

충현2구역 도시정비형 재개발구역
정비구역 및 정비계획 결정(안) 재공람공고

- 1. 서울특별시 고시 제2016-247호(2016.08.11.)로 정비예정구역 지정, 서울특별시 고시 제2020-429호(2020.10.29.)로 지구단위계획 결정(특별계획구역 결정 포함), 서대문구 공고 제2023-1616호(2023.12.13.)로 공람공고한 냉천동 171-1번지 일대 “충현2구역 도시정비형 재개발구역”과 관련하여 2024년 제5차 서울특별시 도시계획위원회 심의 (2024.04.17.) 결과를 반영하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 동법 시행령 13조에 따라 다음과 같이 재공람 · 공고합니다.
- 2. 본 서대문구 충현2구역 도시정비형 재개발구역 정비계획 결정(안)에 대하여 의견이 있는 토지등소유자 및 이해관계인은 공람 기간 내에 의견서를 공람장소(서대문구청 도시계획과)에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

2024년 5월 29일

서울특별시 서대문구청장

- 가. 공람기간 : 2024. 5. 29. ~ 2024. 6. 28.
- 나. 공람내용 : 충현2구역 도시정비형 재개발구역 정비구역 및 정비계획 결정(안)
- 다. 공람사유 : 충현2구역 도시정비형 재개발구역 정비구역 및 정비계획 결정
- 라. 공람 방법 및 장소: 서대문구 구보 및 구 인터넷 홈페이지 게재, 서대문구청 도시계획과
- 마. 의견제출 장소 : 서대문구청 도시계획과(☎02-330-8154)
- 바. 공람내용

I. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 도시정비형 재개발구역 지정(안) 조서

가) 도시정비형 재개발구역 지정 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	충현2구역 도시정비형 재개발구역	서대문구 냉천동 171-1번지 일대	-	증) 1,820.3	1,820.3	-

나) 지정사유

- ‘2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획[도시환경정비사업부문] 수립 고시(서고시 제2016-247호, 2016.8.11.)’ 당시 서대문구 충현동 일대가 도시환경정비예정구역으로 신규 지정되었으며, ‘충현 지구단위계획 수립 고시(서고시 제2020-429호, 2020.10.29.)’ 당시 특별계획구역으로 지정
- 부정형 필지 밀집지역으로 지역 내 부족한 기반시설 확보 및 간선변 적정규모 개발을 유도하고 상업지역으로서 서대문 역세권 주변지역 토지이용 고도화와 도시환경개선 등 도시기능 회복을 위하여 정비구역을 지정하고자 함

2. 도시정비형 재개발구역 정비계획(안) (변경)

가) 토지이용에 관한 계획 (변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		-	증) 1,820.3	1,820.3	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	-	증) 118.6	118.6	6.5	-
	도 로	-	증) 118.6	118.6	6.5	
대지(획지)	소 계	-	증) 1,701.7	1,701.7	93.5	-
	획 지	-	증) 1,701.7	1,701.7	93.5	

※ 도시관리계획(충현 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시(서고시 제2020-429호, 2020.10.29.)를 반영

※ 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

나) 용도지역·지구에 관한 계획 (변경 없음)

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
용도 지역	합계	1,820.3	-	1,820.3	100.0	-
	제3종일반주거지역	14.5	-	14.5	0.8	-
	일반상업지역	1,805.8	-	1,805.8	99.2	-
용도 지구	합계	561.8	-	561.8	100.0	-
	방화지구	561.8	-	561.8	100.0	-

다) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

구분		종전토지등의 추산액	비고
		금액(백만원)	
종전자산 평가금액		102,642	- 약식감정평가방식
사업비		116,488	- 직접공사비, 간접공사비, 부대비용, 제세부담금, 금융비용 등
종후자산 평가금액	업무시설	193,249	- 임대료, 관리비, Rent-free 및 T를 적용한 E NOC와 Cap. rate 값을 주변 시세와 비교하여 산정 후 임대수익 및 NOI를 추정하여 매각가격 산출
	근린생활시설	26,377	
	합계	219,626	-
추정비례율		100.5%	= (종후자산-사업비) / 종전자산
권리가액		103,155	= 종전가액 × 비례율(100.5%)
분담금 추산액		116,470	= 종후가액 - 권리가액
소유자별 분담금추산액 (국공유지 제외)		68,083,703원/㎡	- 추후 건축물 분양면적이 현 토지지분율과 동일하다고 가정

※ 상기 금액은 정비계획 수립에 따른 토지등소유자별 추정분담금 산정을 위한 서대문구 검증위원회('23.11.29.)를 거쳐 결정된 사항임
 ※ 다만, 향후 사업시행계획인가 및 관리처분계획 수립 시 종전자산(토지등소유자별) 및 종후자산(신축건축물)의 감정평가 등에
 따라 확정(변경)될 수 있음

라) 도시계획시설 결정 조서 (변경)

1) 교통시설 (변경)

- 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기 점	종 점	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	19	6	국지도로	보행자 우선도로	153	충정로2가 31	냉천동 180-2	-	건고제560호 (63.09.19.)	-
변경	소로	3	19	6~8	국지도로	보행자 우선도로	153 (42)	충정로2가 31	냉천동 180-2	-		-
기정	소로	3	52	6	국지도로	보행자 우선도로	80	냉천동 152	냉천동 241-5	-	건고제560호 (63.09.19.)	-
변경	소로	3	52	6~7	국지도로	보행자 우선도로	80 (38)	냉천동 152	냉천동 241-5	-		-

※ 도시관리계획(총현 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시 반영 (서고시 제2020-429호, 2020.10.29.)
 ※ ()는 특별계획구역② 내 해당하는 사항임

- 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경 내용	변경 사유
소로 3-19	소로 3-19	· 일부 구간 폭원변경 : 6m → 8m (증 2m)	· 특별계획구역② 계획지침에 따른 폭원 변경
소로 3-52	소로 3-52	· 일부 구간 폭원변경 : 6m → 7m (증 1m)	· 특별계획구역② 계획지침에 따른 폭원 변경

마) 정비기반시설의 설치(부담)계획

1) 정비기반시설 부담계획

구분	시행면적 (㎡)	대지면적 (획지, ㎡)	정비기반시설 면적 (㎡)	정비기반시설 내 국공유지(㎡)	대지 내 용도폐지되는 국공유지(㎡)	정비기반시설 순부담면적 (㎡)	건축물 기부채납 면적 (㎡)	순부담 면적 (㎡)	순부담률 (%)	비고
신설	1,820.3	1,701.7	118.6	6.5	103.1	9.0	260.1	269.1	15.7	-

※ 순부담률 = (정비기반시설 순부담면적 + 건축물 기부채납 면적) ÷ (시행면적 - 기존 국공유지 면적)
※ 건축물 기부채납 면적은 토지지분 면적과 환산부지 면적을 합한 면적임
※ 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

2) 정비기반시설 설치(확보)계획

▶ 정비기반시설 부담량 : 269.1㎡ (15.7%)
① 도로 기부채납 순부담면적 : 9.0㎡ - 기결정된 도시계획시설(도로) 면적 : 118.6㎡ - 정비기반시설 내 기존 국공유지 면적 : 6.5㎡ - 대지 내 용도폐지되는 국공유지 면적 : 103.1㎡
② 공공임대업무시설(지상3층, 연면적 1,085.9㎡) 기부채납 면적 : 260.1㎡ - 공공임대업무시설 환산부지 면적 : 176.9㎡ - 공공임대업무시설 토지지분 면적 : 83.2㎡

[공공임대업무시설(건축물 기부채납) 설치계획]		
구분	계산값	비고
① 부지면적	1,701.7㎡	획지면적
② 전체 건축연면적	22,208.2㎡	-
③ 공공기여 연면적	1,085.9㎡	㉑ + ㉒
㉑ 전용면적	756.1㎡	지상3층
㉒ 공용면적	329.8㎡	기계실, 주차장(지하2층 2면) 등
④ 표준건축비	4,009,000원/㎡	2022년 서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 적용
⑤ 설치비용	4,353,373,100원/㎡	③ × ④
⑥ 부지가액	24,605,061원/㎡	2023년 평균공시지가 가중평균값 2배 적용
⑦ 환산부지면적	260.1㎡	㉓ + ㉔
㉓ 건축물 환산면적	176.9㎡	⑤ / ⑥
㉔ 토지지분면적	83.2㎡	(③ / ②) × ①

※ 향후 사업시행인가시 건축물의 면적·층고·형태는 조정될 수 있으며, 공공임대업무시설의 세부계획에 대해서는 서울특별시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정

• 정비기반시설 부담면적

구 분		면 적 (㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
계		-	증) 378.7	378.7	100.0	
정비기반 시설	소 계	-	증) 118.6	118.6	31.3	
	도 로	-	증) 118.6	118.6	31.3	순부담 9.0㎡
건축물 기부채납	소 계	-	증) 260.1	260.1	68.7	
	공공임대업무시설 환산부지	-	증) 176.9	176.9	46.7	연면적 1,085.9㎡
	공공임대업무시설 토지지분	-	증) 83.2	83.2	22.0	

※ 기결정된 총현지구단위계획 특별계획구역② 내 정비기반시설 중 부담면적 반영

※ 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

• 정비기반시설 편입토지

구분	시설의 종류	위 치	부담면적(㎡)	비 고
합 계			118.6	
1	도 로	냉천동 169-1번지	10.5	
2		냉천동 171-1번지	50.0	
3		냉천동 171-2번지	18.7	
4		냉천동 174번지	16.5	
5		냉천동 175번지	11.6	
6		냉천동 175-1번지	6.5	서대문구 소유부지
7		냉천동 248번지	4.8	

바) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존 건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		위치	정비·개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개축	철거후신축	철거이주	
신설	충현2구역 도시정비형 재개발구역	1,820.3	냉천동 171-1번지 일대	11	-	-	11	-	

2) 건축시설계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신설	충현2구역 도시정비형 재개발구역	1,820.3	-	1,701.7	냉천동 171-1번지 일대	업무시설	60	600/782.9/935.1	104.0	-
건축물 용도에 관한 계획	[허용용도] • 업무시설, 판매시설, 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 관광숙박시설 중 선택 적용 [가로활성화용도] • 상업 및 전시시설 등 (저층부 : 건축물 지상1층)									
건축물 용적률 완화에 관한 계획	• 용적률 : ① (600%) + ② (182.9%) + ③ (152.2%) = 935.1% 이하 적용 ① 기준용적률 : 600% 이하 ② 허용용적률 완화량 : 182.9% 적용									
	구분	목표	인센티브 대상			기준		적용(안)		
	친환경 개발	녹색건축물 인증	3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과 시 정량 30%			최대 30%	30.0%	최대 200% 적용		
		에너지효율등급								
		신재생에너지 이용시설	정량 20%	최대 20%	20.0%					
	전기차 충전소 법정의무사항 1/2 이상 초과 설치 시									
	계획 유도	도시경제 활성화	업무전용빌딩 (업무시설 50% 이상 복합)			업무복합비율에 비례			최대 50%	50.0%
		공익시설	건축물내 공익시설			정률 0.2			최대 50%	32.9%
		보행가로 활성화	공공보행통로 등 (지하보행통로 포함)			정률 2			최대 30%	30.0%
		안전·방재	방재 관련시설 (옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 저류시설, 하수관거, 공동소화전 등 4가지 이상 설치 시)			정량 20%			최대 20%	20.0%
계							182.9%			
a. 친환경개발 (녹색건축물 인증 그린3등급, 에너지효율 1+등급, 신재생에너지 13.5% 초과) : 30% b. 전기차충전소 (총 9대 설치) : 20% c. 업무전용빌딩 (업무시설 91.1% 설치) : 50% d. 건축물내 공익시설 (개방형라운지 466.5㎡ 조성) : 32.9% e. 공공보행통로 (150.9㎡ 조성) : 30% f. 방재 관련시설 (옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 공동소화전 설치) : 20% ▶ 허용용적률 인센티브 : 182.9%										

건축물 용적률 완화에 관한 계획	③ 상한용적률 완화량 : 152.2% 적용 a. 공공시설 등 기부채납 $= \text{허용용적률} \times [1.3 \times (\text{가중치} \times \alpha \text{토지}) + 1.2 \times \alpha \text{건축물}]$ $= 782.9\% \times [1.3 \times \{(\text{가중치}_{\text{도로}} \times \text{도로순부담면적} / \text{부지제공 후 대지면적}) + (\text{가중치}_{\text{공공시설}} \times \text{공공시설토지지분} / \text{부지제공 후 대지면적})\} + (1.2 \times \text{공공시설환산부지면적} / \text{부지제공 후 대지면적})]$ $= 782.9\% \times [1.3 \times \{(732.9\%/799.9\% \times 9.0\text{m}^2/1,701.7\text{m}^2) + (799.9\%/799.9\% \times 83.2\text{m}^2/1,701.7\text{m}^2)\} + (1.2 \times 176.9\text{m}^2/1,701.7\text{m}^2)]$ $= 152.2\%$ ▶ 상한용적률 인센티브 : 152.2% ※ 가중치 = 기부채납부지 용적률 ÷ 사업부지 용적률 ※ 사업부지(획지) 용적률 산정식 $= \{(\text{일반상업지역}_{\text{획지}} \text{ 면적} \times \text{일반상업지역 용적률}) + (\text{제3종일반주거지역}_{\text{획지}} \text{ 면적} \times \text{제3종일반주거지역 용적률})\} \div \text{획지 면적}$ $= \{(1,701.66\text{m}^2 \times 800\%) + (0.04\text{m}^2 \times 250\%)\} \div 1,701.7\text{m}^2$ $= 799.9\%$ ※ 기부채납부지(도로) 용적률 산정식 $= \{(\text{일반상업지역}_{\text{도로}} \text{ 면적} \times \text{일반상업지역 용적률}) + (\text{제3종일반주거지역}_{\text{도로}} \text{ 면적} \times \text{제3종일반주거지역 용적률})\} \div \text{도로 면적}$ $= \{(104.14\text{m}^2 \times 800\%) + (14.46\text{m}^2 \times 250\%)\} \div 118.6\text{m}^2$ $= 732.9\%$
건축물 높이에 관한 계획	• 높이 : ① (90m) + ② (0.4m) + ③ (13.6m) = 104.0m 이하 적용 ① 기준높이 : 90m ② 정비기반시설(도로) 기부채납 완화량 : 0.4m 적용 · 정비기반시설(도로) 제공에 따른 높이 완화 $= \text{기준높이} \times \text{도로 기부채납 순부담면적} \div \text{당초의 대지면적}$ $= 90\text{m} \times 9.0\text{m}^2 \div 1,710.7\text{m}^2$ $= \mathbf{0.4\text{m}}$ ③ 건축물(공공임대업무시설) 기부채납 완화량 : 13.6m 적용 · 건축물(공공임대업무시설) 기부채납에 따른 높이 완화 $= (\text{기준높이} \times \text{공공임대업무시설 환산부지면적} \div \text{당초의 대지면적}) + (\text{기준높이} \times \text{공공임대업무시설 토지지분면적} \div \text{당초의 대지면적})$ $= (90\text{m} \times 83.2\text{m}^2 \div 1,710.7\text{m}^2) + (90\text{m} \times 176.9\text{m}^2 \div 1,710.7\text{m}^2)$ $= 4.3\text{m} + 9.3\text{m}$ $= \mathbf{13.6\text{m}}$
건축물의 건축선에 관한 계획	• 건축한계선 · 간선부 : 도로경계선으로부터 3m · 이면부 - 소로3-52호선변 : 도로경계선으로부터 1m - 공공보행통로변 : 구역경계선으로부터 4m • 벽면한계선 : 소로3-19호선변 도로경계선으로부터 5m (고층부 : 건축물 5층 이상) • 벽면지정선 : 소로3-19호선변 도로경계선으로부터 3m (저층부 2층 이하)
기타사항에 관한 계획	• 공개공지 위치지정 : 대로1-7호 및 소로3-52호 모서리 부분 • 공공보행통로 : 대상지 남동측 구역경계선으로부터 4m • 차량출입불허구간 : 통일로변에 지정

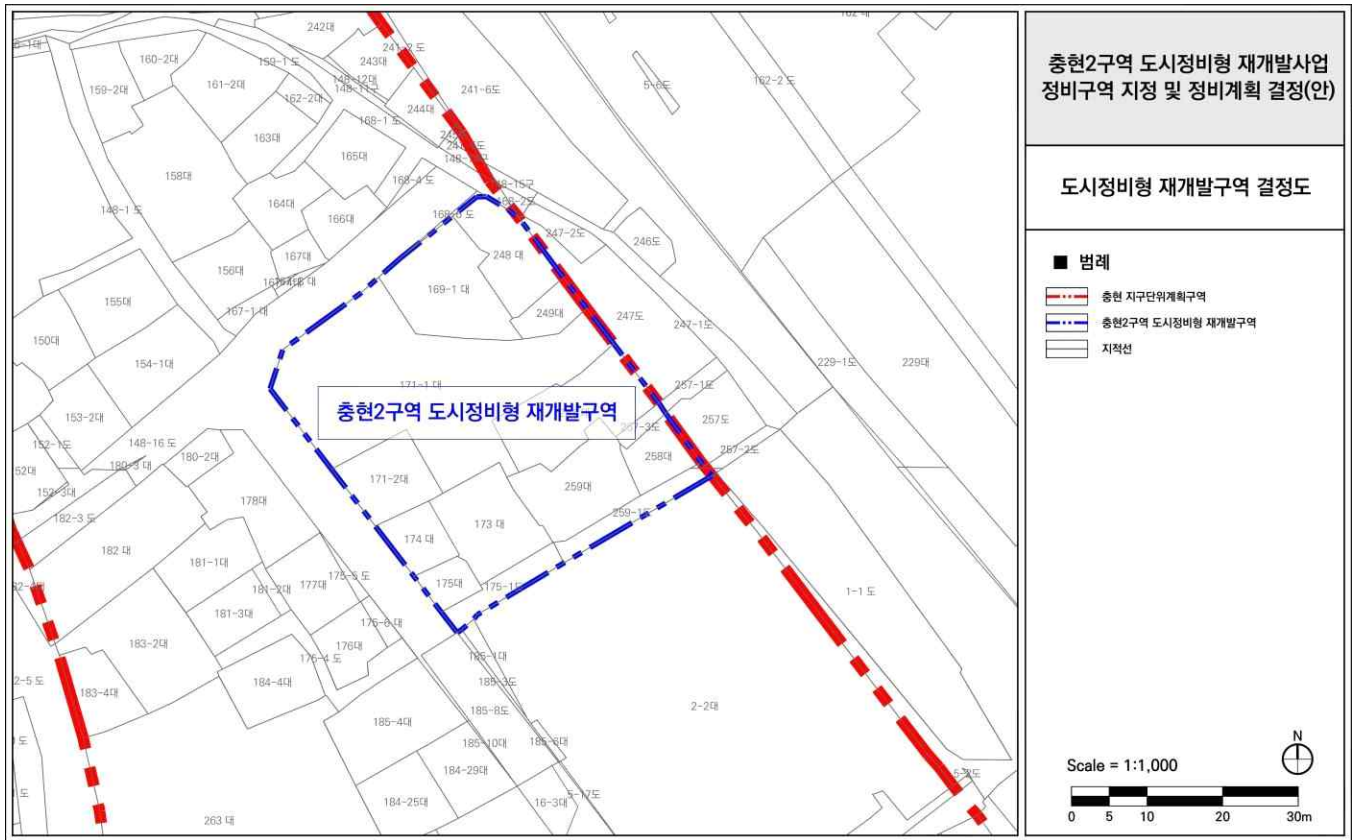
3. 특별계획구역② 세부개발계획 결정(안)

구 분		특별계획구역② 계획지침	세부개발계획	비고
용도지역		일반상업지역	좌동	-
용도지구		방화지구(통일로변 폭12m)	좌동	-
기반시설		도시계획시설(도로) 기부채납 - 소로3-52 확폭(폭6m→6~7m, 구역 내 1m 확폭) - 소로3-19 확폭(폭6m→6~8m, 구역 내 2m 확폭)	좌동	대지로의 진입을 위한 완화차로 제외
건축물 용도	허용용도	업무, 판매, 근린생활, 문화/집회, 관광숙박 중 선택적용	업무시설, 근린생활시설	2030도시환경정비 기본계획 (마포지역 토지이용계획 중 일반업무지역)
	가로활성화 용도	상업 및 전시시설 등 (저층부 : 건축물 1층~2층)	지상1층 근린생활시설 계획	
건축물 밀도	건폐율	60%이하	좌동	계획(안) : 58.2%
	용적률 (기준/허용/상한)	600%/800%/법정용적률	600%/782.9%/935.1%	계획(안) : 934.6%
	높이	90m 이하	104.0m	계획(안) : 97.0m
건축물 배치	건축한계선	간선부 : 도로경계선으로부터 3m 이면부 - 소로3-52호선변 : 도로경계선으로부터 1m - 공공보행통로(폭6m)변 : 구역 경계선으로부터 4m	좌동	-
	벽면한계선	소로3-19호선변 도로경계선으로부터 5m (고층부 : 건축물 5층 이상)	좌동	-
	벽면지정선	소로3-19호선변 도로경계선으로부터 3m (저층부 2층 이하)	좌동	-
기타 사항	공개공지	주요 보행결절점 주변에 설치하여 열린공간 확보 (1개소)	1개소	-
	차량출입 불허구간	통일로변에 지정	좌동	-
	주차출입구	위치지정 (소로3-52호선변)	좌동	-
	보행자 우선도로	대상지 이면도로의 보행환경 개선 (소로3-19, 소로3-52호선)	좌동	-
	공공보행통로	24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 조성 (1개소)	좌동	-
사업방식		도시 및 주거환경정비법에 따른 도시정비형 재개발사업 시행	좌동	-
운영기준		기반시설을 사업시행자가 설치·조성 후 기부채납 (사업시행자 부담 원칙)	좌동	-

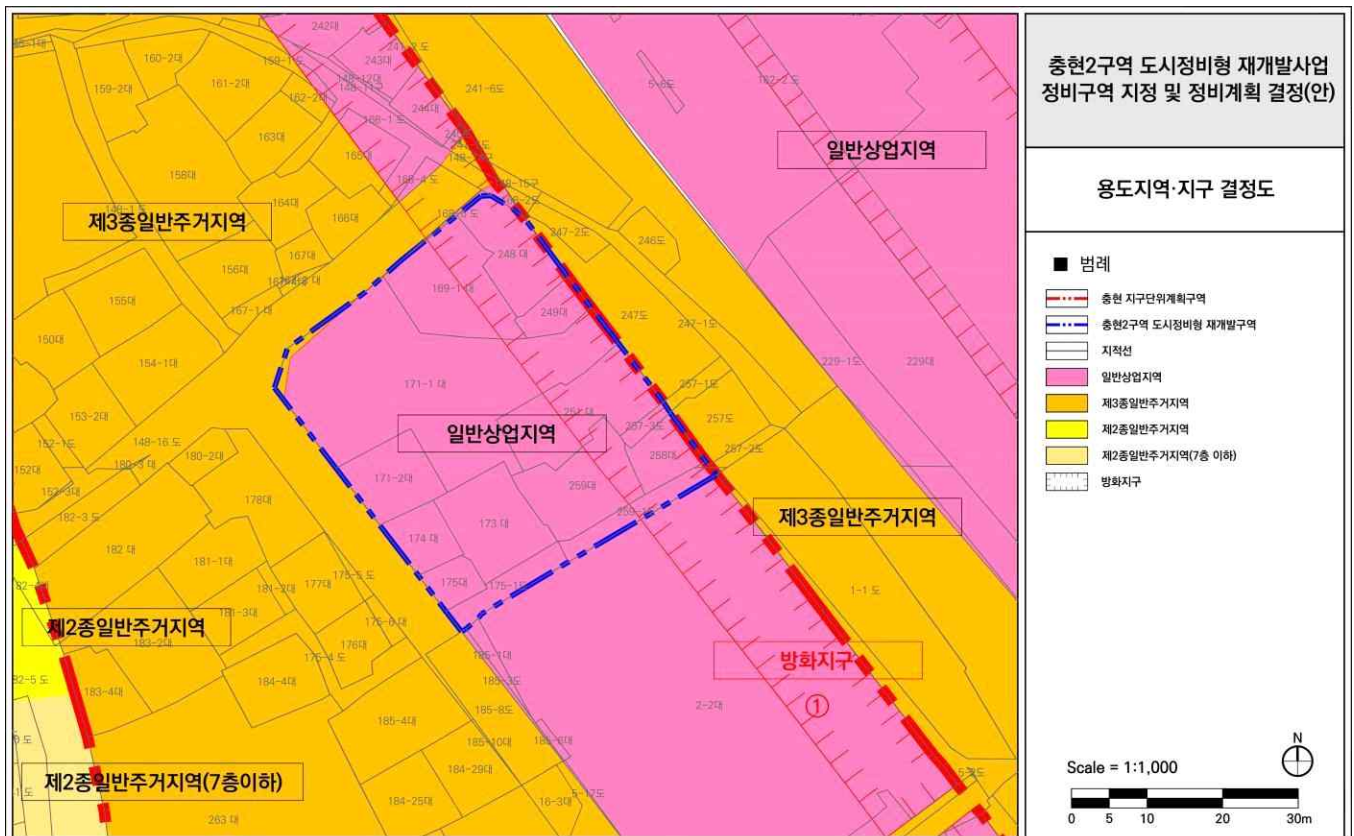
라. 관계 도서 : 붙임참조

- 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

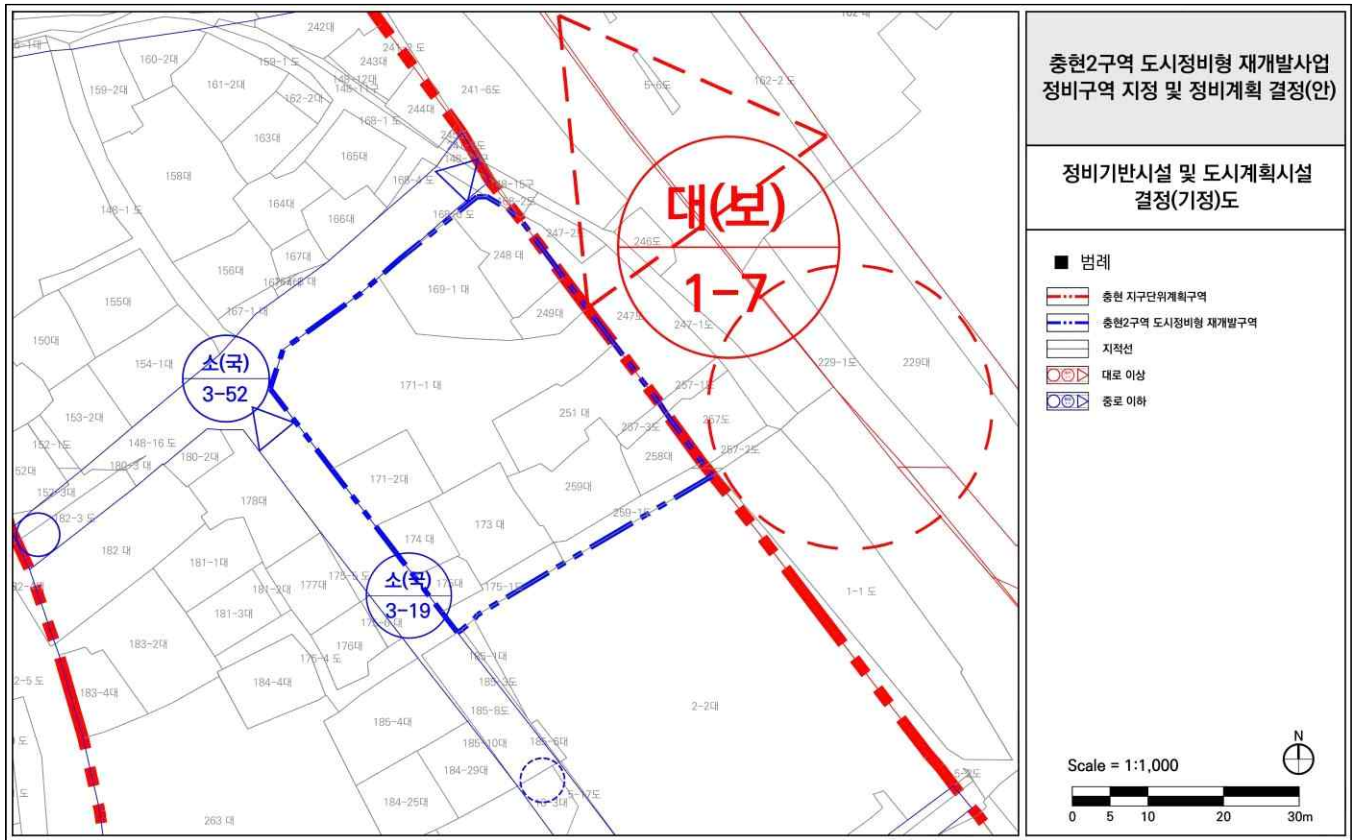
도시정비형 재개발구역 결정도



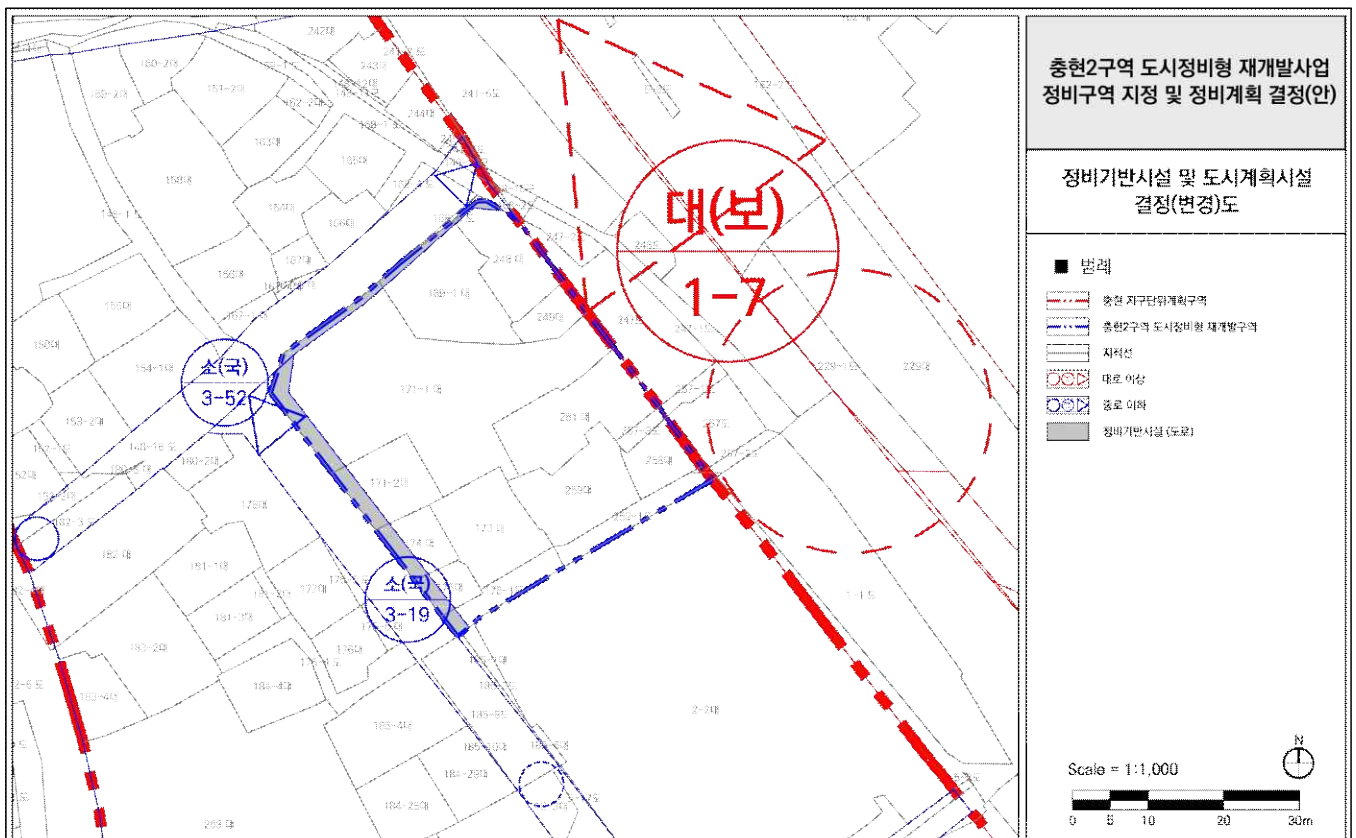
용도지역·지구 결정도



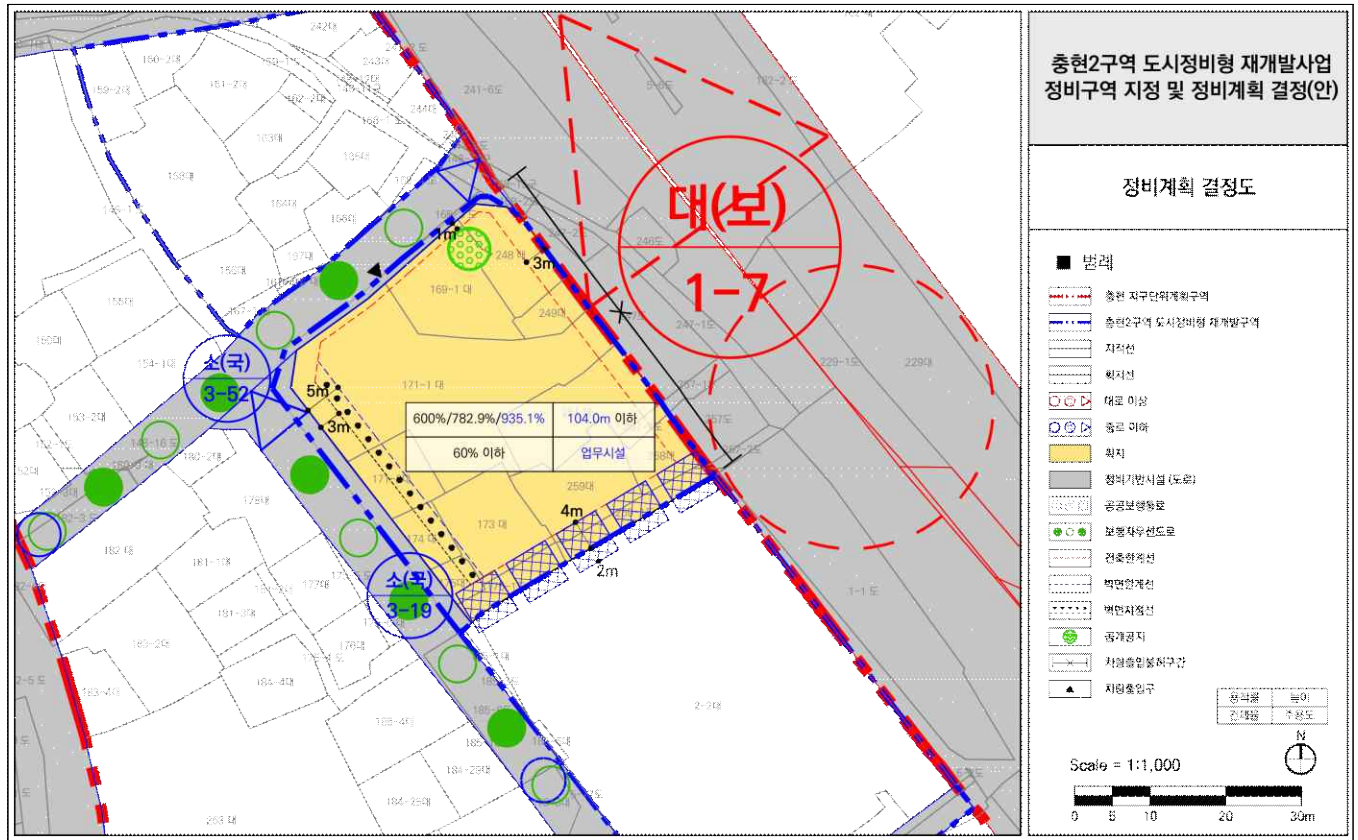
■ 정비기반시설 및 도시계획시설 결정(기정)도



■ 정비기반시설 및 도시계획시설 결정(변경)도



정비계획 결정도



- 이 하 여 백 -