

제3238호
2025. 11. 14.

발행인 : 서울특별시 중구청장 김길성
편집인 : 홍보담당관 유수연
전화 : 3396-4952
(http://www.junggu.seoul.kr)

선	기관 의 장
람	

구 보

● 공 고

제2025-1127호 : 서소문 도시정비형 재개발사업, 서소문구역 1-2지구 도시정비형재개발사업 정비계획 결정(경미한 변경)(안) 공람 · 공고 2

- ※ 구보게재를 의뢰한 각 부서에 알려드립니다.
구보의 게재내용은 중구청 홈페이지<<http://www.junggu.seoul.kr>(행정정보→구보/입법예고) 클릭>에 게재되고 있으니 참고하시기 바랍니다.
- ◎ 구보게재의뢰 TEL.(02)3396-4952 / FAX.(02)3396-9022/3
 - ◎ 구보는 매주 수요일 발행이며, 발행일 3일 전까지 접수되어야 합니다.
- ※ 구보 게재일자가 문서 시행일이니, 참고하시기 바랍니다.
※ 구보는 공문서의 효력을 가지며, 구 공무원은 반드시 읽어야 합니다.

공람											



공 고

◎ 서울특별시 중구 공고 제2025-1127호

서소문 도시정비형 재개발사업, 서소문구역 1-2지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(경미한 변경)(안) 공람 · 공고

1. 건설부고시 제368호(1973.09.06.)로 정비구역 결정되고, 서울특별시고시 제2020-233호(2020.06.04.)로 정비계획 변경결정, 중구공고 제1998-263호(1998.10.15)로 재개발사업 완료 된 서소문 도시정비형 재개발 구역 1-2지구에 대한 정비계획 결정(경미한 변경)(안)을 수립하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은 법 제13조 규정에 따라 관계서류를 토지등소유자 및 이해관계인에게 아래와 같이 공람 · 공고합니다.
2. 공람내용에 의견이 있는 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간(2025.11.14.~2025.12.15.)내에 의견서를 공람장소(중구청 도심정비과)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 11월 14일

서울특별시 중구청장

1. 정비구역 지정 조서

구분	구역명	위치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	서소문 도시정비형 재개발구역	태평로2가, 서소문동 남대문로4가 일대	91,574.6	-	91,574.6	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				83,110.7	71,025.7	12,085.0	-	-
기정	서소문	1-1	서소문동 103일대	2,850.0	2,850.0	-	서울시고시 제191호('83.4.2)	시행지구
변경	서소문	1-1	서소문동 103일대	2,859.7	2,859.7	-	“	“
기정	서소문	1-2	서소문동 111 태평로2가 310	3,592.6	2,903.1	689.5	서울시고시 제191호('83.4.2)	완료 (1997)
변경	서소문	1-2	서소문동 111 태평로2가 310	3,582.9	2,893.4	689.5	“	“
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 143	2,918.0	2,435.6	482.4	건설부고시 제285호('73.9.26)	완료 (2019)
기정	서소문	6	서소문동 136	2,561.3	1,990.0	571.3	건설부고시 제285호('73.9.26)	완료 (2014)
기정	서소문	7	서소문동 75-95	2,693.5	2,153.4	540.1	건설부고시 제285호('73.9.26)	완료 (1985)
기정	서소문	8-1	서소문동 120-14 일대	628.0	628.0	-	서울시고시 제591호('84.10.13)	시행지구
기정	서소문	8-2	서소문동 138일대	1,182.0	958.6	223.4	서울시고시 제591호('84.10.13)	완료 (2017)
기정	서소문	8-3	서소문동 120-12 일대	802.8	802.8	-	서울시고시 제591호('84.10.13)	시행지구
기정	서소문	8-4	서소문동 120-35 일대	661.9	661.9	-	서울시고시 제591호('84.10.13)	시행지구
기정	서소문	9	서소문동 120-23일대	4,269.2	4,269.2	-	건설부고시 제285호('73.9.26)	시행지구

기정	서소문	A1	서소문동 120-21,120-38	174.6	174.6	-	서울시고시 제2020-233호 ('20.06.04)	소단위 관리 지구
기정	서소문	A2	서소문동 120-22	205.6	205.6	-	-	
기정	서소문	A3	서소문동 120-19	199.5	199.5	-	-	
기정	서소문	A4	서소문동 120-18	355.1	355.1	-	-	
기정	서소문	A5	서소문동 120-16	579.1	579.1	-	-	
기정	서소문	A6	서소문동 120-15	467.4	467.4	-	-	
기정	서소문	A7	서소문동 120-28	77.4	77.4	-	-	
기정	서소문	A8	서소문동 120-29	80.7	80.7	-	-	
기정	서소문	A9	서소문동 120-11	567.9	567.9	-	-	
기정	서소문	10	서소문동 58-7일대	2,687.0	2,687.0	-	건설부고시 제285호('73.9.26)	시행지구
기정	서소문	11,12	서소문동 58-9일대	9,531.5	7,924.8	1,606.7	서울시고시 제2023-403호 ('23.9.14)	시행지구
기정	서소문	13	서소문동 135	4,083.0	3,525.1	557.9	건설부고시 제285호('73.9.26)	완료 (2002)
기정	서소문	14	남대문로4가 45외 2	12,611.1	11,489.0	1,122.1	건설부고시 제285호('73.9.26)	완료 (1984)
기정	서소문	15	서소문동 60-1일대	1,170.0	1,170.0	-	건설부고시 제346호('79.9.21)	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 변경 사유서

구분	지구명	위치	변경내용	변경사유	비고
변경	1-1지구	서소문동 103일대	• 지구(획지)형상 및 면적조정 2,850.0㎡ → 2,859.7㎡	• 1-2지구 건축물대장 표시변경에 따른 정비계획을 현황에 맞게 변경	-
변경	1-2지구	서소문동 111 태평로2가 310	• 지구(획지)형상 및 면적조정 2,903.1㎡ → 2,893.4㎡		

3. 토지이용계획(변경)

구분	명칭		면적(㎡)			비율 (%)	비고
			기정	변경	변경후		
합 계			91,574.6	-	91,574.6	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계		21,054.8	-	21,054.8	23.0	-
	도 로		17,562.9	-	17,562.9	19.1	-
	철 도		(139.9)	-	(139.9)	0.2	-
	광 장		1,841.0	-	1,841.0	2.0	-
	공 원		397.5	-	397.5	0.4	-
	공공공지		496.3	-	496.3	0.5	-
	공공청사		843.1	-	843.1	0.9	-
획 지	소 계		70,433.7	-	70,433.7	77.0	-
	일반정비형	1-1지구	2,850.0	증) 9.7	2,859.7		시행지구
		1-2지구	2,903.1	감) 9.7	2,893.4		완료
		2지구	6,595.0	-	6,595.0	-	완료
		3지구	8,850.0	-	8,850.0	-	완료
		4지구	5,418.3	-	5,418.3	-	완료
		5지구	2,435.6	-	2,435.6	-	완료
		6지구	1,990.0	-	1,990.0	-	완료
		7지구	2,153.4	-	2,153.4	-	완료
		8-1지구	628	-	628	-	시행지구
		8-2지구	958.6	-	958.6	-	완료
		8-3지구	802.8	-	802.8	-	시행지구
		8-4지구	661.9	-	661.9	-	시행지구
		9지구	4,269.2	-	4,269.2		시행지구
		10지구	2,687.0	-	2,687.0		시행지구
		11,12지구	7,332.8	-	7,332.8		시행지구
		13지구	3,525.1	-	3,525.1		완료
		14지구	11,489.0	-	11,489.0	-	완료
		15지구	1,170.0	-	1,170.0	-	시행지구
	소단위 정비형 (소단위)	16지구	1,006.6	-	1,006.6	-	시행지구
		A1지구	174.6	-	174.6	-	-
		A2지구	205.6	-	205.6	-	-
		A3지구	199.5	-	199.5	-	-

	관리지구)	A4지구	355.1	-	355.1	-	-
		A5지구	579.1	-	579.1	-	-
		A6지구	467.4	-	467.4	-	-
		A7지구	77.4	-	77.4	-	-
		A8지구	80.7	-	80.7	-	-
		A9지구	567.9	-	567.9	-	-

※ ()는 지하에 위치하여 토지이용계획 총 면적에서 제외

4. 용도지역·지구에 관한 결정사항

가. 용도지역 결정 조서 : 변경없음

구분	면적(㎡)			비율(%)	비 고
	기정	변경	변경후		
합 계	91,574.6	-	91,574.6	100.0	
일반상업지역	91,574.6	-	91,574.6	100.0	

나. 용도지구 결정(변경) 조서

1) 방화지구(변경)

구분	지구명	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비 고
폐지	방화지구	서대문구 서소문, 순화동, 중구 종로2가 및 3가, 봉래동1가 각 일부지역	101,000 (78,309.0)	-	-
폐지	방화지구	서대문구 서소문동	13,000	-	-

주) 서고시 제2024-504호('24.10.24.)에 따른 방화지구 폐지 반영

5. 도시계획시설 결정 조서

가. 교통시설

1) 도로 결정 조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	규별	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)	
기정	중로	1	201	20	집산 도로	일반 도로	232 (72)	서소문동 58-46	순화동 84-4	-	-	
기정	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	135	서소문동 120-34	서소문동 72-4	-	-	
기정	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.)	
기정	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 제538호 (‘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	63	서소문동 120-17	서소문동 60-1	-	-	
기정	소로	3	1	4	국지 도로	보행자 우선도로	85	태평로2가 251	서소문동 116-3	-	-	
기정	소로	3	3	7	집산 도로	일반 도로	100	서소문동 58-10	서소문동 72-4	-	-	

6. 지구의 규모와 조성에 관한 계획

가. 지구계획 : 변경없음

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, 12, 13, 14, 15, 16	기결정 획지계획 유지
소단위정비지구	-	660 ~ 1,000㎡이하
소단위관리지구	• A1 ~ A9지구	660㎡이하

※ 소단위관리지구 및 소단위정비지구는 정비계획 변경 절차를 거쳐 도시계획위원회 심의를 통해 소단위 정비지구 또는 일반정비지구로 전환 가능

7. 건축물의 용도에 관한 계획

가. 일반정비지구 : 변경없음

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

※ 「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 주거 비율 완화 등

8. 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 계획

가) 건폐율에 관한 계획 : 변경없음

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, 12, 15, 16지구	-		시행지구
소단위정비지구	-	-	5층 이하 : 80% 5층 초과 : 60%	-
소단위관리지구	A1 ~ A9지구	서소문동 120-22일대	80% 이하	-

나) 용적률에 관한 계획 : 변경없음

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, 12, 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) 높이 관한 계획 : 변경없음

구분	지구명	위치	높이	비고
일반정비지구	5, 6, 8-2, 13지구	-	90m이하	완료지구
	1-1, 8-1, 8-3, 8-4, 9, 10, 15, 16지구	-		시행지구
	7지구	서소문동 75-95	100m이하	완료지구
	1-2, 2, 3, 4, 14지구	-	120m이하	완료지구
	11, 12지구	-	120m초과	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)(변경)

구분	획지		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비고
	명칭	면적(m ²)						
기정	1-1지구	2,850.0	서소문동 103 일대	-1)	60.00 이하	600/800/ α	90.0이하	시행지구

변경	1-1지구	2,859.7	서소문동 103 일대	-1)	60.00 이하	600/800/α	90.0이하	시행지구
기정	1-2지구	2,903.1	서소문동 111 태평로2가 310	업무	39.85	949.85	107.70	완료지구
변경	1-2지구	2,893.4	서소문동 111 태평로2가 310	업무	40.03	953.88	107.70	완료지구
기정	2지구	6,595.0	태평로2가 250	업무	55.10	961.10	110.90	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	87.20	완료지구
기정	5지구	2,435.6	서소문동 143	업무	52.49 이하	1,000.0 이하	120.0이하	완료지구
기정	6지구	1,990.0	서소문동 136	업무	60.00 이하	1,000.0 이하	100.0이하	완료지구
기정	7지구	2,153.4	서소문동 75-95	업무, 근생	40.00 이하	670.0이하	69.0이하	완료지구
기정	8-1지구	628.0	서소문동 120-14 일대	-1)	60.00 이하	600/800/α	90.0이하	시행지구
기정	8-2지구	958.6	서소문동 138일대	숙박	61.00 이하	1,121.0이하	104.0이하	완료지구
기정	8-3지구	802.8	서소문동 120-12 일대	-1)	60.00 이하	600/800/α	90.0이하	시행지구
기정	8-4지구	661.9	서소문동 120-35 일대	-1)	60.00 이하	600/800/α	90.0이하	시행지구
기정	9지구	4,269.2	서소문동 120-23일대	-1)	60.00 이하	600/800/α	90.0이하	시행지구
기정	10지구	2,687.0	서소문동 58-7일대	-1)	60.00 이하	600/800/α	90.0이하	시행지구
기정	11,12지구	7,924.8	서소문동 58-9일대	-1)	50.00 이하	1,200.0이하	176이하	시행지구
기정	13지구	3,525.1	서소문동 135	업무	51.82	1,074.72	107.5	완료지구
기정	14지구	11,489.0	남대문로4가 45외 2	업무	48.00	629.20	76.2	완료지구
기정	15지구	1,170.0	서소문동 60-1일대	-1)	60.00 이하	600/800/α	90.0이하	시행지구
기정	16지구	1,006.6	서소문동 75-2일대	-1)	60.00 이하	600/800/α	90.0이하	시행지구

1) 주용도는 기본계획 상 도심핵지역 주용도 가능

- 업무, 숙박, 문화/집회, 주거(상징가로변 주거용도 불가)

마) 정비기반시설 부담 및 설치에 관한 계획: 변경없음

1) 당초 서소문구역 평균 부담률 유지 : 13.78% 이상

2) 기반시설 계획조정으로 축소된 부담량은 건축시설물 등으로 기부채납

※ 일반정비지구와 소단위정비지구는 정비사업시행 시 정비기반시설 부담(13.78%이상) 의무

※ 소단위관리지구는 원칙적으로 제외하나 계획기반시설에 포함되는 사유지는 건축 행위 시 정비기반시설의 사용목적에 맞게 조정 (필요에 따라 정비기반시설 부담 가능)

9. 건축물의 배치·형태·외관 및 대지내 공지에 관한 계획 : 변경없음

10. 정비사업 시행계획 : 변경없음

11. 기 타

가) 공람기간 : 2025.11.14. ~ 2025.12.15.(31일간)

나) 공람의견 및 의견 제출 장소

- 서울특별시 중구청 도심정비과(☎02-3396-5774)

다) 관계서류 : 생략(공람장소 비치 도서와 같음)