

고 시

● 서울특별시 중구 고시 제2025-80호

순화 도시정비형 재개발구역
제1-2지구 정비계획 (경미한)변경 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 고시 제2003-298호(2003. 10. 10.)로 도시정비형 재개발구역 지정되고, 서울특별시 고시 제2019-334호(2019. 10. 04.)로 정비계획 결정(변경), 서울특별시 중구 고시 제2020-24호(2020. 03. 04.) 및 제2020-154호(2020. 11. 26.)로 정비계획 결정(경미한) 변경, 서울특별시 중구 고시 제2021-94호(2021. 07. 28.)로 사업시행계획인가, 서울특별시 중구 고시 제2022-68호(2022. 07. 20.)로 관리처분계획인가, 2025. 06. 16. 및 2025. 07. 14. 사업시행계획변경(경미한) 인가, 서울특별시 중구 고시 제2025-67호(2025.07.16.)로 준공인가된 순화 도시정비형 재개발구역 제1-2지구에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」제16조, 동법 시행령 제13조 및「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」제11조의 규정에 따라 정비계획 (경미한)변경 결정하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 9월 24일

서울특별시 중구청장

I. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 도시정비형 재개발구역 지정

가. 정비구역 지정 조서(변경)

구분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변경	순화 도시정비형 재개발구역	중구 순화동 1-24 일대	15,089.6	감) 10.2	15,079.4	서울시 고시 제2003-298호 ('03.10.10.)

- 도시정비형 재개발구역 변경사유서

구역명	변경내용	변경사유
순화 도시정비형 재개발구역	· 순화구역 면적 변경 - 15,089.6㎡→15,079.4㎡ 감)10.2㎡	· 확정측량 결과 반영에 따른 변경

나. 정비지구 지정 조서(변경)

구분	지구명	위치	시행면적 (㎡)	구분(㎡)		비고
				획지	정비기반시설	
기정	순화구역 1-2지구	중구 순화동 5-1 일대	1,976.7	1,634.0	342.7	-
변경	순화구역 1-2지구	중구 순화동 5-1 일대	1,966.5	1,640.8	325.7	-

※ 추가 기반시설 부담(토지환산면적 228.2㎡)은 지상 2층부 건축물 기부채납으로 하며, 정비기반시설 면적산정에서 제외함

- 정비지구 변경사유서

구역명	변경내용	변경사유
순화 도시정비형 재개발구역	· 순화구역 제1-2지구 면적 변경 - 1,976.7㎡→1,966.5㎡ 감) 10.2㎡	· 확정측량 결과 반영에 따른 변경

2. 도시정비형 재개발구역 정비계획

가. 토지이용계획(변경)

구분	명칭	면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		1,976.7	감) 10.2	1,966.5	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	342.7	감) 17.0	325.7	16.6	-
	도 로	8.3	감) 0.4	7.9	0.4	-
	공공공지	334.4	감) 16.6	317.8	16.2	-
획지		1,634.0	증) 6.8	1,640.8	83.4	-

※ 추가 기반시설 부담(토지환산면적 228.2㎡)은 지상 2층부 건축물 기부채납으로 하며, 정비기반시설 면적산정에서 제외함

- 토지이용계획 변경사유서

구역명	변경내용	변경사유
순화 도시정비형 재개발구역	· 토지이용계획 면적 변경 - 1,976.7㎡→1,966.5㎡ 감) 10.2㎡	· 확정측량 결과 반영에 따른 획지 및 정비기반시설 면적 변경

나. 용도지역·지구 결정조서

1) 용도지역 결정조서(변경없음)

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	1,634.0	증) 6.8	1,640.8	100.0	-
준주거지역	1,313.6	증) 3.8	1,317.4	80.3	-
일반상업지역	320.4	증) 3.0	323.4	19.7	-

※ 확정측량 결과 반영에 따른 면적 변경 사항으로 용도지역의 변경 사항 없음

※ 용도지역 면적은 정비기반시설 면적을 제외하고 산정함

2) 용도지구 결정조서(해당없음)

다. 도시계획시설 결정조서(변경)

1) 교통시설(도로)(변경없음)

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	1	3	10~11	집산 도로	186	순화동 214-2	순화동 1-171	일반 도로	-	건설부고시 제429호 (1979.01.06.)	-

※ 확정측량 결과 반영에 따른 구역 내 편입면적 감소(기정 8.3㎡→7.9㎡)로, 도로의 폭원 및 연장 등의 변경사항 없음

2) 공공공지(변경)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	②	공공공지	순화동 1-27일대	940.6 (334.4)	감) 16.6	924.0 (317.8)	서울시고시 제2003-298호 (’03.10.10.)	-

※ ()는 순화 제1-2지구에서 부담하는 면적임

- 공공공지 변경사유서

구역명	변경내용	변경사유
순화 도시정비형 재개발구역	· 공공공지 면적 변경 - 940.6㎡→924.0㎡ 감) 16.6㎡	· 확정측량 결과 반영에 따른 공공공지 면적 변경(선형 변경없음)

라. 정비기반시설 등의 설치(부담) 계획(변경)

1) 정비기반시설 등 부담계획

구분	시행지구 면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반 시설면적 (㎡)	기반시설 내 기존 공공용지 (㎡)	대지 내 폐지 국공유지 (㎡)	건축물 기부채납 환산부지 면적(㎡)	순부담률(%)			비고
							기반시설 (토지) 부담률	건축물 기부채납 부담률	합계	
기정	1,976.7	1,634.0	342.7	-	58.1	228.2	13.2	10.6	23.8	-
변경	1,966.5	1,640.8	325.7	-	58.1	228.2	12.5	10.7	23.2	-

※ 추가 기반시설 부담(토지환산면적 228.2㎡)은 지상 2층부 건축물 기부채납으로 하며, 정비기반시설 면적산정에서 제외함

※ 순부담률 산출

$$= [(정비기반시설 + 추가기반시설부담) - 기존국공유지] / [시행지구(대지 + 정비기반시설 + 추가기반시설부담) - 기존국공유지]$$

$$= [(325.7 + 228.2) - 58.1] / [(1,640.8 + 325.7 + 228.2) - 58.1] = 23.2\%$$

※ 획지 내 국공유지 1개 필지 순화동 1-213도(중구청)는 무상양도

2) 정비기반시설 설치(확보)계획(변경)

▶ 정비기반시설 부담량 : 553.9㎡ (23.2%) / 순부담면적 : 495.8㎡ (①+②-③)

① 정비기반시설(도로, 공공공지) 부담면적 : 325.7㎡

- 도로 : 7.9㎡, 공공공지 : 317.8㎡

② 건축물 기부채납면적(지상2층) : 228.2㎡

- 건축물 연면적 753.1㎡, 토지환산면적+토지지분 228.2㎡에 해당하는 건축물 기부채납

③ 획지내 국공유지 무상양도 : 58.1㎡

- 획지내 중구청 소관필지 : 순화동 1-213도

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		570.9	감) 17.0	553.9	100.0	-
토 지	소 계	342.7	감) 17.0	325.7	58.8	-
	도 로	8.3	감) 0.4	7.9	1.4	-
	공공공지	334.4	감) 16.6	317.8	57.4	-
건축물 부담		228.2	-	228.2	41.2	환산부지

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

1) 기존 건축물의 정비·개량계획(변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	순화 도시정비형 재개발구역 제1-2지구	1,976.7	-	1,634.0	순화동 5-1일대	2	-	-	2	-	-
변경	순화 도시정비형 재개발구역 제1-2지구	1,966.5	-	1,640.8	순화동 5-1일대	2	-	-	2	-	-

- 기존 건축물의 정비·개량계획 변경사유서

구역명	변경내용	변경사유
순화 도시정비형 재개발구역	· 정비지구 면적 변경 1,976.7㎡→1,966.5㎡ 감) 10.2㎡	· 확정측량 결과 반영에 따른 면적 변경

2) 건축시설계획(변경)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	순화구역 제1-2지구	1,976.7	획지	1,634.0	순화동 5-1일대	업무	60이하	625이하	70이하	-
변경	순화구역 제1-2지구	1,966.5	획지	1,640.8	순화동 5-1일대	업무	60이하	619이하	70이하	-
건축물의 용적률 완화에 관한 계획	기정	○ 용적률 : ①+②+③ = 625.8% : 625% 이하 적용 ① 기준용적률 : 358.8% ② 허용용적률 인센티브 : 85.7% 적용								
		목적	인센티브 완화요건					인센티브		인센티브량
		친환경개발	녹색건축물 인증 (그린2등급(우수) 이상)					정량 부여	50.0%	85.7% 적용
			건축물에너지소비총량제 (260(kWh/㎡·y)이하)							
			신재생에너지 이용시설 (10.0% 이상)							
		역사문화 유산	역사적 가치가 있는 건축물(시설물 포함) 및 지역 유래 등 스토리텔링을 위한 전시공간유치 등 위원회에서 보전가치가 있다고 인정하는 경우					정률 부여	5.7%	
		저층부 가로활성화	저층부 가로활성화 용도 도입 시					정량 부여	30.0%	
		③ 상한용적률 인센티브 : 181.3%								
		구분	인센티브 산식				적용내용		완화량	
		토지(도로, 공공공지) 및 건축물 부담	허용용적률×1.3×α (α=부담면적/대지면적)				444.5%×1.3×0.3138		181.3%	

변경	○ 용적률 : ①+②+③ = 619.5% : 619% 이하 적용 ① 기준용적률 : 359.1% ② 허용용적률 인센티브 : 85.7% 적용					
	목적	인센티브 완화요건		인센티브	인센티브량	
	친환경개발	녹색건축물 인증 (그린2등급(우수) 이상)		정량 부여	50.0%	85.7% 적용
		건축물에너지소비총량제 (260(kWh/㎡·y이하)				
		신재생에너지 이용시설 (10.0% 이상)				
	역사혼적 남기기	역사적 가치가 있는 건축물(시설물 포함) 및 지역유래 등 스토리텔링을 위한 전시공간유치 등 위원회에서 보전가치가 있다고 인정하는 경우		정률 부여	5.7%	
	저층부 가로활성화	저층부 가로활성화 용도 도입 시		정량 부여	30.0%	
	③ 상한용적률 인센티브 : 174.7%					
	구분	인센티브 산식		적용내용	완화량	
	토지(도로, 공공공지) 및 건축물 부담	허용용적률×1.3×α (α=순부담면적/대지면적)		444.8%×1.3×0.30217	174.7%	
건축물의 높이 완화에 관한 계획	○ 최고높이 : 70m 이하 적용					
건축물의 건축선에 관한 계획	○ 건축한계선 : 서소문로9길변 3m					
기타 사항에 관한 계획	○ 대지내 공지 - 이면가로변(서소문로9길) 공개공지 및 대지내 조경 배치 - 역사전시공간과 연계되는 공개공지 계획					

바. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

구분	계획내용	비고
환경보전	- 공사 시 방진망 설치 등으로 대기오염 정화장치 마련 - 공사폐자재 분리수거, 재활용 및 위탁처리 - 저소음, 저진동 건설기계사용 및 가설방음판넬 설치	-
재난방지	- 건축법의 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 - 화재방지를 위해 가능한 내연성, 불연성 건축자재 사용	-

사. 가구 및 획지에 관한 계획(변경)

지구명	위치	획지 면적(㎡)			비고
		기정	증감	변경	
순화 도시정비형 재개발구역 제1-2지구	중구 순화동 5-1 일대	1,634.0	증) 6.8	1,640.8	-

- 가구 및 획지에 관한 계획 변경사유서

구역명	변경내용	변경사유
순화 도시정비형 재개발구역	· 획지 면적 변경 1,634.0㎡→1,640.8㎡ 증) 6.8㎡	· 확정측량 결과 반영에 따른 면적 변경

II. 지구단위계획 결정 사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정조서(변경)

구분	지구명	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	순화구역 제1-2지구	중구 순화동 1-24 일대	15,089.6	감) 10.2	15,079.4	-

- 지구단위계획구역 변경사유서

구역명	변경내용	변경사유
순화 도시정비형 재개발구역	· 순화구역 면적 변경 - 15,089.6㎡→15,079.4㎡ 감) 10.2㎡	· 확정측량 결과 반영에 따른 면적 변경

나. 용도지역·지구 결정조서(변경없음)

1) 용도지역 결정조서(변경없음)

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	1,634.0	증) 6.8	1,640.8	100.0	-
준주거지역	1,313.6	증) 3.8	1,317.4	80.3	-
일반상업지역	320.4	증) 3.0	323.4	19.7	-

※ 확정측량 결과 반영에 따른 면적 변경사항으로 용도지역의 변경사항 없음

※ 용도지역 면적은 정비기반시설 면적을 제외하고 산정함

2) 용도지구 결정조서(해당없음)

2. 도시계획시설 결정조서

가. 교통시설(도로)(변경없음)

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	1	3	10~11	집산 도로	186	순화동 214-2	순화동 1-171	일반 도로	-	건설부고시 제429호 (1979.01.06.)	-

※ 확정측량 결과 반영에 따른 구역 내 편입면적 감소(기정 8.3㎡→7.9㎡)로, 도로의 폭원 및 연장 등의 변경사항 없음

나. 공공공지(변경)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	②	공공공지	순화동 1-27일대	940.6 (334.4)	감) 16.6	924.0 (317.8)	서울시고시 제2003-298호 (‘03.10.10.)	-

※ ()는 순화 제1-2지구에서 부담하는 면적임

- 공공공지 변경사유서

구역명	변경내용	변경사유
순화 도시정비형 재개발구역	· 공공공지 면적 변경 - 940.6㎡→924.0㎡ 감) 16.6㎡	· 확정측량 결과 반영에 따른 공공공지 면적 변경(선형 변경없음)

3. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정

가. 건축물 용도에 관한 결정조서(변경없음)

구분	지구명	용도	비고
기정	제1-2지구	업무	-

나. 건축물 건폐율에 관한 결정조서(변경없음)

구분	지구명	계획내용	비고
기정	제1-2지구	60% 이하	-

다. 건축물 용적률에 관한 결정조서(변경)

구분	지구명	계획내용	비고
기정	제1-2지구	358.8% / 444.5% / 625%이하	-
변경	제1-2지구	359.1% / 444.8% / 619%이하	-

1) 허용용적률 인센티브 사항(변경없음)

구분	인센티브	완화량	비고
친환경개발	녹색건축물 인증 (그린2등급(우수) 이상)	50%	정량부여
	건축물에너지소비총량제 (260(kWh/㎡·y이하)		
	신재생에너지 이용시설 (10.0% 이상)		
역사흔적 남기기	역사적 가치가 있는 건축물(시설물 포함) 및 지역유래 등 스토리텔링을 위한 전시공간유치 등 위원회에서 보전가치가 있다고 인정하는 경우	5.7%	정률부여
저층부 가로활성화	저층부 가로활성화 용도 도입 시	30%	정률부여
합 계		85.7% 적용	

2) 상한용적률 인센티브 사항(변경)

구분	인센티브 산식	적용내용	완화량	비고
기정	토지 기부채납 (도로, 공공공지, 건축물 대지지분) 건축물 기부채납 (토지 환산부지) $\text{허용용적률} \times 1.3 \times \alpha$	$444.5\% \times 1.3 \times 0.3138$	181.3% 적용	-
변경	토지 기부채납 (도로, 공공공지, 건축물 대지지분) 건축물 기부채납 (토지 환산부지) $\text{허용용적률} \times 1.3 \times \alpha$	$444.8\% \times 1.3 \times 0.30217$	174.7% 적용	-
계		-	619.5% (619% 이하 적용)	

라. 건축물 높이에 관한 결정조서(변경없음)

구분	지구명	계획내용	비고
기정	제1-2지구	70m 이하	-

마. 건축물 배치에 관한 결정조서(변경없음)

구분	지구명	계획내용	비고
기정	제1-2지구	• 건축한계선 : 서소문로9길변 3m	-

바. 기타사항에 관한 결정(변경없음)

구분	지구명	계획내용	비고
기정	제1-2지구	- 대지내 공지 - 이면가로변(서소문로9길) 공개공지 및 대지내 조경 배치 - 역사전시공간과 연계되는 공개공지 계획	-

Ⅲ. 변경사유

- 서울특별시 중구 고시 제2020-154호(2020.11.26.)로 정비계획 결정(변경) 고시된 순화 도시정비형 재개발구역 제1-2지구에 대하여 확정측량 결과 및 준공인가사항 등을 반영하여 대지 및 기반시설 면적, 용적을 변경 등을 위해 경미한 변경을 결정하고자 함

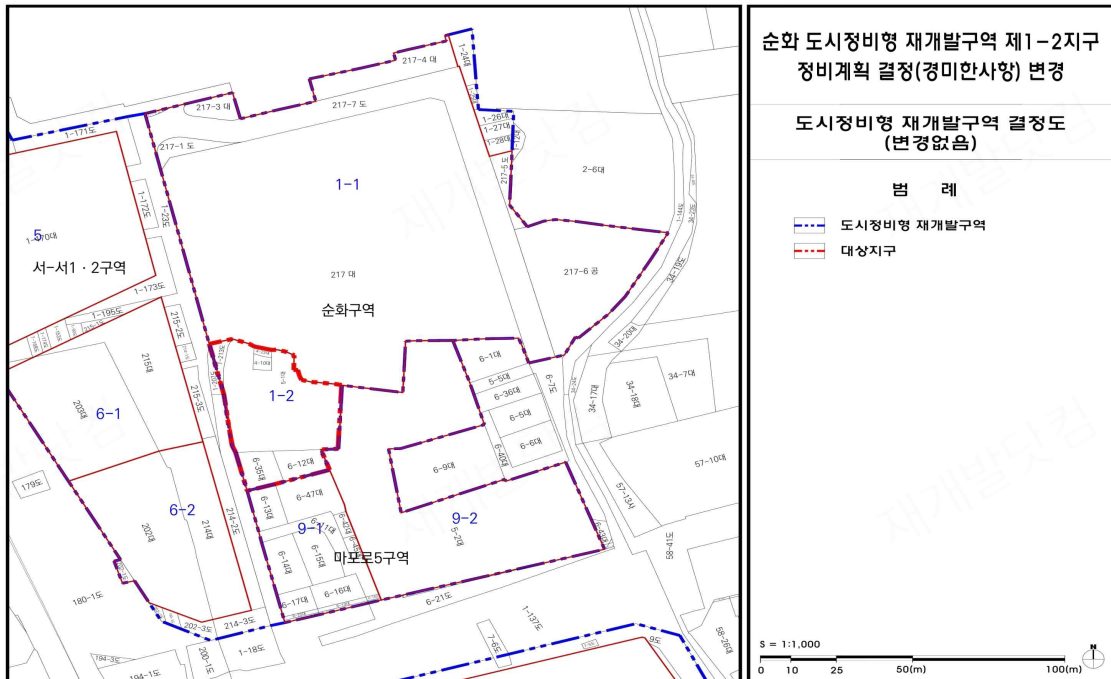
Ⅳ. 관계도면 : 붙임참조

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

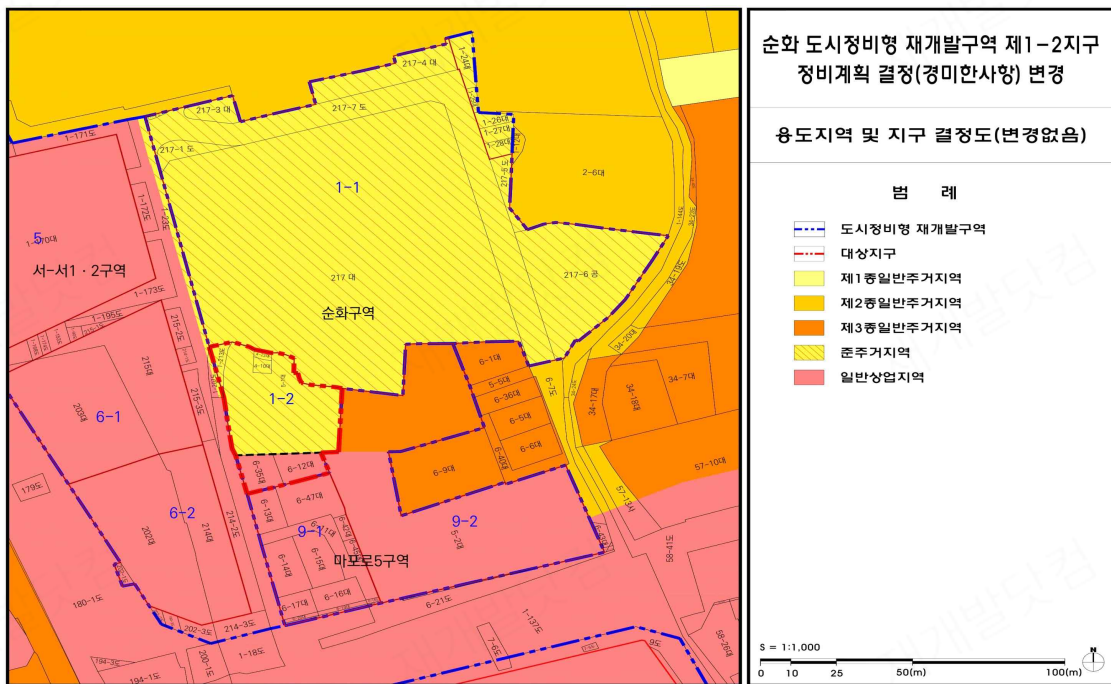
Ⅴ. 열람장소

- 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 중구청 도심정비과 (☎02-3396-5775)에 관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이음 고시정보(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

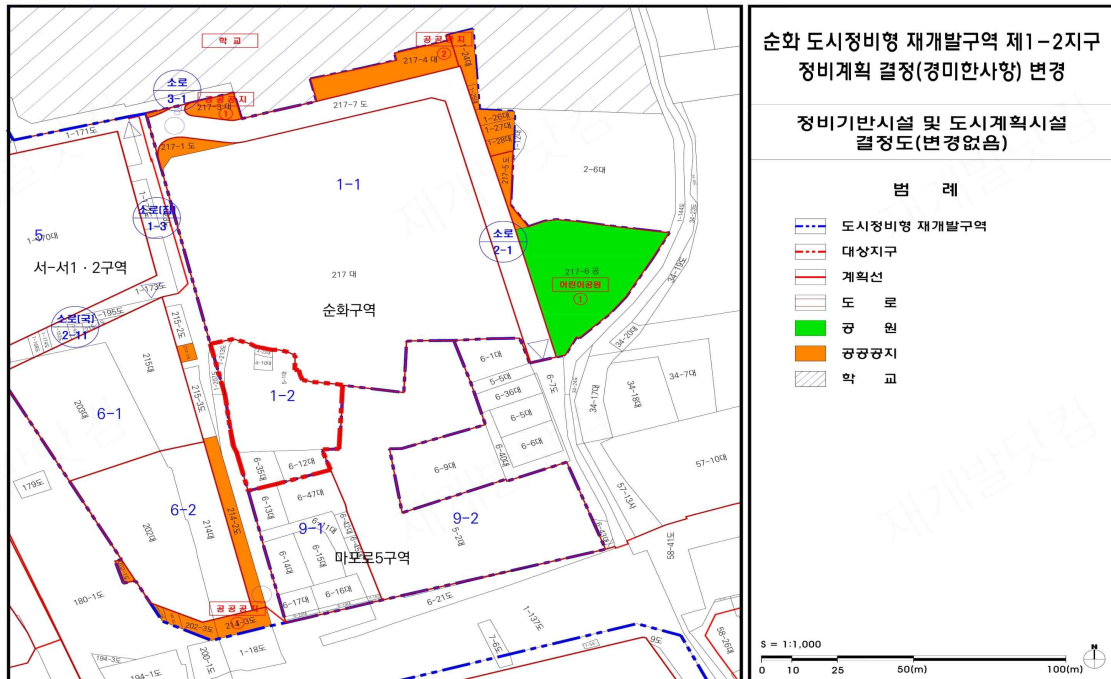
■ 도시정비형 재개발구역 결정도(변경없음)



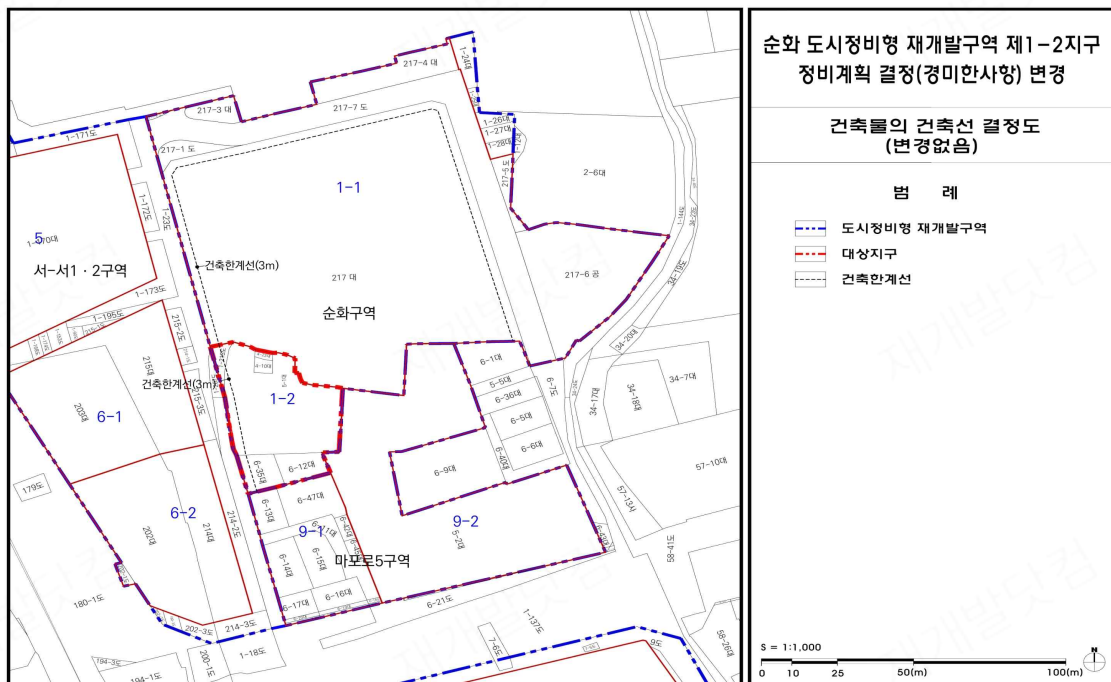
■ 용도지역지구 결정도(변경없음)



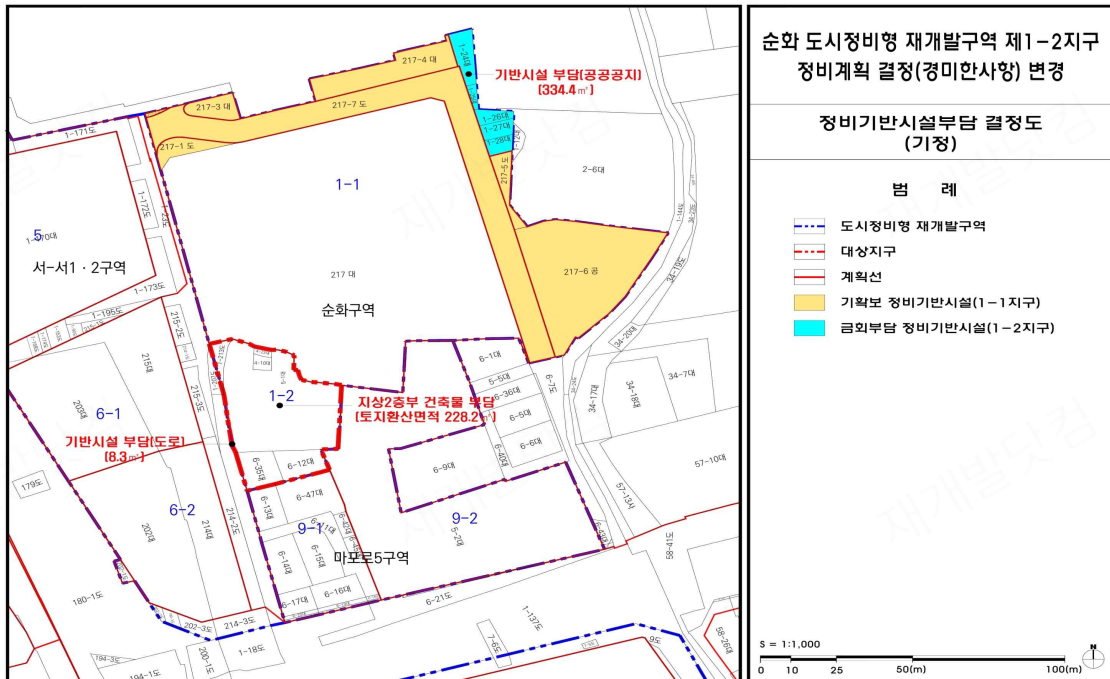
정비기반시설 및 도시계획시설 결정도(변경없음)



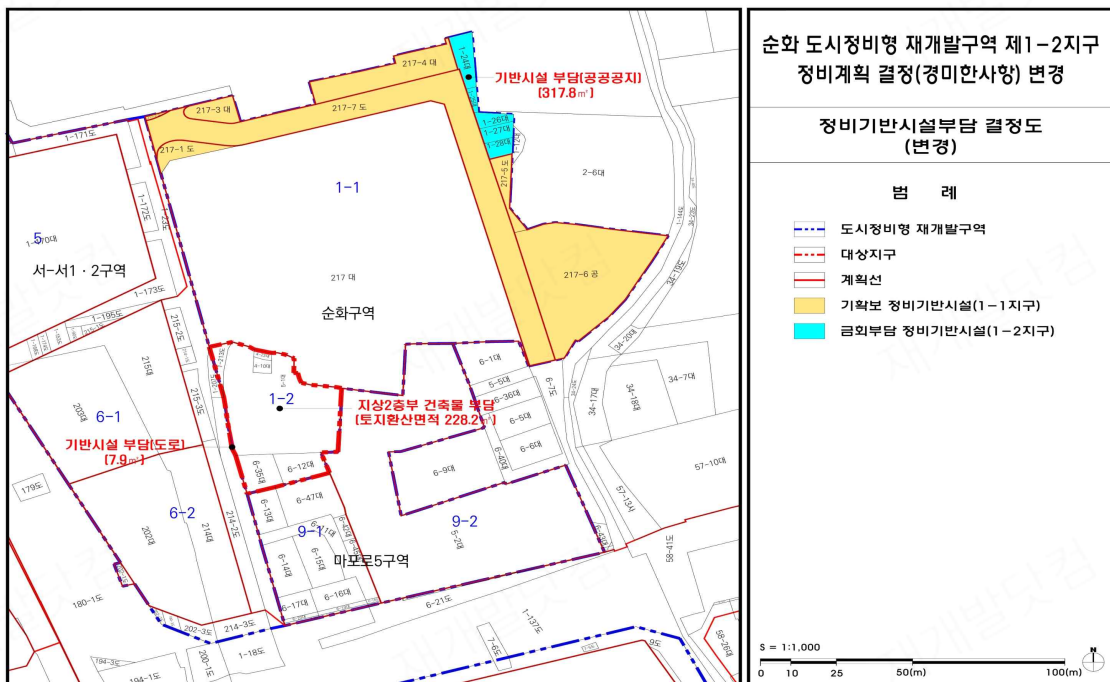
건축물의 건축선 결정도(변경없음)



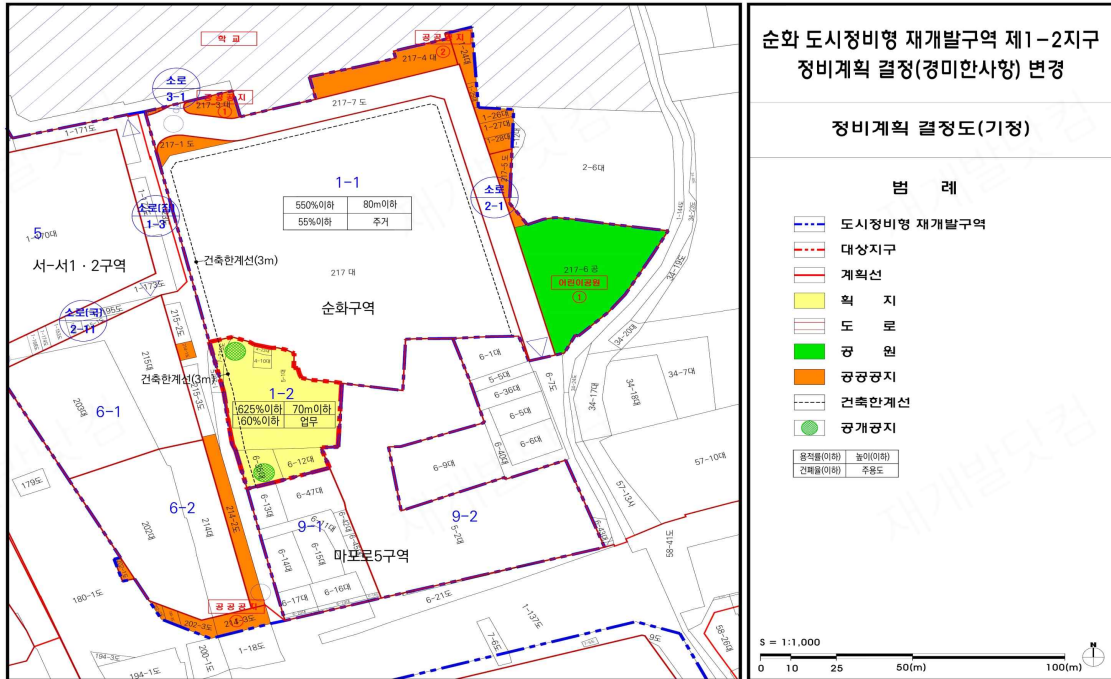
■ 정비기반시설부담 결정도(기정)



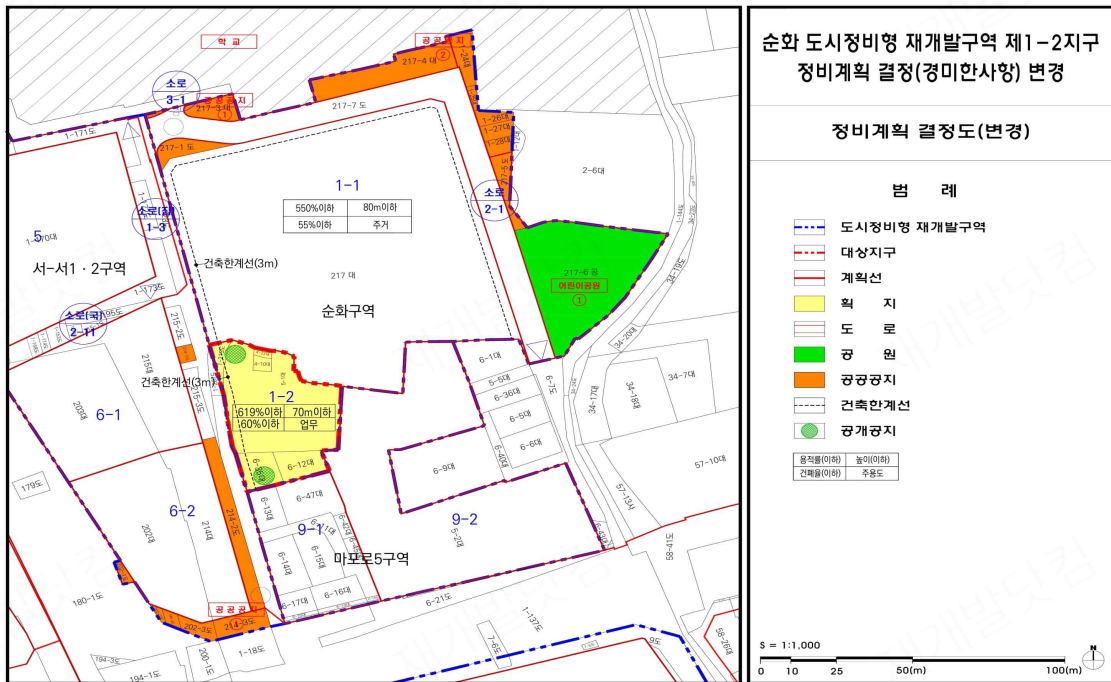
■ 정비기반시설부담 결정도(변경)



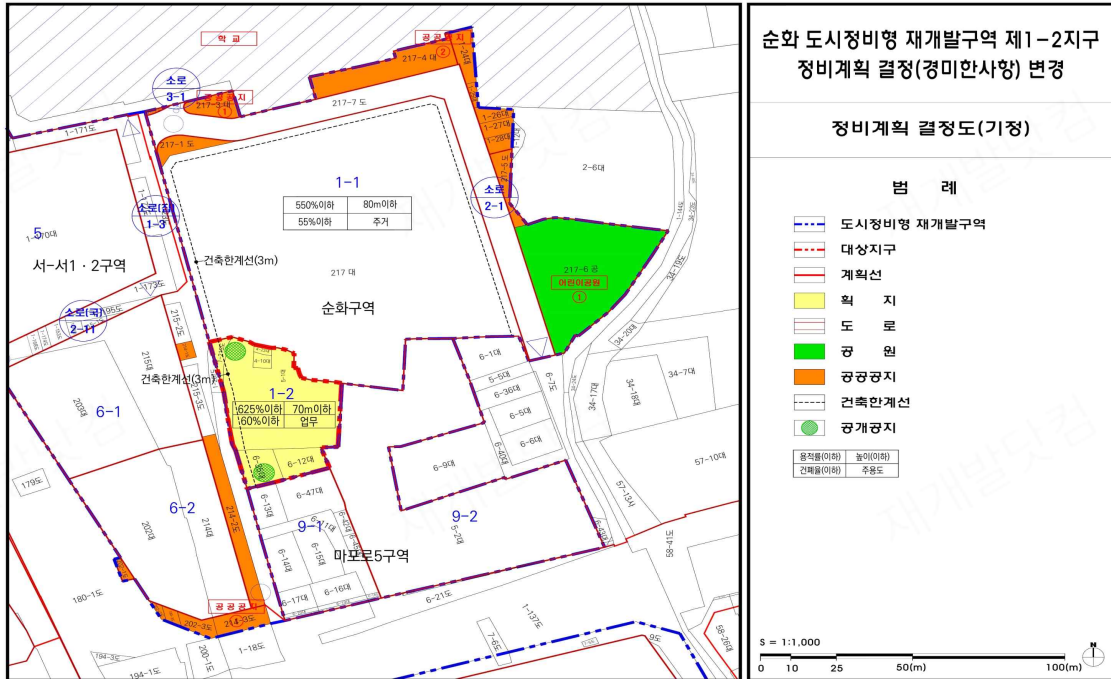
■ 정비계획 결정도(기정)



■ 정비계획 결정도(변경)



■ 지구단위계획 결정도(기정)



■ 지구단위계획 결정도(변경)

