

부 칙

공 고

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

● 서울특별시 중구 공고 제2023-710호

광희동1가 303-1일원 도시정비형 재개발구역
정비구역 지정 및 정비계획 수립(안) 공람·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 공람공고하고 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.

2023년 8월 2일
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) 10,818.1	10,818.1	-

■ 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	- 추정지분율산정방식 - 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)
--------	---

[단위: 천원]

추정 지분율	- 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 - 신축건축물시설 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 colspan="2">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</td><td>지급</td></tr> <tr> <td>근린생활 시설</td><td>지상1층(전용 33㎡)</td><td>77,816</td><td>778,160</td><td>655,455</td><td>122,705</td><td>지급</td></tr> <tr> <td></td><td>지하1층(전용 33㎡)</td><td>38,908</td><td>389,080</td><td>655,455</td><td>- 266,375</td><td>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

II. 광희동1가 303-1일원 도시정비형 재개발구역 정비계획 결정(변경)

1. 토지이용계획 : 신설

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		-	증) 10,818.1	10,818.1	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	-	증) 2,675.4	2,675.4	24.7	-
	도 로	-	증) 2,134.5	2,134.5	19.7	-
	공 원	-	증) 540.9	540.9	5.0	-
획지(대지)	소 계	-	증) 8,142.7	8,142.7	75.3	-
	획지(대지)	-	증) 8,142.7	8,142.7	75.3	-

- 변경사유 : 노후화된 광희동1가 303-1일원 지역 개발을 통해 지역 중심성 강화 및 도심 활성화를 위하여 토지이용계획 수립

2. 용도지역·지구 결정조서 : 변경없음

- 가. 용도지역 결정조서 : 변경없음

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		10,818.1	-	10,818.1	100.0	-
상업지역	일반상업지역	10,818.1	-	10,818.1	100.0	-

- 나. 용도지구 결정조서 : 해당사항없음

3. 도시계획시설 및 정비기반시설 결정(변경)조서 : 변경

- 가. 교통시설 : 변경

- 도로 : 변경

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류 별	번호	폭원							
신설	소로	1	A	10	국지 도로	297 (178)	쌍림동 34-4	을지로6가 77-3	일반 도로	-	-
기정	소로	3	184	6	국지 도로	40	광희동1가 46-1	광희동1가 38-1	일반 도로	서고 제2015-116호 (2015.4.30.)	-
변경	소로	1	184	10	국지 도로	45	〃	〃	일반 도로	〃	연장 및 폭원에 따른 변경
기정	소로	3	50	6	국지 도로	194	광희동1가 11	을지로6가 58-5	일반 도로	건고 (1963.07.01.)	대호1길
변경	소로	1	50	12	국지 도로	212 (134)	〃	을지로6가 58-5	일반 도로	〃	연장 및 폭원에 따른 변경

※ ()는 정비구역 내 사항임

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 1-A	• 도로 신설 - 폭원 : 10m - 연장 : 297(178)m	• 주변 도로와의 연속성 및 원활한 교통흐름을 위하여 기존 현황도로의 폭을 확장하고 도시계획시설로 결정
소로 3-184	소로 1-184	• 도로 폭원 변경 - 폭원 : 6m → 10m - 연장 : 40m → 45m	• 사업 시행에 따른 원활한 교통흐름 및 보행로 확보를 위하여 도로 폭원 확장
소로 3-50	소로 1-50	• 도로 폭원 및 연장 변경 - 폭원 : 6m → 12m - 연장 : 194m → 12(134)m	• 사업 시행에 따른 원활한 교통흐름 및 보행로 확보를 위하여 기존 현황도로의 폭을 확장하고, 도로의 연속성을 고려하여 도로 선형 일부 변경

■ 지하도로 : 신설

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)	최초결정일
신설	⑦	도로	지하도로	광희동1가 278번지 일대	77.0	-

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	시설의 종류	변경내용	변경사유
⑦	도로	지하도로	• 지하도로 (보도) 신설	• 5호선 동대문역사문화공원역과 정비구역 내 건물을 연결하는 지하도로(보도) 설치를 통해 지상 교통의 원활한 소통과 건물 이용자들의 보행편의 등을 도모하기 위하여 지하도로 신설

■ 철도 : 변경없음

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초결정일
				기점	종점	주요 경과지			
기정	⑤	5호선 본선	본선	강서구 개화동 306일대	강동구 하일동 579일대	-	47,400	-	건고 제695호 (1990.10.19)

나. 공간시설 : 신설

■ 공원 : 신설

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초결정일
					기 정	변 경	변경후	
신설	②	공원	소공원	쌍림동 34-5 일원	-	증) 540.9	540.9	-

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
②	공원	• 공원 신설 - 위치 : 쌍림동 34-5 일원 - 면적 : 540.9㎡	• 부족한 녹지 및 공지를 확보하며, 주민 휴식 공간 제공을 위한 소공원 신설

4. 정비기반시설의 설치(부담)계획 : 신설

1) 정비기반시설 부담계획

구분	시행구역	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반 시설면적 (㎡)	신설 정비기반시설 내 기존국공유지 (㎡)	획지내 용도폐지 국공유지 (㎡)	순부담 면적(㎡)	순부담율 (%)	비 고
신설	광희동1가 303-1일원 도시정비형 재개발구역	10,818.1	8,142.7	2,675.4	321.2	901.7	1,452.5 (토지 : 공원, 도로)	15.1%	-

※ 순부담율 = 순부담면적 / (시행구역면적 - 기반시설 내 기존국공유지 - 획지내 용도폐지 국공유지)

2) 정비기반시설의 설치계획

■ 정비기반시설 부담 면적

구 분	위 치	시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)	비 고
광희동1가 303-1 일원 도시정비형 재개발구역	합 계		2,675.4	-
	쌍림동 34-5 일원	공원	540.9	토지 기부채납
	쌍림동 34-4 일원	도로	2,134.5	토지 기부채납

5. 공동이용시설 설치계획 : 해당사항없음

6. 건축물의 정비·개량에 관한 계획 : 신설

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
신설	광희동1가 303-1 일원 도시정비형 재개발구역	10,818.1	획지	8,142.7	광희동1가 303-1번지 일원	76	-	-	76	-	-

7. 건축물에 관한 계획 : 신설

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신설	광희동1가 303-1 일원 도시정비형 재개발구역	10,818.1	획지	8,142.7	광희동1가 303-1번지 일원	업무	50 이하	1,138.3 이하	156.0 이하	-

건축물의 용적률
완화에
관한 사항

○ 용적률 : ①+②+③ = 1,138.3% 이하 적용

① 기준용적률 : 600%

② 허용용적률 인센티브 : 200% 적용

목표	인센티브 대상	요건	인센티브	인센티브량
계획 유도	녹지 생태공간	개방형녹지 의무확보기준 초과설치	지구별 개방형녹지 의무기준 30% 초과 설치 시	정률부여 (2.0)
	친환경 개발	녹색건축물 인증, 에너지효율등급, 신재생에너지 이용시설	3개항목 모두 법령에 따른 기준 초과시	최대 30.0%
	전기차충전소 설치	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적의무 사항 1/2이상 초과설치시	정량부여	최대 20.0%
	공익시설	저층부 개방	저층부 녹지와 연계되는 저층부 (최소1층) 특정시간대 완전 개방시	정률부여 (3.0)

③ 상한용적률 인센티브 : 338.3%

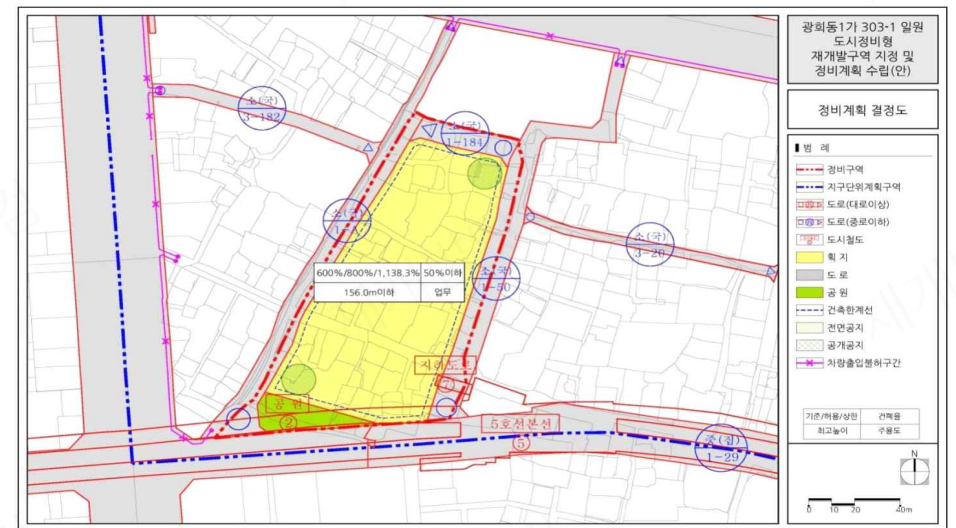
공공시설 등 부지 제공 (도로, 공원)	•산정식 = 허용용적률×{(1.3×가중치×α토지) = 800%×{(1.3×1×토지(2,675.4㎡÷1,222.9㎡)÷8,142.7㎡)} = 185.5%
공개공지 초과조성	•산정식 = 허용용적률×(의무면적을 초과하는 공개공지 면적 / 대지면적) = 800%×(1,555.1㎡÷8,142.7㎡) = 152.8%

건축물의 높이 완화에 관한 사항	○ 최고높이 : ①+② = 156.0m 이하 적용 ① 개방형 녹지율에 따른 높이 완화 : 149.3m
	개방형 녹지율 •산정식 = 적정건폐율50%×(기준높이+20m)÷(80%-개방형녹지율) = 50%×(기준높이 70m+20m)÷(80%-49.86%) = 149.3m
건축물의 건축선에 관한 계획	② 공개공지 초과제공에 따른 높이 완화량 : 6.7m
	공개공지 초과제공 •산정식 = 기준높이×{(의무면적을 초과하는 공개공지×1/2)÷대지면적} = 70m×{(1,555.1㎡×1/2)÷8,142.7㎡} = 6.7m
대지내 공지 계획	○ 전면공지 : 건축한계선으로 확보되는 대지 내 전면공지는 개방형녹지와 연계하여 조성
개방형 녹지계획	○ 공개공지 : 보행 결절점과의 연계를 고려하여 공개공지 설치
저층부 개방공간 계획	○ 획지 내 30% 이상 개방형 녹지 조성
	○ 일반에게 개방하고, 휴식과 여가 공간이자 소통과 교류의 활력 공간으로 조성
저층부 개방공간 계획	○ 지상부 개방형녹지공간과 직접 연결이 가능한 위치에 조성

■ 변경사유 : 도심기능 강화를 위해 업무시설을 주용도로 결정하고, 기반시설 기부채납 및 개방형 녹지 확보 등에 따른 용적률·높이 완화 적용

8. 정비계획 결정(안)도

<정비계획 결정도>



※ 등 정비계획(안)은 미확정된 계획으로 주민공람, 구의회 의견청취, 도시계획위원회 심의 등 인허가 과정에서 변동될 수 있음