

● 서울특별시 중구 공고 제2023-535호

세운재정비촉진지구 6-4-22,23구역 재정비촉진계획 결정(변경)(안) 공람·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 세운재정비촉진지구 6-4-22,23구역 도시정비형 재개발사업 대한 재정비촉진계획 변경(안)에 대하여, 도시재정비 촉진을 위한 특별법 제9조, 제12조 및 동법 시행령 제9조에 따라 토지등소유자 및 이해관계인 등에게 알리고 관련 도서를 공람합니다.
2. 본 재정비촉진계획 변경(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내 아래 공람장소에 의견을 제출할 수 있으며, 토지등소유자 및 이해관계자에게는 본 공고내용을 개별통지하나 미수령자에 대하여는 본 공고로 통지를 갈음합니다.
- 가. 공 람 기 간 : 2023. 05. 31. ~ 2023. 6. 14. (14일간)
- 나. 공람 및 의견서 제출 장소
- 서울특별시 도심재창조과 (☎02-2133-4646)
 - 서울특별시 중구청 도심재정비전략추진단(☎02-3396-5732)
- 다. 관 계 서 류 : 공람장소에 비치

2023년 5월 31일

서울특별시 중구청장

1. 세운재정비촉진계획(변경)

1. 재정비촉진지구 지정
- 가. 재정비촉진지구 지정(변경)조서 : 변경없음

지구명	위치	면적(㎡)			비고
		기 정	증 감	변 경	
세운재정비촉진지구	종로구 종로3가동 17 5-4번지 일대	439,356.4	-	439,356.4	최초결정일 서울특별시 고시 제2006-365호 (2006.10.26.)

2. 세운재정비촉진계획(변경)
- 가. 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 구역면적은 측량결과에 따라 변경될 수 있음
- ※ 구역통합 및 기반시설 변경에 따른 인접구역의 경계조정

나. 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	5,832.0	5,724.2	4,428.9	1,295.3	4,083.0	1,641.2	345.9	7.6	107.8	453.7	10.0	

- ※ 기반시설부담률은 기존 공공용지 무상양여를 전제로 하되 사업시행 시 측량결과에 따라 달라질 수 있음
- ※ 추가면적은 상가군 매입을 토지로 환산한 면적임

㉔ 세운재정비촉진구역(세운 6-4-22, 23구역) 정비계획 변경

1. 정비구역

가. 촉진구역 결정 조서 : 변경

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기 정	세운6-4-22구역	중구 충무로4가 108-21번지 일원	3,239.4	감)	3,239.4	
	세운6-4-23구역	중구 충무로4가 90-1번지 일원	2,495.2	감)	2,495.2	
변 경	세운6-4-22,23구역	중구 충무로4가 108-21번지 일원	-	증)	5,724.2	구역통합 및 구역계 조정
시행방법			시행예정시기			비 고
도시정비형 재개발사업			촉진계획(변경) 고시 후 4년 이내			구역통합

2. 정비계획

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)	1,641.2	1,641.2	28.7	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	-	증)	536.2	536.2	9.4	구역통합
		6-4-22구역	384.8	감)	384.8	-	-	
		6-4-23구역	-	-	-	-	-	
택지 (획지)	획 지	6-4-22, 23구역	-	증)	4,083.0	4,083.0	71.3	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

(1) 용도지역 결정조서

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

(1) 방화지구 결정조서 (사업시행계획인가시 폐지)

구분	지구명	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	방화지구	서울역앞~광희동간	55,464 (1,117.7)	건교부고시 727호(63.12.13)	퇴계로

※ ()는 구역 내 면적임

다. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획 : 변경

1) 교통시설

(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

(2) 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 1-1	소로 1-1	• 도로의 연장 변경 • 연장 195m → 150m	• 6-4-22, 23구역 통합개발을 위한 도로연장 변경
소로 2-14	소로 1-E	• 도로의 폭원 변경 • 폭원 8m → 10m	• 6-4구역 내 원활한 차량진출입을 위한 도로 확폭

2) 공간시설

(1) 녹지 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	⑦	녹지	경관 녹지	충무로4가 112-1	371.0	증) 165.2	536.2	서울시고시 제2014-119호 (14.03.27)	

(2) 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
⑦	경관녹지	• 시설 면적 변경 • 면적 371.0㎡ → 536.2㎡ (증) 165.2㎡	• 녹지생태도심 실현을 위하여 세운상가군 동측으로 경관녹지 폭원 확대 및 면적 변경

라. 기존 건축물의 정비개량 계획 : 변경

구분	지구구분		가구 또는 확지 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	4,083.0	중구 충무로4가 108-21번지 일원	28	-	-	28	-	구역 통합

마. 건축물에 관한 계획 : 변경

결정 구분	지구구분		가구 또는 확지구분		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 제공 에 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 제공 에 따른 완화	• 간선부 : 70이하 (기반시설제공 완화)
변경	6-4- 22, 23 구역	5,832.0	대지	4,083.0	중구 충무로4가 108-21번지 일원	업무	50 이하	1,112.17 이하	153.37 이하

심의 완화 사항	• 용적률 : ① + ② + ③ = 1,112.17% 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%
	지구통합관리운영(의무)	지구통합 · 관리 운영을 위한 계획 제출 후, 협약완료시	20.0%
	구역통합을 통한 공동개발	구역통합 등에 따른 공동개발시	50.0%
	친환경개발	녹색건축물, 에너지효율등급, 신재생에너지 이용시설 3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과시	30.0%
	합 계	-	200.0%
	③ 상한용적률 인센티브 : 312.17% 적용		
	구 분	산정 내용	
	① 공공 시설 제공	• 허용용적률 × 1.3 × 가중치 × α토지 = 800% × 1.3 × 1 × 0.0847 = 88.10% ※ α토지=공공시설부지(토지) 제공면적 / 공공시설부지(토지) 제공 후 대지면적 = (1,641.2㎡ - 1,295.3㎡) / 4,083.0㎡ = 345.9㎡ / 4,083.0㎡ = 0.0847	
	건축물 (환산면적)	• 허용용적률 × 1.2 × 가중치 × α건축물 = 800% × 1.2 × 1 × 0.0264 = 25.34% ※ α건축물=건축물 토지환산면적 / 공공시설부지(토지) 제공 후 대지면적 = 107.8㎡ / 4,083.0㎡ = 0.0264	
	소 계	• 88.11% + 25.34% = 113.44%	
	② 공개공지 초과조성	• 허용용적률 × (의무면적을 초과하는 공개공지 면적 / 대지면적) = 800% × {(1,422.6㎡ - 408.3㎡) / 4,083.0㎡} = 800% × (1,014.3㎡ / 4,083.0㎡) = 198.73% ※ 공개공지 의무면적 : 대지면적 × 10% = 4,083.0㎡ × 10% = 408.3㎡ ※ 공개공지 계획면적 : 1,422.6㎡ (34.84%)	
	합 계	• 113.44% + 198.73% = 312.17%	

심의 완화 사항	• 높이 : 153.37m 이하 적용		
	구 분	산정 내용	
	기준높이	• 90m	
	개방형녹지 확보에 따른 높이완화	• {정정건폐율 50% × (기준높이 + 20m)} / (80% - 개방형녹지율%) = {50% × (90m + 20m)} / (80% - 41.32%) = 142.19m ※ 개방형녹지 = 공개공지(1,379.8㎡) + 조경(307.3㎡) = 1,687.1㎡ ※ 개방형녹지율 = 개방형녹지(1,687.1㎡) / 대지면적(4,083.0㎡) = 41.32%	
	공개공지 초과 제공에 따른 높이 완화	• 기준높이 × [(의무면적을 초과하는 공개공지 × (1/2)) / 대지면적] = 90m × [(1,014.3㎡ × (1/2)) / 4083.0㎡] = 11.18m ※ 공개공지 의무면적 : 대지면적 × 10% = 4,083.0㎡ × 10% = 408.3㎡ ※ 공개공지 초과면적 : 1,422.6㎡ - 408.3㎡ = 1,014.3㎡	
	합 계	• 142.19m + 11.18m = 153.37m	
	건축물의 건축선에 관한 계획	건축한계선	퇴계로변
		기 정	10m 내부도로변
		변 경	3m
			1m

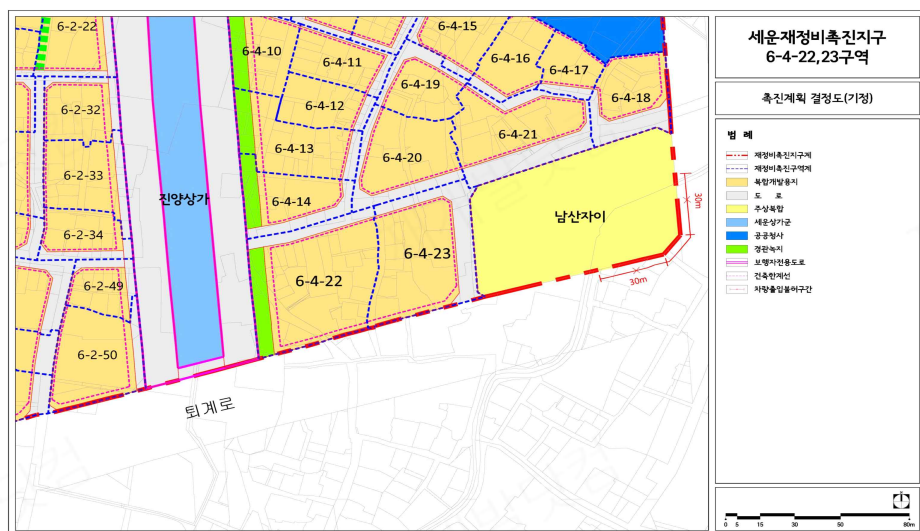
바. 토지등 소유자별 부담금 추산액 및 산출근거

구 분	금 액(원)	비 고
총금액	560,000,000,000	• 대지비+공사비+대지조성비
대지비	180,000,000,000	• 추정 토지매입비
공사비	200,000,000,000	• 19,880평 × 약 1,000만원
대지조성비	180,000,000,000	• 설계비, 금융비, 보상비 등
분양예정 대지평가액	360,000,000,000	• 대지비+대지조성비
총전토지등의 추산액(A)	147,589,749,800	• 공시지가의 2배 적용
분양예정 대지평가차액(B)	32,410,250,200	• 분양예정 대지평가액-대지조성비-총전토지등의 추산액
비용부담액(C)	380,000,000,000	• 공사비+대지조성비
부담금 추산액	560,000,000,000	• A+B+C

※ 해당 부담금은 추산액으로 향후 사업시행계획인가 시 사업규약, 자금계획 및 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전·종후자산 감정평가 및 분양가격에 따라 변경될 수 있음

사. 촉진계획 결정도 변경(안)

〈촉진계획 결정도(기정)〉



〈촉진계획결정도(변경)〉

