

공 고

◎ 서울특별시 중구 공고 제2026-980호

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

- 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, 제1차 도시계획위원회(재정비분과, 2026.08.28.) 심의결과 등을 반영하여 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. 09. 18. ~ 2026. 10. 02. (14일간)
 - 공람 및 의견서 제출 장소 : 서울특별시 중구청 도심정비과(☎02-3396-5753)
 - 관계서류 : 생략(공람장소 비치 문서와 같음)

2026년 9월 18일

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 : 변경

기 정		변 경		사업의 종류	비 고
구역명	면 적(㎡)	구역명	면 적(㎡)		
6-4-22,23	5,724.2	6-4-22,23	5,770.9	도시정비형 재개발사업	간선부

※ 6-4-22,23구역 측량성과에 따른 면적 변경

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

구 분		면 적(m ²)			비 율(%)	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	-
	중앙테크플라자	-	-	-	-	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
 ※ 공공용지 : 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	880% 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	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)	5,724.2	4,619.2	1,105.0	4,619.2	1,105.0	-	-	703.6	13.22	
6-4-22,23 (변경)	5,770.9	4,645.4	1,258.2	4,645.4	1,258.2	199.7	367.5	882.8	23.7	

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

※ 추가면적은 상가군 매입을 토지로 환산한 면적임

※ 6-4-22,23구역 측량성과에 따른 면적 변경

■ 기반시설 비용분담계획 결정(변경) 사유서

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

13. 임대주택 건설 등 재정비촉진지구내 거주하는 세입자 및 소규모 주택 또는 토지의 소유자의 주거대책 : 변경없음

14. 단계적 사업추진에 관한 사항 : 변경없음

15. 촉진구역별 사업계획 : 변경없음

16. 존치지역 지정 및 관리계획 : 변경없음

17. 도시관리계획 결정 조서 : 변경없음

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

1. 촉진구역 결정

가. 촉진구역 결정조서 : 변경

기 정		변 경		사업의 종류	비 고
구역명	면 적(m ²)	구역명	면 적(m ²)		
6-4-22,23	5,724.2	6-4-22,23	5,770.9	도시정비형 재개발사업	간선부

※ 6-4-22,23구역 측량성과에 따른 면적 변경

2. 재정비촉진계획 : 변경

가. 토지이용계획 : 변경

구 분	명 칭		면 적(m ²)			비 율(%)	비 고
			기 정	변 경	변경후		
합 계(6-4-22,23구역)			5,724.2	증)46.7	5,770.9	100.0	
계획 기반 시설	도 로	6-4-22,23구역	1,105.0	증)20.5	1,125.5	19.5	-
대 지 (획 지)	획 지	6-4-22,23구역	4,619.2	증)26.2	4,645.4	80.5	-

※ 6-4-22,23구역 측량성과에 따른 면적 변경

나. 용도지역·지구 결정에 관한 계획 : 변경없음

다. 토지 등 소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 : 변경

구 분	내 용
추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 X 100% - 추정비례율 : 140.4% → (6,630억원 - 4,480억원) / 1,531억원 X 100% = 140.4% - 총 수입 추정 : 6,630억원 - 총 지출 추정 : 4,480억원 - 종전자산총액 추정 : 1,531억원(2026년 공시지가의 2배)
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

※ 해당 분담금은 비례율에 따른 추산액으로 향후 사업시행계획인가 시 사업규약, 자금계획 등 변경될 예정이며, 관리처분 계획인가 시 토지등소유자 방식에 따른 지분율로 변경 및 개별 물건에 대한 감정평가 산정, 분양가격에 따라 변경될 예정임

라. 도시계획시설 및 정비기반시설 설치에 관한 계획

(1) 도시계획시설 설치에 관한 계획 : 변경없음

(2) 정비기반시설 등 설치(부담계획) 계획

구역명	구역 면적 (㎡)	현황		계획		순부담률				비고
		대지 (㎡)	공공 용지 (㎡)	대지 (㎡)	공공 용지 (㎡)	시설물 (대지지분)	시설물 (건축물)	세운상가 군매입	비율 (%)	
6-4-22,23 (기정)	5,724.2	4,619.2	1,105.0	4,619.2	1,105.0	-	-	703.6	13.22	
6-4-22,23 (변경)	5,770.9	4,645.4	1,258.2	4,645.4	1,258.2	199.7	367.5	882.8	23.7	

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

※ 추가면적은 상가군 매입을 토지로 환산한 면적임

※ 6-4-22,23구역 측량성과에 따른 면적 변경

마. 공동이용시설 설치계획 : 변경

구 분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			법적기준	비고
			기정	변경	변경후		
신설	경로당	세운 6-4-22,23 구역	-	증) 202.28	202.28	300~500세대 미만	
	어린이집		-	증) 206.79	206.79	300~500세대 미만	
	어린이놀이터		-	증) 651.66	651.66	300~1,000세대 미만	
	기타		-	증) 456.75	456.75	-	
합계					1,517.48	-	

※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2제4항제2호나목에 따라, 주택단지 내 공공도서관 설치 계획으로 작은 도서관 제외

바. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 : 변경

결정구분	지구 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	6-4-22,23구역	5,724.2	대지	4,619.2	중구 충무로4가 108-21 일원	28	-	-	28	-	
변경	6-4-22,23구역	5,770.9	대지	4,645.4	중구 충무로4가 108-21 일원	28	-	-	28	-	

※ 6-4-22,23구역 측량성과에 따른 면적 변경

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(㎡)						
기정	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	167m 이하	
변경	6-4-22, 23 구역	5,770.9	대지	4,645.4	중구 충무로4가 108-21 일원	공동주 택	50%이하	1,175.0%이하	167m 이하	

		구 분		세대수	비율	비고
		합 계		484	100.0%	
주택의 규모 및 규모별 건설 비율	공동주택	일반분양	32㎡	19	3.9%	
			59㎡	283	58.5%	
			84㎡	88	18.2%	
			102㎡	44	9.0%	
		소 계		434	89.6%	
		민간임대	32㎡	5	1.0%	
			59㎡	20	4.2%	
		소 계		25	5.2%	
		공공임대	32㎡	20	4.2%	
			59㎡	5	1.0%	
		소 계		25	5.2%	

건축물
용적률
완화에
관한
계획

기정

- 용적률 : ① + ② + ③ = 1,164.27% 이하 적용

① 기준용적률 : 600.0%

② 허용용적률 인센티브 : 200.0% 적용

인센티브 항목	요 건	완화량
개방형녹지 의무확보기준 초과설치(의무)	지구별 개방형녹지 의무기준 30% 초과설치시	100.0%
구역통합을 통한 공동개발	구역통합 등에 따른 공동개발시	50.0%
지구통합관리운영(의무)	지구통합 · 관리 운영을 위한 계획 제출 후, 협약완료시	20.0%
공익시설(최상층 개방)	정비유도지침에 따라 건축물 최상층에 공공에게 개방된 공공공간(전망대/로비) 조성시	18.22%
친환경 (친환경자동차 충전기초과설치)	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적 의무사항 1/2이상 초과시	20.0%
합 계	-	200.0% (208.22%)

③ 상한용적률 인센티브 : 364.27% 적용

구 분	산정 내용
① 건축물 (상가매입) 제공	• 허용용적률 × 1.2 × 가중치 × α건축물 = 800% × 1.2 × 1 × 0.1523 = 146.22% ※ α건축물=건축물 토지환산면적 / 공공시설부지(토지) 제공 후 대지면적 = 703.6㎡ / 4,619.2㎡ = 0.1523
② 공개공지 초과조성	• 허용용적률 × (의무면적을 초과하는 공개공지 면적 / 대지면적) = 800% × {(1,720.98㎡ - 461.92㎡) / 4,619.2㎡} = 800% × (1,259.06㎡ / 4,619.2㎡) = 218.05% ※ 공개공지 의무면적 : 대지면적 × 10% = 4,619.2㎡ × 10% = 461.92㎡ ※ 공개공지 계획면적 : 1,720.98㎡ (37.25%)
합 계	• 146.22% + 218.05% = 364.27%

건축물
용적률
완화에
관한
계획

변경

• 용적률 : ① + ② + ③ = 1,175.0% 이하 적용

① 기준용적률 : 600.0%

② 허용용적률 인센티브 : 260.0% 적용

인센티브 항목	요 건	완화량
개방형녹지 의무확보기준 초과 설치	개방형녹지 의무기준 초과시	60.0%
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	-	260.0%

③ 상한용적률 인센티브 : 327.0% (315.0% 적용)

구 분	산정 내용
① 건축물 (상가매입) 제공	• 허용용적률 × 1.2 × 가중치 × α건축물 = 800% × 1.2 × 1 × 0.190037 = 182.4% ※ α건축물=건축물 토지환산면적 / 공공시설부지(토지) 제공 후 대지면적 = 882.8㎡ / 4,645.4㎡ = 0.190037
② 건축물 (도서관) 제공	• 허용용적률 × 1.3 × 가중치 × α토지 = 800% × 1.3 × 1 × 0.042988 = 44.7% ※ α토지=대지지분 / 공공시설부지(토지) 제공 후 대지면적 = 199.7㎡ / 4,645.4㎡ = 0.042988 • 허용용적률 × 1.2 × 가중치 × α건축물 = 800% × 1.2 × 1 × 0.07911 = 75.9% ※ α건축물=건축물 토지환산면적 / 공공시설부지(토지) 제공 후 대지면적 = 367.5㎡ / 4,645.4㎡ = 0.07911
③ 녹색건축인증	• 허용용적률 × 완화비율 = 800% × 우수등급 = 800% × 3% = 24.00%
합 계	• 182.4% + 120.6% + 24.00% = 327.0%

건축물 높이 완화에 관한 계획	기정	• 높이 : 167m 이하 적용		
		구 분	산정 내용	
		기준높이	• 90m	
		개방형녹지 확보에 따른 높이완화	• {적정건폐율 50% × (기준높이 + 20m)} / (80% - 개방형녹지율%) = {50% × (90m + 20m)} / (80% - 44.47%) = 154.79m ※ 개방형녹지 = 2,054.03㎡ ※ 개방형녹지율 = 개방형녹지(2,054.03㎡) / 대지면적(4,619.2㎡) = 44.47% ※ 필로티 공개공지 면적 제외	
		공개공지 초과 제공에 따른 높이 완화	• 기준높이 × [{의무면적을 초과하는 공개공지 × (1/2)} / 대지면적] = 90m × [{1,259.06㎡ × (1/2)} / 4,619.2㎡] = 12.26m ※ 공개공지 의무면적 : 대지면적 × 10% = 4,619.2㎡ × 10% = 461.92㎡ ※ 공개공지 초과면적 : 1,720.98㎡ - 461.92㎡ = 1,259.06㎡	
		합 계	• 154.79m + 12.26m = 167.05m (167m 적용)	
	변경	• 높이 : 167.0m 이하 적용		
		구 분	산정 내용	
		기준높이	• 90m	
		개방형녹지 확보에 따른 높이완화	• {적정건폐율 50% × (기준높이 + 20m)} / (80% - 개방형녹지율%) - 기준높이 = [{50% × (90m + 20m)} / (80% - 35.0%)] - 90m = 32.33m ※ 개방형녹지 = 1,625.89㎡ ※ 개방형녹지율 = 개방형녹지(1,625.89㎡) / 대지면적(4,645.4㎡) = 35.0% ※ 필로티 공개공지 면적 제외	
		공공시설 제공에 따른 높이완화	• 기준높이 × (공공시설등의 부지로 제공하는 면적 / 대지면적) = 90m × (1,450.0㎡ / 4,645.4㎡) = 28.09m	
		공공성 확보에 따른 높이 완화	• 도시계획위원회 심의 통해 17m 완화 반영	
	합 계	• 90m + 32.33m + 28.09m + 17.0m = 167.42m		
건축물의 건축선에 관한 계획		건축한계선	퇴계로변	서측 저층부 벽면한계선
		기 정	5m	-
		변 경	5m	10m
기타 사항에 관한 계획	대지내 공지	• 진양상가변 및 퇴계로변 보행결절점에 공개공지 조성 • 건축한계선으로 확보되는 대지 내 전면공지는 개방형녹지와 연계하여 조성		
	개방형녹지	• 개방형녹지 비율 : 35.08%(1,629.52㎡) (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 14.4%(환산부지면적 : 882.8㎡) - 매입 상가군은 녹지공간 조성 전까지 활용을 위해 공공임대상가/공공임대주택 등으로 제공 • 매입비용 : 약 234억원 - 환산부지면적 X 부지가액¹⁾ = 882.8㎡ X 26,536,811원/㎡ = 23,426,696,750원
-------	--

※ 부지가액(6-4-22, 23구역 개별공시지가 산술평균 2배, 2026)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 공가(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) • 초기 관리사무실 개설 - 이주지원 및 철거 안전관리구역 등 선발주를 통해 관리사무소 중심으로 상주경비 및 야간 방범활동 통합관리(필요시 범죄예방 전문용역업체 별도 선정) • 공가집중 관리 - 기존 공가 지역에 펜스설치 및 즉각 철고공사 이행 - 공가현황도 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

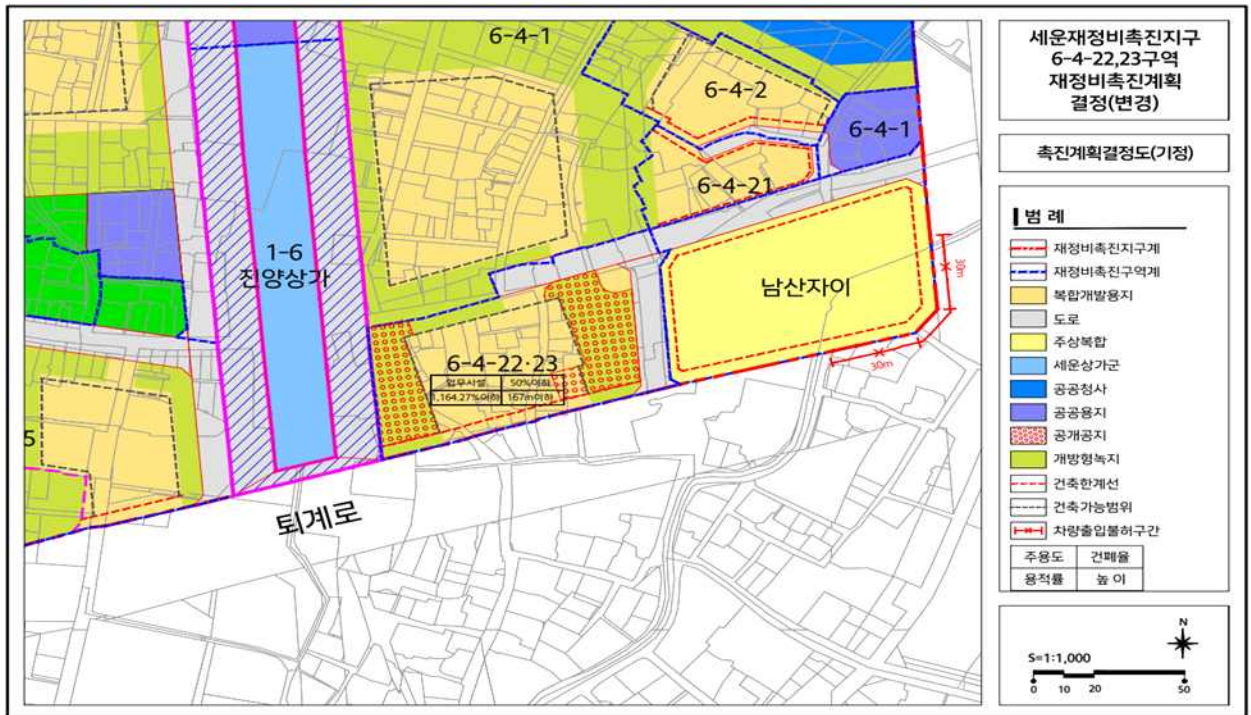
검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항
자연 생태 환경	1. 비오톱	비오톱보전 등급 향상, 생태면적률 20%	○	- 비오톱유형 : 상가 및 공동주택 비오톱 - 기능적 비오톱 확보 - 생태면적률 20%이상 확보	용도지역별 생태면적률 적용기준을 달성할 수 있도록 조경계획에 반영
	2. 생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	- 자연생태적 가치성은 없으나 조경 계획으로 개선됨 - 지리적으로 거시적 녹지축의 징검 다리 역할 도모	조류 및 곤충의 식이식물을 도입토록 조경계획 수립
생활 환경	토지 환경	3. 토지이용	○	- 용도지역의 변경 없음 - 상위계획 및 관련 규정에 부합하는 계획수립	주거시설 확충을 위한 밀도있는 토지이용계획 실현
	물 환경	4. 물순환 (수리수문)	○	토사유출 최소화	향후 계획된 개발계획에 생태면적을 증대할 수 있는 조경계획 마련
	대기 환경	5. 바람 및 열	○	바람길 확보	- 입지조건 공기순환 양호 - 녹지공간, 공개공지 등의 오픈 스페이스 확보
		6. 대기질 (미세먼지 및 온실가스)	○	대기오염 최소화	- 공사시: 먼지저감 대책 실행 - 운영시: 온실가스 흡수원 확보, 신재생에너지 설비 도입, 녹지조성 (정화수종 선택)
	기 타	7. 친환경적 자원순환	○	폐기물 발생량 최소화	- 공사시 혼합건설폐기물 발생저감 및 재활용, 분별하체 노력 - 운영시 분리수거를 통한 재활용율 제고
		8. 에너지	○	에너지 자립률 상향계획 수립	- 건설 및 생활폐기물 발생 - 도시가스 활용, 기존 신재생에너지 시설 없음 - 에너지 절감방안 필요
		9. 소음·진동	○	소음·진동 최소화	- 공사시 혼잡건설폐기물 발생저감 및 재활용, 분별하체 노력 - 운영시 분리수거를 통한 재활용율 제고
		10. 휴식 및 여가공 간	○	휴식·여가공간 최대 확보	- 공사시 혼잡건설폐기물 발생저감 및 재활용, 분별하체 노력 - 운영시 분리수거를 통한 재활용율 제고
		11. 일조	○	일조 침해 최소화	- 공사시 혼잡건설폐기물 발생저감 및 재활용, 분별하체 노력 - 운영시 분리수거를 통한 재활용율 제고
		12. 보행친화 공간	○	보행자전용 도로계획 수립	- 공사시 혼잡건설폐기물 발생저감 및 재활용, 분별하체 노력 - 운영시 분리수거를 통한 재활용율 제고
		13. 경관	○	주변과 어울리는 경관 형성	- 공사시 혼잡건설폐기물 발생저감 및 재활용, 분별하체 노력 - 운영시 분리수거를 통한 재활용율 제고

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 : 변경

구 분	구역명	위 치	구역면적(㎡)	구 분		비 고
				획지(㎡)	정비기반시설(㎡)	
기정	세운6-4-22,23구역	중구 충무로4가 108-21번지 일원	5,724.2	4,619.2	1,105.0	-
변경	세운6-4-22,23구역	중구 충무로4가 108-21번지 일원	5,770.9	4,645.4	1,125.5	

※ 6-4-22,23구역 측량성과에 따른 면적 변경

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정 조서 : 변경없음

(1) 용도지역 : 변경

구 분	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	5,724.2	증)46.7	5,770.9	100.0	
일반상업지역	5,724.2	증)46.7	5,770.9	100.0	

※ 6-4-22,23구역 측량성과에 따른 면적 변경

(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	증)46.7	5,770.9	

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
6-4-22,23구역	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
6-4-22,23구역	50% 이하	일반상업지역

(3) 용적률 계획 : 변경

구 분	계 획 내 용			비 고
	기준 용적률	허용용적률	상한용적률	
6-4-22,23구역	600% 이하	860% 이하	1,175% 이하	일반상업지역

■ 허용용적률 인센티브 사항 : 변경

구 분	인센티브 완화 요건	산정방식	완화량
개방형녹지 의무확보기준 초과설치	• 개방형녹지 의무기준 초과시	정률 (100%)	60.0%
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			260.0% (260.0% 적용)

■ 상한용적률 인센티브 사항 : 변경

구 분	용적률 완화			비 고
	건축물 (상가군 매입) 제공	건축물 (도서관) 제공	녹색건축인증	
6-4-22,23구역	182.4%	120.6%	24.00%	327.0% (315.0% 적용)

(4) 높이계획 : 변경

구 분	높 이 기 준	비 고
6-4-22,23구역	167m 이하	일반상업지역

다. 건축물의 건축선에 관한 계획 : 변경

구 분	적 용 위 치	계 획 내 용
건축한계선	퇴계로변	• 대지경계선으로부터 5m 후퇴
	서측변	• 대지경계선으로부터 10m 후퇴(저층부 벽면한계선, 2층이하)
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(m ²)	계 획 내 용
개방형 녹지	대상지 남동측, 북서측	1,629.52	• 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