

제3116호
2024. 7. 31.

발행인: 서울특별시 중구청장 김길성
 편집인: 홍보담당관 유진영
 전화: 3396-4955
 (<http://www.junggu.seoul.kr>)

고 시

선 람	기 관 의 장

구 보

◎ 고 시

제2024-47호 : 서울역-서대문 1·2 도시정비형 재개발구역 제5지구 정비계획 결정(경미한 변경) 및 지형도면 고시 2

● 서울특별시 중구 고시 제2024-47호

서울역-서대문 1·2 도시정비형 재개발구역 제5지구
정비계획 결정(경미한 변경) 및 지형도면 고시

건설부고시 제368호(1973.09.06.)로 최초 정비구역 지정되고, 건설부고시 제429호(1978.12.29.), 서울특별시고시 제2004-53호(2004.02.20.), 서울특별시고시 제2010-117호(2010.04.01.), 서울특별시고시 제2021-72호(2021.02.04.)로 결정(변경) 서울특별시 고시 제2024-171호(2024.04.04.)로 결정(정미한 변경)된 서울역사대문 1·2 도시정비형 재개발구역 제5지구에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 정비계획 (경미한)변경 결정하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 7월 31일
서울특별시 중구청장

Ⅰ. 도시정비형 재개발구역 지정 (변경없음)

1. 도시정비형 재개발구역 지정 조서 (변경없음)

구분	구역명	위치	면적(㎡)	비고
기정	서울역-서대문 1·2 도시정비형 재개발구역	순화동 195-1일대 및 의주로1가 1일대	80,752.4	서울특별시고시 제2010-177호 (2010.04.01.)

2. 지구 지정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적(m ²)	비고
기정	서울역-사대문 1·2구역 제5지구	순화동 1-170번지 일대	4,735.8	-

II. 정비계획 결정 (변경없음)

1. 토지이용계획 (변경없음)

구분	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계	4,735.8	100.0	-
획지	4,104.2	86.7	-
공공시설 부담면적	631.6	13.3	-

※ 구보게재를 의뢰한 각 부서에 알려드립니다.
구보의 게재내용은 중구청 홈페이지(<http://www.junggu.seoul.kr>(행정정보→구보/입법예고) 클릭)에 게재되고 있으니 참고하시기 바랍니다.

- 구보게재의뢰 TEL. (02) 3396-4955 / FAX. (02) 3396-9022/3
- 구보는 매주 수요일 발행이며, 발행일 3일 전까지 접수되어야 합니다.

※ 구보 게재일자가 문서 시행일이니, 참고하시기 바랍니다.

※ 구보는 공무원의 효력을 가지며, 구 공무원은 반드시 읽어야 합니다.

[illegible]

2. 용도지역·지구에 관한 결정조서 (변경없음)

가. 용도지역 결정조서 (변경없음)

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		4,735.8	100.0	-
상업지역	일반상업지역	4,735.8	100.0	-

나. 용도지구 결정조서 (변경없음)

구분	도면표시번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	②	방화지구	서대문~서울역앞간	12,720.0 (405)	-	-

※ ()는 구역 내 편입되는 면적임

3. 도시계획시설 결정 조서 (변경없음)

가. 도로 결정 조서 (변경없음)

구분	규모				기능	사용 형태	연장(m)	기점	종점	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	1	3	10	국지 도로	일반 도로	186	순화동 214-2번지	순화동 1-171번지	-	건설부고시 제429호 (‘79.1.6)	-
기정	소로	1	4	10	국지 도로	일반 도로	69	순화동 1-185번지	순화동 1-171번지	-	서울시고시 제379호 (‘87.6.4)	-
기정	소로	2	11	8	국지 도로	일반 도로	62	순화동 1-101번지	순화동 1-173번지	-	건설부고시 제429호 (‘79.1.6)	-

나. 정비기반시설 설치(부담)계획 (변경없음)

1) 정비기반시설 부담계획 (변경없음)

사업 지구	시행지구 면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	정비기반 시설면적 (㎡)	계획기반시설 내 기존 공공용지(㎡)	대지 내 용도폐지 국공유지 (㎡)	건축물 및 현금 기부채납 환산부지 면적(㎡)	순부담률(%)			비고
							기반시설 (토지) 부담률	건축물 및 현금 기부채납 부담률	합계	
5지구	4,735.8	4,104.2	631.6	-	-	-	13.3	-	13.3	-

2) 정비기반시설 부담면적 (변경없음)

구분		면적(㎡)	비율(%)	비고
계		631.6	100.0	-
토지	소계	631.6	100.0	-
	도로	631.6	100.0	-

4. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 (변경)

가. 기존 건축물의 정비·개량계획 (변경없음)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거 신축	철거 이주	
기정	서울역-서대문 1·2구역	80,752.4	제5지구	4,735.8	순화동 1-170번지 일대	1	-	1	-	-	-

나. 건축시설계획 (변경)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	서울역-서대문 1·2구역	80,752.4	제5지구	4,735.8	순화동 1-170번지 일대	업무	43 이하	765 이하	21(층)	-
변경	서울역-서대문 1·2구역	80,752.4	제5지구	4,735.8	순화동 1-170번지 일대	업무	47 이하	765 이하	21(층)	-
건축물의 용적률 완화에 관한 사항		기정	■ 용적률 : 기존(현황) 용적률 + 완화 용적률 = 765% 적용 ① 기준용적률 : 696% ② 완화용적률 : 69% 적용(<136%) <세부 산출내역> 용적률(연면적) 완화에 대한 허용기준 ① 외부공간개선 : (개방형녹지 조성면적/대지면적) × 현황용적률 = (674.0㎡ ÷ 4,104.2㎡) × 696% = 114.2% ② 문화복지시설 : (용도도입면적/대지면적) × 현황용적률 × 보상계수(0.5) = (257.4㎡ ÷ 4,104.2㎡) × 696% × 0.5 = 21.8% ※ 단, 각 항목은 최대 연면적의 10%이내(765%)에서 완화 가능함 ▶ 696%(현황용적률) + 114.2% + 21.8% = 832% ⇒ 계획용적률 : 765.0% ≤ 832%							
			■ 완화조건 • 재조성된 외부공간(674㎡)은 시민 모두를 위해 조성되는 공간으로 운영관리 성실 이행하며, 관리 및 점점 위반사항 발생 시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「건축법」 등에 따라 원상복구 등 조치를 이행함 • 지하1층 문화복지시설(257㎡)은 문화복지시설(공연장, 박물관, 미술관, 보육시설, 영화상영관 등 지역에 필요한 생활 SOC시설) 외 타용도로 변경 제한							
건축물의 건축선에 관한 계획		기정	• 건축한계선 : 통일로변 3m							
건축물 용도에 관한 계획		기정	• 주용도 : 업무							

Ⅴ. 변경사유

- 서울역-서대문 1·2 도시정비형 재개발구역 제5지구에 대해 2024년 제4차 및 제6차 건축위원회 심의결과에 따른 건축계획의 변경사항(건폐율)이 발생하여 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제13조 제4항 제7호에 의거 경미한 범위에서 건폐율을 변경하고자 함

Ⅵ. 관계도면 : 붙임 참조

- ※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

Ⅶ. 열람장소

- 시민의 열람편의를 위하여 중구청 도심정비과(☎02-3396-5773)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임]

■ 정비구역 결정도(기정)

