고 시

◈ 서울특별시고시 제2025-536호

세운재정비촉진지구 및 4구역 재정비촉진계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2006-365호(2006.10.26.)로 세운재정비촉진지구 지정, 서울특별시고시 제2007-260호(2007.7.30.)로 재정비촉진계획 결정(1단계 구간) 및 지형도면 고시, 서울특별시고시 제2009-107호(2009.3.19.)로 재정비촉진계획 결정, 1단계 구간 재정비촉진계획 변경 결정 및 지형도면 고시되고, 서울특별시고시 제2014-119호(2014.3.27.)로 재정비촉진계획 변경 결정 및 지형도면 고시, 서울특별시고시 제2016-103호(2016.4.7.)로 세운4구역 재정비촉진계획 변경 결정 및 지형도면 고시, 서울특별시고시 제2018-177호(2018.6.7.)로 재정비촉진계획[기반시설계획] 변경 결정 및 지형도면 고시, 서울특별시고시 제2024-316호(2024.6.27.)로 재정비촉진계획 변경 결정 및 지형도면 고시된 세운재정비촉진지구에 대하여 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제12조 및 같은 법 시행령 제15조 규정에 따라 세운재정비촉진지구 및 세운4구역 재정비촉진계획을 변경 결정하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 작성하여 이를 고시합니다.

2025년 10월 30일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 세운재정비촉진계획 개요(변경 없음)

구분	지 구 명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
기정	세운재정비 촉진지구	종로구 종로3가 175-4번지 일대	439,356.4	-	439,356.4	최초결정일 서고시 제2006-365호 ('06.10.26.)

(이하 여백)

Ⅱ. 세운재정비촉진계획 : 변경

1. 토지이용에 관한 계획 : 변경

구 분		기정		변경			비 고
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	증감(㎡)	
합 계		439,356.4	100.0	439,356.4	100.0	-	-
택지(획지)	소 계	283,961.1	64.6	285,214.4	64.9	증) 1,253.3	-
	복합개발용지	267,400.0	60.8	268,653.3	61.1	증) 1,253.3	4구역 면적 변경
	남산자이	5,216.5	1.2	5,216.5	1.2	-	-
	국도호텔	1,620.5	0.4	1,620.5	0.4	-	-
	중앙데코플라자	-	-	-	-	-	존치정비구역
	명보아트홀	-	-	-	-	-	존치정비구역
	매일경제신문	-	-	-	-	-	존치정비구역
	세운상가군	9,724.1	2.2	9,724.1	2.2	-	세운가동 · 청계 · 대림 · 진양 상가 : 존치정비구역 (삼풍상가, PJ호텔: 공원결정, 인현상가: 공공용지 결정)
기반시설	소 계	155,395.3	35.4	154,142.0	35.1	감) 1,253.3	-
	공공청사	7,600.0	1.7	7,600.0	1.7	-	중구청
	학교시설	13,055.1	3.0	13,055.1	3.0	-	덕수중학교
	하 천	8,423.4	1.9	8,423.4	1.9	-	청계천
	공 원	30,165.5	6.9	30,165.5	6.9	-	상가군 공원화 완료시 47,705.4㎡
	녹 지	2,498.5	0.6	1,325.1	0.3	감) 1,173.4	4구역 경관녹지 폐지 3개소 →2개소
	주 차 장	1,198.7	0.3	1,198.7	0.3	-	1개소
	공공공지	1,328.4	0.3	1,328.4	0.3	-	3개소
	공공용지	4,100.3	0.9	4,100.3	0.9	-	4개소
	도 로	87,025.4	19.8	86,945.5	19.8	감) 79.9	4구역 면적 변경, 측량결과 반영

※ 복합개발용지 면적은 사업완료구역 포함하여 산정
※ 공공용지 : 공공임대산업시설로 활용 후 필요시 유연한 용도 전환
※ 도로면적 : 청계천로, 을지로, 마른내로 포함

2. 인구 · 주택수용계획 : 변경 없음
   • 19,117명, 11,550세대 (목표인구 기준 : 완료구역 제외)
     ※ 상기 인구 및 주택계획은 추후 구역별 건축계획에 따라 조정될 수 있음

3. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 : 변경
   1) 도로(변경 없음)
   2) 주차장(변경 없음)
   3) 공원 및 녹지(변경)
      • 경관녹지 1개소 폐지 : 4구역 내 경관녹지를 개방형녹지 대체에 따른 폐지

구 역	기 정		변 경	
	개 소	면 적(㎡)	개 소	면 적(㎡)
경관녹지	3	2,498.5	2	1,325.1

   4) 공공공지(변경 없음)
   5) 학교(변경 없음)
   6) 공공청사(변경 없음)
   7) 기타(변경 없음)

4. 공원 · 녹지 조성 및 환경보전계획 : 변경 없음

5. 교통계획 : 변경
   • 「세운재정비촉진지구 4구역 재정비촉진계획 결정도서」 6장. 교통성검토서 참고

6. 경관계획 : 변경 없음

7. 광고물 관리계획, 폐기물처리에 관한 계획 등 기타계획 : 변경 없음

8. 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 : 변경

구분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)	사업의 종류	비 고
기정	4구역	종로구 예지동 85번지 일원	32,223.7	재개발사업	-
변경	4구역	종로구 예지동 85번지 일원	32,222.4	재개발사업	측량결과 반영

※ 상기 구역면적은 측량결과에 따라 변경될 수 있음
※ 금회 촉진계획 변경 구역 외 계재 생략

9. 재정비촉진사업별 용적률 · 건폐율 및 높이 등에 관한 건축계획 : 변경

구분	구역명	용적률(%)			건폐율(%)	높이(m)		비 고
		기준	허용	상한		기준	최고	
기정	세운4구역	600 이하	700 이하	기반시설 제공 완화 적용	60 이하 (저층부 80이하)	-	70이하 (문화재 심의 높이기준 적용)	통합 구역
변경	세운4구역	600 이하	800 이하	기반시설 제공, 친환경 관련 인증에 따른 완화 적용	60 이하	90	개방형녹지 초과 제공에 따른 완화 적용	통합 구역

※ 금회 변경 구역 외 게재 생략
※ 2030 도시주거환경정비기본계획 변경사항 반영

10. 기반시설 비용분담계획 : 변경

구분	구역명	사업시행 면적(㎡)	획지 면적 (㎡)	정비기반시설 등(㎡)		기존정비 기반시설 (㎡)	순부담률(%)			비고 (도입시설)
				기반시설 (토지)	추가부담 (건축물 등)		기반시설 (토지)	추가부담 (건축물 등)	합계	
기정	4구역	32,223.7	29,854.7	2,369.0	1,783.7	3,284.5	-3.9	6.9	3.0	-
변경		38,389.0	31,108.0	1,114.4	6,166.6	1,114.4	-	16.5	16.5	-

※ 금회 변경 구역 외 게재 생략
※ 순부담 비율 = (정비기반시설 부담면적 + 추가 기반시설 부담면적 - 기존 정비기반시설) ÷ (사업시행면적 - 기존 정비기반시설)
※ 「도시 및 주거환경정비법」 제97조에 따라 정비사업의 시행으로 용도ㅁ가 폐지되는 기존 정비기반시설은 사업시행자가 새로 설치하는 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위에서 무상양도되며, 그 외는 유상매입 대상임

11. 임대주택 건설 등 재정비촉진지구에 거주하는 세입자의 주거대책 : 변경 없음

12. 단계별 사업추진에 관한 사항 : 변경 없음

13. 촉진구역별 사업계획 : 변경

가. 4 재정비촉진구역 : 변경

1) 촉진구역 결정조서 : 변경

구분	구역명	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	4구역	종로구 예지동 85번지 일원	32,223.7	감) 1.3	32,222.4	측량결과 반영

나. 정비구역 지정

ⓐ 정비사업의 명칭 : 세운 4구역 도시정비형재개발 사업

ⓑ 정비구역 지정(변경) 조서

구분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	4구역	종로구 예지동 85번지 일원	32,223.7	감) 1.3	32,222.4	측량결과 반영

ⓒ 가구 및 획지에 관한 계획

구분	구 역 구 분		획 지		비고
	명칭	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	
기정	세운4구역	32,223.7	종로구 예지동 85번지 일원	29,854.7	-
변경	세운4구역	32,222.4	종로구 예지동 85번지 일원	31,108.0	-

다. 정비계획 결정

ⓐ 용도지역 · 지구 결정에 관한 계획 : 변경 없음

㉠ 용도지역(변경 없음)

㉡ 용도지구(변경 없음)

ⓑ 토지이용에 관한 계획

구 분		면 적 (㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		32,223.7	감) 1.3	32,222.4	100.0	-
정비 기반 시설 등	소 계	2,369.0	감) 1,254.6	1,114.4	3.5	-
	도 로	1,195.6	감) 81.2	1,114.4	3.5	-
	녹 지	1,173.4	감) 1,173.4	-	-	경관녹지 폐지
획지	소 계	29,854.7	증) 1,253.3	31,108.0	96.5	-
	획지1	29,854.7	증) 1,253.3	31,108.0	96.5	-

ⓒ 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획 : 변경

㉠ 도시계획시설 결정 조서

(1) 교통시설

(가) 도로

▌ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	3	7	40~47 (3.5~ 18.6)	주간선 도로	4,000 (142)	서대문 광장 (종로3가 45-4)	동대문 광장 (종로4가 50-10)	일반 도로	-	1936.12.26.	4구역변 3.5m 완화차선
변경	광로	3	7	40~47 (3.5)	주간선 도로	4,000 (150)	서대문 광장 (종로3가 45-4)	동대문 광장 (종로4가 50-10)	일반 도로	-	1936.12.26.	4구역변 3.5m 완화차선
기정	중로	3	1	12~ 16.5	집산 도로	5,390 (186)	세종로 광장	고산자로	일반 도로	-	서울시고시 제2003-130호 ('03.5.26.)	청계천 남측도로
변경	중로	3	1	12~ 16.5	집산 도로	5,390 (194)	세종로 광장	고산자로	일반 도로	-	서울시고시 제2003-130호 ('03.5.26.)	청계천 남측도로

※ ( )는 구역 내 연장임

▌ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로3-7	광로3-7	• 촉진구역 내 도로폭 축소 및 도로연장 확대 - B =3.5~18.6m → 3.5m - L =142m → 150m	• 건축물 용도 변경(관광호텔→업무시설)에 따라 도로폭 및 도로 연장 변경
중로3-1	중로3-1	• 촉진구역 내 도로연장 확대 - L = 186m → 194m	• 세운상가변 경관녹지 폐지에 따른 4구역 내 도로 연장 확대

(나) 철도

▮ 철도 결정(변경) 조서

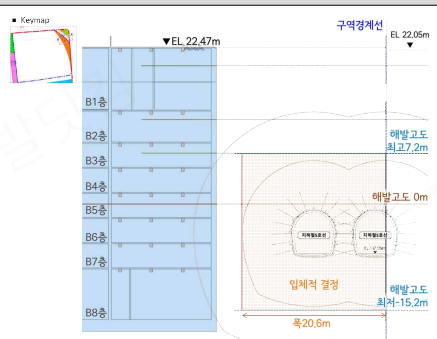
구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	위 치	연장(m)	면적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	1	철도	고속철도	종로구 종로4가 32-8번지 일대	(80)	(1,397)	건교부고시 695호 ('90.10.19.)	철도(지하부분) 일부 구간 입체적 결정
변경	1	철도	고속철도	종로구 종로4가 32-8번지 일대	(55)	(888)	건교부고시 695호 ('90.10.19.)	철도(지하부분) 일부 구간 입체적 결정

※ ( )는 세운4촉진구역 내 해당 사항임

▮ 철도 입체적 결정(변경)조서

구분	도면표시 번 호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	비 고
신설	1	철도	종로구 종로4가 32-8번지 일대	면적	-	증) 1,645㎡	1,645㎡	5호선
				길이	-	증) 55.3m	55.3m	
				폭	-	증) 20.6m	20.6m	
				높이	-	증) 해발고도 최저-15.2m ~ 최고 7.2m 이하	해발고도 최저-15.2 ~ 최고 7.2m 이하	
세부 사항	• 입체적 결정 범위(평균 해수면 기준) - 지하부 : A = 1,645㎡, H = -15.2m ~ 7.2m							

▮ 입체적 도시계획시설(철도) 단면도

단면도


▮ 철도 입체적 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	철도	• 입체적 결정 신설 - A = 1,645㎡ - H = -15.2m ~ 7.2m	• 4구역 내 기설치된 철도(5호선) 구간에 대한 입체적 세부범위 결정

(2) 공간시설

(가) 녹지

▮ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	1	녹지	경관 녹지	종로구 장사동 142번지 일원	1,173.4	감) 1,173.4	-	서울시 고시 제2014-119호 ('14.3.27.)	-

▮ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	경관녹지	• 경관녹지 폐지	• 세운상가변 보행녹도 형태의 경관녹지를 개방형녹지로 대체

㉡ 정비기반시설의 설치(부담)계획

구분	사업시행 면적(㎡)	획지면적 (㎡)	정비기반시설 등(㎡)		기존정비 기반시설 (㎡)	순부담률(%)		
			기반시설 (토지)	추가부담 (건축물 등)		기반시설 (토지)	추가부담 (건축물 등)	합계
기정	32,223.7	29,854.7	2,369.0	1,783.7	3,284.5	-3.9	6.9	3.0
변경	38,389.0	31,108.0	1,114.4	6,166.6	1,114.4	-	16.5	16.5

※ 순부담 비율 = (정비기반시설 부담면적 + 추가 기반시설 부담면적 - 기존 정비기반시설) ÷ (사업시행면적 - 기존 정비기반시설)
※ 「도시 및 주거환경정비법」 제97조에 따라 정비사업의 시행으로 용도가 폐지되는 기존 정비기반시설은 사업시행자가 새로 설치하는 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위에서 무상양도되며, 그 외는 유상매입 대상임

(다) 상가군 확보에 관한 계획

세운 상가군 매입	계획 기준	• 세운상가군 매입 순부담률 7.30% (환산부지면적 2,723.36㎡) - 매입 상가군은 녹지공간 조성 전까지 활용을 위해 공공임대상가/공공임대주택 등으로 제공
	산출 근거	• 세운상가군 매입 환산면적 = 부담비용 ÷ 부지가액 = 약 968억원 ÷ 35,544,274원/㎡ = 2,723.36㎡

※ 부지가액(구역 내 필지의 개별공시지가 산술평균 2배, 2025)은 추후 감정평가결과 등에 따라 조정될 수 있음
※ 상가군 매입 불가시 「서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례」 제19조 제3항에 따라 현금예치로 변경 가능

(2) 기부채납 공공시설 설치계획

(가) 문화시설 채납행정청(관리청) 지정조서

구분	위치	층	연 면 적 (㎡)	비고(관리청)
문화시설	종로구 종로4가 56번지 일원	지상18~19층	연면적 : 8,646.73㎡ (대지면적 : 세운4구역(31,108.0㎡) 내 포함)	서울특별시장

주 1) 문화시설은 토지지분 면적을 포함하여 서울특별시로 기부채납하고, 서울특별시장이 운영 및 관리함
2) 향후 토지가격 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태는 조정될 수 있음
3) 시설의 효율적 관리를 위해 별도의 진·출입 동선 확보 등 독립적 운영체계를 마련할 것
4) 공공기여시설의 세부계획에 대해서는 실무협의회를 통해 추후 확정함

(나) 공공임대상가 채납행정청(관리청) 지정조서

구분	위치	층	연 면 적 (㎡)	비고(관리청)
공공임대상가	종로구 장사동 156-1번지 일원	지상1~4층	연면적 : 18,539.09㎡ (대지면적 : 세운4구역(31,108.0㎡) 내 포함)	서울특별시장

주 1) 공공임대상가는 토지지분 면적을 포함하여 서울특별시로 기부채납하고, 서울특별시장이 운영 및 관리함
2) 향후 토지가격 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태는 조정될 수 있음
3) 시설의 효율적 관리를 위해 별도의 진·출입 동선 확보 등 독립적 운영체계를 마련할 것
4) 공공기여시설의 세부계획에 대해서는 실무협의회를 통해 추후 확정함

ⓓ 공동이용시설 설치계획: 해당없음

ⓔ 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	세운 4구역	32,223.7	대지	29,854.7	종로구 예지동 85번지 일원	196	-	-	196	-	-
변경	세운 4구역	32,222.4	대지	31,108.0	종로구 예지동 85번지 일원	196	-	-	196	-	-

ⓕ 건축물에 관한 계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	세운 4구역	32,223.7	대지	29,854.7	종로구 예지동 85번지 일원	공동주택, 업무, 판매, 문화및집회 시설 등	60이하 (저층부 80이하)	• 기준 : 600이하 • 허용 : 700이하 • 상한 : 기반시설 제공에 따른 완화	70이하 (문화재 심의 높이기준 적용)	-
변경	세운 4구역	32,222.4	대지	31,108.0	종로구 예지동 85번지 일원	업무시설	60이하	• 기준 : 600이하 • 허용 : 800이하 • 상한 : 1,094이하	145이하 (종로변 101이하, 청계천변 145이하)	-

건축물 용적률 완화에 관한 계획

• 용적률 : A + B + C = 1,094.27% → 1,094% 이하 적용
A = 기준용적률 : 600%
B = 허용용적률 : 800% 적용

항목		세부 적용내용	완화량
개방형녹지 30% 초과 설치		정률 2.0 / 최대 100%	100%
지구통합관리 운영		정량 20%	20%
상가 세입자 대책 수립	대체영업장 확보 및 운영	정량 30%	30%
역사보전	사회적·경제적·경관적 가치를 지니는 옛길, 물길 등을 활용하여 건축계획을 수립한 경우 (심의를 통해 인정)	정량 50%	50%
합계			200%

C = 상한용적률 : 294.27%

구분		인센티브 산식	완화량	
정비기반시설 (도로)		허용용적률×1.3×가중치×α토지 (가중치 = 부지 용적률 비율) (α토지 = 부담면적 / (대지면적 - 건축물 대지지분))	800% × 1.3 × 1 × 0.05909 (가중치=800%/800%) (α토지= 1,735.63㎡ / (31,108.0㎡ - 1,735.63㎡))	61.45%
추가 기반 시설 부담	건축물 기부채납 (공공임대상가 공공시설 등 조성)	허용용적률 × 1.2 × α건축물 (α건축물 = 환산면적 / (대지면적 - 건축물 대지지분))	800% × 1.2 × 0.05814 (α건축물 = (922.78㎡ + 784.85㎡) / (31,108.0㎡ - 1,735.63㎡))	55.81%
	세운상가군 매입	허용용적률 × 1.2 × α상가군 매입 (α상가군 매입 = 환산면적 / (대지면적 - 건축물 대지지분))	800% × 1.2 × 0.09272 (α건축물 = 2,723.36㎡ / (31,108.0㎡ - 1,735.63㎡))	89.01%
친환경	제로에너지 건축물 등급 인증	허용용적률 × 1.0 × 제로에너지 건축물 등급인증 완화 비율	800% × 1.0 × 11% (제로에너지 5등급)	88.00%
합 계				294.27%

※ 2030 도시주거환경정비기본계획 변경사항 반영

<table>
<tr><td>건축물
높이완화에 관한
계획</td><td colspan="2">• 높이 : ①+② =145.2m → 145m 이하 (종로변 101m 이하, 청계천변 145m 이하) 적용
<table>
<tr><td>① 기준높이</td><td>90m</td></tr>
<tr><td>② 완화높이</td><td>55.2m
<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="2">인센티브 산식</th><th>완화량</th></tr>
<tr><td>개방형녹지
확보</td><td>(기준높이 + 20m) × [건폐율(50%)
/ (80% - 개방형녹지율%)]</td><td>(90m + 20m) × [50% /
(80% - 42.12%)]=145.2m</td><td>55.2m</td></tr>
</table></td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>건축물의 건축선에
관한 계획</td><td colspan="2">• 건축한계선
- 종로변, 창경궁로변, 청계천로변 : 5m
• 건축가능범위 지정
- 개방형녹지 확보를 위한 대지경계선 내 건축가능범위 별도 지정</td></tr>
<tr><td rowspan="2">대지
내
공지에
관한
계획</td><td>전면
공지</td><td>• 건축한계선 후퇴부 보도형 전면공지로 조성
• 건축한계선으로 확보되는 전면공지는 개방형녹지와 연계하여 조성</td></tr>
<tr><td>공개
공지</td><td>• 개방형녹지 및 광장시장 연계성 증진을 위해 대상지 북동측에 공개공지 조성</td></tr>
<tr><td>개방형
녹지계획</td><td colspan="2">• 개방형녹지율 : 42.12% (13,104.22㎡) (대지면적의 35% 이상 확보)</td></tr>
<tr><td>기타</td><td colspan="2">• 차량진출입 불허 : 간선도로변 (종로변, 창경궁로변, 청계천로변)의 가각부</td></tr>
</table>

ⓖ 정비사업 시행 예정시기 등

시행방법	시행예정시기	사업시행자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시정비형 재개발사업	정비구역지정 (변경)후 5년 이내	서울주택도시개발공사	해당 사항 없음	-

ⓗ 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

구 분	내 용
추정비례율 산정식	• 추정비례율 = (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%
추정 비례율	• 추정비례율 : 103.15% - (총수입 - 총지출) / 종전자산 총액 × 100% = (33,465.11억 - 29,802.78억) ÷ 3,550.58억 × 100% = 103.15%

<table>
<tr><th>구 분</th><th>내 용</th></tr>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><th colspan="3">구 분</th><th>금 액(천원)</th></tr>
<tr><td rowspan="9">총 수입</td><td rowspan="3">오피스</td><td>토지등소유자</td><td>238,858,276</td></tr>
<tr><td>일반분양</td><td>2,162,572,500</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>2,401,430,776</td></tr>
<tr><td rowspan="3">오피스텔</td><td>토지등소유자</td><td>143,247,881</td></tr>
<tr><td>일반분양</td><td>393,225,047</td></tr>
<tr><td>소 계</td><td>536,472,929</td></tr>
<tr><td rowspan="3">판매시설</td><td>토지등소유자</td><td>17,496,777</td></tr>
<tr><td>일반분양</td><td>391,111,245</td></tr>
<tr><td>소 계</td><td>408,608,023</td></tr>
<tr><td colspan="3">합계</td><td>3,346,511,729</td></tr>
<tr><td colspan="3">총 수입 (A)</td><td>3,346,511,729</td></tr>
<tr><td colspan="3">총 지출 (B)</td><td>2,980,278,311</td></tr>
<tr><td colspan="3">종전자산 총액(C)</td><td>355,058,510</td></tr>
<tr><td colspan="3">개발 이익 = (A - B)</td><td>366,233,417</td></tr>
<tr><td colspan="3">추정비례율 = (A - B) ÷ C</td><td>103.15%</td></tr>
</table>
* 개별 공시가격은 부동산공시가격알리미에서 개별 공시가격 확인
· 단독주택, 상가소유자 : 토지가액 + 건물가액
- 토지 = 개별공시지가가 X 토지면적 X 보정률(1.90)
- 건물 = 산출단가 X 연면적
(※건물의 경우 원가법에 따르되, 구조, 내용연수, 경과년수, 관찰감가 등을 반영함)
(※ 종전자산 및 토지등소유자 분양가에 약식 감정평가 금액 적용 가능)
</td></tr>
<tr><td>공사비 및 분양가 변동표</td><td>
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">비례율 변화표</th><th rowspan="2">변동률</th><th colspan="5">사업비</th></tr>
<tr><th>-5%</th><th>-2.5%</th><th>0%</th><th>2.5%</th><th>5%</th></tr>
<tr><td colspan="2">변동률</td><td>평균단가
(만원/3.3㎡)</td><td>1,027</td><td>1,054</td><td>1,081</td><td>1,108</td><td>1,135</td></tr>
<tr><td rowspan="5">분양가
(일반분양
기준)</td><td>5%</td><td>2,615</td><td>165.84%</td><td>155.24%</td><td>144.64%</td><td>134.03%</td><td>123.42%</td></tr>
<tr><td>2.5%</td><td>2,553</td><td>145.12%</td><td>134.15%</td><td>123.90%</td><td>113.30%</td><td>102.69%</td></tr>
<tr><td>0%
(기준)</td><td>2,491</td><td>124.36%</td><td>113.75%</td><td>103.15%</td><td>92.54%</td><td>81.93%</td></tr>
<tr><td>-2.5%</td><td>2,429</td><td>103.61%</td><td>93.00%</td><td>82.39%</td><td>71.79%</td><td>61.18%</td></tr>
<tr><td>-5%</td><td>2,366</td><td>82.85%</td><td>72.24%</td><td>61.64%</td><td>51.03%</td><td>40.43%</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>추정분담금 산출</td><td>
• 추정분담금(개략적인 개별 분담금) 산출방식
- 권리가 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 X 추정비례율)
<table>
<tr><th colspan="3">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr>
<tr><td rowspan="3">오피스텔</td><td>29type(전용9형)</td><td>3.87억</td><td rowspan="5">개별 종전자산 추정액
X 추정비례율(103.15%)</td><td rowspan="5">권리자 분양가 추정액
- 추정권리가액
(+ : 부담/ - : 환급)</td></tr>
<tr><td>49type(전용15형)</td><td>6.63억</td></tr>
<tr><td>84type(전용25형)</td><td>11.25억</td></tr>
<tr><td>업무시설</td><td>121.46㎡
전용 20평형</td><td>7.74억</td></tr>
<tr><td rowspan="2">판매시설</td><td>지상2층
(전용 66.12㎡)</td><td>5.36억</td></tr>
<tr><td>지상 1층</td><td>7.93억</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

구 분	내 용				
	권리자 분양가 추정액(a)			추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)
		(전용49.59㎡)			
		지하1층 (전용 16.53㎡)	1.18억		

※ 상기 금액은 부가세 별도
※ 상기 자료는 관리처분계획의 정확성과 균등배분 등을 고려하여 사업계획(변경)승인 예정 시점의 종전자산평가액 및 종후자산가격을 추정하여 산출한 것으로, 향후 관리처분인가시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 종후자산가격 확정시 변경될 예정임

ⓘ 정비구역의 주변지역의 주택수급에 관한 사항

㉠ 정비구역의 주택멸실 현황 : 변경 없음

㉡ 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

- 정비사업으로 공급하는 건축물 중 주택은 없음

ⓙ 인구 및 주택의 수용계획

- 정비사업으로 공급하는 건축물 중 주택은 없으므로 인구 및 주택의 수용계획 없음

ⓚ 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

㉠ 임대주택 건설계획 : 해당사항 없음

㉡ 세입자 대책

- 대체영업장 확보 및 운영

구분	임시이주상가 이주대책자 입점 현황	비고
4구역	328호 (' 09.12.2.)	총 700호 중 총 328호 입점 완료
합계	328호	-

(이하 여백)

① 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에서의 반영사항
자연생태환경	1.비오톱 및 동식물상	비오톱등급4등급 동식물상 보호	○	·비오톱유형평가의 경우, 4등급(98.9%), 도로(1.1%)로 구성 ·개별비오톱 분석결과, 대상지 평가제외(98.9%), 도로(1.1%)로 구성 ·주요 동식물상의 서식처 없음	·녹지공간의 최대 확보로 도시지역 내 소규모 녹지공간 및 생태계 조성
	2.생태네트워크	녹지연결성 확보	○	·대상지는 기존 건축물이 위치함 ·녹지계획으로 연결성 최대 확보	·녹지계획에 반영
생활환경	1.토지이용 및 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	·절성토 비율 최소화 - 주요 지형 변화 없음	·주변 토지이용 및 지형에 순응한 계획 수립
		종합적인 토지이용계획	○	·토지이용현황 및 용도지역 등 조사	·상위계획에 부합되고 주변 지역과 조화하는 토지이용계획 수립
		지하수위보전	○	·지하공간 계획으로 지하수 유출 예상	·지하공간 최소화, 완벽한 차수벽 시공으로 지하수위 유지
	2.토양	토양오염 최소화	○	·토양측정망을 참조한 결과 토양오염우려기준 만족 - 공사시 토양오염물질 발생예상	·폐유 보관소 설치 및 전문처리업자에게 위탁처리
	3.물순환 (생태면적률) 및 수질	생태면적률 20%	○	·대상지 현재 공사 진행중 ·서울특별시 생태면적률 운영지침 반영 ·공사시 토사유출 7.01ton/일 예측 ·운영시 오수 발생	·효율적인 물순환을 위해 사업지구 내 생태면적률 35.60% 확보 ·자연지반녹지, 인공지반녹지 등 적용 ·우기를 피해 공사 실시 등 토사유출 저감 계획 ·기존 하수관로에 연계처리
	4.바람 및 열	바람길 확보	○	·도로, 저층 건축물 일대로 바람길 형성	·바람길 확보 및 주변 건축물과 연계한 건물 배치
	5.대기질·미세먼지, 온실가스	대기오염 최소화	○	·공사시 비산먼지발생 경미	·비산방진망, 살수, 세륜·세차시설 설치 등 저감방안 수립 ·녹지대 최대 및 에너지절약 계획
	6.친환경적 자원순환 (폐기물)	-	-	·투입장비에 의한 폐유 발생 ·투입인부에 의한 생활폐기물, 분뇨 발생 ·운영시 생활폐기물 발생	·생활폐기물 등 관련기준에 따라 처리 운영시 관할구 처리계획에 의거 처리
	7.에너지	에너지절약 계획 수립	○	·과다한 에너지 사용 없음	·에너지절약형 설비기기 도입
		신재생에너지 사용	○	·신재생에너지 이용계획	·옥상부 태양광발전시설 등 신재생에너지이용계획 수립
	8.소음·진동	소음·진동 최소화	○	·공사시 건설장비 등에 의한 소음, 진동 발생 ·운영시 교통소음 발생	·가설방음판넬 설치 등 ·공사장 소음진동 관리지침서준수 등 녹지대 조성 및 복층 유리 설치 등
	9.휴식 및 여가공간	휴식 · 여가공간 최대 확보	○	·대상지 내 휴식 · 여가공간은 없음	·개방형녹지 등을 조성하여 휴식·여가 공간 조성
	10.경관	Skyline 보전	○	·스카이라인 변화 예상	·주변지역 개발 방향에 대응하는 2단계의 스카이라인 계획
	11.일조	총4시간 및 연속 2시간 확보	○	·대상지 주변 업무시설 및 상업시설 등으로 이용되고 있음 - 전 지점 일조 기준 만족	·주변 건축물과 조화로운 건축계획 수립 및 주민과의 충분한 협의를 통한 보상대책 강구
	12.보행친화 공간	보행자전용도로 계획수립	○	·대상지의 특성을 고려하여 보행통로 검토	·녹지대 확보

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에서의 반영사항
		자전거전용 도로계획수립	X	· 자전거도로 미설치	-
		자전거보관소 15대/100unit	○	· 자전거보관소 미설치	· 자전거보관소 540대 설치

ⓜ 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관	• 청계천변과 을지로, 내부 가로망과 조화되는 도시경관 창출	-
환경보전	• 옥상녹화, 자연지반 확보, 투수면 확보 등 환경친화적 계획 수립 • 지역특성과 청계천 수변에 맞는 수정선정 및 식재방향을 설정	-
재난방지	• 차량동선과 보행동선을 분리하여 차량과 보행자의 상충 최소화 • 청계천 복원사업으로 홍수에 대한 민원은 없으나, 만약의 경우를 대비하여 청계천변에 면한 건축물의 경우, 지하공간에 유수지 역할을 수행할 수 있는 공간을 확보할 수 있도록 계획	-

ⓝ 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당사항 없음

ⓞ 교통 및 동선처리계획

구분	지점	개선방안	시행주체	비용부담	시행시기
주변가로 및 교차로	①	• 북측 종로 확폭 및 차로 운영안 수립 - 폭 3.5m, 연장 150.0m	사업시행자	사업시행자	공사시
	②	• 남측 청계천로 확폭 및 차로 운영안 수립 - 폭 3.0m, 연장 194m - 진출입 완화차로 및 버스정류장 설치	사업시행자	사업시행자	공사시
진출입동선	ⓐ	• 동측 창경궁로 상 주출입구 설치 및 운영안 수립 - 폭 7.1m, 왕복 2차로 - 우회전 진출입구 운영 - 진출입구 가각정리(R=6m)	사업시행자	사업시행자	공사시
	ⓑ	• 남측 청계천로 상 부출입구 설치 및 운영안 수립 - 폭 7.1m, 왕복 2차로 - 우회전 진출입구 운영 - 진입구 가각정리(R=6m)	사업시행자	사업시행자	공사시
보행 및 자건거	-	• 북측 종로 및 남측 청계천로 상 보도 정비	사업시행자	사업시행자	공사시
	ⓒ	• 차량 진출입구 상 고원식 횡단보도 설치(2개소)	사업시행자	사업시행자	공사시
	ⓓ	• 기존 횡단보도 위치 조정(1개소)	사업시행자	사업시행자	공사시
주차 시설	-	• 계획주차대수 : 2,700대(100% 자주식) - 법정주차의 93.1% 확보 - 주차수요의 117.2% 확보 - 장애인주차 주차대수의 3% 이상 확보 - 확장형주차 주차대수의 30% 이상 확보	사업시행자	사업시행자	공사시

구분	지점	개선방안	시행주체	비용부담	시행시기
		- 가족배려주차 주차대수의 10% 이상 확보 - 전기차 충전시설 및 주차구역 주차대수의 5% 이상 확보			
교통안전 및 기타	-	• 지하주차장 내 교통안전시설물 설치 - 경고등, 반사경, 과속방지시설 등	사업시행자	사업시행자	공사시
	-	• 교통안전시설 설치 - 교통안전표지 및 노면표시 등 - 관계기관 협의 후 시행	사업시행자	사업시행자	공사시

ⓟ 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구 분	계 획 내 용	비 고
착공 전	• 펜스 설치 및 유지·관리, 방범용 CCTV 설치 운영 • 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰	-
공사 시	• 건설산업기본법, 건설기술 진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상	-
범죄예방 설계 적용	• 방법용 CCTV는 사각지대 설치 • 공적 공간과 사적 공간 사이에 전이공간을 설치하여 공간의 인지성 강화 • 수목의 식재로 사각지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 유지하여 계획	-

ⓠ 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획

(1) 구역 내 옛길, 옛물길의 보전 및 활용계획

- 4구역 동서방향으로 세운상가변과 창경궁로를 연결하는 원형옛길 2개소 입지
- 4구역 개방형녹지 '가로활성화공간' 과 도심공원(세운상가변)을 연결할 수 있도록 개방형녹지 내 커뮤니티가로에 포함하고, 옛길(가지길)의 장소성과 연계하여 패턴 적용하는 등 공간 특화 계획 수립
- 세운재정비촉진지구 내 녹지체계를 연결하고, 대상지 내 저층부 공간과 연결하여 옛길(커뮤니티 가로) 보행 활성화 및 다양한 프로그램 운영공간 활용
- 추후 사업시행계획인가시 옛길의 부분적 활용방안 등을 구체화하도록 함

(2) 건축자산 및 한옥 등 역사문화자원의 보전 및 활용계획

- 제일사(문화재, 건축자산, 예비건축자산) : 기록보존

14. 존치지역의 지정 및 관리계획 : 변경 없음

15. 지구단위계획(변경)

▌ 지구단위계획 결정(변경) 조서

구분	구 역 명	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	4구역	종로구 예지동 85번지 일원	-	증) 32,222.4	32,222.4	-

▌ 지구단위계획 결정(변경) 사유서

구분	도면표시 번호	위치	변경내용	변경사유
신설	1	종로구 예지동 85번지 일원	• 지구단위계획구역 신설 - 면적 : 32,222.4㎡	• 세운4구역 도시정비형 재개발사업에 따른 지구단위계획구역 변경

가. 4구역 지구단위계획 : 신설

ⓐ 용도지역·지구에 관한 계획

㉠ 용도지역(변경 없음)

㉡ 용도지구(변경 없음)

ⓑ. 도시계획시설에 관한 결정(변경) 조서

(1) 교통시설

(가) 도로

▌ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	3	7	40~47 (3.5~18.6)	주간선 도로	4,000 (142)	서대문 광장 (종로3가 45-4)	동대문 광장 (종로4가 50-10)	일반 도로	-	1936.12.26.	4구역변 3.5m 완화차선
변경	광로	3	7	40~47 (3.5)	주간선 도로	4,000 (150)	서대문 광장 (종로3가 45-4)	동대문 광장 (종로4가 50-10)	일반 도로	-	1936.12.26.	4구역변 3.5m 완화차선
기정	중로	3	1	12~16.5	집산 도로	5,390 (186)	세종로 광장	고산자로	일반 도로	-	서울시고시 제2003-130호 ('03.5.26.)	청계천 남측도로
변경	중로	3	1	12~16.5	집산 도로	5,390 (194)	세종로 광장	고산자로	일반 도로	-	서울시고시 제2003-130호 ('03.5.26.)	청계천 남측도로

※ ( )는 지구단위계획구역 내 해당 사항임

▌ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로3-7	광로3-7	• 촉진구역 내 도로폭 축소 및 도로연장 확대 - B =3.5~18.6m → 3.5m - L =142m → 150m	• 건축물 용도 변경(관광호텔→업무시설)에 따라 도로폭 및 도로 연장 변경
중로3-1	중로3-1	• 촉진구역 내 도로연장 확대 - L = 186m → 194m	• 세운상가변 경관녹지 폐지에 따른 4구역 내 도로 연장 확대

(나) 철도

▌ 철도 결정(변경) 조서

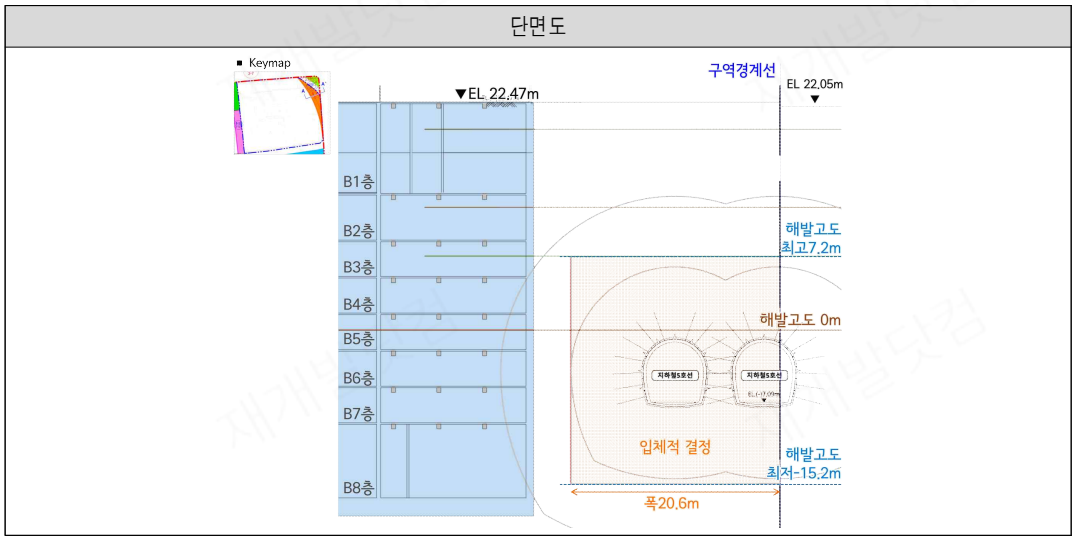
구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	위 치	연장(m)	면적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	1	철도	고속철도	종로구 종로4가 32-8번지 일대	(80)	(1,397)	건교부고시 695호 ('90.10.19.)	철도(지하부분) 일부 구간 입체적 결정
변경	1	철도	고속철도	종로구 종로4가 32-8번지 일대	(55)	(888)	건교부고시 695호 ('90.10.19.)	철도(지하부분) 일부 구간 입체적 결정

※ ( )는 지구단위계획구역 내 해당 사항임

▌ 철도 입체적 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번 호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	비 고
신설	1	철도	종로구 종로4가 32-8번지 일대	면적	-	증) 1,645㎡	1,645㎡	5호선
				길이	-	증) 55.3m	55.3m	
				폭	-	증) 20.6m	20.6m	
				높이	-	증) 해발고도 최저-15.2m ~ 최고 7.2m 이하	해발고도 최저-15.2 ~ 최고 7.2m 이하	
세부 사항	입체적 결정범위(평균 해수면 기준) - 지하부 : A = 1,645㎡, H = -15.2m ~ 7.2m							

▌입체적 도시계획시설(철도) 단면도



▌철도 입체적 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	철도	• 입체적 결정 신설 - A = 1,645㎡ - H = -15.2m ~ 7.2m	• 4구역 내 기설치된 철도(5호선) 구간에 대한 입체적 결정 세부 범위 결정

(2) 공간시설

(가) 녹지

▌녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	1	녹지	경관 녹지	종로구 장사동 142번지 일원	1,173.4	감) 1,173.4	-	서울시 고시 제2014-119호 ('14.3.27.)	-

▌녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설의 세분	변경내용	변경사유
1	경관녹지	• 경관녹지 폐지	• 세운상가변 보행녹도 형태의 경관녹지를 개방형녹지로 대체

ⓒ 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구 분	획 지	면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
세운4구역	획지1	-	증) 31,108.0	31,108.0	사업대지

ⓓ 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정 조서

㉠ 건축물에 용도에 관한 결정 조서

구 분		용 도	비 고
신설	허용용도	• 불허용도 이외의 용도	-
	불허용도	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표9 및 「서울특별시 도시계획조례」 제32조에 따른 일반상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물	-

㉡ 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

(1) 건폐율 계획

구 분	계획내용	비 고
신설	60% 이하	-

(2) 용적률 계획

구 분	계획내용			비 고
	기준	허용	상한	
신설	600% 이하	800% 이하	1,094% 이하	-

(이하 여백)

(3) 허용용적률 인센티브 사항

구분		완화요건	산정방식	완화량
개방형녹지 초과설치		• 구역별 녹지생태공간(개방형녹지) 30% 초과 시 • 기준용적률×(개방형녹지 30% 초과면적/대지면적)×2.0 • 600%×(13,104.22㎡ - 9,332.4㎡) ÷ 31,108㎡ × 2.0 = 145.50%	정률 2.0 최대 100%	100%
지구통합관리운영		• 지구통합관리 · 운영을 위한 계획 제출 및 협약 완료 시	정량 20%	20%
상가 세입자 대책 수립	대체영업장 확보 및 운영	• 대체 영업장 공사기간 내 확보 및 운영 시 (재수용 비율 20% 이상)	정량 30%	30%
역사보전		• 사회적 · 경제적 · 경관적 가치를 지니는 옛길, 물길 등을 활용하여 건축계획을 수립한 경우(심의를 통해 인정)	정량 50%	50%
합계			200%	

(4) 상한용적률 인센티브 사항

구분		인센티브 산식	완화량	
정비기반시설 (도로)		허용용적률×1.3×가중치×α토지 (가중치 = 부지 용적률 비율) (α토지 = 부담면적 / (대지면적 - 건축물 대지지분))	800% × 1.3 × 1 × 0.05909 (가중치=800%/800%) (α토지= 1,735.63㎡ / (31,108.0㎡ - 1,735.63㎡))	61.45%
추가 기반시설 부담	건축물 기부채납 (공공임대상가 공공시설 등 조성)	허용용적률 × 1.2 × α건축물 (α건축물 = 환산면적 / (대지면적 - 건축물 대지지분))	800% × 1.2 × 0.05814 (α건축물 = (922.78㎡ + 784.85㎡) / (31,108.0㎡ - 1,735.63㎡))	55.81%
	세운상가군 매입	허용용적률 × 1.2 × α상가군 매입 (α상가군 매입 = 환산면적 / (대지면적 - 건축물 대지지분))	800% × 1.2 × 0.09272 (α건축물 = 2,723.36㎡ / (31,108.0㎡ - 1,735.63㎡))	89.01%
친환경	제로에너지 건축물 등급 인증	허용용적률 × 1.0 × 제로에너지 건축물 등급인증 완화 비율	800% × 1.0 × 11% (제로에너지 5등급)	88.00%
합 계				294.27%

(이하 여백)

(5) 높이 계획

• 최고높이 : 145m 이하 (종로변 101m 이하, 청계천변 145m 이하)

<table>
<tr><th>구분</th><th>높이 계획</th></tr>
<tr><td>① 기준높이</td><td>• 90m</td></tr>
<tr><td>② 완화높이</td><td>• 55.2m
<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="2">인센티브 산식</th><th>완화량</th></tr>
<tr><td>개방형녹지 확보</td><td>(기준높이 + 20m) X [건폐율(50%) / (80% - 개방형녹지율%)]</td><td>(90m + 20m) X [50% / (80% - 42.12%)] =145.2m</td><td>55.2m</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>합 계</td><td>• 145.2m ⇒ 145m 이하 (종로변 101m 이하, 청계천변 145m 이하) 적용</td></tr>
</table>

ⓔ 기타사항에 관한 결정 조서

㉠ 개방형녹지에 관한 결정 조서

구분	적용위치	계획면적	비고
공개공지	대상지 종로4가 사거리변	3,360.65㎡ (대지면적의 10% 이상 확보)	약 10.8% 계획
개방형녹지	대상지 서측, 북측, 동측, 남측 녹지 조성	13,104.22㎡ (대지면적의 35% 이상 확보)	결정도 참고

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

㉡ 교통처리에 관한 결정 조서

구분	계획내용	비고
차량출입 불허구간	• 간선도로변(종로변, 창경궁로변, 청계천로변)의 가각부 차량출입불허구간 설정	결정도 참조

(이하 여백)

16. 도시관리계획 결정(변경) 조서

가. 용도지역 · 지구 결정 조서

ⓐ 용도지역(변경 없음)

ⓑ 용도지구(변경 없음)

나. 도시계획시설에 관한 결정(변경) 조서

ⓐ 교통시설(변경)

㉠ 도로(변경)

▌ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	3	7	40~47 (3.5~ 18.6)	주간선 도로	4,000 (432)	서대문 광장 (종로3가 45-4)	동대문 광장 (종로4가 50-10)	일반 도로	-	1936.12.26.	4구역변 3.5m 완화차선 및 공원중복결정
변경	광로	3	7	40~47 (3.5~ 6.5)	주간선 도로	4,000 (432)	서대문 광장 (종로3가 45-4)	동대문 광장 (종로4가 50-10)	일반 도로	-	1936.12.26.	4구역변 3.5m 완화차선 및 공원중복결정
기정	중로	3	1	12~16.5	집산 도로	5,390 (471)	세종로 광장	고산자로	일반 도로	-	서울시고시 제2003-130호 (' 03.5.26.)	청계천변 도로 세운상가~ 대림상가3층 보행자전용 도로결정 (폭15m)

▌ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로3-7	광로3-7	• 이전 고시 오기 정정 및 4구역 도로폭 축소 - 당초 : 18.6m[이전 고시 폭원 오기(6.5m) 정정] - 변경 : 6.5m	• 이전 고시 도로 폭원 오기 정정 • 4구역 건축물 용도 변경에 따른 도로 폭원 변경

㉡ 철도(변경)

▌ 철도 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	위 치	연장(m)	면적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	1	철도	고속철도	종로구 종로4가 32-8번지 일대	(80)	(1,397)	건교부고시 695호 ('90.10.19.)	철도(지하부분) 일부구간 도로 및 녹지로 중복결정
변경	1	철도	고속철도	종로구 종로4가 32-8번지 일대	(80)	(1,397)	건교부고시 695호 ('90.10.19.)	철도(지하부분) 일부구간 도로 및 녹지로 중복결정, 4구역 내 입체적 결정

▌ 철도 입체적 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번 호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	비 고
신설	1	철도	종로구 종로4가 32-8번지 일대	면적	-	증) 1,645㎡	1,645㎡	5호선
				길이	-	증) 55.3m	55.3m	
				폭	-	증) 20.6m	20.6m	
				높이	-	증) 해발고도 최저-15.2m ~ 최고 7.2m 이하	해발고도 최저-15.2 ~ 최고 7.2m 이하	
세부 사항	• 입체적 결정 범위(평균 해수면 기준) - 지하부 : A = 1,645㎡, H = -15.2m ~ 7.2m							

▌ 철도 입체적 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	철도	• 입체적 결정 범위 결정 (A = 1,645㎡, H = -15.2m ~ 7.2m)	• 기정 결정고시 상 입체적 결정 미표기에 대한 오기 정정 • 4구역 내 기 설치된 5호선 구간에 대한 입체적 결정 세부범위 신설

ⓑ 공간시설(변경)

㉠ 녹지(변경)

▌ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	1	녹지	경관 녹지	종로구 장사동 142번지 일원	1,173.4	감) 1,173.4	-	서울시 고시 제2014-119호 (' 14.3.27.)	-

▌ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설의 세분	변경내용	변경사유
1	경관녹지	• 경관녹지 폐지	• 세운상가변 보행녹도 형태의 경관녹지를 개방형녹지로 대체

ⓒ 공공·문화체육시설(변경 없음)

ⓓ 방재시설(변경 없음)

Ⅲ. 서울특별시 도시재정비위원회 심의결과

○ 2025년 제7차(' 25.7.21.) 도시재정비위원회 심의결과 : '수정가결'

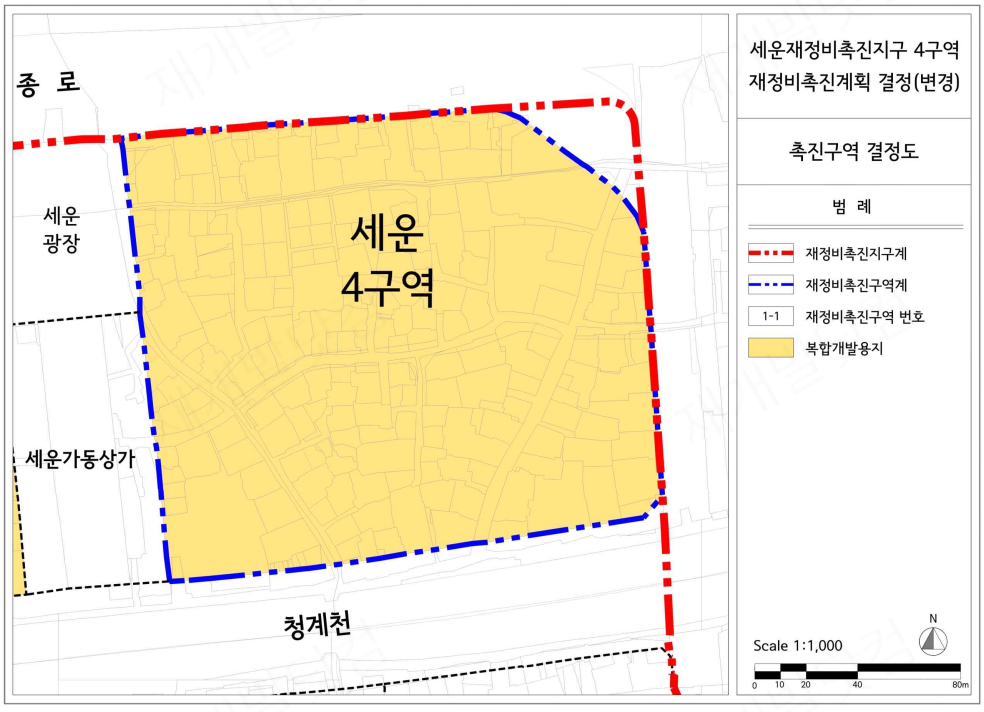
※ 세부내용은 결정도서 참조

Ⅳ. 관련도면 : 붙임 참조

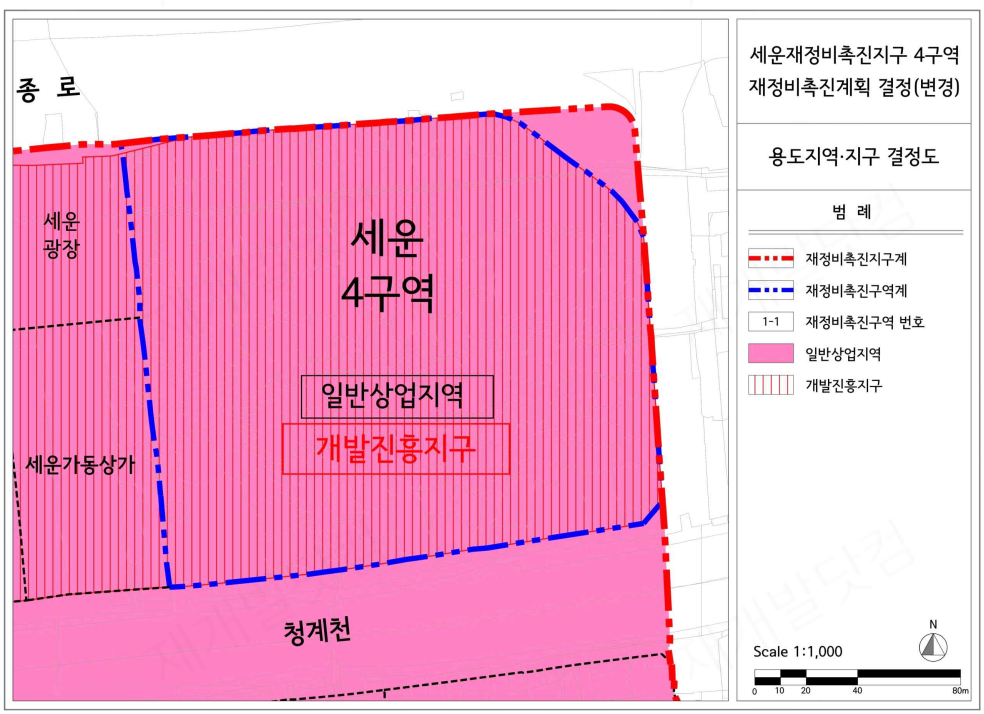
Ⅴ 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시재창조과(02-2133-4646) 및 종로구청 도시개발과(02-2148-2672)에 관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

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

■ 촉진구역 결정도(변경 없음)

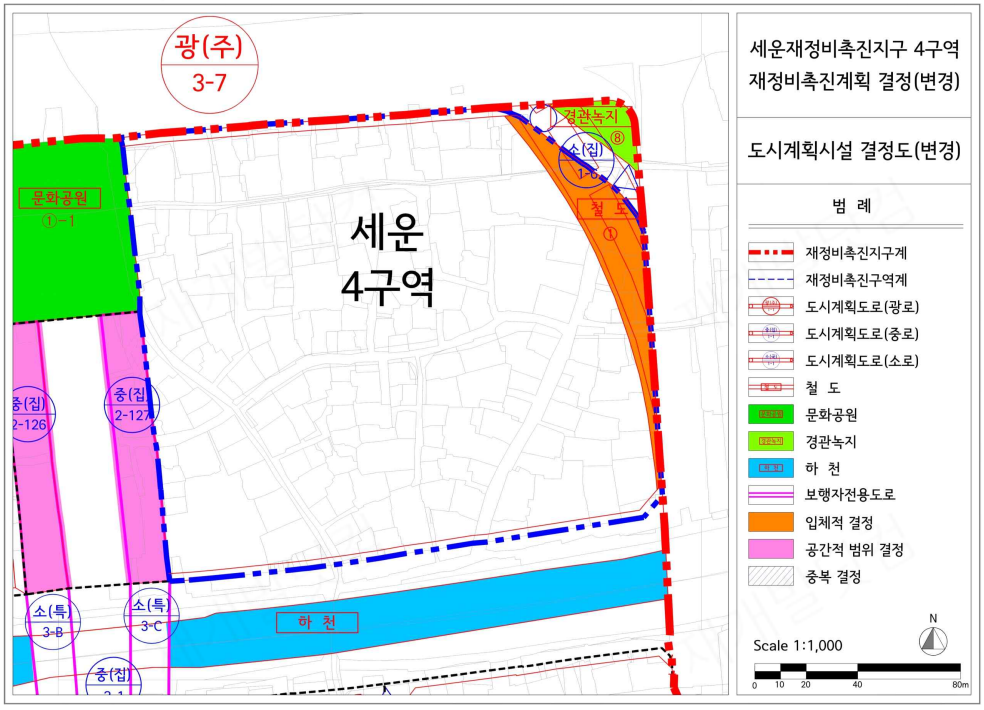


■ 용도지역 · 지구 결정도(변경 없음)

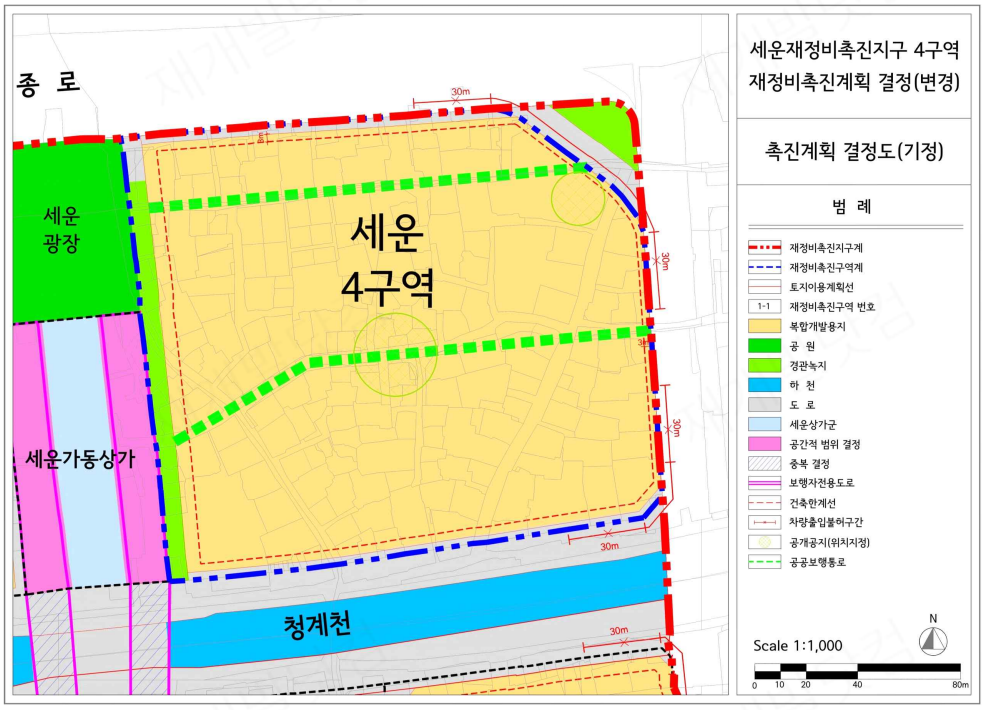


■ 도시계획시설 결정도(기정)

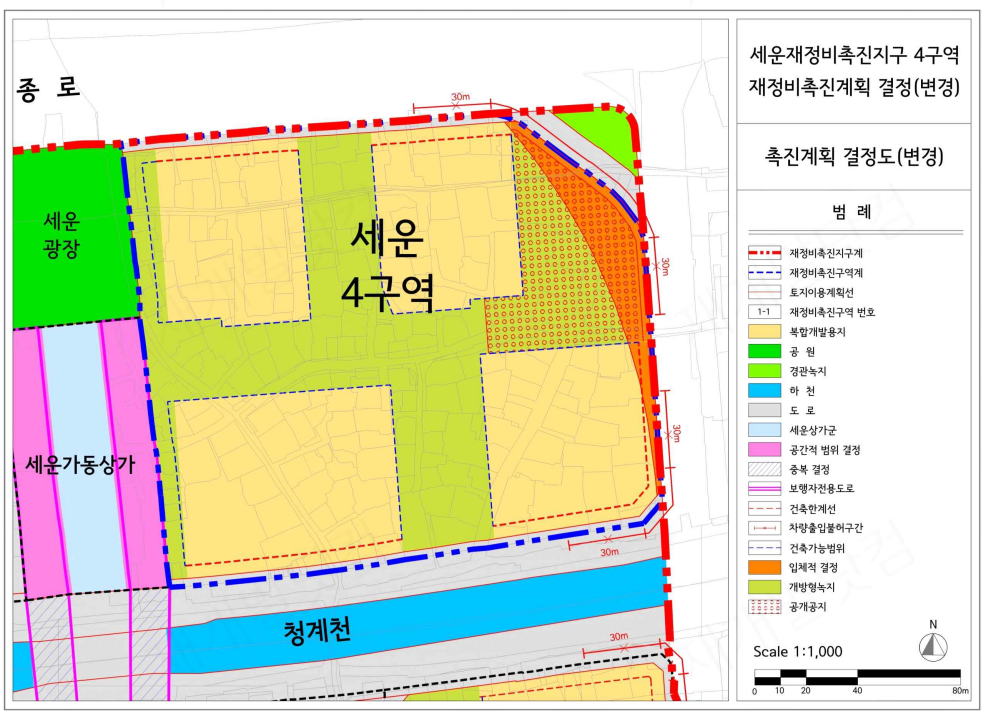
■ 도시계획시설 결정도(변경)

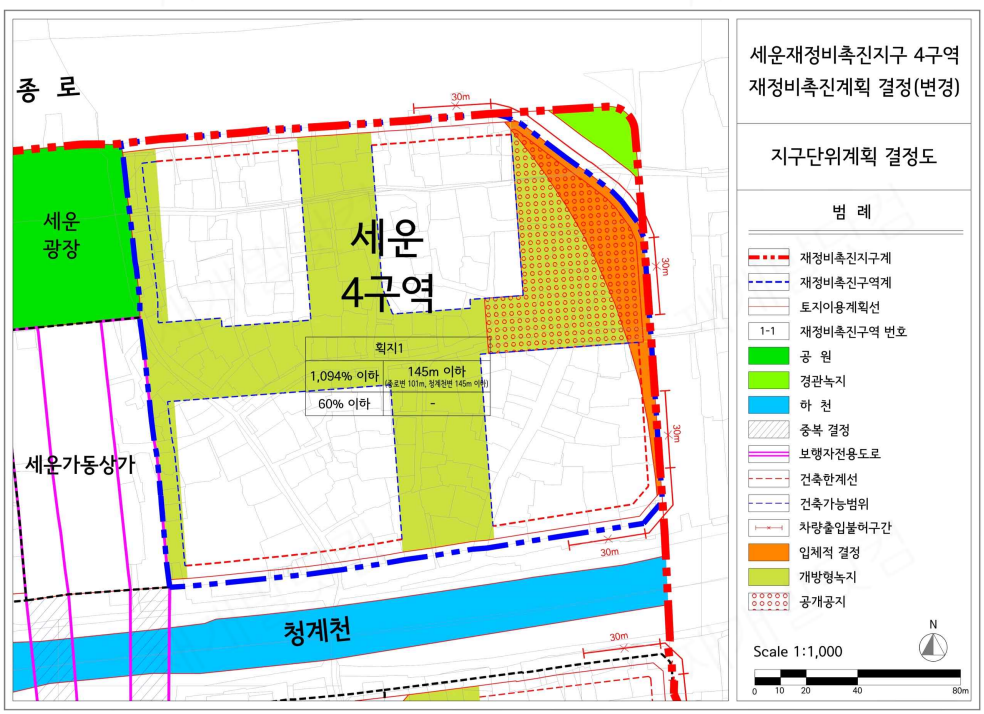


■ 촉진계획 결정도(기정)



■ 촉진계획 결정도(변경)



■ 지구단위계획구역 결정도

■ 지구단위계획 결정도