

● 서울특별시 중구 공고 제2020-399호

서울역-서대문 1·2 도시정비형 재개발구역 제1지구 정비계획 변경결정(안) 공람·공고

1. 건설부고시 제368호(1973.09.06.)로 최초 정비구역 지정되고, 건설부고시 제429호(1978.12.29.)로 정비구역 변경(구역세분조정)지정, 서울특별시공고 제293호(1985.5.16.)로 사업완료(1지구) 고시, 서울특별시고시 제2004-53호(2004.02.20.)로 정비구역 변경지정(1·2구역통합), 서울특별시고시 제2010-117호(2010.04.01.)로 정비구역 변경지정된 우리구 순화동 및 의주로1가 일대 서울역-서대문 1·2 도시정비형 재개발구역과 관련하여, 『2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비 사업부문)』에 따라 지역별 맞춤형 환경정비 및 지역활성화를 도모하고자 수립한 서울역-서대문 1·2 도시정비형 재개발구역 제1지구 정비계획 변경결정(안)을 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조제1항에 따라 다음과 같이 공람공고하고 관련도서를 중구청 도심재생과에 비치하여 토지등소유자 및 이해관계인에게 보입니다.
2. 공람내용에 의견이 있는 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간 내에 의견서를 공람장소(중구청 도심재생과)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2020년 5월 27일

서울특별시 중구청장

가. 정비구역 지정

1) 정비구역 지정 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변 경	서울역-서대문 1·2 도시정비형 재개발구역	순화동 195-1일대 및 의주로1가 1일대	80,719.6	증)1,988.8	82,708.4	서울특별시고시 제2010-117호 ('10.4.1)

- 재개발구역 변경사유서

도면표시 번 호	위 치	변경내용	변경사유
-	순화동 195-1일대 및 의주로1가 1일대	• 재개발구역 면적 변경 - 80,719.6㎡ → 82,708.4㎡ (1,988.8㎡ 증가)	• 한양도성 멸실구간 보존을 위해 서소문구역 내 삼성생명보험주식회사 소유토지 11-2지구 추가편입

2) 지구지정(변경) 조서

구분	구역명	위치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
변경	서울역-서대문 1·2구역 제1지구	순화동 7번지 일대	16,570.8	증) 2,692.0	19,262.8	정비기반시설(2,946.2㎡) : 도로 및 공원

※ 추가 기반시설 부담(토지환산면적 1,222.6㎡)은 현금 및 건축물 기부채납으로 하며, 정비기반시설 면적산정에서 제외함
 - 납부금액 : 추가 부담면적의 토지가액을 산정하여 부담하고, 향후 대상지 편입필지의 감정평가 등 결과를 반영하여 최종확정

나. 도시정비형 재개발구역 정비계획(변경)

1) 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		16,570.8	증) 2,692.0	19,262.8	100.0	-
정비기반 시설	소 계	-	증) 2,946.2	2,946.2	15.3	-
	도 로	-	증) 1,297.4	1,297.4	6.7	-
	공 원	-	증) 1,648.8	1,648.8	8.6	-
획 지	소 계	16,570.8	감) 254.2	16,316.6	84.7	-
	대 지	16,570.8	감) 254.2	16,316.6	84.7	-

※ 추가 기반시설 부담(토지환산면적 1,222.6㎡)은 현금 및 건축물 기부채납으로 하며, 정비기반시설 면적산정에서 제외함
 - 납부금액 : 추가 부담면적의 토지가액을 산정하고, 향후 대상지 편입필지의 감정평가 등 결과를 반영하여 최종확정

2) 용도지역·지구에 관한 결정사항

가) 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	16,570.8	증) 2,692.0	19,262.8	100.0	-
일반상업지역	16,570.8	증) 2,692.0	19,262.8	100.0	

※ 금회 도시정비형 재개발구역의 구역계 및 지구계 변경에 따른 사항으로 용도지역의 변경사항은 없음

나) 용도지구 결정(변경) 조서 : 변경없음

(1) 방화지구

구분	도면표시 번 호	지구명	위 치	면적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	①	방화지구	서대문구, 서소문, 순화동, 중구 태평로2가, 남대문로4가, 봉래동1가 각 일부지역	101,000.0 (17,274.0)	-	-
기정	②	방화지구	서대문구 서소문동	13,000 (1,988.8)		

※ 금회 도시정비형 재개발구역의 구역계 및 지구계 변경에 따른 사항으로 용도지구의 변경사항은 없음

※ ()는 구역 내 편입되는 면적임.

3) 도시계획시설 결정(변경) 조서

가) 교통시설

(1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주 요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	1	4	35~40	주간선 도로	일반 도로	430 (134)	태평로2 가 340-6	서소문동 58-26	-	건설부고시 제428호('78.12. 29)	-
기정	중로	1	201	20	집산 도로	일반 도로	380 (160)	태평로1 가 277-2	순화동 126-2	-	서울시고시 제380호('81.10. 21)	-
기정	중로	2	232	15	집산 도로	일반 도로	345 (345)	순화동 7-2	봉래동1 가 25-7	-	서울시고시 제380호('81.10. 21)	-
기정	소로	3	3	7	집산 도로	일반 도로	100 (23)	서소문동 58-10	서소문동 72-4	-	- ¹⁾	-

※ ()는 구역 내 편입되는 연장임.

1) 소로 3-3은 서소문 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경결정(안)(서울특별시 중구 공고 제2020-320호)에 따라 신설된 도로로서, 현재 재공람 절차('20.04.22.~'20.05.22.) 이후 고시 예정임.

나) 공간시설

(1) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번 호	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
		명칭	세분류		기 정	증 감	변 경		
신설	③	공원	역사공원	서소문동 58-10일대	-	증) 1,648.8	1,648.8	-	-

- 공원 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
③	역사공원	- 역사공원 신설 - 위치 : 서소문동 58-10일대 - 면적 : 1,648.8	한양도성 멸실구간을 고려한 역사공원 신 설

다. 정비기반시설 설치계획

1) 정비기반시설 부담계획

사업 지구	시행지구 면적 (㎡)	획지 면적 (㎡)	정비기 반 시설면 적 (㎡)	계획기 반 시설 내 기존 공공용 지 (㎡)	대지 내 용도폐지 국공유지 (㎡)	건축물 및 현금 기부채 납 환산부 지 면적 (㎡)	순부담률(%)			비 고
							기반시 설 (토지) 부담율	건축물 및 현금 기부채 납 부담율	합계	
1지구	19,262.8	16,316.6	2,946.2	-	-	1,222.6	14.38	5.97	20.35	

※ 추가 기반시설 부담(토지환산면적 1,222.6㎡)은 현금 및 건축물 기부채납으로 하며, 정비기반시설 면적산정에서 제외

※ 획지 내 국공유지 2개 필지[순화동 1-137, 순화동 84-3] 중 일부(5.1㎡)는 유상매입

※ 계획기반시설 내 1개 필지[순화동 164-27] 중 기획재정부 지분(35.0㎡)은 유상매입

2) 정비기반시설 부담면적

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
계		-	증) 4,168.8	4,168.8	100	-
토지	소계	-	증) 2,946.2	2,946.2	70.7	-
	도로	-	증) 1,297.4	1,297.4	31.1	-
	공원	-	증) 1,648.8	1,648.8	39.6	-
추가부담(현금 및 건축물)		-	증) 1,222.6	1,222.6	29.3	토지환산면적

라. 건축물의 정비개량 및 건축시설계획

1) 기존 건축물의 정비개량계획

결 정 구 분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철 거 이 주	
신규	서울역- 서대문 1·2 구역	82,708.4	제1지구	16,316.6	순화동 7 번지일대	1	-	-	1	-	공작물 1 개동 철거

2) 건축시설계획

결정 구분	구 역 구 분		가 구 획 지 또는 구 분		위 치	주 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고																																			
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)																																									
기정	서울역-서대문 1·2구역	80,719.6	제1지구	16,570.8	순화동 7 번지일대	업무 시설	31.39	316.07	107.0	-																																			
변경	서울역-서대문 1·2구역	82,708.4	제1지구	16,316.6	순화동 7 번지일대	업무 시설	70 이하 ¹⁾	1,065.0 이하	90 이하	-																																			
· 용적률 : 1,065.0%이하 적용 ① 기준용적률 : 600% ② 허용용적률 : 200% <table><tr><th>목 적</th><th>인센티브 완화 요건</th><th>산정방식</th><th>완화량</th></tr><tr><td rowspan="3">친환경개발</td><td>녹색건축물 인증(그린 1등급)</td><td rowspan="3">정량부여</td><td rowspan="3">100%</td></tr><tr><td>건축물에너지소비총량제(240(kWh/㎡·y)이하)</td></tr><tr><td>신재생에너지 이용시설(11%이상)</td></tr><tr><td>생활문화 인프라</td><td>공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등 도입 시</td><td>정률부여</td><td>20%</td></tr><tr><td rowspan="2">보행가로 활성화</td><td>저층부 가로활성화 용도 도입 시</td><td rowspan="2">정량부여</td><td rowspan="2">50%</td></tr><tr><td>무장애도시조성</td></tr><tr><td>안전·방재</td><td>방재 관련시설 설치 시</td><td>정량부여</td><td>30%</td></tr></table> ③ 상한용적률 : 265% <table><tr><th>구 분</th><th>인센티브 산식</th><th>적용내용</th><th>완화량</th></tr><tr><td>공공시설(도로, 공공청사 무상귀속) 기부채납</td><td>허용용적률×1.3×α (α=부담면적/대지면적)</td><td>800%×1.3×0.2555</td><td>265.7%</td></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>-</td><td>265.7%</td></tr></table>											목 적	인센티브 완화 요건	산정방식	완화량	친환경개발	녹색건축물 인증(그린 1등급)	정량부여	100%	건축물에너지소비총량제(240(kWh/㎡·y)이하)	신재생에너지 이용시설(11%이상)	생활문화 인프라	공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등 도입 시	정률부여	20%	보행가로 활성화	저층부 가로활성화 용도 도입 시	정량부여	50%	무장애도시조성	안전·방재	방재 관련시설 설치 시	정량부여	30%	구 분	인센티브 산식	적용내용	완화량	공공시설(도로, 공공청사 무상귀속) 기부채납	허용용적률×1.3×α (α=부담면적/대지면적)	800%×1.3×0.2555	265.7%	계		-	265.7%
											목 적	인센티브 완화 요건	산정방식	완화량																															
											친환경개발	녹색건축물 인증(그린 1등급)	정량부여	100%																															
												건축물에너지소비총량제(240(kWh/㎡·y)이하)																																	
												신재생에너지 이용시설(11%이상)																																	
											생활문화 인프라	공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등 도입 시	정률부여	20%																															
											보행가로 활성화	저층부 가로활성화 용도 도입 시	정량부여	50%																															
												무장애도시조성																																	
											안전·방재	방재 관련시설 설치 시	정량부여	30%																															
											구 분	인센티브 산식	적용내용	완화량																															
공공시설(도로, 공공청사 무상귀속) 기부채납	허용용적률×1.3×α (α=부담면적/대지면적)	800%×1.3×0.2555	265.7%																																										
계		-	265.7%																																										
건축물의 건축선에 관한 계획																																													
· 건축한계선 : 서소문로, 통일로, 통일로2길, 세종대로7길변 5m · 고층부 벽면한계선 : 서소문로, 통일로변 3층 초과 8m																																													
건축물 용도에 관한 계획																																													
· 지정용도 : 저층부 가로활성화용도 [판매시설]																																													
기타사항에 관한 계획																																													
· 대지 내 공지 : 간선가로변(서소문로, 통일로) 공개공지 및 대지 내 조경 배치																																													

1) 기존 도시조직과 가로의 연속성 유지를 위해 도시계획위원회 심의를 통해 건폐율 80%까지 완화 가능

마. 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획

1) 서울역-서대문 1·2구역 도시정비형 재개발구역 변경

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
변경	서울역-서대문 1·2 도시정비형 재개발구역	순화동 195-1일대 및 의주로1가 1일대	80,719.6	증) 1,988.8	82,708.4	서울특별시고시 제2010-117호 ('10.4.1.)

2) 서소문 도시정비형 재개발구역 변경

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
변경	서소문 도시정비형 재개발구역	태평로2가, 서소문동, 남대문로4가 일대	91,488.5	감) 1,939.6	89,548.9	서울특별시 중구고시 제2014-46호 (2014.6.12.)

〈 도시정비형 재개발구역 결정도 (기정) 〉

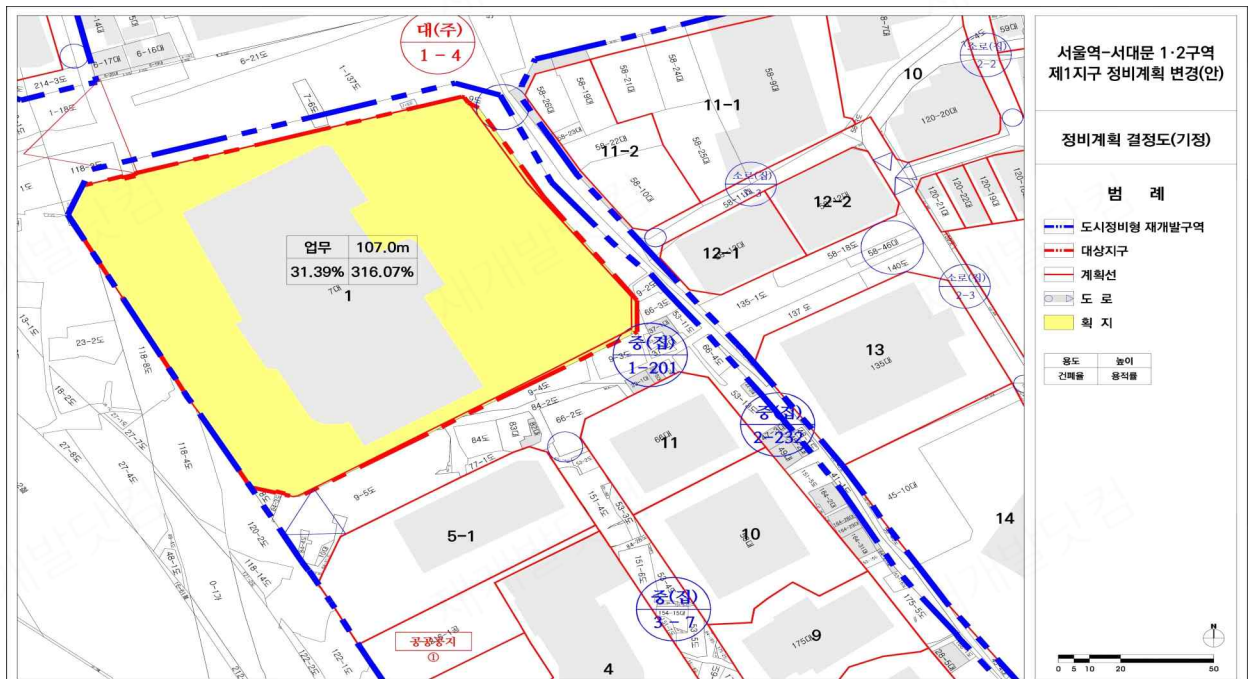


〈 도시정비형 재개발구역 결정도 (변경) 〉

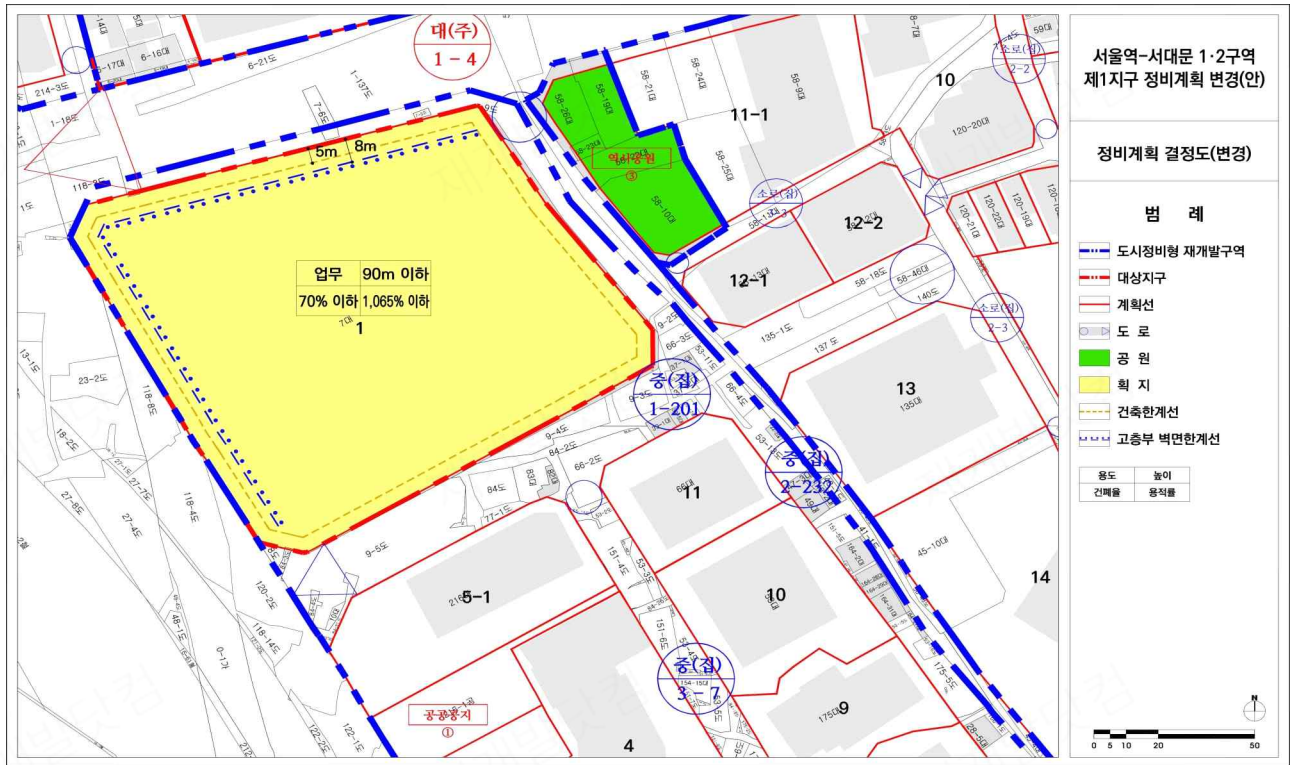


바. 정비계획 변경(안)도

〈 정비계획결정도 (기정) 〉



〈 정비계획결정도 (변경) 〉



※ 동 정비계획(안)은 마확정된 계획으로 주민공람, 구의회 의견청취, 도시계획위원회심의 등 인·허가 과정에서 변동될 수 있음

사. 기 타

- 1) 공람기간 : 2020.05.27. ~ 2020.06.26. (30일간)
- 2) 공람 및 의견서 제출 장소
- 서울특별시 중구청 도심재생과 6층 (☎02-3396-5775)
- 3) 관계서류 : 생략(공람장소 비치 도서와 같음)