

공 고

◎ 서울특별시 중구 공고 제2026-525호

충무로1 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획(안) (충무로1 지구단위계획 및 구역(안) 신설포함)결정을 위한 재공람공고

1. 서울특별시 중구 을지로3가 332-1 일대 충무로1 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)(충무로1 지구단위계획 및 구역지정(안) 신설포함)에 관하여 서울특별시 중구 공고 제2025-711호 (2025.07.16.)로 주민 공람·공고한 정비계획 결정(안)에 대해 2026년 제4차 서울특별시 도시계획위원회(2026.03.18.) 심의결과(수정가결)를 반영하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은 법 시행령 제13조, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조에 따라 주민 의견을 청취하고자 다음과 같이 재공람·공고합니다.
2. 본 도시관리계획(안)에 대하여 의견이 있는 토지등소유자는 공람기간 내에 열람장소로 의견서를 제출하여 주시기 바라며, e-mail(jun11203@junggu.seoul.kr)으로도 의견을 제출하실수 있습니다.

2026. 5. 13.

서울특별시 중구청장

- 공람기간 : 2026. 5. 13. ~ 6. 13.(공고일 다음날부터 30일 이상)
- 열람장소 : 중구 도심정비과(☎02-3396-5955)
- 의견 제출 방법 : 서면제출(전자문서 포함)
- 공람내용 : 충무로1 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

I. 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

1. 정비구역 지정

- 1) 정비사업 명칭 : 충무로1 도시정비형 재개발사업
- 2) 정비구역 및 지구 지정 조서

가. 정비구역 지정 조서

구분	구역명	위 치	면적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	충무로1구역	중구 을지로3가 322-1 일대	-	증) 42,610.3	42,610.3	-

※ 충무로1 도시정비형 재개발사업 정비구역은 충무로1구역으로 표기

■ 정비구역 지정 사유서

구분	구역명	지정내용	지정사유
신설	충무로1구역	위치 : 중구 을지로3가 322-1 일대 면적 : 42,610.3㎡	◦ 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획 (도시정비형 재개발사업 부문)」상 정비예정구역으로, 노후화된 지역 환경 개선 및 열악한 기반 시설 정비를 위해 도시정비형 재개발구역 지정

나. 정비지구 지정 조서

구분	정비사업 명칭	위 치		정비유형	사업시행 지구면적 (㎡)	사업계획(㎡)		비 고
						획지면적	정비기반시설 등 면적	
신설	합계				42,610.3	33,948.4	8,661.9	-
	소계				36,943.1	33,948.4	2,994.7	-
	충무로 1구역	1지구	을지로3가 322-1 일대	일반정비지구	10,584.2	9,209.1	1,375.1	-
		2지구	을지로3가 315-1 일대	일반정비지구	4,304.4	4,046.2	258.2	-
		3지구	을지로3가 302-1 일대	일반정비지구	4,957.6	4,583.2	374.4	-
		4지구	을지로3가 296-1 일대	일반정비지구	3,097.8	2,819.5	278.3	-
		5지구	초동 21-1 일대	일반정비지구	3,778.3	3,606.4	171.9	-
		6지구	초동 19-1 일대	일반정비지구	3,010.9	2,799.5	211.4	-
		a지구	저동2가 17-8 일대	소단위정비지구	1,402.3	1,104.7	297.6	-
		b지구	초동 107-5 일대	소단위정비지구	790.5	762.7	27.8	-
		가지구	저동2가 7-2 일대	존치지구	1,313.5	1,313.5	-	-
		나지구	초동 107-1 일대	존치지구	3,703.6	3,703.6	-	-
	기타 기반시설				5,667.2	-	5,667.2	사업시행 지구 외 도로 등

※ 상지면적은 국·공유지가 포함된 면적이며, 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

3) 정비사업 시행 예정시기 등

구역명	시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
충무로1구역	사업시행계획인가/행위허가(건축허가 등) ※지구별 분할·통합하여 시행	지구 별 시행에 따름	「도시 및 주거환경정비법」제25조에 따른 사업시행자	향후 지구별 정비계획 수립시 반영	-

4) 정비구역을 분할, 통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획

- 향후 지구별 정비계획 수립 시 분할 시행

- 일반정비지구, 소단위정비지구 : 「도시 및 주거환경정비법」제16조 및 「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획」에 따라 지구별 정비계획 수립 후 정비사업 시행

※ 사업명칭 예시 : 충무로1구역 중 1지구 사업추진시 사업명칭은 ‘충무로1구역 1지구 도시정비형 재개발사업’으로 명기

- 존치지구 : 「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획」에서 정하는 존치지구 관리방안에 따름

5) 가구 및 획지에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)							
신설	충무로 1구역	42,610.3	일반 정비 지구	1	9,209.1	을지로3가 322-1 일대	업무, 근린 생활, 숙박, 지식산업센터, 주거	60%이하	기준 600/허용 880/상한 α 이하	70m + α +추가 20m 이하	-
				2	4,046.2	을지로3가 315-1 일대					
				3	4,583.2	을지로3가 302-1 일대					
				4	2,819.5	을지로3가 296-1 일대					
				5	3,606.4	초동 21-1 일대					
				6	2,799.5	초동 19-1 일대					
			소단위 정비 지구	a	1,104.7	저동2가 17-8 일대	일반상업지역 내 건축가능한 용도	-	-	-	-
				b	762.7	초동 107-5 일대					
			존치	가	1,313.5	저동2가 7-2 일대	일반상업지역 내 건축가능한 용도	-	-	-	-
				나	3,703.6	초동 107-1 일대					

※ 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이는 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」_도시정비형 재개발사업 부문」 준용

※ 소단위정비지구는 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비계획 변경을 통해 일반정비지구로 전환 가능

※ 존치지구는 「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획」에서 정하는 존치지구 관리방안에 따르며, 향후 기본계획에 따른 기준 충족 시 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비계획 변경을 통해 일반정비지구로 전환 가능

※ 1,2지구 을지로변 업무축 강화를 위한 용도제한 : 업무시설 전체 연면적 50%이상, 이외 용도(주거 등) 연면적의 50% 미만 적용

※ 일반정비지구 추가 20m는 시행면적 3천㎡ 이상 및 복합용도 도입 요건을 모두 충족 시 가능

※ 「서울도심기본계획」 상 기결정된 기준높이 70m를 따르되, 현재 충무로 일대는 90m로 재검토 되고 있는바 해당 기준 확정시 도시계획위원회 재량으로 부여된 추가 높이 20m 완화는 미적용하고 기준높이 90m 적용

2. 정비계획 결정

1) 용도지역·지구에 관한 결정조서

가. 용도지역 결정조서 : 변경없음

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
일반상업지역	42,610.3	-	42,610.3	100.0	-

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번 호	지구명	위 치	면적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	①	방화 지구	을지로3가, 저동2가	4,771	건고 제216호 (1973.06.05.)	충무로 1구역

2) 토지이용계획

구 분		면 적(㎡)	비율(%)	비 고
합 계		42,610.3	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	8,661.9	20.3	-
	도 로	7,648.7	18.0	-
	공공지원시설1	776.8	1.8	1개소
	공공지원시설용지1	236.4	0.6	1개소
획 지	소 계	33,948.4	79.7	-
	1지구	9,209.1	21.6	일반정비지구
	2지구	4,046.2	9.5	
	3지구	4,583.2	10.8	
	4지구	2,819.5	6.6	
	5지구	3,606.4	8.5	
	6지구	2,799.5	6.6	
	a지구	1,104.7	2.6	소단위정비지구
	b지구	762.7	1.8	
	가지구	1,313.5	3.1	존치지구
	나지구	3,703.6	8.7	

※ 상지면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

3) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치 등에 관한 계획

가. 도시계획시설 결정 조서

(1) 교통시설

(가) 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	11	15	집산 도로	140 (140)	저동2가 71-1	저동1가 1 -4	일반도로	-	-	마른내로
변경	중로	1	A	15~20	집산 도로	435 (435)	초동 22-2	저동1가 1 -4	일반도로	-	-	마른내로
기정	중로	2	1	15	집산 도로	240 (240)	저동2가 1 6-2	을지로3가 344-2	일반도로	-	-	수표로
변경	중로	2	1	15	집산 도로	240 (240)	충무로3가 103-1	을지로3가 344-2	일반도로	-	-	수표로
신설	소로	1	A	10	국지 도로	160 (160)	을지로3가 335-1	초동 122-1	일반도로	-	-	을지로12길 (1구역)
신설	소로	1	B	10	국지 도로	115 (115)	을지로3가 335-1	을지로3가 335-1	일반도로	-	-	충무로7길 (1구역)
신설	소로	1	C	10	국지 도로	145 (145)	을지로3가 335-1	초동 22-2	일반도로	-	-	을지로14길 (1구역)
신설	소로	3	F	6	특수 도로	40 (40)	초동 22-2	초동 22-2	보행자 우선도로	-	-	1구역

※ ()는 구역 내 편입되는 연장임

■ 도로결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-11	중로 1-A	- 중로 연장 변경 - 폭원 : 15m → 15~20m - 연장 : 140m → 435m	도로 폭원 확장과 연장 조정을 위하여 변경
중로 2-1	중로 2-1	- 중로 선형 변경 - 폭원 : 15m - 연장 : 240m	도로 폭원 15m선형 정형화를 위하여 변경
-	소로 1-A	- 소로 신설 - 폭원 : 10m - 연장 : 160m	- 원활한 교통흐름과 보행자의 편의를 위하여 신설□ - 도로번호 신규 부여
-	소로 1-B	- 소로 신설 - 폭원 : 10m - 연장 : 115m	- 원활한 교통흐름과 보행자의 편의를 위하여 신설□ - 도로번호 신규 부여

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 1-C	• 소로 신설 - 폭원 : 10m - 연장 : 145m	• 원활한 교통흐름과 보행자의 편의를 위하여 신설□ • 도로번호 신규 부여
-	소로 3-F	• 보행자우선도로 신설 - 폭원 : 6m - 연장 : 40m	• 쾌적한 보행환경 조성을 위하여 신설□ • 도로번호 신규 부여

(나) 철도 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	철도	고속철도 (지하철 출입구)	(111.4)	-	(111.4)	건설부고시 제53호 (1980.2.27.)	지하철 3호선

※ 길이, 폭, 면적은 구적 값으로 향후 측량 등으로 인해 변경될 수 있음

※ () 면적은 구역 내 면적임

나. 기반시설 결정조서

(1) 공공지원시설 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	증 감	변 경		
신설	-	공공지원시설	저동2가 6-2 일대	-	증) 776.8	776.8	-	-

■ 공공지원시설 결정 사유서

도면표시번호	시설명	내용	결정 사유
-	공공지원시설	◦ 위치 : 저동1가 1-14 일대□ ◦ 면적 : 776.8㎡	◦ 구역 내 지역필요시설 확보를 위하여 신설

(가) 공공지원시설 건축범위 결정조서

구분	도면표시번호	건폐율	용적률	높이	비고
신설	-	60%이하	600%이하	70m이하	-

(2) 공공지원시설용지 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	증감	변경		
신설	-	공공지원시설용지	저동2가 20-1 일대	-	증) 236.4	236.4	-	-

■ 공공지원시설용지 결정 사유서

도면표시번호	시설명	내용	결정 사유
-	공공지원 시설용지	- 위치 : 저동2가 20-1 일대□ - 면적 : 236.4㎡	구역 내 지역필요시설 확보를 위하여 신설

다. 정비기반시설 결정 조서

(1) 도로 결정(신설) 조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류 별	번 호	폭원(m)								
신설	중로	1	A	15~20	집산 도로	435 (435)	초동 22-2	저동1가 1-4	일반도로	-	-	마른내로
신설	중로	2	1	15	집산 도로	240 (240)	충무로3가 103-1	을지로3가 344-2	일반도로	-	-	수표로
신설	소로	1	A	10	국지 도로	160 (160)	을지로3가 335-1	초동 122-1	일반도로	-	-	을지로12길 (1구역)
신설	소로	1	B	10	국지 도로	115 (115)	을지로3가 335-1	을지로3가 335-1	일반도로	-	-	충무로7길 (1구역)
신설	소로	1	C	10	국지 도로	145 (145)	을지로3가 335-1	초동 22-2	일반도로	-	-	을지로14길 (1구역)
신설	소로	3	F	6	특수 도로	40 (40)	초동 22-2	초동 22-2	보행자 우선도로	-	-	1구역

※ ()는 구역 내 편입되는 연장임

■ 도로결정(신설) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-11	중로 1-A	- 중로 신설 - 폭원 : 15~20m - 연장 : 435m	충무로1구역이 결정됨에 따라, 기 결정된 도시계획시설을 정비기반시설로 결정
중로 2-1	중로 2-1	- 중로 신설 - 폭원 : 15m - 연장 : 240m	충무로1구역이 결정됨에 따라, 기 결정된 도시계획시설을 정비기반시설로 결정

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 1-A	• 소로 신설 - 폭원 : 10m - 연장 : 160m	• 원활한 교통흐름과 보행자의 편의를 위하여 신설□ • 도로번호 신규 부여
-	소로 1-B	• 소로 신설 - 폭원 : 10m - 연장 : 115m	• 원활한 교통흐름과 보행자의 편의를 위하여 신설□ • 도로번호 신규 부여
-	소로 1-C	• 소로 신설 - 폭원 : 10m - 연장 : 145m	• 원활한 교통흐름과 보행자의 편의를 위하여 신설□ • 도로번호 신규 부여
-	소로 3-F	• 보행자우선도로 신설 - 폭원 : 6m - 연장 : 40m	• 쾌적한 보행환경 조성을 위하여 신설□ • 도로번호 신규 부여

라. 정비기반시설 등 부담계획

(1) 지구별 정비기반시설 등 부담계획(신설)

구분		시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반 시설면적 (도로)(㎡)	기반시설 등 면적 (㎡)		계획기반 시설 내 기존 국공유지 (㎡)	대지 내 용도 폐지되는 국공유지 (㎡)	건축물, 현금 등 (㎡)	순부담 면적 (㎡)	순부담률
					토지	건축물 추가 부담 (토지환산)					
일반 정비 지구	1지구	10,584.2	9,209.1	598.3	776.8	452.8	-	355.6	-	1,472.4	14.4% 이상
	2지구	4,304.4	4,046.2	258.2	-	-	-	315.2	535.7	478.7	12.0% 이상
	3지구	4,957.6	4,583.2	374.4	-	-	-	136.5	340.6	578.5	12.0% 이상
	4지구	3,097.8	2,819.5	278.3	-	-	-	-	93.4	371.7	12.0% 이상
	5지구	3,778.3	3,606.4	171.9	-	-	-	24.5	303.1	450.5	12.0% 이상
	6지구	3,010.9	2,799.5	211.4	-	-	-	17.5	165.3	359.2	12.0% 이상
소단위 정비지구	a지구	1,402.3	1,104.7	61.2	236.4	-	-	244.6	4.9	57.9	5.0% 이상
	b지구	790.5	762.7	27.8	-	-	-	-	11.7	39.5	5.0% 이상
존치지구	가지구	1,313.5	1,313.5	-	-	-	-	-	-	-	-
	나지구	3,703.6	3,703.6	-	-	-	-	-	-	-	-

※ 순부담률 : 순부담면적 / (시행면적 - 계획기반시설 내 기존 국공유지 - 대지 내 용도 폐지되는 국공유지)

※ 상기 면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

※ 사업시행면적, 정비기반시설 등 부담 면적, 건축물, 현금 등 환산부지 면적, 순부담률은 향후 변경될 수 있음

※ 존치지구 내 폐지되는 국공유지는 28.3㎡로써, 해당지구 사업시행시 포함하여 부담률을 산정

■ 지구별 정비기반시설 등 부담계획 신설 사유서

구분	구역명	지구명	신설내용	신설사유서
신설	충무로1구역	일반정비지구 1~6지구	◦ 12.0% 이상 신설	◦ 충무로1구역 내 기반시설 개선을 위해 지구별 부담률 계획 신설
		소단위정비지구 a,b지구	◦ 5.0% 이상 신설	

(2) 기반시설 계획 기본방향

구분	부담률	비고
일반정비지구	12.0% 이상	◦ 대지에 접한 정비기반시설(도로)을 우선적으로 조성
소단위정비지구	5.0% 이상	◦ 일반정비지구 부담률 이하의 범위에서 사업 규모를 고려하여 결정
존치지구	-	◦ 향후 전환하는 정비유형별(일반정비지구, 소단위정비지구) 부담기준 적용

4) 현금납부에 관한 사항

- 향후 개별지구 정비사업 시행 시 해당여부에 따라 세부계획 수립

5) 공동이용시설 설치계획

- 향후 개별지구 정비사업 시행 시 해당여부에 따라 세부계획 수립

6) 기존 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

구역구분		사업유형 구분		정비·개량계획(동)					비고
명칭	면적	명칭	면적	계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
충무로 1구역	42,610.3	소계	33,948.4	191	2	-	189	-	-
		일반 정비지구	27,063.9	169	-	-	169	-	공공지원시설 내 건축물 포함
		소단위 정비지구	1,867.3	20	-	-	20	-	공공지원시설용지 내 건축물 포함
		존치지구	5,017.2	2	2	-	-	-	-

7) 건축물에 관한 계획

가. 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

구분	구역구분		지구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신설	충무로 1구역	42,610.3	일반 정비 지구	1	9,209.1	을지로3가 322-1 일대	60%이하	기준 600/ 허용 880/ 상한 α 이 하	70m + α +추가 20 m 이하	-
				2	4,046.2					
				3	4,583.2					
				4	2,819.5					
				5	3,606.4					
				6	2,799.5					
			소단위 정비지 구	a	1,104.7	저동2가 17-8 일대	-	-	70m + α 이하	-
				b	762.7	초동 107-5 일대				
			존치 지구	가	1,313.5	저동2가 7-2 일대	-	-	-	-
				나	3,703.6	초동 107-1 일대				

※ 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이는 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획_도시정비형 재개발사업 부문」 준용

※ 소단위정비지구는 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비계획 변경을 통해 일반정비지구로 전환 가능

※ 존치지구는 「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획」에서 정하는 존치지구 관리방안에 따르며, 향후 기본계획에 따른 기준 충족 시 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비계획 변경을 통해 일반정비지구로 전환 가능

※ 1,2지구 을지로변 업무축 강화를 위한 용도제한 : 업무시설 전체 연면적 50%이상, 이외 용도(주거 등) 연면적의 50% 미만 적용

※ 일반정비지구 추가 20m는 시행면적 3천㎡ 이상 및 복합용도 도입 요건을 모두 충족 시 가능

※ 「서울도심기본계획」 상 기결정된 기준높이 70m를 따르되, 현재 충무로 일대는 90m로 재검토 되고 있는바 해당 기준 확정시 도시계획위원회 재량으로 부여된 추가 높이 20m 완화는 미적용하고 기준높이 90m 적용

나. 허용용적을 인센티브 계획

(1) 일반정비지구, 소단위정비지구 적용

구 분	목 표	인센티브 대상	요 건	산정 방식	인화량 또는 보상계수	적용량
	녹지 생태공간	개방형녹지 확보 시	지구별 개방형녹지 30% 초과(3천㎡미만 소규모대지는 20%초과)설치 시 - 초과면적을 도입시설면적으로 산정	정률 부여	2.0	최대 100%
		공동개발 시 녹지확보	지구간 건축협정(협의 등)에 따른 공동개발을 통해 도로일부를 녹지공간으로 조정 시	정량 부여	50%	최대 50%
	통합개발	구역(지구)간 공동개발	구역(지구)간 통합을 통해 대지면적 1만㎡이상 개발시	정량 부여	100%	최대 100%
	친환경	신재생에너지의무확보기준 초과설치	신재생에너지 의무설치기준의 15% 이상 추가 설치 시 (신재생에너지중 재생열비율 10%이상 도입시)	정량 부여	20%	최대 20%
		장수명 주택인증	장수명 주택인증항목 적용 시	정량 부여	20%	최대 20%
	저출산 고령화 대책시설	산후조리원	관련법령 등에 의거 설치 시 ※ 공공 무상임대 조건으로 관련부서 운영계획 수립 시 적용 가능	정률 부여	0.4	최대 200%
		예식장	관련법령 등에 의거 설치 시 ※ 공공 무상임대 조건으로 관련부서 운영계획 수립 시 적용 가능	정률 부여		최대 200%
		시니어주택	시니어주택 도입(노인복지법 또는 민간임대주택법) (지상부 연면적의 20% 이상 도입 시)	도입면적에 따라 최대 200%		
	도시경제 활성화	지역별 도시경제활성화 유도 용도	MICE 산업관련시설로 위원회에서 필요하다고 인정하는 경우	지역별 유도용도 기준에 따른 정률부여 0.4 최대 100%		
			벤처기업육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처기업 집적시설 도입 시			
산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 상 지식기반산업시설 도입 시						
전략산업육성조례에 따른 신성장산업육성시설 도입 시						
관광진흥법 상 3성급 호텔이상 도입시			호텔조합비율에 따라 최대100%			
건축연면적의 30% 이상 주거도입 시 ※ 오피스텔 제외 및 주거 안정항목 중복 적용 불가			주거복합비율에 비례하여 최대 100%			
생활SOC	도서관, 보육시설 등	도서관, 노인여가, 복지시설, 청소년아동시설, 보육시설	정률 부여	0.4	최대 100%	
	문화인프라	공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등	공연법 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법 등록대상, 영화진흥법 등록대상	정률 부여	0.4	최대 100%
		주거안정	장기일반민간임대주택	임대주택법에 의한 장기일반민간임대주택 도입 (전용 60㎡이하, 전체 연면적의 20% 이상 도입 시)	정량 부여	50%
	공익시설	특정층(최상층)개방	정비유도지침에 따라 건축물 최상층에 공공에게 개방된 공공공간(전망대 로비) 조성 시	정률 부여	0.2	최대 50%
실내 공개공지		정비유도지침에 따라 기후변화 대응을 위한 실내 공개공지 도입 시 (세부지침 조정)				
저층부 개방공간		지상부 개방형녹지공간과 직접 연결되는 저층부(최소1층) 특정시간대 완전 개방 시	0.3			
보행가로 활성화	공공보행통로 등 (지하보행통로 포함)	정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시	정률 부여	2.0	최대 30%	
	가로지장물 이전/지중화	가로지장물이전/지중화(가로의 연속성을 감안하여 구역 내에서 연결되는 구역외 도로도 포함) ※ 도입시설면적은 공사구간 면적 기준.단, 지상 전주·전선의 이전/지중화시에는 시설 공사비 환산면적 기준으로 적용	정률 부여	3.0	최대 100%	
		지하철 출입구 이전 시		2.0	최대 100%	
안전·방재	방재 관련시설	옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 저류시설, 공동소화전, 하수관거 (접합도로), 상수관거(접합도로) 등 포함하여 4가지 항목 설치 ※ 접합도로의 노후 하수관거, 상수관거는 개량 의무	정량 부여	20%	최대 20%	
	상·하수도 개량	구역 내 노후 상수, 하수관로 개량 ※ 가로의 연속성을 감안하여 구역 내에서 연결되는 구역 외관로도 포함 ※ 개량범위는 관련부서 협의를 통해 결정	정비물량(연장)에 따라 최대 20%			
세입자 대책	순환형 정비사업	순환형 정비사업 추진 시	정량 부여	50%	최대 50%	
역사보전	건축자산 등	법적의무대상은 아니나 사회적·경제적·경관적 가치를 지니는 것에 대하여 보전계획 수립 시	정량 부여	50%	최대 50%	
의무	역사보전	지정·등록국가유산 등	국가유산 등 법적의무대상에 대하여 보전계획 수립 시	정량 부여	50%	최대 50%

※ 지역특성을 고려하여 도시계획위원회 심의를 통해 별도의 항목 추가 적용 가능

※ 정률방식 인센티브량 = 기준용적률 × (도입시설면적 / 대지면적) × 보상계수

다. 건축물의 건축선 등 배치에 관한 계획

구분		계획내용	비고
건축선에 관한 계획	건축한계선	◦ 을지로, 충무로 : 도로경계선으로부터 5m ◦ 마른내로, 수표로, 이면도로 : 도로경계선으로부터 3m ◦ 6m 이하 도로(보행자우선도로) : 도로경계선으로부터 1m	-
대지 내 공지에 관한 계획	공개공지	◦ 조성규모 및 설치기준 : 「서울특별시 건축조례」 제26조에 따름 ◦ 조성위치 : 보행결절점 등 결정도면 참조	-
	공공보행통로	◦ 일반정비지구(1,2,3지구) - 폭 6m 이상 ◦ 공공지원시설1 - 폭 3m 이상	결정도면 참조
	전면공지	◦ 건축한계선 후퇴구간 정비유도지침에 따라 보도형 전면공지 조성	-
개방형 녹지계획		◦ 위치지정 : 일반정비지구(1,2,3,5지구) - 을지로12길 : 도로경계선으로부터 12m ◦ 권장 : 존치지구(가,나지구, 구간설정), 지정 이외 일반정비지구(구간미설정) - 사업시행시 공개공지 및 주변 여건 등을 고려하여 조성 ◦ 조성규모 및 설치기준 : 「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리기준」을 준수하여 설치 ◦ 유지관리 : 관리주체는 개방형녹지 기능이 유지될 수 있도록 지속적 관리	결정도면 참조
건축물의 형태 및 외관	건축물 외부형태	◦ 가로활성화용도 설치구간 및 주요보행로 인접 지역은 투시형으로 조성 ◦ 사선절제형 또는 계단형 건축형태 금지 / 옥탑층 노출금지 ◦ 물탱크, 냉난방시설 등의 건축설비의 외부노출 금지	-
	건축물 방향성	◦ 대지가 접하는 전면도로에 건축물의 주된 벽면 및 출입구가 접하도록 배치하여 가능한 전면도로와 건축물의 방향이 일치하도록 배치	-
	저층부 외관	◦ 보행친화적인 저층부가 형성될 수 있도록 재료, 색채를 이용한 시각분절(3층 이하 저층부 분리) 권장 ◦ 저층부 개방형 입면 조성	-
	진입구 처리	◦ 건축물 주 출입구는 보도와 단차를 두지 않도록 함 ◦ 가로활성화용도 설치구간에서의 상업시설 출입구는 가로에서 개별 진출입이 가능하도록 설치 ◦ 한전변압기, 개폐기, 신호기기 등 보도지장물의 설치를 최소화	-
	재료 및 색채	◦ 반사성 재료 사용금지(금속, 타일, 반사유리) ◦ 외벽면 전체 페인트 마감 금지 ◦ 안정감 있는 분위기와 조화할 수 있는 재질 및 색채 권장 ◦ 목재나 석재 등 천연 그대로의 재료사용 권장 ◦ 저층부의 경우 재질감이 느껴지는 소재사용 권장	-

※ 존치지구 사업시행시 인접 지구 건축한계선 고려하여 계획

8) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

- 본 정비계획은 구역 내 토지이용, 기반시설의 설치, 개발밀도 설정 등에 관한 지구별 시행계획에 대한 가이드라인 성격으로, 추후 지구별 정비계획 수립 시 제시

9) 정비구역 및 주변 지역의 주택 수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택현실 현황

(1) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
191	11	180	191	191	-

(2) 거주현황

- 향후 개별지구 정비사업 시행 시 해당여부에 따라 세부계획 수립

(3) 규모별 거주현황

- 향후 개별지구 정비사업 시행 시 해당여부에 따라 세부계획 수립

10) 인구 및 주택의 수용계획

- 향후 개별지구 정비사업 시행 시 해당여부에 따라 세부계획 수립

11) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

- 향후 개별지구 정비사업 시행 시 해당여부에 따라 세부계획 수립

12) 세입자 주거대책

- 향후 개별지구 정비사업 시행 시 해당여부에 따라 세부계획 수립

13) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
도시경관	- 주변 개발현황 및 장래 개발방향 등 주변여건에 부합하는 스카이라인 유도 - 주변 환경을 고려 차폐감 및 위압감이 완화될 수 있는 건축물 형태 유도	-
환경보전	- 자연환경 : 빗물의 지하침투율이 최대가 되도록 조경면적 최대 반영 - 주변단지와 도로 Level에 맞게 계획 - 녹지면적증가, 지구 내 녹지공간조성 및 오픈스페이스 확보 - 생활환경 : 스카이라인 등을 고려한 계획 - 청정연료(LNG) 사용, 환경정화수중 식재 - 시행후 녹지공간을 확보하여 포장면적의 축소 - 사업시행 중 예상되는 환경영향 저감 방안 - 장비 분산투입, 작업장 내 차속제한, 저소음, 저진동 공사장비 투입, 야간작업 지양 - 공사 시 사업부지 내에서 발생되는 생활폐기물은 재활용품, 음식물쓰레기, 가연성, 불연성 등으로 분리수거할 수 있도록 분리수거함을 설치토록 유도 - 폐기물 수거는 중구 폐기물 처리계획에 따라 처리	-
재난방지	- 지반붕괴를 유발하거나 유수기능을 저해하는 무질서한 절·성토의 규제 - 집중호우시를 대비하여 우·오수관로 개량 및 설치계획을 수립 - 공원의 녹음시설을 통한 수해예방효과를 기대(우수의 침투 및 보수효과) 「건축법」 및 「주택법」의 방화, 소방, 피난 등의 설치 기준을 준수 - 사업시행시 건축물 내 피난시설(피난계단, 발화구획등)의 확보 및 화재시 소방차의 접근이 용이하도록 건축물 신축 유도 - 재해 시 소방도로의 기능이 유지될 수 있는 단지 내 동선체계 구축 - 사업시행시 관할소방서 등과의 협의를 통해 필요시 소화전 설치 - 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획 - 비상 시 보행자동선이 비상도로기능을 유지할 수 있도록 계획	-

나. 환경성 검토 - 해당없음

14) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 인근 교육시설	계획내용	비고
충무로4구역 내 영락유치원 (충무로1구역 일부 교육환경보호구역 내 입지)	「교육환경보호에 관한 법률」에서 규정하고 있는 교육환경보호구역 내 금지행위 불허 - 향후 개별지구 정비사업 시행 시, 교육환경보호를 위한 소음·진동을 저감대책 및 통학로 안전시설 설치 등의 교육환경보호계획을 수립하여 해당 관할 교육청과 협의하며, 「도시 및 주거환경정비법」 제52조에 의거 사업시행계획서에 해당 관할 교육청과의 협의사항을 반영하여 사업시행계획인가를 득하여야 함 - 교육환경 보호를 위해 차량이 출입하는 지구내 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보	-

※ 「도시 및 주거환경정비법」 제52조 및 「교육환경보호에 관한 법률」 제8조 및 제9조에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우 해당

15) 교통 및 동선처리 계획

구분	계획내용
주변가로 및 교차로	◦ 사업지 주변 교차로 최적 신호운영방안 제시(4개소)
진출입동선	◦ 사업지 내부 차로운영계획 수립 - 도로폭원 및 진출입동선을 고려한 양방통행 및 일방통행 운영
보행 및 자전거	◦ 보행안전 확보를 위해 6m 이하의 도로 보행자우선도로 지정
	◦ 사업지 내 건축한계선을 활용한 보행공간 확보
	◦ 사업지 내 공공보행통로 확보
	◦ 보행동선 단절지점 상 횡단시설 설치
	◦ 개별 블록 개발시 자전거보관소 및 편의시설 설치
주차시설	◦ 개별 블록 개발시 법정주차 및 주차수요 이상 계획주차대수 확보 - 부설주차장 설치제한지역으로 비주거시설 법정주차대수 이상 설치 제한 - 관련규정을 준수하여 확장형, 가족배려, 장애인, 환경친화적 자동차 전용주차구역 설치
	◦ 사업지 내·외부 노상주차면 삭제
	- 을지로 사업지측 노상주차면 삭제
	- 구역 내 도시계획도로 신설에 따른 노상주차면 삭제
교통안전 및 기타	◦ 교통안전 시설물 설치 - 교통안전표지판, 노면표지, 차량방호울타리, 차량규제봉 등 설치
	◦ 보도, 횡단보도 등 교통시설 공사 시 점자유도블럭 등 교통약자 이동편의시설 설치

16) 안전 및 범죄 예방에 관한 계획

구분	계획내용	비고
범죄예방 환경설계	◦ 범죄를 예방하고 안전한 생활환경을 조성하기 위하여 건축디자인을 통한 범죄예방 기법 CPTED(Crime Prevention Through Environmental Design) 적용 ◦ 「건축법」 제53조의2, 「건축법 시행령」 제63조의7에 따라 건축물, 건축설비 및 대지에 대한 범죄예방 기준을 고려하여 계획 ◦ 「서울특별시 범죄예방을 위한 도시환경 디자인 조례」, 「범죄예방 건축기준 고시(국토교통부)」의 기본방향에 따름 - 개방된 시야의 확보를 통해 자연적 감시가 가능하도록 건축물 및 도시 공간을 배치하고, 조경 또는 조명 등이 부당한 부분을 보완 - 건축물 및 도시공간의 출입구, 울타리, 조경 및 조명 등을 적절히 배치하여 접근통제가 가능하도록 함 - 도시공간의 영역성을 강화하여 시민이 자유롭게 사용하거나 점유할 수 있도록 함 - 쾌적한 환경을 조성하기 위해 시민의 교류 증대와 활동성 강화에 유용한 시설을 유치 또는 배치하고 지속적으로 유지·관리	-

17) 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 향후 개별지구 정비사업 시행 시 기존 수목의 현황을 조사, 공사 착공 전 기존 수목활용에 대한 구체적 계획을 제출하여 관련부서와 협의
- 준공협의 시 기존 수목 활용계획을 제대로 이행하였는지 확인할 수 있는 증빙자료 제출
- 기존 보호수, 수림대로 적절히 보호할 수 있도록 계획되었는지 협의

18) 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화 자원의 보전 및 활용계획

- 구역 내 옛길의 경우 도로확폭, 선형조정, 공공보행통로 등으로 계획
- 정비사업 시행 중 유물·유적이 발견될 경우 대지 내부 또는 인근 지역에 상시 개방되는 건축물 내에 역사·유물 전시 권장
- 관련사항은 서울시 문화재 위원회 심의를 통해 결정
- 향후 개별지구 정비사업 시행시 「서울도심기본계획」 등 상위계획에 따라 세부계획 수립

Ⅱ. 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정사항(안)

1. 지구단위계획구역 결정조서

가. 지구단위계획구역 결정 조서(신설)

구분	구역명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
			기 정	변 경	변경후		
신설	충무로1 도시정비형 재개발구역	중구 을지로3가 322-1 일대	-	증) 42,610.3	42,610.3	-	-

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	구역명	지정내용	지정사유
신설	충무로1 도시정비형 재개발구역	위치 : 중구 을지로3가 322-1 일대 면적 : 42,610.3㎡	◦ 도시정비형 재개발구역의 체계적이고 계획적인 관리를 위한 지구단위계획구역 결정

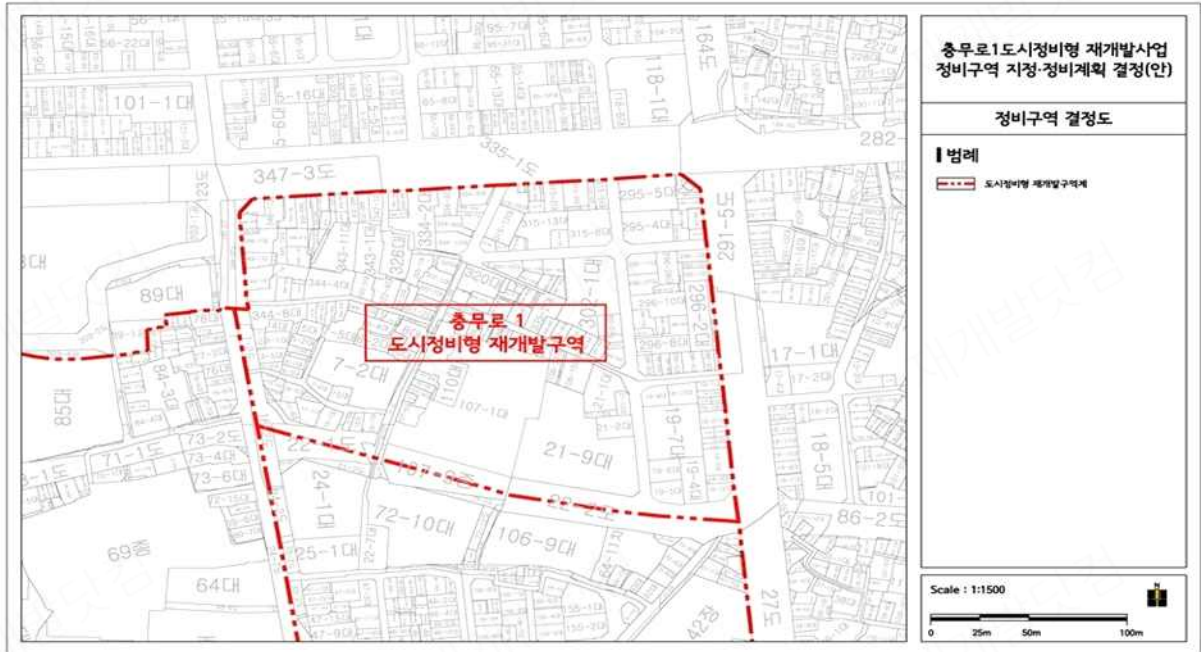
나. 지구단위계획구역 계획결정(안) : 공람도서 참조

- 관계도서 : 생략(중구청 도심정비과 열람장소에 비치)
- 기타사항
 - 공람 내용에 관하여 공고 시 생략되었거나 구체적인 내용은 열람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바라며, 해당 공람 내용은 도시계획위원회 심의 결과를 반영한 계획(안)으로 최종 결정·고시 이전까지 도시관리계획 결정 절차 이행 중 변경될 수 있습니다.
 - 기타 자세한 사항은 중구청 도심정비과(02-3396-5955)에 문의하시기 바랍니다.

Ⅲ. 결정도면

※ 첨부된 지형도면 등은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

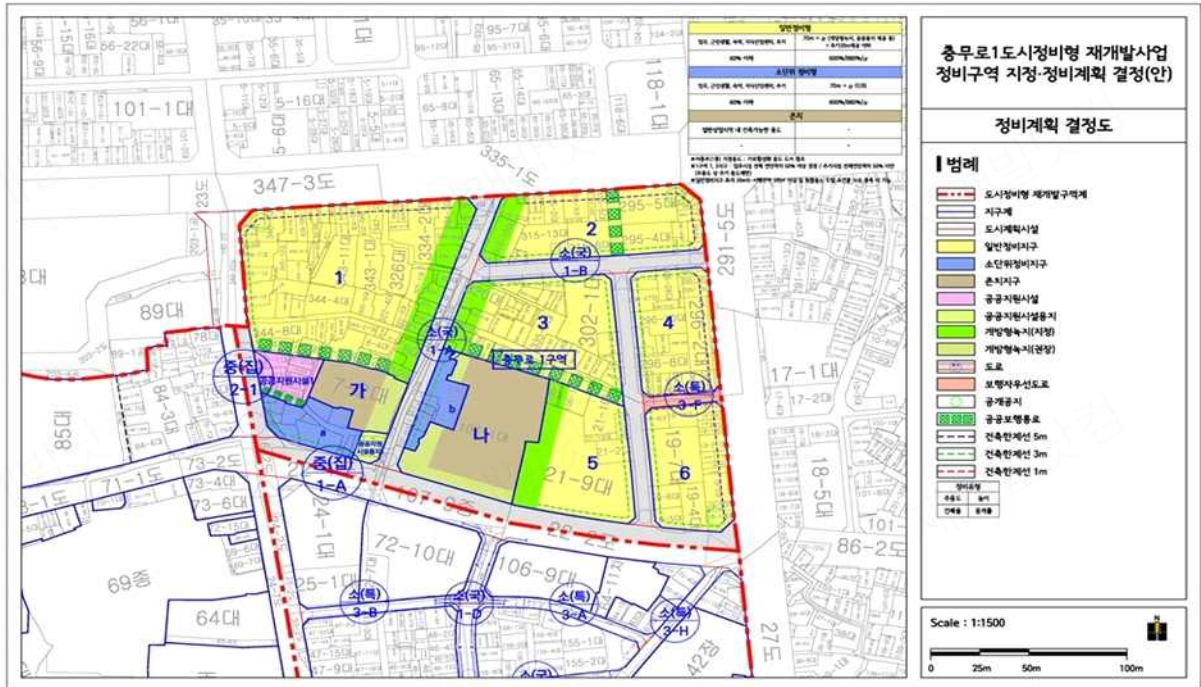
<정비구역 결정도(신설)>



<용도지역·지구 결정도(변경없음)>



<정비계획 결정도(신설)>



<지구단위계획구역 결정도(신설)>

