

● 서울특별시 중구 공고 제2020-898호

서울역-서대문 1·2 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경결정(안) 재공람·공고 - 제1지구 정비계획 변경결정(안) 포함 -

1. 건설부고시 제368호(1973.09.06.)로 최초 정비구역 지정되고, 건설부고시 제429호(1978.12.29.)로 정비구역 변경(구역세분조정)지정, 서울특별시고시 제2004-53호(2004.02.20.)로 정비구역 변경지정 (1·2구역통합), 서울특별시고시 제2010-117호(2010.04.01.)로 정비구역 변경지정된 우리구 순화동 및 의주로1가 일대 서울역-서대문 1·2 도시정비형 재개발구역과 관련하여, 『2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비 사업부문)』에 따라 지역별 맞춤형 환경정비 및 지역활성화를 도모하고자 중구공고 제2020-399호(2020.05.27.) 및 중구공고 제2020-707호(2020.09.29.)로 공람·공고한 정비계획 변경결정(안)에 대하여 서울특별시 도시계획위원회 심의 결과에 따라 정비계획 변경 결정(안)이 일부 변경되었기에, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조제1항에 따라 다음과 같이 재공람·공고하고 관련도서를 중구청 도심재생과에 비치하여 토지등소유자 및 이해관계인에게 보입니다.
2. 공람내용에 의견이 있는 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간 내에 의견서를 공람장소(중구청 도심재생과)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2020년 12월 30일

서울특별시 중구청장

가. 도시정비형 재개발구역 지정(변경)

1) 도시정비형 재개발구역 지정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	서울역-서대문 1·2 도시정비형 재개발구역	순화동 195-1일대, 의주로1가 1일대	80,719.6	증)32.8	80,752.4	서울특별시고시 제2010-117호 (‘10.4.1)

2) 도시정비형 재개발구역 지정(변경) 사유서

구분	위 치	변경내용	변경사유	비 고
변 경	순화동 195-1일대, 의주로1가 1일대	· 면적변경 - 80,719.6㎡ → 80,752.4㎡	· 도로 일부 제척 및 필지별 공부상 면적 재산정	-

3) 지구지정(변경) 조서

구분	구역명	지구명	위 치	사업시행지 구 면적(㎡)	사업계획내역(㎡)		최초 결정일	비 고
					획지면적	공공시설 부담면적		
합계				80,752.4	56,659.1	19,732.3	-	-
기정	서울역-서대문 1:2	1	순화동 7번지 일대	22,029.4	16,570.8	5,458.6	건설부고시 제368호('73.9.6)	완료
변경	서울역-서대문 1:2	1	순화동 7번지 일대	17,274.0	16,316.6	957.4	〃	시행 지구
기정	서울역-서대문 1:2	1-1	의주로1가 1-4번지일대	5,586.0	3,717.4	1,868.6	건설부고시 제368호('73.9.6)	완료
기정	서울역-서대문 1:2	2-1	의주로1가 25-10번지	3,123.1	2,636.0	487.1	건설부고시 제368호('73.9.6)	완료
기정	서울역-서대문 1:2	2-2	의주로1가 29-7번지일대	3,016.5	3,016.5	-	건설부고시 제368호('73.9.6)	시행 지구
기정	서울역-서대문 1:2	3	의주로1가 32-2번지	2,060.1	1,657.5	402.6	건설부고시 제368호('73.9.6)	완료
기정	서울역-서대문 1:2	4	순화동151번지	7,794.1	5,885.8	1,908.3	건설부고시 제368호('73.9.6)	완료
기정	서울역-서대문 1:2	4-1	순화동 1-4번지일대	1,109.1	1,109.1	-	건설부고시 제368호('73.9.6)	시행 지구
변경	서울역-서대문 1:2	4-1	순화동 1-4번지일대	133.2	133.2	-	-	소단위 관리지구
	서울역-서대문 1:2	4-2	순화동 1-104번지	167.6	167.6	-	-	소단위 관리지구
	서울역-서대문 1:2	4-3	순화동 1-5번지	508.1	508.1	-	-	소단위 관리지구
	서울역-서대문 1:2	4-4	순화동 1-152번지	300.2	300.2	-	-	소단위 관리지구
기정	서울역-서대문 1:2	5	순화동 1-170번지	4,735.8	4,104.2	631.6	건설부고시 제368호('73.9.6)	완료
기정	서울역-서대문 1:2	5-1	순화동 216번지	6,588.1	3,247.0	3,341.1	건설부고시 제368호('73.9.6)	완료
변경	서울역-서대문	5-1	순화동 216번지	6,559.5	3,218.4	3,341.1	〃	〃

구분	구역명	지구명	위 치	사업시행지 구 면적(㎡)	사업계획내역(㎡)		최초 결정일	비 고
					획지면적	공공시설 부담면적		
	1:2							
기정	서울역-서대문 1:2	6-1	순화동 215번지일대	3,176.6	2,722.8	453.8	건설부고시 제368호('73.9.6)	완료
기정	서울역-서대문 1:2	6-2	순화동 214번지일대	2,993.4	2,401.7	591.7	건설부고시 제368호('73.9.6)	완료
기정	서울역-서대문 1:2	7	봉래동1가 25번지일대	4,648.1	3,391.8	1,256.3	건설부고시 제368호('73.9.6)	완료
기정	서울역-서대문 1:2	9	순화동 175번지	2,683.4	1,920.7	762.7	건설부고시 제368호('73.9.6)	완료
기정	서울역-서대문 1:2	10	순화동 53번지	3,779.6	2,732.2	1,047.4	건설부고시 제368호('73.9.6)	완료
기정	서울역-서대문 1:2	11	순화동 66번지	2,393.5	1,828.4	565.1	건설부고시 제368호('73.9.6)	완료
기존 국공유지(계획기반시설)				4,361.0	-	-	-	-

4) 지구지정(변경) 사유서

구분	지구명		위 치	변경내용	변경사유	비고
	변경전	변경후				
변경	1지구	1지구	순화동7번지 일대	· 정비사업 수법 변경 : 완료 ⇒ 일반정비형 · 사업시행지구 면적 변경	· 노후한 건축물의 정비를 위해 사업시행지구로 전환 · 도로 선형에 따른 지구계 변경	-
변경	4-1지 구	4-1지구, 4-2지구, 4-3지구, 4-4지구	순화동 1-4번지일대	· 정비사업 수법 변경 : 일반정비형→소단위정 비형 (소단위 관리지구) · 사업시행지구 면적 변경	· 기존 도시조직 및 상권 특 성 유지를 위해 정비수법 변경	-
변경	5-1지 구	5-1지구	순화동 216번지	· 사업시행지구 면적 변경	· 필지별 공부상 면적 재산 정	-

나. 도시정비형 재개발구역 정비계획(변경)

1) 토지이용계획

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		80,719.6	증) 32.8	80,752.4	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	23,777.7	증) 315.6	24,093.3	29.8	-
	도 로	19,407.7	증) 315.6	19,723.3	24.4	-
	공 원	3,153.0	감) 11.5	3,141.5	3.9	-
	공공공지	1,217.0	증) 11.5	1,228.5	1.5	-
획지	소 계	56,941.9	감) 282.8	56,659.1	70.2	-
	일반 정비형	1지구	감) 254.2	16,316.6	-	시행지구
		1-1지구	-	3,717.4	-	완료
		2-1지구	-	2,636.0	-	완료
		2-2지구	-	3,016.5	-	시행지구
		3지구	-	1,657.5	-	완료
		4지구	-	5,885.8	-	완료
		4-1지구	감) 1,109.1	-	-	-
		5지구	-	4,104.2	-	완료
		5-1지구	감) 28.6	3,218.4	-	완료
		6-1지구	-	2,722.8	-	완료
		6-2지구	-	2,401.7	-	완료
		7지구	-	3,391.8	-	완료
		9지구	-	1,920.7	-	완료
		10지구	-	2,732.2	-	완료
		11지구	-	1,828.4	-	완료

구 분			면 적(㎡)			비율(%)	비 고
			기 정	증 감	변 경		
획지	소단위 관리지구	4-1지구	-	증) 133.2	133.2	-	-
		4-2지구	-	증) 167.6	167.6	-	-
		4-3지구	-	증) 508.1	508.1	-	-
		4-4지구	-	증) 300.2	300.2	-	-

2) 용도지역·지구에 관한 결정사항

가) 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합계	80,719.6	증) 32.8	80,752.4	100.0	-
일반상업지역	80,402.8	증) 37.0	80,439.8	99.6	-
제2종일반주거지역	110.1	감) 4.2	105.9	0.1	-
준주거지역	206.7	-	206.7	0.3	-

※ 금회 도시정비형 재개발구역의 구역계 변경 및 면적 재산정에 따른 사항으로 용도지역의 변경사항은 없음

나) 용도지구 결정(변경) 조서 : 변경없음

(1) 방화지구

구분	도면표시 번 호	지구명	위 치	면적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	①	방화 지구	서대문~종로~동대문간	68,040.0 (335.4)	-	-
기정	②	방화 지구	서대문~서울역앞간	12,720.0 (5,732.8)	-	-
기정	③	방화 지구	태평로2가~아현동간	28,980.0 (453.6)	-	-
기정	④	방화 지구	서대문구, 서소문, 순화동, 중구 태평로2가, 남대문로4가, 봉래동1가 각 일부지역	101,000.0 (48,058.9)	-	-

※ ()는 구역 내 편입되는 면적임.

3) 도시계획시설 결정(변경) 조서

가) 교통시설

(1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모			폭원 (m)	기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호									
기정	중로	1	201	20	집산 도로	일반 도로	232 (160)	서소문동 58-46	순화동 84-4	-	서울시고시 제380호 (‘81.10.21)	-
기정	중로	2	1	15	집산 도로	일반 도로	272	의주로1가 29-3번지	충정로1가 85번지	-	-	-
기정	중로	2	232	15	집산 도로	일반 도로	345	순화동 7-2번지	봉래동1가 25-7번지	-	서울시고시 제380호 (‘81.10.21)	-
기정	중로	3	7	12	집산 도로	일반 도로	164	순화동 66-2번지	봉래동1가 25-1번지	-	서울시고시 제380호 (‘81.10.21)	-
기정	소로	1	1	10	국지 도로	일반 도로	63	의주로1가 25-11번지	의주로1가 3번지	-	건설부고시 제429호 (‘79.1.6)	-
기정	소로	1	2	10	국지 도로	일반 도로	113	순화동 215-4번지	의주로1가 44-2번지	-	서울시고시 제379호 (‘87.6.4)	-
기정	소로	1	3	10	국지 도로	일반 도로	186	순화동 214-2번지	순화동 1-171번지	-	건설부고시 제429호 (‘79.1.6)	-
기정	소로	1	4	10	국지 도로	일반 도로	23	순화동 1-185번지	순화동 1-186번지	-	서울시고시 제379호 (‘87.6.4)	-
변경	소로	1	4	10	국지 도로	일반 도로	69	순화동 1-185번지	순화동 1-171번지	-	"	-
기정	소로	2	11	8	국지 도로	일반 도로	62	순화동 1-101번지	순화동 1-173번지	-	건설부고시 제429호 (‘79.1.6)	-

※ ()는 구역 내 편입되는 폭원, 연장임

- 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 1-4	소로 1-4	· 도로연장 변경 - 연장 : 23m → 69m	· 도로연장 변경

나) 공간시설

(1) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
계					3,153.0	감) 11.5	3,141.5	-	-
기정	①	의주로 제2공원	공원	의주로1가 44-2번지 일대	1,039.0	-	1,039.0	-	-
변경	②	문화공원	공원	순화동 216-2번지	2,114.0	감) 11.5	2,102.5	-	-

- 공원 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
②	문화공원	· 공원 면적 변경 - 면적 : 2,114.0㎡ → 2,102.5㎡	· 편입면적 재산정에 따른 면적변경

(2) 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	증 감	변 경		
변경	①	공공공지	순화동 216-1번지	1,217.0	증) 11.5	1,228.5	서울시고시 제2010-117 호 (‘10.04.01)	-

- 공공공지 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공공지	· 공공공지 면적 변경 - 면적 : 1,217.0㎡ → 1,228.5㎡	· 편입면적 재산정에 따른 면적변경

다) 환경기초시설

(1) 하수도 결정(변경) 조서(변경없음)

구 분	도면표시번호	시설명	위치			연장(km)	폭원(m)	최초 결정일	비고
			기점	종점	주요 경과지				
기정	①	하수도	충정로1가 88-3	의주로1가 44	통일로 4길	0.354	3m × 3연	서울시고시 제366호 ('77.10.25.)	-

4) 지구의 규모와 조성에 관한 계획

구 분	적 용 대 상	계획내용
일반정비지구	· 1, 1-1, 2-1, 2-2, 3, 4, 5, 5-1, 6-1, 6-2, 7, 9, 10, 11 지구	기결정 획지계획 유지
소단위정비지구	-	660 ~ 1,000㎡이하
소단위관리지구	· 4-1, 4-2, 4-3, 4-4지구	660㎡ 이하

※ 소단위관리지구 및 소단위정비지구는 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비계획변경을 통해 소단위정비지구 또는 일반정비지구로 전환가능

5) 건축물의 용도에 관한 계획

가) 일반정비지구

구 분	지 구	주용도	비 고
①	· 1-1, 2-1, 3, 5, 5-1, 7, 9, 10, 11지구	업무	완료지구
②	· 6-1, 4지구	공동주택	완료지구
③	· 6-2지구	숙박	완료지구
④	· 1지구	업무	시행지구
⑤	· 2-2지구	기본계획상 도심핵지역 주용도 가능	시행지구

※ 「2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획」상 도심핵지역 주용도 : 업무, 숙박, 문화/집회, 주거(상징가로변 주거용도 불가)

※ 「2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 변경고시 시행(서울시고시 제2019-343호) 적용가능 : 도심부 주거비율 완화 등

나) 소단위정비·소단위관리지구

(1) 불허용도계획

- 관련법상 일반상업지역에서의 건축제한용도 반영

(2) 권장용도계획

- 일반상업지역내 도입가능한 용도 중 주용도 선택적 적용가능
- 저층부는 가로활성화 용도로 지정하고, 전층 권장용도 계획을 통해 계획적 개발유도

구분	지 구	주용도	지정용도(저층)	권장용도(전층)	비고
①	소단위정비지구	일반상업지역내 건축가능한 용도	가로활성화용도 (1층·2층근린생활시설)	· 상업지역 내 허용용도	-
②	소단위관리지구				

※ 가로활성화용도

- 「건축법 시행령」별표1 제1·2종근린생활시설에 해당하는 용도 : 저층부 상업시설 + 전시시설 등
- 저층부 상업시설 : 의류, 잡화, 서적, 음반 등 소매점이나 카페, 식당 등 상업용도
- 전시시설 등 : 갤러리, 미디어아트, 체험형 스튜디오, 기업홍보관(공공에게 개방 가능), 정보안내소 등
- 사무실, 자동차판매점, 금융업소, 등 상업가로의 분위기를 훼손하는 용도는 제외

※ 권장용도 : 상업지역 내 허용용도

※ 「2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 변경고시 사항(서울시고시 제2019-343호) 적용가능 : 도심부 주거비율 완화 등

6) 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 계획

(1) 건폐율에 관한 계획

구 분	지 구 명	위 치	건폐율(%)	비 고
일반정비지구	1-1, 2-1, 3, 4, 5, 5-1, 6-1, 6-2, 7, 9, 10, 11지구	-	60이하 (심의통해 완화가능)	완료지구
	2-2지구	-		시행지구
	1지구	-	70이하 (심의통해 완화)	시행지구
소단위정비지구	-	-	5층 이하 : 80이하 5층 초과 : 60이하	-
소단위관리지구	4-1, 4-2, 4-3, 4-4지구	순화동 1-5번지 일대	80이하	-

(2) 용적률에 관한 계획

구 분	지 구 명	위 치	용적률(%)			비 고
			기준	허용	상한	
일반정비지구	1-1, 2-1, 3, 4, 5, 5-1, 6-1, 6-2, 7, 9, 10, 11지구	-	600	800	α	완료지구
	2-2지구	-				시행지구
		1지구	-	861 이하		
소단위정비지구	-	-	600	800	α	-
소단위관리지구	4-1, 4-2, 4-3, 4-4지구	순화동 1-5번지 일대	600	800	α	-

(3) 높이에 관한 계획

구 분	지 구 명	위 치	높 이	비 고
일반정비지구	1-1, 2-1, 3, 4, 5, 5-1, 6-1, 6-2, 7, 9, 10, 11지구	-	서소문로 북측 : 70m이하	완료지구
	1, 2-2지구	-	서소문로 남측 : 90m이하	시행지구
소단위정비지구	-	-	50m이하	-
소단위관리지구	4-1, 4-2, 4-3, 4-4지구	순화동 1-5번지 일대	30m이하	-

7) 건축물의 건축시설에 관한 계획

가) 일반정비지구(완료, 시행지구)

구분	가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)						
기정	1지구	16,570.8	순화동 7번지 일대	업무	31.39	316.07	107.0	완료지구
변경	1지구	16,316.6	순화동 7번지 일대	업무	70 이하	861 이하	90 이하	시행지구
기정	1-1지구	3,717.4	충정로1가 85번지 일대	업무	57.64	797.07	89.2	완료지구
기정	2-1지구	2,636.0	의주로1가 25-10번지	업무	47.09	789.97	69.9	완료지구
기정	2-2지구	3,016.5	의주로1가 29-7번지	-	41~42	492~495	20/4 (층)	시행지구
변경	2-2지구	3,016.5	의주로1가 29-7번지	-1)	60 이하	600/800/α	70 이하	시행지구
기정	3지구	1,657.5	의주로1가 32-2번지	업무	55 이하	1,000 이하	71 이하	완료지구
기정	4지구	5,885.8	순화동 151번지	숙박	51 이하	810 이하	91 이하	완료지구
변경	4지구	"	"	공동주택	"	"	"	"
기정	5지구	4,104.2	순화동 1-170번지	업무	39~43	630~700	21/5 (층)	완료지구
기정	5-1지구	3,247.0	순화동 216번지	업무	55 이하	1,000 이하	130 이하	완료지구
변경	5-1지구	3,218.4	"	"	"	"	"	"
기정	6-1지구	2,722.8	순화동 215번지 일대	업무	51 이하	815 이하	19/5 (층) 이하	완료지구
변경	6-1지구	"	"	공동주택	"	"	"	"
기정	6-2지구	2,401.7	순화동 214번지 일대	숙박	57.3 이하	1,118 이하	92.9 이하	완료지구
기정	7지구	3,391.8	봉래동1가 25번지 일대	업무	36~38	630~670	19/6 (층)	완료지구
기정	9지구	1,920.7	순화동 175번지	업무	50 이하	860 이하	93.35 이하	완료지구
기정	10지구	2,732.2	순화동 53번지	업무	47 이하	850 이하	92.8 이하	완료지구
기정	11지구	1,828.4	순화동 66번지	업무	45 이하	886.3 이하	91.7 이하	완료지구

1) 주용도는 기본계획 상 도심핵지역 주용도 가능

- 업무, 숙박, 문화/집회, 주거(상징가로변 주거용도 불가)

※ 1지구 정비계획변경 주민제안('19.01.29)에 따른 변경

⇒ 건축시설 계획 : 건폐율 70%이하, 용적률 861%이하, 높이 90m이하

나) 소단위관리지구

구분	가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)						
변경	4-1지구	133.2	순화동 1-4번지	-	80 이하	600/-/α	30 이하	-
변경	4-2지구	167.6	순화동 1-104번지	-	80 이하	600/-/α	30 이하	-
변경	4-3지구	508.1	순화동 1-5번지	-	80 이하	600/-/α	30 이하	-
변경	4-4지구	300.2	순화동 1-152번지	-	80 이하	600/-/α	30 이하	-

※ 소단위관리지구 및 소단위정비지구는 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비계획변경을 통해 소단위정비지구 또는 일반정비지구로 전환가능

■ 제1지구 건축시설에 관한 계획

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)						
기정	서울역~서대문 1·2구역	80,719.6	제1지구	16,570.8	순화동 7번지일대	업무 시설	31.39	316.07	107.0	-
변경	서울역~서대문 1·2구역	80,752.4	제1지구	16,316.6	순화동 7번지일대	업무 시설	70 이하 ¹⁾	861.0 이하	90 이하	-
건축물 용적률 완화에 관한 계획	· 용적률 : 861.0%이하 적용 ① 기준용적률 : 600% ② 허용용적률 : 200%									
	목 적		인센티브 완화 요건				산정방식	완화량		
	친환경개발		녹색건축물 인증(그린 1등급)				정량부여	100%		
			건축물에너지소비총량제(200(kWh/㎡·y이하)							
			신재생에너지 이용시설(11%이상)							
	생활SOC 문화인프라		생활SOC, 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등 도입 시				정률부여	50%		
	보행가로 활성화		저층부 가로활성화 용도 도입 시				정량부여	50%		
			무장애도시조성							
	③ 상한용적률 : 61%									
	구 분		인센티브 산식		적용내용		완화량			
공공시설(도로 무상귀속) 기부채납		허용용적률×1.3×α (α=부담면적/대지면적)		800%×1.3×0.0587 (α=957.4/16,316.6)		61.0%				
계						-		61.0%		
건축물의 건축선에 관한 계획	· 건축한계선 : 서소문로, 통일로, 통일로2길, 세종대로7길변 3m · 고층부 벽면한계선 : 서소문로, 통일로변 3층 초과 8m									
건축물 용도에 관한 계획	· 지정용도 : 저층부 가로활성화용도 [판매시설]									
기타사항에 관한 계획	· 대지 내 공지 : 간선가로변(서소문로, 통일로) 공개공지 및 대지 내 조경 배치									

1) 기존 도시조직과 가로의 연속성 유지를 위해 도시계획위원회 심의를 통해 건폐율 80%까지 완화 가능

8) 건축물의 배치·형태·외관 및 대지내 공지에 관한 계획

가) 건축물 배치에 관한 계획

<건축한계선>

- 일반정비지구 : 가로활성화 및 보행자의 편의를 위해 간선도로변 대지경계선에서 3m 계획
- 소단위정비지구
 - 집산기능을 하는 도로변 대지경계선에서 1m계획
 - 간선기능을 하는 도로변 대지경계선에서 3m계획

<고층부 벽면한계선>

- 소단위관리지구 : 보행자의 시각적 부담을 덜기 위해 고층부(3층 이상)를 대지경계선에서 2m 계획

구 분	적용지역	계 획 내 용	비고
건축한계선	일반정비지구	· 통일로, 새문안로, 서소문로, 칠패로 : 3m	-
	소단위정비지구	· 간선 기능을 하는 도로변 : 대지경계선에서 3m · 집산 기능을 하는 도로변 : 대지경계선에서 1m · 내부 골목길 : 건축법에 의한 건축선 (도로 중심으로부터 2m 확보선)	
고층부 벽면 한계선	소단위관리지구	· 통일로4길 - 3층 이상 : 대지경계선에서 2m 지정	-

나) 대지내 공지에 관한 계획

- 주요 보행결정점에 공개공지 설치를 유도하여 보행환경 개선 및 도시경관 향상유도

구 분	적용지역	계 획 내 용	비고
공개공지	일반정비지구	· 조성규모 및 설치기준 - 서울시 건축조례 제26조에 따름 · 조성위치 - 보행결절점 및 간선가로변	-
	소단위정비지구		
실내 공개공지	각 지구별 건축물의 내부공간	· 기후 여건을 고려하고, 건축물 내외부 공간의 연속성을 고려하여 조성한다. · 시각적으로 투명하고 장애물 없는 접근이 가능하도록 조성 · 외부 공개공지나 전면공지 또는 공공보행통로 등과 연계 설치	-
전면공지	도로변	· 건축선을 통한 전면공지 확보 · 접하는 보도와 단차를 없애고, 통행이 가능한 구조로 설치 · 주차장, 통행방해물의 설치 금지	-

다) 건축물 형태 및 외관

(1) 규제사항

구 분	적용지역	계 획 내 용	비 고
건축물 외부형태	구역전체	· 도로와 접하는 건축물의 외부형태는 계단식 또는 사선절제형 지양 · 옥상부 및 가로에 면한 전면부에 설비시설의 직접적 노출금지(다만, 가로에 면한 전면부에 건축설비가 부득이하게 노출되는 경우에는 가벽 등의 차폐요소를 사용)	-
건축물 방향성	구역전체	· 대지가 접하는 전면도로에 건축물의 주된 벽면 및 출입구가 접하도록 배치하여 가능한 전면도로와 건축물의 방향이 일치하도록 배치	-
저층부 외관	구역전체	· 보행친화적인 저층부가 형성될 수 있도록 재료, 색채를 이용한 시각분절 · 저층부 개방형 입면 조성	-
진입구 처리	구역전체	· 가로활성화용도 설치구간에서의 상업시설 출입구는 가로에서 개별 진출입이 가능하도록 설치하고, 그 외 지역에서도 가급적 개별 진출입이 가능하도록 설치 · 접근로에는 가로등, 간판, 이동식화분 등 보행장애물을 설치하지 않도록 함 · 건축물 주 출입구는 보도와 단차를 두지 않도록 함(다만 지형차 등으로 불가피하게 단차를 두어야 할 경우 1:24이하의 경사로를 설치)	-
재료 및 색채	구역전체	· 반사성 재료 사용금지(금속, 타일, 반사유리) · 외벽면 전체 페인트 마감 금지	-

(2) 권장사항

구 분	적용지역	계 획 내 용	비 고
건축물 외부형태	구역전체	· 안정감 있는 분위기와 조화할 수 있는 재질 및 색채 권장 · 저층부의 경우 재질감이 느껴지는 소재사용 권장 · BIPV(건물 일체형 태양광) 설치 권장	-

9) 리모델링 활성화구역에 관한 계획

가) 소단위관리지구 전체에 적용

- 소단위관리지구에 대하여는 건축법 시행규칙 제2조의4에 따른 리모델링활성화구역으로 지정
- 2025 서울시 도시환경정비기본계획 및 시행지침의 기준에 따라 건축위원회를 통하여 건폐율, 용적률, 공개공지 및 조경, 높이제한 등 기준완화 및 기존 건축물 연면적의 30% 증축가능

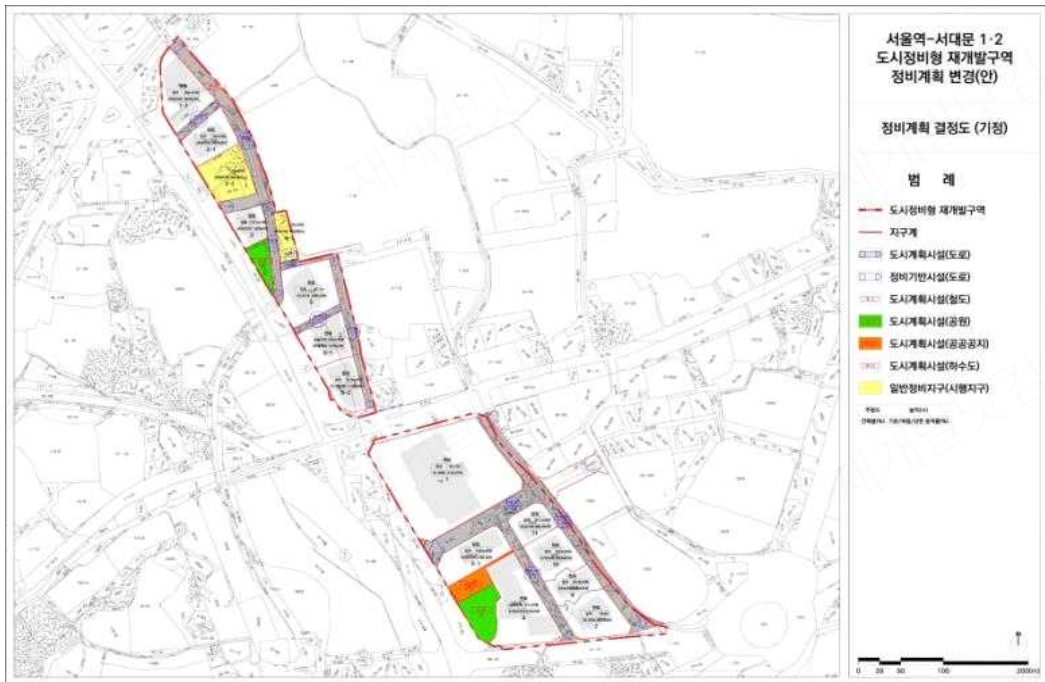
구 분	적용지역	계 획 내 용	비고
소단위 관리지구	· 4-1, 4-2, 4-3, 4-4지구	순화동 1-4번지 일대	건축심의를 통해 기준완화

10) 정비기반시설 부담 및 설치에 관한 계획

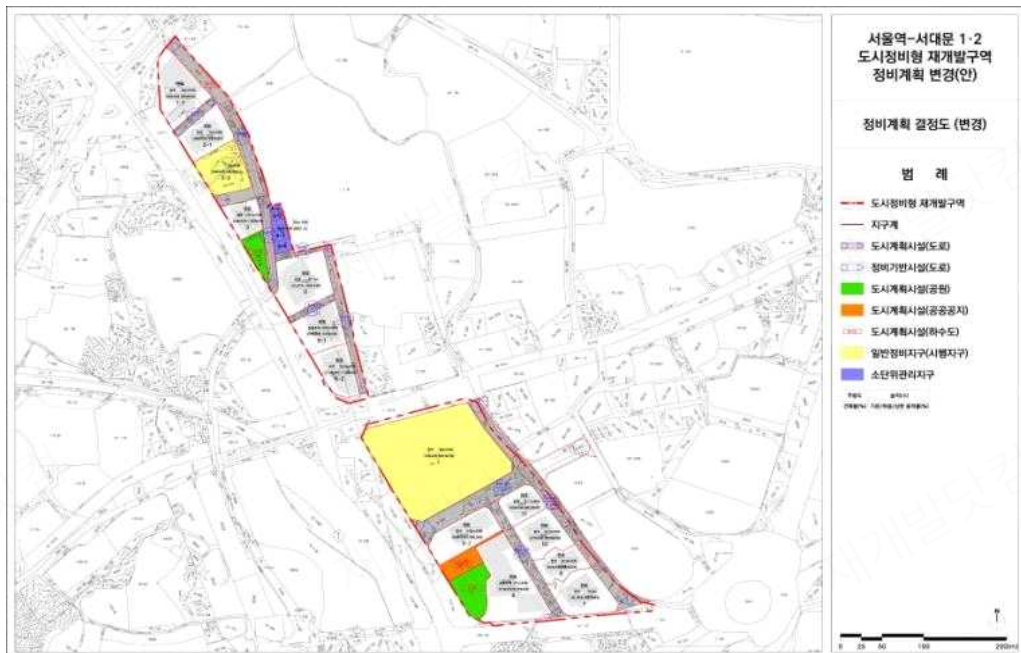
- 서울역-서대문1·2구역 평균 부담률(북측 13.14%, 남측 20.35%) 폐지
 - 일반정비·소단위정비지구는 구역내 미확보된 정비기반시설 및 신규로 설치가 필요한 공공시설등을 고려하여 개별지구 정비사업 시행 시 도시계획위원회 심의를 통해 확정
 - 소단위관리지구는 원칙적으로 제외하나, 계획기반시설에 포함되는 사유지는 건축 행위 시 정비기반시설의 사용목적에 맞게 조성 (필요에 따라 정비기반시설 부담 가능)

11) 정비계획변경(안)도

< 정비계획결정도 (기정) >



< 정비계획결정도 (변경) >



※ 제1지구 정비계획변경(안)도

< 정비계획결정도 (기정) >



< 정비계획결정도 (변경) >



다. 기 타

- 1) 공람기간 : 2020.12.30. ~ 2021.01.28. (30일간)
- 2) 공람 및 의견서 제출 장소
 - 서울특별시 중구청 도심재생과 6층 (☎02-3396-5775)
- 3) 관계서류 : 생략(공람장소 비치 문서와 같음)

● 서울특별시 중구 공고 제2020-901호

세운재정비촉진지구 5-1구역 도시정비형 재개발사업 사업시행계획 변경인가를 위한 공람·공고

서울특별시 고시 제2006-365호(2006.10.26)로 재정비촉진지구 지정, 서울특별시 고시 제2009-107호(2009.3.19.) 및 서울특별시 고시 제2014-119호(2014.3.27.)로 재정비촉진계획(변경)결정되고, 서울특별시 중구 고시 제2020-120호(2020.09.16.)로 사업시행계획인가 된 세운재정비촉진지구 5-1구역 도시정비형 재개발사업에 대하여, 사업시행자로부터 사업시행계획 변경인가 신청서가 제출되어 「도시 및 주거환경정비법」 제50조, 제56조 및 동법 시행령 제49조에 따라 관계서류를 다음과 같이 공람·공고합니다.

2020년 12월 30일

서울특별시 중구청장 인

1. 사업개요

- 가. 사업명칭 : 세운재정비촉진지구 5-1구역 도시정비형 재개발사업
- 나. 위치·면적 : 서울특별시 중구 산림동 190-3 일대 / 3,210.5㎡
- 다. 사업시행자의 성명 및 주소
 - 성 명 : 세운5구역 피에프브이 주식회사 대표 염동원
 - 주 소 : 서울특별시 중구 을지로19길 14
- 라. 사업기간 : 사업시행계획인가일로부터 54개월
- 마. 사업시행계획인가일 : 2020.09.16.

2. 공람개요

- 가. 공고기간 : 2020.12.30. ~ 2021.01.13.(14일간)
- 나. 공람장소 : 중구청 도심재생과(☎02-3396-5754)
- 다. 변경내용
 - 사업시행자 변경 ((주)연합와이앤제이 대표 문상욱 → 세운5구역 피에프브이(주) 대표 염동원) 및 자치규약 변경
- 라. 관계도서 : 공람장소에 비치
- 마. 공고방법 : 구보 게재

3. 기타사항

- 구역 내 토지등소유자와 그 밖의 정비사업과 관련된 이해관계자는 공람기간 내 공람장소로 의견을 제출할 수 있으며, 토지등소유자 및 이해관계자에게는 본 공고내용을 개별통지하나, 미 수령자에 대하여는 본 공고로 통지를 갈음합니다.