

제3016호
2023. 8. 9.

발행인: 서울특별시 중구청장 김길성
편집인: 홍보담당관 주재봉
전화: 3396-4955
(http://www.junggu.seoul.kr)

자치법규

선	기관의장
람	

구 보

- 자치법규
[입법예고]
제2023-742호 : 서울특별시 중구 통합재정안정화기금 설치 및 운용 조례 제정안 입법예고 2
- 고 시
제2023-45호 : 양동 도시정비형 재개발구역 제4-2-7지구 사업시행계획 폐지인가 고시 7
제2023-46호 : 양동 도시정비형 재개발구역 제4-2-7지구 관리처분계획 폐지인가 고시 8
- 공 고
제2023-729호 : 서울역-서대문 1·2 도시정비형 재개발구역 및 제1지구 정비계획 변경 결정(안) 공람-공고 10
제2023-735호 : 무교다동 도시정비형 재개발구역 제31지구 정비계획 변경결정(안) 재공람공고 21
제2023-739호 : 2023. 6. 1. 기준 개별주택가격(안) 열람 및 의견제출 공고 33

※ 구보게재를 의뢰한 각 부서에 알려드립니다.
구보의 게재내용은 중구청 홈페이지<http://www.junggu.seoul.kr(행정정보→구보/입법예고) 클릭>에 게재되고 있으니 참고하시기 바랍니다.
● 구보게재의뢰 TEL. (02)3396-4955 / FAX. (02)3396-9022/3
● 구보는 매주 수요일 발행이며, 발행일 3일 전까지 접수되어야 합니다.
※ 구보 게재일자가 문서 시행일이니, 참고하시기 바랍니다.
※ 구보는 공문서의 효력을 가지며, 구 공무원은 반드시 읽어야 합니다.

공람																			
----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



● 서울특별시 중구 공고 제2023-742호

이 조례(안)은 확정된 입법안이 아니므로 조례규칙심의회, 규제개혁 위원회 및 구의회 심의 결과에 따라 내용이 변경될 수 있습니다.

「서울특별시 중구 통합재정안정화기금 설치 및 운용 조례」를 제정함에 있어 제정이유와 주요 내용을 구민에게 널리 알려 이에 대한 의견을 구하고자 「서울특별시 중구 자치법규의 입법에 관한 조례」 제6조에 따라 다음과 같이 입법예고합니다.

2023년 8월 9일
서울특별시 중구청장

서울특별시 중구 통합재정안정화기금 설치 및 운용 조례 제정안 입법예고

1. 제정이유

- 「지방자치단체 기금관리기본법」제16조에 따라 회계연도 간 재정수입 불균형을 조정하고, 같은 회계연도 내에서 재원을 효율적으로 활용하기 위해 각종 회계·기금의 여유자금을 통합적으로 관리하는 통합재정안정화기금의 설치 및 운용·관리에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 함.

2. 주요내용

- 기금의 계정구분(안 제2)
 - 통합계정과 재정안정화계정으로 구분
- 통합계정 재원과 용도(안 제3조)
 - 재원 : 다른회계 또는 기금으로부터 위탁받은 자금, 수익금 등
 - 용도 : 다른 회계·기금으로의 예탁, 예수금 원금 및 이자 상환 등
- 재정안정화계정의 재원과 용도(안 제4조)
 - 재원 : 직전 회계연도 지방세 세입액이 전년대비 10%이상 증가한 경우 그 초과분의 10% 이상, 직전 회계연도 일반회계 순세계잉여금이 최근 3년 평균금액의 110%를 초과한 경우, 그 초과분의 10% 이상
 - 용도 : 지방세, 세외수입, 지방교부세, 조정규부금의 합계 금액이 최근 3년 평균금액보다 감소한 경우, 재난 및 재해의 발생한 경우 등

- 기금의 관리·운용(안 제5조)
 - 별도 계좌를 설치하여 예치·관리하고 기금운용계획에 의하여 운용
- 위원회의 설치 및 위원회의 구성(안 제7조~8조)
 - 15인 이내로 구성, 기금 관리·운용에 관한 중요한 사항 심의
- 존속기한(안 제13조)
 - 2026년 12월 31일

3. 의견제출

이 조례 제정안에 대하여 의견이 있는 개인 또는 단체는 2023년 8월 30일까지 다음 사항을 기재한 의견서를 작성하여 서울특별시 중구청장(참조 : 기획예산과장, 주소 : 서울시 중구 창경궁로 17 중구청 기획예산과, 전화 : 02-3396-4915, 팩스 : 02-3396-8657, email : pma5634@junggu.seoul.kr)에게 제출하여 주시기 바랍니다.

가. 입법예고 사항에 대한 의견(찬·반 여부 및 그 사유)

나. 성명(법인·단체의 경우에는 그 명칭과 대표자 성명), 주소 및 전화번호

다. 기타 참고사항 등

※ 이 조례의 입법안은 중구 홈페이지(<http://www.junggu.seoul.kr>) 및 구보에 게재되어 있습니다.

서울특별시 중구 조례 제 호

**서울특별시 중구
통합재정안정화기금 설치 및 운용 조례(안)**

제1조(목적) 이 조례는 「지방자치단체 기금관리기본법」 제16조에 따라 회계연도 간 재정수입 불균형을 조정하고, 같은 회계연도 내에서 재원을 효율적으로 활용하기 위해 각종 회계·기금의 여유자금을 통합적으로 관리하는 통합재정안정화기금의 설치 및 운용·관리에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(기금의 계정 구분) 서울특별시 중구 통합재정안정화기금(이하 “통합기금”이라 한다)은 통합계정과 재정안정화계정으로 구분한다.

제3조(통합계정의 재원과 용도) ① 통합계정은 다음 각 호의 재원으로 조성한다.

1. 「지방재정법」 제9조의2에 따라 다른 회계 또는 기금으로부터 예약받는 자금(이하 “예수금”이라 한다)
 2. 다른 회계 또는 기금에 예약한 자금의 원금 및 이자 수입
 3. 통합기금 운용으로 발생하는 수익금
- ② 통합계정은 다음 각 호의 용도로 운용한다.

1. 다른 회계 또는 기금으로의 예탁
2. 예수금 원금 및 이자 상환
3. 통합기금의 운용·관리에 필요한 경비

제4조(재정안정화계정의 재원과 용도) ① 재정안정화계정은 다음 각호의 재원으로 조성한다.

1. 「지방자치법」 제150조제1항에 따른 직전 회계연도 결산서상 지방세 세입액이 전년 대비 10% 이상 증가한 경우, 그 초과분의 10% 이상에 해당하는 금액
2. 직전 회계연도 결산서상 일반회계 순세계잉여금이 최근 3년 평균 금액의 110%를 초과하는 경우, 그 초과분의 10% 이상에 해당하는 금액
3. 그 밖에 구청장이 적립이 필요하다고 인정하는 금액

② 재정안정화계정은 다음 각 호의 용도로 운용한다. 다만 제1호 또는 제2호에 해당하는 경우에는 일반회계로 전출하여 활용하여야 한다.

1. 서울특별시 중구(이하 “구”라 한다)의 세입 중 지방세, 세외수입, 지방교부세, 조정교부금의 합계 금액이 최근 3년 평균 금액보다 감소한 경우
2. 대규모 재난 및 재해의 발생, 지역경제 상황의 현저한 악화 등으로 기금 사용의 필요성이 인정되는 경우
3. 일반회계, 특별회계 또는 다른 기금의 지방채 원리금의 상환
4. 그 밖에 구청 추진에 필요하다고 구청장이 인정한 경우

③ 한 회계연도에 재정안정화계정에서 사용할 수 있는 금액은 전년도 말 기준 재정안정화계정 적립금 총액 중 100분의 50을 초과할 수 없다. 다만, 제2항제3호의 용도로 운용하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제5조(기금의 관리·운용 등) ① 구청장은 기금을 구 금고에 별도의 계좌를 설치하여 예치·관리하고, 기금 운용계획에 따라 운용하여야 한다.

제6조(이자) ① 구청장은 국·공채 이자를 수준, 구 금고 이자율 등을 고려하여 위원회의 심의를 거쳐 예탁·예수에 대한 이자율을 정하여야 한다.

② 제1항에 따른 이자율은 일반회계·특별회계·기금별로 달리 정할 수 있다.

제7조(위원회의 설치) ① 통합기금의 관리·운용에 관한 중요한 사항을 심의하기 위하여 서울특별시 중구 통합재정안정화기금운용심의위원회(이하 "위원회"라 한다)를 둔다.

② 위원회는 다음 각 호의 사항을 심의한다.

1. 기금운용계획의 수립 및 결산보고서의 작성에 관한 사항
2. 주요항목 지출금액의 변경에 관한 사항
3. 기금운용의 성과분석에 관한 사항
4. 통합계정으로서의 예수 및 다른 회계·기금으로서의 예탁에 관한 사항
5. 기금의 관리·운용에 관한 중요 사항으로써 구청장이 위원회의 회의에 부치는 사항

제8조(위원회의 구성) ① 위원회는 위원장과 부위원장을 포함하여 15명 이내로 구성한다.

② 위원장은 부구청장이 되고, 부위원장은 기획재정국장이 되며, 위원은 다음 각 호의 대상자 중에서 구청장이 임명하거나 위촉한다.

1. 당연직 위원은 행정관리국장, 복지환경국장, 도시관리국장, 안전건설교통국장으로부터
2. 위촉직 위원은 서울특별시 중구의회 구의원 2명과 기금운용 또는 기금 관련 분야에 관한 전문지식을 갖춘 민간전문가 6명 이상으로 한다.
3. 위원회의 사무처리를 위하여 간사 1명을 두되, 간사는 기획예산과장이 되며, 간사는 위원회에 출석하여 발언을 할 수 있다.

제9조(위원의 임기) ① 위원회 위원 중 당연직 위원의 임기는 그 직위에 재직하는 기간으로 하고, 위촉직 위원의 임기는 2년으로 하되, 한 차례만 연임할 수 있다.

② 위촉직 위원 중 결원이 생겼을 경우 새로 위촉된 위원의 임기는 전임자의 남은 기간으로 한다.

제10조(위원회의 운영 등) ① 위원장은 위원회를 대표하고 위원회의 운영을 총괄한다.

② 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없을 때에는 부위원장이 그 직무를 대행하며, 위원장과 부위원장이 모두 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없을 때에는 위원장이 미리 지명한 위원이 그 직무를 대행한다.

③ 위원회의 회의는 재적위원 3분의 1 이상의 요구 또는 위원장이 필요하다고 인정하는 때에 소집한다.

④ 위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 시작하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

⑤ 위원회는 업무수행을 위하여 필요한 경우 관계 공무원이나 전문가를 회의에 출석하게 하여 의견을 듣거나 필요한 자료의 제출을 요청할 수 있다.

제11조(위원의 해촉) 구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생하였을 때에는 임기만료 전이라도 해당 위원을 해촉할 수 있다.

1. 위원 스스로가 해촉을 희망한 경우
2. 위원이 위원회 직무와 관련하여 알게 된 비밀을 누설하거나 그 내용을 개인적으로 이용하거나 이득을 취한 경우
3. 위원이 위원회의 직무와 관련하여 비위 사실이 있거나 위원직을 유지하기에 적합하지 않다고 인정되는 비위 사실이 발생한 경우

4. 직무태만, 품위손상이나 그 밖의 사유로 위원으로 적합하지 아니하다고 인정되는 경우

제12조(회계관계 공무원) ① 통합기금의 효율적인 관리·운용을 위하여 다음 각 호와 같이 회계관계 공무원을 지정한다.

1. 기금운용관 : 기획예산과장

2. 기금출납원 : 예산팀장

② 기금운용관과 기금출납원은 기금을 적정하게 관리하기 위하여 필요한 대장을 갖춰 두고, 기금에 관한 증명서류를 따로 관리하여야 한다.

제13조(존속기한) 기금의 존속기한은 2026년 12월 31일까지로 하되, 기금 존치 필요가 있을 때에는 조례를 개정하여 존속기한을 연장할 수 있다.

제14조(관계규정 준용) 이 조례에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 「지방자치단체 기금관리기본법」 및 같은 법 시행령에 따른다.

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

고 시

● 서울특별시 중구 고시 제2023-45호

양동 도시정비형 재개발구역 제4-2·7지구
사업시행계획 폐지인가 고시

1. 건설부고시 제285호(1978.09.26.)로 정비구역 지정 및 건설부고시 제380호(1978.11.30.)로 정비계획 결정, 서울특별시고시 제1999-48호(1999.03.04.), 서울특별시고시 제2006-130호(2006.04.13.), 중구고시 제2015-16호(2015.03.12.), 중구고시 제2016-34호(2016.04.21.)로 정비계획 변경 결정되고 중구고시 제2017-7호(2017.01.25.) 사업시행계획인가된 우리 구 남대문로5가 395번지 일대 양동 도시정비형 재개발구역 제4-2·7지구와 관련하여,
2. 「도시 및 주거환경정비법」제50조에 따라 사업시행계획 폐지인가 처리하고 이를 고시합니다.

2023년 8월 9일
서울특별시 중구청장

□ 사업시행계획 폐지인가 내용 (아래 사업시행계획 폐지인가)

가. 정비사업의 종류 및 명칭

- 1) 사업의 종류 : 도시정비형 재개발사업
- 2) 사업의 종류 : 양동구역 제4-2·7지구 도시정비형 재개발사업

나. 정비구역의 위치 및 면적

- 1) 위 치 : 서울특별시 중구 남대문로5가 395번지 일대
- 2) 면 적 : 20,350.7㎡ (대지 20,016.2㎡, 정비기반시설 334.5㎡)

다. 사업시행자의 성명 및 주소

- 1) 성 명 : 주식회사 씨디엘호텔코리아
- 2) 주 소 : 서울특별시 중구 소월로 50(남대문로5가)

라. 정비사업의 시행기간 : 사업시행계획인가일로부터 60개월

마. 사업시행계획인가일 : 2017. 01. 25.

바. 사업시행계획 폐지의 사유 및 내용

- 현 소유자가 재개발사업 시행 추진 예정으로 기존 사업시행계획 폐지
- 사. 관계도서는 서울특별시 중구 도심정비과(☎02-3396-5774)에 비치

● 서울특별시 중구 고시 제2023-46호

양동 도시정비형 재개발구역 제4-2·7지구
관리처분계획 폐지인가 고시

1. 건설부고시 제285호(1978.09.26.)로 정비구역 지정 및 건설부고시 제380호(1978.11.30.)로 정비계획 결정, 서울특별시고시 제1999-48호(1999.03.04.), 서울특별시고시 제2006-130호(2006.04.13.), 중구고시 제2015-16호(2015.03.12.), 중구고시 제2016-34호(2016.04.21.)로 정비계획 변경 결정, 중구고시 제2017-7호(2017.01.25.) 사업시행계획인가되고, 중구고시 제2017-23호(2017.3.29.)로 관리처분계획 인가된 우리 구 남대문로5가 395번지 일대 양동 도시정비형 재개발구역 제4-2·7지구와 관련하여,
2. 「도시 및 주거환경정비법」제74조 및 제78조에 따라 관리처분계획 폐지인가 처리하고 이를 고시합니다.

2023년 8월 9일
서울특별시 중구청장

□ 관리처분계획 폐지인가 내용 (아래 관리처분계획 폐지인가)

가. 정비사업의 종류 및 명칭

- 1) 사업의 종류 : 도시정비형 재개발사업
- 2) 사업의 종류 : 양동구역 제4-2·7지구 도시정비형 재개발사업

나. 정비구역의 위치 및 면적

- 1) 위 치 : 서울특별시 중구 남대문로5가 395번지 일대
- 2) 면 적 : 20,350.7㎡ (대지 20,016.2㎡, 정비기반시설 334.5㎡)

다. 사업시행자의 성명 및 주소

- 1) 성 명 : 주식회사 씨디엘호텔코리아
- 2) 주 소 : 서울특별시 중구 소월로 50(남대문로5가)

라. 관리처분계획인가일 : 2017. 3. 29.

마. 관리처분계획인가의 요지

1) 대지 및 건축물의 규모 등 건축계획

구분	대지면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	건폐율 (%)	연면적 (㎡)	용적률 (%)	층수 (층)	높이 (m)	용도
기존	20,016.2	11,530.17	57.60	82,856.46	524.35	지상23/지하2	71.35m	숙박시설
증축				58,365.21		지상20/지하6	85.37m	
합계				141,221.67		-	-	

2) 분양 또는 보류지의 규모 등 분양계획

가) 분양대상자 및 분양면적

분양대상자		분양예정의 대지 및 건물			비 고
성 명	주 소	토지(㎡)	건물(㎡)	용 도	
(주)씨디엘호텔코리아	서울특별시 중구 소월로 50 (남대문로5가)	8,272.45	58,365.21	숙박시설	기존 건물 및 대지 미포함

나) 보류지 및 체비지 시설의 명세 : 해당없음

3) 신설 또는 폐지하는 정비기반시설의 명세

가) 신설되는 정비기반시설 조서 (행정청에 무상귀속)

연번	지번	지 목	면 적(㎡)				소 유 자		비고
			공부상 지적	편 입			성 명	주 소	
				계	도로	공원			
1	남대문로5가 627	대	100.8	100.8	13.7	87.1	(주)씨디엘호텔코리아	서울시 중구 소월로 50	
2	남대문로5가 628	대	128.9	128.9	14.8	114.1	''	''	
3	남대문로5가 629	대	96.6	96.6	52.1	44.5	''	''	
4	남대문로5가 630	대	8.2	8.2	4.1	4.1	''	''	
계(4필지) 관리청으로 무상귀속			334.5	334.5	84.7	249.8			

나) 용도폐지 되는 정비기반시설의 명세 : 해당 없음

바. 기존 건축물의 철거 예정시기 : 해당없음

사. 관리처분계획 폐지의 사유 및 내용

- 현 소유자가 재개발사업 시행 추진 예정으로 기존 관리처분계획 폐지

아. 관계도서는 서울특별시 중구 도심정비과(☎02-3396-5774)

공 고

● 서울특별시 중구 공고 제2023-729호

서울역사대문 1·2 도시정비형 재개발구역 및 제1지구 정비계획 변경 결정(안) 공람공고

1. 건설부고시 제368호(1973.09.06.)로 최초 정비구역 지정되고, 서울특별시고시 제2004-53호(2004.02.20.)로 정비구역 변경지정(1·2구역 통합), 서울특별시고시 제2010-117호(2010.04.01.) 및 서울특별시고시 제2021-72호(2021.02.04.), 서울특별시고시 제2021-73호(2021.02.04.)로 정비구역 변경지정된 서울역-사대문 1·2 도시정비형 재개발구역 및 제1지구에 대한 정비계획 변경 결정(안)을 수립하고자「도시 및 주거환경정비법」제15조 및 같은 법 시행령 제13조 규정에 따라 공람공고하고 관련 도서를 토지등소유자 및 이해관계인에게 아래와 같이 공람·공고 합니다.
2. 공람내용에 의견이 있는 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간 내 의견서를 공람장소(중구청 도심정비과)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2023년 8월 9일
서울특별시 중구청장

I. 서울역-사대문 1·2 도시정비형 재개발구역 지정(변경)

1. 도시정비형 재개발구역 지정 조서 : 변경 없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	서울역-사대문 1·2 도시정비형 재개발구역	순화동 195-1일대 및 의주로1가 1일대	80,752.4	-	80,752.4	-

2. 지구 지정(변경)조서

구분	구역명	지구명	위치	사업시행지구 면적(㎡)	사업계획내역(㎡)		최초 결정일	비고
					획지면적	공공시설 부담면적		
기정	서울역-사대문 1·2구역	제1지구	순화동 7번지 일대	17,274.0	16,316.6	957.4	건설부고시 제368호 ('73.9.6)	-
변경	서울역-사대문 1·2구역	제1지구	순화동 7번지 일대	17,273.4	16,316.0	957.4	건설부고시 제368호 ('73.9.6)	-

■ 지구 지정(변경) 사유서

구역명	지구명	변경내용	변경사유
서울역-서대문 1·2구역	제1지구	<ul style="list-style-type: none"> 사업시행 지구면적 <ul style="list-style-type: none"> - 면적 감소 : 17,274.0㎡ → 17,273.4㎡ 획지면적 <ul style="list-style-type: none"> - 면적 감소 : 16,316.6㎡ → 16,316.0㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 토지분할 및 지적측량 결과 반영으로 인한 변경

II. 정비계획 결정(변경)

1. 토지이용계획(변경)

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고	
		기정	변경	변경후			
합계		80,752.4	-	80,752.4	100.0	-	
정비기반 시설 등	소계	24,093.3	증)0.6	24,093.9	29.8	-	
	도로	19,723.3	증)0.6	19,723.9	24.4	-	
	공원	3,141.5	-	3,141.5	3.9	-	
	공공공지	1,228.5	-	1,228.5	1.5	-	
획지	소계	56,659.1	감)0.6	56,658.5	70.2	-	
	일반 정비형	1지구	16,316.6	감)0.6	16,316.0	-	시행지구
		1-1지구	3,717.4	-	3,717.4	-	완료
		2-1지구	2,636.0	-	2,636.0	-	완료
		2-2지구	3,016.5	-	3,016.5	-	시행지구
		3지구	1,657.5	-	1,657.5	-	완료
		4지구	5,885.8	-	5,885.8	-	완료
		5지구	4,104.2	-	4,104.2	-	완료
		5-1지구	3,218.4	-	3,218.4	-	완료
		6-1지구	2,722.8	-	2,722.8	-	완료
		6-2지구	2,401.7	-	2,401.7	-	완료
		7지구	3,391.8	-	3,391.8	-	완료
	9지구	1,920.7	-	1,920.7	-	완료	
	10지구	2,732.2	-	2,732.2	-	완료	
	11지구	1,828.4	-	1,828.4	-	완료	
	소단위 정비형 (소단위 관리지구)	4-1지구	133.2	-	133.2	-	-
		4-2지구	167.6	-	167.6	-	-
4-3지구		508.1	-	508.1	-	-	
4-4지구		300.2	-	300.2	-	-	

2. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역 결정조서 : 변경 없음

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	80,752.4	-	80,752.4	100.0	
일반상업지역	80,439.8 (17,274.0)	- (감) 0.6)	80,439.8 (17,273.4)	99.6	
제2종일반주거지역	105.9	-	105.9	0.1	
준주거지역	206.7	-	206.7	0.3	

※ ()는 제1지구 면적임

※ 금회 도시정비형 재개발구역 제1지구의 토지분할 및 지적측량 반영에 따른 사항으로 용도지역의 변경사항은 없음

나. 용도지구 결정(변경)조서

1) 방화지구

구분	도면표시 번호	지구명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	방화지구	서대문~종로~동대문간	68,040.0 (335.4)	-	68,040.0 (335.4)	-	
기정	②	방화지구	서대문~서울역앞간	12,720.0 (5,732.8)	-	12,720.0 (5,732.8)	-	
기정	③	방화지구	태평로2가~아현동간	28,980.0 (453.6)	-	28,980.0 (453.6)	-	
변경	④	방화지구	서대문구, 서소문, 순화동, 중구 태평로2가, 남대문로4가, 봉래동1가 각 일부지역	101,000.0 (48,058.9)	감)16,316.0 (감)16,316.0)	84,684.0 (31,742.9)	-	

※ ()는 구역 내 편입되는 면적임

■ 용도지구 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	지구명	변경내용	변경사유
④	방화지구	<ul style="list-style-type: none"> 방화지구 변경 <ul style="list-style-type: none"> - 면적 감소 : 101,000.0㎡→84,684.0㎡ (감) 16,316.0㎡) 	<ul style="list-style-type: none"> 서울역-서대문 1·2구역 제1지구 주변 정비사업 완료에 따라 기능을 상실한 방화지구를 변경하고자 함

3. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 교통시설 : 변경

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규 모					기능	사용 형태	연장 (m)	기 점	종 점	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)									
기정	중로	1	201	20	집산 도로	일반 도로	232 (160)	서소문동 58-46	순화동 84-4	-	서울시고시 제380호 ('81.10.21)		
변경	중로	1	201	20	집산 도로	일반 도로	232 (160)	서소문동 58-46	순화동 84-4	-	서울시고시 제380호 ('81.10.21)	선형 조정	
기정	중로	2	1	15	집산 도로	일반 도로	272	의주로1가 29-3번지	충정로1가 85번지	-	-		
기정	중로	2	232	15	집산 도로	일반 도로	345	순화동 7-2번지	봉래동1가 25-7번지	-	서울시고시 제380호 ('81.10.21)		
기정	중로	3	7	12	집산 도로	일반 도로	164	순화동 66-2번지	봉래동1가 25-1번지	-	서울시고시 제380호 ('81.10.21)		
기정	소로	1	1	10	국지 도로	일반 도로	63	의주로1가 25-11번지	의주로1가 3번지	-	건설부고시 제429호 ('79.1.6)		
기정	소로	1	2	10	국지 도로	일반 도로	113	순화동 215-4번지	의주로1가 44-2번지	-	서울시고시 제379호 ('87.6.4)		
기정	소로	1	3	10	국지 도로	일반 도로	186	순화동 214-2번지	순화동 1-171번지	-	건설부고시 제429호 ('79.1.6)		
기정	소로	1	4	10	국지 도로	일반 도로	69	순화동 1-185번지	순화동 1-171번지	-	서울시고시 제379호 ('87.6.4)		
기정	소로	2	11	8	국지 도로	일반 도로	62	순화동 1-101번지	순화동 1-173번지	-	건설부고시 제429호 ('79.1.6)		

※ ()는 구역 내 편입되는 연장임

■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-201	중로1-201	• 도로선형 일부조정 - 순화동 84-33번지	• 사업대상지 내 포함된 일부 도로선형을 토지분할 및 지적측량 결과 반영으로 인한 선형 변경

나. 공간시설 : 변경 없음

다. 환경기초시설 : 변경 없음

Ⅱ. 서울역-서대문 1:2 도시장비형 재개발구역 제1지구 정비계획 결정(변경)

1. 토지이용계획(변경)

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		17,274.0	감) 0.6	17,273.4	100.0	
정비기반시설	도로	957.4	-	957.4	5.5	
획지	대지	16,316.6	감) 0.6	16,316.0	94.5	

※ 변경사유 : 토지분할 및 지적측량 결과 반영으로 인한 변경 [순화동 1-137, 순화동 84-3]

2. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역 결정(변경)조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	17,274.0	감) 0.6	17,273.4	100.0	
일반상업지역	17,274.0	감) 0.6	17,273.4	100.0	

■ 변경사유서

용도지역	변경내용	변경사유
일반상업지역	• 사업시행 지구면적 - 면적 감소 : 17,274.0㎡ → 17,273.4㎡	• 토지분할 및 지적측량 결과 반영으로 인한 변경

나. 용도지구 결정조서

1) 방화지구

구분	도면표시 번호	지구명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	④	방화지구	서대문구, 서소문, 순화동, 중구 태평로2가, 남대문로4가, 봉래동1가 각 일부지역	101,000.0 (17,273.4)	감) 16,316.0 (감) 16,316.0)	84,684.0 (957.4)	-	

※ ()는 제1지구 내 편입되는 면적임

■ 용도지구 결정(변경) 사유서

도면표시번호	지구명	변경내용	변경사유
④	방화지구	• 방화지구 변경 - 면적 감소 : 101,000.0㎡→84,684.0㎡ (감) 16,316.0㎡)	• 서울역-서대문 1:2구역 제1지구 주변 정비사업 완료에 따라 기능을 상실한 방화지구를 변경하고자 함

3. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 교통시설 : 변경

1) 도로 결정(변경)조서

구분	구 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기 점	종 점	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	201	20	집산 도로	일반 도로	232 (160)	서소문동 58-46	순화동 84-4	-	서울시고시 제380호 ('81.10.21)	
변경	중로	1	201	20	집산 도로	일반 도로	232 (160)	서소문동 58-46	순화동 84-4	-	서울시고시 제380호 ('81.10.21)	선형 조정
기정	중로	2	232	15	집산 도로	일반 도로	345	순화동 7-2번지	봉래동1가 25-7번지	-	서울시고시 제380호 ('81.10.21)	

※ ()는 구역 내 편입되는 연장임

■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-201	중로1-201	• 도로선형 일부조정 - 순화동 84-33번지	• 사업대상지 내 포함된 일부 도로선형을 토지분할 및 지적측량 결과 반영으로 인한 선형 변경

나. 공간시설 : 변경 없음

다. 환경기초시설 : 변경 없음

4. 정비기반시설의 설치(부담)계획

가. 정비기반시설 부담 계획

구분	사업 지구	시행지구 면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비가반 시설면적 (㎡)	계획기반시설 내 기존 공공용지(㎡)	대지 내 용도폐지 국공유지 (㎡)	건축물 및 현금 기부채납 환산부지 면적(㎡)	순부담률(%)			비고
								기반시설 (토지) 부담률	건축물 및 현금 기부채납 부담률	합계	
기정	1지구	17,274.0	16,316.6	957.4	-	-	-	5.54	-	5.54	-
변경	1지구	17,273.4	16,316.0	957.4	-	-	-	5.54	-	5.54	-

※ 기정 : 획지 내 국공유지 2개 필지[순화동 1-137, 순화동 84-3] 중 일부(5.1㎡)는 유상매입

변경 : 획지 내 국공유지 2개 필지[순화동 1-211, 순화동 84-33] 전체(4.5㎡)는 유상매입

※ 계획기반시설 내 기존 공공용지 1개 필지[순화동 164-27] 중 기획재정부 지분(35.0㎡)은 유상매입

나. 정비기반시설 설치(확보)계획

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	증감	변경		
계	957.4	-	957.4	100.0	
토지	소계	957.4	-	957.4	100.0
	도로	957.4	-	957.4	100.0

※ 부담률 = 순부담 면적 ÷ (시행지구 면적 - 계획기반시설내 기존 공공용지 면적 - 대지 내 폐지되는 국공유지 면적)

※ 서울역·사대문 1·2 도시정비형 재개발구역 정비계획에 따라 미확보된 기반시설을 고려하여 도시계획위원회 심의(제16차 계획위원회('20.12.02.))를 통해 부담률(5.54%) 확정

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 이후	
기정	서울역-사대문 1·2구역	80,752.4	제1지구	16,316.6	순화동 7번지 일대	1	-	-	1	-	
변경				16,316.0							

나. 건축시설계획

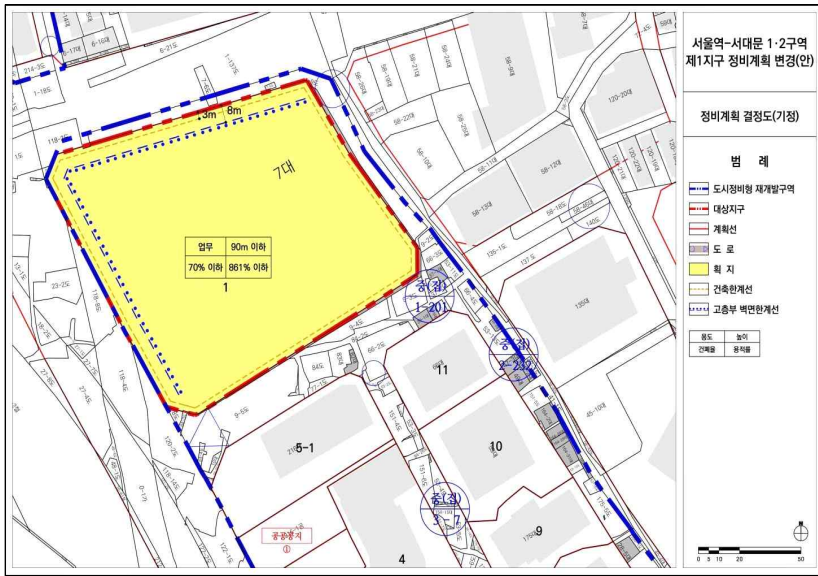
구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고																																			
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																									
가정	서울역-사대문 1-2구역	80,752.4	제1지구	16,316.6	순화동 7번지 일대	업무 시설	70 이하 ¹⁾	861.0 이하	90 이하	-																																			
변경	서울역-사대문 1-2구역	80,752.4	제1지구	16,316.0	순화동 7번지 일대	업무 시설	50 이하	1,040.2 이하	202.3 이하	-																																			
건축물의 용적률 완화에 관한 사항	가정	<ul style="list-style-type: none"> • 용적률 : ① + ② + ③ = 861.0% 이하 적용 ① 기준용적률 : 600% ② 허용용적률 : 200% <table border="1"> <thead> <tr> <th>목표</th> <th>인센티브 완화 요건</th> <th>산정방식</th> <th>완화량</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">친환경개발</td> <td>녹색건축물 인증(그린1등급)</td> <td rowspan="3">정량부여</td> <td rowspan="3">100%</td> </tr> <tr> <td>건축물에너지소비효율제(200(KWh/m²·y)이하)</td> </tr> <tr> <td>신재생에너지 이용시설(11%이상)</td> </tr> <tr> <td>생활SOC 문화인프라</td> <td>생활SOC, 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등 도입 시</td> <td>정률부여</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>보행가로 활성화</td> <td>저층부 가로활성화 용도 도입 시 무장애도시 조성</td> <td>정량부여</td> <td>50%</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ③ 상한용적률 : 61% <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>인센티브 산식</th> <th>적용내용</th> <th>완화량</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>공공시설(도로 무상귀속) 기부채납</td> <td>허용용적률×1.3×α (α=부담면적/대지면적)</td> <td>800%×1.3×0.0587 (α=957.4/16,316.6)</td> <td>61.0%</td> </tr> </tbody> </table>									목표	인센티브 완화 요건	산정방식	완화량	친환경개발	녹색건축물 인증(그린1등급)	정량부여	100%	건축물에너지소비효율제(200(KWh/m ² ·y)이하)	신재생에너지 이용시설(11%이상)	생활SOC 문화인프라	생활SOC, 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등 도입 시	정률부여	50%	보행가로 활성화	저층부 가로활성화 용도 도입 시 무장애도시 조성	정량부여	50%	구분	인센티브 산식	적용내용	완화량	공공시설(도로 무상귀속) 기부채납	허용용적률×1.3×α (α=부담면적/대지면적)	800%×1.3×0.0587 (α=957.4/16,316.6)	61.0%									
		목표	인센티브 완화 요건	산정방식	완화량																																								
		친환경개발	녹색건축물 인증(그린1등급)	정량부여	100%																																								
			건축물에너지소비효율제(200(KWh/m ² ·y)이하)																																										
			신재생에너지 이용시설(11%이상)																																										
	생활SOC 문화인프라	생활SOC, 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등 도입 시	정률부여	50%																																									
	보행가로 활성화	저층부 가로활성화 용도 도입 시 무장애도시 조성	정량부여	50%																																									
	구분	인센티브 산식	적용내용	완화량																																									
	공공시설(도로 무상귀속) 기부채납	허용용적률×1.3×α (α=부담면적/대지면적)	800%×1.3×0.0587 (α=957.4/16,316.6)	61.0%																																									
	변경	<ul style="list-style-type: none"> • 용적률 : ① + ② + ③ = 1,040.2% 이하 적용 ① 기준용적률 : 600% ② 허용용적률 : 200% <table border="1"> <thead> <tr> <th>목표</th> <th>인센티브 대상</th> <th>요건</th> <th>산정방식</th> <th>완화량</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>녹지 생태공간</td> <td>개방형녹지 의무 확보기준 초과설치</td> <td>지구별 개방형녹지 의무기준 30% 초과 설치 시</td> <td>정률부여</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">친환경 개발</td> <td>녹색건축물 인증 에너지 효율등급 신재생에너지 이용시설</td> <td>3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과 시</td> <td>정량부여</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>전기차충전소 설치</td> <td>서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법정의무사항 1/2이상 초과설치시</td> <td>정량부여</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>문화 인프라</td> <td>공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등</td> <td>공연장 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법, 영화진흥법 등록대상</td> <td>정률부여</td> <td>50%</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ③ 상한용적률 : 240.21% → 240.2% 적용 <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>인센티브 산식</th> <th>적용내용</th> <th>완화량</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>공공시설 기부채납</td> <td>허용용적률×1.3×α (α=부담면적/대지면적)</td> <td>800% × 1.3 × 0.0587 (α=957.4/16,316.6)</td> <td>61.02%</td> </tr> <tr> <td>공개공지 초과조성</td> <td>허용용적률×(의무면적 초과하는 공개공지 면적/대지면적)</td> <td>800% × 3,654.6㎡ / 16,316.0㎡</td> <td>179.19%</td> </tr> </tbody> </table>									목표	인센티브 대상	요건	산정방식	완화량	녹지 생태공간	개방형녹지 의무 확보기준 초과설치	지구별 개방형녹지 의무기준 30% 초과 설치 시	정률부여	100%	친환경 개발	녹색건축물 인증 에너지 효율등급 신재생에너지 이용시설	3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과 시	정량부여	30%	전기차충전소 설치	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법정의무사항 1/2이상 초과설치시	정량부여	20%	문화 인프라	공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등	공연장 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법, 영화진흥법 등록대상	정률부여	50%	구분	인센티브 산식	적용내용	완화량	공공시설 기부채납	허용용적률×1.3×α (α=부담면적/대지면적)	800% × 1.3 × 0.0587 (α=957.4/16,316.6)	61.02%	공개공지 초과조성	허용용적률×(의무면적 초과하는 공개공지 면적/대지면적)	800% × 3,654.6㎡ / 16,316.0㎡
목표		인센티브 대상	요건	산정방식	완화량																																								
녹지 생태공간		개방형녹지 의무 확보기준 초과설치	지구별 개방형녹지 의무기준 30% 초과 설치 시	정률부여	100%																																								
친환경 개발		녹색건축물 인증 에너지 효율등급 신재생에너지 이용시설	3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과 시	정량부여	30%																																								
		전기차충전소 설치	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법정의무사항 1/2이상 초과설치시	정량부여	20%																																								
문화 인프라	공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등	공연장 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법, 영화진흥법 등록대상	정률부여	50%																																									
구분	인센티브 산식	적용내용	완화량																																										
공공시설 기부채납	허용용적률×1.3×α (α=부담면적/대지면적)	800% × 1.3 × 0.0587 (α=957.4/16,316.6)	61.02%																																										
공개공지 초과조성	허용용적률×(의무면적 초과하는 공개공지 면적/대지면적)	800% × 3,654.6㎡ / 16,316.0㎡	179.19%																																										

건축물의 높이 완화에 관한 사항	신설	<ul style="list-style-type: none"> • 최고높이 : ① + ② = 202.3m 적용 ① 개방형 녹지율에 따른 높이 완화 : 192.3m <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>인센티브 산식</th> <th>적용내용</th> <th>완화량</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>개방형 녹지율</td> <td>적정건폐율 50%× (기준높이90m+20m) / (80%-개방형녹지율)</td> <td>50% × (90m + 20m) / (80% - 51.4%)</td> <td>192.3m</td> </tr> </tbody> </table>			구분	인센티브 산식	적용내용	완화량	개방형 녹지율	적정건폐율 50%× (기준높이90m+20m) / (80%-개방형녹지율)	50% × (90m + 20m) / (80% - 51.4%)	192.3m
		구분	인센티브 산식	적용내용	완화량							
개방형 녹지율	적정건폐율 50%× (기준높이90m+20m) / (80%-개방형녹지율)	50% × (90m + 20m) / (80% - 51.4%)	192.3m									
<ul style="list-style-type: none"> ② 공개공지 초과제공에 따른 추가 높이 완화 : 10.0m <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>인센티브 산식</th> <th>적용내용</th> <th>완화량</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>공개공지 초과제공</td> <td>기준높이 90m× (의무면적을 초과하는 공개공지×1/2)/대지면적</td> <td>90m×(3,654.6㎡×1/2) / 16,316.0㎡</td> <td>10.0m</td> </tr> </tbody> </table>			구분	인센티브 산식	적용내용	완화량	공개공지 초과제공	기준높이 90m× (의무면적을 초과하는 공개공지×1/2)/대지면적	90m×(3,654.6㎡×1/2) / 16,316.0㎡	10.0m		
구분	인센티브 산식	적용내용	완화량									
공개공지 초과제공	기준높이 90m× (의무면적을 초과하는 공개공지×1/2)/대지면적	90m×(3,654.6㎡×1/2) / 16,316.0㎡	10.0m									
건축물의 건축선에 관한 계획	가정	<ul style="list-style-type: none"> • 건축한계선 : 서소문로, 통일로, 통일로2길, 세종대로7길변 3m • 고층부 벽면한계선 : 서소문로, 통일로변 3층 초과 8m 										
	변경	<ul style="list-style-type: none"> • 건축한계선 : 서소문로, 통일로, 통일로2길, 세종대로7길변 3m 										
건축물 용도에 관한 계획	가정	<ul style="list-style-type: none"> • 지정용도 : 저층부 가로활성화용도 [판매시설] 										
기타사항에 관한 계획	가정	<ul style="list-style-type: none"> • 대지 내 공지 : 간선도로변(서소문로, 통일로) 공개공지 및 대지 내 조경 배치 										
	변경	<ul style="list-style-type: none"> • 대지 내 공지 : 간선도로변(서소문로, 통일로), 세종대로7길변 공개공지 및 대지 내 조경 배치 • 개방형녹지 : 획지 내 30% 이상 개방형녹지 조성 - 일반에게 개방하고, 휴식과 여가 공간이자 소통과 교류의 활력공간으로 조성 										

1) 기존 도시조직과 가로의 연속성 유지를 위해 도시계획위원회 심의를 통해 건폐율 80%까지 완화
 ※ 고층부 벽면한계선 삭제 (근거: '2030 서울특별시 도시·주거환경기본계획'에 따라 개방형녹지를 의무 도입하는 서울도심 도심부 사업지에서는 제외함)

6. 정비계획 변경(안)도

< 정비계획 결정(기정)도 >



< 정비계획 결정(변경)도 >



IV. 기타

1. 공람기간 : 2023. 8. 9. ~ 2023. 9. 8. (30일간)
2. 공람 및 의견서 제출 장소 : 서울특별시 중구청 도시정비과(☎02-3396-5772)
3. 관계서류 : 생략(공람장소 비치 도서와 같음)

● 서울특별시 중구 공고 제2023-735호

무교다동 도시정비형 재개발구역 제31지구 정비계획 변경결정(안) 재공람공고

- 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.
- 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)

- 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.)

- 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)

- 토지이용계획(변경)

구분	명칭	면적(㎡)			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

- 용도지역·지구에 관한 결정조서 : 변경 없음

가. 용도지역 결정조서 : 변경 없음

구분	명칭	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	- (증)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(㎡)	확차내 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 - 확차내 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
	합 계				
제31지구	합 계			254.8	
	다동	51-9	공원	62.8	
		53-8	도로	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	을지로1가 42번지 일대	업무 및 판매시설	45	507.4	12/4	완료지구
변경	무교다동 제31지구	2,191.3	획지	1,936.5	을지로1가 42번지 일대	업무	50 이하	1,048.7 이하	126 이하	일반정비지구
협의 완화 사항	<ul style="list-style-type: none"> • 용적률 : ① + ② + ③ = 1,048.7% 이하 적용 ① 기준용적률 : 600% ② 허용용적률 인센티브 : 200.2% ≤ 200% 적용 									
	목적		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%	
	도시경제 활성화		지역별 도시경제활성화 유도 용도		서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법칙의무사항 1/2이상 초과설치 시		정률부여 (최대 20%)		20%	
	공익시설		저층부 개방공간		지상부 개방형녹지공간과 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%	
	<ul style="list-style-type: none"> ③ 상한용적률 인센티브 : 248.7% 									
	토지 기부채납 (공원, 도로)		산식 = 허용용적률 × [(1.3 × 가중치 × α _{토지}) + (1.2 × α _{연결률}) + (1.0 × α _{비공})] = 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		<ul style="list-style-type: none"> • 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						
		공개공지 초과제공		산식 = 기준높이 × (의무면적을 초과하는 공개공지 × 1/2) ÷ 대지면적 = 90m × (271.02㎡ × 1/2) ÷ 1,936.5㎡ = 6.29m						
저층부용도		<ul style="list-style-type: none"> • 저층부 가로활성화 용도 도입을 원칙으로 하되, 개방형녹지 활성화를 위한 설치구간 완화 								
건축물의 건축선에 관한 계획		<ul style="list-style-type: none"> • 건축한계선 : 을지로1길변 3m, 남대문로9길변 3m 								
기타 사항에 관한 계획		<ul style="list-style-type: none"> • 남대문로9길변 및 을지로1길변 보행결절점에 공개공지 조성 • 건축한계선으로 확보되는 대지 내 전면공지는 개방형녹지와 연계하여 조성 • 획지 내 30% 이상 개방형 녹지 조성 • 일반에게 개방하고, 휴식과 여가 공간이자 소통과 교류의 활력 공간으로 조성 • 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)조사

구분	구역명	위치	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
			기정	변경	변경후		
변경	무교다동 제31지구 도시정비형 지구단위계획구역	중구 을지로1가 42번지 일대	2,038.7	증) 152.6	2,191.3	100.0	

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정조사 : 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, 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 결정조사 : 변경 없음

1) 도로

구분	구		모 폭(m)	기능	사용 형태	연장 (m)	기 점	종 점	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별									
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	-	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	<ul style="list-style-type: none"> 서울특별시 도시계획 조례 제32조에 따른 일반상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물 제외 2030 서울특별시 도시·주거환경경쟁비기본계획(도시정비형 재개발사업 부문) 상 건축물 주용도 선택 적용 - 기본계획상 도심핵지역 주용도 : 업무, 숙박, 문화/집회, 주거(상징가로변 주거용도 불가) 	
신설	저층부용 도	제31지구	<ul style="list-style-type: none"> 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			
신설	친환경 개발	녹색건축물 인증 에너지 효율등급 신재생에너지 이용시설	53.8%	200% 적용
		전기차충전소 설치	30%	
		도시경제활성화	20%	
	지역별 도시경제활성화 유도용도	59%		
	공익시설	저층부 개방공간	17.4%	
안전·방재	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		
신설	개방형녹지율	120.6m	126m 적용
	공개공지 초과제공	6.29m	

다. 건축물 건축선에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용
건축한계선	<ul style="list-style-type: none"> 서측 을지로1길변 북측 남대문로9길변 	<ul style="list-style-type: none"> 대지경계선으로부터 3m 후퇴

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	<ul style="list-style-type: none"> 사선절체형 또는 계단형 건축형태 금지 옥탑층 노출금지 물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설 외부노출 금지 	규제사항
		<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 보행친화적인 저층부가 형성될 수 있도록 재료, 색채를 이용한 시각분절 (3층이하 저층부 분리) 저층부 개방형 입면 조성 	
재료 및 색채	제31지구	<ul style="list-style-type: none"> 반사성 재료 사용금지(금속, 타일, 반사유리) 외벽면 전체 페인트 마감 금지 	
진입구 처리	제31지구	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 조성규모 및 설치기준 : 서울특별시 건축조례 제26조에 따름 조성위치 : 남대문로9길변 및 을지로1길변 보행결절점
전면공지	제31지구	<ul style="list-style-type: none"> 건축한계선으로 확보되는 대지 내 전면공지는 개방형녹지와 연계하여 조성

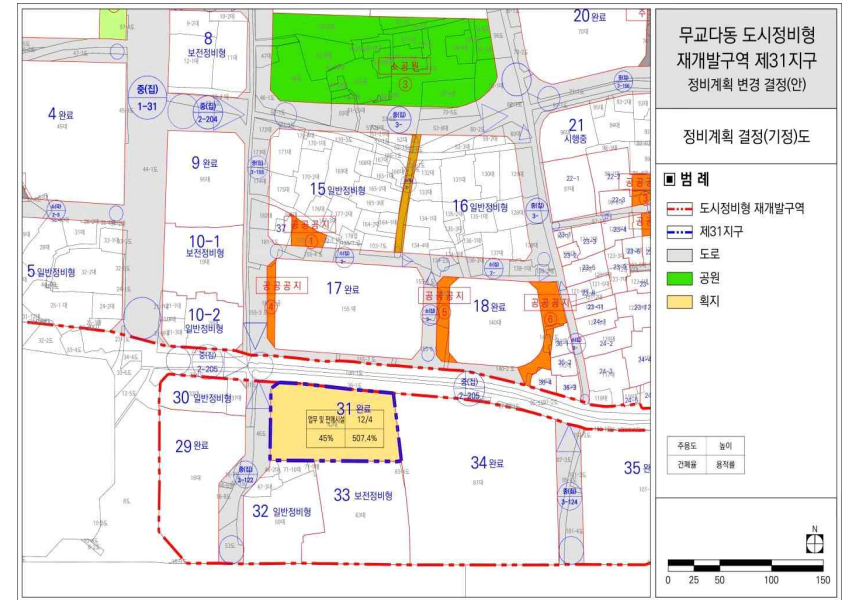
2) 개방형녹지에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용
개방형 녹지	제31지구	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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

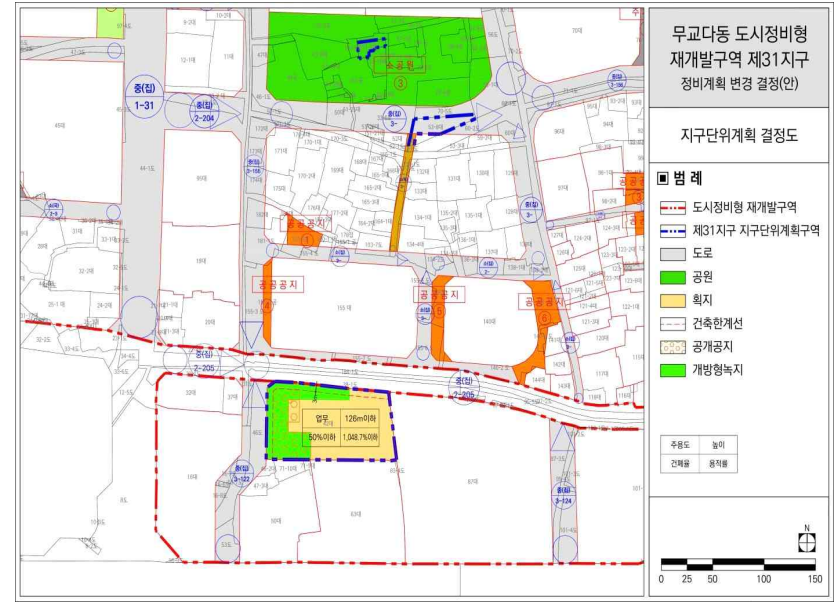
■ 정비계획 결정도(기정)



■ 정비계획 결정도(변경)



■ 지구단위계획 결정도



IV. 기타

- 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)

● 서울특별시 중구 공고 제2023-739호

2023. 6. 1.기준 개별주택가격(안) 열람 및 의견제출 공고

2023. 1. 1.~ 5. 31. 기간 중 토지분할·합병 및 건물 신축 등의 사유가 발생한 개별주택에 대하여 2023. 6. 1.기준으로 조사한 개별주택가격(안)을 열람하고 있으니 기간 내 열람하시고 의견이 있으신 분은「개별주택가격 의견제출서」를 제출하여 주시기 바랍니다.

2023년 8월 9일
서울특별시 중구청장

□ 열람

- 기 간 : 2023년 8월 9일 ~ 8월 28일
- 장 소 : 구청 세무1과 및 동주민센터 민원실
- 열람내용 : 2023. 6. 1.기준으로 산정된 개별주택가격(안)

□ 의견제출

- 기 간 : 2023년 8월 9일 ~ 8월 28일
- 제출사항 : 용도지역 및 주거물 구조 등 주택특성이 다르거나 관련 표준주택의 가격 및 인근주택 가격이 과도하게 높거나 낮아 가격균형을 이루고 있지 아니한 경우에 열람가격에 대한 의견을 제시
- 제출자 : 주택소유자 및 법률상 이해관계인
※ 2023.1.1.~5.31.사이에 토지의 분할·합병 및 건물 신축 등의 사유가 발생한 개별주택에 한함
- 제출방법 : 세무1과 및 동주민센터 민원실에 비치되어 있는 개별주택가격 의견제출서 서식에 기재 후 민원실 및 구청 세무1과로 제출

□ 의견제출에 대한 처리

의견이 제출된 개별주택은 주택의 특성, 적정가격, 인근주택과의 가격균형여부 등을 재조사하고 공정하게 심사하여 그 처리결과를 의견 제출인에게 회신

※ 문의전화 : 중구청 세무1과 과표팀 [☎ 02)3396-5152, 5154]