

공 고

● 서울특별시 중구 공고 제2021-433호

수표 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경결정(안) 공람·공고

1. 서울특별시고시 제2010-306호(2010.8.26.)로 최초 정비구역 지정되고 서울특별시 중구고시 제2020-151호(2020.11.18.)로 사업시행계획인가 고시된 우리구 입정동 237번지 일대 수표 도시정비형 재개발구역과 관련하여, 『2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)』, 『세운상가 일대 도심산업보존 및 활성화대책(2020.3.4.)』 등에 따라 도시기능의 회복 및 산업생태계 보전을 위해 수립한 수표 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경결정(안)을 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은 법 시행령 제13조 규정에 따라 공람·공고하고 관련도서를 중구청 도심재생과에 비치하여 토지등소유자 및 이해관계인에게 보입니다.
2. 공람내용에 의견이 있는 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간 내 의견서를 공람장소(중구청 도심재생과)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2021년 6월 9일
서울특별시 중구청장

가. 정비구역 지정

1) 정비구역 지정 조서 : 변경없음

구분	구역명	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	수표 도시정비형 재개발구역	중구 입정동 237 일대	12,316.6	-	12,316.6	서울시고시 제2010-306호 (2010.8.26)

나. 도시정비형 재개발구역 정비계획

1) 토지이용계획(변경)

구분	명 칭	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		12,316.6	-	12,316.6	100.0	-
획 지		10,336.1	-	10,336.1	83.9	-
정비기반 시설 등	소계	1,980.5	-	1,980.5	16.1	-
	도로	1,980.5	감) 1,634.6	345.9	2.8	-
	공공임대산업시설부지	-	증) 1,634.6	1,634.6	13.3	-

※ 추가 기반시설 부담(환산부지면적 773.2㎡)은 현금납부로 하며, 정비기반시설 등 면적산정에서 제외함

2) 용도지역·지구에 관한 결정사항

가) 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	12,316.6	-	12,316.6	100.0	-
일반상업지역	12,316.6	-	12,316.6	100.0	-

나) 용도지구 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	-	방화지구	종로구 종로2가 및 3가, 관철동, 관수동, 중구 남대문로 1가, 삼각동, 수하동, 장교동, 수표동, 입정동, 을지로2가 및 3가 각 일부지역	320,000	건고시 제1973-317호 (73.08.01)	

3) 도시계획시설 결정(변경) 조서

가) 교통시설

(1) 도로 결정(변경) 조서

결정 구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기 점	종 점			
기정	중로	1	1	22~25	집산 도로	일반 도로	1,870 (130)	종로구 와룡동 5-14	중구 필동1가 40	-	서울시공고 제2001-646호 (2001.8.6)	충무로
변경	중로	1	1	22~25	집산 도로	일반 도로	1,870 (-)	종로구 와룡동 5-14	중구 필동1가 40	-	-	
기정	중로	3	1	12~27	집산 도로	일반 도로	5,390 (122)	세종로 광장	고산자로	-	서울시고시 제2003-130호 (2003.5.28)	청계천로
변경	중로	3	1	12~27	집산 도로	일반 도로	5,390 (-)	세종로 광장	고산자로	-	-	
기정	중로	3	2	12	집산 도로	일반 도로	42	을지로3가 104-2	을지로3가 104-13	-	서울시고시 제2005-255호 (2005.8.25)	충무로9 길
변경	소로	2	1	9	집산 도로	일반 도로	42	을지로3가 104-2	을지로3가 104-13	-	-	

결정 구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기 점	종 점			
기정	중로	3	3	13	집산 도로	일반 도로	177 (87)	을지로3가 5-4	입정동 262	-	서울시고시 제2010-306호 (2010.8.26)	을지로 11길
변경	중로	3	3	9.5~13	집산 도로	일반 도로	177 (87)	을지로3가 5-4	입정동 262	-	-	
기정	소로	1	1	10	집산 도로	일반 도로	126	을지로3가 104-13	을지로3가 96-2	-	서울시고시 제2010-306호 (2010.8.26)	충무로 11길 을지로 13길
변경	소로	3	1	7~7.5	집산 도로	일반 도로	126	을지로3가 104-13	을지로3가 96-2	-	-	

※ 중로1류(충무로)의 도시계획시설(도로) 결정은 『도시계획법 부칙 <제2435호, 1972.12.30> ②(경과조치)』에 의해 도시계획결정에 의하여 설치된 것으로 봄

※ 중로1류(충무로)는 도로결정조서의 누락으로 도로인정공고(서울시 공고 제2001-646호, '01.8.6)의 도로연장 및 기종점을 기준으로 작성하였음

※ ()는 수표 도시정비형 재개발구역 내의 편입연장임

- 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-1호선	중로 1-1호선	구역내 도로미포함 - 폭원 : 22m~25m - 연장 : 1,870m(-)	합리적인 공공기여계획 수립을 위해 과도하게 결정되었던 보도구간을 축소
중로 3-1호선	중로 3-1호선	구역내 도로미포함 - 폭원 : 12~27m - 연장 : 5,390m(-)	합리적인 공공기여계획 수립을 위해 과도하게 결정되었던 보도구간을 축소
중로 3-2호선	소로 2-1호선	도로폭원 일부변경 - 폭원 : 12m→9m - 연장 : 42m	도시계획시설 도로를 계획차로 폭원에 맞추어 축소 보도구간은 대지 내 전면공지에 설치하여 시설 결정에서 제외
중로 3-3호선	중로 3-3호선	도로폭원 일부변경 - 폭원 : 13m→9.5~13m - 연장 : 177m(87m)	도시계획시설 도로를 계획차로 폭원에 맞추어 축소 보도구간은 대지 내 전면공지에 설치하여 시설 결정에서 제외
소로 1-1호선	소로 3-1호선	도로폭원 일부변경 - 폭원 : 10m→7~7.5m - 연장 : 126m	도시계획시설 도로를 계획차로 폭원에 맞추어 축소 보도구간은 대지 내 전면공지에 설치하여 시설 결정에서 제외

(2) 철도 결정(변경) 조서 : 변경없음

결정 구분	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
기정	철도	도시철도 (을지로3가 정거장)	중구 을지로3가 118 일대	4,307.4	-	4,307.4	서울시고시 제46호 (1982.2.9)	- 도시정비형 재개발사업으로 인한 출입구 변경(이설), 장애인편의시설(E/V) 설치 및 환기구 이설 - 일부구간 입체적 결정

(3) 철도(정거장) 입체적 결정(변경) 조서

결정 구분	시설명	시설의 세 분	위 치	입체적 결정규모				비 고
				구분	기정	변경	변경후	
변경	철도	도시철도 (을지로3가정거장)	을지로3가 118 일대	면적(㎡)	245.8	증) 54.9	300.7	획지에 편입되는 면적 증가에 따라 금회 입체적 결정규모 증가 : 245.8㎡→300.7㎡ (54.9㎡ 증가)
				높이(m)	13.0~23.8	-	13.0~23.8	
				층	지하2층 ~지상1층	-	지하2층 ~지상1층	
세부 사항	기정			변경				
	입체적 결정범위(출입구 일부) - 지상1층 : A=65.8㎡ H=23.8m(해수면기준) - 지하1층 : A=107.4㎡ H=23.8m~17.4m(해수면기준) - 지하2층 : A=156.3㎡ H=17.4m~13.0m(해수면기준)			입체적 결정범위(출입구 일부) - 지상1층 : A=65.8㎡ H=23.8m(해수면기준) - 지하1층 : A=107.4㎡ H=23.8m~17.4m(해수면기준) - 지하2층 : A=211.2㎡ H=17.4m~13.0m(해수면기준)				

※ 대지 내 구간은 구분지상권 설정

4) 정비기반시설의 설치(부담) 계획

가) 정비기반시설의 부담 계획

구역명	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	계획 정비기반시 설 면적(㎡)	기존 정비기반시설면적(㎡)		순부담률 (%)	비고
				계획기반시설 내	대지내 용도폐지되는		
수표 도시정비형 재개발구역	13,089.8	10,336.1	2,753.7	37.0	473.8	17.83	기결정부담률 15.43%

$$\begin{aligned} \text{※ 순부담률} &= (\text{계획 정비기반시설 면적} - \text{기존 정비기반시설면적}) / (\text{시행면적} - \text{기존 정비기반시설면적}) \\ &= (2,753.7\text{㎡} - 510.8\text{㎡}) / (13,089.8\text{㎡} - 510.8\text{㎡}) = 17.83\% \end{aligned}$$

나) 정비기반시설의 설치 계획

구분	명 칭	면 적(m ²)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
계		1,980.5	증) 773.2	2,753.7	100.0	-
토지	소계	1,980.5	-	1,980.5	71.9	-
	도로	1,980.5	감) 1,634.6	345.9	2.8	-
	공공임대산업시설부지	-	증) 1,634.6	1,634.6	13.3	-
현금		-	증) 773.2	773.2	28.1	환산부지 면적

5) 건축물에 관한 계획

가) 건축시설에 관한 계획

결정 구분	구역구분		가구·획지구분		위 치	주용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	층수 (지상/지 하)	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)							
기정	수표도시환경 정비구역	12,316.6	획지	10,336.1	중구 입정동 237 일대	업무	55이하	742이하	103.8 이하	24/5이하	
변경	수표 도시정비형 재개발구역	12,316.6	획지	10,336.1	중구 입정동 237 일대	업무	55이하	742이하	103.8 이하	24/5이하	
건축물 높이에 관한 계획		• 높이 103.8m 이하 적용 - 기결정('10.08)고시 높이 유지									
건축물 용적률 완화에 관한 계획		• 용적률 : ① + ② + ③ = 742% 이하 적용 ① 기준용적률 : 450% [기결정('10.08)당시 일반상업지역 용적률 기준 적용] ② 허용용적률 : 150% ※ 기결정('10.08)당시 허용용적률 인센티브 항목 + 2025기본계획 의무항목 적용									
						구분		인센티브 완화요건		산정방식	완화량
		기결정 인센티브 항목		대지내공지		• 공개공지				정량부여	22.5%
						• 전면공지				정률부여	21.7%
		2025 기본계획 (의무)		친환경개발		• 녹색건축물 인증		허용용적률 총량의 1/2 부여		75.0%	
						• 건축물에너지소비 총량제					
						• 신재생에너지이용시설					
				역사보전		• 옛길 복원 및 재현				정량부여	50.0%
		③ 상한용적률 : 142% 이하 적용									
				구분		적용내용					
		토지, 현금 부담		(산식) 허용용적률 × {(1.3×α토지)+(0.7×α현금·건축물)} = 600% × {(1.3 × 0.1422) + (0.7 × 0.0748)} = 142.33% ▶ α토지 = 공공시설부지(토지)로 제공한 면적 / 공공시설부지(토지)제공 후 대지면 적 = (1,980.5㎡-510.8㎡) ÷ 10,336.1 = 0.1422 ▶ α현금 = 공공시설부지(현금 환산부지)로 제공한 면적 / 공공시설부지(토지)제공 후 대지면적 = 773.2㎡ ÷ 10,336.1 = 0.0748						142.33 %	
건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축한계선 - 북측 중로3-1호선(청계천로) 10m - 동측 중로1-1호선(충무로), 남측 소로3-1호선(충무로11길) 3m - 인접대지경계선(공공임대산업시설부지) 2m									
건축물의 용도에 관한 계획		• 지정용도 : 저층부 가로활성화용도 (근린생활시설, 전시시설 등)									
기타사항에 관한 계획		• 대지내공지 : 이면가로변(충무로9길), 청계천로·충무로 결절부 공개공지 배치									

6) 정비계획 변경(안)도

< 정비계획 결정(기정)도 >



< 정비계획 결정(변경)도 >



※ 동 정비계획(안)은 미확정된 계획으로 주민공람, 구의회 의견청취, 도시계획위원회심의 등 인·허가 과정에서 변동될 수 있음

다. 기 타

- 1) 공람기간 : 2021. 6. 9. ~ 2021. 7. 9.(31일간)
- 2) 공람 및 의견서 제출 장소
 - 서울특별시 중구청 도심재생과(☎02-3396-5774)
- 3) 관계서류 : 생략(공람장소 비치 도서와 같음)