

2022 - 64

11 · 12

()

건설부고시 제368호(1973.9.6.)로 태평로2가 재개발구역 지정 및 건설부고시 제285호(1978.9.26.)로 서소문제2구역 재개발구역 지정되어, 건설부고시 제428호(1978.12.29.)로 태평로2가구역 및 서소문제2구역 변경(통합) 및 재개발사업계획 결정되고, 서울특별시고시 제2020-233호(2020.6.4.)로 정비계획 변경 결정된 서소문구역 도시정비형 재개발구역 제11,12 지구에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 2022년 제1차 도시계획위원회(2022.01.19.) 심의를 거쳐 정비계획을 변경하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2022년 2월 17일

서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서 (변경)

구분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
변경	서소문 도시정비형 재개발구역	태평로2가, 서소문동 남대문로 4가 일대	91,488.5	증) 86.1	91,574.6	건설부고시 제368호(1973.9.6.)

■ 변경사유

구분	구역명	위 치	변경내용	변경사유
변경	서소문 도시정비형 재개발구역	태평로2가, 서소문동, 남대문로 4가 일대	• 서소문 도시정비형 재개발구역 면적 증가 (91,488.5㎡ → 91,574.6㎡) [증) 86.1㎡]	• 세종대로7길변 장기미집행되어 실효된 도로(중로2-232호 선) 일부 개설을 위한 정비구역 편입

2. 지구지정 조서 (변경)

구분	지구명	위 치	시행면적(㎡)	구 분		비고
				획지(㎡)	정비기반시설(㎡)	
기정	소계		8,514.6	7,332.8	1,181.8	
	서소문구역 제11-1지구	서소문동 58-9일대	4,638.5	3,627.0	1,011.5	
	서소문구역 제11-2지구	서소문동 58-10일대	1,648.8	1,648.8	-	-

구분	지구명	위 치	시행면적(㎡)	구 분		비고
				획지(㎡)	정비기반시설(㎡)	
변경	서소문구역 제12-1지구	서소문동 58-13	1,212.5	1,042.2	170.3	-
	서소문구역 제12-1지구	서소문동 58-12	1,014.8	1,014.8	-	-
	서소문구역 제11,12지구	서소문동 58-9일대	9,621.1	7,904.9	1,716.2	-

※ 건축물(공공청사) 기부채납 환산부지 면적(421.2㎡)은 정비기반시설 면적산정에 미포함

■ 변경사유

구 분	변경내용	변경사유
변경	• 지구통합(4개 지구→1개 지구) 및 지구명 변경 • 구역(지구)외 도로 편입	• 4개 지구(제11-1지구, 11-2지구, 12-1지구, 12-2지구) 통합개발에 따른 정비지구 변경 및 지구 면적 변경 • 소로 3-3호선 폐지에 따른 정비지구 편입 및 세종대로7길변 장기미집행되어 실효된 도로 (중로 2-232호선) 일부 개설을 위한 정비구역(지구) 편입

3. 토지이용계획 (변경)

구분	명칭	면적(㎡)			비율 (%)
		기정	증감	변경	
합 계		8,514.6	증) 1,106.5	9,621.1	100.0
정 비 기 반 시 설	소계	1,181.8	증) 534.4	1,716.2	17.8
	도로	338.6	증) 534.4	873.0	9.0
	공공청사	843.2	-	843.2	8.8
택 지 (획 지)	소계	7,332.8	증) 572.1	7,904.9	82.2
	대지	7,332.8	증) 572.1	7,904.9	82.2

■ 변경사유

구 분	변경내용	변경사유
변경	• 대지면적 증가 • 정비기반시설 면적 증가	• 4개 지구 통합개발에 따른 대지 및 도로계획 변경

4. 용도지역·지구 결정 조서

가. 용도지역 (변경없음)

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	9,621.1	-	9,621.1	100.0	-
일반상업지역	9,621.1	-	9,621.1	100.0	-

나. 용도지구 (변경없음)

구분	도면표시 번 호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	최 초 결정일	비고
기정	①	방화지구	-	중구 서소문동 120-23 일대	91,574.6 (증 86.1)	-	-

※ 정비구역 면적 변경에 따른 구역 내 용도지구 편입면적(증) 86.1㎡를 반영한 사항으로, 용도지구(방화지구) 면적 변경없음

5. 도시계획시설 결정조서

가. 교통시설 (변경)

1) 도로 (변경)

구분	규 모				기 능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기 점	종 점			
기정	대로	1	4	35~40	주간선 도로	일반 도로	430 (79)	태평로2가 340-6	서소문동 58-26	-	건설부고시 제428호 (1978.12.29.)	미집행 구간의 실효
변경	대로	1	4	35~40	주간선 도로	일반 도로	430 (79)	태평로2가 340-6	서소문동 58-26	-	건설부고시 제428호 (1978.12.29.)	미집행 구간 일부개설
기정	중로	1	201	20	집산 도로	일반 도로	232 (5)	서소문동 58-46	순화동 84-4	-	서울시고시 제380호 (`81.10.21)	-
기정	중로	2	232	15	집산 도로	일반 도로	345 (106)	서소문동 58-26	봉래동1가 25-4	-	서울시고시 제380호 (`81.10.21)	미집행 구간의 실효
변경	중로	2	232	15	집산 도로	일반 도로	345 (106)	서소문동 58-26	봉래동1가 25-4	-	서울시고시 제380호 (`81.10.21)	미집행 구간 일부개설
기정	소로	1	가	10	집산 도로	일반 도로	43	서소문동 120-20	서소문동 72-4	-	-	-

※ ()는 구역 내 연장임

■ 변경사유

도로명	변경내용	결정(변경) 사유
대로 1-4	· 일부개설(L=79m, B=5m, A=516.4㎡)	· 중구고시 제2020-81호(`20.7.2)로 장기미집행 도시계획시설 실효된 정비구역 내 도시계획시설(도로)에 대해 금회 사업을 통해 조성되는 부분 재지정
중로 2-232	· 일부개설(L=106m, B=3m, A=296.4㎡)	

나. 공공·문화체육시설 (변경없음)

1) 공공청사 (변경없음)

시 설 구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변 경		
기정	①	공공 청사	공공 청사	서소문동 122일대	843.2	-	843.2 (225.0)	서울시고시 2020-233호 (‘20.6.4.)	· 신축 후 기부채납

※ ()는 유상매입 후 기부채납하는 부지면적임

2) 건축물의 건폐율, 용적률, 높이 계획 (변경없음)

건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비 고
60 이하	800 이하	90 이하	-

※ 상업지역의 건폐율, 용적률 적용

6. 정비기반시설의 설치(부담) 계획 (변경)

구분	사업 지구	시행지구 면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	정비기반 시설면적 (㎡)	계획기반 시설내 기존공공용지 (㎡)	순부담면적(㎡)			순부담률(%)			비고
						기반시설 (토지) 면적	건축물 기부채납 환산부지면적	합계	기반시설 (토지) 부담률	건축물 기부채납 부담률	합계	
기정	11-1 지구	4,638.5	3,627.0	1,011.5	618.2	393.3	200.9	594.2	9.2	4.8	14.0	
기정	11-2 지구	1,648.8	1,648.8	-	-	-	-	-	-	-	-	
기정	12-1 지구	1,212.5	1,042.2	170.3	-	170.3	-	170.3	14.0	-	14.0	
기정	12-2 지구	1,014.8	1,014.8	-	-	-	-	-	-	-	-	
변경	11,12 지구	9,621.1	7,904.9	1,716.2	618.2	1,098.0	421.2	1,519.2	12.2	4.6	16.8	

※ 서소문구역 평균 순부담률 13.78%

■ 변경사유

구 분	변경내용	변경사유
변경	· 도로 및 건축물 기부채납 규모 증가	· 지구경계 확대에 따른 도로 기부채납 규모 증가하고, 공공청사 기부채납 규모 증가(연면적 2,513.5㎡ → 6,473.95㎡)

7. 기존 건축물의 정비·개량 계획

구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비 고
명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
서소문구역 제11,12지구	9,621.1	획지	7,904.9	서소문동 58-9번지 일원	4	-	-	4	-	-

8. 건축시설계획 (변경)

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비 고																																							
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																													
기정	서소문구역 제11-1지구	4,638.5	11-1	3,627.0	서소문동 58-9번지	업무, 숙박	60이하	970이하	90m 이하																																								
기정	서소문구역 제11-2지구	1,648.8	11-2	1,648.8	서소문동 58-10번지	-	60이하	600/800/a	90m 이하																																								
기정	서소문구역 제12-1지구	1,212.5	12-1	1,042.2	서소문동 58-13번지	숙박	60이하	969이하	90m 이하																																								
기정	서소문구역 제12-2지구	1,014.8	12-2	1,014.8	서소문동 58-12번지	-	60이하	600/800/a	90m 이하																																								
변경	서소문구역 제11,12지구	9,621.1	11,12	7,904.9	서소문동 58-9번지	업무	60이하 (저층부70이하)	999이하	90m 이하																																								
• 건폐율 : 가로의 연속성 유지, 가로활성화를 위한 건폐율 완화 - 저층부(5층이하) : 70% 적용 - 고층부(6층이상) : 60% 적용 • 용적률 : ① + ② + ③ = 999.89% → 999%이하 적용 ① 기준용적률(변경없음) : 600% ② 허용용적률(변경) : 207.46% → 200% 적용 - 기정 <table><tr><th colspan="2">목 적</th><th colspan="2">인센티브 대상</th><th>산정방식</th><th>완화량</th></tr><tr><td rowspan="3">11-1 12-1</td><td rowspan="3">친환경 개발</td><td colspan="2">녹색건축물 인증(그린 1등급)</td><td rowspan="3">정량 부여</td><td rowspan="3">100%</td></tr><tr><td colspan="2">건축물에너지소비총량제(240kWh/㎡·y이하)</td></tr><tr><td colspan="2">신재생에너지이용시설(비주거 11% 이상)</td></tr><tr><td>11-1 12-1</td><td>도시경제 활성화</td><td colspan="2">관광진흥법상 1성급 호텔 이상 도입 시</td><td>정량 부여</td><td>40% 100%</td></tr><tr><td rowspan="2">11-1</td><td rowspan="2">보행가로 활성화</td><td colspan="2">저층부 가로활성화 용도</td><td>정량 부여</td><td>30%</td></tr><tr><td colspan="2">공공보행통로</td><td>정률 부여</td><td>30%</td></tr><tr><td colspan="5">합 계</td><td colspan="2">11-1, 12-1지구 각각 200%완화적용</td></tr></table>											목 적		인센티브 대상		산정방식	완화량	11-1 12-1	친환경 개발	녹색건축물 인증(그린 1등급)		정량 부여	100%	건축물에너지소비총량제(240kWh/㎡·y이하)		신재생에너지이용시설(비주거 11% 이상)		11-1 12-1	도시경제 활성화	관광진흥법상 1성급 호텔 이상 도입 시		정량 부여	40% 100%	11-1	보행가로 활성화	저층부 가로활성화 용도		정량 부여	30%	공공보행통로		정률 부여	30%	합 계					11-1, 12-1지구 각각 200%완화적용	
목 적		인센티브 대상		산정방식	완화량																																												
11-1 12-1	친환경 개발	녹색건축물 인증(그린 1등급)		정량 부여	100%																																												
		건축물에너지소비총량제(240kWh/㎡·y이하)																																															
		신재생에너지이용시설(비주거 11% 이상)																																															
11-1 12-1	도시경제 활성화	관광진흥법상 1성급 호텔 이상 도입 시		정량 부여	40% 100%																																												
11-1	보행가로 활성화	저층부 가로활성화 용도		정량 부여	30%																																												
		공공보행통로		정률 부여	30%																																												
합 계					11-1, 12-1지구 각각 200%완화적용																																												

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관	• '2025 서울시 도시주거환경정비기본계획' 도시경관에 적합하도록 계획 수립 • 주요 도로변에서의 조망분석으로 주변 시가지 및 자연환경과 조화로운 경관 유도	-
환경보전	• 절토량과 성토량의 적절한 배분으로 지형변동 및 토량 이동을 최소화 • 투수성 포장면적 비율을 높여 우수부하 저감	-
재난방지	• 기상이변에 의한 홍수 등을 대비한 계획구역 주변에 적정 우수관망 설치 • 구역내 화재 발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 • 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	-

나. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
1. 비오름	비오름 보전 등급 향상	•비오름유형평가 4등급, 개별비오름 평가제외 등급으로 조사됨	•녹지공간의 확보 및 도시생태기능 복원 및 강화	
2. 생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	•기존 시가지로 주변 녹지가 미미한 상태임	•조경 등을 통해 녹지 확보 계획 반영	
5. 토지이용	종합적인 토지이용계획	•토지이용 및 용도지역 조사	•종합적인 토지이용계획 수립	
6. 토양	토양오염 최소화	•측정망 조사결과 기준 만족	•투입장비에 의한 폐유 처리대책 수립	
7. 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	•대상지내 50%이상~70%미만 및 90%이상 불투수포장지역임	•인도 및 보행로의 포장재료는 투수성 포장재 사용	
8. 물순환, 수리·수문	생태면적률 20% 이상	•기존 50%이상~70% 미만 및 90% 이상 불투수포장 지역 •생태면적률 36.95%이상 계획	•자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화 등을 적용하여 생태면적률 36.47%로 계획	
9. 수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	•수질 상태 확인 •오염원 및 처리시설 현황 파악	•수질 등급 유지 또는 오염 최소화 계획 수립	
10. 바람 및 미기후	바람길 확보	•기존건물 철거후 신축	•기존건축물 철거후 신축으로 바람길에 대한 특별한 영향은 없을 것으로 판단	
11. 대기질	대기오염 최소화	•공사시 대기질 영향 예상	•공사시 비산먼지 저감방안 수립	
13. 온실가스	온실가스 저감	•공사시 및 운영시 온실가스 발생 예상	•공사시 온실가스 발생 최소화 •에너지절약 친환경 건축물 수립계획	
14. 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	•공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	•공사시 및 운영시 폐기물 적정처리	
15. 에너지	에너지자립률 상향계획 수립	•향후 에너지사용량 추정 •에너지 절약 설비 및 계획 고려	•에너지절약형 설비기기 도입 및 청정연료 사용	
16. 소음·진동	소음·진동 최소화	•공사시 소음영향이 예상	•저소음 장비사용하여 소음 진동 최소화	
17. 경관	Skyline 보전	•주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	•기존 스카이라인에 영향이 미미함	
18. 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	•대상지는 업무 및 상업시설과 남대문시장이 인접	•대상지 내부에 오픈스페이스 및 단지내 조경녹지 계획으로 주민 휴식공간 마련	
20. 보행 친환공간	보행자 보호계획 수립	•대상지 주변 교통시설물은 횡단보도, 과속방지턱, 신호등 등이 설치되어 있음	•대상지 및 인근 도로에 교통안전시설 설치계획 수립	

10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

- 대상지 북측 일부가 이화여자외국어고등학교 상대보호구역에 해당되나, 도로(대로1-4)에 의해 이격 (폭원 35~40m)되어 건축물 신축에 따른 일조 등의 영향이 없을 것으로 판단됨
- 향후 교육영향평가 심의 등을 통해 교육환경 보호에 대해 적절한 대책을 수립하도록 하겠음

11. 안전 및 범죄예방에 관한 계획 (해당없음)

12. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획

- 대상지 동남측 58-3번지 일부가 옛길(원형가지길)에 해당되나 면적이 24.3㎡로써 극히 일부가 포함되며, 금번 정비사업 시행으로 해당부분을 포함하여 공공보행통로를 조성할 계획임
- 해당 옛 길의 역사성 보전을 위해 10지구 내 공공보행통로로써 유지하는 계획이 기결정되어 있어 추후 10지구 사업시행에 따른 공공보행통로 조성 시 보행 동선이 자연스럽게 연결되도록 하였음
- 대상지 서측으로 폭원 10m의 한양도성 멸실·추정구간이 지정되어 있어 해당부분으로 건축한 계선 10m를 계획하여 역사자원이 보전될 수 있도록 계획하였음

□ 2022년 제1차('22.1.19.) 도시계획위원회 심의결과 : '수정가결'

구 분	심의결과	내용	비 고
제1차 도시계획 위원회	수정가결	▶ 조건사항 - 향후 건축위원회 심의 시, '서소문로변 적정 가로경관 형성' 및 '서측 서울역-서대문 1·2 도시정비형 재개발구역 제1지구 입면분절계획' 등을 고려하여 입면분절계획은 적극적으로 조정하고, 적정성을 검토할 것.	-

II. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(기정/변경)
2. 정비구역 결정도(기정/변경)
3. 용도지역 결정도(변경없음)
4. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
5. 정비계획 결정도(기정/변경)

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

III. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

IV. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시활성화과(☎02-2133-4635), 중구도심재생과(☎02-3396-5775)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

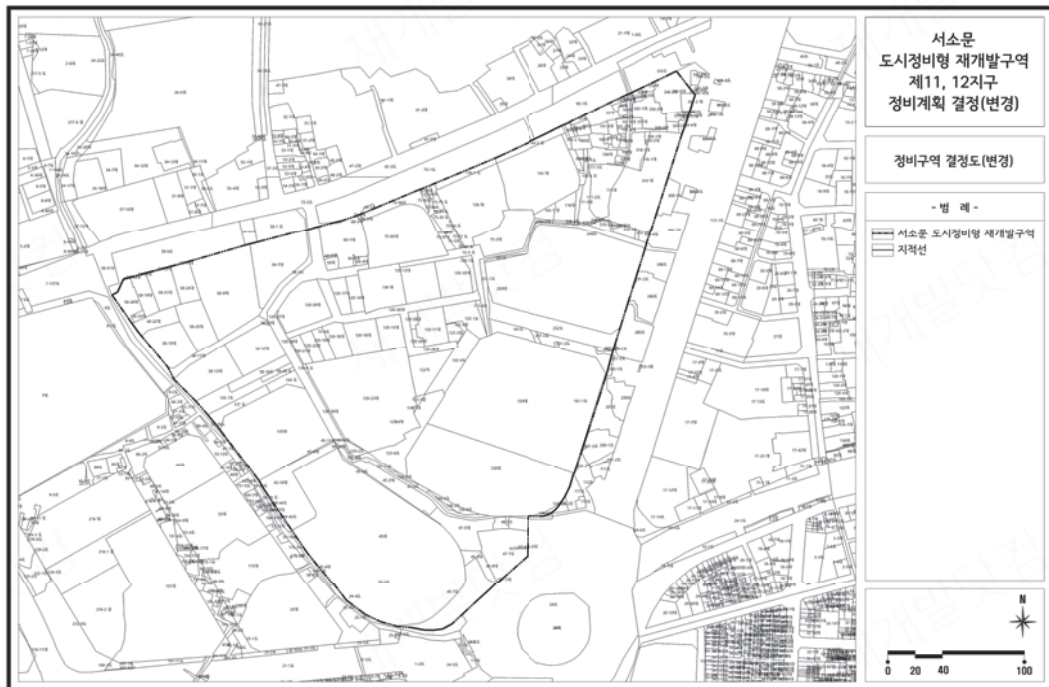
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

VI. 도시정비형 재개발(변경) 지정 및 지형도면

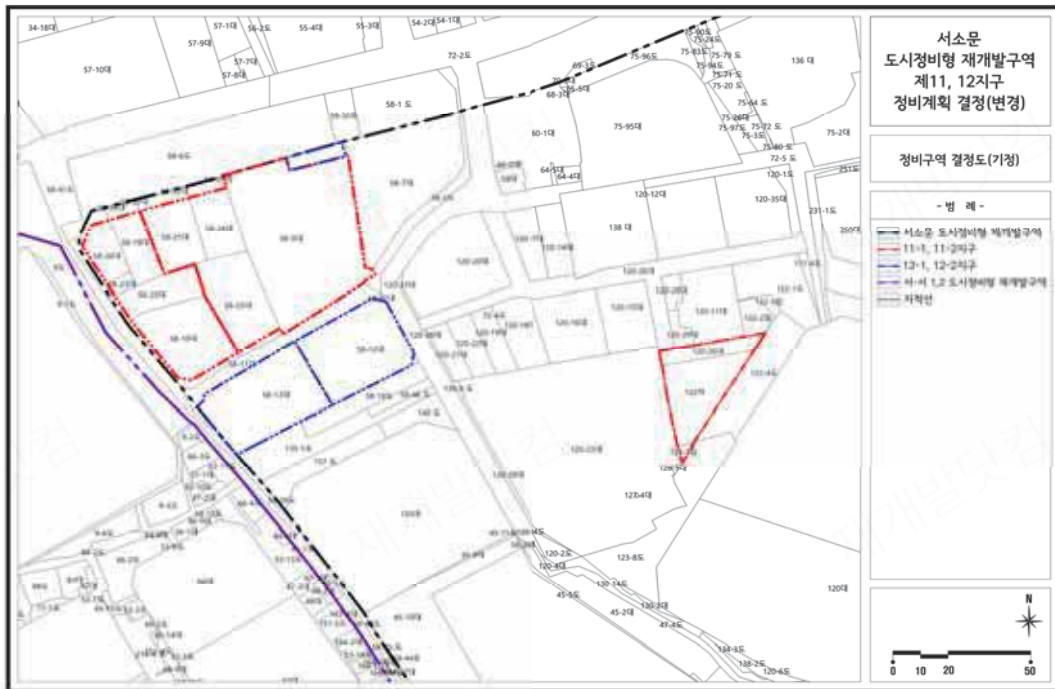
정비구역 결정도(기정)



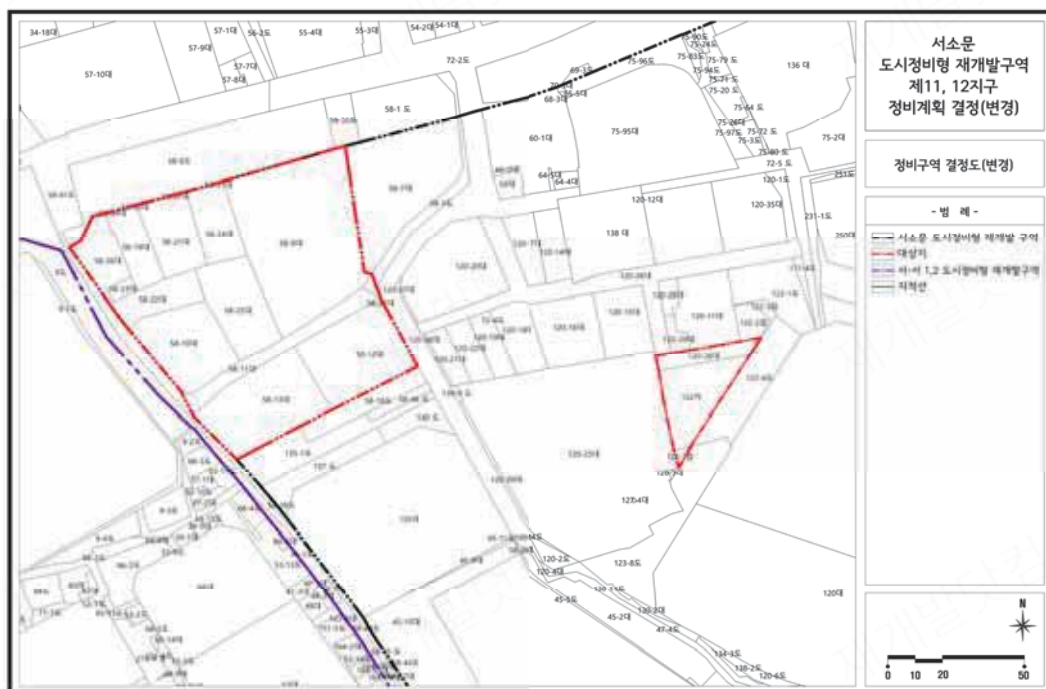
정비구역 결정도(변경)



정비구역 결정도(기정)



정비구역 결정도(변경)



■ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



(이 하 여 백)

[illegible]

Seosom-dong, Seosom-myeon, Seongju-si, 11th and 12th districts. The map shows the district boundaries and the 11th and 12th district boundaries. The legend includes symbols for the district boundary, the 11th and 12th district boundaries, the 11th and 12th district boundaries, and the 11th and 12th district boundaries.

서소문
도시경비형 재개발구역
제11, 12지구
경비계획 결정(변경)

경비계획 결정도(가칭)

- 별 례 -

- 서소문 도시경비형 재개발구역
- 사서 1,2 도시경비형 재개발구역
- 11-1, 11-2지구
- 12-1, 12-2지구
- 계획선
- 확적선
- 시행지구
- 원도지구
- 소단위 관리지구
- 도로
- 도시계획도로(대로예정)
- 도시계획도로(중로예정)
- 공공공지
- 공공청사
- 건축현장선
- 공공보행로
- 고층주거지지구단
- 고층주거지역현장선

0 10 20 30

서소문 도시정비형 재개발구역 제11, 12지구 정비계획 결정(변경)

- 명 해 -

- 서소문 도시정비형 재개발구역
- 제11, 12 지구 도시정비형 재개발구역
- 대입지
- 지적선
- 획자선
- 사행지구
- 한호지구
- 조단위 관리지구
- 도로
- 도시계획도로(대표역일)
- 도시계획도로(출로역이)
- 공공공지
- 공공청사
- 전북천계선
- 공공요양종로
- 고용부 배치금지구간
- 고용부 역점관리지선

※ 본 계획은 관련법령 및 조례에 따라 변경될 수 있음.

0 10 20 30