

나. 분양 또는 보류지의 규모 등 분양계획

1) 분양대상자 및 분양면적

분양대상자		분양예정의 대지 및 건물			비고
성명	주소	토지(㎡)	건물(㎡)	용도	
(주)엘지로나인피에프브이	서울특별시 종로구 종로 33, 8층(청진동, 그랑서울)	783.63	13,391.664	업무시설	

2) 보류지 시설 : 없음.

3) 체비지 시설 : 토지 835.87㎡, 건물 14,284.275㎡ (업무시설, 근생시설)

다. 신설 또는 폐지하는 정비기반시설의 명세

새로이 설치할 정비기반시설					용도폐지 정비기반시설	
종류	규모(㎡)	시행자	부담자 및 부담내용	관리청	종류	규모(㎡)
도로(중로3-3)	73.15	(주)엘지로나인피에프브이	시행자부담설치후 무상귀속	서울특별시 중구	-	-
도로(소로1-b)	29.05					
공원	244.3					
계	356.5					

라. 기존 건축물의 철거 예정시기 : 관리처분인가일로부터 3개월 이내

6. 기타 관계도서는 생략 (중구청 도심정비과에 비치 ☎02-3396-5773)

● 서울특별시 중구 고시 제2025-25호

을지로3가 도시정비형 재개발구역 제10지구 정비계획 (경미한)변경 결정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2016-310호(2016.10.6.)로 최초 정비구역 지정 및 정비계획 결정·고시되고, 서울특별시고시 제2023-445호(2023.10.19.) 및 서울특별시 중구 고시 제2024-15호(2024.2.28.), 서울특별시 중구 고시 제2024-57호(2024.9.25.)로 정비계획 변경 결정된 을지로3가 도시정비형 재개발구역 제10지구에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조, 같은법 시행령 제13조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제11조 규정에 따라 정비계획 (경미한)변경 결정 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 3월 26일
서울특별시 중구청장

I. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 도시정비형 재개발구역 지정

가. 정비구역 지정 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고 (최초결정일)
			기 정	변 경	변경후	
기정	을지로3가 도시정비형 재개발구역	중구 수표동 35-13번지 일원	42,641.6	-	42,641.6	서울특별시고시 제2016-310호 (2016.10.6.)

나. 정비지구 지정(변경) 조서

구분	지구명	위 치	시행면적(㎡)	구 분		비 고
				획 지(㎡)	정비기반시설(㎡)	
기정	을지로3가 도시정비형	중구 을지로3가	2,186.4	1,916.6	269.8	-
변경	재개발구역 제10지구	95-12번지 일원	2,186.5	1,916.7	269.8	-

※ 향후 측량 성과에 따라 면적 변동될 수 있음

2. 도시정비형 재개발구역 정비계획

가. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		2,186.4	증) 0.1	2,186.5	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	269.8	-	269.8	12.3	-
	도 로	269.8	-	269.8	12.3	-
	공공청사	(273.0)	-	(273.0)	-	건축물 기부채납 환산부지 면적
	(12지구 공동)					
획지(대지)		1,916.6	증) 0.1	1,916.7	87.7	-

- 나. 용도지역·지구 결정 조서 : 변경 없음, 기재 생략
다. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 : 변경 없음, 기재 생략
라. 도시계획시설 결정 조서 : 변경 없음, 기재 생략
마. 정비기반시설 등의 설치(부담) 계획

1) 정비기반시설 등 부담계획

구분	지구명	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반 시설면적 (㎡)	건축물 환산부지 면적(㎡)1)	계획기반 시설 내 기공공용지 (㎡)	대지내 폐지되는 국공유지 (㎡)	순부담 면적(㎡)	순부담률 (%)2)	비 고
기정	울지로3가구역	2,186.4	1,916.6	269.8	273.0	-	20.8	522.0	21.4	-
변경	제10지구	2,186.5	1,916.7	269.8	273.0	-	20.8	522.0	21.4	-

주1) 울지로3가구역 공공청사(제12지구 공동) 규모 확대 설치·제공
주2) 순부담률 = 순부담면적 / (시행구역 면적 - 계획기반시설내 기존 공공용지 - 대지내 폐지되는 국공유지)
※ 순부담률 산정 시 '시행구역 면적'에 실제 시행면적과 건축물 환산부지 면적 합산 적용

2) 정비기반시설 등의 설치(확보) 계획

(1) 정비기반시설 등 부담면적(관리청으로 무상귀속)

구 분		위 치		시설의 종류	정비기반시설 등 부담면적(㎡)
기정	제10지구	울지로3가	소 계		542.8
			95-7	도로	6.9
			95-9		1.0
			95-10		3.8
			95-11		5.0
			95-12		75.0
			95-13		56.2
			95-14		47.7
			95-31		43.9
			95-33		30.3
			65-8 일원	건축물 기부채납 환산부지	273.0

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

(2) 사업시행지구내 용도 폐지되는 정비기반시설 면적(사업시행자에 무상양도)

구 분		위 치		지목	면 적(㎡)	무상양도 면적(㎡)	소유자	비 고
기정	제10지구	입정동	246-8	도로	공부상면적	편입면적	20.8	중구청
					114.7	20.8		

※ 일부 편입되는 면적은 CAD구적에 의한 면적으로 산출하였으며, 사업시행시 측량 등을 통해 변경될 경우 변경된 면적으로 재산정하여야 함

(3) 국·공유지 매입대상

구 분		위 치		지목	면 적(㎡)	소유자	비 고
기정	제10지구	울지로3가	335-1	도로	12,183.1	21.4	국(국토교통부)
					49.2	6.5	국(국토교통부)
변경	제10지구	울지로3가	335-4	대	21.5	21.5	국(기획재정부)
					6.5	6.5	국(기획재정부)

※ 일부 편입되는 면적은 CAD구적에 의한 면적으로 산출하였으며, 사업시행시 측량 등을 통해 변경될 경우 변경된 면적으로 재산정하여야 함

바. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존 건축물의 정비·개량계획

구분	지구 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)				비고
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주
기정	울지로3가구역	2,186.4	-	1,916.6	중구 울지로3가	7	-	-	7	-
변경	제10지구	2,186.5	-	1,916.7	95-12번지 일원	7	-	-	7	-

2) 건축시설계획

구분	지구 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비고
기정	울지로3가구역	2,186.4	-	1,916.6	울지로3가	업무	55 이하	1,098 이하	최고 94m 이하	-
변경	제10지구	2,186.5	-	1,916.7	95-12 일원	업무	55 이하	1,098 이하	최고 94m 이하	-

건축물 건폐율 완화에
관한 계획

- 건폐율 : 55% 이하
- 3,000㎡ 미만 소규모대지 건폐율 완화(도시계획위원회 심의 결과에 따름)

건축물 용적률 완화에 관한 계획	• 용적률 : ① + ② + ③ = 1,101% → 1,098% 이하 적용 ① 기준용적률 : 600% ② 허용용적률 인센티브 : 151.3% 적용				
	목표	인센티브 대상	요건	인센티브	완화량
	녹지 생태공간	소규모대지 개방형녹지 설치	소규모대지 개방형녹지 30% 초과 설치 시	정량부여 (50%)	50%
	친환경	전기차충전소 설치	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법칙의무사항 1/2 이상 초과 설치 시	정량부여 (20%)	20%
			재활용 건축자재	재활용 건축자재1) 사용 시	정량부여 (20%)
	보행가로 활성화	공공보행도로 등	정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시	정률부여 (계수 2.0)	29.3%
		가로지장물 이전/지중화	가로지장물 이전/지중화 또는 지하철 출입구 이전 시	정률부여 (계수 2.0)	12%
	안전·방재	방재 관련시설	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시	정량부여 (20%)	20%

주1) 「재활용 건축자재의 활용기준」에 따름
③ 상한용적률 인센티브 : 350.2% 적용 (급회 획지면적 변경사항 단순 반영)

구 분	인센티브 산식	적용내용	완화량
공공시설등 제공 (도로, 공공청사 규모 확대)	허용용적률× [(1.3×가중치×α토지) + (1.2×α건축물)]	800% × [(1.3 × 토지 249㎡ ÷ 1,916.7 ㎡) + (1.2 × 건축물 환산부지 273㎡ ÷ 1,916.7㎡)]	271.8%
공개공지 초과조성	허용용적률 × (의무면적을 초과 하는 공개공지 면적 ÷ 대지면적)	800% × [(322.1㎡ - 134.2㎡) ÷ 1,916.7㎡]	78.4%

건축물 높이 완화에 관한 계획	• 최고높이 : ① + ② = 94.1m → 94m 이하 ① 개방형녹지율에 따른 높이 = [적정건폐율(50%)×(기준높이(70m)+20m)]÷(80%-개방형녹지율(30.4%)) = 90.7m ② 공개공지 초과제공에 따른 높이 완화 = 기준높이(70m)×(의무면적 초과하는 공개공지(187.9㎡)÷2)÷대지면적 = 3.4m
건축물의 건축선에 관한 계획	• 건축한계선 : 이면부 2m

기타사항에 관한 계획	전면공지	• 건축한계선으로 확보되는 대지 내 전면공지는 개방형녹지와 연계하여 조성
	공공보행	• 보행네트워크 구축을 위해 지구 동측 공공보행통로(2m) 지정
	도로	- 연결한 제11지구 및 대상지 개방형녹지와 연계하여 조성하고 24시간 일반에 개방
	공개공지	• 주변 지역과의 보행 연계성 증진 및 휴게공간 마련을 위해 대상지 서측과 동측변 공개공지 지정
개방형 녹지		• 지구 서측·동측 : 공개공지와 연계한 녹지 조성
		※ 면적 산정시 개방형녹지 심의기준 2-2에 따라 실효성 없는 면적 제외
		※ 개방형녹지는 '녹지생태도시심 개방형녹지 심의기준'에 따르며, 상세계획은 '녹지생태도시심 디자인 가이드라인'에 적합하게 조성할 것

※ 개방형녹지의 개략적 범위 및 위치를 정한 것으로, 추후 정비계획의 경미한 변경 범위 내에서 시 주관부서와 협의하여 녹지(공개공지)의 형상은 조정 가능

사. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경 없음, 기재 생략

아. 정비사업 시행계획 : 변경 없음, 기재 생략

II. 지구단위계획 결정 사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명	위 치	시행면적(㎡)	구 분		비 고
				획 지(㎡)	정비기반시설(㎡)	
기정	을지로3가 도시정비형	중구 을지로3가	2,186.4	1,916.6	269.8	-
변경	재개발구역 제10지구	95-12번지 일원	2,186.5	1,916.7	269.8	

※ 향후 측량 성과에 따라 면적 변동될 수 있음

나. 용도지역·지구에 관한 결정 : 변경 없음, 기재 생략

2. 도시계획시설에 관한 결정 : 변경 없음, 기재 생략

3. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 : 변경 없음, 기재 생략

III. 변경사유

- 서울특별시고시 제2023-445호(2023.10.19.) 및 중구고시 제2024-5호(2024.1.17.), 중구고시 제2024-57호(2024.9.25.)로 정비계획 변경 결정 고시된 을지로3가구역 제10지구에 대하여 국유지 매입을 위한 분할측량 결과를 반영하고, 정비지구 내 편입 필요성이 낮은 기존 도시계획도로 일부를 지구에서 제척하고자 정비계획 (경미한)변경 결정하고자 함.

IV. 관계도면 : 붙임 참조

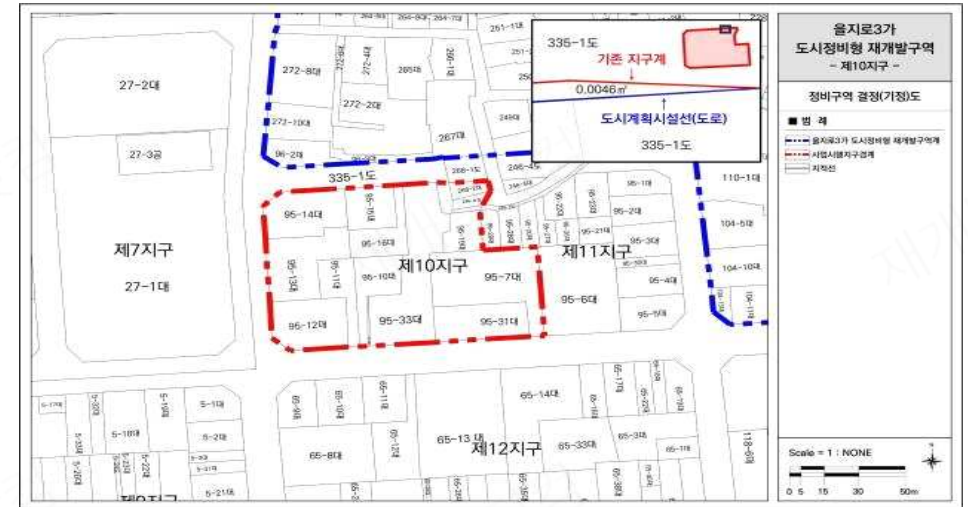
※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 열람장소

- 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 도시재창조과(☎2133-4638) 및 중구청 도심정비과(☎3396-5773)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

■ 정비구역 결정(기정)도



■ 정비구역 결정(변경)도

