

제3102호
2024. 6. 21.

발행인 : 서울특별시 중구청장 김길성
편집인 : 홍보담당관 유진영
전화 : 3396-4955
(http://www.junggu.seoul.kr)

고 시

선	기관 의 장
람	

구 보

● 고 시

제2024-40호 : 서울역-서대문 1·2 도시정비형 재개발구역, 서울역-서대문 1·2 도시정비형 재개발구역 제1지구 정비계획 결정(경미한 변경) 및 지형도면 고시 2

● 서울특별시 중구 고시 제2024-40호

서울역-서대문 1·2 도시정비형 재개발구역, 서울역-서대문 1·2 도시정비형 재개발구역 제1지구 정비계획 결정(경미한 변경) 및 지형도면 고시

건설부고시 제368호(1973.09.06.)로 최초 정비구역 지정되고, 건설부고시 제429호(1978.12.29.)로 정비구역 변경(구역세분조정)지정, 서울특별시공고 제293호(1985.05.13.)로 사업완료(1지구) 공고, 서울특별시고시 제2004-53호(2004.02.20.)로 정비구역 변경지정(1·2구역 통합), 서울특별시고시 제2010-117호(2010.04.01.), 서울특별시고시 제2021-72호(2021.02.04.), 서울특별시고시 제2021-73호(2021.02.04.) 및 서울특별시고시 제2024-63호(2024.02.01.)로 정비구역 변경지정된 서울역-서대문 1·2 도시정비형 재개발구역, 서울역-서대문 1·2 도시정비형 재개발구역 제1지구에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제16조, 「같은법 시행령」 제13조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제11조 규정에 따라 정비계획 결정(경미한 변경)하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 6월 21일
서울특별시 중구청장

I. 도시정비형 재개발구역 지정(변경)

1. 도시정비형 재개발구역 지정(변경)

가. 도시정비형 재개발구역 지정 조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	서울역-서대문 1·2 도시정비형 재개발구역	순화동 195-1일대 및 의주로1가 1일대	80,752.4	-	80,752.4	-

나. 지구 지정(변경)조서

구분	구역명	지구명	위치	사업시행지구 면적(㎡)	사업계획내역(㎡)		최초결정일	비고
					획지면적	공공시설 부담면적		
기정	서울역-서대문 1·2구역	1지구	순화동 7번지 일대	17,273.4	16,316.0	957.4	건설부고시 제368호 ('73.9.6)	-
변경	서울역-서대문 1·2구역	1지구	순화동 7번지 일대	17,273.4	16,304.3 (감11.7)	969.1 (증11.7)	건설부고시 제368호 ('73.9.6)	-

※ 구보게재를 의뢰한 각 부서에 알려드립니다.
 구보의 게재내용은 중구청 홈페이지<http://www.junggu.seoul.kr(행정정보→구보/입법예고) 클릭>에 게재되고 있으니 참고하시기 바랍니다.
 ● 구보게재의뢰 TEL.(02)3396-4955 / FAX.(02)3396-9022/3
 ● 구보는 매주 수요일 발행이며, 발행일 3일 전까지 접수되어야 합니다.
 ※ 구보 게재일자가 문서 시행일이니, 참고하시기 바랍니다.
 ※ 구보는 공문서의 효력을 가지며, 구 공무원은 반드시 읽어야 합니다.

공람																			
----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



■ 지구 지정(변경)사유서

구역명	지구명	변경내용	변경사유
서울역-서대문 1·2구역	1지구	• 획지면적 - 면적 감소 : 16,316.0㎡ → 16,304.3㎡	• 도로 가각전제에 따른 획지면적 감소

II. 도시정비형 재개발구역 정비계획 결정(변경)

1. 토지이용계획(변경)

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고		
	기정	변경	변경후				
합계	80,752.4	-	80,752.4	100.0	-		
정비기반시설 등	소계	24,093.9	증) 11.7	24,105.6	29.9	-	
	도로	19,723.9	증) 11.7	19,735.6	24.4	-	
	공원	3,141.5	-	3,141.5	3.9	-	
	공공공지	1,228.5	-	1,228.5	1.5	-	
획지	소계	56,658.5	감) 11.7	56,646.8	70.2	-	
	일반정비 지구	1지구	16,316.0	감) 11.7	16,304.3	-	시행지구
		1-1지구	3,717.4	-	3,717.4	-	완료
		2-1지구	2,636.0	-	2,636.0	-	완료
		2-2지구	3,016.5	-	3,016.5	-	시행지구
		3지구	1,657.5	-	1,657.5	-	완료
		4지구	5,885.8	-	5,885.8	-	완료
		5지구	4,104.2	-	4,104.2	-	완료
		5-1지구	3,218.4	-	3,218.4	-	완료
		6-1지구	2,722.8	-	2,722.8	-	완료
		6-2지구	2,401.7	-	2,401.7	-	완료
		7지구	3,391.8	-	3,391.8	-	완료
	9지구	1,920.7	-	1,920.7	-	완료	
	10지구	2,732.2	-	2,732.2	-	완료	
	11지구	1,828.4	-	1,828.4	-	완료	
	소단위 정비형 (소단위 관리지구)	4-1지구	133.2	-	133.2	-	-
		4-2지구	167.6	-	167.6	-	-
		4-3지구	508.1	-	508.1	-	-
4-4지구		300.2	-	300.2	-	-	

2. 용도지역-지구에 관한 결정조서 : 변경없음

가. 용도지역 결정조서 : 변경없음

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	80,752.4	-	80,752.4	100.0	
일반상업지역	80,439.8 (17,273.4)	-	80,439.8 (17,273.4)	99.6	
제2종일반주거지역	105.9	-	105.9	0.1	
준주거지역	206.7	-	206.7	0.3	

※ ()는 제1지구 면적임

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

1) 방화지구 : 변경없음

구분	도면표시번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	①	방화지구	서대문~종로~등대문간	68,040.0 (335.4)	-	
기정	②	방화지구	서대문~서울역앞간	12,720.0 (5,732.8)	-	
기정	③	방화지구	태평로2가~아현동간	28,980.0 (453.6)	-	
기정	④	방화지구	서대문구 서소문, 순화동, 중구 태평로2가, 남대문로4가, 봉래동1가 각 일부지역	101,000.0 (48,058.9)	-	

※ ()는 구역 내 편입되는 면적임

3. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 교통시설 : 변경

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장(m)	기점	종점	주요 경과 지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	201	20	집산 도로	일반 도로	232 (160)	서소문동 58-46	순화동 84-4	-	서울시고시 제380호 ('81.10.21)	
기정	중로	2	1	15	집산 도로	일반 도로	272	의주로1가 29-3번지	충정로1가 85번지	-	-	
기정	중로	2	232	15	집산 도로	일반 도로	345	순화동 7-2번지	봉래동1가 25-7번지	-	서울시고시 제380호 ('81.10.21)	
변경	중로	2	232	15	집산 도로	일반 도로	345	순화동 7-2번지	봉래동1가 25-7번지	-	서울시고시 제380호 ('81.10.21)	가각 전제
기정	중로	3	7	12	집산 도로	일반 도로	164	순화동 66-2번지	봉래동1가 25-1번지	-	서울시고시 제380호 ('81.10.21)	
기정	소로	1	1	10	국지 도로	일반 도로	63	의주로1가 25-11번지	의주로1가 3번지	-	건설부고시 제429호 ('79.1.6)	
기정	소로	1	2	10	국지 도로	일반 도로	113	순화동 215-4번지	의주로1가 44-2번지	-	서울시고시 제379호 ('87.6.4)	
기정	소로	1	3	10	국지 도로	일반 도로	186	순화동 214-2번지	순화동 1-171번지	-	건설부고시 제429호 ('79.1.6)	
기정	소로	1	4	10	국지 도로	일반 도로	69	순화동 1-185번지	순화동 1-171번지	-	서울시고시 제379호 ('87.6.4)	
기정	소로	2	11	8	국지 도로	일반 도로	62	순화동 1-101번지	순화동 1-173번지	-	건설부고시 제429호 ('79.1.6)	

※ ()는 구역 내 편입되는 연장임

■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-232	중로 2-232	• 도로모퉀이 가각전제	• 「도시·군계획시설의 결정구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제 14조에 따라 도로모퉀이를 잘라내기 위해 변경

나. 공간시설 : 변경없음

다. 환경기초시설 : 변경없음

Ⅲ. 서울역-서대문 1·2 도시정비형 재개발구역 제1지구 정비계획 결정(변경)

1. 토지이용계획(변경)

구분	명칭	면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		17,273.4	-	17,273.4	100.0	
정비기반시설	도로	957.4	증)11.7	969.1	5.6	
획지	대지	16,316.0	감)11.7	16,304.3	94.4	

■ 변경사유 : 도시계획도로(중로2-232호선) 도로모퉀이 가각전제에 따른 면적 변경

2. 용도지역·지구에 관한 결정조서

가. 용도지역 결정조서 : 변경없음

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	17,273.4	-	17,273.4	100.0	
일반상업지역	17,273.4	-	17,273.4	100.0	

나. 용도지구 결정조서

1) 방화지구 : 변경없음

구분	도면표시번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	④	방화지구	서대문구 서소문, 순화동, 중구 태평로2가, 남대문로4가, 봉래동1가 각 일부지역	101,000.0 (17,273.4)	-	

※ ()는 제1지구 내 편입되는 면적임

3. 토지등소유자별 부담금 추산액 및 산출근거
가. 정비사업비(추산액)

구분	금액	산출근거
소요비용 계	2,304,321,141천원	
토지비(중전 토지 등의 금액)	961,746,523천원	정비구역 내 토지·건물 중전자산(추산액) [도시정비법 제97조제2항 무상양도 국공유지 제외]
조사측량, 실사비	12,639,277천원	1식
건축설계비/인허가	45,156,316천원	1식
감리비	16,706,186천원	1식
공사비	대지조성공사비	104,409,195천원 철거공사비, 1식
	건축시설공사비	932,139,749천원 1식
	정비기반시설공사비	- 기타 공사비
	기타공사비	31,101,585천원 예비비, 1식
보상비	토지 및 건축물 매입비	12,460,000천원 기부채납 부지 매입비
	기타 보상비	- 명도 보상비 등
사업관리비	-	AM, PM 수수료 등
제세공과금	70,123,951천원	취등록세, 보유세 및 각종 부담금
감정평가수수료	179,451천원	1식
신탁 및 각종 수수료	-	
자본조달비용	-	
기타사업비	2,140,933천원	미술장식품, 판매비 등
부가세	115,436,974천원	

※ 상기 정비사업비는 추산액으로 사업추진일정 및 인허가 과정에서 변경될 수 있음

나. 개략적인 개별 부담금 산출

1) 부담금 산출 관련 주요 항목

구분	정비사업비(추산액)	비고	
중전평가금액	중전 토지 및 건물 평가액 961,746,523천원		
중후평가금액	정비사업비(추산액)	2,304,321,141천원	
	중후 대지 평가액	1,259,123,141천원	감정평가금액 기준 추산
	신축건물 시설평가액	1,045,198,000천원	평당건축비 기준 추산
대지조성비	104,490,195천원		

2) 개략적인 개별 부담금 산출(예시) : 종전평가금액 1,000,000천원인 토지등소유자 분양신청시

구분	토지등소유자 분양가(계약 ㎡당)	토지등소유자 분양가	개별 분양대상자 투자금액 (권리가액 상당액)	개별부담금	비고
업무 및 판매 일괄 계약 100㎡	12,705천원	1,270,500천원	1,200,558천원	+ 69,942천원	지급

※ 토지등소유자 분양가 : 업무 및 판매시설 계약면적 기준 ㎡당 금액 (매각 평당가 4,200만원 가정)

※ 토지등소유자가 분양 받는 물건에 비해 토지등소유자의 권리가액 상당액이 높을 경우에는 개별 부담금인 청산금을 사업시행자로부터 수령(사업시행자 지급)하게 되고, 그 반대인 경우에는 사업시행자에게 청산금을 지급(사업시행자 징수) 함

4. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장(m)	기점	종점	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	201	20	집산 도로	일반 도로	232 (160)	서소문동 58-46	순화동 84-4	-	서울시고시 제380호 (*81.10.21)	
기정	중로	2	232	15	집산 도로	일반 도로	345	순화동 7-2번지	봉래동1 가 25-7번지	-	서울시고시 제380호 (*81.10.21)	
변경	중로	2	232	15	집산 도로	일반 도로	345	순화동 7-2번지	봉래동1 가 25-7번지	-	서울시고시 제380호 (*81.10.21)	가각 전제

※ ()는 구역 내 편입되는 연장임

■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-232	중로 2-232	• 도로모퉀이 가각전제	• 「도시·군계획시설의 결정구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제14조에 따라 도로모퉀이를 잘라내기 위해 변경

나. 공간시설 : 변경없음

다. 환경기초시설 : 변경없음

5. 정비기반시설 설치(부담)계획

가. 정비기반시설 부담계획

구분	사업 지구	시행지구 면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반 시설면적(㎡)	계획기 반시설 내 기존 공공용 지(㎡)	대지 내 용도폐지 국공유지(㎡)	건축물 및 현금 기부채납 환산부지 면적(㎡)	순부담률(%)			비고
								기반시설 (토지) 부담률	건축물 및 현금 기부채납 부담률	합계	
기정	1지구	17,273.4	16,316.0	957.4	-	-	-	5.54	-	5.54	
변경	1지구	17,273.4	16,304.3	969.1	-	-	-	5.61	-	5.61	

※ 획지 내 국공유지 2개 필지[순화동 1-211, 순화동 84-33] 전체(4.5㎡)는 유상매입

※ 계획기반시설 내 기존 공공용지 1개 필지[순화동 164-27] 중 기획재정부 지분(35.0㎡)은 유상매입

나. 정비기반시설 설치(확보)계획

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	증감	변경		
계	957.4	증111.7	969.1	100.0	
토지	소계	957.4	증111.7	969.1	100.0
	도로	957.4	증111.7	969.1	100.0

※ 부담률 = 순부담 면적 ÷ (시행지구 면적 - 계획기반시설 내 기존 공공용지 면적 - 대지 내 폐지되는 국공유지 면적)

※ 서울역-서대문 1·2 도시정비형 재개발구역 정비계획에 따라 미확보된 기반시설을 고려하여 도시계획위원회 심의(제16차 도시계획위원회('20.12.02.))를 통해 부담률(5.54%) 확정

※ 급회 도시계획도로(중로2-232호선) 도로모통이 각각전체에 따른 기부채납 추가 확보

6. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가. 기존 건축물의 정비·개량계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
기정	서울역-서대문 1·2구역	80,752.4	제1지구	16,316.0	순화동 7번지 일대	1	-	-	1	-	
변경	서울역-서대문 1·2구역	80,752.4	제1지구	16,304.3	순화동 7번지 일대	1	-	-	1	-	

나. 건축시설계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고																														
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																				
기정	서울역-서대문 1·2구역	80,752.4	제1지구	16,316.0	순화동 7번지 일대	업무시설	50 이하	1,040.2 이하	195 이하	-																														
변경	서울역-서대문 1·2구역	80,752.4	제1지구	16,304.3	순화동 7번지 일대	업무시설	50 이하	1,041.1 이하	195 이하	-																														
건축물의 용적률 완화에 관한 사항	기정					• 용적률 : ① + ② + ③ = 1,040.2% 이하 적용 ① 기준용적률 : 600% ② 허용용적률 : 200%																																		
						<table border="1"> <thead> <tr> <th>목표</th> <th>인센티브 대상</th> <th>요건</th> <th>산정방식</th> <th>완화량</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>녹지 생태공간</td> <td>개방형녹지 의무 확보기준 초과설치</td> <td>지구별 개방형녹지 의무기준 30% 초과 설치 시</td> <td>정률부여</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">친환경 개발</td> <td rowspan="2">녹색건축물 인증 에너지 효율등급 신재생에너지 이용시설</td> <td>3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과 시</td> <td>정량부여</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법정의무사항 1/2이상 초과설치시</td> <td>정량부여</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>문화 인프라</td> <td>공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등</td> <td>공연법 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법, 영화진흥법 등록대상</td> <td>정률부여</td> <td>50%</td> </tr> </tbody> </table>		목표	인센티브 대상	요건	산정방식	완화량	녹지 생태공간	개방형녹지 의무 확보기준 초과설치	지구별 개방형녹지 의무기준 30% 초과 설치 시	정률부여	100%	친환경 개발	녹색건축물 인증 에너지 효율등급 신재생에너지 이용시설	3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과 시	정량부여	30%	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법정의무사항 1/2이상 초과설치시	정량부여	20%	문화 인프라	공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등	공연법 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법, 영화진흥법 등록대상	정률부여	50%	③ 상한용적률 : 240.21% → 240.2% 적용		<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>인센티브 산식</th> <th>적용내용</th> <th>완화량</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>공공시설 기부채납</td> <td>허용용적률×1.3×α (α=부담면적/대지면적)</td> <td>800%×1.3×0.0587 (α=957.4㎡/16,316.0㎡)</td> <td>61.02%</td> </tr> <tr> <td>공개공지 초과조성</td> <td>허용용적률×(의무면적 초과하는 공개공지 면적/대지면적)</td> <td>800%×3,654.6㎡ /16,316.0㎡</td> <td>179.19%</td> </tr> </tbody> </table>		구분	인센티브 산식	적용내용	완화량	공공시설 기부채납	허용용적률×1.3×α (α=부담면적/대지면적)
목표	인센티브 대상	요건	산정방식	완화량																																				
녹지 생태공간	개방형녹지 의무 확보기준 초과설치	지구별 개방형녹지 의무기준 30% 초과 설치 시	정률부여	100%																																				
친환경 개발	녹색건축물 인증 에너지 효율등급 신재생에너지 이용시설	3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과 시	정량부여	30%																																				
		서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법정의무사항 1/2이상 초과설치시	정량부여	20%																																				
문화 인프라	공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등	공연법 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법, 영화진흥법 등록대상	정률부여	50%																																				
구분	인센티브 산식	적용내용	완화량																																					
공공시설 기부채납	허용용적률×1.3×α (α=부담면적/대지면적)	800%×1.3×0.0587 (α=957.4㎡/16,316.0㎡)	61.02%																																					
공개공지 초과조성	허용용적률×(의무면적 초과하는 공개공지 면적/대지면적)	800%×3,654.6㎡ /16,316.0㎡	179.19%																																					
건축물의 용적률 완화에 관한 사항	변경					• 용적률 : ① + ② + ③ = 1,041.1% 이하 적용 ① 기준용적률 : 600% ② 허용용적률 : 200%																																		
						<table border="1"> <thead> <tr> <th>목표</th> <th>인센티브 대상</th> <th>요건</th> <th>산정방식</th> <th>완화량</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>녹지 생태공간</td> <td>개방형녹지 의무 확보기준 초과설치</td> <td>지구별 개방형녹지 의무기준 30% 초과 설치 시</td> <td>정률부여</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">친환경 개발</td> <td rowspan="2">녹색건축물 인증 에너지 효율등급 신재생에너지 이용시설</td> <td>3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과 시</td> <td>정량부여</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법정의무사항 1/2이상 초과설치시</td> <td>정량부여</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>문화 인프라</td> <td>공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등</td> <td>공연법 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법, 영화진흥법 등록대상</td> <td>정률부여</td> <td>50%</td> </tr> </tbody> </table>		목표	인센티브 대상	요건	산정방식	완화량	녹지 생태공간	개방형녹지 의무 확보기준 초과설치	지구별 개방형녹지 의무기준 30% 초과 설치 시	정률부여	100%	친환경 개발	녹색건축물 인증 에너지 효율등급 신재생에너지 이용시설	3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과 시	정량부여	30%	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법정의무사항 1/2이상 초과설치시	정량부여	20%	문화 인프라	공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등	공연법 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법, 영화진흥법 등록대상	정률부여	50%	③ 상한용적률 : 241.14% → 241.1% 적용		<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>인센티브 산식</th> <th>적용내용</th> <th>완화량</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>공공시설 기부채납</td> <td>허용용적률×1.3×α (α=부담면적/대지면적)</td> <td>800%×1.3×0.0594 (α=969.1㎡/16,304.3㎡)</td> <td>61.77%</td> </tr> <tr> <td>공개공지 초과조성</td> <td>허용용적률×(의무면적 초과하는 공개공지 면적/대지면적)</td> <td>800%×(3,655.77㎡ /16,304.3㎡)</td> <td>179.37%</td> </tr> </tbody> </table>		구분	인센티브 산식	적용내용	완화량	공공시설 기부채납	허용용적률×1.3×α (α=부담면적/대지면적)
목표	인센티브 대상	요건	산정방식	완화량																																				
녹지 생태공간	개방형녹지 의무 확보기준 초과설치	지구별 개방형녹지 의무기준 30% 초과 설치 시	정률부여	100%																																				
친환경 개발	녹색건축물 인증 에너지 효율등급 신재생에너지 이용시설	3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과 시	정량부여	30%																																				
		서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법정의무사항 1/2이상 초과설치시	정량부여	20%																																				
문화 인프라	공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등	공연법 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법, 영화진흥법 등록대상	정률부여	50%																																				
구분	인센티브 산식	적용내용	완화량																																					
공공시설 기부채납	허용용적률×1.3×α (α=부담면적/대지면적)	800%×1.3×0.0594 (α=969.1㎡/16,304.3㎡)	61.77%																																					
공개공지 초과조성	허용용적률×(의무면적 초과하는 공개공지 면적/대지면적)	800%×(3,655.77㎡ /16,304.3㎡)	179.37%																																					

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고												
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																		
건축물의 높이 완화에 관한 사항	기정	• 최고높이 : 202.3m(기준높이 90m+20m+82.3m+10m) → 195m 이하 적용 <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>내용</th> <th>적용량</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>①개방형녹지 의무기준 (30%) 확보</td> <td>개방형녹지 의무기준(30%) 확보에 따른 높이</td> <td>20m</td> </tr> <tr> <td>②개방형녹지 의무기준 (30%) 초과 확보에 따른 높이</td> <td>= 적정건폐율50%×(기준높이+20m)/(80%-개방형녹지율) = 50%×(90m+20m)/(80%-51.4%)</td> <td>192.3m (82.3m)</td> </tr> <tr> <td>③공개공지 초과조성에 따른 높이 완화</td> <td>= 기준높이×(의무면적을 초과하는 공개공지(1/2) /대지면적) = 90m×(3,654.6㎡×1/2÷16,316.0㎡)</td> <td>10.0m</td> </tr> </tbody> </table>									구분	내용	적용량	①개방형녹지 의무기준 (30%) 확보	개방형녹지 의무기준(30%) 확보에 따른 높이	20m	②개방형녹지 의무기준 (30%) 초과 확보에 따른 높이	= 적정건폐율50%×(기준높이+20m)/(80%-개방형녹지율) = 50%×(90m+20m)/(80%-51.4%)	192.3m (82.3m)	③공개공지 초과조성에 따른 높이 완화	= 기준높이×(의무면적을 초과하는 공개공지(1/2) /대지면적) = 90m×(3,654.6㎡×1/2÷16,316.0㎡)	10.0m
		구분	내용	적용량																		
		①개방형녹지 의무기준 (30%) 확보	개방형녹지 의무기준(30%) 확보에 따른 높이	20m																		
		②개방형녹지 의무기준 (30%) 초과 확보에 따른 높이	= 적정건폐율50%×(기준높이+20m)/(80%-개방형녹지율) = 50%×(90m+20m)/(80%-51.4%)	192.3m (82.3m)																		
		③공개공지 초과조성에 따른 높이 완화	= 기준높이×(의무면적을 초과하는 공개공지(1/2) /대지면적) = 90m×(3,654.6㎡×1/2÷16,316.0㎡)	10.0m																		
		변경	• 최고높이 : 196.8m(기준높이 90m+20m+76.8m+10.0m) → 195m 이하 적용 <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>내용</th> <th>적용량</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>①개방형녹지 의무기준 (30%) 확보</td> <td>개방형녹지 의무기준(30%) 확보에 따른 높이</td> <td>20m</td> </tr> <tr> <td>②개방형녹지 의무기준 (30%) 초과 확보에 따른 높이</td> <td>= 적정건폐율50%×(기준높이+20m)/(80%-개방형녹지율) = 50%×(90m+20m)/(80%-50.57%)</td> <td>186.8m (76.8m)</td> </tr> <tr> <td>③공개공지 초과조성에 따른 높이 완화</td> <td>= 기준높이×(의무면적을 초과하는 공개공지(1/2) /대지면적) = 90m×(3,655.77㎡×1/2÷16,304.3㎡)</td> <td>10.0m</td> </tr> </tbody> </table>									구분	내용	적용량	①개방형녹지 의무기준 (30%) 확보	개방형녹지 의무기준(30%) 확보에 따른 높이	20m	②개방형녹지 의무기준 (30%) 초과 확보에 따른 높이	= 적정건폐율50%×(기준높이+20m)/(80%-개방형녹지율) = 50%×(90m+20m)/(80%-50.57%)	186.8m (76.8m)	③공개공지 초과조성에 따른 높이 완화	= 기준높이×(의무면적을 초과하는 공개공지(1/2) /대지면적) = 90m×(3,655.77㎡×1/2÷16,304.3㎡)
구분	내용		적용량																			
①개방형녹지 의무기준 (30%) 확보	개방형녹지 의무기준(30%) 확보에 따른 높이		20m																			
②개방형녹지 의무기준 (30%) 초과 확보에 따른 높이	= 적정건폐율50%×(기준높이+20m)/(80%-개방형녹지율) = 50%×(90m+20m)/(80%-50.57%)		186.8m (76.8m)																			
③공개공지 초과조성에 따른 높이 완화	= 기준높이×(의무면적을 초과하는 공개공지(1/2) /대지면적) = 90m×(3,655.77㎡×1/2÷16,304.3㎡)	10.0m																				
건축물의 건축선에 관한 계획	기정	• 건축한계선 : 서소문로, 통일로, 통일로2길, 세종대로7길변 3m																				
건축물 용도에 관한 계획	기정	• 지정용도 : 저층부 가로활성화용도 [판매시설]																				
기타사항에 관한 계획	기정	• 대지 내 공지 : 간선도로변(서소문로, 통일로), 세종대로7길변 공개공지 및 대지 내 조정 배치 • 개방형녹지 : 획지 내 30% 이상 개방형녹지 조성 - 일반에게 개방하고, 휴식과 여가 공간이자 소통과 교류의 활력공간으로 조성																				

7. 환경보전, 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
도시경관	<ul style="list-style-type: none"> ‘2030 서울시 도시주거환경정비기본계획’ 도시경관에 적합하도록 계획 수립 주요 도로변에서의 조망분석으로 주변 시가지 및 자연환경과 조화로운 경관 유도 	
환경보전	<ul style="list-style-type: none"> 절토량과 성토량의 적절한 배분으로 지형변동 및 토량 이동을 최소화 투수성 포장면적 비율을 높여 우수부하 저감 	
재난방지	<ul style="list-style-type: none"> 기상이변에 의한 홍수 등을 대비한 계획구역 주변에 적정 우수관망 설치 구역 내 화재 발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획 	

8. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당없음

9. 세입자 주거대책 : 해당없음

10. 정비사업시행 예정시기

- 기준년도 2023년, 목표연도 2028년

IV. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	지구명	위치	시행면적 (㎡)	구분		비고
				획지(㎡)	정비기반시설(㎡)	
기정	서울역-서대문 1·2구역 제1지구	순화동 7번지 일대	17,273.4	16,316.0	957.4	
변경	서울역-서대문 1·2구역 제1지구	순화동 7번지 일대	17,273.4	16,304.3	969.1	

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역-지구 결정조서

1) 용도지역

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	17,273.4	-	17,273.4	100.0	
일반상업지역	17,273.4	-	17,273.4	100.0	

2) 용도지구(방화지구)

구분	도면표시번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	④	방화지구	서대문구, 서소문, 순화동, 중구 태평로2가, 남대문로4가, 봉래동1가 각 일부지역	101,000.0 (17,273.4)	-	

※ ()는 서울역-서대문 1·2구역 제1지구 내 면적임

나. 기반시설 결정(변경)조서

1) 도로

구분	규모				기능	사용 형태	연장(m)	기점	종점	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	201	20	집산 도로	일반 도로	232 (160)	서소문동 58-46	순화동 84-4	-	서울시고시 제380호 ('81.10.21)	
기정	중로	2	232	15	집산 도로	일반 도로	345	순화동 7-2번지	봉래동1가 25-7번지	-	서울시고시 제380호 ('81.10.21)	
변경	중로	2	232	15	집산 도로	일반 도로	345	순화동 7-2번지	봉래동1가 25-7번지	-	서울시고시 제380호 ('81.10.21)	가각 전제

※ ()는 구역 내 편입되는 연장임

■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-232	중로 2-232	• 도로모퉀이 각각전체	• 「도시·군계획시설의 결정구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제14조에 따라 도로모퉀이를 잘라내기 위해 변경

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구분	획지	면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
변경	제1지구	16,316.0	감)11.7	16,304.3	100.0	

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분	지구명	계획내용	비고
기정	허용용도	제1지구	• 「서울특별시 도시계획 조례」 제32조에 따른 일반상업지역에 허용되는 용도

※ 주용도는 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획[도시정비형 재개발사업 부문]」 상 선택 적용

- 도심핵지역 주용도 : 업무, 숙박, 문화/집회, 주거(상징가로변 주거용도 불가)

2) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분	지구명	계획내용	비고
기정	제1지구	• 50% 이하	

나) 용적률 계획

구분	지구명	계획내용	비고
기정	제1지구	• 600% / 800% / 1,040.2% 이하	
변경	제1지구	• 600% / 800% / 1,041.1% 이하	

■ 허용용적률 인센티브 사항(제1지구)

구분	계획내용	완화량	비고
녹지생태공간	• 개방형녹지 조성	100%	-
친환경 개발	• 녹색건축물 인증, 에너지 효율등급, 신재생에너지 이용시설	30%	
	• 전기차충전소 설치	20%	
문화인프라	• 공연장	50%	
합 계		200%	적용

■ 상한용적률 인센티브 사항(제1지구)

- 기정

구분	계획내용	완화량	비고
공공시설 등 기부채납	• 토지(도로) 기부채납 : 957.4㎡	61.02%	-
공개공지 초과조성	• 법정 공개공지 면적 : 1,631.6㎡ • 초과 공개공지 면적 : 3,654.6㎡	179.19%	
합 계		240.21%	▶ 240.2% 적용

- 변경

구분	계획내용	완화량	비고
공공시설 등 기부채납	• 토지(도로) 기부채납 : 969.1㎡	61.77%	-
공개공지 초과조성	• 법정 공개공지 면적 : 1,630.43㎡ • 초과 공개공지 면적 : 3,655.77㎡	179.37%	
합 계		241.14%	▶ 241.1% 적용

다) 높이 계획

구분	지구명	계획내용	비고
기정	제1지구	• 195m 이하	

다. 건축물의 건축선에 관한 결정조서

구분	계획내용	비고
기정	• 건축한계선 : 서소문로, 통일로, 통일로2길, 세종대로7길변 3m	

라. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

1) 대지내 공지에 관한 결정(변경)조서

구분	계획내용	비고
변경	• 간선도로변(서소문로, 통일로), 세종대로7길변 공개공지 및 대지 내 조정 배치	결정도 참조 (금회 일부 선형 변경)

2) 개방형녹지에 관한 결정(변경)조서

구분	적용위치	면적	계획내용	비고
기정	제1지구	8,388.83㎡	• 조성계획 : 지구 동측, 서측, 남측, 북측 공개공지와 연계한 녹지 조성	결정도 참조 (금회 일부 선형 및 면적 변경)
변경		8,245.14㎡	• 유지관리 : 관리주체는 개방형녹지 기능이 유지될 수 있도록 지속적인 관리 실시	

※ 개방형녹지 면적 산정 시 개방형녹지 심의기준 2-2에 따라 실효성 없는 면적(공공보행통로 등) 제외

※ 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 주관부서와 협의 하에 개방형녹지(공개공지)의 형상은 조정 가능

V. 변경사유

- 서울특별시고시 제2024-63호(2024.2.1.)로 정비계획 결정(변경) 고시된 서울역-서대문 1·2 도시정비형 재개발구역 제1지구와 관련하여 도시계획도로(중로2-232호선)의 각각부 정리에 따른 토지이용계획 변경 등 일부 변경 사항이 있어 정비계획의 경미한 변경 범위 내에서 변경

VI. 관계도면 : 붙임 참조

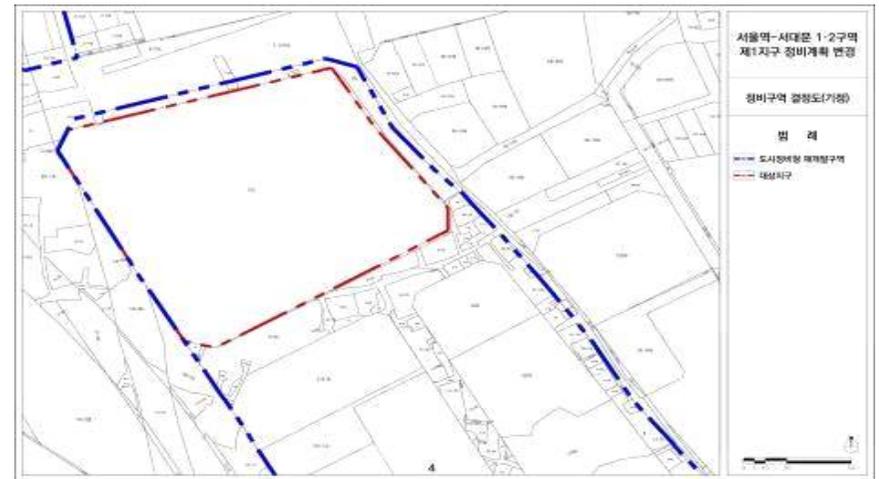
- ※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

VII. 열람장소

- 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시재창조과(☎02-2133-4636) 및 중구청 도심정비과(☎02-3396-5774)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임]

■ 정비구역 결정도(기정)



■ 정비구역 결정도(변경)



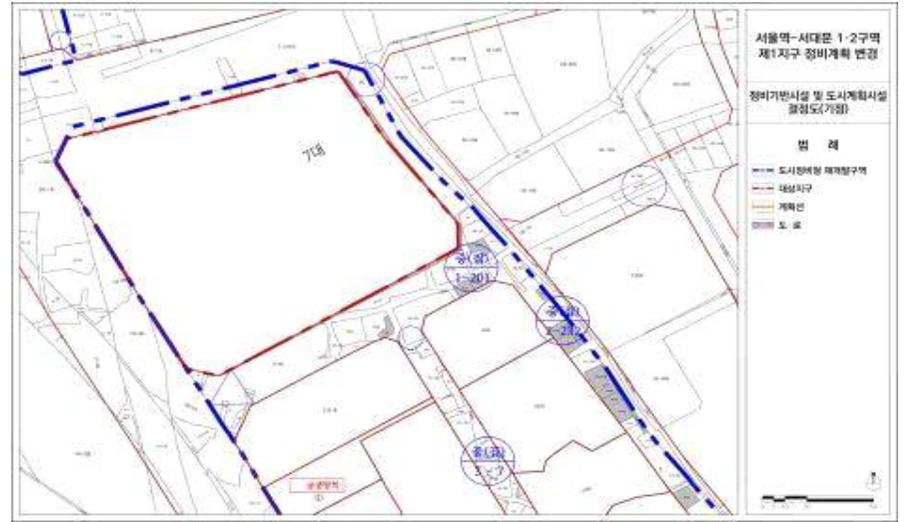
■ 용도지역지구에 관한 결정도(기정)



■ 용도지역지구에 관한 결정도(변경)



■ 정비기반시설 및 도시계획시설 결정도(기정)



■ 정비기반시설 및 도시계획시설 결정도(변경)



정비계획 결정도(기정)



정비계획 결정도(변경)



정비기반시설 부담계획도(기정)



정비기반시설 부담계획도(변경)



■ 지구단위계획 결정도(기정)



■ 지구단위계획 결정도(변경)

