

종로구 공고 제2025-1112호

세운재정비촉진지구 4구역 재정비촉진계획 결정(변경)(안) 제공람 공고

1. 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 세운재정비촉진지구 세운4구역 재정비촉진계획 변경(안)에 대하여 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조, 제12조 및 같은법 시행령 제9조에 의거 주민공람(2025.3.7.~2025.3.21.) 하였으며, 2025년 제7차 도시재정비위원회 심의결과(2025.7.21.) 등을 반영하여 일반인 및 이해관계인에게 알리고 관련 도서를 제공람합니다.
2. 본 재정비촉진계획 변경(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내 아래 공람장소에 의견을 제출할 수 있음을 알려 드립니다.

- 1) 공람기간 : 2025. 8. 14.(목) ~ 2025. 8. 28.(목) (14일간)
- 2) 공람 및 의견서 제출 장소
 - 서울특별시 도시재창조과 (☎ 02-2133-4646)
 - 서울특별시 종로구 도시개발과 (☎ 02-2148-2672)

2025년 8월 14일
서울특별시 종로구청장

1. 세운재정비촉진계획 개요(변경없음)

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 (2006.10.26.)

(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	—	—
	중앙테크플라자	—	—	—	—	—	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)
기반 시설	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, 마른대로 포함

2. 인구·주택수용계획 : 변경없음

- 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(변경없음)

2) 주차장(변경없음)

3) 공원 및 녹지(변경)

- 경관녹지 1개소 폐지 : 4구역내 경관녹지를 개방형 녹지 대체에 따른 폐지

구역	기정		변경	
	개소	면적(m ²)	개소	면적(m ²)
경관녹지	3	2,498.5	2	1,325.1

4) 공공공지(변경없음)

5) 학교(변경없음)

6) 공공청사(변경없음)

7) 기타(변경없음)

4. 공원·녹지 조성 및 환경보전계획 : 변경없음

5. 교통계획 : 변경

- 「세운재정비촉진지구 4구역 재정비촉진계획 결정도서」 6장. 교통성검토서 참고

6. 경관계획 : 변경없음

7. 광고물 관리계획, 폐기물처리에 관한 계획 등 기타계획 : 변경없음

8. 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 : 변경

• 4 촉진구역

구분	구역명	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 구역 면적은 측량결과에 따라 변경될 수 있음
 ※ 금회 촉진계획 변경 구역 외 계제생략

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	60이하 (저층부 80이하)	-	70이하 (문화재 심의 높이기준 적용)	통합 구역
변경	세운4구역	600 이하	800 이하	기반시설 제공, 친환경 관련 인증에 따른 완화 적용	60이하	90	개방형녹지 초과 제공에 따른 완화 적용	통합 구역

※ 금회 변경 구역 외 계제생략
 ※ 2030도시주거환경정비기본계획 변경사항 반영

(이하 여백)

10. 기반시설 비용분담계획 : 변경

구분	구역명	사업시행 면적(㎡)	획지 면적 (㎡)	정비기반시설 등(㎡)		기존정비 기반시설 (㎡)	순부담률(%)			비고 (도 입시 설)
				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 계재생략

※ 순부담 비율 = (정비기반시설 부담면적 + 추가 기반시설 부담면적 - 기존 정비기반시설) ÷ (사업시행면적 - 기존 정비기반시설)

※ 「도시 및 주거환경정비법」 제97조 제2항에 의거 (-)에 해당하는 “계획 정비기반시설 - 기존 정비기반시설” 면적은 유상매입 예정

가. 기부채납시설 채납행정청(관리청) 지정조서

1) 문화시설 계획(신설)

- 문화시설 1개소 조성 : 4구역내 신축 건축물내 공공기여시설로 문화시설(박물관) 조성

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

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

2) 공공임대상가 계획(신설)

- 공공임대상가 1개소 조성 : 4구역내 신축 건축물내 공공기여시설로 공공임대상가 조성

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

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 운영주체 및 세부계획에 대해서는 실무협의회를 통해 추후 확정함

11. 임대주택 건설 등 재정비촉진지구내 거주하는 세입자의 주거대책 : 변경없음

12. 단계별 사업추진에 관한 사항 : 변경없음

13. 촉진구역별 사업계획 : 변경

가. 4구역 재정비촉진구역 : 변경

1) 촉진구역 결정 조서 : 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

① 정비사업의 명칭 : 세운4구역 도시정비형 재개발사업

② 정비구역 지정(변경) 조서

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

③ 가구 및 획지에 관한 계획

구분	구역구분		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

① 용도지역·지구 결정에 관한 계획 : 변경없음

㉠ 용도지역(변경없음)

㉡ 용도지구(변경없음)

⑥ 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	—

⑦ 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 경과 지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	3	7	40~47 (3.5~ 18.6m)	주간선 도로	4,000 (142)	서대문 광장 (종로3가 45-4)	동대문 광장 (종로4 가 50-10)	일반 도로	—	1936.12.26.	4구역변 3.5m 완화차선
변경	광로	3	7	40~47 (3.5m)	주간선 도로	4,000 (150)	서대문 광장 (종로3가 45-4)	동대문 광장 (종로4 가 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	고산자 로	일반 도로	—	서울시고시 제2003-13 0호 (‘03.05.26.)	청계천 남측도로
변경	중로	3	1	12~ 16.5	집산 도로	5,390 (194)	세종로 광장	고산자 로	일반 도로	—	서울시고시 제2003-13 0호 (‘03.05.26.)	청계천 남측도로

※ ()는 구역내 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로3-7	광로3-7	• 축진구역 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	• 축진구역 내 도로연장 확대 - L = 186m → 194m	• 세운상가변 경관녹지 폐지에 따른 4구역 내 도로 연장 확대

(나) 철도

■ 철도 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	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 입체적 결정
변경	1	철도	고속철도	종로구 종로4가 32-8번지 일대	(55)	(888)	건교부고시 695호 ('90.10.19)	철도(지하부분) 일부구간 입체적 결정

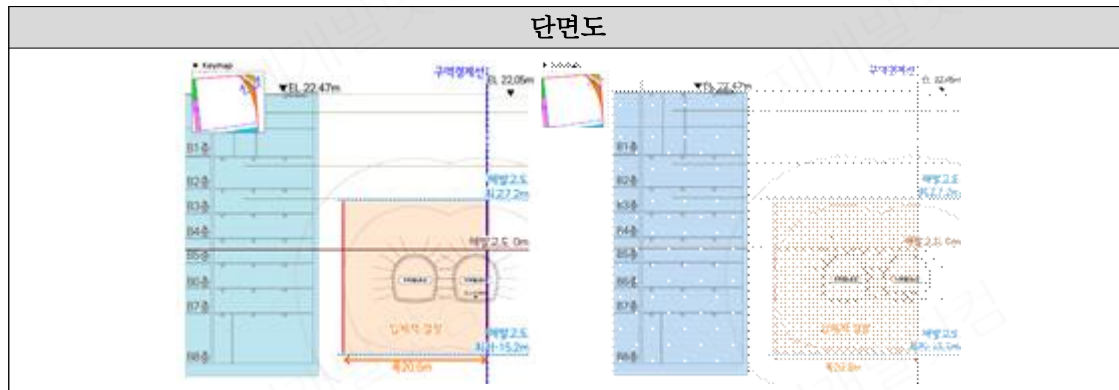
※ ()는 세운4축진구역 내 해당 사항임

■ 철도 입체적 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	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							

(이하 여백)

■ 입체적 도시계획시설(철도) 단면도



■ 철도 입체적 결정(변경) 사유서

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

(2) 공간시설

(가) 녹지

■ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의세분	위치	면적 (㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	1	녹지	경관녹지	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」 제97조 제2항에 의거 (-)에 해당하는 “계획 정비기반시설 - 기존 정비기반시설” 면적은 유상매입 예정

(다) 상가군 확보에 관한 계획

세운 상가군 매입	계획 기준	- 세운상가군 매입 순부담률 7.30% (환산부지면적 2,723.36㎡) - 매입 상가군은 녹지공간 조성전까지 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 매입불가 시 「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	지상18~19 층	연면적 : 8,646.73㎡ (대지면적 : 세운4구역(31,108.0㎡)내 포함)	서울특별시 장

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

2) 공공임대상가 계획(신설)

- 공공임대상가 1개소 조성 : 4구역내 신축 건축물내 공공기여시설로 공공임대상가 조성

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

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 운영주체 및 세부계획에 대해서는 실무협의회를 통해 추후 확정함

㉔ 공동이용시설 설치계획: 해당없음

㉔ 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명칭	면적(m')	명칭	면적(m')		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	-	-

① 건축물에 관한 계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		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 101 이하, 청계천변145이 하)	—	
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	완화 량		
	개방형 녹지 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 %		
친 환 경	제로에너지 건축물 등급 인증	허용용적률 × 1.0 × 건축물에너지 효율등급 완화 비율				800% × 1.0 × 11% (제로에너지 5등급)		88.00 %			
- 23 - 합 계								294.27 %			
※ 2030도시주거환경정비기본계획 변경사항 반영											

건축물 높이완화에 관한 계획		높이 : ①+② =145.2m → 145m 이하 (종로변 101m 이하, 청계천변 145m 이하) 적용			
		① 기준높이	90m		
		② 완화높이	55.2m		
		구분	인센티브 산식		완화 량
		개방형녹 지 확보	(기준높이 + 20m) × [건폐율(50%) / (80% - 개방형녹지율%)]	(90m + 20m) × [50% / (80% - 42.12%)] =145.2m	55.2m
건축물의 건축선에 관한 계획		- 건축한계선 - 종로변, 창경궁로변, 청계천로변 : 5m - 건축가능범위 지정 - 개방형녹지 확보를 위한 대지경계선 내 건축가능범위 별도 지정			
대지 내 공지 에 관한 계획	전면 공지	- 건축한계선 후퇴부 보도형 전면공지로 조성 - 건축한계선으로 확보되는 전면공지는 개방형녹지와 연계하여 조성			
	공개 공지	개방형녹지 및 광장시장 연계성 증진을 위해 대상지 북서측에 공개공지 조성			
개방형 녹지계획		개방형녹지율 : 42.12% (13,140.22㎡) (대지면적의 35% 이상 확보)			
기타		차량진출입 불허 : 간선도로변(종로변, 창경궁로변, 청계천로변)의 가각부			

㉔ 정비사업 시행 예정시기 등

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

㉕ 소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

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

	구 분			금 액(천원)				
	총 수입	오피스	토지등소유자	238,858,276				
			일반분양	2,162,572,500				
			소 계	2,401,430,776				
		오피스텔	토지등 소유자	143,247,881				
			일반분양	393,225,047				
			소 계	536,472,929				
		판매시설	토지등 소유자	17,496,777				
			일반분양	391,111,245				
			소 계	408,608,023				
	합계			3,346,511,729				
	총 수입 (A)			3,346,511,729				
	총 지출 (B)			2,980,278,311				
	종전 자산 총액(C)			355,058,510				
	개발 이익 = (A - B)			366,233,417				
추정비례율 = (A - B) ÷ C			103.15%					
* 개별 공시가격은 부동산공시가격알리미에서 개별 공시가격 확인 · 단독주택, 상가소유자 : 토지가액 + 건물가액 - 토지 = 개별공시지가가 × 토지면적 × 보정률(1.90) - 건물 = 산출단가 × 연면적(※건물의 경우 원가법에 따르되, 구조, 내용연수, 경과연수, 관찰감가 등을 반영함) (※ 종전자산 및 토지등소유자 분양가에 약식 감정평가 금액 적용 가능)								
공사비 및 분양가 변동표	비례율 변화표		변동률	사업비				
				-5%	-2.5%	0%	2.5%	5%
	변동률		평균단가 (만원/3.3㎡)	1,027	1,054	1,081	1,108	1,135
	분양가 (일반분양 기준)	5%	2,615	165.84%	155.24%	144.64%	134.03%	123.42%
		2.5%	2,553	145.12%	134.15%	123.90%	113.30%	102.69%
		0% (기준)	2,491	124.36%	113.75%	103.15%	92.54%	81.93%
		-2.5%	2,429	103.61%	93.00%	82.39%	71.79%	61.18%
-5%		2,366	82.85%	72.24%	61.64%	51.03%	40.43%	
추정 분담금 산출	■ 추정분담금(개략적인 개별 분담금) 산출방식							
	- 권리가 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정 비례율)							
	(단위:천원)							
	① 종전자산 금액	분양신청 규모	계약면적	② 추정비례율 103.15%				
				③ 권리가액 : (① × ② = 515,750)				
				평균 평당단가	④ 평균분양 가	⑤ 환급금	⑥ 분담금	
	500,000	오피스 1	121.46㎡ 전용(20평형)	21,075	774,327	-	▲ 258,577	
오피스 2		104.93㎡ 전용(15평형)	21,075	668,945	-	▲ 153,195		
오피스 3		88.41㎡ 전용(10평형)	21,075	563,628	-	▲ 47,878		

권리자 분양가 추정액(a)			추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)
	오피스텔	29type(전용9형)	3,87억	개별 종전자산 추정액 $\times$ 추정비례율(103.15%) 권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
		49type(전용15형)	6,63억	
		84type(전용25형)	11,25억	
	업무시설	121.46㎡ 전용 20평형	7,74억	
	판매시설	지상2층 (전용 66.12㎡)	5,36억	
		지상 1층 (전용49.59㎡)	7,93억	
		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 주택밀실 현황: 변경없음

㉡ 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

- 정비사업으로 공급하는 건축물 중 주택은 없음

㉢ 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

㉢-1 임대주택 건설계획 : 해당사항 없음

㉢-2 세입자 대책

- 대체영업장 확보 및 운영

구분	임시이주상가 이주대책자 입점 현황	비고
4구역	328호 (2009.12.02)	총 700호 중 총 328호 입점완료
합계	328호	-

(이하 여백)

㉔ 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에서의 반영사항
자연 생태 환경	1.비오톱 및 동·식물상	비오톱등급4등급 동·식물상 보호	○	비오톱유형평가 4등급 및 도로, 개별비오톱 평가제외 및 도로 등급 주요 동식물상의 서식처 없음	녹지공간의 최대 확보로 도시지역내 소규모 녹지공간 및 소생태계가 조성
	2.생태네트워킹	녹지연결성 확보	○	대상지는 기존 건축물이 위치함 녹지계획으로 연결성 최대 확보	녹지계획에 반영
생활 환경	1.토지이용 및 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	절성토 비율 최소화 -주요 지형 변화없음	주변 토지이용 및 지형에 순응한 계획 수립
		종합적인 토지이용계획	○	토지이용현황 및 용도지역 등 조사	상위계획에 부합되고 주변 지역과 조화하는 토지이용계획 수립
		지하수위보전	○	지하공간계획으로 지하수 유출 예상	지하공간 최소화, 완벽한 차수벽 시공으로 지하수위유지
	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 오수발생	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·미세 먼지, 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 폐유발생 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 가설방음판넬 설치 등
	8.소음·진동	소음·진동 최소화	○	공사시 건설장비 등에 의한 소음, 진동발생 운영시 교통소음 발생	공사장 소음진동 관리지침서준수 등 녹지대 조성 및 복층 유리 설치 등
	9.휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보	○	대상지내 휴식·여가공간은 없음	부대시설, 녹지대 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
		자전거전용 도로계획수립	×	자전거도로 미설치	-
		자전거보관소 15대/100unit	○	자전거보관소 미설치	자전거보관소 540대 설치

① 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관	• 청계천변과 을지로, 내부가로망과 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	—

㉞ 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당사항 없음

㉟ 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	사업시행 자	사업시행 자	공사시
	②	◦ 남측 청계천로 확폭 및 차로 운영안 수립 — 폭 3.0m, 연장 194m — 진출입 완화차로 및 버스정류장 설치	사업시행 자	사업시행 자	공사시
진출입동선	㉠	◦ 동측 창경궁로 상 주출입구 설치 및 운영안 수립 — 폭 7.1m, 왕복 2차로 — 우회전 진출입구 운영 — 진출입구 가각정리(R=6m)	사업시행 자	사업시행 자	공사시
	㉡	◦ 남측 청계천로 상 부출입구 설치 및 운영안 수립 — 폭 7.1m, 왕복 2차로 — 우회전 진출입구 운영 — 진입구 가각정리(R=6m)	사업시행 자	사업시행 자	공사시
보행 및 자전거	—	◦ 북측 종로 및 남측 청계천로 상 보도 정비	사업시행 자	사업시행 자	공사시
	㉢	◦ 차량 진출입구 상 고원식 횡단보도 설치(2개소)	사업시행 자	사업시행 자	공사시
	㉣	◦ 기존 횡단보도 위치 조정(1개소)	사업시행 자	사업시행 자	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 — 가족배려주차 주차대수의 10% 이상 확보 — 전기차 충전시설 및 주차구역 주차대수의 5% 이상 확보	사업시행 자	사업시행 자	공사시
교통안전 및 기타	—	◦ 지하주차장 내 교통안전시설물 설치 — 경고등, 반사경, 과속방지시설 등	사업시행 자	사업시행 자	공사시
	—	◦ 교통안전시설 설치 — 교통안전표지 및 노면표시 등 — 관계기관 협의 후 시행	사업시행 자	사업시행 자	공사시

㉠ 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구 분	계 획 내 용	비 고
착공 전	• 펜스 설치 및 유지·관리, 방법용 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 포함. 옛길(가지길)의 장소성과 연계하여 패턴 적용하는 등 공간 특화 계획 수립
- 세운재정비촉진지구 내 녹지체계를 연결하고, 대상지 내 저층부 공간과 연결하여 옛길(커뮤니티 가로) 보행활성화 및 다양한 프로그램 운영공간 활용
- 추후 사업시행인가시 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 : 변경없음

15. 지구단위계획(변경)

■ 지구단위계획 결정(변경) 조서

구분	구역의 명칭	위 치	면적(m ²)			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	결정내용	변경사유
신설	1	종로구 예지동 85번지 일원	- 지구단위계획구역 신설 - 면적 : 32,222.4㎡	세운4구역 도시정비형 재개발사업에 따른 지구단위계획구역 변경

가. 4구역 지구단위계획 : 신설

④ 용도지역·지구에 관한 계획

㉠ 용도지역(변경없음)

㉡ 용도지구(변경없음)

⑥. 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 경과 지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	3	7	40~47 (3.5~ 18.6m)	주간선 도로	4,000 (142)	서대문 광장 (종로3가 45-4)	동대문 광장 (종로4 가 50-10)	일반 도로	-	1936.12.26.	4구역변 3.5m 완화차선
변경	광로	3	7	40~47 (3.5m)	주간선 도로	4,000 (150)	서대문 광장 (종로3가 45-4)	동대문 광장 (종로4 가 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	고산자 로	일반 도로	-	서울시고시 제2003-13 0호 (’03.05.26.)	청계천 남측도로
변경	중로	3	1	12~ 16.5	집산 도로	5,390 (194)	세종로 광장	고산자 로	일반 도로	-	서울시고시 제2003-13 0호 (’03.05.26.)	청계천 남측도로

※ ()는 지구단위계획구역 내 해당 사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로3-7	광로3-7	• 축진구역 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	• 축진구역 내 도로연장 확대 - L = 186m → 194m	• 세운상가변 경관녹지 폐지에 따른 4구역 내 도로 연장 확대

(나) 철도

■ 철도 결정(변경) 조서

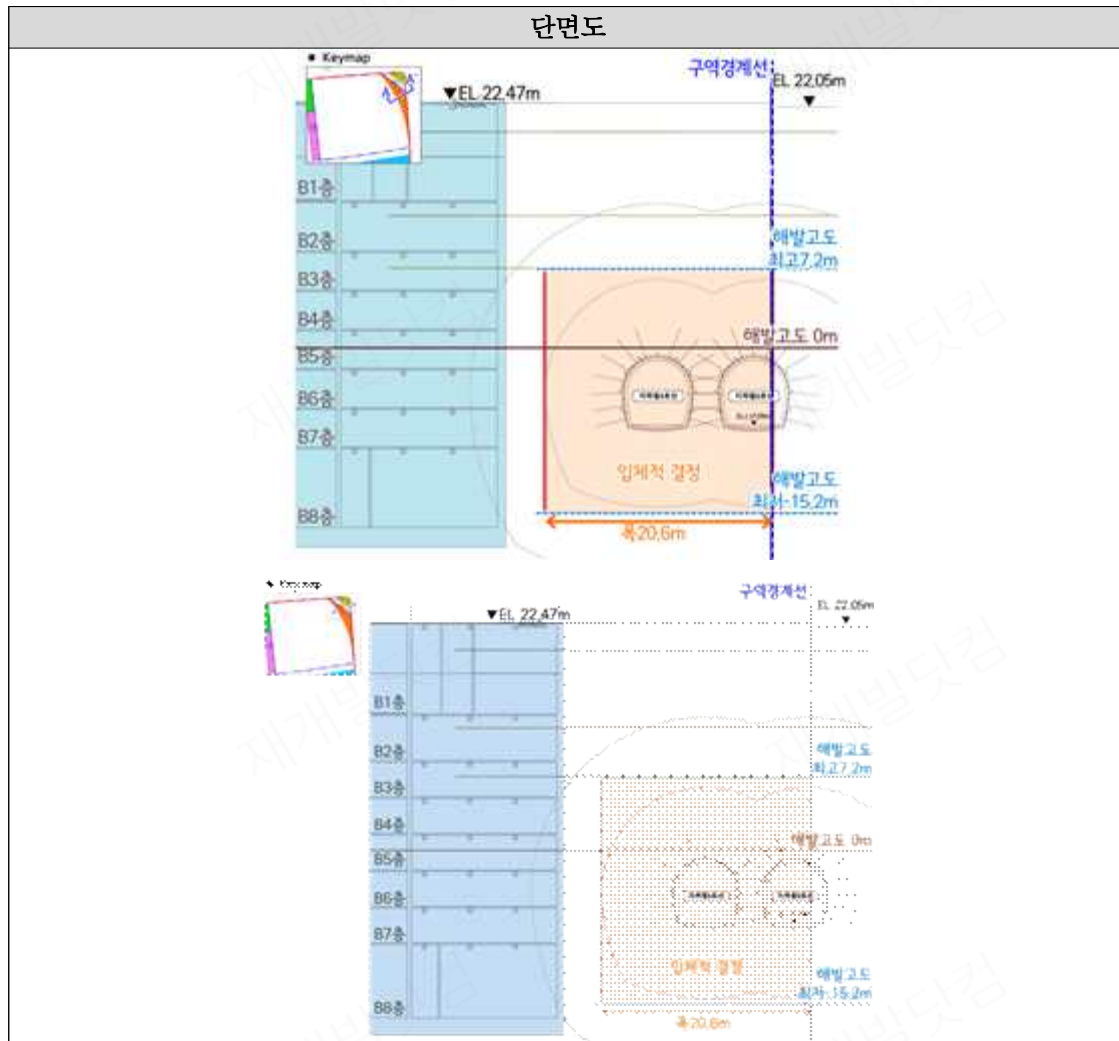
구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	연장(m)	면적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	1	철도	고속철도	종로구 종로4가 32-8번지 일대	(80)	(1,397)	건교부고시 695호 ('90.10.19)	철도(지하부분) 일부구간 입체적 결정
변경	1	철도	고속철도	종로구 종로4가 32-8번지 일대	(55)	(888)	건교부고시 695호 ('90.10.19)	철도(지하부분) 일부구간 입체적 결정

※ ()는 지구단위계획구역 내 해당 사항임

■ 철도 입체적 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	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 = 1,645m² - H = -15.2m ~ 7.2m	4구역내 기설치된 철도(5호선) 구간에 대한 입체적 세부범위 결정

(2) 공간시설

(가) 녹지

■ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설 명	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 제2014-11 9호 (’14.3.27)	—

■ 녹지 결정(변경) 사유서

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

㉔ 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구 분	획지	면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
세운4구역	획지	—	증) 31,108.0	31,108.0	사업대지

㉕ 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서

㉕ 건축물에 용도에 관한 결정 조서

구분		용도	비고
획지	허용용도	• 불허용도 이외의 용도	—
	불허용도	• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 별표9 및 서울특별시 도시계획조례 제32조에 따른 일반상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물	—

㉕ 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

(1) 건폐율 계획

구분	계획내용	비고
신설	60% 이하	—

(2) 용적률 계획

구분	계획내용			비고
	기준	허용	상한	
신설	600% 이하	800% 이하	1,094% 이하	—

(이하 여백)

(3) 허용용적률 인센티브 사항

연번	항 목	세부 항목	인센티브 량	완화량
1	개방형 녹지 초과설치	- 구역별 녹지생태공간(개방형녹지) 30% 초과 시 - 기준용적률×(개방형녹지 30% 초과면적/대지면적)×2.0 $600\% \times (13,104.22\text{m}^2 - 9,332.4\text{m}^2) \div 31,108\text{m}^2 \times 2.0 = 145.50\%$	정률 2.0 최대 100%	100%
2	지구통합관리운영	지구통합관리·운영을 위한 계획 제출 및 협약 완료	정량 20%	20%
3	상가 세입자 대책 수립	대체영업장 확보 및 운영 시 (재수용 비율 20% 이상)	정량 30%	30%
4	역사보전	- 사회적·경제적·경관적 가치를 지니는 옛길, 물건 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 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%	
친 환 경	제로에너지 건축물 등급 인증	허용용적률 × 1.0 × 건축물에너지 효율등급 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)

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

㉠ 기타사항에 관한 결정 조서

㉡ 개방형 녹지에 관한 결정 조서

구분	적용위치	계획면적	비고
공개공지	대상지 종로4가 사거리변	3,360.65m ² (대지면적의 10% 이상 확보)	약 10.8% 계획
개방형 녹지	대상지 서측, 북측, 동측, 남측 녹지 조성	13,104.22m ² (대지면적의 35% 이상 확보)	결정도 참고

※ 개방형 녹지의 개략적 범위 및 위치를 정한 것으로 추후 정비계획의 경미한 변경 범위 내에서 시 주관부서와 협의하에 녹지의 형상은 조정 가능

㉢ 교통처리에 관한 결정 조서

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

18. 도시관리계획 결정(변경) 조서

가. 용도지역·지구 결정 조서

- ① 용도지역(변경없음)
- ② 용도지구(변경없음)

나. 도시계획시설에 관한 결정(변경) 조서

- ① 교통시설(변경)
- ② 도로(변경)

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과 지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	3	7	40~47 (3.5 ~ 18.6m)	주간선 도로	4,000 (432)	서대문 광장 (종로3가 45-4)	동대문 광장 (종로4 가 50-10)	일반 도로	-	1936.12.26.	4구역변 3.5m 완화차선 및 공원중복결 정
변경	광로	3	7	40~47 (3.5 ~6.5m)	주간선 도로	4,000 (432)	서대문 광장 (종로3가 45-4)	동대문 광장 (종로4 가 50-10)	일반 도로	-	1936.12.26.	4구역변 3.5m 완화차선 및 공원중복결 정
기정	중로	3	1	12~16. 5	집산 도로	5,390 (471)	세종로 광장	고산자 로	일반 도로	-	서울시고시 제2003-13 0호 (’03.05.26.)	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 도로폭원 오기 정정 4구역 건축물용도 변경에 따른 도로폭원 변경

㉠ 철도(변경)

■ 철도 결정(변경) 조서

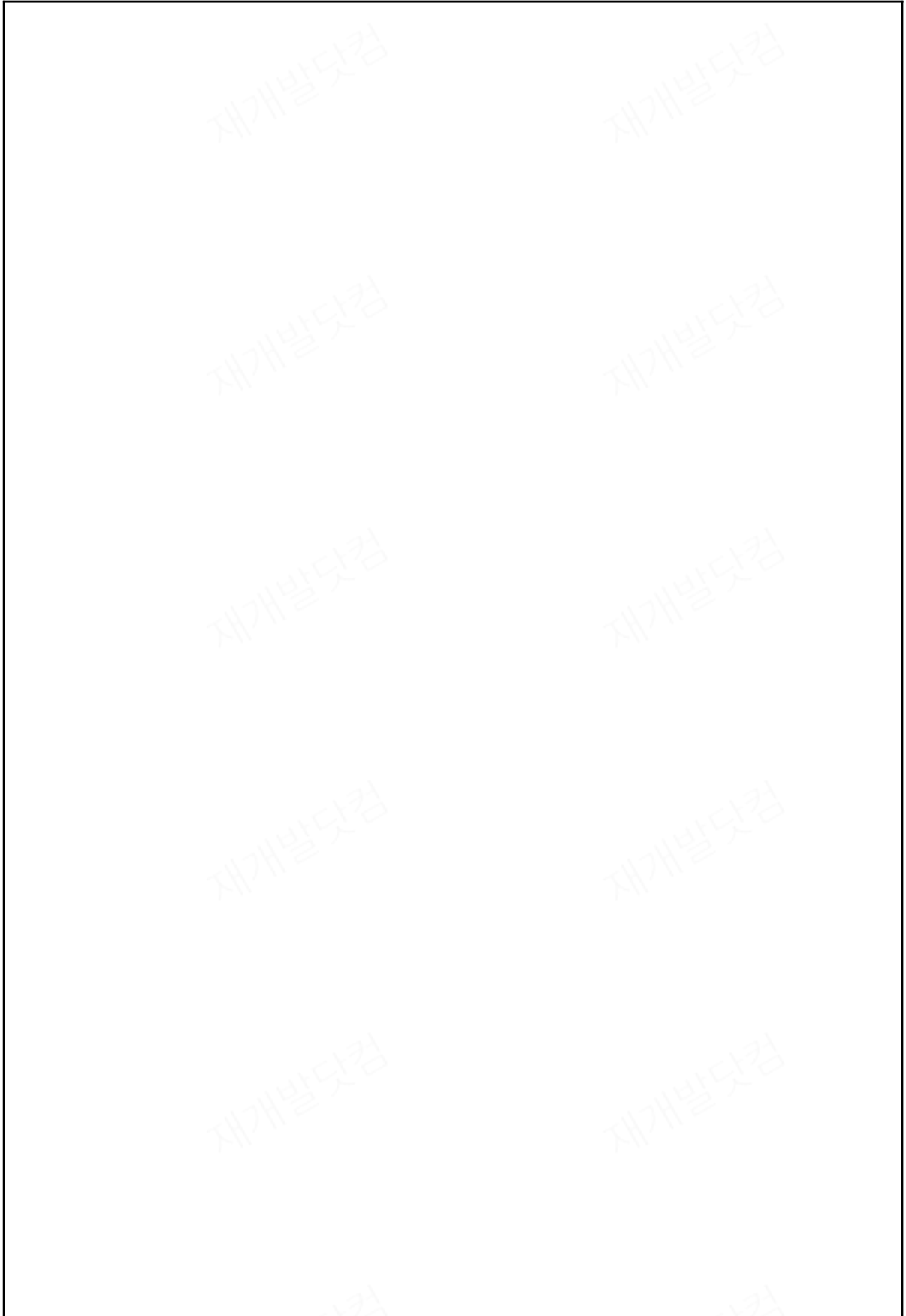
구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	연장(m)	면적(m ²)	최초결정일	비 고
기정	1	철도	고속철도	종로구 종로4가 32-8번지 일대	(80)	(1,397)	건교부고시 695호 (’90.10.19)	도(지하부분) 일부구간 도로 및 녹지로 중복결정
변경	1	철도	고속철도	종로구 종로4가 32-8번지 일대	(80)	(1,397)	건교부고시 695호 (’90.10.19)	도(지하부분) 일부구간 도로 및 녹지로 중복결정, 4구역내 입체적 결정

■ 철도 입체적 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	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							

■ 철도 입체적 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	철도	· 입체적 결정 범위 결정 (A = 1,645m ² , H = -15.2m ~ 7.2m)	· 기정 결정고시 상 입체적결정 미표기에 대한 오기정정 · 4구역 내 기 설치된 5호선 구간에 대한 입체적 결정 세부범위 신설



⑥ 공간시설(변경)

㉠ 녹지(변경)

■ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번 호	시설 명	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 제2014-11 9호 (‘14.3.27)	—

■ 녹지 결정(변경) 사유서

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

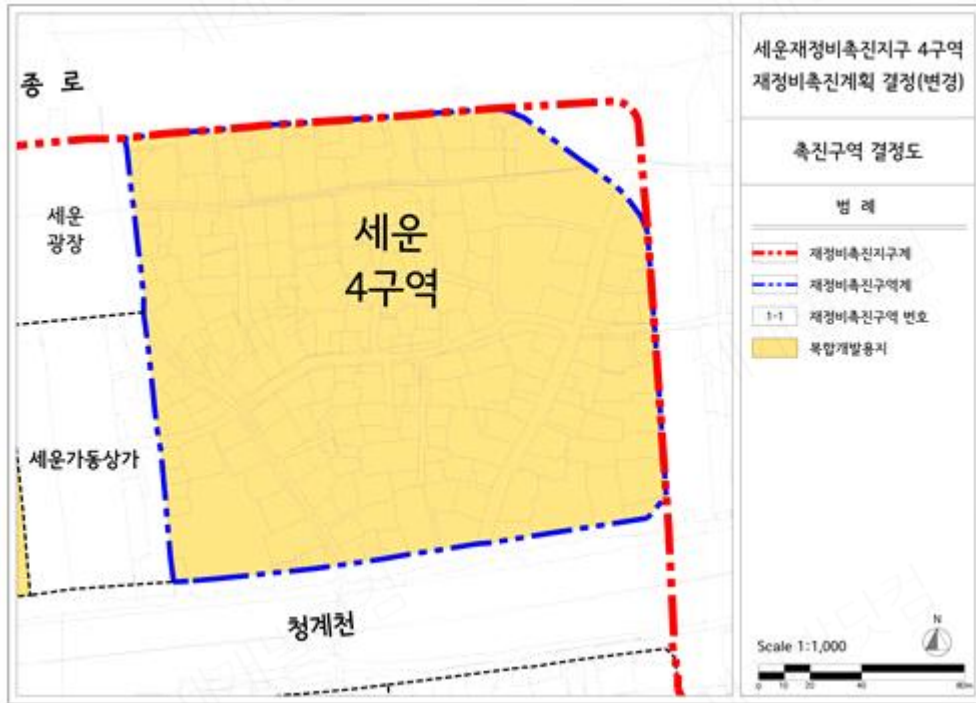
㉡ 공공·문화체육시설(변경없음)

㉢ 방재시설(변경없음)

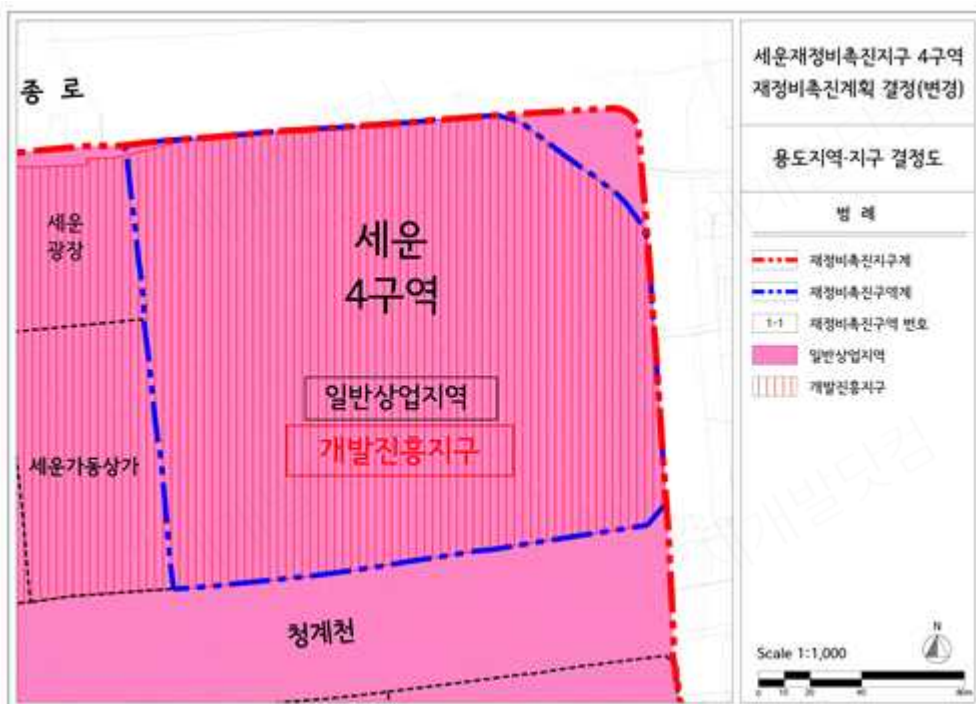
(이하 여백)

Ⅲ. 촉진계획 결정도 변경

■ 촉진구역 결정도(변경없음)



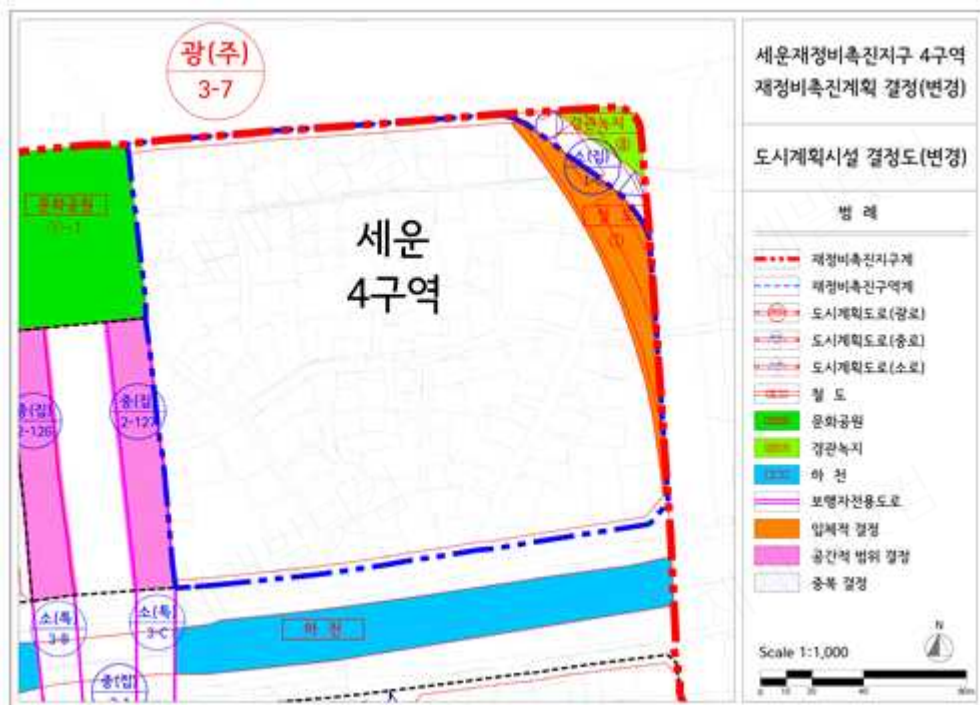
■ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)



세운

세운광장

세운가동상가

세운 4구역

청계천

세운재정비촉진지구 4구역 재정비촉진계획 결정(변경)

축진계획 결정도(기정)

범례

- 재정비촉진지구
- 재정비촉진구역
- 도시계획선
- 국유지
- 재정비촉진구역 번호
- 복합개발용지
- 공용
- 경관녹지
- 하천
- 도로
- 세운보수구
- 공간적 범위 설정
- 중대 시설
- 주요시설물도로
- 전통한계선
- 차량통행제한구간
- 주차장지(미지정)
- 공원보행도로

Scale 1:1,000

세운
4구역

세운광장

세운가동상가

청계천

세운재정비촉진지구 4구역
재정비촉진계획 결정(변경)

촉진계획 결정도(변경)

범례

- 세운재정비촉진지구계
- 세운재정비촉진지구구역
- 도시자연공원지역
- 도시
- 세운재정비촉진지구구역
- 복합개발구역
- 공용
- 경관녹지
- 하천
- 도로
- 세운가동상가
- 공공시설 및 시설
- 문화 시설
- 주요도로
- 전통한계선
- 차량통행제한구역
- 건축가능면적
- 입체적 개발
- 개발가능지
- 공공공지

Scale 1:1,000

■ 지구단위계획구역 결정도



■ 지구단위계획 결정도

