서울특별시 중구 공고 제2026-154 호

# 세운재정비촉진지구 6-1-4구역 재정비촉진계획 결정(변경)(안) 재공람 공고

1. 서울특별시고시 제2006-365호(2006.10.26.)로 세운재정비촉진지구 지정, 제2007-260호(2007.7.30.)로 1단계 구간 재정비촉진계획 변경결정 및 지형도면 작성, 제2009-107호(2009.3.19)로 재정비촉진계획 결정, 서울특별시고시 제2014-119호(2014.3.27.)로 재정비촉진계획 변경결정 및 지형도면 고시, 서울특별시고시 제2024-316호(24.6.27.)로 재정비촉진계획 변경결정 및 지형도면 고시된 세운재정비촉진지구 6-1-4구역 도시정비형 재개발사업 재정비촉진계획 변경(안)에 대하여 도시재정비 촉진을 위한 특별법 제9조, 12조 및 같은법 시행령 제9조에 의거 재정비촉진계획에 대한 변경(안)을 주민공람(2025.10.17.~2025.10.31.)하였으며 2026년 제5차 도시재정비위원회 심의결과(2026.06.25.) 등을 반영하여 일반인 및 이해관계인에게 알리고 관련 도서를 재공람합니다.

2. 본 재정비촉진계획 변경(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내 아래 공람장소에 의견을 제출할 수 있음을 알려드립니다.

1) 공람기간 : 2026. 7. 15.(수) ~ 2026. 7. 30.(목) (15일간)

2) 공람 및 의견서 제출 장소

- 서울특별시 도심재창조과 (☎02-2133-4651)
- 서울특별시 중구청 도심정비과 (☎02-3396-5756)

3) 관계서류 : 생략(공람장소 비치도서와 같음).

2026년 7월 15일

서울특별시 중구청장

## 1. 세운재정비촉진계획 개요(변경없음)

| 구분 | 지구명<br>(지구유형) | 위 치 | 면 적(㎡) | | | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 기 정 | 변 경 | 변경후 | |
| 기정 | 세운재정비촉진지구<br>(중심지형) | 종로구 종로3가<br>175-4번지 일대 | 439,356.4 | - | 439,356.4 | 최초결정일<br>서고시 제2006-365호<br>(2006.10.26.) |

## 2. 세운재정비촉진계획(변경)

### ① 토지이용에 관한 계획(변경)

| 구 분 | | 기정 | | 변경(안) | | | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 면 적(㎡) | 비율(%) | 변경 | 비율(%) | 증감(㎡) | |
| 합 계 | | 439,356.4 | 100.0 | 439,356.4 | 100.0 | - | - |
| 택지 (획지) | 소 계 | 285,214.4 | 64.9 | 285,565.9 | 65.0 | (증) 351.5 | - |
| | 복합개발용지 | 268,653.3 | 61.1 | 269,004.8 | 61.2 | (증) 351.5 | 사업완료구역 포함 |
| | 남산자이 | 5,216.5 | 1.2 | 5,216.5 | 1.2 | - | - |
| | 국도호텔 | 1,620.5 | 0.4 | 1,620.5 | 0.4 | - | - |
| | 중앙데코플라자 | - | - | - | - | - | 존치정비구역 |
| | 명보아트홀 | - | - | - | - | - | - |
| | 매일경제신문 | - | - | - | - | - | 존치정비구역 |
| | 세운상가군 | 9,724.1 | 2.2 | 9,724.1 | 2.2 | - | 세운가동·청계·대림·진양상가 : 존치정비구역 (삼풍·PJ호텔 공원 결정, 인현상가 공공용지 결정) |
| 계획 기반 시설 | 소 계 | 154,142.0 | 35.1 | 153,790.5 | 35.0 | (감) 351.5 | - |
| | 공공청사 | 7,600.0 | 1.7 | 7,600.0 | 1.7 | - | 중구청 |
| | 학교시설 | 13,055.1 | 3.0 | 13,055.1 | 3.0 | - | 덕수중학교 |
| | 하 천 | 8,423.4 | 1.9 | 8,423.4 | 1.9 | - | 청계천 |
| | 공 원 | 30,165.5 | 6.9 | 30,165.5 | 6.9 | - | 상가군 공원화 완료시 47,705.4㎡(10.8%) |
| | 녹 지 | 1,325.1 | 0.3 | 1,325.1 | 0.3 | - | 3개소 |
| | 주 차 장 | 1,198.7 | 0.3 | 1,198.7 | 0.3 | - | 1개소 |
| | 공공공지 | 1,328.4 | 0.3 | 1,328.4 | 0.3 | - | 3개소 |
| | 공공용지 | 4,100.3 | 0.9 | 4,100.3 | 0.9 | - | 4개소 |
| | 도 로 | 86,945.5 | 19.8 | 86,594.0 | 19.7 | (감) 351.5 | - |

※ 복합개발용지 면적은 사업완료구역 포함하여 산정
※ 공공용지 : 공공임대산업시설로 활용 후 필요시 유연한 용도 전환
※ 도로면적 : 청계천로, 을지로, 마른내로 포함

### ② 인구·주택수용계획(변경없음)

- 19,117명, 11,550세대 (목표인구 기준 : 완료구역 제외)

  * 상기 인구 및 주택계획은 추후 구역별 건축계획에 따라 조정될 수 있음

### ③ 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획(변경)

- **도로(변경)**
- 동측 이면부 도로(을지로16길) B=4.3m~5.9m → 10m, L=107m 확폭
- 사업지 및 주변도로 현황도로 이용자를 위한 6-1-4구역 북측 임시도로 개설
  - 단기안 : B=4m 일방통행 운영체계 계획, 장기안 : 임시도로 폐쇄 후 개방형 녹지 조성
- **주차장(변경없음)**
- **공원 및 녹지(변경없음)**
- **공공공지(변경없음)**
- **학교(변경없음)**
- **공공청사(변경없음)**

④ 공원·녹지 조성 및 환경보전계획(변경없음)

⑤ 교통계획(변경)

- 첨부자료 4. 교통성검토서 참고

⑥ 경관계획(변경없음)

⑦ 광고물관리계획, 폐기물처리에 관한 계획 등 기타계획(변경없음)

⑧ 재정비촉진구역 지정에 관한 사항(변경)

| 구 분 | 구 역 명 | | 위치 | 면적 | 사업의 종류 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 기정 | 계 | | | 96,951.0 | | 9개 구역 |
| 변경 | 계 | | | 101,499.1 | | 10개 구역 |
| 기정 | 3구역 | 3-2·3, 3-6, 3-7, 3-8·9·10구역 | 중구 입정동 97-4번지 일대 | 29,609.1 | - | - |
| 기정 | 4구역 | 4구역 | 종로구 예지동 85번지 일대 | 32,223.4 | 재개발사업 | - |
| 기정 | 5구역 | 5-1·3구역 | 중구 산림동 190-3번지 일대 | 7,605.8 | 재개발사업 | - |
| 기정 | 6-1구역 | 6-1-3구역 | 중구 인현동1가 31일대 | 15,987.4 | 재개발사업 | - |
| 변경 (신설) | 6-1구역 | 6-1-4구역 | 중구 초동 18-5번지 일대 | 4,548.1 | 재개발사업 | 촉진구역 전환 |
| 기정 | 6-3구역 | 6-3-3구역 | 중구 을지로4가 310-2번지 일대 | 5,801.1 | 재개발사업 | - |
| 기정 | 6-4구역 | 6-4-22·23구역 | 중구 예관동 122-3번지 일대 | 5,724.2 | 재개발사업 | - |

〈 구역별 면적표 〉

| 구 분 | 기 정 | | 증 감 | 변 경 | | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 구 역 명 | 면적 (㎡) | | 구 역 명 | 면적 (㎡) | |
| 촉진구역 합계 | | 96,951.0 | 증) 4,548.1 | 합계 | 101,499.1 | 10개 구역 |
| 3구역 | 소계 | 29,609.1 | - | 소계 | 29,609.1 | 4개 구역 |
| | 3-2·3구역 | 10,575.1 | - | - | 10,575.1 | - |
| | 3-6구역 | 3,814.0 | - | - | 3,814.0 | - |
| | 3-7구역 | 2,723.1 | - | - | 2,723.1 | - |
| | 3-8·9·10구역 | 12,496.9 | - | - | 12,496.9 | - |
| 4구역 | 4구역 | 32,223.4 | - | - | 32,223.4 | - |
| 5구역 | 5-1·3구역 | 7,605.8 | - | - | 7,605.8 | - |
| 6-1구역 | 소계 | 15,987.4 | 증) 4,548.1 | - | 20,535.5 | - |
| | 6-1-3구역 | 15,987.4 | - | - | 15,987.4 | - |
| | 6-1-4구역 | - | 증) 4,548.1 | 6-1-4구역 | 4,548.1 | 촉진구역 전환 |
| 6-3구역 | 6-3-3구역 | 5,801.1 | - | - | 5,801.1 | - |
| 6-4구역 | 6-4-22·23구역 | 5,724.2 | - | - | 5,724.2 | - |

## ⑨ 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이 등에 관한 건축계획(변경)

| 구분 | 구역명 | 용적률 | | | 건폐율 (%) | 높이(m) | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 기준 | 허용 | 상한 | | 기준 | 최고 | |
| 신설 | 6-1-4 구역 | 600% 이하 | 1,000% 이하 | 공공시설 등 제공에 따른 완화 적용 | 60% 이하 | 90m | 개방형녹지, 도심거점특별육성지구, 공공성 확보, 공공용지 제공에 따른 완화 적용 | - |

※ 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발 사업부문)」변경사항 반영

## ⑩ 기반시설 비용분담계획(변경)

| 구분 | 구역 | | 사업시행 면적 (㎡) | 획지 면적 (㎡) | 정비기반시설 등(㎡) | | 기존 정비 기반 시설 (㎡) | 순부담률(%) | | | 비고 (도입시설) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 기반 시설 (토지) | 추가 부담 (건축물 등) | | 기반 시설 (토지) | 추가 부담 (건축물 등) | 합계 | |
| 기정 | 6-1 구역 | 소계 | 61,970.3 | 40,390.8 | 12,738.5 | 8,840.9 | 10,401.3 | 4.5 | 17.1 | 21.7 | - |
| | | 6-1-1 | 6,254.5 | 4,948.1 | 191.4 | 1,115.0 | 67.9 | 2.0 | 18.0 | 20.0 | - |
| | | 6-1-2 | 11,238.1 | 8,096.1 | 1,112.0 | 2,030.0 | 1,112.0 | 0.0 | 20.0 | 20.0 | - |
| | | 6-1-3 | 18,298.4 | 9,087.2 | 6,900.2 | 2,310.9 | 5,866.1 | 8.3 | 18.6 | 26.9 | - |
| | | 6-1-4 | 5,457.7 | 4,189.0 | 313.7 | 955.0 | 221.7 | 1.8 | 18.2 | 20.0 | - |
| | | 6-1-5 | 20,721.6 | 14,070.4 | 4,221.2 | 2,430.0 | 3,133.6 | 6.2 | 13.8 | 20.0 | - |
| 변경 | 6-1 구역 | 소계 | 62,410.0 | 40,742.3 | 12,432.4 | 9,235.2 | 10,401.3 | 4.3 | 17.3 | 21.7 | - |
| | | 6-1-1 | 6,254.5 | 4,948.1 | 191.4 | 1,115.0 | 67.9 | 2.0 | 18.0 | 20.0 | - |
| | | 6-1-2 | 11,238.1 | 8,096.1 | 1,112.0 | 2,030.0 | 1,112.0 | 0.0 | 20.0 | 20.0 | - |
| | | 6-1-3 | 18,298.4 | 9,087.2 | 6,900.2 | 2,310.9 | 5,866.1 | 8.3 | 18.6 | 26.9 | - |
| | | 6-1-4 | 5,897.4 | 4,540.5 | 7.6 | 1,349.3 | 221.7 | - | 20.0 | 20.0 | - |
| | | 6-1-5 | 20,721.6 | 14,070.4 | 4,221.2 | 2,430.0 | 3,133.6 | 6.2 | 13.8 | 20.0 | - |

※ 기반시설계획중 인도교 설치 부담은 우선 2구역(대지분할가능선 지침에 따라 대지분할 시 청계천변 연접구역인 2-2구역에서 인도교 부담), 5-4구역이 사업추진 시 확보하되, 인접구역 사업 선행시 유연하게 부담계획 조정가능

※ 정비기반시설(건축물) 면적은 건축물 토지지분을 포함한 건축물 환산부지 면적이며, 추후 정비계획 수립에 따라 토지지분 확정 시 상한용적률 인센티브 산정할 경우 토지지분은 토지 계수, 환산부지는 건축물 계수로 구분하여 적용

※ 건축물 기부채납시 의무 연면적(생활SOC 시설 전용면적 1,500㎡) 확보 원칙이며, 부지가액(세운지구 평균 공시지가 2천만원/㎡ 2배적용) 및 건축연면적(개발가능연면적 추정치) 변경에 따라 부담량 변동 가능

※ 5구역 및 6-1구역은 을지로 업무축 또는 비즈니스축 확장을 위한 업무 중심용도 유도를 위해 용도지역 상향을 전제로 순부담률 20%로 계획하였으며, 6-2구역 및 6-4구역은 추후 용도지역 상향을 검토하는 경우 순부담률 20% 부담대상 구역임.(마른내로변(6-2구역, 6-4구역)은 주거90%까지 가능한 지역으로 상가군 공원화 및 인쇄산업 대책 등 특별항 경우를 제외하고는 일반상업지역 유지)

※ 서고 제2024-316호(24.06.27)에 따른 6-1-4구역의 기존 정비기반시설부지(221.7㎡)에 대하여 대체시설로 계획기반시설(도로 7.6㎡, 상가매입분 214.1㎡)을 제공함

※ 순부담비율 = (정비기반시설 부담면적+추가 기반시설 부담면적-기존 정비기반시설)÷(사업시행면적-기존 정비기반시설) = (7.6+144.3+1,205.0-221.7)÷(5,897.4-221.7) = 20.0%

⑪ 임대주택 건설 등 재정비촉진지구에 거주하는 세입자의 주거대책(변경없음)

⑫ 단계적 사업추진에 관한 사항(변경없음)

⑬ 촉진구역별 사업계획(변경)

(가) 6-1-4 재정비촉진구역 : 신설

■ 촉진구역 결정조서

| 구분 | 위 치 | 면 적(㎡) | | | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 기 정 | 변 경 | 변경후 | |
| 6-1-4 구역 | 중구 초동 18-5일대 | - | 증) 4,548.1 | 4,548.1 | - |

(나) 정비구역의 지정

(1) 정비사업의 명칭 : 세운 6-1-4구역 도시정비형재개발 사업

(2) 정비구역 지정(변경) 조서

| 구분 | 정비사업 명칭 | 위 치 | 면 적(㎡) | | | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 기 정 | 변 경 | 변경후 | |
| 기정 | 세운6-1-4구역 | 중구 초동 18-5일대 | 4,502.7 | 감) 4,502.7 | - | 존치정비구역 |
| 변경(신설) | 세운6-1-4구역 | 중구 초동 18-5일대 | - | 증) 4,548.1 | 4,548.1 | 촉진구역 |

(3) 가구 및 획지에 관한 계획

| 구분 | 획지 | 면적(㎡) | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 기정 | 변경 | 증감 | |
| 6-1-4구역 | 획지1 | 4,189.0 | 4,540.5 | 증) 351.5 | - |

(다) 정비계획 결정

(1) 용도지역·용도지구에 관한 계획

㉠ 용도지역(변경)

■ 용도지역 결정(변경) 조서

| 구 분 | 면 적(㎡) | | | 비 율(%) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 기 정 | 변경후 | 변 경 | | |
| 계 | 4,548.1 | - | 4,548.1 | 100.0 | - |
| 중심상업지역 | - | 증) 4,548.1 | 4,548.1 | 100.0 | - |
| 일반상업지역 | 4,548.1 | 감) 4,548.1 | - | - | - |

• 용도지역 결정(변경) 사유서

| 도면 표시번호 | 위치 | 용도지역 | | 면적(㎡) | 변경사유 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 기정 | 변경 | | |
| - | 중구 초동 18-5 일대 | 일반상업지역 | 중심상업지역 | 4,548.1 | • 도심부 녹지공간 조성 및 문화거점 확보 |

㉡ 용도지구(변경없음)

(2) 토지이용에 관한 계획

| 구 분 | | 면 적(㎡) | | | 비 율(%) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 기 정 | 변경후 | 변 경 | | |
| 합계 | | 4,502.7 | 4,548.1 | 증) 45.4 | 100.0 | 도로계획 및 구역계 조정 |
| 정비기반 시설 등 | 도로 | 313.7 | 7.6 | 감) 306.1 | 0.2 | |
| 택지(획지) | 획 지 | 4,189.0 | 4,540.5 | 증) 351.5 | 99.8 | |

(3) 도시계획시설 설치에 관한 계획

㉠ 교통시설

ⓐ 도로(변경)

■ **도로 결정(변경) 조서**

| 구분 | 규 모 | | | | 기능 | 연장 (m) | 기점 | 종점 | 사용 형태 | 최 초 결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원 (m) | | | | | | | |
| 기정 | 중로 | 1 | 1 | 22~25 (3m) | 집산 도로 | 1,870 (982) | 와룡동 5-14 | 필동1가 40 | 일반 도로 | 서울시공고 제2001-646호 (2001.8.6.) | 2, 6-1, 6-2구역변 3m 도로확폭 |
| 변경 | 중로 | 1 | 1 | 22~25 (-) | 집산 도로 | 1,870 (982) | 와룡동 5-14 | 필동1가 40 | 일반 도로 | 서울시공고 제2001-646호 (2001.8.6.) | 충무로변 도로계획 조정 |
| 기정 | 중로 | 1 | 29 | 20 | 집산 도로 | 1,450 (459) | 저동1가 | 광희동 광장 | 일반 도로 | 총독부고시 722호 (36.12.26) | - |
| 기정 | 중로 | 3 | B | 12 | 국지 도로 | 208 | 인현동1가 101-1 | 을지로3가 281-1 | 일반 도로 | 서울시고시 제2014-119호 (14.03.27) | 선형 정형화 및 도로 확폭 |
| 변경 | 소로 | 1 | G | 10 | 국지 도로 | 208 | 인현동1가 101-1 | 을지로3가 281-1 | 일반 도로 | 서울시고시 제2014-119호 (14.03.27) | 을지로16길 도로계획 조정 |

※ ( )는 촉진구역 내 해당 사항임

• 도로 결정(변경) 사유서

| 변경전 도로명 | 변경후 도로명 | 변경내용 | 변경사유 |
|---|---|---|---|
| 중로1-1 | 중로1-1 | • 충무로변 도로계획 조정(B=25→22m, 3m축소) | •충무로변 도로폭원 축소 |
| 중로3-B | 소로1-G | • 을지로16길 도로계획 조정(B=12→10m, 2m축소) | •이면부 도로폭원 축소 |

ⓑ 철도(변경)

■ **철도 결정(변경) 조서**

| 구분 | 도면 표시 번호 | 시설명 | 시설의 세분 | 위치 | 면적(㎡) | | | 최초 결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 변경 | 5 | 철도 | 도시철도 을지로3가 정거장 | 을지로3가 118번지 일대 | 5,893.4 (595.8) | 감)144.1 | 5,749.3 (451.7) | 서울시고시 제46호 (82.2.3) | 3-2·3구역 |
| 변경 | 5-1 | 철도 | 도시철도 을지로3가 정거장 | 초동 17-1일대 | - | 증)491.2 | 491.2 (491.2) | 서울시고시 제46호 (82.2.3) | 6-1-4구역 일부구간 입체적 결정 (A=472.14㎡) |

※ ( )는 촉진구역 내 해당 사항임

■ 철도 입체적 결정(변경) 조서

| 구분 | 표시번호 | 시설명 | 위치 | 구분 | 기정 | 변경 | 변경후 | 최초결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 변경 | 5-1 | 철도 | 초동 17-1일대 | 면적(㎡) | - | 증) 452.17 | 452.17 | - | 6-1-4구역 (을지로3가역 3호선 8번출입구) |
| | | | | 길이(m) | - | 증) 56.1 | 56.1 | | |
| | | | | 폭(m) | - | 증) 14.25 | 14.25 | | |
| | | | | 높이(m) | - | 증) 14.58 ~ 32.07 | 14.58 ~ 32.07 | | |
| 세부사항 | • 입체적 결정 범위(해수면 기준)<br>- 지상부 : A= 85.35㎡, H= 26.8m~32.07m<br>- 지하부 : A= 414.84㎡, H= 14.58m~26.8m | | | | | | | | |

• 철도 결정(변경) 사유서

| 도면표시번호 | 시설명 | 변경내용 | 변경사유 |
|---|---|---|---|
| 5-1 | 철도 | • 도면 표시번호 변경<br>- 면적 : 증) 144.1㎡<br>• 출입구 이설에 따른 철도 선형 변경<br>- 면적 : 증) 347.1㎡ | • 도면표시 번호 변경<br>• 공공보행환경 개선을 위해 중로1-1(충무로) 도로변에 위치한 을지로3가역(지하철3호선) 8번 출입구를 대지 내로 이설 |
| | | • 철도5-1 입체적 결정 신설<br>- A : 472.14㎡, L : 56.1m,<br>- B : 14.25m, H : 14.38~32.27m | • 을지로3가역(지하철3호선) 8번 출입구 대지 내 이설을 위한 입체적 결정 |

(4) 정비기반시설의 설치(부담)에 관한 계획

| 구분 | 사업시행 면적 (㎡) | 획지 면적 (㎡) | 정비기반시설 등(㎡) | | 기존 정비 기반시설 (㎡) | 순부담률(%) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 기반시설 (토지) | 추가부담 (건축물 등) | | 기반시설 (토지) | 추가부담 (건축물 등) | 합계 |
| 기정 | 5,457.7 | 4,189.0 | 313.7 | 955.0 | 221.7 | 1.8 | 18.2 | 20.0 |
| 변경 | 5,897.4 | 4,540.5 | 7.6 | 1,349.3 | 221.7 | - | 20.0 | 20.0 |

※ 서고 제2024-316호(24.06.27)에 따른 6-1-4구역의 기존 정비기반시설부지(221.7㎡)에 대하여 대체시설로 계획기반시설(도로 7.6㎡, 상가매입분 214.1㎡)을 제공함
※ 순부담비율 = (정비기반시설 부담면적+추가 기반시설 부담면적-기존 정비기반시설)÷(사업시행면적-기존 정비기반시설) = (7.6+144.3+1,205.0-221.7)÷(5,897.4-221.7) = 20.0%

(5) 현금납부에 관한 사항 : 해당없음

(6) 공동이용시설 설치계획 : 해당없음

(7) 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획

| 구분 | 구역구분 | | 가구 또는 획지 구분 | | 위 치 | 정비개량계획(동) | | | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 명칭 | 면적(㎡) | 명칭 | 면적(㎡) | | 계 | 존치 | 개수 | 철거후 신축 | 철거 이주 | |
| 변경 | 세운 6-1-4구역 | 4,548.1 | 획지 | 4,540.5 | 중구 초동 18-5번지 일대 | 14 | - | - | 14 | - | - |

(8) 건축물에 관한 계획

| 구분 | 구 역 구 분 | | 가구 또는 획지 구분 | | 위치 | 주용도 | 건폐율 | 용적률 | 높이 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 명칭 | 면적(㎡) | 명칭 | 면적(㎡) | | | | | | |
| 기정 | 6-1-4 존치 정비 구역 | 4,502.7 | 획지 | 4,189.0 | 중구 초동 18-5 일대 | 기본계획 상 도심복합 용도지역 주용도 | 50% 이하 | • 기준 : 600%이하<br>• 허용 : 800%이하<br>• 상한 : 기반시설 제공에 따른 완화 | 90m+α | - |
| 변경 | 세운 6-1-4 구역 | 4,548.1 | 획지 | 4,540.5 | 중구 초동 18-5 일대 | 업무 | 60% 이하 | 1,300%이하 | 186m 이하 | - |

**심의완화 사항**

• 개방형녹지율 : 40.34%(1,831.64㎡) (종상향에 따른 의무비율 40% 이상)

• 용적률 : A + B + C = 1,300.02% (1,300.00% 적용)

A = 기준용적률 : 600%

B = 허용용적률 : 400.00% (400% 이하)

| 항목 | | 세부 적용내용 | 완화량 |
|---|---|---|---|
| 개방형녹지 의무확보기준(30%) 초과 설치 | | 정률 2.0 / 최대 200% | 124.08% |
| 지구통합관리운영(의무) | | 정량 20% | 20.00% |
| 상가세입자 대책 | 대체영업장 확보 | 정량 30% | 30.00% |
| | 분양권 또는 우선임차권 제공 | 정률 0.25 / 최대 30% | 30.00% |
| | 세입자대책 조기이행 | 정률 0.05 / 최대 20% | 20.00% |
| 도시경제활성화용도 도입 | | 정률 0.4 / 최대 100% | 67.04% |
| 문화인프라 조성 | | 정률 0.4 / 최대 100% | 68.88% |
| 안전/방재 | | 정량 20% | 20.00% |
| 신재생에너지 추가설치 | | 정량 20% | 20.00% |
| 합계 | | | 400.00% |

C = 상한용적률 : 300%

| 구분 | 인센티브 산식 | 완화량 | |
|---|---|---|---|
| 추가 기반시설 (지하철출입구 등) | 허용용적률×1.2×α건축물 (α건축물=환산부지/대지면적) | 1,000% x (1.2 x 0.0317) (α건축물 : 144.3㎡/4,540.5㎡=0.03178) | 38.14% |
| 추가 기반시설 (세운상가군 매입) | 허용용적률×1.2×α건축물 (α건축물=환산부지/대지면적) | 1,000% x (1.2 x 0.2182) (α건축물 : 990.9㎡/4,540.5㎡=0.21823) | 261.88% |
| 합계 | | | 300.02%<br>300%적용 |

※ α값 산정시 기존 정비기반시설 면적(도로 7.6㎡, 세운상가매입 214.1㎡)은 제외함

<table>
<tr><td>심의완화 사항 (계속)</td><td>

•최고높이 : 186m 이하

<table>
<tr><th>구분</th><th>인센티브 산식</th><th colspan="2">완화량</th></tr>
<tr><td>기준높이</td><td>90m</td><td>-</td><td>90.0m</td></tr>
<tr><td>개방형녹지 확보</td><td>{적정건폐율(50%)x(기준높이(90m)+20m)}<br>/(80%-개방형녹지율%)-기준높이</td><td>50%x(90m+20m)<br>/ (80%-40.34%)-기준높이</td><td>48.6m</td></tr>
<tr><td>도심거점특별<br>육성지구</td><td>중심상업지역 상향시 +20m</td><td>+20m</td><td>20.0m</td></tr>
<tr><td>공공성 확보<br>높이 완화</td><td>공익시설(문화 및 집회시설) 설치</td><td>4~5F : 12.5m-4.5m=8.0m<br>6F : 5.0m-4.5m=0.5m</td><td>8.5m</td></tr>
<tr><td>공공용지 제공에<br>따른 완화</td><td>기준높이 x (공공시설 등 부지로<br>제공하는 면적 / 당초의 대지면적)</td><td>90m x (990.9㎡/4,548.1㎡)<br>※ 지하철 출입구 이설 등 면적(144.3㎡) 제외</td><td>19.6m</td></tr>
<tr><td colspan="3">합계</td><td>186m</td></tr>
</table>

※ 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 변경에 따른 용적률 인센티브 항목은 변경된 사항에 따름<br>
※ 서울특별시고시 제2024-423호(2024.08.29.) 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발 사업부문) 변경고시에 따른 허용인센티브 항목 조정

</td></tr>
<tr><td>건축물의 배치에 관한 계획</td><td>• 건축한계선<br>- 충무로변, 마른내로변 : 5m, 을지로 16길 : 3m</td></tr>
<tr><td>기타 사항에 관한 계획</td><td>• 개방형녹지 40%이상 확보(중심상업지역 상향시)<br>• 문화거점공간 조성</td></tr>
</table>

(9) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

| 구분 | 계획내용 | 비 고 |
|---|---|---|
| 환경보전 | • 옥상녹화, 자연지반 확보, 투수면 확보 등 환경친화적 계획 수립<br>• 폐기물 수거 및 처리는 중구 폐기물 처리계획에 따라 처리 | - |
| 재난방지 | • 보행동선을 분리하여 차량과 보행자의 상충 최소화<br>• 홍수에 대한 위험은 없으나 만약의 경우를 대비하여 지하공간에 유수지 역할을 수행할 수 있는 공간을 확보할 수 있도록 계획 | - |

(10) 안전 및 범죄예방에 관한 계획

| 구분 | 계획내용 | 비 고 |
|---|---|---|
| 사업시행인가<br>~이주/철거단계 | • 기존공가(밀집)지역 차단펜스 선 설치<br>- 정비사업을 시행하는 실사용 대지를 중심으로 계획을 수립하되, 기반시설조성 용지와 구분하여, 사업시행 단계별 범죄예방대책 수립<br>• 가로등 및 CCTV설치 및 관리<br>- 기존 골목길 등 주민 동선을 따라 가로등 및 CCTV설치(24시간 모니터링)<br>- 야간 외부동선을 차단하여 안전관리<br>- 사업구역 내 비상벨 설치(인근 파출소, 현장사무실 연계) | - |
| 철거/착공 및<br>이후 단계 | • 공사장 가림벽(펜스) 설치<br>- 전체 사업구역에 대한 가설펜스를 설치하여 외부동선 유입 차단<br>• 방화 및 기타 안전관련 조치 방안<br>- 현장 사무소를 통한 화재예방 및 기타 안전관리 진행(지역소방서와 비상연락망 구축, 협조) | - |

(11) 교통 및 동선처리계획

<table>
<tr><th>항목</th><th>지점</th><th>개 선 방 안</th></tr>
<tr><td rowspan="3">주 변<br>가 로<br>및<br>교차로</td><td>-</td><td>·「세운재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정 변경(안), 서울특별시」교통처리계획도 반영</td></tr>
<tr><td>-</td><td>· 주변지역 개발계획 교통영향평가 개선방안 반영<br>- 「세운재정비촉진지구 3-2, 3구역 교통영향평가, 2024.06.」<br>- 「세운재정비촉진지구 3-8, 9, 10구역 교통영향평가, 2024.03.」<br>- 「세운재정비촉진지구 6-3-3구역 도시정비형재개발사업 교통영향평가(2차 변경심의), 2024.06.」</td></tr>
<tr><td>Ⓐ</td><td>· 동측 을지로16길 B=4.3~5.9→4.8~6.9m, L=107m 확폭</td></tr>
<tr><td rowspan="3">진출입<br>동 선</td><td>Ⓑ</td><td>· 사업지 및 주변 현황도로 이용자를 위한 임시도로 개설<br>- 단기안 : B=4m 일방통행 운영체계 계획<br>- 장기안 : 임시도로 폐쇄 후 개방형녹지 조성</td></tr>
<tr><td>-</td><td>· 차량진출입구 운영계획 수립(진입·진출구 분리)<br>- 우회전진출입(On-off) 운영</td></tr>
<tr><td>-</td><td>· 사업지 주변 진출입동선 주변가로 및 차량진출입부 차량회전반경 R=6~12m 확보</td></tr>
<tr><td rowspan="6">보행 및<br>자전거</td><td>-</td><td>· 서측 충무로 사업지측 보도 B=4.5m 재포장</td></tr>
<tr><td>-</td><td>· 남측 마른내로 사업지측 보도 B=4~5m 재포장</td></tr>
<tr><td>-</td><td>· 동측 을지로16길 사업지측 보행공간 B=2m 설치</td></tr>
<tr><td>Ⓒ</td><td>· 을지로3가역 8번출구 사업지 내로 이전 설치(지하2층→지상1층 연결)</td></tr>
<tr><td>-</td><td>· 횡단보도 설치(일반 3개소, 고원식 1개소)</td></tr>
<tr><td>-</td><td>· 자전거보관소 법정주차의 20% 이상 설치</td></tr>
<tr><td rowspan="5">주 차<br>시 설</td><td>-</td><td><table><tr><th>법정주차</th><th>주차수요</th><th>계획주차</th><th>비 고</th></tr><tr><td>최고 525대</td><td>445대</td><td>314대</td><td>주차장 설치제한지역</td></tr></table>- 법정대비 : 59.8% - 수요대비 : 70.6%</td></tr>
<tr><td>-</td><td>· 주차장 진출입램프 전면 경고등 설치(10개소)</td></tr>
<tr><td>-</td><td>· 차량진출구 및 주차장 내 시거확보를 위한 반사경 설치(9개소)</td></tr>
<tr><td>-</td><td>· 주차차단기 설치(지하1층 2개소)</td></tr>
<tr><td>-</td><td>· 전기차 충전시설 설치(급속 1기, 완속 25기)</td></tr>
<tr><td rowspan="4">교 통<br>안 전<br>및 기타</td><td>-</td><td>· 사업지 주변 도로 노상주차면 삭제(안) 제시<br>- 동측 : 을지로16길 4면 - 서측 : 충무로 10면<br>※ 노상주차면 삭제전 관할관청과 사전에 협의 후 시행</td></tr>
<tr><td>-</td><td>· 노면표시 설치(14개소)</td></tr>
<tr><td>-</td><td>· 이면부 교차로 유색포장 및 교차점 마크설치(1개소)</td></tr>
<tr><td>-</td><td>· 교통안전표지판 설치(1개소)</td></tr>
<tr><td>-</td><td>· 과속방지턱 및 이미지험프 설치(3개소)</td></tr>
</table>

(12) 정비사업 시행 예정시기 등

| 시행방법 | 시행예정시기 | 사업시행예정자 | 정비사업 시행으로 증가예상 세대수 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 도시정비형 재개발사업 | 촉진계획(변경) 고시 후 5년 이내 | 토지 등 소유자 | 해당 사항 없음 | - |

(13) 소유자별 분담금 추산액 및 산출 근거

| | |
|---|---|
| **추정 비례율** | • 추정비례율 산정방식 : (총수입 - 총지출) / 종전자산 총액 × 100%<br>• 추정비례율 : 109.9%<br>(873,200,000,000원 - 693,426,173,629원) / 163,602,640,650원<br>- 총수입 추정 : 873,200,000,000원 ( 23,600평 × 37,000,000원/평)<br>- 총지출 추정 : 693,426,173,629원 (총사업 소요비용 추산액, 공사비 외) |
| **추정 분담금 산출** | • 추정분담금 산출방식 = 분양가액 - 권리가액<br>• 분양가액 : 사업시행인가 고시 이후 설계확정 및 관리처분계획 수립을 위한 감정평가를 통해 확정<br>• 권리가액 = 종전자산 추정액×추정 비례율 |

| 추정 분담금 산출 (계속) | |
|---|---|
| | • 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 : (단위 : 원) |

| 토지등 소유자 | 종전추산액(평균) | 권리가액(평균) (종전추산액×109.9%) | 분양금액 | 추정분담금 (분양금액-권리가액) |
|---|---|---|---|---|
| 가형 | 918,575,065 | 1,009,370,959 | 2,000,000,000 | 990,629,041 |
| 나형 | 2,813,598,537 | 3,091706,667 | | -1,091,706,667 |
| 다형 | 6,774,994,158 | 7,411,698,270 | | -5,411,698,270 |
| 라형 | 50,576,374,096 | 55,575,559,533 | | -53,575,559,533 |
| 마형 | 1,515,210,916 | 1,664,980,853 | | 335,019,147 |

※ 유형별 구분 기준 : 종전자산 토지면적 기준 (평균)
- 가형:50㎡이하, 나형:51㎡~100㎡, 다형:101㎡~500㎡, 라형:500㎡이상, 마형:국공유지

(14) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당없음

(15) 인구 및 주택의 수용계획 : 해당없음

(16) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 해당없음

(17) 구역 내 옛길, 옛물길, 건축자산 및 한옥 등 역사문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당없음

## ⑭ 존치지역의 지정 및 관리계획(변경)

(가) 존치정비구역(변경)

• 세운6-1-4구역 도시정비형 재개발사업 추진에 따라 세운 6-1-4 존치정비구역을 촉진구역으로 전환

| 구분 | 구역명 | 위치 | 면 적(㎡) | | | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 기 정 | 변 경 | 변경후 | |
| 1구역 | 1-1 | 종로구 장사동 116-4 | 5,801.2 | - | 5,801.2 | |
| | 1-2 | 중구 산림동 207-1 | 3,452.7 | - | 3,452.7 | |
| | 1-3 | 중구 산림동 207-2 | 6,139.6 | - | 6,139.6 | |
| | 1-4 | 중구 인현동1가 310-68 일대 | 4,698.7 | - | 4,698.7 | |
| | 1-6 | 중구 충무로4가 120-3 | 13,752.8 | - | 13,752.8 | |
| 2구역 | 2 | 종로구 장사동 67일대 | 38,892.2 | - | 38,892.2 | |
| 5구역 | 5-4 | 중구 주교동 123-1 일대 | 15,807.2 | - | 15,807.2 | |
| | 5-5 | 중구 을지로4가 61 일대 | 13,684.2 | - | 13,684.2 | |
| 6-1구역 | 6-1-1 | 중구 을지로3가 291-45 일대 | 5,139.5 | - | 5,139.5 | |
| | 6-1-2 | 중구 을지로3가 272-4 일대 | 9,208.1 | - | 9,208.1 | |
| | 6-1-4 | 중구 초동 18-5 일대 | 4,502.7 | 감) 4,502.7 | - | 금회 촉진구역 전환 |
| | 6-1-5 | 중구 인현동1가 101-3 일대 | 18,592.8 | - | 18,592.8 | |
| 6-2구역 | 6-2-1 | 중구 인현동1가 111-6 일대 | 6,271.7 | - | 6,271.7 | |
| | 6-2-2 | 중구 인현동2가 190-1 일대 | 24,319.9 | - | 24,319.9 | |
| | 6-2-3 | 중구 충무로3가 33-1 일대 | 2,939.8 | - | 2,939.8 | |
| | 6-2-4 | 중구 필동1가 51-5 일대 | 14,828.7 | - | 14,828.7 | |
| | 6-2-5 | 중구 충무로4가 125-3 일대 | 11,388.9 | - | 11,388.9 | |
| 6-3구역 | 6-3-5 | 중구 예관동 17-3 일대 | 984.5 | - | 984.5 | |
| | 6-3-6 | 중구 예관동 43-1 일대 | 1,308.7 | - | 1,308.7 | |
| 6-4구역 | 6-4-1 | 중구 인현동2가 181-22 일대 | 23,598.3 | - | 23,598.3 | |
| | 6-4-2 | 중구 충무로4가 48-1 일대 | 2,795.8 | - | 2,795.8 | |

(나) 존치관리구역(변경없음)

(다) 존치지역 관리계획(변경없음)

## ⑮ 지구단위계획(변경)

| 구분 | 구역명 | 위치 | 면적(㎡) | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 기정 | 변경 | 변경후 | |
| 기정 | 3-1구역(힐스테이트 세운센트럴1단지) | 중구 입정동 277번지 일원 | 3,711.9 | - | 3,711.9 | - |
| 기정 | 3-2·3구역 | 중구 입정동 175-1번지 일대 | 10,575.1 | - | 10,575.1 | - |
| 기정 | 3-4·5구역(힐스테이트 세운센트럴 2단지) | 중구 입정동 280번지 일원 | 5,452.2 | - | 5,452.2 | - |
| 기정 | 3-6구역 | 중구 입정동 97-4번지 일대 | 3,851.0 | - | 3,851.0 | - |
| 기정 | 3-7구역 | 중구 산림동 275-3번지 일대 | 2,723.1 | - | 2,723.1 | - |
| 기정 | 3-8·9·10구역 | 중구 을지로3가 227번지 일대 | 12,496.9 | - | 12,496.9 | - |
| 기정 | 4구역 | 종로구 예지동 85번지 일원 | 32,222.4 | - | 32,222.4 | - |
| 기정 | 5-1·3구역 | 중구 산림동 190-3번지 일대 | 7,605.8 | - | 7,605.8 | - |
| 기정 | 5-2구역 | 중구 산림동 82-3번지 일대 | 1,449.0 | - | 1,449.0 | - |
| 기정 | 6-1-3구역 | 중구 인현동1가 31일대 | 15,987.4 | - | 15,987.4 | - |
| 신설 | 6-1-4구역 | 중구 초동 18-5번지 일대 | - | 4,548.1 | 4,548.1 | - |
| 기정 | 6-2-8구역 (남산센트럴뷰스위트) | 중구 인현동1가 158번지 일원 | 1,392.7 | - | 1,392.7 | - |
| 기정 | 6-2-24구역 (더솔라고세운) | 중구 충무로4가 12-1번지 일원 | 2,866.4 | - | 2,866.4 | - |
| 기정 | 6-3-1·2 (을지트윈타워) | 중구 을지로4가 323번지 일원 | 9,933.6 | - | 9,933.6 | - |
| 기정 | 6-3-3구역 | 중구 을지로4가 310-2번지 일대 | 5,801.1 | - | 5,801.1 | - |
| 기정 | 6-3-4구역 (세운푸르지오헤리시티) | 중구 인현동2가 240번지 일원 | 3,377.2 | - | 3,377.2 | - |
| 기정 | 6-4-21구역 (충무로하늘N) | 중구 충무로4가 55번지 일원 | 1,383.9 | - | 1,383.9 | - |
| 기정 | 6-4-22·23구역 | 중구 을지로4가 108-21번지 일대 | 5,724.2 | - | 5,724.2 | - |
| 기정 | 중구청부지(특별계획구역) | 중구 예관동 83-10번지 일대 | 7,600.0 | - | 7,600.0 | - |

## ⑯ 도시관리계획 결정(변경)조서

(가) 용도지역 · 지구 결정에 관한 계획

(1) 용도지역(변경)

■ **용도지역 결정(변경)조서**

| 구 분 | | 면 적(㎡) | | | 비 율(%) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 기 정 | 변경 | 변경후 | | |
| 계 | | 439,356.4 | - | 439,356.4 | 100.0 | - |
| 상업지역 | 중심상업지역 | 38,656.3 | 증) 4,548.1 | 43,204.4 | 9.8 | - |
| | 일반상업지역 | 400,700.1 | 감) 4,548.1 | 396,152.0 | 90.2 | - |

※ 을지로변 일대 등 용도지역 상향 조건 충족시 용도지역 상향 검토 가능

(2) 용도지구(변경없음)

(나) 도시계획시설 설치계획

(1) 교통시설(변경)

㉠ 도로(변경)

■ 도로 결정(변경) 조서

| 구분 | 규 모 | | | | 기능 | 연장 (m) | 기점 | 종점 | 사용 형태 | 주 요 경과지 | 최 초 결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원 (m) | | | | | | | | |
| 기정 | 광로 | 3 | 7 | 40~47 (3.5~6.5) | 주간선 도로 | 4,000 (432) | 서대문광장 (종로3가 45-4) | 동대문광장 (종로4가 50-10) | 일반 도로 | - | 총독부고시 722호 (36.12.26) | 4구역변 3.5m 완화차선 및 공원종복결정 |
| 기정 | 대로 | 2 | 3 | 30~33 | 주간선 도로 | 1,800 (464) | 시청앞 광장 | 을지로6가 | 일반 도로 | - | 총독부고시 722호 (36.12.26) | 을지로대림상가 ~삼풍상가 (을지로상부) 보행데크 보행자전용도로 결정 (폭6.0m~10.6m) |
| 기정 | 대로 | 3 | 2 | 25~28 | 주간선 도로 | 1,600 (-) | 연남동광장 | 충무로5가 | 일반 도로 | - | 건설부고시 177호 (62.12.8) | 5구역변 3m 도로확폭 6-3구역 내 선형변경 |
| 기정 | 중로 | 1 | 1 | 22~25 (3m) | 집산 도로 | 1,870 (982) | 와룡동 5-14 | 필동1가 40 | 일반 도로 | - | 서울시공고 제2001-646호 (2001.8.6.) | 2, 6-1, 6-2구역변 3m 도로확폭 |
| 변경 | 중로 | 1 | 1 | 22~25 (-) | 집산 도로 | 1,870 (982) | 와룡동 5-14 | 필동1가 40 | 일반 도로 | - | 서울시공고 제2001-646호 (2001.8.6.) | 충무로변 도로계획 조정 |
| 기정 | 중로 | 1 | 29 | 20 | 집산 도로 | 1,450 (459) | 저동1가 | 광희동 광장 | 일반 도로 | - | 총독부고시 722호 (36.12.26) | - |
| 기정 | 중로 | 2 | 126 | 15 | 집산 도로 | 345 | 종로3가 45-4 | 충무로4가 4-17 | 일반 도로 | - | 서울시고시 제2014-119호 (14.03.27) | 세운상가~대림상가 서측3층 보행데크 보행자전용도로 결정 (폭15.0m) |
| 기정 | 중로 | 2 | G | 15 | 집산 도로 | 268 | 인현동2가 192-53 | 충무로4가 305-11 | 일반 도로 | - | 서울시고시 제2014-119호 (14.03.27) | 삼풍상가~진양상가 동측 3층 보행데크 보행자전용도로 결정 (폭4.0m~15.0m) |
| 기정 | 중로 | 2 | 127 | 19 | 집산 도로 | 346 | 종로3가 32-8 | 을지로4가 4-23 | 일반 도로 | - | 서울시고시 제2014-119호 (14.03.27) | 세운가동~대림상가 동측 보행데크 보행자전용도로 결정 (폭15.0m) |
| 기정 | 중로 | 2 | H | 15 | 집산 도로 | 250 | 인현동2가 192-30 | 충무로4가 120-26 | 일반 도로 | - | 서울시고시 제2014-119호 (14.03.27) | 인현상가~진양상가 보행데크 보행자전용도로 결정 (폭15.0m) |
| 기정 | 중로 | 3 | 1 | 12~16.5 | 집산 도로 | 5,390 (471) | 세종로 광장 | 고산자로 | 일반 도로 | - | 서울시고시 제2003-130호 (03.05.26) | 청계천변 도로 세운상가~대림상가3층 보행자전용 도로결정 (폭15m) |
| 기정 | 중로 | 3 | 1 | 12 | 국지 도로 | 187 | 을지로3가 164-4 | 입정동 139-4 | 일반 도로 | - | 서울시고시 제2014-119호 (14.03.27) | 3구역 |
| 기정 | 중로 | 3 | 2 | 12 | 국지 도로 | 192 | 을지로4가 30-2 | 주교동 145-6 | 일반 도로 | - | 서울시고시 제2014-119호 (14.03.27) | 5구역 (도로선형 및 연장조정) |

| | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 기정 | 중로 | 3 | 3 | 12 | 국지도로 | 244 | 인현동2가 134-3 | 을지로4가 267-1 | 일반도로 | - | 서울시고시 제2014-119호 (14.03.27) | 6-3구역 |
| 기정 | 소로 | 1 | 1 | 10 | 국지도로 | 150 | 충무로4가 66-3 | 충무로4가 38 | 일반도로 | - | 서울시고시 234호 (84.4.27) | 6-4구역 |
| 기정 | 소로 | 1 | 2 | 12 | 국지도로 | 116 | 산림동 250-1 | 입정동 122-2 | 일반도로 | - | 서울시고시 제2014-119호 (14.03.27) | 3구역 |
| 기정 | 소로 | 1 | 6 | 10.5 | 집산도로 | 56 | 종로 | 배오개길 | 일반도로 | - | 서울시고시 제2016-103호 (16.04.07) | 4구역 |
| 기정 | 소로 | 1 | A | 10 | 국지도로 | 168 | 장사동 182-2 | 종로3가 171 | 일반도로 | - | 서울시고시 제2024-316호 (24.06.27) | 2구역 |
| 기정 | 소로 | 1 | B | 10 | 국지도로 | 113 | 산림동 12 | 산림동 56-8 | 일반도로 | - | 서울시고시 제2024-316호 (24.06.27) | 5구역 |
| 기정 | 소로 | 1 | C | 4~8 | 국지도로 | 186 | 종로3가 45-4 | 충무로4가 125 | 일반도로 | - | 서울시고시 제2024-316호 (24.06.27) | 3구역 |
| 기정 | 소로 | 1 | D | 10 | 국지도로 | 222 | 인현동2가 78-24 | 을지로4가 310-54 | 일반도로 | - | 서울시고시 제2024-316호 (24.06.27) | 위치이동 (동측으로 약10m), 도로하부 주차장 중복결정 (1,116㎡) |
| 기정 | 소로 | 1 | E | 10 | 국지도로 | 54 | 충무로4가 86-3 | 충무로4가 47-3 | 일반도로 | - | 서울시고시 제2014-119호 (14.03.27) | 6-4구역 |
| 기정 | 소로 | 1 | F | 10 | 국지도로 | 270 | 충무로4가 125-3 | 인현동2가 135-55 | 일반도로 | - | 서울시고시 제2024-316호 (24.06.27) | 6-2구역 |
| 기정 | 소로 | 2 | 1 | 8 | 국지도로 | 221 | 장사동 182-3 | 장사동 233-11 | 일반도로 | - | 서울시고시 제2014-119호 (14.03.27) | 2구역 |
| 기정 | 중로 | 3 | A | 12 | 국지도로 | 221 | 장사동 130-1 | 장사동18-2 | 일반도로 | - | 서울시고시 제2014-119호 (14.03.27) | 선형 정형화 및 도로 확폭 |
| 기정 | 중로 | 3 | B | 12 | 국지도로 | 208 | 인현동1가 101-1 | 을지로3가 281-1 | 일반도로 | - | 서울시고시 제2014-119호 (14.03.27) | 선형 정형화 및 도로 확폭 |
| 변경 | 소로 | 1 | G | 10 | 국지도로 | 208 | 인현동1가 101-1 | 을지로3가 281-1 | 일반도로 | - | 서울시고시 제2014-119호 (14.03.27) | 을지로16길 도로계획 조정 |
| 기정 | 소로 | 3 | 28 | 4 | 국지도로 | 36 | 인현동1가 110-10 | 인현동1가 110-10 | 일반도로 | - | 서울시고시 제2014-119호 (14.03.27) | 6-2구역 |
| 기정 | 중로 | 3 | C | 12~14.5 | 국지도로 | 208 | 충무로4가 127-7 | 충무로3가 34-3 | 일반도로 | - | 서울시고시 제2014-119호 (14.03.27) | 선형 정형화 및 도로 확폭 |
| 기정 | 소로 | 2 | 11 | 8 | 국지도로 | 119 | 예관동 1-17 | 을지로4가 293-1 | 일반도로 | - | 서울시고시 제2014-119호 (14.03.27) | 6-3구역 |
| 기정 | 소로 | 3 | 18 | 3 | 국지도로 | 55 | 충무로4가 149-41 | 충무로4가 149-41 | 일반도로 | - | 서울시고시 제2014-119호 (14.03.27) | 6-2구역 |
| 기정 | 소로 | 3 | 21 | 3~6 | 국지도로 | 58 | 충무로4가 14 | 인현동1가 132-10 | 일반도로 | - | 서울시고시 제2014-119호 (14.03.27) | 6-2구역 |
| 기정 | 소로 | 3 | 24 | 6 | 국지도로 | 45 | 인현동2가 3 | 인현동2가 151-1 | 일반도로 | - | 서울시고시 제2014-119호 (14.03.27) | 6-3구역 |
| 기정 | 소로 | 3 | 27 | 6 | 국지도로 | 55 | 인현동4가 56-3 | 충무로4가 334-1 | 일반도로 | - | 서울시고시 제2014-119호 (14.03.27) | 6-4구역 획지 전환에 따른 연장 변경 |
| 기정 | 소로 | 3 | A | 4 | 국지도로 | 52 | 을지로4가 310-14 | 을지로4가 310-5 | 일반도로 | - | 서울시고시 제2023-540호 (23.12.07) | - |

※ ( )는 촉진구역 내 해당 사항임

• 도로 결정(변경) 사유서

| 변경전 도로명 | 변경후 도로명 | 변경내용 | 변경사유 |
|---|---|---|---|
| 중로1-1 | 중로1-1 | • 충무로변 도로계획 조정(B=25→22m, 3m축소) | • 충무로변 도로폭원 축소 |
| 중로3-B | 소로1-G | • 을지로16길 도로계획 조정(B=12→10m, 2m축소) | • 이면부 도로폭원 축소 |

㉡ 철도(변경)

■ 철도 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면 표시 번호 | 시설명 | 시설의 세분 | 위치 | 면적(㎡) | | | 최초 결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 기정 | 1 | 철도 | 고속철도 | 종로구 종로4가 32-8번지 일대 | (1,397) | - | (1,397) | 건교부고시 제695호 (90.10.19) | 철도(지하부분) 일부구간 도로 및 녹지로 중복결정, 4구역 내 입체적 결정 |
| 기정 | 2 | 철도 | 고속철도 | 벽제~양재동간 | (3,479) | - | (3,479) | 건교부고시 제53호 (80.2.22) | 3호선 |
| 기정 | 3 | 철도 | 도시철도 (5호선) 을지로4가 정거장 | 주교동 122일대 | 6,259.4 (343.2) | - | 6,259.4 (343.2) | 건교부고시 제151호 (91.3.25) | 일부구간 입체적 결정 |
| 기정 | 4 | 철도 | 도시철도 (2호선) 을지로4가 정거장 | 을지로4가 261 | 5,998.5 | - | 5,998.5 | 건교부고시 제232호 (77.12.1) | 일부구간 입체적 결정 |
| 변경 | 5 | 철도 | 도시철도 을지로3가 정거장 | 을지로3가 118번지 일대 | 5,893.4 (595.8) | 감)144.1 | 5,749.3 (451.7) | 서울시고시 제46호 (82.2.3) | 3-2·3구역 |
| 변경 | 5-1 | 철도 | 도시철도 을지로3가 정거장 | 초동 17-1일대 | - | 증)491.2 | 491.2 (491.2) | 서울시고시 제46호 (82.2.3) | 6-1-4구역 일부구간 입체적 결정 (A=472.14㎡) |

※ ( )는 촉진구역 내 해당 사항임

- 철도 입체적 결정(변경) 조서

| 구분 | 표시번호 | 시설명 | 위치 | 구분 | 기정 | 변경 | 변경후 | 최초결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 기정 | 3 | 철도 | 을지로4가 206-1일대 | 면적(㎡) | 69.7 | - | - | 서울시고시 제2014-389호 (14.11.13) | |
| | | | | 길이(m) | 8.6 | - | - | | |
| | | | | 폭(m) | 10.0 | - | - | | |
| | | | | 높이(m) | 14.6~30.4 | - | - | | |
| 세부사항 | • 입체적 결정범위<br>• 창경궁로 서측 환기구 일부<br>- 지상부 A=19.3㎡ / H=24.5 ~ 31.0m<br>- 지하부 A=69.7㎡ (지상중복 19.3㎡) / H=14.6 ~ 24.5m | | | | | | | | |
| 기정 | 4 | 철도 | 을지로4가 250일대 | 면적(㎡) | 728.5 | - | - | 서울시고시 제2014-389호 (14.11.13) | |
| | | | | 길이(m) | 53.9 | - | - | | |
| | | | | 폭(m) | 33.1 | - | - | | |
| | | | | 높이(m) | 13.5~13.6 | - | - | | |
| 세부사항 | • 입체적 결정범위<br>• 을지로4가 교차로 남서측 출입시설, 냉각탑 일부<br>- 지상부 A=292.6㎡ / H=24.5 ~ 31.6m<br>- 지하부 A=637.6㎡ (지상중복 204.4㎡) / H=13.5 ~ 24.5m<br>• 을지로 남측 환기구 일부<br>- 지하부 : A=2.7㎡ / H=15.4 ~ 22.8m | | | | | | | | |
| 기정 | 5 | 철도 | 을지로3가 118 일대 | 면적(㎡) | 329.6 | - | - | 서울시고시 제2023-540호 (23.12.7) | 3-2·3 구역 |
| | | | | 길이(m) | 43.3 | - | - | | |
| | | | | 폭(m) | 18.9 | - | - | | |
| | | | | 높이(m) | 10.3~29.4 | - | - | | |
| 세부사항 | • 입체적 결정범위(평균해수면 기준)<br>- 지상부 A=152.0㎡ / H=24.7 ~ 29.4m<br>- 지하부 A=219.4㎡ / H=10.3 ~ 24.7m | | | | | | | | |
| 변경 | 5-1 | 철도 | 초동 17-1일대 | 면적(㎡) | - | 증) 472.14 | 472.14 | - | 6-1-4 구역 (을지로3가역 3호선 8번출입구) |
| | | | | 길이(m) | - | 증) 56.1 | 56.1 | | |
| | | | | 폭(m) | - | 증) 14.25 | 14.25 | | |
| | | | | 높이(m) | - | 증) +14.38 ~ +32.27 | +14.38~+32.27 | | |
| 세부사항 | • 입체적 결정 범위(해수면 기준)<br>- 지상부 : A= 96.15㎡, H= 26.8m~32.27m<br>- 지하부 : A= 440.97㎡, H= 14.38m~26.8m | | | | | | | | |

- 철도 결정(변경) 사유서

| 도면표시번호 | 시설명 | 변경내용 | 변경사유 |
|---|---|---|---|
| 5-1 | 철도 | • 도면 표시번호 변경<br>- 면적 : 증) 144.1㎡<br>• 출입구 이설에 따른 철도 선형 변경<br>- 면적 : 증) 347.1㎡ | • 도면표시 번호 변경<br>• 공공보행환경 개선을 위해 중로1-1(충무로) 도로변에 위치한 을지로3가역(지하철3호선) 8번 출입구를 대지 내로 이설 |
| | | • 철도5-1 입체적 결정 신설<br>- A : 472.14㎡, L : 56.1m,<br>- B : 14.25m, H : 14.38~32.27m | • 을지로3가역(지하철3호선) 8번 출입구 대지 내 이설을 위한 입체적 결정 |

㉢ 주차장(변경없음)

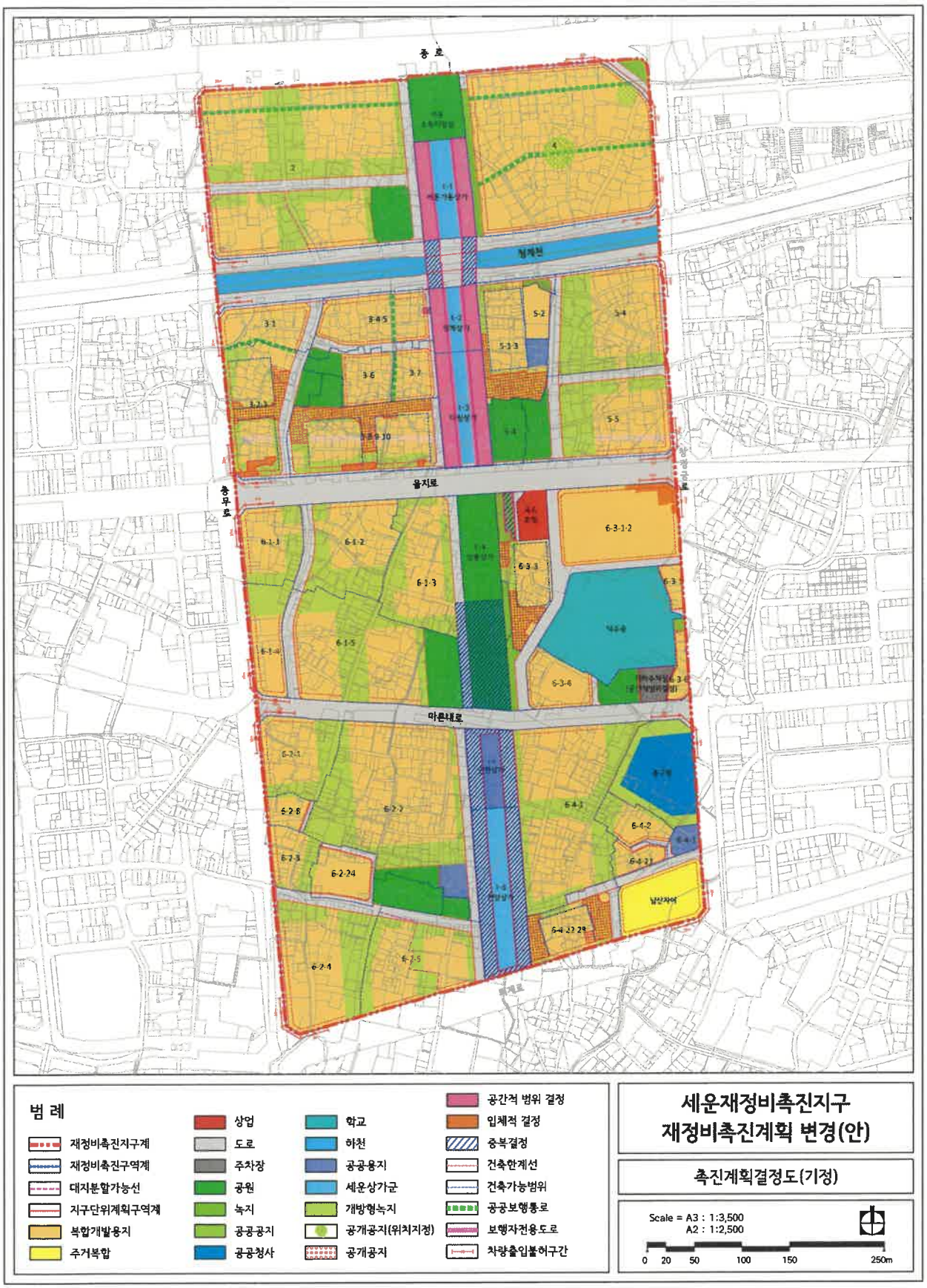
(2) 공간시설(변경없음)

(3) 공공·체육문화시설(변경없음)

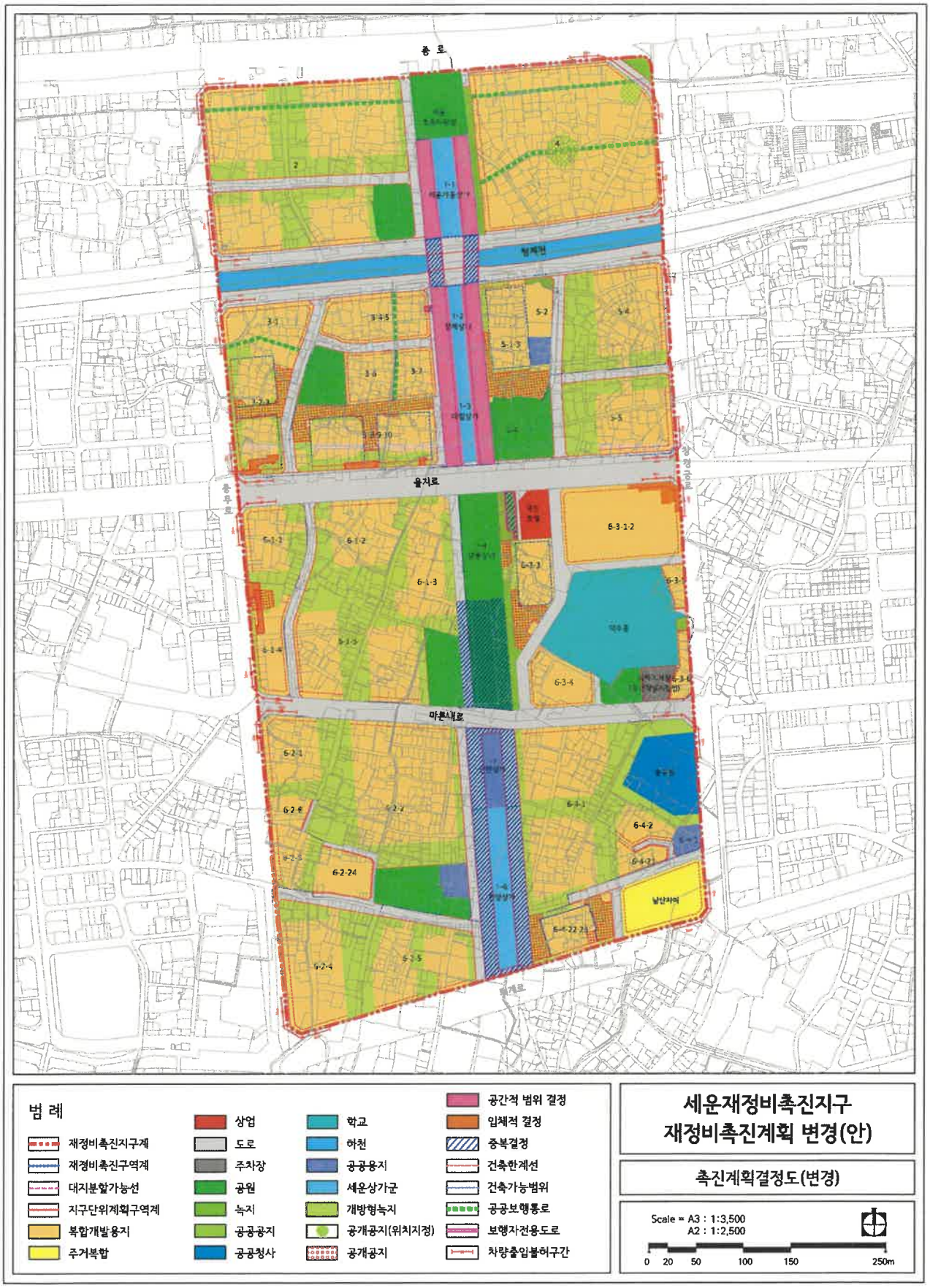
(4) 방재시설(변경없음)

## 3. 관련도면

▌ 촉진계획 결정(기정)도

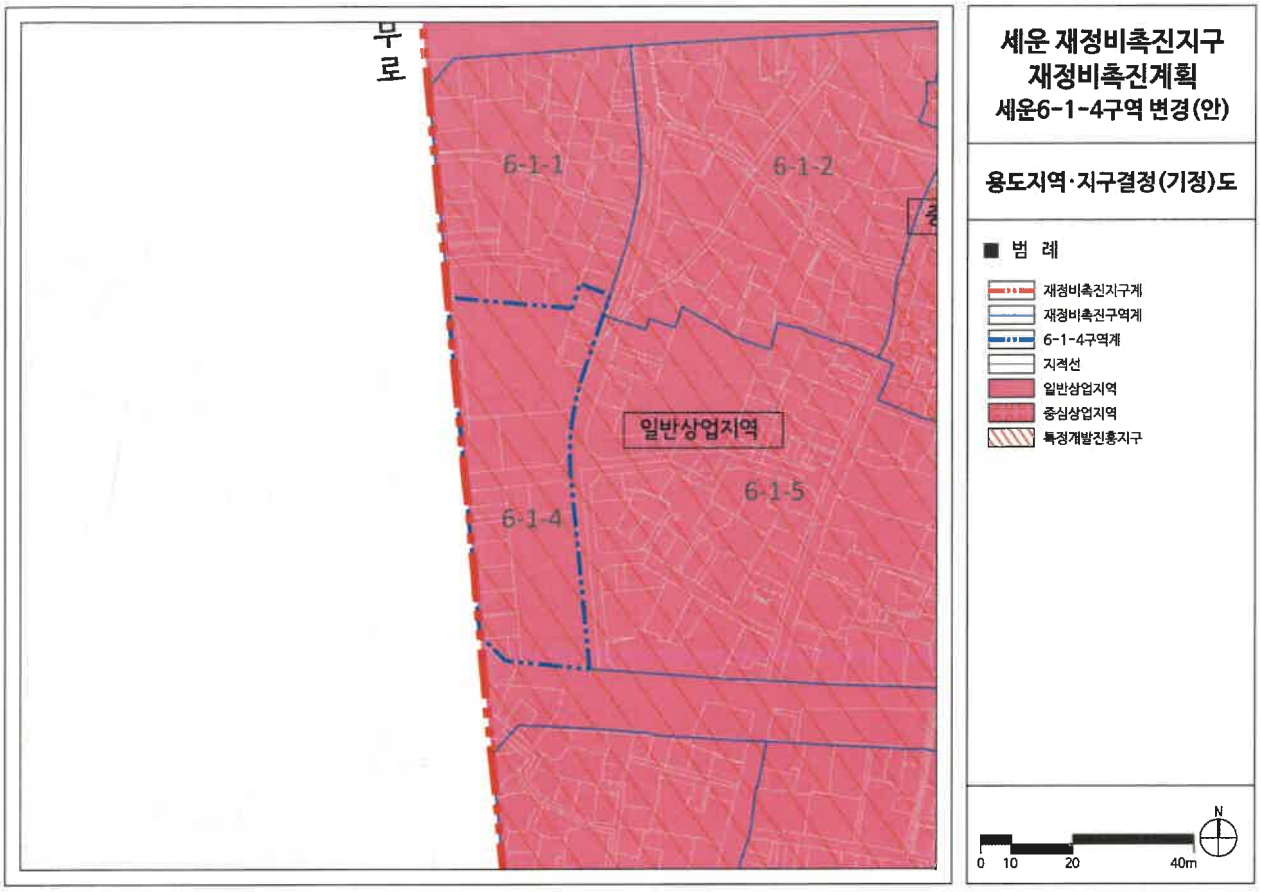


## ▌ 촉진계획 결정(변경)도

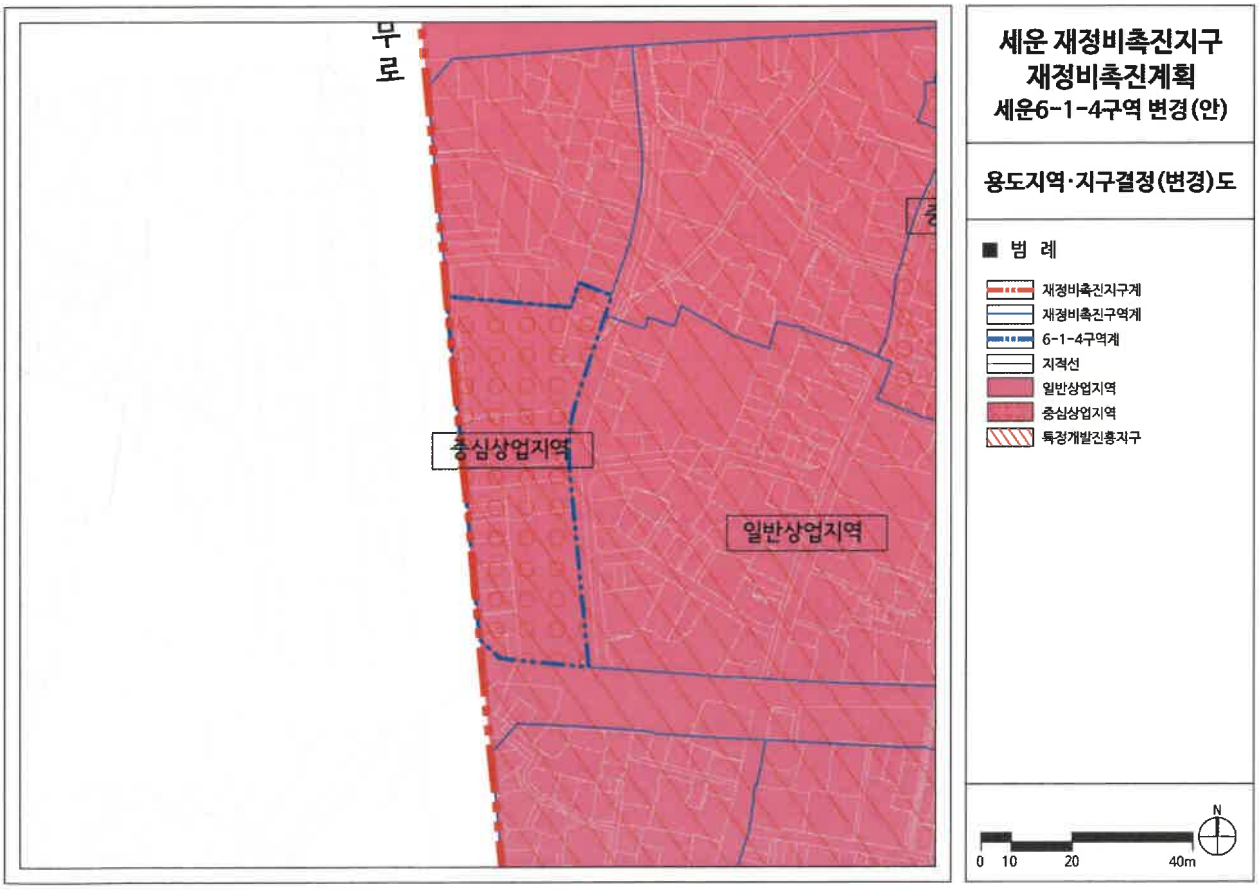


종 로
청계천
을지로
마른내로
6-3-1-2
6-1-3
6-3-4
6-4-2
6-2-24
범 례
재정비촉진지구계
재정비촉진구역계
대지분할가능선
지구단위계획구역계
복합개발용지
주거복합
상업
도로
주차장
공원
녹지
공공공지
공공청사
학교
하천
공공용지
세운상가군
개방형녹지
공개공지(위치지정)
공개공지
공간적 범위 결정
입체적 결정
중복결정
건축한계선
건축가능범위
공공보행통로
보행자전용도로
차량출입불허구간
세운재정비촉진지구
재정비촉진계획 변경(안)
촉진계획결정도(변경)
Scale = A3 : 1:3,500
A2 : 1:2,500
0 20 50 100 150 250m

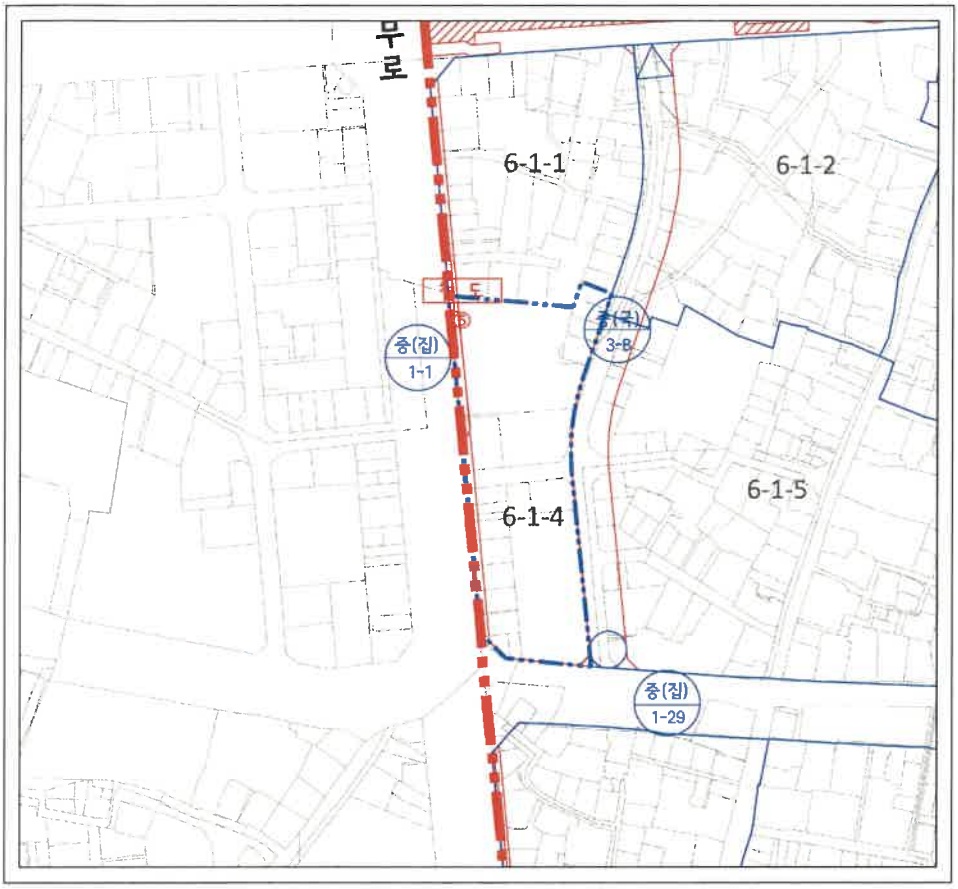
▌ 용도지역·지구 결정(기정)도




▌ 용도지역·지구 결정(변경)도



▌ 도시계획시설 결정(기정)도




**세운 재정비촉진지구**
**재정비촉진계획**
**세운6-1-4구역 변경(안)**

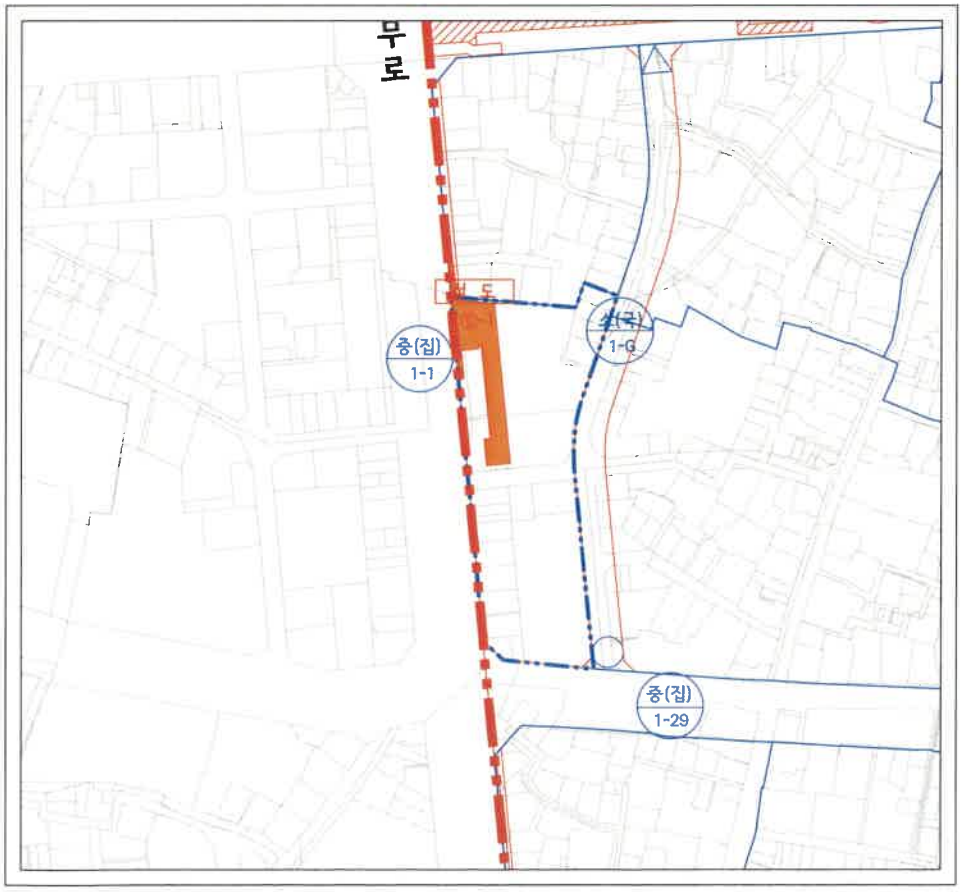
**도시계획시설 결정도(기정)**

■ 범 례

- 재정비촉진지구계
- 재정비촉진구역계
- 6-1-4구역계
- 도시계획도로(중로)
- 철도

0 10 20 40m N

▌ 도시계획시설 결정(변경)도




**세운 재정비촉진지구**
**재정비촉진계획**
**세운6-1-4구역 변경(안)**

**도시계획시설 결정도(변경)**

■ 범 례

- 재정비촉진지구계
- 재정비촉진구역계
- 6-1-4구역계
- 도시계획도로(중로)
- 철도
- 지하공공보도시설
- 입체적 결정

0 10 20 40m N