

◆ 서울특별시고시 제2019-333호

도시계획시설(공공공지)사업 실시계획인가 고시

서울특별시 중구 고시 제2019-67호(2019.6.7.) 및 95호(2019.8.1.)로 도시계획시설(공공공지) 결정(변경) 및 지형도면 고시되어 서울특별시공고 제2019-2194호(2019.8.16.)로 열람공고한 “정동지역 한양도성 순성길 연결공사”에 대하여 도시계획시설(공공공지)사업을 시행하고자 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조 및 같은법 시행령 제97조에 의거 실시계획을 작성하고 같은법 제91조 및 같은법 시행령 제100조의 규정에 의거 다음과 같이 고시합니다.

2019년 10월 4일
서울특별시장

가. 도시계획시설(공공공지)사업 계획

- 1) 사업의 종류 및 명칭
 - 사업의 종류 : 도시계획시설(공공공지)사업
 - 사업의 명칭 : 정동지역 한양도성 순성길 연결공사
- 2) 사업시행위치 : 중구 정동 27-45
- 3) 사업의 규모 : 한양도성 잔존유구 정비(31.2㎡)
- 4) 사업시행자의 성명 및 주소 : 서울특별시장(서울특별시 중구 세종대로110)
- 5) 사업의 착수예정일 및 준공예정일 : 실시계획고시일로부터 2019.12.31.까지
- 6) 수용 또는 사용할 토지 또는 물건의 소재지·지번·지목 및 면적, 소유권과 소유권 외의 권리의 명세 및 그 소유자·권리자의 성명·주소

연번	지번	지목	면적 (㎡)	편입면적 (㎡)	소유자		이해관계인			비고
					성명	주소	성명	주소	권리관계	
1	중구 정동 27-45	학	31.2	31.2	서울특별시 (교육감)					

나. 기타 자세한 사항은 서울특별시 역사도심재생과(☎02-2133-8496)로 문의하시기 바랍니다.

◆ 서울특별시고시 제2019-334호

**순화구역 및 순화구역 제1-2지구 도시정비형 재개발구역
정비구역·정비계획 결정(변경) 및 지형도면 고시**

- 마포로 5구역 제9-1지구 도시정비형 재개발 정비계획 결정(변경) 포함 -

서울특별시 고시제2003-298호(2003.10.10.)로 정비구역 지정된 순화구역 및 순화구역 제1-2지구 도시정비형 재개발구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 따라 정비구역 변경 지정 및 정비계획 변경 결정하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2019년 10월 4일
서울특별시장

1. 정비구역 지정(변경)

가. 정비사업의 명칭 : 순화 도시정비형 재개발구역

나. 정비구역 지정(변경) 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	순화 도시정비형 재개발구역	중구 순화동 1-24 일대	14,723.1	증) 369.7	15,092.8	서울시 고시 제2003-298호 ('03.10.10)

- 정비구역 변경사유서

구역명	변경내용	변경사유
순화 도시정비형 재개발구역 제1-2지구	• 재개발구역 면적 변경 4,723.1㎡→15,092.8㎡(369.7㎡증가)	• 마포로5구역 9-1지구내 동화약품 소유토지 일부 추가편입에 따른 순화구역 면적 증가

다. 지구지정(변경) 조서

구분	지구명	위 치	시행면적(㎡)	구 분		비고
				획지(㎡)	정비기반시설(㎡)	
기정	순화 도시환경정비구역 제1-2지구	중구 순화동 5-1 일대	1,610.2	1,290.0	320.2	-
변경	순화 도시정비형 재개발구역 제1-2지구	중구 순화동 5-1 일대	1,979.9	1,637.2	342.7	-

※ 추가 기반시설 부담(토지환산면적 228.2㎡)은 지상2층부 건축물 기부채납으로 하며, 정비기반시설
면적산정에서 제외함

- 향후 사업시행인가시 대상지 감정평가를 통해 면적 최종확정

2. 정비계획 결정(변경)

가. 토지이용계획(변경)

구분	명칭	면적(㎡)			비율 (%)	비 고
		기정	증감	변경		
합 계		1,610.2	증) 369.7	1,979.9	100.0	－
정 비 기 반 시 설	소 계	320.2	증) 22.5	342.7	17.3	－
	공공공지	320.2	증) 14.2	334.4	16.9	－
	도 로	－	증) 8.3	8.3	0.4	－
택 지 (획 지)	소 계	1,290.0	증) 347.2	1,637.2	82.7	－
	대 지	1,290.0	증) 347.2	1,637.2	82.7	－

※ 추가 기반시설 부담(토지환산면적 228.2㎡)은 지상2층부 건축물 기부채납으로 하며, 정비기반시설
면적산정에서 제외함

- 향후 사업시행인가시 대상지 감정평가를 통해 면적 최종확정

나. 용도지역·지구 결정(변경) 조서 (변경없음)

1) 용도지역

구 분	면적(㎡)			비율 (%)	비 고
	기정	증감	변경		
계	1,610.2	증) 369.7	1,979.9	100.0	-
준주거지역	1,610.2	증) 46.7	1,656.9	83.7	-
일반상업지역	-	증) 323.0	323.0	16.3	-

※ 금회 도시정비형 재개발구역의 지구계 변경 및 편입필지(1-207도)의 면적조정에 따른 사항으로 용도지역의 변경사항 없음

2) 용도지구 (해당없음)

다. 정비기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	1	3	10	집산 도로	일반 도로	186	순화동 1-98	순화동 1-89	-	건설부고시제429호 (1979.1.6.)	-
변경	소로	1	3	10~11	집산 도로	일반 도로	186	순화동 214-2	순화동 1-171	-	건설부고시제429호 (1979.1.6.)	-

- 도로변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로1-3	소로1-3	도로 선형 및 폭원변경 - 폭원 : 10m → 10~11m	- 합리적인 도로횡단 구성을 위해 도로선형 일부 변경 - 도로폭원 및 시종점 정정

2) 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	증감	변경		
변경	2	공공공지	순화동 1-27번지 일대	926.4 (320.2)	증) 14.2	940.6 (334.4)	서울시고시 제2003-298호 (2003.10.10.)	-

※ ()는 순화 제1-2지구에서 부담하는 면적임

- 공공공지 변경 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
2	공공공지	공공공지 편입면적 정정 - 320.2㎡ ⇒ 334.4㎡(증)14.2㎡) - 926.4㎡ ⇒ 940.6㎡	금회 부담하는 잔여공공공지 편입면적 정정

3) 정비기반시설의 설치(부담)계획

가) 정비기반시설 부담계획

사업지구	시행지구 면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	정비기반 시설면적 (㎡)	계획기반 시설내 기존공공 용지 (㎡)	대지내 폐지 국공유지 (㎡)	추가부담 건축물 환산부지면적 (㎡)	순부담률(%)			비고
							기반시설 (토지)	추가부담 (㎡, 건축물)	합계	
제1-2 지구	1,979.9	1,637.2	342.7	-	58.7	228.2	13.2	10.6	23.8	기결정 부담률 19.9%

※ 추가 기반시설 부담(토지환산면적 228.2㎡)은 지상2층부 건축물 기부채납으로 하며, 정비기반시설 면적산정에서 제외함

- 향후 사업시행인가시 대상지 감정평가를 통해 면적 최종확정

※ 순부담률 산출

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

= [(342.7 + 228.2) - 58.7] / [(1,637.2 + 342.7 + 228.2) - 58.7] = 23.8%

※ 획지내 국공유지 1개필지[순화동 1-207도(중구청)]는 무상양도

※ 획지내 국공유지 1개필지[순화동 4-23대(재정경제원 일부 소유)]는 유상매입

나) 정비기반시설 설치(확보)계획

▶ 정비기반시설 부담량 : 570.9㎡[23.8%, 기결정 부담량 320.2㎡(부담률19.9%)이상 계획]

① 정비기반시설(공공공지, 도로) 부담 : 342.7㎡

- 기결정 도시계획시설(복층 공공공지) 잔여부지 부담 : 334.4㎡

- 대상지 서측 획지 일부 도로로 부담 : 8.3㎡

② 지상2층부 건축물 기부채납 : 228.2㎡(실제 토지환산면적 272.8㎡)

- 연면적 환산시 717.0㎡(전용339.6㎡+공용477.4㎡), 토지지분 73.3㎡

- 도입시설 : 문화시설(정동(가칭)역사정보관 조성예정)

- 문화시설(지분 및 건축물)은 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장이 운영 및 관리

- 향후 토지가 및 건축계획 변경 등에 따라 면적 조정될 수 있으며 복합개발 등을 포함한 세부용도에

대해서는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정

구분	시설명	위치	면적(㎡)	비고(관리청)
신설	문화시설	서울시 중구 순화동 5-1번지	연면적 : 717.0 토지지분 : 73.3	복합설치 (서울특별시)

③ 획지내 국공유지 무상양도 : 58.7㎡

- 획지내 중구청 소관필지 : 1-207번지(도)

구 분		면적(㎡)			비율 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
계		320.2	증) 250.7	570.9	100.0	순부담량 512.2㎡
토지	소 계	320.2	증) 22.5	342.7	60.0	-
	공공공지	320.2	증) 14.2	334.4	58.6	-
	도로	-	증) 8.3	8.3	1.4	-
건축물		-	증) 228.2	228.2	40.0	토지환산면적

라. 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	층수 (지상/지하)	비고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)							
기정	순화 도시환경 정비구역 제1-2지구	1,610.2	-	1,290.0	순화동 5-1일대	업무	55이하	445이하	50이하	10/3이하	-
변경	순화 도시정비형 재개발구역 제1-2지구	1,979.9	-	1,637.2	순화동 5-1일대	업무	60이하	625이하	70이하	15/5이하	-

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	층수 (지상/지하)	비고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)							
건축물 용적률 완화에 관한 계획	· 용적률 : 625.0%이하 적용 ① 기준용적률 : 359.2%, 용도지역 가중평균(준주거+일반상업) ② 허용용적률 : 85.4%										
	친환경개발		인센티브 완화 요건					산정방식	완화량		
			녹색건축물 인증(그린 2등급)					기준등급	50%		
			건축물에너지소비총량제(260(kWh/㎡·y이하)					준수시 허용용적률 총량의1/2부여			
	역사보전		역사적 가치가 있는 건축물(시설물 포함) 및 지역 유래 등 스토리텔링을 위한 전시공간유치 등 위원회에서 보전가치가 있다고 인정하는 경우					정률부여	5.4%		
	보행가로 활성화		가로활성화 용도 도입시					정률부여	30.0%		
	③ 상한용적률 : 180.8%										
	토지(도로, 공공공지) 및 건축물 부담		구 분		인센티브 산식		적용내용		완화량		
					허용용적률×1.3×α (α=부담면적/대지면적)		444.6%×1.3×0.3128		180.8%		
			계				-		180.8%		
건축물의 건축선에 관한 계획	· 건축한계선 : 서소문로9길변 3m										
건축물 용도에 관한 계획	· 지정용도 : 저층부 가로활성화용도 [근린생활시설(소매점, 휴게음식점, 일반음식점 등)]										
기타사항에 관한 계획	· 대지내 공지 : 이면가로변(서소문로9길) 공개공지 및 대지내 조경 배치										

※ 마포로5 도시정비형 재개발구역 변경지정

1) 마포로5 도시정비형 재개발구역 제9-1지구 지정(변경) 조서

구분	지구명	위 치	시행면적(㎡)	구 분		비 고
				획지(㎡)	정비기반시설(㎡)	
기정	마포로5 도시환경 정비구역 9-1지구	중구 순화동 6-12 일대	2,323.2	1,939.0	384.2	순부담률 16.5%
변경	마포로5 도시정비형 재개발구역 9-1지구	중구 순화동 6-12 일대	1,936.3	1,616.0	320.3	

- 정비구역 변경사유서

도면 표시번호	위 치	변경내용	변경사유
-	중구 순화동 6-12 일대	지구(획지) 면적 변경 1,939.0㎡→1,616.0㎡(323.0㎡감소)	마포로5구역 9-1지구내 동화약품 소유토지 일부 제척에 따른 지구경계 조정

3. 관계도면 : 붙임참조

가. 정비계획 결정도(기정/변경)

나. 용도지역·지구 결정도(변경없음)

다. 정비기반시설 결정도(기정/변경)

라. 정비기반시설 부담 결정도

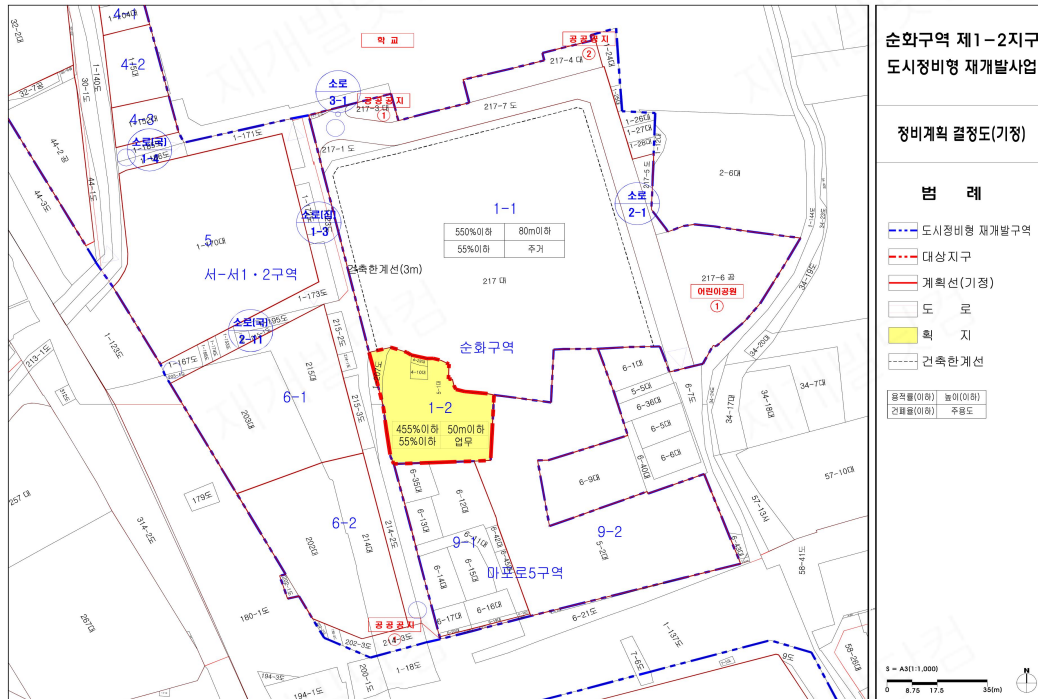
※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

4. 열람장소

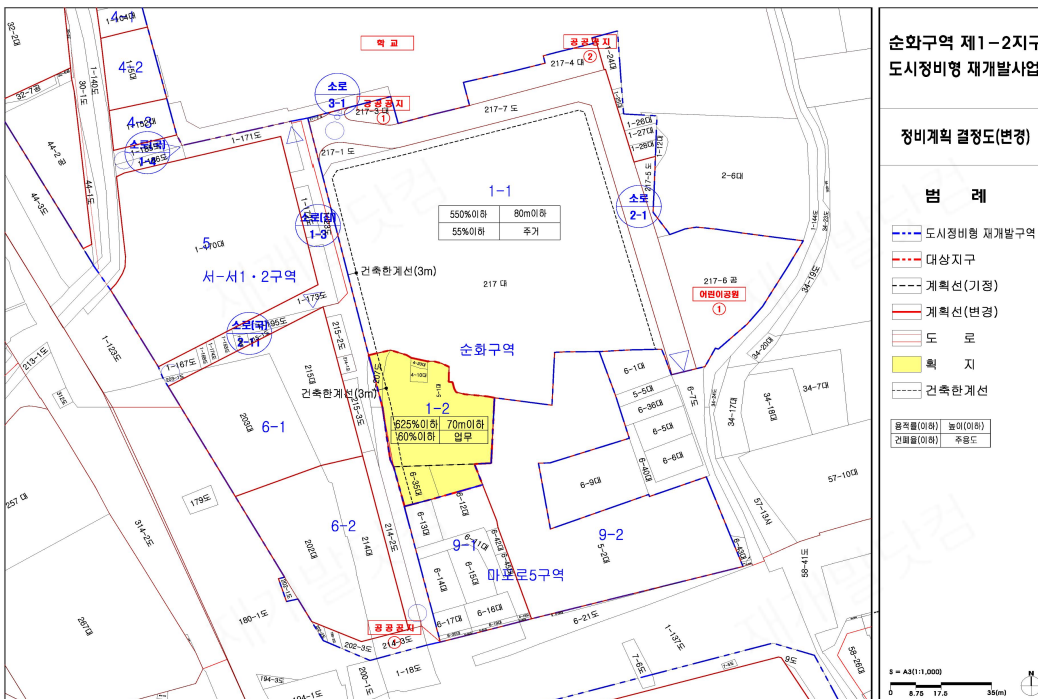
- 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시활성화과
(☎2133-4633) 및 중구 도심재생과(☎3396-5772)에 관계서류를 비치하고 있습니다.

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

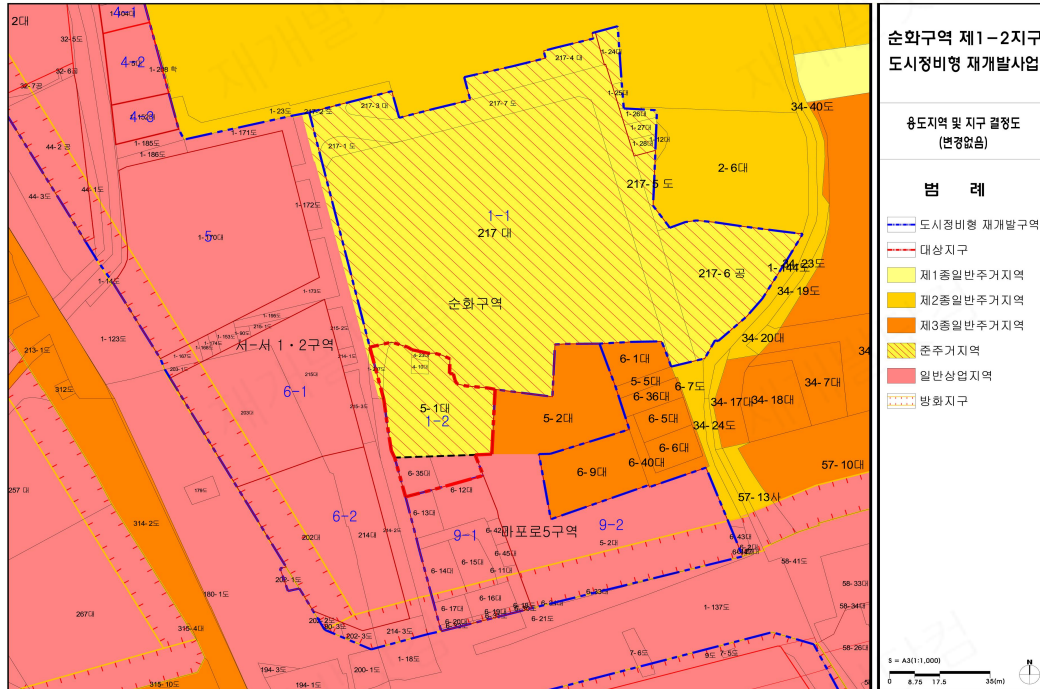
< 정비계획 결정도(기정) >



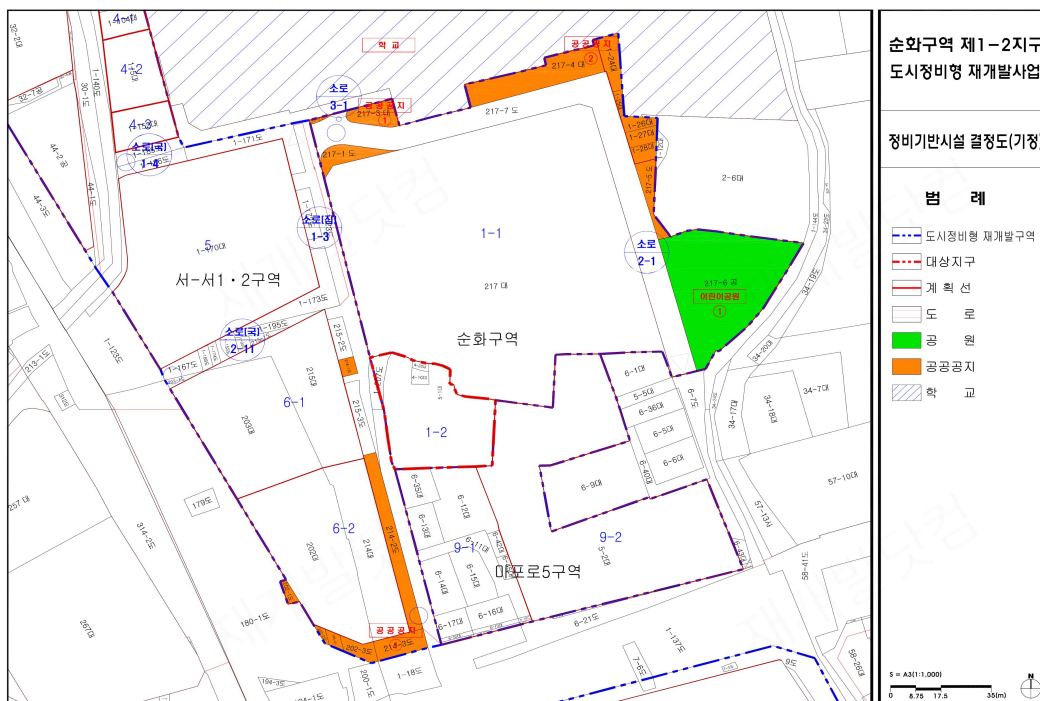
< 정비계획 결정도(변경) >



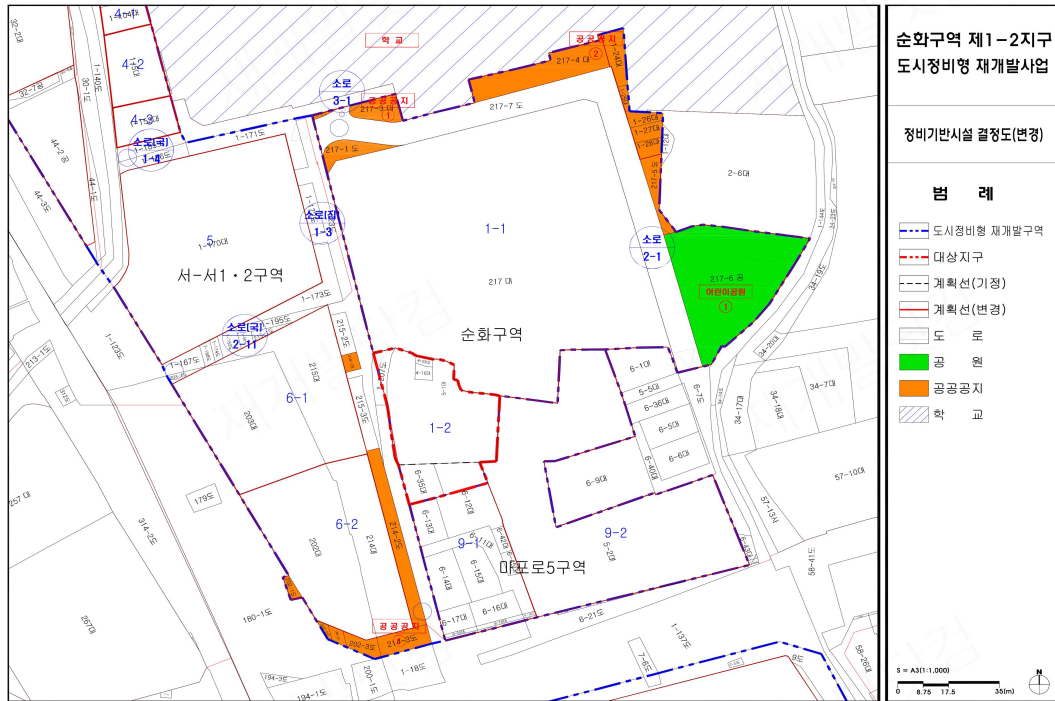
〈 용도지역 및 지구결정도 (변경없음) 〉



〈 정비기반시설 결정도(기정) 〉



〈 정비기반시설 결정도(변경) 〉



〈 정비기반시설부담 결정도 〉

