

공 고

● 서울특별시 중구 공고 제2024-179호

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

1. 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.
2. 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	• 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	- 추정지분율 산정방식 - 분양대상자투자금액(종전 토지 또는 건축물 평가액 +분양예정의 대지평가차액 + 비용부담액) ÷ 총사업비(분양예정의 대지평가액 +신축건축물시설평가액) - 분양예정의 대지평가차액(총 대지평가차액) - 분양예정의 대지평가액 - 대지조성비 - 총 종전 토지 또는 건축물 평가액 - 개별 분양예정의 대지평가차액(각 토지등소유자별) - 총 대지평가차액 × 분양대상자별 종전 토지 또는 건축물 평가액 비율 - 비용부담액(사업시행자 부담 원칙) - 대지조성비 + 신축건축물비(신축건축물시설평가액)																							
추정 지분율	[단위: 천원] - 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 분양예정의 대지평가액 : 409,059,406 - 신축건물시설 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 - 추정지분율 관련 - 종전 토지 또는 건축물(종전자산 추산액)은 약식 감정평가한 감정평가 금액 - 총사업비(종후 평가금액 추산액)는, 향후 관리처분계획을 의한 ‘분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액(종후평가)’이 나와야 확정할 수 있지만, 분담금을 추산하기 위하여, 정비사업비(추산액)를 기준으로 작성																							
개별 분양대상자 투자금액	- 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	- 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><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><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></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