

라. 교통 및 동선처리계획(안)

1) 교통처리계획

구분	계획내용	비고
차량 진·출입불허구간	• 을지로변, 동로호변, 퇴계호변, 장충단로변, 마른내로변(일부) 지정 - 3-2, 3-3지구의 경우 유일한 접도면이 마른내로변으로 차량출입불허구간 미지정	-

2) 주차장 설치기준 완화계획 : 해당사항 없음

Ⅱ. 광희동 지구단위계획 및 지구단위계획구역(안) : 열람도서 참조

Ⅲ. 동대문역사문화공원 주변 지구단위계획 및 지구단위계획구역 변경(안) : 열람도서 참조

Ⅳ. 장충동 일대 지구단위계획 및 지구단위계획구역 변경(안) : 열람도서 참조

○ 관계도서 : 생략(중구청 도심정비과 공람장소에 비치)

- 공람 내용에 관하여 공고 시 생략되었거나 구체적인 내용은 공람 장소에서 공람하여야 합니다.

○ 기타 자세한 내용은 공람 장소에 비치된 도서를 참조하시기 바라며 해당 계획내용은 협의 심의 등 향후 절차에 따라 변경될 수 있습니다.

● 서울특별시 중구 공고 제2025-492호

주교동 구역 도시정비형 재개발사업
정비구역 지정 및 정비계획 결정(안) 공람·공고

1. 서울특별시고시 제2005-77호(2005.03.17.), 서울특별시고시 제2006-178호(2006.05.11.), 서울특별시고시 제2021-177호(2021.04.08.)로 결정(변경)되고 “2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업부문)”에서 정비예정구역으로 재지정된「주교 지구단위계획구역」중구 주교동 일대에 대하여 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획을 결정하고자 「도시 및 주거환경정비법」제15조 및 같은법 시행령 제13조에 따라 주민 등 이해관계인에게 알리고 관계서류를 공람합니다.
2. 본 공람내용에 의견이 있는 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간 내 의견을 공람장소(중구청 도심정비과)로 제출하여 주시기 바라며, 본 정비계획(안)은 관련절차를 거쳐 변경될 수 있음을 알려드립니다.

2025년 5월 7일
서울특별시 중구청장

- 열람기간 : 2025. 05. 07. ~ 2025. 06. 07. (30일 이상)
- 열람 및 의견 제출 장소 : 중구 도심정비과(☎02-3396-5954)
- 의견 제출 방법 : 서면제출(전자문서를 포함)
- 열람내용 : 주교동 구역 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

Ⅰ. 도시정비형 재개발구역 지정

1. 정비구역 지정 조서

구분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
신설	주교동 구역 도시정비형 재개발사업 정비구역	중구 주교동 125-2번지 일대	-	증) 79,556.4	79,556.4	-

2. 지구 지정 조서

구분	지구명	위 치	사업시행지구 면적(㎡)	사업계획(㎡)		비 고
				획지면적	공공시설 부담면적	
신설	주교동 구역	주교동 125-2번지 일대	79,556.4	57,188.8	22,367.6	-
	일반 정비 지구	소 계	66,992.9	54,301.8	12,691.1	-
		1지구 주교동 96-1번지 일대	4,411.6	3,773.5	638.1	-
		2지구 주교동 118-1번지 일대	4,331.3	3,535.7	795.6	-
		3지구 주교동 210-3번지 일대	4,545.4	3,610.0	935.4	-

구분	지구명	위 치	사업시행지구 면적(㎡)	사업계획(㎡)		비 고		
				획지면적	공공시설 부담면적			
신설	일반 정비 지구	4지구	을지로4가 106-3번지 일대	5,237.9	3,923.1	1,314.8	-	
		5지구	주교동 58-6번지 일대	3,738.9	3,076.8	662.1	-	
		6지구	주교동 43-18번지 일대	2,588.2	2,141.4	446.8	-	
		7지구	주교동 275-3번지 일대	2,755.5	2,140.5	615.0	-	
		8지구	주교동 284-1번지 일대	2,562.1	1,807.3	754.8	-	
		9지구	주교동 233번지 일대	2,491.7	2,070.8	420.9	-	
		10지구	주교동 264-1번지 일대	2,963.2	2,651.7	311.5	-	
		11지구	주교동 323번지 일대	3,156.5	2,423.5	732.9	-	
		12지구	주교동 261-4번지 일대	2,335.9	1,740.1	595.7	-	
		13지구	을지로4가 147번지 일대	3,629.7	3,052.6	577.1	-	
		14지구	주교동 26번지 일대	1,545.6	1,229.4	316.2	-	
		15지구	주교동 9-2번지 일대	1,439.4	1,210.9	228.6	-	
		16지구	주교동 19-1번지 일대	6,731.4	5,298.2	1,433.2	-	
		17지구	주교동 19-14번지 일대	3,673.2	3,093.5	579.7	-	
		18지구	방산동 146번지 일대	1,848.6	1,507.6	341.0	-	
		19지구	방산동 150번지 일대	2,658.4	2,266.3	392.1	-	
		20지구	을지로5가 12-1번지 일대	2,211.8	1,974.7	237.2	-	
		21지구	을지로5가 23-3번지 일대	2,136.5	1,774.2	362.3	-	
			소단위 관리지구	방산동 4-75번지 일대	875.2	875.2	-	-
		존치 지구	존치1	을지로5가 19-29번지 일대	990.9	990.9	-	호텔U5
			존치2	을지로5가 20-1번지 일대	1,020.8	1,020.8	-	정건 벨라지오
		기타시설	주교동 245-1번지 일대	9,676.6	-	9,676.6	-	

※ 상지면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음
※ 주교동 구역 도시정비형 재개발사업의 일반정비지구 의무부담률은 15.0% 이상, 소단위관리지구는 의무부담률 없음
※ 존치지구는 향후 도시계획위원회를 통해 일반정비지구로 전환 가능하며, 전환 시 의무부담률은 주교동 구역 도시정비형 재개발사업 정비구역의 구역 내 일반정비지구와 동일한 15% 이상 적용

Ⅱ. 도시정비형 재개발구역 정비계획

1. 토지이용계획

구분	구역명	면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		-	증) 79,556.4	79,556.4	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	-	증) 22,367.6	22,367.6	28.1	-
	도 로	-	증) 16,331.2	16,331.2	20.5	-
	공 원	-	증) 4,184.2	4,184.2	5.3	3개소
	공공임대산업시설	-	증) 1,852.3	1,852.3	2.3	1개소
획 지	소 계	-	증) 57,188.8	57,188.8	71.9	-
	일반정비지구	-	증) 54,301.8	54,301.8	68.3	21개소
	소단위관리지구	-	증) 875.2	875.2	1.1	-
	존치지구	-	증) 2,011.7	2,011.7	2.5	2개소

※ 상지면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음
※ 소단위관리지구는 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비계획변경을 통해 소단위정비지구로 전환 가능

2. 용도지역·지구에 관한 결정사항 : 변경없음

가. 용도지역 결정 조서

구 분	면적(㎡)			비율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	79,556.4	-	79,556.4	100.0	-
일반상업지역	79,556.4	-	79,556.4	100.0	-

나. 용도지구 결정 조서

- '24년 10월 도시정비 등 여건변화에 따라 실효성을 상실한 방화지구 폐지(서고시 제2024-504호)

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

- 본 정비계획은 구역 내 토지이용, 기반시설의 설치, 개발밀도 설정 등에 관한 법정계획이자 지구별 시행계획에 대한 가이드라인 성격으로, 추후 지구별로 사업 시행을 위한 건축계획 등 구체화되는 지구별 정비계획 수립 시 산정되어 제공 예정

4. 도시계획시설 결정 조서

가. 교통시설

1) 도로 결정 조서 (변경)

가) 중로 3-128 조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	128	6	국지 도로	보행자 우선도로	224	주교동 75-3	을지로4가 125	-	건고 제432호 (1963.07.01.)	-
변경	중로	3	128	12	국지 도로	일반 도로	224	주교동 75-3	을지로4가 125	-	건고 제432호 (1963.07.01.)	-

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
소로 3-128	중로 3-128	• 도로 폭원 변경 - 폭원 : 6m→12m	• 개발사업으로 인한 교통 부영향 해소를 위하여 도로 확폭

나) 중로 2-129 조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	129	6	국지 도로	보행자 우선도로	172	주교동 230	주교동 315-1	-	건고 제432호 (1963.07.01.)	-
변경	중로	2	129	15	국지 도로	일반 도로	168	주교동 230	주교동 315-1	-	건고 제432호 (1963.07.01.)	-

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
소로 3-129	중로 2-129	• 도로 선형 및 폭원 변경 - 폭원 : 6m→15m - 연장 : 172m→168m	• 세운 ~ DDP를 연결하는 녹지특화가로 조성 및 개발 사업으로 인한 교통 부영향 해소를 위하여 도로 확폭

다) 소로 1-A 조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	1	A	10	국지 도로	일반 도로	234	주교동 39-1	방산동 64-1	-	-	-
변경	소로	1	A	10	국지 도로	일반 도로	191	주교동 39-1	주교동 310-1	-	-	-

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
소로 1-A	소로 1-A	• 도로 선형 축소 - 연장 : 234m→191m	• 녹지특화가로 조성으로 인한 대상지 주요 진출입 동선 변경을 고려하여 불필요한 간선도로 결절부 삭제

라) 소로 3-1 조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	1	4	국지 도로	일반 도로	118	주교동 5	주교동 33-1	-	서고 제2006-178호 (2006.5.11.)	-
변경	소로	3	1	6	국지 도로	일반 도로	45	주교동 18-4	주교동 5	-	서고 제2006-178호 (2006.5.11.)	-

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
소로 3-1	소로 3-1	• 도로 선형 및 폭원 변경 - 폭원 : 4m→6m - 연장 : 118m→45m	• 14·15·16지구 진출입 동선 고려하여 선형 및 폭원 조정

마) 소로 3-A 조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
폐지	소로	3	A	4	국지 도로	일반 도로	80	주교동 112	주교동 122-3	-	서고 제2006-178호 (2006.5.11.)	-

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
소로 3-A	-	• 도시계획시설 도로 폐지	• 녹지특화가로 조성으로 인한 대상지 주요 통행동선 변경을 고려하여 불필요한 도시계획시설 도로 삭제

바) 소로 3-B 조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
폐지	소로	3	B	5~6	국지 도로	일반 도로	70	주교동 213	주교동 188-1	-	서고 제2006-178호 (2006.5.11.)	-

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
소로 3-B	-	• 도시계획시설 도로 폐지	• 녹지특화가로 조성으로 인한 대상지 주요 통행동선 변경을 고려하여 불필요한 도시계획시설 도로 삭제

사) 소로 3-130 조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
폐지	소로	3	130	6	국지 도로	일반 도로	42	방산동 102-2	광로 3-10	-	건고 제432호 (1963.07.01.)	-

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
소로 3-130	-	• 도시계획시설 도로 폐지	• 녹지특화가로 조성으로 인한 대상지 주요 통행동선 변경을 고려하여 불필요한 도시계획시설 도로 삭제

아) 중로 2-a조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	중로	2	a	15	국지 도로	일반 도로	74	주교동 176-8	주교동 221	-	-	-

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
-	중로 2-a	• 도시계획도로 신설	• 세운 ~ DDP를 연결하는 녹지특화가로 조성 및 개발사업 으로 인한 교통 부영향 해소 위하여 도로 확폭

자) 중로 2-b 조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	중로	2	b	15	국지 도로	일반 도로	63	방산동 107	방산동 123-1	-	-	-

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
-	중로 2-b	• 도시계획도로 신설	• 세운 ~ DDP를 연결하는 녹지특화가로 조성 및 개발사업 으로 인한 교통 부영향 해소 위하여 도로 확폭

차) 중로 3-a 조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	중로	3	a	12	국지 도로	일반 도로	292	을지로5가 2-1	주교동 1-2	-	-	-

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
-	중로 3-a	• 도시계획도로 신설	• 현황 국공유지 도로의 선형 및 폭원을 변경하여 개발 부영향을 해소하고 체계적 관리를 도모하기 위하여 도시계획시설 도로로 신설 결정

카) 소로 1-a조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	소로	1	a	10	국지 도로	일반 도로	83	주교동 108	주교동 43-9	-	-	-

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
-	소로 1-a	• 도시계획도로 신설	• 현황 국공유지 도로의 선형 및 폭원을 변경하여 개발 부영향을 해소하고 체계적 관리를 도모하기 위하여 도시계획시설 도로로 신설 결정

타) 소로 1-b조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	소로	1	b	10	국지 도로	일반 도로	119	을지로4가 130	을지로4가 159	-	-	-

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
-	소로 1-b	• 도시계획도로 신설	• 현황 국공유지 도로의 선형 및 폭원을 변경하여 개발 부영향을 해소하고 체계적 관리를 도모하기 위하여 도시계획시설 도로로 신설 결정

파) 소로 1-c조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	소로	1	c	10	국지 도로	일반 도로	74	을지로5가 19-34	을지로5가 19-29	-	-	-

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
-	소로 1-c	• 도시계획도로 신설	• 현황 국공유지 도로의 선형 및 폭원을 변경하여 개발 부영향을 해소하고 체계적 관리를 도모하기 위하여 도시계획시설 도로로 신설 결정

하) 소로 3-a조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	소로	3	a	4~6	특수 도로	보행자 우선도로	40	방산동 96-2	방산동 58-1	-	-	-

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
-	소로 3-a	• 도시계획도로 신설	• 현황 국공유지 도로로, 원형엿길 특성 등을 고려하여 특수도로(보행자우선도로)로 지정

거) 대로 3-2 조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	2	25	주간선 도로	일반 도로	1,600	연남동광장	충무로5가	-	-	창경궁로
변경	대로	3	2	25	주간선 도로	일반 도로	1,600	연남동광장	충무로5가	-	-	교통섬 획지 편입에 따른 선형 변경

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
대로 3-2	대로 3-2	• 도로 선형(교통섬) 변경	• 교통섬 부지 획지 편입에 따라 도로 선형 변경

네) 광로 3-10 조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	3	10	40	주간선 도로	일반 도로	1,450	종로5가	창충동	-	총독부고시 제722호 (1936.12.26.)	동호로

더) 대로 2-3 조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	3	30	주간 선 도로	일반 도로	2,400	시청	동대문 운동장	-	충독부고시 제722호 (1936.12.26.)	을지로

러) 중로 3-1 조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	1	12~27	집산 도로	일반 도로	5,390	세종로광장	고산자로	-	서울시고시 제2003-130호 (1936.12.26.)	청계천로

2) 철도 결정 조서

구분	시설명	시설의 세분	위 치	연장(m)	면적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	철도	도시철도(2호선) 을지로4가 정거장	을지로4가 261	205	5,998.5 (252.4)	건설부고시 제232호 (77.12.1)	-
기정	철도	도시철도(5호선) 을지로4가 정거장	주교동 122일대	-	6,259.4 (176.1)	건설부고시 제151호 (91.3.25)	-

※ ()는 구역 내 편입되는 면적

※ 향후 을지로변에 면한 4,13,20,21지구 사업시행시 을지로4가역 정거장 연결통로 구간 입체적 결정(변경) 계획 수립 권장

3) 공원 결정 조서 (변경)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
신설	①	공원1	소공원	주교동 33-1번지 일대	1,311.1	-	-
신설	②	공원2	소공원	방산동 4-30번지 일대	1,684.7	-	-
신설	③	공원3	소공원	주교동 297-2번지 일대	1,188.4	-	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
①	공원1	• 소공원 신설 - 면적 : 1,311.1㎡	• 광장시장 ~ 중부시장을 연결하는 주요 보행축을 연계하여 다양한 활동이 이루어지는 휴식·여가공원 제공
②	공원2	• 소공원 신설 - 면적 : 1,684.7㎡	• 청계천로·동호로 결절부 보행량 및 시지정유산(성제묘) 입지 현황을 고려하여 소공원 결정
③	공원3	• 소공원 신설 - 면적 : 1,188.4㎡	• 광장시장 ~ 중부시장을 연결하는 주요 보행축을 연계하여 다양한 활동이 이루어지는 휴식·여가공원 제공

4) 광장 결정 조서 (변경)

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
변경	광장	교통광장	중구 을지로4가 일원	7,853.0 (1,288.2)	감) 1,288.2	6,564.8 (-)	내고 23 (1952.3.25.)	-

※ ()는 구역 내 편입되는 면적

■ 광장 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
-	광장	• 교통광장 면적 감소 : 7,853.0㎡ → 6,564.8㎡	• 교통섬 부지 획지 편입에 따라 교통광장 선형 및 면적 변경

5) 공공공지 결정 조서 (변경)

구분	시설명	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기 정	변 경	변경후		
폐지	공공공지	방산동 4-119 일대	76.0	감) 76.0	-	서울시고시 제2021-177호 (2021.4.8.)	-

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
-	공공공지	• 공공공지 폐지 - 면적 : 76.0㎡	• 청계천로·동호로 결절부 보행량 및 시지정유산(성제묘) 입지 현황을 고려하여 소공원으로 변경하고 공공공지를 폐지함

6) 시장 결정 조서(변경)

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
변경	방산 종합시장	대규모점포	주교동 19-1외 2필지	8,872.0	감) 1,112.1	7,759.9	-	-

■ 시장 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
-	방산 종합시장	• 방산종합시장 면적 감소 : 8,872.0㎡ → 7,759.9㎡	• 정비기반시설(도로, 공원 등) 확보계획을 고려하여 방산종합시장 시설 결정 면적 감소

5. 정비기반시설 등 부담에 관한 계획

구분	시행 면적 (㎡)	획지 면적 (㎡)	정비기반시설 등(㎡)			계획기반 시설 내 기존 공공 용지(㎡)	대지 내 용도폐지 되는 국공유지 (㎡)	건축물 등 제공	순부담 면적 (㎡)	순부담률 (%)	비고
			소 계	지구내 기반시설	공동 분담면적						
주교동 구역	79,556.4	57,188.8	22,367.6	8,428.3	13,939.3	10,282.7	6,208.4	3,735.1	5,876.5	15.0	-
일반 정비 지구	소계	66,992.9	54,301.8	12,691.1	8,428.3	4,262.7	606.2	6,208.4	3,735.1	5,876.5	15.0
	1지구	4,411.6	3,773.5	638.1	202.2	435.9	18.7	355.6	341.8	263.8	15.0
	2지구	4,331.3	3,535.7	795.6	795.6	-	54.3	340.7	189.8	400.7	15.0
	3지구	4,545.4	3,610.0	935.4	437.1	498.3	26.7	656.3	327.0	252.4	15.0
	4지구	5,237.9	3,923.1	1,314.8	154.2	1,160.6	30.3	1,140.9	466.5	143.6	15.0
	5지구	3,738.9	3,076.8	662.1	270.5	391.6	36.3	410.6	278.7	215.1	15.0
	6지구	2,588.2	2,141.4	446.8	293.3	153.5	34.6	262.5	194.0	149.7	15.0
	7지구	2,755.5	2,140.5	615.0	615.0	-	7.2	7.8	-	600.0	21.9
	8지구	2,562.1	1,807.3	754.8	661.0	93.8	184.6	441.9	162.1	128.3	15.0
	9지구	2,491.7	2,070.8	420.9	420.9	-	10.8	129.5	72.0	280.7	15.0
	10지구	2,963.2	2,651.7	311.5	311.5	-	27.6	86.5	229.9	197.5	15.0
	11지구	3,156.5	2,423.5	732.9	404.2	328.8	32.7	530.8	219.5	169.4	15.0
	12지구	2,335.9	1,740.1	595.7	275.8	320.0	28.0	446.1	157.6	121.7	15.0
	13지구	3,629.7	3,052.6	577.1	138.8	438.3	-	363.7	276.5	213.4	15.0
	14지구	1,545.6	1,229.4	316.2	296.3	19.9	10.2	220.0	111.3	86.0	15.0
	15지구	1,439.4	1,210.9	228.6	228.6	-	-	46.8	27.1	181.8	15.0
	16지구	6,731.4	5,298.2	1,433.2	1,433.2	-	65.4	0.3	-	1,367.5	20.5
	17지구	3,673.2	3,093.5	579.7	579.7	-	-	0.6	-	579.1	15.8
	18지구	1,848.6	1,507.6	341.0	277.9	63.1	9.6	226.0	136.5	105.4	15.0
	19지구	2,658.4	2,266.3	392.1	329.9	62.2	11.3	222.3	205.3	158.4	15.0
	20지구	2,211.8	1,974.7	237.2	163.1	74.1	5.8	93.4	178.9	138.1	15.0
	21지구	2,136.5	1,774.2	362.3	139.6	222.7	12.1	226.1	160.7	124.0	15.0
소단위 관리지구	875.2	875.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
준치 지구	준치1	990.9	990.9	-	-	-	-	-	-	-	호텔U5
	준치2	1,020.8	1,020.8	-	-	-	-	-	-	-	정전 벨라지 오
기타시설	9,676.6	-	9,676.6	-	9,676.6	9,676.6	-	-	-	-	-

- ※ 순부담률 = 순부담 면적 ÷ (시행면적 - 계획기반시설 내 기존 공공용지 - 대지 내 용도폐지되는 국공유지)
- ※ 원활한 기반시설 조성 및 정비목적 달성 등을 위하여 기부채납 우선순위 설정 ▶ 지구별 사업여건에 따라 유동적 조정 가능
- 1순위 : 지구 내 도로 → 2순위 : 공공임대산업시설 → 3순위 : 공원 및 분담도로 → 4순위 : 지역필요시설 (건축물, 현금 등)
- ※ 준치지구는 향후 도시계획위원회를 통해 일반정비지구로 전환 가능하며, 전환 시 의무부담률은 주교동 구역 도시정비형 재개발사업 정비구역의 구역 내 일반정비지구와 동일한 15% 이상 적용
- ※ 사업 시행으로 인하여 기존 도시계획시설을 폐지하는 경우에는 『도시계획시설 폐지·복합화에 따른 공공기여 기준안 개선(시설계획과)』 방침에 따른 의무 공공기여 기준을 적용
- ※ 상기 면적은 CAD 상 구역면적으로 추후 사업시행 시 측량을 통하여 시행하여야 함

6. 공공임대산업시설에 관한 계획

구분	시설명	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기 정	변 경	변경후		
신설	공공임대산업시설	중구 방산동 100-2번지 일대	-	증) 1,852.3	1,852.3	-	-

■ 공공임대산업시설 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
-	공공임대 산업시설	• 공공임대산업시설 신설 - 면적 : 1,852.3㎡	• 신산업 기능 연계한 창조교류플랫폼 조성 및 기존 세입자들의 지속적영업 및 재정착 등을 유도하기 위한 공공임대 산업시설 수립

7. 기존 건축물의 정비 및 개량에 관한 계획

구역구분		사업유형 구분		정비·개량계획(동)					비고
명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)	계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
주교동 구역 도시정비형 재개발사업	79,556.4	소 계	69,879.8	481	2	-	463	-	-
		일반정비지구	66,992.9	463	-	-	463	-	-
		소단위관리지구	875.2	16	별도 지정 없음(신축, 개보수 등)	-	-	-	-
		준치지구	2,011.7	2	2	-	-	-	-

8. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

구분	구역명	위 치	면적(㎡)	비고
폐지	주교 지구단위계획구역	중구 주교동 일대	100,210	-
신설	주교동 구역 도시정비형 재개발사업 지구단위계획구역	중구 주교동 125-2번지 일대	79,556.4 (감 20,653.6)	-

※ 본 정비계획 결정시 정비계획 결정사항을 따름

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유

구역명	결정내용	결정사유
주교 지구단위계획구역	• 기결정된 주교 지구단위계획구역 폐지 - 면적 : 100,210㎡ - 위치 : 중구 주교동 일대	• 토지의 효율적 이용과 도시기능의 회복을 위해 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 주교동 도시정비형 재개발구역을 지정 하고자 하며, 이를 위해 기결정된 주교 지구단위 계획을 폐지하고자 함
주교동 구역 도시정비형 재개발사업 지구단위계획구역	• 도시정비형 재개발구역 지정에 따른 지구단위계획구역 신설 - 면적 : 79,556.4㎡ - 위치 : 주교동 125-2번지 일대	• 주교동 도시정비형 재개발구역의 체계적이고 계획 적인 관리를 위하여 지구단위계획구역으로 지정함

9. 건축물에 관한 계획

가. 건축물에 관한 계획

구분	가구 또는 획지 구분 면적 면적(㎡)	위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비 고	
-	총계	57,188.8	-	-	-	-	-	
-	소계	54,301.8	-	-	-	-	-	
신설	1지구	3,773.5	주교동 96-1번지 일대	업무, 판매 주거, 숙박 등	60이하	기준 600/ 허용 800/ 상한 α	70m+α	일반 정비지구
신설	2지구	3,535.7	주교동 118-1번지 일대					
신설	3지구	3,610.0	주교동 210-3번지 일대					
신설	4지구	3,923.1	울지로4가 106-3번지 일대					
신설	5지구	3,076.8	주교동 58-6번지 일대					
신설	6지구	2,141.4	주교동 43-18번지 일대					
신설	7지구	2,140.5	주교동 275-3번지 일대					
신설	8지구	1,807.3	주교동 284-1번지 일대					
신설	9지구	2,070.8	주교동 233번지 일대					
신설	10지구	2,651.7	주교동 264-1번지 일대					
신설	11지구	2,423.5	주교동 323번지 일대					
신설	12지구	1,740.1	주교동 261-4번지 일대					
신설	13지구	3,052.6	울지로4가 147번지 일대					
신설	14지구	1,229.4	주교동 26번지 일대					
신설	15지구	1,210.9	주교동 9-2번지 일대					
신설	16지구	5,298.2	주교동 19-1번지 일대					
신설	17지구	3,093.5	주교동 19-14번지 일대					
신설	18지구	1,507.6	방산동 146번지 일대					
신설	19지구	2,266.3	방산동 150번지 일대					
신설	20지구	1,974.7	울지로5가 12-1번지 일대					
신설	21지구	1,774.2	울지로5가 23-3번지 일대					
신설	소단위 관리지구	875.2	방산동 4-75번지 일대	일반상업지역 내 건축가능한 용도	80이하	기준 600/-/ 법적2배이하	40m 이하	소단위 관리지구
신설	존치1	990.9	울지로5가 19-29번지	숙박(관광호텔)	59.68	1,084.49	70m	호텔U5
신설	존치2	1,020.8	울지로5가 20-1번지	업무(오피스텔)	59.74	599.29	52m	청전 벨라지오

※ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이는 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」 도시정비형 재개발사업 부문」 준용

※ 존치지구는 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에서 정하는 존치지구 관리방안에 따름

※ 소단위관리지구·존치지구는 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비계획 변경을 통해 소단위정비지구로 전환 가능

※ 정비계획에서 정하는 높이 기준에도 불구하고 역사문화환경 보존지역에 해당하는 경우 「서울특별시 국가유산 보존 및 활용에 관한 조례」에 따른 건축물 높이기준을 우선 적용함

나. 건폐율 계획

구 분		건폐율	비 고
신설	일반정비지구	60% 이하	-
	소단위정비·관리지구	80% 이하	
	존치지구	60% 이하	

■ 소단위정비·관리지구 건폐율 완화 사유서

구 분	완화내용	완화사유	비 고
건폐율 완화	80%까지 완화	• 시지정유산(성제묘)과 인접한 소단위관리(정비)지구의 경우 양각 규제 적용에 따른 높이제약이 있어 향후 건축허가 등으로 인한 신축 시 건물의 밀도가 현저히 낮은 점을 고려하여 건폐율 완화 조건 적용	-

다. 용적률 계획

구 분		용적률			비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	
신 설	일반정비지구	600%	800%	α	※ 상한용적률 - 일반정비지구, 소단위정비지구 : 2030 서울특별시 도시· 주거환경정비기본계획 [도시정비형 재개발사업 부문] 준용 - 소단위관리지구 : 필요시 공공시설 부지 등 제공을 통해 완화 가능
	소단위정비지구	600%	800%	α	
	소단위관리지구	600%	-	법정 2배이하	
	존치지구	600%	-	법정 2배이하	

라. 높이 계획

구 분		높 이	비 고
신 설	일반정비지구	기준높이 70m + α	• 일반정비지구, 소단위정비지구의 완화높이 (α)는 2030 서울특별시 도시· 주거환경정비기본계획 [도시정비형 재개발사업 부문] 준용
	소단위정비지구	기준높이 70m + α	
	소단위관리지구	최고높이 40m 이하	
	존치지구	최고높이 70m 이하	

※ 소단위관리지구·존치지구는 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비계획 변경을 통해 소단위정비지구·일반정비지구로 전환 가능하며, 이 경우 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 [도시정비형 재개발사업 부문] 준용

※ 정비계획에서 정하는 높이 기준에도 불구하고 역사문화환경 보존지역에 해당하는 경우 「서울특별시 국가유산 보존 및 활용에 관한 조례」에 따른 건축물 높이기준을 우선 적용함

마. 건축물의 배치·형태·외관 등에 관한 계획

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구분	계획내용	비고
건축선에 관한 계획	- 건축한계선 - 을지로변, 창경궁로변, 청계천로변, 동호로변 : 5m - 녹지특화가로, 을지로33길, 을지로35길 : 3m - 그 외 이면도로변 : 2m	-
대지내 공지	- 공공보행통로 - 1·2지구, 3지구, 6지구, 8지구, 10지구 : 폭원 6m 확보 (※ 일부지구 보차혼용도로 운영 후 공공보행통로 전환(지구별 지침도 참고)) - 전면공지 - 건축한계선 후퇴구간 정비유도지침에 따라 보도부속형 전면공지 조성 - 공개공지 - 13지구(지정) : 중부시장 ~ 대상지 진출입 결절부 특성 등 고려하여 지정 - 관련법령 및 정비유도지침에 따라 적정 위치에 조성 - 보차혼용도로 - 10지구, 11지구, 18지구 : 폭원 4m 확보 - 인접지구 사업시행 시 미시행지구의 보행 등을 위하여 보차혼용도로 계획	-
개방형녹지	- 특화설계구간 : 2, 3, 7, 8, 9, 10, 11, 17, 18, 19지구, 공공임대산업시설부지 - 녹지특화가로변 8m 조성 - 특화설계구간 내 식재공간과 어우러지는 보행로(최소 폭원 2m) 조성하여 주변과 연계 동선 확보하고, '녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리기준'에 따라 세부 계획 수립 - 권장구간 : 전체 일반정비지구 - 공통사항 : '녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리기준' 준수	-
가로활성화 용도 설치구간	『2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획[도시정비형 재개발사업 부문]』 정비유도지침에 따라 가로활성화 용도 도입	-
차량진출입 불허구간	을지로·창경궁로·동호로·청계천로·녹지특화가로변 일반정비지구 지정 (※ 정비계획 결정도 참고)	-

2) 건축물의 형태 및 외관 등에 관한 계획

가) 공통사항

구분	계획내용	비고
건축물의 형태	- 가로연속성 유지를 위해 연도형 기단부와 타워형 상층부를 분리된 형태 권장 - 기단부 계획 - 기단부는 높이는 보행자가 개방감을 느낄 수 있도록 15~20m 이하의 연도형 조성 권장 - 상층부 계획 - 2가지 이상의 용도가 복합될 시 용도에 따라 분리된 타워형 계획 권장 (주거용도 복합시 수직복합 지양) - 단일 대지내 2개 이상의 타워 계획시 최소 10m이상 이격하여 개방감 확보 권장	-
건축물의 외관	- 진입구 계획 - 1층 바닥은 보도와의 단차가 없도록 계획 (불가피한 경우 1:24 이하의 경사로를 설치 및 미끄러짐 방지) - 보도와 건축물의 주출입구 사이의 접근로는 유효폭 1.8m 이상으로 설치 - 장애인 등 교통약자가 위험 없이 주출입구 접근이 가능하도록 계획 1층부 개방형 입면 조성 - 1층부 가로변 입면은 건축물 내부를 볼 수 있는 개방형 입면으로 조성 - 건축물의 개부구는 셔터의 설치를 지양 (부득이하게 셔터 설치 시 50% 이상 개방된 투시형셔터 또는 투명셔터 설치) - 저층부 계획 : 3층 이하는 재료 및 색채를 이용한 시각적으로 분절되도록 계획	-
건축물의 재료 및 색채	- 재료의 사용 - 저층부 : 안정감 있는 가로분위기 조성을 위해 벽돌, 루버, 노출콘크리트, 스테코(Stucco) 등 질감 및 패턴이 있는 소재 사용 권장 - 상층부 : 눈부심을 유발 할 수 있는 반사재료 사용 금지(반사유리, 유광금속 등) - 색채계획 - 「서울색 정립 및 체계화 기준」의 시가지경관(업무시설) 권장색채 및 「중구 색채 및 그래픽 패턴 가이드라인」 내에서 사용 - 원색 또는 명도나 채도가 높은 색상의 주조색 사용을 금지	-
기타사항	- 설비시설 노출 금지 - 옥탑층 및 물탱크, 냉·난방 시설 등의 시설은 가로와 면한 건축물의 전면으로부터 3m 이내에 설치를 금지 (부득이하게 설치하는 경우에는 건축물의 외관과 어울리는 차폐시설을 설치) - 기존산업 재정착 시설 복합시 산업 특성에 맞는 지하 1층 층고 및 하역시설 연계 가능한 차량 동선계획 - 지하1층 층고 6m이상 - 차량회전반경 7m이상, 상하차 데크 설치	-

나) 가로별 특화계획

구분	계획내용	비고
청계천 수변 특화가로	• 적용대상 : 1, 5, 6지구 • 수변특화 테라스 - 설치위치 : 청계천로에서 직접 진출입이 가능한 위치(지상 2층 이상의 기단부) - 설치기준 : 다양한 활동이 가능하도록 최소 3m 이상의 너비 확보 - 설치시설 : 청계천로변 조망 가능한 개방공간임을 알리는 표지 의무 설치, 시민들이 쉴 수 있는 의자 및 테이블 설치 - 개방시간 : 건축물 관리 목적으로 개방시간을 제한 할 수 있으나, 최소 오전 7시부터 오후 10시까지 일반 시민이 이용할 수 있도록 개방 권장 - 일반시민의 접근이 용이한 동선 확보 • 건축물의 방향성 - 타워형 상층부는 청계천 등 경관요소를 조망 할 수 있는 방향으로 계획 권장	-
녹지보행축 특화가로	• 적용대상 : 2, 3, 7, 8, 9, 10, 11, 17, 18, 19지구 • 저층부 계획 - 개방형녹지 및 공원에 면하는 부분의 1층부는 녹지공간을 조망할 수 있는 옥외 영업 공간 조성 권장 • 상층부 분절 및 입체적 녹화계획 - 타워의 분절 및 삭제를 통해 녹지특화가로에 면하는 다양한 외부공간 조성 • 입체적 녹화계획 - 옥상, 테라스, 필로티공간 등 다양한 외부공간을 입체적 녹화공간으로 계획 유도	-
비즈니스 특화가로	• 적용대상 : 4, 13, 20, 21지구 • 실내형 공개공지 : 대중교통과 직접 연결되는 부분에 실내형 공개공지 조성 권장 • 기존산업, 신산업, 연구시설 등이 상호 협력 할 수 있는 커뮤니티 시설 조성 권장 - 커뮤니티 시설은 각 분야 이용자들이 편하게 접근 할 수 있는 위치에 계획	-

Ⅳ. 결정도면

<정비구역 결정도(신설)(안)>



<용도지역 결정도(변경없음)>



<가구 및 획지의 규모 결정도(신설)(안)>



<정비계획 결정도(신설)(안)>

