

◆ 서울특별시고시 제2024-406호

을지로3가 도시정비형 재개발구역 제9지구 정비계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2016-310호(2016.10.6.)로 도시정비형 재개발구역 지정 고시되고 서울특별시고시 제2021-231호(2021.5.20.)로 정비계획 결정(변경)된 을지로3가 도시정비형 재개발구역 제9지구에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 따라 2024년 제10차 서울특별시 도시계획위원회(2024.7.17.) 심의를 거쳐 정비계획을 결정(변경)하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 8월 16일
서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 도시정비형 재개발구역 지정

가. 정비구역 지정 조서 : 변경 없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	을지로3가 도시정비형 재개발구역	중구 수표동 35-13번지 일원	42,641.6	-	42,641.6	서울특별시고시 제2016-310호 (2016.10.6.)

나. 정비지구 지정 조서 : 변경 없음

구분	지구명	위치	시행면적(㎡)	구분(㎡)		비고
				획지면적	정비기반시설	
기정	을지로3가 도시정비형 재개발구역 제9지구	중구 을지로3가 5-1번지 일원	1,976.0	1,619.5	356.5	-

2. 도시정비형 재개발구역 정비계획

가. 토지이용계획 : 변경없음

구분	명 칭	사업계획내역			비율 (%)	비고
		기 정	변경후	변 경		
합 계		1,976.0	-	1,976.0	100.0	-
정비 기반 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	-

※ 기 결정된 공원 면적은 공동분담 면적임

나. 용도지역·지구 결정 조서 : 변경없음

1) 용도지역 결정 조서

구분		면적(㎡)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		1,976.0	-	1,976.0	100.0	-
상업지역	일반상업지역	1,976.0	-	1,976.0	100.0	-

2) 용도지구 결정 조서

(1) 방화지구 결정 조서

구분	도면표시번호	지구명	지구의 세분	위치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초결정일	비고
기정	①	방화지구	-	수표동 27-1 일원	55,151 (1,976.0)	-	-	1973.8.1. (건고시 제317호)	집단

※ ()는 을지로3가구역 제9지구 내 편입면적임

다. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

1) 토지등소유자별 권리가액

(단위 : 원)

구분		중전토지등의 추산액		분양예정 대지평가차액 (B)	비용부담액 (C)	분담금 추산액 (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
토지 등소 유자	췌율지로나인 피에프브이	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
췌율지로나인 피에프브이		-	-	-	106,796,924,580	106,796,924,580	48.78

※ 상기 권리가액은 추산액으로서 향후 사업시행계획변경인가 및 관리처분변경계획 수립 시 종후자산(신축건축물)의 감정평가에 따라 확정(변경) 예정이며 종전자산은 2023년 4월 구청선정 감정평가에 따라 기평가 원료

2) 토지등소유자별 분담금 추산액

구분		권리가액(원)	분양 예정가(원/㎡)		분담금
			근린생활시설	업무시설	
합 계		218,963,021,041	11,515,152	11,515,152	토지등소유자별 권리가액 - (시설별 분양 예정가(원/㎡) × 분양받는 면적(㎡))
토지등 소유자	췌율지로나인 피에프브이	110,733,858,127			
	을지로3가5-24	1,432,238,334			
췌율지로나인 피에프브이		106,796,924,580			

※ 분양예정가는 향후 사업시행변경인가 이후 종후자산 감정평가에 의해 확정(변경)될 예정이며, 분담금은 토지등소유자별 권리가액 및 분양신청 물건에 따라 산정하며 관리처분변경계획 수립 시 확정(변경) 예정

3) 토지등소유자 분담금 추산액 산출근거

구분	금 액(원)	비 고
총금액	218,963,021,041	• 대지비 + 공사비 + 대지조성비
대지비	112,166,096,461	• 종전 관리처분시 종후감정평가액 동일단가적용
공사비	103,257,000,000	• 종전 관리처분시 종후감정평가액 동일단가적용
대지조성비	3,539,924,580	• 설계비, 금융비, 보상비 등
분양예정 대지평가액	115,706,021,041	• 대지비 + 대지조성비
종전토지등의 추산액(A)	90,725,470,680	• 2023년 4월 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

※ 상기 비용은 추산액으로서 향후 변경되는 사업시행계획인가에 따른 건축계획, 사업규약, 자금계획 및 관리처분계획 수립 시 종전·종후자산 감정평가에 따라 확정(변경) 예정

라. 도시계획시설 결정 조서

1) 교통시설

(1) 도로 결정 조서 : 변경

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

※ ()는 을지로3가구역 제9지구 내 편입되는 폭원 및 연장임

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

2) 공간시설

(1) 공원 결정 조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	②	공원	역사공원	을지로2가 101-43 일원	1,551.0 (244.3)	-	1,551.0 (244.3)	2016.10.6. (서고 제2016-310호)	-

※ ()는 을지로3가구역 제9지구 내 편입되는 면적임

마. 정비기반시설의 설치(부담) 계획 : 변경없음

1) 정비기반시설 부담계획

구분	지구명	시행 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	-

※ 순부담률 = 순부담면적 / (시행면적 - 계획기반시설 내 기존공공용지 - 대지 내 용도폐지되는 국공유지) × 100

2) 정비기반시설의 설치(확보) 계획

(1) 정비기반시설 부담면적(관리청으로 무상귀속)

기 정					
구 분	위 치			시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)
제9지구	소 계				356.5
	을지로3가	5-1		도로	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
	을지로2가	공동 분담	101-21	공원	109.1
			101-43		135.2

※ 필지의 일부가 정비기반시설로 계획되는 면적은 CAD구적에 의한 면적으로 산출하였으며, 향후 준공 시 측량한 면적을 반영하여 재산정하여야 함

(2) 국·공유지 매입대상

구 분	위 치		지목	면 적 (㎡)		관리청	비고
				공부(공유지분)	편입(공유지분)		
제9지구	을지로 3가	5-24	도	23.1	23.1	국 (국토교통부)	

※ 을지로3가 5-24번지는 지목상 도로이나, 법적근거 없이 설치된 도로로서 무상양도 대상에서 제외됨(도로의 정의 및 무상양도 기준_서울시 도로행정담당관-17503호(2009.10.19.) 참고)

바. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경없음

1) 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
기정	을지로3가구역 제9지구	1,976.0	-	1,619.5	을지로3가 5-1번지 일원	17	-	-	17	-	-

2) 건축물에 관한 계획

구분	지 구 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)					
기정	을지로 3가구역	1,976.0	-	1,619.5	을지로3가 5-1 일원	주거, 숙박	60 이하	1,028 이하	70 이하
변경	제9지구					업무	60 이하	1,077 이하	77 이하
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								
건축물 건폐율 완화에 관한 계획	신설	• 건폐율 : 60% 이하 - 도심부 내 3,000㎡ 미만의 소규모 대지에 따른 건폐율 의무기준(50% 이하) 완화 (도시계획위원회 심의 결과에 따름)							
건축물 용적률 완화에 관한 계획	기정	• 용적률 : ① + ② + ③ = 1,028% 이하 적용 ① 기준용적률 : 600% ② 공공기여에 따른 허용용적률 완화량 : 200% 적용							

		<table><tr><td>목적</td><td>인센티브 대상</td><td>요건</td><td>인센티브</td><td>인센티브량</td></tr><tr><td rowspan="3">친환경개발 (의무)</td><td>녹색건축물 인증</td><td>그린1등급(최우수)</td><td rowspan="3">100%</td><td rowspan="9">200% 적용</td></tr><tr><td>건축물에너지소비 총량제</td><td>240(kWh/㎡·y)미만</td></tr><tr><td>신재생에너지 이용시설</td><td>7%이상(주거), 11%이상(비주거)</td></tr><tr><td>생활SOC 문화인프라</td><td>생활SOC, 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등</td><td>공연법 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법 등록대상, 영화진흥법 등록대상</td><td>40%</td></tr><tr><td rowspan="2">보행가로 활성화</td><td>저층부 가로활성화용도</td><td>재생관리지침에 따라 가로활성화용도 도입 시</td><td>30%</td></tr><tr><td>공공보행통로 등</td><td>재생관리지침에 따라 적합하게 조성 시</td><td>30%</td></tr></table>	목적	인센티브 대상	요건	인센티브	인센티브량	친환경개발 (의무)	녹색건축물 인증	그린1등급(최우수)	100%	200% 적용	건축물에너지소비 총량제	240(kWh/㎡·y)미만	신재생에너지 이용시설	7%이상(주거), 11%이상(비주거)	생활SOC 문화인프라	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%								
		목적	인센티브 대상	요건	인센티브	인센티브량																														
		친환경개발 (의무)	녹색건축물 인증	그린1등급(최우수)	100%	200% 적용																														
			건축물에너지소비 총량제	240(kWh/㎡·y)미만																																
			신재생에너지 이용시설	7%이상(주거), 11%이상(비주거)																																
		생활SOC 문화인프라	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%																															
		<table><tr><td>공공시설</td><td>산식 = $1.3 \times \alpha \times (\text{기준용적률} + \text{공공기여시설 인센티브})$ $= 1.3 \times (356.5\text{㎡}/1,619.5\text{㎡}) \times (600\% + 200\%) = 228.93\%$ ※ α = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공후 대지면적</td></tr></table>	공공시설	산식 = $1.3 \times \alpha \times (\text{기준용적률} + \text{공공기여시설 인센티브})$ $= 1.3 \times (356.5\text{㎡}/1,619.5\text{㎡}) \times (600\% + 200\%) = 228.93\%$ ※ α = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공후 대지면적																																
		공공시설	산식 = $1.3 \times \alpha \times (\text{기준용적률} + \text{공공기여시설 인센티브})$ $= 1.3 \times (356.5\text{㎡}/1,619.5\text{㎡}) \times (600\% + 200\%) = 228.93\%$ ※ α = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공후 대지면적																																	
		변경	• 용적률 : ① + ② + ③ = 1,077% 이하 적용 ① 기준용적률 : 600% ② 허용용적률 인센티브 : 210% → 200% 적용	<table><tr><td>목표</td><td>인센티브 대상</td><td>요건</td><td>산정방식</td><td>완화량</td></tr><tr><td rowspan="2">친환경</td><td>전기차충전소 설치</td><td>• 서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적의무사항 1/2 이상 초과설치 시</td><td>정량부여 (최대 20%)</td><td>20%</td></tr><tr><td>녹색건축물인증 에너지효율등급 신재생에너지 이용시설</td><td>• 3개 항목 모두 법령에 따른 기 준 초과 시</td><td>정량부여 (최대30%)</td><td>30%</td></tr><tr><td>도시 경제 활성화</td><td>지역별 도시경제활성화 유도 용도</td><td>• 벤처기업육성에 관한 특별조 치법 상 벤처기업 및 벤처기업 집적시설 도입 시(주1)</td><td>정률부여 0.3 (최대 100%)</td><td>100%</td></tr><tr><td rowspan="2">보행 가로 활성화</td><td>공공보행통로 등</td><td>• 정비유도지침에 따라 적합하 게 조성 시</td><td>정률부여 (최대 30%)</td><td>30%</td></tr><tr><td>가로지장물 이전/지중화</td><td>• 가로지장물 이전/지중화 또는 지하철 출입구 이전 시</td><td>정률부여 (최대 50%)</td><td>10%</td></tr><tr><td>안전·방 재</td><td>방재 관련시설</td><td>• 정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시</td><td>정량부여 (최대 20%)</td><td>20%</td></tr></table>	목표		인센티브 대상	요건	산정방식	완화량	친환경	전기차충전소 설치	• 서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적의무사항 1/2 이상 초과설치 시	정량부여 (최대 20%)	20%	녹색건축물인증 에너지효율등급 신재생에너지 이용시설	• 3개 항목 모두 법령에 따른 기 준 초과 시	정량부여 (최대30%)	30%	도시 경제 활성화	지역별 도시경제활성화 유도 용도	• 벤처기업육성에 관한 특별조 치법 상 벤처기업 및 벤처기업 집적시설 도입 시(주1)	정률부여 0.3 (최대 100%)	100%	보행 가로 활성화	공공보행통로 등	• 정비유도지침에 따라 적합하 게 조성 시	정률부여 (최대 30%)	30%	가로지장물 이전/지중화	• 가로지장물 이전/지중화 또는 지하철 출입구 이전 시	정률부여 (최대 50%)	10%	안전·방 재	방재 관련시설	• 정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시
목표	인센티브 대상		요건	산정방식	완화량																															
친환경	전기차충전소 설치		• 서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적의무사항 1/2 이상 초과설치 시	정량부여 (최대 20%)	20%																															
	녹색건축물인증 에너지효율등급 신재생에너지 이용시설		• 3개 항목 모두 법령에 따른 기 준 초과 시	정량부여 (최대30%)	30%																															
도시 경제 활성화	지역별 도시경제활성화 유도 용도		• 벤처기업육성에 관한 특별조 치법 상 벤처기업 및 벤처기업 집적시설 도입 시(주1)	정률부여 0.3 (최대 100%)	100%																															
보행 가로 활성화	공공보행통로 등		• 정비유도지침에 따라 적합하 게 조성 시	정률부여 (최대 30%)	30%																															
	가로지장물 이전/지중화		• 가로지장물 이전/지중화 또는 지하철 출입구 이전 시	정률부여 (최대 50%)	10%																															
안전·방 재	방재 관련시설		• 정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시	정량부여 (최대 20%)	20%																															
<table><tr><td>구분</td><td>인센티브 산식</td><td>적용내용</td><td colspan="2">완화량</td></tr><tr><td>공공시설부지 제공 (도로 및 공원)</td><td>• 허용용적률 $\times 1.3 \times \alpha$ 토지 (α 토지 = 부담면적 ÷ 대지면적)</td><td>$800.0\% \times 1.3 \times 0.22013$ ($\alpha = 356.5 \div 1,619.5$)</td><td>228.9%</td><td rowspan="2">277.9%</td></tr><tr><td>공개공지 초과조성</td><td>• 허용용적률 $\times$ (의무면적을 초과하는 공개공지 면적 ÷ 대지면적)</td><td>$800.0\% \times [(212.6 - 113.4) \div$ $1,619.5]$</td><td>49.0%</td></tr></table>	구분		인센티브 산식	적용내용	완화량		공공시설부지 제공 (도로 및 공원)	• 허용용적률 $\times 1.3 \times \alpha$ 토지 (α 토지 = 부담면적 ÷ 대지면적)	$800.0\% \times 1.3 \times 0.22013$ ($\alpha = 356.5 \div 1,619.5$)	228.9%	277.9%	공개공지 초과조성	• 허용용적률 $\times$ (의무면적을 초과하는 공개공지 면적 ÷ 대지면적)	$800.0\% \times [(212.6 - 113.4) \div$ $1,619.5]$	49.0%																					
구분	인센티브 산식		적용내용	완화량																																
공공시설부지 제공 (도로 및 공원)	• 허용용적률 $\times 1.3 \times \alpha$ 토지 (α 토지 = 부담면적 ÷ 대지면적)	$800.0\% \times 1.3 \times 0.22013$ ($\alpha = 356.5 \div 1,619.5$)	228.9%	277.9%																																
공개공지 초과조성	• 허용용적률 $\times$ (의무면적을 초과하는 공개공지 면적 ÷ 대지면적)	$800.0\% \times [(212.6 - 113.4) \div$ $1,619.5]$	49.0%																																	
건축물	신설	• 기준높이 : 70m																																		

높이 완화에 관한 계획	• 최고높이 : ① + ② = 77.2m → 77m 이하 적용 ① 개방형 녹지율에 따른 높이 완화 : 75.1m <table><tr><td>개방형녹지</td><td> • 산식 = 적정건폐율 50%×(기준높이+20m)÷(80%-개방형녹지율) = 50% × (기준높이(70m) + 20m) ÷ (80% - 20.1%) = 75.1m </td></tr></table> ② 공개공지 초과제공에 따른 높이 완화 : 2.1m <table><tr><td>공개공지 초과조성</td><td> • 산식 = 기준높이×{(의무면적을 초과하는 공개공지×1/2)÷대지면적} = 기준높이(70m) × {(99.2㎡×1/2) ÷ 대지면적(1,619.5㎡)} = 2.1m </td></tr></table>		개방형녹지	• 산식 = 적정건폐율 50%×(기준높이+20m)÷(80%-개방형녹지율) = 50% × (기준높이(70m) + 20m) ÷ (80% - 20.1%) = 75.1m	공개공지 초과조성	• 산식 = 기준높이×{(의무면적을 초과하는 공개공지×1/2)÷대지면적} = 기준높이(70m) × {(99.2㎡×1/2) ÷ 대지면적(1,619.5㎡)} = 2.1m		
	개방형녹지	• 산식 = 적정건폐율 50%×(기준높이+20m)÷(80%-개방형녹지율) = 50% × (기준높이(70m) + 20m) ÷ (80% - 20.1%) = 75.1m						
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 <table><tr><td>구분</td><td>건축선 지정내용</td><td>비 고</td></tr><tr><td>제9지구</td><td> • 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 </td><td>도면참고</td></tr></table>	구분	건축선 지정내용	비 고	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	도면참고
	구분	건축선 지정내용	비 고					
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	도면참고						
변경	• 건축한계선 지정 - 건축한계선은 아래와 같이 지정, 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성, 단, 제9지구의 제8지구 경계로부터 건축한계선(폭5m)은 공공보행통로(4m)로 조성 <table><tr><td>구분</td><td>건축선 지정내용</td><td>비 고</td></tr><tr><td>제9지구</td><td> • 대로2-3(30m)변 저층부 건축지정선(폭3m) 지정 • 중로3-3(13m)변 건축한계선(폭2m) 지정 • 소로1-b(10m)변 건축한계선(폭2m) 지정 </td><td>도면참고</td></tr></table> ■ 변경사유 : 간선도로변 연속적인 가로경관을 유지하기 위하여 대로2-3(30m) 변 고층부 벽면한계선(폭6m) 폐지		구분	건축선 지정내용	비 고	제9지구	• 대로2-3(30m)변 저층부 건축지정선(폭3m) 지정 • 중로3-3(13m)변 건축한계선(폭2m) 지정 • 소로1-b(10m)변 건축한계선(폭2m) 지정	도면참고
구분	건축선 지정내용	비 고						
제9지구	• 대로2-3(30m)변 저층부 건축지정선(폭3m) 지정 • 중로3-3(13m)변 건축한계선(폭2m) 지정 • 소로1-b(10m)변 건축한계선(폭2m) 지정	도면참고						
기타사항에 관한 계획	신 설	• 지구 동측 공개공지와 연계한 개방형녹지 조성 • 개방형녹지율 : 30% 미만 - 도심부 내 3,000㎡ 미만의 소규모 대지로 개방형녹지 의무기준(30% 이상) 완화 (도시계획위원회 심의 결과에 따름) ※ 개방형녹지는 「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준」('24.1.)을 준수할 것						
	전면공지	• 건축한계선으로 확보되는 대지 내 전면공지는 개방형녹지와 연계하여 조성						
	공개공지	• 주변 지역과의 보행 연계성 증진 및 휴게공간 마련을 위해 대상지 동측변 공개공지 지정						
	공공 보행통로	• 보행네트워크 구축을 위해 지구 서측 공공보행통로(폭원 4m, 연장 약 40.5m) 지정 - 연접한 제8지구와 연계하여 조성(주2)하고 24시간 일방에 개방						

주1) 「도시 및 주거환경정비법」 제83조에 따른 준공인가 전까지 벤처기업집적시설 지정 이행하고 사용승인 신청 시 건축물대장의 기타기재사항에 벤처기업집적시설 지정 내용 별도 명기

주2) 건축물대장의 기타기재사항에 공공보행통로 시설(폭원 4m, 연장 약 40.5m)을 별도 명기하고 향후 제8지구 사업 시행 시 공공보행통로 조성을 위한 연결로 확보 및 설치 이행

※ 개방형녹지는 개략적인 범위 및 위치를 정한 것으로 추후 정비계획의 경미한 변경 범위 내에서 시 주관 부서와 협의하에 녹지의 형상은 조정 가능

사. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용
도시경관	- 주변 개발현황 및 장래 개발방향 등 주변여건에 부합하는 스카이라인 유도 - 기존 을지로변의 노후화된 경관성을 개선하며, 사업대상지 주변의 고층빌딩군과 통일된 경관이미지를 연출할 수 있는 건축물 형태 유도
환경보전	- 대지내 공지는 불투수 면적을 최소화 - 건설폐기물 발생 시 분리수거 및 재활용을 실시하고 재활용이 불가능한 폐기물에 대해서는 전문처리업체에 위탁처리 및 중구 폐기물처리계획에 의거 처리 - 저소음, 저진동 건설기계사용 및 가설방음판넬 설치 - 사업지 내 청정연료를 사용토록 계획하고, 에너지 절약형 건축물 설계기법을 도입하여 장래 에너지 사용량을 절감토록 하며, 그에 따른 온실가스 및 오염물질 배출 최소화 - 개방형녹지 및 공개공지 조성 시, 대기오염물질의 정화능력 및 적응력이 우수한 환경정화 수종을 우선 식재토록 계획
재난방지	- 건축법의 관련 법규를 준수하여 내진성능 확보 등 종합적인 방재계획 수립 - 사업대상지내 보행로와 개방형녹지, 공개공지 부분은 우수침투가 가능한 투수성 바닥포장을 사용하고, 내구성 및 유지관리가 용이한 소재를 이용 - 구역 내 자연지반을 최대한하고 표면수 유출을 최소화하기 위해 우수침투율이 높은 자연성 포장 및 투수성 포장재를 사용

아. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행자	정비사업시행으로 증가예상 세대수	비 고
도시정비형 재개발사업	정비계획 결정(변경) 고시일로부터 4년 이내	㈜을지로나인 피에프브이	-	-

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

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

나. 용도지역·지구 결정 조서

1) 용도지역 결정 조서

구 분		면 적(㎡)			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	-

2) 용도지구 결정 조서

구 분	도면표시번호	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

※ ()는 을지로3가구역 제9지구 내 편입면적임

2. 도시계획시설에 관한 결정

가. 도로 결정(변경) 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

* ()는 을지로3가구역 제9지구 내 편입되는 폭원 및 연장임

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

나. 공원 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	②	공원	역사공원	을지로2가 101-43 일원	1,551.0 (244.3)	-	1,551.0 (244.3)	2016.10.6. (서고 제2016-310호)	-

* ()는 을지로3가구역 제9지구 내 편입되는 면적임

3. 건축물 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정

가. 건축물 용도에 관한 결정 조서

구 분		지구명	용 도	비 고
기 정	허용용도	제9지구	- 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 - 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 - 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 - 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 - 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설	-
변 경	허용용도	제9지구	- 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설 중 일반업무시설 - 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 - 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설	-

나. 건축물 건폐율에 관한 결정 조서

구 분	지구명	용 도	비 고
기 정	제9지구	• 60% 이하	-
변 경	제9지구	• 60% 이하	-

다. 건축물 용적률에 관한 결정 조서

구 분	지구명	용 도	비 고
기 정	제9지구	• 1,028% 이하	-
변 경	제9지구	• 1,077% 이하	-

1) 허용용적률 인센티브 사항(제9지구)

구 분	인센티브			비 고
기 정	친환경개발 (의무)	녹색건축물 인증	100%	200% 적용
		건축물에너지소비 총량제		
		신재생에너지 이용시설		
	생활SOC 문화인프라	생활SOC, 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등	40%	
	보행가로 활성화	저층부 가로활성화용도	30%	
		공공보행통로 등	30%	
변 경	친환경	전기차 충전소 설치	20%	210% (200% 적용)
		녹색건축물 인증 에너지효율등급 신재생에너지 이용시설	30%	
	도시경제 활성화	지역별 도시경제활성화 유도 용도	100%	
	보행가로 활성화	공공보행통로 등	30%	
		가로지장물 이전/지중화	10%	
	안전·방재	방재 관련시설	20%	

2) 상한용적률 인센티브 사항(제9지구)

구분	용적률 완화			비고
	토지 기부채납	건축물 기부채납	공개공지 초과조성	
기 정	356.5㎡ (용적률 228.9%)	-	-	순부담률 18.0%
변 경	356.5㎡ (용적률 228.9%)	-	99.2㎡ (용적률 49.0%)	순부담률 18.0%

라. 건축물 높이에 관한 결정 조서

구 분	지구명	용 도	비 고
기 정	제9지구	• 70m 이하	-
변 경	제9지구	• 77m 이하	-

마. 건축물의 건축선에 관한 결정 조서

구 분		적용위치	계획 내용	비 고
기 정	건축한계선	중로3-3, 소로1-b변	• 폭 2m 지정	-
		제8지구 경계	• 폭 5m 지정	-
	저층부 건축지정선	대로2-3변	• 폭 3m 지정	-
	고층부 벽면한계선	대로2-3변	• 폭 6m 지정	-
변 경	건축한계선	중로3-3, 소로1-b변	• 폭 2m 지정	-
		제8지구 경계	• 폭 5m 지정	-
	저층부 건축지정선	대로2-3변	• 폭 3m 지정	-

바. 기타 사항에 관한 결정조서

1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획 내용	비 고
전면 공지	을지로변, 을지로11길변, 충무로9길변	• 건축한계선으로 확보되는 대지 내 전면공지는 개방형녹지와 연계하여 보행공간 등으로 조성	-
공개 공지	을지로11길변	• 조성규모 및 설치기준 : 서울특별시 건축조례 제26조에 따름 • 주변 지역과의 보행 연계성 증진 및 휴게공간 마련을 위해 지구 동측변 공개공지 지정	-
공공 보행 통로	대상지 서측	• 보행네트워크 구축을 위해 지구 서측 공공보행통로(폭원 4m, 연장 약 40.5m) 지정 - 연결한 제8지구와 연계하여 조성하고 24시간 일반에 개방	-

2) 개방형녹지에 관한 결정조서

구 분	적용위치	면적	계획 내용	비 고
신설	개방형 녹지	을지로11길변	324.9㎡ • 조성계획 : 지구 동측 공개공지와 연계한 녹지 조성 • 개방형녹지율 : 30% 미만 - 도심부 내 3,000㎡ 미만의 소규모 대지로 개방형녹지 의무기준(30% 이상) 완화 (도시계획위원회 심의 결과에 따름) ※ 개방형녹지는 「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준」 ('24.1.)을 준수할 것 • 유지관리 : 관리주체는 개방형녹지 기능이 유지될 수 있도록 지속적인 관리 실시	-

※ 개방형녹지의 개략적인 범위 및 위치를 정한 것으로 추후 정비계획의 경미한 변경 범위 내에서 시 주관 부서와 협의하여 녹지의 형상은 조정 가능

III. 관련도면 : 불임참조

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

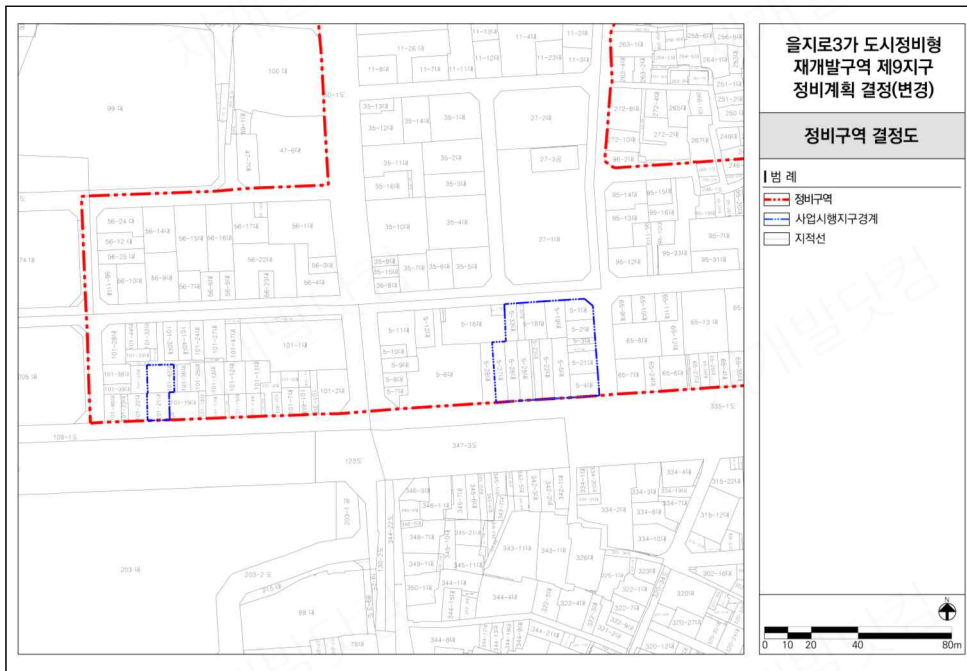
V. 열람장소

- 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시재창조과(☎ 02-2133-4638) 및 중구 도심정비과(☎ 02-3396-5772)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

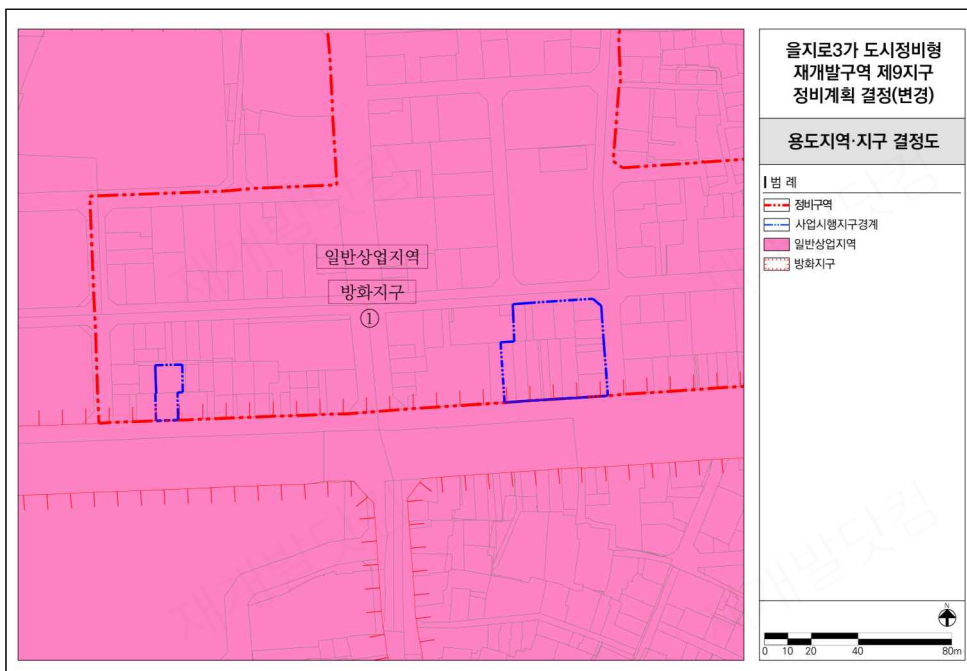
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

■ 관련도면

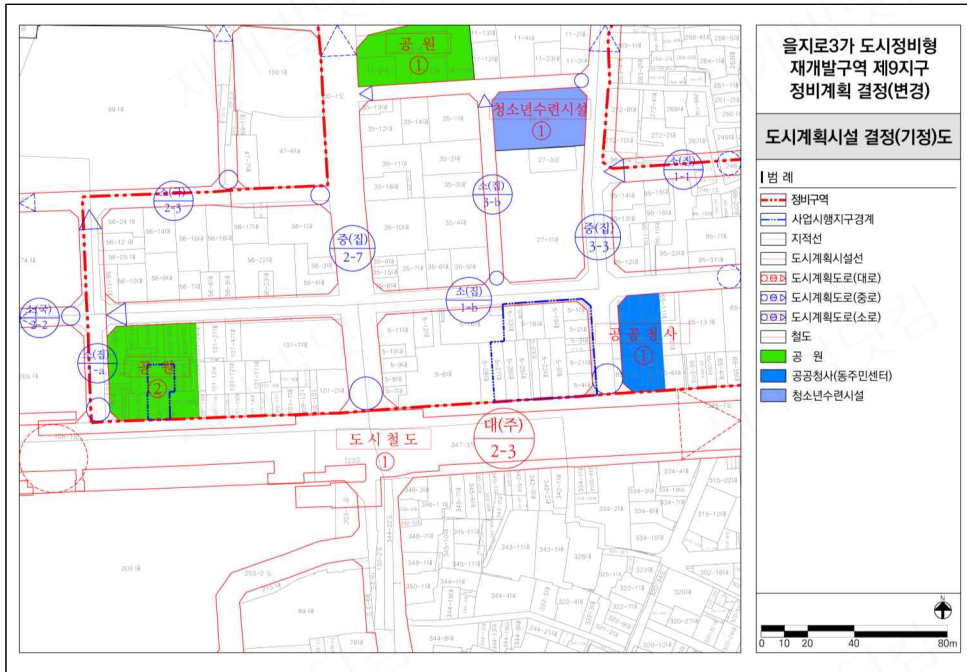
○ 정비구역(정비지구) 결정도



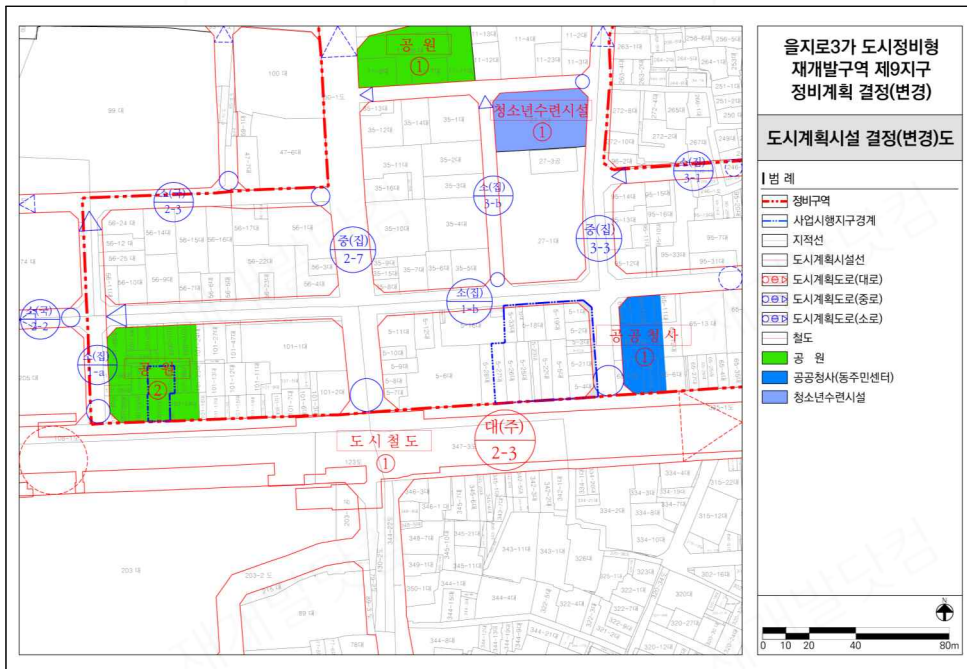
○ 용도지역·지구 결정도



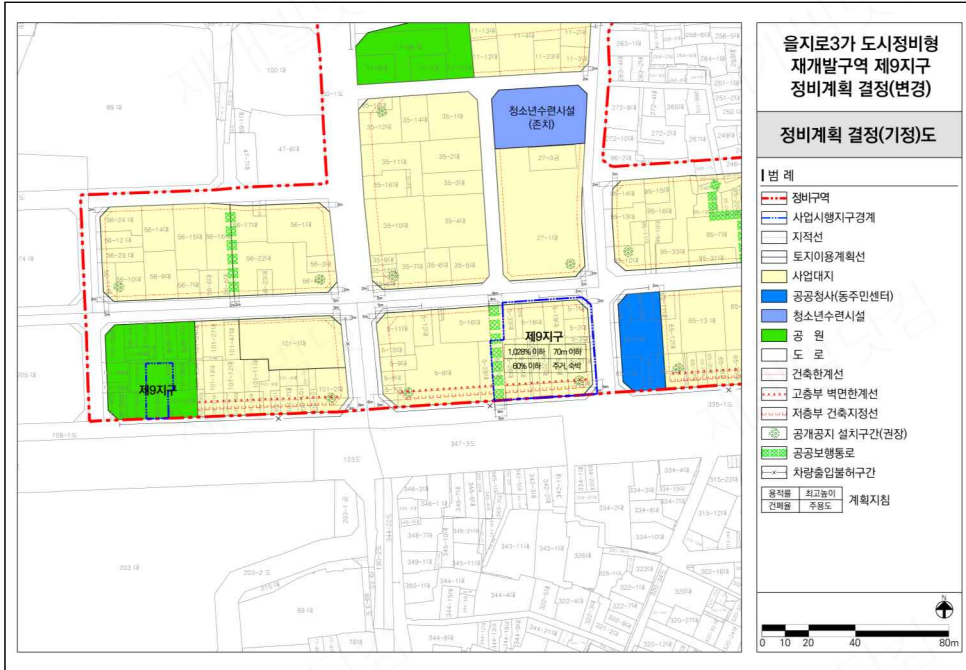
○ 도시계획시설 결정(기정)도



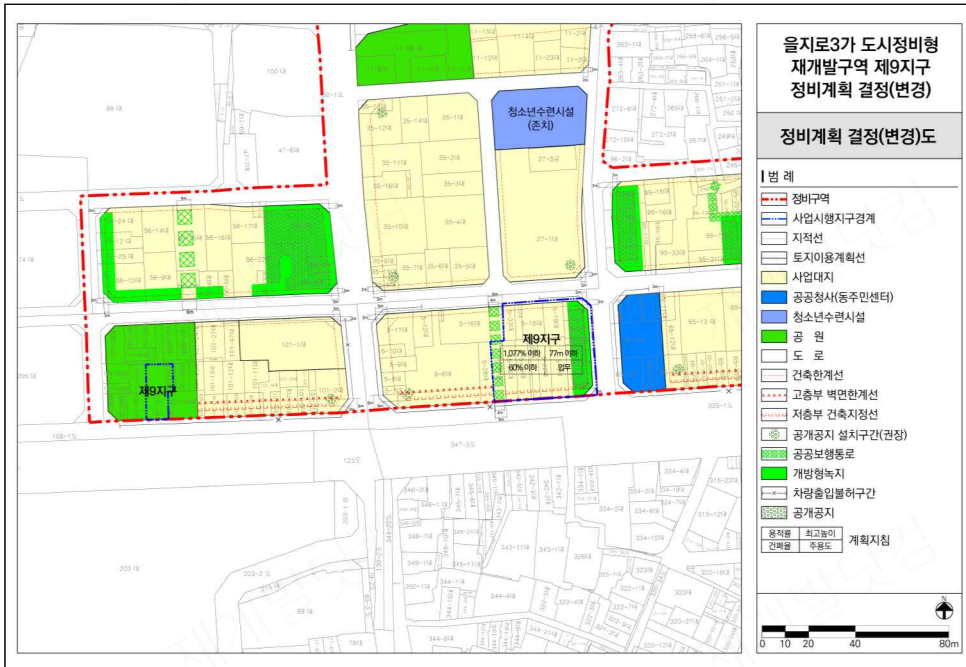
○ 도시계획시설 결정(변경)도



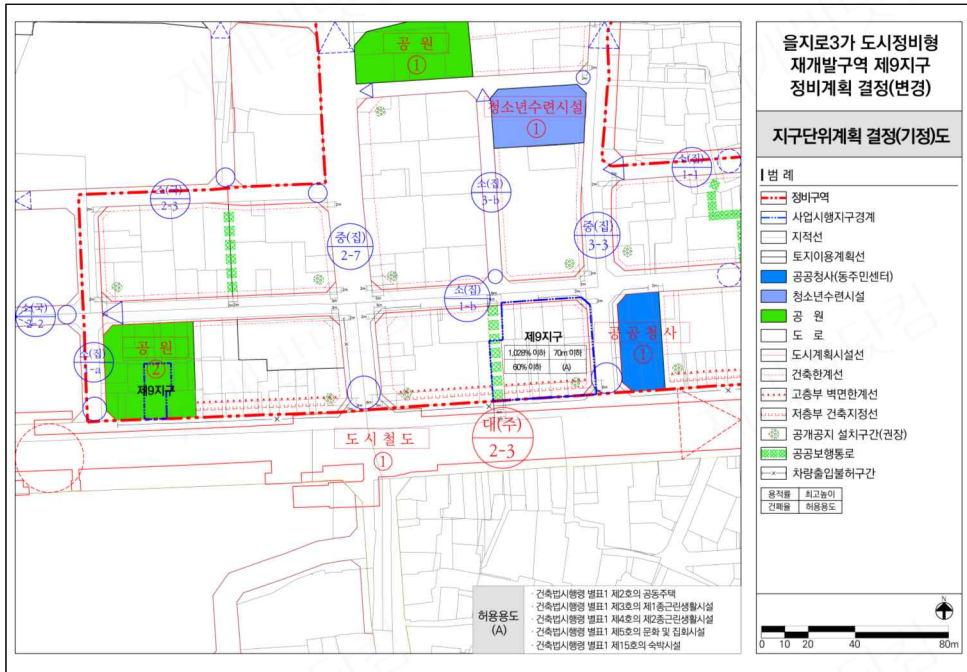
○ 정비계획 결정(기정)도



○ 정비계획 결정(변경)도



○ 지구단위계획 결정(기정)도



○ 지구단위계획 결정(변경)도

