제3042호
2023. 11. 14.

발 행 인 : 서울특별시 중구청장 김 길 성
편 집 인 : 홍 보 담 당 관 주 재 봉
전화 : 3396-4955
(http://www.junggu.seoul.kr)

선람	기관의장

구 보

◉ 공 고
제2023-1020호 : 세운재정비촉진지구(세운3-2·3구역, 세운3-8·9·10구역, 세운6-3-3구역) 재정비촉진계획 결정(변경)(안) 재공람 공고 …… 2

※ 구보게재를 의뢰한 각 부서에 알려드립니다.
구보의 게재내용은 중구청 홈페이지<http://www.junggu.seoul.kr(행정정보→구보/입법예고) 클릭>에 게재되고 있으니 참고하시기 바랍니다.
◉ 구보게재의뢰 TEL.(02)3396-4955 / FAX.(02)3396-9022/3
◉ 구보는 매주 수요일 발행이며, 발행일 3일 전까지 접수되어야 합니다.
※ 구보 게재일자가 문서 시행일이니, 참고하시기 바랍니다.
※ 구보는 공문서의 효력을 가지며, 구 공무원은 반드시 읽어야 합니다.

공람											

서울특별시중구

공 고

◉ 서울특별시 중구 공고 제2023-1020호

세운재정비촉진지구(세운3-2·3구역, 세운3-8·9·10구역, 세운6-3-3구역) 재정비촉진계획 결정(변경)(안) 재공람 공고

1. 서울특별시 고시 제2006-365호(2006.10.26)로 재정비촉진지구 지정, 서울특별시 고시 제2007-260호(2007.07.30)로 재정비촉진지구 변경 결정, 서울특별시 고시 제2009-107호(2009.03.19)로 재정비촉진계획 결정, 서울특별시 고시 제2014-119호(2014.03.27)로 재정비촉진계획 변경 결정, 중구 고시 제2017-31호(2017.04.26)로 세운3-2구역 사업시행계획인가, 중구 고시 제2017-111호(2017.11.22)로 세운6-3-3구역 사업시행계획인가, 서울특별시 고시 제2019-185호(2019.06.07)로 재정비촉진계획 경미한 변경 결정, 중구 고시 제2020-136호(2020.10.21)로 세운6-3-3구역 관리처분계획인가, 중구 고시 제2021-30호(2021.03.17)로 세운6-3-3구역 사업시행계획인가 변경, 중구 고시 제2021-40호(2021.04.07)로 세운3-3구역 사업시행계획인가, 중구 고시 제2021-41호(2021.04.07)로 세운3-9구역 사업시행계획인가, 중구 고시 제2021-52호(2021.04.28.)로 세운6-3-3구역 사업시행계획인가 변경, 중구 고시 제2021-69호(2021.05.20)로 세운6-3-3구역 관리처분계획인가 변경, 중구 고시 제2021-87호(2021.07.07)로 세운3-2구역 관리처분계획인가, 중구 고시 제2021-135호(2021.11.24.)로 세운3-8구역 사업시행계획인가, 중구 고시 제2021-136호(2021.11.24)로 세운3-10구역 사업시행계획인가, 서울특별시 고시 제2022-56호(2022.02.10)로 재정비촉진계획 경미한 변경 결정, 중구 고시 제2022-64호(2022.07.13)로 세운3-8구역 사업시행계획인가 변경, 중구 고시 제2022-65호(2022.07.13)로 세운3-10구역 사업시행계획인가 변경, 중구 고시 제2022-107호(2022.11.16)로 세운3-8구역 사업시행계획인가 변경, 중구 고시 제2022-108호(2022.11.16)로 세운3-10구역 사업시행계획인가 변경된 세운재정비촉진지구 세운3-2,3구역, 세운3-8,9,10구역, 세운6-3-3구역 도시정비형 재개발사업 대한 재정비촉진계획 변경(안)에 대하여, 도시재정비 촉진을 위한 특별법 제9조, 제12조 및 동법 시행령 제9조에 의거 재정비촉진계획에 대한 변경(안)을 주민공람(2023.5.31.~2023.6.14)하였으나 2023년 제9차 도시재정비위원회 심의결과(2023.10.17) 등을 반영하여 일반인 및 이해관계인에게 알리고 관련도서를 재공람합니다.
2. 본 재정비촉진계획 변경(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내 아래 공람장소에 의견을 제출할 수 있습니다.
   가. 공 람 기 간 : 2023.11.14.(화) ~ 2023.11.28.(화) (14일간)
   나. 공람 및 의견서 제출 장소
      - 서울특별시 도심재창조과 (☎02-2133-4644) / 서울특별시 중구청 도심정비과(☎02-3396-5752)
   다. 관 계 서 류 : 공람장소에 비치

2023년 11월 14일
서울특별시 중구청장

Ⅰ. 세운재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정(변경)(안)

1. 세운재정비촉진계획 개요 : 변경

지구명 (지구유형)	위치	면적(㎡)			개발기간	
		기정	변경	변경후	기정	변경
세운재정비촉진지구 (중심지형)	종로구 종로3가 175-4번지 일대	439,356.4	-	439,356.4	2006.10 ~2023.12	2006.10 ~2035.12

2. 세운재정비촉진계획 : 변경

가. 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	3-8,9,10구역	12,496.9	구역 통합 및 경계 조정 증) 6.5㎡
3-9구역	4,179.1			
3-10구역	4,386.7			
6-3-3구역	5,621.6	6-3-3구역	5,801.1	국도호텔(존치) 현황 진출입로 편입 증) 179.5㎡

※ 상기 구역 면적은 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 금회 촉진계획 변경 구역 외 게재생략

■ 변경사유 : 3-2,3구역, 3-8,9,10구역의 녹지 조성 및 고밀·복합개발 유도를 위한 기추진 촉진구역 통합, 경계 조정 및 국도호텔(존치구역) 현황상 진출입로의 6-3-3구역 내 편입

Ⅱ. 촉진구역별 정비계획(변경)(안)

1. 세운3-2,3구역 정비계획 : 변경

가. 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

나. 용도지역·용도지구에 관한 계획 : 변경

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 : 서울시 녹지생태도심 재창조 전략(22.04)에 따른 녹지생태공간 유도 및 서울도심기본계획(2023)에 따른 종묘~퇴계로 일대 도심거점특별육성지구 지정에 따른 고밀복합개발 유도를 위한 용도지역 변경

다. 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	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	2	3	30 (-)	주간선 도로	1,800 (-)	시청앞광장	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)	주간선 도로	1,800 (50)	시청앞광장	을지로6가	일반 도로	-	총독부 고시722호 (1936.12.26.)	
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 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

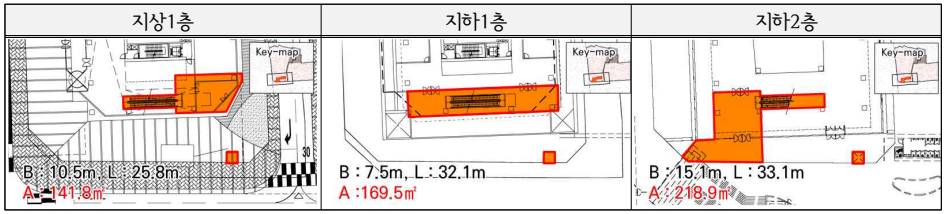
구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	5	철도	도시철도 (을지로3가 정거장)	중구 을지로3가 118번지 일대	4,440.0 (58.0)	증) 342.7	4,782.7 (400.7)	서울시고시 제46호 (1982.2.3)	입체적 결정 (A=342.7㎡)

※ ( )는 촉진구역 내 해당 사항임

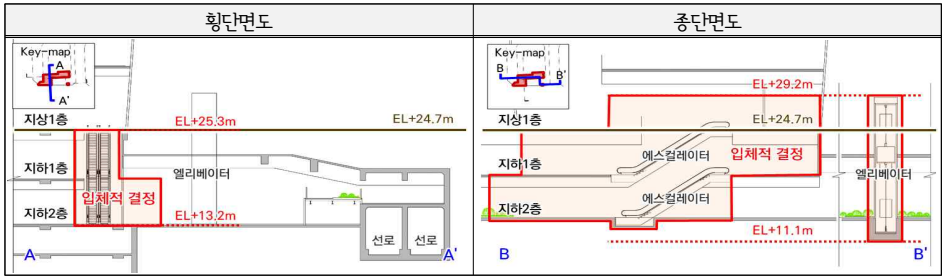
• 철도 입체적 결정(변경) 조서

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	도면표시 번 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 촉진구역 내 해당 사항임

■ 변경사유 : 소로1-3 폐지에 따른 공원 선형 조정

라. 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)

마. 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	-	-

바. 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	•기준 : 600%이하 •허용 : 1,000%이하 •상한 : 1,525%이하	•기준 : 90m이하 •개방형녹지 높이 : 157.4m이하 •공개공지 완화 : 159.8m이하 •도심거점특별육성지구 : 179.8m이하 •공익시설 층고확보 : 183m이하	-

심의완화 사항

•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

항목		세부 적용내용		완화량
개방형 녹지 의무확보기준(30%)초과 설치		정률 2.0 / 최대 200%		180.70%
지구통합관리 운영		정량 20%		20%
건축협정 및 구역통합을 통한 공동개발		정량 50%		50%
공익시설	특정층(최상층) 개방	정률 0.2	최대 50%	10.49%
	저층부개방 (특정시간대 완전 개방)	정률 0.3		31.71%
무장애도시(장애물 없는 생활환경 인증)		정량 30%		30%
공공보행통로		정률 2.0 / 최대 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%		16.57%
합계				439.47% (400% 적용)

심의완화 사항

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%

•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 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	•건축한계선 - 충무로변, 을지로변 : 5m •건축가능범위 지정

사. 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 × 부지가액 = 1,380.5㎡ × 28,755,382원/㎡ = 39,696,804,851원

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

아. 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	-

자. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획 반영사항
자연환경	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
	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
생활환경	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	•토지이용 및 용도지역 조사 •노후주택지역으로 주변 정비사업 및 지구단위계획구역 다수 위치	•종합적인 토지이용계획 수립 - 환경친화적 주거단지 조성, 오픈스페이스 확보 •공동주택, 근생시설, 부대복리시설
	일조	연속 2시간 확보	○	•운영시 계획지구내 일조 영향이 예상되는 지역에는 청계천이 위치하고 상가가 밀집해 있는 등 일조영향이 민감한 보호대상시설(주거지 등)이 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 유형 조사 •대부분 불투수포장비율이 높은 4층이하, 불투수포장비율이 높은 5층이상의 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
기타	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

차. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

- 기존 촉진계획 상 초등학교 신설 계획 폐지에 따라 기존 덕수중학교를 존치 함으로써 금회 재정비촉진계획 변경 시 교육환경법 제6조의 규정에 의한 교육환경평가 대상에서 제외
- 단, 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

카. 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	• 방법용 CCTV는 사각지대 설치 • 공적 공간과 사적 공간 사이에 전이공간을 설치하여 공간의 인지성 강화 • 수목의 식재로 사각지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 유지하여 계획	-

타. 토지 등 소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

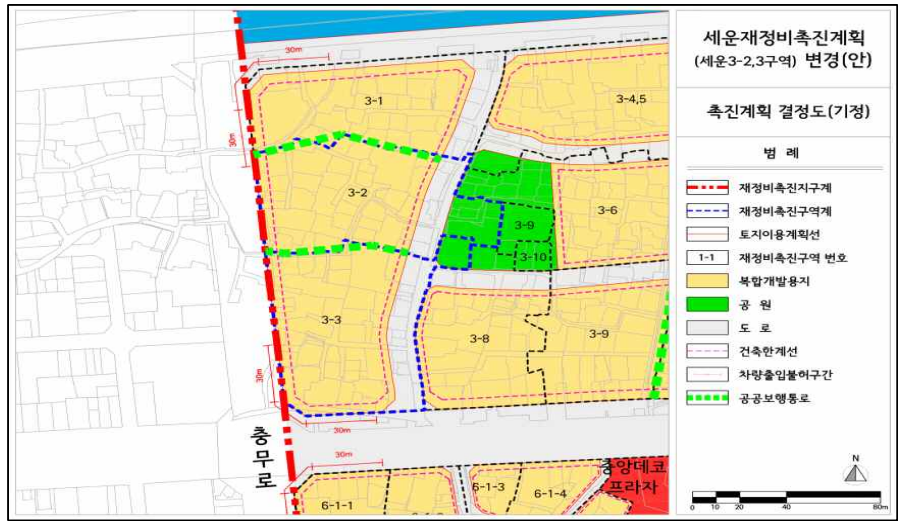
구분	내용
추정 비례율	• 권리가액 : 종전자산(토지+건물)평가액 + 분양예정대지평가차액 • 분양예정대지평가차액 : 종후대지평가액 – 종전토지평가액 – 대지조성비 (공통비 포함) • 권리가액 비율 : 권리가액 / 종전자산(토지+건물) 평가액 × 100% ⇒ 2,076억 / 1,977억 × 100% = 105.01%

종전자산평가액	종후토지평가액	종전토지평가액	대지조성비
1,977억	6,644억	1,950억	4,594억

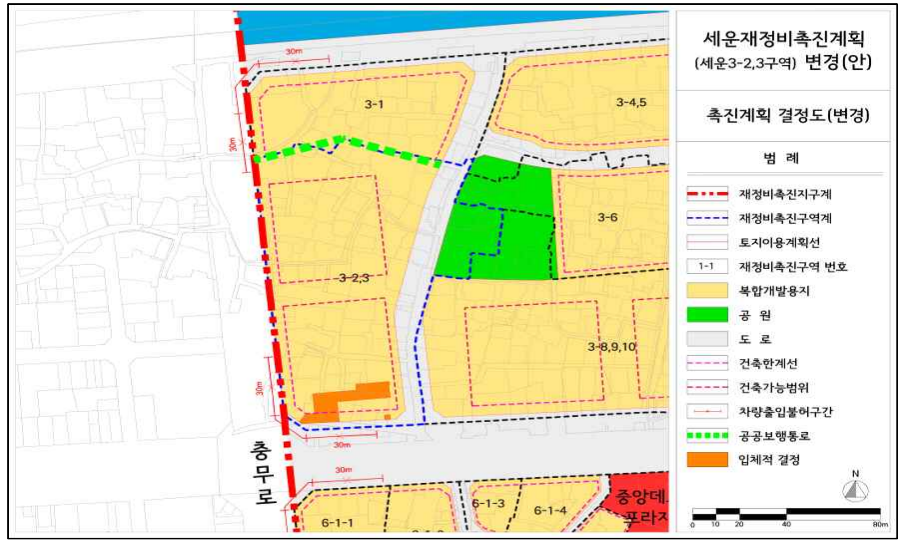
추정 분단금 산출	• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 권리가액비율) (+ : 부담 / - : 환급) • 분양가액 : 사업시행계획인가 고시 이후 설계 확정 및 관리처분계획 수립을 위한 종전 · 종후 감정평가를 통해 확정

파. 촉진계획 결정도

〈세운3-2,3구역 촉진계획 결정도(기정)〉



〈세운3-2,3구역 촉진계획 결정도(변경)〉



2. 세운3-8,9,10구역 정비계획 : 변경

가. 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

나. 용도지역 · 용도지구에 관한 계획 : 변경

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 : 서울시 녹지생태도심 재창조 전략(22.04)에 따른 녹지생태공간 유도 및 서울도심기본계획(2023)에 따른 종묘~퇴계로 일대 도심거점특별육성지구 지정에 따른 고밀복합개발 유도를 위한 용도지역 변경

다. 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	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	2	3	30 (-)	주간선도로	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)	주간선도로	1,800 (162)	시청앞 광장	을지로 6가	일반 도로	-	총독부 고시722호 (1936.12.26.)	

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	126	4~19 (4)	집산도로	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)	집산도로	850 (74)	종로3가 45-4	충무로4가 125	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (2014.3.27)	
기정	중로	3	1	12 (-)	국지도로	189 (-)	을지로4가 164-1	입정동 139-4	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (2014.3.27)	-
변경	중로	3	1	12 (5)	국지도로	187 (52)	을지로3가 164-4	입정동 139-4	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (2014.3.27)	
폐지	소로	1	3	10	국지도로	141	산림동 278-1	입정동 210	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (2014.3.27)	-

※ ( )는 촉진구역 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 (㎡)			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 촉진구역 내 해당 사항임

■ 변경사유 : 소로1-3 폐지에 따른 공원 선형 조정

라. 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)

마. 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	-	-

바. 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)	•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	•기준 : 600%이하 •허용 : 1,000%이하 •상한 : 1,555%이하	•기준 : 90m이하 •개방형녹지 높이 : 176.3m이하 •공개공지 완화 : 183.9m이하 •도심거점특별육성지구:203m이하	-

심의완화 사항

•개방형녹지율 : 48.80%(5,055.19㎡)(의무비율 30% 이상)

•의무면적을 초과하는 공개공지면적 : 1,748.92㎡ 이상(추후 건축위원회 심의를 통해 확정)

•용적률 : A + B + C = 1,555.23% → 1,555% 이하 적용

A = 기준용적률: 600%

B = 허용용적률: 417.39% → 400% 적용

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%	10.83%
	저층부개방 (특정시간대 완전 개방)	정률 0.3		20.55%
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)

심의완화 사항

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×½/대지면적)	90m×1,748.92㎡×½/10,358.0㎡	7.6m
도심거점특별육성지구	중심상업지역 20m	중심상업지역 20m	20m
합 계			203.9m

건축물의 건축선에 관한 계획

•건축한계선

- 을지로변 : 5m

•건축가능범위 지정

사. 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 16.24% (환산부지면적 2,236.2㎡) - 매입 상가군은 녹지공간 조성 전까지 활용을 위해 공공임대상가/공공임대주택 등으로 제공
산출 근거	• 매입비용 : 약 629억원 - 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 갈음

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

아. 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	-

자. 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 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 평가제외 지역	•대지내 조경녹지 및 공원을 조성할 계획임에 따라 새로운 녹지공간을 형성하고, 동물의 서식공간을 확보할 계획
생활 환경	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	•토지이용 및 용도지역 조사 •노후주택지역으로 주변 정비사업 및 지구단위계획구역 다수 위치	•종합적인 토지이용계획 수립 - 환경친화적 주거단지 조성, 오픈스페이스 확보 •공동주택, 근생시설, 부대복리시설
	일조	연속 2시간 확보	○	•운영시 계획지구내 일조 영향이 예상되는 지역에는 청계천이 위치하고 상가가 밀집해 있는 등 일조영향이 민감한 보호대상시설(주거지 등)이 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 유형 조사 •대부분 불투수포장비율이 높은 4층이하, 불투수포장비율이 높은 5층이상의 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 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 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

차. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

- 기존 촉진계획 상 초등학교 신설 계획 폐지에 따라 기존 덕수중학교를 존치 함으로써 금회 재정비촉진계획 변경 시 교육환경법 제6조의 규정에 의한 교육환경평가 대상에서 제외
- 단, 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

카. 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	• 방법용 CCTV는 사각지대 설치 • 공적 공간과 사적 공간 사이에 전이공간을 설치하여 공간의 인지성 강화 • 수목의 식재로 사각지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 유지하여 계획	-

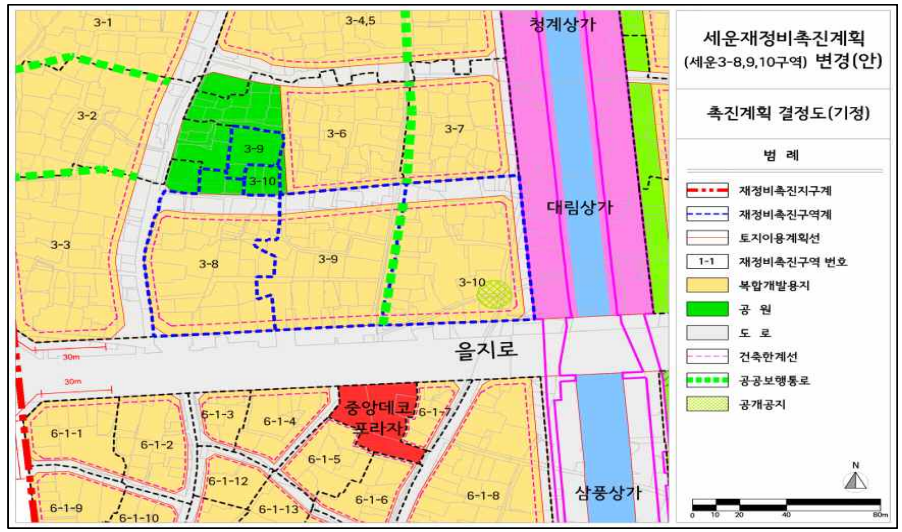
타. 토지 등 소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

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%
추정 분단금 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

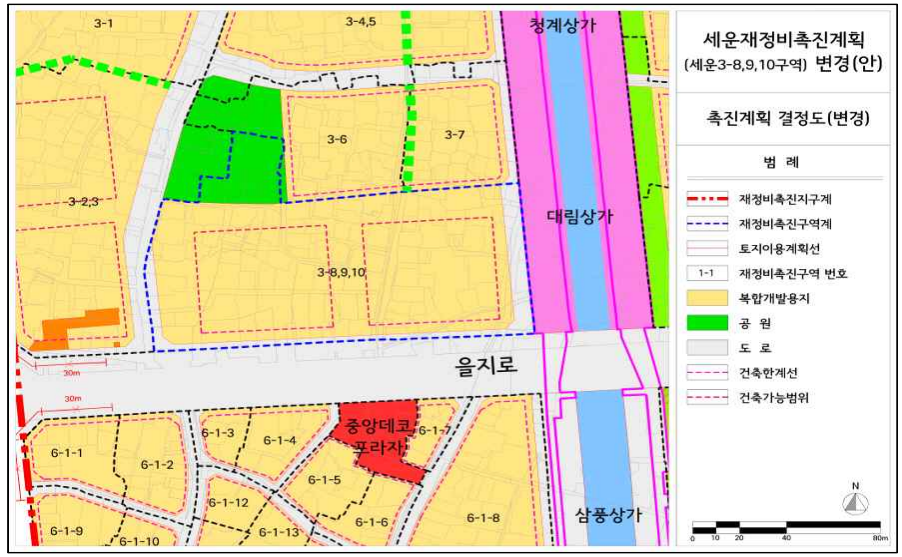
종전자산평가액	종후토지평가액	종전토지평가액	대지조성비
2,328억	8,148억	2,291억	5,740억

파. 촉진계획 결정도

〈세운3-8,9,10구역 촉진계획 결정도(기정)〉



〈세운3-8,9,10구역 촉진계획 결정도(변경)〉



3. 세운6-3-3구역 정비계획 : 변경

가. 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	-

나. 용도지역 · 용도지구에 관한 계획 : 변경

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 : 서울시 녹지생태도심 재창조 전략(22.04)에 따른 녹지생태공간 유도 및 서울도심기본계획(2023)에 따른 종묘~퇴계로 일대 도심거점특별육성지구 지정에 따른 고밀복합개발 유도를 위한 용도지역 변경

다. 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	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 촉진구역 내 해당 사항임

■ 변경사유 : 현황상 도로로 사용 중인 국도호텔 진출입로 도시계획시설 결정

2) 공간시설(변경)

(1) 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번 호	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 촉진구역 내 해당 사항임

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

(2) 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	공공공지	공공공지	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 촉진구역 내 해당 사항임

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

라. 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)

마. 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	-	-

바. 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 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)	•기준 : 600%이하 •허용 : 800%이하 •상한 : 기반시설 제공에 따른 완화	•기준 : 60m이하 •상한 : 70m이하 (기반시설 제공에 따른 완화)	-
변경	세운 6-3-3 구역	5,801.1	대지	4,606.9	을지로4가 310-2 번지 일원	업무시설	50%이하	•기준 : 600%이하 •허용 : 911.49%이하 •상한 : 1,429%이하	•기준 : 90m이하 •개방형녹지 완화 : 137.5m이하 •공개공지 완화 : 146.5m이하 •도심거점특별육성지구:166m이하	-

심의완화 사항

•개방형녹지율 : 40.01%(1,843.35㎡)(의무비율 30% 이상)
•의무면적을 초과하는 공개공지면적 : 921.38㎡ 이상(추후 건축위원회 심의를 통해 확정)

•용적률 : A + B + C = 1,429.09% → 1,429% 이하 적용
A = 기준용적률 : 600%
B = 허용용적률 : 311.49%

항목		세부 적용내용		완화량
개방형 녹지 의무확보기준(30%) 초과 설치		정률 2.0 / 최대 200%		120.15%
지구통합관리 운영		정량 20%		20%
친환경 개발 (녹색건축물, 에너지총량, 신재생에너지 초과)		정량 30%		30%
공익시설	저층부개방 (특정시간대 완전 개방)	정률 0.3	최대 50%	34.82%
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%		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=267.0㎡/4,606.9㎡)	60.32%
추가 기반시설 부담 (세운상가군 매입)	허용용적률×1.2×α건축물 (α건축물=환산부지/대지면적)	911.49%×1.2×0.2514 (α건축물=1,158.4㎡/4,606.9㎡)	274.98%
공개공지 초과조성	허용용적률×(의무면적을 초과하는 공개공지 면적/대지면적)	911.49%×921.38㎡/4,606.9㎡	182.30%
합 계			517.60%

심의완화 사항

•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×½/대지면적)	90m×921.38㎡×½/4,606.9㎡	9.0m
도심거점특별육성지구	중심상업지역 20m	중심상업지역 20m	20m
합 계			166.5m

건축물의 건축선에 관한 계획

•건축가능범위 지정

사. 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㎡) - 매입 상가군은 녹지공간 조성 전까지 활용을 위해 공공임대상가/공공임대주택 등으로 제공
산출 근거	• 매입비용 : 약 252억원 - 환산부지면적 × 부지가액 = 1,158.4㎡ × 21,795.230원/㎡ = 25,247,594,432원

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

아. 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	-

자. 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
	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	○	•토지이용 및 용도지역 조사 •노후주택지역으로 주변 정비사업 및 지구단위계획구역 다수 위치	•종합적인 토지이용계획 수립 - 환경친화적 주거단지 조성, 오픈스페이스 확보 •공동주택, 근생시설, 부대복리시설
	일조	연속 2시간 확보	○	•운영시 계획지구내 일조 영향이 예상되는 지역에는 청계천이 위치하고 상가가 밀집해 있는 등 일조영향이 민감한 보호대상시설(주거지 등)이 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 유형 조사 •대부분 불투수포장비율이 높은 4층이하, 불투수포장비율이 높은 5층이상의 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 조경녹지와 인접한 보행동선을 계획하여 동선체계 구축
기타	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

차. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

- 기존 촉진계획 상 초등학교 신설 계획 폐지에 따라 기존 덕수중학교를 존치 함으로써 금회 재정비촉진계획 변경 시 교육환경법 제6조의 규정에 의한 교육환경평가 대상에서 제외
- 단, 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

카. 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	-

타. 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: 789억 / 종후토지평가액: 2,622억 / 종전토지평가액: 770억 / 대지조성비: 1,812억
추정 분단금 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

파. 촉진계획 결정도

〈세운6-3-3구역 촉진계획 결정도(기정)〉

〈세운6-3-3구역 촉진계획 결정도(변경)〉

Ⅲ. 지구단위계획 결정 (변경)(안)

1. 세운3-2,3촉진구역 지구단위계획 : 변경

가. 지구단위계획구역 결정 조서

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

※ 기정 면적은 기정 세운3-2촉진구역과 세운3-3촉진구역 면적을 합산한 면적으로, 기정 촉진구역은 지구단위계획구역으로 지형도면고시 된 바 없으나 도시 및 주거환경정비법 제17조 제1항에 따라 기 결정된 지구단위계획구역으로 봄

■ 변경사유 : 세운3-2,3촉진구역 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 : 서울시 녹지생태도심 재창조 전략(22.04)에 따른 녹지생태공간 유도 및 서울도심기본계획(2023)에 따른 종묘~퇴계로 일대 도심거점특별육성지구 지정에 따른 고밀복합개발 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 (-)	시청앞광장	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)	주간선 도로	1,800 (50)	시청앞광장	을지로6가	일반 도로	-	총독부 고시722호 (1936.12.26.)	
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 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

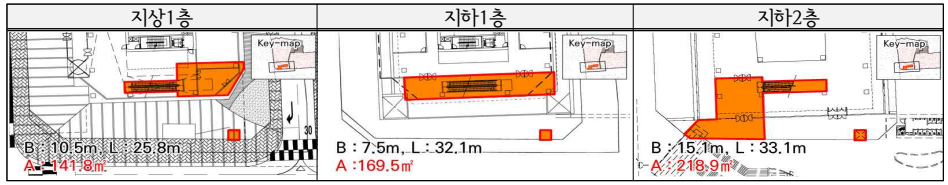
구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	5	철도	도시철도 (을지로3가 정거장)	중구 을지로3가 118번지 일대	4,440.0 (58.0)	증) 342.7	4,782.7 (400.7)	서울시고시 제46호 (1982.2.3)	입체적 결정 (A=342.7㎡)

※ ( )는 촉진구역 내 해당 사항임

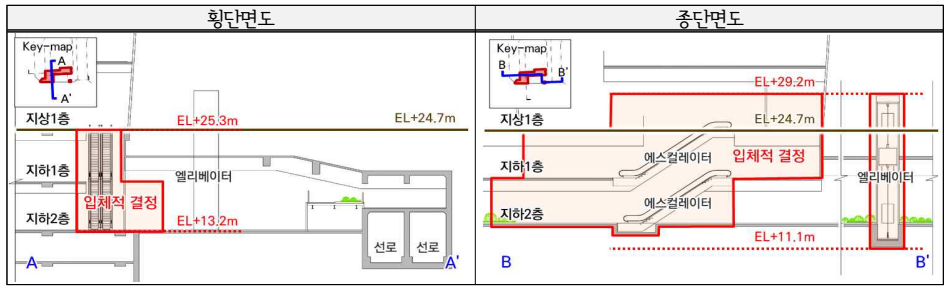
• 철도 입체적 결정(변경) 조서

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	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 촉진구역 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)	지상연면적의 50% 이상
		• 벤처기업 육성에 관한 특별조치법 시행령 제11조의12에 해당하는 업종이 입주하는 건축물	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%×(3,712.92㎡-2,472.09㎡)÷8,240.30㎡×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	공익시설	특정층(최상층) 개방	• 건축물 최상층에 공공에게 개방된 전망공간 도입 시 • 기준용적률×(조성면적/대지면적)×0.2 • 600%×(720.43㎡÷8,240.30㎡)×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%×(1,451.44㎡÷8,240.30㎡)×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%×(346.12㎡÷8,240.30㎡)×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%×(16+20)/(80+100)×0.2	정률부여 0.2 최대 20%	20%
10		세입자대책 사전협의 및 이행 정도	• 세입자 손실보상 등 세입자 대책 조기 이행 시 • 기준용적률×(사전협의 건수/대책 세입자 수)×0.05 • 600%×(142÷180)×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%×(2,258.67㎡-1,500㎡÷8,240.30㎡)×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×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×½/대지면적)	90m×441.05㎡× ½ / 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	충무로, 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 (차량출입구, DA 등) 외 전면	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 협의하에 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, 기정 촉진구역은 지구단위계획구역으로 지형도면고시 된 바 없으나 도시 및 주거환경정비법 제17조 제1항에 따라 기 결정된 지구단위계획구역으로 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 : 서울시 녹지생태도심 재창조 전략(22.04)에 따른 녹지생태공간 유도 및 서울도심기본계획(2023)에 따른 종묘~퇴계로 일대 도심거점특별육성지구 지정에 따른 고밀복합개발 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 (-)	주간선도로	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)	주간선도로	1,800 (162)	시청앞 광장	을지로 6가	일반 도로	-	총독부 고시722호 (1936.12.26.)	
기정	중로	2	126	4~19 (4)	집산도로	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)	집산도로	850 (74)	종로3가 45-4	충무로4가 125	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (2014.3.27)	
기정	중로	3	1	12 (-)	국지도로	189 (-)	을지로4가 164-1	입정동 139-4	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (2014.3.27)	-
변경	중로	3	1	12 (5)	국지도로	187 (52)	을지로3가 164-4	입정동 139-4	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (2014.3.27)	
폐지	소로	1	3	10	국지도로	141	산림동 278-1	입정동 210	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (2014.3.27)	-

※ ( )는 촉진구역 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 촉진구역 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%×(5,055.19㎡-3,107.40㎡)÷10,358.00㎡×2.0	정률 2.0 최대 200%	200.00 %
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	공익시설	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×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%

(4) 높이 계획

• 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×½/대지면적)	90m×1,748.92㎡×½/10,358.0㎡	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 남측 (차량출입구, DA 등) 외 전면	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. 세운6-3-3촉진구역 지구단위계획 : 변경

가. 지구단위계획구역 결정 조서

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

※ 기정 촉진구역은 지구단위계획구역으로 지형도면고시 된 바 없으나 도시 및 주거환경정비법 제17조 제1항에 따라 기 결정된 지구단위계획구역으로 봄

■ 변경사유 : 세운6-3-3촉진구역 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 : 서울시 녹지생태도심 재창조 전략(22.04)에 따른 녹지생태공간 유도 및 서울도심기본계획(2023)에 따른 종묘~퇴계로 일대 도심거점특별육성지구 지정에 따른 고밀복합개발 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 촉진구역 내 해당 사항임

■ 변경사유 : 현황상 도로로 사용 중인 국도호텔 진출입로 도시계획시설 결정

2) 공간시설(변경)

(1) 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번 호	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 촉진구역 내 해당 사항임

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

(2) 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	공공공지	공공공지	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 촉진구역 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)	지상연면적의 50% 이상
		• 벤처기업 육성에 관한 특별조치법 시행령 제11조의12에 해당하는 업종이 입주하는 건축물	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%×(1,843.35㎡-1,382.07㎡)÷4,606.90㎡×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	공익시설	저층부 개방	• 저층부 녹지와 연계되는 저층부(최소1층) 특정시간대 완전 개방 시 • 기준 용적률×(조성면적 / 대지면적)×0.3 • 600%×(891.11㎡÷4,606.90㎡)×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%×(18÷88)×0.2	정률부여 0.2 최대 20%	20%
7		세입자대책 사전협의 및 이행 정도	• 세입자 손실보상 등 세입자 대책 조기 이행 시 • 기준용적률×(사전협의 건수/대책 세입자 수)×0.05 • 600%×(60÷88)×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%×(2,434.74㎡-1,500㎡÷4,606.90㎡)×0.3	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=267.0㎡/4,606.9㎡)	60.32%
추가 기반시설 부담 (세운상가군 매입)	허용용적률×1.2×α건축물 (α건축물=환산부지/대지면적)	877.76%×1.2×0.2514 (α건축물=1,158.4㎡/4,606.9㎡)	274.98%
공개공지 초과조성	허용용적률×(의무면적을 초과하는 공개공지 면적/대지면적)	911.49%×921.38㎡/4,606.9㎡	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×½/대지면적)	90m×921.38㎡×½/4,606.9㎡	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