

붙임2. 의견서

입체도로(지하도로)의 도로명 등 부여에 대한 의견서

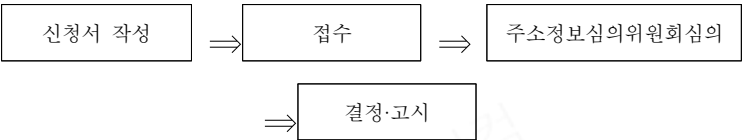
신청인	성명(법인명)	
	전화번호(휴대전화번호)	전자우편주소
	주소	
의견제출 대상	입체도로명(지하도로) 부여	
도로구간 설정(안)에 대한 의견	○찬·반 이유 - 사유	
예비도로명에 대한 의견	○찬·반 여부 - 사유	

도로구간 설정(안) 및 예비도로명에 대한 의견을 위와 같이 제출합니다.

년 월 일

신청인 : (서명 또는 인)

서울특별시 중구청장 귀하



● 서울특별시 중구 공고 제2023-218호

을지로3가 도시정비형 재개발구역 제10지구 정비계획 변경 결정(안) 공람·공고

1. 서울특별시고시 제2016-310호(2016.10.6.)로 최초 정비구역 지정 고시된 을지로3가 도시정비형 재개발구역 제10지구와 관련하여, 『2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획』에 따라 녹지생태도심 조성 등을 위해 수립한 을지로3가 도시정비형 재개발구역 제10지구 정비계획 변경 결정(안)을 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은 법 시행령 제13조 규정에 따라 공람·공고하고 관련 도서를 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 3월 8일
서울특별시 중구청장

I. 도시정비형 재개발구역 지정

1. 정비구역 지정조서 : 변경없음

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

2. 정비지구 지정(변경)조서

구 분	구역명	위 치	시행면적	구 분	
				대 지(㎡)	정비기반시설(㎡)
기 정	을지로3가구역 제10지구	중구 을지로3가 95-12번지 일원	2,323.9	1,916.6	407.3
변 경			2,186.4	1,916.6	269.8

■ 변경사유 : 기반시설 부담계획 조정(토지(일부)→건축물 공사비 부담)에 따른 시행면적 감소

II. 도시정비형 재개발구역 정비계획

1. 토지이용계획 : 변경

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		2,323.9	감) 137.5	2,186.4	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	407.3	감) 137.5	269.8	12.3	-
	도 로	269.8	-	269.8	12.3	-
	공 원	137.5	감) 137.5	-	-	-
	공공청사	-	(증) 244.5	(244.5)	-	건축물 기부채납 환산부지 면적
획 지	획 지	1,916.6	-	1,916.6	87.7	-

■ 변경사유 : 기반시설 부담계획 조정[토지(일부)→건축물 공사비 부담]에 따른 토지이용계획 변경

2. 용도지역·지구 결정조서 : 변경없음

가. 용도지역 결정조서

구분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
상업지역	일반상업지역	2,186.4	-	2,186.4	100.0	

나. 용도지구 결정조서

구분	도면표시 번 호	지구명	지구의 세 분	위 치	면 적(㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최 초 결정일	비고
기정	①	방화지구	-	수표동 27-1 일대	55,151 (2,186.4)	-	-	1973.8.1 (건고 제317호)	집단

주) ()는 구역 내의 면적임

3. 도시계획시설 결정조서 : 변경없음

가. 도로 결정조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	3	9.5 ~13	집산 도로	177 (39)	을지로3가 5-4	입정동 262	일반 도로	공공청사	2010.8.26. (서고 제306호)	을지로11길
기정	소로	1	b	10	집산 도로	307 (55)	을지로3가 95-5	수표동 56-11	일반 도로	-	2005.8.25. (서고 제255호)	충무로9길
기정	소로	3	1	7 ~7.5	집산 도로	126 (5)	을지로3가 104-13	을지로3가 96-2	일반 도로	-	2010.8.26. (서고 제306호)	충무로11길 을지로13길

주) ()는 을지로3가구역 제10지구 내 연장임

4. 정비기반시설 등의 설치(부담) 계획 : 변경

가. 정비기반시설 등 부담계획 : 변경

구분			시행 면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	정비기반 시설면적 (㎡)	건축물 환산부지 면적(㎡)1)	계획기반 시설 내 가공공용지 (㎡)	대지내 폐지되는 국공유지 (㎡)	순부담 면적 (㎡)	순부담율 (%)2)	비 고
사업 시행 지구	10 지구	기정	2,323.9	1,916.6	407.3	-	-	21.4	385.9	16.8	-
		변경	2,186.4	1,916.6	269.8	244.5	-	27.3	487.0	20.3	

주1) (신설) 을지로3가구역 제12지구 내 공공청사부지 증축 공사비 부담

주2) 순부담율=순부담면적/(시행구역 면적-계획기반시설내 기존 공공용지·대지내 폐지되는 국공유지)

※ 순부담율 산정 시 '시행구역 면적'에 실제 시행면적과 건축물 환산부지 면적 합산 적용

■ 변경사유 : 무상양도 대상 변경 및 기반시설 부담계획 조정[토지(일부)→건축물 공사비 부담]

나. 정비기반시설의 설치(확보) 계획 : 변경

1) 정비기반시설 부담면적(관리청으로 무상귀속) : 변경

기 정					변 경				
구 분	위 치	시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)	비고	구 분	위 치	시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)	비고
제10 지구	을지로3가	계	407.3		제10 지구	을지로3가	계	514.3	
		95-7	6.9				95-7	6.9	
		95-9	1.0				95-9	1.0	
		95-10	3.8				95-10	3.8	
		95-11	5.0				95-11	5.0	
		95-12	75.0				95-12	75.0	
		95-13	56.2				95-13	56.2	
		95-14	47.7				95-14	47.7	
		95-31	43.9				95-31	43.9	
		95-33	30.3				95-33	30.3	
	공동분담	도로 및 공원	137.5			65-8 일원	건축물 기부채납 환산부지	244.5	

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

■ 변경사유 : 제12지구 내 공공청사부지 증축계획에 따라 기반시설 부담계획 조정[토지(일부)→건축물 공사비 부담]

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

구 분	위 치	지목	면 적(㎡)		무상양도 면적(㎡)	소유자	비 고
			공부상면적	편입면적			
기정	제10지구	을지로3가	335-1	도로	12,183.1	21.4	국(국토교통부)
변경	제10지구	입정동	246-1	도로	527.9	27.3	중구청

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

■ 변경사유 : 관련법령 개정 등에 따른 무상양도 대상 조정

3) 국·공유지 매입대상

구 분	위 치	지목	면 적(㎡)		소유자	비 고
			공부상면적	편입면적		
기정	제10지구	을지로3가	95-11	대	103.5	국(기획재정부)
		입정동	246-1	도로	527.9	중구청
변경	제10지구	을지로3가	335-1	도로	12,183.1	국(국토교통부)

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

■ 변경사유 : 관련법령 개정 등에 따른 국·공유지 매입대상 조정

5. 건축물의 정비개량 및 건축시설계획

가. 기존 건축물의 정비개량계획 : 변경없음

구분	구역 구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명 칭	면 적(㎡)		계	촌치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	을지로3가 도시정비형 재개발구역 제10지구	2,186.4	중구 을지로3가 95-12번지 일원	7	-	-	7	-	-

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

나. 건축시설계획

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)	비고
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)						
기정	을지로3가 도시정비형 재개발구역	42,641.6	제10지구	1,916.6	을지로3가 95-12 일원	업무· 숙박· 주거	60 이하 단, 저층부는 기부채납에 따라 완화(최대 80%)	600/ 800 이하 /-	최고 70m 이하	-
변경						업무	50 이하	1,107 이하	최고 115m 이하	

주1) 사업시행지구별 주된 용도는 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획[도시정비형 재개발사업부문]」에 따른 용도로서 “업무·숙박·주거”의 경우 도심부내 수요를 고려하여 단일용도로 계획 할 수 있음

주2) 건축물 용도에 따른 용적률 등은 관계 법률 및 기본계획 등에서 정한 사항을 따름

건축물 건폐율·용적률 완화에 관한 사항 (신설)	용적률	○ 용적률 : ①+②+③ = 1,107.5% → 1,107% 이하 적용 ① 기준용적률 : 600% ② 허용용적률 인센티브 : 166.6% 적용							
		목표		인센티브 대상	요건	인센티브		인센티브량	
		계획 유도	녹지 생태공간	개방형 녹지 의무확보기준 초과설치	지구별 개방형녹지 의무기준 30% 초과 설치시	정률 부여 (2.0)	최대 100%	100%	166.6% 적용
			친환경	전기차 충전소 설치	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법정의무사항 1/2 이상 초과 설치 시	정량 부여	최대 20%	20%	
				재활용 건축자재	재활용 건축자재 사용 시	정량 부여	최대 20%	20%	
			보행가로 활성화	가로지장물 이전/지중화	가로지장물 이전/지중화 또는 지하철 출입구 이전 시	정률 부여 (2.0)	최대 50%	6.6%	
	안전 방재	방재 관련시설	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시	정량 부여	최대 20%	20%			
	③ 상한용적률 인센티브 : 340.9%								
	공공시설 등 제공(도로, 공공청사 증축)		• 산정식 = 허용용적률×{(1.3×가중치×α토지)+(1.2×α건축물)} = 800%×{(1.3×토지 242.5㎡÷1,916.6㎡)+(1.2×건축물 환산부지 244.5㎡÷1,916.6㎡)} = 254.0%						
	공개공지 초과조성		• 산정식 = 허용용적률×(의무면적을 초과하는 공개공지 면적 / 대지면적) = 800%×(208.24㎡÷1,916.6㎡) = 86.9%						
높이	○ 최고높이 : ①+② = 115.1m → 115m 이하 적용 ① 개방형 녹지율에 따른 높이 완화 : 111.3m								
	개방형 녹지율	• 산정식 = 적정건폐율50%×(기준높이(70m+20m)÷(80%-개방형녹지율(39.6%)) = 50%×(기준높이 70m+20m)÷(80%-39.6%) = 111.3m							
	공개공지 초과제공	• 산정식 = 기준높이×{(의무면적을 초과하는 공개공지×1/2)÷대지면적} = 70m×{(208.24㎡×1/2)÷1,916.6㎡} = 3.8m							
개방형 녹지계획 (신설)		○ 획지 내 30% 이상 개방형 녹지 조성 ○ 일반에게 개방하고, 휴식과 여가 공간이자 소통과 교류의 활력 공간으로 조성							
건축물의 건축선에 관한 계획		○ 건축한계선 : 이면부 2m							
용도		○ 허용용도 : 시행지구별 유도지침 참고 - 저층부 : (지정) 가로활성화 용도(일반음식점, 휴게음식점, 일용품점 등) (관장) 기존산업 용도(타일·도기, 조명, 건축자재, 공구 등) - 상층부 : 업무시설, 주거복합, 숙박시설							
대지내 공지		기정	○ 전면공지를 포함하여 보행안전구간 최소 2m(관장 3m)를 확보 (무장애 디자인가이드라인 반영)						
		변경	○ 건축한계선으로 확보되는 대지 내 전면공지는 개방형 녹지와 연계하여 조성						
에너지 등에 관한 계획		○ 신재생에너지 사용량 8% 이상, 에너지 소비 총량제 280kwh/㎡·y 이하로 계획 ○ 조명기기 전력부하량의 70% 이상 LED 적용							
기타		○ 시행지구내 포함된 가로변 지장물(지하철 출입구, 변압기 등)은 획지 또는 건축물 내로 이전 설치 ○ 문화재 발굴조사 시 시민들이 발굴조사 상황을 직접 볼 수 있도록 관람대 설치 및 매장문화재 전시공간 확보하 고, 보존이 유지될 수 있도록 매장문화재 보존비용 부담 ○ 구역내 조성되는 도로 내 보도 및 보도형 전면공지는 서울시 '보도블록 10계명' 및 '인도10계명'을 준수하여 설치							

■ 변경사유 : 도심기능 강화를 위해 업무시설을 주용도를 결정하고, 기반시설 기부채납 및 개방형 녹지 확보 등에 따른 용적률·높이 완화 적용

6. 정비계획 결정(변경)(안)도



※ 동 정비계획(안)은 미확정된 계획으로 주민공람, 구의회 의견청취, 도시계획위원회 심의 등 인·허가 과정에서 변동될 수 있음

Ⅲ. 기 타

- 1) 공람기간 : 2023. 3. 8. ~ 2023. 4. 7.(30일간)
- 2) 공람 및 의견서 제출 장소
- 서울특별시 중구청 도심정비과(☎02-3396-5772)
- 3) 관계서류 : 생략(공람장소 비치 도서와 같음)