

● 서울특별시 중구 공고 제2017-811호

장교구역 제12지구 도시환경정비구역(정비계획) 변경지정(안) 재공람 공고

1. 건설부고시 제368호(1973.9.6.)로 정비구역 지정, 서울특별시고시 제2007-132호(2007.5.17.)로 정비구역 변경지정 되고 서울특별시 중구 공고 제2014-244호(2014.4.9.)로 공람 공고하였던 장교구역 제12지구 도시환경정비구역과 관련하여 서울특별시 도시계획위원회 심의 결과에 따라 정비구역 지정(변경)안을 재작성하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항 및 같은법 시행령 제11조 규정에 따라 다음과 같이 재공람 공고하고 관련도서를 중구청 도심재생과에 비치하여 토지등소유자 및 이해관계인에게 보입니다.
2. 공람내용에 의견이 있는 토지등소유자 및 이해관계인들께서는 공람기간 내에 의견서를 공람장소(중구청 도심재생과 ☎ 02-3396-5775)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2017년 11월 22일

서울특별시 중구청장

가. 정비구역 지정(변경)

- 1) 정비구역의 명칭 : 장교구역 제12지구 도시환경정비구역
- 2) 도시환경정비구역 지정(변경) 조서

구분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
변경	장교구역 제12지구 도시환경정비사업	중구 수표동 47-1번지 일대	1,588.3	증)18.0	1,606.3	·기정 : 서울특별시고시 제2007-132호 ·수표교 복원계획에 따른 대지경계선 변경으로 인한 구역면적 증가

3) 지정 사유

- 본 구역은 서울특별시 중구 수표동 47-1번지 일대로 건설부고시 제1973-368호(1973.09.06)로 재개발구역 지정, 건설부고시 제1976-104호(1976.07.14)로 사업계획 결정, 서울특별시고시 제2007-132호(2007.05.17)로 토지이용계획이 변경된 지역으로 도심경제 활성화를 위한 업무시설 확충을 위하여 『서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획』 범위 내에서 합리적이고 종합적인 정비계획을 수립하여 장교구역 제12지구 도시환경정비구역을 변경 지정코자 함

나. 도시환경정비계획(변경)

1) 토지이용계획

구분	명 칭	면적(㎡)			비율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		1,588.3	증) 18.0	1,606.3	100.0	
대지	소계	1,421.0	감) 40.7	1,380.3	85.9	
	대지	1,421.0	감) 40.7	1,380.3	85.9	
정비기반 시설	소계	167.3	증) 58.7	226.0	14.1	
	도로	167.3	증) 58.7	226.0	14.1	

2) 용도지역에 관한 사항

구분	명 칭	면적(㎡)			비율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		1,588.3	증) 18.0	1,606.3	100.0	
상업 지역	소계	1,588.3	증) 18.0	1,606.3	100.0	
	일반상업지역	1,588.3	증) 18.0	1,606.3	100.0	

3) 도시계획시설 결정(변경) 조서

가) 도로

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과 지	최 초 결정일	비 고
	등급	류 별	번호	폭원(m)								
기정	중로	3	1	12~27 (12~14)	집산 도로	5,390 (65)	세종로광장 (수표동66-7)	고산자로 (수표동47-1)	일반 도로	청계천	서고2003-130호 (03.05.28)	
변경	중로	3	1	12~27 (12~14)	집산 도로	5,390 (65)	세종로광장 (수표동66-7)	고산자로 (수표동47-1)	일반 도로	청계천	서고2003-130호 (03.05.28)	- 선형변경 - 제12지구부담면적 : 224.2㎡ ()는 장교구역내 폭원 및 연장임
기정	중로	2	7	15	보조 간선 도로	850	을지로2가	낙원운동장	일반 도로	-	서고2005-255호 (05.08.25)	구역 외
기정	소로	2	4	8	국지 도로	76	수표동 50-1	수표동 65-3	일반 도로	-	서고2007-132호 (07.05.17)	
변경	소로	2	4	8	국지 도로	76	수표동 50-1	수표동 65-3	일반 도로	-	서고2007-132호 (07.05.17)	- 도로모통이 변경 - 제12지구부담면적 : 1.8㎡

주) ()는 대상지 내의 폭원 및 연장임

나) 정비기반시설의 설치(부담) 계획

구분	구역명	시행면적(㎡)	대지면적(㎡)	정비기반시설면적(㎡)			대지내 기존공공용지(㎡)	부담률 (%)
				계	정비기반시설 부담면적	계획공공용지내 기존공공용지		
기정	장교구역 제12지구	1,588.3	1,421.0	167.3	167.3	-	31.9	8.7
변경	장교구역 제12지구	1,606.3	1,380.3	226.0	226.0	-	18.0	13.1

주) 기정 대지내 기존공공용지면적(31.9㎡)은 무상양도가 아닌 유상매입하고 변경 대지내 기존공공용지면적(18㎡)은 무상양도 처리에 따라 부담률 증가

다) 정비기반시설 설치(확보) 계획

(1) 정비기반시설 부담면적(관리청으로 무상귀속)

구역명	위 치		시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)			비 고
				기정	변 경	변 경 후	
장교구역 제12지구	수 표 동	47-1	도로	-	-	80.7	중로3-1
		47-2		-	-	12.3	중로3-1
		60		-	-	1.8	소로2-4
		62-4		-	-	106.8	중로3-1
		62-5		-	-	9.9	중로3-1
		63-4		-	-	14.5	중로3-1
합계				167.3	증) 58.7	226.0	

주) 지적측량결과에 따라 달라 질 수 있음

구역명	위 치		시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)			비 고
				기정	변 경	변 경 후	
장교구역 제12지구	수표동	62-4	도로	31.9	감) 23.2	8.7	
		99-3		-	증) 0.5	0.5	
		99-5		-	증) 8.8	8.8	
합계				31.9	감) 13.9	18.0	

4) 기존 건축물의 정비 · 개량 계획

5) 건축시설계획

결정구분	구역구분		가구획지구분		위 치	중 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명 칭	면 적 (㎡)	명칭	면 적 (㎡)						
기정	장교구역 제12지구	1,588.3	획지	1,421.0	중구 수표동 47-1번지 일대	-	-	-	-	-
변경		1,606.3	획지	1,380.3		업무	70이하	950이하	70이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율			○ 해당사항 없음							
심의 완화 사항	건폐율		○ 지역 특성 및 가로활성화를 위한 건폐율 완화 - 저층부(5층이하, 20m이하) 70% 적용 - 고층부(6층이상, 20m이상) 60% 적용							
	용적률		① 기준용적률 : 600% ② 공공기여에 따른 허용용적률 완화량 : 200% 적용							
			목적	인센티브 대상	요 건	인센티브	인센티브량			
			친환경 개발 (의무)	녹색건축물 인증	그린1등급(최우수)	기준등급 준수 시 100%	200% 적용			
				건축물에너지소비 총량제	240 (kWh/㎡·y)미만					
				신재생에너지 이용시설	11%이상(비주거)					
			역사 보전 (의무)	옛 길 재현	옛 길 흔적 표시	50% (옛 길 흔적 표시하되 인센티브 미적용)				
			도시 경계 활성화	지역별 도시경계활성화 유도 용도	벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입 시	40%				
			보행 가로 활성화	저층부 가로활성화용도	1층 바닥면적의 2/3 이상 설치시	30%				
			안전 방재	방재 관련시설	옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 침투형 트렌치 시설 설치	30%				
③ 공공시설부지 제공에 따른 상한용적률 완화량 : 150%										
공공 시설	산식 = 1.3α x (기준용적률+공공기여시설 인센티브) [α = 공공시설부지제공면적/공공시설부지 제공후 대지면적] = 1.3 x ((226㎡-18㎡)/1,380.3㎡) x (600%+200%) = 156.7% ⇒ 150% 적용									
※ ①(600%) + ②(200%) + ③(150%) = 950%이하 적용										
건축물의 건축선에 관한 계획			○ 북측(청계천로) : 저층부 건축한계선 3m, 고층부 건축한계선 8m ○ 동측(수표로) : 건축한계선 2m ○ 서측(소로2-4) : 건축한계선 2m							

- 다. 공람기간 : 공고일 다음날로부터 30일간
- 라. 열람장소 : 서울특별시 중구청 도심재생과(☎02-3396-5775)
- 마. 관계서류 : 생략(공람장소에 비치된 도서와 같음)
- 바. 기타 사항은 중구청 도심재생과(☎02-3396-5775)로 문의하여 주시기 바랍니다.