

제2773호
2020. 9. 29.

발행인: 서울특별시 중구청장 서 양 호
편집인: 홍보 전 산 과 장 김 건 태
전화: 3396-4955
(<http://www.junggu.seoul.kr>)

선	기관의장
람	

구 보

● 공 고

제2020-699호 : 2020.6.1.기준 개별주택가격 공시 2
 제2020-707호 : 서울역-서대문 1·2 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경결정(안) 공람·공고 3
 제2020-708호 : 명동 도시정비형 재개발구역 제2지구 정비계획 변경 결정(안) 재공람·공고 17

※ 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																				



공 고

● 서울특별시중구공고 제2020-699호

2020. 6. 1. 기준 개별주택가격 공시

「부동산 가격공시에 관한 법률」제17조 및 같은법 시행령 제38조 규정에 의하여 2020. 6. 1. 기준 개별주택가격을 다음과 같이 공시합니다.

2020년 9월 29일
서울특별시 중구청장

1. 개별주택가격 공시

- 가. 공시(가격)기준일 : 2020. 6. 1. 기준
- 나. 개별주택수 : 43호
- 다. 공시사항 : 개별주택의 소재지, 면적, 가격등
- 라. 열람방법 및 장소 : 구청 세무1과 및 동주민센터 민원실,
일사편의 서울 부동산정보조회 시스템 (<http://kras.seoul.go.kr>)

2. 이의신청방법

- 가. 2020. 6. 1. 기준 개별주택가격에 대하여 이의가 있는 자는 2020년 9월 29일부터 10월 29일까지 구청 세무1과 또는 동주민센터 민원실을 통하여 이의신청 할 수 있음.
- 나. 이의신청은 「부동산 가격공시에 관한 법률」 시행규칙 제16조 별지 제17호 서식에 의한 이의 신청서(중구청 홈페이지에서 다운받거나, 세무1과, 동주민센터 민원실에 비치)에 작성하여 우편·방문 또는 팩스로 제출하여야 함.

● 서울특별시 중구 공고 제2020-707호

서울역-서대문 1·2 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경결정(안) 공람공고

1. 건설부고시 제368호(1973.09.06.)로 최초 정비구역 지정되고, 건설부고시 제429호(1978.12.29.)로 정비구역 변경(구역세분조정)지정, 서울특별시고시 제2004-53호(2004.02.20.)로 정비구역 변경지정 (1·2구역통합), 서울특별시고시 제2010-117호(2010.04.01.)로 정비구역 변경지정된 우리구 순화동 및 의주로1가 일대 서울역-서대문 1·2 도시정비형 재개발구역과 관련하여, 『2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비 사업부문)』에 따라 지역별 맞춤형 환경정비 및 지역활성화를 도모하고자 수립한 서울역-서대문 1·2 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경결정(안)을 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조제1항에 따라 다음과 같이 공람공고하고 관련도서를 중구청 도심재생과에 비치하여 토지등소유자 및 이해관계인에게 보입니다.
2. 공람내용에 의견이 있는 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간 내에 의견서를 공람장소(중구청 도심재생과)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2020년 9월 29일
서울특별시 중구청장

가. 도시정비형 재개발구역 지정(변경) 조서

1) 도시정비형 재개발구역 지정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	서울역-서대문 1·2 도시정비형 재개발구역	순화동 195-1일대, 의주로1가 1일대	80,719.6	증)32.8	80,752.4	서울특별시고시 제2010-117호 ('10.4.1)

2) 도시정비형 재개발구역 지정(변경) 사유서

구분	위치	변경내용	변경사유	비고
변경	순화동 195-1일대, 의주로1가 1일대	· 면적변경 - 80,719.6㎡ → 80,752.4㎡	· 도로 일부 제척 및 필지별 공부상 면적 재산정	-

3) 지구지정(변경) 조서

구분	구역명	지구명	위 치	사업시행지구 면적(㎡)	사업계획내역(㎡)		최초 결정일	비 고
					획지면적	공공시설 부담면적		
합계				80,752.4	56,659.1	18,774.9	-	-
기정	서울역-서대문 1.2	1	순화동 7번지 일대	22,029.4	16,570.8	5,458.6	건설부고시 제368호('73.9.6)	완료
변경	서울역-서대문 1.2	1	순화동 7번지 일대	16,316.6	16,316.6	-	"	시행 지구
기정	서울역-서대문 1.2	1-1	의주로1가 1-4번지일대	5,586.0	3,717.4	1,868.6	건설부고시 제368호('73.9.6)	완료
기정	서울역-서대문 1.2	2-1	의주로1가 25-10번지	3,123.1	2,636.0	487.1	건설부고시 제368호('73.9.6)	완료
기정	서울역-서대문 1.2	2-2	의주로1가 29-7번지일대	3,016.5	3,016.5	-	건설부고시 제368호('73.9.6)	시행 지구
기정	서울역-서대문 1.2	3	의주로1가 32-2번지	2,060.1	1,657.5	402.6	건설부고시 제368호('73.9.6)	완료
기정	서울역-서대문 1.2	4	순화동151번지	7,794.1	5,885.8	1,908.3	건설부고시 제368호('73.9.6)	완료
기정	서울역-서대문 1.2	4-1	순화동 1-4번지일대	1,109.1	1,109.1	-	건설부고시 제368호('73.9.6)	시행 지구
변경	서울역-서대문 1.2	4-1	순화동 1-4번지일대	133.2	133.2	-	-	소단위 관리지구
	서울역-서대문 1.2	4-2	순화동 1-104번지	167.6	167.6	-	-	소단위 관리지구
	서울역-서대문 1.2	4-3	순화동 1-5번지	508.1	508.1	-	-	소단위 관리지구
	서울역-서대문 1.2	4-4	순화동 1-152번지	300.2	300.2	-	-	소단위 관리지구
기정	서울역-서대문 1.2	5	순화동 1-170번지	4,735.8	4,104.2	631.6	건설부고시 제368호('73.9.6)	완료
기정	서울역-서대문 1.2	5-1	순화동 216번지	6,588.1	3,247.0	3,341.1	건설부고시 제368호('73.9.6)	완료
변경	서울역-서대문 1.2	5-1	순화동 216번지	6,559.5	3,218.4	3,341.1	"	"
기정	서울역-서대문 1.2	6-1	순화동 215번지일대	3,176.6	2,722.8	453.8	건설부고시 제368호('73.9.6)	완료
기정	서울역-서대문 1.2	6-2	순화동 214번지일대	2,993.4	2,401.7	591.7	건설부고시 제368호('73.9.6)	완료
기정	서울역-서대문 1.2	7	봉래동1가 25번지일대	4,648.1	3,391.8	1,256.3	건설부고시 제368호('73.9.6)	완료
기정	서울역-서대문 1.2	9	순화동 175번지	2,683.4	1,920.7	762.7	건설부고시 제368호('73.9.6)	완료
기정	서울역-서대문 1.2	10	순화동 53번지	3,779.6	2,732.2	1,047.4	건설부고시 제368호('73.9.6)	완료
기정	서울역-서대문 1.2	11	순화동 66번지	2,393.5	1,828.4	565.1	건설부고시 제368호('73.9.6)	완료
기존 국공유지(계획기반시설)				5,323.9	-	-	-	-

4) 지구지정(변경) 사유서

구분	지구명		위 치	변경내용	변경사유	비고
	변경전	변경후				
변경	1지구	1지구	순화동7번지 일대	· 정비사업 수법 변경 : 완료 ⇒ 일반정비형 · 사업시행지구 면적 변경	· 노후한 건축물의 정비를 위해 사업시행지구로 전환 · 도로 선형에 따른 지구계 변경	-
변경	4-1지구	4-1지구, 4-2지구, 4-3지구, 4-4지구	순화동 1-4번지일대	· 정비사업 수법 변경 : 일반정비형→소단위정비형 (소단위 관리지구) · 사업시행지구 면적 변경	· 기존 도시조직 및 상권 특성 유지를 위해 정비수법 변경	-
변경	5-1지구	5-1지구	순화동 216번지	· 사업시행지구 면적 변경	· 필지별 공부상 면적 재산정	-

나. 도시정비형 재개발구역 정비계획(변경)

1) 토지이용계획

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고	
		기 정	증 감	변 경			
합 계		80,719.6	증) 32.8	80,752.4	100.0	-	
정비기반 시설 등	소 계	23,777.7	증) 315.6	24,093.3	29.8	-	
	도 로	19,407.7	증) 315.6	19,723.3	24.4	-	
	공 원	3,153.0	감) 11.5	3,141.5	3.9	-	
	공공공지	1,217.0	증) 11.5	1,228.5	1.5	-	
소 계		56,941.9	감) 282.8	56,659.1	70.2	-	
획지	일반 정비형	1지구	16,570.8	감) 254.2	16,316.6	-	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
		4-1지구	1,109.1	감) 1,109.1	-	-	-
		5지구	4,104.2	-	4,104.2	-	완료
		5-1지구	3,247.0	감) 28.6	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		

구 분			면 적(m ²)			비율(%)	비 고
			기 정	증 감	변 경		
획지	소단위 정비형 (소단위 관리지구)	4-1지구	-	증) 133.2	133.2	-	-
		4-2지구	-	증) 167.6	167.6	-	-
		4-3지구	-	증) 508.1	508.1	-	-
		4-4지구	-	증) 300.2	300.2	-	-

2) 용도지역·지구에 관한 결정사항

가) 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구 분	면 적(m ²)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합계	80,719.6	증) 32.8	80,752.4	100.0	-
일반상업지역	80,402.8	증) 37.0	80,439.8	99.6	-
제2종일반주거지역	110.1	감) 4.2	105.9	0.1	-
준주거지역	206.7	-	206.7	0.3	-

※ 금회 도시정비형 재개발구역의 구역계 변경 및 면적 재산정에 따른 사항으로 용도지역의 변경사항은 없음

나) 용도지구 결정(변경) 조서 : 변경없음

(1) 방화지구

구분	도면표시 번호	지구명	위 치	면적(m ²)	최초결정일	비 고
기정	①	방화 지구	서대문~종로~동대문간	68,040.0 (335.4)	-	-
기정	②	방화 지구	서대문~서울역앞간	12,720.0 (5,732.8)	-	-
기정	③	방화 지구	태평로2가~아현동간	28,980.0 (453.6)	-	-
기정	④	방화 지구	서대문구, 서소문, 순화동, 중구 태평로2가, 남대문로4가, 봉래동1가 각 일부지역	101,000.0 (48,058.9)	-	-

※ ()는 구역 내 편입되는 면적임.

3) 도시계획시설 결정(변경) 조서

가) 교통시설

(1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모			폭원 (m)	기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호									
기정	중로	1	201	20	집산 도로	일반 도로	232 (160)	서소문동 58-46	순화동 84-4	-	서울시고시 제380호 ('81.10.21)	-
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	23	순화동 1-185번지	순화동 1-186번지	-	서울시고시 제379호 ('87.6.4)	-
변경	소로	1	4	10	국지 도로	일반 도로	69	순화동 1-185번지	순화동 1-171번지	-	"	-
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 폭원, 연장임

- 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 1-4	소로 1-4	· 도로연장 정정 - 연장 : 23m → 69m	· 도로연장 정정

나) 공간시설

(1) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
계					3,153.0	감) 11.5	3,141.5	-	-
기정	①	의주로 제2공원	공원	의주로1가 44-2번지 일대	1,039.0	-	1,039.0	-	-
변경	②	문화공원	공원	순화동 216-2번지	2,114.0	감) 11.5	2,102.5	-	-

- 공원 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
②	문화공원	· 공원 면적 변경 - 면적 : 2,114.0㎡ → 2,102.5㎡	· 편입면적 재산정에 따른 면적변경

(2) 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	증 감	변 경		
변경	①	공공공지	순화동 216-1번지	1,217.0	증) 11.5	1,228.5	서울시고시 제2010-117호 (‘10.04.01)	-

- 공공공지 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공공지	· 공공공지 면적 변경 - 면적 : 1,217.0㎡ → 1,228.5㎡	· 편입면적 재산정에 따른 면적변경

다) 환경기초시설

(1) 하수도 결정(변경) 조서(변경없음)

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치			연장(km)	폭원(m)	최초 결정일	비고
			기점	종점	주요 경과지				
기정	①	하수도	충정로1가 88-3	의주로1가 44	통일로 4길	0.354	3m × 3런	서울시고시 제366호 (‘77.10.25.)	-

4) 지구의 규모와 조성에 관한 계획

구 분	적 용 대 상	계획내용
일반정비지구	· 1, 1-1, 2-1, 2-2, 3, 4, 5, 5-1, 6-1, 6-2, 7, 9, 10, 11지구	기결정 획지계획 유지
소단위정비지구	-	660 ~ 1,000㎡이하
소단위관리지구	· 4-1, 4-2, 4-3, 4-4지구	660㎡ 이하

※ 소단위관리지구 및 소단위정비지구는 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비계획변경을 통해 소단위정비지구 또는 일반정비지구로 전환가능

5) 건축물의 용도에 관한 계획

가) 일반정비지구

구 분	지 구	주용도	비 고
①	· 1-1, 2-1, 3, 5, 5-1, 7, 9, 10, 11지구	업무	완료지구
②	· 6-1, 4지구	공동주택	완료지구
③	· 6-2지구	숙박	완료지구
④	· 1, 2-2지구	기본계획상 도심핵지역 주용도 가능	시행지구

※ 「2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획」상 도심핵지역 주용도 : 업무, 숙박, 문화/집회, 주거(상장가로변 주거용도 불가)
 ※ 「2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 변경고시 사항(서울시고시 제2019-343호) 적용가능 : 도심부 주거비율 완화 등

나) 소단위정비·소단위관리지구

(1) 불허용도계획

- 관련법상 일반상업지역에서의 건축제한용도 반영

(2) 권장용도계획

- 일반상업지역내 도입가능한 용도 중 주용도 선택적 적용가능
- 저층부는 가로활성화 용도로 지정하고, 전층 권장용도 계획을 통해 계획적 개발 유도

구분	지 구	주용도	지정용도(저층)	권장용도(전층)	비고
①	소단위정비지구	일반상업지역내 건축가능한 용도	가로활성화용도 (1종·2종근린생활시설)	· 1종·2종 근린생활시설 · 문화 및 집회시설 · 노유자시설 · 숙박시설(게스트하우스 등)	-
②	소단위관리지구				

※ 가로활성화용도

- 「건축법 시행령」별표1 제1·2종근린생활시설에 해당하는 용도(단, 종교집회장 및 고시원 제외)

※ 권장용도

- 「건축법 시행령」별표1 문화 및 집회시설 : 공연장, 전시장 등
- 「건축법 시행령」별표1 노유자시설 : 도심내 업무종사자를 위한 아동관련 시설 등
- 「건축법 시행령」별표1 숙박시설 : 도심관광을 위한 게스트하우스, 소규모호텔 등

※ 「2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 변경고시사항(서울시 고시 제2019-343호) 적용가능 : 도심부 주거비율 완화 등

6) 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 계획

(1) 건폐율에 관한 계획

구 분	지 구 명	위 치	건폐율	비 고
일반정비지구	1-1, 2-1, 3, 4, 4-1, 5, 5-1, 6-1, 6-2, 7, 9, 10, 11지구	-	60%이하 (심의통해 완화가능)	완료지구
	1, 2-2지구	-		시행지구
소단위정비지구	-	-	5층 이하 : 80% 5층 초과 : 60%	-
소단위관리지구	4-1, 4-2, 4-3, 4-4지구	순화동 1-5번지 일대	80%이하	-

(2) 용적률에 관한 계획

구 분	지 구 명	위 치	용적률(%)			비 고
			기준	허용	상한	
일반정비지구	1-1, 2-1, 3, 4, 4-1, 5, 5-1, 6-1, 6-2, 7, 9, 10, 11지구	-	600	800	α	완료지구
	1, 2-2지구	-				시행지구
소단위정비지구	-	-	600	800	α	-
소단위관리지구	4-1, 4-2, 4-3, 4-4지구	순화동 1-5번지 일대	600	800	α	-

(3) 높이에 관한 계획

구 분	지 구 명	위 치	높 이	비 고
일반정비지구	1-1, 2-1, 3, 4, 4-1, 5, 5-1, 6-1, 6-2, 7, 9, 10, 11지구	-	서소문로 북측 : 70m이하	완료지구
	1, 2-2지구	-	서소문로 남측 : 90m이하	시행지구
소단위정비지구	-	-	50m이하	-
소단위관리지구	4-1, 4-2, 4-3, 4-4지구	순화동 1-5번지 일대	30m이하	-

7) 건축물의 건축시설에 관한 계획
가) 일반정비지구(완료, 시행지구)

구분	가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)						
기정	1지구	16,570.8	순화동 7번지 일대	업무	31.39	316.07	107.0	완료지구
변경	1지구	16,316.6	순화동 7번지 일대	-1)	60 이하	600/800/α	90 이하	시행지구
기정	1-1지구	3,717.4	충정로1가 85번지 일대	업무	57.64	797.07	89.2	완료지구
기정	2-1지구	2,636.0	의주로1가 25-10번지	업무	47.09	789.97	69.9	완료지구
기정	2-2지구	3,016.5	의주로1가 29-7번지	-	41~42	492~495	20/4 (층)	시행지구
변경	2-2지구	3,016.5	의주로1가 29-7번지	-1)	60 이하	600/800/α	70 이하	시행지구
기정	3지구	1,657.5	의주로1가 32-2번지	업무	55 이하	1,000 이하	71 이하	완료지구
기정	4지구	5,885.8	순화동 151번지	숙박	51 이하	810 이하	91 이하	완료지구
변경	4지구	"	"	공동주택	"	"	"	"
기정	5지구	4,104.2	순화동 1-170번지	업무	39~43	630~700	21/5 (층)	완료지구
기정	5-1지구	3,247.0	순화동 216번지	업무	55 이하	1,000 이하	130 이하	완료지구
변경	5-1지구	3,218.4	"	"	"	"	"	"
기정	6-1지구	2,722.8	순화동 215번지 일대	업무	51 이하	815 이하	19/5 (층) 이하	완료지구
변경	6-1지구	"	"	공동주택	"	"	"	"
기정	6-2지구	2,401.7	순화동 214번지 일대	숙박	57.3 이하	1,118 이하	92.9 이하	완료지구
기정	7지구	3,391.8	봉래동1가 25번지 일대	업무	36~38	630~670	19/6 (층)	완료지구
기정	9지구	1,920.7	순화동 175번지	업무	50 이하	860 이하	93.35 이하	완료지구
기정	10지구	2,732.2	순화동 53번지	업무	47 이하	850 이하	92.8 이하	완료지구
기정	11지구	1,828.4	순화동 66번지	업무	45 이하	886.3 이하	91.7 이하	완료지구

- 1) 주용도는 기본계획 상 도심핵지역 주용도 가능
- 업무, 숙박, 문화/집회, 주거(상징가로변 주거용도 불가)

나) 소단위관리지구

구분	가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)						
변경	4-1지구	133.2	순화동 1-4번지	-	80 이하	600/-/α	30 이하	-
변경	4-2지구	167.6	순화동 1-104번지	-	80 이하	600/-/α	30 이하	-
변경	4-3지구	508.1	순화동 1-5번지	-	80 이하	600/-/α	30 이하	-
변경	4-4지구	300.2	순화동 1-152번지	-	80 이하	600/-/α	30 이하	-

※ 소단위관리지구 및 소단위정비지구는 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비계획변경을 통해 소단위정비지구 또는 일반정비지구로 전환가능

8) 건축물의 배치·형태·외관 및 대지내 공지에 관한 계획

가) 건축물 배치에 관한 계획

<건축한계선>

- 일반정비지구 : 가로활성화 및 보행자의 편의를 위해 간선도로변 대지경계선에서 3m 계획
- 소단위정비지구
 - 집산기능을 하는 도로변 대지경계선에서 1m계획
 - 간선기능을 하는 도로변 대지경계선에서 3m계획

<고층부 벽면한계선>

- 소단위관리지구 : 보행자의 시각적 부담을 덜기 위해 고층부(3층 이상)를 대지경계선에서 2m 계획

구 분	적용지역	계 획 내 용	비고
건축한계선	일반정비지구	· 통일로, 새문안로, 서소문로, 칠패로 : 3m	-
	소단위정비지구	· 간선 기능을 하는 도로변 : 대지경계선에서 3m · 집산 기능을 하는 도로변 : 대지경계선에서 1m · 내부 골목길 : 건축법에 의한 건축선 (도로 중심으로부터 2m 확보선)	
고층부 벽면 한계선	소단위관리지구	· 통일로4길 - 3층 이상 : 대지경계선에서 2m 지정	-

나) 대지내 공지에 관한 계획

· 주요 보행결정점에 공개공지 설치를 유도하여 보행환경 개선 및 도시경관 향상유도

구 분	적용지역	계 획 내 용	비 고
공개공지	일반정비지구	<ul style="list-style-type: none"> · 조성규모 및 설치기준 - 서울시 건축조례 제26조에 따름 · 조성위치 - 보행결정점 및 간선가로변 	-
	소단위정비지구		
실내 공개공지	각 지구별 건축물의 내부공간	<ul style="list-style-type: none"> · 기후 여건을 고려하고, 건축물 내외부 공간의 연속성을 고려하여 조성한다. · 시각적으로 투명하고 장애물 없는 접근이 가능하도록 조성 · 외부 공개공지나 전면공지 또는 공공보행통로 등과 연계 설치 	-
전면공지	도로변	<ul style="list-style-type: none"> · 건축선을 통한 전면공지 확보 · 접하는 보도와 단차를 없애고, 통행이 가능한 구조로 설치 · 주차장, 통행방해물의 설치 금지 	-

다) 건축물 형태 및 외관

(1) 규제사항

구 분	적용지역	계 획 내 용	비 고
건축물 외부형태	구역전체	<ul style="list-style-type: none"> · 사선절제형 또는 계단형 건축형태 금지 · 옥탑층 노출금지 · 물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설 외부노출 금지 	-
건축물 방향성	구역전체	<ul style="list-style-type: none"> · 대지가 접하는 전면도로에 건축물의 주된 벽면 및 출입구가 접하도록 배치하여 가능한 전면도로와 건축물의 방향이 일치하도록 배치 	-
저층부 외관	구역전체	<ul style="list-style-type: none"> · 보행친화적인 저층부가 형성될 수 있도록 재료, 색채를 이용한 시각분절(3층이하 저층부 분리) · 저층부 개방형 입면 조성 	-
진입구 처리	구역전체	<ul style="list-style-type: none"> · 건축물 주 출입구는 보도와 단차를 두지 않도록 함 · 접근로에는 가로등, 간판, 이동식화분 등 보행장애물을 설치하지 않도록 함 	-
재료 및 색채	구역전체	<ul style="list-style-type: none"> · 반사성 재료 사용금지(금속, 타일, 반사유리) · 외벽면 전체 페인트 마감 금지 	-

(2) 권장사항

구 분	적용지역	계 획 내 용	비 고
건축물 외부형태	구역전체	<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 	-

9) 리모델링 활성화구역에 관한 계획

가) 소단위관리지구 전체에 적용

- 소단위관리지구에 대하여는 건축법 시행규칙 제2조의4에 따른 리모델링활성화구역으로 지정
- 2025 서울시 도시환경정비기본계획 및 시행지침의 기준에 따라 건축위원회를 통하여 건폐율, 용적률, 공개공지 및 조경, 높이제한 등 기준완화 및 기존 건축물 연면적의 30% 증축가능

구 분	적용지역	계 획 내 용	비고
소단위 관리지구	· 4-1, 4-2, 4-3, 4-4지구	순화동 1-4번지 일대	건축심의를 통해 기준완화

10) 정비기반시설 부담 및 설치에 관한 계획

- 서울역-서대문1·2구역(북) 평균 부담률 유지 : 13.14%이상
- 서울역-서대문1·2구역(남) 평균 부담률 유지 : 20.35%이상
 - 일반정비·소단위정비지구는 정비사업 시행 시 정비기반시설 부담이 의무이나, 2025 도시·주거
환경정비기본계획에 따라 완료지구 신축 시 부담률을 별도로 지정 가능
 - 소단위관리지구는 원칙적으로 제외하나, 계획기반시설에 포함되는 사유지는 건축 행위 시
정비기반시설의 사용목적에 맞게 조성 (필요에 따라 정비기반시설 부담 가능)
- 토지 기부채납으로 부족한 부담량은 건축 시설물 및 현금으로 기부채납

11) 정비계획변경(안)도

< 정비계획결정도 (기정) >



< 정비계획결정(안)도 (변경) >



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

다. 기 타

- 1) 공람기간 : 2020.09.29. ~ 2020.10.30. (31일간)
- 2) 공람 및 의견서 제출 장소
 - 서울특별시 중구청 도심재생과 6층 (☎02-3396-5775)
- 3) 관계서류 : 생략(공람장소 비치 도서와 같음)

● 서울특별시 중구 공고 제2020-708호

명동 도시정비형 재개발구역 제2지구 정비계획 결정(변경)(안) 재공람 · 공고

1. 명동 도시정비형 재개발구역 제2지구 정비구역(정비계획) 변경(안)에 대하여 공람공고(2019.10.23.~2019.11.27.) 및 관련 부서 협의, 서울시 도시계획위원회 심의(2020.9.2.)를 통해 정비계획(안)이 일부 변경됨에 따라 「도시 및 주거환경정비법」제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조제1항 규정에 의하여 재열람 공고하여 토지등소유자 및 이해관계인에게 보입니다.
2. 관계도서는 중구청 도심재생과에 비치하여 열람하고 있으며, 본 공람내용에 대하여 의견이 있는 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간 내에 의견서를 열람장소(중구청 도심재생과)로 제출하여주시기 바랍니다.

2020년 9월 29일

서울특별시 중구청장

1. 도시정비형 재개발구역 지정

가. 도시정비형 재개발구역 지정

1) 도시정비형 재개발구역(변경) 조서

구분	정비구역 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
변경	명동구역 제2지구	중구 을지로2가 163-3번지 일대	2,782.5	증)915.3	3,697.8	•기정 : 서울특별시고시 제2009-183호

2) 도시정비형 재개발구역 지정(변경) 사유서

구분	위 치	변경내용	변경사유	비 고
변경	중구 을지로2가 163-3번지 일대	· 면적변경 - 2,782.5㎡ → 3,697.8㎡	·정비기반시설 확보에 따른 면적 변경	-

2. 도시정비형 재개발구역 정비계획(변경)

가. 토지이용계획

구분	명 칭	면적(㎡)			비율 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		2,782.5	증) 915.3	3,697.8	100.0	
정비기반 시설	소계	-	증) 915.3	915.3	24.7	
	도로	-	증) 300.7	300.7	8.1	
	공원	-	증) 614.6	614.6	16.6	
획지	소계	2,782.5	-	2,782.5	75.3	
	획지	2,782.5	-	2,782.5	75.3	

나. 용도지역 · 지구에 관한 결정사항

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분	명 칭	면적(㎡)			비율 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		2,782.5	증) 915.3	3,697.8	100.0	
상업 지역	소계	2,782.5	증) 915.3	3,697.8	100.0	
	중심상업지역	2,782.5	증) 915.3	3,697.8	100.0	

2) 용도지구 결정(변경) 조서 : 변경없음

다. 도시계획시설 결정 조서

1) 교통시설

(1) 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기 능	연장 (m)	기 점	총 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	1	1	10	집산 도로	92	을지로2가 179-3	을지로2가 168-22	일반 도로	-	'84.4.27	• 2지구 부담면적 : 24.1㎡
기정	소로	1	2	10	집산 도로	125	을지로2가 168-21	저동 67-4	일반 도로	-	'84.4.27	
기정	소로	1	3	10~16	집산 도로	101	을지로2가 168-9	저동 103-9	일반 도로	-	'84.4.27	
변경	소로	1	3	10~16	집산 도로	101	을지로2가 168-9	저동 103-9	일반 도로	-	'84.4.27	• 미집행구간 실효부분 2지구 부담면적 : 276.6㎡
신설	소로	3	1	2.7~9.8m	특수 도로	28	을지로2가 163-5	을지로2가 168-29 (소로1-2)	지하 도로	-	-	• 입체적결정

※ 연장의()는 구역 내 사항임

(2) 입체적 도시계획시설(도로 : 지하공공보도시설) 조서

구분	시설명	시설의 세분	위치	입체적 결정			중복결정	비고
				구분	높이(m)	면적(㎡)		
						지하공공 보도시설	지하층 연결로	
신설	도로	지하공공 보도시설	을지로2가 163-3 일대	지하1층	27.4~21.4 (해발고도)	135.58㎡	-	· 지하공공보도시설 (A) - 면적 : 225.72㎡(평면투영면적) - 구분지상권설정 (지상권자 : 중구청)
				지하2층	21.4~18.9 (해발고도)			

2) 공간시설

(1) 공원 결정(변경) 조서

구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
	명칭	세분류		기정	증감	변경		
기정	공원	문화공원	저동 90-10 일대	2,117.0	-	2,117.0	서고2009-183호 (‘09.05.07)	· 2지구 부담면적 : 614.6㎡

(2) 녹지 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
	명칭	세분류		기정	증감	변경		
기정	녹지	연결녹지	을지로2가 192-2 일대	306.0	-	306.0	‘84.4.27	

라. 정비기반시설의 설치 계획

1) 정비기반시설의 설치(부담) 계획

구역명	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반시설 부담면적(㎡)	기존 공공용지 (㎡)	부담률(%)
명동구역 제2지구	3,697.8	2,782.5	1,068.3㎡ ① 767.5㎡(도로, 공원) ② 59.2㎡(부지내 전시공간) ③ 93.8㎡(공원내 전시공간) ④ 147.8㎡(공원 내 국공유지)	201.9㎡ ① 54.1㎡(대지 내) ② 147.8㎡(공원 내)	○기준부담률 : 24.53% ○부담률산식 = (1,068.3㎡ - 201.9㎡) / (3,697.8㎡ - 201.9㎡) = 24.78%

주) 대지내 기존공공용지면적(54.1㎡)은 관리청에서 사업시행자에게 무상양도 처리하며 건축물 기부채납계획은 추후 사업시행인가 시 확정하고 필요시 현금기부채납 등과 연계하여 변경 가능

2) 정비기반시설의 설치(확보) 계획

(1) 정비기반시설 부담면적(관리청으로 무상귀속)

구역명	위 치		시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)			비 고
				기 정	증 감	변 경	
명동구역 제2지구	을지로2가	168-16	도로	-	증) 4.0	4.0	소로1-1
		168-20	도로	-	증) 18.8	18.8	소로1-1
		168-25	도로	-	증) 0.3	0.3	소로1-1
		192-12	도로	-	증) 1.0	1.0	소로1-1
	저동1가	43-5	공원	-	증) 42.9	42.9	
		79-8	공원	-	증) 3.7	3.7	
		79-5	도로, 공원	-	증) 48.6	48.6	소로1-3
		79-9	공원	-	증) 3.6	3.6	
		90-2	공원	-	증) 79.0	79.0	
		90-7	공원	-	증) 25.1	25.1	
		90-11	공원	-	증) 15.9	15.9	
		91-2	공원	-	증) 141.8	141.8	
		91-3	공원	-	증) 11.1	11.1	
		96-2	도로	-	증) 52.9	52.9	소로1-3
		101-2	공원	-	증) 0.3	0.3	
		102	도로, 공원	-	증) 48.6	48.6	소로1-3
		102-1	공원	-	증) 7.9	7.9	
		103-1	공원	-	증) 30.7	30.7	
		103-2	도로	-	증) 35.0	35.0	소로1-3
		103-3	공원	-	증) 32.1	32.1	
		103-4	공원	-	증) 4.6	4.6	
		103-5	도로	-	증) 4.6	4.6	소로1-3
		103-6	도로, 공원	-	증) 39.0	39.0	소로1-3
		103-7	도로, 공원	-	증) 38.3	38.3	소로1-3
		103-8	도로, 공원	-	증) 23.8	23.8	소로1-3
		103-9	도로	-	증) 49.6	49.6	소로1-3
		103-11	도로	-	증) 4.3	4.3	소로1-3
		합계				-	증) 767.5

(2) 용도폐지 되는 정비기반시설면적

구역명	위 치		시설의 종류	정비기반시설 면적(㎡)			비 고
				기정	증 감	변 경	
명동구역 제2지구	을지로2가	148-133	현향도로	-	증) 25.8	25.8	서울시
		173-12		-	증) 28.3	28.3	중구
	저동1가	39-3		-	증) 116.6	116.6	서울시
		103-12		-	증) 31.2	31.2	중구
합계				-	증) 201.9	201.9	

마. 건축물에 관한 계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고																													
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)																																			
기정	명동구역 제2지구	2,782.5	획지	2,782.5	을지로2가 163-3 일대	-	-	-	-	-																													
변경	명동구역 제2지구	3,697.8	획지	2,782.5	을지로2가 163-3 일대	업무	60이하 (저층부75이하)	1,109이하	90이하																														
주택의 규모 및 규모별 건설비용			○ 해당사항 없음																																				
심의 완화 사항	건폐율		○ 지역 특성 및 가로활성화를 위한 건폐율 완화 - 저층부(5층이하, 20m이하) 75% 적용 - 고층부(6층이상, 20m이상) 60% 적용																																				
	용적률		① 기준용적률 : 600% ② 허용용적률 완화량 : 190%																																				
			<table border="1"> <thead> <tr> <th>목적</th> <th>인센티브대상</th> <th>요건</th> <th>인센티브</th> <th>인센티브량</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">친환경 개발 (의무)</td> <td>녹색건축물 인증</td> <td>그린1등급(최우수)</td> <td rowspan="3">기준등급 준수 시 100%</td> <td rowspan="6">190% 적용</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">건축물에너지소비 총량제</td> <td>240 (kWh/㎡·y)미만</td> </tr> <tr> <td>11%이상(비주거)</td> </tr> <tr> <td>역사보전 (의무)</td> <td>역사흔적남기기</td> <td>역사적 가치가 있는 건축물(시설물포함) 및 지역유래 등 스토리텔링을 위한 전시공간 유치</td> <td>0% ※지상층에 흔적을 남기 되 인센티브 미적용</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">보행가로 활성화</td> <td>저층부 가로활성화용도</td> <td>1층 바닥면적의 2/3이상 설치시</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>공공보행통로 등 (지하보행통로 포함)</td> <td>을지로 지하상가 연계 지하공공보도 설치</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>안전 방재</td> <td>방재 관련시설</td> <td>옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 침투형 트렌치 시설 설치</td> <td>30%</td> </tr> </tbody> </table>									목적	인센티브대상	요건	인센티브	인센티브량	친환경 개발 (의무)	녹색건축물 인증	그린1등급(최우수)	기준등급 준수 시 100%	190% 적용	건축물에너지소비 총량제	240 (kWh/㎡·y)미만	11%이상(비주거)	역사보전 (의무)	역사흔적남기기	역사적 가치가 있는 건축물(시설물포함) 및 지역유래 등 스토리텔링을 위한 전시공간 유치	0% ※지상층에 흔적을 남기 되 인센티브 미적용	보행가로 활성화	저층부 가로활성화용도	1층 바닥면적의 2/3이상 설치시	30%	공공보행통로 등 (지하보행통로 포함)	을지로 지하상가 연계 지하공공보도 설치	30%	안전 방재	방재 관련시설	옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 침투형 트렌치 시설 설치	30%
	목적	인센티브대상	요건	인센티브	인센티브량																																		
	친환경 개발 (의무)	녹색건축물 인증	그린1등급(최우수)	기준등급 준수 시 100%	190% 적용																																		
		건축물에너지소비 총량제	240 (kWh/㎡·y)미만																																				
11%이상(비주거)																																							
역사보전 (의무)	역사흔적남기기	역사적 가치가 있는 건축물(시설물포함) 및 지역유래 등 스토리텔링을 위한 전시공간 유치	0% ※지상층에 흔적을 남기 되 인센티브 미적용																																				
보행가로 활성화	저층부 가로활성화용도	1층 바닥면적의 2/3이상 설치시	30%																																				
	공공보행통로 등 (지하보행통로 포함)	을지로 지하상가 연계 지하공공보도 설치	30%																																				
안전 방재	방재 관련시설	옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 침투형 트렌치 시설 설치	30%																																				
		③ 상한용적률 완화량 : 319%																																					
		<table border="1"> <tr> <td>공공 시설</td> <td colspan="9"> $\text{산식} = 1.3\alpha \times (\text{기준용적률} + \text{허용용적률 완화량})$ $[\alpha = \text{공공시설부지제공면적} / \text{공공시설부지 제공 후 대지면적}]$ $= 1.3 \times [(1,068.3\text{㎡} - 201.9\text{㎡}) / 2,782.5\text{㎡}] \times (600\% + 190\%) = 319.78\%$ </td> </tr> </table>									공공 시설	$\text{산식} = 1.3\alpha \times (\text{기준용적률} + \text{허용용적률 완화량})$ $[\alpha = \text{공공시설부지제공면적} / \text{공공시설부지 제공 후 대지면적}]$ $= 1.3 \times [(1,068.3\text{㎡} - 201.9\text{㎡}) / 2,782.5\text{㎡}] \times (600\% + 190\%) = 319.78\%$																											
공공 시설	$\text{산식} = 1.3\alpha \times (\text{기준용적률} + \text{허용용적률 완화량})$ $[\alpha = \text{공공시설부지제공면적} / \text{공공시설부지 제공 후 대지면적}]$ $= 1.3 \times [(1,068.3\text{㎡} - 201.9\text{㎡}) / 2,782.5\text{㎡}] \times (600\% + 190\%) = 319.78\%$																																						
		※ ①(600%) + ②(190%) + ③(319%) = 1,109%이하 적용																																					
건축물의 건축선에 관한 계획			○ 북측(을지로) : 건축한계선 5m ○ 남측(소로1-2) : 건축한계선 2m																																				
기타사항			○ 공개공지 : 1개소 (위치지정) ○ 공공보행통로 : 1개소 (폭 3.3m이상, 24시간 개방)																																				

바. 정비계획 변경(안)도

<정비계획결정도(기정)>



<정비계획결정도(변경)>



사. 기 타

- 1) 공람기간 : 2020.9.29. ~ 2020.11.2.(34일간)
- 2) 공람 및 의견서 제출 장소
- 서울특별시 중구청 도심재생과(☎02-3396-5772)
- 3) 관계서류 : 생략(공람장소 비치 도서와 같음).