

공 고

☉ 서울특별시 중구 공고 제2023-878호

세운 재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정(변경)(안)
(세운 5-1·3구역 도시정비형 재개발사업) 재공람 공고

1. 서울특별시고시 제2006-365호(2006.10.26)로 세운재정비촉진지구 지정, 제2009-107호(2009.3.19)로 재정비촉진계획 결정, 서울특별시고시 제2014-119호(2014.03.27.)로 재정비촉진계획 변경결정 및 지형도면 고시, 서울특별시 중구 고시 제2020-120호(2020.09.16.)로 사업시행계획인가(5-1구역), 서울특별시 중구 고시 제2021-72호(2021.06.02.)로 사업시행계획인가(5-3구역)된 세운 재정비촉진지구에 대하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조, 제12조 및 동법 시행령 제9조에 의거 재정비촉진계획(세운 5-1·3구역 도시정비형 재개발사업)에 대한 변경(안)을 주민공람(2023. 04.19~2023.05.02.)하였으나 2023년 제7차 도시재정비위원회 심의결과(2023.09.05.) 등을 반영하여 일반인 및 이해관계인에게 알리고 관련도서를 재공람합니다.
2. 본 재정비촉진계획 변경(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 아래 공람장소에 의견을 제출할 수 있음을 알려드립니다.

2023년 9월 27일
서울특별시 중구청장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 재정비촉진지구 지정

가. 재정비촉진지구 지정(변경)조서 : 변경없음

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

2. 촉진구역별 사업계획

가. 촉진구역 결정조서(세운 5구역) : 변경

구분	구역명	위치	면적(㎡)	사업의 종류	비고
기정	세운 5-1구역	중구 산림동 190-3번지 일원	3,210.5	도시환경 정비사업	-
	세운 5-2구역	중구 주교동 145-6번지 일원	2,940.5		
	세운 5-3구역	중구 산림동 141번지 일원	3,653.9		
변경	세운 5-1·3구역	중구 산림동 190-3번지 일원	7,672.4	도시정비형 재개발사업	5-1, 5-3구역 통합 및 5-2구역 잔여지 편입
	준치관리구역	중구 산림동 82-3번지 일원	1,473.5	-	

■ 변경사유

- 5-1·3구역 : 고밀·복합개발 및 녹지공간 확보 등을 위해 적정 규모 단위로 구역 통합 및 정비
- 5-2구역 : 지식산업센터 건립에 따라 준치관리구역 전환

3. 정비계획 (세운5-1·3구역)

가. 토지이용계획 : 변경

구 분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		6,864.5	증) 807.9	7,672.4	100.0	5-2구역 잔여부지 편입
계획 기반 시설	소계	1,567.1	감) 986.7	580.4	7.6	-
	도로	385.0	감) 45.5	339.5	4.5	-
	경관녹지	1,182.1	감) 1,182.1	-	-	-
	공공공지	-	증) 240.9	240.9	3.1	-
택지 (획지)	소계	5,297.4	증) 1,794.6	7,092.0	92.4	-
	획지1	2,494.2	증) 3,930.4	6,424.6	83.7	사업대지
	획지2	2,803.2	감) 2,135.8	667.4	8.7	공공기여

나. 용도지역·지구 결정에 관한 계획

1) 용도지역 : 변경

(1) 용도지역 결정조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	7,672.4	-	7,672.4	100.0	-
일반상업지역	7,672.4	감)6,424.6	1,247.8	16.3	-
중심상업지역	-	증)6,424.6	6,424.6	83.7	-

■ 변경사유 : 도심부 녹지공간 확보 및 거점 육성 등 전략적 개발 유도를 위해 용도지역 변경

2) 용도지구 : 변경없음

(1) 방화지구 결정조서 (사업시행계획인가시 폐지)

구분	지구명	위치	내용	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	방화지구	세종로~청계천~동대문간	방화지구(노선)	42,609.0 (923.4)	건교부고시 727호(63.12.13)	청계천

※ ()는 구역 내 면적임

다. 도시계획시설(설치)계획 : 변경

1) 교통시설

(1) 도로 결정(변경)조서

구분	구도				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	-	12~ 16.5	집산 도로	5,390 (471)	세종로 광장	고산자로	일반 도로	-	서울시고시 130호 (03.05.26)	청계천변 북측도로
변경	중로	3	1	12~ 16.5	집산 도로	5,390 (471)	세종로 광장	고산자로	일반 도로	-	서울시고시 130호 (03.05.26)	선형조정
기정	중로	3	2	12	국지 도로	197 (20)	을지로4가 30-2	주교동	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (14.03.27)	5-2구역 전면도로
변경	중로	3	2	12	국지 도로	197 (20)	을지로4가 30-2	주교동	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (14.03.27)	선형조정
폐지	소로	3	8	6	국지 도로	74	산림동 112-5	산림동 181-1	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (14.03.27)	구역통합에 따른 폐지

■ 변경사유

- 중로 3-1 : 토지이용계획 변경에 따른 선형 조정
- 중로 3-2 : 5-2구역 일부편입에 따른 선형조정
- 소로 3-8 : 5-1·3구역 통합에 따른 도로 폐지

2) 공간시설

(1) 녹지 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	2	녹지	경관녹지	산림동 190-20	668.1	감)668.1	-	서울시고시 제2014-119호 (14.03.27)	
폐지	3	녹지	경관녹지	산림동 141-1	1,192.4	감)1,192.4	-	서울시고시 제2014-119호 (14.03.27)	

■ 변경사유 : 기반시설의 효용성 고려하여 경관녹지 폐지

(2) 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	공공공지	-	중구 산림동 90-4	-	증)240.9	240.9	-	-

※ 추후 5-4구역 사업시행자는 중로3-2 도로 개설시 사업시행자 부담으로 공공공지를 재조성할 것

■ 변경사유 : 5-2구역 잔여지 정비

라. 정비기반시설 설치(부담)계획 : 변경

구분	구역명	구역면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	계획기반시설(㎡)			무상양도 국·공유지 (㎡)	순부담 면적 (㎡)	순부담률 (%)	비고
				기반시설	건축물 (환산면적)	세운상가매입 (환산면적)				
변경	5-1·3	7,672.4	6,424.6	1,247.8	674.7	760.5	933.3	1,749.7	21.4	-

※ 계획 기반시설 내 국·공유지와 용도 폐지되는 국·공유지는 무상양도 대상으로 순부담률 산정시 제외

마. 기존 건축물의 정비·개량 계획 : 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	세운 5-1·3 구역	7,672.4	획지1 (사업대지)	6,424.6	중구 산림동 190-3 번지 일원	67	-	-	67	-	-
			획지2 (공공공지)	667.4	중구 산림동 82-17 번지 일원						

바. 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
기정	세운 5-1 ~ 5-3 구역	9,804.9	대지	5,297.4	중구 산림동 82-5번지 일원	공동주택, 업무, 판매 문화집회 등	60 이하 (저층부 80이하)	600/800/α	• 기준높이 - 간선부 80m - 이면부 60m • 최고높이 - 간선부 90m (기반시설 제공완화) - 이면부 70m (기반시설 제공완화)
변경	세운 5-1·3구역	7,672.4	획지1 (사업 대지)	6,424.6	중구 산림동 190-3번지 일원	업무	50 이하	1,519이하	170m이하
			획지2 (공공 용지)	667.4	중구 산림동 82-17번지 일원	공장	60 이하 ¹⁾	800이하	-
건축물 배치 등에 관한 계획			기정	• 건축한계선 지정 - 청계천변 5m, 세운상가변 3m, 내부도로변 3m					
			변경	• 건축한계선 지정 - 대상지 북측 청계천변 : 5m • 건축가능범위 지정					
기타사항에 관한 계획			• 개방형 녹지율 : 41.8%(2,685.5㎡) (의무비율 40% 이상) • 의무면적을 초과하는 공개공지 면적 : 1,285.52㎡ 이상 (추후 건축위원회 심의를 통해 확정)						

1) 건폐율 기준 완화 적용(3,000㎡ 미만의 소규모 대지)

1) 용적을 계획

구분	산정내용						
토지이용계획	계 (구역면적) (㎡)	획지 (㎡)	계획기반 시설(㎡)	건축물 (환산면적)	세운상가매입 (환산면적)	계획기반시설 내 기존 국·공유지 (㎡)	획지 내 용도폐지 국·공유지 (㎡)
	7,672.4	6,424.6	1,247.8	674.7	760.5	274.3	659.0
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 계획기반시설 + 건축물(환산면적) + 세운상가매입(환산면적) - 계획기반시설 내 기존 국·공유지 - 획지 내 용도폐지 국·공유지 = 1,247.8㎡ + 674.7㎡ + 760.5㎡ - 274.3㎡ - 659.0㎡ = 1,749.7㎡ (21.4%) ※ 계획기반시설 면적 : 공공용지(667.4㎡), 도로(339.5㎡), 공공공지(240.9㎡)						
기준용적률	• 기준용적률 : 600%						
허용용적률	• 허용용적률 : 400%						
	구분		인센티브 완화 요건			산정방식	완화량
	녹지 생태공간		개발형 녹지 의무확보기준 초과설치 시 [600% × (758.18㎡/6,424.6㎡) × 2]			정률 (2.0)	141.6%
	공동개발		구역 통합 등에 따른 공동개발 시			정률 (50%)	50%
	지구통합 관리운영		지구통합관리 운영을 위한 계획 제출 및 협약 완료 시			정률 (20%)	20%
	상가 세입자 대책 수립	대체 영업장 확보	공사기간 내 확보/운영 시(재수용비용 20%이상)			정률 (30%)	30%
		세입자대책 사전이행	세입자 대책 조기 이행 시			정률 (0.05)	20%
	도시경제활성화 유도		벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입 시 [600% × (3,167.0㎡/6,424.6㎡) × 0.3]			정률 (0.3)	88.7%
	공공 시설	특정층(최상층)개방	건축물 최상층에 공공에게 개방된 공간 조성 시 [600% × (1,217.7㎡/6,424.6㎡) × 0.2]			정률 (0.2)	50%
		저층부 개방공간	저층부 녹지와 연계되는 저층부 개방 시 [600% × (978.3㎡/6,424.6㎡) × 0.3]			정률 (0.3)	
상한용적률	• 공공시설 기부채납 등에 따른 용적률 완화 : 312%						
	• 상한용적률 : 319%			• 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 = 800% / 1,000% = 0.8 • α토지 : 공공시설 등(토지) 제공면적 /공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = (1,247.8㎡-933.3㎡)/6,424.6㎡ = 0.049 • β건축물 : 건축물 환산면적/ 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 674.7㎡/6,424.6㎡ = 0.1050 • γ건축물 : 세운상가군 매입면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 760.5㎡/6,424.6㎡ = 0.1184			
	• 공공시설 제공에 따른 인센티브 = 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지) + 허용용적률×(1+1.2×β건축물) + 허용용적률×(1+1.2×γ건축물) • 대상지 ⇒ 1,000%×[(1+1.3×0.8×0.049)]+ 1,000%×[(1+1.2×0.1050)]+ 1,000%×[(1+1.2×0.1184)] = 1,319%						
	• 공개공지 초과조성에 따른 상한 용적률 : 200%						
	• 완화 용적률 : 200%			• 의무면적 : 대지면적의 10%(642.46㎡) • 조성면적 : 대지면적의 30%(1,927.98㎡)			
• 허용용적률×(의무면적을 초과하는 공개공지 면적 / 대지면적) • 1,000%×(1,285.52㎡/6,424.6㎡)							

2) 상가군 확보에 관한 계획

- 상가군은 중장기적으로 확보 후 단계적 녹지축으로 조성한다.
- 사업시행자는 용적을 인센티브 계획과 연계하여 상가군 매입 부담률에 상응하는 상가군을 매입하여 준공 전까지 공공임대상가, 공공임대주택 등으로 공공기여 하도록 한다.

계획 기준	○상가군 매입 : 순부담률 9.3% (환산부지면적 760.5㎡) ▶ 매입 상가군은 녹지공간 조성 전까지 활용을 위해 공공임대상가/공공임대주택 등으로 제공
산출 근거	○5-1·3구역 상가군 매입 부담률 : 9.3% ▶ 순부담률 - 토지·건축물 부담률 = 21.4% - 12.1% = 9.3% (환산부지면적 760.5㎡) ○매입비용 : 약 196억원 ▶ 환산부지면적 × 부지가액 ¹⁾ = 760.5㎡ × 25,818,095원/㎡ = 19,634,661,247원

※ 1) 부지가액(5-1·3구역 개별공시지가 산술평균 2배, 2023)은 추후 감정평가결과 등에 따라 조정될 수 있음

4. 환경보전 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
도시경관	• ‘2030 서울시 도시주거환경정비기본계획’상 도시경관에 적합하도록 계획 수립 • 주요 도로변에서의 조망분석으로 주변 건축물 등 조화로운 도시경관 유도	-
환경보전	• 공사 시 사업부지 내에서 발생하는 생활폐기물은 재활용품, 음식물쓰레기, 가연성, 불연성 등 분리수거 할 수 있도록 분리수거함을 설치 • 폐기물 수거는 중구 폐기물 처리계획에 따라 처리	-
재난방지	• 안정구배를 유지하고, 벽면의 상·하단에 배수시설 설치 등을 통하여 토사 유출 방지 • 구역 내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적으로 방재계획 수립	-

나. 환경성 검토

검토항목	목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획 반영사항	비고
자연환경	생태면적률	35% 이상	○	현재 불투수 포장지역임	자연·인공지반녹지, 부분포장, 투수포장 등과 식재를 적용해 생태면적률 35.03% 계획
	생태네트워크	녹지 연결성 확보	○	대상지는 노후화된 상업지역으로 녹지 공간이 조성되지 않은 것으로 조사됨	세운지구 녹지생태도심 마스터플랜 계획을 반영하여 주요 녹지 연결성이 확보 될 수 있도록 녹지네트워크 구축
	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	대상지는 현재 일반상업지역임	금회 중심상업지역 및 일반상업지역 변경 대상지는 획지용지 및 기반시설 용지계획
	지형변동	지형·지질 변동 최소화	○	비교적 평탄한 지형	현 지반고를 고려 지형순응형 계획
	비오름	비오름보전 등급 향상	○	비오름유형평가 4등급 개별 비오름 평가 제외	조경녹지 및 투수성 포장으로 비오름기능 향상
생활환경	일조	일조침해 최소화	○	건축물 신축시 주변 영향 예상	남북 건축배치로 주변에 미치는 일조영향 최소화
	바람	바람길 확보	○	저층·노후 건축물 밀집지로 바람길 미확보	대상지 서측과 남측 개방형 녹지 통하여 바람길 확보
	열	열환경 영향 최소화	○	지표면 열수지 변화 등으로 대상지 주변지역에 열섬현상이 발생할 수 있음	개방형 녹지 41.8%, 공개공지 30%, 조경면적 15.41% 확보해 열환경 영향 최소화
	에너지	에너지절약 계획 수립	○	에너지사용량 증가 예상	녹색건축물 인증 최우수, 건축물 에너지효율등급 1++ 등급, 신재생에너지 14%이상, ZEB 5등급 적용함
	경관	Skyline 보전	○	스카이라인 변화 예상	주변현황을 고려하여 높이 169.8m 건물 배치
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	주변 휴식·여가공간 부족	대상지 서측 및 남측 공개공지 30%, 개방형녹지 41.8% 조성
추가	폐기물		○	기존 건축물 철거시 폐기물 발생	폐기물관리법 등에 의거 분리 배출계획수립 폐유 보관 및 반출내역 작성하여 관리 예정 생활폐기물 수거업체 계약하여 분리배출 실시예정
	소음 및 진동		○	인근도로에 의한 영향 발생지역	가설방음판넬 설치하여 주변 지역 소음영향 최소화 저진동 건설기계 사용하여 진동영향 최소화 계획

5. 정비사업 시행계획

구분	내용	비고
사업시행방법	• 도시정비형 재개발사업	-
사업시행주체	• 토지 등 소유자	-
사업시행 예정시기	• 촉진계획(변경) 고시가 있는 날로부터 4년 이내	-

6. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 남측 덕수중학교 입지	5-3구역 남측 일부가 덕수중학교 상대보호구역에 해당되나, 남측에 위치하고 있고 학교 북측으로 고층 건축물(을지트윈타워) 및 도로 등에 의해 충분히 이격되어 있어 건축물 신축에 따른 일조 등의 영향은 없을 것으로 판단됨 - 향후 사업시행인가시 교육영향평가 심의 진행 예정	약 185m 이격

7. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

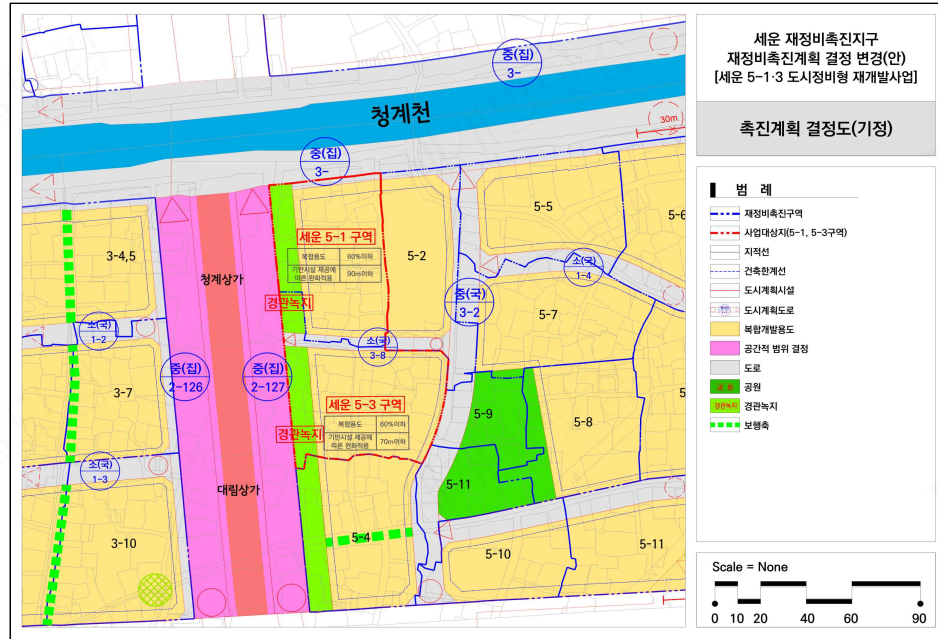
정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획		
	착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용
임차세대 퇴거예정	- 펜스 설치 및 유지·관리 1일 오전·오후 1회 우범 지역순찰 - 방범용 CCTV 설치 운영	- 건설산업기본법, 건설기술 진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 - 안전관리비 및 산업안전 보건관리비 공사비 계상	- 방범용 CCTV는 사각지대 설치 - 공적 공간과 사적 공간 사이에 전이공간을 설치하여 공간의 인지성 강화 - 수목의 식재로 사각지대나 생기지 않도록 수목의 간격을 유지하여 계획

8. 토지 등 소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

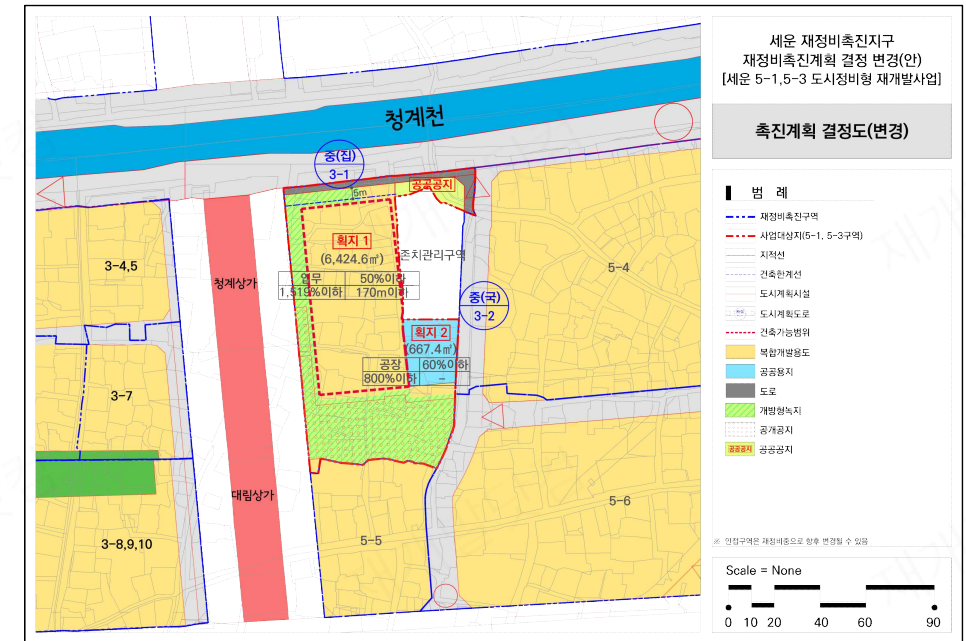
구분	내용
추정비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 106.44% $\Rightarrow (10,278\text{억} - 8,822\text{억}) / 1,368\text{억} \times 100\% = 106.44\%$ - 총 수입 추정 : 10,278억 - 총 지출 추정 : 8,822억 - 종전자산총액 추정 : 1,368억
추정분담금	- 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율) - 분양가액 : 사업시행계획인가 고시 이후 설계 확정 및 관리처분계획 수립을 위한 종전 · 향후 감정평가를 통해 확정

9. 촉진계획 결정도 변경(안)

【촉진계획 결정도(기정)】



【촉진계획 결정도(변경)】



Ⅱ. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역 지정에 관한 결정

가. 지구단위계획 결정(변경)조서 : 신설

지구명	위치	면적(㎡)			비고
		기 정	증 감	변 경	
5-1·3구역	중구 산림동 190-3번지 일대	-	증) 7,672.4	7,672.4	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경)조서 : 변경

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	7,672.4	-	7,672.4	100.0	-
일반상업지역	7,672.4	감)6,424.6	1,247.8	16.3	-
중심상업지역	-	증)6,424.6	6,424.6	83.7	-

나. 기반시설 결정(변경)조서 : 변경

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	중로	3	-	12~16.5	집산 도로	5,390 (471)	세종로 광장	고산자로	일반 도로	-	서울시고시 제130호 (03.05.26)	청계천변 북측도로
변경	중로	3	1	12~16.5	집산 도로	5,390 (471)	세종로 광장	고산자로	일반 도로	-	서울시고시 제130호 (03.05.26)	선형조정
기정	중로	3	2	12	국지 도로	197 (20)	을지로4가 30-2	주교동 145-6	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (14.03.27)	5-2구역 전면도로
변경	중로	3	2	12	국지 도로	197 (20)	을지로4가 30-2	주교동 145-6	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (14.03.27)	선형조정
폐지	소로	3	8	6	국지 도로	74	산림동 112-5	산림동 181-1	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (14.03.27)	구역통합에 따른 폐지

2) 녹지 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	2	녹지	경관녹지	산림동 190-20	668.1	감)668.1	-	서울시고시 제2014-119호 (14.03.27)	-
폐지	3	녹지	경관녹지	산림동 141-1	1,192.4	감)1,192.4	-	서울시고시 제2014-119호 (14.03.27)	-

3) 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	공공공지	-	중구 산림동 90-4	-	증)240.9	240.9	-	-

3. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구역	획지	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
5-1·3구역	소 계	-	증) 7,092.0	7,092.0	92.4	-
	획지1	-	증) 6,424.6	6,424.6	83.7	사업대지
	획지2	-	증) 667.4	667.4	8.7	공공용지(공공기여)

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구역	획지	용도	내용	비 고
5-1·3 구역	획지1 (사업대지)	지정 용도	업무시설 및 교육연구시설	• 벤처기업 육성에 관한 특별조치법 시행령 제11조의 12에 해당하는 업종
		허용 용도	• 불허용도 이외의 용도	전용면적 4,667.04㎡ 이상
		불허 용도	• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 별표 8 및 서울특별시 도시계획조례 제 31조에 따른 중심상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물	-
		허용 용도	• 불허용도 이외의 용도	-
	획지2 (공공용지)	불허 용도	• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 별표 7 및 서울특별시 도시계획조례 제 32조에 따른 일반상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물	-
		허용 용도	• 불허용도 이외의 용도	-

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분	건폐율	비고
획지1(사업대지)	50%	중심상업지역
획지2(공공용지)	60%	일반상업지역

나) 용적률 계획

구분	용적률			비고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
획지1(사업대지)	600% 이하	1,000% 이하	1,519% 이하	중심상업지역
획지2(공공용지)	600% 이하	800% 이하	-	일반상업지역

■ 허용용적률 인센티브 사항

구분	인센티브 완화 요건	산정방식	완화량
녹지 생태공간	개방형 녹지 의무확보기준 초과설치 시 [600% × (758.18㎡/6,424.6㎡) × 2]	정률 (2.0)	141.6%
공동개발	구역 통합 등에 따른 공동개발 시	정량 (50%)	50%
지구통합 관리운영	지구통합관리 운영을 위한 계획 제출 및 협약 완료 시	정량 (20%)	20%
상가 세입자 대책 수립	대체 영업장 확보	공사기간 내 확보/운영 시(재수용비율 20%이상)	정량 (30%)
	세입자대책 사전이행	세입자 대책 조기 이행 시	정률 (0.05)
도시경제활성화 유도		벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입 시 [600% × (3,167.0㎡/6,424.6㎡) × 0.3]	정률 (0.3)
공익 시설	특정층(최상층)개방	건축물 최상층에 공공에게 개방된 공간 조성 시 [600% × (1,217.7㎡/6,424.6㎡) × 0.2]	정률 (0.2)
	저층부 개방공간	저층부 녹지와 연계되는 저층부 개방 시 [600% × (978.3㎡/6,424.6㎡) × 0.3]	정률 (0.3)

■ 상한용적률 완화 사항

구분	용적률 완화		비고
	공공시설 기부채납	공개공지 초과조성	
획지1	319%	200%	총 519%

다) 높이 계획

구분	높이기준	비고
획지1	170m 이하	중심상업지역

다. 건축물 건축선에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축한계선	북측 청계천로변	• 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 결정조서

구분	적용위치	계획내용
공개공지	대상지 서측, 남측	• 조성규모 및 설치기준 : 서울특별시 건축조례 26조에 따름 • 개방형 녹지 및 도심공원과의 연계성 증진을 위해 대상지 서측과 대상지 남측에 공개공지 조성
전면공지	북측 청계천로변	• 건축한계선 후퇴부 보도형 전면공지로 조성 • 건축한계선으로 확보되는 전면공지는 북측 청계천로변 개방형녹지와 연계하여 조성

2) 개방형녹지에 관한 결정조서

구분	적용위치	면적	계획내용
개방형 녹지	대상지 북측, 서측, 남측	2,685.5㎡	• 개방형녹지 - 조성계획 : 대상지 북측, 서측, 남측 녹지 조성 - 유지관리 : 관리주체는 개방형녹지 기능이 유지될 수 있도록 지속적인 관리 실시(녹지생태도심 마스터플랜에 적합하게 운영·관리)

※ 개방형녹지 면적 산정시 개방형녹지 심의기준 2-2에 따라 실효성 없는 면적 제외

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