

서울특별시 종로구 공고 제2024-595호

공평 도시정비형 재개발구역 · 공평 제3지구
도시정비형 재개발정비구역 정비계획 결정(변경)(안) 공람공고

1. 건설부고시 제285호(1979.9.26.) 및 건설부고시 제533호(1979.12.28.)로 도시환경정비 구역지정 및 사업계획 결정, 서울특별시고시 제2013-388호(2013.11.21.)로 변경·지정된 공평구역에 대하여 정비계획 결정(변경)을 위해 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 및 같은법 시행령 제13조 규정에 따라 아래와 같이 공고하고 관계도서를 주민 등 이해관계인에게 보입니다.
2. 주민 등 이해관계인은 정비계획(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내에 우리구 (도시개발과)로 의견을 제출할 수 있으며, 본 정비계획(안)은 관계법령에 의한 정비계획 결정 과정에서 변경될 수 있음을 알려드립니다.

2024년 5월 10일
서울특별시 종로구청장

- 가. 공람기간 : 2024. 05. 10. ~ 2024. 06. 10. (32일간)
나. 공람장소 : 종로구청 도시개발과(☎02-2148-2674)
다. 공람내용 : 공평구역 제3지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 결정(변경)(안)

1. 정비구역의 지정(변경)

- 가) 정비사업의 명칭 : 공평구역 제3지구 도시정비형 재개발구역
나) 공평 도시정비형 재개발구역 지정(변경)
1) 정비구역 지정(변경)조서 : 변경

구분	구역명	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기 정	변 경	변경 후		
변경	공평구역	종로구 인사동 223번지 일대	94,995.3	감) 9.5	94,985.8	건설부 고시 제285호 (‘78.09.26)	완료지구 재개발시 시설물(건축물 등) 추가 5.5% 부담 ¹⁾

- 주1) 공평구역의 미시행지구의 기존부담률 20.2%는 유지하고, 완료지구 신축시에는 공평구역 내 잔여 정비기반시설이 없는 상황을 고려하여 해당지역에 필요한 시설(건축물 등)로 5.5% 이상 추가 부담
주2) 추후 개별 시행지구 사업 시행 시 해당 지역에 필요한 시설(건축물 등)을 검토하여 부담률 조정 가능
주3) 1986년 재개발사업 시 획지면적이 현재 공부면적과 차이가 발생함에 따라 금회 재개발사업 시 획지면적은 이를 공부면적으로 변경

2) 정비지구 지정(변경) 조서

구분	지구명	위치	사업시행지구 면적(㎡)	사업계획 내역(㎡)		최초결정일	비고
				획지 면적	공공시설 부담면적		
기정	제3지구	공평동 1번지 일대	5,498.1 ¹⁾	4,225.0	1,273.1㎡ (23.15%)	건설부고시 제285호 (1978.09.26.)	재개발사업 (완료) (서울시 공고 제685호 (1986.12.11.))
변경	제3지구	공평동 1번지 일대	4,386.3	4,215.5 ²⁾	299.3㎡ (6.82%)	건설부고시 제285호 (1978.09.26.)	재개발사업

주1) 1978년 공평 도심재개발 정비구역 결정 시 사업시행면적으로, 당시 결정된 정비계획에 따라 1986년 사업을 완료하였음

주2) 1986년 재개발사업 시 획지면적이 현재 공부면적과 차이가 발생함에 따라 금회 재개발사업 시 획지면적은 이를 공부면적으로 보정하여 반영한 면적임

(1) 정비지구 지정(변경) 사유서

구분	지구명	변경내용	변경사유
변경	제3지구	•완료지구 재개발시 - 재개발시 기부담한 정비기반시설 외 6.82% 추가 부담 ※정비기반시설 부담 -토지 170.8㎡, 시설물 128.5㎡(환산부지)	•구역 내 잔여 정비기반시설로 5.5% 이상 추가 부담

3) 도시정비형 재개발구역 정비계획 결정(변경)

(1) 토지이용계획 : 변경

구분	명칭		면적(㎡)			비율(%)	비고
			기정	변경	변경후		
정비기 반시설 등	합 계		94,995.3	감) 9.5	94,985.8	100.0	-
	소 계		22,317.6	-	22,317.6	23.5	-
	도 로		18,147.9	-	18,147.9	19.1	-
	공 원		2,909.7	-	2,909.7	3.1	-
	광 장		728.8	-	728.8	0.8	-
	공공공지		531.2	-	531.2	0.6	-
획지	소 계		72,677.7	-	72,677.7	76.5	-
	철거형	1, 2, 4지구	7,900.1	-	7,900.1	8.3	-
		3지구	4,225.0	감) 9.5	4,215.5	4.4	-
		5지구	3,578.0	-	3,578.0	3.8	-
		6지구	2,918.6	-	2,918.6	3.1	-
		12지구	3,284.5	-	3,284.5	3.5	-
		14지구	2,087.5	-	2,087.5	2.2	-
		15, 16지구(일반정비형)	9,263.2	-	9,263.2	9.8	-
		15, 16지구(소단위관리형)	982.7	-	982.7	1.0	-
		15, 16지구(보전정비형)	791.3	-	791.3	0.8	-
		17지구	4,614.6	-	4,614.6	4.9	-
	수복형	18지구	5,192.5	-	5,192.5	5.5	-
		19지구	5,007.9	-	5,007.9	5.3	-
		인사동길지구(A1~A22)	4,788.8	-	4,788.8	5.0	-
		태화관길지구(B1~B10)	1,481.0	-	1,481.0	1.6	-
		인사동길이면지구(C1~C27)	6,406.0	-	6,406.0	6.7	-
		삼일로지구(D1~D3)	1,200.0	-	1,200.0	1.3	-
		공원인접지구①(E1~E3)	255.0	-	255.0	0.3	-
		공원인접지구②(F1)	1,051.3	-	1,051.3	1.1	-
		승동교회지구(G1)	2,881.0	-	2,881.0	3.0	-
		수복형공동개발지구	2,772.9	-	2,772.9	2.9	-
		소단위공동개발지구	1,995.8	-	1,995.8	2.1	-

※ 1986년 재개발사업 시 획지면적이 현재 공부면적과 차이가 발생함에 따라 금회 재개발사업 시 획지면적은 이를 공부면적으로 변경

(2) 용도지역 · 지구에 관한 결정조서

■ 용도지역 결정조서 : 변경

구 분		면 적(m ²)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
상업지역	합 계	94,995.3	감) 9.5	94,985.8	100.0	-
	일반상업지역	94,995.3	감) 9.5	94,985.8	100.0	-

※ 1986년 재개발사업 시 획지면적이 현재 공부면적과 차이가 발생함에 따라 금회 재개발사업 시 획지면적은 이를 공부면적으로 변경

■ 용도지구 결정조서 : 변경없음

(3) 도시계획시설 결정 조서

■ 교통시설(도로) : 변경없음

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	175	11~20	집산 도로	173	공평동 9	관훈동 198-55	일반 도로	하나로 빌딩	건설부고시 제533호 (‘79.12.28)	-
기정	중로	2	6	10~12	집산 도로	690	인사동 72	관훈동 74-1	일반 도로	인사동길	충고722호 (‘36.12.26)	-
기정	중로	2	210	15	집산 도로	221	공평동 66	인사동 232	일반 도로	중로타워	건설부고시 제533호 (‘79.12.28)	-
기정	중로	2	211	12	집산 도로	86	인사동 231	중로2가 10	일반 도로	YMCA	건설부고시 제533호 (‘79.12.28)	-
기정	중로	3	150	12	집산 도로	162	인사동 247	인사동 219-1	일반 도로	태화빌딩	건설부고시 제533호 (‘79.12.28)	-
기정	소로	2	1	8	국지 도로	72	공평동 194-9	인사동 195	일반 도로	하나투어 빌딩	건설부고시 제533호 (‘79.12.28)	-
기정	소로	3	-	6~13	국지 도로	110	인사동 218	인사동 198-55	일반 도로	-	건설부고시 제533호 (‘79.12.28)	-
기정	소로	3	-	4	특수 도로	69	인사동 231-2	인사동 220-1	보행자 전용도 로	공평공원	서울시고시 제2013-388호 (‘13.11.21)	-
기정	소로	3	-	3~4	특수 도로	65	인사동 193-1	인사동 167-1	보행자 전용도 로	-	서울시고시 제2013-388호 (‘13.11.21)	-
기정	소로	3	-	4	특수 도로	62	인사동 207	인사동 216-1	보행자 전용도 로	공평공원	서울시고시 제2013-388호 (‘13.11.21)	-
기정	소로	3	(1)	6	국지 도로	129	인사동 231-2	인사동 72	일반 도로	-	서울시고시 제2019-327호 (‘19.09.26)	-

■ 교통시설(철도) : 변경없음

구분	시설명	시설의 종류	위치			연장(m)	최초결정일	비고
			기점	종점	주요경과지			
기정	철도	도시철도 (5호선)	강서구 개화동 360일대	강동구 하일동 579	-	47,400 (51.49)	'90.10.19	-

주) ()는 공평구역 제3지구 내의 면적임

■ 공간시설(공원) : 변경없음

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공평 제1공원	역사공원	인사동 210 일대	2,800.9	-	2,800.9	건설부고시 제533호 ('79.12.28)	-

■ 공간시설(광장) : 변경없음

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	광장	경관광장	인사동 188-7 일대	728.8 (-)	- (증) 170.8	728.8 (170.8)	서울시고시 제2013-388호 ('13.11.21)	-

주) ()는 공평구역 제3지구 내의 면적임

■ 공간시설(공공공지) : 변경없음

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공공공지	공공공지	인사동 154-12일대	146.1	-	146.1	서울시고시 제2013-388호 ('13.11.21)	-
기정	②	공공공지	공공공지	인사동 198 일대	257.5	-	257.5	서울시고시 제2013-388호 ('13.11.21)	-
기정	-	공공공지	공공공지	종로2가 24번지 일원	127.6	-	127.6	종로구고시 제2020-113호 ('20.07.10.)	-

(4) 지구의 규모와 조성에 관한 계획 : 변경없음

(5) 건축물의 용도에 관한 계획 : 변경없음

(6) 건축물의 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획 : 변경없음

(7) 건축물의 건축시설에 관한 계획 : 변경없음

(8) 건축물의 배치 · 형태 · 외관 및 대지내 공지에 관한 계획 : 변경없음

(9) 정비기반시설 부담 및 설치에 관한 계획에 관한 계획 : 변경

- 당초 공평구역 부담률 유지 : 20.2% 이상 (완료지구의 신축시 5.5% 이상 부담)
- 완료지구 신축시에는 잔여 정비기반시설이 없는 상황을 고려하여 해당지역에 필요한 시설(건축물 등)로 5.5% 이상 추가 부담

다) 공평 도시정비형 재개발구역 제3지구 정비계획 결정(변경)

1) 정비구역 지정(변경)조서 : 변경

구분	지구명	위치	사업시행지구 면적(㎡)	사업계획 내역(㎡)		최초결정일	비고
				획지면적	공공시설 부담면적		
기정	제3지구	공평동 1번지 일대	5,498.1 ¹⁾	4,225.0	1,273.1㎡ (23.15%)	건설부고시 제285호 (1978.09.26.)	재개발사업 (완료) (서울시 공고 제685호 (1986.12.11.))
변경	제3지구	공평동 1번지 일대	4,386.3	4,215.5 ²⁾	299.3㎡ (6.82%)	건설부고시 제285호 (1978.09.26.)	재개발사업

주1) 1978년 공평 도심재개발 정비구역 결정 시 사업시행면적으로, 당시 결정된 정비계획에 따라 1986년 사업을 완료하였음

주2) 1986년 재개발사업 시 획지면적이 현재 공부면적과 차이가 발생함에 따라 금회 재개발사업 시 획지면적은 이를 공부면적으로 보정하여 반영한 면적임

2) 용도지역 · 지구에 관한 결정사항

(1) 용도지역 결정(변경)조서 : 변경

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
상업지역	합 계	4,215.5	증) 170.8	4,386.3	100.0	-
	일반상업지역	4,215.5	증) 170.8	4,386.3	100.0	-

주) 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

(2) 용도지역 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	•일반상업지역 면적 증가 (4,215.5㎡ → 4,386.3㎡ 증) 170.8㎡)	•공평지구 내 미확보 기반시설 부지 포함에 따른 지구 면적 변경과 연계하여 용도지역 면적 증가

(3) 용도지구 결정(변경)조서 : 변경없음

3) 토지이용계획 : 변경

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		4,215.5	증) 170.8	4,386.3	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	-	증) 170.8	170.8	3.9	-
	경관광장	-	증) 170.8	170.8	3.9	기부채납
획 지	소 계	4,215.5	-	4,215.5	96.1	-
	획지1	4,215.5	-	4,215.5	96.1	-

주) 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

4) 토지 등 소유자별 분담금 추산액 및 산출 근거

(1) 추산액

추정 비례율 (a)	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% - 추정비례율 산정방식 : 106.09% = (722,957백만 - 415,133백만) / 290,140백만 × 100% = 106.09% - 총 수입 추정 : 722,957백만 - 총 지출 추정 : 415,133백만 - 종전자산 총액 추정 : 290,140백만					
개별 종전자산 추정액 (b)	종전자산 = 인근지역 내 거래사례, 평가선례를 반영하여 공시지가 대비 보정률을 적용하여 추정하였음					
	구역명	토지면적 (㎡)	평균 공시지가 단가(천원/㎡)	공시지가 총액(천원)	보정률	
	공평구역(3지구)	4,386.3	22,669	99,432,340	255%	
	토지 전체 추정액 (천원)	건물추정액 (천원, 집합 포함)	국공유지 추정액(천원)	현금청산자 추정액(천원)	종전자산 추산액(천원)	
	20,594,973	274,823,079	5,238,440	39,474	290,140,139	
* 당 사업지의 개별 자산 가액의 수준, 조합원 수, 사업지 규모, 용도지역 등을 고려하여 보정률을 255%로 적용하였으며, 최종 종전자산 추정액은 토지 추정액 및 건물 추정액 합산액에서 국공유지 추정액, 현금청산액을 제외한 가액임 * 집합건물은 건물추정액에 포함하였으며, 공동주택공시가격이 없는 물건인 바 인근 시세를 바탕으로 종전자산가액을 추정하였음. * 종전자산은 향후 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 2개 이상의 감정평가업체의 감정평가에 의해 산출될 예정임						
추정 분담금 산출	- 추정분담금 산정방식 - ① 추정 권리가액[추정비례율(a) × 개별 종전자산 추정액(b)] - ② 권리자 분양가 추정액 = ③ 추정분담금 (단위 : 천원)					
	소유지번	종전자산 추정액	①추정 권리가액 (a)*(b)	③ 추정분담금		
				1층 (전유 66㎡ 기준)	지1층 (전유 66㎡ 기준)	업무시설 (기준층/1,279.41㎡)
	②권리자 분양가 추정액(예상분양가격)			990,000	297,000	25,588,200
	공평동1 1층호	13,113,135	13,911,725	-12,921,725	-13,614,725	11,676,475
	공평동1 2층호	22,003,208	23,343,204	-22,353,204	-23,046,204	2,244,996
	공평동1 3층호	22,334,948	23,695,147	-22,705,147	-23,398,147	1,893,053
	공평동1 4층호	22,565,206	23,939,427	-22,949,427	-23,642,427	1,648,773
	공평동1 5층호	22,565,206	23,939,427	-22,949,427	-23,642,427	1,648,773
	공평동1 6층호	22,565,206	23,939,427	-22,949,427	-23,642,427	1,648,773
	공평동1 7층호	22,795,463	24,183,706	-23,193,706	-23,886,706	1,404,494
	공평동1 8층호	22,795,463	24,183,706	-23,193,706	-23,886,706	1,404,494
	공평동1 9층호	22,795,463	24,183,706	-23,193,706	-23,886,706	1,404,494
	공평동1 10층호	23,025,720	24,427,986	-23,437,986	-24,130,986	1,160,214
	공평동1 11층호	23,025,720	24,427,986	-23,437,986	-24,130,986	1,160,214
	공평동1 12층호	23,025,720	24,427,986	-23,437,986	-24,130,986	1,160,214
	공평동1 지하1층호	12,173,148	12,914,493	-11,924,493	-12,617,493	12,673,707
	견지동 120-4	241,511	256,218	733,782	40,782	25,331,982
	인사동 194-9	11,857,577	12,579,703	-11,589,703	-12,282,703	13,008,497
	인사동 195	3,257,447	3,455,825	-2,465,825	-3,158,825	22,132,375
	* 권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급) * 조합원 분양가는 업무시설-일반분양가 21,000천원/전유㎡, 1층 근린생활시설 - 15,800천원/㎡ 기준 추정액의 95%를 기준으로 산정하였으며, 근린생활시설의 통상적인 층별 효용을 고려함.					

주) 해당 분담금은 추산액으로 향후 조합설립인가 및 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전·종후 자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

(2) 산출근거

- 비례율 = (종후 대지 및 건축물 총 추산액(총수입) - 총사업비(총지출액)) / 종전토지 및 건축물의 총가액(조합원 총재산)
 = (722,956,707,000원 - 415,133,208,000원) / 290,140,138,500원
 = 106.09%
- 총수입 : 722,956,707,000원 (전체 조합원 분양으로 추정시세의 95%적용)
- 공동주택 분양수입 추정 : 해당사항 없음
- 업무시설 및 근린생활시설 분양수입 추정
 - 업무시설 추정시세
 시세 21,000천원/전유㎡ - 조합원분양 2,000천원/전유㎡
 조합원분양 총액 712,310,400,000원
 - 근린생활시설 추정시세
 1층 시세 15,800천원/㎡ - 조합원분양 15,000천원/㎡
 2층 시세 6,640천원/㎡ - 조합원분양 63,000천원/㎡
 3층 시세 6,000천원/㎡ - 조합원분양 5,700천원/㎡
 지1층 시세 4,740천원/㎡ - 조합원분양 4,500천원/㎡
 조합원분양 총액 10,646,307,000원
 - 조합원분양가는 시세의 95%를 기준으로 단가 추정
- 공공주택(임대) 매각수입 추정
 - ① 의무비율 건립 임대주택(토지비+건축비) : 해당사항 없음
 - ② 용적률 완화분 임대주택(건축비) : 해당사항 없음
- 최종 부가가치세 추정액
 - ① 매출부가가치세 추정 : - (일반분양 없음)
 - ② 매입부가가치세 추정 : - (실제 매입 부가가치세 환급이 용이하지 않아 미고려)
 - ③ 최종 부가가치세 추정액 : -
- 총사업비 : 415,133,208,000원

구분	내용	비고
연면적	70,438.78㎡	지상 : 50,389.17㎡ / 지하 : 20,049.61㎡
공사비	259,023,188,000	건축 및 부대시설공사비, 건축물철거비, 간접공사비
보상비	4,608,580,000	국공유지 매입비, 청산대상자 청산금, 이주 및 손실보상금
관리비	8,100,000,000	추진위원회·조합 운영비, 소송비용 등, 펀드운용비용 등
설계비	7,180,464,000	건축설계, 교통영향평가, 환경영향평가, 정비계획(변경), 문화재조사비, 지질조사비, 기타 설계용역관련비용 등
감리비	4,317,053,000	건축, 전기, 소방 등
부대경비	101,153,316,000	수수료 등 기타사업비, 각종 부담금, 제세공과금, 금융비용 등
예비비	30,750,608,000	기타 향후 청산시까지의 돌발발생 제비용 등
소계	415,133,208,000	사업비 금융비용 및 이주비 금융비용 포함

• 조합원 종전자산가격 및 추정분담금

- 조합원 종전자산가격 : 인근지역 내 거래사례, 평가선례를 기준으로 조합원 수, 사업지 규모, 용도지역 등을 고려하여, 토지의 공시지가 대비 보정률(255%) 및 집합건물의 적정 시세를 추정하였으며, 최종 종전자산 추정액은 토지 추정액 및 건물(집합건물 포함) 추정액 합산액에서 국공유지 추정액, 현금청산액을 제외한 가액임

= 290,140,138,500원

※ 종전자산추정액은 [가]추산액 항목의 개별 종전자산 추정액(b)] 참조

■ 추정분담금

(단위 : 천원)

소유지번	종전자산 추정액	①추정 권리가액 (a)*(b)	③ 추정분담금		
			1층 (전유 66㎡ 기준)	지1층 (전유 66㎡ 기준)	업무시설 (기준층/1,279.41㎡))
②권리자 분양가 추정액(예상분양가격)			990,000	297,000	25,588,200
공평동1 1층호	13,113,135	13,911,725	-12,921,725	-13,614,725	11,676,475
공평동1 2층호	22,003,208	23,343,204	-22,353,204	-23,046,204	2,244,996
공평동1 3층호	22,334,948	23,695,147	-22,705,147	-23,398,147	1,893,053
공평동1 4층호	22,565,206	23,939,427	-22,949,427	-23,642,427	1,648,773
공평동1 5층호	22,565,206	23,939,427	-22,949,427	-23,642,427	1,648,773
공평동1 6층호	22,565,206	23,939,427	-22,949,427	-23,642,427	1,648,773
공평동1 7층호	22,795,463	24,183,706	-23,193,706	-23,886,706	1,404,494
공평동1 8층호	22,795,463	24,183,706	-23,193,706	-23,886,706	1,404,494
공평동1 9층호	22,795,463	24,183,706	-23,193,706	-23,886,706	1,404,494
공평동1 10층호	23,025,720	24,427,986	-23,437,986	-24,130,986	1,160,214
공평동1 11층호	23,025,720	24,427,986	-23,437,986	-24,130,986	1,160,214
공평동1 12층호	23,025,720	24,427,986	-23,437,986	-24,130,986	1,160,214
공평동1 지하1층호	12,173,148	12,914,493	-11,924,493	-12,617,493	12,673,707
견지동 120-4	241,511	256,218	733,782	40,782	25,331,982
인사동 194-9	11,857,577	12,579,703	-11,589,703	-12,282,703	13,008,497
인사동 195	3,257,447	3,455,825	-2,465,825	-3,158,825	22,132,375

※ 상기 추정분담금 추산액 산출은 예시(안)이며, 추후 변동될 수 있음

※ 상기 금액은 향후 조합설립인가, 사업시행계획인가, 토지등소유자 분양신청 기준, 관리처분계획인가에 의하여 변경될 수 있으며, 변경사항은 관련 법률(「도시 및 주거환경정비법」등)에 의하여 단계별로 고지 예정임

※ 상기 내용은 정비계획수립을 위한 개략적인 산출금액으로 향후 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 관리처분계획을 수립하여 확정됨. 토지등소유자의 종전자산은 향후 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 선정한 감정평가법인이 평가한 금액으로 산정됨

5) 도시계획시설 결정(변경) 조서 : 변경없음

(1) 광장 : 변경없음

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	광장	경관 광장	인사동 188-7 일대	728.8 (-)	- (증)170.8	728.8 (170.8)	서울시고시 제2013-388호 (13.11.21)	-

주) ()는 공평구역 제3지구 내의 면적임

(2) 철도 : 변경없음

구분	시설명	시설의 종류	위 치			연장(m)	최초결정일	비 고
			기 점	종 점	주요경과지			
기정	철도	도시철도 (5호선)	강서구 개화동 360일대	강동구 하일동 579	-	47,400 (51.49)	'90.10.19	-

주) ()는 공평구역 제3지구 내의 면적임

6) 정비기반시설 등 부담에 관한 계획 : 변경

(1) 정비기반시설 등 부담 비율

구분		지구명	위치	사업시행지구 면적(㎡)	사업계획 내역(㎡)		비고
					획지면적	공공시설 부담면적	
철거형	기정	제3지구	공평동 1번지 일대	5,498.1 ¹⁾	4,225.0	1,273.1㎡ (23.15%)	20.2% 이상 (기존 구역 부담률)
	변경	제3지구	공평동 1번지 일대	4,386.3	4,215.5 ²⁾	299.3㎡ (6.82%)	5.5%이상 (완료지구 재개발시)

주1) 1978년 공평 도심재개발 정비구역 결정 시 사업시행면적으로, 당시 결정된 정비계획에 따라 1986년 사업을 완료하였음

주2) 1986년 재개발사업 시 획지면적이 현재 공부면적과 차이가 발생함에 따라 금회 재개발사업 시 획지면적은 이를 공부면적으로 보정하여 반영한 면적임

(2) 정비기반시설 등 부담 계획

구분	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반 시설면적 (㎡)	건축물 환산부지 (전시관) (㎡)	계획기반 시설내 기존공공용지 (㎡)	대지내 폐지되는 국공유지 (㎡)	순부담 면적 (㎡)	순부담 륜 (%)	비고
기정	5,498.1	4,225.0	1,273.1	-	-	-	1,273.1	23.15	20.2% 이상 (기존 구역 부담률)
변경	4,386.3	4,215.5	170.8	128.5	-	-	299.3	6.82	5.5% 이상 (완료지구 재개발시)

주) 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

7) 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

(1) 기존 건축물의 정비·개량 계획 : 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
변경	공평구역 제3지구	4,386.3	-	4,215.5	공평동 1번지 일대	2	-	-	2	-	-

(2) 건축시설 계획 : 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
변경	공평구역 제3지구	4,386.3	-	4,215.5	공평동 1번지 일대	업무, 근린생활시설, 문화 및 집회시설	50 이하	1,183.34 이하	145.2 이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율	-									
심의사항	기준용적률	• 기준용적률 : 600%								
	허용용적률	• 허용용적률 : 800%								
		목 표	인센티브 대상				요건		산정방식	완화량
		녹지생태 공간	개방형녹지 의무확보기준 초과설치				지구별 개방형녹지 의무기준 30%초과 설치시 - 의무기준 초과면적을 도입시설면적으로 산정		정량부여 (계수 2)	100%
		친환경개발	녹색건축물 인증				3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과 시		정량부여 (최대 30%)	30%
			건축물에너지소비 총량제							
			신재생에너지 이용시설							
		보행가로 활성화	전기차충전소 설치				서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적인무 사항 1/2이상 초과 설치 시		정량부여 (최대 20%)	20%
			무장애도시 조성				장애물 없는 생활환경인증제도 시행지침 상 우수등급 인증 시		정량부여 (최대 30%)	30%
	안전·방재	방재관련시설				정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시		정량부여 (최대 20%)	20%	
	총계	최대 200%						적용 200%		
	상한용적률	• 상한용적률 : ① + ② = 1,183.34%(건축계획 1,183.02% 적용)								
구분		인센티브 산식				적용내용		완화량		
① 공공시설 (경관광장, 문화 및 집회시설) 기부채납		$\begin{aligned} & \text{허용용적률} \times \\ & [(1+(1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지}) + (1.2 \times \alpha \text{건축물})) \\ & (\alpha \text{토지} = \text{공공시설 제공면적(토지)} \\ & \div \text{공공시설 제공 후 대지면적}) \\ & (\alpha \text{건축물} = \text{공공시설 제공면적(건축물 환산부지)} \\ & \div \text{공공시설 제공 후 대지면적}) \end{aligned}$				$\begin{aligned} & 800\% \times \\ & [(1+(1.3 \times 0.0530) + (1.2 \times 0.0189)) \\ & (\alpha \text{토지} = 0.0530, \alpha \text{건축물} = 0.0189)] \end{aligned}$		873.20 %		
② 공개공지 초과조성		허용용적률 × (의무면적 초과하는 공개공지 ÷ 대지면적)				800% × (1,634.2 ÷ 4,215.5)		310.14 %		
• 공공시설 확보면적										
구분		완화항목				순부담면적(㎡)		순부담률(%)		
공공시설 확보면적	경관광장				170.8		3.89			
	전시관				128.5		2.93			
	계				299.3		6.82			
높이 완화	• 높이 : 기준높이 70m 이하, 완화높이 ① + ② = 145.2m(75.2m 완화) ① 개방형녹지 확보에 따른 높이 완화 · 완화높이 = $\{[\text{적정건폐율 } 50\% \times (\text{기준높이} + 20\text{m})] / (80\% - \text{개방형녹지율})\}$ = $\{[50\% \times (70\text{m} + 20\text{m})] / (80\% - 45.81\%)\}$ = 131.6m ② 공개공지 초과 제공에 따른 높이 완화 · 완화높이 = $[\text{기준높이} \times \{(\text{의무면적을 초과하는 공개공지} \times 1/2) / \text{대지면적}\}]$ = $[70\text{m} \times \{(1,634.2\text{㎡} \times 0.5) / 4,215.5\text{㎡}\}]$ = 13.6m									
건축물의 건축선에 관한 계획	• 건축한계선 : 인사동5길변 및 종로9길변 건축한계선(폭3m) 지정									
대지내 공지 및 통로에 관한 계획	• 전면공지 : 건축한계선으로 확보되는 대지 내 전면공지는 보도부속형(3m)으로 계획 • 공개공지 : 주변지역과의 보행연계선 증진 및 휴게공간 마련을 위해 대상지 동서측변 공개공지 지정									
차량출입에 관한 사항	• 주차출입구 : 대상지 북측도로변									

8) 기타 정비계획 : 계재생략

2. 기타 관계도서 : 관계도서 및 도면은 공람장소에서 열람가능