

제3050호
2023. 12. 13.

발행인 : 서울특별시 중구청장 김길성
편집인 : 홍보담당관 주재봉
전화 : 3396-4955
(http://www.junggu.seoul.kr)

고 시

선	기관 의 장
람	

구 보

- 고 시
제2023-73호 : 명동관광특구 지구단위계획 변경 결정 고시 2
- 공 고
제2023-1104호 : 서울특별시 중구 금연구역 지정 행정예고 공고 4
제2023-1112호 : 을지로3가구역 제10지구 도시정비형 재개발사업 사업시행계획인가를 위한 공람-공고 7
제2023-1117호 : 빈집정비계획(안) 주민공람 공고 8
제2023-1122호 : 양동 도시정비형 재개발구역 제11·12지구 정비계획 변경 결정(안) 공람-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)3396-4955 / 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																			
----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



● 서울특별시 중구 고시 제2023-73호

명동관광특구 지구단위계획 변경 결정 고시

서울특별시고시 제2014-405호(2014.11.27.)로 도시관리계획 결정 고시된「명동관광특구 지구단위계획」내 자율적 공동개발을 지정하는 사항으로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제30조 및 동법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(지구단위계획) 변경 결정하고 아래와 같이 고시합니다.

2023년 12월 13일
서울특별시 중구청장

I. 변경결정사유

○ 지구단위계획에서 결정된 가구 및 획지에 관한 계획 중 자율적 공동개발 지정을 결정하는 사항임

II. 도시관리계획 변경 결정조서

③ 획지 및 건축물 등에 관한 변경 결정

1. 가구 및 획지에 관한 변경 결정조서

라) 획지의 규모와 조성에 관한 변경사항

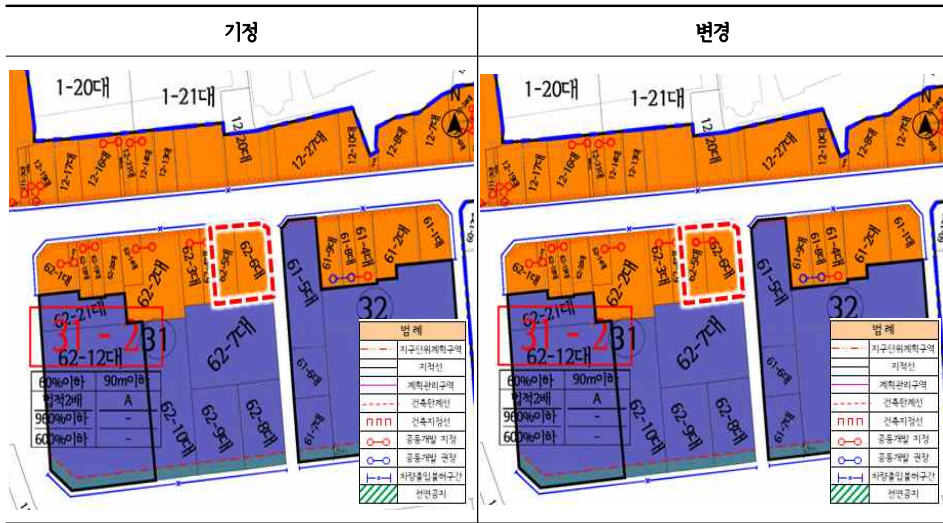
■ 획지의 규모와 조성에 관한 변경 결정조서

구분	가구 번호	획지 번호	위치		면적(㎡)		획지 (공동개발)계획	비고	기공동 건축	동일 소유
			동명	지번	필지	공동개발				
기정	이면부 31	-	충무로2가	62-5	131.2	-	-	-		
		-	충무로2가	62-6	187.4	-	-	-		
변경	이면부 31	-	충무로2가	62-5	131.2	318.6	자율적 공동개발	-		
		-	충무로2가	62-6	187.4					

■ 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경)사유서

도면번호	변경내용	변경사유서
31	자율적 공동개발	○ 주민 자율적 의사에 따른 공동개발 유도 및 지정

Ⅲ. 지형도면



(※첨부된 지형도면은 참고용 도면으로 측량 및 그 밖의 용도로 사용할 수 없음)

Ⅳ. 기타사항

기타 고시 관련하여 궁금한 사항은 서울특별시 중구청 도시관리국 도심정비과 (담당자:강일용주무관, 02-3396-5782)로 문의하여 주시기 바랍니다. 끝.

공 고

● 서울특별시 중구 공고 제2023-1104호

서울특별시 중구 금연구역 지정 행정예고 공고

「국민건강증진법 제9조제7항에 따라 아래 장소를 금연구역으로 지정할 예정에 있어 「행정절차법 제46조(행정예고)에 의하여 아래 사항을 미리 알려 의견을 듣고자 그 취지와 내용을 행정예고 하니, 의견이 있으신 분은 공고기간 내에 의견을 서울특별시 중구보건소 보건지소과로 제출하시기 바랍니다.

2023년 12월 8일
서울특별시 중구청장

- 지정취지:** 간접흡연 피해방지를 위해 필요하다고 인정되는 관할 구역 내 일정한 장소를 금연구역으로 지정하여 담배연기 없는 청정한 중구 도시환경을 조성함으로써 시민의 건강 증진과 삶의 질 향상을 도모하고자 함
- 지정일자:** 2023. 12. 31.
- 금연구역 지정 내용**
 - 금연구역 명칭 및 소재지
 - 명칭: 서울신당초등학교 및 성동고등학교 통학로 금연구역
 - 소재지: 서울 중구 난계로 141 (신당동)
 - 금연구역 지정 범위: 연장길이 612m



4. 금연구역 내 흡연자 과태료 부과

가. 과태료 부과 단속일(개시일): 2024. 3. 1.부터

- 홍보 및 계도기간: 지정일로부터 2개월간(단속일 전일인 2024. 2. 29.까지)

※ 계도기간 중에는 과태료를 부과하지 않음

나. 과태료 부과금액: 10만원

5. 행정예고 기간: 2023. 12. 8.~2023. 12. 30.

6. 의견제출 기간: 2023. 12. 8.~2023. 12. 30.

7. 공고방법: 구청 홈페이지, 구보 등

8. 의견제출 방법

본 행정예고에 대하여 의견이 있는 기관·단체 또는 개인은 의견제출 기간 내 아래 사항을 기재한 의견서(붙임 2)를 작성하여 서울특별시 중구보건소 보건지소과로 제출하여 주시기 바랍니다.

가. 금연구역 지정 행정예고(공고) 사항에 대한 의견

나. 성명(기관·단체인 경우 기관(단체)명과 대표자), 주소, 전화번호

다. 의견제출 방법: 방문, 전자우편 또는 팩스로 제출

- 방문 시: 서울 중구 다산로39길 16, 4층 보건지소과(무학동, 중구보건소)

- 전자우편: nosmo@junggu.seoul.kr

- 팩스번호: 02-3396-8899

제출하는 의견서에 “의견 제출자의 개인정보”는 반드시 기재하여야 합니다.

※ 미기재 시 접수하지 않음

라. 기타 문의: 중구보건소 보건지소과 건강마을팀 금연환경조성 사업 담당 ☎02-3396-5673

[붙임 1] 의견서

의견서			
행정예고명	서울특별시 중구 금연구역 지정 행정예고		
의견 제출자	성명 (개인/단체)	주민(법인) 등록번호	-
	주소	전화번호	
지정위치 (행정예고 안)			
의견제출 내용			
※ 상기 기재 내용란 부족 시 별지 추가 작성			
서울특별시 중구 금연구역 지정 관련하여 위와 같이 의견을 제출합니다.			
202 년 월 일			
제출자		(서명 또는 인)	
서울특별시 중구청장 귀하			

● 서울특별시 중구 공고 제2023-1112호

을지로3가구역 제10지구 도시정비형 재개발사업 사업시행계획인가를 위한 공람·공고

1. 서울특별시고시 제2016-310호(2016.10.06.)로 정비구역 지정되고, 서울특별시고시 제2023-445호(2023.10.19.)로 정비 계획 변경 결정된, 우리 구 을지로3가 95-12번지 일대 을지로3가구역 제10지구 도시정비형 재개발사업과 관련하여,
2. 사업시행예정자로부터 「도시 및 주거환경정비법」제50조에 따른 사업시행계획인가 신청이 있어 같은 법 제56조 및 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」제21조 규정에 따라 아래와 같이 공람·공고합니다.

2023년 12월 13일
서울특별시 중구청장

가. 공람 요지

- 1) 정비사업의 종류 및 명칭
 - 사업의 종류 : 도시정비형 재개발사업
 - 사업의 명칭 : 을지로3가구역 제10지구 도시정비형 재개발사업
- 2) 시행지구의 위치 및 면적
 - 위 치 : 서울특별시 중구 을지로3가 95-12번지 일대
 - 면 적 : 2,186.4㎡ [대지 1,916.6㎡, 정비기반시설 등 269.8㎡]
- 3) 사업시행자의 성명 및 주소
 - 성 명 : 을지로95피에프이 주식회사 (대표 김성은)
 - 주 소 : 경기도 용인시 기흥구 동백중앙로 191, 8층 씨8788호(중동,씨티프라자)
- 4) 정비사업의 시행기간 : 사업시행계획인가일로부터 68개월
- 5) 건축계획 : 지하8층/지상21층, 연면적 31,136.09㎡, 업무시설 및 제2종근린생활시설

나. 공람 기간 : 2023. 12. 13.(수) ~ 2023. 12. 28.(목) (15일간)

다. 공람 장소 : 중구청 6층 도심정비과(☎02-3396-5772)

라. 기타 관계 서류 : 공람장소에 비치

- 사업시행지구 내 토지등소유자와 그 밖에 정비사업과 관련하여 이해관계를 가지는 자는 공람기간 내 공람장 소로 의견을 서면 제출하여 주시기 바랍니다.

● 서울특별시 중구 공고 제2023-1117호

빈집정비계획(안) 주민공람 공고

관내 빈집을 효율적으로 정비하고 활용하기 위한 ‘빈집정비계획(안)’에 대하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」제4조 및 같은 법 시행령 제5조에 따라 주민 의견을 수렴하고자 아래와 같이 공람·공고하오니, 의견이 있는 주민께서는 공람 기간 내에 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2023년 12월 13일

서울특별시 중구청장

1. 공람기간 : 2023. 12. 13. ~ 12. 26. (14일간)

2. 공람내용 : 빈집정비계획에 관한 내용

3. 도서 비치 및 공람장소 : 중구청 주택과(6층)

4. 빈집정비계획 주요 내용

- 가. 빈집정비계획의 개요
- 나. 정비계획의 기본방향
- 다. 빈집실태조사
- 라. 빈집실태조사 결과
- 마. 빈집의 정비계획

5. 의견제출

- 가. 제출기한 : 2023. 12. 26.(화) 까지
- 나. 제출방법 : 서면(직접 또는 우편 제출)
- 다. 제출서식 : 붙임 서식
- 라. 제 출 처 : (우)04558 서울시 중구 창경궁로 17(예관동), 주택과 저층주거지정비팀

6. 기타 궁금하신 사항은 중구청 주택과(담당 남강민, ☎02-3396-5764)로 문의하여 주시기 바랍니다.

● 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 도시정비과에 비치하여 토지등소유자 및 이해관계인에게 보입니다.
2. 공람내용에 의견이 있는 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간 내 의견을 공람장소(중구청 도시정비과)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2023년 12월 13일
서울특별시 중구청장

I. 도시정비형 재개발구역 지정(변경없음)

1. 정비구역 지정 조서

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	증감	변경	
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	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	증감	변경	
기정	양동구역 제11·12지구	중구 남대문로5가 580번지 일대	3,595.9	-	3,595.9	-

II. 도시정비형 재개발구역 정비계획(변경)

1. 토지이용계획 : 변경없음

구분	명칭	면적(㎡)			비율 (%)	비고
		기정	변경후	변경		
합계		3,595.9	-	3,595.9	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	882.1	-	882.1	24.5	-
	도로	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	면적(㎡)			구성비 (%)	비고	
	기정	증감	변경			
합계	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

구분	종전토지등의 추산액		분양예정의 대지평가차액 (B)	비용부담액 (C)	분담금 추산액 (A+B+C)	분담률 (%)
	금액(A)	비율(%)				
합계	62,767,085,125	100.0	3,292,771,125	397,178,520,250	463,238,376,500	100.00%
토지등소유자	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			
토 지 등 소 유 자	남대문로5가616	12,946,022	8,630,674	토지등소유자별 권리가액 - (시설별 분양 예정가 × 분양받는 면적)
	남대문로5가622			
	남대문로5가624			
	남대문로5가616외 3필지			
	남대문로5가620외1필지			
	남대문로5가614외1필지			
	남대문로5가579			
	남대문로5가626			
	남대문로5가619			
	남대문로5가615			
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	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 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 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 (㎡)			최 초 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 도시경비형 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 (㎡)			최 초 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

구분	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

5. 정비기반시설의 설치 계획 : 변경없음

가. 정비기반시설의 부담계획

구분	지구명	시행구 역 면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	정비기반 시설면적 (㎡)	계획기반 시설내 국공유지 (㎡)	대지내 폐지되는 국공유지 (㎡)	순부담 면적 (㎡)	순부담율(%) ^{주1)}			비 고
								토지 기부채납 부담률	건축물 기부채납 부담률	합계	
기정	11-12지구	3,595.9	2,7138	882.1 (1,233.92)	880.3	30.0 ^{주2)}	1.8 (1,233.92) ^{주3)}	0.07%	45.44%	45.51%	-

주1) 순부담율 = 순부담면적 / (시행구역면적 - 계획기반시설내 기존공공용지 - 대지내 폐지되는 기존 기반시설 내 국공유지)

주2) 대지내 폐지되는 국공유지 전체면적(869.5㎡) 중 신설 정비기반시설로 제공하는 면적만큼 무상양도(30.0㎡), 이 외 국공유지는 유상매입 대상(839.5㎡) ※남대문로5가 622번지 기획재정부 부지 105.4㎡(공유지분) 포함

주3) “()”는 사회복지시설 및 공공임대주택 건축물 기부채납 토지환산면적임

나. 정비기반시설의 설치(확보) 계획

1) 정비기반시설 부담면적(관리청으로 무상귀속)

구분	위 치	시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)			비 고
			기 정	증·감	변 경	
제11·12지구	남대문로 5가	소계	1.8 (1,233.92)	-	1.8 (1,233.92)	도로(30㎡)는 무상양도 대상으로 제외
		579 도로	30.0	-	30.0	
		549-1 대지	1.8	-	1.8	
		548일대 건축물	(1,233.92)	-	(1,233.92)	건축물 기부채납 환산면적

※ 사업시행인가시 측량 등에 따라 면적 변경될 수 있음

2) 국·공유지 매입대상

구분	위 치	지 목	면 적(㎡)		관 리 청	비 고	
			공 부	편 입			
제11·12지구	남대문로 5가	도로	580-1	243.1	178.5	중구	일부편입
			611	518.3	362.7	중구	일부편입
			644-2	714.0	56.7	중구	일부편입
		823	1,871.7	11.8	중구	일부편입	
		580	30.2	30.2	중구	전부	
		618	94.2	94.2	서울특별시	전부	
		622	대지	105.4(36.54/257)	105.4(36.54/257)	국(기획재정부)	전부
소 계		-	3,576.9	839.5	-		

※ 남대문로5가 622번지 기획재정부 부지 105.4㎡는 공유지분임(36.54/257)

※ 사업시행인가시 측량 등에 따라 면적 변경될 수 있음

3) 계획공공용지내 기존공공용지 부담면적(공사시 공사비 적용)

구분	위 치	시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)		비 고	
			공 부	편 입		
제11·12지구	남대문로 5가	대지	541-2	13.2	13.2	전부
			548	349.1	349.1	전부
			549	66.9	66.9	전부
		545-2	26.0	26.0	전부	
		541-3	공원	962.0	395.1	일부편입
소 계		-	1,417.2	850.3		

※ 사업시행인가시 측량 등에 따라 면적 변경될 수 있음

4) 사업시행구역내 용도 폐지되는 정비기반시설 면적(사업시행자에게 무상양도)

구분	위 치	지 목	용도 폐지되는 정비기반시설 면적(㎡)		비 고
			공 부	편 입	
제11·12지구	남대문로 5가	611 도로	518.3	30.0	총 편입면적(392.7㎡) 중 362.7㎡는 유상매입

※ 사업시행인가시 측량 등에 따라 면적 변경될 수 있음

6. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경

가. 기존 건축물의 정비·개량계획 : 변경없음

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획(등)					비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거후신축	철거이주	
기정	양동 도시정비형 재개발구역 제11·12지구	3,595.9	-	2,713.8	남대문로5가 580번지 일대	21	-	-	21	-	-

나. 건축시설계획 : 변경

1) 업무시설 : 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (기준/허용/상한) (%)	높이 (m)	비고																										
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)																																
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 건설비용		해당 없음																																		
[심의완화 사항] 건축물 용적률 완화에 관한 계획 (기정)		<ul style="list-style-type: none"> 용적률 : 1,217.84% → 1,200% 적용 ① 기준용적률 : 600% ② 공공기여에 따른 허용용적률 완화량 : 165% 적용 <table border="1"> <thead> <tr> <th>목적</th> <th>인센티브 대상</th> <th>요건</th> <th>인센티브</th> <th>인센티브량</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">친환경개발 (의무)</td> <td>녹색건축물 인증</td> <td>그린1등급(최우수)</td> <td rowspan="2">100%</td> <td rowspan="2">150% 적용</td> </tr> <tr> <td>건축물에너지소비 총량제 신재생에너지 이용시설</td> <td>240(kWh/m²)미만 11%이상(민주거), 7%이상(주거)</td> </tr> <tr> <td>공익시설</td> <td>건축물내 공익시설</td> <td>소규모기업의 다양한 활동공간(개방형라운지 등) 제공하는 시설 도입 시</td> <td>15%</td> <td rowspan="3">165% 적용</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">보행가로 활성화</td> <td>저층부 가로활성화용도</td> <td>저층부 가로활성화 용도 도입시</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>무장애도시 조성</td> <td>장애물 없는 생활환경인증제도 시행자람에 따라 우수등급 이상 인증</td> <td>20%</td> </tr> </tbody> </table> <p>③ 공공시설부지 제공에 따른 상한용적률 완화량 : 452.84% 완화</p> <table border="1"> <tr> <td>공공시설</td> <td>산식 = 1.3α × (기준용적률 + 공공기여시설 인센티브) = 1.3 × (1,235.72m² / 2,713.8m²) × (600% + 165%) = 452.84% ※ α = 공공시설부지제공면적 / 공공시설부지 제공후 대지면적</td> </tr> </table> <p>※ 상한용적률 = 기준용적률①(600%) + ②(165%) + ③(452.84%) = 1,217.84%(1,200% 이하)</p>									목적	인센티브 대상	요건	인센티브	인센티브량	친환경개발 (의무)	녹색건축물 인증	그린1등급(최우수)	100%	150% 적용	건축물에너지소비 총량제 신재생에너지 이용시설	240(kWh/m ²)미만 11%이상(민주거), 7%이상(주거)	공익시설	건축물내 공익시설	소규모기업의 다양한 활동공간(개방형라운지 등) 제공하는 시설 도입 시	15%	165% 적용	보행가로 활성화	저층부 가로활성화용도	저층부 가로활성화 용도 도입시	30%	무장애도시 조성	장애물 없는 생활환경인증제도 시행자람에 따라 우수등급 이상 인증	20%	공공시설	산식 = 1.3α × (기준용적률 + 공공기여시설 인센티브) = 1.3 × (1,235.72m ² / 2,713.8m ²) × (600% + 165%) = 452.84% ※ α = 공공시설부지제공면적 / 공공시설부지 제공후 대지면적
목적	인센티브 대상	요건	인센티브	인센티브량																																
친환경개발 (의무)	녹색건축물 인증	그린1등급(최우수)	100%	150% 적용																																
	건축물에너지소비 총량제 신재생에너지 이용시설	240(kWh/m ²)미만 11%이상(민주거), 7%이상(주거)																																		
공익시설	건축물내 공익시설	소규모기업의 다양한 활동공간(개방형라운지 등) 제공하는 시설 도입 시	15%	165% 적용																																
보행가로 활성화	저층부 가로활성화용도	저층부 가로활성화 용도 도입시	30%																																	
	무장애도시 조성	장애물 없는 생활환경인증제도 시행자람에 따라 우수등급 이상 인증	20%																																	
공공시설	산식 = 1.3α × (기준용적률 + 공공기여시설 인센티브) = 1.3 × (1,235.72m ² / 2,713.8m ²) × (600% + 165%) = 452.84% ※ α = 공공시설부지제공면적 / 공공시설부지 제공후 대지면적																																			

[심의완화 사항] 건축물 용적률 완화에 관한 계획 (변경)	<ul style="list-style-type: none"> 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 의무화기준 초과설치	지구별 개방형녹지 의무기준 30% 초과 설치 시 - 의무기준 초과면적을 도입·합면적으로 산정	100%	150% 적용
	친환경	녹색건축물 인증 에너지소비 효율등급 신재생에너지 이용시설	3개 항목 모두 법규에 따른 기준 초과 시	30%	
전기차충전소 설치		서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법규무시행/2이상 초과설치시	20%		
③ 상한용적률 완화량(변경) : 499.7% 완화					
	구분	인센티브 산식	적용내용	완화량	
	공공시설 기부채납 (사회복지시설)	•허용용적률×(1.3×기여비×α토지) +(1.2×α건축물) ※ α = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공후 대지면적	• 750%×(1.3×1×0.00057)+(1.2×0.4547) ※ a = 1,235.72m ² ÷2,713.8m ²	409.88 %	
	공개공지 초과조성에 따른 인센티브	•허용용적률×의무면적을 초과하는 공개공지면적/대지면적	• 750%×(596.39m ² ÷271.38m ²)/2,713.8m ²	89.82%	
※ 상한용적률 = 기준용적률①(600%) + ②(150%) + ③(499.7%) = 1,249.7%					
[심의완화 사항] 건축물 높이완화에 관한 계획 (신설)	<ul style="list-style-type: none"> 최고높이계획 : ① + ② = 최고높이 148.35m → 148m이하 적용 ① 개방형 녹지율에 따른 높이 완화 = [적정배율(50%) × (기준높이(90m) + 20m)] ÷ (80% - 개방형녹지율(41.53%)) = 142.96m ② 공개공지 초과 제공에 따른 높이완화 인센티브 = 기준높이(90m) × (의무면적 초과하는 공개공지(325.01m²) ÷ 2) ÷ 대지면적 = 5.39m 				
건축물의 건축선에 관한 계획 (변경없음)	<ul style="list-style-type: none"> 건축한계선 지정 - 후암로60길변 : 4m - 후암로58길변 : 2m 				
기타사항에 관한 계획 (기정)	<ul style="list-style-type: none"> 저층부 가로활성화 용도 배치 대지내 공지 - 후암로 58길, 후암로 60길변 공개공지 및 대지내 조정 설치 입체공공보행도로 조성 - 업무시설 부설주차장내 설치된 사회복지시설 부설주차장(18대 지상권 설정)의 이용자(보행자) 편의 및 안전을 위하여 업무시설 지하4층과 사회복지시설 지하 3층을 연결하는 보행도로 조성(지상권 설정) - 폭원 : 3m / 연장 : 6m / 높이 : 3.4m(해발고도 30m) 				
기타사항에 관한 계획 (변경)	<ul style="list-style-type: none"> 저층부 가로활성화 용도 배치 대지내 공지 [변경] - 전면공지 : 건축한계선으로 확보되는 대지 내 전면공지는 개방형 녹지와 연계하여 조성 - 공개공지 : 지구 북측 공원과 녹지축 연결 및 보행연계성 증진을 위해 지구 남측 후암로 58길변 공개공지 지정 				

<ul style="list-style-type: none"> • 개방형녹지 [신설] <ul style="list-style-type: none"> - 지구 남측서측 : 공개공지와 연계한 녹지 조성 ※ 면적 산정시 개방형녹지 심의기준 2-2에 따라 실효성 없는 면적(공공보행통로 및 선큰 등) 제외 ※ 개방형녹지는 '녹지생태도입 개방형녹지 심의기준'에 따르며 상세계획은 '녹지생태도입 디자인 가이드라인'에 적합하게 조성할 것 • 입체공공보행통로 조성 <ul style="list-style-type: none"> - 업무시설 부설주차장내 설치된 사회복지시설 부설주차장(18대 지상권 설정)의 이용자(보행자) 편의 및 안전을 위하여 업무시설 자비층과 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 협의 하에 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(m ²)			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 종류	위 치	면 적 (m ²)			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 (m ²)			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 완화하고자 함

2) 도시계획시설(사회복지시설) 건축물의 공간적 범위 결정 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	구분	면 적 (m ²)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
기정	①	사회 복지시설	남대문로5가 548번지 일대	총 연면적	지하4층 ~ 지상5층	-	지하4층 ~ 지상5층	-	
					3,616.41	-	3,616.41		

※ 면적(m²)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	구 분	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	<ul style="list-style-type: none"> 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	계 획 내 용	비 고
기정	• 획지11·12 : 60% 이하	일반정비지구
변경	• 획지11·12 : 50% 이하	일반정비지구

3) 건축물 용적률에 관한 결정(변경) 조서

구 분	계 획 내 용	비 고
기정	• 획지11·12 : 1,200% 이하	일반정비지구

■ 허용용적률 인센티브 사항(제11·12지구)

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

■ 상한용적률 완화 사항(제11·12지구)

구 분	용적률 완화			비 고
	토지 기부채납	건축물 기부채납(환산면적)	공개공지 초과조정	
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%)	순부담률 45.51%
	(용적률 409.88%) ※허용용적률 750% 적용		※허용용적률 750% 적용	

4) 건축물 높이에 관한 결정(변경) 조서

구 분	계 획 내 용	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
		• 후암로58길변
		• 대지경계선으로부터 4m 후퇴
		• 대지경계선으로부터 2m 후퇴

4. 기타 사항에 관한 결정(변경) 조서
 가. 대지내 공지에 관한 결정(변경)조서

구분	항목	적용위치	계획내용
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 선크 등) 제외
 ※ 개방형녹지(선크 포함)의 개략적 범위 및 위치를 정한 것으로 추후 정비계획의 경미한 변경 범위 내에서 시 주관부서와 협의 하에 녹지의 형상(선크 포함)은 조정 가능

나. 교통처리에 관한 결정 조서 : 변경없음

1) 보행동선계획

구분	항목	적용위치	계획내용	비고
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

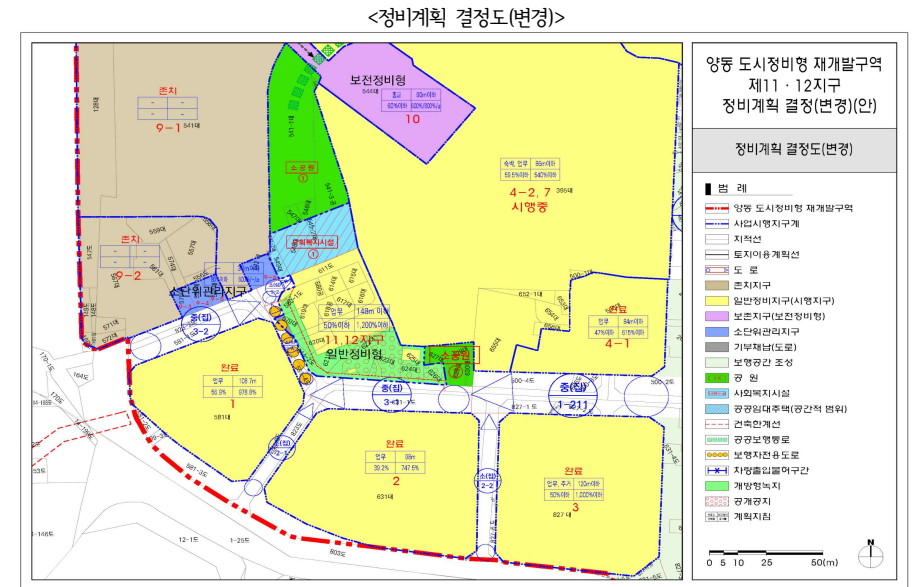
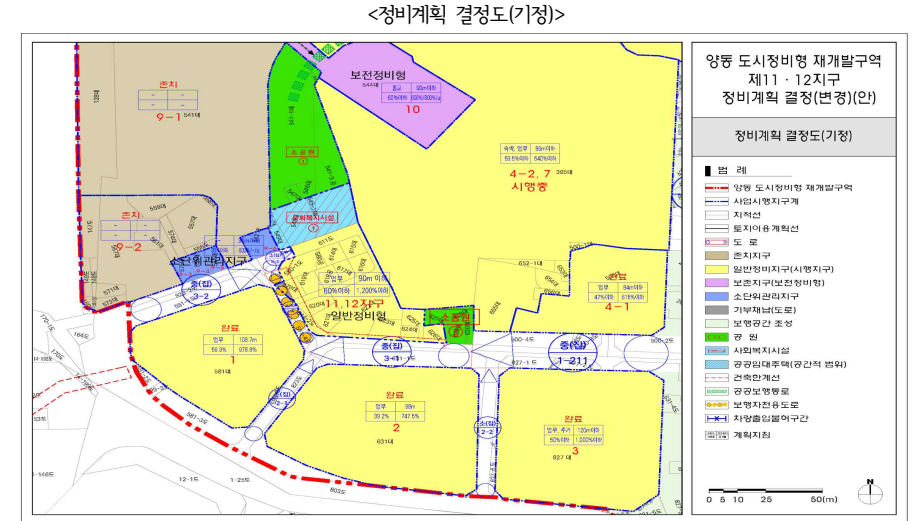
구분	항목	적용위치	계획내용	비고
기정	차량출입 불허구간	• 사회복지시설① 대지경계 - 후암로60길변(소로3-2)	• 사회복지시설 대지내 차량출입을 원칙적으로 금지 (단, 장애인 차량 등 비상차량 대기 및 정차를 위한 차량 출입 허용)	결정도 참조

3) 주차장 설치기준 완화구역

구분	항목	적용위치	계획내용	비고
기정	주차장 설치기준 완화구역	• 사회복지시설①	• 차량출입불허구간 지정으로 차량출입이 불가능한 대지의 경우 부설주차장 설치기준 100% 완화	결정도 참조

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

IV. 정비계획 변경(안)도



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.