

공 고

**서울특별시종로구 공고 제2008-463호**

**세운재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정(안) 및  
1단계구간 재정비촉진계획 변경결정(안) 공람 공고**

1. 서울특별시 고시 제2006-365(2006.10.26)호로 지구 지정되고 동 고시 2007-260(2007.7.30) 호로 지구변경 지정 및 재정비촉진계획(1단계구간)이 고시된 세운재정비촉진지구에 대한 재정비촉진계획(안) 및 1단계 구간 재정비촉진계획 변경(안)을 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제9조제2항 및 동법 시행령 제9조제1항 규정에 의거 일반인 및 이해관계인에게 알리고 관련도서를 공람합니다.
2. 본 재정비촉진계획(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간내에 아래 공람장소에 의견을 제출할 수 있음을 알려드립니다.

2008년 7월 22일

**서울특별시 종로구청장**

가. 공람기간 : 2008. 7. 22. ~ 2008. 8. 5.(14일간)

나. 공람장소 : 종로구청 도시관리국 재정비추진단(☎ 731-1912)

서울특별시 균형발전본부 도심재정비1담당관(☎ 2171-2626~7)

다. 공람내용 : 세운재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정(안) 및 1단계구간 재정비촉진계획 변경결정(안)

※ 공람내용은 종로구 소관 재정비촉진계획 결정(안) 및 1단계구간 재정비촉진계획 변경결정(안)에 한정

1) 세운재정비촉진지구 개요

① 재정비촉진지구의 명칭 : 세운재정비촉진지구

② 재정비촉진지구의 위치 및 면적

- 위 치 : 서울특별시 종로구 종로3가 175-4번지 일대

- 면 적

| 구분 | 지 구 명         | 위 치                        | 면 적 (㎡)   |    |           | 비 고                                                                                                     |
|----|---------------|----------------------------|-----------|----|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |               |                            | 기정        | 변경 | 변경후       |                                                                                                         |
| 기정 | 세운재정비<br>촉진지구 | 종로구<br>종로3가동<br>175-4번지 일대 | 438,585.1 | -  | 438,585.1 | ·최초 결정일<br>- 서울특별시고시<br>제2006-365호<br>(2006.10.26)<br>·변경 결정일<br>- 서울특별시고시<br>제2007-260호<br>(2007.7.30) |

③ 재정비촉진지구의 유형 : 중심지형

④ 목표연도 : 2006. 10. ~ 2015. 12.

| 구 분               |                               | 계         |        | 1단계      |        | 2단계       |        | 3단계       |        | 비 고           |
|-------------------|-------------------------------|-----------|--------|----------|--------|-----------|--------|-----------|--------|---------------|
|                   |                               | 면적(㎡)     | 구성비(%) | 면적(㎡)    | 구성비(%) | 면적(㎡)     | 구성비(%) | 면적(㎡)     | 구성비(%) |               |
| 합 계               |                               | 438,585.1 | 100.0  | 37,656.0 | 100.0  | 168,701.2 | 100.0  | 232,227.9 | 100.0  |               |
| 계 획<br>기 반<br>시 설 | 소 계                           | 163,418.5 | 37.3   | 11,439.4 | 30.4   | 72,726.6  | 43.1   | 79,252.5  | 34.1   |               |
|                   | 공공청사                          | 7,600.0   | 1.7    | -        | -      | -         | -      | 7,600.0   | 3.3    | 중구청           |
|                   | 학교시설                          | 15,337.6  | 3.5    | -        | -      | -         | -      | 15,337.6  | 6.6    | 초·중·<br>학교    |
|                   | 하 천                           | 8,423.4   | 1.9    | -        | -      | 8,423.4   | 5.0    | -         | -      | 청계천           |
|                   | 광 장                           | 9,539.0   | 2.2    | 4,393.1  | 11.7   | 5,145.9   | 3.1    | -         | -      |               |
|                   | 공 원                           | 68,239.7  | 15.6   | 3,442.8  | 9.1    | 20,653.9  | 12.2   | 44,143.0  | 19.0   |               |
|                   | 공공공지                          | 13,865.3  | 3.2    | 3,268.2  | 8.7    | 10,597.1  | 6.3    | -         | -      |               |
|                   | 도 로                           | 40,413.5  | 9.2    | 335.3    | 0.9    | 27,906.3  | 16.5   | 12,171.9  | 5.2    |               |
|                   |                               |           |        |          |        |           |        |           |        |               |
| 택 지<br>(획지)       | 소 계                           | 275,166.6 | 62.7   | 26,216.6 | 69.6   | 95,974.6  | 56.9   | 152,975.4 | 65.9   |               |
|                   | 복합개발<br>용 지<br>(도심복합<br>용 도 ) | 268,150.1 | 61.1   | 26,216.6 | 69.6   | 95,974.6  | 56.9   | 145,958.9 | 62.9   |               |
|                   | 주상복합                          | 5,216.5   | 1.2    | -        | -      | -         | -      | 5,216.5   | 2.2    | 32지구<br>기시행   |
|                   | 상 업<br>( 호 텔 )                | 1,800.0   | 0.4    | -        | -      | -         | -      | 1,800.0   | 0.8    | 27-1지구<br>기시행 |

## ② 인구·주택수용계획

- 지구내 공급 주택의 세대규모는 촉진구역별로 세대수의 60% 이상을 전용면적 85㎡이하로 계획

| 구 분   | 계                |                    | 1단계         |            | 2단계         |            | 3단계         |            | 비 고 |
|-------|------------------|--------------------|-------------|------------|-------------|------------|-------------|------------|-----|
|       | 세대수<br>(세대)      | 인구수<br>(인)         | 세대수<br>(세대) | 인구수<br>(인) | 세대수<br>(세대) | 인구수<br>(인) | 세대수<br>(세대) | 인구수<br>(인) |     |
| 인구/주택 | 8,823<br>(8,850) | 17,646<br>(17,700) | 700         | 1,400      | 2,892       | 5,784      | 5,231       | 10,462     |     |

## ③ 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획

| 구 분     | 명 칭     | 전체 |           | 1단계 |           | 2단계 |           | 3단계 |           | 비 고                             |
|---------|---------|----|-----------|-----|-----------|-----|-----------|-----|-----------|---------------------------------|
|         |         | 개소 | 면적<br>(㎡) | 개소  | 면적<br>(㎡) | 개소  | 면적<br>(㎡) | 개소  | 면적<br>(㎡) |                                 |
| 합 계     |         | 2  | 22,937.6  | -   | -         | -   | -         | 2   | 22,937.6  |                                 |
| 교육시설    | 초/중학교   | 1  | 15,337.6  | -   | -         | -   | -         | 1   | 15,337.6  | ·초·중학교 복합                       |
| 문화·복지시설 | 문화/복지시설 | -  | -         | -   | -         | -   | -         | -   | -         | ·구역내 특화<br>·용도로 도입<br>(세부내용 생략) |
| 공공청사    | 중구청     | 1  | 7,600     | -   | -         | -   | -         | 1   | 7,600.0   |                                 |

## ④ 공원·녹지 및 환경보전계획 : 생략(공람 도서와 같음)

## ⑤ 교통계획 : 생략(공람 도서와 같음)

## ⑥ 경관계획 : 생략(공람 도서와 같음)

## ⑦ 광고물 관리계획, 폐기물처리에 관한 계획 등 기타계획 : 생략(공람 도서와 같음)

## ⑧ 촉진구역의 지정에 관한 사항

## • 촉진구역의 경계

| 구분       | 구역명       | 위 치                 | 면적(㎡)      | 사업의 종류   | 비고 |
|----------|-----------|---------------------|------------|----------|----|
| 소계(6개구역) |           |                     | 388,663.2  |          |    |
| 기정       | 세운1구역(광장) | 종로구 종로3가 116-3번지 일대 | 4,393.1    | 도시계획시설사업 |    |
| 기정       | 세운4구역     | 종로구 예지동 85번지 일대     | 33,262.9   | 도시환경정비사업 |    |
| 신설       | 세운2구역     | 종로구 장사동 67번지 일대     | 44,108.5㎡  | 도시환경정비사업 |    |
| 신설       | 세운3구역     | 중구 입정동 97-4번지 일대    | 46,072.3㎡  | 도시환경정비사업 |    |
| 신설       | 세운5구역     | 중구 산림동82-5번지 일대     | 43,215.0㎡  | 도시환경정비사업 |    |
| 신설       | 세운6구역     | 종로구 장사동 67번지 일대     | 217,611.4㎡ | 도시환경정비사업 |    |

※ 세운6구역은 하나의 구역으로 지정하며 세운상가군 녹지축 부분은 경계내 포함 또는 주요도로(을지로, 퇴계로, 마른내길, 돈화문로, 배오개길), 세운상가군을 경계로 하는 블록을 중심으로 세운상가 부분을 토지면적 비율에 따라 구분된 지역을 합하여 총 네 개의 촉진구역으로 나누어 시행할 수 있음

## • 촉진사업의 종류

도시재정비 촉진을 위한 특별법 제15조 제1항에 각호에 규정된 자를 해당지역 토지등소유자의 과반수의 동의를 얻어 사업시행자로 선정하고, 사업시행자로 선정된 자와 서울특별시간 세운상가 부분의 녹지축 조성에 관한 협약을 체결한 경우, 해당지역을 제외한 세운상가부분을 도시계획시설사업으로 시행할 수 있음

## ⑨ 촉진사업별 용적률, 건폐율 및 높이계획 등 건축계획

| 구역명     | 주 용 도                          | 상한용적률(%) | 건폐율(%) | 높이계획(m)   | 비고   |
|---------|--------------------------------|----------|--------|-----------|------|
| 세운1구역   | 광장                             | -        | -      | -         | 변경없음 |
| 세운4구역   | 주거, 업무, 판매 등<br>복합용도           | 850%이하   | 60%이하  | 122.3m 이하 | 변경없음 |
| 세운2구역   | 주거, 업무, 판매, 숙박, 문화집회 등<br>복합용도 | 850%이하   | 60%이하  | 124.9m 이하 |      |
| 세운3구역   | 주거, 업무, 판매, 숙박, 문화집회 등<br>복합용도 | 850%이하   | 60%이하  | 124.2m 이하 |      |
| 세운5구역   | 주거, 업무, 판매, 숙박, 문화집회 등<br>복합용도 | 850%이하   | 60%이하  | 124.5m 이하 |      |
| 세운6구역   | 주거, 업무, 판매, 숙박, 문화집회 등<br>복합용도 | 850%이하   | 60%이하  | 122.1m 이하 |      |
| 세운6-1구역 | 주거, 업무, 판매, 숙박, 문화집회 등<br>복합용도 | 850%이하   | 60%이하  | 122.2m 이하 |      |
| 세운6-2구역 | 주거, 업무, 판매, 숙박, 문화집회 등<br>복합용도 | 850%이하   | 60%이하  | 121.4m 이하 |      |
| 세운6-3구역 | 주거, 업무, 판매, 숙박, 문화집회 등<br>복합용도 | 850%이하   | 60%이하  | 123.7m 이하 |      |
| 세운6-4구역 | 주거, 업무, 판매, 숙박, 문화집회 등<br>복합용도 | 850%이하   | 60%이하  | 121.8m 이하 |      |

## ⑩ 기반시설 비용분담계획

| 구 분 |                              | 현 황       |          | 부담면적(㎡)  | 부담률(%) | 비고 |
|-----|------------------------------|-----------|----------|----------|--------|----|
| 구역  | 구역면적(㎡)                      | 대지(㎡)     | 공공용지(㎡)  |          |        |    |
| 4구역 | 37,656.0<br>(1구역 4,393.1㎡포함) | 30,240.0  | 7,416.0  | 4,023.4  | 13.30  | 변경 |
| 2구역 | 44,108.5                     | 37,291.4  | 6,817.1  | 5,833.8  | 15.64  |    |
| 3구역 | 46,072.3                     | 37,962.0  | 8,110.3  | 5,688.8  | 14.99  |    |
| 5구역 | 43,215.0                     | 33,853.1  | 9,361.9  | 5,159.1  | 15.24  |    |
| 6구역 | 217,611.4                    | 151,075.5 | 66,535.9 | 19,688.0 | 13.03  |    |
| 6-1 | 52,879.3                     | 42,987.3  | 9,892.0  | 5,665.3  | 13.18  |    |
| 6-2 | 73,861.3                     | 59,360.4  | 14,500.9 | 7,384.4  | 12.44  |    |
| 6-3 | 46,844.7                     | 22,588.9  | 24,255.8 | 3,290.9  | 14.57  |    |
| 6-4 | 34,695.2                     | 26,138.9  | 8,556.3  | 3,347.4  | 12.81  |    |

\* 6구역 마른내길 포함

⑪ 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 : 생략(공람 도서와 같음)

⑫ 단계별 사업추진계획

| 구 분      | 사업기간        | 해당구역        | 비 고 |
|----------|-------------|-------------|-----|
| 1단계 사업구역 | 2006 ~ 2008 | 세운1, 4구역    |     |
| 2단계 사업구역 | 2009 ~ 2012 | 세운2, 3, 5구역 |     |
| 3단계 사업구역 | 2013 ~ 2015 | 세운6구역       |     |

⑬ 촉진구역별 사업계획 : 생략(공람 도서와 같음)

⑭ 존치지역의 관리 및 정비계획 : 생략(공람 도서와 같음)

⑮ 도시관리계획 결정(변경)조서

가) 도시환경정비구역 변경결정(안) 조서

| 구 분 | 구역명              | 위 치                                                         | 면 적 (㎡)   |             |      | 비 고          |
|-----|------------------|-------------------------------------------------------------|-----------|-------------|------|--------------|
|     |                  |                                                             | 기 정       | 변 경         | 변경 후 |              |
| 폐지  | 세운상가도시<br>환경정비구역 | 서울특별시 중구 산림동,<br>주교동, 을지로4가,<br>인현동2가, 예관동,<br>충무로4,5가 일부지역 | 121,105.8 | 감)121,105.8 | -    | 정비계획<br>폐지포함 |

나) 용도지역결정 조서(변경 없음)

| 구 분    | 면 적 (㎡)   |     |           | 구성비(%) | 비 고                             |
|--------|-----------|-----|-----------|--------|---------------------------------|
|        | 기 정       | 변 경 | 변경후       |        |                                 |
| 계      | 438,585.1 | -   | 438,585.1 | 100.0  | · 1939년 용도지역제가 최<br>초로 도입되면서 지정 |
| 일반상업지역 | 438,585.1 | -   | 438,585.1 | 100.0  |                                 |

## 다) 용도지구결정(변경) 조서

## (1) 미관지구(변경 없음)

| 구분 | 지구명     | 구 간          | 연장(m) | 폭원(m) | 면적(㎡)  | 최초결정일                   | 비고    |
|----|---------|--------------|-------|-------|--------|-------------------------|-------|
| 기정 | 중심지미관지구 | 종로2가~동대문     | 2,400 | 양측12  | 57,600 | 건교부고시<br>290호(73.7.4)   | 종로구   |
| 기정 | 중심지미관지구 | 시청앞광장~을지로6가  | 2,700 | 양측12  | 64,800 | 건교부고시<br>290호(73.7.4)   | 을지로지구 |
| 기정 | 중심지미관지구 | 동아일보 앞~청계천6가 | 2,800 | 양측12  | 67,200 | 건교부고시<br>290호(73.7.4)   | 청계천지구 |
| 기정 | 중심지미관지구 | 필동1가~종로3가    | 1,000 | 양측12  | 24,000 | 건교부고시<br>290호(73.7.4)   | 삼일로지구 |
| 기정 | 중심지미관지구 | 묵정동~종로4가     | 900   | 양측12  | 21,600 | 건교부고시<br>290호(73.7.4)   | 묵정지구  |
| 기정 | 중심지미관지구 | 서울역~광희동 로터리  | 3,200 | 양측12  | 76,800 | 건교부고시<br>519호(73.12.31) | 퇴계로지구 |
| 기정 | 중심지미관지구 | 태평로~광희로      | 2,700 | 양측12  | 64,800 | 건교부고시<br>290호(73.7.4)   | 태평로지구 |

## (2) 방화지구(변경 없음)

| 구분 | 지구명  | 위 치          | 면적(㎡)  | 최초결정일                   | 비고    |
|----|------|--------------|--------|-------------------------|-------|
| 기정 | 방화지구 | 서대문~종로~동대문간  | 65,977 | 건교부고시<br>727호(63.12.13) | 종로    |
| 기정 | 방화지구 | 세종로~청계천~동대문간 | 42,609 | 건교부고시<br>727호(63.12.13) | 청계천   |
| 기정 | 방화지구 | 시청앞~을지로6가간   | 41,400 | 건교부고시<br>727호(63.12.13) | 을지로지구 |
| 기정 | 방화지구 | 서울역앞~광희동간    | 55,464 | 건교부고시<br>727호(63.12.13) | 퇴계로   |
| 기정 | 방화지구 | 퇴계로가~돈화문간    | 36,944 | 건교부고시<br>727호(63.12.13) | 돈화문로  |
| 기정 | 방화지구 | 퇴계로가~원남동로터리간 | 27,345 | 건교부고시<br>727호(63.12.13) | 배오개길  |

※( )는 지구내

## 라) 도시계획시설결정(변경)조서

## (1) 도 로(변경)

| 구분 | 규 모 |    |     |                  | 기능        | 연장<br>(m)      | 기점                   | 종점                    | 시용<br>형태 | 주요<br>경과지 | 최초결정일                           | 비고                 |
|----|-----|----|-----|------------------|-----------|----------------|----------------------|-----------------------|----------|-----------|---------------------------------|--------------------|
|    | 등급  | 류별 | 번호  | 폭원(m)            |           |                |                      |                       |          |           |                                 |                    |
| 기정 | 광로  | 3  | 7   | 40~47<br>(~6.5m) | 주간선<br>도로 | 4,000<br>(91)  | 서대문광장<br>(종로3가 45-4) | 동대문광장<br>(종로4가 50-10) | 일반<br>도로 | -         | 충독부고시<br>722호<br>(36.12.26)     | 종로<br>(광장중<br>복결정) |
| 기정 | 대로  | 2  | 3   | 30               | 집산<br>도로  | 1,800<br>(464) | 시청앞광장                | 을지로6가                 | 일반<br>도로 | -         | 충독부고시<br>722호<br>(36.12.26)     | 을지로                |
| 폐지 | 대로  | 2  | 62  | 27~30            | 집산<br>도로  | 1,231          | 청계천로                 | 충무로4가                 | 일반<br>도로 | -         | 건교부고시<br>426호<br>(78.12.29)     | 세운상가<br>동측도로       |
| 기정 | 중로  | 1  | 29  | 20               | 집산<br>도로  | 1,450<br>(459) | 저동1가                 | 광희동 광장                | 일반<br>도로 | -         | 충독부고시<br>722호<br>(36.3.26))     | 마른내길               |
| 폐지 | 중로  | 2  | 126 | 15               | 집산<br>도로  | 780            | 청계천로                 | 충무로3가                 | 일반<br>도로 | -         | 건교부고시<br>2912호<br>(66.11.30)    | 세운상가<br>서측도로       |
| 기정 | 중로  | 2  | -   | 16               | 국지<br>도로  | 20             | 예지동<br>136-1         | 예지동<br>132            | 일반<br>도로 | -         | 서울시고시<br>2007-260호<br>(07.7.30) | 세운4구<br>역<br>진출입로  |
| 기정 | 중로  | 3  | -   | 13.5~18          | 집산<br>도로  | 5,390<br>(471) | 세종로 광장               | 고산자로                  | 일반<br>도로 | -         | 서울시고시<br>130호<br>(03.5.26)      | 청계천<br>북측도로        |
| 기정 | 중로  | 3  | -   | 12~<br>13.5      | 집산<br>도로  | 5,390<br>(471) | 세종로 광장               | 고산자로                  | 일반<br>도로 | -         | 서울시고시<br>130호<br>(03.5.26)      | 청계천<br>남측도로        |
| 폐지 | 소로  | 1  | 1   | 10               | 국지<br>도로  | 108            | 산림동 190-3            | 산림동69-2               | 일반<br>도로 | -         | 서울시고시<br>234호<br>(84.4.27)      |                    |
| 폐지 | 소로  | 1  | 2   | 10               | 국지<br>도로  | 117            | 산림동 132-1            | 산림동 44-1              | 일반<br>도로 | -         | 서울시고시<br>234호<br>(84.4.27)      |                    |
| 폐지 | 소로  | 1  | 3   | 10               | 국지<br>도로  | 170            | 인현동2가<br>50-4        | 예관동 16-3              | 일반<br>도로 | -         | 서울시고시<br>234호<br>(84.4.27)      |                    |
| 기정 | 소로  | 1  | 4   | 10               | 국지<br>도로  | 170            | 충무로4가<br>108-15      | 충무로4가 67-1            | 일반<br>도로 | -         | 서울시고시<br>234호<br>(84.4.27)      | 폭원변경<br>연장변경       |
| 변경 | 중로  | 2  | -   | 15               | 집산<br>도로  | 110            | 충무로4가<br>67-1        | 충무로4가<br>99-10        | 일반<br>도로 | -         | -                               |                    |
| 폐지 | 소로  | 1  | 5   | 10               | 국지<br>도로  | 144            | 주교동 140-3            | 산림동 21-3              | 일반<br>도로 | -         | 서울시고시<br>769호<br>(86.10.24)     |                    |
| 폐지 | 소로  | 1  | 6   | 10               | 국지<br>도로  | 44             | 산림동 46               | 을지로4가 47-1            | 일반<br>도로 | -         | 서울시고시<br>769호<br>(86.10.24)     |                    |

\*( )는 지구내

| 구분 | 구 모 |    |    |           | 기능       | 연장<br>(m) | 기 점             | 종 점          | 사용<br>형태 | 주 요<br>경과 | 최초결정일                    | 비고             |
|----|-----|----|----|-----------|----------|-----------|-----------------|--------------|----------|-----------|--------------------------|----------------|
|    | 등급  | 류별 | 번호 | 폭원<br>(m) |          |           |                 |              |          |           |                          |                |
| 폐지 | 소로  | 1  | 7  | 10        | 국지<br>도로 | 55        | 산림동 31-4        | 주교동 181      | 일반도로     | -         | 서울시고시 769호<br>(86.10.24) |                |
| 기정 | 소로  | 1  | -  | 10        | 국지<br>도로 | 312       | 충무로3가 50        | 충무로4가 29-3   | 일반도로     | -         | 건교부고시 432호<br>(63.7.1)   |                |
| 변경 | 소로  | 1  | -  | 10        | 국지<br>도로 | 87        | 충무로3가<br>50     | 충무로3가 43     |          |           | -                        | 연장축소<br>(지구 내) |
| 폐지 | 소로  | 2  | 1  | 8         | 국지<br>도로 | 25        | 인현동2가 3         | 인현동2가 151-1  | 일반도로     | -         | 서울시고시 234호<br>(84.4.27)  |                |
| 폐지 | 소로  | 2  | 2  | 8         | 국지<br>도로 | 180       | 인현동2가<br>154-1  | 충무로4가 47-4   | 일반도로     | -         | 서울시고시 234호<br>(84.4.27)  |                |
| 기정 | 소로  | 2  | 3  | 8         | 국지<br>도로 | 82        | 충무로4가<br>79-10  | 충무로4가 86-3   | 일반도로     | -         | 서울시고시 234호<br>(84.4.27)  | 폭원변경           |
| 변경 | 중로  | 2  | -  | 20        | 국지<br>도로 | 82        | 충무로4가<br>86-3   | 충무로4가 47-3   | 일반도로     | -         |                          |                |
| 폐지 | 소로  | 2  | 4  | 8         | 국지<br>도로 | 80        | 산림동 99-1        | 산림동 54       | 일반도로     | -         | 서울시고시 769호<br>(86.10.24) |                |
| 폐지 | 소로  | 2  | 5  | 8         | 국지<br>도로 | 78        | 을지로4가<br>261-5  | 을지로4가 232    | 일반도로     | -         | 서울시고시 769호<br>(86.10.24) |                |
| 폐지 | 소로  | 2  | 6  | 8         | 국지<br>도로 | 64        | 인현동2가<br>181-22 | 인현동2가 170-3  | 일반도로     | -         | 서울시고시 769호<br>(86.10.24) |                |
| 폐지 | 소로  | 2  | 9  | 8         | 국지<br>도로 | 12        | 인현동2가<br>128-15 | 인현동2가 3      | 일반도로     | -         | 서울시고시 769호<br>(86.10.24) |                |
| 폐지 | 소로  | 3  | -  | 4         | 국지<br>도로 | 250       | 을지로4가<br>293-1  | 예관동 43-6     | 일반도로     | -         | 서울시고시 769호<br>(86.10.24) |                |
| 폐지 | 소로  | 3  | 30 | 6         | 국지<br>도로 | 78        | 을지로3가<br>282-1  | 을지로3가 291-31 | 일반도로     | -         | 건교부고시 432호<br>(63.7.1)   |                |
| 폐지 | 소로  | 3  | 32 | 6         | 국지<br>도로 | 75        | 초동 13-2         | 인현동1가 65-3   | 일반도로     | -         | 건교부고시 432호<br>(63.7.1)   |                |
| 폐지 | 소로  | 3  | 35 | 6         | 국지<br>도로 | 218       | 인현동2가<br>138-3  | 인현동2가 191-5  | 일반도로     | -         | 건교부고시 432호<br>(63.7.1)   |                |
| 폐지 | 소로  | 3  | 36 | 6         | 국지<br>도로 | 88        | 충무로4가<br>149-17 | 필동2가 13-3    | 일반도로     | -         | 건교부고시 432호<br>(63.7.1)   |                |
| 폐지 | 소로  | 3  | -  | 6         | 국지<br>도로 | 227       | 장사동<br>233-11   | 장사동 131      | 일반도로     | -         | 건교부고시 432호<br>(63.7.1)   |                |
| 폐지 | 소로  | 3  | -  | 6         | 국지<br>도로 | 180       | 종로3가 149        | 장사동 209-2    | 일반도로     | -         | 건교부고시 432호<br>(63.7.1)   |                |
| 폐지 | 소로  | 3  | -  | 6         | 국지<br>도로 | 109       | 종로3가 164        | 장사동 97-3     | 일반도로     | -         | 건교부고시 432호<br>(63.7.1)   |                |
| 폐지 | 소로  | 3  | -  | 6         | 국지<br>도로 | 187       | 입정동 1           | 을지로3가 147-1  | 일반도로     | -         | 건교부고시 432호<br>(63.7.1)   |                |
| 폐지 | 소로  | 3  | -  | 4         | 국지<br>도로 | 186       | 입정동 139-2       | 을지로3가 230    | 일반도로     | -         | 건교부고시 432호<br>(63.7.1)   |                |
| 폐지 | 소로  | 3  | -  | 4         | 국지<br>도로 | 89        | 입정동 25          | 입정동 12       | 일반도로     | -         | 건교부고시 432호<br>(63.7.1)   |                |
| 폐지 | 소로  | 3  | -  | 4         | 국지<br>도로 | 100       | 을지로3가<br>212    | 입정동 76       | 일반도로     | -         | 건교부고시 432호<br>(63.7.1)   |                |
| 신설 | 중로  | 2  | -  | 16        | 국지<br>도로 | 20        | 장사동<br>207-1    | 장사동207-1     | 일반도로     | -         | -                        |                |
| 신설 | 중로  | 2  | -  | 16        | 국지<br>도로 | 20        | 입정동3-2          | 입정동2-4       | 일반도로     | -         | -                        |                |
| 신설 | 중로  | 2  | -  | 16        | 국지<br>도로 | 20        | 주교동<br>145-3    | 산림동87-1      | 일반도로     | -         | -                        |                |

\* ( )는 지구내

## (2) 철 도(변경 없음)

| 구분 | 도면표시<br>번 호 | 시설명 | 시설의<br>세분 | 위 치                   | 연장(m)            | 면적(㎡)            | 최초<br>결정일               | 비고  |
|----|-------------|-----|-----------|-----------------------|------------------|------------------|-------------------------|-----|
| 기정 | 1           | 철도  | 고속철도      | 종로구 종로4가<br>32-8번지 일대 | (80)             | (1,397)          | 건교부고시695호<br>(90.10.19) | 5호선 |
| 기정 | 2           | 철도  | 고속철도      | 벽제~양재동간               | 40.7km<br>(310m) | (3,479)          | 건교부고시53호<br>(80.2.22)   | 3호선 |
| 기정 | 3           | 철도  | 지하철 정차장   | 주교동 122일대             | -                | 6,266<br>(343.2) | 건교부고시151호<br>(91.3.25)  |     |

\*( )는 지구내

## (3) 공공공지(변경)

| 구분 | 도면표시<br>번 호 | 시설명  | 위치                    | 면 적 (㎡) |           |         | 최초<br>결정일                   | 비고 |
|----|-------------|------|-----------------------|---------|-----------|---------|-----------------------------|----|
|    |             |      |                       | 기정      | 변경        | 변경후     |                             |    |
| 기정 | 1           | 공공공지 | 종로구 예지동<br>149-1번지 일원 | 3,268.2 | -         | 3,268.2 | 2004.2.16(종로구고시<br>제2004-3) |    |
| 신설 | 2           | 공공공지 | 종로구 장사동<br>220-1번지 일원 | -       | 증)3,710.6 | 3,710.6 | -                           |    |
| 신설 | 3           | 공공공지 | 중구 입정동<br>7-0번지 일원    | -       | 증)3,678.7 | 3,678.7 | -                           |    |
| 신설 | 4           | 공공공지 | 중구 산림동<br>89-0번지 일원   | -       | 증)3,207.8 | 3,207.8 | -                           |    |

## (4) 광장(변경)

| 구분 | 도면표시<br>번 호 | 시설명 | 시설의 세분   | 위 치                   | 면 적 (㎡)  |                          |                 | 최초<br>결정일                 | 비고                                 |
|----|-------------|-----|----------|-----------------------|----------|--------------------------|-----------------|---------------------------|------------------------------------|
|    |             |     |          |                       | 기정       | 변경                       | 변경후             |                           |                                    |
| 기정 | -           | 광장  | 교통<br>광장 | 종로구 종로4가<br>32-8번지 일원 | 13,300.0 | 감)1,039.2<br>(감 1,039.2) | 12,260.8<br>(-) | 건교부고시<br>431호<br>(63.7.1) | 서울시고시<br>제2007-260호<br>(2007.7.30) |
| 변경 | -           | 광장  | 교통<br>광장 | 종로구 종로4가<br>32-8번지 일원 | 12,477.0 | 감)1,039.2<br>(감 1,039.2) | 11,437.8<br>(-) | -                         | 오기<br>정정                           |
| 변경 | 2           | 광장  | 교통광장     | 중구 을지로4가<br>일원        | 12,167.0 | 감)4,314.0<br>(감4,314.0)  | 7,853.0         | 내무부고시23호<br>(52.3.25)     | 을지로4가                              |
| 변경 | 3           | 광장  | 경관광장     | 종로구 장사동<br>116-3번지 일원 | 12,981.8 | 감)3,442.8                | 9,539.0         | 서울시고시20호<br>(2007.1.25)   | 세운상가                               |

\*( )는 지구내

## (5) 녹지(변경)

| 구분 | 도면표시<br>번 호 | 시설명 | 시설의<br>세 분 | 위치                     | 면 적 (㎡) |           |      | 최 초<br>결정일                  | 비고           |
|----|-------------|-----|------------|------------------------|---------|-----------|------|-----------------------------|--------------|
|    |             |     |            |                        | 기정      | 변경        | 변경 후 |                             |              |
| 폐지 | 1           | 녹지  | 녹지         | 중구 산림동 56-4번지<br>일원    | 2,232.0 | 감)2,232.0 | -    | 서울시고시<br>769호<br>(86.10.24) | 세운상가<br>제1녹지 |
| 폐지 | 2           | 녹지  | 녹지         | 중구 인현동2가<br>134-2번지 일원 | 938.0   | 감)938.0   | -    | 서울시고시<br>769호<br>(86.10.24) | 세운상가<br>제2녹지 |

## (6) 공원(변경)

| 구분 | 도면표시<br>번 호 | 공원명  | 시설의 세분 | 위치                    | 면 적 (㎡) |            |          | 최초<br>결정일                  | 비고   |
|----|-------------|------|--------|-----------------------|---------|------------|----------|----------------------------|------|
|    |             |      |        |                       | 기정      | 변경         | 변경 후     |                            |      |
| 폐지 | 1           | 산림공원 | 어린이공원  | 중구<br>산림동 265-1       | 1,260.0 | 감)1,260.0  | -        | 충독부고시<br>208호<br>(40.3.12) |      |
| 신설 | 1           | 공원   | 문화공원   | 종로구 예지동<br>100번지 일원   | -       | 증)3,442.8  | 3,442.8  | -                          | 세운상가 |
| 신설 | 2           | 공원   | 문화공원   | 종로구 장사동<br>126번지일원    | -       | 증)3,456.0  | 3,456.0  | -                          | 세운상가 |
| 신설 | 3           | 공원   | 문화공원   | 중구 산림동<br>207-2번지 일원  | -       | 증)17,197.9 | 17,197.9 | -                          | 청계상가 |
| 신설 | 4           | 공원   | 문화공원   | 중구 인현동1가<br>2-35번지 일원 | -       | 증)20,466.0 | 20,466.0 | -                          | 삼풍상가 |
| 신설 | 5           | 공원   | 문화공원   | 중구 충무로4가<br>120-3일원   | -       | 증)23,677.0 | 23,677.0 | -                          | 진양상가 |

## (7) 시장(변경)

| 구분 | 도면표시<br>번 호 | 시설명 | 시설의<br>세 분 | 위치                  | 면 적 (㎡) |           |      | 최초<br>결정일                  | 비고                                |
|----|-------------|-----|------------|---------------------|---------|-----------|------|----------------------------|-----------------------------------|
|    |             |     |            |                     | 기정      | 변경        | 변경 후 |                            |                                   |
| 폐지 | 1           | 시 장 | 시 장        | 충무로4가<br>120-3외 1필지 | 3,314.2 | 감)3,314.2 | -    | 서울시고시<br>195호<br>(85.3.23) | 진양상가<br>연면적18,309.69㎡<br>(지상만 고시) |

## (8) 학교(변경)

| 구분 | 도면표시<br>번 호 | 시설명 | 시설의<br>세 분 | 위 치                | 면 적 (㎡)  |           |          | 최초<br>결정일                 | 비고        |
|----|-------------|-----|------------|--------------------|----------|-----------|----------|---------------------------|-----------|
|    |             |     |            |                    | 기정       | 변경        | 변경 후     |                           |           |
| 변경 | 1           | 학교  | 학교         | 중구 인현동2가<br>3번지 일원 | 12,416.0 | 증)2,921.6 | 15,337.6 | 서울시고시<br>10호<br>(79.1.10) | 덕수<br>중학교 |

## (9) 공공청사(변경)

| 구분 | 도면표시<br>번 호 | 시설명  | 시설의<br>세 분 | 위 치                  | 면 적 (㎡) |        |         | 최초<br>결정일                  | 비고  |
|----|-------------|------|------------|----------------------|---------|--------|---------|----------------------------|-----|
|    |             |      |            |                      | 기정      | 변경     | 변경 후    |                            |     |
| 변경 | 1           | 공공청사 | 공공청사       | 중구 예관동<br>83-10번지 일원 | 7,577.0 | 증)23.0 | 7,600.0 | 서울시고시<br>106호<br>(77.3.15) | 중구청 |

## (10) 하천(변경 없음)

| 구분 | 도면표시<br>번 호 | 시설명 | 시설의<br>세분        | 위 치            |                       |           | 연장(km) | 폭원(m) | 면적<br>(㎡) | 최초<br>결정일                          | 비고  |
|----|-------------|-----|------------------|----------------|-----------------------|-----------|--------|-------|-----------|------------------------------------|-----|
|    |             |     |                  | 기점             | 종점                    | 주요<br>경과지 |        |       |           |                                    |     |
| 기정 | 1           | 하천  | 지방1,2급<br>(지방2급) | 종로구<br>서린동 148 | 동대문구<br>신설동<br>성북천합류점 | -         | 4.45   |       |           | 서울시공고<br>제2003-1205호(03<br>.10.15) | 청계천 |

※ 도시 및 주거환경정비 기본계획 변경 : 생략(공람도서와 같음)

## 3) 1단계 구간 재정비촉진계획 변경

## ① 토지이용에 관한 계획 : 변경

- 변경사유 : 관계법 상 공원녹지율 확보 및 녹지축 진입공간의 상징성 제고를 위해 광장을 공원과 광장으로 변경

| 구 분            | 기 정                |          | 변 경      |        | 비 고 |
|----------------|--------------------|----------|----------|--------|-----|
|                | 면적(㎡)              | 구성비(%)   | 면적(㎡)    | 구성비(%) |     |
| 합 계            | 37,656.0           | 100.0    | 37,656.0 | 100.0  |     |
| 계획<br>기반<br>시설 | 소 계                | 11,439.4 | 11,439.4 | 30.4   |     |
|                | 광장                 | 7,835.9  | 4,393.1  | 11.7   |     |
|                | 공원                 | -        | 3,442.8  | 9.1    |     |
|                | 공공공지               | 3,268.2  | 3,268.2  | 8.7    |     |
|                | 도로                 | 335.3    | 335.3    | 0.9    |     |
| 택지<br>(획지)     | 소 계                | 26,216.6 | 26,216.6 | 69.6   |     |
|                | 복합개발용지<br>(도심복합용도) | 26,216.6 | 26,216.6 | 69.6   |     |

## ② 인구·주택수용계획

- 지구내 공급 주택의 세대규모는 축진구역별로 세대수의 60%이상을 전용면적 85㎡이하로 계획

## ③ 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 : 변경없음

## ④ 공원·녹지 및 환경보전계획 : 변경

## 가)공원·녹지 확보계획(1단계구간)

| 구 분 | 기 정                                     | 변 경                        |
|-----|-----------------------------------------|----------------------------|
| 기준  | ·구역면적의 5% : 37,656.0㎡×5% = 1,882.8㎡     |                            |
|     | ·세대당 3㎡ : 700세대×3㎡ = 2,100㎡(5.6%)       |                            |
| 계획  | ·광장 및 공공공지 조성(각 1개소) : 11,104.1㎡(29.5%) | ·공원 (1개소) : 3,442.8㎡(9.1%) |

## 나) 친환경설계기법 적용

- 세운4구역은 친환경 건축물 인증제도 기준(75점 이상) 및 에너지 기준 및 준수 및 현상설계 안에서 제시한 생태 건축요소(건물 녹화, 자연환기, 채광 등)를 준수하여야 함

## 다) 옥상녹화

- 변경사유 : 옥상녹화의 효용성 측면을 고려하여 저층부 옥상부에 한

한다는 규정을 적용하였으나, 도심 건축물의 생태적 측면에서의 중요성 및 생태면적률 기준 적용시 고층부에 대한 규정이 없는 점을 감안하여 저층부 옥상부에 한한다는 규정을 삭제함

| 구 분  | 기 정         | 변 경                 |
|------|-------------|---------------------|
| 옥상녹화 | 저층부 옥상부에 한함 | 저층부 옥상부에 한한다는 규정 삭제 |

라) 생태면적률 공간유형 구분 및 가중치(변경) : 생략(공람 도서와 같음)

- 변경사유 : 서울특별시 도시관리계획 환경성 검토 업무지침(2007.9.1 시행)개정에 따른 기준변경

⑤ 교통계획 : 변경 없음

⑥ 경관계획 : 변경 없음

⑦ 촉진구역의 지정에 관한 사항 : 변경

| 사업방식     | 사업구역  | 시행자                                 |        |
|----------|-------|-------------------------------------|--------|
|          |       | 기 정                                 | 변 경    |
| 도시계획시설사업 | 세운1구역 | 서울특별시장(대행 : SH공사사장)<br>(4구역에서 비용분담) | 변경 없음  |
| 도시환경정비사업 | 세운4구역 | 종로구청장                               | SH공사사장 |

⑧ 촉진사업별 용적률, 건폐율 및 높이계획 등 건축계획 : 변경 없음

⑨ 기반시설 비용분담계획 : 변경

| 구 분 |                                           | 현황       |         | 계획       |                       | 부담률     |       | 비고                                |
|-----|-------------------------------------------|----------|---------|----------|-----------------------|---------|-------|-----------------------------------|
| 구역  | 면적(㎡)                                     | 대지(㎡)    | 공공용지(㎡) | 대지(㎡)    | 공공용지(㎡)               | 면적(㎡)   | 비율(%) |                                   |
| 기정  | 1단계지역<br>(세운4구역)<br>37,656.0<br>(1구역광장포함) | 30,225.1 | 7,430.9 | 26,216.6 | 11,439.4<br>(1구역광장포함) | 4,008.5 | 13.26 | 국공유지처리<br>계획에 의하여<br>부담면적일부<br>조정 |
| 변경  | 1단계지역<br>(세운4구역)<br>37,656.0<br>(1구역광장포함) | 30,240.0 | 7,416.0 | 26,216.6 | 11,439.4<br>(1구역광장포함) | 4,023.4 | 13.30 |                                   |

⑩ 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 : 변경 없음

⑪ 단계별 사업추진 사항 : 변경 없음

⑫ 촉진구역별 사업계획 : 변경 없음

⑬ 도시관리계획 결정도서 : 변경

가) 광장

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명 | 시설의<br>세분 | 위치                    | 면 적 (㎡)  |                          |                 | 최초<br>결정일                   | 비고                                 |
|----|------------|-----|-----------|-----------------------|----------|--------------------------|-----------------|-----------------------------|------------------------------------|
|    |            |     |           |                       | 기정       | 변경                       | 변경 후            |                             |                                    |
| 기정 | -          | 광장  | 교통<br>광장  | 종로구 종로4가<br>32-8번지 일원 | 13,300.0 | 감)1,039.2<br>(감 1,039.2) | 12,260.8<br>(-) | 건교부고시<br>431호<br>(63.7.1)   | 서울시고시<br>제2007-260호<br>(2007.7.30) |
| 변경 | -          | 광장  | 교통<br>광장  | 종로구 종로4가<br>32-8번지 일원 | 12,477.0 | 감)1,039.2<br>(감 1,039.2) | 11,437.8<br>(-) | -                           | 오기<br>정정                           |
| 변경 | 3          | 광장  | 경관광장      | 종로구 장사동<br>116-3번지 일원 | 12,981.8 | 감)3,442.8                | 9,539.0         | 서울시고시<br>20호<br>(2007.1.25) | 세운상가                               |

나) 공원

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 공원명 | 시설의 세분 | 위치                  | 면 적 (㎡) |           |         | 최초<br>결정일 | 비고   |
|----|------------|-----|--------|---------------------|---------|-----------|---------|-----------|------|
|    |            |     |        |                     | 기정      | 변경        | 변경 후    |           |      |
| 신설 | 1          | 공원  | 문화공원   | 종로구 예지동<br>100번지 일원 | -       | 증)3,442.8 | 3,442.8 | -         | 세운상가 |

⑭ 광고물 관리 계획 : 변경

- 서울특별시 『옥외광고물 가이드라인』의 규정을 적용
- 종로변 건축물 높이 55m이상의 상층부에 경관 훼손하는 옥상 광고물 설치 금지
- 변경사유 : 서울시 옥외광고물 디자인 관련 계획 확정에 따른 적용

## ⑮ 용적률 인센티브 계획(변경)

| 목 적              | 항목                         | 도시및주거환경<br>정비기본계획                                                      | 1단계구간                                                                                     | 비 고                                                |
|------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 도시디자인 및<br>도심활성화 | 저층부<br>상업용도                | 1층 바닥면적의 2/3이<br>상 시(도로에 접한 대<br>지길이의 1/3~2/3이상<br>연접 설치시) 30%         | 1층 바닥면적의 2/3이상<br>시(도로에 접한 대지길이<br>의 1/3~2/3이상 연접 설<br>치시), 1층부 문화시설 도입<br>시 상업시설로 산정 30% | · 가로 친화적 상업용도 도입<br>· 1층부 문화복지시설 도입<br>시 상업면적으로 산정 |
| 친환경 개발           | 친환경건축물<br>설치 <sup>12</sup> | 친환경 건축물인증(70<br>점이상) 또는 총건축<br>비 및 총에너지 사용<br>량의 1%를 신재생에<br>너지 사용 50% | 친환경 건축물인증(75점이<br>상) 및 에너지 기준 충족<br>또는 총건축비 및 총에너<br>지사용량의 1%를 신재생<br>에너지 사용50%           | · 서울시 친환경기준 및 에너<br>지 기준 충족, 신재생에너<br>지 사용         |

※ 기 타 :생략(공람 도서와 같음)

라. 관계도서 : 기타 관계도서는 공람장소에 비치된 도서로 같음함  
다만, 본 재정비촉진계획(안)은 구의회 의견청취, 공청회,  
관련부서 협의, 시 도시재정비위원회 심의 등을 거쳐 결  
정되므로 변경될 수 있음