

충현2구역 도시정비형 재개발사업 정비계획(충현 지구단위계획구역
내 특별계획구역② 세부개발계획) 결정(경미한 변경) 및 지형도면 고시

서울특별시 고시 제2016-247호(2016.08.11.)로 정비예정구역 지정, 서울특별시 고시 제2020-429호(2020.10.29.)로 지구단위계획 결정(특별계획구역 결정 포함), 서울특별시 고시 제2024-395호(2024.08.16.)로 정비구역 지정 및 정비계획 변경 결정된 충현2구역 도시정비형 재개발사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 정비계획 결정(경미한 변경)을 고시하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 08월 05일

서울특별시 서대문구청장

1. 정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경)

1. 도시정비형 재개발구역 지정 조서(변경 없음)

가) 도시정비형 재개발구역 지정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
기정	충현2구역 도시정비형 재개발구역	서대문구 냉천동 171-1번지 일대	1,820.3	-	1,820.3	-

• 지정사유서

구분	구역명	위치	지정내용	지정사유
기정	충현2구역 도시정비형 재개발구역	서대문구 냉천동 171-1번지 일대	구역 신설	· ‘2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 [도시환경정비 사업 부문] 수립 고시(서고시 제2016-247호, 2016.8.11.)’ 당시 서대문구 충현동 일대가 도시환경정비예정구역으로 신규 지정되었으며, ‘충현 지구단위계획 수립 고시(서고시 제2020-429호, 2020.10.29.)’ 당시 특별계획구역으로 지정 · 부정형 필지 밀집지역으로 지역 내 부족한 기반시설 확보 및 간선변 적정규모 개발을 유도하고 상업지역으로서 서대문 역세권 주변지역 토지이용 고도화와 도시환경개선 등 도시 기능 회복을 위하여 정비구역을 지정하고자 함

2. 도시정비형 재개발구역 정비계획(변경)

가) 토지이용에 관한 계획(변경 없음)

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합계		1,820.3	-	1,820.3	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	118.6	-	118.6	6.5	-
	도로	118.6	-	118.6	6.5	
대지(획지)	소계	1,701.7	-	1,701.7	93.5	-
	획지	1,701.7	-	1,701.7	93.5	

※ 도시관리계획(중현 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시(서고시 제2020-429호, 2020.10.29.)를 반영

※ 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

나) 용도지역·지구에 관한 계획(변경 없음)

1) 용도지역에 관한 계획

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
용도 지역	합계	1,820.3	-	1,820.3	100.0	-
	제3종일반주거지역	14.5	-	14.5	0.8	-
	일반상업지역	1,805.8	-	1,805.8	99.2	-

2) 용도지구에 관한 계획

- 도시관리계획(용도지구:방화지구) 결정(변경)에 따라 방화지구 폐지 반영(서울시 고시 제2024-504호, '24.10.24.)

다) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거(변경 없음)

구분		종전토지등의 추산액	비고
		금액(백만원)	
종전자산 평가금액		102,642	- 약식감정평가방식
사업비		116,488	- 직접공사비, 간접공사비, 부대비용, 제세부담금, 금융비용 등
종후자산 평가금액	업무시설	193,249	- 임대료, 관리비, Rent-free 및 TI를 적용한 E. NOC와 Cap. rate 값을 주변 시세와 비교하여 산정 후 임대수익 및 NOI를 추정하여 매각가격 산출
	근린생활시설	26,377	
	합계	219,626	-
추정비례율		100.5%	= (종후자산-사업비) / 종전자산
권리가액		103,155	= 종전가액 × 비례율(100.5%)
분담금 추산액		116,470	= 종후가액 - 권리가액
소유자별 분담금추산액 (국공유지 제외)		68,083,703원/㎡	- 추후 건축물 분양면적이 현 토지지분율과 동일하다고 가정

※ 상기 금액은 정비계획 수립에 따른 토지등소유자별 추정분담금 산정을 위한 서대문구 검증위원회('23.11.29.)를 거쳐 결정된 사항임

※ 다만, 향후 사업시행계획인가 및 관리처분계획 수립 시 종전자산(토지등소유자별) 및 종후자산(신축건축물)의 감정평가 등에 따라 확정(변경)될 수 있음

라) 도시계획시설 결정 조서(변경 없음)

1) 교통시설

- 도로 결정 조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	19	6~8	국지 도로	보행자 우선도로	153 (42)	충정로2가 31	냉천동 180-2	-	건고제560호 (63.09.19.)	-
기정	소로	3	52	6~7	국지 도로	보행자 우선도로	80 (38)	냉천동 152	냉천동 241-5	-	건고제560호 (63.09.19.)	-

※ 도시관리계획(충현 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시 반영 (서고시 제2020-429호, 2020.10.29.)

※ ()는 특별계획구역② 내 해당하는 사항임

- 도로 결정 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경 내용	변경 사유
소로 3-19	소로 3-19	· 일부 구간 폭원변경 : 6m → 8m (증 2m)	· 특별계획구역② 계획지침에 따른 폭원 변경
소로 3-52	소로 3-52	· 일부 구간 폭원변경 : 6m → 7m (증 1m)	· 특별계획구역② 계획지침에 따른 폭원 변경

마) 정비기반시설의 설치(부담)계획(변경)

1) 정비기반시설 부담계획(변경)

구분	시행면적 (㎡)	대지면적 (획지, ㎡)	정비기반시설 면적 (㎡)	정비기반시설 내 국공유지(㎡)	대지 내 용도폐지되는 국공유지(㎡)	정비기반시설 순부담면적 (㎡)	건축물 기부채납 면적 (㎡)	순부담 면적 (㎡)	순부담률 (%)	비고
기정	1,820.3	1,701.7	118.6	6.5	103.1	9.0	260.1	269.1	15.7	-
변경	1,820.3	1,701.7	118.6	6.5	103.1	9.0	260.3	269.3	15.7	-

※ 건축물 기부채납 면적은 토지지분 면적과 환산부지 면적을 합한 면적임

※ 순부담률 = (정비기반시설 순부담면적 + 건축물 기부채납 면적) ÷ (시행면적 - 기존 국공유지 면적)

※ 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

2) 정비기반시설 설치(확보)계획(변경)

[기정]

- ▶ 정비기반시설 부담량 : 269.1㎡ (15.7%)
- ① 도로 기부채납 순부담면적 : 9.0㎡
- 기결정된 도시계획시설(도로) 면적 : 118.6㎡
 - 정비기반시설 내 기존 국공유지 면적 : 6.5㎡
 - 대지 내 용도폐지되는 국공유지 면적 : 103.1㎡
- ② 공공임대업무시설(지상3층) 기부채납 면적 : 260.1㎡
- 공공임대업무시설 연면적 1,085.9㎡
 - 공공임대업무시설 환산부지 면적 : 176.9㎡
 - 공공임대업무시설 토지지분 면적 : 83.2㎡

[변경]

- ▶ 정비기반시설 부담량 : 269.3㎡ (15.7%)
- ① 도로 기부채납 순부담면적 : 9.0㎡
- 기결정된 도시계획시설(도로) 면적 : 118.6㎡
 - 정비기반시설 내 기존 국공유지 면적 : 6.5㎡
 - 대지 내 용도폐지되는 국공유지 면적 : 103.1㎡
- ② 공공임대업무시설(지상3층) 기부채납 면적 : 260.3㎡
- 공공임대업무시설 연면적 1,168.6㎡
 - 공공임대업무시설 환산부지 면적 : 175.7㎡
 - 공공임대업무시설 토지지분 면적 : 84.6㎡

[공공임대업무시설(건축물 기부채납) 설치계획]

구분	기정	변경	비고
① 부지면적	1,701.7㎡	1,701.7㎡	획지면적
② 전체 건축연면적	22,208.2㎡	23,494.7㎡	-
③ 공공기여 연면적	1,085.9㎡	1,168.6㎡	㉑ + ㉒
㉑ 전용면적	756.1㎡	671.3㎡	지상3층
㉒ 공용면적	329.8㎡	497.3㎡	기계실, 주차장 등
④ 표준 건축비		-	- 기정 : 2022년 서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 적용
㉓ 지상	4,009,000원/㎡	4,423,000원/㎡	- 변경
㉔ 지하		1,156,000원/㎡	* 지상 : 2024년 서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 (업무시설 : 공공업무사무소) 적용
⑤ 설치비용	4,353,373,100원	4,569,078,954원	* 지하 : 분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용 지하층 단가 적용
㉕ 설계비	-	247,264,676원	- 건축비(지상,지하 구분)+설계비+감리비 = 건축비 4,271,103,933원 + 설계비 247,264,676원 + 감리비 50,710,345원 * 지상건축비 = 4,423,000원×연면적 1,024.6㎡÷부가세 제외 = 4,119,815,060원 * 지하건축비 = 1,156,000원×연면적 144.0㎡÷부가세 제외 = 151,288,873원 * 자상건축비 4,119,815,060원 + 지하건축비 151,288,873원 = 4,271,103,933원
㉖ 감리비	-	50,710,345원	- 2024년 서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 건축공사감리 대가요율 제3종 복합 평균값 적용 [평균(5.79) : 30억(5.91), 50억(5.72)] = 건축비 4,271,103,933원 × 5.79% = 247,264,676원
⑥ 부지가액	24,605,061원/㎡	26,000,000원/㎡	- 2024년 서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 건축공사감리 대가요율 제3종 복합 평균값 적용 [평균(1.19) : 30억(1.20), 50억(1.18)] = 건축비 4,271,103,933원 × 1.19% = 50,710,345원
⑦ 환산부지면적	260.1㎡	260.3㎡	- 기정 : 2023년 개별공시지가 가중평균값 2배 적용 - 변경 : 소유자 제시 감정평가액 적용
㉗ 건축물 환산면적	176.9㎡	175.7㎡	㉑ ÷ ⑥
㉘ 토지지분면적	83.2㎡	84.6㎡	(㉑ ÷ ㉒) × ①

※ 향후 사업시행인가시 건축물의 면적·층고·형태는 조정될 수 있으며, 관리청은 서대문구로 해당 관리청에서 운영 및 관리함

※ 향후 사업시행인가시 감정평가액에 따라 부지가액이 조정될 수 있음

(1) 정비기반시설 부담면적(변경)

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
계		378.7	증) 0.2	378.9	100.0	-
정비기반 시설	소계	118.6	-	118.6	31.3	-
	도로	118.6	-	118.6	31.3	순부담 9.0㎡
건축물 기부채납	소계	260.1	증) 0.2	260.3	68.7	-
	공공임대업무시설 환산부지	176.9	감) 1.2	175.7	46.7	연면적 1,168.6㎡
	공공임대업무시설 토지지분	83.2	증) 1.4	84.6	22.0	

※ 기결정된 총현지구단위계획 특별계획구역② 내 정비기반시설 중 부담면적 반영
 ※ 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

(2) 정비기반시설 편입토지(변경 없음)

구분	시설의 종류	위치	부담면적(㎡)	비고
합계			118.6	
1	도로	냉천동 169-1번지	10.5	
2		냉천동 171-1번지	50.0	
3		냉천동 171-2번지	18.7	
4		냉천동 174번지	16.5	
5		냉천동 175번지	11.6	
6		냉천동 175-1번지	6.5	서대문구 소유부지
7		냉천동 248번지	4.8	

3) 기부채납 공공시설 건축물 내용(신설)

구분	용도	위치	층	면적	비고(관리청)
업무시설 (공공임대업무시설)	서대문 문화원	냉천동 171-1번지 일대	지상 3층	연면적 1,168.6㎡	서대문구 (문화체육과)

※ 향후 사업시행인가시 건축물의 면적·층고·형태는 조정될 수 있으며 관리청은 서대문구로 해당 관리청에서 운영 및 관리함
 ※ 향후 사업시행인가시 감정평가액에 따라 부지가액이 조정될 수 있음

• 공공임대업무시설 층별 세부 면적표

구 분	전 용	전체공용				
		소 계	공 용	주차장	기타공용	기전실
공공임대업무시설	671.32㎡	497.23㎡	172.06㎡	116.30㎡	181.21㎡	27.66㎡
지상3층	671.32㎡	131.14㎡	131.14㎡	-	-	-
지상2층	-	18.29㎡	18.29㎡	-	-	-
지상1층	-	22.63㎡	22.63㎡	-	-	-
지하3층	-	116.30㎡	-	116.30㎡	-	-
기타(전체 비율 분배)	-	208.87㎡	-	-	181.21㎡	27.66㎡

※ 공용 : 계단실 및 공공임대업무시설의 코어면적

※ 기타공용 : 로비 및 비상동선 등 면적 비율 분배

• 공공임대업무시설 계획



바) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

1) 기존 건축물의 정비·개량계획(변경 없음)

구분	구역구분		위치	정비·개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개축	철거후신축	철거이주	
기정	충현2구역 도시정비형 재개발구역	1,820.3	냉천동 171-1번지 일대	11	-	-	11	-	

2) 건축시설계획(변경)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	충현2구역 도시정비형 재개발구역	1,820.3	-	1,701.7	냉천동 171-1번지 일대	업무 시설	60 이하	600/782.9/ 938.3 이하	104 이하	-
변경								600/720/ 968 이하		
건축물 용도에 관한 계획 (변경없음)	[허용용도] • 업무시설, 판매시설, 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 관광숙박시설 중 선택 적용 [가로활성화용도] • 상업 및 전시시설 등 (저층부 : 건축물 지상1층)									
건축물 용적률 완화에 관한 계획 (기정)	• 용적률 : ① (600%) + ② (182.9%) + ③ (155.4%) = 938.3% 이하 적용 ① 기준용적률 : 600% 이하 ② 허용용적률 완화량 : 182.9% 적용									
	구분	목표	인센티브 대상			기준		적용		
	계획 유도	친환경 개발	녹색건축물 인증			3개 항목 모두		최대 30%	30.0%	최대 182.9% 적용
			에너지효율등급			법령에 따른 기준 초과 시				
			신재생에너지 이용시설			정량 30%				
			전기차 충전소 법적인무사항 1/2 이상 초과 설치 시			정량 20%		최대 20%	20.0%	
		도시경계 활성화	업무전용빌딩 (업무시설 50%이상 복합)			업무복합비율에 비례		최대 50%	50.0%	
		공익시설	건축물내 공익시설			정률 0.2		최대 50%	32.9%	
		보행가로 활성화	공공보행통로 등(지하보행통로 포함)			정률 2		최대 30%	30.0%	
	안전·방재	방재 관련시설 (옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 저류시설, 하수관거, 공동소화전 등 4가지 이상 설치 시)			정량 20%		최대 20%	20.0%		
	계							182.9%		
	a. 친환경개발 (녹색건축물 인증 그린3등급, 에너지효율 1+등급, 신재생에너지 13.5% 초과) : 30% b. 전기차충전소(총 9대 설치) : 20% c. 업무전용빌딩(업무시설 91.1% 설치) : 50% d. 건축물내 공익시설(개방형라운지 466.5㎡ 조성) : 32.9% e. 공공보행통로(150.9㎡ 조성) : 30% f. 방재 관련시설(옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 공동소화전 설치) : 20% ▶ 허용용적률 인센티브 : 182.9%									
	※ 개방형라운지가 계속적으로 공공성을 가지고 개방시설로 운영될 수 있도록 건축물대장상 기재하고, 안내표지판 설치 및 자체 홈페이지 개설 등 시설 담보방안 계획하고 사업시행인가 전까지 개방형라운지 이용에 관한 지속적인 관리방안 및 지침 등을 시 주관부서와 논의하여 마련하겠음.									
	③ 상한용적률 완화량 : 155.4% 적용									
	a. 공공시설 등 기부채납 = 허용용적률 × [1.3 × (가중치 × α토지) + 1.2 × α건축물] = 782.9% × [{1.3 × 가중치기부채납 × (도로순부담면적 + 공공시설토지지분) / (획지 - 건축물 토지지분)} + {1.2 × 공공시설환산부지면적 / (획지 - 건축물 토지지분)}] = 782.9% × [1.3 × (713.5%/782.9% × 92.2㎡/1,618.5㎡) + (1.2 × 176.9㎡/1,618.5㎡)] = 155.4% ▶ 상한용적률 인센티브 : 155.4%									
※ 가중치 = 기부채납부지 용적률 ÷ 사업부지 용적률 ※ 사업부지(획지) 용적률 = 782.9% ※ α토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 92.2㎡/1,618.5㎡ ※ α건축물 = 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 176.9㎡/1,618.5㎡ ※ 기부채납부지(도로) 용적률 산정식 = {(일반상업지역순부담(토지) 순부담면적 × 일반상업지역 용적률) + (제3종일반주거지역순부담(토지) 순부담면적 × 제3종일반주거지역 용적률)} ÷ (도로 순부담면적 + 건축물 토지지분) = [(83.2㎡ + 104.14㎡ - 109.6) × 800%] + (14.5㎡ × 250%) ÷ 92.2㎡ = 713.5%										

• 용적률 : ① (600%) + ② (120%) + ③ (248.5%) = 968% 이하 적용

① 기준용적률 : 600% 이하

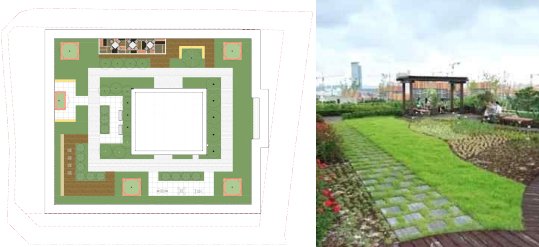
② 허용용적률 완화량 : 120% 적용

구분	목표	인센티브 대상	기준		적용	
계획 유도	도시경제 활성화	업무전용빌딩 (업무시설 50%이상 복합하는 경우에 한함) 설치 시 (단, 오피스텔 제외)	업무복합 비율에 비례	최대 100%	100.0%	최대 120% 적용
	안전·방재	방재 관련시설 옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 저류시설, 공동소화전, 하수관거(접한도로), 상수관거(접한도로) 등 포함하여 4가지 항목 설치 ※ 접한도로의 노후 하수관거, 상수관거는 개량 의무	정량 20%	최대 20%	20.0%	
	계				120.0%	

건축물
용적률
완화에
관한 계획
(변경)

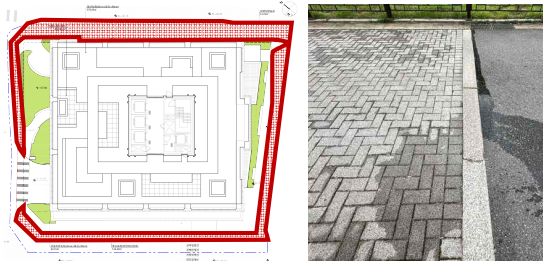
[옥상녹화]

대상 면적	저장 용량	저장 계수	이용시설 능력	설계량
376.06㎡	18.80㎥	0.05	2.825mm/hr	1.062㎥/hr



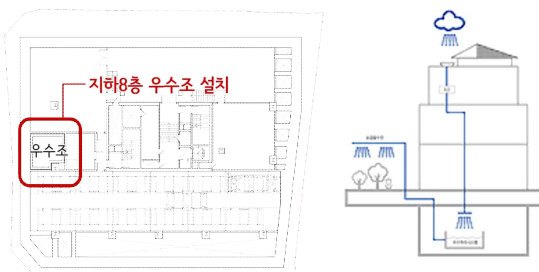
[투수성포장]

비침투량	단위설계 침투량	설치 수량	설계량
1.296	0.017	264.49㎡	4.496㎥/hr



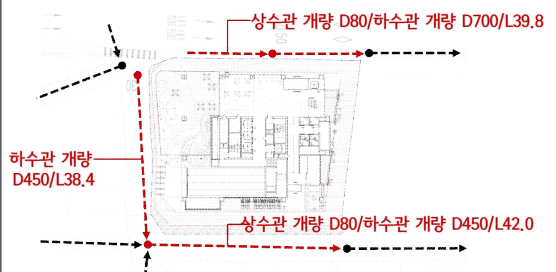
[우수저류조]

대상 면적	저장 용량	저장 계수	이용시설 능력	설계량
619.94㎡	34.10㎥	0.05	2.825mm/hr	1.751㎥/hr



[노후 상·하수관로개량(접한도로)]

구분	길이
대상지 주변 상·하수관로개량	약 202m



건축물 용적률 완화에 관한 계획 (변경)	[빗물관리시설 설치기준]		
	구분	값	비고
	(A)빗물분담량	5.5mm/hr	민간(대규모)일 경우 5.5mm/hr
	(B)대지면적	1,701.70㎡	-
	(C)녹지면적	12.23㎡	-
	(D)건축면적	996.57㎡	-
	포화투수계수	0.01643m/hr	-
	(E)대책수립면적	1,694.36㎡	E=B-(C*(3/5))
	(F)필요 대책량	9.319㎡/hr	F=A*E/1,000
	[빗물관리시설 설치대책량 산출]		
구분		설계 수량	설치 대책량
①옥상녹화		376.06㎡	1.062㎡/hr
②우수저류조		34.10㎡	1.751㎡/hr
③투수성포장		264.49㎡	4.496㎡/hr
④침투시설	침투트렌치(W200)	48.00m	2.160㎡/hr
설치대책량합계			9.46㎡/hr
▶ 필요대책량 9.31㎡/hr < 설치대책량 9.46㎡/hr (필요대책량대비 101.61% 계획)			
a. 업무전용빌딩 (업무시설 93.9% 설치) : 100% b. 방재 관련시설 (옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 노후 상하수관거 개량) : 20% ▶ 허용용적률 인센티브 : 120.0%			
③ 상한용적률 완화량 : 248.5% 적용			
a. 공공시설 등 기부채납 = 허용용적률 × [1.3 × (가중치 × α토지) + 1.2 × α건축물] = 720.0% × [{1.3 × 가중치기부채납 × (도로순부담면적 + 공공시설토지지분) / (획지 - 건축물 토지지분)} + {1.2 × 공공시설환산부지면적 / (획지 - 건축물 토지지분)}] = 720.0% × [1.3 × (714.8%/720% × 93.6㎡/1,617.1㎡) + (1.2 × 175.7㎡/1,617.1㎡)] = 147.7% b. 녹색건축물 초과등급 인증 - 녹색건축 우수등급 인증시완화비율 : 3% - 허용용적률X 1.0 X 녹색건축물 인증완화 비율 = 720% X 3% = 21.6% c. 제로에너지건축물 인증 - 제로에너지건축물 5등급 인증시완화비율 : 11% - 허용용적률X 1.0 X 제로에너지건축물 인증완화 비율 = 720% X 11% = 79.2% ▶ 상한용적률 인센티브 : 248.5%			
※ 가중치 = 기부채납부지 용적률 ÷ 사업부지 용적률			
※ 사업부지(획지) 용적률 = 720.0%			
※ α토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 93.6㎡/1,617.1㎡			
※ α건축물 = 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 175.7㎡/1,617.1㎡			
※ 기부채납부지(도로) 용적률 산정식 = {(일반상업지역순부담(토지) 순부담면적 × 일반상업지역 용적률) + (제3종일반주거지역순부담(토지) 순부담면적 × 제3종일반주거지역 용적률)} ÷ (도로 순부담면적 + 건축물 토지지분) = [(79.14㎡× 800%) + (14.5㎡ × 250%)] ÷ 93.64㎡ = 714.8%			

건축물 높이에 관한 계획 (기정)	• 높이 : ① (90m) + ② (0.4m) + ③ (13.6m) = 104.0m 이하 적용 ① 기준높이 : 90m ② 정비기반시설(도로) 기부채납 완화량 : 0.4m 적용 · 정비기반시설(도로) 제공에 따른 높이 완화 = 기준높이 × 도로 기부채납 순부담면적 ÷ (구역면적 - 기존 국공유지 면적) = $90m \times 9.0m^2 \div 1,710.7m^2$ = 0.4m ③ 건축물(공공임대업무시설) 기부채납 완화량 : 13.6m 적용 · 건축물(공공임대업무시설) 기부채납에 따른 높이 완화 = (기준높이 × 공공임대업무시설 환산부지면적 ÷ (구역면적 - 기존 국공유지 면적)) + (기준높이 × 공공임대업무시설 토지지분면적 ÷ (구역면적 - 기존 국공유지 면적)) = $(90m \times 176.9m^2 \div 1,710.7m^2) + (90m \times 83.2m^2 \div 1,710.7m^2)$ = 9.3m + 4.3m = 13.6m
건축물 높이에 관한 계획 (변경)	• 높이 : ① (90m) + ② (0.4m) + ③ (13.6m) = 104m 이하 적용 ① 기준높이 : 90m ② 정비기반시설(도로) 기부채납 완화량 : 0.4m 적용 · 정비기반시설(도로) 제공에 따른 높이 완화 = 기준높이 × (도로 기부채납 순부담면적 ÷ 당초의 대지면적) = $90m \times (9.0m^2 \div 1,710.7m^2)$ = 0.4m ③ 건축물(공공임대업무시설) 기부채납 완화량 : 13.6m 적용 · 건축물(공공임대업무시설) 기부채납에 따른 높이 완화 = 기준높이 × (공공임대업무시설 토지지분 면적 ÷ 당초의 대지면적) + 기준높이 × (공공임대업무시설 환산부지 면적 ÷ 당초의 대지면적) = $(90m \times 84.6m^2 \div 1,710.7m^2) + (90m \times 175.7m^2 \div 1,710.7m^2)$ = 4.4m + 9.2m = 13.6m
건축물의 건축선에 관한 계획 (변경없음)	• 건축한계선 · 간선부 : 도로경계선으로부터 3m · 이면부 - 소로3-52호선변 : 도로경계선으로부터 1m - 공공보행통로변 : 구역경계선으로부터 4m • 벽면한계선 : 소로3-19호선변 도로경계선으로부터 5m (고층부 : 건축물 5층 이상) • 벽면지정선 : 소로3-19호선변 도로경계선으로부터 3m (저층부 2층 이하)
기타사항에 관한 계획 (기정)	• 공개공지 위치지정 : 대로1-7호 및 소로3-52호 모서리 부분 • 공공보행통로 : 대상지 남동측 구역경계선으로부터 4m • 차량출입불허구간 : 통일로변에 지정
기타사항에 관한 계획 (변경)	• 공개공지 위치지정 : 대로1-7호 및 소로3-52호 모서리 부분 • 공공보행통로 : 대상지 남동측 구역경계선으로부터 4m (폭원 4m / 연장 37.6m / 면적 150.9㎡) - 지속적 개방(상시개방) 및 유지관리를 담보할 수 있도록 지역권 설정 - 지역권 설정권자는 서대문구청, 존속기간은 영구로 등기 • 차량출입불허구간 : 통일로변에 지정

사) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경 없음)

구분	계획내용	비고
도시경관	- 대상지 주변의 고층빌딩 및 대규모 건축물과 통일된 경관 이미지를 연출하고 동시에 주변 지역과의 스카이라인 흐름을 자연스럽게 유도	-
환경보전	- 공사 시 사업부지 내에서 발생하는 생활폐기물은 재활용품, 음식물쓰레기, 가연성, 불연성 등으로 분리수거 할 수 있도록 분리수거함을 설치토록 유도 - 폐기물 수거는 서대문구 폐기물 처리계획에 따라 처리	-
재난방지	- 사업시행 시 건축물 내 피난시설(피난계단, 방화구획 등)의 확보 및 화재 시 소방차의 접근이 용이하도록 건축물 신축 유도 - 사업시행 시 관할 소방서 등과의 협의를 통해 필요시 소화전 설치	-

아) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경 없음)

구분	계획내용	비고
사업대상지가 경기초등학교, 인창중학교, 인창고등학교, 감리교신학대학교, 중앙대학교 평등캠퍼스의 교육환경보호구역(상대보호구역) 내에 위치	- 중장기 학생배치계획(서부9취학권역, 서울미동초등학교, 서부3학교군)을 검토한 결과 개발사업이 완료되는 시기(2027년) 유, 초, 중 학생배치가 가능할 것으로 판단됨 - 향후 세대수 및 전용면적 증가 등 개발계획 변경 시 학생 배치여건에 변동이 생길 수 있으므로, 교육지원청과 지속적 으로 사전 협의 필요	정비사업 및 21층 이상 또는 연면적 10만㎡ 이상 건축행위

자) 정비구역 및 주변 지역의 주택수급에 관한 사항 (해당없음)

차) 세입자 주거대책 (해당없음)

카) 안전 및 범죄예방에 관한 계획(변경 없음)

구분	계획내용	비고
접근통제	· 보행로는 자연적 감시가 강화되도록 계획 · 구역적 특성상 자연적 감시 기준을 적용하기 어려운 경우, 영상정보처리기기, 반사경 등 자연적 감시를 대체할 수 있는 시설 설치 · 건축물 외벽에 범죄자의 침입을 용이하게 하는 시설 설치 불가	-
영역성 확보	· 공간의 경계 부분은 바닥에 단을 두거나 바닥의 재료나 색채를 달리하거나 공간 구분을 명확하게 인지할 수 있도록 안내판, 보도, 담장 등 설치	-
활동의 활성화	· 지역 공동체가 증진되도록 지역 특성에 맞는 적절한 외부시설 배치	-
조경	· 수목은 사각지대나 고립지대가 발생하지 않도록 식재	-
조명	· 출입구, 대지경계로부터 건축물 출입구까지 이르는 진입로 및 표지판에 충분한 조명시설 계획 · 보행자의 통행이 많은 구역은 사물의 식별이 쉽도록 적정하게 조명 설치 · 조명은 색채의 표현과 구분이 가능한 것을 사용해야 하며, 빛이 제공되는 범위와 각도를 조정하여 눈부심 현상을 줄여야 함	-
영상정보처리기기 안내판 설치	· 기준에 따라 영상정보처리기기를 설치하는 경우에는 「개인정보보호법」 제25조 제4항에 따라 안내판 설치	-

※ 사업시행계획인가 시, 관련법 및 기준에 따라 안전 및 범죄예방에 관한 구체적인 계획 수립

타) 환경성 검토결과(변경 없음)

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연 생태 환경	1. 비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	◦ 기 시가지화 지역으로서 대부분 포장 상태 지역	◦ 대상지 내 충분한 자연지반녹지, 인공지반녹지 조성하여 생태면적율 20% 이상 확보
	2. 생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	◦ 기존 시가지로 주변 녹지여건을 고려하여 조경녹지 계획	◦ 대상지 내 공개공지 및 건축 한계선을 활용한 전면공지 등을 통해 녹지율 향상 및 녹지공간 확보
생활 환경	토지 환경	3. 토지이용	○	◦ 상위계획 및 관련 규정에 부합하는 계획수립	◦ 옛길(골목길) 등과 연계된 단지 내 쾌적한 보행공간 조성
		4. 토양	○	◦ 서대문구 토양측정망은 없는 것으로 조사되며, 토양실태 조사결과, 토양오염 우려기준을 만족하고 있음 ◦ 공사시 폐유에 따른 토양오염 유발 가능성이 있음	◦ 공사시 건설장비 정비 및 수리 등은 외부에서 실시하도록 하며, 부득이할 경우 폐유 저장소를 설치하여 운영토록 함
		5. 지형지질	○	◦ 건축물 신축시 지하굴착에 따른 토양발생 및 경미한 지형변화 예상	◦ 지하굴착(터파기) 시 발생토량은 되메우기, 지층의 조경토 등으로 재활용 ◦ 자연지형을 최대한 고려하여 정지계획을 지양
	물 환경	6. 물순환 (수질)	○	◦ 강우수의 지표흡수를 통한 물순환 어려움	◦ 생태면적률 확보 및 물순환 기능 향상
	대기 환경	7. 바람, 열 및 미기후	○	◦ 서울시 풍속평균 2.4m/s	◦ 풍향 및 경관을 고려한 배치 계획으로 영향은 미미할 것으로 예측됨
	대기 환경	8. 대기질 (미세먼지 및 온실가스)	○	◦ 서대문구의 2019년도 대기질 조사결과, PM-2.5항목을 제외한 전 항목이 국가 및 서울시 환경기준을 만족하는 것으로 조사됨	◦ 공사시: 비산먼지저감대책 실시 ◦ 운영시: 경관녹지 조성시 대기오염 정화수종 선택, 신재생에너지 설비 도입 검토
생활 환경	기타	9. 친환경적 자원순환	○	◦ 공사시 건설 및 생활폐기물 발생	◦ 공사시 혼합건설폐기물 발생 저감 및 재활용, 분별해체 노력
		10. 소음 ·진동	○	◦ 공사시 소음 및 진동발생 (80미터 이내 영향권)	◦ 가설방음판넬 설치, 공사차량 주행속도 제한 등 조치
		11. 경관	○	◦ 주변지역과의 조화로운 스카이라인 형성 ◦ 근경을 비롯한 중경, 원경의 조망점에서 대상지로 인해 경관의 부정적인 영향은 미미할 것으로 분석됨	◦ 주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립 ◦ 건축물 외곽 조경식재 계획 → 가로녹시율 증가
		12. 휴식 및 여가공간	○	◦ 주변에 휴식 · 여가공간부족	◦ 건축물 신축 시 공개공지 등 보행도로와 연계하여 휴식여가공간 조성
		13. 보행 친화공간	-	◦ 기반시설 부족 및 간선변 규모 개발 필요	◦ 옛길 등과 연계된 쾌적한 보행공간 조성
		14. 일조	○	◦ 2시간 등시간 일영 내 근린 생활시설이 위치함에 따라, 일조피해 대상시설물 없음	◦ 건축법 등 관련 규정에 의거 건축계획

- 파) 기존 수목의 현황 및 활용계획 (해당없음)
- 하) 인구 및 주택의 수용 계획 (해당없음)
- 거) 주거환경관리를 위한 주민 공동체 활성화 방안 (해당없음)
- 너) 구역 내 옛길, 옛물길, 건축자산 및 한옥 등 역사문화자원의 보전 및 활용계획 (해당없음)

II. 총현 지구단위계획 결정사항(변경)

1. 지구단위계획에 관한 결정(변경 없음)
 - 가) 지구단위계획구역에 관한 결정 조서(변경 없음)
2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경 없음)
 - 가) 용도지역·지구에 관한 결정 조서(변경 없음)
 - 나) 도시기반시설에 관한 결정 조서(변경 없음)
3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)
 - 가) 가구 및 획지에 관한 결정 조서(변경 없음)
 - 나) 건축물 등에 관한 결정 조서(변경 없음)
 - 다) 기타사항에 관한 결정 조서(변경)
 - 1) 대지 내 공지에 관한 결정 조서(변경)

구분		적용위치	계획내용
공개공지		■ 대로1-7호선 및 소로3-52호선 모서리 부분	■ 주요 보행결절점 주변에 설치하여 열린공간 확보
공공보행통로	기정	■ 대상지 남동측 구역경계선	■ 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 조성 - 대상지 남 구역경계선으로부터 4m
	변경	■ 대상지 남동측 구역경계선	■ 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 조성 - 대상지 남동측 구역경계선으로부터 4m (폭원 4m / 연장 37.6m / 면적 150.9㎡) - 지속적 개방(상시개방) 및 유지관리를 담보할 수 있도록 지역권 설정 - 지역권 설정권자는 서대문구청, 존속기간은 영구로 등기

- 2) 교통처리에 관한 결정 조서(변경 없음)

라) 특별계획구역에 관한 결정 조서(변경)

1) 특별계획구역 결정 조서(변경 없음)

2) 특별계획구역② 계획지침(변경)

구분		결정내용		비고
		기정	변경	
용도지역		일반상업지역	좌 동	-
용도지구		방화지구(통일로변 폭12m)	해당없음	방화지구 폐지 반영 (서울특별시 고시 제2024-504호)
기반시설		도시계획시설(도로) 기부채납 - 소로3-52 확폭(폭6m→6~7m, 구역 내 1m 확폭) - 소로3-19 확폭(폭6m→6~8m, 구역 내 2m 확폭)	좌 동	대지로의 진입을 위한 완화차로 제외
건축물 용도	허용용도	업무, 판매, 근린생활, 문화/집회, 관광숙박 중 선택적용	좌 동	2030도시환경정비기본계획 (마포공덕지역 중 일반업무지역)
	가로활성화 용도	상업 및 전시시설 등 (저층부 : 건축물 1층~2층)	좌 동	
건축물 밀도	건폐율	60%이하	좌 동	-
	용적률 (기준/허용/ 상한)	600%/800%/법적용적률 2배 이하	600%/880% /법적용적률 2배이하	2030도시환경정비기본계 획 중 마포공덕지역
	높이	기준 90m	104.0m 이하	계획 - 기정 : 97.0m - 변경 : 92.9m
건축물 배치	건축한계선	간선부 : 도로경계선으로부터 3m 이면부 : - 소로3-52호선변 : 도로경계선으로부터 1m - 공공보행통로(폭6m)변 : 구역 경계선으로부터 4m	좌 동	-
	벽면한계선	소로3-19호선변 도로경계선으로부터 5m (고층부 : 건축물 5층 이상)	좌 동	-
	벽면지정선	소로3-19호선변 도로경계선으로부터 3m (저층부 2층 이하)	좌 동	-
기타 사항	공개공지	주요 보행결절점 주변에 설치하여 열린공간 확보(1개소)	좌 동	-
	차량출입불 허구간	통일로변에 지정	좌 동	-
	주차출입구	위치지정(소로3-52호선변)	좌 동	-
	보행자 우선도로	대상지 이면도로의 보행환경 개선 (소로3-19, 소로3-52호선)	좌 동	-
	공공보행 통로	24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 조성(1개소)	좌 동	-
사업방식		도시 및 주거환경정비법에 따른 도시정비형 재개발사업 시행	좌 동	-
운영기준		기반시설을 사업시행자가 설치·조성 후 기부채납(사업시행자 부담 원칙)	좌 동	-

- ※ 1. 도시관리계획 변경(도시계획시설)은 향후 정비계획 수립 시 결정
2. 특별계획구역은 용도 이외의 사항은 2030 도시·주거환경정비기본계획에서 정한 바에 따름(용적률, 높이, 허용용적률 인센티브, 획지계획 등)
3. 용적률 계획은 2030 도시·주거환경정비기본계획 상(마포공덕지역)에 따름
4. 허용용적률 인센티브 및 상한용적률 산정은 2030 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형재개발사업부문)에 따름

3) 특별계획구역② 세부개발계획 결정(변경)

구 분		특별계획구역② 계획지침	세부개발계획		비고
			기정	변경	
용도지역		일반상업지역	좌동		-
용도지구		-	-		방화지구 폐지 반영
기반시설		도시계획시설(도로) 기부채납 - 소로3-52 확폭(폭6m→6~7m, 구역 내 1m 확폭) - 소로3-19 확폭(폭6m→6~8m, 구역 내 2m 확폭)	좌동		대지로의 진입을 위한 완화차로 제외
건축물 용도	허용용도	업무, 판매, 근린생활, 문화/집회, 관광숙박 중 선택적용	업무시설, 근린생활시설		2030도시환경 정비기본계획 (마포공덕지역 중 일반업무지역)
	가로 활성화 용도	상업 및 전시시설 등 (저층부 : 건축물 1층~2층)	지상1층 근린생활시설 계획		
건축물 밀도	건폐율	60% 이하	좌동		계획 - 기정 : 58.2% - 변경 : 58.6%
	용적률 (기준/허 용/상한)	600%/880%/법적용적률 2배이하	600%/782.9%/938.3%이하	600%/720.0%/968%이하	계획 - 기정 : 934.6% - 변경 : 962.7%
	높이	기준 90m	104.0m 이하		계획 - 기정 : 97.0m - 변경 : 92.9m
건축물 배치	건축 한계선	간선부 : 도로경계선으로부터 3m 이면부 - 소로3-52호선변:도로경계선으로부터 1m - 공공보행통로(폭6m)변:구역 경계선으로부터 4m	좌동		-
	벽면 한계선	소로3-19호선변 도로경계선으로부터 5m (고층부 : 건축물 5층 이상)	좌동		-
	벽면 지정선	소로3-19호선변 도로경계선으로부터 3m (저층부 2층 이하)	좌동		-
기타 사항	공개공지	주요 보행결절점 주변에 설치하여 열린공간 확보 (1개소)	1개소		-
	차량출입 불허구간	통일로변에 지정	좌동		-
	주차출입 구	위치지정 (소로3-52호선변)	좌동		-
	보행자 우선도로	대상지 이면도로의 보행환경 개선 (소로3-19, 소로3-52호선)	좌동		-
	공공보행 통로	24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 조성 (1개소)	좌동		지역권 설정
사업방식		도시 및 주거환경정비법에 따른 도시정비형 재개발사업 시행	좌동		-
운영기준		기반시설을 사업시행자가 설치·조성 후 기부채납 (사업시행자 부담 원칙)	좌동		-

- ※ 1. 도시관리계획 변경(도시계획시설)은 향후 정비계획 수립 시 결정
2. 특별계획구역은 용도 이외의 사항은 2030 도시·주거환경정비기본계획에서 정한 바에 따름(용적률, 높이, 허용용적률 인센티브, 획지계획 등)
3. 용적률 계획은 2030 도시·주거환경정비기본계획 상(마포공덕지역)에 따름
4. 허용용적률 인센티브 및 상한용적률 산정은 2030 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형재개발사업부문)에 따름

Ⅲ. 관계도서 : 불임 참조

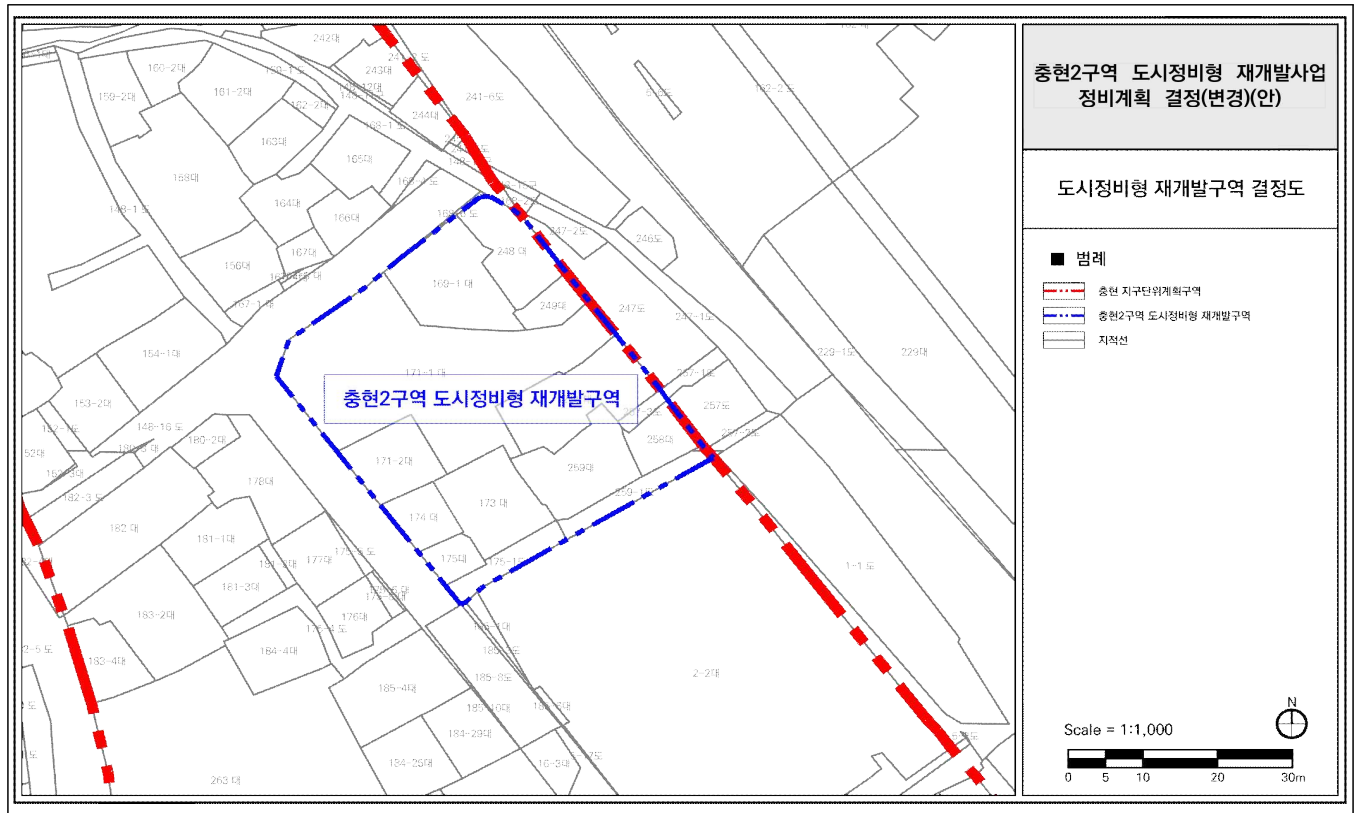
- 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

Ⅳ. 열람장소

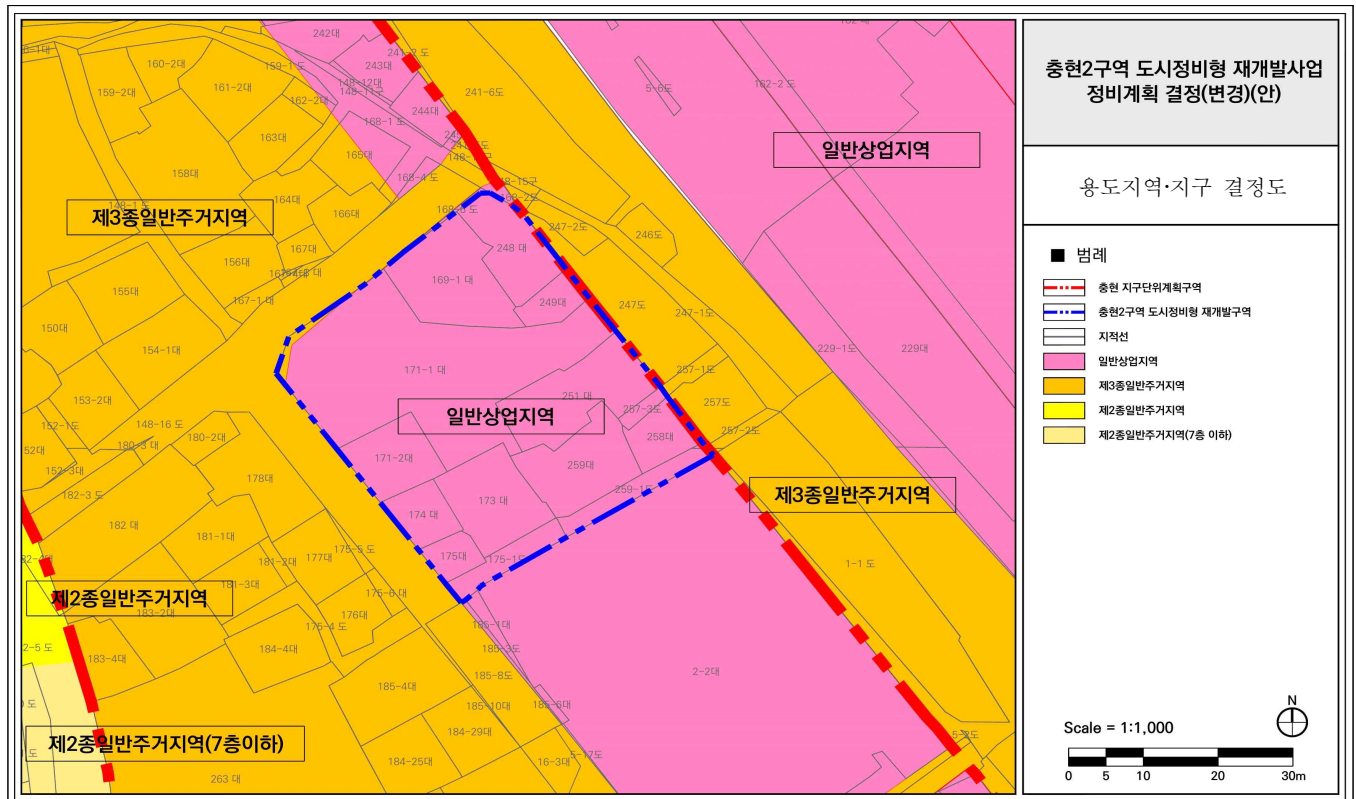
- 서대문구 도시계획과(☎02-330-1964)에 관계 서류 비치 및 열람하고 있습니다

[붙임] 충현2구역 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(경미한 변경) 및 지형도면

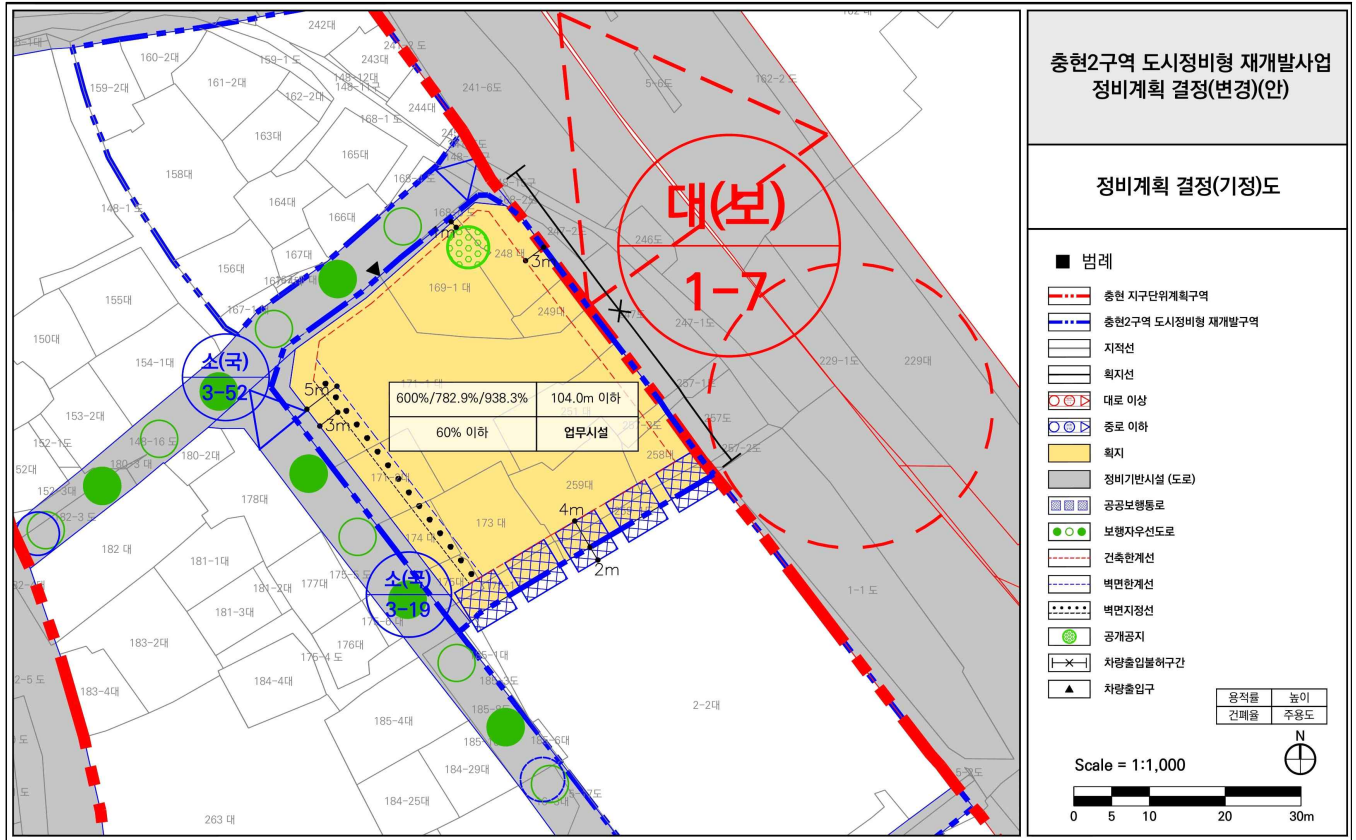
■ 도시정비형 재개발구역 결정도(변경 없음)



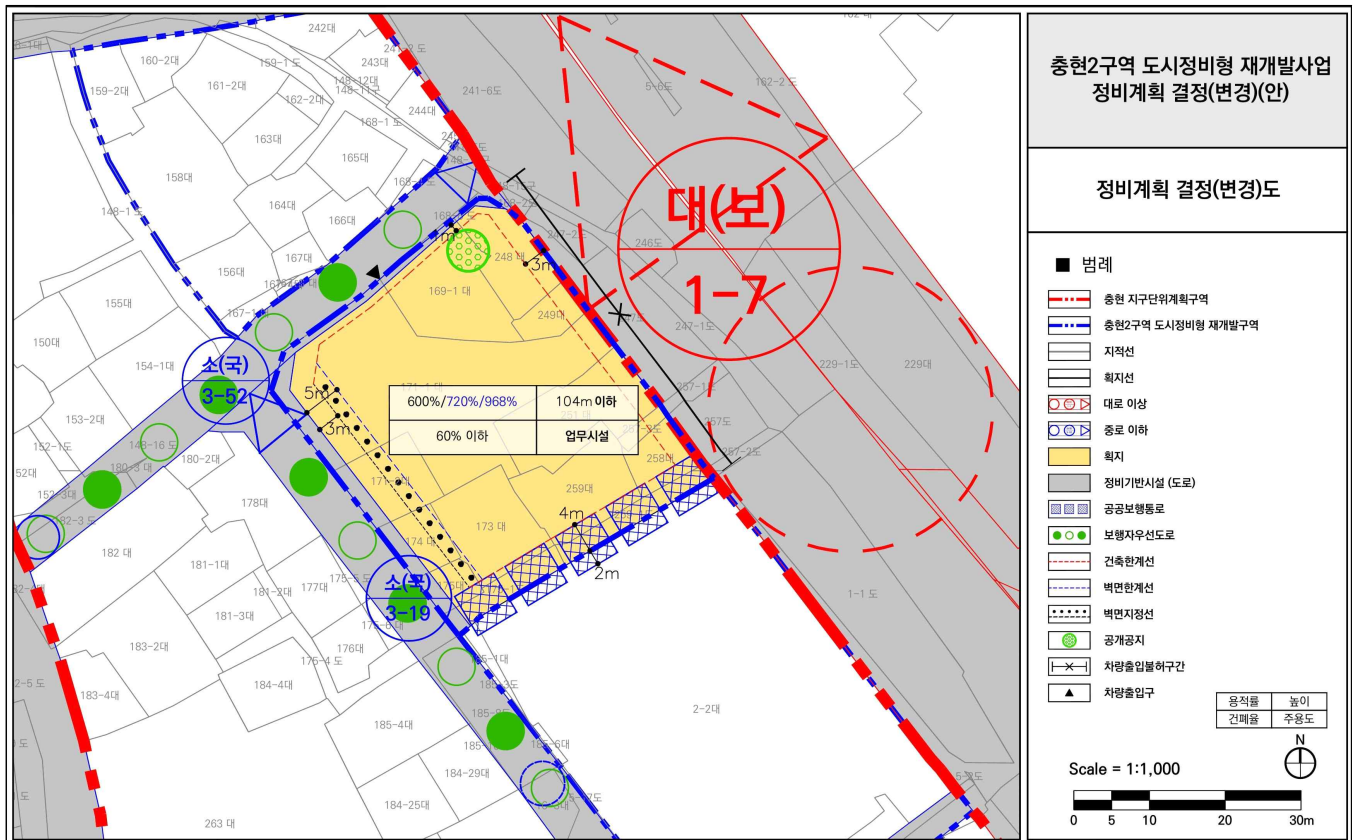
■ 용도지역·지구 결정도(변경 없음)



정비계획 결정도(기정)



정비계획 결정도(변경)



■ 정비기반시설 및 도시계획시설 결정도(변경 없음)

