

공 고

● 서울특별시 중구 공고 제2021 - 246호

을지로3가 도시정비형 재개발구역 제9지구 정비계획 변경결정(안) 재공람·공고

1. 서울특별시고시 제2016-310호(2016.10.6.)로 최초 정비구역 및 정비계획 결정된 우리구 을지로3가 5-1번지 일대 을지로3가 도시정비형 재개발구역 제9지구와 관련하여, 지역별 맞춤형 환경정비 및 지역활성화를 도모하고자 중구공고 제2020-785호(2020.11.04.)로 공람·공고한 정비계획 변경결정(안)에 대하여 서울특별시 도시계획위원회 심의 결과에 따라 정비계획 변경결정(안)이 일부 변경되었기에, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조제1항 규정에 의하여 다음과 같이 재공람·공고하고 관련도서를 중구청 도심재생과에 비치하여 토지등소유자 및 이해관계인에게 보입니다.
2. 공람내용에 의견이 있는 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간 내에 의견서를 공람장소(중구청 도심재생과)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2021년 4월 7일

서울특별시 중구청장

가. 도시정비형 재개발구역 지정

1) 도시정비형 재개발구역 지정 조서

구분	정비구역 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
기정	을지로3가 도시환경정비구역	중구 수표동 35-13번지 일대	42,641.6	-	42,641.6	-

2) 지구지정(변경) 조서

구분	정비구역 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
변경	을지로3가구역 제9 지구	중구 을지로3가 5-1번지 일대	1,945.6	증) 30.4	1,976.0	-

■ 변경사유 : 공동분담 정비기반시설 필지 확정에 따른 제9지구 면적 변경

나. 도시정비형 재개발구역 제9지구 정비계획

1) 토지이용계획(변경)

구분	명 칭	면적(㎡)			비율 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		1,945.6	증) 30.4	1,976.0	100.0	
정비기반 시설 등	소계	326.1	증) 30.4	356.5	18.0	
	도로	112.2	-	112.2	5.7	
	공원	213.9	증) 30.4	244.3	12.3	
획지	소계	1,619.5	-	1,619.5	82.0	
	획지	1,619.5	-	1,619.5	82.0	

■ 변경사유 : 공동분담 정비기반시설 필지 확정에 따른 면적 변경

2) 용도지역·지구에 관한 결정사항

가) 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경

구분	명 칭	면적(m ²)			비율 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		1,945.6	증) 30.4	1,976.0	100.0	
상업 지역	소계	1,945.6	증) 30.4	1,976.0	100.0	
	일반상업지역	1,945.6	증) 30.4	1,976.0	100.0	

■ 변경사유 : 공동분담 정비기반시설 필지 확정에 따른 면적 변경사항 반영

나) 용도지구 결정(변경) 조서 : 변경없음

(1) 방화지구

구분	도면표시 번 호	지구명	지구의 세 분	위치	면적(㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최 초 결정일	비고
기정	①	방화지구	-	수표동 27-1 일대	55,151 (1,976.0)	-	-	1973.8.1. (건고시 제317호)	집단

주) ()는 을지로3가구역 제9지구 내 편입면적임

3) 도시계획시설 결정(변경) 조서

가) 교통시설

(1) 도로 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	3	13 (1.5)	집산 도로	177 (41.7)	을지로3가 5-4	입정동 262	일반 도로	공공청사	'16.10.6	
기정	소로	1	b	10 (1.0)	집산 도로	307 (36.2)	을지로3가 95-5	수표동 56-11	일반 도로	-	'16.10.6	

주) ()는 을지로3가구역 제9지구 내 폭원 및 연장임

나) 공간시설

(1) 공원 결정(변경) 조서 : 변경

구분	시설의 종류		위치	면적(m ²)			최초결정일	비고
	명칭	세분류		기정	증감	변경		
변경	공원	역사공원	을지로2가 101-43일대	1,551.0 (213.9)	증) - (증) 30.4)	1,551.0 (244.3)	'16.10.6	

주) ()는 을지로3가구역 제9지구 내 편입면적임

■ 공원 변경 사유

구분	시설의 종류		변경내용	변경사유	비고
	명칭	세분류			
변경	공원	역사공원	■ 공원면적 : 1,551.0m² ■ 부담면적 : 213.9m²→244.3m² (증 30.4m²)	■ 당초 부담비율 대비 확보 면적에서 금회 필지단위 확보에 따른 제9지구 내 공원 면적 변경	

4) 정비기반시설의 설치 계획

가) 정비기반시설의 설치(부담) 계획 : 변경

구분			시행 면적 (m ²)	대지 면적 (m ²)	정비기반 시설면적 (m ²)	계획기반 시설내 기존공공용지 (m ²)	대차내 폐지되는 국공유지 (m ²)	순부담 면적 (m ²)	순부담율 (%)	비 고
사업 시행 지구	9지구	기정	1,945.6	1,619.5	326.1	-	-	326.1	16.8	3지구 제외시 평균 순부담률 16.8%
		변경	1,976.0	1,619.5	356.5	-	-	356.5	18.0	

■ 변경사유 : 공동분담 정비기반시설 확정에 따른 면적 변경

나) 정비기반시설의 설치(확보) 계획

(1) 정비기반시설 부담면적(관리청으로 무상귀속) : 변경

기 정					변 경					
구 분	위 치		시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)	구 분	위 치			시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)
제9지구	소 계			326.1	제9지구	소 계				356.5
	을지로 3가	5-1	도로	26.7		을지로 3가	5-1	도로	26.7	
		5-2		11.5			5-2		11.5	
		5-3		3.7			5-3		3.7	
		5-4		25.1			5-4		25.1	
		5-18		9.0			5-18		9.0	
		5-19		8.6			5-19		8.6	
		5-21		15.1			5-21		15.1	
		5-31		4.4			5-31		4.4	
		5-32		3.0			5-32		3.0	
		5-33		5.1			5-33		5.1	
	공동분담		도로 및 공원	213.9		을지로 2가	공동 분담	101-21	공원	109.1
				101-43				135.2		

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

■ 변경사유 : 공동분담 정비기반시설 확정에 따른 면적 변경

(2) 국·공유지 매입대상

구 분	위 치		지목	면 적 (㎡)		관리청	비고
				공부(공유지분)	편입(공유지분)		
9지구	을지로 3가	5-24	도	23.1	23.1	국(국토교통부)	

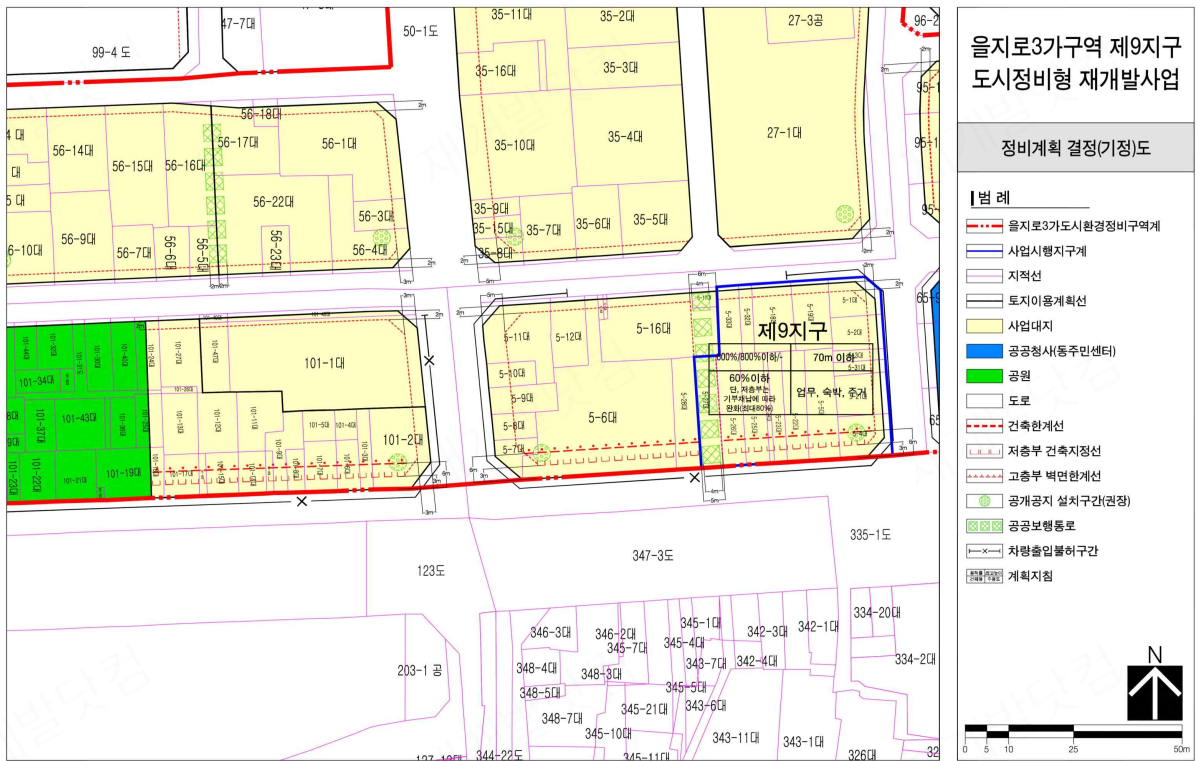
주) 을지로3가 5-24번지는 지목상 도로이나, 현재 도로로 사용되고 있지 않음에 따라 무상양도 대상에서 제외됨

5) 건축물에 관한 계획

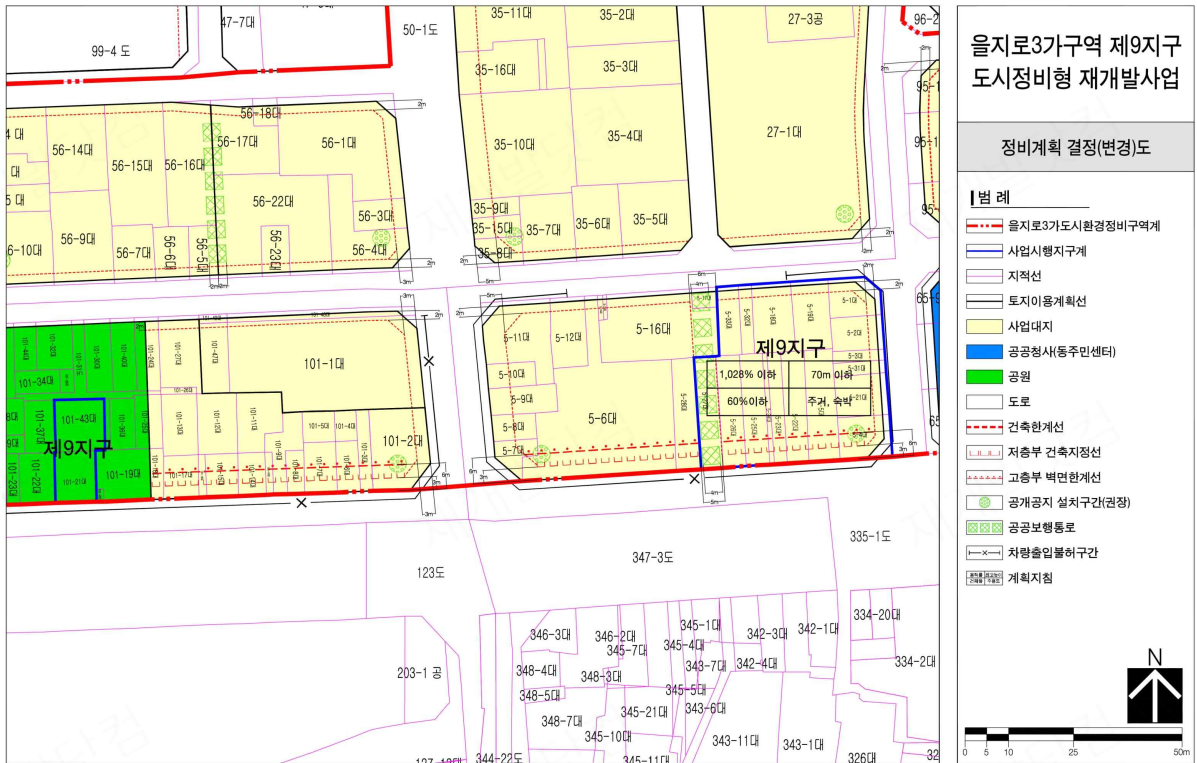
구분	지구 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)	비고	
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)							
기정	을지로3가 제9지구	1,945.6	-	1,619.5	을지로3가 5-1번지 일대	업무, 숙박, 주거	60 이하 단, 저층부는 기부채납에 따라 완화(최대 80%)	600/ 800/-	70m이하	-	
변경		1,976.0	-	1,619.5		주거, 숙박	60 이하	1,028	70m이하	-	
주택의 규모 및 규모별 건설비율					① 주거용적률 완화에 따른 공공주택 공급(상업지역 내 장기일반민간임대주택 가능)(서고 제2019-343호) ② 주택공급계획 : 108세대 ③ 전체 건립규모(전용면적기준) - 전용면적 50㎡이하 주택비율 100% - 공공주택 전체 세대수의 60%이상 전용 40㎡이하 확보 ※ 주택법 시행령 제10조제1항에 따라 도시형생활주택(원룸형주택)의 세대별 주거전용면적은 50㎡이하일 것						
					구분		전용면적	세대수	비율(%)	비고	
					일반분양	40㎡이하		34세대	31.48%	-	
						50㎡이하		70세대	64.82%	-	
					주거용적률 완화에 따른 공공주택	40㎡이하		2세대	1.85	임대주택	
50㎡이하		2세대	1.85								
합 계		108세대		100.0%	-						
심미완화사항					① 기준용적률 : 600% ② 공공기여에 따른 허용용적률 완화량 : 200% 적용						
					목적	인센티브 대상		요 건		인센티브	인센티브량
					친환경 개발 (의무)	녹색건축물 인증		그린1등급(최우수)		100%	200% 적용
						건축물에너지소비 총량제		240(kWh/㎡·y)미만			
						신재생에너지이용시설		7%이상(주거)			
					생활SOC 문화인프라	생활SOC, 공연장, 박물관, 미술관,영화상영관 등		미술관 도입 시		40%	
						보행가로 활성화	저층부 가로활성화용도		가로활성화용도 도입 시		
					공공보행통로 등		공공보행통로 조성 시		30%		
					③ 공공시설부지 제공에 따른 상한용적률 완화량 : 228.93%						
					공공시설		산식 = 1.3α × (기준용적률+공공기여시설 인센티브) = 1.3 × (356.5㎡/1,619.5㎡) × (600%+200%) = 228.93% 적용 ※ α = 공공시설부지제공면적/공공시설부지 제공후 대지면적				
※ ①(600%) + ②(200%) + ③(228.93%) = 1,028.93% → 1,028%이하 적용											
건축물의 건축선에 관한계획					○ 건축한계선은 아래와 같이 지정, 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성, 단, 제9지구의 제8지구 경계로부터 건축한계선(5m)은 공공보행통로(4m)로 조성						
					구분	건축선 지정내용				비고	
제9지구		○ 대로2-3(30m)변 저층부 건축지정선(폭3m) 지정 ○ 대로2-3(30m)변 고층부 벽면한계선(폭6m) 지정 ○ 중로3-3(13m)변 건축한계선(폭2m) 지정 ○ 소로1-b(10m)변 건축한계선(폭2m) 지정									

6) 정비계획 변경(안)도

〈정비계획결정도(기정)〉



〈정비계획결정도(변경)〉



다. 기 타

- 1) 공람기간 : 2021.04.07. ~ 2021.05.07.(30일간)
- 2) 공람 및 의견서 제출 장소
 - 서울특별시 중구청 도시재생과 6층(☎02-3396-5774)
- 3) 관계서류 : 생략(공람장소 비치 도서와 같음)