

◆ 서울특별시고시 제2026-531호
**세운재정비촉진지구 6-4-1구역 재정비촉진계획(변경),
지구단위계획구역·지구단위계획 결정 및 지형도면 고시**

서울특별시고시 제2006-365호(2006.10.26.)로 세운재정비촉진지구 지정, 제2007-260호(2007.07.30.)로 1단계 구간 재정비촉진계획 변경 결정 및 지형도면 작성, 제2009-107호(2009.03.19.)로 재정비촉진계획 결정, 제2014-119호(2014.03.27.)로 재정비촉진계획 변경 결정 및 지형도면 고시, 제2024-316호(2024.06.27.)로 재정비촉진계획 변경 결정 및 지형도면 고시된 세운재정비촉진지구에 대하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제12조 및 같은 법 시행령 제15조규정에 따라 세운재정비촉진지구 재정비촉진계획(6-4-1구역)을 변경 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 제50조에 따라 지구단위계획 결정(변경)하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 작성하여 이를 고시합니다.

2026년 9월 17일

서울특별시장

I. 세운재정비촉진계획 개요(변경없음)

구분	지구명 (지구유형)	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	세운재정비촉진지구 (중심지형)	종로구 종로3가 175-4번지 일대	439,356.4	-	439,356.4	최초결정일 서고시 제2006-365호 (‘06.10.26.)

II. 세운재정비촉진계획(변경)
1. 토지이용계획에 관한 계획(변경)

구분		면적(㎡)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		439,356.4	-	439,356.4	100.0	-
택지 (획지)	소 계	285,757.3	증) 1,591.4	287,348.7	65.4	-
	복합개발용지	269,196.2	-	269,196.2	61.2	-
	남산자이	5,216.5	-	5,216.5	1.2	-
	국도호텔	1,620.5	-	1,620.5	0.4	-
	중앙대코플라자	-	-	-	-	존치정비구역
	명보아트홀	-	-	-	-	존치정비구역
	매일경제신문	-	-	-	-	존치정비구역
	세운상가군	9,724.1	증) 1,591.4	11,315.5	2.6	세운가동, 청계, 대림, 진양상가 금회 인현상가 존치정비구역 변경
기반 시설	소 계	153,599.1	감) 1,591.4	152,007.7	34.6	-

구분		면적(㎡)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
인	공공청사	7,600.0	-	7,600.0	1.7	중구청
	학교시설	13,055.1	-	13,055.1	3.0	덕수중학교
	하 천	8,423.4	-	8,423.4	1.9	청계천
	공 원	30,165.5	-	30,165.5	6.8	삼풍상가, PJ호텔 등
	녹 지	1,325.1	-	1,325.1	0.3	2개소
	주차장	1,198.7	-	1,198.7	0.3	1개소
	공공공지	1,328.4	-	1,328.4	0.3	3개소
	공공공지	4,100.3	감) 1,591.4	2,508.9	0.6	인현상가 존치정비구역으로 전환 공공공지 4개소 → 3개소
	도 로	86,402.6	-	86,402.6	19.7	-

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

• 토지이용계획에 관한 계획(변경) 사유서

변경전		변경후	변경내용	변경사유
세운상가군	9,724.1㎡	11,315.5㎡	• 1,591.4㎡ 면적 증가	• 6-4-1 존치정비구역 대지분할선에 따라 일부(인현상가)가 세운상가군으로 편입되면서 면적 증가함
공공공지	4,100.3㎡	2,508.9㎡	• 1,591.4㎡ 면적 감소	• 6-4-1 존치정비구역의 공공공지(인현상가)로 계획되어 있던 부분이 세운상가군으로 편입되면서 면적 감소함

2. 인구·주택수용계획(변경없음)

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

3. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획(변경없음)

4. 공원·녹지 조성 및 환경보전계획(변경없음)

5. 교통계획(변경)

- 세운 6-4-1구역 교통계획에 따라 마른내로에 대한 운영계획 변경('㉠ 교통 및 동선처리계획' 참조)
- ※ 상기 변경사항 외 변경사항 없음
- ※ 추후 세운 6-4-1구역 교통영향평가가시 확정될 예정임

6. 경관계획(변경없음)

7. 광고물 관리계획, 폐기물처리에 관한 계획 등 기타계획(변경없음)

8. 재정비촉진구역 지정에 관한 사항(변경)

가. 촉진구역

구분	구역명		위치	면적(㎡)	사업의 종류	비고
기정	6-4구역	6-4-22·23구역	중구 충무로4가 108-21번지 일대	5,724.2	도시정비형 재개발사업	
변경	6-4구역	6-4-1구역	중구 인현동2가 181-22번지 일대	19,418.2	도시정비형 재개발사업	
		6-4-22·23구역	중구 충무로4가 108-21번지 일대	5,724.2	도시정비형 재개발사업	

※ 상기 구역 면적은 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 금회 촉진계획 변경구역 외 게재 생략

• 촉진구역 결정(변경) 사유서

변경전 구역명	변경후 구역명	변경내용	변경사유
-	6-4-1구역	• 존치정비구역의 19,418.2㎡만 촉진 구역변경	• 정비가 시급한 구역의 도시기능 회복을 위해 대지분할가능선을 기준으로 분할하여 촉진구역 신설

※ 이 고시문에서 "세운 6-4-1구역"은 "6-4-1구역"으로 약칭함

나. 존치정비구역(변경)

구분	구역명		위치		면적(㎡)			비고
	기정	변경후	기정	변경후	기정	변경	변경후	
변경	6-4-1구역	1-7구역	중구 인현동2가 181-22 일대	중구 인현동2가 192-30 일대	23,667.1	감) 19,418.2	4,248.9	-

※ 상기 구역 면적은 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 금회 촉진계획 변경구역 외 게재 생략

• 존치정비구역 결정(변경) 사유서

변경전 구역명	변경후 구역명	변경내용	변경사유
6-4-1구역	1-7구역	• 구역명 및 면적 변경	• 촉진계획 시행지침 제35조에 따라 촉진구역 신설 외 지역(인현상가)은 1-7 존치정비구역으로 변경 • 기정 6-4-1구역 연접한 도로 부지 68.8㎡가 누락되어 23,598.3㎡→23,667.1㎡ 정정함

9. 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이 등에 관한 건축계획(신설)

구분	구역명	용적률(%)			건폐율(%)	높이(m)		비고
		기준	허용	상한		기준	최고	
신설	6-4-1구역	600이하	800이하	1,086이하	60이하	90	180이하	-

※ 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 변경사항 반영

※ 금회 촉진계획 변경구역 외 게재 생략

10. 기반시설 비용분담계획(변경)

구분	구역명		획지면적 (㎡)	정비기반시설 등(㎡)		기존정비 기반시설 (㎡)	순부담률(%)			비고 (도입시설)
				기반시설 (토지)	추가부담 (건축물 등)		기반시설 (토지)	추가부담 (건축물 등)	합계	
기정	6-4 구역	소계	27,157.7	4,690.0	6,572.5	4,453.5	0.7	19.3	20.0	-
		준치 정비 구역								
		6-4-1	18,490.3	2,684.1	5,628.9	2,684.1	-	23.3	23.3	생활SOC, 공공임대 산업시설
		6-4-2	2,664.3	131.5	240.0	74.9	1.9	8.1	10.0	-
		촉진 구역								
변경	6-4 구역	6-4-21	1,383.9	769.4	-	589.5	11.5	-	11.5	(사업완료)
		6-4-2223	4,619.2	1,105.0	703.6	1,105.0	-	13.2	13.2	-
		소계	31,340.0	6,058.1	5,542.2	4,989.1	3.2	16.4	19.6	-
		촉진구 역								
		6-4-1	18,423.7	4,052.2	4,598.6	3,219.7	3.5	19.3	22.8	공공임대 산업시설
		준치정 비구역								
		1-7	4,248.9	-	-	-	-	-	-	-
		6-4-2	2,664.3	131.5	240.0	74.9	1.9	8.1	10.0	-
		촉진구 역								
		6-4-21	1,383.9	769.4	-	589.5	11.5	-	11.5	(사업완료)
		6-4-2223	4,619.2	1,105.0	703.6	1,105.0	-	13.2	13.2	-

※ 기반시설 계획중 인도교 설치 부담은 우선 2구역(대지분할가능선 지침에 따라 대지분할 시 청계천변 연결구역인 2-2구역에서 인도교 부담), 5-4구역이 사업추진 시 확보하되, 인접구역 사업 선행시 유연하게 부담계획 조정가능

※ 정비기반시설(건축물) 면적은 건축물 토지지분을 포함한 건축물 환산부지 면적이며, 추후 정비계획 수립에 따라 토지지분 확정 시 상한용적률 인센티브 산정할 경우 토지지분은 토지 계수, 환산부지는 건축물 계수로 구분하여 적용

※ 건축물 기부채납시 의무 연면적(생활SOC 시설 전용면적 1,500㎡) 확보 원칙이며, 부지가액(세운지구 평균 공시지가 2천만원/㎡ 2배적용) 및 건축연면적(개발가능연면적 추정치) 변경에 따라 부담량 변동 가능

※ 5구역 및 6-1구역은 을지로 업무축 또는 비즈니스축 확장을 위한 업무 중심용도 유도를 위해 용도지역 상향을 전제로 순부담률 20%로 계획하였으며, 6-2구역 및 6-4구역은 추후 용도지역 상향을 검토하는 경우 순부담률 20% 부담대상 구역임(마른내로변(6-2구역 6-4구역)은 주거 90%까지 가능한 지역으로 상가군 공원화 및 인쇄산업 대책 등 특별한 경우를 제외하고는 일반상업지역 유지)

※ 순부담률 = (기반시설 부담면적 + 추가 부담면적 - 기존 정비기반시설) ÷ (획지면적 + 기반시설 부담면적 + 추가 부담면적 - 기존 정비기반시설)

※ 순부담률은 기존 정비기반시설 무상귀속을 전제로 하되, 사업시행 시 측량결과 등에 따라 변경될 수 있음

※ 추가부담은 공공임대산업시설 설치비용과 세운상가군 매입비를 토지로 환산한 면적임

※ 금회 촉진계획 변경구역 외 게재 생략

11. 임대주택 건설 등 재정비촉진지구에 거주하는 세입자의 주거대책(변경없음)

12. 단계적 사업추진에 관한 사항(변경없음)

13. 촉진구역별 사업계획(변경)

가. 6-4-1구역 재정비촉진구역(신설)

• 촉진구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	6-4-1구역	중구 인현동2가 181-22번지 일대	-	증) 19,418.2	19,418.2	-

• 촉진구역 결정 사유서

변경전 구역명	변경후 구역명	변경내용	변경사유
-	6-4-1구역	• 촉진구역 신설	• 녹지생태공간 확보 및 고밀·복합개발 추진을 위한 촉진구역 신설

나. 정비구역 지정(신설)

㉠ 정비사업의 명칭 : 세운 6-4-1구역 도시정비형 재개발사업

㉡ 정비구역 지정조서

㉢ 정비구역 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	6-4-1구역	중구 인현동2가 181-22번지 일대	-	증) 19,418.2	19,418.2	촉진구역 신설

• 정비구역 결정 사유서

변경전 구역명	변경후 구역명	변경내용	변경사유
-	6-4-1구역	• 정비구역 신설	• 녹지생태공간 확보 및 고밀·복합개발 추진을 위한 촉진구역 신설

㉣ 정비지구 조서 : 해당없음

㉤ 정비사업 시행 예정시기 등

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시정비형 재개발사업	정비구역 지정(변경) 후 5년 이내	「도시 및 주거환경정비법」 제27조에 따른 지정개발자	999세대	-

㉥ 정비구역을 분할, 통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 해당없음

㉠ 가구 및 획지에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율	용적률 (기준/허용/상한)	높이	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신설	6-4-1 구역	19,418.2	획지1 (사업용지)	18,423.7	중구 인현동2가 181-22 일대	공동주택	60% 이하	기준 600% 허용 800% 상한 1,086%이하	180m 이하	-
			획지2 (공공용지)	832.5	중구 총무로4가 62-9 일대	공장	60% 이하	800%이하	-	-

다. 정비계획 결정

㉡ 용도지역·용도지구에 관한 계획(변경없음)

㉢ 용도지역 결정조서(변경없음)

㉣ 용도지구 결정조서(변경없음)

㉤ 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		19,418.2	100.0	
정비기반시설	소계	162.0	0.8	
	도로	162.0	0.8	
택 지	소계	19,256.2	99.2	
	획지1	18,423.7	94.9	
	획지2	832.5	4.3	공공용지 (임대산업시설용지)

㉥ 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

㉦ 도시계획시설 및 정비기반시설 결정조서(변경없음)

㉧ 도로 결정조서(변경없음)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	1	1	10	국지 도로	150 (57)	총무로4가 66-3	총무로4가 38	일반 도로	-	서고 제234호 (`84.04.27)	6-4 구역
기정	소로	3	27	6	국지 도로	55 (16)	인현동4가 56-3	총무로4가 334-1	일반 도로	-	서고 제119호 (`14.03.27)	6-4 구역

※ ()는 구역 내 연장임

㉔ 정비기반시설 설치(부담)에 관한 계획

구분	획지 면적 (㎡)	정비기반시설 등(㎡)		기존정비 기반시설 (㎡)	순부담률(%)			비고 (도입시설)
		기반시설 (토지)	추가부담 (건축물 등)		기반시설 (토지)	추가부담 (건축물 등)	합계	
신설	18,423.7	4,052.2	4,598.6	3,219.7	3.5	19.3	22.8	공공임대산업시설

※ 추가부담은 공공임대산업시설 설치비용과 세운상가군 매입비를 토지로 환산한 면적임

※ 순부담률 = (기반시설 부담면적 + 추가 부담면적 - 기존 정비기반시설) ÷ (획지면적 + 기반시설 부담면적 + 추가 부담면적 - 기존 정비기반시설)

$$= (4,052.2\text{㎡} + 4,598.6\text{㎡} - 3,219.7\text{㎡}) \div (18,423.7\text{㎡} + 4,052.2\text{㎡} + 4,598.6\text{㎡} - 3,219.7\text{㎡}) = 22.8\%$$

• 기반시설(토지)

구분	토지				순부담면적 (㎡)	순부담률 (%)
	계	도로	공원(설치비)	공공임대산업시설(토지)		
정비기반시설 등	4,052.2	162.0	3,057.7	832.5	832.5	3.5

※ 「서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례」 제19조제3항에 따라 기반시설 설치비용 예치 - 공원(설치비) = 기반시설 설치비용 ÷ 부지가액 = 88,122,914,000원 ÷ 28,820,000원/㎡ = 3,057.7㎡

※ 순부담면적 = (정비기반시설(도로, 공원(설치비)) - 기존 정비기반시설) + 공공임대산업시설(토지)
= (162.0㎡ + 3,057.7㎡ - 3,219.7㎡) + 832.5㎡ = 832.5㎡

• 추가부담(건축물 등)

① 공공용지에 관한 계획

공공임대 산업시설	계획기준	• 공공임대산업시설 기부채납 : 순부담률 1.4% [환산면적 326.6㎡]
	산출근거	• 세운 6-3-4구역 주차장 부지 내 공공임대산업시설 설치(구역 외 기부채납) • 환산부지면적 : 326.6㎡ - 설치비용 : 설치면적 × 건축비 = 4,351.74㎡ × 2,163,000원/㎡(수도권정비계획법 표준건축비(부가세 제외)) = 9,412,813,620원 - 환산부지면적 : 설치비용 ÷ 부지가액 = 9,412,813,620원 ÷ 28,820,000원/㎡ = 326.6㎡

※ 부지가액(구역 내 필지의 개별공시지가 산술평균 2배, 2025)은 추후 감정평가결과 등에 따라 조정될 수 있음

② 상가군 확보에 관한 계획

공공시설등 (상가군 매입)	계획기준	- 상가군 매입 : 순부담률 17.9% [환산면적 4,272.0㎡] - 매입 상가군은 녹지공간 조성 전까지 활용을 위해 공공임대상가/공공임대주택 등으로 제공
	산출근거	- 환산부지면적 : 4,272.0㎡ - 매입비용 : 약 1,231억원(탁상감정가 적용) - 환산부지면적 : 매입비용 ÷ 부지가액 = 123,117,871,000원 ÷ 28,820,000원/㎡ = 4,272.0㎡

- ※ 부지가액(구역 내 필지의 개별공시지가 산술평균 2배, 2025)은 추후 감정평가결과 등에 따라 조정될 수 있음
- ※ 상가군 매입 불가시 「서울특별시 도시재정비 촉진에 관한 조례」 제19조제3항에 따라 현금에 치료 변경 가능
- ※ 사업시행계획인가시 「도시재정비법」 제11조제4항에 따라 서울시, 중구청 협의를 통해 인현상가(신성아파트 포함) 소유자에 대한 권리가 보호될 수 있도록 권리보호방안 마련

㉔ 기부채납시설 채납행정청(관리청) 지정조서

구분	시설명	위치	면적(㎡)	비고(관리청)
신설	공공용지	중구 충무로4가 62-9 일대	- 토지면적 : 832.5㎡ (건축물 미포함)	서울특별시 (산업입지과)
신설	공공임대산업시설	중구 예관동 143(세운 6-3-4구역 주차장 부지)	- 연면적 : 4,351.74㎡	중구청 (도심산업과)

- ※ 공공용지 및 공공임대산업시설은 각 관리청으로 귀속되며, 해당 관리청에서 운영 및 관리함
- ※ 향후 토지가격 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·형태는 조정될 수 있음

㉕ 현금납부에 관한 사항 : 해당없음

㉖ 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)			법적기준	비고
				기정	변경	변경후		
신설	주민 공동 시설	어린이놀이터(실외)	획지1 (사업용지)	-	증) 500.00	500.00	-	총량제 대상
		어린이집		-	증) 350.00	350.00	500~1,000세대 미만 : 330㎡이상	
		작은도서관		-	증) 161.00	161.00	500~1,000세대 미만 : 158㎡이상	
		경로당		-	증) 406.00	406.00	500~1,000세대 미만 : 330㎡이상	
		다함께돌봄센터		-	증) 80.00	80.00	500세대 이상 : 전용면적 66㎡이상	
		주민공동시설		-	증) 9,876.97	9,876.97	-	
		소계		-	증) 11,373.97	11,373.97	총량제 의무 3,121.8㎡ 이상	
	관리사무소/경비실			-	증) 150.00	150.00	10㎡에 50세대 넘는 세대 마다 0.5㎡ 더한 면적 이상 (100㎡초과 시 100㎡ 설치가능)	-

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			법적기준	비고
			기정	변경	변경후		
합계					11,523.97	-	-

※ 공동이용시설 설치계획은 관련 규정 범위 내에서 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 단계에서 변경될 수 있음

※ 어린이놀이터는 외부공간 설치로 연면적 산정시 제외

※ 주민공동시설(9,876.97㎡)에는 맘스스테이션, 문화센터, 키즈존, 피트니스 등 설치예정

① 기존 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	6-4-1 구역	19,418.2	획지1 (사업용지)	18,423.7	중구 인현동2가 181-22 일대	159	-	-	159	-	-
			획지2 (공공용지)	832.5	중구 충무로4가 62-9 일대						

⑧ 건축물에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율	용적률	높이	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신설	6-4-1 구역	19,418.2	획지1 (사업용지)	18,423.7	중구 인현동2가 181-22 일대	공동주택	60% 이하	1,086% 이하	180m 이하	-
			획지2 (공공용지)	832.5	중구 충무로4가 62-9 일대	공장	60% 이하	800% 이하	-	-

• 용적률 : ① + ② + ③ = 1,086% 이하 적용

① 기준용적률 : 600%

② 허용용적률 인센티브 : 200% 적용

건축물의
용적률에
관한 계획

인센티브 항목	요건	완화량
개방형녹지 초과설치(의무)	개방형녹지 30% 초과시	100%
지구통합관리 운영(의무)	사업시행인가 전, 지구통합관리·운영을 위한 협약 체결 완료시	20%
상가세입자 대책 : 대체영업장 확보시(의무)	대체영업장 확보시(재수용비율 20%이상)	30%
주거안정	전체 연면적의 30%이상 주거도입시(주거복합비율에 따라 정량부여)	80%
합 계		230% (200% 적용)

③ 상한용적률 인센티브 : 286% 적용

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율	용적률	높이	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
	구분	산정내용							완화량	
	정비기반 시설 등 (도로, 공원(설치비) 공공임대산업 시설(토지))	• 허용용적률×1.3×가중치× α 토지 = 800%×1.3×1×0.04519 = 46.99% ※ 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 '공공시설 등 제공부지' 의 해당 용적률 비율 = 800% / 800% = 1 ※ α 토지 : 공공시설등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설등 부지 = (162.0㎡ + 3,057.7㎡ - 3,219.7㎡ + 832.5㎡) / 18,423.7㎡ = 0.04519							46.99%	
	공공임대 산업시설	• 허용용적률×1.2× α 건축물 = 800%×1.2×0.01773 = 17.01% ※ α 건축물 : 공공시설등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 비율 = 326.6㎡ / 18,423.7㎡ = 0.01773							17.01%	
	공공시설등 (상가군 매입)	• 허용용적률×1.2× α 상가군 매입 = 800%×1.2×0.23187 = 222.59% ※ α 상가군 매입 : 공공시설등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공 시설등 부지(상가군 매입비용 환산부지) 제공 면적 비율 = 4,272.0㎡ / 18,423.7㎡ = 0.23187							222.59%	
	합 계							286.59% (286% 적용)		
건축물의 높이에 관한 계획	• 높이 : 180m 이하									
	구분	인센티브 산식					완화량			
	기준높이	-					-	90.0m		
	개방형녹지 초과확보시	{적정건폐율 50%×(기준높이+20m) ÷ (80%-개방형녹지율)}-기준높이					{50%×(90m+20m) ÷ (80%-44.5%)}-90m	64.9m		
	공공용지 제공	기준높이×(공공시설등의 부지로 제공하는 면적÷당초의 대지면적)					90m× (5,431.1㎡ ÷ 19,418.2㎡)	25.1m		
합 계							180m			
주택의 규모 및 규모별 건설비용	• 전용면적 85㎡이하 규모의 주택 : 전체 세대수의 80%이상 건립 ⇒ 81.5% 계획 • 「세운재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경」에 따라 도심형 임대주택 공급(세대수 10% 의무) ① 재개발의무 임대주택 공급(상업지역 5%) - 전용면적 40㎡이하 규모의 주택 : 임대주택 세대수의 30%이상 건립 ⇒ 30.0% 계획 ② 민간임대주택 공급(세대수 5%)									
	구분 (전용면적 기준)		계	분양	임대			비율 (%)		
					소계	공공임대	민간임대			
	계		999	899	100	50	50	100.0		
	85㎡이하	40㎡이하	88	58	30	15	15	8.8		
		40~60㎡이하	220	150	70	35	35	22.0		
		60~85㎡이하	506	506	-	-	-	50.7		
	85㎡초과		185	185	-	-	-	18.5		

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율	용적률	높이	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
공공주택 및 주거비를 완화에 대한 계획	• 주거 비율 64.4%, 주거용용적률 400%→ 690% 이하 - 퇴계로변 : 직주비 균형과 도심 생활환경 구축을 위해 주거비를 최대 90% 허용									
건축물의 건축선에 관한 계획	• 건축한계선 - 획지1(사업용지) : 마른내로변 5m(단, 개방형녹지 부분 제외) - 획지2(공공용지) : 대지경계선 1m • 건축가능범위 지정 - 개방형녹지 확보를 위한 대지경계선 내 건축가능범위 별도 지정									
대지 내 공지에 관한 계획	• 건축한계선 후퇴부는 보도부속형 전면공지로 조성 • 개방형녹지 및 복층 공원과 연계성 증진을 위해 대상지 북동측에 공개공지 조성									
개방형녹지계획	• 개방형녹지율 : 44.5%(8,199.0㎡) (의무비율 35% 이상) ※ 개방형녹지 내 마른내로10길은 「세운재정비촉진계획 시행지침 제24조 임시도로 설치·운영·복구지침에 관한사항」에 따라 인접구역 개발시까지 일시적 임시도로로 설치·운영									

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

⑤ 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

구분	내용				
추정비례율 산정방식	• 추정비례율 = (총 수입 - 총 지출) ÷ 종전자산 총액 × 100%				
추정비례율	• 추정비례율 : 104.26% = (총 수입 - 총 지출) ÷ 종전자산 총액 × 100% = (2,698,212,060천원 - 2,282,609,198천원) ÷ 398,621,951천원×100% = 104.26%				
	구분			금액(천원)	
	총 수입	공동주택	분양	899세대	1,683,170,000
			민간임대(임대 후 분양가정)	50세대	58,400,000
			공공임대(지자체 매각가정)	50세대	5,885,000
			소계		1,747,455,000
		오피스텔			645,960,000
		판매시설			304,797,060
		합계(A)			2,698,212,060
		총 지출(B)			2,282,609,198
	종전자산 총액(C)			398,621,951	
	개발이익(A-B)			415,602,862	
	추정비례율((A-B)÷C)			104.26%	
	* 개별 공시가격은 부동산공시가격알리미에서 개별 공시가격 확인				

구분	내용
	※ 토지가격 추정은 2025년 개별공시지가 및 구역 내 표준지공시지가를 기준으로 검토시점까지 지가변동률, 개별요인 격차를 및 시세 등을 감안한 시세보정률을 곱하여 검토

공사비 및 분양가 변동표	비례율 변화표		변동률		사업비				
					-5%	-2.5%	0%	2.5%	5%
	변동률		평균단가 (만원/3.3㎡)		1,235	1,268	1,300	1,333	1,365
분양가 (일반분양 기준)	5%	54,600	144.09%	135.13%	126.18%	117.22%	108.27%		
	2.5%	53,300	133.13%	124.18%	115.22%	106.26%	97.31%		
	0(기준)	52,000	122.17%	113.22%	104.26%	95.30%	86.35%		
	-2.5%	50,700	111.21%	102.26%	93.30%	84.34%	75.39%		
	-5%	49,400	100.25%	91.30%	82.34%	73.39%	64.43%		

추정분담금 산출	• 추정분담금(개략적인 개별 분담금) 산출방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)				
	권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)		추정분담금(a-b)
	공공주택	39형 7.6억 59형 14.4억 84형 18.8억 130형 25.5억 217P형 65.1억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(104.26%)		권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+: 부담 / -: 환급)
	오피스텔	1300형 23.0억 2170형 48.8억			
	근린생활시설(분양평당 단가)	29.8백만원			

※ 향후 관리처분계획인가 수립 시 관련법령에 따라 선정된 감정평가업체를 통해 종전자산, 사업비, 종후자산의 금액이 확정됨에 따라 상기 추정분담금은 변경될 수 있음

① 정비구역 및 주변 지역의 주택 수급에 관한 사항

㉠ 정비구역의 주택밀실 현황

① 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
159	47	112	159	156	3

② 거주현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	71	71	56	15	133	105	28	-
단독주택	71	71	56	15	133	105	28	-
공동주택	-	-	-	-	-	-	-	-

③ 규모별, 유형별 거주현황

구분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		71	71	71	-	-	-	-	-	-	-
60㎡ 이하	소계	20	20	20	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡이하	6	6	6	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과~50㎡이하	6	6	6	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡초과~60㎡이하	8	8	8	-	-	-	-	-	-	-
	60㎡초과~85㎡이하	22	22	22	-	-	-	-	-	-	-
85㎡ 초과	소계	29	29	29	-	-	-	-	-	-	-
	85㎡초과~135㎡이하	23	23	23	-	-	-	-	-	-	-
	135㎡초과	6	6	6	-	-	-	-	-	-	-

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장의 연면적을 기준으로 작성

㉔ 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분		계	분양	임대주택		비고
				공공임대	민간임대	
합 계		999	899	50	50	-
60㎡ 이하	소계	308	208	50	50	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-
	30㎡초과~50㎡이하	88	58	15	15	-
	50㎡초과~60㎡이하	220	150	35	35	-
	60㎡초과~85㎡이하	506	506	-	-	-
85㎡ 초과	소계	185	185	-	-	-
	85㎡초과~135㎡이하	180	180	-	-	-
	135㎡초과	5	5	-	-	-

㉕ 인구 및 주택의 수용계획

구분	계획세대(가구)	계획인구(인)	비고
계	999	1,934	-
60㎡이하	308	462	-
60㎡~85㎡이하	506	1,078	-
85㎡ 초과	185	394	-

※ 계획세대수는 사업시행인가 시 변경될 수 있음

※ 계획인구 산정 방식(「세운재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정」 중 인구 및 주택수용 계획 반영)

- 전용면적 60㎡이하 : 1.5인/세대 적용(‘22.4. 서울시 임대주택 혁신방안 자료 참고)
- 전용면적 60㎡초과 : 2035년 세대당 인구수 2.13인/세대 적용(장래인구추계, 통계청 ‘23.01)

㉔ 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

㉔-1 임대주택 건설계획

- 「세운재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경」에 따라 창업지원 및 1, 2인 가구를 위한 도심형 임대주택 공급

(세대수 또는 연면적의 10% 의무)

- 공공임대주택 5% : 상업지역 의무 5% 반영(서울시 매입 후 SH 위탁관리방식)
- 민간임대주택 5% : 민간임대주택 추가 확보(민간 임대사업자 자체 운영, 의무 10년)

구분	전체		공공임대주택		민간임대주택		비고
	세대수	비율(%)	세대수	비율(%)	세대수	비율(%)	
합 계	999	100.0	50	100.0	50	100.0	-
40㎡이하	88	8.8	15	30.0	15	30.0	
40㎡~60㎡이하	220	22.0	35	70.0	35	70.0	
60㎡~85㎡이하	506	50.7	-	-	-	-	
85㎡초과	185	18.5	-	-	-	-	

㉔-2 공공임대주택 건설계획

구분	계획내용		
산출근거	• 전체 세대수 : 999세대 • 재개발 임대주택 건설계획 : 50세대(연면적 7,507.55㎡) - 전체 세대수의 5%이상 = 999세대 × 5% = 49.95세대 < 50세대 계획		
건립 규모	세대수	전체비율(%)	공공주택 비율(%)
합계	50	5.0	50.0
40㎡이하	15	1.5	15.0
40㎡~60㎡이하	35	3.5	35.0

㉔-3 민간임대주택 건설계획

구분	계획내용		
산출근거	• 전체 세대수 : 999세대 • 민간임대 건설계획 : 50세대(연면적 7,507.55㎡) - 전체 세대수의 5%이상 = 999세대 × 5% = 49.95세대 < 50세대 계획		
건립 규모	세대수	전체비율(%)	공공주택 비율(%)
합계	50	5.0	50.0
40㎡이하	15	1.5	15.0
40㎡~60㎡이하	35	3.5	35.0

㉔ 소형주택 건설계획 : 해당없음

㉕ 세입자 주거대책

- 「세운재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도서」 (9. 임대주택 건설 등 세입자 주거대책)에 따라 세입자를 고려한 소형평형 및 임대주택 건설
- 세입자 주거대책으로서 「도시 및 주거환경정비법」 제65조에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하여 보상하도록 함

① 환경성 검토결과 : 해당없음

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제21조에 따라 환경성 검토 미 실시

㉖ 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
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	-

㉗ 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변 현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 북측 덕수중학교 입지	• 6-4-1구역 남측 일부를 제외한 대상지 모두 덕수중학교 경계 200m 이내에 해당하는 상대보호구역에 해당되나, 대상지 북측에 위치한 고층 건축물(세운푸르지오 헤리티지) 및 도로 (마른내로변, 20m) 등에 의해 건축물 신축에 따른 일조 등의 영향은 없을 것으로 사료됨 • 향후 사업시행인가시 교육영향평가 심의 진행 예정	거리 50m 이내

㉘ 교통 및 동선처리계획

항목	지점	문제점	개선대책
주변가로 및 교차로	-	• 장래 주변지역 교통여건 변화에 따른 차로 및 교차로 운영방안 수립 필요	• 사업지 주변개발계획안 반영 - 세운 재정비 6-4-22,23 통합구역 오피스 신축사업 교통성검토서(2024.01)
	-		• 사업지 주변 교차로 최적신호운영방안 제시(1개소)
	㉑		• 사업지 북측 마른내로 정비계획 수립 - B=20.0m, L=182.0m, 3~4차로 운영방안 제시 - 거주자우선주차 및 이륜주차면 삭제

항목	지점	문제점	개선대책										
	㉑		•사업지 남측 청경공로1길 정비계획 수립 - B=10.0m, L=150.0m, 2차로 운영방안 제시 - 통행체계 변경(일방통행 → 양방통행)										
	㉒		•사업지 남동측 퇴계로 확장계획 수립 - B=10.5m → 13.5~14.5m, L=50.0m, 3차로 운영방안 제시 - 통행체계 변경(일방통행 → 양방통행)										
	㉓		•㉑신설교차로 : 교원식교차로 설치										
진출입 동 선	㉔ ㉕	•교통소통영향 저감을 위한 사업지 출입구 교차로 운 영방안 필요	•사업지 진출입 접근성 향상 및 교통영향 최소화를 위한 출입구 운영방안 수립 ㉑신설교차로(주출입구) : 교원식교차로 설치 : 차량회전반경 R=6.0m 확보 : 신호교차로운영 ㉒신설교차로(부출입구) : 비신호교차로 운영 : 차량회전반경 R=6.0m 확보										
항목	지점	문제점	개선대책										
대중교통 및 보행	-	•자전거 이용객을 위한 자전거보관소 설치 필요	•세부 건축계획 수립 시 『자전거 이용 활성화에 관한 법률』에 적합한 자전거보관 소 및 편의시설 설치										
	-	•보행동선 단절구간 보행자의 안전 및 보행동선 연 계 필요	•건축한계선까지 보행공간을 확보하고 보행공간의 경우 시설물 (지장물) 설치 제한										
	-		•보행동선 단절구간 횡단보도 설치										
주 차 시 설	-	•법정 및 장래 주차수요를 충족하는 원활한 주차공급 확보 필요	•법정주차대수 및 주차수요대수에 부응하는 계획주차 대수 확보 <table><tr><td>법정주차</td><td>주차수요</td><td>계획주차</td><td>법정대비</td><td>수요대비</td></tr><tr><td>1,921</td><td>2,019</td><td>2,501</td><td>130.2%</td><td>123.9%</td></tr></table>	법정주차	주차수요	계획주차	법정대비	수요대비	1,921	2,019	2,501	130.2%	123.9%
법정주차	주차수요	계획주차	법정대비	수요대비									
1,921	2,019	2,501	130.2%	123.9%									
교통안전 및 기 타	-	•교통안전시설 설치 필요	•차량속도 저감을 위한 과속방지턱 설치										
	-		•무단횡단방지를 위한 중앙분리대 설치										
	-		•무단횡단방지를 위한 보행자방호울타리설치										
	-		•차선규제봉 설치										
	-		•적정 교통안전표지판 설치										
	-		•횡단보도 차량진입방지를 위한 볼라드 설치										
	-		•방향지시 및 안전사고예방을 위한 노면표시설치										

주 : 지점은 교통처리계획도 참조

⑤ 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구분	계획내용	비고
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 • 공격 공간과 사적 공간 사이에 전이공간을 설치하여 공간의 인지성 강화 • 수목의 식재로 사각지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 유지하여 계획	-

④ 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 정비구역 내 기존 수목 없음
- 정비구역 경계에 위치한 기존 수목은 별도의 이식없이 유지·관리에 영향이 없도록 추후 철거 및 착공 시 관련 부서와 협의하여 공사계획 수립하겠음

㉠ 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획

㉡ 구역 내 옛길, 옛물길의 보전 및 활용계획

- 6-4-1구역 동측으로 연속적인 원형가지길이 위치하고 있음
- 정비구역 내 주요 원형가지길인 마른내로10길은 개방형녹지로 계획하여 보전 및 활용
 - 마른내로10길 일부를 6-4-2구역 접근을 위해 유지하되, 6-4-2구역 사업완료 시 폐도로 계획
 - 그 외 원형가지길은 지역의 통합적 계획 수립을 위해 폐도로 계획(유연화)

㉢ 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당없음

14. 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 지구단위계획구역 결정조서(신설)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	6-4-1구역	중구 인현동2가 181-22 일대	-	증) 19,418.2	19,418.2	-

※ 상기 구역 면적은 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 금회 촉진계획 변경구역 외 게재 생략

• 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	도면표시번호	위치	변경내용	변경사유
신설	-	중구 인현동2가 181-22 일대	• 지구단위계획 신설 - 면적 : 19,418.2㎡	• 6-4-1구역 도시정비행 재개발사업에 따른 지구단위 계획구역 지정

나. 지구단위계획 결정조서

- ① 용도지역 · 지구에 관한 계획(변경없음)
 ② 도시계획시설에 관한 결정조서(변경없음)
 ③ 도로 결정조서(변경없음)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	1	1	10	국지 도로	150 (57)	충무로4가 66-3	충무로4가 38	일반 도로	-	서고 제234호 (`84.04.27)	6-4 구역
기정	소로	3	27	6	국지 도로	55 (16)	인현동4가 56-3	충무로4가 334-1	일반 도로	-	서고 제119호 (`14.03.27)	6-4 구역

※ ()는 구역 내 연장임

③ 가구 및 획지에 관한 결정조서

구역명	획지	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
6-4-1구역	소계	-	증) 19,256.2	19,256.2	99.2	-
	획지1	-	증) 18,423.7	18,423.7	94.9	사업용지
	획지2	-	증) 832.5	832.5	4.3	공공용지

④ 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

㉠ 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분		용도	비고
획지1 (사업용지)	지정용도	• 공동주택(오피스텔 제외)	지상연면적의 50%이상
	허용용도	• 불허용도 이외의 용도	-
	불허용도	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표9 및 「서울특별시 도시 계획 조례」 제33조에 따른 일반상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물	-
획지2 (공공용지)	허용용도	• 불허용도 이외의 용도	-
	불허용도	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표9 및 「서울특별시 도시 계획 조례」 제33조에 따른 일반상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물	-

㉡ 건폐율 계획

구분	계획내용	비고
획지1(사업용지)	60%이하	-
획지2(공공용지)	60%이하	-

㉢ 용적률 계획

구분	계획내용			비고
	기준	허용	상한	
획지1(사업용지)	600%이하	800%이하	1,086%이하	-
획지2(공공용지)	-	-	800%이하	기부채납

• 허용용적률 인센티브 사항

구분		완화조건	산정방식	완화량 (200%이하)
초록 거점 조성	개방형녹지 초과설치 (의무)	• 개방형녹지 30% 초과시 설치시 • 기준용적률 × (도입시설면적 ÷ 대지면적) × 2.0 = 600% × (8,199.0㎡ ÷ 5,527.1㎡) ÷ 18,423.7㎡ × 2.0 ※ 초과면적을 도입시설 면적으로 산정	최대 100%	100%
	지구통합관리 운영(의무)	• 사업시행인가 전, 지구통합관리·운영을 위한 협약 체결 완료시	정량 20%	20%
활력 거점 조성	상가 세입자 대책	• 대체영업장 확보시(재수용비율 20%이상) ※ 단, 도심산업이 없는 경우 등 관련부서와 협의를 통해 미적용 가능	정량 30%	30%

구분		원화요건						산정방식	원화량 (200%이하)
	주거안정	전체연면적의 30%이상 주거도입시						주거복합 비율에 비례하여 최대 100%	80%
		〈주거용도 도입 산정식〉							
		주거복합 비율	30% 미만	30~ 40%	40~ 50%	50~ 60%	60~ 70%		
		인센티브량	—	20%	40%	60%	80%		
		※ 단, 주거복합비율 산정시 주택법상 주택만 인정							
		합계							230% (200% 적용)

- 상한용적률 인센티브 사항

구분		인센티브 산식	원화량	
기반 시설	정비기반시설 등 (도로, 공원(설치비), 공공임대산업시설(토지))	• 허용용적률×1.3×가중치× α 토지 ※ 가중치 = 부지 용적률 비율 ※ α 토지 = 부담면적÷(대지면적- 토지 및 대지 지분)	• 800%×1.3×1×0.04519 ※ 가중치 = 800%÷800% = 1 ※ α 토지 = 832.5㎡÷(19,418.2㎡-994.5㎡) = 0.04519	46.99%
	공공임대산업시설	• 허용용적률×1.2× α 건축물 ※ α 건축물 = 환산면적÷(대지면적-토지 및 대 지지분)	• 800%×1.2×0.01773 ※ α 건축물 = 326.6㎡÷(19,418.2㎡-994.5㎡) = 0.01773	17.01%
추가 부담	공공시설등 (상가군 매입)	• 허용용적률×1.2× α 상가군 매입 ※ α 상가군 매입 = 환산면적÷(대지면적-토지 및 대지지분)	• 800%×1.2×0.23187 ※ α 상가군 매입 = 4,272.0㎡÷ (19,418.2㎡-994.5㎡) = 0.23187	222.59%
	합계			286.59% (286% 적용)

㉔ 높이 계획

구분	높이기준	비고
획지1	180m이하	-

• 높이 완화 사항

연번	항목	세부항목	원화량
1	기준높이	• 90m이하	90.0m
2	개방형녹지 초과확보시	• {적정건폐율 50%×(기준높이+20m)÷(80%-개방형녹지율)}-기준높이 • {50%×(90m+20m)÷(80%-44.5%)}-90m = 64.9m	64.9m
3	공공용지 제공	• 기준높이×(공공시설 등의 부지로 제공하는 면적÷당초의 대지면적) • 90m×(5,431.1㎡÷19,418.2㎡) = 25.1m	25.1m
합계			180m

㉮ 건축물의 건축선에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축한계선	마른내로변	• 대지경계선으로부터 5m 후퇴
	획지2(공공용지)	• 대지경계선으로부터 1m 후퇴
건축가능범위	도면참조	• 개방형녹지 확보를 위한 대지경계선 내 건축가능범위 별도 지정

㉯ 기타사항에 관한 결정조서

㉿ 대지 내 공지에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용
전면공지	마른내로변	• 건축한계선 후퇴부 보도부속형 전면공지로 조성 • 건축한계선으로 확보되는 전면공지는 개방형녹지와 연계하여 조성
	획지2(공공용지)	• 건축한계선 후퇴부 보도부속형 전면공지로 조성
공개공지	대상지 북동측	• 조성규모 및 설치기준 : 서울특별시 건축조례 제26조에 따름

㊱ 개방형녹지에 관한 결정조서

구분	적용위치	면적(㎡)	계획내용
개방형녹지	대상지 동·서측 경계부	8,199.0	• 관리주체는 개방형녹지 기능이 유지될 수 있도록 지속적인 관리 실시(녹지생태도심 마스터플랜에 적합하게 운영·관리)

※ 개방형녹지 면적산정시 개방형녹지 심의 기준 2-2에 따라 실효성 없는 면적 제외

※ 개방형녹지의 개략적 범위 및 위치를 정한 것으로 추후 정비계획의 경미한 변경 범위 내에서 시 주관부서와 협의하에 녹지의 형상은 조정가능

Ⅲ. 2026년 제6차 서울특별시 도시재정비위원회(2026.06.30.) 심의결과 : 수정가결
 <구청장 및 주관부서 수정가결 요청사항 및 위원회 사전검토 조치계획에 다음 조건사항 반영하여 수정>

연번	심의의견
1	• 개방형 녹지의 개방성 확보를 위해, 1등과 2등을 잇는 저층부 연결통로의 길이가 최단거리가 되도록 계획
2	• 서측 세운녹지축변 필로티 하부는 개방형 녹지와 일체적으로 조성될 수 있도록 구체적인 조성계획 제시

Ⅳ. 관련도면 : 붙임참조

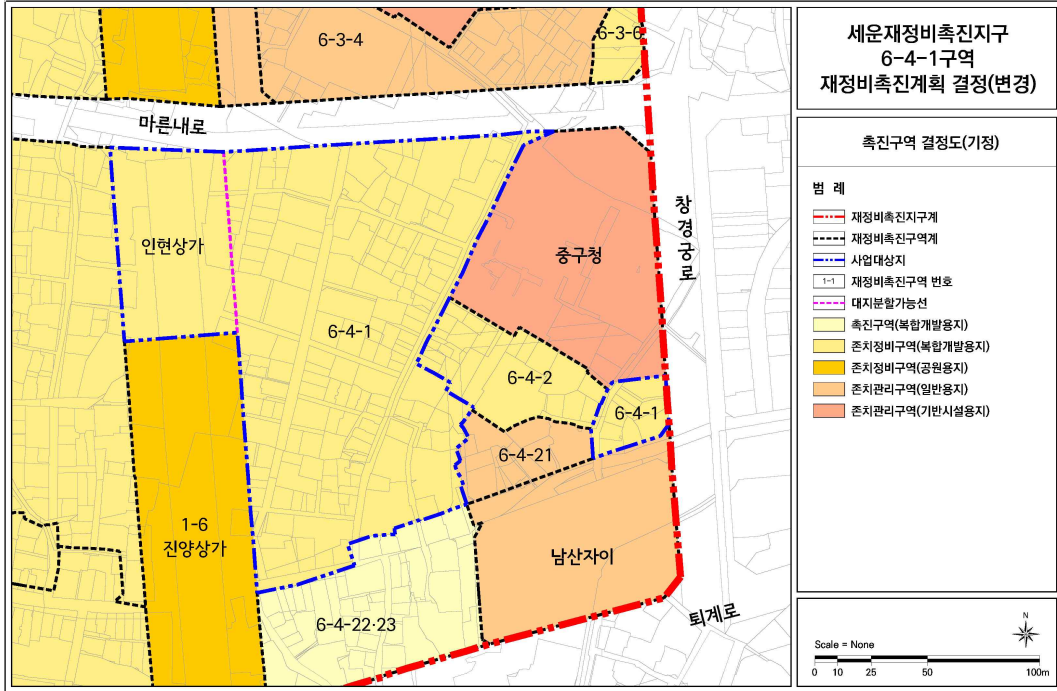
※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅴ. 열람장소

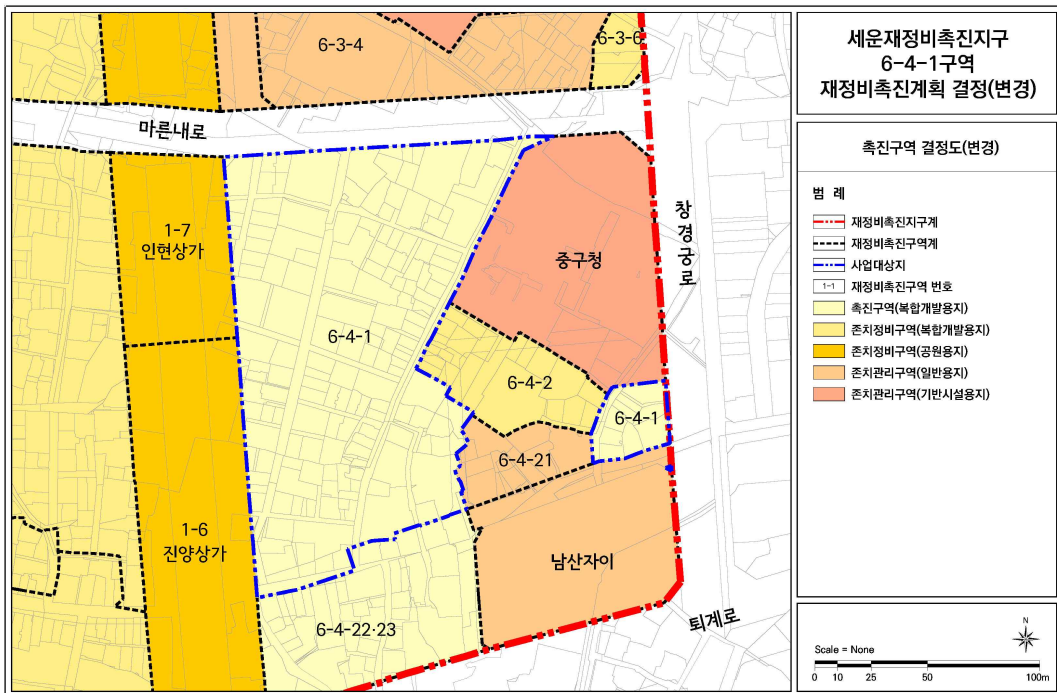
○ 고시 관련 세부사항에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시공간본부 도시재창조과(☎02-2133-4642), 중구 도심정비과(☎02-3396-5753)에 관련도서를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시공간포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

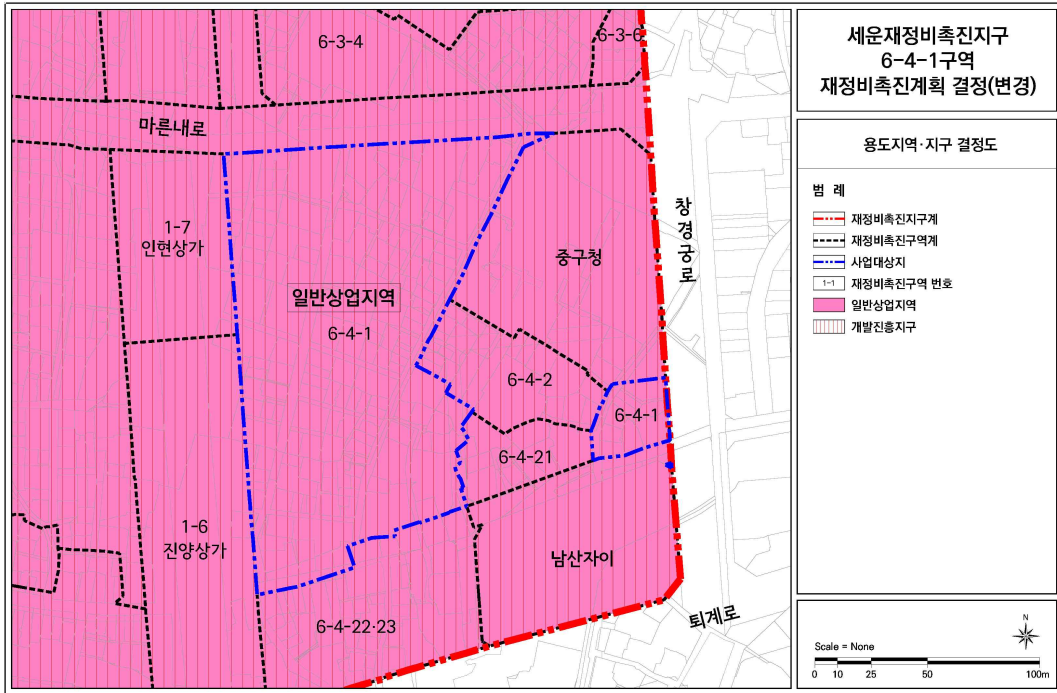
■ 촉진구역 결정도(기정)



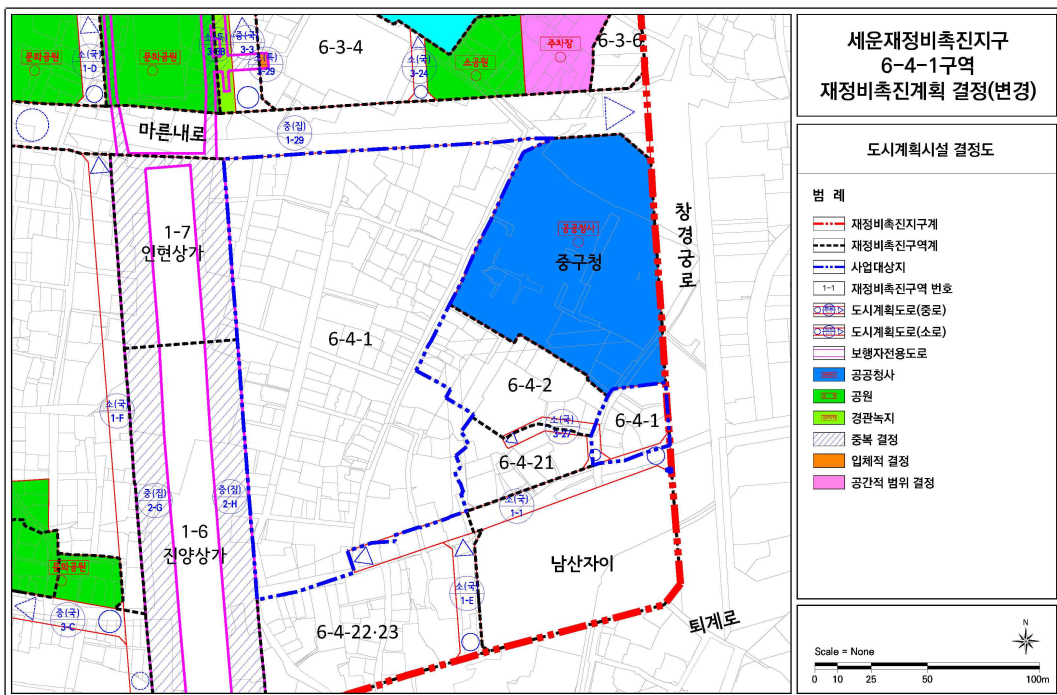
■ 촉진구역 결정도(변경)



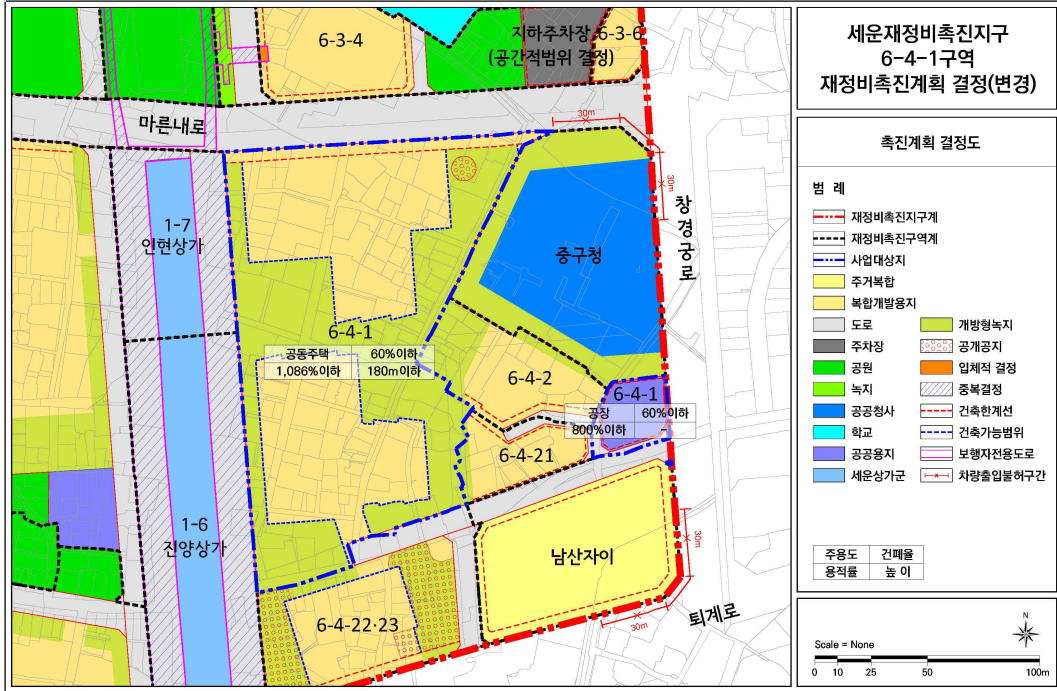
■ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



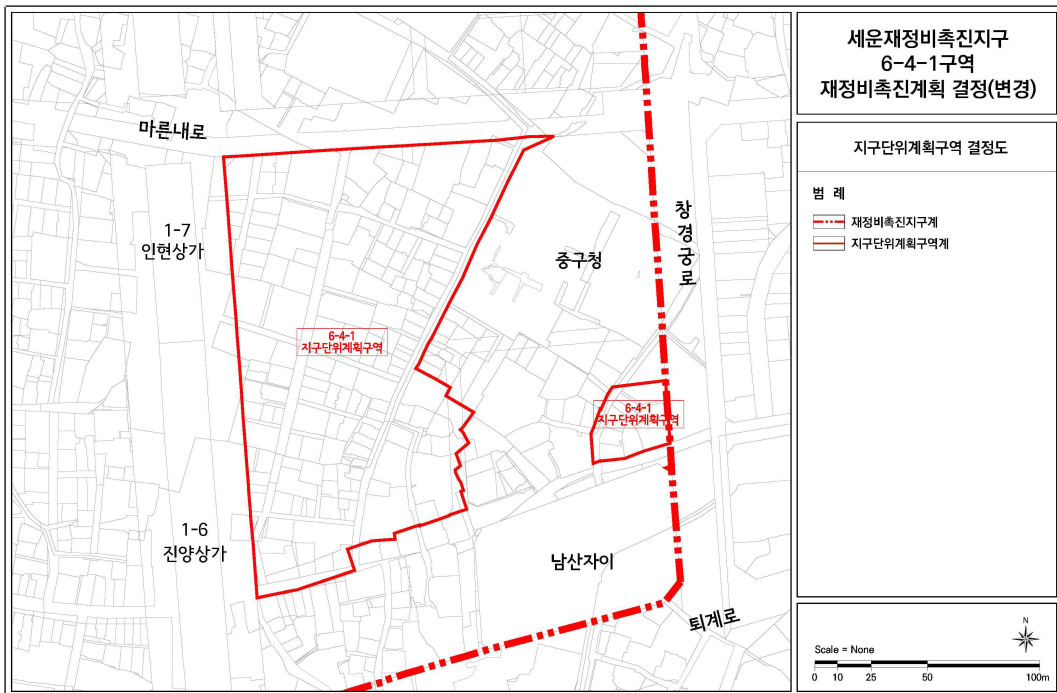
■ 도시계획시설 결정도(변경없음)



■ 촉진계획 결정도



■ 지구단위계획구역 결정도



■ 지구단위계획 결정도

