

 고 시

2019 -30

공평 소단위공동개발지구 도시정비형 재개발구역 변경(경미한 변경) 지정 및 지형도면 고시

건설교통부 고시 제285호(1978.09.26.)로 도심재개발 구역 지정되고, 건설교통부 고시 제533호(1979.12.28.)로 도심재개발 사업계획 결정, 서울특별시 고시 제2013-388호(2013.11.21.)로 도시환경정비구역(변경) 지정된 공평 도시환경정비구역 소단위 공동개발지구에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 정비구역 변경(경미한 변경) 지정하고, 같은 법 제16조제2항 및 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 함께 고시합니다.

2019년 2월 28일

서울특별시 종로구청장

1. 정비구역의 지정

가. 정비사업의 명칭(변경) : 공평 소단위공동개발지구 도시정비형 재개발사업

나. 정비구역 지정 조서

			(㎡)	(㎡)		
					()	
기정	공평구역 소단위공동개발지구 도시환경정비구역	종로구 낙원동 283-15번지 일대	1,765.0	1,628.4	136.6 (5.5%이상)	수북형
변경	공평 소단위공동개발지구 도시정비형 재개발구역	종로구 낙원동 283-15번지 일대	1,771.3	1,632.3	139.0 (5.5%이상)	수북형

주) 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

2. 정비계획

가. 토지이용계획(변경)

		(㎡)			(%)	
합 계		1,765.0	증) 6.3	1,771.3	100.0	
정비기반 시설	소계	136.6	증) 2.4	139.0	7.8	측량 및 상호경계 조정에 따른 면적 증가
	도로	111.1	증) 2.4	113.5	6.4	
	공공공지	25.5	-	25.5	1.4	
획지	소계	1,628.4	증) 3.9	1,632.3	92.2	측량에 따른 면적 증가
	획지	1,628.4	증) 3.9	1,632.3	92.2	

주) 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

나. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역(변경)

		(㎡)			(%)	
합 계		1,765.0	증) 6.3	1,771.3	100.0	
상업 지역	소계	1,765.0	증) 6.3	1,771.3	100.0	
	일반상업지역	1,765.0	증) 6.3	1,771.3	100.0	

주) 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

2) 용도지구 : 변경없음

다. 정비기반시설(도시계획시설) 설치계획 : 변경없음

라. 지구의 규모와 조성에 관한 계획

- 1) 최대개발규모에 관한 계획 : 변경없음
- 2) 공동개발(권장)에 관한 계획 : 변경없음
- 3) 건축물의 건축시설에 관한 계획
 - ① 수복형(소단위 맞춤형) 지구(변경)

	가				(%)	(%)	(m) ()	
		(㎡)						
기정	B8	89.3	낙원동 283-13	-	80이하	600이하	●20m이하	상호경계 조정에 따른 면적 감소
변경		88.0						
기정	소단위 공동개발 지구	1,628.4	낙원동 283-15 일대	-	70이하	기준600이하 허용700이하 상한800이하	●기준 55m이하 ●기부채납시 60m이하	측량에 따른 면적 증가
변경		1,632.3						

- 주) 1. 건축물의 밀도 및 주용도는 사업시행 시 건축물의 밀도에 관한 계획 및 건축물 용도에 관한 계획 범위내에서 사업시행계획(건축계획) 내용을 따름
 2. 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음
 3. 용적률이 600%이하인 지역은 기부채납시 최대 700%까지 가능

마. 공동개발지구에 관한 계획

1) 소단위공동개발지구(변경)

① 지정

위치	●낙원동 283-15번지 일원	
면적	●1,628.4㎡	
개발방향	●관광호텔 입지를 통한 인사동 관광 활성화 및 야간 공동화현상 개선	
용도	●불허용도 외 용도	
건폐율	●70%이하	
용적률	●기준용적률 : 600%이하 ●허용용적률 : 700%이하 ●상한용적률 : 800%이하	
높이	●기준 55m이하 ●기부채납시 60m이하	
건축선	건축지정선	●대지경계선을 기준으로 남측도로변 건축선 지정
	벽면한계선	●공공보행통로변 적용
	고층부벽면한계선	●남측 대지경계선에서 8m ●6층이상
공개공지	●대상지내부 중정형태 조성(실내형태도 가능)	
공공보행통로	●기존 골목길형태로 폭원 2m(바닥패턴 등을 활용한 흔적 표시 및 옛길 설명 표지판 설치) - 단, 건축계획상 불가피할 경우 기존 골목길 형태를 유지하는 범위내에서 일부 위치조정 가능	
주차출입구	●대상지 남측 및 북측도로변	
공공시설부담	정비기반시설 설치	●기부채납 : 136.6㎡이상(5.5%이상)

- 주) 건축물의 밀도 및 주용도는 사업시행 시 건축물의 밀도에 관한 계획 및 건축물 용도에 관한 계획 범위내에서 사업시행계획(건축계획) 내용을 따름

② 변경

위치	●낙원동 283-15번지 일원	
면적	●1,632.3㎡	측량에 따른 면적 증가
개발방향	●관광호텔 입지를 통한 인사동 관광 활성화 및 야간 공동화현상 개선	
용도	●불허용도 외 용도	
건폐율	●70%이하	
용적률	●기준용적률 : 600%이하 ●허용용적률 : 700%이하 ●상한용적률 : 800%이하	
높이	●기준 55m이하 ●기부채납시 60m이하	
건축선	건축지정선	●대지경계선을 기준으로 남측도로변 건축선 지정
	벽면한계선	●공공보행통로변 적용
	고층부벽면한계선	●남측 대지경계선에서 8m ●6층이상
공개공지	●대상지내부 중정형태 조성(실내형태도 가능)	
공공보행통로	●기존 골목길형태로 폭원 2m(바닥패턴 등을 활용한 흔적 표시 및 옛 길 설명 표지판 설치) - 단, 건축계획상 불가피할 경우 기존 골목길 형태를 유지하는 범위 내에서 일부 위치조정 가능	
주차출입구	●대상지 남측 및 북측도로변	
공공시설부담	정비기반시설 설치	●기부채납 : 139.0㎡이상(5.5%이상) 측량 및 상호경계 조정에 따른 면적 증가

주) 건축물의 밀도 및 주용도는 사업시행 시 건축물의 밀도에 관한 계획 및 건축물 용도에 관한 계획
범위내에서 사업시행계획(건축계획) 내용을 따름

바. 정비기반시설 부담에 관한 계획

1) 정비기반시설 부담 비율(변경)

				(㎡)	() (㎡)	
수복형	기정	소단위공동개발지구	종로구 낙원동 283-15일원	1,628.4	136.6㎡ (5.5%이상)	
	변경	소단위공동개발지구	종로구 낙원동 283-15일원	1,632.3	139.0㎡ (5.5%이상)	

- 주) 1. 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음
 2. 지구내 기존 국·공유지 면적은 외부 기반시설로 대체하여야 함
 3. 철거형 지구는 기 결정된 정비계획 내용과 서울시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문) 내용을 따름
 4. 향후 사업시행시 정해진 비율 외 추가부담으로 인한 공공시설부담면적의 변경이 발생할 경우 정비계획을 변경하여야 함(경미한 변경 처리)

2) 정비기반시설 부담 면적(변경)

				(㎡)			
소단위 공동개발지구	인사동	25-4	도로	4.1	-	4.1	
		26-3		3.3	-	3.3	
		154-12	공공공지	25.5	-	25.5	
		194-28	도로	72.2	증) 1.1	73.3	측량에 따른 면적 증가
	낙원동	284-50		8.3	-	8.3	
		283-51		0.6	-	0.6	
		283-13		-	증) 1.3	1.3	상호경계 조정에 따른 면적 증가
	관훈동	198-56		22.6	-	22.6	
	합 계			136.6	증) 2.4	139.0	

주) 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

사. 기타 정비계획 : 변경없음(생략)

3. 변경사유

- 「도시 및 주거환경정비법」 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 개정에 따른 정비구역의 명칭 변경
- 지적현황 측량 결과 및 상호경계조정을 위한 인접지구(B8) 일부 편입에 따른 구역면적, 대지면적, 정비기반시설 부담면적의 정비계획 변경(부담률 증가)

4. 지형도면 : 붙임 참조

- 첨부된 지형도면 등은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

5. 열람장소

- 열람 편의를 위하여 종로구청 도시개발과(☎02-2148-2673)에 관련서류를 비치하여 열람하고 있으며, 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 도서 참조

