

◆ 서울특별시고시 제2024-63호

서울역-서대문 1·2 도시정비형 재개발구역 · 서울역-서대문 1·2 도시정비형
재개발구역 제1지구

정비계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

건설부고시 제368호(1973.09.06.)로 최초 정비구역 지정되고, 건설부고시 제429호(1978.12.29.)로 정비구역 변경(구역세분조정)지정, 서울특별시공고 제293호(1985.05.13.)로 사업완료(1지구) 고시, 서울특별시고시 제2004-53호(2004.02.20.)로 정비구역 변경지정(1·2 구역 통합), 서울특별시고시 제2010-117호(2010.04.01.) 및 서울특별시고시 제2021-72호(2021.02.04.), 서울특별시고시 제2021-73호(2021.02.04.)로 정비구역 변경지정된 서울역-서대문 1·2 도시정비형 재개발구역 및 서울역-서대문 1·2 도시정비형 재개발구역 제1·2지구에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 2023년 제18차(2023.11.15.) 서울특별시 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비계획을 변경 결정하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 2월 1일
서울특별시장

I. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 도시정비형 재개발구역 지정(변경)

가. 도시정비형 재개발구역 지정 조서(변경없음)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	서울역-서대문 1·2 도시정비형 재개발구역	순화동 195-1일대 및 의주로1가 1일대	80,752.4	-	80,752.4	-

나. 지구 지정(변경)조서

구분	구역명	지구명	위치	사업시행지구 면적(㎡)	사업계획내역(㎡)		최초결정일	비고
					획지면적	공공시설 부담면적		
기정	서울역-서대문 1·2구역	1지구	순화동 7번지 일대	17,274.0	16,316.6	957.4	건설부고시 제368호 ('73.9.6)	-
변경	서울역-서대문 1·2구역	1지구	순화동 7번지 일대	17,273.4	16,316.0	957.4	건설부고시 제368호 ('73.9.6)	-

■ 지구 지정(변경)사유서

구역명	지구명	변경내용	변경사유
서울역-서대문 1·2구역	1지구	- 사업시행 지구면적 - 면적 감소 : 17,274.0㎡ → 17,273.4㎡ - 획지면적 - 면적 감소 : 16,316.6㎡ → 16,316.0㎡	토지분할 및 지적측량 결과 반영으로 인한 변경

II. 도시정비형 재개발구역 정비계획 결정(변경)

1. 토지이용계획(변경)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		80,752.4	-	80,752.4	100.0	-
정비기반시설 등	소계	24,093.3	증) 0.6	24,093.9	29.8	-
	도로	19,723.3	증) 0.6	19,723.9	24.4	-
	공원	3,141.5	-	3,141.5	3.9	-
	공공공지	1,228.5	-	1,228.5	1.5	-
획지	소계	56,659.1	감) 0.6	56,658.5	70.2	-
	일반정비지구	1지구	감) 0.6	16,316.0	-	시행지구
		1-1지구	-	3,717.4	-	완료
		2-1지구	-	2,636.0	-	완료
		2-2지구	-	3,016.5	-	시행지구
		3지구	-	1,657.5	-	완료
		4지구	-	5,885.8	-	완료
		5지구	-	4,104.2	-	완료
		5-1지구	-	3,218.4	-	완료
		6-1지구	-	2,722.8	-	완료
		6-2지구	-	2,401.7	-	완료
		7지구	-	3,391.8	-	완료
		9지구	-	1,920.7	-	완료
		10지구	-	2,732.2	-	완료
		11지구	-	1,828.4	-	완료
	소단위 정비형 (소단위 관리지구)	4-1지구	-	133.2	-	-
		4-2지구	-	167.6	-	-
		4-3지구	-	508.1	-	-
		4-4지구	-	300.2	-	-

2. 용도지역·지구에 관한 결정조서 : 변경없음

가. 용도지역 결정조서 : 변경없음

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	80,752.4	-	80,752.4	100.0	
일반상업지역	80,439.8 (17,274.0)	- (감) 0.6)	80,439.8 (17,273.4)	99.6	
제2종일반주거지역	105.9	-	105.9	0.1	
준주거지역	206.7	-	206.7	0.3	

※ ()는 제1지구 면적임

※ 금회 도시정비형 재개발구역 제1지구의 토지분할 및 지적측량 반영에 따른 사항으로 용도지역의 변경사항은 없음

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

1) 방화지구 : 변경없음

구분	도면표시번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	①	방화지구	서대문~종로~동대문간	68,040.0 (335.4)	-	
기정	②	방화지구	서대문~서울역앞간	12,720.0 (5,732.8)	-	
기정	③	방화지구	태평로2가~아현동간	28,980.0 (453.6)	-	
기정	④	방화지구	서대문구 서소문, 순화동, 중구 태평로2가, 남대문로4가, 봉래동1가 각 일부지역	101,000.0 (48,058.9)	-	

※ ()는 구역 내 편입되는 면적임

3. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 교통시설 : 변경

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장(m)	기점	종점	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	201	20	집산 도로	일반 도로	232 (160)	서소문동 58-46	순화동 84-4	-	서울시고시 제380호 ('81.10.21)	
변경	중로	1	201	20	집산 도로	일반 도로	232 (160)	서소문동 58-46	순화동 84-4	-	서울시고시 제380호 ('81.10.21)	선형 조정
기정	중로	2	1	15	집산 도로	일반 도로	272	의주로1가 29-3번지	충정로1가 85번지	-	-	

구분	규모				기능	사용 형태	연장(m)	기점	종점	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	232	15	집산 도로	일반 도로	345	순화동 7-2번지	봉래동1가 25-7번지	-	서울시고시 제380호 ('81.10.21)	
기정	중로	3	7	12	집산 도로	일반 도로	164	순화동 66-2번지	봉래동1가 25-1번지	-	서울시고시 제380호 ('81.10.21)	
기정	소로	1	1	10	국지 도로	일반 도로	63	의주로1가 25-11번지	의주로1가 3번지	-	건설부고시 제429호 ('79.1.6)	
기정	소로	1	2	10	국지 도로	일반 도로	113	순화동 215-4번지	의주로1가 44-2번지	-	서울시고시 제379호 ('87.6.4)	
기정	소로	1	3	10	국지 도로	일반 도로	186	순화동 214-2번지	순화동 1-171번지	-	건설부고시 제429호 ('79.1.6)	
기정	소로	1	4	10	국지 도로	일반 도로	69	순화동 1-185번지	순화동 1-171번지	-	서울시고시 제379호 ('87.6.4)	
기정	소로	2	11	8	국지 도로	일반 도로	62	순화동 1-101번지	순화동 1-173번지	-	건설부고시 제429호 ('79.1.6)	

※ ()는 구역 내 편입되는 연장임

■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-201	중로1-201	도로선형 일부조정 - 순화동 84-33번지	사업대상지 내 포함된 일부 도로선형을 토지분할 및 지적측량 결과 반영으로 인한 선형 변경

나. 공간시설 : 변경없음

다. 환경기초시설 : 변경없음

Ⅲ. 서울역-서대문 1·2 도시정비형 재개발구역 제1지구 정비계획 결정(변경)

1. 토지이용계획(변경)

구분	명칭	면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		17,274.0	감) 0.6	17,273.4	100.0	
정비기반시설	도로	957.4	-	957.4	5.5	
획지	대지	16,316.6	감) 0.6	16,316.0	94.5	

■ 변경사유 : 토지분할 및 지적측량 결과 반영으로 인한 변경 [순화동 1-137, 순화동 84-3]

2. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역 결정(변경)조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	17,274.0	감) 0.6	17,273.4	100.0	
일반상업지역	17,274.0	감) 0.6	17,273.4	100.0	

■ 용도지역 변경사유서

용도지역	변경내용	변경사유
일반상업지역	사업시행 지구면적 - 면적 감소 ; 17,274.0㎡ → 17,273.4㎡	토지분할 및 지적측량 결과 반영으로 인한 변경

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

1) 방화지구 : 변경없음

구분	도면표시번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	④	방화지구	서대문구 서소문, 순화동, 중구 태평로2가, 남대문로4가, 봉래동1가 각 일부지역	101,000.0 (17,273.4)	-	

※ ()는 제1지구 내 편입되는 면적임

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 정비사업비(추산액)

구분	금액	산출근거
소요비용 계	2,304,321,141천원	
토지비(종전 토지 등의 금액)	961,746,523천원	정비구역 내 토지·건물 종전자산(추산액) [도시정비법 제97조제2항 무상양도 국공유지 제외]
조사측량, 실사비	12,639,277천원	1식
건축설계비/인허가	45,156,316천원	1식
감리비	16,706,186천원	1식

구분		금액	산출근거
공사비	대지조성공사비	104,409,195천원	철거공사비, 1식
	건축시설공사비	932,139,749천원	1식
	정비기반시설공사비	-	기타 공사비
	기타공사비	31,101,585천원	예비비, 1식
보상비	토지 및 건축물 매입비	12,460,000천원	기부채납 부지 매입비
	기타 보상비	-	명도 보상비 등
사업관리비		-	AM, PM 수수료 등
제세공과금		70,123,951천원	취등록세, 보유세 및 각종 부담금
감정평가수수료		179,451천원	1식
신탁 및 각종 수수료		-	
자본조달비용		-	
기타사업비		2,140,933천원	미술장식품, 판매비 등
부가세		115,436,974천원	

※ 상기 정비사업비는 추산액으로 사업추진일정 및 인허가 과정에서 변경될 수 있음

나. 개략적인 개별 부담금 산출

1) 부담금 산출 관련 주요 항목

구분		정비사업비(추산액)	비고
종전평가금액	종전 토지 및 건물 평가액	961,746,523천원	
종후평가금액	정비사업비(추산액)	2,304,321,141천원	
	종후 대지 평가액	1,259,123,141천원	감정평가금액 기준 추산
	신축건물 시설평가액	1,045,198,000천원	평당건축비 기준 추산
대지조성비		104,490,195천원	

2) 개략적인 개별 부담금 산출(예시) : 종전평가금액 1,000,000천원인 토지등소유자 분양신청시

구분	토지등소유자 분양가(계약 ㎡당)	토지등소유자 분양가	개별 분양대상자 투자금액 (권리가액 상당액)	개별부담금	비고
업무 및 판매 일괄 계약 100㎡	12,705천원	1,270,500천원	1,200,558천원	+ 69,942천원	지급

※ 토지등소유자 분양가 : 업무 및 판매시설 계약면적 기준 ㎡당 금액 (매각 평당가 4,200만원 가정)

※ 토지등소유자가 분양 받는 물건에 비해 토지등소유자의 권리가액 상당액이 높을 경우에는 개별 부담금인 청산금을 사업시행자로부터 수령(사업시행자 지급)하게 되고, 그 반대인 경우에는 사업시행자에게 청산금을 지급(사업시행자 징수) 함

4. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 교통시설 : 변경

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	사용형태	연장(m)	기점	종점	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	201	20	집산 도로	일반 도로	232 (160)	서소문동 58-46	순화동 84-4	-	서울시고시 제380호 ('81.10.21)	
변경	중로	1	201	20	집산 도로	일반 도로	232 (160)	서소문동 58-46	순화동 84-4	-	서울시고시 제380호 ('81.10.21)	선형 조정
기정	중로	2	232	15	집산 도로	일반 도로	345	순화동 7-2번지	봉래동1가 25-7번지	-	서울시고시 제380호 ('81.10.21)	

※ ()는 구역 내 편입되는 연장임

 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-201	중로1-201	도로선형 일부조정 - 순화동 84-33번지	사업대상지 내 포함된 일부 도로선형을 토지분할 및 지적측량 결과 반영으로 인한 선형 변경

나. 공간시설 : 변경없음

다. 환경기초시설 : 변경없음

5. 정비기반시설 설치(부담) 계획

가. 정비기반시설 부담 계획(변경)

구분	사업 지구	시행지구 면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반 시설면적(㎡)	계획기반시설 내 기존 공공용지(㎡)	대지 내 용도폐지 국공유지(㎡)	건축물 및 현금 기부채납 환산부지 면적(㎡)	순부담률(%)			비고
								기반시설 (토지) 부담률	건축물 및 현금 기부채납 부담률	합계	
기정	1지구	17,274.0	16,316.6	957.4	-	-	-	5.54	-	5.54	
변경	1지구	17,273.4	16,316.0	957.4	-	-	-	5.54	-	5.54	

※ 기정 : 획지 내 국공유지 2개 필지[순화동 1-137, 순화동 84-3] 중 일부(5.1㎡)는 유상매입

변경 : 획지 내 국공유지 2개 필지[순화동 1-211, 순화동 84-33] 전체(4.5㎡)는 유상매입

※ 계획기반시설 내 기존 공공용지 1개 필지[순화동 164-27] 중 기획재정부 지분(35.0㎡)은 유상매입

나. 정비기반시설 설치(확보) 계획

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	증감	변경		
계		957.4	-	957.4	100.0	
토지	소계	957.4	-	957.4	100.0	
	도로	957.4	-	957.4	100.0	

※ 부담률 = 순부담 면적 ÷ (시행지구 면적 - 계획기반시설 내 기존 공공용지 면적 - 대지 내 폐지되는 국공유지 면적)

※ 서울역-서대문 1·2 도시정비형 재개발구역 정비계획에 따라 미확보된 기반시설을 고려하여 도시계획위원회 심의(제16차 도시계획위원회('20.12.02.))를 통해 부담률(5.54%) 확정

6. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가. 기존 건축물의 정비·개량계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
기정	서울역-서대문	80,752.4	제1지구	16,316.6	순화동 7번지 일대	1	-	-	1	-	
변경	1·2구역			16,316.0							

나. 건축시설계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고																								
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																														
기정	서울역-서대문 1·2구역	80,752.4	제1지구	16,316.6	순화동 7번지 일대	업무시설	70 이하 ¹⁾	861.0 이하	90 이하	-																								
변경			제1지구	16,316.0	순화동 7번지 일대	업무시설	50 이하	1,040.2 이하	195 이하	-																								
건축물의 용적률 완화에 관한 사항		기정	• 용적률 : ① + ② + ③ = 861.0% 이하 적용 ① 기준용적률 : 600% ② 허용용적률 : 200%																															
			<table><tr><th>목표</th><th>인센티브 완화 요건</th><th>산정방식</th><th>완화량</th></tr><tr><td rowspan="3">친환경 개발</td><td colspan="2">녹색건축물 인증(그린1등급)</td><td rowspan="3">정량부여</td><td rowspan="3">100%</td></tr><tr><td colspan="2">건축물에너지소비총량제(200(kWh/㎡·y)이하)</td></tr><tr><td colspan="2">신재생에너지 이용시설(11%이상)</td></tr><tr><td>생활SOC 문화인프라</td><td colspan="2">생활SOC, 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등 도입 시</td><td>정률부여</td><td>50%</td></tr><tr><td rowspan="2">보행가로 활성화</td><td colspan="2">저층부 가로활성화 용도 도입 시</td><td rowspan="2">정량부여</td><td rowspan="2">50%</td></tr><tr><td colspan="2">무장애도시 조성</td></tr></table>							목표	인센티브 완화 요건	산정방식	완화량	친환경 개발	녹색건축물 인증(그린1등급)		정량부여	100%	건축물에너지소비총량제(200(kWh/㎡·y)이하)		신재생에너지 이용시설(11%이상)		생활SOC 문화인프라	생활SOC, 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등 도입 시		정률부여	50%	보행가로 활성화	저층부 가로활성화 용도 도입 시		정량부여	50%	무장애도시 조성	
			목표	인센티브 완화 요건	산정방식	완화량																												
			친환경 개발	녹색건축물 인증(그린1등급)		정량부여	100%																											
				건축물에너지소비총량제(200(kWh/㎡·y)이하)																														
				신재생에너지 이용시설(11%이상)																														
			생활SOC 문화인프라	생활SOC, 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등 도입 시		정률부여	50%																											
			보행가로 활성화	저층부 가로활성화 용도 도입 시		정량부여	50%																											
				무장애도시 조성																														
			③ 상한용적률 : 61%																															
<table><tr><th>구분</th><th>인센티브 산식</th><th>적용내용</th><th>완화량</th></tr><tr><td>공공시설 (도로 무상귀속) 기부채납</td><td>허용용적률×1.3×α (α=부담면적/대지면적)</td><td>800%×1.3×0.0587 (α=957.4/16,316.6)</td><td>61.0%</td></tr></table>								구분	인센티브 산식	적용내용	완화량	공공시설 (도로 무상귀속) 기부채납	허용용적률×1.3× α (α =부담면적/대지면적)	800%×1.3×0.0587 (α =957.4/16,316.6)	61.0%																			
구분	인센티브 산식	적용내용	완화량																															
공공시설 (도로 무상귀속) 기부채납	허용용적률×1.3× α (α =부담면적/대지면적)	800%×1.3×0.0587 (α =957.4/16,316.6)	61.0%																															

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고																																				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																										
	변경	• 용적률 : ① + ② + ③ = 1,040.2% 이하 적용 ① 기준용적률 : 600% ② 허용용적률 : 200% <table><tr><th>목표</th><th>인센티브 대상</th><th>요건</th><th>산정방식</th><th>완화량</th></tr><tr><td>녹지 생태공간</td><td>개방형녹지 의무 확보기준 초과설치</td><td>지구별 개방형녹지 의무기준 30% 초과 설치 시</td><td>정률부여</td><td>100%</td></tr><tr><td rowspan="2">친환경 개발</td><td>녹색건축물 인증 에너지 효율등급 신재생에너지 이용시설</td><td>3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과 시</td><td>정량부여</td><td>30%</td></tr><tr><td>전기차충전소 설치</td><td>서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법정의무사항 1/2이상 초과설치시</td><td>정량부여</td><td>20%</td></tr><tr><td>문화 인프라</td><td>공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등</td><td>공연법 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법, 영화진흥법 등록대상</td><td>정률부여</td><td>50%</td></tr></table> ③ 상한용적률 : 240.21% → 240.2% 적용 <table><tr><th>구분</th><th>인센티브 산식</th><th>적용내용</th><th>완화량</th></tr><tr><td>공공시설 기부채납</td><td>허용용적률×1.3×α (α=부담면적/대지면적)</td><td>800%×1.3×0.0587 (α=957.4㎡/16,316.0㎡)</td><td>61.02%</td></tr><tr><td>공개공지 초과조성</td><td>허용용적률×(의무면적 초과하는 공개공지 면적/대지면적)</td><td>800%×3,654.6㎡/16,316.0㎡</td><td>179.19%</td></tr></table>									목표	인센티브 대상	요건	산정방식	완화량	녹지 생태공간	개방형녹지 의무 확보기준 초과설치	지구별 개방형녹지 의무기준 30% 초과 설치 시	정률부여	100%	친환경 개발	녹색건축물 인증 에너지 효율등급 신재생에너지 이용시설	3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과 시	정량부여	30%	전기차충전소 설치	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법정의무사항 1/2이상 초과설치시	정량부여	20%	문화 인프라	공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등	공연법 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법, 영화진흥법 등록대상	정률부여	50%	구분	인센티브 산식	적용내용	완화량	공공시설 기부채납	허용용적률×1.3×α (α=부담면적/대지면적)	800%×1.3×0.0587 (α=957.4㎡/16,316.0㎡)	61.02%	공개공지 초과조성	허용용적률×(의무면적 초과하는 공개공지 면적/대지면적)	800%×3,654.6㎡/16,316.0㎡	179.19%
		목표	인센티브 대상	요건	산정방식	완화량																																								
		녹지 생태공간	개방형녹지 의무 확보기준 초과설치	지구별 개방형녹지 의무기준 30% 초과 설치 시	정률부여	100%																																								
		친환경 개발	녹색건축물 인증 에너지 효율등급 신재생에너지 이용시설	3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과 시	정량부여	30%																																								
			전기차충전소 설치	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법정의무사항 1/2이상 초과설치시	정량부여	20%																																								
		문화 인프라	공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등	공연법 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법, 영화진흥법 등록대상	정률부여	50%																																								
		구분	인센티브 산식	적용내용	완화량																																									
		공공시설 기부채납	허용용적률×1.3×α (α=부담면적/대지면적)	800%×1.3×0.0587 (α=957.4㎡/16,316.0㎡)	61.02%																																									
		공개공지 초과조성	허용용적률×(의무면적 초과하는 공개공지 면적/대지면적)	800%×3,654.6㎡/16,316.0㎡	179.19%																																									
		건축물의 높이 완화에 관한 사항	신설	• 최고높이 : 202.3m(기준높이 90m+20m+82.3m+10m) → 195m 이하 적용 <table><tr><th>구분</th><th>내용</th><th>적용량</th></tr><tr><td>① 개방형녹지 의무기준(30%) 확보</td><td>• 개방형녹지 의무기준(30%) 확보에 따른 높이</td><td>20m</td></tr><tr><td>② 개방형녹지 의무기준(30%) 초과 확보에 따른 높이</td><td>= 적정건폐율50%×(기준높이+20m)/(80%-개방형녹지율) = 50%×(90m+20m)/(80%-51.4%)</td><td>192.3m (82.3m)</td></tr><tr><td>② 공개공지 초과조성에 따른 높이 완화</td><td>= 기준높이×(의무면적을 초과하는 공개공지(1/2) /대지면적) = 90m×(3,654.6㎡×1/2÷16,316.0㎡)</td><td>10.0m</td></tr></table>									구분	내용	적용량	① 개방형녹지 의무기준(30%) 확보	• 개방형녹지 의무기준(30%) 확보에 따른 높이	20m	② 개방형녹지 의무기준(30%) 초과 확보에 따른 높이	= 적정건폐율50%×(기준높이+20m)/(80%-개방형녹지율) = 50%×(90m+20m)/(80%-51.4%)	192.3m (82.3m)	② 공개공지 초과조성에 따른 높이 완화	= 기준높이×(의무면적을 초과하는 공개공지(1/2) /대지면적) = 90m×(3,654.6㎡×1/2÷16,316.0㎡)	10.0m																						
구분	내용			적용량																																										
① 개방형녹지 의무기준(30%) 확보	• 개방형녹지 의무기준(30%) 확보에 따른 높이			20m																																										
② 개방형녹지 의무기준(30%) 초과 확보에 따른 높이	= 적정건폐율50%×(기준높이+20m)/(80%-개방형녹지율) = 50%×(90m+20m)/(80%-51.4%)			192.3m (82.3m)																																										
② 공개공지 초과조성에 따른 높이 완화	= 기준높이×(의무면적을 초과하는 공개공지(1/2) /대지면적) = 90m×(3,654.6㎡×1/2÷16,316.0㎡)			10.0m																																										
건축물의 건축선에 관한 계획	기정	• 건축한계선 : 서소문로, 통일로, 통일로2길, 세종대로7길변 3m • 고층부 벽면한계선 : 서소문로, 통일로변 3층 초과 8m																																												
	변경	• 건축한계선 : 서소문로, 통일로, 통일로2길, 세종대로7길변 3m																																												
건축물 용도에 관한 계획	기정	• 지정용도 : 저층부 가로활성화용도 [판매시설]																																												
기타사항에 관한 계획	기정	• 대지 내 공지 : 간선도로변(서소문로, 통일로) 공개공지 및 대지 내 조정 배치																																												
	변경	• 대지 내 공지 : 간선도로변(서소문로, 통일로), 세종대로7길변 공개공지 및 대지 내 조정 배치 • 개방형녹지 : 획지 내 30% 이상 개방형녹지 조성 - 일반에게 개방하고, 휴식과 여가 공간이자 소통과 교류의 활력공간으로 조성																																												

7. 환경보전, 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
도시경관	• '2030 서울시 도시주거환경정비기본계획' 도시경관에 적합하도록 계획 수립 • 주요 도로변에서의 조망분석으로 주변 시가지 및 자연환경과 조화로운 경관 유도	
환경보전	• 절토량과 성토량의 적절한 배분으로 지형변동 및 토량 이동을 최소화 • 투수성 포장면적 비율을 높여 우수부하 저감	
재난방지	• 기상이변에 의한 홍수 등을 대비한 계획구역 주변에 적정 우수관망 설치 • 구역 내 화재 발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 • 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

8. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당없음

9. 세입자 주거대책 : 해당없음

10. 정비사업시행 예정시기

－ 기준년도 2023년, 목표연도 2028년

IV. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	지구명	위치	시행면적 (㎡)	구분		비고
				획지(㎡)	정비기반시설(㎡)	
기정	서울역-서대문 1·2구역 제1지구	순화동 7번지 일대	17,274.0	16,316.6	957.4	
변경	서울역-서대문 1·2구역 제1지구	순화동 7번지 일대	17,273.4	16,316.0	957.4	

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역·지구 결정(변경)조서

1) 용도지역 : 변경

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	17,274.0	감) 0.6	17,273.4	100.0	
일반상업지역	17,274.0	감) 0.6	17,273.4	100.0	

2) 용도지구(방화지구) : 변경없음

구분	도면표시번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	④	방화지구	서대문구, 서소문, 순화동, 중구 태평로2가, 남대문로4가, 봉래동1가 각 일부지역	101,000.0 (17,273.4)	-	

※ ()는 서울역-서대문 1·2구역 제1지구 내 면적임

나. 기반시설 결정(변경)조서

1) 도로 : 변경

구분	구 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기 점	종 점	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	201	20	집산 도로	일반 도로	232 (160)	서소문동 58-46	순화동 84-4	-	서울시고시 제380호 ('81.10.21)	
변경	중로	1	201	20	집산 도로	일반 도로	232 (160)	서소문동 58-46	순화동 84-4	-	서울시고시 제380호 ('81.10.21)	선형 조정

※ ()는 구역 내 편입되는 연장임

■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-201	중로1-201	도로선형 일부조정 - 순화동 84-33번지	사업대상지 내 포함된 일부 도로선형을 토지분할 및 지적측량 결과 반영으로 인한 선형 변경

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구분	획지	면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
변경	제1지구	16,316.6	감) 0.6	16,316.0	100.0	

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분	지구명	계획내용	비고
기정	허용용도	제1지구	• 「서울특별시 도시계획 조례」 제32조에 따른 일반상업지역에 허용되는 용도

※ 주용도는 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업 부문)」 상 선택 적용

- 도심핵지역 주용도 : 업무, 숙박, 문화/집회, 주거(상징가로변 주거용도 불가)

2) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분	지구명	계획내용	비고
기정	제1지구	• 70% (기존 도시조작과 가로의 연속성 유지를 위해 도시계획위원회 심의를 통해 80%까지 완화 가능)	
변경	제1지구	• 50% 이하	

나) 용적률 계획

구분	지구명	계획내용	비고
기정	제1지구	• 600% / 800% / 861% 이하	
변경	제1지구	• 600% / 800% / 1,040.2% 이하	

■ 허용용적률 인센티브 사항(제1지구)

구분	계획내용	완화량	비고
녹지생태공간	• 개방형녹지 조성	100%	-
친환경 개발	• 녹색건축물 인증, 에너지 효율등급, 신재생에너지 이용시설	30%	
	• 전기차충전소 설치	20%	
문화인프라	• 공연장	50%	
합 계		200% 적용	

■ 상한용적률 인센티브 사항(제1지구)

구분	계획내용	완화량	비고
공공시설 등 기부채납	• 토지(도로) 기부채납 : 957.4㎡	61.02%	-
공개공지 초과조성	• 법정 공개공지 면적 : 1,631.6㎡ • 초과 공개공지 면적 : 3,654.6㎡	179.19%	
합 계		240.21% ▶ 240.2% 적용	

다) 높이 계획

구분	지구명	계획내용	비고
기정	제1지구	• 90m 이하	
변경	제1지구	• 195m 이하	

다. 건축물의 건축선에 관한 결정(변경)조서

구분	계획내용	비고
기정	• 건축한계선 : 서소문로, 통일로, 통일로2길, 세종대로7길변 3m • 고층부 벽면한계선 : 서소문로, 통일로변 3층 초과 8m	
변경	• 건축한계선 : 서소문로, 통일로, 통일로2길, 세종대로7길변 3m (삭제)	

라. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

1) 대지내 공지에 관한 결정(변경)조서

구분	계획내용	비고
기정	• 간선도로변(서소문로, 통일로) 공개공지 및 대지 내 조경 배치	
변경	• 간선도로변(서소문로, 통일로), 세종대로7길변 공개공지 및 대지 내 조경 배치	

2) 개방형녹지에 관한 결정조서

구분	적용위치	면적	계획내용	비고
신설	제1지구	8,388.83㎡	• 조성계획 : 지구 동측, 서측, 남측, 북측 공개공지와 연계한 녹지 조성 • 유지관리 : 관리주체는 개방형녹지 기능이 유지될 수 있도록 지속적인 관리 실시	

※ 개방형녹지 면적 산정 시 개방형녹지 심의기준 2-2에 따라 실효성 없는 면적(공공보행통로 등) 제외

※ 개방형녹지는 '녹지생태도심 개방형녹지 심의기준'에 따르며, 상세계획은 '녹지생태도심 디자인가이드라인'에 적합하게 조성할 것

※ 개방형녹지의 개략적 범위 및 위치를 정한 것으로, 추후 정비계획의 경미한 변경 범위 내에서 시 주관부서와 협의 하에 개방형녹지(공개공지)의 형상은 조정 가능

V. 서울특별시 도시계획위원회 심의결과

□ 2023년 제18차('23.11.15.) 도시계획위원회 심의결과 : ' 수정가결 '

▶ 수정사항

- 건축배치계획 관련 지상3층은 공연장 이용 편의성 증진을 위해 공연장 지원시설 용도를 집적 배치토록 수정

▶ 조건사항

- 금회 상정안의 개방형녹지계획은 도로 연접 4면을 모두 계획하였으나, 면적을 최소화 할 수 있는 방안을 검토할 것
- 기정 높이계획 변경(90m→202.3m)은 대상지가 서소문고가에서 볼 때 서울도심 진입부에 입지한 바, 대상지 주변 스카이라인과의 조화 측면에서 상기한 개방형녹지계획 축소와 연계하여 건축물 층고를 포함하여 최대한 높이를 하향할 수 있는 대안을 적극 검토할 것
- 향후 건축위원회 심의시 다음 사항에 대한 조치계획 적정성을 면밀 검토할 것
 - 콘서트홀은 지상 9층까지 계획한 바, 규모 적정성을 검토할 것
 - 건축계획 관련 건축물 외관은 환경 친화적이고 미려한 건축물이 되도록 적정성을 검토할 것
- 교통처리계획 관련 서소문로변 북서측 가각부 일정 구간의 횡단구성계획 상 완화차로계획은 차량 통행상 문제가 없도록 적정성을 면밀 검토할 것

VI. 관계도면 : 붙임 참조

※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

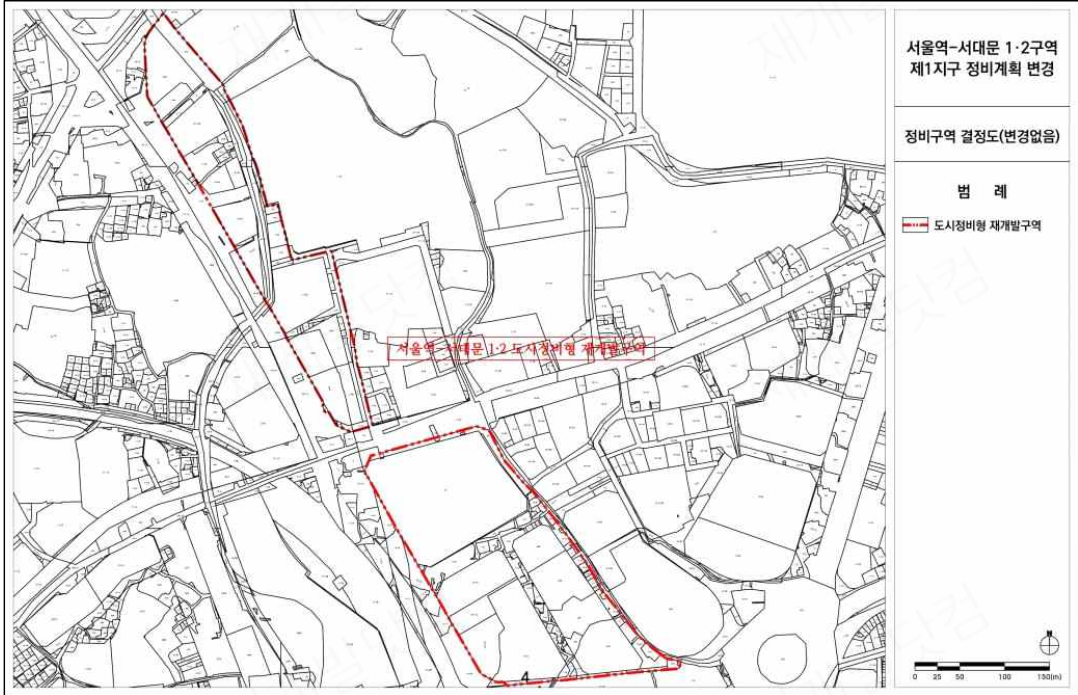
VII. 열람장소

- 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시재창조과(☎02-2133-4636) 및 중구청 도심정비과(☎02-3396-5774)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

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

[붙임]

■ 정비구역 결정도(변경없음)



- 이 하 여 백 -

■ 정비구역 결정도(기정)



■ 정비구역 결정도(변경)



■ 용도지역·지구 결정도(기정)



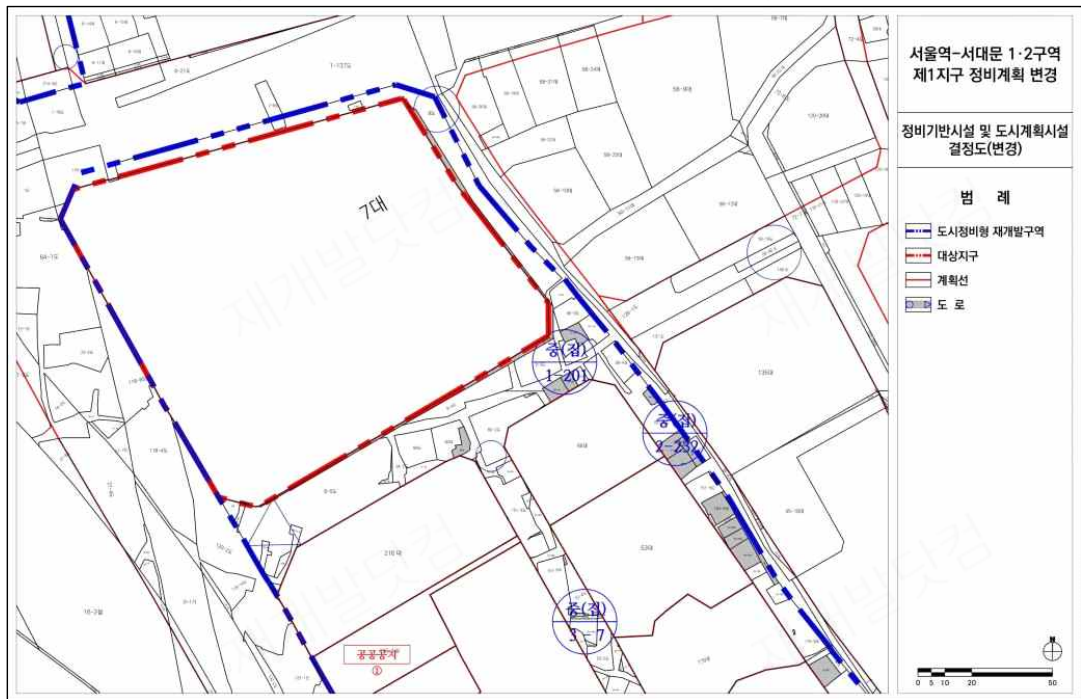
■ 용도지역·지구 결정도(변경)



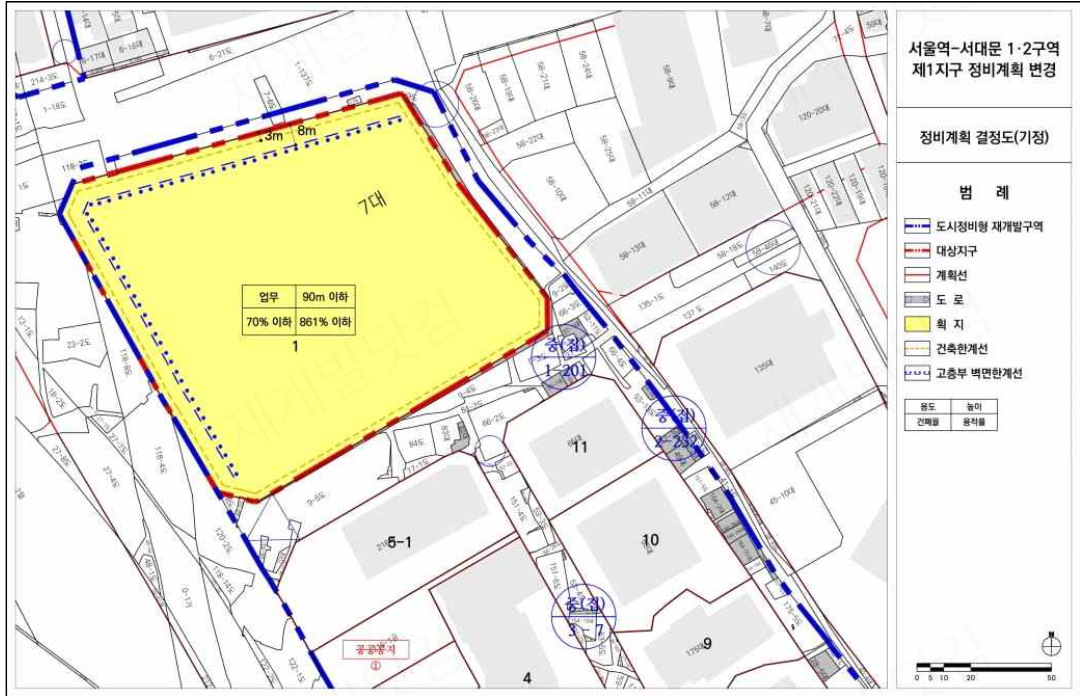
정비기반시설 및 도시계획시설 결정도(기정)



정비기반시설 및 도시계획시설 결정도(변경)



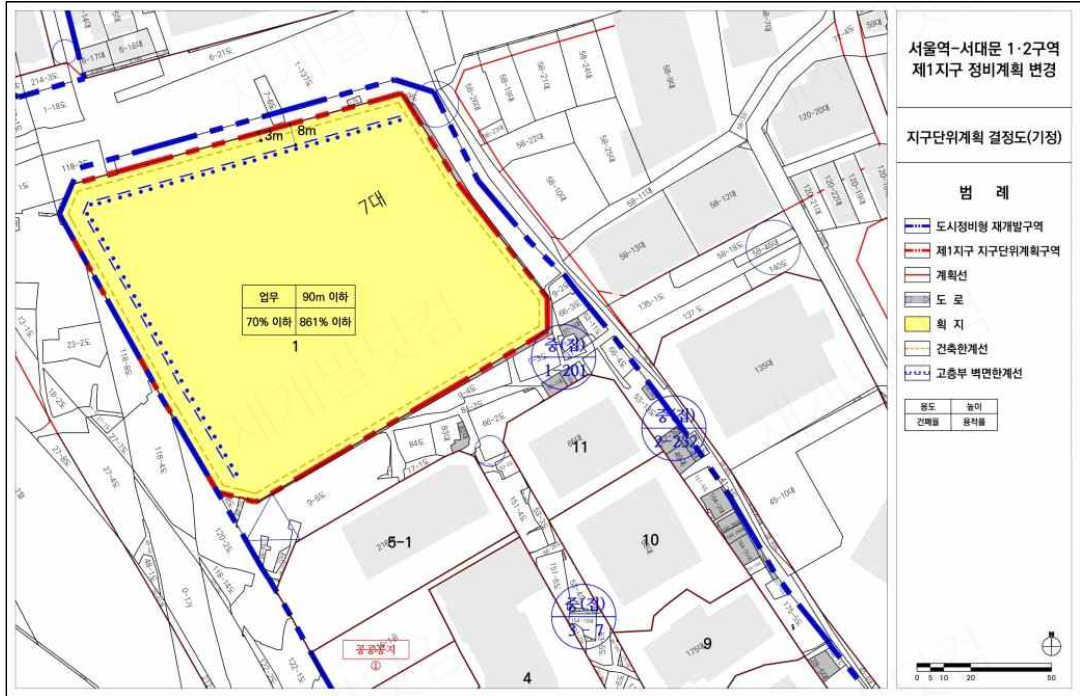
정비계획 결정도(기정)



정비계획 결정도(변경)



■ 지구단위계획 결정도(기정)



■ 지구단위계획 결정도(변경)

