

○ 서울특별시 중구 공고 제2026-506호

세운재정비촉진지구 재정비촉진계획(6-4-22,23구역) 결정(변경)(안) 공람공고

- 서울특별시고시 제2006-365호(2006.10.26.)로 재정비촉진지구 지정, 제2014-119호(2014.03.27.)로 재정비촉진계획 변경 결정, 제2024-59호(2024.01.25.)로 재정비촉진계획 변경 결정된 세운재정비촉진지구 6-4-22,23구역 도시정비형 재개발사업 재정비촉진계획 변경(안)에 대하여, 도시재정비 촉진을 위한 특별법 제9조, 제12조 및 같은법 시행령 제9조에 의거 토지등소유자 및 이해관계인에게 알리고 관련 도서를 공람합니다.
- 본 재정비촉진계획 변경(안)에 대하여 의견이 있는 경우 공람기간 내 아래 공람장소에 의견을 제출할 수 있으며, 본 공고로 통지를 갈음합니다.
 - 공람기간 : 2026. 04. 30. ~ 2026. 05. 14. (15일간)
 - 공람 및 의견서 제출 장소 : 서울특별시 중구청 도심정비과(☎02-3396-5753)
 - 관계서류 : 생략(공람장소 비치 문서와 같음)

2026년 4월 30일

서울특별시 중구청장

I. 세운재정비촉진계획

1. 세운재정비촉진계획 개요

가. 재정비촉진지구 지정 조서 : 변경없음

구 분	지 구 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기 정	세운재정비 촉진지구	종로구 종로3가동 175-4번지 일대	439,356.4	-	439,356.4	최초결정일 서울특별시 고시 제2006-365호 (2006.10.26.)

나. 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 : 변경없음

기 정		변 경		사업의 종류	비 고
구역명	면 적(㎡)	구역명	면 적(㎡)		
6-4-22,23	5,724.2	-	-	도시정비형 재개발사업	간선부

※ 상기 구역면적은 측량결과에 따라 변경될 수 있음

2. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 : 변경없음
 3. 기본구상 : 변경없음
 4. 토지이용에 관한 계획 : 변경없음

구 분		면 적(m ²)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		439,356.4	-	439,356.4	100.0	
택지 (획지)	소 계	281,928.8	-	281,928.8	64.2	-
	복합개발용지	265,367.7	-	265,367.7	60.4	-
	남산자이	5,216.5	-	5,216.5	1.2	-
	국도호텔	1,620.5	-	1,620.5	0.4	-
	중앙데코플라자	-	-	-	-	존치정비구역 전환
	명보아트홀	-	-	-	-	존치정비구역 전환
	매일경제신문	-	-	-	-	존치정비구역 전환
	세운상가군	9,724.1	-	9,724.1	2.2	삼풍상가, PJ호텔:공원결정 인현상가:공공용지결정 세운가동, 청계, 대림, 진양상가:존치정비구역 전환
기반 시설	소 계	157,427.6	-	157,427.6	35.8	
	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	32,248.4	-	32,248.4	7.3	상가군 공원화 완료시 47,705.4m ²
	녹 지	2,498.5	-	2,498.5	0.6	3개소
	주 차 장	1,198.7	-	1,198.7	0.3	1개소
	공공공지	1,328.4	-	1,328.4	0.3	3개소
	공공용지	4,100.3	-	4,100.3	0.9	4개소
	도 로	86,974.8	-	86,974.8	19.8	

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

5. 인구·주택 수용계획 : 변경없음
 6. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 : 변경없음
 7. 공원·녹지 조성 및 환경보전계획 : 변경없음
 8. 교통계획 : 변경없음
 9. 경관계획 : 변경없음
 10. 기타계획 : 변경없음

11. 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이 등에 관한 계획 : 변경

구역명	구역명		용적률			건폐율	높이		비고
			기준	허용	상한		기준	최고	
기정	세운6-4-22,23 구역	간선부	600% 이하	800% 이하	기반시설제공, 공개공지 초과제공에 따른 완화적용	50%이하	90m	개방형녹지, 공개공지 초과제공에 따른 완화적용	통합 구역
변경	세운6-4-22,23 구역	간선부	600% 이하	800% 이하	기반시설제공, 녹색건축인증, 에너지효율등급 및 제로에너지 건축물인증에 따른 완화적용	50%이하	90m	개방형녹지 초과제공, 공공시설 제공, 공공성 확보에 따른 완화적용	통합 구역

※ 2030 서울시 도시환경정비기본계획(도시정비형 재개발부문)의 용적률 체계 준용

12. 기반시설 비용분담계획 : 변경

구역명	시행 면적 (㎡)	구역 면적 (㎡)	현황		계획		순부담률				비고
			대지 (㎡)	공공 용지 (㎡)	대지 (㎡)	공공 용지 (㎡)	시설물 (대지지분)	시설물 (건축물)	세운상 가군 매입	비율 (%)	
6-4-22,23 (기정)	6,427.8	5,724.2	4,619.2	1,105.0	4,619.2	1,105.0	-	-	703.6	13.22	
6-4-22,23 (변경)	6,427.8	5,724.2	4,619.2	1,105.0	4,619.2	1,105.0	139.1	379.7	759.6	21.67	

※ 기반시설부담률은 기존 공공용지 무상양여를 전제로 하되 사업시행 시 측량결과에 따라 달라질 수 있음

※ 추가면적은 상가군 매입을 토지로 환산한 면적임

■ 기반시설 비용분담계획 결정(변경) 사유서

- 세운 6-4-22,23구역 도시정비형 재개발사업 재정비촉진계획 변경에 따라 기반시설계획 변경

- 임대주택 건설 등 재정비촉진지구에 거주하는 세입자 및 소규모 주택 또는 토지의 소유자의 주거대책 : 변경없음
- 단계적 사업추진에 관한 사항 : 변경없음
- 촉진구역별 사업계획 : 변경없음
- 존치지역 지정 및 관리계획 : 변경없음
- 도시관리계획 결정 조서 : 변경없음

Ⅱ. 세운재정비촉진구역(세운 6-4-22,23구역) 재정비촉진계획 변경

1. 촉진구역 결정

가. 촉진구역 결정조서 : 변경없음

기 정		변 경		사업의 종류	비 고
구역명	면 적(㎡)	구역명	면 적(㎡)		
6-4-22,23	5,724.2	-	-	도시정비형 재개발사업	간선부

※ 상기 구역면적은 측량결과에 따라 변경될 수 있음

2. 재정비촉진계획 : 변경

가. 토지이용계획 : 변경없음

구 분	명 칭		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
			기 정	변 경	변경후		
합 계(6-4-22,23구역)			5,724.2	-	5,724.2	100.0	간선부
계획 기반 시설	도 로	6-4-22,23구역	1,105.0	-	1,105.1	19.3	-
택 지 (획 지)	획 지	6-4-22,23구역	4,619.2	-	4,619.2	80.7	-

나. 용도지역·지구 결정에 관한 계획 : 변경없음

다. 토지 등 소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 : 변경없음

구 분	내 용
추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 X 100% - 추정비례율 : 129.03% → (5,800억 - 4,000억) / 1,395억 X 100% = 129.03% - 총 수입 추정 : 5,800억 - 총 지출 추정 : 4,000억 - 종전자산총액 추정 : 1,395억
추정 분담금	- 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 X 추정비례율) - 분양가액 : 사업시행계획인가 고시 이후 설계 확정 및 관리처분계획 수립을 위한 종전·종후 감정평가를 통해 확정

라. 도시계획시설 및 정비기반시설 설치에 관한 계획

(1) 도시계획시설 설치에 관한 계획 : 변경없음

(2) 정비기반시설 등 설치(부담계획) 계획

구 역 명	시행 면적 (㎡)	구역 면적 (㎡)	현 황		계 획		순부담률				비고
			대지 (㎡)	공공 용지 (㎡)	대지 (㎡)	공공 용지 (㎡)	시설물 (대지지분)	시설물 (건축물)	세운상 가군 매입	비율 (%)	
6-4-22,23 (기정)	6,427.8	5,724.2	4,619.2	1,105.0	4,619.2	1,105.0	-	-	703.6	13.22	
6-4-22,23 (변경)	6,427.8	5,724.2	4,619.2	1,105.0	4,619.2	1,105.0	139.1	379.7	759.6	21.67	

※ 기반시설부담률은 기존 공공용지 무상양여를 전제로 하되 사업시행 시 측량결과에 따라 달라질 수 있음

※ 추가면적은 상가군 매입을 토지로 환산한 면적임

마. 공동이용시설 설치계획 : 변경

구 분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			법적기준	비고
			기정	변경	변경후		
신설	경로당	세운 6-4-22,23 구역	-	증) 199.92	199.92	300~500세대 미만	
	어린이집		-	증) 200.46	200.46	300~500세대 미만	
	어린이놀이터		-	증) 695.77	695.77	300~1,000세대 미만	
	작은도서관		-	증) 108.20	108.20	300~500세대 미만	
	기타		-	증) 449.99	449.99	-	
합계					1,654.34	-	

바. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 : 변경없음

결 정 구 분	지구 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신축	철 거 이 주	
기 정	6-4- 22, 23 구역	5,724.2	대 지	4,619.2	중구 충무로4가 108-21 일원	28	-	-	28	-	

사. 건축물에 관한 계획 : 변경

결정구분	지구 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율	용적률	높 이	비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기 정	6-4-22, 23 구역	5,724.2	대지	4,619.2	중구 충무로4가 108-21 일원	업 무	50%이하	1,164.27%이하	167m이하	
변 경	6-4-22, 23 구역	5,724.2	대지	4,619.2	중구 충무로4가 108-21 일원	공동주택	50%이하	1,180.0%이하	177m이하	

주택의 규모 및
규모별 건설 비율

구 분			세대수	비율	비고
합 계			487	100.0%	
공동주택	일반분양	32㎡	19	3.9%	
		59㎡	240	49.3%	
		84㎡	134	27.5%	
		102㎡	44	9.0%	
	소 계		437	89.8%	
	민간임대	59㎡	25	5.1%	
	소 계		25	5.1%	
	공공임대	32㎡	25	5.1%	
	소 계		25	5.1%	

심의 완화 사항

• 용적률 : ① + ② + ③ = 1,180.0% 이하 적용

① 기준용적률 : 600.0%

② 허용용적률 인센티브 : 200.0% 적용

인센티브 항목	요 건	완화량
개방형녹지 의무확보기준 초과 설치	개방형녹지 의무기준 초과시	63.0%
지구통합관리 운영	사업시행인가 전, 지구통합관리·운영을 위한 협약 체결 완료시	20.0%
상가세입자대책	대체영업장 확보시(재수용비율 20%이상)	30.0%
공동개발시 녹지확보	구역통합에 따른 공동개발시	50.0%
주거안정	전체 연면적의 30%이상 주거도입시	100.0%
합 계	-	263.0%

③ 상한용적률 인센티브 : 380.0% 적용

구 분	산정 내용
① 건축물 (상가매입) 제공	• 허용용적률 $\times$ 1.2 $\times$ 가중치 $\times$ α건축물 $= 800\% \times 1.2 \times 1 \times 0.164444 = 157.86\%$ ※ α건축물=건축물 토지환산면적 / 공공시설부지(토지) 제공 후 대지면적 $= 759.6\text{m}^2 / 4,619.2\text{m}^2 = 0.164444$
② 건축물 (도서관) 제공	• 허용용적률 $\times$ 1.3 $\times$ 가중치 $\times$ α토지 $= 800\% \times 1.3 \times 1 \times 0.030113 = 31.31\%$ ※ α토지=대지면적 / 공공시설부지(토지) 제공 후 대지면적 $= 139.1\text{m}^2 / 4,619.2\text{m}^2 = 0.030113$ • 허용용적률 $\times$ 1.2 $\times$ 가중치 $\times$ α건축물 $= 800\% \times 1.2 \times 1 \times 0.082200 = 78.91\%$ ※ α건축물=건축물 토지환산면적 / 공공시설부지(토지) 제공 후 대지면적 $= 379.7\text{m}^2 / 4,619.2\text{m}^2 = 0.082200$
③ 녹색건축인증	• 허용용적률 $\times$ 완화비율 $= 800\% \times$ 우수등급 $= 800\% \times 3\% = 24.00\%$
④ 에너지효율등급 및 제로에너지 건축물인증	• 허용용적률 $\times$ 완화비율 $= 800\% \times$ ZEB5 $= 800\% \times 11\% = 88.00\%$
합 계	• $157.83\% + 110.22\% + 24.00\% + 88.00\% = 380.05\%$

심의완화 사항		• 높이 : 177.0m 이하 적용	
		구 분	산정 내용
		기준높이	• 90m
		개방형녹지 확보에 따른 높이완화	• $\{ \text{작장간배율 } 50\% \times (\text{기준높이} + 20\text{m}) \} / (80\% - \text{개방형녹지율}) - \text{기준높이}$ $= [\{ 50\% \times (90\text{m} + 20\text{m}) \} / (80\% - 35.26\%)] - 90\text{m}$ $= 32.93\text{m}$ ※ 개방형녹지 = 1,628.59㎡ ※ 개방형녹지율 = 개방형녹지(1,628.59㎡) / 대지면적(4,619.2㎡) = 35.26% ※ 필로티 공개공지 면적 제외
		공공시설 제공에 따른 높이완화	• $\text{기준높이} \times (\text{공공시설등의 부지로 제공하는 면적} / \text{대지면적})$ $= 90\text{m} \times (1,278.4\text{㎡} / 4,619.2\text{㎡})$ $= 24.90\text{m}$
		공공성 확보에 따른 높이 완화	• 경관, 보행, 상권활성화, 통경축도시계획위원회의 심의 통해 30M 완화 및 강화가능
		합 계	• $90\text{m} + 32.93\text{m} + 24.90\text{m} + 30.00\text{m} = 177.83\text{m}$
건축물의 건축선에 관한 계획		건축한계선	퇴계로변
		기 정	5m
기타 사항에 관한 계획	대지내 공지	• 진양상가변 및 퇴계로변 보행결절점에 공개공지 조성 • 건축한계선으로 확보되는 대지 내 전면공지는 개방형녹지와 연계하여 조성 • 건축물 사이의 그린테라스는 대지 내 조경으로 포함하여 관리	
	개방형녹지	• 개방형녹지 비율 : 35.26%(1,628.59㎡) (의무비율 35% 이상) - 적용 위치 : 대상지 남동측, 북서측 ※ 개방형녹지는 ‘녹지생태도심 개방형녹지 심의기준’에 따르며 상세계획은 ‘녹지생태도심 디자인 가이드라인’에 적합하게 조성할 것	

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

(1) 상가군 확보계획

- 상가군은 중장기적으로 확보 후 단계적 녹지축으로 조성한다.
- 사업시행자는 용적률 인센티브 계획과 연계하여 세운상가군 공원화를 위한 담보비용에 상응하는 비용을 기부채납하여 공원화 담보방안 마련

계획 내용	• 상가군 매입 : 순부담률 12.88%(환산부지면적 : 759.6㎡) - 매입 상가군은 녹지공간 조성 전까지 활용을 위해 공공임대상가/공공임대주택 등으로 제공 • 매입비용 : 약 234.5억원 - 환산부지면적 X 부지가액¹⁾ = 759.6㎡ X 25,728,382원/㎡ X 1.2배 = 23,451,934,760원
-------	--

※ 1) 부지가액(6-4-22, 23구역 개별공시지가 산술평균 2배, 2025)은 추후 감정평가결과 등에 따라 조정될 수 있음

아. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관	- 주변개발현황 및 장래개발방향 등 주변여건에 부합하는 스카이라인 유도 - 주변 환경을 고려, 차폐감 및 위압감이 완화될 수 있는 건축물 형태 유도	
환경보전	- 공사시 방진망 설치 등으로 대기오염 정화장치 마련 - 공사폐자재 분리수거, 재활용 및 위탁처리 - 저소음, 저진동 건설기계사용 및 가설방음판넬 설치	
재난방지	- 건축법의 관련 규정을 준수하여 종합적 방재계획 수립 - 화재방지를 위해 가능한 내연성, 불연성 건축자재 사용	

자. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구 분	안 전 및 범 죄 예 방 계 획	비 고
사업시행인가 ~이주/철거단계	- 기존 공사(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) - 조기 관리사무실 개설 - 이주지원 및 철거 안전관리구역 등 선발주를 통해 관리사무소 중심으로 상주경비 및 야간 방범활동 통합관리(필요시 범죄예방 전문용역업체 별도 선정) - 공사집중 관리 - 기존 공사 지역에 펜스설치 및 즉각 철고공사 이행 - 공사현황도 작성 관리, 현장 안전관리인을 통한 주야순찰실시(순찰일지작성)	
철거/착공 및 이후 단계	- 공사장 가림벽(펜스) 설치 - 전체 사업구역에 대한 가설펜스를 설치하여 외부동선 유입차단, 원칙적 범죄예방 - 가로등 및 CCTV설치 및 관리 - 기존 골목길 등 주민 동선을 따라 가로등 및 CCTV설치(24시간 모니터링) - 당 사업지 내는 상업지역으로, 야간 외부동선을 차단하는 방향으로 안전관리 - 현장 상주관리자 배치 - 방화 및 기타 안전관련 조치 방안 - 현장 사무소를 통한 화재예방 및 기타 안전관리 진행(지역소방서와 비상연락망 구축, 협조)	

차. 환경성 검토

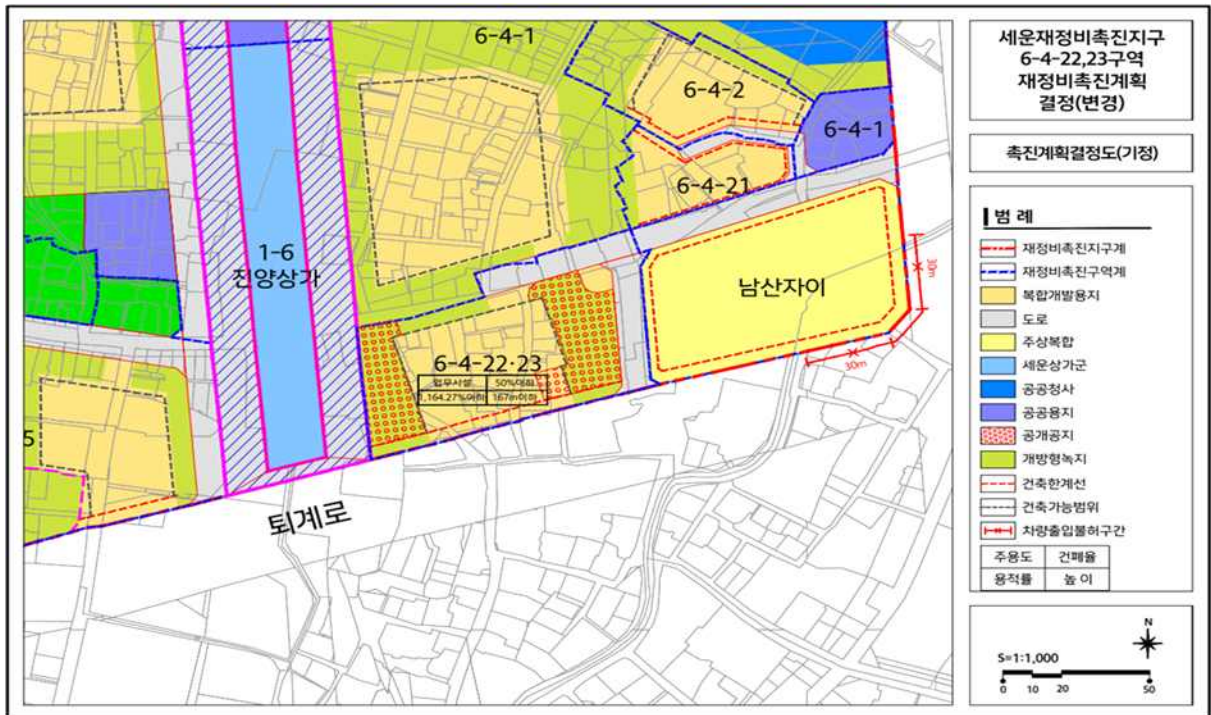
검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항
자연 생태 환경	1. 바이오톱	바이오톱보전 등급 향상, 생태면적률 20%	○	• 바이오톱유형 : 상가 및 공동주택 바이오톱 • 기능적 바이오톱 확보 • 생태면적률 20%이상 확보	• 용도지역별 생태면적률 적용기준을 달성할 수 있도록 조경계획에 반영
	2. 생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	• 자연생태적 가치는 없으나 조경 계획으로 개선됨 • 지리적으로 거시적 녹지축의 징검다리 역할 도모	• 조류 및 곤충의 식이식물을 도입토록 조경계획 수립
토지 환경 물 환경 대기 환경 생활 환경 기 타	3. 토지이용	종합적인 토지이용 계획	○	• 용도지역의 변경 없음 • 상위계획 및 관련 규정에 부합하는 계획수립	• 주거시설 확충을 위한 밀도있는 토지이용계획 실현
	4. 물순환 (수리수문)	토사유출 최소화	○	• 구역내 발달된 수계 없음	• 향후 계획된 개발계획에 생태면적을 증대할 수 있는 조경계획 마련
	5. 바람 및 열	바람길 확보	○	• 입지조건 공기순환 양호	• 녹지공간, 공개공지 등의 오픈 스페이스 확보
	6. 대기질 (미세먼지 및 온실가스)	대기오염 최소화	○	• 미세먼지를 제외한 전 항목이 환경기준을 만족 • 공사 및 운영시 오염물질 발생	• 공사시: 먼지저감 대책 실행 • 운영시: 온실가스 흡수원 확보, 신재생에너지 설비 도입, 녹지조성 (정화수종 선택)
	7. 친환경적 자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	• 건설 및 생활폐기물 발생	• 공사시 혼합건설폐기물 발생저감 및 재활용, 분별해체 노력 • 운영시 분리수거를 통한 재활용을 제고
	8. 에너지	에너지 자립률 상향계획 수립	○	• 도시가스 활용, 기존 신재생에너지 시설 없음 • 에너지 절감방안 필요	• 친환경건축자재, 에너지 효율을 높일 수 있는 재료사용
	9. 소음·진동	소음·진동 최소화	○	• 공사시 소음 및 진동발생 (60미터 이내 영향권)	• 가설방음판넬 설치, 공사차량 주행속도 제한 등 조치
	10. 휴식 및 여가공간	휴식· 여가공간 최대 확보	○	• 청계천 수변공간 조성을 통한 휴식·여가공간 확보	• 자연·인공지반 녹지 확보, 가로변 보행공간 녹지 조성
	11. 일조	일조 침해 최소화	○	• 사업구역 주변에 층고 낮은 건축물이 존재, 상호간섭함 • 본 계획건축물로 인한 일조침해는 미미할 것으로 판단됨	-
	12. 보행친화 공간	보행자전용 도로계획 수립	○	• 대중교통 이용 접근 용이	• 공개공지, 건축물 전면과 연계하여 일체화된 보행자 공간 계획
	13. 경관	주변과 어우러지는 경관 형성	○	• 본 계획에 따른 경관상 영향은 미미할 것으로 판단됨	• 주변 건축물과 유사한 규모의 건축계획 수립

카. 정비사업 시행계획

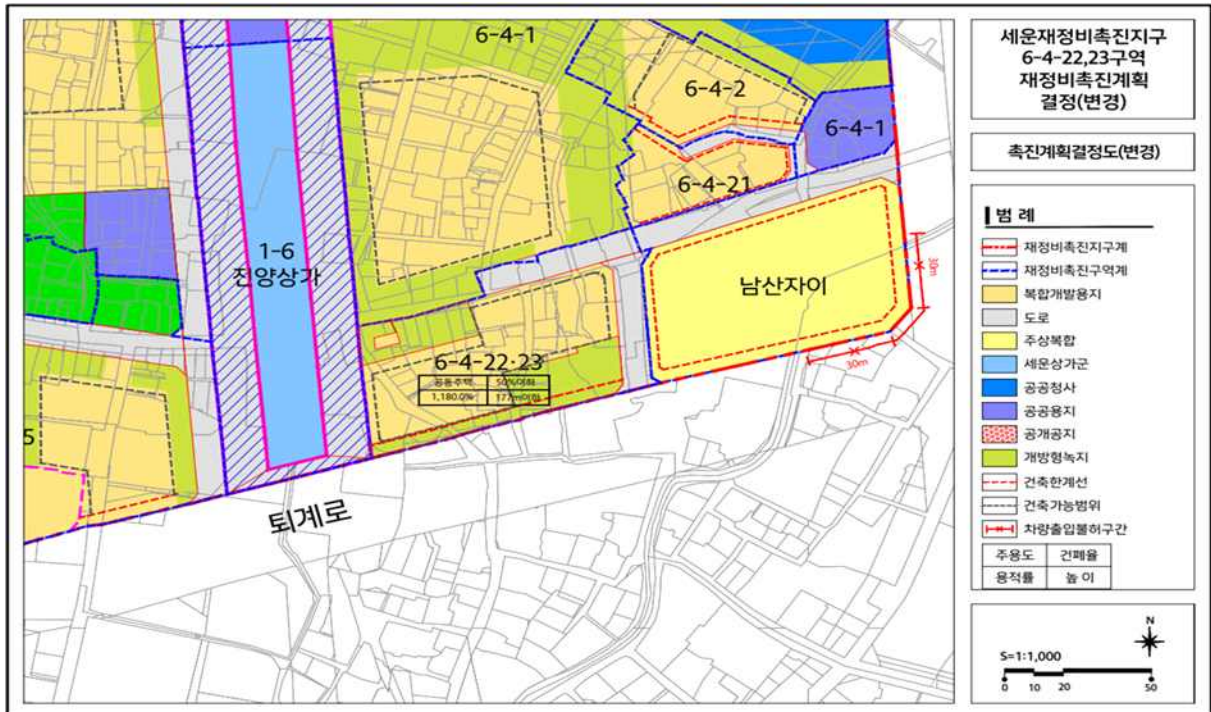
구 분	내 용	비 고
사업시행방법	• 도시정비형 재개발사업	
사업시행 주체	• 토지등소유자	
사업시행 예정시기	• 촉진계획(변경) 고시가 있는 날로부터 4년 이내	

타. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당없음

< 재정비촉진계획 결정도 : 기정 >



< 재정비촉진계획 결정도 : 변경 >



Ⅲ. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역 결정 조서 : 변경없음

구 분	구역명	위 치	구역면적(㎡)	구 분		비 고
				획지(㎡)	정비기반시설(㎡)	
기 정	세운6-4-22,23구역	중구 충무로4가 108-21번지 일원	5,724.2	4,619.2	1,105.0	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정 조서 : 변경없음

(1) 용도지역 : 변경없음

구 분	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	5,724.2	-	5,724.2	100.0	
일반상업지역	5,724.2	-	5,724.2	100.0	

(2) 용도지구 : 변경없음

나. 기반시설 결정 조서 : 변경없음

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구역명	획 지	면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
세운 6-4-22, 23구역	획지1	4,619.2	-	4,619.2	사업대지

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 결정 조서 : 변경

(1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서 : 변경없음

구역명	용 도	계 획 내 용	비 고
획지1	허용용도	• 불허용도 이외의 용도	
	불허용도	• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 별표 9 및 서울특별시 도시계획조례 제32조에 따른 일반상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물	

(2) 건폐율 계획 : 변경없음

구 분	계 획 내 용	비 고
획지1	50% 이하	일반상업지역

(3) 용적률 계획 : 변경

구 분	계 획 내 용			비 고
	기준 용적률	허용용적률	상한용적률	
획지1	600% 이하	800% 이하	1,180% 이하	일반상업지역

■ 허용용적률 인센티브 사항 : 변경

구 분	인센티브 완화 요건	산정방식	완화량
개방형녹지 의무확보기준 초과설치	• 개방형녹지 의무기준 초과시	정률 (100%)	63.0%
지구통합관리 운영	• 사업시행인가 전, 지구통합관리·운영을 위한 협약 체결 완료시	정량 (20%)	30.0%
상가세입자대책	• 대체영업장 확보시(재수용비율 20%이상)	정량 (30%)	30.0%
공동개발시 녹지확보	• 구역통합에 따른 공동개발시	정량 (50%)	50.0%
주거안정	• 전체 연면적의 30%이상 주거도입시	정량 (100%)	100.0%
합 계			263.0% (200.0% 적용)

■ 상한용적률 인센티브 사항 : 변경

구 분	용적률 완화				비 고
	건축물 (상가군 매입) 제공	건축물 (도서관) 제공	녹색건축인증	에너지효율등급 및 제로에너지 건축물인증	
획지1	157.86%	110.22%	24.00%	88.00%	380.08% (380.0% 적용)

(4) 높이계획 : 변경

구 분	높 이 기 준	비 고
획지1	177m 이하	일반상업지역

다. 건축물의 건축선에 관한 계획 : 변경

구 분	적 용 위 치	계 획 내 용
건축한계선	퇴계로변	• 대지경계선으로부터 5m 후퇴
건축가능범위	도면참조	• 개방형녹지 확보를 위한 대지경계선 내 건축가능범위 별도 지정

4. 기타 사항에 관한 결정 조서 : 변경

가. 대지 내 공지에 관한 결정 조서

구 분	적 용 위 치	계 획 내 용
전면공지	퇴계로변	• 건축한계선 후퇴부 보도부속형 전면공지로 조성 • 건축한계선으로 확보되는 전면공지는 개방형녹지와 연계하여 조성

※ 건축물 사이의 그린테라스는 대지 내 조경으로 포함하여 관리

나. 개방형녹지에 관한 결정 조서 : 변경

구 분	적 용 위 치	면 적(㎡)	계 획 내 용
개방형 녹지	대상지 남동측, 북서측	1,628.59	• 개방형녹지 - 조성계획 : 대상지 남동측, 북서측 녹지 조성 - 유지관리 : 관리주체는 개방형녹지 기능이 유지될 수 있도록 지속적인 관리 실시(녹지생태도심 마스터플랜에 적합하게 운영·관리)

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