

서울특별시고시 제2020 - 486호

을지로3가 도시정비형 재개발구역 제6지구 정비계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2016-255호(' 16.10.06.)로 도시환경정비구역 지정 고시된 을지로3가 도시정비형 재개발구역 제6지구에 대해, 서울특별시고시 제2016-247호(' 16.8.11.)로 고시한 “2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)”에 적합하게 정비계획을 수립(변경)하여, 2020년 제15차 서울특별시 도시계획위원회(' 20.11.4.) 심의 등을 거쳐 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 의하여 정비계획 변경 결정 및 고시하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 11월 26일
서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 도시정비형 재개발구역 지정

가. 도시정비형 재개발구역 지정(변경) 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변경	을지로3가 도시정비형 재개발구역 제6지구	중구 수표동 35-10번지 일대	4,993.0	-	4,993.0	기반시설 위치지정

※ 향후 측량성과에 따라 면적 변동 될 수 있음

2. 도시정비형 재개발구역 정비계획(변경)

가. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		4,993.0	－	4,993.0	100.0	
정비기반 시설	소 계	836.6	－	836.6	16.8	
	도 로	73.0	－	73.0	1.5	
	공 원	763.6	－	763.6	15.3	
획 지	소 계	4,156.4	－	4,156.4	83.2	
	획 지	4,156.4	－	4,156.4	83.2	

※ 향후 측량성과에 따라 면적 변동 될 수 있음

나. 용도지역·지구 결정 조서

1) 용도지역 결정 조서 : 변경없음

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		4,993.0	—	4,993.0	100.0	—
상업지역	소 계	4,993.0	—	4,993.0	100.0	—
	일반상업지역	4,993.0	—	4,993.0	100.0	

2) 용도지구 결정 조서 : 변경없음

다. 도시계획시설 결정 조서

1) 도로

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	7	15 (15)	집산 도로	850 (82)	을지로2	낙원운동장	일반 도로	—	'05.8.25	
기정	소로	1	b	10 (10)	집산 도로	307 (50)	을지로3가 95-5	수표동 56-11	일반 도로	—	'05.8.25	
기정	소로	3	a	6 (6)	국지 도로	99 (50)	수표동 11-3	수표동 11-8	일반 도로	청소년 수련관	'16.10.6	
기정	소로	3	b	6 (6)	국지 도로	82 (82)	수표동 35-5	수표동 35-1	일반 도로	청소년 수련관	'16.10.6	

주) ()는 을지로3가구역 제6지구 내 폭원 및 연장임

2) 공간시설

구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
	명칭	세분류		기정	증감	변경		
기정	공원	역사공원	수표동 11-9 일대	1,240.4	—	1,240.4	'05.8.25	· 6지구 부담면적 : 664.5㎡
기정	공원	역사공원	을지로2가 101-43일대	1,551.0	—	1,551.0	'16.10.6	· 6지구 부담면적 : 99.1㎡

라. 정비기반시설의 설치 계획

1) 정비기반시설의 설치(부담) 계획

구분	시행 면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	정비기반 시설면적 (㎡)	계획기반 시설내 기존공공용지 (㎡)	대지내 폐지되는 국공유지 (㎡)	순부담 면적 (㎡)	순부담율 (%)	비 고
을지로3가 구역	42,641.6	25,657.2	16,984.4	11,304.1	732.7	4,947.6	16.2	3지구 제외 시 평균
사업 시행 지구	제6 지구	4,993.0	4,156.4	836.6	—	836.6	16.8	순부담률 16.8%

2) 정비기반시설의 설치(확보) 계획

(1) 정비기반시설 부담면적(관리청으로 무상귀속) : 변경

기 정					변 경						
구 분	위 치		시설의 종류	정비기반 시설 부담 면적(㎡)	비 고	구 분	위 치		시설의 종류	정비기반 시설 부담 면적(㎡)	비 고
을지로 3가구역 제6지구	소 계			836.6		을지로 3가구역 제6지구	소 계			836.6	
	수표동	35-5	도로	11.5			수표동	35-5	도로	11.5	
		35-6		9.1				35-6		9.1	
		35-7		11.0				35-7		11.0	
		35-8		18.5				35-8		18.5	
		35-13		8.8				35-13		8.8	
	공동분담	도로 및 공원	777.7				수표동 공동분담	11-8	도로 및 공원	200.6	
								11-9		478.0	
								101-3 5		17.5	
								101-3 7		81.6	

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

- 변경사유 : 공동분담 정비기반시설 지정에 따른 변경

(2) 국·공유지 매입대상

구 분	위 치	지 목	면 적 (㎡)		관리청	비 고
			공부 (공유지분)	편입 (공유지분)		
을지로3가구 역 제6지구 (정비기반 시설부지)	수표동 11-8	대	200.6 (820분의 1)	200.6 (820분의 1)	국 (기획재정부)	

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존건축물의 정비·개량계획

구분	지구구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
변경	을지로3가구 역 제6지구	4,993.0	획지	4,156.4	중구 수표동 35-10번지 일대	19	-	-	19	-	

2) 건축시설계획

구분	지 구 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
기정	을지로3가 구역 제6지구	4,993.0	획지	4,156.4	중구 수표동 35-10번지 일대	업무, 숙박, 주거	60이하 단, 저층부는 기부채납에 따라 완화(최대80%)	600/ 800/-	70m 이하	-
변경		4,993.0	획지	4,156.4		업무	60%이하 (저층부 70%이하)	989 이하	70m 이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설비용			해 당 없 음							
심의 완화 사항	건폐율		◦ 가로의 연속성 유지, 가로활성화를 위한 건폐율 완화 - 저층부(5층이하, 20m이하) : 70% 적용 - 고층부(6층이상, 20m초과) : 60% 적용							
	용적률		① 기준용적률 : 600% ② 공공기여에 따른 허용용적률 완화량 : 183.98% 적용							
			목적		인센티브 대상	요 건		인센티브	인센티브량	
			친환경개발 (의무)	녹색건축물 인증	그린1등급(최우수)		100%	183.98%		
				너지소비 총량제	240(kWh/㎡·y)미만					
				신재생에너지	11%이상(비주거)					
			공익시설	건축물내 공익시설	소규모 기업의 다양한 활동공간(개방형라운지 등)을 제공		3.98%			
			보행가로 활성화	저층부 가로활성화 용도	가로활성화 용도 도입시		50%			
				무장애 도시조성	시행지침상 우수 등급 인증시					
	안전·방재	방재관련시설	옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 공동소화전 설치		30%					
③ 공공시설부지 제공에 따른 상한용적률 완화량 : 205.13%										
공공 시설		산식 = 1.3α x (기준용적률+공공기여시설 인센티브) [α = 공공시설부지제공면적/공공시설부지 제공후 대지면적] = 1.3 x (836.6㎡)/4,156.4㎡ x (600%+183.98%) = 205.13% 적용								
※ ①(600%) + ②(183.98%) + ③(205.13%) = 989.11%										
건축물의 건축선에 관한계획			◦ 서측(15m)도로 : 대지경계선으로부터 5m이격 ◦ 남측(8m)도로 : 대지경계선으로부터 2m이격							

3. 도시·건축 혁신 공공기획 가이드라인

가. 정비계획부문

구 분	내 용
용적률	○ 기준용적률: 600%, 허용용적률: 783.98%, 상한용적률: 989% 이하
건폐율	○ 60%이하로 계획 ○ 저층부(5층이하/20m이하) 70%이하로 계획
층수/높이	○ 70m 이하로 계획(저층부:5층이하/20m이하) ※ 저층부 높이 완화는 「도시·주거환경정비 기본계획」 재정비와 연계하여 검토 가능
용도지역	○ 일반상업지역
정비기반시설 설치(부담) 계획	○ 16.8% 이상 ※ 지구별 공동분담으로 역사공원 2개소 조성
세입자 보호대책 (인센티브×)	○ 순환형 임시상가 조성 - 대상지 북측에 위치한 공원부지 활용하여 구역내 기존 세입자를 고려한 임시상가 조성 ※ 임시상가 조성 시, 자치구 협의를 통해 적정 규모 및 타 지구와의 공동분담방안 마련 ※ 을지로3가구역 개발 완료시점까지 조성하여 제공을 원칙으로 함 ○ 건축물 내 임대상가 조성, 우선임차권 제공 및 임대료 감면(주변시세의 70%이하)
건축한계선	○ 수표로 : 5m 이상 ○ 층무로9길 : 2m 이상
공개공지	○ 단지 내 주요 보행동선 결절점에는 공개공지를 설치하여 지역 커뮤니티 강화 도모 ※ 공개공지의 배치 구간은 지침도를 따름
개방형시설 배치구간	○ 청계천변 개방형 라운지는 가로활성화와 이용자의 접근성 및 시인성 향상을 위하여 지상에 설치하고, 건축물 주동의 5층 이하의 범위에 설치하여야 함 ※ 개방형시설의 배치 구간은 지침도를 따름
가로활성화용 도 배치구간	○ 수표로와 면한 구간 내에는 청계천의 경관 및 가로활성화 등 고려하여 열린가로로 조성 ※ 가로활성화 용도의 배치 구간은 지침도를 따름
산업시설 배치구간	○ 기존 세입자의 보호의 차원에서 산업시설 배치구간을 의무적으로 적용 - 산업시설은 층무로9길변 남측, 동측 순으로 우선 조성 - 재입주 비율에 따라 지상1층→지상2층→지하1층 순으로 배치 ※ 산업시설의 배치 구간은 지침도를 따름
보행동선 (건축물 1층)	○ 건축물 내 기존 을지로3가구역 일대 의 흔적과 자산을 살린 보행동선(골목길) 조성 ※ 추후 을지로3가구역 일대의 1층의 보행동선(골목길)이 모두 연계될 수 있도록 조성
차량진출입 불허구간	○ 차량출입불허구간이 지정된 대지로의 차량출입은 허용되지 아니함 ※ 차량진출입 불허구간의 위치는 지침도를 따름
★ 도시·건축혁신 정비계획 세부 내용은 「공공기획서(을지로3가구역 6지구)」에 따름 ★ 「공공기획서(을지로3가구역 6지구)」 세부내용은 위원회 심의과정에서 일부 변경될 수 있으며 위원회 심의 이후 확정된 세부계획지침은 사업 완료시까지 유지하는 것을 원칙으로 함. ★ 「공공기획서(을지로3가구역 6지구)」의 변경이 필요한 경우, 도시계획과(공공기획팀), 상임기획단 및 관계부서 협의, 공공건축가 자문, 위원회 심의 자문을 거치는 것을 원칙으로 함	

나. 건축계획부문

구분	내용
저층부 배치에 관한 사항	○ 건축물의 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 ○ 북측, 남측 일부 구간에 확장형 필로티 설치하여 한하여 저층부 개방감 및 인지성 확보 ○ 공공성을 담은 전시·문화 및 이용객 및 주민들의 휴식이 가능하도록 커뮤니티 공간 조성 ○ 내부에 설치되는 전시특화공간 1개면은 을지로3가구역 6지구의 사업시행 전·후 모습과 지역의 역사, 개발방향 등을 아카이브 형식으로 조성
단지경관에 관한 사항	○ 청계천을 적극 향유하는 건축형태 및 배치 필요하며, 공개공지, 근린생활시설, 공원 및 연계한 가로경관계획 수립
교통 및 동선	○ 차량진출입구는 정비계획에서 지정한 구간 준수 ○ 대상지 동측 충무로9길변에 차량 승하차 공간 (Drop-off zone) 설치권장(건축자재 하역을 위한 차량 주정차 공간) ○ 상가 및 업무시설 이용객의 주동선과 분리된 화물용 엘리베이터 설치 ○ 건축물 저층부는 가능한 입체적이고 다층적인 공간으로 구성하여, 보행환경과 연계한 다양한 활동 유도를 통해 골목길 커뮤니티 조성
공공개방형 커뮤니티	○ 개방형라운지는 공원 및 공개공지와 연계하여 설치하는 것을 원칙으로 하며, 지역 주민이 사용 가능하도록 개방형으로 설치 ○ 가로활성화와 이용자의 접근성 및 시인성 향상을 위하여 5층이하의 범위에 설치하여야 하며 대지에서 직접 연계가 가능하도록 계단 및 통로 설치
입면계획	○ 을지로 및 청계천의 흔적을 담은 차별화된 입면 계획 제시 ○ 다양한 저층부와 고층부 매스 계획을 통해 입면의 디자인을 특화하고 입체감을 부여하는 등 입면의 다양성을 높이는 계획 제시 ○ 산업시설배치구간에 조성되는 산업시설은 가로변으로 쇼룸 등 전시공간이 면하도록 구성
옥탑부 및 옥상 특화계획	○ 저층부 옥상(기단부)에는 공원 및 청계천 조망을 공유할 수 있는 커뮤니티 공간을 조성
열린가로변 (수표로변:서측)	○ 을지로3가역(2호선)~공원~청계천으로 연결되는 가로로 연속된 보행공간 조성 ○ 수표로변 대지 길이의 40%이상 가로활성화 용도 도입
특화가로변 (충무로9길:남측)	○ 기존 산업 활성화 특화거리로 조성 ○ 충무로9길변 대지 길이의 40%이상 산업시설 용도 도입 ○ 공개공지와 주출입구를 연계한 휴식공간 조성하며 확장형 필로티 설치하여 개방감 및 인지성 확보
★ 도시·건축혁신 건축계획 세부 내용은 「공공기획서(을지로3가구역 6지구)」에 따름 ★ 「공공기획서(을지로3가구역 6지구)」 세부내용은 위원회 심의과정에서 일부 변경될 수 있으며 위원회 심의 이후 확정된 세부계획지침은 사업 완료시까지 유지하는 것을 원칙으로 함 ★ 「공공기획서(을지로3가구역 6지구)」의 변경이 필요한 경우, 도시계획과(공공기획팀), 상임기획단 및 관계부서 협의, 공공건축가 자문, 위원회 심의 자문을 거치는 것을 원칙으로 함	

4. 기타사항

- 2020년 제15차 도시계획위원회 심의결과(결과 : 조건부가결) ‘조건사항’ 이행할 것

- 금회 상정안은 높이기준(70m 이하)으로 인해 저층부 건폐율을 완화(60% → 70%) 계획한 바, 향후 건축심의 시 위압감 등을 최소화 할 수 있도록 건축계획 적정성을 검토할 것
- 정비계획 결정조서 상 건폐율 완화사항은 관련기준에 따라 적정하게 기재할 것
- 교통처리계획 관련 동측 도로(6m)변 조업차량의 ‘별도 진입구 및 drop-zone계획’ 과 동측 도로의 ‘횡단구성계획’ 은 차량 및 보행자 안전 등을 고려하여 적정하게 조정 검토할 것

- 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 재개발정비구역 지정 도서 참조

II. 관련도면 : 붙임 참조

- 지형도면 및 정비계획 결정도

※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

III. 열람장소

- 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시활성화과(☎02-2133-4633) 및 중구청 도심재생과(☎02-3396-5774)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)



■ 정비계획 결정도(기정)



■ 정비계획 결정도(변경)



