

고 시

● 서울특별시 중구 고시 제2025-82호

서울역-서대문 1·2 도시정비형 재개발구역
제1지구 정비계획 (경미한)변경 결정 및 지형도면 고시

건설부고시 제368호(1973.09.06.)로 최초 정비구역 지정되고, 건설부고시 제429호(1978.12.29.)로 정비구역 변경(구역세분조 정)지정, 서울특별시공고 제293호(1985.05.13.)로 사업완료(1지구) 공고, 서울특별시고시 제2004-53호(2004.02.20.)로 정비 구역 변경지정(1·2구역 통합), 서울특별시고시 제2010-117호(2010.04.01.), 서울특별시고시 제2021-72호(2021.02.04.), 서울특별시고시 제2021-73호(2021.02.04.), 서울특별시고시 제2024-63 호(2024.02.01.), 서울특별시 중구 고시 제202 4-40호(2024.06.21.) 및 서울특별시 중구 고시 제2025-47호(2025.05.21.)로 정비구역 (경미한)변경 지정된 서울역-서대 문 1·2 도시정비형 재개발구역 제1지구에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」제16조, 같은법 시행령 제13조 및 「서울특 별시 도시 및 주거환경정비조례」 제11조 규정에 따라 정비계획 (경미한)변경하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 10월 1일

서울특별시 중구청장

I. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 도시정비형 재개발구역 지정

가. 정비구역 지정 조서(변경없음)

구분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	서울역-서대문 1·2 도시정비형 재개발구역	순화동 195-1일대 및 의주로1가 1일대	80,752.4	-	80,752.4	건설부고시 제368호 (‘73.9.6.)

나. 정비지구 지정 조서(변경없음)

구분	지구명	위치	시행면적 (㎡)	구분(㎡)		비고
				획지	정비기반시설	
기정	서울역-서대문 1·2구역 제1지구	중구 순화동 7 일대	17,273.4	16,304.3	969.1	-

2. 도시정비형 재개발구역 정비계획

가. 토지이용계획(변경없음)

나. 용도지역·지구 결정조서(변경없음)

1) 용도지역 결정조서(변경없음)

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	17,273.4	-	17,273.4	100.0	-
일반상업지역	17,273.4	-	17,273.4	100.0	-

다. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거(변경없음)

라. 도시계획시설 결정조서(변경없음)

1) 교통시설(도로)

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	201	20	집산 도로	232 (160)	서소문동 58-46	순화동 84-4	일반 도로	-	서고시 제380호 (1981.10.21.)	-
기정	중로	2	232	15	집산 도로	345 (345)	순화동 7-2	봉래동1가 25-7	일반 도로	-	서고시 제380호 (1981.10.21.)	-

※ ()는 금회 사업 대상지 내 연장임

마. 정비기반시설 등의 설치(부담) 계획(변경없음)

1) 정비기반시설 등 부담계획

구분	사업 지구	시행지구 면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반 시설면적 (㎡)	기반시설 내 기존 공공용지 (㎡)	순부담면적(㎡)			순부담률(%)			비고
						기반시설 (토지) 면적	건축물 기부채납 환산부지 면적	합계	기반시설 (토지) 부담률	건축물 기부채납 부담률	합계	
기정	1지구	17,273.4	16,304.3	969.1	-	969.1	-	969.1	5.61		5.61	-

※ 기서울역-서대문 1:2 도시정비형 재개발구역 정비계획에 따라 미확보된 기반시설을 고려하여 도시계획위원회 심의(제16차 도시계획위원회('20.12.02.))를 통해 부담률(5.54%) 확정

바. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

1) 기존 건축물의 정비·개량계획(변경없음)

구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(등)					비고
명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
서울역-서대문 1·2구역	80,752.4	제1지구	16,304.3	순화동 7번지 일원	1	-	-	1	-	-

2) 건축시설계획(변경)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	서울역-서대문 1·2구역	80,752.4	1지구	16,304.3	순화동 7번지 일대	업무	50 이하	1,034.1 이하	195 이하	-
변경	서울역-서대문 1·2구역	80,752.4	1지구	16,304.3	순화동 7번지 일대	업무	50 이하	1,033.8 이하	195 이하	-
건축물의 용적률 완화에 관한 계획	기정	• 용적률 : ① + ② + ③ = 1,034.1% 이하 적용 ① 기준용적률 : 600% ② 허용용적률 : 200%								
		목표	인센티브 대상	요건		산정방식	완화량			
		녹지 생태공간	개방형녹지 의무 확보기준 초과설치	지구별 개방형녹지 의무기준 30% 초과 설치 시		정률부여	100%			
		친환경 개발	녹색건축물 인증 에너지 효율등급 신재생에너지 이용시설	3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과 시		정량부여	30%			
			전기차충전소 설치	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적인무사항 1/2 이상 초과설치시		정량부여	20%			
		문화 인프라	공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등	공연법 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법 등록대상, 영화진흥법 등록대상		정률부여	50%			
		③ 상한용적률 : 234.16% → 234.1% 적용								
		구분	인센티브 산식		적용내용		완화량			
		공공시설 기부채납	허용용적률 × 1.3 × α (α = 부담면적/대지면적)		800% × 1.3 × 0.0594 (α = 969.1/16,304.3)		61.77%			
		공개공지 초과조성	허용용적률 × (의무면적 초과하는 공개공지 면적 / 대지면적)		800% × (3,513.4㎡ / 16,304.3㎡)		172.39%			

건축물의 건축선에 관한 계획	건축한계선 : 서소문로변, 통일로변, 통일로2길변, 세종대로7길변 3m
건축물의 용도에 관한 계획	지정용도 : 저층부 가로활성화용도[판매시설]
기타사항에 관한 계획	- 대지 내 공지 : 간선가로변(서소문로, 통일로), 세종대로7길변 공개공지 및 대지 내 조경 배치 - 개방형녹지 : 획지 내 30% 이상 개방형녹지 조성 - 일반에게 개방하고, 휴식과 여가 공간이자 소통과 교류의 활력공간으로 조성

※ 고층부 벽면한계선 삭제 (근거: 「2030 서울특별시 도시·주거환경기본계획」에 따라 개방형녹지를 의무 도입하는 서울도심 도심부 사업지에서는 제외함)

사. 환경보전, 재난방지에 관한 계획(변경없음)

구분	계획내용	비고
도시경관	‘2030 서울시 도시주거환경정비기본계획’ 도시경관에 적합하도록 계획 수립 - 주요 도로변에서의 조망분석으로 주변 시가지 및 자연환경과 조화로운 경관 유도	-
환경보전	- 절토량과 성토량의 적절한 배분으로 지형변동 및 토량 이동을 최소화 - 투수성 포장면적 비율을 높여 우수부하 저감	-
재난방지	- 기상이변에 의한 홍수 등을 대비한 계획구역 주변에 적정 우수관망 설치 - 구역내 화재 발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 - 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	-

II. 지구단위계획 결정 사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

구분	지구명	위 치	시행면적(㎡)	구분		비고
				획지(㎡)	정비기반시설(㎡)	
기정	서울역-서대문 1·2구역 제1지구	순화동 7번지 일대	17,273.4	16,304.3	969.1	-

나. 용도지역·지구 결정조서(변경없음)

1) 용도지역 결정조서(변경없음)

2. 도시계획시설 결정조서

가. 교통시설(도로)(변경없음)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	201	20	집산 도로	232 (160)	서소문동 58-46	순화동 84-4	일반 도로	-	서고시 제380호 (1981.10.21.)	-
기정	중로	2	232	15	집산 도로	345 (345)	순화동 7-2	봉래동1가 25-7	일반 도로	-	서고시 제380호 (1981.10.21.)	-

※ ()는 급회 사업 대상지 내 연장임

3. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정

가. 건축물 용도에 관한 결정조서(변경없음)

구분		지구명	계획내용	비고
기정	허용용도	제1지구	• 서울특별시 도시계획 조례 제32조에 따라 일반상업지역에 허용되는 용도	

나. 건축물 건폐율에 관한 결정조서(변경없음)

구분	지구명	계획내용	비고
기정	제1지구	50% 이하	-

다. 건축물 용적률에 관한 결정조서(변경)

구분	지구명	계획내용	비고
기정	제1지구	600% / 800% / 1,034.1% 이하	-
변경	제1지구	600% / 800% / 1,033.8% 이하	-

1) 허용용적률 인센티브 사항(제1지구)

구분		인센티브	완화량	비고
기정	녹지생태공간	개방형녹지 조성	100%	-
	친환경개발	녹색건축물 인증, 에너지효율등급, 신재생에너지 이용시설	30%	-
		전기차충전소 설치	20%	-
	문화인프라	공연장	50%	-
합 계			200% 적용	

2) 상한용적률 인센티브 사항(제1지구)

구분		인센티브	완화량	비고
기정	토지, 건축물	토지(도로) 기부채납	61.77%	-
	공개공지 초과 조성	공개공지 초과 조성에 따른 인센티브	172.39%	-
	합 계		234.1% 적용	-
변경	토지, 건축물	토지(도로) 기부채납	61.77%	-
	공개공지 초과 조성	공개공지 초과 조성에 따른 인센티브	172.05%	-
	합 계		233.8% 적용	-

라. 건축물 높이에 관한 결정조서(변경없음)

구분	지구명	계획내용	비고
기정	제1지구	195m 이하	-

마. 건축물 건축선에 관한 결정조서(변경없음)

구분	지구명	계획내용	비고
기정	제1지구	• 건축한계선 : 서소문로변, 통일로변, 통일로2길변, 세종대로7길변 3m	-

바. 기타사항에 관한 결정(변경)

1) 대지내 공지에 관한 결정조서(변경없음)

구분	계획내용	비고
기정	• 대지 내 공지 : 간선가로변(서소문로, 통일로), 세종대로7길변 공개공지 및 대지 내 조경 배치	-

2) 개방형녹지에 관한 결정 조서

구분	적용위치	면적	계획내용	비고
기정	제1지구	8,245.14㎡	- 조성계획 : 지구 동측, 서측, 남측, 북측 공개공지와 연계한 녹지 조성 - 유지관리 : 관리주체는 개방형녹지 기능이 유지될 수 있도록 지속적인 관리 실시	-
변경	제1지구	8,238.32㎡		

※ 개방형녹지 면적 산정 시 개방형녹지 심의기준 2-2에 따라 실효성 없는 면적(공공보행통로 등) 제외

※ 개방형녹지는 ‘녹지생태도심 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 협의 하에 개방형녹지(공개공지)의 형상은 조정 가능

Ⅲ. 변경사유

- 서울특별시 중구 고시 제2025-47호(2025.05.21.)로 정비구역 (경미한)변경지정 된 서울역-서대문 1·2구역 제1지구의 사업시행계획 변경(서울특별시 중구 고시 제2025-64호)시 성능위주설계 심의 결과 등을 반영하여 당초 정비계획에서 정한 공개공지 및 개방형녹지 조성범위 및 면적감소에 따른 상한용적을 변경 등을 위해 경미한 변경을 결정하고자 함

Ⅳ. 관계도면 : 붙임참조

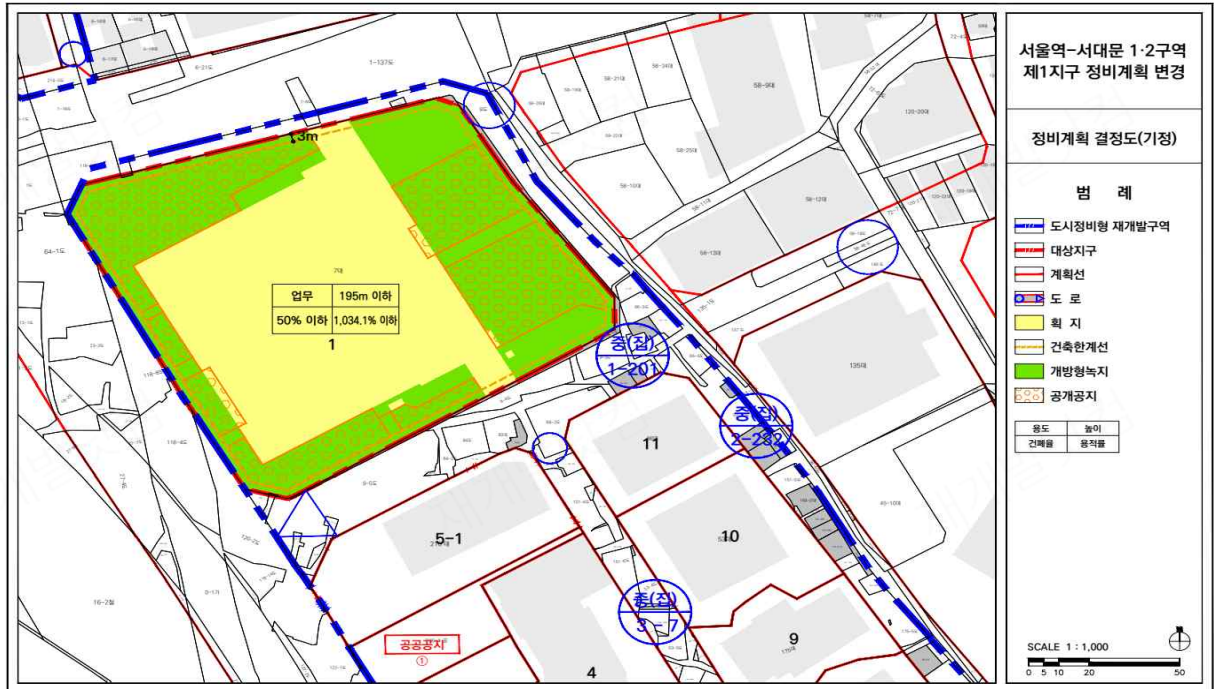
※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

Ⅴ. 열람장소

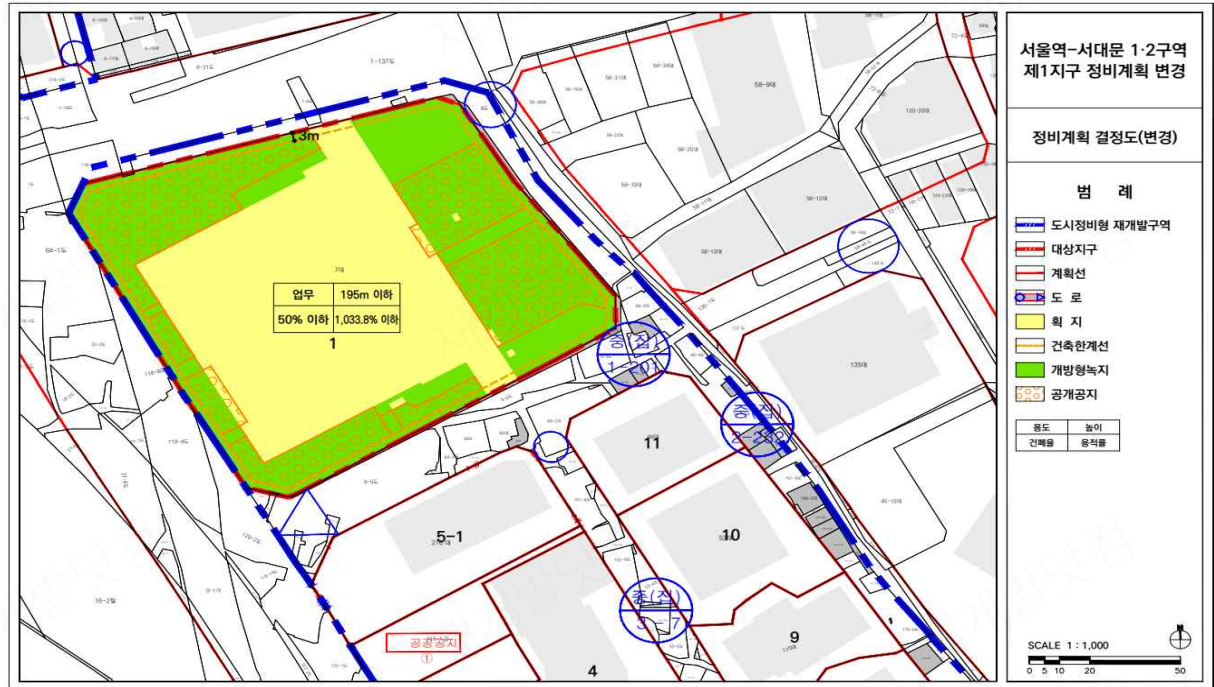
- 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시재창조과 (☎ 02-2133-4636) 및 중구청 도심정비과 (☎02-3396-5774)에 관계 서류 비치 및 열람하고 있습니다.

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

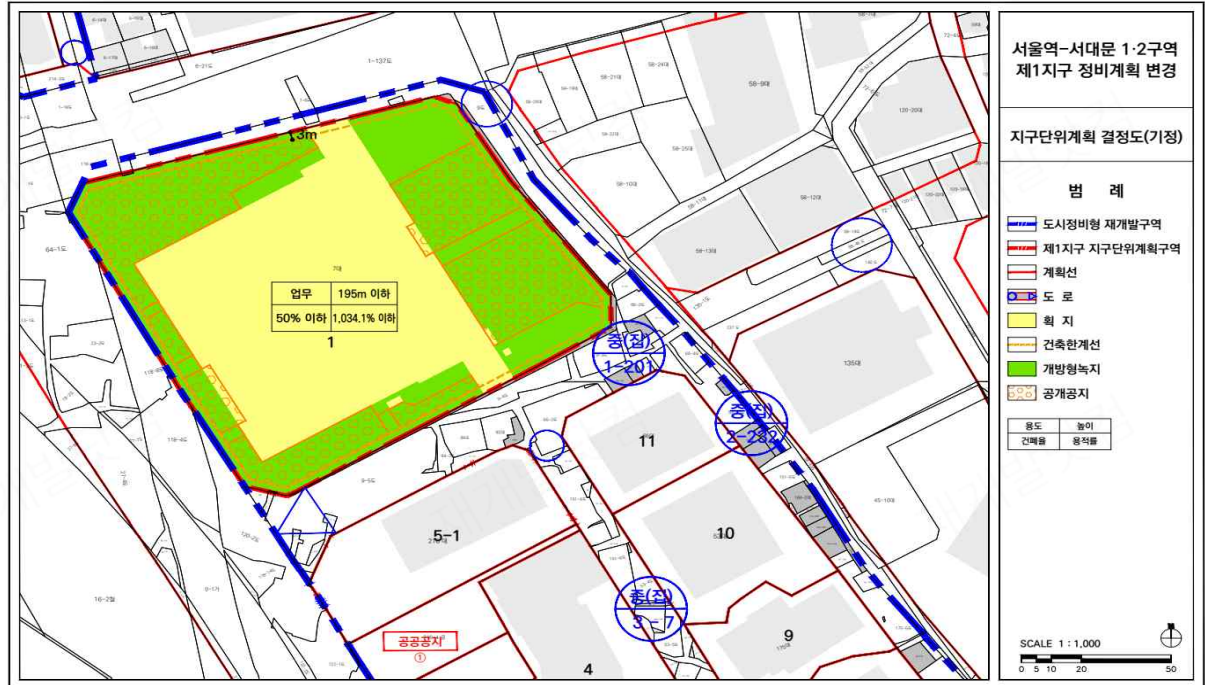
■ 정비계획 결정도(기정)



■ 정비계획 결정도(변경)



■ 지구단위계획 결정도(기정)



■ 지구단위계획 결정도(변경)

