

제3051호
2023. 12. 20.

발행인 : 서울특별시 중구청장 김길성
편집인 : 홍보담당관 주재봉
전화 : 3396-4955
(http://www.junggu.seoul.kr)

고 시

선	기관 의 장
람	

구 보

- 고 시
제2023-76호 : 지적기준점표지 설치 고시 2
- 공 고
제2023-1137호 : 서울역-서대문 1·2 도시정비형 재개발구역 및 제1지구 정비계획 변경 결정(안) 재공람공고 3

※ 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																			
----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



● 서울특별시 중구 고시 제2023-76호

지적기준점표지 설치 고시

「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제8조제4항 및 같은 법 시행령 제10조의 규정에 따라 지적기준점표지의 설치를 아래와 같이 고시합니다.

2023년 12월 20일

서울특별시 중구청장

지적도근점 번호	세계측지계		소재지	표지의 재질
	X(m)	Y(m)		
10981	551898.25	199628.62	을지로4가 4-8	철제
10982	551935.06	199626.11	산림동 264-24	철제
10983	552040.11	199616.54	산림동 264-9	철제
10984	552098.16	199611.74	산림동 264-1	철제
10985	552103.97	199674.31	산림동 90-3	철제
10986	552080.72	199694.32	산림동 87-2	철제
10987	552026.32	199694.56	산림동 82-15	철제
10988	551980.40	199687.65	산림동 56-1	철제
10989	551964.48	199678.09	산림동 122-3	철제
10990	551939.49	199681.18	을지로4가 33	철제
10991	551949.79	199723.79	산림동 46	철제
10992	551905.03	199716.13	을지로4가 267-2	철제
10993	551912.97	199817.44	을지로4가 91-10	철제
기준원점명		중부원점		
설치일		2023. 12. 6.		
측량성과 보관장소		서울특별시 중구청 부동산정보과		
비고		지적기준점(지적도근점)		

※ 자세한 사항은 중구청 부동산정보과(02-3396-5935)로 연락주시기 바랍니다.

공 고

☉ 서울특별시 중구 고시 제2023-1137호

서울역사대문 1·2 도시정비형 재개발구역 및 제1지구 정비계획 변경 결정(안) 재공람공고

1. 건설부고시 제368호(1973.09.06.)로 최초 정비구역 지정되고, 건설부고시 제429호(1978.12.29.)로 정비구역 변경(구역세분조정)지정, 서울특별시공고 제293호(1985.05.13.)로 사업완료(1지구) 고시, 서울특별시고시 제2004-53호(2004.02.20.)로 정비구역 변경지정(1·2구역 통합), 서울특별시고시 제2010-117호(2010.04.01.) 및 서울특별시고시 제2021-72호(2021.02.04.), 서울특별시고시 제2021-73호(2021.02.04.)로 정비구역 변경지정된 중구 순화동 및 의주로1가 서울역-사대문 1·2 도시정비형 재개발구역 및 제1지구와 관련하여,
2. 「도시 및 주거환경정비법」제15조 및 「같은법 시행령」제13조 규정에 따라 서울특별시 중구 공고 제2023-729호(2023.08.09.)로 주민 공람공고한 정비계획 변경 결정(안)을 2023년 제18차 서울시 도시계획위원회 심의결과를 반영하여 아래와 같이 재공람공고하고 관련도서를 중구청 도심정비과에 비치하여 토지등소유자 및 이해관계인에게 보냅니다.
3. 공람내용에 의견이 있는 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간 내 의견서를 공람장소(중구청 도심정비과)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2023년 12월 20일
서울특별시 중구청장

I. 서울역-사대문 1·2 도시정비형 재개발구역 지정(변경)

1. 도시정비형 재개발구역 지정 조서 : 변경 없음

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

2. 지구 지정(변경)조서

구분	구역명	지구명	위치	사업시행지구 면적(㎡)	사업계획내역(㎡)		최초 결정일	비고
					획지면적	공공시설 부담면적		
기정	서울역-사대문 1·2구역	제1지구	순화동 7번지 일대	17,274.0	16,316.6	957.4	건설부고시 제368호('73.9.6)	-
변경	서울역-사대문 1·2구역	제1지구	순화동 7번지 일대	17,273.4	16,316.0	957.4	건설부고시 제368호('73.9.6)	-

■ 지구 지정(변경) 사유서

구역명	지구명	변경내용	변경사유
서울역-사대문 1·2구역	제1지구	<ul style="list-style-type: none"> • 사업시행 지구면적 - 면적 감소 : 17,274.0㎡ → 17,273.4㎡ • 획지면적 - 면적 감소 : 16,316.6㎡ → 16,316.0㎡ 	• 토지분할 및 지적측량 결과 반영으로 인한 변경

II. 정비계획 결정(변경)

1. 토지이용계획(변경)

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고	
		기정	변경	변경후			
합계		80,752.4	-	80,752.4	100.0	-	
정비기반 시설 등	소계	24,093.3	증)0.6	24,093.9	29.8	-	
	도로	19,723.3	증)0.6	19,723.9	24.4	-	
	공원	3,141.5	-	3,141.5	3.9	-	
	공공공지	1,228.5	-	1,228.5	1.5	-	
획지	소계	56,659.1	감)0.6	56,658.5	70.2	-	
	일반 정비형	1지구	16,316.6	감)0.6	16,316.0	-	시행지구
		1-1지구	3,717.4	-	3,717.4	-	완료
		2-1지구	2,636.0	-	2,636.0	-	완료
		2-2지구	3,016.5	-	3,016.5	-	시행지구
		3지구	1,657.5	-	1,657.5	-	완료
		4지구	5,885.8	-	5,885.8	-	완료
		5지구	4,104.2	-	4,104.2	-	완료
		5-1지구	3,218.4	-	3,218.4	-	완료
		6-1지구	2,722.8	-	2,722.8	-	완료
		6-2지구	2,401.7	-	2,401.7	-	완료
		7지구	3,391.8	-	3,391.8	-	완료
	9지구	1,920.7	-	1,920.7	-	완료	
	10지구	2,732.2	-	2,732.2	-	완료	
	11지구	1,828.4	-	1,828.4	-	완료	
	소단위 정비형 (소단위 관리지구)	4-1지구	133.2	-	133.2	-	-
		4-2지구	167.6	-	167.6	-	-
4-3지구		508.1	-	508.1	-	-	
4-4지구		300.2	-	300.2	-	-	

2. 용도지역·지구에 관한 결정조서 : 변경 없음

가. 용도지역 결정조서 : 변경 없음

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

※ ()는 제1지구 면적임

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

나. 용도지구 결정조서 : 변경 없음

1) 방화지구

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

※ ()는 구역 내 편입되는 면적임

3. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 교통시설 : 변경

1) 도로 결정(변경)조서

구분	구 모					기능	사용 형태	연장 (m)	기 점	종 점	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)	폭원(m)								
기정	중로	1	201	20	20	집산도로	일반도로	232 (160)	서소문동 58-46	순화동 84-4	-	서울시고시 제380호 ('81.10.21)	
변경	중로	1	201	20	20	집산도로	일반도로	232 (160)	서소문동 58-46	순화동 84-4	-	서울시고시 제380호 ('81.10.21)	선형 조정
기정	중로	2	1	15	15	집산도로	일반도로	272	의주로1가 29-3번지	총정로1가 85번지	-	-	
기정	중로	2	232	15	15	집산도로	일반도로	345	순화동 7-2번지	봉래동1가 25-7번지	-	서울시고시 제380호 ('81.10.21)	
기정	중로	3	7	12	12	집산도로	일반도로	164	순화동 66-2번지	봉래동1가 25-1번지	-	서울시고시 제380호 ('81.10.21)	
기정	소로	1	1	10	10	국지도로	일반도로	63	의주로1가 25-11번지	의주로1가 3번지	-	건설부고시 제429호 ('79.1.6)	
기정	소로	1	2	10	10	국지도로	일반도로	113	순화동 215-4번지	의주로1가 44-2번지	-	서울시고시 제379호 ('87.6.4)	
기정	소로	1	3	10	10	국지도로	일반도로	186	순화동 214-2번지	순화동 1-171번지	-	건설부고시 제429호 ('79.1.6)	
기정	소로	1	4	10	10	국지도로	일반도로	69	순화동 1-185번지	순화동 1-171번지	-	서울시고시 제379호 ('87.6.4)	
기정	소로	2	11	8	8	국지도로	일반도로	62	순화동 1-101번지	순화동 1-173번지	-	건설부고시 제429호 ('79.1.6)	

※ ()는 구역 내 편입되는 연장임

■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-201	중로1-201	<ul style="list-style-type: none"> 도로선형 일부조정 - 순화동 84-33번지 	<ul style="list-style-type: none"> 사업대상지 내 포함된 일부 도로선형을 토지분할 및 지적측량 결과 반영으로 인한 선형 변경

나. 공간시설 : 변경 없음

다. 환경기초시설 : 변경 없음

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

1. 토지이용계획(변경)

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

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

2. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역 결정(변경)조서

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

■ 용도지역 변경사유서

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

나. 용도지구 결정조서 : 변경 없음

1) 방화지구

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

※ ()는 제1지구 내 편입되는 면적임

3. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 교통시설 : 변경

1) 도로 결정(변경)조서

구분	구 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기 점	종 점	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	201	20	집산 도로	일방 도로	232 (160)	서소문동 58-46	순화동 84-4	-	서울시고시 제380호 ('81.10.21)	
변경	중로	1	201	20	집산 도로	일방 도로	232 (160)	서소문동 58-46	순화동 84-4	-	서울시고시 제380호 ('81.10.21)	선형 조정
기정	중로	2	232	15	집산 도로	일방 도로	345	순화동 7-2번지	봉래동1가 25-7번지	-	서울시고시 제380호 ('81.10.21)	

※ ()는 구역 내 편입되는 연장임

■ 도로 변경사유서

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

나. 공간시설 : 변경 없음

다. 환경기초시설 : 변경 없음

4. 정기기반시설의 설치(부담)계획

가. 정기기반시설 부담 계획(변경)

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

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

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

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

나. 정기기반시설 설치(확보)계획

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

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

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

5. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가. 기존 건축물의 정비·개량계획

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

나. 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고																																								
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																														
기정	서울역-서대문 1·2구역	80,752.4	제1지구	16,316.6	순화동 7번지 일대	업무 시설	70 이하 ¹⁾	861.0 이하	90 이하	-																																								
변경			제1지구	16,316.0	순화동 7번지 일대	업무 시설	50 이하	1,040.2 이하	195 이하	-																																								
건축물의 용적률 완화에 관한 사항		기정	<ul style="list-style-type: none"> • 용적률 : ① + ② + ③ = 861.0% 이하 적용 ① 기준용적률 : 600% ② 허용용적률 : 200% <table border="1"> <thead> <tr> <th>목표</th> <th>인센티브 완화 요건</th> <th>산정방식</th> <th>완화량</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">친환경개발</td> <td>녹색건축물 인증(그린1등급)</td> <td rowspan="2">정량부여</td> <td rowspan="2">100%</td> </tr> <tr> <td>건축물에너지소비총량제(200(kWh/㎡·y)이하)</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">생활SOC 문화인프라</td> <td>신재생에너지 이용시설(11%이상)</td> <td rowspan="2">정률부여</td> <td rowspan="2">50%</td> </tr> <tr> <td>생활SOC, 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등 도입 시</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">보행가로 활성화</td> <td>저층부 가로활성화 용도 도입 시</td> <td rowspan="2">정량부여</td> <td rowspan="2">50%</td> </tr> <tr> <td>무장애도시 조성</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ③ 상한용적률 : 61% <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>인센티브 산식</th> <th>적용내용</th> <th>완화량</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>공공시설(도로 무상귀속) 기부채납</td> <td>허용용적률×1.3×α (α=부담면적/대지면적)</td> <td>800%×1.3×0.0587 (α=957.4/16,316.6)</td> <td>61.0%</td> </tr> </tbody> </table>								목표	인센티브 완화 요건	산정방식	완화량	친환경개발	녹색건축물 인증(그린1등급)	정량부여	100%	건축물에너지소비총량제(200(kWh/㎡·y)이하)	생활SOC 문화인프라	신재생에너지 이용시설(11%이상)	정률부여	50%	생활SOC, 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등 도입 시	보행가로 활성화	저층부 가로활성화 용도 도입 시	정량부여	50%	무장애도시 조성	구분	인센티브 산식	적용내용	완화량	공공시설(도로 무상귀속) 기부채납	허용용적률×1.3×α (α=부담면적/대지면적)	800%×1.3×0.0587 (α=957.4/16,316.6)	61.0%													
			목표	인센티브 완화 요건	산정방식	완화량																																												
친환경개발	녹색건축물 인증(그린1등급)	정량부여	100%																																															
	건축물에너지소비총량제(200(kWh/㎡·y)이하)																																																	
생활SOC 문화인프라	신재생에너지 이용시설(11%이상)	정률부여	50%																																															
	생활SOC, 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등 도입 시																																																	
보행가로 활성화	저층부 가로활성화 용도 도입 시	정량부여	50%																																															
	무장애도시 조성																																																	
구분	인센티브 산식	적용내용	완화량																																															
공공시설(도로 무상귀속) 기부채납	허용용적률×1.3×α (α=부담면적/대지면적)	800%×1.3×0.0587 (α=957.4/16,316.6)	61.0%																																															
건축물의 용적률 완화에 관한 사항		변경	<ul style="list-style-type: none"> • 용적률 : ① + ② + ③ = 1,040.2% 이하 적용 ① 기준용적률 : 600% ② 허용용적률 : 200% <table border="1"> <thead> <tr> <th>목표</th> <th>인센티브 대상</th> <th>요건</th> <th>산정방식</th> <th>완화량</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">녹지 생태공간</td> <td>개방형녹지 의무 확보기준 초과설치</td> <td>지구별 개방형녹지 의무기준 30% 초과 설치 시</td> <td>정률부여</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>녹색건축물 인증 에너지 효율등급</td> <td>3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과 시</td> <td>정량부여</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">친환경 개발</td> <td>신재생에너지 이용시설</td> <td>서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법정의무사항 1/2이상 초과설치시</td> <td>정량부여</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>전기차충전소 설치</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>문화 인프라</td> <td>공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등</td> <td>공연법 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법, 영화진흥법 등록대상</td> <td>정률부여</td> <td>50%</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ③ 상한용적률 : 240.21% → 240.2% 적용 <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>인센티브 산식</th> <th>적용내용</th> <th>완화량</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>공공시설 기부채납</td> <td>허용용적률×1.3×α (α=부담면적/대지면적)</td> <td>800% × 1.3 × 0.0587 (α=957.4/16,316.0)</td> <td>61.02%</td> </tr> <tr> <td>공개공지 초과조성</td> <td>허용용적률×(의무면적 초과하는 공개공지 면적/대지면적)</td> <td>800% × 3,654.6㎡ / 16,316.0㎡</td> <td>179.19%</td> </tr> </tbody> </table>								목표	인센티브 대상	요건	산정방식	완화량	녹지 생태공간	개방형녹지 의무 확보기준 초과설치	지구별 개방형녹지 의무기준 30% 초과 설치 시	정률부여	100%	녹색건축물 인증 에너지 효율등급	3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과 시	정량부여	30%	친환경 개발	신재생에너지 이용시설	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법정의무사항 1/2이상 초과설치시	정량부여	20%	전기차충전소 설치				문화 인프라	공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등	공연법 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법, 영화진흥법 등록대상	정률부여	50%	구분	인센티브 산식	적용내용	완화량	공공시설 기부채납	허용용적률×1.3×α (α=부담면적/대지면적)	800% × 1.3 × 0.0587 (α=957.4/16,316.0)	61.02%	공개공지 초과조성	허용용적률×(의무면적 초과하는 공개공지 면적/대지면적)	800% × 3,654.6㎡ / 16,316.0㎡	179.19%
			목표	인센티브 대상	요건	산정방식	완화량																																											
녹지 생태공간	개방형녹지 의무 확보기준 초과설치	지구별 개방형녹지 의무기준 30% 초과 설치 시	정률부여	100%																																														
	녹색건축물 인증 에너지 효율등급	3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과 시	정량부여	30%																																														
친환경 개발	신재생에너지 이용시설	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법정의무사항 1/2이상 초과설치시	정량부여	20%																																														
	전기차충전소 설치																																																	
문화 인프라	공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등	공연법 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법, 영화진흥법 등록대상	정률부여	50%																																														
구분	인센티브 산식	적용내용	완화량																																															
공공시설 기부채납	허용용적률×1.3×α (α=부담면적/대지면적)	800% × 1.3 × 0.0587 (α=957.4/16,316.0)	61.02%																																															
공개공지 초과조성	허용용적률×(의무면적 초과하는 공개공지 면적/대지면적)	800% × 3,654.6㎡ / 16,316.0㎡	179.19%																																															

건축물의 높이 완화에 관한 사항	신설	• 최고높이 : ① + ② = 202.3m → 195m 이하 적용		
		구분	내용	완화량
		① 개방형녹지 의무기준(30%) 초과 확보에 따른 높이	= 적정건폐율 50%×(기준높이+20m) / (80%-개방형녹지율) = 50%×(90m+20m)/(80%-51.4%)	
② 공개공지 초과조성에 따른 높이 완화	= 기준높이×(의무면적을 초과하는 공개공지×1/2)/대지면적 = 90m×(3,654.6㎡×1/2)/16,316.0㎡	10.0m		

건축물의 건축선에 관한 계획	기정	<ul style="list-style-type: none"> • 건축한계선 : 서소문로, 통일로, 통일로2길, 세종대로7길변 3m • 고층부 벽면한계선 : 서소문로, 통일로변 3층 초과 8m
	변경	<ul style="list-style-type: none"> • 건축한계선 : 서소문로, 통일로, 통일로2길, 세종대로7길변 3m
건축물 용도에 관한 계획	기정	<ul style="list-style-type: none"> • 지정용도 : 저층부 가로활성화용도 [판매시설]
	변경	<ul style="list-style-type: none"> • 대지 내 공지 : 간선도로변(서소문로, 통일로) 공개공지 및 대지 내 조정 배치 • 대지 내 공지 : 간선도로변(서소문로, 통일로), 세종대로7길변 공개공지 및 대지 내 조정 배치 • 개방형녹지 : 획지 내 30% 이상 개방형녹지 조성 - 일반에게 개방하고, 휴식과 여가 공간이자 소통과 교류의 활력공간으로 조성

1) 기존 도시조직과 가로의 연속성 유지를 위해 도시계획위원회 심의를 통해 건폐율 80%까지 완화
 ※ 고층부 벽면한계선 삭제 (근거: '2030 서울특별시 도시·주거환경기본계획'에 따라 개방형녹지를 의무 도입하는 서울도심 도심부 사업지에서는 제외함)

IV. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

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

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역·지구 결정(변경)조서

1) 용도지역 : 변경

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

2) 용도지구(방화지구) : 변경 없음

구분	도면표시번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	④	방화지구	서대문구 서소문, 순화동, 중구 종로2가 및 3가, 봉래동1가 각 일부 지역	101,000 (17,273.4)	-	

※ ()는 서울역-서대문 1·2구역 제1지구 내 면적임

나. 기반시설 결정(변경)조서

1) 도로 : 변경

구분	구 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기 점	종 점	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	201	20	집산 도로	일반 도로	232 (160)	서소문동 58-46	순화동 84-4	-	서울시고시 제380호 ('81.10.21)	
변경	중로	1	201	20	집산 도로	일반 도로	232 (160)	서소문동 58-46	순화동 84-4	-	서울시고시 제380호 ('81.10.21)	선형 조정
기정	중로	2	232	15	집산 도로	일반 도로	345	순화동 7-2번지	봉래동1가 25-7번지	-	서울시고시 제380호 ('81.10.21)	

※ ()는 구역 내 편입되는 연장임

■ 도로 변경사유서

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

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

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

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

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

2) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

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

나) 용적률 계획

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

■ 허용용적률 인센티브 사항(제1지구)

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

■ 상한용적률 인센티브 사항(제1지구)

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

다) 높이 계획

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

다. 건축물 건축선에 관한 결정(변경)조서

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

라. 기타 사항에 관한 결정(변경)조서

1) 대지내 공지에 관한 결정(변경)조서

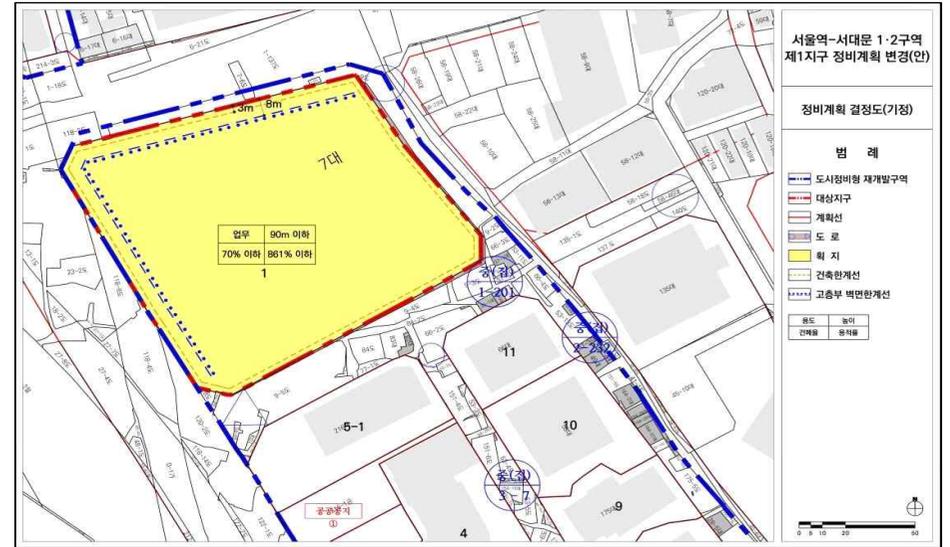
구분	계획내용	비고
기정	• 간선도로변(서소문로, 통일로) 공개공지 및 대지 내 조정 배치	
변경	• 간선도로변(서소문로, 통일로), 세종대로7길변 공개공지 및 대지 내 조정 배치	

2) 개방형녹지에 관한 결정(변경)조서

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

- ※ 개방형녹지 면적 산정 시 개방형녹지 심의기준 2-2에 따라 실효성 없는 면적(공공보행통로 등) 제외
- ※ 개방형녹지는 '녹지생태도심 개방형녹지 심의기준'에 따르며, 상세계획은 '녹지생태도심 디자인가이드라인'에 적합하게 조성할 것
- ※ 개방형녹지의 개략적 범위 및 위치를 정한 것으로, 추후 정비계획의 경한 변경 범위 내에서 시 주관부서와 협의 하에 개방형녹지(공개공지)의 형상은 조정 가능

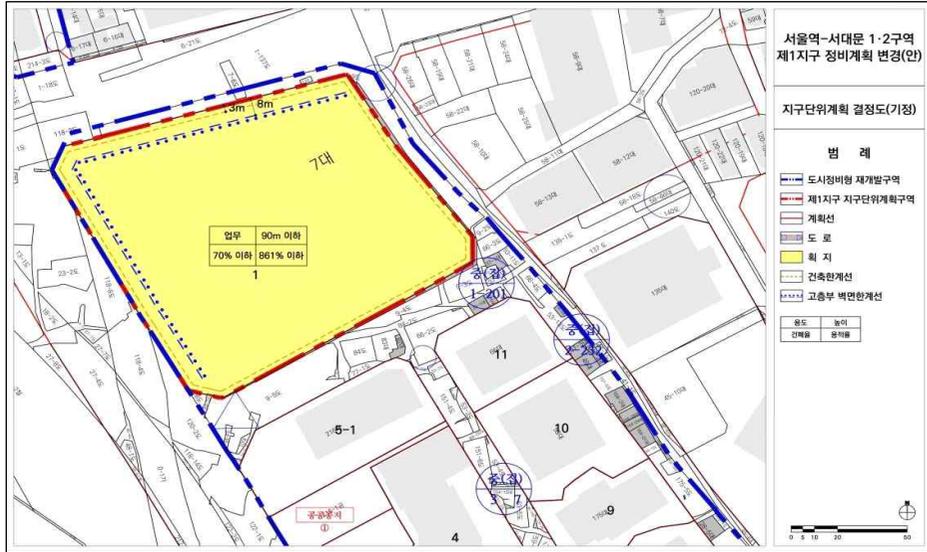
■ 정비계획 결정도(기정)



■ 정비계획 결정도(변경)



■ 지구단위계획 결정도(기정)



■ 지구단위계획 결정도(변경)



V. 기타

1. 공람기간 : 2023. 12. 20. ~ 2024. 1. 19. (30일간)
2. 공람 및 의견서 제출 장소 : 서울특별시 중구청 도심정비과(☎02-3396-5772)
3. 관계서류 : 생략(공람장소 비치 도서와 같음)