

2021 - 47

3가

12

()

서울특별시고시 제2016-310호(' 16.10.6.)로 도시정비형 재개발구역 지정 고시된 을지로3가 도시정비형 재개발구역 제12지구에 대해, 서울특별시고시 제2016-247호(' 16.8.11.)로 고시한 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)」에 적합하게 정비계획을 수립(변경)하여, 2020년 제17차 서울특별시 도시계획위원회(' 20.12.16.) 심의 등을 거쳐 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 의하여 정비계획 변경 결정 및 고시하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 1월 28일

서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 도시정비형 재개발구역 지정

가. 도시정비형 재개발구역 지정(변경) 조서

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변경	을지로3가 도시정비형 재개발구역 제12지구	중구 을지로3가 65-14번지 일원	3,924.2	증 38.8	3,963.0	기반시설 위치지정

※ 향후 측량성곽에 따라 면적 변동될 수 있음

■ 변경사유 : 공동분담 정비기반시설 지정에 따른 면적 변경

2. 도시정비형 재개발구역 정비계획(변경)

가. 토지이용계획 : 변경

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		3,924.2	증) 38.8	3,963.0	100.0	-
정비기반시설	소 계	1,078.7	증) 38.8	1,117.5	28.2	-
	도 로	201.9	증) 4.7	206.6	5.2	-
	공공청사	736.5	-	736.5	18.6	주민센터 (위치이전)
	공 원	140.3	증) 34.1	174.4	4.4	-
획지	소 계	2,845.5	-	2,845.5	71.8	-
	획 지	2,845.5	-	2,845.5	71.8	-

※ 향후 측량성곽에 따라 면적 변동될 수 있음

■ 변경사유 : 공동분담 정비기반시설 지정에 따른 면적 변경

나. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

- 1) 용도지역 결정 조서 : 변경없음
- 2) 용도지구 결정 조서 : 변경없음

다. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 도로 : 변경

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	3	13	집산 도로	177 (42)	을지로3가 5-4	입정동 262	일반도로	공공 청사	2010.8.26 (서고제306호)	-
기정	소로	1	a	10	집산 도로	90 (12)	을지로2가 88-4	장교동 22-20	일반도로	-	2007.5.17 (서고제132호)	공동분담
기정	소로	1	b	10	집산 도로	307 (6)	을지로3가 95-5	수표동 56-11	일반도로	-	2005.8.25 (서고제255호)	
기정	소로	3	a	6	특수 도로	42 (-)	을지로3가 65-2	을지로3가 65-19	보행자 전용도로	-	2016.10.6. (서고제310호)	-
변경	"	"	"	"	"	42 (20)	"	"	"	"	"	중복결정 (소로3-b)
신설	소로	3	b	7.4~7.6	특수도 로	20 (20)	을지로3가 335-1 (을지로 3가역)	을지로3가 65-1	지하도로	-	-	중복결정 (소로3-a) 및 입체적 결정

※ ()는 제12지구 내 편입 연장임

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로3-a	소로3-a	• 소로3-b와 중복결정	• 을지로3가역(2·3호선)과 연계되는 지하도로(소로3-b) 신설에 따른 중복결정
-	소로3-b	• 지하도로 신설 - B=7.4~7.6m, L=20m	• 을지로3가역과 인접 건물을 연결하는 지하도로 설치를 통해 보행 통행여건 개선

－ 도시계획시설(도로:지하도로) 입체적 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	구 분	기정	변경	변경후	최 초 결정일	비고
신설	소로3-b	도로 (지하도로)	을지로3가 65-1번지 일원	길 이	-	증) 19.3m	19.3m	-	-
				폭	-	증) 1.6~2.1m	1.6~2.1m		
				높 이 (해수면 기준)	-	증) 16.77~23.58m	16.77~23.58m		

■ 변경사유서

도면표시번호	시 설 명	변경내용	변경사유
소로3-b	도로 (지하도로)	• 소로3-b 일부구간 입체적 결정	• 사유지 내 지하도로 부분에 대하여 입체적 결정을 통한 합리적 토지이용 도모

2) 공원

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	②	공원	역사 공원	을지로2가 101-43 일대	1,551.0	-	1,551.0 (174.4)	2016.10.6 (서고 제310호)	공동 분담

※ 주) ()는 제12지구 내 면적임

3) 공공청사

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	최초결정일	비고
					기 정	변 경	변경후					
기정	①	공공 청사	동주민 센터	을지로3가동 65-10 일대	736.5	-	736.5	60 이하	600 이하	70 이하	2016.10.6 (서고 제310호)	-

라. 정비기반시설 등의 설치(부담) 계획 : 변경

1) 정비기반시설 등 부담계획 : 변경

구 분			시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반 시설면적 (㎡)	건축물 환산부지 (공공청사) (㎡)	계획기반 시설 내 기공공용지 (㎡)	대지내 폐지되는 국공유지 (㎡)	순부담 면적 (㎡)	순부담율 (%)	비고
사업시 행지구	12 지구	기정	3,924.2	2,845.5	1,078.7	-	-	505.9	572.8	16.8	-
		변경	3,963.0 (증 38.8)	2,845.5	1,117.5 (증 38.8)	16.1 (증 16.1)	-	510.9 (증 5.0)	622.7 (증 49.9)	18.0 (증 1.2)	

※ 순부담율 = 순부담면적 / (시행구역면적 - 계획기반시설내 기존 공공용지 - 대지내 폐지되는 국공유지)

※ (신설) 순부담면적 중 “공동분담” 면적은 공원2 부지(공원 및 도로) 내 을지로2가 101-23번지, 101-40번지, 101-46번지 총 213.7㎡로 지정

■ 변경사유 : 공동분담 정비기반시설 지정 및 추가기부채납(건축물)에 따른 면적 변경

2) 정비기반시설 등 설치(확보) 계획 : 변경

(1) 정비기반시설 등 부담면적(관리청으로 무상 귀속)

기 정				변 경						
구분	위 치		시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)	구분	위 치			시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)
제12지 구	계			1,078.7	제12지 구	계			1,117.5	
	을지로3가	65-7	도로 및 공공 청사	183.1		을지로3가	65-7	도로 및 공공 청사	183.1	
		65-8		303.5			65-8		303.5	
		65-9		93.2			65-9		93.2	
		65-6	공공 청사	45.0			65-6	공공 청사	45.0	
		65-10		118.7			65-10		118.7	
		65-11		37.5			65-11		37.5	
		65-12		26.3			65-12		26.3	
		65-24	96.5	65-24			96.5			
	공동분담	도로 및 공원	174.9	을지로2가		공동 분담	101-23	33.1	213.7 (증) 38.8)	
				101-40		92.6				
				101-46		88.0				

※ 필지의 일부가 정비기반시설로 계획되는 면적은 CAD구적에 의한 면적으로 산출하였으며, 사업시행시 측량 등을 통해 변경될 경우 변경된 면적으로 재산정하여야 함
 ※ (신설) 정비기반시설 중 지하도로(소로3-b) 조성에 필요한 비용은 사업시행자가 부담하도록 함

■ 변경사유 : 공동분담 정비기반시설 지정에 따른 면적 변경

(2) 사업시행지구내 용도 폐지되는 정비기반시설 면적(사업시행자에 무상양도)

구 분	위 치		지 목	면적(㎡)		무상양도 면적(㎡)	소유자	비 고
				공부상면적	편입면적			
제12지구	을지로3가	65-13	기정 대	499.8	499.8	499.8	중구청	
			변경 대	504.8 (증 5.0)	504.8 (증 5.0)	504.8 (증 5.0)	중구청	
		335-1	기정 도	12,183.1	6.1	6.1	국(국토교통부)	

※ 일부 편입되는 면적은 CAD구적에 의한 면적으로 산출하였으며, 사업시행시 측량 등을 통해 변경될 경우 변경된 면적으로 재산정하여야 함
 ※ 제12지구내 동 주민센터 건축물은 사업시행자가 무상으로 현 건축물 연면적(1,256.4㎡)의 동일한 면적으로 제공하는 것을 원칙으로 하되, 관리청과 협의에 따라 연면적이 추가 발생될 시 추가되는 면적만큼은 기부채납한 것으로 본다.

■ 변경사유 : 을지로3가 65-13번지(499.8㎡)와 65-21번지(5㎡)의 토지합병(2019.4.23.) 사항 반영

(3) 국·공유지 매입대상

구 분	위 치			지 목	면적(㎡)		소유자	비 고
					공부상면적	편입면적		
제12지구	을지로3가	65-7	기정	대	183.1(5.14/69)	183.1(5.14/69)	국(기획재정부)	전부
		65-21	기정	대	5.0	5.0	중구청	전부
			변경	-	- (감) 5.0)	- (감) 5.0)	-	

※ 일부 편입되는 면적은 CAD구적에 의한 면적으로 산출하였으며, 사업시행시 측량 등을 통해 변경될 경우 변경된 면적으로 재산정하여야 함

■ 변경사유 : 을지로3가 65-13번지로의 토지합병(2019.4.23) 사항 반영

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존 건축물의 정비·개량계획 : 변경없음

2) 건축시설계획

구분	지 구 구 분		가 구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	을지로3가 도시정비형 재개발구역	42,641.6	제12지 구	2,845.5	을지로3가 65-14 일원	업무 · 숙박 · 주거	60이하 단, 저층부는 기부채납에 따라 완화 (최대80%) 근현대건축물 보존시 완화 (최대80%)	600/ 800이하 /-	최고 70m이하	-
변경						업무	60이하 (저층부 69이하)	1,004 이하		

※ 사업시행지구별 주된 용도는 「2025 도시 및 주거환경정비기본계획(도시환경정비부문)」에 따른 용도로서 “업무·숙박·주거”의 경우 도심부내 수요를 고려하여 단일용도로 계획 할 수 있음

※ 건축물 용도에 따른 용적률 등은 관계 법률 및 기본계획 등에서 정한 사항을 따름

※ 제12지구 외 기재 생략

■ 변경사유 : 도심기능 강화를 위해 업무시설을 주용도로 결정하고, 기반시설 기부채납에 따른 저층부 건폐율 완화 및 상한용적률 적용

건축물 건폐율·용 적률 완화 관련 사항 (신설)	건폐율	① 공공시설부지 제공에 따른 저층부 건폐율 완화 : 69% 이하					
		저층부 건폐율 완화 ※ 5층, 20m 이하		산식 = 해당 용도지역에 적용되는 건폐율 × [1+공공시설등의 부지로 제공 하는 면적 ÷ 원래의 대지면적] 이내 = 60% × [1+622.7㎡ ÷ 3,963㎡] = 69.42%			
	용적률	① 기준용적률 : 600% ② 공공기여에 따른 허용용적률 완화량 : 180% 적용					
		구분	목 표	인센티브 대상	요 건	인센티브	
의무		친환경 개발	녹색건축물 인증	그린1등급(최우수)	기준 등급 준수시 100%	100%	100%
	건축물에너지소비 총량제		240(kWh/㎡·y)				
	신재생에너지 이용시설		11% 이상(비주거)				
	역사 보전	옛길/물길 복원 및 재현	역사도심 기본계획 관리 지침에 적합하게 조성	정량 부여	50%	50%	
계획 유도	보행가로 활성화	저층부 가로활성화용도	가로활성화용도 도입	정량 부여	30%	30%	
	③ 공공시설부지 제공에 따른 상한용적률 완화량 : 224.8%						
	공공시설등 제공	산식 = 1.3×(공공시설 부지로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 부지로 제공하는 면적의 비율)× (도시계획조례 제55조 제13항에 의거 산정된 용적률)(%) = {1.3×(토지606.6㎡÷2,845.5㎡) + 0.7×(건축물 환산부지16.1㎡ ÷ 2,845.5㎡)} × 800% = {(1.3 × 0.21317) + (0.7 × 0.00565)} × 800% = 224.8%					
	※ ① + ② + ③ = 1,004.8% → 1,004% 이하 적용						
건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축한계선 : 이면부 2m • 저층부 건축지정선(건축물 외벽이 2/3이상 접하여 함) : 을지로변(3층) 3m • 고층부 벽면한계선 : 을지로변 6m ※ (신설) 저층부 건축지정선 : 공개공지, 보행동선(골목길), 옛 물길 흔적 표현구간 등 정비계획 반영에 대한 필요성 인정 시 건축지정 선을 충족하는 것으로 산정할 수 있음					
대지내 공지		• 을지로변에 대지내 조정 및 공개공지 집중배치 • 전면공지를 포함하여 보행안전구간 최소 2m(권장 3m)를 확보(무장애 디자인 가이드라인 반영)					
에너지 등에 관한 계획		• 조명기기 전력부하량의 70% 이상 LED 적용					
기타	기정	• 시행지구내 포함된 가로변 지장물(지하철 출입구, 변압기 등)은 획지 또는 건축물 내로 이전 설치 • 문화재 발굴조사 시 시민들이 발굴조사 상황을 직접 볼 수 있도록 관람대 설치 및 매장문화재 전시공간 확보하고, 보존이 유지될 수 있도록 매장문화재 보존비용 부담 • 구역내 조성되는 도로 내 보도 및 보도형 전면공지는 서울시 ‘보도블록 10계명’ 및 ‘인도10계명’을 준수하여 설치					
	변경	• 시행지구내 포함된 가로변 지장물(지하철 출입구, 변압기 등)은 폭원 조정, 외관 개선 등을 통해 가로환경 개선 및 이미지 제고 • 문화재 발굴조사 시 시민들이 발굴조사 상황을 직접 볼 수 있도록 관람대 설치 및 매장문화재 전시공간 확보하고, 보존이 유지될 수 있도록 매장문화재 보존비용 부담 • 구역내 조성되는 도로 내 보도 및 보도형 전면공지는 서울시 ‘보도블록 10계명’ 및 ‘인도10계명’을 준수하여 설치					

- **변경사유** : 을지로3가 도시정비형 재개발정비구역 도시·건축혁신 공공기획 가이드라인 (‘20.8) 반영 등에 따른 저층부 건축지정선 단서조항 신설 및 환기구 관련기관 의견 반영 등에 따른 기타사항 변경

3. 을지로3가구역 제12지구 정비계획 가이드라인 및 을지로변 저층부 통합기준

가. 제12지구 정비계획 가이드라인

1) 정비계획부문

구 분	내 용
용적률	• 기준용적률 : 600%, 허용용적률 780%, 상한용적률 1,004% 이하
건폐율	• 60% 이하 • 저층부(5층 이하, 20m 이하) 69% 이하
층수/높이	• 70m 이하로 계획(저층부: 5층 이하/20m 이하)
용도지역	• 일반상업지역
정비기반시설 설치(부담) 계획	• 18.0% 이상 ※ 지구별 공동분담으로 역사공원 1개소 조성
세입자 보호대책 (인센티브×)	• 건축물 내 임대상가 조성, 우선임차권(5년) 제공 및 임대료 감면(준공시점 주변 시세의 70% 이하) ※ 대상 : 건축자재 업종 기존 세입자 중 입주 희망자(구역지정 당시 영업자) • 임시상가 확보(필요시 12지구 공원부지 내 또는 6지구 임시상가 활용)
건축선	• 건축한계선 : 이면부 2m • 저층부 건축지정선(건축물 외벽이 2/3이상 접하여 함) : 을지로변(3층) 3m ※ 공개공지, 보행동선(골목길), 옛 물길 흔적 표현구간 등 정비계획 반영에 대한 필요성 인정 시 건축지정선을 충족하는 것으로 산정할 수 있음 • 고층부 벽면한계선 : 을지로변 6m
공개공지	• 단지 내 주요 보행동선 결정점에 공개공지를 설치하여 지역 커뮤니티 강화 도모 ※ 공개공지의 배치 구간은 결정도를 따름
가로활성화용도	• 을지로와 면한 구간 내에는 을지로의 경관 및 가로활성화 등 고려하여 열린가로로 조성
산업시설 배치구간	• 기존 세입자 보호 차원에서 산업시설 배치구간을 의무적으로 적용 - 산업시설은 총무로9길변으로 우선 조성
보행동선 (건축물 1층)	• 건축물 내 기존 을지로3가구역 일대의 흔적과 자산을 살린 보행동선(골목길) 조성 ※ 추후 을지로3가구역 일대의 1층의 보행동선(골목길)이 모두 연계될 수 있도록 조성
차량진출입 불허구간	• 차량진출입불허구간이 지정된 대지로의 차량진출입은 허용되지 아니함 ※ 차량진출입불허구간의 위치는 결정도를 따름
옛물길 흔적 표현구간	• 옛 물길(이전동천) 흔적을 표현할 수 있도록 바닥에 패턴(마감재료 또는 조명 등)으로 조성

※ 상기 가이드라인은 사업 완료시까지 유지하는 것을 원칙으로 하며, 부득이하게 가이드라인의 조정이 필요한 경우 서울시 도시활성화와 등 관계부서 협의를 거쳐야 함

2) 건축계획부문

구 분	내 용
저층부 배치에 관한 사항	- 건축물 로비의 입체화(2층)를 통해 인지성 및 개방감 확보 - 지역의 특색을 담은 소상가 중심의 배치(연속된 보행가로 조성(골목길)) - 세입자 보호 측면에서 기존 세입자 재정착을 위한 산업시설 조성
단지경관에 관한 사항	을지로변 고려한 건축형태 및 배치 필요하며, 공개공지, 가로활성화용도, 공공청사 등과 연계한 가로경관계획 수립
교통 및 동선	- 차량진출입구는 정비계획에서 지정한 구간 준수 - 건축물 저층부는 가능한 입체적이고 다층적인 공간으로 구성하여, 보행환경과 연계한 다양한 활동 유도를 통해 골목길 커뮤니티 조성
공공개방형 시설	- 가로활성화와 이용자의 접근성 및 시인성 향상을 위하여 지상1~2층 범위에 설치하며 대지에서 직접 연계가 가능하도록 통로, 계단 등 설치 - 개방형화장실은 접근이 용이한 지상1층에 지역주민이 사용 가능하도록 개방형으로 설치
입면계획	- 을지로의 흔적을 담은 차별화된 입면 계획 제시 - 다양한 저층부와 고층부 매스 계획을 통해 입면의 디자인을 특화하고 입체감을 부여하는 등 입면의 다양성을 높이는 계획 제시 - 산업시설 배치구간에 조성되는 산업시설은 가로변으로 면하도록 조성
옥상 특화계획	저층부 옥상(기단부)에는 을지로변 조망을 공유할 수 있는 입주자 휴게공간 조성
열린가로변 (을지로13길:동측)	을지로3가역(2호선)~보행자전용도로~노가리골목으로 연결되는 가로로, 연속된 보행공간 및 공개공지 조성
특화가로변 (충무로9길:북측)	- 기존 산업 활성화 특화거리로 조성, 산업시설 용도 우선 도입 - 임대상가-옛 물길~보행가로(골목길)~공개공지 연계 조성하여 개방감 및 인지성 확보

※ 상기 가이드라인은 사업 완료시까지 유지하는 것을 원칙으로 하며, 부득이하게 가이드라인의 조정이 필요한 경우 서울시 도시활성화와 등 관계부서 협의를 거쳐야 함

나. 을지로변 저층부 통합기준

구 분	내 용
도입용도	- 활력 있는 가로 조성을 위해 저층부(1~2층) 가로활성화 용도 도입 - 1층 지정용도 : 판매시설, 근린생활시설(소매점, 휴게음식점, 일반음식점)
건축물 배치 및 동선	- 지역 특색을 담은 소규모 상가 중심의 배치 및 연속된 보행가로(골목길) 조성(1층) - 을지로와 이면부 연결 열린가로 1~2개 이상 설치, 인접 건축물 저층부와 보행동선 연계 - 저층부(3층이하) 건축지정선 3m - 건축물 벽면이 건축지정선의 2/3 이상 접합(골목길, 공개공지 등 접한 것으로 인정) - 을지로 방향으로 건축물 전면 배치, 건축물 주출입구 및 직접 진출입 가능한 출입구 설치
입면	- 을지로 특색을 강화할 수 있는 저층부 입면 계획 - 가능한 입체적이고 다층적 공간으로 구성 권장, 을지로 특색 담은 외관디자인 등 - 건축물 재료·색채·높이 등 인접 건축물과의 조화 고려
외부공간 및 지장물	- 건축선 후퇴로 발생하는 대지 내 공지를 보도형 전면공지(3m)로 조성 - 보도와 연속적으로 연결되도록 조성하고, 1층 바닥높이 단차 최소화 - 주요 보행결절점에 공개공지 등 열린공간 조성하여 개방감 확보 및 휴게공간 확충 - 을지로에 위치한 분전함, 환기구 등은 복원 축소 및 외관 개선 등을 통해 보행 여건 개선 및 가로환경 이미지 제고

4. 기타사항

- 2020년 제17차 도시계획위원회 심의결과(수정가결) ' 조건사항 ' 이행

- 대상지는 도심산업 밀집지역인 바, '도시건축혁신 공공기획가이드라인' 상 주요내용(도심산업 보호, 산업시설 배치구간 등)을 적극 반영하여 '연접 가로변으로 산업시설 추가 확보', '기존 세입자 재입주 여부 재확인' 등을 통해 산업생태계를 실질적으로 살릴 수 있도록 할 것
- 교통처리계획 관련 획지 및 공공청사의 차량진출입구를 별도로 계획하였으나, 북측 도로의 여건을 고려하여 진출입구 통합계획을 적극 검토할 것
- 향후 건축심의시 을지로변 가로경관을 고려하여 입면계획 등 적정성을 검토할 것
- 향후 공공청사의 구체적인 건축계획(안) 수립시 도시계획위원회 보고를 거칠 것
- ※ 주관부서에서 지하공공보행통로 조성 관련 향후 제13지구 지하공공보행통로계획시 북측 도로(을지로 13길)로 연계되는 출입구가 조성되도록 조치할 것

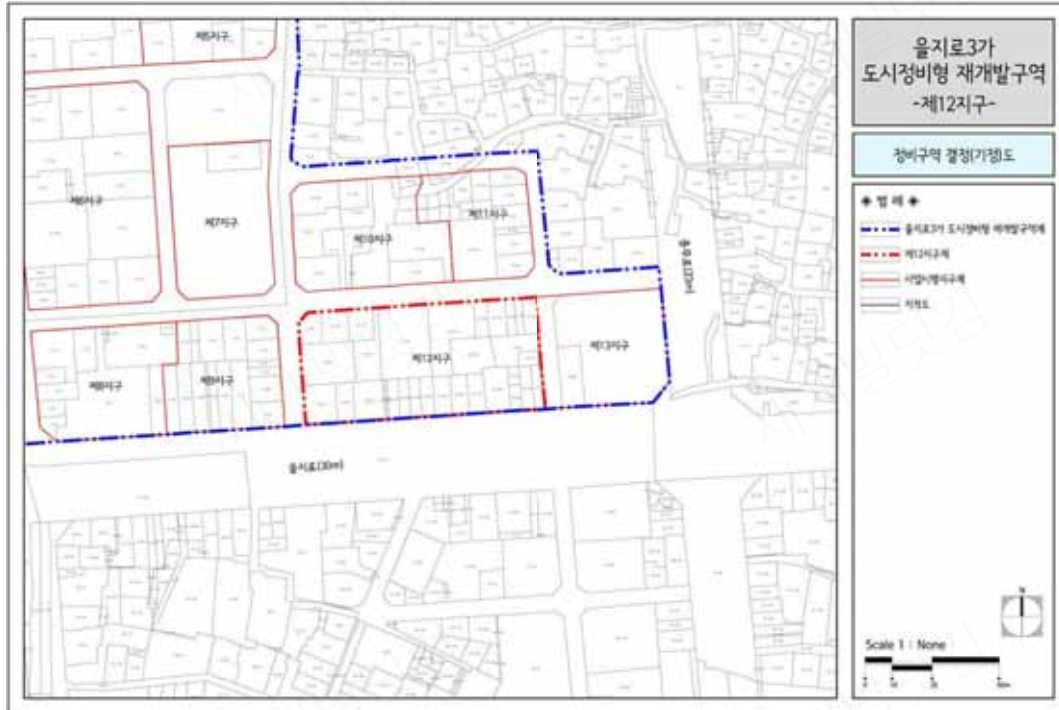
II. 관계도면 : 붙임 참조

- ※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

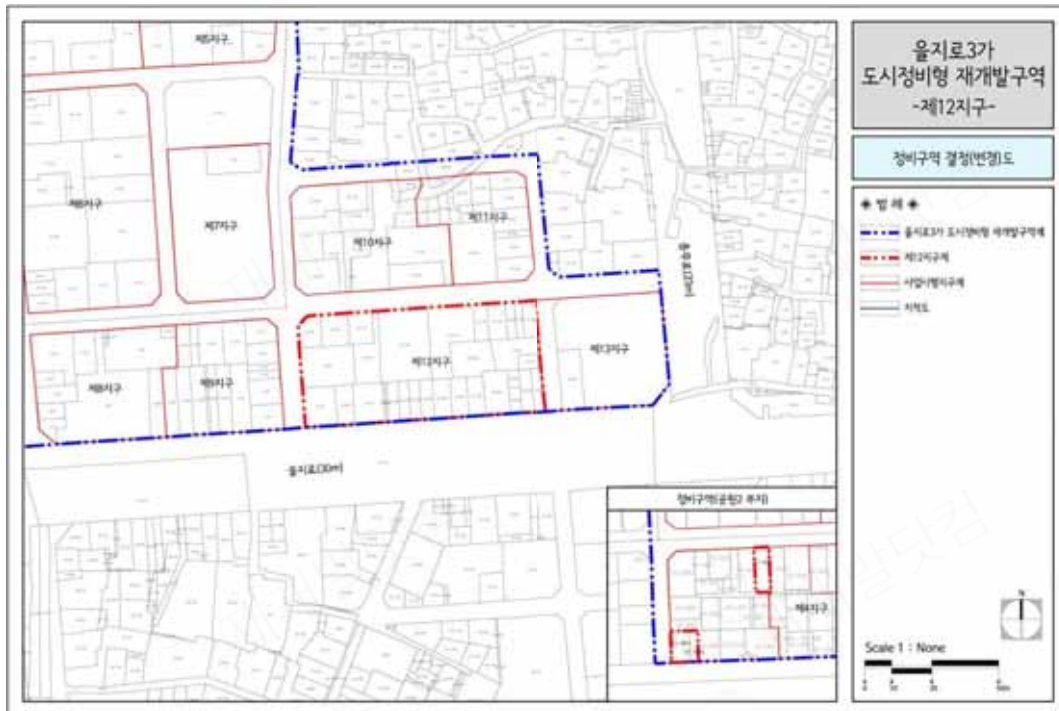
III. 열람장소

- 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시활성화과(☎ 2133-4633) 및 중구청 도심재생과(☎3396-5775)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

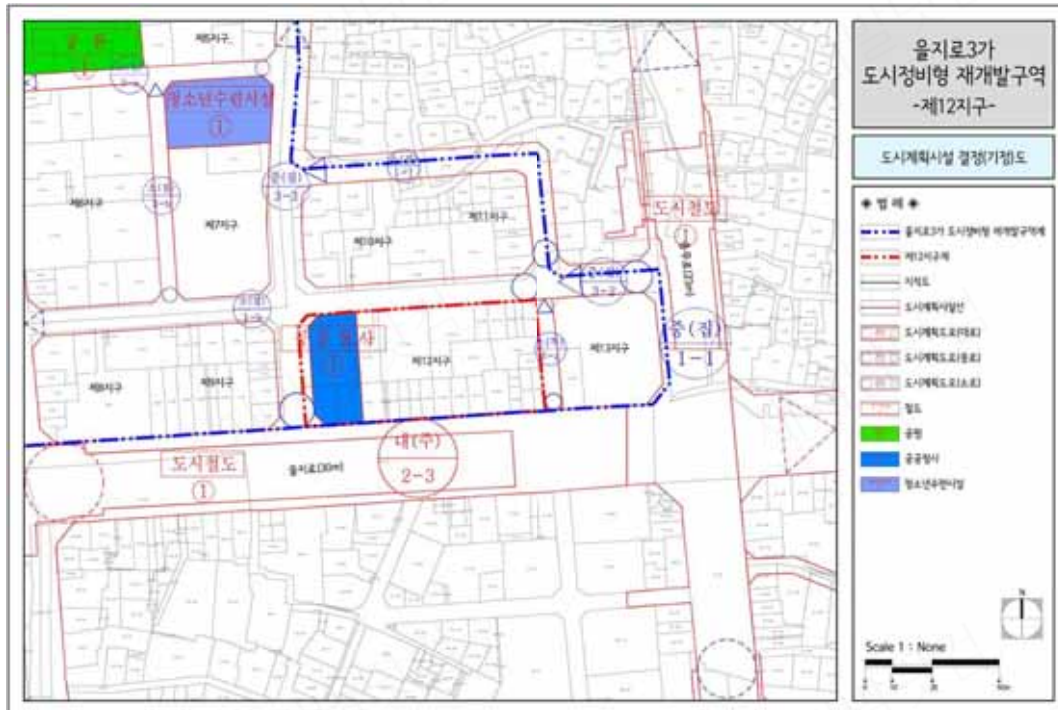
■ 정비구역 결정도(기정)



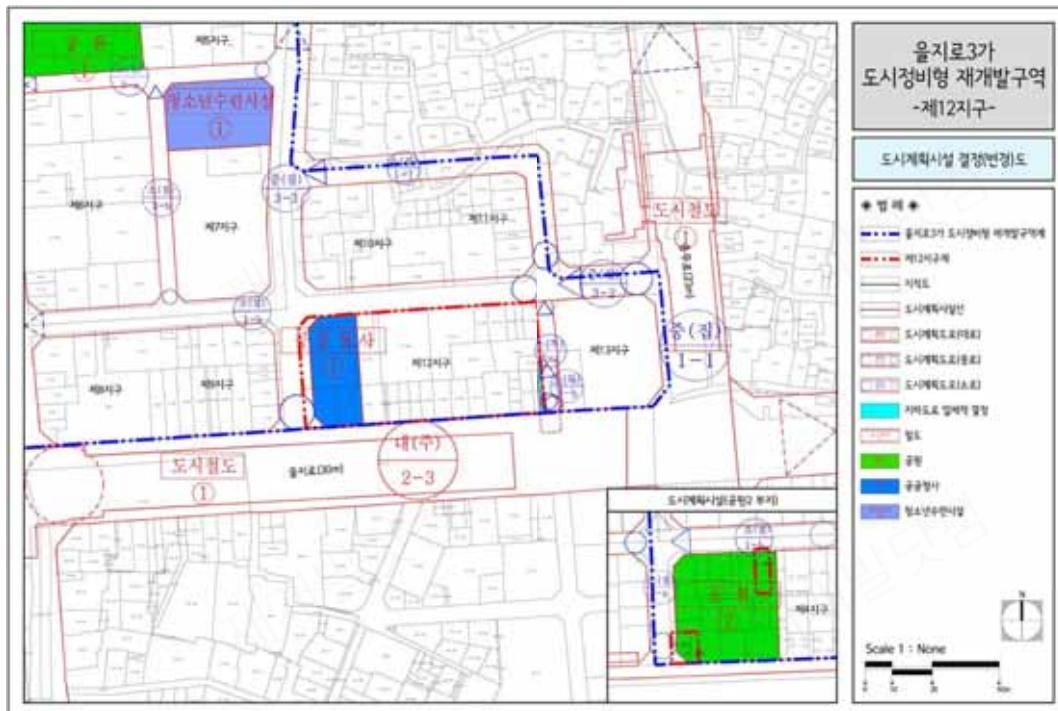
■ 정비구역 결정도(변경)



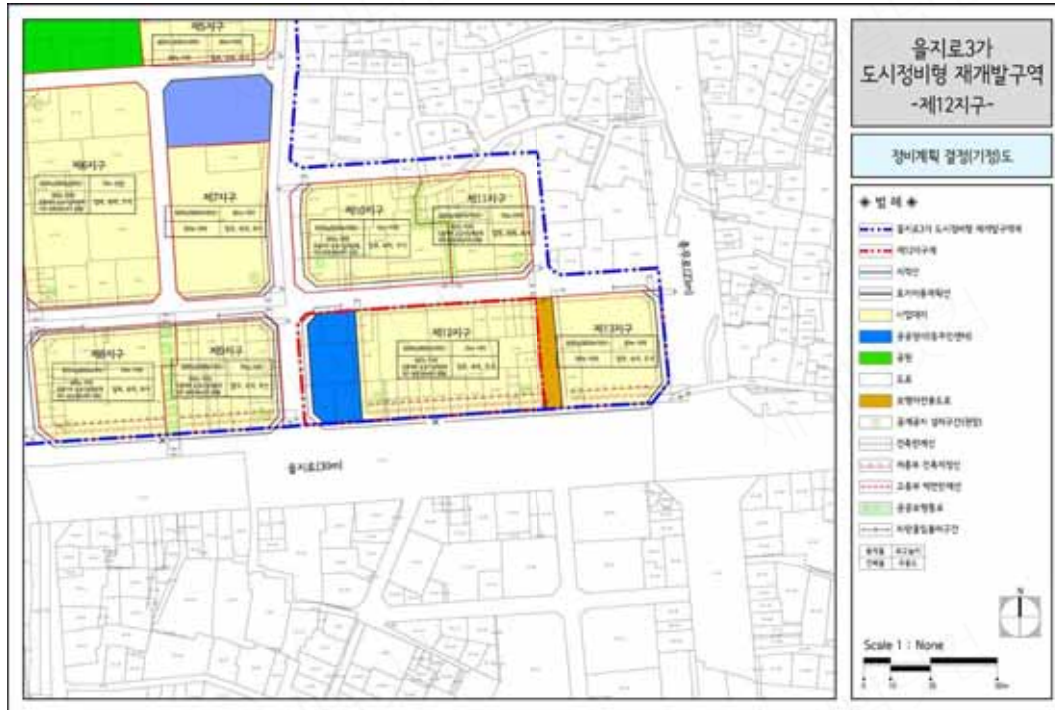
■ 도시계획시설 결정(기정)도



■ 도시계획시설 결정(변경)도



■ 정비계획 결정(기정)도



■ 정비계획 결정(변경)도

