

● 서울특별시 중구 공고 제2022-180호

소공4 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경결정(안) 공람·공고

- 1. 건설부고시 제258호(1978.09.26.)로 최초 정비구역 지정된 우리구 소공동 51번지 일대 소공4 도시정비형 재개발구역과 관련하여, 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)」에 따라 지역별 맞춤형 환경정비 및 지역활성화를 도모하고자 수립한 소공4 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경결정(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 내에 의견서를 공람장소(중구청 도심재생과)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2022년 3월 10일
서울특별시 중구청장

가. 도시정비형 재개발구역 지정(변경) 조서

1) 도시정비형 재개발구역 지정 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변 경	소공4 도시정비형 재개발구역	소공동 30, 51, 74번지 일대	18,783.0	감) 42.5	18,740.5	건설부고시 제258호('78.9.26)

- 도시정비형 재개발구역 지정(변경) 사유서

구분	위 치	변경내용	변경사유	비 고
변 경	소공동 30, 51, 74번지 일대	· 면적변경 - 18,783.0㎡ → 18,740.5㎡	· 필지별 면적 재산정	-

2) 지구지정(변경) 조서

구분	구역명	지구명	위치	사업시행지구 면적(㎡)	사업계획내역(㎡)		최초 결정일	비 고
					획지면적	공공시설 부담면적		
합계				18,740.5	17,177.1	654.5		
기정	소공4	1	소공동 81일대	1,517.0	1,517.0	-	건설부고시 제147호('80.5.19)	미시행
변경	소공4	1	소공동 81일대	1,564.6	1,564.6	-	-	일반 정비지구
기정	소공4	2	소공동 76-3일대	1,520.7	1,520.7	-	건설부고시 제147호('80.5.19)	미시행
변경	소공4	2	소공동 76-3일대	1,367.5	1,367.5	-	-	보존지구 (보전정비형)
기정	소공4	3	소공동 70일대	861.2	861.2	-	건설부고시 제147호('80.5.19)	존치지구
변경	소공4	3	소공동 70	686.6	686.6	-	-	존치지구
기정	소공4	4	소공동 28일대	1,524.0	1,524.0	-	건설부고시 제147호('80.5.19)	존치지구
변경	소공4	4	소공동 24	1,463.7	1,463.7	-	-	일반 정비지구
기정	소공4	5	소공동 29-1일대	2,453.6	2,453.6	-	건설부고시 제147호('80.5.19)	존치지구
변경	소공4	5	소공동 29-1일대	2,369.4	2,369.4	-	-	일반 정비지구
기정	소공4	6	소공동 50	3,529.3	2,874.8	654.5	건설부고시 제147호('80.5.19)	완료(1986)
기정	소공4	7	소공동 32-7일대	4,213.2	4,213.2	-	건설부고시 제147호('80.5.19)	존치지구
변경	소공4	7	소공동 32-7일대	4,303.2	4,303.2	-	-	존치지구
기정	소공4	8	소공동 40일대	1,295.9	1,295.9	-	건설부고시 제147호('80.5.19)	존치지구
변경	소공4	8	소공동 40일대	1,392.7	1,392.7	-	-	일반 정비지구
기정	소공4	9	소공동 41일대	1,266.8	1,266.8	-	건설부고시 제147호('80.5.19)	존치지구
변경	소공4	9	소공동 41일대	1,154.6	1,154.6	-	-	존치지구
계획기반시설 (기존 국공유지 포함)				908.9	-	-	-	-

※ 존치지구는 「2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 기준에 부합할 경우 정비계획변경을 통해 일반정비지구로 전환 가능

- 지구지정(변경) 사유서

구분	지구명		위치	변경내용	변경사유	비고
	변경전	변경후				
변경	1지구	1지구	소공동 81일대	• 사업시행지구 면적 변경	• 편입 면적 재산정에 따른 면적 변경	-
변경	2지구	2지구	소공동 71-3일대	• 정비사업 수법 변경 - 일반정비지구→보존지구(보전정비형)	• 역사문화자원 보전을 위해 정비사업 수법 변경	-
변경	3지구	3지구	소공동 70	• 사업시행지구 면적 변경	• 편입 면적 재산정에 따른 면적 변경	-
변경	4지구	4지구	소공동 28일대	• 정비사업 수법 변경 - 존치지구 → 일반정비지구	• 노후된 지구의 정비를 위해 사업시행지구로 전환	-
변경	5지구	5지구	소공동 29-1일대	• 정비사업 수법 변경 - 존치지구 → 일반정비지구	• 노후된 지구의 정비를 위해 사업시행지구로 전환	-
변경	7지구	7지구	소공동 32-7일대	• 사업시행지구 면적 변경	• 편입 면적 재산정에 따른 면적 변경	-
변경	8지구	8지구	소공동 40일대	• 정비사업 수법 변경 - 존치지구 → 일반정비지구	• 노후된 지구의 정비를 위해 사업시행지구로 전환	-
변경	9지구	9지구	소공동 41일대	• 사업시행지구 면적 변경	• 편입 면적 재산정에 따른 면적 변경	-

나. 도시정비형 재개발구역 정비계획(변경)

1) 토지이용계획(변경)

구 분	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
	기 정	증 감	변 경		
합 계	18,783.0	감) 42.5	18,740.5	100.0	-

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고	
		기 정	증 감	변 경			
정비기반 시설 등	소 계	1,255.8	증) 307.6	1,563.4	8.3	-	
	도 로	1,255.8	증) 103.2	1,359.0	7.3	-	
	공 원	-	증) 204.4	204.4	1.1	-	
	시 장	(829.95)	- (829.95)	-	-	-	
획지	소 계	17,527.2	감) 350.1	17,177.1	91.7	-	
	일반 정비지구	1지구	1,517.0	증) 47.6	1,564.6	8.3	시행지구
		2지구	1,520.7	감) 1,520.7	-	-	-
		4지구	-	증) 1,463.7	1,463.7	7.8	시행지구
획지	일반 정비지구	5지구	-	증) 2,369.4	2,369.4	12.6	시행지구
		6지구	2,874.8	-	2,874.8	15.3	완료
		8지구	-	증) 1,392.7	1,392.7	7.4	시행지구
	존치지구	3지구	861.2	감) 174.6	686.6	3.7	-
		4지구	1,524.0	감) 1,524.0	-	-	-
		5지구	2,453.6	감) 2,453.6	-	-	-
		7지구	4,213.2	증) 90.0	4,303.2	23.0	-
		8지구	1,295.9	감) 1,295.9	-	-	-
		9지구	1,266.8	감) 112.2	1,154.6	6.2	-
	보존지구 (보전정비형)	2지구	-	증) 1,367.5	1,367.5	7.3	-

※ 도시계획시설(시장)은 5지구 내 위치하여 토지이용계획 총 면적에서 제외

2) 용도지역·지구에 관한 결정사항

가) 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	18,783.0	감) 42.5	18,740.5	100.0	-
일반상업지역	18,783.0	감) 42.5	18,740.5	100.0	-

※ 금회 도시정비형 재개발구역의 구역계 및 지구계 변경에 따른 사항으로 용도지역의 변경사항은 없음.

나) 용도지구 결정(변경) 조서 : 변경없음

(1) 방화지구

구분	도면표시 번 호	지구명	위 치	면적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	①	방화지구	중구 남창동 283 일대	272,330.0 (18,740.5)	-	-

※ 금회 도시정비형 재개발구역의 구역계 및 지구계 변경에 따른 사항으로 용도지역의 변경사항은 없음.

※ ()는 구역 내 편입되는 면적임.

3) 도시계획시설 결정(변경) 조서

가) 교통시설

(1) 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주 요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	8	8	국지 도로	일반 도로	120	소공동 24	소공동 50-18	-	건설부고시 제147호 (1980.5.19)	-
신설	소로	3	1	4	국지 도로	일반 도로	41	소공동 45-4	남대문로2가 111-1	-	-	-

- 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 3-1	소로 신설	• 차량진출입 동선 및 현황도로를 고려하여 도로 신설

나) 공간시설

(1) 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	공원명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
신설	①	공원	소공원	소공동 59-1번지 일대	-	증) 204.4	204.4	-	-

- 공원 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공원	• 공원 신설	• 구역 내 보행자를 위한 휴식공간 조성

다) 유통 및 공급시설

(1) 시장 결정조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기 정	①	시장	기타 시장시설	남대문로2가 123-3, 소공동 30-5,7,8	829.95	-	829.95	서울시고시 제131호 (1973.7.30)	

4) 지구의 규모와 조성에 관한 계획

구 분	적 용 대 상	계획내용
일반정비지구	1, 4, 5, 6, 8지구	기결정 획지계획 유지
존치지구	3, 7, 9지구	기결정 획지계획 유지
보존지구(보전정비형)	2지구	기결정 획지계획 유지

※ 존치지구는 「2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 기준에 부합할 경우 정비계획변경을 통해 일반정비 지구로 전환 가능

5) 건축물의 용도 및 규모에 관한 계획

가) 일반정비지구

구분	지구	주용도	비고
①	6지구	업무시설	완료지구
②	1, 4, 5, 6, 8지구	기본계획상 도심핵지역 주용도 가능	시행지구

나) 존치지구

구분	지구	주용도	비고
①	3, 7, 9지구	업무시설	존치지구

다) 보존지구(보전정비형)

구분	지구	주용도	비고
①	2지구	기본계획상 도심핵지역 주용도 가능	보존지구 (보전정비형)

6) 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 계획

가) 건폐율에 관한 계획

구 분	지 구 명	위 치	건폐율(%)	비 고
일반정비지구	6지구	소공동 50	60이하 (심의통해 완화가능)	완료지구
	1, 4, 5,8지구	-		시행지구
존치지구	3, 7, 9지구	-	기결정 유지	-
보존지구(보전정비형)	2지구	-	80이하	-

나) 용적률에 관한 계획

구 분	지 구 명	위 치	용적률(%)			비 고
			기준	허용	상한	
일반정비지구	6지구	소공동 50	600	800	α	완료지구
	1, 4, 5,8지구	-				시행지구
존치지구	3, 7, 9지구	-	600	800	α	-
보존지구(보전정비형)	2지구	-	600	800	α	-

다) 높이에 관한 계획

구 분	지 구 명	위 치	높 이	비 고
일반정비지구	6지구	소공동 50	90m이하	완료지구
	1, 4, 5,8지구	-		시행지구
존치지구	3, 7, 9지구	-	기결정 유지	-
보존지구(보전정비형)	2지구	-	90m이하	-

7) 건축물의 건축시설에 관한 계획

가) 일반정비지구(완료, 시행지구)

구분	가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비고
	명칭	면적(㎡)						
기정	1지구	1,517.0	소공동 81알대	업무, 근린생활시설	38.89	650	54	미시행
변경	1지구	1,564.6	소공동 81알대	-1)	60 이하	600/800/α	90 이하	시행지구
기정	4지구	1,524.0	소공동 28알대	업무	42.36	492.5	39	존치지구
변경	4지구	1,463.7	소공동 24	-	60 이하	600/800/α	90 이하	시행지구
기정	5지구	2,453.6	소공동 29-1알대	백화점	86	560	21.5	존치지구
변경	5지구	2,369.4	소공동 29-1알대	-	60 이하	600/800/α	90 이하	시행지구
기정	6지구	2,874.8	소공동 50	업무	53.9	696.8%	73.5(20층)	완료지구
기정	8지구	1,295.9	소공동 40알대	주차장	49.77	497.70	35.5	존치지구
변경	8지구	1,392.7	소공동 40알대	-	60 이하	600/800/α	90 이하	시행지구

1) 「2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 상 도심핵지역 주용도

나) 존치지구

구분	가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비고
	명칭	면적(㎡)						
기정	3지구	861.2	소공동 70알대	업무	73.7	1,217	56.2	존치지구
변경	3지구	686.6	소공동 70알대	-	-	-	-	존치지구
기정	7지구	4,213.2	소공동 32-7알대	업무	77.5	1,692.2	81	존치지구
변경	7지구	4,303.2	소공동 32-7알대	-	-	-	-	존치지구
기정	9지구	1,266.8	소공동 41알대	업무	82.7	950.5	46	존치지구
변경	9지구	1,154.6	소공동 41알대	-	-	-	-	존치지구

※ 존치지구는 「2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 기준에 부합할 경우 정비계획변경을 통해 일반정비지구로 전환 가능

다) 보존지구(보전정비형)

구분	가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비고
	명칭	면적(㎡)						
기정	2지구	1,520.7	소공동 76-3일대	주차장	-	-	-	미시행
변경	2지구	1,367.5	소공동 76-3일대	-1)	80 이하	600/800/α	90 이하	보존지구 (보전정비형)

1) 「2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 상 도심핵지역 주용도

8) 건축물 배치·형태·외관 및 대지내 공지에 관한 계획

가) 건축물 배치에 관한 계획

(1) 건축한계선

- 일반정비, 보존지구 : 가로활성화 및 보행자의 편의를 위해 간선도로변 대지경계선에서 5m 계획,
이면도로변 대지경계선에서 3m 계획

(2) 고층부 벽면 한계선

- 일반정비, 보존지구 : 보행자의 시각적 개방감을 위해 간선도로변 6층 이상 고층부는 대지경계선에서
8m 후퇴하여 계획

구분	적용지역	계획내용	비고
건축한계선	일반정비지구	· 소공로, 남대문로, 남대문로7길 : 대지경계선에서 5m 지정 · 내부 도로 : 대지경계선에서 3m 지정	-
	보존지구 (보전정비형)		
고층부 벽면 한계선	일반정비지구	· 소공로, 남대문로, 남대문로7길 - 고층부(6층 이상) : 대지경계선에서 8m 지정	-
	보존지구 (보전정비형)		

※ 존치지구의 사업 시행 시, 건축한계선 및 고층부 벽면한계선 계획을 반영하여 정비계획 수립

나) 대지내 공지에 관한 계획

- 주요 보행결절점에 공개공지 설치를 유도하여 보행환경 개선 및 도시경관 향상 유도

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

다) 공공보행통로에 관한 계획

- 구역 내 공원의 접근성 강화 및 보행 연계를 위해 1, 2지구에 공공보행통로 조성
- 주변 주요도로와 내부도로의 보행 연계를 위해 4, 5지구에 공공보행통로 조성
- 필로티 및 터널형 구조로 설치 시 높이를 6m 이상 확보하여 조성

구분	지구	계획내용
공공보행통로	· 1, 2지구 · 4, 5지구	· 폭원 4m이상 계획 (필로티 및 터널형 구조로 설치 시 6m 이상 확보)

9) 정비기반시설 부담 및 설치에 관한 계획

가) 기본방향

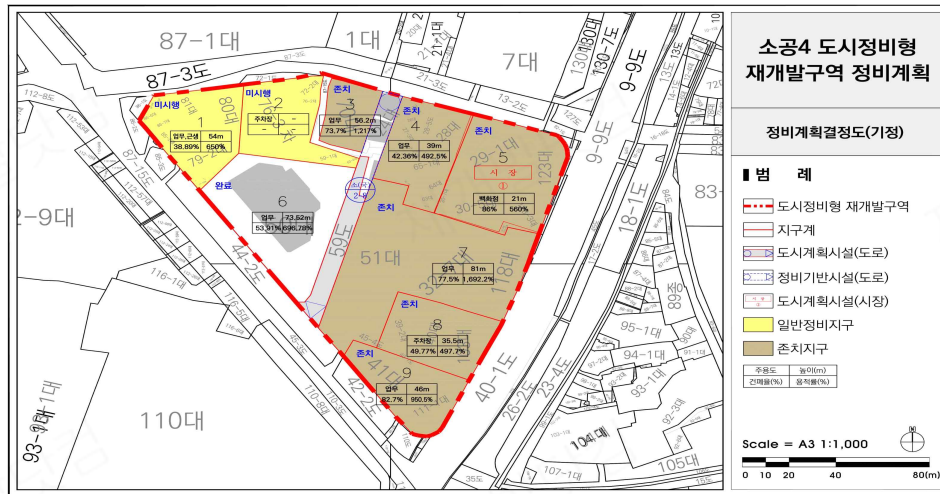
- 소공4구역 평균 부담률 (9.85%) 폐지
- 미확보 정비기반시설을 기준으로 미시행지구의 의무 부담률 재산정(정비사업을 위한 의무(최소) 부담률 산정)
- 일반정비·보존지구(보전정비형)는 구역내 미확보된 정비기반시설 및 신규로 설치가 필요한 공공 시설 등을 고려하여 개별지구 정비사업 시행 시 도시계획위원회 심의를 통해 확정
- 완료지구 신축 시 완료지구 신축 대상 사업지구를 포함하여 의무 부담률 재산정하며, 정비사업 시행 시 도시계획위원회 심의를 통해 확정

나) 미확보 기반시설 부담계획(안)

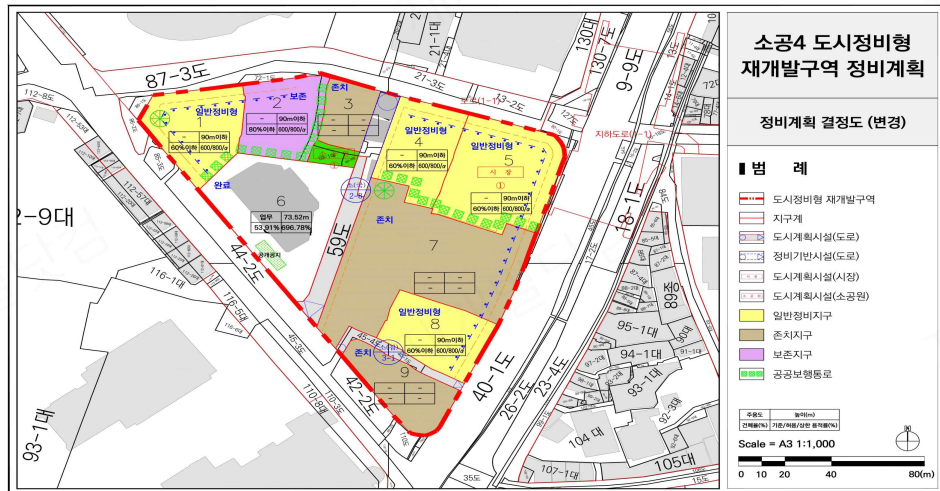
- 소공4구역 평균 부담률
- 시행지구 구역부담률 : $6.2\% + \alpha$
- 완료지구 신축 시 구역부담률 : $4.8\% + \alpha$
- ※ 향후 개별 사업지구의 정비사업 시행 시, 필요한 공공시설 등을 고려하여 도시계획심의를 통해 부담률 확정
- ※ 소공4 도시정비형 재개발계획 변경 시 구역부담률(최소부담률)을 재산정하여 적용

다. 정비계획 변경(안)도

< 정비계획결정도(기정) >



< 정비계획결정도(변경) >



※ 동 정비계획(안)은 미확정된 계획으로 주민공람, 구의회 의견청취, 도시계획위원회심의 등 인·허가 과정에서 변동될 수 있음

라. 기 타

- 1) 공람기간 : 2022.03.10. ~ 2022.04.11. (33일간)
- 2) 공람 및 의견서 제출 장소
- 서울특별시 중구청 도심재생과 6층 (☎02-3396-5775)
- 3) 관계서류 : 생략(공람장소 비치 도서와 같음)