

◆ 서울특별시고시 제2024-620호

충정로1구역 주택정비형 공공재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 서대문구 충정로3가 281-11번지 일대(이하 ‘충정로1구역’) 주택정비형 공공재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제101조의3, 제16조에 따라 2024년 제10차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2024.10.11.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 12월 19일

서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구분	정비사업명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신규	충정로1구역 주택정비형 공공재개발사업	서대문구 충정로3가 281-11번지 일대	-	증) 7,523.1	7,523.1	-

2. 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		7,523.1	100.0	-
정비기반시설 등	소계	410.6	5.5	-
	도로	201.9	2.7	-
	공공공지	208.7	2.8	-
획지		7,112.5	94.5	공동주택 및 부대복리시설, 사회복지시설

3. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	7,523.1	-	7,523.1	100.0	
제3종일반주거지역	7,282.9	감) 7,112.5	170.4	2.3	
준주거지역	240.2	증) 7,112.5	7,352.7	97.7	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	충정로3가 281-11번지 일원	제3종일반주거지역	준주거지역	7,112.5	준주거 위요지역, 교차역세권, 간선도로 인접 등 입지특성 반영과 주택공급 활성화를 위하여 용도지역 상향

나. 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 (토지소유자별 분담금 추산액은 정비구역 지정 도서 참조)

가. 추정 비례율 산출근거

구분	항 목			금 액(천원)
수 입	합 계			212,236,734
	분양주택	토지등소유자	99세대	99,456,568
		일반	97세대	88,217,725
	공공임대	재개발의무	23세대	4,521,212
		국민주택규모주택	78세대	9,477,045
	기타시설	근린생활시설	일반	10,564,184
	매출부가세			-
	기타수입			-
지 출	합 계			144,272,078

구분	항목	금액(천원)
	공사비	108,881,478
	설계비	4,355,853
	보상비	5,325,942
	기타경비	25,708,805
총전자산추산액		70,109,803
추정비례율	96.18%=[총 수입(2,122.4억원) - 총 지출(1,442.7억원) ÷ 총전자산(701.1억원)]	

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

나. 공사비 및 분양가 변동표

비례율 변화표		변동률	공사비				
			-10%	-5%	0%	5%	10%
변동률		평균단위당가 (만원/3.3㎡)	630	665	700	735	770
분양가 (일반분양기준)	10%	50,688	134.66%	126.37%	118.08%	109.79%	101.49%
	5%	48,384	123.71%	115.42%	107.13%	98.84%	90.55%
	0%(기준)	46,080	112.76%	104.47%	96.18%	87.89%	79.60%
	-5%	43,776	101.82%	93.52%	85.23%	76.94%	68.65%
	-10%	41,472	90.87%	82.58%	74.28%	65.99%	57.70%

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 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	21	10	집산 도로	350 (8)	충정로3가 323-2	합동 116-3	일반 도로	-	서울시고시제412호 ('81.11.13)	-
변경	소로	1	21	10	집산 도로	350 (21)	충정로3가 323-2	합동 116-3	일반 도로	-	서울시고시제412호 ('81.11.13)	-

※ ()는 정비구역 내 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

구분	결정내용	결정사유
소로1-21	- 변경 - 폭원 : 10m, 연장 350m(8) → 폭원 : 10m, 연장 350m(21)	마포로5구역 사업 지연시를 대비 진출입로 확보를 위해 대상지 내 도로 확보

나. 공공공지 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경 후		
신설	1	공공공지	충정로3가 360-6번지 일대	-	증) 208.7	208.7	-	

※ 공공공지는 추후 서울시로 기부채납될 예정이며, 세부용도는 서울시 기부채납통합관리시스템에 의해 추후 확정됨

■ 공공공지 결정 사유서

시설명	결정내용	결정사유
공공공지	- 공공공지 신설 - A = 208.7㎡	주민들에게 휴식공간을 제공하고 지역환경 개선 및 도시미관 향상을 위해 공공공지 신설

다. 사회복지시설 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경 후		
신설	1	사회복지시설	충정로3가 347-5번지 일대	-	증) 1,720.2	1,720.2	-	입체적 도시계획시설 결정 조서 참조

※ 공공시설(사회복지시설)의 세부용도·규모·위치 등은 추후 정비사업 시행시 변경될 수 있으며, 운영계획 및 건축계획에 관한 사항은 관련부서(서대문구 등)와 협의하여 결정

※ 준공시 서대문구에 기부채납 예정(대지지분 포함)이며, 세부용도는 서울시 기부채납통합관리시스템에 의해 추후 확정됨

■ 사회복지시설 입체적 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	1	사회복지시설	충정로3가 347-5번지 일대	층수(층)	-	지상 3~5층	지상 3~5층	-	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 참조, 별도 코어로 계획하여 독립된 진출입이 가능토록 함
				수평투영면적(㎡)	-	증) 638	638		

■ 사회복지시설 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	결정내용	결정사유
1	사회복지시설	• 사회복지 신설 - 지상3~5층 입체적 범위 결정 - A = 1,720.2㎡	• 구역내 평생학습관 및 우리동네커뮤니티 등 사회복지시설 신설

6. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	법 정		계획면적(㎡)	비고
		기 준	면적(㎡)		
신설	소 계	100세대 이상 ~ 1,000세대 미만 (297세대×2.5㎡×1.25)	928.1 이상	1,020	서울특별시 주택 조례 적용
	경로당	150세대 이상 300세대 미만 (50㎡+297세대×0.1㎡)	99 이상	160	
	어린이집	-	-	210	
	작은도서관	-	-	110	
	주민운동시설	-	-	240	옥내(190), 옥외(50)
	어린이놀이터	-	-	250	-
	주민휴게시설	-	-	50	-
	경비실	-	-	15	주택건설기준 등에 관한 규정 적용
	관리사무소	10㎡+[(297-50)×0.05㎡]	22.35 이상	65	

※ 서울시 주택조례 제8조의4 및 별표1, 주택건설기준 등에 관한 규정 제28조 및 제55조의2

※ 공동이용시설 설치계획은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가 시 변경 될 수 있음

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비 개량 계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	충정로1 주택정비형 공공재개발사업 정비구역	7,523.1	획지	7,112.5	충정로3가 281-11번지 일대	74	-	-	74	-	

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%) (건축계획)	용적률(%)			높이(m) (최고 층수)
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				기준	정비 계획	법적상한 (건축계획)	
신설	충정로1 주택정비형 공공재개발사업 정비구역	7,523.1	획지	7,112.5	충정로3가 281-11번지 일대	공동주택 및 부대복리시설, 사회복지시설	60 이하 (31.21%)	230 이하	286.31 이하	450 이하 (449.99%)	최고 100m이하 (30층 이하)
주택의 규모 및 규모별 건설비율		- 총세대수 : 297세대 (의무공공임대 23세대, 국민주택규모임대 78세대) - 전체 건립규모(전용면적 기준)									
		건립규모						세대수(세대)		비율(%)	
		합 계						297		100	
		85㎡이하	60㎡이하					182		61.3	
			60㎡초과~85㎡이하					86		29.0	
		85㎡초과						29		9.7	
심의완화 사항		85㎡ 이하 규모의 주택이 전체세대수에서 차지하는 비율 : 90.3% - 임대주택 건설: 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 40㎡ 이하 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 제외 - 소형주택(60㎡이하) 건설: 22.65% 이상 확보(공급 연면적 1,658.25㎡ 이상) ※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가시 조정될 수 있음									
		- 용도지역 완화 : 제3종일반주거지역 → 준주거지역 - 기준용적률 20% 완화 - 허용용적률 20% 완화(공공보행통로 등 인센티브 적용)									

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%) (건축계획)	용적률(%)			높이(m) (최고 층수)
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				기준	정비 계획	법적상한 (건축계획)	
건축물의 건축선에 관한 계획			건축한계선 : 대지경계부 도로변(소로1-21) 3m								
기타사항에 관한 계획			- 보차혼용통로 : 마포로5구역 도로 계획과 연계하여 조성(폭원 8m) - 공공보행통로 : 충전각 및 공공공지 이면부 보행연계를 위해 조성(폭원 6m)								

※ 획지 공공시설(사회복지시설)의 세부용도·규모·위치 등은 추후 정비사업 시행시 변경될 수 있으며, 운영계획 및 건축계획에 관한 사항은 관련부서(서대문구 등)와 협의하여 결정

※ 준공시 서대문구에 기부채납 예정(대지지분 포함)이며, 세부용도는 서울시 기부채납통합관리시스템에 의해 추후 확정됨

구분	산정내용								
토지 이용 계획	계 (구역면적)	대지면적 (공동주택 용지)	신설 기반시설 면적		신설 기반시설 내 국·공유지	대지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국공유지	기반시설 외 신설 공공시설 등 면적		
			소계	토지 (도로,공공 공지)			소계	토지지분 면적	건축물 환산부지 면적
	7,523.1㎡	7,112.5㎡	410.6㎡	410.6㎡	53.90㎡	209.15㎡	919.56㎡	254.44㎡	665.12㎡
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 순부담률 : 14.2%(구역면적 대비) • 신설 기반시설 면적 - 신설 기반시설 내 국·공유지 면적 - 획지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지 면적 + 기반시설 외 공공시설 등 제공면적 = 410.6㎡ - 53.90㎡ - 209.15㎡ + 919.56㎡ = 1,067.11㎡								
신설 기반시설 + 공공시설 등	부지(토지) 면적	• 도로 : 201.9㎡ • 공공공지 : 208.7㎡ • 사회복지시설 토지지분 : 254.44㎡ (토지지분 = 대지면적(㎡) ÷ 전체면적(㎡) × 시설면적(㎡) = 7,112.5 ÷ 48,085.38 × 1,720.2 = 254.44㎡)							
		건축물 환산부지 면적	• 사회복지시설 환산부지 면적 = 표준건축비(원/㎡) × 시설 연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡) = 4,096,498원/㎡ × 10/11 × 1,720.2 / 9,631,628원/㎡ = 665.12㎡						
	표준건축비		4,096,498원/㎡	공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2022, 서울시) / 복지지원센터. 키즈센터 평균가 적용					
	시설 연면적		1,720.2㎡	사회복지시설(지상 1,468.2㎡, 지하 252.0㎡)					
	부지가액		9,631,628원/㎡	구역내 토지 평균 공시지가(4,815,814원/㎡, 2022년 기준) × 2					
	※ 공공시설 등 환산부지면적 : 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준에 따라 환산 ※ 향후 공공시설 등 설치비용 및 부지가액 결정 후 공공기여에 따른 부지면적을 환산하여 재산정 후 반영								
계획 용적률	기준 용적률	• 230% - 소형주택 추가확보 완화 적용 = 210% + 20% = 230%							

구분	산정내용	
	허용 용적률	250% - 허용용적률 인센티브 20% 적용 = 230% + 20% = 250% ※ 공공보행통로 5%, 열린단지 5%, 돌봄시설 5%, 방재안전 5%
정비계획 (상한) 용적률	기준 20% 상향 전	상한용적률 : 266.31% = 허용용적률 × (1 + (1.3×α토지1×가중치) + (1.3×α토지2) + (0.7×α건축물)) = 230 × (1 + (1.3×0.02151×1.494) + (1.3×0.03710) + (0.7×0.09698)) = 266.31%
	기준 20% 상향 후	- 상한용적률 : 286.31% = 허용용적률 × (1 + (1.3×α토지1×가중치) + (1.3×α토지2) + (0.7×α건축물)) = 250 × (1 + (1.3×0.02151×1.494) + (1.3×0.03710) + (0.7 × 0.09698)) = 286.31% - 가중치 = 343.63% / 230% = 1.494 - α (토지) : 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지 면적 α(토지1) = (1,067.11㎡-919.56㎡) / (7,112.5㎡-254.44㎡) = 0.02151 α(토지2) = 254.44㎡ / (7,112.5㎡-254.44㎡) = 0.03710 - α (건축물) : 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지 면적 = 665.12㎡ / (7,112.5㎡-254.44㎡) = 0.09698 - 가중치 = 343.63% / 230% = 1.494 - α (토지) : 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지 면적 α(토지1) = (1,067.11㎡-919.56㎡) / (7,112.5㎡-254.44㎡) = 0.02151 α(토지2) = 254.44㎡ / (7,112.5㎡-254.44㎡) = 0.03710 - α (건축물) : 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지 면적 = 665.12㎡ / (7,112.5㎡-254.44㎡) = 0.09698
법적상한 용적률		450% 이하 ※ 준주거지역 법적상한용적률 이하 적용

1) 허용용적률 인센티브 사항

가) 허용용적률 인센티브 기준

①기준 용적률	항 목		
230%	공공보행통로	- 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권 설정) ⇒ 기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × a ※ a=1이하 ※ 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정)	10%p 이내
	열린단지	- 단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지*로 조성 (지형도면고시) ⇒ 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수 (위원회가 인정시) ※ 개방되는 부분은 결정도면에 표시(준공후에도 유지)	5%p
	공개공지	- 지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치 ⇒ 기준 : 기준용적률 × [조성면적(의무면적제외)/대지면적] × a ※ a=1이하 ※ 「서울특별시 건축조례」 제26조에 따른 설치기준 준수 시 / 실내형 공개공지 포함	5%p이내
	돌봄시설	- 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대) ⇒ 기준 : 놀이돌봄시설을 전체 주민공동시설(의무면적)의 1/5이상 설치 ※ 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p
	방재안전	화재·소방·피난안전 등 공동주택 시설성능개선 ⇒ 기준:시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의자문을 통해 적용	5%p
	지역기반 시설정비	- 사업구역 주변 환경정비(도로,공원,통학로등/주택단지와 직접 관련된 시설) ⇒ 기준용적률 × (환산부지면적*대지면적) × a ※ a=1이하 ※ 환산부지면적:정비비용/사업지 대지가액(市 기부채납 인센티브 운영기준 준용)	5%p이내
	지역특화	감성디자인 등 정책사업, 지역 맞춤형 항목 신설 가능 ⇒ 지역여건에 맞는 항목 및 산정방식 신설(위원회에서 인정시)	10%p이내 (합산)
합 계			최대 20% 이내

나) 허용용적률 인센티브 계획

계 획		인센티 브	③허용용적률 (①+②)
공공보행통로	- 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × a ※ a=1이하 $\square = 230\% \times (209\text{㎡} / 7,112.5\text{㎡}) = 6.76\%$	5%	250%
열린단지	개방공간, 열린 단지 조성기준 준수 (위원회가 인정시)	5%	
돌봄시설	- 기준 : 놀이돌봄시설을 전체 주민공동시설(의무면적)의 1/5이상 설치 $= 928.1 \times 1/5 = 185.62\text{㎡} \leq 210\text{㎡}$	5%	
방재안전	기준 : 시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통 해 적용	5%	
②인센티브 적용 계		20%	최대 20% 이내

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

1) 임대주택 건설 계획

계획 기준	• 임대주택 건설 : 전체 세대수의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상 • 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 40㎡ 이하 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 제외		
산출 근거	• 전체 세대수 : 148세대 [297세대-149세대(법적상한 증가분 제외)] • 재개발 공공임대주택 건설계획 : 23세대 • 상한용적률에 해당하는 전체 세대수(148세대)의 15% 이상 ⇒ 148세대 × 15% = 22.2세대 이상 < 23세대 계획 • 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 40㎡ 이하 규모의 주택 건설 ⇒ 23세대 × 30% = 6.9세대 이상 < 18세대 계획		
구 분	세대수	전체 비율	임대주택 비율
합 계	23세대	7.7%	100.0%
40㎡이하	18세대	6.0%	78.3%
40㎡초과~50㎡이하	-	-	-
50㎡초과~60㎡이하	5세대	1.7%	21.7%
60㎡초과	-	-	-

2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

계획 기준		- 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법 제54조에서 법적상한초과용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한초과용적률(건축계획)		449.99% (건축심의에서 최종 결정)				
상한용적률		286.31%				
국민주택규모주택 의무면적	용적률 증가분	449.99% - 286.31% = 163.68%				
	증가용적률의 50%	163.68% × 50% = 81.84% 81.84% × 7,112.5㎡ (확지면적) = 5,820.87㎡				
	의무면적	5,820.87㎡ 이상				
국민주택규모 주택 확보계획		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		29.99㎡	44.10㎡	19세대	837.90㎡	-
		51.99㎡	76.62㎡	27세대	2,068.74㎡	-
		59.98㎡	88.76㎡	29세대	2,571.04㎡	-
		84.97㎡	124.26㎡	3세대	372.78㎡	-
		합계		78세대	5,850.46㎡	≥ 5,820.87㎡

※ 세입자 주거대책: 정비구역 지정 및 정비계획 수립 도서 참고

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
도시경관	대상지 주위의 주요 조망축에서의 경관이 주변지역과의 부조화 방지를 위하여 스카이라인 등을 고려하여 계획	-
환경보전	- 자연환경: 빗물의 지하침투율이 최대가 되도록 조정면적 최대 반영 - 주변단지와 도로 Level에 맞게 계획 - 녹지면적증가, 지구내 녹지공간조성 및 오픈스페이스 확보 - 생활환경: 스카이라인등을 고려한 계획 - 청정연료(LNG) 사용, 환경정화수중 식재 - 시행후 녹지공간을 확보하여 포장면적의 축소 - 도시계획시행 중 예상되는 환경영향 저감 방안 - 장비 분산투입, 작업장내 차속제한, 저소음·저진동 공사장비 투입, 야간작업 지양	-
재난방지	- 지반붕괴를 유발하거나 유수기능을 저해하는 무질서한 절성토의 규제 - 집중호우시를 대비하여 우·오수관로 개량 및 설치계획을 수립 - 공원의 녹음시설을 통한 수해예방효과를 기대(우수의 침투 및 보수효과) - 건축법 및 주택법의 방화, 소방, 피난 등의 설치 기준을 준수	-

나. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
비오름	비오름보전 등급 향상	○	비오름유형평가 4등급 및 개별비오름 평가제외로 조사됨	조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오름 기능 향상	-
생태 네트워크	녹지연결성 확보	○	일부 주거지역 내 식재 수목	조경계획을 반영하여 녹지 확보	-
동·식물상	동식물상보호	○	계획지구 및 주변 지역으로 보호할 만한 동식물은 분포치 않음	조경계획을 통한 서식환경 조성	-
자연환경자산	자연환경 보전	-	계획지구 주변 보호지역 없음	-	-
토지이용	종합적인 토지이용계획	○	토지이용 및 용도지역 조사	종합적인 토지이용계획 수립	-
토양	토양오염방지	○	토양측정망 검토 결과 기준에 만족	공사시 저감대책 수립	-
지형·지질	지형변화 최소화	○	기 조성부지로 지형변화 미미	- 현지형을 고려한 계획 수립 - 발생 사토처리 계획 수립 - 인접지반 침하대책 수립	-
물순환, 수리·수문	생태면적률 30%	○	생태면적률 계획·확인 자연지반녹지율, 인공지반녹지 확인	자연지반녹지율, 생태면적률 증가 계획 수립	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	- 수질 상태 확인 - 오염원 및 처리시설 현황 확인 - 공사시 토사유출 및 오수 발생 - 운영시 오수발생 및 비점오염물질 유출 영향 예상	수질 등급 유지 또는 오염 최소화되도록 저감방안 수립	-
바람	바람길 확보	○	주풍향 고려 및 통경축 확보	건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
열	열환경 영향 최소화	○	열환경 취약지역 조사	열섬효과 최소화 하는 친환경 도시계획기법 적용	-
대기질 미세먼지	비산먼지 저감 대기오염 최소화	○	공사시 비산먼지 및 운영시 대기오염물질 발생 예상	비산먼지 및 대기오염물질 발생에 대한 저감방안 수립	-
온실가스	온실가스 저감	○	공사시 및 운영시 온실가스 발생 예상	녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보	-
에너지	에너지자립률 상향계획 수립	○	계획 특성상 과다한 에너지소비를 유발하지 않음	건축물 에너지수요 감축 및 녹색건축물 활성화 친환경 건축자재 선정	-
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상됨	서대문구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	-
소음 및 진동	규제기준 만족	○	공사시 소음·진동 영향 예상 운영시 도로소음 영향 예상	공사시 가설방음판넬 설치 운영시 도로교통소음 저감방안 수립	-
경관	Skyline 보전	○	고층 건물 입지에 의한 스카이라인 변화 예상	주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립	-
휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	계획지구 주변 휴식·여가공간 부족	휴식 및 여가공간을 확보·계획	-
일조	일조 침해 최소화	○	- 계획지구: 제3종일반주거지역 - 계획지구 인근: 준주거지역, 제3종일반주거지역 - 일부 일조영향 예상	관련규정(건축법, 서울시 조례)을 준수한 건물 배치계획 수립	-
보행 친화공간	보행공간 계획수립	○	보행자 위한 공간 확보 계획	공공보행통로 설치를 통해 주변지역과의 보행연결성 강화	-

10. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
				현 황	증·감	계 획	
신설	주택정비형 공공재개발사업	정비구역 지정 후 4년 이내	서울주택도시공사	80세대	증) 217세대	297세대	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당사항 없음

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	주민대표회의 구성 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
-	- 펜스 설치 및 유지관리 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 - 방법용 CCTV 설치 운영	- 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계규정 준수 안전 시공 - 안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상	- 낮은 관목 및 울타리 등으로 놀이터 및 광장 주변 시야 확보 - 각종 출입구, 엘리베이터, 옥상등 주요 지점의 CCTV 설치	-

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	충정로1 주택정비형 공공재개발사업 지구단위계획구역	서대문구 충정로3가 281-11번지 일대	-	증) 7,523.1	7,523.1	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	7,523.1	-	7,523.1	100.0	
제3종일반주거지역	7,282.9	감) 7,112.5	170.4	2.3	
준주거지역	240.2	증) 7,112.5	7,352.7	97.7	

2) 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

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	21	10	집산 도로	350 (8)	충정로3가 323-2	합동 116-3	일반 도로	-	서울시고시제412호 (`81.11.13)	-
변경	소로	1	21	10	집산 도로	350 (21)	충정로3가 323-2	합동 116-3	일반 도로	-	서울시고시제412호 (`81.11.13)	-

※ ()는 정비구역 내 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

구분	결정내용	결정사유
소로1-21	- 변경 - 폭원 : 10m, 연장 350m(8) → 폭원 : 10m, 연장 350m(21)	마포로5구역 사업 지연시를 대비 진출입로 확보를 위해 대상지 내 도로 확보

2) 공공공지 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경 후		
신설	1	공공공지	충정로3가 360-6번지 일대	-	증) 208.7	208.7	-	

※ 공공공지는 추후 서울시로 기부채납 예정이며, 세부용도는 서울시 기부채납통합관리시스템에 의해 추후 확정됨

■ 공공공지 결정 사유서

시설명	결정내용	결정사유
공공공지	- 공공공지 신설 - A = 208.7㎡	주민들에게 휴식공간을 제공하고 지역환경 개선 및 도시미관 향상을 위해 공공공지 신설

3) 사회복지시설 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경 후		
신설	1	사회복지시설	충정로3가 347-5번지 일대	-	증) 1,720.2	1,720.2	-	입체적 도시계획시설 결정 조서 참조

※ 공공시설(사회복지시설)의 세부용도·규모·위치 등은 추후 정비사업 시행시 변경될 수 있으며, 운영계획 및 건축계획에 관한 사항은 관련부서 (서대문구 등)와 협의하여 결정

※ 준공시 서대문구에 기부채납 예정(대지지분 포함)이며, 세부용도는 서울시 기부채납통합관리시스템에 의해 추후 확정됨

■ 사회복지시설 입체적 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	1	사회복지시설	충정로3가 347-5번지 일대	층수(층)	-	지상 3~5층	지상 3~5층	-	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 참조, 별도 코어로 계획하여 독립된 진출입이 가능토록 함
				수평투영면적(㎡)	-	증) 638	638		

■ 사회복지시설 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	결정내용	결정사유
1	사회복지시설	- 사회복지 신설 - 지상3~5층 입체적 범위 결정 - A = 1,720.2㎡	구역내 평생학습관 및 우리동네키움센터 등 사회복지시설 신설

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구 분	가 구	위 치	면적(㎡)			비율(%)	비 고
			기 정	변 경	변경 후		
신설	획지	충정로3가 281-11번지 일대	-	증) 7,112.5	7,112.5	94.5	공동주택 및 부대복리시설, 사회복지시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	가 구	용 도	비 고
신설	허용용도	획지 「건축법」 시행령 별표1 제2호 공동주택 중 아파트 「주택법」 제2조 제9호, 「주택건설기준 등에 관한 규정」, 제6조 단지안의 부대시설·복리시설 「건축법」 시행령 별표1 제3호 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설 「건축법」 시행령 별표1 제11호 노유자시설 중 가목및 다목의 시설	허용용도 외의 타용도 불허

2) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분	지 역	건폐율	비 고
신설	획지	준주거지역	60% 이하
			공동주택 및 부대복리시설, 사회복지시설

나) 용적률 계획

구 분		용적률(%)				비 고	
		기준	허용	상한용적률			
				상한	법정상한		
신설	획지	230 이하	250 이하	400 이하	450 이하	정비계획	허용용적률 250% 이하
							상한용적률 286.31% 이하
							법정상한용적률 450% 이하

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브	인센티브량	비 고
신설	공공보행통로	- 기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × a = 230% × (209.0㎡ / 7,112.5㎡) = 6.76%	5%
	열린단지	개방공간, 열린 단지 조성기준 준수(위원회가 인정시)	5%
	돌봄시설	놀이돌봄시설을 전체 주민공동시설(의무면적)의 1/5이상 설치	5%
	방재안전	시설 성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%
20%			

■ 상한용적률 완화 사항

구 분	용적률 완화		비고
	공공시설 등 기부채납	국민주택규모 주택 건설	
신설	36.31%	163.68%	총 199.99%

다) 높이 계획

구 분	명 칭	용 도 지 역	높이기준	비고
신설	획지 (공동주택용지)	준주거지역	최고 100m이하 (30층 이하)	공동주택 및 부대복리시설, 사회복지시설

다. 건축물 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
보차혼용통로	대상지 중앙부	폭원 8m
공공보행통로	충정각 및 공공공지 이면부	폭원 6m
건축한계선	대지경계부 도로변 (소로 1~21)	3m 이격

라. 경관계획(배치·형태 포함)

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 방향성	획지	주동배치는 전체 동이 주 도로변과 평행 또는 직각 방향으로 일률적인 배치가 되지 않도록 계획
근린생활시설	획지 (도심지원기능배치구간)	상업활성화를 위해 건물주변 4면 오픈스페이스공간 조성
부대복리시설	획지	보행동선을 중심으로 한 주민공동시설 다목적 광장 및 휴게공간 등을 계획하여 지역주민과의 지속적이 교류가 형성되도록 계획

2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
건축물 외부형태	획지	- 사선절제형 건축형태 금지 - 외벽의 재료 및 색상은 건축물 전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰수 있도록 함 - 주변 건축물과의 조화를 유지 - 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려 - 물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설의 외부노출 금지 - 주변 현황 등의 외부공간과의 연계성을 고려하여 경사 및 단차를 최소화 (프랑스대사관과의 고저차 극복을 위한 3단계 이상의 계획 단차 형성)
저층부 외관	획지	- 주가로에 면한 1층 벽면적의 70% 이상을 투시형 구조로 처리 1층 개구부 높이 통일 - 주변과의 연계성을 고려해 조화로운 저층부 디자인
재료 및 색채	획지	- 반사성 재료 사용 금지 - 원색계열 재료 및 도료 사용 금지 - 외벽면 전체 페인트 마감 금지 - 외부공간의 바닥포장재료, 패턴, 조경시설물 등은 총정각, 총정로 유래 등 지역의 역사적 요소 반영
진입구 처리	획지	- 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 - 접근로는 유효폭 1.8m 이상으로 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 함 - 가로변에 면한 외부공간은 개방성을 고려하고 보행자의 통행에 지장이 없도록 무장애 환경으로 계획 - 보차혼용통로 및 공공보행통로 등을 고려한 특화방안제시

3) 경 관 에 관 한 계 획

구 분	적용위치	계획내용
개방감	남북방향	• 단지 중앙부 개방감 확보를 위한 통경축 계획
조명계획	획지	• 주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 공공보행통로변 및 보차혼용통로 등 안전한 보행을 위한 야간 조명 설치 계획 검토
스카이라인	획지	• 건축물의 높이 및 규모는 주변과 조화를 이룬 스카이라인(SkyLine)을 형성토록 계획

마. 기타 사항에 관한 결정 조서

1) 대지내 공지에 관한 결정 조서

구분	적용위치	계획내용
전면공지	대지경계부 도로변 3m (소로 1-21)	• 건축한계선에 의한 보행공간 확보
보차혼용통로	대상지 중앙부 8m	• 역사성 반영(옛길 보전), 마포로5구역 도로계획 연계를 위해 대상지 중앙부에 보차혼용통로(폭 8m) 조성 • 단, 종근당 이면도로 개설시 보차혼용통로는 단지내 도로로 용도변경을 허용함 • 보차혼용통로는 통행 등을 위해 단지내 도로로 용도변경 전까지 지역권 설정함
공공보행통로	충정각 및 공공공지 배후지역 6m	• 충정각 조망접근, 충정로 이면도로 보행네트워크 연계를 위해 충정각 배후지역 공공보행통로(폭 6m) 조성 • 역사성과 장소성을 살리기 위한 공간으로 조성 • 공공보행통로는 통행 등을 위해 지역권 설정함

2) 교통처리에 관한 결정 조서

구 분	적용위치	계획내용
통행체계	충정로 이면도로 (소 2-20) 서소문로 이면도로 (소 1-21)	• 단지 내 주출입구로 진·출입 가능

3) 환경관리계획

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
비오름	비오름보전 등급 향상	○	• 비오름유형평가 4등급 및 개별비오름 평가제외로 조사됨	• 조정녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오름 기능 향상	-
생태 네트워크	녹지연결성 확보	○	• 일부 주거지역 내 식재 수목	• 조정계획을 반영하여 녹지 확보	-
동·식물상	동식물상보호	○	• 계획지구 및 주변 지역으로 보호할 만한 동식물은 분포치 않음	• 조정계획을 통한 서식환경 조성	-
자연환경자산	자연환경 보전	-	• 계획지구 주변 보호지역 없음	-	-
토지이용	종합적인 토지이용계획	○	• 토지이용 및 용도지역 조사	• 종합적인 토지이용계획 수립	-
토양	토양오염방지	○	• 토양측정망 검토 결과 기준에 만족	• 공사시 저감대책 수립	-
지형·지질	지형변화 최소화	○	• 기 조성부지로 지형변화 미미	• 현지형을 고려한 계획 수립 • 발생 사토처리 계획 수립 • 인접지반 침하대책 수립	-
물순환, 수리·수문	생태면적률 30%	○	• 생태면적률 계획 확인 자연지반녹지율, 인공지반녹지율 확인	• 자연지반녹지율, 생태면적률 증가 계획 수립	-
수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	• 수질 상태 확인 • 오염원 및 처리시설 현황 확인 • 공사시 토사유출 및 오수 발생 • 운영시 오수발생 및 비점오염물질 유출 영향 예상	• 수질 등급 유지 또는 오염 최소화되도록 저감방안 수립	-
바람	바람길 확보	○	• 주풍향 고려 및 통풍축 확보	• 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
열	열환경 영향 최소화	○	• 열환경 취약지역 조사	• 열섬효과 최소화 하는 친환경 도시계획기법 적용	-
대기질 미세먼지	비산먼지 저감 대기오염 최소화	○	• 공사시 비산먼지 및 운영시 대기오염물질 발생 예상	• 비산먼지 및 대기오염물질 발생에 대한 저감방안 수립	-
온실가스	온실가스 저감	○	• 공사시 및 운영시 온실가스 발생 예상	• 녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보	-
에너지	에너지자립률 상향계획 수립	○	• 계획 특성상 과다한 에너지소비를 유발하지 않음	• 건축물 에너지수요 감축 및 녹색건축물 활성화 친환경 건축자재 선정	-
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	• 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상됨	• 서대문구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	-
소음 및 진동	규제기준 만족	○	• 공사시 소음·진동 영향 예상 운영시 도로소음 영향 예상	• 공사시 가설방음판넬 설치 운영시 도로교통소음 저감방안 수립	-
경관	Skyline 보전	○	• 고층 건물 입지에 의한 스카이라인 변화 예상	• 주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립	-
휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	• 계획지구 주변 휴식·여가공간 부족	• 휴식 및 여가공간을 확보·계획	-
일조	일조 침해 최소화	○	• 계획지구: 제3종일반주거지역 • 계획지구 인근: 준주거지역, 제3종일반주거지역 • 일부 일조영향 예상	• 관련규정(건축법, 서울시 조례)을 준수한 건물 배치계획 수립	-
보행 친화공간	보행공간 계획수립	○	• 보행자 위한 공간 확보 계획	• 공공보행통로 설치를 통해 주변지역과의 보행연결성 강화	-

4) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정 조서

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법정상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.
- 주택의 규모별 비율(정비계획)

구 분 (전용면적)	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			소계	공공재개발 의무임대	국민주택 규모주택	전체세대수 대비	전체비율	공공임대중 국민주택 규모주택
합계	297	100.0	101	23	78	34.0	100.0	77.2
40㎡이하	54	18.2	37	18	19	12.5	36.6	18.8
40㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-
50㎡초과~60㎡이하	128	43.1	61	5	56	20.5	60.4	55.4
60㎡초과~85㎡이하	86	28.9	3	-	3	1.0	3.0	3.0
85㎡초과	29	9.8	-	-	-	-	-	-

III. 2024년 제10차(' 24.10.11.) 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회 심의결과 : 수정가결

구분	심의결과	심의의견	반영계획	비고
제10차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업등 수권분과위원회	수정가결	- 상한용적률 : 286.31% - 순부담 : 1,067.11㎡(14.02%) - 세대수 : 전체 297세대 (임대 101세대 포함) ※ 임대 : 의무공공임대(23세대), 국민주택규모임대(78세대) '기부채납 공공시설 통합관리 세부운영 매뉴얼'에 따라 복합건축물에 기부채납 공공시설은 별도 코어로 계획하여 독립된 진출입이 가능하도록 할 것	▶ 상한용적률 : 286.31% ▶ 순부담 : 1,067.11㎡(14.02%) ▶ 세대수 : 전체 297세대(임대 101세대 포함) ※임대 : 의무공공임대(23세대), 국민주택 규모임대(78세대) ▶기부채납 공공시설은 별도 코어로 계획하여 독립적 진출입이 가능도록 사회 복지시설 입체적 결정조서에 반영하였음	수정 사항
		소로1-21 단면계획은 보행환경 등을 고려하여 보도 확폭방안 검토	▶소로1-21 단면계획은 추후 사업시행계획 인가 시 보행환경 등을 고려하여 보도폭 추가 확보방안을 검토하겠음	조건 사항

IV. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(신설)
2. 정비계획 결정도(신설)
3. 용도지역 결정도(기정/변경)
4. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
5. 지구단위계획 결정도(신설)

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

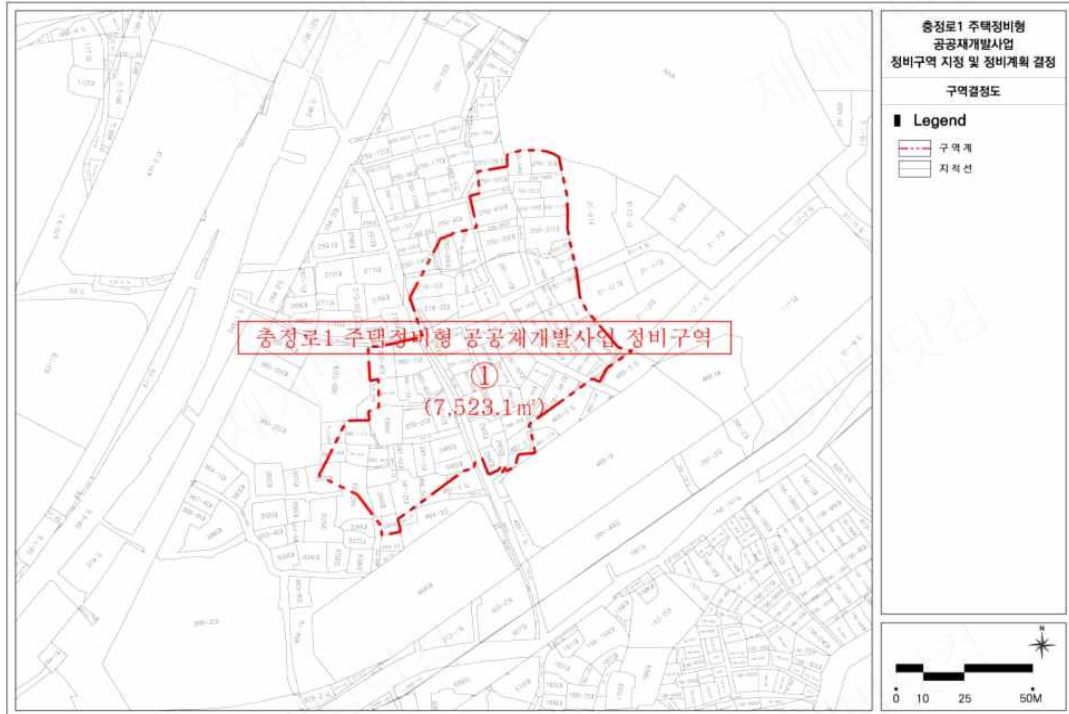
V. 정비구역 지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7233), 서대문구 신통개발과(☎02-330-1694)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

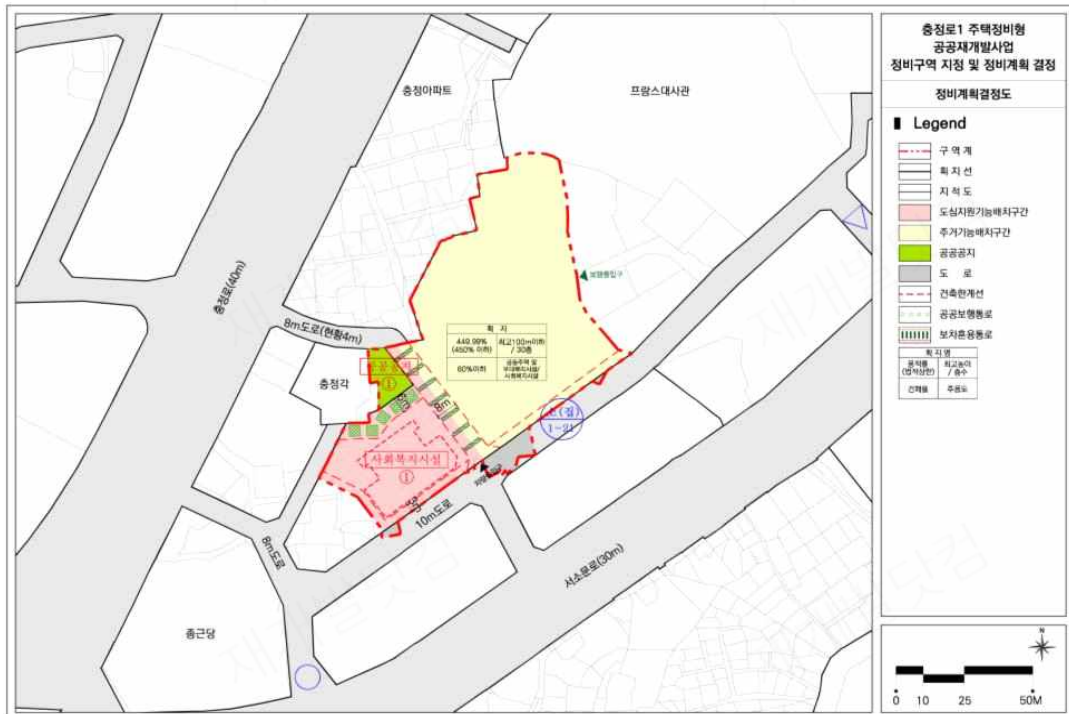
※ 기부채납 시설 채납행정청(관리청) 지정 내용에 관한 <서울특별시-서대문구>합의서는 충청로1구역 결정 도서에 첨부되어 있습니다.

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

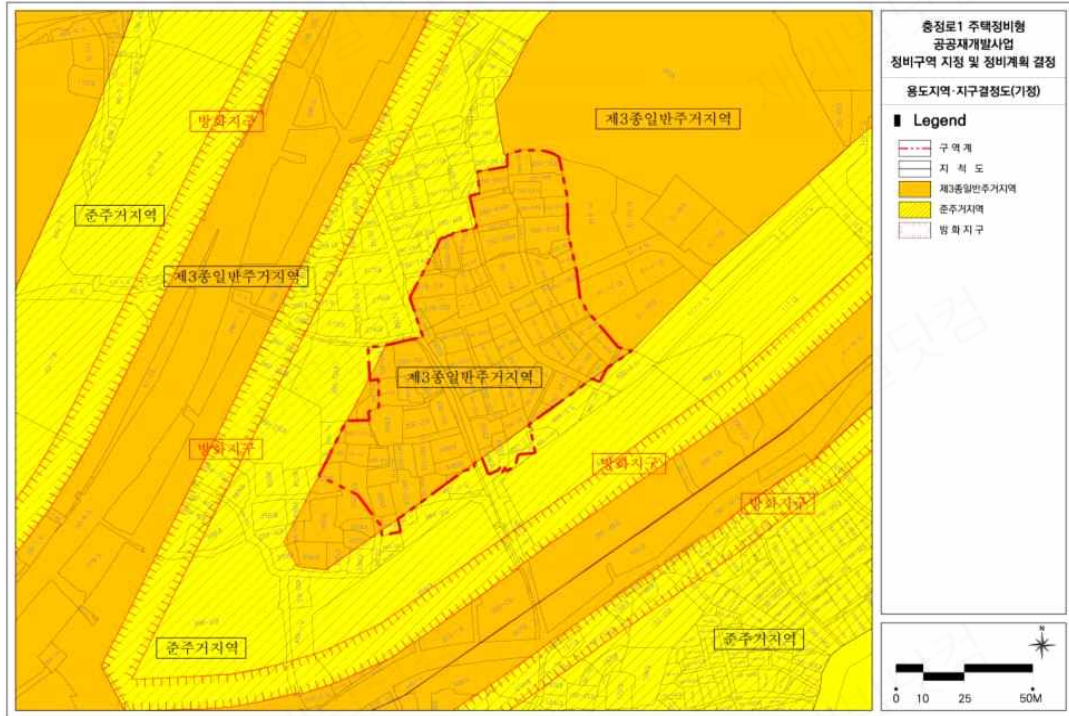
■ 정비구역 결정도(신설)



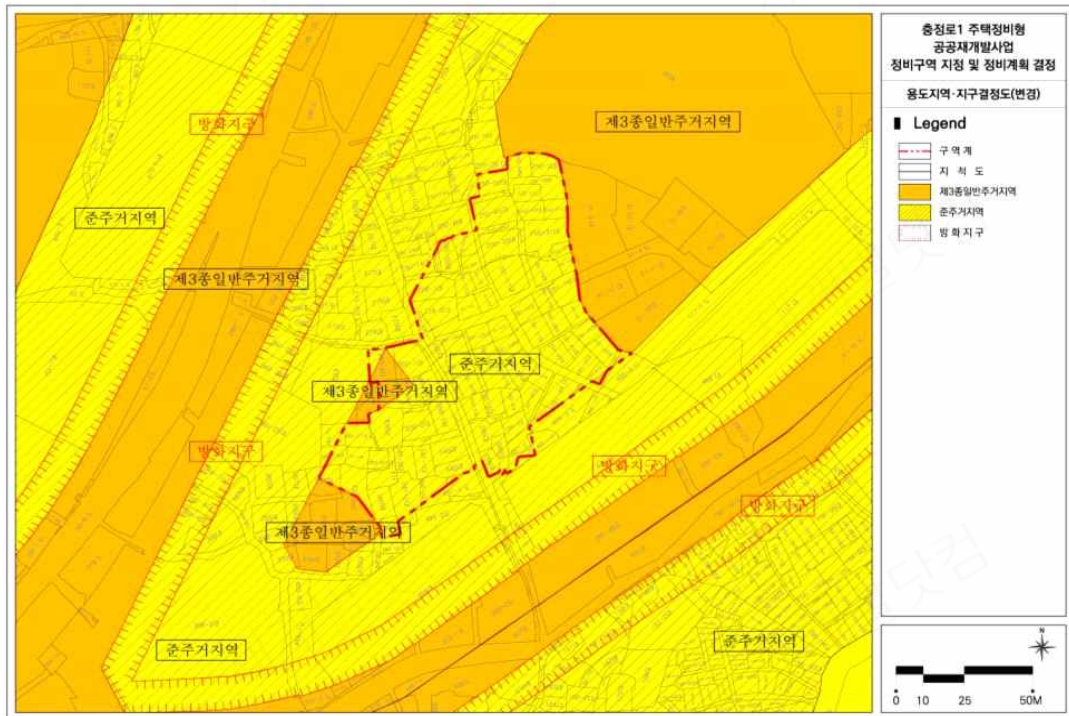
■ 정비계획 결정도(신설)



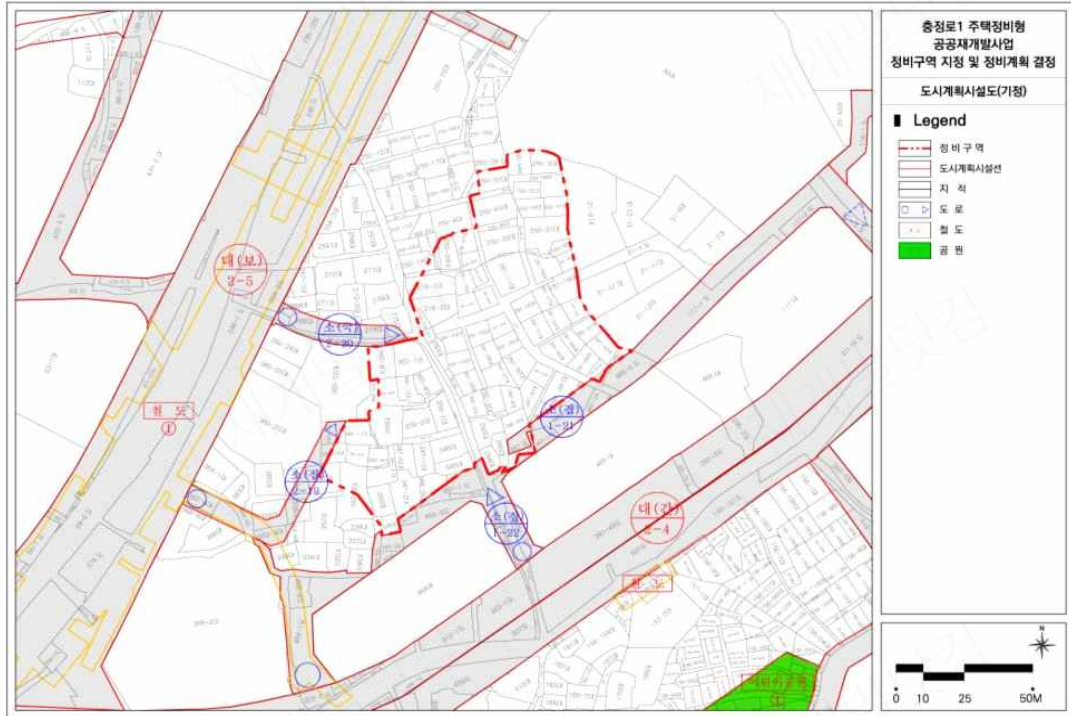
■ 용도지역 결정도(기정)



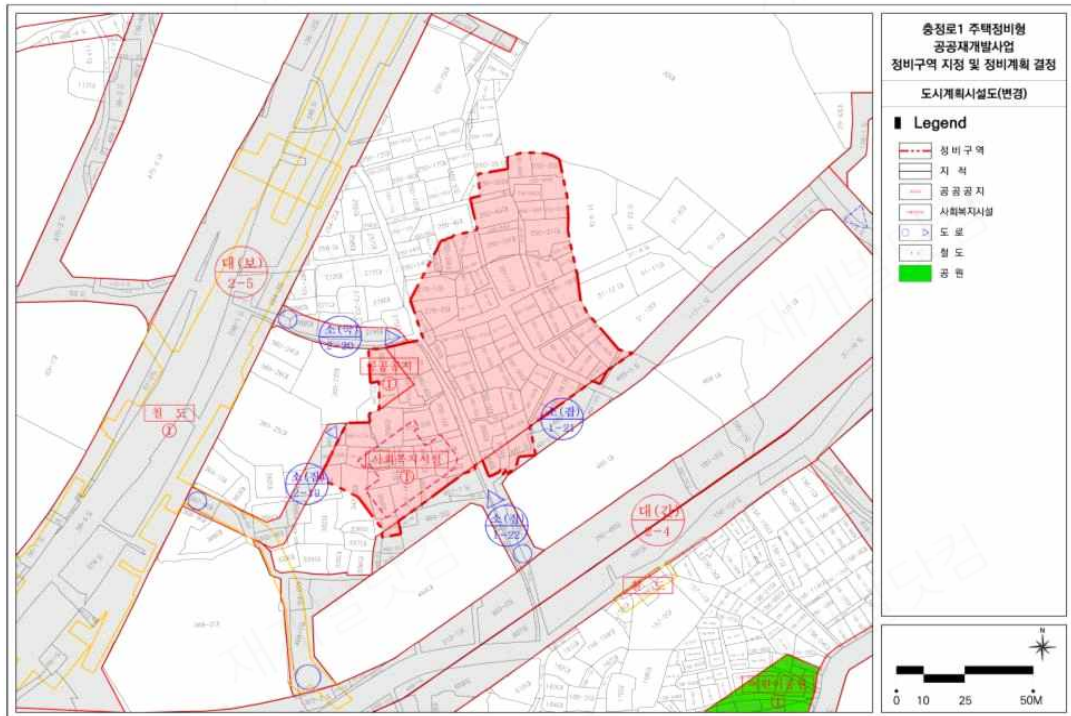
■ 용도지역 결정(변경)도



■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)



■ 지구단위계획 결정도(신설)

