서울특별시고시 제2026-484호

세운재정비촉진지구 6-1-4구역 재정비촉진계획(변경) 및 지구단위계획(변경)결정 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, 서울특별시고시 제2014-119호(2014.3.27.)로 재정비촉진계획 변경결정 및 지형도면 고시, 서울특별시고시 제2018-177호(2018.6.7.)로 재정비촉진계획[기반시설계획] 변경 결정 및 지형도면 고시, 서울특별시고시 제2024-316호(24.6.27.)로 재정비촉진계획 변경결정 및 지형도면 고시된 세운재정비촉진지구에 대하여 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제12조 및 같은 법 시행령 제15조 규정에 따라 세운재정비촉진지구 및 세운 6-1-4구역 재정비촉진계획을 변경 결정하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 작성하여 이를 고시합니다.

2026년 8월 27일

서울특별시장

Ⅰ 세운재정비촉진지구 지정

1. 세운재정비촉진계획 개요 : 변경없음

구분	지구명 (지구유형)	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	세운재정비촉진지구 (중심지형)	종로구 종로3가 175-4번지 일대	439,356.4	-	439,356.4	최초결정일 서고시 제2006-365호 (2006.10.26.)

(이하 여백)

Ⅱ 세운재정비촉진계획 : 변경

1. 토지이용에 관한 계획 : 변경

구 분		기정		변경			비 고
		면 적(㎡)	비율(%)	변경	비율(%)	증감(㎡)	
합 계		439,356.4	100.0	439,356.4	100.0	-	-
택지 (획지)	소 계	285,214.4	64.9	285,565.9	65.0	(증) 351.5	-
	복합개발용지	268,653.3	61.1	269,004.8	61.2	(증) 351.5	사업완료구역 포함
	남산자이	5,216.5	1.2	5,216.5	1.2	-	-
	국도호텔	1,620.5	0.4	1,620.5	0.4	-	-
	중앙데코플라자	-	-	-	-	-	존치정비구역
	명보아트홀	-	-	-	-	-	-
	매일경제신문	-	-	-	-	-	존치정비구역
	세운상가군	9,724.1	2.2	9,724.1	2.2	-	세운가동·청계·대림·진양상가 : 존치정비구역 (삼풍·PJ호텔 공원 결정, 인현상가 공공용지 결정)
계획 기반 시설	소 계	154,142.0	35.1	153,790.5	35.0	(감) 351.5	-
	공공청사	7,600.0	1.7	7,600.0	1.7	-	중구청
	학교시설	13,055.1	3.0	13,055.1	3.0	-	덕수중학교
	하 천	8,423.4	1.9	8,423.4	1.9	-	청계천
	공 원	30,165.5	6.9	30,165.5	6.9	-	상가군 공원화 완료시 47,705.4㎡(10.8%)
	녹 지	1,325.1	0.3	1,325.1	0.3	-	3개소
	주 차 장	1,198.7	0.3	1,198.7	0.3	-	1개소
	공공공지	1,328.4	0.3	1,328.4	0.3	-	3개소
	공공용지	4,100.3	0.9	4,100.3	0.9	-	4개소
	도 로	86,945.5	19.8	86,594.0	19.7	(감) 351.5	-

※ 복합개발용지 면적은 사업완료구역 포함하여 산정
※ 공공용지 : 공공임대산업시설로 활용 후 필요시 유연한 용도 전환
※ 도로면적 : 청계천로, 을지로, 마른내로 포함

2. 인구·주택수용계획 : 변경없음

- 19,117명, 11,550세대 (목표인구 기준 : 완료구역 제외)
  * 상기 인구 및 주택계획은 추후 구역별 건축계획에 따라 조정될 수 있음

3. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 : 변경

가. 도로계획

1) 도로(변경)

- 동측 이면부 도로(을지로16길) B=12m → 10m 이면부 도로 폭원 축소

2) 보행자전용도로 : 변경없음

3) 자전거도로 : 변경없음

나. 주차장 : 변경없음

다. 공원 및 녹지 : 변경없음

라. 공공공지 : 변경없음

마. 학교 : 변경없음

바. 공공청사 : 변경없음

사. 공공용지 : 변경없음

아. 기타 : 변경없음

4. 공원·녹지 조성 및 환경보전계획 : 변경없음

5. 교통계획 : 변경

- 첨부자료 4. 교통성검토서 참고

6. 경관계획 : 변경없음

7. 광고물관리계획, 폐기물처리에 관한 계획 등 기타계획 : 변경없음

8. 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 : 변경

구 분	구 역 명		위치	면적	사업의 종류	비 고
변경 (신설)	6-1구역	6-1-4구역	중구 초동 18-5번지 일대	4,548.1	재개발사업	촉진구역 전환

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

구분	구역명	용적률			건폐율 (%)	높이(m)		비고
		기준	허용	상한		기준	최고	
신설	6-1-4 구역	600% 이하	1,000% 이하	공공시설 등 제공에 따른 완화 적용	60% 이하	90m	개방형녹지, 도심거점특별 육성지구, 공공성 확보, 공공용지 제공에 따른 완화 적용	-

※ 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발 사업부문)」 변경사항 반영

10. 기반시설 비용분담계획 : 변경

구분	구역		사업시행 면적 (㎡)	획지 면적 (㎡)	정비기반시설 등(㎡)		기존 정비 기반 시설 (㎡)	순부담률(%)			비고 (도입시설)
					기반 시설 (토지)	추가 부담 (건축물 등)		기반 시설 (토지)	추가 부담 (건축물 등)	합계	
기정	6-1 구역	소계	61,970.3	40,390.8	12,738.5	8,840.9	10,401.3	4.5	17.1	21.7	-
		6-1-1	6,254.5	4,948.1	191.4	1,115.0	67.9	2.0	18.0	20.0	-
		6-1-2	11,238.1	8,096.1	1,112.0	2,030.0	1,112.0	0.0	20.0	20.0	-
		6-1-3	18,298.4	9,087.2	6,900.2	2,310.9	5,866.1	8.3	18.6	26.9	-
		6-1-4	5,457.7	4,189.0	313.7	955.0	221.7	1.8	18.2	20.0	-
		6-1-5	20,721.6	14,070.4	4,221.2	2,430.0	3,133.6	6.2	13.8	20.0	-
변경	6-1 구역	소계	62,410.0	40,742.3	12,432.4	9,235.2	10,401.3	4.3	17.3	21.7	-
		6-1-1	6,254.5	4,948.1	191.4	1,115.0	67.9	2.0	18.0	20.0	-
		6-1-2	11,238.1	8,096.1	1,112.0	2,030.0	1,112.0	0.0	20.0	20.0	-
		6-1-3	18,298.4	9,087.2	6,900.2	2,310.9	5,866.1	8.3	18.6	26.9	-
		6-1-4	5,897.4	4,540.5	7.6	1,349.3	221.7	-	20.0	20.0	-
		6-1-5	20,721.6	14,070.4	4,221.2	2,430.0	3,133.6	6.2	13.8	20.0	-

※ 금회 변경 구역 외 게재 생략
※ 서고 제2024-316호(24.06.27)에 따른 6-1-4구역의 기존 정비기반시설부지(221.7㎡)에 대하여 대체시설로 계획기반시설(도로 7.6㎡, 상가매입분 214.1㎡)을 제공함
※ 순부담비율 = (정비기반시설 부담면적+추가 기반시설 부담면적-기존 정비기반시설)÷(사업시행면적-기존 정비기반시설) = (7.6+144.3+1,205.0 - 221.7)÷(5,897.4-221.7) = 20.0%
※ 순부담 비율 = (정비기반시설 부담면적 + 추가 기반시설 부담면적 - 기존 정비기반시설) ÷ (사업시행면적 - 기존 정비기반시설)
※ 「도시 및 주거환경정비법」 제97조에 따라 정비사업의 시행으로 용도가 폐지되는 기존 정비기반시설은 사업시행자가 새로 설치하는 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위에서 무상양도되며, 그 외는 유상매입 대상임
※ 대상지 부지가액은 개략적 금액으로 「서울시 공공시설 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 따라 추후 사업시행인가 시점에 감정평가를 통해 확정함

11. 임대주택 건설 등 재정비촉진지구에 거주하는 세입자의 주거대책 : 변경없음

12. 단계적 사업추진에 관한 사항 : 변경없음

13. 촉진구역별 사업계획 : 변경

가. 6-1-4 재정비촉진구역 : 신설

■ 촉진구역 결정조서

구분	위 치	면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
6-1-4 구역	중구 초동 18-5일대	-	증) 4,548.1	4,548.1	-

나. 정비구역의 지정

1) 정비사업의 명칭 : 세운 6-1-4구역 도시정비형재개발 사업

2) 정비구역 지정(변경) 조서

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	세운6-1-4구역	중구 초동 18-5일대	4,502.7	감) 4,502.7	-	존치정비구역
변경(신설)	세운6-1-4구역	중구 초동 18-5일대	-	증) 4,548.1	4,548.1	촉진구역

3) 정비사업 시행 예정시기 등

시행방법	시행 예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시정비형 재개발사업	촉진계획(변경) 고시 후 4년 이내	「도시 및 주거환경정비법」 제25조에 따른 사업시행자	해당 사항 없음	-

4) 정비구역을 분할, 통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 해당없음

5) 가구 및 획지에 관한 계획

구분	획지	면적(㎡)			비고
		기정	변경	증감	
6-1-4구역	획지1	4,189.0	4,540.5	증) 351.5	-

다. 정비계획 결정

1) 용도지역·용도지구에 관한 계획

(1) 용도지역 : 변경

■ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변경후	변 경		
계	4,548.1	-	4,548.1	100.0	-
중심상업지역	-	증) 4,548.1	4,548.1	100.0	-
일반상업지역	4,548.1	감) 4,548.1	-	-	-

● 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	중구 초동 18-5 일대	일반상업지역	중심상업지역	4,548.1	• 도심부 녹지공간 조성 및 문화거점 확보

(2) 용도지구 : 변경없음

2) 토지이용계획

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변경후	변 경		
합계		4,502.7	4,548.1	증) 45.4	100.0	도로계획 및 구역계 조정
정비기반 시설 등	도로	313.7	7.6	감) 306.1	0.2	
택지(획지)	획 지	4,189.0	4,540.5	증) 351.5	99.8	

3) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

(1) 도시계획시설 결정 조서

○ 교통시설

㉮ 도로(변경)

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	1	1	22~25 (3m)	집산 도로	1,870 (982)	와룡동 5-14	필동1가 40	일반 도로	서울시공고 제2001-646호 (2001.8.6.)	2, 6-1, 6-2구역변 3m 도로확폭
변경	중로	1	1	22~25 (-)	집산 도로	1,870 (982)	와룡동 5-14	필동1가 40	일반 도로	서울시공고 제2001-646호 (2001.8.6.)	충무로변 도로계획 조정
기정	중로	1	29	20	집산 도로	1,450 (459)	저동1가	광희동 광장	일반 도로	총독부고시 722호 (36.12.26)	-
기정	중로	3	B	12	국지 도로	208	인현동1가 101-1	을지로3가 281-1	일반 도로	서울시고시 제2014-119호 (14.03.27)	선형 정형화 및 도로 확폭
변경	소로	1	G	10	국지 도로	208	인현동1가 101-1	을지로3가 281-1	일반 도로	서울시고시 제2014-119호 (14.03.27)	을지로16길 도로계획 조정

※ ( )는 촉진구역 내 해당 사항임

● 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-1	중로1-1	• 충무로변 도로계획 조정(B=25→22m, 3m축소)	•충무로변 도로폭원 축소
중로3-B	소로1-G	• 을지로16길 도로계획 조정(B=12→10m, 2m축소)	•이면부 도로폭원 축소

㉯ 철도(변경)

■ 철도 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	5	철도	도시철도 을지로3가 정거장	을지로3가 118번지 일대	5,893.4 (595.8)	감)144.1	5,749.3 (451.7)	서울시고시 제46호 (82.2.3)	3-2·3구역
변경	5-1	철도	도시철도 을지로3가 정거장	초동 17-1일대	-	증)491.2	491.2 (491.2)	서울시고시 제46호 (82.2.3)	6-1-4구역 일부구간 입체적 결정 (A=472.14㎡)

※ ( )는 촉진구역 내 해당 사항임

- 철도 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
5-1	철도	• 도면 표시번호 변경 - 면적 : 증) 144.1㎡ • 출입구 이설에 따른 철도 선형 변경 - 면적 : 증) 347.1㎡	• 도면표시 번호 변경 • 공공보행환경 개선을 위해 중로1-1(충무로) 도로변에 위치한 을지로3가역(지하철3호선) 8번 출입구를 대지 내로 이설
		• 철도5-1 입체적 결정 신설 - A : 472.14㎡, L : 56.1m, - B : 14.25m, H : 14.38~32.27m	• 을지로3가역(지하철3호선) 8번 출입구 대지 내 이설을 위한 입체적 결정

■ 철도 입체적 결정(변경) 조서

구분	표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
변경	5-1	철도	초동 17-1일대	면적(㎡)	-	증) 472.14	472.14	-	6-1-4구역 (을지로3가역 3호선 8번출입구)
				길이(m)	-	증) 56.1	56.1		
				폭(m)	-	증) 14.25	14.25		
				높이(m)	-	증) +14.38~+32.27	+14.38~+32.27		
세부사항	• 입체적 결정 범위(해수면 기준) - 지상부 : A= 96.15㎡, H= 26.8m~32.27m - 지하부 : A= 440.97㎡, H= 14.38m~26.8m								

(2) 정비기반시설 부담계획

구분	사업시행 면적 (㎡)	획지 면적 (㎡)	정비기반시설 등(㎡)		기존 정비 기반시설 (㎡)	순부담률(%)		
			기반시설 (토지)	추가부담 (건축물 등)		기반시설 (토지)	추가부담 (건축물 등)	합계
기정	5,457.7	4,189.0	313.7	955.0	221.7	1.8	18.2	20.0
변경	5,897.4	4,540.5	7.6	1,349.3	221.7	-	20.0	20.0

※ 서고 제2024-316호(24.06.27)에 따른 6-1-4구역의 기존 정비기반시설부지(221.7㎡)에 대하여 대체시설로 계획기반시설(도로 7.6㎡, 상가매입분 214.1㎡)을 제공함
※ 순부담비율 = (정비기반시설 부담면적+추가 기반시설 부담면적-기존 정비기반시설)÷(사업시행면적-기존 정비기반시설) = (7.6+144.3+1,205.0-221.7)÷(5,897.4-221.7) = 20.0%
※ 대상지 부지가액은 개략적 금액으로 「서울시 공공시설 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 따라 추후 사업시행인가 시점에 감정평가를 통해 확정함

4) 현금납부에 관한 사항 : 해당없음

5) 공동이용시설 설치계획 : 해당없음

6) 기존 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
변경	세운 6-1-4구역	4,548.1	획지	4,540.5	중구 초동 18-5번지 일대	14	-	-	14	-	-

7) 건축물에 관한 계획

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율	용적률	높이	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	6-1-4 존치 정비 구역	4,502.7	획지	4,189.0	중구 초동 18-5 일대	기본계획 상 도심복합 용도지역 주용도	50% 이하	• 기준 : 600%이하 • 허용 : 800%이하 • 상한 : 기반시설 제공에 따른 완화	90m+α	-
변경	세운 6-1-4 구역	4,548.1	획지	4,540.5	중구 초동 18-5 일대	업무	60% 이하	• 기준 : 600%이하 • 허용 : 1,000%이하 • 상한 : 1,300%이하	186m 이하	-

심의완화 사항

• 개방형녹지율 : 40.34%(1,831.64㎡) (종상향에 따른 의무비율 40% 이상)

• 용적률 : A + B + C = 1,300.02% (1,300.00% 적용)

A = 기준용적률 : 600%

B = 허용용적률 : 400.00% (400% 이하)

항목		세부 적용내용	완화량
개방형녹지 의무확보기준(30%) 초과 설치		정률 2.0 / 최대 200%	124.08%
지구통합관리운영(의무)		정량 20%	20.00%
상가세입자 대책	대체영업장 확보	정량 30%	30.00%
	분양권 또는 우선임차권 제공	정률 0.25 / 최대 30%	30.00%
	세입자대책 조기이행	정률 0.05 / 최대 20%	20.00%
도시경제활성화용도 도입		정률 0.4 / 최대 100%	67.04%
문화인프라 조성		정률 0.4 / 최대 100%	68.88%
안전/방재		정량 20%	20.00%
신재생에너지 추가설치		정량 20%	20.00%
합계			400.00%

C = 상한용적률 : 300%

구분	인센티브 산식	완화량	
추가 기반시설 (지하철출입구 등)	허용용적률×1.2×α건축물 (α건축물=환산부지/대지면적)	1,000% x (1.2 x 0.0317) (α건축물 : 144.3㎡/4,540.5㎡=0.03178)	38.14%
추가 기반시설 (세운상가군 매입)	허용용적률×1.2×α건축물 (α건축물=환산부지/대지면적)	1,000% x (1.2 x 0.2182) (α건축물 : 990.9㎡/4,540.5㎡=0.21823)	261.88%
합계			300.02% (300%적용)

※ 상가군 매입은 향후'기반시설 설치비용 현금예치에 관한 협약'을 통해 정비기반시설(공원) 조성에 활용 예정

※ α값 산정 시 기존 정비기반시설 면적 제외

<table>
<tr><td>심의완화 사항 (계속)</td><td>

●최고높이 : 186m 이하

<table>
<tr><th>구분</th><th>인센티브 산식</th><th colspan="2">완화량</th></tr>
<tr><td>기준높이</td><td>90m</td><td>－</td><td>90.0m</td></tr>
<tr><td>개방형녹지 확보</td><td>{적정건폐율(50%)x(기준높이(90m)+20m)}
/(80%－개방형녹지율%)－기준높이</td><td>50%x(90m+20m)
/ (80%－40.34%)－기준높이</td><td>48.6m</td></tr>
<tr><td>도심거점특별 육성지구</td><td>중심상업지역 상향시 +20m</td><td>+20m</td><td>20.0m</td></tr>
<tr><td>공공성 확보 높이 완화</td><td>공익시설(문화 및 집회시설) 설치</td><td>4~5F : 12.5m－4.5m=8.0m
6F : 5.0m－4.5m=0.5m</td><td>8.5m</td></tr>
<tr><td>공공용지 제공에 따른 완화</td><td>기준높이 x (공공시설 등 부지로 제공하는 면적 / 당초의 대지면적)</td><td>90m x (990.9㎡/4,548.1㎡)
※ 지하철 출입구 이설 등 면적(144.3㎡) 제외</td><td>19.6m</td></tr>
<tr><td colspan="3">합계</td><td>186m</td></tr>
</table>

※ 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 변경에 따른 용적률 인센티브 항목은 변경된 사항에 따름
※ 서울특별시고시 제2024－423호(2024.08.29.) 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발 사업부문) 변경고시에 따른 허용인센티브 항목 조정

</td></tr>
<tr><td>건축물의 배치에 관한 계획</td><td>

● 건축한계선
－ 충무로변, 마른내로변 : 5m, 을지로 16길 : 3m

</td></tr>
<tr><td>기타 사항에 관한 계획</td><td>

● 개방형녹지 40%이상 확보(중심상업지역 상향시)
● 문화거점공간 조성

</td></tr>
</table>

8) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

<table>
<tr><td>추정 비례율</td><td>

● 추정비례율 산정방식 : (총수입 － 총지출) / 종전자산 총액 × 100%
● 추정비례율 : 109.9%
(873,200,000,000원 － 693,426,173,629원) / 163,602,640,650원
－ 총수입 추정 : 873,200,000,000원 (23,600평 × 37,000,000원/평)
－ 총지출 추정 : 693,426,173,629원 (총사업 소요비용 추산액, 공사비 외)

</td></tr>
<tr><td>추정 분담금 산출</td><td>

● 추정분담금 산출방식 = 분양가액 - 권리가액
● 분양가액 : 사업시행인가 고시 이후 설계확정 및 관리처분계획 수립을 위한 감정평가를 통해 확정
● 권리가액 = 종전자산 추정액×추정 비례율

</td></tr>
<tr><td>추정 분담금 산출 (계속)</td><td>

● 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 : (단위 : 원)

<table>
<tr><th>토지등 소유자</th><th>종전추산액(평균)</th><th>권리가액(평균)
(종전추산액×109.9%)</th><th>분양금액</th><th>추정분담금
(분양금액－권리가액)</th></tr>
<tr><td>가형</td><td>918,575,065</td><td>1,009,370,959</td><td rowspan="5">2,000,000,000</td><td>990,629,041</td></tr>
<tr><td>나형</td><td>2,813,598,537</td><td>3,091,706,667</td><td>－1,091,706,667</td></tr>
<tr><td>다형</td><td>6,774,994,158</td><td>7,411,698,270</td><td>－5,411,698,270</td></tr>
<tr><td>라형</td><td>50,576,374,096</td><td>55,575,559,533</td><td>－53,575,559,533</td></tr>
<tr><td>마형</td><td>1,515,210,916</td><td>1,664,980,853</td><td>335,019,147</td></tr>
</table>

※ 유형별 구분 기준 : 종전자산 토지면적 기준 (평균)
－ 가형:50㎡이하, 나형:51㎡～100㎡, 다형:101㎡～500㎡, 라형:500㎡이상, 마형:국공유지

</td></tr>
</table>

9) 정비구역 및 주변 지역의 주택 수급에 관한 사항 : 해당없음

10) 인구 및 주택의 수용계획 : 해당없음

11) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 해당없음

12) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	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	–

13) 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	현황 및 영향예측	저감방안	비고
1. 비오톱 및 동·식물	◦ 비오톱보전 등급 향상 ◦ 자연환경 보전	◦ 현존식생도 : 시가화지역 ◦ 비오톱유형 : 상업 및 업무지 비오톱 ◦ 비오톱유형평가도 : 4등급 ◦ 생태·자연도 : 3등급 ◦ 녹지공간 확충 필요	◦ 조경녹지 조성 및 수목식재 등의 계획	–
2. 녹지 네트워크	◦ 녹지·수생태 연결성 확보	◦ 자연생태적 가치성은 없으나 조경계획으로 개선됨 ◦ 지리적으로 거시적 녹지축의 징검다리 역할 도모	◦ 대상지 내 조경녹지 조성 등을 통해 공원, 녹지공간과의 녹지네트워크 형성	–
3. 토 양	◦ 토양오염 최소화	◦ 중구의 경우 토양측정망 2개소가 위치하고있으며, 토양오염기준을 초과하는 지점은 없음 ◦ 공사시 폐유 등으로 토양오염 유발 가능	◦ 공사시 건설장비 점검은 외부 전문업체에서 정비 ◦ 불가피하게 폐유 보관시 폐유보관소 설치 후 위탁처리	–
4. 지형·지질	◦ 지형·지질 영향 최소화	◦ 대상지는 평탄한 지역(고저차 10m 이하)으로 조사됨 ◦ 절·성토 등으로 인하여 토량의 발생 및 이동이 예상됨	◦ 현 지형을 최대한 고려하여 토지이용계획을 수립하여 지형훼손을 최소화 할 계획임	–
5. 물순환	◦ 자연물순환 유지	◦ 강우시 지표흡수를 통한 물순환이 어려움 ◦ 녹지조성, 투수시설 설치 등을 통해 물순환공간 확보 필요	◦ 효율적인 물순환을 위해 사업지구 내 생태면적률 21.04%를 확보함	–
6. 수 질	◦ 수질오염 최소화	◦ 중구에 상수원보호구역 및 수변구역은 위치하지 않음 ◦ 공사시 토사 및 분뇨 등으로 인한 수질오염 유발 가능 ◦ 대상지는 수질오염총량검토 대상 사업임	◦ 가배수로 및 임시치사지, 이동식화장실 설치 등을 통하여 수질오염 최소화 ◦ 추후 지자체와 협의하여 배출부하량을 할당받을 계획임	–
7. 바람·열	◦ 바람길 확보	◦ 풍속평균 2.3m/s ◦ 바람의 영향이 국지적으로 발생될 것으로 예상됨	◦ 대상지를 포함한 주변지역의 전반적인 바람길 확보에 미치는 영향은 경미할 것으로 판단됨	–
8. 대기질·악취	◦ 대기오염 최소화	◦ 중구 자동측정망 연평균 대기오염도 조사결과, 전 항목이 환경기준 만족 ◦ 서울시 내 악취관리지역 없음 ◦ 공사장비의 가동에 따른 대기오염물질 발생 ◦ 운영시 교통량에 의한 대기오염물질 발생,	◦ 공사시: 먼지저감 대책 실행 ◦ 운영시: 녹지조성(정화수종 선택)	–
9. 온실가스·에너지	◦ 기후변화대응, 에너지절약/효율 극대화	◦ 사업시행 후 온실가스 배출량은 15,521.93tonCO2eq/년으로 산정됨 ◦ 공사장비의 가동에 따른 연료사용으로 온실가스 배출 ◦ 운영시 신축건축물의 냉·난방 및 급탕 사용 등에 따른 연료사용 온실가스 배출	◦ 공사시: 최신 연식 건설장비 투입 ◦ 운영시 : 고효율에너지 기자재 사용, 친환경 건축자재 등 사용, 신재생에너지 설비 도입 검토	–
10. 자원순환	◦ 폐기물 발생 최소화	◦ 공사시 건설 및 생활폐기물 발생 ◦ 운영시 생활폐기물 발생	◦ 공사시 : 혼합건설폐기물 발생저감 및 재활용, 분별해체 ◦ 운영시 : 분리수거를 통한 재활용율 제고	–
11. 소음·진동	◦ 소음·진동 최소화	◦ 공사시 소음 및 진동발생 ◦ 상주인구 및 방문객의 차량운행에 따른 교통소음 발생	◦ 가설방음판넬 설치, 공사차량 주행속도 제한 등 조치 ◦ 차음성능 우수한 창호 설치 및 방음방진 설비 계획 수립	–

14) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당없음

15) 교통 및 동선처리 계획

항목	지점	개 선 방 안
주 변 가 로 및 교차로	–	· 「세운재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정 변경(안), 서울특별시」 교통처리계획도 반영
	–	· 주변지역 개발계획 교통영향평가 개선방안 반영 – 「세운재정비촉진지구 3-2, 3구역 교통영향평가, 2024.06.」 – 「세운재정비촉진지구 3-8, 9, 10구역 교통영향평가, 2024.03.」 – 「세운재정비촉진지구 6-3-3구역 도시정비형재개발사업 교통영향평가(2차 변경심의), 2024.06.」
	Ⓐ	· 동측 을지로16길 B=4.3～5.9→4.8～6.9m, L=107m 확폭
진출입 동 선	Ⓑ	· 사업지 및 주변 현황도로 이용자를 위한 임시도로 개설 – 단기안 : B=4m 일방통행 운영체계 계획 – 장기안 : 임시도로 폐쇄 후 개방형녹지 조성
	–	· 차량진출입구 운영계획 수립(진입·진출구 분리) – 우회전진출입(On-off) 운영
	–	· 사업지 주변 진출입동선 주변가로 및 차량진출입부 차량회전반경 R=6～12m 확보
보행 및 자전거	–	· 서측 충무로 사업지측 보도 B=4.5m 재포장
	–	· 남측 마른내로 사업지측 보도 B=4～5m 재포장
	–	· 동측 을지로16길 사업지측 보행공간 B=2m 설치
	Ⓒ	· 을지로3가역 8번출구 사업지 내로 이전 설치(지하2층→지상1층 연결)
	–	· 횡단보도 설치(일반 3개소, 고원식 1개소)
	–	· 자전거보관소 법정주차의 20% 이상 설치
주 차 시 설	–	<table><tr><td>법정주차</td><td>주차수요</td><td>계획주차</td><td>비 고</td></tr><tr><td>최고 525대</td><td>445대</td><td>314대</td><td>주차장 설치제한지역</td></tr></table>– 법정대비 : 59.8%　　– 수요대비 : 70.6%
	–	· 주차장 진출입램프 전면 경고등 설치(10개소)
	–	· 차량진출구 및 주차장 내 시거확보를 위한 반사경 설치(9개소)
	–	· 주차차단기 설치(지하1층 2개소)
	–	· 전기차 충전시설 설치(급속 1기, 완속 25기)
교 통 안 전 및 기타	–	· 사업지 주변 도로 노상주차면 삭제(안) 제시 – 동측 : 을지로16길 4면　– 서측 : 충무로 10면 ※ 노상주차면 삭제전 관할관청과 사전에 협의 후 시행
	–	· 노면표시 설치(14개소)
	–	· 이면부 교차로 유색포장 및 교차점 마크설치(1개소)
	–	· 교통안전표지판 설치(1개소)
	–	· 과속방지턱 및 이미지험프 설치(3개소)

16) 안전 및 범죄 예방에 관한 계획

구분	계획내용	비 고
사업시행인가 ~이주/철거단계	• 기존공가(밀집)지역 차단펜스 선 설치 – 정비사업을 시행하는 실사용 대지를 중심으로 계획을 수립하되, 기반시설조성 용지와 구분하여, 사업시행 단계별 범죄예방대책 수립 • 가로등 및 CCTV설치 및 관리 – 기존 골목길 등 주민 동선을 따라 가로등 및 CCTV설치(24시간 모니터링) – 야간 외부동선을 차단하여 안전관리 – 사업구역 내 비상벨 설치(인근 파출소, 현장사무실 연계)	–
철거/착공 및 이후 단계	• 공사장 가림벽(펜스) 설치 – 전체 사업구역에 대한 가설펜스를 설치하여 외부동선 유입 차단 • 방화 및 기타 안전관련 조치 방안 – 현장 사무소를 통한 화재예방 및 기타 안전관리 진행(지역소방서와 비상연락망 구축, 협조)	–

17) 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 해당없음

18) 구역 내 옛길, 옛 물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당없음

14. 존치지역의 지정 및 관리계획 : 변경

가. 존치정비구역(변경)

• 세운6-1-4구역 도시정비형 재개발사업 추진에 따라 세운 6-1-4 존치정비구역을 촉진구역으로 전환

구분	구역명	위치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
1구역	1-1	종로구 장사동 116-4	5,801.2	-	5,801.2	
	1-2	중구 산림동 207-1	3,452.7	-	3,452.7	
	1-3	중구 산림동 207-2	6,139.6	-	6,139.6	
	1-4	중구 인현동1가 310-68 일대	4,698.7	-	4,698.7	
	1-6	중구 충무로4가 120-3	13,752.8	-	13,752.8	
2구역	2	종로구 장사동 67일대	38,892.2	-	38,892.2	
5구역	5-4	중구 주교동 123-1 일대	15,807.2	-	15,807.2	
	5-5	중구 을지로4가 61 일대	13,684.2	-	13,684.2	
6-1구역	6-1-1	중구 을지로3가 291-45 일대	5,139.5	-	5,139.5	
	6-1-2	중구 을지로3가 272-4 일대	9,208.1	-	9,208.1	
	6-1-4	중구 초동 18-5 일대	4,502.7	감) 4,502.7	-	금회 촉진구역 전환
	6-1-5	중구 인현동1가 101-3 일대	18,592.8	-	18,592.8	
6-2구역	6-2-1	중구 인현동1가 111-6 일대	6,271.7	-	6,271.7	
	6-2-2	중구 인현동2가 190-1 일대	24,319.9	-	24,319.9	
	6-2-3	중구 충무로3가 33-1 일대	2,939.8	-	2,939.8	
	6-2-4	중구 필동1가 51-5 일대	14,828.7	-	14,828.7	
	6-2-5	중구 충무로4가 125-3 일대	11,388.9	-	11,388.9	
6-3구역	6-3-5	중구 예관동 17-3 일대	984.5	-	984.5	
	6-3-6	중구 예관동 43-1 일대	1,308.7	-	1,308.7	
6-4구역	6-4-1	중구 인현동2가 181-22 일대	23,598.3	-	23,598.3	
	6-4-2	중구 충무로4가 48-1 일대	2,795.8	-	2,795.8	

나. 존치관리구역(변경없음)

다. 존치지역 관리계획(변경없음)

15. 지구단위계획 : 변경

가. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

■ 지구단위계획 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	6-1-4구역	중구 초동 18-5번지 일대	-	4,548.1	4,548.1	-

■ 지구단위계획 결정(변경) 사유서

구분	위치	변경내용	변경사유
신설	중구 초동 18-5번지 일대	지구단위계획구역 신설 - 면적 : 4,548.1㎡	세운6-1-4구역 도시정비형 재개발사업에 따른 지구단위계획구역 변경

나. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

1) 용도지역·지구 결정 조서

(1) 용도지역 : 변경

■ **용도지역 결정(변경) 조서**

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변경후	변 경		
계	4,548.1	-	4,548.1	100.0	-
중심상업지역	-	증) 4,548.1	4,548.1	100.0	-
일반상업지역	4,548.1	감) 4,548.1	-	-	-

• 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	중구 초동 18-5 일대	일반상업지역	중심상업지역	4,548.1	• 도심부 녹지공간 조성 및 문화거점 확보

(2) 용도지구 : 변경없음

㉮ 개발진흥지구 : 변경없음

■ 개발진흥지구 결정 조서 : 변경없음

구분	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	중구 인쇄 특정개발진흥지구	특정개발 진흥지구	중구 충무로 3·4·5가, 인현동 1·2가, 을지로 3·4가 및 오장동 일대	303,240.59 (4,548.1)	서울시고시 2017-245호 (17.07.13)	권장업종 (별도기재)

※ ( )는 지구단위계획구역 내 면적임

㉯ 개발진흥지구 권장업종 : 변경없음

지구명	권장업종
중구 인쇄 특정개발진흥지구	· 주업종 : 인쇄 및 인쇄관련 산업, 디자인업
	· 보조업종 : 서적출판업, 신문·잡지 및 정기간행물 출판업, 광고대행업, 기타광고업, 종이·인쇄물 등

2) 기반시설에 관한 결정(변경) 조서

(1) 교통시설(변경)

㉮ 도로(변경)

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	1	1	22~25 (3m)	집산 도로	1,870 (982)	와룡동 5-14	필동1가 40	일반 도로	서울시공고 제2001-646호 (2001.8.6.)	2, 6-1, 6-2구역변 3m 도로확폭
변경	중로	1	1	22~25 (-)	집산 도로	1,870 (982)	와룡동 5-14	필동1가 40	일반 도로	서울시공고 제2001-646호 (2001.8.6.)	충무로변 도로계획 조정
기정	중로	1	29	20	집산 도로	1,450 (459)	저동1가	광희동 광장	일반 도로	총독부고시 722호 (36.12.26)	-
기정	중로	3	B	12	국지 도로	208	인현동1가 101-1	을지로3가 281-1	일반 도로	서울시고시 제2014-119호 (14.03.27)	선형 정형화 및 도로 확폭
변경	소로	1	G	10	국지 도로	208	인현동1가 101-1	을지로3가 281-1	일반 도로	서울시고시 제2014-119호 (14.03.27)	을지로16길 도로계획 조정

※ ( )는 촉진구역 내 해당 사항임

● 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-1	중로1-1	● 충무로변 도로계획 조정(B=25→22m, 3m축소)	●충무로변 도로폭원 축소
중로3-B	소로1-G	● 을지로16길 도로계획 조정(B=12→10m, 2m축소)	●이면부 도로폭원 축소

㉯ 철도(변경)

■ 철도 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	5	철도	도시철도 을지로3가 정거장	을지로3가 118번지 일대	5,893.4 (595.8)	감)144.1	5,749.3 (451.7)	서울시고시 제46호 (82.2.3)	3-2·3구역
변경	5-1	철도	도시철도 을지로3가 정거장	초동 17-1일대	-	증)491.2	491.2 (491.2)	서울시고시 제46호 (82.2.3)	6-1-4구역 일부구간 입체적 결정 (A=472.14㎡)

※ ( )는 촉진구역 내 해당 사항임

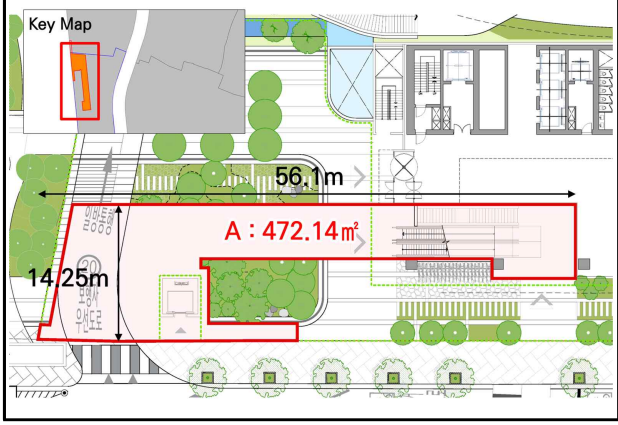
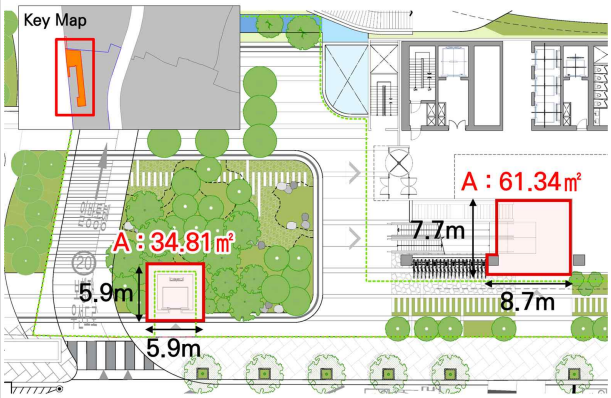
- 철도 결정(변경) 사유서

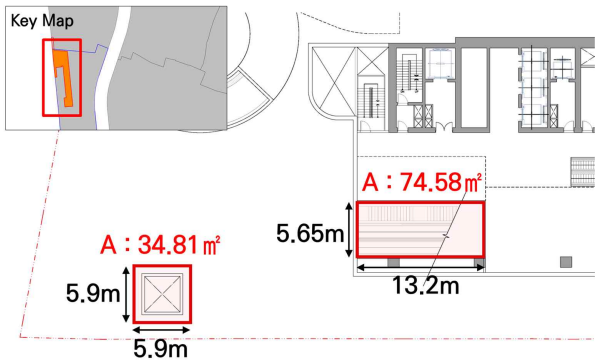
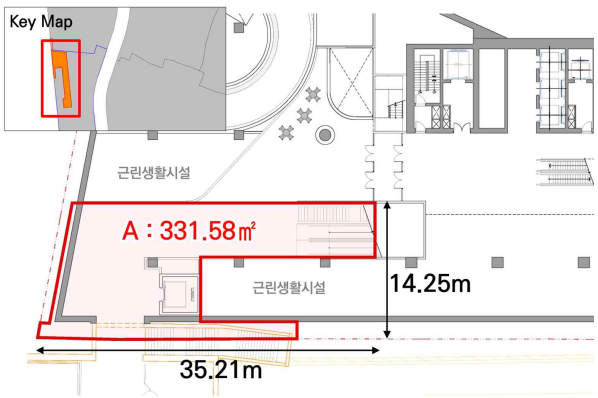
도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
5-1	철도	• 도면 표시번호 변경 - 면적 : 증) 144.1㎡ • 출입구 이설에 따른 철도 선형 변경 - 면적 : 증) 347.1㎡	• 도면표시 번호 변경 • 공공보행환경 개선을 위해 중로1-1(충무로) 도로변에 위치한 을지로3가역(지하철3호선) 8번 출입구를 대지 내로 이설
		• 철도5-1 입체적 결정 신설 - A : 472.14㎡, L : 56.1m, - B : 14.25m, H : 14.38~32.27m	• 을지로3가역(지하철3호선) 8번 출입구 대지 내 이설을 위한 입체적 결정

■ 철도 입체적 결정(변경) 조서

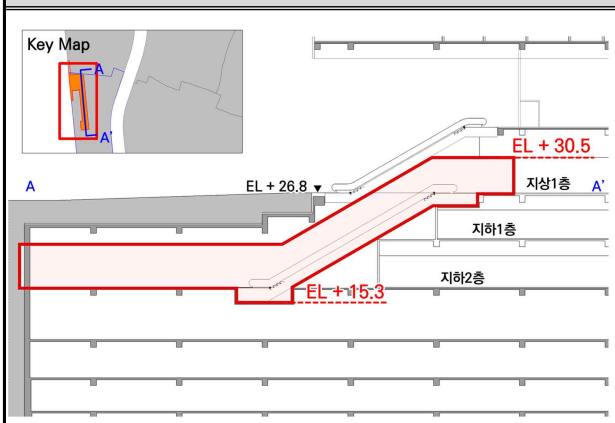
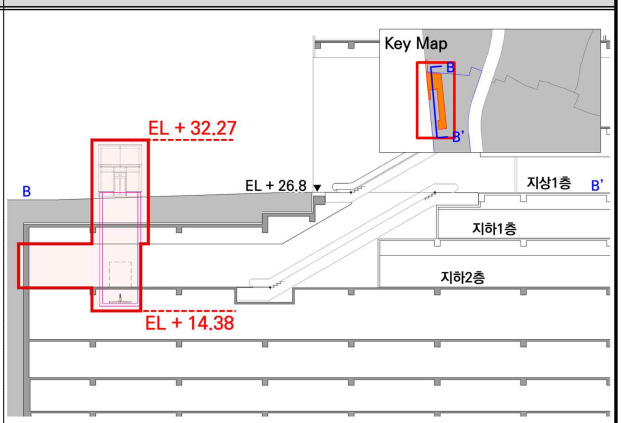
구분	표시 번호	시설 명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
변경	5-1	철도	초동 17-1일대	면적(㎡)	-	증) 472.14	472.14	-	6-1-4구역 (을지로3가역 3호선 8번출입구)
				길이(m)	-	증) 56.1	56.1		
				폭(m)	-	증) 14.25	14.25		
				높이(m)	-	증) +14.38~+32.27	+14.38~+32.27		
세부 사항	• 입체적 결정 범위(해수면 기준) - 지상부 : A= 96.15㎡, H= 26.8m~32.27m - 지하부 : A= 440.97㎡, H= 14.38m~26.8m								

■ 입체적 도시계획시설(철도5-1) 평면도

입체적 결정구간(전체)	지상1층
	

지하1층	지하2층
	

■ 입체적 도시계획시설(철도5-1) 단면도

횡단면도 1	횡단면도 2
	

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1) 가구 및 획지에 관한 결정

구분	획지	면적(㎡)			비고
		기정	변경	증감	
6-1-4구역	획지1	4,189.0	4,540.5	증) 351.5	-

2) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서

(1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구분		용도	비고
획지	지정용도	• 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외)	지상 연면적의 50% 이상
		• 문화 및 집회시설	전용면적 1,500㎡ 이상
		• 벤처기업 육성에 관한 특별조치법 시행령 제11조의12에 해당하는 업종이 입주하는 건축물	전용면적 1,500㎡ 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) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

㉮ 건폐율 계획

구분	계획내용	비고
-	60% 이하	-

㉯ 용적률 계획

구분	계획내용			비고
	기준	허용	상한	
-	600% 이하	1,000% 이하	1,300%이하	-

■ 허용용적률 인센티브 사항

연번	항 목	세부 항목	인센티브량	완화량
1	개방형 녹지 의무확보 기준 초과설치	• 개방형녹지 30% 초과설치시 • 초과면적을 도입시설 면적으로 산정 – 기준용적률×(개방형녹지 30% 초과면적 ÷ 대지면적) ×2.0	정률 2.0 최대 200%	124.08%
2	지구통합관리 운영	• 사업시행인가 전, 지구통합관리·운영을 위한 협약 체결 완료시	정량 20%	20.00%
3	상가세입자 대책	• 대체영업장 확보시 (재수용비율 20%이상)	정량 30%	30.00%
4		• 분양권 또는 우선임차권(임대료 감면) 제공시 - 기준용적률×(분양권 또는 우선임차권(임대료 감면) 제공 건수/대책 세입자 수)×0.25	정률 0.25 최대 30%	30.00%
5		• 세입자대책 조기이행시 - 기준용적률×(사전협의 건수/대책 세입자 수)×0.05	정률 0.05 최대 20%	20.00%
6	도시경제 활성화용도도입	• 벤처기업육성에 관한 특별조치법상 벤처기업 및 벤처기업 집적시설 도입시 - 기준용적률×(조성면적÷대지면적)×0.4 * 단. 용도지역 상향에 따른 의무설치면적(1,500㎡은 제외)	정률 0.4 최대 100%	67.04%
7	문화인프라	• 공연법 등록대상, 박물관 및 미술관 진흥법 등록대상, 영화진흥법 등록대상 조성시 - 기준용적률×(조성면적÷대지면적)×0.4 * 단, 용도지역 상향에 따른 의무설치면적(1,500㎡)은 제외	정률 0.4 최대 100%	68.88%
8	안전/방재	• 계획지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치시 (설계기준 또는 관계법령 및 지침상 기준 이상 설치시 인정)	정량 20%	20.00%
9	친환경	• 신재생에너지 의무설치기준의 15%이상 추가설치시 (신재생에너지 중 재생열비율 10%이상 도입시)	정량 20%	20.00%
합계				400.00%

※ 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 변경에 따른 용적률 인센티브 항목은 변경된 사항에 따름
※ 서울특별시고시 제2024-423호(2024.08.29.) 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발 사업부문) 변경고시에 따른 허용인센티브 항목 조정

■ 상한용적률 인센티브 사항

구분	인센티브 산식	완화량	
추가 기반시설 (지하철출입구 등)	허용용적률×1.2×α건축물 (α건축물=환산부지/대지면적)	1,000% x (1.2 x 0.0317) (α건축물 : 144.3㎡/4,540.5㎡=0.03178)	38.14%
추가 기반시설 (세운상가군 매입)	허용용적률×1.2×α건축물 (α건축물=환산부지/대지면적)	1,000% x (1.2 x 0.2182) (α건축물 : 990.9㎡/4,540.5㎡=0.21823)	261.88%
합계			300.02% (300%적용)

※ 상가군 매입은 향후'기반시설 설치비용 현금예치에 관한 협약'을 통해 정비기반시설(공원) 조성에 활용 예정
※ α값 산정 시 기존 정비기반시설 면적 제외

㉰ 높이계획

■ 최고높이 : 186m 이하

구분	인센티브 산식	완화량	
기준높이	90m	-	90.0m
개방형녹지 확보	{적정건폐율(50%)x(기준높이(90m)+20m)} /(80%-개방형녹지율%)-기준높이	50%x(90m+20m) /(80%-40.34%)-기준높이	48.6m
도심거점 특별육성지구	중심상업지역 상향시 +20m	+20m	20.0m
공공성 확보 높이 완화	공익시설(문화 및 집회시설) 설치	4~5F : 12.5m-4.5m=8.0m 6F : 5.0m-4.5m=0.5m	8.5m
공공용지 제공에 따른 완화	기준높이x(공공시설 등 부지로 제공하는 면적 / 당초의 대지면적)	90m x (990.9㎡/4,548.1㎡) ※ 지하철 출입구 이설 등 면적(144.3㎡) 제외	19.6m
합계			186.7m (186m적용)

※ 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 변경에 따른 용적률 인센티브 항목은 변경된 사항에 따름
※ 서울특별시고시 제2024-423호(2024.08.29.) 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발 사업부문) 변경고시에 따른 허용인센티브 항목 조정

(3) 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축한계선	충무로변, 마른내로변	• 대지경계선으로부터 5m 후퇴
	을지로16길	• 대지경계선으로부터 3m 후퇴

라. 기타사항에 관한 결정(변경)

1) 대지 내 공지에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용
공개공지	대상지 북측	• 조성규모 및 설치기준 : 서울특별시 건축조례 제26조에 따름
전면공지	대상지 남측	• 건축한계선 후퇴부 보도부속형 전면공지로 조성 • 건축한계선으로 확보되는 전면공지는 개방형녹지와 연계하여 조성

2) 개방형 녹지에 관한 결정 조서

구분	적용위치	면적	계획내용
개방형 녹지	입체 개방형녹지	170.45㎡ (3.75%)	• 관리주체는 개방형녹지 기능이 유지될 수 있도록 지속적인 관리 실시(녹지생태도심 마스터플랜에 적합하게 운영·관리)
	지상 개방형녹지	1,661.19㎡ (36.59%)	
	합계	1,831.64㎡ (40.34%)	

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

3) 교통처리에 관한 결정 조서

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

16. 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 용도지역·지구 결정에 관한 계획

1) 용도지역(변경)

■ 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변경	변경후		
계		439,356.4	-	439,356.4	100.0	-
상업지역	중심상업지역	38,656.3	증) 4,548.1	43,204.4	9.8	-
	일반상업지역	400,700.1	감) 4,548.1	396,152.0	90.2	-

※ 을지로변 일대 등 용도지역 상향 조건 충족시 용도지역 상향 검토 가능

2) 용도지구(변경없음)

나. 도시계획시설 설치계획

1) 교통시설(변경)

(1) 도로(변경)

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	1	1	22~25 (3m)	집산 도로	1,870 (982)	와룡동 5-14	필동1가 40	일반 도로	서울시공고 제2001-646호 (2001.8.6.)	2, 6-1, 6-2구역변 3m 도로확폭
변경	중로	1	1	22~25 (-)	집산 도로	1,870 (982)	와룡동 5-14	필동1가 40	일반 도로	서울시공고 제2001-646호 (2001.8.6.)	충무로변 도로계획 조정
기정	중로	1	29	20	집산 도로	1,450 (459)	저동1가	광희동 광장	일반 도로	총독부고시 722호 (36.12.26)	-
기정	중로	3	B	12	국지 도로	208	인현동1가 101-1	을지로3가 281-1	일반 도로	서울시고시 제2014-119호 (14.03.27)	선형 정형화 및 도로 확폭
변경	소로	1	G	10	국지 도로	208	인현동1가 101-1	을지로3가 281-1	일반 도로	서울시고시 제2014-119호 (14.03.27)	을지로16길 도로계획 조정

※ ( )는 촉진구역 내 해당 사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-1	중로1-1	• 충무로변 도로계획 조정(B=25→22m, 3m축소)	•충무로변 도로폭원 축소
중로3-B	소로1-G	• 을지로16길 도로계획 조정(B=12→10m, 2m축소)	•이면부 도로폭원 축소

(2) 철도(변경)

■ 철도 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	5	철도	도시철도 을지로3가 정거장	을지로3가 118번지 일대	5,893.4 (595.8)	감)144.1	5,749.3 (451.7)	서울시고시 제46호 (82.2.3)	3-2·3구역
변경	5-1	철도	도시철도 을지로3가 정거장	초동 17-1일대	-	증)491.2	491.2 (491.2)	서울시고시 제46호 (82.2.3)	6-1-4구역 일부구간 입체적 결정 (A=472.14㎡)

※ ( )는 촉진구역 내 해당 사항임

● 철도 입체적 결정(변경) 조서

구분	표시번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초결정일	비고
변경	5-1	철도	초동 17-1일대	면적(㎡)	-	증) 472.14	472.14	-	6-1-4 구역 (을지로3가역 3호선 8번출입구)
				길이(m)	-	증) 56.1	56.1		
				폭(m)	-	증) 14.25	14.25		
				높이(m)	-	증) +14.38 ~ +32.27	+14.38~+32.27		
세부사항	● 입체적 결정 범위(해수면 기준) - 지상부 : A= 96.15㎡, H= 26.8m~32.27m - 지하부 : A= 440.97㎡, H= 14.38m~26.8m								

● 철도 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
5-1	철도	● 도면 표시번호 변경 - 면적 : 증) 144.1㎡ ● 출입구 이설에 따른 철도 선형 변경 - 면적 : 증) 347.1㎡	● 도면표시 번호 변경 ● 공공보행환경 개선을 위해 중로1-1(충무로) 도로변에 위치한 을지로3가역(지하철3호선) 8번 출입구를 대지 내로 이설
		● 철도5-1 입체적 결정 신설 - A : 472.14㎡, L : 56.1m, - B : 14.25m, H : 14.38~32.27m	● 을지로3가역(지하철3호선) 8번 출입구 대지 내 이설을 위한 입체적 결정

(3) 주차장(변경없음)

2) 공간시설(변경없음)

3) 공공·체육문화시설(변경없음)

4) 방재시설(변경없음)

Ⅲ. 2026년 제5차(2026.06.08) 서울특별시 도시재정비위원회 심의결과: 수정가결

구분	의견	비고
1	ㅇ향후 대상지 북측 개발시 개방감 저하가 우려되므로, 대상지 서측의 열린 공간을 활용할 수 있는 건축배치(안) 추가 검토	–
2	ㅇ교통처리계획도 장기안을 제시하여 차량 진출입구의 교차로 처리 방안 등 검토	–
3	ㅇ옥상층의 입체 개방형 녹지공간을 위한 전용 E/V를 보행자가 쉽게 인지할 수 있는 위치로 변경 검토	–
4	ㅇ입체 개방형 녹지 공간(RF)을 하부층 근린생활시설과 연계하여 입체적으로 조성할 수 있는 방안 검토	–
5	ㅇ채광 및 피난 동선을 고려하여 선큰(Sunken)의 크기를 최대한 확보하고, 선큰 및 선큰 주변계단(직통계단 등)에 대한 시인성을 확보할 수 있는 방안 검토	–

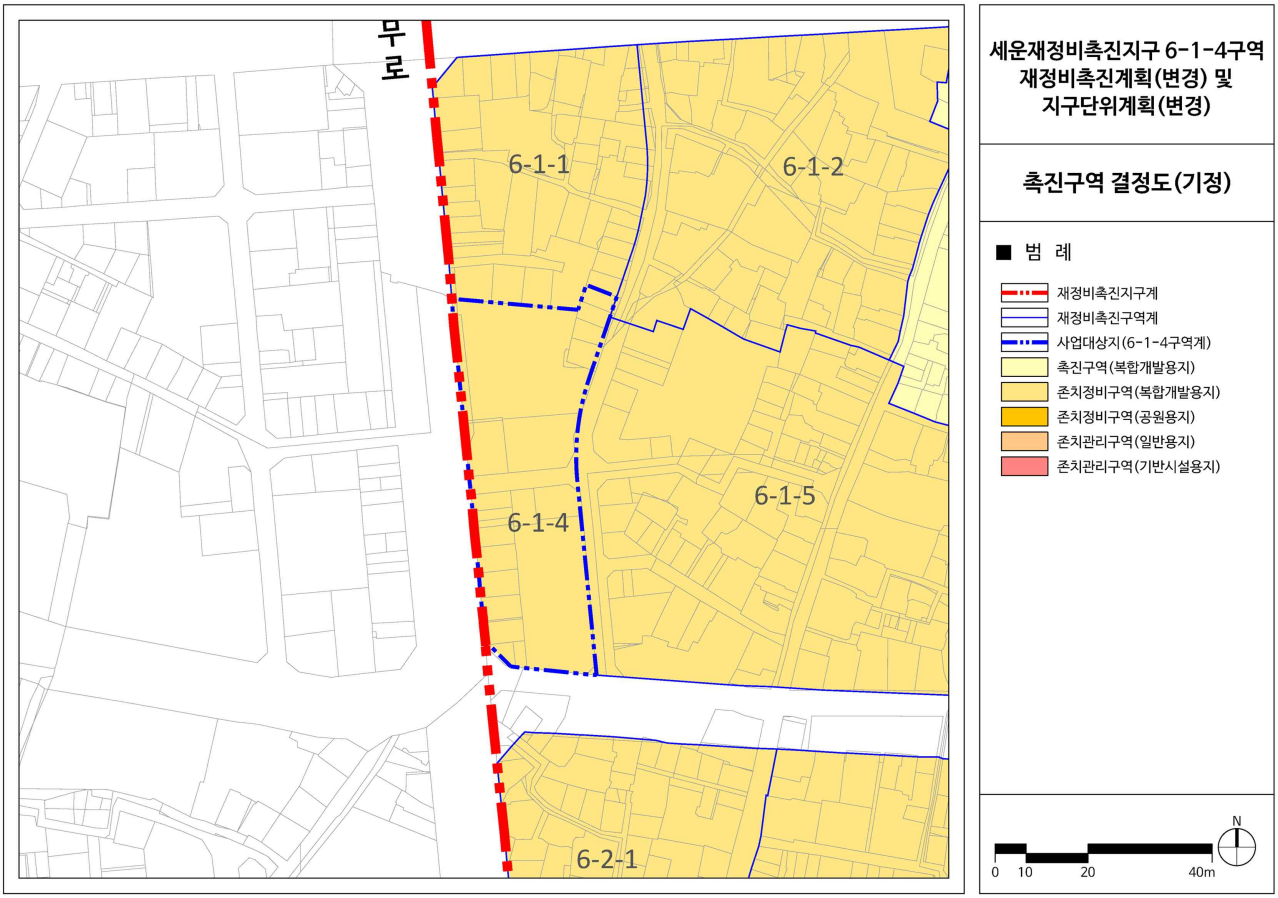
Ⅳ. 관련도면 : 붙임 참조

※ 첨부된 지형도면 등은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

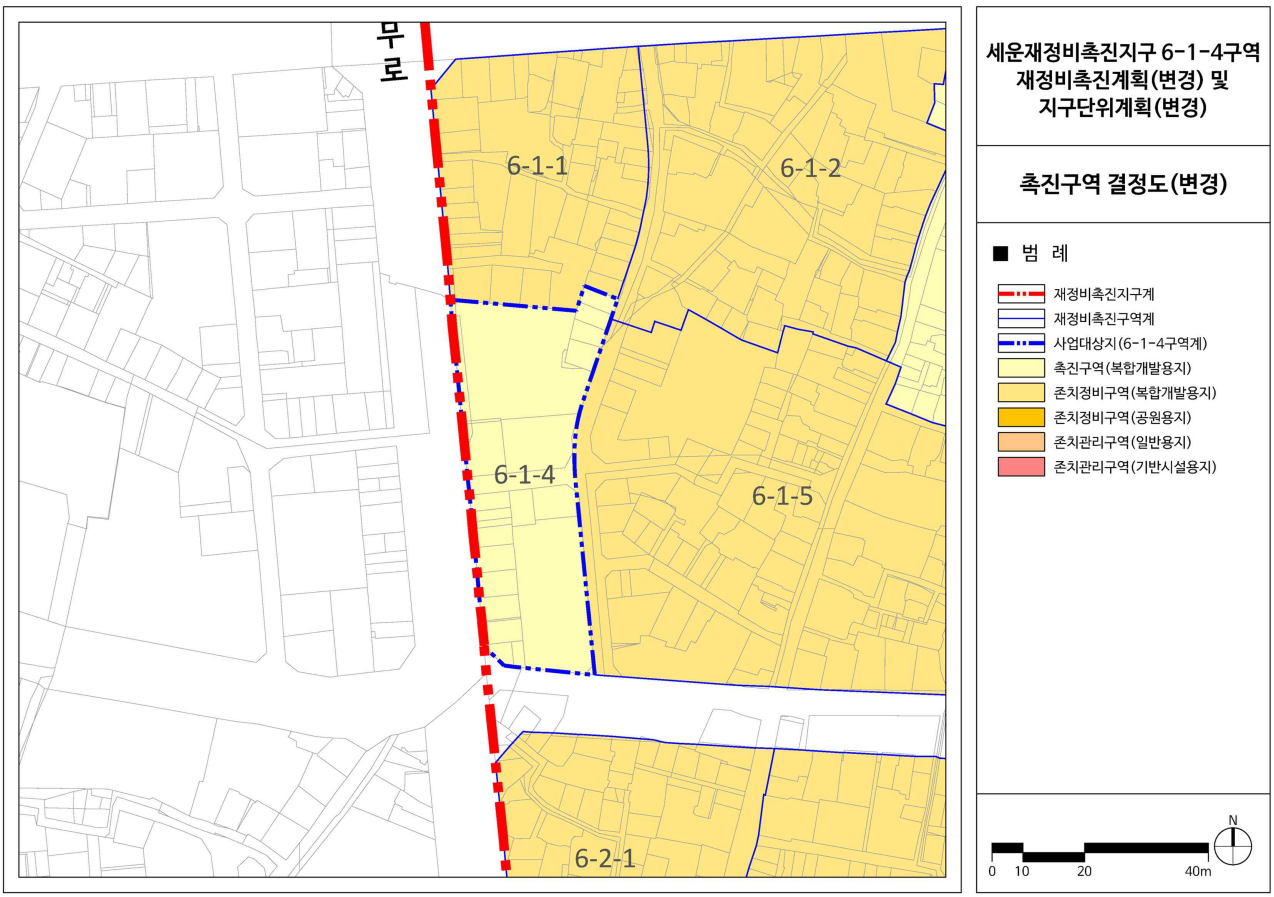
Ⅴ 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시재창조과(02-2133-4649) 및 중구청 도심정비과(02-3396-5756)에 관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(http://eum.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

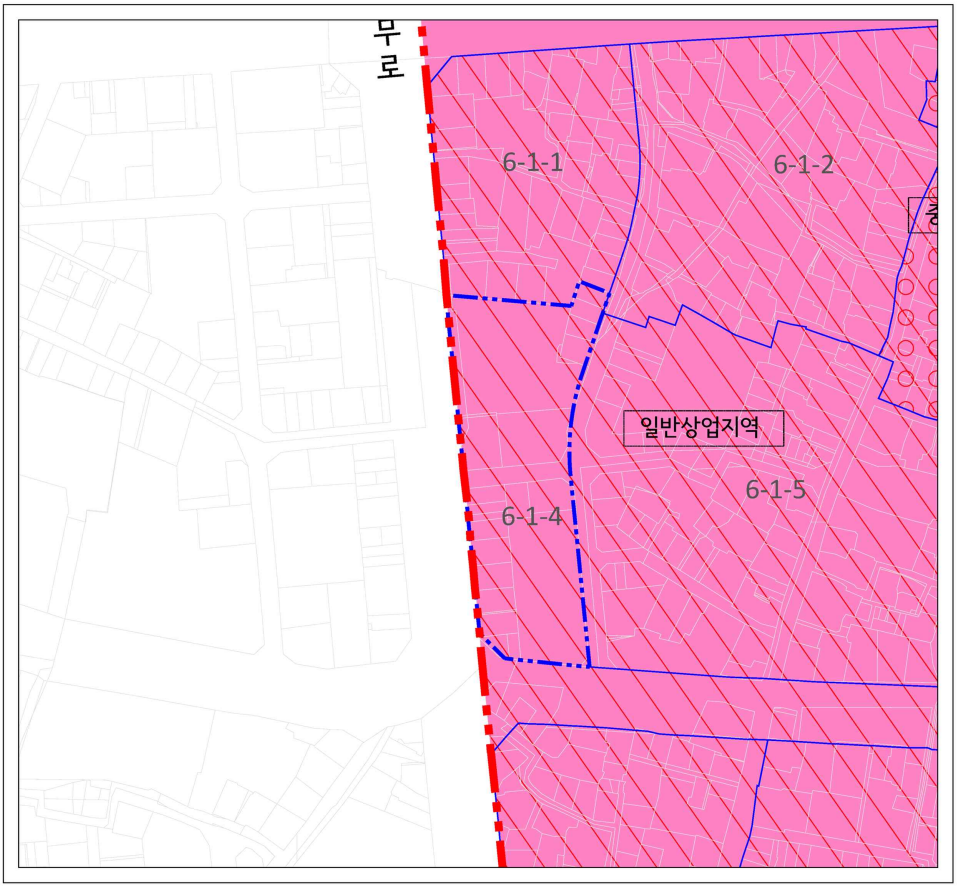
▌ 촉진구역 결정(기정)도



▌ 촉진구역 결정(변경)도



▌ 용도지역·지구 결정(기정)도



세운재정비촉진지구 6-1-4구역
재정비촉진계획(변경) 및
지구단위계획(변경)

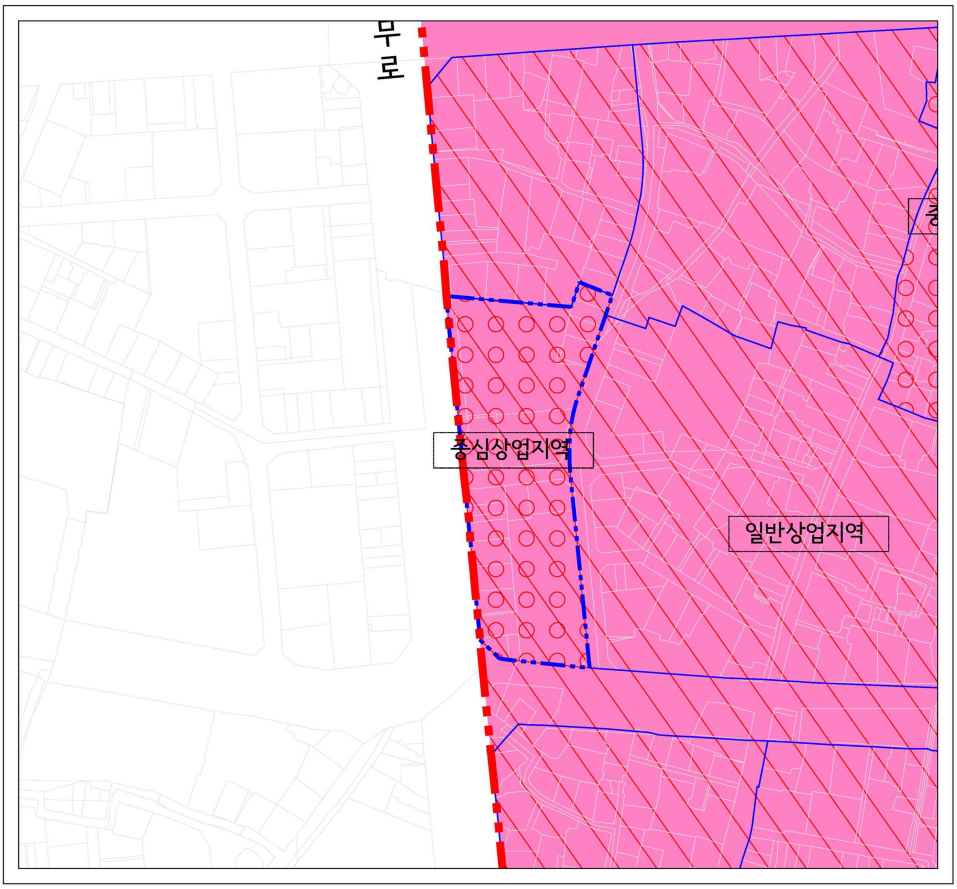
용도지역·지구결정(기정)도

■ 범 례

- 재정비촉진지구계
- 재정비촉진구역계
- 사업대상지(6-1-4구역계)
- 지적선
- 일반상업지역
- 중심상업지역
- 특정개발진흥지구

0 10 20 40m N

▌ 용도지역·지구 결정(변경)도



세운재정비촉진지구 6-1-4구역
재정비촉진계획(변경) 및
지구단위계획(변경)

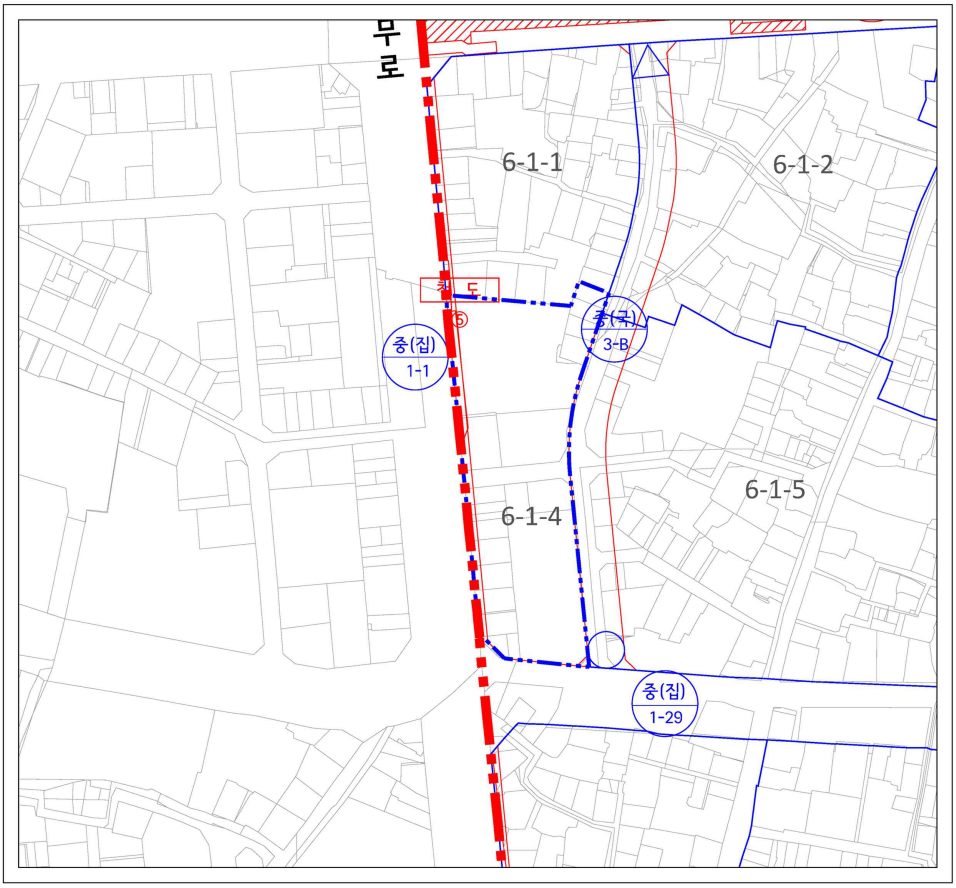
용도지역·지구결정(변경)도

■ 범 례

- 재정비촉진지구계
- 재정비촉진구역계
- 사업대상지(6-1-4구역계)
- 지적선
- 일반상업지역
- 중심상업지역
- 특정개발진흥지구

0 10 20 40m N

▌ 도시계획시설 결정(기정)도



세운재정비촉진지구 6-1-4구역
재정비촉진계획(변경) 및
지구단위계획(변경)

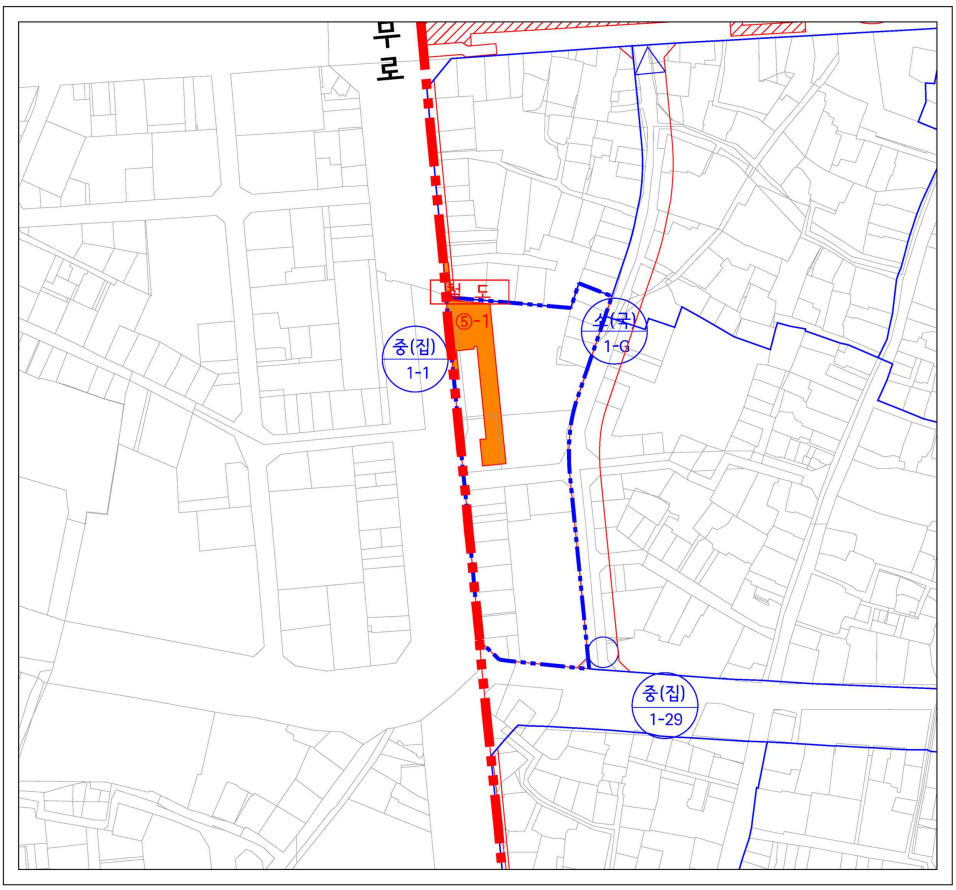
도시계획시설 결정도(기정)

■ 범 례

- 재정비촉진지구계
- 재정비촉진구역계
- 사업대상지(6-1-4구역계)
- 도시계획도로(중로)
- 철도

0 10 20 40m N

▌ 도시계획시설 결정(변경)도



세운재정비촉진지구 6-1-4구역
재정비촉진계획(변경) 및
지구단위계획(변경)

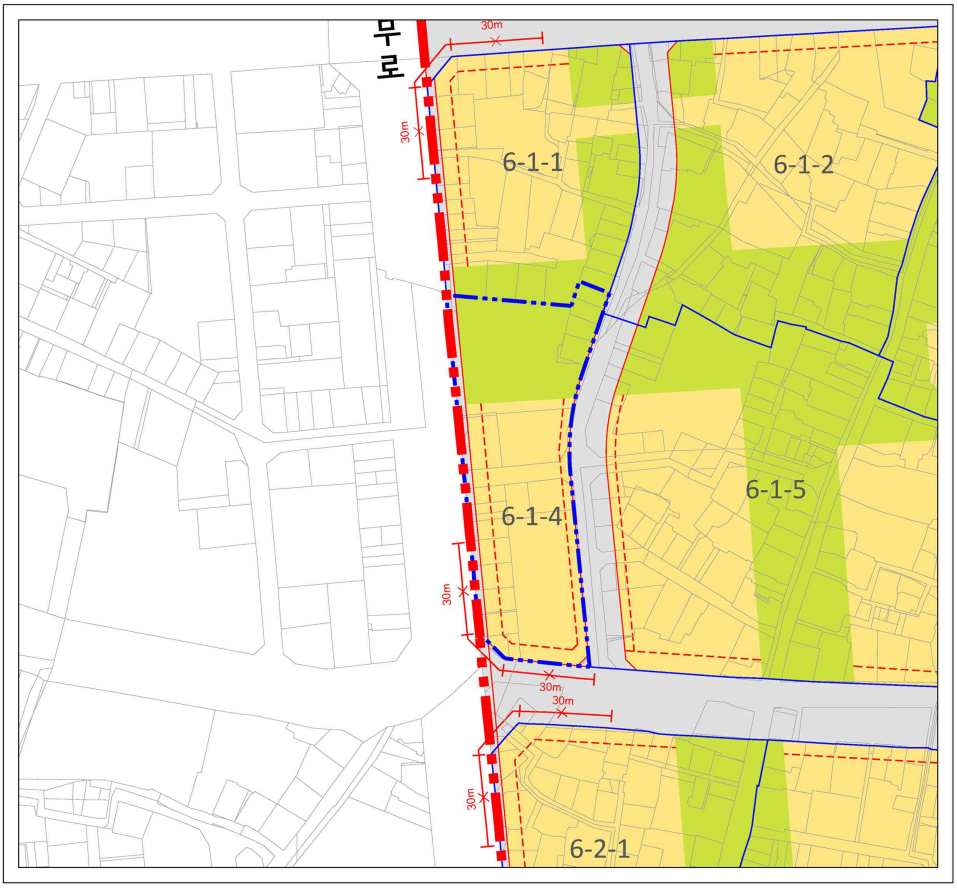
도시계획시설 결정도(변경)

■ 범 례

- 재정비촉진지구계
- 재정비촉진구역계
- 사업대상지(6-1-4구역계)
- 도시계획도로(중로)
- 철도
- 지하공공보도시설
- 입체적 결정

0 10 20 40m N

▌ 촉진계획 결정(기정)도



세운재정비촉진지구 6-1-4구역
재정비촉진계획(변경) 및
지구단위계획(변경)

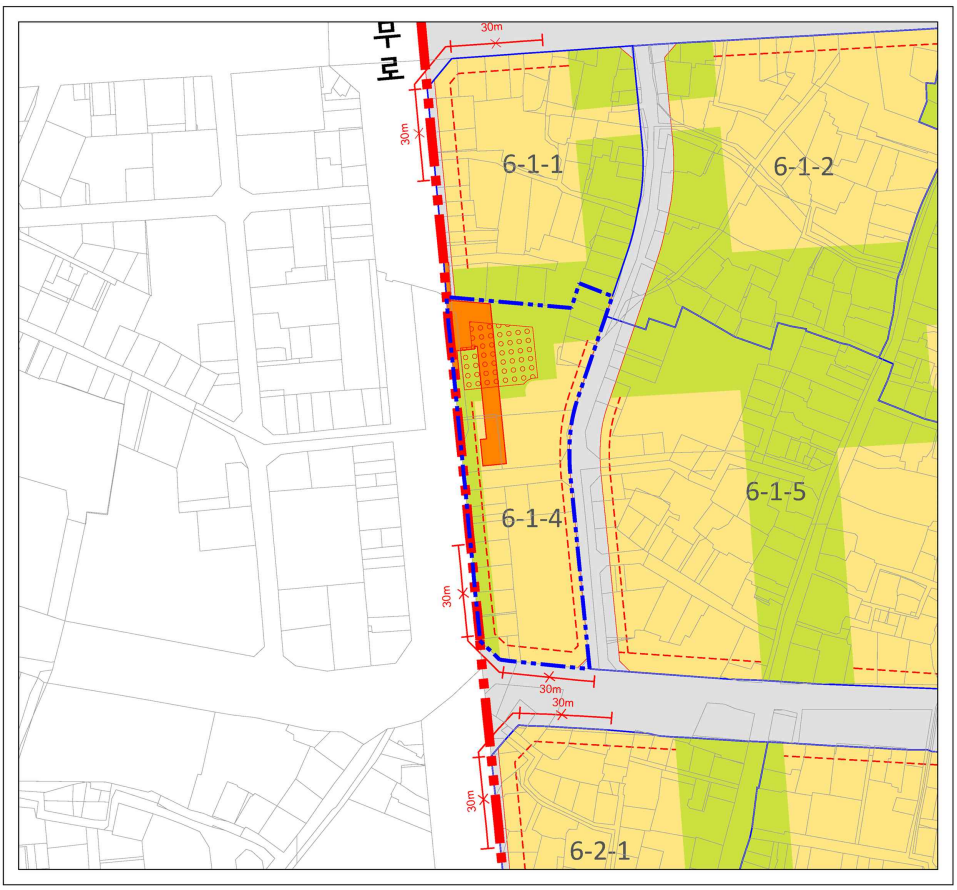
촉진계획 결정도(기정)

■ 범 례

- 재정비촉진지구계
- 재정비촉진구역계
- 사업대상지(6-1-4구역계)
- 도시계획시설선
- 복합개발용지
- 도 로
- 건축한계선
- 건축가능범위
- 차량출입불허구간
- 개방형녹지

0 10 20 40m N

▌ 촉진계획 결정(변경)도



세운재정비촉진지구 6-1-4구역
재정비촉진계획(변경) 및
지구단위계획(변경)

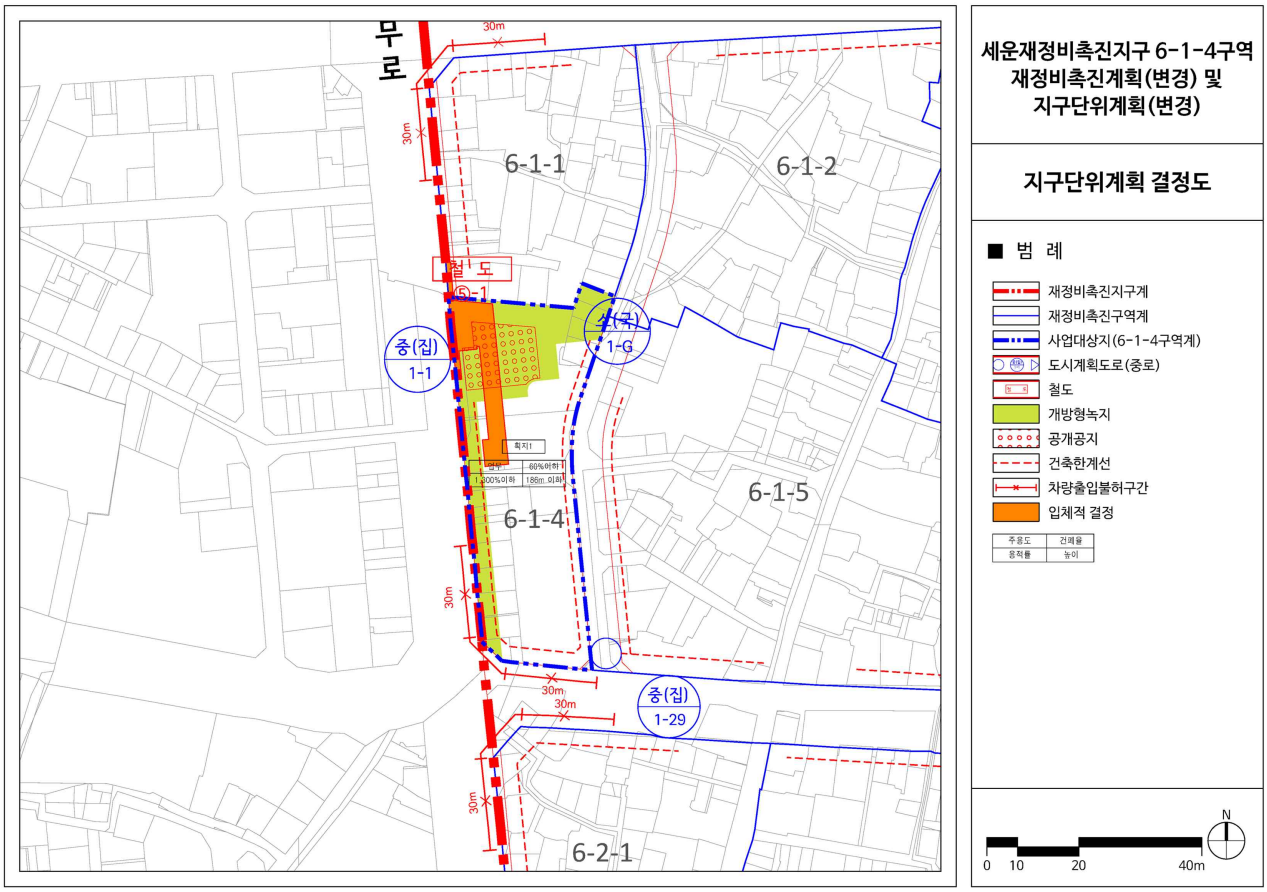
촉진계획결정도(변경)

■ 범 례

- 재정비촉진지구계
- 재정비촉진구역계
- 사업대상지(6-1-4구역계)
- 도시계획시설선
- 복합개발용지
- 도 로
- 건축한계선
- 건축가능범위
- 차량출입불허구간
- 개방형녹지
- 공개공지
- 입체적 결정

0 10 20 40m N

▌ 지구단위계획 결정도



(이하 여백)