

서소문 도시정비형 재개발구역 변경지정(안) (제11-1, 12-1지구 정비계획 변경결정 포함) 공람·공고

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(11-1, 12-1지구 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.

2020년 10월 28일

서울특별시 중구청장

가. 정비구역 지정(변경)

1) 정비구역 지정 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	서소문 도시정비형 재개발구역	태평로2가, 서소문동, 남대문로4가 일대	91,488.5	증) 38.4	91,526.9	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㎡ → 91,526.9㎡) [증) 38.4㎡]	- 세종대로7길변 장기미집행으로 실효된 도로(중로2-232호선) 일부 개설을 위한 정비구역 편입 - 지역주민의 교통편의성 제고 및 토지의 효율적 이용을 위해 금회 정비사업 시행하는 11-1지구 및 12-1지구의 정비기반시설과 연계하여 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	-
변경	서소문구역 제11-1지구	서소문동 58-9일대	4,891.6	3,627.0	1,264.6	-
기정	서소문구역 제12-1지구	서소문동 58-13일대	1,212.5	1,042.2	170.3	-
변경	서소문구역 제12-1지구	서소문동 58-13일대	1,212.5	1,042.2	170.3	-

※ 11-1지구 건축물(공공청사) 기부채납 환산부지 면적(253.2㎡)은 정비기반시설 면적산정에서 제외

※ 12-1지구는 기반시설 부담 위치의 변경이며 면적변경은 없음

나. 도시정비형 재개발 정비계획(변경)

1) 토지이용계획(변경)

구분	명칭	11-1지구				12-1지구			
		면적(㎡)			비율 (%)	면적(㎡)			비율 (%)
		기정	증감	변경		기정	증감	변경	
합 계		4,638.5	증) 253.1	4,891.6	100.0	1,212.5	-	1,212.5	100.0
정비 기반 시설 등	소계	1,011.5	증) 253.1	1,264.6	25.9	170.3	-	170.3	14.0
	도로	168.3	증) 333.3	501.6	10.3	170.3	감) 80.2	90.1	7.4
	공공청사	843.2	감) 80.2	763.0	15.6	-	증) 80.2	80.2	6.6
택지 (획지)	소계	3,627.0	-	3,627.0	74.1	1,042.2	-	1,042.2	86.0
	대지	3,627.0	-	3,627.0	74.1	1,042.2	-	1,042.2	86.0

■ 변경사유

구 분	변경내용	변경사유
서소문구역 제11-1지구	- 시행지구 경계변경 및 면적 증가 - 정비기반시설 추가 기부채납에 따른 면적증가 - 기반시설 면적 변경 - 도로 : 기정 168.3㎡ → 변경 501.6㎡ - 공공청사 : 기정 843.2㎡ → 변경 763.0㎡	12-1지구 정비계획 변경과 연계하여 구역계 정형화를 위해 기반시설 위치 및 면적 변경으로 인한 시행지구 경계 변경 - 서소문 도시정비형 재개발구역 내 미집행된 도시계획시설(도로) 개설을 통해 도시환경 개선 및 서소문로변 교통환경 개선 유도
서소문구역 제12-1지구	- 시행지구 경계변경 - 면적변경 없음 - 기반시설 면적 변경 - 도로 : 기정 170.3㎡ → 변경 90.1㎡ - 공공청사 : 기정 0㎡ → 변경 80.2㎡	11-1지구 정비계획 변경과 연계하여 구역계 정형화를 위해 기반시설 위치 및 면적 변경으로 인한 시행지구 경계 변경

2) 용도지역·지구 결정(변경) 조서

가) 용도지역

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	증감	변경		
일반상업지역	제11-1지구	4,638.5	증) 253.1	4,891.6	100.0	
	제12-1지구	1,212.5	-	1,212.5	100.0	

■ 변경사유 : 지구 편입 면적 증가에 따른 변경

나) 용도지구(변경없음)

(1) 방화지구

구분	도면 표시번호	지구명	위 치	면적 (㎡)	최초 결정일	비 고
기정	①	방화지구	중구 서소문동 120-23 일대	91,488.5 (273.2)	-	-

※ ()는 11-1지구(178.8㎡), 12-1지구(98.4㎡) 편입 면적임

3) 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	주간선도로	일반도로	430 (79)	태평로2가 340-6	서소문동 58-26	-	건설부고시 제428호 (‘78.12.29.)	미집행 구간의 실효
변경	대로	1	4	35~40	주간선도로	일반도로	430 (79)	태평로2가 340-6	서소문동 58-26	-	건설부고시 제428호 (‘78.12.29.)	미집행 구간 일부개설
기정	중로	2	201	20	집산도로	일반도로	232 (4)	서소문동 58-46	순화동 84-4	-	서울시고시 제380호 (‘81.10.21)	
기정	중로	2	232	15	집산도로	일반도로	345 (23)	서소문동 58-26	봉래동1가 25-4	-	서울시고시 제380호 (‘81.10.21)	미집행 구간의 실효
변경	중로	2	232	15	집산도로	일반도로	345 (23)	서소문동 58-26	봉래동1가 25-4	-	서울시고시 제380호 (‘81.10.21)	미집행 구간 일부개설
기정	소로	3	3	7	집산도로	일반도로	100 (53)	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=79m, B=5m, A=179.2㎡)	· 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=23m, B=3m, A=65.9㎡)	

나) 공공·문화체육시설(변경없음)

(1) 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			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 11-1지구(144.8㎡), 12-1지구(80.2㎡)에서 부담하는 면적임

(2) 공공청사 건폐율, 용적률, 높이 계획

건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비 고
60 이하	기준 600 / 허용 800 이하	90 이하	-

※ 상업지역의 건폐율 및 용적률을 적용하였으며, 공공청사(건축물)는 11-1지구에서 부담토록 함

4) 정비기반시설 등의 설치(부담)계획(변경)

구분	사업지구	시행지구 면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	기반시설 면적 (㎡)	계획기반 시설내 기존공 공용지 (㎡)	대지내 폐지 국공유지 (㎡)	건축물 기부채납 환산부지 면적 (㎡)	순부담률(%)			비 고
								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	
변경	11-1 지구	4,891.6	3,627.0	1,264.6	618.2	-	253.2	15.1	5.9	21.0	
기정	12-1 지구	1,212.5	1,042.2	170.3	-	-	-	14.0	-	14.0	
변경	12-1 지구	1,212.5	1,042.2	170.3	-	-	-	14.0	-	14.0	

■ 변경사유

구 분	변경내용	결정(변경) 사유
서소문구역 제11-1지구	· 순부담률 증가 - 14.0% → 21.0% [증) 7.0%]	· 정비기반시설(도로) 추가 기부채납 및 건축물(공공청사) 환산부지면적 증가에 따른 순부담률 증가
서소문구역 제12-1지구	· 기반시설 부담 위치 변경	· 서소문구역 11-1지구 정비계획(변경)과 연계한 구역계 정형화에 따른 기반시설 부담 위치 변경(면적변경 없음)

5) 건축시설계획(변경)

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 복지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)						
기정	서소문구역 제11-1지구	4,638.5	-	3,627.0	서소문동 58-9 일대	업무, 숙박시설	60이하	970이하	90이하	-
변경	서소문구역 제11-1지구	4,891.6	-	3,627.0	서소문동 58-9 일대	업무시설	60이하	1,020이하	90이하	-
기정	서소문구역 제12-1지구	1,212.5	-	1,042.2	서소문동 58-13 일대	숙박시설	60이하	969이하	90이하	-
변경	서소문구역 제12-1지구	1,212.5	-	1,042.2	서소문동 58-13 일대	업무시설	60이하	969이하	90이하	-
건축물 용적률 완화에 관한 계획 (11-1지구)	· 용적률 : 1,020%이하 적용 ① 기준용적률 : 600% ② 허용용적률 : 200% (변경) - 기정									
	목 적		인센티브 대상			산정방식		완화량		
	친환경 개발		녹색건축물 인증(그린 1등급)			정량부여		100%		
			건축물에너지소비총량제(240kWh/㎡·y미만)							
			신재생에너지 이용시설(비주거 11% 이상)							
	도시경쟁 활성화		관광진흥법상 1등급 호텔 여신 도입 시			정량부여		40%		
	보행가로 활성화		저층부 가로활성화 용도			정량부여		30%		
			공공보행도로			정률부여		30%		
	합 계							200%		
	- 변경									
	목 적		인센티브 완화요건			산정방식		완화량		
	친환경 개발		녹색건축물 인증(그린 1등급)			정량부여		100%		
			건축물에너지소비총량제(240kWh/㎡·y이하)							
			신재생에너지 이용시설(11%이상)							
	보행가로활성화		저층부 가로활성화용도 도입 시			정량부여		30%		
	도시경쟁활성화		공공보행도로 도입 시			정률부여		30%		
			벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입 시			정률부여		17.27%		
	안전방재		방재관련시설 설치 시			정량부여		30%		
	합 계							207.27% →200%적용		
	③ 상한용적률 : 224.4% (변경) - 기정									
	구 분		인센티브 산식		적용내용		완화량			
	공공시설(도로, 공공청사 무상거주) 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=부담면적/대지면적)		800%×1.3×0.0554 (α=200.9/3,627.0)		57.6%			
	합 계						170.3%			
	- 변경									
구 분		인센티브 산식		적용내용		완화량				
공공시설(도지) 기부채납		허용용적률×1.3×α (α=부담면적/대지면적)		800%×1.3×0.1782 (α=646.4/3,627.0)		185.3%				
건축물 기부채납		허용용적률×0.7×α (α=부담면적/대지면적)		800%×0.7×0.0698 (α=253.2/3,627.0)		39.1%				
합 계						224.4%				

건축물 용적률 완화에 관한 계획 (12-1지구)	· 용적률 : 969.0%이하 적용 ① 기준용적률 : 600% ② 허용용적률 : 200% (변경) - 기정			
	목 적	인센티브 대상	산정방식	완화량
	친환경 개발	녹색건축물 인증(그린 1등급)	정량부여	100%
		건축물에너지소비총량제(240kWh/㎡·y미만)		
		신재생에너지 이용시설(비주거11%이상)		
	도시경제 활성화	관광진흥법상 1등급 호텔 이상 도입 시	정량부여	100%
	합 계			200%
	- 변경			
	목 적	인센티브완화요건	산정방식	완화량
	친환경 개발	녹색건축물 인증(그린 1등급)	정량부여	100%
		건축물에너지소비총량제(240kWh/㎡·y이하)		
		신재생에너지 이용시설(비주거11%이상)		
	보행가로활성화	저층부 가로활성화용도 도입 시	정량부여	30%
	도시경제활성화	벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입 시	정량부여	56.61%
	안전방재	방재관련시설 설치 시	정량부여	30%
	합 계			216.61% →200%적용
	③ 상한용적률 : 169.9%			
	구 분	인센티브 산식	적용내용	완화량
	공공시설(토지) 기부채납	허용용적률×1.3×a (a=부담면적/대지면적)	800%×1.3×0.1634 (a=170.3/1,042.2)	169.9%
	합 계			169.9%
건축물의 건축선에 관한 계획	· 건축한계선 : 서소문로변, 통일로2길변 3m, 서소문로7길변 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 대지 내 조경 배치			

다. 기 타

- 1) 공람기간 : 2020.10.28. ~ 2020.11.27.(30일간)
- 2) 공람장소
- 서울특별시 중구청 도심재생과(☎02-3396-5774)
- 3) 관계서류 : 생략(공람장소 비치 도서와 같음)