

고 시

구 보

지적도근점 번 호	세계측지계		소 재 지	표지의 재질
	X(m)	Y(m)		
11003	551106.12	197492.79	순화동 208-7	황동
11004	551055.80	197505.18	봉래동1가 65-8	황동
11005	551054.57	197516.81	봉래동1가 65-13	황동
11006	551066.23	197570.20	봉래동1가 58-8	황동
11007	551083.69	197575.39	봉래동1가 58-8	황동
11008	551115.76	197559.27	봉래동1가 45-1	황동
11009	551137.19	197535.80	순화동 151	황동
11010	551132.94	197492.03	순화동 207-1	황동
기준원점명		중부원점		
설 치 일		2024. 4. 25.		
측량성과 보관장소		서울특별시 중구청 부등산정보과		
비 고		지적기준점(지적도근점)		

● 서울특별시 중구 고시 제2024-30호

무교다동 도시정비형 재개발구역 제31지구
정비계획 결정(경미한 변경) 및 지형도면 고시

건설부고시 제367호, 제368호(1973.09.06.)로 최초로 정비구역 지정되고, 건설부고시 제46호(1976.04.07.), 건설부고시 제288호(1978.09.26.)로 정비계획 결정(변경), 서울특별시고시 제2012-207호(2012.08.02.)로 무교, 다동,을지로1가 도시환경정비구역 변경(통합)지정, 서울특별시고시 제2022-116호(2022.03.17.), 서울특별시고시 제2022-357호(2022.08.25.), 서울특별시고시 제2023-191호(2023.05.25.), 서울특별시고시 제2023-414호(2023.09.21.)로 정비계획 결정(변경)된 무교다동 도시정비형 재개발구역 제31지구에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조, 「같은법 시행령」 제13조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제11조에 규정에 따라 정비계획 결정(경미한 변경)하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 5월 16일
서울특별시 중구청장

I. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 도시정비형 재개발구역 지정

가. 도시정비형 재개발구역 지정 조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	무교다동 도시정비형 재개발구역	무교동45, 다동115, 을지로1가 31알대	109,965.8	-	109,965.8	건설부고시 제367호, 제368호 (‘73.9.6)

나. 지구 지정 조서 : 변경없음

구분	구역명	지구명	위치	사업시행지구 면적(㎡)	사업계획내역(㎡)		최초결정일	비고
					획지면적	공공시설 부담면적		
기정	무교다동	31지구	을지로1가 42번지	2,191.3	1,936.5	254.8	건설부고시 제46호 (‘76.4.7)	일반정비지구 (재시행)

II. 제31지구 정비계획 결정(변경)

1. 토지이용계획 : 변경없음

구분	명칭	면적(m ²)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		2,191.3	-	2,191.3	100.0	
정비가반시설	소계	254.8	-	254.8	11.6	
	도로	192.0	-	192.0	8.7	
	공원	62.8	-	62.8	2.9	
획지		1,936.5	-	1,936.5	88.4	

2. 용도지역·지구에 관한 결정조서

가. 용도지역 결정조서 : 변경없음

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	2,191.3	-	2,191.3	100.0	
일반상업지역	2,191.3	-	2,191.3	100.0	

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

1) 방화지구

구분	도면표시번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	-	방화지구	종로1가, 서린동, 태평로1가, 무교동, 다동, 을지로1가 알대	191,200 (2,191.3)	건설부고시 제216호 (‘73.6.5.)	

※ ()는 제31지구 면적임

2) 개발진흥지구

구분	도면표시번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	-	개발진흥지구	중구 삼각동 50-1번지 알대	281,330.7 (2,191.3)	서울시고시 제2010-21호 (‘10.1.28.)	

※ ()는 제31지구 면적임

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 토지등소유자별 권리가액 : 변경없음

구분	성명	종전자산(원) (토지+건물)	추정 비례율	권리가액(원)	비율	분담금 (총 수입 -권리가액 합계)	비율
1	이든센트럴(주)	96,960,030,000	102.69%	99,572,539,500	88.71%	233,300,000,000	100%
2	서울특별시	12,339,970,000	102.69%	12,672,460,500	11.29%	-	-
합계		109,300,000,000		112,245,000,000	100%	233,300,000,000	100%

※ 토지등소유자별 분담금 추산액(권리자 분양가액 - 권리가액)은 사업시행계획인가 및 관리처분계획 등을 통해 산정되므로 추진과정에서 변경될 수 있음

나. 토지등소유자별 분담금 추산액 : 변경없음

추정 비례율	• 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% • 추정비례율 : 102.69% ⇒ (3,455억 - 2,333억) / 1,093억 × 100% = 102.69%			
	총 수입 추정	총 지출 추정	수익	종전자산 총액 추정
	3,455억	2,333억	1,122억	1,093억
추정분담금 산출	• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율) (+:부담/ -:환급) • 분양가액 : 관리처분계획 수립을 위한 종전·종후 감정평가를 통해 추후 확정			

다. 총지출 추정 근거 : 변경없음

공사비	보상비	관리비	설계비
80,400,000,000원	-	7,100,000,000원	1,600,000,000원
감리비	부대경비	예비비	계
3,500,000,000원	139,700,000,000원	1,000,000,000원	233,300,000,000원

라. 총수입 추정 근거 : 변경없음

구분	거래일자	평당 매매가
하나금융그룹 명동사옥	2019 3Q	39,800,000원
삼일빌딩	2021 2Q	35,950,000원
파인에비뉴B	2021 1Q	31,910,000원
평균		35,886,667원
평균×시점 보정계수(1.06)		38,000,000원
총 수입 추정 = 연면적(평) × 평당매매가 = 9,093.3평 × 38백만원 = 3,455억원		

4. 도시계획시설 결정조서

가. 교통시설

1) 도로 결정조서 : 변경없음

구분	구 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기 점	종 점	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭인 (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	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	-	서울시고시 제2022-116호 (2022.3.17)	

2) 철도 결정조서 : 변경없음

3) 입체적 철도 결정조서 : 변경없음

4) 주차장 결정조서 : 변경없음

나. 공간시설

1) 광장 결정조서 : 변경없음

2) 공원 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	㉓	공원	근린공원	다동 51-5 일대	3,936.2 (62.8)	-	3,936.2 (62.8)	건설부고시 제46호 (1976.4.7.)	다동 공원

※ ()는 제31지구 면적임

3) 공공공지 결정조서 : 변경없음

5. 정비기반시설 부담 및 설치에 관한 계획

가. 정비기반시설 부담 계획 : 변경없음

구분	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반 시설면적(㎡)	신설 정비기반시설내 기존 국공유지(㎡)	획지내 용도폐지 국공유지(㎡)	순부담면적 (㎡)	순부담률 (%)	비고
기정	2,191.3	1,936.5	254.8	-	-	254.8	11.6	

※ 순부담률 = 순부담면적 / (시행구역면적 - 기반시설 내 기존정비기반시설 - 획지내 용도폐지 국공유지)

나. 정비기반시설의 설치계획

1) 정비기반시설 부담면적 : 변경없음

구분	위치		시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)	비고
제31지구	합 계			254.8	
	다동	51-9	공원	62.8	
		53-8	도로	192.0	

2) 신설 정비기반시설 내 기존 국·공유지 면적 : 해당없음

3) 획지 내 용도폐지되는 기존 국·공유지 면적 : 해당없음

6. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가. 기존 건축물의 정비·개량계획 : 변경없음

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(등)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
기정	무교다동 제31지구	2,191.3	획지	1,936.5	을지로1가 42번지 일대	2	-	-	1	1	

나. 건축시설계획(변경)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) (층수)	비고	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)							
기정	무교다동 제31지구	2,191.3	획지	1,936.5	을지로1가 42번지 일대	업무	50 이하	1,048.7 이하	126 이하	일반정비 지구	
변경	무교다동 제31지구	2,191.3	획지	1,936.5	을지로1가 42번지 일대	업무	50 이하	1,048.6 이하	126 이하	일반정비 지구	
심의 완화 사항	용적률	【가정】 ● 용적률 : ① + ② + ③ = 1,048.7% 이하 적용 ① 기준용적률 : 600% ② 허용용적률 인센티브 : 200.2% ≤ 200% 적용									
		목표	인센티브 대상	요건			인센티브	인센티브량			
		녹지 생태공간	개방형녹지 의무 확보기준 초과설치	지구별 개방형녹지 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			정량부여 (최대 30%)	30%			
			전기차충전소 설치	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법정의무사항 1/2이상 초과설치 시			정량부여 (최대 20%)	20%			
		도시경제 활성화	지역별 도시경제활성화 유도 용도	벤처기업육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입 시			정률부여 (계수 0.3)	59%			
		공익시설	저충부 개방공간	지상부 개방형녹지공간과 직접 연결되는 저충부(최소1층) 특정시간대 완전 개방시			정률부여 (계수 0.3)	17.4%			
		안전·방재	방재 관련시설	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시			정량부여 (최대 20%)	20%			
		③ 상한용적률 인센티브 : 248.7%									
		토지 기부채납 (공원, 도로)	산식 = 허용용적률×[(1.3×가중치×α토지)+(1.2×α건축물)+(1.0×α현금)] = 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%								
		【변경】 ● 용적률 : ① + ② + ③ = 1,048.6% 이하 적용 ① 기준용적률 : 600% ② 허용용적률 인센티브 : 200.1% ≤ 200% 적용									
		목표	인센티브 대상	요건			인센티브	인센티브량			
		녹지 생태공간	개방형녹지 의무 확보기준 초과설치	지구별 개방형녹지 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			정량부여 (최대 30%)	30%			
			전기차충전소 설치	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법정의무사항 1/2이상 초과설치 시			정량부여 (최대 20%)	20%			
		도시경제 활성화	지역별 도시경제활성화 유도 용도	벤처기업육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입 시			정률부여 (계수 0.3)	63.6%			
		공익시설	저충부 개방공간	지상부 개방형녹지공간과 직접 연결되는 저충부(최소1층) 특정시간대 완전 개방시			정률부여 (계수 0.3)	12.7%			
안전·방재	방재 관련시설	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시			정량부여 (최대 20%)	20%					
③ 상한용적률 인센티브 : 248.6%											
토지 기부채납 (공원, 도로) 산식 = 허용용적률×[(1.3×가중치×α토지)+(1.2×α건축물)+(1.0×α현금)] = 800% × [(1.3×1×(254.8㎡/1,936.5㎡)] = 136.8%											
공개공지 초과조성 산식 = 허용용적률 × (의무면적 초과하는 공개공지 면적 / 대지면적) = 800% × (270.81㎡ / 1,936.5㎡) = 111.8%											

심의 완화 사항	높이	[가정]	
		• 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
	② 공개공지 초과제공에 따른 높이 완화 : 6.29m		
	공개공지 초과제공		산식 = 기준높이×(의무면적을 초과하는 공개공지×1/2)÷대지면적 = 90m × (271.02㎡ × 1/2) ÷ 1,936.5㎡ = 6.29m
	[변경]		
	• 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	
② 공개공지 초과제공에 따른 높이 완화 : 6.29m			
공개공지 초과제공		산식 = 기준높이×(의무면적을 초과하는 공개공지×1/2)÷대지면적 = 90m × (270.81㎡ × 1/2) ÷ 1,936.5㎡ = 6.29m	
저충부 용도		• 저충부 가로활성화 용도 도입을 원칙으로 하되, 개방형녹지 활성화를 위해 설치구간 완화	
건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축한계선 : 을지로1길변 3m, 남대문로9길변 3m	
기타 사항에 관한 계획	대지내 공지	• 남대문로9길변 및 을지로1길변 보행결절점에 공개공지 조성 • 건축한계선으로 확보되는 대지 내 전면공지는 개방형녹지와 연계하여 조성	
	개방형 녹지	• 획지 내 30% 이상 개방형 녹지 조성 • 일반에게 개방하고, 휴식과 여가 공간이자 소통과 교류의 활력 공간으로 조성	
	저충부 개방공간	• 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	

※ 개방형녹지의 개략적 범위 및 위치를 정한 것으로 추후 정비계획의 경미한 변경 범위 내에서 시 주관부서와 협의하여 개방형녹지(공개공지)의 형상은 조정 가능

7. 환경보전, 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
도시경관	• 주변개발현황 및 장래개발방향 등 주변여건에 부합하는 스카이라인 유도 • 주변 환경을 고려 차폐감 및 위압감이 완화될 수 있는 건축물 형태 유도	
환경보전	• 대지내 공지는 조경식재공간으로 조성하고 불투수 면적을 최소화 • 공사시 사업부지에서 발생하는 생활폐기물은 재활용품, 음식물쓰레기, 가연성, 불연성 등으로 분리수거하고 폐기물의 수거는 중구의 폐기를 처리계획에 따라 처리토록 계획 • 저소음, 저진동 건설기계사용 및 가설방음판넬 설치 • 개방형녹지 및 공개공지 조성시 대기오염물질의 정화능력 및 적응력이 우수한 환경정화 수종을 우선 식재토록 계획	
재난방지	• 건축법의 관련 법규를 준수하여 내진성능 확보 등 종합적 방재계획 수립 • 사업대상지내 보행로와 개방형녹지, 공개공지 부분은 우수침투가 가능한 투수성 바닥포장을 사용하고, 내구성 및 유지관리가 용이한 소재를 이용 • 구역내 자연지반을 최대한하고 표면수 유출을 최소화하기 위해 우수침투율이 높은 자연성 포장 및 투수성포장재를 사용 • 사업시행시 건축물에 피난시설(피난계단, 방화구획 등)의 확보 및 화재시 소방차의 접근이 용이하도록 계획 • 사업시행시 관할소방서 등과의 협의를 통해 필요시 소화전 설치	

Ⅳ. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

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

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정조서 : 변경없음

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 결정조서 : 변경없음

1) 도로

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	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	-	서울시고시 제2022-116호 (2022.3.17)	

2) 공원

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	㉓	공원	근린공원	다동 51-5 일대	3,936.2 (62.8)	-	3,936.2 (62.8)	건설부고시 제46호 (1976.4.7.)	다동 공원

※ ()는 제31지구 면적임

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경없음

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 결정(변경)조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서 : 변경없음

구분		지구명	계획내용	비고
기정	허용용도	제31지구	- 서울특별시 도시계획 조례 제32조에 따른 일반상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물 제외 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획[도시정비형 재개발사업 부문] 상 건축물 주용도 선택 적용 - 기본계획상 도심핵지역 주용도 : 업무, 숙박, 문화/집회, 주거(상징가로변 주거용도 불가)	
기정	저층부용도	제31지구	저층부 가로활성화 용도 도입을 원칙으로 하되, 개방형녹지 활성화를 위해 설치기간 완화	

2) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이) : 변경

가) 건폐율 계획 : 변경없음

구분	지구명	계획내용	비고
기정	제31지구	• 50% 이하	

나) 용적률 계획

구분	지구명	계획내용	비고
기정	제31지구	• 기준 600% 이하 / 허용 800% 이하 / 상한 1,048.7% 이하	
변경	제31지구	• 기준 600% 이하 / 허용 800% 이하 / 상한 1,048.6% 이하	

■ 허용용적률 인센티브 사항(제31지구)

구분	인센티브			비고
기정	녹지생태공간		53.8%	200% 적용
	친환경 개발	녹색건축물 인증 에너지 효율등급 신재생에너지 이용시설	30%	
		전기차충전소 설치	20%	
	도시경제활성화	지역별 도시경제활성화 유도용도	59%	
	공익시설	저층부 개방공간	17.4%	
	안전방재	방재 관련시설	20%	
변경	녹지생태공간		53.8%	200% 적용
	친환경 개발	녹색건축물 인증 에너지 효율등급 신재생에너지 이용시설	30%	
		전기차충전소 설치	20%	
	도시경제활성화	지역별 도시경제활성화 유도용도	63.6%	
	공익시설	저층부 개방공간	12.7%	
	안전방재	방재 관련시설	20%	

■ 상한용적률 완화 사항(제31지구)

구분	용적률 완화			비고
	토지 기부채납	건축물 기부채납	공개공지 초과조성	
기정	254.8㎡ (용적률 136.8%)	-	271.02㎡ (용적률 111.9%)	순부담률 11.6%
변경	254.8㎡ (용적률 136.8%)	-	270.81㎡ (용적률 111.8%)	순부담률 11.6%

다) 높이 계획

구분	지구명	계획내용	비고
기정	제31지구	• 126m 이하	

■ 높이 완화 사항(제31지구)

구분	인센티브		비고
기정	개방형녹지를	120.6m	126m 적용
	공개공지 초과제공	6.29m	

다. 건축물의 건축선에 관한 결정조서 : 변경없음

구분	적용위치	계획내용	비고
건축한계선	• 서측 을지로1가변 • 북측 남대문로9가변	• 대지경계선으로부터 3m 후퇴	

라. 경관계획(배치·형태 포함) : 변경없음

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용	비고
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	• 사산절제형 또는 계단형 건축형태 금지 • 옥탑층 노출금지 • 물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설 외부노출 금지	규제사항
		• 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	• 보행친화적인 저층부가 형성될 수 있도록 재료, 색채를 이용한 시각분절(3층이하 저층부 분리) • 저층부 개방형 입면 조성	
재료 및 색채	제31지구	• 반사성 재료 사용금지(금속, 타일, 반사유리) • 외벽면 전체 페인트 마감 금지	
진입구 처리	제31지구	• 건축물 주 출입구는 보도와 단차를 두지 않도록 함 • 접근로에는 가로등, 간판, 이동식화분 등 보행장애물을 설치하지 않도록 함	

마. 기타 사항에 관한 결정(변경)조서

1) 대지내 공지에 관한 결정(변경)조서

구분	적용위치	계획내용	비고
공개공지	제31지구	- 조성규모 및 설치기준 : 서울특별시 건축조례 제26조에 따름 - 조성위치 : 남대문로9길변 및 을지로1길변 보행결절점	결정도 참조 (금회 일부 선형 변경)
전면공지	제31지구	건축한계선으로 확보되는 대지 내 전면공지는 개방형녹지와 연계하여 조성	

2) 개방형녹지에 관한 결정조서 : 변경없음

구분	적용위치	계획내용	비고
개방형녹지	제31지구	- 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(녹지생태도심 마스터플랜에 적합하게 운영 및 관리)	

- ※ 개방형녹지 면적 산정 시 개방형녹지 심의기준 2-2에 따라 실효성 없는 면적(공공보행통로 등) 제외
- ※ 개방형녹지는 ‘녹지생태도심 개방형녹지 심의기준’에 따르며, 상세계획은 ‘녹지생태도심 디자인가이드라인’에 적합하게 조성할 것
- ※ 개방형녹지의 개략적 범위 및 위치를 정한 것으로 추후 정비계획의 경미한 변경 범위 내에서 시 주관부서와 협의하여 개방형녹지(공개공지)의 형상은 조정 가능

3) 저층부 개방공간에 관한 결정조서 : 변경없음

구분	적용위치	계획내용	비고
저층부 개방공간	제31지구	- 지상부 개방형녹지공간과 직접 연결이 가능한 위치에 조성 - 동선에 영향을 주지 않는 범위에서 소규모 상업시설 및 개방형 화상실과 연계하여 운영 - 시민이 쉴 수 있는 의자 및 테이블 등 편의시설 설치 - 개방시간 : 오전 7시부터 오후 10시까지 완전개방	

IV. 변경사유

- 서울특별시고시 제2023-414호(2023.9.21.)로 정비계획 결정(변경) 고시된 무교다동 도시정비형 재개발 구역 제31지구와 관련하여 서울특별시 건축위원회 심의에 따른 건축계획의 변경이 있어 정비계획의 경미한 변경 범위 내에서 공개공지 및 용적률계획 등 일부 변경

V. 관계도면 : 붙임 참조

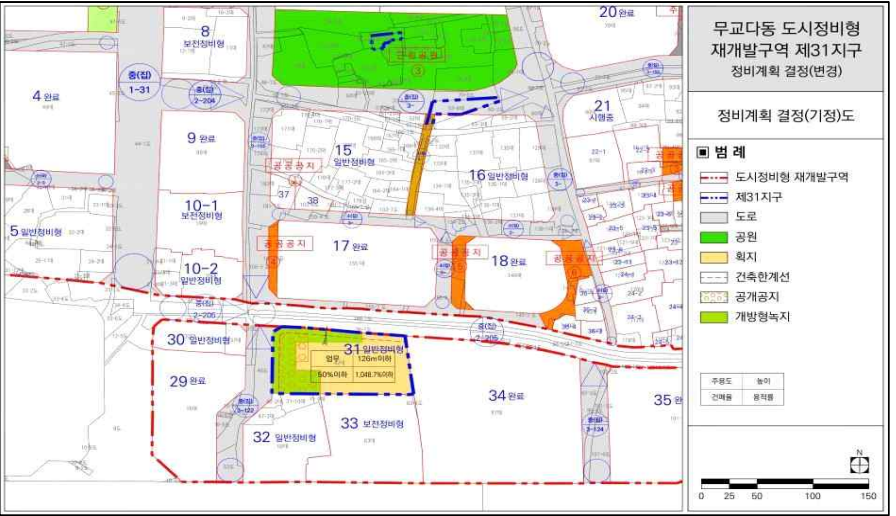
- ※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

VI. 열람장소

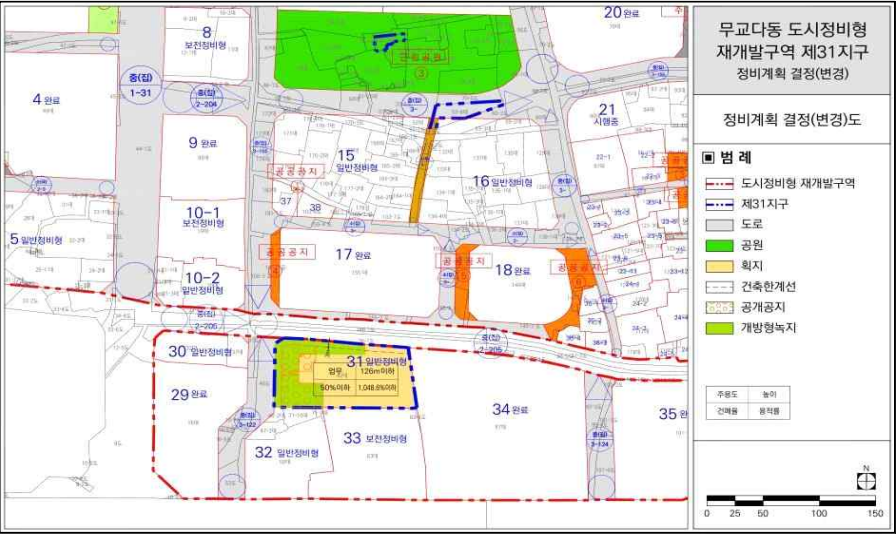
- 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도심재창조과(☎02-2133-4635) 및 중구청 도심정비과(☎02-3396-5774)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임]

■ 정비계획 결정도(기정)



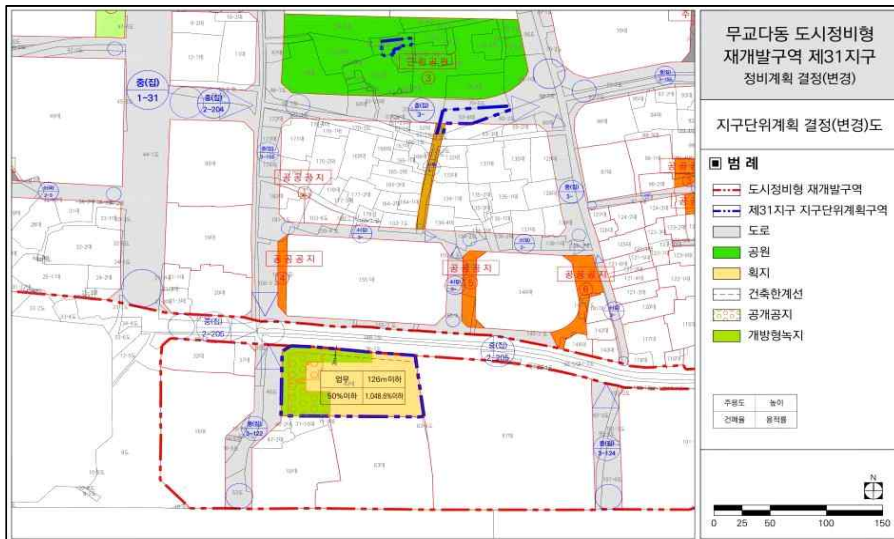
■ 정비계획 결정도(변경)



■ 지구단위계획 결정도(기정)



■ 지구단위계획 결정도(변경)



공 고

● 서울특별시 중구 공고 제2024-523호

공 시 송 달 공 고

우리 구 관내에서 도로교통법 제 32조, 제 33조, 제 34조에 따른 주, 정차 위반으로 단속 및 견인된 후 1개월 이상 장기보관중인 차량에 대하여 도로교통법 제 35조에 따라 차량소유자에게 자동차 인수 및 자진 처리를 통지하였으나, 폐문부재로 수취인불명 차량에 대하여 행정절차법 제14조 제4항에 따라 강제 매각하고자 다음과 같이 공시송달 공고합니다.

1. 공고명칭 : 장기 미 반환 차량 강제매각 공시송달
2. 공고기간 : 2024.05.16 ~ 2024.05.30(15일간)
3. 공고대상 : 장기 미 반환차량 1대
4. 보관장소 : 서울특별시 중구시설관리공단 중구견인차량보관소 (☎02-2280-8376)
5. 공고내용

- 상기 공시송달 대상자는 위 기간내에 중구견인차량보관소에서 차량을 인수하여 주시기 바라며 공고기간 이후에는 차량은 강제 매각(폐차)처리되고 자동차관리법 제26조 및 제 81조에 의거 범칙금 또는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금이 부과될 수 있으니 이점 양지하시기 바랍니다.

2024. 05. 02
서울특별시 중구청장

공 고 대 상 차 량

연번	차량번호	차 명	차 종	보관일시	소유자명	소유자주소
1	17누2083	SM5	승용중형	2023-09-21 17:53	조길상	서울특별시 강북구 솔매로22가길 5, 1층 101호(미아동)

● 서울특별시 중구 공고 제2024-532호

약수역 인근 도심 공공주택 복합지구 지정 및
사업인정 의제에 관한 주민 등의 의견청취 공고

「공공주택 특별법」 제40조의7 및 같은 법 시행령 제35조의2, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제21조 및 같은 법 시행령 제11조에 따른 「서울 약수역 인근 도심 공공주택 복합지구」 지정과 사업인정 의제 등에 관한 주민 및 이해관계가 있는 자 등의 의견 청취를 위하여 국토교통부에서 「공공주택 특별법」 시행령 13조에 따라 요청한 사항을 아래와 같이 공고하오니, 본 공고에 대하여 의견이 있으시면 열람기간 내 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2024년 5월 16일

서울특별시 중구청장

1. 복합지구의 명칭, 위치 및 면적

명 칭	위 치	면 적	지구지정 제안자 명칭(성명) 및 주소
서울 약수역 인근 도심 공공주택 복합지구	서울특별시 중구 신당동 349-200 일원	63,520㎡	(명칭) 한국토지주택공사 사장 이한준 (주소) 경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)

2. 관련 서류의 열람기간 및 열람방법

열람기간	열람방법
2024년 5월 16일 ~ 2024년 5월 30일 (14일간)	중구청 도심재정비전략추진단에 비치된 도서 열람

3. 주민의견 제출기간 및 방법

- 제출기간 : 2024년 5월 16일 ~ 2024년 5월 30일 (14일간)
- 제출방법 : 열람장소에 비치된 양식에 따라 직접 제출 또는 우편 제출
- 제출장소 : 중구청 5층 도심재정비전략추진단(열람장소)
※ 우편 제출 : (04558)서울특별시 중구 창경궁로 17
- 기타 : 본 열람내용은 최종 확정 내용이 아니며, 추진과정에서 내용이 변경될 수 있음

4. 의견청취 공고가 있는 지역에서의 행위제한

- 『서울 약수역 인근 도심 공공주택 복합지구』 사업예정지는 의견 청취 공고일로부터 「공공주택 특별법」 제11조 및 같은 법 시행령 제14조에 따라 행위제한이 적용됨을 알려드립니다.

※ 기타 자세한 사항은 중구청 도심재정비전략추진단(☎02-3396-5573), 한국토지주택공사 서울지역본부 도심복합사업처 도심복합계획부(☎02-6006-0812)로 문의하시기 바랍니다.

● 서울특별시 중구 공고 제2024-540호

세운재정비촉진지구 3-2,3구역 도시정비형 재개발사업
사업시행계획(변경)인가 신청에 따른 공람공고

1. 서울특별시 고시 제2006-365호(2006.10.26.)로 재정비촉진지구 최초 지정, 서울특별시 고시 제2009-107호(2009.03.19.)로 재정비촉진계획 최초 결정 및 서울특별시 고시 제2014-119호(2014.03.27.)로 재정비촉진계획 변경 결정되어, 중구 고시 제2017-31호(2017.04.26.) 및 중구 고시 제2021-40(2021.04.07.)호로 각 사업시행 계획인가된 세운3-2구역 및 세운3-3구역에 대하여,
2. 서울특별시 고시 제2023-540(2023.12.07.)호로 재정비촉진계획 변경(구역통합) 결정됨에 따라 사업시행자로부터 사업시행계획변경인가 신청서가 제출되어 「도시 및 주거환경정비법」 제50조, 같은 법 제56조 및 같은 법 시행령 제49조에 따라 관계 서류를 토지등소유자 및 이해관계인에게 보이고, 의견 청취를 위하여 아래와 같이 공람공고합니다.

2024년 5월 16일

서울특별시 중구청장

1. 공람기간 : 2024.05.17.(금) ~ 2024.05.30.(목) (14일간)

2. 공람장소 : 중구청 도심정비과(☎3396-5752)

3. 공람내용

가. 정비사업의 종류 및 명칭 : 세운재정비촉진지구 3-2,3구역 도시정비형 재개발사업

나. 정비구역의 위치 및 면적

- 위 치 : 서울특별시 중구 입정동 175-1 일대
- 시행면적 : 10,575.1㎡ (대지면적 : 8,240.3㎡ / 정비기반시설면적 : 2,334.8㎡)

다. 사업시행자 성명 및 주소

- 성 명 : 더센터시티제삼차주식회사 대표 박래영 외 1
- 주 소 : 서울특별시 강남구 테헤란로 521, 12층(삼성동, 파르나스타워)

라. 정비사업 시행기간 : 사업시행계획변경인가일로부터 60개월

마. 사업시행인가일

- 세운3-2구역 : 2017.04.26. / 세운3-3구역 : 2021.04.07.

바. 사업시행계획 변경내용

구분	변경 전		변경 후
	3-2구역	3-3구역	
사업명칭	세운재정비촉진지구 3-2 구역 도시정비형 재개발사업	세운재정비촉진지구 3-3구역 도시정비형 재개발사업	세운재정비촉진지구 3-2,3구역 도시정비형 재개발사업
정비구역 위치 및 면적	서울시 중구 입정동 175-1 일대 (5,020.3㎡)	서울시 중구 을지로3가 202 일대 (5,561.3㎡)	서울특별시 중구 입정동 175-1 일대 (10,575.1㎡)
사업시행자 변경	더센터시티제삼차 주식회사 대표 박래영	한국투자부동산신탁 주식회사 대표 이국형	더센터시티제삼차주식회사 대표 박래영 외 1인
사업시행자 주된 사무소 변경	서울특별시 강남구 테헤란로 521, 12층 (삼성동, 파르나스타워)	서울특별시 강남구 테헤란로 518, 7층 (대치동, 섬유펀터)	서울특별시 강남구 테헤란로 521, 12층 (삼성동, 파르나스타워)
사업기간 변경	사업시행계획인가일로부터 54개월	사업시행계획인가일로부터 72개월	사업시행계획(변경)인가일로부터 60개월
건축계획 변경	지하7층/지상20층, 연면적 47,495.01㎡, 업무시설 등	지하8층/지상20층, 연면적 58,183.62㎡, 업무시설 등	지하9층/지상36층, 연면적 170,197.39㎡, 업무시설 등

※ 기타 변경사항 : 별첨 구비서류 참고

4. 관계도서 : 세운 3-2,3구역내 토지등소유자 및 이해관계인의 공람을 위한 관계도서를 중구청 도심정비과에 비치하고 있으니, 내방하시어 공람하신 후 의견이 있으신 분은 공람기간 내 서면으로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다. 아울러, 공람도서는 사업시행변경인가를 위한 관계도서이며, 공람기간 중에 제출되는 의견 및 관계법령과의 검토과정에서 변경될 수 있습니다.