

◆ 서울특별시고시 제2024-554호

**공평 도시정비형 재개발구역 · 공평 도시정비형 재개발구역
제3지구 정비계획 결정(변경) 및 지형도면 고시**

건설부고시 제285호(1978.9.26.) 및 건설부고시 제533호(1979.12.28.)로 도시환경정비구역 지정 및 사업계획 결정, 서울특별시고시 제2013-388호(2013.11.21.)로 변경·지정된 공평 도시정비형 재개발구역 및 공평 제3지구 도시정비형 재개발구역에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 2024년 제12차(2024.8.21.) 서울특별시 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비계획 결정(변경) 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 11월 14일
서울특별시

I. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 도시정비형 재개발구역 지정(변경)

가. 도시정비형 재개발구역 지정 조서(변경)

구분	구역명	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기 정	변 경	변경 후		
변경	공평 도시정비형 재개발구역	종로구 인사동 223번지 일대	94,995.3	감) 9.5	94,985.81)	건설부 고시 제285호 ('78.09.26)	-

주1) 1986년 재개발사업 시 획지면적이 현재 공부면적과 차이가 발생함에 따라 금회 재재개발사업 시 획지면적은 이를 공부면적으로 변경

나. 지구 지정(변경) 조서

구분	지구명	위 치	사업시행지구 면적(㎡)	사업계획 내역(㎡)		최초결정일	비고
				획지면적	공공시설 부담면적		
기정	제3지구	공평동 1번지 일대	5,498.11)	4,225.0	1,273.1㎡ (23.15%)	건설부고시 제285호 (1978.09.26.)	재개발사업 (완료) (서울시 공고 제685호 (1986.12.11.))
변경	제3지구	공평동 1번지 일대	4,386.3	4,215.52)	293.9㎡ (6.70%)	건설부고시 제285호 (1978.09.26.)	재재개발사업

주1) 1978년 공평 도심재개발 정비구역 결정 시 사업시행면적으로, 당시 결정된 정비계획에 따라 1986년 사업을 완료하였음

주2) 1986년 재개발사업 시 획지면적이 현재 공부면적과 차이가 발생함에 따라 금회 재재개발사업 시 획지면적은 이를 공부면적으로 보정하여 반영한 면적임

■ 지구 지정(변경) 사유서

구분	지구명	변경사유
변경	제3지구	•완료지구 재개발시 - 재개발시 기부담한 정비기반시설 외 6.70% 추가 부담 ※정비기반시설 등 부담 -토지 170.8㎡, 시설물 123.1㎡(환산부지)

II. 도시정비형 재개발구역 정비계획 결정(변경)

1. 토지이용계획(변경)

구분	명칭		면적(㎡)			비율(%)	비고
			기정	변경	변경후		
합 계			94,995.3	감) 9.5	94,985.8	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계		22,317.6	-	22,317.6	23.5	-
	도 로		18,147.9	-	18,147.9	19.1	-
	공 원		2,909.7	-	2,909.7	3.1	-
	광 장		728.8	-	728.8	0.8	-
	공공공지		531.2	-	531.2	0.6	-
획지	소 계		72,677.7	감) 9.5	72,668.2	76.5	-
	철거형	1, 2, 4지구	7,900.1	-	7,900.1	8.3	-
		3지구	4,225.0	감) 9.5	4,215.5	4.4	-
		5지구	3,578.0	-	3,578.0	3.8	-
		6지구	2,918.6	-	2,918.6	3.1	-
		12지구	3,284.5	-	3,284.5	3.5	-
		14지구	2,087.5	-	2,087.5	2.2	-
		15, 16지구	9,263.2	-	9,263.2	9.8	-
		17지구	4,614.6	-	4,614.6	4.9	-
		18지구	5,192.5	-	5,192.5	5.5	-
		19지구	5,007.9	-	5,007.9	5.3	-
	수보영	인사동길지구(A1~A22)	4,788.8	-	4,788.8	5.0	-
		태화관길지구(B1~B10)	1,481.0	-	1,481.0	1.6	-
		인사동길이면지구(C1~C27)	6,406.0	-	6,406.0	6.7	-
		삼일로지구(D1~D3)	1,200.0	-	1,200.0	1.3	-
		공원인접지구①(E1~E3)	255.0	-	255.0	0.3	-
		공원인접지구②(F1)	1,051.3	-	1,051.3	1.1	-

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
	승동교회지구(G1)	2,881.0	-	2,881.0	3.0	-
	H1~H8	982.7	-	982.7	1.0	-
	I1~I3	791.3	-	791.3	0.8	-
	수복형공동개발지구	2,772.9	-	2,772.9	2.9	-
	소단위공동개발지구	1,995.8	-	1,995.8	2.1	-

※ 1986년 재개발사업 시 획지면적이 현재 공부면적과 차이가 발생함에 따라 금회 재개발사업 시 획지면적은 이를 공부면적으로 변경

2. 용도지역·지구에 관한 결정조서(변경)

가. 용도지역 결정조서 : 변경

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
상업지역	합계	94,995.3	감) 9.5	94,985.8	100.0	-
	일반상업지역	94,995.3	감) 9.5	94,985.8	100.0	-

※ 1986년 재개발사업 시 획지면적이 현재 공부면적과 차이가 발생함에 따라 금회 재개발사업 시 획지면적은 이를 공부면적으로 변경

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

구분	지구명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경 후		
기정	문화지구	인사동·관훈동·공평동· 견지동·낙원동·경운동 일대	175,743 (4,386.3)	- (-)	175,743 (4,386.3)	서울시고시 제2002-141호 ('02.04.23)	-

주) ()는 공평구역 제3지구 내의 면적임

3. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 교통시설 : 변경없음

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	175	11~20	집산 도로	173	공평동 9	관훈동 198-55	일반 도로	하나로 빌딩	건설부고시 제533호 ('79.12.28)	-
기정	중로	2	6	10~12	집산 도로	690	인사동 72	관훈동 74-1	일반 도로	인사동길	총고722호 ('36.12.26)	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	210	15	집산 도로	221	공평동 66	인사동 232	일반 도로	종로타워	건설부고시 제533호 ('79.12.28)	-
기정	중로	2	211	12	집산 도로	86	인사동 231	종로2가 10	일반 도로	YMCA	건설부고시 제533호 ('79.12.28)	-
기정	중로	3	150	12	집산 도로	162	인사동 247	인사동 219-1	일반 도로	태화빌딩	건설부고시 제533호 ('79.12.28)	-
기정	소로	2	1	8	국지 도로	72	공평동 194-9	인사동 195	일반 도로	하나투어 빌딩	건설부고시 제533호 ('79.12.28)	-
기정	소로	3	-	6~13	국지 도로	110	인사동 218	인사동 198-55	일반 도로	-	건설부고시 제533호 ('79.12.28)	-
기정	소로	3	-	4	특수 도로	69	인사동 231-2	인사동 220-1	보행자 전용도로	공평공원	서울시고시 제2013-388호 ('13.11.21)	-
기정	소로	3	-	3~4	특수 도로	65	인사동 193-1	인사동 167-1	보행자 전용도로	-	서울시고시 제2013-388호 ('13.11.21)	-
기정	소로	3	-	4	특수 도로	62	인사동 207	인사동 216-1	보행자 전용도로	공평공원	서울시고시 제2013-388호 ('13.11.21)	-
기정	소로	3	(1)	6	국지 도로	129	인사동 231-2	인사동 72	일반 도로	-	서울시고시 제2019-327호 ('19.09.26)	-

2) 철도 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 종류	위치			연장(m)	최초결정일	비고
			기점	종점	주요경과지			
기정	철도	도시철도 (5호선)	강서구 개화동 360일대	강동구 하일동 579	-	47,400 (51.49)	'90.10.19	-

주) ()는 공평구역 제3지구 내의 면적임

나. 공간시설 : 변경없음

1) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공평 제1공원	역사공원	인사동 210 일대	2,800.9	-	2,800.9	건설부고시 제533호 ('79.12.28)	-

2) 광장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	광장	경관광장	인사동 188-7 일대	728.8 (-)	- (증)(170.8)	728.8 (170.8)	서울시고시 제2013-388호 ('13.11.21)	-

주) ()는 공평구역 제3지구 내의 면적임

3) 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공공공지	공공공지	인사동 154-12일대	146.1	-	146.1	서울시고시 제2013-388호 ('13.11.21)	-
기정	②	공공공지	공공공지	인사동 198 일대	257.5	-	257.5	서울시고시 제2013-388호 ('13.11.21)	-
기정	-	공공공지	공공공지	종로2가 24번지 일원	127.6	-	127.6	종로구고시 제2020-113호 ('20.07.10.)	-

4. 지구의 규모와 조성에 관한 계획 : 변경없음

5. 건축물의 용도에 관한 계획 : 변경없음

6. 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 계획 : 변경없음

7. 건축물의 건축시설에 관한 계획 : 변경없음

8. 건축물의 배치·형태·외관 및 대지내 공지에 관한 계획 : 변경없음

9. 정비기반시설 부담 및 설치에 관한 계획에 관한 계획 : 변경

- 당초 공평구역 부담률 유지 : 20.2% 이상 (완료지구의 신축시 5.5% 이상 부담)
- 완료지구 신축시에는 구역 내 잔여 정비기반시설과 해당지역에 필요한 시설(건축물 등)로 5.5% 이상 추가 부담

III. 공평 제3지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 결정(변경)

1. 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		4,215.5	증) 170.8	4,386.3	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	-	증) 170.8	170.8	3.9	-
	경관광장	-	증) 170.8	170.8	3.9	기부채납
획 지	소 계	4,215.5	-	4,215.5	96.1	-
	획지1	4,215.5	-	4,215.5	96.1	-

주) 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

2. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
상업지역	합 계	4,215.5	증) 170.8	4,386.3	100.0	-
	일반상업지역	4,215.5	증) 170.8	4,386.3	100.0	-

주) 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	일반상업지역 면적 증가 (4,215.5㎡ → 4,386.3㎡ 증) 170.8㎡)	공평지구 내 미확보 기반시설 부지 포함에 따른 지구면적 변경과 연계하여 용도지역 면적 증가

나. 용도지구 결정 조서 : 변경없음

구분	지구명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경 후		
기정	문화지구	인사동·관훈동·공평동·견지동·낙원동·경운동 일대	175,743 (4,386.3)	- (-)	175,743 (4,386.3)	서울시고시 제2002-141호 ('02.04.23)	-

주) ()는 공평구역 제3지구 내의 면적임

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 가. 정비사업비(추산액)

추정
비례율
(a)

- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%
- 추정비례율 산정방식 : 103.04%
- = (705,780백만 - 406,700백만) / 290,266백만 × 100% = 103.04%
- 총 수입 추정 : 705,7807백만
- 총 지출 추정 : 406,700백만
- 종전자산 총액 추정 : 290,266백만

개별
종전자산
추정액
(b)

- 종전자산 = 인근지역 내 거래사례, 평가선례를 반영하여 공시지가 대비 보정률을 적용하여 추정하였음

구역명	토지면적 (㎡)	평균 공시지가 단가(천원/㎡)	공시지가 총액(천원)	보정률
공평구역(3지구)	4,386.3	22,860	100,270,637	255%
토지 전체 추정액 (천원)	건물추정액 (천원, 집합 포함)	국공유지 추정액(천원)	현금청산자 추정액(천원)	종전자산 추산액(천원)
20,816,530	274,823,079	5,333,687	39,474	290,266,448

※ 당 사업지의 개별 자산 가액의 수준, 조합원 수, 사업지 규모, 용도지역 등을 고려하여 보정률을 255%로 적용하였으며, 최종 종전자산 추정액은 토지 추정액 및 건물 추정액 합산액에서 국공유지 추정액, 현금청산액을 제외한 가액임

※ 집합건물은 건물추정액에 포함하였으며, 공동주택공시가격이 없는 물건인 바 인근 시세를 바탕으로 종전자산가액을 추정하였음.

※ 종전자산은 향후 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 2개 이상의 감정평가업체의 감정평가에 의해 산출될 예정임

추정
분담금
산출

- 추정분담금 산정방식
- ① 추정 권리가액[추정비례율(a) × 개별 종전자산 추정액(b)] - ② 권리자 분양가 추정액 = ③ 추정분담금

(단위 : 천원)

소유지번	종전자산 추정액	①추정 권리가액 (a)×(b)	③ 추정분담금		
			1층 (전유 66㎡ 기준)	지1층 (전유 66㎡ 기준)	업무시설 (기준층/1,259.70㎡)
②권리자 분양가 추정액(예상분양가격)			1,003,200	303,600	25,445,940
공평동1 1층호	13,113,135	13,511,774	-12,508,574	-13,208,174	11,682,226
공평동1 2층호	22,003,208	22,672,106	-21,668,906	-22,368,506	2,521,894
공평동1 3층호	22,334,948	23,013,931	-22,010,731	-22,710,331	2,180,069
공평동1 4층호	22,565,206	23,251,188	-22,247,988	-22,947,588	1,942,812
공평동1 5층호	22,565,206	23,251,188	-22,247,988	-22,947,588	1,942,812
공평동1 6층호	22,565,206	23,251,188	-22,247,988	-22,947,588	1,942,812
공평동1 7층호	22,795,463	23,488,445	-22,485,245	-23,184,845	1,705,555
공평동1 8층호	22,795,463	23,488,445	-22,485,245	-23,184,845	1,705,555
공평동1 9층호	22,795,463	23,488,445	-22,485,245	-23,184,845	1,705,555
공평동1 10층호	23,025,720	23,725,702	-22,722,502	-23,422,102	1,468,298
공평동1 11층호	23,025,720	23,725,702	-22,722,502	-23,422,102	1,468,298
공평동1 12층호	23,025,720	23,725,702	-22,722,502	-23,422,102	1,468,298

소유지번	종전자산 추정액	①추정 권리가액 (a)×(b)	③ 추정분담금		
			1층 (전유 66㎡ 기준)	지1층 (전유 66㎡ 기준)	업무시설 (기준층/1,259.70㎡)
②권리자 분양가 추정액(예상분양가격)			1,003,200	303,600	25,445,940
공평동1 지하1층호	12,173,148	12,543,212	-11,540,012	-12,239,612	12,650,788
견지동 120-4	243,497	250,899	752,301	52,701	24,943,101
인사동 194-9	11,955,106	12,318,542	-11,315,342	-12,014,942	12,875,458
인사동 195	3,284,239	3,384,080	-2,380,880	-3,080,480	21,809,920

※ 권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)

※ 조합원 분양가는 업무시설-일반분양가 21,000천원/전유㎡, 1층 근린생활시설 - 16,000천원/㎡ 기준 추정액의 95%를 기준으로 산정하였으며, 근린생활시설의 통상적인 층별 효용을 고려함.

주) 해당 분담금은 추산액으로 향후 조합설립인가 및 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전·종후자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

4. 도시계획시설 결정(변경) 조서 : 변경없음

가. 교통시설 : 변경없음

구분	시설명	시설의 종류	위 치			연장(m)	최초결정일	비 고
			기 점	종 점	주요경과지			
기정	철도	도시철도 (5호선)	강서구 개화동 360일대	강동구 하일동 579	-	47,400 (51.49)	'90.10.19	-

주) ()는 공평구역 제3지구 내의 면적임

나. 공간시설 : 변경없음

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	광장	경관광장	인사동 188-7 일대	728.8 (-)	- (증)(170.8)	728.8 (170.8)	서울시고시 제2013-388호 (13.11.21)	-

주) ()는 공평구역 제3지구 내의 면적임

5. 정비기반시설 등 부담(설치)에 관한 계획 : 변경

가. 정비기반시설 등 부담 계획 : 변경

구분	지구명	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반 시설면적 (㎡)	건축물 기부채납 (전시관) (㎡)	계획기반 시설내 기존공공용지 (㎡)	대지내 폐지되는 국공유지 (㎡)	순 부담 면적 (㎡)	순 부담률 (%)	비고
기정	공평구역 제3지구	5,498.1	4,225.0	1,273.1	-	-	-	1,273.1	23.15	20.2% 이상 (기존 구역 부담률)
변경		4,386.3	4,215.5	170.8	123.1	-	-	293.9	6.70	5.5% 이상 (완료지구 재개발발시)

※ 순부담률 = 순부담면적(정비기반시설 면적 + 건축물 기부채납 면적 - 계획기반시설내 기존 공공용지 면적 - 대지내 폐지되는 국공유지 면적) ÷ (시행면적 - 계획기반시설 내 기존 공공용지 면적 - 대지 내 폐지되는 국공유지 면적)

주1) 1978년 공평 도심재개발 정비구역 결정 시 사업시행면적으로, 당시 결정된 정비계획에 따라 1986년 사업을 완료하였음

주2) 1986년 재개발사업 시 획지면적이 현재 공부면적과 차이가 발생함에 따라 급회 재개발사업 시 획지면적은 이를 공부면적으로 보정하여 반영한 면적임

주3) 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

▶ 정비기반시설 등 부담량 : 293.9㎡ (6.70%)

① 정비기반시설 : 170.8㎡ (경관광장)

② 사업부지 내 국공유지 무상양도 : -

③ 건축물 기부채납 : 123.1㎡ (지상1층 ~ 지상2층)

- 건축물 환산 면적 : 75.2㎡ / 토지지분면적 : 47.9㎡ (전시관, 연면적 794.16㎡)

- 도입시설(지분 및 건축물은) 종로구로 귀속되며, 종로구청장이 운영·관리

※ 향후 사업시행인가시 건축물의 면적·층고·형태는 조정될 수 있으며, 전시관의 세부계획에 대해서는 서울특별시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정

[전시관(건축물 기부채납) 설치계획]

구분	계산값	비고
① 부지면적	4,215.5㎡	●획지면적
② 전체 건축 연면적	69,827.44㎡	-
③ 공공기여 연면적	794.16㎡	-
공공기여 규모	지상 1층 ~ 지상2층	-
④ 표준건축비	4,373,636원	●2022년 서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인 적용(전시·박물관 신축비용 적용)
⑤ 설치비용	3,473,367,054원	●③ × ④
⑥ 부지가액	46,200,000원	●2023년 평균공시지가 가중평균 2배 적용
⑦ 환산부지면적	123.1㎡	●④ + ⑥
④ 건축물 환산면적	75.2㎡	●⑤ / ⑥
⑥ 토지지분면적	47.9㎡	●③ / ② × ①
도입용도	공공문화공간 (지상1층 ~ 지상2층)	●종로구로 귀속되며, 종로구청장이 운영 및 관리

※ 향후 사업시행인가시 건축물의 면적·층고·형태는 조정될 수 있으며, 전시관의 세부계획에 대해서는 서울특별시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정

※ 전시관(건축물 기부채납)의 부지면적 환산을 위한 공공시설 등 설치비용 및 부지가액은 사업시행인가시 주관부서와 협의 거쳐 최종결정

※ 향후 사업시행인가시 '서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인' 이 개정된 경우 해당 표준건축비를 적용

나. 정비기반시설 등의 설치(확보) 계획 : 변경

(1) 정비기반시설 등 부담면적(관리청으로 무상귀속) : 변경

구분	위치	시설의 종류	정비기반시설 등 부담면적(㎡)
제3지구	소 계		293.9
	인사동	173-4	82.6
	인사동	173-6	5.6

구 분	위 치		시설의 종류	정비기반시설 등 부담면적(㎡)
	인사동	189-2		82.6
	공평동	1	전시관 (건축물기부채납)	123.1

(2) 국공유지 매입대상 : 변경

구 분	위 치		지목	면적(㎡)		관리청	비고
				공부상면적	편입면적		
신규	인사동	173-4	도	82.6	82.6	기획재정부	전부
		173-6	도	5.6	5.6	기획재정부	전부
		189-2	대	82.6	82.6	기획재정부	전부

(3) 계획기반시설 내 기존 국공유지 : 해당없음

(4) 사업시행구역 내 용도 폐지되는 국공유지 : 해당없음

6. 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획(변경)

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	준지	개수	철거후 신축	철거 이주	
변경	공평구역 제3지구	4,386.3	-	4,215.5	공평동 1번지 일대	2	-	-	2	-	-

나. 건축시설계획 : 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
변경	공평구역 제3지구	4,386.3	-	4,215.5	공평동 1번지 일대	업무, 근린생활시설, 문화 및 집회시설	50 이하	1,181.64 이하	140.0 이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설비용										
심의 원화 사항	기준용적률		기준용적률 : 600%							
	허용용적률		허용용적률 : 800%							
			목 표	인센티브 대상	요건			산정방식	원화량	
			녹지생태 공간	개방형 녹지 의무확보기준 초과설치	지구별 개방형 녹지 의무기준 30% 초과 설치시 - 의무기준 초과면적을 도입시설면적으로 산정			정률부여 (계수 2)	100%	
			친환경개발	녹색건축물 인증	3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과 시			정량부여 (최대 30%)	30%	
				에너지 효율등급						
				신재생에너지 이용시설						
			전기차충전소 설치		서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적의무 사항 1/2이상 초과 설치 시			정량부여 (최대 20%)	20%	
	공익시설		특정층(최상층) 개방		특정시간 일반시민에게 무료로 개방되는			정률부여	25.76%	

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)							
		목 표	인센티브 대상		요건			산정방식	완화량		
					최상층 전망공간 조성			(최대 50%)			
		보행가로 활성화	무장애도시 조성		장애물 없는 생활환경인증제도 시행지침 상 우수등급 인증 시			정량부여 (최대 30%)	30%		
		안전·방재	방재관련시설		정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시			정량부여 (최대 20%)	20%		
		총계				최대 200%			225.76% (적용 200%)		
	※ 전망대(최상층 개방)의 의무설치 및 개방을 위하여 건축물 대상상에 명기를 의무화하고, 불이행 시 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제 54조 및 제141조에 따르도록 함										
	상한용적률	상한용적률 : ① + ② = 1,181.64 이하 적용									
		구분	인센티브 산식			적용내용			완화량		
		① 공공시설 (경관광장, 문화 및 집회시설) 기부채납	$\begin{aligned} & \text{허용용적률} \times \\ & [(1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{ 토지}) + (1.2 \times \alpha \text{ 건축물})] \\ & (\alpha \text{ 토지} = \text{공공시설 제공면적(토지)} \\ & \quad \div \text{공공시설 제공 후 대지면적}) \\ & (\alpha \text{ 건축물} = \text{공공시설 제공면적(건축물 환산부지)} \\ & \quad \div \text{공공시설 제공 후 대지면적}) \end{aligned}$			$800\% \times [(1.3 \times 0.0525) + (1.2 \times 0.0180)]$ (α 토지 = 0.0525, α 건축물 = 0.0180)			71.91%		
		② 공개공지 초과조성	$\text{허용용적률} \times (\text{의무면적 초과하는 공개공지} \div \text{대지면적})$			$800\% \times (1,632.1 \div 4,215.5)$			309.73%		
		공공시설확보면적									
		구분	완화항목			순부담면적(㎡)			순부담률(%)		
		공공시설 확보면적	경관광장			170.8			3.89		
			전시관			123.1			2.81		
계			293.9			6.70					
높이 완화		최고높이 : 140m 이하 적용									
	$\begin{aligned} & \text{① 기준높이 : 70m} \\ & \text{② 개방형녹지 확보에 따른 높이 완화} \\ & \quad \cdot \text{완화높이} = \{[\text{적정건폐율 } 50\% \times (\text{기준높이} + 20\text{m})] / (80\% - \text{개방형녹지율})\} \\ & \quad = \{[50\% \times (70\text{m} + 20\text{m})] / (80\% - 45.82\%)\} = 131.6\text{m} \\ & \text{③ 공개공지 초과 제공에 따른 높이 완화} \\ & \quad \cdot \text{완화높이} = [\text{기준높이} \times \{(\text{의무면적을 초과하는 공개공지} \times 1/2) / \text{대지면적}\}] \\ & \quad = [70\text{m} \times \{(1,632.1\text{㎡} \times 0.5) / 4,215.5\text{㎡}\}] = 13.6\text{m} \end{aligned}$										
건축물의 건축선에 관한 계획	건축한계선 : 인사동5길변 및 종로9길변 건축한계선(폭3m) 지정										
개방형녹지 계획	획지 내 30% 이상 개방형녹지 조성 일반에게 개방하고, 휴식과 여가 공간이자 소통과 교류의 활력 공간으로 조성										
대지내 공지 및 통로에 관한 계획	전면공지 : 건축한계선으로 확보되는 대지 내 전면공지는 보도부속형(3m)으로 계획 공개공지 : 주변지역과의 보행연계선 증진 및 휴게공간 마련을 위해 대상지 동서측변 공개공지 지정										
차량출입에 관한 사항	주차출입구 : 대상지 북측도로변										

7. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
도시경관	•대상지 주변의 고층빌딩 및 대규모 건축들과 통일된 경관 이미지를 연출하고 동시에 주변 지역과의 스카이라인 흐름을 자연스럽게 유도	-
환경보전	•공사 시 사업부지 내에서 발생하는 생활폐기물은 재활용품, 음식물쓰레기, 가연성, 불연성 등으로 분리수거 할 수 있도록 분리수거함을 설치토록 유도 •폐기물 수거는 서대문구 폐기물 처리계획에 따라 처리	-
재난방지	•사업시행 시 건축물 내 피난시설(피난계단, 방화구획 등)의 확보 및 화재 시 소방차의 접근이 용이하도록 건축물 신축 유도 •사업시행 시 관할 소방서 등과의 협의를 통해 필요시 소화전 설치	-

8. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당없음

9. 정비구역 및 주변지역의 주택 수급에 관한 사항 : 해당없음

10. 세입자 주거대책 : 해당없음

11. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구분	계획내용	비고
분명한 시야선 확보	•건축물 설계시 시야 선을 확보하고, 숨을 수 있는 장소 최소화 •도로변을 따라 관목을 식재하고, 안으로 교목을 식재하여 시야 확보 •수목 식재 형태 및 크기의 일관성 유지로 은닉 장소를 없앴 •개방형녹지 설계 시 도로에서 내부가 관찰 가능하도록 조성 등	-
적합한 조명의 사용	•어둠이 없는 적합한 조명설계	-
고립지역 개선	•시야 선이 닿지 않거나 자연적 감시가 어려운 곳, 사람의 통행이 적거나 도로에서 멀리 떨어져 있어 유사시 구조 요청 또는 구조가 어려운 지역을 과감히 없애는 설계	-
사각지대의 개선	•감시가 곤란한 지역은 주변 환경을 개선하여 사각지대를 없애는 설계	-
대지의 복합적 사용증진	•다양한 복합시설 배치로 활용도를 높여 시설이용을 증진시키고, 통행자에 의한 자연적인 감시로 안전성 확보	-
활동인자 증대	•일정지역에 모여 활동하도록 하여 도로나 공간에 생동감을 부여함으로써 범죄 기회를 감소시킴	-
영역성 강화	•특정지역에 대한 소유감영역성 부여로 안정감을 느낄 수 있도록 하고, 제3자에게는 허가받지 않은 영역침범에 불안 심리를 증폭시켜 범죄를 예방	-
정확한 표시로 정보제공	•표지판은 적절한 위치에 설치하여 시민이나 방문객들에게 정확한 정보를 제공 •인사동5길변 및 이면도로변 보행로에 유도등 및 안내시설 설치로 통로의 인지도 확보와 비상장소 활용	-
쾌적한 공간설계	•보안장비 설치만을 지나치게 강조하면 환경이 메말라 오히려 공포감을 조장할 수 있으므로, 아름다운 환경을 만들어 사용자에게 안락감을 제공	-

12. 임대주택 및 소형주택 건설에 관한 계획 : 해당없음

13. 환경성 검토결과 : 변경없음

14. 기존 수목의 현황 및 활용 계획 : 해당없음

15. 인구 및 주택의 수용 계획 : 해당없음

16. 구역 내 옛길, 옛물길, 한옥 등 역사문화자원의 보전 및 활용계획

구분	계획내용
옛길(옛물길)	•옛길(옛물길)은 무리한 보존보다는 스토리가 있는 연속적인 길로 연결될 수 있도록 공공사업과 연계하여 활용 중심으로 관리 방향 조정 •서울도심의 정체성을 형성하는 주요 요소이면서 훼손이나 멸실에 노출되어 있는 건축자산과 옛길(옛물길)에 대해서는 공공의 관리를 강화하여 자원의 멸실이나 훼손을 가급적 줄일 수 있도록 함. •옛길(옛물길)의 선형과 가로변의 필지 및 건축물의 높이를 그대로 보존하기보다는 보행 활성화와 연계하여 저층부를 활성화하고 장소성을 강화하는 방향으로 유연화하고, 필요할 경우 정비를 유도하고 녹지도 확보될 수 있도록 함. •원형가지길에 대해서는 역사적 스토리가 있는 연속적인 길은 폐도가 되지 않고 연속되도록 유도하고, 단속적인 길은 지역의 통합적 계획을 수립하는 경우 부분적으로 활용될 수 있도록 방향을 마련하고, 후속 건축자산 진흥 시행계획에서 구체화하도록 함. •따라서 원형옛길(옛물길)과 변형옛길(옛물길)은 가급적 도로 선형과 폭원을 유지하면서 가로를 가꾸어나가고, 원형가지길은 선형과 폭원 조정을 허용하고, 단속적인 길은 지역의 통합적 계획을 수립하는 경우 일부 폐도도 허용될 수 있도록 함.

17. 정비사업 시행계획

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

IV. 지구단위계획 결정 사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	구역명	위치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	공평 도시정비형 재개발구역 제3지구 지구단위계획구역	공평동 1번지 일대	-	증) 4,386.3	4,386.3	-

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	구역명	위 치	변경사유
신설	공평 도시정비형 재개발구역 제3지구 지구단위계획구역	공평동 1번지 일대	•공평 도시정비형 재개발구역 제3지구의 재개발사업에 따른 지구단위계획구역 신설

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역 · 지구 결정 조서

1) 용도지역 결정 조서 : 변경없음

구분		면 적(㎡)			비율(%)
		기정	변경	변경 후	
합 계		4,386.3	-	4,386.3	100.0
상업지역	일반상업지역	4,386.3	-	4,386.3	100.0

2) 용도지구 결정 조서 : 변경없음

구분	지구명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경 후		
기정	문화지구	인사동 · 관훈동 · 공평동 · 견지동 · 낙원동 · 경운동 일대	175,743 (4,386.3)	- (-)	175,743 (4,386.3)	서울시고시 제2002-141호 ('02.04.23)	-

주) ()는 공평구역 제3지구 내의 면적임

나. 도시계획시설 결정 조서

1) 철도 결정 조서

구 분	시설명	시설의 종류	위 치			연장(m)	최초결정일	비 고
			기점	종점	주요경과지			
기정	철도	도시철도 (5호선)	강서구 개화동 360일대	강동구 하일동 579	-	47,400 (51.49)	'90.10.19	-

주) ()는 공평구역 제3지구 내의 면적임

2) 광장 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경 후		
기정	①	광장	경관광장	인사동 188-7 일대	728.8 (-)	- (증) (170.8)	728.8 (170.8)	서울시고시 제2013-388호 ('13.11.21)	-

주) ()는 공평구역 제3지구 내의 면적임

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구분	가구	면 적 (㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
신설	합계	-	증) 4,215.5	4,215.5	100.0	-
	획지1	-	증) 4,215.5	4,215.5	100.0	-

나. 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	지구명	용 도	비 고
신설	허용용도	제3지구 - 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설 중 일반업무시설 - 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 - 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 - 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설	허용용도 외의 용도는 불허

다. 건축물의 건폐율에 관한 결정 조서

구 분	지구명	계획 내용	비 고
신설	제3지구	• 50%이하	-

라. 건축물의 용적률에 관한 결정 조서

구 분	지구명	계획 내용	비 고
신설	제3지구	• 기준 600% 이하 • 허용 800% 이하 • 상한 1,181.64% 이하	-

■ 허용용적률 인센티브 사항(제3지구)

구 분	인센티브			비 고
신 설	녹지생태공간	개방형녹지 의무확보기준 초과설치	100%	225.76% (적용 200%)
	친환경개발	녹색건축물 인증, 에너지 효율등급, 신재생에너지 이용시설	30%	
		전기차충전소 설치	20%	
	공익시설	특정층(최상층) 개방	25.76%	
	보행가로 활성화	무장애도시 조성	30%	
	안전·방재	방재관련시설	20%	

※ 전망대(최상층 개방)의 의무설치 및 개방을 위하여 건축물 대장상에 명기를 의무화하고, 불이행 시 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제54조 및 제141조에 따르도록 함

■ 상한용적률 인센티브 사항(제3지구)

구 분	용적률 완화			비 고
	토지 기부채납	건축물 기부채납	공개공지 초과 제공	
신설	170.8㎡ (용적률 42.14%)	123.1㎡ (용적률 29.77%)	1,632.1㎡ (용적률 309.73%)	순부담률 6.70%

마. 건축물의 높이에 관한 결정 조서

구 분	지구명	계획 내용	비 고
신설	제3지구	• 기준높이 70m 이하, 높이 완화 75.2m • 최고높이 140.0m 이하	-

■ 높이완화 사항(제3지구)

구 분	높이 완화		비 고
	개방형 녹지확보	공개공지 초과 제공	
신설	61.6m	13.6m	높이 완화 75.2m (140.0m 이하 적용)

바. 건축물의 건축선에 관한 결정 조서

구 분		적용 위치	계획 내용	비 고
신설	건축한계선	인사동5길변	• 폭 3m 지정	-
		종로9길변	• 폭 3m 지정	-

사. 기타 사항에 관한 결정

1) 대지내 공지에 관한 결정 조서

구 분		적용위치	계획 내용	비 고
신설	공개공지	인사동5길변	• 조성규모 및 설치기준 : 서울특별시 건축조례 제26조에 따름 • 주변 지역과의 보행 연계성 증진 및 휴게공간 마련을 위해 대상지 서측변 개방형녹지와 연계한 공개공지 지정	-
	전면공지	인사동5길변, 종로9길변	• 건축한계선으로 지정되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 • 건축한계선으로 확보되는 대지 내 전면공지는 개방형 녹지와 연계하여 조성	-

2) 개방형녹지에 관한 결정 조서

구 분	적용위치	면적	계획 내용	비 고
개방형녹지	제3지구	1,931.44㎡	• 조성계획 : 지구 남측, 서측, 북측 녹지 조성 * 개방형녹지는 「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리기준」(' 24.01.)에 따르며, 상세계획은 '녹지생태도심 디자인가이드라인'에 적합하게 조성할 것 • 유지관리: 관리주체는 개방형녹지 기능이 유지될 수 있도록 지속적인 관리 실시	-

* 개방형녹지 면적 산정시 개방형녹지 심의기준 2-2에 따라 실효성 없는 면적(공공보행통로 및 선크 등) 제외

※ 개방형녹지(선크 포함)의 개략적 범위 및 위치를 정한 것으로 추후 정비계획의 경미한 변경 범위 내에서 시 주관부서와 협의 하에 녹지의 형상(선크 포함)은 조정 가능

3) 교통처리에 관한 결정 조서

구 분	적용위치	계획 내용	비 고
차량출입 불허구간	인사동5길, 종로9길	• 이면도로변 원활한 교통 흐름을 위한 차량출입불허구간 지정	-
차량출입구	인사동5길변 1개소	• 간선부 및 이면부에서 건물내 출입을 위한 차량출입구 개설	-

4) 최상층 전망공간에 관한 사항

구 분	적용위치	계획 내용	비 고
전망 공간	최상층 (32층)	- 특정 시간 일반시민에게 무료로 개방되는 최상층 전망공간 조성 - 직접 연결 가능한 전망대 전용 엘리베이터 설치 - 건물 외벽과 진입로 입구에 안내표지판 설치	-

※ 전망대(최상층 개방)의 의무설치 및 개방을 위하여 건축물 대장상에 명기를 의무화하고, 불이행 시 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제54조 및 제141조에 따르도록 함

※ 최상층 전망공간에 대한 면적 등은 세부 설계단계에서 조정될 수 있음

V. 서울특별시 도시계획위원회 심의결과

■ 2024년 제12차(24.08.21.) 도시계획위원회 심의결과 : ‘수정가결’

▶ 수정사항

- 공공기여 : 293.9㎡ (6.7%) ※ 광장, 문화 및 집회시설
- 용적률 : 기준 600%, 허용 800%, 상한 1,181.64%

허용	개방형녹지 100%, 친환경(3개 항목) 30%, 전기차 충전소 20%, 무장애도시 30%, 안전방재 20%, 공익시설(최상층개방) 18.79%
상한	공공기여 71.91%, 공개공지 초과 309.73%

- 높이계획 : 140m 이하
- 개방형녹지 : 1,931.44㎡ (45.82%)
- 공개공지 : 2,053.65㎡ (48.72%)
- 최상층의 일부 공간만 개방하는 것은 효용성이 떨어지므로 실효성 확보 방안 마련 또는 허용용적률 인센티브 제외 검토

VI. 관계도면 : 붙임 참조

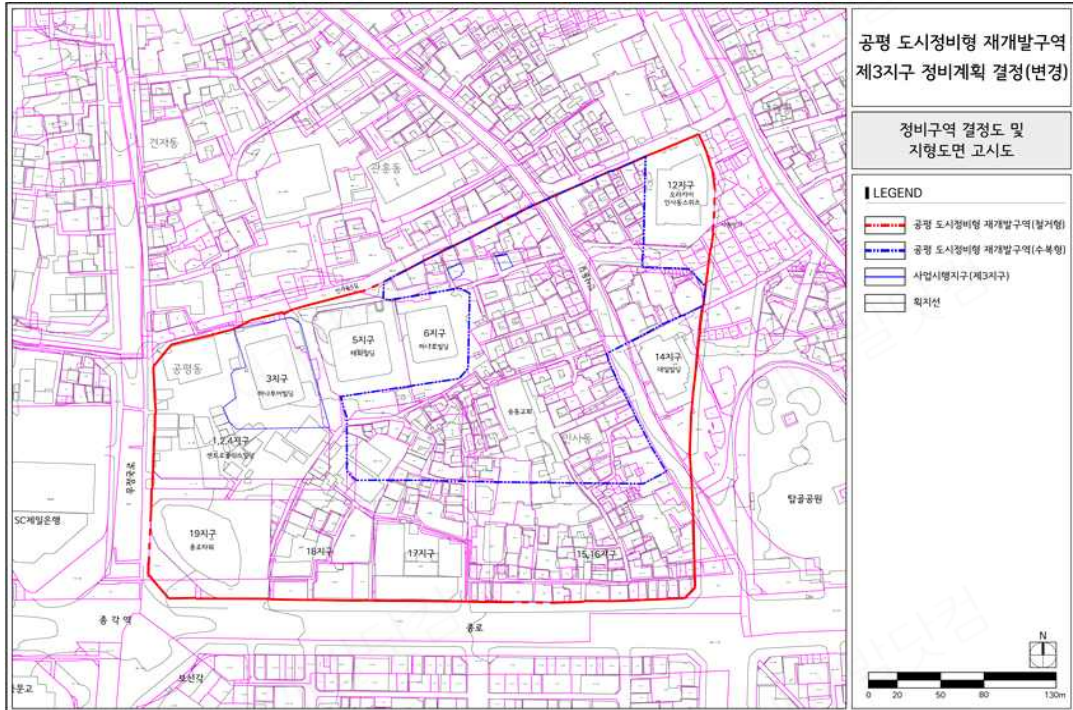
VII. 열람장소

- 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시재창조과(☎02-2133-4652) 및 종로구청 도시개발과(☎02-2148-2674)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

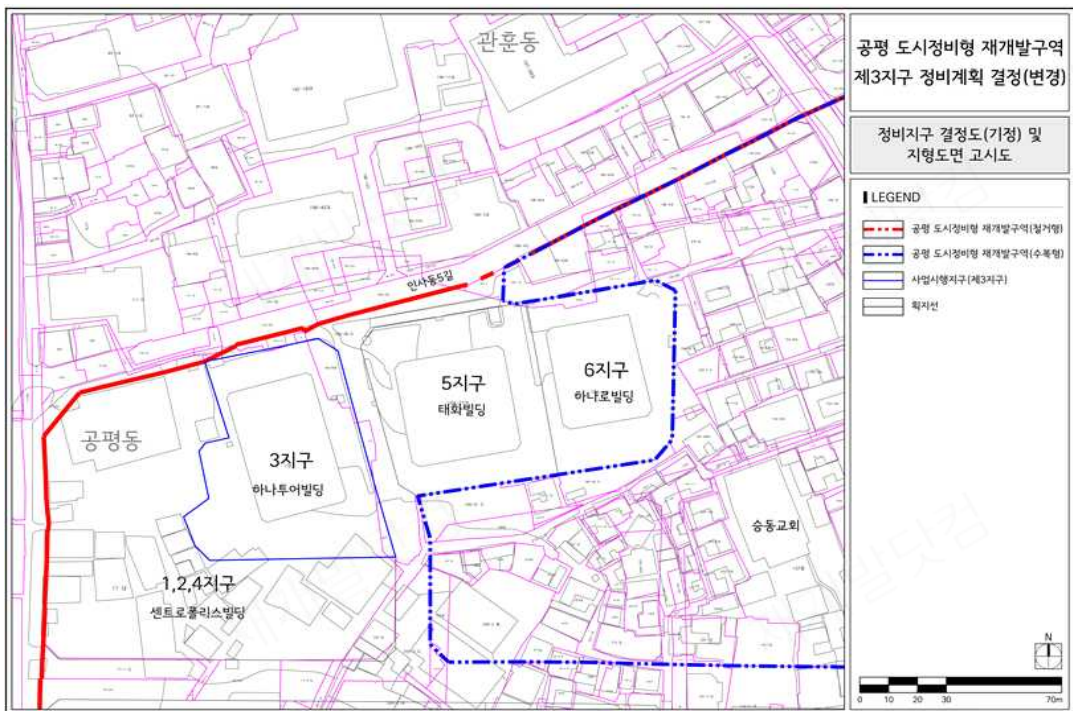
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임]

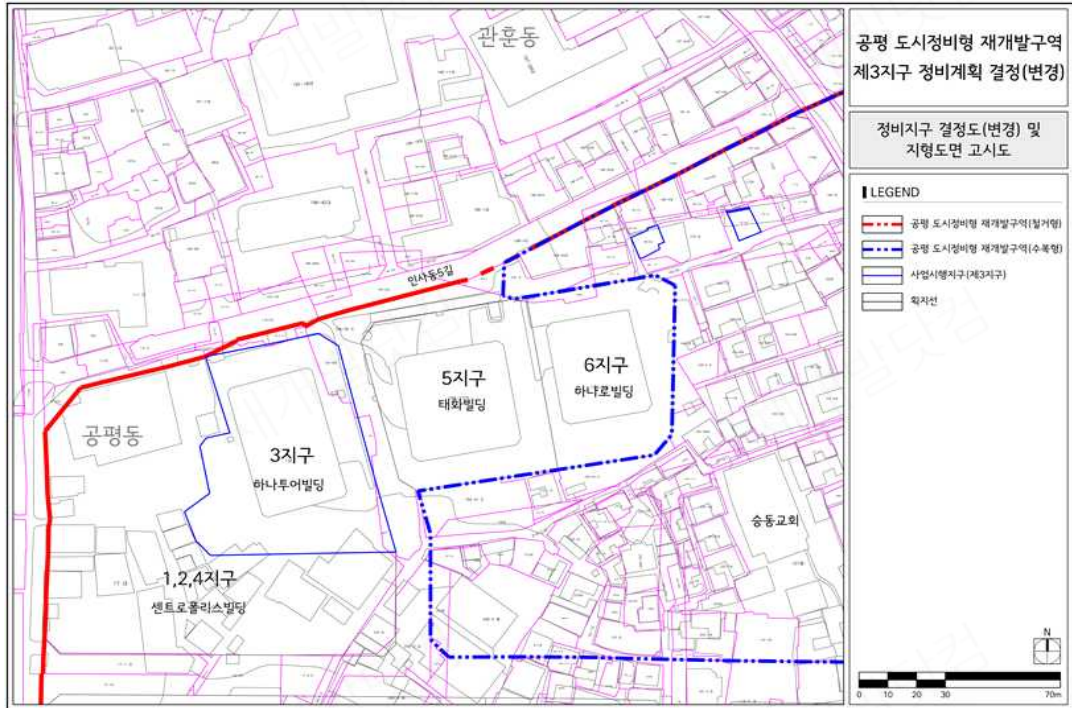
■ 정비구역 결정도(변경없음)



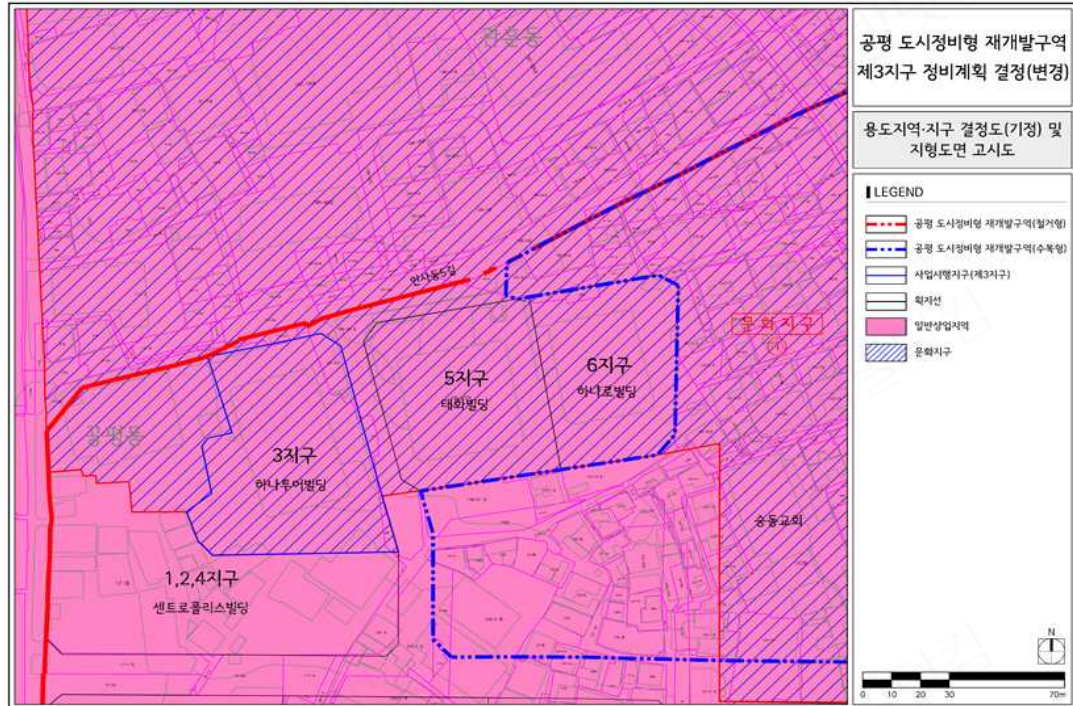
■ (제3지구) 정비지구 결정도(기정)



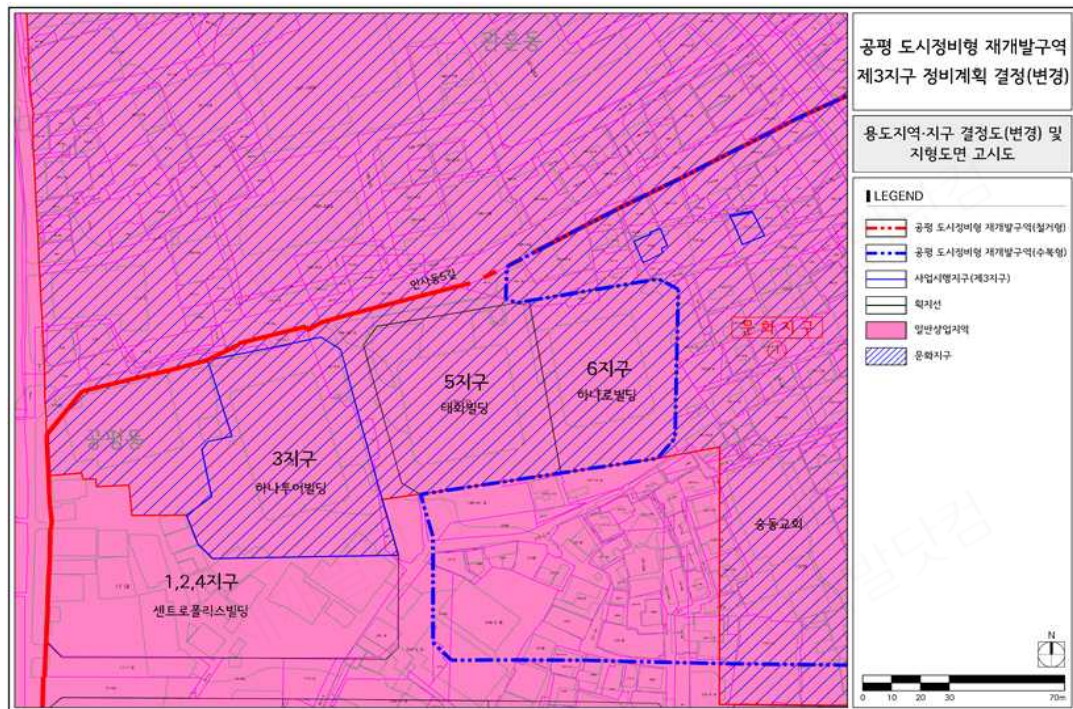
■ (제3지구) 정비지구 결정도(변경)



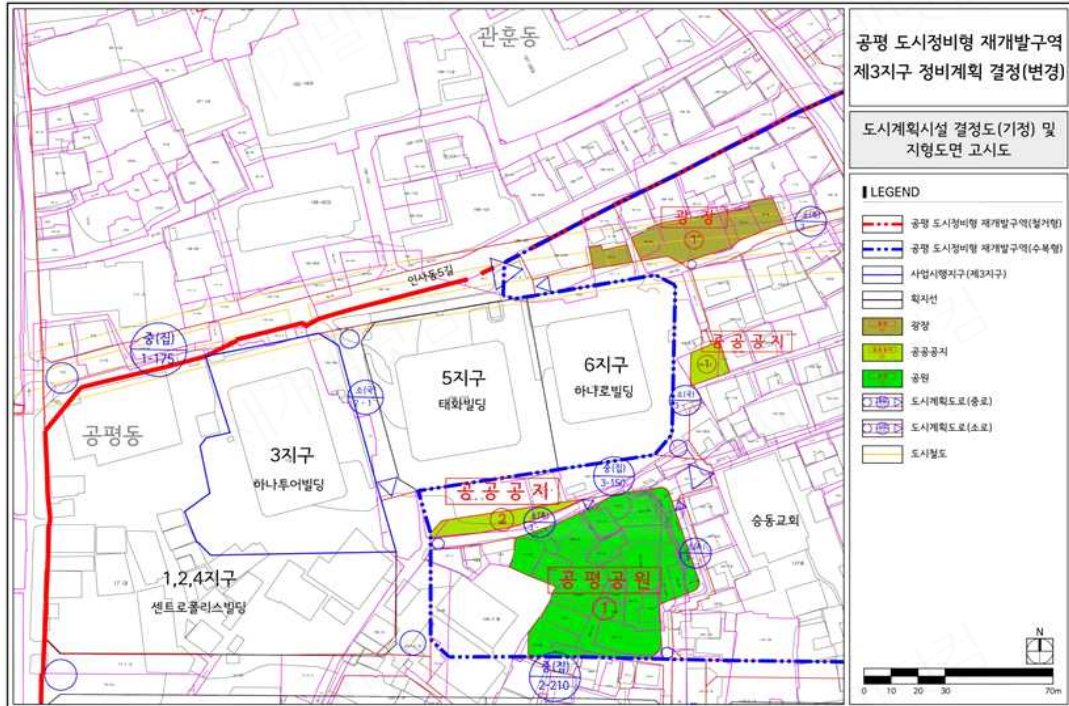
■ (제3지구) 용도지역·지구 결정도(기정)



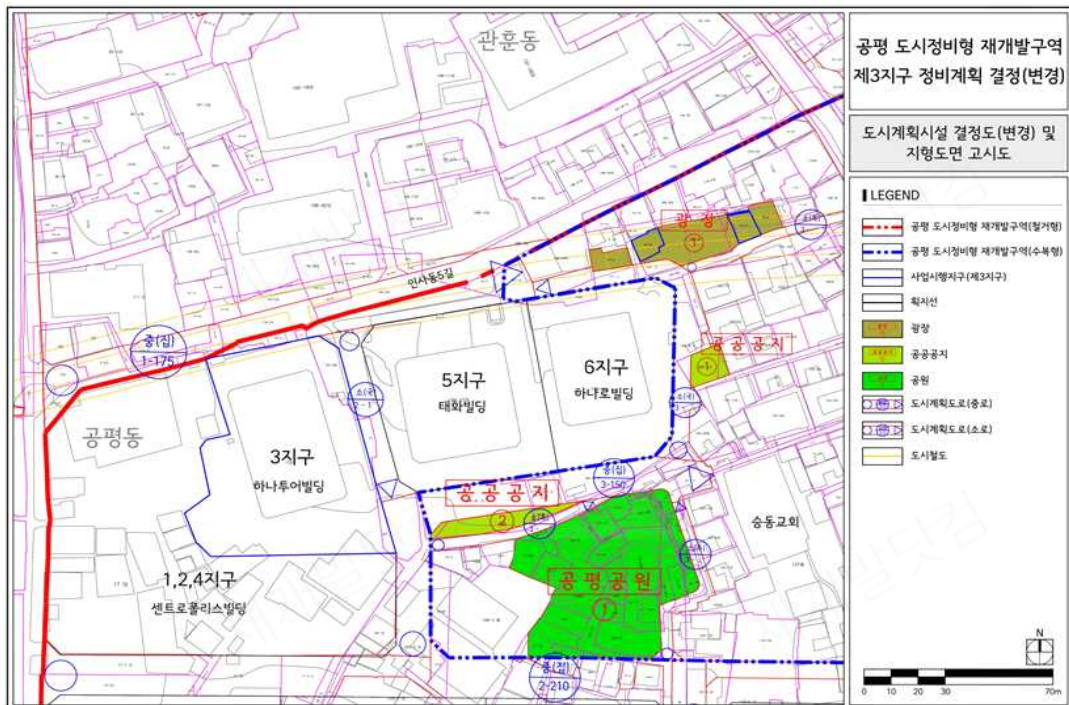
■ (제3지구) 용도지역·지구 결정도(변경)



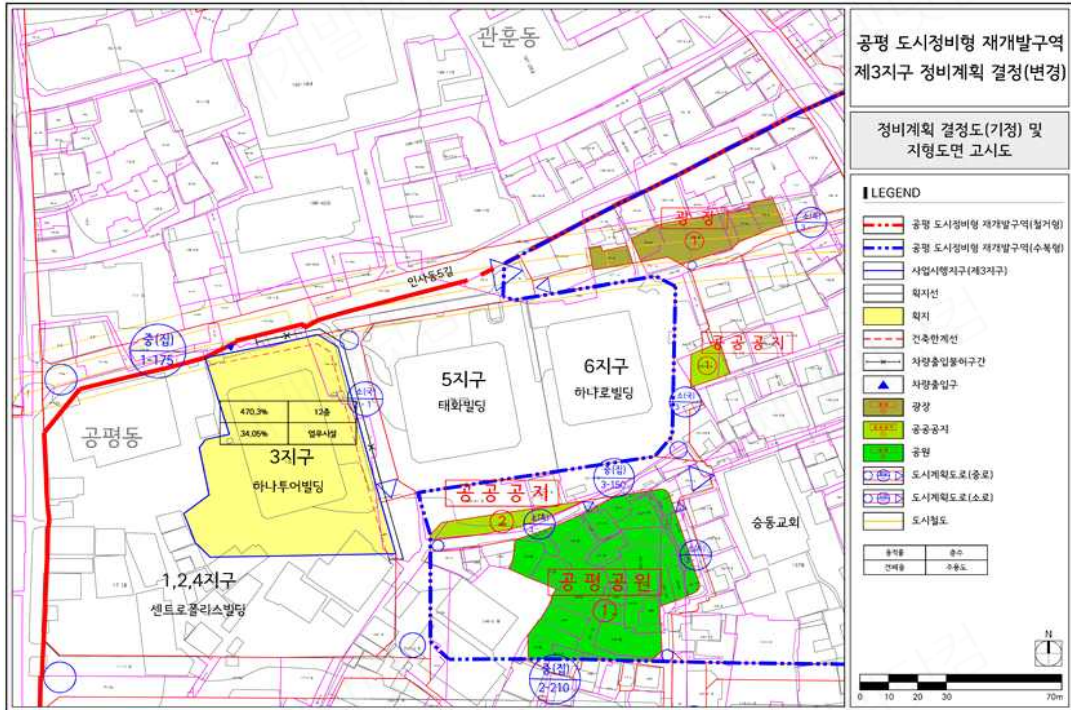
■ (제3지구) 도시계획시설 결정도(기정)



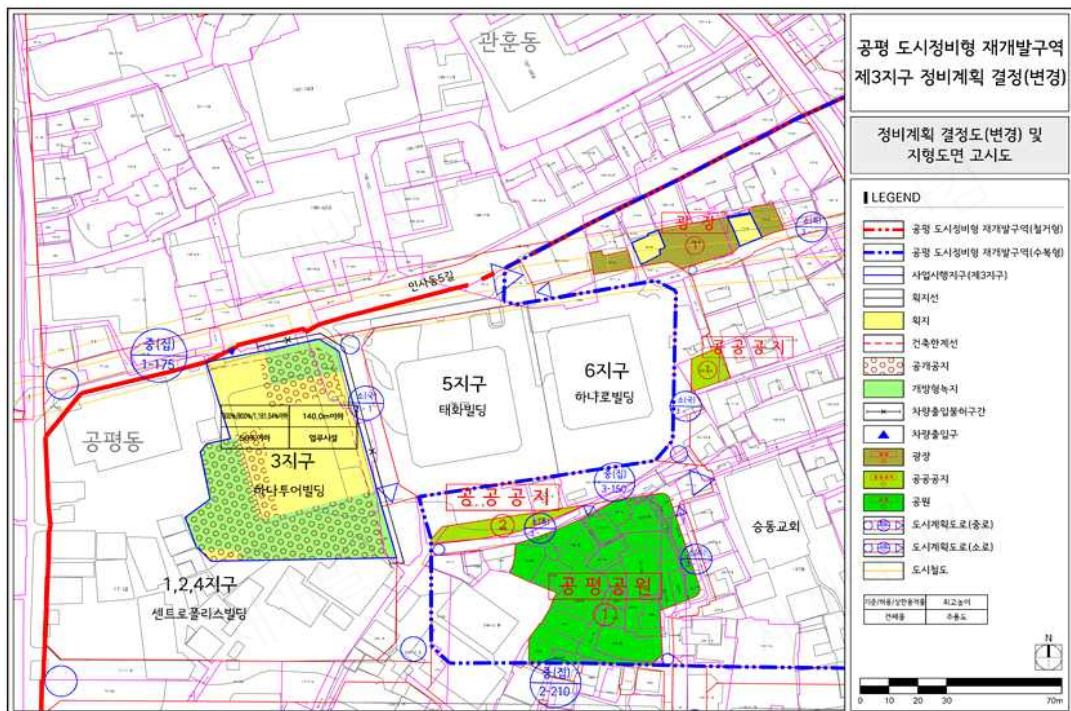
■ (제3지구) 도시계획시설 결정도(변경)



■ (제3지구) 정비계획 결정도(기정)



■ (제3지구) 정비계획 결정도(변경)



■ (제3지구) 지구단위계획 결정도(신설)

