

제3011호
2023. 7.14.

발행인 : 서울특별시 중구청장 김길성
편집인 : 홍보담당관 주재봉
전화 : 3396-4957
(http://www.junggu.seoul.kr)

공 고

선	기관 의 장
람	

구 보

● 공 고

제2023-671호 : 명동 도시정비형 재개발구역 및 명동 제1지구 정비계획 변경 결정(안) 재공람·공고 2

● 서울특별시 중구 공고 제2023-671호

명동 도시정비형 재개발구역 및 명동 제1지구 정비계획 변경 결정(안) 재공람·공고

1. 건설부고시 제317호(1983.09.30.)로 정비구역 결정되고 서울특별시고시 제2009-183호(2009.05.07)로 정비구역 및 정비계획 변경결정 된 명동 도시정비형 재개발구역 제1지구에 대한 정비계획 변경 결정(안)을 수립하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은 법 제13조 규정에 따라 관계서류를 토지등소유자 및 이해관계인에게 아래와 같이 재공람·공고합니다.
2. 공람내용에 의견이 있는 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간(2023.7.14.~2023.8.14.) 내에 의견서를 공람장소(중구청 도심정비과)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2023년 7월 14일

서울특별시 중구청장

※ 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)3396-4957 / 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																			
----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



I. 명동 도시정비형 재개발구역

1. 명동 도시정비형 재개발구역 지정(변경) 조서

구분	정비구역 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
변경	명동 도시정비형 재개발구역	중구 을지로2가, 저동 일대	18,540.5		18,540.5	•완료지구 재개발시 시설물(건축물 등) 추가 4.4% 부담

주) 명동구역의 미시행시구의 기존부담률 24.53%는 유지하고, 완료지구 신축시에는 명동구역 내 잔여 정비기면시설이 없는 상황을 고려하여 해당지역에 필요한 시설(건축물 등)로 4.4%이상 추가 부담

주) 추후 개별 시행지구 사업 시행 시 해당 지역에 필요한 시설(건축물 등)을 검토하여 부담률 조정 가능

2. 지구(변경) 조서

구분	구역명	지구명	위 치	사업시행 지구면적(㎡)	사업계획내역(㎡)		비 고
					획지면적	공공시설 부담면적	
합 계				18,540.5	12,632.0	5,908.5	
기정	명동	1지구	을지로2가 185	3,902.3	2,735.4	1,166.9	완료
변경	명동	1지구	을지로2가 185	2,735.4	2,735.4	-	시설물 129.2㎡ 추가 기부채납
기정	명동	2지구	을지로2가 163-3 일대	3,697.8	2,782.5	915.3	사업시행중
기정	명동	3지구	을지로2가 206	4,275.8	2,797.6	1,478.2	완료
기정	명동	4지구	저동1가 48	4,137.8	2,991.5	1,146.3	완료
기정	명동	5지구	을지로2가 185-10	1,789.8	1,325.0	464.8	완료
계획기반시설 중 기존국공유지				737.0		737.0	

주) 완료지구 신축시에는 명동구역 내 잔여 정비기반시설이 없는 상황을 고려하여 해당지역에 필요한 시설(건축물 등)로 4.4%이상 추가 부담

주) 추후 개별 시행지구 사업시행시 해당 지역에 필요한 시설(건축물 등)을 검토하여 부담률 조정 가능

- 변경 사유서

변경내용	변경사유
· 완료지구 재개발발시 : 재개발시 기부담한 정비기반시설 의 4.4% 추가부담계획	· 완료지구 재개발발에는 구역내 잔여 정비기반시설이 없는 상황을 고려하여 해당지역에 필요 한 시설 (건축물 등)로 4.4%이상 추가 부담

II. 명동 도시정비형 재개발구역 제1지구

1. 명동 도시정비형 재개발구역 제1지구 지정 조서

구분	정비구역 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
기정	명동구역 제1지구	중구 을지로2가 185	2,735.4	-	2,735.4	

주) 명동구역 제1지구는 기 부담한 정비기반시설을 고려하여 4.5% 부담 적용

주) 1988. 6. 28. 재개발사업 완료시 무상귀속된 정비기반시설 부담면적 제외

2. 용도지역 결정에 관한 사항

구분	명 칭	면적(㎡)			비율 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		2,735.4	-	2,735.4	100.0	
상업지역	중심상업지역	2,735.4	-	2,735.4	100.0	

3. 정비계획

1) 토지이용계획

구분	명 칭	면적(㎡)			비율 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		2,735.4	-	2,735.4	100.0	
획지		2,735.4	-	2,735.4	100.0	

2) 도시계획시설 결정 조서

가) 도로(변경)

구분	구 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 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	-	'84.04.27	
기정	소로	1	2	10	집산 도로	125	을지로2가 168-21	저동 67-4	일반 도로	-	'84.04.27	
기정	소로	1	3	10~16	집산 도로	101	을지로2가 168-9	저동 103-9	일반 도로	-	'84.04.27	
신설	소로	3	a	6	특수 도로	1.44 (1.44)	을지로2가 193-2 (을지스타몰)	을지로2가 185	-			구역 내 입체적결정

- 결정사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로3-a	· 지하도로 신설 - 폭원 : 6.0m - 연장 : 1.44m	· 을지로스타몰과 인접 건물을 연결하는 지하도로 설치를 통해 보 행편의를 도모하고, 보행 여건을 개선하고자 함.

나) 도로:지하도로 입체적 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	구분	기정	변경	변경후	비 고
신설	소로3-a	도로 (지하도로)	을지로2가 185	길이	-	증) 1.14m	1.14m	
				폭	-	증) 6.0m	6.0m	
				높이 (해수면기준)	-	증) 17.1~23.5m	17.1~23.5m	

다) 녹지 결정 조서

구분	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			비고
				기정	증감	변경	
기정	녹지	연결녹지	을지로2가 192-2 일대	306.0	-	306.0	

라) 공원 결정 조서

구분	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			비고
				기정	증감	변경	
기정	공원	문화공원	저동 90-10 일대	2,117.0	-	2,117.0	

3) 정비기반시설 부담계획

가) 정비기반시설 계획

구역명	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반시설 부담면적(㎡)	기존공공유지 (무상양도) (㎡)	부담률(%)
명동 제1지구 도시정비형 재개발구역	2,864.6	2,735.4	129.2㎡ (중구 스마트 미디어센터)	-	○ 완료지구 부담률 : 4.4%이상 ○ 1지구 부담률 : 4.51% ○ 부담률산식 = 129.2/2,864.6 = 4.51%

4) 건축물에 관한 계획

구분	지구 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	제1지구	2,735.4	획지	2,735.4	을지로2가 185번지	업무	42	634	17층	-
변경	제1지구	2,735.4	획지	2,735.4	을지로2가 185번지	업무	50이하	1,047 이하	130m이하 24층	-

주택의 규모 및 규모별 건설비용	○ 해당 없음					
건축물 건폐율·용적률 완화에 관한 사항	용적률	○ 용적률 계획 : ① + ② + ③ = 1,047.2% → 1,047% 이하 적용 ① 기존용적률 : 600% ② 허용용적률 : 200% 적용				
		목표	인센티브 대상	요건	산정방식	완화량
		녹지생태 공간	개방형녹지 의무확보기준 초과설치	지구별 개방형녹지 의무기준 30%초과 설치시 - 의무기준 초과면적을 도입시설면적으로 산정	정률부여 (계수 2)	60%
		친환경개발	녹색건축물 인증 에너지 효율등급 신재생에너지 이용시설	3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과시	정률부여 (최대 30%)	30%
			전기차 충전소 설치	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법정의무사항 1/2초과 설치시	정률부여 (최대 20%)	20%
			재활용 건축자재	재활용 건축자재 사용시	정률부여 (최대 20%)	20%
		공익시설	특정층(최상층)개방	정비유도지침에 따라 건축물 최상층에 공공에게 개방된 공공공간 조성시	정률부여 (계수 0.2)	50%
		안전방재	방재관련시설	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치시	정률부여 (최대 20%)	20%
		③ 공공시설부지 제공에 따른 상한용적률 완화량 : 247.2%				
			구분	인센티브 산식	적용내용	완화량
공공시설 (시설물) 기부채납	허용용적률×[(1.3×a토지)+(1.2×a건축물) (a=부담면적:대지면적)]	800%×{[(1.3×(83,76㎡/2,735.4㎡))+[1.2×(45,45㎡/2,735.4㎡)]}	47.79%			
공개공지 초과조성	허용용적률 × (의무면적 초과하는 공개공지 ÷ 대지면적)	800% × [(955.37 - 273.54) ÷ 2,735.4]	199.41%			
건축물 높이완화에 관한 계획	○ 최고높이계획 : ① + ② = 133.9m(최고높이 130m이하 적용) ① 개방형 녹지율에 따른 높이 완화 = [적정건폐율(50%) × (기준높이(90m) + 20m)] ÷ (80% - 개방형녹지율(35.16%)) = 122.7m ② 공개공지 초과 제공에 따른 높이완화 인센티브 = 기준높이(90m) × (의무면적 초과하는 공개공지(681.83㎡) ÷ 2) ÷ 대지면적 = 11.2m					
건축물의 건축선에 관한 계획	○ 건축한계선 : 을지로변 건축한계선(폭5m) 지정					
기타사항에 관한 계획	전면공지	○ 건축한계선으로 확보되는 대지 내 전면공지는 개방형 녹지와 연계하여 조성				
	공개공지	○ 주변 지역과의 보행 연계성 증진 및 휴게공간 마련을 위해 대상지 서측변 공개공지 지정				
	개방형녹지	○ 서측 공개공지와 연계한 개방형녹지 지정				

5) 기 타

가) 공람기간 : 2023.7.14. ~ 2023.8.14.(31일간)

나) 공람의견 및 의견 제출 장소

- 서울특별시 중구청 도시정비과(☎02-3396-5772)

다) 관계서류 : 생략(공람장소 비치 도서와 같음)