

○ 서울특별시 중구 공고 제2026-576호

세운재정비촉진지구 재정비촉진계획(세운5-5구역) 결정(변경)(안) 공람 공고

- 서울특별시고시 제2006-365호(2006.10.26)로 세운재정비촉진지구 지정, 서울특별시고시 제2007-260호(2007.07.30)로 재정비촉진지구 변경 결정, 서울특별시고시 제2009-107호(2009.03.19)로 재정비촉진계획 결정, 서울특별시고시 제2009-378호(2009.09.24.)로 재정비촉진계획(세운5구역) 변경 결정, 서울특별시고시제2014-119호(2014.03.27)로 재정비촉진계획 변경 결정, 서울특별시고시 제2024-313호(2024.06.27.)로 세운재정비촉진지구 정비구역 해제, 서울특별시고시 제2024-316호(2024.06.27.)로 재정비촉진계획 결정 변경된 세운재정비촉진지구 세운5-5구역 도시정비형 재개발사업 대한 재정비촉진계획 변경(안)에 대하여, 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조, 제12조 및 동법 시행령 제9조에 따라 토지등소유자 및 이해관계인 등에게 알리고 관련 도서를 공람합니다.
- 본 재정비촉진계획 변경(안)에 대하여 의견이 있는 경우 공람기간 내 아래 공람장소에 의견을 제출할 수 있습니다.
 - 공람기간: 2026. 5. 20. ~ 2026. 6. 4. (15일간)
 - 공람 및 의견서 제출 장소
 - 서울특별시 중구청 도심정비과(☎02-3396-5754)
 - 관계서류: 생략(공람장소 비치 도서과 같음)

2026년 5월 20일

서울특별시 중구청장

I. 세운재정비촉진계획 개요 : 변경없음

지구명 (지구유형)	위치	면적(㎡)			비고 (최초결정일)
		기 정	증 감	변 경	
세운재정비촉진지구 (중심지형)	종로구 종로3가 175-4번지 일대	439,356.4	-	439,356.4	서고 제365호 (‘06.10.26.)

Ⅱ. 세운재정비촉진계획 : 변경

1. 토지이용계획에 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	154,142.0	감)5,248.9	148,893.1	33.9	-
	공공청사	7,600.0	-	7,600.0	1.7	증구청
	학교시설	13,055.1	-	13,055.1	3.0	덕수중학교
	하 천	8,423.4	-	8,423.4	1.9	청계천
	공 원	30,165.5	감)4,160.4	26,005.1	5.9	5구역 문화공원 폐지
	녹 지	1,325.1	-	1,325.1	0.3	2개소
	주 차 장	1,198.7	-	1,198.7	0.3	1개소
	공공공지	1,328.4	-	1,328.4	0.3	3개소
	공공용지	4,100.3	-	4,100.3	0.9	4개소
	도 로	86,945.5	감)1,088.5	85,857.0	19.5	일부구간 도시계획시설 입체적 결정
택지 (획지)	소 계	285,214.4	증)5,248.9	290,463.3	66.1	-
	복합개발용지	268,653.3	증)5,248.9	273,902.2	62.3	세운재정비촉진지구 재정비 계획 반영 5-4구역 공원 → 획지 변경
	남산자이(주거복합)	5,216.5	-	5,216.5	1.2	-
	국도호텔(상업:숙박)	1,620.5	-	1,620.5	0.4	-
	중앙데코플라자	-	-	-	-	존치정비구역
	명보아트홀	-	-	-	-	
	매일경제신문	-	-	-	-	
	세운상가군	9,724.1	-	9,724.1	2.2	세운상가동·청계·대림·진양상가 : 존치정비구역 (삼풍·PJ호텔 공원 결정, 인현상가 공공용지 결정)

※ 복합개발용지 면적은 사업완료구역 포함하여 산정

※ 세운상가군은 세운가동상가 ~ 진양상가에 이르는 일련의 상가를 의미함

※ 상기 면적은 구적에 의한 면적으로 변경될 수 있음

2. 인구·주택수용계획 : 변경없음

- 목표인구 : 기정 19,117명, 11,550세대(완료구역 제외 인구)

3. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 : 변경**1) 도로계획(변경)**

- 5-5구역 창경궁로변 도로 삭제(3m) 및 중로 3-2호선 폭원 축소 및 입체적 결정에 따른 기반시설 면적 변경

구분	면적(㎡)		비 고
	기정	변경	
도로	86,945.5	85,857.0	• 창경궁로 도로 삭제(3m) • 중로 3-2호선 폭원 축소 및 입체적 결정

2) 주차장(변경없음)**3) 공원 및 녹지(변경)**

- 문화공원 1개소 폐지 : 세운재정비촉진계획 재정비를 반영한 5구역 내 공원 폐지

구분	기정		변경	
	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)
문화공원	8	28,849.1	7	24,688.7

4) 학교(변경없음)**5) 공공청사(변경없음)****6) 기타(변경없음)****4. 공원녹지 조성 및 환경보전계획 : 변경**

- 문화공원 1개소 폐지 : 세운재정비촉진계획 재정비를 반영한 5구역 내 공원 폐지

5. 교통계획 : 변경

- 「세운재정비촉진지구 5-5구역 재정비촉진계획 결정도서」 5장. 교통성 검토서 참고

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

8. 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 : 변경

구분	구역명		위치	면적(㎡)	사업의 종류	비고
신설	5구역	5-5구역	중구 을지로4가 61번지 일대	16,084.1	재개발사업	5-5, 5-4 구역통합 및 경계조정

※ 상기 구역 면적은 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 금회 촉진계획 변경 구역 외 계재생략

- 변경사유 : 을지로변 고밀개발 및 상가군 녹지 공간 실현, 토지의 합리적인 개발을 위해
5-4구역 통합 및 경계 조정

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

구분	구역명	용적률			건폐율	높이		비고
		기준	허용	상한		기준	최고	
신설	세운 5-5구역	600% 이하	1,000% 이하	기반시설 제공, 친환경 건축물 계획에 따른 완화 적용	60% 이하	90m	개방형녹지, 기반시설 제공, 도심거점특별 육성지구에 따른 완화 적용	-

※ 금회 변경 구역 외 계재생략

※ 2030 도시·주거환경정비계획 변경사항 반영

10. 기반시설 비용분담계획 : 변경

구 분		사업 시행 면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	정비기반시설 등(㎡)			기준정비 기반시설 (기준 공용지 ㎡)	순부담률(%)			비고
				합계	기반시설 (토지)	추가부담 (건축물 등)		합계	기반시설 (토지)	추가부담 (건축물 등)	
5-5 구역	기정	14,684.2	9,063.7	5,620.5	4,620.5	1,000.0	3,353.5	20.0	11.2	8.8	-
	변경	20,198.1	14,276.1	5,922.0	1,808.0	4,114.0	3,752.6	22.36	-	22.36	-

※ 토지이용계획 변경에 따른 계획 공공용지 조정, 세운상가군 매입 및 기부채납 계획에 따른 부담률 조정

※ 신설 정비기반시설의 면적보다 구역 내 기존 정비기반시설의 면적이 더 크기 때문에,

무상귀속되지 않는 기반시설에 대해 「도시 및 주거환경정비법」 제98조에 따른 유상매입 필요(2,422.3㎡)

※ 금회 변경 구역 외 계재생략

- 변경사유 : 5-5구역 도시정비형 재개발사업 추진에 따라 기반시설 부담률 계획 변경

11. 임대주택 건설 등 재정비촉진지구 거주하는 세입자의 주거대책 : 변경없음

12. 단계적 사업추진에 관한 사항 : 변경없음

13. 촉진구역별 사업계획

1) 5-5구역 재정비촉진구역 : 신설

• 촉진구역 결정조서

구분	위 치	면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
5-5구역	중구 을지로4가 61번지 일대	-	증) 16,084.1	16,084.1	-

• 변경 사유서

변경전 구역명	변경후 구역명	변경내용	변경사유
5-5구역	5-5구역	5-5, 5-4 구역통합 및 경계 조정 5-5구역 촉진구역 신설	을지로변 고밀개발 및 상가군 녹지 공간 실현, 토지의 합리적인 개발을 위해 구역 통합 및 경계 조정

2) 정비구역 지정

(1) 정비사업의 명칭 : 세운5-5구역 도시정비형 재개발사업

(2) 정비구역 지정(변경) 조서

구분	구역명	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	5-5구역	중구 을지로4가 61번지 일대	13,684.2	감) 13,684.2	-	존치정비구역
변경 (신설)	5-5구역	중구 을지로4가 61번지 일대	-	증) 16,084.1	16,084.1	구역통합에 따른 경계조정, 촉진구역

3) 정비구역 계획

(1) 용도지역·용도지구에 관한 계획

• 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
계		16,084.1	-	16,084.1	100.0	-
상업지역	일반상업지역	16,084.1	감) 14,276.1	1,808.0	11.2	-
	중심상업지역	-	증) 14,276.1	14,276.1	88.8	-

• 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	위치	용도지역		면 적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	중구 을지로4가 61번지 일대	일반상업 지역	중심상업 지역	14,276.1	• 도심부 녹지공간 확보 및 거점 육성 등 전략적 개발 유도를 위한 용도지역 변경

(2) 토지이용에 관한 계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		13,684.2	증) 2,399.9	16,084.1	100.0	-
택 지 (획 지)	소계	9,063.7	증) 5,212.4	14,276.1	88.8	-
	획지1	9,063.7	증) 284.0	9,347.7	58.1	업무시설·호텔
	획지2	-	증) 4,067.6	4,067.6	25.3	공동주택
	입체도로	-	증) 860.8	860.8	5.4	-
정비기반 시설 등	소계	4,620.5	감) 2,812.5	1,808.0	11.2	-
	도로	2,896.5	감) 1,088.5	1,808.0	11.2	-
	공원	1,724.0	감) 1,724.0	-	-	-

(3) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

㉠ 교통시설(변경)

• 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류 별	번 호	폭원 (m)								
기정	대로	2	3	30~33 (2~3)	주간선 도로	1,800 (154)	시청앞 광장	을지로 6가	일반 도로	-	총독부고시 722호 (36.12.26.)	을지로 대림상가~삼풍상가 (을지로상부) 보행데크 보행자전용도로 결정 (변경없음) (폭6.0m~10.6m)
기정	대로	3	2	25~28 (2~4)	주간선 도로	1,600 (88)	연남동 광장	충무로 5가	일반 도로	-	건설부고시 177호 (62.12.08)	구역 내 폭원조정
변경	대로	3	2	25~28 (-)	주간선 도로	1,600 (-)						
기정	중로	3	2	12	국지 도로	192 (86)	을지로4가 30-2	주교동 145-6	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (14.03.27)	폭원 조정 일부구간 입체적 결정
변경	소로	1	○	10	국지 도로	192 (86)						
기정	소로	1	B	10	국지 도로	113	산림동 12	산림동 56-8	일반 도로	-	서울시고시 제2024-316호 (24.06.27)	선형 조정
변경	소로	1	B	10	국지 도로	113						

※ 금회 결정(변경) 조서 외 게재생략

※ ()는 촉진구역 내 해당 사항임

• 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로3-2	대로3-2	• 창경궁로변 도로 선형 변경 - 연장 1,600(88) → 1,600(-)	• 세운재정비촉진지구 변경에 따른 폭원 축소
중로3-2	소로1-○	• 폭원 축소 - 폭원 변경 : 12m → 10m	• 5-4구역 통합 및 획지 조성으로 인한 일부구간 입체적 결정 • 세운재정비촉진지구 변경에 따른 폭원 축소
소로1-B	소로1-B	• 선형조정	• 구역계변경에 따른 선형 조정

• 도로 입체적 결정(변경) 조서

구분	표시번호	시설명	구분	기정	변경	변경후	비고
변경	소로1-○	도로	면적(㎡)	-	증) 860.8	860.8	-
			길이(m)	-	증) 76.3	76.3	
			폭(m)	-	증) 10	10	
			높이(m)	-	증) 24.5	24.5	
세부 사항	기정				변경		
	-				• 입체적 결정 범위 - 지상부: A=860.8㎡, H=24.5m		

• 도로 입체적 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로1-○	• 입체적 도시계획시설 신설 - B : 10m, L : 76.3m	• 주변지역과의 연결성 확보를 위해 도로기능 유지가 필요하여 구분지상권을 설정하여 도시계획시설로 결정 • 사업시행자가 조성하여 무상으로 공공에 구분지상권 양도

• 철도 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설 명	시설의 세분	위치	연장(m)	면 적 (㎡)	최초 결정일	비고
기정	3	철도	도시철도(5호선) (을지로4가 정거장)	주교동 122일대	-	6,259.4 (276.2)	건교부고시 제151호 (91.03.25)	일부구간 일체적 결정
기정	4	철도	도시철도(2호선) (을지로4가 정거장)	을지로4가 261	205 (23)	5,998.5 (247.8)	건교부고시 제232호 (77.12.01)	일부구간 일체적 결정
변경	4	철도	도시철도(2호선) (을지로4가 정거장)	을지로4가 261	205 (23)	6,638.2 (741.1)	건교부고시 제232호 (77.12.01)	

※ 금회 결정(변경) 조서 외 게재생략

※ ()는 촉진구역 내 해당 사항임

• 철도 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
4	철도	• 철도4(2호선) 입체적 결정 신설 - A:741.1㎡, L:79.5m, B:2.7m~13.5m, H:14.6m~29.0m	• 을지로4가역 1,2번 출입구 대지 내 이설을 위한 입체적 결정

• 철도 입체적 결정(변경) 조서

구분	시설명	구분	기정	변경	변경후	비고
변경	철도4	면적(㎡)	-	증) 741.1	741.1	을지로 4가역 2호선
		길이(m)	-	증) 79.5	79.5	
		폭(m)	-	증) 2.7~13.5	2.7~13.5	
		높이(m)	-	증) 14.6~29.0	14.6~29.0	
세부 사항	기정			변경		
	-			• 입체적 결정 범위(해수면 기준) - 지상부: A=141.2㎡, H=24.5m~29.0m - 지하부: A=741.1㎡, H=14.6m~24.5m		

• 철도 입체적 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
4	철도	• 철도4(2호선) 입체적 결정 신설 - A:741.1㎡, L:79.5m, B:2.7m~13.5m, H:14.6m~29.0m	• 을지로4가역 1,2번 출입구 대지 내 이설을 위한 입체적 결정

• 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	1-3	공원	문화공원	을지로4가 26	4,160.4 (1,724.0)	감) 4,160.4 (1,724.0)	-	서울시고시 제2024-316호 (24.06.27)	-

※ ()는 촉진구역 내 해당 사항임

• 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1-3	문화공원	• 공원 폐지	• 세운재정비촉진계획 재정비를 반영한 공원 폐지

⑥ 정비기반시설 등 설치(부담) 계획

구분	면적(㎡)		정비기반시설 부담면적(㎡)			추가 기반시설 부담면적 (㎡)	기존 국·공유지 (무상양도) (㎡)	순부담 면적 (㎡)	순부담 비율(%)	비고
	시행	획지	계	도로	공원					
기정	14,684.2	9,063.7	4,620.5	2,896.5	1,724.0	1,000.0	3,353.5	2,267.1	20.0	-
변경	20,198.1	14,276.1	1,808.0	1,808.0	-	4,114.0	3,752.6	4,114.0	22.36	-

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

※ 신설 정비기반시설의 면적보다 구역 내 기존 정비기반시설의 면적이 더 크기 때문에, 무상귀속되지 않는 기반시설에 대해 「도시 및 주거환경정비법」 제98조에 따른 유상매입 필요(2,422.3㎡)

(4) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
변경	세운 5-5구역	16,084.1	대지	14,276.1	중구 을지로4가 61번지 일대	121	-	-	121	-	-

(5) 건축물에 관한 계획

③ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

결정 구분	구역 구분		가 구 획지 또는 구분		위 치	주용도	건폐율	용적률	높이	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	5-5 존치정비 구역	13,684.2	획지	9,063.7	을지로4가 61번지 일대	기본계획 상 도심복합용도지역 주용도	50% 이하	•기준 : 600%이하 •허용 : 800%이하 •상한 : α	90m + α	-
변경	5-5 재정비 촉진구역	16,084.1	획지	14,276.1	을지로4가 61번지 일대	업무시설 공동주택 숙박시설	60% 이하	•기준 : 600%이하 •허용 : 1,000%이하 •상한 : 1,518%이하	193m 이하	-
기정	건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축한계선 : 을지로변 5m(단, 개방형 녹지 부분 제외)							
	기타사항에 관한 계획		• 개방형녹지 40% 이상 확보(중심상업지역 상향시)							
변경	주택의 규모 및 규모별 건설 비율		• 주택공급계획 : 616세대 - 85㎡이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 80% 이상 → 100% 계획							
			건립규모 (전용면적 기준)		세대수			비율 (%)		
					계	분양	공공임대(기부채납)			
			계		616	554	62	100.0		
			85㎡ 이하	39㎡	176	138	38	28.6		
				59㎡	440	416	24	71.4		
	85㎡ 초과		-		-		-			
	[심의완화 사항] 건축물 높이에 관한 계획		• 기준높이 : 90m 이하 • 최고높이 : 193m 이하 (건축계획 192.6m)							
			구분	인센티브 산식		완화량				
			개방형녹지 확보	(기준높이+20m)×[건폐율(50%) ÷(80%-개방형녹지율%)]		(90m+20m)× [50%÷(80%-43.35%)]		150.1m		
			공공용지 제공	기준높이×(공공용지 제공 면적÷당초의 대지면적)		90m×(4,114.0㎡÷16,084.1㎡)		23.0m		
			도심거점 특별육성지구	중심상업지역 20m		중심상업지역		20.0m		
합 계					193.1m (193m 적용)					
건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축한계선 - 을지로변, 창경궁로변 : 5m - 내부도로변 : 3m • 건축가능범위 지정 - 개방형녹지 확보를 위한 대지경계선 내 건축가능범위 별도 지정								
		• 개방형녹지 계획 : 5,815.58㎡ (43.35%, 의무비율 30% 이상) - 중심상업지역 상향에 따른 개방형녹지 40% 이상 확보 • 대지내공지 - 건축선 후퇴부분 보도형 전면공지 조성 - 을지로4가역 인근 공개공지 위치지정 • 창경궁로 및 을지로 교차로변 차량출입불허구간 지정								
기타사항에 관한 계획										

⑤ 용적률 계획

구분	산정내용 (㎡)						신설 정비기반시설 내 국·공유지	택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지																																																																												
	시행면적	구역면적	획지	신설 정비기반시설 등																																																																																
				계	기반시설	추가부담																																																																														
토지이용계획	20,198.1	16,084.1	14,276.1	5,922.0	1,808.0	4,114.0	477.7	3,274.9																																																																												
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 순부담률 = 22.36% (의무부담률 20.0% 이상) • 신설 정비기반시설의 면적보다 구역 내 기존 정비기반시설 면적이 더 크기 때문에, 무상귀속되지 않는 기반시설에 대해 유상매입 필요 ※ 무상귀속(=무상양도) 면적 = 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국공유지 면적 = 1,808.0㎡ - 477.7㎡ = 1,330.3㎡ ※ 유상매입 면적 = 기존 국공유지 면적 - 무상양도 면적 = (477.7㎡ + 3,274.9㎡) - 1,330.3㎡ = 2,422.3㎡ • 공공시설등 기부채납 면적 = 추가부담면적 = 4,114.0㎡																																																																																			
기준용적률	• 600% 이하																																																																																			
허용용적률	• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브 = 600% + 400% = 1,000% 이하 <table><tr><th colspan="3">항목</th><th colspan="2">세부 적용내용</th><th colspan="2">완화량</th></tr><tr><td colspan="3">개방형 녹지 의무확보기준(30%)초과 설치</td><td colspan="2">정률 2.0 / 최대 200%</td><td colspan="2">160.2%</td></tr><tr><td colspan="3">지구통합관리 운영</td><td colspan="2">정량 20%</td><td colspan="2">20%</td></tr><tr><td colspan="3">구역(지구)간 공동개발</td><td colspan="2">정량 100%</td><td colspan="2">100%</td></tr><tr><td rowspan="2">상가 세입자 대책 수립</td><td colspan="2">대체영업장 확보 및 운영</td><td colspan="2">정량 30%</td><td colspan="2">30%</td></tr><tr><td colspan="2">우선임차권 / 분양권 제공</td><td colspan="2">정률 0.25 / 최대 30%</td><td colspan="2">30%</td></tr><tr><td></td><td colspan="2">세입자대책 사전협의 및 이행 정도</td><td colspan="2">정률 0.05 / 최대 20%</td><td colspan="2">20%</td></tr><tr><td>주거안정</td><td colspan="2">전체 연면적 30%이상 주거 도입시</td><td colspan="2">정량 / 최대 100%</td><td colspan="2">20%</td></tr><tr><td>공익시설</td><td colspan="2">저층부개발 (특정시간대 완전 개방)</td><td colspan="2">정률 0.3 / 최대 50%</td><td colspan="2">23.6%</td></tr><tr><td>일반사항</td><td colspan="2">안전 / 방재</td><td colspan="2">정량 20%</td><td colspan="2">20%</td></tr><tr><td colspan="5">합계 (최대 400%)</td><td colspan="2">423.8% (400% 적용)</td></tr></table>								항목			세부 적용내용		완화량		개방형 녹지 의무확보기준(30%)초과 설치			정률 2.0 / 최대 200%		160.2%		지구통합관리 운영			정량 20%		20%		구역(지구)간 공동개발			정량 100%		100%		상가 세입자 대책 수립	대체영업장 확보 및 운영		정량 30%		30%		우선임차권 / 분양권 제공		정률 0.25 / 최대 30%		30%			세입자대책 사전협의 및 이행 정도		정률 0.05 / 최대 20%		20%		주거안정	전체 연면적 30%이상 주거 도입시		정량 / 최대 100%		20%		공익시설	저층부개발 (특정시간대 완전 개방)		정률 0.3 / 최대 50%		23.6%		일반사항	안전 / 방재		정량 20%		20%		합계 (최대 400%)					423.8% (400% 적용)	
	항목			세부 적용내용		완화량																																																																														
	개방형 녹지 의무확보기준(30%)초과 설치			정률 2.0 / 최대 200%		160.2%																																																																														
	지구통합관리 운영			정량 20%		20%																																																																														
	구역(지구)간 공동개발			정량 100%		100%																																																																														
	상가 세입자 대책 수립	대체영업장 확보 및 운영		정량 30%		30%																																																																														
		우선임차권 / 분양권 제공		정률 0.25 / 최대 30%		30%																																																																														
		세입자대책 사전협의 및 이행 정도		정률 0.05 / 최대 20%		20%																																																																														
	주거안정	전체 연면적 30%이상 주거 도입시		정량 / 최대 100%		20%																																																																														
	공익시설	저층부개발 (특정시간대 완전 개방)		정률 0.3 / 최대 50%		23.6%																																																																														
	일반사항	안전 / 방재		정량 20%		20%																																																																														
	합계 (최대 400%)					423.8% (400% 적용)																																																																														
※「세운재정비촉진계획(서울특별시고시 제2024-316호, 24.6.27.)」, 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획(26.01)」 허용용적률 인센티브 항목 적용																																																																																				
상한용적률	• 상한용적률 = 허용용적률 + 공공시설등 기부채납 인센티브 + 친환경 인센티브 = 1,000% + 368.0% + 150.0% = 1,518.0% 이하 <table><tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="2">인센티브 산식</th><th colspan="2">완화량</th></tr><tr><td rowspan="2">추가 기반시설 부담</td><td>입체보행시설</td><td>허용용적률×1.2×α건축물 (α건축물=환산부지÷대지면적)</td><td>1,000%×1.2×0.0269 (α건축물=361.0㎡÷13,415.3㎡)</td><td colspan="2">32.28%</td></tr><tr><td>세운상가군 매입</td><td>허용용적률×1.2×α건축물 (α건축물=환산부지÷대지면적)</td><td>1,000%×1.2×0.2798 (α건축물=3,753.0㎡÷13,415.3㎡)</td><td colspan="2">335.76%</td></tr><tr><td rowspan="3">친환경 건축물</td><td>녹색건축인증</td><td>① 허용용적률×완화비율×1.0</td><td>1,000%×6%(최우수등급)×1.0</td><td colspan="2">60.00%</td></tr><tr><td>ZEB인증</td><td>② 허용용적률×완화비율×1.0</td><td>1,000%×11%(ZEB5등급)×1.0</td><td colspan="2">110.00%</td></tr><tr><td>소계</td><td colspan="3">①+②는 허용용적률의 최대 15%까지 완화 1,000%×15%=150% ≤ 170%</td><td colspan="2">150.00%</td></tr><tr><td colspan="5">합 계</td><td colspan="2">518.0%</td></tr></table>								구분		인센티브 산식		완화량		추가 기반시설 부담	입체보행시설	허용용적률×1.2×α건축물 (α건축물=환산부지÷대지면적)	1,000%×1.2×0.0269 (α건축물=361.0㎡÷13,415.3㎡)	32.28%		세운상가군 매입	허용용적률×1.2×α건축물 (α건축물=환산부지÷대지면적)	1,000%×1.2×0.2798 (α건축물=3,753.0㎡÷13,415.3㎡)	335.76%		친환경 건축물	녹색건축인증	① 허용용적률×완화비율×1.0	1,000%×6%(최우수등급)×1.0	60.00%		ZEB인증	② 허용용적률×완화비율×1.0	1,000%×11%(ZEB5등급)×1.0	110.00%		소계	①+②는 허용용적률의 최대 15%까지 완화 1,000%×15%=150% ≤ 170%			150.00%		합 계					518.0%																																				
	구분		인센티브 산식		완화량																																																																															
	추가 기반시설 부담	입체보행시설	허용용적률×1.2×α건축물 (α건축물=환산부지÷대지면적)	1,000%×1.2×0.0269 (α건축물=361.0㎡÷13,415.3㎡)	32.28%																																																																															
		세운상가군 매입	허용용적률×1.2×α건축물 (α건축물=환산부지÷대지면적)	1,000%×1.2×0.2798 (α건축물=3,753.0㎡÷13,415.3㎡)	335.76%																																																																															
	친환경 건축물	녹색건축인증	① 허용용적률×완화비율×1.0	1,000%×6%(최우수등급)×1.0	60.00%																																																																															
		ZEB인증	② 허용용적률×완화비율×1.0	1,000%×11%(ZEB5등급)×1.0	110.00%																																																																															
		소계	①+②는 허용용적률의 최대 15%까지 완화 1,000%×15%=150% ≤ 170%			150.00%																																																																														
	합 계					518.0%																																																																														

※ 추가 기반시설 부담은 세운상가군 매입 불가 시 건축물 또는 현금 기부채납 등의 방안으로 대체될 수 있음

※ 허용용적률, 상한용적률 및 높이의 완화량은 사업시행과정에서 변경될 수 있음

(6) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

구 분	전체세대수		기부채납 임대	
	세대수	비율(%)	세대수	비율(%)
합 계	616	100.0	62	100.0
60㎡이하	616	100.0	62	100.0
60㎡초과 ~ 85㎡이하	-	-	-	-
85㎡초과	-	-	-	-

(7) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용		비 고
환경 보전	녹지계획	• 옥상녹화, 자연지반 확보, 투수면 확보 등 환경친화적 계획 수립 • 폐기물 수거 및 처리는 중구 폐기물 처리계획에 따라 처리 • 지상층과 옥상층에 녹지를 조성하여 최대한 비오톱의 보호 및 복원, 생태면적을 35% 이상 확보 • 조경식재 시 배기가스에 강하고 환경정화수종을 식재하여 대기질 정화효과를 기대할 수 있도록 계획함	-
	녹색교통 활성화 유도	• 대상지내 녹지 및 보행네트워크 구축으로 보행이 활성화되도록 계획하여 탄소배출 저감 유도	-
	저탄소 친환경단지 조성	• 운영시 건축물의 에너지절약설계 및 에너지절약건축자재 사용, 자연채광 등을 최대한 활용하여 에너지 손실 줄이도록 계획 • 복층유리 및 에너지인증마크를 획득한 자재 등을 적용하여 결로 및 기타 열손실을 방지하여 에너지사용량 감소 • 에너지 자립을 향상을 위해 주거시설 옥탑에 태양광 발전시설(PV), 비주거시설의 건축물 입면에 태양광 발전시설(BIPV)을 설치	-
재난 방지	수재해	• 홍수에 대한 위험은 없으나 만약의 경우를 대비하여 지하공간에 유수지 역할을 수행할 수 있는 공간 또는 빗물이용시설을 확보할 수 있도록 계획 • 안정구배를 유지하고, 벽면의 상·하단에 배수시설 설치 등을 통하여 토사유출 방지	-
	화재	• 구역내 화재 발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	-

(8) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구 분	계 획 내 용		비 고
덕수중학교 약 200m 반경내 입지 (상대정화구역)	도입용도	• 「교육환경법」에서 규정하고 있는 교육환경보호구역에서의 금지용도 배제, 필요 시 교육환경보호위원회의 심의를 통해 도입용도에 대한 허가를 받아야 함	-
	공사시 소음	• 「소음 진동관리종합계획(2021, 환경부)」, 「소음-진동관리 시행계획(2020, 서울시)」에 준하여 공사를 시행 • 가설방음판넬 설치 • 저소음, 적정용량의 건설기계를 선택하여 소음 진동 저감	-
	일조	• 일조 영향 없음	-
	기타	• 촉진구역의 사업시행자는 사업시행계획인가 시 해당 교육청 및 학교장과 협의를 통해 교육환경보호에 관한 계획을 구체적으로 수립 및 결정하여야 함	-

(9) 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	-
범죄예방설계 적용	• 방법용 CCTV는 사각지대 설치 • 동 출입문 및 ELEV에 방법용 CCTV 설치 • 공적 공간과 사적 공간 사이에 전이공간을 설치하여 공간의 인지성 강화 • 수목의 식재로 사각지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 유지하여 계획 • 옥외배관은 배관덮개를 설치	-

(10) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

구분	내용			
추정 비례율	• 권리가액 : 종전자산(토지+건물)평가액 + 분양예정대지평가차액 • 분양예정대지평가차액 : 종후대지평가액 - 종전토지평가액 - 대지조성비 (공통비 포함) • 권리가액 비율 : 권리가액 / 종전자산(토지+건물) 평가액 × 100% ⇒ 3,523억 / 3,336억 × 100% = 105.6%			
	종전자산평가액	종후토지평가액	종전토지평가액	대지조성비
	3,336억	13,767억	3,256억	10,324억
추정 분담금 산출	• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 권리가액비율) (+ : 부담 / - : 환급) • 분양가액 : 사업시행계획인가 고시 이후 설계 확정 및 관리처분계획 수립을 위한 종전 · 종후 감정평가를 통해 확정			

14. 존치지역의 지정 및 관리계획 : 변경

1) 존치정비구역 : 변경

구분	구역명	위치	면 적(m ²)			비고
			기정	변경	변경후	
5구역	5-4	중구 주교동 123-1 일대	15,807.2	감) 2,399.9	13,407.3	5-4, 5-5구역 경계 조정
	5-5	중구 을지로4가 61 일대	13,684.2	감) 13,684.2	-	

※ 상기 구역 면적은 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 금회 촉진계획 변경 구역 외 재재생략

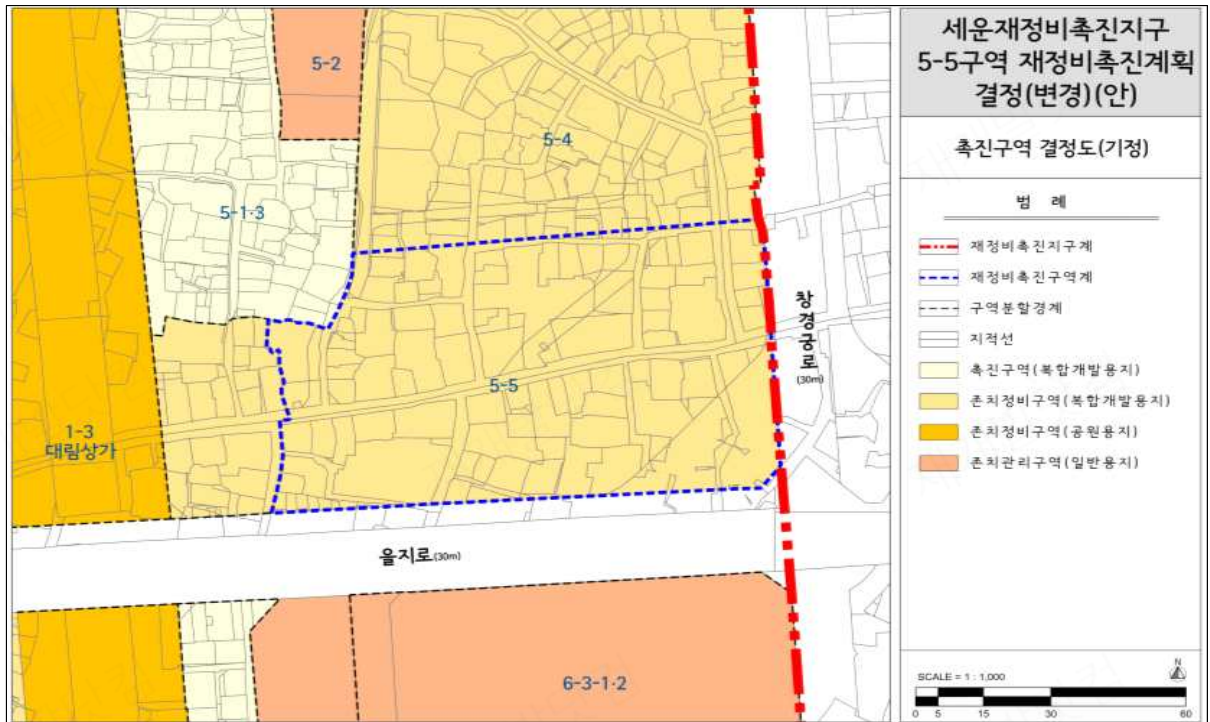
- 변경사유 : 을지로변 고밀개발 및 상가군 녹지 공간 실현, 토지의 합리적인 개발을 위해
5-4구역 통합 및 경계 조정

2) 존치관리구역 지정 : 변경없음

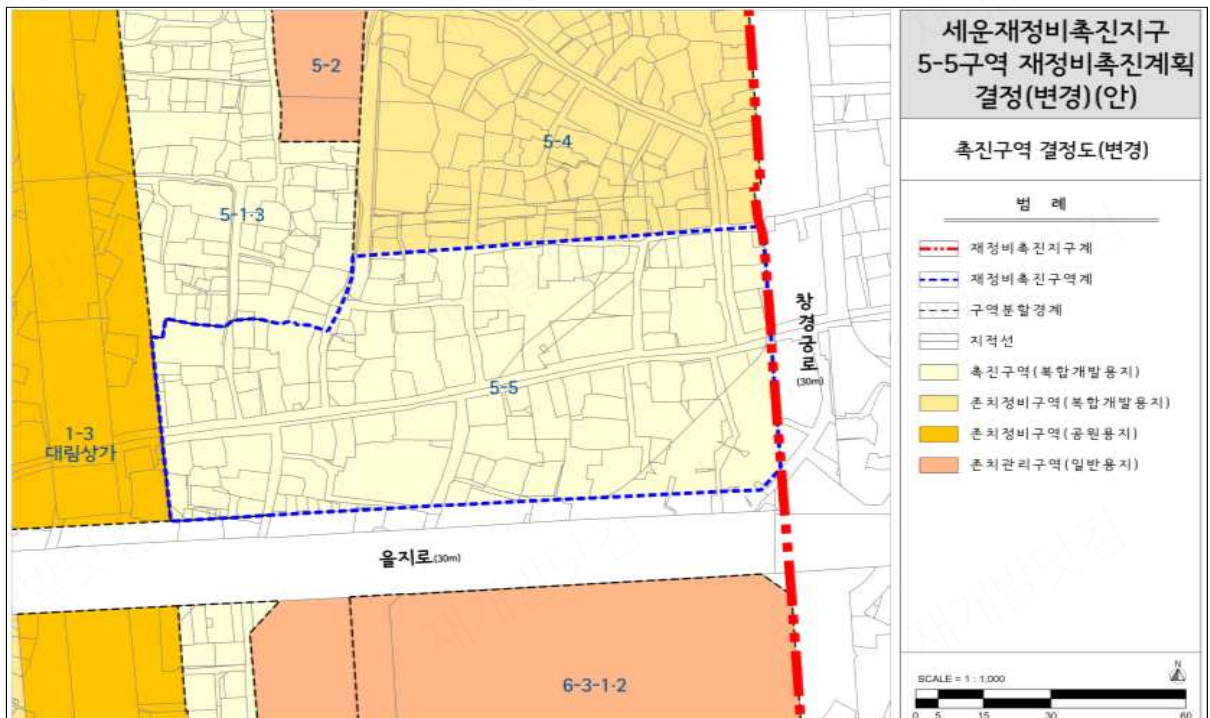
3) 존치지역 관리계획 : 변경없음

Ⅲ. 세운재정비촉진계획 결정(변경)도

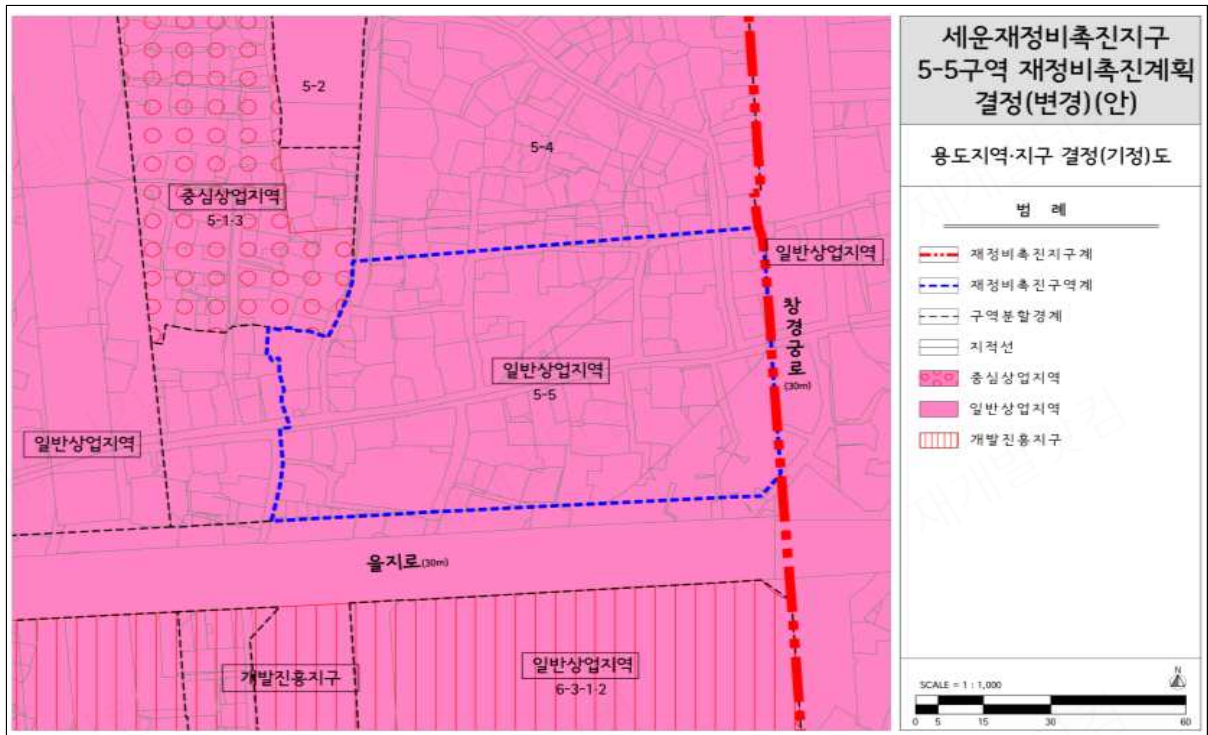
<촉진구역 결정도 : 기정>



<촉진구역 결정도 : 변경>



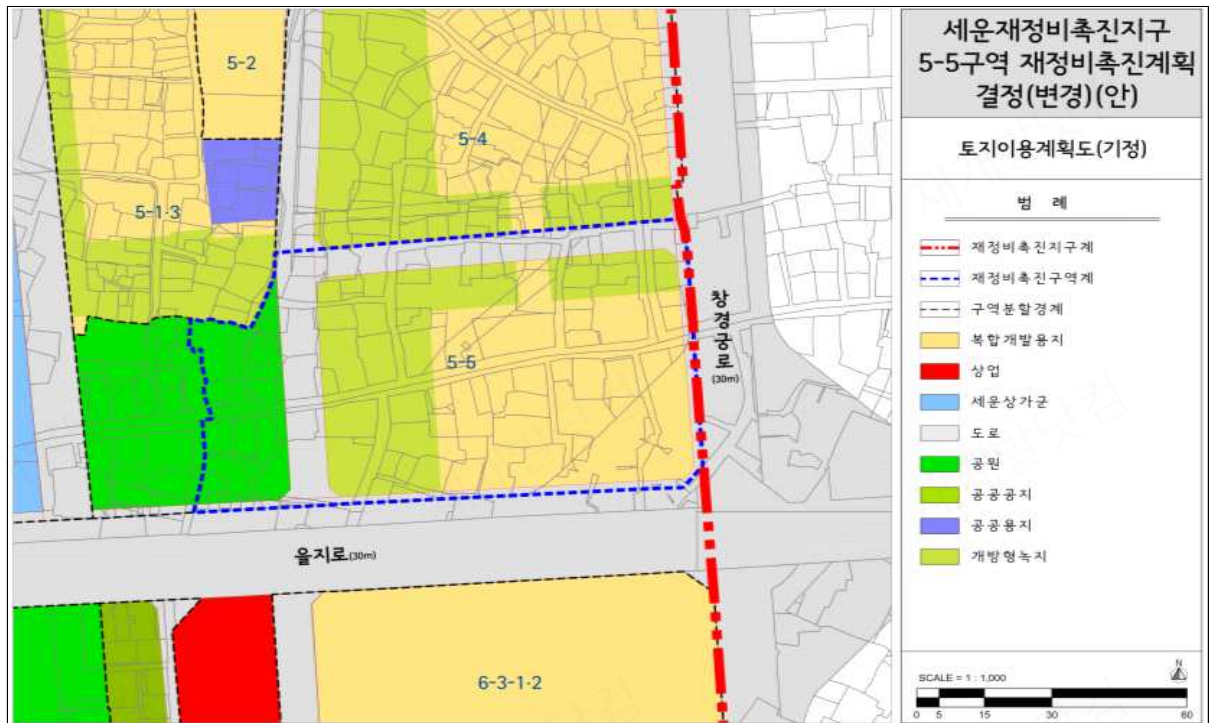
<용도지역·지구 결정(기정)도>



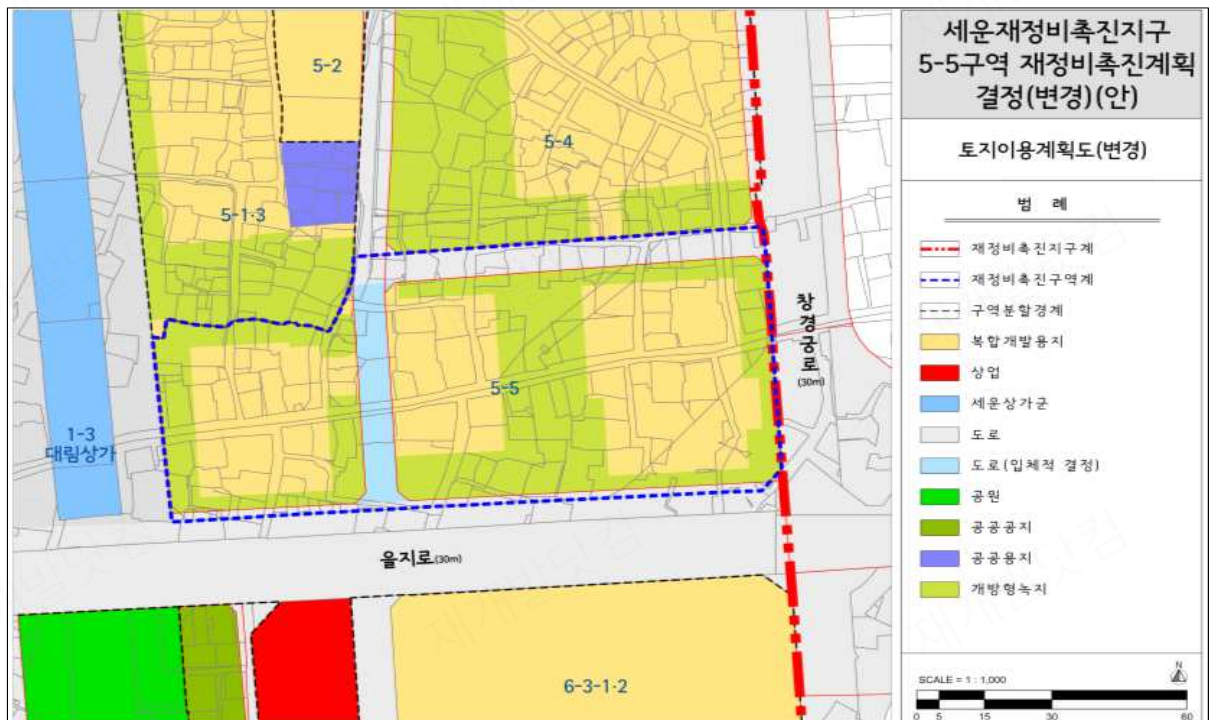
<용도지역·지구 결정(변경)도>



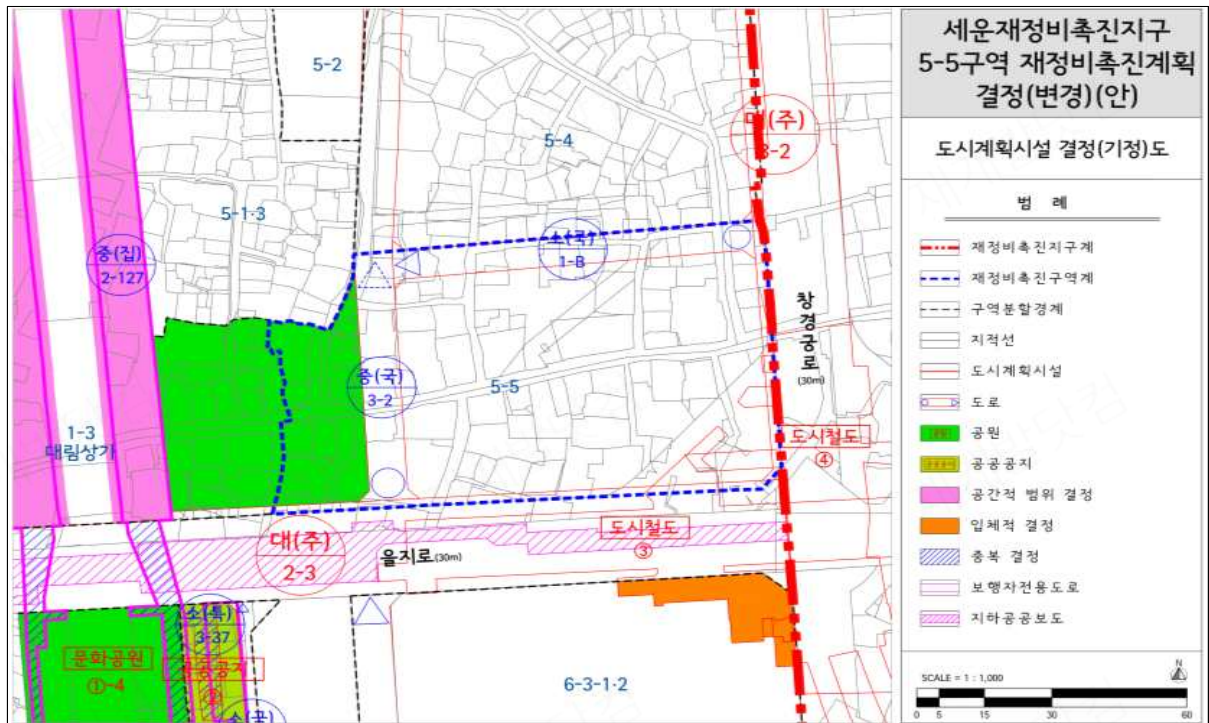
<토지이용계획도(기정)>



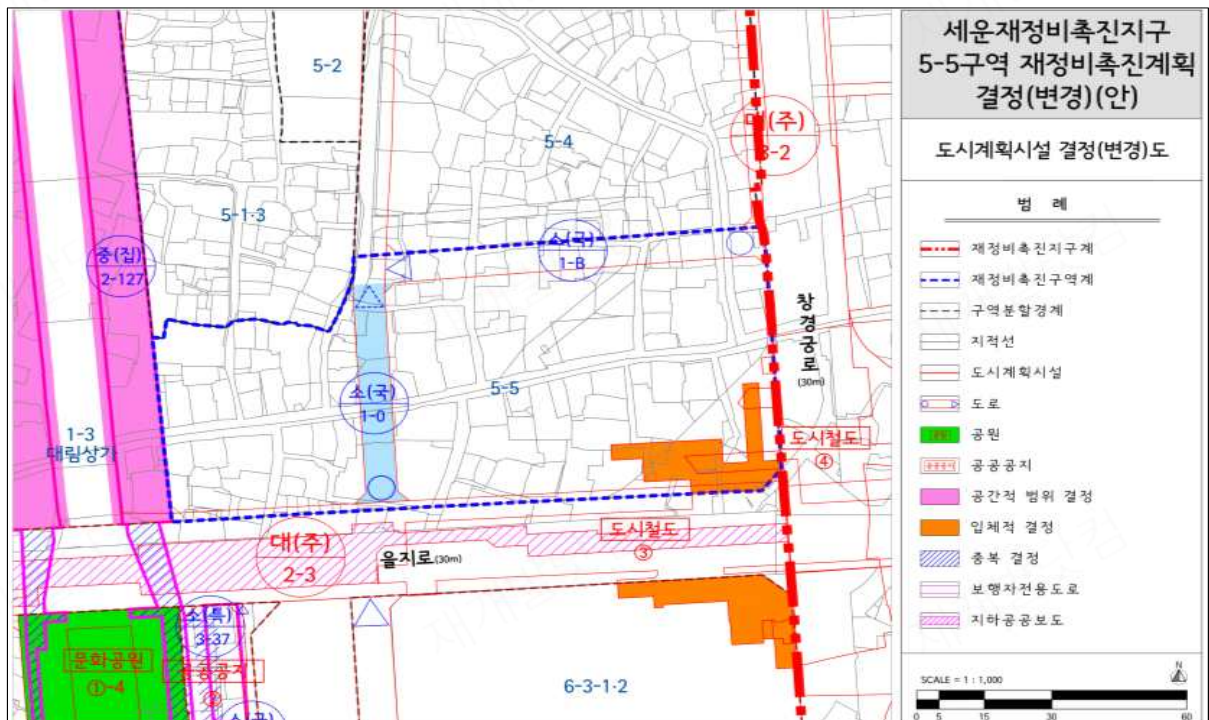
<토지이용계획도(변경)>



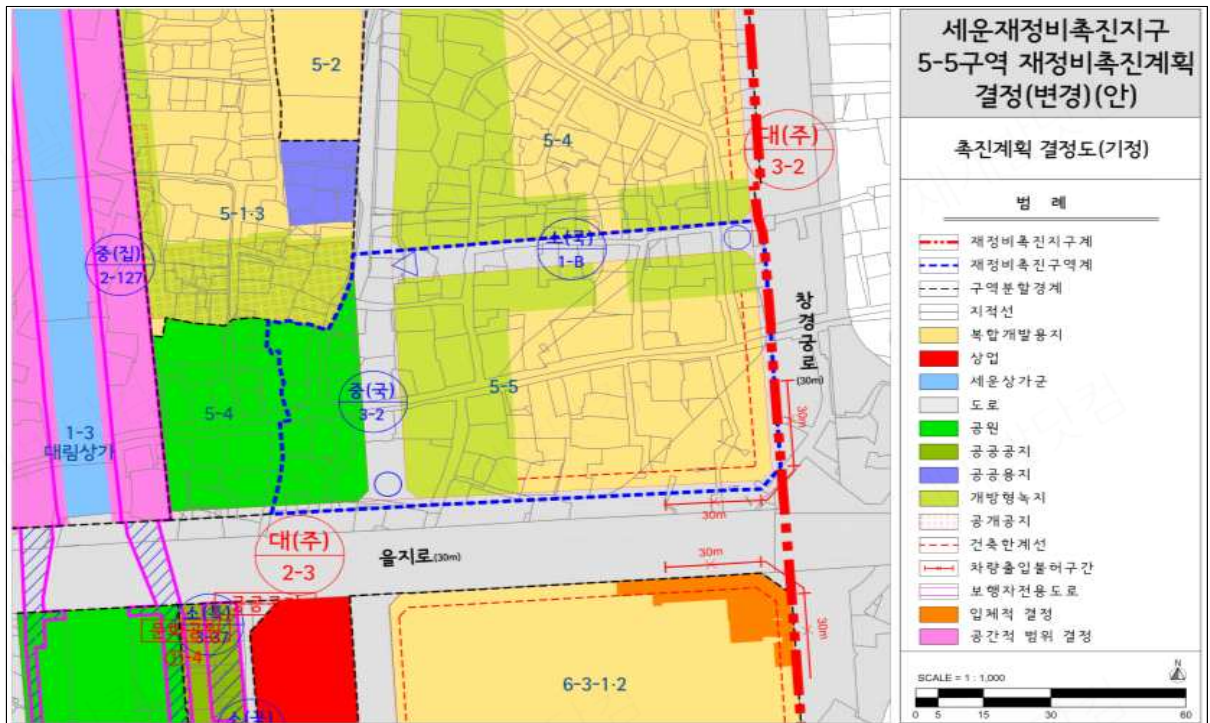
<도시계획시설 결정>



<도시계획시설 결



<촉진계획 결정(기정)도>



<촉진계획 결정(변경)도>

