

◆ 서울특별시고시 제2020-233호

서소문 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경(결정) 및 지형도면 고시

- 제11-1, 12-1지구 정비계획 변경(결정) 포함 -

서울특별시 중구 태평로2가, 서소문동, 남대문로4가 일대 도시정비형 재개발사업 시행을 위하여 서울특별시고시 제2016-247호(2016.8.11.)로 고시한 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)에 적합한 범위에서 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제16조에 따라 2019년 제4차 서울특별시 도시계획위원회(2020.4.1.) 심의를 거쳐 정비계획 변경 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 6월 4일
서울특별시

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

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

2. 지구 지정(변경) 조서

구분	구역명	지구명	위치	사업시행지구 면적(㎡)	사업계획내역(㎡)		최초 결정일	비 고
					획지면적	공공시설 부담면적		
합계				91,488.5	70,433.7	11,660.1	-	-
기정	서소문	1-1	서소문동 103일대	2,850.0	2,850.0	-	서울시고시 제191호('83.4.2)	시행 지구
기정	서소문	1-2	서소문동 111 태평로2가 310	3,592.6	2,903.1	689.5	서울시고시 제191호('83.4.2)	완료 (1997)
기정	서소문	2	태평로2가 250	8,128.2	6,595.0	1,533.2	건설부고시 제368호('73.9.6)	완료 (1976)
기정	서소문	3	태평로2가 150	11,559.7	8,850.0	2,709.7	건설부고시 제368호('73.9.6)	완료 (1984)
기정	서소문	4	태평로2가 120	7,467.0	5,418.3	2,048.7	건설부고시 제368호('73.9.6)	완료 (1989)
기정	서소문	5	서소문동 85-3 일대	2,917.7	2,435.6	482.1	건설부고시 제285호('78.9.26)	완료 (2019)
변경	서소문	5	서소문동 143	2,918.0	2,435.6	482.4	"	"
기정	서소문	6	서소문동 75 일대	2,594.1	1,993.7	600.4	건설부고시 제285호('78.9.26)	완료 (2014)
변경	서소문	6	서소문동 136	2,561.3	1,990.0	571.3	"	"
기정	서소문	8-1	서소문동 120-14일대	694.0	694.0	-	서울시고시 제591호('84.10.13)	미시행

기정	서소문	7	서소문동 75-95	2,693.5	2,153.4	540.1	건설부고시 제285호('78.9.26)	완료 (1985)
변경	서소문	8-1	서소문동 120-14일대	628.0	628.0	-	"	시행지구
기정	서소문	8-2	서소문동 120-13 일대	1,208.7	977.9	230.8	서울시고시 제591호('84.10.13)	완료 (2017)
변경	서소문	8-2	서소문동 138일대	1,182.0	958.6	223.4	"	"
기정	서소문	8-3	서소문동 120-12일대	1,172.0	1,172.0	-	서울시고시 제591호('84.10.13)	시행지구
변경	서소문	8-3	서소문동 120-12일대	802.8	802.8	-	"	시행지구
	서소문	8-4	서소문동 120-35일대	661.9	661.9	-	"	시행지구
기정	서소문	9	서소문동 120-23일대	4,253.0	4,253.0	-	건설부고시 제285호('78.9.26)	존치지구
변경	서소문	9	서소문동 120-23일대	4,269.2	4,269.2	-	"	시행지구
신설	서소문	A1	서소문동 120-21,120-38	174.6	174.6	-	-	소단위 관리 지구
	서소문	A2	서소문동 120-22	205.6	205.6	-	-	
	서소문	A3	서소문동 120-19	199.5	199.5	-	-	
	서소문	A4	서소문동 120-18	355.1	355.1	-	-	
	서소문	A5	서소문동 120-16	579.1	579.1	-	-	
	서소문	A6	서소문동 120-15	467.4	467.4	-	-	
	서소문	A7	서소문동 120-28	77.4	77.4	-	-	
	서소문	A8	서소문동 120-29	80.7	80.7	-	-	
기정	서소문	10	서소문동 58-7일대	3,850.7	3,850.7	-	건설부고시 제285호('78.9.26)	존치지구
	서소문	10	서소문동 58-7일대	2,687.0	2,687.0	-	"	시행지구
기정	서소문	11	서소문동 58-9일대	5,422.3	5,422.3	-	건설부고시 제285호('78.9.26)	존치지구
변경	서소문	11-1	서소문동 58-9일대	4,638.5	3,627.0	1,011.5	"	시행지구
	서소문	11-2	서소문동 58-10일대	1,648.8	1,648.8	-	"	시행지구
기정	서소문	12	서소문동 58-12일대	2,314.0	2,314.0	-	건설부고시 제285호('78.9.26)	존치지구
변경	서소문	12-1	서소문동 58-13	1,212.5	1,042.2	170.3	"	시행지구
	서소문	12-2	서소문동 58-12	1,014.8	1,014.8	-	"	시행지구
기정	서소문	13	서소문동 135	4,083.0	3,525.1	557.9	건설부고시 제285호('78.9.26)	완료 (2002)
기정	서소문	14	남대문로4가 45외 2	12,683.9	11,561.8	1,122.1	건설부고시 제285호('78.9.26)	완료 (1984)
기정	서소문	14	남대문로4가 45외 2	12,611.1	11,489.0	1,122.1	"	"
기정	서소문	15	서소문동 60-1일대	1,170.0	1,170.0	-	건설부고시 제346호('79.9.21)	존치지구
변경	서소문	15	서소문동 60-1일대	1,170.0	1,170.0	-	"	시행지구
기정	서소문	16	서소문동 75-2일대	1,006.6	1,006.6	-	서울시고시 제2009-538호 ('09.12.24)	시행지구
계획기반시설(기존 국공유지 포함)				9,394.7	-	-	-	-

■ 지구 변경사유서

구분	지구명		위치	변경내용	변경사유	비고
	변경전	변경후				
변경	8-1지구, 8-3지구	8-1지구, 8-3지구, 8-4지구	서소문동 120-14일대	• 사업시행지구 분할 및 면적 변경	• 기존 도시조직 및 소유자를 고려하여 사업시행지구 변경	-
변경	8-2지구	8-2지구	서소문동 138	• 사업시행지구면적 변경	• 도로 선형 정형화를 위해 사업시행지구 경계조정	-
변경	9지구	9지구	서소문동 120-23일대	• 사업시행지구 면적 변경	• 기존 도시조직 보존을 위한 사업시행면적 변경	-
신설	-	A1~A9지구	서소문동 120-21일대	• 정비사업 수법 소단위정비형	• 기존 도시조직 및 상권 특성 유지·강화를 위해 사업지구 신설	-
변경	10지구, 11지구, 12지구	10지구, 11-1지구, 11-2지구, 12-1지구, 12-2지구	서소문동 58-7일대	• 정비사업 수법 변경 -존치 ⇒ 일반정비형 • 사업시행지구면적 변경	• 노후한 건축물의 정비를 위해 사업시행지구로 전환 • 사업시행지구의 분할	-
변경	5, 6, 14지구	5, 6, 14지구	-	• 사업시행지구면적 변경	• 확정 측량에 따른 면적 변경	-
변경	15지구	15지구	서소문동 60-1일대	• 정비사업 수법 변경 -존치 ⇒ 일반정비형	• 노후한 건축물의 정비를 위해 사업시행지구로 전환	-

3. 토지이용계획

구 분		면 적(㎡)				비율(%)	비 고		
		기 정	증 감	변 경					
합 계		91,488.5	-	91,488.5		100.0	-		
정비기반 시설 등	소 계	22,612.0	감)	1,557.2	21,054.8		23.0	-	
	도 로	18,554.1	감)	1,077.3	17,476.8		19.1	-	
	철 도	(139.9)	-	(139.9)		-	-		
	광 장	1,888.8	감)	47.8	1,841.0		2.0	-	
	공 원	398.4	감)	0.9	397.5		0.4	-	
	주차장	1,421.0	감)	1,421.0	-		-	-	
	공공공지	-	증)	496.3	496.3		0.5	-	
	공공청사	-	증)	843.2	843.2		0.9	-	
	시 장	(6,595.0)	감)	6,595.0	-		-	-	
	공동구	(80.6)	감)	80.6	-		-	-	
보행자 전용도로		349.7	감)	349.7	-		-	-	
소 계		68,876.5	증)	1,557.2	70,433.7		77.0	-	
획지	일반 정비형	1-1지구	2,850.0	-	1-1지구	2,850.0	-	시행지구	
		1-2지구	2,903.1	-	1-2지구	2,903.1	-	완료	
		2지구	6,595.0	-	2지구	6,595.0	-	완료	
		3지구	8,850.0	-	3지구	8,850.0	-	완료	
		4지구	5,418.3	-	4지구	5,418.3	-	완료	
		5지구	2,435.6	-	5지구	2,435.6	-	완료	
		6지구	1,993.7	감)	3.7	6지구	1,990.0	-	완료
		7지구	2,153.4	-	7지구	2,153.4	-	완료	
		8-1지구	694.0	감)	66.0	8-1지구	628.0	-	시행지구
		8-2지구	977.9	감)	19.3	8-2지구	958.6	-	완료
		8-3지구	1,172.0	증)	292.7	8-3지구	802.8	-	시행지구
						8-4지구	661.9	-	시행지구
		9지구	4,253.0	증)	16.2	9지구	4,269.2	-	시행지구

구 분			면 적(㎡)					비율(%)	비 고
			기 정	증 감		변 경			
		10지구	3,580.7	감)	893.7	10지구	2,687.0	-	시행지구
		11지구	5,422.3	감)	146.5	11-1지구	3,627.0	-	시행지구
						11-2지구	1,648.8	-	시행지구
		12지구	2,314.0	감)	257.0	12-1지구	1,042.2	-	시행지구
						12-2지구	1,014.8	-	시행지구
		13지구	3,525.1	-	13지구	3,525.1	-	완료	
		14지구	11,561.8	감)	72.8	14지구	11,489.0	-	완료
15지구	1,170.0	-	15지구	1,170.0	-	시행지구			
	16지구	1,006.6	-	16지구	1,006.6	-	시행지구		
획지	소단위 정비형 (소단위 관리지구)	-	-	증)	2,707.3	A1지구	174.6	-	-
						A2지구	205.6	-	-
						A3지구	199.5	-	-
						A4지구	355.1	-	-
						A5지구	579.1	-	-
						A6지구	467.4	-	-
						A7지구	77.4	-	-
						A8지구	80.7	-	-
						A9지구	567.9	-	-

※ ()는 지하에 위치하여 토지이용계획 총 면적에서 제외

4. 용도지역·지구에 관한 결정사항

가. 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	91,488.5	-	91,488.5	100.0	-
일반상업지역	91,488.5	-	91,488.5	100.0	

나. 용도지구 결정(변경) 조서 : 변경없음

1) 방화지구

구분	도면표시 번 호	지구명	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	①	방화지구	서대문구 서소문, 순화동, 중구 종로2가 및 3가, 봉래동1가 각 일부 지역	101,000 (78,309.0)	-	-
기정	②	방화지구	서대문구 서소문동	13,000	-	-

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주 요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	4	35~40	주간선 도로	일반 도로	430	태평로2가 340-6	서소문동 58-26	-	건설부고시 제428호('78.12.29)	구역내 2,150㎡

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주 요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	201	20	집산 도로	일반 도로	380 (220)	태평로2가 277-2	순화동 126-2	-	서울시고시 제380호('81.10.21)	-
변경	중로	1	201	20	집산 도로	일반 도로	232 (72)	서소문동 58-46	순화동 84-4	-	-	-
변경	소로	3	2	6.5~7	집산 도로	일반 도로	175	서소문동 120-26	서소문동 72-4	-	-	-
기정	중로	1	202	20	집산 도로	일반 도로	95	태평로2가 161	태평로2가 161-2	-	건설부고시 제428호('78.12.29)	-
기정	중로	2	192	15	집산 도로	일반 도로	240	남대문로4가 47-2	서소문동 120-33	-	건설부고시 제428호('78.12.29)	-
변경	중로	2	192	15	집산 도로	일반 도로	135	서소문동 120-34	서소문동 72-4	-	-	-
변경	소로	2	3	8	집산 도로	일반 도로	78	남대문로4가 47-7	서소문동 120-34	-	-	-
기정	중로	2	232	15	집산 도로	일반 도로	345	서소문동 58-26	봉래동1가 25-4	-	서울시고시 제380호('81.10.21)	구역내 55㎡
기정	중로	3	211	12~26	집산 도로	일반 도로	245	태평로2가 120-2	서소문동 74-2	-	건설부고시 제428호('78.12.29)	-
변경	중로	3	211	12	집산 도로	일반 도로	245	서소문동 123-8	서소문동 136	-	-	-
기정	중로	3	212	12	집산 도로	일반 도로	45	태평로2가 310-4	태평로2가 116-5	-	서울시고시 제2009-538호 ('09.12.24.)	-
기정	소로	2	1	8~10	집산 도로	일반 도로	75	서소문동 90-2	서소문동 111-3	-	건설부고시 제428호('78.12.29)	-
기정	소로	2	2	10	집산 도로	일반 도로	75	서소문동 120-26	서소문동 60-1	-	서울시고시 제2009-538호 ('09.12.24.)	-
변경	소로	2	2	10	집산 도로	일반 도로	63	서소문동 120-17	서소문동 60-1	-	-	-
기정	소로	3	1	4	특수 도로	보행자 전용도로	85	태평로2가 251	서소문동 116-3	-	서울시고시 제2009-538호 ('09.12.24.)	-
변경	소로	3	1	4	국지 도로	보행자 우선도로	85	태평로2가 251	서소문동 116-3	-	-	-
신설	소로	3	3	7	집산 도로	일반 도로	100	서소문동 58-10	서소문동 72-4	-	-	-

■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-201	중로 1-201	- 도로 연장 변경 - 연장 : 380m ⇒ 232m	20m로 기결정된 도로부지의 현황여건을 감안하여 폭원 축소 및 도로 선형 변경 (공공공지, 소단위관리지구 등으로 변경)
	소로 3-2	- 도로 선형 및 폭원 변경 - 폭원 : 20m ⇒ 6.5~7m - 연장 : 380m ⇒ 175m	
중로 2-192	중로 2-192	- 도로 선형 및 폭원 변경 - 연장 : 240m ⇒ 135m	15m로 기결정된 도로부지의 현황여건을 감안하여 연장 및 폭원 축소

	소로 2-3	- 도로 선형 및 폭원 변경 - 폭원 : 15m → 8m - 연장 : 240m → 78m	(일반정비지구, 소단위관리지구 등으로 변경)
중로 2-232	중로 2-232	도로 기종점 주소 변경	당초 구지번으로 결정된 도로 기종점 주소 정정
중로 3-211	중로 3-211	- 도로 폭원 변경 - 폭원 : 12~26m → 12m	기결정된 도로부지의 현황여건을 감안하여 일부 구간 폭원 축소 (공공공지, 일반정비지구로 변경)
소로 3-1	소로 3-1	- 도로 사용 형태 변경 - 보행자 전용도로 → 보행자 우선도로	현황 여건을 고려하여 도로 사용 형태 변경
-	소로 3-3	소로 신설	사업지구 분할에 따라 원활한 교통을 위한 도로 신설

2) 지하도로 결정 조서

구 분	도면 표시번호	시설의 종류		위 치	폭 (m)	연 장 (m)	면 적 (㎡)	최초 결정일	비 고
		명칭	세분류						
기 정	①	도로	지하도로 (태평로2가 지하도)	태평로2가 70 앞 도로	8	60	480 (92.6)	서울시고시 제278호 (1976.10.28)	-

※ ()는 구역 내 편입되는 면적임

3) 철도 결정 조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	폭 (m)	연 장 (m)	면 적 (㎡)	최초 결정일	비 고
기 정	①	철도	도시철도 (서소문정차장)	서소문동 75-1일대	17	205	3,500 (139.9)	-	-

※ ()는 구역 내 편입되는 면적임

4) 주차장 결정(변경)조서

구 분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
폐 지	①	주차장	서소문로4가 120-9, 120-10일대	1,421.0	감)1,421.0	-	건설부고시 제428호 (1978.12.29)	-

■ 주차장 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장	- 주차장 폐지 - 위치 : 서소문로4가 120-9, 120-10 일대 - 면적 : 1,421.0㎡	기확보 기반시설의 활용성 증대를 위해 기결정 주차장을 폐지하고 공공청사로 변경

나. 공간시설

1) 광장 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
계					53,263.0 (1,888.8)	감) 47.8 (47.8)	53,215.2 (1,581.9)	-	-
변 경	①	시청앞광 장	교통광장	태평로2가	27,910.0 (484.1)	감) 47.8 (47.8)	27,862.2 (436.3)	-	-
기 정	②	남대문광 장	기타광장시설	남대문로5가	25,353.0 (1,404.7)	-	25,353.0 (1,404.7)	-	-

※ ()는 구역 내 편입되는 면적임

■ 광장 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	시청앞광장	- 기결정 광장 축소 - 위치 : 태평로2가 - 면적 : 27,910.0㎡ → 27,862.2㎡	획지계획 조정에 따른 광장 면적 변경

2) 공원 결정(변경)조서

구 분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기 정	①	공원	소공원 (광장형 도심소공원)	서소문동 116일대	398.4	감) 0.9	397.5	서울시고시 제2009-538호 (2009.12.24)	

■ 공원 변경사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
①	공원	- 공원 면적 변경 - 면적 : 398.4㎡ → 397.5㎡	확정측량에 따른 면적 변경

3) 공공공지 결정(변경)조서

구 분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
신 설	①	공공공지	서소문동 122-1일대	-	증) 496.3	496.3	-	-

■ 공공공지 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공공지	- 공공공지 신설 - 위치 : 서소문동 122-1일대 - 면적 : 496.3㎡	보행 결절점에 보행자 휴게공간을 조성을 위해 공공공지 신설

다. 공공·문화체육시설

1) 공공청사 결정(변경)조서

구 분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
신 설	①	공공청사	서소문동 122일대	-	증) 843.2	843.2	-	-

2) 공공청사의 건폐율, 용적률, 높이 계획

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

※ 상업지역의 건폐율, 용적률 적용

■ 공공청사 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	- 공공청사 신설 - 위치 : 서소문동 122일대 - 면적 : 843.2㎡	- 폐지되는 주차장① 일부에 대하여 주민센터 등 복합공공청사 도입을 위해 신설 11-1지구에서 정비사업 시행시 신축 후 무상귀속(기부채납)

라. 유통 및 공급시설

1) 시장 결정(변경)조서

구 분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
폐 지	①	시장	태평로2가 250	6,595.0	감) 6,595.0	-	-	-

■ 시장 변경사유서

도면표시번호	시장명	변경내용	변경사유
①	시장	- 시장 폐지 - 위치 : 태평로2가 250 - 면적 : 6,595.0㎡	시설 해제 후에도 용도 및 기능 수행에 지장이 없는 아케이드 형태의 시장 폐지

6. 지구의 규모와 구성에 관한 계획

가. 지구계획

구분	적용대상	계획내용
일반정비지구	1-1, 1-2, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8-1, 8-2, 8-3, 8-4, 9, 10, 11-1, 11-2, 12-1, 12-2, 13, 14, 15, 16지구	기결정 획지계획 유지
소단위정비지구	-	660 ~ 1,000㎡이하
소단위관리지구	A1~A9지구	660㎡이하

※ 소단위관리지구 및 소단위정비지구는 정비계획 변경절차를 거쳐 도시계획위원회 심의를 통해 소단위정비지구 또는 일반정비지구로 전환 가능

나. 공동개발(권장)

구분	적용대상	계획내용
소단위관리지구	• A1, A2, A3지구	• 세장형 필지의 토지효율 제고 • 공동개발 시 소단위정비지구로 전환

7. 건축물의 용도에 관한 계획

가. 일반정비지구

구분	지구	주용도	비고
①	• 1-2, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 13, 14지구	업무시설	완료지구
②	• 8-2지구	숙박시설 (관광호텔)	
③	• 11-1지구	업무, 숙박시설	시행지구
④	• 12-1지구	숙박시설	
⑤	• 1-1, 8-1, 8-3, 8-4, 9, 10, 11-2, 12-2, 15, 16지구	기본계획상 도심핵지역 주용도 가능	

※ 「2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 상 도심핵지역 주용도 : 업무, 숙박, 문화/집회, 주거(상징가로변 주거용도 불가)

※ 「2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 변경고시 사항(서울시고시 제2019-343호) 적용가능 : 도심부 주거비율 완화 등

나. 소단위정비·소단위관리지구

1) 불허용도계획

○ 관련법상 일반상업지역에서의 건축제한용도 반영

2) 권장용도계획

○ 저층부는 가로활성화 용도로 지정하고, 전층 권장용도 계획을 통해 계획적 개발 유도

구분	지구	주용도	지정용도(저층)	권장용도(전층)	비고
①	소단위정비지구	일반상업지역내 건축가능한 용도	가로활성화용도 (1종·2종근린생활시설)	• 1종·2종 근린생활시설 • 문화 및 집회시설 • 노유자시설 • 숙박시설(게스트하우스)	-
②	소단위관리지구				

※ 저층부 지정용도는 「2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획」에서 제시한 가로활성화용도 도입 기준 충족시 지정용도를 수용한 것으로 봄

※ 가로활성화용도

- 「건축법 시행령」 별표1 제1·2종근린생활시설에 해당하는 용도(단, 종교집회장 및 고시원 제외)

※ 권장용도

- 「건축법 시행령」 별표1 문화 및 집회시설 : 공연장, 전시장 등

- 「건축법 시행령」 별표1 노유자시설 : 도심내 업무종사자를 위한 아동관련 시설 등

- 「건축법 시행령」 별표1 숙박시설 : 도심관광을 위한 게스트하우스, 소규모호텔 등

※ 「2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 변경고시사항(서울시 고시 제2019-343호) 적용가능 : 도심부 주거비율 완화 등

8. 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 계획

가. 건폐율에 관한 계획

구분	지구명	위치	건폐율	비고
일반정비지구	1-2, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8-2, 13, 14지구	-	60%이하 (심의통해 완화가능)	완료지구
	1-1, 8-1, 8-3, 8-4, 9, 10, 11-1, 11-2, 12-1, 12-2, 15, 16지구	-		시행지구
소단위정비지구	-	-	5층 이하 : 80% 5층 초과 : 60%	-
소단위관리지구	A1~A9지구	서소문동 120-22일대	80%이하	-

나. 용적률에 관한 계획

구분	지구명	위치	용적률(%)			비고
			기준	허용	상한	
일반정비지구	1-2, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8-2, 13, 14지구	-	600	800	α	완료지구
	1-1, 8-1, 8-3, 8-4, 9, 10, 11-1, 11-2, 12-1, 12-2, 15, 16지구	-				시행지구
소단위정비지구	-	-	600	800	α	-
소단위관리지구	A1~A9지구	서소문동 120-22일대	600	-	α	-

※ 단, A1, A2, A3지구 공동개발에 따른 소단위정비지구 전환 시 별도의 시행지침을 따름

다. 높이에 관한 계획

구분	지구명	위치	높이	비고
일반정비지구	1-2, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8-2, 13, 14지구	-	90m이하	완료지구
	1-1, 8-1, 8-3, 8-4, 9, 10, 11-1, 11-2, 12-1, 12-2, 15, 16지구	-		시행지구
소단위정비지구	-	-	50m이하	-
소단위관리지구	A1~A9지구	서소문동 120-22일대	30m이하	-

※ 단, 소단위정비지구는 간선변(20m이상)등 접도 및 구역별 여건에 따라 심의를 통해 70m이하까지 완화 가능

※ 단, A1, A2, A3지구 공동개발에 따른 소단위정비지구 전환 시 별도의 시행지침을 따름

라. 건축물의 건축시설에 관한 계획

1) 일반정비지구(완료, 시행지구)

구분	가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비고
	명칭	면적(㎡)						
기정	1-1지구	2,850.0	서소문동 103일대	-1)	60 이하	600/800/ α	90 이하	시행지구
기정	1-2지구	2,903.1	서소문동 111, 태평로2가 310	업무	39.85	949.85	107.7	완료지구
기정	2지구	6,595.0	태평로2가 250	업무	55.1	961.1	110.9	완료지구
기정	3지구	8,850.0	태평로2가 150	업무(판매)	42.2	587.0	104.6	완료지구
기정	4지구	5,418.3	태평로2가 120	업무	41.96	803.06	87.2	완료지구
기정	5지구	2,435.6	서소문동 143	업무	52.49 이하	1,000 이하	120 이하	완료지구
기정	6지구	1,993.7	서소문동 75일대	업무	60 이하	1,000 이하	100 이하	완료지구
변경	6지구	1,990.0	서소문동 136	업무	60 이하	1,000 이하	100 이하	완료지구
기정	7지구	2,153.4	서소문동 75-95	업무, 근생	40 이하	670 이하	69.0	완료지구
기정	8-1지구	694.0	서소문동 120-14일대	-	60 이하	600/800/ α	90 이하	시행지구
변경	8-1지구	628.0	서소문동 120-14일대	-1)	60 이하	600/800/ α	90 이하	시행지구
기정	8-2지구	977.9	서소문동 120-13일대	숙박	60 이하	1,100.0 이하	104 이하	완료지구
변경	8-2지구	958.6	서소문동 138	숙박	61 이하	1,121 이하	104 이하	완료지구
기정	8-3지구	1,172.0	서소문동 120-12일대	-	60 이하	600/800/ α	90 이하	시행지구
변경	8-3지구	802.8	서소문동 120-12일대	-1)	60 이하	600/800/ α	90 이하	시행지구
변경	8-4지구	661.9	서소문동 120-35일대	-1)	60 이하	600/800/ α	90 이하	시행지구
기정	9지구	4,253.0	서소문동 120-23일대	-	-	-	-	존치지구
변경	9지구	4,269.2	서소문동 120-23일대	-1)	60 이하	600/800/ α	90 이하	시행지구
기정	10지구	3,580.7	서소문동 58-7일대	-	-	-	-	존치지구

구분	가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)						
변경	10지구	2,687.0	서소문동 58-7일대	-1)	60 이하	600/800/α	90 이하	시행지구
기정	11지구	5,422.3	서소문동 58-9일대	-	-	-	-	존치지구
변경	11-1지구	3,627.0	서소문동 58-9일대	업무, 숙박	60 이하	970.0 이하	90 이하	시행지구
변경	11-2지구	1,648.8	서소문동 58-10일대	-1)	60 이하	600/800/α	90 이하	시행지구
기정	12지구	2,314.0	서소문동 58-12일대	-	-	-	-	존치지구
변경	12-1지구	1,042.2	서소문동 58-13	숙박	60 이하	969.0 이하	90 이하	시행지구
변경	12-2지구	1,014.8	서소문동 58-12	-1)	60 이하	600/800/α	90 이하	시행지구
기정	13지구	3,525.1	서소문동 135	업무	54 이하	1,110 이하	107.5 이하	완료지구
기정	14지구	11,561.8	남대문로4가 45외 2	업무	48.0	629.2	76.2	완료지구
변경	14지구	11,489.0	남대문로4가 45외 2	업무	48.0	629.2	76.2	완료지구
기정	15지구	1,170.0	서소문동 60-1일대	-	-	-	-	존치지구
변경	15지구	1,170.0	서소문동 60-1일대	-1)	60 이하	600/800/α	90 이하	시행지구
기정	16지구	1,006.6	서소문동 75-2일대	-1)	60 이하	600/800/α	90 이하	시행지구

1) 주용도는 기본계획 상 도심핵지역 주용도 가능

- 업무, 숙박, 문화/집회, 주거(상징가로변 주거용도 불가)

※ 11-1, 12-1지구 정비계획변경 주민제안('17.10.19)에 따른 변경

⇒ 건축시설 계획 : 건폐율 60%이하, 용적률 969~970%이하, 높이 90m이하

⇒ 건축물(공공청사) 기부채납 환산부지면적(200.9㎡)은 정비기반시설 면적에서 제외(11-1지구)

■ 11-1, 12-1지구 건축시설에 관한 계획

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 (㎡)						
변경	서소문구역 제11-1지구	4,638.5	-	3,627.0	서소문동 58-9 일대	업무, 숙박시설	60이하	970.0이하	90이하	-
변경	서소문구역 제12-1지구	1,212.5	-	1,042.2	서소문동 58-13 일대	숙박시설	60이하	969.0이하	90이하	-
건축물 용적률 완화에 관한 계획 (11-1지구)	· 용적률 : 970.0%이하 적용 ① 기준용적률 : 600% ② 허용용적률 : 200%									
	목 적		인센티브 완화 요건				산정방식	완화량		
	친환경개발		녹색건축물 인증(그린 1등급)				정량부여	100%		
			건축물에너지소비총량제(240(kWh/㎡·y)이하)							
			신재생에너지 이용시설(11%이상)							
	도시경제활성화		관광진흥법상 1성급 호텔이상 도입시				정량부여	40%		
	공공보행통로 설치		공공보행통로 설치시				정량부여	30%		
	보행가로 활성화 용도 설치		가로활성화 용도 도입시				정량부여	30%		
	③ 상한용적률 : 170.3%									
	구 분		인센티브 산식		적용내용		완화량			
공공시설(도로, 공공청사 무상귀속) 기부채납		허용용적률×1.3×α (α=부담면적/대지면적)		800%×1.3×0.1084 (α=393.3/3,627.0)		112.7%				
건축물 기부채납		허용용적률×1.3×α (α=환산부지면적/대지면적)		800%×1.3×0.0554 (α=200.9/3,627.0)		57.6%				
계				-		170.3%				

건축물 용적률 완화에 관한 계획 (12-1지구)	· 용적률 : 969.0%이하 적용 ① 기준용적률 : 600% ② 허용용적률 : 200%		
	목 적	인센티브 완화 요건	산정방식
	친환경개발	녹색건축물 인증(그린 1등급)	정량부여
		건축물에너지소비총량제(240(kWh/m ² ·y이하)	
		신재생에너지 이용시설(11%이상)	
	도시경제활성화	관광진흥법상 1등급 호텔이상 도입시	정량부여
③ 상한용적률 : 169.9%			
	구 분	인센티브 산식	적용내용
	공공시설(도로) 기부채납	허용용적률×1.3× α (α =부담면적/대지면적)	800%×1.3×0.1634 (α =170.3/1,042.2)
	계	-	169.9%
건축물의 배치에 관한 계획	- 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		
건축물 용도에 관한 계획	· 지정용도 : 저층부 가로활성화용도 [근린생활시설(소매점, 휴게음식점, 일반음식점 등)]		
기타사항에 관한 계획	· 대지내 공지 : 간선가로변(서소문로, 세종대로7길) 공개공지 및 대지내 조정 배치		

2) 소단위관리지구

구분	가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)	비고
	명칭	면적(m ²)						
변경	A1지구	174.6	서소문동 120-21, 120-38	-	80 이하	600/-/ α	30 이하	-
변경	A2지구	205.6	서소문동 120-22	-	80 이하	600/-/ α	30 이하	-
변경	A3지구	199.5	서소문동 120-19	-	80 이하	600/-/ α	30 이하	-
변경	A4지구	355.1	서소문동 120-18	-	80 이하	600/-/ α	30 이하	-
변경	A5지구	579.1	서소문동 120-16	-	80 이하	600/-/ α	30 이하	-
변경	A6지구	467.4	서소문동 120-15	-	80 이하	600/-/ α	30 이하	-
변경	A7지구	77.4	서소문동 120-28	-	80 이하	600/-/ α	30 이하	-
변경	A8지구	80.7	서소문동 120-29	-	80 이하	600/-/ α	30 이하	-
변경	A9지구	567.9	서소문동 120-11	-	80 이하	600/-/ α	30 이하	-

마. 정비기반시설 부담 및 설치에 관한 계획

- 당초 서소문구역 평균 부담률 유지 : 13.78% 이상
- 기반시설 계획조정으로 축소된 부담량은 건축 시설물 등으로 기부채납
- ※ 일반정비지구와 소단위정비지구는 정비사업시행 시 정비기반시설 부담(13.78%이상) 의무
- ※ 소단위관리지구는 원칙적으로 제외하나 계획기반시설에 포함되는 사유지는 건축 행위 시 정비기반시설의 사용목적에 맞게 조성 (필요에 따라 정비기반시설 부담 가능)

9. 건축물의 배치·형태·외관 및 대지내 공지에 관한 계획

가. 건축물 배치에 관한 계획

<건축한계선>

- 일반정비지구 : 가로활성화 및 보행자의 편의를 위해 간선도로변 대지경계선에서 3m 계획

- 소단위정비지구

집산기능을 하는 도로변 대지경계선에서 1m 계획

간선기능을 하는 도로변 대지경계선에서 3m 계획

- 소단위관리지구 : 대지경계선에서 1m 계획

<고층부 벽면한계선>

- 소단위관리지구 : 3층 이상의 건축물은 대지경계선에서 2m 계획

<고층배치 금지구간>

- 일반정비지구 : 도심 내 바람길 형성을 위해 10, 11-1, 14지구 내 고층배치 금지구간 (30m) 설정

구분	적용지역	계획내용	비고
건축한계선	일반정비지구	• 서소문로, 세종대로 : 대지경계선에서 3m 지정 • 세종대로7길(중로 2-232) : 멸실 문화재 보호를 위해 개별지구 정비사업 시행 시 별도 협의 필요 - 12-1지구 : 대지경계선에서 10m 지정 • 통일로2길 : 대지경계선에서 3m 지정 • 세종대로11길(8-1~8-4지구) : 대지경계선에서 3m 지정 • 세종대로7길(소로 3-3, 11-1~12-2지구) : 대지경계선에서 1m 지정 • 그 외 내부골목길 : 대지경계선에서 1~2m 지정 - 4m 초과 도로변 : 대지경계선에서 2m 지정 - 4m 이하 도로변 : 대지경계선에서 1m 지정	-
	소단위정비지구	• 간선기능을 하는 도로변 : 대지경계선에서 3m 지정 • 집산기능을 하는 도로변 : 대지경계선에서 1m 지정	-
	소단위관리지구	• 세종대로11길(A1~A9지구) - 대지경계선에서 1m 지정 • 세종대로9길(A1) - 대지경계선에서 1m 지정	-
고층부 벽면한계선	소단위정비지구	• 세종대로11길(A1, A2, A3지구 공동개발 시) - 3층 이상의 건축물 : 대지경계선에서 2m 지정	-
	소단위관리지구	• 세종대로11길(A1~A9지구) - 3층 이상의 건축물 : 대지경계선에서 2m 지정	-
고층배치 금지구간	일반정비지구	• 10, 11-1, 14지구 : 폭원 10m 지정 - 높이 30m 이하 건축 가능	-

나. 대지내 공지에 관한 계획

- 주요 보행결절점에 공개공지 설치를 유도하여 보행환경 개선 및 도시경관 향상유도

구분	적용지역	계획내용	비고
공개공지	일반정비지구	• 조성규모 및 설치기준 - 서울시 건축조례 제30조에 따름 • 조성위치 - 보행결절점 및 간선가로변	-
	소단위정비지구		

다. 공공보행통로에 관한 계획

- 옛 길을 따라 일반정비지구 8-4지구에서 일반정비지구 10지구로 연결되는 공공보행통로 조성
- 공공청사의 접근성 강화를 위해 공공청사 북측에 공공보행통로 조성
- 피로티 및 터널형 구조로 설치 시 높이를 6m이상 확보하여 조성

구분	지구	계획내용
공공보행통로	• 8-1, 8-2, 8-3, 8-4지구 • 10지구, 11-1지구 • 공공청사	• 폭원 4m이상 계획

라. 건축물 형태 및 외관

1) 규제사항

- ‘2025 도시·주거환경정비기본계획’ 민간부문 일반재생관리지침을 전제로 세부 시행지침에 따라 계획

구분	적용지역	계획내용	비고
건축물 외부형태	구역전체	• 도로와 접하는 건축물의 외부형태는 계단식 또는 사선절제형 지양 • 옥상부 및 가로에 면한 전면부에 설비시설의 직접적 노출금지(다만, 가로에 면한 전면부에 건축설비가 부득이하게 노출되는 경우에는 가벽 등의 차폐요소를 사용)	-
건축물 방향성	구역전체	• 대지가 접하는 전면도로에 건축물의 주된 벽면 및 출입구가 • 접하도록 배치하여 가능한 전면도로와 건축물의 방향이 일치하도록 배치	-
저층부 외관	구역전체	• 보행친화적인 저층부가 형성될 수 있도록 재료, 색채를 이용한 시각분절 • 저층부 개방형 입면 조성	-
진입구 처리	구역전체	• 가로활성화용도 설치구간에서의 상업시설 출입구는 가로에서 개별 진출입이 가능하도록 설치하고, 그 외 지역에서도 가급적 개별 진출입이 가능하도록 설치 • 접근로에는 가로등, 간판, 이동식화분 등 보행장애물을 설치하지 않도록 함 • 건축물 주 출입구는 보도와 단차를 두지 않도록 함(다만 지형차 등으로 불가피하게 단차를 두어야 할 경우 1:24이하의 경사로를 설치)	-
재료 및 색채	구역전체	• 반사성 재료 사용금지(금속, 타일 등) • 외벽면 전체 페인트 마감 금지	-

2) 권장사항

- ‘2025 도시·주거환경정비기본계획’ 민간부문 일반재생관리지침을 전제로 세부 시행지침에 따라 계획

구분	적용지역	계획내용	비고
건축물 외부형태	구역전체	• 안정감 있는 분위기와 조화할 수 있는 재질 및 색채 권장 • 저층부의 경우 재질감이 느껴지는 소재사용 권장	-

10. 정비사업 시행계획

가. 일반정비지구 및 소단위정비지구

- 「도시 및 주거환경정비법」 제50조에 따른 사업시행인가 절차

나. 소단위관리지구

- 사업시행절차가 아닌 행위허가절차를 통해 원활하고 빠른 사업시행 유도 (「도시 및 주거환경정비법」 제19조)
- 토지등소유자는 2인 이상일 경우 100% 동의 시 가능

- 330㎡ 이상인 지구의 신축, 리모델링(증축 등) 시 도시환경정비기본계획과의 정합성, 가로활성화 적용과 관련하여 서울시 주관부서와 협의 필요

11. 2020년 제4차 서울시 도시계획위원회 개최결과(수정가결)

<상정안에 다음 사항을 반영하여 수정가결>

조건사항
• 향후 「2030 도시환경정비기본계획」 재정비시 허용용적률 인센티브 기준은 A1·A2·A3지구 공동개발 권장의 적극적인 유도가 가능한 방안마련을 적극 검토할 것. • 대상지는 도심부에 위치하여 보행네트워크가 중요한 지역인 바, 제11-1지구, 제12-1지구 사이 신설 도로(소로 3-) 등 구역 내 도로는 보행중심으로 계획하고, 필요시 버스 등 차량통행도 가능하도록 할 것. • 대상지 서측 한양도성 멸실·훼손구간 복원계획 관련 향후 정비사업 시행에 따라 매장문화재 발굴 시, 복원을 원칙으로 하되, 구체적인 복원방안 등은 문화재관련 위원회에서 별도 논의하여 정리하고, 필요시 도시계획위원회 심의·자문 등을 거쳐는 등 지침으로 명기할 것.

II. 관련도면 : 붙임 참조

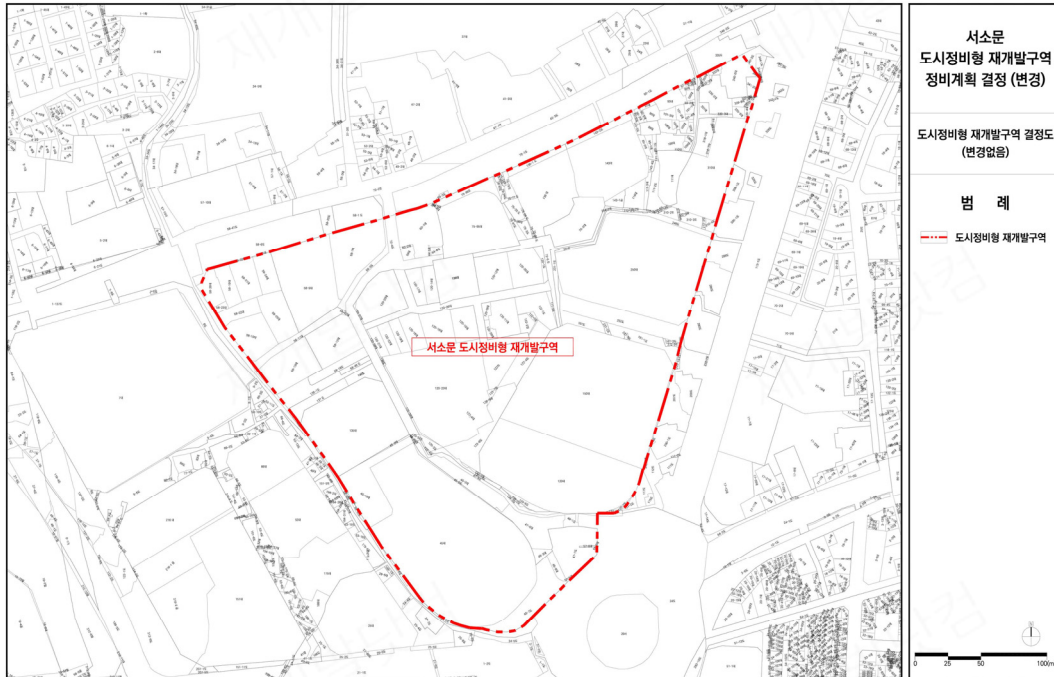
III. 정비계획지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

IV. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시활성화과(☎02-2133-4638), 중구 도심재생과(☎02-3396-5774)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

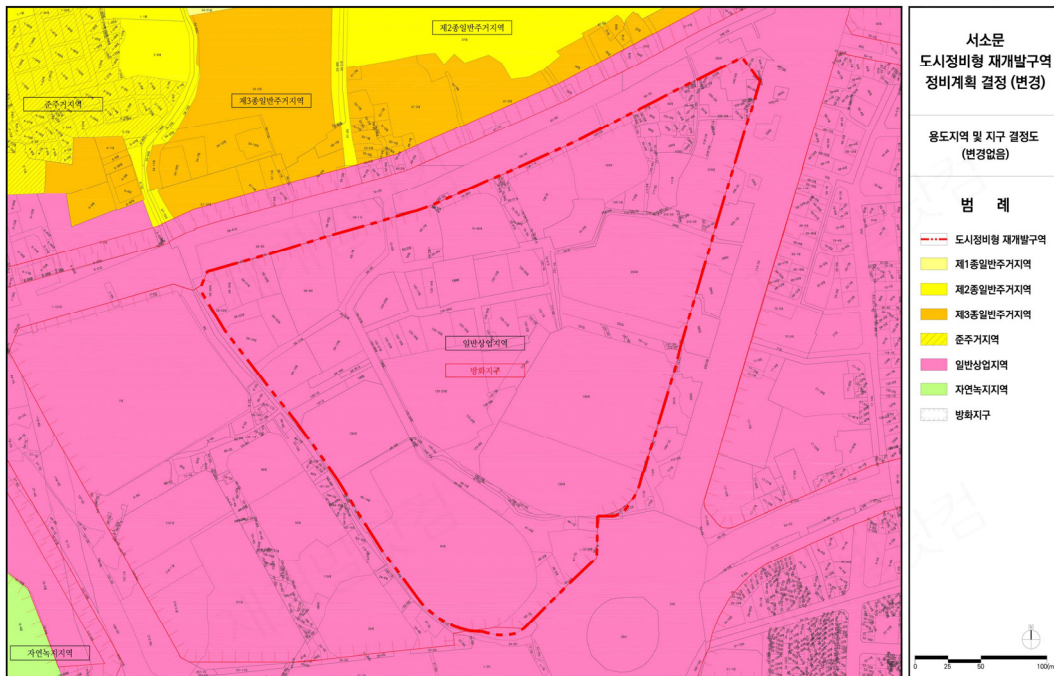
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

V. 도시정비형 재개발구역 (변경)지정 및 지형도면

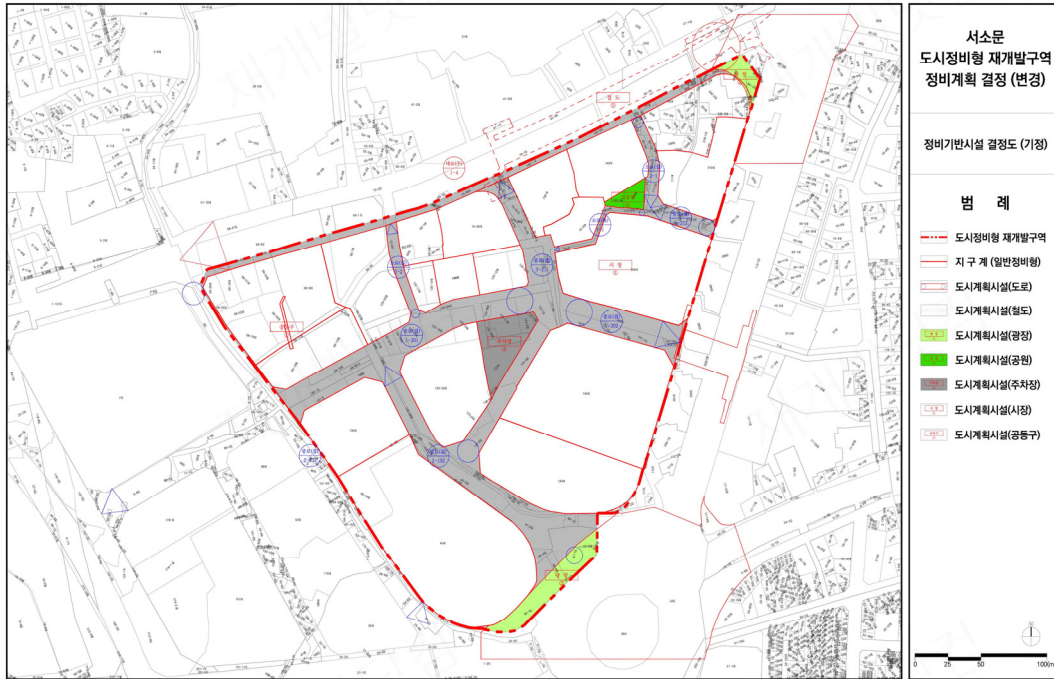
☐ 정비구역 결정도(변경없음)



☐ 용도지역 결정도(변경없음)



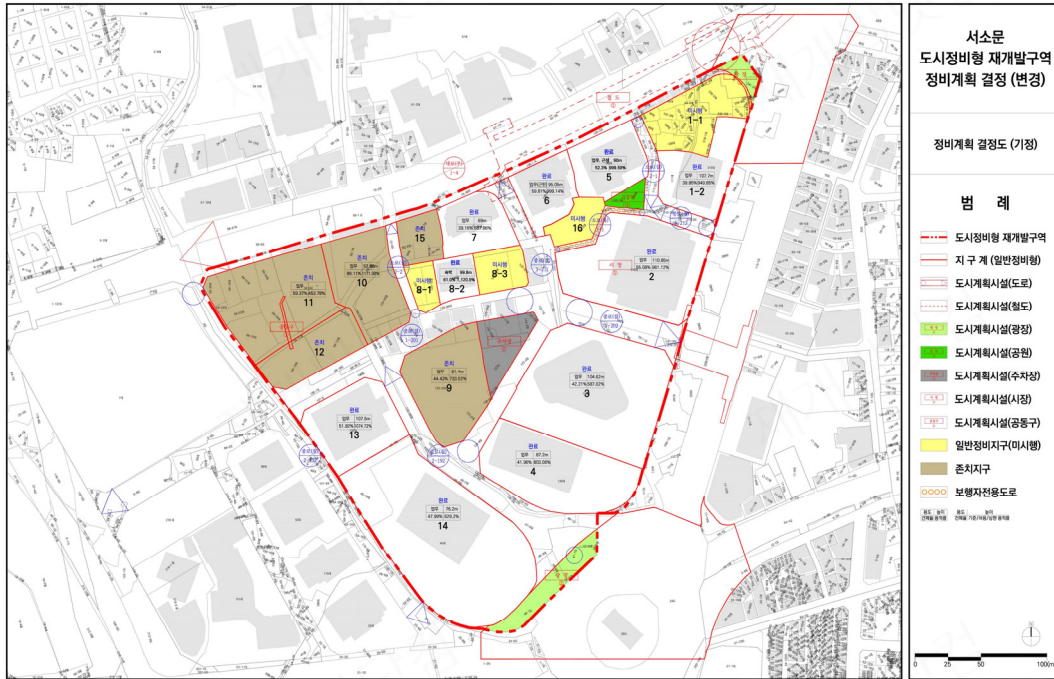
□ 정비기반시설 결정도(기정)



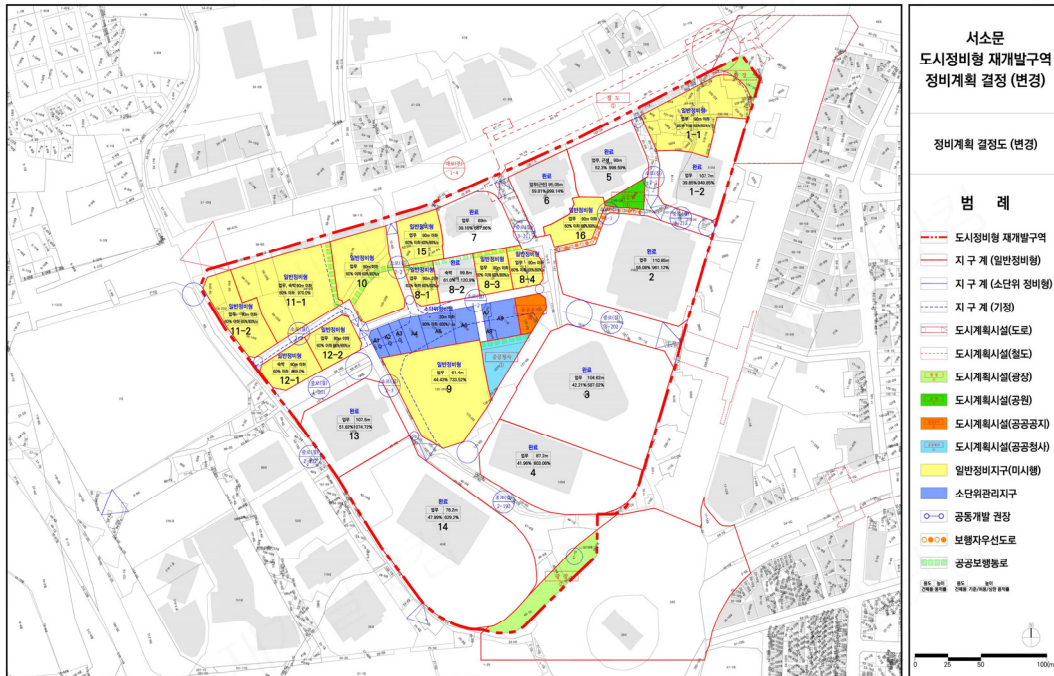
□ 정비기반시설 결정도(변경)



□ 정비계획 결정도(기정)

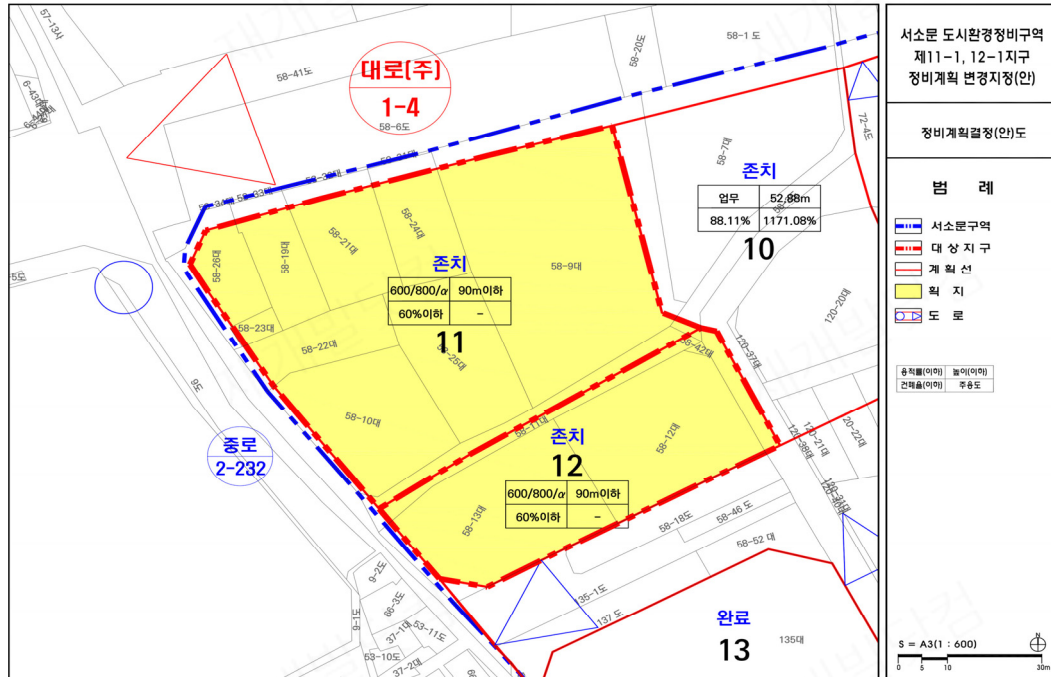


□ 정비계획 결정도(변경)



※ 제11-1, 12-1지구 정비계획 결정도

□ 정비계획 결정도(기정)



□ 정비계획 결정도(변경)

