

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 변경 결정 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(m <sup>2</sup> )			비고
			기정	변경	변경후	
세운재정비촉진지구	중심지형	종로구 종로3가 175-4번지 일대	439,356.4	-	439,356.4	-

2. 세운재정비축진계획 : 변경

① 토지이용계획에 관한 계획 : 변경

구 분	면 적(m <sup>2</sup> )			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
	공공용지	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
	중앙테크플라자	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 ②축진구역별 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
구역명	면적(m <sup>2</sup> )	구역명	면적(m <sup>2</sup> )	
3-2구역	5,020.3	3-2·3구역	10,575.1	구역 통합 및 경계 조정 감) 6.5m <sup>2</sup>
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) 6.5m <sup>2</sup>
3-10구역	4,386.7			
6-3-3구역	5,621.6	6-3-3구역	5,801.1	국도호텔(준치) 현황 진출입로 편입 증) 179.5m <sup>2</sup>

※ 상기 구역 면적은 측량결과에 따라 변경될 수 있음  
 ※ 금회 촉진계획 변경 구역 외 계제생략

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 완화 적용	60%이하 (5층이하 저층부 80% 이하)	80m	90m이하	중규모 구역
	60m					70m이하		
변경	세운3-2·3구역, 세운3-8·9·10구역, 세운6-3-3구역	600% 이하	1,000% 이하	기반시설 제공, 공개공지 초과 제공에 따른 완화 적용	50% 이하	90m	개방형녹지, 공개공지 초과 제공, 도심거점특별 육성지구, 공익시설 층고 확보에 따른 완화 적용	중규모 구역

※ 금회 변경 구역 외 계제생략

⑩ 기반시설 비용분담계획 : 변경

구 분		현 황		계 획		부담률		부담률 보정		조정후 부담률	
구역	구역 면적(m <sup>2</sup> )	대지 (m <sup>2</sup> )	공공용지 (m <sup>2</sup> )	대지 (m <sup>2</sup> )	공공용지 (m <sup>2</sup> )	면적 (m <sup>2</sup> )	비율 (%)	추가 면적(m <sup>2</sup> )	면적 (m <sup>2</sup> )	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 계제생략

- 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(m <sup>2</sup> )	사업의 종류	비고
기정	세운3-2구역	중구 입정동 175-1번지 일원	5,020.3	도시환경 정비사업	-
	세운3-3구역	중구 을지로3가 202번지 일원	5,561.3		-
변경	세운3-2·3구역	중구 입정동 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

구분	명칭	면적(m <sup>2</sup> )			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		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	-
택지 (획지)	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(m <sup>2</sup> )			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	규 모				가능 도로	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 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 (을지로상부) 보행테크
변경	대로	2	3	30~33 (3)	주간선 도로	1,800 (50)	시청앞 광 장	을지로 6가	일반 도로	-	총독부 고시722호 (1936.12.26.)	보행자전용도로 결정 (변경없음) (폭6.0m~10.6m)
기정	중로	3	1	12 (12)	국지 도로	189 (136)	을지로 4가 164-1	입정동 139-4	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (2014.3.27)	-
변경	중로	3	1	12 (7~12)	국지 도로	187 (134)	을지로 3가 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

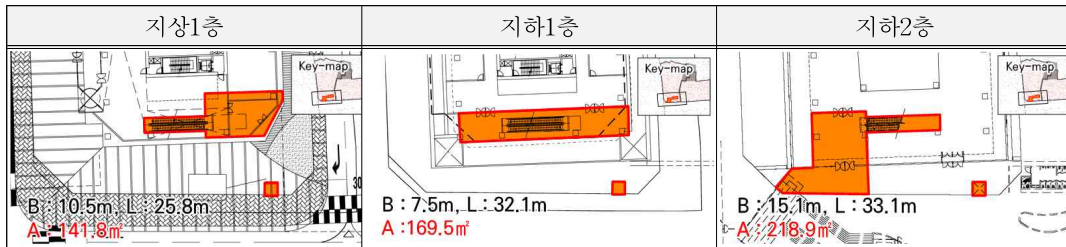
구분	도면표시 번호	시설 명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	5	철도	도시철도 (을지로3가 정거장)	중구 을지로3가 118번지 일대	4,440.0 (58.0)	증) 342.7	4,782.7 (400.7)	서울시고시 제46호 (1982.2.3)	입체적 결정 (A=342.7㎡)

※ ( )는 축진구역 내 해당 사항임

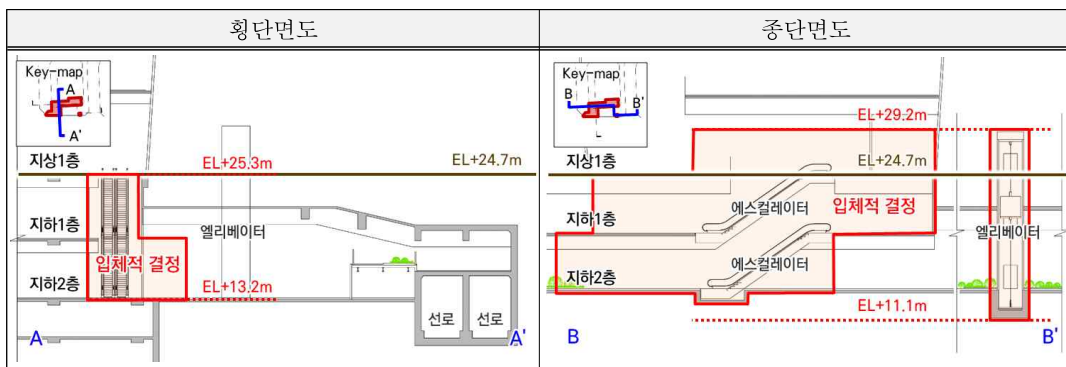
• 철도 입체적 결정(변경) 조서

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	-	-	-	• 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	도면표 시번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					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 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	획지	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 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(m <sup>2</sup> )	명칭	면적(m <sup>2</sup> )		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(m <sup>2</sup> )	명칭	면적(m <sup>2</sup> )						
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)	<ul style="list-style-type: none"> <li>기준 : 600%이하</li> <li>허용 : 800%이하</li> <li>상한 : 기반시설 제공에 따른 완화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>기준 : 80m이하</li> <li>상한 : 90m이하 (기반시설 제공에 따른 완화)</li> </ul>	-
	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%(3,712.92m<sup>2</sup>)(의무비율 30% 이상)
- 의무면적을 초과하는 공개공지면적 : 441.05m<sup>2</sup> 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%	
	지구통합관리 운영		정량 20%		20%
	건축협정 및 구역통합을 통한 공동개발		정량 50%		50%
공익시설	특정층(최상층) 개방		정률 0.2	최대	10.49%
	저층부개방 (특정시간대 완전 개방)		정률 0.3	50%	31.71%
	무장애도시(장애물 없는 생활환경 인증)		정량 30%		30%
	공공보행통로		정률 2.0 / 최대 30%		30%
상가세입자대책 수립	대체영업장 확보 및 운영		정량 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)

심의완화 사항	C = 상한용적률 : 525.24%			
	구분	인센티브 산식	완화량	
	정비기반시설 (도로, 공원)	허용용적률×1.3×가중치×a토지 (가중치=부지 용적률 비율) (a토지=부담면적/대지면적)	1,000%×1.3×0.8000×0.1034 (가중치=800%/1,000%) (a토지= 851.8m <sup>2</sup> /8,240.3m <sup>2</sup> )	107.54%
	추가 기반시설 부담 (입체보행시설 조성, 세운상가군 매입)	허용용적률×1.2×a건축물 (a건축물=환산부지/대지면적)	1,000%×1.2×0.3035 (a건축물=(1,380.5m <sup>2</sup> +1,120.4m <sup>2</sup> ) /8,240.3m <sup>2</sup> )	364.20%
	공개공지 초과조성	허용용적률×(의무면적을 초과하는 공개공지 면적/대지면적)	1,000%×441.05m <sup>2</sup> /8,240.3m <sup>2</sup>	53.50%
	합 계			525.24%
	• 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×441.05m <sup>2</sup> × ½ / 8,240.3m <sup>2</sup>	2.4m
도심거점특별육 성지구	중심상업지역 20m	중심상업지역 20m	20m	
공익시설 층고확보	최상층 개방공간 등 공익시설 설치 및 제공 시 층고확보가 필요한 경우	최상층 개방공간 유효층고 : 6m 최상층 개방공간 계획층고 : 10m 완화량 : 10m - 6m = 4m	4m	
합 계			183.8m	
건축물의 건축선에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축한계선 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 층무로변, 을지로변 : 5m</li> </ul> </li> <li>• 건축가능범위 지정 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 개방형녹지확보를 위한 대지경계선 내 건축가능범위 별도 지정</li> </ul> </li> </ul>			

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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상가군 매입 : 순부담률 11.91% (환산부지면적 1,380.5m<sup>2</sup>)</li> <li>- 매입 상가군은 녹지공간 조성 전까지 활용을 위해 공공임대상가/공공임대주택 등으로 제공</li> </ul>
산출 근거	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 매입비용 : 약 397억원</li> <li>- 환산부지면적 × 부지가액 = 1,380.5m<sup>2</sup> × 28,755,382원/m<sup>2</sup> = 39,696,804,851원</li> </ul>

※ 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)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 입체보행시설 설치비용 순부담률 9.66% (환산부지면적 1,120.4㎡)</li> <li>- 3-2·3구역 사업시행자 부담비용 ÷ 부지가액</li> <li>= 32,216,360,391 원 ÷ 28,755,382원/㎡ = 1,120.4㎡</li> </ul>
계획(안) 산출 근거	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 설치비용 단가 : 12,232,218원/㎡</li> <li>• 전체 설치비용 : 약 705억원(시설연면적 5,759.8㎡×12,232,218원/㎡)</li> <li>• 기반시설 부담 인정 설치비용 : 약 488억원(시설연면적 3,900.5㎡×12,232,218원/㎡)</li> <li>• 설치비용은 3-2·3구역과 3-8·9·10구역 사업시행자가 공동으로 부담</li> <li>- 3-2·3구역(66% 부담) : 48,812,667,259원 × 66% = 32,216,360,391 원</li> <li>- 3-8·9·10구역(34% 부담) : 48,812,667,259원 × 34% = 16,596,306,868원</li> </ul>

- ※ 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 옥상녹화, 자연지반 확보, 투수면 확보 등 환경친화적 계획 수립</li> <li>• 폐기물 수거 및 처리는 중구 폐기물 처리계획에 따라 처리</li> </ul>	-
재난방지	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 보행동선을 분리하여 차량과 보행자의 상충 최소화</li> <li>• 홍수에 대한 위험은 없으나 만약의 경우를 대비하여 지하공간에 유수지 역할을 수행할 수 있는 공간을 확보할 수 있도록 계획</li> <li>• 안정구배를 유지하고, 벽면의 상·하단에 배수시설 설치 등을 통하여 토사유출 방지</li> </ul>	-

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 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·대립상가·삼풍상가 등 대규모 상업시설을 중심으로 소규모 상업시설, 업무시설 등이 밀집되어 있음 • 대상지 북측으로 인접하여 청계천 위치하며, 종묘 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	• 도심지후 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 장비운행에 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)을 통해 소음영향 최소화

카. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

- 덕수중학교 주변 축진구역의 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 축진구역의 사업시행자는 사업시행계획인가 시 해당 교육청 및 학교장과 협의를 통해 교육환경보호에 관한 계획을 구체적으로 수립 및 결정하여야 함

다. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구 분	계 획 내 용	비 고
착공 전	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 펜스 설치 및 유지·관리, 방법용 CCTV 설치 운영</li> <li>• 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰</li> </ul>	-
공사 시	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건설산업기본법, 건설기술 진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계규정 준수 안전 시공</li> <li>• 안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상</li> </ul>	-
범죄예방설계 적용	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 방법용 CCTV는 사각지대 설치</li> <li>• 공적 공간과 사적 공간 사이에 전이공간을 설치하여 공간의 인지성 강화</li> <li>• 수목의 식재로 사각지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 유지하여 계획</li> </ul>	-

파. 토지 등 소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

구분	내용			
추정 비례율	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 권리가액 : 종전자산(토지+건물)평가액 + 분양예정대지평가차액</li> <li>• 분양예정대지평가차액 : 종후대지평가액 - 종전토지평가액 - 대지조성비 (공통비 포함)</li> <li>• 권리가액 비율 : 권리가액 / 종전자산(토지+건물) 평가액 × 100%</li> </ul>			
	⇒ 2,076억 / 1,977억 × 100% = 105.01%			
	종전자산평가액	종후토지평가액	종전토지평가액	대지조성비
	1,977억	6,644억	1,950억	4,594억
추정 분담금 산출	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 권리가액비율) (+ : 부담 / - : 환급)</li> <li>• 분양가액 : 사업시행계획인가 고시 이후 설계 확정 및 관리처분계획 수립을 위한 종전·종후 감정평가를 통해 확정</li> </ul>			

2. 세운3-8·9·10구역 정비계획 : 변경

가. 촉진구역 결정조서 : 변경

구분	구역명	위치	면적(m <sup>2</sup> )	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

구분	명칭	면적(m <sup>2</sup> )			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		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	-
택지 (획지)	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 (m <sup>2</sup> )			구성비(%)	비고
		기정	변경	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

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)	중로3가 45-4	충무로4가 125	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (2014.3.27)	삼풍상가 ~ 진양상가 서측 3층 보행데크
변경	중로	2	126	4~23 (8)	집산 도로	850 (74)	중로3가 45-4	충무로4가 125	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (2014.3.27)	보행자전용도로 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 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	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최 초 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(m <sup>2</sup> )		정비기반시설 부담면적(m <sup>2</sup> )			추가 기반시설 부담면적 (m <sup>2</sup> )	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(m <sup>2</sup> )	명칭	면적(m <sup>2</sup> )		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	세운3-8·9·10 구역	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(m <sup>2</sup> )	명칭	면적(m <sup>2</sup> )						
기정	세운 3-8구역	3,924.6	대지	3,189.7	을지로3가 227번지 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 3-9구역	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	-

심의완화 사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 개방형녹지율 : 48.80%(5,055.19㎡)(의무비율 30% 이상)</li> <li>• 의무면적을 초과하는 공개공지면적 : 1,748.92㎡ 이상(추후 건축위원회 심의를 통해 확정)</li> </ul>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 용적률 : A + B + C = 1,555.23% → 1,555% 이하 적용</li> <li>A = 기준용적률: 600%</li> <li>B = 허용용적률: 417.39% → 400% 적용</li> </ul>			
	항목		인센티브량	완화량
	개방형 녹지 의무확보기준(30%)초과 설치		정률 2.0 / 최대 200%	200%
	지구통합관리 운영		정량 20%	20%
	건축협정 및 구역통합을 통한 공동개발		정량 50%	50%
	공익시설	특정층(최상층) 개방	정률 0.2	최대 50%
		저층부개방 (특정시간대 완전 개방)	정률 0.3	
	무장애도시(장애물 없는 생활환경 인증)		정량 30%	30%
	상가 세입자 대책 수립	대체영업장 확보 및 운영	정량 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%	16.01%
	합계			417.39% (400% 적용)
	C = 상한용적률 : 555.23%			
구분	인센티브 산식	완화량		
정비기반시설 (도로, 공원)	허용용적률×1.3×가중치×α토지 (가중치=부지 용적률 비율) (α토지=부담면적/대지면적)	1,000%×1.3×0.8000×0.0568 (가중치=800%/1,000%) (α토지=588.1㎡/10,358.0㎡)	59.07%	
추가 기반시설 부담 (입체보행시설 조성, 세운상가군 매입)	허용용적률×1.2×α건축물 (α건축물=환산부지/대지면적)	1,000%×1.2×0.2728 (α건축물=(589.8㎡+2,236.2㎡)/ 10,358.0㎡)	327.36%	
공개공지 초과조성	허용용적률×(의무면적을 초과하는 공개공지 면적/대지면적)	1,000%×1,748.92㎡/10,358.0㎡	168.80%	
합 계			555.23%	
• 최고높이 : 203m 이하				
구분	인센티브 산식	완화량		
개방형녹지 확보	(기준높이+20m)×[건폐율(50%) /(80%-개방형녹지율%)]	(90m+20m)× [50%/(80%-48.80%)]	176.3m	
공개공지 초과 제공	기준높이×(의무면적을 초과하는 공개공지 면적×¼/대지면적)	90m×1,748.92㎡×¼/10,358.0㎡	7.6m	
도심거점특별육성지구	중심상업지역 20m	중심상업지역 20m	20m	
합 계			203.9m	
건축물의 건축선에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축한계선               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 을지로변 : 5m</li> </ul> </li> <li>• 건축가능범위 지정               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 개방형녹지확보를 위한 대지경계선 내 건축가능범위 별도 지정</li> </ul> </li> </ul>			

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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상가군 매입 : 순부담률 16.24% (환산부지면적 2,236.2㎡)</li> <li>- 매입 상가군은 녹지공간 조성 전까지 활용을 위해 공공임대상가/공공임대주택 등으로 제공</li> </ul>
산출 근거	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 매입비용 : 약 629억원</li> <li>- 환산부지면적 × 부지가액 = 2,236.2㎡ × 28,139,116원/㎡ = 62,924,691,199원</li> </ul>

※ 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)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 입체보행시설 설치비용 순부담률 4.28% (환산부지면적 589.8㎡)</li> <li>- 3-8-9-10구역 사업시행자 부담비용 ÷ 부지가액 = 16,596,306,868원 ÷ 28,139,116원/㎡ = 589.8㎡</li> </ul>
계획(안) 산출 근거	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 설치비용 단가 : 12,232,218원/㎡</li> <li>• 전체 설치비용 : 약 705억원(시설연면적 5,759.8㎡×12,232,218원/㎡)</li> <li>• 기반시설 부담 인정 설치비용 : 약 488억원(시설연면적 3,900.5㎡×12,232,218원/㎡)</li> <li>• 설치비용은 3-2-3구역과 3-8-9-10구역 사업시행자가 공동으로 부담</li> <li>- 3-2-3구역(66% 부담) : 48,812,667,259원 × 66% = 32,216,360,391원</li> <li>- 3-8-9-10구역(34% 부담) : 48,812,667,259원 × 34% = 16,596,306,868원</li> </ul>

※ 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 옥상녹화, 자연지반 확보, 투수면 확보 등 환경친화적 계획 수립</li> <li>• 폐기물 수거 및 처리는 중구 폐기물 처리계획에 따라 처리</li> </ul>	-
재난방지	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 보행동선을 분리하여 차량과 보행자의 상충 최소화</li> <li>• 홍수에 대한 위험은 없으나 만약의 경우를 대비하여 지하공간에 우수지 역할을 수행할 수 있는 공간을 확보할 수 있도록 계획</li> <li>• 안정구배를 유지하고, 벽면의 상·하단에 배수시설 설치 등을 통하여 토사유출 방지</li> </ul>	-



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 • 생태면적률 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
	비오톱	비오톱 보전등급 향상	○	• 비오톱 유형도 상업 및 업무지비오톱, 공업지비오톱, 교통시설비오톱 • 도시생태현황도상 비오톱유형평가 4등급 • 개별비오톱 평가제의 지역	• 대지내 조정녹지 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 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 조정녹지와 인접한 보행동선을 계획하여 동선체계 구축
기 타	대기질	대기환경 기준 이하	○	• 계획지구 인근 대기오염자동측정망 조사결과, 전항목 대기환경기준을 하회하는 양호한 대기질로 조사됨	• 공사시 장비운행에 따른 대기오염물질 발생 저감방안 수립 • 운영시 청정연료 사용, 에너지절약건축자재, 자연채광 등 활용하여 에너지 손실 저감 • 매기가스에 강한 수중 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)을 통해 소음영향 최소화

카. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

- 덕수중학교 주변 축진구역의 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 축진구역의 사업시행자는 사업시행계획인가 시 해당 교육청 및 학교장과 협의를 통해 교육환경보호에 관한 계획을 구체적으로 수립 및 결정하여야 함

다. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구 분	계 획 내 용	비 고
착공 전	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 펜스 설치 및 유지·관리, 방법용 CCTV 설치 운영</li> <li>• 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰</li> </ul>	-
공사 시	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건설산업기본법, 건설기술 진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계규정 준수 안전 시공</li> <li>• 안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상</li> </ul>	-
범죄예방 설계 적용	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 방법용 CCTV는 사각지대 설치</li> <li>• 공적 공간과 사적 공간 사이에 전이공간을 설치하여 공간의 인지성 강화</li> <li>• 수목의 식재로 사각지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 유지하여 계획</li> </ul>	-

파. 토지 등 소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

구 분	내 용			
추정 비례율	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 권리가액 : 종전자산(토지+건물)평가액 + 분양예정대지평가차액</li> <li>• 분양예정대지평가차액 : 중후대지평가액 - 종전토지평가액 - 대지조성비 (공통비 포함)</li> <li>• 권리가액 비율 : 권리가액 / 종전자산(토지+건물) 평가액 × 100%</li> </ul> ⇒ 2,445억 / 2,328억 × 100% = 105.03%			
	종전자산평가액	중후토지평가액	종전토지평가액	대지조성비
	2,328억	8,148억	2,291억	5,740억
추정 분담금 산출	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 권리가액비율) (+ : 부담 / - : 환급)</li> <li>• 분양가액 : 사업시행계획인가 고시 이후 설계 확정 및 관리처분계획 수립을 위한 종전·중후 감정평가를 통해 확정</li> </ul>			

3. 세운6-3-3구역 정비계획 : 변경

가. 촉진구역 결정조서 : 변경

구분	구역명	위치	면적(m <sup>2</sup> )	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

구분	명칭	면적(m <sup>2</sup> )			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		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	-
택지 (획지)	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(m <sup>2</sup> )			구성비(%)	비고
		기정	변경	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

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	도면표시 번호	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 추진구역 내 해당 사항임

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

(2) 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	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 추진구역 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 공공용지	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 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	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	-	-

사. 건축물에 관한 계획 : 변경

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율	용적률	높이	비고
	명칭	면적(m <sup>2</sup> )	명칭	면적(m <sup>2</sup> )						
기정	세운 6-3-3 구역	5,621.6	대지	4,327.2	중구 을지로4가 310-2번지 일원	공동주택, 업무, 판매 문화집회 등	60% 이하 (저층부 80%이하)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기준 : 600%이하</li> <li>• 허용 : 800%이하</li> <li>• 상한 : 기반시설 제공에 따른 완화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기준 : 60m이하</li> <li>• 상한 : 70m이하 (기반시설 제공에 따른 완화)</li> </ul>	-
변경	세운 6-3-3 구역	5,801.1	대지	4,606.9	을지로4가 310-2번지 일원	업무시설	50% 이하	1,429% 이하	166m 이하	-
심의완화 사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 개방형녹지율 : 40.01%(1,843.35m<sup>2</sup>)(의무비율 30% 이상)</li> <li>• 의무면적을 초과하는 공개공지면적 : 921.38m<sup>2</sup> 이상(추후 건축위원회 심의를 통해 확정)</li> </ul>									
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 용적률 : A + B + C = 1,429.09% → 1,429% 이하 적용</li> <li>A = 기준용적률 : 600%</li> <li>B = 허용용적률 : 311.49%</li> </ul>									
			항목		세부 적용내용		완화량			
			개방형 녹지 의무확보기준(30%) 초과 설치		정률 2.0 / 최대 200%		120.15%			
			지구통합관리 운영		정률 20%		20%			
			친환경 개발 (녹색건축물, 에너지총량, 신재생에너지 초과)		정률 30%		30%			
			공익시설		저층부개방 (특정시간대 완전 개방)		정률 0.3 / 최대 50%		34.82%	
			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%		36.52%				
		합 계				311.49%				
C = 상한용적률 : 517.60%										
		구분		인센티브 산식		완화량				
		정비기반시설 (도로, 공공공지)		허용용적률×1.3×가중치×α토지 (가중치=부지 용적률 비율) (α토지=부담면적/대지면적)		911.49%×1.3×0.8777×0.0580 (가중치=800%/911.49%) (α토지=267.0m <sup>2</sup> /4,606.9m <sup>2</sup> )		60.32%		
		추가 기반시설 부담 (세운상가군 매입)		허용용적률×1.2×α건축물 (α건축물=환산부지/대지면적)		911.49%×1.2×0.2514 (α건축물=1,158.4m <sup>2</sup> /4,606.9m <sup>2</sup> )		274.98%		
		공개공지 초과조성		허용용적률×(의무면적을 초과하는 공개공지 면적/대지면적)		911.49%×921.38m <sup>2</sup> /4,606.9m <sup>2</sup>		182.30%		
		합 계				517.60%				

심의완화 사항	• 최고높이 : 166m 이하			
	구분	인센티브 산식	완화량	
	개방형녹지 확보	$(\text{기준높이}+20\text{m}) \times [\text{건폐율}(50\%) / (80\% - \text{개방형녹지율}\%)]$	$(90\text{m}+20\text{m}) \times [50\% / (80\% - 40.01\%)]$	137.5m
	공개공지 초과 제공	기준높이 $\times$ (의무면적을 초과하는 공개공지 면적 $\times$ 1/대지면적)	$90\text{m} \times 921.38\text{m}^2 \times \frac{1}{4,606.9\text{m}^2}$	9.0m
	도심거점특별육성지구	중심상업지역 20m	중심상업지역 20m	20m
합 계			166.5m	
건축물의 건축선에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축가능범위 지정</li> <li>- 개방형녹지확보를 위한 대지경계선 내 건축가능범위 별도 지정</li> </ul>			

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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상가군 매입 : 순부담률 19.20% (환산부지면적 1,158.4m<sup>2</sup>)</li> <li>- 매입 상가군은 녹지공간 조성 전까지 활용을 위해 공공임대상가/공공임대주택 등으로 제공</li> </ul>
산출 근거	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 매입비용 : 약 252억원</li> <li>- 환산부지면적 <math>\times</math> 부지가액 = 1,158.4m<sup>2</sup> <math>\times</math> 21,795.230원/m<sup>2</sup> = 25,247,594,432원</li> </ul>

※ 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 옥상녹화, 자연지반 확보, 투수면 확보 등 환경친화적 계획 수립</li> <li>• 폐기물 수거 및 처리는 중구 폐기물 처리계획에 따라 처리</li> </ul>	-
재난방지	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 보행동선을 분리하여 차량과 보행자의 상충 최소화</li> <li>• 홍수에 대한 위험은 없으나 만약의 경우를 대비하여 지하공간에 우수지 역할을 수행할 수 있는 공간을 확보할 수 있도록 계획</li> <li>• 안정구배를 유지하고, 벽면의 상·하단에 배수시설 설치 등을 통하여 토사유출 방지</li> </ul>	-

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 35.75% 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 평가제의 지역	• 대지내 조정녹지 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 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 조정녹지와 인접한 보행동선을 계획하여 동선체계 구축
	기 타	대기질	대기환경 기준 이하	○	• 계획지구 인근 대기오염자동측정망 조사결과, 전항목 대기환경기준을 하회하는 양호한 대기질로 조사됨
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)을 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

다. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구 분	계 획 내 용	비 고
착공 전	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 펜스 설치 및 유지·관리, 방법용 CCTV 설치 운영</li> <li>• 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰</li> </ul>	-
공사 시	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건설산업기본법, 건설기술 진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계규정 준수 안전 시공</li> <li>• 안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상</li> </ul>	-
범죄예방설계 적용	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 방법용 CCTV는 사각지대 설치</li> <li>• 공적 공간과 사적 공간 사이에 전이공간을 설치하여 공간의 인지성 강화</li> <li>• 수목의 식재로 사각지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 유지하여 계획</li> </ul>	-

파. 토지 등 소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

구분	내용			
추정 비례율	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 권리가액 : 종전자산(토지+건물)평가액 + 분양예정대지평가차액</li> <li>• 분양예정대지평가차액 : 종후대지평가액 - 종전토지평가액 - 대지조성비 (공통비 포함)</li> <li>• 권리가액 비율 : 권리가액 / 종전자산(토지+건물) 평가액 × 100%</li> </ul> ⇒ 829억 / 789억 × 100% = 105.07%			
	종전자산평가액	종후토지평가액	종전토지평가액	대지조성비
	789억	2,622억	770억	1,812억
추정 분담금 산출	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 권리가액비율) (+ : 부담 / - : 환급)</li> <li>• 분양가액 : 사업시행계획인가 고시 이후 설계 확정 및 관리처분계획 수립을 위한 종전 · 종후 감정평가를 통해 확정</li> </ul>			



③ 지구단위계획 결정 (변경)

1. 세운3-2·3축진구역 지구단위계획 : 변경

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	구역의 명칭	위 치	면적(m <sup>2</sup> )			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 (m <sup>2</sup> )			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	10,575.1	-	10,575.1	100.0	-
상업지역	중심상업지역	-	증)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 (-)	주간선 도로	1,800 (-)	시청앞 광장	을지로 6가	일반 도로	-	총독부 고시722호 (1936.12.26.)	을지로 대림상가~삼풍상가 (을지로상부) 보행테크
변경	대로	2	3	30~33 (3)	주간선 도로	1,800 (50)	시청앞 광장	을지로 6가	일반 도로	-	총독부 고시722호 (1936.12.26.)	보행자전용도로 결정 (변경없음) (폭6.0m~10.6m)

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

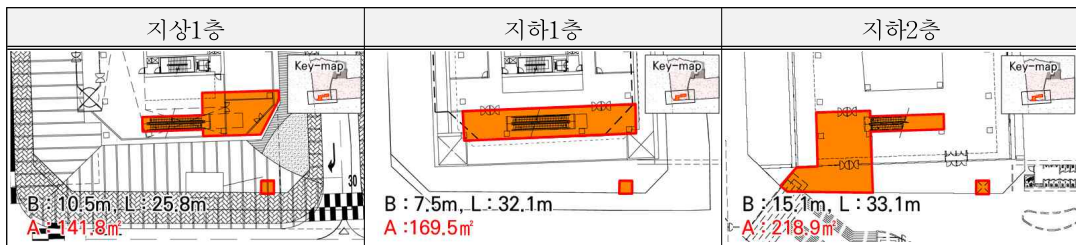
구분	도면표 시번호	시설 명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	5	철도	도시철도 (을지로3가 정거장)	중구 을지로3가 118번지 일대	4,440.0 (58.0)	증) 342.7	4,782.7 (400.7)	서울시고시 제46호 (1982.2.3)	입체적 결정 (A=342.7㎡)

※ ( )는 축진구역 내 해당 사항임

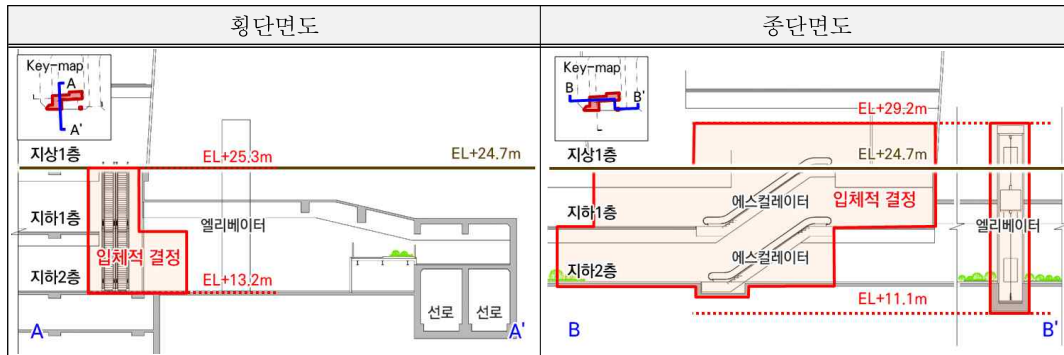
• 철도 입체적 결정(변경) 조서

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			
		-	<ul style="list-style-type: none"> <li>입체적 결정 범위(해수면 기준)</li> <li>- 지상부: A=141.8㎡, H=24.7m~29.2m</li> <li>- 지하부: A=299.9㎡, H=11.1m~24.7m</li> </ul>			

• 입체적 도시계획시설(철도5) 평면도



• 입체적 도시계획시설(철도5) 단면도



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

2) 공간시설(변경)

(1) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	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	가 구	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외)</li> <li>벤처기업 육성에 관한 특별조치법 시행령 제11조의12에 해당하는 업종이 입주하는 건축물</li> </ul>	지상연면적의 50% 이상 전용면적 2,258.67㎡ 이상
	허용용도	불허용도 이외의 용도	-
	불허용도	국도의 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>구역별 녹지생태공간(개방형녹지) 의무확보기준(30%) 초과 시</li> <li>기준용적률×(의무확보 초과면적/대지면적)×2.0</li> <li>600%×(3,712.92㎡-2,472.09㎡)÷8,240.30㎡×2.0</li> </ul>	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	정률부여 0.2/0.3 최대 50%	10.49%
5		저층부 개방		
6	무장애 도시	장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상 우수 등급 인증시	정량 30%	30%
7	공공보행통로 (지하보행통로 포함)	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공보행통로(지하보행통로 포함)를 계획에 따라 적합하게 조성 시</li> <li>기준 용적률×(조성면적/대지면적)×2.0</li> <li>600%×(346.12㎡÷8,240.30㎡)×2.0</li> </ul>	정률부여 2.0 최대 30%	30%
8	대체영업장 확보 및 운영	대체 영업장 공사기간 내 확보 및 운영 시(재수용 비율 20% 이상)	정량 30%	30%
9	상가 세입자 대책 수립	우선임차권/분양권 제공	정률부여 0.2 최대 20%	20%
10		세입자대책 사전협의 및 이행 정도		
11	도시경제 활성화 유도 용도 도입	<ul style="list-style-type: none"> <li>벤처기업육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입 시</li> <li>기준용적률×(조성면적/대지면적)×0.3</li> <li>600%×(2,258.67㎡-1,500㎡)÷8,240.30㎡×0.3</li> </ul>	정률부여 0.3 최대 100%	16.57%
합 계			439.47% (400% 적용)	

• 상한용적률 인센티브 사항

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%

(4) 높이 계획

• 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× $\frac{1}{2}$ /대지면적)	90m×441.05㎡× $\frac{1}{2}$ / 8,240.3㎡	2.4m
도심거점특별육성지구	중심상업지역 20m	중심상업지역 20m	20m
공익시설 층고확보	최상층 개방공간 등 공익시설 설치 및 제공 시 층고확보가 필요한 경우	최상층 개방공간 유효층고 : 6m 최상층 개방공간 계획층고 : 10m 완화량 : 10m - 6m = 4m	4m
합 계			183.8m

다) 건축물의 건축선에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축한계선	층무로, 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 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. 세운3-8·9·10축진구역 지구단위계획 : 변경

가. 지구단위계획구역 결정 조서

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

※ 기정 면적은 기정 세운3-8축진구역, 세운3-9축진구역, 세운3-10축진구역,면적을 합산한 면적으로 도시 및 주거환경 정비법 제17조 제1항에 따라 기 결정된 지구단위계획구역으로 봄

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

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가) 용도지역·지구 결정 조서

1) 용도지역(변경)

(1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	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	규 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
변경	중로	2	126	4~23 (8)	집산 도로	850 (74)	종로3가 45-4	충무로4가 125	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (2014.3.27)	보행자전용도로 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)	을지로3 가 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	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최 초 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

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
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	항목	세부 항목	인센티브량	완화량
1	개방형 녹지 의무확보기준 초과설치	• 구역별 녹지생태공간(개방형녹지) 의무확보기준(30%) 초과 시 • 기준용적률×(의무확보 초과면적/대지면적)×2.0 • 600%×(5,055.19㎡-3,107.40㎡)÷10,358.00㎡×2.0	정률 2.0 최대 200%	200%
2	지구통합관리운영	• 지구통합관리·운영을 위한 계획 제출 및 협약 완료 시	정률 20%	20%
3	건축협정 및 구역통합을 통한 공동개발	• 구역통합 등에 따른 공동개발 시	정률 50%	50%



연번	항 목	세부 항목	인센티브량	완화량	
4	공익 시설	특정층 (최상층) 개방	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물 최상층에 공공에게 개방된 전망공간 도입 시</li> <li>기준용적률×(조성면적/대지면적)×0.2</li> <li>600%×(935.10㎡÷10,358.0㎡)×0.2</li> </ul>	정률부여 0.2/0.3 최대 50%	10.83%
5		저층부 개방	<ul style="list-style-type: none"> <li>저층부 녹지와 연계되는 저층부(최소1층) 특정시간대 완전 개방 시</li> <li>기준 용적률×(조성면적 / 대지면적)×0.3</li> <li>600%×(1,182.78㎡÷10,358.0㎡)×0.3</li> </ul>		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	<ul style="list-style-type: none"> <li>대체 영업장 공사기간 내 확보 및 운영 시 (재수용 비율 20% 이상)</li> </ul>	정량 30%	30%
8		우선임차권/ 분양권 제공	<ul style="list-style-type: none"> <li>분양권 제공/우선 임차권(임대료 감면 포함) 제공 시</li> <li>기준용적률×(우선임차권, 분양권제공 및 임대료 감면 건수/대책세입자수)×0.2</li> <li>600%×(17+21+21)/(71+95+94)×0.2</li> </ul>	정률부여 0.2 최대 20%	20%
9		세입자대책 사전협의 및 이행 정도	<ul style="list-style-type: none"> <li>세입자 손실보상 등 세입자 대책 조기 이행 시</li> <li>기준용적률×(사전협의 건수/대책 세입자 수)×0.05</li> <li>600%×(200÷260)×0.05</li> </ul>	정률부여 0.05 최대 20%	20%
10	도시경제 활성화 유도 용도 도입	<ul style="list-style-type: none"> <li>벤처기업육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입 시</li> <li>기준용적률×(조성면적/대지면적)×0.3</li> <li>600%×(2,421.50㎡-1,500㎡÷10,358.00㎡)×0.3</li> </ul>	정률부여 0.3 최대 100%	16.01%	
합 계			417.39% (400% 적용)		

• 상한용적률 인센티브 사항

구분	인센티브 산식	완화량	
정비기반시설 (도로, 공원)	$\text{허용용적률} \times 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지}$ (가중치=부지 용적률 비율) ( $\alpha$ 토지=부담면적/대지면적)	$1,000\% \times 1.3 \times 0.8000 \times 0.0568$ (가중치=800%/1,000%) ( $\alpha$ 토지=588.1㎡/10,358.0㎡)	59.07%
추가 기반시설 부담 (입체보행시설 조성, 세운상가군 매입)	$\text{허용용적률} \times 1.2 \times \alpha \text{건축물}$ ( $\alpha$ 건축물=환산부지/대지면적)	$1,000\% \times 1.2 \times 0.2728$ ( $\alpha$ 건축물=(589.8㎡+2,236.2㎡)/10,358.0㎡)	327.36%
공개공지 초과조성	$\text{허용용적률} \times (\text{의무면적을 초과하는 공개공지 면적/대지면적})$	$1,000\% \times 1,748.92\text{㎡} / 10,358.0\text{㎡}$	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×(의무면적을 초과하는 공개공지 면적× $\frac{1}{2}$ /대지면적)	$90\text{m} \times 1,748.92\text{m}^2 \times \frac{1}{2} / 10,358.0\text{m}^2$	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)	5,055.19m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 관리주체는 개방형녹지 기능이 유지될 수 있도록 지속적인 관리 실시(녹지생태도심 마스터플랜에 적합하게 운영·관리)</li> </ul>

※ 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(m <sup>2</sup> )			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

구분	구분	면 적 (m <sup>2</sup> )			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 : 현행 도로(2~3m)를 최소 소요 폭(4m)으로 확폭하여 도시계획시설 결정

2) 공간시설(변경)

(1) 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	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)1,29 4.4	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 추진구역 내 해당 사항임

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

(2) 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설 명	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 추진구역 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	가 구	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외)</li> <li>벤처기업 육성에 관한 특별조치법 시행령 제11조의12에 해당하는 업종이 입주하는 건축물</li> </ul>	지상연면적의 50% 이상 전용면적 2,434.74㎡ 이상
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>불허용도 이외의 용도</li> </ul>	-
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>국도의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 별표8 및 서울특별시 도시계획조례 제31조에 따른 중심상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물</li> </ul>	-

(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	<ul style="list-style-type: none"> <li>구역별 녹지생태공간(개방형녹지) 의무확보기준(30%) 초과 시</li> <li>기준용적률×(의무확보 초과면적/대지면적)×2.0</li> <li>600%×(1,843.35㎡-1,382.07㎡)÷4,606.90㎡×2.0</li> </ul>	정률 2.0 최대 200%	120.15%
2	지구통합관리운영	<ul style="list-style-type: none"> <li>지구통합관리·운영을 위한 계획 제출 및 협약 완료 시</li> </ul>	정량 20%	20%
3	친환경개발	<ul style="list-style-type: none"> <li>녹색건축물, 에너지 효율등급(에너지총량), 신재생에너지 이용시설 3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과 시</li> </ul>	정량 30%	30%
4	공익 시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>저층부 녹지와 연계되는 저층부(최소1층) 특정시간대 완전 개방 시</li> <li>기준 용적률×(조성면적 / 대지면적)×0.3</li> <li>600%×(891.11㎡÷4,606.90㎡)×0.3</li> </ul>	정률부여 0.2/0.3 최대 50%	34.82%
5	대체영업장 확보 및 운영	<ul style="list-style-type: none"> <li>대체 영업장 공사기간 내 확보 및 운영 시(재수용 비율 20% 이상)</li> </ul>	정량 30%	30%
6	상가 세입자 대책 수립	<ul style="list-style-type: none"> <li>분양권 제공/우선 임차권(임대료 감면 포함) 제공 시</li> <li>기준용적률×(우선임차권, 분양권제공 및 임대료 감면 건수/대책세입자수)×0.2</li> <li>600%×(18÷88)×0.2</li> </ul>	정률부여 0.2 최대 20%	20%
7	세입자대책 사전협의 및 이행 정도	<ul style="list-style-type: none"> <li>세입자 손실보상 등 세입자 대책 조기 이행 시</li> <li>기준용적률×(사전협의 건수/대책 세입자 수)×0.05</li> <li>600%×(60÷88)×0.05</li> </ul>	정률부여 0.05 최대 20%	20%
8	도시경제 활성화 유도 용도 도입	<ul style="list-style-type: none"> <li>벤처기업육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입 시</li> <li>기준용적률×(조성면적/대지면적)×0.3</li> <li>600%×(2,434.74㎡-1,500㎡÷4,606.90㎡)×0.3</li> </ul>	정률부여 0.3 최대 100%	36.52%
합 계			311.49%	

• 상한용적률 인센티브 사항

구분	인센티브 산식	완화량	
정비기반시설 (도로, 공공공지)	허용용적률×1.3×가중치×α토지 (가중치=부지 용적률 비율) (α토지=부담면적/대지면적)	911.49%×1.3×0.8777×0.0580 (가중치=800%/911.49%) (α토지=267.0m <sup>2</sup> /4,606.9m <sup>2</sup> )	60.32%
추가 기반시설 부담 (세운상가군 매입)	허용용적률×1.2×α건축물 (α건축물=환산부지/대지면적)	877.76%×1.2×0.2514 (α건축물=1,158.4m <sup>2</sup> /4,606.9m <sup>2</sup> )	274.98%
공개공지 초과조성	허용용적률×(의무면적을 초과하는 공개공지 면적/대지면적)	911.49%×921.38m <sup>2</sup> /4,606.9m <sup>2</sup>	182.30%
합 계			517.60%

(4) 높이 계획

• 최고높이 : 166m 이하

구분	인센티브 산식	완화량	
개방형녹지 확보	(기준높이+20m)×[건폐율(50%) /(80%-개방형녹지율%)]	(90m+20m)×[50%/(80%-40.01%)]	137.5m
공개공지 초과 제공	기준높이×(의무면적을 초과하는 공개공지 면적×¼/대지면적)	90m×921.38m <sup>2</sup> ×¼/4,606.9m <sup>2</sup>	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)	1,843.35m <sup>2</sup>	• 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 주제별 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
- 층무로변 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
- 세운상가의 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 주제별 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
- 세운상가의 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

< 금회 상정안에 다음사항을 반영하여 수정가결 >

- 도로변에 위치한 드라이에어리어의 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 : 붙임참조

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

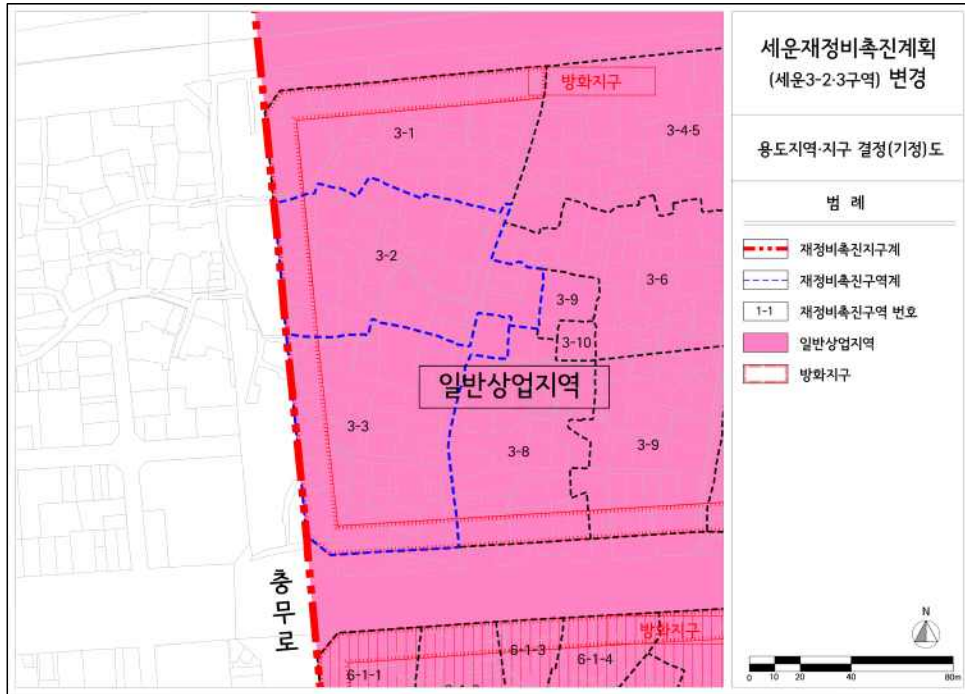
⑦ 열람장소

- ※ 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.

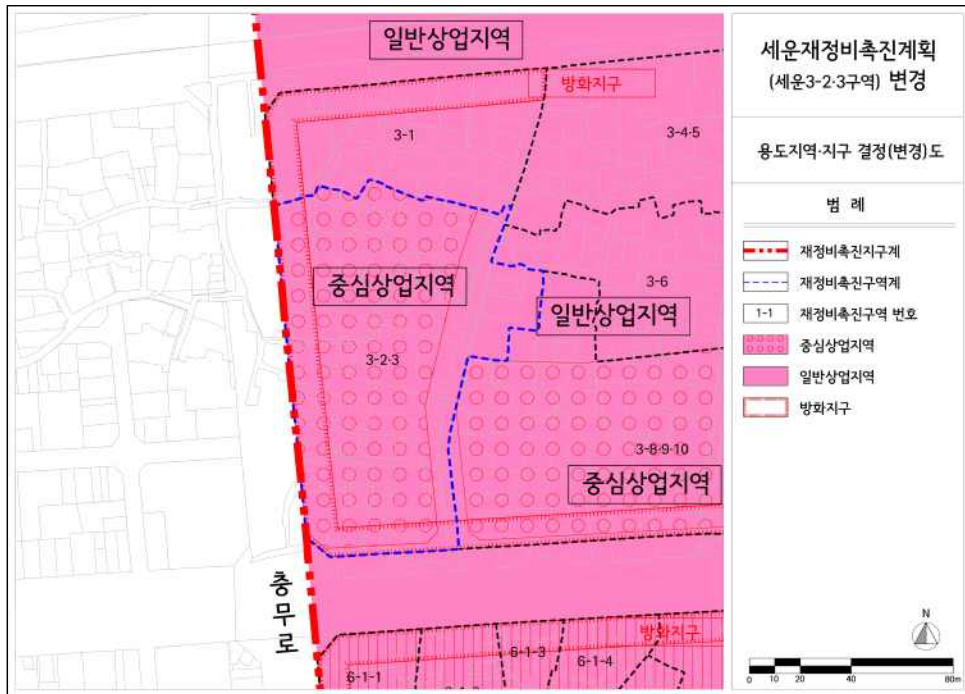


■ 세운3-2·3구역 결정도

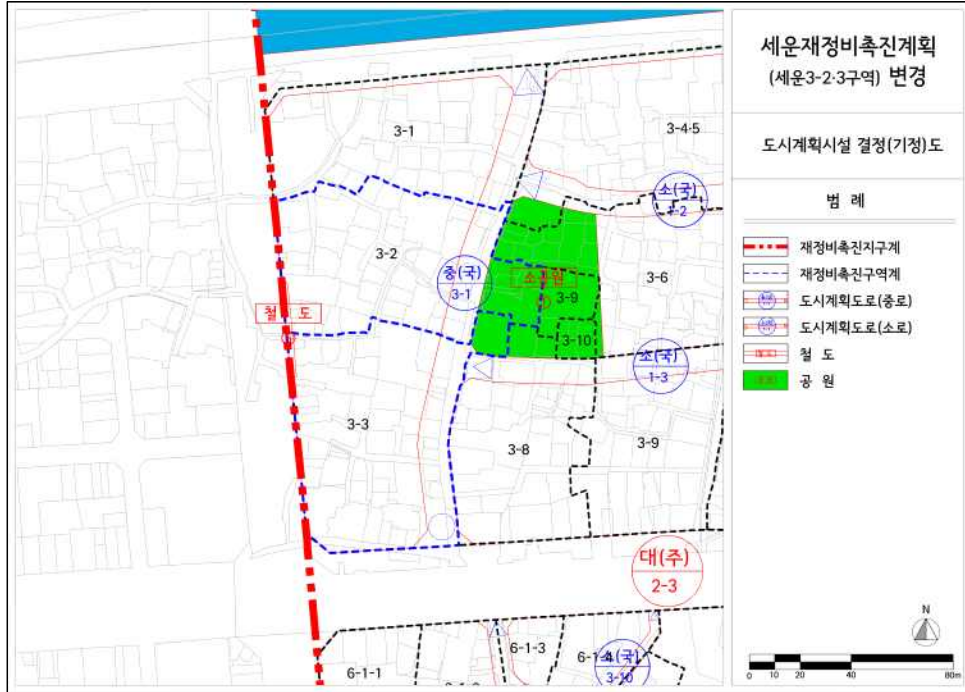
〈용도지역·지구 결정(기정)도〉



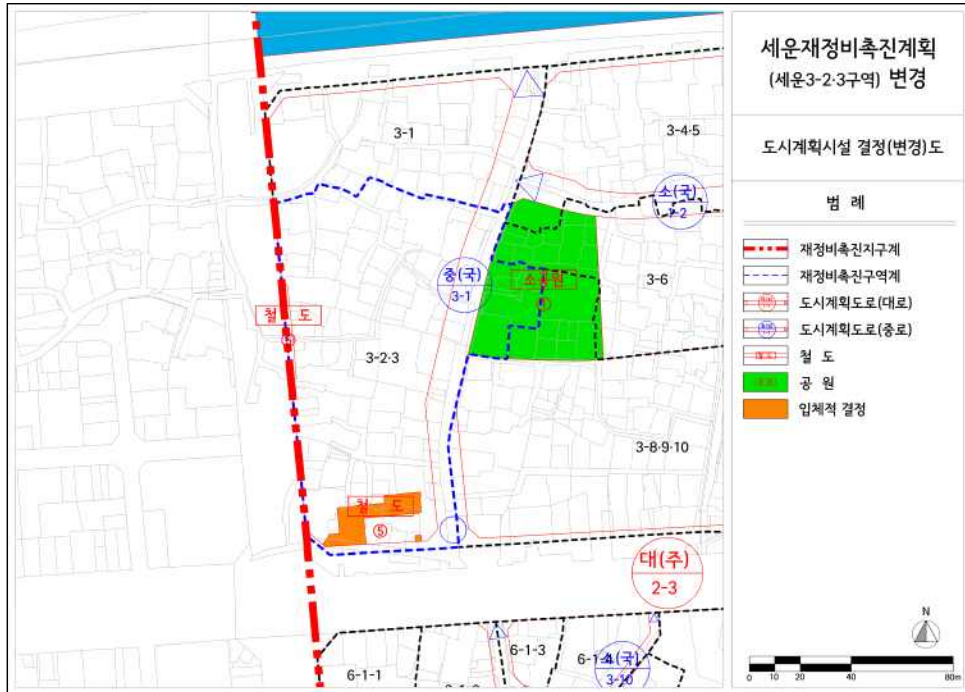
〈용도지역·지구 결정(변경)도〉



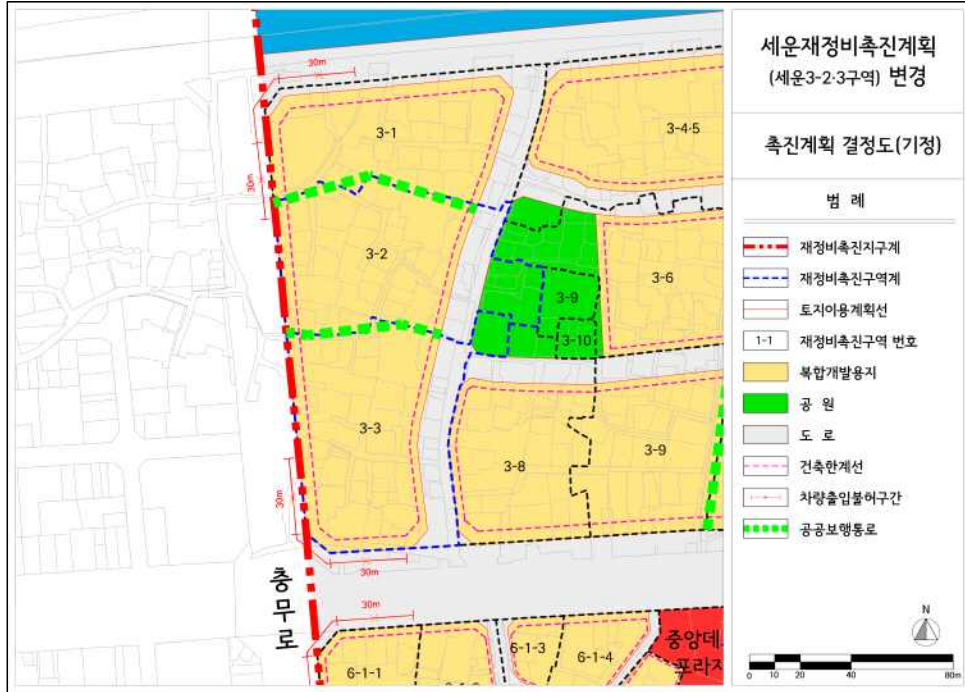
<도시계획시설 결정(기정)도>



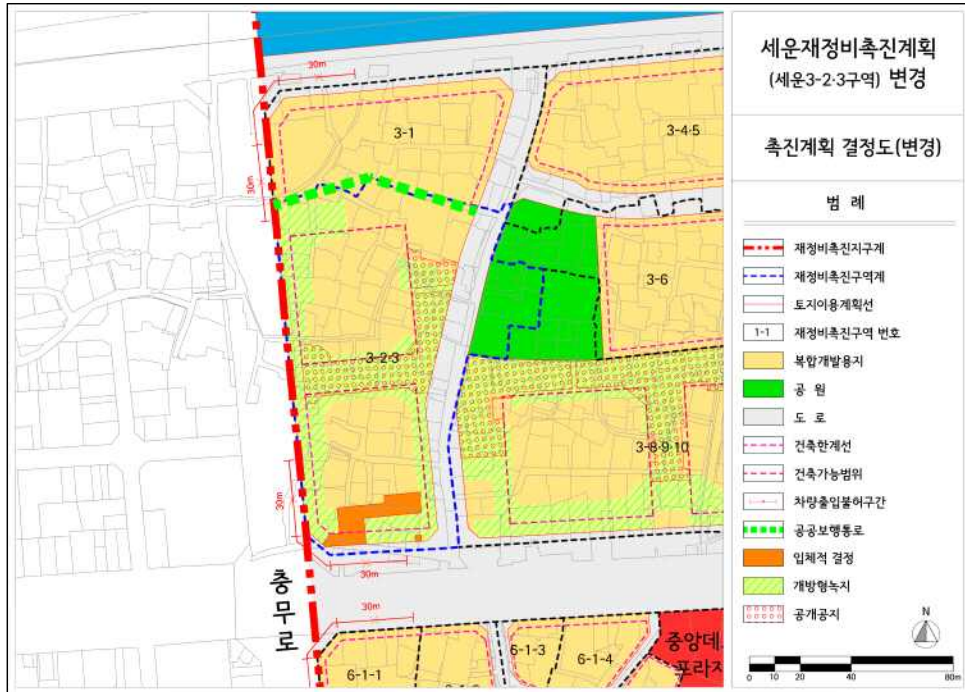
<도시계획시설 결정(변경)도>



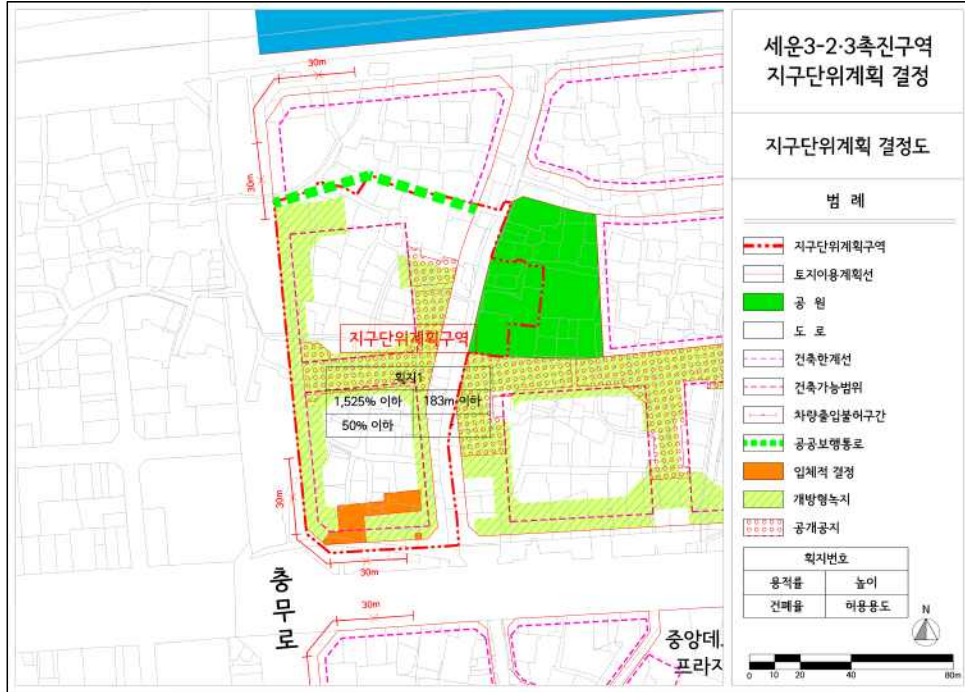
〈촉진계획 결정(기정)도〉



〈촉진계획 결정(변경)도〉

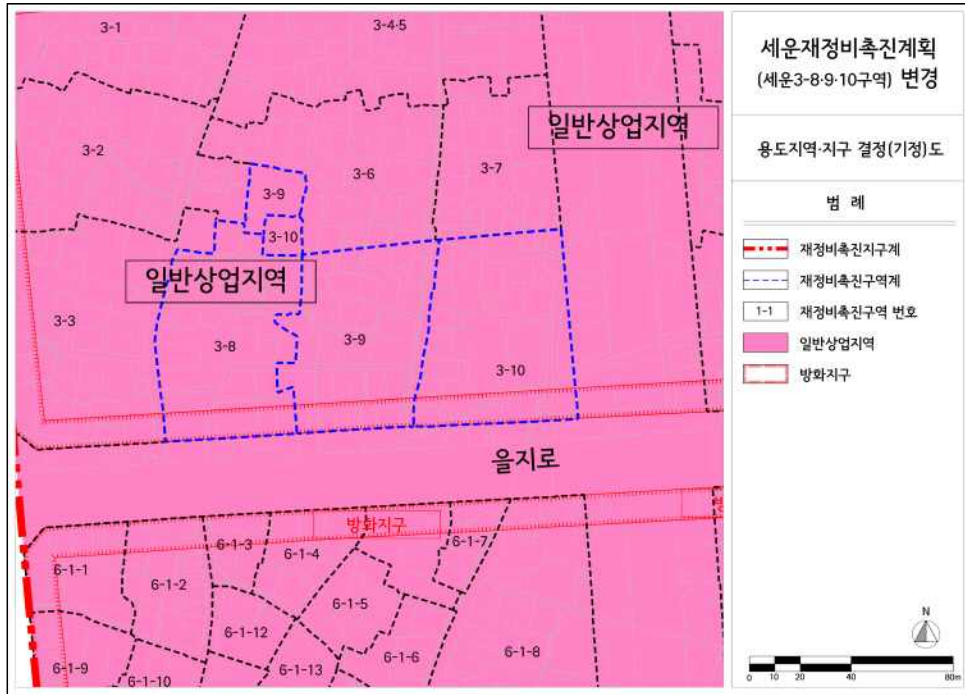


<지구단위계획 결정도>

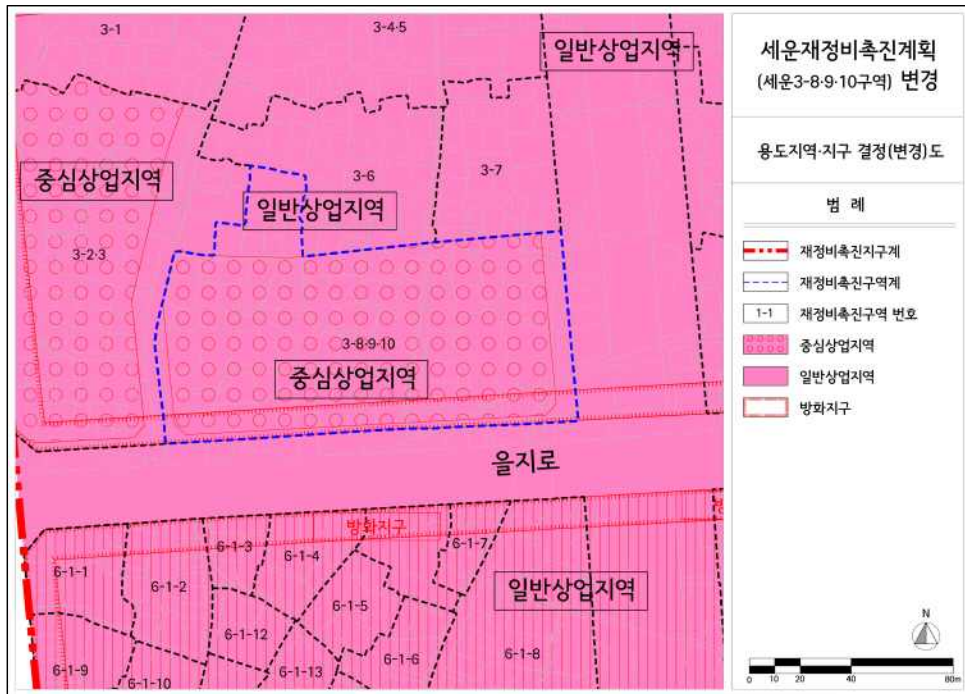


■ 세운3-8·9·10구역 결정도

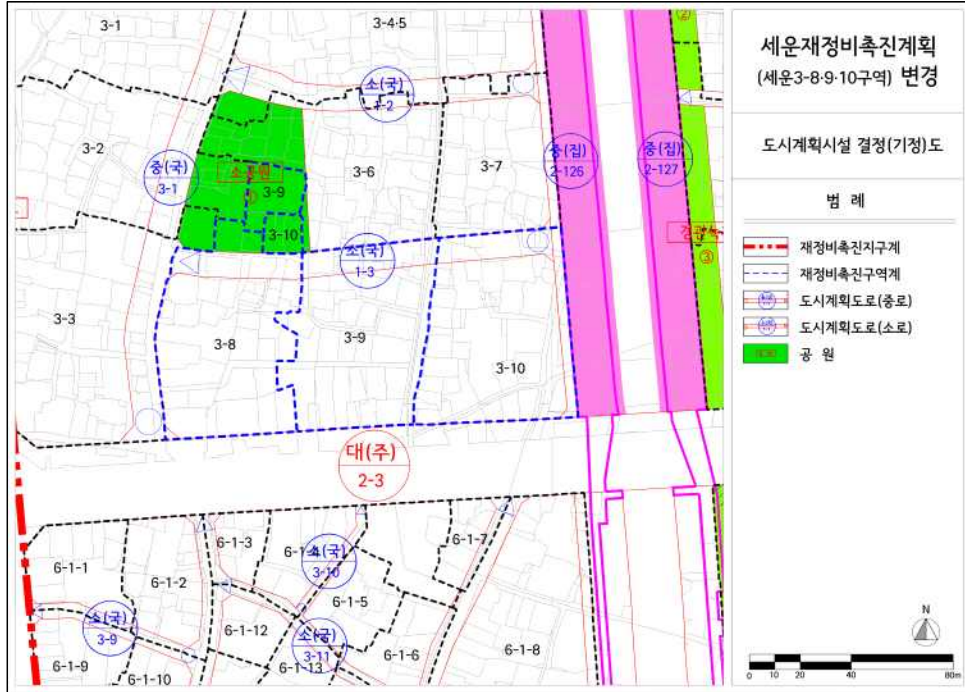
〈용도지역·지구 결정(기정)도〉



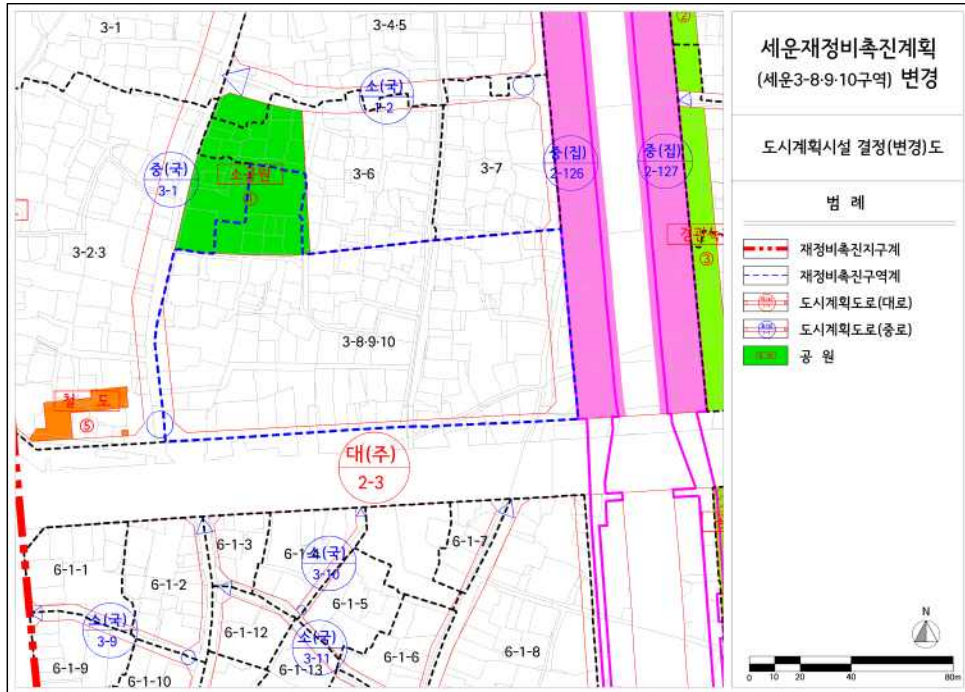
〈용도지역·지구 결정(변경)도〉



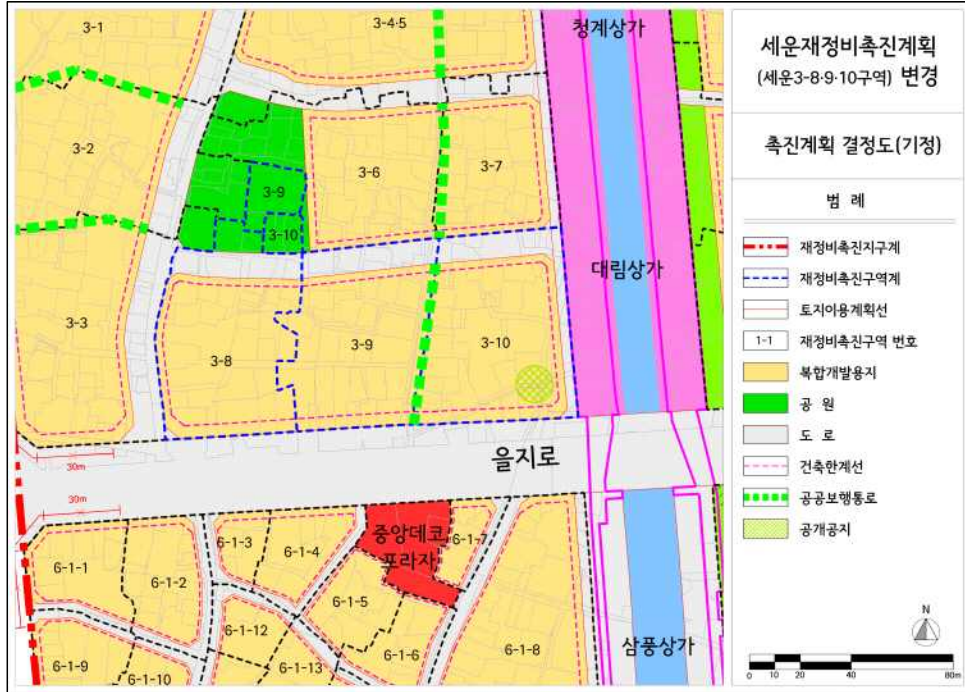
<도시계획시설 결정(기정)도>



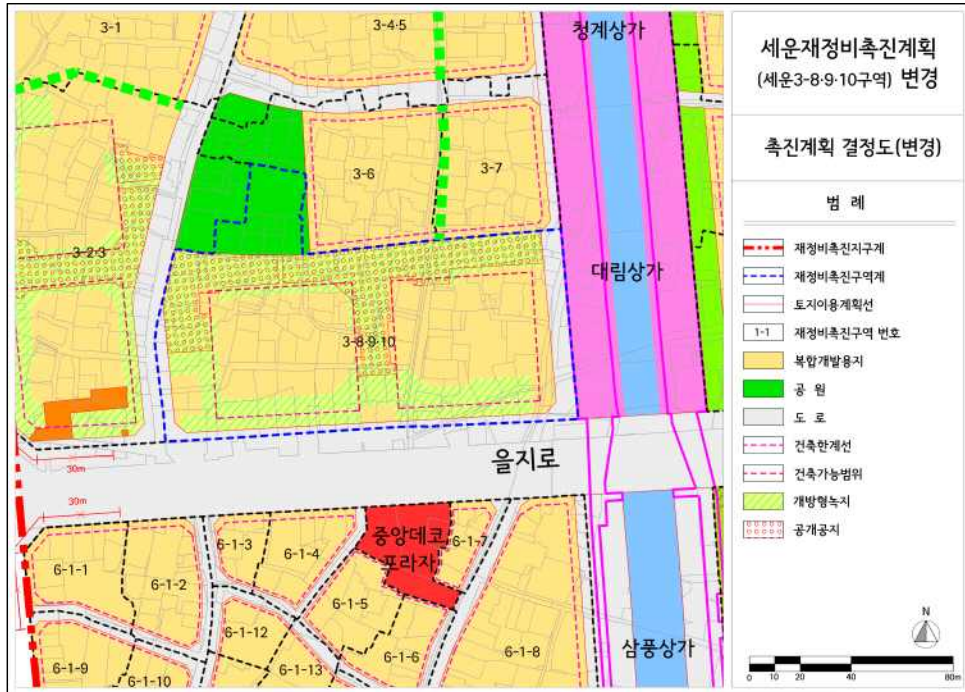
<도시계획시설 결정(변경)도>



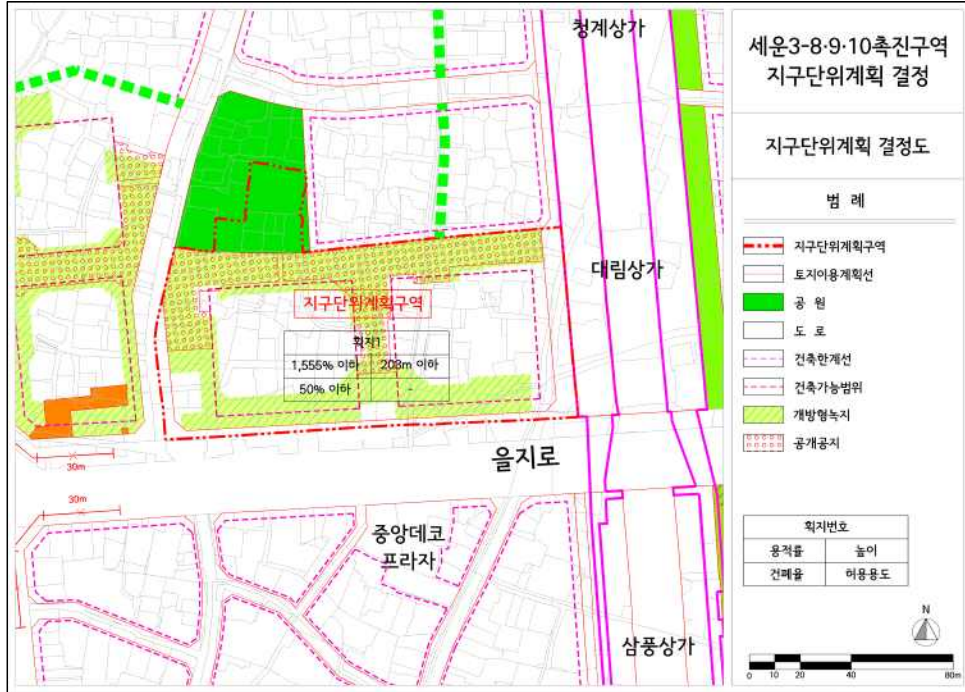
〈촉진계획 결정(기정)도〉



〈촉진계획 결정(변경)도〉



<지구단위계획 결정도>



지구단위계획구역

위치  
1,555% 이하 208m 이하  
50% 이하

청계상가

대림상가

을지로

중양테크  
프라자

삼풍상가

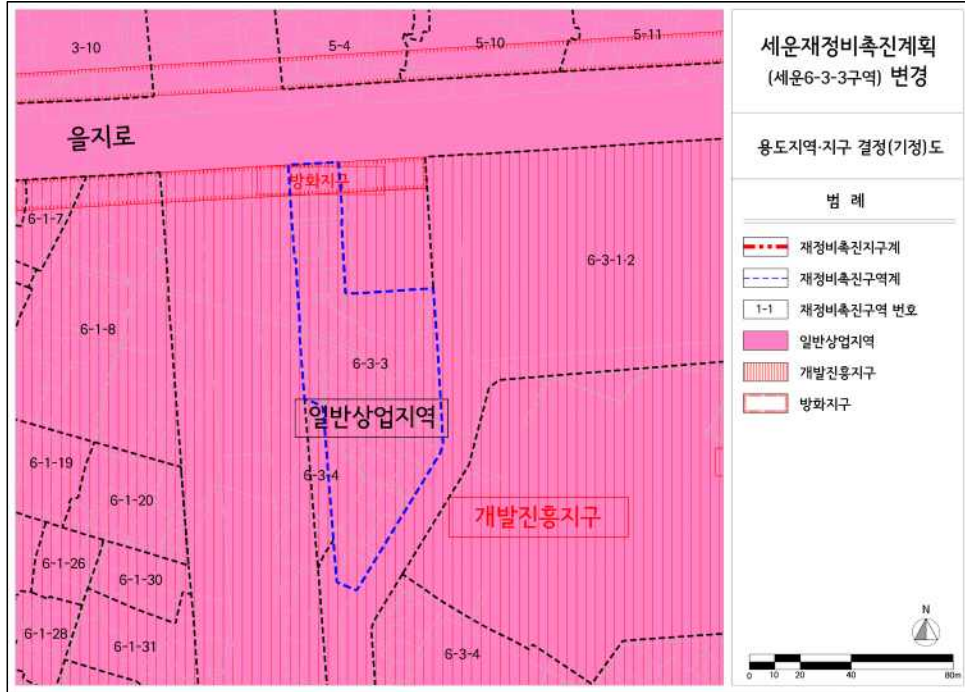
30m

30m

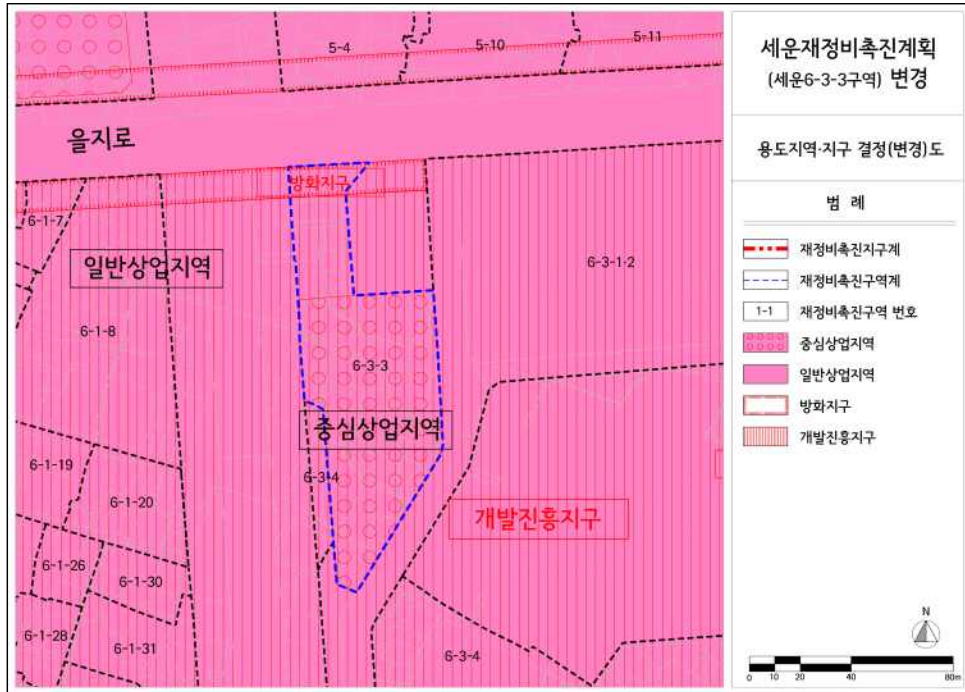


■ 세운6-3-3구역 결정도

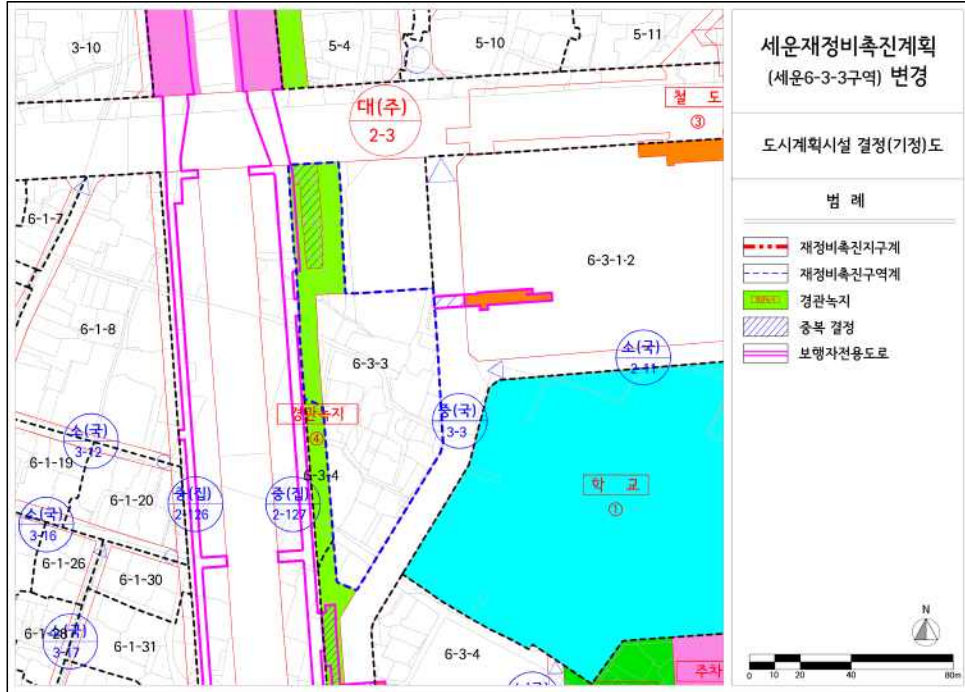
<용도지역·지구 결정(기정)도>



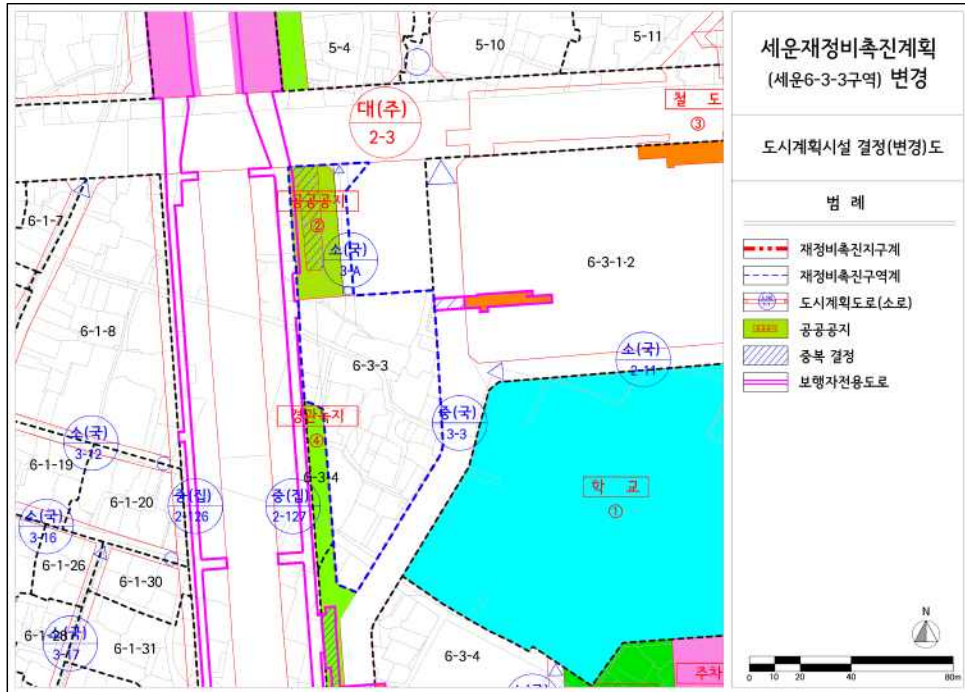
<용도지역·지구 결정(변경)도>



<도시계획시설 결정(기정)도>



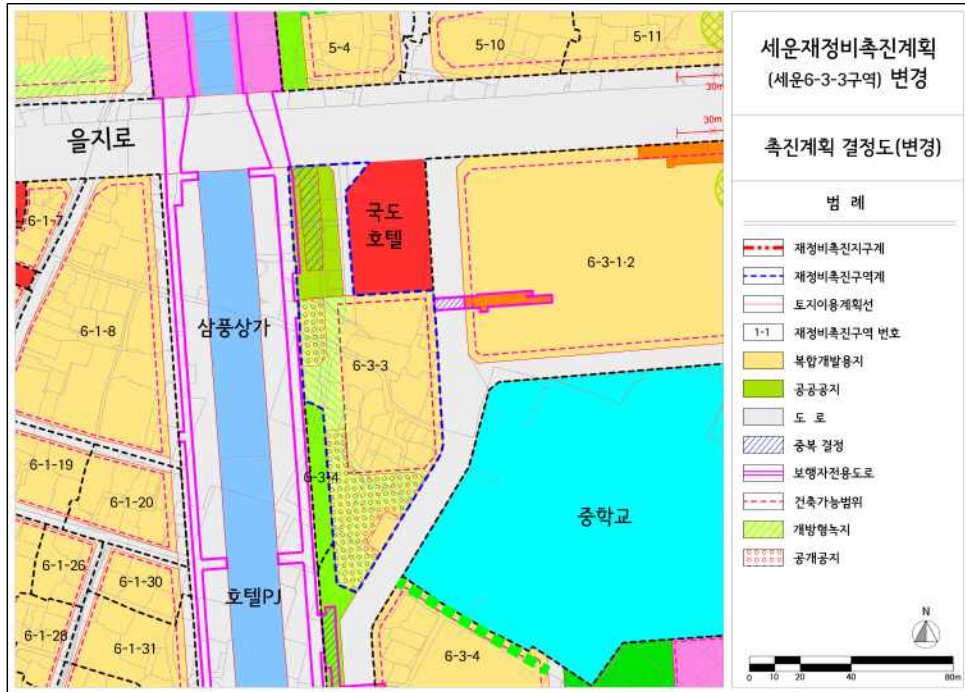
<도시계획시설 결정(변경)도>



〈촉진계획 결정(기정)도〉



〈촉진계획 결정(변경)도〉



<지구단위계획 결정도>



세운6-3-3촉진구역  
지구단위계획 결정

지구단위계획 결정도

범례

- 지구단위계획구역
- 토지이용계획선
- 공공공지
- 도로
- 중복 결정
- 보행자전용도로
- 개발행녹지
- 공개공지

획지번호	
용적률	높이
건폐율	허용용도

