

◆ 서울특별시고시 제2024-59호

**세운재정비촉진지구(6-4-22·23구역)
재정비촉진계획변경 결정 및 지형도면고시**

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, 제2009-378호(2009.9.24.)로 재정비촉진계획(세운5구역)변경 결정 및 지형도면 고시, 서울특별시고시 제2014-119호(2014. 3 .27)로 재정비촉진계획 변경 결정 및 지형도면 고시, 서울특별시고시 제2014-389호(2014.11.13.)로 재정비촉진계획 변경 결정 및 지형도면 고시, 서울특별시고시 제2015-304호(2015.10.1.)로 재정비촉진계획 변경 결정 및 지형도면 고시, 서울특별시고시 제2016-62호(2016.3.3.), 서울특별시고시 제2016-103호(2016.4.7.)로 재정비촉진계획 변경 결정 및 지형도면 고시, 서울특별시고시 제2017-21호(2017.1.26.)로 재정비촉진계획 변경 결정 및 지형도면 고시, 서울특별시고시 제2017-394호(2017.11.9.)로 재정비촉진계획 (경미한)변경 결정 및 지형도면 고시, 서울특별시고시 제2017-438호(2017.11.30.)로 재정비촉진계획 (경미한)변경 결정 및 지형도면 고시, 서울특별시고시 제2018-177호(2018.6.7.) 재정비촉진계획[기반시설계획] 변경 결정 및 지형도면 고시, 서울특별시고시 제2019-86호(2019.3.7.)로 재정비촉진계획 (경미한)변경 결정 및 지형도면 고시, 서울특별시고시 제2019-185호(2019.6.7.)로 재정비촉진계획 (경미한)변경 결정, 서울특별시고시 제2019-211호(2019.7.4.)로 재정비촉진계획 (경미한)변경 결정, 서울특별시고시 제2020-170호(2020.5.1.)로 재정비촉진계획 (경미한)변경 결정, 서울특별시고시 제2020-419호(2020.10.15.)로 재정비촉진계획 (경미한)변경 결정, 서울특별시고시 제2021-110호(2021.3.4.)로 재정비촉진계획 (경미한)변경 결정, 서울특별시고시 제2021-564호(2021.10.14.)로 재정비촉진계획 (경미한)변경 결정, 서울특별시고시 제2022-56호(2022.2.10.)로 재정비촉진계획 (경미한)변경 결정, 서울특별시고시 제2022-479호(2022.12.8.)로 재정비촉진계획(세운3-4,5구역, 세운6-3-4구역)변경 결정, 서울특별시고시 제2023-471호(2023.10.26.)로 재정비촉진계획(세운5-1,3구역)변경 결정, 서울특별시고시 제2023-540호(2023.12.7.)로 재정비촉진계획(세운3-2,3구역, 세운3-8,9,10구역, 세운6-3-3구역)변경 결정된 세운재정비촉진지구 재정비촉진계획에 대하여 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제12조 및 같은 법시행령 제15조 규정에 따라 세운재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정하고, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 작성하여 이를 고시합니다.

2024년 1월 25일
서울특별시장

① 세운재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정(변경)

1. 세운재정비촉진지구 개요(변경없음)

지구명	위치	면적(㎡)			비고
		기 정	증 감	변 경	
세운재정비촉진지구	종로구 종로3가동 175-4번지 일대	439,356.4	-	439,356.4	-

2. 세운재정비촉진계획(변경)

① 토지이용에 관한 계획(변경)

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		439,356.4	-	439,356.4	100.0	
계획 기반 시설	소 계	156,362.1	감) 653.2	155,708.9	35.4	
	공공청사	7,600.0	-	7,600.0	1.7	중구청 존치
	학교시설	13,055.1	-	13,055.1	3.0	덕수중학교 존치
	하 천	8,423.4	-	8,423.4	1.9	청계천
	공 원	10,115.2	-	10,115.2	2.3	
	녹 지	4,143.9	감) 314.2	3,829.7	0.8	6-4-22,23구역 내 경관녹지 폐지 등
	주 차 장	1,198.7	-	1,198.7	0.3	
	공공공지	1,168.3	-	1,168.3	0.3	
	공공용지	667.4	-	667.4	0.2	
	도 로	109,990.1	감) 339.0	109,651.1	24.9	소로1-1 연장축소 등
택지 (획지)	소 계	282,994.3	증) 653.2	283,647.5	64.6	
	복합개발용지	256,290.8	증) 653.2	256,944.0	58.5	6-4-22, 6-4-23 구역 통합
	남산자이(주거복합)	5,216.5	-	5,216.5	1.2	존 치
	국도호텔(상업·숙박)	1,620.5	-	1,620.5	0.4	
	중앙대코플라자	1,060.6	-	1,060.6	0.2	

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
	명보아트홀	1,256.5	-	1,256.5	0.3	
	매일경제신문	1,778.4	-	1,778.4	0.4	
	세운상가군	15,771.0	-	15,771.0	3.6	

※ 상기 면적은 구적에 의한 면적으로 변경될 수 있음

※ 세운상가군은 세운가동상가 ~ 진양상가에 이르는 일련의 상가를 의미함

② 인구·주택 수용계획(변경없음)

③ 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획(변경)

• 금회 변경사항은 ②세운재정비촉진구역(세운6-4-22, 23구역) 정비계획 변경 참조

④ 공원·녹지 및 환경보전계획(변경없음)

⑤ 교통계획(변경없음)

⑥ 경관계획(변경없음)

⑦ 광고물관리계획, 폐기물처리에 관한 계획 등 기타계획(변경없음)

⑧ 재정비촉진구역 지정에 관한 사항(변경)

기 정		변 경		사업의 종류	비고
구역명	면 적(㎡)	구역명	면 적(㎡)		
6-4-14	1,284.6	6-4-14	1,468.1	도시정비형 재개발사업	이면부
6-4-20	1,727.5	6-4-20	1,460.0		이면부
6-4-22	3,239.4	6-4-22, 23	5,724.2		간선부 (구역통합 및 구역계 조정)
6-4-23	2,495.2				

※ 상기 내용은 6-4-14, 20, 22, 23구역에 한함

※ 상기 구역 면적은 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 구역통합 및 기반시설 변경에 따른 인접구역의 경계 조정

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

구분	구역명		용적률			건폐율	높 이		비 고
			기 준	허 용	상 한		기 준	최 고	
기정	세운6-4-1,4,5,18,22,23구역	간선부	600% 이하	700% 이하	기반시설 제공에 따른 완화적용	60%이하 (5층이하 저층부 80%이하)	60m	70m이하	소규모 구역
변경	세운6-4-1,4,5,18구역 세운6-4-22,23구역	간선부	600% 이하	800% 이하	기반시설제공, 공개공지 초과제공에 따른 완화적용	50%이하	90m	개방형녹지, 공개공지 초과제공에 따른 완화적용	통합 구역

※ 금회 변경 구역 외 계재생략

⑩ 기반시설 비용분담계획(변경)

구역명		시행 면적 (㎡)	구역 면적 (㎡)	현황		계획		부담률		부담률 보정	조정후 부담률		비고
				대지 (㎡)	공공 용지 (㎡)	대지 (㎡)	공공 용지 (㎡)	면적 (㎡)	비율 (%)	추가 면적 (㎡)	면적 (㎡)	비율 (%)	
6-4 구역 (기정)	6-4-22	3,239.4	3,239.4	2,596.1	643.3	2,578.2	661.2	17.9	0.69	-	17.9	0.69	-
	6-4-23	2,495.2	2,495.2	1,820.0	675.2	1,818.3	676.9	1.7	0.09	-	1.7	0.09	
6-4 구역 (변경)	6-4-22,23	6,427.8	5,724.2	4,619.2	1,105.0	4,619.2	1,105.0	-	-	703.6	703.6	13.22	-

※ 기반시설부담률은 기존 공공용지 무상양여를 전제로 하되 사업시행 시 측량결과에 따라 달라질 수 있음

※ 추가면적은 상가군 매입을 토지로 환산한 면적임

⑪ 임대주택 건설 등 재정비촉진지구에 거주하는 세입자의 주거대책(변경없음)

⑫ 단계적 사업추진에 관한 사항(변경없음)

⑬ 촉진구역별 사업계획(변경)

- 금회 변경사항은 ②세운재정비촉진구역(세운6-4-22, 23구역) 정비계획 변경 참조

⑭ 존치지역의 관리 및 정비계획(변경없음)

⑮ 도시관리계획 결정조서(변경)

- 금회 변경사항은 ②세운재정비촉진구역(세운6-4-22, 23구역) 정비계획 변경 참조

② 세운재정비촉진구역(세운 6-4-22,23구역) 정비계획 변경

1. 정비구역(변경)

가. 촉진구역 결정조서(변경)

구분	구역명	위치	면적(㎡)	사업의 종류	비고
기정	세운 6-4-22구역	중구 충무로4가 108-21번지 일원	3,239.4	도시정비형 재개발사업	-
	세운 6-4-23구역	중구 충무로4가 90-1번지 일원	2,495.2		
변경	세운 6-4-22,23구역	중구 충무로4가 108-21번지 일원	5,724.2	도시정비형 재개발사업	구역통합 및 구역계 조정

■ 변경사유

- 고밀·복합개발 및 녹지공간 확보 등을 위해 적정규모 단위로 구역통합 및 정비

2. 정비계획(변경)

가. 토지이용계획(변경)

구 분			명 칭		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
					기 정	변 경	변경후		
합 계(6-4-22, 23구역)			5,734.6	감) 10.4	5,724.2	100.0	간선부		
계 획 기 반 시 설	소 계	6-4-22, 23구역	-	증) 1,105.0	1,105.0	19.3	구역통합		
		6-4-22구역	661.2	감) 661.2	-	-			
		6-4-23구역	676.9	감) 676.9	-	-			
	도 로	6-4-22, 23구역	-	증) 1,105.0	1,105.0	19.3	구역통합		
		6-4-22구역	276.4	감) 276.4	-	-			
		6-4-23구역	676.9	감) 676.9	-	-			
	녹 지	6-4-22, 23구역	-	-	-	-	구역통합		
		6-4-22구역	384.8	감) 384.8	-	-	경관녹지 폐지		
		6-4-23구역	-	-	-	-			
택 지 (획 지)	획 지	6-4-22, 23구역	-	증) 4,619.2	4,619.2	80.7	구역통합		
		6-4-22구역	2,578.2	감) 2,578.2	-	-			
		6-4-23구역	1,818.3	감) 1,818.3	-	-			

나. 용도지역·지구 결정에 관한 계획(변경없음)

① 용도지역(변경없음)

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	5,724.2	-	5,724.2	100.0	-
일반상업지역	5,724.2	-	5,724.2	100.0	-

② 용도지구(변경없음)

구 분	지구명	위 치	면 적(㎡)	최초 결정일	비 고
기정	방화지구	서울역앞~광희동간	55,464 (1,117.7)	건교부고시 727호(63.12.13)	퇴계로

※ ()는 구역 내 면적임

다. 도시계획시설 설치계획(변경)

① 교통시설(변경)

• 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	1	1	10	국지 도로	195 (83)	총무로4가 66-3	총무로4가 99-9	일반 도로	-	서울시고시 234호 (84.4.27)	6-4구역
변경	소로	1	1	10	국지 도로	150 (56)	총무로4가 66-3	총무로4가 38	일반 도로	-	서울시고시 234호 (84.4.27)	6-4구역
기정	소로	2	14	8	국지 도로	54	총무로4가 86-3	총무로4가 47-3	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (14.03.27)	6-4구역
변경	소로	1	E	10	국지 도로	54	총무로4가 86-3	총무로4가 47-3	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (14.03.27)	6-4구역

※ 금회 결정(변경)조서 외 게재 생략

※ ()는 촉진구역 내 해당 사항임

■ 변경사유

- 소로 1-1 : 도심공원 조성계획에 따른 중로 2-127호선 폐지 예상 및 통합개발 유도를 위한 도로연장 변경
- 소로 1-E : 6-4구역 내 원활한 차량진출입을 위한 도로 확폭

② 공간시설(변경)

• 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	⑦	녹지	경관 녹지	총무로4가 112-1	371.0	감) 371.0	-	서울시고시 제2014-119호 (14.03.27)	-

■ 변경사유

- － 기반시설의 효용성을 고려하여 경관녹지 폐지(개방형 녹지 대체 조성)

라. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획(변경)

구분	지구구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	6-4-22 구역	3,239.4	대 지	2,578.2	중구 충무로4가 108-21번지 일원	17	-	-	17	-	-
	6-4-23 구역	2,495.2	대 지	1,818.3	중구 충무로4가 90-1번지 일원	11	-	-	11	-	-
변경	6-4- 22, 23 구역	5,724.2	대 지	4,619.2	중구 충무로4가 108-21번지 일원	28	-	-	28	-	구역 통합

마. 건축물에 관한 계획(변경)

결정 구분	지구 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율	용적률	높이	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
기정	6-4- 22 구역	3,239.4	대지	2,578.2	중구 충무로4가 108-21 일원	공동주택, 업무,판매, 문화집회 등	60%이하 (저층부 80%이하)	- 기준 : 600%이하 - 허용 : 700%이하 - 상한 : 기반시설 제공에 따른 완화	간선부 : 70m (기반시설 제공 완화)	
	6-4- 23 구역	2,495.2	대지	1,818.3	중구 충무로4가 90-1 일원	공동주택, 업무,판매, 문화집회 등	60%이하 (저층부 80%이하)	- 기준 : 600%이하 - 허용 : 700%이하 - 상한 : 기반시설 제공에 따른 완화	간선부 : 70m (기반시설 제공 완화)	
변경	6-4- 22, 23 구역	5,724.2	대지	4,619.2	중구 충무로4가 108-21 일원	업무	50%이하	1,164.27%이하	167m 이하	

심의완화 사항

• 용적률 : ① + ② + ③ = 1,164.27% 이하 적용

① 기준용적률 : 600.0%

② 허용용적률 인센티브 : 200.0% 적용

인센티브 항목	요건	완화량
개방형녹지 의무확보기준 초과설치(의무)	지구별 개방형녹지 의무기준 30% 초과설치시	100.0%
구역통합을 통한 공동개발	구역통합 등에 따른 공동개발시	50.0%
지구통합관리운영(의무)	촉진계획 고시 전, 지구통합관리·운영을 위한 협약 체결 완료시	20.0%
공익시설(최상층 개방)	정비유도지침에 따라 건축물 최상층에 공공에게 개방된 공공공간(전망대/로비) 조성시	18.22%
친환경 (친환경자동차 충전기 초과설치)	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적 의무사항 1/2이상 초과시	20.0%
합계	-	200.0% 적용 (208.22%)

③ 상한용적률 인센티브 : 364.27% 적용

구분	산정 내용
① 건축물 (상가매입) 제공	• 허용용적률 $\times 1.2 \times$ 가중치 $\times \alpha$ 건축물 $= 800\% \times 1.2 \times 1 \times 0.1523 = 146.22\%$ ※ α 건축물=건축물 토지환산면적 / 공공시설부지(토지) 제공 후 대지면적 $= 703.6\text{㎡} / 4,619.2\text{㎡} = 0.1523$
② 공개공지 초과조성	• 허용용적률 $\times$ (의무면적을 초과하는 공개공지 면적 / 대지면적) $= 800\% \times \{(1,720.98\text{㎡} - 461.92\text{㎡}) / 4,619.2\text{㎡}\}$ $= 800\% \times (1,259.06\text{㎡} / 4,619.2\text{㎡}) = 218.05\%$ ※ 공개공지 의무면적 : 대지면적 $\times 10\%$ $= 4,619.2\text{㎡} \times 10\% = 461.92\text{㎡}$ ※ 공개공지 계획면적 : 1,720.98㎡ (37.25%)
합계	• $146.22\% + 218.05\% = 364.27\%$

심의완화 사항		높이 : 167m 이하 적용		
		구 분	산정 내용	
		기준높이	90m	
		개방형녹지 확보에 따른 높이완화	$\{ \text{적정건폐율 } 50\% \times (\text{기준높이} + 20\text{m}) \} / (80\% - \text{개방형녹지율})$ $= \{ 50\% \times (90\text{m} + 20\text{m}) \} / (80\% - 44.47\%)$ $= 154.79\text{m}$ ※ 개방형녹지 = 2,054.03㎡ ※ 개방형녹지율 = 개방형녹지(2,054.03㎡) / 대지면적(4,619.2㎡) = 44.47% ※ 필로티 공개공지 면적 제외	
		공개공지 초과 제공에 따른 높이 완화	$\text{기준높이} \times [\{ \text{의무면적을 초과하는 공개공지} \times (1/2) \} / \text{대지면적}]$ $= 90\text{m} \times [\{ 1,259.06\text{㎡} \times (1/2) \} / 4,619.2\text{㎡}]$ $= 12.26\text{m}$ ※ 공개공지 의무면적 : 대지면적 × 10% $= 4,619.2\text{㎡} \times 10\% = 461.92\text{㎡}$ ※ 공개공지 초과면적 : 1,720.98㎡ - 461.92㎡ = 1,259.06㎡	
		합 계	154.79m + 12.26m = 167.05m (167m 적용)	
건축물의 건축선에 관한 계획		건축한계선	퇴계로변	10m 내부도로변
		기 정	3m	1m
		변 경	5m	-
기타 사항에 관한 계획	대지내 공지	- 진양상가변 및 퇴계로변 보행결절점에 공개공지 조성 - 건축한계선으로 확보되는 대지 내 전면공지는 개방형녹지와 연계하여 조성 - 건축물 사이의 그린테라스는 대지 내 조경으로 포함하여 관리		
	개방형 녹지	- 개방형녹지 비율 : 44.47%(2,054.03㎡) (의무비율 30% 이상) - 적용 위치 : 대상지 서측, 북측, 동측 ※ 개방형녹지는 '개방형녹지 심의기준'에 따르며 상세계획은 녹지생태도심 디자인 가이드라인'에 적합하게 조성할 것		

※ 개방형녹지의 개략적 범위 및 위치를 정한 것으로 추후 정비계획의 경미한 변경 범위 내에서 시 주관부서와 협의하여 녹지의 형상 조정 가능

① 상가군 확보에 관한 계획

- 상가군은 중장기적으로 확보 후 단계적 녹지축으로 조성한다.
- 사업시행자는 용적률 인센티브 계획과 연계하여 상가군 매입 부담물에 상응하는 상가군을 매입하여 준공전 까지 공공임대상가, 공공임대주택 등으로 공공기여 하도록 한다.

계획기준	- 상가군 매입 : 순부담률 13.22%(환산부지면적 : 703.6㎡) - 매입 상가군은 녹지공간 조성 전까지 활용을 위해 공공임대상가/공공임대주택 등으로 제공
산출근거	- 매입비용 : 약 171.5억원 - 환산부지면적 X 부지가액¹⁾ = 703.6㎡ X 24,375,168원/㎡ = 17,150,368,204원

※ 1) 부지가액(6-4-22, 23구역 개별공시지가 산술평균 2배, 2023)은 추후 감정평가결과 등에 따라 조정될 수 있음

바. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토 결과
① 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관	- 주변개발현황 및 장래개발방향 등 주변여건에 부합하는 스카이라인 유도 - 주변 환경을 고려, 차폐감 및 위압감이 완화될 수 있는 건축물 형태 유도	
환경보전	- 공사시 방진망 설치 등으로 대기오염 정화장치 마련 - 공사폐자재 분리수거, 재활용 및 위탁처리 - 저소음, 저진동 건설기계사용 및 가설방음판넬 설치	
재난방지	- 건축법의 관련 규정을 준수하여 종합적 방재계획 수립 - 화재방지를 위해 가능한 내연성, 불연성 건축자재 사용	

② 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항
자연 생태 환경	1. 비오톱	비오톱보전 등급 향상, 생태면적률 20%	○	- 비오톱유형 : 상가 및 업무지 비오톱 - 기능적 비오톱 확보 - 생태면적률 20%이상 확보	용도지역별 생태면적을 적용기준을 달성할 수 있도록 조정계획에 반영
	2. 생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	- 자연생태적 가치성은 없으나 조정 계획으로 개선됨 - 지리적으로 거시적 녹지축의 징검 다리 역할 도모	조류 및 곤충의 식이식물을 도입 토크 조정계획 수립
생활 환경	토지 환경	3. 토지이용	○	- 용도지역의 변경 없음 - 상위계획 및 관련 규정에 부합하는 계획수립	업무시설 확충을 위한 밀도있는 토지이용계획 실현
	미세 환경	4. 물순환 (수리수문)	○	구역내 발달된 수계 없음	향후 계획된 개발계획에 생태 면적을 증대할 수 있는 조정계획 마련
	대기 환경	5. 바람 및 열	○	입지조건 공기순환 양호	녹지공간, 공개공지 등의 오픈 스페이스 확보
		6. 대기질 (미세먼지 및 온실가스)	○	- 미세먼지를 제외한 전 항목이 환경기준을 만족 - 공사 및 운영시 오염물질 발생	- 공사시: 먼지저감 대책 실행 - 운영시: 온실가스 흡수원 확보, 신재생에너지 설비 도입, 녹지조성 (정화수종 선택)

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	
생활 환경	기타	7. 친환경적 자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	• 건설 및 생활폐기물 발생	• 공사시 혼합건설폐기물 발생저감 및 재활용, 분 별해체 노력 • 운영시 분리수거를 통한 재활용을 제고
		8. 에너지	에너지 자립률 상향계획 수립	○	• 도시가스 활용, 기존 신재생에너지 시설 없음 • 에너지 절감방안 필요	• 친환경건축자재, 에너지 효율을 높일 수 있는 재 료사용
		9. 소음·진동	소음·진동 최소화	○	• 공사시 소음 및 진동발생 (60미터 이내 영향권)	• 가설방음판넬 설치, 공사차량 주행속도 제한 등 조치
		10. 휴식 및 여가공간	휴식· 여가공간 최대 확보	○	• 청계천 수변공간 조성을 통한 휴식·여가공간 확 보	• 자연·인공지반 녹지 확보, 가로변 보행공간 녹 지 조성
		11. 일조	일조 침해 최소화	○	• 사업구역 주변에 층고 낮은 건축물이 존재, 상호 간섭함 • 본 계획건축물로 인한 일조침해는 미미할 것으로 판단됨	-
		12. 보행친화 공간	보행자전용 도로계획 수립	○	• 대중교통 이용 접근 용이	• 공개공지, 건축물 전면과 연계하여 일체화된 보 행자 공간 계획
		13. 경관	주변과 어우러지는 경관 형성	○	• 본 계획에 따른 경관상 영향은 미미할 것으로 판 단됨	• 주변 건축물과 유사한 규모의 건축계획 수립

사. 정비사업 시행계획

구 분	내 용	비 고
사업시행 방법	도시정비형 재개발사업	
사업시행 주체	토지등소유자	
사업시행 예정시기	촉진계획(변경) 고시가 있는 날로부터 4년 이내	

아. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(해당없음)

자. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구 분	안전 및 범죄예방 계획	비 고
사업시행인가 ~이주/철거단계	- 기존 공가(밀집)지역 차단펜스 선 설치 - 정비사업을 시행하는 실사용 대지를 중심으로 계획을 수립하되, 기반시설조성 용지와 구분하여, 사업시행 단계별 범죄예방 대책 수립 - 가로등 및 CCTV설치 및 관리 - 기존 골목길 등 주민 동선을 따라 가로등 및 CCTV설치(24시간 모니터링) - 야간 외부동선을 차단하여 안전관리 - 사업구역 내 비상벨 설치(인근 파출소, 현장사무실 연계) - 조기 관리사무실 개설 - 이주지원 및 철거 안전관리구역 등 선발주를 통해 관리사무소 중심으로 상주경비 및 야간 방범활동 통합관리(필요시 범죄 예방 전문용역업체 별도 선정) - 공가집중 관리 - 기존 공가 지역에 펜스설치 및 즉각 철고공사 이행 - 공가현황도 작성 관리, 현장 안전관리인을 통한 주야 순찰 실시(순찰일지 작성)	
철거/착공 및 이후 단계	- 공사장 가림벽(펜스) 설치 - 전체 사업구역에 대한 가설펜스를 설치하여 외부동선 유입 차단, 원칙적 범죄예방 - 가로등 및 CCTV설치 및 관리 - 기존 골목길 등 주민 동선을 따라 가로등 및 CCTV설치(24시간 모니터링) - 당 사업지 내는 상업지역으로, 야간 외부동선을 차단하는 방향으로 안전관리 - 현장 상주관리자 배치 - 방화 및 기타 안전관련 조치 방안 - 현장 사무소를 통한 화재예방 및 기타 안전관리 진행(지역소방서와 비상연락망 구축, 협조)	

차. 토지 등 소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

구 분	내 용
추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 X 100% - 추정비례율 : 129.03% → (5,800억 - 4,000억) / 1,395억 X 100% = 129.03% - 총 수입 추정 : 5,800억 - 총 지출 추정 : 4,000억 - 종전자산총액 추정 : 1,395억
추정 분담금	- 추정분담금 산정방식 = 관리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 X 추정비례율) - 분양가액 : 사업시행계획인가 고시 이후 설계 확정 및 관리처분계획 수립을 위한 중전·중후 감정평가를 통해 확정

③ 지구단위계획 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획 결정(변경) 조서

구 분	구역명	위 치	구역면적(㎡)	구 분		비 고
				획지(㎡)	정비기반시설(㎡)	
기 정	세운6-4-22구역	중구 충무로4가 108-21번지 일원	3,239.4	2,578.2	661.2	
	세운6-4-23구역	중구 충무로4가 90-1번지 일원	2,495.2	1,818.3	676.9	
변 경	세운6-4-22,23구역	중구 충무로4가 108-21번지 일원	5,724.2	4,619.2	1,105.0	구역통합 및 구역계 조정

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정 조서(변경없음)

① 용도지역(변경없음)

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	5,724.2	-	5,724.2	100.0	-
일반상업지역	5,724.2	-	5,724.2	100.0	-

② 용도지구(변경없음)

구 분	지구명	위 치	면 적(㎡)	최초 결정일	비 고
기정	방화지구	서울역앞~광희동간	55,464 (1,117.7)	건교부고시 727호(63.12.13)	퇴계로

※ ()는 구역 내 면적임

나. 기반시설 결정(변경) 조서

① 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	1	1	10	국지 도로	195 (83)	충무로4가 66-3	충무로4가 99-9	일반 도로	-	서울시고시 234호 (84.4.27)	6-4구역
변경	소로	1	1	10	국지 도로	150 (56)	충무로4가 66-3	충무로4가 38	일반 도로	-	서울시고시 234호 (84.4.27)	6-4구역

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	14	8	국지 도로	54	총무로4가 86-3	총무로4가 47-3	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (14.03.27)	6-4구역
변경	소로	1	E	10	국지 도로	54	총무로4가 86-3	총무로4가 47-3	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (14.03.27)	6-4구역

※ 금회 결정(변경)조서 외 게재 생략

※ ()는 추진구역 내 해당 사항임

■ 변경사유

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
소로 1-1	소로 1-1	• 도로의 연장 변경 • 연장 195m → 150m	• 도심공원 조성계획에 따른 중로 2-127호선 폐지 예상 및 통합개발 유도를 위한 도로 연장 변경
소로 2-14	소로 1-E	• 도로의 폭원 변경 • 폭원 8m → 10m	• 6-4구역 내 원활한 차량진출입을 위한 도로 확폭

② 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	⑦	녹지	경관 녹지	총무로4가 112-1	371.0	감) 371.0	-	서울시고시 제2014-119호 (14.03.27)	

■ 변경사유

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
⑦	경관녹지	• 시설 폐지 • 면적 : 감) 371.0㎡	• 기반시설의 효용성을 고려하여 경관녹지 폐지 (개방형 녹지 대체조정)

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구역명	획 지	면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
세운 6-4-22, 23구역	획지1	4,396.5	증) 222.7	4,619.2	사업대지

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 결정(변경) 조서

① 건축물의 용도에 관한 결정(변경)조서

구역명	용 도	계 획 내 용	비 고
획지1	허용용도	• 불허용도 이외의 용도	
	불허용도	• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 별표 9 및 서울특별시 도시계획조례 제32조에 따른 일반 상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물	

② 건폐율 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
획지1	50% 이하	일반상업지역

③ 용적률 계획

구 분	계 획 내 용			비 고
	기준 용적률	허용용적률	상한용적률	
획지1	600% 이하	800% 이하	1,164.27% 이하	일반상업지역

• 허용용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브 완화 요건	산정방식	완화량
녹지 생태공간	개방형녹지 의무확보기준 초과설치 시 [600% X (668.27㎡ / 4,619.2㎡) X 2.0]	정률 (2.0)	100.0%

구 분		인센티브 완화 요건	산정방식	완화량
공동개발		구역 통합 등에 따른 공동개발시	정량 (50%)	50.0%
지구통합 관리운영		촉진계획 고시 전, 지구통합관리·운영을 위한 협약 체결 완료시	정량 (20%)	20.0%
공익 시설	특정층(최상층)개방	건축물 최상층에 공공에게 개방된 공간 조성 시 [600% X (701.37㎡ / 4,619.2㎡) X 0.2]	정률 (0.2)	18.22%
친환경 (친환경자동차 충전기 초과설치)		서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적 의무사항 1/2이상 초과시	정량 (20%)	20.0%
합 계				200% 적용 (208.22%)

• 상한용적률 인센티브 사항

구 분	용적률 완화		비 고
	공공시설 기부채납	공개공지 초과조성	
획지1	146.22%	218.05%	총 364.27%

④ 높이 계획

구 분	높 이 기 준	비 고
획지1	167m 이하	일반상업지역

다. 건축물의 건축선에 관한 계획(변경)

구 분	적 용 위 치	계 획 내 용
건축한계선	퇴계로변	• 대지경계선으로부터 5m 후퇴
건축가능범위	도면참조	• 개방형녹지 확보를 위한 대지경계선 내 건축가능범위 별도 지정

라. 기타 사항에 관한 결정(변경) 조서

① 대지 내 공지에 관한 결정 조서

구 분	적 용 위 치	계 획 내 용
공개공지	진양상가변 및 퇴계로변	조성규모 및 설치기준 : 서울특별시 건축조례 제26조에 따름
전면공지	퇴계로변	- 건축한계선 후퇴부 보도부속형 전면공지로 조성 - 건축한계선으로 확보되는 전면공지는 개방형녹지와 연계하여 조성

※ 건축물 사이의 그린테라스는 대지 내 조경으로 포함하여 관리

② 개방형녹지에 관한 결정 조서

구 분	적 용 위 치	면 적(㎡)	계 획 내 용
개방형 녹지	대상지 서측, 북측, 동측	2,054.03	- 개방형녹지 - 조성계획 : 대상지 서측, 북측, 동측 녹지 조성 - 유지관리 : 관리주체는 개방형녹지 기능이 유지될 수 있도록 지속적인 관리 실시(녹지생태도심 마스터플랜에 적합하게 운영·관리)

※ 개방형녹지의 개략적 범위 및 위치를 정한 것으로 추후 정비계획의 경미한 변경 범위 내에서 시 주관부서와 협의 하에 녹지의 형상은 조정가능

4] 2023년 제8차('23.09.19.) 도시재정비위원회 심의결과 : 수정가결

〈 급회 상정안에 다음 사항 반영(검토)하고 건축위원회 심의를 통해 적정반영 여부 논의 후 계획 결정 〉

- 구역 인접 창경궁로1길 도로의 변경(축소)에 따라 차량 오진입시 회차 등 문제 발생이 우려되므로 장·단기 교통처리계획 검토
- 그린테라스 등 조경구간 관리방안 필요
- 추가 제안된 개방형녹지가 세운지구 녹지 마스터플랜과 어울릴 수 있도록 조성 계획 검토
- 인센티브와 관련된 조경면적은 명확하게 제시할 것
- 개방형녹지와 구역 외 보도 및 자전거도로의 연결 부분 처리 방안 마련
- 지하층의 관리사무실과 근로자 휴게실의 근무 환경을 개선할 수 있는 건축계획 마련
- 세운상가 매입 불가로 인해 사업 추진이 어려울 경우에 대한 대비책 마련
- 최상층 개방 내용을 포함한 지구통합관리 계획 수립을 검토하여 건축위원회 심의전까지 수립한 계획을 제출하고 미포함시 허용용적률 인센티브 적용의 적정성을 확인하시기 바람

- 개방형녹지, 공개공지에 따른 용적률 인센티브는 건축계획 설계 후 건축심의에서 논의 후 결정
- 친환경 개발, 지구통합관리계획, 최상층 개방 등에 따른 허용용적률 인센티브 적용의 적정성을 확인하시기 바람
- 개방형녹지 등에 따라 로비 면적이 협소하게 계획되어 있으므로 막힘현상이 일어나지 않도록 계획하고 피난시물레이션을 건축심의 전까지 제출

⑤ 기타 사항

- 사업시행계획인가 신청 전까지 개방형녹지 유지관리방안 수립 후 지구통합관리·운영을 위한 협약체결 등 관련 절차를 이행할 것

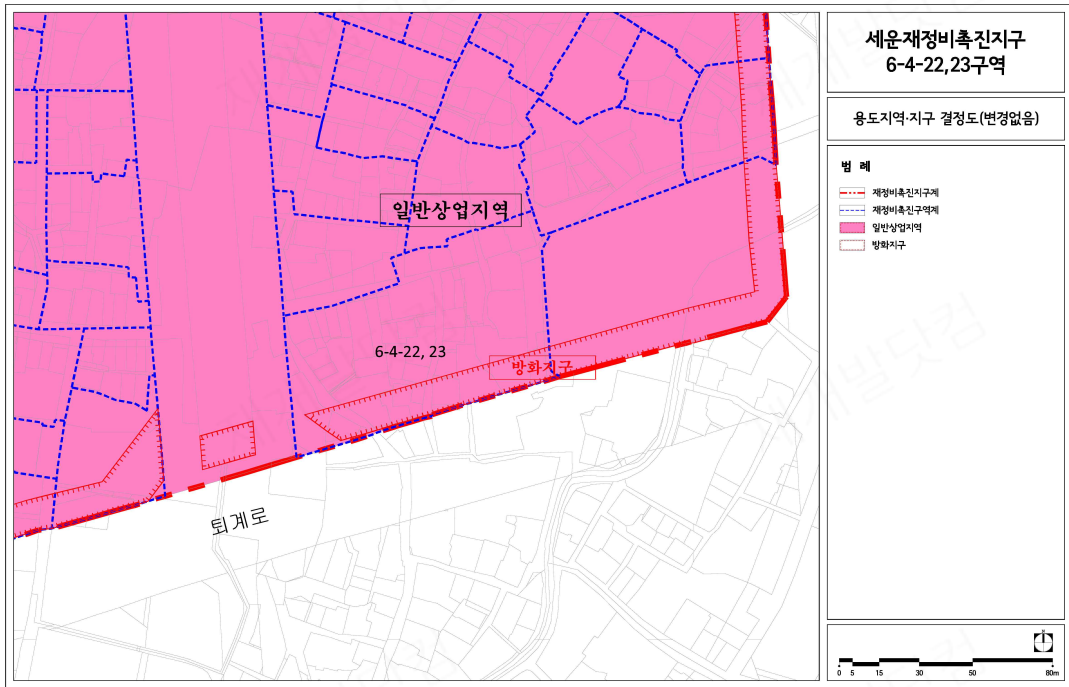
⑥ 관계도면 : 불임참조

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

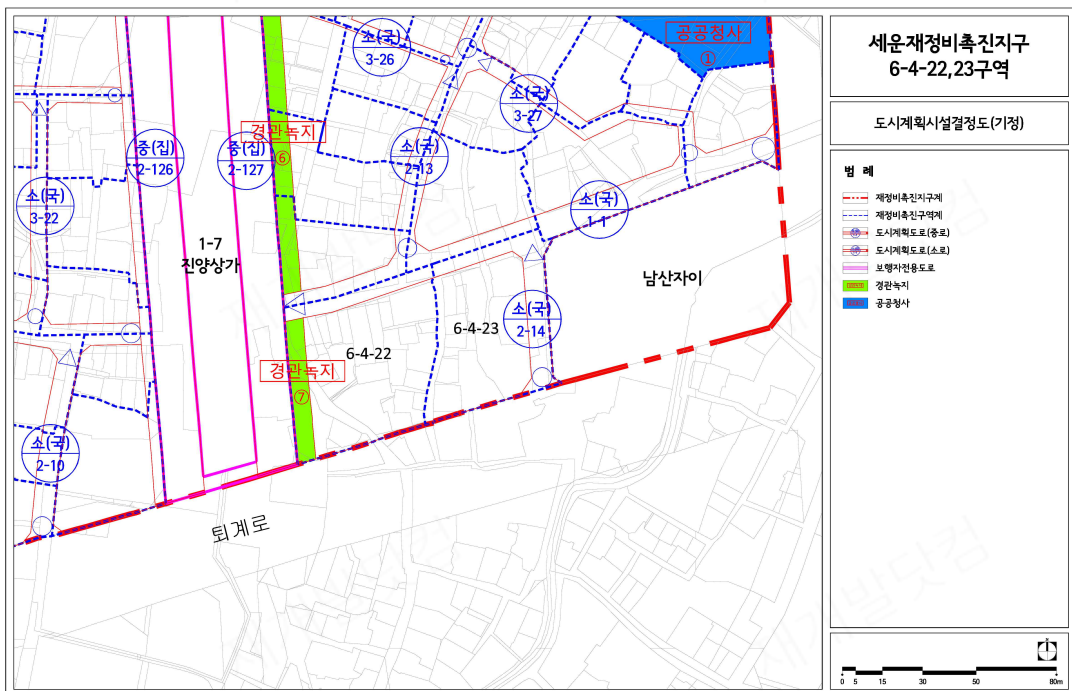
⑦ 열람장소

- ※ 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시재창조과(☎02-2133-4646) 및 중구청 도심재정비전략추진단(☎02-3396-5735)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

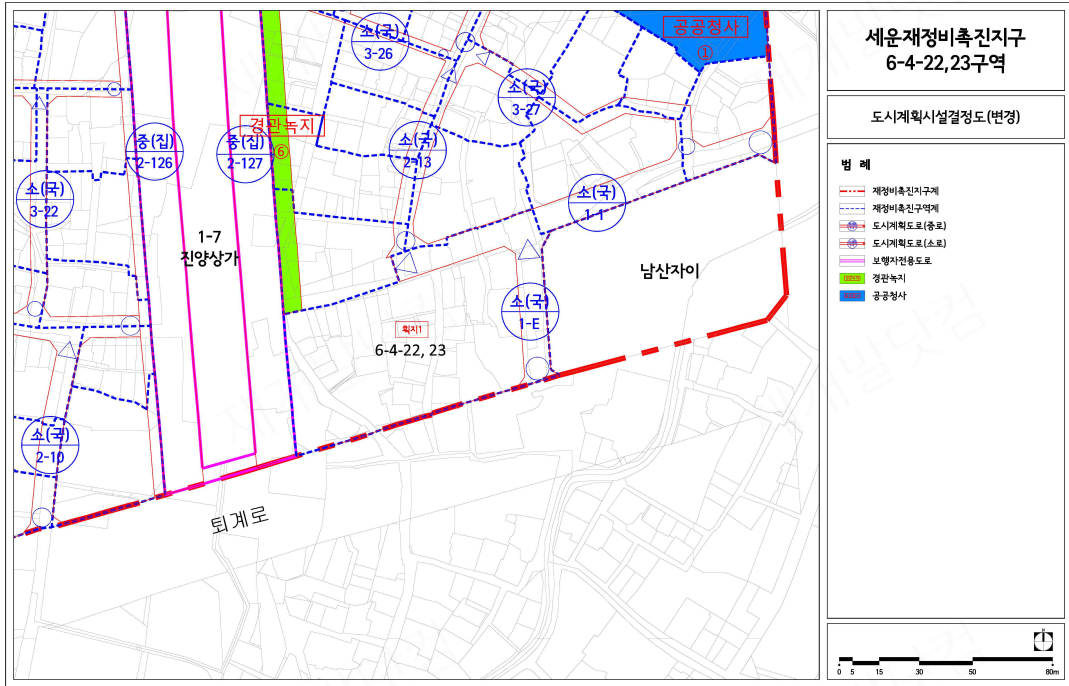
< 용도지역·지구 결정도(변경없음) >



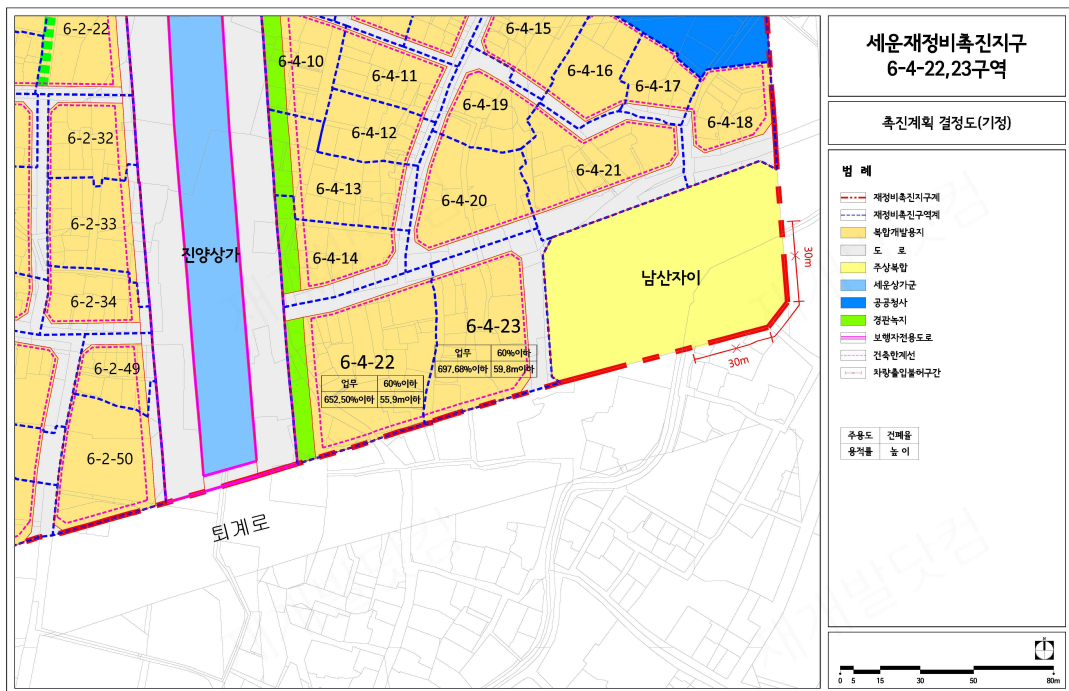
< 도시계획시설 결정도 : 기정 >



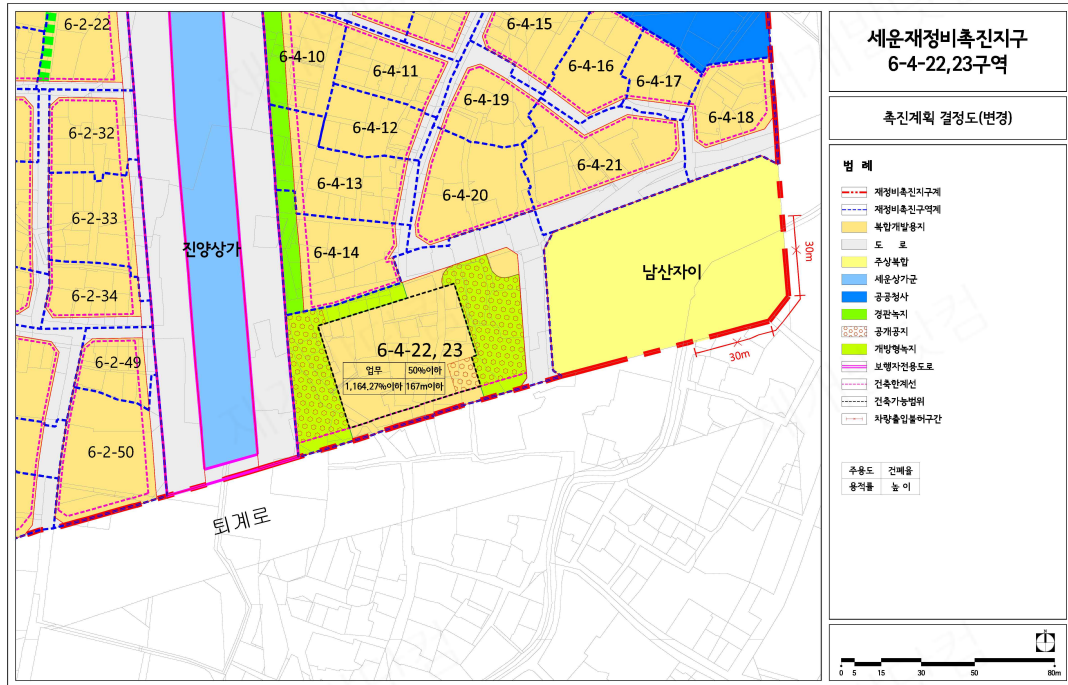
< 도시계획시설 결정도 : 변경 >



< 재정비촉진계획 결정도 : 기정 >



〈 재정비촉진계획 결정도 : 변경 〉



〈 지구단위계획 결정도 〉

