

제3025호  
2023. 9. 20.

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

자치법규

선	기관 의 장
람	

# 구 보

- 자치법규  
[입법예고]  
제2023-856호 : 서울특별시 중구 공무원 행동강령 규칙 일부개정규칙안 입법예고 ..... 2
- 고 시  
제2023-52호 : 을지로3가 도시정비형 재개발구역 제1·2지구 정비계획 (경미한)변경 결정 및 지형도면 고시 ..... 7  
제2023-53호 : 명동구역 제2지구 도시정비형 재개발사업 사업시행계획인가 고시 ..... 22
- 공 고  
제2023-851호 : 수표 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경 결정(안) 공람-공고 ..... 34

이 규칙(안)은 확정된 입법안이 아니므로 조례규칙심의회, 규제개혁 위원회 결과에 따라 내용이 변경될 수 있습니다.

「서울특별시 중구 공무원 행동강령 규칙」을 일부 개정함에 있어 개정이유와 주요 내용을 구민에게 널리 알리기에 대한 의견을 구하고자 「서울특별시 중구 자치법규의 입법에 관한 조례」제6조에 따라 다음과 같이 입법예고합니다.

2023년 9월 18일  
서울특별시 중구청장

## 서울특별시 중구 공무원 행동강령 규칙 일부개정규칙안 입법예고

### 1. 개정이유

「부정청탁 및 금품등 수수의 금지에 관한 법률 시행령」이 일부개정·시행('23. 8. 30.)으로 변경되는 사항을 반영하고, 이해충돌방지규정 삭제에 따른 용어 설명 규정을 정비하고자 함.

### 2. 주요내용

- 가. 법령 공백을 방지하고 규칙을 효율적으로 운영·관리하기 위하여 ‘음식물-경조사비-선물 등 가액 범위는」청탁금지법 시행령」을 따른다」고 개정  
「서울특별시 중구 공무원 행동강령 규칙」제23조 제2항 제2호 일부분 개정 및 별표1 삭제  
나. 「이해충돌방지규정 삭제에 따른 ‘산하기관’ 용어 정비  
「서울특별시 중구 공무원 행동강령 규칙」제22조의2 제4호 ‘산하기관’의 범위를 설명하기 위해 각 목을 신설

### 3. 의견제출

이 규칙 개정안에 대하여 의견이 있는 개인 또는 법인·단체는 2023년 10월 10일까지 다음 사항을 기재한 의견서를 작성하여 서울특별시 중구청장(참조 : 감사담당관, 주소 : 서울시 중구 창경궁로 17 중구청 감사담당관, 전화 : 02-3396-4415, FAX : 02-3396-9015, e-mail : min0117@junggu.seoul.kr)에게 제출하여 주시기 바랍니다.

※ 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																			
----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



- 가. 입법예고 사항에 대한 의견(찬반 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.

- 첨부 1. 서울특별시 중구 공무원 행동강령 규칙 일부개정규칙안 1부.
- 2. 신·구조문 대비표 1부.

서울특별시 중구 규칙 제 호

### 서울특별시 중구 공무원 행동강령 규칙 일부 개정 규칙안

서울특별시 중구 공무원 행동강령 규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

제22조의2제4호 중 “구의 소속 기관 또는 산하기관에 구의”를 “다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기관 또는 단체에 공무원 자신이 소속된 기관의”로 하고, 같은 호에 가목부터 다목까지를 각각 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제5호 중 “구의 소속 기관 또는 산하기관”을 “제4호 각 목의 기관 또는 단체”로 한다.

가. 공무원 자신이 소속된 기관의 소속기관

나. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조제1항에 따른 공공기관 중 공무원 자신이 소속된 기관이 관계 법령에 따라 업무를 관장하는 공공기관

다. 「공직자윤리법」 제3조의2제1항에 따른 공직유관단체 중 공무원 자신이 소속된 기관이 관계 법령에 따라 업무를 관장하는 공직유관단체

제23조제2항 제2호 중 “별표1의 가액 범위 안의 금품등”을 “「부정청탁 및 금품등 수수의 금지에 관한 법률 시행령」 별표1의 가액 범위 안의 금품등”으로 한다.

별표1을 삭제한다

### 부 칙

이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
제22조의2(직무권한 등을 행사한 부당 행위의 금지) (생 략) 1. ~ 3. (생 략) 4. 구의 소속 기관 또는 산하기관에 구의 업무를 부당하게 전가하거나 그 업무에 관한 비용·인력을 부담하도록 부당하게 전가하는 행위	제22조의2(직무권한 등을 행사한 부당 행위의 금지) (현행과 같음) 1. ~ 3. (현행과 같음) 4. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기관 또는 단체에 공무원 자신이 소속된 기관의 ----- ----- ----- 가. 공무원 자신이 소속된 기관의 소속기관 나. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조제1항에 따른 공공기관 중 공무원 자신이 소속된 기관이 관계 법령에 따라 업무를 관장하는 공공기관 다. 「공직자윤리법」 제3조의2제1항에 따른 공직유관단체 중 공무원 자신이 소속된 기관이 관계 법령에 따라 업무를 관장하는 공직유관단체
5. 그 밖에 직무관련자, 직무관련공무원, 구의 소속 기관 또는 산하기관의 권리·권한을 부당하게 제한하거나 의무가 없는 일을 부당하게 요구하는 행위	5. ----- -----, 제4호 각 목의 기관 또는 단체의 ----- ----- -----
제23조(금품등의 수수 금지 등) ① (생 략) ② 이 규칙의 외부강의등에 관한 사례금 또는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 금품등은 제1항에서 수수(收受)를 금지하는 금품등에 해당하지 아니한다. 1. (생 략)	제23조(금품등의 수수 금지 등) ① (현행과 같음) ② ----- ----- ----- 1. (현행과 같음)

2. 원활한 직무수행 또는 사고·의례 또는 부조의 목적으로 제공되는 음식물·경조사비·선물 등으로서 별표1의 가액 범위 안의 금품등	2. ----- ----- 「부정청탁 및 금품등 수수의 금지에 관한 법률 시행령」 별표1의 가액 범위 안의 금품등
3. ~ 8. (생 략) ③ ~ ⑤ (생 략)	3. ~ 8. (현행과 같음) ③ ~ ⑤ (현행과 같음)

고 시

☉ 서울특별시 중구 고시 제2023-52호

**을지로3가 도시정비형 재개발구역 제1·2지구 정비계획 (경미한)변경 결정 및 지형도면 고시**

서울특별시고시 제2016-310호(2016.10.6.)로 최초 정비구역 지정 및 정비계획 결정·고시되고 서울특별시고시 제2023-305호(2023.7.20.)로 정비계획 변경 결정된 을지로3가 도시정비형 재개발구역 제1·2지구에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제16조, 동법 시행령 제13조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제11조의 규정에 따라 정비계획 (경미한)변경 결정하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 9월 20일  
서울특별시 중구청장

**I. 정비구역 지정 및 정비계획 결정**

1. 도시정비형 재개발구역 지정

가. 정비구역 지정 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
기정	을지로3가 도시정비형 재개발구역	중구 수표동 35-13번지 일원	42,641.6	-	42,641.6	서울특별시고시 제2016-310호(2016.10.6.) ※「도시 및 주거환경정비법」 개정('18.2.9.) 등에 의함

나. 정비지구 지정 조서

구분	구역명	위 치	시행면적 (㎡)	구 분		비고
				획지(㎡)	정비기반시설(㎡)	
기정	을지로3가 도시정비형 재개발구역 제1·2지구	중구 수표동 56-1번지 일원	4,756.1	3,875.8	880.3	-

※ 향후 측량성고에 따라 면적 변동될 수 있음

2. 도시정비형재개발구역 정비계획

가. 토지이용계획

구분	명칭	면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		4,756.1	-	4,756.1	100.0	
정비기반시설 등	소계	880.3	-	880.3	18.5	
	도로	687.2	-	687.2	14.4	
	도로 및 공원	-	-	-	-	
	공원	193.1	-	193.1	4.1	
대지(획지)		3,875.8	-	3,875.8	81.5	

※ 기 결정된 공원 면적은 공동분담(도로·공원) 면적이며, 급회 정비기반시설 필요 확정에 따라 도로와 공원을 분리하여 결정

나. 용도지역·지구 결정조서

1) 용도지역 결정조서

구분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	4,756.1	-	4,756.1	100.0	
일반상업지역	4,756.1	-	4,756.1	100.0	

2) 용도지구 결정조서

구분	도면표시 번 호	지구명	지구의 세 분	위 치	면적(㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최 초 결정일	비고
기정	①	방화지구	-	수표동 27-1 일대	55,151 (4,756.1)	-	-	1973.8.1. (건고시 제317호)	집단

※ ( ) 는 을지로3가구역 제1·2지구 내 편입면적임

다. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

1) 토지등소유자별 권리가액

구 분	종전토지등의 추산액		분양예정 대지평가차액 (B)	비용부담액 (C)	분담금 추산액 (A+B+C)	분담률 (%)	
	금액(A)	비율(%)					
합 계	179,569,666,000	100.0	40,430,334,000	418,200,000,000	638,200,000,000	100.0	
토 지 등 소 유 자	수표동 56-4 외 15필지	123,197,404,148	68.61	27,738,049,018	-	150,935,453,165	23.65
	수표동 56-5 외 2필지	16,910,790,000	9.42	3,807,485,435	-	20,718,275,435	3.25
	수표동 56-3 외 1필지	8,787,509,852	4.89	1,978,518,790	-	10,766,028,643	1.69
	수표동 11-9	30,673,962,000	17.08	6,906,280,757	-	37,580,242,757	5.89
사업시행 예정자	-	-	-	418,200,000,000	418,200,000,000	65.52	

※ 상기 권리가액은 추산액으로서 향후 사업시행계획인가 및 관리처분계획 수립 시 종전자산(토지등소유자별) 및 종후자산(신축건축물)의 감정평가 등에 따라 확정(변경) 예정

2) 토지등소유자별 분담금 추산액

구 분	권리가액	분양 예정가(원/㎡)		분담금
		근린생활시설	업무시설	
합 계	638,200,000,000			
토지등 소유자	수표동 56-4 외 15필지	150,935,453,165		토지등소유자별 권리가액 - (시설별 분양 예정가 × 분양받는 면적)
	수표동 56-5 외 2필지	20,718,275,435		
	수표동 56-3 외 1필지	10,766,028,643		
	수표동 11-9	37,580,242,757		
사업시행 예정자	418,200,000,000	10,092,000	10,092,000	

※ 분양예정가는 추후 사업시행계획인가 이후 종후자산 감정평가에 의해 확정(변경)되며, 분담금은 토지등소유자별 권리가액 및 분양신청 물건에 따라 산정하여 관리처분계획 수립 시 확정(변경) 예정

3) 토지등소유자별 분담금 추산액 산출근거

구 분	금 액(원)	비 고
총금액	638,200,000,000	· 대지비+공사비+대지조성비
대지비	220,000,000,000	· 추정 토지매입비
공사비	200,000,000,000	· 19,880평 × 약 1,000만원
대지조성비	218,200,000,000	· 설계비, 금융비, 보상비 등
분양예정 대지평가액	438,200,000,000	· 대지비+대지조성비
종전토지등의 추산액(A)	179,569,666,000	· 공시지가의 2배 적용
분양예정 대지평가차액(B)	40,430,334,000	· 분양예정 대지평가액-대지조성비-종전토지등의 추산액
비용부담액(C)	418,200,000,000	· 공사비+대지조성비
분담금 추산액	638,200,000,000	· A+B+C

※ 상기 비용은 추산액으로서 향후 사업시행계획인가에 따른 건축계획, 사업규약, 자금계획 및 관리처분계획 수립 시 종전·종후자산 감정평가에 따라 확정(변경) 예정

라. 도시계획시설 결정조서

1) 도로

구분	구 모				기 능	연장 (m)	기 점	총 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	1	12~27 (8.6~13.5)	집산 도로	5,390 (38.7)	세종로광장	고산자로	일반 도로	-	2003.5.28. (서고 제130호)	청계천로
기정	소로	1	a	10 (2.0)	집산 도로	90 (41.1)	을지로 2가 88-4	장교동 22-20	일반 도로	-	2007.05.17 (서고 제132호)	
기정	소로	1	b	10 (1.9)	집산 도로	307 (100.4)	을지로3가 95-5	수표동 56-11	일반 도로	-	2005.08.25 (서고 제255호)	
기정	소로	2	3	8 (1.7)	국지 도로	155 (51.2)	수표동 56-1	장교동 22-4	일반 도로	-	2007.05.17 (서고 제132호)	

※ ( )는 을지로3가구역 제1·2지구 내 폭원 및 연장임

2) 공원

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공원	역사공원	수표동 11-9 일대	1,240.4	-	1,240.4	2005.08.25 (서고 제255호)	공동분담 (108.5)
기정	②	공원	역사공원	을지로2가 101-43 일대	1,551.0	-	1,551.0	2016.10.06 (서고 제310호)	공동분담 (84.6)

※ ( )는 을지로3가구역 제1·2지구 내 편입면적임

마. 정비기반시설의 설치(부담) 계획

1) 정비기반시설 부담계획

구 분	지구명	시행 면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	정비기반 시설면적 (㎡)	계획기반 시설내 기공공용지 (㎡)	대지내 폐지되는 국공유지 (㎡)	순부담 면적(㎡)	순부담율 (%)	비 고
기정	을지로3가구역 제1·2지구	4,765.1	3,875.8	880.3	-	-	880.3	18.5	

주1) 순부담율 = 순부담면적 / (시행구역면적 - 계획기반시설내 기존공공용지 - 대지내 폐지되는 국공유지)

2) 정비기반시설 등 설치(확보) 계획

(1) 정비기반시설 등 부담면적(관리청으로 무상 귀속)

구 분	위 치		시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)		
제1·2지구	소 계			880.3		
	수표동	56-1	도로	54.3		
		56-4		26.3		
		56-5		5.3		
		56-6		6.5		
		56-7		8.4		
		56-9		11.1		
		56-10		9.1		
		56-11		42.5		
		56-12		14.8		
		56-16		4.8		
		56-17		15.2		
		56-18		10.0		
		56-22		16.9		
		56-23		5.3		
		56-24		22.6		
		56-25		11.9		
		을지로2가		공동 부담	11-9	도로 416.2 공원 108.5
					101-32	도로 6.0 공원 84.6

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

바. 건축물의 정비개량 및 건축시설계획

1) 기존건축물의 정비개량계획

구분	지구구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(등)					비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	을지로3가구역 제1·2지구	4,765.1	-	3,875.8	수표동 56-1번지 일원	17	-	-	17	-	-

2) 건축시설계획

구분	지구구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이 (m)	비고							
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)													
기정	을지로3가구역 제1·2지구	4,765.1	-	3,875.8	수표동 56-1 일원	업무	50이하	1,115 이하	114 이하								
건축물 용적률 완화에 관한 계획						<ul style="list-style-type: none"> <li>• 용적률 : ①+②+③ = 1,115.1%(용적률 1,115% 적용)</li> <li>① 기준용적률 : 600%</li> <li>② 허용용적률 : 193% 적용</li> </ul>											
						목적	인센티브 대상	요건	인센티브	완화량							
						녹지 생태공간	개방형녹지 의무확보기준 초과설치	지구별 개방형녹지 의무기준 30%초과 설치시 -의무기준 초과면적을 도입시설면적으로 산정	정률부여 (계수2)	100%							
						친환경 개발	녹색건축물 인증	3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과시	장량부여 (최대30%)	30%							
							에너지 효율등급										
						보행가로 활성화	신재생에너지 이용시설										
							무장애도시 조성	장애물없는 생활환경인증제도 시행지침 상 우수등급 인증 시	정량부여 (최대30%)	30%							
							공공보행통로 등	정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시	정률부여 (계수2)	30%							
							가로지장을 이전/지중화	가로지장을 또는 지상전주 전선의 이전/지중화시	정률부여 (계수2)	3%							
												<ul style="list-style-type: none"> <li>③ 상한용적률 : 322% 적용(322.1%)</li> </ul>					
		구분	인센티브 산식	적용내용	완화량												
		공공시설 (도로 및 공원) 기부채납	허용용적률 x (1 + 1.3 x α) (α=부담면적/대지면적)	793% x (1+1.3x0.2271) (α=880.3 ÷ 3,875.8)	234.07%												
		공개공지 초과조성	허용용적률 x (의무면적 초과하는 공개공지 ÷ 대지면적)	793% x [(817.91 - 387.58) ÷ 3,875.8]	88.05%												
건축물 높이완화에 관한 계획						<ul style="list-style-type: none"> <li>• 최고높이계획 : ① + ② = 최고높이 114m이하 적용</li> <li>① 개방형 녹지에 따른 높이 완화 = [적정간폐율(50%) × (기준높이(70m) + 20m)] ÷ (80% - 개방형녹지율(39.1%)) = 110.1m</li> <li>② 공개공지 초과 제공에 따른 높이완화 인센티브 = 기준높이(70m) × (의무면적 초과하는 공개공지(430.33㎡) ÷ 2) ÷ 대지면적 = 3.9m</li> </ul>											
						건축물 건축선에 관한 계획						<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축한계선 : 수표로변 건축한계선(폭3m) 지정, 소로1-a(10m), 소로1-b(10m), 소로2-3(8m)변 건축한계선(폭2m) 지정</li> </ul>					

건축물 높이완화에 관한 계획		<ul style="list-style-type: none"> <li>최고높이계획 : ① + ② = 최고높이 114m이하 적용</li> <li>① 개방형 녹지율에 따른 높이 완화 = [적정건폐율(50%) × (기준높이(70m) + 20m)] ÷ (80% - 개방형녹지율(39.1%)) = 110.1m</li> <li>② 공개공지 초과 제공에 따른 높이완화 인센티브 = 기준높이(70m) × (의무면적 초과하는 공개공지(430.33㎡) ÷ 2) ÷ 대지면적 = 3.9m</li> </ul>
건축물 건축선에 관한 계획		<ul style="list-style-type: none"> <li>건축한계선 : 수표로변 건축한계선(폭3m) 지정, 소로1-a(10m), 소로1-b(10m), 소로2-3(8m)변 건축한계선(폭2m) 지정</li> </ul>
기타사항에 관한 계획	전면공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축한계선으로 확보되는 대지 내 전면공지는 개방형녹지와 연계하여 조성</li> </ul>
	공공보행 통로	<ul style="list-style-type: none"> <li>인접 지역과의 보행 연속성 및 기존 골목가로 특성을 고려 대상지 중심부 24시간 개방된 공공보행 통로(6m이상) 확보</li> </ul>
	공개공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>주변 지역과의 보행 연계성 증진 및 휴게공간 마련을 위해 대상지 동측면 공개공지 지정</li> </ul>
	개방형 녹지	<ul style="list-style-type: none"> <li>지구동측 : 공개공지와 연계한 녹지 지정</li> <li>지구남측·서측 : 보도(유효보도폭 3m이상)와 연계한 선형 녹지 지정 * 면적 산정시 개방형녹지 심의기준 2-2에 따라 실효성 없는 면적(공공보행통로 및 선로 등) 제외 * 개방형녹지는 '녹지생태도심 개방형녹지 심의기준'에 따르며 상세계획은 '녹지생태도심 디자인가이드라인'에 적합하게 조성할 것</li> </ul>

※ 개방형녹지(선로 포함)의 개략적 범위 및 위치를 정한 것으로 추후 정비계획의 경미한 변경 범위 내에서 시 주관부서와 협의하에 녹지의 형상(선로 포함)은 조정 가능

사. 환경성 보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계획내용	비 고
도시경관	<ul style="list-style-type: none"> <li>주변개발현황 및 장래개발방향 등 주변여건에 부합하는 스카이라인 유도</li> <li>주변 환경을 고려 차폐감 및 위압감이 완화될 수 있는 건축물 형태 유도</li> </ul>	
환경보전	<ul style="list-style-type: none"> <li>대지내 공지는 조경식재공간으로 조성하고 불투수 면적을 최소화</li> <li>공사폐자재 분리수거, 재활용 및 위탁처리</li> <li>저소음, 저진동 건설기계사용 및 가설방음판넬 설치</li> <li>단지내 청정연료를 사용토록 계획하고 에너지 절약형 건축물 설계법을 도입하여 장래 에너지 사용량을 절감토록 하며, 그에 따른 온실가스 및 오염물질 배출을 최소화</li> <li>개방형녹지 및 공개공지 조성시 대기오염물질의 정화능력 및 적응력이 우수한 환경정화수종을 우선 식재토록 계획</li> </ul>	
재난방지	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축법의 관련 법규를 준수하여 내진성능 확보 등 종합적 방재계획 수립</li> <li>사업대상지내 보행로와 개방형녹지, 공개공지 부분은 우수침투가 가능한 투수성 바닥포장을 사용하고, 내구성 및 유지관리가 용이한 소재를 이용</li> <li>구역내 자연자원을 최대한하고 표면수 유출을 최소화하기 위해 우수침투율이 높은 자연성포장 및 투수성포장재를 사용</li> </ul>	

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명	위 치	시행면적 (㎡)	구 분		비고
				획지(㎡)	정비기반시설(㎡)	
기정	을지로3가 도시정비형 재개발구역 제1·2지구	중구 수표동 56-1번지 일원	4,756.1	3,875.8	880.3	-

※ 향후 측량성과에 따라 면적 변동될 수 있음

나. 용도지역·지구에 관한 결정

1) 용도지역 결정 조서

구분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	4,756.1	-	4,756.1	100.0	
일반상업지역	4,756.1	-	4,756.1	100.0	

2) 용도지구 결정 조서

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세 분	위치	면적(㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최 초 결정일	비고
기정	①	방화지구	-	수표동 27-1 일대	55,151 (4,756.1)	-	-	1973.8.1. (건고시 제317호)	집단

※ ( )는 을지로3가구역 제1·2지구 내 편입면적임

2. 도시계획시설에 관한 결정  
가. 도로 결정 조서

구분	구 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
가정	중로	3	1	12~27 (8.6~13.5)	집산 도로	5,390 (38.7)	세종로광장	고산자로	일반 도로	-	2003.5.28. (서고 제130호)	청계천로
가정	소로	1	a	10 (2.0)	집산 도로	90 (41.1)	을지로 2가 88-4	장교동 22-20	일반 도로	-	2007.05.17 (서고 제132호)	
가정	소로	1	b	10 (1.9)	집산 도로	307 (100.4)	을지로3가 95-5	수표동 56-11	일반 도로	-	2005.08.25 (서고 제255호)	
가정	소로	2	3	8 (1.7)	국지 도로	155 (51.2)	수표동 56-1	장교동 22-4	일반 도로	-	2007.05.17 (서고 제132호)	

※ ( )는 을지로3가구역 제1·2지구 내 폭원 및 연장임

나. 공원 결정 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
					가정	변경	변경후		
가정	①	공원	역사공원	수표동 11-9 앞대	1,240.4	-	1,240.4	2005.08.25 (서고 제255호)	공동분담 (108.5)
가정	②	공원	역사공원	을지로2가 101-43 앞대	1,551.0	-	1,551.0	2016.10.06 (서고 제310호)	공동분담 (84.6)

※ ( )는 을지로3가구역 제1·2지구 내 편입면적임

3. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정  
가. 건축물 용도에 관한 결정 조서

구분	지구명	용도	비고
가정	허용용도 제1·2지구	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설 중 일반업무시설</li> <li>건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설</li> <li>건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설</li> </ul>	허용용도 외의 용도는 불허

나. 건축물 건폐율에 관한 결정 조서

구분	지구명	계획 내용	비고
가정	제1·2지구	• 50%이하	

다. 건축물 용적률에 관한 결정 조서

구분	지구명	계획 내용	비고
가정	제1·2지구	• 1,115%이하	

(1) 허용용적률 인센티브 사항(1·2지구)

구분	인센티브		비고
가정	녹지생태공간		100%
	친환경개발		30%
	보행가로 활성화	무장애도시 조성	30%
		공공보행통로 등 (지하공공보행통로 포함)	30%
	가로지장물 이전/지중화	3%	
			193%

(2) 상한용적률 인센티브 사항(1·2지구)

구분	용적률 완화			비고
	토지 기부채납	건축물 기부채납	공개공지 초과조성	
가정	880.3㎡ (용적률 234.07%)	-	430.33㎡ (용적률 88.05%)	순부담률 18.5%

라. 건축물 높이에 관한 결정 조서

구분	지구명	계획 내용	비고
가정	제1·2지구	• 114m 이하	

마. 건축물의 건축선에 관한 결정

구분	적용 위치	계획 내용	비고
기정	수표로변	• 폭3m지정	
	소로1-a, 소로1-b, 소로2-3	• 폭2m지정	

바. 기타사항에 관한 결정

1) 대지내 공지에 관한 결정 조서

구분	적용 위치	계획 내용	비고
공개공지	수표로변	• 조성규모 및 설치기준 : 서울특별시 건축조례 제26조에 따름 • 보행결절점 및 간선가로변 • 주변 지역과의 보행 연계성 증진 및 휴게공간 마련을 위해 대상지 동측변 공개공지 지정	
전면공지	수표로변, 삼일대로12길, 을지로9길	• 건축한계선으로 지정되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 • 건축한계선으로 확보되는 대지 내 전면공지는 개방형녹지와 연계하여 조성	
공공보행 통로	대상지 중심부	• 남북 보행 연속성을 위해 대상지 중심부 공공보행통로 6m이상 조성 • 인접 지역과의 보행 연속성 및 기존 골목가로 특성을 고려하여 대상지 중심부 24시간 개방된 공공보행통로(6m이상) 확보	

2) 개방형녹지에 관한 결정 조서

구분	적용 위치	면적	계획 내용	비고
개방형 녹지	수표로변(동측), 삼일대로12길(남측), 을지로9길(서측)	1,517.0㎡	• 조성계획 : 지구 동측, 남측, 서측 녹지 조성 - 동측 : 공개공지와 연계한 녹지 - 남측, 서측 : 보행로(유요보도폭 3m이상)와 연계한 산형 녹지 * 개방형녹지는 '녹지생태도심 개방형녹지 심의기준'에 따르며, 상세계획은 '녹지생태도심 디자인가이드라인'에 적합하게 조성할 것 • 유지관리 : 관리주체는 개방형녹지기능이 유지될 수 있도록 지속적인 관리 실시	

\* 개방형녹지 면적 산정시 개방형녹지 심의기준 2-2에 따라 실효성 없는 면적(공공보행통로 및 선큰 등) 제외  
※ 개방형녹지(선큰 포함)의 개략적 범위 및 위치를 정한 것으로 추후 정비계획의 경미한 변경 범위 내에서 시 주관부서와 협의 하에 녹지의 형상(선큰 포함)은 조정 가능

Ⅲ. 변경사유

- 서울특별시 고시 제2023-305호(2023.7.20.)로 정비계획 결정 고시된 을지로3가구역 제1·2지구의 소방성능위주설계 심의 결과 및 건축위원회 심의결과를 반영하여 당초 정비계획에서 정한 개방형녹지의 조성범위 변경을 위해 (경미한) 변경 결정하고자 함.

Ⅳ. 관계도면 : 붙임 참조

※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

Ⅴ. 열람장소

- 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도심재창조과(☎2133-4633) 및 중구청 도심정비과(☎3396-5772)에 관계서류 비치 및 열람하고 있습니다.  
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luis.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

정비구역 결정도



정비계획 결정도(기정)



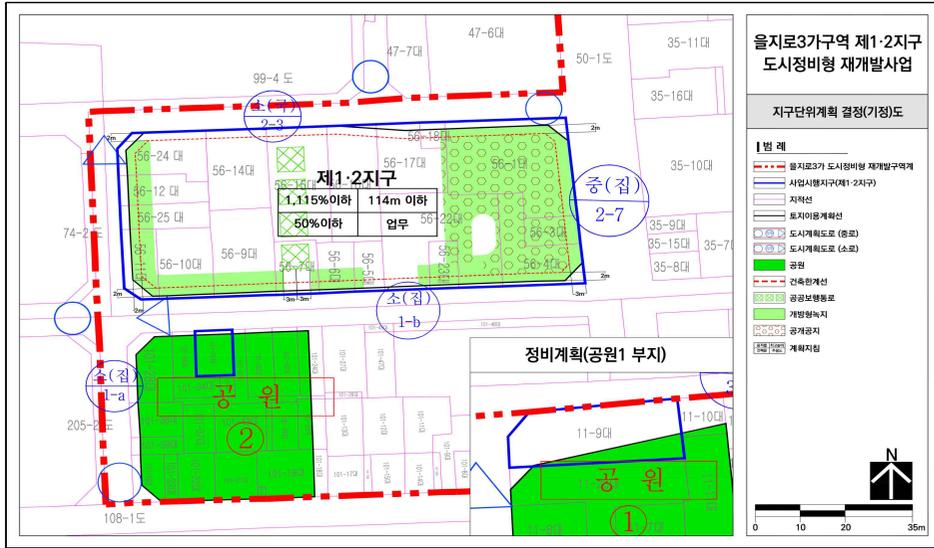
도시계획시설 결정도



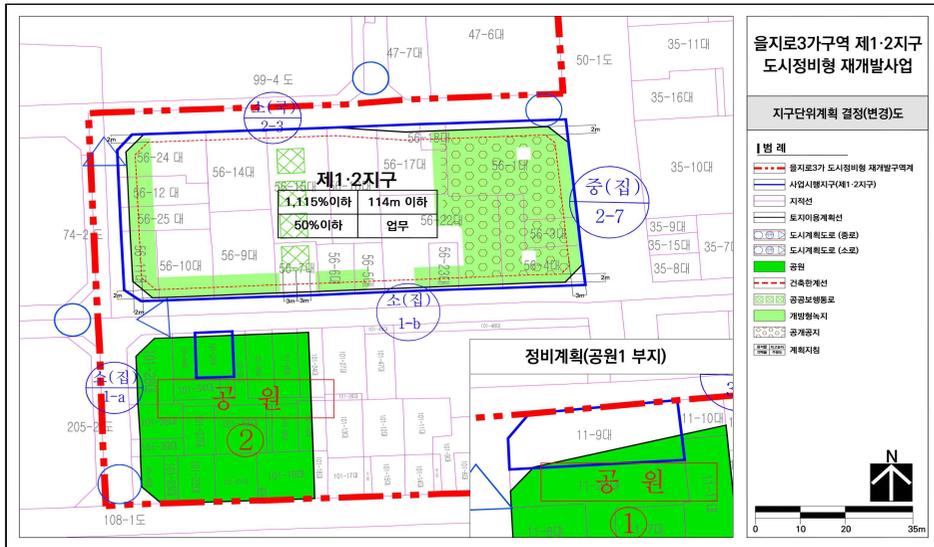
정비계획 결정도(변경)



■ 지구단위계획 결정도(기정)



■ 지구단위계획 결정도(변경)



● 서울특별시 중구 고시 제2023-53호

### 명동구역 제2지구 도시정비형 재개발사업 사업시행계획인가 고시

1. 건설부고시 제317호(1983.09.30.)로 재개발구역으로 지정, 서울특별시고시 제234호(1984.04.27.)로 재개발사업 계획 결정, 서울특별시고시 제2020-487호(2020.11.26.)로 정비계획 결정(변경)된, 우리 구 을지로2가 163-3번지 일대 명동구역 제2지구 도시정비형 재개발사업에 대하여,
2. 「도시 및 주거환경정비법」제50조에 따라 사업시행계획인가 처리하고 이를 고시합니다.

2023년 9월 20일  
서울특별시 중구청장

가. 정비사업의 종류 및 명칭

- 1) 사업의 종류 : 도시정비형 재개발사업
- 2) 사업의 명칭 : 명동구역 제2지구 도시정비형 재개발사업

나. 시행지구의 위치 및 면적

- 1) 위 치 : 서울특별시 중구 을지로2가 163-3번지 일대
- 2) 면 적 : 3,697.8㎡ [대지 2,782.5㎡, 장부면적 915.3㎡]

다. 사업시행자의 성명 및 주소

- 1) 성 명 : 케이씨에이치에이엠씨(주) (대표 김창휘)
- 2) 주 소 : 서울특별시 중구 삼일대로 339, 1층(저동1가)

라. 정비사업의 시행기간 : 사업시행계획인가일로부터 60개월

마. 사업시행계획인가일 : 2023. 9. 15.

바. 수용 또는 사용할 토지 또는 건축물의 명세 및 소유권 외의 권리의 명세 : 별첨

사. 건축계획에 관한 사항

건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	층수 (지상/지하)	주용도	비고
1,665.92	47,278.77	59.87	1,108.30	89.9	20/8	업무시설 및 근린생활	

아. 정비기반시설 등 및 토지 등의 귀속 등에 관한 사항

무상양도되는 정비기반시설			새로이 설치되는 정비기반시설(관리청에 무상귀속)				
종류	관리청	면적 (㎡)	종류	관청	면적 (㎡)	시행자	비용부담자 및 부담내용
도로	서울시	1424	도로	중구	3007	케이씨에이치에이엠씨(주)	사업시행자 설치 후, 관리청에 무상귀속
			공원	중구	6446	케이씨에이치에이엠씨(주)	
도로	중구	525	공원개발문화전시시설	서울시	1530	케이씨에이치에이엠씨(주)	
계		2019			1,0883		

자. 관계도서는 서울특별시 중구 도심정비과(☎ 3396-5772)에 비치

[별지 제21호서식]

수용 또는 사용할 토지·건축물의 명세 및 소유권 외의 권리명세서

구분	연번	권리소재지	토지				건축물				소유권이외의 권리		비고				
			면적(㎡)		이용상황	용도지역 또는 지구	소유자		용도/구조	층수/지하/지상	연면적	소유자		권리종류	권리자		
			공부상	편입			성명	주소				성명			주소	성명	주소
수용·사용	계			3,697.8						19	12,072.03						
	1	을지로2가 163-1	대	72.5	72.5	대지	일반상업지역	케이씨에이치에이엠씨(주)	서울시중구삼일대로 339,1층(저동1가)								
	2	168-6	대	3.1	3.1	"	"	케이씨에이치에이엠씨(주)	서울시중구삼일대로 339,1층(저동1가)								
	3	168-20	대	18.8	18.8	"	"	케이씨에이치에이엠씨(주)	서울시중구삼일대로 339,1층(저동1가)								
								여종빈	서울시중구을지로2가 192-6								
한국생사(주)								서울시중구장교동42									
						여연황	서울시중구을지로2가 190										
						장필선	경기도파주군적성면 장성리산46										
4	163-4	대	178.8	178.8	"	"	케이씨에이치에이엠씨(주)	서울시중구삼일대로	영업/철근	1/(1/5)	955.32	케이씨에이치에이엠씨(주)	서울시중구삼일대로				

구 번	연 번	권 리 소 재 지	토 지					건 축 물					소유권이외의 권리			비 고		
			지 목	면 적(㎡)		이 용 상 황	용 도 지 역 또 는 지 구	소 유 자		용 도 / 구 조	동 수/ 층 수/ 지 하/ 지 상	연 면 적	소 유 자		권 리 의 류 종		권 리 자	
				공 부 상	편 입			성 명	주 소				성 명	주 소			성 명	주 소
							케이씨에이 치에이엠씨 (주)	339,1층(저동1가)	콘크리트				케이씨에이 치에이엠씨 (주)	339,1층(저동1가)				
5	163-5	대	354.4	354.4	"	"	케이씨에이 치에이엠씨 (주)	서울시중구삼일대로 339,1층(저동1가)	업무시설/ 철근콘크 리트연와 조	1/(1/5)	1,624.8	케이씨에이 치에너지( 주)	서울시강남구영동대 로511,4008호(삼성 동,트레이드타워)					
6	164-11	대	370.5	370.5	"	"	케이씨에이 치에이엠씨 (주)	서울시중구삼일대로 339,1층(저동1가)	교회/철근 콘크리트	1/(0/3)	747.57	케이씨에이 치에이엠씨 (주)	서울시중구삼일대로 339,1층(저동1가)					
7	164-15	대	6.9	6.9	"	"	케이씨에이 치에이엠씨 (주)	서울시중구삼일대로 339,1층(저동1가)										
8	168-29	대	172.2	172.2	"	"	케이씨에이 치에이엠씨 (주)	서울시중구삼일대로 339,1층(저동1가)										
9	173-13	대	0.9	0.9	"	"	케이씨에이 치에이엠씨 (주)	서울시중구삼일대로 339,1층(저동1가)										
10	192-12	도로	1.0	1.0	도로	일반 상업 지역	케이씨에이 치에이엠씨 (주)	서울시중구삼일대로 339,1층(저동1가)										
11	저동1가 43-5	대	42.9	42.9	대지	"	케이씨에이 치에이엠씨 (주)	서울시중구삼일대로 339,1층(저동1가)	점포,사무 실/철근콘 크리트	1/(0/4)	79.33	김현호	서울시영등포구선유 서로34길6,306호( 양평동3가,양평동1 차태승훼미리아파트 )					
									점포,사무 실/철근콘 크리트	1/(0/4)	124.29	박정근	서울시송파구오금로 32길10, 2동605호 (송파동,미성아파트					

구 번	연 번	권 리 소 재 지	토 지					건 축 물					소유권이외의 권리			비 고		
			지 목	면 적(㎡)		이 용 상 황	용 도 지 역 또 는 지 구	소 유 자		용 도 / 구 조	동 수/ 층 수/ 지 하/ 지 상	연 면 적	소 유 자		권 리 의 류 종		권 리 자	
				공 부 상	편 입			성 명	주 소				성 명	주 소			성 명	주 소
12	79-5	대	48.6	48.6	"	"	케이씨에이 치에이엠씨 (주)	서울시중구삼일대로 339,1층(저동1가)	근생/목조 와즙	1/(1/2)	79.14	최인영	서울시강남구자곡로 175, 703동1302호 (자곡동,엘에이치강 남아이파크)					
13	79-8	대	3.7	3.7	"	"	케이씨에이 치에이엠씨 (주)	서울시중구삼일대로 339,1층(저동1가)										
14	91-2	대	141.8	141.8	"	"	케이씨에이 치에이엠씨 (주)	서울시중구삼일대로 339,1층(저동1가)										
15	96-2	대	52.9	52.9	"	"	케이씨에이 치에이엠씨 (주)	서울시중구삼일대로 339,1층(저동1가)										
16	101-2	대	0.3	0.3	"	"	케이씨에이 치에이엠씨 (주)	서울시중구삼일대로 339,1층(저동1가)	주택/목조 와즙	1/(1/2)	119.01	케이씨에이 치에이엠씨 (주)	서울시중구삼일대로 339,1층(저동1가)			101-2,10 2,102-1 지상건물		
17	102	대	48.6	48.6	"	"	케이씨에이 치에이엠씨 (주)	서울시중구삼일대로 339,1층(저동1가)										
18	102-1	대	7.9	7.9	"	"	케이씨에이 치에이엠씨 (주)	서울시중구삼일대로 339,1층(저동1가)										
19	103-1	대	30.7	30.7	"	"	케이씨에이 치에이엠씨 (주)	서울시중구삼일대로 339,1층(저동1가)	영업/연와 조	1/(0/2)	56.2	케이씨에이 치에이엠씨 (주)	서울시중구삼일대로 339,1층(저동1가)					
20	103-3	대	32.1	32.1	"	"	케이씨에이 치에이엠씨 (주)	서울시중구삼일대로 339,1층(저동1가)	근생/목조 아연즙	1/(0/3)	89.25	케이씨에이 치에이엠씨 (주)	서울시중구삼일대로 339,1층(저동1가)					

구 번	연 번	권 리 의 소 재 지	토 지				건 축 물				소유권이외의 권리			비 고			
			면 적(㎡)		이용 상황	용도 지역 또는 지구	소 유 자		용도 / 구조	동수/ 층수/ 지하/ 지상	연면적	소 유 자			권리의 종 류	권 리 자	
			공부상	편입			성 명	주 소				성 명	주 소			성 명	주 소
21	103-6	대	39.0	39.0	"	"	케이씨에이 치에이엠씨 (주)	서울시중구삼일대로 339,1층(저동1가)	근생/목조 와즙	1/(0/2)	50.77	케이씨에이 치에이엠씨 (주)	서울시중구삼일대로 339,1층(저동1가)				
22	103-9	대	49.6	49.6	"	"	케이씨에이 치에이엠씨 (주)	서울시중구삼일대로 339,1층(저동1가)	영업/철근 콘크리트	1/(1/5)	374.22	케이씨에이 치에이엠씨 (주)	서울시중구삼일대로 339,1층(저동1가)				
23	103-11	대	4.3	4.3	대지	일반 상업 지역	케이씨에이 치에이엠씨 (주)	서울시중구삼일대로 339,1층(저동1가)									
24	을지로2 가 168-1	대	34.0	34.0	"	"	보승실업(주)	서울시중구을지로8 0-1(을지로2가)	주택/철근 콘크리트	1/(0/2)	121.06	보승실업(주)	서울시중구을지로8 0-1(을지로2가)	근저당 권	㈜신한은 행	서울시중구세종대 로9길20(태평로2 가)(분당중앙금융 센터)	168-1,- 2,-3지상 건물
							김수정	서울시서초구서초대 로1길30,107동1607 호(방배동,방배1차현 대아파트)					지상권	서울시중 구청	목적:도로소유 (2지구시행자지정 전까지)		
25	168-8	대	62.1	62.1	"	"	보승실업(주)	서울시중구을지로2 가 163-3					서울시서초구남부순 환로2311-12,107동9 02호(방배동,래미안방 배아트힐)	근저당 권	㈜신한은 행	서울시중구세종대 로9길20(태평로2 가)(분당중앙금융 센터)	
							김현수										
26	163-3	대	515.7	515.7	"	"	보승실업(주)	서울시중구을지로8 0-1(을지로2가)	업무시설/ 철근콘크 리트	1/(1/1 3)	6,757.1 7	보승실업(주)	서울시중구을지로8 0-1(을지로2가)	전세권	킨코스코 리아(주)	서울시강남구역삼 동823-23	
							김지윤	서울시서초구동광로8 9-5,102동902호(방 배동, 방배3차이편한세상)					전세권	지큐브스 페이스(주)	서울시강남구테헤 란로8길42,3층(역 삼동,퍼스트역삼빌 딩)		

구 번	연 번	권 리 의 소 재 지	토 지				건 축 물				소유권이외의 권리			비 고			
			면 적(㎡)		이용 상황	용도 지역 또는 지구	소 유 자		용도 / 구조	동수/ 층수/ 지하/ 지상	연면적	소 유 자			권리의 종 류	권 리 자	
			공부상	편입			성 명	주 소				성 명	주 소			성 명	주 소
27	164-5	대	231.4	231.4	"	"	보승실업(주)	서울시중구을지로8 0-1(을지로2가)									
							김운성	서울시서초구동광로8 9-5,102동902호(방 배동, 방배3차이편한세상)									
28	164-6	대	82.6	82.6	"	"	보승실업(주)	서울시중구을지로8 0-1(을지로2가)	영업용/철 근콘크리 트	1/(1/4)	356.64	보승실업(주)	서울시중구을지로8 0-1(을지로2가)	지상권	서울시중 구청	목적:도로소유 (2지구시행자지정 전까지)	
							김현우	서울시마포구마포대 로 24길16,107동1603 호 (아현동,공덕자이아 파트)									
29	169-4	대	130.6	130.6	"	"	보승실업(주)	서울시중구을지로8 0-1(을지로2가)									
							김지수	서울시서초구동광로8 9-5,103동501호(방 배동, 방배3차이편한세상)									
30	169-15	대	75.9	75.9	대지	일반 상업 지역	보승실업(주)	서울시중구을지로8 0-1(을지로2가)									
							김지윤	서울시동작구동작대 로 39길22,112동402 호(동작동,이수힐스 데이트)									
31	169-9	대	1.3	1.3	"	"	보승실업(주)	서울시중구을지로8 0-1(을지로2가)					압류	서울시 강남구	세관-24780	서승희지 분	

구 번	연 번	권 리 소 재 지	토 지					건 축 물					소유권이외의 권리			비 고		
			지 목	면 적(㎡)		이용 상 황	용 도 지 역 또 는 지 구	소 유 자		용 도 / 구 조	동 수/ 층 수 ( 지 하/ 지 상)	연 면 적	소 유 자		권 리 의 종 류		권 리 자	
				공 부 상	편 입			성 명	주 소				성 명	주 소			성 명	주 소
	32	169-14	대	28.8	28.8	"	"							압류	서울시 서초구	세무관리과 세외-8254	서승희지 분	
	33	167	대	33.1	33.1	"	"											
	34	168-16	도로	4.0	4.0	도로	"										소재불명	
	35	168-25	대	0.3	0.3	대지	"										소재불명	
	36	169-6	대	195.7	195.7	"	"											

구 번	연 번	권 리 소 재 지	토 지					건 축 물					소유권이외의 권리			비 고		
			지 목	면 적(㎡)		이용 상 황	용 도 지 역 또 는 지 구	소 유 자		용 도 / 구 조	동 수/ 층 수 ( 지 하/ 지 상)	연 면 적	소 유 자		권 리 의 종 류		권 리 자	
				공 부 상	편 입			성 명	주 소				성 명	주 소			성 명	주 소
	37	169-8	대	5.9	5.9	"	"											
	38	저동1가 90-2	대	79.0	79.0	대지	일반 상업 지역											
	39	90-7	대	25.1	25.1	"	"											
	40	103-2	대	35.0	35.0	"	"											
	41	103-5	대	4.6	4.6	"	"											
	42	103-7	대	38.3	38.3	"	"											



구분	연번	권리소재지	토지				건축물				소유권이외의 권리				비고			
			지목	면적(㎡)		이용상황	용도지역 또는 지구	소유자		용도/구조	동수/층수(지하/지상)	연면적	소유자			권리종류	권리자	
				공부상	편입			성명	주소				성명	주소			성명	주소
	44	을지로2가 148-133	도로	25.8	25.8	도로	일반상업지역	서울특별시										
	45	저동1가 39-3	도로	1,541.6	116.6	"	"	서울특별시										
	46	을지로2가 173-12	도로	28.3	28.3	"	"	서울특별시 중구										
	47	저동1가 103-12	도로	317.4	31.2	"	"	서울특별시 중구										
	48	79-9	대	3.6	3.6	대지	"	기획재정부										
	49	90-11	대	15.9	15.9	"	"	기획재정부										
	50	91-3	대	11.1	11.1	"	"	기획재정부										
	51	103-4	대	4.6	4.6	"	"	기획재정부										
	52	을지로2가 164-12	대	156.1	156.1	"	"	기획재정부										
	53	169-12	대	15.9	15.9	"	"	기획재정부										

공 고

● 서울특별시 중구 공고 제2023-851호

**수표 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경 결정(안) 공람·공고**

- 서울특별시고시 제2010-306호(2010.08.26.)로 최초 정비구역 지정 및 정비계획 결정·고시되고 서울특별시고시 제2021-697호(2021.12.16.), 서울특별시 중구 고시 제2023-30호(2023.04.26.)로 정비계획 변경 결정된 수표 도시정비형 재개발구역에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은법 시행령 제13조 규정에 따라 관계 서류를 토지등 소유자 및 이해관계인에게 아래와 같이 공람·공고합니다.
- 공람내용에 의견이 있는 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간 내 의견을 공람장소(중구청 도심정비과)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2023년 9월 20일  
서울특별시 중구청장

I. 도시정비형 재개발구역 지정 (변경없음)

1. 정비구역 지정 조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)	비고
기정	수표 도시정비형 재개발구역	중구 입정동 273 일대	12,316.6	-

II. 도시정비형 재개발구역 정비계획 (변경)

1. 토지이용계획 : 변경없음

구분	명칭	면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		12,316.6	100.0	-
정비기간 시설 등	소계	1,980.5	16.1	-
	도로	345.9	2.8	-
	공공임대산업시설부지	1,634.6	13.3	-
대지(획지)		10,336.1	83.9	-

※ 추가 기반시설 부담(환산부지면적 1,426.7㎡)은 건축물 공사비로 기부채납하며, 토지이용 면적산정에서 제외

2. 용도지역·지구에 관한 결정사항 : 변경없음

가. 용도지역 결정조서 : 변경없음

구분	면적(㎡)	구성비(%)	비고
합 계	12,316.6	100.0	-
일반상업지역	12,316.6	100.0	-

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

1) 방화지구 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	-	방화 지구	종로구 종로2가 및 3가, 관철동, 관수동, 중구 남대문로 1가, 삼각동, 수하동, 장교동, 수표동, 입정동, 을지로2가 및 3가 각 일부지역	320,000 (12,316.6)	'73.8.1. (건고제317호)	-

※ ( )는 구역 내 편입되는 면적임

3. 도시계획시설 결정 조서 : 변경

가. 교통시설 : 변경

1) 도로 결정 조서 : 변경없음

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	1	9	집산 도로	일반 도로	42	을지로3가 104-2	을지로3가 104-13	-	서울시고시 제2005-255호 (2005.8.25)	충무로9길
기정	중로	3	3	9.5~13	집산 도로	일반 도로	177 (87)	을지로3가 5-4	입정동 262	-	서울시고시 제2010-306호 (2010.8.26)	을지로11길
기정	소로	3	1	7~7.5	집산 도로	일반 도로	126	을지로3가 104-13	을지로3가 96-2	-	서울시고시 제2010-306호 (2010.8.26)	충무로11길 을지로13길

※ ( )는 수표구역 내의 연장임

2) 철도 결정 조서 : 변경없음

결정 구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	철도	도시철도 (을지로3가 정거장)	중구 을지로3가 118 일대	4,440.0 (378.4)	서울시고시 제46호 (1982.2.9)	-

※ ( )는 수표구역 내의 연장임

3) 입체적 도시계획시설(철도) 결정 조서 : 변경

결정 구분	시설명	시설의 세분	위치	입체적 결정규모		비고
				구분	규모	
기정	철도	도시철도 (을지로3가 정거장)	중구 을지로3가 118 일대	면적 (㎡)	378.4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 입체적 결정범위(출입구 일부)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지상1층 : A=112.3㎡ H=24.4m(해수면기준)</li> <li>- 지하1층 : A=315.4㎡ H=24.4m~17.6m(해수면기준)</li> <li>- 지하2층 : A=139.5㎡ H=17.6m~13.7m(해수면기준)</li> </ul> </li> </ul>
				높이 (m)	13.7~24.4	
				층수	지하2층~지상1층	
변경	철도	도시철도 (을지로3가 정거장)	중구 을지로3가 118 일대	면적 (㎡)	378.4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 입체적 결정범위(출입구 일부)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지상1층 : A=98.1㎡ H=24.2m(해수면기준)</li> <li>- 지하1층 : A=314.4㎡ H=24.2m~17.2m(해수면기준)</li> <li>- 지하2층 : A=263.4㎡ H=17.2m~14.5m(해수면기준)</li> </ul> </li> </ul>
				높이 (m)	14.5~24.2	
				층수	지하2층~지상1층	

4. 정비기반시설의 설치(부담) 계획 : 변경

가. 정비기반시설 부담 계획 : 변경

구분	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	기존 정비기반 시설면적 (㎡)	계획 정비기반시설 면적(㎡)				순부담률 (%)
				계	도로	공공임대 산업시설부지	건축물 환산부지	
기정	13,089.8	10,336.1	510.8	2,753.7	345.9	1,634.6	773.2	17.83
변경	13,743.3	10,336.1	510.8	3,407.2	345.9	1,634.6	1,426.7	21.89

※ 순부담률 = (계획 정비기반시설 면적 - 기존 정비기반시설면적) / (시행면적 - 기존 정비기반시설면적)  
= (3,407.2㎡ - 510.8㎡) / (13,743.3㎡ - 510.8㎡) = 21.89%

※ 시행면적 = 대지면적 + 계획 정비기반시설면적 (토지기부채납 + 건축물기부채납)

나. 정비기반시설 설치(확보) 계획 : 변경

▶ 정비기반시설 순부담 : 2,896.4㎡ / 21.89%

① 토지 기부채납(도로, 공공임대산업시설부지) : 1,980.5㎡  
 - 도시계획시설(도로) : 345.9㎡  
 - 공공임대산업시설부지 : 1,634.6㎡

② 건축물 기부채납(환산부지면적) : 1,426.7㎡  
 - 건축물 환산부지 1,426.7㎡

③ 정비기반시설(국·공유지) 무상양도 : 510.8㎡  
 - 국토교통부 소관 : 57.3㎡  
 - 서울특별시 소관 : 405.9㎡  
 - 중구 소관 : 47.6㎡

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고	
	기정	변경	변경후			
계	2,753.7	증) 653.5	3,407.2	100.0	-	
토지	소계	1,980.5	-	1,980.5	58.1	-
	도로	345.9	-	345.9	10.1	-
	공공임대산업시설부지	1,634.6	-	1,634.6	48.0	-
건축물	773.2	증) 653.5	1,426.7	41.9	환산부지면적	

※ 건축규모(연면적 등) 및 건축계획은 공공기여율 및 건축심의, 인허가 절차를 통하여 최종 확정 예정

5. 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획 : 변경

가. 기존 건축물의 정비·개량계획 : 변경없음

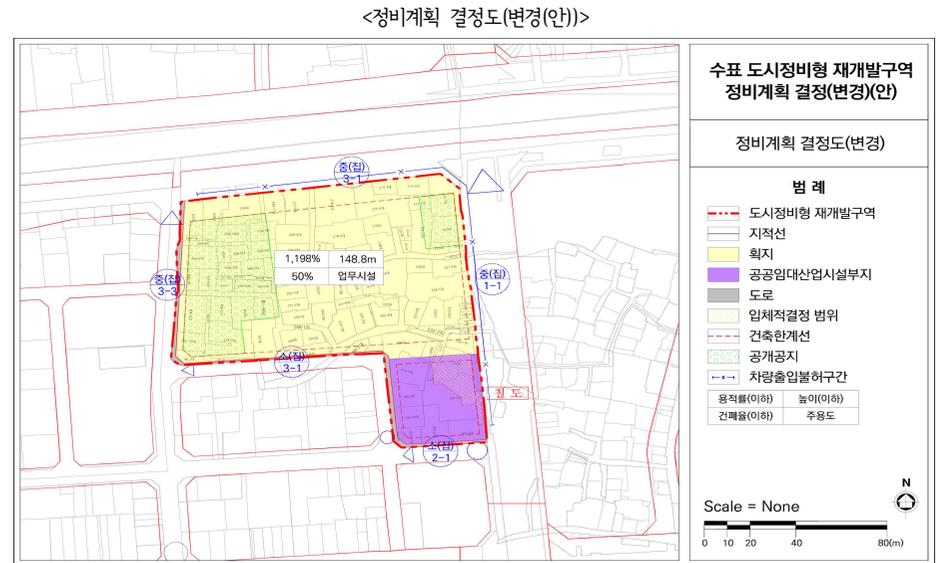
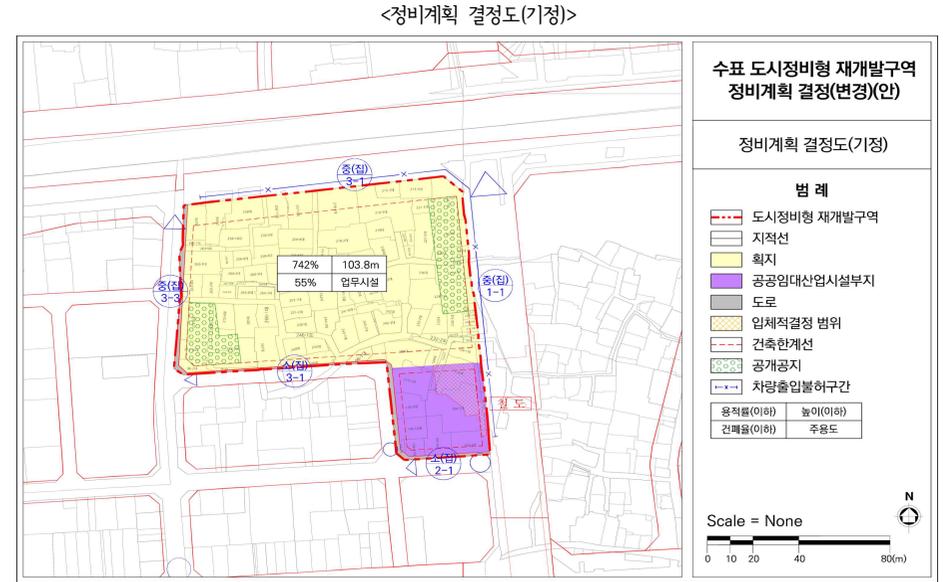
구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비·개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	수표 도시정비형 재개발구역	12,316.6	획지	10,336.1	중구 입정동 237 일대	94	-	-	-	94	-

나. 건축시설계획 : 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
기정	수표 도시정비형 재개발구역	12,316.6	획지	10,336.1	중구 입정동 237 일대	업무	55이하	기준 : 450이하 허용 : 600이하 상한 : 742이하	103.8 이하
			공공임대 산업시설부지	1,634.6	중구 입정동 262 일대				
변경	수표 도시정비형 재개발구역	12,316.6	획지	10,336.1	중구 입정동 237 일대	업무	50이하	기준 : 600이하 허용 : 800이하 상한 : 1,198이하	148.8 이하
			공공임대 산업시설부지	1,634.6	중구 입정동 262 일대				
건축물 높이에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>최고높이계획 : ① + ② + ③ : 148.8m 이하 적용</li> <li>① 기준높이 : 70m</li> <li>② 개방형녹지 : 73.6m = [건폐율(50%) × {기준높이(70m)+20m}] ÷ {80% - 개방형녹지율(48.7%)}</li> <li>③ 공개공지 초과 : 5.2m = {기준높이(70m) × 의무면적 초과하는 공개공지(1,531.4㎡) ÷ 2} ÷ 대지면적(10,336.1㎡)</li> </ul>								

건축물 용적률 완화에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>용적률계획 : ① + ② + ③ : 1,198% 이하 적용</li> <li>① 기준용적률 : 600%</li> <li>② 허용용적률 : 800% (200% 적용)</li> </ul>			
	구분	인센티브 완화요건	산정방식	완화량
	녹지 생태공간	• 개방형녹지 의무확보기준 초과설치	정량부여(보상계수 2) (최대 100%)	100%
	친환경 개발	• 녹색건축물 인증, 에너지 효율등급, 신재생에너지 이용시설	정량부여 (최대 30%)	30%
		• 전기차충전소 설치	정량부여 (최대 20%)	20%
보행가로 활성화	• 무장애도시 조성	정량부여 (최대 30%)	30%	
안전방재	• 방재 관련시설	정량부여 (최대 20%)	20%	
소계		-	200%	
③ 상한용적률 : 1,198% 이하 (398% 적용)				
구분	적용내용		완화량	
공공 시설	도로	허용용적률×(1+1.3×a) [a=(1,980.5 - 510.8)÷10,336.1]	800%×(1+1.3×0.1422) 147.9%	
	공공임대 산업시설 부지	허용용적률×(1+1.2×a) [a=1,426.7÷10,336.1]	800%×(1+1.2×0.1380) 132.5%	
공개공지 초과조성	허용용적률×(의무면적 초과하는 공개공지÷대지면적)	800% × [(2,565 - 1,033.6) ÷ 10,336.1]	118.5%	
소계		-	398%	
건축물의 용도에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>지정용도 : 저층부 가로활성화용도 (근린생활시설, 전시기구 등)</li> </ul>			
건축물 건축선에 관한 계획	건축한계선	<ul style="list-style-type: none"> <li>획지 : 청계천로변 10m, 총무로, 을지로11길, 총무로11길변 3m</li> <li>공공임대산업시설부지 : 획지경계로부터 3m</li> </ul>		
기타사항에 관한 계획	전면공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축한계선으로 확보되는 대지내 전면공지는 개방형녹지와 연계하여 보도부속형 전면공지로 조성</li> </ul>		
	공개공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>간선가로변 : 청계천로·총무로 결절부 공개공지 1개소</li> <li>이면가로변 : 총무로11길·을지로11길 결절부 공개공지 1개소</li> </ul>		

6. 정비계획 결정도



Ⅲ. 기 타

- 1) 공람기간 : 2023. 9. 20. ~ 2023. 10. 20.(30일간)
- 2) 공람 및 의견서 제출 장소
  - 서울특별시 중구청 도심정비과(☎02-3396-5772)
- 3) 관계서류 : 생략(공람장소 비치 도서와 같음)