

◆ 서울특별시고시 제2023-540호

세운재정비촉진지구 재정비촉진계획(세운3-2·3구역, 세운3-8·9·10구역, 세운6-3-3구역) 변경 결정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2006-365호(2006.10.26.)로 세운재정비촉진지구 지정, 제2007-260호(2007.7.30.)로 1단계 구간 재정비촉진계획 변경결정 및 지형도면 작성, 제2009-107호(2009.3.19)로 재정비촉진계획 결정, 제2009-378호(2009.9.24.)로 재정비촉진계획(세운5구역)변경 결정 및 지형도면 고시, 서울특별시고시 제2014-119호(2014. 3. 27)로 재정비촉진계획 변경결정 및 지형도면 고시, 서울특별시고시 제2014-389호(2014.11.13.)로 재정비촉진계획 변경 결정 및 지형도면 고시, 서울특별시고시 제2015-304호(2015.10.1.)로 재정비촉진계획 변경 결정 및 지형도면 고시, 서울특별시고시 제2016-62호(2016.3.3.), 서울특별시고시 제2016-103호(2016.4.7.)로 재정비촉진계획 변경 결정 및 지형도면 고시, 서울특별시고시 제2017-21호(2017.1.26.)로 재정비촉진계획 변경 결정 및 지형도면 고시, 서울특별시고시 제2017-394호(2017.11.9.)로 재정비촉진계획 (경미한)변경 결정 및 지형도면 고시, 서울특별시고시 제2017-438호(2017.11.30.)로 재정비촉진계획 (경미한)변경 결정 및 지형도면 고시, 서울특별시고시 제2018-177호(2018.6.7.) 재정비촉진계획[기반시설계획] 변경 결정 및 지형도면 고시, 서울특별시고시 제2019-86호(2019.3.7.)로 재정비촉진계획 (경미한)변경 결정 및 지형도면 고시, 서울특별시고시 제2019-185호(2019.6.7.)로 재정비촉진계획 (경미한)변경 결정, 서울특별시고시 제2019-211호(2019.7.4.)로 재정비촉진계획 (경미한)변경 결정, 서울특별시고시 제2020-170호(2020.5.1.)로 재정비촉진계획 (경미한)변경 결정, 서울특별시고시 제2020-419호(2020.10.15.)로 재정비촉진계획 (경미한)변경 결정, 서울특별시고시 제2021-110호(2021.3.4.)로 재정비촉진계획 (경미한)변경 결정, 서울특별시고시 제2021-564호(2021.10.14.)로 재정비촉진계획 (경미한)변경 결정, 서울특별시고시 제2022-56호(2022.2.10.)로 재정비촉진계획 (경미한)변경 결정, 서울특별시고시 제2022-479호(2022.12.8.)로 재정비촉진계획(세운3-4,5구역, 세운6-3-4구역)변경 결정, 서울특별시고시 제2023-471호(2023.10.26.)로 재정비촉진계획(세운5-1,3구역)변경 결정된 세운재정비촉진지구 재정비촉진계획에 대하여 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제12조 및 같은 법 시행령 제15조 규정에 따라 세운재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정하고, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 작성하여 이를 고시합니다.

2023년 12월 7일

서울특별시장

1. 세운재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정(변경)

1. 세운재정비촉진계획 개요 : 변경없음

지구명	유형	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
세운재정비촉진지구	중심지형	종로구 종로3가 175-4번지 일대	439,356.4	-	439,356.4	-

2. 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	157,131.2	감) 769.1	156,362.1	35.6	-
	공공청사	7,600.0	-	7,600.0	1.7	-
	학교시설	13,055.1	-	13,055.1	3.0	-
	하 천	8,423.4	-	8,423.4	1.9	-
	공 원	10,108.6	증) 6.6	10,115.2	2.3	3구역 내 공원 일부 선형변경
	녹 지	5,438.3	감) 1,294.4	4,143.9	0.9	6-3-3구역 내 경관녹지→공공공지, 도로 변경
	주 차 장	1,198.7	-	1,198.7	0.3	-
	공공공지	240.9	증) 927.4	1,168.3	0.3	6-3-3구역 내 경관녹지→공공공지, 도로 변경
	공공공지	667.4	-	667.4	0.2	-
	도 로	110,398.8	감) 408.7	109,990.1	25.0	3구역 내 도로 1개 노선 폐지, 6-3-3구역 내 도로 1개 노선 신설
택지 (획지)	소 계	282,225.2	증) 769.1	282,994.3	64.4	-
	복합개발용지	255,342.2	증) 948.6	256,290.8	58.3	기반시설용지 일부 획지 편입
	남산자이(주거복합)	5,216.5	-	5,216.5	1.2	존 치
	국도호텔(상업:숙박)	1,800.0	감) 179.5	1,620.5	0.4	획지 내 현황도로 제외
	중앙대코플라자	1,060.6	-	1,060.6	0.2	존 치
	명보아트홀	1,256.5	-	1,256.5	0.3	
	매일경제신문	1,778.4	-	1,778.4	0.4	
	세운상가군	15,771.0	-	15,771.0	3.6	

※ 상기 면적은 구적에 의한 면적으로 변경될 수 있음

※ 세운상가군은 세운가동상가 ~ 진양상가에 이르는 일련의 상가를 의미함

② 인구·주택수용계획 : 변경없음

③ 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 : 변경

• 금회 변경사항은 ②촉진구역별 정비계획(변경) 참조

④ 공원·녹지 조성 및 환경보전계획 : 변경없음

⑤ 교통계획 : 변경없음

⑥ 경관계획 : 변경없음

⑦ 광고물 관리계획, 폐기물처리에 관한 계획 등 기타계획 : 변경없음

⑧ 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 : 변경

기 정		변 경		비 고
구 역 명	면 적(㎡)	구역명	면 적(㎡)	
3-2구역	5,020.3	3-2·3구역	10,575.1	구역 통합 및 경계 조정 감) 6.5㎡
3-3구역	5,561.3			
3-8구역	3,924.6			
3-9구역	4,179.1	3-8·9·10구역	12,496.9	구역 통합 및 경계 조정 증) 6.5㎡
3-10구역	4,386.7			
6-3-3구역	5,621.6	6-3-3구역	5,801.1	국도호벨(존치) 현황 진출입로 편입 증) 179.5㎡

※ 상기 구역 면적은 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 금회 촉진계획 변경 구역 외 계재생략

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

구분	구역명		용적률			건폐율	높이		비 고
			기준	허용	상한		기준	최고	
기정	세운3-2·3 3-8~10구역	간선부	600% 이하	800% 이하	기반시설 제공에 따른 원화 적용	60%이하 (5층이하 저층부 80% 이하)	80m	90m이하	중규모 구역
	세운6-3-3 구역	이면부					60m	70m이하	
변경	세운3-2·3구역, 세운3-8·9·10구역, 세운6-3-3구역		600% 이하	1,000% 이하	기반시설 제공, 공개공지 초과 제공에 따른 원화 적용	50% 이하	90m	개방형녹지, 공개공지 초과 제공, 도심거점특별 육성지구, 공익시설 층고 확보에 따른 원화 적용	중규모 구역

※ 금회 변경 구역 외 계재생략

⑩ 기반시설 비용분담계획 : 변경

구 분		현 황		계 획		부담률		부담률 보정	조정후 부담률	
구 역	구역 면적(㎡)	대지 (㎡)	공공용지 (㎡)	대지 (㎡)	공공용지 (㎡)	면적 (㎡)	비율 (%)	추가 면적(㎡)	면적 (㎡)	비율 (%)
3-2구역	기정 5,020.3	4,287.5	732.8	3,850.3	1,170.0	437.2	10.20	-	437.2	10.20
3-3구역	기정 5,561.3	4,804.6	756.7	4,317.6	1,243.7	487.0	10.14	-	487.0	10.14
3-2·3구역	변경 10,575.1	9,092.1	1,483.0	8,240.3	2,334.8	851.8	7.35	2,500.9	3,352.7	28.92
3-8구역	기정 3,924.6	3,600.7	323.9	3,189.7	734.9	411.0	11.41	-	411.0	11.41
3-9구역	기정 4,179.1	3,571.2	607.9	3,179.1	1,000.0	392.1	10.98	-	392.1	10.98
3-10구역	기정 4,386.7	3,774.2	612.5	3,392.7	994.0	381.5	10.11	-	381.5	10.11
3-8·9·10구역	변경 12,496.9	10,946.1	1,550.8	10,358.0	2,138.9	588.1	4.27	2,826.0	3,414.1	24.79
6-3-3구역	기정 5,621.6	4,880.2	741.4	4,327.2	1,294.4	553.0	11.33	-	553.0	11.33
	변경 5,801.1	4,873.9	927.2	4,606.9	1,194.2	267.0	4.43	1,158.4	1,425.4	23.63

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

※ 금회 변경 구역 외 계재생략

- ⑪ 임대주택 건설 등 재정비촉진지구에 거주하는 세입자의 주거대책 : 변경없음
 ⑫ 단계적 사업추진에 관한 사항 : 변경없음
 ⑬ 촉진구역별 사업계획 : 변경
 • 금회 변경사항은 ②촉진구역별 정비계획(변경) 참조
 ⑭ 존치지역의 관리 및 정비계획 : 변경없음
 ⑮ 도시관리계획 결정 조서 : 변경
 • 금회 변경사항은 ②촉진구역별 정비계획(변경) 참조

② 촉진구역별 정비계획(변경)

1. 세운3-2·3구역 정비계획 : 변경

가. 촉진구역 결정조서 : 변경

구분	구역명	위치	면적(㎡)	사업의 종류	비고
기정	세운3-2구역	중구 임정동 175-1번지 일원	5,020.3	도시환경 정비사업	-
	세운3-3구역	중구 을지로3가 202번지 일원	5,561.3		-
변경	세운3-2·3구역	중구 임정동 175-1번지 일원	10,575.1	도시정비형 재개발사업	구역 통합

■ 변경사유 : 고밀·복합개발 및 녹지공간 확보 등을 위해 적정 규모 단위로 구역통합 및 정비

나. 토지이용에 관한 계획 : 변경

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		10,581.6	감) 6.5	10,575.1	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	2,413.7	감) 78.9	2,334.8	22.1	-
	도로	1,674.7	감) 85.9	1,588.8	15.0	-
	공원	739.0	증) 7.0	746.0	7.1	-
택 지 (획 지)	소계	8,167.9	증) 72.4	8,240.3	77.9	-
	획지	8,167.9	증) 72.4	8,240.3	77.9	-

※ 기정 면적은 세운3-2구역 및 세운3-3구역을 합산한 면적임

다. 용도지역·용도지구에 관한 계획 : 변경

1) 용도지역(변경)

(1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		10,575.1	-	10,575.1	100.0	-
상업지역	중심상업지역	-	증) 8,240.3	8,240.3	77.9	-
	일반상업지역	10,575.1	감) 8,240.3	2,334.8	22.1	-

■ 변경사유 : 도심부 녹지공간 확보 및 거점 육성 등 전략적 개발 유도를 위한 용도지역 변경

라. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획 : 변경

1) 교통시설(변경)

(1) 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	2	3	30 (-)	주간선도 로	1,800 (-)	시청앞 광장	을지로6가	일반 도로	-	총독부 고시722호 (1936.12.26.)	을지로 대림상가~삼풍상가 (을지로상부) 보행데크 보행자전용도로 결정 (변경없음) (폭6.0m~10.6m)
변경	대로	2	3	30~33 (3)	주간선도 로	1,800 (50)	시청앞 광 장	을지로6가	일반 도로	-	총독부 고시722호 (1936.12.26.)	
기정	중로	3	1	12 (12)	국지 도로	189 (136)	을지로 4가	임정동 139-4	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (2014.3.27)	-
변경	중로	3	1	12 (7~12)	국지 도로	187 (134)	을지로 3가	임정동 139-4	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (2014.3.27)	

※ ()는 촉진구역 내 해당 사항임

■ 변경사유

-대로2-3 : 원활한 교통처리를 위한 을지로 확폭

-중로3-1 : 을지로3가역 사거리에서 세운3-2·3구역 개방형 녹지로의 접근성 및 이용성 향상을 위해 도로 선형 변경

(2) 철도 결정(변경) 조서

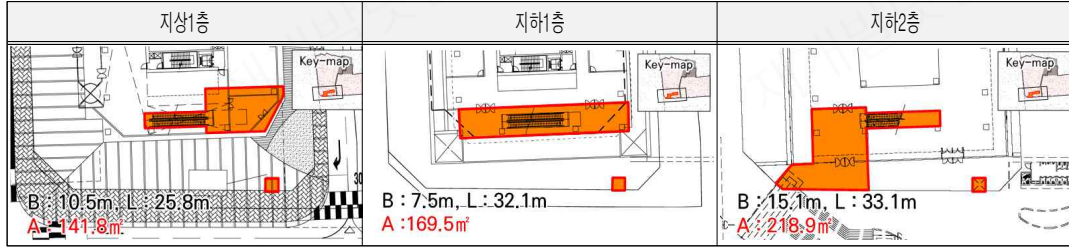
구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	5	철도	도시철도 (을지로3가 정거장)	중구 을지로3가 118번지 일대	4,440.0 (58.0)	증) 342.7	4,782.7 (400.7)	서울시고시 제46호 (1982.2.3)	입체적 결정 (A=342.7㎡)

※ ()는 촉진구역 내 해당 사항임

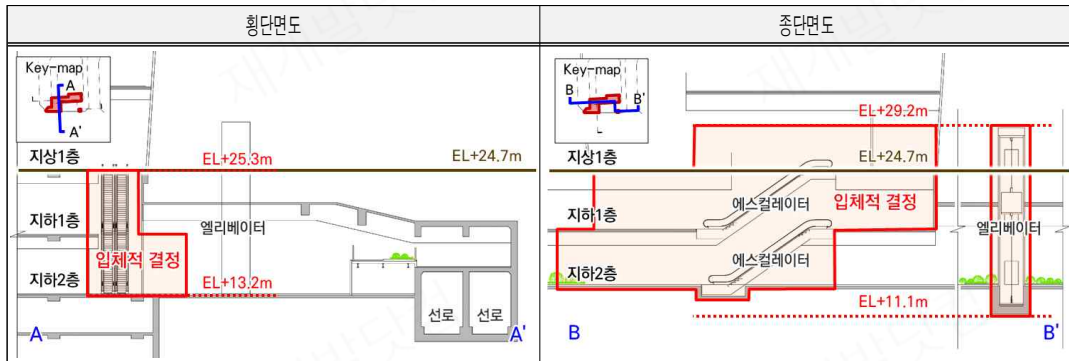
• 철도 입체적 결정(변경) 조서

구분	시설명	구분	기정	변경	변경후	비고
변경	철도5	면적(㎡)	-	증) 342.7	342.7	을지로 3가역 3호선
		길이(m)	-	증) 40.2	40.2	
		폭(m)	-	증) 19.4	19.4	
		높이(m)	-	증) 11.1m~29.2m	11.1m~29.2m	
세부 사항	기정			변경		
	-			•입체적 결정 범위(해수면 기준) - 지상부: A=141.8㎡, H=24.7m~29.2m - 지하부: A=299.9㎡, H=11.1m~24.7m		

• 입체적 도시계획시설(철도5) 평면도



• 입체적 도시계획시설(철도5) 단면도



■ 변경사유 : 을지로3가역 6번 출입구 대지 내 이설을 위한 입체적 결정

2) 공간시설(변경)

(1) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	1	공원	소공원	중구 임정동 97-4 일원	2,636.6 (739.0)	증) 6.6 (증) 7.0	2,643.2 (746.0)	서울특별시고시 제2014-119호 (2014.3.27)	-

※ ()는 촉진구역 내 해당 사항임

■ 변경사유 : 소로1-3 폐지에 따른 공원 선형 조정

마. 정비기반시설 등 설치계획 : 변경

구분	면적(㎡)		정비기반시설 부담면적(㎡)			추가 기반시설 부담면적 (㎡)	기존 공공용지	순부담 비율(%)	비고
	시행	확지	계	도로	공원				
기정	10,581.6	8,167.9	2,413.7	1,674.7	739.0	-	1,489.5	10.16	-
변경	13,076.0	8,240.3	2,334.8	1,588.8	746.0	2,500.9	1,483.0	28.92	-

※ 기정은 세운3-2구역 및 세운3-3구역을 포함한 면적임

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

바. 기존 건축물의 정비·개량 계획 : 변경

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	세운3-2구역	5,020.3	대지	3,850.3	중구 입정동 175-1번지 일원	44	-	-	44	-	-
	세운3-3구역	5,561.3	대지	4,317.6	중구 을지로3가 202번지 일원	35	-	-	35	-	-
변경	세운3-2·3구역	10,575.1	대지	8,393.9	중구 입정동 175-1번지 일원	79	-	-	79	-	-

사. 건축물에 관한 계획 : 변경

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율	용적률	높이	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	세운 3-2 구역	5,020.3	대지	3,850.3	입정동 175-1번지 일원	공동주택, 업무,판매 문화집회 등	60% 이하 (저층부 80% 이하)	•기준 : 600%이하 •허용 : 800%이하 •상한 : 기반시설 제공에 따른 완화	•기준 : 80m이하 •상한 : 90m이하 (기반시설 제공에 따른 완화)	-
	세운 3-3 구역	5,561.3	대지	4,317.6	을지로3가 202번지 일원					
변경	세운 3-2· 3 구역	10,575.1	대지	8,240.3	입정동 175-1번지 일원	업무시설	50% 이하	1,525% 이하	183m 이하	-

•개방형녹지율 : 45.06%(3,712.92㎡)(의무비율 30% 이상)

•의무면적을 초과하는 공개공지면적 : 441.05㎡ 이상(추후 건축위원회 심의를 통해 확정)

•용적률 : A + B + C = 1,525.24% → 1,525% 이하 적용

A = 기준용적률 : 600%

B = 허용용적률 : 436.47% → 400% 적용

심의완화 사항

항목		세부 적용내용	완화량
개방형 녹지 의무확보기준(30%)초과 설치		정률 2.0 / 최대 200%	180.70%
지구통합관리 운영		정률 20%	20%
건축형질 및 구역통합을 통한 공동개발		정률 50%	50%
공익시설	특정층(최상층) 개방	정률 0.2	최대 50% 10.49%
	저층부개방 (특정시간대 완전 개방)	정률 0.3	
무장애도시(장애물 없는 생활환경 인증)		정률 30%	30%
공공보행통로		정률 2.0 / 최대 30%	30%
상가 세입자 대책 수립	대체영업장 확보 및 운영	정률 30%	30%
	우선임차권 / 분양권 제공	정률 0.2 / 최대 20%	20%
	세입자대책 사전협의 및 이행 정도	정률 0.05 / 최대 20%	20%
도시경제활성화 유도 용도 도입		정률 0.3 / 최대 100%	16.57%
합계			439.47% (400% 적용)

C = 상한용적률 : 525.24%

구분	인센티브 산식	완화량	
정비기반시설 (도로, 공원)	허용용적률×1.3×가중치×α토지 (가중치=부지 용적률 비율) (α토지=부담면적/대지면적)	1,000×1.3×0.8000×0.1034 (가중치=800%/1,000%) (α토지= 851.8㎡/8,240.3㎡)	107.54%
추가 기반시설 부담 (입체보행시설 조성, 세운상가군 매입)	허용용적률×1.2×α건축물 (α건축물=환산부지/대지면적)	1,000×1.2×0.3035 (α건축물=(1,380.5㎡+1,120.4㎡) /8,240.3㎡)	364.20%
공개공지 초과조성	허용용적률×(의무면적을 초과하는 공개공지 면적/대지면적)	1,000×441.05㎡/8,240.3㎡	53.50%
합 계			525.24%

심의완화 사항

•최고높이 : 183m 이하

구분	인센티브 산식	완화량	
개방형녹지 확보	(기준높이+20m)×[건폐율(50%) /(80%-개방형녹지율%)]	(90m+20m)× [50%/(80%-45.06%)]	157.4m
공개공지 초과 제공	기준높이×(의무면적을 초과하는 공개공지 면적×½/대지면적)	90m×441.05㎡× ½ / 8,240.3㎡	2.4m
도심거점특별육성지구	중심상업지역 20m	중심상업지역 20m	20m
공익시설 충고확보	최상층 개방공간 등 공익시설 설치 및 제공 시 충고확보가 필요한 경우	최상층 개방공간 유효층고 : 6m 최상층 개방공간 계획층고 : 10m 완화량 : 10m - 6m = 4m	4m
합 계			183.8m

건축물의 건축선에
관한 계획

•건축한계선

- 총무로변, 을지로변 : 5m

•건축가능범위 지정

- 개방형녹지확보를 위한 대지경계선 내 건축가능범위 별도 지정

아. 추가 기반시설의 부담방법

1) 상가군 확보에 관한 계획

- 상가군은 중장기적으로 확보 후 단계적 녹지축으로 조성한다.
- 사업시행자는 용적률 인센티브 계획과 연계하여 상가군 매입 부담률에 상응하는 상가군을 매입하여 준공 전까지 공공임대상가, 공공임대주택 등으로 공공기여 하도록 한다.

계획 기준	• 상가군 매입 : 순부담률 11.91% (환산부지면적 1,380.5㎡) - 매입 상가군은 녹지공간 조성 전까지 활용을 위해 공공임대상가/공공임대주택 등으로 제공
산출 근거	• 매입비용 : 약 397억원 - 환산부지면적 $\times$ 부지가액 = $1,380.5\text{㎡} \times 28,755,382\text{원/㎡} = 39,696,804,851\text{원}$

※ 부지가액(구역 내 필지의 개별공시지가 산술평균 2배, 2023)은 추후 감정평가결과 등에 따라 조정될 수 있음

2) 입체보행시설 설치에 관한 계획

- 을지로3가역~을지로지하상가 입체보행시설 설치비용으로 기반시설 부담

계획(안)	• 입체보행시설 설치비용 순부담률 9.66% (환산부지면적 1,120.4㎡) - 3-2·3구역 사업시행자 부담비용 ÷ 부지가액 = 32,216,360,391원 ÷ 28,755,382원/㎡ = 1,120.4㎡
계획(안) 산출 근거	• 설치비용 단가 : 12,232,218원/㎡ • 전체 설치비용 : 약 705억원(시설연면적 5,759.8㎡ × 12,232,218원/㎡) • 기반시설 부담 인정 설치비용 : 약 488억원(시설연면적 3,900.5㎡ × 12,232,218원/㎡) • 설치비용은 3-2·3구역과 3-8·9·10구역 사업시행자가 공동으로 부담 - 3-2·3구역(66% 부담) : 48,812,667,259원 × 66% = 32,216,360,391원 - 3-8·9·10구역(34% 부담) : 48,812,667,259원 × 34% = 16,596,306,868원

- ※ 부지가액(구역 내 필지의 개별공시지가 산술평균 2배, 2023)은 추후 감정평가결과 등에 따라 조정될 수 있음
 ※ 설치비용 단가(유사사례 평균값에 건설공사지수 반영)는 추후 사업시행계획인가 시 설계VE 등 내역서 검증 후 조정
 ※ 시설연면적은 추후 사업시행계획인가 시 실제 공사도면을 검증하여 조정
 ※ 조정하여 재산출한 설치비용이 계획(안) 설치비용보다 높은 경우 계획(안)으로 같음
 ※ 조정하여 재산출한 설치비용이 계획(안) 설치비용보다 낮은 경우 재산출한 설치비용으로 환산부지면적 재산정

자. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
환경보전	• 옥상녹화, 자연지반 확보, 투수면 확보 등 환경친화적 계획 수립 • 폐기물 수거 및 처리는 중구 폐기물 처리계획에 따라 처리	-
재난방지	• 보행동선을 분리하여 차량과 보행자의 상충 최소화 • 홍수에 대한 위험은 없으나 만약의 경우를 대비하여 지하공간에 유수지 역할을 수행할 수 있는 공간을 확보할 수 있도록 계획 • 안정구배를 유지하고, 벽면의 상·하단에 배수시설 설치 등을 통하여 토사유출 방지	-

차. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획 반영사항
자연 환경	생태면적율	35%이상	○	•현재 불투수 포장지역임	•조경 식재면적, 투수면적 확보에 따른 생태면적률 증가 •생태면적율 35.38% 계획
	생태 네트워크	녹지평가 지표1	○	•기존 시가화지역 녹지 전무	•조경면적 및 식재를 통한 녹지공간 확보 및 녹지네트워크 구축 •녹지네트워크 1등급 만족
	지형변동	지형·지질 변동 최소화	○	•비교적 평탄한 지형	•현 지반고를 고려하여 지형에 순응한 계획 수립
	비오톱	비오톱 보전등급 향상	○	•비오톱 유형도 상업 및 업무지비오톱, 공업지비오톱, 교통시설비오톱 •도시생태현황도상 비오톱유형평가 4등급 •개별비오톱 평가제외 지역	•대지내 조경녹지 및 공원을 조성할 계획임에 따라 새로운 녹지공간을 형성하고, 동물의 서식공간을 확보할 계획
생활 환경	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	•계획지구 주변으로 세운상가~대림상가~ 삼풍상가 등 대규모 상업시설을 중심으로 소규모 상업시설, 업무시설 등이 밀집되어 있음 •대상지 북측으로 인접하여 청계천 위치하며, 종로 일원으로 녹지가 분포	•종합적인 토지이용계획 수립 - 녹지생태도심 재창조 전략에 의거한 남북녹지축 조성, 녹지공간과 고밀·복합개발 동시확보(업무시설 조성)
	일조	연속 2시간 확보	○	•운영시 계획지구내 일조 영향이 예상되는 지역에는 법적 일조영향 보호대상시설이 없음	•주변지역의 일조영향을 최소화하도록 건축물의 위치 및 형태 등을 고려하여 계획
	바람	바람길 확보	○	•도심지 내 고층건물이 자리하고 있어 계획시행으로 인한 바람길 영향은 미미	•도심기후 특성을 고려한 공간계획과 도심녹지의 확충
	열	열환경 환경 최소화	○	•열환경 공간 유형도 - 현재, 대부분 불투수 포장 비율이 높은 4층이하 주거지 해당	•열섬효과 최소화하는 친환경 도시계획기법 적용
	에너지	에너지절약 계획 수립	○	•세대수 증가에 의한 에너지사용량 증가예상	•청정연료 사용 •에너지절약형 건축물설계기법 도입
	경관	Skyline보전	○	•건축물 입지에 따른 경관변화 및 스카이라인 변화 예상	•인근 건축물과의 조화를 고려한 배치로 조화로운 스카이라인 형성
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	•대상지 500m이내 세운광장, 종묘시민광장, 을지로역 시민쉼터가 위치함	•도심공원과 연계한 녹지 및 휴게공간 조성 계획, 개방감 형성 유도
	보행친화공간	보행공간 계획수립	○	•대상지 남측으로 을지로(25m)와 서측의 충무로(20m)가 인접하여 위치	•단지 내 조경녹지와 인접한 보행동선을 계획하여 동선체계 구축
기 타	대기질	대기환경 기준 이하	○	•계획지구 인근 대기오염자동측정망 조사결과, 전항목 대기환경기준을 하회하는 양호한 대기질로 조사됨	•공사시 장비운영에 따른 대기오염물질 발생 저감방안 수립 •운영시 청정연료 사용, 에너지절약건축자재, 자연채광 등 활용하여 에너지 손실 저감 •배기가스에 강한 수종 식재
	물순환(수질)	하천수질 환경기준	○	•공사시 우기에는 우수유출에 의한 토사, 부유물질 발생 •투입인부에 의한 오수발생 •운영시 급수, 오수발생량 증가	•공사시 가배수로, 침사지(침사조) 설치 •오수는 간이화장실 설치, 수거, 위탁처리 •발생오수는 기존 관거에 연결하여 하수처리장에 연계처리
	폐기물	폐기물처리	○	•기존 건축물 철거 및 신축공사시 폐기물 발생	•폐기물관리법 등에 의거 저감대책 마련
	소음	소음환경 기준 이하	○	•계획지구의 합성소음도는 79.6dB(A)이고 이격거리별 예측소음도는 90m 이상 이격 시 소음규제기준(65dB(A))을 하회 •10m 이상 이격시 생활전동규제기준 주간 65dB(V)를 만족	•계획지구 경계부에 가설방음판넬 및 장비주변에 이동식 방음판넬 등 설치 •공사시 소음·진동 관리지침 준수 •운영시 차음설계(창호 및 외벽계획)를 통해 소음영향 최소화

카. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

- 덕수중학교 주변 촉진구역의 사업시행자는 교육환경법 제9조 및 동법 시행령 제22조의 규정에 의한 교육환경보호구역 내 금지행위 등을 준수해야 하며, 필요 시 교육환경보호위원회의 심의를 통해 도입 용도에 대한 허가를 받아야 함
- 또한 촉진구역의 사업시행자는 사업시행계획인가 시 해당 교육청 및 학교장과 협의를 통해 교육환경보호에 관한 계획을 구체적으로 수립 및 결정하여야 함

타. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구 분	계 획 내 용	비 고
착공 전	• 펜스 설치 및 유지·관리, 방범용 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	• 방범용 CCTV는 사각지대 설치 • 공적 공간과 사적 공간 사이에 전이공간을 설치하여 공간의 인지성 강화 • 수목의 식재로 사각지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 유지하여 계획	-

파. 토지 등 소유자별 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%			
	⇒ 2,076억 / 1,977억 × 100% = 105.01%			
	종전자산평가액	종후토지평가액	종전토지평가액	대지조성비
	1,977억	6,644억	1,950억	4,594억
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			

2. 세운3-8·9·10구역 정비계획 : 변경

가. 촉진구역 결정조서 : 변경

구분	구역명	위치	면적(㎡)	사업의 종류	비고
기정	세운3-8구역	중구 을지로3가 227번지 일원	3,924.6	도시환경 정비사업	-
	세운3-9구역	중구 을지로3가 240-1번지 일원	4,179.1		-
	세운3-10구역	중구 산림동 296-1번지 일원	4,386.7		-
변경	세운3-8·9·10구역	중구 을지로3가 227번지 일원	12,496.9	도시정비형 재개발사업	구역 통합

■ 변경사유 : 고밀·복합개발 및 녹지공간 확보 등을 위해 적정 규모 단위로 구역통합 및 정비

나. 토지이용에 관한 계획 : 변경

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		12,490.4	증) 6.5	12,496.9	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	2,728.9	감) 590.0	2,138.9	17.1	-
	도로	1,825.7	감) 589.6	1,236.1	9.9	-
	공원	903.2	감) 0.4	902.8	7.2	-
택 지 (획 지)	소계	9,761.5	증) 596.5	10,358.0	82.9	-
	획지	9,761.5	증) 596.5	10,358.0	82.9	-

※ 기정 면적은 세운3-8구역, 세운3-9구역, 세운3-10구역을 합산한 면적임

다. 용도지역·용도지구에 관한 계획 : 변경

1) 용도지역(변경)

(1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
계		12,496.9	-	12,496.9	100.0	-
상업지역	중심상업지역	-	증) 10,358.0	10,358.0	82.9	-
	일반상업지역	12,496.9	감) 10,358.0	2,138.9	17.1	-

■ 변경사유 : 도심부 녹지공간 확보 및 거점 육성 등 전략적 개발 유도를 위한 용도지역 변경

라. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획 : 변경

1) 교통시설(변경)

(1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	3	30 (-)	주간선 도로	1,800 (-)	시청앞 광장	을지로 6가	일반 도로	-	총독부 고시722호 (1936.12.26.)	을지로 대림상가 ~삼풍상가(을지로 상부) 보행데크
변경	대로	2	3	30~33 (3)	주간선 도로	1,800 (162)	시청앞 광장	을지로 6가	일반 도로	-	총독부 고시722호 (1936.12.26.)	보행자전용도로 결정(변경없음) (폭6.0m~10.6m)
기정	중로	2	126	4~19 (4)	집산 도로	850 (74)	종로3가 45-4	충무로4가 125	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (2014.3.27)	삼풍상가 ~ 진양상가 서측 3층 보행데크 보행자전용도로 결정(변경없음) (폭3.0m~15.0m)
변경	중로	2	126	4~23 (8)	집산 도로	850 (74)	종로3가 45-4	충무로4가 125	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (2014.3.27)	
기정	중로	3	1	12 (-)	국지 도로	189 (-)	을지로4가 164-1	입정동 139-4	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (2014.3.27)	-
변경	중로	3	1	12 (5)	국지 도로	187 (52)	을지로3가 164-4	입정동 139-4	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (2014.3.27)	
폐지	소로	1	3	10	국지 도로	141	산림동 278-1	입정동 210	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (2014.3.27)	-

※ ()는 축진구역 내 해당 사항임

■ 변경사유

- 대로2-3 : 원활한 교통처리를 위한 을지로 확폭
- 중로1-126 : 원활한 교통처리를 위한 세운3-8·9·10구역 내 도로 확폭
- 중로3-1 : 을지로3가역 사거리에서 세운3-2·3구역 개방형 녹지로의 접근성 및 이용성 향상을 위해 도로 선형 변경
- 소로1-3 : 세운3-8·9·10구역 통합 및 획지 전환에 따른 도로 폐지

2) 공간시설(변경)

(1) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	1	공원	소공원	중구 입정동 97-4 일원	2,636.6 (903.2)	증) 6.6 (감) 0.4	2,643.2 (902.8)	서울특별시고시 제2014-119호 (2014.3.27)	-

※ ()는 축진구역 내 해당 사항임

■ 변경사유 : 소로1-3 폐지에 따른 공원 선형 조정

마. 정비기반시설 등 설치계획 : 변경

구분	면적(㎡)		정비기반시설 부담면적(㎡)			추가 기반시설 부담면적 (㎡)	기존 공공용지	순부담 비율(%)	비고
	시행	획지	계	도로	공원				
기정	12,490.4	9,761.5	2,728.9	1,825.7	903.2	-	1,544.3	10.82	-
변경	15,322.9	10,358.0	2,138.9	1,236.1	902.8	2,826.0	1,550.8	24.79	-

※ 기정은 세운3-8구역, 세운3-9구역, 세운3-10구역을 합산한 면적임

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

바. 기존 건축물의 정비·개량 계획 : 변경

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	세운3-8구역	3,924.6	대지	3,189.7	중구 을지로3가 227번지 일원	28	-	-	28	-	-
	세운3-9구역	4,179.1	대지	3,179.1	중구 을지로3가 240-1번지 일원	40	-	-	40	-	-
	세운3-10구역	4,386.7	대지	3,392.7	중구 산림동 296-1번지 일원	38	-	-	38	-	-
변경	세운3-8·9·10구역	12,496.9	대지	10,760.2	중구 을지로3가 227번지 일원	106	-	-	106	-	-

사. 건축물에 관한 계획 : 변경

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율	용적률	높이	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	세운 3-8구역	3,924.6	대지	3,189.7	을지로3가 227번지 일원	공동주택, 업무, 판매 문화집회 등	60% 이하 (저층부 80% 이하)	•기존 : 600%이하 •허용 : 800%이하 •상한 : 기반시설 제공에 따른 완화	•기존 : 80m이하 •상한 : 90m이하 (기반시설 제공에 따른 완화)	-
	세운 3-9구역	4,179.1	대지	3,179.1	을지로3가 240-1번지 일원					
	세운 3-10구역	4,386.7	대지	3,392.7	산림동 296-1번지 일원					
변경	세운 3-8·9·10 구역	12,496.9	대지	10,760.2	을지로3가 227번지 일원	업무 시설	50% 이하	1,555% 이하	203m 이하	-

아. 추가 기반시설의 부담방법

1) 상가군 확보에 관한 계획

- 상가군은 중장기적으로 확보 후 단계적 녹지축으로 조성한다.
- 사업시행자는 용적률 인센티브 계획과 연계하여 상가군 매입 부담률에 상응하는 상가군을 매입하여 준공 전까지 공공임대상가, 공공임대주택 등으로 공공기여 하도록 한다.

계획	• 상가군 매입 : 순부담률 16.24% (환산부지면적 2,236.2㎡)
기준	- 매입 상가군은 녹지공간 조성 전까지 활용을 위해 공공임대상가/공공임대주택 등으로 제공
산출	• 매입비용 : 약 629억원
근거	- 환산부지면적 × 부지가액 = 2,236.2㎡ × 28,139,116원/㎡ = 62,924,691,199원

※ 부지가액(구역 내 필지의 개별공시지가 산술평균 2배, 2023)은 추후 감정평가결과 등에 따라 조정될 수 있음

2) 입체보행시설 설치에 관한 계획

- 을지로3가역~을지로지하상가 입체보행시설 설치비용으로 기반시설 부담

계획(안)	• 입체보행시설 설치비용 순부담률 4.28% (환산부지면적 589.8㎡) - 3-8·9·10구역 사업시행자 부담비용 ÷ 부지가액 = 16,596,306,868원 ÷ 28,139,116원/㎡ = 589.8㎡
계획(안) 산출 근거	• 설치비용 단가 : 12,232,218원/㎡ • 전체 설치비용 : 약 705억원(시설연면적 5,759.8㎡ × 12,232,218원/㎡) • 기반시설 부담 인정 설치비용 : 약 488억원(시설연면적 3,900.5㎡ × 12,232,218원/㎡) • 설치비용은 3-2·3구역과 3-8·9·10구역 사업시행자가 공동으로 부담 - 3-2·3구역(66% 부담) : 48,812,667,259원 × 66% = 32,216,360,391원 - 3-8·9·10구역(34% 부담) : 48,812,667,259원 × 34% = 16,596,306,868원

※ 부지가액(구역 내 필지의 개별공시지가 산술평균 2배, 2023)은 추후 감정평가결과 등에 따라 조정될 수 있음

※ 설치비용 단가(유사사례 평균값에 건설공사지수 반영)는 추후 사업시행계획인가 시 설계VE 등 내역서 검증 후 조정

※ 시설연면적은 추후 사업시행계획인가 시 실제 공사도면을 검증하여 조정

※ 조정하여 재산출한 설치비용이 계획(안) 설치비용보다 높은 경우 계획(안)으로 같음

※ 조정하여 재산출한 설치비용이 계획(안) 설치비용보다 낮은 경우 재산출한 설치비용으로 환산부지면적 재산정

자. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
환경보전	• 옥상녹화, 자연지반 확보, 투수면 확보 등 환경친화적 계획 수립 • 폐기물 수거 및 처리는 중구 폐기물 처리계획에 따라 처리	-
재난방지	• 보행동선을 분리하여 차량과 보행자의 상충 최소화 • 홍수에 대한 위험은 없으나 만약의 경우를 대비하여 지하공간에 유수지 역할을 수행할 수 있는 공간을 확보할 수 있도록 계획 • 안정구배를 유지하고, 벽면의 상·하단에 배수시설 설치 등을 통하여 토사유출 방지	-

차. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획 반영사항
자연 환경	생태면적율	35%이상	○	•현재 불투수 포장지역임	•조경 식재면적, 투수면적 확보에 따른 생태면적을 증가 •생태면적을 36.18% 계획
	생태 네트워크	녹지평가 지표1	○	•기존 시가화지역 녹지 전무	•조경면적 및 식재를 통한 녹지공간 확보 및 녹지네트워크 구축 •녹지네트워크 I 등급 만족
	지형변동	지형·지질 변동 최소화	○	•비교적 평탄한 지형	•현 지반고를 고려하여 지형에 순응한 계획 수립
	비오름	비오름 보전등급 향상	○	•비오름 유형도 상업 및 업무지비오름, 공업지비오름, 교통시설비오름 •도시생태현황도상 비오름유형평가 4등급 •개별비오름 평가제외 지역	•대지내 조경녹지 및 공원을 조성할 계획임에 따라 새로운 녹지공간을 형성하고, 동물의 서식공간을 확보할 계획
생활 환경	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	•계획지구 주변으로 세운상가~대림상가~ 삼풍상가 등 대규모 상업시설을 중심으로 소규모 상업시설, 업무시설 등이 밀집되어 있음	•종합적인 토지이용계획 수립 - 녹지생태도심 재창조 전략에 의거한 남북녹지축 조성, 녹지공간과 고밀·복합개발 동시확보(업무시설 조성)
	일조	연속 2시간 확보	○	•운영시 계획지구내 일조 영향이 예상되는 지역에는 법적 일조영향 보호대상시설이 없음	•주변지역의 일조영향을 최소화하도록 건축물의 위치 및 형태 등을 고려하여 계획
	바람	바람길 확보	○	•도심지 내 고층건물이 자리하고 있어 계획시행으로 인한 바람길 영향은 미미	•도심기후 특성을 고려한 공간계획과 도심녹지의 확충
	열	열환경 환경 최소화	○	•열환경 공간 유형도 - 현재, 대부분 불투수 포장 비율이 높은 4층이하 주거지 해당	•열섬효과 최소화하는 친환경 도시계획기법 적용
	에너지	에너지절약 계획 수립	○	•세대수 증가에 의한 에너지사용량 증가예상	•청정연료 사용 •에너지절약형 건축물설계기법 도입
	경관	Skyline보전	○	•건축물 입지에 따른 경관변화 및 스카이라인 변화 예상	•인근 건축물과의 조화를 고려한 배치로 조화로운 스카이라인 형성
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 확대확보	○	•대상지 500m이내 세운광장, 종묘시민광장, 을지로역 시민쉼터가 위치함	•도심공원과 연계한 녹지 및 휴게공간 조성 계획, 개방감 형성 유도
	보행친화 공간	보행공간 계획수립	○	•대상지 남측으로 을지로(25m)와 서측의 충무로(20m)가 인접하여 위치	•단지 내 조경녹지와 인접한 보행동선을 계획하여 동선체계 구축
기 타	대기질	대기환경 기준 이하	○	•계획지구 인근 대기오염자동차정량 조사결과, 전항목 대기환경기준을 하회하는 양호한 대기질로 조사됨	•공사시 장비운영에 따른 대기오염물질 발생 저감방안 수립 •운영시 청정연료 사용, 에너지절약건축자재, 자연채광 등 활용하여 에너지 손실 저감 •배기가스에 강한 수종 식재
	물순환(수질)	하천수질 환경기준	○	•공사시 우기에는 우수유출에 의한 토사, 부유물질 발생 •투입인부에 의한 오수발생 •운영시 급수, 오수발생량 증가	•공사시 가배수로, 침사지(침사조) 설치 •오수는 간이화장실 설치, 수거, 위탁처리 •발생오수는 기존 관거에 연결하여 하수처리장에 연계처리
	폐기물	폐기물처리	○	•기존 건축물 철거 및 신축공사시 폐기물 발생	•폐기물관리법 등에 의거 저감대책 마련
	소음	소음환경 기준 이하	○	•계획지구의 합성소음도는 79.6dB(A)이고 이격거리별 예측소음도는 90m이상 이격 시 소음규제기준(65dB(A))을 하회 •10m 이상 이격시 생활진동규제기준 주간 65dB(V)를 만족	•계획지구 경계부에 가설방음판넬 및 장비주변에 이동식 방음판넬 등 설치 •공사시 소음·진동 관리지침 준수 •운영시 차음설계(창호 및 외벽계획)를 통해 소음영향 최소화

카. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

- 덕수중학교 주변 촉진구역의 사업시행자는 교육환경법 제9조 및 동법 시행령 제22조의 규정에 의한 교육환경보호구역 내 금지행위 등을 준수해야 하며, 필요 시 교육환경보호위원회의 심의를 통해 도입 용도에 대한 허가를 받아야 함
- 또한 촉진구역의 사업시행자는 사업시행계획인가 시 해당 교육청 및 학교장과 협의를 통해 교육환경보호에 관한 계획을 구체적으로 수립 및 결정하여야 함

타. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구 분	계 획 내 용	비 고
착공 전	• 펜스 설치 및 유지·관리, 방범용 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	• 방범용 CCTV는 사각지대 설치 • 공격 공간과 사적 공간 사이에 전이공간을 설치하여 공간의 인지성 강화 • 수목의 식재로 사각지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 유지하여 계획	-

파. 토지 등 소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

구 분	내 용			
추정 비례율	• 권리가액 : 종전자산(토지+건물)평가액 + 분양예정대지평가차액 • 분양예정대지평가차액 : 종후대지평가액 - 종전토지평가액 - 대지조성비 (공통비 포함) • 권리가액 비율 : 권리가액 / 종전자산(토지+건물) 평가액 × 100% ⇒ 2,445억 / 2,328억 × 100% = 105.03%			
	종전자산평가액	종후토지평가액	종전토지평가액	대지조성비
	2,328억	8,148억	2,291억	5,740억
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			

3. 세운6-3-3구역 정비계획 : 변경

가. 촉진구역 결정조서 : 변경

구분	구역명	위치	면적(㎡)	사업의 종류	비고
기정	세운6-3-3구역	중구 을지로4가 310-2번지 일원	5,621.6	도시환경 정비사업	-
변경	세운6-3-3구역	중구 을지로4가 310-2번지 일원	5,801.1	도시정비형 재개발사업	-

■ 변경사유 : 고밀·복합개발 및 녹지공간 확보 등을 위해 일부 구역확장 및 정비

나. 토지이용에 관한 계획 : 변경

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		5,621.6	증) 179.5	5,801.1	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	1,294.4	감) 100.2	1,194.2	20.6	-
	도로	-	증) 266.8	266.8	4.6	-
	녹지	1,294.4	감) 1,294.4	-	-	-
	공공공지	-	증) 927.4	927.4	16.0	-
택 지 (획 지)	소계	4,327.2	증) 279.7	4,606.9	79.4	-
	획지1	4,327.2	증) 279.7	4,606.9	79.4	-

다. 용도지역·용도지구에 관한 계획 : 변경

1) 용도지역(변경)

(1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경 후		
계	5,801.1	-	5,801.1	100.0	-
상업지역	중심상업지역	-	증) 4,606.9	79.4	-
	일반상업지역	5,801.1	감) 4,606.9	20.6	-

■ 변경사유 : 도심부 녹지공간 확보 및 거점 육성 등 전략적 개발 유도를 위한 용도지역 변경

라. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획 : 변경

1) 교통시설(변경)

(1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
신설	소로	3	A	4	국지 도로	52	을지로4가 310-14	을지로4가 310-5	일반 도로	-	-	-

※ ()는 촉진구역 내 해당 사항임

■ 변경사유 : 현황 도로(2~3m)를 최소 소요 폭(4m)으로 확폭하여 도시계획시설 결정

2) 공간시설(변경)

(1) 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	4	녹지	경관 녹지	중구 인현동2가 57-3	2,185.7 (1,294.4)	감) 1,294.4	891.3 (-)	서울시고시 제2014-119호 (2014.3.27)	보행데크(보행자전용도로) 중복결정(변경없음) -면적 : 208.9㎡ -폭 : 6.66m~47.28m -길이 : 2.5m~5.5m

※ ()는 축진구역 내 해당 사항임

■ 변경사유 : 국도호텔 진출입로 및 을지로 지하상가 출입구 등 이용 현황을 반영하여 경관녹지 일부 폐지

(2) 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	2	공공 공지	공공 공지	중구 을지로4가 310-16	-	증) 927.4	927.4	-	지하도로(지하연결통로) 중복결정(변경없음) -면적 : 455.9㎡ -폭 : 7.81m~42.46m -길이 : 8.85m~12.14m

※ ()는 축진구역 내 해당 사항임

■ 변경사유 : 을지로 지하상가 출입구 등 시설 이용 현황을 반영한 공공공지 시설 결정

마. 정비기반시설 등 설치계획 : 변경

구분	면적(㎡)		정비기반시설 부담면적(㎡)				추가 기반시설 부담면적 (㎡)	기존 공공공지	순부담 비율(%)	비고
	시행	획지	계	도로	녹지	공공공지				
기정	5,621.6	4,880.2	1,294.4	-	1,294.4	-	-	741.4	11.33	-
변경	6,959.5	4,606.9	1,194.2	266.8	-	927.4	1,158.4	927.2	23.63	-

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

바. 기존 건축물의 정비·개량 계획 : 변경

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	세운6-3-3구역	5,621.6	대지	4,327.2	중구 을지로4가 310-2번지 일원	47	-	-	47	-	-
변경	세운6-3-3구역	5,801.1	대지	4,606.9	중구 을지로4가 310-2번지 일원	47	-	-	47	-	-

심의원화 사항	*최고높이 : 166m 이하			
	구분	인센티브 산식	원화량	
	개방형녹지 확보	$(\text{기준높이}+20\text{m}) \times [\text{건폐율}(50\%) / (80\%-\text{개방형녹지율})]$	$(90\text{m}+20\text{m}) \times [50\% / (80\%-40.01\%)]$	137.5m
	공개공지 초과 제공	기준높이 $\times$ (의무면적을 초과하는 공개공지 면적 $\times \frac{1}{2}$ / 대지면적)	$90\text{m} \times 921.38\text{m}^2 \times \frac{1}{2} / 4,606.9\text{m}^2$	9.0m
	도심거점특별육성지구	중심상업지역 20m	중심상업지역 20m	20m
합 계				166.5m
건축물의 건축선에 관한 계획	*건축가능범위 지정 - 개방형녹지확보를 위한 대지경계선 내 건축가능범위 별도 지정			

아. 상가군 확보에 관한 계획

- 상가군은 중장기적으로 확보 후 단계적 녹지축으로 조성한다.
- 사업시행자는 용적률 인센티브 계획과 연계하여 상가군 매입 부담률에 상응하는 상가군을 매입하여 준공 전까지 공공임대상가, 공공임대주택 등으로 공공기여 하도록 한다.

계획 기준	*상가군 매입 : 순부담률 19.20% (환산부지면적 1,158.4 m^2) - 매입 상가군은 녹지공간 조성 전까지 활용을 위해 공공임대상가/공공임대주택 등으로 제공
산출 근거	*매입비용 : 약 252억원 - 환산부지면적 $\times$ 부지가액 = $1,158.4\text{m}^2 \times 21,795.230\text{원}/\text{m}^2 = 25,247,594,432\text{원}$

※ 부지가액(구역 내 필지의 개별공시지가 산술평균 2배, 2023)은 추후 감정평가결과 등에 따라 조정될 수 있음

자. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
환경보전	*옥상녹화, 자연지반 확보, 투수면 확보 등 환경친화적 계획 수립 *폐기물 수거 및 처리는 중구 폐기물 처리계획에 따라 처리	-
재난방지	*보행동선을 분리하여 차량과 보행자의 상충 최소화 *홍수에 대한 위험은 없으나 만약의 경우를 대비하여 지하공간에 유수지 역할을 수행할 수 있는 공간을 확보할 수 있도록 계획 *안전구배를 유지하고, 벽면의 상·하단에 배수시설 설치 등을 통하여 토사유출 방지	-

차. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획 반영사항
자연 환경	생태면적율	35%이상	○	•현재 불투수 포장지역임	•조경 식재면적, 투수면적 확보에 따른 생태면적을 증가 •생태면적율 35.75% 계획
	생태 네트워크	녹지평가 지표1	○	•기존 시가화지역 녹지 전무	•조경면적 및 식재를 통한 녹지공간 확보 및 녹지네트워크 구축 •녹지네트워크 1등급 만족
	지형변동	지형·지질 변동 최소화	○	•비교적 평탄한 지형	•현 지반고를 고려하여 지형에 순응한 계획 수립
	비오름	비오름 보전등급 향상	○	•비오름 유형도 상엽 및 엽무지비오름, 공엽지비오름, 교동시설비오름 •도시생태현황도상 비오름유형평가 4등급 •개별비오름 평가제외 지역	•대지내 조경녹지 및 공원을 조성할 계획임에 따라 새로운 녹지공간을 형성하고, 동물의 서식공간을 확보할 계획
생활 환경	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	•계획지구 주변으로 세운상가~대림상가~ 삼풍상가 등 대규모 상업시설을 중심으로 소규모 상업시설, 업무시설 등이 밀집되어 있음	•종합적인 토지이용계획 수립 - 녹지생태도심 재창조 전략에 의거한 남북녹지축 조성, 녹지공간과 고밀·복합개발 동시확보(업무시설 조성)
	일조	연속 2시간 확보	○	•운영시 계획지구내 일조 영향이 예상되는 지역에는 법적 일조영향 보호대상시설이 없음	•주변지역의 일조영향을 최소화하도록 건축물의 위치 및 형태 등을 고려하여 계획
	바람	바람길 확보	○	•도심지 내 고층건물이 자리하고 있어 계획시행으로 인한 바람길 영향은 미미	•도심기후 특성을 고려한 공간계획과 도심녹지의 확충
	열	열환경 환경 최소화	○	•열환경 공간 유형도 - 현재, 대부분 불투수 포장 비율이 높은 4층이하 주거지 해당	•열섬효과 최소화하는 친환경 도시계획기법 적용
	에너지	에너지절약 계획 수립	○	•세대수 증가에 의한 에너지사용량 증가예상	•청정연료 사용 •에너지절약형 건축물설계기법 도입
	경관	Skyline보전	○	•건축물 입지에 따른 경관변화 및 스카이라인 변화 예상	•인근 건축물과의 조화를 고려한 배치로 조화로운 스카이라인 형성
	휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대확보	○	•대상지 500m이내 세운광장, 종묘시민광장, 을지로역 시민쉼터가 위치함	•도심공원과 연계한 녹지 및 휴게공간 조성 계획, 개방감 형성 유도
	보행친화 공간	보행공간 계획수립	○	•대상지 남측으로 을지로(25m)와 서측의 충무로(20m)가 인접하여 위치	•단지 내 조경녹지와 인접한 보행동선을 계획하여 동선체계 구축
기 타	대기질	대기환경 기준 이하	○	•계획지구 인근 대기오염자동측정망 조사결과, 전항목 대기환경기준을 하회하는 양호한 대기질로 조사됨	•공사시 장비운영에 따른 대기오염물질 발생 저감방안 수립 •운영시 청정연료 사용, 에너지절약건축자재, 자연채광 등 활용하여 에너지 손실 저감 •배기가스에 강한 수종 식재
	물순환(수질)	하천수질 환경기준	○	•공사시 우기에는 우수유출에 의한 토사,부유물질 발생 •투입인부에 의한 오수발생 •운영시 급수, 오수발생량 증가	•공사시 가배수로, 침사지(침사조) 설치 •오수는 간이화장실 설치, 수거, 위탁처리 •발생오수는 기존 관거에 연결하여 하수처리장에 연계처리
	폐기물	폐기물처리	○	•기존 건축물 철거 및 신축공사시 폐기물 발생	•폐기물관리법 등에 의거 저감대책 마련
	소음	소음환경 기준 이하	○	•계획지구의 합성소음도는 79.6dB(A)이고 이격거리별 예측소음도는 90m 이상 이격 시 소음규제기준(65dB(A))을 하회 •10m 이상 이격시 생활진동규제기준 주간 65dB(V)를 만족	•계획지구 경계부에 가설방음판넬 및 장비주변에 이동식 방음판넬 등 설치 •공사시 소음·진동 관리지침 준수 •운영시 차음설계(창호 및 외벽계획)를 통해 소음영향 최소화

카. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

- 덕수중학교 주변 촉진구역의 사업시행자는 교육환경법 제9조 및 동법 시행령 제22조의 규정에 의한 교육환경보호구역 내 금지행위 등을 준수해야 하며, 필요 시 교육환경보호위원회의 심의를 통해 도입 용도에 대한 허가를 받아야 함
- 또한 촉진구역의 사업시행자는 사업시행계획인가 시 해당 교육청 및 학교장과 협의를 통해 교육환경보호에 관한 계획을 구체적으로 수립 및 결정하여야 함

타. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구 분	계 획 내 용	비 고
착공 전	• 펜스 설치 및 유지·관리, 방범용 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	• 방범용 CCTV는 사각지대 설치 • 공적 공간과 사적 공간 사이에 전이공간을 설치하여 공간의 인지성 강화 • 수목의 식재로 사각지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 유지하여 계획	-

파. 토지 등 소유자별 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%			
	⇒ 829억 / 789억 × 100% = 105.07%			
	종전자산평가액	종후토지평가액	종전토지평가액	대지조성비
	789억	2,622억	770억	1,812억
추정 분담금 산출	• 추정분담금 산정방식 = 관리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 권리가액비율) (+ : 부담 / - : 환급) • 분양가액 : 사업시행계획인가 고시 이후 설계 확정 및 관리처분계획 수립을 위한 종전 · 종후 감정평가를 통해 확정			

③ 지구단위계획 결정 (변경)

1. 세운3-2·3축진구역 지구단위계획 : 변경

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	세운3-2·3축진구역 지구단위계획구역	중구 입정동 175-1번지 일원	10,581.6	감) 6.5	10,575.1	-

※ 기정 면적은 기정 세운3-2축진구역과 세운3-3축진구역 면적을 합산한 면적으로 도시 및 주거환경정비법 제17조 제1항에 따라 기 결정된 지구단위계획구역으로 봄

■ 변경사유 : 세운3-2·3축진구역 도시정비형 재개발사업에 따른 지구단위계획구역 변경

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가) 용도지역·지구 결정 조서

1) 용도지역(변경)

(1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
계		10,575.1	-	10,575.1	100.0	-
상업지역	중심상업지역	-	증)8,240.3	8,240.3	77.9	-
	일반상업지역	10,575.1	감)8,240.3	2,334.8	22.1	-

■ 변경사유 : 도심부 녹지공간 확보 및 거점 육성 등 전략적 개발 유도를 위한 용도지역 변경

나) 기반시설에 관한 결정 조서

1) 교통시설(변경)

(1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	3	30 (-)	주간선도 로	1,800 (-)	시청앞 광장	을지로 6가	일반 도로	-	총독부 고시722호 (1936.12.26.)	을지로 대림상가~삼풍상가 (을지로상부) 보행데크 보행자전용도로 결정 (변경없음) (폭6.0m~10.6m)
변경	대로	2	3	30~33 (3)	주간선도 로	1,800 (50)	시청앞 광장	을지로 6가	일반 도로	-	총독부 고시722호 (1936.12.26.)	

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	1	12 (12)	국지 도로	189 (136)	을지로4가 164-1	입정동 139-4	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (2014.3.27)	-
변경	중로	3	1	12 (7~12)	국지 도로	187 (134)	을지로3가 164-4	입정동 139-4	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (2014.3.27)	

※ ()는 축진구역 내 해당 사항임

■ 변경사유

- 대로2-3 : 원활한 교통처리를 위한 을지로 확폭
- 중로3-1 : 을지로3가역 사거리에서 세운3-2·3구역 개방형 녹지로의 접근성 및 이용성 향상을 위해 도로 선형 변경

(2) 철도 결정(변경) 조서

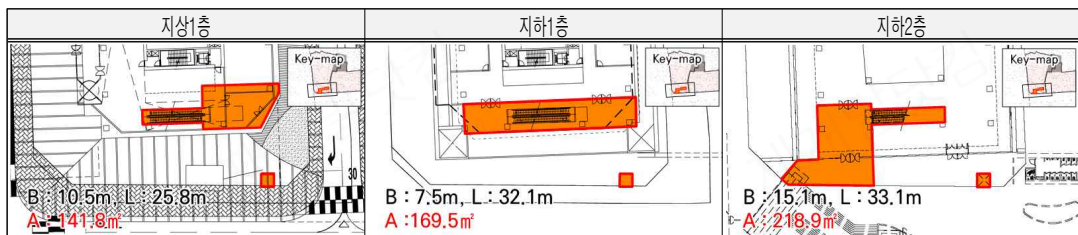
구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	5	철도	도시철도 (을지로3가 정거장)	중구 을지로3가 118번지 일대	4,440.0 (58.0)	증) 342.7	4,782.7 (400.7)	서울시고시 제46호 (1982.2.3)	입체적 결정 (A=342.7㎡)

※ ()는 축진구역 내 해당 사항임

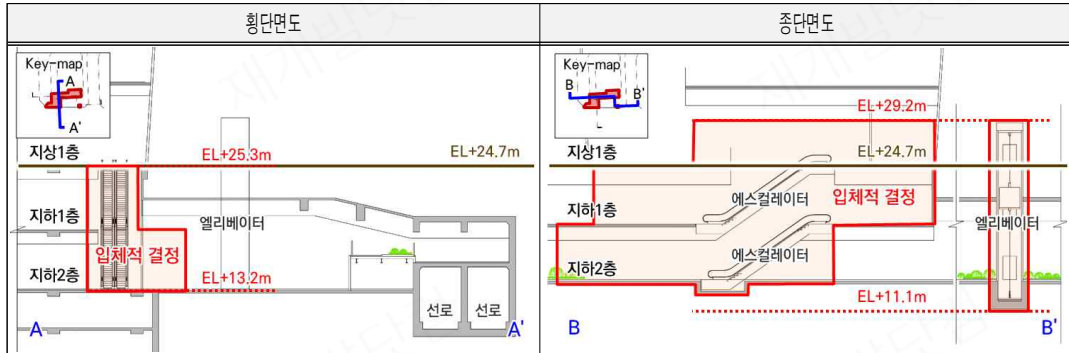
• 철도 입체적 결정(변경) 조서

구분	시설명	구분	기정	변경	변경후	비고
변경	철도5	면적(㎡)	-	증) 342.7	342.7	을지로 3가역 3호선
		길이(m)	-	증) 40.2	40.2	
		폭(m)	-	증) 19.4	19.4	
		높이(m)	-	증) 11.1m~29.2m	11.1m~29.2m	
세부 사항	기정			변경		
	-			• 입체적 결정 범위(해수면 기준) - 지상부: A=141.8㎡, H=24.7m~29.2m - 지하부: A=299.9㎡, H=11.1m~24.7m		

• 입체적 도시계획시설(철도5) 평면도



• 입체적 도시계획시설(철도5) 단면도



■ 변경사유 : 을지로3가역 6번 출입구 대지 내 이설을 위한 입체적 결정

2) 공간시설(변경)

(1) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시번 호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	1	공원	소공원	중구 입정동 97-4 일원	2,636.6 (739.0)	증) 6.6 (증) 7.0	2,643.2 (746.0)	서울특별시고시 제2014-119호 (2014.3.27)	-

※ ()는 축진구역 내 해당 사항임

■ 변경사유 : 소로1-3 폐지에 따른 공원 선형 조정

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가) 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구 분	가구	면적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
획지	-	-	중구 입정동 175-1번지 일원	8,240.3	-

나) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서

(1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구분	용도	비고
획지	지정용도 • 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외) • 벤처기업 육성에 관한 특별조치법 시행령 제11조의12에 해당하는 업종이 입주하는 건축물	지상연면적의 50% 이상 전용면적 2,258.67㎡ 이상
	허용용도 • 불허용도 이외의 용도	-
	불허용도 • 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 별표8 및 서울특별시 도시계획조례 제31조에 따른 중심상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물	-

(2) 건폐율 계획

구분	계획내용	비고
-	50% 이하	-

(3) 용적률 계획

구분	계획내용			비고
	기준	허용	상한	
-	600% 이하	1,000% 이하	1,525% 이하	-

• 허용용적률 인센티브 사항

연번	항 목		세부 항목	인센티브량	완화량
1	개방형 녹지 의무확보기준 초과설치		• 구역별 녹지생태공간(개방형녹지) 의무확보기준(30%) 초과 시 • 기준용적률×(의무확보 초과면적/대지면적)×2.0 • $600\% \times (3,712.92\text{㎡} - 2,472.09\text{㎡}) \div 8,240.30\text{㎡} \times 2.0$	정률 2.0 최대 200%	180.70%
2	지구통합관리운영		• 지구통합관리·운영을 위한 계획 제출 및 협약 완료 시	정량 20%	20%
3	건축협정 및 구역통합을 통한 공동개발		• 구역통합 등에 따른 공동개발 시	정량 50%	50%
4	공익 시설	특정층 (최상층) 개방	• 건축물 최상층에 공공에게 개방된 전망공간 도입 시 • 기준용적률×(조성면적/대지면적)×0.2 • $600\% \times (720.43\text{㎡} \div 8,240.30\text{㎡}) \times 0.2$	정률부여 0.2/0.3 최대 50%	10.49%
5		저층부 개방	• 저층부 녹지와 연계되는 저층부(최소1층) 특정시간대 완전 개방 시 • 기준 용적률×(조성면적 / 대지면적)×0.3 • $600\% \times (1,451.44\text{㎡} \div 8,240.30\text{㎡}) \times 0.3$		31.71%
6	무장애 도시		• 장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상 우수 등급 인증시	정량 30%	30%
7	공공보행통로 (지하보행통로 포함)		• 공공보행통로(지하보행통로 포함)를 계획에 따라 적합하게 조성 시 • 기준 용적률×(조성면적/대지면적)×2.0 • $600\% \times (346.12\text{㎡} \div 8,240.30\text{㎡}) \times 2.0$	정률부여 2.0 최대 30%	30%
8	상가 세입자 대책 수립	대체영업장 확보 및 운영	• 대체 영업장 공사기간 내 확보 및 운영 시(재수용 비율 20% 이상)	정량 30%	30%
9		우선임차권/분양권 제공	• 분양권 제공/우선 임차권(임대료 감면 포함) 제공 시 • 기준용적률×(우선임차권, 분양권제공 및 임대료 감면 건수/대책세입자수)×0.2 • $600\% \times (16+20)/(80+100) \times 0.2$	정률부여 0.2 최대 20%	20%
10		세입자대책 사전협의 및 이행 정도	• 세입자 손실보상 등 세입자 대책 조기 이행 시 • 기준용적률×(사전협의의 건수/대책 세입자 수)×0.05 • $600\% \times (142 \div 180) \times 0.05$	정률부여 0.05 최대 20%	20%
11	도시경제 활성화 유도 용도 도입		• 벤처기업육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입 시 • 기준용적률×(조성면적/대지면적)×0.3 • $600\% \times (2,258.67\text{㎡} - 1,500\text{㎡} \div 8,240.30\text{㎡}) \times 0.3$	정률부여 0.3 최대 100%	16.57%
합 계				439.47% (400% 적용)	

• 상한용적률 인센티브 사항

구분	인센티브 산식	완화량	
정비기반시설 (도로, 공원)	허용용적률 $\times 1.3 \times$ 가중치 $\times \alpha$ 토지 (가중치=부지 용적률 비율) (α 토지=부담면적/대지면적)	$1,000\% \times 1.3 \times 0.8000 \times 0.1034$ (가중치=800%/1,000%) (α 토지= 851.8㎡/8,240.3㎡)	107.54%
추가 기반시설 부담 (입체보행시설 조성, 세운상가군 매입)	허용용적률 $\times 1.2 \times \alpha$ 건축물 (α 건축물=환산부지/대지면적)	$1,000\% \times 1.2 \times 0.3035$ (α 건축물=(1,380.5㎡+1,120.4㎡) /8,240.3㎡)	364.20%
공개공지 초과조성	허용용적률 $\times$ (의무면적을 초과하는 공개공지 면적/대지면적)	$1,000\% \times 441.05\text{㎡} / 8,240.3\text{㎡}$	53.50%
합 계			525.24%

(4) 높이 계획

• 최고높이 : 183m 이하

구분	인센티브 산식	완화량	
개방형녹지 확보	(기준높이+20m) $\times$ [건폐율(50%) /(80%-개방형녹지율%)]	(90m+20m) $\times$ [50%/(80%-45.06%)]	157.4m
공개공지 초과 제공	기준높이 $\times$ (의무면적을 초과하는 공개공지 면적 $\times 1/2$ /대지면적)	$90\text{m} \times 441.05\text{㎡} \times 1/2 / 8,240.3\text{㎡}$	2.4m
도심거점특별육성지구	중심상업지역 20m	중심상업지역 20m	20m
공익시설 충고확보	최상층 개방공간 등 공익시설 설치 및 제공 시 충고확보가 필요한 경우	최상층 개방공간 유효충고 : 6m 최상층 개방공간 계획충고 : 10m 완화량 : 10m - 6m = 4m	4m
합 계			183.8m

다) 건축물의 건축선에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축한계선	층무로, 엘리로변	대지경계선으로부터 5m 후퇴
건축가능범위	도면참조	개방형녹지 확보를 위한 대지경계선 내 건축가능범위 별도 지정

라. 기타사항에 관한 결정

가) 개방형 녹지에 관한 결정 조서

구분	적용위치	면적	계획내용
개방형 녹지	대상지 북동측 외 전면 (차량출입구, DA 등 제외)	3,712.92㎡	• 관리주체는 개방형녹지 기능이 유지될 수 있도록 지속적인 관리 실시(녹지생태도심 마스터플랜에 적합하게 운영·관리)

※ 개방형 녹지 면적 산정 시 개방형 녹지 심의 기준 2-2에 따라 실효성 없는 면적 제외

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

나) 교통처리에 관한 결정 조서

구분	계획내용	비고
차량출입 불허구간	• 차량출입구를 제외한 구간은 차량출입 불허구간 설정	결정도 참조

2. 세운3-8·9·10촉진구역 지구단위계획 : 변경

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	세운3-8·9·10촉진구역 지구단위계획구역	중구 을지로3가 227번지 일원	12,490.4	증) 6.5	12,496.9	-

※ 기정 면적은 기정 세운3-8촉진구역, 세운3-9촉진구역, 세운3-10촉진구역, 면적을 합산한 면적으로 도시 및 주거환경정비법 제17조 제1항에 따라 기 결정된 지구 단위계획구역으로 봄

■ 변경사유 : 세운3-8·9·10촉진구역 도시정비형 재개발사업에 따른 지구단위계획구역 변경

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가) 용도지역·지구 결정 조서

1) 용도지역(변경)

(1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
계		12,496.9	-	12,496.9	100.0	-
상업지역	중심상업지역	-	증) 10,358.0	10,358.0	82.9	-
	일반상업지역	12,496.9	감) 10,358.0	2,138.9	17.1	-

■ 변경사유 : 도심부 녹지공간 확보 및 거점 육성 등 전략적 개발 유도를 위한 용도지역 변경

나) 기반시설에 관한 결정 조서

1) 교통시설(변경)

(1) 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	3	30 (-)	주간선 도로	1,800 (-)	시청앞 광장	을지로 6가	일반 도로	-	총독부 고시722호 (1936.12.26.)	을지로 대림상가 ~삼풍상가(을지로 상부) 보행데크
변경	대로	2	3	30~33 (3)	주간선 도로	1,800 (162)	시청앞 광장	을지로 6가	일반 도로	-	총독부 고시722호 (1936.12.26.)	보행자전용도로 결정(변경없음) (폭6.0m~10.6m)
기정	중로	2	126	4~19 (4)	집산 도로	850 (74)	종로3가 45-4	충무로4가 125	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (2014.3.27)	삼풍상가 ~ 진양상가 서측 3층 보행데크 보행자전용도로 결정(변경없음)
변경	중로	2	126	4~23 (8)	집산 도로	850 (74)	종로3가 45-4	충무로4가 125	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (2014.3.27)	결정(변경없음) (폭3.0m~15.0m)
기정	중로	3	1	12 (-)	국지 도로	189 (-)	을지로4가 164-1	입정동 139-4	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (2014.3.27)	-
변경	중로	3	1	12 (5)	국지 도로	187 (52)	을지로3가 164-4	입정동 139-4	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (2014.3.27)	
폐지	소로	1	3	10	국지 도로	141	산림동 278-1	입정동 210	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (2014.3.27)	-

* ()는 축진구역 내 해당 사항임

■ 변경사유

- 대로2-3 : 원활한 교통처리를 위한 을지로 확폭
- 중로1-126 : 원활한 교통처리를 위한 세운3-8·9·10구역 내 도로 확폭
- 중로3-1 : 을지로3가역 사거리에서 세운3-2·3구역 개방형 녹지로의 접근성 및 이용성 향상을 위해 도로선형 변경
- 소로1-3 : 세운3-8·9·10구역 통합 및 획지 전환에 따른 도로 폐지

2) 공간시설(변경)

(1) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
						기정	변경	변경후		
변경	1		공원	소공원	중구 입정동 97-4 일원	2,636.6 (903.2)	증) 6.6 (감) 0.4	2,643.2 (902.8)	서울특별시고시 제2014-119호 (2014.3.27)	-

* ()는 축진구역 내 해당 사항임

■ 변경사유 : 소로1-3 폐지에 따른 공원 선형 조정

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정
가) 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구 분	가구	면적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
획지	-	-	중구 을지로3가 227번지 일원	10,358.0	-

나) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서

(1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구분	용도		비고
획지	지정용도	• 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외)	지상연면적의 50% 이상
		• 벤처기업 육성에 관한 특별조치법 시행령 제11조의12에 해당하는 업종이 입주하는 건축물	전용면적 2,421.50㎡ 이상
	허용용도	• 불허용도 이외의 용도	-
	불허용도	• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 별표8 및 서울특별시 도시계획조례 제31조에 따른 중심상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물	-

(2) 건폐율 계획

구분	계획내용	비고
-	50% 이하	-

(3) 용적률 계획

구분	계획내용			비고
	기준	허용	상한	
-	600% 이하	1,000% 이하	1,555% 이하	-

• 허용용적률 인센티브 사항

연번	항 목	세부 항목	인센티브량	완화량
1	개방형 녹지 의무확보기준 초과설치	• 구역별 녹지생태공간(개방형녹지) 의무확보기준(30%) 초과 시 • 기준용적률 × (의무확보 초과면적/대지면적) × 2.0 • $600\% \times (5,055.19\text{㎡} - 3,107.40\text{㎡}) \div 10,358.00\text{㎡} \times 2.0$	정률 2.0 최대 200%	200%
2	지구통합관리운영	• 지구통합관리 · 운영을 위한 계획 제출 및 협약 완료 시	정량 20%	20%
3	건축협정 및 구역통합을 통한 공동개발	• 구역통합 등에 따른 공동개발 시	정량 50%	50%

연번	항 목		세부 항목	인센티브량	완화량
4	공익 시설	특정층 (최상층) 개방	• 건축물 최상층에 공공에게 개방된 전망공간 도입 시 • 기준용적률×(조성면적/대지면적)×0.2 • 600%×(935.10㎡÷10,358.0㎡)×0.2	정률부여 0.2/0.3 최대 50%	10.83%
5		저층부 개방	• 저층부 녹지와 연계되는 저층부(최소1층) 특정시간대 완전 개방 시 • 기준 용적률×(조성면적 / 대지면적)×0.3 • 600%×(1,182.78㎡÷10,358.0㎡)×0.3		20.55%
6	무장애 도시		• 장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상 우수 등급 인증시	정량 30%	30%
7	상가 세입자 대책 수립	대체영업장 확보 및 운영	• 대체 영업장 공사기간 내 확보 및 운영 시 (재수용 비율 20% 이상)	정량 30%	30%
8		우선임차권/분양권 제공	• 분양권 제공/우선 임차권(임대료 감면 포함) 제공 시 • 기준용적률×(우선임차권, 분양권제공 및 임대료 감면 건수/대책세입자수)×0.2 • 600%×(17+21+21)/(71+95+94)×0.2	정률부여 0.2 최대 20%	20%
9		세입자대책 사전협의 및 이행 정도	• 세입자 손실보상 등 세입자 대책 조기 이행 시 • 기준용적률×(사전협의 건수/대책 세입자 수)×0.05 • 600%×(200÷260)×0.05	정률부여 0.05 최대 20%	20%
10	도시경제 활성화 유도 용도 도입		• 벤처기업육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입 시 • 기준용적률×(조성면적/대지면적)×0.3 • 600%×(2,421.50㎡-1,500㎡÷10,358.00㎡)×0.3	정률부여 0.3 최대 100%	16.01%
합 계				417.39% (400% 적용)	

• 상한용적률 인센티브 사항

구분	인센티브 산식	완화량	
정비기반시설 (도로, 공원)	허용용적률×1.3×가중치× α 토지 (가중치=부지 용적률 비율) (α 토지=부담면적/대지면적)	$1,000\% \times 1.3 \times 0.8000 \times 0.0568$ (가중치=800%/1,000%) (α 토지=588.1㎡/10,358.0㎡)	59.07%
추가 기반시설 부담 (임체보행시설 조성, 세운상가군 매입)	허용용적률×1.2× α 건축물 (α 건축물=환산부지/대지면적)	$1,000\% \times 1.2 \times 0.2728$ (α 건축물=(589.8㎡+2,236.2㎡)/10,358.0㎡)	327.36%
공개공지 초과조성	허용용적률×(의무면적을 초과하는 공개공지 면적/대지면적)	$1,000\% \times 1,748.92\text{㎡} / 10,358.0\text{㎡}$	168.80%
합 계			555.23%

(4) 높이 계획

- 최고높이 : 203m 이하

구분	인센티브 산식	완화량	
개방형녹지 확보	$(\text{기준높이}+20\text{m}) \times [\text{건폐율}(50\%) / (80\% - \text{개방형녹지율})]$	$(90\text{m}+20\text{m}) \times [50\% / (80\% - 48.80\%)]$	176.3m
공개공지 초과 제공	기준높이 $\times$ (의무면적을 초과하는 공개공지 면적 $\times 1/2$ / 대지면적)	$90\text{m} \times 1,748.92\text{m}^2 \times 1/2 / 10,358.0\text{m}^2$	7.6m
도심거점특별육성지구	중심상업지역 20m	중심상업지역 20m	20m
합 계			203.9m

다) 건축물의 건축선에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축한계선	을지로변	대지경계선으로부터 5m 후퇴
건축가능범위	도면참조	개방형녹지 확보를 위한 대지경계선 내 건축가능범위 별도 지정

라. 기타사항에 관한 결정

가) 개방형 녹지에 관한 결정 조서

구분	적용위치	면적	계획내용
개방형 녹지	대상지 동측 외 전면 (차량출입구, DA 등 제외)	5,055.19㎡	• 관리주체는 개방형녹지 기능이 유지될 수 있도록 지속적인 관리 실시(녹지생태도심 마스터플랜에 적합하게 운영·관리)

※ 개방형 녹지 면적 산정 시 개방형 녹지 심의 기준 2-2에 따라 실효성 없는 면적 제외

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

나) 교통처리에 관한 결정 조서

구분	계획내용	비고
차량출입 불허구간	• 차량출입구를 제외한 구간은 차량출입 불허구간 설정	결정도 참조

3. 세운6-3-3축진구역 지구단위계획 : 변경

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	세운6-3-3축진구역 지구단위계획구역	중구 을지로4가 310-2번지 일원	5,621.6	증) 179.5	5,801.1	-

※ 기정 축진구역은 도시 및 주거환경정비법 제17조 제1항에 따라 기 결정된 지구단위계획구역으로 봄

■ 변경사유 : 세운6-3-3축진구역 도시정비형 재개발사업에 따른 지구단위계획구역 변경

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가) 용도지역·지구 결정 조서

1) 용도지역(변경)

(1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
계		5,801.1	-	5,801.1	100.0	-
상업지역	중심상업지역	-	증) 4,606.9	4,606.9	79.4	-
	일반상업지역	5,801.1	감) 4,606.9	1,194.2	20.6	-

■ 변경사유 : 도심부 녹지공간 확보 및 거점 육성 등 전략적 개발 유도를 위한 용도지역 변경

나) 기반시설에 관한 결정 조서

1) 교통시설(변경)

(1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
신설	소로	3	A	4	국지 도로	52	을지로4가 310-14	을지로4가 310-5	일반 도로	-	-	-

※ ()는 축진구역 내 해당 사항임

■ 변경사유 : 현황 도로(2~3m)를 최소 소요 폭(4m)으로 확폭하여 도시계획시설 결정

2) 공간시설(변경)

(1) 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	4	녹지	경관 녹지	중구 인현동2가 57-3	2,185.7 (1,294.4)	감) 1,294.4	891.3 (-)	서울시고시 제2014-119호 (2014.3.27)	보행데크(보행자전용도로) 중복결정(변경없음) -면적 : 208.9㎡ -폭 : 6.66m~47.28m -길이 : 2.5m~5.5m

※ ()는 축진구역 내 해당 사항임

■ 변경사유 : 국도호텔 진출입로 및 을지로 지하상가 출입구 등 이용 현황을 반영하여 경관녹지 일부 폐지

(2) 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	2	공공 공지	공공 공지	중구 을지로4가 310-16	-	증) 927.4	927.4	-	지하도로(지하연결통로) 중복결정(변경없음) -면적 : 455.9㎡ -폭 : 7.81m~42.46m -길이 : 8.85m~12.14m

※ ()는 축진구역 내 해당 사항임

■ 변경사유 : 을지로 지하상가 출입구 등 시설 이용 현황을 반영한 공공공지 시설 결정

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가) 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구 분	가구	면적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
획지	-	-	중구 을지로4가 310-2번지 일원	4,606.9	-

나) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서

(1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구분	용도	비고
획지	지정용도 • 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외) • 벤처기업 육성에 관한 특별조치법 시행령 제11조의2에 해당하는 업종이 입주하는 건축물	지상연면적의 50% 이상 전용면적 2,434.74㎡ 이상
	허용용도 • 불허용도 이외의 용도	-
	불허용도 • 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 별표8 및 서울특별시 도시계획조례 제31조에 따른 중심상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물	-

(2) 건폐율 계획

구분	계획내용	비고
-	50% 이하	-

(3) 용적률 계획

구분	계획내용			비고
	기준	허용	상한	
-	600% 이하	911.49% 이하	1,429% 이하	-

• 허용용적률 인센티브 사항

연번	항 목		세부 항목	인센티브량	완화량
1	개방형 녹지 의무확보기준 초과설치		- 구역별 녹지생태공간(개방형녹지) 의무확보기준(30%) 초과 시 - 기준용적률×(의무확보 초과면적/대지면적)×2.0 $600\% \times (1,843.35\text{㎡} - 1,382.07\text{㎡}) \div 4,606.90\text{㎡} \times 2.0$	정률 2.0 최대 200%	120.15%
2	지구통합관리운영		지구통합관리·운영을 위한 계획 제출 및 협약 완료 시	정량 20%	20%
3	친환경개발		녹색건축물, 에너지 효율등급(에너지총량), 신재생에너지 이용시설 3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과 시	정량 30%	30%
4	공익 시설	저층부 개방	- 저층부 녹지와 연계되는 저층부(최소1층) 특정시간대 완전 개방 시 - 기준 용적률×(조성면적 / 대지면적)×0.3 $600\% \times (891.11\text{㎡} \div 4,606.90\text{㎡}) \times 0.3$	정률부여 0.2/0.3 최대 50%	34.82%
5	상가 세입자 대책 수립	대체영업장 확보 및 운영	대체 영업장 공사기간 내 확보 및 운영 시(재수용 비율 20% 이상)	정량 30%	30%
6		우선임차권/분양권 제공	- 분양권 제공/우선 임차권(임대료 감면 포함) 제공 시 - 기준용적률×(우선임차권, 분양권제공 및 임대료 감면 건수/대책세입자수)×0.2 $600\% \times (18 \div 88) \times 0.2$	정률부여 0.2 최대 20%	20%
7		세입자대책 사전협의 및 이행 정도	- 세입자 손실보상 등 세입자 대책 조기 이행 시 - 기준용적률×(사전협의의 건수/대책 세입자 수)×0.05 $600\% \times (60 \div 88) \times 0.05$	정률부여 0.05 최대 20%	20%
8	도시경제 활성화 유도 용도 도입		- 벤처기업육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입 시 - 기준용적률×(조성면적/대지면적)×0.3 $600\% \times (2,434.74\text{㎡} - 1,500\text{㎡} \div 4,606.90\text{㎡}) \times 0.3$	정률부여 0.3 최대 100%	36.52%
합 계				311.49%	

• 상한용적률 인센티브 사항

구분	인센티브 산식	완화량	
정비기반시설 (도로, 공공공지)	허용용적률 $\times 1.3 \times$ 가중치 $\times \alpha$ 토지 (가중치=부지 용적률 비율) (α 토지=부담면적/대지면적)	911.49% $\times 1.3 \times 0.8777 \times 0.0580$ (가중치=800%/911.49%) (α 토지=267.0㎡/4,606.9㎡)	60.32%
추가 기반시설 부담 (세운상가군 매입)	허용용적률 $\times 1.2 \times \alpha$ 건축물 (α 건축물=환산부지/대지면적)	877.76% $\times 1.2 \times 0.2514$ (α 건축물=1,158.4㎡/4,606.9㎡)	274.98%
공개공지 초과조성	허용용적률 $\times$ (의무면적을 초과하는 공개공지 면적/대지면적)	911.49% $\times 921.38\text{㎡}/4,606.9\text{㎡}$	182.30%
합 계			517.60%

(4) 높이 계획

• 최고높이 : 166m 이하

구분	인센티브 산식	완화량	
개방형녹지 확보	(기준높이+20m) $\times$ [건폐율(50%) /(80%-개방형녹지율)]	(90m+20m) $\times$ [50%/(80%-40.01%)]	137.5m
공개공지 초과 제공	기준높이 $\times$ (의무면적을 초과하는 공개공지 면적 $\times 1/2$ /대지면적)	90m $\times 921.38\text{㎡} \times 1/2 / 4,606.9\text{㎡}$	9.0m
도심거점특별육성지구	중심상업지역 20m	중심상업지역 20m	20m
합 계			166.5m

다) 건축물의 건축선에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축가능범위	도면참조	개방형녹지 확보를 위한 대지경계선 내 건축가능범위 별도 지정

라. 기타사항에 관한 결정

가) 개방형 녹지에 관한 결정 조서

구분	적용위치	면적	계획내용
개방형 녹지	대상지 남서측 전면 (DA 등 제외)	1,843.35㎡	• 관리주체는 개방형녹지 기능이 유지될 수 있도록 지속적인 관리 실시(녹지생태도심 마스터플랜에 적합하게 운영·관리)

※ 개방형 녹지 면적 산정 시 개방형 녹지 심의 기준 2-2에 따라 실효성 없는 면적 제외

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

④ 2023년 제9차('23.10.17.) 도시재정비위원회 심의결과 : 수정가결

■ 세운3-2·3구역

< 금회 상정안에 다음사항을 반영하여 수정가결 >

- 개방형녹지 및 공개공지내 조경은 실제 이용하는 시민의 보행 동선을 고려하여 특화된 계획 수립 검토
- 최상층은 주체별 유형화하여 특화할 수 있는 방안 검토
- 테이퍼드 저층부 및 기단부 구간은 무분별한 디자인이 난립하지 않고 통일성 있는 디자인을 계획할 수 있도록 가이드라인 마련 검토
- 세운상가 매입량 부족에 따라 현금 기부채납으로 대체 요청 시 처리 방안 검토
- 지하철과 연계한 지하는 유사시 주민대피시설로 전환 이용 검토
- 충무로변 지하철 출입구 등 가로지장물은 구조적 검토를 통해 대지내 이설 또는 출입구 등 개선을 통한 보행환경 개선 방안 검토 필요
- 지하철과 연계되는 부분의 관리 방안을 검토하고 건축물 내 지하철 출입구의 적정 개방 시간을 검토
- 지하와 지상 공간(개방형 녹지)과의 연계 강화 방안 마련 검토
- 촉진계획 변경에 대한 법적 절차 적정 이행 여부 확인하시기 바람
- 다음 사항들을 검토하여 교통영향평가에서 논의될 수 있도록 할 것
 - 세운상가로의 차량 진출입을 최대한 지양하기 위하여 인접 세운3-8,9구역과 세운3-8,9,10구역의 촉진계획을 고려하여 각 구역별 차량의 진출입구 위치의 적정성을 검토하고 전면공지 등을 활용한 도로 체계 변경(3차로 운영 등) 등을 검토

■ 세운3-8·9·10구역

< 금회 상정안에 다음사항을 반영하여 수정가결 >

- 개방형녹지 및 공개공지내 조경은 실제 이용하는 시민의 보행 동선을 고려하여 특화된 계획 수립 검토
- 최상층은 주체별 유형화하여 특화할 수 있는 방안 검토
- 테이퍼드 저층부 및 기단부 구간은 무분별한 디자인이 난립하지 않고 통일성 있는 디자인을 계획할 수 있도록 가이드라인 마련 검토
- 세운상가 매입량 부족에 따라 현금 기부채납으로 대체 요청 시 처리 방안 검토
- 지하철과 연계한 지하는 유사시 주민대피시설로 전환 이용 검토
- 지하 공공보행통로는 필요성 및 효용성 등을 종합적으로 고려하여 제외 필요 여부 검토
- 을지로에서 보행을 활성화할 수 있도록 구조물 이설 가능 여부를 확인하고 가로활성화 시설 배치 계획 수립 검토
- 다음 사항들을 검토하여 교통영향평가에서 논의될 수 있도록 할 것
 - 세운상가로의 차량 진출입을 최대한 지양하기 위하여 인접 세운3-8,9구역과 세운3-8,9,10구역의 촉진계획을 고려하여 각 구역별 차량의 진출입구 위치의 적정성을 검토하고 전면공지 등을 활용한 도로 체계 변경(3차로 운영 등) 등을 검토

■ 세운6-3-3구역

< 급회 상정안에 다음사항을 반영하여 수정가결 >

- 도로변에 위치할 드라이브어리어의 위치 변경을 검토하고 변경이 어려울 경우 본 건물과의 통일감과 개방형 녹지의 오브제로 인식될 수 있는 디자인 계획 수립을 검토
- 공개공지는 면적이 적정하게 산출되었는지 확인하고 보행 동선과 출입구를 고려한 합리적 선형으로 계획될 수 있도록 검토
- 고밀도 개발에 따라 교통 여건을 완화할 수 있는 방안 마련 검토
- 국도호텔 옆 도로는 사업지와 무관한 도로로 기반시설계획 적정성 재검토
- 건축계획과 보행동선을 고려한 조경 계획을 수립하시기 바람
- 다음 사항을 검토하여 본위원회에 보고할 것
 - 허용인센티브 완화를 결정하기 위하여 세입자 대책에 따른 이행 사항 적정 여부 검토

⑤ 기타사항

- 사업시행계획인가 신청 전까지 개방형녹지 유지관리방안 수립 후 지구통합관리·운영을 위한 협약체결 등 관련 절차를 이행할 것

⑥ 관계도면 : 불임참조

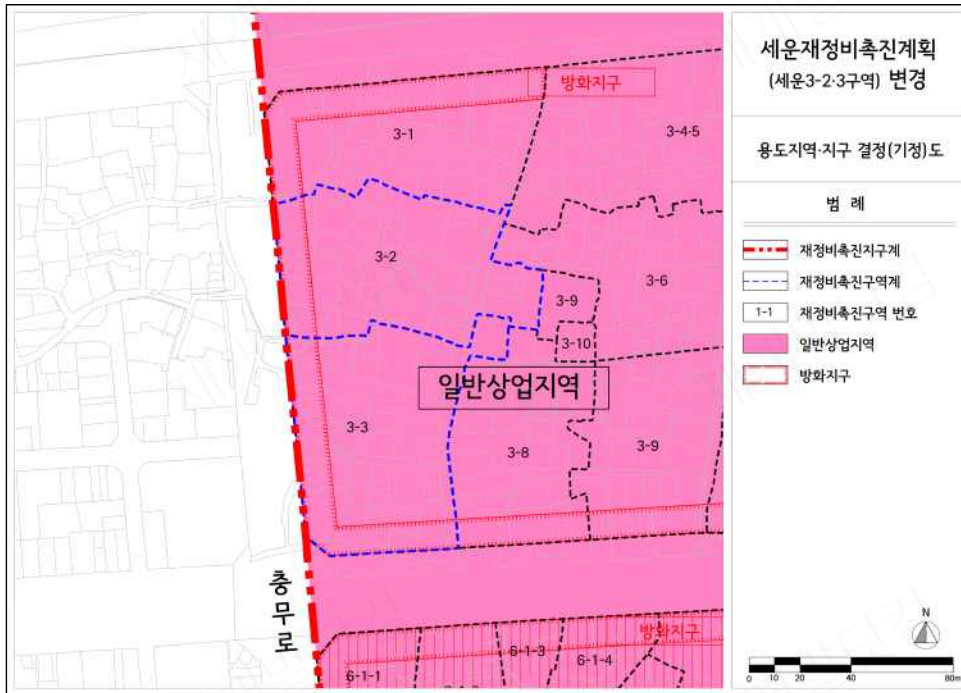
- ※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

⑦ 열람장소

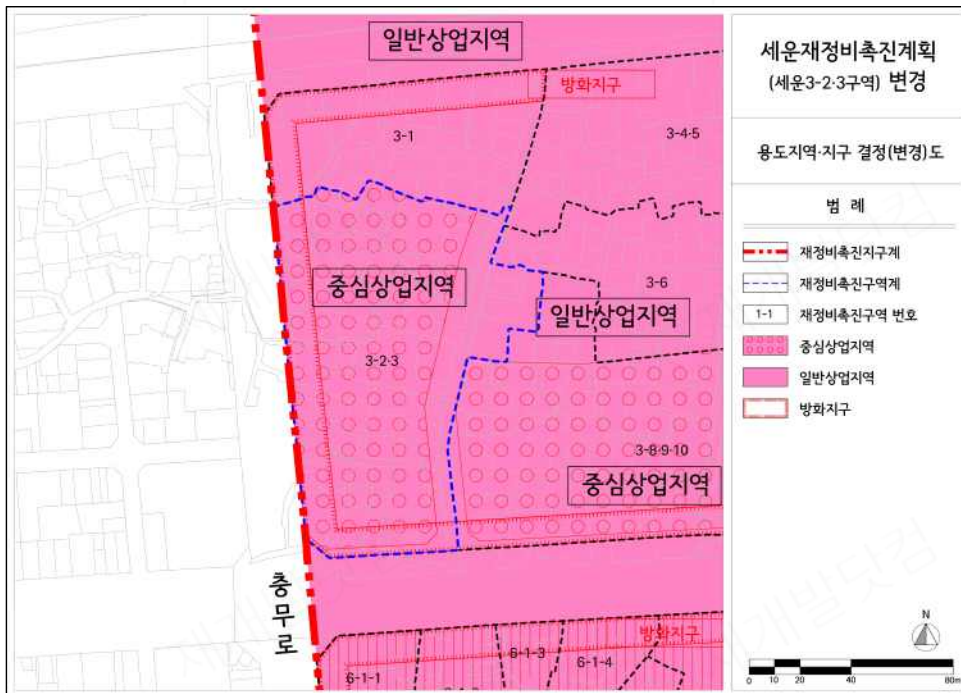
- ※ 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도심재창조과(☎02-2133-4644) 및 중구청 도심정비과(☎02-3396-5752)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

■ 세운3-2·3구역 결정도

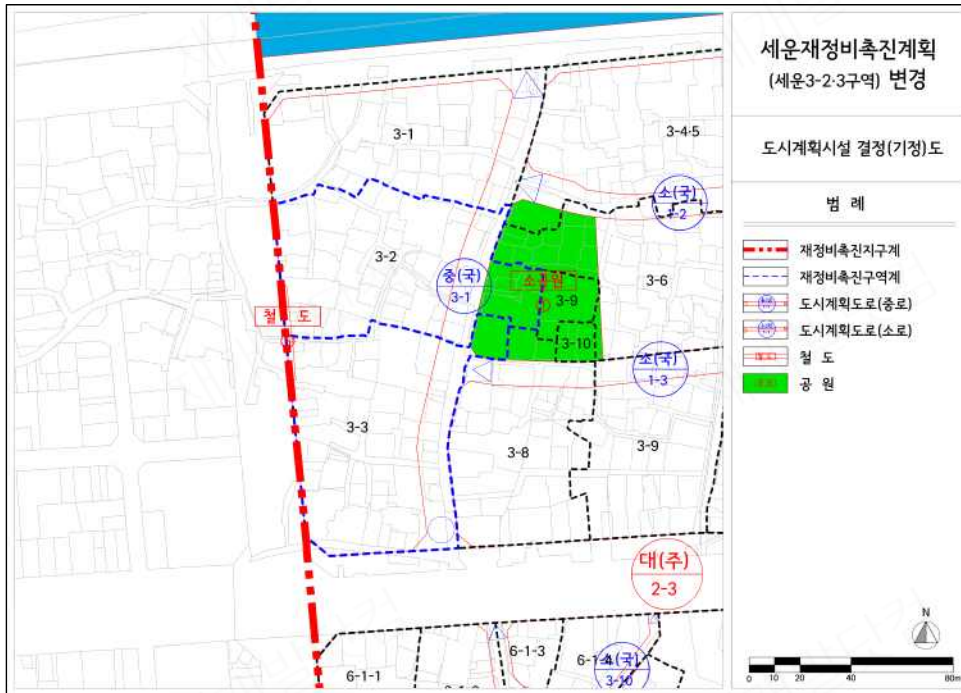
〈용도지역·지구 결정(기정)도〉



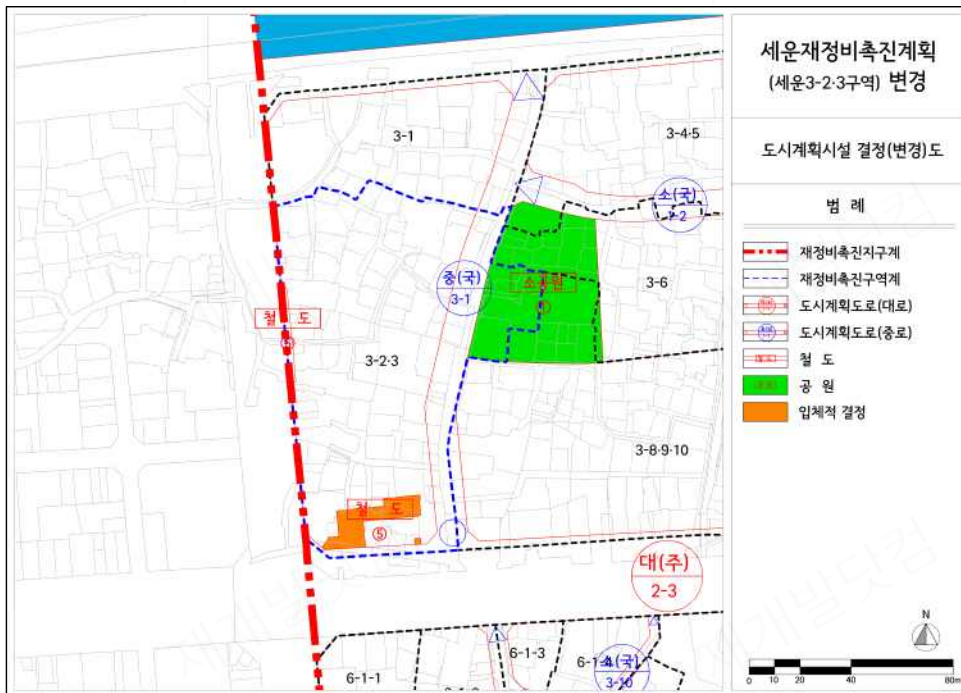
〈용도지역·지구 결정(변경)도〉



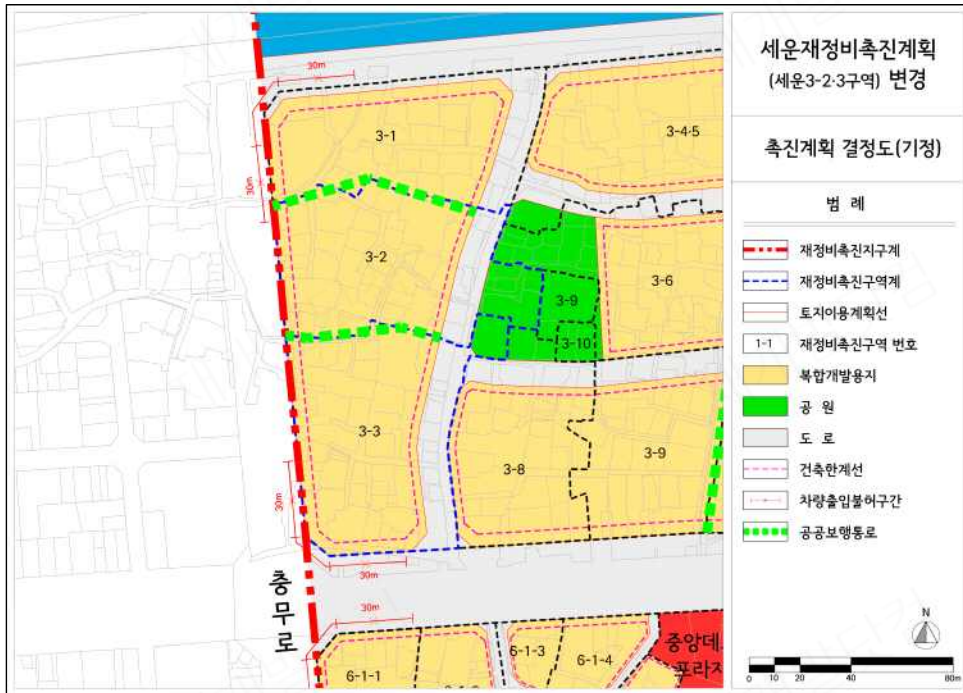
〈도시계획시설 결정(기정)도〉



〈도시계획시설 결정(변경)도〉



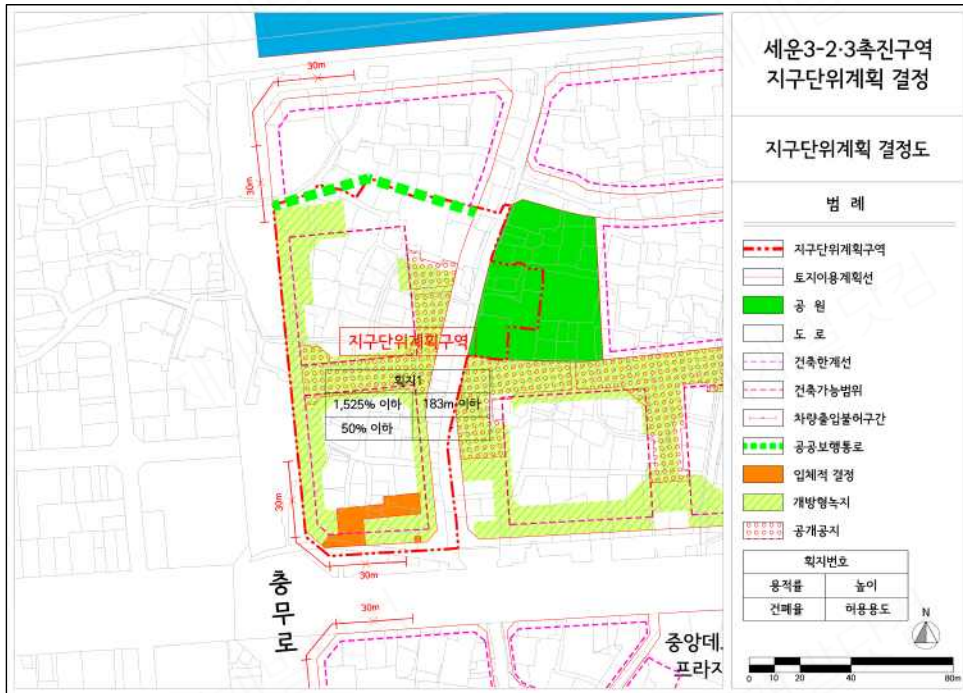
〈촉진계획 결정(기정)도〉



〈촉진계획 결정(변경)도〉

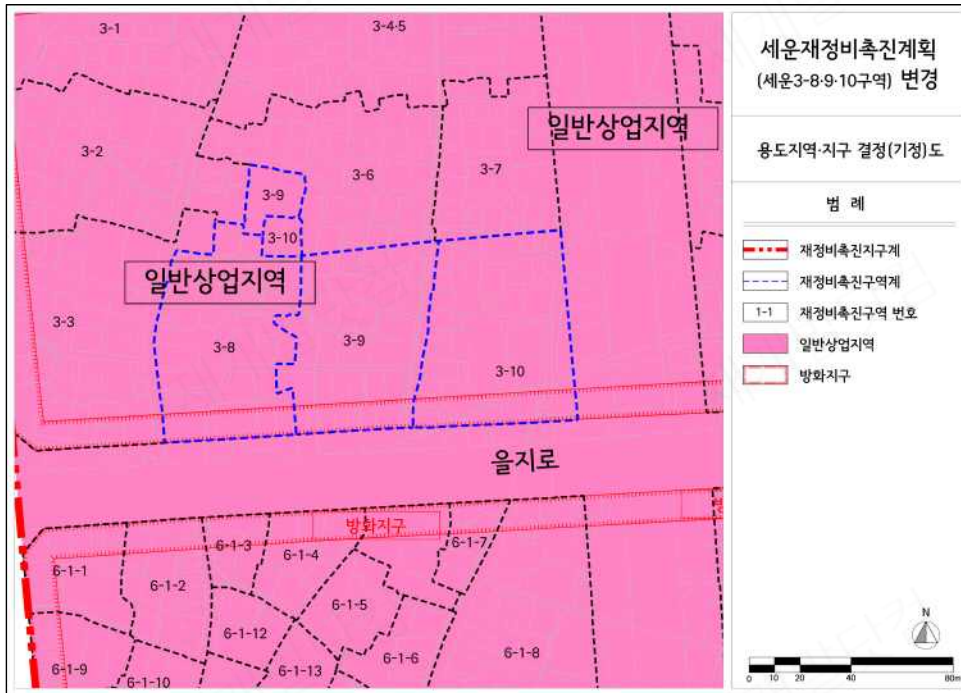


〈지구단위계획 결정도〉

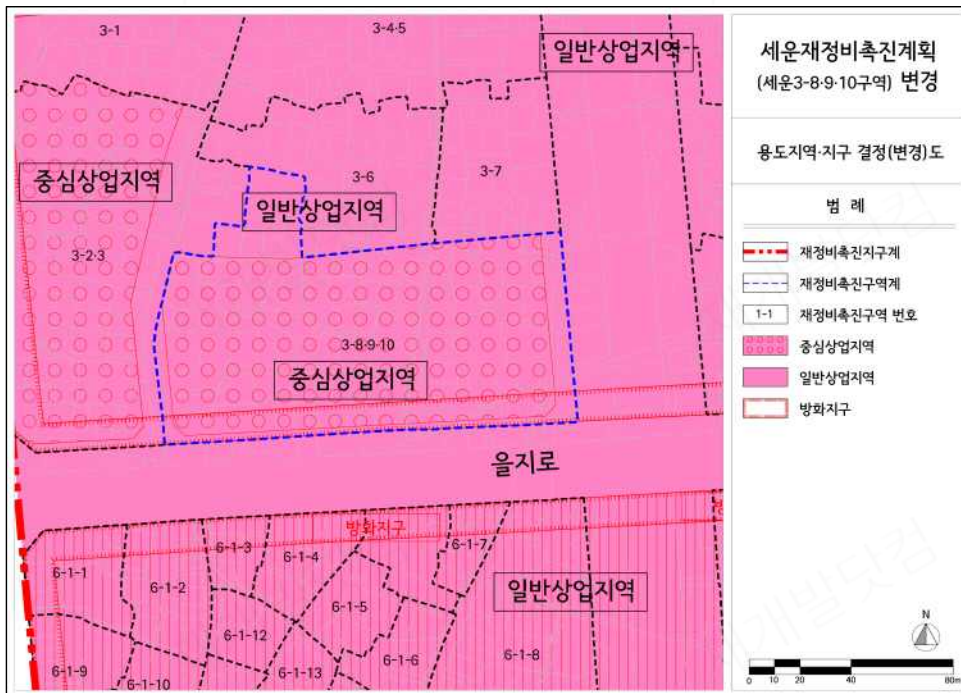


■ 세운3-8·9·10구역 결정도

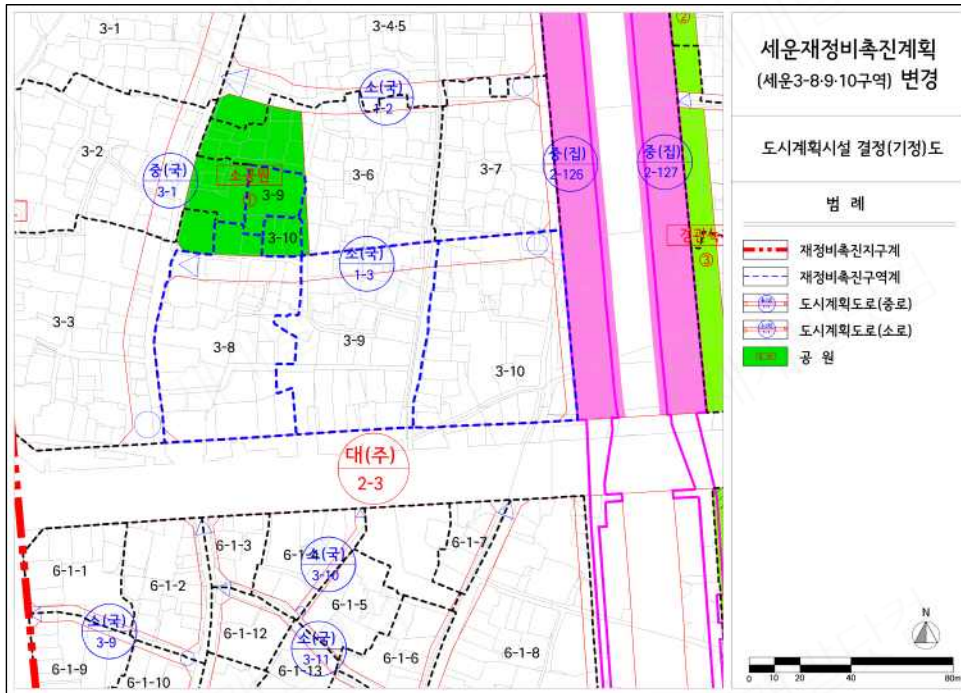
〈용도지역·지구 결정(기정)도〉



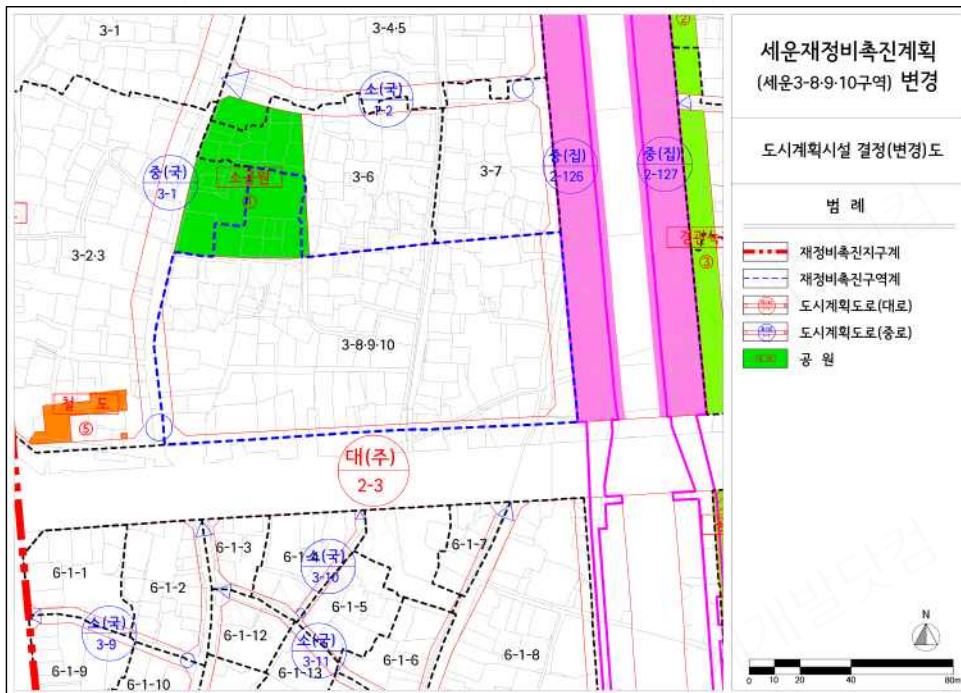
〈용도지역·지구 결정(변경)도〉



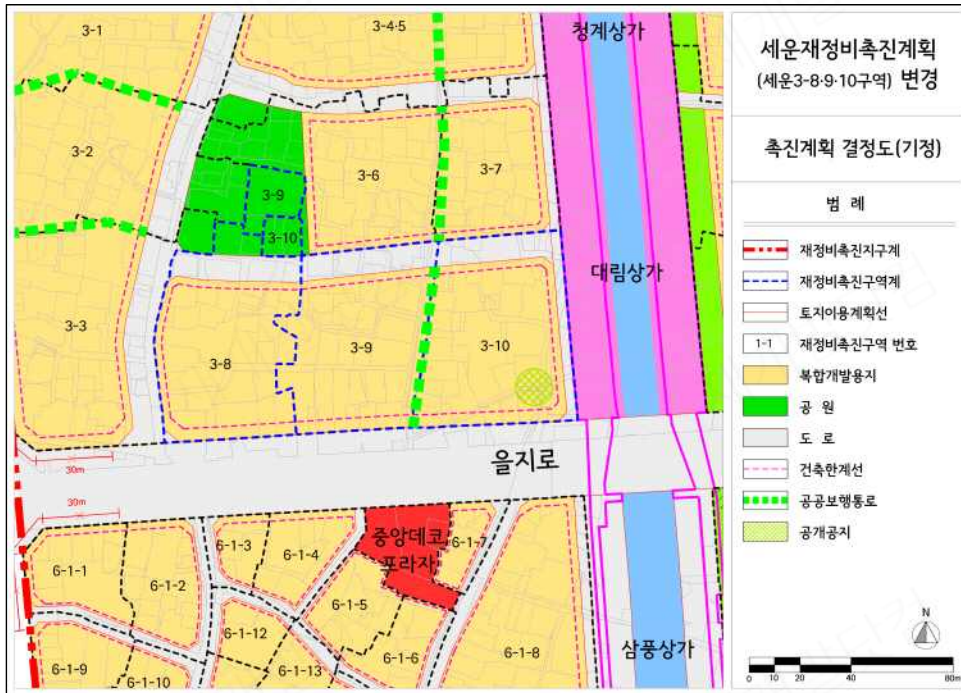
〈도시계획시설 결정(기정)도〉



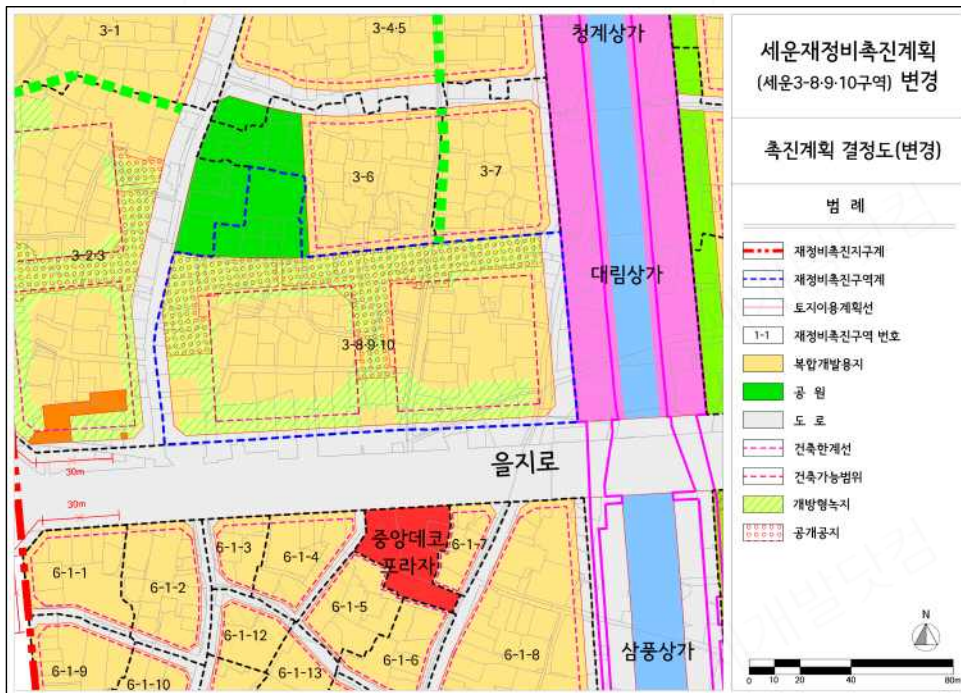
〈도시계획시설 결정(변경)도〉



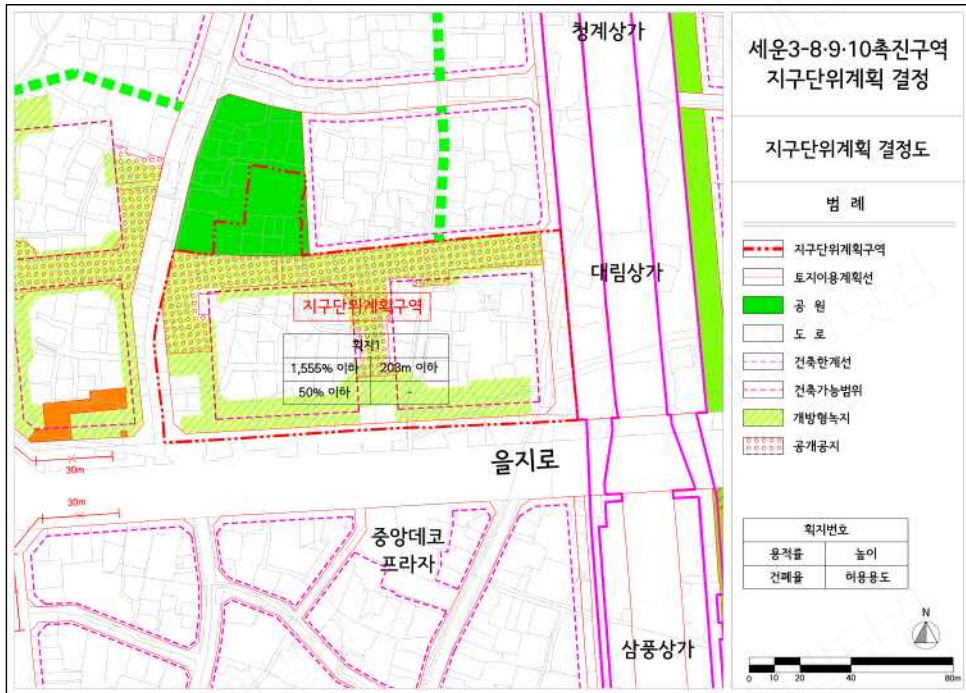
〈촉진계획 결정(기정)도〉



〈촉진계획 결정(변경)도〉

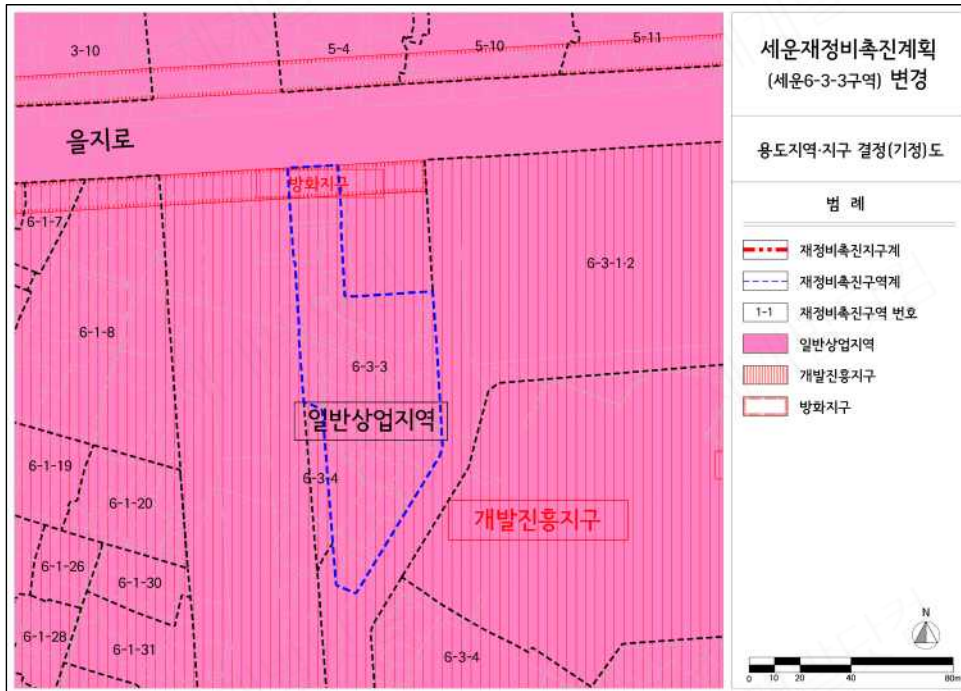


〈지구단위계획 결정도〉

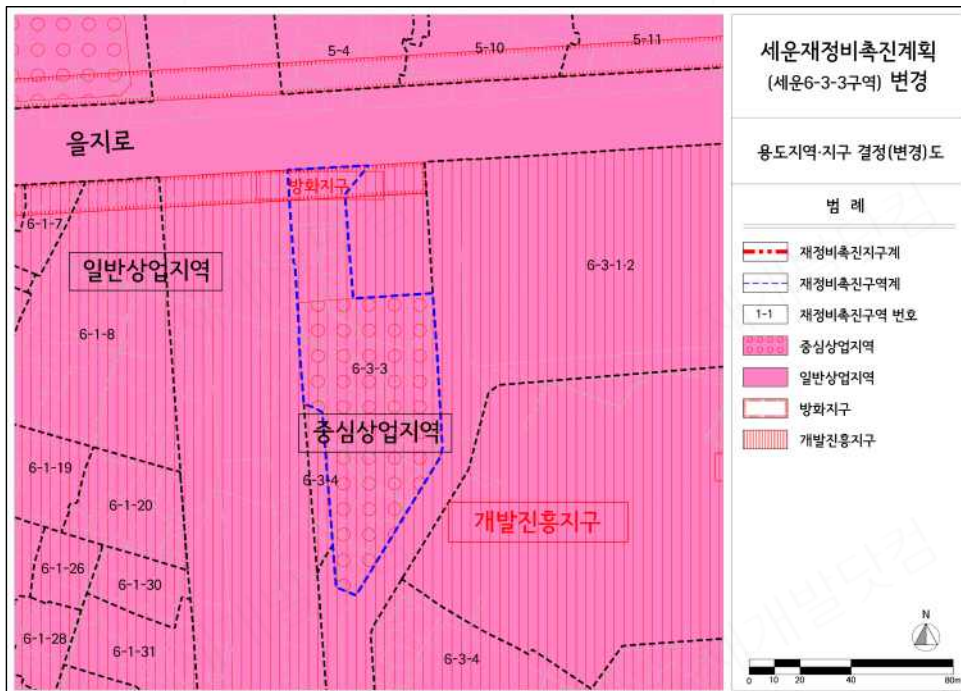


■ 세운6-3-3구역 결정도

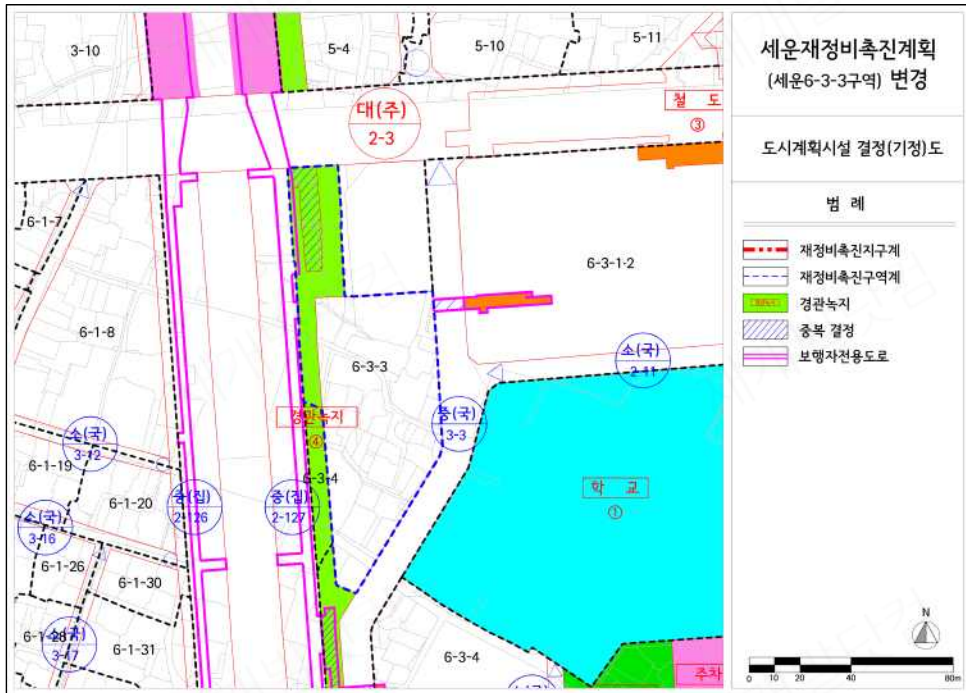
〈용도지역·지구 결정(기정)도〉



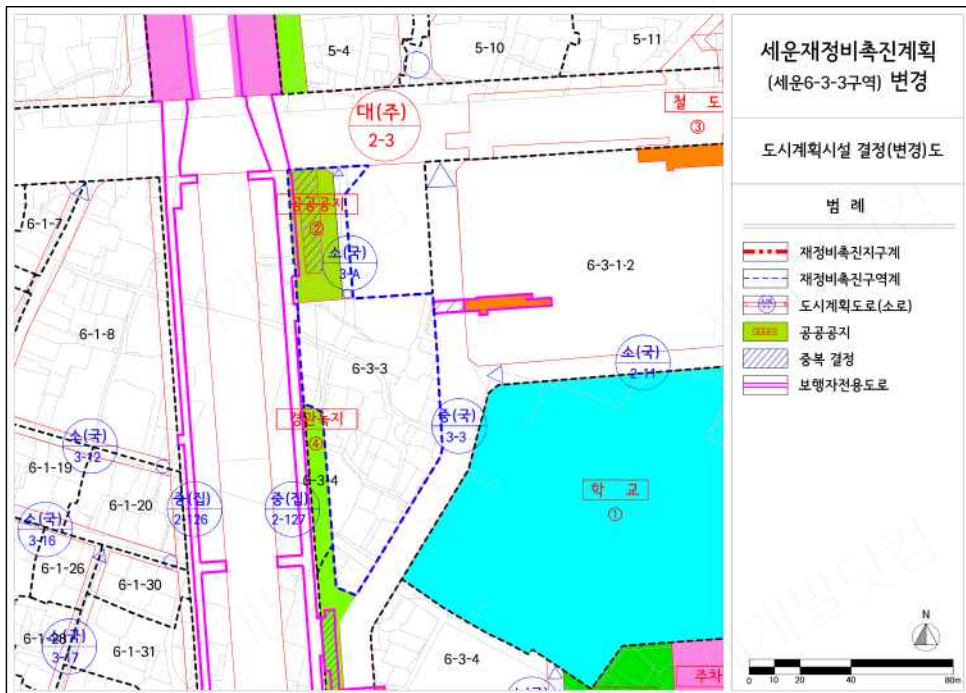
〈용도지역·지구 결정(변경)도〉



〈도시계획시설 결정(기정)도〉



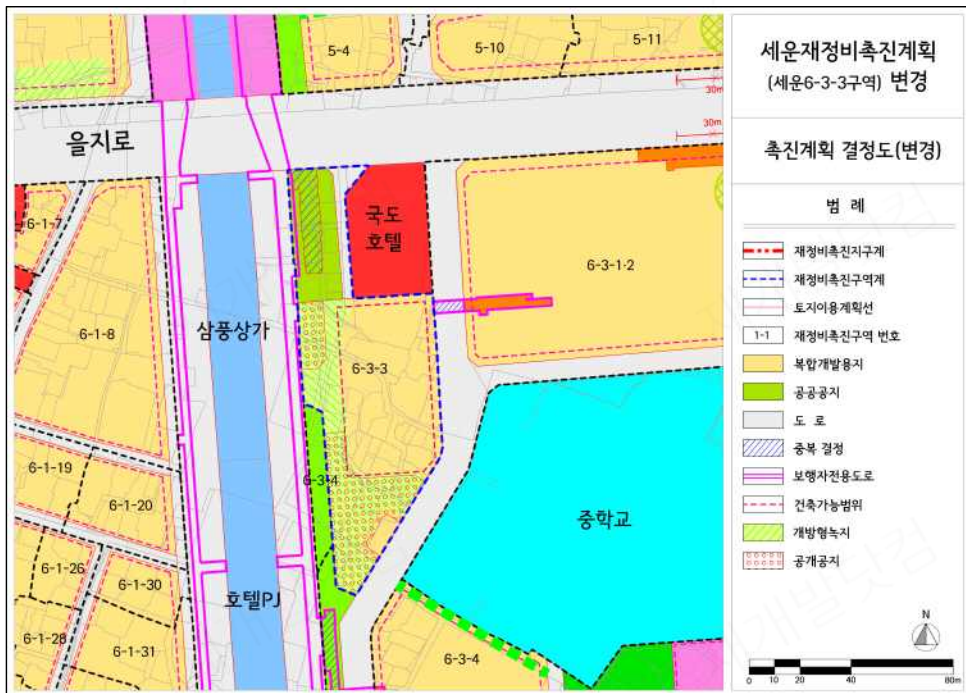
〈도시계획시설 결정(변경)도〉



〈촉진계획 결정(기정)도〉



〈촉진계획 결정(변경)도〉



〈지구단위계획 결정도〉

