

제3068호
2024. 2. 29.

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

공 고

● 서울특별시 중구 공고 제2024-250호

을지로2가 도시정비형 재개발구역 제1·3·6·18지구
정비계획 변경 결정(안) 공람공고

1. 건설부고시 제123호(1977.06.29.)로 최초 정비구역 지정되고, 건설부고시 제237호(1978.09.05.)로 정비계획 결정, 서울특별시고시 제2021-79호(2021.02.15.)로 정비구역 변경 결정된 삼각동 66-1번지 일대 을지로2가 도시정비형 재개발구역 제1·3·6·18지구에 대한 정비계획 변경 결정(안)을 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 「같은법 시행령」 제13조 규정에 따라 공람공고하고 관련도서를 중구청 도심정비과에 비치하여 토지등소유자 및 이해관계인에게 보입니다.
2. 공람내용에 의견이 있는 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간 내 의견을 공람장소(중구청 도심정비과)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2024년 2월 29일
서울특별시 중구청장

I. 도시정비형 재개발구역 지정(변경)

1. 도시정비형 재개발구역 지정 조서 : 변경 없음

구분	구역명	위치	면적(m ²)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	을지로2가 도시정비형 재개발구역	종구 삼각동, 수하동, 장교동 일대	85,782.3	-	85,782.3	건설부고시 제123호 (‘77.6.29.)

2. 지구 지정(변경)조서 : 변경없음

구분	구역명	지구명	위치	사업시행지구 면적(㎡)	사업계획내역(㎡)		최초 결정일	비고
					획지면적	공공시설 부담면적		
기정	을지로2가	1·3·6·18 지구	삼각동 66-1번지 일대	13,711.2	11,096.9	2,614.3	건설부고시 제237호 (‘78.9.5)	보전정비형

※ 추가 기바시설 부담(토지환산면적 171.3㎡)은 건축물 기부채납으로 하며, 정비기바시설 면적산정에서 제외함

II. 을지로2가 도시정비형 재개발구역 1·3·6·18지구 정비계획 결정(변경)

1. 토지이용계획 : 변경

구분	명칭		면적(㎡)			구성비(%)	비고
			기정	변경	변경후		
합 계			13,711.2	-	13,711.2	100.0	
정비기반시설 등	소 계		2,614.3	-	2,614.3	19.1	
	토지	도로 등	1,380.8	-	1,380.8	10.1	
		공공청사	1,233.5	-	1,233.5	9.0	
획지	소 계		11,096.9	-	11,096.9	80.9	
	대 지		11,096.9	-	11,096.9	80.9	

※ 추가 기반시설 부담(토지환산면적 171.3㎡)은 건축물 기부채납으로 하며, 정비기반시설 면적산정에서 제외함

2. 용도지역·지구에 관한 결정조서 : 변경 없음

가. 용도지역 결정조서 : 변경 없음

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	13,711.2	-	13,711.2	100.0	
일반상업지역	13,711.2	-	13,711.2	100.0	

나. 용도지구 결정조서 : 변경 없음

1) 방화지구 : 변경 없음

구분	도면표시번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	-	방화지구	종로구 종로2가 및 3가, 관철동, 관수동, 중구 남대문로1가, 삼각동, 수하동, 장교동, 수표동, 입정동, 을지로2가 및 3가 각 일부지역	320,000.0	-	

2) 개발진흥지구 : 변경 없음

구분	도면표시번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	-	특정개발진흥지구	중구 삼각동 50-1번지 일대	281,330.7	서울시고시 제2010-21호 ('10.1.28.)	

3. 도시계획시설 결정(변경)조서 : 변경 없음

가. 교통시설 : 변경 없음

1) 도로 결정조서

구분	규모			폭원 (m)	기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호									
기정	중로	2	224	15	집산 도로	일반 (지하) 도로	237 (155)	삼각동 51	을지로2가 18-2	-	서울시고시 제1996-220호 (1996.8.9)	-
기정	중로	3	1	12 ~13.5	집산 도로	일반 도로	5,390	세종로 광장	고산자로	청계천	서울시고시 제130호 (2003.5.28)	-
기정	중로	3	44	14	집산 도로	일반 도로	165	남대문로1가 22-4	삼각동 27-2	-	-	-
기정	소로	2	1	8	집산 도로	일반 도로	125	남대문로1가 25-1	을지로2가 10	-	서울시고시 제729호 (1984.12.7)	-
기정	소로	2	4	8	집산 도로	일반 도로	45	삼각동 111-2	삼각동 111-1	-	-	-
기정	소로	3	1	4	집산 도로	일반 도로	41	남대문로1가 48-7	삼각동 19-2	-	-	-

나. 공간시설 : 변경 없음

1) 공공공지 결정조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	증 감	변 경		
계				599.6 (155.6)	-	599.6 (155.6)	-	-
기정	②	공공공지	삼각동 111-1일대	171.3 (12.0)	-	171.3 (12.0)	-	-
기정	③	공공공지	수하동 68-1일대	428.3 (143.6)	-	428.3 (143.6)	-	-
기정	④	공공공지	수하동 39-2일대	201.8 (142.6)	-	201.8 (142.6)	-	-

※ ()는 1·3·6·18지구에서 부담하는 면적임

다. 공공·문화체육시설 : 변경 없음

1) 공공청사 결정조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	증 감	변 경		
기정	①	공공청사	삼각동 111-5일대	1,233.5	-	1,233.5	-	-

※ 공공청사는 중구청 별관청사로 활용하고자 세부 운영계획 수립 중임

■ 공공청사의 건폐율, 용적률, 높이 계획

건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비 고
60이하	600이하	90이하	-

※ 상업지역의 건폐율, 용적률 적용

4. 정비기반시설 등 부담 및 설치에 관한 계획 : 변경
가. 정비기반시설 등 부담 계획 : 변경

구분	사업시행 면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	정비기반 시설면적 (㎡)	계획 기반 시설 내 기존 공공용지(㎡)	대지 내 폐지 국공유지 (㎡)	건축물 추가부담 (토지 환산부지) (㎡)	순부담율(%)			비고
							기반 시설 (토지)	추가 부담 (건축물)	합계	
기정	13,711.2	11,096.9	2,614.3	66.8	778.4	-	13.75	-	13.75	을지로2가 구역 순부담율 13.75%
변경	13,882.5	11,096.9	2,614.3	66.8	778.4	171.3	13.75	1.13	14.88	

※ 순부담률 = 순부담면적 / (시행구역면적 - 기반시설 내 기존정비기반시설 - 획지내 용도폐지 국공유지)

나. 정비기반시설 등의 설치 계획 : 변경
1) 정비기반시설 등 부담면적

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
계		2,614.3	증) 171.3	2,785.6	100.0	-
토지	소 계	2,614.3	-	2,614.3	93.8	-
	도로 등	1,380.8	-	1,380.8	49.5	-
	공공청사	1,233.5	-	1,233.5	44.3	
건축물 부담		-	증) 171.3	171.3	6.2	환산부지면적

- 2) 신설 정비기반시설 내 기존 국·공유지 면적 : 66.8㎡
3) 획지 내 용도폐지되는 기존 국·공유지 면적 : 778.4㎡

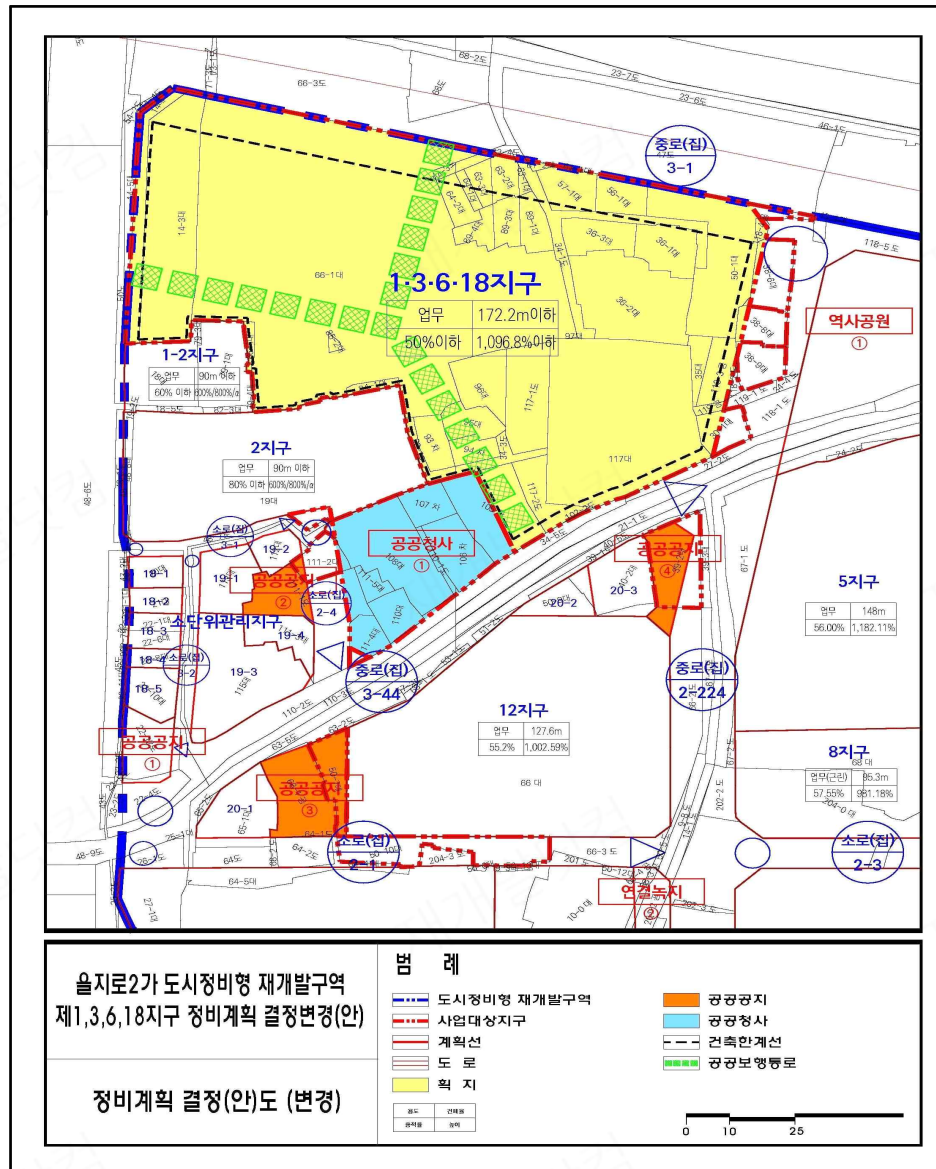
5. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획
가. 기존 건축물의 정비·개량계획 : 변경 없음

구분	구역구분		가구 또는획지구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신축	철거 이후	
기정	을지로2가 도시정비형 재개발구역 제1·3·6·18지구	13,711.2	-	11,096.9	중구 삼각동 66-1번지 일대	3	-	-	3	-	-

나. 건축시설계획 : 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주 된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)							
기정	을지로2가구역 제1·3·6·18지구	13,711.2	-	11,096.9	삼각동 66 -1일대	업무 시설	70이하	965.0이하	90이하	-	
변경	을지로2가구역 제1·3·6·18지구	13,711.2	-	11,096.9	삼각동 66 -1일대	업무 시설	50이하	1,096.8이하	172.2이하	-	
건축물의 용적률 완화에 관한 사항	기정	· 용적률 : 965.0%이하 적용 ① 기준용적률 : 600.0% ② 허용용적률 : 208.7% ≤ 200.0% 적용									
		목 적		인센티브 완화 요건				산정방식	완화량		
		친환경개발	녹색건축물 인증(그린 1등급)				기준등급 준수시	허용용적률 총량의 1/2 부여		100%	
			건축물에너지소비총량제(240(kWh/㎡·y)이하)								
			신재생에너지 이용시설(1%이상)								
		역사보전	역사적 가치가 있는 건축물(시설물 포함) 및 지역유래 등 스토리텔링을 위한 전시공간유치 등 위원회에서 보전가치가 있다고 인정하는 경우				정률부여	48.7%			
		보행가로 활성화	저층부 가로활성화	재생관리지침에 따라 가로활성화 용도 도입시				정량부여	30%		
			공공보행통로	재생관리지침에 따라 적합하게 조성시				정률부여	30%		
		③ 상한용적률 : 165.8%									
		구 분		내 용							
	기반시설부담 내용		기반시설(도로, 공공공지, 녹지), 공공청사부지 기부채납								
	인센티브 산식		800(%) × {1+(1.3×α)} ※ α토지=토지부담면적/(시행면적-토지부담면적)								
	적용내용		800(%) × {1+(1.3×0.1594)} = 965.8%								
	완화량		165.8%								
	변경	· 용적률 : 1,096.8%이하 적용 ① 기준용적률 : 600.0% ② 허용용적률 : 230.0% ≤ 200.0% 적용									
		목 적		인센티브 완화 요건				산정방식	완화량		
		개발형녹지	개발형녹지 의무기준 30%초과설치시				정률부여	100%			
		친환경개발	녹색건축물 인증 (1등급)				정량부여	30%			
건축물 에너지소비 총량제(1+등급)											
신재생에너지 이용시설(13%초과)											
보행가로활성화		전기차충전소 의무기준의 1/2이상 초과설치시 장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상 우수 등급 인증 시				정량부여	20%				
역사보전		문화재 등 법적인무대상에 대하여 보전계획 수립 시				정량부여	50%				
③ 상한용적률 : 296.8%											
구분		인센티브 산식				적용내용		완화량			
공공시설(도로 등) 기부채납		허용용적률×1.3×α				800%×1.3×0.1594		165.8%			
건축물 기부채납		허용용적률×1.2×α				800%×1.2×0.0154		14.8%			
공개공지 초과조성		허용용적률×(의무면적을 초과하는 공개공지면적/사업대지면적)				800%×(1,612.19㎡ /11,096.9㎡)		116.2%			
계						-		296.8%			

< 정비계획 결정(변경)도 >



IV. 기 타

1. 공람기간 : 2024. 2. 29. (목) ~ 2024. 4. 1. (32일간)
2. 공람 및 의견서 제출 장소 : 서울특별시 중구청 도심정비과(☎02-3396-5774)
3. 관계서류 : 생략(공람장소 비치 도서와 같음)