

◆ 서울특별시고시 제2022-357호

무교다동 도시정비형 재개발구역 제16지구 정비계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

건설부고시 제367호, 제368호(1973.09.06.)로 최초로 정비구역 지정되고, 건설부고시 제46호(1976.04.07.), 건설부고시 제288호(1978.09.26.)로 정비계획 변경, 서울특별시고시 제2012-207호(2012.08.02.)로 무교, 다동, 을지로1가 도시 환경정비구역 변경(통합)지정, 서울특별시고시 제2022-116호(2022.03.17.)로 정비계획 변경 결정된 무교다동 도시정비형 재개발구역 제16지구에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 2022년 제8차 도시계획위원회(2022.06.29.)의 심의를 거쳐 정비계획 변경하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2022년 8월 25일
서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 도시정비형 재개발구역 지정

가. 도시정비형 재개발구역 지정 조서(변경없음)

구 분	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
기정	무교다동 도시정비형 재개발구역	무교동45, 다동115, 을지로1가 31일대	109,965.8	-	109,965.8	건설부고시 제367호, 제368호 ('73.7.6)

나. 지구 지정(변경)조서(변경)

구 분	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
변경	무교다동구역 제16지구	다동 130번지 일대	2,812.7	증)718.4	3,531.1	정비기반시설(도로): 718.4㎡

■ 결정(변경)사유서

구 분	변경내용	변경사유
변경	• 사업지구 면적 변경	• 정비기반시설(도로) 확보 : 718.4㎡

II. 무교다동 제16지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 결정(변경)

1. 토지이용계획(변경)

구 분	명칭	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		2,812.7	증 718.4	3,531.1	100.0	-
정비기반시설	도로	-	증 718.4	718.4	20.3	-
대지(획지)		2,812.7	-	2,812.7	79.7	-

2. 용도지역·지구에 결정(변경) 조서 : 변경없음

가. 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구 분	명칭	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		3,531.1	-	3,531.1	100.0	-
일반상업지역		3,531.1	-	3,531.1	100.0	-

나. 용도지구 결정(변경)조서 : 변경없음

1) 방화지구 : 변경없음

구 분	지구명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	방화지구	종로1가, 서린동, 태평로1가, 무교동, 다동, 을지로1가 일대	191,200 (3,531.1)	건설부고시 제216호 ('73.6.5.)	-

※ ()는 구역 내 편입되는 면적임

2) 개발진흥지구 : 변경없음

구 분	지구명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	개발진흥지구	중구 삼각동 50-1번지 일대	281,330.7 (3,531.1)	서울시고시 제2010-21호 ('10.1.28.)	-

※ ()는 구역 내 편입되는 면적임

3. 도시계획시설 결정(변경) 조서 : 변경없음

가. 교통시설 : 변경없음

1) 도로 결정조서

구 분	규 모				기 능	사용 형태	연장 (m)	위 치		최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점		
기정	중로	3	-	12	집산 도로	일반 도로	112	다동 50-1	다동 60-2	건설부고시 제46호 ('80.2.12.)	-
기정	중로	3	-	12	집산 도로	일반 도로	65	다동 138-2	다동 60	건설부고시 제46호 ('80.2.12.)	-
기정	소로	2	-	9	집산 도로	일반 도로	54	다동 134-2	다동 138-2	-	-
기정	소로	3	-	4	특수 도로	보행자 도로	50	다동 172-3	다동 53-8	서고시제2022-116호 ('22.3.17.)	-

4. 정비기반시설 설치(부담) 계획 : 변경

가. 정비기반시설의 부담계획 : 변경

구분	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반 시설면적 (㎡)	신설 정비기반시설내 기존 국공유지 (㎡)	획지내 용도폐지 국공유지(㎡)	순부담 면적 (㎡)	순부담률 (%)	비고
기정	2,812.7	2,812.7	-	-	-	-	-	11.84%이상
변경	3,531.1	2,812.7	718.4	91.9	172.1	454.4	13.91	

※ 순부담률 = 순부담면적 / (시행구역면적-기반시설 내 기존정비기반시설 - 획지내 용도폐지 국공유지)

※ 대상지 남북측 도로의 경우 전 구간 도로를 선조성하되, 본 구역계에 편입되지 않은 도로는 추후 타지구 사업 추진시 타지구에서 매입 후 관리청으로 무상귀속
토록 함

나. 정비기반시설의 설치 계획 : 변경

1) 정비기반시설 부담면적

구분	위 치		시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)			비 고
				기정	증감	변경	
제16지구	합 계			-	증)626.5	626.5	
	다동	59-2	도로	-	증)26.9	26.9	
		128	도로	-	증)97.7	97.7	
		129	도로	-	증)167.4	167.4	
		132	도로	-	증)6.8	6.8	
		132-1	도로	-	증)5.6	5.6	국유지 유상매입
		133	도로	-	증)12.0	12.0	
		134-1	도로	-	증)14.8	14.8	
		134-3	도로	-	증)6.1	6.1	
		134-4	도로	-	증)81.2	81.2	
		138	도로	-	증)170.2	170.2	
		138-2	도로	-	증)37.8	37.8	

2) 신설 정비기반시설 내 기존 국·공유지 면적

구분	위 치		시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)		비 고
				공부	편입	
제16지구	합 계				91.9	-
	다동	97-1	도로	2,054.3	17.6	일부편입
		134-2	도로	101.1	74.3	일부편입

3) 획지 내 용도폐지된 정비기반시설 면적

구분	위 치		시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)		비 고
				공부	편입	
제16지구	합 계			3,431.0	172.1	-
	다동	53-6	도로	7.6	0.3	일부편입
		97-1	도로	2,054.3	80.5	일부편입
		134-2	도로	101.1	26.8	일부편입
		172-3	도로	1,268.0	64.5	일부편입

4) 국·공유지 매입대상

구분	위 치		시설의 종류	면 적(㎡)		관리청	비 고
				공부	편입		
제16지구	합 계			347.2	129.5	-	-
	다동	60-2	도로	334.0	116.3	국(건설부)	일부편입
		132-1	도로	13.2	13.2	국(건설부)	

5. 기존 건축물의 정비·개량 계획 : 변경

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	무교다동 제16지구	2,812.7	무교다동 제16지구	2,812.7	중구 다동 130일대	13	-	-	13	-	무허가 2개동
변경	무교다동 제16지구	3,531.1 (증 718.4)	무교다동 제16지구	2,812.7							

※ 순부담률 = 순부담면적 / (시행구역면적-기반시설 내 기존정비기반시설 - 획지내 용도폐지 국공유지)

※ 대상지 남북측 도로의 경우 전 구간 도로를 선조성하되, 본 구역계에 편입되지 않은 도로는 추후 타지구 사업 추진시 타지구에서 매입 후 관리청으로 무상귀속토록 함

6. 건축시설계획

구분	구역구분		가구·획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	무교다동 제16지구	2,812.7	획지	2,812.7	중구 다동 130번지 일대	업무	60이하	600/800/α	90이하	-
변경	무교다동 제16지구	3,531.1	획지	2,812.7	중구 다동 130번지 일대	업무	55이하 (저층부 60이하)	919.6이하	90이하	-
심의완화 사항	• 용적률 : ① + ② + ③ = 919.6% 이하 적용 ① 기준용적률 : 600% ② 허용용적률 : 160%									
	목표		인센티브 완화 요건				산정방식		완화량	
	의무	친환경개발	녹색건축물	그린1등급(최우수)			기준등급 준수시 허용용적률 총량의 1/2 부여	100%		
			에너지총량	240Kwh/㎡y이하						
			신재생에너지	비주거 11%이상 설치						
	계획 유도	역사보전	옛길/옛물길 복원	역사도심기본계획에서 정한 관리지침에 적합하게 조성시			정량부여	인센티브 미적용		
			보행가로 활성화	저층부 가로활성화용도 재생관리지침에 따라 가로활성화 용도 도입시						
			안전·방재	방재관련시설 재생관리지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치시						
	③ 상한용적률 : 159.6%이하 적용									
	구분		인센티브 산식				산정방식		완화량	
공공시설 기부채납 (도로)		허용용적률×1.3×α (α=부담면적÷대지면적)				760%×1.3×0.1616 (α=454.4÷2812.7)		159.6%		
건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축한계선 지정 : 을지로3길(동측,남측) 3m, 다동길 3m, 보행자전용도로변 1m								
건축물의 용도에 관한 계획		• 지정용도 : 저층부 가로활성화 용도								
기타사항에 관한 계획		• 대지내 공지 : 공개공지 위치지정 (북동측 및 남동측 결절점)								

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계획내용	비 고
도시경관	• '2025 서울시 도시주거환경정비기본계획' 도시경관에 적합하도록 계획 수립 • 주요 도로변에서의 조망분석으로 주변 시가지 및 자연환경과 조화로운 경관 유도	
환경보전	• 건설폐기물은 「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률」에 의거 최대한 재활용할 계획이며, 재활용이 불가능한 폐기물에 대하여는 전문처리업체에 위탁처리 및 중구 폐기물처리 계획에 의거 처리도록 할 계획임	
재난방지	• 건축물 안전기준 강화 • 기본계획 및 설계확정 후 정확한 데이터를 반영하여 사업시행 예정	

나. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
비오톱	비오톱보전 등급 향상	비오톱유형 : 공업지 및 도시기반시설 비오톱 도시계획공원과 연계 필요	공원조성계획, 인접한 개별지구별로 생태네트워크를 고려한 조정계획 수립
2. 생태네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	생태적 가치를 갖는 공간이 형성되지 않음 인근 개별지구별로 확보되는 생태공간의 증가로 생태적 가교환경이 형성	생태적 가치를 갖는 공간이 형성되지 않음 인근 개별지구별로 확보되는 생태공간의 증가로 생태적 가교환경이 형성
3. 토지환경	종합적인 토지이용계획	한양도성 도심, 도심권 생활권, 소공·회현 지역생활권에 속함 상위계획 및 관련 규정에 부합하는 계획 수립	역사도심으로서의 정체성 확보, 도심기능 재현, 대도시권 생활권구축 등 생활권 발전목표에 부합
4. 물순환	생태면적률 20%	강우수의 지표흡수를 통한 물순환 어려움 생태면적률 20.47% 확보	초기우수처리장지, 자연지반 확보를 통해 생태면적률을 높이고 강우수 침투 활성화
5. 바람 및 미기후	바람길 확보	풍속 평균 2.42m/s	저층부 다층화를 통한 보행로, 녹지 등 그린네트워크 계획
6. 대기질	대기오염 최소화	2020년 서울시 및 중구 대기질 조사결과, 초미세먼지(PM-2.5)가 초과함 공사 및 운영시 오염물질 발생	공사시:먼지저감 대책 실행 운영시:온실가스 흡수원 확보, 신재생에너지 설비 도입, 녹지조성(정화수종 선택)
7. 친환경적 자원순환	폐기물 발생량 최소화	공사시 건설 및 생활폐기물 운영시 생활폐기물 발생	공사시 혼합건설폐기물 발생저감 및 재활용, 분별해체 노력 운영시 분리수거를 통한 재활용을 제고
8. 에너지	에너지 자립률 상향계획 수립	도시가스 활용, 기존 신재생에너지 시설 없음 에너지 절감방안 필요	친환경 건축자재, 에너지 효율을 높일 수 있는 재료 사용

검토항목	목표기준	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
9. 소음·진동	소음·진동 최소화	공사시 소음 및 진동 발생 (80미터 이내 영향권)	가설방음판넬 설치, 공사차량 주행속도 제한 등 조치
10. 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보	관내 공원 73개소 인근 공원 활용을 저조	녹지, 선큰플라자 등의 휴게공간을 마련하여 시설 이용자 편의 제공
11. 보행친화공간	보행자전용 도로계획수립	대중교통이용 접근 용이	보행자 편의를 고려한 가로수 식재, 무분별한 시설 물 설치 제한

7. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (해당없음)

8. 안전 및 범죄예방에 관한 계획 (해당없음)

9. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등
역사·문화자산의 보전 및 활용계획

- 사업지 동측(옛길)은 지구계 외 구역이나 금번 정비사업 시행시 사업대상지와 연계하여 도로
를 조성
- 옛길은 흔적표시등 보도를 조성하며, 사업지 저층부는 옛길과 연계하여 보도패턴 및 가로의
연속성을 반영할 계획임

10. 기타사항

○ 2022년 제8차 도시계획위원회 심의결과 (결과:수정가결) ‘조건사항’

- 공개공지는 기존 공원과 및 가로와 연계되며, 보행자 및 시민이 머무를 수 있는 완결된 소공원형태로 조성할 것
- 현황도로(다동 60-2) 부지편입에 따른 대체도로를 조성하여 공공이 무상 사용할 수 있도록 하고, 이행
담보를 위해 사업시행인가 시점에 국토계획법에 제60조에 따른 이행 보증 조치
- 향후 건축위원회 심의 시 저층부 램프계획 관련 다음 사항 적정성을 면밀 검토할 것
 - 보행약자 이용 편의성 측면에서 ‘경사도’ 및 ‘램프 폭원(가각부 등)’ 적정성 및 조정 필요성을 검토할 것
 - 강수 시 이동에 문제가 없도록 적정하게 조치할 것

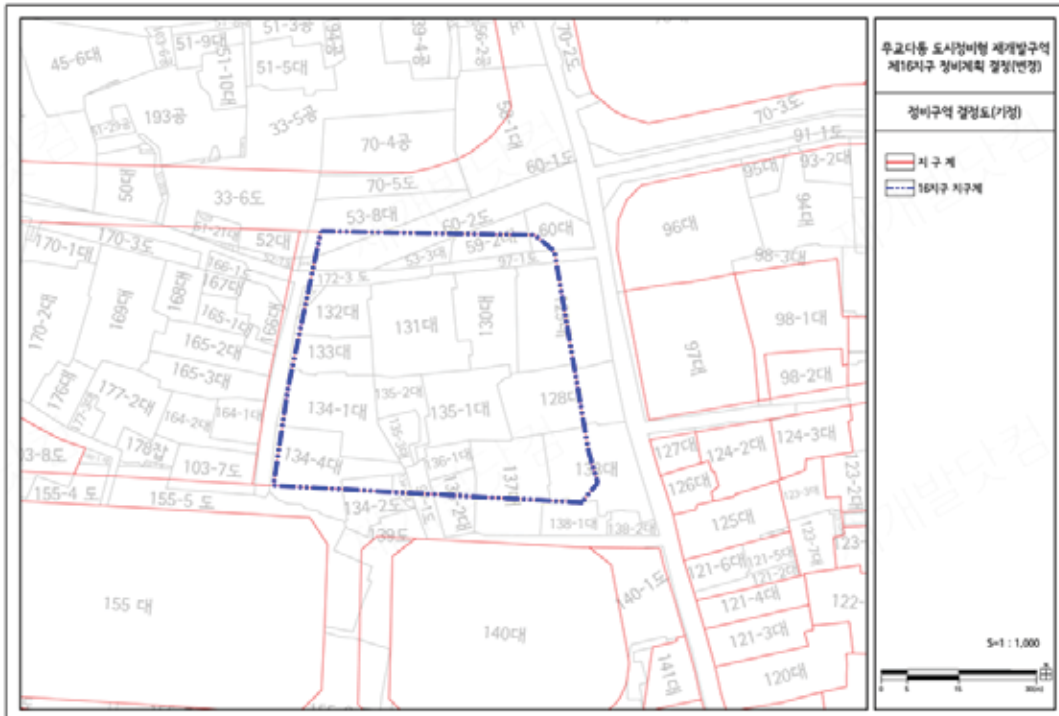
Ⅲ. 관련도면 : 붙임참조

1. 정비구역결정도(기정/변경)
2. 용도지역 결정도(변경없음)
3. 정비기반시설 결정도(기정/변경)
4. 정비계획 결정도(기정/변경)

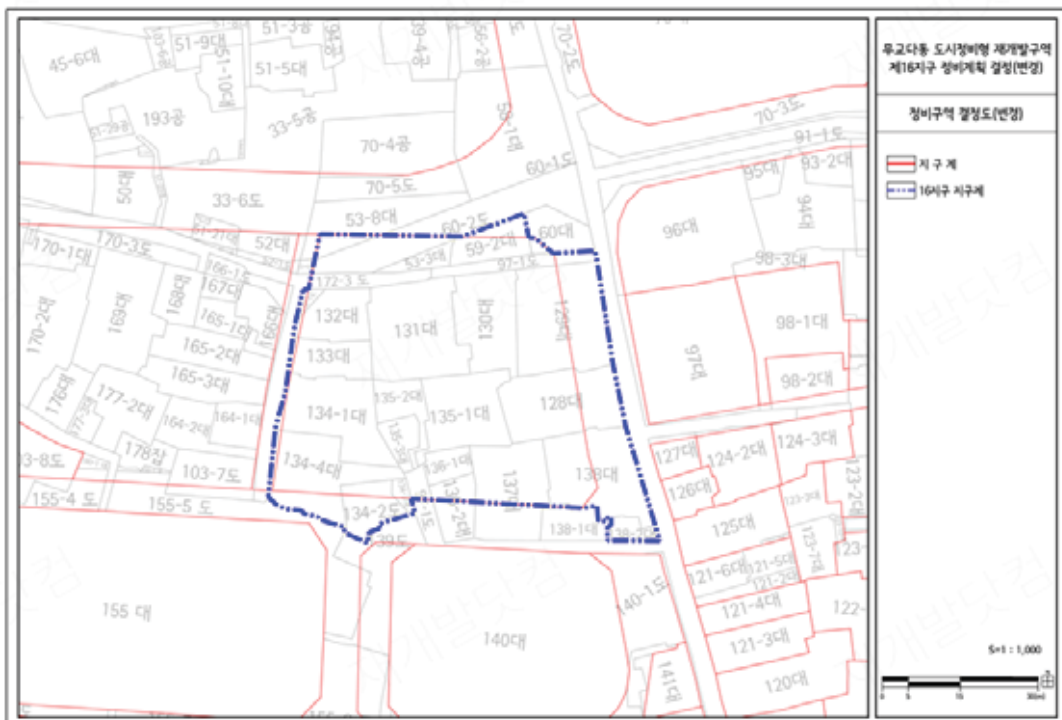
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로
측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

. :
: (02 - 2133 - 4635),
(02 - 3396 - 5775)
(<http://eum.go.kr>)

□ 무교다동 제16지구 정비구역 결정도(기정)



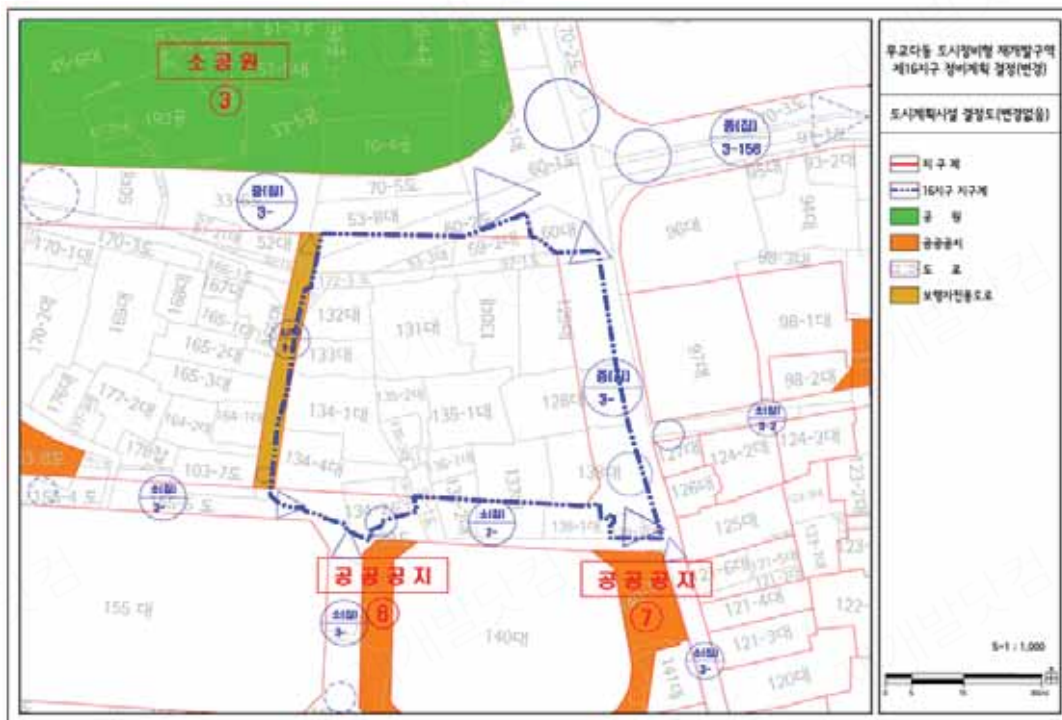
□ 무교다동 제16지구 정비구역 결정도(변경)



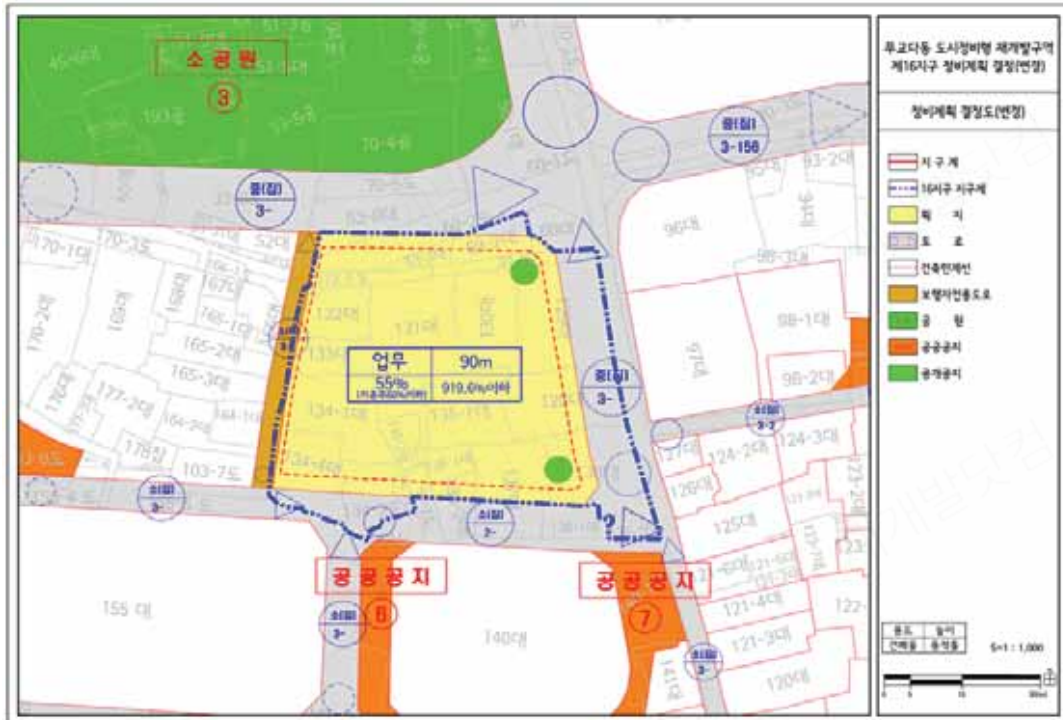
□ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



□ 도시계획시설 결정도(변경없음)



□ 정비계획 결정도(기정)



□ 정비계획 결정도(변경)

