

고 시

◆ 서울특별시고시 제2024-395호

충현2구역 도시정비형 재개발사업
정비구역 지정(정비계획 결정 포함) 및 지형도면 고시

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」 제16조에 따라 정비구역 지정 및 정비계획 결정을 고시하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 8월 16일
서울특별시

I. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 도시정비형 재개발구역 지정 조서

가) 도시정비형 재개발구역 지정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	충현2구역 도시정비형 재개발구역	서대문구 냉천동 171-1번지 일대	-	증) 1,820.3	1,820.3	-

• 지정사유서

구분	구역명	위치	지정내용	지정사유
신설	충현2구역 도시정비형 재개발구역	서대문구 냉천동 171-1번지 일대	구역 신설	‘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 도시환경 개선 등 도시기능 회복을 위하여 정비구역을 지정하고자 함

2. 도시정비형 재개발구역 정비계획 (변경)

가) 토지이용에 관한 계획 (변경)

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합계		-	증) 1,820.3	1,820.3	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	-	증) 118.6	118.6	6.5	-
	도로	-	증) 118.6	118.6	6.5	
대지(획지)	소계	-	증) 1,701.7	1,701.7	93.5	-
	획지	-	증) 1,701.7	1,701.7	93.5	

※ 도시관리계획(총현 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)

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
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 TI를 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(건축건물)의 감정평가 등에 따라 확정(변경)될 수 있음

라) 도시계획시설 결정 조서 (변경)

1) 교통시설 (변경)

• 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초 결정일	비고
	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	-

※ 건축물 기부채납 면적은 토지지분 면적과 환산부지 면적을 합한 면적임

※ 순부담률 = (정비기반시설 순부담면적 + 건축물 기부채납 면적) ÷ (시행면적 - 기존 국공유지 면적)

※ 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㎡	① + ②
a) 전용면적	756.1㎡	지상3층
b) 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 개별공시지가 가중평균값 2배 적용
⑦ 건축물 기부채납 면적	260.1㎡	⑥ + ④
c) 건축물 환산면적	176.9㎡	⑤ / ⑥
d) 토지지분면적	83.2㎡	(③ / ②) × ①

※ 향후 사업시행인가 시 건축물의 면적·층고·형태는 조정될 수 있으며, 공공임대업무시설의 세부계획에 대해서는

서울특별시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정

※ 향후 건축허가 시 감정평가액에 따라 부지가액이 조정될 수 있음

• 정비기반시설 부담면적

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
계		-	증) 378.7	378.7	100.0	
정비기반 시설	소계	-	증) 118.6	118.6	31.3	
	도로	-	증) 118.6	118.6	31.3	순부담 9.0㎡
건축물 기부채납	소계	-	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	위치	부담면적(㎡)	비고
합계			118.6	
1	도로	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	600/782.9/938.3	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 (155.4%) = 938.3% 이하 적용 ① 기준용적률 : 600% 이하 ② 허용용적률 완화량 : 182.9% 적용									
	구분	목표	인센티브 대상		기준		적용			
	계 획 유 도	친환경 개발	녹색건축물 인증		3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과 시 정량 30%	최대 30%	30.0%	최대 200% 적용		
			에너지효율등급							
			신재생에너지 이용시설							
			전기차 충전소 법적인무사항 1/2 이상 초과 설치 시		정량 20%	최대 20%	20.0%			
		도시경제 활성화	업무전용빌딩 (업무시설 50% 이상 포함)		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%									
※ 개방형라운지가 계속적으로 공공성을 가지고 개방시설로 운영될 수 있도록 건축물대장상 기재하고, 안내표지판 설치 및 자체 홈페이지 개설 등 시설 담보방안 계획하고 사업시행인가 전까지 개방형라운지 이용에 관한 지속적인 관리방안 및 지침 등을 시 주관부서와 논의하여 마련하겠음.										

건축물 용적을 완화에 관한 계획	③ 상한용적률 완화량 : 155.4% 적용 a. 공공시설 등 기부채납 $= \text{허용용적률} \times [1.3 \times (\text{가중치} \times \alpha \text{토지}) + 1.2 \times \alpha \text{건축물}]$ $= 782.9\% \times \{ [1.3 \times \text{가중치기부채납} \times (\text{도로순부담면적} + \text{공공시설토지지분}) / (\text{획지} - \text{건축물 토지지분}) \} +$ $\{ 1.2 \times \text{공공시설환산부지면적} / (\text{획지} - \text{건축물 토지지분}) \}$ $= 782.9\% \times [1.3 \times (713.5\%/782.9\% \times 92.2\text{m}^2/1,618.5\text{m}^2) + (1.2 \times 176.9\text{m}^2/1,618.5\text{m}^2)]$ $= 155.4\%$ ▶ 상한용적률 인센티브 : 155.4% ※ 가중치 = 기부채납부지 용적률 ÷ 사업부지 용적률 ※ 사업부지(획지) 용적률 = 782.9% ※ 기부채납부지 용적률 = 713.5% ※ α토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 $= 92.2\text{m}^2/1,618.5\text{m}^2$ ※ α건축물 = 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 $= 176.9\text{m}^2/1,618.5\text{m}^2$
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 $= \text{기준높이} \times \text{도로 기부채납 순부담면적} \div \text{당초의 대지면적}$ $= 90\text{m} \times 9.0\text{m}^2 \div 1,710.7\text{m}^2$ $= 0.4\text{m}$ ③ 건축물(공공임대업무시설) 기부채납 완화량 : 13.6m 적용 · 건축물(공공임대업무시설) 기부채납에 따른 높이 완화 $= (\text{기준높이} \times \text{공공임대업무시설 환산부지면적} \div \text{당초의 대지면적})$ $+ (\text{기준높이} \times \text{공공임대업무시설 토지지분면적} \div \text{당초의 대지면적})$ $= (90\text{m} \times 83.2\text{m}^2 \div 1,710.7\text{m}^2) + (90\text{m} \times 176.9\text{m}^2 \div 1,710.7\text{m}^2)$ $= 4.3\text{m} + 9.3\text{m}$ $= 13.6\text{m}$
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

사) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
도시경관	◦ 대상지 주변의 고층빌딩 및 대규모 건축물과 통일된 경관 이미지를 연출하고 동시에 주변 지역과의 스카이라인 흐름을 자연스럽게 유도	-
환경보전	◦ 공사 시 사업부지 내에서 발생하는 생활폐기물은 재활용품, 음식물쓰레기, 가연성, 불연성 등으로 분리수거 할 수 있도록 분리수거함을 설치토록 유도 ◦ 폐기물 수거는 서대문구 폐기물 처리계획에 따라 처리	-
재난방지	◦ 사업시행 시 건축물 내 피난시설(피난계단, 방화구획 등)의 확보 및 화재 시 소방차의 접근이 용이하도록 건축물 신축 유도 ◦ 사업시행 시 관할 소방서 등과의 협의를 통해 필요시 소화전 설치	-

아) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분	계획내용	비고
사업대상지가 경기초등학교, 인창중학교, 인창고등학교, 감리교신학대학교, 중앙대학교 평등캠퍼스의 교육환경보호구역(상대보호구역) 내에 위치	○ 중장기 학생배치계획(서부9취학권역, 서울미동초등학교, 서부3학교군)을 검토한 결과 개발사업이 완료되는 시기(2027년) 유, 초, 중 학생배치가 가능할 것으로 판단됨. ○ 향후 세대수 및 전용면적 증가 등 개발계획 변경 시 학생 배치여건에 변동이 생길 수 있으므로, 교육지원청과 지속적으로 사전 협의 필요	정비사업 및 21층 이상 또는 연면적 10만㎡ 이상 건축행위

자) 정비구역 및 주변 지역의 주택수급에 관한 사항 (해당 없음)

차) 세입자 주거대책 (해당 없음)

카) 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구분	계획내용	비고
접근통제	· 보행로는 자연적 감시가 강화되도록 계획 · 구역적 특성상 자연적 감시 기준을 적용하기 어려운 경우, 영상정보처리기기, 반사경 등 자연적 감시를 대체할 수 있는 시설 설치 · 건축물 외벽에 범죄자의 침입을 용이하게 하는 시설 설치 불가	-
영역성 확보	· 공간의 경계 부분은 바닥에 단을 두거나 바닥의 재료나 색채를 달리하거나 공간 구분을 명확하게 인지할 수 있도록 안내판, 보도, 담장 등 설치	-
활동의 활성화	· 지역 공동체가 증진되도록 지역 특성에 맞는 적절한 외부시설 배치	-
조경	· 수목은 사각지대나 고립지대가 발생하지 않도록 식재	-
조명	· 출입구, 대지경계로부터 건축물 출입구까지 이르는 진입로 및 표지판에 충분한 조명시설 계획 · 보행자의 통행이 많은 구역은 사물의 식별이 쉽도록 적정하게 조명 설치 · 조명은 색채의 표현과 구분이 가능한 것을 사용해야 하며, 빛이 제공되는 범위와 각도를 조정하여 눈부심 현상을 줄여야 함	-
영상정보처리기기 안내판 설치	· 기준에 따라 영상정보처리기기를 설치하는 경우에는 「개인정보보호법」 제25조제4항에 따라 안내판 설치	-

※ 사업시행계획인가 시, 관련법 및 기준에 따라 안전 및 범죄예방에 관한 구체적인 계획 수립

다) 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연 생태 환경	1. 비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	◦기 시가지와 지역으로서 대부분 포장 상태 지역	◦대단지 내 충분한 자연지반 녹지, 인공지반 녹지 조성하여 생태면적을 20% 이상 확보
	2. 생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	◦기존 시가지로 주변 녹지여건을 고려하여 조정녹지 계획	◦대단지 내 공개공지 및 건축 한계선을 활용한 전면공지 등을 통해 녹지를 향상 및 녹지공간 확보
생 활 환 경	3. 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	◦상위계획 및 관련 규정에 부합하는 계획수립	◦옛길(골목길) 등과 연계된 단지 내 쾌적한 보행공간 조성
	4. 토양	토양오염 최소화	○	◦서대문구 토양측정망은 없는 것으로 조사되며, 토양실태 조사결과, 토양오염우려기준을 만족하고 있 음 ◦공사시 폐유에 따른 토양오염유발 가능성 이 있음	◦공사시 건설장비 정비 및 수리 등은 외부에서 실시하도록 하며, 부득이할 경우 폐유 저장소를 설치하여 운영토록 함
	5. 지형지질	지형변동 최소화	○	◦건축물 신축시 지하굴착에 따른 토양발생 및 경미한 지형변화 예상	◦지하굴착(터파기) 시 발생토량은 되메우기, 지 층의 조정토 등으로 재활용 ◦자연지형을 최대한 고려하여 정지계획을 지양
	6. 물순환 (수질)	물순환기능 향상	○	◦강우수의 지표흡수를 통한 물순환 어려움	◦생태면적을 확보 및 물순환 기능 향상
	7. 바람, 열 및 미기후	바람길 확보	○	◦서울시 풍속평균 2.4m/s	◦풍향 및 경관을 고려한 배치 계획으로 영향은 미미할 것으로 예측됨
	8. 대기질 (미세먼지 및 온실가스)	대기오염 최소화	○	◦서대문구의 2019년도 대기질 조사결과, PM-2.5항목을 제외한 전 항목이 국가 및 서울시 환경기준을 만족하는 것으로 조사됨	◦공사시: 비산먼지저감대책 실시 ◦운영시: 경관녹지 조성시 대기오염 정화수종 선택, 신재생에너지 설비 도입 검토
생 활 환 경	9. 친환경적 자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	◦공사시 건설 및 생활폐기물 발생	◦공사시 혼합건설폐기물 발생 저감 및 재활용, 분별해체 노력
	10. 소음 · 진동	소음·진동 최소화	○	◦공사시 소음 및 진동발생 (80미터 이내 영향권)	◦가설방음판넬 설치, 공사차량 주행속도 제한 등 조치
	11. 경관	주변과 어우러지는 경관 형성	○	◦주변지역과의 조화로운 스카이라인 형성 ◦근경을 비롯한 중경, 원경의 조망점에서 대상지로 인해 경관의 부정적인 영향은 미미할 것으로 분석됨	◦주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립 ◦건축물 외곽 조경식재 계획 → 가로녹시를 증가
	12. 휴식 및 여가공간	휴식·여가 공간 최대 확보	○	◦주변에 휴식·여가공간부족	◦건축물 신축 시 공개공지 등 보행도로와 연계하여 휴식여가공간 조성
	13. 보행 친화공간	보행자 전용도로 자전거 전용도로	-	◦기반시설 부족 및 간선변 규모 개발 필요	◦옛길 등과 연계된 쾌적한 보행공간 조성
	14. 일조	일조침해 최소화	○	◦2시간 등시간 일영 내 근린 생활시설이 위치함에 따라, 일조피해 대상시설물 없음	◦건축법 등 관련 규정에 의거 건축계획

파) 기존 수목의 현황 및 활용계획 (해당 없음)

하) 인구 및 주택의 수용 계획 (해당 없음)

거) 주거환경관리를 위한 주민 공동체 활성화 방안 (해당 없음)

네) 구역 내 옛길, 옛물길, 건축자산 및 한옥 등 역사문화자원의 보전 및 활용계획 (해당 없음)

II. 총현 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획에 관한 결정

가) 지구단위계획구역에 관한 결정 조서 (변경 없음)

구분	정비구역 명칭	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경 후		
기정	총현 지구단위계획구역	서대문구 총정로2가 2-2일대	49,210	-	49,210	서고시 2020-429호 (2020.10.29.)	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 (변경)

가) 용도지역·지구에 관한 결정 조서 (변경 없음)

나) 도시기반시설에 관한 결정(변경) 조서

1) 교통시설(정비기반시설) (변경)

① 도로

도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	19	6	국지도로	보행자 우선도로	153	총정로2가 31	냉천동 180-2	-	건고제560호 (63.09.19.)	-
변경	소로	3	19	6~8	국지도로	보행자 우선도로	153 (42)	총정로2가 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

② 주차장 (변경 없음)

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 (변경)

가) 가구 및 획지에 관한 결정 조서 (변경 없음)

나) 건축물 등에 관한 결정 조서 (변경 없음)

다) 기타사항에 관한 결정 조서

1) 대지 내 공지에 관한 결정 조서

구분	적용위치	계획내용
공개공지	■ 대로1-7호선 및 소로3-52호선 모서리 부분	■ 주요 보행결절점 주변에 설치하여 열린공간 확보
공공보행통로	■ 대상지 남동측 구역경계선	■ 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 조성 - 폭원 : 4m

2) 교통처리에 관한 결정 조서

구분	적용위치	계획내용
차량출입 불허구간	■ 통일로변	■ 간선도로에서 대지로의 직접 차량출입 불허를 통해 간선변 원활한 차량소통 및 차량진출입 으로 인한 보행공간 단절 최소화
주차출입구	■ 소로3-52호선변	■ 위치지정
보행자 우선도로	■ 소로3-19, 소로3-52호선	■ 대상지 이면도로의 보행환경 개선

라) 특별계획구역에 관한 결정(변경) 조서

1) 특별계획구역 결정 조서 (변경 없음)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
기정	특별계획구역②	서대문구 냉천동 171-1번지 일대	1,820.3	-	1,820.3	-

2) 특별계획구역② 계획지침 (변경)

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

※ 1. 도시관리계획 변경(도시계획시설)은 향후 정비계획 수립 시 결정

2. 용적률 계획은 서울시 도시계획 조례 제55조(용도지역안에서의 용적률) 제④항에 따라 도시환경정비기본계획 상(마포지역, 도심지역 내 상업지역) 용적률 적용

3. 허용용적률 인센티브 및 상한용적률 산정은 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업부문)에 따름

4. 해당 정비계획 및 지구단위계획에서 정한 높이를 기준높이로 하며, 기준높이에서 기부채납(공공용지 등 제공)에 따른 높이완화 가능

3) 특별계획구역② 세부개발계획 결정

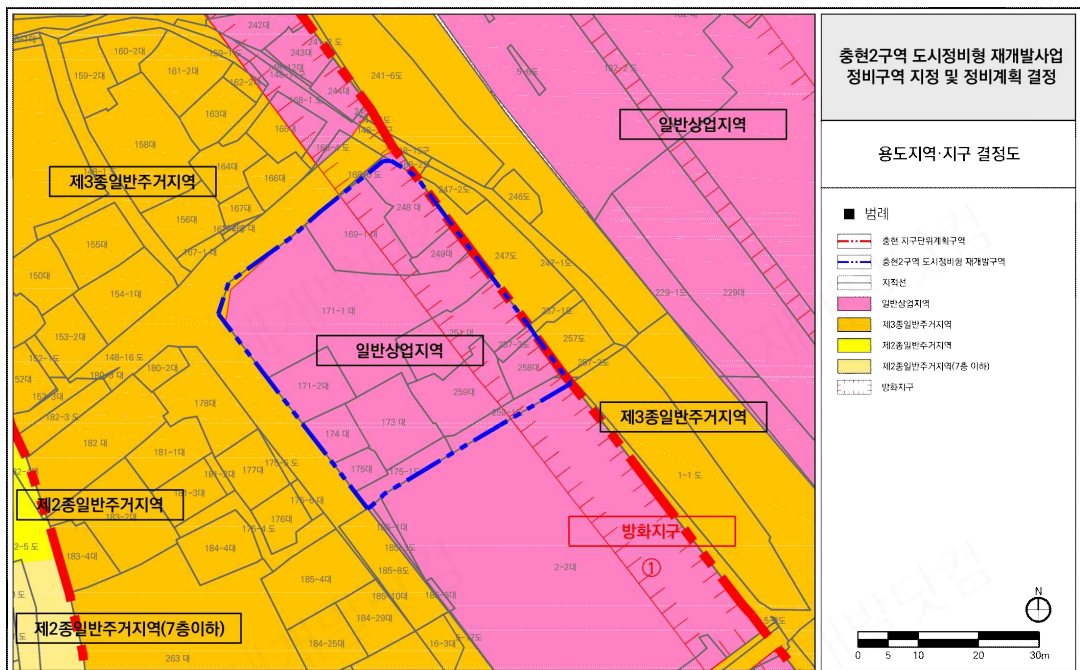
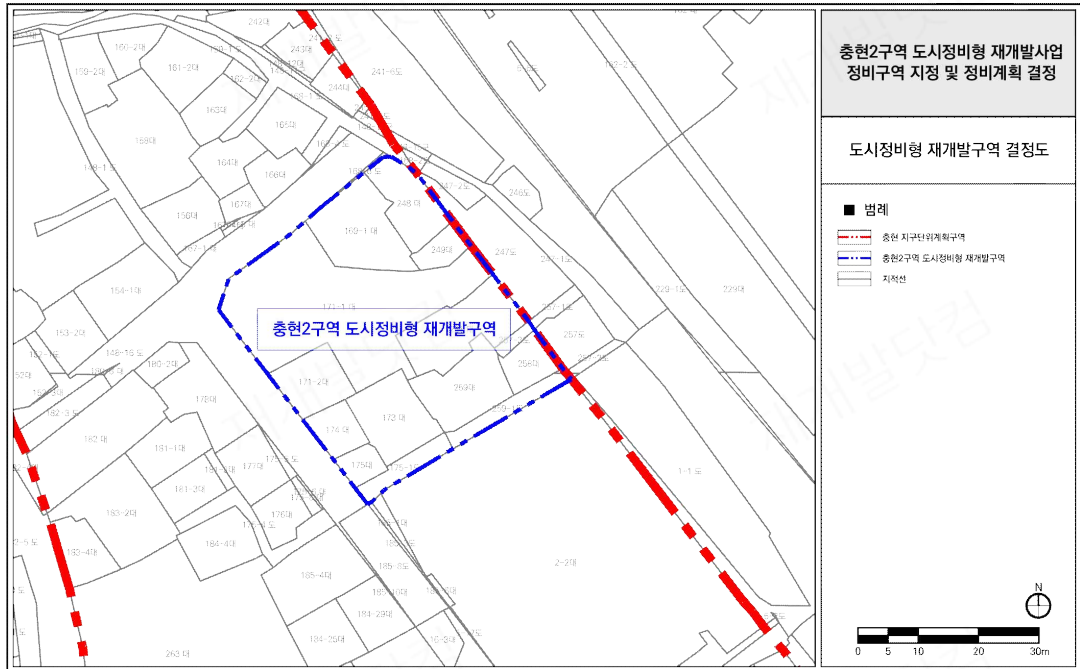
구분		특별계획구역② 계획지침	세부개발계획	비고
용도지역		일반상업지역	좌동	-
용도지구		방화지구(통일로변 폭12m)	좌동	-
기반시설		도시계획시설(도로) 기부채납 - 소로3-52 확폭(폭6m→6~7m, 구역 내 1m 확폭) - 소로3-19 확폭(폭6m→6~8m, 구역 내 2m 확폭)	좌동	대지로의 진입을 위한 완화차로 제외
건축물 용도	허용용도	업무, 판매, 근린생활, 문화/집회, 관광숙박 중 선택적용	업무시설, 근린생활시설	2030도시환경정비 기본계획 (마포지역 토지이용계획 중 일반업무지역)
	가로활성화 용도	상업 및 전시시설 등 (저층부 : 건축물 1층~2층)	지상1층 근린생활시설 계획	
건축물 밀도	건폐율	60%이하	좌동	-
	용적률 (기준/허용/상한)	600%/800%/법정용적률	600%/782.9%/938.3%	-
	높이	기준 90m	104.0m	-
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 도시경비형 재개발사업 시행	좌동	-
운영기준		기반시설을 사업시행자가 설치·조성 후 기부채납 (사업시행자 부담 원칙)	좌동	-

III. 2024년 제5차(‘24.04.17.) 서울특별시 도시계획위원회 심의결과 : ‘수정가결’

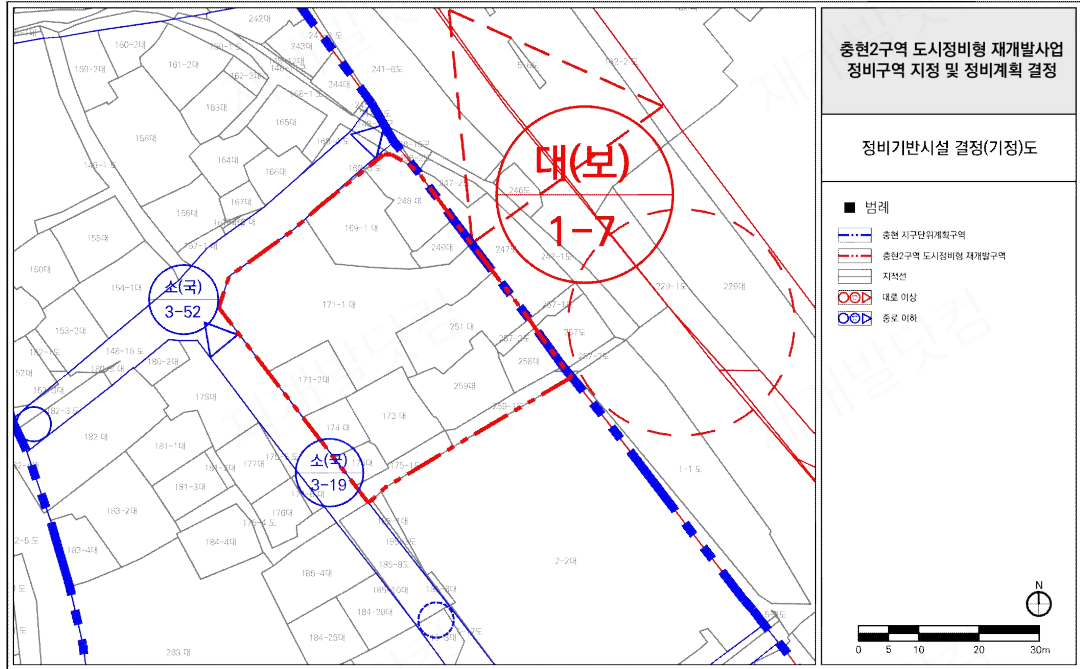
구분	심의 결과	심의의견	반영계획	비고
제5차 서울특별시 도시계획위원회	수정 가결	▶ 수정사항 - 용적률 : 기준 600%, 허용 781.3%, 상한 941.6% ※ 허용용적률 인센티브 : 친환경 30%, 전기차충전소 20%, 도시경제활성화 50%, 개방형라운지 31.3%, 공공보행통로 30%, 안전방재 20% - 공공기여 : 284.7㎡ (16.6%) ※ 도로 118.6㎡, 공공임대업무시설 275.7㎡(지상 3층) - 높이계획 : 104.8m 이하 - 주차계획 : 84대 ▶ 조건사항 - 향후 건축위원회 심의 시 다음 사항에 대한 조치계획 적정성을 검토할 것. · 개방형라운지 및 공공임대업무 시설 이용자의 이용 편의성이 충분히 확보될 수 있도록 동선계획 (별도 엘리베이터 등)을 조정할 것. · 공개공지의 위치는 남측 공공 보행통로와 연계한 위치로 조정 필요성 등을 검토할 것. · 통일로변 경관시물레이션 및 건축물 배면계획 등 적정성 검토. · 지하층 근생시설 이용 출입구 등 계획 적정성 검토. - 허용용적률 인센티브(31.3%)를 적용한 개방형라운지는 지속적인 이용 담보가 가능하도록 주관부서 에서 세부적인 관리방안 및 지침 등을 마련검토할 것.	▶ 수정사항 - 용적률 : 기준 600%, 허용 782.9%, 상한 938.3% ※ 허용용적률 인센티브 : 친환경 30%, 전기차충전소 20%, 도시경제활성화 50%, 개방형라운지 32.9%, 공공보행통로 30%, 안전방재 20% - 공공기여 : 269.1㎡ (15.7%) ※ 도로 118.6㎡, 공공임대업무시설 260.1㎡(지상 3층) - 높이계획 : 104.0m 이하 - 주차계획 : 84대 ▶ 조치계획 - 향후 다음 사항을 구체적으로 검토하여 건축심의를 진행하겠음 · 공개공지 계획을 조정하여 평면 계획을 정형화하고, 개방형라운지 및 공공임대업무시설 이용자의 보행동선과 이용편의성을 고려 하여 별도 엘리베이터의 위치를 조정하겠음. · 공개공지의 위치를 남측 공공 보행통로와 연계한 위치조정을 검토하였으나, 대지현황과 주차 램프 등을 고려 시 기존층의 형태의 부정형과 공간 효율성이 낮아지는 바, 현 지구단위계획 지침 상의 위치에 계획함 · 건축심의 시 통일로변 건축 시물레이션 및 배면계획을 제시 하겠음 · 지하층 근생시설 이용 출입구는 보행자의 보행여건을 고려하여 슬라이딩 도어로 변경 - 개방형라운지가 계속적으로 공공성을 가지고 개방시설로 운영될 수 있도록 건축물대장상 기재하고, 안내표지판 설치 및 자체 홈페이지 개설 등 시설 담보방안 계획하고 사업시행인가 전까지 개방형라운지 이용에 관한 지속적인 관리방안 및 지침 등을 시 주관부서와 논의하여 마련하겠음.	-

IV. 관계 도서 : 불임참조

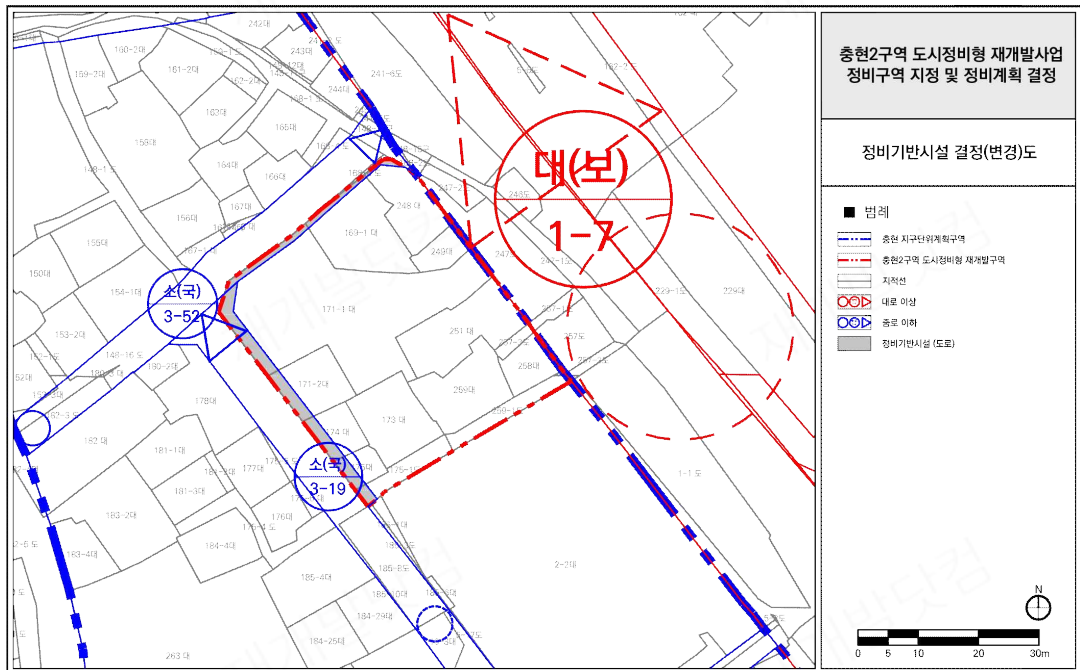
- 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음



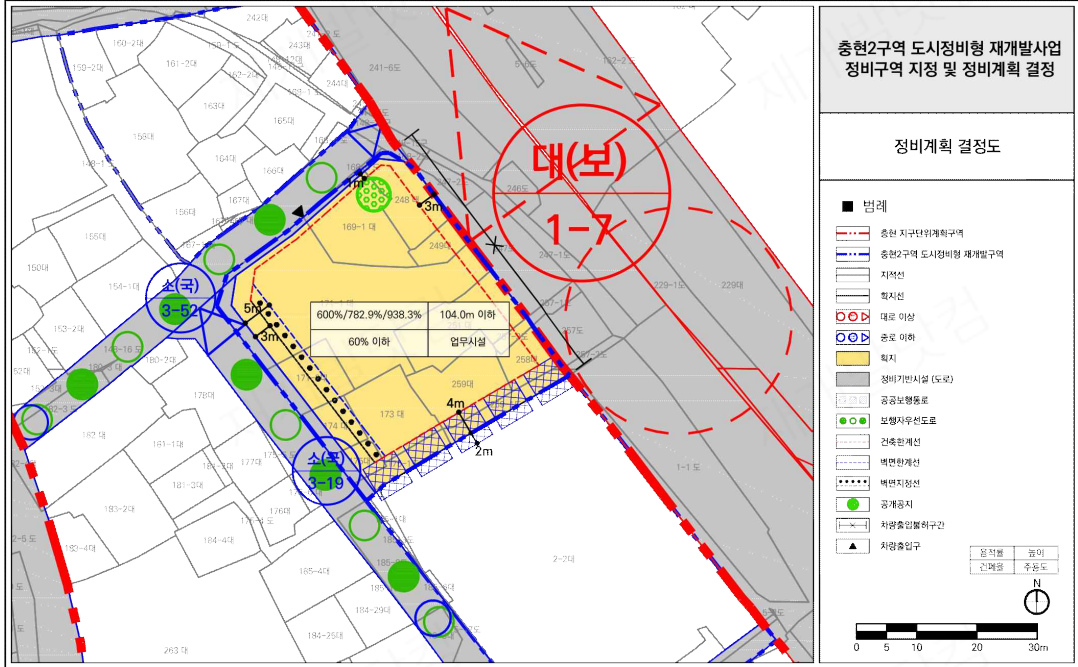
정비기반시설 및 도시계획시설 결정(기정)도



정비기반시설 및 도시계획시설 결정(변경)도



정비계획 결정도(신설)



V. 열람장소

- 고시 관련 세부사항에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시재창조과 (☎02-2133-4652) 및 서대문구청 도시계획과(☎02-330-8154)에 관계 서류 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이음 고시정보(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.