

공 고

☉ 서울특별시 중구 공고 제2023-1159호

세운 재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정(변경)(안)

(세운 6-4-22,23구역 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(2014.3.27)로 재정비촉진계획 변경결정 및 지형도면 고시, 서울특별시 중구 고시 제2022-87호(2022.9.28.)로 사업시행계획인가(6-4-22구역), 서울특별시 중구 고시 제2022-88호(2022.9.28.)로 사업시행계획인가(6-4-23구역)된 세운 재정비촉진지구에 대하여 「도시재정비 촉진법」 제9조, 제12조 및 동법 시행령 제9조에 의거 재정비촉진계획(세운 6-4-22, 23구역 도시정비형 재개발사업)에 대한 변경(안)을 주민공람(2023. 05.31.~2023.06.14.)하였으나 2023년 제8차 도시재정비위원회 심의결과(2023.09.19.) 등을 반영하여 일반인 및 이해관계인에게 알리고 관련도서를 재공람합니다.
2. 본 재정비촉진계획 변경(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내 아래 공람장소에 의견을 제출할 수 있음을 알려드립니다.
- 가. 공 람 기 간 : 2023. 12. 27. ~ 2024. 01. 10. (14일간)
- 나. 공람 및 의견서 제출 장소
- 서울특별시 도심재창조과 (☎02-2133-4646)
 - 서울특별시 중구청 도심재정비전략추진단(☎02-3396-5735)
- 다. 관 계 서 류 : 공람장소에 비치

2023년 12월 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	최초결정일 서울특별시 고시 제2006-365호 (2006.10.26.)

2. 촉진구역별 사업계획

가. 촉진구역 결정조서(세운6-4구역) : 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
6-4-23	2,495.2				(구역통합 및 구역계 조정)

■ 변경사유

- 세운 6-4-22,23구역 : 고밀, 복합개발 및 녹지공간 확보 등을 위해 적정규모 단위로 구역 통합 및 정비
 - 세운 6-4-14,20구역 : 구역통합 및 기반시설 변경에 따른 인접구역 경계 조정
- ※ 상기 구역면적은 측량결과에 따라 변경될 수 있음

3. 정비계획(세운6-4-22,23구역)

가. 토지이용에 관한 계획 : 변경

구 분	명 칭		면 적(㎡)			비 율(%)	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
계획 기반 시설	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	-	-	경부지폐지
		6-4-23구역	-	-	-	-	
택지 (획지)	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

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(설치)계획 : 변경

1) 교통시설 : 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	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
기정	소로	2	14	8	국지 도로	54	충무로4가 86-3	충무로4가 47-3	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (14.03.27)	6-4구역
변경	소로	1	E	10	국지 도로	54	충무로4가 86-3	충무로4가 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

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) 공간시설 : 변경

(1) 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	㉠	녹지	경관 녹지	충무로4가 112-1	371.0	감) 371.0	-	서울시고시 제2014-119호 (14.03.27)	

■ 변경사유

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

라. 기반시설 비용분담계획 : 변경

구역명		시행 면적 (㎡)	구역 면적 (㎡)	현 황		계 획		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

마. 기존 건축물의 정비개량 계획 : 변경

구분	지구구분		가구 또는 획지구분		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

바. 건축물에 관한 계획 : 변경

구분	지구구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
기정	6-4-22 구역	3,239.4	대지	2,578.2	중구 충무로4가 108-21번지 일원	공동주택, 업무, 판매 문화집회 등	60 이하 (저층부 80이하)	• 기준 : 600이하 • 허용 : 700이하 • 상한 : 기반시설 제공에 따른 완화	• 간선부 : 70이하 (기반시설제공 완화)
	6-4-23 구역	2,495.2	대지	1,818.3	중구 충무로4가 90-1번지 일원	공동주택, 업무, 판매 문화집회 등	60 이하 (저층부 80이하)	• 기준 : 600이하 • 허용 : 700이하 • 상한 : 기반시설 제공에 따른 완화	• 간선부 : 70이하 (기반시설제공 완화)
변경	6-4- 22,23 구역	5,724.2	대지	4,619.2	중구 충무로4가 108-21번지 일원	업무	50 이하	1,164.27 이하	167 이하
건축물의 건축선에 관한 계획	건축한계선					퇴계로변			10m 내부도로변
	기 정					3m			1m
	변 경					5m			-
기타 사항에 관한 계획	[대지내 공지]								
	• 중앙상가변 및 퇴계로변 보행결절점에 공개공지 조성 • 건축한계선으로 확보되는 대지 내 전면공지는 개방형녹지와 연계하여 조성 • 건축물 사이의 그루테라스는 대지 내 조정으로 포함하여 관리								
기타 사항에 관한 계획	[개방형 녹지]								
	• 개방형녹지 비율 : 44.47%(2,054.03㎡) (의무비율 30%이상) - 적용위치 : 대상지 서측, 북측, 동측 ※ 개방형녹지는 '녹지생태도심 개방형녹지 심의기준'에 따르며 상세계획은 '녹지생태도심 디자인 가이드라인'에 적합하게 조성할 것								

1) 용적률계획

구분	산정내용						
토지이용계획	계 (시행지구) (㎡)	구역 (㎡)	획지 (㎡)	새로 설치하는 정비기반시설 시설(㎡)	세운상가군 매입 (환산면적)	새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지	대지 내 용도폐지되는 국·공유지
	6,427.8	5,724.2	4,619.2	1,105	703.6	998.9	106.1
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 새로 설치하는 정비기반시설 면적 + 세운상가군 매입(환산면적) - 새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 면적 - 대지 내 용도 폐지되는 국·공유지 면적 = 1,105.0㎡ + 703.6㎡ - 998.9㎡ - 106.1㎡ = 703.6㎡ ※ 새로 설치하는 정비기반시설 1,105.0㎡ (도로 1,105.0㎡) ▶ 순부담률 = 703.6㎡ / 5,322.8㎡ = 13.22%						
기준용적률	• 기준용적률 : 600%						
허용용적률	• 허용용적률 : 200%						
	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%
	공동개발		구역 통합 등에 따른 공동개발시			정량 (50%)	50.0%
	지구통합 관리운영		지구통합관리 운영을 위한 협약체결 완료시			정량 (20%)	20.0%
	공인 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	• 상한용적률 : 364.27%						
	구 분		산정내용				
	① 건축물 (상가매입) 제공		• 허용용적률 x 1.2 x 가중치 x α건축물 = 800% x 1.2 x 1 x 0.1523 = 146.22% ※ α건축물 = 건축물 토지환산면적 / 공공시설부지(토지) 제공 후 대지면적 = 703.6㎡ / 4,619.2㎡ = 0.1523				
	② 공개공지 초과조성		• 허용용적률 x (의무면적을 초과하는 공개공지 면적 / 대지면적) = 800% x {(1,720.98㎡ - 461.92㎡) / 4,619.2㎡} = 800% x (1,259.06㎡ / 4,619.2㎡) = 218.05% ※ 공개공지 의무면적 : 대지면적 x 10% = 4,619.2㎡ x 10% = 461.92㎡ ※ 공개공지 계획면적 : 1,720.98㎡ (37.25%)				
	합 계		• 146.22% + 218.05% = 364.27%				

2) 상가군 확보에 관한 계획

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

계획 내용	• 상가군 매입 : 순부담률 13.22%(환산부지면적 : 703.6㎡) • 매입 상가군은 녹지공간 조성 전까지 활용을 위해 공공임대상가/공공임대주택 등으로 제공 • 매입비용 : 약 171.5억원 - 환산부지면적 X 부지가액 ¹⁾ = 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

4. 환경보전 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토 결과

가. 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	

나. 환경성 검토

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항
자연 생태 환경	1. 비오톱	비오톱보전 등급 향상 생태면적율 20%	○	• 비오톱유형 : 상가 및 업무지 비오톱 • 기능적 비오톱 확보 • 생태면적을 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 토록 조정계획 수립
생활 환경	토지 환경	3. 토지이용	○	• 용도지역의 변경 없음 • 상위계획 및 관련 규정에 부합하는 계획수립	• 업무시설 확충을 위한 밀도있는 토지이용계획 실현
	물 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)
	생태 환경	7. 친환경적 자원순환	○	• 건설 및 생활폐기물 발생	• 공사시 혼합건설폐기물 발생저감 및 재활용, 분별해체 노력 • 운영시 분리수거를 통한 재활용을 제고
		8. 에너지	○	• 도시가스 활용, 기존 신재생에너지 시설 없음 • 에너지 절감방안 필요	• 친환경건축자재, 에너지 효율을 높일 수 있는 재료사용
		9. 소음·진동	○	• 공사시 소음 및 진동발생 (60미터 이내 영향권)	• 가설방음판넬 설치, 공사차량 주행속도 제한 등 조치
		10. 휴식 및 여가공간	○	• 청계천 수변공간 조성을 통한 휴식·여가공간 확보	• 자연·인공지반 녹지 확보, 가로변 보행공간 녹지 조성
	기타	11. 일조	○	• 사업구역 주변에 층고 낮은 건축물이 존재, 상호간섭함 • 본 계획건축물로 인한 일조침해는 미미할 것으로 판단됨	-
		12. 보행친화 공간	○	• 대중교통 이용 접근 용이	• 공개공지, 건축물 전면과 연계하여 일체화된 보행자 공간 계획
		13. 경관	○	• 본 계획에 따른 경관상 영향은 미미할 것으로 판단됨	• 주변 건축물과 유사한 규모의 건축계획 수립

5. 정비사업 시행계획

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

6. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당없음

7. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

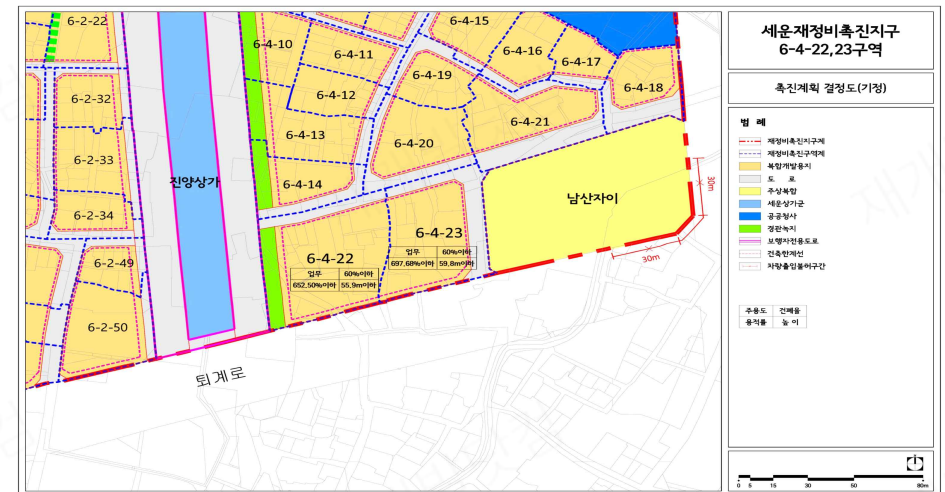
구 분	안전 및 범죄예방 계획	비 고
사업시행인가 ~이후/철거단계	- 기존 공가(밀집)지역 차단펜스 선 설치 - 정비사업을 시행하는 실사용 대지를 중심으로 계획을 수립하되, 기반시설조성 용지와 구분하여, 사업시행 단계별 범죄예방대책 수립 - 가로등 및 CCTV설치 및 관리 - 기존 골목길 등 주민 동선을 따라 가로등 및 CCTV설치(24시간 모니터링) - 야간 외부동선을 차단하여 안전관리 - 사업구역 내 비상벨 설치(인근 파출소, 현장사무실 연계) - 조기 관리사무실 개설 - 이주지원 및 철거 안전관리용역 등 선발주를 통해 관리사무소 중심으로 상주경비 및 야간 방범활동 통합관리(필요시 범죄예방 전문용역업체 별도 선정) - 공가집중 관리 - 기존 공가 지역에 펜스설치 및 즉각 철거공사 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)	

8. 토지 등 소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

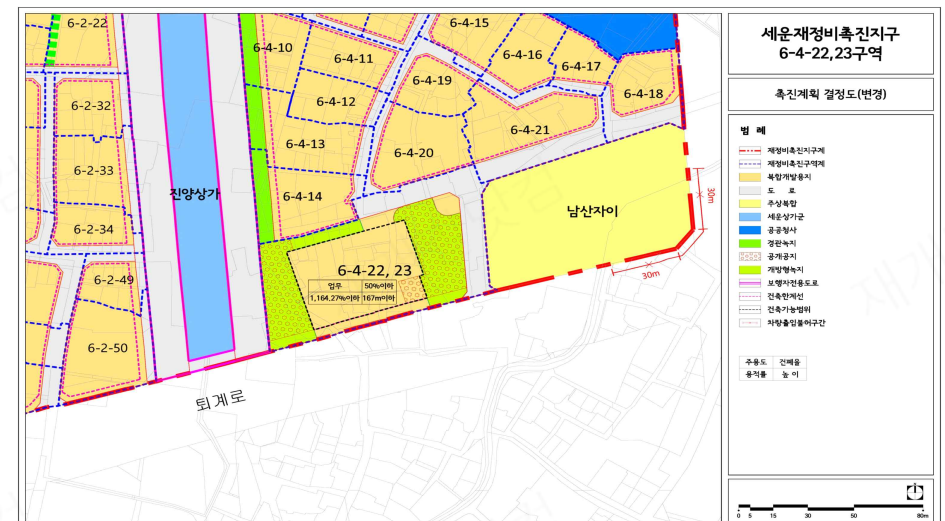
구 분	내 용
추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 X 100% - 추정비례율 : 129.03% → (5,800억 - 4,000억) / 1,395억 X 100% = 129.03% - 총 수입 추정 : 5,800억 - 총 지출 추정 : 4,000억 - 종전자산총액 추정 : 1,395억
추정 분담금	- 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 X 추정비례율) - 분양가액 : 사업시행계획인가 고시 이후 설계 확정 및 관리처분계획 수립을 위한 종전·종후 감정평가를 통해 확정

9. 촉진계획 결정도 변경(안)

〈촉진계획 결정도(기정)〉



〈촉진계획결정도(변경)〉



Ⅱ. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서 : 신설

구 분	구역명	위 치	구역면적(㎡)	구 분		비 고
				획지(㎡)	정비기반시설(㎡)	
기 정	세운6-4-22구역	충구 충무로4가 108-21번지 일원	3,239.4	2,578.2	661.2	
	세운6-4-23구역	충구 충무로4가 90-1번지 일원	2,495.2	1,818.3	676.9	
변 경	세운6-4-22,23구역	충구 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 결정조서 : 변경없음

1) 용도지역 : 변경없음

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

2) 용도지구 : 변경없음

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	소로	1	1	10	국지 도로	195 (83)	충무로4가 66-3	충무로4가 99-9	일반 도로	-	서울시고시 제234호 (84.4.27)	6-4구역
변경	소로	1	1	10	국지 도로	150 (56)	충무로4가 66-3	충무로4가 38	일반 도로	-	서울시고시 제234호 (84.4.27)	6-4구역
기정	소로	2	14	8	국지 도로	54	충무로4가 86-3	충무로4가 47-3	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (14.03.27)	6-4구역
변경	소로	1	E	10	국지 도로	54	충무로4가 86-3	충무로4가 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

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 충로 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	충무로4가 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 : 변경

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 결정조서 : 변경

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

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 일반상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물	

2) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

(1) 건폐율 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
획지1	50% 이하	일반상업지역

(2) 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%
공동개발	구역 통합 등에 따른 공동개발시	정량 (50%)	50.0%
지구통합 관리운영	지구통합관리 운영을 위한 협약체결 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 완화 사항

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

(3) 높이 계획

구 분	높 이 기 준	비 고
획지1	167m 이하	일반상업지역

다. 건축물 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. 기타사항에 관한 결정조서 : 변경

1) 대지 내 공지에 관한 결정조서

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 결정조서

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(녹지상태도심 마스터플랜에 적합하게 운영·관리)

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

〈지구단위계획 결정도〉

