

2021 - 725

10

()

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 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 2021년 제16차 도시계획위원회(2021.12.1.)의 심의를 거쳐 정비계획을 변경하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 12월 30일
서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비지구 지정 조서(변경)

구분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	서소문 도시정비형 재개발구역 제10지구	서소문동 58-7 일대	2,687.0	증) 843.7	3,530.7	-

※ 본 정비구역은 도시정비법 제17조제1항에 및 제84조제1항 따라 정비사업 준공인가 고시가 있는 날(관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있을 때를 말함)의 다음날에 해당지역은 지구단위계획으로 관리함.

■ 정비지구 변경사유서

구분	지구명	변경내용	변경사유
변경	10지구	• 사업시행지구 면적 변경 증) 843.7㎡	• 정비기반시설(도로, 공원) 기부채납에 따른 시행면적 증가

2. 토지이용계획(변경)

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	2,687.0	증) 843.7	3,530.7	100.0	-

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
정비기반 시설 등	소계	-	증) 863.3	863.3	24.4	-
	도로	-	증) 580.2	580.2	16.4	-
	공원	-	증) 283.1	283.1	8.0	-
합계		2,687.0	감) 19.6	2,667.4	75.6	-

3. 용도지역 결정 조서(변경없음)

구 분	면적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기정	변경	변경후		
합계	3,530.7	-	3,530.7	100.0	-
일반상업지역	3,530.7	-	3,530.7	100.0	

4. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 도로 결정(변경)조서

구 분	규모				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)	• 미집행 구간의 실효
변경	대로	1	4	35~40	주간선 도로	일반 도로	430 (42)	태평로2가 340-6	서소문동 58-26	-	-	• 미집행구간 일부 개설
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
폐지	소로	3	3	7	집산 도로	일반 도로	100	서소문동 58-10	서소문동 72-4	-	서울시고시 제2020-233호 ('20.6.4)	-

구 분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	1	8~10	집산 도로	일반 도로	75	서소문동 90-2	서소문동 111-3	-	건설부고시 제428호 ('78.12.29)	• 미집행 구간의 실효
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	7.5~8.5	집산 도로	일반 도로	63	서소문동 120-17	서소문동 60-1	-	-	• 선형 및 폭원 변경

■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 1-4	대로 1-4	• 일부개설 (L=42m, B=5.5m, A=238.6㎡)	• 중구고시 제2020-81호('20.7.2.)로 장기미집행 도시계획 시설 실효 된 정비구역 내 도시계획시설(도로)에 대해 급회 사업시행을 통해 조성 되는 부분 재지정
소로 3-2	소로 3-2	• 도로 연장 축소 (L=175m → 132m)	• 도로 노선분리에 따른 연장 축소
	소로 1-가	• 도로 노선 분리 (B=10m, L=43m)	• 인접 소단위관리지구 보행환경 개선을 위해 노선분리 및 도로확폭
소로 3-3	소로 3-3	• 도로 폐지	• 11·12지구 획지통합(예정)에 따라 도로 폐지
소로 2-1	소로 2-1	• 일부개설 (L=17m, B=8.5m, A=123.1㎡)	• 중구고시 제2020-81호('20.7.2.)로 장기미집행 도시계획 시설 실효 된 정비구역 내 도시계획시설(도로)에 대해 급회 사업시행을 통해 조성 되는 부분 재지정
소로 2-2	소로 2-2	• 도로 선형 및 폭원 변경 (B=10m → 7.5~8.5m)	• 도시계획시설 조서 오기에 따른 착오로 폭원 정정 및 선형 조정

나. 공원 결정 조서 (변경없음)

구 분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공원	소공원 (광장형 도심소공원)	서소문동 116일대	397.5 (283.1)	-	397.5 (283.1)	서울시고시 제2009-538호 (2009.12.24)	-

※ ()는 10지구 내 면적임

5. 정비기반시설 설치(부담) 계획 (변경)

구분	사업 지구	시행 지구면적 (㎡)	획지 면적 (㎡)	신설정비 기반시설 (㎡)	계획 정비기반시설내 국·공유지 (㎡)	획지내 용도폐지 국공유지 (㎡)	순부담 면적 (㎡)	순부담률 (%)	비고
기정	제10 지구	2,687.0	2,687.0	-	-	-	-	-	평균 순부담률 13.78%
변경		3,530.7	2,667.4	863.3	31.0	406.0	426.3	13.78	

※ 계획 정비기반시설내 국·공유지와 획지내 용도 폐지되는 국공유지는 무상양도 대상으로 순부담률 산정 시 제외

6. 기존 건축물의 정비·개량 계획 (변경)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	서소문 제10지구	2,687.0	서소문 제10지구	2,687.0	서소문동 58-7일대	2	-	-	2	-	
변경	서소문 제10지구	3,530.7 (증 843.7)	서소문 제10지구	2,667.4 (감 19.6)							

7. 건축시설계획

구분	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	중구 서소문동 58-7번지 일대	업무	60 이하	600/800/ α	90이하	-
변경	서소문구역 제10지구	3,530.7	-	2,667.4	중구 서소문동 58-7번지 일대	업무	60 이하	966이하	90이하	-
건축물 배치에 관한 계획	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 (도면참조) - 폭원 10m 지정, 높이 30m 이하 건축 가능								
기타사항에 관한 계획	• 대지내공지 - 동측 도로변(세종대로9길) 및 남측 도로변(세종대로11길) : 보도형 전면공지(2m) 조성 - 북측 도로변(서소문로) : 보도형 전면공지(3m) 조성 • 공공보행통로 - 동서간 폭원 4m 이상, 높이 6.5m 이상 계획									

■ 용적률 계획

구 분		산 정 내 용				
토지이용계획	계 (구역면적)	획지	계획 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 기존 국·공유지 면적(㎡)	획지 내 용도폐지 국·공유지(㎡)	
	3,530.7	2,667.4	863.3	31.0	406.0	
공공시설부지 제공면적(순부담)	• 계획 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 기존 국·공유지 면적 - 획지 내 용도폐지되는 국·공유지 = 863.3㎡ - 31.0㎡ - 406.0㎡ = 426.3㎡ (13.78%) (※13.78%이상) * 신설 정비기반시설 면적 : 도로(580.2㎡), 공원(283.1㎡)					
기준용적률	• 기준용적률 = 600%					
허용용적률	• 허용용적률 = 200%					
	목적		인센티브 완화 요건		산정방식	완화량
	친환경개발		녹색건축물 인증(그린 1등급)		정량 부여	100%
			건축물에너지소비총량제 (240kwh/㎡y이하)			
			신재생에너지 이용시설(11%이상)			
	역사 보전	옛길/ 옛물길복원	역사도심기본계획서 정한 관리지침(Guideline)에 적합하게 조성		정량 부여	50%
	보행 가로 활성화	저층부 가로활성화용도	재생관리지침에 따라 가로활성화 용도 도입 시		정량 부여	30%
		공공보행통로	재생관리지침에 따라 적합하게 조성 시		정률 부여	적용 배제
안전 방재	방재관련시설	투수성포장, 저류시설, 지붕저류·지붕녹화 설치기준의 120% 이상 계획 및 노후 하수관거(128.8m) 교체 시		정량 부여	30%	
상한용적률	• 상한용적률 = 966% 이하 • 공공시설 제공에 따른 인센티브 = 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α토지) ▶ 대상지 ⇒ 800%×[1+1.3×1.0×(426.3÷2,667.4)] ∴ 상한용적률 = 966.21%			α토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = (863.3-437.0) ÷ 2,677.4 = 0.1598 ...		

8. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
도시경관	• '2025 서울시 도시주거환경정비기본계획' 도시경관에 적합하도록 계획 수립 • 주요 도로변에서의 조망분석으로 주변 건축물 등 조화로운 도시경관 유도	-
환경보전	• 공사 시 사업부지내에서 발생하는 생활폐기물은 재활용품, 음식물쓰레기, 가연성, 불연성 등으로 분리수거 할 수 있도록 분리수거함을 설치토록 유도 • 폐기물 수거는 중구 폐기물 처리계획에 따라 처리	-
재난방지	• 안정구배를 유지하고, 벽면의 상·하단에 배수시설 설치 등을 통하여 토사의 유출을 방지 • 구역 내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적으로 방재계획 수립	-

나. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	현황 및 검토결과	계획 반영사항
1. 생태면적율	20% 이상	• 사업대상지는 현재 불투수 포장지역임	• 자연·인공지반녹지, 부분포장, 전면투수포장 적용
2. 녹지네트워크	녹지평가표1	• 사업대상지는 현재 불투수 포장지역임	• 단지 내 조경·녹지계획 반영
3. 지향변동	지형·지질 변동최소화	• 완만한 구릉지로 지형변화 최소화	• 현 지반고를 고려 지형순응형 계획 수립
4. 비오톱	비오톱보전 등급 향상	• 비오톱유형평가 5등급 • 개별비오톱평가 제외	• 조경녹지 및 투수성 포장으로 비오톱 기능 향상
5. 일조	일조침해 최소화	• 건축물 신축시 주변 건축물 영향 예상	• 건축법 등 관련규정에 의거 건축계획
6. 바람 및 미기후	바람길 확보	• 고층 업무시설 밀집지로 바람길 미확보	• 고층배치금지구간 설정을 통해 바람길 확보
7. 에너지	에너지절약계획 수립	• 에너지사용량 증가 예상	• 에너지절약성 설계기법 적용
8. 경관	Skyline 보전	• 스카이라인 변화 예상	• 주변 현황을 고려하여 건물 배치 및 높이 설정
9. 휴식 및 여유평간	휴식·여가공간 최대확보	• 주변에 휴식·여가공간 부족	• 전면공지 계획하여 보행공간 확충 • 인접지구와 연계하여 공개공지 조성
10. 보행친화공간	보행자도로 계획 수립	• 옛길 등 관습도로 보존 필요	• 원형 가지길 보존하여 공공보행통로 조성
11. 소음 및 진동	공사시 65dB이하	• 인근도로에 의한 영향 발생 지역	• 공사장 소음·진동 관리지침 준수
12. 폐기물	폐기물처리	• 기존 건축물 철거시 폐기물 발생	• 폐기물관리법 등에 의거 저감대책 마련

9. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변 현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 북측 일부 이화여자외국어고등학교 입지	- 제10지구 북측 일부가 이화여자외국어고등학교 상대보호구역에 해당되나, 도로(대로1-4)에 의해 이격(폭원 35~40m)되어 건축물 신축에 따른 일조 등의 영향이 없을 것으로 판단됨 - 향후 사업시행인가 시 교육영향평가 심의 진행 예정	-

10. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	추진위/조합 설립 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
임차세대(4호) 퇴거 예정	- 펜스 설치 및 유지·관리 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 - 방범용 CCTV 설치 운영	- 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 - 안전 시공 - 안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상	- 방범용 CCTV는 사각지대 설치 - 공적 공간과 사적 공간 사이에 전이공간을 설치하여 누구나 쉽게 공간의 성격을 명확히 인지할 수 있도록 계획 - 수목의 식재로 사각지대나 고립지가 생기지 않도록 수목의 간격을 적당하게 유지하여 계획	-

11. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」

제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사문화자산의 보전 및 활용계획

- 10지구 대상지 내 원형 옛길에 해당되며, 58-3도, 72-4도, 120-대 일부가 포함되며, 금번 정비사업 시행으로 해당 구간에 공공보행통로를 조성 할 계획임
- 해당 옛 길의 역사성 보전을 위해 서소문 정비계획에서 정하는 바에 따라 10지구 내 옛길을 공공보행통로로 조성하고 대상지 서측으로 연결되는 옛길과의 연속성을 고려하여 보행 동선이 자연스럽게 연결되도록 계획
- 공공보행통로 및 옛길 주변의 보행환경을 고려하여 가로활성화 용도인 판매시설을 인접하여 배치

□ 2021년 제16차('21.12.1.) 도시계획위원회 심의결과 : '수정가결'

구분	심의결과	내용	비고
제16차 도시계획위원회	수정 가결	• 수정사항 - 용적률 : 기존 600%, 허용 800%, 상한 966% ※ 허용용적률 : 친환경 100%, 역사보전 50%, 가로활성화 30%, 안전방재 30% - 공공기여 : 426.3㎡ (13.78%) ※ 도로, 공원 - 건축선 : 고층배치구간 선형 조정 및 가로활성화용도 서소문로측 벽면길이 1/2이상 확보 - 교통계획 : 차량전출입구 및 남측도로 횡단구성계획 • 조건사항 - 가로활성화 용도로 계단 없이 자연스러운 접근이 가능하도록 지상1층 내부 레벨차이(약2m)가 있는 부분의 단차를 최소화할 것 - 공공보행통로의 높이는 실제 유효높이가 최소 6.5m 이상 확보되도록 할 것.	-

※ 심의상정 시 결정·고시 이행조건 : 서소문구역 제11·12지구 정비계획(안)에 대한 도시계획위원회 심의 완료시에 소로3-3 폐지가 불가할 경우, 이를 반영한 서소문구역 제10지구 정비계획 변경을 진행할 것

III. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(기정/변경)
2. 용도지역 결정도(변경없음)
3. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
4. 정비계획 결정도(기정/변경)

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

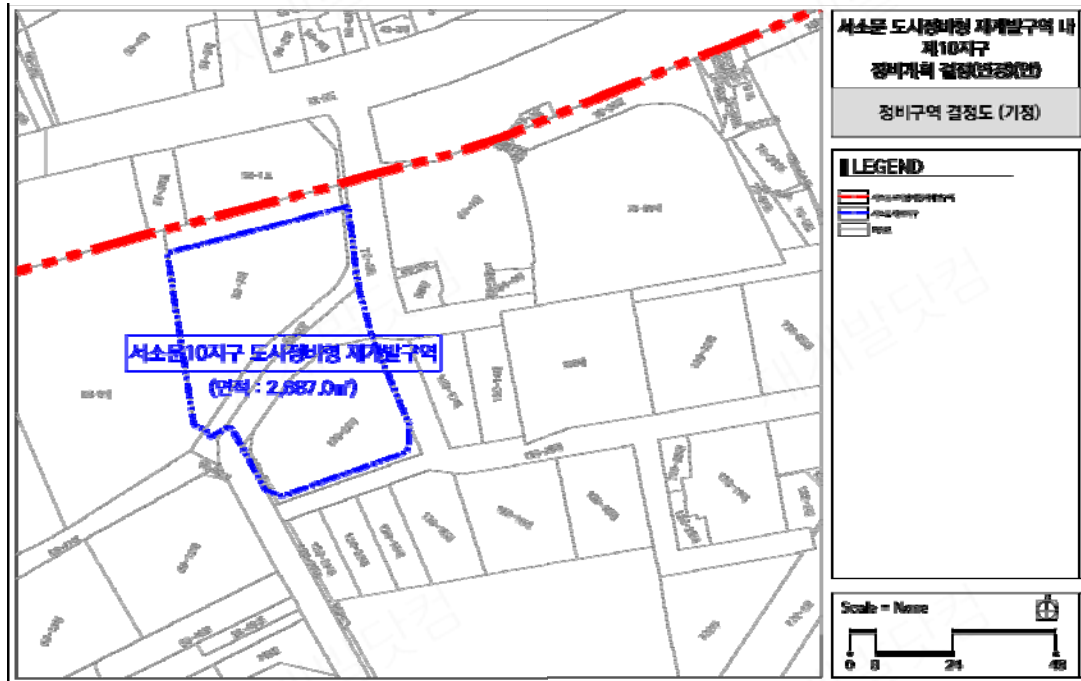
IV. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

V. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시활성화과(☎02-2133-4635),
중구 도심재생과(☎02-3396-5775)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

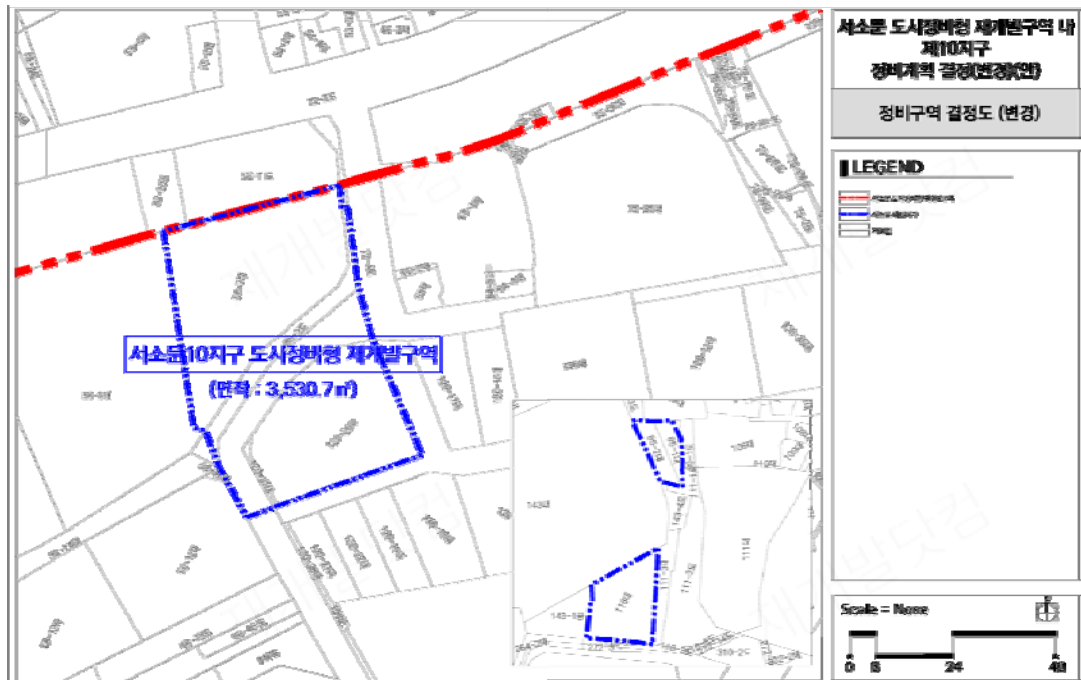
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

VI. 도시정비형 재개발(변경)지정 및 지형도면

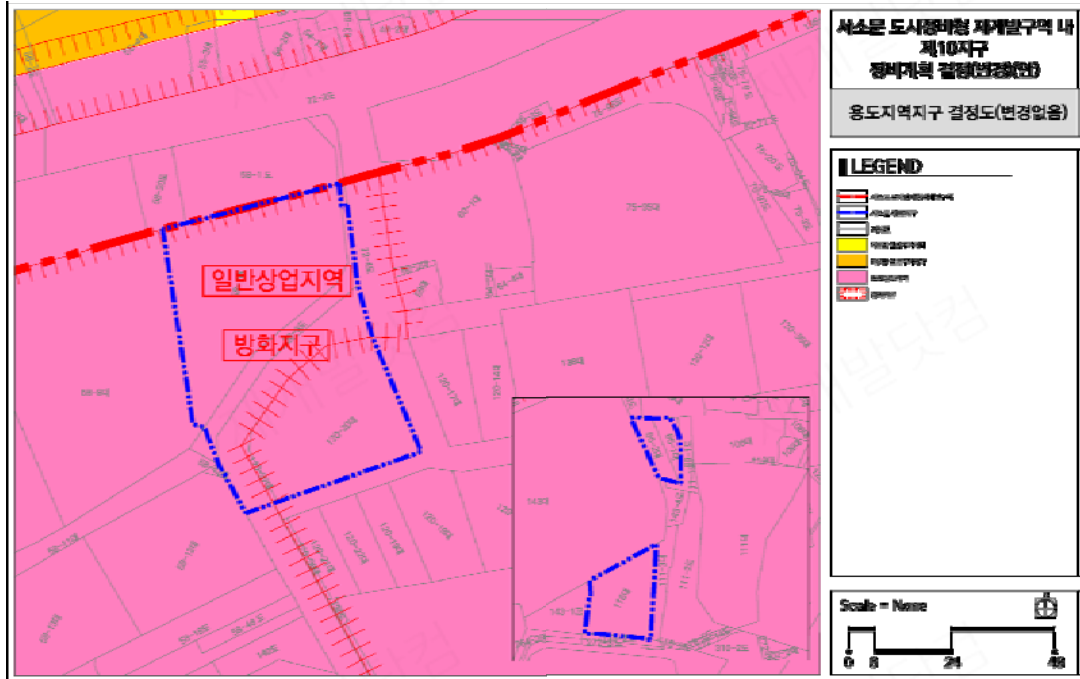
□정비구역 결정도(기정)



□정비구역 결정도(변경)



□용도지역 결정도(변경없음)



- 이하어백 -

서소문로 (30m)

제10지구

제12-2지구

제12-1지구

제15지구

제7지구

제8-1지구

제8-2지구

제8-3지구

제8-4지구

제9지구

제10지구

제11지구

제12지구

제13지구

제14지구

제15지구

제16지구

제17지구

제18지구

제19지구

제20지구

제21지구

제22지구

제23지구

제24지구

제25지구

제26지구

제27지구

제28지구

제29지구

제30지구

제31지구

제32지구

제33지구

제34지구

제35지구

제36지구

제37지구

제38지구

제39지구

제40지구

제41지구

제42지구

제43지구

제44지구

제45지구

제46지구

제47지구

제48지구

제49지구

제50지구

제51지구

제52지구

제53지구

제54지구

제55지구

제56지구

제57지구

제58지구

제59지구

제60지구

제61지구

제62지구

제63지구

제64지구

제65지구

제66지구

제67지구

제68지구

제69지구

제70지구

제71지구

제72지구

제73지구

제74지구

제75지구

제76지구

제77지구

제78지구

제79지구

제80지구

제81지구

제82지구

제83지구

제84지구

제85지구

제86지구

제87지구

제88지구

제89지구

제90지구

제91지구

제92지구

제93지구

제94지구

제95지구

제96지구

제97지구

제98지구

제99지구

제100지구

제101지구

제102지구

제103지구

제104지구

제105지구

제106지구

제107지구

제108지구

제109지구

제110지구

제111지구

제112지구

제113지구

제114지구

제115지구

제116지구

제117지구

제118지구

제119지구

제120지구

제121지구

제122지구

제123지구

제124지구

제125지구

제126지구

제127지구

제128지구

제129지구

제130지구

제131지구

제132지구

제133지구

제134지구

제135지구

제136지구

제137지구

제138지구

제139지구

제140지구

제141지구

제142지구

제143지구

제144지구

제145지구

제146지구

제147지구

제148지구

제149지구

제150지구

제151지구

제152지구

제153지구

제154지구

제155지구

제156지구

제157지구

제158지구

제159지구

제160지구

제161지구

제162지구

제163지구

제164지구

제165지구

제166지구

제167지구

제168지구

제169지구

제170지구

제171지구

제172지구

제173지구

제174지구

제175지구

제176지구

제177지구

제178지구

제179지구

제180지구

제181지구

제182지구

제183지구

제184지구

제185지구

제186지구

제187지구

제188지구

제189지구

제190지구

제191지구

제192지구

제193지구

제194지구

제195지구

제196지구

제197지구

제198지구

제199지구

제200지구

제201지구

제202지구

제203지구

제204지구

제205지구

제206지구

제207지구

제208지구

제209지구

제210지구

제211지구

제212지구

제213지구

제214지구

제215지구

제216지구

제217지구

제218지구

제219지구

제220지구

제221지구

제222지구

제223지구

제224지구

제225지구

제226지구

제227지구

제228지구

제229지구

제230지구

제231지구

제232지구

제233지구

제234지구

제235지구

제236지구

제237지구

제238지구

제239지구

제240지구

제241지구

제242지구

제243지구

제244지구

제245지구

제246지구

제247지구

제248지구

제249지구

제250지구

제251지구

제252지구

제253지구

제254지구

제255지구

제256지구

제257지구

제258지구

제259지구

제260지구

제261지구

제262지구

제263지구

제264지구

제265지구

제266지구

제267지구

제268지구

제269지구

제270지구

제271지구

제272지구

[illegible]

- 287 -

