

제3064호
2024. 2. 21.

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

고 시

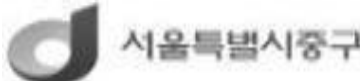
선	기관 의 장
람	

구 보

- 고 시
제2024-13호 : 남대문구역 제7-1지구 도시정비형 재개발사업 사업시행계획 변경인가 고시 2
- 공 고
제2024-179호 : 광희동1가 303-1일원 도시정비형 재개발구역 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안) 재공람·공고 3

※ 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 제2024-13호

남대문구역 제7-1지구 도시정비형 재개발사업 사업시행계획 변경인가 고시

1. 건설부고시 제123호(1977.09.21.)로 정비구역 지정되고, 서울특별시고시 제2021-570호(2021.10.14.)로 정비계획 결정(변경), 서울특별시 중구 고시 제2022-53호(2022.06.23.)로 사업시행계획인가된 남대문구역 제7-1지구 도시정비형 재개발사업과 관련하여,
2. 「도시 및 주거환경정비법」제50조에 따라 사업시행계획 변경인가 처리하고 이를 고시합니다.

2024년 2월 21일
서울특별시 중구청장

- 가. 정비사업의 종류 및 명칭
- 1) 사업의 종류 : 도시정비형 재개발사업
 - 2) 사업의 명칭 : 남대문구역 제7-1지구 도시정비형 재개발사업
- 나. 정비구역의 위치 및 면적 : 서울특별시 중구 남창동 9-1번지 일대 / 2,194.6㎡
- 다. 사업시행자의 성명 및 주소
- 1) 성 명 : 신한정상화제1호일반사모부동산투자회사 (대표자 신한자산운용 주식회사)
 - 2) 주 소 : 서울특별시 영등포구 여의대로70, 신한자산운용 주식회사
- 라. 정비사업의 시행기간 : 사업시행계획인가일로부터 48개월
- 마. 사업시행계획인가일: 2022.06.23.
- 바. 사업시행계획 변경 사유 및 내용
- 1) 변경 사유 : 기존 사업시행자의 토지 등의 매각에 따른 사업시행자 변경 등
 - 2) 변경 내용
 - 가) 사업시행자 변경
 - 기존 : 남대문칠일피에프बी 주식회사 (대표자 최충호)
 - 변경 : 신한정상화제1호일반사모부동산투자회사 (대표자 신한자산운용 주식회사)
 - 나) 토지등소유자 규약 변경 등
- 사. 관계도서는 서울특별시 중구 도심정비과(☎02-3396-5773) 비치

공 고

● 서울특별시 중구 공고 제2024-179호

광희동1가 303-1일원 도시정비형 재개발구역 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안) 재공람·공고

- 2030 서울시 도시 및 주거환경기본계획 도시환경정비사업 부문의 토지이용계획 상 한양도성 도심부 도시환경정비 예정구역으로 지정된 대상지의 효율적 토지 이용과 도시기능의 회복을 위하여, 정비구역 지정(안)을 수립하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 「같은법 시행령」 제13조 규정에 따라 서울특별시 중구 공고 제2023-710호(2023.08.02.)로 주민 공람·공고한 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)을 2023년 제20차 서울시 도시계획위원회(2023.12.20.) 심의결과를 반영하여 아래와 같이 재공람·공고하고 관련도서를 중구청 도심정비과에 비치하여 토지등소유자 및 이해관계인에게 보입니다.
- 공람내용에 의견이 있는 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간 내 의견서를 공람장소(중구청 도심정비과)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2024년 2월 21일
서울특별시 중구청장

I. 도시정비형 재개발구역 지정

1. 정비구역 지정조서 : 신설

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	<ul style="list-style-type: none"> 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

2. 추정분담금 추산액 및 산출근거 : 신설

추정 지분율	<ul style="list-style-type: none"> 추정지분율 산정방식 분양대상자투자금액(종전 토지 또는 건축물 평가액 +분양예정지 대지평가차액 + 비용부담액) ÷ 총사업비(분양예정지 대지평가액 +신축건축물시설평가액) 분양예정지 대지평가차액(총 대지평가차액) 분양예정지 대지평가액 - 대지조성비 - 총 종전 토지 또는 건축물 평가액 개별 분양예정지 대지평가차액(각 토지등소유자별) 총 대지평가차액 × 분양대상자별 종전 토지 또는 건축물 평가액 비율 비용부담액(사업시행자 부담 원칙) 대지조성비 + 신축건축물비(신축건축물시설평가액) 																							
추정 지분율	[단위: 천원]																							
추정 지분율	<ul style="list-style-type: none"> 추정지분율 : 100% 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 분양예정지 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 																							
추정 지분율 관련	<ul style="list-style-type: none"> 추정지분율 관련 종전 토지 또는 건축물(종전자산 추산액)은 약식 감정평가한 감정평가 금액 총사업비(종후 평가금액 추산액)는, 향후 관리처분계획을 위한 '분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액(종후평가)'이 나와야 확정할 수 있지만, 분담금을 추산하기 위하여, 정비사업비(추산액)를 기준으로 작성 																							
개별 분양대상자 투자금액	<ul style="list-style-type: none"> 개별 분양대상자 투자금액(권리가액 상당액) 임의 산정 (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	<ul style="list-style-type: none"> 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" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>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 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 지급</td> </tr> <tr> <td>지하1층 (전용 33㎡)</td> <td>38,908</td> <td>389,080</td> <td>655,455</td> <td>- 266,375 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

II. 광희동1가 303-1일원 도시정비형 재개발구역 정비계획 결정(변경)

1. 토지이용계획 : 신설

구분	명칭	면적(㎡)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		-	증) 12,096.9	12,096.9	100.0	-
정기반 시설 등	소계	-	증) 3,954.2	3,954.2	32.7	-
	도로	-	증) 3,349.4	3,349.4	27.7	-
	공원	-	증) 604.8	604.8	5.0	-
획지(대지)	소계	-	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 : 변경없음

가. 용도지역 결정조서 : 변경없음

구분	명칭	면적(㎡)			비율 (%)	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 : 변경없음

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

※ ()는 정비구역 내 사항임

3. 도시계획시설 및 정기반시설 결정(변경)조서 : 변경

가. 교통시설 : 변경

■ 도로 : 변경

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	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 (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 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

■ 철도 : 변경

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	㉕	5호선 본선	본선	강서구 개화동 306일대	강동구 하일동 579일대	-	47,400	-	건고 제695호 (1990.10.19)	-
신설	㉖	출입구	출입구 (5호선)	광희동1가 287일대			-	408.3	-	입체적 (대상지 내) 결정면적 : 336.0㎡

■ 입체적 도시계획시설(철도) : 신설

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	입체적 결정규모			최초 결정일	비고	
					기정	변경	변경후			
신설	㉖	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	17.4~31.5		
					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
㉖	출입구	출입구 (5호선) 신설	• 출입구(5호선) 신설	• 서울시 「지하연결통로 설치 및 유지관리 가이드라인(2018)」에 근거, 지하연결통로 및 출입구 신설로 이용자 보행편의성 제공을 위해 입체적 시설로 결정

나. 공간시설 : 신설

■ 공원 : 신설

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일
					기정	변경	변경후	
신설	㉗	공원	가로공원	쌍림동 34-5 일원	-	증) 604.8	604.8	-

■ 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
②	공원	<ul style="list-style-type: none"> 공원 신설 - 위치 : 쌍림동 34-5 일원 - 면적 : 604.8㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 부족한 녹지 및 공지를 확보하며, 주민 휴식 공간 제공을 위한 가로공원 신설

4. 정비기반시설의 설치(부담)계획 : 신설

가. 정비기반시설 부담 계획

구분	시행구역	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반 시설면적 (㎡)	신설 정비기반시설 내 기존국공유지 (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(무상) - 획지내 용도폐지 국공유지(무상))

나. 정비기반시설의 설치 계획

■ 정비기반시설 부담 면적 (관리청으로 무상귀속)

구분	위 치	시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)	비 고
광희동1가 303-1 일원 도시정비형 재개발구역	합 계		3,954.2	
	소 계		3,349.4	
	광희동1가 1-1	도로	41.8	
	광희동1가 1-3	도로	20.6	
	광희동1가 11	도로	33.1	
	광희동1가 12-1	도로	43.9	
	광희동1가 13-1	도로	43.1	
	광희동1가 13-3	도로	44.9	
	광희동1가 20-8	도로	35.3	
	광희동1가 20-9	도로	27.1	
	광희동1가 22-1	도로	18.2	
	광희동1가 22-3	도로	8.3	
	광희동1가 22-4	도로	28.6	
	광희동1가 23-1	도로	93.2	
	광희동1가 30	도로	48.5	
	광희동1가 34-1	도로	4.7	
	광희동1가 35	도로	49.9	
	광희동1가 38-1	도로	104.0	
	광희동1가 39	도로	86.2	
	광희동1가 40	도로	88.6	
	광희동1가 45	도로	66.3	
	광희동1가 46-1	도로	68.6	
	광희동1가 46-3	도로	8.7	
	광희동1가 47	도로	46.8	
	광희동1가 48	도로	27.3	
	광희동1가 49	도로	73.3	

구분	위 치	시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)	비 고
광희동1가 303-1 일원 도시정비형 재개발구역	광희동1가 55-1	도로	100.5	
	광희동1가 55-3	도로	4.1	
	광희동1가 57	도로	24.9	
	광희동1가 60	도로	47.7	
	광희동1가 277-1	도로	26.8	
	광희동1가 277-3	도로	72.4	
	광희동1가 278	도로	4.1	
	광희동1가 281-1	도로	94.3	
	광희동1가 281-2	도로	0.3	
	광희동1가 296-4	도로	24.8	
	광희동1가 296-7	도로	30.9	
	광희동1가 297-1	도로	42.4	
	광희동1가 303-1	도로	46.5	
	쌍림동 34-5	도로	184.4	
	쌍림동 34-6	도로	13.1	
	광희동1가 1-2	도로	27.4	
	광희동1가 20-2	도로	0.3	
	광희동1가 21-2	도로	5.6	
	광희동1가 21-3	도로	7.8	
	광희동1가 23-2	도로	38.0	
	광희동1가 235-8	도로	18.8	
	광희동1가 296-10	도로	5.7	
	광희동1가 296-11	도로	446.1	
	광희동1가 296-12	도로	152.1	
	광희동1가 296-2	도로	17.5	
	광희동1가 296-9	도로	13.2	
	광희동1가 300-3	도로	6.1	
	광희동1가 35-1	도로	19.8	
	광희동1가 36-2	도로	22.5	
	광희동1가 63-14	도로	378.2	
을지로5가 74-3	도로	22.8		
을지로5가 149-1	도로	66.3		
을지로6가 48-1	도로	48.9		
을지로6가 48-2	도로	0.7		
오장동 192-1	도로	61.7		
오장동 193-2	도로	55.2		
쌍림동 34-12	도로	56.3		
쌍림동 34-4	도로	47.3		
쌍림동 34-10	도로	2.9		
소계			604.8	
광희동1가 300-1	공원	6.6		
광희동1가 301-3	공원	0.8		
광희동1가 303-1	공원	412.5		
쌍림동 34-5	공원	87.3		
광희동1가 296-11	공원	0.6		
광희동1가 300-3	공원	97.0		

※ 일부 편입되는 면적은 CAD구적에 의한 면적으로 산출하였으며, 사업시행인가시 측량 등에 따라 면적 변경될 수 있음

■ 신설 정비기반시설 내 기존 국·공유지 면적(사업시행자에 무상양도)

구 분	위 치	시설의 종류	면적(㎡)		비 고
			공부상면적	편입면적	
광희동1가 303-1 일원 도시정비형 재개발구역	합 계		4,459.4	1,615.9	
	광희동1가 1-2	도로	27.4	27.4	중구
	광희동1가 20-2	도로	0.3	0.3	중구
	광희동1가 21-2	도로	5.6	5.6	서울특별시
	광희동1가 21-3	도로	12.6	7.8	건설부
	광희동1가 23-2	도로	38	38	서울특별시
	광희동1가 235-8	도로	26.4	18.8	중구
	광희동1가 296-10	도로	5.7	5.7	건설교통부
	광희동1가 296-11	공원, 도로	677.7	446.7	중구
	광희동1가 296-12	도로	152.1	152.1	중구
	광희동1가 296-2	도로	17.5	17.5	중구
	광희동1가 296-9	도로	13.2	13.2	건설교통부
	광희동1가 300-3	공원, 도로	103.1	103.1	중구
	광희동1가 35-1	도로	19.8	19.8	중구
	광희동1가 36-2	도로	22.5	22.5	서울특별시
	광희동1가 63-14	도로	2,078.2	378.2	중구
	을지로5가 74-3	도로	69.4	22.8	중구
	을지로5가 149-1	도로	224.8	66.3	중구
	을지로6가 48-1	도로	377.2	48.9	중구
	을지로6가 48-2	도로	52.9	0.7	중구
	오장동 192-1	도로	370.2	61.7	서울특별시
	오장동 193-2	도로	61.2	55.2	서울특별시
쌍림동 34-12	도로	56.3	56.3	서울특별시	
쌍림동 34-4	도로	47.3	47.3	건설부	

※ 일부 편입되는 면적은 CAD구적에 의한 면적으로 산출하였으며, 사업시행인가시 측량 등에 따라 면적 변경될 수 있음

■ 신설 정비기반시설 내 기존 국·공유지 면적(사업시행자에 유상매입)

구 분	위 치	지 목	시설의 종류	면적(㎡)		비 고
				공부상면적	편입면적	
광희동1가 303-1 일원 도시정비형 재개발구역	합 계			275.0	68.6	-
	쌍림동 34-5	대	공원, 도로	271.7	65.7	기획재정부 지분 반영
	쌍림동 34-10	대	공원, 도로	3.3	2.9	중구

※ 일부 편입되는 면적은 CAD구적에 의한 면적으로 산출하였으며, 사업시행인가시 측량 등에 따라 면적 변경될 수 있음

■ 획지 내 용도폐지되는 기존 국·공유지 면적(사업시행자에 무상양도)

구 분	위 치	지 목	면적(㎡)		비 고
			공부상면적	편입면적	
광희동1가 303-1 일원 도시정비형 재개발구역	합 계		2,804.2	849.1	-
	광희동1가 20-7	도로	12.2	12.2	건설교통부
	광희동1가 21-3	도로	12.6	4.8	건설부
	광희동1가 280-1	도로	15.9	15.9	건설부
	광희동1가 296-11	도로	677.7	231.0	중구
	광희동1가 51-4	도로	7.6	7.6	건설부
	광희동1가 63-14	도로	2,078.2	577.6	중구

※ 일부 편입되는 면적은 CAD구적에 의한 면적으로 산출하였으며, 사업시행인가시 측량 등에 따라 면적 변경될 수 있음

■ 획지 내 용도폐지되는 기존 국·공유지 면적(사업시행자에 유상매입)

구 분	위 치	지 목	면적(㎡)		비 고
			공부상면적	편입면적	
광희동1가 303-1 일원 도시정비형 재개발구역	합 계		36.7	33.8	-
	쌍림동 34-10	대	3.3	0.4	중구
	광희동1가 20-3	대	10.2	10.2	기획재정부
	광희동1가 44-2	대	6.2	6.2	기획재정부
	광희동1가 44-4	대	5.7	5.7	기획재정부
	광희동1가 290-4	대	6.3	6.3	기획재정부
	광희동1가 290-5	대	5.0	5.0	기획재정부

※ 일부 편입되는 면적은 CAD구적에 의한 면적으로 산출하였으며, 사업시행인가시 측량 등에 따라 면적 변경될 수 있음

5. 공동이용시설 설치계획 : 해당사항없음

6. 건축물의 정비·개량에 관한 계획 : 신설

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	-	-

7. 건축물에 관한 계획 : 신설

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	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%

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

③ 상한용적률 완화량 : 328.2%

구분	소계	산정내역	완화량
기부채납	공공시설 등 부지 제공	• 상한용적률 완화량 = 800%×[1+(1.3×가중치×α토지)] = 800%×[1+(1.3×1×0.1829)] = 190.2%	190.2%
	가중치 1.0	• 가중치 : 공공시설 등 제공부지 용적률 / 사업부지 용적률	-
	α토지 0.1829	• 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적 / 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 = (3,954.2㎡ - 2,465.0㎡) / 8,142.7㎡ = 0.1829	-
	공개공지 초과 조성	• 허용용적률 × [의무면적을 초과하는 공개공지면적 ÷ 대지면적] = 800% × [(1,385.3㎡ ÷ 8,142.7㎡)] = 136.1%	136.1%
	의무면적 초과분	• 1,385.3㎡	-
지하철출입구 등	• 용적률×(지하철출입구등의 연면적 / 건물 연면적) = 800% × (336.0㎡ ÷ 139,368.51㎡) = 1.9%	1.9%	

○ 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(3m) : 간선가로변, 이면부

대지내 공지 계획

○ 전면공지 : 건축한계선으로 확보되는 대지 내 전면공지는 개방형녹지와 연계하여 조성
 ○ 공개공지 : 보행 결절점과의 연계를 고려하여 공개공지 설치

개방형 녹지계획

○ 획지 내 30% 이상 개방형 녹지 조성
 ○ 일반에게 개방하고, 휴식과 여가 공간이자 소통과 교류의 활력 공간으로 조성

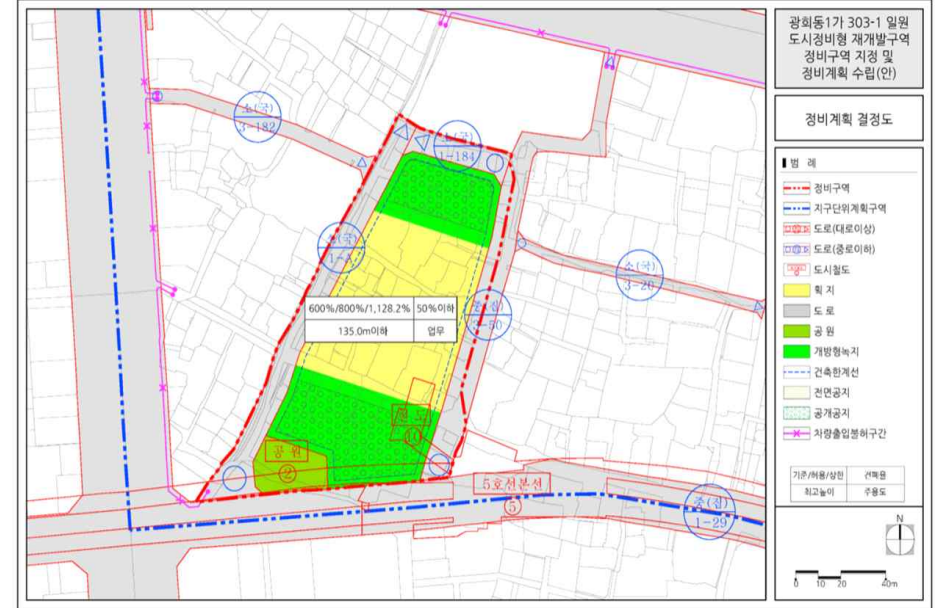
저층부 개방공간 계획

○ 지상부 개방형녹지공간과 직접 연결이 가능한 위치에 조성

■ 변경사유 : 도심기능 강화를 위해 업무시설을 주용도로 결정하고, 기반시설 기부채납 및 개방형 녹지 확보 등에 따른 용적률·높이 완화 적용

Ⅲ. 지구단위계획 결정사항 : 생략

<정비계획 결정도>



Ⅳ. 기 타

- 공람기간 : 2024. 2. 21. ~ 2024. 3. 22.(30일간)
- 공람 및 의견서 제출 장소
- 서울특별시 중구청 도심정비과(☎02-3396-5773)
- 관계서류 : 생략(공람장소 비치 도서와 같음)