

제3259호
2026. 2. 19.

발행인 : 서울특별시 중구청장 김길성
편집인 : 홍보담당관 유수연
전화 : 3396-4952
(<http://www.junggu.seoul.kr>)

선	기관 의 장
람	

구 보

○ 공 고

제2026-195호 : 무교다동구역 및 무교다동구역 4지구 도시정비형 재개발사업 정비계획(변경) 및 지구단위계획(변경)
결정(안) 공람·공고 2

※ 구보게재를 의뢰한 각 부서에 알려드립니다.

구보의 게재내용은 중구청 홈페이지<<http://www.junggu.seoul.kr>(행정정보→구보/입법예고) 클릭>에 게재되고 있으니 참고하시기 바랍니다.

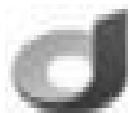
● 구보게재의뢰 TEL.(02)3396-4952 / FAX.(02)3396-9022/3

● 구보는 매주 수요일 발행이며, 발행일 3일 전까지 접수되어야 합니다.

※ 구보 게재일자가 문서 시행일이니, 참고하시기 바랍니다.

※ 구보는 공문서의 효력을 가지며, 구 공무원은 반드시 읽어야 합니다.

공람											



서울특별시중구

공 고

○ 서울특별시 중구 공고 제2026-195호

**무교다동구역 및 무교다동구역 4지구 도시정비형 재개발사업
정비계획(변경) 및 지구단위계획(변경) 결정(안) 공람·공고**

1. 건설부고시 제367호, 제368호(1973.9.6.)로 최초 정비구역 지정되고, 서울특별시고시 제2012-207호(2012. 8.2.)로 무교,다동,을지로1가 도시환경정비구역 변경(통합)지정, 서울특별시고시 제2022-116호(2022.3.17.) 정비계획 변경 결정된 무교다동구역 도시정비형 재개발사업에 대하여 무교다동구역 및 무교다동구역 제4지구 도시정비형 재개발사업 결정(변경)을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은 법 시행령 제13조 규정에 따라 주민 의견 청취를 하고자 다음과 같이 공고합니다.
2. 공람내용에 대하여 의견이 있는 토지등소유자는 공람기간 내에 공람장소(중구청 도심정비과)로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 2월 19일
서울특별시 중구청장

- 열람기간 ; 2026. 02. 19. ~ 03. 21. (31일간)
- 열람장소 : 중구청 도심정비과(☎ 02-3396-5954)
- 의견 제출 방법 : 서면 제출

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정(무교다동구역)

1. 정비구역 지정

- 1) 정비사업의 명칭 : 무교다동구역 도시정비형 재개발사업
- 2) 정비구역 지정 조서(변경없음)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	무교다동구역	무교동45, 다동115, 을지로1가 31 일대	109,965.8	-	109,965.8	건설부고시 제367호, 제368호 ('73.9.6)

3) 정비지구 지정 조서(변경)

구분	구역명	지구명	위치	사업 시행지구 면적(㎡)	사업계획내역(㎡)		최초결정일	비고
					획지면적	공공시설 부담면적		
기정	무교다동 구역	4지구	무교동 45번지 일대	4,736.1	3,804.5	931.6	건설부고시 제46호 ('76.4.7.)	완료지구
변경	무교다동 구역	4지구	무교동 45번지 일대	4,345.8	3,988.6	357.2	건설부고시 제46호 ('76.4.7.)	일반정비지구 (재개발)
기정	무교다동 구역	37지구	다동 182번지 일대	167.0	167.0	-	서고제2022-116호 ('23.9.21.)	소단위관리지구 (배전스테이션)
변경	무교다동 구역	37지구	다동 182번지 일대	311.8	311.8	-	서고제2022-116호 ('23.9.21.)	소단위 관리지구
폐지	무교다동 구역	38지구	다동 103-8번지 일대	146.6	146.6	-	서고제2023-414호 ('23.9.21.)	소단위 관리지구

※ 금회 변경사항 외 기재 생략

■ 지구 지정 변경 사유서

구분	지구명		변경내용	변경사유	비고
	변경전	변경후			
변경	4지구	4지구	- 사업시행지구 면적 변경 - 4,736.1㎡→4,345.8㎡ (감) 390.3㎡) - 사업계획내역 변경 - 획지 면적 3,804.5㎡→3,988.6㎡ (증) 184.1㎡) - 공공시설 부담면적 931.6㎡→357.2㎡ (감) 574.4㎡)	- 완료지구 재개발에 따른 지구 지정 변경 - 완료지구 부담률 4.4% 이상 정비기반시설(공원, 도로) 확보	-
변경	37지구	37지구	37지구·38지구 통합 - 지적공부 합계 면적으로 오차 보정 - 167.0㎡→311.8㎡ (증) 144.8㎡)	다동근린공원 조성사업에 따른 태평로 파출소 이전 신축을 위해 배전스테이션 계획 삭제 및 38지구와 통합	-
폐지	38지구	-	폐지	다동근린공원 조성사업에 따른 태평로 파출소 이전 신축을 위해 37지구와 통합	-

2. 정비계획 결정

1) 용도지역·지구에 관한 결정 조서(변경)

가. 용도지역 결정 조서(변경없음)

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	109,965.8	-	109,965.8	100.0	-
일반상업지역	109,965.8	-	109,965.8	100.0	-

나. 용도지구 결정 조서(변경)

(1) 방화지구(변경)

구분	도면표시번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	-	방화지구	종로1가, 서린동, 태평로1가, 무교동, 다동, 을지로1가	191,200 (109,965.8)	건설부고시 제216호 (‘73.6.5.)	-
변경	-	방화지구	종로1가, 서린동, 태평로1가, 무교동, 다동, 을지로1가	77,007 (27,503)	건설부고시 제216호 (‘73.6.5.)	-

※ 서울특별시 고시 제2024-504호(‘24.10.24.) 도시관리계획(용도지구:방화지구) 기결정 사항 반영

※ ()는 무교다동구역 내 면적임

■ 방화지구 변경 사유서

도면표시 번호	지구명	위치	변경내용	변경사유	비고
-	방화지 구	종로1가, 서린동, 태평로1가, 무교동, 다동, 을지로1가	• 방화지구 일부 폐지 191,200㎡→77,007㎡ (감) 114,193㎡)	• 도시 정비 등 여건 변화에 따라 지정 실효성을 상실한 방화지구 폐지 (서울특별시 고시 제2024-504호 도시관리계획 기결정 사항 반영)	-

(2) 개발진흥지구(변경없음)

구분	도면표시 번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	-	개발진흥지구	중구 삼각동 50-1번지 일대	281,330.7 (77,087)	서울시고시 제2010-21호 (‘10.1.28.)	-

※ ()는 무교다동구역 내 면적임

2) 토지이용계획(변경)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		109,965.8	-	109,965.8	100.0	-
정비 기반 시설	소계	27,506.1	감) 182.3	27,323.8	24.8	-
	도로	20,274.3	증) 70.8	20,345.1	18.5	-
	공원	5,181.6	-	5,181.6	4.7	-
	주차장	515.9	감) 253.1	262.8	0.2	-
	공공공지	964.1	-	964.1	0.9	-
	광장	570.2	-	570.2	0.5	-
획지	소계	82,459.7	증) 182.3	82,642.0	75.2	-
	일반정비지구	4지구	3,804.5	증) 184.1	3,988.6	-
	소단위 관리지구	37지구	167.0	증) 144.8	311.8	-
		38지구	146.6	감) 146.6	-	-

※ 금회 획지 변경사항 외 기재 생략

■ 토지이용계획 변경 사유서

- 보행 환경과 교통 흐름 개선을 위한 노상 공영주차장 폐지 및 도로 확폭
- 다동근린공원 조성사업에 따른 태평로 파출소 이전 신축을 위해 37지구-38지구 통합 및 지적공부 합계 면적 오차보정에 따른 토지이용계획 변경

3) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획(변경)

가. 교통시설(변경)

(1) 도로 결정 조서(변경)

구분	구 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	1	6	10	국지 도로	일반 도로	113	태평로1가 31-1	태평로1가 18-3	-	-	-
변경	소로	1	6	10~ 12	국지 도로	일반 도로	113	태평로1가 31-1	태평로1가 18-3	-	-	-
기정	소로	3	-	6	집산 도로	일반 도로	68	다동181-1	다동134-4	-	-	-
변경	소로	3	-	6	집산 도로	일반 도로	68	다동181-3	다동134-4	-	-	-

※ 금회 변경사항 외 기재 생략

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유	비고
소로 1-6	소로 1-6	• 폭원 확보 - 10m → 10~12m	• 장기미집행으로 인한 폭원 협소로 실폭도로 확보를 위한 일부 구간 확폭	-
소로 3-	소로 3-	• 기점 지번 수정 - 다동181-1 → 다동181-3	• 지번 분할 반영	-

(2) 지하도로 결정 조서(변경없음) : 공람도서 참조

(3) 철도 결정 조서(변경없음) : 공람도서 참조

(4) 입체적 철도 결정 조서(변경없음) : 공람도서 참조

(5) 주차장 결정 조서(변경)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	④	주차장	태평로1가 82번지	253.1	감) 253.1	-	-	-
기정	⑤	주차장	다동85-4번지 일대	262.8	-	262.8	서고제2022-116호 (‘22.3.17.)	-

■ 주차장 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유	비고
④	주차장	• 주차장 폐지 - 위치 : 태평로1가 82번지 - 면적 : 253.1㎡	• 공영주차장 실효성이 저하되고 현행 주차장법과 불부합하여 폐지	-

나. 공간시설(변경없음) : 공람도서 참조

4) 지구의 규모와 조성에 관한 계획(변경)

구분		적용대상	계획내용
기정	소단위관리지구	• 다동 182번지 일대(37지구, 배전스테이션) • 다동 103-8번지 일대(38지구)	660㎡ 이하
변경	소단위관리지구	• 다동 182번지 일대(37지구)	660㎡ 이하

※ 금회 변경사항 외 기재 생략

※ 변경사유 : 다동근린공원 조성사업에 따른 태평로 파출소 이전 신축을 위해 37지구·38지구 통합

※ 소단위관리지구 및 소단위정비지구는 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비계획 변경을 통해 소단위정비지구 또는 일반정비지구로 전환 가능

5) 건축물의 용도에 관한 계획(변경없음) : 공람도서 참조

6) 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 계획(변경)

가. 건폐율에 관한 계획(변경)

구분		지구명	위치	건폐율	비고
기정	소단위 관리지구	37지구	다동 182번지 일대	80% 이하	-
		38지구	다동 103-8번지 일대		-
변경	소단위 관리지구	37지구	다동 182번지 일대	80% 이하	- -

※ 금회 변경사항 외 기재 생략

※ 변경사유 : 다동근린공원 조성사업에 따른 태평로 파출소 이전 신축을 위해 37지구·38지구 통합

나. 용적률에 관한 계획(변경)

구분		지구명	위치	용적률(%)			비고
				기준	허용	상한	
기정	일반 정비지구	1,2,3,4,5,6,7,9,10-2,11,12, 13,14,15,17,18,19,20,21,25, 26,27,28,30,32,34,35지구	-	600	800	α	-
	소단위 정비지구	-	-	600	800	α	-
	소단위 관리지구	37지구	다동 182번지 일대	600	-	α	-
		38지구	다동 103-8번지 일대				
	보존지구 (보전정비형)	8,10-1,33지구	-	600	800	α	-
변경	일반 정비지구	1,2,3,5,6,7,9,10-2,11,12,13, 14,15,17,18,19,20,21,25,2 6,27,28,30,32,34,35지구	-	600	880	α	-
		4지구	무교동 45번지 일대	600	800	1,040 이하	-
	소단위 정비지구	-	-	600	880	α	-
	소단위 관리지구	37지구	다동 182번지 일대	600	-	α	-
	보존지구 (보전정비형)	8,10-1,33지구	-	600	880	α	-

※ 금회 변경사항 외 기재 생략

※ 변경사유 : 4지구 재개발에 따른 용적률 계획 변경, 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 용적률 체계 반영하여 허용용적률 상향

다동근린공원 조성사업에 따른 태평로 파출소 이전 신축을 위해 37지구·38지구 통합

다. 높이에 관한 계획(변경)

구분		지구명	위치	높이	비고
기정	일반 정비지구	4지구	-	90m 이하	-
	소단위 관리지구	37지구	다동 182번지 일대	30m 이하	-
		38지구	다동 103-8번지 일대		
변경	일반 정비지구	4지구	무교동 45번지 일대	126m 이하	-
	소단위 관리지구	37지구	다동 182번지 일대	30m 이하	-

※ 금회 변경사항 외 기재 생략

※ 변경사유 : 4지구 재개발에 따른 높이 계획 변경, 다동근린공원 조성사업에 따른 태평로 파출소 이전 신축을 위해 37지구·38지구 통합

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

7) 건축물의 건축시설에 관한 계획(변경)

가. 일반정비지구(완료, 미시행)(변경)

구분	가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)	높이(m)	비고
	명칭	면적(㎡)						
기정	4지구	3,804.5	무교동 45번지 일대	점포,사무실	54.0	900.0	15/3	완료지구
변경	4지구	3,988.6	무교동 45번지 일대	업무	60이하	1,040이하	126이하	일반정비지구
기정	5지구	3,366.0	무교동 28번지 일대	업무	60이하	600/800/α	90이하	일반정비지구
변경	5지구	3,366.0	무교동 28번지 일대	업무	60이하	600/880/α	90이하	일반정비지구
기정	10-2지구	862.0	무교동 20번지 일대	업무	60이하	600/800/α	90이하	일반정비지구
변경	10-2지구	862.0	무교동 20번지 일대	업무	60이하	600/880/α	90이하	일반정비지구
기정	11지구	1,370.0	태평로1가 29-1번지 일대	업무	60이하	600/800/α	90이하	일반정비지구
변경	11지구	1,370.0	태평로1가 29-1번지 일대	업무	60이하	600/880/α	90이하	일반정비지구
기정	15지구	2,919.6	다동 169번지 일대	업무	60이하	600/800/α	90이하	일반정비지구
변경	15지구	2,919.6	다동 169번지 일대	업무	60이하	600/880/α	90이하	일반정비지구
기정	30지구	595.0	을지로1가 32번지 일대	업무	60이하	600/800/α	90이하	일반정비지구
변경	30지구	595.0	을지로1가 32번지 일대	업무	60이하	600/880/α	90이하	일반정비지구
기정	32지구	1,415.0	을지로1가 50번지 일대	업무	60이하	600/800/α	90이하	일반정비지구
변경	32지구	1,415.0	을지로1가 50번지 일대	업무	60이하	600/880/α	90이하	일반정비지구

※ 금회 변경사항 외 기재 생략

※ 변경사유 : 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 용적률 체계 반영하여 허용용적률 상향

※ 완료지구의 건축시설계획은 금회 결정사항이 아닌 단순 참고용임

※ 일반정비지구는 기본계획상 도심핵지역 주용도 가능 : 업무, 숙박, 문화/집회, 주거(상징가로변 주거용도 불가)

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

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

※ 기존 골목상권의 유지가 필요한 일반정비지구에 대해서는 저층부 개별 점포형태 조성 등 별도의 건축컨셉을 따르도록 하고, 기존 상권 세입자 재입점 동의서를 의무적으로 첨부하여 기존 세입자가 원할 경우 우선적인 협상을 통해 재입점 할 수 있도록 유도

나. 소단위관리지구(변경)

구분	가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)						
기정	37지구	167.0	다동182번지 일대	-	80이하	600/-/α	30이하	소단위 관리 지구
변경	37지구	311.8	다동182번지 일대	-	80이하	600/-/α	30이하	
폐지	38지구	146.6	다동 103-8번지 일대	-	80이하	600/-/α	30이하	

※ 금회 변경사항 외 기재 생략

※ 변경사유 : 다동근린공원 조성사업에 따른 태평로 파출소 이전 신축을 위해 37지구·38지구 통합

다. 보존지구(보전정비형)(변경)

구분	가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)						
기정	8지구	1,242.0	무교동12-1번지일대	업무	60이하	600/800/α	90이하	보존지구
변경	8지구	1,242.0	무교동12-1번지일대	업무	60이하	600/880/α	90이하	보존지구
기정	10-1지구	1,171.8	무교동19번지	업무	60이하	600/800/α	90이하	보존지구
변경	10-1지구	1,171.8	무교동19번지	업무	60이하	600/880/α	90이하	보존지구
기정	33지구	2,016.0	을지로1가63번지일대	업무	60이하	600/800/α	90이하	보존지구
변경	33지구	2,016.0	을지로1가63번지일대	업무	60이하	600/880/α	90이하	보존지구

※ 금회 변경사항 외 기재 생략

※ 변경사유 : 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 용적률 체계 반영하여 허용용적률 상향

8) 건축물의 배치·형태·외관 및 대지내 공지에 관한 계획(변경없음) : 공람도서 참조

9) 리모델링 활성화 구역에 관한 계획(변경)

- 소단위관리지구 전체에 적용
 - 소단위관리지구에 대하여는 건축법 시행규칙 제2조의5에 따른 리모델링 활성화 구역으로 지정
 - 2030 서울시 도시환경정비기본계획 및 시행지침의 기준에 따라 건축위원회를 통하여 건폐율 용적률, 공개공지 및 조경, 높이제한 등 기준완화 및 기존 건축물 연면적의 30% 증축 가능

구 분		지구명	위 치	비고
기정	소단위 관리지구	37지구	다동 182번지 일대	건축심의를 통해 기준완화
		38지구	다동 103-8번지 일대	
변경	소단위 관리지구	37지구	다동 182번지 일대	건축심의를 통해 기준완화

※ 금회 변경사항 외 기재 생략

※ 변경사유 : 다동근린공원 조성사업에 따른 태평로 파출소 이전 신축을 위해 37지구·38지구 통합

10) 정비기반시설 부담 및 설치에 관한 계획(변경)

가. 기본방향(변경)

■ 기정

- 당초 무교다동구역 부담률 유지 : 11.84% 이상 (완료지구의 신축시에는 4.40% 이상 부담)
- 부담률은 구역 내 순수 토지부담을 원칙
- 현금 또는 건축물부담은 평균부담률을 초과할 경우에만 가능
- 토지우선부담이 원칙이나, 불가피한 경우 위원회 심의를 통해 조정가능
 - ※ 일반정비·소단위정비·존치·보존지구는 정비사업시행 시 정비기반시설 부담 의무
 - ※ 소단위관리지구는 원칙적으로 제외하나 획지별 필요에 따라 기반시설부담 가능
 - ※ 미준공된 21지구는 향후 신축시 부담 결정되었던 기반시설 미부담분과 함께 4.4%(완료지구 신축 기준)를 추가로 부담

■ 변경

- 당초 무교다동구역 부담률 유지 : 11.84% 이상 (완료지구의 신축시에는 4.40% 이상 부담)
- 부담률은 다동공원 공공先투자 비용 회수시까지 현금기부채납 우선부담이 원칙
- 다만, 불가피한 경우 위원회 심의를 통해 조정 가능
 - ※ 일반정비·소단위정비·존치·보존지구는 정비사업시행 시 정비기반시설 부담 의무
 - ※ 소단위관리지구는 원칙적으로 제외하나 획지별 필요에 따라 기반시설부담 가능
 - ※ 미준공된 21지구는 향후 신축시 부담 결정되었던 기반시설 미부담분과 함께 4.4%(완료지구 신축 기준)를 추가로 부담

11) 정비사업 시행계획(변경없음) : 공람도서 참조

II. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정(무교다동구역 4지구)

1. 정비구역 지정

1) 정비사업의 명칭 : 무교다동구역 4지구 도시정비형 재개발사업

2) 정비지구 지정 조서

가. 정비지구 조서

구분	구역명	지구명	위치	사업 시행지구 면적(㎡)	사업계획내역(㎡)		최초결정일	비고
					획지면적	공공시설 부담면적		
기정	무교다동 구역	4지구	무교동 45번지 일대	4,736.1	3,804.5	931.6	건설부고시 제46호 (‘76.4.7.)	완료지구
변경	무교다동 구역	4지구	무교동 45번지 일대	4,345.8	3,988.6	357.2	건설부고시 제46호 (‘76.4.7.)	일반정비지구 (재개발)

■ 지구 지정 변경 사유서

구분	지구명		변경내용	변경사유	비고
	변경전	변경후			
변경	4지구	4지구	- 사업시행지구 면적 변경 - 4,736.1㎡→4,345.8㎡ (감) 390.3㎡) - 사업계획내역 변경 - 획지 면적 3,804.5㎡→3,988.6㎡ (증) 184.1㎡) - 공공시설 부담면적 931.6㎡→357.2㎡ (감) 574.4㎡)	- 완료지구 재재개발에 따른 지구 지정 변경 - 완료지구 부담률 4.4% 이상 정비기반시설(공원, 도로) 확보	-

3) 정비사업 시행 예정시기 등

시행방법	시행 예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시정비형 재개발사업	정비구역 지정(변경)고시가 있는 날부터 4년 이내	「도시 및 주거환경정비법」 제25조에 따른 사업시행자	-	-

4) 정비구역을 분할, 통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 해당없음

5) 가구 및 획지에 관한 계획

결정 구분	구역 구분		획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%) (기준/허용/상한)	높이(m) (층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	무교다동구역 4지구	4,736.1	획지	3,804.5	중구 무교동 45번지 일대	점포, 사무실	54.0	900.0	- (15/3)	완료 지구
변경	무교다동구역 4지구	4,345.8	획지	3,988.6	중구 무교동 45번지 일대	업무	60 이하	600/800/1,040 이하	126 이하	일반정비 지구 (재개발)

2. 정비계획 결정

1) 용도지역·지구에 관한 계획

가. 용도지역(변경없음)

(1) 용도지역 결정 조서(변경없음)

구분			면적(㎡)			구성비(%)	비고
			기정	변경	변경후		
기정	계		4,345.8	-	4,345.8	100.0	-
	상업지역	일반상업지역	4,345.8	-	4,345.8	100.0	-

나. 용도지구(변경)

(1) 방화지구(변경)

구분	도면표시번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	-	방화지구	종로1가, 서린동, 태평로1가, 무교동, 다동, 을지로1가	191,200 (4,736.1)	건설부고시 제216호 (‘73.6.5.)	-
변경	-	방화지구	종로1가, 서린동, 태평로1가, 무교동, 다동, 을지로1가	77,007 (195.6)	건설부고시 제216호 (‘73.6.5.)	-

※ 서울특별시 고시 제2024-504호(‘24.10.24.) 도시관리계획(용도지구:방화지구) 기결정 사항 반영

※ ()는 4지구 내 면적임

■ 방화지구 변경 사유서

도면표시 번호	지구명	위치	변경내용	변경사유	비고
-	방화지구	종로1가, 서린동, 태평로1가, 무교동, 다동, 을지로1가	• 방화지구 일부 폐지 191,200㎡→77,007㎡ (감) 114,193㎡)	• 도시 정비 등 여건 변화에 따라 지정 실효성을 상실한 방화지구 폐지 (서울특별시 고시 제2024-504호 도시관리계획 기결정 사항 반영)	-

(2) 개발진흥지구(변경없음)

구분	도면표시번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	-	개발진흥지구	중구 삼각동 50-1번지 일대	281,330.7 (288.2)	서울시고시 제2010-21호 (‘10.1.28.)	-

※ ()는 4지구 내 면적임

2) 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		4,736.1	감) 390.3	4,345.8	100.0	-
정비기반 시설	소계	931.6	감) 574.4	357.2	8.2	-
	도로	678.5	감) 342.0	336.5	7.7	-
	주차장	253.1	감) 253.1	-	-	-
	공원	-	증) 20.7	20.7	0.5	-
획지		3,804.5	증) 184.1	3,988.6	91.8	-

※ 변경사유 : 완료지구 부담률 4.4% 이상 정비기반시설(공원, 도로) 확보

3) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가. 도시계획시설 설치에 관한 계획(변경)

(1) 교통시설(변경)

■ 도로 결정 조서(변경)

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	3	155	12	집산 도로	일반 도로	206	다동 39-1	다동 192-1	-	건설부고시 제46호 (‘80.2.12.)	-
기정	소로	1	6	10	국지 도로	일반 도로	113	태평로1가 31-1	태평로1가 18-3	-	-	-
변경	소로	1	6	10~12	국지 도로	일반 도로	113	태평로1가 31-1	태평로1가 18-3	-	-	-

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유	비고
소로 1-6	소로 1-6	• 폭원 확보 - 10m → 10~12m	• 장기미집행으로 인한 폭원 협소로 실폭도로 확보를 위한 일부 구간 확폭	-

■ 주차장 결정 조서(변경)

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	④	주차장	태평로1가 82번지	253.1	감) 253.1	-	-	-

■ 주차장 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유	비고
④	주차장	• 주차장 폐지 - 위치 : 태평로1가 82번지 - 면적 : 253.1㎡	• 공영주차장 실효성이 저하되고 현행 주차장법과 불부합하여 폐지	-

(2) 공간시설(변경없음)

■ 공원 결정 조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	③	공원	근린공원	다동 51-5번지 일대	3,936.2 (-)	- (증) 20.7)	3,936.2 (20.7)	건설부고시 제46호 (‘76.4.7.)	다동 공원

※ ()는 4지구 내 면적임

나. 정비기반시설 부담 및 설치에 관한 계획

(1) 정비기반시설 부담 계획

구분	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반 시설(㎡)	현금 납부(㎡)	기존 국·공유지		순부담 면적(㎡)	순부담률 (%)	비고
					신설 정비기반시설 내 기존 국공유지	획지 내 용도폐지 정비기반시설			
기정	4,736.1	3,804.5	931.6	-	-	-	931.6	19.67%	-
변경	4,345.8	3,988.6	357.2	104.0	1.5	251.6	208.1	5.08%	-

※ 순부담률 = 순부담면적 / (시행면적 - 신설 정비기반시설 내 기존 국·공유지 - 획지 내 용도폐지 정비기반시설)

※ 변경사유 : 완료지구 부담률 4.4% 이상 정비기반시설(공원, 도로) 확보

(2) 정비기반시설 설치 계획

가) 정비기반시설 부담 면적

구분	위치		시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)	비고
4지구	합계			357.2	-
	다동	47번지	공원	20.7	-
		47번지 외 5필지	도로	336.5	-

나) 기존 국·공유지 면적

구분	위치	시설의 종류	합계(㎡)	신설 정비기반시설 내 국· 공유지 면적(㎡)	획지 내 용도폐지 정비기반시설 면적(㎡)	비고
4지구	합계		253.1	1.5	251.6	-
	태평로1가 82번지	주차장	253.1	1.5	251.6	-

4) 현금 납부에 관한 계획

구분	납부금액(원)	환산부지면적(㎡)	공시지가(원)	비고
4지구	10,553,920,000	104.0	50,740,000	-

※ 사업시행자는 추후 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제14조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제12조에 따라 확정·납부

5) 공동이용시설 설치계획 : 해당없음

6) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

결정 구분	구역 구분		획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	무교다동 4지구	4,736.1	획지	3,804.5	중구 무교동 45번지 일대	3	-	-	2	1	-
변경	무교다동 4지구	4,345.8	획지	3,988.6	중구 무교동 45번지 일대						

※ 변경사유 : 완료지구 부담률 4.4% 이상 정비기반시설(공원, 도로) 확보

7) 건축물에 관한 계획

결정 구분	구역 구분		획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) (층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	4지구	4,736.1	획지	3,804.5	중구 무교동 45번지 일대	점포, 사무실	54.0	900.0	- (15/3)	완료 지구
변경	4지구	4,345.8	획지	3,988.6	중구 무교동 45번지 일대	업무	60 이하	1,040 이하	126 이하	일반정비 지구 (재재개발)
용적률 계획	• 용적률 : ① + ② + ③ = 1,040% 이하 ① 기준용적률 : 600% ② 허용용적률 : 200%									

연번	항목			인센티브량	완화량
1	도시경제 활성화	도시경제활성화 유도 용도	• 벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입(1,662㎡ 이상)	정률 0.4 (최대 100%)	100%
2	문화 인프라	미술관	• 박물관 및 미술관 진흥법 등록대상(989㎡ 이상)	정률 0.4 (최대 100%)	59.5%
3	친환경	신재생에너지 설치	• 신재생에너지 의무확보기준 15% 이상 추가 설치 (신재생에너지 중 재생열 비율 10% 이상 도입)	정량 20%	20%
4	안전·방재	방재 관련시설	• 옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 저류시설, 공동 소화전, 하수관거(접한도로), 상수관거(접한도로) 등 포함하여 4가지 항목 설치 ※ 접한 도로의 노후 하수관거, 상수관거는 개량 의무	정량 20%	20%
5	보행가로 활성화	가로지장물 지중화	• 지상 전주 지중화 시(공사비 환산면적 기준 적용)	정률 3.0 (최대 100%)	0.5%
합계					200%

③ 상한용적률 : 240% 이하

항목	산정방식	완화량
공개공지 초과 조성	• 허용용적률×(의무초과 공개공지 면적/대지면적)×1/2 = 800%×(797.8㎡/3,988.6㎡)×1/2 = 80.0%	80.0%
공공시설 등 부지 제공	• 허용용적률×{(1.3×α토지)+(1.0×α현금)} = 800%×{(1.3×(104.2㎡/3,988.6㎡))+{1.0×(104.1㎡/3,988.6㎡)} = 800%×{(1.3×0.0261)+(1.0×0.0261)}=48.0%	48.0%
친환경 인센티브	녹색건축 초과등급 인증 • 허용용적률×1.0×녹색건축 인증완화 비율 (녹색건축 우수등급 3%) = 800%×1.0×3% = 24.0%	24.0%
	제로에너지 건축물 인증 • 허용용적률×1.0×제로에너지건축물 인증완화 비율 (제로에너지건축물 5등급 11%) = 800%×1.0×11% = 88.0%	88.0%
합계		240.0% (240% 이하 적용)

높이 계획	- 기준높이 : 90m - 최고높이 : 기준높이(90m) +완화량(36m) = 126m 이하		
	항목	산정방식	완화량
	개방형녹지 확보	적정건폐율(50%)×(기준높이+20m)÷(80%-개방형녹지율(%))-기준높이 = 50%×(90m+20m)÷(80%-35%)-90m = 32.2m	32.2m
	공공시설 등 제공	기준높이×(공공시설 등의 부지로 제공하는 면적/당초의 대지면적) = 90m×(208.1㎡/4,092.7㎡) = 4.6m	4.6m
	합계		36.8m (36m 이하 적용)
주택의 규모 및 규모별 건설비율	(해당없음)		
공공주택 및 주거 비율완화 에 대한 계획	(해당없음)		
건축선 계획	건축한계선 : 무교로, 세종대로20길, 세종대로22길 획지 경계로부터 3m 후퇴		
대지 내 공지에 관한 계획	- 공개공지 - 무교로변 개방형녹지와 연계한 공개공지 조성 및 유지관리 - 주변 지구의 공개공지 및 기타 외부공간과의 연속성을 고려하여 계획		
개방형 녹지계획	- 개방형녹지 - 무교로변 공개공지와 연계한 개방형녹지 조성 및 유지관리 - 「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준」 준수		

8) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

구분	비고							
추정 비례율 산정방식	■ 추정비례율 = (총수입-총지출) / 종전자산 총액 × 100%							
추정 비례율	[단위 : 천원]							
	■ 추정비례율 : 65.37%							
	- (총수입 - 총지출) / 종전자산 총액 × 100%							
	= (1,035,548,030 - 625,854,838) / 247,730,000 × 100 = 65.38%							
	구분				금액(천원)			
	총수입	계			1,035,548,030			
		분양주택	일반분양		-	-		
			토지등소유자분양		-	-		
		공공임대	매각		-	-		
						-		
		판매시설	일반분양		-			
			토지등소유자분양		158,465,807			
		업무시설	일반분양		-			
토지등소유자분양			877,082,223					
총지출				625,854,838				
종전자산 총액				247,730,000				
* 개별 공시가격은 부동산공시가격알리미에서 개별 공시가격 확인								
- 종전자산 총액 = 감정평가액 기준								
- 총수입 = 매각가치 5,345만원/평 기준								
- 총지출 = 공사비 1,200만원/평 기준								
※ 건물의 경우 원가법에 따르되, 건물의 노후도를 고려하여 관찰감가에 의한 방법으로 산출함								
※ 종전자산 및 토지등소유자 분양가에 약식 감정평가 금액 적용 가능								
공사비 및 분양가 변동표	비례율 변화표		변동률	사업비				
				-5%	-2.5%	0%	2.5%	5%
	변동률		평균단가 (만원/3.3㎡)	3,068.9	3,149.6	3,230.4	3,311.1	3,391.9
	분양가 (일반분양 기준)	5%	5,612.3	98.01%	92.60%	86.28%	79.96%	73.65%
		2.5%	5,478.7	88.46%	82.15%	75.83%	69.51%	63.20%
		0%(기준)	5,345.0	78.01%	71.69%	65.38%	59.06%	52.75%
		-2.5%	5,211.4	67.56%	61.24%	54.93%	48.61%	42.30%
		-5%	5,077.8	57.11%	50.79%	44.48%	38.16%	31.85%
추정 분담금 산출	■ 추정분담금(개략적인 개별 분담금) 산출방식							
	- 권리가 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정 비례율)							
	권리자 분양가 추정액(a)			추정 권리가액(b)		추정분담금(a-b)		
	주택	-	-	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(65.38%)		권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담/ - : 환급)		
	-	-						
	업무시설	약 16,409평	158,465,807천원					
판매시설	약 2,965평	877,082,223천원						

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

9) 정비구역 및 주변 지역의 주택 수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택현실 현황

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
3	-	3	3	3	-

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황 : 해당없음

10) 인구 및 주택의 수용계획 : 해당없음

11) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 해당없음

12) 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
1. 비오톱 및 동식물상	비오톱 보전 등급 향상 동·식물상 보호	○	- 비오톱유형평가 4등급, 개별비오톱 평가제의 등급으로 조사됨 - 현존식생은 시가화지역으로 기존 녹지는 전무한 상태임	- 녹지공간의 확보 및 도시생태기능 복원 및 강화 - 다양한 수종을 식재하여 서식환경개선 - 개방형녹지 등 녹지공간 최대 확보로 생물서식공간 마련	-
2. 녹지 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	기존 시가지 상태로 주변 녹지는 가로수를 제외하고는 없음	- 자연 및 인공지반녹지 등을 통한 녹지공간 확보 및 녹지네트워크 구축 - 녹지평가지표 1등급으로 계획됨	-
3. 토양	토양오염 최소화	○	- 토양측정망 조사결과 기준 만족 - 토양오염유발시설물 없음 - 공사장비를 통한 폐유 발생 등 토양오염발생 우려	- 투입장비에 의한 폐유 처리대책 수립 - 토양오염발생시 신고 및 적법처리계획 수립	-
4. 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	- 전체 표고 10~50m 미만, 경사 5°미만의 지역으로 평탄한 지역 - 중생대쥐라기 서울화강암 분포 - 불투수포장율은 90%이상인 지역	부지계획고는 기존 자연지형을 최대한 유지하도록 절성토고를 최소화하여 지형변화를 최소화할 계획임	-
5. 물순환	생태면적률 20%	○	생태면적률 20% 이상 계획	- 자연지반녹지, 인공지반녹지, 투수포 등을 적용하여 생태면적률 24.47% 계획 - 저영향개발(LID) 적용 검토	-
6. 수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	- 수질현황 (BOD기준Ⅰa등급(매우좋음)~Ⅲ등급(보통)) - 공사시 토사유출 발생 - 운영시 계획인구에 의한 오수발생 - 수질오염총량관리계획지역 '한강하'유역에 해당	- 공사시 토사유출저감대책 수립(침사지, 유출지하수저감대책) - 운영시 우오수, 상수공급대책 수립 (저영향개발계획 등)	-
7. 바람·열	바람길 확보 열환경 환경 최소화	○	- 대상지 주변은 업무시설 및 상업지가 위치하고 녹지가 전무 - 열환경 공간 유형 조사 - 대부분 불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지 해당	- 바람길을 고려한 건축배치계획 수립 - 자연지반열섬효과 최소화하는 친환경 도시계획기법 적용 - 자연지반 및 인공지반녹지, 개방형 녹지에 조경수목을 식재토록 계획	-

8. 대기 질·악취	대기오염 최소화	○	25년 1월 측정항목 중 일부 항목은 대기환경기준 초과, 사유는 중국발 초미세먼지에 의함 - 공사시 및 운영시 대기질 영향 예상 - 상업지역으로 주변 악취시설 없음	- 공사시 저감방안(살수, 가설방진망 등) 수립 - 운영시 비산먼지 저감방안 수립(친환경 보일러, 녹지조성 등)	-
9. 온실가스 · 에너지	온실가스 저감 에너지 절약	○	- 온실가스 배출량 증가 추세 - 사업시행으로 인한 에너지사용량 증가 - 에너지 절약 설비 및 계획 고려	- 녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가능토록 계획 - 에너지절약 친환경 건축물 수립계획 - LNG사용, 온실가스배출 최소화 - 에너지절약형 설비기기 도입	-
10. 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	- 공사시 생활·건설폐기물·폐유 및 분뇨 발생 예상 - 운영시 생활폐기물, 분뇨 발생 예상	생활폐기물, 건설폐기물, 분뇨발생 저감대책 수립	-
11. 소음 진동	소음 진동 최소화	○	- 현재 상업지역으로 업무시설 및 상가 밀집지역임 - 공사시 소음영향 예상 - 운영시 교통량에 따른 상업시설내 소음 영향 예상	공사시 소음저감방안 수립(저소음장비, 가설방음판넬 등)	-

13) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경보전	- 옥상녹화, 자연지반 확보, 투수면 확보 등 환경친화적 계획 수립 - 폐기물 수거 및 처리는 중구 폐기물 처리계획에 따라 처리	-
재난방지	- 보행동선을 분리하여 차량과 보행자의 상충 최소화 - 홍수에 대한 위험은 없으나 만약의 경우를 대비하여 지하공간에 유수지 역할을 수행할 수 있는 공간을 확보할 수 있도록 계획 - 안정구배를 유지하고, 벽면의 상·하단에 배수시설 설치 등을 통하여 토사유출 방지	-

14) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당없음

15) 교통 및 동선처리계획

구분	지점	교통처리계획
주변가로 및 교차로	-	사업지 주변 분석대상교차로 신호운영 최적화 방안 제시(2개소)
진출입동선	-	사업지 서측 세종대로20길 차량출입구 설치(비신호교차로 운영)
	-	사업지 차량진출입구 회전반경 확보(R=6.0m)

자전거 및 보행	-	• 보행단절구간 횡단보도 설치 : 4개소(고원식 횡단보도 포함)
	-	• 사업지 서측 보도 설치(B=2.0m)
	-	• 사업지 북측 보도 설치(B=1.5m)
	-	• 단지내 자전거보관소 설치 : 87대분 (법정주차대수의 20.1%) • 자전거보관소 주변 CCTV 및 안내표지, 공기주입기, 흰색노면마킹 설치
주차	-	• 법정주차 : 434대 • 주차수요 : 510대 • 계획주차 : 227대(법정주차대수의 52.54%, 주차수요의 44.51%)
	-	• 사업지 북측 공영주차장 주차면 삭제 건의 : 18면
	-	• 사업지 서측 공영주차장 주차면 삭제 건의 : 10면
교통안전 및 기타	-	• 사업지 주변 우회전 금지 표지판 설치 : 2개소
	-	• 사업지 주변 일행통행 표지판 설치 : 2개소
	-	• 차량진출입구 주차상황안내표지판(PIS) 설치 : 1개소
	-	• 차량진출입구 경고등 설치 : 1개소
	-	• 사업지 주변 과속방지시설 설치 : 1개소
	-	• 사업지 남서측 교차로 교차점마크 설치
	-	• 사업지 주변 이면도로 정차·주차금지(516) 노면 설치
	-	• 사업지 주변 이면도로 정차·주차금지(218), 견인지역(428) 표지판 설치
	-	• 사업지 주변 기타노면표시 설치

16) 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구분	계획내용	비고
착공 전	• 펜스 설치 및 유지·관리, 방법용 CCTV 설치 운영 • 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰	-
공사 시	• 건설산업기본법, 건설기술 진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상	-
범죄예방설계 적용	• 방법용 CCTV는 사각지대 설치 • 공적 공간과 사적 공간 사이에 전이공간을 설치하여 공간의 인지성 강화 • 수목의 식재로 사각지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 유지하여 계획	-

17) 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 해당없음

18) 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축
자산 및 한옥 등 역사문화자산의 보전 및 활용계획

가. 구역 내 옛길, 옛물길의 보전 및 활용계획

- 획지 동측 무교로 원형옛길로 지정되어 있음
- 무교로는 도시계획시설(중로1-31)로 결정되어 있으며 도로 선형과 폭원은 유지
- 원형옛길변으로 개방형녹지를 조성하여 보행 연계 및 가로 활성화 계획 수립

나. 건축자산 및 한옥 등 역사문화자산의 보전 및 활용계획 : 해당없음

Ⅲ. 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정(무교다동구역)

1. 지구단위계획구역 지정 조서

구분	구역의 명칭	위치	면적(m ²)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	무교다동구역 도시정비형 재개발사업 지구단위계획	무교동45, 다동115, 을지로1가 31 일대	109,965.8	-	109,965.8	-

2. 지구단위계획 결정 조서

- 지구단위계획에 관한 사항은 공람도서 참조

Ⅳ. 기타

1. 공람기간 : 2026. 02. 19. ~ 2026. 03. 21. (31일간)
2. 공람 의견 및 의견 제출 장소 : 서울특별시 중구청 도심정비과 (☎02-3396-5954)
3. 관계서류 : 생략 (공람장소 비치 도서와 같음)