

● 서울특별시 중구 공고 제2023-735호

무교다동 도시정비형 재개발구역 제31지구
정비계획 변경결정(안) 재공람공고

1. 건설부고시 제367호, 제368호(1973.09.06.)로 최초 정비구역 지정되고 서울특별시 고시 제2022-116호(2022.03.17.)로 정비계획 변경결정된 우리 구 을지로1가 42번지 일대 무교다동 도시정비형 재개발구역 제31지구와 관련하여, 「도시 및 주거환경정비법」제15조 및 같은법 시행령 제13조 규정에 따라 서울특별시 중구 공고 제2023-332호(2023.04.05.)로 주민 공람공고한 정비계획 변경결정(안)을 2023년 제11차 서울시 도시계획위원회 심의결과를 반영하여 아래와 같이 재공람공고하고관련도서를 중구청 도심정비과에 비치하여 토지등소유자 및 이해관계인에게 보입니다.
2. 공람내용에 의견이 있는 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간 내 의견서를 공람장소(중구청 도심정비과)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2023년 8월 9일
서울특별시 중구청장

I. 도시정비형 재개발구역 지정(변경)

1. 도시정비형 재개발구역 지정 조서 : 변경 없음

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

2. 지구 지정(변경)조서

구분	구역명	지구명	위치	사업시행지구 면적(㎡)	사업계획내역(㎡)		최초 결정일	비고
					획지면적	공공시설 부담면적		
기정	무교다동	31지구	을지로1가 42번지	2,038.7	1,936.5	102.2	건설부고시 제46호('76.4.7)	완료지구
변경	무교다동	31지구	을지로1가 42번지	2,191.3	1,936.5	254.8	건설부고시 제46호('76.4.7)	일반정비지구 (재시행)

■ 지구 지정(변경) 사유서

구분	지구명		위치	변경내용	변경사유	비고
	변경전	변경후				
변경	31지구	31지구	을지로1가 42번지	• 면적 변경 - 면적 : 2,038.7㎡ → 2,191.3㎡ (증) 152.6㎡	• 완료지구 부담률 4.4% 이상 정비기반시설(공원, 도로) 확보	

II. 무교다동 도시정비형 재개발구역 제31지구 정비계획 결정(변경)

1. 토지이용계획(변경)

구분	명칭	면적(m ²)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		2,038.7	증) 152.6	2,191.3	100.0	
정비기반시설	소계	102.2	증) 152.6	254.8	11.6	
	도로	102.2	증) 89.8	192.0	8.7	
	공원	-	증) 62.8	62.8	2.9	
획지		1,936.5	-	1,936.5	88.4	

※ 변경사유 : 완료지구 부담률 4.4% 이상 정비기반시설(공원, 도로) 확보

2. 용도지역·지구에 관한 결정조서 : 변경 없음
가. 용도지역 결정조서 : 변경 없음

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	

- 나. 용도지구 결정조서 : 변경 없음
1) 방화지구 : 변경 없음

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
2) 개발진흥지구 : 변경 없음

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

3. 도시계획시설 결정조서 : 변경 없음

가. 교통시설 : 변경 없음

1) 도로 결정조서 : 변경 없음

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	울지로1가 53	울지로1가 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	-	서고시제2022-116호 (2022.3.17)	

2) 철도 결정조서 : 변경 없음

3) 입체적 철도 결정조서 : 변경 없음

4) 주차장 결정조서 : 변경 없음

나. 공간시설 : 변경 없음

1) 광장 결정조서 : 변경 없음

2) 공원 결정조서 : 변경 없음

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	③	공원	소공원	다동 51-5 일대	3,936.2	- (중)62.8	3,936.2 (62.8)	건설부고시 제46호 (1976.4.7.)	

※ ()는 제31지구 면적임

3) 공공공지 결정조서 : 변경 없음

4. 정비기반시설 부담 및 설치에 관한 계획

가. 정비기반시설 부담 계획(변경)

구분	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반 시설면적(㎡)	신설 정비기반시설내 기존 국공유지(㎡)	확자내 용도폐지 국공유지(㎡)	순부담면적 (㎡)	순부담률 (%)	비고
기정	2,038.7	1,936.5	102.2	-	-	102.2	5.0	
변경	2,191.3	1,936.5	254.8	-	-	254.8	11.6	

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

※ 변경사유 : 완료지구 부담률 4.4% 이상 정비기반시설(공원, 도로) 확보

나. 정비기반시설의 설치 계획

1) 정비기반시설 부담면적

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

2) 신설 정비기반시설 내 기존 국·공유지 면적 : 해당 없음

3) 획지 내 용도폐지되는 기존 국·공유지 면적 : 해당 없음

5. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가. 기존 건축물의 정비·개량계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
기정	무교다동 제31지구	2,038.7	획지	1,936.5	울지로1가 42번지 일대	2	-	-	1	1	
변경	무교다동 제31지구	2,191.3	획지	1,936.5							

나. 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) (층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	무교다동 제31지구	2,038.7	획지	1,936.5	울지로1가 42번지 일대	업무 및 판매시설	45	507.4	12/4	완료지구
변경	무교다동 제31지구	2,191.3	획지	1,936.5	울지로1가 42번지 일대	업무	50 이하	1,048.7 이하	126 이하	일반정비지구
심의 완화 사항	용적률	• 용적률 : ① + ② + ③ = 1,048.7% 이하 적용 ① 기준용적률 : 600% ② 허용용적률 인센티브 : 200.2% ≤ 200% 적용								
		목표	인센티브 대상	요건		인센티브	인센티브량			
		녹지 생태공간	개발형녹지 의무 확보기준 초과설치	지구별 개발형녹지 의무기준 30% 초과 설치 시		정률부여 (계수 2)	53.8%			
		친환경 개발	녹색건축물 인증 에너지 효율등급 신재생에너지 이용시설	3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과 시		정률부여 (최대 30%)	30%			
			전기차충전소 설치	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법칙의무사항 1/2이상 초과설치 시		정률부여 (최대 20%)	20%			
		도시경계 활성화	지역별 도시경계활성화 유도 용도	벤처기업육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입 시		정률부여 (계수 0.3)	59%			
		공익시설	저층부 개방공간	지상부 개발형녹지공간과 직접 연결되는 저층부(최소1층) 특성시간대 완전 개방시		정률부여 (계수 0.3)	17.4%			
		안전·방재	방재 관련시설	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시		정률부여 (최대 20%)	20%			
		③ 상한용적률 인센티브 : 248.7%								
		토지 기부채납 (공원, 도로)	산식 = 허용용적률×[(1.3×가중치×α _{토지})+(1.2×α _{연속률})+(1.0×α _{배율})] = 800% × [(1.3×1×(254.8㎡/1,936.5㎡)] = 136.8%							
공개공지 초과조성	산식 = 허용용적률 × (의무면적 초과하는 공개공지 면적 / 대지면적) = 800% × (271.02㎡ / 1,936.5㎡) = 111.9%									
높이	높이	① 최고높이 : ① + ② = 126.89m → 126m 적용 ① 개방형 녹지율에 따른 높이 완화 : 120.6m								
		개방형 녹지율	산식 = 적정건폐율(50%)×[기준높이(90m)+20m]÷(80%-개방형녹지율(34.4%)) = 50% × (기준높이 90m + 20m) ÷ (80% - 34.4%) = 120.6m							
		② 공개공지 초과제공에 따른 높이 완화 : 6.29m								
		공개공지 초과제공	산식 = 기준높이×(의무면적을 초과하는 공개공지×1/2)÷대지면적 = 90m × (271.02㎡ × 1/2) ÷ 1,936.5㎡ = 6.29m							
저층부용도		• 저층부 가로활성화 용도 도입을 원칙으로 하되, 개방형녹지 활성화를 위한 설치구간 완화								
건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축한계선 : 을지로1길변 3m, 남대문로9길변 3m								
기타 사항에 관한 계획	대차내 공지	• 남대문로9길변 및 을지로1길변 보행결절점에 공개공지 조성 • 건축한계선으로 확보되는 대차 내 전면공지는 개방형녹지와 연계하여 조성								
	개방형녹지	• 획지 내 30% 이상 개방형 녹지 조성 • 일반에게 개방하고, 휴식과 여가 공간이자 소통과 교류의 활력 공간으로 조성								
	저층부 개방공간	• 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								

Ⅲ. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)
가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			구성비(%)	비고
			기정	변경	변경후		
변경	무교다동 제31지구 도시정비형 지구단위계획구역	중구 울지로1가 42번지 일대	2,038.7	증) 152.6	2,191.3	100.0	

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정
가. 용도지역·지구 결정조서 : 변경 없음
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, 울지로1가 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 : 변경 없음
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	집산도로	일반도로	272	무교동 22-4	다동 111	-	건설부고시 제46호 (1980.2.12.)	
기정	중로	3	122	12	집산도로	일반도로	83	울지로1가 53	울지로1가 38-2	-	건설부고시 제288호 (1978.9.26.)	
기정	중로	3	-	12	집산도로	일반도로	112	다동 50-1	다동 60-2	-	건설부고시 제46호 (1980.2.12.)	
기정	소로	3	-	4	특수도로	보행자도로	50	다동 172-3	다동 53-8	-	서고시제2022-116호 (2022.3.17)	

2) 공원

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	㉓	공원	소공원	다동 51-5 일대	3,936.2	- (증62.8)	3,936.2 (62.8)	건설부고시 제46호 (1976.4.7.)	

※ ()는 제31지구 면적임

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

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 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

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)	
신설	저층부용도	제31지구	저층부 가로활성화 용도 도입을 원칙으로 하되, 개방형녹지 활성화를 위한 설치구간 완화	

2) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분	지구명	계획내용	비고
기정	제31지구	45%	
변경	제31지구	50% 이하	

나) 용적률 계획

구분	지구명	계획내용	비고
기정	제31지구	507.4%	
변경	제31지구	기준 600% 이하/허용 800% 이하/상한 1,048.7% 이하	

■ 허용용적률 인센티브 사항(제31지구)

구분	인센티브			비고
	녹지생태공간		53.8%	
신설	친환경 개발	녹색건축물 인증 에너지 효율등급 신재생에너지 이용시설	30%	200% 적용
		전기차충전소 설치	20%	
		도시경제활성화	59%	
	공익시설	지역별 도시경제활성화 유도용도	17.4%	
	안전·방재	저층부 개방공간 방재 관련시설	20%	

■ 상한용적률 완화 사항(제31지구)

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

다) 높이 계획

구분	지구명	계획내용	비고
기정	제31지구	지상12층/지하4층	
변경	제31지구	126m 이하	

■ 높이 완화 사항(제31지구)

구분	높이 완화		비고
	개방형녹지율	120.6m	
신설	공개공지 초과제공	6.29m	126m 적용

다. 건축물 건축선에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용
건축한계선	서측 을지로1길변	대지경계선으로부터 3m 후퇴
	북측 남대문로9길변	

라. 경관계획(배치·형태 포함)

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
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	- 사선절체형 또는 계단형 건축형태 금지 - 옥탑층 노출금지 - 물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설 외부노출 금지 - 안정감 있는 분위기와 조화할 수 있는 재질 및 색채 권장 - 목재나 석재 등 천연 그대로의 재료사용 권장 - 저층부의 경우 재질감이 느껴지는 소재사용 권장	규제사항 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 결정조서

1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용
공개공지	제31지구	- 조성규모 및 설치기준 : 서울특별시 건축조례 제26조에 따름 - 조성위치 : 남대문로9길변 및 을지로1길변 보행결절점
전면공지	제31지구	건축한계선으로 확보되는 대지 내 전면공지는 개방형녹지와 연계하여 조성

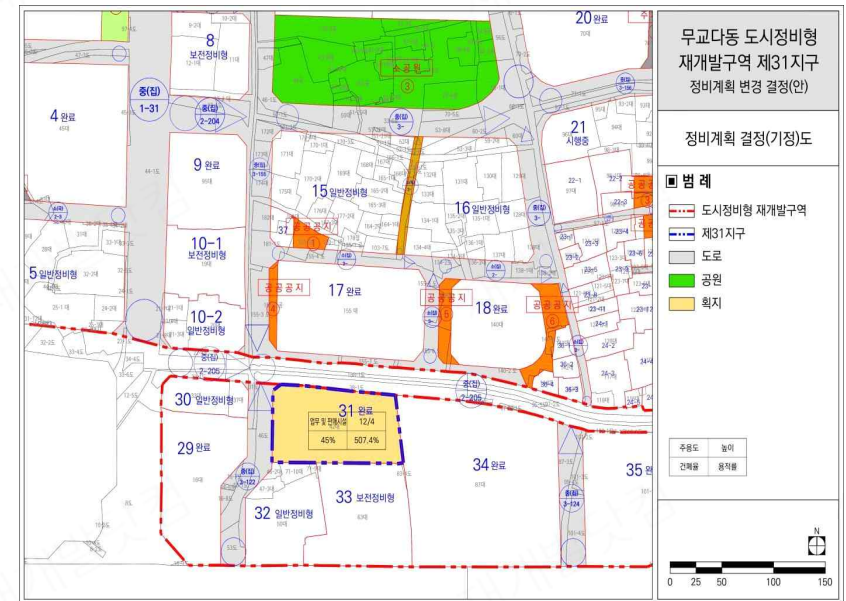
2) 개방형녹지에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용
개방형 녹지	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

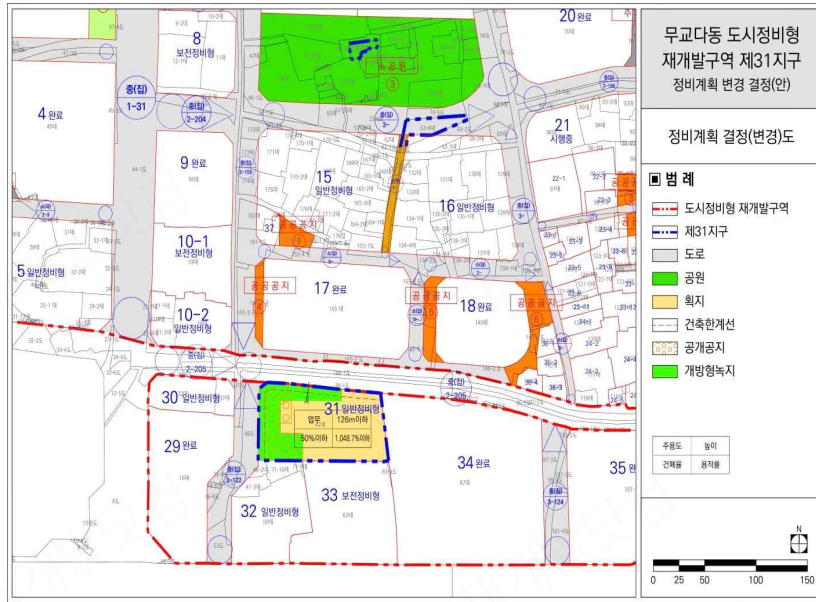
3) 저층부 개방공간에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용
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

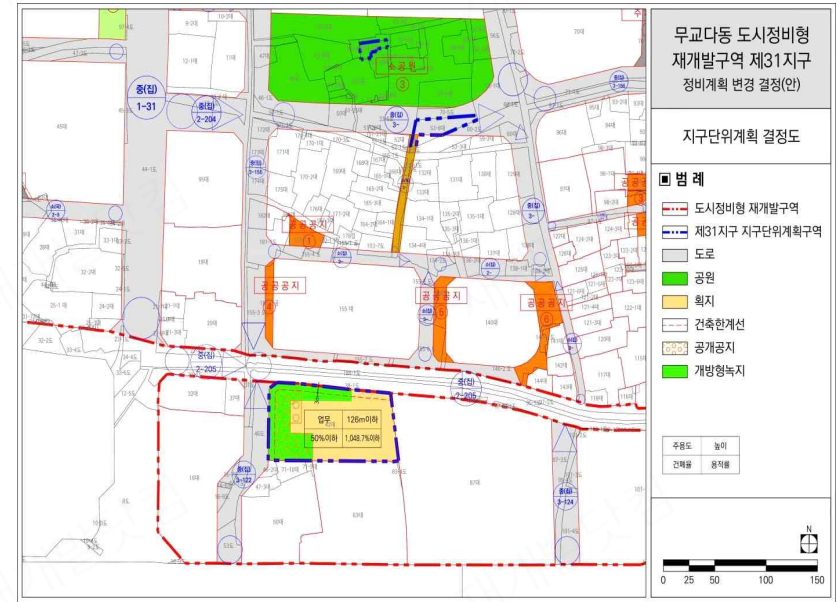
■ 정비계획 결정(기정)



정비계획 결정도(변경)



지구단위계획 결정도



IV. 기 타

- 공람기간 : 2023. 8. 9. ~ 2023. 9. 8. (30일간)
- 공람 및 의견서 제출 장소 : 서울특별시 중구청 도심정비과(☎02-3396-5774)
- 관계서류 : 생략(공람장소 비치 도서와 같음)