

서울특별시 종로구 고시 제2026 - 109호

세운4구역 재개발사업 사업시행계획(변경)인가 고시

서울특별시고시 제2006-365호(2006.10.26.)로 세운재정비촉진지구로 지정, 서울특별시고시 제2016-103호(2016.04.07.)로 재정비촉진계획 변경 결정, 서울특별시고시 제2018-177호(2018.06.07.)로 재정비촉진계획 변경 결정, 서울특별시 종로구고시 제2018-59호(2018.06.29.)로 사업시행인가 고시, 서울특별시 종로구고시 제2019-23호(2019.02.15.)로 사업시행계획인가(변경) 고시, 서울특별시 종로구고시 제2020-19호(2020.02.28.)로 관리처분계획인가 고시, 서울특별시 종로구고시 제2021-251호(2021.12.17.)로 사업시행계획인가(변경) 고시, 서울특별시고시 제2025-536호(2025.10.30.)로 재정비촉진계획 변경 결정된 세운4구역 재개발사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제50조에 의거 사업시행계획(변경)인가 하고 같은 법 시행규칙 제10조 제3항 규정에 따라 다음과 같이 고시합니다.

2026. 06. 19.

종로구청장

1. 사업의 종류 : 재개발사업 (변경없음)
2. 사업의 명칭 : 세운4구역 도시정비형 재개발사업 (명칭 변경)
3. 사업시행기간 : 사업시행계획(변경)인가일 ~ 72개월 (기간 변경)
4. 정비구역 위치 및 면적

구분	위 치	시행면적(㎡)	대지면적(㎡)	정비면적(㎡)	비 고
기정	종로구 예지동 85번지 일대	32,222.4	29,853.4	2,369.0	
변경	종로구 예지동 85번지 일대	32,222.4	31,108.0	1,114.4	정비계획 변경에 따른 변경

5. 사업 시행자 (명칭 변경)

가. 성 명 : 서울주택도시개발공사

나. 주 소 : 서울특별시 강남구 개포로 621 (개포동)

6. 도시계획시설 설치계획(변경)

가. 도로 결정(변경)

도로명		변경내용	변경사유.
변경전	변경후		
광로 3-7	광로 3-7	· 촉진구역 내 도로폭 축소 및 도로 연장 확대 - B = 3.5~18.6m → 3.5m - L = 142m → 150m	· 건축물 용도 변경(관광호텔→업무시설)에 따라 도로폭 및 도로 연장 변경
중로 3-1	중로 3-1	· 촉진구역 내 도로연장 확대 - L = 186m → 194m	· 세운상가변 경관녹지 폐지에 따른 4구역 내 도로 연장 확대

나. 철도 입체적 결정(변경)

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유.
1	철도	· 입체적 결정 신설 - A = 1,645m² - H = -15.2m ~ 7.2m	· 4구역 내 기설치된 철도(5호선) 구간에 대한 입체적 세부범위 결정

다. 녹지 결정(변경)

- 녹지 결정 면적(변경)

구분	도면표시번호	시설명	시설의세분	위치	면적(m ²)			최초결정일
					기정	변경	변경후	
폐지	1	녹지	경관녹지	중로구 장사동 142번지 일원	1,173.4	감 1,173.4	-	서울시 고시 제2014-119호 (2014.03.27.)

- 녹지 결정(변경)

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유.
1	경관녹지	· 경관녹지 폐지	· 세운상가변 보행녹도 형태의 경관녹지를 개방형녹지로 대체

7. 건축계획에 관한 사항

가. 건축개요

구 분	기정	변경	비 고
	사업시행계획변경인가	사업시행계획변경인가	
시행 면적	32,222.40㎡	32,222.40㎡	
대지면적	29,853.40㎡	31,108.00㎡	(증) 1,254.60㎡
건축면적	저층 : 20,186.48㎡	15,226.14㎡	고층기준 (감) 916.61㎡
	고층 : 16,142.75㎡		
연 면 적	312,084.14㎡	468,043.69㎡	(증) 155,959.55㎡
지상층면적	197,061.66㎡	317,140.14㎡	(증) 120,078.48㎡
지하층면적	115,022.48㎡	150,903.55㎡	(증) 35,881.07㎡
건 폐 율	저층 : 67.62%	48.95%	고층기준 (감) 5.12%
	고층 : 54.07%		
용 적 률	660.10%	1,008.23%	(증) 348.13%
규 모	지하 : 6층	지하 7층	(증) 지하 1개층
	지상 : 20층	지상 38층	(증) 지상 18개층
최고높이	중 로 변 54.30M	중 로 변 98.70M	(증) 중 로 변 44.4m
	청계천변 71.80M	청계천변 141.90M	(증) 청계천변 70.1m
용 도	업무시설, 판매시설	업무시설, 판매시설, 문화 및 집회시설	기부채납(박물관)에 따른 용도 추가
주차대수	1,427대	1,701대	(증) 274대

※ 변경사유 : 재정비촉진계획 변경결정(2025.10.30.)에 따른 건축계획 변경
(연면적, 용적률, 최고높이 등)

나. 기타 자세한 사항은 비치된 도서 참조

8. 정비기반시설 및 토지 등의 귀속에 관한 사항

가. 정비기반시설 설치(부담) 계획 (변경)

구분	면적(㎡)	획지면적 (㎡)	정비기반시설 등(㎡)		기존정비 기반시설 (㎡)	순부담율(%)		
			기반시설 (토 지)	추가부담 (건축물등)		기반시설 (토 지)	추가부담 (건축물등)	합계
기정	32,222.4	29,853.4	2,369.0	1,783.7	3,284.5	-3.9	6.9	3.0
변경	32,222.4	31,108.0	1,114.4	6,166.6	1,114.4	-	16.5	16.5

※ 변경사유 : 재정비촉진계획 변경결정(2025.10.30.)에 따른 변경

나. 용도가 폐지되는 정비기반시설 (폐지)

연번	소 재 지		지목	공부면적 (㎡)	편입면적 (㎡)	정비기반시설(㎡)			소 유 자
						계	도로	녹지	
계				10,708.5	2,369.0	2,369.0	1,195.6	1,173.4	
1	종로4가	32-32	도로	114.1	77.6	77.6	77.6		서울시
2	종로4가	32-11	도로	13.6	4.9	4.9	4.9		서울시, 서울주택도시개발공사
3	종로4가	32-12	도로	26.8	5.5	5.5	5.5		서울시, 서울주택도시개발공사
4	종로4가	32-13	도로	22.5	6.1	6.1	6.1		서울주택도시개발공사
5	종로4가	32-14	도로	23.5	4.2	4.2	4.2		종로구, 서울주택도시개발공사
6	종로4가	32-15	도로	5.7	3.4	3.4	3.4		서울주택도시개발공사
7	종로4가	32-16	도로	27.5	4.6	4.6	4.6		종로구, 서울주택도시개발공사
8	종로4가	32-17	도로	21.2	5.6	5.6	5.6		종로구
9	종로4가	50-10	도로	4.2	4.1	4.1	4.1		서울시
10	종로4가	51	대지	2.0	2.0	2.0	2.0		서울시
11	종로4가	54	대지	34.0	34.0	34.0	34.0		서울주택도시개발공사
12	종로4가	54-3	대지	15.5	15.5	15.5	15.5		서울주택도시개발공사
13	종로4가	55	대지	26.4	26.4	26.4	0.2	26.2	서울주택도시개발공사
14	종로4가	56	대지	294.9	61.5	61.5	23.1	38.4	서울주택도시개발공사
15	종로4가	56-3	대지	6.3	3.6	3.6	3.6		서울주택도시개발공사
16	종로4가	56-4	대지	19.2	15.9	15.9	15.9		서울주택도시개발공사
17	종로4가	59-2	대지	234.7	45.9	45.9	45.9		서울주택도시개발공사
18	종로4가	60-2	대지	37.4	27.8	27.8	27.8		박세용
19	종로4가	61	대지	122.3	0.1	0.1	0.1		박세용
20	종로4가	65	대지	34.7	23.3	23.3	23.3		박세용
21	종로4가	66	대지	16.5	16.5	16.5	16.5		김문실, 김민영, 김병선, 서울주택도시개발공사
22	종로4가	67	대지	99.2	12.9	12.9	12.9		김문실, 김민영, 김병선, 서울주택도시개발공사
23	종로4가	68	대지	32.1	24.9	24.9	24.9		서울주택도시개발공사
24	종로4가	70	대지	34.4	23.6	23.6	23.6		서울주택도시개발공사
25	종로4가	72-1	대지	72.7	28.2	28.2	28.2		김경애
26	종로4가	75-3	구거	159.8	11.0	11.0		11.0	종로구, 서울주택도시개발공사
27	종로4가	76	대지	162.0	27.6	27.6	27.6		서울주택도시개발공사
28	종로4가	77	대지	35.4	31.7	31.7	31.7		서울주택도시개발공사

연번	소 재 지	지목	공부면적 (㎡)	편입면적 (㎡)	정비기반시설(㎡)			소 유 자
					계	도로	녹지	
29	종로4가 81	대지	251.2	30.1	30.1	30.1		이선화,이지은,이덕환, 서울주택도시개발공사
30	종로4가 86	대지	105.8	18.2	18.2	18.2		재단법인 연강재단
31	종로4가 87-4	대지	10.9	10.9	10.9	10.9		재단법인 연강재단
32	종로4가 91	대지	171.9	26.0	26.0	26.0		재단법인 연강재단
33	종로4가 92-1	대지	157.4	51.1	51.1	51.1		재단법인 연강재단
34	종로4가 101-1	대지	52.9	18.8	18.8	18.8		유정식
35	장사동 138	대지	24.5	24.5	24.5		24.5	서울주택도시개발공사
36	장사동 139	대지	126.3	55.4	55.4		55.4	정인숙, 정인채
37	장사동 140	도로	1.3	1.3	1.3		1.3	종로구청
38	장사동 141	대지	38.3	38.3	38.3		38.3	사준환
39	장사동 142	대지	92.6	77.2	77.2		77.2	김영국, 정선교
40	장사동 143-1	대지	32.7	32.7	32.7		32.7	민경순 윤승찬 윤영준 윤영진
41	장사동 144	대지	89.3	23.0	23.0		23.0	윤호근
42	장사동 146-2	대지	3.0	3.0	3.0		3.0	이은희,이진호, 서울주택도시개발공사
43	장사동 146-5	도로	360.8	78.4	78.4	7.4	71.0	서울시, 서울주택도시개발공사
44	장사동 148-3	대지	218.2	0.1	0.1		0.1	김종인,김종호, 서울주택도시개발공사
45	장사동 153-1	대지	16.5	6.2	6.2	6.2		서울주택도시개발공사
46	장사동 153-3	대지	50.9	17.8	17.8	17.8		서울주택도시개발공사
47	장사동 154-1	대지	19.8	8.2	8.2	8.2		고현주
48	장사동 154-4	대지	13.6	7.6	7.6	7.6		고현주
49	장사동 155-1	대지	6.9	5.2	5.2	5.2		고현주
50	장사동 155-4	대지	2.0	1.4	1.4	1.4		서울주택도시개발공사 외 10인
51	장사동 155-5	대지	6.6	4.8	4.8	4.8		서울주택도시개발공사
52	장사동 155-6	대지	6.3	5.4	5.4	5.4		임승태
53	장사동 155-7	대지	5.6	5.0	5.0	5.0		서울주택도시개발공사
54	장사동 155-8	대지	5.3	4.8	4.8	4.8		서울주택도시개발공사
55	장사동 155-9	대지	3.3	2.5	2.5	2.5		서울주택도시개발공사
56	장사동 156-7	도로	37.4	37.4	37.4		37.4	서울주택도시개발공사
57	장사동 156-1	대지	1,283.3	237.0	237.0	93.0	144.0	서울주택도시개발공사
58	장사동 158	도로	12.9	12.9	12.9		12.9	서울주택도시개발공사
59	장사동 166	도로	16.5	16.5	16.5		16.5	서울주택도시개발공사
60	장사동 167-1	대지	51.9	41.8	41.8		41.8	이채원, 서울주택도시개발공사

연번	소 재 지	지목	공부면적 (㎡)	편입면적 (㎡)	정비기반시설(㎡)			소 유 자
					계	도로	녹지	
61	장사동 167-2	대지	51.6	38.9	38.9		38.9	서울주택도시개발공사
62	장사동 167-3	대지	51.6	40.0	40.0		40.0	김은령
63	장사동 169	도로	59.5	57.9	57.9		57.9	서울주택도시개발공사
64	장사동 171	대지	6.0	6.0	6.0		6.0	이은희,이진호, 서울주택도시개발공사
65	예지동 46-3	도로	145.8	9.4	9.4		9.4	서울시, 서울주택도시개발공사
66	예지동 47-1	도로	28.8	12.8	12.8		12.8	종로구, 서울주택도시개발공사
67	예지동 47-8	도로	2,647.0	70.1	70.1	26.8	43.3	종로구, 서울주택도시개발공사
68	예지동 94-1	대지	2.0	0.5	0.5		0.5	서울주택도시개발공사
69	예지동 94-2	대지	45.0	45.0	45.0		45.0	서울주택도시개발공사
70	예지동 95	대지	92.6	83.7	83.7		83.7	남민철 외 8인
71	예지동 96	대지	52.9	52.9	52.9		52.9	이종현
72	예지동 97	대지	92.6	17.0	17.0		17.0	신민우, 서울주택도시개발공사
73	예지동 99	대지	85.6	71.3	71.3		71.3	이경상,김연신,이헬렌,이희수
74	예지동 100	대지	314.0	40.0	40.0		40.0	서울주택도시개발공사
75	예지동 133	대지	314.7	33.1	33.1	33.1		서울주택도시개발공사
76	예지동 133-1	도로	26.4	4.0	4.0	4.0		국토교통부
77	예지동 134-3	도로	0.8	0.8	0.8	0.8		서울시, 서울주택도시개발공사
78	예지동 136-1	대지	99.8	23.2	23.2	23.2		서울주택도시개발공사
79	예지동 137-1	대지	74.0	20.7	20.7	20.7		서울주택도시개발공사
80	예지동 137-4	대지	8.3	7.4	7.4	7.4		서울주택도시개발공사
81	예지동 138-1	대지	62.1	11.5	11.5	11.5		서울주택도시개발공사
82	예지동 138-3	대지	11.2	11.2	11.2	11.2		길영철
83	예지동 149-1	대지	202.3	44.2	44.2	44.2		서울주택도시개발공사
84	예지동 179-2	대지	491.8	71.9	71.9	71.9		서울주택도시개발공사
85	예지동 181-1	대지	107.4	47.3	47.3	47.3		서울주택도시개발공사
86	예지동 184-1	대지	277.7	37.4	37.4	37.4		서울주택도시개발공사
87	예지동 185	대지	300.8	8.9	8.9	8.9		서울주택도시개발공사
88	예지동 186-1	대지	71.1	39.5	39.5	39.5		서울주택도시개발공사
89	예지동 186-3	대지	6.3	6.2	6.2	6.2		서울주택도시개발공사
90	예지동 187-1	대지	4.3	4.3	4.3	4.3		서울주택도시개발공사

※ 변경사유 : 재정비촉진계획변경결정(2025.10.30.)에 따른 폐지

다. 새로이 설치되는 정비기반시설 (변경)

연번	소 재 지	지 목	공부면적 (㎡)	편입면적 (㎡)	용도폐지 면적(㎡)	유상매입 (㎡)	무상양도 (㎡)	소 유 자
계			4,337.4	4,337.4	4,337.4	3,223.0	1,114.4	
1	예지동 73-1	도로	9.9	9.9	9.9		9.9	국토교통부
2	예지동 89-1	도로	16.5	16.5	16.5		16.5	국토교통부
3	예지동 89-3	도로	13.2	13.2	13.2		13.2	국토교통부
4	예지동 89-4	도로	19.8	19.8	19.8		19.8	국토교통부
5	예지동 115-1	도로	6.9	6.9	6.9		6.9	기획재정부
6	예지동 115-2	도로	1.0	1.0	1.0	1.0		국토교통부
7	예지동 116-1	도로	15.1	15.1	15.1		15.1	기획재정부
8	예지동 116-3	도로	8.0	8.0	8.0	8.0		국토교통부
9	예지동 133-1	도로	26.4	26.4	26.4		26.4	국토교통부
10	예지동 133-3	도로	3.4	3.4	3.4	3.4		국토교통부
11	예지동 156-2	도로	39.7	39.7	39.7		39.7	국토교통부
12	예지동 94-1	대지	2.0	2.0	2.0	2.0		기획재정부
13	장사동 156-7	도로	37.4	37.4	37.4	37.4		기획재정부
14	장사동 171	도로	6.0	6.0	6.0	6.0		기획재정부
15	종로4가 85-2	대지	1.7	1.7	1.7	1.7		기획재정부
16	종로4가 92-6	대지	41.0	41.0	41.0	41.0		기획재정부
17	종로4가 92-7	대지	1.7	1.7	1.7	1.7		기획재정부
18	종로4가 103-2	대지	60.5	60.5	60.5	60.5		기획재정부
19	종로4가 103-5	대지	10.2	10.2	10.2	10.2		기획재정부
20	종로4가 104-3	대지	1.7	1.7	1.7	1.7		기획재정부
21	예지동 167-3	대지	267.9	267.9	267.9	267.9		기획재정부
22	종로4가 103-3	대지	2.3	2.3	2.3	2.3		기획재정부
23	예지동 46-3	도로	145.8	145.8	145.8	13.3	132.5	서울특별시
24	예지동 134-3	도로	0.8	0.8	0.8	0.6	0.2	서울특별시
25	장사동 146-5	도로	360.8	360.8	360.8	74.3	286.5	서울특별시

연번	소 재 지	지 목	공부면적 (㎡)	편입면적 (㎡)	용도폐지 면적(㎡)	유상매입 (㎡)	무상양도 (㎡)	소 유 자
26	종로4가 32-32	도로	114.1	114.1	114.1	7.8	106.3	서울특별시
27	종로4가 32-11	도로	13.6	13.6	13.6	3.0	10.6	서울특별시
28	종로4가 32-12	도로	26.8	26.8	26.8	10.5	16.3	서울특별시
29	종로4가 32-13	도로	22.5	22.5	22.5	22.5		서울특별시
30	종로4가 32-15	도로	5.7	5.7	5.7	5.7		서울특별시
31	종로4가 50-10	도로	4.2	4.2	4.2		4.2	서울특별시
32	종로4가 51	대지	2.0	2.0	2.0		2.0	서울특별시
33	종로4가 32-14	도로	23.5	23.5	23.5	4.8	18.7	서울특별시
34	종로4가 32-16	도로	27.5	27.5	27.5	4.6	22.9	서울특별시
35	종로4가 32-17	도로	21.2	21.2	21.2		21.2	서울특별시
36	종로4가 62-1	도로	29.8	29.8	29.8	3.3	26.5	서울특별시
37	예지동 47-1	도로	28.8	28.8	28.8	4.5	24.3	종로구청
38	예지동 47-8	도로	2,647.0	2,647.0	2,647.0	2,536.3	110.7	종로구청
39	예지동 104-3	도로	3.3	3.3	3.3	0.8	2.5	종로구청
40	예지동 107-1	도로	23.1	23.1	23.1	3.7	19.4	종로구청
41	예지동 123-1	도로	14.9	14.9	14.9	11.2	3.7	종로구청
42	예지동 165-1	도로	32.4	32.4	32.4	5.5	26.9	종로구청
43	예지동 187-7	구거	6.8	6.8	6.8	1.2	5.6	종로구청
44	장사동 140	도로	1.3	1.3	1.3		1.3	종로구청
45	장사동 158	도로	12.9	12.9	12.9	12.9		종로구청
46	장사동 166	도로	16.5	16.5	16.5	16.5		종로구청
47	종로4가 75-3	구거	159.8	159.8	159.8	35.2	124.6	종로구청

※ 변경사유 : 재정비촉진계획 변경결정(2025.10.30.)에 따른 변경

9. 토지 또는 건축물 등에 관한 권리자 및 권리명세 (변경)

: 생략(종로구청 도시개발과에 비치).

10. 기타 관계도서

: 생략(종로구청 도시개발과에 비치). 끝