

공 고

● 서울특별시 중구 공고 제2023-553호

을지로3가 도시정비형 재개발구역 제1·2지구 정비계획 변경 결정(안) 재공람·공고

1. 서울특별시고시 제2016-310호(2016.10.6.)로 최초 정비구역 지정 고시된 을지로3가 도시정비형 재개발구역 제1·2지구와 관련하여, 서울특별시 중구 공고 제2023-30호(2023.01.11.)로 공람·공고한 정비계획 변경 결정(안)이 서울특별시 도시계획위원회 심의 결과에 따라 변경되었기에 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은 법 시행령 제13조 규정에 따라 관계 서류를 토지등소유자 및 이해관계인에게 아래와 같이 재공람·공고합니다.
2. 공람내용에 의견이 있는 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간 내 의견서를 공람장소(중구청 도심정비과)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2023년 6월 7일

서울특별시 중구청장

I. 도시정비형 재개발구역 지정

1. 정비구역 지정 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	을지로3가 도시정비형 재개발구역	중구 수표동 35-13번지 일대	42,641.6	-	42,641.6	서울특별시고시 제2016-310호(2016.10.6.) ※「도시 및 주거환경정비법」 전부개정('18.2.9.) 등에 의함

2. 지구 지정(변경) 조서

구분	구역명	위치	시행면적(㎡)	구분		비 고
				획지(㎡)	정비기반시설(㎡)	
기정	을지로3가 도시정비형 재개발구역 제1지구	중구 수표동 56-9번지 일대	2,678.8	2,230.0	448.8	-
기정	을지로3가 도시정비형 재개발구역 제2지구	중구 수표동 56-1번지 일원	1,977.0	1,645.8	331.2	-
변경	을지로3가 도시정비형 재개발구역 제1·2지구	중구 수표동 56-1번지 일원	4,756.1	3,875.8	880.3	-

■ 변경사유 : 지구 통합 및 공동분담 정비기반시설 필지 확정에 따른 제1·2지구 면적 변경

II. 도시정비형 재개발구역 정비계획(변경)

1. 토지이용계획 : 변경

구분	명 칭	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		4,655.8	증) 100.3	4,756.1	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	780.0	증) 100.3	880.3	18.5	-
	도 로	265.0	증) 422.2	687.2	14.4	-
	도로 및 공원	515.0	감) 515.0	-	-	
	공 원	-	증) 193.1	193.1	4.1	
대지(획지)		3,875.8	-	3,875.8	81.5	-

※ 기 결정된 공원 면적은 공동분담(도로·공원) 면적이며, 금회 정비기반시설 필지 확정에 따라 도로와 공원을 분리하여 결정

2. 용도지역·지구에 관한 결정 사항

가. 용도지역 결정 조서 : 변경없음

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	4,756.1	-	4,756.1	100.0	-
일반상업지역	4,756.1	-	4,756.1	100.0	-

나. 용도지구 결정 조서 : 변경없음

1) 방화지구 : 변경없음

구분	도면표시 번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	①	방화지구	수표동 27-1 일대	55,151 (4,756.1)	1973.8.1. (건고시 제317호)	집단

※ ()는 구역 내 편입되는 면적임.

3. 도시계획시설 결정 조서

가. 교통시설

1) 도로 결정 조서 : 변경없음

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	중로	3	1	12~27 (8.6~13.5)	집산 도로	5,390 (38.7)	세종로광장	고산자로	일반 도로	-	2003.5.28. (서고 제130호)	청계천로
기정	소로	1	a	10 (2.0)	집산 도로	90 (41.1)	을지로 2가	장교동 22-20	일반 도로	-	2007.05.17 (서고 제132호)	
기정	소로	1	b	10 (1.9)	집산 도로	307 (100.4)	을지로3가	수표동 56-11	일반 도로	-	2005.08.25 (서고 제255호)	
기정	소로	2	3	8 (1.7)	국지 도로	155 (51.2)	수표동 56-1	장교동 22-4	일반 도로	-	2007.05.17 (서고 제132호)	

※ ()는 을지로3가구역 제1·2지구 내의 폭원 및 연장임.

나. 공간시설 결정 조서

1) 공원 결정 조서 : 변경없음

결정 구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	공원	역사공원	수표동 11-9 일대	1,240.4	-	1,240.4	2005.08.25 (서고 제255호)	공동분담 (108.5)
기정	②	공원	역사공원	을지로2가 101-43 일대	1,551.0	-	1,551.0	2016.10.06 (서고 제310호)	공동분담 (84.6)

※ ()는 제1·2지구 내 편입되는 면적임.

4. 정비기반시설의 설치 계획

가. 정비기반시설 설치(부담) 계획 : 변경

구분	지구명	시행 면적 (㎡)	획지 면적 (㎡)	정비기반 시설면적 (㎡)	계획기반시설 내 기존 공공용지 (㎡)	대지 내 용도폐지되는 국공유지 (㎡)	순부담 면적 (㎡)	순부담율 (%)	비고
기정	을지로3가구역 제1지구	2,679.8	2,230.0	449.8	-	-	449.8	16.8	-
기정	을지로3가구역 제2지구	1,977.0	1,645.8	331.2	-	-	331.2	16.8	-
변경	을지로3가구역 제1·2지구	4,765.1 (증)100.3	3,875.8	880.3 (증)100.3	-	-	880.3 (증)100.3	18.5 (증)1.7	-

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

나. 정비기반시설의 설치(확보) 계획(관리청으로 무상귀속) : 변경

기 정				변 경					
구 분	위 치		시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)	구 분	위 치		시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)
제1지구	소 계			448.8	제1·2지구	소 계			880.3
	수표동	56-5	도로	5.3		수표동	56-1	도로	54.3
		56-6		6.5			56-4		26.3
		56-7		8.4			56-5		5.3
		56-9		11.1			56-6		6.5
		56-10		9.1			56-7		8.4
		56-11		42.5			56-9		11.1
		56-12		26.7			56-10		9.1
		56-13		22.6			56-11		42.5
		56-16		4.8			56-12		14.8
	공동분담	도로 및 공원	311.8	56-16			4.8		
제2지구	소 계			331.2			56-17		15.2
	수표동	56-1	도로	54.3			56-18		10.0
		56-4		26.3			56-22		16.9
		56-17		15.2			56-23		5.3
		56-18		10.0			56-24		22.6
		56-22		16.9			56-25		11.9
		56-23		5.3		공동 분담	11-9	도로	416.2
		공동분담		도로 및 공원			203.2	공원	108.5
								도로	6.0
				을지로 2가		101-32	공원	84.6	

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

5. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가. 기존 건축물의 정비·개량계획 : 변경

구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	울지로3가 도시정비형 재개발구역 제1지구	2,679.8	수표동 56-9번지 일대	10	-	-	10	-	-
기정	울지로3가 도시정비형 재개발구역 제2지구	1,977.0	수표동 56-1번지 일대	7	-	-	7	-	-
변경	울지로3가 도시정비형 재개발구역 제1·2지구	4,765.1	수표동 56-1번지 일대	17	-	-	17	-	-

나. 건축시설계획 : 변경

결정 구분	구역구분		가구획지구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고																																										
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																																
기정	울지로3가 도시환경 정비구역 제1지구	2,678.8	획지	2,230.0	수표동 56-9 일원	업무, 숙박, 주거	60이하 근현대건축물 보존시 완화(최대80%)	600/ 800/-	기준70/ 최고80이하	-																																										
기정	울지로3가 도시환경 정비구역 제2지구	1,977.0	획지	1,645.8	수표동 56-9 일원	업무, 숙박, 주거	60이하 단, 저층부는 기부채납에 따라 완화(최대80%)	600/ 800/-	70이하																																											
변경	울지로3가 도시환경 재개발구역 제1·2지구	4,765.1	획지	3,875.8	수표동 56-1 일원	업무	50이하	1,115 이하	114이하	-																																										
• 용적률 : ① + ② + ③ = 1,115.1%(용적률 1,115% 적용) ① 기준용적률 : 600% ② 허용용적률 : 193% 적용 <table><tr><th>목 표</th><th>인센티브 대상</th><th>완화요건</th><th>산정방식</th><th>완화량</th></tr><tr><td rowspan="2">녹지 생태공간</td><td>개방형녹지 의무확보기준 초과설치</td><td>지구별 개방형녹지 의무기준 30%초과 설치시 - 의무기준 초과면적을 도입시설면적으로 산정</td><td>정률부여 (계수 2)</td><td>100%</td></tr><tr><td>친환경 개발</td><td>녹색건축물 인증 건축물에너지소비 총량제 신재생에너지 이용시설</td><td>3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과시</td><td>정량부여 (최대 30%)</td><td>30%</td></tr><tr><td rowspan="3">건축물 용적률 완화에 관한 계획</td><td>무장애도시 조성</td><td>장애물 없는 생활환경인증제도 시행지침 상 우수등급 인증 시</td><td>정량부여 (최대 30%)</td><td>30%</td></tr><tr><td>보행가로 활성화</td><td>공공보행통로 등 (지하보행통로 포함)</td><td>정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시</td><td>정률부여 (계수 2)</td><td>30%</td></tr><tr><td></td><td>가로지장물 이전/지중화</td><td>가로지장물 또는 지상전주·전선의 이전/지중화시</td><td>정률부여 (계수 2)</td><td>3%</td></tr></table> ③ 상한용적률 : 322.1%(322% 적용) <table><tr><th>구분</th><th>인센티브 산식</th><th>적용내용</th><th>완화량</th></tr><tr><td>공공시설 (도로 및 공원) 기부채납</td><td>허용용적률 × (1 + 1.3 × α) (α=부담면적/대지면적)</td><td>793% × (1+1.3×0.2271) (α=880.3 ÷ 3,875.8)</td><td>234.07%</td></tr><tr><td>공개공지 초과조성</td><td>허용용적률 × (의무면적 초과하는 공개공지 ÷ 대지면적)</td><td>793% × [(817.91 - 387.58) ÷ 3,875.8]</td><td>88.05%</td></tr></table>											목 표	인센티브 대상	완화요건	산정방식	완화량	녹지 생태공간	개방형녹지 의무확보기준 초과설치	지구별 개방형녹지 의무기준 30%초과 설치시 - 의무기준 초과면적을 도입시설면적으로 산정	정률부여 (계수 2)	100%	친환경 개발	녹색건축물 인증 건축물에너지소비 총량제 신재생에너지 이용시설	3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과시	정량부여 (최대 30%)	30%	건축물 용적률 완화에 관한 계획	무장애도시 조성	장애물 없는 생활환경인증제도 시행지침 상 우수등급 인증 시	정량부여 (최대 30%)	30%	보행가로 활성화	공공보행통로 등 (지하보행통로 포함)	정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시	정률부여 (계수 2)	30%		가로지장물 이전/지중화	가로지장물 또는 지상전주·전선의 이전/지중화시	정률부여 (계수 2)	3%	구분	인센티브 산식	적용내용	완화량	공공시설 (도로 및 공원) 기부채납	허용용적률 × (1 + 1.3 × α) (α=부담면적/대지면적)	793% × (1+1.3×0.2271) (α=880.3 ÷ 3,875.8)	234.07%	공개공지 초과조성	허용용적률 × (의무면적 초과하는 공개공지 ÷ 대지면적)	793% × [(817.91 - 387.58) ÷ 3,875.8]	88.05%
											목 표	인센티브 대상	완화요건	산정방식	완화량																																					
											녹지 생태공간	개방형녹지 의무확보기준 초과설치	지구별 개방형녹지 의무기준 30%초과 설치시 - 의무기준 초과면적을 도입시설면적으로 산정	정률부여 (계수 2)	100%																																					
												친환경 개발	녹색건축물 인증 건축물에너지소비 총량제 신재생에너지 이용시설	3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과시	정량부여 (최대 30%)	30%																																				
											건축물 용적률 완화에 관한 계획	무장애도시 조성	장애물 없는 생활환경인증제도 시행지침 상 우수등급 인증 시	정량부여 (최대 30%)	30%																																					
												보행가로 활성화	공공보행통로 등 (지하보행통로 포함)	정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시	정률부여 (계수 2)	30%																																				
													가로지장물 이전/지중화	가로지장물 또는 지상전주·전선의 이전/지중화시	정률부여 (계수 2)	3%																																				
											구분	인센티브 산식	적용내용	완화량																																						
											공공시설 (도로 및 공원) 기부채납	허용용적률 × (1 + 1.3 × α) (α=부담면적/대지면적)	793% × (1+1.3×0.2271) (α=880.3 ÷ 3,875.8)	234.07%																																						
											공개공지 초과조성	허용용적률 × (의무면적 초과하는 공개공지 ÷ 대지면적)	793% × [(817.91 - 387.58) ÷ 3,875.8]	88.05%																																						
• 최고높이계획 : ① + ② = 114.16m(최고높이 114m이하 적용) • ① 개방형 녹지율에 따른 높이 완화 = [적정건폐율(50%) × (기준높이(70m) + 20m)] ÷ (80% - 개방형녹지율(39.2%)) = 110.27m • ② 공개공지 초과 제공에 따른 높이완화 인센티브 = 기준높이(70m) × (의무면적 초과하는 공개공지(430.33㎡) ÷ 2) ÷ 대지면적 = 3.89m																																																				

건축물 건축선에 관한 계획		• 건축한계선 : 수표로변 건축한계선(폭3m) 지정, 소로1-a(10m), 소로1-b(10m), 소로2-3(8m)변 건축한계선(폭2m) 지정
기타사항에 관한 계획	전면공지	• 건축한계선으로 확보되는 대지 내 전면공지는 개방형녹지와 연계하여 조성
	공공보행통로	• 인접 지역과의 보행 연속성 및 기존 골목가로 특성을 고려 대상지 중심부 24시간 개방된 공공보행통로 (6m) 확보
	공개공지	• 주변 지역과의 보행 연계성 증진 및 휴게공간 마련을 위해 대상지 동측변 공개공지 지정
	개방형녹지	• 지구동측 : 공개공지와 연계한 녹지 지정 / 지구남측·서측 : 보도(유효보도폭 3m이상)와 연계한 선형 녹지 지정 * 면적 산정시 개방형녹지 심의기준 2-2에 따라 실효성 없는 면적(공공보행통로 및 선근 등) 제외

※ 개방형녹지(선근 포함)의 개략적 범위 및 위치를 정한 것으로 추후 정비계획의 경미한 변경 범위 내에서 시 주관부서와 협의하여 녹지의 형상(선근 포함)은 조정 가능

6. 정비계획 변경(안)도

