



제1683호
2023. 7. 7.(금)

◇ 발행인 : 종로구청장
◇ 편 집 : 홍보과
◇ 전 화 : 2148-1674

1. 구보는 공문서의 효력을 갖습니다.
2. 구 공무원은 반드시 읽어야 합니다.

종로구보

【 공 고 】

- 제2023-888호 공평구역(소단위공동개발지구) 도시정비형 재개발정비구역
및 정비계획 변경(안) 공람공고 1

공 람										

이 구보는 종로구청 홈페이지에서 열람 가능합니다.
(<http://www.jongno.go.kr>-행정정보-종로구보)

공평구역(소단위공동개발지구)
도시정비형 재개발정비구역 및 정비계획 변경(안) 공람공고

1. 건설부고시 제285호(1979.9.26.) 및 건설부고시 제533호(1979.12.28.)로 도시환경정비 구역지정 및 사업계획 결정, 서울특별시고시 제2013-388호(2013.11.21.)로 변경·지정된 공평구역 (소단위공동개발지구)에 대하여 정비구역 및 정비계획 변경을 위해 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은법 시행령 제13조 규정에 따라 아래와 같이 공고하고 관계도서를 주민 등 이해관계인에게 보입니다.

2. 주민 등 이해관계인은 정비구역 및 정비계획 변경(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내에 우리구(도시개발과)로 의견을 제출할 수 있으며, 본 정비구역 및 정비계획 변경(안)은 관계법령에 의한 정비계획 결정과정에서 변경될 수 있음을 알려드립니다.

2023년 7월 7일
서울특별시 종로구청장

가. 공람기간 : 2023. 7. 7.(금) ~ 2023. 8. 8.(화)

나. 공람장소 : 종로구청 도시개발과(☎.02-2148-2674)

다. 공람내용 : 공평구역(소단위 공동개발지구) 정비구역 및 정비계획 변경(안)

1) 정비구역의 지정(변경)

가) 정비사업의 명칭 : 공평구역(소단위공동개발지구) 도시정비형 재개발구역

나) 정비구역 변경 지정

(1) 정비구역 지정(변경)조서 : 변경

구분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경 후	
변경	공평구역 (소단위 공동개발지구) 도시정비형 재개발사업	종로구 낙원동 283-15 일대	1,771.3	증) 415.4	2,186.7	-

다) 정비계획 변경(안)

(1) 용도지역에 관한 결정사항

(가) 용도지역 결정(변경)조서 : 변경

구 분		면 적(m ²)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
상업지역	합 계	1,771.3	증) 415.4	2,186.7	100.0	
	일반상업지역	1,771.3	증) 415.4	2,186.7	100.0	

주) 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

(나) 용도지역 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	•일반상업지역 면적 증가 (1,771.3㎡ → 2,186.7㎡ 증) 415.4㎡)	•소단위 공동개발지구 내 태화관길지구(B8~B10) 포함에 따른 지구면적 변경과 연계하여 용도지역 면적 증가

(2) 용도지구에 관한 결정사항

(가) 용도지구 결정(변경)조서 : 변경없음

(3) 토지이용계획 : 변경

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		1,771.3	증) 415.4	2,186.7	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	139.0	증) 51.9	190.9	8.7	-
	도 로	113.5	증) 51.9	165.4	7.5	기부채납
	공공공지	25.5	-	25.5	1.2	
획 지	소 계	1,632.3	증) 363.5	1,995.8	91.3	-
	획지1	1,632.3	증) 363.5	1,995.8	91.3	-

주) 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

(4) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

(가) 지분율 산출기준 및 산출내역

■ 분양대상자 개인별 지분율 산출식

- 분양대상자 개인별 지분율 (A)

$$= \text{분양대상자 개인별 투자금액} / \text{총 사업비 (B)}$$

$$= (\text{개인별 종전토지, 건물평가액} + \text{개인별 분양예정지 대지평가 차액(C)} + \text{개인별 비용부담액}) / (\text{분양예정지 대지평가액} + \text{신축건물시설평가액})$$

- C = (분양예정지 대지평가액 - 대지조성비 - 구역 전체 종전토지, 건물평가 총액)

$$\times \text{분양대상자 개인별 종전토지, 건물평가액 비율}$$

※ 이 경우 구역 전체 종전토지 및 건물평가총액은 도시 및 주거환경정비법 제97조2항에 의한 무상 귀속 국공유지 평가액을 제외한 금액으로 한다

■ 개인별 지분율 및 분양기준가액(권리가액) 산출내역

• 낙원동 283-35번지

- 1) 개인별 종전토지, 건물평가액 = ₩2,533,683,810
- 2) 개인별 분양예정지 대지평가 차액

$$= (\text{분양예정지 대지평가액} - \text{대지조성비} - \text{구역 전체 종전토지, 건물평가 총액}) \times \text{분양대상자 개인별 종전토지, 건물평가액 비율}$$

$$= (\text{₩166,374,450,000} - \text{₩3,033,089,114} - \text{₩55,012,786,275}) \times (\text{₩2,533,683,810} / \text{₩55,012,786,275})$$

$$= \text{₩4,989,210,223}$$
- 3) 개인별 비용부담액 = 0
 개인별 투자금액 합 = (1) + (2) + (3) = ₩7,522,894,033
 개인별 지분율 = ₩7,522,894,033 / ₩302,499,000,000 = 2.4869%
- 4) 분양대상자별 분양기준가액 (권리가액) = 개인별 지분율 (A) × 총 사업비 (B)
 분양기준가액(권리가액) = 2.4869% × ₩302,499,000,000 = ₩7,522,894,033

• 낙원동 284-45번지

- 1) 개인별 종전토지, 건물평가액 = ₩602,040,000
- 2) 개인별 분양예정지 대지평가 차액

$$= (\text{분양예정지 대지평가액} - \text{대지조성비} - \text{구역 전체 종전토지, 건물평가 총액}) \times \text{분양대상자 개인별 종전토지, 건물평가액 비율}$$

$$= (\text{₩166,374,450,000} - \text{₩3,033,089,114} - \text{₩55,012,786,275}) \times (\text{₩602,040,000} / \text{₩55,012,786,275})$$

$$= \text{₩1,185,508,669}$$
- 3) 개인별 비용부담액 = 0
 개인별 투자금액 합 = (1) + (2) + (3) = ₩1,787,548,669
 개인별 지분율 = ₩1,787,548,669 / ₩302,499,000,000 = 0.5909%
- 4) 분양대상자별 분양기준가액 (권리가액) = 개인별 지분율 (A) × 총 사업비 (B)
 분양기준가액(권리가액) = 0.5909% × ₩302,499,000,000 = ₩1,787,548,669

※ 종전자산 및 종후자산 평가액은 태평양감정평가법인의 컨설팅 보고서에 따름
 단, 대지조성비는 최초 관리처분인가시 도시정비법 제74조제2항에 따라 평가한 자료를 인용함

(나) 추정분담금 산출

- 낙원동 283-35번지

분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)
근생1층 전용184㎡	105.2억	₩7,522,894,033	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
근생1층 전용90㎡	54.3억		
근생1층 전용159㎡	72.7억		
근생1층 전용225㎡	130.9억		
근생1층 전용28㎡	16억		
근생2층 전용244㎡	65.4억		
근생2층 전용84㎡	22.6억		
근생2층 전용74㎡	19.8억		
근생2층 전용238㎡	63.8억		
근생2층 전용91㎡	24.6억		

- 낙원동 284-45번지

분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)
근생1층 전용184㎡	105.2억	₩1,787,548,669	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
근생1층 전용 90㎡	54.3억		
근생1층 전용159㎡	72.7억		
근생1층 전용225㎡	130.9억		
근생1층 전용 28㎡	16.1억		
근생2층 전용244㎡	65.4억		
근생2층 전용 84㎡	22.6억		
근생2층 전용 74㎡	19.8억		
근생2층 전용238㎡	63.8억		
근생2층 전용 91㎡	24.6억		

※ 관리처분계획인가시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

(다) 개별토지 추정가액

위치	토지면적(㎡)	종전자산가격 (1) (단위:백만원)	분양예정 대지평가차액 (2) (단위:백만원)	추정권리가액 (1) + (2) (단위:백만원)
낙원동283-35	65.7	2,533	4,989	7,522
낙원동284-45	51.9	602	1,185	1,787

- ※ 상기 추정분담금 추산액 산출은 예시(안)이며, 추후 변동될 수 있음
- ※ 상기 추정분담금 중 (+)는 토지등소유자가 부담하여야 하는 금액이며, (-)는 토지등소유자에게 지급해야 하는 환급금임
- ※ 토지등소유자의 종전자산은 향후 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 선정한 감정평가법인이 평가한 금액으로 산정됨
- ※ 상기 금액은 향후 지정개발자 지정, 사업시행계획인가, 토지등소유자 분양신청 기준, 관리처분계획인가에 의하여 변경될 수 있으며, 변경사항은 관련 법률(「도시 및 주거환경정비법」 등)에 의하여 단계별로 고지 예정임
- ※ 상기 내용은 정비계획수립을 위한 개략적인 산출금액으로 향후 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 관리처분계획을 수립하여 확정됨

(5) 도시계획시설 결정(변경) 조서 : 변경없음

(가) 도로 : 변경없음

구분	구 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	중로	2	212	15	집산 도로	85	인사동 30-1	낙원동 284-9	일반 도로	프레이저 스위츠호텔	서고 제388호 (13.11.21)	부담면적 : 68.2㎡
기정	소로	3	-	6~13	국지 도로	110	인사동 218	인사동 198-55	일반 도로	하나로 빌딩	서고 제388호 (13.11.21)	부담면적 : 95.9㎡

(나) 공공공지 : 변경없음

구분	도면 표시번호	지구명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
기정	①	공공공지	인사동 154-12 일대	146.1	-	146.1	서고 제388호 (13.11.21)	부담면적 : 25.5㎡

(6) 정비기반시설 등 부담에 관한 계획 : 변경

(가) 정비기반시설 등 부담 비율

구분	지구명	위치	획지면적(㎡)	공공시설부담면적(㎡)	비고
수복형	기정	소단위공동개발지구	종로구 낙원동 283-15일원	1,632.3	139.0㎡ (6.33%)
	변경	소단위공동개발지구	종로구 낙원동 283-15일원	1,995.8	190.9㎡ (7.52%)

주) 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

(나) 정비기반시설 등 부담 계획

구 분	위 치		시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
소단위 공동개발지구	인사동	25-4	도로	4.1	-	4.1	
		26-3		3.3	-	3.3	
		154-12	공공공지	25.5	-	25.5	
		194-28	도로	73.3	-	73.3	
	낙원동	284-50		8.3	-	8.3	
		283-51		0.6	-	0.6	
		283-64		1.3	-	1.3	
		284-45		-	증) 51.9	51.9	
	관훈동	198-56		22.6	-	22.6	
	합 계			139.0	증) 51.9	190.9	

주) 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

(7) 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획
(가) 기존 건축물의 정비·개량 계획 : 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
기정	소단위 공동개발지구	1,771.3	획지1	1,632.3	낙원동 283-15 일대	19	-	-	19	-	-
변경	소단위 공동개발지구	2,186.7	획지1	1,995.8	낙원동 283-15 일대	19	-	-	19	-	-

(나) 건축시설 계획 : 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	소단위 공동 개발 지구	1,771.3	획지1	1,632.3	낙원동 283-15 일대	-	70 이하	기준 600 허용 700 상한 800 이하	55 이하 (기부채납시 60 이하)	-
변경		2,186.7	획지1	1,995.8	낙원동 283-15 일대	업무시설, 근린생활시설, 문화 및 집회시설	70 이하	773.96 이하	59.08 이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율		-								
심의완화사항		기준용적률		• 기준용적률 : 600%						
		허용용적률		• 허용용적률 : 700.18% (700% 적용) • 허용용적률 인센티브 항목 준수						
				구분				인센티브 대상	적용량 (%)	비고
				도심활성화				박물관, 미술관	65.18	미술관
				환경친화 및 에너지절약				옛길 보전 및 재현	20.0	-
				신재생에너지 사용	15.0	8% 이상				
계					100.18	-				
상한용적률		• 상한용적률 : 773.96% (건축계획 772.38%) 상한용적률 = (1+1.3α) × 허용용적률 = (1+1.3×0.08127) × 700% = 773.96% ※ α = 공공시설 제공면적 / 공공시설 제공후 대지면적 = (도로 165.4㎡+공공공지 25.5㎡-국공유지 28.7㎡) / 1,995.8㎡ = 162.2㎡ / 1,995.8㎡ = 0.08127								
		공공시설부지제공								
		구 분		완화항목	순부담면적(㎡)	순부담률(%)	비고			
		공공시설		도로	136.7	7.52	-			
부지제공		공공공지	25.5							
계			162.2							
높이 완화		• 기준높이 55m 이하, 높이 완화 59.08m (4.08m 완화) 55m × (공공시설 제공면적 162.2㎡ / 당초 대지면적 2,186.7㎡) = 4.08m								
건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축지정선 : 대지경계선을 기준으로 남측도로변 건축선 지정 • 벽면한계선 : 공공보행통로변 적용 • 고층부 벽면한계선 : 남측 대지경계선에서 8m, 6층 이상								
대지내 공지 및 통로에 관한 계획		• 공개공지 : 대상지 내부 중정형태 조성(실내형태도 가능) • 벽면한계선 : 공공보행통로변 적용 • 공공보행통로 - 기존 골목길형태로 폭원 2m(바닥패턴 등을 활용한 흔적 표시 및 옛 길 설명 표지판 설치) - 단, 건축계획상 불가피할 경우 기존 골목길 형태를 유지하는 범위내에서 일부 위치조정 가능								
차량출입에 관한 사항		• 주차출입구 : 대상지 남측 및 북측도로변								

(8) 기타 정비계획 : 게재생략

2) 기타 관계도서 : 생략(관계도서 및 도면은 공람장소에 비치).