◈ 서울특별시 중구 고시 제2026-43호

을지로3가 도시정비형 재개발구역 제12지구 정비계획 (경미한)변경 결정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2016-310호(2016.10.6.)로 도시정비형 재개발구역 지정 고시되고, 서울특별시고시 제2021-47호(2021.01.28.)로 정비계획 변경 결정된 을지로3가 도시정비형 재개발구역 제12지구에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조, 같은법 시행령 제13조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제11조 규정에 따라 정비계획 (경미한)변경 결정 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

026년 8월 14일

서울특별시 중구청장

Ⅰ. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 도시정비형 재개발구역 지정(변경)

가. 도시정비형 재개발구역 지정 조서(변경)

구분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변경	을지로3가 도시정비형 재개발구역	중구 수표동 35-13번지 일원	42,628.7	감) 1.9	42,626.8	서고제2016-310호 (2016.10.6.)

※ 12지구 확정측량에 따른 면적 반영

나. 정비지구 지정 조서(변경)

구분	지 구 명	위 치	시행면적(㎡)	구 분	
				대지(㎡)	정비기반시설(㎡)
기정	을지로3가 도시정비형 재개발구역 제12지구	중구 을지로3가 65-14번지 일원	3,963.0	2,845.5	1,117.5
변경			3,961.1 (감) 1.9)	2,853.2 (증) 7.7)	1,107.9 (감) 9.6)

※ 12지구 확정측량에 따른 면적 반영

2. 도시정비형 재개발구역 정비계획(변경)

가. 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		3,963.0	감) 1.9	3,961.1	100.0	-
정비기반시설	소 계	1,117.5	감) 9.6	1,107.9	28.0	-
	도 로	206.6	감) 4.5	202.1	5.1	-
	공공청사	736.5	감) 1.8	734.7	18.6	주민센터(위치이전)
	공 원	174.4	감) 3.3	171.1	4.3	-
획지	소 계	2,845.5	증) 7.7	2,853.2	72.0	-
	획 지	2,845.5	증) 7.7	2,853.2	72.0	-

※ 12지구 확정측량에 따른 면적 반영

나. 용도지역·지구 결정 조서(변경)

1) 용도지역에 관한 계획(변경)

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		3,963.0	감) 1.9	3,961.1	100.0	-
상업지역	일반상업지역	3,963.0	감) 1.9	3,961.1	100.0	

※ 12지구 확정측량에 따른 면적 반영

2) 용도지구에 관한 계획(해당없음)

다. 도시계획시설 결정 조서(변경)

1) 도로(변경없음)

구분	규 모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	3	3	9.5~13	집산도로	177(42)	을지로3가 5-4	입정동 262	일반도로	공공청사	2010.8.26 (서고제306호)	-
기정	소로	1	a	10	집산도로	90(12)	을지로2가 88-4	장교동 22-20	일반도로	-	2007.5.17 (서고제132호)	공동분담
기정	소로	1	b	10	집산도로	307(6)	을지로3가 95-5	수표동 56-11	일반도로	-	2005.8.25 (서고제255호)	
기정	소로	3	a	6	특수도로	42(20)	을지로3가 65-2	을지로3가 65-19	보행자전용도로	-	2016.10.6. (서고제310호)	중복결정 (소로3-b)
기정	소로	3	b	7.4~10.1	특수도로	49(20)	을지로3가 335-1 (을지로3가역)	을지로3가 65-1	지하도로	-	2021.1.28. (서고제47호)	중복결정 (대로2-3, 소로3-a) 및 입체적 결정

※ ( )는 제12지구 내 편입 연장임

- 도시계획시설(도로:지하도로) 입체적 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	구 분	내 용	최초결정일	비고
기정	소로3-b	도로 (지하도로)	을지로3가 65-1번지 일원	길 이	19.3m	2021.1.28. (서고 제2021-47호)	-
				폭	1.6~2.1m		
				높 이 (지표면 기준)	16.46~23.88m		

2) 공원(변경)

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	②	공원	역사공원	을지로2가 101-43 일대	1,551.4 (174.4)	감) 3.3 (감) 3.3)	1,548.1 (171.1)	2016.10.6 (서고 제310호)	공동분담

※ 주) ( )는 제12지구 내 면적임
※ 12지구 확정측량에 따른 면적 반영

3) 공공청사(변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	최초결정일	비고
					기 정	변 경	변경후					
변경	①	공공 청사	동주민 센터	을지로3가 65-10 일대	736.5	감)1.8	734.7	60 이하	600 이하	70 이하	2016.10.6 (서고 제310호)	-

※ 12지구 확정측량에 따른 면적 반영

라. 정비기반시설 등의 설치(부담) 계획(변경)

1) 정비기반시설 등 부담계획(변경)

구 분			시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반 시설면적 (㎡)	건축물 환산부지 (공공청사) (㎡)	계획기반 시설 내 기공공용지 (㎡)	대지내 폐지되는 국공유지 (㎡)	순부담 면적 (㎡)	순부담율 (%)	비고
사업 시행 지구	12 지구	기정	3,963.0	2,845.5	1,117.5	16.1	-	510.9	622.7	18.0	-
		변경	3,961.1 (감) 1.9)	2,853.2 (증) 7.7)	1,107.9 (감) 9.6)	16.1 (-)	-	510.9 (-)	613.1 (감) 9.6)	17.8 (감) 0.2)	

※ 순부담율 = 순부담면적 / (시행구역면적 - 계획기반시설내 기존 공공용지 - 대지내 폐지되는 국공유지)

※ (기정) 순부담면적 중 "공동분담" 면적은 공원2 부지(공원 및 도로) 내 을지로2가 101-23번지, 101-40번지, 101-46번지 총 213.7㎡로 지정

※ (변경) 순부담면적 중 "공동분담" 면적은 공원2 부지(공원 및 도로) 내 을지로2가 101-23번지, 101-40번지, 101-46번지 총 212.7㎡로 지정

2) 정비기반시설 등 설치(확보) 계획(변경)

(1) 정비기반시설 등 부담면적(관리청으로 무상 귀속)

기 정							변 경						
구 분	위 치			시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)		구 분	위 치			시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)	
제12 지구	계				1,117.5		제12 지구	을지로3 가	계			1,107.9 (감) 9.6)	
	을지로3 가	65-7		도로 및 공공청사	183.1				65-7		도 로	160.5 (감) 6.8)	
		65-8			303.5				65-8				
		65-9			93.2				65-9				
		65-6		공공청사	45.0				65-6		공공청사	734.7 (감) 1.8)	
		65-10			118.7				65-7				
		65-11			37.5				65-8				
		65-12			26.3				65-9				
		65-24			96.5				65-10				
									65-11				
									65-12				
									65-24				
	을지로2 가	공동 분담	101-23	도로 및 공원	33.1	213.7		을지로2 가	공동 분담	101-40	도 로	41.6	212.7 (감) 1.0)
			101-40		92.6					101-46			
			101-46		88.0					101-23	공 원	171.1	
										101-40			
										101-46			

※ 정비기반시설 중 지하도로(소로3-b) 조성에 필요한 비용은 사업시행자가 부담하도록 함

※ 12지구 확정측량에 따른 면적 반영

(2) 사업시행지구내 용도 폐지되는 정비기반시설 면적(사업시행자에 무상양도)

구 분	위 치			지 목	면적(㎡)		무상양도 면적(㎡)	소유자	비 고
					공부상면적	편입면적			
제12지구	을지로3가	65-13	기정	대	504.8	504.8	504.8	중구청	-
		335-1	기정	도	12,183.1	6.1	6.1	국(국토교통부)	
			변경	-	-	-	-		
		335-5	변경	도	6.1	6.1	6.1	국(국토교통부)	

※ 일부 편입되는 면적은 CAD구적에 의한 면적으로 산출하였으며, 사업시행시 측량 등을 통해 변경될 경우 변경된 면적으로 재산정하여야 함
※ 제12지구내 동 주민센터 건축물은 사업시행자가 무상으로 현 건축물 연면적(1,256.4㎡)의 동일한 면적으로 제공하는 것을 원칙으로 하되, 관리청과 협의에 따라 연면적이 추가 발생될 시 추가되는 면적만큼은 기부채납한 것으로 본다.

■ 변경사유 : 2026.03.31. 토지분할(을지로3가 335-1번지 → 335-1, 335-5번지) 사항 반영

(3) 국·공유지 매입대상

구 분	위 치			지 목	면적(㎡)		소유자	비 고
					공부상면적	편입면적		
제12지구	을지로3가	65-7	기정	대	183.1(5.14/69)	183.1(5.14/69)	국(기획재정부)	전부

※ 일부 편입되는 면적은 CAD구적에 의한 면적으로 산출하였으며, 사업시행시 측량 등을 통해 변경될 경우 변경된 면적으로 재산정하여야 함

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

1) 기존 건축물의 정비·개량계획(변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후신축	철거이주	
기정	을지로3가 도시정비형 재개발구역	42,628.7	제12 지구	2,845.5	을지로3가 65-14 일원	32	-	-	32	-	-
변경		42,626.8 (감 1.9)		2,853.2 (증 7.7)							

※ 12지구 확정측량에 따른 면적 반영

2) 건축시설계획(변경)

구분	지 구 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	을지로3가 도시정비형 재개발구역	42,628.7	제12 지구	2,845.5	을지로3가 65-14 일원	업무	60이하 (저층부 69이하)	1,004 이하	최고 70m이하	-
변경		42,626.8 (감 1.9)		2,853.2 (증 7.7)				1,000 이하 (감 4)		

※ 사업시행지구별 주된 용도는 「2025 도시 및 주거환경정비기본계획(도시환경정비부문)」에 따른 용도로서 "업무·숙박·주거"의 경우 도심부내 수요를 고려하여 단일용도로 계획 할 수 있음

※ 건축물 용도에 따른 용적률 등은 관계 법률 및 기본계획 등에서 정한 사항을 따름

※ 제12지구 외 기재 생략

<table>
<tr><td rowspan="3">건축물 건폐율·용적률 완화에 관한 사항</td><td rowspan="2">건폐율</td><td>기정</td><td>① 공공시설부지 제공에 따른 저층부 건폐율 완화 : 69% 이하
<table><tr><td>저층부 건폐율 완화
※ 5층, 20m 이하</td><td>산식 = 해당 용도지역에 적용되는 건폐율 × [1+공공시설등의 부지로 제공
하는 면적 ÷ 원래의 대지면적] 이내
= 60% × [1+622.7㎡÷3,963㎡] = 69.42%</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>변경</td><td>① 공공시설부지 제공에 따른 저층부 건폐율 완화 : 69% 이하
<table><tr><td>저층부 건폐율 완화
※ 5층, 20m 이하</td><td>산식 = 해당 용도지역에 적용되는 건폐율 × [1+공공시설등의 부지로 제공
하는 면적 ÷ 원래의 대지면적] 이내
= 60% × [1+613.1㎡÷3,961.1㎡] = 69.28%</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>용적률</td><td>기정</td><td>① 기준용적률 : 600%
② 공공기여에 따른 허용용적률 완화량 : 180% 적용
<table><tr><th>구분</th><th>목 표</th><th>인센티브 대상</th><th>요 건</th><th colspan="2">인센티브</th><th colspan="2">인센티브량</th></tr><tr><td rowspan="3">의무</td><td rowspan="3">친환경 개발</td><td>녹색건축물 인증</td><td>그린1등급(최우수)</td><td rowspan="3">기준등급 준수시 100%</td><td rowspan="3">100%</td><td rowspan="3">100%</td><td rowspan="6">180% 적용</td></tr><tr><td>건축물에너지소비 총량제</td><td>240(kWh/㎡·y)</td></tr><tr><td>신재생에너지 이용시설</td><td>11% 이상(비주거)</td></tr><tr><td>역사 보전</td><td>옛길/물길 복원 및 재현</td><td>역사도심 기본계획 관리 지침에 적합하게 조성</td><td>정량 부여</td><td>50%</td><td>50%</td></tr><tr><td>계획 유도</td><td>보행가로 활성화</td><td>저층부 가로활성화용도</td><td>가로활성화용도 도입</td><td>정량 부여</td><td>30%</td><td>30%</td></tr></table>③ 공공시설부지 제공에 따른 상한용적률 완화량 : 224.8%
<table><tr><td>공공시설등 제공</td><td>산식 = 1.3×(공공시설 부지로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 부지로 제공하는 면적의 비율)×(도시계획조례 제55조 제13항에 의거 산정된 용적률)(%)
= {1.3×(토지 606.6㎡÷2,845.5㎡) + 0.7×(건축물 환산부지 16.1㎡÷ 2,845.5㎡)} × 800%
= {(1.3 × 0.21317) + (0.7 × 0.00565)} × 800% = 224.8%</td></tr></table>※ ① + ② + ③ = 1,004.8% → 1,004% 이하 적용</td></tr>
</table>

(계속)

<table>
<tr><td>건축물 건폐율·용적률 완화에 관한 사항 (계속)</td><td>용적률 (계속)</td><td>변경</td><td>① 기준용적률 : 600% (변경없음)
② 공공기여에 따른 허용용적률 완화량 : 180% 적용 (변경없음)
<table>
<tr><th>구분</th><th>목 표</th><th>인센티브 대상</th><th>요 건</th><th colspan="2">인센티브</th><th colspan="2">인센티브량</th></tr>
<tr><td rowspan="3">의무</td><td rowspan="3">친환경 개발</td><td>녹색건축물 인증</td><td>그린1등급(최우수)</td><td rowspan="3">기준등급 준수시 100%</td><td rowspan="3">100%</td><td rowspan="3">100%</td><td rowspan="6">180% 적용</td></tr>
<tr><td>건축물에너지소비 총량제</td><td>240(kWh/㎡·y)</td></tr>
<tr><td>신재생에너지 이용시설</td><td>11% 이상(비주거)</td></tr>
<tr><td>역사 보전</td><td>옛길/물길 복원 및 재현</td><td>역사도심 기본계획 관리 지침에 적합하게 조성</td><td>정량 부여</td><td>50%</td><td>50%</td></tr>
<tr><td>계획 유도</td><td>보행가로 활성화</td><td>저층부 가로활성화용도</td><td>가로활성화용도 도입</td><td>정량 부여</td><td>30%</td><td>30%</td></tr>
</table>
③ 공공시설부지 제공에 따른 상한용적률 완화량 : 220.7%
<table>
<tr><td>공공시설등 제공</td><td>산식 = 1.3×(공공시설 부지로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 부지로 제공하는 면적의 비율)×(도시계획조례 제55조 제13항에 의거 산정된 용적률)(%)
= {1.3×(토지 597.0㎡÷2,853.2㎡) + 0.7×(건축물 환산부지 16.1㎡÷ 2,853.2㎡)} × 800%
= {(1.3 × 0.20923) + (0.7 × 0.00564)} × 800% = 220.7%</td></tr>
</table>
※ ① + ② + ③ = 1,000.7% → 1,000% 이하 적용</td></tr>
<tr><td colspan="3">건축물의 건축선에 관한 계획</td><td>• 건축한계선 : 이면부 2m
• 저층부 건축지정선(건축물 외벽이 2/3이상 접하여야 함) : 을지로변(3층) 3m
• 고층부 벽면한계선 : 을지로변 6m
※ 저층부 건축지정선 : 공개공지, 보행동선(골목길), 옛 물길 흔적 표현구간 등 정비계획 반영에 대한 필요성 인정 시 건축지정선을 충족하는 것으로 산정할 수 있음</td></tr>
<tr><td colspan="3">대지내 공지</td><td>• 을지로변에 대지내 조경 및 공개공지 집중배치
• 전면공지를 포함하여 보행안전구간 최소 2m(권장 3m)를 확보(무장애 디자인 가이드라인 반영)</td></tr>
<tr><td colspan="3">에너지 등에 관한 계획</td><td>• 조명기기 전력부하량의 70% 이상 LED 적용</td></tr>
<tr><td colspan="3">기타</td><td>• 시행지구내 포함된 가로변 지장물(지하철 출입구, 변압기 등)은 폭원 조정, 외관 개선 등을 통해 가로환경 개선 및 이미지 제고
• 문화재 발굴조사 시 시민들이 발굴조사 상황을 직접 볼 수 있도록 관람대 설치 및 매장문화재 전시공간 확보하고, 보존이 유지될 수 있도록 매장문화재 보존비용 부담
• 구역내 조성되는 도로 내 보도 및 보도형 전면공지는 서울시 ‘보도블록 10계명’ 및 ‘인도10계명’을 준수하여 설치</td></tr>
</table>

3. 을지로3가구역 제12지구 정비계획 가이드라인 및 을지로변 저층부 통합기준(변경)

가. 제12지구 정비계획 가이드라인

1) 정비계획 부문

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">용적률</td><td>기정</td><td>• 기준용적률 : 600%, 허용용적률 780%, 상한용적률 1,004% 이하</td></tr>
<tr><td>변경</td><td>• 기준용적률 : 600%, 허용용적률 780%, 상한용적률 1,000% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">건폐율</td><td>• 60% 이하
• 저층부(5층 이하, 20m 이하) 69% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">층수/높이</td><td>• 70m 이하로 계획(저층부 : 5층 이하/20m 이하)</td></tr>
<tr><td colspan="2">용도지역</td><td>• 일반상업지역</td></tr>
<tr><td rowspan="2">정비기반시설 설치(부담) 계획</td><td>기정</td><td>• 18.0% 이상
※ 지구별 공동분담으로 역사공원 1개소 조성</td></tr>
<tr><td>변경</td><td>• 17.8% 이상
※ 지구별 공동분담으로 역사공원 1개소 조성</td></tr>
<tr><td colspan="2">세입자 보호대책 (인센티브×)</td><td>• 건축물 내 임대상가 조성, 우선임차권(5년) 제공 및 임대료 감면(준공시점 주변 시세의 70% 이하) ※ 대상 : 건축자재 업종 기존 세입자 중 입주 희망자(구역지정 당시 영업자)
• 임시상가 확보(필요시 12지구 공원부지 내 또는 6지구 임시상가 활용)</td></tr>
</table>

(계속)

구 분	내 용
건축선	• 건축한계선 : 이면부 2m • 저층부 건축지정선(건축물 외벽이 2/3이상 접하여야 함) : 을지로변(3층) 3m ※ 공개공지, 보행동선(골목길), 옛 물길 흔적 표현구간 등 정비계획 반영에 대한 필요성 인정 시 건축지정선을 충족하는 것으로 산정할 수 있음 • 고층부 벽면한계선 : 을지로변 6m
공개공지	• 단지 내 주요 보행동선 결절점에 공개공지를 설치하여 지역 커뮤니티 강화 도모 ※ 공개공지의 배치 구간은 결정도를 따름
가로활성화용도	• 을지로와 면한 구간 내에는 을지로의 경관 및 가로활성화 등 고려하여 열린가로로 조성
산업시설 배치구간	• 기존 세입자 보호 차원에서 산업시설 배치구간을 의무적으로 적용 - 산업시설은 충무로9길변으로 우선 조성
보행동선 (건축물 1층)	• 건축물 내 기존 을지로3가구역 일대의 흔적과 자산을 살린 보행동선(골목길) 조성 ※ 추후 을지로3가구역 일대의 1층의 보행동선(골목길)이 모두 연계될 수 있도록 조성
차량진출입불허구간	• 차량진출입불허구간이 지정된 대지로의 차량진출입은 허용되지 아니함 ※ 차량진출입불허구간의 위치는 결정도를 따름
옛물길 흔적 표현구간	• 옛 물길(이전동천) 흔적을 표현할 수 있도록 바닥에 패턴(마감재료 또는 조명 등)으로 조성

※ 상기 가이드라인은 사업 완료시까지 유지하는 것을 원칙으로 하며, 부득이하게 가이드라인의 조정이 필요한 경우 서울시
도시재창조과 등 관계부서 협의를 거쳐야 함

2) 건축계획부문(변경없음, 기재생략)

나. 을지로변 저층부 통합기준(변경없음, 기재생략)

Ⅱ. 변경사유

ㅇ 서울특별시고시 제2016-310호('16.10.6.) 및 서울특별시고시 제2021-47호(2021.01.28.)로 정비구역 지정 및 정비계획 변경 결정 고시된 을지로3가구역 제12지구에 대하여 확정측량 결과를 반영하고자 정비계획 (경미한) 변경 결정하고자 함.

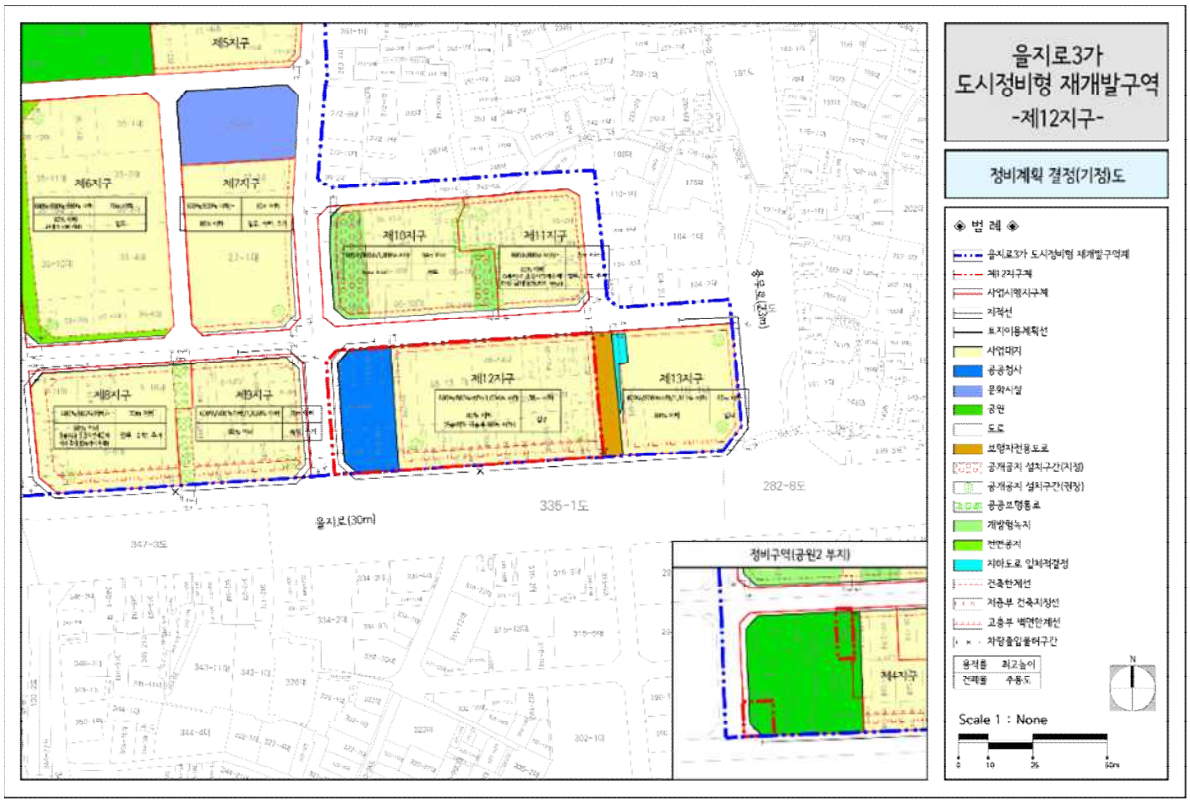
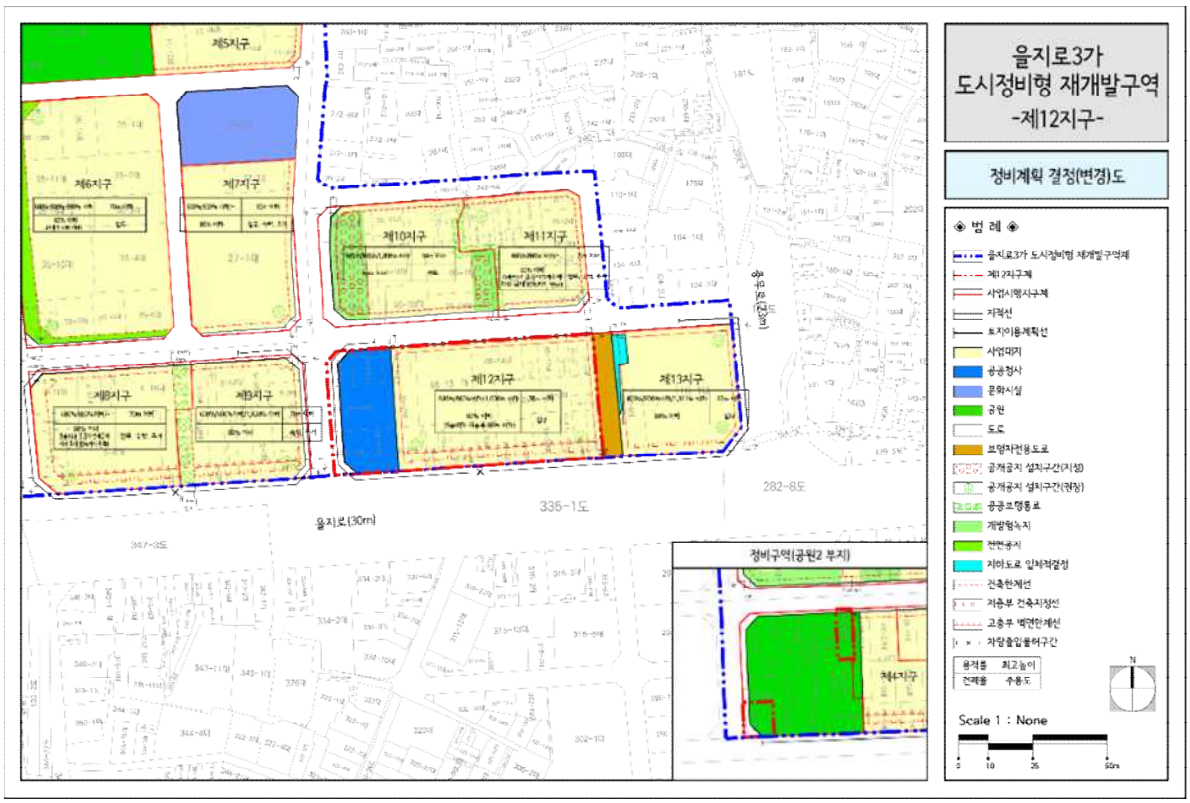
Ⅲ. 관계도면 : 붙임 참조

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

Ⅳ. 열람장소

ㅇ 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 중구청 도심정비과(☎3396-5772)에 관계 서류를 비치 및 열람

■ 을지로3가구역 제12지구 정비계획 결정도(기정)



■ 을지로3가구역 제12지구 정비계획 결정도(변경)