

공 고

● 서울특별시 중구 공고 제2019-571호

순화 도시정비형 재개발구역 제1-2지구 정비계획 변경 결정(안) 재열람공고 -마포로5 도시정비형 재개발구역 제9-1지구 정비계획 변경 결정(안)포함-

1. 순화 도시정비형 재개발구역 제1-2지구 정비지구(정비계획) 변경(안)에 대하여 주민공람공고(2018.6.27.~2018.7.27.) 및 관련부서 협의, 서울시 도시계획위원회 심의(2019.6.19.)를 통해 정비계획(안)이 일부 변경됨에 따라 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조제1항 규정에 의하여 재열람 공고하고 관련도서를 중구청 도심재생과에 비치하여 토지등소유자 및 이해관계인에게 보입니다.
2. 열람내용에 의견이 있는 토지등소유자 및 이해관계인은 열람기간 내에 의견서를 열람장소(중구청 도심재생과)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2019년 7월 31일

서울특별시 중구청장

가. 도시정비형 재개발구역 지정(변경)

1) 도시정비형 재개발구역 지정 조서

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

- 정비구역 변경사유서

도면 표시번호	위 치	변경내용	변경사유
-	중구 순화동 5-1 일대	· 재개발구역 면적 변경 14,723.1㎡→15,092.8㎡(369.7㎡증가)	· 마포로5구역 9-1지구내 동화약품 소유토지 일부 추가편입에 따른 순화구역 면적 증가

2) 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

나. 도시환경정비계획(변경)

1) 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

2) 용도지역·지구 결정(변경) 조서 (변경없음)

가) 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 도시환경정비구역의 지구계 변경 및 편입필지(1-207도)의 면적조정에 따른 사항으로 용도지역의 변경사항 없음

나) 용도지구 (해당없음)

3) 도시계획시설 결정(변경) 조서

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	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

나) 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	증감	변경		
변경	2	공공공지	순화동1-27번지 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 면적 정정

4) 정비기반시설의 설치(부담)계획

가) 정비기반시설 부담계획

사업 지구	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[순화동1-207도(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) 부담면적 : 342.7㎡

- 기결정 도시계획시설(북측 공공공지) 일부 부담 : 334.4㎡
- 기결정 도시계획시설(서측 도로) 일부 부담 : 8.3㎡

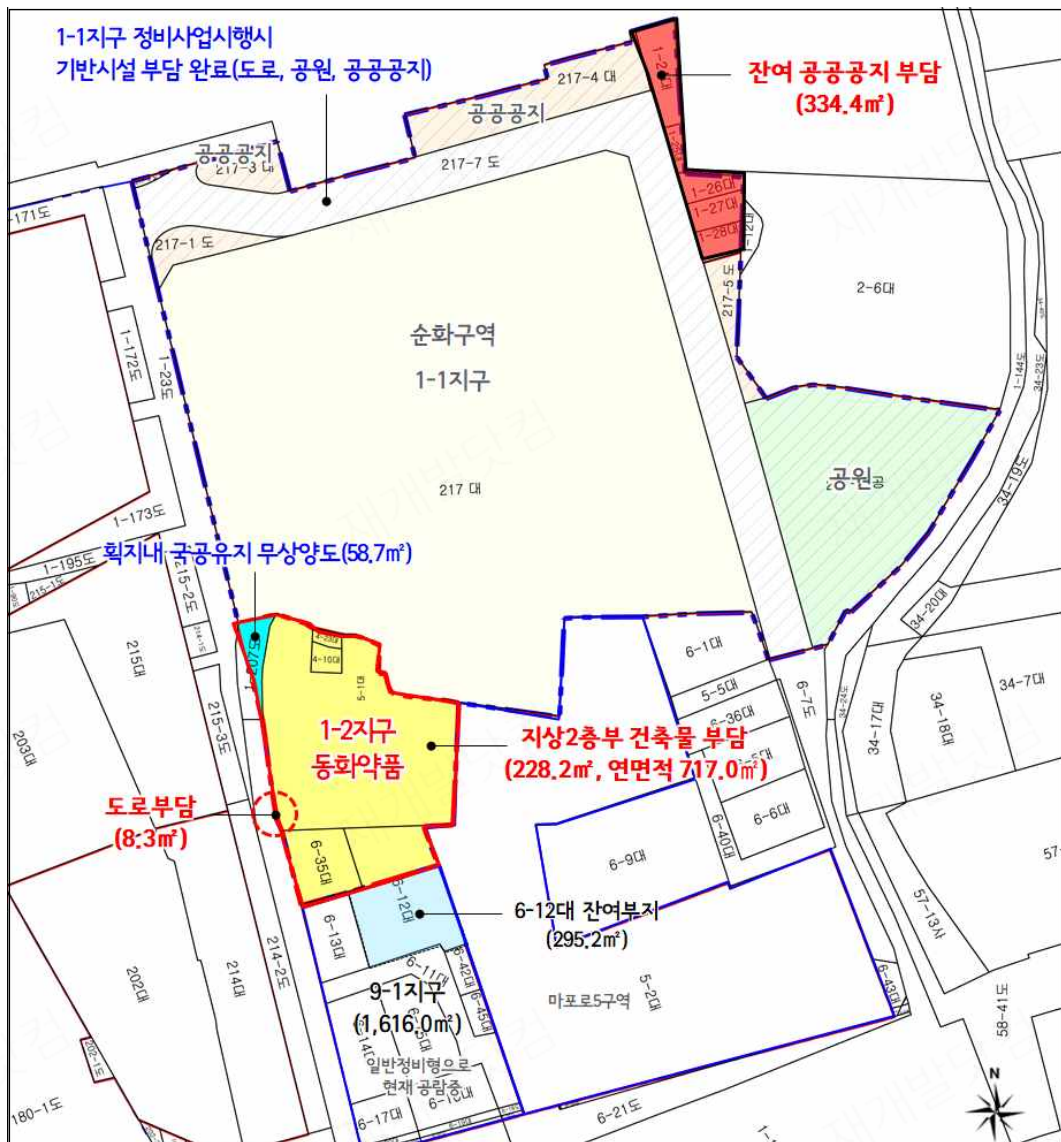
② 지상2층부 건축물 기부채납면적 : 228.2㎡(실제 토지환산면적 272.8㎡)

- 연면적 환산시 717.0㎡(전용339.6㎡+공용477.4㎡)

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



- 토지(공공공지, 도로)부담

구 분	위 치	시설의 종류	부담면적(㎡)	비고
합 계			342.7	-
공공 공지	소 계		334.4	-
	1	순화동 1-24	공공공지	127.5
	2	순화동 1-25	공공공지	26.9
	3	순화동 1-26	공공공지	58.9
	4	순화동 1-27	공공공지	65.1
	5	순화동 1-28	공공공지	56.0
도로	1	순화동 5-1	도로	8.3

- 지상2층부 건축물 기부채납

- 추가기반시설 부담은 지상2층부 건축물 기부채납 적용
- 토지환산면적 : 272.8㎡이나, 당초 상정시 용적률 유지(625%)를 위해 228.2㎡로 적용
 - 건축연면적 : 717.0㎡(전용339.6㎡ + 공용377.4㎡)
- 도입시설 : 정동(가칭)역사정보관 조성예정
 - ※ 서울시 주거재생과, 역사도심재생과와 기협의를완료(2019.4)
 - ※ 시설의 지분 및 건축물은 서울시로 귀속되며, 서울특별시장의 운영 및 관리
 - ※ 향후 토지가 및 건축계획 변경 등에 따라 면적 조정될 수 있으며 복합개발 등을 포함한 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정예정

구 분	산정내용	비 고
도입용도	역사정보관	-
기부채납 연면적	717.0㎡	· 전용면적 339.6㎡ / 공용면적 377.4㎡ · 전용면적은 지상2층에 단일공간으로 구획
건축비	3,258,000원/㎡	· 공공건축물 건립공사비 책정가이드라인(2017)중 전시/박물관 평균 신축공사비 적용
설치비용	2,335,986,000원	· 설치비용 = 건축비 × 기부채납 연면적
부지가액	11,679,605원/㎡	· 2018년 기준 대지면적 용도지역별 개별공시지가 가중평균값 2배적용
토지환산면적	273.3㎡ 실제 적용면적 228.2㎡	· 당초 상정시 용적률 유지(625%이하)를 위해 228.2㎡적용
환산부지면적	200.0㎡	· 환산부지면적 = 설치비용 / 부지가액
토지지분면적	73.3㎡	· 토지지분면적 = 기부채납면적 / 전체연면적 × 대지면적 73.3㎡ = (717.0㎡ / 16,014.72㎡) × 1,637.2㎡

- 획지내 국공유지 무상양도

구 분	위 치	시설의 종류	부담면적(㎡)	비고
1	순화동 1-207	도로	58.7	중구

5) 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	-																																				
· 용적률 : 625.0%이하 적용 ① 기준용적률 : 359.2%, 용도지역 가중평균(준주거+일반상업) ② 허용용적률 : 85.4% <table><tr><th>목 적</th><th colspan="2">인센티브 완화 요건</th><th>산정방식</th><th>완화량</th></tr><tr><td rowspan="3">친환경개발</td><td colspan="2">녹색건축물 인증(그린 2등급)</td><td rowspan="3">기준등급 준수시 허용용적률 총량의1/2부여</td><td rowspan="3">50%</td></tr><tr><td colspan="2">건축물에너지소비총량제(260(kWh/㎡·y이하)</td></tr><tr><td colspan="2">신재생에너지 이용시설(10%이상)</td></tr><tr><td>역사보전</td><td colspan="2">역사적 가치가 있는 건축물(시설물 포함) 및 지역 유래 등 스토리텔링을 위한 전시공간유치 등 위원회에서 보전가치가 있다고 인정하는 경우</td><td>정률부여</td><td>5.4%</td></tr><tr><td>보행가로 활성화</td><td colspan="2">가로활성화 용도 도입시</td><td>정량부여</td><td>30.0%</td></tr></table> ③ 상한용적률 : 180.8% <table><tr><th>구 분</th><th>인센티브 산식</th><th>적용내용</th><th>완화량</th></tr><tr><td>토지(도로, 공공공지) 및 건축물 부담</td><td>허용용적률×1.3×α (α=부담면적/대지면적)</td><td>444.6%×1.3×0.3128</td><td>180.8%</td></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>-</td><td>180.8%</td></tr></table>												목 적	인센티브 완화 요건		산정방식	완화량	친환경개발	녹색건축물 인증(그린 2등급)		기준등급 준수시 허용용적률 총량의1/2부여	50%	건축물에너지소비총량제(260(kWh/㎡·y이하)		신재생에너지 이용시설(10%이상)		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		정량부여	30.0%	구 분	인센티브 산식	적용내용	완화량	토지(도로, 공공공지) 및 건축물 부담	허용용적률×1.3×α (α=부담면적/대지면적)	444.6%×1.3×0.3128	180.8%	계		-	180.8%
목 적	인센티브 완화 요건		산정방식	완화량																																											
친환경개발	녹색건축물 인증(그린 2등급)		기준등급 준수시 허용용적률 총량의1/2부여	50%																																											
	건축물에너지소비총량제(260(kWh/㎡·y이하)																																														
	신재생에너지 이용시설(10%이상)																																														
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		정량부여	30.0%																																											
구 분	인센티브 산식	적용내용	완화량																																												
토지(도로, 공공공지) 및 건축물 부담	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(안)

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	순부담 률 16.5%
변경	마포로5 도시정비형 재개발구역 9-1지구	중구 순화동 6-12 일대	1,936.3	1,616.0	320.3	

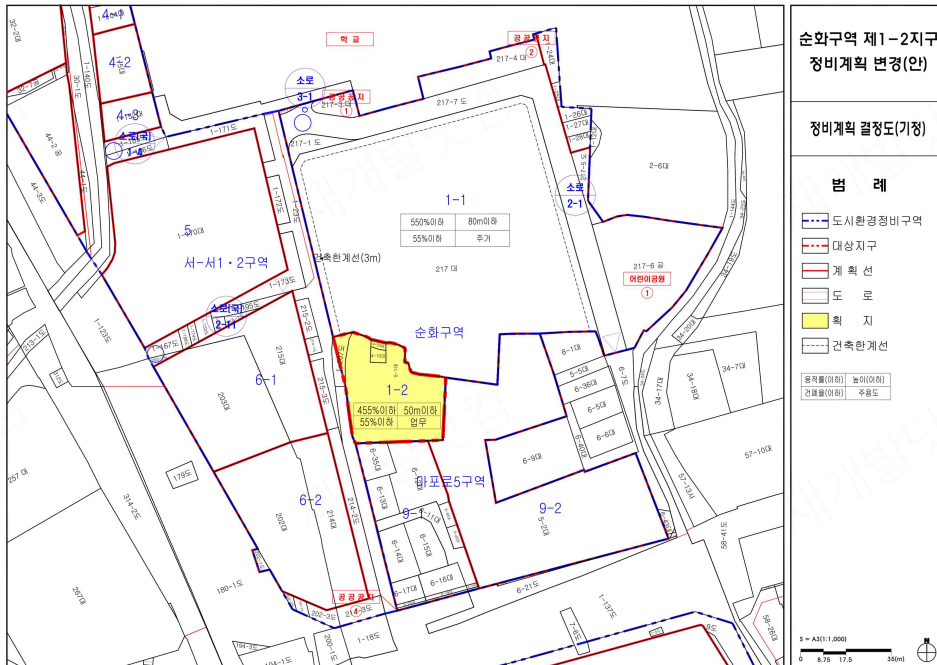
- 정비구역 변경사유서

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

다. 기 타

- 1) 공람기간 : 2019. 7. 31. ~ 2019. 8. 31.(30일간)
- 2) 공람 및 의견서 제출 장소
 - 서울특별시 중구청 도심재생과(☎02-3396-5772)
- 3) 관계서류 : 생략(공람장소 비치 도서와 같음)

< 정비계획 결정도(기정) >



< 정비계획 결정 변경(안)도 >

