

고 시

☉ 서울특별시 중구 고시 제2023-52호

을지로3가 도시정비형 재개발구역 제1·2지구 정비계획 (경미한)변경 결정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2016-310호(2016.10.6.)로 최초 정비구역 지정 및 정비계획 결정·고시되고 서울특별시고시 제2023-305호 (2023.7.20.)로 정비계획 변경 결정된 을지로3가 도시정비형 재개발구역 제1·2지구에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제16조, 동법 시행령 제13조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제11조의 규정에 따라 정비계획 (경미한)변경 결정하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 9월 20일
서울특별시 중구청장

I. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 도시정비형 재개발구역 지정

가. 정비구역 지정 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
기정	을지로3가 도시정비형 재개발구역	중구 수표동 35-13 번지 일원	42,641.6	-	42,641.6	서울특별시고시 제2016-310호(2016.10.6.) ※「도시 및 주거환경정비법」 개정('18.2.9.) 등에 의함

나. 정비지구 지정 조서

구분	구역명	위 치	시행면적 (㎡)	구 분		비고
				획지(㎡)	정비기반시설(㎡)	
기정	을지로3가 도시정비형 재개발구역 제1·2지구	중구 수표동 56-1번지 일원	4,756.1	3,875.8	880.3	-

※ 향후 측량성과에 따라 면적 변동될 수 있음

2. 도시정비형재개발구역 정비계획

가. 토지이용계획

구분	명칭	면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		4,756.1	-	4,756.1	100.0	
정비기반시설 등	소계	880.3	-	880.3	18.5	
	도로	687.2	-	687.2	14.4	
	도로 및 공원	-	-	-	-	
	공원	193.1	-	193.1	4.1	
대지(획지)		3,875.8	-	3,875.8	81.5	

※ 기 결정된 공원 면적은 공동분담(도로·공원) 면적이며, 급회 정비기반시설 필지 확정에 따라 도로와 공원을 분리하여 결정

나. 용도지역·지구 결정조서

1) 용도지역 결정조서

구분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	4,756.1	-	4,756.1	100.0	
일반상업지역	4,756.1	-	4,756.1	100.0	

2) 용도지구 결정조서

구분	도면표시 번 호	지구명	지구의 세 분	위치	면적(㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최 초 결정일	비고
기정	①	방화지구	-	수표동 27-1 일대	55,151 (4,756.1)	-	-	1973.8.1. (건고시 제317호)	집단

※ ()는 을지로3가구역 제1·2지구 내 편입면적임

다. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

1) 토지등소유자별 권리가액

구 분		종전토지등의 추산액		분양예정 대지평가차액 (B)	비용부담액 (C)	분담금 추산액 (A+B+C)	분담률 (%)
		금액(A)	비율(%)				
합 계		179,569,666,000	100.0	40,430,334,000	418,200,000,000	638,200,000,000	100.0
토 지 등 소 유 자	수표동 56-4 외 15필지	123,197,404,148	68.61	27,738,049,018	-	150,935,453,165	23.65
	수표동 56-5 외 2필지	16,910,790,000	9.42	3,807,485,435	-	20,718,275,435	3.25
	수표동 56-3 외 1필지	8,787,509,852	4.89	1,978,518,790	-	10,766,028,643	1.69
	수표동 11-9	30,673,962,000	17.08	6,906,280,757	-	37,580,242,757	5.89
사업시행 예정자		-	-	-	418,200,000,000	418,200,000,000	65.52

※ 상기 권리가액은 추산액으로서 향후 사업시행계획인가 및 관리처분계획 수립 시 종전자산(토지등소유자별) 및 종후자산(신축건축물)의 감정평가 등에 따라 확정(변경) 예정

2) 토지등소유자별 분담금 추산액

구 분		권리가액	분양 예정가(원/㎡)		분담금
			근린생활시설	업무시설	
합 계		638,200,000,000	10,092,000	10,092,000	토지등소유자별 권리가액 - (시설별 분양 예정가 × 분양받는 면적)
토지등 소유자	수표동 56-4 외 15필지	150,935,453,165			
	수표동 56-5 외 2필지	20,718,275,435			
	수표동 56-3 외 1필지	10,766,028,643			
	수표동 11-9	37,580,242,757			
사업시행 예정자		418,200,000,000			

※ 분양예정가는 추후 사업시행계획인가 이후 종후자산 감정평가에 의해 확정(변경)되며, 분담금은 토지등소유자별 권리가액 및 분양신청 물건에 따라 산정하여 관리처분계획 수립 시 확정(변경) 예정

3) 토지등소유자별 분담금 추산액 산출근거

구 분	금 액(원)	비 고
총금액	638,200,000,000	· 대지비+공사비+대지조성비
대지비	220,000,000,000	· 추정 토지매입비
공사비	200,000,000,000	· 19,880평 × 약 1,000만원
대지조성비	218,200,000,000	· 설계비, 금융비, 보상비 등
분양예정 대지평가액	438,200,000,000	· 대지비+대지조성비
종전토지등의 추산액(A)	179,569,666,000	· 공시지가의 2배 적용
분양예정 대지평가차액(B)	40,430,334,000	· 분양예정 대지평가액-대지조성비-종전토지등의 추산액
비용부담액(C)	418,200,000,000	· 공사비+대지조성비
분담금 추산액	638,200,000,000	· A+B+C

※ 상기 비용은 추산액으로서 향후 사업시행계획인가에 따른 건축계획, 사업규약, 자금계획 및 관리처분계획 수립 시 종전·종후자산 감정평가에 따라 확정(변경) 예정

라. 도시계획시설 결정조서

1) 도로

구분	구 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	1	12~27 (8.6~13.5)	집산 도로	5,390 (38.7)	세종로광장	고산자로	일반 도로	-	2003.5.28. (서고 제130호)	청계천로
기정	소로	1	a	10 (2.0)	집산 도로	90 (41.1)	을지로 2가 88-4	장교동 22-20	일반 도로	-	2007.05.17 (서고 제132호)	
기정	소로	1	b	10 (1.9)	집산 도로	307 (100.4)	을지로3가 95-5	수표동 56-11	일반 도로	-	2005.08.25 (서고 제255호)	
기정	소로	2	3	8 (1.7)	국지 도로	155 (51.2)	수표동 56-1	장교동 22-4	일반 도로	-	2007.05.17 (서고 제132호)	

※ ()는 을지로3가구역 제1·2지구 내 폭원 및 연장임

2) 공원

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공원	역사공원	수표동 11-9 일대	1,240.4	-	1,240.4	2005.08.25 (서고 제255호)	공동분담 (108.5)
기정	②	공원	역사공원	을지로2가 101-43 일대	1,551.0	-	1,551.0	2016.10.06 (서고 제310호)	공동분담 (84.6)

※ ()는 을지로3가구역 제1·2지구 내 편입면적임

마. 정비기반시설의 설치(부담) 계획

1) 정비기반시설 부담계획

구 분	지구명	시행 면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	정비기반 시설면적 (㎡)	계획기반 시설내 기공공용지 (㎡)	대지내 폐지되는 국공유지 (㎡)	순부담 면적(㎡)	순부담율 (%)	비 고
기정	을지로3가구역 제1·2지구	4,765.1	3,875.8	880.3	-	-	880.3	18.5	

주1) 순부담율 = 순부담면적 / (시행구역면적 - 계획기반시설내 기존공공용지 - 대지내 폐지되는 국공유지)

2) 정비기반시설 등 설치(확보) 계획

(1) 정비기반시설 등 부담면적(관리청으로 무상 귀속)

구 분	위 치		시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)
제1·2지구	소 계			880.3
	수표동	56-1	도로	54.3
		56-4		26.3
		56-5		5.3
		56-6		6.5
		56-7		8.4
		56-9		11.1
		56-10		9.1
		56-11		42.5
		56-12		14.8
		56-16		4.8
		56-17		15.2
		56-18		10.0
		56-22		16.9
		56-23		5.3
		56-24		22.6
		56-25		11.9
	을지로2가	공동 분담	11-9 도로	416.2
			공원	108.5
			101-32 도로	6.0
			공원	84.6

※ 필지의 일부가 정비기반시설로 계획되는 면적은 CAD구적에 의한 면적으로 산출하였으며, 사업시행시 측량 등을 통해 변경될 경우 변경된 면적으로 재산정하여야 함

바. 건축물의 정비개량 및 건축시설계획

1) 기존건축물의 정비개량계획

구분	지구구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(등)					비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	을지로3가구역 제1·2지구	4,765.1	-	3,875.8	수표동 56-1번지 일원	17	-	-	17	-	-

2) 건축시설계획

구분	지구구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	을지로3가구역 제1·2지구	4,756.1	-	3,875.8	수표동 56-1 일원	업무	50이하	1,115 이하	114 이하	
• 용적률 : ①+②+③ = 1,115.1%(용적률 1,115% 적용) ① 기존용적률 : 600% ② 허용용적률 : 193% 적용										
건축물 용적률 완화에 관한 계획	목적	인센티브 대상			요건		인센티브	완화량		
	녹지 생태공간	개방형녹지 의무확보기준 초과설치			지구별 개방형녹지 의무기준 30%초과 설치시 -의무기준 초과면적을 도입시설면적으로 산정		정률부여 (계수2)	100%		
	친환경 개발	녹색건축물 인증			3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과시		정량부여 (최대30%)	30%		
		에너지 효율등급								
		신재생에너지 이용시설								
	보행가로 활성화	무장애도시 조성			장애물없는 생활환경인증제도 시행지침 상 우수등급 인증 시		정량부여 (최대30%)	30%		
		공공보행통로 등			정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시		정률부여 (계수2)	30%		
		가로지장물 이전/지중화			가로지장물 또는 지상전주 전선의 이전/지중화시		정률부여 (계수2)	3%		
	③ 상한용적률 : 322% 적용(322.1%)									
	구분		인센티브 산식			적용내용		완화량		
공공시설 (도로 및 공원) 기부채납		$\text{허용용적률} \times (1 + 1.3 \times \alpha)$ (α =부담면적/대지면적)			$793\% \times (1+1.3 \times 0.2271)$ (α =880.3 ÷ 3,875.8)		234.07%			
공개공지 초과조성		$\text{허용용적률} \times (\text{의무면적 초과하는 공개공지} \div \text{대지면적})$			$793\% \times [(817.91 - 387.58) \div 3,875.8]$		88.05%			
건축물 높이완화에 관한 계획										
• 최고높이계획 : ① + ② = 최고높이 114m이하 적용 ① 개방형 녹지율에 따른 높이 완화 = [적정건폐율(50%) × (기준높이(70m) + 20m)] ÷ (80% - 개방형녹지율(39.1%)) = 110.1m ② 공개공지 초과 제공에 따른 높이완화 인센티브 = 기준높이(70m) × (의무면적 초과하는 공개공지(430.33m) ÷ 2) ÷ 대지면적 = 3.9m										
건축물 건축선에 관한 계획										
• 건축한계선 : 수표로변 건축한계선(폭3m) 지정, 소로1-a(10m), 소로1-b(10m), 소로2-3(8m)변 건축한계선(폭2m) 지정										

건축물 높이완화에 관한 계획		- 최고높이계획 : ① + ② = 최고높이 114m이하 적용 ① 개방형 녹지율에 따른 높이 완화 = [적정건폐율(50%) × (기준높이(70m) + 20m)] ÷ (80% - 개방형녹지율(39.1%)) = 110.1m ② 공개공지 초과 제공에 따른 높이완화 인센티브 = 기준높이(70m) × (의무면적 초과하는 공개공지(430.33㎡) ÷ 2) ÷ 대지면적 = 3.9m
건축물 건축선에 관한 계획		건축한계선 : 수표로변 건축한계선(폭3m) 지정, 소로1-a(10m), 소로1-b(10m), 소로2-3(8m)변 건축한계선(폭2m) 지정
기타사항에 관한 계획	전면공지	건축한계선으로 확보되는 대지 내 전면공지는 개방형녹지와 연계하여 조성
	공공보행 통로	인접 지역과의 보행 연속성 및 기존 골목가로 특성을 고려 대상지 중심부 24시간 개방된 공공보행 통로(6m이상) 확보
	공개공지	주변 지역과의 보행 연계성 증진 및 휴게공간 마련을 위해 대상지 동측면 공개공지 지정
	개방형 녹지	지구동측 : 공개공지와 연계한 녹지 지정 지구남측·서측 : 보도(유효보도폭 3m이상)와 연계한 선형 녹지 지정 * 면적 산정시 개방형녹지 심의기준 2-2에 따라 실효성 없는 면적(공공보행통로 및 선로 등) 제외 * 개방형녹지는 ‘녹지생태도심 개방형녹지 심의기준’에 따르며 상세계획은 ‘녹지생태도심 디자인가이드라인’에 적합하게 조성할 것

※ 개방형녹지(선로 포함)의 개략적 범위 및 위치를 정한 것으로 추후 정비계획의 경미한 변경 범위 내에서
시 주관부서와 협의하여 녹지의 형상(선로 포함)은 조정 가능

사. 환경성 보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계획내용	비 고
도시경관	- 주변개발현황 및 장래개발방향 등 주변여건에 부합하는 스카이라인 유도 - 주변 환경을 고려 차폐감 및 위압감이 완화될 수 있는 건축물 형태 유도	
환경보전	- 대지내 공지는 조경식재공간으로 조성하고 불투수 면적을 최소화 - 공사폐자재 분리수거, 재활용 및 위탁처리 - 저소음, 저진동 건설기계사용 및 가설방음판넬 설치 - 단지내 청정연료를 사용토록 계획하고 에너지 절약형 건축물 설계기법을 도입하여 장래 에너지 사 용량을 절감토록 하며, 그에 따른 온실가스 및 오염물질 배출을 최소화 - 개방형녹지 및 공개공지 조성시 대기오염물질의 정화능력 및 적응력이 우수한 환경정화수종을 우선 식재토록 계획	
재난방지	- 건축법의 관련 법규를 준수하여 내진성능 확보 등 종합적 방재계획 수립 - 사업대상지내 보행로와 개방형녹지, 공개공지 부분은 우수침투가 가능한 투수성 바닥포장재를 사 용하고, 내구성 및 유지관리가 용이한 소재를 이용 - 구역내 자연자원을 최대한하고 표면수 유출을 최소화하기 위해 우수침투율이 높은 자연성포장 및 투 수성포장재를 사용	

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명	위 치	시행면적 (㎡)	구 분		비고
				획지(㎡)	정비기반시설(㎡)	
가정	을지로3가 도시정비형 재개발구역 제1·2지구	중구 수표동 56-1번지 일원	4,756.1	3,875.8	880.3	-

※ 향후 측량성과에 따라 면적 변동될 수 있음

나. 용도지역·지구에 관한 결정

1) 용도지역 결정 조서

구분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	4,756.1	-	4,756.1	100.0	
일반상업지역	4,756.1	-	4,756.1	100.0	

2) 용도지구 결정 조서

구분	도면표시 번 호	지구명	지구의 세 분	위치	면적(㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최 초 결정일	비고
가정	①	방화지구	-	수표동 27-1 일대	55,151 (4,756.1)	-	-	1973.8.1. (건고시 제317호)	집단

※ ()는 을지로3가구역 제1·2지구 내 편입면적임

2. 도시계획시설에 관한 결정

가. 도로 결정 조서

구분	구 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
가정	중로	3	1	12~27 (8.6~13.5)	집산 도로	5,390 (38.7)	세종로광장	고산자로	일반 도로	-	2003.5.28. (서고 제130호)	청계천로
가정	소로	1	a	10 (2.0)	집산 도로	90 (41.1)	을지로 2가 88-4	장교동 22-20	일반 도로	-	2007.05.17 (서고 제132호)	
가정	소로	1	b	10 (1.9)	집산 도로	307 (100.4)	을지로3가 95-5	수표동 56-11	일반 도로	-	2005.08.25 (서고 제255호)	
가정	소로	2	3	8 (1.7)	국지 도로	155 (51.2)	수표동 56-1	장교동 22-4	일반 도로	-	2007.05.17 (서고 제132호)	

※ ()는 을지로3가구역 제1·2지구 내 폭원 및 연장임

나. 공원 결정 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
					가정	변경	변경후		
가정	①	공원	역사공원	수표동 11-9 앞대	1,240.4	-	1,240.4	2005.08.25 (서고 제255호)	공동분담 (108.5)
가정	②	공원	역사공원	을지로2가 101-43 앞대	1,551.0	-	1,551.0	2016.10.06 (서고 제310호)	공동분담 (84.6)

※ ()는 을지로3가구역 제1·2지구 내 편입면적임

3. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정

가. 건축물 용도에 관한 결정 조서

구분	지구명	용도	비 고
가정	허용용도	제1·2지구 • 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설 중 일반업무시설 • 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설	허용용도 외의 용도는 불허

나. 건축물 건폐율에 관한 결정 조서

구분	지구명	계획 내용	비 고
가정	제1·2지구	• 50%이하	

다. 건축물 용적률에 관한 결정 조서

구분	지구명	계획 내용	비 고
가정	제1·2지구	• 1,115%이하	

(1) 허용용적률 인센티브 사항(1·2지구)

구분	인센티브			비 고
가정	녹지생태공간		100%	193%
	친환경개발		30%	
	보행가로 활성화	무장애도시 조성	30%	
		공공보행통로 등 (지하공공보행통로 포함)	30%	
		가로지장물 이전/지중화	3%	

(2) 상한용적률 인센티브 사항(1·2지구)

구분	용적률 완화			비 고
	토지 기부채납	건축물 기부채납	공개공지 초과조성	
가정	880.3㎡ (용적률 234.07%)	-	430.33㎡ (용적률 88.05%)	순부담률 18.5%

라. 건축물 높이에 관한 결정 조서

구분	지구명	계획 내용	비 고
가정	제1·2지구	• 114m 이하	

마. 건축물의 건축선에 관한 결정

구분	적용 위치	계획 내용	비 고
기정	수표로변	• 폭3m지정	
	소로1-a, 소로1-b, 소로2-3	• 폭2m지정	

바. 기타사항에 관한 결정

1) 대지내 공지에 관한 결정 조서

구분	적용 위치	계획 내용	비 고
공개공지	수표로변	• 조성규모 및 설치기준 : 서울특별시 건축조례 제26조에 따름 • 보행결절점 및 간선가로변 • 주변 지역과의 보행 연계성 증진 및 휴게공간 마련을 위해 대상지 동측변 공개공지 지정	
전면공지	수표로변, 삼알대로12길, 을지로9길	• 건축한계선으로 지정되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 • 건축한계선으로 확보되는 대지 내 전면공지는 개방형녹지와 연계하여 조성	
공공보행 통로	대상지 중심부	• 남북 보행 연속성을 위해 대상지 중심부 공공보행통로 6m이상 조성 • 인접 지역과의 보행 연속성 및 기존 골목가로 특성을 고려하여 대상지 중심부 24시간 개방된 공공보행통로(6m이상) 확보	

2) 개방형녹지에 관한 결정 조서

구분	적용 위치	면적	계획 내용	비 고
개방형 녹지	수표로변(동측), 삼알대로12길(남측), 을지로9길(서측)	1,517.0㎡	- 조성계획 : 지구 동측, 남측, 서측 녹지 조성 - 동측 : 공개공지와 연계한 녹지 - 남측, 서측 : 보행로(유효보도폭 3m이상)와 연계한 산형 녹지 * 개방형녹지는 '녹지생태도심 개방형녹지 심의기준'에 따르며, 상세계획은 '녹지생태도심 디자인가이드라인'에 적합하게 조성할 것 - 유지관리 : 관리주체는 개방형녹지기능이 유지될 수 있도록 지속적인 관리 실시	

* 개방형녹지 면적 산정시 개방형녹지 심의기준 2-2에 따라 실효성 없는 면적(공공보행통로 및 선큰 등) 제외

※ 개방형녹지(선큰 포함)의 개략적 범위 및 위치를 정한 것으로 추후 정비계획의 경미한 변경 범위 내에서 시 주관부서와 협의 하에 녹지의 형상(선큰 포함)은 조정 가능

Ⅲ. 변경사유

- 서울특별시 고시 제2023-305호(2023.7.20.)로 정비계획 결정 고시된 을지로3가구역 제1·2지구의 소방성능위주설계 심의 결과 및 건축위원회 심의결과를 반영하여 당초 정비계획에서 정한 개방형녹지의 조성범위 변경을 위해 (경미한) 변경 결정하고자 함.

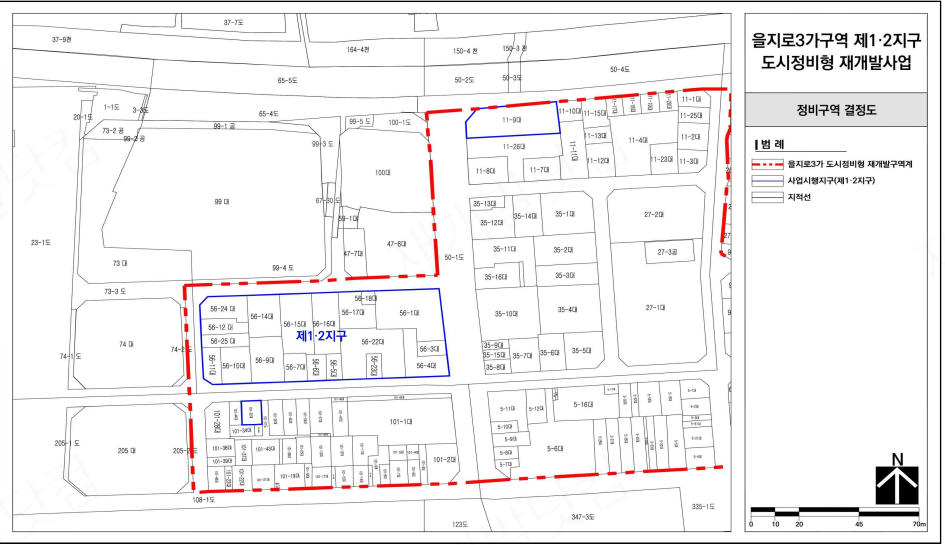
Ⅳ. 관계도면 : 붙임 참조

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

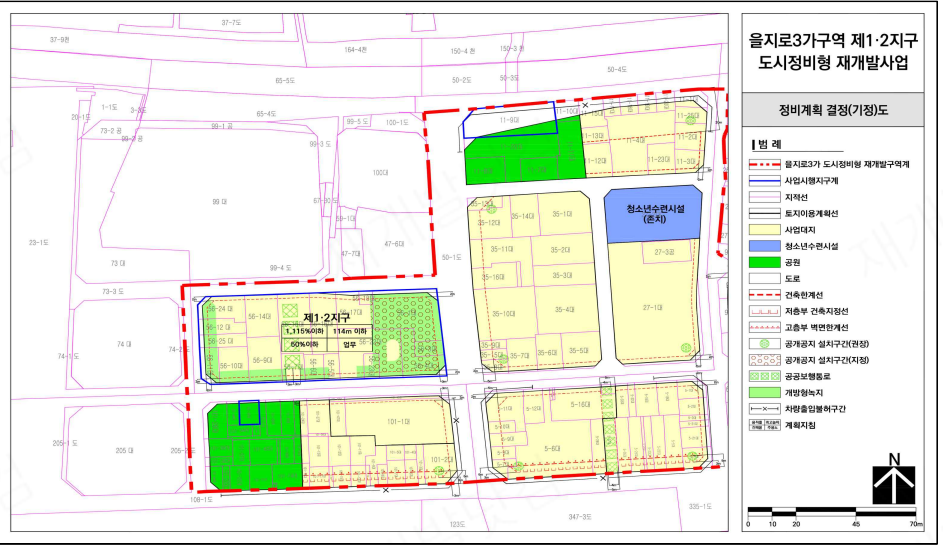
Ⅴ. 열람장소

- 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도심재창조과(☎2133-4633) 및 중구청 도심정비과(☎3396-5772)에 관계서류 비치 및 열람하고 있습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luis.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

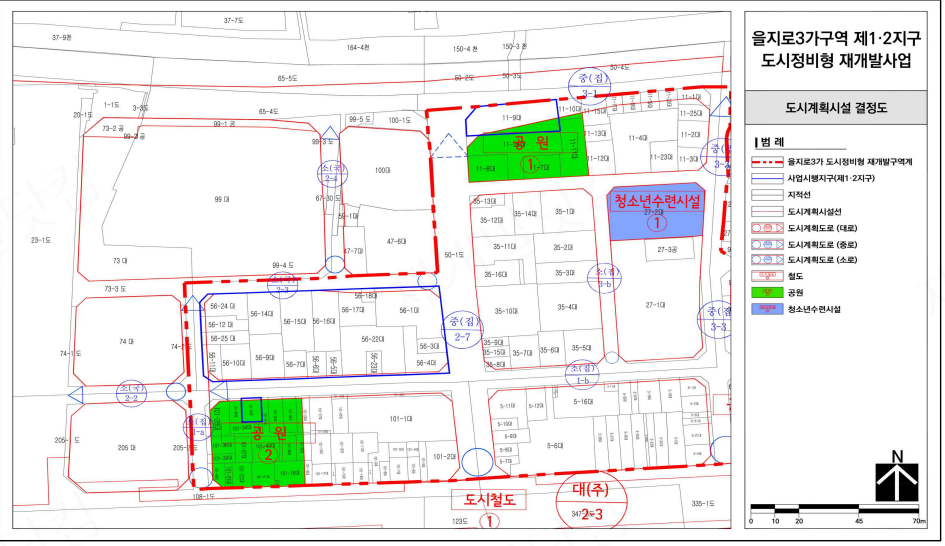
■ 정비구역 결정도



■ 정비계획 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도



■ 정비계획 결정도(변경)

