

◆ 서울특별시고시 제2024-42호

공평 도시정비형 재개발구역 소단위 공동개발지구 정비계획 결정(변경) 및
지형도면 고시

건설부고시 제285호(1978.9.26.)로 도심재개발구역 지정, 건설부고시 제533호(1979.12.28.)로 도심재개발 사업계획 결정, 서울특별시고시 제2013-388호(2013.11.21.)로 인사동 일대 수복형(소단위 맞춤형) 정비계획 수립을 위한 공평 도시환경정비구역 변경 지정, 서울특별시 종로구 고시 제2019-30호(2019.02.28.)로 공평(소단위공동개발지구) 도시정비형 재개발구역 변경(경미한 변경) 지정 및 지형도면 고시된 공평 도시정비형 재개발구역 내 소단위 공동개발지구에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 따라 도시정비형 재개발구역 정비계획 결정(변경)하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 1월 18일

서울특별시

I. 정비구역의 지정(변경)

가. 정비사업의 명칭 : 공평 도시정비형 재개발구역

나. 도시정비형 재개발구역 지정(변경)조서 : 변경없음

구분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
			기 정	변 경	변 경 후		
기정	공평구역	종로구 인사동 223 일대	94,995.3	-	94,995.3	건설부고시 제285호 (1978.09.26.)	•인사동 34-2번지 일대 - 일반정비형 : 60,142.7㎡ •인사동 161번지 일대 - 소단위정비형(수복형) : 34,061.3㎡ •종로2가 12번지 외 - 보전정비형 : 791.3㎡

주) 상기 면적은 추후 측량성과에 따라 변경될 수 있음

다. 지구 지정(변경)조서 : 변경

구분	구역명	지구명	위치	사업시행 지구면적 (㎡)	사업계획 내역(㎡)		최초 결정일	비고
					획지면적	공공시설부담면적 (비율)		
기정	공평구역	B8	낙원동 283-13	89.3	89.3	-	서울시고시 제388호 (' 13.11.21)	수복형
		B9	낙원동 283-6	209.8	209.8	-		
			낙원동 283-38					

구분	구역명	지구명	위치	사업시행 지구면적 (㎡)	사업계획 내역(㎡)		최초 결정일	비고
					획지면적	공공시설부담면적 (비율)		
		B10	낙원동 283-35	65.7	65.7	-		
폐지	공평구역	B8	낙원동 283-13	89.3	89.3	-	서울시고시 제388호 (' 13.11.21)	수복형
		B9	낙원동 283-6	209.8	209.8	-		
			낙원동 283-38					
		B10	낙원동 283-35	65.7	65.7	-		
기정	공평구역	소단위 공동개발 지구	인사동 18대	1,771.3	1,632.3	139.0 (5.5% 이상)	서울시고시 제388호 (' 13.11.21)	수복형
			인사동 20-1도					
			인사동 23-1대					
			인사동 24-1대					
			인사동 25-1대					
			인사동 25-3도					
			인사동 26대					
			낙원동 283-2대					
			낙원동 283-9대					
			낙원동 283-10대					
			낙원동 283-11대					
			낙원동 283-14대					
			낙원동 283-15대					
			낙원동 283-23대					
			낙원동 283-24대					
			낙원동 283-25대					
			낙원동 283-26대					
			낙원동 283-27대					
			낙원동 283-28대					

구분	구역명	지구명	위치	사업시행 지구면적 (㎡)	사업계획 내역(㎡)		최초 결정일	비고
					획지면적	공공시설부담면적 (비율)		
변경	공평구역	소단위 공동개발 지구	낙원동 283-29대					
			낙원동 283-31대					
			낙원동 283-32대					
			낙원동 283-39도					
			인사동 18대	2,186.7	1,995.8	190.9 (5.5% 이상)	서울시고시 제388호 (' 13.11.21)	수복형
			인사동 20-1도					
			인사동 23-1대					
			인사동 24-1대					
			인사동 25-1대					
			인사동 25-3도					
			인사동 26대					
			낙원동 283-2대					
			낙원동 283-9대					
			낙원동 283-10대					
			낙원동 283-11대					
			낙원동 283-14대					
			낙원동 283-15대					
			낙원동 283-23대					
			낙원동 283-24대					
			낙원동 283-25대					
			낙원동 283-26대					
			낙원동 283-27대					
			낙원동 283-28대					
			낙원동 283-29대					
			낙원동 283-31대					
			낙원동 283-32대					
			낙원동 283-39도					
			낙원동 283-6대					

구분	구역명	지구명	위치	사업시행 지구면적 (㎡)	사업계획 내역(㎡)		최초 결정일	비고
					획지면적	공공시설부담면적 (비율)		
			낙원동 283-13대					
			낙원동 283-35대					
			낙원동 283-38대					

주1) 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

주2) 소단위 공동개발지구 관련 변경사항만 명기하였음

■ 지구 지정(변경) 사유서

구분	지구명		위치	변경내용	변경사유
	변경전	변경후			
폐지	B8~B10	-	낙원동 283-6, -13, -35, -38	소단위 공동개발지구와의 통합개발에 따른 B8~B10지구 폐지	소단위 공동개발지구와의 통합개발에 따른 폐지
변경	소단위 공동개발 지구	소단위 공동개발 지구	낙원동 283-15 일원	- 사업시행지구 면적 변경 - 면적 : 1,771.3㎡ → 2,186.7㎡ (증) 415.4㎡ - 획지면적 변경 - 면적 : 1,632.3㎡ → 1,995.8㎡ (증) 363.5㎡ - 공공시설부담면적 변경 - 면적 : 139.0㎡ → 190.9㎡ (증) 51.9㎡	소단위 공동개발지구 내 B8~B10지구 포함에 따른 면적 변경

라. 리모델링 활성화 구역 지정(변경)조서 : 변경없음

II. 도시정비형 재개발구역 정비계획 결정(변경)

가. 토지이용계획 : 변경

구분	명칭		면적(㎡)			비율(%)	비고
			기정	변경	변경후		
택지	소 계		22,831.8	-	22,831.8	100.0	
	수복형	인사동길지구(A1~A22)	4,788.8	-	4,788.8	21.0	
		태화관길지구(B1~B7)	1,844.5	감) 363.5	1,481.0	6.5	
		인사동길이면지구(C1~C27)	6,406.0	-	6,406.0	28.1	
		삼일로지구(D1~D3)	1,200.0	-	1,200.0	5.3	
		공원인접지구①(E1~E3)	255.0	-	255.0	1.1	
		공원인접지구②(F1)	1,051.3	-	1,051.3	4.6	
		승동교회지구(G1)	2,881.0	-	2,881.0	12.6	
		수복형공동개발지구	2,772.9	-	2,772.9	12.1	
		소단위공동개발지구	1,632.3	증) 363.5	1,995.8	8.7	

주1) 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

주2) 소단위 공동개발지구 관련 변경사항만 명기하였음

■ 토지이용계획(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	- 태화관길지구 및 소단위 공동개발지구 면적 변경 - 태화관길지구 : 1,844.5㎡ → 1,481.0㎡ 감) 363.5㎡ - 소단위 공동개발지구 : 1,632.3㎡ → 1,995.8㎡ 증) 363.5㎡	소단위 공동개발지구 내 태화관길지구 (B8~B10) 포함에 따른 면적 변경

나. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서 : 변경없음

다. 도시계획시설(정비기반시설) 설치계획 : 변경없음

라. 공동이용시설 설치계획 : 해당없음

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 해당없음

바. 지구의 규모와 조성에 관한 계획 : 변경

1) 최대개발규모에 관한 계획 : 변경

적용대상		계획내용	비고
기정	태화관길지구 (B1~B10)	450㎡	• 최대개발규모 적용의 예외 - 수복형공동개발지구, 소단위공동개발지구, 삼일로지구 - 기존 대지규모가 최대개발규모를 초과한 경우 - 하나의 대지로 사용하고 있는 경우(기공동건축)
변경	태화관길지구 (B1~B7)	450㎡	• 최대개발규모 적용의 예외 - 수복형공동개발지구, 소단위공동개발지구, 삼일로지구 - 기존 대지규모가 최대개발규모를 초과한 경우 - 하나의 대지로 사용하고 있는 경우(기공동건축)

주) 소단위 공동개발지구 관련 변경사항만 명기하였음

■ 최대개발규모에 관한 계획(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 적용대상 명칭 변경 - 태화관길지구(B1~B10)→태화관길지구(B1~B7)	• 소단위 공동개발지구 내 태화관길지구(B8~B10) 포함에 따른 적용대상 명칭 변경

2) 공동개발(권장)에 관한 계획 : 변경

구분	적용대상	비고
기정	B7, B8, B9, B10	• 부정형필지, 소규모필지의 계획적 정비 유도 • 주변지역 대규모 건축물과의 조화되는 계획적 건축물 입지 유도
폐지	B7, B8, B9, B10	• 부정형필지, 소규모필지의 계획적 정비 유도 • 주변지역 대규모 건축물과의 조화되는 계획적 건축물 입지 유도

주1) 공동개발이 권장되지 않은 지구간 자율적 공동개발은 원칙적으로 불가. 단, 아래 조건을 모두 만족할 경우에 한해 구 도시계획위원회 심의를 거쳐 가능

- 기존 골목길 등 가로체계 유지
- 토지등소유자 100%동의
- 각 지구별 최대개발규모 이하범위(최대개발규모가 상이한 지구간 공동개발시 최대개발규모가 작은 지구의 규모를 적용)

※ 타 지구간 공동개발시 용적률, 높이 등은 지구별 계획내용을 각각 적용

주2) 소단위 공동개발지구 관련 변경사항만 명기하였음

■ 공동개발(권장)에 관한 계획(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 공동개발(권장) 폐지 - B7, B8, B9, B10	• 소단위 공동개발지구 내 태화관길지구(B8~B10) 포함에 따른 공동개발(권장)계획 폐지

3) 건축물의 건축시설에 관한 계획 : 변경

(1) 철거형 지구 : 변경없음

(2) 수복형(소단위 맞춤형) 지구 : 변경

구분	가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)	비고
	명칭	면적(㎡)						
기정	B8	89.3	낙원동 283-13	-	80이하	600이하	• 20m이하	
폐지	B8	89.3	낙원동 283-13	-	80이하	600이하	• 20m이하	
기정	B9	209.8	낙원동 283-6, 283-38	-	80이하	600이하	• 20m이하	
폐지	B9	209.8	낙원동 283-6, 283-38	-	80이하	600이하	• 20m이하	
기정	B10	65.7	낙원동 283-35	-	80이하	600이하	• 20m이하	
폐지	B10	65.7	낙원동 283-35	-	80이하	600이하	• 20m이하	
기정	소단위 공동개발 지구	1,632.3	낙원동 283-15 일대	-	70이하	기준600이하 허용700이하 상한800이하	• 55m이하 • 기부채납시 60m이하	
변경	소단위 공동개발 지구	1,995.8	낙원동 283-15 일대	-	70이하	기준600이하 허용700이하 상한800이하	• 55m이하 • 기부채납시 60m이하	

주1) 건축물의 밀도 및 주용도는 사업시행 시 건축물의 밀도에 관한 계획 및 건축물 용도에 관한 계획 범위내에서 사업시행계획(건축계획) 내용을 따름

주2) 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

주3) 용적률이 600%이하인 지역은 기부채납시 최대 700%까지 가능

주4) 사업시행시 양각규제 현황은 종로구 및 서울시 관련부서의 확인 필요

주5) 소단위 공동개발지구 관련 변경사항만 명기하였음

■ 건축물의 건축시설에 관한 계획(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
폐지	• B8~B10지구 폐지 • 소단위 공동개발지구 가구 및 획지 면적 변경 - 면적 : 1,632.3㎡ → 1,995.8㎡ 증) 363.5㎡	• 소단위 공동개발지구와의 통합개발에 따른 B8~B10지구 폐지 및 소단위 공동개발지구 면적 변경

사. 건축물의 용도에 관한 계획 : 변경없음

아. 건축물의 밀도 및 높이 계획 : 변경

1) 건폐율에 관한 계획 : 변경

구분	지구명	위치	건폐율(%)	비고
기정	B1~B10	태화관길지구	80이하	
변경	B1~B7	태화관길지구	80이하	

주) 소단위 공동개발지구 관련 변경사항만 명기하였음

■ 건폐율에 관한 계획(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	- 지구명 변경 - 태화관길지구(B1~B10) → 태화관길지구(B1~B7)	소단위 공동개발지구 내 태화관길지구 (B8~B10) 포함에 따른 B지구 지구명 변경

2) 용적률에 관한 계획 : 변경

구분	지구명	위치	용적률(%)			비고
			기준	허용	상한	
기정	B1~B10	태화관길지구	600 이하		700 이하	- 도시계획조례 제55조 제13항 의거, A+B : 700%이하 A : 기준용적률 600% - B : 가로활성화용도, 기존산업·상업용도, 관광호텔 설치 등(100%이내)
변경	B1~B7	태화관길지구				
기정	소단위 공동개발지구	-	600 이하	700 이하	800 이하	- 최대용적률(상한용적률) = A+B+C : 800%이하 C : 공공시설 제공(100%이내) ■ 공공시설 제공시 인센티브 ⇒ $(1+1.3a) \times (A+B)$ 용적률 * $a = (\text{공공시설제공면적} / \text{공공시설제공후 대지면적})$

주1) 용적률이 600%이하인 지역은 기부채납시 최대 700%까지 가능

주2) 소단위 공동개발지구 관련 변경사항만 명기하였음

■ 용적률에 관한 계획(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	- 지구명 변경 - 태화관길지구(B1~B10) → 태화관길지구(B1~B7)	소단위 공동개발지구 내 태화관길지구 (B8~B10) 포함에 따른 B지구 지구명 변경

■ 용적률 완화 : 변경없음

3) 높이에 관한 계획 : 변경

구분	지구명	위치	계획내용	비고
기정	B1~B10	태화관길지구	20m이하 (단, B1지구 15m이하)	• B1지구 - 태화관길 초입부 경관보호
변경	B1~B7	태화관길지구	20m이하 (단, B1지구 15m이하)	• B1지구 - 태화관길 초입부 경관보호
기정	소단위공동개발지구	-	55m이하	-

주1) 사업시행시 양각규제 현황은 종로구 및 서울시 관련부서의 확인 필요

주2) 소단위 공동개발지구 관련 변경사항만 명기하였음

■ 높이에 관한 계획(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 지구명 변경 - 태화관길지구(B1~B10) → 태화관길지구(B1~B7)	• 소단위 공동개발지구 내 태화관길지구 (B8~B10) 포함에 따른 B지구 지구명 변경

■ 높이계획 완화 : 변경없음

■ 높이계획 완화 산식 : 변경없음

자. 건축물의 배치·형태·외관 및 대지내 공지에 관한 계획 : 변경

1) 건축물 배치에 관한 계획 : 변경

구분	지구명	위치	계획내용	비고
기정	건축지정선	A1~A20, B1~B10, E1~E3 수복형공동개발지구, 소단위공동개발지구	인사동길지구, 태화관길지구, 공원인접지구①	• 대지경계선을 기준으로 건축선 지정 • 대지전면폭원의 2/3이상 접도
변경	건축지정선	A1~A20, B1~B7, E1~E3 수복형공동개발지구, 소단위공동개발지구	인사동길지구, 태화관길지구, 공원인접지구①	• 대지경계선을 기준으로 건축선 지정 • 대지전면폭원의 2/3이상 접도
기정	벽면한계선	A1~A20, B1~B7, E1~E3 수복형공동개발지구, 소단위공동개발지구	-	• 공공보행통로변 지정 (소단위 공동개발지구 : 옛길재현통로) • 폭원 2m
기정	고층부 벽면한계선	소단위공동개발지구	-	• 대지경계선에서 8m 지정 • 6층이상 고층부 적용

주) 소단위 공동개발지구 관련 변경사항만 명기하였음

■ 건축물 배치에 관한 계획(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 지구명 변경 - B1~B10 → B1~B7	• 소단위 공동개발지구 내 B8~B10지구 포함에 따른 지구명 변경

2) 대지내 공지에 관한 계획 : 변경없음

3) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획 : 변경없음

차. 교통처리에 관한 계획 : 변경없음

카. 경관 및 환경친화요소에 관한 계획 : 변경없음

타. 공동개발지구에 관한 계획 : 변경

1) 수복형 공동개발지구 : 변경없음

2) 소단위 공동개발지구 : 변경

구분		기정	변경	비고
위치		● 낙원동 283-15번지 일원	● 낙원동 283-15번지 일원	변경없음
면적		● 1,632.3㎡	● 1,995.8㎡	변경
개발방향		● 관광호텔 입지를 통한 인사동 관광 활성화 및 야간 공동화현상 개선	● 업무시설 입지를 통한 도심부 업무기능 확충	변경
용도		● 불허용도 외 용도	● 불허용도 외 용도	변경없음
건폐율		● 70%이하	● 70%이하	변경없음
용적률		● 기준용적률 : 600%이하 ● 허용용적률 : 700%이하 ● 상한용적률 : 800%이하	● 기준용적률 : 600%이하 ● 허용용적률 : 700%이하 ● 상한용적률 : 800%이하	변경없음
높이		● 기준 55m이하 ● 기부채납시 60m이하	● 기준 55m이하 ● 기부채납시 60m이하	변경없음
건축선	건축지정선	● 대지경계선을 기준으로 남측도로변 건축선 지정	● 대지경계선을 기준으로 남측·북측도로변 건축선 지정	변경
	벽면한계선	● 옛길재현통로변 적용	● 옛길재현통로변 적용	변경없음
	고층부 벽면한계선	● 남측 대지경계선에서 8m ● 6층이상	● 남측 대지경계선에서 8m ● 6층이상	변경없음
공개공지		● 대상지내부 중정형태 조성(실내형태도 가능)	● 대상지내부 중정형태 조성(실내형태도 가능)	변경없음
옛길재현통로		● 기존 골목길형태로 폭원 2m(바닥패턴 등을 활용한 흔적 표시 및 옛 길 설명 표지판 설치)	● 기존 골목길형태로 폭원 2m(바닥패턴 등을 활용한 흔적 표시 및 옛 길 설명 표지판 설치)	변경없음

구분		기정	변경	비고
		- 단, 건축계획상 불가피할 경우 기존 골목길 형태를 유지하는 범위내에서 일부 위치조정 가능	- 단, 건축계획상 불가피할 경우 기존 골목길 형태를 유지하는 범위내에서 일부 위치조정 가능	
주차출입구		• 대상지 남측 및 북측도로변	• 대상지 남측 및 북측도로변	변경없음
공공시설 부담	정비기반 시설 설치	• 기부채납 : 139.0㎡이상(5.5%이상)	• 기부채납 : 190.9㎡이상(5.5%이상)	변경

주) 건축물의 밀도 및 주용도는 사업시행 시 건축물의 밀도에 관한 계획 및 건축물 용도에 관한 계획 범위내에서 사업시행계획(건축계획) 내용을 따름

■ 공동개발지구에 관한 계획(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	- 면적 변경 - 획지면적 : 1,632.3㎡ → 1,995.8㎡ 증) 363.5㎡	소단위 공동개발지구 내 B8~B10지구 포함에 따른 획지면적 변경
	개발방향 변경	여건변화에 따라 기존 관광호텔 입지 유도 방향에서 도심부 업무 기능 확충을 위한 개발방향 전환
	건축지정선 변경	소단위 공동개발지구 내 B8~B10지구 포함에 따른 북측도로변 건축선 지정
	- 공공시설부담 면적 변경 - 공공시설부담 : 139.0㎡ → 190.9㎡ 증) 51.9㎡	소단위 공동개발지구 내 B8~B10지구 포함에 따른 지구면적 증가로 인한 공공시설부담 면적 변경

3) 기타 소단위 공동개발지구 : 변경없음

파. 정비기반시설 부담에 관한 계획 : 변경

1) 정비기반시설 부담비율 : 변경

구분		지구명	위치	획지면적 (㎡)	공공시설부담면적(㎡) (비율)	비고
수북형	기정	소단위공동개발지구	종로구 낙원동 283-15일원	1,632.3	139.0㎡ (6.33%)	5.5%이상
	변경	소단위공동개발지구	종로구 낙원동 283-15일원	1,995.8	190.9㎡ (7.52%)	5.5%이상

주1) 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

주2) 지구내 기존 국·공유지 면적은 외부 기반시설로 대체하여야 함

주3) 향후 사업시행시 정해진 비율 외 추가부담으로 인한 공공시설부담면적의 변경이 발생할 경우 정비계획을 변경하여야 함(경미한 변경 처리)

주4) 소단위 공동개발지구 관련 변경사항만 명기하였음

■ 정비기반시설 부담면적 산출 산식

① 획지면적

② 부담률

- 소단위공동개발지구 : 획지면적의 5.5%이상

③ 획지내 기존 국·공유지 면적

▶ 정비기반시설 부담면적(D)

= [(획지면적 / (1 - 부담률(각 지구별 부담률)))] - 획지면적 + 획지내 기존 국·공유지 면적

= [(① / (1 - ②))] - ① + ③

■ 정비기반시설 부담에 관한 계획(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	- 소단위 공동개발지구 부담계획 변경 - 획지면적 : 1,632.3㎡ → 1,995.8㎡ - 공공시설부담면적 : 139.0㎡ → 190.9㎡	소단위 공동개발지구 내 B8~B10지구 포함에 따른 획지면적 및 공공시설부담면적 변경

2) 정비기반시설 부담 면적 : 변경

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	--

주1) 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

주2) 소단위 공동개발지구 관련 변경사항만 명기하였음

(4) 공원인접지구② 정비기반시설 부담면적 : 변경없음

하. 리모델링 활성화 구역에 관한 계획 : 변경없음

거. 기타 사항에 관한 계획 : 변경없음

너. 경미한 사항에 관한 계획 : 변경없음

Ⅲ. 공평 도시정비형 재개발구역 소단위 공동개발지구 정비계획 결정(변경)

가. 정비구역의 위치 및 면적 : 변경

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

나. 토지이용에 관한 계획 : 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	무상귀속
	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

다. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

1) 지분을 산출기준 및 산출내역

(1) 분양대상자 개인별 지분을 산출식

- 분양대상자 개인별 지분율 (A)
= 분양대상자 개인별 투자금액 / 총 사업비 (B)
= (개인별 종전토지, 건물평가액 + 개인별 분양예정지 대지평가 차액(C) + 개인별 비용부담액)
/ (분양예정지 대지평가액 + 신축건물시설평가액)
- C = (분양예정지 대지평가액 - 대지조성비 - 구역 전체 종전토지, 건물평가 총액)
- × 분양대상자 개인별 종전토지, 건물평가액 비율
- ※ 이 경우 구역 전체 종전토지 및 건물평가총액은 도시 및 주거환경정비법 제97조2항에 의한 무상 귀속 국공유지 평가액을제외한 금액으로 한다

(2) 개인별 지분율 및 분양기준가액(권리가액) 산출내역

- 정비구역 지정도서 참조

2) 추정분담금 산출내역

- 정비구역 지정도서 참조

라. 용도지역·지구에 관한 계획

1) 용도지역 결정 : 변경

■ 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			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

■ 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) 용도지구 결정 : 변경없음

(1) 문화지구 : 변경없음

■ 용도지구 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	지구명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
기정	①	문화지구	인사동·관훈동·공평동·견지동 · 낙원동·경운동 일대	175,743 (1,771.3)	- (증 415.4)	175,743 (2,186.7)	서울특별시고시 제2002-141호 (2002.4.23)	

주) ()는 소단위 공동개발지구 내 면적임

마. 도시계획시설 및 정비기반시설 설치에 관한 계획

1) 교통시설 : 변경없음

(1) 도로 : 변경없음

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규 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㎡

2) 공간시설 : 변경없음

(1) 공공공지 : 변경없음

■ 공공공지 결정(변경)조서

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㎡

바. 공동이용시설 설치에 관한 계획 : 해당없음

사. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	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	-	-

아. 건축물에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	소단위 공동개발 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	소단위 공동개발 지구	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	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고																					
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																											
					<table><tr><td>구분</td><td>인센티브 대상</td><td>적용량(%)</td><td>비고</td></tr><tr><td>도심활성화</td><td>박물관, 미술관</td><td>65.18</td><td>미술관</td></tr><tr><td rowspan="2">환경친화 및 에너지절약</td><td>옛길 보전 및 재현</td><td>20.0</td><td>-</td></tr><tr><td>신재생에너지 사용</td><td>15.0</td><td>8% 이상</td></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>100.18</td><td>-</td></tr></table>		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	-						
	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 772.07%) 상한용적률 = $(1+1.3\alpha) \times \text{허용용적률}$ = $(1+1.3 \times 0.08127) \times 700\% = 773.96\%$ ※ α = 공공시설 제공면적 / 공공시설 제공후 대지면적 = $(\text{도로 } 165.4\text{㎡} + \text{공공공지 } 25.5\text{㎡} - \text{국공유지 } 28.7\text{㎡}) / 1,995.8\text{㎡}$ = $162.2\text{㎡} / 1,995.8\text{㎡} = 0.08127$ • 공공시설부지제공 <table><tr><td>구 분</td><td>완화항목</td><td>순부담면적(㎡)</td><td>순부담률(%)</td><td>비고</td></tr><tr><td rowspan="2">공공시설 부지제공</td><td>도로</td><td>136.7</td><td rowspan="2">7.52</td><td rowspan="2">-</td></tr><tr><td>공공공지</td><td>25.5</td></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>162.2</td><td></td><td></td></tr></table>									구 분	완화항목	순부담면적(㎡)	순부담률(%)	비고	공공시설 부지제공	도로	136.7	7.52	-	공공공지	25.5	계		162.2						
구 분	완화항목	순부담면적(㎡)	순부담률(%)	비고																											
공공시설 부지제공	도로	136.7	7.52	-																											
	공공공지	25.5																													
계		162.2																													
높이 완화		• 기준높이 55m 이하, 높이 완화 59.08m (4.08m 완화) $55\text{m} \times (\text{공공시설 제공면적 } 162.2\text{㎡} / \text{당초 대지면적 } 2,186.7\text{㎡}) = 4.08\text{m}$																													
건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축지정선 : 대지경계선을 기준으로 남측·북측도로변 건축선 지정 • 벽면한계선 : 옛길재현통로변 적용 • 고층부 벽면한계선 : 남측 대지경계선에서 8m, 6층 이상																													
대지내 공지 및 통로에 관한 계획		• 공개공지 : 대상지 내부 중정형태 조성(실내형태도 가능) • 벽면한계선 : 옛길재현통로변 적용 • 옛길재현통로 - 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																													

자. 정비기반시설 부담에 관한 계획

1) 정비기반시설 부담계획

구분		지구명	위치	획지면적(㎡)	공공시설부담면적(㎡)	비고
수복형	기정	소단위공동개발지구	종로구 낙원동 283-15일원	1,632.3	139.0㎡ (6.33%)	5.5%이상
	변경	소단위공동개발지구	종로구 낙원동 283-15일원	1,995.8	190.9㎡ (7.52%)	5.5%이상

주) 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

2) 정비기반시설 부담면적

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

차. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	획 지		비 고
		위 치	면 적(㎡)	
기정	획지1	낙원동 283-15 일대	1,632.3	-
변경	획지1	낙원동 283-15 일대	1,995.8	업무시설, 근린생활시설, 문화 및 집회시설

카. 정비사업의 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시정비형 재개발사업	정비구역(변경) 지정고시가 있는 날부터 4년 이내	토지등소유자	-	-

IV. 지구단위계획에 관한 결정

가. 지구단위계획구역에 관한 결정

1) 지구단위계획구역 결정조서

■ 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	공평 도시정비형 재개발구역 소단위 공동개발지구 지구단위계획구역	종로구 낙원동 283-15 일대	-	증) 2,186.7	2,186.7	-

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	구역명	위 치	변경사유
신설	공평 도시정비형 재개발구역 소단위 공동개발지구 지구단위계획구역	종로구 낙원동 283-15 일대	공평 도시정비형 재개발구역 소단위 공동개발지구의 도시정비형 재개발사업에 따른 지구단위계획구역 신설

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정

1) 용도지역·지구에 관한 결정조서

(1) 용도지역

■ 용도지역 결정조서

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
상업지역	합 계	2,186.7	-	2,186.7	100.0	
	일반상업지역	2,186.7	-	2,186.7	100.0	

주) 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

(2) 용도지구

(가) 문화지구

■ 문화지구 결정조서

구분	도면 표시번호	지구명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기정	①	문화지구	인사동·관훈동·공평동· 견지동·낙원동·경운동 일대	175,743 (2,186.7)	- (-)	175,743 (2,186.7)	서울특별시고시 제2002-141호 (2002.4.23)	

주) ()는 소단위 공동개발지구 내 면적임

2) 도시기반시설에 관한 결정조서

(1) 교통시설

(가) 도로

구분	규 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	플레이저 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㎡

(2) 공간시설

(가) 공공공지

구분	도면 표시번호	시설명	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㎡

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1) 가구 및 획지에 관한 결정조서

구분	가구	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
신설	합계	-	증) 1,995.8	1,995.8	100.0	-
	획지1	-	증) 1,995.8	1,995.8	100.0	업무시설, 근린생활시설, 문화 및 집회시설

2) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

(1) 건축물의 용도에 관한 결정

구분	도면표시	계획내용
불허 용도	A1	1. 사행행위영업 2. 단란주점과 유흥주점영업, 휴게음식점영업·일반음식점영업 중 체인점(커피전문점, 패스트푸드점 등) 3. 비디오물감상실업 4. 게임제공업, 인터넷컴퓨터게임시설제공업, 복합유통게임제공업 5. 노래연습장업 6. 카지노업 및 유원시설업 7. 「청소년 보호법」 제2조제5호가목5)에 따른 영업

구분	도면표시	계획내용
		8. 안마시술소 9. 「총포·도검·화약류 등 단속법」 제4조 및 제6조에 따른 영업 10. 「풍속영업의 규제에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 풍속영업
권장 용도	a	1. 골동품점 2. 표구점 3. 필방 및 지업사 4. 화랑 5. 공예품점

※ 불허용도 금지영업 및 시설은 향후 “서울특별시 문화지구관리 및 육성에 관한 조례” 개정시 개정조례에 따름

※ 권장용도 해당업종은 향후 “서울특별시 문화지구관리 및 육성에 관한 조례” 및 “인사동 문화지구 관리계획” 개정시 개정조례에 따름

(2) 건폐율계획

구 분	계획내용	비 고
건폐율	70% 이하	-

(3) 용적률계획

구 분	계획내용	비 고
용적률	기준	600% 이하 -
	허용	700% 이하 -
	상한	800% 이하 -

■ 수복형 용적률 인센티브 적용 요건 및 부여량 결정조서

구분	목적	목표	인센티브대상	요건	산정 방식	원화량
A	기준용적률 600%					
B	도심 활성화	관광인프라 구축 및 문화복지시설 설치	공연장	공연법 등록대상	정률 부여	0.5
			박물관, 미술관	박물관및미술관진흥법 등록대상		
			도서관	도서관및독서진흥법 등록대상(문고제외)		
			호텔(관광숙박시설)	관광진흥법상 3급이상 호텔 20%이상 개발시	호텔복합비율에1) 비례하여 최대 50%P까지	

구분	목적	목표	인센티브대상	요건	산정 방식	완화량	
		옛 길 및 문화보전	옛길 복원 및 재현2)	정비계획에서 제시한 옛 길 보전계획(정비계획 결정도) 참조	정량 부여	20%P	
			기존 산업, 상업용도3) (골동품점, 표구점, 화랑, 필방 및 지업사, 공예품점)	건축계획 반영시	정률 부여	1.0	
	환경 친화 및 에너지 절약	에너지 절약	신재생에너지 사용	신재생에너지 이용률 8%이상	정량 부여	각 15%P	
		친환경 건축물 설치	친환경건축물인증	친환경건축물인증등급 최우수 에너지성능지표(EPI) 90점 이상 에너지효율등급 1등급			
	합계			100%이내			
	C	공공 시설 확충	공공시설 부지제공	공공시설부지 기부채납	국토의계획및이용에관한법률	도시계획조례 제55조 제10항	
			공공시설 설치제공	공용주차장, 문화시설, 공연장 등 건물기부채납	국토의계획및이용에관한법률	도시계획조례 제19조의2	
합계			100%이내				
최대응적률(800%이하)				A(600%) + B(100%) + C(100%) = 800%			

주1) 호텔복합비율은 “2020 서울시 도시환경경비기본계획” 에서 정하는 호텔복합비율에 따른 인센티브 부여량의 1/4 값 만을 적용토록 함

주2) 당해 수속형 계획에 따른 모든 공공보행통로는 옛길 복원 및 재현 대상에 해당함

주3) 기존 산업, 상업용도에서의 용도는 문화지구 관리계획에서의 권장용도를 준수시 적용토록 하며, 향후 문화지구 관리계획 변경시 변경된 내용을 적용토록 함

(가) 허용응적률 인센티브 산정

구분	목적	목표	인센티브 대상	요건	산정방식	완화량	적용량
A	기준용적률 600%						
B	도심 활성화	관광인프라 구축 및 문화복지시설 설치	박물관, 미술관	박물관 및 미술관 진흥법 등록대상	정률부여	시설면적/대지면적 × 0.5 = (2,601.79㎡ / 1,995.8㎡) × 0.5 × 100% = 65.18%	65.18%
		옛길 및 문화 보전	옛길 복원 및 재현	정비계획에서 제시한 옛길 보전계획 (정비계획 결정도) 참조	정량부여	20%P	20.0%
	환경친화 및 에너지 절약	에너지 절약	신재생 에너지 사용	신재생에너지 이용률 8%이상	정량부여	각 15%P	15.0%
	합계			100% 이내			100.18% (100% 적용)
최대용적률(800% 이하)			A(600%) + B(100%) = 700.0%				

(나) 상한용적률 인센티브 산정

- (A) 기준용적률 : 600%
 (B) 허용용적률 : 100% 이내
 (A+B) : 700% 이하
 (C) 상한용적률
 ▶ α = 공공시설 제공면적 / 공공시설 제공후 대지면적
 = (도로 165.4㎡ + 공공공지 25.5㎡ - 기존 국공유지 28.7㎡) / 1,995.8㎡
 = 162.2㎡ / 1,995.8㎡
 = 0.08127
 ▶ 상한용적률 = $(1+1.3\alpha) \times (A+B)$ 용적률
 = $(1+1.3 \times 0.08127) \times 700\%$
 = 773.96% (건축계획 772.07%)

(4) 높이계획

구분	계획내용	비고
획지1	55m 이하 (기부채납시 60m 이하)	-

■ 높이계획 완화 산식

구분	산식
높이계획 완화(공공용지 제공시)	기준높이 × (공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 / 당초의 대지면적)

(가) 높이 완화 인센티브 산정

완화조건	산정방식	산정량	비고
공공용지 제공시	기준높이 × (공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 / 당초의 대지면적)	$55m \times (162.2m^2 / 2,186.7m^2) = 4.08m$	건축계획 59m
계		4.08m (기준 55m + 완화 4.08m = 59.08m)	

3) 건축물의 배치 등에 관한 결정조서

(1) 건축물의 배치 등에 관한 결정

구분	계획내용	비고
건축선	건축지정선 - 대지경계선을 기준으로 남측·북측도로변 건축선 지정 - 대지전면폭원의 2/3이상 접도	-
	벽면한계선 - 옛길재현통로변 지정 - 폭원 2m	-
	고층부 벽면한계선 - 남측 대지경계선에서 8m 6층이상 고층부 적용	-

4) 기타사항에 관한 결정

(1) 대지 내 공지 및 통로에 관한 결정조서

구 분	계획내용	비 고
공개공지	• 대상지 내부 중정형태 조성(실내형태도 가능)	-
옛길재현통로	• 기존 골목길 형태로 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	-

(2) 교통처리에 관한 결정조서

구분	계획내용	비고
주차출입구	• 대상지 남측 및 북측도로변 진입구 설치	-

V. 2023년 제19차(2023.12.06.) 도시계획위원회 심의결과 : 조건부가결

구분	심의의견	조치계획	비고
서울특별시 도시계획 위원회	• 허용용적률계획 관련 다음 사항에 대하여 향후 건축위원회 심의시 적정성을 검토·조정할 것 - '옛길복원 및 재현(20%)'은 옛길복원의 실효성과 통로의 개방감 및 쾌적성이 충분히 확보될 수 있도록 선형을 조정하고, 형태·재료·색채 등에 대한 가이드라인을 명확히 할 것 - '박물관, 미술관(65.18%)' 지하7층 계획(823.09㎡)은 접근성 및 이용성 측면에서 위치를 조정할 것	• 허용용적률계획 관련 '옛길복원 및 재현(20%)', '박물관·미술관(65.18%)'에 대하여 향후 건축위원회 심의시 적정성을 검토하여 조정토록 하겠음	향후반영

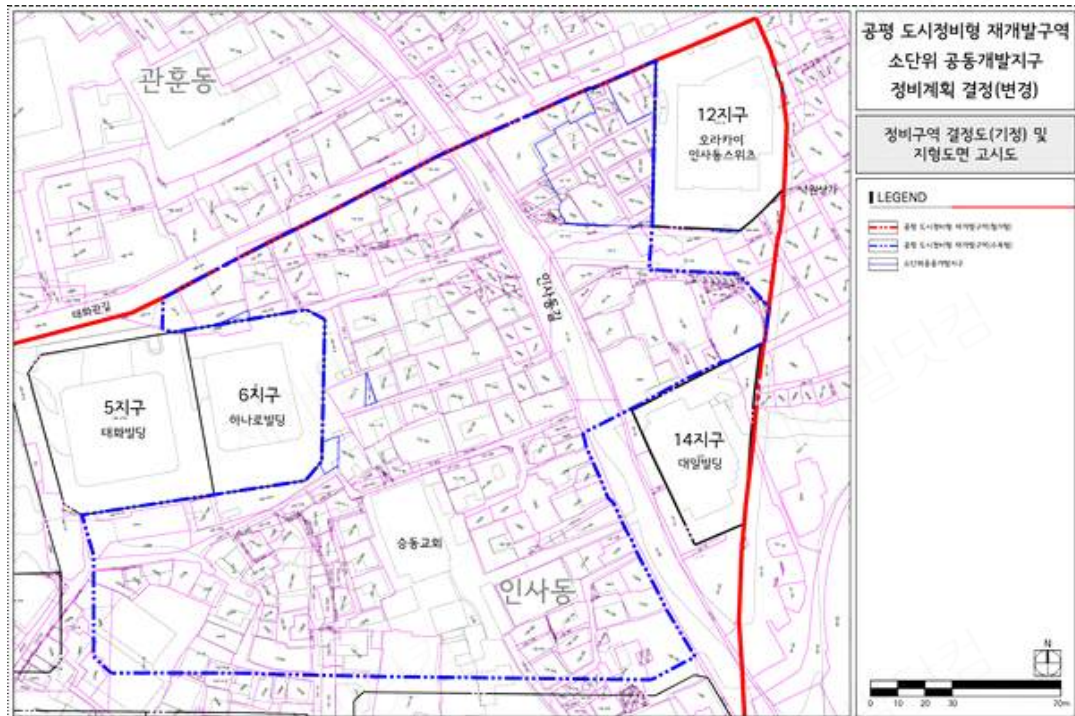
VI. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

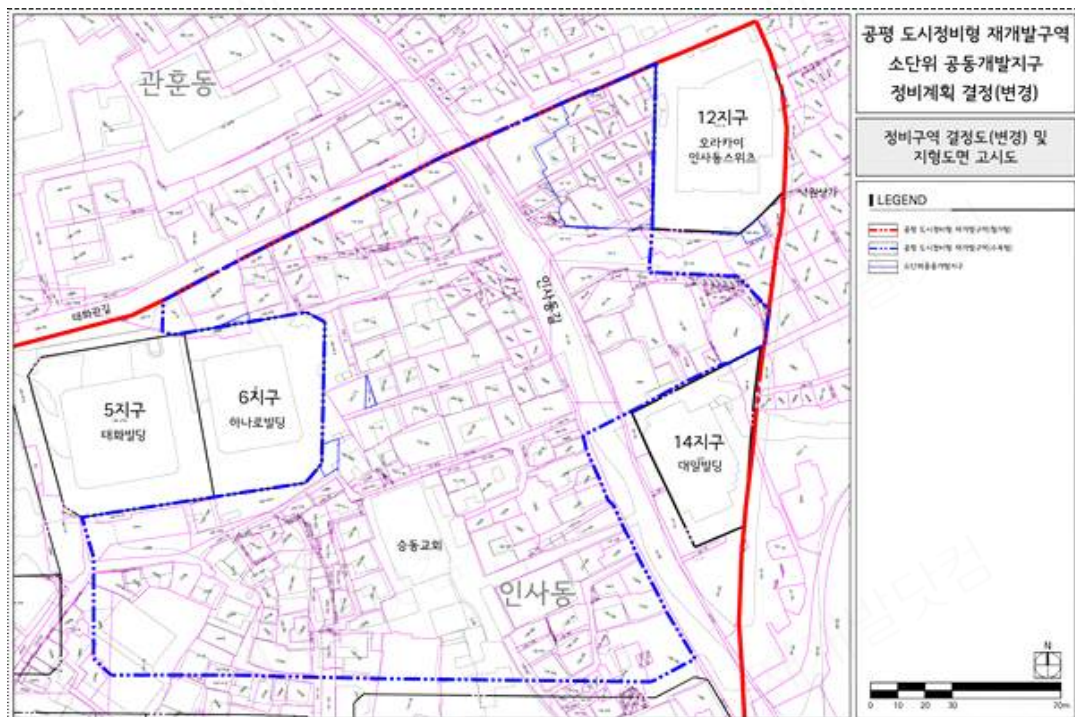
VII. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도심재창조과(☎02-2133-4647) 및 종로구 도시개발과(☎02-2148-2674)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 서울도시계획 포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음(www.eum.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

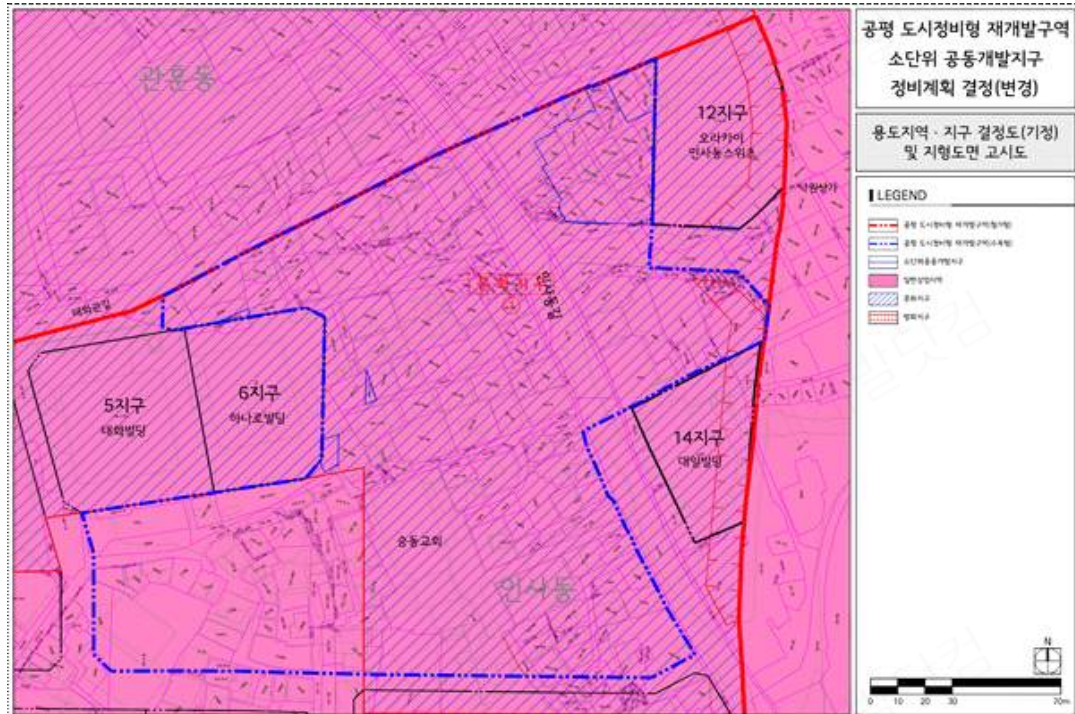
정비구역 결정도(기정) 및 지형도면 고시도



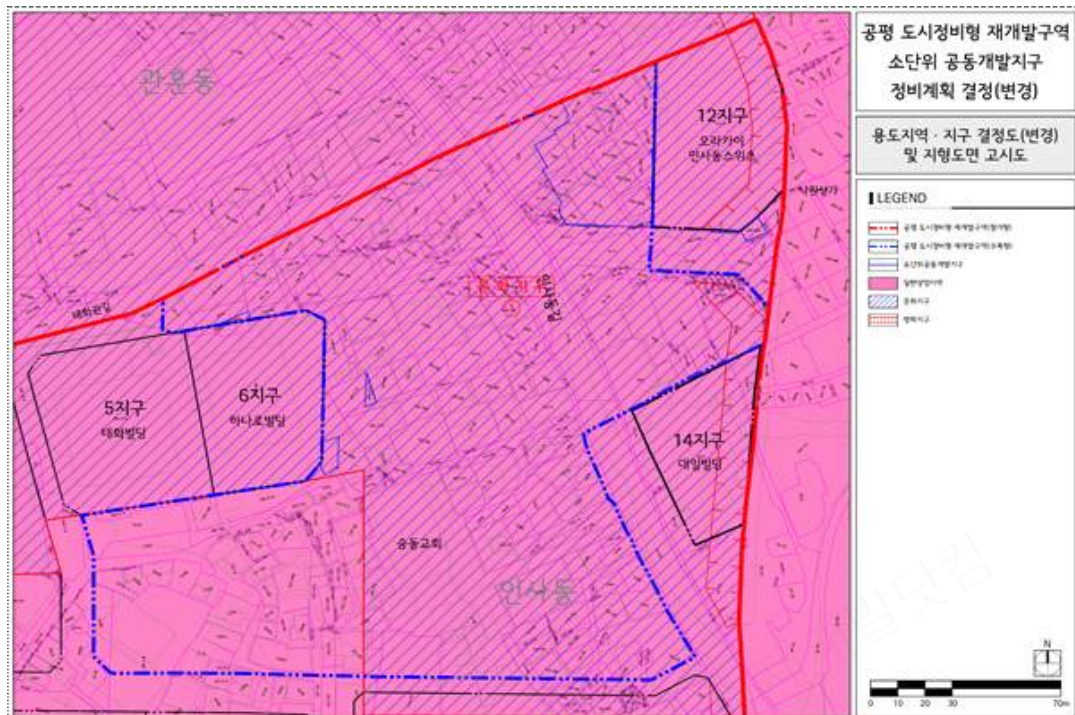
정비구역 결정도(변경) 및 지형도면 고시도



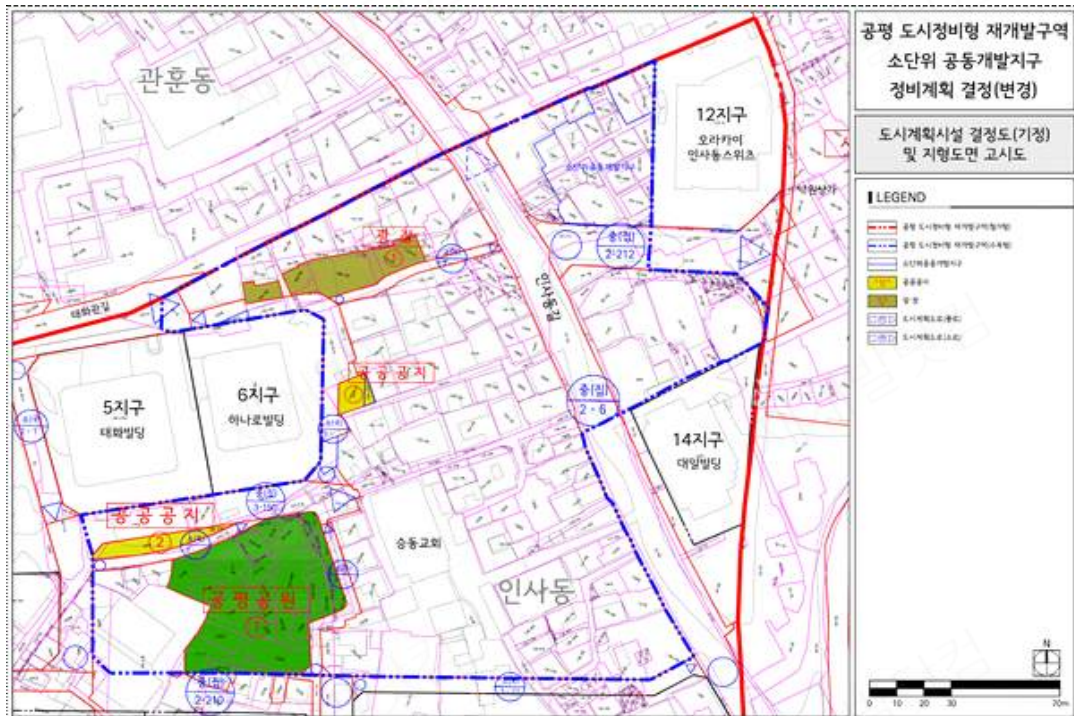
■ 용도지역·지구 결정도(기정) 및 지형도면 고시도



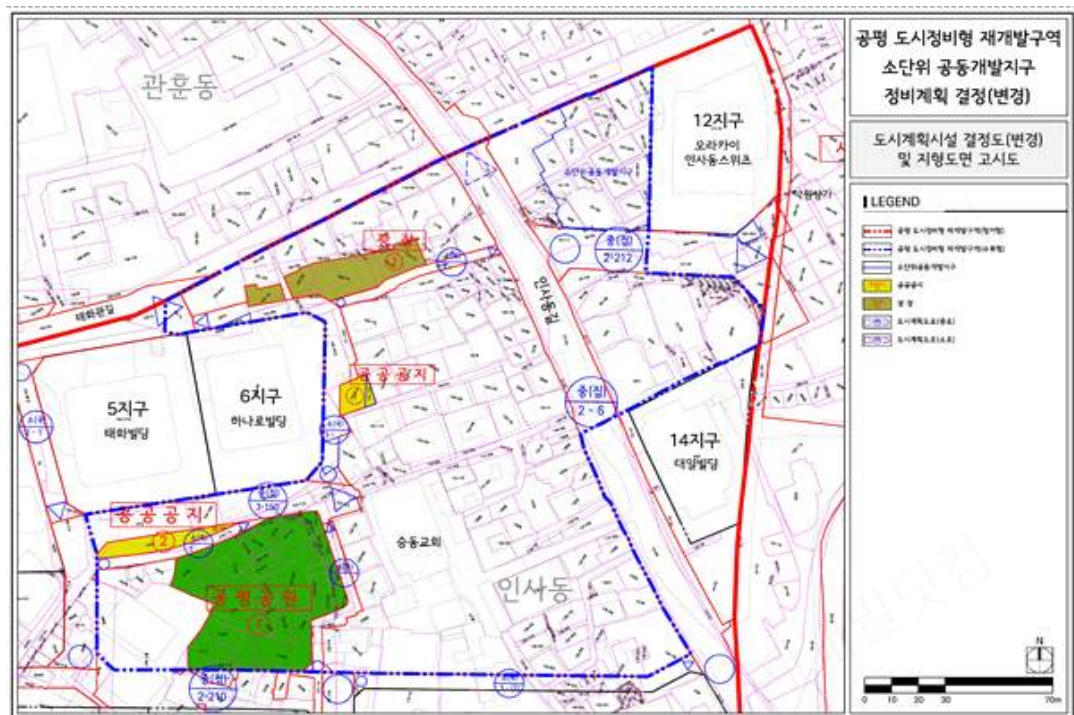
■ 용도지역·지구 결정도(변경) 및 지형도면 고시도



■ 도시계획시설 결정도(기정) 및 지형도면 고시도



■ 도시계획시설 결정도(변경) 및 지형도면 고시도



■ 지구단위계획 결정도 및 지형도면 고시도

