

제3237호
2025. 11. 12.

발 행 인 : 서울특별시 중구청장 김 길 성
 편 집 인 : 홍 보 담 당 관 유 수 연
 전화 : 3396-4952
 (http://www.junggu.seoul.kr)

선	기 관 의 장
람	

구 보

◎ 공 고

제2025-1118호 : 오장동 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획(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											



공 고

○ 서울특별시 중구 공고 제2025-1118호

오장동 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획(안) 공람 공고

1. 서울특별시고시 제2005-77호(2005.03.17.), 서울특별시고시 제2006-178호(2006.05.11.), 서울특별시고시 제2021-177호(2021.04.08.)로 결정(변경)되고 “2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발 사업부문)”에서 정비예정구역으로 지정된 중구 오장동 일대에 대하여 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획을 결정하고자 「도시 및 주거환경정비법」제15조 및 같은법 시행령 제13조에 따라 주민 등 이해관계인에게 알리고 관계 서류를 공람합니다.
2. 본 공람내용에 의견이 있는 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간 내 의견서를 공람장소(중구청 도심정비과)로 제출하여 주시기 바라며, 본 정비계획(안)은 관련절차를 거쳐 변경될 수 있음을 알려드립니다.

2025년 11월 12일
서울특별시 중구청장

- 열람기간 : 2025. 11. 12. ~ 2025. 12. 12. (31일간)
- 열람 및 의견 제출 장소 : 중구 도심정비과(☎02-3396-5954)
- 의견 제출 방법 : 서면제출(전자문서를 포함)
- 열람내용
 - I. 오장동 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획(안)
 1. 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정(안)
 - 가. 정비구역 지정 조서

구분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
신설	오장동 도시정비형 재개발사업 정비구역	중구 오장동 148-12 일대	-	증) 139,336.0	139,336.0	-

나. 지구 지정 조서

구 분	지구명	위치	정비유형	사업시행지구 면적(㎡)	사업계획(㎡)		비고
					획지면적	정비기반 시설 등 면적	
신설	일반정비1	을지로4가178-2	일반정비형	5,508.0	5,434.8	73.2	
	일반정비2	예관동 40-1	일반정비형	6,722.9	5,947.6	775.3	
신설	일반정비3	을지로4가 16-26	일반정비형	13,380.3	12,629.2	751.1	
	일반 정비4		일반정비형	18,070.5	14,665.9	3,404.6	지구분할 가능
		-1 오장동 14-1	일반정비형	8,950.0	7,294.1	1,655.9	
		-2 오장동 145-17	일반정비형	9,120.5	7,371.8	1,748.7	
	일반정비5	을지로5가 270-25	일반정비형	7,876.0	7,876.0	-	
	일반정비6	오장동 127-1	일반정비형	4,375.4	4,061.5	313.9	
	일반 정비7		일반정비형	8,073.1	7,202.6	870.5	지구분할 가능
		-1 을지로5가 274-5	일반정비형	4,082.0	3,565.9	516.1	
		-2 오장동 139-14	일반정비형	3,991.1	3,636.7	354.4	
	일반정비8	예관동 70-45	일반정비형	5,887.6	5,516.4	371.2	
	일반정비9	충무로5가 20-23	일반정비형	8,404.8	7,783.3	621.5	
	일반정비10	오장동 101-19	일반정비형	6,704.2	6,134.6	569.6	
	일반정비11	충무로5가 2-44	일반정비형	6,957.8	6,773.7	184.1	
	일반정비12	오장동 206-5	일반정비형	5,599.4	5,309.8	289.6	
	소단위정비1	을지로5가 273-10	소단위정비형	1,359.1	1,210.6	148.5	
	소단위정비2	오장동 90-18	소단위정비형	937.6	937.6	-	
	소단위정비3	오장동 90-3	소단위정비형	1,729.6	1,729.6	-	
	소단위정비4	충무로5가 36-16	소단위정비형	1,343.4	1,343.4	-	
	소단위정비5	충무로5가 36-12	소단위정비형	208.4	208.4	-	
	소단위정비6	충무로5가 36-8	소단위정비형	1,024.5	1,024.5	-	
	소단위관리1	을지로5가 272-17	소단위관리형	901.5	901.5	-	
	소단위관리2	오장동 145-1	소단위관리형	1,210.9	1,210.9	-	
	소단위관리3	오장동 148-16	소단위관리형	824.2	824.2	-	
	소단위관리4	을지로5가 273-2	소단위관리형	438.0	438.0	-	
	소단위관리5	오장동 90-8	소단위관리형	310.9	310.9	-	
	소단위관리6	오장동 90-5	소단위관리형	1,078.4	1,078.4	-	

구 분	지구명	위치	정비유형	사업시행지구 면적(㎡)	사업계획(㎡)		비고
					획지면적	정비기반 시설 등 면적	
	소단위관리7	오장동 90-24	소단위관리형	602.4	602.4	-	
	소단위관리8	충무로5가 36-19	소단위관리형	336.6	336.6	-	
	소단위관리9	충무로5가 36-2	소단위관리형	2,221.1	2,221.1	-	
	소단위관리10	충무로5가 22-5	소단위관리형	1,216.0	1,216.0	-	
지구 계				113,302.6	104,929.5	8,373.1	
기타기반시설				26,033.4	-	26,033.4	
총계				139,336.0	104,929.5	34,406.5	

※ 상지면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

※ 일반정비지구 의무부담률은 12.1% 이상, 소단위정비지구는 5% 이상, 소단위관리지구는 의무부담률 없음

※ 소단위 정비지구 및 소단위 관리지구는 지구통합 시 도시계획위원회 심의를 거쳐 일반 정비지구로 전환 가능하며, 전환 시 의무부담률은 오장동 도시정비형 재개발사업 정비구역 내 일반정비지구와 동일한 12.1% 이상 적용함

2. 도시정비형 재개발사업 정비계획(안)

가. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		-	증) 139,336.0	139,336.0	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	-	증) 34,406.5	34,406.5	24.7	
	도 로	-	증) 26,412.6	26,412.6	19.0	16개소
	공 원	-	증) 7,409.6	7,409.6	5.3	2개소 (공원 2개소 각각 주차장 중복결정)
	공공공지	-	증) 584.3	584.3	0.4	1개소
획 지	소 계	-	증) 104,929.5	104,929.5	75.3	
	일반 정비지구	-	증) 89,335.4	89,335.4	64.1	12개소
	소단위 정비지구	-	증) 6,454.1	6,454.1	4.6	6개소
	소단위 관리지구	-	증) 9,140.0	9,140.0	6.6	10개소

※ 상지면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

나. 용도지역·지구에 관한 결정사항 : 변경없음

1) 용도지역 결정 조서

구 분	면적(㎡)			비율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	139,336.0	-	139,336.0	100.0	-
일반상업지역	139,336.0	-	139,336.0	100.0	-

2) 용도지구 결정 조서

구분	지구명	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	방화지구	중구 을지로5가 213외	29,932.0	건고 제1963-727호 (‘63.12.13.)	
기정	중구 인쇄특정개발진흥지구	을지로3·4·5가 및 오장동 일대	303,240.59 (58,807.0)	서고시 제2017-245호 (‘17.7.13.)	

※ ()는 정비구역 내

다. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

- 본 정비계획은 구역 내 토지이용, 기반시설의 설치, 개발밀도 설정 등에 관한 법정계획이자 지구별 시행계획에 대한 가이드라인 성격으로, 추후 지구별로 사업 시행을 위한 건축계획 등 구체화되는 지구별 정비계획 수립 시 산정되어 제공 예정

라. 도시계획시설 결정 조서

1) 교통시설

가) 도로 결정 조서 (변경)

구 분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	3	2	25~28	주간선도로	1,600 (36.6)	연남동광장	충무로5가	일반도로	건고시제177호 (‘62.12.08)	도류화 부지 획지로 전환 1,232.5㎡
변경	대로	3	2	25~28	주간선도로	1,600 (36.6)	연남동광장	충무로5가	일반도로	건고시제177호 (‘62.12.08)	
신설	중로	1	①	20	보조간선 도로	332.8	예관동 67-5	오장동 206-1	일반도로	-	마른내로
기정	소로	2	①	8	국지도로	65.5	예관동 1-4	예관동 12-1	일반도로	건고시제463호 (‘79.12.10)	
변경	소로	1	①	12	국지도로	181.7	예관동 12-6	예관동 11-5	일반도로		
기정	소로	2	②	8	국지도로	98.6	을지로4가 176	을지로	일반도로	건고시제463호 (‘79.12.10)	
변경	소로	1	②	12	국지도로	99.6	을지로4가 162-7	오장동 11-5	일반도로		
기정	소로	2	⑤	8	국지도로	110.1	오장동 44-58	오장동 44-9	일반도로	건고시제463호 (‘79.12.10)	
변경	소로	1	③	12	국지도로	224.6	오장동 44-9	오장동 127-1	일반도로		
기정	소로	1	①	10~12	국지도로	226.3	을지로5가 2 70-18	오장동 148-12	일반도로	건고시제463호 (‘79.12.10)	지하도로 중복결정
변경	소로	1	④	10	국지도로	128.3	을지로5가 270-19	오장동 44-58	보행자 전용도로		
기정	소로	3	④	7.8	국지도로	176.3	오장동 148-18	을지로5가 274-20	일반도로	건고시제463호 (‘79.12.10)	
변경	소로	1	⑤	12	국지도로	186.0	오장동 148-18	을지로5가 273-10	일반도로		
기정	소로	2	④	8	국지도로	154.4	을지로5가 272-10	을지로5가 273-4	일반도로	건고시제463호 (‘79.12.10)	
변경	소로	1	⑥	12	국지도로	40.9	을지로5가 274-1	을지로5가 274-20	일반도로		
기정	소로	1	②	12	국지도로	37.2	예관동 70-58	오장동 90-6	일반도로	건고시제463호 (‘79.12.10)	
변경	소로	1	⑦	12	국지도로	128.8	예관동 70-58	예관동 70-50	일반도로		
기정	소로	2	⑨	8	국지도로	146.6	오장동 206-37	오장동 206-29	일반도로	건고시제463호 (‘79.12.10)	
변경	소로	1	⑧	12	국지도로	146.6	오장동 206-37	오장동 206-29	일반도로		

구 분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	2	⑪	9	국지도로	207.0	창경궁로	퇴계로	일반도로	건고시제463호 (‘79.12.10)	
변경	소로	1	⑨	12	국지도로	207.0	창경궁로	퇴계로	일반도로		
기정	소로	3	③	8	국지도로	40.6	을지로5가 273-10	을지로5가 273-9	일반도로	건고시제463호 (‘79.12.10)	
변경	소로	3	①	8	국지도로	38.9	을지로5가 273-10	을지로5가 273-9	일반도로		
기정	소로	3	⑧	6	국지도로	116.0	오장동 90-22	오장동 90-6	일반도로	건고시제463호 (‘79.12.10)	
변경	소로	3	②	6	국지도로	116.0	오장동 90-22	오장동 90-6	일반도로		
기정	소로	3	⑨	6	국지도로	225.7	충무로5가 22-9	충무로5가 36-17	일반도로	건고시제463호 (‘79.12.10)	
변경	소로	3	③	6	국지도로	116.5	충무로5가 36-1	충무로5가 36-17	일반도로		
기정	소로	2	⑧	8	국지도로	80.0	충무로5가 22-5	오장동 90-1	일반도로	건고시제463호 (‘79.12.10)	지하도로 중복결정
변경	소로	3	④	8	국지도로	143.2	오장동 90-1	충무로5가 2-25	일반도로		
기정	소로	3	⑩	6	국지도로	101.6	오장동 101-1	오장동 101-5	일반도로	건고시제463호 (‘79.12.10)	
변경	소로	3	⑤	6	국지도로	78.2	충무로5가 22-15	오장동 101-5	일반도로		
폐지	소로	2	③	8	국지도로	17.7	을지로5가 271-1	을지로5가 269-2	일반도로	건고시제463호 (‘79.12.10)	
폐지	소로	2	⑥	8	국지도로	101.2	오장동 145-27	오장동 145-1	일반도로	건고시제463호 (‘79.12.10)	
폐지	소로	2	⑦	8	국지도로	45.3	오장동 139-16	오장동 139-1	일반도로	건고시제463호 (‘79.12.10)	
폐지	소로	2	⑩	8	국지도로	51.1	충무로5가 36-1	충무로5가 2-25	일반도로	건고시제463호 (‘79.12.10)	
폐지	소로	2	⑫	8	국지도로	91.4	예관동 70-4	예관동 70-50	일반도로	건고시제463호 (‘79.12.10)	
폐지	소로	2	⑬	8	국지도로	56.4	충무로5가 19-2	충무로5가 19-5	일반도로	건고시제463호 (‘79.12.10)	
폐지	소로	3	①	3~8	국지도로	235.9	예관동 11-5	오장동 44-1	일반도로	건고시제463호 (‘79.12.10)	
폐지	소로	3	⑤	6	국지도로	114.3	오장동 69-1	오장동 69-30	일반도로	건고시제463호 (‘79.12.10)	
폐지	소로	3	⑥	6	국지도로	101.4	오장동 148-50	오장동 145-1	일반도로	건고시제463호 (‘79.12.10)	
폐지	소로	3	⑦	8	국지도로	97.5	예관동 70-41	예관동 70-4	일반도로	건고시제463호 (‘79.12.10)	
폐지	소로	3	⑪	6	국지도로	82.5	오장동 206-28	오장동 206-16	일반도로	건고시제463호 (‘79.12.10)	

폐지	소로	3	⑫	4	국지도로	40.7	충무로5가 2-11	충무로5가 2-9	일반도로	건고시제463호 (‘79.12.10)	
폐지	소로	3	⑬	5	국지도로	104.8	충무로5가 9-1	충무로5가 8-16	일반도로	건고시제463호 (‘79.12.10)	
폐지	소로	3	⑭	6	국지도로	21.2	충무로5가 8-1	충무로5가 8-8	일반도로	건고시제463호 (‘79.12.10)	
폐지	소로	3	⑮	4	국지도로	45.8	충무로5가 2-46	충무로5가 2-18	일반도로	건고시제463호 (‘79.12.10)	
폐지	소로	3	⑯	3.5	국지도로	57.1	충무로5가 20-13	충무로5가 20-40	일반도로	건고시제463호 (‘79.12.10)	
폐지	소로	3	⑰	3	국지도로	48.4	충무로5가 20-12	충무로5가 20-6	일반도로	건고시제463호 (‘79.12.10)	

※ ()는 정비구역 내

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경 내용	변경 사유
대로 3-2	대로 3-2	• 대상지 내 도시계획시설도로 제척	• 구역 편입 및 대지조성을 위한 도시계획시설 도로폐지 (1,232.5㎡)
-	중로1- ①	• 대상지 내 마른내로 도시계획시설 도로 지정	• 정비계획 수립에 따른 구역 내 마른내로해당 부분 도시계획시설 지정
소로 2- ①	소로 1- ①	• 도로 폭원변경 (8m → 12m)	• 원활한 교통흐름과 보행자의 편의를 위하여 폭원변경
소로 2- ②	소로 1- ②	• 도로 폭원변경 (8m → 12m)	• 원활한 교통흐름과 보행자의 편의를 위하여 폭원변경
소로 2- ⑤	소로 1- ③	• 도로 폭원변경 (8m → 12m)	• 원활한 교통흐름과 보행자의 편의를 위하여 폭원 변경
소로 1- ①	소로 1- ④	• 종점 위치 변경 (연장 226.3m → 128.3m) • 보행자전용도로 지정	• 종점 위치 정정 • 보행자의 편의를 위하여 보행자전용도로 지정
소로 3- ④	소로 1- ⑤	• 종점 위치 변경 (연장 176.3m → 186.0m) • 도로 폭원변경 (7.8m → 12m)	• 종점 위치 정정 • 원활한 교통흐름과 보행자의 편의를 위하여 폭원변경
소로 2- ④	소로 1- ⑥	• 시점 위치 변경 (연장 154.4m → 40.9m) • 도로 폭원변경 (8m → 12m)	• 시점 위치 정정 • 원활한 교통흐름과 보행자의 편의를 위하여 폭원변경
소로 1- ②	소로 1- ⑦	• 시·종점 위치 변경 (연장 128.6m → 128.8m)	• 일관성 있는 도시관리를 위한 시설 연장 변경
소로 2- ⑨	소로 1- ⑧	• 도로 폭원변경 (8m → 12m)	• 원활한 교통흐름과 보행자의 편의를 위하여 폭원변경
소로 2- ⑪	소로 1- ⑨	• 도로 폭원변경 (8m → 12m)	• 원활한 교통흐름과 보행자의 편의를 위하여 폭원변경
소로 3- ③	소로 3- ①	• 도로 폭원변경 (8m → 12m)	• 원활한 교통흐름과 보행자의 편의를 위하여 폭원변경
소로 3- ⑧	소로 3- ②	• 도로번호 변경	• 시설의 효율적 관리를 위한 도로 번호 변경

소로 3- ⑨	소로 3- ③	• 시점 위치 변경 (연장 225.7m → 116.5m)	• 시점 위치 정정
소로 2- ⑧	소로 3- ④	• 시·종점 위치 변경 (연장 131.1m → 143.2m)	• 시·종점 위치 정정
소로 3- ⑩	소로 3- ⑤	• 시점 위치 변경 (연장 101.6m → 78.2m)	• 원활한 교통흐름과 보행자의 편의를 위하여 도로 선형 변경
소로 2- ③	-	• 도로 폐지	• 시설의 효율적인 관리 및 도로 정형화를 위한 도로 폐지
소로 2- ⑥	-	• 도로 폐지	• 시설의 효율적인 관리 및 도로 정형화를 위한 도로 폐지
소로 2- ⑦	-	• 도로 폐지	• 시설의 효율적인 관리 및 도로 정형화를 위한 도로 폐지
소로 2- ⑩	-	• 도로 폐지	• 시설의 효율적인 관리 및 도로 정형화를 위한 도로 폐지
소로 2- ⑫	-	• 도로 폐지	• 시설의 효율적인 관리 및 도로 정형화를 위한 도로 폐지
소로 2- ⑬	-	• 도로 폐지	• 시설의 효율적인 관리 및 도로 정형화를 위한 도로 폐지
소로 3- ①	-	• 도로 폐지	• 시설의 효율적인 관리 및 도로 정형화를 위한 도로 폐지
소로 3- ⑤	-	• 도로 폐지	• 시설의 효율적인 관리 및 도로 정형화를 위한 도로 폐지
소로 3- ⑥	-	• 도로 폐지	• 시설의 효율적인 관리 및 도로 정형화를 위한 도로 폐지
소로 3- ⑦	-	• 도로 폐지	• 시설의 효율적인 관리 및 도로 정형화를 위한 도로 폐지
소로 3- ⑪	-	• 도로 폐지	• 시설의 효율적인 관리 및 도로 정형화를 위한 도로 폐지
소로 3- ⑫	-	• 도로 폐지	• 시설의 효율적인 관리 및 도로 정형화를 위한 도로 폐지
소로 3- ⑬	-	• 도로 폐지	• 시설의 효율적인 관리 및 도로 정형화를 위한 도로 폐지
소로 3- ⑭	-	• 도로 폐지	• 시설의 효율적인 관리 및 도로 정형화를 위한 도로 폐지
소로 3- ⑮	-	• 도로 폐지	• 시설의 효율적인 관리 및 도로 정형화를 위한 도로 폐지
소로 3- ⑯	-	• 도로 폐지	• 시설의 효율적인 관리 및 도로 정형화를 위한 도로 폐지
소로 3- ⑰	-	• 도로 폐지	• 시설의 효율적인 관리 및 도로 정형화를 위한 도로 폐지

나) 주차장 결정 조서 (변경)

구분	도면 표시	기능	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	주차장	기타 주차장 시설	퇴계로45길 32-12	3,907.4	-	3,907.4	서고 제1991- 172호 (‘91.06.15.)	묵정공원과 중복결정
신설	②	주차장	기타 주차장 시설	오장동 69 -59	-	증) 3,404.6	3,404.6	-	신설공원과 중복결정

■ 주차장 결정(변경) 사유서

구분	도면 표시	시설명	변경내용	변경사유
신설	②	주차장	• 주차장 신설 :1개소 증) 3,404.6㎡	• 신설공원 내 주차장 중복결정

다) 철도 결정 조서

구분	도면표시	시설명	시설의 세분	위치			연장(m)	면적(㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	①	5호선 본선	본선	강서구 개화동 306일대	강동구 하일동 579일대	-	47,400 (405.7)	-	건고시제695호 (1990.10.19.)	
기정	②	철도	도시철도 (5호선) 을지로4가 정거장	주교동 122일대			- (20.4)	6,259.4 (58.8)	건고시제151호 (‘91.03.25)	-
기정	②	철도	도시철도(2호선) 을지로4가 정거장	을지로4가 261			205 (33.0)	5,998.5 (281.5)	건고시제232호 (‘77.12.01)	-

※ ()는 구역 내 편입되는 면적

※ 향후 을지로변에 면한 일반정비1지구 사업시행시 을지로4가역 정거장 연결통로 구간 입체적 결정(변경) 계획 수립 권장

라) 철도 입체적 결정 조서(변경)

구분	도면 표시	기능	위치	구분	입체적 결정 규모	최초 결정일	비고
기정	①	도시철도 (5호선) 을지로4가역정거장	을지로4가 188 -3일대	길이(m)	20.4	-	-
				면적(㎡)	58.8		
기정	②	도시철도 (2호선) 을지로4 가역출입구	을지로4가 188 -4일대	길이(m)	33.0	-	-
				폭(m)	4.6 ~ 8.7		
				높이(m)	지표면 - 25.8m ~ 지상부		
				층수	지하1층 ~ 지상1층		
				면적(㎡)	281.5		

마) 지하도로 결정 조서 (변경)

구분	도면 표시	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
신설	①	도로	지하도로	을지로5가 275-15 일대	1,264.0	건고시제695호 ('90.10.19)	중복결정 : 보행자전용도로 소로 1-④

■ 지하도로 결정(변경) 사유서

구분	시설명	변경내용	변경사유
신설	지하도로	지하도로 신설	을지로 지하상가, 일반정비지구(3, 5, 6) 간의 연결로 지하공간의 입체적 활용에 의한 지역경제활성화 및 서울시 지하도시 공간 확장하기 위해 신설 결정

2) 공간시설

가) 공원 결정 조서 (변경)

구분	도면 표시	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	묵정공원	어린이공원	퇴계로45길 32-12	4,005.0	-	4,005.0	건고 제727호 (1963.04.26.)	
변경	①	묵정공원	문화공원	퇴계로45길 32-12	4,005.0	-	4,005.0	건고 제727호 (1963.04.26.)	
신설	②	-	문화공원	오장동 69-5 9	-	증) 3,404.6	3,404.6		

■ 공원 결정(변경) 사유서

구분	시설명	변경내용	변경사유
변경	묵정공원	• 어린이공원 → 문화공원 변경	• 상업업무 중심의 도심지역의 휴식공간으로의 거점공원 조성을 위한 어린이공원을 문화공원으로 변경
신설	-	• 문화공원 신설	• 상업업무 중심의 도심지역의 휴식공간으로의 거점공원 조성을 위한 문화공원 신설

나) 공공공지 결정 조서 (변경)

구분	도면 표시	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공공공지	공공공지	오장동 148-14 일대	-	증) 584.3	584.3	-	공동 분담

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

구분	시설명	변경내용	변경사유
신설	공공공지	• 공공공지 신설	• 경관의 유지, 주민의 일시적 휴식공간의 확보를 위하여 설치

다) 광장 결정 조서 (변경)

구분	도면 표시	광장명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	②	광장	교통광장	을지로4가 일원	12,167.0	감) 1,210.9	10,956.1	서울시 고시 제2009-1047호 (2006.10.26.)	

■ 광장 결정(변경) 사유서

구분	시설명	변경내용	변경사유
변경	광장	• 교통광장	• 정비사업 시행에 따른 교통광장 일부 폐지

3) 유통 및 공급시설

가) 시장 (변경)

구분	도면 표시	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	오장시장	기타 시장시설	을지로32길 33	963.0	감) 963.0	-	내무부고시 제1954-244호 (1954.09.29.)	
폐지	②	중앙 도매시장	기타 시장시설	오장동 14-2외 60필지	204.0	감) 204.0	-	서울시고시 제1974-26호 (1974.03.07.)	

■ 시장 결정(변경) 사유서

구분	시설명	변경내용	변경사유
폐지	기타 시장시설	• 유통공급시설 폐지	• 등록시장(면적)으로 운영되고 있으며, 등록시장 시설면적과 맞지 않는 시설결정으로 폐지

마. 정비기반시설 등 부담에 관한 계획

구 분	구 역 명	지구명	시행면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	정비기반시설 등 부담면적(㎡)				가변시설 내 기존 국·공유지 (㎡)	대지 내 폐지되는 국·공유지 (㎡)	건축물 / 현금 등 (지하도로, 지역필요 시설)(㎡)	순 부담면적	순 부담률 (%이상)	
					계	지구별부담		공동부담 (공공공지)						
						도로	공원							
신 설	오 장 동 구 역	일반 정비 지구	1	5,508.0	5,434.8	130.0	73.2	-	56.8	25.4	1,264.8	1,654.2	519.4	12.31%
			2	6,722.9	5,947.6	775.3	775.3	0.0	0.0	129.6	853.6	880.2	801.9	13.97%
			3	13,380.3	12,629.2	889.2	751.1	0.0	138.1	16.6	2,761.1	3,154.8	1,282.9	12.10%
			4	18,070.5	14,665.9	3,404.6	0.0	3,404.6	0.0	3.6	3,050.9	1,807.1	2,160.8	14.39%
			-1	8,950.0	7,294.1	1,655.9	0.0	1,655.9	0.0	3.6	1,219.7	895.0	1,331.2	17.23%
			-2	9,120.5	7,371.8	1,748.7	0.0	1,748.7	0.0	0.0	1,831.2	994.6	912.1	12.51%
			5	7,876.0	7,876.0	81.3	0.0	0.0	81.3	0.0	862.2	1,629.6	848.7	12.10%
			6	4,375.4	4,061.5	351.1	313.9	0.0	37.2	0.0	559.9	670.5	461.7	12.10%
			7	8,073.1	7,202.6	870.5	870.5	0.0	0.0	43.8	515.3	807.3	1,162.5	15.47%
			-1	4,082.0	3,565.9	516.1	516.1	0.0	0.0	22.1	354.7	408.2	569.6	15.37%
			-2	3,991.1	3,636.7	354.4	354.4	0.0	0.0	21.7	160.6	399.1	592.9	15.57%
			8	5,887.6	5,516.4	432.0	371.2	0.0	60.8	5.4	722.4	914.7	624.3	12.10%
		9	8,404.8	7,783.3	708.2	621.5	0.0	86.7	46.3	740.5	954.1	921.8	12.10%	
		10	6,704.2	6,134.6	635.2	569.6	0.0	65.6	53.0	304.4	670.4	1,001.2	15.78%	
		11	6,957.8	6,773.7	184.1	184.1	0.0	0.0	37.0	934.6	1,483.3	732.8	12.24%	
		12	5,599.4	5,309.8	347.4	289.6	0.0	57.8	24.1	473.8	743.7	617.3	12.10%	
		소단 위 정비 지구	1	1,359.1	1,210.6	148.5	148.5	-	-	-	-	68.0	216.5	15.93%
			2	937.6	937.6	-	-	-	-	-	-	46.9	46.9	5.00%
			3	1,729.6	1,729.6	-	-	-	-	-	-	86.5	86.5	5.00%
			4	1,343.4	1,343.4	-	-	-	-	-	-	67.2	67.2	5.00%
	5		208.4	208.4	-	-	-	-	-	-	10.4	10.4	5.00%	
	6		1,024.5	1,024.5	-	-	-	-	-	-	51.2	51.2	5.00%	
	소단 위 관리 지구	1	901.5	901.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		2	1,210.9	1,210.9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		3	824.2	824.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		4	438.0	438.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		5	310.9	310.9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		6	1,078.4	1,078.4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		7	602.4	602.4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		8	336.6	336.6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		9	2,221.1	2,221.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		10	1,216.0	1,216.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

- ※ 소단위 정비지구 및 소단위 관리지구는 지구통합을 통해 일반 정비지구로 전환 가능함
- ※ 순부담률 = (순부담 면적(정비기반시설 등 부담면적 + 건축물,현금 등) - 대지 내 용도폐지되는 국공유지) ÷ (시행면적 - 계획기반시설 내 기존 국공유지 - 획지 내 용도폐지되는 국공유지) × 100
- ※ 원활한 기반시설 조성 및 정비목적 달성 등을 위하여 기부채납 우선순위 설정
 - ▶ 지구별 사업여건에 따라 유동적 조정 가능
 - 1순위 : 지구 내 도로, 공원 → 2순위 : 분담 공공공지 → 3순위 : 분담 보행자전용도로 및 지하도로 → 4순위 : 지역필요시설(건축물, 현금 등)
- ※ 일반정비지구 의무부담률은 12.1% 이상, 소단위정비지구는 5% 이상, 소단위관리지구는 의무부담률 없음
- ※ 소단위 정비지구 및 소단위 관리지구는 지구통합 시 도시계획위원회 심의를 거쳐 일반 정비지구로 전환 가능하며, 전환 시 의무부담률은 오장동 도시정비형 재개발사업 정비구역 내 일반정비지구와 동일한 12.1% 이상 적용함
- ※ 사업 시행으로 인하여 기존 도시계획시설을 폐지하는 경우에는 『도시계획시설 폐지·복합화에 따른 공공기여 기준안 개선(시설계획과)』 방침에 따른 의무 공공기여 기준을 적용
- ※ 상기 면적은 CAD 상 구역면적으로 추후 사업시행 시 측량을 통하여 시행하여야 함

바. 기존 건축물의 정비 및 개량에 관한 계획

구역구분		사업유형 구분		정비·개량계획(동)					비고
명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)	계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
오장동 도시정비형 재개발사업	139,336.0	소 계	113,302.6	655	-	-	655	-	-
		일반정비지구	97,560.0	608	-	-	608	-	-
		소단위정비지구	6,602.6	36	-	-	36	-	-
		소단위관리지구	9,140.0	11	-	-	11	-	-

사. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

구분	구역명	위 치	면적(m ²)	비고
신설	오장동 도시정비형 재개발사업 지구단위계획구역	중구 오장동 148-12일대	139,336.0 (증 139,336.0)	-

※ 본 정비계획 결정시 정비계획 결정사항을 따름

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구역명	결정내용	결정사유
오장동 도시정비형 재개발사업 지구단위계획구역	- 지구단위계획구역 신설 - 위치 : 중구 오장동 148-12 일대 - 면적 : 139,336.0㎡	오장동 도시정비형 재개발사업 구역의 체계적이고 효율적인 관리를 위하여 지구단위계획구역 지정

아. 건축물에 관한 계획

1) 건축물에 관한 계획

구 분	가구 또는 획지구분		정비방식	위치	주용도	건폐율	용적률	최고 높이	비고
	지구	면적(㎡)							
신설	일반1	5,434.8	일반 정비지구	을지로4가 178-2	일반상업지역 내 건축가능한 용도 (주거포함)	60 이하	기준600/허용880/상한 α이하	70m +α + 추가 20m 이하	20m 추가 완화는 아래 사항을 모두 만족할 때 가능함. -사면면적 : 3,000㎡ 이상 -복합용도
	일반2	5,947.6	일반 정비지구	예관동 40-1					
	일반3	12,629.2	일반 정비지구	을지로4가 16-26					
	일반4	14,665.9		일반 정비지구					
		-1	7,294.1	일반 정비지구	오장동 14-1				
		-2	7,371.8	일반 정비지구	오장동 145-17				
	일반5	7,876.0	일반 정비지구	을지로5가 270-25	※ 지정용도 : 판매시설(지하1, 2층) 3지구 : 7,100㎡이상 4지구 : 8,100㎡이상 5지구 : 4,400㎡이상 6지구 : 2,300㎡이상				
	일반6	4,061.5	일반 정비지구	오장동 127-1					
	일반7	7,202.6		일반 정비지구					
		-1	3,565.9	일반 정비지구	을지로5가 274-5				
		-2	3,636.7	일반 정비지구	오장동 139-14				
	일반8	5,516.4	일반 정비지구	예관동 70-45	업무,주거,판매				
	일반9	7,783.3	일반 정비지구	충무로5가 20-23					
	일반10	6,134.6	일반 정비지구	오장동 101-19					
일반11	6,773.7	일반 정비지구	충무로5가 2-44						
일반12	5,309.8	일반 정비지구	오장동 206-5						

구 분	가구 또는 획지구분		정비방식	위치	주용도	건폐 율	용적률	최고 높이	비고
	지구	면적(㎡)							
신설	소단위정비1	1,210.6	소단위 정비지구	을지로5가 273-10	일반상업지역 내 건축가능한 용도 (주거포함)	60 이하	기준600/ 허용880/ 상한 α이하	70m +α 이하	
	소단위정비2	937.6	소단위 정비지구	오장동 90-18	업무, 주거, 판매				
	소단위정비3	1,729.6	소단위 정비지구	오장동 90-3					
	소단위정비4	1,343.4	소단위 정비지구	충무로5가 36-16					
	소단위정비5	208.4	소단위 정비지구	충무로5가 36-12					
	소단위정비6	1,024.5	소단위 정비지구	충무로5가 36-8					
	소단위관리1	901.5	소단위 관리지구	을지로5가 272-17	일반상업지역 내 건축가능한 용도 (주거포함)	60 이하	기준600/ - / 법적 용적률 2배 이하	간선변 70m 이하/ 이면부 50m 이하	
	소단위관리2	1,210.9	소단위 관리지구	오장동 145-1					
	소단위관리3	824.2	소단위 관리지구	오장동 148-16					
	소단위관리4	438.0	소단위 관리지구	을지로5가 273-2					
	소단위관리5	310.9	소단위 관리지구	오장동 90-8					
	소단위관리6	1,078.4	소단위 관리지구	오장동 90-5					
	소단위관리7	602.4	소단위 관리지구	오장동 90-24					
	소단위관리8	336.6	소단위 관리지구	충무로5가 36-19					
	소단위관리9	2,221.1	소단위 관리지구	충무로5가 36-2					
	소단위관리10	1,216.0	소단위 관리지구	충무로5가 22-5					

※ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이는 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획_도시정비형 재개발사업 부분」 준용

2) 건폐율 계획

구 분		건폐율	비 고
신설	일반정비지구	60% 이하	-
	소단위정비·관리지구	80% 이하	
	존치지구	60% 이하	

3) 용적률 계획

구 분		용적률			비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	
신설	일반 정비지구	600%	880%	α	※ 상한용적률 - 일반정비지구, 소단위정비지구 : 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 [도시정비형 재개발사업 부문] 준용 - 소단위관리지구 : 필요시 공공시설 부지 등 제공을 통해 완화 가능
	소단위 정비지구	600%	880%	α	
	소단위 관리지구	600%	-	법정 2배이하	

4) 높이 계획

구 분		높 이	비 고
신설	일반 정비지구	기준높이 70m + α + 추가 20m 이하	• 일반정비지구, 소단위정비지구의 완화 높이(α)는 2030 서울특별시 도시· 주거환경정비기본계획 [도시정비형 재 개발사업 부문] 준용
	소단위 정비지구	기준높이 70m + α 이하	
	소단위 관리지구	간선변 최고높이 70m 이하 이면부 최고높이 50m 이하	

※ 간선변 : 폭 20m 이상 도로변

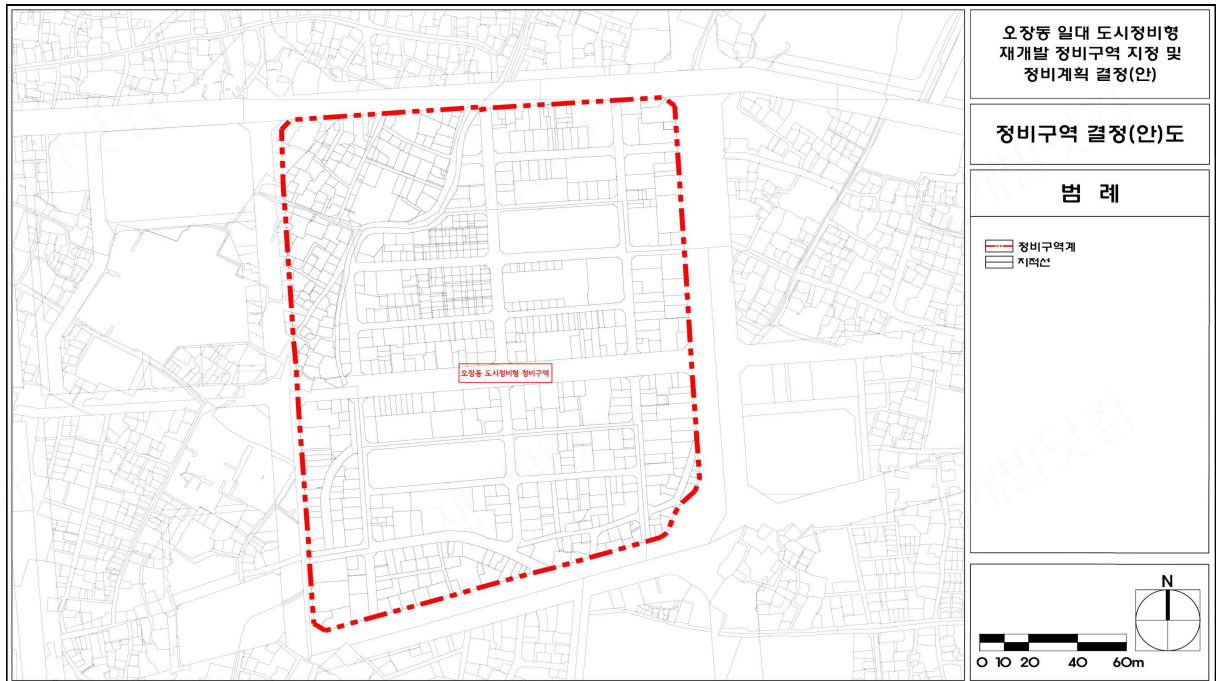
※ 일반 정비지구 추가높이 완화 20m는 아래사항을 모두 만족할때 도시계획위원회 심의를 통해 완화 가능함
 - 시행면적 3,000㎡ 이상 및 복합용도 개발

5) 건축물의 배치·형태·외관 등에 관한 계획

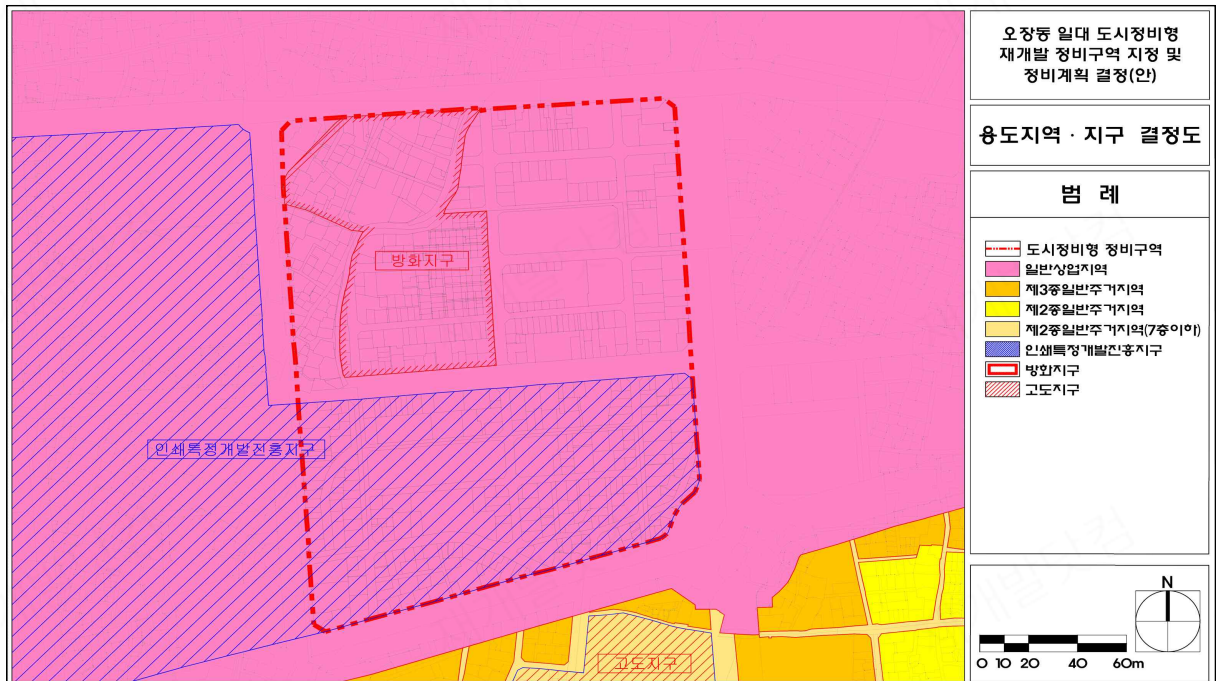
구분		적용지역	계획내용	비고
건축선	건축 한계선	을지로변, 퇴계로변, 동호로변, 마른내로변, 창경궁로변	• 대지경계선에서 3m	-
	고층부 벽면한계선	2,7,8,9,12지구	• 대지경계선에서 10m 후퇴	6층 이상
	벽면 한계선	을지로32길, 을지로36길, 퇴계로45길, 퇴계로49길, 퇴계로51길, 마른내로12길변	• 대지경계선에서 2m	2층 이하
대지 내 공지	공공 보행통로	4지구, 7지구	• 보행동선 연계 공공보행통로조성(폭원10m)	-
	공개공지	일반정비지구	• 관련법령 및 정비유도지침에 따라 공개공지 설치시 개방형녹지와 연계하여 적정 위치에 조성	-
개방형녹지	구역 전체	위치권장	• 주 보행가로변 보행환경 개선을 위한 위치 권장 - 폭 5m 이상	-
건축물의 형태 및 외관	건축물의 외부형태		• 건축물의 전체적인 외부형태가 인접건축물들과 조화를 도록 유도	-
	건축물 재료 및 식재		• 재료 및 색상은 주변건물 및 건물의 주재료와 조화를 도록 유도	-
	기타		• 보행자의 접근성 및 편의성과 밀접한 관계가 있는 건축물의 저층부외관 및 진입부의 처리 등에 관한 지침 제시	-

- 관계도서 : 생략(중구청 도심정비과 공람장소에 비치)
 - 공람 내용에 관하여 공고 시 생략되었거나 구체적인 내용은 공람 장소에서 공람하여야 합니다.
- 기타사항
 - 자세한 사항은 열람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바라며, 해당 공람 내용은 도시계획위원회 심의 결과를 반영한 계획(안)으로 최종 결정·고시 이전까지 도시관리계획 결정 절차 이행 중 변경될 수 있습니다.
 - 기타 자세한 사항은 중구청 도심정비과에 문의하시기 바랍니다.

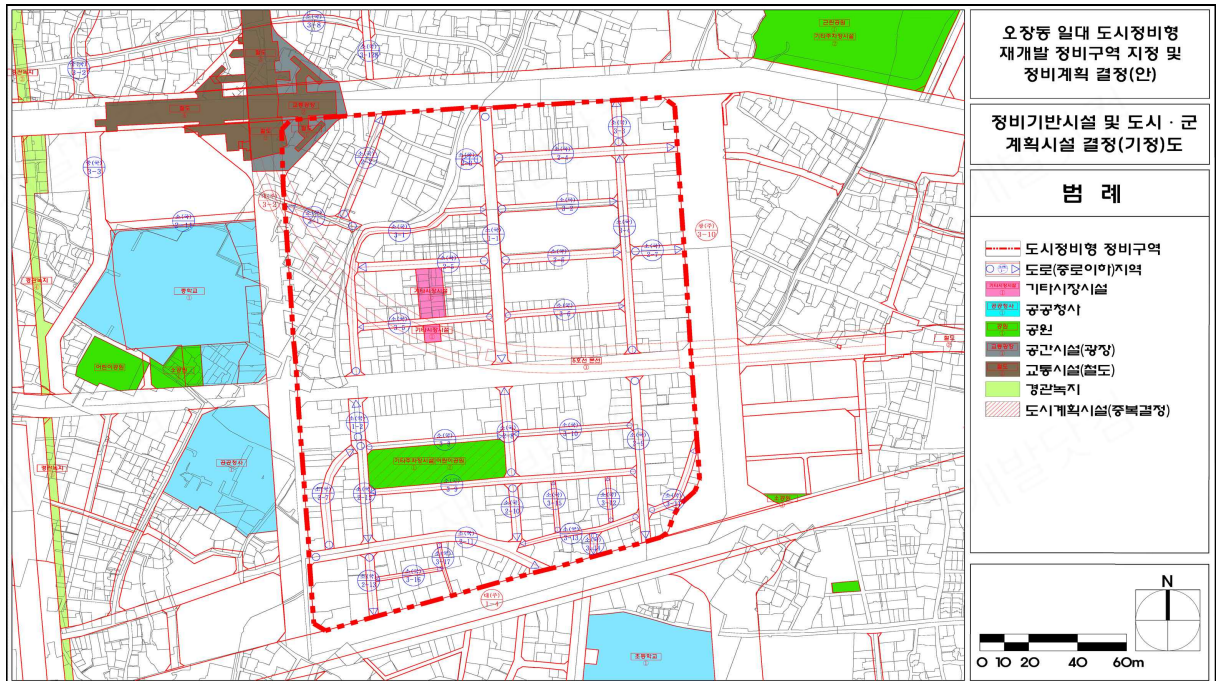
<정비구역 결정도(신설)(안)>



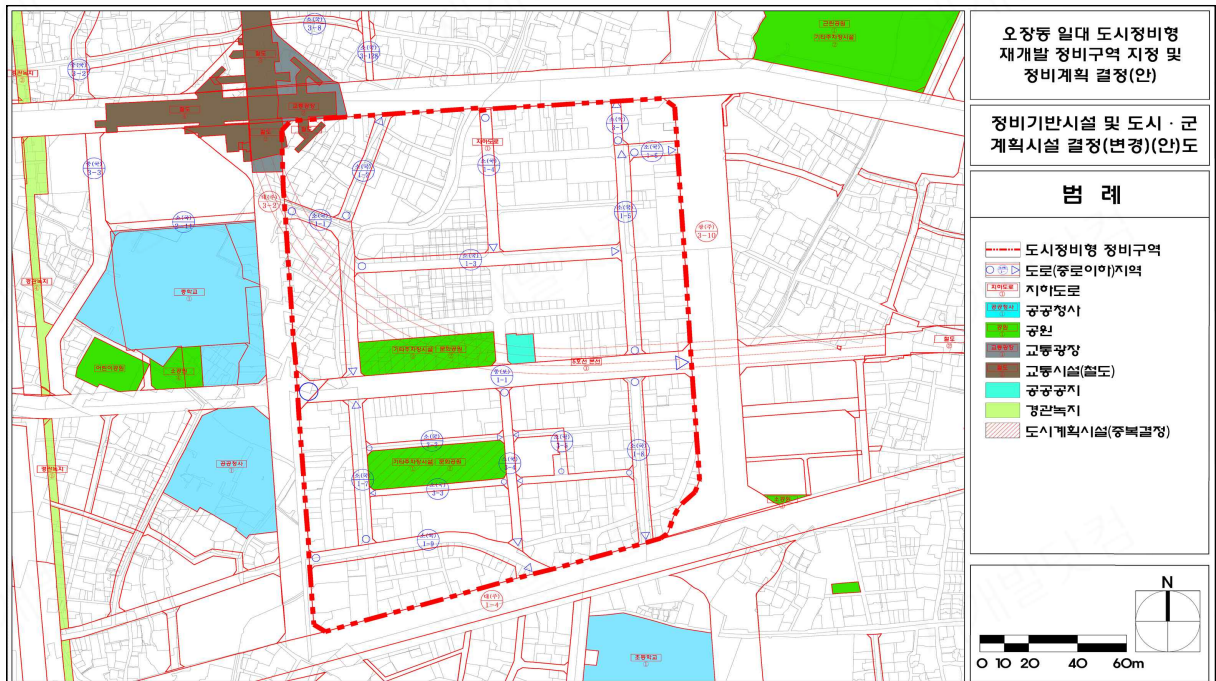
<용도지역 결정도(변경없음)>



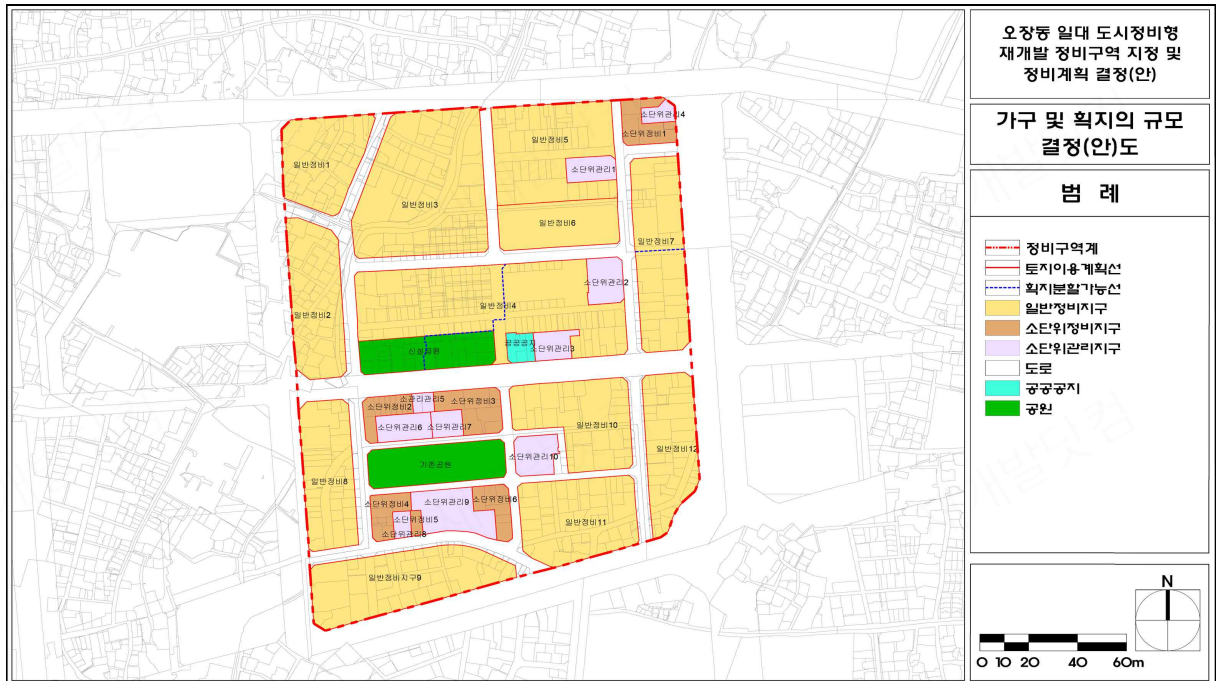
<정비기반시설 결정도 : 기정>



<정비기반시설 결정도 : 변경>



<가구 및 획지의 규모 결정도(신설)(안)>



<정비계획 결정도(신설)(안)>

