

공 고

● 서울특별시 중구 공고 제2024-455호

을지로3가 도시정비형 재개발구역 제9지구 정비계획 결정(변경)(안)

공람 · 공고

1. 서울특별시고시 제2016-310호(2016.10.6.)로 도시정비형 재개발구역 지정되고 서울특별시 제2021-231호(2021.5.20.)로 정비계획 결정(변경)된 을지로3가 도시정비형 재개발구역 제9지구에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 「같은법 시행령」 제13조 규정에 따라 공람공고하고 관련도서를 중구청 도심정비과에 비치하여 토지등소유자 및 이해관계인에게 보입니다.
2. 공람내용에 의견이 있는 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간 내 의견서를 공람장소(중구청 도심정비과)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2024년 4월 24일

서울특별시 중구청장

I. 도시정비형 재개발구역 지정

1. 정비구역 지정 조서 : 변경없음

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기 정	을지로3가 도시정비형 재개발구역	중구 수표동 35-13번지 일원	42,641.6	-	42,641.6	서울특별시고시 제2016-310호(2016.10.6.)

2. 정비지구 지정 조서 : 변경없음

구 분	지구명	위 치	시행면적(㎡)	구 분		비고
				획지면적(㎡)	정비기반시설(㎡)	
기 정	을지로3가 도시정비형 재개발구역 제9지구	중구 을지로3가 5-1번지 일원	1,976.0	1,619.5	356.5	-

II. 도시정비형 재개발구역 정비계획 결정(변경)

1. 토지이용계획 : 변경없음

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		1,976.0	-	1,976.0	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	356.5	-	356.5	18.0	-
	도로	112.2	-	112.2	5.7	-
	공원	244.3	-	244.3	12.3	-
획지		1,619.5	-	1,619.5	82.0	-

2. 용도지역·지구 결정 조서 : 변경없음

가. 용도지역 결정 조서

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		1,976.0	-	1,976.0	100.0	-
상업지역	일반상업지역	1,976.0	-	1,976.0	100.0	-

나. 용도지구 결정조서

구 분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초결정일	비 고
기 정	①	방화지구	-	수표동 27-1 일원	55,151 (1,976.0)	-	-	1973.8.1. (건고시 제317호)	집단

주) ()는 을지로3가구역 제9지구 내 편입면적임

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 : 신설

가. 토지등소유자별 권리가액

(단위 : 원)

구분		총전토지등의 추산액		분양예정의 대지평가차액 (B)	비용부담액 (C)	추정 권리가액 (A+B+C)	분담률 (%)
		금액 (A)	비율 (%)				
합 계		90,725,470,680	100.0	21,440,625,781	106,796,924,580	218,963,021,041	100.0
토 지 등 소 유 자	을지로3가5-4 외 17필지	89,567,005,680	98.72	21,166,852,447	-	110,733,858,127	50.57
	을지로3가5-24	1,158,465,000	1.28	273,773,334	-	1,432,238,334	0.65
	사업시행자	-	-	-	106,796,924,580	106,796,924,580	48.78

주) 상기 권리가액은 추산액으로서 향후 사업시행계획변경인가 및 관리처분변경계획 수립 시 종후자산(신축건축물)의 감정평가에 따라 확정(변경) 예정이며 종전자산은 최초 사업계획승인인가 시 기평가 완료

나. 토지등소유자별 분담금 추산액

구분		추정 권리가액	분양 예정가(원/㎡)		개별 분담금 산정
			근린생활시설	업무시설	
합 계		218,963,021,041	11,515,152	11,515,152	토지등소유자별 권리가액 - (시설별 분양 예정가(원/㎡) × 분양받는 면적(㎡))
토지등 소유 자	을지로3가5-4 외 17필지	110,733,858,127			
	을지로3가5-24	1,432,238,334			
사업시행자		106,796,924,580			

주) 분양예정가는 추후 사업시행변경인가 이후 종후자산 감정평가에 의해 확정(변경)될 예정이며, 분담금은 토지등소유자별 권리가액 및 분양신청 물건에 따라 산정하며 관리처분변경계획 수립시 확정(변경) 예정

다. 토지등소유자 분담금 추산액 산출근거

구분	금 액(원)	비 고
총금액	218,963,021,041	• 종전 관리처분시 종후감정평가액 동일단가적용
대지비	112,166,096,461	• 종전 관리처분시 종후감정평가액 동일단가적용
공사비	103,257,000,000	• 종전 관리처분시 종후감정평가액 동일단가적용
대지조성비	3,539,924,580	• 명도비용 등
분양예정 대지평가액	115,706,021,041	• 대지비+대지조성비
종전토지등의 추산액(A)	90,725,470,680	• 2023년4월 구청선정 감정평가법인 평가금액
분양예정 대지평가차액(B)	21,440,625,781	• 분양예정 대지평가액-대지조성비-종전토지등의 추산액
비용부담액(C)	106,796,924,580	• 공사비+대지조성비
분담금 추산액	218,963,021,041	• A+B+C

주) 상기 비용은 추산액으로서 향후 사업시행계획변경인가에 따른 건축계획, 사업규약, 자금계획 및 관리처분변경계획 수립 시 종후자산 감정평가에 따라 확정(변경) 예정

4. 도시계획시설 결정 조서 : 변경

가. 교통시설

1) 도로 결정 조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원								
기정	중로	3	3	13 (1.5)	집산 도로	177 (41.7)	을지로3가 5-4	입정동 262	일반도로	공공청사	2010.8.26. (서고제306호)	을지로 11길
변경	중로	3	3	9.5~13 (1.5)	집산 도로	177 (41.7)	을지로3가 5-4	입정동 262	일반도로	공공청사	2010.8.26. (서고제306호)	을지로 11길
기정	소로	1	b	10 (1.0)	집산 도로	307 (36.2)	을지로3가 95-5	수표동 56-11	일반도로	-	2005.8.25. (서고제255호)	충무로 9길

■ 변경사유 : 중로3-3호선은 수표 도시정비형 재개발구역 결정(변경)(서고 제2021-697호)에 따라 도로 폭원의 일부 변경이 반영된 사항임

주) ()는 을지로3가구역 제9지구 내 편입면적임

나. 공간시설

1) 공원 결정 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공원	역사공원	을지로2가 101-43 일원	1,551.0 (244.3)	-	1,551.0 (244.3)	2016.10.6. (서고 제2016-310호)	-

주) ()는 을지로3가구역 제9지구 내 편입면적임

5. 정비기반시설의 설치(부담) 계획 : 변경없음

가. 정비기반시설 부담 계획

구분	지구명	사행 면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	정비기반 시설면적 (㎡)	계획기반 시설내 기존공공용지 (㎡)	대지내 폐지되는 국공유지 (㎡)	순부담 면적 (㎡)	순부담율 (%)	비 고
기정	을지로3가구역 제9지구	1,976.0	1,619.5	356.5	-	-	356.5	18.0	-

주) 순부담률 = 순부담면적 / (사행면적 - 계획기반시설 내 기존공공용지 - 대지 내 용도폐지되는 국공유지) × 100

나. 정비기반시설의 설치(확보) 계획

1) 정비기반시설 등 부담면적(관리청으로 무상 귀속)

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

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

2) 국공유지 매입대상

구 분	위 치		지목	면 적 (㎡)		관리청	비고
				공부(공유지분)	편입(공유지분)		
9지구	을지로3가	5-24	도	23.1	23.1	국(국토교통부)	

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

6. 공동이용시설 설치계획 : 해당없음

7. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경

1) 기존 건축물의 정비·개량계획 : 변경없음

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이후	
기정	을지로3가 구역 제9지구	1,976.0	-	1,619.5	을지로3가 5-1번지 일원	17	-	-	17	-	-

2) 건축시설계획 : 변경

구분	지 구 구 분		가 구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)	
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)						
기정	을지로 3가구역 제9지구	1,976.0	-	1,619.5	을지로3가 5-1 일원	주거, 숙박 업무	60 이하 60 이하	1,028 이하 1,077 이하	70 이하 77 이하	
변경										
주택의 규모 및 규모별 건설비용	기정	○ 주거용적률 완화에 따른 공공주택 공급(상업지역 내 장기일반민간임대주택 가능)(서고 제2019-343호) ○ 주택공급계획 : 108세대 ○ 전체 건립규모(전용면적기준) - 전용면적 60㎡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	31세대	28.70%	임대주택				
			50㎡이하	72세대	66.67%					
		주거용적률 완화에 따른 공공주택	40㎡이하	5세대	4.63%					
			50㎡이하	-	-					
		합 계			108세대	100.0				
		변경	○ 해당없음							
	신설		○ 건폐율 : 60% 이하 - 도심부 내 3,000㎡ 미만의 소규모 대지로 50% 이하 의무기준을 확보하기 어려운 경우 도시계획위원회 심의를 통해 기준 완화 가능							
	건축물 용적률 완화에 관한 계획	기정	○ 용적률 : ① + ② + ③ = 1,028% 이하 적용 ① 기준용적률 : 600% ② 공공기여에 따른 허용용적률 완화량 : 200% 적용							
목적			인센티브 대상	요건		인센티브	인센티브량			
친환경 개발 (의무)			녹색건축물 인증	그린1등급(최우수)		100%	200% 적용			
			건축물에너지소비 총량제	240(kWh/㎡·y)미만						
			신재생에너지 이용시설	7%이상(주거), 11%이상(비주거)						
생활SOC 문화 인프라			생활SOC, 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등	공연법 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법 등록대상, 영화진흥법 등록대상		40%				
			보행가로 활성화	저층부 가로활성화용도	재생관리지침에 따라 가로활성화용도 도입 시			30%		
공공보행통로 등				재생관리지침에 따라 적합하게 조성 시		30%				
③ 공공시설 등 부지 제공에 따른 상한용적률 완화량 : 228.93%										
공공시설			산식 = 1.3α × (기준용적률 + 공공기여시설 인센티브) = 1.3 × (356.5㎡/1,619.5㎡) × (600% + 200%) = 228.93% ※ α = 공공시설부지제공면적 / 공공시설부지 제공후 대지면적							

구분	지 구 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)					
변경	계획 용도	○ 용적률 : ① + ② + ③ = 1,077% 이하 적용 ① 기준용적률 : 600% ② 허용용적률 인센티브 : 210% → 200% 적용							
		목표	인센티브 대상		요건		산정방식	완화량	
		친환경	전기차충전소 설치		• 서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적의무사항 1/2이상 초과설치 시		정량부여 (최대 20%)	20%	
			녹색건축물 인증 에너지 효율등급 신재생에너지 이용시설		• 3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과 시		정량부여 (최대 30%)	30%	
		도시 경계 활성화	지역별 도시경계활성화 유도 용도		• 벤처기업육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처기업 집적시설 도입 시		정률부여 (최대 100%)	100%	
		보행 가로 활성화	공공보행통로 등		• 정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시		정률부여 (최대 30%)	30%	
			가로지장물 이전/지중화		• 가로지장물 이전/지중화 또는 지하철 출입구 이전 시		정률부여 (최대 50%)	10%	
		안전·방재	방재 관련시설		• 정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시		정량부여 (최대 20%)	20%	
		③ 상한용적률 인센티브 : 277.9% → 277% 적용 - 기부채납에 따른 용적률 완화 : 228.9% - 공개공지 초과조성에 따른 용적률 완화 : 49.0%							
		구분		인센티브 산식		적용내용		완화량	
공공시설부지 제공 (도로 및 공원)		• 허용용적률 × (1 + 1.3 × a) (a = 부담면적 ÷ 대지면적)		800.0% × (1.3 × 0.22013) (a = 356.5 ÷ 1,619.5)		228.9%	277.9%		
공개공지 초과조성		• 허용용적률 × (의무면적을 초과하는 공개공지 면적 ÷ 대지면적)		800.0% × [(212.6 - 113.4) ÷ 1,619.5]		49.0%			
건축물 높이 완화에 관한 계획	신설	○ 기준높이 : 70m ○ 최고높이 : ① + ② = 77.2m → 77m 이하 적용 ① 개방형 녹지율에 따른 높이 관리 : 75.1m							
		개방형녹지		• 산식 = 적정건폐율 50% × (기준높이 + 20m) ÷ (80% - 개방형녹지율) = 50% × (기준높이 (70m) + 20m) ÷ (80% - 20.1%) = 75.1m					
		② 공개공지 초과제공에 따른 높이 완화량 : 2.1m							
공개공지 초과조성		• 산식 = 기준높이 × {(의무면적을 초과하는 공개공지 × 1/2) ÷ 대지면적} = 기준높이 (70m) × {(99.2㎡ × 1/2) ÷ 대지면적 (1,619.5㎡)} = 2.1m							
건축물의 건축선에 관한 계획	기정	○ 건축한계선 지정 - 건축한계선은 아래와 같이 지정, 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성, 단, 제9지구의 제8지구 경계로부터 건축한계선(폭5m)은 공공보행통로(4m)로 조성							
		구분	건축선 지정내용					비 고	
		제9지구	• 대로2-3(30m)변 저층부 건축지정선(폭3m) 지정 • 대로2-3(30m)변 고층부 벽면한계선(폭6m) 지정 • 층로3-3(13m)변 건축한계선(폭2m) 지정 • 소로1-b(10m)변 건축한계선(폭2m) 지정					도면참고	

구분	지 구 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)	
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)						
	변경		○ 건축한계선 지정 - 건축한계선은 아래와 같이 지정, 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성, 단, 제9지구의 제8지구 경계로부터 건축한계선(폭5m)은 공공보행통로(4m)로 조성							
			구분	건축선 지정내용						비 고
			제9지구	• 대로2-3(30m)변 건축지정선(폭3m) 지정 • 중로3-3(13m)변 건축한계선(폭2m) 지정 • 소로1-b(10m)변 건축한계선(폭2m) 지정						도면참고
			※ 간선도로변 연속적인 가로경관을 유지하기 위하여 대로2-3(30m)변 저층부 건축지정선(폭3m)을 건축지정선(폭3m)으로 변경하고 고층부 벽면한계선(폭6m) 폐지							
기타 사항에 관한 계획 (신설)	전면 공개공지	○ 건축한계선으로 확보되는 대지 내 전면공지는 개방형녹지와 연계하여 조성								
	공개공지	○ 주변 지역과의 보행 연계성 증진 및 휴게공간 마련을 위해 대상지 동측변 공개공지 지정								
	공공보행 통로	○ 보행네트워크 구축을 위해 지구 서측 공공보행통로(4m) 지정 - 연결한 제8지구와 연계하여 조성하고 24시간 일반에 개방								
	개방형 녹지	○ 지구 동측 : 공개공지와 연계한 개방형녹지 조성 ○ 개방형녹지율 : 30% 미만 - 도심부 내 3,000㎡ 미만의 소규모 대지로 개방형녹지 의무기준(30% 이상)을 확보하기 어려운 경우 도시계획위원회 심의를 통해 기준 완화 가능 ※ 개방형녹지는 ‘녹지생태도심 개방형녹지 심의기준’에 따르며, 상세계획은 ‘녹지생태도심 디자인 가이드라인’에 적합하게 조성할 것								

■ 변경사유 : 도심기능 강화를 위해 업무시설을 주용도를 변경하고 도시계획위원회 심의를 통해 소규모 대지에 대한 건폐율 및 개방형녹지를 완화, 개방형녹지 확보 등에 따른 용적률·높이 완화 적용

9. 정비계획 결정(변경)(안)도

〈정비계획 결정(기정)도〉



〈정비계획 결정(변경)도〉



※ 동 정비계획(안)은 미확정된 계획으로 주민공람, 구의회 의견청취, 도시계획위원회 심의 등 인·허가 과정에서 변동될 수 있음

IV. 기 타

- 1) 공람기간 : 2024. 4. 24. ~ 2024. 5. 24.(31일간)
- 2) 공람 및 의견서 제출 장소
- 서울특별시 중구청 도심정비과(☎02-3396-5772)
- 3) 관계서류 : 생략(공람장소 비치 도서와 같음)