서울특별시 중구 공고 제2025-651호

세운재정비촉진지구 6-1-3구역 재정비촉진계획 결정(변경)(안) 재공람 공고

1. 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 제2024-316호(24.6.27.)로 재정비촉진계획 변경결정 및 지형도면 고시된 세운재정비촉진지구 6-1-3구역 도시정비형 재개발사업 재정비촉진계획 변경(안)에 대하여 도시재정비 촉진을 위한 특별법 제9조, 12조 및 같은법 시행령 제9조에 의거 재정비촉진계획에 대한 변경(안)을 주민공람(2024.12.4.~2024.12.18.) 하였으며 2025년 제5차 도시재정비위원회 심의결과(2025.5.27.) 등을 반영하여 일반인 및 이해관계인에게 알리고 관련 도서를 재공람합니다.

2. 본 재정비촉진계획 변경(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내 아래 공람장소에 의견을 제출할 수 있음을 알려드립니다.
   1) 공람기간 : 2025. 06. 27.(금) ~ 2025. 07. 11.(금) (14일간)
   2) 공람 및 의견서 제출 장소
      - 서울특별시 도시재창조과 (☎02-2133-4645)
      - 서울특별시 중구청 도심정비과(☎02-3396-5752)
   3) 관계서류 : 생략(공람장소 비치 도서와 같음).

2025년 06월 27일

서울특별시 중구청장

1. 세운재정비촉진계획 개요(변경없음)

구분	지 구 명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	세운재정비 촉진지구	종로구 종로3가동 175-4번지 일대	439,356.4	-	439,356.4	최초결정일 서고시 제2006-365호 (2006.10.26.)

2. 세운재정비촉진계획(변경)

① 토지이용에 관한 계획(변경)

구 분		기정		변경			비 고
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	증감(㎡)	
합 계		439,356.4	100.0	439,356.4	100.0	-	-
택지 (획지)	소 계	281,928.8	64.2	283,961.1	64.6	증) 2,032.3	-
	복합개발용지	265,367.7	60.4	267,400.0	60.8	증) 2,032.3	6-1-3 및 6-1-5구역 증가
	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	-	-		-	-	존치정비구역
	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)
기반 시설	소계	157,427.6	35.8	155,395.3	35.4	감) 2,032.3	-
	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	32,248.4	7.3	30,165.5	6.9	감) 2,082.9	1-4, 1-6문화공원 변경, 상가군 공원화 완료시 47,705.4㎡→45,622.5㎡(10.4%)
	녹 지	2,498.5	0.6	2,498.5	0.6	-	3 개소
	주차장	1,198.7	0.3	1,198.7	0.3	-	1 개소
	공공공지	1,328.4	0.3	1,328.4	0.3	-	3 개소
	공공용지	4,100.3	0.9	4,100.3	0.9	-	4 개소
	도 로	86,974.8	19.8	87,025.4	19.8	증) 50.6	소로1-D 위치이동 및 면적 증가

※ 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)

■ **도로(변경없음)**

■ **주차장(변경)**

○ 인접 거점 문화시설(1-4 문화공원 하부) 등 주변지역 방문객을 위해, 1-6 문화공원 하부 주차장 1개소 신설(지하 2개층)

구 분	기 정		변 경	
	개 소	면 적 (㎡)	개 소	면 적(㎡)
합 계	1	1,198.7	2	6,955.7
주차장	1	1,198.7	2	6,955.7

■ **공원 및 녹지(변경)**

○ 상가군 남북녹지축 및 을지로 도심업무축 조성을 위한 6-1-3 통합구역의 토지이용계획 변경사항 반영, 공원면적 변경

- 1-4 및 1-6 문화공원 면적 축소, 1-5 문화공원 위치 변경

구 분	기 정		변 경	
	개 소	면 적 (㎡)	개 소	면 적(㎡)
합 계	9	32,248.4	9	30,165.5
소공원	1	1,316.4	1	1,316.4
문화공원	8	30,932.0	8	28,849.1

■ **공공공지(변경없음)**

■ **학교(변경없음)**

■ **공공청사(변경없음)**

■ **기타(변경없음)**

④ 공원·녹지 조성 및 환경보전계획(변경)

■ **공원·녹지 확보계획(변경)**

<공원 확보계획>

구분	번호	공원 세분	위치	면적(㎡)		비고
				기정	변경	
합 계				32,248.4	30,165.5	
기정	1-1	문화공원	종로3가 175-4	3,748.3	3,748.3	세운광장
기정	1-2	문화공원	장사동 182-13	2,365.3	2,365.3	2구역
기정	2	문화공원	입정동 97-4	2,643.2	2,643.2	3구역
기정	3	소공원	예관동 53-4	1,316.4	1,316.4	6-3구역
기정	1-3	문화공원	을지로4가 26	4,160.4	4,160.4	5구역
변경	1-4	문화공원	인현동1가 2-13	5,662.5	4,698.7	삼풍상가
변경	1-5	문화공원	인현동2가 95-9	2,824.1	2,824.1	6-1구역 (위치변경)
변경	1-6	문화공원	인현동1가 2-35	5,759.9	4,640.8	PJ호텔
기정	1-7	문화공원	충무로4가 21-1	3,768.3	3,768.3	6-2구역

⑤ 교통계획(변경)

※ VI.교통성검토서 참고

⑥ 경관계획(변경없음)

⑦ 광고물관리계획, 폐기물처리에 관한 계획 등 기타계획(변경없음)

⑧ 재정비촉진구역 지정에 관한 사항(변경)

구분	구역명		위치	면적(㎡)	사업의 종류	비고
기정	계			81,030.5		8개 구역
변경	계			97,017.9		9개 구역
기정	3구역	3-2·3, 3-6, 3-7 3-8·9·10구역	중구 입정동 97-4번지 일대	29,609.1	재개발사업	
기정	4구역		종로구 예지동 85번지 일대	32,223.7	재개발사업	
기정	5구역	5-1·3구역	중구 산림동 190-3번지 일대	7,672.4	재개발사업	
변경 (신설)	6-1구역	6-1-3구역	중구 인현동1가 31일대	15,987.4	재개발사업	1-5구역 통합 및 경계조정
기정	6-3구역	6-3-3구역	중구 을지로4가 310-2번지 일대	5,801.1	재개발사업	
기정	6-4구역	6-4-22·23구역	중구 예관동 122-3번지 일대	5,724.2	재개발사업	

< 구역별 면적표 >

구 분	기 정		증 감 (㎡)	변 경		비 고
	구 역 명	면 적 (㎡)		구 역 명	면 적 (㎡)	
합계		81,030.5	증) 15,987.4	합계	97,017.9	9개 구역
3구역	소계	28,609.1		소계	28,609.1	
	3-2·3구역	10,575.1	-		10,575.1	
	3-6구역	2,814.0	-		2,814.0	
	3-7구역	2,723.1	-		2,723.1	
	3-8·9·10구역	12,496.9	-		12,496.9	
4구역	4구역	32,223.7	-		32,223.7	
5구역	5-1·3구역	7,672.4	-		7,672.4	
6-1구역	-	-	증) 15,987.4	6-1-3구역	15,987.4	1-5구역 통합 및 경계조정
6-3구역	6-3-3구역	5,801.1	-		5,801.1	
6-4구역	6-4-22·23구역	5,724.2	-		5,724.2	

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

구분	구역명	용적률(%)			건폐율 (%)	높이(m)		비고
		기준	허용	상한		기준	최고	
기정	세운 3-2·3구역	600이하	1,000이하	기반시설제공, 공개공지초과제공에 따른 완화 적용	50이하	90	개방형녹지, 공개공지 초과제공, 도심거점특별 육성지구, 공익시설 층고확보에 따른 완화 적용	통합 구역
기정	세운 3-8·9·10구역	600이하	1,000이하	기반시설제공, 공개공지초과제공에 따른 완화 적용	50이하	90	개방형녹지, 공개공지 초과제공, 도심거점특별 육성지구, 공익시설 층고확보에 따른 완화 적용	통합 구역
기정	세운 4구역	600이하	700이하	기반시설제공 완화	60이하 (저층부 80이하)	-	70이하 (문화재 심의 높이기준 적용)	통합 구역
기정	세운 5-1·3구역	600이하	1,000이하	기반시설제공, 공개공지초과제공에 따른 완화 적용	50이하 (공공용지 60이하)	90	170이하	통합 구역
변경 (신설)	세운 6-1-3구역	600이하	1,000이하	기반시설제공, 공개공지초과제공에 따른 완화 적용	50이하	90	개방형녹지, 기반시설제공, 도심거점특별 육성지구, 친환경 건축물계획에 따른 완화 적용	통합 구역
기정	세운 6-3-3구역	600이하	1,000이하	기반시설제공, 공개공지초과제공에 따른 완화 적용	50이하	90	개방형녹지, 공개공지 초과제공, 도심거점특별 육성지구, 공익시설 층고확보에 따른 완화 적용	-
기정	세운 6-4-22·23구역	600이하	800이하	기반시설제공, 공개공지초과제공에 따른 완화 적용	50이하	90	개방형녹지, 공개공지 초과제공 완화	통합 구역
기정	존치정비 구역	600이하	800이하 (중심상업지역 상향시 1,000이하)	기반시설제공, 공개공지초과조성 완화	50이하 (심의 통해 제한적으로 완화 가능)	90	개방형녹지, 공개공지 초과제공, 도심거점특별 육성지구, 공익시설 층고확보에 따른 완화 적용	통합 구역 *공원용지 제외

※2030도시주거환경정비기본계획 변경사항 반영

⑩ 기반시설 비용분담계획(변경)

구분	구 역 명		사업시행 면적 (㎡)	획지 면적 (㎡)	정비기반시설 등(㎡)		기존정비 기반시설 (㎡)	순부담률(%)			비고 (도입시설)
					기반시설 (토지)	추가부담 (건축물 등)		기반시설 (토지)	추가부담 (건축물 등)	합계	
기정	2구역		39,168.5	31,066.2	7,826.0	276.3	4,043.2	10.8	0.8	11.6	인도교, 생활SOC
기정	3 구 역	소계	46,652.9	32,743.1	8,582.9	5,326.9	5,162.0	8.2	12.8	21.1	
		3-1	4,729.7	3,711.9	1,017.8	-	538.3	11.4	-	11.4	(사업완료)
		3-2·3	13,076.0	8,240.3	2,334.8	2,500.9	1,483.0	7.3	21.6	28.9	
		3-4·5	6,987.2	5,452.2	1,535.0	-	769.8	12.3	-	12.3	(사업완료)
		3-6	3,814.0	2,787.6	1,026.4	-	571.4	14.0	-	14.0	(사업완료)
		3-7	2,723.1	2,193.1	530.0	-	248.7	11.4	-	11.4	(사업완료)
		3-8·9·10	15,322.9	10,358.0	2,138.9	2,826.0	1,550.8	4.3	20.5	24.8	
기정	4구역		32,223.7	29,854.7	2,369.0	1,783.7	3,284.5	-3.9	6.9	3.0	
기정	5 구 역	소계	41,711.3	28,301.3	10,311.5	3,098.5	6,552.7	10.7	8.8	19.5	
		5-1·3	9,107.6	6,424.6	1,247.8	1,435.2	933.3	3.8	17.6	21.4	공공임대산업시설
		5-2	1,449.0	1,449.0	-	-	-	-	-	-	(상생지식산업 센터)
		5-4	16,470.5	11,364.1	4,443.2	663.3	2,265.9	15.3	4.7	20.0	인도교, 생활SOC
		5-5	14,684.2	9,063.7	4,620.5	1,000.0	3,353.5	11.2	8.8	20.0	
기정	6-1 구 역	소계	54,316.7	38,658.8	8,047.9	7,610.0	5,986.8	4.3	15.7	20.0	
		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	11,213.7	7,812.1	1,451.6	1,950.0	1,451.6	0.0	20.0	20.0	
		6-1-4	5,457.7	4,189.0	313.7	955.0	221.7	1.8	18.2	20.0	
		6-1-5	20,152.8	13,613.6	4,979.2	1,560.0	3,133.6	10.8	9.2	20.0	
변경	6-1 구 역	소계	61,970.30	40,390.80	12,738.50	8,840.90	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	1-5, 6-1-3구역 통합 계획 반영
		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	

구분	구 역 명		사업시행 면적 (㎡)	획지 면적 (㎡)	정비기반시설 등(㎡)		기존정비 기반시설 (㎡)	순부담률(%)			비고 (도입시설)
					기반시설 (토지)	추가부담 (건축물 등)		기반시설 (토지)	추가부담 (건축물 등)	합계	
기정	6-2 구역	소계	67,388.1	53,473.3	10,400.5	3,514.3	8,139.7	3.8	5.9	9.7	
		6-2-1	7,086.7	6,087.5	184.2	815.0	184.2	0.0	10.0	10.0	
		6-2-2	25,132.0	20,449.4	2,861.5	1,821.1	2,398.4	2.0	8.0	10.0	생활SOC, 공공임대산업시설
		6-2-3	3,249.8	2,793.6	146.2	310.0	146.2	0.0	10.0	10.0	
		6-2-4	15,198.7	10,912.3	3,916.4	370.0	3,074.0	6.9	3.1	10.0	
		6-2-5	11,538.9	8,971.4	2,417.5	150.0	1,566.7	8.5	1.5	10.0	
		6-2-8	1,582.2	1,392.7	141.3	48.2	189.5	-3.5	3.5	0.0	(사업완료)
		6-2-24	3,599.8	2,866.4	733.4	-	580.7	5.1	0.0	5.1	(사업완료)
기정	6-3 구역	소계	30,473.3	20,082.4	9,219.2	1,171.7	7,175.1	8.8	5.0	13.8	
		6-3-1·2	14,707.3	10,032.0	4,675.3	-	3,442.3	10.9	0.0	10.9	(사업완료)
		6-3-3	6,959.5	4,606.9	1,194.2	1,158.4	927.2	4.4	19.2	23.6	
		6-3-4	6,500.0	3,377.2	3,122.8	-	2,673.4	11.7	0.0	11.7	(사업완료)
		6-3-5	992.2	917.7	66.8	7.7	26.5	4.2	0.8	5.0	
		6-3-6	1,314.3	1,148.6	160.1	5.6	105.7	4.5	0.5	5.0	
기정	6-4 구역	소계	38,420.1	27,157.7	4,690.0	6,572.5	4,453.5	0.7	19.3	20.0	
		6-4-1	26,803.2	18,490.3	2,684.1	5,628.9	2,684.1	0.0	23.3	23.3	생활SOC, 공공임대산업시설
		6-4-2	3,035.8	2,664.3	131.5	240.0	74.9	1.9	8.1	10.0	
		6-4-21	2,153.3	1,383.9	769.4	-	589.5	11.5	0.0	11.5	(사업완료)
		6-4-22·23	6,427.8	4,619.2	1,105.0	703.6	1,105.0	0.0	13.2	13.2	

※기반시설계획 중 인도교 설치 부담은 우선 2구역(대지분할가능선 지침에 따라 대지분할 시 청계천변 연접구역인 2-2구역에서 인도교 부담), 5-4구역이 사업추진 시 확보하되, 인접구역 사업 선행시 유연하게 부담계획 조정 가능

※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 기부채납 시 의무 연면적(생활SOC 시설 전용면적 1,500㎡) 확보 원칙이며, 부지가액(세운지구 평균 공시지가 2천만원/㎡ 2배 적용) 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)

⑪ 임대주택 건설 등 재정비촉진지구에 거주하는 세입자의 주거대책(변경없음)

⑫ 단계적 사업추진에 관한 사항(변경없음)

⑬ 촉진구역별 사업계획(변경)

㉮ 6-1-3 재정비촉진구역 : 신설

■ 촉진구역 결정조서

구분	위 치	면 적 (㎡)			비 고
		기정	변경	변경후	
6-1-3구역	중구 인현동1가 31일대	-	증) 15,987.4	15,987.4	

• 변경 사유서

변경 전 구역명	변경 후 구역명	변경내용	변경사유
1-5구역, 6-1-3구역	6-1-3구역	•1-5, 6-1-3구역 통합 및 촉진구역 신설	•을지로변 고밀개발 및 상가군 녹지공간 실현을 위해 1-5구역 및 6-1-3구역 통합개발

㉯ 정비구역 지정

ⓐ 정비사업의 명칭 : 세운 6-1-3구역 도시정비형재개발 사업

ⓑ 정비구역 지정(변경) 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	세운1-5	중구 인현동1가 2-35	5,759.9	감) 5,759.9	-	존치정비구역
	세운6-1-3구역	중구 인현동1가 31일대	9,208.1	감) 9,208.1	-	
변경 (신설)	세운6-1-3구역	중구 인현동1가 31일대	-	증) 15,987.4	15,987.4	구역통합 및 경계조정, 촉진구역

ⓒ 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	구역구분		획 지		비 고
	명칭	면 적(㎡)	위 치	면 적(㎡)	
기정	세운6-1-3구역	9,208.1	중구 인현동1가 31일대	7,812.1	
변경	세운6-1-3구역	15,987.4		9,087.2	

※기정은 세운6-1-3단일구역 면적임

㈐ 정비계획 결정

ⓐ 용도지역·용도지구에 관한 계획

㉠ 용도지역

■ **용도지역 결정조서**

구 분	면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	15,987.4	-	15,987.4	100.0	
일반상업지역	15,987.4	감) 9,087.2	6,900.2	43.2	
중심상업지역	-	증) 9,087.2	9,087.2	56.8	

㉡ 용도지구(변경없음)

ⓑ 토지이용에 관한 계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		15,023.6	증) 963.8	15,987.4	100.00	
정비기반 시설 등	도 로	1,451.6	증) 807.8	2,259.4	14.13	
	공 원	5,759.9	감) 1,119.1	4,640.8	29.03	
획 지	획 지 1	7,812.1	증) 1,275.1	9,087.2	56.84	

※기정면적은 세운1-5구역 및 세운6-1-3구역을 합산한 면적임

ⓒ 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

㉠ 도시계획시설 결정 조서

(1) 교통시설

(가) 도로

■ **도로 결정(변경) 조서**

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	1	D	10	국지 도로	222	인현동2가 110-5	을지로4가 311-8	일반 도로	-	-	
변경	소로	1	D	10	국지 도로	222	인현동2가 78-24	을지로4가 310-54	일반 도로	-	-	도로하부 주차장 중복결정 (1,116㎡)

• 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
소로 1-D	소로 1-D	•시종점 변경 (동측으로 10m 위치 이동)	•상가군 남북녹지축 및 을지로 도심업무축 조성을 위한 6-1-3 통합구역의 토지이용계획 변경사항 반영, 도로 위치 이동
		•도로하부 주차장 중복결정 -A = 1,116㎡	•도심공원(삼풍상가, PJ호텔) 하부 지하통합 개발 계획 반영

■ **지하도로 결정(변경) 조서**

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	A	4~26 (4~26)	특수 도로	2,780 (464)	시청역 (을지로 3가역)	동대문 역사문화 공원역 (을지로 4가역)	지하공공 보도시설	-	83.9.16.	-시청광장~을지로 지하상가(을지스타몰 3구역) 대로2-3 중복결정(A=8,034.3㎡) -중로3-1 중복결정 (A=83.7㎡) -입체적 결정(A=286.6㎡)
변경	대로	3	A	4~26 (4~26)	특수 도로	2,780 (464)	시청역 (을지로 3가역)	동대문 역사문화 공원역 (을지로 4가역)	지하공공 보도시설	-	83.9.16.	-시청광장~을지로 지하상가(을지스타몰 3구역) 대로2-3 중복결정(A=8,445.3㎡) -중로3-1 중복결정 (A=83.7㎡) -입체적 결정(A=286.6㎡)

• 지하도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-A	대로 3-A	•시청광장~을지로 지하상가 (을지스타몰 3구역) 대로2-3 중복결정 면적 증가 -A=8,034.3㎡→8,445.3㎡(증)411.0㎡)	•지하철2호선, 을지로지하상가, 1-4문화공원(삼풍상가 부지) 하부 공연장 등 주변 공공시설과 연결되는 지하공간 공간 개선/확대 및 입체적 보행네트워크 구축

(나) 주차장

■ **주차장 결정(변경) 조서**

구분	도면표시 번 호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	2	주차장	인현동2가 73-1 일원	-	증) 5,757.0	5,757.0	-	-공원 1-6, 소로1-D 중복결정

• 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
2	주차장	•공원1-6, 소로1-D, 대로3-B 하부 주차장 신설 -A : 5,757.0㎡ (공원 1-6 4,640.8㎡, 소로1-D 1,116.2㎡) H : EL+5~14m(지하2개층)	•도심공원 이용자 등 주변지역 방문객을 위한 주차장 신설

(2) 공간시설

(가) 공원

■ **공원 결정(변경) 조서**

구분	도면표시 번 호	공원명명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	1-4	문화공원	인현동1가 2-13	5,662.5	감) 963.8	4,698.7	서고시 제2024-316호 (24.6.27.)	
변경	1-5	문화공원	인현동2가 95-9	2,824.1	-	2,824.1	서고시 제2024-316호 (24.6.27.)	
변경	1-6	문화공원	인현동2가 2-35	5,759.9	감) 1,119.1	4,640.8	서고시 제2024-316호 (24.6.27.)	주차장② 중복결정

• 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1-4	문화공원	•면적 축소 -5,759.9㎡ → 4,698.7㎡ (감) 963.8㎡)	•상가군 남북녹지축 및 을지로 도심업무축 조성을 위한 6-1-3 통합구역의 토지이용계획 변경사항 반영, 공원면적 변경
1-5	문화공원	•위치 변경(면적 변경없음) -동측 도로변경 계획과 정합성 확보, 약 10m 이동	
1-6	문화공원	•면적 축소 -5,759.9㎡ → 4,640.8㎡ (감)1,119.1㎡)	

㉡ 정비기반시설의 설치(부담)계획

구분	사업시행 면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	정비기반시설 등(㎡)		기존 정비 기반시설 (㎡)	순부담율(%)		
			기반시설 (토지)	추가 부담 (건축물 등)		기반시설 (토지)	추가 부담 (건축물 등)	합계
기정	11,213.7	7,812.1	1,451.6	1,950.0	1,451.6	0.0	20.0	20.0
변경	18,298.4	9,087.2	6,900.2	2,310.9	5,866.1	8.3	18.6	26.9

※기정은 세운6-1-3단일구역 해당 계획임

※순부담비율 = (정비기반시설 부담면적 + 추가 기반시설 부담면적 – 기존 정비기반시설) ÷ (사업시행면적-기존 정비기반시설)

㉢ 현금납부에 관한 사항

구분	지구명	납부금액(원)	환산부지면적	공시지가	비고
신설	세운 6-1-3구역	약 191억원	683.8㎡	28,002,686원/㎡	

※평균 개별공시지가 2.5배('24) 적용, 추후 감정평가 등에 따라 변경될 수 있음

ⓔ 공동이용시설 설치계획 : 해당없음

ⓕ 기존 건축물의 정비·개량계획

구 분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
변경	세운6-1-3 구역	15,987.4	획지1	9,087.2	인현동1가 31일대	61	-	-	61	-	

ⓖ 건축물에 관한 계획

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이(m)	비 고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
기정	세운6-1-3 구역	9,263.7	획지1	7,812.1	인현동1가 31	기본계획상 도심복합용도 지역 주용도	50이하	기준600 허용800 상한α	90+α	
변경	세운6-1-3 구역	15,987.4	획지1	9,087.2	인현동1가 31	주거	50이하	기준600 허용1,000 상한1,550	205	

건축물 용적률 완화에 관한 계획

▸용적률 : ① + ② + ③ = 1,550.9% → 1,550%이하 적용

① 기준용적률 : ▸600%

② 허용용적률 : ▸용적률 인센티브 항목 준수 : 400%

구분		완화요건	적용량
초록 거점 조성	녹지생태공간	•개방형녹지의무초과시(대지면적 30%이상) •개방형녹지 4,058.57㎡, 44.66% 계획	175.9%
	공동개발	•구역통합 공동개발시 •세운1-5구역/6-1-3구역 통합	50%
	지구통합관리운영	•사업시행인가전, 지구통합관리 운영을 위한 협약 완료시	20%
활력 거점 조성	상가세입자대책 (대체영업장확보)	•공가기간내 확보/운영시(재수용비율 20%이상)	30%
	도시경제활성화용도	•벤처기업집적시설 도입시(의무 1,500㎡ 제외) •총 1,871.5㎡(전용) 계획	9.81%
	주거안정	•전체연면적 30%이상 주거도입시 •43.46% 도입 계획	40%
문화 거점 조성	관광문화	•호텔(3성급)이상 도입시 •20.19% 도입 계획	50%
	창조적 도시디자인	•디자인가이드라인 70%이상 준수시	10%
	공익시설 (저층부녹지연계개방)	•저층부녹지연계, 저층부개방시 •저층부 개방공간 689.94㎡ 계획	13.67%
일반 사항	무장애도시	•장애물없는생활환경 인증제도 우수등급 인증시	30%
소 계			400% (429.38%)

③ 상한용적률 : ▸정비기반시설 제공 : 400.9%
-허용용적률 X (1 + 1.3X가중치X토지 + 1.2X건축물 + 0.7X현금)
= [1,000% X [(1.3X0.1138X0.8) + (1.2X0.2040) + (0.7X0.0540)]] = 400.9%
▸친환경 건축물 : 150%(녹색건축 최우수등급, 제로에너지건축물 5등급)

※2030도시주거환경정비기본계획 변경사항 반영

<table>
<tr><td>건축물 높이 완화에 관한 계획</td><td>▸높이 : ① + ② = 205m이하 적용
<table>
<tr><td>① 기준높이</td><td>▸90m</td></tr>
<tr><td>② 완화높이</td><td>▸115m
<table>
<tr><th>구분</th><th>인센티브 산식</th><th>완화량</th></tr>
<tr><td>개방형녹지확보</td><td>건폐율50%×[(기준높이+20m)÷(80%-개방형녹지율%)]</td><td>65.6m</td></tr>
<tr><td>공공용지 제공</td><td>{기준높이×(공공시설등 부지 제공면적÷당초 대지면적)}</td><td>29.7m</td></tr>
<tr><td>공공성확보 및 지역특성 고려 계획</td><td>상가군통합개발 도심공원 실현 및 도심거점특별육성지구내 을지로 업무중심축고밀복합개발</td><td>20.0m</td></tr>
</table>
※2030도시주거환경정비기본계획 변경사항 반영</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>주택의 규모 및 규모별 건설비율</td><td>▸「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제31조 제1항에 따른 증가되는 용적률 범위(77.31%이상(연면적 기준 7,025.31㎡이상) 내 임대주택 공급
▸「도시 및 주거환경정비법」 제10조에 따른 재개발의무 임대주택 공급(상업지역 5%(*도시재정비 촉진을 위한 특별법 제31 제1항에 따른 임대주택 제외))
▸전용면적 85㎡ 이하 규모의 주택 : 전체 세대수의 80% 이상 건립
▸공공주택 공급유형 : 40㎡이하(39㎡) 19세대 행복주택(통합공공임대) 공급, 40㎡초과(59㎡/84㎡) 56세대 장기전세주택으로 공급
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>전용면적 (㎡)</th><th>세대</th><th>비율 (%)</th></tr>
<tr><td rowspan="6">공동 주택</td><td rowspan="3">일반</td><td>85㎡초과</td><td>78</td><td>19.85</td></tr>
<tr><td>85㎡이하</td><td>101</td><td>25.70</td></tr>
<tr><td>60㎡이하</td><td>139</td><td>35.37</td></tr>
<tr><td rowspan="3">임대</td><td>85㎡이하</td><td>36</td><td>9.16</td></tr>
<tr><td>60㎡이하</td><td>20</td><td>5.09</td></tr>
<tr><td>40㎡이하</td><td>19</td><td>4.83</td></tr>
<tr><td colspan="3">합계</td><td>393</td><td>100.0</td></tr>
</table>
<table>
<tr><th colspan="5">※공공주택 공급유형</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>합계</th><th>재개발임대 (도시정비법)</th><th>임대주택 (도시재정비법)</th><th>공급유형</th></tr>
<tr><td>합 계</td><td>75</td><td>17</td><td>58</td><td>-</td></tr>
<tr><td>39㎡</td><td>19</td><td>17</td><td>2</td><td>행복주택 (통합공공임대)</td></tr>
<tr><td>59㎡</td><td>20</td><td>-</td><td>20</td><td>장기전세주택</td></tr>
<tr><td>84㎡</td><td>36</td><td>-</td><td>36</td><td>장기전세주택</td></tr>
<tr><td>85㎡초과</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>공공주택 및 주거비율 완화에 대한 계획</td><td>해당없음</td></tr>
<tr><td>개방형녹지계획</td><td>▸개방형녹지 40% 이상 확보
(※개방형녹지내 을지로18길은 「세운재정비촉진계획 시행지침 제24조 임시도로 설치·운영·복구지침에 관한 사항」에 따라 인접구역 개발시까지 일시적 임시도로로 설치·운영)</td></tr>
<tr><td>기타사항에 관한 계획</td><td>▸차량진출입 불허 : 을지로변 및 가각부</td></tr>
</table>

ⓗ 정비사업 시행 예정시기 등

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시정비형 재개발사업	정비구역(변경) 지정 고시일로부터 5년 이내	토지 등 소유자(조합)	393세대	

ⓘ 소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율 산정방식

▪ 추정비례율 = (총수입-총지출) / 종전자산 총액 × 100%

추정 비례율

[단위 : 천원]
▪ 추정비례율 : 185.05%
- (총수입 – 총지출) / 종전자산 총액 × 100%
= (13,244.84억 – 7,598.81억 / 3,051.07억 × 100 = 185.05%

구분				금액(천원)
총수입	계			1,324,484,198
	분양주택	일반분양	246세대	397,212,296
		조합원분양	72세대	127,128,771
	공공임대	매각	75세대	22,703,741
	숙박시설	조합원분양		250,561,311
	업무시설	일반분양		446,411,149
	종교시설	조합원분양		24,250,755
	근생시설	일반분양		56,216,175
총지출				759,880,727
종전자산 총액				305,107,382

* 개별 공시가격은 부동산공시가격알리미에서 개별 공시가격 확인
· 단독주택, 상가 등 소유자(일반건축물) : 토지가액 + 건물가액
- 토지 = 개별공시지가가 × 토지면적 × 보정률(2.30)
- 건물 = 산출단가 × 연면적(※건물의 경우 원가법에 따르되, 구조, 내용연수, 경과년수, 관찰감가 등을 반영함)
· 구분건물 소유자 : 인근 유사부동산의 거래사례 등을 통해 추정함
(※종전자산 및 토지등소유자 분양가에 약식 감정평가 금액 적용 가능)

공사비 및 분양가 변동표

비례율 변화표		변동률	사업비				
			-5%	-2.5%	0%	2.5%	5%
변동률		평균단가(만원/3.3㎡)	1,338	1,374	1,409	1,444	1,479
분양가 (일반분양 기준)	5%	2,578	219.21%	212.98%	206.76%	200.53%	194.30%
	2.5%	2,516	208.36%	202.13%	195.90%	189.68%	183.45%
	0%(기준)	2,455	197.50%	191.28%	185.05%	178.82%	172.60%
	-2.5%	2,394	186.65%	180.42%	174.20%	167.97%	161.75%
	-5%	2,332	175.80%	169.57%	163.35%	157.12%	150.89%

추정 분담금 산출

▪ 추정분담금(개략적인 개별 분담금) 산출방식
- 권리가 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정 비례율)

권리자 분양가 추정액(a)			추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)
주택	39형	8.05억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(185.05%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담/ - : 환급)
	59형	11.97억		
	84형	15.90억		
	84초과 형	17.66억		
숙박시설(연면적 @ 3.3㎡ 당 단가)		23백만		
종교시설 (전유면적 @ ㎡ 당 단가)	2층	11.5백만		
	3층	10.2백만		
	지하1층	5.1백만		
	지하2층	3.8백만		

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

ⓙ 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

㉠ 정비구역의 주택멸실 현황

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
61	-	61	61	61	-

㉡ 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분	계	조합원분양	일반분양	임대주택	비 고
합 계	393	72	246	75	
60㎡이하	178	-	139	39	
85㎡이하	137	-	101	36	
85㎡초과	78	72	6	-	

ⓚ 인구 및 주택의 수용계획

구분		인구(명)	세대	비고
전체	합계	726명	393세대	
	60㎡이하	267명	178세대	
	85㎡이하	292명	137세대	
	85㎡초과	167명	78세대	
공동주택 (임대주택)	소계	136명	75세대	
	60㎡이하	59명	39세대	
	85㎡이하	77명	36세대	

ⓛ 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

㉠ 임대주택 건설계획

건립규모	임대주택 세대수	전체 주택 세대수 대비 비율	임대주택 비율
합계	75세대	19.1%	100.0%
40㎡이하	19세대	4.8%	25.3%
40㎡~60㎡이하	20세대	5.1%	26.7%
60㎡~85㎡이하	36세대	9.2%	48.0%

㉡ 세입자 대책

○ 세입자대책 사전협의 및 이행

- 관련법률에 따라 영업손실 등에 따른 보상금 산정 및 지급
- 구체적인 이행 시기는 추후 사업시행계획서 제출시 확정

○ 대체영업장 확보 및 운영

- 기존 상가세입자의 영업공백을 막기 위해 공사기간동안 대체 영업장을 설치하여 사용할 수 있도록 입점 지원
- 구체적인 이행 방법 및 이행 시기는 추후 사업시행계획서 제출시 확정

ⓜ 환경성 검토결과

검토항목			목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연생태환경		가.비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	◦ 현존식생도 : 시가화지역, 도로 ◦ 비오톱유형 : 상업 및 업무지 비오톱, 교통시설 비오톱 ◦ 비오톱유형평가도 : 3등급, 4등급, 도로 ◦ 개별비오톱평가도 : 도로, 평가제외 ◦ 녹지공간 확충 필요	◦ 조경녹지 조성 및 수목식재 등의 계획
		나.생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	◦ 자연생태적 가치성은 없으나 조경계획으로 개선됨 ◦ 지리적으로 거시적 녹지축의 징검다리 역할 도모	◦ 사업대상지 내 조경녹지 조성 등을 통해 공원, 녹지공간과의 생태네트워크 형성
생활환경	토지환경	다.토지이용	종합적인 토지이용계획	○	◦ 상위계획 및 관련 규정에 부합하는 계획수립	◦ 장래 남북녹지축을 조성하면서 도심활성화를 위한 복합개발 유도
		라.토양	토양오염 현황 확인	○	◦ 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
		마.지형·지질	지형변동비율 최소화	○	◦ 절·성토 등으로 인하여 토량의 발생 및 이동이 예상됨	◦ 현 지형을 최대한 고려하여 토지이용계획을 수립하여 지형훼손을 최소화 할 계획임
	물환경	바.물순환 (수리·수문)	생태면적률 30%	○	◦ 강우시 지표흡수를 통한 물순환이 어려움 ◦ 녹지조성, 투수시설 설치 등을 통해 물순환공간 확보 필요	◦ 효율적인 물순환을 위해 사업지구 내 생태면적률 35.01%를 확보함
	기후대기환경	사.바람, 열	바람길 확보	○	◦ 풍속평균 2.3m/s ◦ 바람의 영향이 국지적으로 발생될 것으로 예상됨	◦ 사업지구를 포함한 주변지역의 전반적인 바람길 확보에 미치는 영향은 경미할 것으로 예상됨
		아.대기질 (미세먼지 및 온실가스)	대기오염 최소화	○	◦ 공사시 공사장비의 가동에 따른 대기오염물질(PM-2.5, PM-10, NO2)발생 ◦ 운영시 교통량에 의한 대기오염물질 발생	◦ 공사시: 먼지저감 대책 실행 ◦ 운영시: 에너지 절약계획 수립, 신재생에너지 설비 도입, 녹지조성(정화수종 선택)
	기타	자.친환경적 자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	◦ 공사시 건설 및 생활폐기물 ◦ 운영시 생활폐기물 발생	◦ 공사시 : 건설폐기물 분리수거, 폐유보관소 설치 등을 통한 폐기물 저감 ◦ 운영시 : 분리수거를 통한 재활용율 제고
		차.소음·진동	소음·진동 최소화	○	◦ 공사시 소음 및 진동발생 (80미터 이내 영향권) ◦ 상주인구 및 방문객의 차량운행에 따른 교통소음 발생	◦ 가설방음판넬 설치, 공사차량 주행속도 제한 등 조치 ◦ 차음성능 우수한 창호 설치 및 방음방진 설비 계획 수립
		카.경 관		○	◦ 사업지구 주변으로는 다수의 근린생활시설, 업무시설이 위치하고 있음	◦ 주변건축물과 조화를 이루는 스카이라인 계획 수립
		타.휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보	○	◦ 관내 공원 76개소 ◦ 사업지구 인근 공원 분포 저조	◦ 사업지구 내 개방형녹지를 조성하여 인근 주민들의 쾌적한 생활환경을 개선
		파.보행 친화공간	보행통로 개선	○	◦ 정비되지 않은 골목길 조성으로 원활한 통행 어려움	◦ 연속적 녹지계획 및 보행활성화가 예상됨
		하.일조장해	일조침해 최소화	○	◦ 사업구역 주변에 층고 낮은 건축물이 존재, 상호간섭함 ◦ 본 계획건축물로 인한 일조침해는 미미할 것으로 판단됨	-

ⓝ 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용		비 고
환경보전	녹지계획	▸지상층과 옥상층에 녹지를 조성하여 최대한 비오톱의 보호 및 복원 및 생태면적률 20%이상 확보 ▸조경식재 시 배기가스에 강하고 환경정화수종을 식재하여 대기질 정화효과를 기대할 수 있도록 계획함	
	녹색교통 활성화 유도	▸대상지내 녹지 및 보행네트워크 구축으로 보행이 활성화 되도록 계획하여 탄소배출량 저감 유도	
	저탄소 친환경단지 조성	▸운영시 건축물의 에너지절약설계 및 에너지절약건축자재사용, 자연채광 등을 최대한 활용, 에너지 손실 줄이도록 계획 ▸복층유리 및 에너지인증마크를 획득한 자재 등을 적용하여 결로 및 기타 열손실을 방지하여 에너지사용량 감소 ▸에너지 자립률을 향상을 위해 주거시설 옥탑에 태양광 발전시설(PV), 비주거시설의 건축물 입면에 태양광 발전시설(BIPV)을 설치	
재난방지	수재해	▸건물내 빗물이용시설(우수조)을 설치하여 우수로 인한 피해방지	
	화재	▸구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

ⓞ 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획		비 고
덕수중학교 약 200m 반경내 입지 상대정화구역 해당	도입용도	▸학교보건법에서 규정하고 있는 교육환경보호구역에서의 금지용도 배제	
	공사시 소음	▸"소음·진동관리종합계획"(2021. 환경부), 소음·진동관리 시행계획 (2020.서울시)에 준하여 공사를 시행 ▸가설방음판넬 설치 ▸저소음, 적정용량의 건설기계를 선택하여 소음·진동 저감	
	일조	▸일조 영향 없음	
	통학로	▸대상지 동측 도로/개방형녹지 조성으로 구역 및 주변지역 학생들에게 쾌적하고 안전한 통학로 제공	
	기타	▸추후 사업시행계획서 작성시 구체적인 사항에 대하여 교육감 또는 교육장과 협의	

ⓟ 교통 및 동선처리계획

구분	지점	개선방안	시행주체	비용부담	시행시기
주변가로 및 교차로	-	· 세운재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경상 토지이용계획 내용 반영	-	-	-
진출입 동선	-	· 사업지 내 진출입 동선계획 제시	사업시행자	사업시행자	공사시
	-	· 사업지 인접 도로상 진출입구 개설	사업시행자	사업시행자	공사시
	-	· 진출입구 회전반경 확보 (R=6.0m)	사업시행자	사업시행자	공사시
대중교통 및 보행	-	· 보행단절구간 횡단보도 설치	사업시행자	사업시행자	공사시
	-	· 자전거보관소 설치 (법정주차의 20%이상 계획)	사업시행자	사업시행자	공사시
주차시설	-	· 법정주차대수 : 970대 (부설주차장 설치 제한지역)	사업시행자	사업시행자	공사시
		· 주차수요대수 : 1,146대 (2031년, 원단위법)	사업시행자	사업시행자	공사시
	-	· 계획주차대수 : 695대(법정주차대수(469대) 및 주차수요대수(650대) 이상 확보) -공동주택 : 484대 -비주거 : 211대(주차상한제 고려한 주차대수) 확보	사업시행자	사업시행자	공사시
교통안전 및 기타	-	· 교통약자를 위한 편의시설 설치 - 차량진출입부, 턱 낮추기, 점자블록 등을 설치기준에 따라 설계시 반영	사업시행자	사업시행자	공사시
	-	· 교통안전시설물 설치시 관련부서 및 관할 경찰서와 협의 후 설치	사업시행자	사업시행자	공사시

※주: 지점은 교통처리계획도 참조

ⓖ 안전 및 범죄예방에 관한 계획

착공전	착공 ~ 공사완료	범죄예방설계 적용
▸펜스 설치 및 유지/관리 ▸1일 오전/오후 1회 우범지역 순찰 ▸방범용 CCTV 설치 운영	▸건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 ▸안전관리비 및 산업안전보건 관리비 공사비 계상	▸인지성을 고려한 주출입구 계획 ▸지하주차장 및 구역내 방범용 CCTV는 사각지대가 없도록 설치 ▸동 출입문 및 ELEV에 방범용 CCTV설치 ▸지하주차장에는 25m마다 비상벨을 설치 ▸옥외배관은 배관덮개를 설치 ▸건물 출입문은 투명유리로 설치(자연감시 고려) ▸식재로 인해 밀폐된 공간이 발생되지 않는 식재 계획 수립(자연감시 고려)

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

○ 서측변 남북방향으로 마른내로와 을지로를 연결하는 을지로18길(팔동천길) 1개소 입지
○ 6구역 중심에 위치한 개방형녹지 '지역교류거점' 으로 연결되는 개방형 녹지 '커뮤니티 가로'에 포함, 옛길을 느낄 수 있도록 패턴을 적용하는 등 조경 특화계획 수립
○ 세운재정비촉진지구내 녹지체계를 연결하고, 을지로 및 대상지내 저층부 개방공간 연결하여 보행활성화 및 다양한 이벤트 공간 활용
○ 인접구역 개발까지 일시적 운영을 위해 개방형녹지내 임시도로(폭 4m)로 운영

⑭ 존치지역의 지정 및 관리계획(변경)

㉮ 존치정비구역(변경)

구분	구역명	위치	면 적(㎡)				비고
			기정	변경		변경후	
1구역	1-1	종로구 장사동 116-4	-	증)	5,801.2	5,801.2	-
	1-2	중구 산림동 207-1	-	증)	3,452.7	3,452.7	
	1-3	중구 산림동 207-2	-	증)	6,139.6	6,139.6	
	1-4	중구 인현동1가 310-68 일대	5,662.5	감)	963.8	4,698.7	일부 도로로 6-1-3구역에 편입
	1-5	중구 인현동1가 2-35	5,759.9	감)	5,759.9	-	6-1-3구역 통합, 촉진구역 변경
	1-6	중구 충무로4가 120-3	-	증)	13,752.8	13,752.8	
2구역	2	종로구 장사동 67일대	-	증)	38,892.2	38,892.2	-
5구역	5-4	중구 주교동 123-1 일대	-	증)	15,807.2	15,807.2	
	5-5	중구 을지로4가 61 일대	-	증)	13,684.2	13,684.2	
6-1구역	6-1-1	중구 을지로3가 291-45 일대	-	증)	5,139.5	5,139.5	
	6-1-2	중구 을지로3가 272-4 일대	-	증)	9,208.1	9,208.1	
	6-1-3	중구 인현동1가 31 일대	9,263.7	감)	9,263.7	-	1-5구역 통합, 촉진구역 변경
	6-1-4	중구 초동 18-5 일대	-	증)	4,502.7	4,502.7	
	6-1-5	중구 인현동1가 101-3 일대	-	증)	18,592.8	18,592.8	
6-2구역	6-2-1	중구 인현동1가 111-6 일대	-	증)	6,271.7	6,271.7	
	6-2-2	중구 인현동2가 190-1 일대	-	증)	24,319.9	24,319.9	
	6-2-3	중구 충무로3가 33-1 일대	-	증)	2,939.8	2,939.8	
	6-2-4	중구 필동1가 51-5 일대	-	증)	14,828.7	14,828.7	
	6-2-5	중구 충무로4가 125-3 일대	-	증)	11,388.9	11,388.9	
6-3구역	6-3-5	중구 예관동 17-3 일대	-	증)	984.5	984.5	
	6-3-6	중구 예관동 43-1 일대	-	증)	1,308.7	1,308.7	
6-4구역	6-4-1	중구 인현동2가 181-22 일대	-	증)	23,598.3	23,598.3	
	6-4-2	중구 충무로4가 48-1 일대	-	증)	2,795.8	2,795.8	

㉯ 존치관리구역(변경없음)

㉰ 존치지역 관리계획(변경없음)

⑮ 지구단위계획(변경)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	3-1구역 (힐스테이트 세운센트럴 1단지)	중구 입정동 277번지 일원	3,711.9	-	3,711.9	
기정	3-2·3구역	중구 입정동 175-1번지 일대	10,575.1	-	10,575.1	
기정	3-4·5구역 (힐스테이트 세운센트럴 2단지)	중구 입정동 280번지 일원	5,452.2	-	5,452.2	
기정	3-6구역	중구 입정동 97-4번지 일대	3,851.0	-	3,851.0	
기정	3-7구역	중구 산림동 275-3번지 일대	2,723.1	-	2,723.1	
기정	3-8·9·10구역	중구 을지로3가 227번지 일대	12,496.9	-	12,496.9	
기정	5-1·3구역	중구 산림동 190-3번지 일대	7,672.4	-	7,672.4	
기정	5-2구역	중구 산림동 82-3번지 일대	1,449.0	-	1,449.0	
신설	6-1-3구역	중구 인현동1가 31일대	15,987.4	-	15,987.4	
기정	6-2-8구역 (남산센트럴뷰스위트)	중구 인현동1가 158번지 일원	1,392.7	-	1,392.7	
기정	6-2-24구역 (더솔라고세운)	중구 충무로4가 12-1번지 일원	2,866.4	-	2,866.4	
기정	6-3-1·2구역 (을지트윈타워)	중구 을지로4가 323번지 일원	9,933.6	-	9,933.6	
기정	6-3-3구역	중구 을지로4가 310-2번지 일대	5,801.1	-	5,801.1	
기정	6-3-4구역 (세운푸르지오헤리시티)	중구 인현동2가 240번지 일원	3,377.2	-	3,377.2	
기정	6-4-21구역 (충무로하늘N)	중구 충무로4가 55번지 일원	1,383.9	-	1,383.9	
기정	6-4-22·23구역	중구 을지로4가 108-21번지 일대	5,724.2	-	5,724.2	
기정	중구청부지(특별계획구역)	중구 예관동 83-10번지 일대	7,600.0		7,600.0	

㉮ 6-1-3 지구단위계획 : 신설

ⓐ 용도지역·용도지구에 관한 계획

㉠ 용도지역

■ **용도지역 결정조서**

구 분	면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	15,987.4	-	15,987.4	100.0	
일반상업지역	15,987.4	감) 9,087.2	6,900.2	43.2	
중심상업지역	-	증) 9,087.2	9,087.2	56.8	

㉡ 용도지구(변경없음)

ⓑ 도시계획시설에 관한 결정(변경) 조서

(1) 교통시설

(가) 도로

■ **도로 결정(변경) 조서**

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	1	D	10	국지 도로	222	인현동2가 110-5	을지로4가 311-8	일반 도로	-	-	
변경	소로	1	D	10	국지 도로	222	인현동2가 78-24	을지로4가 310-54	일반 도로	-	-	도로하부 주차장 중복결정 (1,116㎡)

• 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
소로 1-D	소로 1-D	•시종점 변경 (동측으로 10m 위치 이동)	•상가군 남북녹지축 및 을지로 도심업무축 조성을 위한 6-1-3 통합구역의 토지이용계획 변경사항 반영, 도로 위치 이동
		•도로하부 주차장 중복결정 -A = 1,116㎡	•도심공원(삼풍상가, PJ호텔) 하부 지하통합개발 계획 반영

■ **지하도로 결정(변경) 조서**

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	A	4~26 (4~26)	특수 도로	2,780 (464)	시청역 (을지로 3가역)	동대문 역사문화 공원역 (을지로 4가역)	지하공공 보도시설	-	83.9.16.	-시청광장~을지로 지하상가(을지스타몰 3구역) 대로2-3 중복결정(A=8,034.3㎡) -중로3-1 중복결정 (A=83.7㎡) -입체적 결정(A=286.6㎡)
변경	대로	3	A	4~26 (4~26)	특수 도로	2,780 (464)	시청역 (을지로 3가역)	동대문 역사문화 공원역 (을지로 4가역)	지하공공 보도시설	-	83.9.16.	-시청광장~을지로 지하상가(을지스타몰 3구역) 대로2-3 중복결정(A=8,445.3㎡) -중로3-1 중복결정 (A=83.7㎡) -입체적 결정(A=286.6㎡)

• 지하도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-A	대로 3-A	•시청광장~을지로 지하상가 (을지스타몰 3구역) 대로2-3 중복결정 면적 증가 -A=8,034.3㎡→8,445.3㎡(증)411.0㎡)	•지하철2호선, 을지로지하상가, 1-4문화공원(삼풍상가 부지) 하부 공연장 등 주변 공공시설과 연결되는 지하공간 공간 개선/확대 및 입체적 보행네트워크 구축

(나) 주차장

■ **주차장 결정(변경) 조서**

구분	도면표시 번 호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	2	주차장	인현동2가 73-1 일원	-	증) 5,757.0	5,757.0	-	-공원 1-6, 소로1-D 중복결정

• 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
2	주차장	•공원1-6, 소로1-D, 대로3-B 하부 주차장 신설 -A : 5,757.0㎡ (공원 1-6 4,640.8㎡, 소로1-D 1,116.2㎡) H : EL+5~14m(지하2개층)	•도심공원 이용자 등 주변지역 방문객을 위한 주차장 신설

(2) 공간시설

(가) 공원

■ **공원 결정(변경) 조서**

구분	도면표시 번 호	공원명명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	1-4	문화공원	인현동1가 2-13	5,662.5	감) 963.8	4,698.7	서고시 제2024-316호 (24.6.27.)	
변경	1-5	문화공원	인현동2가 95-9	2,824.1	-	2,824.1	서고시 제2024-316호 (24.6.27.)	
변경	1-6	문화공원	인현동2가 2-35	5,759.9	감) 1,119.1	4,640.8	서고시 제2024-316호 (24.6.27.)	주차장② 중복결정

• 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1-4	문화공원	•면적 축소 -5,759.9㎡ → 4,698.7㎡ (감) 963.8㎡)	•상가군 남북녹지축 및 을지로 도심업무축 조성을 위한 6-1-3 통합구역의 토지이용계획 변경사항 반영, 공원면적 변경
1-5	문화공원	•위치 변경(면적 변경없음) -동측 도로변경 계획과 정합성 확보, 약 10m 이동	
1-6	문화공원	•면적 축소 -5,759.9㎡ → 4,640.8㎡ (감)1,119.1㎡)	

ⓒ 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구역명	획지	면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
세운6-1-3구역	획지1	-	증) 9,087.2	9,087.2	사업대지

ⓓ 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

㉠ 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구분		용도	비고
신설	지정용도	•업무(오피스텔 제외), 숙박	•벤처창업시설 1,500㎡이상 •숙박시설 4성급 이상 •비주거 지상연면적 50%이상 •개방형녹지 및 도로변 저층부 가로활성화 용도 배치
	허용용도	•불허용도 이외의 용도	
	불허용도	•중심상업지역내 건축할 수 없는 건축물	

㉡ 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

(1) 건폐율 계획

구분	계획내용	비고
신설	50% 이하	

(2) 용적률 계획

구분	계획내용			비고
	기준	허용	상한	
신설	600%이하	1,000%이하	1,550.0%이하	

• 허용용적률 인센티브 사항

구분		완화요건	산정방식	적용량
초록거점 조성	녹지생태공간	•개방형녹지의무초과시(대지면적 30%이상) •개방형녹지 4,058.57㎡, 44.66% 계획	정률 2.0/최대 200%	175.9%
	공동개발	•구역통합 공동개발시 •세운1-5구역/6-1-3구역 통합	정량 50%	50%
	지구통합관리운영	•사업시행인가전, 지구통합관리 운영을 위한 협약 완료시	정량 20%	20%
활력거점 조성	상가세입자대책 (대체영업장확보)	•공가기간내 확보/운영시(재수용비율 20%이상)	정량 30%	30%
	도시경제활성화용도	•벤처기업집적시설 도입시(의무 1,500㎡ 제외) •총 1,871.5㎡(전용) 계획	정률 0.4/최대 100%	9.81%
	주거안정	•전체연면적 30%이상 주거도입시 •43.46% 도입 계획	주거비율비례적용/ 최대 100%	40%
문화거점 조성	관광문화	•호텔(3성급)이상 도입시 •20.19% 도입 계획	호텔비율비례적용/ 최대 100%	50%
	창조적 도시디자인	•디자인가이드라인 70%이상 준수시	비율비례적용/ 최대 100%	10%
	공익시설 (저층부녹지연계개방)	•저층부녹지연계, 저층부개방시 •저층부 개방공간 689.94㎡ 계획	정률 0.3/최대 50%	13.67%
일반사항	무장애도시	•장애물없는생활환경 인증제도 우수등급 인증시	정량 20%	30%
소 계				400% (429.38%)

※2030도시주거환경정비기본계획 변경사항 반영

• 상한용적률 인센티브 사항

구분		인센티브 산식	완화량	
기반시설	토지 (도로, 공원)	•허용용적률×1.3×가중치×α토지 (가중치 = 부지용적률 비율) (α토지 = 부담면적/대지면적)	1,000%×1.3×0.8×0.1138 ※가중치 = 800%÷1,000% ※α토지 = 1,034.1㎡÷9,087.2㎡ ※부담면적 = 도로 2,259.4㎡ + 공원 4,640.8㎡ - 기존 공공용지 5,866.1㎡ = 1,034.1㎡	118.34%
추가부담	건축물	•허용용적률×1.2×α건축물 (α건축물 = 환산부지/대지면적)	1,000%×1.2×0.2091 ※α건축물 = 1,899.9㎡÷9,087.2㎡	250.90%
	현금	•허용용적률×0.7×α현금 (α현금 = 환산부지/대지면적)	1,000%×0.7×0.0452 ※α현금 = 411.0㎡÷9,087.2㎡	31.66%
합계				400.9%

(3) 높이 계획

• 기준높이 : 90m 이하

• 완화높이 : 205m 이하

구분	인센티브 산식	완화량	
개방형녹지확보	건폐율50%×[(기준높이+20m)÷(80%-개방형녹지율%)]	50%×[(90m+20m)÷(80%-44.66%)]	155.6m
공공용지 제공	{기준높이×(공공시설등 부지 제공면적÷당초 대지면적)}	1,000%×3,345.0㎡÷10,121.3㎡1)	29.7m
공공성확보 및 지역특성을 고려한 계획	상가군 통합개발 도심공원 실현 및 도심거점특별육성지구 내 을지로 업무중심축 고밀복합 개발	30m범위내 완화	20.0m
합계		205.3m ≥ 205m 이하	

※주1) 구역면적 – 기존 정비기반시설 = 15,987.4㎡ – 5,866.1㎡

※2030도시주거환경정비기본계획 변경사항 반영

ⓔ 기타사항에 관한 결정 조서

㉠ 개방형녹지에 관한 결정 조서

구분	적용위치	계획면적	비고
공개공지	서측 신설도로변 및 남측 개방형녹지내	1,107.1㎡ (대지면적의 10%이상 확보)	약 12.2% 계획
개방형녹지	대상지 경계부 (차량출입구 등 제외)	4,058.57㎡ (대지면적의 40%이상 확보)	결정도 참조

㉡ 교통처리에 관한 결정 조서

구분	적용위치	비고
차량출입 불허구간	을지로변 가각부 차량출입불허구간 설정	결정도 참조

⑯ 도시관리계획 결정(변경)조서

㉮ 용도지역·지구 결정에 관한 계획(변경)

ⓐ 용도지역

■ 용도지역 결정조서

구 분	면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	439,356.4	-	439,356.4	100.0	
중심상업지역	29,629.8	증) 9,087.2	38,717.0	6.7	
일반상업지역	409,726.6	감) 9,087.2	400,639.4	93.3	

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

ⓑ 용도지구(변경없음)

㉯ 도시계획시설 설치계획(변경)

ⓐ 교통시설(변경)

㉠ 도로(변경)

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	광로	3	7	40~47 (3.5 ~6.5m)	주간선 도로	4,000 (432)	서대문광장 (종로3가45-4)	동대문광장 (종로4가 50-10)	일반 도로	-	총독부고시 722호 (36.12.26.)	4구역변 3.5m 완화차로 및 공원 중복결정
기정	대로	2	3	30~33	주간선 도로	1,800 (464)	시청앞 광장	을지로6가	일반 도로	-	총독부고시 722호 (36.12.26.)	을지로 대림상가~삼풍상가 (을지로상부) 보행데크 보행자전용도로 결정 (폭6.0m~10.6m)
기정	대로	3	2	25~28	주간선 도로	1,600 (200)	연남동광장	충무로5가	일반 도로	-	건설부고시 177호 (62.12.8.)	5구역변 3m 도로확폭 6-3구역 내 선형변경
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
기정	중로	1	29	20	집산 도로	1,450 (459)	저동1가	광희동 광장	일반 도로	-	총독부고시 722호 (36.12.26.)	-
기정	중로	2	126	15	집산 도로	345	종로3가 45-4	충무로4가 4-17	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (14.03.27)	세운상가~대림상가 서측3층 보행데크 보행자전용도로 결정 (폭15.0m)
기정	중로	2	G	15	집산 도로	268	인현동2가 192-53	충무로4가 305-11	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (14.03.27.)	인현상가~진양상가 서측3층 보행데크 보행자전용도로 결정 (폭15.0m)
기정	중로	2	127	19	집산 도로	346	종로3가 32-8	을지로4가 4-23	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (14.03.27.)	세운가동~대림상가 동측 3층 보행데크 보행자전용도로 결정 (폭15.0m)
기정	중로	2	H	15	집산 도로	250	인현동2가 192-30	충무로4가 120-26	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (14.03.27.)	인현상가~진양상가 동측 3층 보행데크 보행자전용도로 결정 (폭15.0m)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	3	1	12~16.5	집산 도로	5,390 (471)	세종로 광장	고산자로	일반 도로	-	서울시고시 제2003-130호 (03.05.26.)	청계천변 도로 세운상가~대림상가3층 보행자전용도로 결정(폭15m)
기정	중로	3	1	12	국지 도로	187	을지로3가 164-4	입정동 139-4	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (14.03.27.)	3구역
기정	중로	3	2	12	국지 도로	192	을지로4가 30-2	주교동 145-6	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (14.03.27.)	5구역 (도로선형 및 연장 조정)
기정	중로	3	3	12	국지 도로	244	인현동2가 134-3	을지로4가 267-1	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (14.03.27.)	6-3구역
기정	소로	1	1	10	국지 도로	150	충무로4가 66-3	충무로4가 38	일반 도로	-	서울시고시 234호 (84.4.27.)	6-4구역
기정	소로	1	2	12	국지 도로	116	산림동 250-1	입정동 122-2	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (14.03.27.)	3구역
기정	소로	1	6	10.5	집산 도로	56	종로	배오개길	일반 도로	-	서울시고시 제2016-103호 (16.04.07.)	4구역
기정	소로	1	A	10	국지 도로	168	장사동 182-2	종로3가 171	일반 도로	-	-	2구역
기정	소로	1	B	10	국지 도로	113	산림동 12	산림동 56-8	일반 도로	-	-	5구역
기정	소로	1	C	4~8	국지 도로	186	종로3가 45-4	충무로4가 125	일반 도로	-	-	3구역
기정	소로	1	D	10	국지 도로	222	인현동2가 110-5	을지로4가 311-8	일반 도로	-	-	6-1구역
변경	소로	1	D	10	국지 도로	222	인현동2가 78-24	을지로4가 310-54	일반 도로	-	-	위치이동 (동측으로 약 10m), 도로하부 주차장 중복결정 (1,116㎡)
기정	소로	1	E	10	국지 도로	54	충무로4가 86-3	충무로4가 47-3	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (14.03.27.)	6-4구역
기정	소로	1	F	10	국지 도로	270	충무로4가 125-3	인현동2가 135-55	일반 도로	-	-	6-2구역
기정	중로	3	A	12	국지 도로	221	장사동 130-1	장사동 18-2	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (14.03.27.)	선형 정형화 및 도로 확폭
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
기정	소로	3	28	4	국지 도로	36	인현동1가 110-10	인현동1가 110-10	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (14.03.27.)	6-2구역
기정	중로	3	C	12~14.5	국지 도로	208	충무로4가 127-7	충무로3가 34-3	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (14.03.27.)	선형 정형화 및 도로 확폭
기정	소로	2	11	8	국지 도로	119	예관동 1-17	을지로4가 293-1	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (14.03.27.)	6-3구역
기정	소로	3	18	3	국지 도로	55	충무로4가 149-41	충무로4가 149-41	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (14.03.27.)	6-2구역
기정	소로	3	21	3~6	국지 도로	58	충무로4가 14	인현동1가 132-10	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (14.03.27.)	6-2구역
기정	소로	3	24	6	국지 도로	45	인현동2가 3	인현동2가 151-1	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (14.03.27.)	6-3구역
기정	소로	3	27	6	국지 도로	55	인현동4가 56-3	충무로4가 334-1	일반 도로	-	서울시고시 제2014-119호 (14.03.27.)	6-4구역 획지 전환에 따른 연장 변경
기정	소로	3	A	4	국지 도로	52	을지로4가 310-14	을지로4가 310-5	일반 도로	-	서울시고시 제2023-540호 (23.12.07.)	-

※( )는 세운재정비촉진지구 내 도로 연장임

• 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
소로 1-D	소로 1-D	•시종점 변경 (동측으로 10m 위치 이동)	•상가군 남북녹지축 및 을지로 도심업무축 조성을 위한 6-1-3 통합구역의 토지이용계획 변경사항 반영, 도로 위치 이동
		•도로하부 주차장 중복결정 -A = 1,116㎡	•도심공원(삼풍상가, PJ호텔) 하부 지하통합개발 계획 반영

■ **보행자도로 결정(변경) 조서(변경없음)**

■ **도로 입체적 결정(변경) 조서(변경없음)**

■ **도로의 공간적 범위 결정(변경) 조서(변경없음)**

■ **지하도로 결정(변경) 조서**

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	A	4~26 (4~26)	특수 도로	2,780 (464)	시청역 (을지로 3가역)	동대문 역사문화 공원역 (을지로 4가역)	지하공공 보도시설	-	83.9.16.	-시청광장~을지로 지하상가(을지스타몰 3구역) 대로2-3 중복결정(A=8,034.3㎡) -중로3-1 중복결정 (A=83.7㎡) -입체적 결정(A=286.6㎡)
변경	대로	3	A	4~26 (4~26)	특수 도로	2,780 (464)	시청역 (을지로 3가역)	동대문 역사문화 공원역 (을지로 4가역)	지하공공 보도시설	-	83.9.16.	-시청광장~을지로 지하상가(을지스타몰 3구역) 대로2-3 중복결정(A=8,445.3㎡) -중로3-1 중복결정 (A=83.7㎡) -입체적 결정(A=286.6㎡)

• 지하도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-A	대로 3-A	•시청광장~을지로 지하상가 (을지스타몰 3구역) 대로2-3 중복결정 면적 증가 -A=8,034.3㎡→8,445.3㎡(증)411.0㎡)	•지하철2호선, 을지로지하상가, 1-4문화공원(삼풍상가 부지) 하부 공연장 등 주변 공공시설과 연결되는 지하공간 공간 개선/확대 및 입체적 보행네트워크 구축

■ **지하도로 입체적 결정(변경) 조서(변경없음)**

㉡ 철도(변경없음)

㉣ 주차장(변경)

■ **주차장 결정(변경) 조서**

구분	도면표시 번 호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	1	주차장	예관동 52-11번지 일원	1,198.7	-	1,198.7	서울시고시, 제2022-479호 (22.12.08.)	
신설	2	주차장	인현동2가 73-1 일원	-	증) 5,757.0	5,757.0	-	공원 1-6, 소로1-D 중복결정

• 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
2	주차장	•공원1-6, 소로1-D, 대로3-B 하부 주차장 신설 -A : 5,757.0㎡ (공원 1-6 4,640.8㎡, 소로1-D 1,116.2㎡) H : EL+5~14m(지하2개층)	•도심공원 이용자 등 주변지역 방문객을 위한 주차장 신설

■ **주차장 공간적 범위 결정 조서(변경없음)**

ⓑ 공간시설

㉠ 공공공지(변경없음)

㉡ 녹지(변경없음)

㉢ 공원(변경)

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1-1	공원	문화공원	종로3가 175-4	3,748.3	-	3,748.3	서고시 제2014-119호 (14.03.27.)	
기정	1-2	공원	문화공원	장사동 182-13	-	증) 2,365.3	2,365.3	-	2구역
기정	2	공원	문화공원	입정동 97-4	2,643.2	-	2,643.2	서고시 제2014-119호 (14.03.27.)	3구역
기정	3	공원	소공원	예관동 53-4	1,316.4	-	1,316.4	서고시 제2014-119호 (14.03.27.)	6-3구역
기정	1-3	공원	문화공원	을지로4가 26	-	증) 4,160.4	4,160.4	-	5구역
변경	1-4	공원	문화공원	인현동1가 2-13	5,662.5	감) 963.8	4,698.7	서고시 제2024-316호 (24.6.27.)	(삼풍상가) 대림~인현상가 3층 연결부 보행자전용도로 중복결정(폭3.0~13.0m)
변경	1-5	공원	문화공원	인현동2가 95-9	2,824.1	-	2,824.1	서고시 제2024-316호 (24.6.27.)	6-1구역 (위치변경)
변경	1-6	공원	문화공원	인현동1가 2-35	5,759.9	감) 1,119.1	4,640.8	서고시 제2024-316호 (24.6.27.)	(PJ호텔) 대림~인현상가 3층 연결부 보행자전용도로 중복결정(폭3.0~13.0m)
기정	1-7	공원	문화공원	충무로4가 21-1	-	증) 3,768.3	3,768.3	-	6-2구역

※ 상기 면적은 캐드 구적상 면적으로 작성

• 공원 결정(변경) 사유서

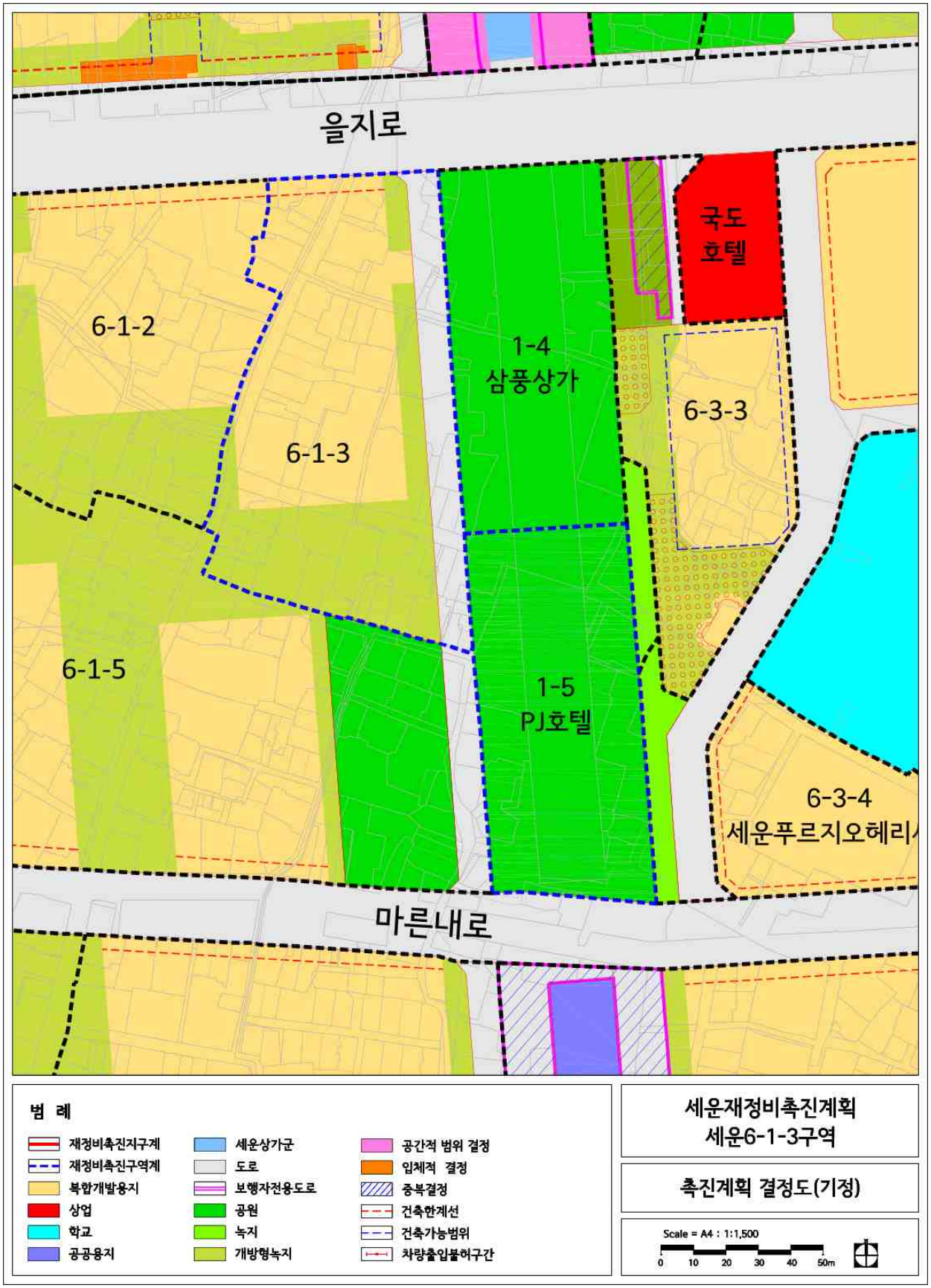
도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1-4	문화공원	•면적 축소 -5,759.9㎡ → 4,698.7㎡ (감) 963.8㎡)	•상가군 남북녹지축 및 을지로 도심업무축 조성을 위한 6-1-3 통합구역의 토지이용계획 변경사항 반영, 공원면적 변경
1-5	문화공원	•위치 변경(면적 변경없음) -동측 도로변경 계획과 정합성 확보, 약 10m 이동	
1-6	문화공원	•면적 축소 -5,759.9㎡ → 4,640.8㎡ (감)1,119.1㎡)	

ⓒ 공공·체육문화시설(변경없음)

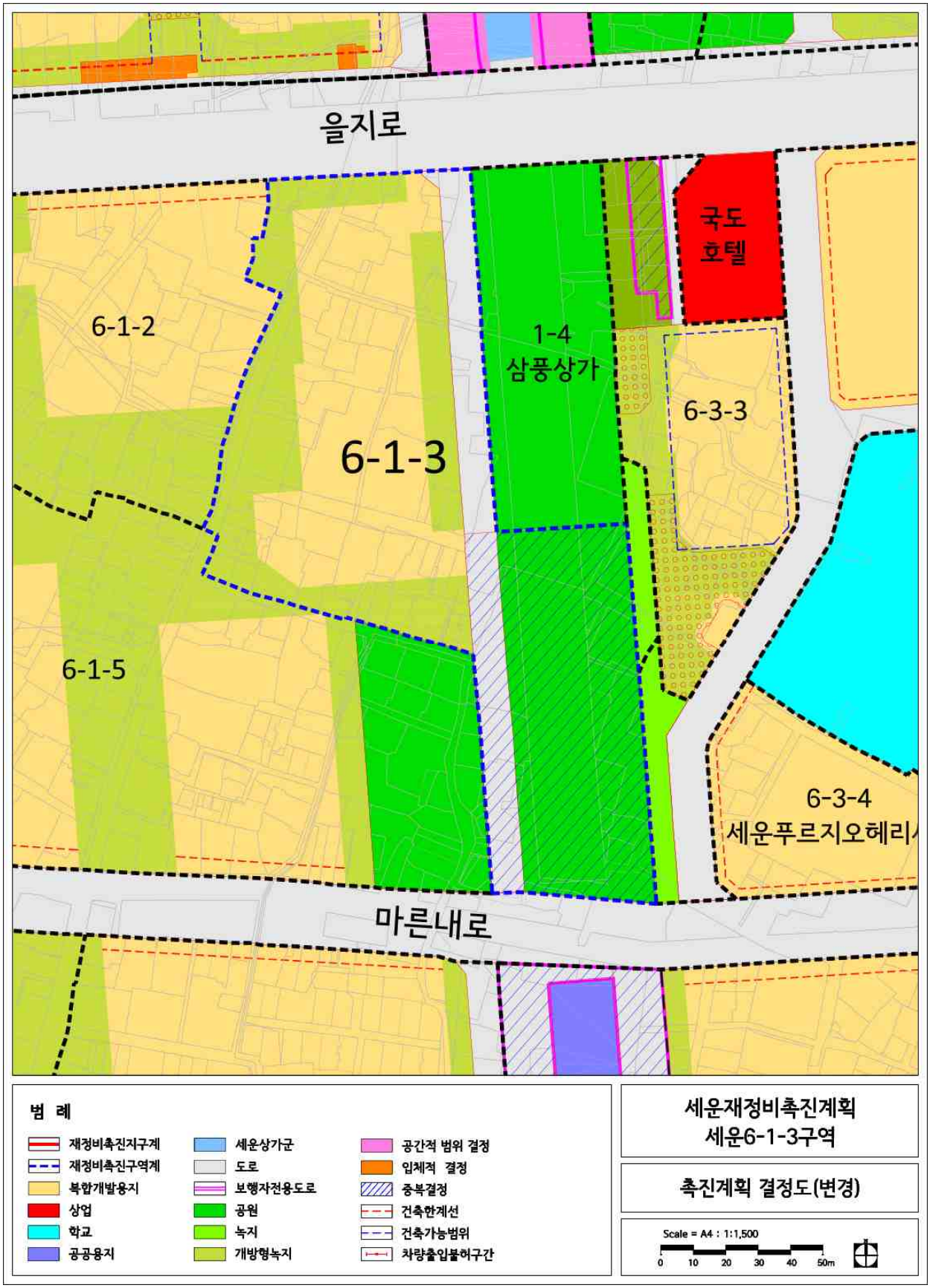
ⓓ 방재시설(변경없음)

3. 촉진계획 결정도 변경

〈촉진계획 결정도(기정)〉



〈촉진계획결정도(변경)〉



※ 기타 재정비촉진계획 수립 관련 사항 : 생략(재공람도서와 같음)