

● 서울특별시 중구청 제2021-637호

서소문 도시정비형 재개발구역 변경지정(안) (제11·12지구 정비계획 변경결정 포함) 공람공고

1. 건설부고시 제368호(1973.9.6.)로 태평로2가구역 지정, 건설부고시 제285호(1978.9.26.)로 서소문제2구역으로 정비구역 지정되었다가, 건설부고시 제428호(1978.12.29.)로 태평로2가구역 및 서소문제2구역에서 변경(통합)되고, 서울시고시 제2020-233호(2020.6.4.)로 정비계획 결정(변경)된 서소문 도시정비형 재개발구역과 관련하여, 정비구역 변경지정(제11·12지구 정비계획 변경결정 포함)(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 내 의견서를 공람장소(중구청 도심재생과)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2021년 8월 18일

서울특별시 중구청장

가. 도시정비형 재개발구역 지정

1) 정비구역 지정(변경) 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	서소문 도시정비형 재개발구역	태평로2가, 서소문동, 남대문로4가 일대	91,488.5	증) 86.1	91,574.6	건설부고시 제368호('73.9.6)

■ 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 장기미집행으로 실효된 도로(중로2-232호선) 일부 개설을 위한 정비구역 편입 - 지역주민의 교통편의성 제고 및 토지의 효율적 이용을 위해 금회 정비사업 시행 시 미개설된 정비기반 시설에 해당하는 인근 도시계획시설(도로)을 개설하고자 함

2) 지구지정(변경) 조서

구분	지구명	위 치	시행면적(㎡)	구 분		비고
				획지(㎡)	정비기반시설(㎡)	
기정	서소문구역 제11-1지구	서소문동 58-9일대	4,638.5	3,627.0	1,011.5	-
기정	서소문구역 제11-2지구	서소문동 58-10일대	1,648.8	1,648.8	-	-
기정	서소문구역 제12-1지구	서소문동 58-13	1,212.5	1,042.2	170.3	-
기정	서소문구역 제12-1지구	서소문동 58-12	1,014.8	1,014.8	-	-
변경	서소문구역 제11,12지구	서소문동 58-9일대	9,621.1	7,904.9	1,716.2	-

※ 건축물(공공청사) 기부채납 환산부지 면적(421.2㎡)은 정비기반시설 면적산정에서 제외

나. 도시정비형 재개발구역 정비계획

1) 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	9.1
	공공청사	843.2	-	843.2	8.7
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
서소문구역 11,12지구	· 시행지구(대지면적, 공공시설 면적 포함) 면적변경	· 제11, 12지구 통합개발에 따른 면적변경

2) 용도지역·지구 결정 조서(변경없음)

가) 용도지역

구 분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	증감	변경		
합 계	9,621.1	-	9,621.1	100.0	
일반상업지역 제11,12지구	9,621.1	-	9,621.1	100.0	

나) 용도지구

구분	도면 표시번호	지구명	위 치	면적 (㎡)	최초 결정일	비 고
기정	①	방화지구	중구 서소문동 120-23 일대	91,488.5	-	-

3) 도시계획시설 결정(변경) 조서

가) 교통시설

(1) 도로 결정(변경) 조서

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	주간선도로	일반도로	430 (98)	태평로2가 340-6	서소문동 58-26	-	건설부고시 제428호 (1978.12.29.)	미집행 구간의 실효
변경	대로	1	4	35~40	주간선도로	일반도로	430 (98)	태평로2가 340-6	서소문동 58-26	-	건설부고시 제428호 (1978.12.29.)	미집행 구간 일부개설
기정	중로	1	201	20	집산도로	일반도로	232 (5)	서소문동 58-46	순화동 84-4	-	서울시고시 제380호 (‘81.10.21)	-
기정	중로	2	232	15	집산도로	일반도로	345 (106)	서소문동 58-26	봉래동1가 25-4	-	서울시고시 제380호 (‘81.10.21)	미집행 구간의 실효
변경	중로	2	232	15	집산도로	일반도로	345 (106)	서소문동 58-26	봉래동1가 25-4	-	서울시고시 제380호 (‘81.10.21)	미집행 구간 일부개설
폐지	소로	3	3	7	집산도로	일반도로	100	서소문동 58-10	서소문동 72-4	-	서울시고시 2020-233호 (‘20.6.4.)	-

※ ()는 금회 사업지구 내 연장임

■ 변경사유

도로명	변경내용	결정(변경) 사유
대로 1-4	· 일부개설(L=98m, B=5m, A=516.4m ²)	· 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=296.4m ²)	
소로 3-3	· 도시계획시설(도로) 폐지	· 금회 서소문 11,12지구 통합개발에 따라 도로개설 실효성 확보가 어렵고 보행 편의성 개선을 위해 도시계획시설 도로 폐지

나) 공공·문화체육시설(변경없음)

(1) 공공청사 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (m ²)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
기정	①	공공청사	공공청사	서소문동 122 일대	843.2	-	843.2 (225.0)	서울시고시 2020-233호 ('20.6.4.)	-

※ ()는 금회 유상매입 후 기부채납하는 면적임

(2) 공공청사 건폐율, 용적률, 높이 계획

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

※ 상업지역의 건폐율 및 용적률을 적용하였으며, 공공청사(건축물)는 금회 신축 후 공공기여

4) 정비기반시설의 설치(부담)계획 : 변경

구분	사업 지구	시행지구 면적 (m ²)	대지 면적 (m ²)	정비기반 시설면적 (m ²)	계획기반 시설내 기존공공용 지 (m ²)	대지내 폐지 국공유지 (m ²)	건축물 기부채납 환산부지 면적 (m ²)	순부담률(%)			비고
								기반시설 (토지) 부담률	건축물 기부채납 부담률	합계	
기정	11-1 지구	4,638.5	3,627.0	1,011.5	618.2	-	200.9	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	-	-	-	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	-	421.2	12.2	4.6	16.8	

※편입면적은 기 결정된 서소문구역 정비계획(서고시 제2020-233호, '20.6.4.) 내용 반영

※필지의 일부가 정비기반시설로 계획되는 면적은 CAD구적에 의한 면적으로 산출하였으며, 사업시행 시 측량 등을 통해 변경될 경우 변경된 면적으로 재산정하여야 함

■ 변경사유

구 분	변경내용	결정(변경) 사유
서소문구역 11,12지구	· 순부담면적 및 순부담률 변경	· 서소문구역 제11,12지구 통합개발에 따른 토지이용계획 변경사항 반영으로 인한 순부담면적 및 순부담률 변경

5) 건축시설계획 (변경)

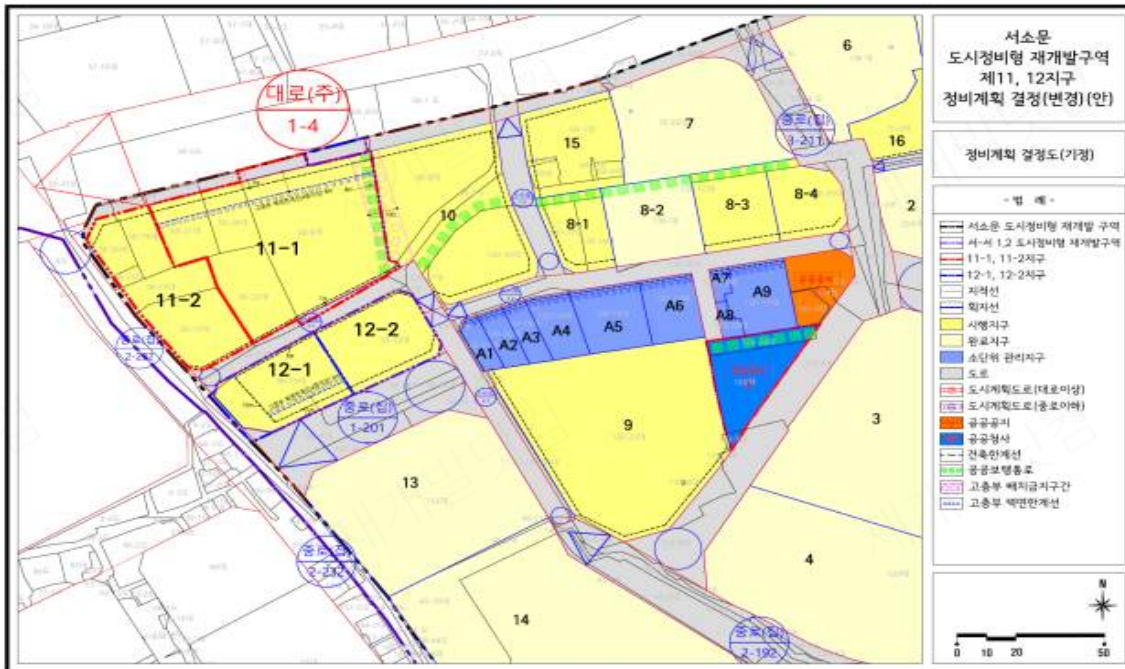
결정 구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)						
기정	서소문구역 제11-1지구	4,638.5	11-1	3,627.0	서소문동 58-9 일대	업무, 숙박시설	60이하	970이하	90이하	-
기정	서소문구역 제11-2지구	1,648.8	11-2	1,648.8	서소문동 58-10 일대	-	60이하	600/800/a	90이하	-
기정	서소문구역 제12-1지구	1,212.5	12-1	1,042.2	서소문동 58-13	숙박시설	60이하	969이하	90이하	-
기정	서소문구역 제12-2지구	1,014.8	12-2	1,014.8	서소문동 58-12	-	60이하	600/800/a	90이하	-
변경	서소문구역 제11,12지구	9,621.1	11,12	7,904.9	서소문동 58-9 일대	업무	60이하 (저층부70이하)	999이하	90이하	-
건축물 용적률 완화에 관한 계획 (11-1지구)	· 건폐율 : 가로의 연속성 유지, 가로활성화를 위한 건폐율 완화 - 저층부(5층이하) : 70% 적용 - 고층부(6층이상) : 60% 적용 · 용적률 : 999%이하 적용 ① 기준용적률 : 600% ② 허용용적률 : 201.16% → 200% 적용 - 기정(11-1, 12-1지구)									
	목 적		인센티브 대상				산정방식	완화량		
	11-1 12-1	친환경 개발	녹색건축물 인증(그린 1등급) 건축물에너지소비총량제(240kWh/㎡·y미만) 신재생에너지이용시설(비주거 11% 이상)				정량부여	100%		
			11-1 12-1	도시경제 활성화	관광진흥법상 1성급 호텔 이상 도입 시		정량부여	40%		
								100%		
	11-1	보행가로 활성화	저층부 가로활성화 용도				정량부여	30%		
			공공보행통로				정률부여	30%		
	합 계							11-1, 12-1지구 각각 200%완화적용		
	- 변경(11,12지구 통합)									
	목 적		인센티브완화요건				산정방식	완화량		
11,12	친환경 개발	녹색건축물 인증(그린 1등급) 건축물에너지소비총량제(240kWh/㎡·y이하) 신재생에너지 이용시설(11%이상)				정량부여	100%			
		보행가로 활성화	저층부 가로활성화용도 도입 시		정량부여				30%	
			공공보행통로 도입 시		정률부여				30%	
	도시경제 활성화	벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입 시				정률부여	11.16%			
	안전방재	방재관련시설 설치 시				정량부여	30%			
	합 계							201.16% → 200%완화적용		

건축물 용적률 완화에 관한 계획 (12-1지구)	③ 상한용적률 : 199.89% 적용 - 기정(11-1, 12-1지구)				
	구 분		인센티브 산식	적용내용	완화량
	11-1	토지(도로, 공공청사)	허용용적률×1.3×a (a=부담면적/대지면적)	800%×1.3×0.1084 (a=393.3/3,627.0)	112.7%
		건축물 (공공청사)	허용용적률×1.3×a (a=부담면적/대지면적)	800%×1.3×0.0554 (a=200.9/3,627.0)	57.6%
	12-1	토지(도로)	허용용적률×1.3×a (a=부담면적/대지면적)	800%×1.3×0.1634 (a=170.3/1,042.2)	169.9%
	합 계			11-1 : 170.3%, 12-1 : 169.9%	
	- 변경(11,12지구 통합)				
	구 분		인센티브 산식	적용내용	완화량
	11,12	토지(도로, 공공청사)	허용용적률×1.3×a (a=부담면적/대지면적)	800%×1.3×0.1389 (a=1,098.0/7,904.9)	144.46%
		건축물 (공공청사)	허용용적률×1.3×a (a=부담면적/대지면적)	800%×1.3×0.0533 (a=421.2/7,904.9)	55.43%
합 계			199.89%		
건축물의 건축선에 관한 계획	기정	· 건축한계선 - 서소문로변, 통일로2길변 3m - 세종대로7길변 1m, 10m · 고층부 벽면한계선 : 서소문로변 3층 초과 8m, 통일로2길변 3층 초과 6m · 고층배치 금지구간 : 11-1지구 동측 획지선에서 약 1.9m ~ 7.5m 지정, 정비계획 결정도에 따름 - 높이 30m 이하 건축 가능			
	변경	· 건축한계선 - 서소문로변, 통일로2길변 3m - 서소문로7길변 10m · 고층부 벽면한계선 : 서소문로변 3층 초과 8m · 고층배치 금지구간 : 동측 획지선에서 약 1.6m ~ 10.0m 지정, 정비계획 결정도에 따름 - 높이 30m 이하 건축 가능			
건축물 용도에 관한 계획 (11,12지구)	· 지정용도 : 저층부 가로활성화용도 [상업시설(의류,잡화,서적,전시시설,소매점 등)]				
기타사항에 관한 계획 (11,12지구)	· 대지내 공지 - 간선가로변(서소문로, 세종대로7길) 공개공지 및 대지내 조경 배치 · 공공보행통로 - 폭원 4m이상 계획, 진입부는 개방감 확보를 위해 폭원 5m이상 계획				

다. 기 타

- 1) 공람기간 : 2021.08.18. ~ 2021.09.17.(31일간)
- 2) 공람 및 의견서 제출 장소
- 서울특별시 중구청 도심재생과(☎02-3396-5775)
- 3) 관계서류 : 생략(공람장소 비치 도서와 같음)

■ 정비계획 결정도(기정)



■ 정비계획 결정도(변경)(안)



※ 서소문구역 제10지구 정비계획 변경안을 반영한 사항이며, 추후 관련부서 협의 및 도시계획위원회 심의 등 의견수렴 과정에서 변경될 수 있음