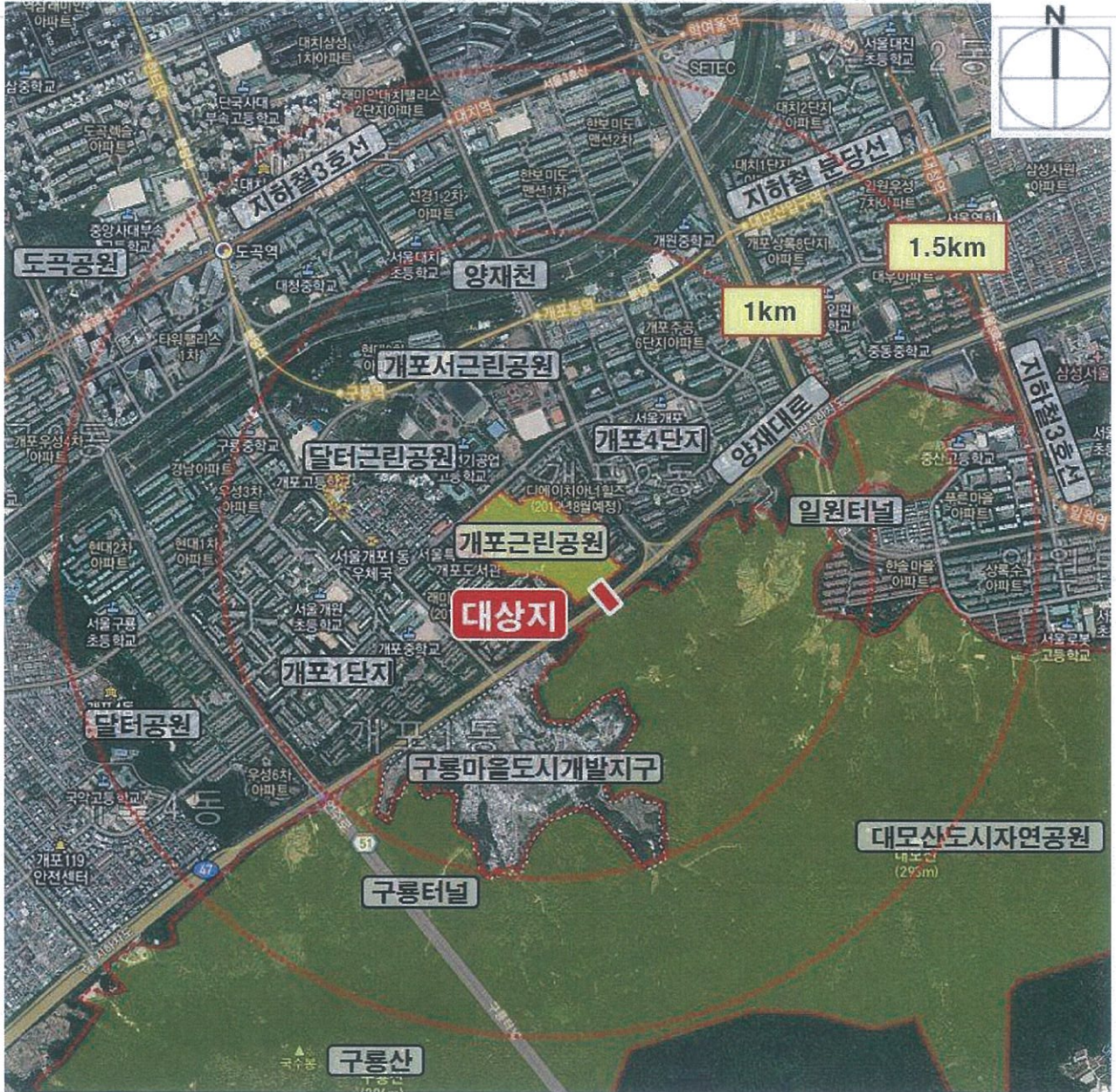


위 치 도



서울특별시 강남구 개포동 146-1번지 일원

3 정비계획(안)

1. 계획의 기본방향 및 구상

- 2025서울시 도시환경정비기본계획, 마포로5 도시환경정비계획 재정비와의 정합성 및 주변여건의 변화에 대응하기 위하여 정비계획을 수립
- 노후화된 건물(52년)의 환경개선 및 건축물 안전, 도시경관저해 등의 문제로 정비계획 변경 추진
- 보행활성화를 위한 가로활성화 용도 도입을 통해 대상지와 주변지역의 활력 제고
- 업무시설 기능의 효율성 및 연통부와 동화약품의 역사적 보전공간 조성

2. 도시환경정비구역 지정(변경)

(1) 정비구역 지정 조서

구분	구역명	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
변경	순화 도시환경정비구역	중구 순화동 1-24 일대	14,723.1	증) 369.7	15,092.8	-

- 정비구역 변경사유서

도면 표시번호	위 치	변경내용	변경사유
-	중구 순화동 5-1 일대	정비구역 면적 변경 (369.7m ² 증가) 14,723.1m ² → 15,092.8m ²	·마포로5구역 9-1지구내 동화약품 소유토지 일부 추가편입에 따른 순화구역 면적 증가

(2) 지구지정(변경) 조서

구분	지구명	위 치	시행면적 (m ²)	구 분		비 고
				획지 (m ²)	정비기반시설 (m ²)	
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	-

※ 추가 기반시설 부담(토지환산면적 80.0m²)은 현금납부로 하며, 정비기반시설 면적산정에서 제외함

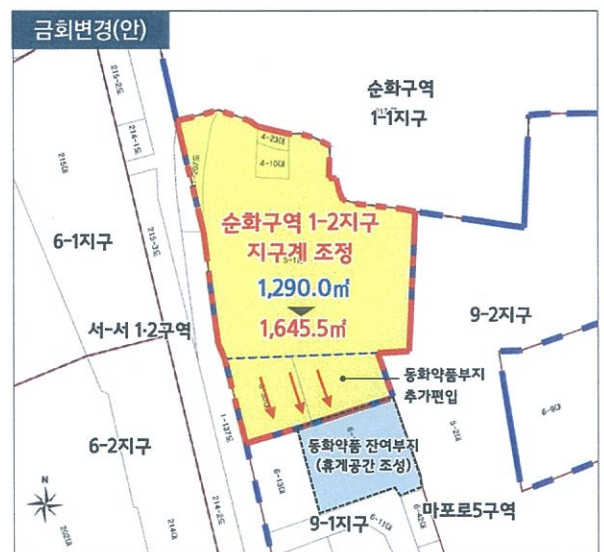
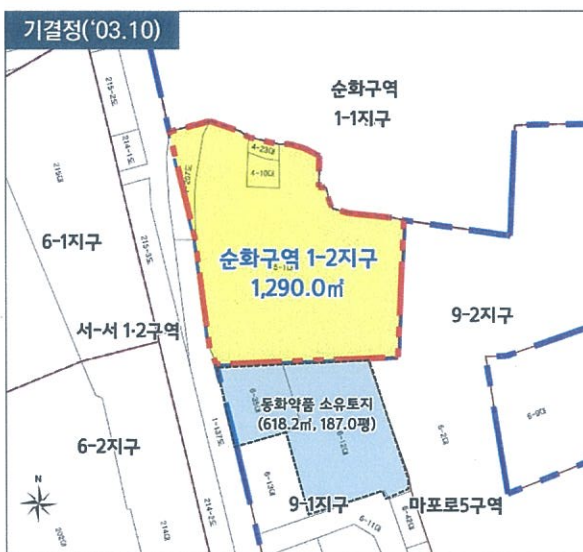
- 납부금액 : 추가 부담면적의 토지가액을 산정하여 부담하고, 향후 획지내 편입필지의 감정평가 결과를 반영하여 최종확정

3. 토지이용계획(변경)

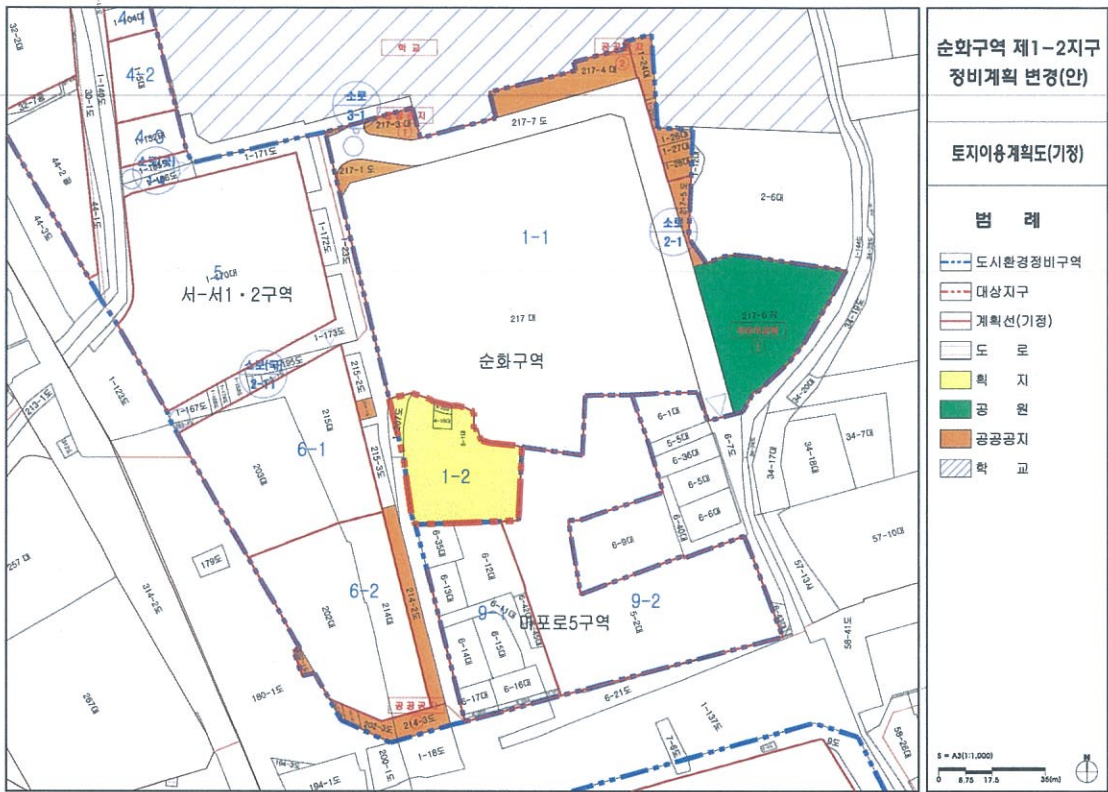
- 대상지 남측 동화약품부지(마포로5구역 9-1지구) 일부 추가편입 : 355.0㎡
- 남측 마포로5구역 9-1지구내 동화약품 잔여부지는 마포로5구역 9-1지구 정비사업 시행전까지 휴게공간으로 조성

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	증감	변경		
합 계		1,610.2	증) 369.7	1,979.9	100.0	-
정비 기 반 시 설	소계	320.2	증) 14.2	334.4	20.1	-
	공공공지	320.2	증) 14.2	334.4	20.1	-
택지 (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	-

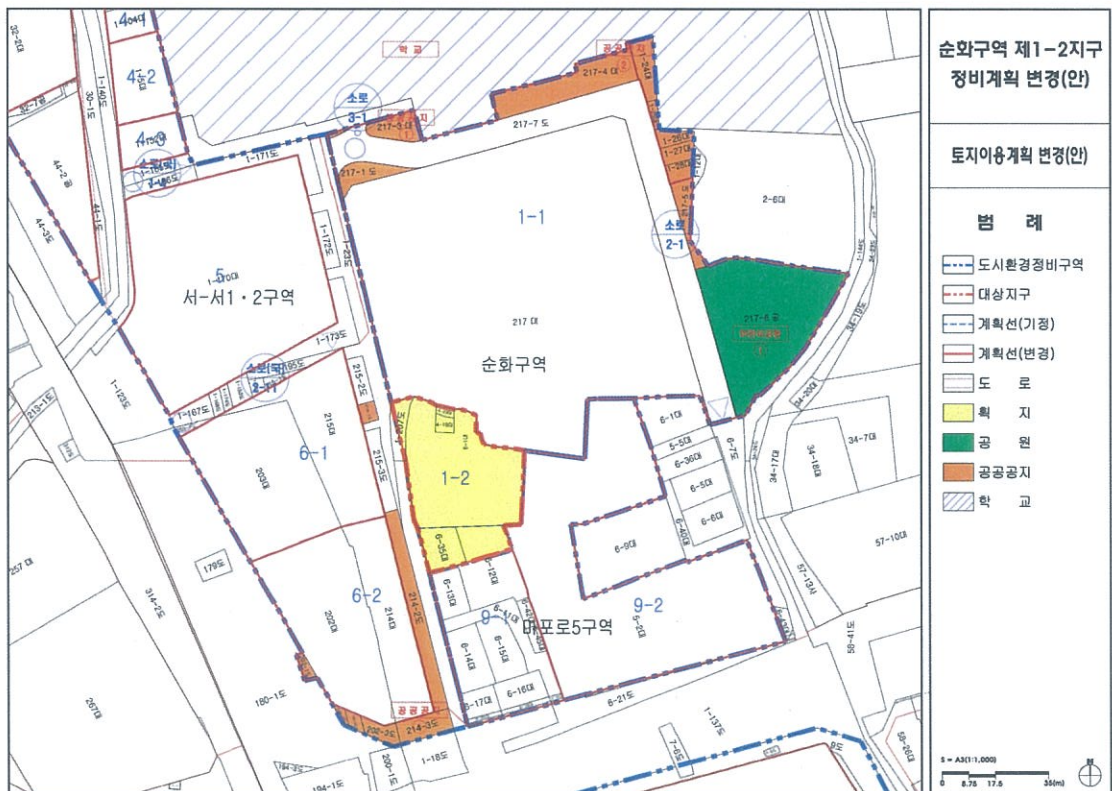
※ 추가 기반시설 부담(토지환산면적 80.0㎡)은 현금납부로 하며, 정비기반시설 면적산정에서 제외함
 - 납부금액 : 추가 부담면적의 토지가액을 산정하여 부담하고, 향후 획지내 편입필지의 감정평가 결과를 반영하여 최종확정



〈 토지이용계획도(기정) 〉



〈 토지이용계획 변경(안) 〉



6. 정비기반시설 부담계획

▶ 정비기반시설 부담량 : 414.4㎡ [20.1%, 기결정 부담량 320.2㎡(부담률19.9%)이상 계획]

① 정비기반시설(공공공지)부담면적

- 기결정 도시계획시설(북측 공공공지) 일부 부담 : 334.4㎡

② 추가 기부채납 : 현금납부

- 추가 기부채납 토지환산면적 80.0㎡에 해당하는 토지가액을 산정하여 납부

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	증감	변경		
계	320.2	증) 94.2	414.4	100.0	-
공공공지(토지)	320.2	증) 14.2	334.4	80.6	-
추가 기부채납(현금)	-	증) 80.0	80.0	19.4	토지가액 산정

(1) 공공공지 기부채납

○ 대상지 북측 순화동 1-26번지 일대 공공공지 부담 : 334.4㎡

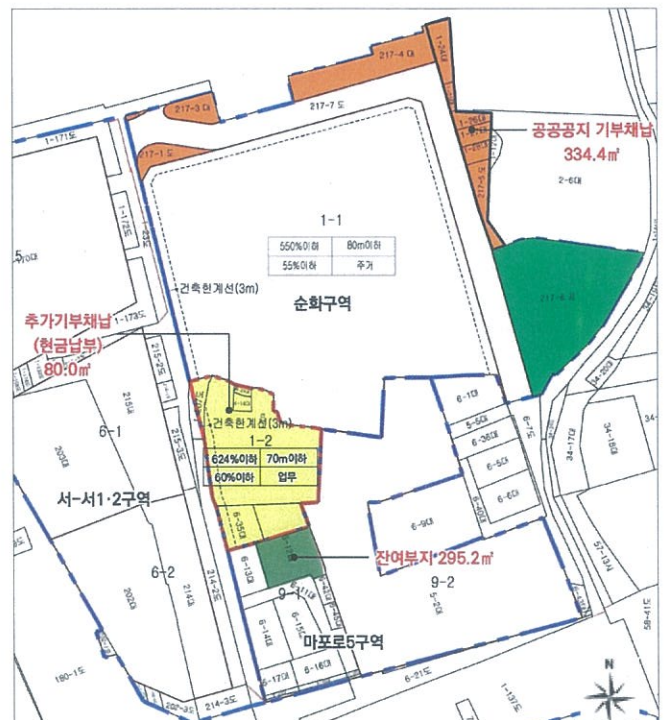
구분	지번	지적면적(㎡)	공공공지 편입면적(㎡)	비고
계		334.4	334.4	-
①	순화동 1-24	127.5	127.5	-
②	순화동 1-25	26.9	26.9	-
③	순화동 1-26	58.9	58.9	-
④	순화동 1-27	65.1	65.1	-
⑤	순화동 1-28	56.0	56.0	-

(2) 기반시설 추가 확보를 위한 현금납부

- 사업지구 확대에 따라 추가 기반시설 부담은 현금납부방식 적용
- 추가 기부채납 토지환산면적 80.0㎡
⇒ 현금으로 대체하여 납부
- 납부금액은 향후 획지내 편입필지의 감정평가 결과에 따라 최종 확정

※ 현금납부액 예시

- 획지내 편입필지 공시지가의 2배 적용시
⇒ 13,040,000원 × 80㎡ = 약 10.4억원



순화구역 제1-2지구 정비계획 변경(안)

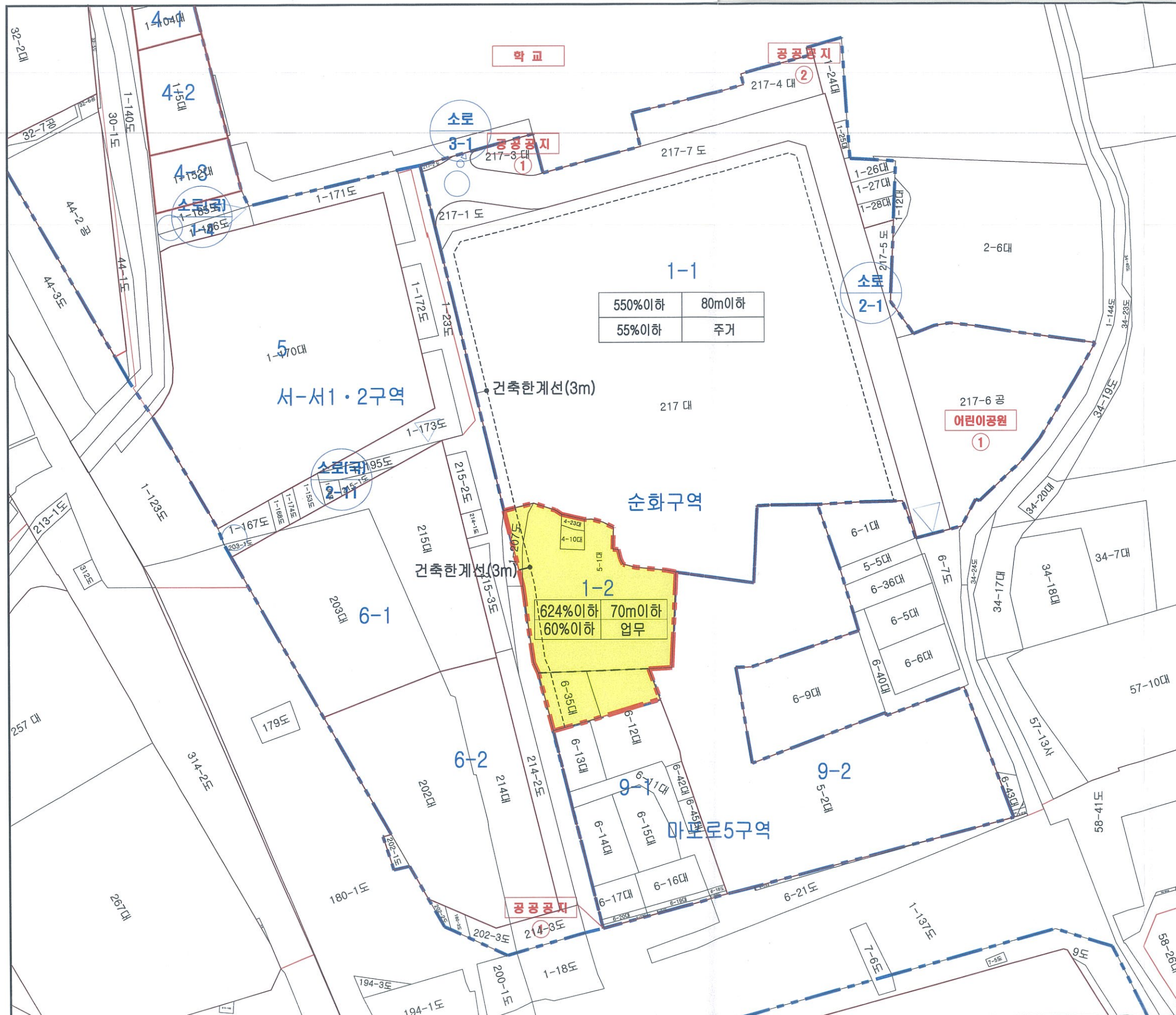
정비계획결정 변경(안)도

범례

- 도시환경정비구역
- 대상지구
- 계획선(기정)
- 계획선(변경)
- 도로
- 획지
- 건축한계선

용적률(이하)	높이(이하)
건폐율(이하)	주용도

S = A3(1:1,000)



550%이하	80m이하
55%이하	주거

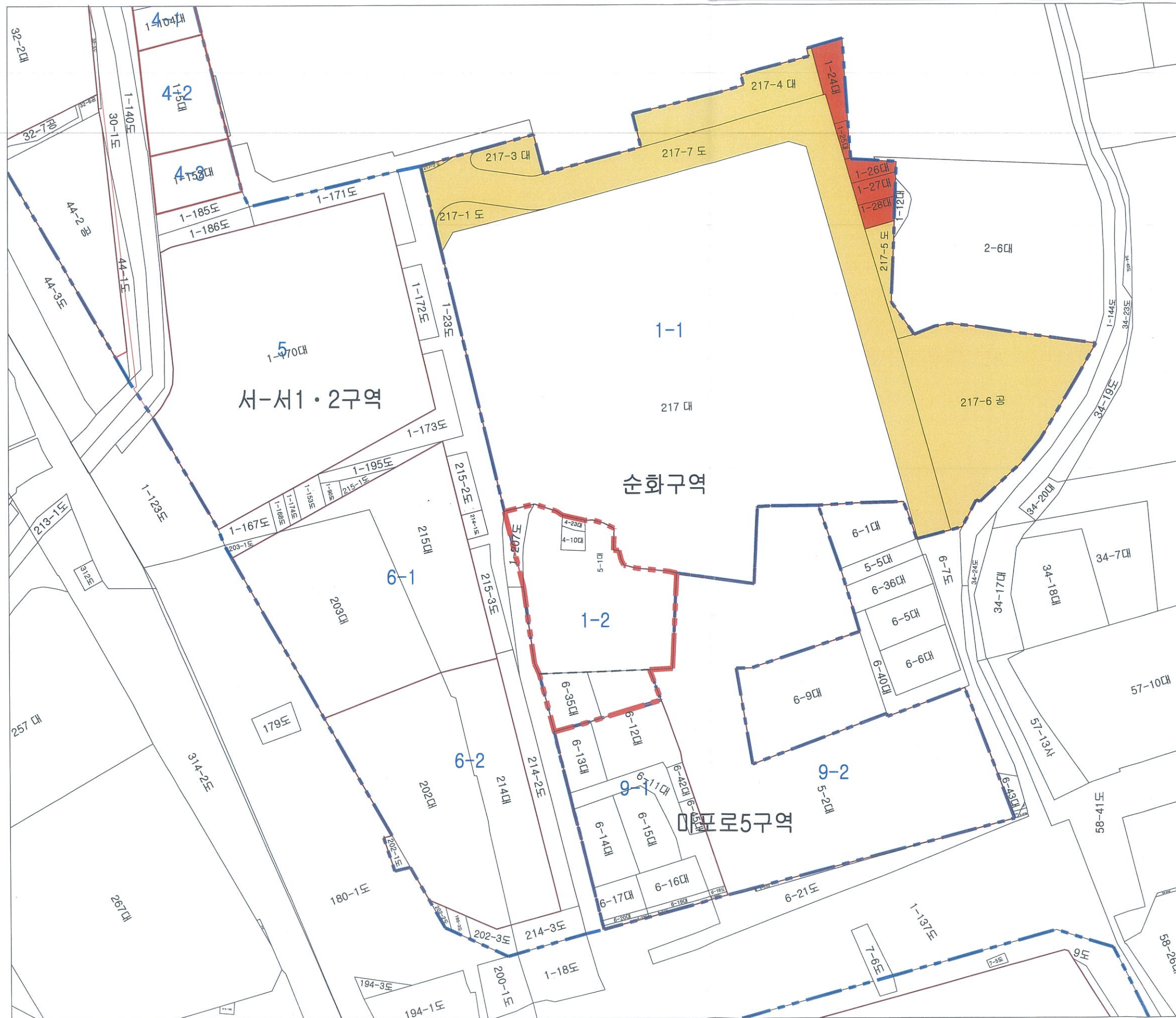
624%이하	70m이하
60%이하	업무

순화구역 제1-2지구 정비계획 변경(안)

순화구역 제1-2지구 정비기반시설부담 계획(안)도

범례

-  도시환경정비구역
-  대상지구
-  계획선(기정)
-  계획선(변경)
-  1-1지구 정비기반시설 확보 완료
-  1-2지구 정비기반시설 계획(안) (금회기반시설부담)



중구 순화 도시환경정비구역 제1-2지구 위치도 및 현황사진

