공 고

◉ 서울특별시 중구 공고 제2023-918호

무교다동 도시정비형 재개발구역 제29지구 정비계획 변경 결정(안) 재공람·공고

1. 건설부고시 제367호, 제368호(1973.09.06.)로 최초 정비구역 지정되고 서울특별시 고시 제2022-116호(2022.03.17.)로 정비계획 변경결정된 우리 구 을지로1가 16번지 일대 무교다동 도시정비형 재개발구역 제29지구와 관련하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 「같은법 시행령」 제13조 규정에 따라 서울특별시 중구 공고 제2023-387호(2023.04.19.)로 주민 공람공고한 정비계획 변경결정(안)을 2023년 제13차 서울시 도시계획위원회 심의결과를 반영하여 아래와 같이 재공람공고하고 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.

2023년 10월 13일

서울특별시 중구청장

Ⅰ. 도시정비형 재개발구역 지정 : 변경

1. 무교다동 도시정비형 재개발구역 지정 조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	무교다동 도시정비형 재개발구역	무교동45, 다동115, 을지로1가 31일대	109,965.8	-	109,965.8	건설부고시 제367호, 제368호 ('73.9.6.)

2. 지구 지정 조서 : 변경

구분	구역명	지구명	위치	시행면적 (㎡)	구분(㎡)		최초결정일	비고
					획지	정비기반시설		
기정	무교다동	29지구	을지로1가 16번지 일대	2,439.3	2,103.6	335.7	건설부고시 제382호 ('78.11.30)	완료지구
변경	무교다동	29지구	을지로1가 16번지 일대	2,208.4	2,103.6	104.8	건설부고시 제382호 ('78.11.30)	일반정비지구 (재시행)

■ 지구 지정(변경) 사유서

구분	지구명		위치	변경내용	변경사유	비고
	변경전	변경후				
변경	29지구	29지구	을지로1가 16번지	• 면적 변경 - 면적 : 2,439.3㎡ → 2,208.4㎡ (감) 230.9㎡)	• 정비기반시설(도로) 기부채납 완료 후 금회 정비기반시설 (도로) 확보	-

Ⅱ. 무교다동 도시정비형 재개발구역 제29지구 정비계획 결정 : 변경

1. 토지이용계획 : 변경

구분	명칭	면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		2,439.3	감) 230.9	2,208.4	100.0	-
정비기반시설	도로	335.7	감) 230.9	104.8	4.7	-
획지		2,103.6	-	2,103.6	95.3	-

※변경사유 : 정비기반시설(도로) 기부채납 완료 후 금회 정비기반시설(도로) 확보

2. 용도지역·지구에 관한 결정조서 : 변경 없음

가. 용도지역 결정조서 : 변경 없음

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	109,965.8	-	109,965.8	100.0	-
일반상업지역	109,965.8	-	109,965.8	100.0	-

나. 용도지구 결정조서 : 변경 없음

1) 방화지구 : 변경 없음

구분	도면표시번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	-	방화지구	종로1가, 서린동, 태평로1가, 무교동, 다동, 을지로1가	191,200	건설부고시 제216호('73.6.5.)	-

2) 개발진흥지구 : 변경 없음

구분	도면표시번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	-	개발 진흥지구	중구 삼각동 50-1번지 일대	281,330.7	서울시고시 제2010-21호 ('10.1.28.)	-

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 정비사업비(추산액) 산출근거

구분	항목	금액(천원)	산출근거
소요비용추산액	소요비용 계	276,832,846	-
	토지비(종전 토지 등의 금액)	134,018,000	정비구역 내 토지·건물 종전자산(추산액) [도시정비법 제97조제2항 무상양도 국공유지 제외]
	공사비	108,631,814	1식(철거/인입공사비 등 포함)
	설계/감리 등 각종 용역비	7,855,000	1식
	각종 분담금	4,797,000	1식
	부대경비	18,531,032	1식(금융비용 등)
	예비비	3,000,000	1식

※상기 정비사업비는 추산액으로 사업추진일정 및 인허가 과정에서 변경될 수 있음

나. 개략적인 개별 분담금 산출(정비사업비 기준)

구 분		금액(천원)	비고
총 사업비 (종후평가금액)	종후 대지	147,551,907	①
	신축건축물시설 평가액	129,280,939	
대지조성비		5,355,000	②
종전 토지 및 건축물 평가액		134,018,000	③
총 대지평가차액		8,178,907	①-②-③

※본 금액은 분담금 추산액 산정을 위한 것으로, 정비사업비(추산액)로 검토한 것이며, 사업시행계획인가 후 도시정비법 제74조제4항에 따른 감정평가 금액을 적용하여 산출하여 추후 확정.

다. 개략적인 개별 분담금 산출

구분		토지등소유자 분양가 (전용 ㎡기준)	토지등소유자 분양가 (전용 33㎡기준)	개별 분양대상자 투자금액 (권리가액 상당액)	개별 분담금	비고
업무시설 (문화 등 포함)		21,599천원	714,029천원	1,061,028천원	346,999천원	수령
상가	22층	58,414천원	1,931,057천원	1,061,028천원	-870,029천원	지급
	1층	116,829천원	3,862,114천원	1,061,028천원	-2,801,086천원	지급

※토지등소유자가 분양받는 물건에 비해 토지등소유자의 권리가액 상당액이 높을 경우에는 개별 분담금인 청산금을 사업시행자로부터 수령(사업시행자 지급)하게 되고, 그 반대인 경우에는 사업시행자에게 청산금을 지급(사업시행자 징수)하는 것임

4. 도시계획시설 결정조서 : 변경

가. 교통시설 : 변경

1) 도로 결정조서 : 변경 없음

구분	규모				기능	연장(m)	기 점	종 점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	3	155	12	집산도로	206	다동 39-1	다동 192-1	일반도로	-	건설부고시 제46호 (1980.2.12.)	-

2) 지하도로(중복결정) 결정조서 : 신설

구분	시설명	시설의 세분	위치	폭	연장(m)	면적(㎡)			최초결정일	비고
						기정	변경	변경후		
신설	도로	지하도로	을지로1가 16번지	3.4~7.4	27.2	-	증)75.0	75.0	-	중복(중로3-122) 및 입체적 결정

※변경사유 : 기설치되어있는 지하도로를 금회 도시계획시설(지하도로)로 지정

3) 지하도로(입체적결정) 결정조서 : 신설

구분	시설명	시설의 세분	위치	입체적결정 규모				최초결정일	비고
				연장(m)	폭원(m)	높이(m)	면적(㎡)		
신설	도로	지하도로	을지로1가 16번지	35.2	3.4~5.2	24.4~28.6 (해수면기준)	184.2	-	지하층연결로 내 사유지

※변경사유 : 기설치된 출입구를 무교다동 제29지구 내에 설치하여 지상부의 보행환경 개선 도모

5. 정비기반시설 부담 및 설치에 관한 계획 : 변경

가. 정비기반시설 부담 계획 : 변경

구분	지구명	시행면적(㎡)	대지면적(㎡)	정비기반시설면적(㎡)	신설 정비기반시설내 기존 국공유지(㎡)	획지내 용도폐지 국공유지(㎡)	순부담면적(㎡)	순부담률(%)	비고
기정	무교다동 제29지구	2,439.3	2,103.6	335.7	-	-	335.7	13.7	-
변경		2,208.4	2,103.6	104.8	-	-	104.8주1)	4.7주1)	4.4%이상

주석1) 정비기반시설 지하도로(184.2㎡)는 기부채납 하되 순부담에서 면적 제외

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

※변경사유 : 정비기반시설(도로) 기부채납 완료 후 금회 정비기반시설(도로) 확보

나. 정비기반시설의 설치 계획 : 변경

1) 정비기반시설 부담면적 : 변경

- 기정

구분	위치		시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)	비고
제29지구	을지로1가	46번지	도로	335.7	-

- 변경

구분	위치		시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)	비고
제29지구	다동	174번지	도로	104.8	-

2) 신설 정비기반시설 내 기존 국·공유지 면적 : 해당 없음

3) 획지 내 용도폐지되는 기존 국·공유지 면적 : 해당 없음

6. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경

1) 기존 건축물의 정비·개량계획 : 변경

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
변경	무교다동 제29지구	2,208.4	획지	2,103.6	을지로1가 16번지 일원	2	-	-	1	1	-

2) 건축시설계획 : 변경

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)(층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	무교다동 제29지구	2,439.3	획지	2,103.6	을지로1가 16번지	업무	44.5	589	13/4	완료지구
변경	무교다동 제29지구	2,208.4	획지	2,103.6	을지로1가 16번지	업무	50	890.3	113.6	재시행

건축물의 용적률 완화에 관한 사항

- 용적률 : ① + ② + ③ = 890.3% 이하 적용

① 기준용적률 : 600%

② 허용용적률 인센티브 : 174.0%

목표	인센티브 대상	요건	인센티브		인센티브량
친환경 개발	전기차충전소 설치	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적의무사항 1/2이상 초과 설치 시	정량 부여	최대 20%	20%
생활SOC	도서관, 보육시설 등	도서관, 주차장, 노인여가, 복지시설, 공공체육시설, 청소년아동시설, 보육시설, 일자리창출공간	정률 부여 (0.3)	최대 50%	50%
공익시설	특정층(최상층)개방	정비유도지침에 따라 건축물 최상층에 공공에게 개방된 공공공간 조성 시	정률 부여 (0.2)	최대 50%	18.2%
	저층부 개방공간	지상부 개방형녹지공간과 직접 연결되는 저층부(최소1층) 특정시간대 완전 개방 시	정률 부여 (0.3)	최대 50%	15.8%
보행가로활성화	가로지장물 이전/지중화	가로지장물이전/지중화 또는 지하철 출입구 이전 시	정률 부여 (2.0)	최대 50%	50%
안전·방재	방재 관련시설	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시	정량 부여	최대 20%	20%

③ 상한용적률 인센티브 : 116.3%

토지 기부채납 (도로)	산식 = 허용용적률×[(1.3×가중치×$\alpha_{토지}$)+(1.2×$\alpha_{건축물}$)+(1.0×$\alpha_{현금}$)] = 800% × (1.3×1×0.0498) = 51.8% ※ $\alpha_{토지}$ = 부담면적 / 대지면적 = 104.8㎡ / 2,103.6㎡
공개공지 초과조성	산식 = 허용용적률 × (의무면적 초과하는 공개공지 면적 / 대지면적) = 800% × (169.75㎡ / 2,103.6㎡) = 64.5%

건축물의 높이 완화에 관한 사항

- 기준높이 : 90m
- 최고높이 : 기준높이(90m) + ① + ② = 113.6m 이하 적용

① 개방형녹지 의무기준(30%) 확보에 따른 높이 : 20m

개방형녹지	개방형녹지 의무기준(30%) 확보 시 20m

② 공개공지 초과제공에 따른 높이 완화 : 3.6m

공개공지 초과제공	산식 = 기준높이×(의무면적을 초과하는 공개공지×1/2)÷대지면적 = 90m × 84.87㎡ ÷ 2,103.6㎡ = 3.6m

<table>
<tr><td colspan="2">개방형녹지
완화에 관한 사항</td><td>• 개방형녹지 : 3,000㎡ 미만의 토지 완화사항
- 면적에 관한 사항
: 개방형녹지 설치면적 696.0㎡(33.1%)> 적용기준 631.0㎡(30.0%) → 30%만 적용
- 토심에 관한 사항
<table>
<tr><th>구분</th><th>토심(m)</th><th>면적(㎡)</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>개방형녹지</td><td>3.0</td><td>456.0</td><td>21.7</td><td>-</td></tr>
<tr><td>개방형녹지</td><td>1.0</td><td>122.0</td><td>5.8</td><td>그 외 토심완화</td></tr>
<tr><td>개방형녹지</td><td>0.5</td><td>53.0</td><td>2.5</td><td>공공성 확보토심완화</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>-</td><td>631.0</td><td>30.0</td><td>인센티브 적용</td></tr>
<tr><td>개방형녹지</td><td>0.2</td><td>65.0</td><td>3.1</td><td>인센티브 제외</td></tr>
<tr><td>합계</td><td>-</td><td>696.0</td><td>33.1</td><td>-</td></tr>
</table>
- 폭원에 관한 사항
:폭 5m 이상 → 주변보도와 연계하여 조성 시 폭 3m 완화
: 주변보도와 연계하여 폭원 완화
- 보도(개방형녹지 연계공간)를 포함한 사항
<table>
<tr><th>구분</th><th>면적(㎡)</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>개방형녹지</td><td>696.0</td><td>39.2</td><td>-</td></tr>
<tr><td>보도(개방형녹지 연계공간)</td><td>1,080.0</td><td>60.8</td><td>개방형녹지 연계조성</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>1,776.0</td><td>100.0</td><td>-</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td colspan="2">건축물의 건축선에 관한 계획</td><td>• 건축한계선(3m) : 을지로, 남대문로9길, 무교로, 세종대로20길, 세종대로22길, 다동길, 을지로1길, 을지로3길</td></tr>
<tr><td colspan="2">건축물 용도에 관한 계획</td><td>• 지정용도: 저층부 가로활성화용도[상업시설(의류, 잡화, 서적, 전시시설, 소매점 등)]</td></tr>
<tr><td rowspan="5">기타사항에 관한 계획</td><td>전면공지</td><td>• 건축한계선으로 확보되는 대지 내 전면공지는 개방형녹지와 연계하여 조성</td></tr>
<tr><td>공개공지</td><td>• 간선도로변(을지로, 무교로, 을지로1가길)에 설치하여 주변 지역과의 보행 연계 및 휴게공간 조성</td></tr>
<tr><td>개방형
녹지</td><td>• 지구 남측 : 지하출입구와 연계하여 녹지 지정
• 지구 북동측 : 인근 지구 오픈스페이스와 연계하여 녹지 지정
• 주변보도와 개방형녹지를 연계하여 토심 및 폭 완화
※ 면적 산정시 개방형녹지 심의기준 2-2에 따라 실효성 없는 면적(공공보행통로 등) 제외
※ 개방형녹지는 '녹지생태도심 개방형녹지 심의기준'에 따르며 상세계획은 '녹지생태도심 디자인 가이드라인'에 적합하게 조성할 것</td></tr>
<tr><td>저층부
개방공간</td><td>• 지상부 개방형녹지 공간과 직접 연결이 가능한 위치에 조성
• 시민이 쉴 수 있는 의자 및 테이블 등 편의시설 설치
• 동선에 영향을 주지 않는 범위에서 소규모 상업시설 및 개방형화장실과 연계하여 운영</td></tr>
<tr><td>최상층
개방공간</td><td>• 최상층에 전망대나 근린생활시설 용도를 설치, 전망대 전용 엘리베이터 설치</td></tr>
</table>

※ 개방형녹지의 개략적 범위 및 위치를 정한 것으로, 추후 정비계획의 경미한 변경 범위 내에서 시 주관부서와 협의하에 녹지(공개공지)의 형상은 조정 가능

Ⅲ. 지구단위계획 결정사항 : 변경

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경

가. 지구단위계획구역 결정 조서 : 변경

구분	구역명	위치	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
			기정	변경	변경후		
변경	무교다동 제29지구 도시정비형 지구단위계획구역	중구 을지로1가 16번지 일대	2,439.3	감) 230.9	2,208.4	100.0	

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 : 변경

가. 용도지역 결정조서 : 변경 없음

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	2,208.4	-	2,208.4	100.0	-
일반상업지역	2,208.4	-	2,208.4	100.0	-

나. 용도지구 결정조서 : 변경 없음

1) 방화지구 : 변경 없음

구분	도면표시번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	-	방화지구	종로1가, 서린동, 태평로1가, 무교동, 다동, 을지로1가	191,200 (2,208.4)	건설부고시 제216호('73.6.5.)	-

2) 개발진흥지구 : 변경 없음

구분	도면표시번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	-	개발 진흥지구	중구 삼각동 50-1번지 일대	281,330.7 (2,208.4)	서울특별시고시 제2010-21호 ('10.1.28.)	-

다. 기반시설 결정조서 : 변경

1) 도로 : 변경 없음

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	3	155	12	집산 도로	206	다동 39-1	다동 192-1	일반 도로	-	건설부고시 제46호 (1980.2.12.)	-

2) 지하도로(중복결정) 결정조서 : 신설

구분	시설명	시설의 세분	위치	폭	연장 (m)	면적(㎡)			최초 결정일	비고
						기정	변경	변경후		
신설	도로	지하도로	을지로1가 16번지	3.4~7.4	27.2	-	증)75.0	75.0	-	중복(중로3-122) 및 입체적 결정

※변경사유 : 기설치되어있는 지하도로를 금회 도시계획시설(지하도로)로 지정

3) 지하도로(입체적결정) 결정조서 : 신설

구분	시설명	시설의 세분	위치	입체적결정 규모				최초 결정일	비고
				연장 (m)	폭원 (m)	높이 (m)	면적 (㎡)		
신설	도로	지하도로	을지로1가 16번지	35.2	3.4~ 5.2	24.4~28.6 (해수면기준)	184.2	-	지하층연결로 내 사유지

※변경사유 : 기설치된 출입구를 무교다동 제29지구 내에 설치하여 지상부의 보행환경 개선 도모

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경 없음

구분	획지	면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
기정	제29지구	2,103.6	-	2,103.6	100.0	-

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서 : 변경

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분		계획내용		비고
기정	제29지구	허용용도	「서울특별시 도시계획 조례」제32조에 따라 일반상업지역에 허용되는 용도	허용용도 외의 용도는 불허

2) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분		계획내용	비고
기정	제29지구	44.5% 이하	-
변경	제29지구	50% 이하	-

나) 용적률 계획

구분		계획내용	비고
기정	제29지구	589%	-
변경	제29지구	600% / 774.0% / 890.3%	-

■ 허용용적률 인센티브 사항(제29지구)

구분	인센티브			비고
신설	친환경개발	전기차충전소 설치	20.0%	-
	생활SOC	일자리창출공간 조성	50.0%	-
	공익시설	최상층 개방공간 조성	18.2%	-
		저층부 개방공간 조성	15.8%	-
	보행가로활성화	가로지장물 이전/지중화	50.0%	-
	안전·방재	방재 관련시설	20.0%	-
합계			174.0%	200% 이하

■ 상한용적률 완화 사항(제29지구)

구분	인센티브		비고
	토지 기부채납	공개공지 초과조성	
신설	도로 104.7㎡	317.0㎡	순부담률 4.7%
	51.8%	64.5%	
116.3%			-

다) 높이 계획

구분		계획내용	비고
기정	제29지구	90m	-
변경	제29지구	113.6m	-

■ 높이 완화 사항(제29지구)

구분	인센티브		비고
	개방형녹지 의무기준(30%) 확보	공개공지 초과조성	
신설	20m	3.6m	기준높이90m
23.6m			113.6m 적용

다. 건축물 건축선에 관한 결정조서

구분		적용위치	계획내용	비고
기정	제29지구	을지로, 무교로, 을지로1길	건축한계선 3m	-

라. 기타 사항에 관한 결정조서

1) 대지내 공지에 관한 결정조서

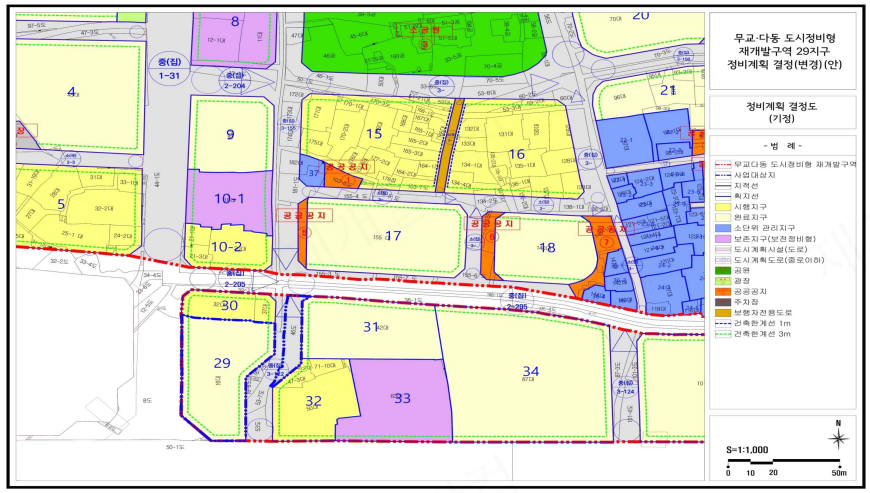
구분		적용위치	계획내용	비고
신설	공개공지	을지로변, 을지로1길변	· 조성규모 및 설치기준 : 서울특별시 건축조례 제26조에 따름 · 주변 지역과의 보행 연계 및 휴게공간 조성	-
	전면공지	을지로, 무교로, 을지로1길	· 건축한계선으로 확보되는 대지 내 전면공지는 개방형녹지와 연계하여 조성	-

2) 개방형녹지에 관한 결정조서

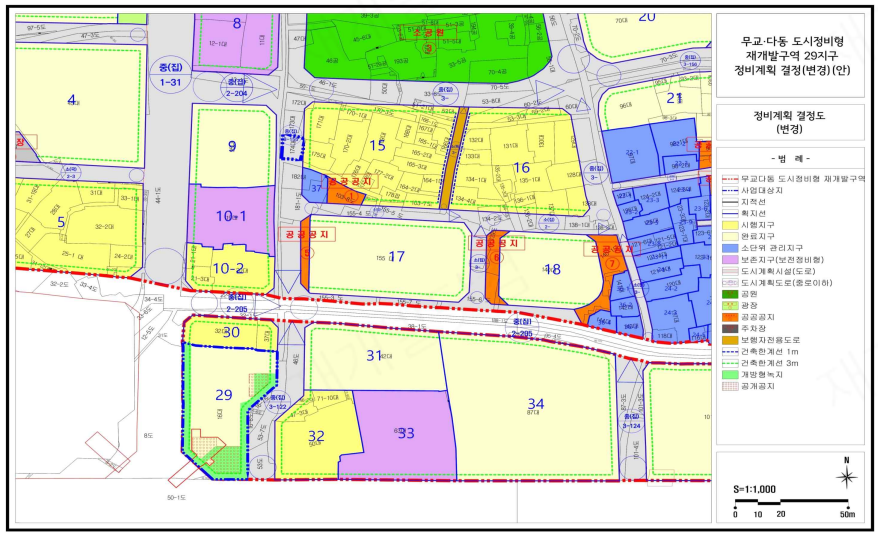
구분		적용위치	면적(㎡)	계획내용	비고
신설	개방형녹지	지구 남측 및 북동측	696.0	· 조성계획 : 지구 남측, 북동측 및 보도(개방형녹지 연계공간) · 유지관리 : 관리주체는 개방형녹지 기능이 유지될 수 있도록 지속적인 관리 실시	3,000㎡미만의 토지 완화 631.0㎡ (30.0%) 인센티브 적용

※ 면적 산정시 개방형녹지 심의기준 2-2에 따라 실효성 없는 면적(공공보행통로 등) 제외
※ 개방형녹지는 '녹지생태도심 개방형녹지 심의기준'에 따르며 상세계획은 '녹지생태도심 디자인 가이드라인'에 적합하게 조성할 것
※ 개방형녹지의 개략적 범위 및 위치를 정한 것으로, 추후 정비계획의 경미한 변경 범위 내에서 시 주관부서와 협의하에 녹지(공개공지)의 형상은 조정 가능

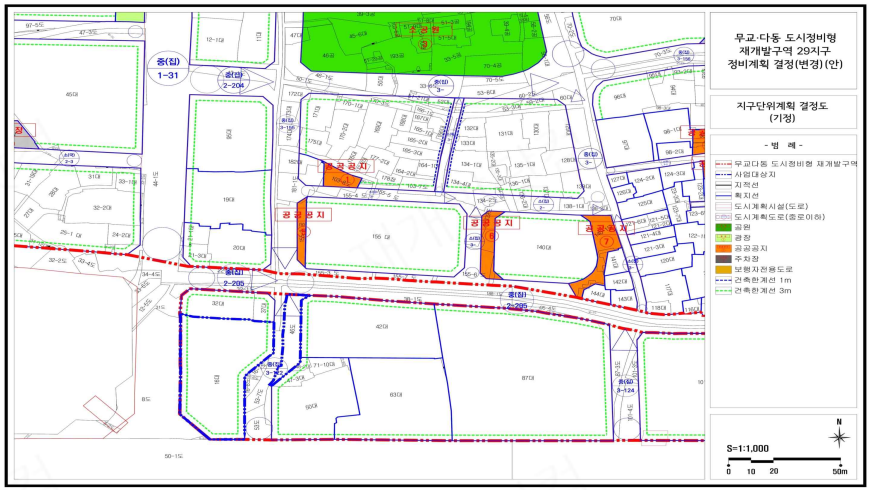
< 정비계획 결정(기정)도 >



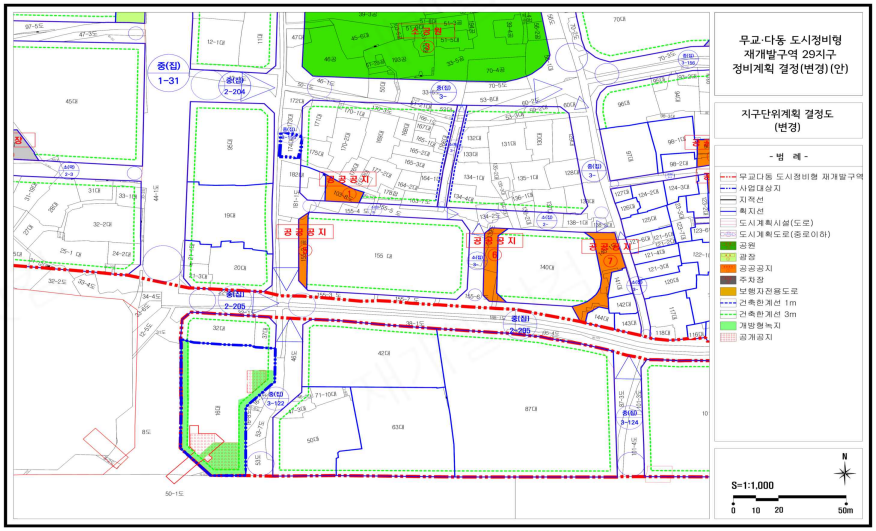
< 정비계획 결정(변경)도 >



< 지구단위계획 결정(기정)도 >



< 지구단위계획 결정(변경)도 >



Ⅳ. 기 타

1. 공람기간 : 2023. 10. 13. (금) ~ 2023. 11. 13. (월) (31일간)
2. 공람 및 의견서 제출 장소 : 서울특별시 중구청 도심정비과(☎02-3396-5774)
3. 관계서류 : 생략(공람장소 비치 도서와 같음)