

공 고

● 서울특별시 중구 공고 제2021-904호

무교·다동 도시정비형 재개발구역 제16지구 정비계획 변경결정(안) 공람·공고

1. 건설부고시 제367호, 368호(1973.9.6.)로 최초 정비구역 지정되고 건설부고시 제46호(1976.4.7.)로 사업계획결정, 서울특별시고시 제2012-207호(2012.8.2.)로 무교·다동·을지로1가구역 통합지정 고시된 우리구 다동 130번지 일대 무교·다동 도시정비형 재개발구역 제16지구와 관련하여, 『2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)』에 따라 지역별 맞춤형 환경정비 및 지역활성화를 도모하고자 수립한 무교·다동 도시정비형 재개발구역 제16지구 정비계획 변경결정(안)을 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은 법 시행령 제13조 규정에 따라 공람·공고하고 관련도서를 중구청 도심재생과에 비치하여 토지등소유자 및 이해관계인에게 보입니다.
2. 공람내용에 의견이 있는 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간 내 의견서를 공람장소(중구청 도심재생과)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2021년 12월 8일

서울특별시 중구청장

I. 정비구역 지정

1. 정비구역 지정 조서 : 변경없음

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	무교·다동 도시정비형 재개발구역	무교동45, 다동115, 을지로1가 31 일대	109,965.8	-	109,965.8	건설부고시 제367호, 제368호 ('73.9.6)

2. 지구 지정(변경) 조서

구분	구역명	위치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
변경	무교·다동 도시정비형 재개발구역 제16지구	다동 130번지 일대	2,374.0	증) 1,,146.8	3,520.8	정비기반시설(도로) : 708.1㎡

※ 대상지 남북측 도로의 경우 전 구간 도로를 선조성하되, 본 구역계에 편입되지 않은 도로는 추후 타지구 사업 추진시 타 지구에서 매입 후 관리청으로 무상귀속토록 함.

Ⅱ. 도시정비형 재개발구역 정비계획 결정(변경)

1. 토지이용계획(변경)

구분	명 칭	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		2,374.0	증) 1,146.8	3,581.4	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	-	증) 708.1	708.1	20.1	-
	도 로	-	증) 708.1	708.1	20.1	-
대지(획지)		2,374.0	증) 438.7	2,812.7	79.9	-

2. 용도지역·지구에 관한 결정 사항

가. 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	증 감	변 경		
합 계	2,374.0	증) 1,146.8	3,520.8	100.0	-
일반상업지역	2,374.0	증) 1,146.8	3,520.8	100.0	-

※ 금회 도시정비형 재개발구역의 구역계 및 지구계 변경에 따른 사항으로 용도지역의 변경사항은 없음.

나. 용도지구 결정(변경)

1) 방화지구 : 변경없음

구분	도면표시 번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	-	방화지구	종로1가, 서린동, 태평로1가 무교동·다동, 을지로1가 일대	191,200 (3,520.8)	-	-

※ 금회 도시정비형 재개발구역의 구역계 및 지구계 변경에 따른 사항으로 용도지역의 변경사항은 없음.

※ ()는 구역 내 편입되는 면적임.

2) 개발진흥지구 : 변경없음

구분	도면표시 번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	-	개발진흥지구	중구 삼각동 50-1번지 일대	281330.7 (3,520.8)	-	-

※ 금회 도시정비형 재개발구역의 구역계 및 지구계 변경에 따른 사항으로 용도지역의 변경사항은 없음.

※ ()는 구역 내 편입되는 면적임.

3. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서

결정 구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기 점	종 점			
기정	중로	2	204	15	진산 로로	일바 로로	273	무교동 13	다동 28-3	-	건설부고시 제46호 (‘80.2.12)	
변경	중로	2	204	15	진산 로로	일바 로로	37	무교동 13-1	무교동 13-1	-	-	
	중로	3	-	12	진산 로로	일바 로로	112	다동 50-1	다동 60-2	-	-	
	중로	2	-	15	진산 로로	일바 로로	90	다동 58-1	다동 33-1	-	-	
기정	중로	3	156	12	진산 로로	일바 로로	210	다동 143	다동 61-1	-	건설부고시 제46호 (‘80.2.12)	
변경	중로	3	156	12	진산 로로	일바 로로	103	다동 71-1	다동 88-1	-	-	
	중로	3	-	12	진산 로로	일바 로로	65	다동 138-2	다동 60	-	-	
	중로	3	-	4	진산 로로	일바 로로	55	다동 143	다동 125	-	-	
기정	소로	2	5	8	진산 로로	일바 로로	85	다동 134-2	다동 181-1	-	-	
변경	소로	3	-	6	진산 로로	일바 로로	75	다동 181-1	다동 134-4	-	-	
기정	소로	3	1	6	진산 로로	일바 로로	40	다동 149	다동 138	-	-	
변경	소로	2	-	9	진산 로로	일바 로로	68	다동 134-2	다동 138-2	-	-	
신설	소로	3	-	4	토로	보행 차로	50	다동 172-3	다동 53-8	-	-	

- 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-204	중로 2-204	· 도로 폭원 조정에 따른 세분 - 현장 : 273m → 37m	· 15m로 기결정된 도로부지를 현황여건을 감안하여 일부 구간 선형변경 및 폭원축소
	중로 3-	· 도로 폭원 조정에 따른 세분 - 폭원 : 15m → 12m - 현장 : 273m → 112m	
	중로 2-	· 도로 폭원 조정에 따른 세분 - 현장 : 273m → 90m	
중로 3-156	중로 3-156	· 도로 폭원 조정에 따른 세분 - 현장 : 210m → 103m	· 12m로 기결정된 도로부지를 골목상권 등 현황여건을 감안하여 일부구간 선형변경 및 도로폭원 축소
	중로 3-	· 도로 폭원 조정에 따른 세분 - 현장 : 210m → 65m	
	소로 3-	· 도로 폭원 조정에 따른 세분 - 폭원 : 12m → 4m - 현장 : 210m → 55m	
소로 2-5	소로 3-	· 도로 선형 및 폭원변경 - 폭원 : 8m → 6m - 현장 : 85m → 75m	· 8m로 기결정된 도로부지를 현황도로 여건 및 15지구 획지계획의 조정에 따라 선형변경 및 폭원 축소
소로 3-1	소로 2-	· 도로 선형 및 폭원변경 - 폭원 : 6m → 9m - 현장 : 40m → 68m	· 8m로 기결정된 도로부지를 현황도로 여건 및 16지구 획지계획의 조정에 따라 선형변경 및 폭원 축소

※ 무교다동 도시정비형 재개발구역 정비계획(재정비) 변경(결정)(안)의 서울시 도시계획위원회 심의(‘21.10.06.) 결과
변경된 토지이용계획 반영

나. 공간시설 결정(변경) 조서

1) 공공공지 결정(변경) 조서

결정 구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
				기 정	증 감	변 경		
변경	①	공공공지	다동 103-8번지 일대	921.7	감) 774.9	146.8	-	

- 공공공지 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공공지	· 선형 및 면적변경 - 위치 : 다동 103-8번지 일대 - 면적 : 921.7㎡ → 146.8㎡	· 무교다동 도시정비형 재개발구역정비계획(재정비) 변경(결정)(안)의 서울시 도시계획위원회 심의 (‘21.10.06.) 결과 반영

4. 정비기반시설의 설치(부담) 계획

가. 정비기반시설 부담 계획

사업 지구	시행지구 면적 (㎡)	획지 면적 (㎡)	정비기반 시설면적 (㎡)	계획기반시 설 내 기존 정비기반시 설 면적 (㎡)	대지 내 용도폐지되 는 기존 정비기반시 설 면적 (㎡)	건축물 및 현금 기부채납 환산부지 면적 (㎡)	순부담율(%)			비고
							기반시설 (토지) 부담률	건축물 및 현금 기부채납 부담률	합계	
16지구	3,520.8	2,812.7	708.1	87.2	168.4	-	13.9	-	13.9	평균 순부담률 11.84%

- 1) 획지 내 국공유지 4개필지 (다동 60-2, 다동 97-1, 다동 132-1, 다동 134-2) 일부 유상매입 (127.6㎡)
- 2) 무교다동 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경(결정)(안)에 따른 지구별 기반시설 순부담률 기준 : 11.84% 이상
(제13차 서울시 도시계획위원회 심의 (‘21.10.06))
- 3) 대상지 남·북측 도로의 경우 전 구간 도로를 선조성하되, 본 구역계에 편입되지 않은 도로는 추후 타지구 사업 추진시 타지구에서 매입 후 관리청으로 무상귀속토록 함.

※ 순부담률 = (계획정비기반시설 면적 - 계획기반시설 내 기존 정비기반시설 면적 - 대지 내 용도폐지되는 기존 정비기반시설 면적) / (사업시행면적 - 계획기반시설 내 기존 정비기반시설 면적 - 대지 내 용도폐지되는 기존 정비기반시설 면적) × 100
= (708.1 - 87.2 - 168.4) / (3,520.8 - 87.2 - 168.4) × 100 = 13.9%

나. 정비기반시설의 설치 계획

구분	명 칭	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
계		-	증) 620.9	620.9	100.0	-
토지	소 계	-	증) 620.9	620.9	100.0	-
	도 로	-	증) 620.9	620.9	100.0	-

5. 건축물의 정비개량 및 건축시설계획

가. 기존 건축물의 정비개량계획

구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
계	무교다동 도시정비형 재개발구역 제16지구	3,520.8	다동 130번지 일대	13	-	-	13	-	무허가 2개동

나. 건축시설계획

결정 구분	구역구분		가구·획지구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	무교다동 도시정비형 재개발구역 제16지구	2,374.0	획지	2,374.0	중구 다동 130번지 일대	-		-	-	존치 지구
변경	무교다동 도시정비형 재개발구역 제16지구	3,520.8	획지	2,812.7	중구 다동 130번지 일대	업무	60%이하 (저층부:80% 이하1))	967.3 이하	90이하	일반 정비지구
건축물 용적률 완화에 관한 계획		• 용적률 : ① + ② + ③ = 967.3% 이하 적용 ① 기준용적률 : 600% ② 허용용적률 : 200%								
		목 표		완화요건			산정방식	완화량		
		의무	친환경개 발	녹색건축물 : 그린1등급(최우수) 에너지총량 : 240kwh/㎡·y 신재생에너지 : 11%이상			허용용적률 총량의 1/2 부여	100%		
			역사보전	옛길복원 : 역사도심 기본계획 관리지침 준수			정량부여	50%		
		계획 유도	보행가로 활성화	저층부 가로활성화용도 도입시			정량부여	30%		
			안전/방재	재생관리지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치시			정량부여	30%		
건축물의 건축선에 관한 계획		③ 상한용적률 : 167.3% 이하 적용								
		구분	인센티브 산식		적용내용		완화량			
건축물의 용도에 관한 계획		공공시설(도로) 기부채납	허용용적률 x (1+1.3×α) (α=부담면적/대지면적)		800% x (1+1.3×0.1609) (α=452.5/2,812.7)		167.3%			
기타사항에 관한 계획		• 대지내 공지 : 공개공지 위치지정(북동측 결절점, 남동측 결절점)								

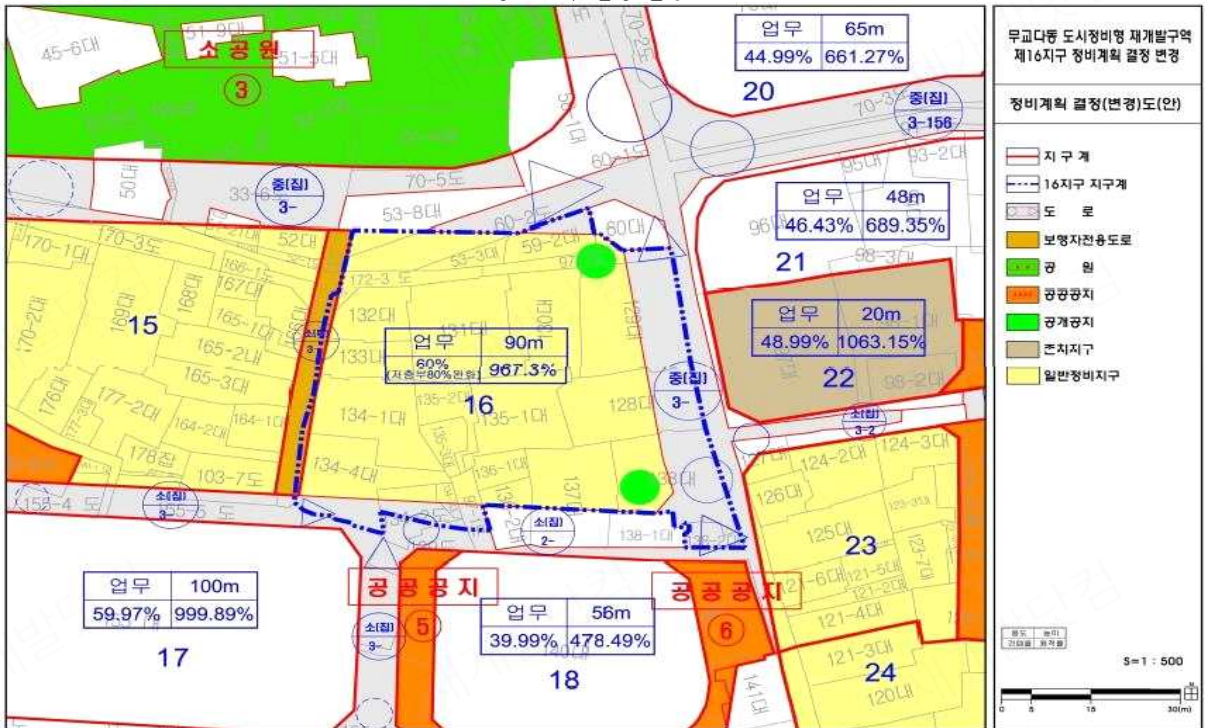
- 1) 도심부의 기존 도시조직과 가로의 연속성 유지를 위해 건폐율을 80%까지 도시계획위원회 심의를 통해 완화 가능하며, 저층부(5층이하, 20m이하)에 한하여 적용하고 고층부의 경우는 조례상의 건폐율 이내로 적용

6. 정비계획 변경(안)도

<정비계획 결정(기정)도>



<정비계획 결정(변경)도>



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

Ⅲ. 기 타

- 1) 공람기간 : 2021. 12. 8. ~ 2022. 1. 7.(30일간)
- 2) 공람 및 의견서 제출 장소
 - 서울특별시 중구청 도심재생과(☎02-3396-5774)
- 3) 관계서류 : 생략(공람장소 비치 도서와 같음)