

공 고

● 서울특별시 중구 공고 제2017-717호

서소문 도시환경정비구역(정비계획) 변경지정(안) 공람공고

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)된 서소문 도시환경정비구역과 관련하여, 『2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)』에 따라 지역별 맞춤형 환경정비 및 지역활성화를 도모하고자 수립한 서소문 도시환경정비구역(정비계획) 변경지정(안)을 「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항 및 같은 법 시행령 제11조제1항에 따라 다음과 같이 공람공고하고 관련도서를 중구청 도심재생과에 비치하여 토지등소유자 및 이해관계인에게 보입니다.
2. 공람내용에 의견이 있는 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간 내에 의견서를 공람장소(중구청 도심재생과)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2017년 10월 18일
서울특별시 중구청장

가. 정비구역 지정

1) 정비구역 지정 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	서소문 도시환경정비구역	태평로2가, 서소문동 남대문로4가 일대	91,488.5	-	91,488.5	건설부고시 제368호('73.9.6)

2) 지구지정(변경) 조서

구분	구역명	지구명	위 치	사업시행지구 면적(㎡)	사업계획내역(㎡)		최초 결정일	비 고
					획지면적	공공시설 부담면적		
합계				91,488.5	71,284.1	10,470.3		
기정	서소문	1-1	서소문동 103일대	2,850.0	2,850.0	-	서울시고시 제191호('83.4.2)	미시행

구분	구역명	지구명	위 치	사업시행지구 면적(㎡)	사업계획내역(㎡)		최초 결정일	비 고
					획지면적	공공시설 부담면적		
변경	서소문	17	서소문동 90일대	1,132.3	1,132.3	-	-	시행지구
	서소문	18	태평로2가 330-2일대	1,755.3	1,755.3	-	-	시행지구
기정	서소문	1-2	서소문동 111 태평로2가 310	3,592.6	2,903.1	689.5	서울시고시 제191호('83.4.2)	완료
기정	서소문	2	태평로2가 250	8,128.2	6,595.0	1,533.2	건설부고시 제368호('73.9.6)	완료
기정	서소문	3	태평로2가 150	11,559.7	8,850.0	2,709.7	건설부고시 제368호('73.9.6)	완료
기정	서소문	4	태평로2가 120	7,467.0	5,418.3	2,048.7	건설부고시 제368호('73.9.6)	완료
기정	서소문	5	서소문동 85-3일대	2,918.9	2,444.5	474.4	건설부고시 제285호('78.9.26)	시행중
기정	서소문	6	서소문동 136	2,561.3	1,990.0	571.3	건설부고시 제285호('78.9.26)	완료
기정	서소문	7	서소문동 75-95	2,693.5	2,153.4	540.1	건설부고시 제285호('78.9.26)	완료
기정	서소문	8-1	서소문동 120-14일대	694.0	694.0	-	서울시고시 제591호('84.10.13)	미시행
변경	서소문	8-1	서소문동 120-14일대	621.0	621.0	-	-	시행지구
기정	서소문	8-2	서소문동 120-13일대	1,208.7	977.9	230.8	서울시고시 제591호('84.10.13)	시행중
변경	서소문	8-2	서소문동 120-13일대	1,182.0	958.6	223.4	-	시행중
기정	서소문	8-3	서소문동 120-12일대	1,172.0	1,172.0	-	서울시고시 제591호('84.10.13)	미시행
변경	서소문	8-3	서소문동 120-12일대	799.1	799.1	-	-	시행지구
	서소문	8-4	서소문동 120-35일대	677.5	677.5	-	-	시행지구
기정	서소문	9	서소문동 120-23일대	4,253.0	4,253.0	-	건설부고시 제285호('78.9.26)	존치지구

구분	구역명	지구명	위 치	사업시행지구 면적(㎡)	사업계획내역(㎡)		최초 결정일	비 고
					획지면적	공공시설 부담면적		
변경	서소문	9	서소문동 120-23일대	4,269.1	4,269.1	-	-	시행지구
	서소문	A1	서소문동 120-21, 120-38	178.2	178.2	-	-	소단위 관리지구
	서소문	A2	서소문동 120-22	205.7	205.7	-	-	
	서소문	A3	서소문동 120-19	199.5	199.5	-	-	
	서소문	A4	서소문동 120-18	355.1	355.1	-	-	
	서소문	A5	서소문동 120-16	579.1	579.1	-	-	
변경	서소문	A6	서소문동 120-15	467.4	467.4	-	-	소단위 관리지구
	서소문	A7	서소문동 120-28	77.4	77.4	-	-	
	서소문	A8	서소문동 120-29	80.7	80.7	-	-	
	서소문	A9	서소문동 120-11	567.9	567.9	-	-	
기정	서소문	10	서소문동 58-7일대	3,850.7	3,850.7	-	건설부고시 제285호('78.9.26)	존치지구
변경	서소문	10	서소문동 58-7일대	2,768.1	2,768.1	-	-	시행지구
기정	서소문	11	서소문동 58-9일대	5,422.3	5,422.3	-	건설부고시 제285호('78.9.26)	존치지구
변경	서소문	11-1	서소문동 58-9일대	3,897.6	3,897.6	-	-	시행지구
	서소문	11-2	서소문동 58-10일대	1,771.8	1,771.8	-	-	시행지구
기정	서소문	12	서소문동 58-12일대	2,314.0	2,314.0	-	건설부고시 제285호('78.9.26)	존치지구
변경	서소문	12-1	서소문동 58-13	1,133.7	1,133.7	-	-	시행지구
	서소문	12-2	서소문동 58-12	1,171.2	1,171.2	-	-	시행지구

구분	구역명	지구명	위 치	사업시행지구 면적(㎡)	사업계획내역(㎡)		최초 결정일	비 고
					획지면적	공공시설 부담면적		
기정	서소문	13	서소문동 135	4,083.0	3,525.1	557.9	건설부고시 제285호('78.9.26)	완료
기정	서소문	14	남대문로4가 45외 2	12,683.9	11,561.8	1,122.1	건설부고시 제285호('78.9.26)	완료
기정	서소문	15	서소문동 60-1일대	1,170.0	1,170.0	-	건설부고시 제285호('78.9.26)	존치지구
변경	서소문	15	서소문동 60-1일대	1,170.0	1,170.0	-	-	시행지구
기정	서소문	16	서소문동 75-2일대	1,006.6	1,006.6	-	서울시고시 제2009-538호 ('09.12.24)	미시행
변경	서소문	16	서소문동 75-2일대	1,006.6	1,006.6	-		시행지구
계획기반시설(기존 국공유지 포함)				9,788.6	-	-	-	-

3)지구지정(변경) 사유서

구 분	지구명		위 치	변경내용	변경사유	비 고
	변경전	변경후				
변경	1-1지구	17지구, 18지구	서소문동 103일대	· 사업시행지구 분할 및 면적 변경	· 기존 도시조직 고려 및 사업 실현성 제고를 위해 사업규모 축소	-
변경	8-1지구, 8-3지구	8-1지구, 8-3지구, 8-4지구	서소문동 120-14일 대	· 사업시행지구 분할 및 면적 변경	· 기존 도시조직 및 소유자를 고려하여 사업시행지구 변경	-
변경	8-2지구	8-2지구,	서소문동 120-13일 대	· 사업시행지구 면적 변경 · 공공시설부담 면적 변경	· 도로 선형 정형화를 위해 사업 시행지구 경계조정	-
변경	9지구	9지구, A1~A9지구	서소문동 120-23일 대	· 정비사업 수법 변경 - 일반정비형 ⇒ 소단위정비형 · 사업시행지구 면적 변경	· 기존 도시조직 및 상권특성 유지·강화를 위해 소단위관리 지구로 전환	-
변경	10지구, 11지구, 12지구	10지구, 11-1지구, 11-2지구, 12-1지구, 12-2지구	서소문동 58-7일대	· 정비사업 수법 변경 - 존치 ⇒ 일반정비형 · 사업시행지구면적 변경	· 노후화된 지구의 정비를 위해 사업시행지구로 전환 · 사업시행지구의 분할	-
변경	15지구	15지구	서소문동 60-1일대	· 정비사업 수법 변경 - 존치 ⇒ 일반정비형	· 노후화된 존치지구 건축물 재 생을 위해 사업시행지구로 전 환	-

나. 도시환경정비계획

1) 토지이용계획

구 분			면 적(㎡)				비율(%)	비 고
			기 정	증 감	변 경			
합 계			91,488.5	-	91,488.5		100.0	-
정비기반 시설 등	소 계		22,606.8	감) 2,402.4	20,204.4		22.1	-
	도 로		20,437.7	감) 2,611.7	17,826.0		19.5	-
	공 원		398.4	증) 40.6	439.0		0.5	-
	주차장		1,421.0	감) 1,421.0	-		0.0	-
	공공공지		-	증) 1,095.4	1,095.4		1.2	-
	공공청사			증) 834.2	834.2		0.9	-
	보행자 전용도로		349.7	감) 349.7	-		0.0	-
획지	소 계		68,881.7	증) 2,402.4	71,284.1		77.9	-
	일반 정비형	1-1지구	2,850.0	증) 37.6	17지구	1,132.3	1.2	시행지구
					18지구	1,755.3	1.9	시행지구
		1-2지구	2,903.1	-	1-2지구	2,903.1	3.2	완료
		2지구	6,595.0	-	2지구	6,595.0	7.2	완료
		3지구	8,850.0	-	3지구	8,850.0	9.7	완료
획지	일반 정비형	4지구	5,418.3	-	4지구	5,418.3	5.9	완료
		5지구	2,444.5	-	5지구	2,444.5	2.7	시행중
		6지구	1,990.0	-	6지구	1,990.0	2.2	완료
		7지구	2,153.4	-	7지구	2,153.4	2.4	완료
		8-1지구	694.0	감) 73.0	8-1지구	621.0	0.7	시행지구
		8-2지구	977.9	감) 19.3	8-2지구	958.6	1.0	시행중
		8-3지구	1,172.0	증) 304.6	8-3지구	799.1	0.9	시행지구
					8-4지구	677.5	0.7	시행지구
		9지구	4,253.0	증) 16.1	9지구	4,269.1	4.7	시행지구
		10지구	3,580.7	감) 812.6	10지구	2,768.1	3.0	시행지구
		11지구	5,422.3	증) 247.1	11-1지구	3,897.6	4.3	시행지구
					11-2지구	1,771.8	1.9	시행지구
		12지구	2,314.0	감) 9.1	12-1지구	1,133.7	1.2	시행지구
					12-2지구	1,171.2	1.3	시행지구
		13지구	3,525.1	-	13지구	3,525.1	3.9	완료
		14지구	11,561.8	-	14지구	11,561.8	12.6	완료
		15지구	1,170.0	-	15지구	1,170.0	1.3	시행지구
		16지구	1,006.6	-	16지구	1,006.6	1.1	시행지구
		소단위 정비형 (소단위 관리지 구)	-	-	증) 2,710.9	A1지구	178.2	0.2
	A2지구					205.7	0.2	-
	A3지구					199.5	0.2	-
	A4지구					355.1	0.4	-
	A5지구					579.1	0.6	-
	A6지구					467.4	0.5	-
	A7지구					77.4	0.1	-
	A8지구					80.7	0.1	-
	A9지구					567.9	0.6	-

2) 용도지역·지구에 관한 결정사항

가) 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	91,488.5	-	91,488.5	100.0	-
일반상업지역	91,488.5	-	91,488.5	100.0	

나) 용도지구 결정(변경) 조서 : 변경없음

(1) 미관지구

구분	도면표시 번 호	지구명	지구의 세분	위 치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초결정일	비 고
기정	①	미관지 구	중심지 미관지구	중구 태평로 2가 340-6 일대	17,414.58	895	14~22	서울특별시 제1982-164호 (1982.4.22)	-

(2) 방화지구

구분	도면표시 번 호	지구명	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	①	방화지구	중구 서소문동 120-23 일대	91,488.5	-	-

3) 도시계획시설 결정(변경) 조서

가) 교통시설

(1) 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주 요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	1	4	35~40	주간선도 로	일반 도로	430	태평로2가 340-6	서소문동 58-26	-	건설부고시 제428호 (1978.12.29)	-
기정	중로	1	201	20	집산도로	일반 도로	220	태평로2가 277-2	서소문동 58-13	-	건설부고시 제428호 (1978.12.29)	-
변경	중로	3	-	12	집산도로	일반 도로	72	서소문동 58-12	서소문동 58-13	-	-	-
변경	소로	3	-	6.5~7	특수도로	보행자 우선 도로	175	서소문동 120-35	서소문동 72-4	-	-	-

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주 요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	202	20	집산도로	일반 도로	95	태평로2가 161	태평로2가 161-2	-	건설부고시 제428호 (1978.12.29)	-
기정	중로	2	192	15	집산도로	일반 도로	240	남대문로4가 47-2	서소문동 120-33	-	건설부고시 제428호 (1978.12.29)	-
변경	중로	2	-	15	집산도로	일반 도로	135	서소문동 120-34	서소문동 72-4	-	-	-
변경	중로	3	-	12	집산도로	일반 도로	78	남대문로4가 47-2	서소문동 120-34	-	-	-
기정	중로	3	211	12~26	집산도로	일반 도로	245	태평로2가 120-2	서소문동 74-2	-	건설부고시 제428호 (1978.12.29)	-
변경	중로	3	211	12	집산도로	일반 도로	245	태평로2가 120-2	서소문동 74-2	-	-	-
기정	중로	3	212	12	집산도로	일반 도로	45	태평로2가 310-4	태평로2가 116-5	-	서울시고시 제2009-538호 (2009.12.24)	-
기정	소로	2	1	8~10	집산도로	일반 도로	75	서소문동 90-2	서소문동 111-3	-	건설부고시 제428호 (1978.12.29)	-
변경	소로	2	1	8	집산도로	일반 도로	75	서소문동 90-2	서소문동 111-3	-	-	-
기정	소로	2	2	10	집산도로	일반 도로	75	서소문동 120-26	서소문동 60-1	-	서울시고시 제2009-538호 (2009.12.24)	-
변경	소로	2	2	10	집산도로	일반 도로	63	서소문동 120-17	서소문동 60-1	-	-	-
기정	소로	3	1	4	특수도로	보행자 전용 도로	85	태평로2가 251	서소문동 116-3	-	서울시고시 제2009-538호 (2009.12.24)	-
변경	소로	3	1	4	특수도로	보행자 우선 도로	85	태평로2가 251	서소문동 116-3	-	-	-
신설	소로	3	-	4	특수도로	보행자 우선 도로	44	태평로2가 330-1	태평로2가 318-1	-	-	-

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주 요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
신설	소로	3	-	6	집산도로	일반 도로	30	태평로2가 318-1	서소문동 89-1	-	-	-

(2) 도로변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-201	중로 3-	· 도로 선형 및 폭원 변경 - 폭원 : 20m ⇒ 12m - 연장 : 220m ⇒ 72m	· 20m로 기결정된 도로부지의 현황여건을 감안하여 폭원 축소 및 도로 선형 변경 (공공공지, 소단위관리지구 등으로 변경) · 기존 가로 특성을 반영하여 보행자우선도로로 지정
	소로 3-	· 도로 선형 및 폭원 변경 - 폭원 : 20m ⇒ 6.5~7m - 연장 : 220m ⇒ 175m · 도로 사용 형태 변경 - 일반도로 ⇒ 보행자 우선도로	
중로 2-192	중로 2-	· 도로 선형 및 폭원 변경 - 연장 : 240m ⇒ 135m	· 15m로 기결정된 도로부지의 현황여건을 감안하여 연장 및 폭원 축소 (일반정비지구, 소단위관리지구 등으로 변경)
	중로 3-	· 도로 선형 및 폭원 변경 - 폭원 : 15m ⇒ 12m - 연장 : 240m ⇒ 78m	
중로 3-211	중로 3-211	· 도로 폭원 변경 - 폭원 : 12~26m ⇒ 12m	· 기결정된 도로부지의 현황여건을 감안하여 일부 구간 폭원 축소 (공공공지, 일반정비지구로 변경)
소로 2-1	소로 2-1	· 도로 폭원 변경 - 폭원 : 8~10m ⇒ 8m	· 도로 선형 정형화
소로 3-1	소로 3-1	· 도로 사용 형태 변경 - 보행자 전용도로 ⇒ 보행자 우선도로	· 현황 여건을 고려하여 도로 사용 형태 변경
-	소로 3-	· 소로 신설	· 기존 가로 특성을 반영하여 도로 신설 및 보행자우선도로로 지정
-	소로 3-	· 소로 신설	· 사업지구 분할에 따라 원활한 교통을 위한 도로 신설

(3) 주차장 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	명칭	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
폐지	①	주차장	서소문로4가 120-9, 120-10일대	1,421.0	감)1,421.0	-	건설부고시 제428호 (1978.12.29)	공원, 공공청사로 변경

(4) 주차장변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장	· 주차장 폐지	· 기확보 기반시설의 활용성 증대를 위해 기결정 주차장을 폐지하고 공공청사로 변경

나) 공간시설

(1) 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
계					398.4	증) 40.9	439.3	-	-
기정	①	공원	소공원 (광장형 도심소공원)	서소문동 116일대	398.4	증) 40.9	439.3	서울시고시 제2009-538호 (2009.12.24)	-

(2) 공원변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	소공원	· 면적 소규모 증가	· 도로 선형 조정에 따른 공원 면적 변경

(3) 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
계				-	증) 1,090.3	1,090.3	-	-
신설	①	공공공지	서소문동 137일대	-	증) 609.0	609.0	-	-
신설	②	공공공지	서소문동 122-1일대	-	증) 481.3	481.3	-	기존 주차장①을 공공공지로 변경

(4) 공공공지변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공공지	· 공공공지 신설	· 도로 폭원 조정을 통해 휴게공간으로 활용할 수 있는 공공공지로 전환
②	공공공지	· 공공공지 신설	· 보행 결절점에 보행자 휴게공간을 조성하기 위해 공공공지 신설

다) 공공·문화체육시설

(1) 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
신설	①	공공청사	서소문동 122일대	-	증) 843.2	843.2	-	기존 주차장①을 공공청사로 변경

(2) 공공청사의 건폐율, 용적률, 높이 계획

건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비 고
60이하	600이하	50이하	-

※ 상업지역의 건폐율, 용적률 적용

(3) 공공청사변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	· 공공청사 신설	· 기결정된 주차장①을 복합공공청사로 변경

4) 지구의 규모와 조성에 관한 계획

구 분	적용대상	계획내용
일반정비지구	· 1-2, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8-1, 8-2, 8-3, 8-4, 9, 10, 11-1, 11-2, 12-1, 12-2, 13, 14, 15, 16, 17, 18지구	기결정 획지계획 유지
소단위정비지구	-	660~1,000㎡이하
소단위관리지구	· 서소문동 120-22번지 일대 (A1~A9지구)	660㎡이하

※ 소단위관리지구는 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비계획 변경을 통해 소단위정비지구, 일반정비지구로 전환 가능

5) 건축물의 용도에 관한 계획

가) 일반정비지구

구 분	지 구	주용도	비 고
①	· 1-2, 2, 3, 4, 6, 7, 13, 14지구	업무시설	완료지구
②	· 5지구	업무시설	시행지구
③	· 8-2지구	숙박시설 (관광호텔)	
④	· 8-1, 8-3, 8-4, 9, 10, 11-1, 11-2, 12-1, 12-2, 15, 16, 17, 18지구	기본계획상 도심핵지역 주용도 가능	

※ 기본계획상 도심핵지역 주용도 : 업무, 숙박, 문화/집회, 주거(상징가로변 주거용도 불가)

나) 소단위정비·소단위관리지구

(1) 불허용도계획

- 관련법상 일반상업지역에서의 건축제한용도 반영

(2) 권장용도계획

- 일반상업지역내 도입가능한 용도 중 주용도 선택적 적용가능
- 저층부는 가로활성화 용도로 지정하고, 전층 권장용도 계획을 통해 계획적 개발 유도

구분	지구	주용도	지정용도(저층)	권장용도(전층)	비고
①	소단위정비지구	일반상업지역내 건축가능한 용도	가로활성화용도 (1종·2종근린생활시설)	· 1종·2종 근린생활시설 · 문화 및 집회시설 · 노유자시설 · 숙박시설(게스트하우스)	-
②	소단위관리지구				

※ 가로활성화용도

- 「건축법 시행령」별표1 제1·2종근린생활시설에 해당하는 용도(단, 종교집회장 및 고시원 제외)

※ 권장용도

- 「건축법 시행령」별표1 문화 및 집회시설 : 공연장, 전시장 등
- 「건축법 시행령」별표1 노유자시설 : 도심내 업무종사자를 위한 아동관련 시설 등
- 「건축법 시행령」별표1 숙박시설 : 도심관광을 위한 게스트하우스, 소규모호텔 등

6) 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 계획

가) 건폐율에 관한 계획

구 분	지 구 명	위 치	건폐율	비 고
일반정비지구	1-2, 2, 3, 4, 6, 7, 13, 14지구	-	60%이하 (심의통해 완화가능)	완료지구
	5, 8-1~8-4, 9, 10, 11-1, 11-2, 12-1, 12-2, 15, 16, 17, 18지구	-		시행지구
소단위정비지구	-	-	5층 이하 : 80%, 5층 초과 : 60%	-
소단위관리지구	A1~A9지구	서소문동 120-22일대	80%이하	-

나) 용적률에 관한 계획

구 분	지 구 명	위 치	용적률(%)			비 고
			기준	허용	상한	
일반정비지구	1-2, 2, 3, 4, 6, 7, 13, 14지구	-	600	800	α	완료지구
	5, 8-1~8-4, 9, 10, 11-1, 11-2, 12-1, 12-2, 15, 16, 17, 18지구	-				시행지구
소단위정비지구	-	-	600	800	α	-
소단위관리지구	A1~A9지구	서소문동 120-22일대	600	-	α	-

다) 높이에 관한 계획

구 분	지 구 명	위 치	높 이	비 고
일반정비지구	1-2, 2, 3, 4, 6, 7, 13, 14지구	-	90m이하	완료지구
	5, 8-1~8-4, 9, 10, 11-1, 11-2, 12-1, 12-2, 15, 16, 17, 18지구	-		시행지구
소단위정비지구	-	-	50m이하	-
소단위관리지구	A1~A9지구	서소문동 120-22일대	20m이하	-

※ 단, 소단위정비지구는 간선변(20m이상) 등 접도 및 구역별 여건에 따라 심의를 통해 70m이하까지 가능

7) 건축물의 건축시설에 관한 계획

가) 일반정비지구(완료, 시행지구)

구분	가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)	비고
	명칭	면적(㎡)						
기정	1-1지구	2,850.0	서소문동 103일대	-	60.0	600/800/α	90.0이하	미시행
변경	17지구	1,132.3	서소문동 90일대	-	60.0	600/800/α	90.0이하	시행지구
변경	18지구	1,755.3	태평로2가 330-2일대	-	60.0	600/800/α	90.0이하	시행지구
기정	1-2지구	2,903.1	서소문동 111 태평로2가 310	업무	39.8	949.8	107.7	완료지구
기정	2지구	6,595.0	태평로2가 250	업무	55.0	961.1	110.8	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	41.9	803.0	87.2	완료지구
기정	5지구	2,444.5	서소문동 85-3일대	업무, 근생	52.1	995.9	90.0이하	시행지구
기정	6지구	1,990.0	서소문동 136	업무, 근생	59.8	999.1	95.0	완료지구
기정	7지구	2,153.4	서소문동 75-95	업무, 근생	39.1	667.8	69.0	완료지구
기정	8-1지구	694.0	서소문동 120-14일대	-	60.0	600/800/α	90.0이하	미시행
변경	8-1지구	621.0	서소문동 120-14일대	-	60.0	600/800/α	90.0이하	시행지구
기정	8-2지구	977.9	서소문동 120-13일대	숙박	60 이하	1,100.0 이하	104 이하	시행지구
변경	8-2지구	958.6	서소문동 120-13일대	숙박	61.0	1,120.9	99.8	시행지구
기정	8-3지구	1,172.0	서소문동 120-12일대	-	60.0	600/800/α	90.0이하	미시행
변경	8-3지구	799.1	서소문동 120-12일대	-	60.0	600/800/α	90.0이하	시행지구
변경	8-4지구	677.5	서소문동 120-35일대	-	60.0	600/800/α	90.0이하	시행지구
기정	9지구	4,253.0	서소문동 120-23일대	-	60.0	600/800/α	90.0이하	존치지구
변경	9지구	4,269.1	서소문동 120-23일대	-	60.0	600/800/α	90.0이하	시행지구
기정	10지구	3,580.7	서소문동 58-7일대	-	60.0	600/800/α	90.0이하	존치지구
변경	10지구	2,768.1	서소문동 58-7일대	-	60.0	600/800/α	90.0이하	시행지구
기정	11지구	5,422.3	서소문동 58-9일대	-	60.0	600/800/α	90.0이하	존치지구

구분	가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)	비고
	명칭	면적(㎡)						
변경	11-1지구	3,897.6	서소문동 58-9일대	-	60.0	600/800/α	90.0이하	시행지구
변경	11-2지구	1,771.8	서소문동 58-10일대	-	60.0	600/800/α	90.0이하	시행지구
기정	12지구	2,314.0	서소문동 58-12일대	-	60.0	600/800/α	90.0이하	존치지구
변경	12-1지구	1,133.7	서소문동 58-13	-	60.0	600/800/α	90.0이하	시행지구
변경	12-2지구	1,171.2	서소문동 58-12	-	60.0	600/800/α	90.0이하	시행지구
기정	13지구	3,525.1	서소문동 135	업무	51.8	1,074.7	107.5	완료지구
기정	14지구	11,561.8	남대문로4가 45외 2	업무	47.9	629.2	76.2	완료지구
기정	15지구	1,170.0	서소문동 60-1일대	-	60.0	600/800/α	90.0이하	존치지구
변경	15지구	1,170.0	서소문동 60-1일대	-	60.0	600/800/α	90.0이하	시행지구
기정	16지구	1,006.6	서소문동 75-2일대	-	60.0	600/800/α	90.0이하	미시행
변경	16지구	1,006.6	서소문동 75-2일대	-	60.0	600/800/α	90.0이하	시행지구

나) 소단위관리지구

구분	가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)	비고
	명칭	면적(㎡)						
변경	A1지구	178.2	서소문동 120-21, 120-38	-	80이하	600/-/α	20이하	-
변경	A2지구	205.7	서소문동 120-22	-	80이하	600/-/α	20이하	-
변경	A3지구	199.5	서소문동 120-19	-	80이하	600/-/α	20이하	-
기정	A4지구	355.1	서소문동 120-18	-	80이하	600/-/α	20이하	-
기정	A5지구	579.1	서소문동 120-16	-	80이하	600/-/α	20이하	-
기정	A6지구	467.4	서소문동 120-15	-	80이하	600/-/α	20이하	-
기정	A7지구	77.4	서소문동 120-28	-	80이하	600/-/α	20이하	-
기정	A8지구	80.7	서소문동 120-29	-	80이하	600/-/α	20이하	-
기정	A9지구	567.9	서소문동 120-11	-	80이하	600/-/α	20이하	-

8) 건축물의 배치·형태·외관 및 대지내 공지에 관한 계획

가) 건축물 배치에 관한 계획

구 분	적용지역	계 획 내 용	비 고
건축한 계선	일반정비 지구	· 서소문로, 통일로 : 3m · 세종대로7길 : 멸실 문화재 보호를 위해 대지경계선에서 5m 지정 · 내부골목길 : 대지경계선에서 1~2m 지정 - 4m 초과 도로변 : 대지경계선에서 2m 지정 - 4m 이하 도로변 : 대지경계선에서 1m 지정 · 8-1~8-4지구 : 대지경계선에서 3m 지정	-
	소단위정 비지구	· 간선기능을 하는 도로변 : 대지경계선에서 3m 지정 · 집산기능을 하는 도로변 : 대지경계선에서 1m 지정 · 내부골목길 : 건축법에 의한 건축선 (도로 중심으로부터 2m 확보선)	-
	소단위관 리지구	· 세종대로 9길 (A1지구) - 대지경계선으로부터 1m 지정	
건축지 정선	소단위관 리지구	· 세종대로 11길 (A1~A9지구) - 대지경계선을 건축지정선으로 지정 - 대지전면폭원의 2/3이상 접도	-

나) 대지내 공지에 관한 계획

구 분	적용지역	계 획 내 용	비 고
공개공지	일반정비지구	· 조성규모 및 설치기준 - 서울시 건축조례 제30조에 따름	
	소단위정비지구	· 조성위치 - 보행결절점 및 간선가로변	

다) 건축물 형태 및 외관

(1) 규제사항

구 분	적용지역	계획내용	비 고
건축물 외부형태	구역전체	· 사선절제형 또는 계단형 건축형태 금지 · 옥탑층 노출금지 · 물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설 외부노출 금지	-
건축물 방향성	구역전체	· 대지가 접하는 전면도로에 건축물의 주된 벽면 및 출입구가 접하도록 배치하여 가능한 전면도로와 건축물의 방향이 일치하도록 배치	-
저층부 외관	구역전체	· 보행친화적인 저층부가 형성될 수 있도록 재료, 색채를 이용한 시각분절(3층이하 저층부 분리) · 저층부 개방형 입면 조성	-
진입구 처리	구역전체	· 건축물 주 출입구는 보도와 단차를 두지 않도록 함 · 접근로에는 가로등, 간판, 이동식화분 등 보행장애물을 설치하지 않도록 함	-
재료 및 색채	구역전체	· 반사성 재료 사용금지(금속, 타일, 반사유리) · 외벽면 전체 페인트 마감 금지	-

(2) 권장사항

구 분	적용지역	계획내용	비 고
건축물 외부형태	구역전체	· 안정감 있는 분위기와 조화할 수 있는 재질 및 색채 권장 · 목재나 석재 등 천연 그대로의 재료사용 권장 · 저층부의 경우 재질감이 느껴지는 소재사용 권장	-

9) 정비기반시설 부담 및 설치에 관한 계획

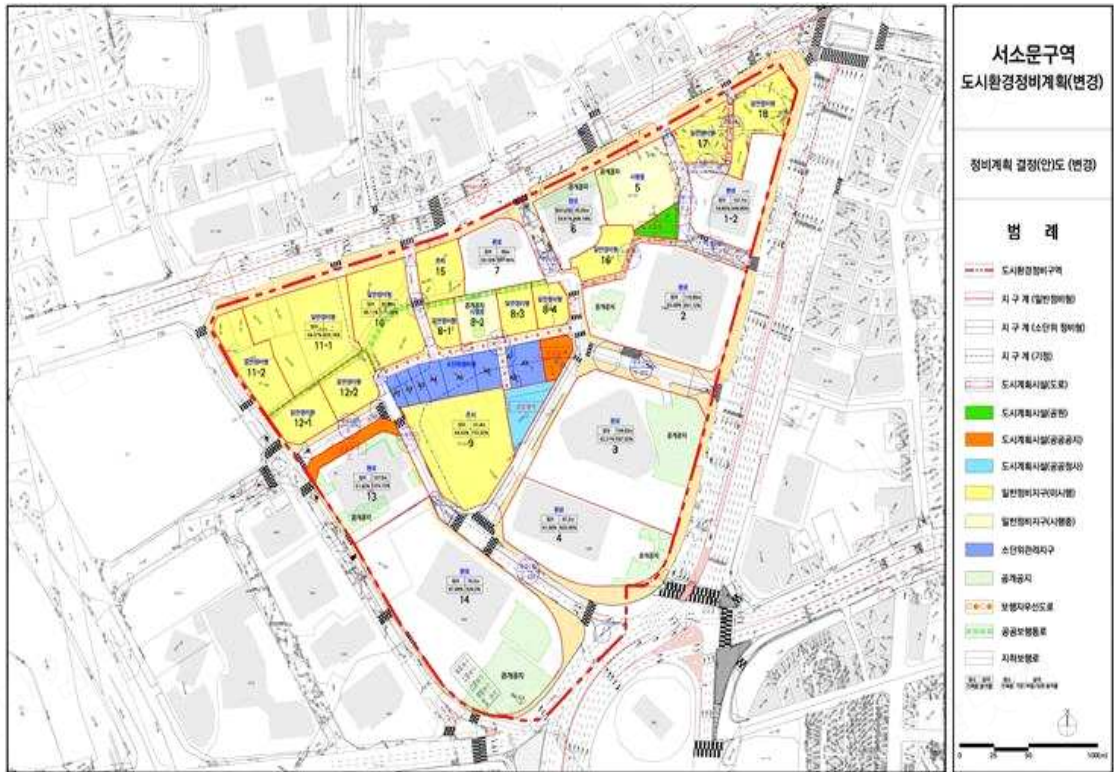
- 당초 서소문구역 평균 부담률 유지 : 13.78% 이상
- 기반시설 계획조정으로 축소된 부담량은 건축 시설물로 기부채납
 - ※ 일반정비지구와 소단위정비지구는 정비사업시행 시 정비기반시설 부담(13.78%이상) 의무
 - ※ 소단위관리지구는 원칙적으로 제외하나 획지별 필요에 따라 기반시설부담

10) 정비계획변경(안)도

< 정비계획결정도 (기정) >



< 정비계획결정(안)도 (변경) >



※ 동 정비계획(안)은 미확정된 계획으로 주민공람, 구의회 의견청취, 도시계획위원회심의 등 인허가 과정에서 변동될 수 있음

다. 기 타

- 1) 공람기간 : 2017.10.18. ~ 2017.11.17. (30일간)
- 2) 공람 및 의견서 제출 장소 - 서울특별시 중구청 도심재생과(☎02-3396-5774)
- 3) 관계서류 : 생략(공람장소 비치 도서와 같음)