

공 고

● 서울특별시 중구 공고 제2022-23호

을지로3가 도시정비형 재개발구역 제1지구 정비계획 변경 결정(안) 공람·공고

1. 서울특별시고시 제2016-310호(2016.10.6.)로 최초 정비구역 및 정비계획 결정된 을지로3가 도시정비형 재개발구역 제1지구와 관련하여, 『2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)』에 따라 지역별 맞춤형 환경정비 및 지역활성화를 도모하고자 수립한 을지로3가 도시정비형 재개발구역 제1지구 정비계획 변경 결정(안)을 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은 법 시행령 제13조 규정에 따라 공람·공고하고 관련도서를 중구청 도심재생과에 비치하여 토지등소유자 및 이해관계인에게 보입니다.
2. 공람내용에 의견이 있는 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간 내 의견서를 공람장소(중구청 도심재생과)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2022년 1월 12일

서울특별시 중구청장

I. 도시정비형 재개발구역 지정

1. 정비구역 지정(변경) 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	을지로3가 도시환경정비구역	중구 수표동 35-13번지 일대	42,641.6	-	42,641.6	서울특별시고시 제2016-310호(2016.10.6.) ※「도시 및 주거환경정비법」 전부개정('18.2.9.) 등에 의함
변경	을지로3가 도시정비형 재개발구역					

2. 지구 지정(변경) 조서

구분	구역명	위치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변경	을지로3가 도시정비형 재개발구역 제1지구	중구 수표동 56-9번지 일대	2,678.8	증) 1.0	2,679.8	-

■ 변경사유 : 공동분담 정비기반시설 필지 확정에 따른 제1지구 면적 변경

Ⅱ. 도시정비형 재개발구역 정비계획(변경)

1. 토지이용계획(변경)

구분	명 칭	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		2,678.8	증) 1.0	2,679.8	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	448.8	증) 1.0	449.8	16.8	-
	도 로	137.0	증) 11.4	148.4	5.5	-
	공 원	311.8	감) 10.4	301.4	11.3	-
대지(획지)		2,230.0	-	2,230.0	83.2	-

※ 기 결정된 공원 면적은 공동분담(도로·공원) 면적이며, 금회 정비기반시설 필지 확정에 따라 도로와 공원을 분리하여 결정

2. 용도지역·지구에 관한 결정 사항

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	2,678.8	증) 1.0	2,679.8	100.0	-
일반상업지역	2,678.8	증) 1.0	2,679.8	100.0	-

나. 용도지구 결정(변경) 조서

1) 방화지구 : 변경없음

구분	도면표시 번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	①	방화지구	수표동 27-1 일대	55,151 (2,679.8)	1973.8.1. (건고시 제317호)	집단

※ ()는 구역 내 편입되는 면적임.

3. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도로 결정 조서 : 변경없음

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	소로	1	a	10 (2.0)	집산 도로	90 (41.1)	을지로 2가 88-4	장교동 22-20	일반 도로	-	2007.05.17 (서고 제132호)	
기정	소로	1	b	10 (1.9)	집산 도로	307 (55.9)	을지로3가 95-5	수표동 56-11	일반 도로	-	2005.08.25 (서고 제255호)	
기정	소로	2	3	8 (1.1)	국지 도로	155 (8.9)	수표동 56-1	장교동 22-4	일반 도로	-	2007.05.17 (서고 제132호)	

※ ()는 구역 내 편입되는 면적임.

나. 공간시설 결정(변경) 조서

1) 공원 결정 조서 : 변경

결정 구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
변경	①	공원	역사공원	수표동 11-9 일대	1,240.4	- (증) 165.0)	1,240.4 (165.0)	2005.08.25 (서고 제255호)	
변경	②	공원	역사공원	을지로2가 101-43 일대	1,551.0	- (증) 136.4)	1,551.0 (136.4)	2016.10.06 (서고 제310호)	

※ ()는 구역 내 편입되는 면적임.

- 공원 변경사유서

구분	시설의 종류		변경내용	변경사유	
	명칭	세분류			
변경	공원	역사공원	- 공원면적 : 1,240.4㎡ - 부담면적 : 165.0㎡	· 당초 부담비율 대비 확보 면적에서 금회 필지 단위 확보에 따른 제1지구 내 공원 면적 변경	
변경	공원	역사공원	- 공원면적 : 1,551.0㎡ - 부담면적 : 136.4㎡	· 당초 부담비율 대비 확보 면적에서 금회 필지 단위 확보에 따른 제1지구 내 공원 면적 변경	

4. 정비기반시설의 설치 계획

가. 정비기반시설 설치(부담) 계획

사업 지구	시행 면적 (㎡)	획지 면적 (㎡)	정비기반 시설면적 (㎡)	계획기반시설 내 기존 공공용지 (㎡)	대지 내 용도폐지되는 국공유지 (㎡)	순부담 면적 (㎡)	순부담율 (%)	비고
1지구	2,679.8	2,230.0	449.8	-	-	449.8	16.8	3지구 제외시 평균 순부담률 16.8%

※ 순부담률 = 순부담면적 / (시행면적 - 계획기반시설 내 기존공공용지 - 대지 내 용도폐지되는 국공유지) × 100

나. 정비기반시설의 설치(확보) 계획(관리청으로 무상귀속)

기 정				변 경							
구 분	위 치		시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)	구 분	위 치		시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)		
제1지구	소 계			448.8	제1지구	소 계			449.8		
	수표동	도로	56-5	5.3		수표동	도로	56-5	5.3		
			56-6	6.5				56-6	6.5		
			56-7	8.4				56-7	8.4		
			56-9	11.1				56-9	11.1		
			56-10	9.1				56-10	9.1		
			56-11	42.5				56-11	42.5		
			56-12	26.7				56-12	14.8		
			56-13	22.6				56-16	4.8		
			56-16	4.8				56-24	22.6		
								56-25	11.9		
	공동분담	도로 및 공원	311.8			을지로 2가	공동 분담	11-7	공원	165.0	312.8 (증1.0)
								101-32	도로	6.0	
									공원	84.6	
								101-44	도로	5.4	
			공원	51.8							

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

5. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가. 기존 건축물의 정비·개량계획

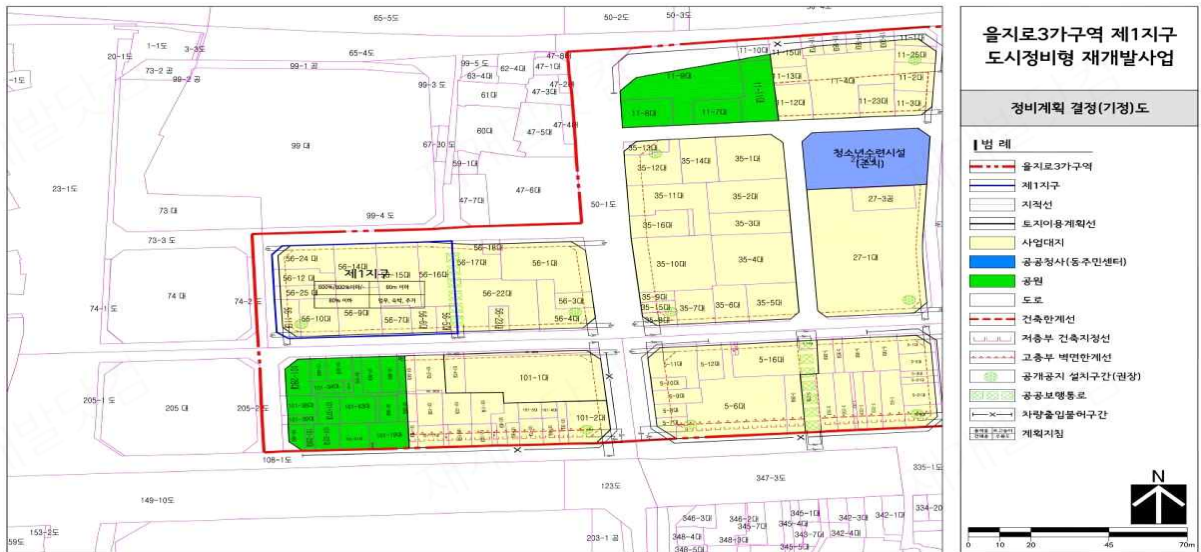
구분	구역구분		위치	정비·개량계획(등)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
변경	을지로3가 도시정비형 재개발구역 제1지구	2,679.8	수표동 56-9번지 일대	12	-	1	11	-	-

나. 건축시설계획

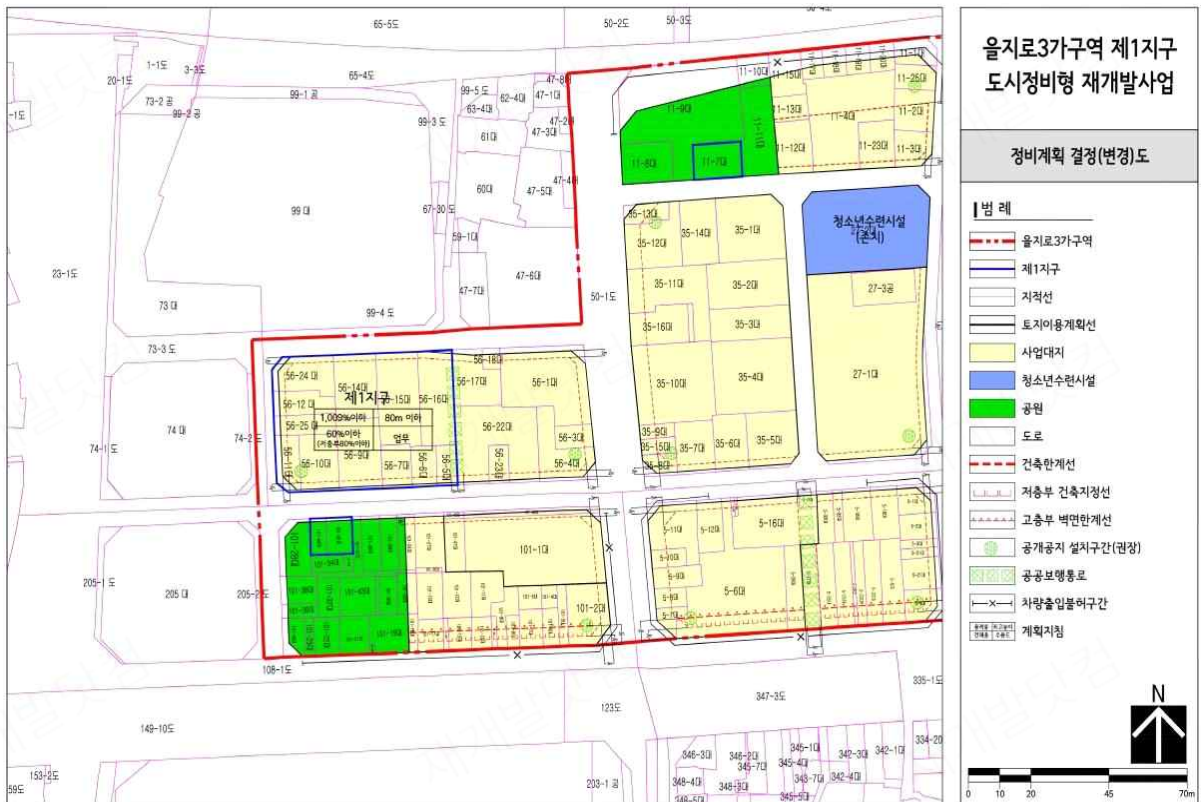
결정 구분	구역구분		가구·획지구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고																																											
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																																	
기정	을지로3가 도시환경 정비구역 제1지구	2,678.8	획지	2,230.0	수표동 56-9번지 일대	업무, 숙박, 주거	80이하 (근현대건축물 보존시 완화)	600/800/ -	기준70/최 고80이하	-																																											
변경	을지로3가 도시정비형 재개발구역 제1지구	2,679.8	획지	2,230.0		업무	60이하 (저층부 80이하)	1,009이하	80이하	-																																											
• 용적률 : ① + ② + ③ = 1,009% 이하 적용 ① 기준용적률 : 600% ② 허용용적률 : 200% <table><tr><th colspan="2">목 표</th><th>인센티브 대상</th><th>완화요건</th><th>산정방식</th><th>완화량</th></tr><tr><td rowspan="3">의무</td><td rowspan="3">친환경 개발</td><td>녹색건축물 인증</td><td>그린1등급(최우수)</td><td rowspan="3">허용용적 률 총량의 1/2 부여</td><td rowspan="3">100%</td></tr><tr><td>건축물에너지소비 총량제</td><td>240(kwh/㎡,y)미만</td></tr><tr><td>신재생에너지 이용시설</td><td>11%이상(비주거)</td></tr><tr><td rowspan="2"></td><td>역사보전</td><td>역사흔적 남기기</td><td>역사적 가치가 있는 건축물(시설물 포함) 및 지역유래 등 스토리텔링을 위한 전시공간 유치 등 위원회에서 보전가치가 있다고 인정하는 경우</td><td>정률부여 (계수 0.25)</td><td>20%</td></tr><tr><td rowspan="3">계획 유도</td><td rowspan="3">보행가로 활성화</td><td>저층부 가로활성화용도</td><td>재생관리지침에 따라 가로활성화용도 도입 시</td><td rowspan="2">정량부여 (최대 50%)</td><td rowspan="2">50%</td></tr><tr><td>무장애도시 조성</td><td>장애물 없는 생활환경인증제도 시행지침 상 우수등급 인증 시</td></tr><tr><td></td><td>공공보행통로 등</td><td>재생관리지침에 따라 적합하게 조성 시</td><td>정률부여 (계수 2)</td><td>30%</td></tr></table> ③ 상한용적률 : 209% 이하 적용 <table><tr><th>구분</th><th>인센티브 산식</th><th>적용내용</th><th>완화량</th></tr><tr><td>공공시설 (도로 및 공원) 기부채납</td><td>허용용적률 x (1+1.3×α) (α=부담면적/대지면적)</td><td>800% x (1+1.3×0.2017) (α=449.8/2,230.0)</td><td>209.8%</td></tr></table>											목 표		인센티브 대상	완화요건	산정방식	완화량	의무	친환경 개발	녹색건축물 인증	그린1등급(최우수)	허용용적 률 총량의 1/2 부여	100%	건축물에너지소비 총량제	240(kwh/㎡,y)미만	신재생에너지 이용시설	11%이상(비주거)		역사보전	역사흔적 남기기	역사적 가치가 있는 건축물(시설물 포함) 및 지역유래 등 스토리텔링을 위한 전시공간 유치 등 위원회에서 보전가치가 있다고 인정하는 경우	정률부여 (계수 0.25)	20%	계획 유도	보행가로 활성화	저층부 가로활성화용도	재생관리지침에 따라 가로활성화용도 도입 시	정량부여 (최대 50%)	50%	무장애도시 조성	장애물 없는 생활환경인증제도 시행지침 상 우수등급 인증 시		공공보행통로 등	재생관리지침에 따라 적합하게 조성 시	정률부여 (계수 2)	30%	구분	인센티브 산식	적용내용	완화량	공공시설 (도로 및 공원) 기부채납	허용용적률 x (1+1.3×α) (α=부담면적/대지면적)	800% x (1+1.3×0.2017) (α=449.8/2,230.0)	209.8%
목 표		인센티브 대상	완화요건	산정방식	완화량																																																
의무	친환경 개발	녹색건축물 인증	그린1등급(최우수)	허용용적 률 총량의 1/2 부여	100%																																																
		건축물에너지소비 총량제	240(kwh/㎡,y)미만																																																		
		신재생에너지 이용시설	11%이상(비주거)																																																		
	역사보전	역사흔적 남기기	역사적 가치가 있는 건축물(시설물 포함) 및 지역유래 등 스토리텔링을 위한 전시공간 유치 등 위원회에서 보전가치가 있다고 인정하는 경우	정률부여 (계수 0.25)	20%																																																
	계획 유도	보행가로 활성화	저층부 가로활성화용도	재생관리지침에 따라 가로활성화용도 도입 시	정량부여 (최대 50%)	50%																																															
무장애도시 조성			장애물 없는 생활환경인증제도 시행지침 상 우수등급 인증 시																																																		
			공공보행통로 등	재생관리지침에 따라 적합하게 조성 시	정률부여 (계수 2)	30%																																															
구분	인센티브 산식	적용내용	완화량																																																		
공공시설 (도로 및 공원) 기부채납	허용용적률 x (1+1.3×α) (α=부담면적/대지면적)	800% x (1+1.3×0.2017) (α=449.8/2,230.0)	209.8%																																																		
건축물 건축선에 관한 계획		• 건축한계선 : 소로1-a(10m), 소로1-b(10m), 소로2-3(8m)변 건축한계선(폭2m) 지정																																																			
건축물 용도에 관한 계획		• 지정용도 : 저층부 가로활성화 용도																																																			
기타사항에 관한 계획	전면공지	• 건축한계선으로 확보되는 대지 내 전면공지는 보도부속형(2m)으로 계획																																																			
	공공보행통로	• 기존 골목가로 특성을 고려 대상지 동측변 공공보행통로(6m) 확보																																																			
	공개공지	• 주변 지역과의 보행 연계성 증진 및 휴게공간 마련을 위해 대상지 서측변 공개공지 지정																																																			

6. 정비계획 변경(안)도

<정비계획 결정(기정)도>



<정비계획 결정(변경)도>



※ 동 정비계획(안)은 미확정된 계획으로 주민공람, 구의회 의견청취, 도시계획위원회심의 등 인허가 과정에서 변동될 수 있음

Ⅲ. 기 타

- 1) 공람기간 : 2022. 1. 12. ~ 2022. 2. 11.(30일간)
- 2) 공람 및 의견서 제출 장소
 - 서울특별시 중구청 도심재생과(☎02-3396-5774)
- 3) 관계서류 : 생략(공람장소 비치 도서와 같음)