

● 서울특별시 중구 공고 제2020-695호

을지로3가 도시정비형 재개발구역 제12지구 정비계획 변경 결정(안) 공람 · 공고

1. 서울특별시고시 제2016-310호(2016.10.6.)로 정비구역 및 정비계획 결정된 을지로3가 도시정비형 재개발구역 제12지구에 대한 정비계획 변경 결정(안)을 수립하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은 법 시행령 제13조 규정에 따라 관계서류를 토지등소유자 및 이해관계인에게 아래와 같이 공람 · 공고합니다.
2. 공람내용에 의견이 있는 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간(2020.09.23.~2020.10.23.) 내에 의견서를 공람장소(중구청 도심재생과)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2020년 09월 23일

서울특별시 중구청장

1. 도시정비형 재개발구역 지정

가. 도시정비형 재개발구역 지정

1) 도시정비형 재개발구역 조서 : 변경

구분	정비구역 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
기정	을지로3가구역 제1 2지구	중구 을지로3가 65-14 일대	3,924.2	증) 38.8	3,963.0	-

■ 변경사유 : 공동분담 정비기반시설 지정에 따른 제12지구 면적 변경

2. 도시정비형 재개발구역 정비계획

가. 토지이용계획 : 변경

구 분	명 칭		면 적(m²)			비 율 (%)	비 고
			기 정	변경후	변 경		
합 계			3,924.2	증) 38.8	3,963.0	100.0	-
정비기반 시설	소 계		1,078.7	증) 38.8	1,117.5	28.2	-
	도 로		167.3	-	167.3	4.2	-
	공공청사		736.5	-	736.5	18.6	동주민센터(위치이전)
	공동분담	소 계	174.9	증) 38.8	213.7	5.4	공원2부지
		도 로			39.3	1.0	
		공 원			174.4	4.4	
획지	소 계		2,845.5	-	2,845.5	71.8	-
	획 지		2,845.5	-	2,845.5	71.8	-

■ 변경사유 : 공동분담 정비기반시설 지정에 따른 면적 변경

나. 용도지역·지구에 관한 결정사항

1) 용도지역 결정 조서 : 변경

구분	명 칭	면적(㎡)			비율 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		3,924.2	증) 38.8	3,963.0	100.0	
상업 지역	소계	3,924.2	증) 38.8	3,963.0	100.0	
	일반상업지역	3,924.2	증) 38.8	3,963.0	100.0	

■ 변경사유 : 공동분담 정비기반시설 지정에 따른 면적 변경사항 반영

2) 용도지구 결정 조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세 분	위치	면적(㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최 초 결정일	비고
기정	①	방화지구	-	수표동 27-1 일대	55,151 (3,963.0)	-	-	1973.8.1 (건고제317호)	집단

주) ()는 구역 내의 면적임

다. 도시계획시설 결정 조서

1) 교통시설

(1) 도로 결정(변경) 조서 : 변경

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	3	30	주간 선 도로	2,400	시청	동대문 운동장	일반도로	-	-	-
변경	"	"	"	"	"	2,400 (8)	"	"	일반도로 (지하도로)	"	"	중복결정 -지하:지하도로①
기정	중로	3	3	13	집산 도로	177 (42)	을지로3가 5-4	입정동 262	일반도로	공공 청사	2010.8.26 (서고제306호)	-
기정	소로	1	a	10	집산 도로	90 (12)	을지로2가 88-4	장교동 22-20	일반도로	-	2007.5.17 (서고제132호)	공동분담
기정	소로	1	b	10	집산 도로	307 (6)	을지로3가 95-5	수표동 56-11	일반도로	-	2005.8.25 (서고제255호)	
기정	소로	3	a	6	특수 도로	42 (-)	을지로3가 65-2	을지로3가 65-19	보행자 전용도로	-	2016.10.6. (서고제310호)	-
변경	"	"	"	"	"	42 (20)	"	"	보행자 전용도로 (지하도로)	"	"	중복결정 -지하:지하도로①

주) ()는 제12지구 내 편입 연장임

■ 변경사유 : 을지로3가역(2·3호선)과 연계되는 지하도로 신설에 따른 중복결정

■ 도시계획시설(도로:지하도로) 입체적 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	입체적 결정 규모		비 고
신설	①	도로	지하도로	을지로3가 335-1번지 일원	길 이	26.5m	-
					폭	7.4~7.6m	
					면 적	198.6㎡	
					높 이 (해수면 기준)	15.98~23.58m	

■ 변경사유 : 을지로3가역(2·3호선)과 연계되는 지하도로 신설

2) 공간시설

(1) 공원 결정 조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	②	공원	역사 공원	을지로2가 101-43 일대	1,551.0	-	1,551.0 (174.4)	2016.10.6 (서고 제310호)	-

주) ()는 제12지구 내 면적임

3) 공공·문화체육시설

(1) 공공청사 결정 조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설 명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	최초결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후					
기정	①	공공 청사	동주민 센터	을지로3가동 65-10 일대	736.5	-	736.5	60 이하	600 이하	70 이하	2016.10.6 (서고 제310호)	-

라. 정비기반시설의 설치 계획

1) 정비기반시설의 설치(부담) 계획 : 변경

구분			시행 면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	정비기반 시설면적 (㎡)	건축물 환산부지 (공공청사) (㎡)	계획기반 시설내 기존공공용지 (㎡)	대지내 폐지되는 국공유지 (㎡)	순부담 면적 (㎡)	순부담율 (%)	비 고
사업 시행 지구	12 지구	기정	3,924.2	2,845.5	1,078.7	-	-	505.9	572.8	16.8	3지구 제외시 평균 순부담률 16.8%
		변경	3,963.0 (증 38.8)	2,845.5	1,117.5 (증 38.8)	14.05 (증 14.05)	-	510.9 (증 5.0)	620.65 (증 47.85)	18.0 (증 1.2)	

■ 변경사유 : 공동분담 정비기반시설 지정 및 추가기부채납(건축물)에 따른 면적 변경

2) 정비기반시설의 설치(확보) 계획

(1) 정비기반시설 부담면적(관리청으로 무상귀속) :변경

기 정					변 경								
구 분	위 치		시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)	비고	구 분	위 치			시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)		비고
제12 지구	을지로3가	계		1,078.7		제12 지구	계				1,117.5		
		65-7	도로 및 공공청사	183.1			65-7	도로 및 공공청사	183.1				
		65-8		303.5			65-8		303.5				
		65-9		93.2			65-9		93.2				
		65-6	공공청사	45.0			65-6	공공청사	45.0				
		65-10		118.7			65-10		118.7				
		65-11		37.5			65-11		37.5				
		65-12		26.3			65-12		26.3				
		65-24		96.5			65-24		96.5				
		공동분담	도로 및 공원	174.9			을지로2가	공동 분담	101-23	도로 및 공원	33.1	213.7 (증) 38.8)	
101-40	92.6												
101-46	88.0												

※ 필지의 일부가 정비기반시설로 계획되는 면적은 CAD구적에 의한 면적으로 산출하였으며, 사업시행시 측량 등을 통해 변경될 경우 변경된 면적으로 재산정하여야 함

■ 변경사유 : 공동분담 정비기반시설 지정에 따른 면적 변경

(2) 사업시행지구내 용도 폐지되는 정비기반시설 면적(사업시행자에 무상양도)

구 분	위 치		지목	면 적(㎡)		무상양도 면적(㎡)	소유자	비 고
				공부상면적	편입면적			
제12지구	을지로3가	65-13	기정 대	499.8	499.8	499.8	중구청	
			변경 대	504.8 (증) 5.0	504.8 (증) 5.0	504.8 (증) 5.0	중구청	
		335-1	기정 도	12,183.1	6.1	6.1	국(국토교통부)	

※ 일부 편입되는 면적은 CAD구적에 의한 면적으로 산출하였으며, 사업시행시 측량 등을 통해 변경될 경우 변경된 면적으로 재산정하여야 함

※ 제12지구내 동주민센터 건축물은 사업시행자가 무상으로 현 건축물 연면적(1,256.4㎡)의 동일한 면적으로 제공하는 것을 원칙으로 하되, 관리청과 협의에 따라 연면적이 추가 발생될 시 추가되는 면적만큼은 기부채납 한 것으로 본다.

■ 변경사유 : 당초 을지로3가 65-13번지(499.8㎡)와 65-21번지(5㎡) 토지합병(2019.4.23) 사항 반영

(3) 국·공유지 매입대상

구 분	위 치			지 목	면 적(㎡)		관 리 청	비 고
					공부상면적	편입면적		
제12지구	을지로3가	65-7	기정	대	183.1(5.14/69)	183.1(5.14/69)	국(기획재정부)	전부
		65-21	기정	대	5.0	5.0	중구청	전부
			변경	-	- (감) 5.0)	- (감) 5.0)	-	-

※ 일부 편입되는 면적은 CAD구적에 의한 면적으로 산출하였으며, 사업시행시 측량 등을 통해 변경될 경우 변경된 면적으로 재산정하여야 함

■ 변경사유 : 을지로3가 65-13번지로의 토지합병(2019.4.23) 사항 반영

마. 건축물에 관한 계획

구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	주 용 도	건폐율 (%)	용적률 (기준/허용/상한) (%)	높이(m) 최고층수	비 고
	명 칭	면 적(㎡)	명칭	면 적(㎡)						
기 정	을지로3가 제12지구	3,924.2	획지	2,845.5	을지로3가 65-14 일원	업무 · 숙박 · 주거	60이하 단, 저층부는 기부채납에 따라 완화 (최대80%)	600/ 800이하 /-	최고 70m이하	-
변 경		3,963.0	획지	2,845.5		업무	60이하 (저층부 69이하)	600/ 800/ 1,024이하	최고 70m이하	-

주1) 사업시행지구별 주된 용도는 「2025 도시 및 주거환경정비기본계획(도시환경정비부문)」에 따른 용도로서 “업무·숙박·주거”의 경우 도심부내 수요를 고려하여 단일용도로 계획 할 수 있음

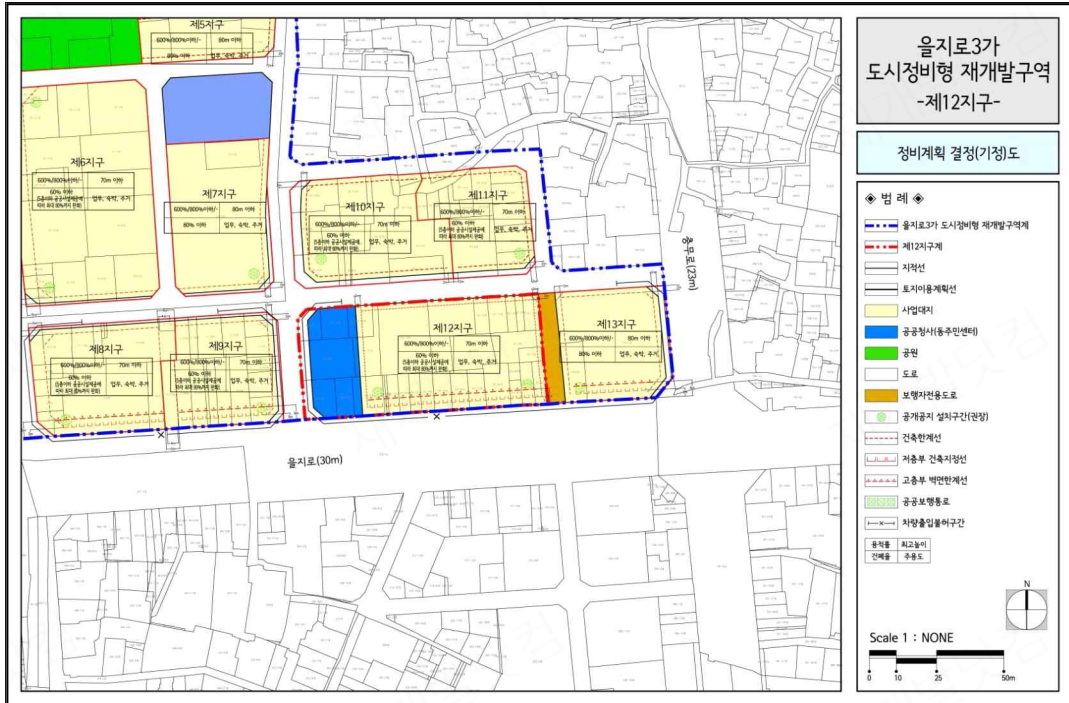
주2) 건축물 용도에 따른 용적률 등은 관계 법률 및 기본계획 등에서 정한 사항을 따름

■ 변경사유 : 도심기능 강화를 위해 업무시설을 주용도를 결정하고, 기반시설 기부채납에 따른 저층부 건폐율 완화 및 상한용적률 적용

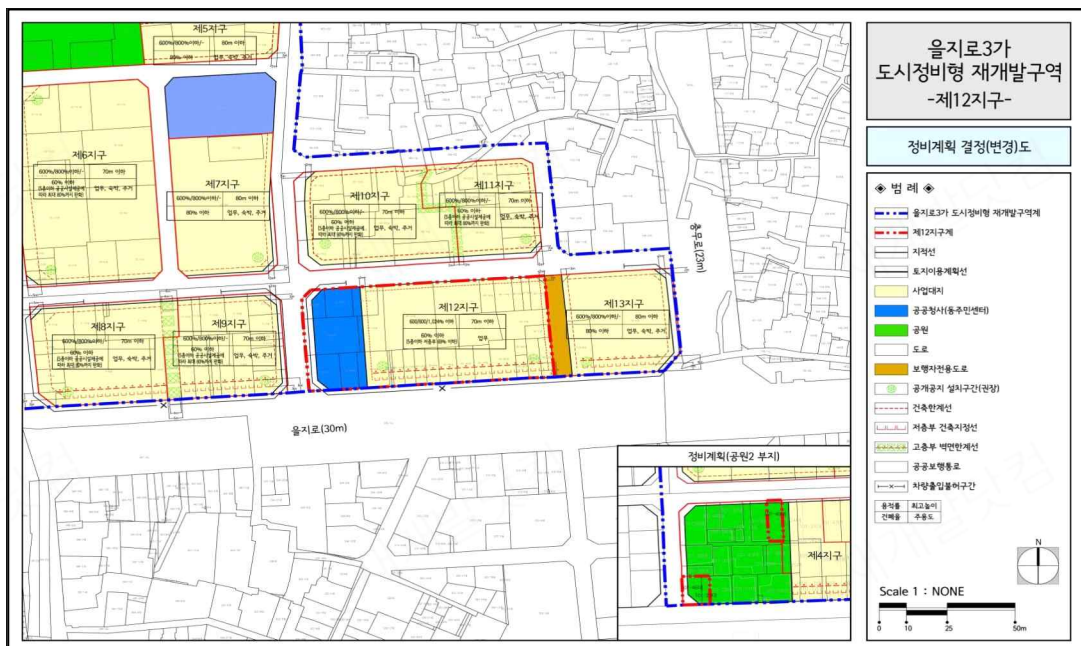
건축물 건폐율·용적률 완화에 관한 사항 (신설)	건폐율	○ 공공시설부지 제공에 따른 저층부 건폐율 완화 : 69% 이하					
	저층부 건폐율 완화 ※ 5층, 20m 이하		산식 = 해당 용도지역에 적용되는 건폐율 × [1 + 공공시설등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 원래의 대지면적] 이내 = 60% × [1+620.25㎡/3,963㎡] = 69.39%				
	① 기준용적률 : 600%						
	② 공공기여에 따른 허용용적률 완화량 : 200% 적용						
	목표		인센티브 대상	요건	인센티브	인센티브량	
	의무	친환경 개발	녹색건축물 인증	그린1등급(최우수)	기준 등급 준수시 100%	100%	100%
			건축물에너지소비 총량제	240(kWh/㎡·y)			
			신재생에너지 이용시설	11% 이상(비주거)			
	역사 보전	옛길/물길 복원 및 재현	역사도심 기본계획 관리 지침에 적합하게 조성	정량 부여	50%	50%	
	선택	보행 가로 활성화	저층부 가로활성화용도	가로활성화용도 도입	정량 부여	30%	30%
공공보행통로 등 (지하보행통로 포함)			재생관리지침에 적합하게 조성	정률 부여	최대 30%	30%	
③ 공공시설부지 제공에 따른 상한용적률 완화량 : 224.4%							
공공시설 등 제공		산식 = 1.3×(공공시설 부지로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 부지로 제공하는 면적의 비율)×(도시계획조례 제55조 제13항에 의거 산정 된 용적률)(%) = {1.3 × (토지 606.6㎡÷2,845.5㎡)} + 0.7 × (건축물 환산부지 14.05 ㎡÷2,845.5㎡)} × 800% = {(1.3 × 0.21317) + (0.7 × 0.00494)} × 800% = 224.4%					
※ ① + ② + ③ = 1,024.4% → 1,024% 이하 적용							
건축물의 건축선에 관한 계획		○ 건축한계선 : 이면부 2m ○ 저층부 건축지정선(건축물 외벽이 2/3이상 접하여 함) : 을지로변(3층) 3m ○ 고층부 벽면한계선 : 을지로변 6m					
대지내 공지		○ 을지로변에 대지내 조경 및 공개공지 집중배치 ○ 전면공지를 포함하여 보행안전구간 최소 2m(권장 3m)를 확보 (무장애 디자인 가이드라인 반영)					
에너지 등에 관한 계획		○ 조명기기 전력부하량의 70% 이상 LED 적용					
기 타		기 정	○ 시행지구내 포함된 가로변 지장물(지하철 출입구, 변압기 등)은 획지 또는 건축물 내로 이전 설치 ○ 문화재 발굴조사 시 시민들이 발굴조사 상황을 직접 볼 수 있도록 관람대 설치 및 매장문화재 전시공간 확보하고, 보존이 유지될 수 있도록 매장문화재 보존비용 부담 ○ 구역내 조성되는 도로 내 보도 및 보도형 전면공지는 서울시 '보도블록 10계명' 및 '인도10계명'을 준수하여 설치				
			변 경	○ 시행지구내 포함된 가로변 지장물(지하철 출입구, 변압기 등)은 획지 또는 건축물 내로 이전 설치를 우선 고려하고, 이전 설치가 어려운 경우 외관 개선을 통해 가로환경 이미지 제고 ○ 문화재 발굴조사 시 시민들이 발굴조사 상황을 직접 볼 수 있도록 관람대 설치 및 매장문화재 전시공간 확보하고, 보존이 유지될 수 있도록 매장문화재 보존비용 부담 ○ 구역내 조성되는 도로 내 보도 및 보도형 전면공지는 서울시 '보도블록 10계명' 및 '인도10계명'을 준수하여 설치			

바. 정비계획 변경(안)도

〈정비계획결정도(기정)〉



〈정비계획결정도(변경)〉



사. 기 타

- 1) 공람기간 : 2020.09.23. ~ 2020.10.23.(30일간)
- 2) 공람 및 의견서 제출 장소
 - 서울특별시 중구청 도심재생과(☎02-3396-5776)
- 3) 관계서류 : 생략(공람장소 비치 도서와 같음).