

세운재정비촉진지구 3-4-5구역 및 6-3-4구역 재정비촉진계획 변경(안) 공람 공고

1. 서울특별시고시 제2006-365호(2006.10.26.)로 세운재정비촉진지구 지정, 제2009-107호(2009.3.19)로 재정비촉진계획 결정, 제2014-119호(2014.3.27)로 재정비촉진계획 변경결정 및 지형도면 고시되고, 서울특별시 중구 고시 제2015-58,59호(2015.7.30.)로 사업시행계획 인가되고 제2018-115호(2018.10.26.)로 관리처분 계획 인가된 세운3-4-5구역과, 서울특별시 중구 고시 제2017-128호(2017.12.27.)로 사업시행계획 인가되고 제2019-24호(2019.3.13.)로 관리처분계획 인가된 세운6-3-4구역에 대한 재정비촉진계획 변경(안)을 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조 제3항에 의거 토지등소유자 및 이해관계인에게 알리고 관련도서를 공람합니다.
2. 본 재정비촉진계획 변경(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내 공람장소에 의견을 제출할 수 있음을 알려드립니다.

2022년 7월 27일
서울특별시 중구청장

- 가. 공람기간 : 2022. 7. 27. ~ 2022. 8. 10.
- 나. 공람장소 : 중구청 도심재생과(☎02-3396-5753)
- 다. 공람내용 : 세운재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경(안)
(세운6-3-4구역 연구시설→주차장 등)

1) 세운재정비촉진계획(변경)

가) 세운재정비촉진계획 개요(변경없음)

지 구 명 (지구유형)	위 치	면 적 (㎡)			개발기간
		기 정	변 경	변경후	
세운재정비촉진지구 (중심지형)	종로구 종로3가동 175-4번지 일대	439,124.0	-	439,124.0	2006.10~2023.12

나) 세운재정비촉진계획(변경)

① 토지이용에 관한 계획(변경)

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		439,356.4	-	439,356.4	100.0	-
계획 기반 시설	소 계	158,312.1	-	158,355.7	36.0	-
	공공청사	7,600.0	-	7,600.0	1.7	중구청 존치
	학교시설	13,055.1	-	13,055.1	3.0	덕수중학교 존치
	하 천	8,423.4	-	8,423.4	1.9	청계천
	광 장	-	-	-	-	-
	공 원	10,108.6	-	10,108.4	2.3	4개소
	녹 지	7,298.8	-	7,298.1	1.7	-
	연구시설	1,198.7	감) 1,198.7	-	-	연구시설 1개소 폐지
	주 차 장	-	증) 1,198.7	1,198.7	0.3	주차장 1개소 신설
	공공공지	-	-	-	-	-
택지 (획지)	소 계	110,627.5	-	110,672.1	25.2	-
	복합개발용지	281,044.3	-	281,000.7	64.0	-
	남산자이(주거복합)	254,161.3	-	254,117.7	57.9	-
	국도호텔(상업:숙박)	5,216.5	-	5,216.5	1.2	존 치
	중앙테크플라자	1,800.0	-	1,800.0	0.4	
	명보아트홀	1,060.6	-	1,060.6	0.2	
	명보아트홀	1,256.5	-	1,256.5	0.3	
	매일경제신문	1,778.4	-	1,778.4	0.4	
	세운상가군	15,771.0	-	15,771.0	3.6	

※ 세운상가군은 세운가동상가~진양상가에 이르는 일련의 상가를 의미함

- ② 인구·주택수용계획(변경없음)
- ③ 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획(변경) : 생략(공람도서와 같음)
- ④ 공원·녹지 조성 및 환경보전계획(변경없음)
- ⑤ 교통계획(변경) : 생략(공람도서와 같음)
- ⑥ 경관계획(변경없음)
- ⑦ 광고물관리계획, 폐기물처리에 관한 계획 등 기타계획(변경없음)
- ⑧ 기타계획(변경없음)
- ⑨ 재정비촉진구역 지정에 관한 사항(변경없음)
- ⑩ 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이 등에 관한 건축계획(변경없음)
- ⑪ 기반시설 비용분담계획(변경없음)
- ⑫ 임대주택 건설 등 재정비촉진지구내 거주하는 세입자의 주거대책(변경없음)
- ⑬ 단계적 사업추진에 관한 사항(변경없음)

⑭ 촉진구역별 사업계획 : 생략(공람도서와 같음)

⑮ 존치지역의 지정 및 관리계획(변경없음)

⑯ 도시관리계획 결정(변경)조서

㉓ 용도지역·지구 결정에 관한 계획(변경없음)

⑭ 도시계획시설 설치 계획(변경)(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조 제7호 관련)

㉔ 교통시설

㉔ 도로(변경)

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	126	4~19	집산 도로	850	종로3가 45-4	충무로4가 125	일반도로	-	서울시고시 제2014-119 호 (14.03.27)	삼풍상가 ~ 진양상가 서측 3층 보행데크 보행자전용도로 결정 (폭3.0m~15.0 m) 소로 3-28 중복결정(A=22 ㎡)
변경	중로	2	126	4~19	집산 도로	850	종로3가 45-4	충무로4가 125	일반도로	-	서울시고시 제2014-119 호 (14.03.27)	삼풍상가 ~ 진양상가 서측 3층 보행데크 보행자전용도로 결정 (폭3.0m~15.0 m) 소로 3-28 중복결정(A=22 ㎡)
기정	중로	3	3	12	국지 도로	244	인현동2가 134-3	을지로4가 267-1	일반도로	-	서울시고시 제2014-119 호 (14.03.27)	보행자전용도로 중복결정(A=55 ㎡)
변경	중로	3	3	12	국지 도로	244	인현동2가 134-3	을지로4가 267-1	일반도로	-	서울시고시 제2014-119 호 (14.03.27)	소로 3-29 중복결정(A=83 ㎡)
신설	소로	3	28	6	특수 도로	15	산림동 233-1	산림동 233-1	보행자 전용도로	-	-	중로2-126 중복결정 (A=22㎡) 입체적결정 (L=11m)
기정	-	-	-	2.5 ~5.5	-	47	-	-	보행자 전용도로	-	서울시고시 제2018-372 호 (2018.11.22)	경관녹지4 중복결정 (A=208.9㎡)
변경	소로	3	29	2.5 ~7	특수 도로	65	인현동2가 239-6	인현동2가 159-4	보행자 전용도로	-	서울시고시 제2018-372 호 (2018.11.22)	경관녹지4 중복결정 (A=216㎡) 중로3-3 중복결정 (A=83㎡) 입체적결정 (L=4m)

※ 금회 결정(변경) 조서 외 게재생략

※ 중복결정 면적은 추후 측량성과에 따라 조정될 수 있음

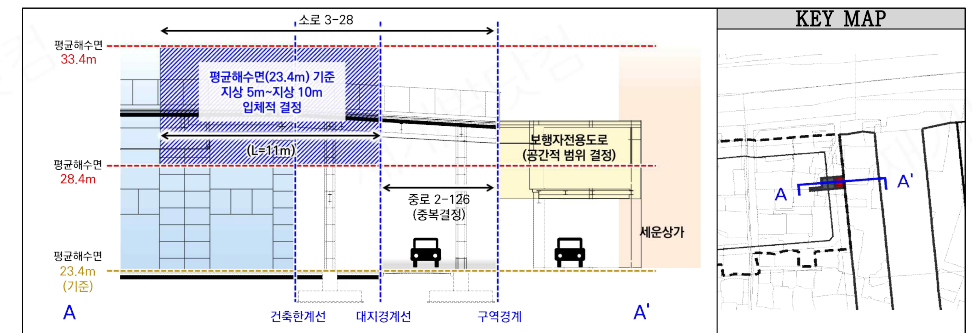
■ 도로 입체적 결정(변경) 조서

구분	시설명	위 치	구분	기정	변경	변경 후	최초 결정일	비고
신설	소로 3-28	산림동 233-1	길이	-	증) 11m	11m	-	소수점 반올림
			폭	-	증) 6m	6m		
			높이	도시계획시설	-	지상5m~ 지상10m		
변경	소로 3-29	인현동2가 159-4	비도시계획시설	-	지상5m미만, 지상10m초과	지상5m미만, 지상10m초과	서울시고시 제2018-372호 (2018.11.22)	소수점 반올림
			길이	-	증) 4m	4m		
			폭	-	증) 7m	7m		
			높이	도시계획시설	-	지상4m~ 지상9m		
			비도시계획시설	-	지상4m미만, 지상9m초과	지상4m미만, 지상9m초과		

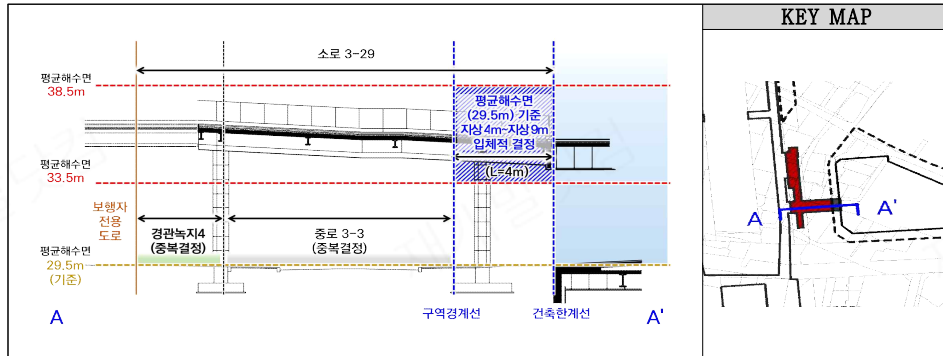
※ 산림동 233-1 평균 해수면 23.4m 기준 지상 5m(평균 해수면 28.4m)~지상 10m(평균 해수면 33.4m)를 입체적 도시계획시설로 결정하며, 평균 해수면 높이는 추후 측량성과에 따라 조정될 수 있음

※ 인현동2가 159-4 평균 해수면 29.5m 기준 지상 4m(평균 해수면 33.5m)~지상 9m(평균 해수면 38.5m)를 입체적 도시계획시설로 결정하며, 평균 해수면 높이는 추후 측량성과에 따라 조정될 수 있음

■ 입체적 도시계획시설(소로3-28) 단면도



■ 입체적 도시계획시설(소로3-29) 단면도



■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로2-126	중로2-126	• 청계사가 서측 보행데크 중복 결정 - 소로3-28(A=22㎡)	• 세운상가일대 도시재생사업으로 조성된 청계사가 서측 보행데크와 세운3-4,5축진구역 복합개발용지 간 보행데크 연결
중로3-3	중로3-3	• 호텔PJ 동측 보행데크 중복 결정 - 소로3-29(A=83㎡)	• 세운상가일대 도시재생사업으로 조성된 호텔PJ 동측 보행데크와 세운6-3-4축진구역 복합개발용지 간 보행데크 연결
-	소로3-28	• 보행자 전용도로 신설 - L = 15m, B = 6m • 청계사가 서측 보행데크 중복 결정 - 중로2-126(A=22㎡) • 청계사가 서측 보행데크 입체적 결정 - 산림동 233-1(L=11m)	• 세운상가일대 도시재생사업으로 조성된 청계사가 서측 보행데크와 세운3-4,5축진구역 복합개발용지 간 보행데크 연결
-	소로3-29	• 호텔PJ 동측 보행데크 노선번호 부여 - 소로3-29 • 호텔PJ 동측 보행데크 노선 연장 - L=47m→65m • 호텔PJ 동측 보행데크 중복 결정 - 경관녹지4(A=208.9㎡→216㎡) - 중로3-3(A=83㎡) • 호텔PJ 동측 보행데크 입체적 결정 - 인현동2가 159-4(L=4m)	• 세운상가일대 도시재생사업으로 조성된 호텔PJ 동측 보행데크와 세운6-3-4축진구역 복합개발용지 간 보행데크 연결

① 철도(변경없음)

② 주차장(신설)

■ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	1	주차장	중구 예관동 52-11번지 일대	-	증) 1,198.7	1,198.7	-	공간적 범위 결정

■ 주차장 공간적 범위 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	공간적 범위			최초결정일	비고
				구분	기정	변경		
신설	1	주차장	중구 예관동 52-11번지 일원	면적 (㎡)	-	지상1층 40㎡ 이상 지하층 200㎡ 이상	-	-
				총	-	지상1층 일부, 지하층 일부		

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	주차장	• 주차장 신설 - A = 1,198.7㎡ • 주차장 공간적 범위 결정 - 지상1층 일부(40㎡ 이상) - 지하층 일부(200㎡ 이상)	• 기부채납부지의 효율적 활용을 위해 도시계획시설 용도 변경(연구시설→주차장) 및 복합화

③ 공간시설

④ 공원(변경없음)

⑤ 녹지(변경)

■ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	4	녹지	경관녹지	인현동2가 57-3	2,185.7	-	2,185.7	서울시고시 제2014-119호 (14.03.27)	소로3-29 중복결정 (A=216㎡)

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
4	경관녹지	•보행자전용도로 중복결정 면적 변경 - A = 208.9㎡→216㎡	•세운상가일대 도시재생사업으로 조성된 호텔PJ 동측 보행데크와 세운6-3-4촉진구역 복합개발용지 간 보행데크 연결

㉞ 공공공지(변경없음)

㉞ 공공-문화체육시설

㉞ 학교(변경없음)

㉞ 연구시설(변경)

■ 연구시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	1	연구시설	중구 예관동 52-11번지 일대	1,198.7	감) 1,198.7	-	서울시고시 제2014-119호 (14.03.27)	-

■ 연구시설 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	연구시설	•시설 폐지 - A = 1,198.7㎡	•기부채납부지의 효율적 활용을 위해 도시계획시설 용도 변경 (연구시설→주차장) 및 복합화

㉞ 공공청사(변경없음)

㉞ 방재시설(변경없음)

2) 세운재정비촉진구역(세운 3-4-5구역) 정비계획 변경

가) 정비구역(변경없음)

나) 정비계획

① 토지이용계획(변경없음)

② 용도지역·지구 결정에 관한 계획(변경없음)

③ 도시계획시설 설치계획(변경)

㉞ 교통시설(변경)

㉞ 도로(변경)

■ 도로 결정(변경)조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	126	4~19 (4)	집산 도로	850 (190)	중로3가 45-4	충무로4가 125	일반도로	-	서울시고시 제2014-119호 (14.03.27)	삼풍상가 ~ 진양상가 서측 3층 보행데크 보행자전용도로 결정 (폭3.0m~15.0m)
변경	중로	2	126	4~19 (4)	집산 도로	850 (190)	중로3가 45-4	충무로4가 125	일반도로	-	서울시고시 제2014-119호 (14.03.27)	소로3-28 중복결정(A=22㎡)
신설	소로	3	28	6	특수 도로	15	산림동 233-1	산림동 233-1	보행자 전용도로	-	-	중로2-126 중복결정 (A=22㎡) 입체적결정 (L=11m)

※ 금회 결정(변경) 조서 외 기재생략

※ ()는 촉진구역 내 해당 사항임

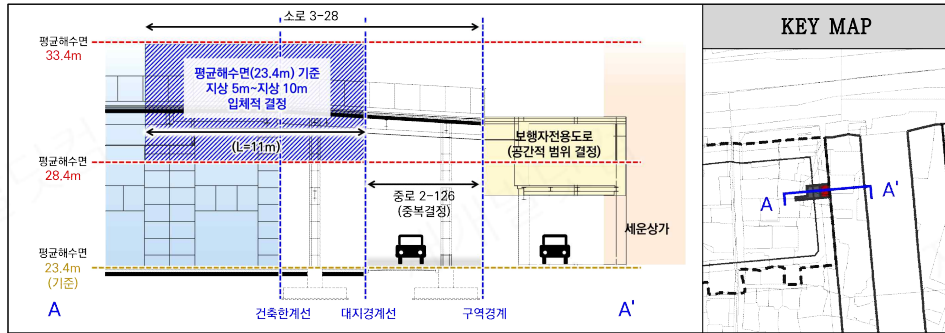
※ 중복결정 면적은 추후 측량성과에 따라 조정될 수 있음

■ 도로 입체적 결정(변경) 조서

구분	시설명	위 치	구분	기정	변경	변경 후	최초 결정일	비고
신설	소로 3-28	산림동 233-1	길이	-	증) 11m	11m	-	소수점 반올림
			폭	-	증) 6m	6m		
			높이	도시계획시설	-	지상5m~ 지상10m		
				비도시계획시설	-	지상5m미만, 지상10m초과		

※ 산림동 233-1 평균 해수면 23.4m 기준 지상 5m(평균 해수면 28.4m)~지상 10m(평균 해수면 33.4m)를 입체적 도시계획시설로 결정하며, 평균 해수면 높이는 추후 측량성과에 따라 조정될 수 있음

■ 입체적 도시계획시설(소로 3-28) 단면도



■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-126	중로 2-126	• 청계사가 서측 보행데크 중복 결정 - 소로 3-28(A=22㎡)	• 세운상가일대 도시재생사업으로 조성된 청계사가 서측 보행데크와 세운3-4,5축진구역 복합개발용지 간 보행데크 연결
-	소로 3-28	• 보행자 전용도로 신설 - L = 15m, B = 6m • 청계사가 서측 보행데크 중복 결정 - 중로 2-126(A=22㎡) • 청계사가 서측 보행데크 입체적 결정 - 산립동 233-1(L=11m)	• 세운상가일대 도시재생사업으로 조성된 청계사가 서측 보행데크와 세운3-4,5축진구역 복합개발용지 간 보행데크 연결

④ 공간시설(변경없음)

④ 공동이용시설 설치계획(해당사항 없음)

⑤ 건축물의 배치, 형태, 건축선에 관한 계획(변경없음)

⑥ 건축물의 정비·계량 및 건축시설계획(변경없음)

⑦ 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

⑧ 정비사업 시행계획(변경없음)

⑨ 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 보호수 없음(변경없음)

⑩ 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획(변경없음)

⑪ 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

⑫ 세입자 대책(변경없음)

3) 세운재정비촉진구역(세운 6-3-4구역) 정비계획 변경

가) 정비구역(변경없음)

나) 정비계획

① 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계(6-3-4구역)		6,500.03	-	6,500.03	100.0	-
도시계획 시 설 등	소계	3,122.82	-	3,122.82	48.0	-
	도로	195.39	-	195.39	3.0	-
	공원	1,316.40	-	1,316.40	20.3	소공원
	녹지	412.37	-	412.37	6.3	경관녹지
	연구시설	1,198.67	감) 1,198.67	-	-	폐지
	주차장	-	증) 1,198.67	1,198.67	18.4	신설
택 지 (획 지)	소 계	3,377.21	-	3,377.21	52.0	-
	획 지1	3,377.21	-	3,377.21	52.0	-

② 용도지역·지구 결정에 관한 계획(변경없음)

③ 도시계획시설 설치계획(변경)

㉞ 교통시설(변경)

㉟ 도로(변경)

■ 도로 결정(변경)조서

구분	등급	구	모	번호	폭원(m)	기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
기정	-	-	-	-	2.5 ~5.5 (-)	-	47 (-)	-	-	보행자 전용도 로	-	서울시고시 제2018-372호 (2018.11.22)	경관녹지4 중복결정 (A=208.9㎡)
변경	소로	3	29	2.5 ~7 (7)	특수 도로	65 (4)	인현동2가 239-6 (인현동2 가 159-4)	인현동2가 159-4	보행자 전용도 로	-	-	서울시고시 제2018-372호 (2018.11.22)	경관녹지4 중복결정 (A=216㎡) 중로3-3 중복결정 (A=83㎡) 입체적결정 (L=4m)

※ 금회 결정(변경) 조서 외 기재생략

※ ()는 촉진구역 내 해당 사항임

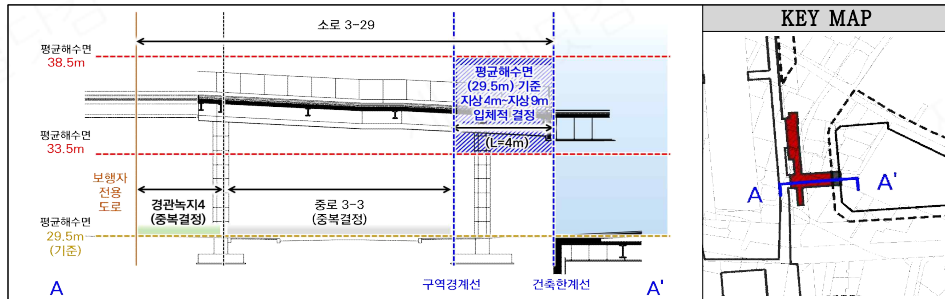
※ 중복결정 면적은 추후 측량성과에 따라 조정될 수 있음

■ 도로 입체적 결정(변경) 조서

구분	시설명	위 치	구분	기정	변경	변경 후	최초 결정일	비고
변경	소로 3-29	인현동2가 159-4	길이	-	증) 4m	4m	서울시고시 제2018-372호 (2018.11.22)	소수점 반올림
			폭	-	증) 7m	7m		
			높이	도시계획시설	-	지상4m~ 지상9m		
				비도시계획시설	-	지상4m미만, 지상9m초과		

※ 인현동2가 159-4 평균 해수면 29.5m 기준 지상 4m(평균 해수면 33.5m)~지상 9m(평균 해수면 38.5m)를 입체적 도시계획시설로 결정하며, 평균 해수면 높이는 추후 측량성과에 따라 조정될 수 있음

■ 입체적 도시계획시설(소로 3-29) 단면도



■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 3-29	- 호텔PJ 동측 보행데크 노선번호 부여 - 소로 3-29 - 호텔PJ 동측 보행데크 노선 연장 - L=47m→65m - 호텔PJ 동측 보행데크 중복 결정 - 경관녹지4(A=208.9㎡→216㎡) - 중로 3-3(A=83㎡) - 호텔PJ 동측 보행데크 입체적 결정 - 인현동2가 159-4(L=4m)	세운상가일대 도시재생사업으로 조성된 호텔PJ 동측 보행데크와 세운6-3-4축진구역 복합개발용지 간 보행데크 연결

㉠ 주차장(신설)

■ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	1	주차장	중구 예관동 52-11번지 일대	-	증) 1,198.7	1,198.7	-	공간적 범위 결정

■ 주차장 공간적 범위 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	공간적 범위			최초결정일	비고
				구분	기정	변경		
신설	1	주차장	중구 예관동 52-11번지 일원	면적 (㎡)	-	지상1층 40㎡ 이상 지하층 200㎡ 이상	-	-
				층	-	지상1층 일부, 지하층 일부		

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	주차장	- 주차장 신설 - A = 1,198.7㎡ - 주차장 공간적 범위 결정 - 지상1층 일부(40㎡ 이상) - 지하층 일부(200㎡ 이상)	기부채납부지의 효율적 활용을 위해 도시계획시설 용도 변경(연구시설→주차장) 및 복합화

㉡ 공간시설

㉢ 공원(변경없음)

㉣ 녹지(변경)

■ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	4	녹지	경관녹지	인현동2가 57-3	2,185.7	-	2,185.7	서울시고시 제2014-119호 (14.03.27)	소로3-29 중복결정 (A=216㎡)

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
4	경관녹지	•보행자전용도로 중복결정 면적 변경 - A = 208.9㎡→216㎡	•세운상가일대 도시재생사업으로 조성된 호텔PJ 등 측 보행데크와 세운6-3-4축진구역 복합개발용지 간 보행데크 연결

- ④ 공동이용시설 설치계획(해당사항 없음)
- ⑤ 건축물의 배치, 형태, 건축선에 관한 계획(변경없음)
- ⑥ 건축물의 정비·계량 및 건축시설계획(변경없음)
- ⑦ 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)
- ⑧ 정비사업 시행계획(변경없음)
- ⑨ 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 보호수 없음(변경없음)
- ⑩ 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획(변경없음)
- ⑪ 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)
- ⑫ 세입자 대책(변경없음)

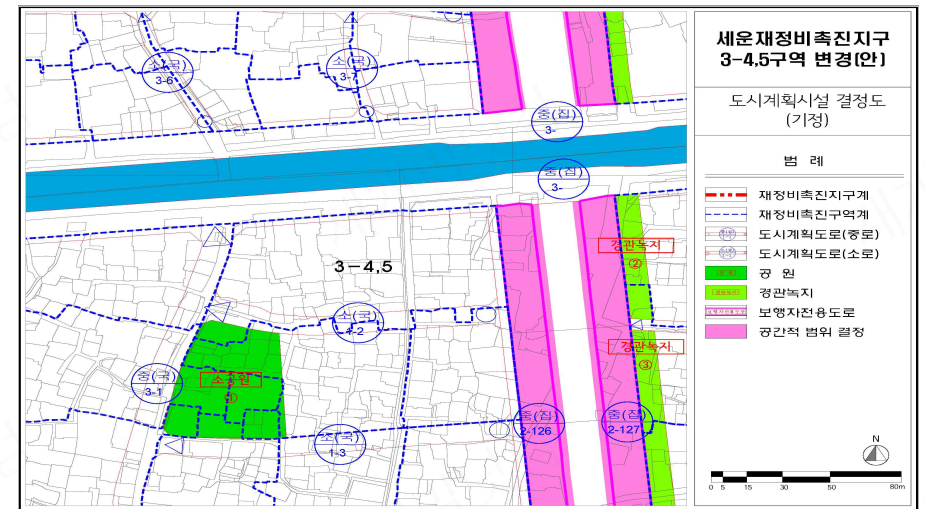
※ 기타 재정비촉진계획 수립관련 사항 : 생략(공람도서와 같음)

라. 관계도서 : 기타 관계도서는 공람장소에 비치된 도서로 같음.

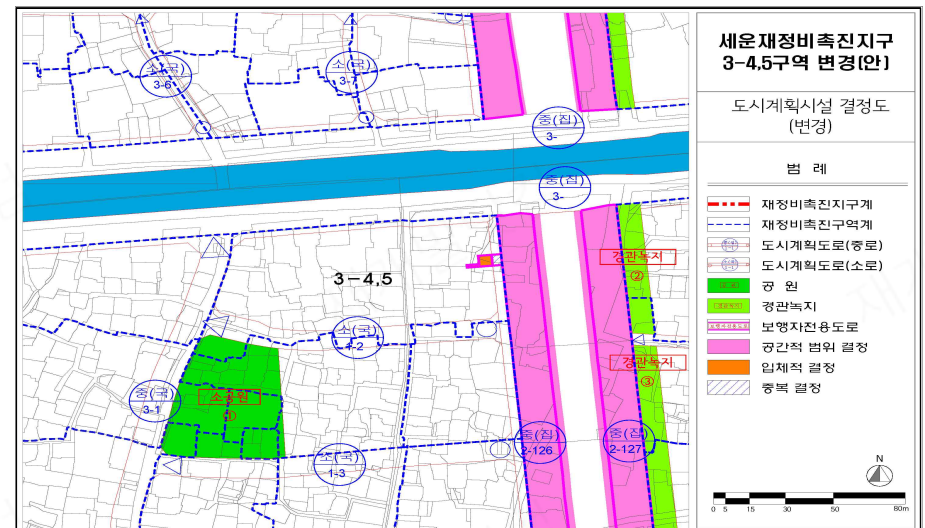
다만, 본 재정비촉진계획 변경(안)은 구의회 의견청취, 공청회, 서울시 도시재정비위원회 심의 등 결정 과정에서 변경될 수 있음.

※ 세운재정비촉진구역(세운 3-4,5구역)

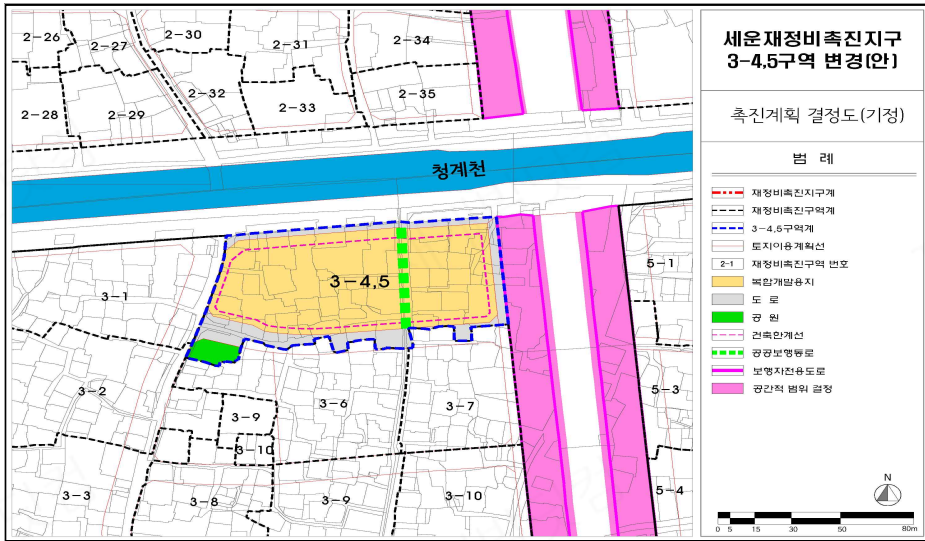
■ 도시계획시설 결정(기정)도



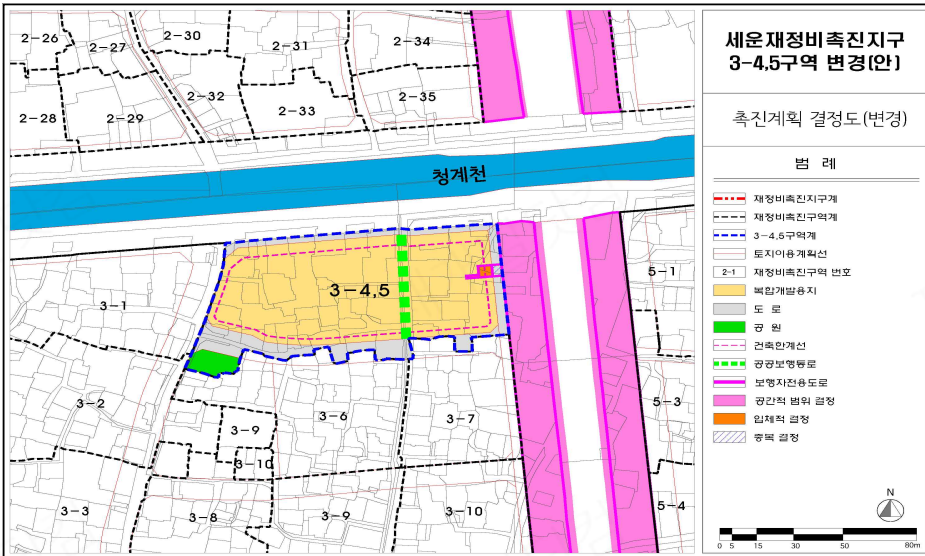
■ 도시계획시설 결정(변경)도



■ 재정비촉진계획 결정(기정)도

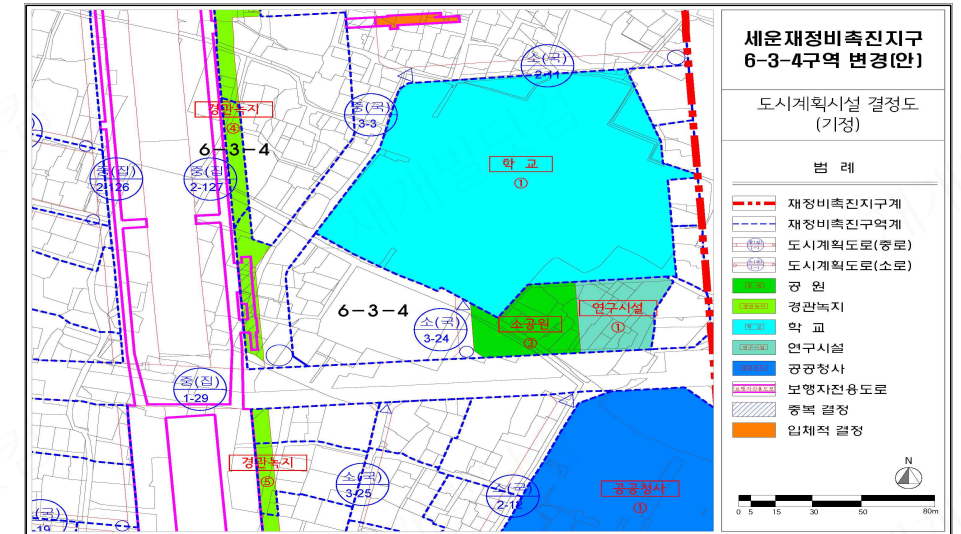


■ 재정비촉진계획 결정(변경)도



※ 세운재정비촉진구역(세운 6-3-4구역)

■ 도시계획시설 결정(기정)도



■ 도시계획시설 결정(변경)도

