에서 연결되는 구역외 도로도 포함) ※ 도입시설면적은 공사구간 면적 기준. 단, 지상 주·전선의 이전/지중화시에는 시설 공사비 환산면적 기준으로 적용	정률 부여	2.0	최대 50%	

구분	목표	인센티브 대상	요건	산정 방식	완화량 또는 보상계수	적용량
	안전 방재	방재 관련시설	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시	정량 부여	20%	최대 20%
	역사 보전	건축자산 등	법적의무대상은 아니나 사회적·경제적·경관적 가치를 지니는 것에 대하여 보전계획 수립 시	정량 부여	50%	최대 50%
의무	역사 보전	지정·등록문화재 등	문화재 등 법적의무대상에 대하여 보전계획 수립 시	정량 부여	50%	최대 50%

※ 지역특성을 고려해 도시계획위원회 심의를 통해 별도의 항목 추가적용 가능

※ 정률방식 인센티브량 = 기준용적률 × (도입시설면적 / 대지면적) × 보상계수

※ 공익시설의 의무개방 유지 관리방안

- 고시문, 건축물대장상 해당시설 명기 의무화(별도부기)

- 완공 후 해당시설의 공적이용이 충실히 이행되고 있는지 항시 모니터링을 실시하고, 불이행시 이행강제금 등 부과

(2) 기본용적률 적용기준(의무사항) : 변경없음

(3) 상한용적률 : 변경

구분	적용지역	완화조건	산출방법
신설	광희동1가 303-1일원 특별계획구역	공공시설 등의 부지로 제공하거나 공공시설 등을 설치하여 제공하는 경우	- 허용용적률$\times(1+1.3\times\text{가중치}\times\alpha\text{토지}+1.2\times\alpha\text{건축물}+1.0\times\alpha\text{현금})$ ※ 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설제공부지의 용적률 비율 ※ α : 공공시설 등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(토지,현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 비율
		공개공지 의무면적 초과 조성하는 경우	허용용적률$\times[\text{의무면적을 초과하는 공개공지 면적} \div \text{대지면적}]$

4) 건축물의 높이

(가) 최고높이 : 변경

구분	적용지역	최고높이	비고
신설	광희동1가 303-1 일원 특별계획구역	70m+ α	2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획에 준용 ※ 개방형녹지 및 공개공지 조성에 따른 완화량 이하

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
최고높이 변경	70m + α	2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획에 따른 개방형녹지 및 공개공지 조성에 따른 최고높이 결정

5) 공공기여계획

(가) 광희동1가 166번지 일원 역세권 청년주택 : 변경없음

(나) 광희동1가 303-1 일원 특별계획구역 : 신설

구 분	기준 용적률	허용 용적률	상한 용적률	계 획 내 용				비 고
				기반시설 면적(㎡)	구역 내 국공유지 (무상양도)(㎡)	순부담 면적(㎡)	순부담률 (%)	
도로 및 공원	600% 이하	800% 이하	1,128.2% 이하	3,954.2㎡	2,465.0㎡	1,489.2㎡	15.46%	● 광희동1가 303-1 일원 특별 계획구역에 한함

다. 건축물의 배치 및 형태 등에 관한 결정조서

1) 건축물의 배치 : 변경없음

2) 건축물의 형태 및 외관 : 변경없음

3) 대지안의 공지 : 변경없음

4) 개방형녹지 : 신설

구 분		계획내용	비고
신설	개방형녹지	- 조성계획 : 구역 북측, 남측 개방형녹지 조성 - 유지관리 : 관리주체는 개방형녹지기능이 유지될 수 있도록 지속적인 관리 실시 ※ 「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준」 준수	-

5) 환경친화적 건축물 : 변경없음

라. 기타사항에 관한 결정조서 : 변경없음

마. 특별계획구역에 관한 결정조서

1) 특별계획구역 결정조서

구분	도면표시번호	구역명	위 치	면적(㎡)	비고
신설	③	광희동1가 303-1 일원 특별계획구역	중구 광희동1가 303-1번지 일원	12,096.9	

2) 특별계획구역에 대한 지구단위계획 내용

(가) 광희동1가 303-1일원 특별계획구역

■ 구역 개요

구역명	위 치	면 적(㎡)	비 고
광희동1가 303-1 일원 특별계획구역	중구 광희동1가 303-1번지 일원	12,096.9	

■ 특별계획구역 지침 : 신설

구 분			계획내용	비 고
위 치			• 광희동1가 303-1번지 일원	-
면 적			• 12,096.9㎡	-
용도지역			• 일반상업지역	-
기 반 시 설	도로		• 도로 확폭 2개소 ① 소로 3-184 → 소로 1-184 : 폭원 6m → 10m ② 소로 3-50 → 중로 3-50 : 폭원 6m → 12m • 도로 신설 1개소 ① 소로 1-A : 폭원 10m	-
	철도		• 철도 신설 [출입구(5호선)] : 1개소 - 면적 : 408.3㎡ - 입체적(대상지 내) 결정면적 : 336.0㎡	-
	공원		• 공원 신설 (가로공원) 1개소 - 면적 : 604.8㎡	-
가구 및 획지계획			• 특별계획구역 3	-
건 축 물 용 도	불허용도 (E)	전층	• 의료시설(정신병원, 격리병원), 위험물 저장 및 처리시설, 자동차 관련시설(주차장 제외)	주 용 도 : 업 무 시 설
	권장용도 (E)	전층	• 공동주택(전용 60㎡ 미만), 제1종근린생활시설(의원), 제2종 근린생활시설 (사무소, 체력단련장, 제조업소), 문화 및 집회 시설(공연장, 전시장), 교육연구시설(학원, 직업훈련소), 업무 시설(오피스텔 제외), 관광숙박시설	
		1층	• 제1종근린생활시설(소매점, 제과점, 휴게음식점), 제2종 근린생활시설 (일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점), 판매시설(상점), 문화 및 집회시설(전시장)	
건 축 물 밀 도	건폐율		• 50% 이하	-
	용적률		• 기준 : 600% 이하 • 허용 : 800% 이하 • 상한 : 법적2배 이하 ※ 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획에 따른 공공기여시설 기부채납 및 공개공지 조성	-
	최고높이		• 70m + α ※ 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획에 따른 개방형 녹지 및 공개공지 조성	-
공공기여에 관한 사항			• 도로 및 공원 조성 후 기부채납	-
건 축 물 배 치 및 형 태	건축 한계선		• 간선 가로변 - 기타 간선가로변 : 대지경계선으로부터 3m 후퇴 • 이면 가로변 - 6m이상 도로 : 대지경계선으로부터 3m 후퇴	-
	대지 내 공지	전면공지	• 건축한계선으로 확보되는 대지 내 전면공지는 개방형녹지와 연계하여 조성	결 정 도 참 조
		공개공지	• 조성규모 및 설치기준 : 서울특별시 건축조례 제26조에 따름	
개방형녹지			• 조성계획 : 구역 북측, 남측 개방형녹지 조성 • 유지관리 : 관리주체는 개방형녹지기능이 유지될 수 있도록 지속적인 관리 실시 ※ 「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준」 준수	-

※ 개방형녹지는 「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준」 ('24.1월') 준수

※ 개방형녹지의 개략적 범위 및 위치를 정한 것으로, 추후 정비계획의 경미한 변경 범위 내에서 시 주관부서와 협의하에 녹지의 형상은 조정 가능

4. 광희동1가 303-1 일원 특별계획구역 세부개발계획 결정

가. 특별계획구역 결정조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	㉓	광희동1가 303-1 일원 특별계획구역	중구 광희동1가 303-1번지 일원	-	증) 12,096.9	12,096.9	

■ 변경 사유서

구분	구역명	위치	지정내용	지정사유
신설	광희동1가 303-1 일원 특별계획구역	중구 광희동1가 303-1번지 일원	• 구역 신설	2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 상 정비(예정)구역으로 지정된 구역 및 동대문역사문화공원 주변 지구단위계획 상 도시환경정비예정구역에 대하여, 노후화된 지역 개발을 통해 지역 중심성 강화 및 도심 활성화를 위하여 정비구역 지정

나. 토지이용 및 시설에 관한 계획

1) 용도지역·지구에 관한 결정 : 변경없음

(가) 용도지역 결정조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		12,096.9	-	12,096.9	100.0	-
상업지역	일반상업지역	12,096.9	-	12,096.9	100.0	-

(나) 용도지구 결정조서

구분	도면표시번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	㉔	방화지구	퇴계로~효제동간	27,960 (2.99)	건고 제727호(1963.12.13)	-

주) ()안은 구역 내 사항임

2) 도시기반시설에 관한 결정
(가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭(m)							
신설	소로	1	A	10	국지도로	180	쌍림동 34-4	광희동1가 38-1	일반도로	-	-
기정	소로	3	184	6	국지도로	40	광희동1가 46-1	광희동1가 38-1	일반도로	서고 제2015-116호 (2015.4.30.)	-
변경	소로	1	184	10	국지도로	45	"	"	일반도로	"	연장 및 폭원에 따른 변경
기정	소로	3	50	6	국지도로	194	광희동1가 11	을지로6가 58-5	일반도로	건고 제432호 (1963.07.01.)	대호1길
변경	중로	3	50	12	집산도로	212 (134)	광희동1가 235-8	"	일반도로	"	연장 및 폭원에 따른 변경

* ()는 특별계획구역 내 사항임

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 1-A	- 도로 신설 - 폭원 : 10m - 연장 : 180m	주변 도로와의 연속성 및 원활한 교통흐름을 위하여 기존 현황도로의 폭을 확장하고 도시계획시설로 결정
소로 3-184	소로 1-184	- 도로 폭원 및 연장 변경 - 폭원 : 6m → 10m - 연장 : 40m → 45m	사업 시행에 따른 원활한 교통흐름 및 보행로 확보를 위하여 도로 폭원 확장
소로 3-50	중로 3-50	- 도로 폭원 및 연장 변경 - 폭원 : 6m → 12m - 연장 : 194m → 212(134)m	사업 시행에 따른 원활한 교통흐름 및 보행로 확보를 위하여 기존 현황도로의 폭을 확장하고, 도로의 연속성을 고려하여 도로 선형 일부 변경

(나) 철도 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초결정일	비고
				기점	종점	주요경과지				
기정	㉔	5호선 본선	본선	강서구 개화동 306일대	강동구 하일동 579일대	-	47,400	-	건고 제695호 (1990.10.19)	-
신설	㉕	출입구	출입구 (5호선)	광희동1가 287일대			-	408.3	-	입체적 (대상지 내) 결정면적 : 336.0㎡

■ 입체적 도시계획시설(철도) 결정 조서

구 분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	구분	입체적 결정규모			최초 결정일	비고
						기정	변 경	변경후		
신설	㉑	출입구	출입구 (5호선)	광희동 1가 287 일대	길이(m)	-	증) 23.5	23.5	-	-
					폭(m)	-	증) 6.0	6.0		
					높이(m)	-	증) 17.4~31.5 (해발고도 기준)	17.4~31.5 (해발고도 기준)		
					층수	-	증) 지하1층~ 지상1층	지하1층~ 지상1층		
					면적(㎡)	-	증) 336.0	336.0		

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	시설의 종류	변경내용	변경사유
㉑	출입구	출입구 (5호선)	• 출입구(5호선) 신설	• 서울시 「지하연결통로 설치 및 유지관리 가이드라인 (2018)」에 근거, 지하연결통로 및 출입구 신설로 이용자 보행편의성 제고를 위해 입체적 시설로 결정

(다) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일
					기정	변경	변경후	
신설	㉒	공원	가로공원	쌍림동 34-5 일원	-	증) 604.8	604.8	-

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	시설의 종류	변경내용	변경사유
㉒	공원	가로공원	• 공원 신설 - 위치 : 쌍림동 34-5 일원 - 면적 : 604.8㎡	• 부족한 녹지 및 공지를 확보하며, 주민 휴식 공간 제고를 위한 가로공원 신설

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구 분	가구번호	가구면적(㎡)	위 치	비 고
기정	2-5	6,406.1	광희동1가 5-1번지 일원	-
	2-6	3,596.6	광희동1가 290-4번지 일원	
변경	2-5, 6	12,360.4	광희동1가 303-1번지 일원	특별계획구역3 (12,096.9㎡)
			광희동 266-1대	-
			광희동 276대	-

2) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

(가) 건축물 용도에 관한 결정조서

구 분			계획내용	세부개발계획
건축물용 도	불허용도		• 의료시설(정신병원, 격리병원), 위험물 저장 및 처리시설, 자동차 관련시설(주차장 제외)	좌동
	권장 용도	전층 주1)	• 공동주택(전용 60㎡ 미만), 제1종근린생활시설(의원), 제2종근린생활시설(사무소, 체력단련장, 제조업소), 문화 및 집회시설(공연장, 전시장), 교육연구시설(학원, 직업훈련소), 업무시설(오피스텔 제외), 관광숙박시설	좌동
		1층 주2)	• 제1종근린생활시설(소매점, 제과점, 휴게음식점), 제2종 근린생활시설(일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점), 판매시설(상점), 문화및집회시설(전시장)	좌동

주1) 전체 연면적의 40% 이상 설치시 권장용도가 준수된 것으로 본다.

주2) 1층 바닥면적의 50%이상 설치시 권장용도가 준수된 것으로 본다.

주3) 면적 산정시 주차장 및 1층 면적은 제외한다.

(나) 건축물 밀도에 관한 결정조서

■ 건폐율·용적률 결정조서

구 분		계획내용	세부개발계획
건축물밀 도	건폐율	• 50% 이하	좌동
	용적률	• 기준 : 600% 이하 • 허용 : 800% 이하 • 상한 : 법적 2배 이하 ※ 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획에 따른 공공기여시설 기부채납 및 공개공지 조성	• 기준 : 600% 이하 • 허용 : 800% 이하 • 상한 : 1,128.2% 이하

■ 최고높이 결정조서

구 분		계획내용	세부개발계획
건축물 밀도	최고 높이	• $70m + a$ ※ 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획에 따른 개방형 녹지 및 공개공지 조성	135.0m 이하

(다) 공공기여에 관한 결정조서

■ 공공기여계획(종합)

구 분	계획기반시설면적(㎡)			구역 내 국공유지 (무상양도)(㎡)	부담률(%)			비고
	소계	정비기반시설			소계	정비기반시설		
		도로	공원			도로	공원	
공공기여계획	3,954.2	3,349.4	604.8	2,465.0	15.46	13.10	2.36	-

(라) 건축물 배치에 관한 결정조서

■ 건축한계선 결정조서

구 분	계획내용	세부개발계획	비고
건축한계선	• 간선가로변 - 기타 간선가로변 : 대지경계선으로부터 3m 후퇴	• 간선 가로변 : 3m	-
	• 이면 가로변 - 6m이상 도로 : 대지경계선으로부터 3m 후퇴	• 이면 가로변 : 3m	-

■ 대지 내 공지 결정조서

구 분		계획내용	세부개발계획	비고
대지 내 공지	전면공지	• 건축한계선으로 확보되는 대지 내 전면공지는 개방형녹지와 연계하여 조성	• 좌동	결정도 참조
	공개공지	• 조성규모 및 설치기준 : 서울특별시 건축조례 제26조에 따름	• 공개공지 2개소 설치	

■ 개방형녹지 결정조서

구 분	계획내용	세부개발계획	비고
개방형녹지	• 조성계획 : 구역 북측, 남측 개방형녹지 조성 • 유지관리 : 관리주체는 개방형녹지기능이 유지될 수 있도록 지속적인 관리 실시 ※ 「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준」 준수	• 좌동	결정도 참조

라. 특별계획구역 세부개발계획 결정 (종합)

구 분		계획내용	세부개발계획	비 고	
위 치		• 광희동1가 303-1 일원	좌동	-	
면 적		• 12,096.9㎡	좌동	-	
용도지역		• 일반상업지역	좌동	-	
기 본 사 설	도로	• 도로 확폭 2개소 ① 소로 3-184 → 소로 1-184 : 폭원 6m → 10m ② 소로 3-50 → 중로 3-50 : 폭원 6m → 12m • 도로 신설 1개소 ① 소로 1-A : 폭원 10m	좌동	-	
	철도	• 철도 신설 [출입구(5호선)] : 1개소 - 면적 : 408.3㎡ - 입체적(대상지 내) 결정면적 : 336.0㎡	좌동	-	
	공원	• 공원 신설 1개소 - 면적 : 604.8㎡	좌동	-	
가구 및 획지계획		• 특별계획구역 3	좌동	-	
건 축 물 용 도	불허용도 (E)	전층	좌동	주용도 : 업무시설	
	권장용도 (E)	전층			• 공동주택(전용 60㎡ 미만), 제1종근린생활시설(의원), 제2종 근린생활시설 (사무소, 체력단련장, 제조업소), 문화 및 집회 시설(공연장, 전시장), 교육연구시설(학원, 직업훈련소), 업무 시설(오피스텔 제외), 관광숙박시설
		1층			• 제1종근린생활시설(소매점, 제과점, 휴게음식점), 제2종 근린생활시설 (일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점), 판매시설(상점), 문화 및 집회시설(전시장)
건 축 물 밀 도	건폐율	• 50% 이하	좌동		
	용적률	• 기준 : 600% 이하 • 허용 : 800% 이하 • 상한 : 법적 2배 이하 ※ 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획에 따른 공공기여시설 기부채납 및 공개공지 조성	• 기준 : 600% 이하 • 허용 : 800% 이하 • 상한 : 1,128.2% 이하	-	
	최고높이	• 70m + α ※ 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획에 따른 개방형 녹지 및 공개공지 조성	• 135.0m 이하	-	
공공기여에 관한 사항		• 도로 및 공원 조성 후 기부채납	• 순부담 : 15.46% - 도로 : 3,349.4㎡ - 공원 : 604.8㎡	-	
건 축 물 배 치 및 형 태	건축한계선	• 간선 가로변 - 기타 간선가로변 : 대지경계선으로부터 3m 후퇴 • 이면 가로변 - 6m이상 도로 : 대지경계선으로부터 3m 후퇴	• 간선 가로변 : 3m • 이면 가로변 : 3m	-	

	대지 내 공지	전면공지	• 건축한계선으로 확보되는 대지 내 전면공지는 개방형녹지와 연계하여 조성	좌동	결정도 참조
		공개공지	• 조성규모 및 설치기준 : 서울특별시 건축조례 제26조에 따름	• 공개공지 2개소 설치	
	개방형녹지		• 조성계획 : 구역 복측, 남측 개방형녹지 조성 • 유지관리 : 관리주체는 개방형녹지기능이 유지될 수 있도록 지속적인 관리 실시 ※ 「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준」 준수	좌동	

※ 개방형녹지는 「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준」('24.1월') 준수

※ 개방형녹지의 개략적 범위 및 위치를 정한 것으로, 추후 정비계획의 경미한 변경 범위 내에서 시 주관부서와 협의하에 녹지의 형상은 조정 가능

IV. 관계도면 : 붙임참조

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

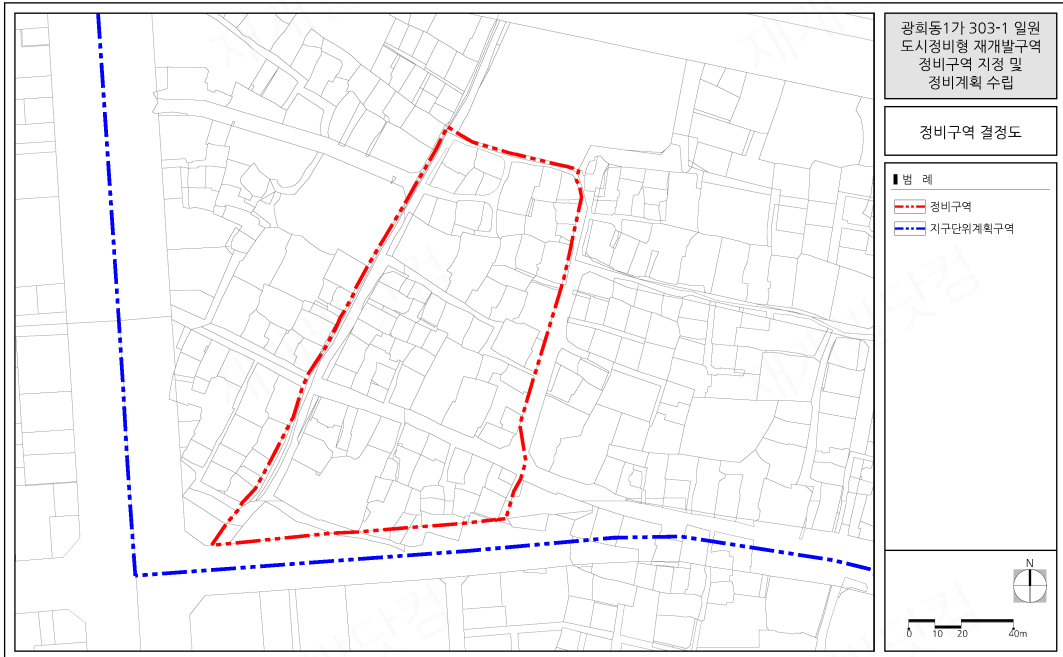
V. 열람장소

※ 고시 관련 세부사항에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시재창조과 (☎ 02-2133-4647) 및 중구청 도심정비과 (☎ 02-3396-5773)에 관계 서류 비치 및 열람하고 있습니다.

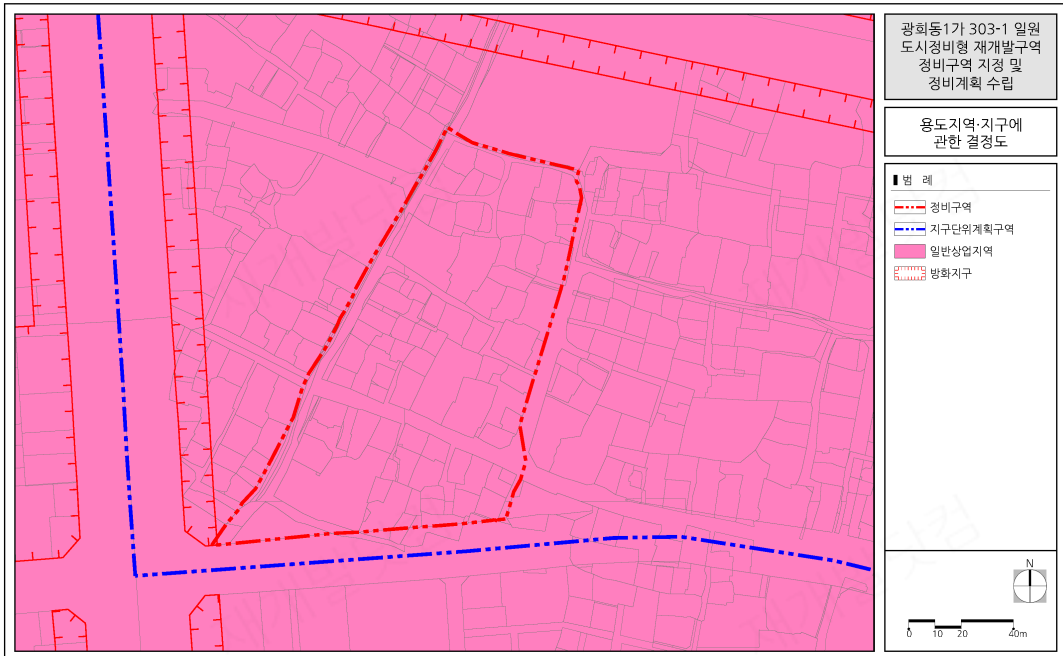
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음 고시정보(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임]

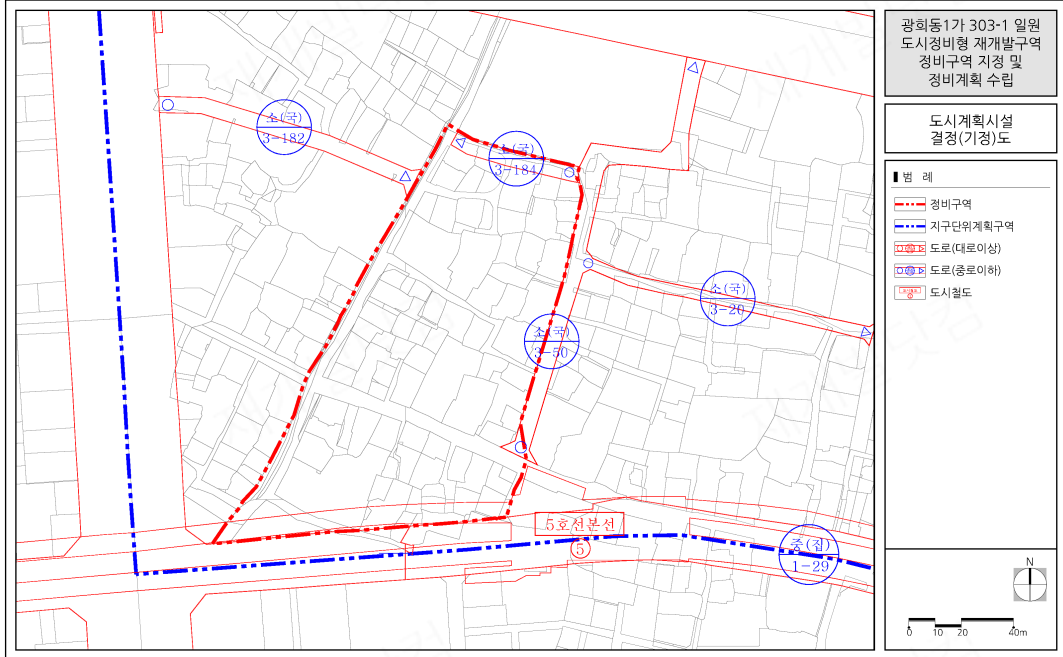
■ 정비구역 결정도



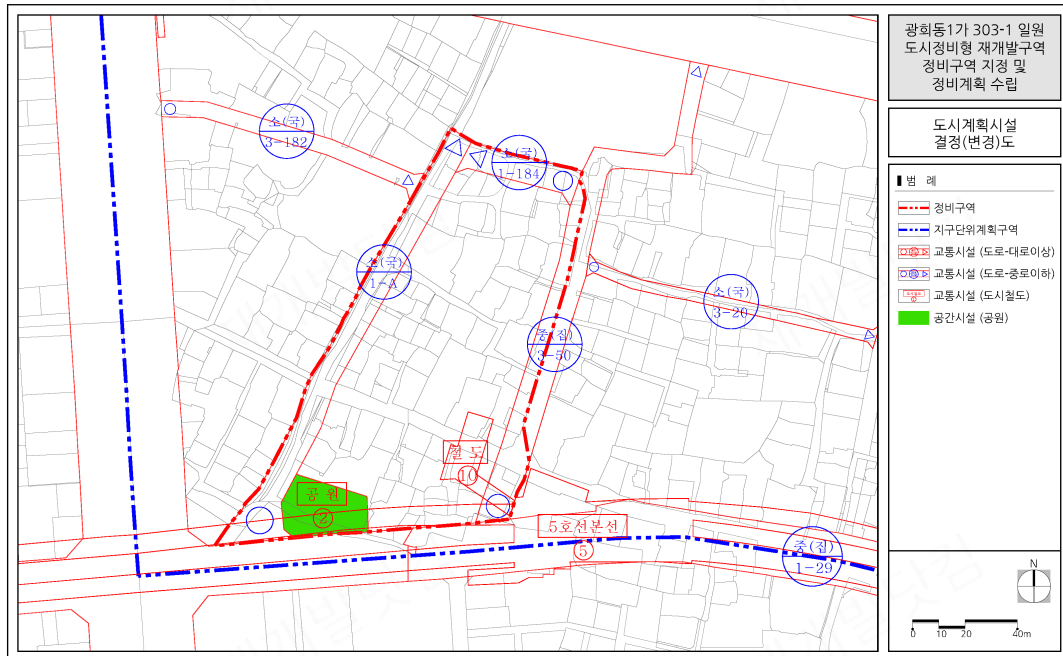
■ 용도지역·지구 결정도



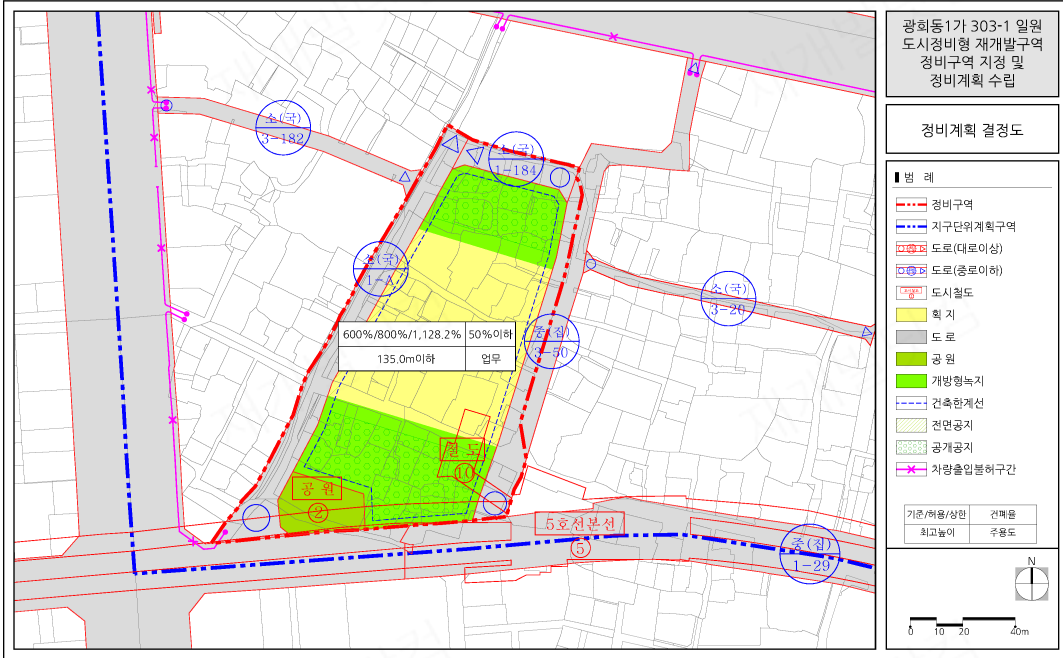
■ 도시계획시설 결정(기정)도



■ 도시계획시설 결정(변경)도



■ 정비계획 결정도



■ 세부개발계획 종합결정도

