

■ 변경사유서

도로명	변경내용	변경사유
소로 3-b	- 지하도로 변경 - B=7.4~7.6m → B=7.4~7.6m - L=20m → L=43m	서울특별시고시 제2021-47호(2021.1.28.)에 따른 을지로3가구역 제12지구와 연계한 지하도로 조성을 위한 지하도로 폭원 및 연장 변경을 통하여 보행 통행 여건 개선

- 도시계획시설(도로:지하도로) 입체적 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	3-b	도로 (지하도로)	을지로3가 335-1 일원	길이	-	증) 27.0m	27.0m		
				폭	-	증) 1.0~2.5m	1.0~2.5m		
				높이 (해수면기준)	-	증) 17.36~23.46	17.36~23.46		

2) 공원 (변경없음)

구 분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공원	역사공원	수표동 11-9 일대	1,240.4 (165.0)	-	1,240.4 (165.0)	2005.8.25. (서고 제255호)	
기정	②	공원	역사공원	을지로2가 101-43일대	1,551.0 (57.2)	-	1,551.0 (57.2)	-	

※ ()는 사업시행지구 내 면적임

마. 정비기반시설 등의 설치(부담) 계획

1) 정비기반시설 등 부담계획

구 분	지구명	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반 시설면적 (㎡)	계획기반시설내 기존공공용지	대지내 폐지되는 국공유지 (㎡)	순부담 면적 (㎡)	순부담율 (%)	비 고
기정	을지로3가구역	2,169.7	1,575.6	594.1	271.8	5.1	317.2	16.8	
변경	제13지구	2,184.4	1,575.5	608.9	271.8	5.1	332.0	17.4	

※ 순부담율 = 순부담면적 / (시행구역면적 - 계획기반시설내 국공유지 - 대지내 폐지되는 국공유지)

2) 정비기반시설 등의 설치(확보) 계획

(1) 정비기반시설 부담면적 (관리청으로 무상귀속)

구분	위치		시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)
제13지구	소 계			608.9
	을지로2가	101-34	공원	57.2
	수표동	11-7		165.0
	을지로3가	118-1	도로	114.9
		335-1		271.8

※ 일부 편입되는 면적은 CAD구적에 의한 면적으로 산출하였으며, 사업시행시 측량 등을 통해 변경된 경우 변경된 면적으로 재산정하여야 함

(2) 계획공공용지내 기존공공용지 부담면적 (공사시 공사비 적용)

구분	위치		시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)	비 고
제13지구	을지로3가	335-1	도로	271.8	일부편입
소 계			-	271.8	

※ 일부 편입되는 면적은 CAD구적에 의한 면적으로 산출하였으며, 사업시행시 측량 등을 통해 변경된 경우 변경된 면적으로 재산정하여야 함

(3) 사업시행구역내 용도폐지되는 정비기반시설 면적 (사업시행자에 무상양도)

구분	위치		지목	면적(㎡)		무상양도 면적(㎡)	소유자	비고
				공부상면적	편입면적			
제13지구	을지로3가	335-1	도	12,183.1	5.1	5.1	국(국토교통부)	
소 계			-	12,183.1	5.1	5.1	-	

※ 일부 편입되는 면적은 CAD구적에 의한 면적으로 산출하였으며, 사업시행시 측량 등을 통해 변경된 경우 변경된 면적으로 재산정하여야 함

바. 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

1) 기존 건축물의 정비·개량계획

구분	구 역 구 분		위치	정비개량계획(등)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	을지로3가구역 제13지구	2,184.4	을지로3가 118-1번지 일원	4	-	-	4	-	

2) 건축시설계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)	비고
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	을지로3가 제13지구	2,179.3	획지	1,575.6	을지로3가 118-1 일원	업무·숙박·주거	60이하	600/800이하/-	70	-
변경		2,184.4	획지	1,575.5		업무	60이하	1,043.0 이하	82.0 이하	-
주택의 규모별	규모 및 건설비율	해 당 없 음								
건축물 용적률 완화에 관한 계획	■ 용적률 : 600% + 200% + 243.2% = 1,043.2% (1,043.0% 이하 적용) - 기준용적률 : 600% 이하 - 허용용적률 : 200% 적용									
	목적	인센티브 대상		요 건		인센티브		인센티브량		
	친환경개발	전기차 충전소설치		충전기 법적인무 사항 1/2 이상 초과설치시		20%		200%		
	보행가로 활성화	무장애도시조성		장애물없는 생활환경 인증제도 시행지침상 우수등급인증시		30%				
		공공보행통로 등 /지하보행통로 포함		재생관리지침에 따라 적합하게 조성시		30%				
		가로지장물 이전/지중화		가로지장물 이전/지중화 시		8%				
	도시경계 활성화	도시경계활성화 유도 용도		벤처기업육성에 관한 특별조치법상 벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입시		95%				
	안전방재	방재관련시설		정비유도지침의 방재와 관련된 시설 설치시 (주변지역침수 및 화재방지를 위한 기여시설 설치 등)		20%				
	- 상한용적률 : 219.2% + 24.0% = 243.2%(공공시설부지 제공 및 녹색건축 초과등급)									
	구분	인센티브 산식		적용내용		완화량				
	공공시설부 지 제공	• 허용용적률×(1.3×가중치×α토지)		800%×[1.3×(332.0㎡/1,575.5㎡)]		219.2%		243.2%		
	녹색건축 초과등급	• 허용용적률×1.0×녹색건축물 인증완화비율		800%×1.0×3.0%		24.0%				
건축물 높이 완화에 관한 계획	• 최고높이계획 : 70m + 12.15m = 82.15m (82.0m이하 적용) • 공공용지 제공에 따른 높이 완화 = 기준높이(70m) × (공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 / 당초의 대지면적) = 70 × (332.0 / (2,184.4-271.8)) = 12.15m									
	건축물의 건축선에 관한 계획	기정	• 건축한계선 : 이면부 2m • 을지로에서 최소 3m이상 후퇴하여 저층부 건축지정선 지정 (건축물 외벽2/3이상 접합) • 을지로에서 6m 후퇴하여 고층부 벽면한계선 지정(4개층, 20m 높이)							
변경		• 건축한계선 : 이면부 2m • 을지로에서 최소 3m이상 후퇴하여 저층부 건축지정선 지정 (건축물 외벽2/3이상 접합)								
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								

■ 고층부 벽선 삭제 사유 : 인접지구 고층부 벽면한계선 삭제에 따라 기능을 상실하게 되어 금회 폐지

II. 열람장소

- 공람기간 : 2025. 05. 30. ~ 2025. 06. 30. (31일간)
- 공람 및 의견서 제출 장소
 - 서울특별시 중구청 도심정비과 (☎02-3396-5954)
- 관계서류 : 생략(공람장소 비치 도서와 같음)