

공평구역 제3지구
도시정비형 재개발구역 및 계획 결정(변경)(안)

- 구의회 의견청취 -

2024. 05.

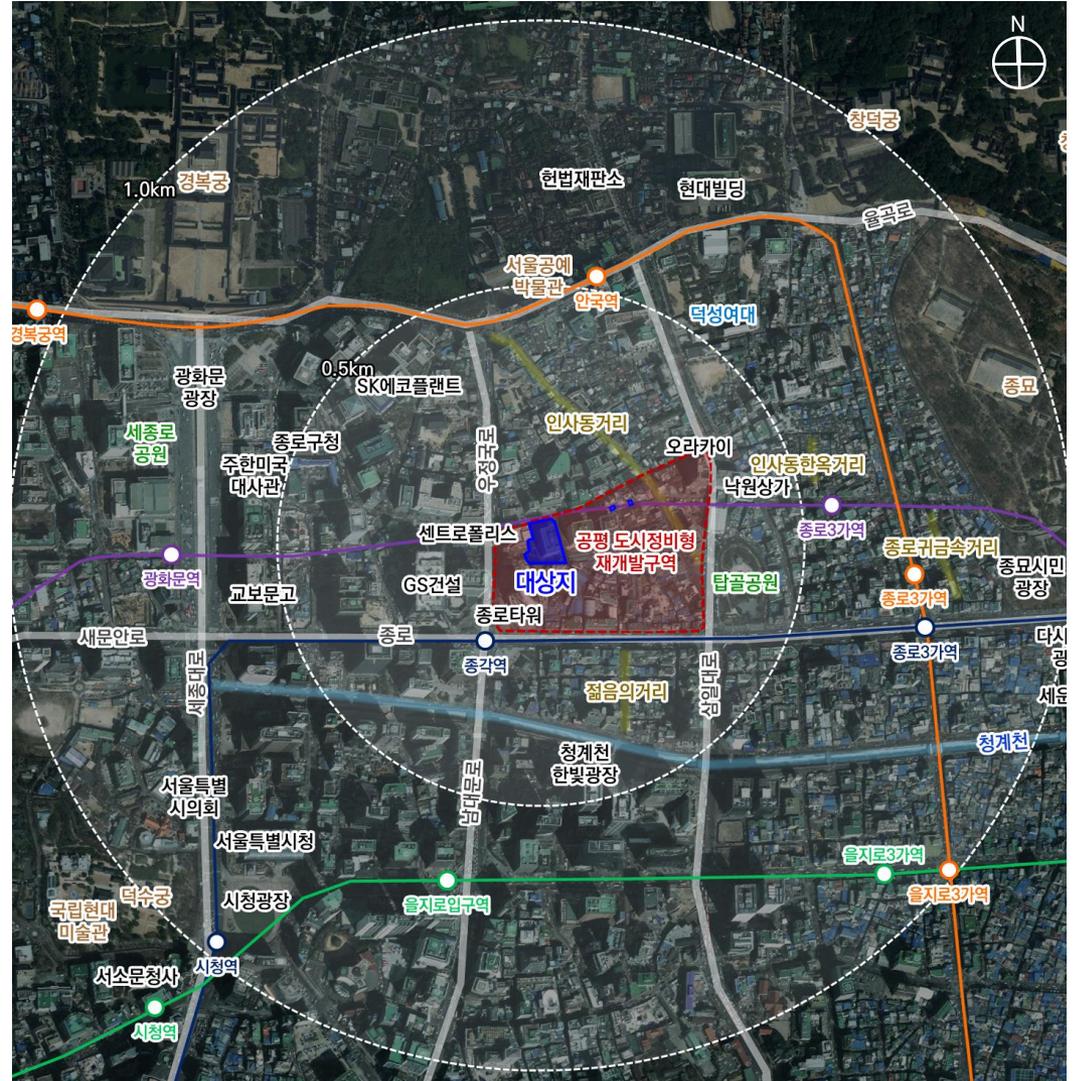
■ 상정사유

- 개방형 녹지공간 도입을 통한 녹지중심의 보행 공간 확보, 노후불량건축물 및 기반시설을 개선을 위하여 **공평구역 제3지구에 대해 정비구역 및 정비계획을 변경 수립하고자 함**

■ 대상지 개요

위 치	종로구 공평동 1번지 일대
면 적	4,215.5㎡ → 4,386.3㎡ (획지면적 4,215.5㎡, 정비기반시설 부담면적 170.8㎡)
용도지역 등	일반상업지역, 문화지구, 공평 도시정비형 재개발구역

■ 위치도



정비구역 지정 및 정비계획 수립 관련

1978. 09. 26.	• 도심재개발 구역 지정 (건고 제1978-285호)
1979. 12. 28.	• 도심재개발 사업계획 결정 (건고 제1979-533호)
1980. 06. 12.	• 공평구역 제3지구 재개발사업 시행인가 (서고 제1980-212호)
1986. 12. 11.	• 공평구역 제3지구 재개발사업 완료 (서고 제1986-685호)
2010. 03. 18.	• 2020 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)고시 (서고 제2010-101호)
2013. 11. 21.	• 공평 도시환경정비구역 변경 지정 (서고 제2013-388호)
2023. 08. 31.	• 공평구역 제3지구 도시정비형 재개발 정비계획 결정(변경)(안) 접수
2023. 10. 27.~11. 10.	• 공평구역 제3지구 도시정비형 재개발 정비계획 결정(변경)(안) 관련부서 협의
2024. 02. 29.	• 공평구역 제3지구 도시정비형 재개발 정비계획 결정(변경)(안) 시 · 구합동보고회
2024. 5. 10.~6. 10.	• 공평구역 제3지구 도시정비형 재개발 정비계획 결정(변경)(안) 주민공람 · 공고

상위·관련계획

2010.03.18	• 2020 서울시 도시·주거환경정비기본계획 고시 [도시환경정비사업부문](서울시 고시 제2010-101호)
2016.08.11	• 2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획 고시 [도시환경정비사업부문](서울시 고시 제2016-247호)
2019.10.17.	• 2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획 변경고시 [도시정비형 재개발사업 부문](서울시 고시 제2019-2604호)
2020.01.30.	• 2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획 변경고시 [도시정비형 재개발사업 부문](서울시 고시 제2020-42호)
2023.02.09.	• 서울도심 기본계획 확정 공고 (서울시 공고 제2023-316호)
2023.02.16.	• 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획 변경고시 [도시정비형 재개발사업 부문](서울시 고시 제2023-50호)



제3지구 정비계획 변경(안)

구분	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반시설등 면적(㎡)	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고높이 (m)	비고
기정	5,498.1	4,225.0	1,273.1	업무, 판매	35 이하	475.00 이하	12층 이하	순부담률 23.15%
변경	4,386.3	4,215.5	170.8	업무·근린생활	50 이하	1,183.41 이하	145.20 이하	순부담률 6.83%

심의에 의한 완화 적용사항

구분	계획내용
용적률완화	기준용적률 • 600%
	허용용적률 • 800.00% (완화량 200.00%) - 개방형녹지 (100.00%), 신재생 에너지 (30.00%), 전기차충전소 (20.00%), 무장애도시 (30.00%), 방재관련시설 (20.00%)
	상한용적률 • 1,183.41% (완화량 383.41%) - 공공기여 부지제공(73.3%) - 공개공지 초과조성(310.1%)
높이완화	최고높이 • 기준높이 : 70m
	높이완화 • 최고높이 완화 : 145.20m (75.20m 완화) - 개방형녹지 확보에 따른 완화 : 61.6m - 공개공지 초과 제공에 따른 완화 : 13.6m

토지이용계획(변경)

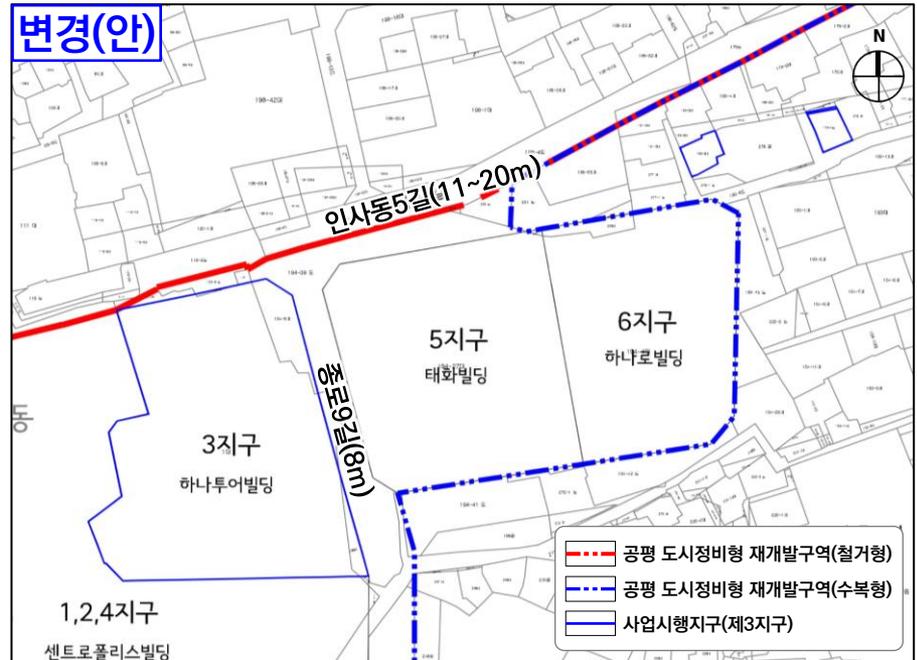
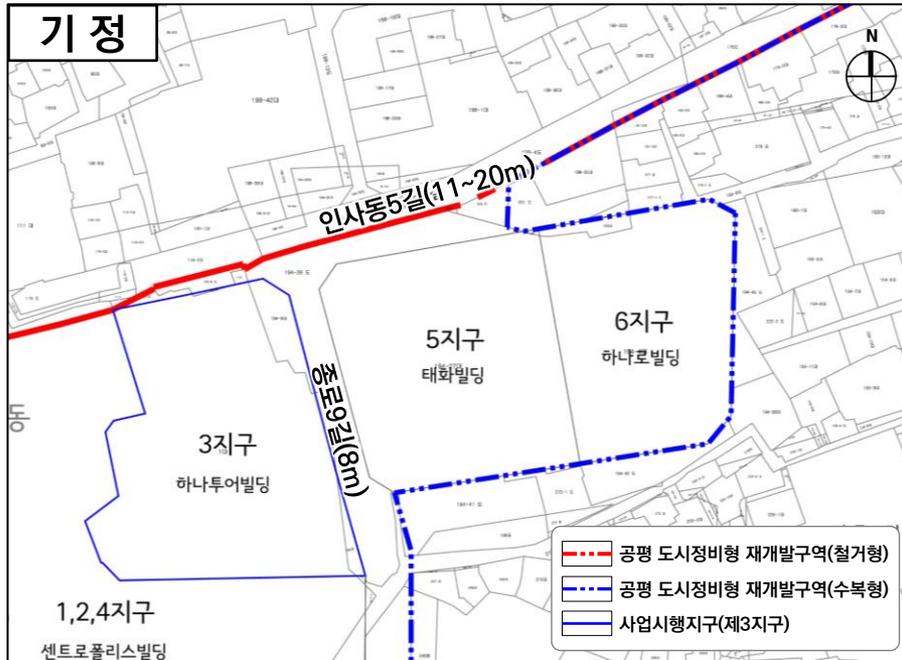
구분	명칭	면적(㎡)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		4,215.5	증 170.8	4,386.3	100.0	-
정비기반시설등	소계	-	증 170.8	170.8	3.9	-
	광장	-	증 170.8	170.8	3.9	구역외 기부채납
획지	소계	4,215.5	-	4,215.5	96.1	-
	획지1	4,215.5	-	4,215.5	96.1	-

■ 정비구역 지정 : 변경

구분	지구명	위치	사업시행지구 면적(㎡)	사업계획 내역(㎡)		비고
				획지면적	공공시설 부담면적	
기정	3지구	공평동 1번지 일대	5,498.1 ¹⁾	4,225.0	1,273.1	재개발사업 (완료) (서울시 공고 제685호) (1986.12.11.)
변경	3지구	공평동 1번지 일대	4,386.3	4,215.5 ²⁾	170.8	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 공부면적을 반영한 면적임



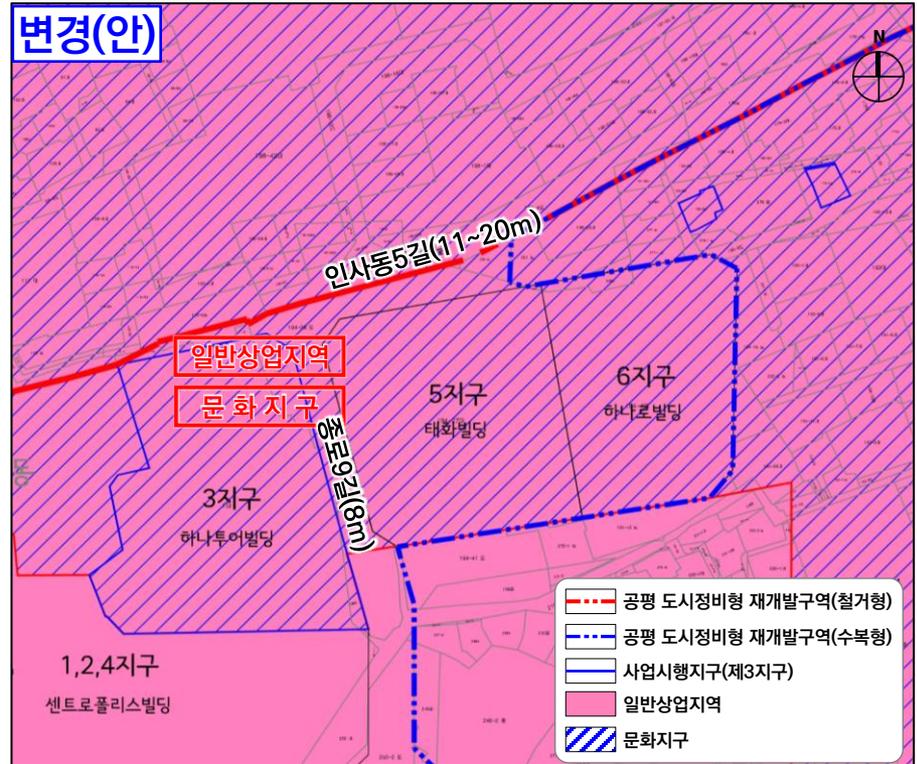
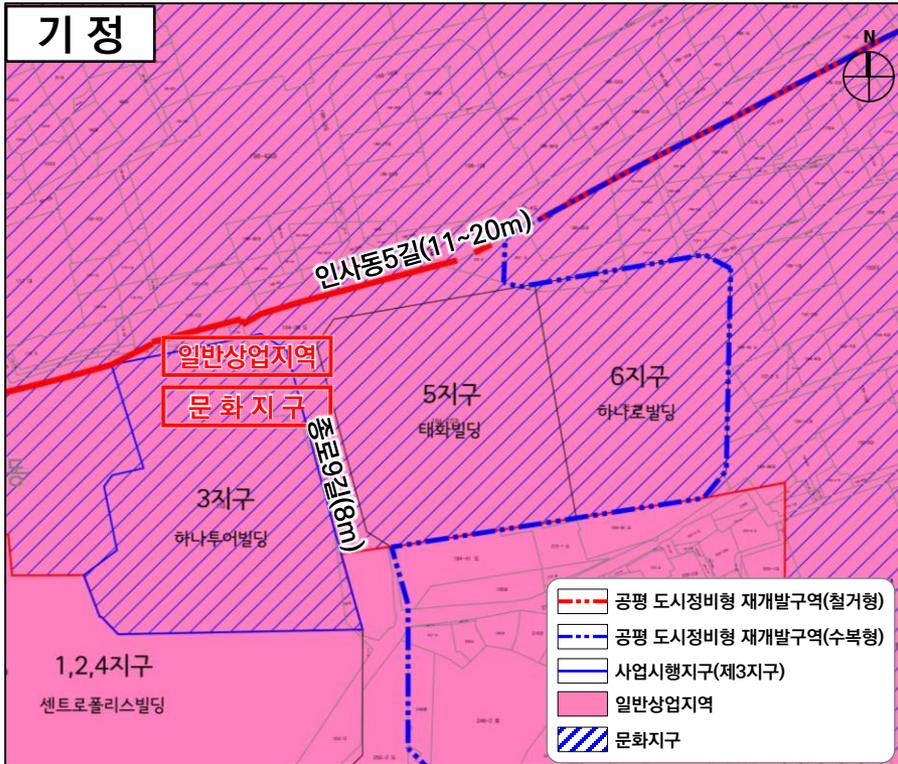
■ 용도지역 결정 : 변경

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
일반상업지역	4,215.5	증) 170.8	4,386.3	100.0	-

■ 용도지구(문화지구) 결정 : 변경없음

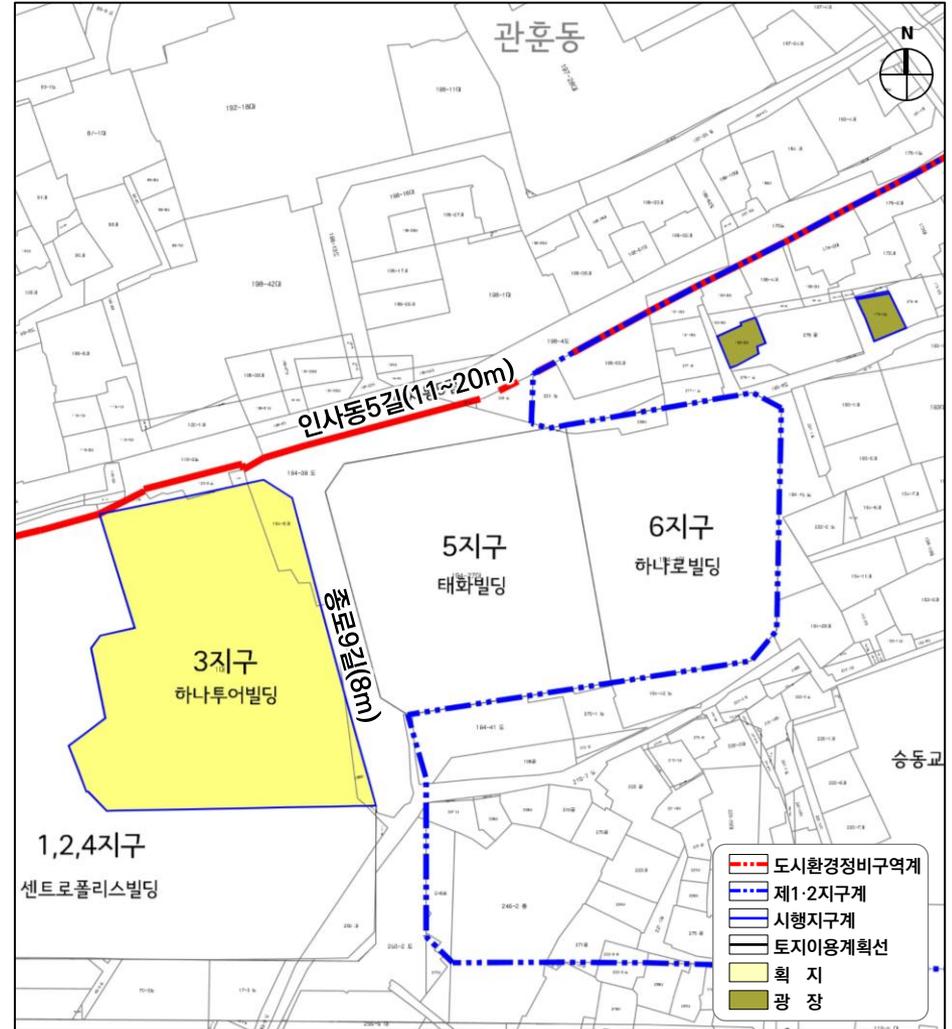
구분	지구명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	문화지구	인사동·관훈동·공평동·견지동·낙원동·경운동 일대	175,743 (4,215.5)	- (증 170.8)	175,743 (4,386.3)	-

주) ()는 3지구 내 면적임



■ 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		4,215.5	증) 170.8	4,386.3	100.0	-
정비 기반 시설 등	소계	-	증) 170.8	170.8	3.9	-
	광장	-	증) 170.8	170.8	3.9	구역외 기부채납
획지	소계	4,215.5	-	4,215.5	96.1	-
	획지1	4,215.5	-	4,215.5	96.1	-



■ 공간시설(광장) : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(m ²)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	①	광장	인사동 188-7 일대	728.8 (-)	- (증 170.8)	728.8 (170.8)	부담면적 : 170.8㎡

주) ()는 3지구 내 면적임



■ 교통시설(철도) : 변경없음

구분	시설명	시설의 종류	위치			연장(m)	비고
			기점	종점	주요경과지		
기정	철도	도시철도 (5호선)	강서구 개화동 306일대	강동구 하일동 579	-	47,400 (51.49)	-

주) ()는 3지구 내 면적임



정비기반시설 부담계획 : 변경

• 완료지구 재개발에 따른 공공시설 부담면적 확보 (순부담률 : 6.82%) ※ 재개발 의무 순부담 비율 5.5%이상

구분	지구명	위치	획지면적(㎡)	공공시설 부담면적(㎡)	비고
기정	공평구역 제3지구	종로구 공평동 1번지	4,225.0	1,273.1㎡ (23.15%)	20.2%이상 (구역내 의무 순부담 비율)
변경			4,215.5	299.3㎡ (6.82%)	5.5%이상 (재개발 의무 순부담 비율)

구분	완화항목	순부담면적(㎡)	순부담률(%)
공공시설 확보면적	경관광장	170.8	3.89
	문화 및 집회시설	128.5	2.93
계		299.3	6.82

정비기반시설 확보_토지 기부채납(3.89%)

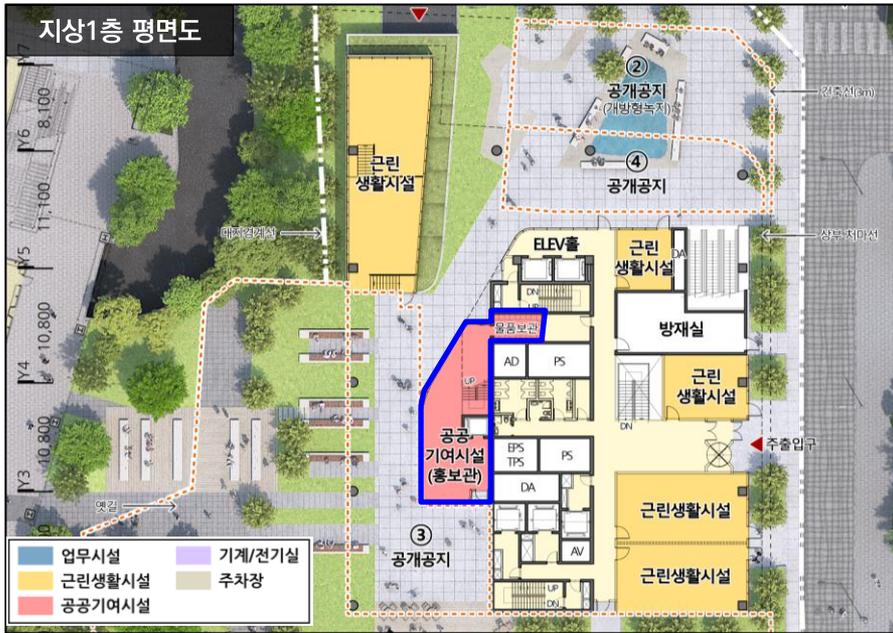
구분	위치		시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
공평 제3지구	인사동	173-4	경관 광장	-	증) 82.6	82.6	①
	인사동	173-6		-	증) 5.6	5.6	②
	인사동	189-2		-	증) 82.6	82.6	③
합계				-	증) 170.8	170.8	-



정비기반시설 부담계획 : 변경

정비기반시설 확보_건축물 기부채납(2.93%)

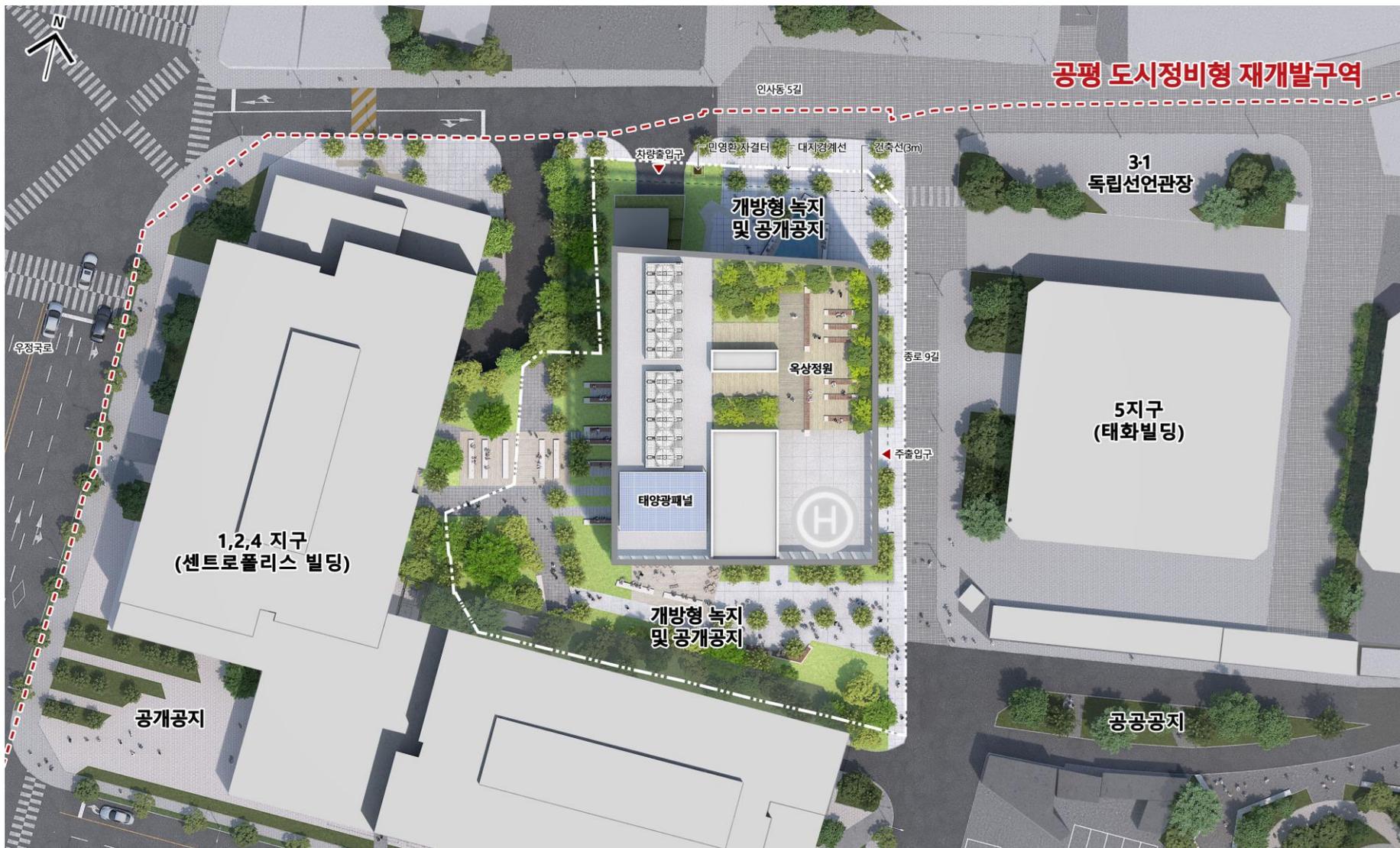
구분		내용	비고
환산부지	① 표준건축비	4,373,636.4원/㎡	2022년 공공건축물 공사비 책정 등 가이드라인 문화 및 집회시설_부가세 제외 기부채납 연면적 (지하층 포함 전체 연면적)
	② 연면적	831.40㎡	
	③ 설치비용 (① × ②)	3,636,241,272.7원	-
	공시지가	23,100,000원/㎡	대상지 면적기준 평균공시지가
	④ 부지가액	46,200,000원/㎡	공시지가 2배 적용
부속 토지 (지분)	⑤ 환산부지면적 (③ ÷ ④)	78.7㎡	-
	부지면적	4,215.5㎡	-
	기부채납연면적	831.4㎡	-
	전체연면적	70,442.6㎡	건축물 실제 전체 연면적 (지하층 포함 전체 연면적)
	⑥ 부속토지면적	49.8㎡	-
총 기부채납면적 (⑤ + ⑥)		128.5㎡	-



■ 건축개요

구분		내용	비고
획지면적		4,215.5㎡	-
건축면적		1,795.5㎡	-
연면적	합계	70,438.78㎡	-
	지상	50,389.17㎡	-
	지하	20,049.61㎡	-
용도		업무시설, 근린생활시설, 문화 및 집회시설	-
용도별 면적	업무시설	47,740.46㎡	-
	근린생활시설	2,055.79㎡	-
	문화 및 집회시설	610.48㎡	-
	기타	20,032.05㎡	주차장, 기계실 등
건폐율		42.59%	법정 50% 이하
용적률		1,183.02%	법정 1,183.34% 이하
건축규모		지하 7층 ~ 지상 31층	-
높이계획		139.6m	최고높이 145.2m 이하
공개공지		2,055.78㎡(대지면적의 48.77%)	법정 421.55㎡(대지면적의 10%)
주차대수(법정주차)		413대	법정 441대 이하

배치도



■ 조감도



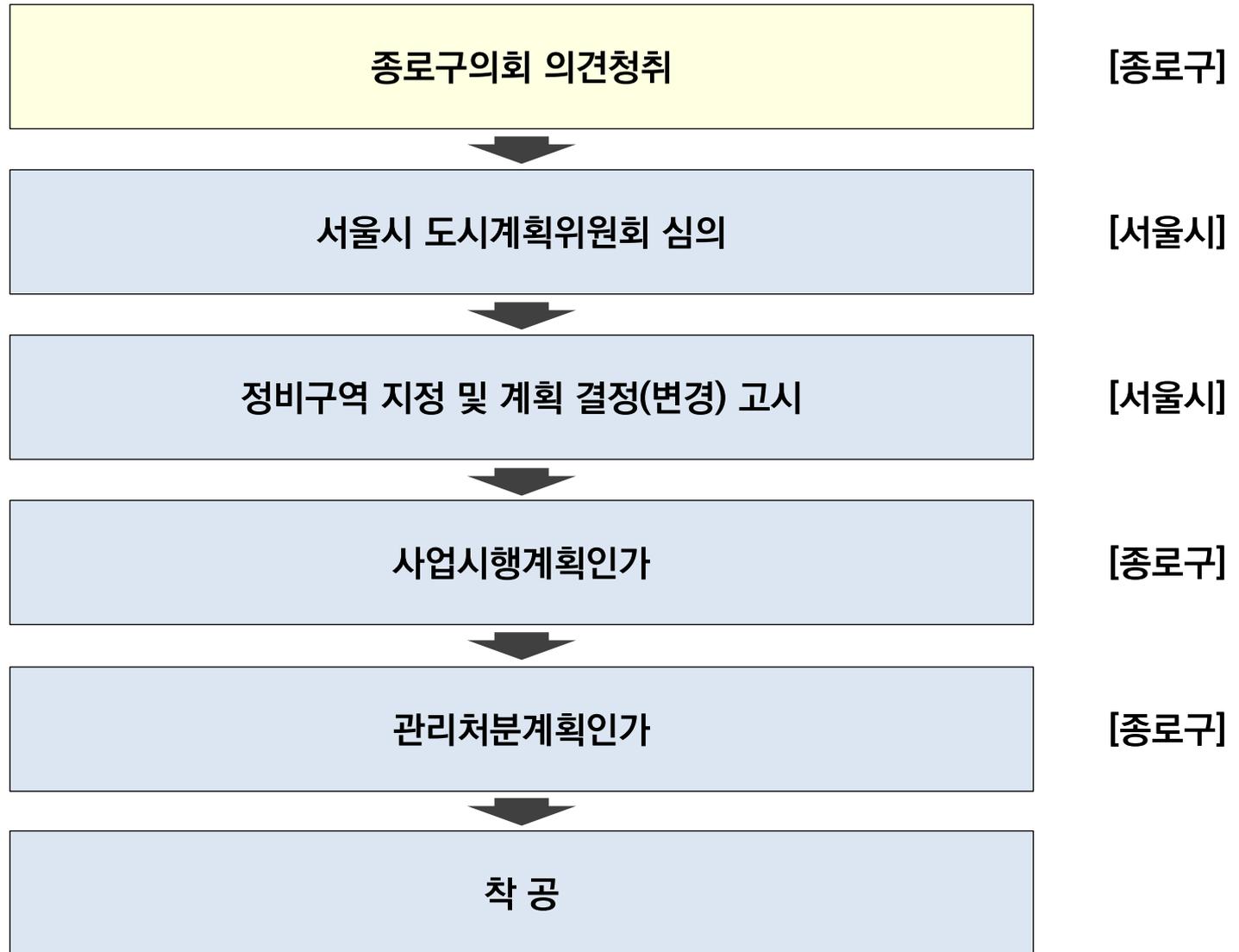
■ 조감도



■ 조감도



■ 향후 추진절차



■ 주민공람

- 공람기간 : 2024. 05. 10. ~ 2024. 06. 10. (30일간)
- 공람장소 : 종로구청 도시개발과

■ 주민설명회

- 설명회일자 : 공람기간 내
- 공람장소 : 종로구청 회의실

감사합니다

■ 정비기반시설 등 제공계획(종합)

구분		면적(㎡)	비율(%)	비고	
① 토지	정비기반시설 등	경관광장	170.8	3.89	기획재정부 소유 국유지 3필지
	기타시설		-	-	-
	A 소 계		170.8	3.89	-
	B 무상양도 국공유지		-	-	-
	C 건축물 대지지분		49.8	1.14	-
	① 토지 순부담(A-B+C)		170.8	3.89	-
② 건축물 (토지 환산부지 면적)		78.7	1.79	문화 및 집회시설(전시관) 연면적 831.40㎡	
③ 현금		-	-	-	
순부담		299.3	6.82	재개발시 공공시설 부담비율 5.5%	