

## 공 고

● 서울특별시 중구 공고 제2018-468호

## 순화 도시환경정비구역 제1-2지구 정비지구(정비계획) 변경(안) 공람공고

1. 서울시고시 제2003-298호(2003.10.10.)로 지정된 순화 도시환경정비구역과 관련하여, 『2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)』에 따라 도시기능의 회복 및 도시환경을 개선하고자 수립한 순화 도시환경정비구역 제1-2지구 정비지구(정비계획) 변경(안)을 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조제1항에 따라 다음과 같이 공람공고 하고 관련도서를 중구청 도심재생과에 비치하여 토지등소유자 및 이해관계인에게 보입니다.
2. 공람내용에 의견이 있는 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간 내에 의견서를 공람장소(중구청 도심재생과)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2018년 6월 27일

서울특별시 중구청장

### 가. 정비구역 지정(변경)

#### 1) 정비구역 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 | · 정비구역 면적 변경<br>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 | 순화구역 제1-2지구 | 중구 순화동 5-1 일대 | 1,610.2 | 1,290.0 | 320.2     | -  |
| 변경 | 순화구역 제1-2지구 | 중구 순화동 5-1 일대 | 1,979.9 | 1,645.5 | 334.4     | -  |

### 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 | -   |
| 정비<br>기<br>반<br>시<br>설 | 소계   | 320.2   | 증) 14.2  | 334.4   | 20.1  | -   |
|                        | 공공공지 | 320.2   | 증) 14.2  | 334.4   | 20.1  | -   |
| 택지<br>(획지)             | 소계   | 1,290.0 | 증) 355.5 | 1,645.5 | 79.9  | -   |
|                        | 대지   | 1,290.0 | 증) 355.5 | 1,645.5 | 79.9  | -   |

※ 추가 기반시설 부담(토지환산면적 80.0㎡)은 현금납부로 하며, 정비기반시설 면적산정에서 제외함  
 - 납부금액 : 추가 부담면적의 토지가액을 산정하여 부담하고, 향후 획자내 편입필지의 감정평가 결과를 반영하여 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 (해당없음)

## 4) 정비기반시설의 설치(부담)계획

| 사업<br>지구   | 시행지구<br>면적<br>(㎡) | 대지<br>면적<br>(㎡) | 정비기반<br>시설면적<br>(㎡) | 계획기반<br>시설내<br>기존공공<br>용지(㎡) | 대지내<br>폐지<br>국공유지<br>(㎡) | 건축물<br>기부채납<br>환산부지면적<br>(㎡, 현금납부) | 순부담률(%)             |                    |      | 비고 |
|------------|-------------------|-----------------|---------------------|------------------------------|--------------------------|------------------------------------|---------------------|--------------------|------|----|
|            |                   |                 |                     |                              |                          |                                    | 기반시설<br>(토지)<br>부담율 | 건축물<br>기부채납<br>부담율 | 합계   |    |
| 제1-2<br>지구 | 1,979.9           | 1,645.5         | 334.4               | -                            | -                        | 80.0                               | 16.1                | 4.0                | 20.1 | -  |

※ 추가 기반시설 부담(토지환산면적 80.0㎡)은 현금납부로 하며, 정비기반시설 면적산정에서 제외함  
 - 납부금액 : 추가 부담면적의 토지가액을 산정하여 부담하고, 향후 획자내 편입필지의 감정평가 결과를 반영하여 최종확정

※ 순부담률 산출

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

= [(334.4 + 80.0) - 0] / [(1,645.5 + 334.4 + 80.0) - 0] = 20.1%

※ 획자내 국공유지 2개필지(순화동1-207도(중구청), 순화동 4-23대(재정경제원 일부 소유))는 모두 유상매입

## 5) 건축시설계획

| 구분                | 구역구분                                                                             |                                                                             | 가구획지 또는 구분 |         | 위 치       | 주용도 | 건폐율 (%) | 용적률 (%)           | 높이 (m) | 층수 (지상/지하)      | 비고    |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------|---------|-----------|-----|---------|-------------------|--------|-----------------|-------|
|                   | 명 칭                                                                              | 면 적 (㎡)                                                                     | 명 칭        | 면 적 (㎡) |           |     |         |                   |        |                 |       |
| 기정                | 순화구역 제1-2지구                                                                      | 1,610.2                                                                     | -          | 1,290.0 | 순화동 5-1일대 | 업무  | 55이하    | 445이하             | 50이하   | 10/3이하          | -     |
| 변경                | 순화구역 제1-2지구                                                                      | 1,979.9                                                                     | -          | 1,645.5 | 순화동 5-1일대 | 업무  | 60이하    | 624이하             | 70이하   | 15/5이하          | -     |
| 건축물 용적률 완화에 관한 계획 | · 용적률 : 624.0%이하 적용<br>① 기준용적률 : 358.8%, 용도지역 가중평균(준주거+일반상업)<br>② 허용용적률 : 111.7% |                                                                             |            |         |           |     |         |                   |        |                 |       |
|                   | 목 적                                                                              | 인센티브 완화 요건                                                                  |            |         |           |     |         |                   |        | 산정방식            | 완화량   |
|                   | 친환경개발                                                                            | 녹색건축물 인증(그린 2등급)                                                            |            |         |           |     |         |                   |        | 기준등급 준수시        | 50%   |
|                   |                                                                                  | 건축물에너지소비총량제(260(kWh/㎡·y이하)                                                  |            |         |           |     |         |                   |        | 허용용적률 총량의1/2 부여 |       |
|                   |                                                                                  | 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            | 31.7% |
|                   | 보행가로 활성화                                                                         | 가로활성화 용도 도입시                                                                |            |         |           |     |         |                   |        | 정량부여            | 30.0% |
|                   | ③ 상한용적률 : 154.0%                                                                 |                                                                             |            |         |           |     |         |                   |        |                 |       |
|                   | 구 분                                                                              | 인센티브 산식                                                                     |            |         |           |     |         | 적용내용              | 완화량    |                 |       |
|                   | 공공시설(공공공지) 기부채납 및 현금납부                                                           | 허용용적률×1.3×α<br>(α=부담면적/대지면적)                                                |            |         |           |     |         | 470.5%×1.3×0.2518 | 154.0% |                 |       |
| 계                 |                                                                                  |                                                                             |            |         |           | -   | 154.0%  |                   |        |                 |       |
| 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 도시환경정비구역 변경지정(안)

## 1) 마포로5구역 제9-1지구 지정(변경) 조서

| 구분 | 지구명              | 위 치               | 시행면적(㎡) | 구 분     |           | 비 고 |
|----|------------------|-------------------|---------|---------|-----------|-----|
|    |                  |                   |         | 획지(㎡)   | 정비기반시설(㎡) |     |
| 기정 | 마포로5구역<br>제9-1지구 | 중구 순화동<br>6-12 일대 | 1,939.0 | 1,939.0 | -         | -   |

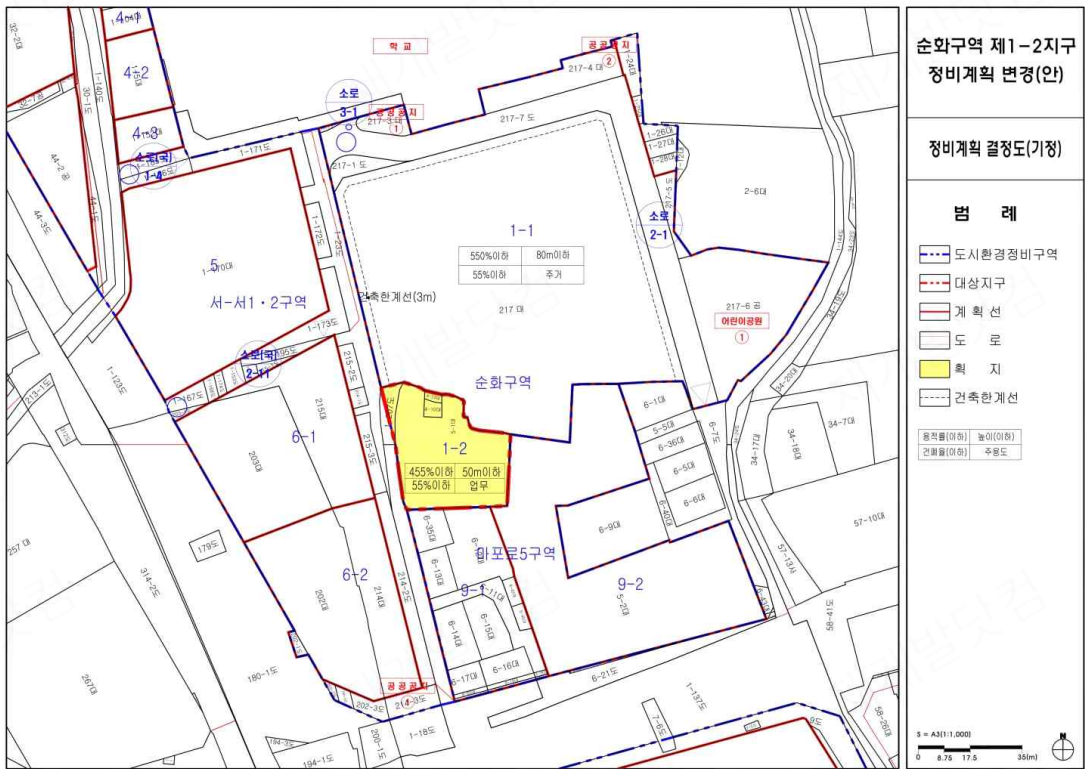
- 정비구역 변경사유서

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

다. 기 타

- 1) 공람기간 : 2018. 6. 27. ~ 2018. 7. 27.(30일간)
- 2) 공람 및 의견서 제출 장소
  - 서울특별시 중구청 도심재생과(☎02-3396-5775)
- 3) 관계서류 : 생략(공람장소 비치 문서와 같음)

〈 정비계획 결정도(기정) 〉



〈 정비계획 결정 변경(안)도 〉

