

2020 - 487

2

()

서울특별시 중구 을지로2가 163-3번지 일대 도시정비형 재개발사업 시행을 위하여 『2025 도시·주거환경정비 기본계획(도시정비형 재개발사업 부문)』에 적합한 범위에서 건설부고시 제317호('83.09.30.)로 재개발구역으로 지정, 서울특별시 고시 제234호('84.04.27.)로 재개발사업계획 결정된 명동구역 제2지구에 대하여 「도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법」 제16조에 따라 2020년 제12차 서울특별시 도시계획위원회심의('20.09.02.) 심의를 거쳐 정비계획 변경 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 11월 26일
서울특별시

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 도시정비형 재개발구역 지정

가. 도시정비형 재개발구역 지정

1) 도시정비형 재개발구역(변경) 조서

구분	정비구역 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
변경	명동구역 제2지구	중구 을지로2가 163-3번지 일대	2,782.5	증)915.3	3,697.8	•기정 : 서울특별시고시 제2009-183호

2) 도시정비형 재개발구역 지정(변경) 사유서

구분	위 치	변경내용	변경사유	비 고
변경	중구 을지로2가 163-3번지 일대	· 면적변경 - 2,782.5㎡ → 3,697.8㎡	•정비기반시설 확보에 따른 면적 변경	-

2. 도시정비형 재개발구역 정비계획(변경)

가. 토지이용계획

구분	명 칭	면적(㎡)			비율 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		2,782.5	증) 915.3	3,697.8	100.0	
정비기반 시설	소계	-	증) 915.3	915.3	24.7	
	도로	-	증) 300.7	300.7	8.1	
	공원	-	증) 614.6	614.6	16.6	
획지	소계	2,782.5	-	2,782.5	75.3	
	획지	2,782.5	-	2,782.5	75.3	

나. 용도지역 · 지구에 관한 결정사항

- 1) 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경없음
- 2) 용도지구 결정(변경) 조서 : 변경없음

다. 도시계획시설 결정 조서

1) 교통시설

(1) 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	1	1	10	집산 도로	92	을지로2가 179-3	을지로2가 168-22	일반 도로	-	'84.4.27	●2지구 부담면적 : 24.1㎡
기정	소로	1	2	10	집산 도로	125	을지로2가 168-21	저동 67-4	일반 도로	-	'84.4.27	
기정	소로	1	3	10~16	집산 도로	101	을지로2가 168-9	저동 103-9	일반 도로	-	'84.4.27	
변경	소로	1	3	10~16	집산 도로	101	을지로2가 168-9	저동 103-9	일반 도로	-	'84.4.27	●미집행구간 실효부분 2 지구 부담면적 : 276.6㎡
신설	소로	3	1	2.7~ 9.8m	특수 도로	28	을지로2가 163-5	을지로2가 168-29 (소로1-2)	지하 도로	-	-	●입체적결정

※ 연장의()는 구역 내 사항임

(2) 입체적 도시계획시설(도로 : 지하공공보도시설) 조서

구분	시설명	시설의 세 분	위 치	입체적 결정			비 고
				구분	높이(m)	면적(㎡)	
						지하공공 보도시설	
신설	도로	지하공공 보도시설	을지로2가 163-3 일대	지하1층	27.4~21.4 (해발고도)	135.58㎡	• 지하공공보도시설 - 면적 : 225.72㎡(평면투영면적) - 구분지상권설정 (지상권자 : 중구청)
				지하2층	21.4~18.9 (해발고도)	90.14㎡	

※ 정비계획 결정(변경) 고시 후 사업시행계획인가 신청 전까지 을지로 지하연결로 중복결정 예정임

2) 공간시설

(1) 공원 결정(변경) 조서

구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
	명칭	세분류		기정	증감	변경		
기정	공원	문화공원	저동 90-10 일대	2,117.0	-	2,117.0	서고2009-183호 ('09.05.07)	●2지구 부담면적 : 614.6㎡

(2) 녹지 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
	명칭	세분류		기정	증감	변경		
기정	녹지	연결녹지	을지로2가 192-2 일대	306.0	-	306.0.0	'84.4.27	

라. 정비기반시설의 설치 계획

1) 정비기반시설의 설치(부담) 계획

구역명	시행면적(㎡)	대지면적(㎡)	정비기반시설 부담면적(㎡)	기존 공공용지(㎡)	부담률(%)
명동구역 제2지구	3,697.8	2,782.5	1,068.3㎡ ① 767.5㎡(도로, 공원) ② 59.2㎡(부지내 전시공간) ③ 93.8㎡(공원내 전시공간) ④ 147.8㎡(공원 내 국공유지)	201.9㎡ ① 54.1㎡(대지 내) ② 147.8㎡(공원 내)	○기준부담률 : 24.53% ○순부담률 : 24.78% = (1,068.3㎡ - 201.9㎡) / (3,697.8㎡ - 201.9㎡) = 24.78%

주1) 대지 내 기존 공공용지 면적(54.1㎡)은 관리청에서 사업시행자에게 무상양도 처리하며, 건축물 기부채납계획은 추후 사업시행계획인가 시 확정하고 필요시 현금기부채납 등과 연계하여 변경 가능

주2) 공공기여계획, 역사보전계획 등은 도시계획위원회 심의 시 논의사항 이행

2) 정비기반시설의 설치(확보) 계획

(1) 정비기반시설 부담면적(관리청으로 무상귀속)

구역명	위 치		시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)			비 고
				기 정	증 감	변 경	
명동구역 제2지구	을지로2가	168-16	도로	-	증) 4.0	4.0	소로1-1
		168-20	도로	-	증) 18.8	18.8	소로1-1
		168-25	도로	-	증) 0.3	0.3	소로1-1
		192-12	도로	-	증) 1.0	1.0	소로1-1
	저동1가	43-5	공원	-	증) 42.9	42.9	
		79-8	공원	-	증) 3.7	3.7	
		79-5	도로, 공원	-	증) 48.6	48.6	소로1-3
		79-9	공원	-	증) 3.6	3.6	
		90-2	공원	-	증) 79.0	79.0	
		90-7	공원	-	증) 25.1	25.1	
		90-11	공원	-	증) 15.9	15.9	
		91-2	공원	-	증) 141.8	141.8	
		91-3	공원	-	증) 11.1	11.1	
		96-2	도로	-	증) 52.9	52.9	소로1-3
		101-2	공원	-	증) 0.3	0.3	
		102	도로, 공원	-	증) 48.6	48.6	소로1-3
		102-1	공원	-	증) 7.9	7.9	
		103-1	공원	-	증) 30.7	30.7	

구역명	위 치		시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)			비 고
				기 정	증 감	변 경	
		103-2	도로	-	증) 35.0	35.0	소로1-3
		103-3	공원	-	증) 32.1	32.1	
		103-4	공원	-	증) 4.6	4.6	
		103-5	도로	-	증) 4.6	4.6	소로1-3
		103-6	도로, 공원	-	증) 39.0	39.0	소로1-3
		103-7	도로, 공원	-	증) 38.3	38.3	소로1-3
		103-8	도로, 공원	-	증) 23.8	23.8	소로1-3
		103-9	도로	-	증) 49.6	49.6	소로1-3
		103-11	도로	-	증) 4.3	4.3	소로1-3
합계				-	증) 767.5	767.5	

(2) 용도폐지 되는 정비기반시설면적

구역명	위 치		시설의 종류	정비기반시설 면적(㎡)			비 고
				기정	증 감	변 경	
명동구역 제2지구	을지로2가	148-133	현황도로	-	증) 25.8	25.8	서울시
		173-12		-	증) 28.3	28.3	중구
	저동1가	39-3		-	증) 116.6	116.6	서울시
		103-12		-	증) 31.2	31.2	중구
합계				-	증) 201.9	201.9	

마. 건축물에 관한 계획

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	주 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명 칭	면 적 (㎡)	명칭	면 적 (㎡)						
기정	명동구역 제2지구	2,782.5	획지	2,782.5	을지로2가 163-3 일대	업무	-	-	-	-
변경	명동구역 제2지구	3,697.8	획지	2,782.5	을지로2가 163-3 일대	업무	60이하 (저층부75이하)	1,109이하	90이하	
주택의 규모 및 규모별 건설비율			○ 해당사항 없음							
심의 완화 사항	건폐율		○ 지역 특성 및 가로활성화를 위한 건폐율 완화 - 저층부(5층이하, 20m이하) 75% 적용 - 고층부(6층이상, 20m이상) 60% 적용							
	용적률		① 기준용적률 : 600% ② 허용용적률 완화량 : 190%							

결정구분	구역구분		가구획지 또는 구분		위 치	주 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명 칭	면 적 (㎡)	명칭	면 적 (㎡)						
			목적	인센티브대상	요 건	인센티브	인센티브량	190% 적용		
			친환경 개발 (의무)	녹색건축물 인증	그린1등급(최우수)	기준등급 준수 시 100%				
				건축물에너지소비 총량제	240 (kWh/㎡·y)미만					
				신재생에너지 이용시설	11%이상(비주거)					
			역사보전 (의무)	역사흔적남기기	역사적 가치가 있는 건축물(시설물포함) 및 지역유래 등 스토리텔링을 위한 전시공간 유지	0% ※지상층에 흔적을 남기되 인센티브 미적용				
			보행가로 활성화	저층부 가로활성화용도	1층 바닥면적의 2/3이상 설치시	30%				
				공공보행통로 등 (지하보행통로 포함)	엘지로 지하상가 연계 지하공공보도 설치	30%				
			안전 방재	방재 관련시설	옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 침투형 트랜치 시설 설치	30%				
			③ 상한용적률 완화량 : 319%							
			공공 시설	산식 = 1.3α x (기준용적률+허용용적률 완화량) [α = 공공시설부지제공면적/공공시설부지 제공 후 대지면적] = 1.3 x [(1,068.3㎡-201.9㎡)/2,782.5㎡]] x (600%+190%) = 319.78%						
			※ ①(600%) + ②(190%) + ③(319%) = 1,109%이하 적용							
건축물의 건축선에 관한 계획		○ 북측(엘지로) : 건축한계선 5m ○ 남측(소로1-2) : 건축한계선 2m								
기타사항		○ 공개공지 : 1 개소 (위치지정) ○ 공공보행통로 : 1개소 (폭 3.3m이상, 24시간 개방)								

3. 기타사항

○ 2020년 제12차 도시계획위원회 심의결과(결과 : 수정가결) '수정사항'

- 용적률 : 기준 600%, 허용 790%, 상한 1,109%
- ※ 허용용적률인센티브 : 친환경 100%, 가로활성화 30%, 공공보행통로 30%, 방재 관련 30%
- 공공기여계획(순부담 866.4㎡, 24.78%) : 도로, 공원 713.4㎡, 부지내 전시공간 59.2㎡, 공원에 전시공간 93.8㎡
- 도시계획시설[소로(특) 3-1 지하도로] : 연장 28m, 폭원 2.7m~9.8m, 지하2층~지하1층 (구분지상권 설정)
- 도시계획시설(지하공공보도) 입체적 결정 : 225.72㎡
- 공개공지 : 1개소 (280.50㎡)
- 공공보행통로 : 1개소 (최소폭 3.3m 이상)

○ 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 정비계획 결정(변경) 지정 도서 참조

II. 관련도면 : 붙임 참조

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로
측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

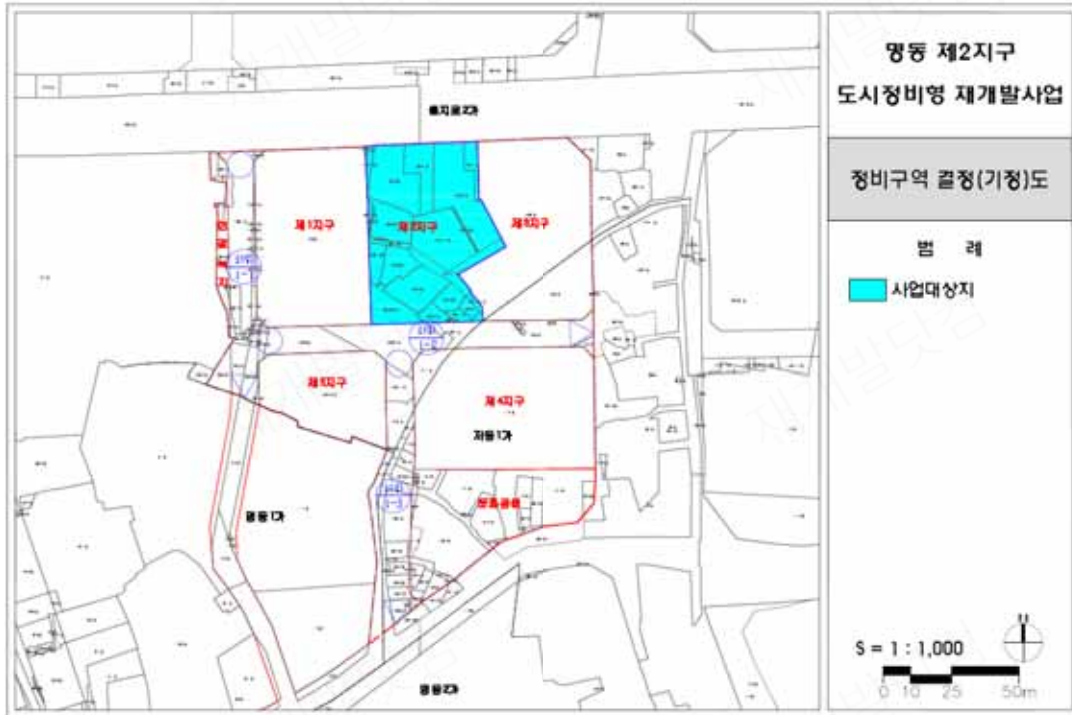
III. 정비구역 지정(변경) 및 정비계획 결정(변경) 도서 : 생략

IV. 열람장소

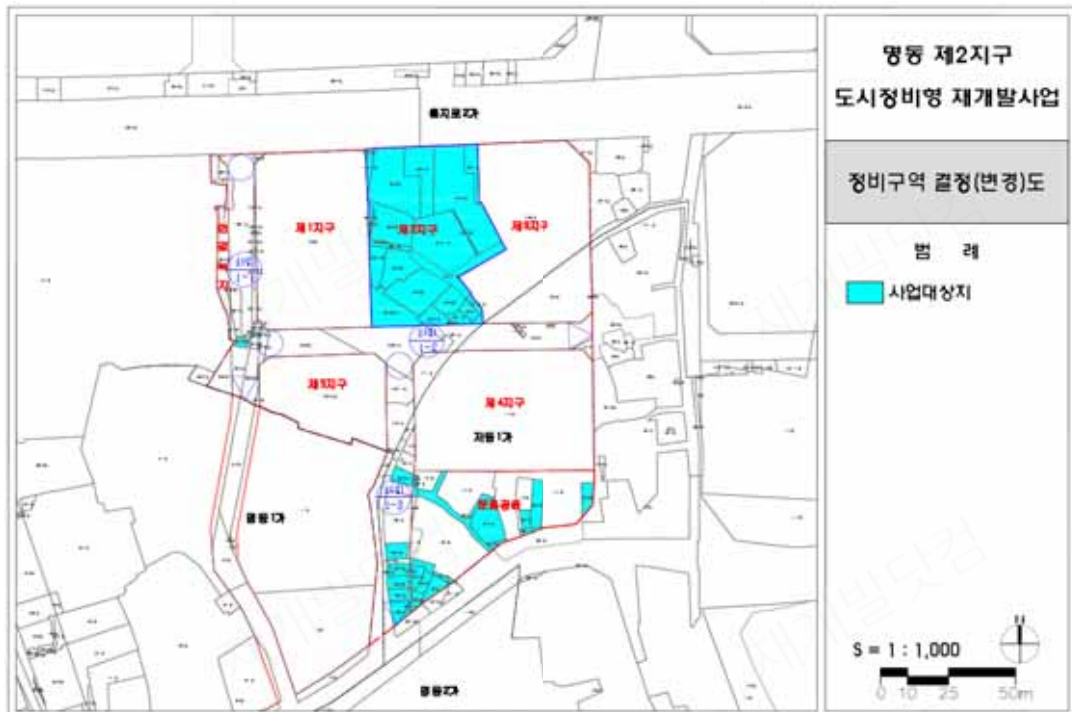
○ 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시활성화과(☎
02-2133-4633) 및 중구청 도심재생과(☎02-3396-5772)에 관계서류를 비치 및 열람
하고 있습니다.

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

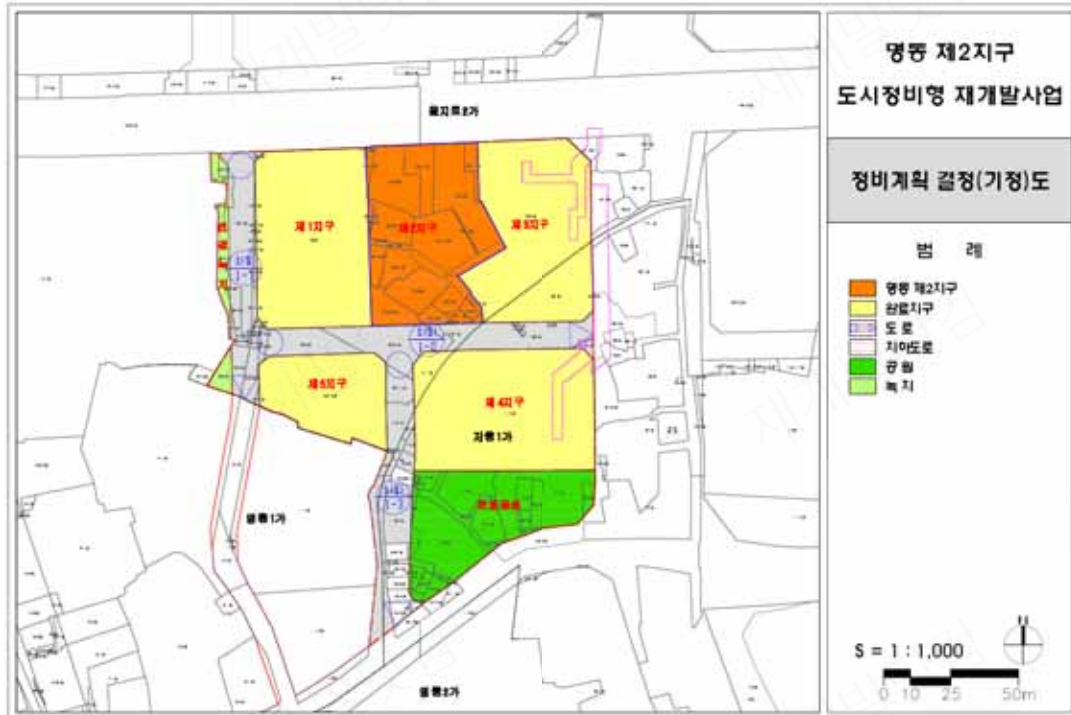
□ 정비구역 결정도(기정)



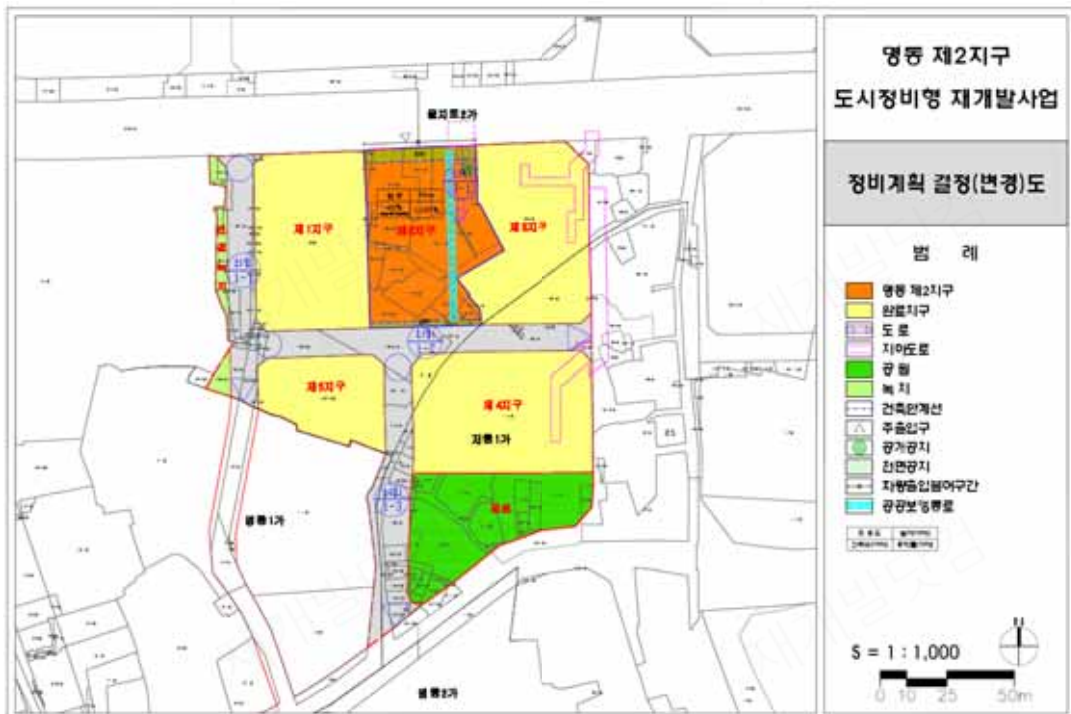
□ 정비구역 결정도(변경)



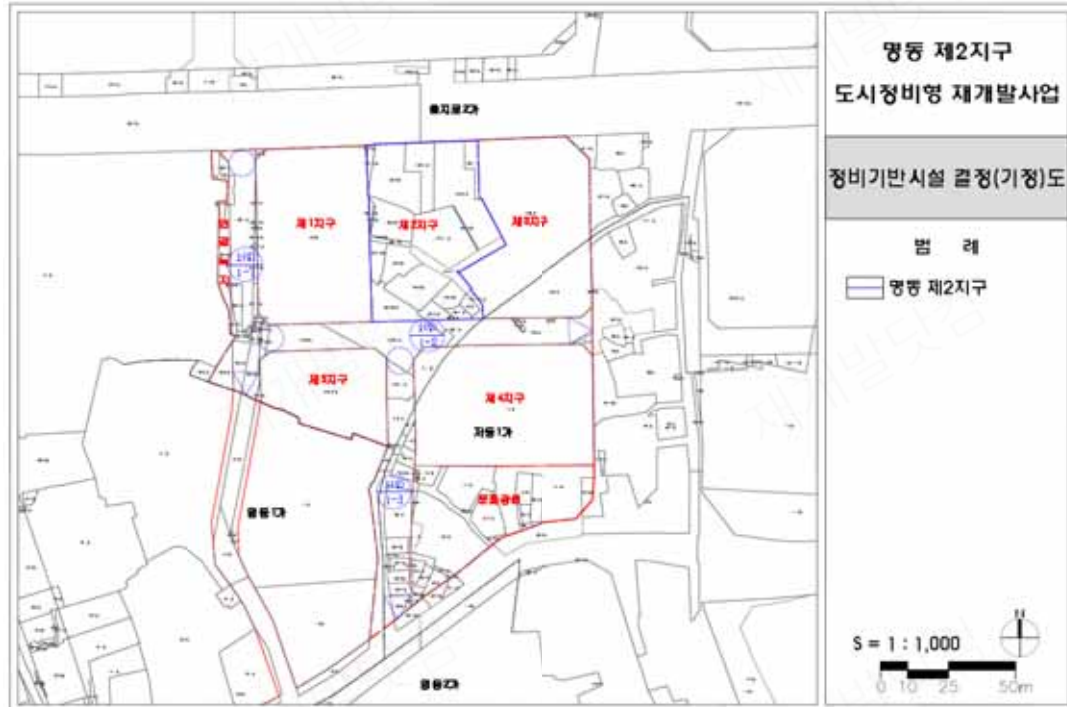
□ 정비계획 결정도(기정)



□ 정비계획 결정도(변경)



□ 정비기반시설 결정도(기정)



□ 정비기반시설 결정도(변경)

