

공 고

◎ 서울특별시 중구 공고 제2025-1091호

소공 제4구역 및 8지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경)(안) 공람·공고

1. 건설부고시 제285호(1978.09.26.)로 도시정비형 재개발구역 지정 및 건설부고시 제147호(1980.5.19.)로 구역 변경, 재개발사업계획 결정 고시된 소공 제4구역 내 8지구 도시정비형 재개발사업 추진을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은 법 시행령 제13조, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조에 따라 주민 의견 청취를 하고자 다음과 같이 공고합니다.
2. 공람내용에 대하여 의견이 있는 토지등소유자는 공람기간 내에 공람장소(중구청 도심정비과)로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 11월 5일

서울특별시 중구청장

가. 공람기간 : 2025. 11. 5. ~ 2025. 12. 5. (31일간)

나. 공람장소 : 서울특별시 중구청 도심정비과 (☎02-3396-5776)

다. 의견제출방법 : 공람의견서 작성하여 공람장소에 서면으로 제출

라. 관계서류 : 생략 (공람장소 비치 도서와 같음)

마. 공람내용 : 아래와 같음

I. 소공 제4구역 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

1. 정비구역 지정

- 1) 정비사업의 명칭: 소공 제4구역 도시정비형 재개발사업
- 2) 정비구역 지정 조서(변경없음)

구분	구역명	위 치	면 적(m ²)	최 초 결정일	비고
기정	소공 제4구역	소공동 30,51,74번지	18,783.0	건설부 고시 제147호 (1980.05.19.)	-

3) 정비구역을 분할통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 해당없음

4) 정비사업의 시행에 관한 계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시정비형 재개발사업	각 지구별 개발에 따름	「도시 및 주거환경정비법」에 따른 사업시행자	-	-

5) 가구 및 획지에 관한 계획(변경)

구분	구역명	지구명	정비방식	위치	면적			비고
					기정	변경	변경후	
기정	소공 제4구역	7지구	존치지구	소공동 32-7일대	4,213.2	증) 86.7	4,299.9	-
기정		8지구	존치지구	소공동 40일대	1,295.9	증) 85.6	1,381.5	-
변경		8지구	소단위 정비지구					-
기정		9지구	존치지구	소공동 41일대	1,266.8	감) 97.0	1,169.8	-

※ 7,8,9지구 외 면적 변경사항 없음.(타 지구 획지 기재 생략)

■ 가구 및 획지에 관한 변경 사유서

구분	지구명	변경내용	변경사유
변경	7지구	• 지구면적변경	• 지적선에 따른 지구면적 변경
변경	8지구	• 정비수법 및 지구면적 변경	• 효율적인 토지이용을 위한 사업시행지구로 전환 및 구역계 변경에 따른 면적 변경
변경	9지구	• 지구면적 변경	• 지적선에 따른 지구면적 변경

2. 정비계획 결정

1) 용도지역·지구에 관한 계획

구분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
상업지역	일반상업지역	18,783.0	-	18,783.0	100.0	

가. 용도지역 결정 조서(변경없음)

나. 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

2) 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
정비기반 시설 등	소 계	1,484.45	증) 301.2	1,785.65	9.5	-
	도로	654.5	증) 301.2	955.7	5.1	-
	시장	829.95	-	829.95	4.4	서울시고시 제131호 (1973.7.30.)
획 지	7지구	4,213.2	증) 86.7	4,299.9	22.9	존치지구
	8지구	1,295.9	증) 85.6	1,381.5	7.4	존치지구→소단위정비지구
	9지구	1,266.8	감) 97.0	1,169.8	6.2	존치→시행

※ 7,8,9지구 외 면적 변경사항 없음.(타 지구 획지 기재 생략)

■ 토지이용계획 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
정비기반 시설 등	현황 도로 확폭 및 도시계획시설 지정	• 정비기반시설 개선
획 지	7지구, 8지구, 9지구 획지 면적 변경	• 7,9지구 지적선에 따른 지구면적 변경 • 8지구의 효율적인 토지이용을 위한 사업시행지구로 전환 및 구역계 변경에 따른 면적 변경

3) 도시계획시설 결정에 관한 계획

가. 도시계획시설 결정 (변경)조서

① 교통시설

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	8	8	국지 도로	120	소공동 24	소공동 50-18	일반 도로	-	건설부고시 제147호 (1980.5.19.)	
신설	소로	3	1	4~5	국지 도로	70	소공동 45-4	남대문로2가 111-1	일반 도로	-	-	-

■ 도로 변경 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경 내용	변경 사유
-	소로 3-1	• 소로신설	• 차량 진·출입 동선 및 현황도로를 고려하여 도로 신설

② 유통 및 공급시설

■ 시장 결정 조서(변경없음)

Ⅱ. 8지구 정비계획 결정(변경)(안)

1. 정비계획 결정

1) 용도지역·지구에 관한 계획

가. 용도지역 결정 조서

구분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
상업지역	일반상업지역	1,295.9	증) 109.7	1,405.6	100.0	

※ 지구계 변경에 따른 사항으로 용도지역 변경사항 없음.

나. 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

2) 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합계		1,295.9	증) 109.7	1,405.6	100	-
정비기반 시설 등	소 계	-	증) 24.1	24.1	1.7	-
	도 로	-	증) 24.1	24.1	1.7	-
획 지	소계	1,295.9	증) 85.6	1,381.5	98.3	-
	획지	1,295.9	증) 85.6	1,381.5	98.3	-

■ 토지이용계획 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
정비기반 시설 등	현황 도로 확폭 및 도시계획시설 지정	• 정비기반시설 개선
획 지	획지면적 증가	• 효율적인 토지이용을 위한 사업시행지구로 전환 및 구역계 변경에 따른 면적 변경

3) 도시계획시설 결정에 관한 계획

가. 도시계획시설 결정 (변경)조서

① 교통시설

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
신설	소로	3	1	4~5	국지 도로	70	소공동 45-4	남대문로2가 111-1	일반도로	-	-	-

■ 도로 변경 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경 내용	변경 사유
-	소로 3-1	• 소로신설	• 차량 진·출입 동선 및 현황도로를 고려하여 도로 신설

4) 정비기반시설 설치에 관한 계획

가. 정비기반시설 (변경)조서

① 교통시설

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
신설	소로	3	1	4~5	국지 도로	70	소공동 45-4	남대문로2가 111-1	일반도로	-	-	-

■ 도로 변경 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경 내용	변경 사유
-	소로 3-1	• 소로신설	• 차량 진·출입 동선 및 현황도로를 고려하여 도로 신설

나. 정비기반시설 등의 설치(부담)계획

구분	사업지구	시행면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	정비기반시설 제공 면적 (㎡)		계획기반 시설 내 기존 공공용지 (㎡)	대지 내 용도폐지 되는 국공유지 (㎡)	건축물 기부채납		현금 기부 채납 환산 면적 (㎡)	순부담 면적 (㎡)	순부 담률 (%)	비고
				계	토지			환산 면적 (㎡)	대지 지분 (㎡)				
변경	8지구	1,405.6	1,381.5	24.1	24.1	-	-	27.8	48.0	38.6	138.5	9.85	-

① 건축물 기부채납 계획

구분	시설명	위치	면적 (㎡)	비고 (관리청)
신규	청년창업센터	소공동 40	- 토지지분 48.0㎡ - 연면적 626.91㎡	층수: 지상 10층 (중구청장)

5) 현금납부에 관한 사항

결정구분	부담면적(㎡)	산출근거	비고
현금기부채납	38.6㎡	3,665,608,470원(개략치) - 산식 : 현금 기부채납액 / 부지가액(공시지가 평균액의 2배)	토지환산면적

※ 사업시행자는 추후 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제14조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제12조에 따라 확정·납부

6) 공동이용시설 설치계획: 해당없음

7) 기존 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

구분	지구구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
기정	8지구	1,295.9	획지	1,295.9	소공동 40번지 일대	1	-	-	1	-	-
변경		1,405.6		1,381.5							-

8) 건축물에 관한 계획

구분	구역명		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	8지구	1,295.9	획지	1,295.9	소공동 40일대	주차장	49.77	497.7	35.5	존치 지구
변경	8지구	1,405.6	획지	1,381.5	소공동 40일대	업무시설	60이하 저층부 (5층이하) 80이하 주1)	830이하	90이하	소단위 정비지구
건축물의 용적률 완화에 관한 사항	• 용적률 : 600% → 658%적용 ① 기준용적률 : 600% ② 허용용적률 완화량 : 58%									
	목 적		인센티브 요건 및 완화량					산정방식		완화량
	도시경제 활성화		· 벤처기업육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입 시 -기준용적률 X (도입시설면적/대지면적) X 보상계수 =600% X (339.15㎡/1,381.5㎡) X 0.4 = 58					지역별 유도용도 기준에 따름 정률부여 0.4 최대 100%		58%
	계									58%
	③ 상한용적률 완화량 : 172%									
	- 기부채납에 따른 용적률 완화 : 81%									
	구 분		내 용							
	기반시설 부담		· 토지,건축물 기부채납 및 현금납부							
	인센티브 산식		· 상한 용적률 = 허용 용적률 ×[1+(1.3×α토지)(1.2×α건축물)+(1×α현금)] *α토지 = 공공시설부지제공한 면적 / 공공시설부지(토지)제공 후 대지면적 = 72.1㎡/(1,405.6㎡-72.1㎡)=0.0541 *α건축물 = 공공시설부지제공한 면적 / 공공시설부지(토지)제공 후 대지면적 = 27.8㎡/(1,405.6㎡-72.1㎡)=0.0209 *α현금 = 공공시설부지제공한 면적 / 공공시설부지(토지)제공 후 대지면적 = 38.6㎡/ (1,405.6㎡-72.1㎡)= 0.0289							
	적용내용		· 658×[1+(1.3×0.0541)+(1.2×0.0209)+(1×0.0289)]=739%							
	완화량							81%		
	- 친환경 인센티브 녹색건축 초과등급 인증, 제로에너지 건축물 인증 제공 : 91%									
	구분		산정기준		계획기준		적용량			
	친환경 건축물	우량(그린3등급)		우수(그린2등급): 3%		658(허용용적률) X 14% = 92% (91%적용)				
제로에너지건축물등급		건축물 에너지 효율 5등급 : 11%								
높이	• 높이계획: 90m 이하 주2)									
건축한계선에 관한 계획	• 남대문로변 3m, 대상지 남측도로 1m									

대지 내 공지	공개 공지	• 남대문로변 활성화를 위한 전면배치
	전면 공지	• 보행공간 마련을 위한 보도형 전면공지
기타 사항	가로 활성화 용도	• 건축법시행령 [별표1] 제3호 제1종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점 제4호제2종 근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일반음식점 제5호문화 및 집회시설 중 전시장 제7호판매시설 중 상점
	저층부 외관	• 1층 벽면적의 50% 이상 투시형 구조

9) 정비사업 시행 예정시기 등

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시정비형 재개발사업	정비구역 지정(변경) 고시가 있는 날부터 4년 이내	「도시 및 주거환경정비법」에 따른 사업시행자	-	-

10) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정지분율 산정방식	▪ 추정지분율 = 분양대상자 투자금액(종전 토지 또는 건축물 평가액 + 분양예정의 대지평가차액 + 비용부담액) / 총사업비(분양예정의 대지평가액 + 신축건축물 시설평가액) - 분양예정의 대지평가차액(총 대지평가차액) = 분양예정의 대지평가액 - 대지조성비 - 총 종전 토지 또는 건축물 평가액 - 개별 분양예정의 대지평가차액(각 토지등소유자별) = 총 대지평가차액 × 분양대상자별 종전 토지 또는 건축물 평가액 비율 - 비용부담액(사업시행자 부담 원칙) = 대지조성비 + 신축건축비(신축건축물 시설평가액)																																
추정 지분율	▪ 추정지분율 : 100% - 분양대상자 투자금액/ 총사업비 = (73,163,702 + 8,296,893 + 553,546,355) / 635,006,950 = 100% = 1 <table><tr><th colspan="2">구분</th><th>금액(천원)</th><th>비고</th></tr><tr><td rowspan="3">종후 토지 및 건물평가금액 (총 사업비)</td><td>계</td><td>635,006,950</td><td></td></tr><tr><td>분양예정의 대지평가액</td><td>84,460,595</td><td>①</td></tr><tr><td>신축건물시설 평가액</td><td>550,546,355</td><td>②</td></tr><tr><td colspan="2">대지조성비</td><td>3,000,000</td><td>③</td></tr><tr><td colspan="2">총 종전 토지 및 건물평가액</td><td>73,163,702</td><td>④</td></tr><tr><td colspan="2">총 대지평가차액</td><td>8,296,893</td><td>① - ③ - ④ = ⑤</td></tr><tr><td colspan="2">비용부담액(사업시행자 부담 원칙)</td><td>553,546,355</td><td>② + ③ = ⑥</td></tr></table>			구분		금액(천원)	비고	종후 토지 및 건물평가금액 (총 사업비)	계	635,006,950		분양예정의 대지평가액	84,460,595	①	신축건물시설 평가액	550,546,355	②	대지조성비		3,000,000	③	총 종전 토지 및 건물평가액		73,163,702	④	총 대지평가차액		8,296,893	① - ③ - ④ = ⑤	비용부담액(사업시행자 부담 원칙)		553,546,355	② + ③ = ⑥
구분		금액(천원)	비고																														
종후 토지 및 건물평가금액 (총 사업비)	계	635,006,950																															
	분양예정의 대지평가액	84,460,595	①																														
	신축건물시설 평가액	550,546,355	②																														
대지조성비		3,000,000	③																														
총 종전 토지 및 건물평가액		73,163,702	④																														
총 대지평가차액		8,296,893	① - ③ - ④ = ⑤																														
비용부담액(사업시행자 부담 원칙)		553,546,355	② + ③ = ⑥																														

	* 종전 토지 또는 건축물(종전자산 추산액)은 약식 감정평가한 감정평가 금액 총사업비(종후 평가금액 추산액)는 향후 관리처분계획을 위한 '분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액(종후평가)'이 나와야 확정할 수 있지만, 분담금을 추산하기 위하여, 정비사업비(추산액)를 기준으로 작성(단, 정확성을 위해 약식 종후평가 권장)					
개별 분양대상자 투자금액	▪ 개별 분양대상자 투자금액(권리가액 상당액) - 임의 산정(A)의 종전 토지등소유자의 종전 자산(토지 또는 건축물) : 69,944,422(가정)(㉗) - (A)의 개별 종전토지 또는 건물 평가액 비율 = 69,944,422(㉗) / 73,163,702(㉔) ≒ 86.03%(㉘) - (A)의 개별 대지평가차액 = 8,296,893(㉕) × 86.03%(㉘) ≒ 7,138,009(㉙) - (A)의 개별 분양대상자 투자금액(권리가액 상당액) = 62,944,422(㉗) + 7,138,009(㉙) = 70,082,431(㉚) - (A)의 지분율 = 70,082,431(㉚) / 635,006,950(㉑+㉒) ≒ 11.04%					
추정 수익률	추정수익률(사업시행에 따른 개별 종전자산의 수익률) : 00% - 개별 권리가액 상당액 / 개별 종전자산(토지 또는 건축물) × 100%					
추정 분담금 산출	▪ 추정분담금(개략적인 개별 분담금) 산출방식 - 개별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액 - 개별 분양대상자 투자금액 ※ 토지등소유자가 분양받는 물건에 비해 토지등소유자의 권리가액 상당액이 높을 경우 개별 분담금인 청산금을 사업시행자로부터 수령(사업시행자 지급), 그 반대인 경우 사업시행자에게 청산금을 지급(사업시행자 징수) ▪ (A)의 종전토지 또는 건물 평가액 629억원 가정에 따른 개략적인 개별 분담금(예시)					
구분		토지등소유자 분양가(추산액) (3.3㎡당, 천원)	토지등소유자 분양가 (추산액, 천원)	개별 분양대상자 투자금액 (권리가액 상당액, 천원)	개별 분담금 (천원)	비고
업무시설 근린 생활시설	일괄적용	32,287	176,499,000	70,082,431	106,367,000	사업시행자 징수

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

11) 정비구역 및 주변 지역의 주택 수급에 관한 사항: 해당없음

12) 인구 및 주택의 수용계획: 해당없음

13) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획: 해당없음

14) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
환경보전	• 지형에 순응한 계획 수립을 통한 지형변동 및 토랑이동 최소화 • 투수성포장의 최대한 확보를 통한 우수영향 저감 • 건설폐기물 발생 시 최대한 재활용하고 불가능한 폐기물은 관련 규정에 의거 처리	-
재난방지	• 건축법의 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 • 화재방지를 위해 가능한 내연성, 불연성 건축자재 사용	-

15) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획: 해당없음

16) 교통 및 동선처리계획

항 목	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	『소공동 부영호텔 신축공사 교통영향평가, 2019.7』개선안 반영 - 주변 교차로 최적신호 운영방안 제시(3개소)
진출입 동선	- 사업지 진출입구 운영방안 제시(1개소) - 사업지 남측 진출입로 전일 일방통행 운영
대중교통 보행 및 자전거	- 남대문로 보도 설치(B=4.0m, L=8.8m) - 남대문로 전면공지내 보행공간 확보(B=3.0m) - 보행동선 단절지점 횡단보도 설치(2개소) - 자전거보관소 설치(법정주차대수의 20%이상)
주차시설	- 법정주차대수 : 99대(최고한도) - 주차수요 : 87대(원단위법, 2033년) - 계획주차대수 : 76대(법정 최고한도 대비 76.8%, 수요대비 87.4%) - 확장형주차 : 계획주차대수의 30%이상 확보 - 장애인주차 : 법정주차대수의 3%이상 확보 - 가족배려주차 : 계획주차대수의 10%이상 확보 - 전기차주차 : 계획주차대수의 5%이상 확보
교통안전 및 기타	- 지하주차장 진출입구에 차량경고등 설치(1개소) - 교통안전표지판 설치(2개소) - 사업지 주변 과속방지턱 설치(1개소) - 시거 불량지점 반사경 설치(1개소) - 요일별 우회전 허용 노면표시 및 표지판 삭제

17) 안전 및 범죄예방에 관한 계획

- 범죄를 예방하고 안전한 생활환경을 조성하기 위하여 건축디자인을 통한 범죄예방기법 CPTED (Crime Prevention Through Environmental Design) 적용
- 「서울특별시 범죄예방을 위한 도시환경디자인 조례」의 기본방향에 따름
 - 개방된 사야의 확보를 통해 자연적 감시가 가능하도록 건축물 및 도시 공간을 배치하고, 조경 또는 조명 등의 부족한 부분을 보완

- 건축물 및 도시공간의 출입구, 울타리, 조경 및 조명 등을 적절히 배치하여 접근통제가 가능하도록 함
- 도시공간의 영역성을 강화하여 시민이 자유롭게 사용하거나 점유할 수 있도록 함
- 쾌적한 환경을 조성하기 위해 시민의 교류 증대와 활동성 강화에 유용한 시설을 유치 또는 배치하고 지속적으로 유지·관리
- 「건축법」 제53조의2, 「건축법 시행령」 제61조의3에 따라 건축물, 건축설비 및 대지에 대한 범죄예방 기준을 고려하여 계획

18) 기존 수목의 현황 및 활용계획: 해당없음

19) 옛길, 옛 물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자산의 보전 및 활용계획 : 해당없음

-이하여백-

Ⅲ. 소공 제4구역 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 사항

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	소공 제4구역 도시정비형 재개발사업 지구단위계획구역	소공동 30, 51, 74번지	18,783.0	-	18,783.0	-

2. 지구단위계획에 관한 사항

나. 지구단위계획 결정 : 공람도서 참조

Ⅳ. 8지구 지구단위계획 결정

1. 지구단위계획에 관한 사항

나. 지구단위계획 결정 : 공람도서 참조

Ⅴ. 관계도면

1. 정비계획 : 공람도서 참조

2. 지구단위계획 : 공람도서 참조

Ⅵ. 기타

- 자세한 사항은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바라며, 해당 공람 내용은 최종 결정·고시 이전까지 도시관리계획 결정 절차 이행 중 변경될 수 있습니다.
- 기타 자세한 사항은 중구청 도심정비과에 문의하시기 바랍니다.