

● 서울특별시 중구 공고 제2019-776호

## 을지로2가 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경결정(안) 공람·공고

### - 제1·3·6·18지구 정비계획 변경 결정(안) 포함 -

1. 건설부고시 제123호(1977.06.29.)로 최초 정비구역 지정된 우리구 삼각동, 수하동, 장교동 일대 을지로2가 도시정비형 재개발구역과 관련하여, 『2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)』에 따라 지역별 맞춤형 환경정비 및 지역활성화를 도모하고자 수립한 을지로2가 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경결정(안)을 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조제1항에 따라 다음과 같이 공람공고하고 관련도서를 중구청 도심재생과에 비치하여 토지등소유자 및 이해관계인에게 보입니다.
2. 공람내용에 의견이 있는 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간 내에 의견서를 공람장소(중구청 도심재생과)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2019년 10월 23일

서울특별시 중구청장

#### 가. 정비구역 지정

##### 1) 정비구역 지정 조서

| 구분 | 구역명               | 위 치                 | 면 적(㎡)   |     |          | 비 고                   |
|----|-------------------|---------------------|----------|-----|----------|-----------------------|
|    |                   |                     | 기 정      | 변 경 | 변경후      |                       |
| 기정 | 을지로2가 도시정비형 재개발구역 | 중구 삼각동, 수하동, 장교동 일대 | 85,782.3 | -   | 85,782.3 | 건설부고시 제123호('77.6.29) |

##### 2) 지구지정(변경) 조서

| 구분  | 구역명   | 지구명 | 위 치           | 사업시행지구<br>면적(㎡) | 사업계획내역(㎡) |              | 최초<br>결정일                | 비 고  |
|-----|-------|-----|---------------|-----------------|-----------|--------------|--------------------------|------|
|     |       |     |               |                 | 획지면적      | 공공시설<br>부담면적 |                          |      |
| 합 계 |       |     |               | 85,782.3        | 64,764.3  | 16,402.0     | -                        | -    |
| 기정  | 을지로2가 | 1   | 삼각동<br>66-1일대 | 6,619.6         | 6,619.6   | -            | 건설부고시<br>제123호('77.6.29) | 존치지구 |
| 기정  | 을지로2가 | 3   | 삼각동<br>56-1일대 | 1,124.7         | 1,124.7   | -            | 건설부고시<br>제123호('77.6.29) | 미시행  |
| 기정  | 을지로2가 | 6   | 삼각동 117       | 1,798.2         | 1,388.7   | 409.5        | 건설부고시                    | 완료   |

| 구분 | 구역명   | 지구명          | 위 치              | 사업시행지구<br>면적(㎡) | 사업계획내역(㎡) |              | 최초<br>결정일                          | 비 고         |
|----|-------|--------------|------------------|-----------------|-----------|--------------|------------------------------------|-------------|
|    |       |              |                  |                 | 획지면적      | 공공시설<br>부담면적 |                                    |             |
|    |       |              |                  |                 |           |              | 제123호('77.6.29)                    |             |
| 기정 | 을지로2가 | 18           | 삼각동<br>36-2일대    | 714.0           | 714.0     | -            | 건설부고시<br>제123호('77.6.29)           | 미시행         |
| 변경 | 을지로2가 | 1·3·6·<br>18 | 삼각동<br>66-1일대    | 12,401.4        | 10,489.8  | 1,911.6      | -                                  | 보전정비형       |
| 변경 | 을지로2가 | 1-2          | 삼각동<br>79-1일대    | 617.0           | 617.0     | -            | -                                  | 시행지구        |
| 기정 | 을지로2가 | 2            | 삼각동<br>93일대      | 3,473.7         | 3,473.7   | -            | 건설부고시<br>제123호('77.6.29)           | 보존지구        |
| 변경 | 을지로2가 | 2            | 남대문로1가<br>19일대   | 1,983.4         | 1,983.4   | -            | -                                  | 보전정비형       |
| 기정 | 을지로2가 | 5            | 수하동 67           | 13,049.0        | 9,097.3   | 3,951.7      | 건설부고시<br>제123호('77.6.29)           | 완료          |
| 기정 | 을지로2가 | 8            | 을지로2가<br>15일대    | 2,403.1         | 1,725.6   | 677.5        | 서울시고시<br>제1996-220호<br>( '77.6.29) | 완료          |
| 기정 | 을지로2가 | 9            | 삼각동<br>115일대     | 1,477.4         | 1,477.4   | -            | 건설부고시<br>제123호('77.6.29)           | 존치지구        |
| 변경 | 을지로2가 | 18-1         | 남대문로1가<br>20일대   | 105.0           | 105.0     | -            | -                                  | 소단위<br>관리지구 |
| 변경 | 을지로2가 | 18-2         | 남대문로1가<br>21일대   | 82.3            | 82.3      | -            | -                                  | 소단위<br>관리지구 |
| 변경 | 을지로2가 | 18-3         | 남대문로1가<br>22-1일대 | 114.6           | 114.6     | -            | -                                  | 소단위<br>관리지구 |
| 변경 | 을지로2가 | 18-4         | 남대문로1가<br>22-8일대 | 62.0            | 62.0      | -            | -                                  | 소단위<br>관리지구 |
| 변경 | 을지로2가 | 18-5         | 남대문로1가<br>22-10  | 154.7           | 154.7     | -            | -                                  | 소단위<br>관리지구 |
| 변경 | 을지로2가 | 19-1         | 삼각동 113          | 212.5           | 212.5     | -            | -                                  | 소단위<br>관리지구 |
| 변경 | 을지로2가 | 19-2         | 삼각동 112          | 92.5            | 92.5      | -            | -                                  | 소단위<br>관리지구 |
| 변경 | 을지로2가 | 19-3         | 삼각동 115          | 573.2           | 573.2     | -            | -                                  | 소단위<br>관리지구 |
| 변경 | 을지로2가 | 19-4         | 삼각동<br>111-3     | 154.5           | 154.5     | -            | -                                  | 소단위<br>관리지구 |
| 기정 | 을지로2가 | 10           | 을지로2가<br>6일대     | 4,854.6         | 4,006.0   | 848.6        | 건설부고시<br>제123호('77.6.29)           | 완료          |

| 구분               | 구역명   | 지구명  | 위 치             | 사업시행지구<br>면적(㎡) | 사업계획내역(㎡) |              | 최초<br>결정일                | 비 고         |
|------------------|-------|------|-----------------|-----------------|-----------|--------------|--------------------------|-------------|
|                  |       |      |                 |                 | 획지면적      | 공공시설<br>부담면적 |                          |             |
| 기정               | 을지로2가 | 11   | 을지로2가<br>9-10일대 | 1,875.6         | 1,875.6   | -            | 건설부고시<br>제123호('77.6.29) | 존치지구        |
| 변경               | 을지로2가 | 11   | 을지로2가<br>9-10일대 | 1,875.6         | 1,875.6   | -            | -                        | 시행지구        |
| 기정               | 을지로2가 | 12   | 수하동 66          | 5,089.8         | 3,749.4   | 1,340.4      | 건설부고시<br>제123호('77.6.29) | 완료          |
| 기정               | 을지로2가 | 15   | 을지로2가<br>11     | 7,678.1         | 5,914.4   | 1,763.7      | 건설부고시<br>제123호('77.6.29) | 완료          |
| 기정               | 을지로2가 | 16   | 장교동 1           | 19,438.0        | 15,333.5  | 4,104.5      | 건설부고시<br>제123호('77.6.29) | 완료          |
| 기정               | 을지로2가 | 17   | 삼각동<br>36-2     | 8,543.2         | 6,739.2   | 1,804.0      | 건설부고시<br>제123호('77.6.29) | 완료          |
| 신설               | 을지로2가 | 20-1 | 삼각동<br>93일대     | 164.5           | 164.5     | -            | -                        | 소단위<br>관리지구 |
| 신설               | 을지로2가 | 20-2 | 삼각동 107         | 103.2           | 103.2     | -            | -                        | 소단위<br>관리지구 |
| 신설               | 을지로2가 | 20-3 | 삼각동<br>106일대    | 206.0           | 206.0     | -            | -                        | 소단위<br>관리지구 |
| 신설               | 을지로2가 | 20-4 | 삼각동 105         | 351.4           | 351.4     | -            | -                        | 소단위<br>관리지구 |
| 신설               | 을지로2가 | 20-1 | 삼각동<br>93일대     | 253.5           | 253.5     | -            | -                        | 소단위<br>관리지구 |
| 신설               | 을지로2가 | 21-2 | 수하동<br>50-9일대   | 603.2           | 603.2     | -            | -                        | 소단위<br>관리지구 |
| 계획기반시설 중 기존 국공유지 |       |      |                 | 4,616.0         | -         | -            | -                        | -           |

※ 1·3·6·18지구의 사업시행지구 면적은 정비기반시설 면적에서 현금부담(토지환산면적 491.3㎡)을 제외한 사항임  
 - 납부금액 : 추가 부담면적의 토지가액을 산정하여 부담하고, 향후 대상지 편입필지의 감정평가 결과를 반영하여 최종확정

### 3) 지구지정(변경) 사유서

| 구분 | 지구명                       |                     | 위 치            | 변경내용                                                     | 변경사유                                                 | 비고 |
|----|---------------------------|---------------------|----------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----|
|    | 변경전                       | 변경후                 |                |                                                          |                                                      |    |
| 변경 | 1지구<br>3지구<br>6지구<br>18지구 | 1·3·6·18지구<br>1-2지구 | 삼각동<br>66-1일대  | · 지구계(통합) 및 정비유형의 변경<br>· 존치지구→보존지구(보전정비형)<br>및 시행지구로 전환 | · 1·3·6·18지구 정비계획안의<br>반영 및 토지 소유관계등을<br>고려하여 지구계 조정 | -  |
| 변경 | 2지구                       | 2지구                 | 남대문로1가<br>19일대 | · 지구계 변경<br>· 면적 : 3,473.7㎡→1,983.4㎡                     | · 1·3·6·18지구 정비계획안의<br>반영 및 토지 소유관계등을<br>고려하여 지구계 조정 | -  |

| 구분 | 지구명  |                               | 위 치             | 변경내용                          | 변경사유                                                     | 비고 |
|----|------|-------------------------------|-----------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------|----|
|    | 변경전  | 변경후                           |                 |                               |                                                          |    |
| 변경 | 9지구  | 18-1~18-5,<br>19-1~19-4<br>지구 | 남대문로1가<br>20일대  | · 존치지구<br>→ 소단위관리지구 전환        | · 획지형상 및 도로 등<br>현황여건을<br>고려하여 기존 존치지구를<br>소단위관리지구로 전환   | -  |
| 변경 | 11지구 | 11지구                          | 남대문로5가<br>544일대 | · 정비유형의 변경<br>- 존치지구 ⇒ 일반정비지구 | · 2025기본계획상<br>재생관리지침에 따라<br>존치지구를 시행지구로 전환              | -  |
| 신설 | -    | 20-1~20-4,<br>21-1~21-2<br>지구 | 수하동<br>65-1일대   | · 소단위관리지구 신설                  | · 획지형상 및 도로 등<br>현황여건을<br>고려하여 기존 기반시설부지를<br>소단위관리지구로 전환 | -  |

## 나. 도시정비형 재개발구역 정비계획(변경)

## 1) 토지이용계획

| 구 분          |           | 면 적(㎡)   |            |            | 구성비<br>(%) | 비 고 |
|--------------|-----------|----------|------------|------------|------------|-----|
|              |           | 기 정      | 증 감        | 변 경        |            |     |
| 합 계          |           | 85,782.3 | -          | 85,782.3   | 100.0      | -   |
| 정비기반<br>시설 등 | 소 계       | 22,543.2 | 감) 1,525.2 | 21,018.0   | 24.6       | -   |
|              | 도 로       | 15,530.1 | 증) 158.9   | 15,689.0   | 18.4       | -   |
|              | 공 원       | 3,065.2  | 감) 959.5   | 2,105.7    | 2.5        | -   |
|              | 공공공지      | 3,087.4  | 감) 2,284.0 | 803.4      | 0.9        | -   |
|              | 녹 지       | 860.5    | 감) 388.4   | 472.1      | 0.5        | -   |
|              | 광 장       | -        | 증) 1,210.8 | 1,210.8    | 1.4        | -   |
|              | 공공청사      | -        | 증) 737.0   | 737.0      | 0.9        | -   |
| 획지           | 소 계       | 63,239.1 | 증) 1,525.2 | 64,764.3   | 75.4       | -   |
|              | 일반<br>정비형 | 3지구      | 1,124.7    | 감) 1,124.7 | -          | -   |
|              |           | 5지구      | 9,097.3    | -          | 9,097.3    | -   |
|              |           | 6지구      | 1,388.7    | 감) 1,388.7 | -          | -   |
|              |           | 8지구      | 1,725.6    | -          | 1,725.6    | -   |
|              |           | 10지구     | 4,006.0    | -          | 4,006.0    | -   |
|              |           | 11지구     | -          | 증) 1,875.6 | 1,875.6    | -   |
|              |           | 12지구     | 3,749.4    | -          | 3,749.4    | -   |
|              |           | 15지구     | 5,914.4    | -          | 5,914.4    | -   |
|              |           | 16지구     | 15,333.5   | -          | 15,333.5   | -   |
|              |           | 17지구     | 6,739.2    | -          | 6,739.2    | -   |
|              |           | 18지구     | 714.0      | 감) 714.0   | -          | -   |
|              |           | 1-2지구    | -          | 증) 617.0   | 617.0      | -   |

| 구 분         |                     |            | 면 적(㎡)  |             |          |       | 구성비<br>(%) | 비 고 |
|-------------|---------------------|------------|---------|-------------|----------|-------|------------|-----|
|             |                     |            | 기 정     | 증 감         | 변 경      |       |            |     |
| 소단위<br>관리지구 | 9                   | -          | -       | 증) 1,551.3  | 18-1지구   | 105.0 | -          | -   |
|             |                     |            |         |             | 18-2지구   | 82.3  | -          | -   |
|             |                     |            |         |             | 18-3지구   | 114.6 | -          | -   |
|             |                     |            |         |             | 18-4지구   | 62.0  | -          | -   |
|             |                     |            |         |             | 18-5지구   | 154.7 | -          | -   |
|             |                     |            |         |             | 19-1지구   | 212.5 | -          | -   |
|             |                     |            |         |             | 19-2지구   | 92.5  | -          | -   |
|             |                     |            |         |             | 19-3지구   | 573.2 | -          | -   |
|             |                     |            |         |             | 19-4지구   | 154.5 | -          | -   |
|             | 2                   | -          | -       | 증) 825.1    | 20-1지구   | 164.5 | -          | -   |
|             |                     |            |         |             | 20-2지구   | 103.2 | -          | -   |
|             |                     |            |         |             | 20-3지구   | 206.0 | -          | -   |
|             |                     |            |         |             | 20-4지구   | 351.4 | -          | -   |
|             |                     |            |         |             |          |       |            |     |
| 획지          | 소단위<br>관리지구         | -          | -       | 증) 856.7    | 21-1지구   | 253.5 | -          | -   |
|             |                     |            |         |             | 21-2지구   | 603.2 | -          | -   |
|             | 존치지구                | 1지구        | 6,619.6 | 감) 6,619.6  | -        | -     | -          |     |
|             |                     | 11지구       | 1,875.6 | 감) 1,875.6  | -        | -     | -          |     |
|             | 보존지구<br>(보전정비<br>형) | 2지구        | 3,473.7 | 감) 1,490.3  | 1,983.4  | -     | -          |     |
|             |                     | 9지구        | 1,477.4 | 감) 1,477.4  | -        | -     | -          |     |
|             |                     | 1·3·6·18지구 | -       | 증) 10,489.8 | 10,489.8 | -     | -          |     |

※ 1·3·6·18지구의 사업시행지구 면적은 정비기반시설 면적에서 현금부담(토지환산면적 491.3㎡)을 제외한 사항임  
 - 납부금액 : 추가 부담면적의 토지가액을 산정하여 부담하고, 향후 대상지 편입필지의 감정평가 결과를 반영하여 최종확정

## 2) 용도지역·지구에 관한 결정사항

가) 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경없음

| 구 분    | 면 적(㎡)   |     |          | 구성비(%) | 비 고 |
|--------|----------|-----|----------|--------|-----|
|        | 기 정      | 변 경 | 변경후      |        |     |
| 합 계    | 85,782.3 | -   | 85,782.3 | 100.0  | -   |
| 일반상업지역 | 85,782.3 | -   | 85,782.3 | 100.0  |     |

나) 용도지구 결정(변경) 조서 : 변경없음

### (1) 방화지구

| 구분 | 도면표시<br>번 호 | 지구명  | 위 치                                                                                        | 면적(㎡)     | 최초결정일 | 비 고 |
|----|-------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|-----|
| 기정 | -           | 방화지구 | 종로구 종로2가 및 3가, 관철동,<br>관수동, 중구 남대문로1가,<br>삼각동, 수하동, 장교동, 수표동,<br>입정동, 을지로2가 및 3가 각<br>일부지역 | 320,000.0 | -     | -   |

## (2) 개발진흥지구

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 지구명          | 위 치               | 면적(㎡)     | 최초결정일 | 비 고 |
|----|------------|--------------|-------------------|-----------|-------|-----|
| 기정 | -          | 특정개발<br>진흥지구 | 중구 삼각동<br>50-1 일대 | 281,330.7 | -     | -   |

## 3) 도시계획시설 결정(변경) 조서

## 가) 교통시설

## (1) 도로 결정(변경) 조서

| 구분 | 규모 |    |     | 폭원<br>(m)   | 기능       | 사용<br>형태         | 연장<br>(m) | 기점             | 종점              | 주 요<br>경과지 | 최 초<br>결정일                        | 비고 |
|----|----|----|-----|-------------|----------|------------------|-----------|----------------|-----------------|------------|-----------------------------------|----|
|    | 등급 | 류별 | 번호  |             |          |                  |           |                |                 |            |                                   |    |
| 기정 | 중로 | 2  | 196 | 15          | 집산<br>도로 | 일반<br>도로         | 192       | 수하동<br>1-1     | 을지로2가<br>41-3   | -          | 서울시고시<br>제729호<br>(1984.12.7)     | -  |
| 기정 | 중로 | 2  | 224 | 15          | 집산<br>도로 | 일반<br>(지하)<br>도로 | 237       | 삼각동<br>51      | 을지로2가<br>18-2   | -          | 서울시고시<br>제1996-220호<br>(1996.8.9) | -  |
| 기정 | 중로 | 3  | 1   | 12<br>~13.5 | 집산<br>도로 | 일반<br>도로         | 5,390     | 세종로<br>광장      | 고산자로            | 청계천        | 서울시고시<br>제130호<br>(2003.5.28)     | -  |
| 기정 | 중로 | 3  | 43  | 12          | 집산<br>도로 | 일반<br>도로         | 128       | 장교동<br>72-2    | 을지로2가<br>74     | -          | 서울시고시<br>제729호<br>(1984.12.7)     | -  |
| 기정 | 소로 | 2  | 1   | 8           | 집산<br>도로 | 일반<br>도로         | 125       | 남대문로1가<br>25-1 | 을지로2가<br>10     | -          | 서울시고시<br>제729호<br>(1984.12.7)     | -  |
| 기정 | 소로 | 2  | 3   | 8           | 집산<br>도로 | 일반<br>도로         | 100       | 을지로2가<br>13-2  | 을지로2가<br>32-2   | -          | 서울시고시<br>제729호<br>(1984.12.7)     | -  |
| 신설 | 중로 | 3  | 44  | 14          | 집산<br>도로 | 일반<br>도로         | 165       | 남대문로1가<br>22-4 | 삼각동<br>27-2     | -          | -                                 | -  |
| 신설 | 소로 | 2  | 4   | 8           | 집산<br>도로 | 일반<br>도로         | 40        | 삼각동<br>111-2   | 삼각동<br>111-3    | -          | -                                 | -  |
| 신설 | 소로 | 2  | 5   | 8           | 집산<br>도로 | 일반<br>도로         | 22        | 삼각동<br>34-3    | 삼각동<br>117-2    | -          | -                                 | -  |
| 신설 | 소로 | 3  | 1   | 4           | 집산<br>도로 | 일반<br>도로         | 93        | 남대문로1가<br>48-7 | 삼각동<br>34-3     | -          | -                                 | -  |
| 신설 | 소로 | 3  | 2   | 4           | 집산<br>도로 | 일반<br>도로         | 55        | 삼각동<br>113     | 남대문로1가<br>22-12 | -          | -                                 | -  |
| 폐지 | 중로 | 2  | 195 | 15          | 집산<br>도로 | 일반<br>도로         | 131       | 남대문로1가<br>20   | 수하동<br>39-2     | -          | 서울시고시<br>제1996-220호<br>(1996.8.9) | -  |
| 폐지 | 중로 | 3  | 223 | 12          | 집산<br>도로 | 일반<br>도로         | 105       | 삼각동<br>50-1    | 수하동<br>36-1     | -          | 서울시고시<br>제729호<br>(1984.12.7)     | -  |

## - 도로 변경사유서

| 변경전<br>도로명 | 변경후<br>도로명 | 변경내용                                 | 변경사유                                             |
|------------|------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------|
| -          | 중로 3-44    | · 중로 신설<br>- 폭원 : 14m<br>- 연장 : 165m | · 기존 획지형상 및 도로 등 현황여건을 감안한 소단위관리지구의 전환에 따른 도로 신설 |
| -          | 소로 2-4     | · 중로 신설<br>- 폭원 : 8m<br>- 연장 : 40m   |                                                  |
| -          | 소로 2-5     | · 중로 신설<br>- 폭원 : 8m<br>- 연장 : 22m   |                                                  |
| -          | 소로 3-1     | · 중로 신설<br>- 폭원 : 4m<br>- 연장 : 93m   |                                                  |
| -          | 소로 3-2     | · 중로 신설<br>- 폭원 : 4m<br>- 연장 : 55m   |                                                  |
| 중로 2-195   | -          | · 중로 폐지<br>- 폭원 : 15m<br>- 연장 : 131m | · 소단위관리지구 전환에 따른 폐지                              |
| 중로 3-223   | -          | · 도로 폐지<br>- 폭원 : 12m<br>- 연장 : 105m | · 1·3·6·18지구 통합에 따른 폐지                           |

## 나) 공간시설

## (1) 공원 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명 | 시설의<br>종 류 | 위 치         | 면 적 (㎡) |          |         | 최초<br>결정일                     | 비고 |
|----|------------|-----|------------|-------------|---------|----------|---------|-------------------------------|----|
|    |            |     |            |             | 기 정     | 증 감      | 변 경     |                               |    |
| 계  |            |     |            |             | 3,065.2 | 감) 959.5 | 2,105.7 | -                             | -  |
| 기정 | ③          | 공원  | 역사공원       | 삼각동 7-1일대   | 2,105.7 | -        | 2,105.7 | 서울시고시 제2006-211호 (2006.6.15.) | -  |
| 폐지 | ①          | 공원  | 소공원1       | 수하동 63일대    | 684.5   | 감) 684.5 | -       | 서울시고시 제2006-211호 (2006.6.15.) | -  |
| 폐지 | ②          | 공원  | 소공원2       | 삼각동 111-4일대 | 275.0   | 감) 275.0 | -       | 서울시고시 제2006-211호 (2006.6.15.) | -  |

## - 공원 변경사유서

| 도면표시번호 | 시설명 | 변경내용     | 변경사유                                    |
|--------|-----|----------|-----------------------------------------|
| ①      | 공원  | · 소공원 폐지 | · 현황여건을 고려하여 공원 폐지 후 공공공지 및 소단위관리지구로 전환 |
| ②      | 공원  | · 소공원 폐지 | · 현황여건을 고려하여 공원 폐지 후 공공청사로 전환           |

## (2) 공공공지 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명  | 위 치               | 면 적 (㎡) |            |       | 최초<br>결정일 | 비고 |
|----|------------|------|-------------------|---------|------------|-------|-----------|----|
|    |            |      |                   | 기 정     | 증 감        | 변 경   |           |    |
| 계  |            |      |                   | 3,087.4 | 감) 2,284.0 | 803.4 | -         | -  |
| 신설 | ①          | 공공공지 | 남대문로1가<br>22-12일대 | -       | 증) 203.8   | 203.8 | -         | -  |
| 신설 | ②          | 공공공지 | 삼각동<br>111-1일대    | -       | 증) 171.3   | 171.3 | -         | -  |
| 신설 | ③          | 공공공지 | 수하동 68-1일대        | -       | 증) 428.3   | 428.3 | -         | -  |
| 폐지 | ①          | 공공공지 | 삼각동<br>110-3일대    | 1,223.4 | 감) 1,223.4 | -     | -         | -  |
| 폐지 | ②          | 공공공지 | 삼각동 6일대           | 653.2   | 감) 653.2   | -     | -         | -  |
| 폐지 | ③          | 공공공지 | 삼각동 6일대           | 1,210.8 | 감) 1,210.8 | -     | -         | -  |

## - 공공공지 변경사유서

| 도면표시<br>번호 | 시설명  | 변경내용      | 변경사유                             |
|------------|------|-----------|----------------------------------|
| ①          | 공공공지 | · 공공공지 신설 | · 현황여건을 고려하여 기결정 도로 부지를 공공공지로 전환 |
| ②          | 공공공지 | · 공공공지 신설 | · 현황여건을 고려하여 기결정 도로 부지를 공공공지로 전환 |
| ③          | 공공공지 | · 공공공지 신설 | · 현황여건을 고려하여 기결정 도로 부지를 공공공지로 전환 |
| ①          | 공공공지 | · 공공공지 폐지 | · 현황여건을 고려하여 기결정 공공공지를 도로로 전환    |
| ②          | 공공공지 | · 공공공지 폐지 | · 현황여건을 고려하여 기결정 공공공지를 도로로 전환    |
| ③          | 공공공지 | · 공공공지 폐지 | · 현황여건을 고려하여 기결정 공공공지를 도로로 전환    |

## (3) 녹지 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명 | 시설의<br>종 류 | 위 치             | 면 적 (㎡) |          |       | 최초<br>결정일 | 비고 |
|----|------------|-----|------------|-----------------|---------|----------|-------|-----------|----|
|    |            |     |            |                 | 기 정     | 증 감      | 변 경   |           |    |
| 계  |            |     |            |                 | 860.5   | -        | 472.1 | -         | -  |
| 기정 | ②          | 녹지  | 연결녹지       | 을지로2가<br>12-4일대 | 472.1   | -        | 472.1 | -         | -  |
| 폐지 | ①          | 녹지  | 연결녹지       | 삼각동 35일대        | 388.4   | 감) 388.4 | -     | -         | -  |

## - 녹지 변경사유서

| 도면표시번호 | 시설명  | 변경내용      | 변경사유                       |
|--------|------|-----------|----------------------------|
| ①      | 연결녹지 | · 연결녹지 폐지 | · 1·3·6·18지구 정비계획을 반영하여 폐지 |

## (4) 광장 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명 | 위 치     | 면 적 (㎡) |            |         | 최초<br>결정일 | 비고 |
|----|------------|-----|---------|---------|------------|---------|-----------|----|
|    |            |     |         | 기 정     | 증 감        | 변 경     |           |    |
| 신설 | ①          | 광장  | 삼각동 6일대 | -       | 증) 1,210.8 | 1,210.8 | -         | -  |

## - 광장 변경사유서

| 도면표시번호 | 시설명 | 변경내용    | 변경사유                          |
|--------|-----|---------|-------------------------------|
| ①      | 광장  | · 광장 신설 | · 현황여건을 고려하여 기존 공공공지를 광장으로 전환 |

## 다) 공공·문화체육시설

## (1) 공공청사 결정(변경) 조서

| 구 분 | 도면표시<br>번호 | 시설명  | 위 치            | 면 적 (㎡) |          |       | 최초<br>결정일 | 비고 |
|-----|------------|------|----------------|---------|----------|-------|-----------|----|
|     |            |      |                | 기 정     | 증 감      | 변 경   |           |    |
| 신설  | ①          | 공공청사 | 삼각동<br>111-5일대 | -       | 증) 737.0 | 737.0 | -         | -  |

## (2) 공공청사의 건폐율, 용적률, 높이 계획

| 건폐율(%) | 용적률(%) | 높이(m) | 비 고 |
|--------|--------|-------|-----|
| 60이하   | 600이하  | 90이하  | -   |

※ 상업지역의 건폐율, 용적률 적용

## (3) 공공청사변경 사유서

| 도면표시번호 | 시설명  | 변경내용                                | 변경사유                                                                             |
|--------|------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| ①      | 공공청사 | · 위치 : 삼각동 111-5일대<br>· 면적 : 737.0㎡ | · 도로 및 소공원② 일부를 복합 공공청사 부지로<br>전환 복합공공청사 도입을 위해 신설<br>· 1·3·6·18지구에서 정비사업 시행시 부담 |

## 4) 지구의 규모와 조성에 관한 계획

| 구 분             | 적 용 대 상                                       | 계획내용         |
|-----------------|-----------------------------------------------|--------------|
| 일반정비지구          | · 1-2, 5, 8, 10, 11, 12, 15, 16, 17지구         | 기결정 획지계획 유지  |
| 소단위정비지구         | -                                             | 660~1,000㎡이하 |
| 소단위관리지구         | · 18-1~18-5, 19-1~19-4 20-1~20-4, 21-1~21-2지구 | 660㎡이하       |
| 보존지구<br>(보전정비형) | · 1·3·6·18, 2지구                               | 기결정 획지계획 유지  |

※ 소단위관리지구 및 소단위정비지구는 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비계획변경을 통해 소단위정비지구 또는 일반정비지구로 전환가능

## 5) 건축물의 용도에 관한 계획

## 가) 일반정비지구

| 구 분 | 지 구                          | 주 용 도 | 비 고  |
|-----|------------------------------|-------|------|
| ①   | · 5, 8, 10, 12, 15, 16, 17지구 | 업무    | 완료지구 |
| ②   | · 1-2, 11지구                  | 업무    | 시행지구 |

※ 기본계획상 도심핵지역 주용도 : 업무, 숙박, 문화/집회, 주거(상징가로변 주거용도 불가)

## 나) 소단위정비·소단위관리지구

## (1) 불허용도계획

- 관련법상 일반상업지역에서의 건축제한용도 반영

## (2) 권장용도계획

- 일반상업지역내 도입가능한 용도 중 주용도 선택적 적용가능
- 저층부는 가로활성화 용도로 지정하고, 전층 권장용도 계획을 통해 계획적 개발 유도

| 구분 | 지 구     | 주용도                 | 지정용도(저층)                 | 권장용도(전층)                                                                                                                         | 비고 |
|----|---------|---------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ①  | 소단위정비지구 | 일반상업지역내<br>건축가능한 용도 | 가로활성화용도<br>(1종·2종근린생활시설) | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 1종·2종 근린생활시설</li> <li>· 문화 및 집회시설</li> <li>· 노유자시설</li> <li>· 숙박시설(게스트하우스 등)</li> </ul> | -  |
| ②  | 소단위관리지구 |                     |                          |                                                                                                                                  |    |

## ※ 가로활성화용도

- 「건축법 시행령」별표1 제1·2종근린생활시설에 해당하는 용도(단, 종교집회장 및 고시원 제외)

## ※ 권장용도

- 「건축법 시행령」별표1 문화 및 집회시설 : 공연장, 전시장 등
- 「건축법 시행령」별표1 노유자시설 : 도심내 업무종사자를 위한 아동관련 시설 등
- 「건축법 시행령」별표1 숙박시설 : 도심관광을 위한 게스트하우스, 소규모호텔 등

## 다) 보존지구(보전정비형)

| 구 분 | 지 구          | 주 용 도 | 비 고             |
|-----|--------------|-------|-----------------|
| ①   | · 2지구        | 업무    | 보존지구<br>(보전정비형) |
| ②   | · 1·3·6·18지구 | 업무    |                 |

## 6) 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 계획

## (1) 건폐율에 관한 계획

| 구 분     | 지 구 명                                           | 위 치 | 건폐율                      | 비 고  |
|---------|-------------------------------------------------|-----|--------------------------|------|
| 일반정비지구  | 5, 8, 10, 12, 15, 16, 17지구                      | -   | 60%이하<br>(심의통해 완화가능)     | 완료지구 |
|         | 1-2, 11지구                                       | -   |                          | 시행지구 |
| 소단위정비지구 | -                                               | -   | 5층이하 : 80%<br>5층초과 : 60% | -    |
| 소단위관리지구 | 18-1~18-5, 19-1~19-4,<br>20-1~20-4, 21-1~21-2지구 | -   | 80%이하                    | -    |

|                 |               |   |                      |   |
|-----------------|---------------|---|----------------------|---|
| 보존지구<br>(보전정비형) | 1·3·6·18, 2지구 | - | 60%이하<br>(심의통해 완화가능) | - |
|-----------------|---------------|---|----------------------|---|

※ 1·3·6·18지구는 광통관 양각규제 및 근현대 건축자산 지정에 따라 개발에 제한으로 전폐율 70%로 적용(심의통해 완화)

(2) 용적률에 관한 계획

| 구 분             | 지 구 명                                           | 위 치 | 용적률(%) |     |          | 비 고  |
|-----------------|-------------------------------------------------|-----|--------|-----|----------|------|
|                 |                                                 |     | 기준     | 허용  | 상한       |      |
| 일반정비지구          | 5, 8, 10, 12, 15, 16, 17지구                      | -   | 600    | 800 | $\alpha$ | 완료지구 |
|                 | 1-2, 11지구                                       | -   |        |     |          | 시행지구 |
| 소단위정비지구         | -                                               | -   | 600    | 800 | $\alpha$ | -    |
| 소단위관리지구         | 18-1~18-5, 19-1~19-4,<br>20-1~20-4, 21-1~21-2지구 | -   | 600    | -   | $\alpha$ | -    |
| 보존지구<br>(보전정비형) | 1·3·6·18, 2지구                                   | -   | 600    | 800 | $\alpha$ | -    |

다) 높이에 관한 계획

| 구 분             | 지 구 명                                           | 위 치 | 높 이   | 비 고  |
|-----------------|-------------------------------------------------|-----|-------|------|
| 일반정비지구          | 5, 8, 10, 12, 15, 16, 17지구                      | -   | 90m이하 | 완료지구 |
|                 | 1-2, 11지구                                       | -   |       | 시행지구 |
| 소단위정비지구         | -                                               | -   | 50m이하 | -    |
| 소단위관리지구         | 18-1~18-5, 19-1~19-4,<br>20-1~20-4, 21-1~21-2지구 | -   | 30m이하 | -    |
| 보존지구<br>(보전정비형) | 1·3·6·18, 2지구                                   | -   | 90m이하 | -    |

※ 단, 소단위정비지구는 간선변(20m이상)등 접도 및 구역별 여건에 따라 심의를 통해 70m이하까지 가능

7) 건축물의 건축시설에 관한 계획

가) 일반정비지구(완료, 시행지구)

| 구분 | 가구 또는 획지 구분 |          | 위치            | 주용도 | 전폐율<br>(%) | 용적률<br>(%)        | 높이<br>(m) | 비고   |
|----|-------------|----------|---------------|-----|------------|-------------------|-----------|------|
|    | 명칭          | 면적(㎡)    |               |     |            |                   |           |      |
| 기정 | 1           | 6,619.6  | 삼각동<br>66-1일대 | 업무  | 52.32      | 262.12            | -         | 존치지구 |
| 변경 | 1-2         | 617.0    | 삼각동<br>79-1일대 | -   | 60이하       | 600/800/ $\alpha$ | 90이하      | 시행지구 |
| 기정 | 5           | 9,097.3  | 수하동 67        | 업무  | 56.00      | 1,182.11          | 148       | 완료지구 |
| 기정 | 8           | 1,725.6  | 을지로2가<br>15일대 | 업무  | 57.55      | 981.18            | 95.3      | 완료지구 |
| 기정 | 10          | 4,006.0  | 을지로2가 6외 3    | 업무  | 39.57      | 576.63            | 62.78     | 완료지구 |
| 기정 | 11          | 1,875.6  | 을지로2가 9       | 업무  | 38.90      | 802.70            | 59.7      | 존치지구 |
| 변경 | 11          | 1,875.6  | 을지로2가 9       | 업무  | 60이하       | 600/800/ $\alpha$ | 90m이하     | 시행지구 |
| 기정 | 12          | 3,749.4  | 수하동 66        | 업무  | 55.2       | 1,002.59          | 127.6     | 완료지구 |
| 기정 | 15          | 5,914.4  | 을지로2가 11      | 업무  | 36.89      | 1,025.23          | 148.72    | 완료지구 |
| 기정 | 16          | 15,335.5 | 장교동 1         | 업무  | 34.93      | 666.84            | 148       | 완료지구 |
| 기정 | 17          | 6,739.2  | 을지로2가 50      | 업무  | 35.38      | 624.47            | -         | 완료지구 |

## 나) 소단위관리지구

| 구분 | 가구 또는 획지 구분 |         | 위치            | 주용도 | 건폐율 (%) | 용적률 (%) | 높이 (m) | 비고   |
|----|-------------|---------|---------------|-----|---------|---------|--------|------|
|    | 명칭          | 면적(㎡)   |               |     |         |         |        |      |
| 기정 | 9           | 1,477.4 | 삼각동 115일대     | 업무  | -       | -       | -      | 존치지구 |
| 변경 | 18-1        | 105.1   | 남대문로1가 20일대   | -   | 80이하    | 600/-/α | 30이하   | -    |
| 변경 | 18-2        | 82.3    | 남대문로1가 21일대   | -   | 80이하    | 600/-/α | 30이하   | -    |
| 변경 | 18-3        | 114.6   | 남대문로1가 22-1일대 | -   | 80이하    | 600/-/α | 30이하   | -    |
| 변경 | 18-4        | 62.0    | 남대문로1가 22-8일대 | -   | 80이하    | 600/-/α | 30이하   | -    |
| 변경 | 18-5        | 154.7   | 남대문로1가 22-10  | -   | 80이하    | 600/-/α | 30이하   | -    |
| 변경 | 19-1        | 212.5   | 삼각동 113       | -   | 80이하    | 600/-/α | 30이하   | -    |
| 변경 | 19-2        | 92.5    | 삼각동 112       | -   | 80이하    | 600/-/α | 30이하   | -    |
| 변경 | 19-3        | 573.2   | 삼각동 115       | -   | 80이하    | 600/-/α | 30이하   | -    |
| 변경 | 19-4        | 154.5   | 삼각동 111-3     | -   | 80이하    | 600/-/α | 30이하   | -    |
| 신설 | 20-1        | 164.5   | 삼각동 93일대      | -   | 80이하    | 600/-/α | 30이하   | -    |
| 신설 | 20-2        | 103.2   | 삼각동 107       | -   | 80이하    | 600/-/α | 30이하   | -    |
| 신설 | 20-3        | 206.0   | 삼각동 106일대     | -   | 80이하    | 600/-/α | 30이하   | -    |
| 신설 | 20-4        | 351.4   | 삼각동 105       | -   | 80이하    | 600/-/α | 30이하   | -    |
| 신설 | 21-1        | 253.5   | 수하동 65-1      | -   | 80이하    | 600/-/α | 30이하   | -    |
| 신설 | 21-2        | 603.2   | 수하동 50-9 일대   | -   | 80이하    | 600/-/α | 30이하   | -    |

## 다) 보존지구(보전정비형)

| 구분 | 가구 또는 획지 구분 |          | 위치          | 주용도 | 건폐율 (%) | 용적률 (%)   | 높이 (m) | 비고              |
|----|-------------|----------|-------------|-----|---------|-----------|--------|-----------------|
|    | 명칭          | 면적(㎡)    |             |     |         |           |        |                 |
| 기정 | 1           | 6,619.6  | 삼각동 66-1일대  | 업무  | 52.32   | 262.12    | -      | 존치지구            |
| 기정 | 3           | 1,124.7  | 삼각동 56-1일대  | -   | -       | -         | -      | 미시행             |
| 기정 | 6           | 1,388.7  | 삼각동 117     | 업무  | 39.96   | 923.89    | 94.6   | 완료지구            |
| 기정 | 18          | 714.0    | 삼각동 36-2일대  | -   | -       | -         | -      | 미시행             |
| 변경 | 1·3·6·18    | 10,489.8 | 삼각동 66-1일대  | 업무  | 70이하    | 936.0이하   | 90이하   | 보존지구<br>(보전정비형) |
| 기정 | 2           | 3,473.7  | 삼각동 93일대    | -   | -       | -         | -      | 보존지구<br>(보전정비형) |
| 변경 | 2           | 1,983.4  | 남대문로1가 19일대 | 업무  | 80이하    | 600/800/α | 90이하   | 보존지구<br>(보전정비형) |

※ 1·3·6·18지구 소유자의 정비계획변경제안('18.12.14)에 따른 변경

⇒ 건축시설 계획 : 건폐율 70%이하, 용적률 936.0%이하, 높이 90m이하

⇒ 현금부담(토지환산면적 491.3㎡)은 정비기반시설 면적에서 제외

- 납부금액 : 추가 부담면적의 토지가액을 산정하여 부담하고, 향후 대상지 편입필지의 감정평가 결과를 반영하여 최종확정

## ■ 제1·3·6·18지구 건축시설에 관한 계획

| 구분                   | 구역구분                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                               | 가구 또는<br>획지 구분                                                              |            | 위 치                     | 주용도 | 건폐율<br>(%) | 용적률<br>(%)                       | 높이<br>(m) | 층수<br>(지상/지하) | 비고 |  |
|----------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------|-----|------------|----------------------------------|-----------|---------------|----|--|
|                      | 명 칭                                                         | 면 적<br>(㎡)                                                                                                                                                                                                                                                    | 명 칭                                                                         | 면 적<br>(㎡) |                         |     |            |                                  |           |               |    |  |
| 기정                   | 을지로2가구역 제1지구                                                | 6,619.6                                                                                                                                                                                                                                                       | -                                                                           | 6,619.6    | 삼각동 66-1일대              | 업무  | 52.32      | 262.12                           | -         | -             | -  |  |
| 기정                   | 을지로2가구역 제3지구                                                | 1,124.7                                                                                                                                                                                                                                                       | -                                                                           | 1,124.7    | 삼각동 56-1일대              | -   | 60이하       | 600/800/ $\alpha$                | 90이하      | -             | -  |  |
| 기정                   | 을지로2가구역 제6지구                                                | 1,798.2                                                                                                                                                                                                                                                       | -                                                                           | 1,388.7    | 삼각동 117                 | 업무  | 39.96      | 923.89                           | 94.6      | -             | -  |  |
| 기정                   | 을지로2가구역 제18지구                                               | 714.0                                                                                                                                                                                                                                                         | -                                                                           | 714.0      | 삼각동 36-2일대              | -   | 60이하       | 600/800/ $\alpha$                | 90이하      | -             | -  |  |
| 변경                   | 을지로2가구역 제1·3·6·18지구                                         | 12,401.4                                                                                                                                                                                                                                                      | -                                                                           | 10,489.8   | 삼각동 66-1일대              | 업무  | 70이하       | 936.0이하                          | 90이하      | 20/6이하        | -  |  |
| 건축물 용적률<br>완화에 관한 계획 | · 용적률 : 936.0%이하 적용<br>① 기준용적률 : 600.0%<br>② 허용용적률 : 200.0% |                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                             |            |                         |     |            |                                  |           |               |    |  |
|                      | 목 적                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                               | 인센티브 완화 요건                                                                  |            |                         |     |            | 산정방식                             |           | 완화량           |    |  |
|                      | 친환경개발                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                               | 녹색건축물 인증(그린 1등급)                                                            |            |                         |     |            | 기준등급<br>준수시<br>허용용적률<br>총량의1/2부여 |           | 100%          |    |  |
|                      |                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                               | 건축물에너지소비총량제(240(kWh/㎡·y이하)                                                  |            |                         |     |            |                                  |           |               |    |  |
|                      |                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                               | 신재생에너지 이용시설(11%이상)                                                          |            |                         |     |            |                                  |           |               |    |  |
|                      | 역사보전                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                               | 역사적 가치가 있는 건축물(시설물 포함) 및 지역 유래 등 스토리텔링을 위한 전시공간유치 등 위원회에서 보전가치가 있다고 인정하는 경우 |            |                         |     |            | 정률부여                             |           | 50%           |    |  |
|                      | 보행가로 활성화                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                               | 저층부 가로활성화                                                                   |            | 재생관리지침에 따라 가로활성화 용도 도입시 |     |            | 정량부여                             |           | 30%           |    |  |
|                      |                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                               | 공공보행통로                                                                      |            | 재생관리지침에 따라 적합하게 조성시     |     |            | 정률부여                             |           | 30%           |    |  |
|                      | ③ 상한용적률 : 136.9%                                            |                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                             |            |                         |     |            |                                  |           |               |    |  |
|                      | 구 분                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                               | 내 용                                                                         |            |                         |     |            |                                  |           |               |    |  |
| 기반시설부담 내용            |                                                             | 기반시설(도로, 공공공기), 공공청사부지 기부채납 및 현금납부                                                                                                                                                                                                                            |                                                                             |            |                         |     |            |                                  |           |               |    |  |
| 인센티브 산식              |                                                             | $800(\%) \times \{1+(1.3 \times \alpha \text{토지})+(0.7 \times \alpha \text{현금} \cdot \text{건축물})\}$<br>※ $\alpha \text{토지}$ =토지부담면적/(시행면적-토지부담면적)<br>※ $\alpha \text{현금} \cdot \text{건축물}$ =현금·건축물부담면적/(시행면적-토지부담면적)<br>※ 서울시 현금기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2019.1) 적용 |                                                                             |            |                         |     |            |                                  |           |               |    |  |
| 적용내용                 |                                                             | $800(\%) \times \{1+(1.3 \times 0.1076)+(0.7 \times 0.0447)\} = 936.9\%$                                                                                                                                                                                      |                                                                             |            |                         |     |            |                                  |           |               |    |  |
| 완화량                  |                                                             | 136.9%                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                             |            |                         |     |            |                                  |           |               |    |  |

|                 |                                                                                                |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 건축물의 건축선에 관한 계획 | · 건축한계선 : 청계천로변 10m, 중로2-(대상지 동측)변 3m, 대상지 남측변 1~2m, 남대문로변 2m<br>· 고층부 벽면한계선 : 청계천로변 4층 초과 15m |
| 건축물 용도에 관한 계획   | · 지정용도 : 저층부 가로활성화용도 [근린생활시설(소매점, 휴게음식점, 일반음식점 등)]                                             |
| 기타사항에 관한 계획     | · 대지내 공지 : 청계천로변, 대상지 남측변 공개공지 및 대지내 조경 배치                                                     |

## 8) 건축물의 배치·형태·외관 및 대지내 공지에 관한 계획

## 가) 건축물 배치에 관한 계획

- 청계천로변 : 천계천변 가로활성화를 위해 건축한계선 10m 계획
- 일반정비, 보존지구 : 간선도로변 대지경계선에서 건축한계선 3m 계획
- 소단위정비지구
  - 집산기능을 하는 도로변 대지경계선에서 건축한계선 1m계획
  - 간선기능을 하는 도로변 대지경계선에서 건축한계선 3m계획
- 소단위관리지구 : 건축한계선이 필요한 일부 지역에만 지정(시구합동회의결과 반영 2지구 남측 건축한계선 1m계획)

| 구 분   | 적용지역            | 계 획 내 용                                                            | 비 고 |
|-------|-----------------|--------------------------------------------------------------------|-----|
| 건축한계선 | 일반정비지구          | · 청계천로변 : 대지경계선에서 10m지정<br>· 남대문로, 을지로, 을지로7길, 삼일대로 : 대지경계선에서 3m지정 | -   |
|       | 보존지구<br>(보전정비형) |                                                                    |     |
|       | 소단위정비지구         | · 집산기능을 하는 도로변 : 1m지정<br>· 간선기능을 하는 도로변 : 3m지정                     | -   |

## 나) 대지내 공지에 관한 계획

| 구 분  | 적용지역    | 계 획 내 용                                                           | 비 고 |
|------|---------|-------------------------------------------------------------------|-----|
| 공개공지 | 일반정비지구  | · 조성규모 및 설치기준<br>- 서울시 건축조례 제26조에 따름<br>· 조성위치<br>- 보행결절점 및 간선가로변 | -   |
|      | 소단위정비지구 |                                                                   |     |

## 다) 건축물 형태 및 외관

## (1) 규제사항

| 구 분         | 적용지역 | 계 획 내 용                                                                     | 비 고 |
|-------------|------|-----------------------------------------------------------------------------|-----|
| 건축물<br>외부형태 | 구역전체 | · 사선절제형 또는 계단형 건축형태 금지<br>· 옥탑층 노출금지<br>· 물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설 외부노출 금지        | -   |
| 건축물<br>방향성  | 구역전체 | · 대지가 접하는 전면도로에 건축물의 주된 벽면 및 출입구가 접하도록 배치하여 가능한 전면도로와 건축물의 방향이 일치하도록 배치     | -   |
| 저층부<br>외관   | 구역전체 | · 보행친화적인 저층부가 형성될 수 있도록 재료, 색채를 이용한 시각분절(3층이하 저층부 분리)<br>· 저층부 개방형 입면 조성    | -   |
| 진입구<br>처리   | 구역전체 | · 건축물 주 출입구는 보도와 단차를 두지 않도록 함<br>· 접근로에는 가로등, 간판, 이동식화분 등 보행장애물을 설치하지 않도록 함 | -   |
| 재료 및 색채     | 구역전체 | · 반사성 재료 사용금지(금속, 타일, 반사유리)<br>· 외벽면 전체 페인트 마감 금지                           | -   |

## (2) 권장사항

| 구 분         | 적용지역 | 계 획 내 용                                                                                        | 비 고 |
|-------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 건축물<br>외부형태 | 구역전체 | · 안정감 있는 분위기와 조화할 수 있는 재질 및 색채 권장<br>· 목재나 석재 등 천연 그대로의 재료사용 권장<br>· 저층부의 경우 재질감이 느껴지는 소재사용 권장 | -   |

## 9) 리모델링 활성화구역에 관한 계획

## 가) 소단위관리지구 전체에 적용

- 소단위관리지구에 대하여는 건축법 시행규칙 제2조의4에 따른 리모델링활성화구역으로 지정
- 2025 서울시 도시환경정비기본계획 및 시행지침의 기준에 따라 건축위원회를 통하여 건폐율, 용적률, 공개공지 및 조경, 높이제한 등 기준완화 및 기존 건축물 연면적의 30% 증축가능

| 구 분         | 적용지역        | 계 획 내 용      | 비 고              |
|-------------|-------------|--------------|------------------|
| 소단위<br>관리지구 | 18-1~18-5지구 | 남대문로1가 20 일대 | 건축심의를 통해<br>기준완화 |
|             | 19-1~19-4지구 | 삼각동 113 일대   |                  |
|             | 20-1~20-4지구 | 삼각동 93 일대    |                  |
|             | 21-1~21-2지구 | 수하동 65-1 일대  |                  |

## 10) 정비기반시설 부담 및 설치에 관한 계획

- 을지로2가구역 평균 부담률 유지 : 13.75%이상
- 기반시설 계획조정으로 축소된 부담량은 건축 시설물로 기부채납
  - ※ 일반정비·소단위정비·보존지구(보전정비형)는 정비사업시행시 정비기반시설 부담 의무
  - ※ 소단위관리지구는 원칙적으로 제외하나 획지별 필요에 따라 기반시설부담 가능

## 11) 정비계획변경(안)도

## &lt; 정비계획결정도 (기정) &gt;

&lt;



## &lt;정비계획결정(안)도 (변경) &gt;



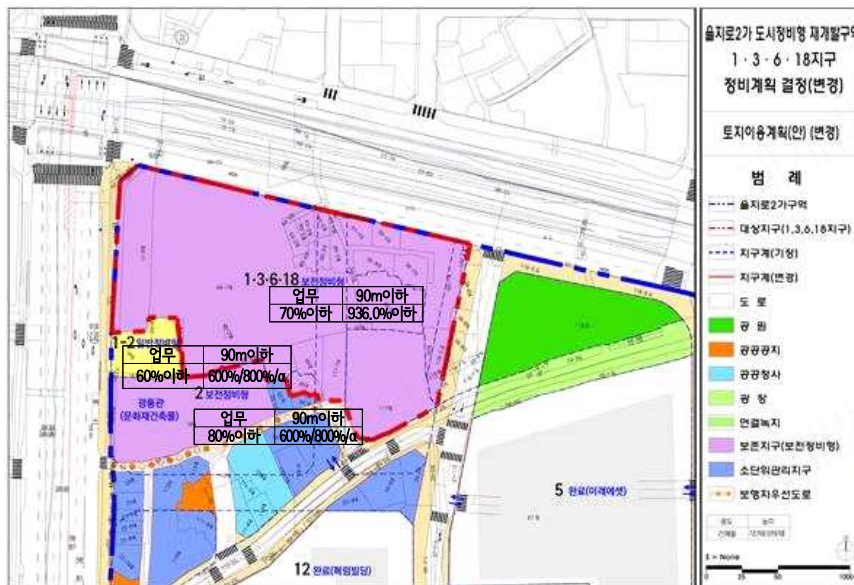
※ 동 정비계획(안)은 미확정된 계획으로 주민공람, 구의회 의건청취, 도시계획위원회심의 등 인허가 과정에서 변동될 수 있음

## ※ 제1·3·6·18지구 정비계획변경(안)도

## &lt; 정비계획결정도 (기정) &gt;



## &lt; 정비계획결정도(안)도 (변경) &gt;



※ 동 정비계획(안)은 미확정된 계획으로 주민공람, 구의회 의견청취, 도시계획위원회심의 등 인·허가 과정에서 변동될 수 있음

## 다. 기 타

- 1) 공람기간 : 2019.10.23. ~ 2019.11.25. (33일간)
- 2) 공람 및 의견서 제출 장소
  - 서울특별시 중구청 도심재생과 6층 (☎02-3396-5775)
- 3) 관계서류 : 생략(공람장소 비치 도서와 같음)