

구 분	연 번	권 리 의 소 재 지	토 지					건 축 물					소유권이외의 권리			비 고		
			지목	면 적(㎡)		이용 상황	용도 지역 또는 지구	소 유 자		용도 / 구조	동수/ 층수(지하/ 지상)	연면적	소 유 자		권리의 종 류		권 리 자	
				공부상	편입			성 명	주 소				성 명	주 소			성 명	주 소
	44	을지로2가 148-133	도로	25.8	25.8	도로	일반 상업 지역	서울특별시										
	45	저동1가 39-3	도로	1,541.6	116.6	“	“	서울특별시										
	46	을지로2가 173-12	도로	28.3	28.3	“	“	서울특별시 중구										
	47	저동1가 103-12	도로	317.4	31.2	“	“	서울특별시 중구										
	48	79-9	대	3.6	3.6	대지	“	기획재정부										
	49	90-11	대	15.9	15.9	“	“	기획재정부										
	50	91-3	대	11.1	11.1	“	“	기획재정부										
	51	103-4	대	4.6	4.6	“	“	기획재정부										
	52	을지로2가 164-12	대	156.1	156.1	“	“	기획재정부										
	53	169-12	대	15.9	15.9	“	“	기획재정부										

공 고

● 서울특별시 중구 공고 제2023-851호

수표 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경 결정(안) 공람·공고

1. 서울특별시고시 제2010-306호(2010.08.26.)로 최초 정비구역 지정 및 정비계획 결정·고시되고 서울특별시고시 제2021-697호(2021.12.16.), 서울특별시 중구 고시 제2023-30호(2023.04.26.)로 정비계획 변경 결정된 수표 도시정비형 재개발구역에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은법 시행령 제13조 규정에 따라 관계 서류를 토지등 소유자 및 이해관계인에게 아래와 같이 공람·공고합니다.
2. 공람내용에 의견이 있는 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간 내 의견을 공람창소(중구청 도심정비과)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2023년 9월 20일

서울특별시 중구청장

Ⅰ. 도시정비형 재개발구역 지정 (변경없음)

1. 정비구역 지정 조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)	비고
기정	수표 도시정비형 재개발구역	중구 입정동 273 일대	12,316.6	-

Ⅱ. 도시정비형 재개발구역 정비계획 (변경)

1. 토지이용계획 : 변경없음

구분	명칭	면적(㎡)	구성비(%)	비고
합 계		12,316.6	100.0	-
정비기간 시설 등	소 계	1,980.5	16.1	-
	도 로	345.9	2.8	-
	공공임대산업시설부지	1,634.6	13.3	-
대지(획지)		10,336.1	83.9	-

※ 추가 기반시설 부담(환산부지면적 1,426.7㎡)은 건축물 공사비로 기부채납하며, 토지이용 면적산정에서 제외

2. 용도지역·지구에 관한 결정사항 : 변경없음

가. 용도지역 결정조서 : 변경없음

구분	면적(㎡)	구성비(%)	비고
합 계	12,316.6	100.0	-
일반상업지역	12,316.6	100.0	-

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

1) 방화지구 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	-	방화 지구	종로구 종로2가 및 3가, 관철동, 관수동, 중구 남대문로 1가, 삼각동, 수하동, 장교동, 수표동, 입정동, 을지로2가 및 3가 각 일부지역	320,000 (12,316.6)	'73.8.1. (건고제317호)	-

※ ()는 구역 내 편입되는 면적임

3. 도시계획시설 결정 조서 : 변경

가. 교통시설 : 변경

1) 도로 결정 조서 : 변경없음

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	1	9	집산 도로	일반 도로	42	을지로3가 104-2	을지로3가 104-13	-	서울시고시 제2005-255호 (2005.8.25)	충무로9길
기정	종로	3	3	9.5~13	집산 도로	일반 도로	177 (87)	을지로3가 5-4	입정동 262	-	서울시고시 제2010-306호 (2010.8.26)	을지로11길
기정	소로	3	1	7~7.5	집산 도로	일반 도로	126	을지로3가 104-13	을지로3가 96-2	-	서울시고시 제2010-306호 (2010.8.26)	충무로11길 을지로13길

※ ()는 수표구역 내의 연장임

2) 철도 결정 조서 : 변경없음

결정 구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	철도	도시철도 (을지로3가 정거장)	중구 을지로3가 118 일대	4,440.0 (378.4)	서울시고시 제46호 (1982.2.9)	-

※ ()는 수표구역 내의 연장임

3) 입체적 도시계획시설(철도) 결정 조서 : 변경

결정 구분	시설명	시설의 세분	위치	입체적 결정규모		비고
				구분	규모	
기정	철도	도시철도 (을지로3가 정거장)	중구 을지로3가 118 일대	면적 (㎡)	378.4	- 입체적 결정범위(출입구 일부) - 지상1층 : A=112.3㎡ H=24.4m(해수면기준) - 지하1층 : A=315.4㎡ H=24.4m~17.6m(해수면기준) - 지하2층 : A=139.5㎡ H=17.6m~13.7m(해수면기준)
				높이 (m)	13.7~24.4	
				층수	지하2층~ 지상1층	
변경	철도	도시철도 (을지로3가 정거장)	중구 을지로3가 118 일대	면적 (㎡)	378.4	- 입체적 결정범위(출입구 일부) - 지상1층 : A=98.1㎡ H=24.2m(해수면기준) - 지하1층 : A=314.4㎡ H=24.2m~17.2m(해수면기준) - 지하2층 : A=263.4㎡ H=17.2m~14.5m(해수면기준)
				높이 (m)	14.5~24.2	
				층수	지하2층~ 지상1층	

4. 정비기반시설의 설치(부담) 계획 : 변경

가. 정비기반시설 부담 계획 : 변경

구분	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	기존 정비기반 시설면적 (㎡)	계획 정비기반시설 면적(㎡)				순부담률 (%)
				계	도로	공공임대 산업시설부지	건축물 환산부지	
기정	13,089.8	10,336.1	510.8	2,753.7	345.9	1,634.6	773.2	17.83
변경	13,743.3	10,336.1	510.8	3,407.2	345.9	1,634.6	1,426.7	21.89

※ 순부담률 = (계획 정비기반시설 면적 - 기존 정비기반시설면적) / (시행면적 - 기존 정비기반시설면적)
 = (3,407.2㎡ - 510.8㎡) / (13,743.3㎡ - 510.8㎡) = 21.89%

※ 시행면적 = 대지면적 + 계획 정비기반시설면적 (토지기부채납 + 건축물기부채납)

나. 정비기반시설 설치(확보) 계획 : 변경

▶ 정비기반시설 순부담 : 2,896.4㎡ / 21.89%					
① 토지 기부채납(도로, 공공임대산업시설부지) : 1,980.5㎡					
- 도시계획시설(도로) : 345.9㎡					
- 공공임대산업시설부지 : 1,634.6㎡					
② 건축물 기부채납(환산부지면적) : 1,426.7㎡					
- 건축물 환산부지 1,426.7㎡					
③ 정비기반시설(국·공유지) 무상양도 : 510.8㎡					
- 국토교통부 소관 : 57.3㎡					
- 서울특별시 소관 : 405.9㎡					
- 중구 소관 : 47.6㎡					

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		2,753.7	증) 653.5	3,407.2	100.0	-
토지	소계	1,980.5	-	1,980.5	58.1	-
	도로	345.9	-	345.9	10.1	-
	공공임대산업시설부지	1,634.6	-	1,634.6	48.0	-
건축물		773.2	증) 653.5	1,426.7	41.9	환산부지면적

※ 건축규모(연면적 등) 및 건축계획은 공공기여율 및 건축심의, 인허가 절차를 통하여 최종 확정 예정

5. 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획 : 변경

가. 기존 건축물의 정비·개량계획 : 변경없음

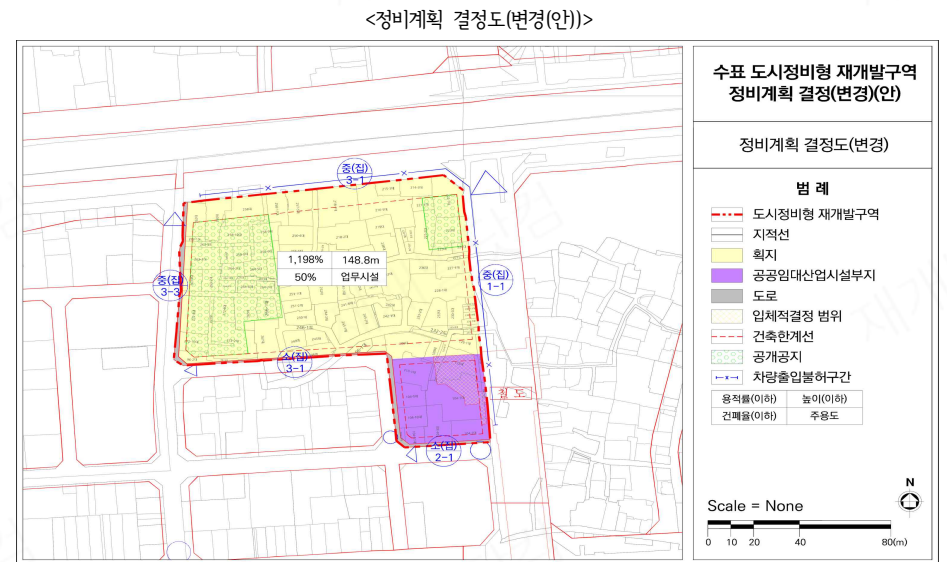
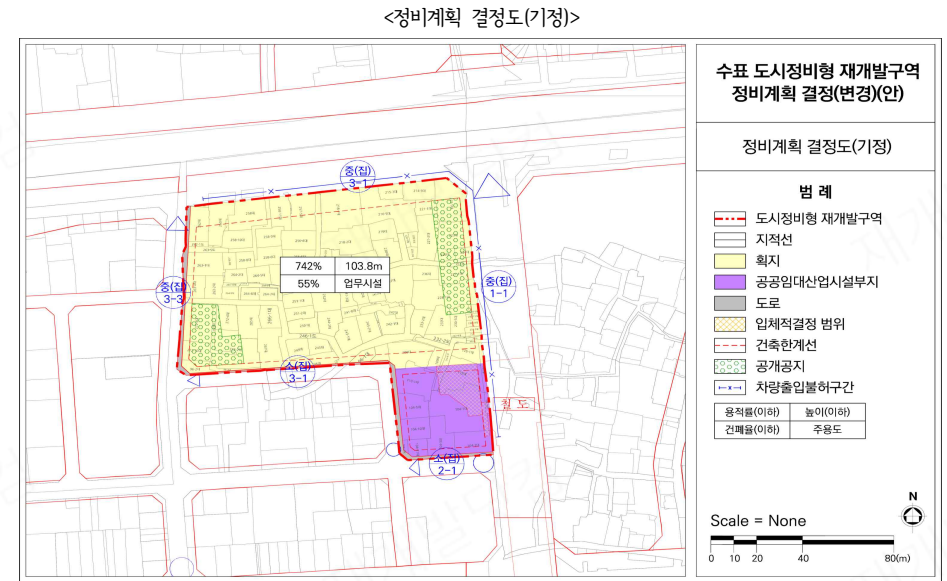
구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비·개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	수표 도시정비형 재개발구역	12,316.6	획지	10,336.1	중구 입정동 237 일대	94	-	-	-	94	-

나. 건축시설계획 : 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
기정	수표 도시정비형 재개발구역	12,316.6	획지	10,336.1	중구 입정동 237 일대	업무	55이하	기준 : 450이하 허용 : 600이하 상한 : 742이하	103.8 이하
			공공임대 산업시설부지	1,634.6	중구 입정동 262 일대				
변경	수표 도시정비형 재개발구역	12,316.6	획지	10,336.1	중구 입정동 237 일대	업무	50이하	기준 : 600이하 허용 : 800이하 상한 : 1,198이하	148.8 이하
			공공임대 산업시설부지	1,634.6	중구 입정동 262 일대				
건축물 높이에 관한 계획		• 최고높이계획 : ① + ② + ③ : 148.8m 이하 적용 ① 기준높이 : 70m ② 개방형녹지 : 73.6m = [건폐율(50%) × {기준높이(70m)+20m}] ÷ {80% - 개방형녹지율(48.7%)} ③ 공개공지 초과 : 5.2m = {기준높이(70m) × 의무면적 초과하는 공개공지(1,531.4㎡) ÷ 2} ÷ 대지면적(10,336.1㎡)							

건축물 용적률 완화에 관한 계획	- 용적률계획 : ① + ② + ③ : 1,198% 이하 적용 ① 기준용적률 : 600% ② 허용용적률 : 800% (200% 적용)		
	구분	인센티브 완화요건	산정방식
	녹지 생태공간	• 개방형녹지 의무확보기준 초과설치	정률부여(보상계수 2) (최대 100%)
	친환경 개발	• 녹색건축물 인증, 에너지 효율등급, 신재생에너지 이용시설	정량부여 (최대 30%)
	보행가로 활성화	• 무장애도시 조성	정량부여 (최대 30%)
안전·방재	• 방재 관련시설	정량부여 (최대 20%)	20%
	소계	-	200%
③ 상한용적률 : 1,198% 이하 (398% 적용)			
공공 시설	구분	적용내용	완화량
	도로	허용용적률×(1+1.3×α) [α=(1,980.5 - 510.8)÷10,336.1]	147.9%
	공공임대 산업시설 부지	허용용적률×(1+1.2×α) [α=1,426.7÷10,336.1]	132.5%
	공개공지 초과조성	허용용적률×(의무면적 초과하는 공개공지÷대지면적) 800% × [(2,565 - 1,033.6) ÷ 10,336.1]	118.5%
소계			398%
건축물의 용도에 관한 계획	• 지정용도 : 저층부 가로활성화용도 (근린생활시설, 전시시설 등)		
건축물 건축선에 관한 계획	건축한계선	• 획지 : 청계천로변 10m, 총무로, 을지로11길, 총무로11길변 3m • 공공임대산업시설부지 : 획지경계로부터 3m	
기타사항에 관한 계획	전면공지	• 건축한계선으로 확보되는 대지내 전면공지는 개방형녹지와 연계하여 보도부속형 전면공지로 조성	
	공개공지	• 간선가로변 : 청계천로·총무로 결절부 공개공지 1개소 • 이면가로변 : 총무로11길·을지로11길 결절부 공개공지 1개소	

6. 정비계획 결정도



Ⅲ. 기 타

- 1) 공람기간 : 2023. 9. 20. ~ 2023. 10. 20.(30일간)
- 2) 공람 및 의견서 제출 장소
 - 서울특별시 중구청 도심정비과(☎02-3396-5772)
- 3) 관계서류 : 생략(공람장소 비치 도서와 같음)