서울특별시고시 제2021 - 79호

을지로2가 도시정비형 재개발구역 정비계획 결정(변경) 및 지형도면 고시
- 제 1 · 3 · 6 · 18지구 정비계획 결정(변경) 포함 -

건설부고시 제123호(’ 77.6.29)로 도시정비형 재개발구역 지정 · 고시되고 건교부고시 제257호(’ 78.9.5)호 정비계획 결정 · 고시된 서울특별시 중구 삼각동, 수하동, 장교동 일대 을지로2가 도시정비형 재개발구역에 대해, 서울특별시고시 제2016-247호(’ 16.8.11)로 고시한 「2025 서울특별시 도시 · 주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)」에 적합하게 정비계획을 수립(변경)하여, 2020년 제16차 서울특별시 도시계획위원회(’ 20.12.2.) 심의 등을 거쳐 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 따라 정비계획 변경 결정 · 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 2월 15일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 도시정비형 재개발구역 지정 조서

구분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	을지로2가 도시정비형 재개발구역	중구 삼각동, 수하동, 장교동 일대	85,782.3	-	85,782.3	건설부고시 제123호(’ 77.6.29)

2. 지구 지정(변경) 조서

구분	구역명	지구명	위 치	사업시행지구 면적(㎡)	사업계획내역(㎡)		최초 결정일	비 고
					획지면적	공공시설 부담면적		
합 계				85,782.3	64,445.0	17,104.7	-	-
기정	을지로2가	1	삼각동 66-1일대	6,619.6	6,619.6	-	건설부고시 제123호(‘77.6.29)	존치지구
기정	을지로2가	3	삼각동 56-1일대	1,124.7	1,124.7	-	건설부고시 제123호(‘77.6.29)	미시행
기정	을지로2가	6	삼각동 117	1,798.2	1,388.7	409.5	건설부고시 제123호(‘77.6.29)	완료
기정	을지로2가	18	삼각동 36-2일대	714.0	714.0	-	건설부고시 제123호(‘77.6.29)	미시행
변경	을지로2가	1 · 3 · 6 · 18	삼각동 66-1일대	13,711.2	11,096.9	2,614.3	-	보전정비형

구분	구역명	지구명	위 치	사업시행지구 면적(㎡)	사업계획내역(㎡)		최초 결정일	비 고
					획지면적	공공시설 부담면적		
변경	을지로2가	1-2	삼각동 79-1일대	617.0	617.0	-	-	시행지구
기정	을지로2가	2	삼각동 93일대	3,473.7	3,473.7	-	건설부고시 제123호('77.6.29)	보존지구
변경	을지로2가	2	남대문로1가 19일대	2,079.0	2,079.0	-	-	보전정비형
기정	을지로2가	5	수하동 67	13,049.0	9,097.3	3,951.7	건설부고시 제123호('77.6.29)	완료
기정	을지로2가	8	을지로2가 15일대	2,403.1	1,725.6	677.5	서울시고시 제1996-220호 ('77.6.29)	완료
기정	을지로2가	9	삼각동 115일대	1,477.4	1,477.4	-	건설부고시 제123호('77.6.29)	존치지구
변경	을지로2가	18-1	남대문로1가 20일대	105.0	105.0	-	-	소단위 관리지구
변경	을지로2가	18-2	남대문로1가 21일대	82.3	82.3	-	-	소단위 관리지구
변경	을지로2가	18-3	남대문로1가 22-1일대	114.6	114.6	-	-	소단위 관리지구
변경	을지로2가	18-4	남대문로1가 22-8일대	62.0	62.0	-	-	소단위 관리지구
변경	을지로2가	18-5	남대문로1가 22-10	156.4	156.4	-	-	소단위 관리지구
변경	을지로2가	19-1	삼각동 113	212.5	212.5	-	-	소단위 관리지구
변경	을지로2가	19-2	삼각동 112	96.7	96.7	-	-	소단위 관리지구
변경	을지로2가	19-3	삼각동 115	573.2	573.2	-	-	소단위 관리지구
변경	을지로2가	19-4	삼각동 111-3	154.5	154.5	-	-	소단위 관리지구
기정	을지로2가	10	을지로2가 6일대	4,854.6	4,006.0	848.6	건설부고시 제123호('77.6.29)	완료
기정	을지로2가	11	을지로2가 9-10일대	1,875.6	1,875.6	-	건설부고시 제123호('77.6.29)	존치지구
변경	을지로2가	11	을지로2가 9-10일대	1,875.6	1,875.6	-	-	시행지구
기정	을지로2가	12	수하동 66	5,089.8	3,749.4	1,340.4	건설부고시 제123호('77.6.29)	완료
기정	을지로2가	15	을지로2가 11	7,678.1	5,914.4	1,763.7	건설부고시 제123호('77.6.29)	완료
기정	을지로2가	16	장교동 1	19,438.0	15,333.5	4,104.5	건설부고시 제123호('77.6.29)	완료

구분	구역명	지구명	위 치	사업시행지구 면적(㎡)	사업계획내역(㎡)		최초 결정일	비 고
					획지면적	공공시설 부담면적		
기정	을지로2가	17	삼각동 36-2	8,543.2	6,739.2	1,804.0	건설부고시 제123호('77.6.29)	완료
신설	을지로2가	20-1	수하동 65-1	253.5	253.5	-	-	소단위 관리지구
신설	을지로2가	20-2	수하동 50-9일대	140.1	140.1	-	-	소단위 관리지구
신설	을지로2가	20-3	수하동 40-2일대	260.3	260.3	-	-	소단위 관리지구
계획기반시설 중 기존 국공유지				4,232.6	-	-	-	-

■ 지구 지정(변경) 사유서

구분	지구명		위 치	변경내용	변경사유	비고
	변경전	변경후				
변경	1지구 3지구 6지구 18지구	1·3·6·18지구 1-2지구	삼각동 66-1일대	· 지구계(통합) 및 정비유형의 변경 - 존치지구→보존지구(보전정비형) 및 시행지구로 전환	· 1·3·6·18지구 정비계획안의 반영 및 토지 소유관계등을 고려하여 지구계 조정	-
변경	2지구	2지구	남대문로1가 19일대	· 지구계 변경 - 면적 : 3,473.7㎡→2,079.0㎡	· 1·3·6·18지구 정비계획안의 반영 및 토지 소유관계등을 고려하여 지구계 조정	-
변경	9지구	18-1~18-5, 19-1~19-4 지구	남대문로1가 20일대	· 존치지구 → 소단위관리지구 전환	· 획지형상 및 도로 등 현황여건을 고려하여 기존 존치지구를 소단위관리지구로 전환	-
변경	11지구	11지구	남대문로5가 544일대	· 정비유형의 변경 - 존치지구 ⇒ 일반정비지구	· 2025 기본계획상 재생관리지침에 따라 존치지구를 시행지구로 전환	-
신설	-	20-1~20-3 지구	수하동 65-1일대	· 소단위관리지구 신설	· 획지형상 및 도로 등 현황여건을 고려하여 기존 기반시설부지를 소단위관리지구로 전환	-

Ⅱ. 정비계획 결정(변경)

1. 토지이용계획(변경)

구 분			면 적(㎡)				구성비 (%)	비 고
			기 정	증 감	변 경			
합 계			85,782.3	-	85,782.3		100.0	-
정비기반 시설 등	소 계		22,543.2	감) 1,205.9	21,337.3		24.8	-
	도 로		12,760.2	증) 2,549.8	15,310.0		17.8	-
	공 원		3,065.2	증) 251.3	3,316.5		3.9	-
	녹 지		590.6	감) 118.5	472.1		0.5	-
	공공공지		3,087.4	감) 2,082.2	1,005.2		1.2	-
	공공청사		-	증) 1,233.5	1,233.5		1.4	-
기결정 기반시설부지			3,039.8	감) 3,039.8	-		-	
획지	소 계		63,239.1	증) 1,205.9	64,445.0		75.2	-
	일반 정비형	3지구	1,124.7	감) 1,124.7	-		-	-
		5지구	9,097.3	-	9,097.3		-	-
		6지구	1,388.7	감) 1,388.7	-		-	-
		8지구	1,725.6	-	1,725.6		-	-
		10지구	4,006.0	-	4,006.0		-	-
		11지구	-	증) 1,875.6	1,875.6		-	-
		12지구	3,749.4	-	3,749.4		-	-
		15지구	5,914.4	-	5,914.4		-	-
		16지구	15,333.5	-	15,333.5		-	-
		17지구	6,739.2	-	6,739.2		-	-
		18지구	714.0	감) 714.0	-		-	-
		1-2지구	-	증) 617.0	617.0		-	-
	소단위 관리지구	-	-	증) 1,557.2	18-1지구	105.0	-	-
					18-2지구	82.3	-	-
					18-3지구	114.6	-	-
					18-4지구	62.0	-	-
					18-5지구	156.4	-	-
					19-1지구	212.5	-	-
					19-2지구	96.7	-	-
					19-3지구	573.2	-	-
					19-4지구	154.5	-	-
		-	-	증) 653.9	20-1지구	253.5	-	-
					20-2지구	140.1	-	-
					20-3지구	260.3	-	-
	존치지구	1지구	6,619.6	감) 6,619.6	-		-	-
		11지구	1,875.6	감) 1,875.6	-		-	-
	보존지구 (보전정비형)	2지구	3,473.7	감) 2,079.0	2,079.0		-	-
		9지구	1,477.4	감) 1,477.4	-		-	-
		1·3·6·18지구	-	증) 11,096.9	11,096.9		-	-

2. 용도지역 · 지구에 결정(변경) 조서 : 변경없음

가. 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	85,782.3	-	85,782.3	100.0	-
일반상업지역	85,782.3	-	85,782.3	100.0	

나. 용도지구 결정(변경) 조서 : 변경없음

1) 방화지구 : 변경없음

구분	도면표시 번 호	지구명	위 치	면적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	-	방화지구	종로구 종로2가 및 3가, 관철동, 관수동, 중구 남대문로1가, 삼각동, 수하동, 장교동, 수표동, 입정동, 을지로2가 및 3가 각 일부지역	320,000.0	-	-

2) 개발진흥지구 : 변경없음

구분	도면표시 번 호	지구명	위 치	면적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	-	특정개발 진흥지구	중구 삼각동 50-1 일대	281,330.7	-	-

3. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모			폭원 (m)	기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호									
기정	중로	2	196	15	집산 도로	일반 도로	192	수하동 1-1	을지로2가 41-3	-	서울시고시 제729호 (1984.12.7)	-
기정	중로	2	224	15	집산 도로	일반 (지하) 도로	237 (155)	삼각동 51	을지로2가 18-2	-	서울시고시 제1996-220호 (1996.8.9)	-
기정	중로	3	1	12 ~13.5	집산 도로	일반 도로	5,390	세종로 광장	고산자로	청계천	서울시고시 제130호 (2003.5.28)	-
기정	중로	3	43	12	집산 도로	일반 도로	128	장교동 72-2	을지로2가 74	-	서울시고시 제729호 (1984.12.7)	-
기정	소로	2	1	8	집산 도로	일반 도로	125	남대문로1가 25-1	을지로2가 10	-	서울시고시 제729호 (1984.12.7)	-
기정	소로	2	3	8	집산 도로	일반 도로	100	을지로2가 13-2	을지로2가 32-2	-	서울시고시 제729호 (1984.12.7)	-
신설	중로	3	44	14	집산 도로	일반 도로	165	남대문로1가 22-4	삼각동 27-2	-	-	-
신설	소로	2	4	8	집산 도로	일반 도로	45	삼각동 112	삼각동 111-4	-	-	-
신설	소로	3	1	4	집산 도로	일반 도로	41	남대문로1가 48-7	삼각동 112	-	-	-
신설	소로	3	2	4	집산 도로	일반 도로	55	삼각동 113	남대문로1가 22-12	-	-	-
폐지	중로	2	195	15	집산 도로	일반 도로	131	남대문로1가 20	수하동 39-2	-	서울시고시 제1996-220호 (1996.8.9)	-
폐지	중로	3	223	12	집산 도로	일반 도로	105	삼각동 50-1	수하동 36-1	-	서울시고시 제729호 (1984.12.7)	-

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로 3-44	· 중로 신설 - 폭원 : 14m - 연장 : 165m	· 기존 획지형상 및 도로 등 현황여건을 감안한 소단위관리지구의 전환에 따른 도로 신설
-	소로 2-4	· 중로 신설 - 폭원 : 8m - 연장 : 45m	
-	소로 3-1	· 중로 신설 - 폭원 : 4m - 연장 : 41m	
-	소로 3-2	· 중로 신설 - 폭원 : 4m - 연장 : 55m	
중로 2-195	-	· 중로 폐지 - 폭원 : 15m - 연장 : 131m	· 소단위관리지구 전환에 따른 폐지
중로 3-223	-	· 도로 폐지 - 폭원 : 12m - 연장 : 105m	· 1·3·6·18지구 통합에 따른 폐지

나. 공간시설

1) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
계					3,065.2	감) 251.3	3,316.5	-	-
기정	③	공원	역사공원	삼각동 7-1일대	2,105.7	감) 2,105.7	-	서울시고시 제2006-211호 (2006.6.15.)	-
변경	①	공원	역사공원	삼각동 118일대	-	증) 3,316.5	3,316.5	-	-
폐지	①	공원	소공원1	수하동 63일대	684.5	감) 684.5	-	서울시고시 제2006-211호 (2006.6.15.)	-
폐지	②	공원	소공원2	삼각동 111-4일대	275.0	감) 275.0	-	서울시고시 제2006-211호 (2006.6.15.)	-

■ 공원 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공원	· 역사공원 변경 - 면적 2,105.7㎡ → 3,316.5㎡ (증 1,210.8㎡)	· 기존 역사공원과 접하고 있는 공공공지③을 현황여건을 고려하여 역사공원으로 추가 편입
①	공원	· 소공원 폐지	· 현황여건을 고려하여 공원 폐지 후 공공공지 및 소단위관리지구로 전환
②	공원	· 소공원 폐지	· 현황여건을 고려하여 공원 폐지 후 공공청사로 전환

2) 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	증 감	변 경		
계				3,087.4	감) 2,078.2	1,005.2	-	-
신설	①	공공공지	남대문로1가 22-12일대	-	증) 203.8	203.8	-	-
신설	②	공공공지	삼각동 111-1일대	-	증) 171.3	171.3	-	-
신설	③	공공공지	수하동 68-1일대	-	증) 428.3	428.3	-	-
신설	④	공공공지	수하동 39-2일대	-	증) 201.8	201.8	-	-
폐지	①	공공공지	삼각동 110-3일대	1,223.4	감) 1,223.4	-	서울시고시 제2006-211호 (2006.6.15.)	-
폐지	②	공공공지	삼각동 6일대	653.2	감) 653.2	-	서울시고시 제2006-211호 (2006.6.15.)	-
폐지	③	공공공지	삼각동 6일대	1,210.8	감) 1,210.8	-	서울시고시 제2006-211호 (2006.6.15.)	-

■ 공공공지 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공공지	· 공공공지 신설	· 현황여건을 고려하여 기결정 획지를 공공공지로 전환
②	공공공지	· 공공공지 신설	· 현황여건을 고려하여 기결정 도로 부지를 공공공지로 전환
③	공공공지	· 공공공지 신설	· 현황여건을 고려하여 기결정 공원 부지 일부를 공공공지로 전환
④	공공공지	· 공공공지 신설	· 현황여건을 고려하여 기결정 도로 부지를 공공공지로 전환
①	공공공지	· 공공공지 폐지	· 현황여건을 고려하여 기결정 공공공지를 도로로 전환
②	공공공지	· 공공공지 폐지	· 현황여건을 고려하여 기결정 공공공지를 도로로 전환
③	공공공지	· 공공공지 폐지	· 현황여건을 고려하여 기결정 공공공지를 공원으로 전환

3) 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
계					860.5	감) 388.4	472.1	-	-
기정	②	녹지	연결녹지	을지로2가 12-4일대	472.1	-	472.1	서울시고시 제472호 (1984.8.9.)	-
폐지	①	녹지	연결녹지	삼각동 35일대	388.4	감) 388.4	-	서울시고시 제1996-220호 (1996.8.9.)	-

■ 녹지 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	연결녹지	· 연결녹지 폐지	· 1·3·6·18지구 정비계획을 반영하여 폐지

나. 공공·문화체육시설

1) 공공청사 결정 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	증 감	변 경		
신설	①	공공청사	삼각동 111-5일대	-	증) 1,233.5	1,233.5	-	-

2) 공공청사의 건폐율, 용적률, 높이 계획

건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비 고
60이하	600이하	90이하	-

※ 상업지역의 건폐율, 용적률 적용

■ 공공청사 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	· 위치 : 삼각동 111-5일대 · 면적 : 1,233.5㎡	· 공공청사 도입을 위해 도로 및 소공원② 일부를 전환 · 1·3·6·18지구에서 정비사업 시행시 부담

4. 지구의 규모와 조성에 관한 계획

구 분	적 용 대 상	계획내용
일반정비지구	· 1-2, 5, 8, 10, 11, 12, 15, 16, 17지구	기결정 획지계획 유지
소단위정비지구	-	660~1,000㎡이하
소단위관리지구	· 18-1~18-5, 19-1~19-4 20-1~20-3지구	660㎡이하
보존지구 (보전정비형)	· 1·3·6·18, 2지구	기결정 획지계획 유지

※ 소단위관리지구 및 소단위정비지구는 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비계획변경을 통해 소단위정비지구 또는 일반정비지구로 전환 가능
※ 존치지구는 주민제안시 정비계획변경 절차를 통해 일반정비지구로의 전환 가능

5. 건축물의 용도에 관한 계획

가. 일반정비지구

구 분	지 구	주용도	비 고
①	· 5, 8, 10, 12, 15, 16, 17지구	업무	완료지구
②	· 1-2, 11지구	업무	시행지구

※ 「2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 상 도심핵지역 주용도 : 업무, 숙박, 문화/집회, 주거(상징가로변 주거용도 불가)
※ 「2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 변경고시 사항(서울시고시 제2019-343호) 적용가능 : 도심부 주거비율 완화 등

나. 소단위정비·소단위관리지구

1) 불허용도계획 : 결정도서 참조
   · 관련법상 일반상업지역에서의 건축제한용도 반영

2) 권장용도계획 : 결정도서 참조
   · 일반상업지역내 도입가능한 용도 중 주용도 선택적 적용가능
   · 저층부는 가로활성화 용도로 지정하고, 전층 권장용도 계획을 통해 계획적 개발 유도

구분	지 구	주용도	지정용도(저층)	권장용도(전층)	비고
①	소단위정비지구	일반상업지역내 건축가능한 용도	가로활성화용도 (1종·2종근린생활시설)	· 상업지역 내 허용용도	-
②	소단위관리지구				

※ 가로활성화용도
- 「건축법 시행령」 별표1 제1·2종근린생활시설에 해당하는 용도 : 저층부 상업시설 + 전시시설 등
- 저층부 상업시설 : 의류, 잡화, 서적, 음반 등 소매점이나 카페, 식당 등 상업용도
- 전시시설 등 : 갤러리, 미디어아트, 체험형 스튜디오, 기업홍보관(공공에게 개방 가능), 정보안내소 등
- 사무실, 자동차판매점, 금융업소 등 상업가로의 분위기를 훼손하는 용도는 제외

※ 권장용도 : 상업지역 내 허용용도
※ 「2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 변경고시 사항(서울시고시 제2019-343호) 적용가능 : 도심부 주거비율 완화 등

다) 보존지구(보전정비형)

구 분	지 구	주 용 도	비 고
①	· 2지구	업무	보존지구 (보전정비형)
②	· 1·3·6·18지구	업무	

6. 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 계획

가. 건폐율에 관한 계획

구 분	지 구 명	위 치	건폐율	비 고
일반정비지구	5, 8, 10, 12, 15, 16, 17지구	-	60%이하 (심의통해 완화가능)	완료지구
	1-2, 11지구	-		시행지구
소단위정비지구	-	-	5층이하 : 80% 5층초과 : 60%	-
소단위관리지구	18-1~18-5, 19-1~19-4, 20-1~20-3지구	-	80%이하	-
보존지구 (보전정비형)	1·3·6·18, 2지구	-	60%이하 (심의통해 완화가능)	-

※ 1·3·6·18지구는 광통관 앙각규제 및 근현대 건축자산 지정에 따른 개발 제한으로 전폐율 70%로 적용(심의통해 완화)

나. 용적률에 관한 계획

구 분	지 구 명	위 치	용적률(%)			비 고
			기준	허용	상한	
일반정비지구	5, 8, 10, 12, 15, 16, 17지구	-	600	800	α	완료지구
	1-2, 11지구	-				시행지구
소단위정비지구	-	-	600	800	α	-
소단위관리지구	18-1~18-5, 19-1~19-4, 20-1~20-3지구	-	600	-	α	-
보존지구 (보전정비형)	1·3·6·18, 2지구	-	600	800	α	-

다. 높이에 관한 계획

구 분	지 구 명	위 치	높 이	비 고
일반정비지구	5, 8, 10, 12, 15, 16, 17지구	-	90m이하	완료지구
	1-2, 11지구	-		시행지구
소단위정비지구	-	-	50m이하	-
소단위관리지구	18-1~18-5, 19-1~19-4, 20-1~20-3지구	-	30m이하	-
보존지구 (보전정비형)	1·3·6·18, 2지구	-	90m이하	-

※ 단, 소단위정비지구는 간선변(20m이상)등 접도 및 구역별 여건에 따라 심의를 통해 70m이하까지 가능

7. 건축물의 건축시설에 관한 계획

가. 일반정비지구(완료, 시행지구)

구분	가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)						
기정	1	6,619.6	삼각동 66-1일대	-	-	-	-	존치지구
변경	1-2	617.0	삼각동 79-1일대	-1)	60이하	600/800/α	90이하	시행지구
기정	5	9,097.3	수하동 67	업무	56이하	1,180이하	148이하	완료지구
기정	8	1,725.6	을지로2가 15일대	업무	59이하	1,000이하	110이하	완료지구
기정	10	4,006.0	을지로2가 6외 3	업무	39.57	576.63	62.78	완료지구
기정	11	1,875.6	을지로2가 9	-	-	-	-	존치지구
변경	11	1,875.6	을지로2가 9	-1)	60이하	600/800/α	90m이하	시행지구
기정	12	3,749.4	수하동 66	업무	59이하	1,000이하	130.5이하	완료지구
기정	15	5,914.4	을지로2가 11	업무	36.89	1,025.23	148.72	완료지구
기정	16	15,335.5	장교동 1	업무	38	667	-	완료지구
기정	17	6,739.2	을지로2가 50	업무	36	660	-	완료지구

1) 주용도는 「2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 상 도심핵지역 주용도 가능
- 업무, 숙박, 문화/집회, 주거(상징가로변 주거용도 불가)

나. 소단위관리지구

구분	가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)						
기정	9	1,477.4	삼각동 115일대	업무	-	-	-	존치지구
변경	18-1	105.1	남대문로1가 20일대	-	80이하	600/-/α	30이하	-
변경	18-2	82.3	남대문로1가 21일대	-	80이하	600/-/α	30이하	-
변경	18-3	114.6	남대문로1가 22-1일대	-	80이하	600/-/α	30이하	-
변경	18-4	62.0	남대문로1가 22-8일대	-	80이하	600/-/α	30이하	-
변경	18-5	156.4	남대문로1가 22-10	-	80이하	600/-/α	30이하	-
변경	19-1	212.5	삼각동 113	-	80이하	600/-/α	30이하	-
변경	19-2	96.7	삼각동 112	-	80이하	600/-/α	30이하	-
변경	19-3	573.2	삼각동 115	-	80이하	600/-/α	30이하	-
변경	19-4	154.5	삼각동 111-3	-	80이하	600/-/α	30이하	-
신설	20-1	253.5	수하동 65-1	-	80이하	600/-/α	30이하	-
신설	20-2	140.1	수하동 50-9일대	-	80이하	600/-/α	30이하	-
신설	20-3	206.3	수하동 40-2일대	-	80이하	600/-/α	30이하	-

다. 보존지구(보전정비형)

구분	가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)						
기정	1	6,619.6	삼각동 66-1일대	-	-	-	-	존치지구
기정	3	1,124.7	삼각동 56-1일대	-	-	-	-	미시행
기정	6	1,388.7	삼각동 117	업무	39.96	923.89	94.6	완료지구
기정	18	714.0	삼각동 36-2일대	-	-	-	-	미시행
변경	1·3·6·18	11,096.9	삼각동 66-1일대	업무	70이하	965.0이하	90이하	보존지구 (보전정비형)
기정	2	3,473.7	삼각동 93일대	-	-	-	-	보존지구 (보전정비형)
변경	2	2,079.0	남대문로1가 19일대	업무	80이하	600/800/α	90이하	보존지구 (보전정비형)

※ 1·3·6·18지구 정비계획 변경 반영
⇒ 건폐율 70%이하, 용적률 965.0%이하, 높이 90m이하

■ 제1 · 3 · 6 · 18지구 건축시설에 관한 계획

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	층수 (지상/지하)	비고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)							
기정	을지로2가구역 제1지구	6,619.6	-	6,619.6	삼각동 66-1일대	-	-	-	-	-	-
기정	을지로2가구역 제3지구	1,124.7	-	1,124.7	삼각동 56-1일대	-	-	-	-	-	-
기정	을지로2가구역 제6지구	1,798.2	-	1,388.7	삼각동 117	업무	39.96	923.89	94.6	-	-
기정	을지로2가구역 제18지구	714.0	-	714.0	삼각동 36-2일대	-	-	-	-	-	-
변경	을지로2가구역 제1 · 3 · 6 · 18지구	13,711.2	-	11,096.9	삼각동 66-1일대	업무	70이하	965.0이하	90이하	20/6이하	-

건축물 용적률 완화에 관한 계획

· 용적률 : 965.0%이하 적용
① 기준용적률 : 600.0%
② 허용용적률 : 200.0%

목 적	인센티브 완화 요건		산정방식	완화량
친환경개발	녹색건축물 인증(그린 1등급)		기준등급 준수시 허용용적률 총량의1/2부여	100%
	건축물에너지소비총량제(240(kWh/㎡ · y이하)			
	신재생에너지 이용시설(11%이상)			
역사보전	역사적 가치가 있는 건축물(시설물 포함) 및 지역 유래 등 스토리텔링을 위한 전시공간유치 등 위원회에서 보전가치가 있다고 인정하는 경우		정률부여	48.7%
보행가로 활성화	저층부 가로활성화	재생관리지침에 따라 가로활성화 용도 도입시	정량부여	30%
	공공보행통로	재생관리지침에 따라 적합하게 조성시	정률부여	30%

③ 상한용적률 : 165.8%

구 분	내 용
기반시설부담 내용	기반시설(도로, 공공공지), 공공청사부지 기부채납
인센티브 산식	800(%) × {1+(1.3× α)} ※ α토지=토지부담면적/(시행면적-토지부담면적)
적용내용	800(%) × {1+(1.3×0.1594)} = 965.8%
완화량	165.8%

건축물의 건축선에 관한 계획

· 건축한계선 : 청계천로변 10m, 중로2-224(대상지 동측)변 3m, 대상지 남대문로변 3m, 2지구 북동측(대상지 남측)변 1m
※ 구(舊) 광교빌딩은 근현대건축자산 지정에 따라 저층부 파사드 보존

· 고층부 벽면한계선 : 청계천로변 4층 초과 15m
※ 구(舊) 광교빌딩은 근현대건축자산 지정에 따라 10m로 계획

건축물 용도에 관한 계획

· 지정용도 : 저층부 가로활성화용도 [근린생활시설(소매점, 휴게음식점, 일반음식점 등)]

기타사항에 관한 계획

· 대지내 공지 : 청계천로변, 중로3-44(대상지 남측)변 공개공지 및 대지내 조경 배치

8. 건축물의 배치 · 형태 · 외관 및 대지내 공지에 관한 계획

가. 건축물 배치에 관한 계획

<건축한계선>

· 청계천로변 : 청계천변 가로활성화를 위해 10m 계획

· 일반정비, 보존지구 : 가로활성화 및 보행자의 편의를 위해 간선도로변 대지경계선에서 3m 계획(2지구 남측변 : 대지경계선에서 1m 계획)

· 소단위정비지구

– 집산기능을 하는 도로변 대지경계선에서 1m 계획

– 간선기능을 하는 도로변 대지경계선에서 3m 계획

· 소단위관리지구 : 대지경계선에서 1m 계획 (19–3지구 중로3–44변 : 대지경계선에서 3m 계획)

· 공공청사 : 중로3–44변 3m, 소로2–4변 1m 계획

<고층부 벽면한계선>

· 청계천로변 4층 초과의 건축물은 대지경계선에서 15m 지정 (1 · 3 · 6 · 18지구 구(舊) 광교빌딩은 근현대건축자산 지정에 따라 10m로 계획)

구 분	적용지역	계 획 내 용	비고
건축한계선	일반정비지구	· 청계천로변 : 대지경계선에서 10m · 남대문로, 을지로, 삼일대로, 중로3–44, 중로2–224, 중로2–196, 중로3–43, 소로2–1, 소로2–3, : 대지경계선에서 3m ※ 구(舊) 광교빌딩은 근현대건축자산 지정에 따라 저층부 파사드 보존 ※ 2지구 남측변 : 대지경계선에서 1m	–
	보존지구 (보전정비형)		
	소단위 정비지구	· 집산기능을 하는 도로변 : 1m지정 · 간선기능을 하는 도로변 : 3m지정	–
	소단위 관리지구	· 대지경계선에서 1m · 19–3지구 : 남대문로10길변 대지경계선에서 3m	
	공공청사	· 중로3–44변 : 대지경계선에서 3m · 소로2–4변 : 대지경계선에서 1m	
고층부 벽면한계선	청계천로변	· 1 · 3 · 6 · 18지구, 16지구 – 4층 초과의 건축물 : 대지경계선에서 15m 지정 ※ 1 · 3 · 6 · 18지구 구(舊) 광교빌딩은 근현대건축자산 지정에 따라 10m로 계획	

나. 대지내 공지에 관한 계획

구 분	적용지역	계 획 내 용	비 고
공개공지	일반정비지구	· 조성규모 및 설치기준 : 서울시 건축조례 제26조에 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	· 도로와 접하는 건축물의 외부형태는 계단식 또는 사전절제형 지양 · 옥상부 및 가로에 면한 전면부에 설비시설의 직접적 노출금지(다만, 가로에 면한 전면부에 건축설비가 부득이하게 노출되는 경우에는 가벽 등의 차폐 요소를 사용)	-
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 · 저층부의 경우 재질감이 느껴지는 소재사용 권장	-

라. 공공보행통로에 관한 계획건축물 형태 및 외관

구 분	적용지역	계 획 내 용	비 고
공공보행통로	1·3·6·18지구	· 폭원 5m 이상 계획	-
	공공청사	· 폭원 3m 이상 계획	

9. 리모델링 활성화구역에 관한 계획

가. 소단위관리지구 전체에 적용

· 소단위관리지구에 대하여는 건축법 시행규칙 제2조의5에 따른 리모델링활성화구역으로 지정

· 2025 서울시 도시환경정비기본계획 및 시행지침의 기준에 따하 건축위원회를 통하여 건폐율, 용적률, 공개공지 및 조경, 높이제한 등 기준완화 및 기존 건축물 연면적의 30% 증축가능

구 분	적용지역	계 획 내 용	비고
소단위 관리지구	18-1~18-5지구	남대문로1가 20 일대	건축심의를 통해 기준완화
	19-1~19-4지구	삼각동 113 일대	
	20-1~20-3지구	수하동 65-1 일대	

10. 정비기반시설 부담 및 설치에 관한 계획

· 을지로2가구역 평균 부담률 유지 : 13.75%이상

· 기반시설 계획조정으로 축소된 부담량은 건축물 등으로 기부채납

※ 일반정비 · 소단위정비 · 존치 · 보존지구(보전정비형)는 정비사업시행시 정비기반시설 부담 의무

※ 소단위관리지구는 원칙적으로 제외하나 획지별 필요에 따라 기반시설부담 가능

11. 정비사업 시행계획

가. 일반정비지구 및 소단위정비지구

· 「도시 및 주거환경정비법」 제50조에 따른 사업시행인가 절차

나. 소단위관리지구

· 사업시행절차가 아닌 행위허가절차를 통해 원활하고 빠른 사업시행 유도 (「도시 및 주거환경정비법」 제19조)

· 토지등소유자는 2인 이상일 경우 100% 동의 시 가능

· 330㎡ 이상인 지구의 신축, 리모델링(증축 등) 시 도시환경정비기본계획과의 정합성, 가로활성화 적용과 관련하여 서울시 주관부서와 협의 필요

12. 2020년 제16차 서울시 도시계획위원회 개최결과(수정가결)
<상정안에 다음 사항을 반영하여 수정가결>

수정사항
《구역 전체 재정비(안)》 · 정비유형, 기반시설계획, 획지계획, 건축선계획, 교통처리계획 등은 금회 상정안으로 수정 《제1 · 3 · 6 · 18지구 변경(안)》 · 시행면적(13,711.2㎡), 획지면적(11,096.9㎡), 공공기여(1,769.1㎡, 13.75%), 기반시설계획(공공청사 - 1,233.5㎡, 공공공지, 녹지, 도로 - 1,380.8㎡), 공공보행통로계획(4개소), 저층부 가로활성화용도 배치계획, 광교빌딩 보존계획(저층부 포디움 보존, 상층부 신축) 등은 금회 상정안으로 수정

조건사항
· 제1 · 3 · 6 · 18지구 건축계획은 도심부 적정 경관 측면에서 향후 건축위원회 심의시 최초 상정(안) 및 금회 상정(안)의 건축계획 적정성을 비교 · 검토하여 결정할 것

Ⅲ. 관련도면 : 붙임 참조
1. 도시정비형 재개발구역 결정도(변경없음)
2. 용도지역 및 용도지구 결정도(변경없음)
3. 정비기반시설 결정도(기정/변경)
4. 정비계획 결정도(기정/변경)
5. 제1 · 3 · 6 · 18지구 정비계획 결정도(기정/변경)

※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 정비계획지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

Ⅴ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시활성화과(☎02-2133-4633), 중구 도심재생과(☎02-3396-5775)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

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

[붙임]

□ 도시정비형 재개발구역 결정도(변경없음)

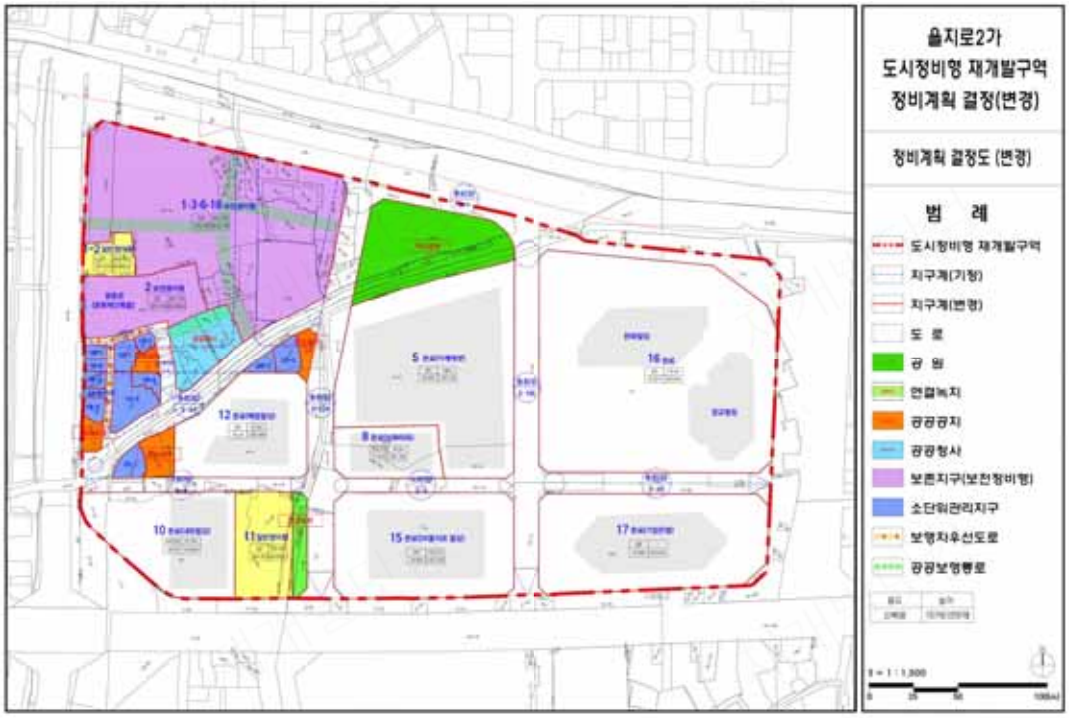
□ 용도지역 및 용도지구 결정도(변경없음)

□ 정비기반시설 결정도(기정)

□ 정비기반시설 결정도(변경)

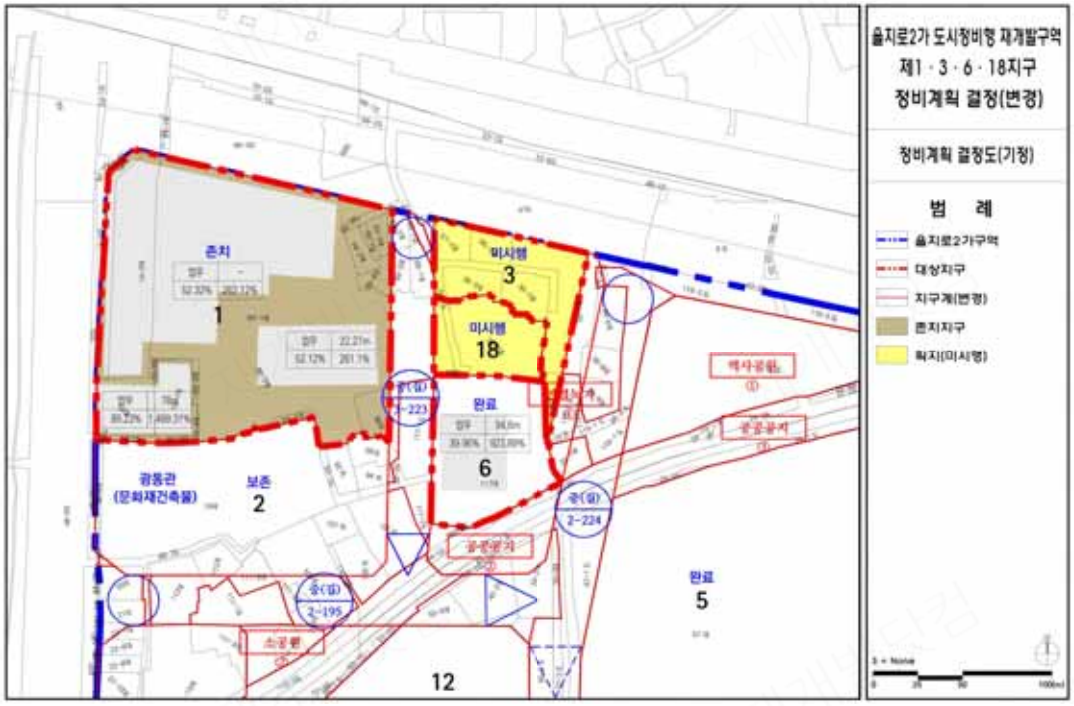
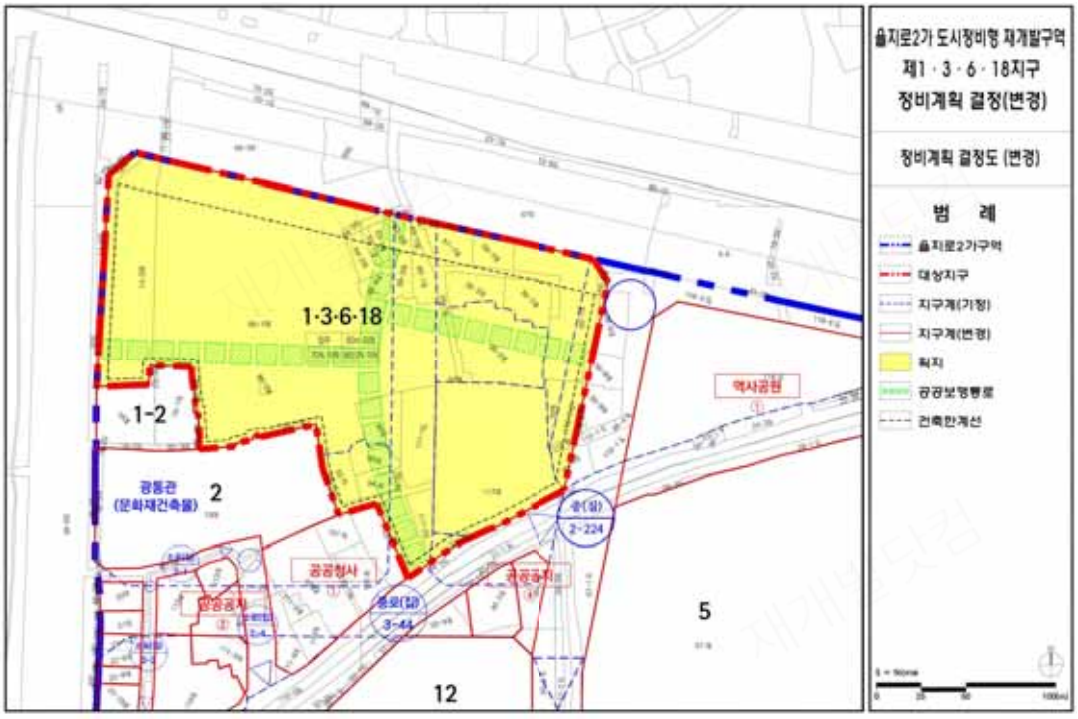
□ 정비계획 결정도(기정)

□ 정비계획 결정도(변경)



※ 제1 · 3 · 6 · 18지구 정비계획변경(안)도

□ 정비계획 결정도(기정)



□ 정비계획 결정도(변경)