

◆ 서울특별시고시 제2024-171호

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)된 서울역-서대문 1·2 도시정비형 재개발구역 제5지구에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 정비계획 (경미한)변경 결정하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 4월 4일
서울특별시 장

I. 도시정비형 재개발구역 지정(변경없음)

1. 도시정비형 재개발구역 지정 조서 (변경없음)

구분	구역명	위치	면적(㎡)	비고
기정	서울역-서대문 1·2 도시정비형재개발구역	순화동 195-1일대 및 의주로1가 일대	80,752.4	서울특별시고시 제2010-117호 (2010.04.01.)

2. 지구 지정 조서 (변경없음)

구분	구역명	위치	면적(㎡)	비고
기정	서울역-서대문 1·2구역 제5지구	순화동 1-170번지 일대	4,735.8	-

II. 정비계획 결정(변경)

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	-

2. 용도지역·용도지구 결정 조서 (변경없음)

가. 용도지역 결정 조서 (변경없음)

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

나. 용도지구 결정 조서 (변경없음)

구분	도면표시 번호	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	최초 결정일	비 고
	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. 정비기반시설의 설치(부담) 계획 (변경없음)

1) 정비기반시설 부담계획 (변경없음)

사업 지구	시행 지구 면적 (㎡)	획지 면적 (㎡)	정비 기반시설 면적 (㎡)	계획 기반시설 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 (변경)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	서울역-서대문 1·2구역	80,752.4	제5지구	4,735.8	순화동 1-170번지 일대	1	1	-	-	-	-
변경	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	39~43	630~700	21/5(층)	-
변경	서울역-서대문 1·2구역	80,752.4	제5지구	4,735.8	순화동 1-170번지 일대	업무	43 이하	765 이하	21(층)	-
건축물 용적률 완화에 관한 계획		■ 용적률 : 기존(현황) 용적률 + 완화 용적률 = 765% 적용 • 기존 용적률 : 696% • 완화 용적률 : 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%								

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이	비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
	■ 완화조건 • 재조성된 외부공간(674㎡)은 시민 모두를 위해 조성되는 공간으로 운영관리 성실 이행하며, 관리 및 점검 위반사항 발생 시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「건축법」 등에 따라 원상복구 등 조치를 이행함 • 지하1층 문화시설(257㎡)은 문화복지시설(공연장, 박물관, 미술관, 보육시설, 영화상영관 등 지역에 필요한 생활 SOC시설) 외 타용도로 변경 제한									
	건축물의 건축선에 관한 계획(변경없음)	건축한계선 : 통일로변 3m								
	건축물 용도에 관한 계획(변경없음)	주용도 : 업무								

III. 변경 사유

- 재개발사업 완료된지 32년이 지난 서울역-서대문 1·2 도시정비형 재개발구역 제5지구에 대해 「2030 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업부문)」 내 리모델링 관리 방안 규정에 따라 외부 환경 개선 등 계획(안)을 마련하고 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제13조 제4항 제7호에 의거 경미한 범위에서 용적률을 변경하고자 함

IV. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비계획 결정도(기정/변경)

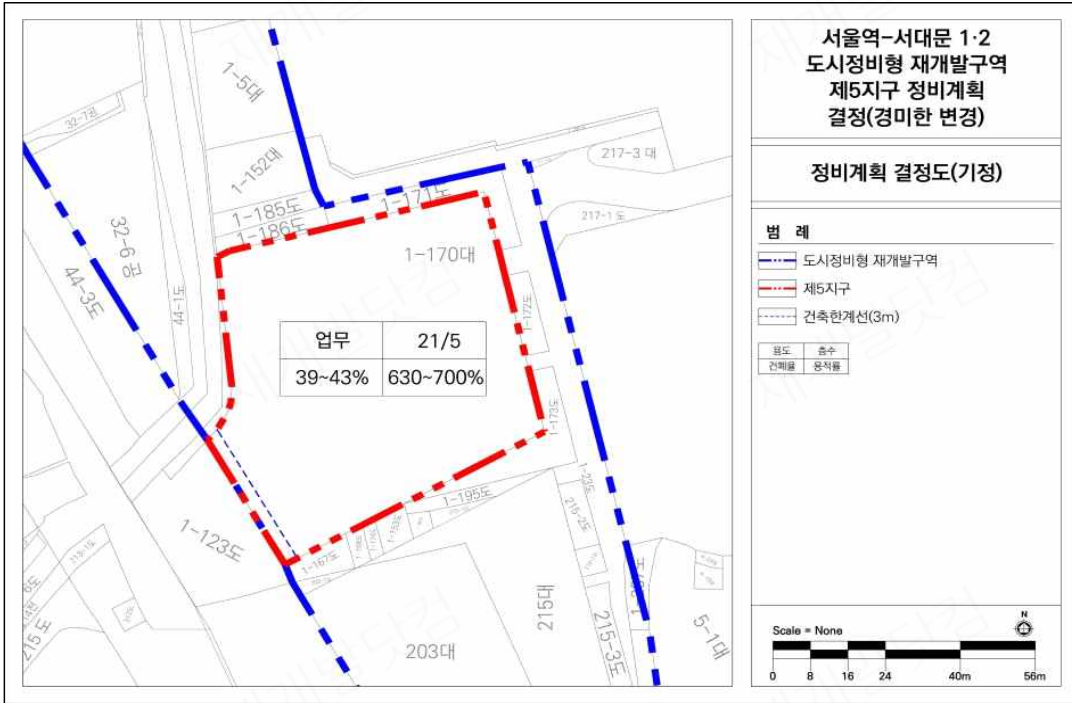
※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 열람장소 : 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 도시재창조과(☎02-2133-4636), 중구 도심정비과(☎02-3396-5774)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임]

□ 정비계획 결정도 (기정)



□ 정비계획 결정도 (변경)

