

◎ 서울특별시 중구 공고 제2026-401호

세운재정비촉진지구 재정비촉진계획(변경) 결정(안) (세운 6-1-1구역) 공람·공고

1. 서울특별시고시 제2006-365호(2006.10.26.)로 세운재정비촉진지구 지정되고, 서울특별시고시 제2007- 260호(2007.7.30.)로 1단계 구간 재정비촉진계획(변경) 결정 및 지형도면 작성, 서울특별시고시 제2009- 107호(2009.3.19.)로 재정비촉진계획 결정되고, 서울특별시고시 제2014-119호(2014.3.27.)로 재정비촉진계획(변경) 결정 되었으며, 서울특별시고시 제2024-316호(2024.6.27.)로 재정비촉진계획(변경) 결정 및 지형도면 고시된 세운재정비촉진지구에 대하여 **재정비촉진계획(세운 6-1-1구역 도시정비형 재개발사업)에 대한 변경(안)**을「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제9조, 12조 및 동법 시행령 제9조에 따라 일반인 및 이해관계인에게 알리고 관련 도서를 공람·공고하고자 합니다.
2. 본 재정비촉진계획 변경(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내 아래 공람장소에 의견을 제출할 수 있음을 알려드립니다.

2026년 4월 8일

서울특별시 중구청장

가. 공람기간 : 2026. 4. 8. ~ 2026. 4. 23. (15일간)

나. 공람 및 의견서 제출 장소

- 서울특별시 도시재창조과 (☎02-2133-4649)
- 서울특별시 중구청 도심정비과(☎02-3396-5756)
※ 공람의견서 작성하여 공람장소에 서면으로 제출

다. 관계서류 : 생략(공람장소 비치 문서와 같음)

라. 공람내용 : 아래와 같음

1. 세운재정비촉진계획 개요(변경없음)

구분	지 구 명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	세운재정비 촉진지구	종로구 종로3가동 175-4번지 일대	439,356.4	-	439,356.4	최초결정일 서고시 제2006-365호 (2006.10.26.)

2. 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	285,214.4	64.9	285,480.6	65.0	증) 266.2	-
	복합개발용지	268,653.3	61.1	268,919.5	61.2	증) 266.2	을지로16길 도로폭 변경, 충무로변 3m 확폭 삭제,
	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	-	-
기반 시설	소계	154,142.0	35.1	153,875.8	35.0	감) 266.2	-
	공공청사	7,600.0	1.7	7,600.0	1.7	-	증구청
	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	-	-
	녹 지	1,325.1	0.3	1,325.1	0.3	-	2 개소
	주차장	1,198.7	0.3	1,198.7	0.3	-	1 개소
	공공공지	1,328.4	0.3	1,328.4	0.3	-	3 개소
	공공용지	4,100.3	0.9	4,100.3	0.9	-	4 개소
	도 로	86,945.5	19.8	86,679.3	19.7	감) 266.2	을지로16길 도로폭 변경 충무로변 3m 확폭 삭제,

※ 복합개발용지 면적은 사업완료구역 포함하여 산정

※ 공공용지 : 공공임대산업시설로 활용 후 필요시 유연한 용도 전환

※ 도로면적 : 청계천로, 을지로, 마른내로 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)

■ 도로(변경)

○ 6-1-1구역 충무로변 도로 삭제(3m) 및 을지로16길 도로폭 변경에 따른 기반시설 면적 변경

구 분	면적(㎡)		비고
	기정	변경	
도로	86,945.5	86,679.3	충무로 도로 삭제(3m) 을지로 16길 도로 폭원 변경(1m 축소)

■ 주차장(변경없음)

■ 공원 및 녹지(변경없음)

■ 공공공지(변경없음)

■ 학교(변경없음)

■ 공공청사(변경없음)

■ 기타(변경없음)

④ 공원·녹지 조성 및 환경보전계획(변경없음)

⑤ 교통계획(변경)

※ 제5장 교통성검토서 참고

⑥ 경관계획(변경없음)

⑦ 광고물관리계획, 폐기물처리에 관한 계획 등 기타계획(변경없음)

⑧ 재정비촉진구역 지정에 관한 사항(변경)

구 분	구역명	위치	면적(㎡)	사업의 종류	비고
신설	세운 6-1-1	중구 을지로3가 291-45 일원	5,286.6	재개발사업	경계조정

※ 현황도로 및 필지 기준으로 구역계 조정

※ 상기 구역면적은 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 금회 변경 구역 외 게재 생략

⑨ 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이 등에 관한 건축계획(변경)

구 분	구역명	용적률(%)			건폐율(%)	높이(m)		비고
		기준	허용	상한		기준	최고	
신설	세운 6-1-1	600 이하	1,000 이하	기반시설, 공개공지 초과 제공 등에 따른 완화 적용	60 이하	90	개방형녹지, 공공공지 제공 등에 따른 완화 적용	-

※ 금회 변경 구역 외 게재 생략

※ 2030 도시주거환경정비기본계획 변경사항 반영

⑩ 기반시설 비용분담계획(변경)

구분	구역명	사업시행 면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	정비기반시설 등 면적(㎡)		기존 정비기반시설 (㎡)	순부담률(%)			비고
				기반시설 (토지)	추가부담 (건축물 등)		기반시설 (토지)	추가부담 (건축물 등)	합계	
신설	세운 6-1-1	7,033.7	5,214.3	72.3	1,747.1	72.3	-	25.1	25.1	-

※ 순부담 비율 = (정비기반시설 등 면적 - 기존 정비기반시설 면적) ÷ [(획지 + 정비기반시설 등 면적) - 기존 정비기반시설]
= (72.3 + 1,747.1 - 72.3) ÷ (7,033.7 - 72.3)

※ 기존 국공유지 면적(86.8㎡)에서 기존정비기반시설 면적(72.3㎡)을 제외한 부분은 추후 유상매입(14.5㎡)예정

※ 「도시 및 주거환경정비법」 제97조에 따라 정비사업의 시행으로 용도가 폐지되는 기존 정비기반시설은 사업시행자가 새로 설치하는 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위에서 무상양도되며, 그 외는 유상매입 대상임

※ 금회 변경 구역 외 게재 생략

⑪ 임대주택 건설 등 재정비촉진지구에 거주하는 세입자의 주거대책(변경없음)

⑫ 단계적 사업추진에 관한 사항(변경없음)

⑬ 촉진구역별 사업계획(변경)

㉦ 6-1-1 재정비촉진구역 : 신설

■ 촉진구역 결정조서

구분	위 치	면 적 (㎡)			비 고
		기정	변경	변경후	
6-1-1구역	중구 을지로3가 291-45 일원	-	증) 5,286.6	5,286.6	-

• 변경 사유서

변경 전 구역명	변경 후 구역명	변경내용	변경사유
세운6-1-1 존치정비구역	세운6-1-1 재정비촉진구역	재정비촉진구역 신설	을지로변 업무상업 중심의 고밀개발 실현을 위해 세운6-1-1 촉진구역 변경

㉠ 토지이용에 관한 계획

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	증감	변경		
합 계		5,139.5	증) 147.1	5,286.6	100.0	-
획 지		4,948.1	증) 266.2	5,214.3	98.6	-
정비기반시설	소 계	191.4	감) 119.1	72.3	1.4	-
	도로	191.4	감) 119.1	72.3	1.4	-

※ 현황도로 및 필지 기준으로 구역계 조정

㉡ 용도지역·용도지구에 관한 계획

㉢ 용도지역

■ 용도지역 결정조서

구 분	면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	5,286.6	-	5,286.6	100.0	-
일반상업지역	-	증) 5,214.3	5,214.3	98.6	-
중심상업지역	5,286.6	감) 5,214.3	72.3	1.4	도로

㉣ 용도지구(변경없음)

㉤ 도시계획시설 설치계획

㉥ 교통시설

㉦ 도로

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	1	22~25 (3m)	집산 도로	1,870	와룡동 5-14	필동1가 40	일반 도로	-	서울시공고 제2001-646호 (2001.8.6.)	2,6-1,6-2구역변 3m 도로확폭
변경	중로	1	1	22~25	집산 도로	1,870	와룡동 5-14	필동1가 40	일반 도로	-	서울시공고 제2001-646호 (2001.8.6.)	충무로변 도로계획 조정 (세운재정비촉진계획 변경 예정)
기정	중로	3	B	12	국지 도로	208	인현동1가 101-1	을지로3가 281-1	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (14.03.27.)	-
변경	소로	1	G	11~12 (0~3m)	국지 도로	208	인현동1가 101-1	을지로3가 281-1	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (14.03.27.)	도로폭원 변경

※ 금회 촉진계획 변경 구역 외 제재 생략

※ ()는 촉진구역 내 해당 사항임

• 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-1	중로1-1	충무로변 3m 도로확폭 폐지	세운재정비촉진계획 변경 예정
중로3-B	소로 1-G	도로 폭원 변경(1m 축소)	세운재정비촉진계획 변경 예정

■ 지하도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류	번	호								
기정	대로	3	A	4~26 (4~26)	특수 도로	2,780 (464)	시청역 (을지로 3가역)	동대문 역사문화 공원역 (을지로 4가역)	지하공공 보도시설	-	83.9.1 6.	-시청광장~을지로 지하상가 (을지스타몰 3구역) 대로2-3 중복결정(A=8,319.8㎡) -중로3-1 중복결정 (A=83.7㎡) -입체적 결정(A=286.6㎡)
변경	대로	3	A	4~26 (4~26)	특수 도로	2,780 (464)	시청역 (을지로 3가역)	동대문 역사문화 공원역 (을지로 4가역)	지하공공 보도시설	-	83.9.1 6.	-시청광장~을지로지하상가 (을지스타몰 3구역) 대로2-3 중복결정(A=8,659.7㎡) -중로3-1 중복결정 (A=83.7㎡) -입체적 결정(A=286.6㎡)

※ 금회 촉진계획 변경 구역 외 게재 생략

• 지하도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-A	대로 3-A	시청광장~을지로 지하상가 (을지스타몰 3구역) 대로2-3 중복결정 면적 증가 -A=8,034.3㎡→8,319.8㎡(증)285.5㎡)	지하철2호선, 을지로지하상가, 1-4문화공원(삼풍상가 부지) 하부 공연장 등 주변 공공시설과 연결되는 지하공간 공간 개선/확대 및 입체적 보행네트워크 구축

⑥ 철도

■ 철도 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세부	위 치	연장 (m)	면적 (㎡)	최초결정일	비 고
기정	5	철도	도시철도 (을지로3가역 정거장)	을지로3가 118번지 일대	206	5,903.56 (595.8)	서울시 고시 제46호 (82.02.03.)	-
변경	5	철도	도시철도 (을지로3가역 정거장)	을지로3가 118번지 일대	206	6,255.86 (948.1)	서울시 고시 제46호 (82.02.03.)	-

※ ()는 세운재정비촉진지구 내 면적임

■ 입체적 철도 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	입체적 결정규모		최초 결정일	비고
					구분	규모		
기정	5	철도	도시철도 (을지로3가역 정거장)	을지로3가 118번지 일대	면적(㎡)	329.6	서울시 고시 제2023-540호 (23.12.07.)	을지로3가역 6번 출입구
					길이(m)	43.3		
					폭(m)	18.9		
					높이(m)	10.3~29.4		
세부 사항	• 입체적 결정범위(해수면 기준) - 지상부 : A=152.0㎡, H=24.7m~29.4m - 지하부 : A=219.4㎡, H=10.3m~24.7m							
신설	5	철도	도시철도 (을지로3가역 정거장)	을지로3가 118번지 일대	면적(㎡)	390.6	서울시 고시 제2023-540호 (23.12.07.)	을지로3가역 7번 출입구
					길이(m)	34.5		
					폭(m)	4.6,12.7		
					높이(m)	18~29.6		
세부 사항	• 입체적 결정범위(해수면 기준) - 지상부 : A=295.1㎡, H=25.0m~29.6m - 지하부 : A=95.5㎡, H=18.0m~25.0m							

• 철도 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
5	도시철도 (을지로3가역 정거장)	- 도시철도 시설 범위 : 442.44㎡ - 입체적 결정 범위 변경 - 면적 : 390.6㎡ - 길이 : 34.5m - 폭 : 4.6m, 12.7m - 높이 : 18~29.6m	7번 출입구 이설계획에 따라 도시철도 범위 확대 7번 출입구 계획 변경에 따른 입체적 결정 범위 신설

㉠ 정비기반시설 등 설치계획

구분	사업시행 면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	정비기반시설 등(㎡)		기존 정비 기반시설 (㎡)	순부담율(%)		
			기반시설 (토지)	추가 부담 (건축물 등)		기반시설 (토지)	추가 부담 (건축물 등)	합계
기정	6,254.5	4,948.1	191.4	1,115.0	67.9	2.0	18.0	20.0
변경	7,033.7	5,214.3	72.3	1,747.1	72.3	-	25.1	25.1

※ 기존 국공유지 면적(86.8㎡)에서 기존정비기반시설 면적(72.3㎡)을 제외한 부분은 추후 유상매입(14.5㎡)예정

※ 순부담률 산출

$$= (\text{정비기반시설 등 면적} - \text{기존 정비기반시설 면적}) / [(\text{대지면적} + \text{정비기반시설 등 면적}) - \text{기존정비기반시설 면적}]$$

$$= (72.3 + 1,747.1 - 72.3) / [(5,214.3 + 72.3 + 1,747.1) - 72.3] = 25.1\%$$

㉡ 공동이용시설 설치계획 : 해당없음

㉠ 기존 건축물의 정비·개량계획 : 변경없음

구 분	구 역 구 분		가 구 또는 획지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
기정	세운 6-1-1	5,286.6	-	5,214.3	을지로3가 291-45 일대	39	-	-	39	-	-

㉡ 건축물에 관한 계획

구분	구 역 구 분		가 구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이(m)	비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	세운 6-1-1	5,139.5	-	4,948.1	을지로3가 291-45 일대	기본계획상 도심복합용도지 역 주용도	50이하	기준 600 허용 800 상한 α	90+α	-
변경	세운 6-1-1	5,286.6	-	5,214.3	을지로3가 291-45 일대	업무시설 (오피스, 오피스텔)	60이하	기준 600 허용 1,000 상한 1,522	187 이하	-

- 세대 : 33세대
- 인구수 : 50인(세운재정비촉진지구 인구 및 세대수계획상 세대당 인구수 적용
(전용 60㎡이하 1.5인/세대, 전용 60㎡초과 2.13인/세대))

구분		인구(명)	세대	비고
전체	합계	50명	33세대	-
	60㎡이하	50명	33세대	-
	85㎡이하	-	-	-
	85㎡초과	-	-	-
공동주택 (임대주택)	소계	50명	33세대	-
	60㎡이하	50명	33세대	-
	85㎡이하	-	-	-

※ 향후 건축계획 인허가 및 관리처분계획 등 추진과정에서 변경될 수 있음

건축물 용적률 완화에 관한 계획	기정	• 「2030서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」 높이계획에 따라 기준높이 90m 적용		
	변경	• 용적률 : 1,522.0%이하 적용 ① 기준용적률 : 600.0% ② 허용용적률 : 400.0%		
		목 적	인센티브 완화 요건	산정방식
		녹지생태공간	개방형녹지 30% 초과 설치시	정률부여
		지구통합관리운영	지구통합관리 운영을 위한 협약 완료시	정량부여
		상가세입자 대책	대체영업장 확보 및 운영시(재수용비율 20%이상)	정률부여
		도시경제활성화용도	벤처기업집적시설 도입시(의무 1,500㎡제외)	정량부여
		공익시설	창조교류플랫폼 도입시(의무)	정률부여
		신재생에너지	신재생에너지 의무설치기준의 15%이상 추가 설치시	정량부여
		가로지장물 이전/지중화	지하철 출입구 이전시	정률부여
건축물의 높이 완화에 관한 계획	변경	③ 상한용적률 : 522.0%		
		구 분	인센티브 산식	완화량
		지하통합개발 건축물 부담에 따른 인센티브	• 허용용적률 $\times (1.2 \times \alpha \text{건축물})$ $= 1,000\% \times (1.2 \times 0.0497) = 59.6\%$ ※ $\alpha \text{건축물} = \text{건축물 환산부지} 259.1\text{㎡} \div \text{획지면적} 5,214.3\text{㎡} = 0.0497$	59.6%
		상가근 매입 건축물 부담에 따른 인센티브	• 허용용적률 $\times (1.2 \times \alpha \text{건축물})$ $= 1,000\% \times (1.2 \times 0.2853) = 342.4\%$ ※ $\alpha \text{건축물} = \text{건축물 환산부지} 1,488.0\text{㎡} \div \text{획지면적} 5,214.3\text{㎡} = 0.2853$	342.4%
		제로에너지 건축물 인증	• 허용용적률 $\times 12\%$ (4등급)	120.0%
		계		
				522.0%
건축물의 건축선에 관한 계획	기정	• 「2030서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」 높이계획에 따라 기준높이 90m 적용		
	변경	• 개발가능높이 : ① + ② + ③ = 187.0m ① 기준높이 : 90m ② 개방형녹지 30% 초과확보에 따른 완화 : 74.7m - 완화높이 : [적정건폐율50% $\times$ (기준높이+20m) / (80%-개방형녹지율)] - 기준높이 - 개방형녹지계획 : 2,430.99㎡(46.62%) ▶ 높이완화 : [50% $\times$ (90m + 20m) / (80% - 46.62%)] - 90m = 74.7m ③ 공공용지 제공에 따른 완화 : 22.3m - 완화높이 : 기준높이 $\times$ (공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 / 당초의 대지면적) ▶ 높이완화 : 90m $\times$ (1,747.1㎡ / 7,033.7㎡) = 22.3m		
개방형 녹지계획	기정	• 건축한계선 - 을지로, 충무로변: 5m (단, 개방형 녹지 부분 제외)		
	변경	• 건축한계선 - 을지로, 충무로변: 5m		
개방형 녹지계획	변경 없음	• 개방형녹지 40%이상 확보(중심상업지역 상향시) • 일반에게 개방하고, 휴식과 여가공간이자 소통과 교류의 활력공간으로 조성		
개방형 녹지계획	변경 없음	• 차량진출입 불허 : 을지로3가 사거리 가각부		

㉔ 세입자 대책

㉕ 세입자대책 사전협의 및 이행

○ 관련법률에 따라 영업손실 등에 따른 보상금 산정 및 지급

○ 구체적인 이행 시기는 추후 사업시행계획서 제출시 확정

㉔ 대체영업장 확보 및 운영

- 기존 상가세입자의 영업공백을 막기 위해 공사기간동안 대체 영업장을 설치하여 사용할 수 있도록 입점 지원
- 구체적인 이행 방법 및 이행 시기는 추후 사업시행계획서 제출시 확정

㉕ 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연 생태 환경	가. 비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	- 현존식생도 : 시가화지역, 도로 - 비오톱유형 : 상업 및 업무지 비오톱, 교통시설 비오톱 - 비오톱유형평가도 : 3등급, 4등급, 도로 - 개별비오톱평가도 : 도로, 평가제외 - 녹지공간 확충 필요	조경녹지 조성 및 수목식재 등의 계획
	나. 생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	- 자연생태적 가치성은 없으나 조정계획으로 개선됨 - 자력으로 자생적 녹지축의 장남지 역할 도모	사업대상지 내 조경녹지 조성 등을 통해 공원, 녹지공간과의 생태네트워크 형성
생 활 환 경	다. 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	상위계획 및 관련 규정에 부합하는 계획수립	장래 남북녹지축을 조성하면서 도심활성화를 위한 복합개발 유도
	라. 토양	토양오염 현황 확인	○	- 중구의 경우 토양측정망 2개소가 위치하고있으며, 토양오염기준을 초과하는 지점은 없음 - 공사시 폐유 등으로 토양오염 유발 가능	- 공사시 건설장비 점검은 외부 전문업체에서 정비 - 불가피하게 폐유 보관시 폐유보관소 설치 후 위탁처리
	마. 지형·지질	지형변동비율 최소화	○	절·성토 등으로 인하여 토량의 발생 및 이동이 예상됨	현 지형을 최대한 고려하여 토지이용계획을 수립하여 지형훼손을 최소화 할 계획임
	물 환 경	바. 물순환 (수리·수문)	○	- 강우시 지표흡수를 통한 물순환이 어려움 - 녹지조성, 투수시설 설치 등을 통해 물순환공간 확보 필요	효율적인 물순환을 위해 사업지구 내 생태면적을 20.86%를 확보함
	기 후 대 기 환 경	사. 바람, 열	○	- 풍속평균 2.3m/s - 바람의 영향이 국지적으로 발생될 것으로 예상됨	사업지구를 포함한 주변지역의 전반적인 바람길 확보에 미치는 영향은 경미할 것으로 예상됨
		아. 대기질 (미세먼지 및 온실가스)	○	- 공사시 공사장비의 가동에 따른 대기오염물질(PM-2.5, PM-10, NO2)발생 - 운영시 교통량에 의한 대기오염물질 발생	- 공사시: 먼지저감 대책 실행 - 운영시: 에너지 절약계획 수립, 신재생에너지 설비 도입, 녹지조성(정화수종 선택)
	기 타	자. 친환경적 자원순환	○	- 공사시 건설 및 생활폐기물 - 운영시 생활폐기물 발생	- 공사시: 건설폐기물 분리수거, 폐유보관소 설치 등을 통한 폐기물 저감 - 운영시: 분리수거를 통한 재활용을 제고
		차. 소음·진동	○	- 공사시 소음 및 진동발생 (80미터 이내 영향권) - 상주인구 및 방문객의 차량운행에 따른 교통소음 발생	- 가설방음판넬 설치, 공사차량 주행속도 제한 등 조치 - 차음성능 우수한 창호 설치 및 방음방진 설비 계획 수립
		카. 경 관	○	사업지구 주변으로는 다수의 근린생활시설, 업무시설이 위치하고 있음	주변건축물과 조화를 이루는 스카이라인 계획 수립
		타. 휴식 및 여가공간	○	- 관내 공원 76개소 - 사업지구 인근 공원 분포 저조	사업지구 내 개방형녹지를 조성하여 인근 주민들의 쾌적한 생활환경을 개선
		파. 보행 친화공간	○	정비되지 않은 골목길 조성으로 원활한 통행 어려움	연속적 녹지계획 및 보행활성화가 예상됨
		하. 일조장해	○	- 사업구역 주변에 층고 낮은 건축물이 존재, 상호 간섭함 - 본 계획건축물로 인한 일조침해는 미미할 것으로 판단됨	-

㉑ 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분		계획내용	비 고
환경 보전	녹지 계획	- 지상층과 옥상층에 녹지를 조성하여 최대한 비오톱의 보호 및 복원 및 생태면적률 20%이상 확보 - 조경식재 시 배기가스에 강하고 환경정화수종을 식재하여 대기질 정화효과를 기대할 수 있도록 계획함	-
	녹색교통 활성화 유도	대상지내 녹지 및 보행네트워크 구축으로 보행이 활성화 되도록 계획하여 탄소배출량 저감 유도	-
	저탄소 친환경 단지 조성	- 운영시 건축물의 에너지절약설계 및 에너지절약건축자재사용, 자연채광 등을 최대한 활용, 에너지 손실 줄이도록 계획 - 복층유리 및 에너지인증마크를 획득한 자재 등을 적용하여 결로 및 기타 열손실을 방지하여 에너지사용량 감소 - 에너지 자립률을 향상을 위해 주거시설 옥탑에 태양광 발전시설(PV), 비주거시설의 건축물 입면에 태양광 발전시설(BIPV)을 설치	-
재난 방지	수해해	건물내 빗물이용시설(우수조)을 설치하여 우수로 인한 피해방지	-
	화재	구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	-

㉒ 교통 및 동선처리계획

구분	지점	교통처리계획
주변가로 및 교차로	-	◦ 주변지역 개발계획 반영
		-『수표구역 도시정비형 재개발사업 교통영향평가(변경심의), 2022. 3.』
		-『세운재정비촉진지구 3-2,3구역 교통영향평가, 2024. 6.』
		-『세운재정비촉진지구 3-8,9,10구역 도시정비형 재개발사업 교통영향평가, 2024. 12.』
		-『세운재정비촉진지구 재정비촉진계획(세운6-1-4구역) 변경 결정 교통성검토, 2025. 11.』
진출입 동선	㉑	◦ 6-1구역 개발완료시 을지로16길 교통처리계획 수립·제시 ※ 세운재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 예정(안) 반영
	㉑1	◦ 6-1-1구역 단독 개발시 을지로16길 교통처리계획 수립·제시
		-사업지 전면 구간 양방통행 운영
	㉑	◦ 을지로16길 도로확장 및 운영계획 수립(현행 일방통행 유지)
	-	◦ 을지로16길상 진출입구 설치(1개소)
	-	◦ 진출입구 및 도로 가각부 회전반경 확보(R=4.0~6.0m)
대중교통	㉑	◦ 을지로3가역 7번 출구 및 주변 환기구 이전 설치
	-	◦ 보행동선 단절지점 횡단보도 설치(2개소)
보 행	㉑	◦ 개방형 녹지 공간을 활용한 임시도로(보행로) 설치
	㉑	◦ 사업지 내부 도로폐쇄에 따른 서측 충무로변 보도 채움

구분	지점	교통처리계획
자전거	-	◦ 사업지 내 자전거보관소 설치 및 주차공간 영역 표시
		-법정주차대수의 20% 이상 확보
		-편의시설(CCTV, 안내표지, 공기주입기, 이용안내문, 위치안내도 등) 설치
주차 시설	-	◦ 법정주차대수 : 최대 803대(주거시설 441대, 비주거시설 362대) ◦ 주차수요 : 646대(주거시설 377대, 비주거시설 269대) ◦ 계획주차대수 : 537대(주거시설 441대, 비주거시설 96대) -법정주차대수의 66.87% 확보 -주차수요의 83.13% 확보
		-확장형 주차면 : 계획주차대수의 30% 이상 확보
		-경형 주차면 : 계획주차대수의 10% 이하 확보
		-장애인 주차면 : 법정주차대수의 3% 이상 확보
		-가족배려 주차면 : 계획주차대수의 10% 이상 확보 -환경친화적 자동차 전용주차구역(충전시설 포함) : 계획주차대수의 5% 이상 확보 ※ 부설주차장 설치제한 지역에 해당하여 비주거시설 주차대수는 법정최고한도 이하 계획
교통안전 및 기타	-	◦ 주차장 출입구 및 주차램프 전면부 차량경고등 설치
	-	◦ 주차램프 전면 및 주차장 내 시거불량지점 반사경 설치
	㉠	◦ 사업지 외부 순찰차 전용주차면 노상주차면 변경 건의
	-	◦ 주변도로상 교통안전시설물 및 표지판 설치(관계기관 협의 후 시행)
	-	◦ 본 사업시행으로 인해 신설되는 보도, 횡단보도 등 교통시설 공사를 위한 실시설계시 점자유도블럭 등 교통약자 이동편의시설 설치

※ 추후 상세 측량결과 및 관련기관 협의에 따라 변경될 소지가 있음

※ 지점은 교통처리계획도 참조

㉡ 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시정비형 재개발사업	정비구역(변경) 지정 후 5년 이내	토지등소유자	33세대	-

㉢ 안전 및 범죄예방에 관한 계획

착공전	착공 ~ 공사완료	범죄예방설계 적용
- 펜스 설치 및 유지·관리 1일 오전·오후 1회 우범 지역 순찰 - 방범용 CCTV 설치 운영 시설	- 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 - 안전관리비 및 산업안전보건 관리비 공사비 계상	- 주요 지점에 안내판 설치를 통해 보행자 인지성 제고 - 자체적 유지관리를 실시하여 노후화를 방지하고 범죄심리를 유발하는 요인 제거 - 주요 교차로 및 범죄 취약지역을 중심으로 감시의 효율성을 고려하여 CCTV 설치

㉞ 가구 및 획지에 관한 계획

구역명	획지	면적 (㎡)			비고
		기 정	변 경	변경후	
세운6-1-1	획지1	-	증) 5,214.3	5,214.3	사업대지

㉞ 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사문화자산의 보전 및 활용계획

㉞ 구역내 옛길 현황

- 동측변 남북방향으로 을지로와 연결하는 을지로16길(청계천하랑교터남북길) 1개소
- 을지로16길을 통해 연접구역(6-1-2, 6-1-4, 6-1-5)내 접근 이용, 대상지 개발시 연접 필지 접근을 위한 임시 도로 필요
- ㉞ 임시도로 운영 및 복구 계획
 - 인접구역 개발까지 일시적 운영을 위해 개방형녹지 내 임시도로(폭 3m)로 운영
 - 임시도로 해당구간을 건축물대장, 등기부등본(지역권 설정) 등에 명시하여, 일반인에 통행에 지장이 없도록 지속적인 이행 담보가 가능토록 관리·운영
 - 지상권 설정
 - 위치 및 범위 : 서울시 중구 을지로16길 해당구간 통행을 위한 폭 3m 범위
 - 설정기간 : 인접구역 개발시 까지로 한정
 - 건축물대장 : 특기사항으로 임시도로 설치 기재
 - 임시도로 개설시, 임시도로 복구비용을 해당 자치구에 예치

㉞ 소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

구분	내용
추정 비례율	• 추정비례율 산정방식 : (총수입-총지출) ÷ 종전자산총액 × 100% • 추정비례율 : 142.66% ((1조 1,454억-7,200억) ÷ 2,982억 × 100%) - 총수입 추정 : 1조 1,454억 - 총지출 추정 : 7,200억 - 종전자산액 추정 : 2,982억
추정 분담금	• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 권리가액 비율) • 분양가액 : 사업시행계획인가 고시 이후 설계 확정 및 관리처분계획 수립을 위한 종전·종후 감정평가를 통해 확정

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

⑭ 존치지역의 지정 및 관리계획(변경)

㉓ 존치정비구역(변경)

구분	구역명	위치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
1구역	1-1	종로구 장사동 116-4	5,801.2	-	5,801.2	
	1-2	중구 산림동 207-1	3,452.7	-	3,452.7	
	1-3	중구 산림동 207-2	6,139.6	-	6,139.6	
	1-4	중구 인현동1가 310-68 일대	4,698.7	-	-	
	1-6	중구 충무로4가 120-3	13,752.8	-	13,752.8	
2구역	2	종로구 장사동 67일대	38,892.2	-	38,892.2	
5구역	5-4	중구 주교동 123-1 일대	15,807.2	-	15,807.2	
	5-5	중구 을지로4가 61 일대	13,684.2	-	13,684.2	
6-1구역	6-1-1	중구 을지로3가 291-45 일대	5,139.5	감) 5,139.5	-	촉진구역 변경
	6-1-2	중구 을지로3가 272-4 일대	9,208.1	감) 147.1	9,061.0	촉진구역 변경
	6-1-4	중구 초동 18-5 일대	4,502.7	-	4,502.7	
	6-1-5	중구 인현동1가 101-3 일대	18,592.8	-	18,592.8	
6-2구역	6-2-1	중구 인현동1가 111-6 일대	6,271.7	-	6,271.7	
	6-2-2	중구 인현동2가 190-1 일대	24,319.9	-	24,319.9	
	6-2-3	중구 충무로3가 33-1 일대	2,939.8	-	2,939.8	
	6-2-4	중구 필동1가 51-5 일대	14,828.7	-	14,828.7	
	6-2-5	중구 충무로4가 125-3 일대	11,388.9	-	11,388.9	
6-3구역	6-3-5	중구 예관동 17-3 일대	984.5	-	984.5	
	6-3-6	중구 예관동 43-1 일대	1,308.7	-	1,308.7	
6-4구역	6-4-1	중구 인현동2가 181-22 일대	23,598.3	-	23,598.3	
	6-4-2	중구 충무로4가 48-1 일대	2,795.8	-	2,795.8	

㉔ 존치관리구역(변경없음)

㉕ 존치지역 관리계획(변경없음)

⑮ 지구단위계획(변경)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	3-1구역 (힐스테이트 세운센트럴 1단지)	중구 입정동 277번지 일원	3,711.9	-	3,711.9	
기정	3-2·3구역	중구 입정동 175-1번지 일대	10,575.1	-	10,575.1	
기정	3-4·5구역 (힐스테이트 세운센트럴 2단지)	중구 입정동 280번지 일원	5,452.2	-	5,452.2	
기정	3-6구역	중구 입정동 97-4번지 일대	3,851.0	-	3,851.0	
기정	3-7구역	중구 산림동 275-3번지 일대	2,723.1	-	2,723.1	
기정	3-8·9·10구역	중구 을지로3가 227번지 일대	12,496.9	-	12,496.9	
기정	4구역	종로구 예지동 85번지 일원	32,222.4	-	32,222.4	
기정	5-1·3구역	중구 산림동 190-3번지 일대	7,672.4	-	7,672.4	
기정	5-2구역	중구 산림동 82-3번지 일대	1,449.0	-	1,449.0	
신설	6-1-1구역	중구 을지로3가 291-45 일원	-	증) 5,286.6	5,286.6	
기정	6-1-3구역	중구 인현동1가 31일대	15,987.4	-	15,987.4	
기정	6-2-8구역 (남산센트럴뷰스위트)	중구 인현동1가 158번지 일원	1,392.7	-	1,392.7	
기정	6-2-24구역 (더솔라고세운)	중구 충무로4가 12-1번지 일원	2,866.4	-	2,866.4	
기정	6-3-1·2구역 (을지트윈타워)	중구 을지로4가 323번지 일원	9,933.6	-	9,933.6	
기정	6-3-3구역	중구 을지로4가 310-2번지 일대	5,801.1	-	5,801.1	
기정	6-3-4구역 (세운푸르지오헤리시티)	중구 인현동2가 240번지 일원	3,377.2	-	3,377.2	
기정	6-4-21구역 (충무로하늘N)	중구 충무로4가 55번지 일원	1,383.9	-	1,383.9	
기정	6-4-22·23구역	중구 을지로4가 108-21번지 일대	5,724.2	-	5,724.2	
기정	중구청부지(특별계획구역)	중구 예관동 83-10번지 일대	7,600.0		7,600.0	

⑫ 도시관리계획 결정(변경)조서

㉓ 용도지역·지구 결정에 관한 계획(변경)

㉔ 용도지역

○ 6-1-1구역 용도지역 상향으로 고밀·복합개발 통한 을지로 도심업무중심축 기능 강화

- 대규모 업무시설 및 벤처·창업 지원공간 도입
- PJ호텔 이전·도입으로 비즈니스 및 문화관광 산업 기능 강화

○ 세운재정비촉진계획상 중심상업지역 용도지역 상향 기준 준수

- 을지로변 중심상업지역 상향가능지역 해당
- 비주거용도비율 50%이상, 벤처시설 1,500㎡이상, 업무지원시설(MICE시설) 도입

■ 용도지역 결정조서

구 분	면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	5,286.6	-	5,286.6	100.0	-
중심상업지역	-	증)5,214.3	5,214.3	98.6	-
일반상업지역	5,286.6	감)5,214.3	72.3	1.4	도로

※ 금회 촉진계획 변경 구역 외 제재 생략

• 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경) 사유
		기정	변경		
-	중구 을지로3가 291-45일대	일반상업지역	중심상업지역	5,214.3	서울시 녹지생태도심 재창조 전략('22)에 따른 녹지생태공간 유도 및 서울도심기본계획('23)에 따른 도심거점특별육성지구 고밀·복합개발 통한 을지로 도심업무중심축 기능 강화

㉕ 용도지구(변경없음)

㉔ 도시계획시설 설치계획(변경)

㉕ 교통시설(변경)

㉖ 도로(변경)

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	1	22~25 (3m)	집산 도로	1,870	와룡동 5-14	필동1가 40	일반 도로	-	서울시공고 제2001-646호 (2001.8.6.)	2,6-1,6-2구역변 3m 도로확폭
변경	중로	1	1	22~25	집산 도로	1,870	와룡동 5-14	필동1가 40	일반 도로	-	서울시공고 제2001-646호 (2001.8.6.)	충무로변 도로계획 조정 (세운재정비촉진계획 변경 예정)
기정	중로	3	B	12	국지 도로	208	인현동1가 101-1	을지로3가 281-1	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (14.03.27.)	-
변경	소로	1	G	11~12 (0~3m)	국지 도로	208	인현동1가 101-1	을지로3가 281-1	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (14.03.27.)	도로폭원 변경

※ 금회 촉진계획 변경 구역 외 게재 생략

※ ()는 촉진구역 내 해당 사항임

• 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-1	중로1-1	충무로변 3m 도로확폭 폐지	세운재정비촉진계획 변경 예정
중로3-B	소로 1-G	도로 폭원 변경(1m 축소)	세운재정비촉진계획 변경 예정

■ 보행자도로 결정(변경) 조서(변경없음)

■ 도로 입체적 결정(변경) 조서(변경없음)

■ 도로의 공간적 범위 결정(변경) 조서(변경없음)

■ 지하도로 결정(변경) 조서

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	A	4~26 (4~26)	특수 도로	2,780 (464)	시청역 (을지로 3가역)	동대문 역사문화 공원역 (을지로 4가역)	지하공공 보도시설	-	83.9.16.	-시청광장~을지로 지하상가 (을지스타몰 3구역) 대로2-3 중복결정(A=8,319.8㎡) -중로3-1 중복결정 (A=83.7㎡) -입체적 결정(A=286.6㎡)
변경	대로	3	A	4~26 (4~26)	특수 도로	2,780 (464)	시청역 (을지로 3가역)	동대문 역사문화 공원역 (을지로 4가역)	지하공공 보도시설	-	83.9.16.	-시청광장~을지로지하상가 (을지스타몰 3구역) 대로2-3 중복결정(A=8,659.7㎡) -중로3-1 중복결정 (A=83.7㎡) -입체적 결정(A=286.6㎡)

※ 금회 촉진계획 변경 구역 외 기재 생략

• 지하도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-A	대로 3-A	시청광장~을지로 지하상가 (을지스타몰 3구역) 대로2-3 중복결정 면적 증가 -A=8,034.3㎡→8,319.8㎡(증)285.5㎡)	지하철2호선, 을지로지하상가, 1-4문화공원(삼풍상가 부지) 하부 공연장 등 주변 공공시설과 연결되는 지하공간 공간 개선/확대 및 입체적 보행네트워크 구축

■ 지하도로 입체적 결정(변경) 조서(변경없음)

⑥ 철도

■ 철도 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세부	위 치	연장 (m)	면적 (㎡)	최초결정일	비 고
기정	5	철도	도시철도 (을지로3가역 정거장)	을지로3가 118번지 일대	206	5,903.56 (595.8)	서울시 고시 제46호 (82.02.03.)	-
변경	5	철도	도시철도 (을지로3가역 정거장)	을지로3가 118번지 일대	206	6,255.86 (948.1)	서울시 고시 제46호 (82.02.03.)	-

※ () 는 세운재정비촉진지구 내 면적임

■ 입체적 철도 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세부	위치	입체적 결정규모		최초 결정일	비고
					구분	규모		
기정	5	철도	도시철도 (을지로3가역 정거장)	을지로3가 118번지 일대	면적(㎡)	329.6	서울시 고시 제2023-540호 (23.12.07.)	을지로3가역 6번 출입구
					길이(m)	43.3		
					폭(m)	18.9		
					높이(m)	10.3~29.4		
세부 사항	• 입체적 결정범위(해수면 기준) - 지상부 : A=152.0㎡, H=24.7m~29.4m - 지하부 : A=219.4㎡, H=10.3m~24.7m							
신설	5	철도	도시철도 (을지로3가역 정거장)	을지로3가 118번지 일대	면적(㎡)	390.6	서울시 고시 제2023-540호 (23.12.07.)	을지로3가역 7번 출입구
					길이(m)	34.5		
					폭(m)	4.6,12.7		
					높이(m)	18~29.6		
세부 사항	• 입체적 결정범위(해수면 기준) - 지상부 : A=295.1㎡, H=25.0m~29.6m - 지하부 : A=95.5㎡, H=18.0m~25.0m							

• 철도 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
5	도시철도 (을지로3가역 정거장)	- 도시철도 시설 범위 : 442.44㎡ - 입체적 결정 범위 변경 - 면적 : 390.6㎡ - 길이 : 34.5m - 폭 : 4.6m,12.7m - 높이 : 18~29.6m	7번 출입구 이설계획에 따라 도시철도 범위 확대 7번 출입구 계획 변경에 따른 입체적 결정 범위 신설

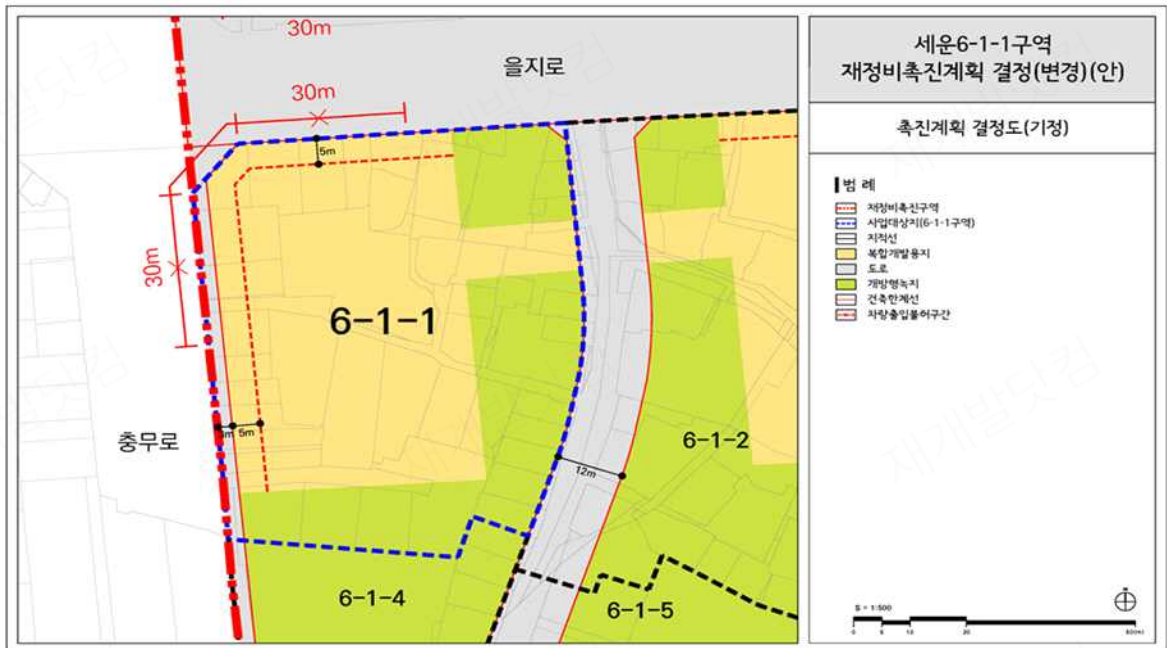
© 주차장(변경없음)

㉠ 공간시설(변경없음)

㉡ 공공·체육문화시설(변경없음)

3. 촉진계획 결정도 변경(안)

〈촉진계획 결정도(기정)〉



〈촉진계획결정도(변경)〉

