

◆ 서울특별시고시 제2026-255호

**을지로3가구역 13지구 도시정비형 재개발사업
정비계획(변경) 및 지구단위계획(변경) 결정 지형도면 고시**

서울특별시고시 제2016-310호(2016.10.06.)로 정비구역 지정 고시된 을지로3가구역 13지구에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 같은 법 제50조의2 규정에 따라 2025년 제13차 서울특별시 정비사업 통합심의위원회 심의(2025.12.18.)를 거쳐 정비계획을 결정(변경)하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 함께 고시합니다.

2026년 5월 7일
서울특별시 장

I. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정

- 1) 정비사업의 명칭 : 을지로3가구역 13지구 도시정비형 재개발사업
- 2) 정비구역 지정(변경) 조서

가. 정비구역 조서 : 변경

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
변 경	을지로3가구역	중구 수표동 35-13번지 일원	42,641.6	감) 0.1	42,641.5	서울특별시고시 제2016-310호 (2016.10.06.)

※ 향후, 측량결과에 따라 변경될 수 있음

■ 변경 사유서

구 분	구 역 명	위 치	변경내용	변경사유	비 고
변 경	을지로3가구역	중구 수표동 35-13번지 일원	• 구역 면적 변경 : 감) 0.1㎡	• 을지로3가구역 13지구 면적 오류에 따른 재산정	-

나. 정비지구 조서 : 변경

구 분	지구명	위 치	시행면적(㎡)	구 분		비 고
				획지면적(㎡)	정비기반시설(㎡)	
기 정	13지구	중구 을지로3가 118-1번지 일원	2,169.7	1,575.6	594.1	-
변 경			2,184.4	1,690.4	494.0	-

※ 향후, 측량결과에 따라 변경될 수 있음

■ 변경 사유서

구 분	지구명	위 치	변경내용	변경사유	비 고
변 경	13지구	중구 을지로3가 118-1번지 일원	• 사업시행지구, 획지 및 정비기반시설 면적 변경	• 13지구 면적 오류에 따른 재산정 및 정비기반시설 공동분담 필지 확정에 따른 면적 변경	-

3) 정비사업 시행 예정시기 등

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
도시정비형 재개발사업	정비구역 지정(변경) 고시가 있는 날부터 4년 이내	「도시 및 주거환경정비법」 제25조에 따른 사업시행자	-	-

4) 정비구역을 분할, 통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 해당없음

5) 가구 및 획지에 관한 계획 : 변경

결정 구분	구역구분		지구구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%) (기준/허용/상한)	높 이 (m)	비 고
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡)						
기정	을지로3가 구역	42,641.6	13지구	1,575.6	중구 을지로3가 118-1번지 일원	업무·숙박 ·주거	60 이하	600/800/- 이하	70 이하	-
변경	을지로3가 구역	42,641.5	13지구	1,690.4	중구 을지로3가 118-1번지 일원	업무	60 이하	600/800/1,011 이하	82 이하	-

■ 변경 사유서

구 분	지구명	위 치	변경내용	변경사유	비 고
변 경	13지구	중구 을지로3가 118-1번지 일원	• 획지 면적 변경 • 용적률, 높이 변경	• 13지구 면적 오류에 따른 재산정 및 정비기반시설 공동분담 필지 확정에 따른 면적 변경 • 공공시설부지 제공 등에 따른 용적률 및 높이 변경	-

2. 정비계획 결정

1) 용도지역 · 지구에 관한 결정조서

가. 용도지역 결정조서 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		2,184.4	-	2,184.4	100.0	-
상업지역	일반상업지역	2,184.4	-	2,184.4	100.0	-

※ 13지구 면적 오류에 따른 면적 재산정 사항으로 용도지역 변경 없음

나. 용도지구 결정조서 : 해당없음

2) 토지이용계획

가. 을지로3가구역 : 변경

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		42,641.6	감) 0.1	42,641.5	100.0	대지면적 오류에 따른 면적 정정
정비기반 시설 등	소 계	16,984.4	감) 114.9	16,984.4	39.5	-
	도 로	12,471.4	감) 114.9	12,356.5	29.0	보행자전용도로 포함
	공 원	2,791.4	-	2,791.4	6.5	공원1(1,240.4㎡), 공원2(1,551.0㎡)
	공공청사	736.5	-	736.5	1.7	동주민센터
	청소년수련시설	985.1	-	985.1	2.3	존치
획지 (대지)	소 계	25,657.2	증) 114.8	25,657.1	60.5	-
	1지구	2,230.0	-	2,230.0	5.2	-
	2지구	1,645.8	-	1,645.8	3.9	-
	3지구	1,078.9	-	1,078.9	2.5	-
	4지구	1,567.1	-	1,567.1	3.7	-
	5지구	1,651.5	-	1,651.5	3.9	-
	6지구	4,156.4	-	4,156.4	9.7	-
	7지구	2,013.3	-	2,013.3	4.7	-
	8지구	2,000.1	-	2,000.1	4.7	-
	9지구	1,619.5	-	1,619.5	3.8	-
	10지구	1,916.6	-	1,916.6	4.5	-
	11지구	1,356.9	-	1,356.9	3.2	-
	12지구	2,845.5	-	2,845.5	6.7	-
	13지구	1,575.6	증) 114.8	1,690.4	4.0	-

나. 13지구 : 변경

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		2,169.7	증) 14.7	2,184.4	100.0	-
정비기반 시설	소 계	594.1	감) 100.1	494.0	22.6	-
	공 원	207.4	증) 9.6	217.0	9.9	공동분담 217.0㎡ (공원① 165.0㎡, 공원② 52.0㎡)
	도 로	386.7	감) 109.7	277.0	12.7	공동분담 5.2㎡ (공원② 도로)
	대지(획지)	1,575.6	증) 114.8	1,690.4	77.4	-

■ 변경 사유서

구 분	지구명	위 치	변경내용	변경사유	비 고
변 경	13지구	중구 을지로3가 118-1번지 일원	- 정비구역 면적 변경 - 감) 0.1㎡ - 정비지구 면적 변경 - 증) 114.8㎡ - 도로 면적 변경 - 감) 114.9㎡	13지구 면적 오류에 따른 재산정 및 정비기반 시설 공동분담 필지 확정에 따른 면적 변경	-

3) 도시계획시설 및 정비기반시설 등의 설치에 관한 계획

가. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가) 교통시설

(1) 도로 결정조서 : 변경

구분	구 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기 점	종 점			
기정	중로	1	1	22~25	집산 도로	일반 도로	1,870 (42)	중로구 와룡동 5-14	중구 필동1가 40	-	2001.8.6. (서고 제646호)	충무로
변경	중로	1	1	22~25	집산 도로	일반 도로	1,870 (-)	중로구 와룡동 5-14	중구 필동1가 40	-	2001.8.6. (서고 제646호)	충무로
기정	소로	3	a	6	특수 도로	보행자 전용 도로	42 (42)	을지로3가 65-2	을지로3가 65-19	-	2016.10.6. (서고 제310호)	-
기정	소로	3	b	7.4~7.6	특수 도로	지하 도로	27 (-)	을지로3가 335-1 (을지로3가역)	을지로3가 65-1	-	2021.1.28. (서고 47호)	중복결정 (소로3-a) 및 입체적결정
변경	소로	3	b	7.4~10.1	특수 도로	지하 도로	49 (27)	을지로3가 335-1 (을지로3가역)	을지로3가 65-1	-	2021.1.28. (서고 47호)	중복결정 (소로3-a) 및 입체적결정

※ ()는 13지구 내 연장임

■ 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-1	중로1-1	- 구역내 도로 미포함 - 폭원 : 22m~25m - 연장 : 1,870m(42m) → 1,870m(-)	합리적인 공공기여계획 수립을 위해 보도구간 제외
소로 3-b	소로 3-b	- 지하도로 변경 - 폭원 : 7.4~7.6m → 7.4~10.1m - 연장 : 27m → 49m	중구고시 제2021-62호(2021.05.13.)에 따른 을지로3가구역 12 지구와 연계한 지하도로 조성을 위한 지하도로 폭원 및 연장 변경을 통하여 보행 통행 여건 개선

(2) 도시계획시설(도로 : 지하도로) 입체적 결정조서 : 신설

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	구 분	입체적 결정 범위			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변 경 후		
신 설	3-b	도로 (지하도로)	을지로3가 335-1 일원	길이	-	증) 27.0m	27.0m	-	-
				폭	-	증) 1.0~4.7m	1.0~4.7m		
				높이 (해수면기준)	-	증) 17.26~23.61m	17.26~23.61m		

■ 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	지하 도로	- 지하도로 신설 - 폭원 : 1.0~4.7m - 길이 : 27.0m - 높이 : 17.26~23.61m(해수면기준)	중구고시 제2021-62호(2021.05.13.)에 따른 을지로3가구역 12지구와 연계한 지하도로 조성을 위한 지하도로 폭원 및 연장 변경을 통하여 보행 통행 여건 개선

나) 공간시설

(1) 공원 결정조서 : 변경없음

구 분	도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변 경 후		
기 정	①	공원	역사공원	수표동 11-9 일대	1,240.4 (165.0)	-	1,240.4 (165.0)	2005.8.25. (서고 제255호)	-
기 정	②	공원	역사공원	을지로2가 101-43일대	1,551.0 (57.2)	-	1,551.0 (52.0)	2016.10.6. (서고 제310호)	-

※ ()는 13지구 내 면적임

나. 정비기반시설 결정(변경) 조서

가) 교통시설

(1) 도로 결정조서 : 변경

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기 점	종 점			
기정	중로	1	1	22~25	집산 도로	일반 도로	1,870 (42)	종로구 와룡동 5-14	중구 필동1가 40	-	2001.8.6. (서고 제646호)	충무로
변경	중로	1	1	22~25	집산 도로	일반 도로	1,870 (-)	종로구 와룡동 5-14	중구 필동1가 40	-	2001.8.6. (서고 제646호)	충무로
기정	소로	3	a	6	특수 도로	보행자 전용 도로	42 (42)	을지로3가 65-2	을지로3가 65-19	-	2016.10.6. (서고 제310호)	-
기정	소로	3	b	7.4~7.6	특수 도로	지하 도로	27 (-)	을지로3가 335-1 (을지로3가역)	을지로3가 65-1	-	2021.1.28. (서고 47호)	중복결정 (소로3-a) 및 입체적결정
변경	소로	3	b	7.4~10.1	특수 도로	지하 도로	49 (27)	을지로3가 335-1 (을지로3가역)	을지로3가 65-1	-	2021.1.28. (서고 47호)	중복결정 (소로3-a) 및 입체적결정

※ ()는 13지구 내 연장임

■ 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-1	중로1-1	- 구역내 도로 미포함 - 폭원 : 22m~25m - 연장 : 1,870m(42m) → 1,870m(-)	합리적인 공공기여계획 수립을 위해 보도구간 제외
소로 3-b	소로 3-b	- 지하도로 변경 - 폭원 : 7.4~7.6m → 7.4~10.1m - 연장 : 27m → 49m	중구고시 제2021-62호(2021.05.13.)에 따른 을지로3가구역 12 지구와 연계한 지하도로 조성을 위한 지하도로 폭원 및 연장 변경을 통하여 보행 통행 여건 개선

(2) 정비기반시설(도로 : 지하도로) 입체적 결정조서 : 신설

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	구 분	입체적 결정 범위			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변 경 후		
신 설	3-b	도로 (지하도로)	을지로3가 335-1 일원	길이	-	증) 27.0m	27.0m	-	-
				폭	-	증) 1.0~4.7m	1.0~4.7m		
				높이 (해수면기준)	-	증) 17.26~23.61m	17.26~23.61m		

■ 결정 사유서

도면 표시번 호	시설명	변경내용	변경사유
-	지하 도로	- 지하도로 신설 - 폭원 : 1.0~4.7m - 길이 : 27.0m - 높이 : 17.26~23.61m(해수면기준)	중구고시 제2021-62호(2021.05.13.)에 따른 을지로3가구역 12지구와 연계한 지하도로 조성을 위한 지하도로 폭원 및 연장 변경을 통하여 보행 통행 여건 개선

나) 공간시설

(1) 공원 결정조서 : 변경없음

구 분	도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변 경 후		
기 정	①	공원	역사공원	수표동 11-9 일대	1,240.4 (165.0)	-	1,240.4 (165.0)	2005.8.25. (서고 제255호)	-
기 정	②	공원	역사공원	을지로2가 101-43일대	1,551.0 (57.2)	-	1,551.0 (52.0)	2016.10.6. (서고 제310호)	-

※ ()는 13지구 내 면적임

다. 정비기반시설 등 부담계획 : 변경

구분	시행지구 면적(㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반 시설면적 (㎡)	현금 환산부지 면적(㎡)	계획 기반시설 내 기존공공용지 (㎡)	대지 내 폐지되는 국공유지 (㎡)	순부담면적(㎡)			순부담율 (%)	비 고
							소계	현금 환산부지 면적	공동분담		
기정	2,169.7	1,575.6	594.1	-	271.8	5.1	317.2	-	317.2	16.8	구역 내 순부담율 16.2% 이상
변경	2,184.4	1,690.4	494.0	114.9 (약 73억 원)	271.8	5.1	332.0	114.9	217.1	17.4	

※ 변경사유 : 공원② 공공분담 필지 확정, 종로1-1 일부 구간 축소 등 합리적 공공기여계획 수립을 위한 토지이용계획 변경

※ 순부담율 : 순부담면적 / (사업시행면적 - 계획기반시설 내 국공유지 - 대지 내 폐지되는 국공유지)

4) 현금납부에 관한 사항

결정구분	구역명	지구명	납부금액(원)	환산부지면적(㎡)	공시지가(원/㎡)	비 고
신 설	을지로3가구역	13지구	약 73억원	114.9	31,542,590	-

※ 사업시행자는 추후 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제14조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제12조에 따라 확정 및 납부

5) 공동이용시설 설치계획 : 해당없음

6) 기존 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

구 분	구역구분		지구구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기 정	을지로3가 구역	42,641.5	13지구	2,184.4	중구 을지로3가 118-1번지 일대	4	-	-	4	-	-

7) 건축물에 관한 계획 : 변경

구분	구역구분		지구구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (기준/허용/상한) (%)	높이(m)	비고
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	을지로3가 구역	2,169.7	13지구	1,575.6	을지로3가 118-1	업무·숙박· 주거	60 이하	600/800/- 이하	70 이하	-
변경		2,184.4	13지구	1,690.4		업무	60 이하	600/800/1,011 이하	82 이하	-
■ 용적률 : 600% + 200% + 211.8% = 1,011.8% (1,011% 이하 적용) - 기준용적률 : 600% 이하 - 허용용적률 : 200% 적용										
건축물 용적률 완화에 관한 계획	목적	인센티브 대상			요 건			인센티브	인센티브량	
	보행가로 활성화	무장애도시조성			장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침 상 우수등급 인증 시			30%	202% (200% 적용)	
		공공보행통로 등 /지하보행통로 포함			재생관리지침에 따라 적합하게 조성 시			30%		
		가로지장물 이전/지중화			가로지장물 이전/지중화 시			5%		
	도시경제 활성화	도시경제활성화 유도 용도			벤처기업육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입 시			97%		
	안전방재	방재관련시설			정비유도지침의 방재와 관련된 시설 설치 시 (주변지역침수 및 화재방지를 위한 기여시설 설치 등)			20%		
		상·하수도 개량			구역 내 노후 상수, 하수관로 개량			20%		
	- 상한용적률 : 211.8% (공공시설부지 제공 및 녹색건축 초과등급)									
구분		인센티브 산식				적용내용		완화량		
공공시설 부지제공		• 허용용적률×(1.3×가중치×a토지)				800% ×[1.3×1.0×(217.1㎡/1,690.4㎡)]		133.5%	211.8%	
현금 기부채납		• 허용용적률×(1.0×a현금)				800% ×[1.0×(114.9㎡/1,690.4㎡)]		54.3%		
녹색건축 초과·등급		• 허용용적률×1.0×녹색건축물 인증환율비율				800%×1.0×3.0%		24.0%		
건축물 높이 완화에 관한 계획										
• 최고높이계획 : 82m (82m 이하 적용) • 공공용지 제공에 따른 높이 완화 = 기준높이(70m) × (공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 / 당초의 대지면적) = 70m × [(217.1㎡ + 114.9㎡) / (2,184.4㎡ - 271.8㎡)] = 12.15m										
대지 내 공지에 관한 계획										
• 전면공지 : 을지로변, 충무로변, 충무로9길변 - 건축한계선으로 확보되는 대지 내 전면공지는 공개공지와 연계하여 보행공간 등으로 조성 • 공개공지 : 충무로변 - 주변 지역과의 보행 연계성 증진 및 휴게공간 마련을 위해 공개공지 조성										
건축물의 건축선에 관한계획	기정	• 건축한계선 : 이면부 2m • 을지로에서 최소 3m 이상 후퇴하여 저층부 건축지정선 지정 (건축물 외벽 2/3 이상 접함) • 을지로에서 6m 후퇴하여 고층부 벽면한계선 지정(4개층, 20m 높이)								
	변경	• 건축한계선 : 이면부 2m • 을지로에서 최소 3m 이상 후퇴하여 저층부 건축지정선 지정 (건축물 외벽 2/3 이상 접함)								
기타사항										
• 지구 북측, 동측 및 남측에서 건축선 후퇴로 발생하는 2~3m 이상의 대지 내 공지를 보도형 공지로 조성 • 을지로 방향으로 건축물 주출입구 및 직접 진출입이 가능한 출입구 설치										

※ 변경사유 : 도심기능 강화를 위해 업무시설을 주용도로 결정하고, 심의 결과에 따라 기반시설 기부채납 등에 따른 용적률·높이 적용

9) 정비구역 및 주변 지역의 주택 수급에 관한 사항 : 해당없음

10) 인구 및 주택의 수용계획 : 해당없음

11) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 해당없음

12) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용
도시경관	- 주변 개발현황 및 장래 개발방향 등 주변여건에 부합하는 스카이라인 유도 - 기존 을지로변의 노후화된 경관성을 개선하며, 사업대상지 주변을 고려한 통일된 경관이미지를 연출할 수 있는 건축물 형태 유도
환경보전	- 대지내 공지는 불투수 면적을 최소화 - 건설폐기물 발생 시 분리수거 및 재활용을 실시하고 재활용이 불가능한 폐기물에 대해서는 전문처리업체에 위탁처리 및 중구 폐기물처리계획에 의거 처리 - 저소음·저진동 건설기계 사용 및 가설방음판넬 설치 - 공개공지 조성 시, 대기오염물질의 정화능력 및 적응력이 우수한 환경정화 수종을 우선 식재토록 계획
재난방지	- 건축법 등 관련 법규를 준수하여 종합적인 방재계획 수립 - 사업대상지 내 보행로와 공개공지 부분은 내구성 및 유지관리가 용이한 소재를 이용 - 사업대상지 내 자연지반을 최대화하고 표면수 유출을 최소화하기 위해 우수침투율이 높은 포장 및 포장재를 사용

13) 정비구역 주변의 교육·환경 보호에 관한 계획 : 해당없음

14) 교통 및 동선처리 계획

구 분	지 점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	- -	- 장래 주변지역 교통여건 변화에 따른 주변 4개 교차로 최적신호운영방안 수립 - 사업지 주변지역 개발계획 내용 반영 - 을지로3가 도시환경정비구역 구역지정 및 정비계획 결정, 2016.10 - 중구 을지로3가 제9지구 도시정비형 재개발사업 교통영향평가, 2021.09 - 을지로3가구역 제10지구 도시정비형 재개발구역 교통영향평가, 2023.11 - 을지로3가 도시정비형재개발구역 제12지구 교통영향평가, 2021.4 - 수표구역 도시정비형 재개발사업 교통영향평가 (2차변경심의:약식) - 세운재정비촉진지구 3-2,3구역 교통영향평가, 2024.6
진출입 동 선	㉠ -	- 북측 충무로9길상 차량진출입구 운영계획 수립 - 진입 1개차로, 진출 1개차로(진입차로 : 3.0m, 진출차로 : 3.0m) - 일방통행 체계를 고려한 교통안전시설 추가 설치 - 고원식 횡단보도 설치 - 접속부 도류화 노면표시 설치 - 차량진출입 원활화를 위한 가각부 회전반경 확보 - R=2.0m

구 분	지 점	개 선 방 안
보행 및 자전거	- ㉔ ㉕	• 보행동선 단절부 연계동선 확보 - 험프형 횡단보도 2개소 설치 • 동측 충무로·남측 을지로·북측 충무로9길상 보도 설치 • 자전거보관소 31대분 설치(법정주차의 20.1%) - 자전거이용편의시설(이용안내판, 공기주입기, CCTV 등) 설치 • 따릉이보관소 위치재조정
주차시설	- - -	• 법정주차대수 : 154대 • 주차수요대수 : 140대(2033년, 원단위법) • 계획주차대수 : 76대 - 법정대비 49.4%, 수요대비 54.3% - 일반주차(2.5X5.0) 27대(계획주차의 35.5%) - 확장형주차(2.6X5.2) 27대(계획주차의 35.5%) - 가족배려주차(확장)(2.6X5.2) 8대(계획주차의 10.5%) - 경형주차(2.0X3.6) 4대(계획주차의 5.3%) - 장애인주차(3.3X5.0) 6대(법정주차의 7.9%) - 전기주차(급속)(2.6X5.2) 3대(계획주차의 4.0%) - 전기주차(급속)(3.3X5.0) 1대(계획주차의 1.3%) - 100% 자주식 • 지하주차장 개선방안 - 주차장 진출입부 차량경광등(벨) 10개소 설치 (지상1개소, 지하9개소) - 내부동선정립을 위한 차량동선체계 수립 - 주차램프폭원 6.0m이상 확보(양방향) - 주차동선상 주요 통로폭 6.0m이상 확보 - 주차차단기 1개소 설치
교통 안전 및 기타	-	• 교통안전시설물 설치 - 주차 안내표지판(PIS포함) 1개소 설치 - 과속방지턱 1개소 설치 - 사업지 내외부 차량동선을 고려한 노면표시 설치 - 출차주의등 1개소 설치 - 주정차금지표지판 1개소 설치 - 견인지역표지판 1개소 설치 - 우회전금지표지판 1개소 설치 - 불라드 2개소 설치 - 반사경 1개소 설치

15) 안전 및 범죄 예방에 관한 계획

- 범죄예방을 위해 공간구조론과 범죄예방을 응용한 CPTED(Crime Prevention Through Environmental Design) 원리를 적용

가. 범죄예방을 고려한 환경설계(CPTED)

구 분	계 획 내 용
분명한 시야선 확보	• 건축물 설계시 시야 선을 확보하고, 숨을 수 있는 장소 최소화 • 도로변을 따라 관목을 식재하고, 안으로 교목을 식재하여 시야 확보 • 수목 식재 형태 및 크기의 일관성 유지로 은닉 장소를 없앴 • 역사공원 설계 시 도로에서 내부가 관찰 가능하도록 조성 등
적합한 조명의 사용	• 어둠이 없는 적합한 조명설계
고립지역 개선	• 시야 선이 닿지 않거나 자연적 감시가 어려운 곳, 사람의 통행이 적거나 도로에서 멀리 떨어져 있어 유사시 구조 요청 또는 구조가 어려운 지역을 과감히 없애는 설계
사각지대의 개선	• 감시가 곤란한 지역은 주변 환경을 개선하여 사각지대를 없애는 설계
대지의 복합적 사용증진	• 다양한 복합시설 배치로 활용도를 높여 시설이용을 증진시키고, 통행자에 의한자연적인 감시로 안전성 확보
활동인자 증대	• 일정지역에 모여 활동하도록 하여 도로나 공간에 생동감을 부여함으로써 범죄 기회를 감소시킴 - 예) 을지로변 공개공지, 놀이시설이나 휴게시설, 사무실 빌딩에 위치한 레스토랑
영역성 증대	• 특정지역에 대한 소유감·영역성 부여로 안정감을 느낄 수 있도록 하고, 제3자에게는 허가받지 않은 영역침범에 불안 심리를 증폭시켜 범죄를 예방
정확한 표시로 정보제공	• 표지판은 적절한 위치에 설치하여 시민이나 방문객들에게 정확한 정보를 제공 • 을지로변 및 이면도로변 보행로에 유도등 및 안내시설 설치로 통로의 인지성 확보와 비상장소 활용
쾌적한 공간설계	• 보안장비 설치만을 지나치게 강조하면 환경이 메말라 오히려 공포감을 조장할 수 있으므로, 아름다운 환경을 만들어 사용자에게 안락감을 제공

나. 범죄예방 프로그램화

- 능동적 범죄예방체계 및 개방형 공간구조 형성, 통합형 관리시스템 구축
- 가로 및 공원, 구역별로 적합한 시설설치로 효율적인 방법체계 구축

16) 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 해당없음

17) 구역 내 옛길, 옛 물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의
건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당없음

II. 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

구 분	구역명	위 치	시행면적 (㎡)	구 분		비 고
				획 지(㎡)	정비기반시설(㎡)	
기 정	을지로3가구역 13지구	중구 을지로3가 118-1번지 일원	2,169.7	1,575.6	594.1	-
변 경			2,184.4	1,690.4	494.0	-

※ 향후, 측량결과에 따라 변경될 수 있음

■ 변경 사유서

구 분	구역명	위 치	변경내용	변경사유	비 고
변 경	을지로3가구역 13지구	중구 을지로3가 118-1번지 일원	• 사업시행지구, 획지 및 정비기반시설 면적 변경	• 13지구 면적 오류에 따른 재산정 및 정비기반시설 공동분담 필지 확정에 따른 면적 변경	-

2. 지구단위계획에 관한 결정

1) 용도지역 · 지구 결정조서

가. 용도지역 결정조서 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		2,184.4	-	2,184.4	100.0	-
상업지역	일반상업지역	2,184.4	-	2,184.4	100.0	-

※ 13지구 면적 오류에 따른 면적 재산정 사항으로 용도지역 변경 없음

나. 용도지구 결정조서 : 해당없음

2) 도시계획시설에 관한 결정

가. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가) 교통시설

(1) 도로 결정조서 : 변경

구분	구 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기 점	종 점			
기정	중로	1	1	22~25	집산 도로	일반 도로	1,870 (42)	중로구 와룡동 5-14	중구 필동1가 40	-	2001.8.6. (서고 제646호)	충무로
변경	중로	1	1	22~25	집산 도로	일반 도로	1,870 (-)	중로구 와룡동 5-14	중구 필동1가 40	-	2001.8.6. (서고 제646호)	충무로
기정	소로	3	a	6	특수 도로	보행자 전용 도로	42 (42)	을지로3가 65-2	을지로3가 65-19	-	2016.10.6. (서고 제310호)	-
기정	소로	3	b	7.4~7.6	특수 도로	지하 도로	27 (-)	을지로3가 335-1 (을지로3가역)	을지로3가 65-1	-	2021.1.28. (서고 47호)	중복결정 (소로3-a) 및 입체적결정
변경	소로	3	b	7.4~10.1	특수 도로	지하 도로	49 (27)	을지로3가 335-1 (을지로3가역)	을지로3가 65-1	-	2021.1.28. (서고 47호)	중복결정 (소로3-a) 및 입체적결정

※ ()는 13지구 내 연장임

■ 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-1	중로1-1	- 구역내 도로 미포함 - 폭원 : 22m~25m - 연장 : 1,870m(42m) → 1,870m(-)	합리적인 공공기여계획 수립을 위해 보도구간 제외
소로 3-b	소로 3-b	- 지하도로 변경 - 폭원 : 7.4~7.6m → 7.4~10.1m - 연장 : 27m → 49m	중구고시 제2021-62호(2021.05.13.)에 따른 을지로3가구역 12지구와 연계한 지하도로 조성을 위한 지하도로 폭원 및 연장변경을 통하여 보행 통행 여건 개선

(2) 도시계획시설(도로 : 지하도로) 입체적 결정조서 : 신설

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	구 분	입체적 결정 범위			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변 경 후		
신 설	3-b	도로 (지하도로)	을지로3가 335-1 일원	길이	-	증) 27.0m	27.0m	-	-
				폭	-	증) 1.0~4.7m	1.0~4.7m		
				높이 (해수면기준)	-	증) 17.26~23.61m	17.26~23.61m		

■ 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	지하 도로	- 지하도로 신설 - 폭원 : 1.0~4.7m - 길이 : 27.0m - 높이 : 17.26~23.61m(해수면기준)	중구고시 제2021-62호(2021.05.13.)에 따른 을지로3가구역 12지구와 연계한 지하도로 조성을 위한 지하도로 폭원 및 연장변경을 통하여 보행 통행 여건 개선

가) 공간시설

(1) 공원 결정조서 : 변경없음

구 분	도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변 경 후		
기 정	①	공원	역사공원	수표동 11-9 일대	1,240.4 (165.0)	-	1,240.4 (165.0)	2005.8.25. (서고 제255호)	-
기 정	②	공원	역사공원	을지로2가 101-43일대	1,551.0 (57.2)	-	1,551.0 (52.0)	2016.10.6. (서고 제310호)	-

※ ()는 13지구 내 면적임

3) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정

가. 건축물 용도에 관한 결정조서 : 변경

구 분		지구명	용 도	비 고
기 정	허용용도	13지구	- 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 - 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 - 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 - 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설 중 일반업무시설 - 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설	-
	변 경	허용용도	- 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 - 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 - 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설 중 일반업무시설	-

※ 변경사유 : 도심기능 강화를 위한 업무시설 주용도 결정에 따른 허용용도 변경

나. 건축물 건폐율에 관한 결정조서 : 변경없음

구 분	지구명	건폐율	비 고
기 정	13지구	60% 이하	-

다. 건축물 용적률에 관한 결정조서 : 변경

구 분	지구명	용적률	비 고
기 정	13지구	600% / 800% / - 이하	-
변 경	13지구	600% / 800% / 1,011% 이하	-

※ 변경사유 : 기반시설 기부채납 등에 따른 용적률 변경

(1) 허용용적률 인센티브 사항(13지구) : 변경

구 분	인센티브			비 고
기 정	200% 이내			-
변 경	보행가로 활성화	무장애도시조성	30%	202% (200% 적용)
		공공보행통로 등/지하보행통로 포함	30%	
		가로지장물 이전/지중화	5%	
	도시경제활성화	벤처기업 집적시설 도입	97%	
	안전방재	방재관련시설	20%	
		상·하수도 개량	20%	

※ 변경사유 : 「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획」에 따른 허용용적률 인센티브 반영

(2) 상한용적률 인센티브 사항(13지구) : 신설

구 분	인센티브				비 고
	합 계	토지 기부채납	현금 기부채납	녹색건축 초과등급	
신 설	332.0㎡ (211.8%)	217.1㎡ (133.5%)	114.9㎡ (54.3%)	우수등급 적용 (24.0%)	순부담율 17.4%

※ 변경사유 : 토지이용계획 변경 등 공공기여계획 결정 및 녹색건축 인증에 따른 상한용적률 인센티브 적용

라. 건축물 높이에 관한 결정조서 : 변경

구 분	지구명	높 이	비 고
기 정	13지구	70m 이하	-
변 경	13지구	82m 이하	-

※ 변경사유 : 기반시설 기부채납 등에 따른 건축물 높이 변경

마. 건축물의 건축선에 관한 결정조서 : 변경

구 분	적용위치	계획내용	비 고
기 정	건축한계선	이면부	폭 2m 지정
	저층부 건축지정선	을지로변	폭 3m 지정
	고층부 벽면한계선	을지로변	폭 6m 지정
변 경	건축한계선	이면부	폭 2m 지정
	저층부 건축지정선	을지로변	폭 3m 지정

※ 변경사유 : 합리적인 건축계획 수립 및 보행공간 확보를 위한 건축선 계획 변경

바. 기타 사항에 관한 결정조서 : 신설

(1) 대지내 공지에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용	비 고
전면공지	을지로변, 충무로변, 충무로9길변	• 건축한계선으로 확보되는 대지 내 전면공지는 공개공지와 연계하여 보행공간 등으로 조성	-
공개공지	충무로변	• 조성규모 및 설치기준 : 서울특별시 건축조례 제26조에 따름 • 주변 지역과의 보행 연계성 증진 및 휴게공간 마련을 위해 공개공지 조성	-

※ 결정사유 : 보행 연계성 증진 및 휴게공간 마련을 위한 대지 내 공지 계획 결정

Ⅲ. 2025년 제13차 서울특별시 정비사업 통합심의위원회 심의결과 : 수정가결 · 조건부결

구 분	심의의견	비 고
수 정 사 항	• 대상지 동측 충무로변 도로 기부채납 계획은 지역여건 변화에 따른 공공성 확보 측면에서 재검토하여 건축물, 현금 등 대체 가능한 공공기여방안으로 재검토하기 바람	
	• 허용용적률 인센티브 항목 중 전기차 충전소 초과 설치의 적정성을 재검토하기 바람	
조 건 사 항	• 지하층 수평이동을 위한 경사로 및 슬라브 등 장비 하중(지하2층 발전기실 등) 고려하여 문제 없도록 반영 바람	
	• 1층과 2층 층간방화구획 계획의 적정성 검토 바람	
	• 4층 용역원 휴게실 실명 명확히 기입 바람	
	• 보행자전용도로는 12지구 공개공지와 연계하여 통합적인 계획을 수립하기 바람	
	• 도로 기부채납 계획 변경에 따라 대지면적이 확대될 경우, 대상지 내 지하주차계획 상 협소한 통로 폭원 재검토하기 바람	
	• 도로 남동측 공개공지 계획은 남측 을지로변 지하철출입구, 버스정류장 위치 등 고려하여 보행환경 개선측면에서 개방감 확보 방안 검토 바람	

구 분	심 의 의 건	비 고
조 건 사 항	차량진출입부 안전성을 고려하여 차량진출입 폭원 최대한 추가 확보하기 바람	
	차량 진출입부 위치가 교차로와 연결해 있고 충무로9길 일방통행 체계에 따라 진출입 차량과 통과 차량의 상충 등에 대한 안전 대책(고원식 횡단보도 추가 설치, 안전시설물 설치 등)을 강구하기 바람	
	DA 단면 계획에서 중간에 Transfer로 인한 급 · 배기가 원활하지 않으므로 재검토 바람	
	기준층 계단간 통로 연결에서 복도 설치 계획(벽체 종류)을 구체적으로 검토하여 제출하기 바람	
	방재실 위치가 성능위주설계 가이드라인에 부합하도록 피난층으로 이동하기 바람	
	주차장 환기설비는 화재 시 연기 배출설비로 전환되므로 원활한 연기 배출이 가능하도록 급 · 배기 팬룸 위치를 조정하기 바람	

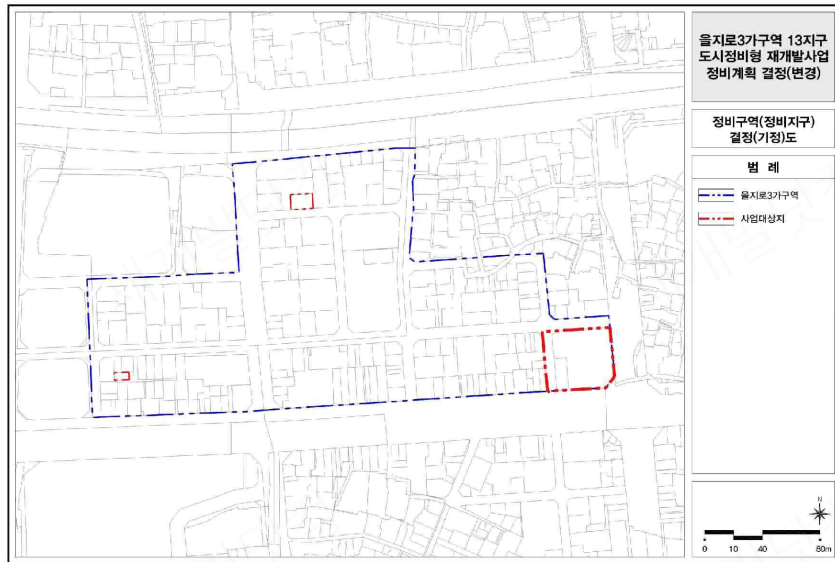
IV. 관련도면 : 불임참조

V. 열람장소 : 시민열람 편의를 위하여 서울특별시 도시재창조과(02-2133-4636) 및 중구 도심정비과(02-3396-5954)에 관계 도서를 비치하고 있습니다.

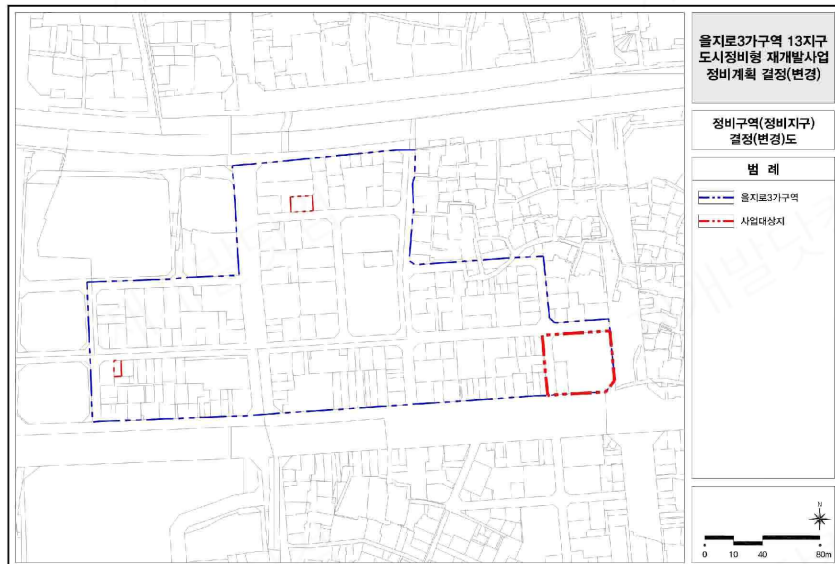
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.moltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

<붙임> 을지로3가구역 13지구 도시정비형 재개발사업 정비계획(변경) 및 지구단위계획(변경) 결정

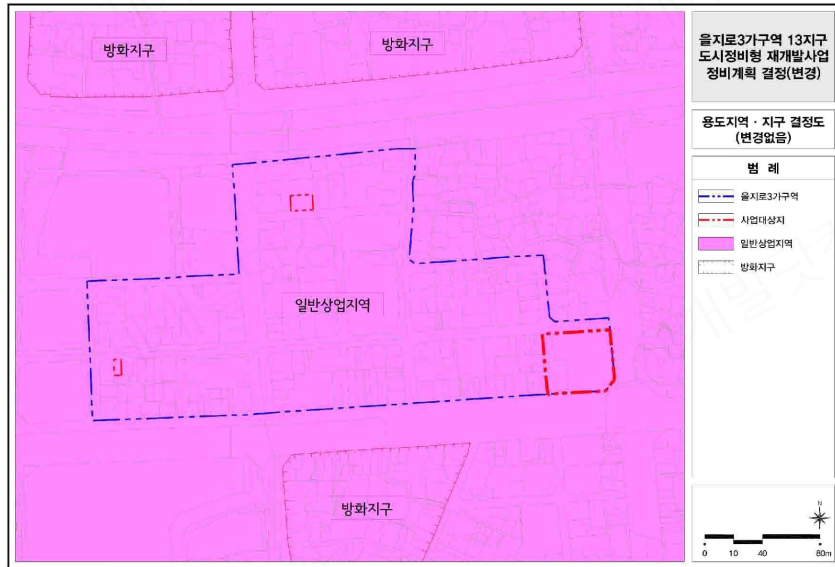
1) 정비구역(정비지구) 결정(기정)도



2) 정비구역(정비지구) 결정(변경)도

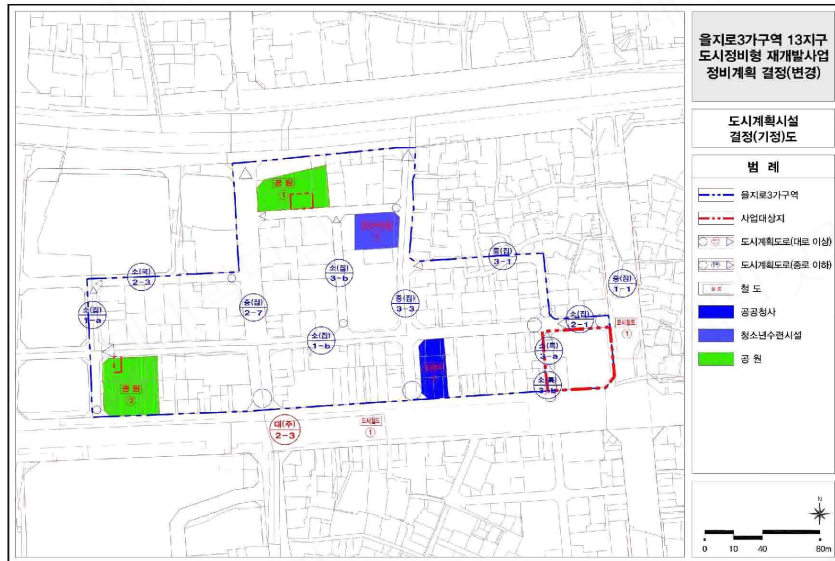


3) 용도지역·지구 결정도 : 변경없음

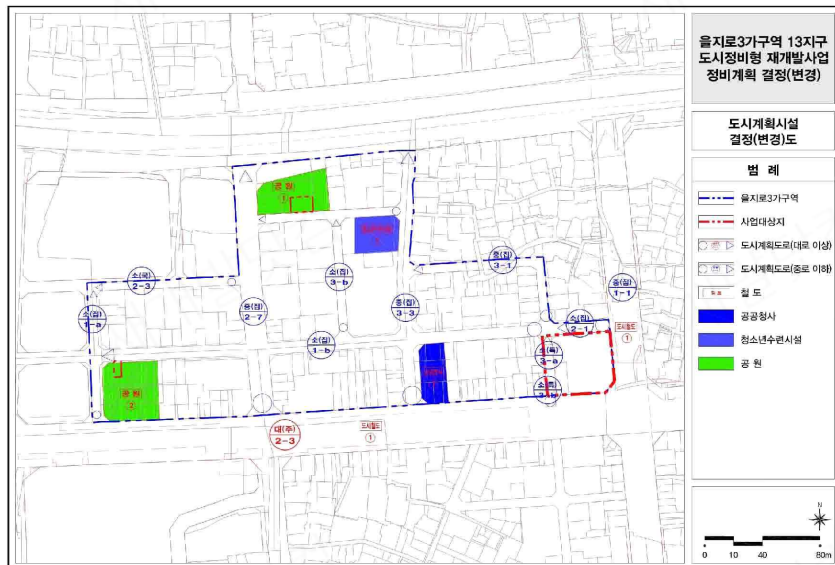


- 이 하 여 백 -

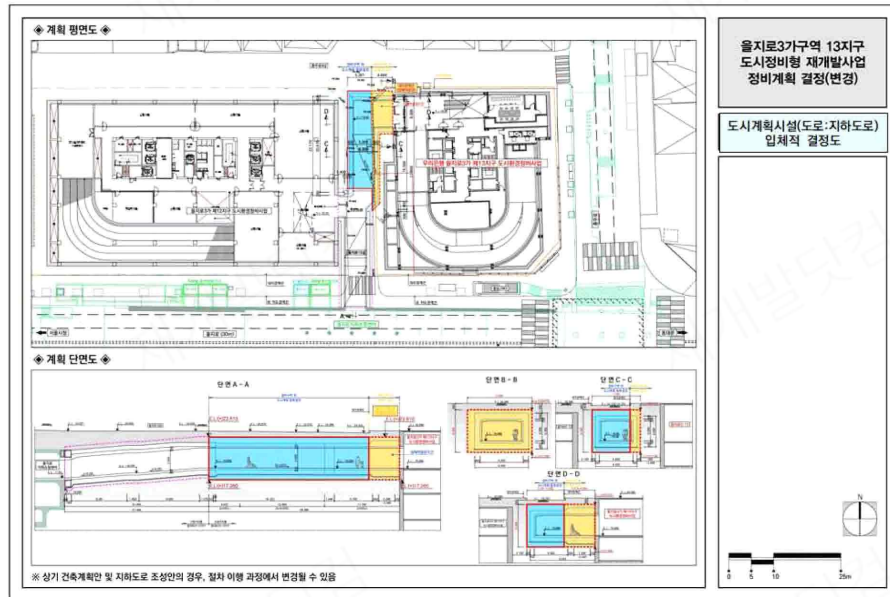
4) 도시계획시설 결정(기정)도



5) 도시계획시설 결정(변경)도

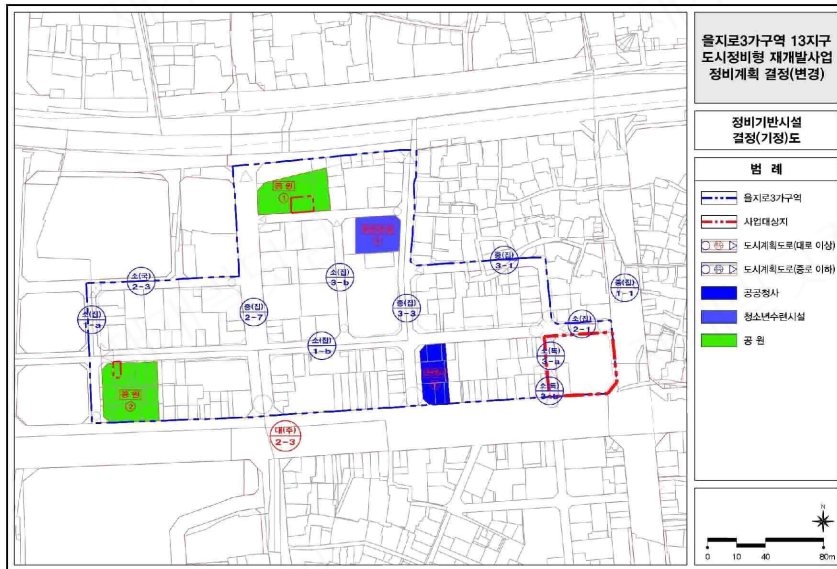


6) 도시계획시설(도로 : 지하도로) 입체적 결정도

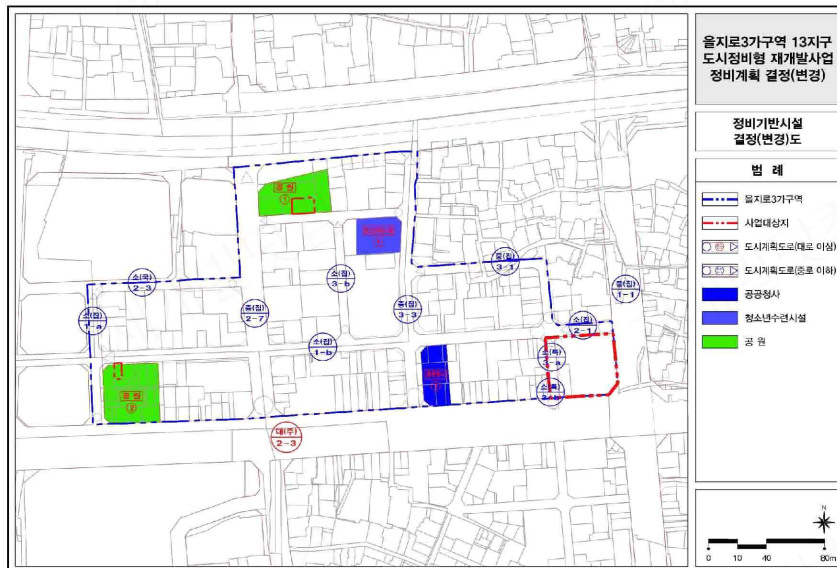


- 이 하 여 백 -

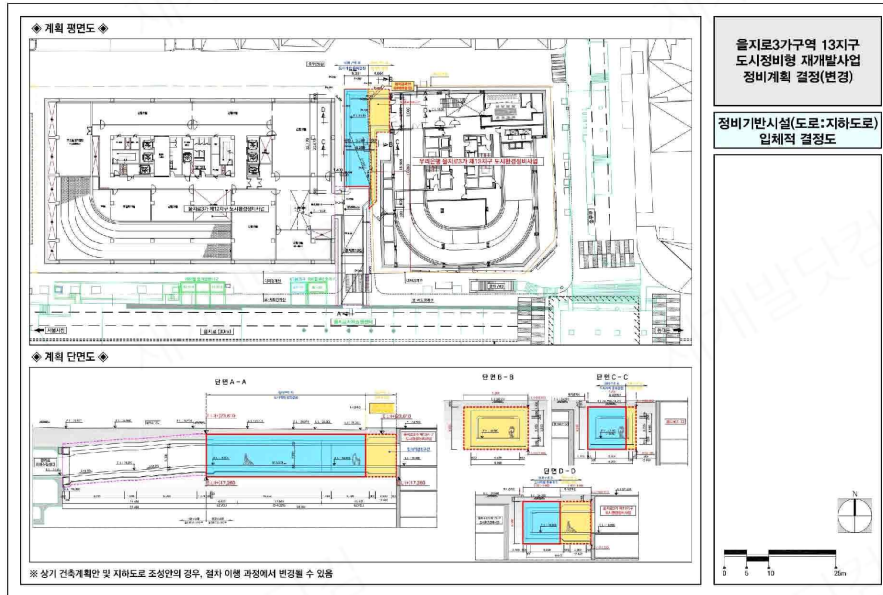
7) 정비기반시설 결정(기정)도



8) 정비기반시설 결정(변경)도



9) 정비기반시설(도로 : 지하도로) 입체적 결정도

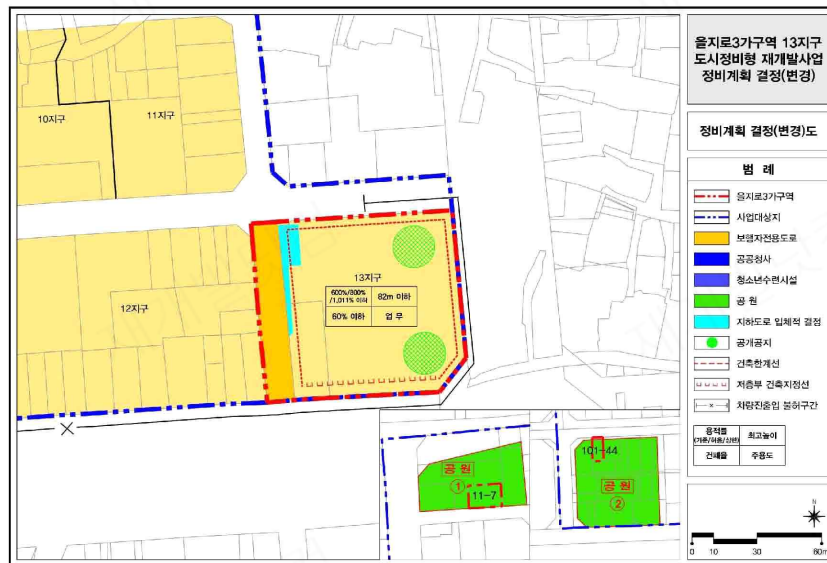


- 이 하 여 백 -

10) 정비계획 결정(기정)도



11) 정비계획 결정(변경)도



12) 지구단위계획 결정(기정)도



13) 지구단위계획 결정(변경)도

