

제3009호
2023. 7. 5.

발행인 : 서울특별시 중구청장 김길성
편집인 : 홍보담당관 주재봉
전화 : 3396-4957
(http://www.junggu.seoul.kr)

자치법규

선	기관 의 장
람	

구 보

● 자치법규

[입법예고]

제2023-629호 : 서울특별시 중구 건축물관리자의 제설·제빙에 관한 조례 제정안 입법예고 2

● 공 고

제2023-630호 : 을지로동 공인 폐기 공고 8

제2023-640호 : 중림동 398번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 재공람·공고 9

※ 구보게재를 의뢰한 각 부서에 알려드립니다.
 구보의 게재내용은 중구청 홈페이지<<http://www.junggu.seoul.kr>(행정정보→구보/입법예고) 클릭>에 게재되고 있으니 참고하시기 바랍니다.
 ● 구보게재의뢰 TEL.(02)3396-4957 / FAX.(02)3396-9022/3
 ● 구보는 매주 수요일 발행이며, 발행일 3일 전까지 접수되어야 합니다.
 ※ 구보 게재일자가 문서 시행일이니, 참고하시기 바랍니다.
 ※ 구보는 공문서의 효력을 가지며, 구 공무원은 반드시 읽어야 합니다.

공람																			
----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



[입법예고]

● 서울특별시 중구 공고 제2023-629호

이 조례(안)은 확정된 입법안이 아니므로 조례규칙심의회, 규제개혁 위원회 및 구의회 심의 결과에 따라 내용이 변경될 수 있습니다.

「서울특별시 중구 건축물관리자의 제설·제빙에 관한 조례」를 제정함에 있어 그 입법취지와 주요내용을 구민에게 널리 알려 이에 대한 의견을 구하고자 「서울특별시 중구 자치법규의 입법에 관한 조례」 제6조에 따라 다음과 같이 입법예고합니다.

2023년 6월 30일
 서울특별시 중구청장

서울특별시 중구 건축물관리자의 제설·제빙에 관한 조례 제정안 입법예고

1. 제정이유

건축물의 소유자·점유자 또는 관리자로서 관리하고 있는 건축물 주변의(보도, 이면도로, 건축물의 지붕 등) 제설·제빙에 대한 구체적인 범위를 조례로 정하여 안전사고 예방 및 전 구민 제설작업 참여도를 높여 신속하고 안전한 제설대책 기여

2. 주요내용

- [1장] 총칙 : 안 제1조 ~ 제2조
 - 건축물관리자의 제설·제빙에 관한 조례 목적, 정의
- [2장] 제설·제빙의 책임범위 및 시기 : 안 제3조 ~ 제5조
 - 제설·제빙에 대한 건축물관리자의 책임순위 및 범위, 작업시기
- [3장] 제설·제빙의 작업방법 및 안전유의 : 안 제6조 ~ 제9조
 - 제설·제빙에 방법과 안전유의 및 중지 등

3. 의견제출

이 조례 제정안에 대하여 의견이 있는 개인 또는 단체는 2023년 7월 19일까지 다음 사항을 기재한 의견서를 작성하여 서울특별시 중구청장(참조 : 도로시설과, 주소 : 서울시 중구 창경궁로 17, 중구청 도로시설과, 전화 : 02-3396-6112, 팩스 : 02-3396-8841, email : ehdrjs7378@junggu.seoul.kr)에게 제출하여 주시기 바랍니다.

- 가. 입법예고 사항에 대한 의견(찬·반 여부 및 그 사유)
- 나. 성명(법인·단체의 경우에는 그 명칭과 대표자 성명), 주소 및 전화번호
- 다. 기타 참고사항 등

※ 이 조례의 입법안은 중구 홈페이지(<http://www.junggu.seoul.kr>) 및 구보에 게재되어 있습니다.

서울특별시 중구 조례 제 호

서울특별시 중구 건축물관리자의 제설·제빙에 관한 조례안

제1조(목적) 이 조례는 「자연재해대책법」 제27조의 규정에 따라 건축물관리자의 제설·제빙에 관한 사항을 구체적으로 정함으로써 눈 또는 얼음으로 인한 주민의 불편을 최소화하고 안전을 도모하는데 그 목적이 있다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다

1. “보도”란 연속선(차도와 보도를 구분하는 돌 등으로 이어진 선을 말한다)·안전표지 그 밖의 이와 비슷한 인공구조물로 그 경계를 표시하여 보행자(유모차 및 「도로교통법 시행규칙」 제2조에 따른 보행보조용 의자차를 포함한다)의 통행에 사용되는 도로를 말한다.
2. “이면도로”란 교통에 사용되는 도로(「도로법」에 따른 고속 국도·일반국도·특별시도 및 지방도는 제외한다)로서 차도와 보도의 구분이 없는 폭 12미터 미만의 도로를 말한다.
3. “보행자전용도로”란 보행자만이 다닐 수 있도록 안전표지 그 밖의 이와 비슷한 인공구조물로 표시한 도로를 말한다.
4. “주거용 건축물”이란 순수 주거의 목적으로만 사용하는 건축물을 말한다.
5. “비주거용 건축물”이란 주거용 건축물을 제외한 모든 건축물을 말한다.
6. “시설물”이란 「자연재해대책법 시행령」 제22조의8에 따른 시설물을 말한다.
7. “제설·제빙”이라 함은 보도, 이면도로, 보행자전용도로, 시설물의 지붕에 있는 눈 또는 얼음을 제거하거나 눈 또는 얼음을 녹이는 재료 또는 모래 등을 사용하여 보행자와 차량의 통행에 지장이 없도록 하고 시설물 지붕의 적설하중 증가에 따른 시설물 붕괴를 미리 방지하여 인명보호와 시설물의 안전을 도모하는 작업을 말한다.

제3조(제설·제빙 책임순위) 제설·제빙을 하여야 하는 건축물관리자의 순위는 다음 각 호와 같다. 다만, 건축물의 소유자·점유자 또는 관리자간에 합의가 된 경우에는 그 순위에 따른다.

1. 소유자가 건축물 내에 거주하는 경우에는 소유자·점유자 및 관리자 순으로 한다.
2. 소유자가 건축물 내에 거주하지 않는 경우에는 점유자·관리자 및 소유자 순으로 한다.

제4조(제설·제빙 범위) 건축물관리자가 제설·제빙을 하여야 하는 범위는 다음 각 호와 같으며, 구체적인 제설·제빙 작업의 책임범위는 별표 1과 같다

1. 보도: 해당 건축물의 대지에 접한 구간
2. 이면도로 및 보행자전용도로
 - 가. 주거용 건축물인 경우: 해당 건축물의 주출입구 부분의 대지경계선으로부터 1미터까지의 구간
 - 나. 비주거용 건축물인 경우: 해당 건축물의 대지경계선으로부터 1미터까지의 구간
3. 시설물의 지붕
 - 가. 최상층의 지붕면의 구간(옥탑층이 있을 경우 옥탑층의 지붕구간도 포함한다.)
 - 나. 여러 층에 복합적으로 지붕이 형성된 경우 모든 지붕구간

제5조(제설·제빙 시기) ① 건축물관리자는 보도, 이면도로, 보행자전용도로에 내린 눈을 눈이 그친 때로부터 구간은 4시간 이내, 야간은 다음 날 오전 11시까지 제설·제빙을 마쳐야 한다. 다만, 1일 내린 눈의 양이 10센티미터 이상인 경우에는 눈이 그친 때로부터 24시간 이내로 한다.

② 건축물관리자는 시설물의 지붕에 쌓인 눈이 별표 2의 지역별 적설량의 50%에 이르고 시설물의 안전에 영향을 줄 정도의 추가적인 강설이 예상될 경우, 즉시 건축물 지붕면의 제설·제빙을 실시하여야 한다.

제6조(제설·제빙 방법) ① 건축물관리자는 보행자나 차량의 안전한 통행을 위하여 삽·빗자루 등의 도구를 이용하여 제설·제빙을 한 후 다음 각 호의 장소로 옮겨야 한다.

1. 보도의 눈이나 얼음: 보도의 가장자리나 공터 등
 2. 이면도로 및 보행자전용도로의 눈이나 얼음: 도로의 중앙부분이나 공터 등
 3. 시설물의 지붕에서 발생한 눈: 시설물의 대지 내(다만, 대지 내에 여유 공간이 없을 경우 보도의 가장자리나 공터 등)
- ② 건축물관리자는 얼음 제거가 어려운 경우에는 이를 녹이는 재료 또는 모래 등을 사용하고, 얼음이 녹은 후에는 사용된 모래 등을 깨끗이 제거한다.

제7조(제설·제빙 작업의 안전유의) 건축물관리자는 안전을 위해 필요한 시설·장비·장구 등을 갖추어 제설·제빙을 실시하여야 한다.

제8조(제설·제빙 작업의 중지) 건축물관리자는 일몰·폭풍·이상한파 등으로 제설·제빙 작업자의 안전에 위협이 예상되는 경우 제설·제빙을 중단하고 필요한 안전조치를 하여야 한다.

제9조(제설·제빙도구 비치) 건축물관리자는 제설·제빙에 필요한 도구를 해당 건축물 내에 비치하여 관리하여야 한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

[별표 1]

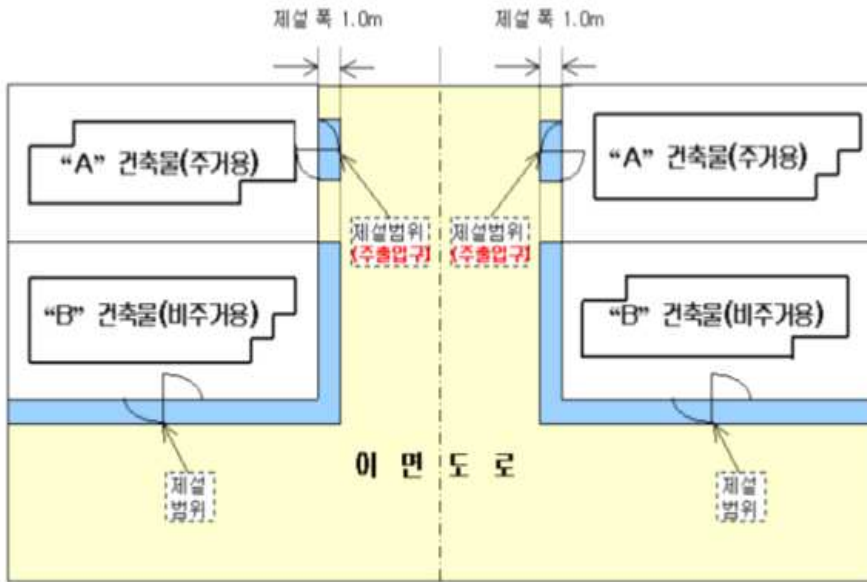
보도 및 이면도로의 제설·제빙 범위(제4조 관련)

1. 보도의 경우

- 해당 건축물의 대지에 접한 보도전폭 구간

2. 이면도로 및 보행자전용도로의 경우

- 주거용 건축물인 경우: 해당 건축물의 주출입구 부분의 대지 경계선으로부터 1미터까지의 구간
- 비주거용 건축물인 경우: 해당 건축물의 대지경계선으로부터 1미터까지의 구간



[별표 2]

지역별 지붕면의 제설·제빙 기준 적설량(제5조제2항 관련)

건축구조기준(KBC 2015, 국토교통부) <그림 0304.2.2> 기본지상적설하중 (kN/m ²)	적설량(cm)		제설·제빙 시점 적설량(cm)		비 고
	기본지상적설하중 적용 환산 적설량 (cm)	특정 지형조건 (고지대, 산간지방) 가중치(1.5배) 적용 환산 적설량 (cm)	기본지상적설하중 적용 환산 적설량 (cm)	특정 지형조건 (고지대, 산간지방) 가중치(1.5배) 적용 환산 적설량 (cm)	
0.5이하 지역	50.0	75.0	25.0	37.5	서울은 0.5이하 지역에 해당함
0.5초과 1.0이하 지역	55.0	82.5	27.5	41.3	
1.0초과 1.5이하 지역	63.0	94.5	31.5	47.3	
1.5초과 2.0이하 지역	67.0	100.5	33.5	50.3	
2.0초과 2.5이하 지역	70.0	105.0	35.0	52.5	
2.5초과 3.0이하 지역	84.0	126.0	42.0	63.0	
3.0초과 3.5이하 지역	98.0	-	49.0	-	
3.5초과 4.0이하 지역	112.0	-	56.0	-	
4.0초과 4.5이하 지역	126.0	-	63.0	-	
4.5초과 5.0이하 지역	140.0	-	70.0	-	
5.0초과 지역	140.0	-	70.0	-	

* 기상예보 강설량이 A~Bcm일 경우 제설·제빙 기준 예보강설량은 (A+B)/2로 본다.
 * 최소지상적설하중은 0.5kN/m²이상으로 한다. (KBC 2009)

- 기본지상적설하중의 경계에 있는 지역은 최고적설하중에 대한 값을 적용
- 건축구조기준(참고)에 따라 기본지상적설하중이 3.0kN/m² 이하인 지역의 고지대나 산간지방 같은 특정한 지형조건에서는 기준지상적설하중 값을 1.5배하여 기본지상적설하중 적용

<그림 0304.2.2.> 기본지상적설하중 S_g

공 고

● 서울특별시 중구 공고 제2023-630호

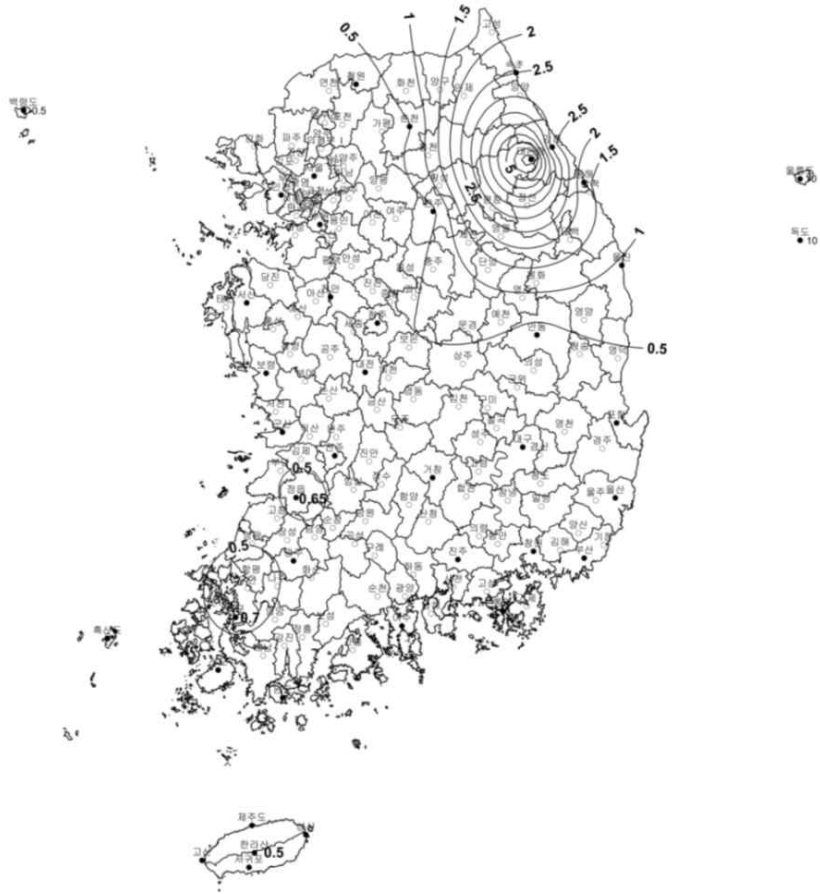
폐기 공인 공고

서울특별시 중구 공인 조례 제9조에 따라 폐기하는 공인을 같은 조례 제11조에 따라 다음과 같이 공고합니다.

2023년 7월 5일
서울특별시 중구청장

- 1. 공인 폐기 사유 : 「세운재정비촉진지구 찾아가는 현장민원실」 자동인증기 미사용
- 2. 폐기일 : 2023. 7. 5.
- 3. 폐기 공인

구 분	공 인 명	인 영	규격(㎝) 및 서체	비 고
폐기	을지로동장인 민원사무전용 (종직인)		2.1 × 2.1 서울남산체EB	



주) 1) 지역명칭은 통계청의 2012년 1월 25일 기준 “한국행정구역분류”에 따라 시, 군을 단위로 작성하였다.
 2) ●은 최심적설깊이 자료가 있는 지역, ○는 최심적설깊이 자료가 없는 지역이다.

● 서울특별시 중구 공고 제2023-640호

중림동 398번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 재공람·공고

1. 서울특별시 중구 중림동 398번지 일대 주택정비형 재개발 사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은법 시행령 제13조에 따라 서울특별시 중구 공고 제2022-629호(2022.09.07.)로 공람·공고한 중림동 398번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 따른 2023년 제4차 도시계획위원회 심의 결과를 반영하여 다음과 같이 재공람·공고하고 관련도서를 비치하여 토지등소유자 및 이해관계인에게 보입니다.
2. 본 정비계획 및 정비구역 지정(안)에 대하여 의견이 있는 경우 공람기간 내 서울특별시 중구청 도심정비과에 서면으로 의견을 제출할 수 있습니다.

2023년 7월 5일

서울특별시 중구청장

가. 공람기간 : 2023. 7. 5. ~ 2023. 8. 7.(30일이상)

나. 공람장소 : 서울특별시 중구청 도심정비과(☎02-3396-5724), 중림동 주민센터

다. 공람내용 : 아래와 같음

I. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	중림동 398번지 일대 주택정비형 재개발구역	서울특별시 중구 중림동 398번지 일대	-	중) 28,315.5	28,315.5	-

※ 본 정비구역은 도시정비법 제17조제1항 및 제84조제1항에 따라 정비사업 준공인가 고시가 있는 날 (관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있을 때를 말함)의 다음날에 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함.

■ 정비구역 지정 사유

구분	위 치	내용	사유	비 고
신설	중림동 398번지 일대 주택정비형 재개발구역	정비구역 지정	▶ 정비계획 수립 및 구역 지정을 통한 토지 이용 효율의 극대화 및 주거환경 개선	-

2. 토지이용계획

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		28,315.5	100.0	-
정비기반시설	소계	4,665.0	16.5	-
	도로	4,665.0	16.5	-
	도시철도	(1,572.6)	-	-
	광장	(719.3)	-	건설부고시 제177호(1962.12.08.)
획지	획지1	23,650.5	83.5	공동주택

※ 도시철도는 지하에 위치하고 있어 획지면적과 중복, 광장은 도로와 중복되어 토지이용계획 총 면적에서 제외

3. 용도지역·지구 결정 조서

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경 후		
합계	28,315.5	-	28,315.5	100.0	-
제2종일반주거(7층이하)지역	14,110.4	감) 9,445.4	4,665.0	16.5	-
제3종일반주거지역	14,205.1	증) 9,445.4	23,650.5	83.5	-

■ 용도지역 변경 사유서

구분	위 치	용도지역	면적(㎡)	변경사유
신설	중림동 398번지 일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	14,110.4→4,665.0 감) 9,445.4	▶ 주변지역의 용도지역 및 입지적 여건 등을 고려하여, 효율적인 주택 공급 확충을 위해 용도지역 상황
		제3종일반주거지역	14,205.1→23,650.5 증) 9,445.4	

나. 용도지구 결정조서 : 해당없음

4. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점			
기정	대로	2	4	30-40	주간선 도로	일반 도로	1,340	남대문광장	중림동	-	1936.12.26. (총고722)	-
기정	소로	2	1	8	국지 도로	일반 도로	234	중림동 191-3	중림동 694	-	1996.01.05. (서고 제1995-384호)	-
변경	중로	3	A	12	국지 도로	일반 도로	234	중림동 191-3	중림동 694	-	-	-
신설	소로	3	A	6	국지 도로	일반 도로	151	중림동 392-8	중림동 726-1	-	-	-

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 2-1	중로 3-	폭인 변경 : 8m → 15m	▶ 차량진출입 및 보행공간 확보를 고려하여 도로 폭인 확폭
-	소로 3-A	도로 신설	▶ 인접 재개발구역(아현동 699번지 앞대 공공재개발구역) 내 필지의 행지 발생 해소를 위한 도로 신설

나. 도시철도 결정조서

구분	시설명	시설의 종류	위치			연장(km)	면적(㎡)	최초 결정일	비고
			기점	종점	주요 경과지				
기정	철도	고속철도 (2호선)	시청	잠실동	아현동	48,8	1,572.6	1975.12.20. (건고제203호)	-

5. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	면적(㎡)	비고
합계		4,027.75	-
주민공동시설 (커뮤니티시설)	경로당	284.74	225 이상
	어린이집	398.61	330 이상
	작은도서관	220.65	158 이상
	주민운동시설	1,864.84	-
	어린이놀이터	606.80	-
	주민휴게시설	259.14	-
	다함께돌봄센터	120.0	-
소계	3,754.78	2,471.9 이상	
부대복리시설	관리사무소	272.97	47.1 이상

※ 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2(주민공동시설) 및 서울특별시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설)에 따라 주민공동시설은 세대당 2.5제곱미터를 더한 면적의 1.25배 이상 설치해야함.
: (791세대 × 2.5㎡) × 1.25 = 2,471.9㎡

6. 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비·개량계획(등)				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이후
신설	중림동 398번지일대 주택정비형 재개발구역	28,315.5	획지1	23,650.5	중구 중림동 398번지 일대	136	-	-	-	136

7. 건축시설계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이(m) (최고층수)	비고																																						
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적				정비 계획	법정상한																																								
신설	중림동 398번지일대 주택정비형 재개발구역	28,315.5	획지1	23,650.5	중림동 398번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	250 이하	300 이하	75 이하 (25층)	-																																						
주택의 규모 및 규모별 건설 비율	▶ 주택규모별 건설 비율 - 세대 수 : 791세대 (분양 600세대, 공공 191세대) ※법정상한에 따른 세대 수 : 123세대 (분양 61세대, 공공 62세대)																																																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">구분</th> <th rowspan="2">전용면적 (㎡)</th> <th colspan="4">세대수(세대)</th> <th rowspan="2">비율(%)</th> </tr> <tr> <th>분양</th> <th>의무입대</th> <th>기부채납 입대</th> <th>국민입대</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>60㎡이하</td> <td>39</td> <td>52</td> <td>31</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>10.5</td> </tr> <tr> <td>60㎡~85㎡</td> <td>59</td> <td>297</td> <td>70</td> <td>28</td> <td>32</td> <td>54.0</td> </tr> <tr> <td>합계</td> <td>84</td> <td>251</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>30</td> <td>35.5</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>600</td> <td>101</td> <td>28</td> <td>62</td> <td>100.0</td> </tr> </tbody> </table>											구분	전용면적 (㎡)	세대수(세대)				비율(%)	분양	의무입대	기부채납 입대	국민입대	60㎡이하	39	52	31	-	-	10.5	60㎡~85㎡	59	297	70	28	32	54.0	합계	84	251	-	-	30	35.5			600	101	28	62
구분	전용면적 (㎡)	세대수(세대)				비율(%)																																											
		분양	의무입대	기부채납 입대	국민입대																																												
60㎡이하	39	52	31	-	-	10.5																																											
60㎡~85㎡	59	297	70	28	32	54.0																																											
합계	84	251	-	-	30	35.5																																											
		600	101	28	62	100.0																																											
주택의 규모 및 규모별 건설 비율	▶ 정비계획 용적률에 대한 공공주택 규모별 건설 비율(법정상한 증가분은 제외)																																																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>전용면적(㎡)</th> <th>세대수(세대)</th> <th>비율(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>40㎡이하</td> <td>39</td> <td>31</td> <td>30.7</td> </tr> <tr> <td>40~60㎡이하</td> <td>59</td> <td>70</td> <td>69.3</td> </tr> <tr> <td>60~85㎡이하</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>합계</td> <td></td> <td>101</td> <td>100.0</td> </tr> </tbody> </table>											구분	전용면적(㎡)	세대수(세대)	비율(%)	40㎡이하	39	31	30.7	40~60㎡이하	59	70	69.3	60~85㎡이하	-	-	-	합계		101	100.0																		
구분	전용면적(㎡)	세대수(세대)	비율(%)																																														
40㎡이하	39	31	30.7																																														
40~60㎡이하	59	70	69.3																																														
60~85㎡이하	-	-	-																																														
합계		101	100.0																																														
심의 완화 사항	※ 주택 확보 관련 규정 - 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상 → 계획 : 100.0%(791세대) - 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 이상, 주택 전체 연면적의 10% 이상 → 계획 : 15.1%(101세대), 11.1%(12,279.1㎡) ※ 주택 전체 세대수 및 주택 전체 연면적 산정 시, 초과용적률이 따라 공급되는 주택 세대수(123세대) 제외 - ①전체 임대주택 세대수의 30%이상 또는 ②주택 전체 세대수의 50%이상을 40㎡ 이하로 건설 → 계획 : ①30.7%(31세대) 또는 ②3.9%(31세대) ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률이 따라 공급되는 주택 세대수(123세대) 제외 - 국민주택규모 임대주택(85㎡ 이하) 건설 : 초과용적률의 50% 이상																																																
	▶ 용도지역 사항 : 제2종(층 이하)일반주거지역 → 제3종일반주거지역 ▶ 2025 서울시 도시환경정비기본계획에 따른 기준용적률 완화 (소형주택건설 시 20% 완화) ▶ 국민주택규모 주택건설에 따른 상한용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제54조) - 법정상한 용적률 300% 이하																																																
건축물의 건축선에 관한 계획	▶ 건축한계선 지정 - 공동주택 사업부지의 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 별도로 조성																																																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>건축선 지정 내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>공동주택 사업부지</td> <td>북측(중림동)면 건축한계선 (폭 3~5m) 지정 중림로4길 및 인접대지경계선 면 건축한계선 (폭 3m) 지정</td> </tr> </tbody> </table>											구분	건축선 지정 내용	공동주택 사업부지	북측(중림동)면 건축한계선 (폭 3~5m) 지정 중림로4길 및 인접대지경계선 면 건축한계선 (폭 3m) 지정																																		
구분	건축선 지정 내용																																																
공동주택 사업부지	북측(중림동)면 건축한계선 (폭 3~5m) 지정 중림로4길 및 인접대지경계선 면 건축한계선 (폭 3m) 지정																																																
기타사항에 관한 계획	▶ 공공보행통로 - 도시철도 상부 8m 이상																																																

나. 용적률 계획

구분	내용					
	계 (구역면적)	획지면적	새로 설치하는 정비기반시설 및 공공시설 등 면적 ①	계획기반시설 내 국공유지 ②	대상지 내 용도폐지되는 기반시설 국공유지	
토지이용 계획					무상양도 ③	유상매입
	28,315.5㎡	23,650.5㎡	5,706.81㎡	2,980.7㎡	1,684.3㎡	1,956.4㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	▶ 순부담 면적 = ① - ② - ③ = 5,706.81㎡ - 2,980.7㎡ - 1,684.3 = 1,041.81㎡ ※ 새로 설치하는 정비기반시설 및 공공시설 등 면적 = [도로] + [공공안전주택(대지비+건축물)] = 4,665.00㎡ + (741.27㎡ + 300.54㎡) = 5,706.81㎡					
기준용적률	▶ 기준용적률 : 222.01% - 획지 내 용도지역 상향 비율에 따라 가중평균하여 산정 - 기본계획에 따라 기준용적률 20% 상향 조정					
허용용적률	▶ 허용용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브(최대 16.00%) = 222.01% + 16.00%(상수명주택 우수등급, 지능형 건축물) = 238.01% ※ 향후 건축 심의 시 허용용적률 인센티브 항목에 대해서 최종 결정함					
상한용적률	▶ 개발가능용적률 = 허용용적률 x {1 + 1.3a(토지) + 0.7a(건축물)} = 238.01% x (1 + 1.3 x 0.03236 + 0.7 x 0.01312) = 250.21% ▶ 정비계획용적률 : 250.00% 이하 a(토지) = 공공시설부지 제공면적(순부담면적) / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 741.27㎡ / 22,909.23㎡ = 0.03236 a(건축물) = 공공시설부지 제공면적(순부담면적) / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 300.54㎡ / 22,909.23㎡ = 0.01312					
법정상한 용적률	▶ 정비계획용적률 250.00% + 법적상한용적률로 증가하는 용적률 49.73% = 299.73% [정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 주택(공공주택)으로 건설]					

8. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용
환경보전	▶ 지형에 순응한 계획 수립 ▶ 녹지공간의 확대 확보로 도시생태 기능 복원 및 강화 ▶ 자연지반녹지, 인공지반녹지, 부분포장, 벽면녹화, 틈새투수포장의 증가로 생면적률 31.2%로 최대한 확보 ▶ 폐기물 수거는 중구 폐기물 처리계획에 따라 처리
재난방지	▶ 토목공사 완료 즉시 내재지를 안정화시키며, 조정식재 등을 우선적으로 실시 ▶ 토목공사는 단계적으로 공사를 시행하며, 강우시 나출지에 임시배널막이나 부직포를 덮어 토사유출을 최대한 방지

9. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대 수	비고
신설	주택정비형 재개발사업 (관리처분계획에 의함)	정비구역지정 고시일로부터 4년 이내	중림동 398번지 일대 주택정비형 재개발사업조합	현황세대 수: 391 계획세대수 : 791 (증) 400세대	-

10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	계획내용	비고
봉래초등학교	▶ 교육시설의 보전관리와 환경위생 등에 초려하는 시설의 설치를 지원함 ▶ 소음진동규제법 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음진동을 규제 ▶ 공사시 교육환경 장애요소(소음, 진동, 먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 ▶ 교육시설 이용시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 ▶ 해당 관할 교육청의 협의 결과를 준수토록 계획	70m 이내

※ 「도시 및 주거환경정비법」 제52조 및 「교육환경보호에 관한 법률」 제8조 및 제9조에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육 시설이 설치되어 있는 경우 해당

11. 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획 - 해당사항 없음

12. 정비구역 주변의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택현황

1) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용	계	유허가	무허가
136	109	27	136	136	-

2) 거주현황

유형별 주택 호수	거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	
계	440	280	129	643	381	262	-
단독주택	141	126	63	295	160	135	-
공동주택	299	154	88	348	221	127	-

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 거주 현황을 기준으로 작성

※ 구역 내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황 기준으로 작성

다) 규모별, 유형별 거주현황

구분	계	단독주택				공동주택					
		소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타	
합계	440	141	107	14	20	299	-	22	64	213	
60㎡ 이하	소계	226	36	28	4	4	190	-	-	33	157
	30㎡ 이하	24	14	11	3	-	10	-	-	10	-
	30㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	111	14	10	1	3	97	-	-	15	82
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	91	8	7	-	1	83	-	-	8	75
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	114	31	31	-	-	83	-	19	24	40	
85㎡ 초과	소계	100	74	48	10	16	26	-	3	7	16
	85㎡ 초과 ~ 135㎡ 이하	43	26	20	-	6	17	-	2	7	8
	135㎡ 초과	57	48	28	10	10	9	-	1	-	8

- * 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로, 단독주택 등은 파악 가능한 자료로 작성
- * 단독주택 중 다중주택, 공관 및 근생시설 내 주거 등과 공동주택 중 분류되지 않는 것은 기타로 포함하며, 협동주택은 공동주택(기타)로 포함

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분	계	조합원분양	일반분양	임대주택	비고
합계	791	419	181	191	-
60㎡ 이하	소계	510	229	120	161
	30㎡ 이하	-	-	-	-
	30㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	83	20	32	31
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	427	209	88	130
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	281	190	61	30	
85㎡ 초과	소계	-	-	-	-
	85㎡ 초과 ~ 135㎡ 이하	-	-	-	-
	135㎡ 초과	-	-	-	-

13. 세입자 주거대책

구분	계획내용	비고
세입자 주거대책	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 「도시 및 주거환경정비법」 제54조 규정에 따른 국민주택규모 주택 도입 및 기부채납 임대주택 공급을 통한 세입자 주거안정 도모 ▶ 「도시 및 주거환경정비법」 제52조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제27조에 따름 ▶ 세입자 주거대책으로서 「도시 및 주거환경정비법」 제65조에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하여 보상하도록 함 	-

14. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구분	계획내용
안전 및 범죄예방	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 단차내 공인 및 오픈스페이스 공간은 간선도로변 또는 주동에서 내려다 볼 수 있는 곳에 설치 등 환경설계를 통한 자연감시 시스템(휴먼 시큐리티)을 구축 ▶ 시선의 시각차이는 CCTV 설치를 통한 자연감시 기능 보완 ▶ 산책로 및 보행가로변에는 충분한 가에서 상대방을 인식할 수 있도록 야간조명을 설치하여 안전한 보행로 조성

15. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적	획지		비고
			획지번호	위치	
획지	획지1	23,650.5	-	중립동 398번지 일대	-

16. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

가. 임대주택 건설 계획

계획기준	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% ▶ 주택 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡이하 ▶ 정비(원시)순부담 비율 확보를 위한 기부채납 임대주택은 공적임대주택 물량에서 제외 (도정법 제97조) 		
산출근거	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 전체 세대 수 : 668세대 (791 - 123(법적상한 증가분 제외)) ▶ 재개발 공공임대주택 건설계획 : 101세대 - 정비계획 용적률에 해당하는 계획세대 수 (791 - 123(법적상한 증가분 제외))의 15%이상 : 668세대 x 15% = 100,2세대 ∴ 101세대 계획 > 100,2세대 ▶ 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 40㎡ 이하로 건설 계획 : 31세대 - {191 - 62(법적상한 증가분 제외) - 28(기부채납)} 의 30% 이상 : 101 x 30% = 30,3세대 - 791세대의 5% 이상 : 791 x 5% = 39,55세대 ∴ 31세대 계획 > 30,3세대 또는 39,55세대 		
건립규모	세대 수	전체 비율	임대주택 비율
합계	101	15,12	100,0
전용 39㎡	31	4,64	30,7
전용 59㎡	70	10,48	69,7
전용 84㎡	-	-	-

나. 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

구분		내용				
계획 기준		▶ 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 ▶ 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률 (건축계획)		▶ 299.73% (건축심의회에서 최종 결정)				
상한용적률 (정비계획용적률)		▶ 250.00%				
국민주택 규모 주택 의무면적	용적률 증가분	▶ 299.73% - 250.00% = 49.73%				
	증가된 용적률의 50%	▶ 49.73% x 0.5 = 24.86% ▶ 23,650.5㎡ x 0.2486 = 5,880.5㎡				
	의무 연면적	▶ 5,880.5㎡ 이상				
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의회에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대 수	연면적	비고 획지 1
		39.0㎡	52.5㎡	-	-	
		59.0㎡	79.4㎡	32	2,539.2㎡	
		84.0㎡	113.0㎡	30	3,389.4㎡	
		합계		62	5,928.6㎡	

17. 환경성 검토 결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
비오름	비오름보전 등급 향상	○	▶ 비오름유형평가 5등급, 개별비오름 평가제외 등급으로 조사됨	▶ 경관녹지, 공원 및 조경공간의 확보를 통한 열섬화 방지 등 실시	
생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	▶ 녹지편적 Ⅲ, 녹지모양 Ⅰ, 내부연결성 Ⅰ, 외부연결성 Ⅲ	▶ 조정 및 녹지계획에 반영하여 주변 녹지와 연계강화 실시	
토지이용	종합적인 토지이용계획	○	▶ 토지이용 및 용도지역 조사	▶ 종합적인 토지이용계획 수립	
토양	토양오염 최소화	-	▶ 토양오염유발시설을 없음	▶ 공사시 토양오염 최소화계획 수립	
지형·지질	지형·지질 변동 최소화	-	▶ 지형변화 최소화	▶ 지형에 순응한 계획 수립	
물순환 (수리수질)	생태면적을 30%	○	▶ 적용 생태면적을 31.2%	▶ 자연채반녹지, 투수포장 등 다양한 녹지를 반영, 생태면적을 높도록 설계	
수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	▶ 토사유출량 변화예상 ▶ 생활 오수 발생	▶ 기존 시 하수관로에 연계처리	
바람	바람길 확보	○	▶ 대상지 재개발 및 정비시 기상(바람)요소에 대한 영향이 예상됨	▶ 찬바람 유입을 위한 건물 배치 조정	

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	▶ 공사시 비산먼지 발생 ▶ 운영시 난방 및 전력사용에 의한 배출가스, 온실가스 발생	▶ 공사시 방진망 설치, 공사장 내 살수계획 ▶ 운영시 창창면로 사용	
친환경적 자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	▶ 운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	▶ 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화 실시	
소음·진동	소음·진동 최소화	○	▶ 공사시 투입장비에 의한 소음발생 ▶ 운영시 교통소음발생	▶ 공사시 가설방음판넬설치 운영 ▶ 운영시 녹지공간조성으로 소음감소	
경관	가로녹시율 35%	○	▶ 대상지 내 녹시율은 일부 조경녹지를 제외하고 대부분 없음	▶ 공원, 조경녹지 적용	
	조망권 확보	○	▶ 경관변화 발생	▶ 경관 고려한 건축물계획 수립	
	Skyline 보전	○	▶ 주변 시설물과의 조화	▶ 외부 건축물과 조화되는 스카이라인 형성되도록 계획	
휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	▶ 대상지 내 휴식·여가공간 부족 ▶ 당해 대상지에 조성 필요	▶ 경관녹지, 공원, 획지 등을 조성	
보행 친화 공간	보행자전용도로 계획수립	-	▶ 기존 보행동선 유지 및 보행자를 위한 가로공간 조성	▶ 휴식과 여가공간의 연계성 확보	
	자전거전용도로 계획수립	-	▶ 대상지 내 자전거 도로 조성되어 있지 않음	▶ 대상지 내 배치예정	
	자전거보관소 15대/100unit	-	▶ 자전거 보관소 설치 미고려	▶ 자전거 보관소 152대 이상 설치	

18. 기존 수목의 현황 및 활용계획 - 해당사항 없음

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	중림동 398번지 일대 주택정비형 재개발구역	중림동 398번지 일대	-	증) 28,315.5	28,315.5	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정 조서

■ 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경 후		
합계	28,315.5	-	28,315.5	100.0	-
제2종일반주거(7층이하)지역	14,110.4	감) 9,445.4	4,665.0	16.5	-
제3종일반주거지역	14,205.1	증) 9,445.4	23,650.5	83.5	-

■ 용도지역 변경 사유서

위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유	비 고
	기정	변경			
중림동 398번지 일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	제3종일반주거지역	9,445.4	▶ 주변지역의 용도지역 및 입지적 여건 등을 고려하여, 효율적인 주택 공급 확충을 위해 용도지역 상향	-

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경)조서

구분	구모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점			
기정	대로	2	4	30-40	주간선 도로	일반 도로	1,340	남대문광장	중림동	-	1936.12.26. (총고722)	-
기정	소로	2	1	8	국지 도로	일반 도로	234	중림동 191-3	중림동 694	-	1996.01.05. (서고제1995-384호)	-
변경	중로	3	A	2	국지 도로	일반 도로	234	중림동 191-3	중림동 694	-	-	-
신설	소로	3	A	6	국지 도로	일반 도로	151	중림동 392-8	중림동 726-1	-	-	-

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 2-1	중로 3-A	▶ 폭원 변경 : 8m → 12m	▶ 차량진출입 및 보행공간 확보를 고려하여 도로 폭원 확폭
-	소로 3-A	▶ 신설 6m	▶ 인접 재개발구역(아현동 699번지 일대 공공재개발구역) 내 필지의 땅지 발생 해소를 위한 도로 신설

2) 도시철도결정조서

구분	시설명	시설의 종류	위치			연장(km)	면적(㎡)	최초 결정일	비고
			기점	종점	주요 경과지				
기정	철도	고속철도 (2호선)	사정	잠실동	아현동	48.8	-	1975.12.20. (전고제203호)	-

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구 분	가 구	면 적	획 지		비 고
			획지번호	위 치	
획지	획지1	23,650.5	-	중림동 398번지 일대	-

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분	허용용도	가구	용도	비고

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분	지역	건폐율	비고
신설	획지1	50%이하	공동주택 사업부지

나) 용적률 계획

구분	지역	용적률			비고	
		기준용적률	허용용적률	상한용적률		
				상한용적률	법정상한용적률	
신설	획지1	222.01% 이하	238.01% 이하	250.00% 이하	300.00% 이하	법정상한용적률 299.73% 계획 (건축 심의 시 법적상한용적률 이하 범위에서 최종 결정)

■ 상한용적률 완화 사항

구분	용적률 완화		비고
	공공시설 기부채납	국민주택규모주택건설	
신설	11.99%	49.73%	총 61.72%

다) 높이 계획

구분	지역	높이 기준	비고
신설	획지1	75m 이하 (25층 이하)	-

다. 건축물의 건축선에 관한 계획

1) 건축선에 관한 계획

구분	적용 위치	계획내용
신설	공동주택 사업부지	▶ 대지경계선으로부터 3~5m 후퇴
	중림동4길 변 및 인접대지경계선 변	▶ 대지경계선으로부터 3m 후퇴

2) 가로활성화시설 배치구간

구분	적용 위치	계획내용
가로활성화시설 배치구간	연도형상가 배치구간 신촌로변	<ul style="list-style-type: none"> 가로활성화시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 가로의 1/20이상 대차간의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(도로 레벨 이상)에 가로활성화 시설을 연도형으로 조성 가로활성화시설의 권장 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설

라. 경관계획

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 배치	공동주택 사업부지	<ul style="list-style-type: none"> 특별건축구역 지정을 통해 건폐율을 고려한 대상지 내 적절한 통풍, 채광, 개방감 등을 확보하도록 계획 주요 간선도로 변은 탑상형 주동 배치 등 적정 배치를 통해 가로경관을 개선하고 개방감을 확보하도록 계획
건물 진출입구	공동주택 사업부지	<ul style="list-style-type: none"> 보행자의 동선이 단절되지 않도록 단차가 발생하는 자점에 경사로 또는 엘리베이터 계획

2) 건축물 형태 및 외관에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용
건축물의 외부형태	공동주택 아파트	<ul style="list-style-type: none"> 특별건축구역 지정을 통해 주변의 경관을 고려한 창의적인 디자인을 통해 입면 다양화
재료 및 색채	공동주택 아파트	<ul style="list-style-type: none"> 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 고려

3) 경관에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용
조명계획	공동주택 아파트	<ul style="list-style-type: none"> 주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간조명 설치 계획
스카이라인	공동주택 아파트	<ul style="list-style-type: none"> 남측에 위치한 완충녹지 변으로 점차 낮아지는 층수 계획으로 주변 지역과 자연스럽게 연결되는 스카이라인 형성

마. 기타 사항에 관한 결정

1) 대지 내 공지에 관한 결정 조서

구분	적용위치	계획 내용	비고
공공보행통로	공동주택 획지 내	<ul style="list-style-type: none"> 총정로역 지하철 출입구를 고려하여 폭 8m 이상의 단지 내 공공보행통로 지정하여 커뮤니티 중심 가로 조성 	-
전면공지	도로변, 인접대지 경계선 변	<ul style="list-style-type: none"> 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 도로와 연접한 보행공간은 공공도로의 재질과 패턴과 유사하게 조성하여 공공의 사용에 이질감이 없도록 함 	-
쌈지형 공지	지하철 출입구 변	<ul style="list-style-type: none"> 신촌로 변 보행결절점 및 지하철 출입구 주변에 배치하여, 체감할 수 있는 보행환경 개선계획 수립 보행공간 및 인접한 전면공지 등과 일체형으로 조성 최소폭인 4m, 최소면적 25㎡이상의 규모로 조성 	-

※ 구체적인 위치는 관련 도면 참조

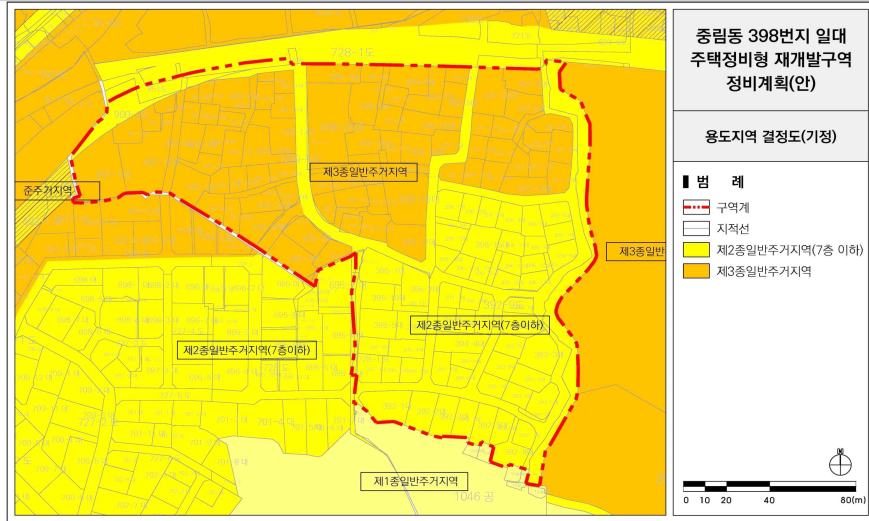
첨부) 관련도면

1. 정비구역 결정도

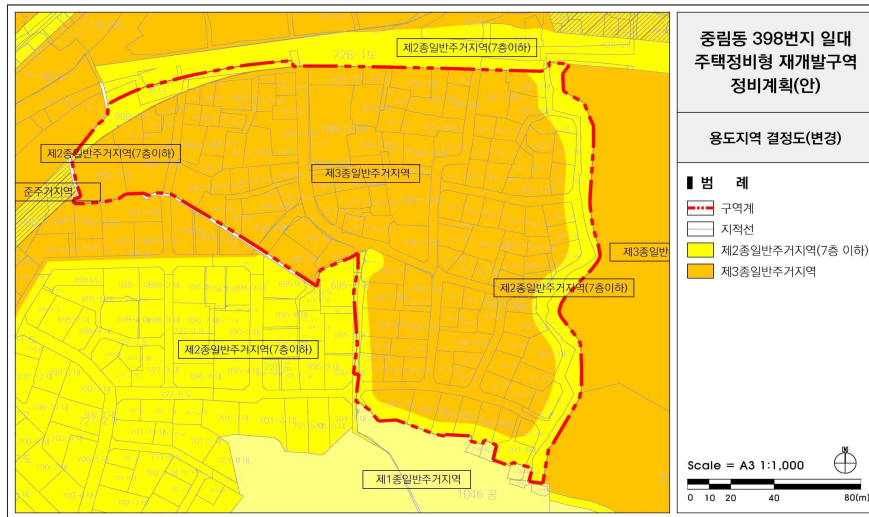


2. 용도지역 결정도

<용도지역 결정도(기정)>

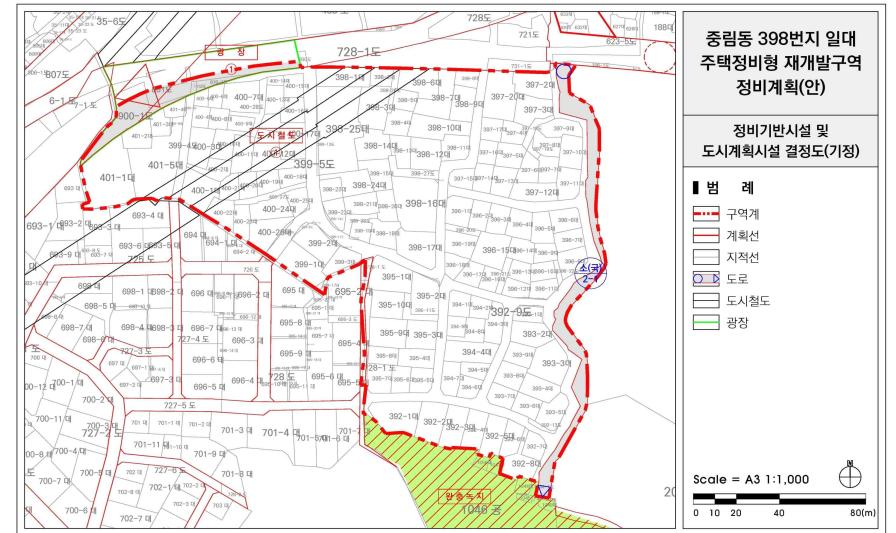


<용도지역 결정도(변경)>

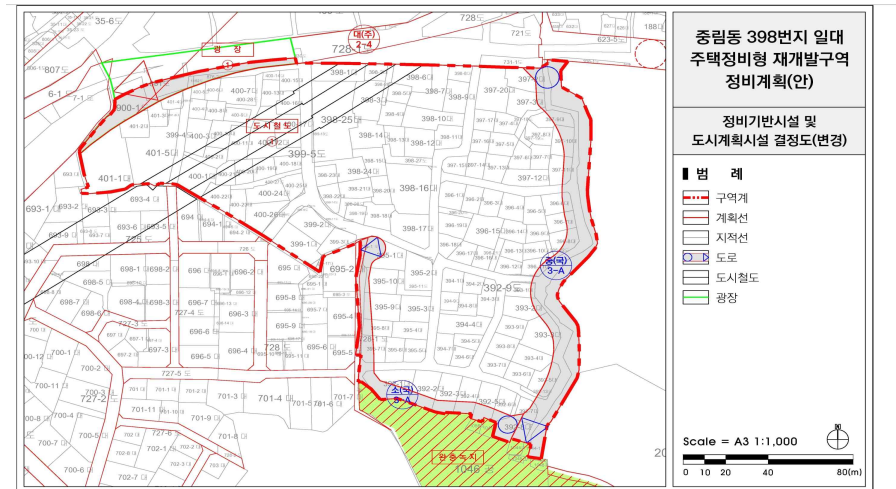


3. 정비기반시설 및 도시계획시설 결정도

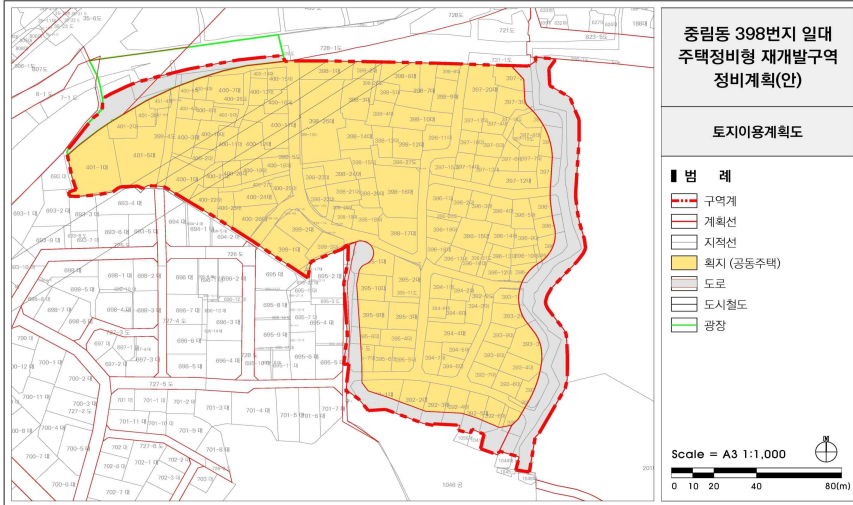
<정비기반시설 및 도시계획시설 결정도(기정)>



<정비기반시설 및 도시계획시설 결정도(변경)>



4. 토지이용계획도



5. 정비계획 결정도

