

● 서울특별시 중구 고시 제2024-30호

무교다동 도시정비형 재개발구역 제31지구
정비계획 결정(경미한 변경) 및 지형도면 고시

건설부고시 제367호, 제368호(1973.09.06.)로 최초로 정비구역 지정되고, 건설부고시 제46호(1976.04.07.), 건설부고시 제288호(1978.09.26.)로 정비계획 결정(변경), 서울특별시고시 제2012-207호(2012.08.02.)로 무교, 다동,을지로1가 도시환경정비구역 변경(통합)지정, 서울특별시고시 제2022-116호(2022.03.17.), 서울특별시고시 제2022-357호(2022.08.25.), 서울특별시고시 제2023-191호(2023.05.25.), 서울특별시고시 제2023-414호(2023.09.21.)로 정비계획 결정(변경)된 무교다동 도시정비형 재개발구역 제31지구에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조, 「같은법 시행령」 제13조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제11조에 규정에 따라 정비계획 결정(경미한 변경)하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 5월 16일
서울특별시 중구청장

I. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 도시정비형 재개발구역 지정

가. 도시정비형 재개발구역 지정 조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	무교다동 도시정비형 재개발구역	무교동45, 다동115, 을지로1가 31알대	109,965.8	-	109,965.8	건설부고시 제367호, 제368호 (‘73.9.6)

나. 지구 지정 조서 : 변경없음

구분	구역명	지구명	위치	사업시행지구 면적(㎡)	사업계획내역(㎡)		최초결정일	비고
					획지면적	공공시설 부담면적		
기정	무교다동	31지구	을지로1가 42번지	2,191.3	1,936.5	254.8	건설부고시 제46호 (‘76.4.7)	일반정비지구 (재시행)

II. 제31지구 정비계획 결정(변경)

1. 토지이용계획 : 변경없음

구분	명칭	면적(m ²)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		2,191.3	-	2,191.3	100.0	
정비기반시설	소계	254.8	-	254.8	11.6	
	도로	192.0	-	192.0	8.7	
	공원	62.8	-	62.8	2.9	
획지		1,936.5	-	1,936.5	88.4	

2. 용도지역·지구에 관한 결정조서

가. 용도지역 결정조서 : 변경없음

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	2,191.3	-	2,191.3	100.0	
일반상업지역	2,191.3	-	2,191.3	100.0	

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

1) 방화지구

구분	도면표시번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	-	방화지구	종로1가, 서린동, 태평로1가, 무교동, 다동, 을지로1가 알대	191,200 (2,191.3)	건설부고시 제216호 (‘73.6.5.)	

※ ()는 제31지구 면적임

2) 개발진흥지구

구분	도면표시번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	-	개발진흥지구	중구 삼각동 50-1번지 알대	281,330.7 (2,191.3)	서울시고시 제2010-21호 (‘10.1.28.)	

※ ()는 제31지구 면적임

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 토지등소유자별 권리가액 : 변경없음

구분	성명	종전자산(원) (토지+건물)	추정 비례율	권리가액(원)	비율	분담금 (총 수입 -권리가액 합계)	비율
1	이든센트럴(주)	96,960,030,000	102.69%	99,572,539,500	88.71%	233,300,000,000	100%
2	서울특별시	12,339,970,000	102.69%	12,672,460,500	11.29%	-	-
합계		109,300,000,000		112,245,000,000	100%	233,300,000,000	100%

※ 토지등소유자별 분담금 추산액(권리자 분양가액 - 권리가액)은 사업시행계획인가 및 관리처분계획 등을 통해 산정되므로 추진과정에서 변경될 수 있음

나. 토지등소유자별 분담금 추산액 : 변경없음

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 102.69% ⇒ (3,455억 - 2,333억) / 1,093억 × 100% = 102.69%			
	총 수입 추정	총 지출 추정	수익	종전자산 총액 추정
	3,455억	2,333억	1,122억	1,093억
추정분담금 산출	- 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율) (+:부담/ -:환급) - 분양가액 : 관리처분계획 수립을 위한 종전·종후 감정평가를 통해 추후 확정			

다. 총지출 추정 근거 : 변경없음

공사비	보상비	관리비	설계비
80,400,000,000원	-	7,100,000,000원	1,600,000,000원
감리비	부대경비	예비비	계
3,500,000,000원	139,700,000,000원	1,000,000,000원	233,300,000,000원

라. 총수입 추정 근거 : 변경없음

구분	거래일자	평당 매매가
하나금융그룹 명동사옥	2019 3Q	39,800,000원
삼일빌딩	2021 2Q	35,950,000원
파인에비뉴B	2021 1Q	31,910,000원
평균		35,886,667원
평균×시점 보정계수(1.06)		38,000,000원
총 수입 추정 = 연면적(평) × 평당매매가 = 9,093.3평 × 38백만원 = 3,455억원		

4. 도시계획시설 결정조서

가. 교통시설

1) 도로 결정조서 : 변경없음

구분	구 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기 점	종 점	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭인 (m)								
기정	중로	2	205	15	집산 도로	일반 도로	272	무교동 22-4	다동 111	-	건설부고시 제46호 (1980.2.12.)	
기정	중로	3	122	12	집산 도로	일반 도로	83	을지로1가 53	을지로1가 38-2	-	건설부고시 제288호 (1978.9.26.)	
기정	중로	3	-	12	집산 도로	일반 도로	112	다동 50-1	다동 60-2	-	건설부고시 제46호 (1980.2.12.)	
기정	소로	3	-	4	특수 도로	보행자 도로	50	다동 172-3	다동 53-8	-	서울시고시 제2022-116호 (2022.3.17)	

2) 철도 결정조서 : 변경없음

3) 입체적 철도 결정조서 : 변경없음

4) 주차장 결정조서 : 변경없음

나. 공간시설

1) 광장 결정조서 : 변경없음

2) 공원 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	㉓	공원	근린공원	다동 51-5 일대	3,936.2 (62.8)	-	3,936.2 (62.8)	건설부고시 제46호 (1976.4.7.)	다동 공원

※ ()는 제31지구 면적임

3) 공공공지 결정조서 : 변경없음

5. 정비기반시설 부담 및 설치에 관한 계획

가. 정비기반시설 부담 계획 : 변경없음

구분	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반 시설면적(㎡)	신설 정비기반시설내 기존 국공유지(㎡)	획지내 용도폐지 국공유지(㎡)	순부담면적 (㎡)	순부담률 (%)	비고
기정	2,191.3	1,936.5	254.8	-	-	254.8	11.6	

※ 순부담률 = 순부담면적 / (시행구역면적 - 기반시설 내 기존정비기반시설 - 획지내 용도폐지 국공유지)

나. 정비기반시설의 설치계획

1) 정비기반시설 부담면적 : 변경없음

구분	위치		시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)	비고
제31지구	합 계			254.8	
	다동	51-9	공원	62.8	
		53-8	도로	192.0	

2) 신설 정비기반시설 내 기존 국·공유지 면적 : 해당없음

3) 획지 내 용도폐지되는 기존 국·공유지 면적 : 해당없음

6. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가. 기존 건축물의 정비·개량계획 : 변경없음

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(등)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
기정	무교다동 제31지구	2,191.3	획지	1,936.5	을지로1가 42번지 일대	2	-	-	1	1	

Ⅳ. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
			기정	변경	변경후		
기정	무교다동 제31지구 도시정비형 지구단위계획구역	을지로1가 42번지 일대	2,191.3	-	2,191.3	100.0	

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정조서 : 변경없음

1) 용도지역

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	2,191.3	-	2,191.3	100.0	
일반상업지역	2,191.3	-	2,191.3	100.0	

2) 용도지구(방화지구)

구분	도면표시번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	-	방화지구	종로1가, 서린동, 태평로1가, 무교동, 다동, 을지로1가 일대	191,200 (2,191.3)	건설부고시 제216호 (*73.6.5.)	

※ ()는 제31지구 면적임

3) 용도지구(개발진흥지구)

구분	도면표시번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	-	개발진흥지구	중구 삼각동 50-1번지 일대	281,330.7 (2,191.3)	서울시고시 제2010-21호 (*10.1.28.)	

※ ()는 제31지구 면적임

나. 기반시설 결정조서 : 변경없음

1) 도로

구분	구 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기 점	종 점	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	205	15	집산 도로	일반 도로	272	무교동 22-4	다동 111	-	건설부고시 제46호 (1980.2.12.)	
기정	중로	3	122	12	집산 도로	일반 도로	83	을지로1가 53	을지로1가 38-2	-	건설부고시 제288호 (1978.9.26.)	
기정	중로	3	-	12	집산 도로	일반 도로	112	다동 50-1	다동 60-2	-	건설부고시 제46호 (1980.2.12.)	
기정	소로	3	-	4	특수 도로	보행자 도로	50	다동 172-3	다동 53-8	-	서울시고시 제2022-116호 (2022.3.17)	

2) 공원

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	㉓	공원	근린공원	다동 51-5 일대	3,936.2 (62.8)	-	3,936.2 (62.8)	건설부고시 제46호 (1976.4.7.)	다동 공원

※ ()는 제31지구 면적임

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경없음

구분	획지	면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
기정	제31지구	1,936.5	-	1,936.5	100.0	

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서 : 변경없음

구분		지구명	계획내용	비고
기정	허용용도	제31지구	- 서울특별시 도시계획 조례 제32조에 따른 일반상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물 제외 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획[도시정비형 재개발사업 부문] 상 건축물 주용도 선택 적용 - 기본계획상 도심핵지역 주용도 : 업무, 숙박, 문화/집회, 주거(상징가로변 주거용도 불가)	
기정	저층부용도	제31지구	저층부 가로활성화 용도 도입을 원칙으로 하되, 개방형녹지 활성화를 위해 설치기간 완화	

2) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이) : 변경

가) 건폐율 계획 : 변경없음

구분	지구명	계획내용	비고
기정	제31지구	• 50% 이하	

나) 용적률 계획

구분	지구명	계획내용	비고
기정	제31지구	• 기준 600% 이하 / 허용 800% 이하 / 상한 1,048.7% 이하	
변경	제31지구	• 기준 600% 이하 / 허용 800% 이하 / 상한 1,048.6% 이하	

■ 허용용적률 인센티브 사항(제31지구)

구분	인센티브			비고
기정	녹지생태공간		53.8%	200% 적용
	친환경 개발	녹색건축물 인증 에너지 효율등급 신재생에너지 이용시설	30%	
		전기차충전소 설치	20%	
		전기차충전소 설치	20%	
	도시경제활성화	지역별 도시경제활성화 유도용도	59%	
	공익시설	저층부 개방공간	17.4%	
변경	녹지생태공간		53.8%	200% 적용
	친환경 개발	녹색건축물 인증 에너지 효율등급 신재생에너지 이용시설	30%	
		전기차충전소 설치	20%	
		전기차충전소 설치	20%	
	도시경제활성화	지역별 도시경제활성화 유도용도	63.6%	
	공익시설	저층부 개방공간	12.7%	
변경	안전방재	방재 관련시설	20%	

■ 상한용적률 완화 사항(제31지구)

구분	용적률 완화			비고
	토지 기부채납	건축물 기부채납	공개공지 초과조성	
기정	254.8㎡ (용적률 136.8%)	-	271.02㎡ (용적률 111.9%)	순부담률 11.6%
변경	254.8㎡ (용적률 136.8%)	-	270.81㎡ (용적률 111.8%)	순부담률 11.6%

다) 높이 계획

구분	지구명	계획내용	비고
기정	제31지구	• 126m 이하	

■ 높이 완화 사항(제31지구)

구분	인센티브		비고
기정	개방형녹지율	120.6m	126m 적용
	공개공지 초과제공	6.29m	

다. 건축물의 건축선에 관한 결정조서 : 변경없음

구분	적용위치	계획내용	비고
건축한계선	• 서측 을지로1가변 • 북측 남대문로9가변	• 대지경계선으로부터 3m 후퇴	

라. 경관계획(배치·형태 포함) : 변경없음

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용	비고
건축물의 방향성	제31지구	• 대지가 접하는 전면도로에 건축물의 주된 벽면 및 출입구가 접하도록 배치하여 가능한 전면도로와 건축물의 방향이 일치하도록 배치	

2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용	비고
건축물 외부형태	제31지구	• 사산절제형 또는 계단형 건축형태 금지 • 옥탑층 노출금지 • 물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설 외부노출 금지	규제사항
		• 안정감 있는 분위기와 조화할 수 있는 재질 및 색채 권장 • 목재나 석재 등 천연 그대로의 재료사용 권장 • 저층부의 경우 재질감이 느껴지는 소재사용 권장	권장사항
저층부외관	제31지구	• 보행친화적인 저층부가 형성될 수 있도록 재료, 색채를 이용한 시각분절(3층이하 저층부 분리) • 저층부 개방형 입면 조성	
재료 및 색채	제31지구	• 반사성 재료 사용금지(금속, 타일, 반사유리) • 외벽면 전체 페인트 마감 금지	
진입구 처리	제31지구	• 건축물 주 출입구는 보도와 단차를 두지 않도록 함 • 접근로에는 가로등, 간판, 이동식화분 등 보행장애물을 설치하지 않도록 함	

마. 기타 사항에 관한 결정(변경)조서

1) 대지내 공지에 관한 결정(변경)조서

구분	적용위치	계획내용	비고
공개공지	제31지구	- 조성규모 및 설치기준 : 서울특별시 건축조례 제26조에 따름 - 조성위치 : 남대문로9길변 및 을지로1길변 보행결절점	결정도 참조 (금회 일부 선형 변경)
전면공지	제31지구	건축한계선으로 확보되는 대지 내 전면공지는 개방형녹지와 연계하여 조성	

2) 개방형녹지에 관한 결정조서 : 변경없음

구분	적용위치	계획내용	비고
개방형녹지	제31지구	- 획지 내 30% 이상 개방형 녹지 조성 - 일반에게 개방하고, 휴식과 여가의 공간이자 소통과 교류의 활력 공간으로 조성 - 유지관리 : 관리주체는 개방형녹지 기능이 유지될 수 있도록 지속적인 관리 실시(녹지생태도심 마스터플랜에 적합하게 운영 및 관리)	

※ 개방형녹지 면적 산정 시 개방형녹지 심의기준 2-2에 따라 실효성 없는 면적(공공보행통로 등) 제외

※ 개방형녹지는 '녹지생태도심 개방형녹지 심의기준'에 따르며, 상세계획은 '녹지생태도심 디자인가이드라인'에 적합하게 조성할 것

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

3) 저층부 개방공간에 관한 결정조서 : 변경없음

구분	적용위치	계획내용	비고
저층부 개방공간	제31지구	- 지상부 개방형녹지공간과 직접 연결이 가능한 위치에 조성 - 동선에 영향을 주지 않는 범위에서 소규모 상업시설 및 개방형 화장실과 연계하여 운영 - 시민이 쉴 수 있는 의자 및 테이블 등 편의시설 설치 - 개방시간 : 오전 7시부터 오후 10시까지 완전개방	

IV. 변경사유

- 서울특별시고시 제2023-414호(2023.9.21.)로 정비계획 결정(변경) 고시된 무교다동 도시정비형 재개발 구역 제31지구와 관련하여 서울특별시 건축위원회 심의에 따른 건축계획의 변경이 있어 정비계획의 경미한 변경 범위 내에서 공개공지 및 용적률계획 등 일부 변경

V. 관계도면 : 붙임 참조

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

VI. 열람장소

- 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도심재창조과(☎02-2133-4635) 및 중구청

도심정비과(☎02-3396-5774)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

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

[붙임]

■ 정비계획 결정도(기정)



■ 정비계획 결정도(변경)

