

서울특별시 종로구 공고 제2018-953호

공평구역 제15·16지구 도시정비형 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.)로 변경·지정된 공평구역 제15·16지구에 대하여 정비구역 지정(변경) 및 정비계획 변경을 위해 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 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.

2018년 10월 26일

서울특별시 종로구청장

가. 공람기간 : 2018.10.26. ~ 2018.11.26. (32일간)

나. 공람장소 : 종로구청 도시개발과(☎2148-2672)

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

1. 정비구역 지정(변경)조서

가. 정비구역 지정(변경) 조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적 (㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	공평구역	종로구 인사동 223번지 일대	94,957.4	-	94,957.4	

나. 공평구역 15·16지구 지정(변경) 조서

구분	구역명	지구명	위치	사업시행 지구면적 (㎡)	사업계획 내역		최초 결정일	비고
					획지면적 (㎡)	공공시설 부담면적 (비율)		
기정	공평구역	15·16지구	인사동 87번지 일대	13,616.7	9,783.6	3,833.1	건설부고시 제285호 ('78.09.26.)	
변경	공평구역	15·16지구	인사동 87번지 일대	12,854.1	9,277.1	3,577.0 (20.4%)	-	일반정비형
변경	공평구역	H1	종로2가 11, 11-4, 11-5	59.2	59.2	-	-	소단위관리형
변경	공평구역	H2	종로2가 14	167.9	167.9	-	-	소단위관리형
변경	공평구역	H3	종로2가 17	133.3	133.3	-	-	소단위관리형
변경	공평구역	H4	종로2가 20	150.5	150.5	-	-	소단위관리형
변경	공평구역	H5	종로2가 21, 21-1, 22-3	180.8	180.8	-	-	소단위관리형
변경	공평구역	H6	종로2가 22-2	92.9	92.9	-	-	소단위관리형
변경	공평구역	H7	종로2가 22	92.9	92.9	-	-	소단위관리형
변경	공평구역	H8	종로2가 23, 23-1	105.2	105.2	-	-	소단위관리형
변경	공평구역	H9	종로2가 24, 24-1, 25	127.6	127.6	-	-	소단위관리형
변경	공평구역	I1	종로2가 12, 12-1, 12-2, 13, 13-1, 13-2	423.1	423.1	-	-	보전정비형
변경	공평구역	I2	종로2가 15, 15-1, 16, 16-1	156.6	156.6	-	-	보전정비형
변경	공평구역	I3	종로2가 19	211.6	211.6	-	-	보전정비형

※ I1~I3 : 신축 및 리모델링 시, 획지내 근현대건축자산 보전계획수립(역사도심 관리지침 반영)

□ 변경사유서

구분	지구명		위치	변경내용	변경사유
	변경전	변경후			
변경		15-16지구	인사동 87번지 일대	•사업시행지구 분할 및 면적 변경 - 면적:13,616.7㎡ ⇒ 12,854.1㎡	•기존 철거형으로 수립된 공평 15-16지구 중 종로·피맛길변 소규모 필지를 제외하고, 대규모 부정형필지가 집중 분포된 이면부를 일반정비형으로 계획, 수립
변경	15-16지구	HI~H9	종로변	•정비사업 수법변경 - 철거형 ⇒ 소단위관리형	•기존 도시조직(골목길, 필지체계) 유지를 위해 공평 15-16지구에서 분할하여 소단위관리형으로 정비수법 변경
변경		II~I3	종로변	•정비사업 수법변경 - 철거형 ⇒ 보전정비형	•구역내 근현대 건축물 보전을 전제로 한 정비를 통해 역사·문화적 장소성 및 정체성 유지·보전하기 위해 공평 15-16지구에서 분할하여 보전정비형으로 정비수법 변경

2. 정비계획 변경(안)

가. 토지이용계획

구분	명칭		면적(㎡)			비율 (%)	비고
			기정	변경	변경후		
합 계			13,616.7	증)1,139.0	14,755.7	100.0	
정비 기반 시설 등	소 계		3,833.1	감)256.1	3,577.0	24.3	일반정비형(15·16지구) 에서 기부채납
	도 로		3,768.8	감)1,374.4	2,394.4	16.2	
	공 원		64.3	증)1,035.7	1,100.0	7.5	
	광 장		-	증)82.6	82.6	0.6	
획지	소 계		9,783.6	증)1,395.1	11,178.7	75.7	
	일반정비형	획지①	9,783.6	감)506.5	9,277.1	62.9	

	소단위관리형	H1	-	증)59.2	59.2	0.4	
		H2	-	증)167.9	167.9	1.1	
		H3	-	증)133.3	133.3	0.9	
		H4	-	증)150.5	150.5	1.0	
		H5	-	증)180.8	180.8	1.2	
		H6	-	증)92.9	92.9	0.6	
		H7	-	증)92.9	92.9	0.6	
		H8	-	증)105.2	105.2	0.7	
		H9	-	증)127.6	127.6	0.9	
	보전정비형	I1	-	증)423.1	423.1	2.9	
		I2	-	증)156.6	156.6	1.1	
		I3	-	증)211.6	211.6	1.4	

※ 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

나. 용도지역·지구 결정조서

1) 용도지역 결정조서

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
상업 지역	합 계	13,616.7	증)1,139.0	14,755.7	100.0	
	일반상업지역	13,616.7	증)1,139.0	14,755.7	100.0	사업시행지구 경계 변경에 따른 면적 변경

2) 용도지구 : 변경없음

다. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 도로

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	6	10~12	집산 도로	690	인사동 72	관훈동 74-1	일반 도로	인사동길	총고722호 ('36.12.26.)	
기정	중로	2	210	15	집산 도로	362 (141)	공평동 66	인사동 72	일반 도로	종로타워	건설부고시 제533호 ('79.12.28.)	
변경	중로	2	210	15	집산 도로	221 (-)	공평동 66	인사동 232	일반 도로	종로타워	-	
기정	중로	2	211	15	집산 도로	70 (70)	인사동 231	종로2가 10	일반 도로	YMCA	건설부고시 제533호 ('79.12.28.)	
변경	중로	3	211	12	집산 도로	86 (86)	인사동 231	종로2가 10	일반 도로	YMCA	-	
기정	중로	3	150	12	집산 도로	162	인사동 247	인사동 219-1	일반 도로	태화빌딩	건설부고시 제533호 ('79.12.28.)	
기정	소로	3	-	6~13	국지 도로	110	인사동 218	인사동 198-55	일반 도로	하나로 빌딩	건설부고시 제533호 ('79.12.28.)	
기정	소로	3	-	4	특수 도로	69	인사동 231-2	인사동 220-1	보행자 전용 도로	공평공원	서울시고시 제2013-388호 ('13.11.21.)	
신설	소로	3	(1)	6	국지 도로	129 (129)	인사동 231-2	인사동 72	일반 도로	-	-	

※ ()는 노선번호 미부여에 따라 구분편의를 위해 임시노선번호를 부여

※ 도로의 폭원 및 연장은 추후 측량 성과에 따름

※ 연장 ()안은 15·16지구내 포함 현황임

□ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유	비 고
중로2-210	중로2-210	연장 축소 - 362m→221m (감 141m)	사업시행지구에 인접한 17, 18지구의 사업시행 시기가 불분명하여 공평구역을 관통하는 15m폭원 도로의 단기 개설이 어렵고, 대상지 북측으로 인사동 일대 수북형(소단위 맞춤형) 정비계획이 수립, 결정됨에 따라,	-
-	소로3-(1)	도로 신설 - 폭원 : 6m - 연장 : 129m	- 기존 차량중심에서 보행자 중심 체계로 도로를 개편·보행네트워크를 활성화하여 합리적 도로 체계 수립하고자 - 기결정된 도로(중로2-210호선)의 연장을 축소하고, 6m 폭원의 도로(소로3-(1)호선)를 신설함	
중로2-211	중로3-211	폭원 감소 - 15m→12m (감 3m)	기존 차량중심에서 보행자 중심 체계로 개편하여 합리적 도로 체계 수립하고자 기결정된 도로의 폭원을 일부 축소	-

2) 공원

구분	공원명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	공평 제1공원	역사 공원	인사동 210 일대	2,909.9 (64.3)	- (증1,035.7)	2,909.9 (1,100.0)	건설부고시 제533호 ('79.12.28.)	-

※ ()안은 공평 15·16지구의 시행 면적임

※ 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

3) 광장

구분	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	광장	경관광장	인사동 188-7 일대	728.3 (-)	- (증82.6)	728.3 (82.6)	서고 제2013-388호 ('13.11.21.)	-

※ ()안은 공평 15·16지구의 시행 면적임

※ 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

라. 공동이용시설 설치계획 : 해당사항 없음

마. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
변경	일반정비형 (제15·16지구)	12,854.1	획지①	9,277.1	인사동 87 일원	67	-	-	67	-	
	소단위관리형	1,110.3	H1~H9	1,110.3	종로2가 11 일원	11	11	-	-	-	
	보전정비형	791.3	I1~I3	791.3	종로2가 12 일원	3	3	-	-	-	

※ 소단위 관리형 및 보전 정비형지구는 개별 사업시행 예정으로, 현재는 존치로 분류함

바. 지구의 규모와 구성에 관한 계획

1) 최대개발규모에 관한 계획

적용대상	계획내용	비고
H1~H9 I1~I3	500㎡ 이하	- 최대개발규모 적용의 예외 - 기존 대지규모가 최대개발규모를 초과한 경우 - 하나의 대지로 사용하고 있는 경우(기공동건축)

2) 공동개발(권장)에 관한 계획

적용대상	계획내용	비고
H1, I1	- 부정형필지, 소규모필지의 계획적 정비 유도 - 주변지역 대규모 건축물과의 조화되는 계획적 건축물 입지유도	-
H7, H8		

※ 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 이하 범위

3) 건축물의 건축시설에 관한 계획

가) 기정(철거형)

구분	가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m) 층수(층)	비고
	명칭	면적(㎡)						
기정	15,16지구	9,783.6	인사동 87번지 일대	판매, 영업	60.0이하	760.0이하	84.6m(19층)이하	-

나) 변경

① 일반정비형(15·16지구)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 층수(층)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
변경	공평구역 15·16지구	12,854.1	획지①	9,277.1	인사동 87번지 일대	업무시설	60이하 (저층부 70이하)	1,000 이하	70m이하 양각규제 이하	-

※ 최고높이는 도시환경정비기본계획상의 높이기준 70m이하와 사업대상지 동측 탑골공원
(사적 제354호)의 문화재 양각규제 동시 적용

② 소단위관리형(H1~H9) 및 보전정비형(I1~I3)

구분	가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	기준용적률/ 허용용적률(%)	높이(m) 층수(층)	비고
	명칭	면적(㎡)						
변경	H1	59.2	종로2가 11, 11-4, 11-5	-	80이하	600이하/-	40m이하	
변경	H2	167.9	종로2가 14	-	80이하	600이하/-	40m이하	
변경	H3	133.3	종로2가 17	-	80이하	600이하/-	40m이하	
변경	H4	150.5	종로2가 20	-	80이하	600이하/-	40m이하 양각규제이하	
변경	H5	180.8	종로2가 21, 21-1, 22-3	-	80이하	600이하/-	40m이하 양각규제이하	
변경	H6	92.9	종로2가 22-2	-	80이하	600이하/-	40m이하 양각규제이하	

구분	가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	기준용적률/ 허용용적률(%)	높이(m) 층수(층)	비고
	명칭	면적(㎡)						
변경	H7	92.9	종로2가 22	-	80이하	600이하/-	40m이하 양각규제이하	
변경	H8	105.2	종로2가 23, 23-1	-	80이하	600이하/-	40m이하 양각규제이하	
변경	H9	127.6	종로2가 24, 24-1, 25	-	80이하	600이하/-	40m이하 양각규제이하	
변경	I1	423.1	종로2가 12, 12-1, 12-2, 13, 13-1, 13-2	-	80이하	600 /800이하	40m이하	
변경	I2	156.6	종로2가 15, 15-1, 16, 16-1	-	80이하	600 /800이하	40m이하	
변경	I3	211.6	종로2가 19	-	80이하	600 /800이하	40m이하 양각규제이하	

- ※ 건축물의 밀도 및 주용도는 사업시행 시 건축물의 건축시설계획 및 건축물 용도에 관한 계획 범위내에서 사업시행계획(건축계획) 내용을 따름
- ※ 사업시행시 양각규제 현황은 종로구 및 서울시 관련부서의 확인 필요
- ※ 개별 지구에서 공공시설 기부채납시, 서울시 도시계획조례에 의거, 상한용적률 적용 가능
- ※ 보전정비형 지구(I1~I3)의 경우, 지구내 근현대건축물 보존계획 수립시, 허용용적률 부여 가능

3. 기타 관계도서 : 생략(관계도서 및 도면은 공람장소에 비치).

공 란 의 견 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 견 제 출 인	성 명		주민등록 번 호	— * * * * *
	주 소		전화번호	

내 용