

3. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 교통시설 : 변경

1) 도로 결정(변경)조서

구분	구 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기 점	종 점	주요 경과지	최초 결정일	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 : 변경 없음

다. 환경기초시설 : 변경 없음

4. 정비기반시설의 설치(부담)계획

가. 정비기반시설 부담 계획

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 - 계획기반시설내 기존 공공용지 면적 - 대지 내 폐지되는 국공유지 면적)

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

5. 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 ·사대문 1·2구역	80,752.4	제1지구	16,316.6	순화동 7번지 일대	1	-	-	1	-	
변경				16,316.0							

나. 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고																								
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																														
기정	서울역-사대문 1·2구역	80,752.4	제1지구	16,316.6	순화동 7번지 일대	업무 시설	70 이하 ¹⁾	861.0 이하	90 이하	-																								
변경	서울역-사대문 1·2구역	80,752.4	제1지구	16,316.6	순화동 7번지 일대	업무 시설	50 이하	1,040.2 이하	202.3 이하	-																								
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">친환경개발</td><td>녹색건축물 인증(그린1등급)</td><td rowspan="3">정량부여</td><td rowspan="3">100%</td></tr><tr><td>건축물에너지소비총량제(200(KWh/㎡·yr)이하)</td></tr><tr><td>신재생에너지 이용시설(11%이상)</td></tr><tr><td>생활SOC 문화인프라</td><td>생활SOC, 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등 도입 시</td><td>정률부여</td><td>50%</td></tr><tr><td rowspan="2">보행가로 활성화</td><td>저층부 가로활성화 용도 도입 시</td><td rowspan="2">정량부여</td><td rowspan="2">50%</td></tr><tr><td>무장애도시 조성</td></tr></table>										목표	인센티브 완화 요건	산정방식	완화량	친환경개발	녹색건축물 인증(그린1등급)	정량부여	100%	건축물에너지소비총량제(200(KWh/㎡·yr)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																														
	친환경개발	녹색건축물 인증(그린1등급)	정량부여	100%																														
		건축물에너지소비총량제(200(KWh/㎡·yr)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%																															
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>										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%
	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%																													
	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=957.4/16,316.6)</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>										구분	인센티브 산식	적용내용	완화량	공공시설 기부채납	허용용적률×1.3×α (α=부담면적/대지면적)	800% × 1.3 × 0.0587 (α=957.4/16,316.6)	61.02%	공개공지 초과조성	허용용적률×(의무면적 초과하는 공개공지 면적/대지면적)	800% × 3,654.6㎡ / 16,316.0㎡	179.19%												
	구분	인센티브 산식	적용내용	완화량																														
공공시설 기부채납	허용용적률×1.3×α (α=부담면적/대지면적)	800% × 1.3 × 0.0587 (α=957.4/16,316.6)	61.02%																															
공개공지 초과조성	허용용적률×(의무면적 초과하는 공개공지 면적/대지면적)	800% × 3,654.6㎡ / 16,316.0㎡	179.19%																															

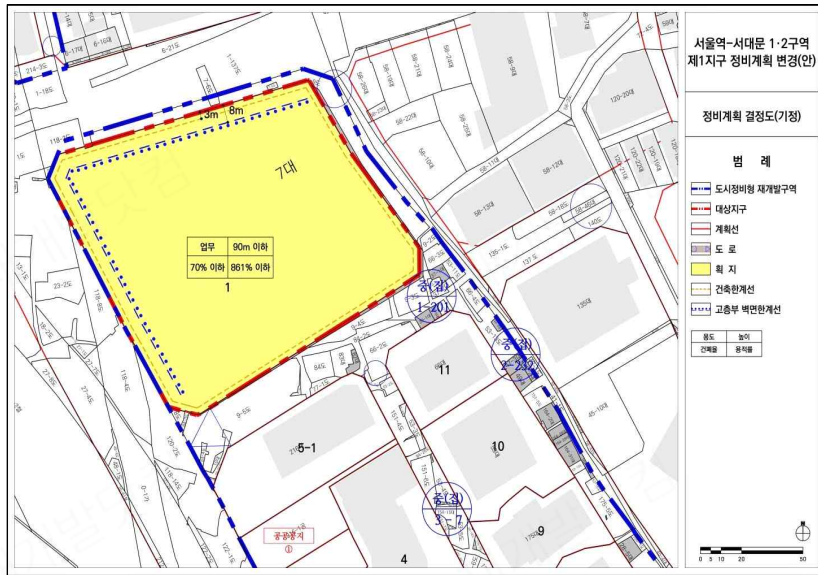
건축물의 높이 완화에 관한 사항	신설	• 최고높이 : ① + ② = 202.3m 적용			
		① 개방형 녹지율에 따른 높이 완화 : 192.3m			
		구분	인센티브 산식	적용내용	완화량
		개방형 녹지율	적정건폐율 50%× (기준높이90m+20m) /(80%-개방형녹지율)	50% × (90m + 20m) / (80% - 51.4%)	192.3m
		② 공개공지 초과제공에 따른 추가 높이 완화 : 10.0m			
		구분	인센티브 산식	적용내용	완화량
		공개공지 초과제공	기준높이 90m× (의무면적을 초과하는 공개공지×1/2)/대지면적	90m×(3,654.6㎡×1/2) /16,316.0㎡	10.0m
건축물의 건축선에 관한 계획	기정	• 건축한계선 : 서소문로, 통일로, 통일로2길, 세종대로7길변 3m			
	변경	• 고층부 벽면한계선 : 서소문로, 통일로변 3층 초과 8m			
건축물 용도에 관한 계획	기정	• 건축한계선 : 서소문로, 통일로, 통일로2길, 세종대로7길변 3m			
	변경	• 지정용도 : 저층부 가로활성화용도 [판매시설]			
기타사항에 관한 계획	기정	• 대지 내 공지 : 간선도로변(서소문로, 통일로) 공개공지 및 대지 내 조경 배치			
	변경	• 대지 내 공지 : 간선도로변(서소문로, 통일로), 세종대로7길변 공개공지 및 대지 내 조경 배치			
		• 개방형녹지 : 획지 내 30% 이상 개방형녹지 조성			
		- 일반에게 개방하고, 휴식과 여가 공간이자 소통과 교류의 활력공간으로 조성			

1) 기존 도시조직과 가로의 연속성 유지를 위해 도시계획위원회 심의를 통해 건폐율 80%까지 완화

※ 고층부 벽면한계선 삭제 (근거: '2030 서울특별시 도시·주거환경기본계획'에 따라 개방형녹지를 의무 도입하는 서울도심 도심부 사업지에서는 제외함)

6. 정비계획 변경(안)도

< 정비계획 결정(가정)도 >



< 정비계획 결정(변경)도 >



Ⅳ. 기 타

- 공람기간 : 2023. 8. 9. ~ 2023. 9. 8. (30일간)
- 공람 및 의견서 제출 장소 : 서울특별시 중구청 도시정비과(☎02-3396-5772)
- 관계서류 : 생략(공람장소 비치 도서와 같음)