

7) 건축물의 건축시설에 관한 계획

가) 일반정비지구(완료, 시행지구)

구분	가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (층수, m)	비고
	명칭	면적(㎡)						
기정	1지구	1,545.7	무교동 96번지 일대	업무	46.43	689.35	15/5	완료지구
기정	2지구	1,668.5	무교동 77번지 일대	업무	44.9	641.5	15/4	완료지구
기정	3지구	6,827.9	무교동 63-1번지일대	업무	44~45	769이하	30/8	완료지구
기정	4지구	3,804.5	무교동 45번지일대	점포, 사무실	54.0	900.0	15/3	완료지구
기정	5지구	3,366.0	무교동 28번지일대	업무	-	-	-	미시행
변경	5지구	3,366.0	무교동 28번지일대	업무	60이하	600/800/α	90이하	일반 정비지구
기정	6지구	1,092.7	무교동 1번지일대	업무	50이하	739이하	15/4	완료지구
기정	7지구	983.0	무교동 10번지일대	업무	45.0이하	570.0이하	13/4	완료지구
기정	9지구	1,534.5	무교동 95번지	업무	52.3	653.7	40.4	완료지구
기정	10지구	2,004.0	무교동 19번지	-	-	-	-	존치지구
변경	10-2지구	862.0	무교동 20번지일대	업무	60이하	600/800/α	90이하	일반 정비지구
기정	11지구	1,370.0	태평로1가 29-1번지일대	-	-	-	-	존치지구
변경	11지구	1,370.0	태평로1가 29-1번지일대	업무	60이하	600/800/α	90이하	일반 정비지구
기정	12지구	6,728.7	태평로1가 25번지	업무	32.5이하	600이하	22/4	완료지구
기정	13지구	2,846.8	다동 39번지	업무	46.19이하	865.0이하	106.0	완료지구
기정	14지구	2,982.0	다동 33번지	업무	36.5~38	670~700	19/6	완료지구
기정	15지구	2,374.0	다동 169번지일대	-	-	-	-	미시행
변경	15지구	2,919.6	다동 169번지일대	업무	60이하	600/800/α	90이하	일반 정비지구
기정	16지구	2,796.5	다동 130번지일대	-	-	-	-	존치지구
변경	16지구	2,812.7	다동 130번지일대	업무	60이하	600/800/α	90이하	일반 정비지구
기정	17지구	2,796.5	다동 155번지	업무	60이하	1,000이하	100이하	완료지구
기정	18지구	1,589.1	다동 140번지	업무	39.0~40.5	475~498	12/6	완료지구
기정	19지구	2,881.2	다동 10번지	업무	43.5이하	640이하	71.0이하	완료지구

구분	가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (층수, m)	비고
	명칭	면적(㎡)						
기정	20지구	2,186.4	다동 70번지	업무	44.99	661.27	15/5	완료지구
기정	21지구	1,396.8	다동 94번지일대	업무	36~40	420~460	12/4	미준공
기정	25지구	2,114.7	다동 85번지	업무	49.38이하	760.0이하	67.7이하	완료지구
기정	26지구	1,473.8	다동 88번지	업무	47.8이하	750이하	15/4	완료지구
기정	27지구	1,280.8	다동 103번지	업무	42~46	630~670	15/6	완료지구
기정	28지구	1,138.6	다동 111번지	업무	41~45	610~670	15/5	완료지구
기정	29지구	2,103.6	을지로1가 16번지	업무	44.5	589	13/4	완료지구
기정	30지구	595.0	을지로1가 32번지일대	-	-	-	-	미시행
변경	30지구	595.0	을지로1가 32번지일대	업무	60이하	600/800/α	90이하	일반 정비지구
기정	31지구	1,936.5	을지로1가 42번지일대	업무	45	507.4	12/4	완료지구
기정	32지구	1,415.0	을지로1가 50번지일대	-	-	-	-	존치지구
변경	32지구	1,415.0	을지로1가 50번지일대	업무	60이하	600/800/α	90이하	일반 정비지구
기정	34지구	5,169.9	을지로1가 87번지일대	업무	34.6이하	640~642.7	21/6	완료지구
기정	35지구	3,518.8	을지로1가 101-1번지일대	업무	55이하	1,083이하	110이하	완료지구

※ 완료지구의 건축시설계획은 금회 결정사항이 아닌 단순 참고용임

※ 향후 완료지구의 리모델링 또는 신축 시 각 지구의 최종 정비계획 결정사항을 기정으로 보고 계획할 것

※ 5지구 : 개별 사업 시행시 건설회관의 역사적 가치성을 고려하여 보존 범위나 방안, 획지분할 등에 대한 세부사항을 면밀히 검토

※ 15, 16지구 등 : 기존 골목상권의 유치가 필요한 일반정비지구에 대해서는 저층부 개별 점포형태 조성 등 별도의 건축컨셉을 따르도록 하고, 기존 상권 세입자 재입점 동의를 의무적으로 첨부하여 기존 세입자가 원할 경우 우선적인 협상을 통해 재입점 할 수 있도록 유도

나) 소단위관리지구

구분	가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)						
기정	22지구	1,057.0	다동 97번지 일대	-	-	-	-	존치지구
변경	22-1지구	570.4	다동 97번지일대	-	80이하	600/-/α	30이하	소단위 관리지구
변경	22-2지구	353.3	다동 98-1번지일대	-	80이하	600/-/α	30이하	소단위 관리지구
변경	22-3지구	125.4	다동 98-2번지일대	-	80이하	600/-/α	30이하	소단위 관리지구

구분	가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)						
기정	23지구	1,330.0	다동 125번지 일대	-	-	-	-	미시행
변경	23-1지구	59.1	다동 127번지 일대	-	80이하	600/-/α	30이하	소단위 관리지구
변경	23-2지구	79.3	다동 126번지	-	80이하	600/-/α	30이하	소단위 관리지구
변경	23-3지구	181.5	다동 124-2번지 일대	-	80이하	600/-/α	30이하	소단위 관리지구
변경	23-4지구	151.2	다동 124-3번지 일대	-	80이하	600/-/α	30이하	소단위 관리지구
변경	23-5지구	211.9	다동 125번지 일대	-	80이하	600/-/α	30이하	소단위 관리지구
변경	23-6지구	143.5	다동 123-2번지	-	80이하	600/-/α	30이하	소단위 관리지구
변경	23-7지구	106.2	다동 123-1번지 일대	-	80이하	600/-/α	30이하	소단위 관리지구
변경	23-8지구	188.1	다동 121-2번지 일대	-	80이하	600/-/α	30이하	소단위 관리지구
변경	23-9지구	188.6	다동 123-7번지 일대	-	80이하	600/-/α	30이하	소단위 관리지구
변경	23-10지구	143.1	다동 123-6번지 일대	-	80이하	600/-/α	30이하	소단위 관리지구
변경	23-11지구	125.6	다동 121-4번지	-	80이하	600/-/α	30이하	소단위 관리지구
변경	23-12지구	282.4	다동 122-1번지 일대	-	80이하	600/-/α	30이하	소단위 관리지구
기정	24지구	1,353.0	다동 124번지 일대	-	-	-	-	미시행
변경	24-1지구	158.7	다동 121-3번지	-	80이하	600/-/α	30이하	소단위 관리지구
변경	24-2지구	275.4	다동 120번지	-	80이하	600/-/α	30이하	소단위 관리지구
변경	24-3지구	426.4	다동 117번지 일대	-	80이하	600/-/α	30이하	소단위 관리지구
변경	24-4지구	390.8	다동 115번지 일대	-	80이하	600/-/α	30이하	소단위 관리지구
변경	24-5지구	60.0	다동 116번지 일대	-	80이하	600/-/α	30이하	소단위 관리지구
변경	24-6지구	122.6	다동 114번지 일대	-	80이하	600/-/α	30이하	소단위 관리지구
신설	36-1지구	114.1	다동 141번지 일대	-	80이하	600/-/α	30이하	소단위 관리지구
신설	36-2지구	108.9	다동 142번지 일대	-	80이하	600/-/α	30이하	소단위 관리지구
신설	36-3지구	107.4	다동 143번지 일대	-	80이하	600/-/α	30이하	소단위 관리지구
신설	36-4지구	101.0	다동 144번지 일대	-	80이하	600/-/α	30이하	소단위 관리지구
신설	37지구	167.0	다동 182번지 일대	-	80이하	600/-/α	30이하	소단위 관리지구

※ 37지구(배전스테이션) : 배전스테이션 계획이 미진행될 경우, 해당부지와 인접 공공공지는 15지구로 편입
 ※ 37지구(배전스테이션부지)는 소단위관리지구로 결정하고 해당 기준을 따르되, 개별 건축허가 절차가 아닌 일반정비지구와 동일한 정비계획 변경절차를 통해 사업 진행

다) 보존지구(보전정비형)

구분	가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)						
기정	8지구	1,242.0	무교동 12-1번지 일대	-	-	-	-	미시행
변경	8지구	1,242.0	무교동 12-1번지 일대	업무	60.0이하	600/800/α	90.0이하	보존지구
기정	10지구	2,004.0	무교동 19번지	-	-	-	-	존치지구
변경	10-1지구	1,171.8	무교동 19번지	업무	60.0이하	600/800/α	90.0이하	보존지구
기정	33지구	2,016.0	을지로1가 63번지 일대	-	-	-	-	보존지구
변경	33지구	2,016.0	을지로1가 63번지 일대	업무	60.0이하	600/800/α	90.0이하	보존지구

8) 건축물의 배치·형태·외관 및 대지내 공지에 관한 계획

가) 건축물 배치에 관한 계획

<건축 한계선>

· 일반정비, 보존지구

- 가로활성화 및 보행자의 편의를 위해 간선도로변 대지경계선에서 3m계획
- 세종대로변 대지경계선에서 20m, 청계천로변 대지경계선에서 10m 계획
(※ 청계천로변 : 대지여건 등을 고려 위원회 심의를 통해 일부 완화가능)
- 보행자전용도로변(15,16지구 사이) 및 16지구 동측 1m 계획

· 소단위정비지구

- 집산기능을 하는 도로변 대지경계선에서 1m계획
- 간선기능을 하는 도로변 대지경계선에서 3m계획

· 소단위관리지구 : 건축선 미적용

구분	적용지역	계획내용	비고
건축 한계선	일반정비지구	· 세종대로변 : 20m (『국가상징거리 조성사업 종합계획』, 국가건축정책위원회, 2010) · 청계천로변 : 10m	-
	보존지구 (보전정비형)	· 을지로, 남대문로, 남대문로9길, 무교로, 세종대로20길, 세종대로22길, 다동길, · 을지로1길, 을지로3길 : 3m · 보행자전용도로변(15,16지구 사이), 16지구 동측 : 1m	
	소단위 정비지구	· 집산기능을 하는 도로변 : 1m · 간선기능을 하는 도로변 : 3m	-

나) 대지내 공지에 관한 계획

구 분	적용지역	계 획 내 용	비 고
공개공지	일반정비지구	· 조성규모 및 설치기준 - 서울시 건축조례 제30조에 따름 · 조성위치 - 보행결절점 및 간선가로변	-
	소단위정비지구		

다) 건축물 형태 및 외관

(1) 규제사항

구 분	적용지역	계 획 내 용	비 고
건축물 외부형태	구역전체	· 옥탑층 노출금지 · 물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설 외부노출 금지	-
건축물 방향성	구역전체	· 대지가 접하는 전면도로에 건축물의 주된 벽면 및 출입구가 접하도록 배치하여 가능한 전면도로와 건축물의 방향이 일치하도록 배치	-
저층부 외관	구역전체	· 보행친화적인 저층부가 형성될 수 있도록 재료, 색채를 이용한 시각분절(3층이하 저층부 분리) · 저층부 개방형 입면 조성	-
진입구 처리	구역전체	· 건축물 주 출입구는 보도와 단차를 두지 않도록 함 · 접근로에는 가로등, 간판, 이동식화분 등 보행장애물을 설치하지 않도록 함	-
재료 및 색채	구역전체	· 반사성 재료 사용금지(금속, 타일, 반사유리) · 외벽면 전체 페인트 마감 금지	-

(2) 권장사항

구 분	적용지역	계 획 내 용	비 고
건축물 외부형태	구역전체	· 안정감 있는 분위기와 조화할 수 있는 재질 및 색채 권장 · 목재나 석재 등 천연 그대로의 재료사용 권장 · 저층부의 경우 재질감이 느껴지는 소재사용 권장	-

9) 리모델링 활성화구역에 관한 계획

가) 소단위관리지구 전체에 적용

- 소단위관리지구에 대하여는 건축법 시행규칙 제2조의4에 따른 리모델링활성화구역으로 지정
- 2025 서울시 도시환경정비기본계획 및 시행지침의 기준에 따라 건축위원회를 통하여 건폐율, 용적률, 공개공지 및 조정, 높이제한 등 기준완화 및 기존 건축물 연면적의 30% 증축가능

구 분	적용지역	계 획 내 용	비고
소단위 관리지구	22-1 ~ 22-3지구	다동 97번지 일대	건축심의를 통해 기준완화
	23-1 ~ 23-12지구	다동 127번지 일대	
	24-1 ~ 24-6지구	다동 121-3번지 일대	
	36-1 ~ 36-4지구	다동 141번지일대	
	37지구	다동 182번지 일대	

10) 정비기반시설 부담 및 설치에 관한 계획

- 기존 3개구역의 통합 부담률을 재산정하여 적용
 - 기결정 : 12.6%, 다동구역 : 30.2%, 을지로1가구역 : 3.0%
 - ▶ 금회변경 : 11.84%이상(완료지구의 신축 시에는 4.40%이상 부담)
- 금회 변경되는 부담률은 구역 내 순수 토지부담을 원칙
- 현금 또는 건축물부담은 평균부담률을 초과할 경우에만 가능
- 토지우선부담이 원칙이나, 불가피한 경우 위원회 심의를 통해 조정가능
 - ※ 일반정비·소단위정비·보존지구는 정비사업시행 시 정비기반시설 부담 의무
 - ※ 소단위관리지구는 원칙적으로 제외하나 획지별 필요에 따라 기반시설부담 가능
 - ※ 미준공된 21지구는 향후 신축시 당초 부담 결정되었던 기반시설 미부담분과 함께 4.4%(완료지구 신축 기준)를 추가로 부담

11) 정비계획변경(안)도

< 정비계획결정도 (기정) >



< 정비계획결정도 (변경) >



다. 기 타

- 1) 공람기간 : 2021.12.29. ~ 2022.01.28. (30일간)
- 2) 공람 및 의견서 제출 장소
- 서울특별시 중구청 도심재생과 6층 (☎02-3396-5774)
- 3) 관계서류 : 생략(공람장소 비치 도서와 같음)