

제2992호
2023. 4. 19.

발행인 : 서울특별시 중구청장 김길성
편집인 : 홍보담당관 주재봉
전화 : 3396-4957
(http://www.junggu.seoul.kr)

공 고

선	기관 의 장
람	

구 보

● 공 고

- 제2023-387호 : 무교다동 도시정비형 재개발구역 제29지구 정비계획 변경 결정(안) 공람공고 2
- 제2023-394호 : 폐기 공인 공고 9
- 제2023-395호 : 세운재정비촉진지구 5-1-3구역 재정비촉진계획 결정(변경)(안) 공람 공고 10

※ 구보게재를 의뢰한 각 부서에 알려드립니다.
 구보의 게재내용은 중구청 홈페이지<http://www.junggu.seoul.kr(행정정보→구보/입법예고) 클릭>에 게재되고 있으니 참고하시기 바랍니다.
 ● 구보게재의뢰 TEL.(02)3396-4955 / FAX.(02)3396-9022/3
 ● 구보는 매주 수요일 발행이며, 발행일 3일 전까지 접수되어야 합니다.
 ※ 구보 게재일자가 문서 시행일이니, 참고하시기 바랍니다.
 ※ 구보는 공문서의 효력을 가지며, 구 공무원은 반드시 읽어야 합니다.

공람																			
----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



● 서울특별시 중구 공고 제2023-387호

무교다동 도시정비형 재개발구역 제29지구 정비계획 변경 결정(안) 공람공고

- 건설부고시 제367호, 제368호(1973.09.06.)로 최초 정비구역 지정되고, 건설부고시 제46호(1976.04.07.), 건설부고시 제288호(1978.09.26.)로 정비계획 변경, 서울특별시고시 제2012-207호(2012.08.02.)로 정비구역 변경(통합)지정되고, 서울특별시고시 제2022-116호(2022.03.17.)로 정비계획 변경 결정된 을지로1가 16번지 일대 무교다동 도시정비형 재개발구역 제29지구 대한 정비계획 변경 결정(안)을「도시 및 주거환경정비법」제15조 및 「같은법 시행령」제13조 규정에 따라 공람공고하고 관련도서를 중구청 도심정비과에 비치하여 토지등소유자 및 이해관계인에게 보입니다.
- 공람내용에 의견이 있는 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간 내 의견서를 공람장소(중구청 도심정비과)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2023년 4월 19일

서울특별시 중구청장

I. 도시정비형 재개발구역 지정(변경)

1. 도시정비형 재개발구역 지정 조서 : 변경 없음

구분	구역명	위치	면적(m ²)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	무교다동 도시정비형 재개발구역	무교동45, 다동115, 을지로1가 31일대	109,965.8	-	109,965.8	건설부고시 제367호, 제368호 ('73.9.6.)

2. 지구 지정(변경)조서 : 변경

구분	구역명	지구명	위치	사업시행지구 면적(㎡)	사업계획내역(㎡)		최초 결정일	비고
					획지면적	공공시설 부담면적		
기정	무교다동	29지구	을지로1가 16번지	2,439.3	2,103.6	335.7	건설부고시 제46호('76.4. 7)	완료지구
변경	무교다동	29지구	을지로1가 16번지	2,208.4	2,103.6	104.8	건설부고시 제46호('76.4. 7)	일반정비지구 (재시행)

■ 지구 지정(변경) 사유서

구분	지구명		위치	변경내용	변경사유	비고
	변경전	변경후				
변경	29지구	29지구	을지로1가 16번지	<ul style="list-style-type: none"> 면적 변경 : 2,439.3㎡ → 2,208.4㎡ (감) 230.9㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 정비기반시설(도로) 을지로1가 46번지 기부채납 완료되어 금회 제척 완료지구 부담률 4.4% 이상 정비기반시설(도로) 확보 	

II. 무교다동 도시정비형 재개발구역 제29지구 정비계획 결정(변경)

1. 토지이용계획 : 변경

구분	명칭	면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		2,439.3	감) 230.9	2,208.4	100.0	
정비기반시설	도로	335.7	감) 230.9	104.8	4.7	
획지		2,103.6	-	2,103.6	95.3	

■ 변경사유서

구분	변경 내용	변경 사유
무교다동 제29지구	2,439.3㎡ → 2,208.4㎡ (감) 230.9㎡	<ul style="list-style-type: none"> 정비기반시설(도로) 을지로1가 46번지 기부채납 완료되어 금회 제척 신규 부담률 4.4%이상 정비기반시설(도로) 신규 확보

2. 용도지역·지구에 관한 결정조서 : 변경 없음

가. 용도지역 결정조서 : 변경 없음

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	109,965.8	-	109,965.8	100.0	
일반상업지역	109,965.8	-	109,965.8	100.0	

나. 용도지구 결정조서 : 변경 없음

1) 방화지구 : 변경 없음

구분	도면표시번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	-	방화지구	종로1가, 서린동, 태평로1가, 무교동, 다동, 을지로1가	191,200	건설부고시 제216호('73.6.5.)	

2) 개발진흥지구 : 변경 없음

구분	도면표시번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	-	특정개발 진흥지구	중구 삼각동 50-1번지 일대	281,330.7	서울시고시 제2010-21호 ('10.1.28.)	

3. 도시계획시설 결정(변경)조서 : 변경

가. 교통시설 : 변경

1) 도로 결정조서 : 변경 없음

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	3	155	12	집산 도로	206	다동 39-1	다동 192-1	일반 도로	-	건설부고시 제46호 (1980.2.12.)	

2) 지하도로(중복결정) 결정조서 : 신설

구분	시설명	시설의 세분	위치	폭	연장 (m)	면적(㎡)			최초 결정일	비고
						기정	변경	변경후		
신설	도로	지하도로	을지로1가 16번지	3.4~7.4	27.2	-	증) 75.1	75.1		중복(중로3-122) 및 입체적 결정

■ 변경사유서

구분	변경 내용	변경 사유
지하도로	신설 ; 75.1㎡	기설치되어있는 지하도로를 금회 도시계획시설(지하도로)로 지정

3) 지하도로(입체적결정) 결정조서 : 신설

구분	시설명	시설의 세분	위치	입체적결정 규모				최초 결정일	비고
				연장 (m)	폭원(m)	높이 (m)	면적 (㎡)		
신설	도로	지하도로	을지로1가 16번지	35.2	3.4~ 5.2	24.4~28.6 (해수면기준)	166.2	-	지하층연결로 내 사유지

■ 변경사유서

구분	변경 내용	변경 사유
지하도로 (입체적결정)	신설 : 166.2㎡	• 기설치된 출입구를 무교다동29지구 내에 설치하여 지상부의 보행환경 개선 도모

4. 정비기반시설 부담 및 설치에 관한 계획 : 변경

가. 정비기반시설 부담 계획(변경)

구분	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반 시설면적(㎡)	신설 정비기반시설내 기존 국공유지(㎡)	획지내 용도폐지 국공유지(㎡)	순부담면적(㎡)	순부담률 (%)	비고
기정	2,439.3	2,103.6	335.7	-	-	335.7	13.7	
변경	2,208.4	2,103.6	104.8	-	-	104.8	4.7	

※ 순부담률 = 순부담면적 / (시행구역면적 - 기반시설 내 기존정비기반시설 - 획지내 용도폐지 국공유지)

나. 정비기반시설의 설치 계획

1) 정비기반시설 부담면적

구분	위치	시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)	비고
제29지구	다동	174번지 도로	104.8	

2) 신설 정비기반시설 내 기존 국·공유지 면적 : 해당 없음

3) 획지 내 용도폐지되는 기존 국·공유지 면적 : 해당 없음

5. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가. 기존 건축물의 정비·개량계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이후	
변경	무교다동 제29지구	2,208.4	획지	2,103.6	을지로1가 16번지 일원	2	-	-	1	1	

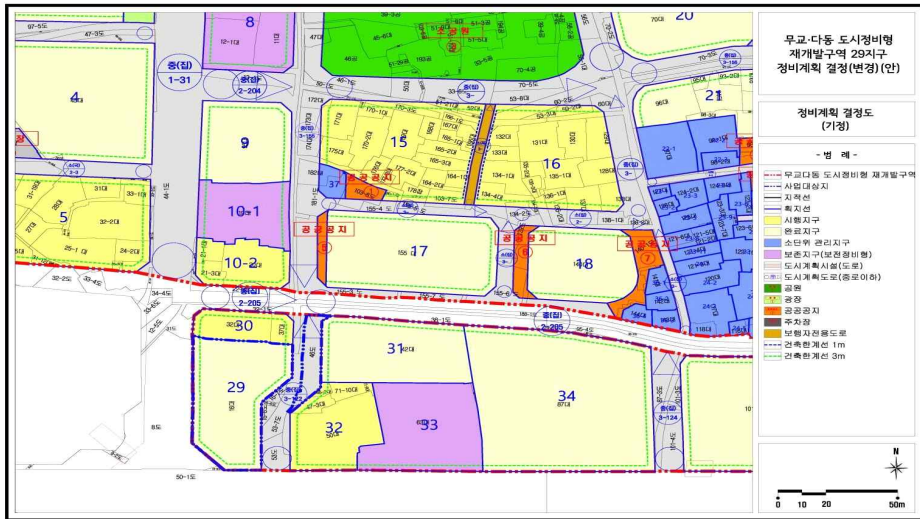
나. 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m) (층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	무교다동 제29지구	2,439.3	획지	2,103.6	을지로1가 16번지	업무	44.5	589	13/4	완료지구
변경	무교다동 제29지구	2,208.4	획지	2,103.6	을지로1가 16번지	업무	50	907.9	119.69	재시행

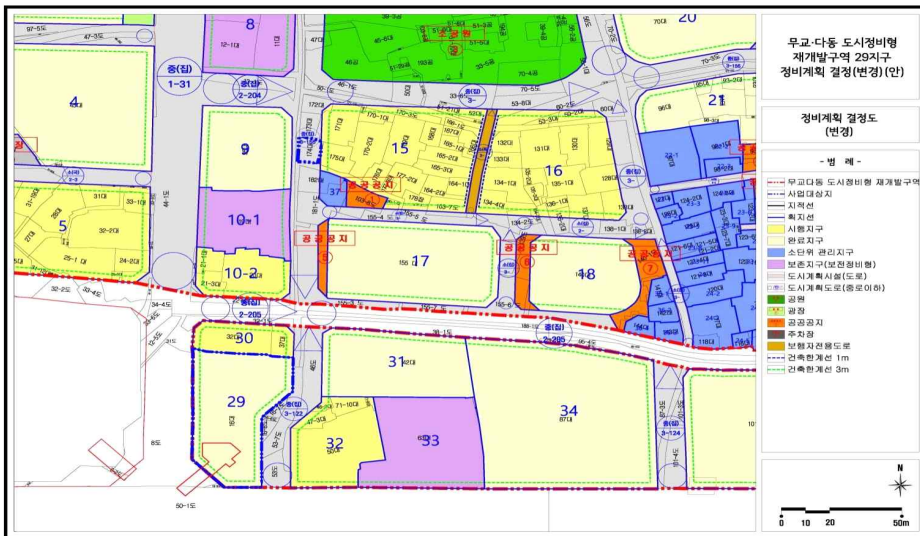
건축물의 용적률 완화에 관한 사항	<ul style="list-style-type: none"> • 용적률 : ① + ② + ③ = 907.9% 이하 적용 ① 기준용적률 : 600% ② 허용용적률 인센티브 : 202.13% ≤ 200% 적용 					
	목표	인센티브 대상	요건	인센티브	인센티브량	
	녹지 생태공간	개방형녹지 의무 확보기준 초과설치	지구별 개방형녹지 의무기준 30% 초과 설치 시	정률 부여 (2.0)	최대 100%	33.61%
	친환경 개발	전기차충전소 설치	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법정의무사항 1/2이상 초과 설치 시	정량 부여	최대 20%	20%
	생활SOC	도서관, 보육시설 등	도서관, 주차장, 노인여가, 복지시설, 공공체육시설, 청소년아동시설, 보육시설, 일자리창출공간	정률 부여 (0.3)	최대 50%	50%
	공익시설	특정층(최상층)개방	정비유도지침에 따라 건축물 최상층에 공공에게 개방된 공공공간 조성 시	정률 부여 (0.2)	최대 50%	18.25%
		저층부 개방공간	지상부 개방형녹지공간과 직접 연결되는 저층부(최소1층) 특정사간대 완전 개방 시	정률 부여 (0.3)	최대 50%	10.27%
	보행가로활성화	가로지장물 이전/지중화	가로지장물이전/지중화 또는 지하철 출입구 이전 시	정률 부여 (2.0)	최대 50%	50%
	안전·방재	방재 관련시설	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시	정량 부여	최대 20%	20%
	③ 상한용적률 인센티브 : 107.9%					
토지 기부채납 (도로)	산식 = 허용용적률 × [(1.3 × 가중치 × α _{토지}) + (1.2 × α _{건축물}) + (1.0 × α _{환경})] = 800% × (1.3 × 1 × 0.0498) = 51.8%					
공개공지 초과조성	산식 = 허용용적률 × (의무면적 초과하는 공개공지 면적 / 대지면적) = 800% × (147.75㎡ / 2,103.6㎡) = 56.1%					
건축물의 높이 완화에 관한 사항	<ul style="list-style-type: none"> • 최고높이 : ① + ② = 119.69m 이하 적용 ① 개방형 녹지율에 따른 높이 완화 : 116.53m 					
	개방형 녹지율	산식 = 적정건폐율(50%) × (기준높이(90m) + 20m) ÷ (80% - 개방형녹지율(32.80%)) = 50% × (기준높이 90m + 20m) ÷ (80% - 32.80%) = 116.53m				
	공개공지 초과제공	산식 = 기준높이 × (의무면적을 초과하는 공개공지 × 1/2) ÷ 대지면적 = 90m × 73.87㎡ ÷ 2,103.6㎡ = 3.16m				
건축물 용도에 관한 계획	• 지정용도: 저층부 가로활성화용도[상업시설(이류, 잡화, 서적, 전시시설, 소매점 등)]					
건축물의 건축선에 관한 계획	• 건축한계선(3m) : 을지로, 남대문로9길, 무교로, 세종대로20길, 세종대로22길, 다동길, 을지로1길, 을지로3길					
대내내외 계획	• 간선도로변(을지로, 무교로, 을지로1가길) 공개공지 및 대지 내 조경 배치					
개방형녹지 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 획지 내 30% 이상 개방형 녹지 조성 • 일반에게 개방하고, 휴식과 여가 공간이자 소통과 교류의 활력 공간으로 조성 					
저층부 개방공간 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 지상부 개방형녹지공간과 직접 연결이 가능한 위치에 조성 • 동선에 영향을 주지 않는 범위에서 소규모 상업시설 및 개방형 화장실과 연계하여 운영 • 시민이 쉴 수 있는 의자 및 테이블 등 편의시설 설치 					
최상층개방공간계획	• 최상층에 전망대나 근린생활시설 용도를 설치, 전망대 전용 엘리베이터 설치					

6. 정비계획 변경(안)도

< 정비계획 결정(기정)도 >



< 정비계획 결정(변경)도 >



IV. 기타

1. 공람기간 : 2023. 4. 19. ~ 2023. 5. 19. (30일간)
2. 공람 및 의견서 제출 장소 : 서울특별시 중구청 도심정비과(☎02-3396-5774)
3. 관계서류 : 생략(공람장소 비치 도서와 같음)

● 서울특별시 중구 공고 제2023-394호

폐기 공인 공고

서울특별시 중구 공인 조례 제9조에 따라 폐기하는 공인을 같은 조례 제11조에 따라 다음과 같이 공고합니다.

2023년 4월 19일
서울특별시 중구청장

- 1. 공인 폐기 사유 : 인증기 불용처리시 함께 폐기
- 2. 폐기일 : 2023. 4. 19.
- 3. 폐기 공인 내역
 - 폐기 공인

구 분	공 인 명	인영	규격(㎝)	비고
폐 기	다산동장의인 민원사무전용(1) (종직인)		2.1 × 2.1	
폐 기	다산동장의인 민원사무전용(2) (종직인)		2.1 × 2.1	

● 서울특별시 중구 공고 제2023-395호

세운재정비촉진지구 5-1·3구역 재정비촉진계획 결정(변경)(안) 공람 공고

1. 서울특별시고시 제2006-365호(2006.10.26)로 세운재정비촉진지구 지정, 제2009-107호(2009.3.19)로 재정비촉진계획 결정, 서울특별시고시 제2014-119호(2014.3.27)로 재정비촉진계획 변경결정 및 지형도면 고시, 서울특별시 중구 고시 제2020-120호(2020.9.16.)로 사업시행계획인가(5-1구역), 서울특별시 중구 고시 제2021-72호(2022.4.22.)로 사업시행계획인가(5-3구역)된 세운재정비촉진지구 5-1·3구역 도시정비형 재개발사업 대한 재정비촉진계획 변경(안)에 대하여, 도시재정비 촉진을 위한 특별법 제9조, 제12조 및 동법 시행령 제9조에 따라 토지등소유자 및 이해관계인 등에게 알리고 관련 도서를 공람합니다.

2. 본 재정비촉진계획 변경(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내 아래 공람장소에 의견을 제출할 수 있으며, 토지등소유자 및 이해관계자에게는 본 공고내용을 개별통지하나 미수령자에 대하여는 본 공고로 통지를 갈음합니다.

- 가. 공 란 기 간 : 2023. 04. 19. ~ 2023. 05. 03. (14일간)
- 나. 공람 및 의견서 제출 장소
 - 서울특별시 도심재창조과 (☎02-2133-4645)
 - 서울특별시 중구청 도심재정비전략추진단(☎02-3396-5735)
- 다. 관 계 서 류 : 공람장소에 비치

2023년 4월 19일

서울특별시 중구청장

1. 재정비촉진지구 지정

가. 재정비촉진지구 지정(변경)조서 : 변경없음

지구명	위치	면적(㎡)			비고
		기정	증감	변경	
세운재정비촉진지구	종로구 종로3가동 175-4번지 일대	439,124.0	-	439,124.0	-

2. 촉진구역별 사업계획

가. 촉진구역 결정조서(세운 5구역) : 변경

구분	구역명	위치	면적(㎡)	사업의 종류	비고
기정	합계	중구 산림동 82-5번지 일원	38,576.0	도시정비형 재개발사업	-
	세운 5-1구역	중구 산림동 190-3번지 일원	3,210.5		
	세운 5-2구역	중구 주교동 145-6번지 일원	2,940.5		
	세운 5-3구역	중구 산림동 141번지 일원	3,653.9		
	세운 5-4~11구역	-	28,771.1		
변경	합계	중구 산림동 82-5번지 일원	38,576.0	-	5-1, 5-3구역 통합 및 5-2구역 잔여지 편입
	세운 5-1·3구역	중구 산림동 190-3번지 일원	7,672.4		
	세운 5-4~11구역	-	29,430.4		
	존치정비구역	중구 산림동 82-3번지 일원	1,473.5		

■ 변경사유

- 5-1·3구역 : 고밀·복합개발 및 녹지공간 확보 등을 위해 적정 규모 단위로 구역 통합 및 정비
- 5-2구역 : 지식산업센터 건립에 따라 존치정비구역 전환

3. 정비계획 (세운5-1·3구역)

가. 토지이용계획 : 변경

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		6,865.0	증) 807.4	7,672.4	100.0	5-2구역 잔여부지 편입
계획 기반 시설	소계	1,567.1	감) 609.1	958.0	12.5	-
	도로	385.0	감) 55.0	330.0	4.3	-
	경관녹지	1,182.1	감) 795.0	387.1	5.1	-
	공공공지	-	증) 240.9	240.9	3.1	-
택지 (획지)	소계	5,297.4	증) 1,417.0	6,714.4	87.5	-
	획지1	2,494.2	증) 3,682.4	6,176.6	80.5	사업대지
	획지2	2,803.2	감) 2,265.4	537.8	7.0	공공용지(기부채납)

나. 용도지역·지구 결정에 관한 계획

1) 용도지역 : 변경

(1) 용도지역 결정조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	7,672.4	-	7,672.4	100.0	-
일반상업지역	7,672.4	감)6,176.6	1,495.8	19.5	-
중심상업지역	-	증)6,176.6	6,176.6	80.5	-

- 변경사유 : 도심부 녹지공간 확보 및 거점 육성 등 전략적 개발 유도를 위해 용도지역 변경

2) 용도지구 : 변경없음

(1) 방화지구 결정조서 (사업시행계획인가시 폐지)

구분	지구명	위치	내용	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	방화지구	세종로~청계천~동대문간	방화지구(노선)	42,609.0 (985.7)	건교부고시 727호(63.12.13)	청계천

※ ()는 구역 내 면적임

다. 도시계획시설(설치)계획 : 변경

1) 교통시설

(1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	-	12~16.5	집산 도로	5,390 (471)	세종로 광장	고산자로	일반 도로	-	서울시고시 제130호 (03.05.26)	청계천변 북측도로
변경	중로	3	1	12~16.5	집산 도로	5,390 (471)	세종로 광장	고산자로	일반 도로	-	서울시고시 제130호 (03.05.26)	선형조정
기정	중로	3	2	12	국지 도로	197 (20)	을지로4가 30-2	주교동 145-6	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (14.03.27)	5-2구역 전면도로
변경	중로	3	2	12	국지 도로	197 (20)	을지로4가 30-2	주교동 145-6	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (14.03.27)	선형조정
폐지	소로	3	8	6	국지 도로	74	산림동 112-5	산림동 181-1	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (14.03.27)	구역통합에 따른 폐지

■ 변경사유

- 중로 3-1 : 토지이용계획 변경에 따른 선형 조정
- 중로 3-2 : 5-2구역 존치정비구역 전환에 따른 선형 조정
- 소로 3-8 : 5-1·3구역 통합에 따른 도로 폐지

2) 공간시설

(1) 녹지 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	2	녹지	경관녹지	산림동 190-20	668.1	감)281.0	387.1	서울시고시 제2014-119호 (14.03.27)	
폐지	3	녹지	경관녹지	산림동 141-1	1,192.4	감)1,192.4	-	서울시고시 제2014-119호 (14.03.27)	

- 변경사유 : 세운상가군 공원화 계획과 연계한 단계적 조성을 고려하여 경관녹지 폭원 축소

(2) 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	공공공지	-	중구 산림동 90-4	-	증)240.9	240.9	-	-

- 변경사유 : 향후 존치정비구역의 개발/통합정비 등을 고려하여 유보지 성격의 공공공지로 결정

라. 정비기반시설 설치(부담)계획 : 변경

구분	구역명	구역면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	계획기반시설(㎡)			무상양도 국·공유지 (㎡)	순부담 면적 (㎡)	순부담률 (%)	비고
				기반시설	건축물 (환산면적)	세운상가매입 (환산면적)				
변경	5-1·3	7,672.4	6,176.6	1,495.8	474.7	645.0	933.3	1,682.2	21.4	-

※ 계획 기반시설 내 국·공유지와 용도 폐지되는 국·공유지는 무상양도 대상으로 순부담률 산정시 제외

마. 기존 건축물의 정비·개량 계획 : 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
신설	세운 5-1·3 구역	7,672.4	획지1 (사업대지)	6,176.6	중구 산림동 190-3 번지 일원	68	-	-	68	-	-
			획지2 (공공용지)	537.8							

바. 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
기정	세운 5-1 ~ 5-3 구역	9,804.9	대지	5,297.4	중구 산림동 82-5번지 일원	공동주택, 업무, 판매 문화집회 등	60 이하 (저층부 80이하)	600/800/α	<ul style="list-style-type: none"> 기준높이 <ul style="list-style-type: none"> - 간선부 80m - 이면부 60m 최고높이 <ul style="list-style-type: none"> - 간선부 90m (기반시설 제공완화) - 이면부 70m (기반시설 제공완화)
변경	세운 5-1-3 구역	7,672.4	획지1 (사업 대지)	6,176.6	중구 산림동 190-3번지 일원	업무	50% 이하	1,412이하	162.9m이하
			획지2 (공공 용지)	537.8	중구 산림동 82-17번지 일원	공장	60% 이하 ¹⁾	800이하	-
건축물 배치 등에 관한 계획			기정	<ul style="list-style-type: none"> 건축한계선 지정 <ul style="list-style-type: none"> - 청계천변 5m, 세운상가변 3m, 내부도로변 3m 					
			변경	<ul style="list-style-type: none"> 건축한계선 지정 <ul style="list-style-type: none"> - 청계천변 5m, 서측 공원변 5m 					
기타사항에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> 개방형 녹지 40% 이상 확보 						

1) 건폐율 기준 완화 적용(3,000㎡ 미만의 소규모 대지)

1) 용적을 계획

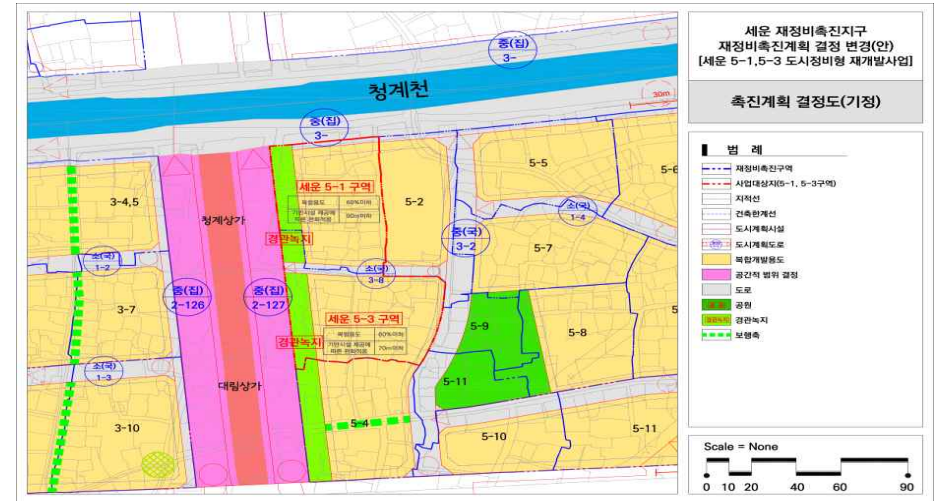
구분	산정내용								
	계 (구역면적) (㎡)	획지 (㎡)	계획기반 시설(㎡)	건축물 (환산면적)	세운상가매입 (환산면적)	계획기반시설내 기존 국·공유지 (㎡)	획지내 용도폐지 국·공유지 (㎡)		
토지이용계획	7,672.4	6,176.6	1,495.8	474.7	645.0	334.1	599.2		
공공시설부지 제공면적 (순부담)	<ul style="list-style-type: none"> • 계획기반시설 + 건축물(환산면적) + 세운상가매입(환산면적) - 계획기반시설내 기존 국·공유지 - 획지내 용도폐지 국·공유지 = 1,495.8㎡ + 474.7㎡ + 645.0㎡ - 334.1㎡ - 599.2㎡ = 1,682.2㎡ (21.40%) ※ 계획기반시설 면적 : 공공용지(537.8㎡), 도로(330.0㎡), 경관녹지(387.1㎡), 공공공지(240.9㎡) 								
기준용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 기준용적률 : 600% 								
허용용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용적률 : 400% 								
			인센티브 완화 요건		산정방식		완화량		
	녹지 생태공간		개방형 녹지 의무확보기준 초과설치 시 [600% × (633.9㎡/6,176.6㎡) × 2]		정률 (2.0)		123.16%		
	공동개발		구역 통합 등에 따른 공동개발 시		정량 (50%)		50%		
	지구통합 관리운영		지구통합관리 운영을 위한 계획 제출 및 협약 완료 시		정량 (20%)		20%		
	상가 세입자 대책 수립	대체 영업장 확보		공사기간내확보/운영시(재수용비율 20%이상)		정량 (30%)		30%	
		도시경쟁활성화유도		벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입 시 [600% × (3,607.6㎡/6,176.6㎡) × 0.25]		정률 (0.25)		87.61%	
			세입자대책 사전이행		세입자 대책 조기 이행 시		정률 (0.05)		20%
	공인 시설	특정층(최상층)개방		건축물 최상층에 공공에게 개방된 공간 조성 시 [600% × (1,039.6㎡/6,176.0㎡) × 0.2]		정률 (0.2)		50%	
		저층부 개방공간		저층부 녹지와 연계되는 저층부 개방 시 [600% × (1,035.8㎡/6,176.0㎡) × 0.3]		정률 (0.3)			
안전방재		방재관련 시설		정량 (20%)		20%			
상한용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 공공시설 기부채납 등에 따른 용적률 완화 : 312.1% 								
	<ul style="list-style-type: none"> • 상한용적률 : 312% 		<ul style="list-style-type: none"> • 가치치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 = 800% / 1,000% = 0.8 • α토지 : 공공시설 등(토지) 제공면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = (1,495.8㎡-933.3㎡)/6,176.6㎡ = 0.0911 • β건축물 : 세운상가매입면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 645.0㎡/6,176.6㎡ = 0.1044 • γ건축물 : 건축물 환산면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 474.7㎡/6,176.6㎡ = 0.0769 						
	<ul style="list-style-type: none"> • 공공시설 제공에 따른 인센티브 = 허용용적률×(1+1.3×가치치×α토지) + 허용용적률×(1+1.2×β건축물) + 허용용적률×(1+1.2×γ건축물) • 대상지 ⇒ 1,000%×[(1+1.3×0.8×0.0911)]+ 1,000%×[(1+1.2×0.1044)]+ 1,000%×[(1+1.2×0.0769)] = 1,312.3% 								
	<ul style="list-style-type: none"> • 공개공지 초과조성에 따른 상한 용적률 : 100% 								
<ul style="list-style-type: none"> • 완화 용적률 : 100% • 허용용적률×(의무면적을 초과하는 공개공지 면적 / 대지면적) • 1,000%×(1,240.82㎡-617.66㎡)/6,176.6㎡ 		<ul style="list-style-type: none"> • 의무면적 : 대지면적의 10%(617.66㎡) • 조성면적 : 대지면적의 20%(1,240.82㎡) 							

사. 토지등 소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

구분	내용
추정 비례율	<ul style="list-style-type: none"> 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총지출) / 종전자산 총액 × 100% 추정비례율 : 106.44% ⇒ (10,278억 - 8,822억) / 1,368억 × 100% = 106.44% - 총수입 추정 : 10,278억 - 총지출 추정 : 8,822억 - 종전자산총액 추정 : 1,368억
추정 분담금	<ul style="list-style-type: none"> 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율) 분양가액 : 사업시행계획인가 고시 이후 설계 확정 및 관리처분계획 수립을 위한 종전·종후 감정평가를 통해 확정

아. 촉진계획 결정도 변경(안)

〈촉진계획 결정도(기정)〉



〈촉진계획결정도(변경)〉

