

● 서울특별시 중구 공고 제2021-422호

서소문 도시정비형 재개발구역 제10지구 정비계획(변경) 지정(안) 공람·공고

1. 건설부고시 제368호(1973.9.6.)로 태평로2가 재개발구역 지정 및 건설부고시 제285호(1978.9.26.)로 서소문제2구역 재개발구역 지정되어, 건설부고시 제428호(1978.12.29.)로 태평로2가구역 및 서소문제2구역 변경(통합) 및 재개발사업계획 결정되고, 서울특별시고시 제2020-233호(2020.6.4.)로 정비계획 변경 결정된 서소문구역 도시정비형 재개발구역 제10지구에 대한 정비계획 변경 결정(안)을 수립하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은 법 시행령 제13조 규정에 따라 관계서류를 토지등소유자 및 이해관계인에게 아래와 같이 공고하고 관련서류를 공람합니다.
2. 공람내용에 의견이 있는 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간(2021.6.2.~2021.7.5.)내에 의견서를 공람장소(중구청 도심재생과)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2021년 6월 2일
서울특별시 중구청장

1. 도시정비형 재개발구역 지정

가. 도시정비형 재개발구역 지정

1) 도시정비형 재개발구역 조서 : 변경

구분	정비구역 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
변경	서소문구역 제10지구	서소문동 58-7일대	2,687.0	증) 843.7	3,530.7	-

■ 변경사유 : 미집행 정비기반시설 확보 등에 따른 면적 변경

2. 도시정비형 재개발구역 정비계획

가. 토지이용계획 : 변경

구분	명 칭	면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		2,687.0	증) 843.7	3,530.7	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	-	증) 862.8	862.8	24.4	-
	도 로	-	증) 579.7	579.7	16.4	-
	공 원	-	증) 283.1	283.1	8.0	-
획 지	소 계	2,687.0	감) 19.1	2,667.9	75.6	-
	획 지 1	2,687.0	감) 19.1	2,667.9	75.6	업무 및 판매시설

■ 변경사유 : 미집행 정비기반시설 확보 등에 따른 면적 변경

나. 용도지역 · 지구에 관한 결정사항

1) 용도지역 결정 조서 : 변경없음

구분	명 칭	면적(㎡)	비율(%)	비 고
합 계		3,530.7	100.0	-
상업지역	일반상업지역	3,530.7	100.0	-

다. 도시계획시설 결정 조서

1) 교통시설

(1) 도로 결정(변경) 조서 : 변경

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초 결정일	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)	• 미집행구간의 실요
변경	대로	1	4	35~40	주간선 도로	일반 도로	430 (42)	태평로2가 340-6	서소문동 58-26	-	-	• 미집행구간 일부개설
기정	소로	3	2	6.5~7	집산 도로	일반 도로	175	서소문동 120-26	서소문동 72-4	-	서울시고시 제380호 (‘81.10.21)	-
변경	소로	3	2	6.5~7	집산 도로	일반 도로	132	서소문동 120-26	서소문동 120-18	-	-	• 연장 축소
변경	소로	1	가	10	집산 도로	일반 도로	43 (43)	서소문동 120-20	서소문동 72-4	-	-	• 폭원 확장
기정	소로	3	3	7	집산 도로	일반 도로	100	서소문동 58-10	서소문동 72-4	-	서울시고시 제2020-233호 (‘20.6.4)	-
변경	소로	3	3	7	집산 도로	일반 도로	80	서소문동 58-10	서소문동 58-3	-	-	• 연장 축소
기정	소로	2	1	8~10	집산 도로	일반 도로	75	서소문동 90-2	서소문동 111-3	-	건설부고시 제428호 (‘78.12.29)	• 미집행구간의 실요
변경	소로	2	1	8~10	집산 도로	일반 도로	75	서소문동 90-2	서소문동 111-3	-	-	• 미집행구간 일부개설
기정	소로	2	2	10	집산 도로	일반 도로	63	서소문동 120-17	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	-	-	• 선형 변경

주) ()는 제10지구 내 연장임

■ 변경사유

- 대로 1-4 및 소로 2-1 : 장기미집행 도시계획시설이 실효된 정비구역 내 도시계획시설(도로)에 대해 금회 사업 시행을 통해 조성되는 부분 재지정
- 소로 3-2 및 소로 1-가 : 인접 소단위관리지구 보행환경 개선을 위해 일부구간 확폭
- 소로 3-3 : 11·12지구 통합 개발(예정)에 따라 일부 구간 폐지
- 소로 2-2 : 현황여건을 감안하여 일부구간 선형 조정

2) 공간시설

(1) 공원 결정 조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)	최초결정일	비 고
기정	①	공원	소공원 (광장형 도심소공원)	서소문동 116알대	397.5 (283.1)	서울시고시 제2009-538호 (2009.12.24)	-

주) ()는 제10지구 내 면적임

라. 정비기반시설의 설치 계획

1) 정비기반시설의 설치(부담) 계획 : 변경

구분			시행 면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	정비기반 시설면적 (㎡)	계획기반 시설내 기존공공용지 (㎡)	대지내 폐지되는 국공유지 (㎡)	순부담 면적 (㎡)	순부담율 (%)	비 고
사업 시행 지구	10 지구	기정	2,687.0	2,687.0	-	-	-	-	-	평균 순부담률 13.78%
		변경	3,530.7	2,667.9	862.8	-	406.0	456.8	14.62	

- 변경사유 : 미집행 정비기반시설 확보 등에 따른 면적 변경

2) 정비기반시설의 설치(확보) 계획

(1) 정비기반시설 부담면적(관리청으로 무상귀속) :변경

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
합계				-	증) 862.8	862.8	-
-	도로	-	소계	-	증) 579.7	579.7	-
			서소문동 58-7	-	증) 238.6	238.6	-
			서소문동 120-20	-	증) 182.4	182.4	-
			서소문동 120-37	-	증) 4.6	4.6	-
			서소문동 72-4	-	증) 31.0	31.0	무상양도 406.0㎡
			서소문동 58-3	-	-	-	유상매입 217.7㎡
			서소문동 85-1	-	증) 49.2	49.2	-
			서소문동 85-2	-	증) 73.9	73.9	-
-	공원	-	소계	-	증) 283.1	283.1	-
			서소문동 116	-	증) 283.1	283.1	-

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

(2) 사업시행지구내 용도 폐지되는 정비기반시설 면적(사업시행자에 무상양도)

구 분	위 치				지 목	면 적(㎡)		무상양도 면적(㎡)	소유자	비 고
						공부상면적	편입면적			
제10지구	서소문동	72-4	신설	대		1,539.0	437.0	406.0	서울시	-

※ 일부 편입되는 면적은 CAD구적에 의한 면적으로 산출하였으며, 사업시행시 측량 등을 통해 변경될 경우 변경된 면적으로 재산정하여야 함

(3) 국·공유지 매입대상

구 분	위 치				지 목	면 적(㎡)		관리청	비고
						공부상면적	편입면적		
제10지구	서소문동	58-3	신설	도		287.6	217.7	국(건설부)	-

※ 일부 편입되는 면적은 CAD구적에 의한 면적으로 산출하였으며, 사업시행시 측량 등을 통해 변경될 경우 변경된 면적으로 재산정하여야 함

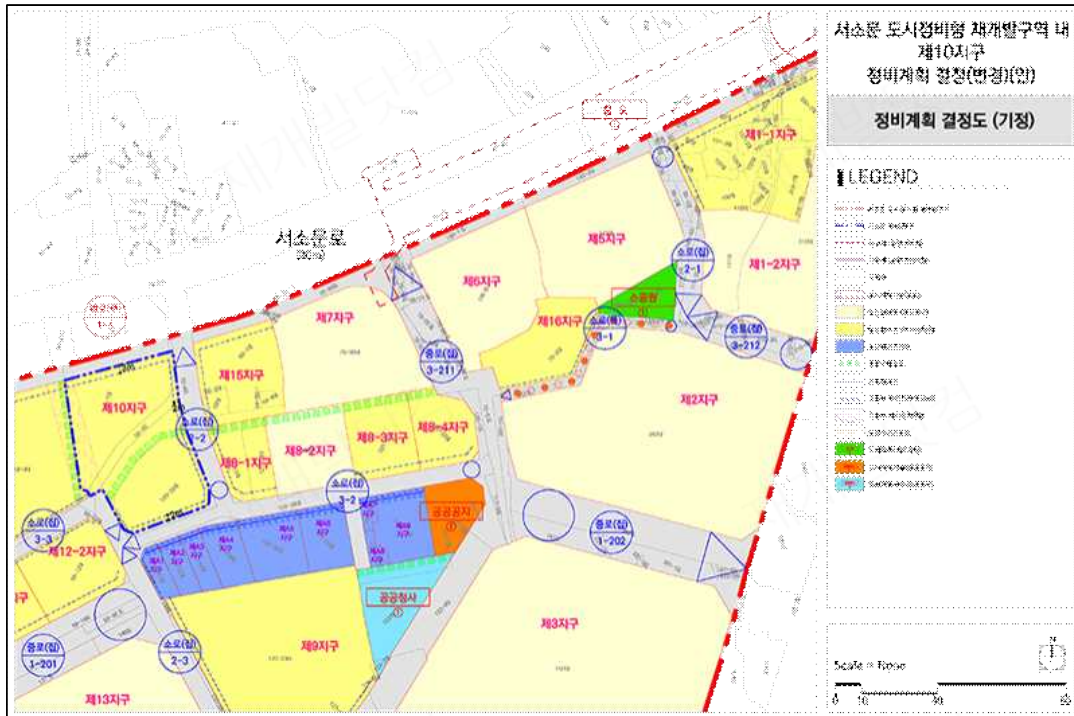
마. 건축물에 관한 계획

결정구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	서소문구역 제10지구	2,687.0	-	2,687.0	서소문동 58-7일대	업무시설	60이하	600/800/α	90이하	-
변경	서소문구역 제10지구	3,530.7	-	2,667.9	서소문동 58-7일대	업무시설	60이하	978이하	90이하	-
건축물 용적률 완화에 관한 계획 (10지구)	① 기준용적률 : 600% ② 허용용적률 완화량 : 200%									
	목적		인센티브 완화 요건				산정방식	완화량		
	친환경 개발		녹색건축물 인증 (그린 1등급)				정량부여	100%		
			건축물에너지소비총량제 (240kWh/㎡·y이하)							
			신재생에너지 이용시설 (11%이상)							
	역사보전	옛길/옛물길복원	역사도심기본계획서 정한 관리지침(Guideline)에 적합하게 조성				정량부여	50%		
	보행가로활 성화	저층부 가로활성화용도	재생관리지침에 따라 가로활성화 용도 도입 시				정량부여	30%		
		공공보행통로	재생관리지침에 따라 적합하게 조성 시				정률부여	적용배제		
	안전/ 방재	방재관련시설	재생관리지침에 따라 설치				정량부여	30%		
	③ 상한용적률 완화량 : 178.07%									
구분		인센티브 산식		적용내용		완화량				
공공시설(도로, 공원) 기부채납		허용용적률×1.3×α α=제공면적÷획지		800×1.3×(456.8÷2,667.9)		178.07%				
계				-		178.07%				
※ ① + ② + ③ : 978.07% → 978% 이하 적용										
건축물의 건축선 등에 관한 계획 (10지구)	기정	• 건축한계선 지정 - 서소문로변 3m, 세종대로11길·세종대로9길변 2m • 10지구, 11-1지구 경계부 고층배치금지 구간 설정 - 폭원 10m 지정, 높이 30m 이하 건축 가능								
	변경	• 건축한계선 지정 - 서소문로변 3m, 세종대로11길·세종대로9길변 2m • 10지구, 11-12지구 경계부 고층배치금지 구간 설정 (도면 참조) - 폭원 10m 지정, 높이 30m 이하 건축 가능								
기타 사항에 관한 계획 (10지구)	• 대지내공지 - 서소문로 및 공공보행통로 인접부 집중 배치 • 공공보행통로 - 폭원 4m 이상 계획									

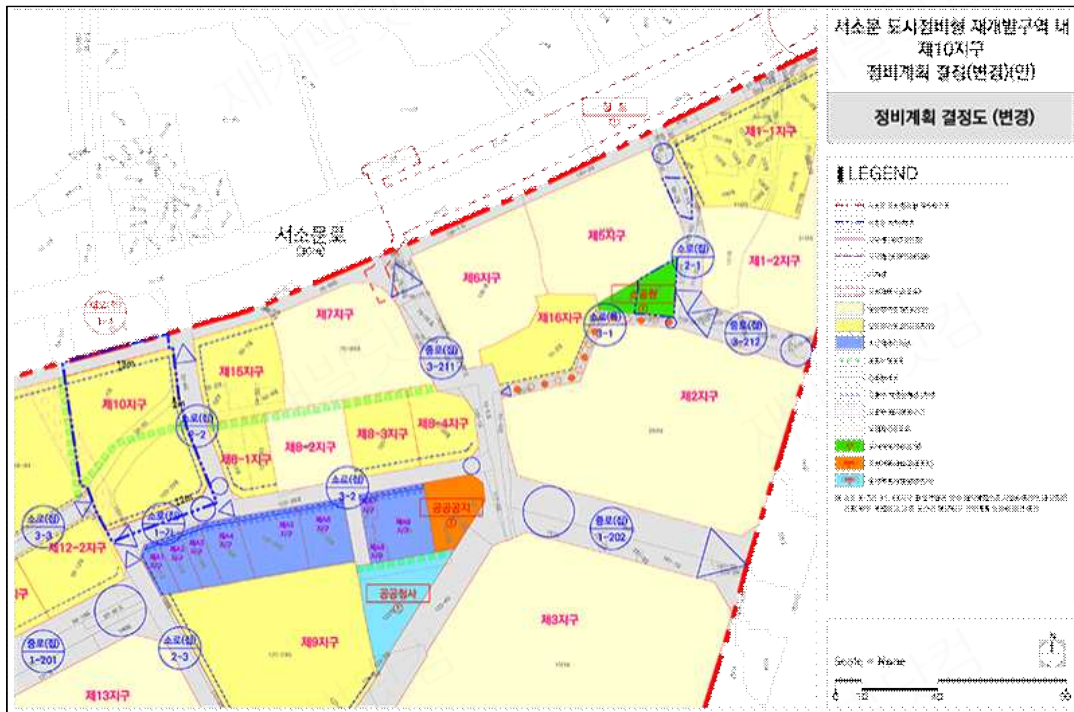
■ 변경사유 : 도심기능 강화를 위해 업무시설을 주용도를 결정하고, 기반시설 기부채납에 따른 상한용적률 적용

바. 정비계획 변경(안)도

〈정비계획결정도(기정)〉



〈정비계획결정도(변경)〉



사. 기 타

- 1) 공람기간 : 2021. 06. 02. ~ 2021. 07. 05. (34일간)
- 2) 공람 및 의견서 제출 장소
 - 서울특별시 중구청 도심재생과(☎02-3396-5775)
- 3) 관계서류 : 생략(공람장소 비치 도서)