◈ 서울특별시고시 제2026-93호

## 주교동 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정, 지형도면 고시

서울특별시고시 제2005-77호(2005.03.17.)로 주교 지구단위계획구역 결정되고, 서울특별시고시 제2023-50호(2023.2.16.) 『2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획[도시정비형 재개발사업 부문]』으로 정비예정구역 지정된 주교동 125-2번지 일대에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 및 제16조 규정에 따라 2025년 제14차 서울특별시 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비구역 지정 및 정비계획 결정(지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정 포함), 계획[도시정비형 재개발사업 부문]』으로 정비예정구역 지정된 주교동 125-2번지 일대에 대하여 「국토의 이용 및 계획에 관한 법률」 제30조 및 시행령 제27조, 제50조 규정에 의거 "주교 지구단위계획구역 및 지구단위계획" 폐지를 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 함께 고시합니다.

2026년 2월 26일
서 울 특 별 시 장

# Ⅰ. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

## 1. 정비구역 지정

### 1) 정비사업의 명칭 : 주교동 도시정비형 재개발사업

### 2) 정비구역 및 지구 지정 조서

#### 가. 정비구역 조서

| 구분 | 구역명 | 위 치 | 면적(㎡) | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 기 정 | 증 감 | 변 경 | |
| 신설 | 주교동 구역 | 중구 주교동 125-2번지 일대 | - | 증) 79,556.4 | 79,556.4 | - |

■ 정비구역 지정 사유서

| 구분 | 구역명 | 위 치 | 결정사유 |
|---|---|---|---|
| 신설 | 주교동 구역 | • 위치 : 중구 주교동 125-2번지 일대<br>• 면적 : 79,556.4㎡ | • 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획 (도시정비형 재개발사업 부문)」 상 정비예정 구역으로, 기반시설이 열악하고 노후불량 건축물이 밀집된 주교동 일대의 효율적 토지 이용과 도시기능 회복을 위해 도시정비형 재개발사업 정비구역으로 지정함 |

#### 나. 지구 조서

| 구분 | 구역구분 | | 지구구분 | | | 위치 | 주용도 | 건폐율(%) | 용적률(%) | 높이(m) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 명칭 | 면적(㎡) | 명칭 | | 면적(㎡) | | | | | | |
| 신설 | 주교동 구역 | 79,556.4 | 일반 정비 지구 | 합계 | 54,301.0 | - | 업무, 판매 주거, 숙박 등 | 60이하 | 기준 600/ 허용 880/ 상한 α | 70m +α+ 추가 20m | 높이 20m 추가 완화는 아래 사항을 모두 충족시 가능함 - 시행면적 :3,000㎡ 이상 및 복합용도 |
| | | | | 1 | 3,773.5 | 주교동 96-1번지 일대 | | | | | |
| | | | | 2 | 3,700.3 | 주교동 118-1번지 일대 | | | | | |
| | | | | 3 | 3,444.5 | 주교동 210-3번지 일대 | | | | | |
| | | | | 4 | 3,923.1 | 을지로4가 106-3번지 일대 | | | | | |
| | | | | 5 | 3,076.8 | 주교동 58-6번지 일대 | | | | | |
| | | | | 6 | 2,141.4 | 주교동 43-18번지 일대 | | | | | |
| | | | | 7 | 2,140.5 | 주교동 275-3번지 일대 | | | | | |
| | | | | 8 | 1,807.3 | 주교동 284-1번지 일대 | | | | | |
| | | | | 9 | 2,070.8 | 주교동 233번지 일대 | | | | | |
| | | | | 10 | 2,651.7 | 주교동 264-1번지 일대 | | | | | |
| | | | | 11 | 2,423.5 | 주교동 323번지 일대 | | | | | |
| | | | | 12 | 1,740.1 | 주교동 261-4번지 일대 | | | | | |
| | | | | 13 | 3,052.6 | 을지로4가 147번지 일대 | | | | | |
| | | | | 14 | 1,229.4 | 주교동 26번지 일대 | | | | | |
| | | | | 15 | 1,210.9 | 주교동 9-2번지 일대 | | | | | |
| | | | | 16 | 5,298.2 | 주교동 19-1번지 일대 | | | | | |
| | | | | 17 | 3,093.5 | 주교동 19-14번지 일대 | | | | | |
| | | | | 18 | 1,507.6 | 방산동 146번지 일대 | | | | | |
| | | | | 19 | 2,266.3 | 방산동 150번지 일대 | | | | | |
| | | | | 20 | 1,974.7 | 을지로5가 12-1번지 일대 | | | | | |
| | | | | 21 | 1,774.2 | 을지로5가 23-3번지 일대 | | | | | |

| 구분 | 구역구분 | | 지구구분 | | | 위치 | 주용도 | 건폐율(%) | 용적률(%) | 높이(m) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 명칭 | 면적(㎡) | 명칭 | | 면적(㎡) | | | | | | |
| 신설 | 주교동 구역 | 79,556.4 | 소단위 관리지구 | | 875.2 | 방산동 4-75번지 일대 | 일반상업지역 내 건축가능한 용도 | 80이하 | 기준 600/ 허용 660/ 상한 α | 40m 이하 | 소단위 관리지구 |
| | | | 존치 지구 | 합계 | 2,011.7 | - | - | - | - | - | - |
| | | | | 1 | 990.9 | 을지로5가 19-29번지 | 숙박(관광호텔) | 59.68 | 1,084.49 | 70m | 호텔U5 |
| | | | | 2 | 1,020.8 | 을지로5가 20-1번지 | 업무(오피스텔) | 59.74 | 599.29 | 52m | 정건 벨라지오 |

※ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이는 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획_도시정비형 재개발사업 부문」 준용
※ 존치지구는 「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획」에서 정하는 존치지구 관리방안에 따르며, 향후 기본계획에 따른 기준 충족 시 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비계획 변경을 통해 일반정비지구로 전환 가능
※ 소단위관리지구는 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비계획 변경을 통해 소단위정비지구로 전환 가능
※ 정비계획에서 정하는 높이 기준에도 불구하고 역사문화환경 보존지역에 해당하는 경우 『서울특별시 국가유산 보존 및 활용에 관한 조례』에 따른 건축물 높이기준을 우선 적용함
※ 일반정비지구 추가 20m는 시행면적 3천㎡ 이상 및 복합용도 도입 요건을 모두 충족 시 가능

■ 정비지구 지정 사유서

| 구분 | 구역 및 지구 | 위 치 | 결정사유 |
|---|---|---|---|
| 신설 | 주교동 구역 | • 위치 : 중구 주교동 125-2번지 일대<br>• 면적 : 79,556.4㎡ | • 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획 (도시정비형 재개발사업 부문)」 상 정비예정 구역으로, 기반시설이 열악하고 노후불량 건축물이 밀집된 주교동 일대의 효율적 토지 이용과 도시기능 회복을 위해 도시정비형 재개발사업 정비구역 및 정비지구를 지정함 |

### 3) 정비사업 시행 예정시기 등

| 시행방법 | 시행예정시기 | 사업시행예정자 | 정비사업 시행으로 증가예상 세대수 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 도시정비형 재개발사업 | 지구별 시행에 따름 | 『도시 및 주거환경정비법』 제25조에 따른 사업시행자 | 향후 지구별 정비계획 수립시 반영 | - |

### 4) 정비구역을 분할, 통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획

– 향후 지구별 정비계획 수립 시 분할 시행

· 일반정비지구 : 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획」에 따라 지구별 정비계획 수립 후 정비사업 시행

※ 사업명칭 예시 : 주교동 구역 중 3지구 사업추진시 사업명칭은 '주교동 구역 3지구 도시정비형 재개발사업'으로 명기

· 소단위관리지구 : 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 제15조(행위허가 대상 등)에 따라 「건축법」에 따른 건축허가로 개발사업 추진

· 존치지구 : 「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획」에서 정하는 존치지구 관리방안에 따름

## 5) 가구 및 획지에 관한 계획

| 구분 | 구역구분 | | 지구구분 | | | 위치 | 주용도 | 건폐율(%) | 용적률(%) | 높이(m) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 명칭 | 면적(㎡) | 명칭 | | 면적(㎡) | | | | | | |
| 신설 | 주교동 구역 | 79,556.4 | 일반 정비 지구 | 합계 | 54,301.0 | - | 업무, 판매 주거, 숙박 등 | 60이하 | 기준 600/ 허용 880/ 상한 α | 70m +α+ 추가 20m | 높이 20m 추가 완화는 아래 사항을 모두 충족시 가능함 - 시행면적 :3,000㎡ 이상 및 복합용도 |
| | | | | 1 | 3,773.5 | 주교동 96-1번지 일대 | | | | | |
| | | | | 2 | 3,700.3 | 주교동 118-1번지 일대 | | | | | |
| | | | | 3 | 3,444.5 | 주교동 210-3번지 일대 | | | | | |
| | | | | 4 | 3,923.1 | 을지로4가 106-3번지 일대 | | | | | |
| | | | | 5 | 3,076.8 | 주교동 58-6번지 일대 | | | | | |
| | | | | 6 | 2,141.4 | 주교동 43-18번지 일대 | | | | | |
| | | | | 7 | 2,140.5 | 주교동 275-3번지 일대 | | | | | |
| | | | | 8 | 1,807.3 | 주교동 284-1번지 일대 | | | | | |
| | | | | 9 | 2,070.8 | 주교동 233번지 일대 | | | | | |
| | | | | 10 | 2,651.7 | 주교동 264-1번지 일대 | | | | | |
| | | | | 11 | 2,423.5 | 주교동 323번지 일대 | | | | | |
| | | | | 12 | 1,740.1 | 주교동 261-4번지 일대 | | | | | |
| | | | | 13 | 3,052.6 | 을지로4가 147번지 일대 | | | | | |
| | | | | 14 | 1,229.4 | 주교동 26번지 일대 | | | | | |
| | | | | 15 | 1,210.9 | 주교동 9-2번지 일대 | | | | | |
| | | | | 16 | 5,298.2 | 주교동 19-1번지 일대 | | | | | |
| | | | | 17 | 3,093.5 | 주교동 19-14번지 일대 | | | | | |
| | | | | 18 | 1,507.6 | 방산동 146번지 일대 | | | | | |
| | | | | 19 | 2,266.3 | 방산동 150번지 일대 | | | | | |
| | | | | 20 | 1,974.7 | 을지로5가 12-1번지 일대 | | | | | |
| | | | | 21 | 1,774.2 | 을지로5가 23-3번지 일대 | | | | | |

| 구분 | 구역구분 | | 지구구분 | | | 위치 | 주용도 | 건폐율(%) | 용적률(%) | 높이(m) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 명칭 | 면적(㎡) | 명칭 | | 면적(㎡) | | | | | | |
| 신설 | 주교동 구역 | 79,556.4 | 소단위 관리지구 | | 875.2 | 방산동 4-75번지 일대 | 일반상업지역 내 건축가능한 용도 | 80이하 | 기준 600/ 허용 660/ 상한 α | 40m 이하 | 소단위 관리지구 |
| | | | 존치지구 | 합계 | 2,011.7 | - | - | - | - | - | - |
| | | | | 1 | 990.9 | 을지로5가 19-29번지 | 숙박(관광호텔) | 59.68 | 1,084.49 | 70m | 호텔U5 |
| | | | | 2 | 1,020.8 | 을지로5가 20-1번지 | 업무(오피스텔) | 59.74 | 599.29 | 52m | 정건 벨라지오 |

※ 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이는 「2030 서울특별시 도시 · 주거환경정비기본계획_도시정비형 재개발사업 부문」 준용
※ 존치지구는 「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획」에서 정하는 존치지구 관리방안에 따르며, 향후 기본계획에 따른 기준 충족시 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비계획 변경을 통해 일반정비지구로 전환 가능
※ 소단위관리지구는 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비계획 변경을 통해 소단위정비지구로 전환 가능
※ 정비계획에서 정하는 높이 기준에도 불구하고 역사문화환경 보존지역에 해당하는 경우 『서울특별시 국가유산 보존 및 활용에 관한 조례』에 따른 건축물 높이기준을 우선 적용함
※ 일반정비지구 추가 20m는 시행면적 3천㎡ 이상 및 복합용도 도입 요건을 모두 충족 시 가능

### ■ 가구 및 획지 지정 사유서

| 구분 | 구역 | 위 치 | 결정사유 |
|---|---|---|---|
| 신설 | 주교동 구역 | • 위치 : 중구 주교동 125-2번지 일대<br>• 면적 : 79,556.4㎡ | • 「2030 서울시 도시 · 주거환경정비기본계획 (도시정비형 재개발사업 부문)」 상 정비예정 구역으로, 기반시설이 열악하고 노후불량 건축물이 밀집된 주교동 일대의 효율적 토지 이용과 도시기능 회복을 위해 도시정비형 재개발사업 가구 및 획지, 지구를 지정함 |

## 2. 정비계획 결정

### 1) 용도지역 · 지구에 관한 결정조서(변경없음)

#### 가. 용도지역 결정조서

| 구 분 | 면적(㎡) | | | 비율(%) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 합 계 | 79,556.4 | - | 79,556.4 | 100.0 | - |
| 일반상업지역 | 79,556.4 | - | 79,556.4 | 100.0 | - |

#### 나. 용도지구 결정조서

- '24년 10월 도시정비 등 여건변화에 따라 실효성을 상실한 방화지구 폐지 (서울시고시 제2024-504호)

### 2) 토지이용계획

| 구분 | | 면적(㎡) | | | 비율(%) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 합 계 | | - | 증) 79,556.4 | 79,556.4 | 100.0 | - |
| 정비기반 시설 등 | 소 계 | - | 증) 22,368.5 | 22,368.5 | 28.1 | - |
| | 도 로 | - | 증) 16,332.0 | 16,332.0 | 20.5 | - |
| | 공 원 | - | 증) 4,184.2 | 4,184.2 | 5.3 | 3개소 |
| | 공공지원시설 부지 | - | 증) 1,852.3 | 1,852.3 | 2.3 | 1개소 |
| 획 지 | 소 계 | - | 증) 57,187.9 | 57,187.9 | 71.9 | - |
| | 일반정비지구 | - | 증) 54,301.0 | 54,301.0 | 68.3 | 21개소 |
| | 소단위관리지구 | - | 증) 875.2 | 875.2 | 1.1 | - |
| | 존치지구 | - | 증) 2,011.7 | 2,011.7 | 2.5 | 2개소 |

※ 상기면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음
※ 존치지구는 「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획」에서 정하는 존치지구 관리방안에 따르며, 향후 기본계획에 따른 기준 충족시 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비계획 변경을 통해 일반정비지구로 전환 가능
※ 소단위관리지구는 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비계획 변경을 통해 소단위정비지구로 전환 가능

### 3) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

#### 가. 도시계획시설 결정조서

##### (1) 교통시설

##### ① 도로 결정(변경)조서

| 구분 | 규모 | | | | 기능 | 사용 형태 | 연장 (m) | 기점 | 종점 | 주요 경과지 | 최초 결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원 (m) | | | | | | | | |
| 기정 | 광로 | 3 | 10 | 40 | 주간선 도로 | 일반 도로 | 1,450 | 종로5가 | 장충동 | - | 총독부고시 제722호 (1936.12.26.) | 동호로 |
| 기정 | 대로 | 2 | 3 | 30 | 주간선 도로 | 일반 도로 | 2,400 | 시청 | 동대문 운동장 | - | 총독부고시 제722호 (1936.12.26.) | 을지로 |
| 기정 | 중로 | 3 | 1 | 12 ~27 | 집산 도로 | 일반 도로 | 5,390 | 세종로 광장 | 고산자로 | - | 서울시고시 제2003-130호 (1936.12.26.) | 청계천로 |
| 기정 | 대로 | 3 | 2 | 25 | 주간선 도로 | 일반 도로 | 1,600 | 연남동 광장 | 충무로5가 | - | 건설부고시 177호 (62.12.8) | 창경궁로 |
| 변경 | 대로 | 3 | 2 | 25 | 주간선 도로 | 일반 도로 | 1,600 | 연남동 광장 | 충무로5가 | - | 건설부고시 177호 (62.12.8) | 교통섬 확지 편입에 따른 선형 변경 |
| 기정 | 소로 | 3 | 128 | 6 | 국지 도로 | 보행자 우선도로 | 224 | 주교동 75-3 | 을지로4가 125 | - | 건고 제432호 (1963.07.01.) | - |
| 변경 | 중로 | 3 | 128 | 12 | 국지 도로 | 일반 도로 | 224 | 주교동 75-3 | 을지로4가 125 | - | 건고 제432호 (1963.07.01.) | - |
| 기정 | 소로 | 3 | 129 | 6 | 국지 도로 | 보행자 우선도로 | 172 | 주교동 230 | 주교동 315-1 | - | 건고 제432호 (1963.07.01.) | - |
| 변경 | 중로 | 2 | 129 | 15 | 국지 도로 | 일반 도로 | 168 | 주교동 230 | 주교동 315-1 | - | 건고 제432호 (1963.07.01.) | - |

| 구분 | 규모 | | | | 기능 | 사용 형태 | 연장 (m) | 기점 | 종점 | 주요 경과지 | 최초 결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원 (m) | | | | | | | | |
| 기정 | 소로 | 1 | A | 10 | 국지 도로 | 일반 도로 | 234 | 주교동 39-1 | 방산동 64-1 | - | 건설부고시 제1978-145호 (1978.06.15.) | - |
| 변경 | 소로 | 1 | A | 10 | 국지 도로 | 일반 도로 | 191 | 주교동 39-1 | 주교동 310-1 | - | 건설부고시 제1978-145호 (1978.06.15.) | - |
| 기정 | 소로 | 3 | 1 | 4 | 국지 도로 | 일반 도로 | 118 | 주교동 5 | 주교동 33-1 | - | 서고 제2006-178호 (2006.5.11.) | - |
| 변경 | 소로 | 3 | 1 | 6 | 국지 도로 | 일반 도로 | 45 | 주교동 18-4 | 주교동 5 | - | 서고 제2006-178호 (2006.5.11.) | - |
| 폐지 | 소로 | 3 | A | 4 | 국지 도로 | 일반 도로 | 80 | 주교동 112 | 주교동 122-3 | - | 서고 제2006-178호 (2006.5.11.) | - |
| 폐지 | 소로 | 3 | B | 5~6 | 국지 도로 | 일반 도로 | 70 | 주교동 213 | 주교동 188-1 | - | 서고 제2006-178호 (2006.5.11.) | - |
| 폐지 | 소로 | 3 | 130 | 6 | 국지 도로 | 일반 도로 | 42 | 방산동 102-2 | 광로 3-10 | - | 건고 제432호 (1963.07.01.) | - |
| 신설 | 중로 | 2 | a | 15 | 국지 도로 | 일반 도로 | 74 | 주교동 176-8 | 주교동 221 | - | - | - |
| 신설 | 중로 | 2 | b | 15 | 국지 도로 | 일반 도로 | 63 | 방산동 107 | 방산동 123-1 | - | - | - |
| 신설 | 중로 | 3 | a | 12 | 국지 도로 | 일반 도로 | 292 | 을지로5가 2-1 | 주교동 1-2 | - | - | - |
| 신설 | 소로 | 1 | a | 10 | 국지 도로 | 일반 도로 | 83 | 주교동 108 | 주교동 43-9 | - | - | - |
| 신설 | 소로 | 1 | b | 10 | 국지 도로 | 일반 도로 | 119 | 을지로4가 130 | 을지로4가 159 | - | - | - |
| 신설 | 소로 | 1 | c | 10 | 국지 도로 | 일반 도로 | 74 | 을지로5가 19-34 | 을지로5가 19-29 | - | - | - |
| 신설 | 소로 | 3 | a | 4~6 | 특수 도로 | 보행자 우선도로 | 40 | 방산동 96-2 | 방산동 58-1 | - | - | - |

## ■ 도로 결정(변경) 사유서

| 변경전 도로명 | 변경후 도로명 | 결정(변경)내용 | 결정(변경)사유 |
|---|---|---|---|
| 대로 3-2 | 대로 3-2 | • 도로 선형(교통섬) 변경 | • 교통섬 부지 획지 편입에 따라 도로 선형 변경 |
| 소로 3-128 | 중로 3-128 | • 도로 폭원 변경<br>- 폭원 : 6m → 12m | • 개발사업으로 인한 교통 부영향 해소를 위하여 도로 확폭 |
| 소로 3-129 | 중로 2-129 | • 도로 선형 및 폭원 변경<br>- 폭원 : 6m → 15m<br>- 연장 : 172m → 168m | • 세운 ~ DDP를 연결하는 녹지특화가로 조성 및 개발 사업으로 인한 교통 부영향 해소를 위하여 도로 확폭 |
| 소로 1-A | 소로 1-A | • 도로 선형 축소<br>- 연장 : 234m → 191m | • 정비계획 수립으로 인한 주요 진출입 동선 변경을 고려하여 불필요한 간선도로 결절부 삭제 |
| 소로 3-1 | 소로 3-1 | • 도로 선형 및 폭원 변경<br>- 폭원 : 4m → 6m<br>- 연장 : 118m → 45m | • 일반정비지구 신설 등 토지이용계획 상 14·15·16 지구 진출입 동선 고려하여 선형 및 폭원 조정 |
| 소로 3-A | - | • 도시계획시설 도로 폐지 | • 녹지특화가로 조성으로 인한 대상지 주요 통행동선 변경을 고려하여 불필요한 도시계획시설 도로 삭제 |
| 소로 3-B | - | • 도시계획시설 도로 폐지 | • 녹지특화가로 조성으로 인한 대상지 주요 통행동선 변경을 고려하여 불필요한 도시계획시설 도로 삭제 |
| 소로 3-130 | - | • 도시계획시설 도로 폐지 | • 녹지특화가로 조성으로 인한 대상지 주요 통행동선 변경을 고려하여 불필요한 도시계획시설 도로 삭제 |
| - | 중로 2-a | • 도시계획시설 도로 신설 | • 세운 ~ DDP를 연결하는 녹지특화가로 조성 및 개발 사업으로 인한 교통 부영향 해소를 위하여 도로 신설 |
| - | 중로 2-b | • 도시계획시설 도로 신설 | • 세운 ~ DDP를 연결하는 녹지특화가로 조성 및 개발 사업으로 인한 교통 부영향 해소를 위하여 도로 신설 |
| - | 중로 3-a | • 도시계획시설 도로 신설 | • 현황 국공유지 도로의 선형 및 폭원을 변경하여 개발 부영향을 해소하고 체계적 관리를 도모하기 위하여 도시계획시설 도로로 신설 결정 |
| - | 소로 1-a | • 도시계획시설 도로 신설 | • 현황 국공유지 도로의 선형 및 폭원을 변경하여 개발 부영향을 해소하고 체계적 관리를 도모하기 위하여 도시계획시설 도로로 신설 결정 |
| - | 소로 1-b | • 도시계획시설 도로 신설 | • 현황 국공유지 도로의 선형 및 폭원을 변경하여 개발 부영향을 해소하고 체계적 관리를 도모하기 위하여 도시계획시설 도로로 신설 결정 |
| - | 소로 1-c | • 도시계획시설 도로 신설 | • 현황 국공유지 도로의 선형 및 폭원을 변경하여 개발 부영향을 해소하고 체계적 관리를 도모하기 위하여 도시계획시설 도로로 신설 결정 |
| - | 소로 3-a | • 도시계획시설 도로 신설 | • 현황 국공유지 도로로, 원형옛길 특성 등을 고려하여 특수도로(보행자우선도로)로 지정 |

### ② 철도 결정조서

| 구분 | 시설명 | 시설의 세분 | 위치 | | 연장(m) | 면적(㎡) | 최초결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 기정 | 철도 | 도시철도(2호선)<br>을지로4가 정거장 | 을지로4가<br>261 | | 205 | 5,998.5<br>(252.4) | 건설부고시 제232호<br>(77.12.1) | - |
| 기정 | 철도 | 도시철도(5호선)<br>을지로4가 정거장 | 주교동<br>122일대 | | - | 6,259.4<br>(176.1) | 건설부고시 제151호<br>(91.3.25) | - |
| 기정 | 철도 | 철도(수도권광역<br>급행철도B노선) | 기점 | 용산구<br>한강로3가<br>40-999 | 16,697.9 | 518,590.3 | 국토교통부고시<br>제2024-324호<br>(2024.06.28.) | - |
| | | | 종점 | 중랑구<br>신내동<br>490-3 | | | | |

※ ( )는 구역 내 편입되는 면적
※ 향후 을지로4가 정거장에 면한 지구 사업시행 시 설계 등에 따른 구체적인 입체적 결정범위 제시

### ③ 철도 입체적 결정조서

| 구분 | 시설명 | 시설의 세분 | 위치 | 구분 | 기정 | 변경 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 기정 | 철도 | 도시철도(2호선)<br>을지로4가<br>정거장 | 을지로4가<br>261 | 길이 | 본선 : 16,697.9m | - | 구분지상권 설정<br>토지에 한함 |
| | | | | 폭 | 20m ~ 40m | - | |
| | | | | 높이 | 해수면(+100)<br>23.28m ~ 88.99m | - | |
| 신설 | 철도 | 도시철도(5호선)<br>을지로4가<br>정거장 | 주교동<br>122일대 | 면적 | - | 252.4㎡ | - |
| | | | | 길이 | - | 48.0m | |
| | | | | 폭 | - | 4.4m ~ 8.3m | |
| | | | | 높이 | - | 지표면 -26.51m<br>~ 지상부 | |
| 신설 | 철도 | 철도(수도권<br>광역급행철도<br>B노선) | 용산구 한강로3가<br>40-999 ~ 중랑구<br>신내동490-3 | 면적 | - | 176.1㎡ | - |
| | | | | 길이 | - | 30.0m | |
| | | | | 폭 | - | 4.6m ~ 7.4m | |
| | | | | 높이 | - | 지표면 -26.51m<br>~ 지상부 | |

※ 을지로4가 정거장 입체적 결정 범위의 높이는 역사심도정보(출처 : 서울교통공사)의 정거장깊이를 기준으로 작성
※ 향후 을지로4가 정거장에 면한 지구 사업시행 시 설계 등에 따른 구체적인 입체적 결정범위 제시

## (2) 공간시설

### ① 공원 결정조서

| 구분 | 도면<br>표시번호 | 시설명 | 시설의 세분 | 위치 | 면적(㎡) | 최초결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 신설 | ① | 공원1 | 가로공원 | 주교동 33-1번지 일대 | 1,311.1 | - | - |
| 신설 | ② | 공원2 | 가로공원 | 방산동 4-30번지 일대 | 1,684.7 | - | - |
| 신설 | ③ | 공원3 | 가로공원 | 주교동 297-2번지 일대 | 1,188.4 | - | - |

■ 공원 결정 사유서

| 도면 표시번호 | 시설명 | 결정내용 | 결정사유 |
|---|---|---|---|
| ① | 공원1 | • 가로공원 신설<br>- 면적 : 1,311.1㎡ | • 광장시장~중부시장을 연결하는 주요 보행축을 연계하여 다양한 활동이 이루어지는 휴식·여가공원 제공 |
| ② | 공원2 | • 가로공원 신설<br>- 면적 : 1,684.7㎡ | • 청계천로·동호로 결절부 보행량 및 시지정유산(성제묘) 입지 현황을 고려하여 가로공원 결정 |
| ③ | 공원3 | • 가로공원 신설<br>- 면적 : 1,188.4㎡ | • 광장시장~중부시장을 연결하는 주요 보행축을 연계하여 다양한 활동이 이루어지는 휴식·여가공원 제공 |

② 광장 결정(변경)조서

| 구분 | 시설명 | 시설의 세분 | 위치 | 면적(㎡) | | | 최초결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 변경 | 광장 | 교통광장 | 중구 을지로4가 일원 | 7,853.0<br>(1,288.2) | 감) 1,288.2 | 6,564.8<br>(-) | 내고 23<br>(1952.3.25.) | - |

※ ( )는 구역 내 편입되는 면적

■ 광장 결정(변경) 사유서

| 도면 표시번호 | 시설명 | 결정(변경)내용 | 결정(변경)사유 |
|---|---|---|---|
| ① | 광장 | • 교통광장 면적 감소<br>:7,853.0㎡ → 6,564.8㎡ | • 교통섬 부지 획지 편입에 따라 교통광장 선형 및 면적 변경 |

③ 공공공지 결정(변경)조서

| 구분 | 시설명 | 위치 | 면적(㎡) | | | 최초결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 폐지 | 공공공지 | 방산동 4-119 일대 | 76.0 | 감) 76.0 | - | 서울시고시 제2021-177호 (2021.4.8.) | - |

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

| 도면 표시번호 | 시설명 | 결정(변경)내용 | 결정(변경)사유 |
|---|---|---|---|
| - | 공공공지 | • 공공공지 폐지<br>- 면적 : 76.0㎡ | • 청계천로·동호로 결절부 보행량 및 시지정유산(성제묘) 입지 현황을 고려하여 가로공원으로 변경하고 공공공지를 폐지함 |

(3) 공급·유통시설

① 시장 결정(변경)조서

| 구분 | 시설명 | 시설의 세분 | 위치 | 면적(㎡) | | | 최초 결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 변경 | 방산 종합시장 | 대규모점포 | 주교동 19-1 외 2필지 | 8,872.0 | 감) 1,112.1 | 7,759.9 | - | - |

■ 시장 결정(변경) 사유서

| 도면 표시번호 | 시설명 | 결정(변경)내용 | 결정(변경)사유 |
|---|---|---|---|
| - | 방산 종합시장 | • 방산종합시장 면적 감소<br>: 8,872.0㎡ → 7,759.9㎡ | • 정비기반시설(도로, 공원 등) 확보계획을 고려하여 방산종합시장 시설 결정 면적 감소 |

(4) 공공시설

① 공공지원시설 결정조서

| 구분 | 시설명 | 위치 | 면적(㎡) | | | 최초 결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 신설 | 공공지원시설 | 중구 방산동 100-2번지 일대 | - | 증) 1,852.3 | 1,852.3 | - | - |

■ 공공지원시설 결정 사유서

| 도면 표시번호 | 시설명 | 결정내용 | 결정사유 |
|---|---|---|---|
| - | 공공 지원시설 | • 공공지원시설 신설<br>- 면적 : 1,852.3㎡ | • 지역활성화를 위한 공공시설 등을 계획하였으며, 향후 부지 확보시 지역필요시설을 검토하여 세부계획을 제시하겠음 |

나. 정비기반시설 결정 조서

(1) 도로 결정(변경)조서

| 구분 | 규모 | | | | 기능 | 사용 형태 | 연장 (m) | 기점 | 종점 | 주요 경과지 | 최초 결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원 (m) | | | | | | | | |
| 기정 | 광로 | 3 | 10 | 40 | 주간선 도로 | 일반 도로 | 1,450 | 종로5가 | 장충동 | - | 총독부고시 제722호 (1936.12.26.) | 동호로 |
| 기정 | 대로 | 2 | 3 | 30 | 주간선 도로 | 일반 도로 | 2,400 | 시청 | 동대문 운동장 | - | 총독부고시 제722호 (1936.12.26.) | 을지로 |
| 기정 | 중로 | 3 | 1 | 12 ~27 | 집산 도로 | 일반 도로 | 5,390 | 세종로 광장 | 고산자로 | - | 서울시고시 제2003-130호 (1936.12.26.) | 청계천로 |
| 기정 | 대로 | 3 | 2 | 25 | 주간선 도로 | 일반 도로 | 1,600 | 연남동 광장 | 충무로5가 | - | 건설부고시 177호 (62.12.8) | 창경궁로 |
| 변경 | 대로 | 3 | 2 | 25 | 주간선 도로 | 일반 도로 | 1,600 | 연남동 광장 | 충무로5가 | - | 건설부고시 177호 (62.12.8) | 교통섬 획지 편입에 따른 선형 변경 |
| 기정 | 소로 | 3 | 128 | 6 | 국지 도로 | 보행자 우선도로 | 224 | 주교동 75-3 | 을지로4가 125 | - | 건고 제432호 (1963.07.01.) | - |
| 변경 | 중로 | 3 | 128 | 12 | 국지 도로 | 일반 도로 | 224 | 주교동 75-3 | 을지로4가 125 | - | 건고 제432호 (1963.07.01.) | - |
| 기정 | 소로 | 3 | 129 | 6 | 국지 도로 | 보행자 우선도로 | 172 | 주교동 230 | 주교동 315-1 | - | 건고 제432호 (1963.07.01.) | - |
| 변경 | 중로 | 2 | 129 | 15 | 국지 도로 | 일반 도로 | 168 | 주교동 230 | 주교동 315-1 | - | 건고 제432호 (1963.07.01.) | - |

| 구분 | 규모 | | | | 기능 | 사용 형태 | 연장 (m) | 기점 | 종점 | 주요 경과지 | 최초 결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원 (m) | | | | | | | | |
| 기정 | 소로 | 1 | A | 10 | 국지 도로 | 일반 도로 | 234 | 주교동 39-1 | 방산동 64-1 | - | 건설부고시 제1978-145호 (1978.06.15.) | - |
| 변경 | 소로 | 1 | A | 10 | 국지 도로 | 일반 도로 | 191 | 주교동 39-1 | 주교동 310-1 | - | 건설부고시 제1978-145호 (1978.06.15.) | - |
| 기정 | 소로 | 3 | 1 | 4 | 국지 도로 | 일반 도로 | 118 | 주교동 5 | 주교동 33-1 | - | 서고 제2006-178호 (2006.5.11.) | - |
| 변경 | 소로 | 3 | 1 | 6 | 국지 도로 | 일반 도로 | 45 | 주교동 18-4 | 주교동 5 | - | 서고 제2006-178호 (2006.5.11.) | - |
| 폐지 | 소로 | 3 | A | 4 | 국지 도로 | 일반 도로 | 80 | 주교동 112 | 주교동 122-3 | - | 서고 제2006-178호 (2006.5.11.) | - |
| 폐지 | 소로 | 3 | B | 5~6 | 국지 도로 | 일반 도로 | 70 | 주교동 213 | 주교동 188-1 | - | 서고 제2006-178호 (2006.5.11.) | - |
| 폐지 | 소로 | 3 | 130 | 6 | 국지 도로 | 일반 도로 | 42 | 방산동 102-2 | 광로 3-10 | - | 건고 제432호 (1963.07.01.) | - |
| 신설 | 중로 | 2 | a | 15 | 국지 도로 | 일반 도로 | 74 | 주교동 176-8 | 주교동 221 | - | - | - |
| 신설 | 중로 | 2 | b | 15 | 국지 도로 | 일반 도로 | 63 | 방산동 107 | 방산동 123-1 | - | - | - |
| 신설 | 중로 | 3 | a | 12 | 국지 도로 | 일반 도로 | 292 | 을지로5가 2-1 | 주교동 1-2 | - | - | - |
| 신설 | 소로 | 1 | a | 10 | 국지 도로 | 일반 도로 | 83 | 주교동 108 | 주교동 43-9 | - | - | - |
| 신설 | 소로 | 1 | b | 10 | 국지 도로 | 일반 도로 | 119 | 을지로4가 130 | 을지로4가 159 | - | - | - |
| 신설 | 소로 | 1 | c | 10 | 국지 도로 | 일반 도로 | 74 | 을지로5가 19-34 | 을지로5가 19-29 | - | - | - |
| 신설 | 소로 | 3 | a | 4~6 | 특수 도로 | 보행자 우선도로 | 40 | 방산동 96-2 | 방산동 58-1 | - | - | - |

## ■ 도로 결정(변경) 사유서

| 변경전 도로명 | 변경후 도로명 | 결정(변경)내용 | 결정(변경)사유 |
|---|---|---|---|
| 대로 3-2 | 대로 3-2 | • 도로 선형(교통섬) 변경 | • 교통섬 부지 획지 편입에 따라 도로 선형 변경 |
| 소로 3-128 | 중로 3-128 | • 도로 폭원 변경<br>- 폭원 : 6m → 12m | • 개발사업으로 인한 교통 부영향 해소를 위하여 도로 확폭 |
| 소로 3-129 | 중로 2-129 | • 도로 선형 및 폭원 변경<br>- 폭원 : 6m → 15m<br>- 연장 : 172m → 168m | • 세운 ~ DDP를 연결하는 녹지특화가로 조성 및 개발 사업으로 인한 교통 부영향 해소를 위하여 도로 확폭 |
| 소로 1-A | 소로 1-A | • 도로 선형 축소<br>- 연장 : 234m → 191m | • 정비계획 수립으로 인한 주요 진출입 동선 변경을 고려하여 불필요한 간선도로 결절부 삭제 |
| 소로 3-1 | 소로 3-1 | • 도로 선형 및 폭원 변경<br>- 폭원 : 4m → 6m<br>- 연장 : 118m → 45m | • 일반정비지구 신설 등 토지이용계획 상 14·15·16 지구 진출입 동선 고려하여 선형 및 폭원 조정 |
| 소로 3-A | - | • 도시계획시설 도로 폐지 | • 녹지특화가로 조성으로 인한 대상지 주요 통행동선 변경을 고려하여 불필요한 도시계획시설 도로 삭제 |
| 소로 3-B | - | • 도시계획시설 도로 폐지 | • 녹지특화가로 조성으로 인한 대상지 주요 통행동선 변경을 고려하여 불필요한 도시계획시설 도로 삭제 |
| 소로 3-130 | - | • 도시계획시설 도로 폐지 | • 녹지특화가로 조성으로 인한 대상지 주요 통행동선 변경을 고려하여 불필요한 도시계획시설 도로 삭제 |
| - | 중로 2-a | • 도시계획시설 도로 신설 | • 세운 ~ DDP를 연결하는 녹지특화가로 조성 및 개발 사업으로 인한 교통 부영향 해소를 위하여 도로 신설 |
| - | 중로 2-b | • 도시계획시설 도로 신설 | • 세운 ~ DDP를 연결하는 녹지특화가로 조성 및 개발 사업으로 인한 교통 부영향 해소를 위하여 도로 신설 |
| - | 중로 3-a | • 도시계획시설 도로 신설 | • 현황 국공유지 도로의 선형 및 폭원을 변경하여 개발 부영향을 해소하고 체계적 관리를 도모하기 위하여 도시계획시설 도로로 신설 결정 |
| - | 소로 1-a | • 도시계획시설 도로 신설 | • 현황 국공유지 도로의 선형 및 폭원을 변경하여 개발 부영향을 해소하고 체계적 관리를 도모하기 위하여 도시계획시설 도로로 신설 결정 |
| - | 소로 1-b | • 도시계획시설 도로 신설 | • 현황 국공유지 도로의 선형 및 폭원을 변경하여 개발 부영향을 해소하고 체계적 관리를 도모하기 위하여 도시계획시설 도로로 신설 결정 |
| - | 소로 1-c | • 도시계획시설 도로 신설 | • 현황 국공유지 도로의 선형 및 폭원을 변경하여 개발 부영향을 해소하고 체계적 관리를 도모하기 위하여 도시계획시설 도로로 신설 결정 |
| - | 소로 3-a | • 도시계획시설 도로 신설 | • 현황 국공유지 도로로, 원형옛길 특성 등을 고려하여 특수도로(보행자우선도로)로 지정 |

### (2) 공원 결정조서

| 구분 | 도면 표시번호 | 시설명 | 시설의 세분 | 위치 | 면적(㎡) | 최초결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 신설 | ① | 공원1 | 가로공원 | 주교동 33-1번지 일대 | 1,311.1 | - | - |
| 신설 | ② | 공원2 | 가로공원 | 방산동 4-30번지 일대 | 1,684.7 | - | - |
| 신설 | ③ | 공원3 | 가로공원 | 주교동 297-2번지 일대 | 1,188.4 | - | - |

### ■ 공원 결정 사유서

| 도면 표시번호 | 시설명 | 결정내용 | 결정사유 |
|---|---|---|---|
| ① | 공원1 | • 가로공원 신설<br>- 면적 : 1,311.1㎡ | • 광장시장~중부시장을 연결하는 주요 보행축을 연계하여 다양한 활동이 이루어지는 휴식·여가공원 제공 |
| ② | 공원2 | • 가로공원 신설<br>- 면적 : 1,684.7㎡ | • 청계천로·동호로 결절부 보행량 및 시지정유산(성제묘) 입지 현황을 고려하여 가로공원 결정 |
| ③ | 공원3 | • 가로공원 신설<br>- 면적 : 1,188.4㎡ | • 광장시장~중부시장을 연결하는 주요 보행축을 연계하여 다양한 활동이 이루어지는 휴식·여가공원 제공 |

### (3) 광장 결정(변경)조서

| 구분 | 시설명 | 시설의 세분 | 위치 | 면적(㎡) | | | 최초결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 변경 | 광장 | 교통광장 | 중구 을지로4가 일원 | 7,853.0<br>(1,288.2) | 감) 1,288.2 | 6,564.8<br>(-) | 내고 23<br>(1952.3.25.) | - |

※ ( )는 구역 내 편입되는 면적

### ■ 광장 결정(변경) 사유서

| 도면 표시번호 | 시설명 | 결정(변경)내용 | 결정(변경)사유 |
|---|---|---|---|
| ① | 광장 | • 교통광장 면적 감소<br>:7,853.0㎡ → 6,564.8㎡ | • 교통섬 부지 획지 편입에 따라 교통광장 선형 및 면적 변경 |

### (4) 공공공지 결정(변경)조서

| 구분 | 시설명 | 위치 | 면적(㎡) | | | 최초결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 폐지 | 공공공지 | 방산동 4-119 일대 | 76.0 | 감) 76.0 | - | 서울시고시 제2021-177호 (2021.4.8.) | - |

### ■ 공공공지 결정(변경) 사유서

| 도면 표시번호 | 시설명 | 결정(변경)내용 | 결정(변경)사유 |
|---|---|---|---|
| - | 공공공지 | • 공공공지 폐지<br>- 면적 : 76.0㎡ | • 청계천로·동호로 결절부 보행량 및 시지정유산(성제묘) 입지 현황을 고려하여 가로공원으로 변경하고 공공공지를 폐지함 |

## 다. 정비기반시설 등 설치(부담) 계획

| 구분 | | 시행 면적 (㎡) | 획지 면적 (㎡) | 정비기반시설 등(㎡) | | | 계획기반 시설 내 기존 공공용지 (㎡) | 대지 내 용도폐지 되는 국공유지 (㎡) | 순부담면적(㎡) | | | 순부담률 (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 소 계 | 지구내 기반 시설 | 공동 분담 면적 | | | 소 계 | 토지 순부담 | 건축물·현금 등 | |
| 주교동 구역 | | 79,556.4 | 57,187.9 | 22,368.5 | 8,580.7 | 13,787.8 | 10,281.9 | 6,195.1 | 9,612.2 | 5,881.5 | 3,730.7 | 15.0 |
| 일반 정비 지구 | 소계 | 66,992.9 | 54,301.0 | 12,691.9 | 8,580.7 | 4,111.2 | 615.3 | 6,195.1 | 9,612.2 | 5,881.5 | 3,730.7 | 15.0 |
| | 1지구 | 4,411.6 | 3,773.5 | 638.1 | 202.2 | 435.9 | 18.7 | 355.6 | 605.6 | 263.8 | 341.8 | 15.0 |
| | 2지구 | 4,648.3 | 3,700.3 | 948.0 | 948.0 | - | 63.4 | 337.7 | 637.1 | 90.2 | 546.9 | 15.0 |
| | 3지구 | 4,228.4 | 3,444.5 | 783.9 | 437.1 | 346.8 | 26.7 | 646.0 | 533.4 | 422.2 | 111.2 | 15.0 |
| | 4지구 | 5,237.9 | 3,923.1 | 1,314.8 | 154.2 | 1,160.6 | 30.3 | 1,140.9 | 610.1 | 143.6 | 466.5 | 15.0 |
| | 5지구 | 3,738.9 | 3,076.8 | 662.1 | 270.5 | 391.6 | 36.3 | 410.6 | 493.8 | 215.1 | 278.7 | 15.0 |
| | 6지구 | 2,588.2 | 2,141.4 | 446.8 | 293.3 | 153.5 | 34.6 | 262.5 | 343.7 | 149.7 | 194.0 | 15.0 |
| | 7지구 | 2,755.5 | 2,140.5 | 615.0 | 615.0 | - | 7.2 | 7.8 | 600.0 | 600.0 | - | 21.9 |
| | 8지구 | 2,562.1 | 1,807.3 | 754.8 | 661.0 | 93.8 | 184.6 | 441.9 | 290.4 | 128.3 | 162.1 | 15.0 |
| | 9지구 | 2,491.7 | 2,070.8 | 420.9 | 420.9 | - | 10.8 | 129.5 | 352.7 | 280.7 | 72.0 | 15.0 |
| | 10지구 | 2,963.2 | 2,651.7 | 311.5 | 311.5 | - | 27.6 | 86.5 | 427.4 | 197.5 | 229.9 | 15.0 |
| | 11지구 | 3,156.5 | 2,423.5 | 732.9 | 404.2 | 328.8 | 32.7 | 530.8 | 388.9 | 169.4 | 219.5 | 15.0 |
| | 12지구 | 2,335.9 | 1,740.1 | 595.7 | 275.8 | 320.0 | 28.0 | 446.1 | 279.3 | 121.7 | 157.6 | 15.0 |
| | 13지구 | 3,629.7 | 3,052.6 | 577.1 | 138.8 | 438.3 | - | 363.7 | 489.9 | 213.4 | 276.5 | 15.0 |
| | 14지구 | 1,545.6 | 1,229.4 | 316.2 | 296.3 | 19.9 | 10.2 | 220.0 | 197.3 | 86.0 | 111.3 | 15.0 |
| | 15지구 | 1,439.4 | 1,210.9 | 228.6 | 228.6 | - | - | 46.8 | 208.9 | 181.8 | 27.1 | 15.0 |
| | 16지구 | 6,731.4 | 5,298.2 | 1,433.2 | 1,433.2 | - | 65.4 | 0.3 | 1,367.5 | 1,367.5 | - | 20.5 |
| | 17지구 | 3,673.2 | 3,093.5 | 579.7 | 579.7 | - | - | 0.6 | 579.1 | 579.1 | - | 15.8 |
| | 18지구 | 1,848.6 | 1,507.6 | 341.0 | 277.9 | 63.1 | 9.6 | 226.0 | 241.9 | 105.4 | 136.5 | 15.0 |
| | 19지구 | 2,658.4 | 2,266.3 | 392.1 | 329.9 | 62.2 | 11.3 | 222.3 | 363.7 | 158.4 | 205.3 | 15.0 |
| | 20지구 | 2,211.8 | 1,974.7 | 237.2 | 163.1 | 74.1 | 5.8 | 93.4 | 316.9 | 138.1 | 178.9 | 15.0 |
| | 21지구 | 2,136.5 | 1,774.2 | 362.3 | 139.6 | 222.7 | 12.1 | 226.1 | 284.7 | 124.0 | 160.7 | 15.0 |
| 소단위 관리지구 | | 875.2 | 875.2 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 존치 지구 | 존치1 | 990.9 | 990.9 | - | - | - | - | - | - | - | - | 호텔U5 |
| | 존치2 | 1,020.8 | 1,020.8 | - | - | - | - | - | - | - | - | 정건 벨라지오 |
| 공공지원시설 | | 9,676.6 | - | 9.676.6 | - | 9.676.6 | 9.676.6 | - | - | - | - | - |

※ 순부담률 = (정비기반시설 등 면적 - 구역내 국공유지) ÷ (시행면적 - 구역내 국공유지)
- 구역 내 국공유지는 계획기반시설 내 기존 공공용지 & 대지 내 용도폐지되는 국공유지

※ 원활한 기반시설 조성 및 정비목적 달성 등을 위하여 기부채납 우선순위 설정 ▶ 지구별 사업여건에 따라 유동적 조정 가능
- 1순위 : 공공시설 등 부지 → 2순위 : 공원 → 3순위 : 분담도로 → 4순위 : 지역필요시설(건축물, 현금 등)

※ 존치지구는 향후 노후도 등 관련사항 충족 시 도시계획위원회를 통해 일반정비지구로 전환 가능하며, 전환 시 의무부담률은 주교동 도시정비형 재개발사업 정비구역의 일반정비지구와 동일한 값을 적용

※ 상기 면적은 CAD 상 구적면적으로 추후 사업시행 시 측량을 통하여 시행하여야 함

4) 현금납부에 관한 사항 : 해당사항 없음

5) 공동이용시설 설치계획 : 해당사항 없음

6) 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획

| 구역구분 | | 사업유형 구분 | | 정비 · 개량계획(동) | | | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 명칭 | 면적(㎡) | 명칭 | 면적(㎡) | 계 | 존치 | 개수 | 철거후 신축 | 철거 이주 | |
| 주교동 구역 | 79,556.4 | 소계 | 69,878.8 | 481 | 2 | - | 463 | - | - |
| | | 일반 정비지구 | 66,992.9 | 463 | - | - | 463 | - | - |
| | | 소단위 관리지구 | 875.2 | 16 | 별도 지정 없음(신축, 개보수 등) | | | | - |
| | | 존치지구 | 2,011.7 | 2 | 2 | - | - | - | - |

7) 건축물에 관한 계획

가. 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획

| 구분 | 지구 구분 | | 위치 | 주용도 | 건폐율 (%) | 용적률 (%) | 높이 (m) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 명칭 | 면적(㎡) | | | | | | |
| - | 총계 | 57,187.9 | - | 업무, 판매 주거, 숙박 등 | 60이하 | 기준 600/ 허용 880/ 상한 α | 70m +α+ 추가 20m | 높이 20m 추가 완화는 아래 사항을 모두 충족시 가능함 - 시행면적 :3,000㎡ 이상 및 복합용도 |
| - | 소계 | 54,301.0 | - | | | | | |
| 신설 | 1지구 | 3,773.5 | 주교동 96-1번지 일대 | | | | | |
| 신설 | 2지구 | 3,700.3 | 주교동 118-1번지 일대 | | | | | |
| 신설 | 3지구 | 3,444.5 | 주교동 210-3번지 일대 | | | | | |
| 신설 | 4지구 | 3,923.1 | 을지로4가 106-3번지 일대 | | | | | |
| 신설 | 5지구 | 3,076.8 | 주교동 58-6번지 일대 | | | | | |
| 신설 | 6지구 | 2,141.4 | 주교동 43-18번지 일대 | | | | | |
| 신설 | 7지구 | 2,140.5 | 주교동 275-3번지 일대 | | | | | |
| 신설 | 8지구 | 1,807.3 | 주교동 284-1번지 일대 | | | | | |
| 신설 | 9지구 | 2,070.8 | 주교동 233번지 일대 | | | | | |
| 신설 | 10지구 | 2,651.7 | 주교동 264-1번지 일대 | | | | | |

| 구분 | 지구 구분 | | 위치 | 주용도 | 건폐율 (%) | 용적률 (%) | 높이 (m) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 명칭 | 면적(㎡) | | | | | | |
| 신설 | 11지구 | 2,423.5 | 주교동 323번지 일대 | 업무, 판매 주거, 숙박 등 | 60이하 | 기준 600/ 허용 880/ 상한 α | 70m +α+ 추가 20m | 높이 20m 추가 완화는 아래 사항을 모두 충족시 가능함 - 시행면적 :3,000㎡ 이상 및 복합용도 |
| 신설 | 12지구 | 1,740.1 | 주교동 261-4번지 일대 | | | | | |
| 신설 | 13지구 | 3,052.6 | 을지로4가 147번지 일대 | | | | | |
| 신설 | 14지구 | 1,229.4 | 주교동 26번지 일대 | | | | | |
| 신설 | 15지구 | 1,210.9 | 주교동 9-2번지 일대 | | | | | |
| 신설 | 16지구 | 5,298.2 | 주교동 19-1번지 일대 | | | | | |
| 신설 | 17지구 | 3,093.5 | 주교동 19-14번지 일대 | | | | | |
| 신설 | 18지구 | 1,507.6 | 방산동 146번지 일대 | | | | | |
| 신설 | 19지구 | 2,266.3 | 방산동 150번지 일대 | | | | | |
| 신설 | 20지구 | 1,974.7 | 을지로5가 12-1번지 일대 | | | | | |
| 신설 | 21지구 | 1,774.2 | 을지로5가 23-3번지 일대 | | | | | |
| 신설 | 소단위 관리지구 | 875.2 | 방산동 4-75번지 일대 | 일반상업지역 내 건축가능한 용도 | 80이하 | 기준 600/ 허용 660/ 상한 α | 40m 이하 | 소단위 관리지구 |
| 신설 | 존치1 | 990.9 | 을지로5가 19-29번지 | 숙박(관광호텔) | 59.68 | 1,084.49 | 70m | 호텔U5 |
| 신설 | 존치2 | 1,020.8 | 을지로5가 20-1번지 | 업무(오피스텔) | 59.74 | 599.29 | 52m | 정건 벨라지오 |

※ 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이는 「2030 서울특별시 도시 · 주거환경정비기본계획_도시정비형 재개발사업 부문」 준용
※ 존치지구는 「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획」에서 정하는 존치지구 관리방안에 따르며, 향후 기본계획에 따른 기준 충족시 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비계획 변경을 통해 일반정비지구로 전환 가능
※ 소단위관리지구는 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비계획 변경을 통해 소단위정비지구로 전환 가능
※ 정비계획에서 정하는 높이 기준에도 불구하고 역사문화환경 보존지역에 해당하는 경우 『서울특별시 국가유산 보존 및 활용에 관한 조례』에 따른 건축물 높이기준을 우선 적용함
※ 일반정비지구 추가20m는 시행면적 3천㎡ 이상 및 복합용도 도입 요건을 모두 충족 시 가능

## ■ 지역특화 허용용적률 인센티브 계획

| 구분 | 목표 | 인센티브 대상 | 요 건 | 산정 방식 | 완화량 또는 보상계수 | 적용량 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 계획 유도 | 복합개발 | 구역(지구)간 공동개발 | • 본 정비계획 결정도 지침에서 제시하는 통합정비안으로 공동개발(권장) 적용 시<br>※ 단, '구역(지구)간 통합을 통해 대지면적 1만㎡이상 개발시' 인센티브항목과 중복적용 불가 | 정량 부여 | 50% | 최대 50% |
| | 세입자 대책 | 우선입차권 제공 | • 우선입차권(임대료 감면) 제공 시<br>- 기준용적률×(우선입차권(임대료감면) 제공건수 ÷ 대책 세입자수)×0.25<br>※ 공익성이 충분히 인정될 경우 적용 가능 | 정량 부여 | 0.25 | 최대 20% |

※ 타 허용인센티브 항목은 「2030 서울특별시 도시주거환경정비 기본계획(도시정비형 재개발사업 부문)」 준용

## 나. 건축물 배치에 관한 계획

| 구분 | 계획내용 | 비고 |
|---|---|---|
| 건축선에 관한 계획 | • 건축한계선<br>- 을지로, 창경궁로, 청계천로, 동호로 : 5m<br>- 녹지특화가로, 을지로27길, 을지로35길 : 3m<br>- 그 외 이면도로변 : 2m | - |
| 대지 내 공지 | • 공공보행통로<br>- 1·2지구, 3지구, 10지구 : 폭원 6m 확보<br>(※ 맹지 발생여부에 따라 보차혼용통로 운영 후 공공보행통로 전환)<br>-『서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼』에 따라 지역권 설정<br>(※ 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정))<br>• 전면공지<br>- 건축한계선 후퇴구간 정비유도지침에 따라 보도부속형 전면공지 조성<br>• 공개공지<br>- 13지구 : 중부시장 ~ 대상지 진출입 결절부 특성 등 고려하여 지정<br>- 관련법령 및 정비유도지침에 따라 개방형녹지 연계하여 적정 위치에 조성<br>• 보차혼용통로<br>- 6지구, 8지구, 10지구, 11지구, 18지구 : 폭원 4m 확보<br>- 인접지구 사업시행 시 미시행지구의 보행 등을 위하여 보차혼용통로 계획<br>(※통합개발, 인접지구 사업 완료 등 보차혼용통로 역할이 소멸되는 시점에 폐지)<br>-『서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼』에 따라 지역권 설정<br>(※ 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정)) | - |
| 개방형 녹지 | • 특화설계구간 : 2, 3, 7, 8, 9, 10, 11, 17, 18, 19지구, 공공시설 등 부지<br>- 녹지특화가로변 8m 조성<br>- 특화설계구간 내 식재공간과 어우러지는 보행로(최소 폭원 2m) 조성하여 주변과 연계 동선 확보하고, '녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리기준' 에 따라 세부 계획 수립<br>• 권장구간 : 전체 일반정비지구<br>• 공통사항 : '녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리기준' 준수<br>• 유지관리 : 관리주체는 개방형녹지 기능이 유지될 수 있도록 지속적인 관리 실시 | - |
| 가로활성화 용도 설치구간 | • 『2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획[도시정비형 재개발사업 부문]』 정비유도지침에 따라 가로활성화 용도 도입 | - |
| 차량진출입 불허구간 | • 을지로·창경궁로·동호로·청계천로·녹지특화가로변 일반정비지구 지정<br>(※ 정비계획 결정도 참고) | - |

## 다. 건축물 형태 및 외관 등에 관한 계획

### (1) 공통사항(권장)

| 구분 | 계획내용 | 비고 |
|---|---|---|
| 건축물의 형태 | • 가로연속성 유지를 위해 연도형 기단부와 타워형 상층부를 분리된 형태 권장<br>• 기단부 계획<br>- 기단부 높이는 보행자가 개방감을 느낄 수 있도록 15~20m 이하의 연도형 조성 권장<br>• 상층부 계획<br>- 단일 대지 내 2개 이상의 타워 계획시 최소 10m 이상 이격하여 개방감 확보 권장 | - |
| 건축물의 외관 | • 진입구 계획<br>- 1층 바닥은 보도와의 단차가 없도록 계획<br>(불가피한 경우 1:24 이하의 경사로를 설치 및 미끄러짐 방지)<br>- 보도와 건축물의 주출입구 사이의 접근로는 유효폭 1.8m 이상으로 설치<br>- 장애인 등 교통약자가 위험 없이 주출입구 접근이 가능하도록 계획<br>• 1층부 개방형 입면 조성<br>- 1층부 가로변 입면은 건축물 내부를 볼 수 있는 개방형 입면으로 조성<br>- 건축물의 개부구는 셔터의 설치를 지양<br>(부득이하게 셔터 설치 시 50% 이상 개방된 투시형셔터 또는 투명셔터 설치)<br>• 저층부 계획 : 3층 이하는 재료 및 색채를 이용한 시각적으로 분절되도록 계획 | - |
| 건축물의 재료 및 색채 | • 재료의 사용<br>- 저층부 : 안정감 있는 가로분위기 조성을 위해 벽돌, 루버, 노출콘크리트, 스터코(Stucco) 등 질감 및 패턴이 있는 소재 사용 권장<br>- 상층부 : 눈부심을 유발 할 수 있는 반사재료 사용 금지(반사유리, 유광금속 등)<br>• 색채계획<br>- 「서울색 정립 및 체계화 기준」의 시가지경관(업무시설) 권장색채 및 「중구 색채 및 그래픽 패턴 가이드라인」 내에서 사용<br>- 원색 또는 명도나 채도가 높은 색상의 주조색 사용을 금지 | - |
| 기타사항 | • 설비시설 노출 금지<br>- 옥탑층 및 물탱크, 냉·난방 시설 등의 시설은 가로와 면한 건축물의 전면으로부터 3m 이내에 설치를 금지<br>(부득이하게 설치하는 경우에는 건축물의 외관과 어울리는 차폐시설을 설치)<br>• 기존산업 재정착 시설 복합시 산업 특성에 맞는 지하 1층 층고 및 하역시설 연계 가능한 차량 동선계획<br>- 지하1층 층고 6m이상<br>- 차량회전반경 7m이상, 상하차 데크 설치 | - |

(2) 가로별 특화계획

| 구분 | 계획내용 | 비고 |
|---|---|---|
| 청계천 수변 특화가로 | • 적용대상 : 1, 5, 6지구<br>• 수변특화 테라스<br>- 설치위치 : 청계천로에서 직접 진출입이 가능한 위치(지상 2층 이상의 기단부)<br>- 설치기준 : 다양한 활동이 가능하도록 최소 3m 이상의 너비 확보<br>- 설치시설 : 청계천로변 조망 가능한 개방공간임을 알리는 표지 의무 설치, 시민들이 쉴 수 있는 의자 및 테이블 설치<br>- 개방시간 : 건축물 관리 목적으로 개방시간을 제한 할 수 있으나, 최소 오전 7시부터 오후 10시까지 일반 시민이 이용할 수 있도록 개방 권장<br>- 일반시민의 접근이 용이한 동선 확보<br>• 건축물의 방향성<br>- 타워형 상층부는 청계천 등 경관요소를 조망 할 수 있는 방향으로 계획 권장가로연속성 유지를 위해 연도형 기단부와 타워형 상층부를 분리된 형태 권장 | - |
| 녹지 보행축 특화가로 | • 적용대상 : 2, 3, 7, 8, 9, 10, 11, 17, 18, 19지구<br>• 저층부 계획<br>- 개방형녹지 및 공원에 면하는 부분의 1층부는 녹지공간을 조망할 수 있는 옥외 영업 공간 조성 권장<br>• 상층부 분절 및 입체적 녹화계획<br>- 타워의 분절 및 삭제를 통해 녹지특화가로에 면하는 다양한 외부공간 조성<br>- 옥상, 테라스, 필로티공간 등 다양한 외부공간을 녹화공간으로 계획 유도 권장 | - |
| 비즈니스 특화가로 | • 적용대상 : 4, 13, 20, 21지구<br>• 기존산업, 신산업, 연구시설 등이 상호 협력 할 수 있는 커뮤니티 시설 조성 권장<br>- 커뮤니티 시설은 각 분야 이용자들이 편하게 접근 할 수 있는 위치에 계획 | - |

## 8) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

– 추후 지구별로 사업 시행을 위한 정비계획 수립 시 제시

## 9) 정비구역 및 주변 지역의 주택 수급에 관한 사항

### 가. 정비구역의 주택멸실 현황

#### 가) 건축물 동수

| 구역 내 건축물 동수 | | | 구역 내 건축물 동수 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 계 | 주거용 건축물 | 비주거용 건축물 | 계 | 유허가 | 무허가 | 정보없음 |
| 481 | 103 | 378 | 481 | 390 | 45 | 46 |

나) 거주현황

– 향후 개별지구 정비사업 시행 시 해당 여부에 따라 세부계획 수립

다) 규모별 거주현황

– 향후 개별지구 정비사업 시행 시 해당 여부에 따라 세부계획 수립

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

– 향후 개별지구 정비사업 시행 시 해당 여부에 따라 세부계획 수립

### 10) 인구 및 주택의 수용계획

– 향후 개별지구 정비사업 시행 시 해당 여부에 따라 세부계획 수립

### 11) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

– 향후 개별지구 정비사업 시행 시 해당 여부에 따라 세부계획 수립

### 12) 세입자 이주대책

– 향후 개별지구 정비사업 시행 시 해당 여부에 따라 세부계획 수립

### 13) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 등

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

| 구분 | 계획내용 | 비고 |
|---|---|---|
| 도시경관 | • 주변 개발현황 및 장래 개발방향 등 주변여건에 부합하는 스카이라인 유도<br>• 주변 환경을 고려 차폐감 및 위압감이 완화될 수 있는 건축물 형태 유도 | - |
| 환경보전 | • 공사 시 방진망 설치 등으로 대기오염 정화장치 마련<br>• 공사폐자재 분리수거, 재활용 및 위탁처리<br>• 저소음, 저진동 건설기계사용 및 가설방음판넬 설치 | - |
| 재난방지 | • 건축법의 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획<br>• 홍수 등의 재해방지를 위하여 녹지의 확충, 투수성 포장 등을 계획하여 지구 내 우수유출량의 최소화<br>• 화재방지를 위해 가능한 내연성, 불연성 건축자재 사용<br>• 터파기 공사시 균열, 침하 등을 방지하기 위하여 흙막이공법을 실시 후 공사 시행 | - |

나. 환경성 검토 : 해당사항 없음

### 14) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당사항 없음

### 15) 교통 및 동선처리계획

| 구분 | 개선방안 |
|---|---|
| 가로 및 교차로 | • 주변지역 가로 및 교차로 개선(안) 반영<br>– 「주교 지구단위계획 재정비 교통영향평가, 2020.01」 가로 및 교차로 운영계획반영<br>– 「세운4구역 도시환경 정비사업 교통영향평가(변경심의)〈변경신고〉, 2018.12」 가로 및 교차로 운영계획반영<br>• 주변 교차로 신호 운영 최적화 : 5개소(신설교차로 1개소 포함)<br>• 사업지 진출입동선체계 제시<br>• 사업지 내부도로 확폭 및 신설 |
| 진출입 동선 | • 원활한 사업지 진출입을 위한 교차로 운영계획 수립<br>– 동호로변 신호교차로 계획수립<br>– 청계천로 및 을지로변 on-off교차로 운영계획 수립<br>• 사업지 내부 차로운영계획 수립<br>– 원활한 진출입을 위한 양방통행계획 수립<br>• 사업지내 무분별한 진출입 방지를 위해 진출입 불허구간 설정 |
| 대중교통 및 보행 | • 「주교 지구단위계획 재정비 교통영향평가, 2020.01」 보도 및 자전거도로 계획(안) 반영<br>– 상위개발계획과 연계된 사업지 외부 보도 및 자전거도로 계획 수립<br>• 사업지 내외부 보행동선 단절지점 횡단보도 설치(고원식횡단보도 포함)<br>• 사업지내 건축한계선 설정에 따른 전면공지 확보<br>• 사업지 내부 보도설치(B=1.5m~2.5m, 설치가능구간 설치)<br>• 사업지 내부 공공보행통로 및 보차혼용통로 설치<br>• 사업지 외부(동호로) 버스정류장 이전설치<br>– 향후 관련기관 협의에 따라 변경될 수 있음<br>• 을지로4가역 진출입구 위치 조정(4번, 5번, 6번 출입구)<br>– 향후 관련기관 협의에 따라 변경될 수 있음 |
| 주차시설 | • 향후 지구별 건축계획 확정 시 적정 주차대수 확보 필요 |
| 교통안전 및 기타 | • 교통안전 시설물 설치<br>– 교통안전표지판, 노면표지, 차량방호울타리, 차량규제봉 등 설치<br>– 사업지 내부 주요교차로 유색포장 및 교차로 알림 노면표시 설치 |

### 16) 안전 및 범죄 예방에 관한 계획

- 범죄를 예방하고 안전한 생활환경을 조성하기 위하여 건축디자인을 통한 범죄예방 기법 CPTED(Crime Prevention Through Environmental Design) 적용

- 「서울특별시 범죄예방을 위한 도시환경디자인 조례의 기본방향에 따름
  - 개방된 시야의 확보를 통해 자연적 감시가 가능하도록 건축물 및 도시 공간을 배치하고, 조경 또는 조명 등의 부족한 부분을 보완
  - 건축물 및 도시공간의 출입구, 울타리, 조경 및 조명 등을 적절히 배치하여 접근통제가 가능하도록 함
  - 쾌적한 환경을 조성하기 위해 시민의 교류 증대와 활동성 강화에 유용한 시설을 유치 또는 배치하고 지속적으로 유지·관리
- 「건축법」 제53조의2, 「건축법 시행령」 제61조의3에 따라 건축물, 건축설비 및 대지에 대한 범죄예방 기준을 고려하여 계획

### 17) 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 향후 개별지구 정비사업 시행 시 기존 수목의 현황을 조사, 공사 착공 전 기존 수목활용에 대한 구체적 계획을 제출하여 관련부서와 협의
- 준공협의 시 기존 수목 활용계획을 제대로 이행하였는지 확인할 수 있는 증빙자료 제출
- 기존 보호수, 수림대로 적절히 보호할 수 있도록 계획되었는지 협의

### 18) 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획

- 정비사업 시행 중 유물·유적이 발견된 경우 대지 내 또는 인근 지역에 상시 개방되는 건축물 내 역사·유물 전시 권장
- 관련사항은 서울시 문화재 위원회 심의를 통해 결정

## Ⅱ. 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정사항

### 1. 지구단위계획구역에 관한 사항

#### 1) 지구단위계획구역 결정(변경)조서

| 구분 | 구역명 | 위 치 | 면적(㎡) | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 기정 | 변경 | 변경후 | |
| 폐지 | 주교 지구단위계획구역 | 중구 주교동 일대 | 100,210 | 감) 100,210 | - | - |
| 신설 | 주교동 도시정비형 재개발사업 지구단위계획구역 | 중구 주교동 125-2번지 일대 | - | 증) 79,556.4 | 79,556.4 | - |

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

| 변경전 구역명 | 변경후 구역명 | 결정(변경)내용 | 결정(변경)사유 |
|---|---|---|---|
| 주교 지구단위 계획구역 | - | • 기결정된 주교 지구단위계획구역 폐지<br>- 면적 : 100,210㎡<br>- 위치 : 중구 주교동 일대 | • 토지의 효율적 이용과 도시기능의 회복을 위해 『2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획』에 따라 주교동 도시정비형 재개발구역을 지정하고자 하며, 이를 위해 기결정된 주교 지구단위계획을 폐지하고자 함 |
| - | 주교동 도시정비형 재개발사업 지구단위계획구역 | • 도시정비형 재개발구역 지정에 따른 지구단위계획구역 신설<br>- 면적 : 79,556.4㎡<br>- 위치 : 주교동 125-2번지 일대 | • 주교동 도시정비형 재개발구역의 체계적이고 계획적인 관리를 위하여 지구단위계획 구역으로 지정함 |

## 2. 지구단위계획에 관한 사항

### 1) 용도지역·지구에 관한 결정조서(변경없음)

#### 가. 용도지역 결정조서

| 구 분 | 면적(㎡) | | | 비율(%) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 합 계 | 79,556.4 | - | 79,556.4 | 100.0 | - |
| 일반상업지역 | 79,556.4 | - | 79,556.4 | 100.0 | - |

#### 나. 용도지구 결정조서

- '24년 10월 도시정비 등 여건변화에 따라 실효성을 상실한 방화지구 폐지 (서울시고시 제2024-504호)

### 2) 도시계획시설에 관한 결정

#### 가. 교통시설

##### 가) 도로 결정(변경)조서

| 구분 | 규모 | | | | 기능 | 사용 형태 | 연장 (m) | 기점 | 종점 | 주요 경과지 | 최초 결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원 (m) | | | | | | | | |
| 기정 | 광로 | 3 | 10 | 40 | 주간선 도로 | 일반 도로 | 1,450 | 종로5가 | 장충동 | - | 총독부고시 제722호 (1936.12.26.) | 동호로 |
| 기정 | 대로 | 2 | 3 | 30 | 주간선 도로 | 일반 도로 | 2,400 | 시청 | 동대문 운동장 | - | 총독부고시 제722호 (1936.12.26.) | 을지로 |

| 구분 | 규모 | | | | 기능 | 사용 형태 | 연장 (m) | 기점 | 종점 | 주요 경과지 | 최초 결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원 (m) | | | | | | | | |
| 기정 | 중로 | 3 | 1 | 12 ~27 | 집산 도로 | 일반 도로 | 5,390 | 세종로 광장 | 고산자로 | - | 서울시고시 제2003-130호 (1936.12.26.) | 청계천로 |
| 기정 | 대로 | 3 | 2 | 25 | 주간선 도로 | 일반 도로 | 1,600 | 연남동 광장 | 충무로5가 | - | 건설부고시 177호 (62.12.8) | 창경궁로 |
| 변경 | 대로 | 3 | 2 | 25 | 주간선 도로 | 일반 도로 | 1,600 | 연남동 광장 | 충무로5가 | - | 건설부고시 177호 (62.12.8) | 교통섬 획지 편입에 따른 선형 변경 |
| 기정 | 소로 | 3 | 128 | 6 | 국지 도로 | 보행자 우선도로 | 224 | 주교동 75-3 | 을지로4가 125 | - | 건고 제432호 (1963.07.01.) | - |
| 변경 | 중로 | 3 | 128 | 12 | 국지 도로 | 일반 도로 | 224 | 주교동 75-3 | 을지로4가 125 | - | 건고 제432호 (1963.07.01.) | - |
| 기정 | 소로 | 3 | 129 | 6 | 국지 도로 | 보행자 우선도로 | 172 | 주교동 230 | 주교동 315-1 | - | 건고 제432호 (1963.07.01.) | - |
| 변경 | 중로 | 2 | 129 | 15 | 국지 도로 | 일반 도로 | 168 | 주교동 230 | 주교동 315-1 | - | 건고 제432호 (1963.07.01.) | - |
| 기정 | 소로 | 1 | A | 10 | 국지 도로 | 일반 도로 | 234 | 주교동 39-1 | 방산동 64-1 | - | 건설부고시 제1978-145호 (1978.06.15.) | - |
| 변경 | 소로 | 1 | A | 10 | 국지 도로 | 일반 도로 | 191 | 주교동 39-1 | 주교동 310-1 | - | 건설부고시 제1978-145호 (1978.06.15.) | - |
| 기정 | 소로 | 3 | 1 | 4 | 국지 도로 | 일반 도로 | 118 | 주교동 5 | 주교동 33-1 | - | 서고 제2006-178호 (2006.5.11.) | - |
| 변경 | 소로 | 3 | 1 | 6 | 국지 도로 | 일반 도로 | 45 | 주교동 18-4 | 주교동 5 | - | 서고 제2006-178호 (2006.5.11.) | - |
| 폐지 | 소로 | 3 | A | 4 | 국지 도로 | 일반 도로 | 80 | 주교동 112 | 주교동 122-3 | - | 서고 제2006-178호 (2006.5.11.) | - |
| 폐지 | 소로 | 3 | B | 5~6 | 국지 도로 | 일반 도로 | 70 | 주교동 213 | 주교동 188-1 | - | 서고 제2006-178호 (2006.5.11.) | - |
| 폐지 | 소로 | 3 | 130 | 6 | 국지 도로 | 일반 도로 | 42 | 방산동 102-2 | 광로 3-10 | - | 건고 제432호 (1963.07.01.) | - |
| 신설 | 중로 | 2 | a | 15 | 국지 도로 | 일반 도로 | 74 | 주교동 176-8 | 주교동 221 | - | - | - |
| 신설 | 중로 | 2 | b | 15 | 국지 도로 | 일반 도로 | 63 | 방산동 107 | 방산동 123-1 | - | - | - |
| 신설 | 중로 | 3 | a | 12 | 국지 도로 | 일반 도로 | 292 | 을지로5가 2-1 | 주교동 1-2 | - | - | - |
| 신설 | 소로 | 1 | a | 10 | 국지 도로 | 일반 도로 | 83 | 주교동 108 | 주교동 43-9 | - | - | - |
| 신설 | 소로 | 1 | b | 10 | 국지 도로 | 일반 도로 | 119 | 을지로4가 130 | 을지로4가 159 | - | - | - |
| 신설 | 소로 | 1 | c | 10 | 국지 도로 | 일반 도로 | 74 | 을지로5가 19-34 | 을지로5가 19-29 | - | - | - |
| 신설 | 소로 | 3 | a | 4~6 | 특수 도로 | 보행자 우선도로 | 40 | 방산동 96-2 | 방산동 58-1 | - | - | - |

## ■ 도로 결정(변경) 사유서

| 변경전 도로명 | 변경후 도로명 | 결정(변경)내용 | 결정(변경)사유 |
|---|---|---|---|
| 대로 3-2 | 대로 3-2 | • 도로 선형(교통섬) 변경 | • 교통섬 부지 획지 편입에 따라 도로 선형 변경 |
| 소로 3-128 | 중로 3-128 | • 도로 폭원 변경<br>- 폭원 : 6m → 12m | • 개발사업으로 인한 교통 부영향 해소를 위하여 도로 확폭 |
| 소로 3-129 | 중로 2-129 | • 도로 선형 및 폭원 변경<br>- 폭원 : 6m → 15m<br>- 연장 : 172m → 168m | • 세운 ~ DDP를 연결하는 녹지특화가로 조성 및 개발 사업으로 인한 교통 부영향 해소를 위하여 도로 확폭 |
| 소로 1-A | 소로 1-A | • 도로 선형 축소<br>- 연장 : 234m → 191m | • 정비계획 수립으로 인한 주요 진출입 동선 변경을 고려하여 불필요한 간선도로 결절부 삭제 |
| 소로 3-1 | 소로 3-1 | • 도로 선형 및 폭원 변경<br>- 폭원 : 4m → 6m<br>- 연장 : 118m → 45m | • 일반정비지구 신설 등 토지이용계획 상 14·15·16 지구 진출입 동선 고려하여 선형 및 폭원 조정 |
| 소로 3-A | - | • 도시계획시설 도로 폐지 | • 녹지특화가로 조성으로 인한 대상지 주요 통행동선 변경을 고려하여 불필요한 도시계획시설 도로 삭제 |
| 소로 3-B | - | • 도시계획시설 도로 폐지 | • 녹지특화가로 조성으로 인한 대상지 주요 통행동선 변경을 고려하여 불필요한 도시계획시설 도로 삭제 |
| 소로 3-130 | - | • 도시계획시설 도로 폐지 | • 녹지특화가로 조성으로 인한 대상지 주요 통행동선 변경을 고려하여 불필요한 도시계획시설 도로 삭제 |
| - | 중로 2-a | • 도시계획시설 도로 신설 | • 세운 ~ DDP를 연결하는 녹지특화가로 조성 및 개발 사업으로 인한 교통 부영향 해소를 위하여 도로 신설 |
| - | 중로 2-b | • 도시계획시설 도로 신설 | • 세운 ~ DDP를 연결하는 녹지특화가로 조성 및 개발 사업으로 인한 교통 부영향 해소를 위하여 도로 신설 |
| - | 중로 3-a | • 도시계획시설 도로 신설 | • 현황 국공유지 도로의 선형 및 폭원을 변경하여 개발 부영향을 해소하고 체계적 관리를 도모하기 위하여 도시계획시설 도로로 신설 결정 |
| - | 소로 1-a | • 도시계획시설 도로 신설 | • 현황 국공유지 도로의 선형 및 폭원을 변경하여 개발 부영향을 해소하고 체계적 관리를 도모하기 위하여 도시계획시설 도로로 신설 결정 |
| - | 소로 1-b | • 도시계획시설 도로 신설 | • 현황 국공유지 도로의 선형 및 폭원을 변경하여 개발 부영향을 해소하고 체계적 관리를 도모하기 위하여 도시계획시설 도로로 신설 결정 |
| - | 소로 1-c | • 도시계획시설 도로 신설 | • 현황 국공유지 도로의 선형 및 폭원을 변경하여 개발 부영향을 해소하고 체계적 관리를 도모하기 위하여 도시계획시설 도로로 신설 결정 |
| - | 소로 3-a | • 도시계획시설 도로 신설 | • 현황 국공유지 도로로, 원형옛길 특성 등을 고려하여 특수도로(보행자우선도로)로 지정 |

### 나) 철도 결정조서

| 구분 | 시설명 | 시설의 세분 | 위치 | | 연장(m) | 면적(㎡) | 최초결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 기정 | 철도 | 도시철도(2호선)<br>을지로4가 정거장 | 을지로4가<br>261 | | 205 | 5,998.5<br>(252.4) | 건설부고시 제232호<br>(77.12.1) | - |
| 기정 | 철도 | 도시철도(5호선)<br>을지로4가 정거장 | 주교동<br>122일대 | | - | 6,259.4<br>(176.1) | 건설부고시 제151호<br>(91.3.25) | - |
| 기정 | 철도 | 철도(수도권광역<br>급행철도B노선) | 기점 | 용산구<br>한강로3가<br>40-999 | 16,697.9 | 518,590.3 | 국토교통부고시<br>제2024-324호<br>(2024.06.28.) | - |
| | | | 종점 | 중랑구<br>신내동<br>490-3 | | | | |

※ ( )는 구역 내 편입되는 면적
※ 향후 을지로4가 정거장에 면한 지구 사업시행 시 설계 등에 따른 구체적인 입체적 결정범위 제시

### 다) 철도 입체적 결정조서

| 구분 | 시설명 | 시설의 세분 | 위치 | 구분 | 기정 | 변경 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 기정 | 철도 | 도시철도(2호선)<br>을지로4가<br>정거장 | 을지로4가<br>261 | 길이 | 본선 : 16,697.9m | - | 구분지상권 설정<br>토지에 한함 |
| | | | | 폭 | 20m ~ 40m | - | |
| | | | | 높이 | 해수면(+100)<br>23.28m ~ 88.99m | - | |
| 신설 | 철도 | 도시철도(5호선)<br>을지로4가<br>정거장 | 주교동<br>122일대 | 면적 | - | 252.4㎡ | - |
| | | | | 길이 | - | 48.0m | |
| | | | | 폭 | - | 4.4m ~ 8.3m | |
| | | | | 높이 | - | 지표면 -26.51m<br>~ 지상부 | |
| 신설 | 철도 | 철도(수도권<br>광역급행철도<br>B노선) | 용산구 한강로3가<br>40-999 ~ 중랑구<br>신내동490-3 | 면적 | - | 176.1㎡ | - |
| | | | | 길이 | - | 30.0m | |
| | | | | 폭 | - | 4.6m ~ 7.4m | |
| | | | | 높이 | - | 지표면 -26.51m<br>~ 지상부 | |

※ 을지로4가 정거장 입체적 결정 범위의 높이는 역사심도정보(출처 : 서울교통공사)의 정거장깊이를 기준으로 작성
※ 향후 을지로4가 정거장에 면한 지구 사업시행 시 설계 등에 따른 구체적인 입체적 결정범위 제시

## 나. 공간시설

### 가) 공원 결정조서

| 구분 | 도면 표시번호 | 시설명 | 시설의 세분 | 위치 | 면적(㎡) | 최초결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 신설 | ① | 공원1 | 가로공원 | 주교동 33-1번지 일대 | 1,311.1 | - | - |
| 신설 | ② | 공원2 | 가로공원 | 방산동 4-30번지 일대 | 1,684.7 | - | - |
| 신설 | ③ | 공원3 | 가로공원 | 주교동 297-2번지 일대 | 1,188.4 | - | - |

#### ■ 공원 결정 사유서

| 도면 표시번호 | 시설명 | 결정내용 | 결정사유 |
|---|---|---|---|
| ① | 공원1 | • 가로공원 신설<br>- 면적 : 1,311.1㎡ | • 광장시장~중부시장을 연결하는 주요 보행축을 연계하여 다양한 활동이 이루어지는 휴식·여가공원 제공 |
| ② | 공원2 | • 가로공원 신설<br>- 면적 : 1,684.7㎡ | • 청계천로·동호로 결절부 보행량 및 시지정유산(성제묘) 입지 현황을 고려하여 가로공원 결정 |
| ③ | 공원3 | • 가로공원 신설<br>- 면적 : 1,188.4㎡ | • 광장시장~중부시장을 연결하는 주요 보행축을 연계하여 다양한 활동이 이루어지는 휴식·여가공원 제공 |

### 나) 광장 결정(변경)조서

| 구분 | 시설명 | 시설의 세분 | 위치 | 면적(㎡) | | | 최초결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 변경 | 광장 | 교통광장 | 중구 을지로4가 일원 | 7,853.0<br>(1,288.2) | 감) 1,288.2 | 6,564.8<br>(-) | 내고 23<br>(1952.3.25.) | - |

※ ( )는 구역 내 편입되는 면적

#### ■ 광장 결정(변경) 사유서

| 도면 표시번호 | 시설명 | 결정(변경)내용 | 결정(변경)사유 |
|---|---|---|---|
| ① | 광장 | • 교통광장 면적 감소<br>:7,853.0㎡ → 6,564.8㎡ | • 교통섬 부지 획지 편입에 따라 교통광장 선형 및 면적 변경 |

### 다) 공공공지 결정(변경)조서

| 구분 | 시설명 | 위치 | 면적(㎡) | | | 최초결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 폐지 | 공공공지 | 방산동 4-119 일대 | 76.0 | 감) 76.0 | - | 서울시고시 제2021-177호 (2021.4.8.) | - |

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

| 도면 표시번호 | 시설명 | 결정(변경)내용 | 결정(변경)사유 |
|---|---|---|---|
| - | 공공공지 | • 공공공지 폐지<br>- 면적 : 76.0㎡ | • 청계천로 · 동호로 결절부 보행량 및 시지정유산(성제묘) 입지 현황을 고려하여 가로공원으로 변경하고 공공공지를 폐지함 |

다. 공급 · 유통시설

가) 시장 결정(변경)조서

| 구분 | 시설명 | 시설의 세분 | 위치 | 면적(㎡) | | | 최초 결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 변경 | 방산 종합시장 | 대규모점포 | 주교동 19-1 외 2필지 | 8,872.0 | 감) 1,112.1 | 7,759.9 | - | - |

■ 시장 결정(변경) 사유서

| 도면 표시번호 | 시설명 | 결정(변경)내용 | 결정(변경)사유 |
|---|---|---|---|
| - | 방산 종합시장 | • 방산종합시장 면적 감소<br>: 8,872.0㎡ → 7,759.9㎡ | • 정비기반시설(도로, 공원 등) 확보계획을 고려하여 방산종합시장 시설 결정 면적 감소 |

라. 공공시설 등

가) 공공지원시설 결정조서

| 구분 | 시설명 | 위치 | 면적(㎡) | | | 최초 결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 신설 | 공공지원시설 | 중구 방산동 100-2번지 일대 | - | 증) 1,852.3 | 1,852.3 | - | - |

■ 공공지원시설 결정 사유서

| 도면 표시번호 | 시설명 | 결정내용 | 결정사유 |
|---|---|---|---|
| - | 공공 지원시설 | • 공공지원시설 신설<br>- 면적 : 1,852.3㎡ | • 지역활성화를 위한 공공시설 등을 계획하였으며, 향후 부지 확보시 지역필요시설을 검토하여 세부계획을 제시하겠음 |

### 3) 획지 및 건축물 등에 관한 지구단위계획 결정

#### 가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

| 구분 | 구역명 | 지구명 | | 위치 | 획지면적(㎡) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 신설 | 주교동 도시정비형 재개발사업 정비구역 | 총 계 | | | 57,187.9 | - |
| | | 일반 정비지구 | 소 계 | | 54,301.0 | - |
| | | | 1지구 | 주교동 96-1번지 일대 | 3,773.5 | 평균 2,585.8㎡ |
| | | | 2지구 | 주교동 118-1번지 일대 | 3,700.3 | |
| | | | 3지구 | 주교동 210-3번지 일대 | 3,444.5 | |
| | | | 4지구 | 을지로4가 106-3번지 일대 | 3,923.1 | |
| | | | 5지구 | 주교동 58-6번지 일대 | 3,076.8 | |
| | | | 6지구 | 주교동 43-18번지 일대 | 2,141.4 | |
| | | | 7지구 | 주교동 275-3번지 일대 | 2,140.5 | |
| | | | 8지구 | 주교동 284-1번지 일대 | 1,807.3 | |
| | | | 9지구 | 주교동 233번지 일대 | 2,070.8 | |
| | | | 10지구 | 주교동 264-1번지 일대 | 2,651.7 | |
| | | | 11지구 | 주교동 323번지 일대 | 2,423.5 | |
| | | | 12지구 | 주교동 261-4번지 일대 | 1,740.1 | |
| | | | 13지구 | 을지로4가 147번지 일대 | 3,052.6 | |
| | | | 14지구 | 주교동 26번지 일대 | 1,229.4 | |
| | | | 15지구 | 주교동 9-2번지 일대 | 1,210.9 | |
| | | | 16지구 | 주교동 19-1번지 일대 | 5,298.2 | |
| | | | 17지구 | 주교동 19-14번지 일대 | 3,093.5 | |
| | | | 18지구 | 방산동 146번지 일대 | 1,507.6 | |
| | | | 19지구 | 방산동 150번지 일대 | 2,266.3 | |
| | | | 20지구 | 을지로5가 12-1번지 일대 | 1,974.7 | |
| | | | 21지구 | 을지로5가 23-3번지 일대 | 1,774.2 | |
| | | 소단위관리지구 | | 방산동 4-75번지 일대 | 875.2 | - |
| | | 존치지구 | 존치1 | 을지로5가 19-29번지 일대 | 990.9 | 호텔U5 |
| | | | 존치2 | 을지로5가 20-2번지 일대 | 1,020.8 | 정건벨라지오 |

※ 상기 면적은 CAD 상 구적면적으로 추후 사업시행 시 측량을 통하여 시행하여야 함
※ 존치지구는 「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획」에서 정하는 존치지구 관리방안에 따르며, 향후 기본계획에 따른 기준 충족시 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비계획 변경을 통해 일반정비지구로 전환 가능
※ 소단위관리지구는 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비계획 변경을 통해 소단위정비지구로 전환 가능

## 나. 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정조서

### 가) 건축물 용도에 관한 계획

- 일반정비지구 : 2030 서울시 도시 · 주거환경정비기본계획 상 혼합상업지역 주용도 적용
  – 일반상업지역 허용용도(주거포함) : 업무, 판매, 숙박, 주거, 근린생활, 문화 · 집회 등
- 소단위관리지구 : 관련법상 일반상업지역에서의 건축제한 용도 적용

| 구 분 | 내 용 | 비고 |
|---|---|---|
| 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 | 제71조 (용도지역안에서의 건축제한)<br>8. 일반상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물 (별표9)<br>1. 건축할 수 없는 건축물<br>가. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설 중 일반숙박시설 및 생활숙박시설.<br>다만, 다음의 일반숙박시설 또는 생활숙박시설은 제외한다.<br>(1) 공원·녹지 또는 지형지물에 따라 주거지역과 차단되거나 주거지역으로부터 도시·군계획조례로 정하는 거리 밖에 있는 대지에 건축하는 일반숙박시설<br>(2) 공원·녹지 또는 지형지물에 따라 준주거지역 내 주택 밀집지역, 전용주거지역 또는 일반주거지역과 차단되거나 준주거지역 내 주택 밀집지역, 전용주거지역 또는 일반주거지역으로부터 도시·군계획조례로 정하는 거리 밖에 있는 대지에 건축하는 생활숙박시설<br>나. 「건축법 시행령」 별표 1 제16호의 위락시설(공원·녹지 또는 지형지물에 따라 주거지역과 차단되거나 주거지역으로부터 도시·군계획조례로 정하는 거리 밖에 있는 대지에 건축하는 것은 제외한다)<br>다. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장으로서 별표 4 제2호차목(1)부터 (6)까지의 어느 하나에 해당하는 것<br>라. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물 저장 및 처리 시설 중 시내버스 차고지 외의 지역에 설치하는 액화석유가스 충전소 및 고압가스 충전소 · 저장소 (「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 제2조제9호의 수소 연료공급시설은 제외한다)<br>마. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차 관련 시설 중 폐차장<br>바. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물 관련 시설 중 같은 호 가목부터 라목까지에 해당하는 것<br>사. 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 자원순환 관련 시설<br>아. 「건축법 시행령」 별표 1 제26호의 묘지 관련 시설 | - |

| 구 분 | 내 용 | 비고 |
|---|---|---|
| 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 | 제71조 (용도지역안에서의 건축제한)<br>8. 일반상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물 (별표9)<br>1. 건축할 수 없는 건축물<br>가. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설 중 일반숙박시설 및 생활숙박시설.<br>다만, 다음의 일반숙박시설 또는 생활숙박시설은 제외한다.<br>(1) 공원·녹지 또는 지형지물에 따라 주거지역과 차단되거나 주거지역으로부터 도시·군계획조례로 정하는 거리 밖에 있는 대지에 건축하는 일반숙박시설<br>(2) 공원·녹지 또는 지형지물에 따라 준주거지역 내 주택 밀집지역, 전용주거지역 또는 일반주거지역과 차단되거나 준주거지역 내 주택 밀집지역, 전용주거지역 또는 일반주거지역으로부터 도시·군계획조례로 정하는 거리 밖에 있는 대지에 건축하는 생활숙박시설<br>나. 「건축법 시행령」 별표 1 제16호의 위락시설(공원·녹지 또는 지형지물에 따라 주거지역과 차단되거나 주거지역으로부터 도시·군계획조례로 정하는 거리 밖에 있는 대지에 건축하는 것은 제외한다)<br>다. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장으로서 별표 4 제2호차목(1)부터 (6)까지의 어느 하나에 해당하는 것<br>라. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물 저장 및 처리 시설 중 시내버스 차고지 외의 지역에 설치하는 액화석유가스 충전소 및 고압가스 충전소·저장소 (「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 제2조제9호의 수소 연료공급시설은 제외한다)<br>마. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차 관련 시설 중 폐차장<br>바. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물 관련 시설 중 같은 호 가목부터 라목까지에 해당하는 것<br>사. 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 자원순환 관련 시설<br>아. 「건축법 시행령」 별표 1 제26호의 묘지 관련 시설 | - |
| 서울특별시 도시계획 조례 | 제32조(일반상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물)<br>1. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택(다른 용도와 복합된 것은 제외한다)<br>2. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택[별표3에 따라 주거외의 용도와 복합된 것은 제외한다]<br>3. 「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설(생활권 수련시설은 제외한다)<br>4. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장 중 출판업, 인쇄업, 금은세공업, 기록매체 복제업의 공장과 지식산업센터를 제외한 것.<br>5. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 위험물 제조소·저장소·취급소<br>6. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설 중 다음 각 목에 해당하는 것<br>가. 작물 재배사<br>나. 종묘배양시설<br>다. 화초 및 분재 등의 온실<br>라. 식물과 관련된 가목부터 다목까지의 시설과 비슷한 것(동·식물원은 제외한다)<br>7. 「건축법 시행령」 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 중 다음 각 목에 해당하는 것<br>가. 교정시설<br>나. 갱생보호시설, 그 밖에 범죄자의 갱생·보육·교육·보건 등의 용도로 쓰는 시설 다. 소년원 및 소년분류심사원 | - |

※ 해당법규 및 관련지침의 개정 또는 변경으로 상기내용과 상이할 경우에는 제·개정된 해당법규 및 관련지침을 우선 적용

### 나) 건폐율에 관한 계획

| 구 분 | | 건폐율 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 신설 | 일반정비지구 | 60% 이하 | - |
| | 소단위정비 · 관리지구 | 80% 이하 | |
| | 존치지구 | 60% 이하 | |

### ■ 소단위정비 · 관리지구 건폐율 완화 사유서

| 구분 | 완화내용 | 결정사유 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 건폐율 완화 | 80%까지 완화 | • 시지정유산(성제묘)과 인접한 소단위관리(정비)지구의 경우 앙각규제 적용에 따른 높이제약이 있어 향후 건축허가 등으로 인한 신축 시 건물의 밀도가 현저히 낮은 점을 고려하여 건폐율 완화 조건 적용 | - |

### 다) 용적률에 관한 계획

| 구 분 | | 용적률 | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 기준 | 허용 | 상한 | |
| 신설 | 일반정비지구 | 600% | 880% | α | ※ 상한용적률<br>- 일반정비지구, 소단위정비지구 : 2030 서울특별시 도시 · 주거환경정비기본계획[도시정비형 재개발사업 부문] 준용<br>- 소단위관리지구 : 필요시 공공부지 등 제공을 통해 완화 가능 |
| | 소단위정비지구 | 600% | 880% | α | |
| | 소단위관리지구 | 600% | 660% | α | |
| | 존치지구 | 600% | - | α | |

### 라) 높이에 관한 계획

| 구 분 | | 높 이 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 신설 | 일반정비지구 | 기준높이 70m + α + 추가 20m | • 일반정비지구, 소단위정비지구의 완화높이(α)는 2030 서울특별시 도시 · 주거환경정비기본계획 [도시정비형 재개발사업 부문] 준용<br>• 일반정비지구 추가 20m는 시행면적 3천㎡ 이상 및 복합용도 도입 요건을 모두 충족 시 가능 |
| | 소단위관리지구 | .최고높이 40m 이하 | |
| | 존치지구 | .최고높이 70m 이하 | |

※ 존치지구는 「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획」에서 정하는 존치지구 관리방안에 따르며, 향후 기본계획에 따른 기준 충족시 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비계획 변경을 통해 일반정비지구로 전환 가능
※ 소단위관리지구는 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비계획 변경을 통해 소단위정비지구로 전환 가능
※ 정비계획에서 정하는 높이 기준에도 불구하고 역사문화환경 보존지역에 해당하는 경우 『서울특별시 국가유산 보존 및 활용에 관한 조례』에 따른 건축물 높이기준을 우선 적용함

### 다. 건축물 배치에 관한 계획

| 구분 | 계획내용 | 비고 |
|---|---|---|
| 건축선에 관한 계획 | • 건축한계선<br>- 을지로, 창경궁로, 청계천로, 동호로 : 5m<br>- 녹지특화가로, 을지로27길, 을지로35길 : 3m<br>- 그 외 이면도로변 : 2m | - |
| 대지 내 공지 | • 공공보행통로<br>- 1·2지구, 3지구, 10지구 : 폭원 6m 확보<br>(※ 맹지 발생여부에 따라 보차혼용통로 운영 후 공공보행통로 전환)<br>-『서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼』에 따라 지역권 설정<br>(※ 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정))<br>• 전면공지<br>- 건축한계선 후퇴구간 정비유도지침에 따라 보도부속형 전면공지 조성<br>• 공개공지<br>- 13지구 : 중부시장 ~ 대상지 진출입 결절부 특성 등 고려하여 지정<br>- 관련법령 및 정비유도지침에 따라 개방형녹지 연계하여 적정 위치에 조성<br>• 보차혼용통로<br>- 6지구, 8지구, 10지구, 11지구, 18지구 : 폭원 4m 확보<br>- 인접지구 사업시행 시 미시행지구의 보행 등을 위하여 보차혼용통로 계획<br>(※통합개발, 인접지구 사업 완료 등 보차혼용통로 역할이 소멸되는 시점에 폐지)<br>-『서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼』에 따라 지역권 설정<br>(※ 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정)) | - |
| 개방형 녹지 | • 특화설계구간 : 2, 3, 7, 8, 9, 10, 11, 17, 18, 19지구, 공공시설 등 부지<br>- 녹지특화가로변 8m 조성<br>- 특화설계구간 내 식재공간과 어우러지는 보행로(최소 폭원 2m) 조성하여 주변과 연계 동선 확보하고, '녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리기준'에 따라 세부 계획 수립<br>• 권장구간 : 전체 일반정비지구<br>• 공통사항 : '녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리기준' 준수<br>• 유지관리 : 관리주체는 개방형녹지 기능이 유지될 수 있도록 지속적인 관리 실시 | - |
| 가로활성화 용도 설치구간 | • 『2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획[도시정비형 재개발사업 부문]』 정비유도지침에 따라 가로활성화 용도 도입 | - |
| 차량진출입 불허구간 | • 을지로·창경궁로·동호로·청계천로·녹지특화가로변 일반정비지구 지정<br>(※ 정비계획 결정도 참고) | - |

### 라. 건축물 형태 및 외관 등에 관한 계획

#### 가) 공통사항(권장)

| 구분 | 계획내용 | 비고 |
|---|---|---|
| 건축물의 형태 | • 가로연속성 유지를 위해 연도형 기단부와 타워형 상층부를 분리된 형태 권장<br>• 기단부 계획<br>- 기단부 높이는 보행자가 개방감을 느낄 수 있도록 15~20m 이하의 연도형 조성 권장<br>• 상층부 계획<br>- 단일 대지 내 2개 이상의 타워 계획시 최소 10m 이상 이격하여 개방감 확보 권장 | - |
| 건축물의 외관 | • 진입구 계획<br>- 1층 바닥은 보도와의 단차가 없도록 계획<br>(불가피한 경우 1:24 이하의 경사로를 설치 및 미끄러짐 방지)<br>- 보도와 건축물의 주출입구 사이의 접근로는 유효폭 1.8m 이상으로 설치<br>- 장애인 등 교통약자가 위험 없이 주출입구 접근이 가능하도록 계획<br>• 1층부 개방형 입면 조성<br>- 1층부 가로변 입면은 건축물 내부를 볼 수 있는 개방형 입면으로 조성<br>- 건축물의 개부구는 셔터의 설치를 지양<br>(부득이하게 셔터 설치 시 50% 이상 개방된 투시형셔터 또는 투명셔터 설치)<br>• 저층부 계획 : 3층 이하는 재료 및 색채를 이용한 시각적으로 분절되도록 계획 | - |
| 건축물의 재료 및 색채 | • 재료의 사용<br>- 저층부 : 안정감 있는 가로분위기 조성을 위해 벽돌, 루버, 노출콘크리트, 스터코(Stucco) 등 질감 및 패턴이 있는 소재 사용 권장<br>- 상층부 : 눈부심을 유발 할 수 있는 반사재료 사용 금지(반사유리, 유광금속 등)<br>• 색채계획<br>- 「서울색 정립 및 체계화 기준」의 시가지경관(업무시설) 권장색채 및 「중구 색채 및 그래픽 패턴 가이드라인」 내에서 사용<br>- 원색 또는 명도나 채도가 높은 색상의 주조색 사용을 금지 | - |
| 기타사항 | • 설비시설 노출 금지<br>- 옥탑층 및 물탱크, 냉·난방 시설 등의 시설은 가로와 면한 건축물의 전면으로부터 3m 이내에 설치를 금지<br>(부득이하게 설치하는 경우에는 건축물의 외관과 어울리는 차폐시설을 설치)<br>• 기존산업 재정착 시설 복합시 산업 특성에 맞는 지하 1층 층고 및 하역시설 연계 가능한 차량 동선계획<br>- 지하1층 층고 6m이상<br>- 차량회전반경 7m이상, 상하차 데크 설치 | - |

### 나) 가로별 특화계획

| 구분 | 계획내용 | 비고 |
|---|---|---|
| 청계천 수변 특화가로 | • 적용대상 : 1, 5, 6지구<br>• 수변특화 테라스<br>- 설치위치 : 청계천로에서 직접 진출입이 가능한 위치(지상 2층 이상의 기단부)<br>- 설치기준 : 다양한 활동이 가능하도록 최소 3m 이상의 너비 확보<br>- 설치시설 : 청계천로변 조망 가능한 개방공간임을 알리는 표지 의무 설치, 시민들이 쉴 수 있는 의자 및 테이블 설치<br>- 개방시간 : 건축물 관리 목적으로 개방시간을 제한 할 수 있으나, 최소 오전 7시부터 오후 10시까지 일반 시민이 이용할 수 있도록 개방 권장<br>- 일반시민의 접근이 용이한 동선 확보<br>• 건축물의 방향성<br>- 타워형 상층부는 청계천 등 경관요소를 조망 할 수 있는 방향으로 계획 권장가로연속성 유지를 위해 연도형 기단부와 타워형 상층부를 분리된 형태 권장 | - |
| 녹지 보행축 특화가로 | • 적용대상 : 2, 3, 7, 8, 9, 10, 11, 17, 18, 19지구<br>• 저층부 계획<br>- 개방형녹지 및 공원에 면하는 부분의 1층부는 녹지공간을 조망할 수 있는 옥외 영업 공간 조성 권장<br>• 상층부 분절 및 입체적 녹화계획<br>- 타워의 분절 및 삭제를 통해 녹지특화가로에 면하는 다양한 외부공간 조성<br>- 옥상, 테라스, 필로티공간 등 다양한 외부공간을 녹화공간으로 계획 유도 권장 | - |
| 비즈니스 특화가로 | • 적용대상 : 4, 13, 20, 21지구<br>• 기존산업, 신산업, 연구시설 등이 상호 협력 할 수 있는 커뮤니티 시설 조성 권장<br>- 커뮤니티 시설은 각 분야 이용자들이 편하게 접근 할 수 있는 위치에 계획 | - |

## Ⅲ. 제14차 서울특별시 도시계획위원회(2025.09.03.) 심의결과 : 수정가결

| 구분 | 심의의견 | 비고 |
|---|---|---|
| 조건 사항 | • 높이완화(20m) 사항은 적정 대지규모 및 건축물 용도 복합화 유도 방안, 도로 폭원 및 입지 여건(간선부/이면부)과 연계하여 향후 지구별 정비계획 수립시 도시계획위원회 심의를 통해 검토·완화 될 수 있도록 기준 마련 | |
| | • 구역 내 교통섬을 편입하는 계획은 교통 및 보행 동선에 미치는 영향 등에 대해서 관련 부서(교통실 등) 협의를 통해 확정할 것 | |
| | • 남북방향 공원과 같이 동서방향 도로도 일정 폭의 녹지를 지정·관리하는 방안 검토 필요 | |
| | • 특화산업 고도화 및 기존 세입자 보호를 위해 지구별 정비계획 수립시 순환정비방식 등 대책 검토 | |
| | • 현재 청계천변 주차공간은 추후 지구별 계획 수립시 차도 또는 보도 계획 검토 | |
| | • 청계천변 지구에 공동개발을 포함한 정비계획 수립시 테라스 계획 검토 | |
| | • 건축계획의 합리성, 현황도로 등 고려, 적정 구역 면적 및 형상 등 검토 | |

## Ⅳ. 관계도면 : 붙임참조

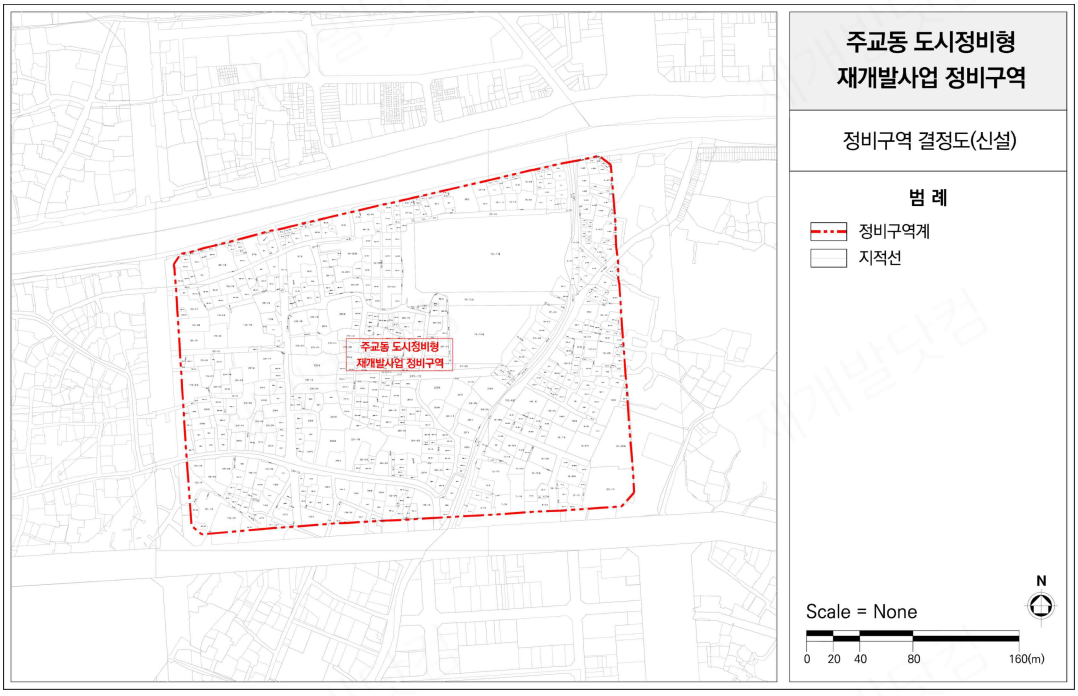
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

## Ⅴ. 열람장소

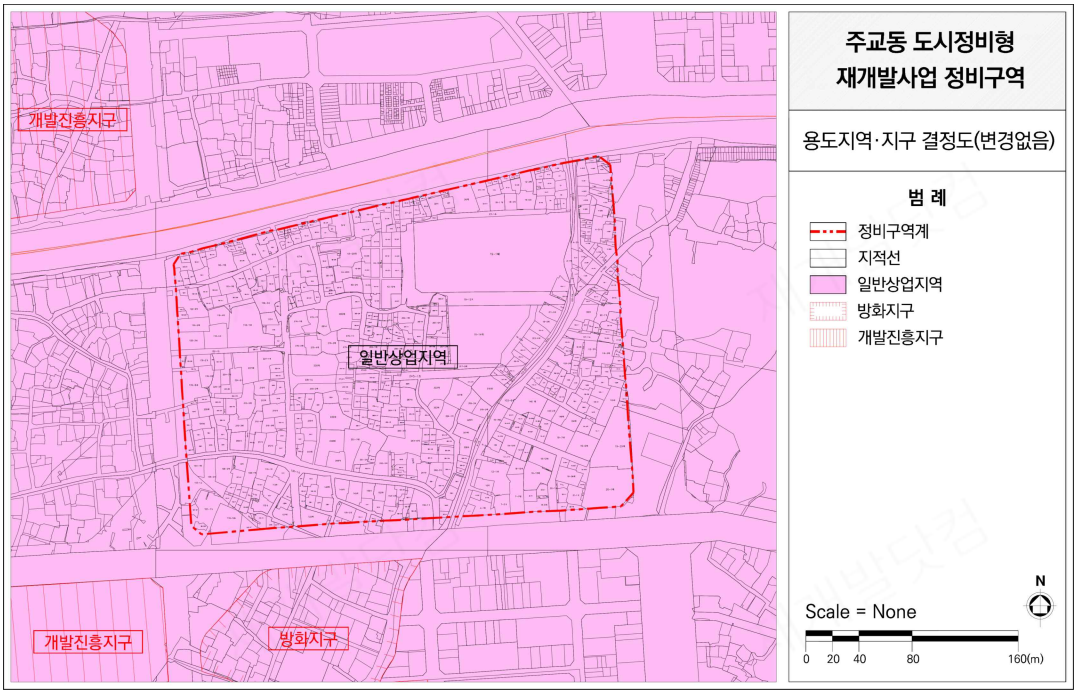
- 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시재창조과(☎ 02-2133-4638) 및 중구 도심정비과(☎ 02-3396-5954)에 관련도서를 각각 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 서울도시계획포털(http://urban.seoul.go.kr) 및 토지이음(http://eum.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

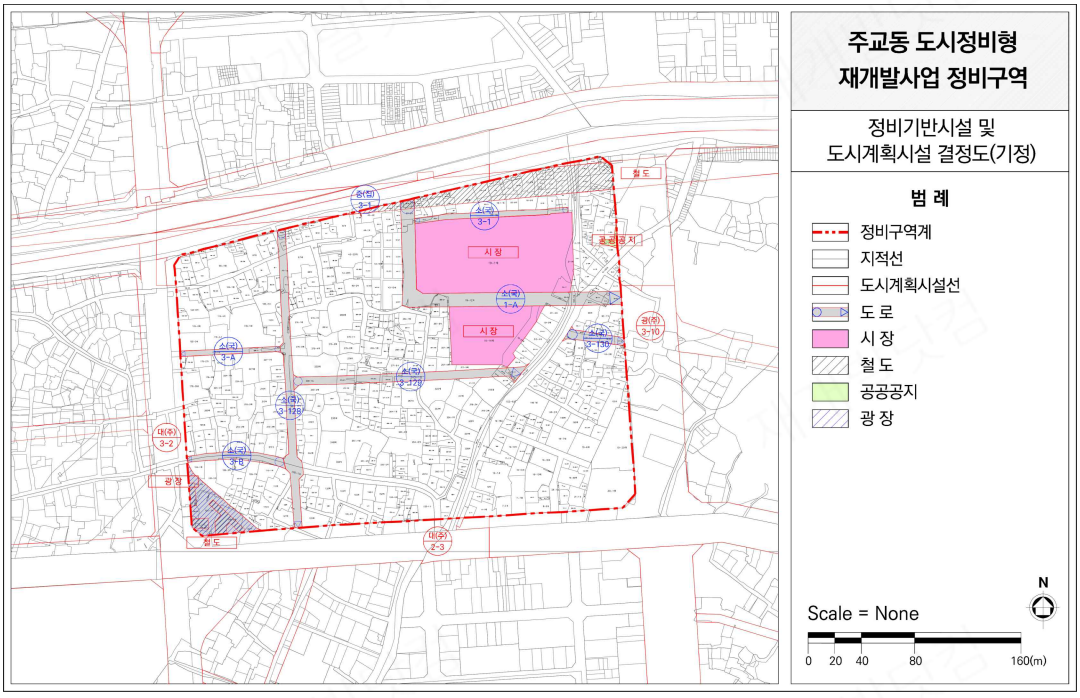
■ 정비구역 결정도(신설)



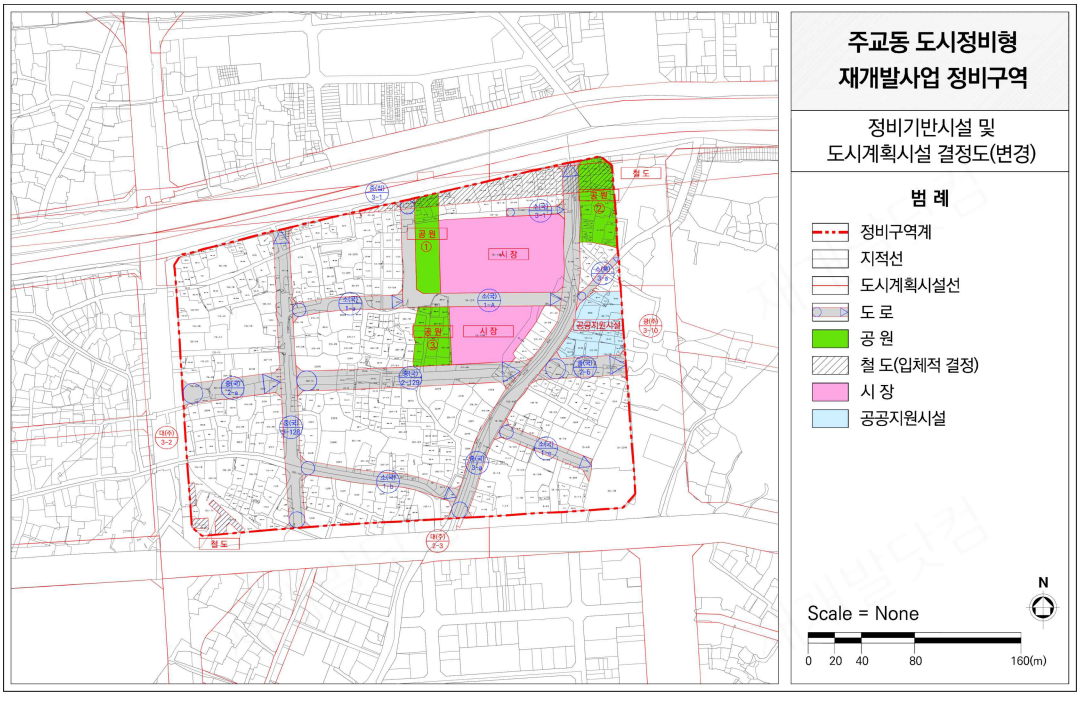

■ 용도지역 · 지구 결정도(변경없음)



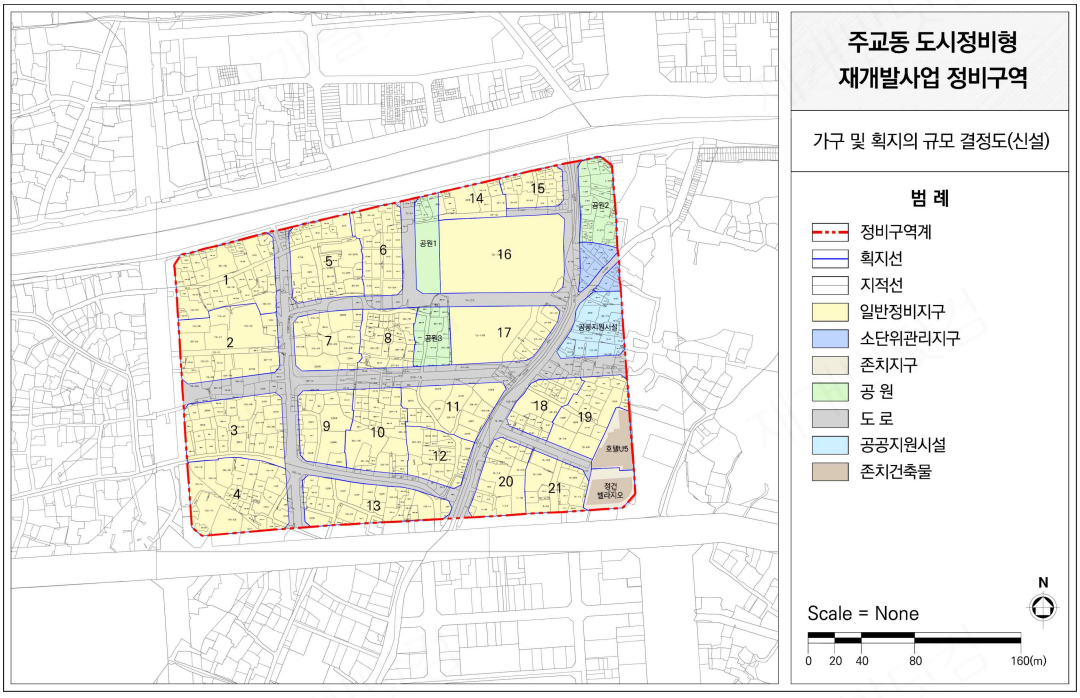
■ 정비기반시설 및 도시계획시설 결정도(기정)



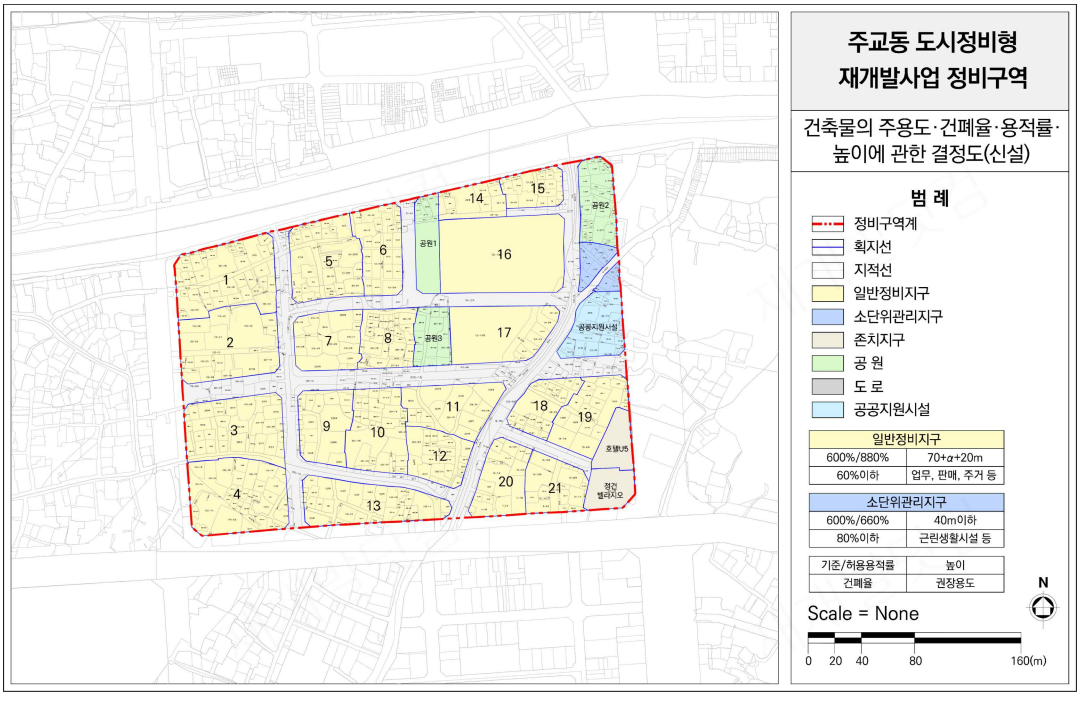

■ 정비기반시설 및 도시계획시설 결정도(변경)



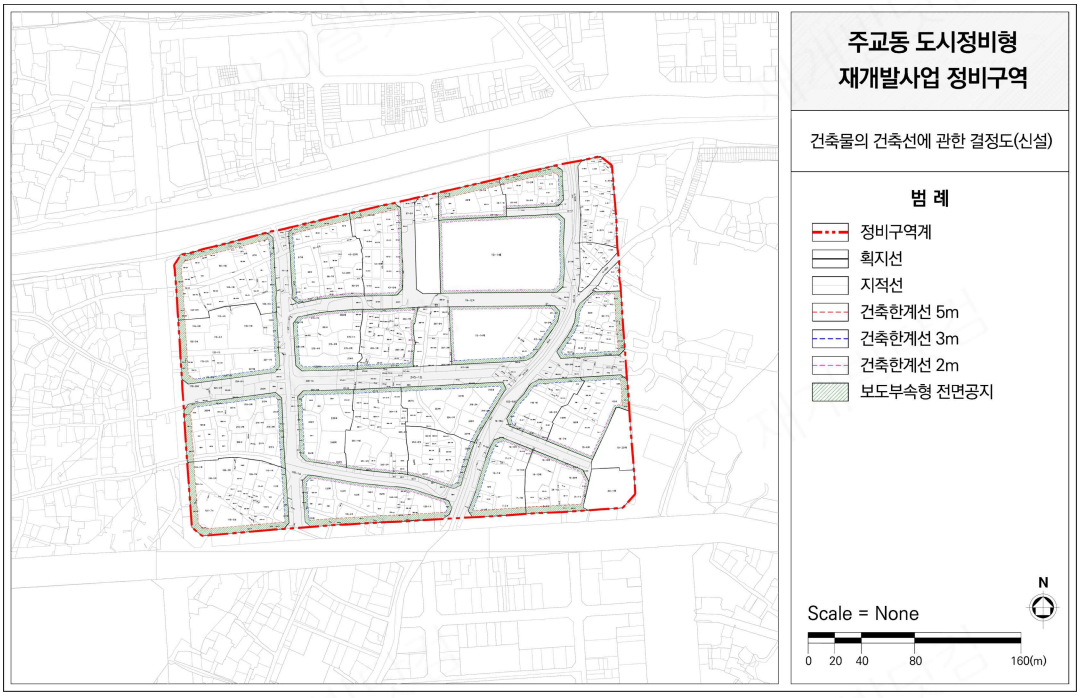
■ 가구 및 획지의 규모 결정도(신설)



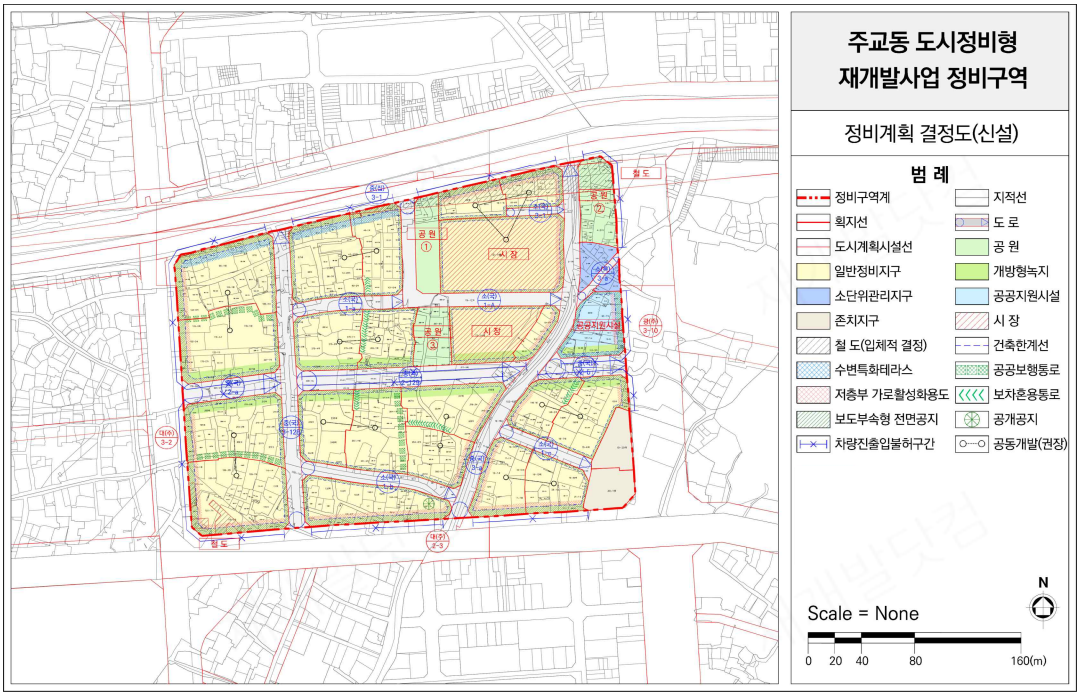

■ 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정도(신설)



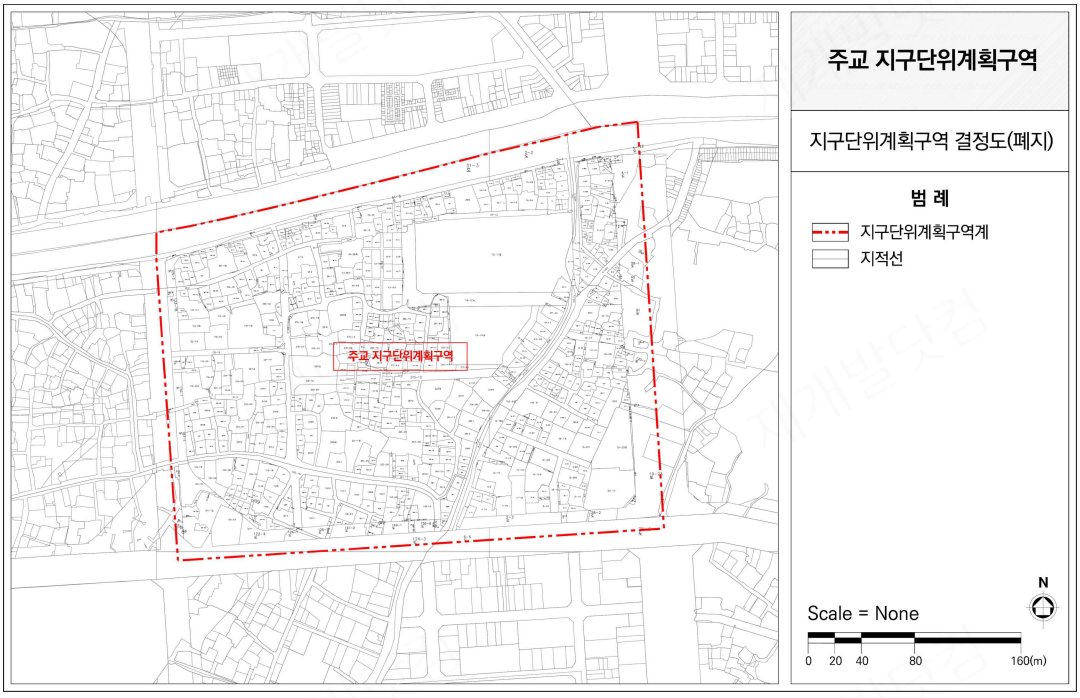
■ 건축물의 건축선에 관한 결정도(신설)



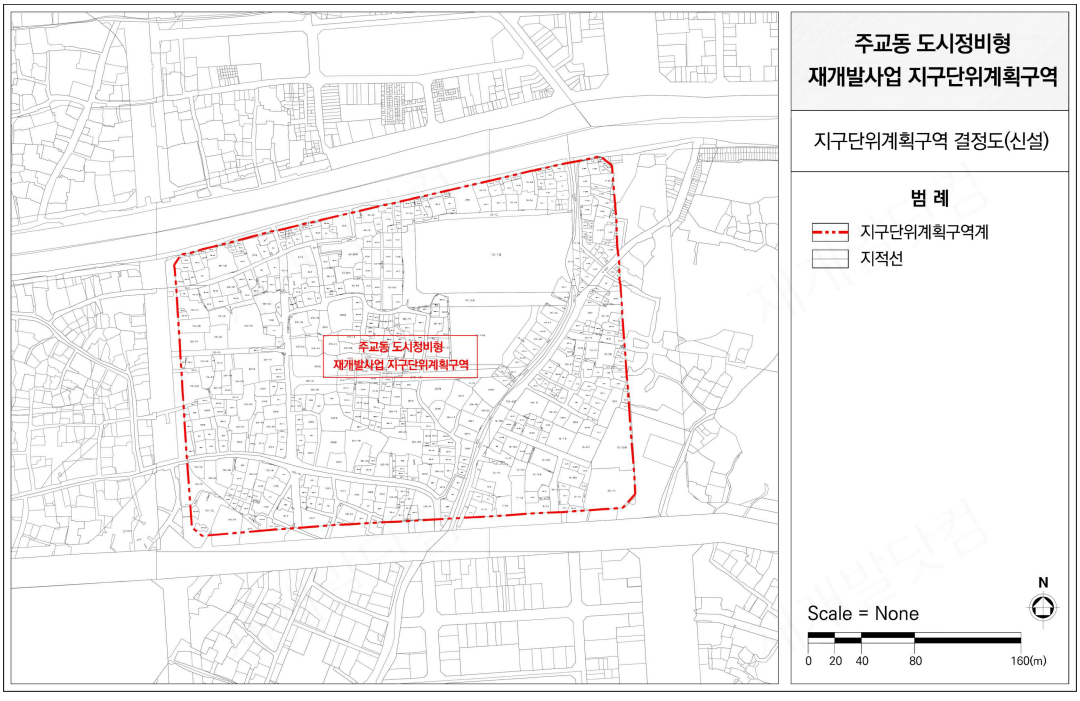

■ 정비계획 결정도(신설)



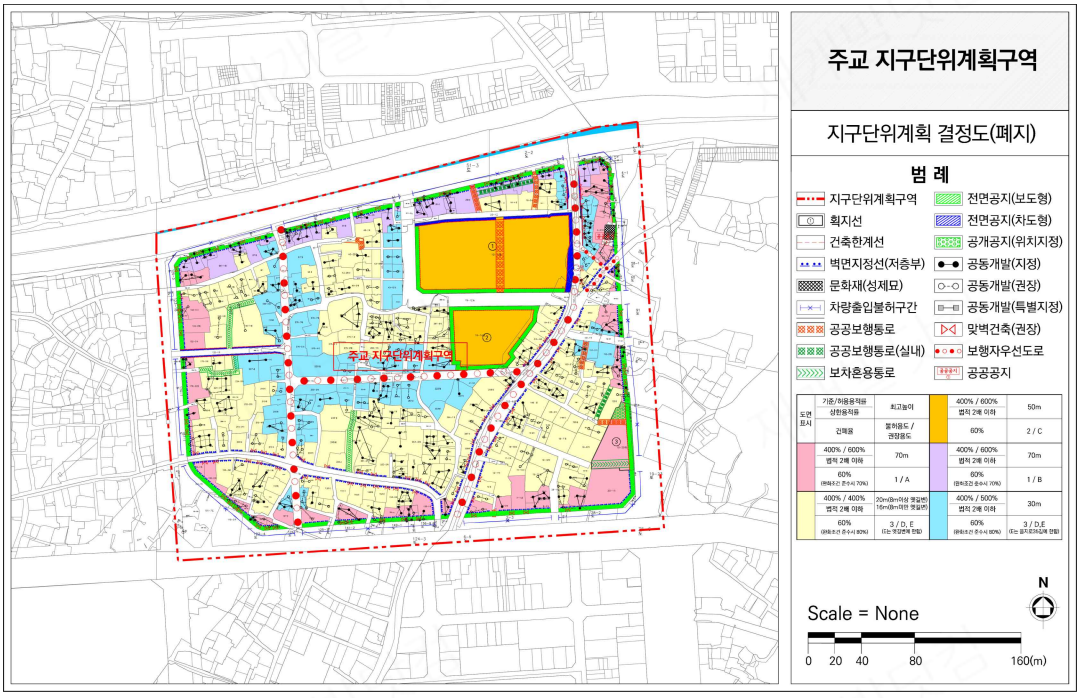
■ 지구단위계획구역 결정도(폐지)

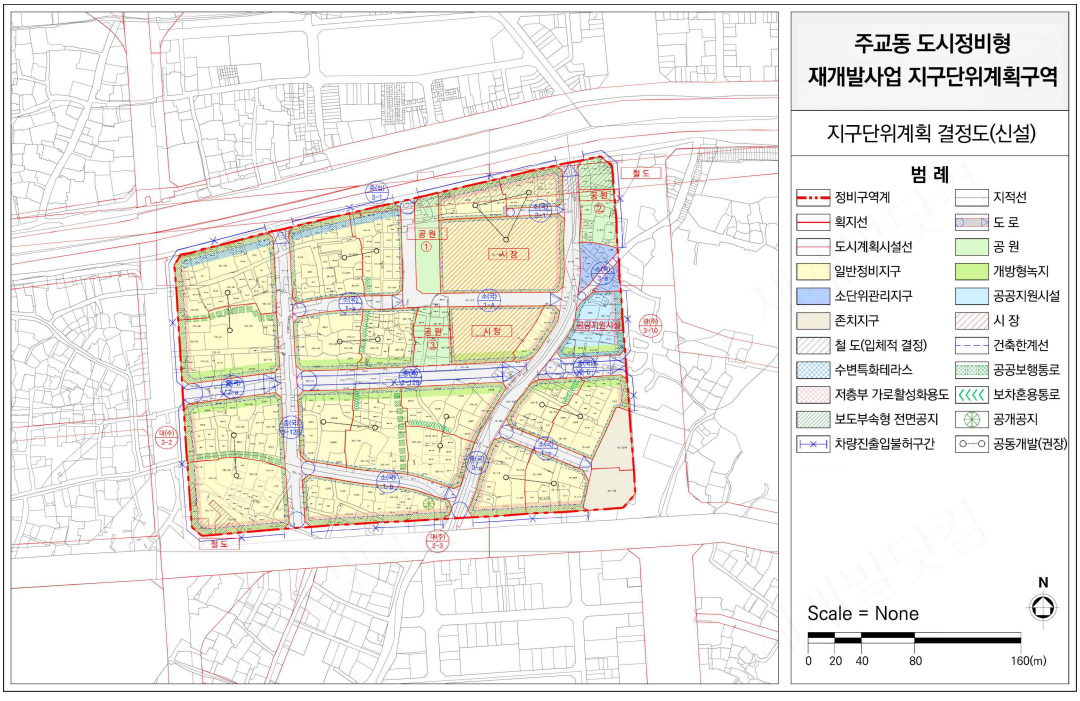



■ 지구단위계획구역 결정도(신설)



■ 지구단위계획 결정도(폐지)




■ 지구단위계획 결정도(신설)