

○ 서울특별시 중구 고시 제2026-30호

을지로3가구역 제6지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 (경미한)변경 결정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2016-255호(2016.10.06.)로 도시환경정비구역 지정, 서울특별시고시 제2020-486호(2020.11.26.)로 정비계획 결정(변경), 서울특별시 중구고시 제2021-22호(2021.03.03.)로 사업시행계획인가 고시, 서울특별시 중구고시 제2021-80호(2021.06.16.)로 사업시행계획(변경)인가, 서울특별시 중구고시 제2022-30호(2022.04.06.)로 관리처분계획인가, 서울특별시 중구고시 제2026-24호(2026.05.29.)로 도시정비형 재개발사업 공사완료된 을지로3가구역 제6지구 도시정비형 재개발사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 따라 정비계획을 (경미한)변경 결정하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 06월 17일

서울특별시 중구청장

I. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 도시정비형 재개발구역 지정(변경)

가. 도시정비형 재개발구역 지정 조서(변경)

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기 정	을지로3가 도시환경정비구역	중구 수표동 35-13번지 일대	42,641.5	감) 12.8	42,628.7	서고시 제2016-310호 (‘16.10.06)

※ 6지구 확정측량에 따른 면적 변경 반영

나. 사업시행지구 지정 조서(변경)

구 분	구역명	지구명	위 치	사업시행지구 면적(㎡)	사업계획내역(㎡)		최초결정일	비 고
					획지면적	공공시설 부담면적		
기 정	을지로3가	6지구	중구 수표동 35-10번지 일대	4,993.0	4,156.4	836.6	서고시 제2016-310호 (‘16.10.06)	
변 경	을지로3가	6지구	중구 수표동 35-10번지 일대	4,980.2	4,141.8	838.4	서고시 제2016-310호 (‘16.10.06)	

Ⅱ. 정비계획 결정(변경)

1. 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		42,641.5	감) 12.8	42,628.7	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	16,869.5	증) 1.8	16,871.3	39.6	-
	도 로	12,356.5	증) 1.3	12,357.8	29.0	확정측량에 따른 면적 변경
	공 원	2,791.4	증) 0.5	2,791.9	6.5	확정측량에 따른 면적 변경
	공공청사	736.5	-	736.5	1.7	-
	청소년수련시설	985.1	-	985.1	2.3	-
획 지	소 계	25,772.0	감) 14.6	25,757.4	60.4	-
	1지구	2,230.0	-	2,230.0	5.2	-
	2지구	1,645.8	-	1,645.8	3.9	-
	3지구	1,078.9	-	1,078.9	2.5	-
	4지구	1,567.1	-	1,567.1	3.7	-
	5지구	1,651.5	-	1,651.5	3.9	-
	6지구	4,156.4	감) 14.6	4,141.8	9.7	확정측량에 따른 면적 변경
	7지구	2,013.3	-	2,013.3	4.7	-
	8지구	2,000.1	-	2,000.1	4.7	-
	9지구	1,619.5	-	1,619.5	3.8	-
	10지구	1,916.6	-	1,916.6	4.5	-
	11지구	1,356.9	-	1,356.9	3.2	-
	12지구	2,845.5	-	2,845.5	6.7	-
	13지구	1,690.4	-	1,690.4	4.0	-

※6지구 확정측량에 따른 면적 변경 반영

2. 용도지역·지구에 관한 결정조서(변경)

가. 용도지역에 관한 계획(변경)

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		4,993.0	감) 12.8	4,980.2	100.00	
상업지역	일반상업지역	4,993.0	감) 12.8	4,980.2	100.00	

※ 6지구 확정측량에 따른 면적 변경 반영

가. 용도지구에 관한 계획(변경없음)

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거(변경없음)

4. 도시계획시설 결정 조서(변경없음)

5. 정비기반시설 부담 및 설치에 관한 계획(변경)

가. 정비기반시설 부담계획(변경)

구 분	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반 시설면적 (㎡)	신설 정비기반시설내 기존 국공유지(㎡)	획지내 용도폐지 국공유지(㎡)	순부담면적 (㎡)	순부담률 (%)	비 고
기 정	4,993.0	4,156.4	836.6	-	-	836.6	16.7	
변 경	4,980.2	4,141.8	838.4	-	-	838.4	16.8	

※ 순부담율 = 순부담면적 / (사업구역면적 - 계획기반시설내 기존국공유지 - 대지내 폐지되는 국공유지)

나. 정비기반시설 부담면적(변경)

기 정						변 경							
구 분	위 치		시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)	비 고	구 분	위 치		시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)	비 고		
을지로3가 6지구	소 계			836.6		을지로3가 6지구	소 계			838.4			
	수표동	35-5		도로	11.5			수표동	104-2		도로	14.2	
		35-6			9.1				104-3			8.7	
		35-7			11.0				104-4			51.4	
		35-8			18.5				-			-	
		35-13			8.8				-			-	
	수표동	공동 분담	11-8	200.6			수표동	공동 분담	104-1	공원	664.6		
			11-9	478.0									
	을지로 2가		101-35	17.5			을지로 2가		216		16.4		
			101-37	81.6					216-1		83.1		

※ 6지구 확정측량에 따른 면적 변경 반영

다. 정비기반시설 설치계획(변경)

1) 도로(변경없음)

구 분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등 급	류 별	번 호	폭 원 (m)								
기 정	중로	2	7	15 (15)	집산도로	850 (82)	을지로2가	낙원운동장	일반 도로	-	2005.8.25. (서고 제255호)	
기 정	중로	3	1	12~ 27	집산도로	5,390	세종로광장	고산자로	일반 도로	-	2003.5.28. (서고 제130호)	
기 정	소로	1	b	10 (10)	집산도로	307 (50)	을지로3가 95-5	수표동 56-11	일반 도로	-	2005.8.25. (서고 제255호)	
기 정	소로	3	a	6 (6)	국지도로	99 (50)	수표동 11-3	수표동 11-8	일반도 로	청소년 수련관	2016.10.06. (서고 제310호)	
기 정	소로	3	b	6 (6)	국지도로	82 (82)	수표동 35-5	수표동 35-1	일반 도로	청소년 수련관	2016.10.06. (서고 제310호)	

※ ()는 을지로3가구역 제6지구내 폭원 및 연장임

※ 확정측량에 따른 면적 변경 사항임

2) 공원(변경)

구 분	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
기 정	공원1	역사공원	수표동 11-9 일대	1,240.4	증) 0.1	1,240.5	서고시 제2008-255호 (‘05.08.25.)	
변 경	공원2	역사공원	을지로2가 101-43 일대	1,551.0	증) 0.4	1,551.4	서고시 제2016-310호 (‘16.10.6.)	

※ 6지구 확정측량에 따른 면적 변경 반영

3) 신설 정비기반시설 내 기존 국·공유지 면적(해당없음)

4) 획지 내 용도폐지되는 기존 국·공유지 면적(해당없음)

6. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

가. 기존 건축물의 정비·개량계획(변경)

구 분	지구구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철거 이주	
기 정	을지로3가 6지구	4,993.0	획지	4,156.4	중구 수표동 35-10번지 일대	19	-	-	19	-	
변 경	을지로3가 6지구	4,980.2	획지	4,141.8	중구 수표동 35-10번지 일대	19	-	-	19	-	

※ 6지구 확정측량에 따른 면적 변경 반영

나. 건축시설계획(변경)

구 분	구역 구분		가구 획지 또는 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높 이(m) (층 수)	비 고																														
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)																																				
기 정	을지로3가 6지구	4,993.0	획 지	4,156.4	중구 수표동 35-10번지 일대	업 무	60%이하 (저층부 70%이하)	989 이하	70m이하	-																														
변 경		4,980.2	획 지	4,141.8		업 무	60%이하 (저층부 70%이하)	990 이하	70m이하	-																														
주택의 규모 및 규모별 건설비율		해 당 없 음																																						
심의 완화 사항 (기정)	건폐율	- 가로의 연속성 유지, 가로활성화를 위한 건폐율 완화 - 저층부(5층이하, 20m이하) : 70% 이하 적용 - 고층부(6층이상, 20m초과) : 60% 이하 적용																																						
	용적률	- 용적률 : ① + ② + ③ = 989.11% (989% 이하 적용) ① 기준용적률 : 600% ② 허용용적률 인센티브 : 183.98% <table><tr><th>목 표</th><th>인센티브 대상</th><th>요 건</th><th>인센티브</th><th>인센티브량</th></tr><tr><td rowspan="3">친환경개발 (의무)</td><td>녹색건축물 인증</td><td>그린1등급(최우수)</td><td rowspan="3">100%</td><td rowspan="7">183.98%</td></tr><tr><td>에너지소비 총량제</td><td>240(kWh/㎡·y)미만</td></tr><tr><td>신재생에너지</td><td>11%이상(비주거)</td></tr><tr><td>공익시설</td><td>건축물내 공익시설</td><td>소규모 기업의 다양한 활동 공간(개방형라운지 등)을 제공</td><td>3.98%</td></tr><tr><td rowspan="2">보행가로 활성화</td><td>저층부 가로활성화 용도</td><td>가로활성화 용도 도입시</td><td rowspan="2">50%</td></tr><tr><td>무장애 도시조성</td><td>시행지침상 우수 등급 인증시</td></tr><tr><td>안전·방재</td><td>방재관련시설</td><td>옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 공동소화전 설치</td><td>30%</td></tr></table> ③ 공공시설부지 제공에 따른 상한용적률 완화량 : 205.13% <table><tr><td>공공시설 기부채납</td><td>산식 = 1.3α × (기준용적률+공공기여시설 인센티브) [α = 공공시설부지제공면적/공공시설부지 제공후 대지면적] = 1.3 × (836.6㎡/4,156.4㎡) × (600%+183.98%) = 205.13% 적용</td></tr></table>									목 표	인센티브 대상	요 건	인센티브	인센티브량	친환경개발 (의무)	녹색건축물 인증	그린1등급(최우수)	100%	183.98%	에너지소비 총량제	240(kWh/㎡·y)미만	신재생에너지	11%이상(비주거)	공익시설	건축물내 공익시설	소규모 기업의 다양한 활동 공간(개방형라운지 등)을 제공	3.98%	보행가로 활성화	저층부 가로활성화 용도	가로활성화 용도 도입시	50%	무장애 도시조성	시행지침상 우수 등급 인증시	안전·방재	방재관련시설	옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 공동소화전 설치	30%	공공시설 기부채납	산식 = 1.3α × (기준용적률+공공기여시설 인센티브) [α = 공공시설부지제공면적/공공시설부지 제공후 대지면적] = 1.3 × (836.6㎡/4,156.4㎡) × (600%+183.98%) = 205.13% 적용
		목 표	인센티브 대상	요 건	인센티브	인센티브량																																		
		친환경개발 (의무)	녹색건축물 인증	그린1등급(최우수)	100%	183.98%																																		
			에너지소비 총량제	240(kWh/㎡·y)미만																																				
			신재생에너지	11%이상(비주거)																																				
		공익시설	건축물내 공익시설	소규모 기업의 다양한 활동 공간(개방형라운지 등)을 제공	3.98%																																			
		보행가로 활성화	저층부 가로활성화 용도	가로활성화 용도 도입시	50%																																			
			무장애 도시조성	시행지침상 우수 등급 인증시																																				
		안전·방재	방재관련시설	옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 공동소화전 설치	30%																																			
공공시설 기부채납		산식 = 1.3α × (기준용적률+공공기여시설 인센티브) [α = 공공시설부지제공면적/공공시설부지 제공후 대지면적] = 1.3 × (836.6㎡/4,156.4㎡) × (600%+183.98%) = 205.13% 적용																																						
건축물의 건축선에 관한계획		- 서측(15m)도로 : 대지경계선으로부터 5m 이격 - 남측(8m)도로 : 대지경계선으로부터 2m 이격																																						

구 분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높 이(m) (층 수)	비 고																												
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)																																		
기 정	을지로3가 6지구	4,993.0	획 지	4,156.4	중구 수표동 35-10번지 일대	업 무	60%이하 (저층부 70%이하)	989 이하	70m이하	-																												
변 경		4,980.2	획 지	4,141.8		업 무	60%이하 (저층부 70%이하)	990 이하	70m이하	-																												
주택의 규모 및 규모별 건설비율		해 당 없 음																																				
심의 완화 사항 (변경)	건폐율	- 가로의 연속성 유지, 가로활성화를 위한 건폐율 완화 - 저층부(5층이하, 20m이하) : 70% 이하 적용 - 고층부(6층이상, 20m초과) : 60% 이하 적용																																				
	용적률	- 용적률 : ① + ② + ③ = 990.28%(989.98% 적용) ① 기준용적률 : 600% ② 허용용적률 인센티브 : 183.98% <table><tr><th>목 표</th><th>인센티브 대상</th><th>요 건</th><th>인센티브</th><th>인센티브량</th></tr><tr><td rowspan="3">친환경개발 (의무)</td><td>녹색건축물 인증</td><td>그린1등급(최우수)</td><td rowspan="3">100%</td><td rowspan="8">183.98%</td></tr><tr><td>에너지소비 총량제</td><td>240(kWh/㎡·y)미만</td></tr><tr><td>신재생에너지</td><td>11%이상(비주거)</td></tr><tr><td>공익시설</td><td>건축물내 공익시설</td><td>소규모 기업의 다양한 활동 공간(개방형라운지 등)을 제공</td><td>3.98%</td></tr><tr><td rowspan="2">보행가로 활성화</td><td>저층부 가로활성화 용도</td><td>가로활성화 용도 도입시</td><td rowspan="2">50%</td></tr><tr><td>무장애 도시조성</td><td>시행지침상 우수 등급 인증시</td></tr><tr><td>안전·방재</td><td>방재관련시설</td><td>옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 공동소화전 설치</td><td>30%</td></tr></table>									목 표	인센티브 대상	요 건	인센티브	인센티브량	친환경개발 (의무)	녹색건축물 인증	그린1등급(최우수)	100%	183.98%	에너지소비 총량제	240(kWh/㎡·y)미만	신재생에너지	11%이상(비주거)	공익시설	건축물내 공익시설	소규모 기업의 다양한 활동 공간(개방형라운지 등)을 제공	3.98%	보행가로 활성화	저층부 가로활성화 용도	가로활성화 용도 도입시	50%	무장애 도시조성	시행지침상 우수 등급 인증시	안전·방재	방재관련시설	옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 공동소화전 설치	30%
		목 표	인센티브 대상	요 건	인센티브	인센티브량																																
		친환경개발 (의무)	녹색건축물 인증	그린1등급(최우수)	100%	183.98%																																
			에너지소비 총량제	240(kWh/㎡·y)미만																																		
			신재생에너지	11%이상(비주거)																																		
		공익시설	건축물내 공익시설	소규모 기업의 다양한 활동 공간(개방형라운지 등)을 제공	3.98%																																	
		보행가로 활성화	저층부 가로활성화 용도	가로활성화 용도 도입시	50%																																	
			무장애 도시조성	시행지침상 우수 등급 인증시																																		
	안전·방재	방재관련시설	옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 공동소화전 설치	30%																																		
③ 공공시설부지 제공에 따른 상한용적률 완화량 : 206.3%																																						
공공시설 기부채납	산식 = 1.3α x (기준용적률+공공기여시설 인센티브) α = 공공시설부지제공면적/공공시설부지 제공후 대지면적 = 1.3 x (838.4㎡/4,141.8㎡) x (600%+183.98%) = 206.31% 적용																																					
건축물의 건축선에 관한계획		- 서측(15m)도로 : 대지경계선으로부터 5m 이격 - 남측(8m)도로 : 대지경계선으로부터 2m 이격																																				

7. 환경보전, 재난방지에 관한 계획(변경없음)

8. 정비사업 시행계획(변경없음)

Ⅲ. 변경사유

- 서울특별시 중구 고시 제2026-24호(2026.05.29.)로 도시정비형 재개발사업 공사완료 고시된 을지로3가구역 6지구 도시정비형 재개발사업에 대하여, 확정측량에 따른 변경 사항을 반영을 위한 경미한 변경을 결정하고자 함.

Ⅳ. 관계도면 : 붙임 참조

- ※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

Ⅴ. 열람장소

- 고시관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 중구청 도심정비과(02-3396-5772)에 관계서류 비치 및 열람

■ 을지로3가구역 6지구 정비계획 결정도(변경없음)



■ 을지로3가구역 6지구 도시계획시설 결정도(변경없음)

