

2021 -385

**공평구역 제15·16지구도시정비형
재개발정비구역 변경 지정(안) 공람공고**

1. 건설부고시 제285호(1979.9.26.) 및 건설부고시 제533호(1979.12.28.)로 도시환경정비구역지정 및 사업계획 결정, 서울특별시고시 제2005-328호(2005.10.27.), 서울특별시고시 제2019-327호(2019.09.26.), 종로구고시 제2020-113호(2020.07.10.) 및 종로구고시 제2020-187호(2020.12.24.)로 변경·지정된 공평구역 제15·16지구에 대하여 정비구역 지정(변경) 및 정비계획 변경을 위해 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 및 같은법 시행령 제13조 규정에 따라 아래와 같이 공고하고 관계도서를 주민 등 이해관계인에게 보입니다.
2. 주민 등 이해관계인은 정비계획(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내에 우리구(도시개발과)로 의견을 제출할 수 있으며, 본 정비계획(안)은 관계법령에 의한 정비계획 결정과정에서 변경될 수 있음을 알려드립니다.

2021년 4월 2일

서울특별시 종로구청장

가. 공람기간 : 2021. 4. 2 ~ 2021. 5. 3. (32일간)

나. 공람장소 : 종로구청 도시개발과 ☎2148-2672)

다. 공람내용 : 종로구 공평구역 제15·16지구 도시정비형 재개발정비구역 변경 지정(안)

1. 정비구역의 지정(변경)

가. 정비사업의 명칭 : 공평구역 제15-16지구 도시정비형 재개발구역

나. 정비구역 변경 지정

1) 정비구역 지정(변경) 조서 : 변경없음

			(㎡)			
기정	공평구역 제15-16지구	종로구 인사동 87번지 일대	12,860.0	-	12,860.0	

다. 정비계획 변경(안)

1) 용도지역 · 지구에 관한 결정사항

(1) 용도지역 결정조서 : 변경없음

		(㎡)			(%)	
상업 지역	합 계	12,860.0	-	12,860.0	100.0	
	일반상업지역	12,860.0	-	12,860.0	100.0	

(2) 용도지구 : 변경없음

2) 토지이용계획 : 변경없음

		(㎡)			(%)	
합 계		12,860.0	-	12,860.0	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	3,596.8	-	3,596.8	28.0	공평구역 제15·16지구에서 기부채납
	도 로	2,369.4	-	2,369.4	18.4	
	공 원	1,099.8	-	1,099.8	8.6	
	공공공지	127.6	-	127.6	1.0	
획지	소 계	9,263.2	-	9,263.2	72.0	
	획지①	9,263.2	-	9,263.2	72.0	

3) 도시계획시설 결정(변경) 조서 : 변경없음

(1) 도로

					(m)							
				(m)								
기정	중로	2	6	10~12	집산도로	690	인사동 72	관훈동 74-1	일반도로	인사동길	총고722호 ('36.12.26.)	
기정	중로	2	210	15	집산도로	221	공평동 66	인사동 232	일반도로	종로타워	건설부고시 제533호 ('79.12.28.)	
기정	중로	3	211	12	집산도로	86 (86)	인사동 231	종로2가 10	일반도로	YMCA	건설부고시 제533호 ('79.12.28.)	
기정	중로	3	150	12	집산도로	162	인사동 247	인사동 219-1	일반도로	태화빌딩	건설부고시 제533호 ('79.12.28.)	
기정	소로	3	-	6~13	국지도로	110	인사동 218	인사동 198-55	일반도로	하나로 빌딩	건설부고시 제533호 ('79.12.28.)	
기정	소로	3	-	4	특수도로	69	인사동 231-2	인사동 220-1	보행자 전용도로	공평공원	서울시고시 제2013-388호 ('13.11.21.)	
기정	소로	3	(1)	6	국지도로	129 (129)	인사동 231-2	인사동 72	일반도로	-	서울시고시 제2019-327호 ('19.09.26)	

※ ()는 노선번호 미부여에 따라 구분편의를 위해 임시노선번호를 부여

※ 도로의 폭원 및 연장은 추후 측량 성과에 따름

※ 연장 ()안은 15·16지구내 포함 현황임

(2) 공원

					(㎡)				
기정	공평제1공원	역사공원	인사동 210 일대	2,800.9 (1,099.8)	-	2,800.9 (1,099.8)	건설부고시 제533호 ('79.12.28.)	-	

※ ()안은 공평 15·16지구의 시행 면적임

※ 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

(3) 공공공지

				(㎡)				
기정	공공공지	공공공지	종로2가 24번지 일원	127.6	-	127.6	종로구고시 제2020-113호 (2020.07.10.)	

※ 공공공지 서측에 종로구 도시공간예술위원회의 자문을 받아 생태벽 또는 디자인벽 설치

4) 정비기반시설 등 부담에 관한 계획 : 변경

(1) 정비기반시설 등 부담 비율

				(㎡)	(㎡)		
					()		
기정	일반정비형	15·16지구	인사동 87번지 일대	9,263.2	3,596.8 (20.3%)		20.2%이상
변경	일반정비형	15·16지구	인사동 87번지 일대	9,263.2	5,830.43 (39.5%)		20.2%이상

(2) 정비기반시설 등 부담 계획

		(㎡)		(/)			(㎡)		(%)	
기정	12,860.0	9,263.2	3,596.8	-	620.4	605.6	2,370.8	20.3%		20.2% 이상
변경	12,860.0	9,263.2	3,596.8	2,233.63 (부속토지포함)	620.4	605.6	4,604.43	39.5%		20.2% 이상

※ 공공시설 순부담률 = 순부담면적 / (시행구역면적 - 계획기반시설내 기존공공용지 - 대지내 용도 폐지되는 국공유지)

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

(1) 기존 건축물의 정비·개량 계획 : 변경없음

		가				()					
		(㎡)		(㎡)							
기정	일반정비형 (제15·16지구)	12,860.0	획지 ①	9,263.2	인사동 87 일원	69	-	-	69	-	

(2) 건축시설 계획 : 변경

		가				(%)	(%)	(m) ()			
		(㎡)	(㎡)								
기정	공평구역 15-16지구	12,860.0	획지 ①	9,263.2	인사동 87번지 일대	업무 시설	60이하 (저층부 70이하)	999.5 이하	70m이하 양각규제 이하	-	
변경	공평구역 15-16지구	12,860.0	획지 ①	9,263.2	인사동 87번지 일대	업무 시설	60이하 (저층부 70이하)	1,063 이하	104.7m이하 양각규제 이하	-	
심의회화		건폐율		• 옛길, 옛물길 보전 및 가로의 연속성 유지, 가로활성화를 위한 건폐율 완화 - 저층부(5층이하, 20m이하) : 70% 적용 - 고층부(6층이상, 20m이상) : 60% 적용							
		기정	① 기준용적률 600% 이하 ② 공공기여에 따른 허용용적률 완화량 : 150% 적용								
			목표	인센티브 대상	요건(연면적 1만㎡이상)		인센티브	인센티브량			
			친환경 개발 (의무)	녹색건축물인증	그린1등급(최우수)		기준급 준수시 100%	150% 적용			
				에너지총량	240(kWh/㎡·y)						
				신재생에너지	11%이상(비주거)						
			역사보전 (의무)	옛길-물길 재현	옛길-물길 흔적 표시 (역사도심 관리지침에 적합하게 조성시)		50%				
			③ 공공시설부지 제공에 따른 상한용적률 완화량 : 249.5%								
			공공 시설	산식 = 750% × 1.3 × α = 750% × 1.3 × 0.2559 = 249.5% α = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설 제공후 대지면적 = (3,596.8-1,226.0)/9,263.2 = 0.2559							
			※ ①(600%) + ②(150%) + ③(249.5%) = 999.5% ∴ 999.5%이하 적용								
			변경	① 기준용적률 600% 이하 ② 공공기여에 따른 허용용적률 완화량 : 200% 적용							
		목표		인센티브 대상	요건(연면적 1만㎡이상)		인센티브	인센티브량			
		친환경 개발 (의무)		녹색건축물 인증	그린1등급(최우수)		기준등급 준수시 100%	200% 적용			
				에너지총량	240(kWh/㎡·y)						
				신재생에너지	11%이상(비주거)						
		역사보전 (의무)		옛길-물길 재현	옛길-물길 흔적 표시 (역사도심 관리지침에 적합하게 조성시)		50%				
		보행가로 활성화 (유도)		저층부 가로 활성화용도	재생관리지침에 따라 가로활성화 용도 도입 시		30%	74.5% ⇒ 30%적용			
				공공보행통로 등	재생관리지침에 따라 적합하게 조성 시						
		③ 공공시설부지 제공에 따른 상한용적률 완화량 : 516.9%									
		공공 시설		산식 = 허용용적률 × (1.3×가중치× α) = 800% × (1.3×1×0.49706) = 516.9% α = 공공시설 등 부지(토지, 현금 및 건축물 설치비용 환산부지)제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = (3,596.8-1,226.0+1,765.21+468.42)/(9,263.2) = 0.49706 가중치 : 공공시설 등 제공부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 1							
		※ ①(600%) + ②(200%) + ③(516.9%) = 1,316.9% ∴ 1,063%이하 적용									
건축선		• 피맛길 연결부 건축선 지정 완화 : 건축법 시행령 제6조 제1항 제4호에 의한 적용의 완화 심의를 통하여 피맛길의 형태 유지 권장									

건축선에 관한 계획		• 건축한계선 - 북측도로변 : 3m - 서측도로변 : 2m - 동측도로변 : 3m - 남측도로변(피맛길) : 피맛길 남측변 도로경계선으로부터 폭원 3.5-4.5m구간에 해당하는 부분에 건축한계선 지정 • 저층부 벽면한계선 - 대상지 내부 옛길에 지정한 공공보행통로변으로 저층부(1층) 벽면한계선 지정 ※자세한 계획내용은 ‘건축물의 배치형태외관 및 대지내 공지에 관한 계획’ 참조
공공보행통로	기정	• 옛길 형태 유지 및 보행활성화를 위해 공공보행통로 지정(3개소) - 위치 및 폭원 : 옛길변 4m, 피맛길→북측도로 3m, 옛길→인사동길 3m • 피로티형으로 조성 가능하며, 유효높이는 3m이상으로 계획
	변경	• 옛길 형태 유지 및 보행활성화를 위해 공공보행통로 지정(3개소) - 위치 및 폭원 : 옛길변 4m, 피맛길→북측도로 3m, 옛길→인사동길 3m • 피로티형으로 조성 가능하며, 유효높이는 3m이상으로 계획 ※피맛길→북측도로 / 옛길→인사동길 변 공공보행통로 위치 일부 이동(도면 표기 참조)
공개공지		• 북측 신설도로변 및 인사동길변 • 지구내 옛길에 면하여 공개공지 조성 ※공개공지 및 공공보행통로 조성에 따른 용적률 인센티브 배제 시, 공개공지내 일부 중첩되는 공공보행통로에 해당하는 면적을 공개공지 면적으로 중복 산입 가능
외부개방공간		• 옥상정원 : 동측 인사동길변 옥상부분 일반이용 가능한 쉼터 제공 (외부에서 직접 연계되는 동선 계획) • 아카이빙공간 : 피맛길과 옛물길 사이 소규모 오픈스페이스 활용 조성 • (장기) 피맛길변 소단위관리·보전정비지구와 연계된 입체적 통로계획 검토
역사보전계획		• 옛길물길 - 건축물 내외부 공간에 바닥포장, 패턴 등 조정 및 디자인요소를 다양하게 도입하여 옛길물길 선형을 표시하고, 안내판을 설치하여 옛길물길의 장소임을 표시 • 피맛길 - 도로 폭원 및 형상 유지 ※물길의 경우 구역내 사중점을 제외한 선형 및 폭원은 일부 변경될 수 있으며, 구체적인 사항은 건축심의 및 사업시행인가 시 협의
교통처리계획		• 차량출입 불허구간 - 종로, 삼일로변, 서측 12m 도로 • 통행체계 - 북측 6m 도로변 : <종로~진출입구> 양방통행, <진출입구~삼일대로>일방통행
공공시설 등 부담계획	기정	• 공공기여율 20.3% (구역 평균 순부담률 20.2% 이상)
	변경	• 공공기여율 39.5% (구역 평균 순부담률 20.2% 이상) ※사업시행인가시 건축물 기부채납면적 및 산정근거에 따라 일부 변경될 수 있음
기타		• 저층부는 가로활성화 용도 도입 및 생활공유가로 계획을 통해 피맛길 활성화 및 개방성 될 수 있도록 할 것

※ 15·16지구내 공공보행통로 계획은 ‘도시·건축 혁신 공공기획 가이드라인’ 방침 이후 '19년 제13차 도시계획위원회 심의 조건사항을 반영하여 1개소→3개소 변경

6) 기타 정비계획 : 계재생략

2. 기타 관계도서 : 생략(관계도서 및 도면은 공람장소에 비치).

공 랑 의 건 서

사 업 명	종로구 공평구역 제15·16지구 도시정비형 재개발정비사업 (종로구 인사동 87번지 일대)			
공람기간	공람공고일 익일부터 30일간			
대 상 물 건 지	건 물			
	토 지			
의 건 제 출 인	성 명		주민등록 번호	— *****
	주 소		전화번호	

내 용