

제2481호
2016. 11. 14.

발행인: 서울특별시 중구청장 최 창 식
편집인: 공 보 실 장 장 운 기
전화: 3396-4965
(<http://www.junggu.seoul.kr>)

선	기 관 의 장
람	

구 보

- 고 시
제2016-104호 : 남대문구역 제7-2, 9-2지구 도시환경정비구역(정비계획) 결정(변경) 고시 2

※ 구보게재를 의뢰한 각 부서에 알려드립니다.
구보의 게재내용은 중구청 홈페이지<<http://www.junggu.seoul.kr>(행정정보→구보/입법예고) 클릭>에 게재되고 있으니 참고하시기 바랍니다.
● 구보게재의뢰 TEL.(02)3396-4965 / FAX.(02)3396-9024
● 구보는 수시발행이며, 발행일 3일 전까지 접수
※ 구보 게재일자가 문서 시행일이니, 참고하시기 바랍니다.
※ 구보는 공문서의 효력을 가지며, 구 공무원은 반드시 읽어야 합니다.

공													
람													



고 시

● 서울특별시 중구 고시 제2016-104호

남대문구역 제7-2, 9-2지구 도시환경정비구역(정비계획) 결정(변경) 고시

건설부고시 제123호(1977.06.29)로 정비구역 지정되고, 건설부고시 제425호(1978.12.29)로 정비계획이 결정되었으며, 서울특별시고시 제326호(1982.08.14.), 서울특별시고시 제472호(1984.08.13.) 및 서울특별시고시 제2012-155호(2012.06.14.)에 따라 정비구역 변경 결정된, 남대문구역 제7-2지구·제9-2지구 도시환경정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경 정비법」 제4조 규정에 의하여 구역 변경지정 고시하고, 토지이용규제기본법 제8조 규정에 의거 지형도면을 고시합니다.

2016년 11월 14일

중 구 청 장

1. 구역명 : 남대문구역 제7-2, 9-2지구 도시환경정비구역

2. 남대문 도시환경정비구역

1) 정비구역 결정조서(변경없음)

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
기정	남대문구역 도시환경정비구역	중구 남창동, 남대문로3가, 회현동1가, 충무로1가 일부	68,852.5	-	68,852.5	

2) 토지이용계획(변경없음)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		68,852.50	-	68,852.50	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	20,224.5	-	20,224.5	29.4	-
	도 로	19,897.5	-	19,897.5	28.9	-
	녹 지	327.0	-	327.0	0.5	-

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
획 지	소 계	48,628.0	-	48,628.0	70.6	-
	1지구	4,607.0	-	4,607.0	6.7	-
	2지구	1,562.3	-	1,562.3	2.3	-
	3지구	4,869.4	-	4,869.4	7.1	-
	7-1지구	1,713.9	-	1,713.9	2.5	-
획 지	7-2, 9-2지구	3,739.4	-	3,739.4	5.4	지구통합
	8지구	2,438.6	-	2,438.6	3.5	-
	9-1지구	2,549.5	-	2,549.5	3.7	-
	10-1지구	2,170.6	-	2,170.6	3.2	-
	10-2지구	2,410.4	-	2,410.4	3.5	-
	11지구	3,681.0	-	3,681.0	5.3	-
	12지구	2,743.3	-	2,743.3	4.0	-
	13지구	2,507.0	-	2,507.0	3.6	-
	14지구	2,680.0	-	2,680.0	3.9	-
	15지구	2,349.0	-	2,349.0	3.4	-
	17지구	8,606.6	-	8,606.6	12.5	-

3) 용도지역에 관한 도시관리계획(변경없음)

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		68,852.5	-	68,852.5	100.00	
상업지역	일반상업지역	68,852.5	-	68,852.5	100.00	

4) 정비기반시설(도시계획시설) 설치계획(변경없음)

가) 도로

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	대로	1	4	35 ~ 37	간선 도로	3,500	서울역 광장	신당동 광장	일반 도로		총고 제722호 (1936.12.26)	퇴계로
기정	중로	1	202	20	집산 도로	133	회현동1가 194-3	충무로1가 53-4	일반 도로		78.12.29	
기정	중로	2	189	15 ~ 20	집산 도로	200	남창동64-1	남창동25-2	일반 도로		78.12.29	-
기정	중로	2	190	15	집산 도로	225	남창동51-1	남창동31-1	일반 도로		78.12.29	-
기정	소로	1	1	10	국지 도로	245	남창동62-4	남창동34-1	일반 도로		69.08.16	-
기정	소로	1	2	10	국지 도로	41	남창동9-1	회현동1가 194-1	일반 도로		78.12.29	
기정	소로	1	a	10	국지 도로	54	회현동1가 194-1	회현동1가 194-3	일반 도로		서고 제2012-155호 (2012.06.14.)	입체적 도시계획시설
기정	소로	1	3	10	국지 도로	45	남대문로4가1 8-9	남대문로4가1 8-6	일반 도로		78.12.29	-
기정	소로	2	1	8	국지 도로	40	남창동46-8	남창동46-39	일반 도로		78.12.29	-
기정	소로	2	2	8	국지 도로	113	남창동34-78	남창동50-59	일반 도로		69.08.16	-
기정	소로	2	4	8	국지 도로	101 (63)	남창동51-11	남창동50-41	일반 도로		78.12.29	-

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	소로	2	5	8	국지 도로	78 (47)	충무로1가 53-4	회현동1가 202-1	보행자 도로		69.08.16	-
기정	소로	2		8	국지 도로	115	충무로1가 52-9	충무로1가 52-4	일반 도로		00.07.10	-
기정	소로	2		8	국지 도로	47	충무로1가 52-9	충무로1가 52-2	일반 도로		00.07.10	-

나) 입체적 도시계획시설(도로)

구분	도면표시 번 호	시설명	위 치	구분	기 정	최 초 결정일	비고
기정	소로1-a	도로	회현동 1가 194-34	연장(m)	54m	-	주1)
				폭(m)	10m		
				높이(m)	지하2m ~ 지상8m~14m	도시계획시설 (도로)	
					지하2m초과, 지상8m~14m초과	비도시계획 시설	
				면적(㎡)	547.1㎡		

주1) 회현동 1가 195-4번지(평균해수면 36.88m)와 회현동 1가 194-1번지(평균해수면 42.97m)를 연결하는 연장 54m구간(경사로 구간은 직선보간하여 보정)에 대하여 지하로부터 2m(평균해수면 34.97m~40.97m) ~ 지상8m~14m(평균해수면 50.87m) 사이를 입체적 도시계획시설로 결정

다) 녹지

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	-	남대문 녹 지	녹지	남대문로4가 20-10알대	327.0	-	327.0	83.10.10	

5) 도시계획시설 설치에 관한 계획

가) 철도(정차장)

구분	시설명	시설의 세 분	위 치	연장 (m)	면 적(㎡)	최 초 결정일	비 고
기정	철도	도시철도 (정차장)	남창동 46번지 알대	206	4,802.6	서고시 제181호 (83. 3. 29)	회현역 출입구(7번) 및 환기구 입체결정
변경	철도	도시철도 (정차장)	남창동 46번지 알대	206	4,858.2	서고시 제181호 (83. 3. 29)	• 철도시설 면적 변경 : 4,802.6㎡ → 4,858.2㎡ (증55.6㎡) • 7번출입구,엘리베이터,환기구 : 입체결정

■ 철도(정차장) 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	시설명	변 경 내 용	변경사유
-	철 도	○면적변경 : 4,802.6㎡ → 4,858.2㎡ : 증) 55.6㎡ (증 1.16%) ※ 7번 출입구 입체결정 166.5㎡ → 269.8㎡ (증 103.3㎡)	• 금번 변경사항은 지하철관리청(서울메트로) 의견 및 서울시민디자인위원회 심의 의견과 • 서울시 「서울역7017 프로젝트」추진관련 서울역 고가 보행길 계획의 일환으로 • 남대문구역 7-2,9-2지구의 회현역 지하철 7번 출입구와 엘리베이터 위치변경을 위한 철도시 설 선형변경 사항임

나) 입체적 도시계획시설(철도:정거장)

구 분	도면표시 번 호	시설명	위 치	구분	기정	변경	변경후	최 초 결정일	비 고
변경	b	철도 (정거장)	회현동1가 194-19 일대	면적(㎡)	166.5	증)103.3	269.8	서고시 제181호 (83.3.29)	
				길이(m)	-	-	4.1 ~13.2		
				폭(m)	-	-	7.6 ~19.0		
				높이(m, 해수면 기준+)	30.17 ~42.66	-	29.92 ~44.52		
세부 사항	기정			변경				-	
	-			• 입체결정 범위 - 지상부 : A=152.1㎡ H=해수면기준(+)42.47m~44.52m - 지하부 : A=269.8㎡ H=해수면기준(+)29.92m~42.47m · 지하1층 A=269.8㎡ H=해수면기준(+)36.47m~42.47m · 지하2층 A=15.3㎡ H=해수면기준(+)29.92m~36.47m					

6) 획지 및 건축계획

구분	획지의 구분	위치	획지 면적	건축 구분	건축면적 (건폐율)	연면적 (용적률)	층수 (높이)	지하 층수	주용도	비고
기정	1	남창동 51-1번지 일대	4,607.0		2,642.00 (57.30)	45,478.40 (810.00)	22	4	업무, 판매	완료
기정	2	남창동 52-6번지 일대	1,562.3		619.00 (39.66)	13,761.00 (406.84)	10	5	업무, 판매	완료
기정	3	남창동 60-12번지 일대	4,869.4		-	-	-	-	업무, 판매	미시행
기정	7-1	남창동 9-1번지 일대	1,713.9		716.00 (39.90)	15,260.00 (567.02)	15	4	업무, 판매	완료
기정	7-2,9-2	회현동 194-19번지 일대	3,739.4		1,762.58 (47.14)	60,851.57 (999.98)	29	8	관광숙박시설, 업무시설	시행
변경	7-2,9-2	남창동 193-1번지 일대	3,739.4		1,986.22 (53.12)	60,481.52 (999.97)	28	8	관광숙박시설, 업무시설	시행
기정	8	남창동 6번지	2,438.6		1,128.00 (46.26)	19,620.00 (476.36)	10	5	판매	완료
기정	9-1	남창동 197-6번지 일대	2,549.5		1,515.42 (59.44)	46,837.69 (1,042.01)	23	9	업무, 판매	완료
기정	10-1	충무로1가 53-1번지 일대	2,170.6		-	-	-	-	업무	존치
기정	10-2	충무로1가 52-5번지 일대	2,410.4		2,138.37 (88.71)	13,439.92 (461.95)	6	1	판매	완료
기정	11	회현동1가	3,681.0						업무, 판매	미시행
기정	12	남창동 1-2일대	2,743.3		1,785.00 (69.80)	16,495.00 (646.00)	9	3	교회, 백화점	완료
기정	13	남대문로4가 30-18 일대	2,507.0		-	-	-	-	업무, 판매	미시행
기정	14	남대문로4가 3-3 일대	2,680.0		-	-	-	-	업무, 극장	미시행
기정	15	남대문로4가 20-37 일대	2,349.0		-	-	-	-	업무	미시행
기정	17	회현동1가 2-8 일대	8,606.6		5,151.45 (59.76)	118,204.92 (793.73)	19	7	업무	완료

7) 시행지구에 관한 계획결정 조서(변경없음)

구분	시행 지구명	위치	사업시행지구 면적(㎡)	사업계획 내역(㎡)		비고
				획지면적	공공시설부담면적	
기정	합계		57,668.20	48,628.00	9,040.20	
기정	1	남창동 51-1번지 일대	4,814.30	4,607.00	207.30	완료
기정	2	남창동 52-6번지 일대	1,795.90	1,562.30	233.60	완료
기정	3	남창동 60-12번지 일대	5,767.58	4,869.40	898.18	미시행
기정	7-1	남창동 9-1번지 일대	2,065.40	1,713.90	351.50	완료
기정	7-2,9-2	회현동1가 194-19번지 일원	4,502.00	3,739.40	762.60	시행
기정	8	남창동 6번지	2,846.80	2,438.60	408.20	완료
기정	9-1	남창동 197-6번지 일대	2,998.30	2,549.50	448.80	완료
기정	10-1	충무로1가 53-1번지 일대	2,170.60	2,170.60	-	존치
기정	10-2	충무로1가 52-5번지 일대	2,782.30	2,410.40	371.90	완료
기정	11	회현동1가	4,359.97	3,681.00	678.97	미시행
기정	12	남창동1-2일대	2,743.30	2,743.30	416.0(구역외부담)	완료
기정	13	남대문로4가 30-18 일대	3,593.03	2,507.00	1,086.03	미시행
기정	14	남대문로4가 3-3 일대	3,671.94	2,680.00	991.94	미시행
기정	15	남대문로4가 20-37 일대	2,782.28	2,349.00	433.28	미시행
기정	17	회현동1가 2-8 일대	10,774.50	8,606.60	2,167.90	완료

- 사업시행지구 미포함 면적 : 11,184.3㎡
- 완료사업지구면적은 공부상면적을 반영 (1, 2, 8, 9-1, 10-2, 12, 17지구)
- 미시행지구(3, 11, 13, 14, 15지구) 공공용지 부담률 : 15.57%
 - 계획공공용지내 기존공공용지면적 : 1,121.2㎡
- ※ 7-2, 9-2지구 공공용지 부담률 : 16.94% (금회시행)

3. 남대문 제7-2, 9-2지구 도시환경정비구역

1) 남대문 제7-2, 9-2지구 도시환경정비구역(변경없음)

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
기 정	제7-2, 9-2지구	중구 회현동1가 194-19번지 일대	4,502.0	-	4,502.0	-

2) 토지이용계획(변경없음)

구 분		면 적 (㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		4,502.0	-	4,502.0	100.00	-
정비기반 시설 등	도 로	762.6	-	762.6	16.94	입체적 도시계획시설(도로) - 지하2m ~ 지상8m~14m (평균해수면 34.97m ~ 40.97m)
획 지	제7-2, 9-2지구	3,739.4	-	3,739.4	83.06	

3) 용도지역에 관한 도시관리계획(변경없음)

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		4,502.0	-	4,502.0	100.00	
상업지역	일반상업지역	4,502.0	-	4,502.0	100.00	

4) 정비기반시설(도시계획시설) 설치계획

가) 도 로

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	대로	1	4	35 ~ 37	간선 도로	3,500	서울역 광장	신당동 광장	일반 도로		총고 제722호 (1936.12.26)	퇴계로
기정	중로	1	202	20	집산 도로	180 (58)	회현동 1가 194-3	회현동 1가 202-1	일반 도로		건설부고시 제425호 (1978.12.29)	-
기정	소로	1	2	10	국지 도로	41	남창동 9-1	회현동 1가 194-1	일반 도로		78.12.29	-
기정	소로	1	a	10	국지 도로	54	회현동 1가 194-1	회현동 1가 194-3	일반 도로		서고 제2012-155호 (2012.06.14.)	입체적 도시계획시설

※ ()는 구역내 포함되는 연장임

나) 입체적 도시계획시설 계획(도로)

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	구분	기 정	최 초 결정일	비고
기정	소로1-a	도로	회현동 1가 194-34	연장(m)	54m		주1)
				폭(m)	10m		
				높이(m)	지하2m ~ 지상8m~14m		
					지하2m초과, 지상8m~14m초과		
				면적(㎡)	547.1㎡		

주1) 회현동 1가 195-4번지(평균해수면 36.88m)와 회현동 1가 194-1번지(평균해수면 42.97m)를 연결하는 연장 54m구간(경사로 구간은 직선보간하여 보정)에 대하여 지하로부터 2m(평균해수면 34.97m~40.97m) ~ 지상8m~14m(평균해수면 50.87m) 사이를 입체적 도시계획시설로 결정

5) 도시계획시설의 설치에 관한 계획
가) 철도(정차장)

구분	시설명	시설의 세분	위치	연장 (m)	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	철도	도시철도 (정차장)	남창동 46번지 일대	206	4,802.6	서고시 제181호 (83. 3. 29)	회현역 출입구(7번) 및 환기구 입체결정
변경	철도	도시철도 (정차장)	남창동 46번지 일대	206	4,858.2	서고시 제181호 (83. 3. 29)	• 철도시설 면적 변경 : 4,802.6㎡ → 4,858.2㎡ (증55.6㎡) • 7번출입구,엘리베이터,환기구 : 입체결정

■ 철도(정차장) 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	시설명	변 경 내 용	변경사유
-	철 도	○면적변경 : 4,802.6㎡ → 4,858.2㎡ : 증) 55.6㎡ (증 1.16%) ※ 7번 출입구 입체결정 166.5㎡ → 269.8㎡ (증 103.3㎡)	• 금번 변경사항은 지하철관리청(서울메트로) 의견 및 서울시민디자인위원회 심의 의견과 • 서울시 「서울역7017 프로젝트」추진관련 서울 역 고가 보행길 계획의 일환으로 • 남대문구역 7-2,9-2지구의 회현역 지하철 7번 출입구와 엘리베이터 위치변경을 위한 철도시 설 선형변경 사항임

나) 입체적 도시계획시설(철도:정거장)

구 분	도면표시 번 호	시설명	위 치	구분	기정	변경	변경후	최 초 결정일	비 고
변경	b	철도 (정거장)	회현동1가 194-19 일대	면적(㎡)	166.5	증)103.3	269.8	서고시 제181호 (83.3.29)	
				길이(m)	-	-	4.1 ~13.2		
				폭(m)	-	-	7.6 ~19.0		
				높이(m, 해수면 기준+)	30.17 ~42.66	-	29.92 ~44.52		
세부 사항	기정			변경				-	
	-			• 입체결정 범위 - 지상부 : A=152.1㎡ H=해수면기준(+) 42.47m~44.52m - 지하부 : A=269.8㎡ H=해수면기준(+) 29.92m~42.47m · 지하1층 A=269.8㎡ H=해수면기준(+) 36.47m~42.47m · 지하2층 A=15.3㎡ H=해수면기준(+) 29.92m~36.47m					

6) 건축시설계획(변경없음)

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)
	명 칭	면적 (㎡)	명 칭	면적 (㎡)					
기 정	남대문 제7-2,9-2지구	4,502.0	획 지	3,739.4	회현동1가 194-19번지 일대	숙박시설	60.0 이하	1,000.0 이하	106.0 이하
건축물의 건축선에 관한 계획			남대문시장길변 5m, 퇴계로변 3m						

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)
	명 칭	면적 (㎡)	명 칭	면적 (㎡)					
심의완화 사항			• 용적률 ① 허용용적률 인센티브						
			목 적	인센티브 대상	요건		완화량		
			도심활성화	호텔(관광숙박시설)	관광진흥법상 3급 이상 호텔 또는 시장이 인증하는 숙박시설을 50% 이상 복합시		100%		
				지하광장, 지하보행통로 및 지하철관련 시설(연결통로, 출입구, 환기시설 등)	건축계획 반영시 (장애물이 없어야 함)		50%		
			친환경개발	중수도	60,000㎡ 미만의 판매시설 및 업무시설		50%		
			② 상한용적률 인센티브 = 허용용적률 + 정비기반시설확보 인센티브 + 공개공지초과제공에 따른 인센티브 = 600.0% + 200.0% + 251.9% = 1,051.9% ≒ 1,000.0% 이하 적용 • 높이 ① 기준높이 = 70m + 20m = 90m ② 공공용지 부담률 = 기준높이 × [(계획공공용지 - 기존공공용지) / (구역면적-기존공공용지)] = 90m × [(762.6㎡ - 0㎡) / (4,502.0㎡ - 0㎡)] = 15.25m ③ 공개공지 초과조성 = 기준높이 × (의무면적 초과 공개공지의 절반 / 대지면적) = 90m × [(559.99㎡ - 373.94㎡) / 2 / 3,739.4㎡] = 90m × 0.0249 = 2.24m ④ 기준높이 + 20m + 공공용지 부담률 및 공개공지 초과조성에 따른 완화 = ① + ② + ③ = 107.49						

4. 변경사유

○ 금번 계획은 서울시민디자인위원회 제51차(15.09.02), 제59차(15.10.07)심의 의견 및 지하철관리청(서울메트로)의견반영 사항과,

○ 서울시에서 진행하고 있는 「서울역7017 프로젝트」 추진관련 서울역 고가 보행길 연결의 일환인 회현역 지하철 7번출입구 및 환기구 이설공사를 위하여

○ 「서울역 7017 프로젝트」의 서울역 고가 보행길 계획에 부합되도록 보행자 및 이용자들의 이용 편의에 따라, 지상부 보행환경을 개선하며, 이동동선 단순화 및 지하철 이용으로 지하상가 상권 활성화 도모하기 위하여 도시환경정비계획을 변경하는 사항임

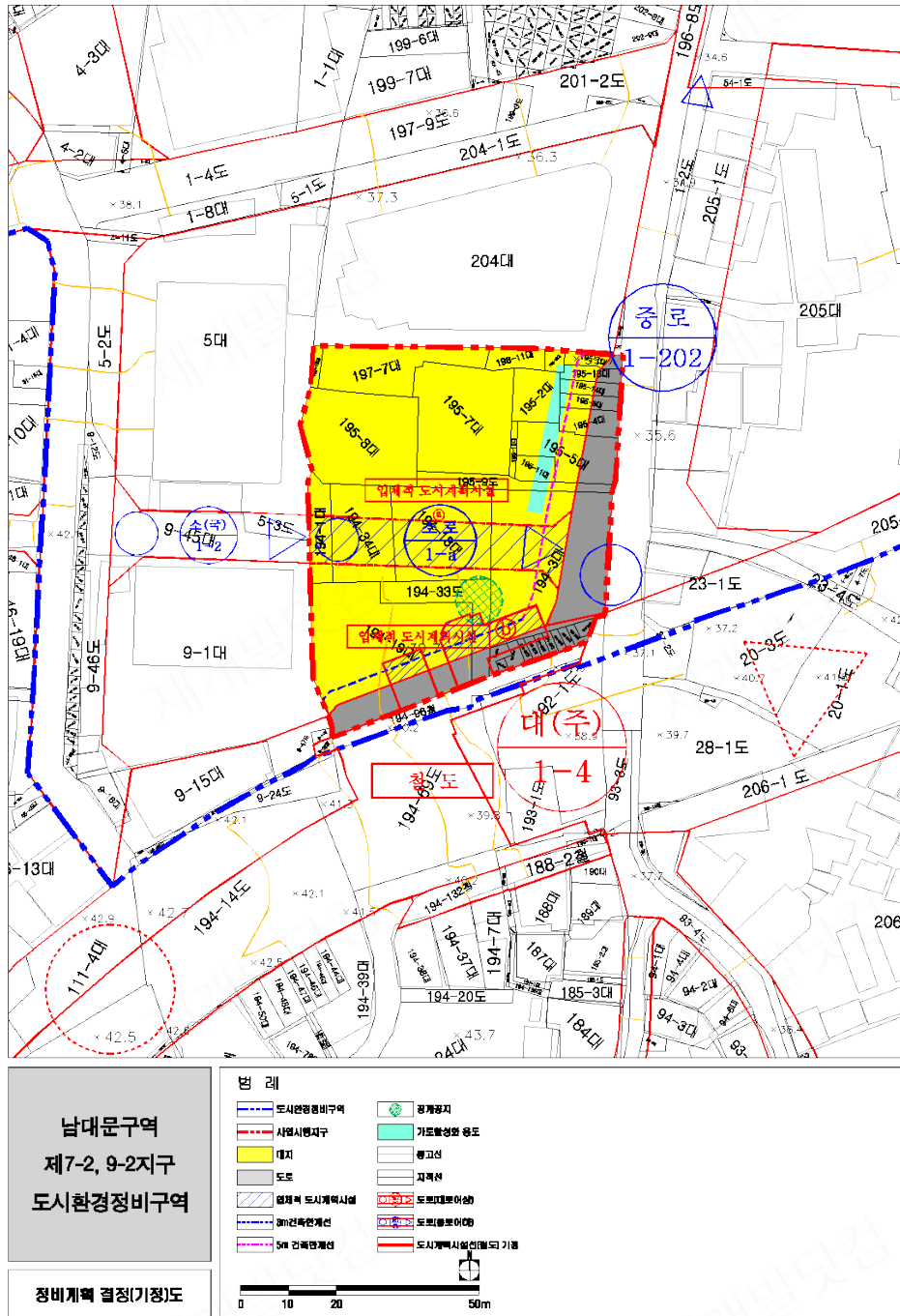
5. 관계도면 : 붙임참조

- 지형도면 및 정비계획결정도
 - ※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음.
- 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 관계 도서 참조

6. 열람장소

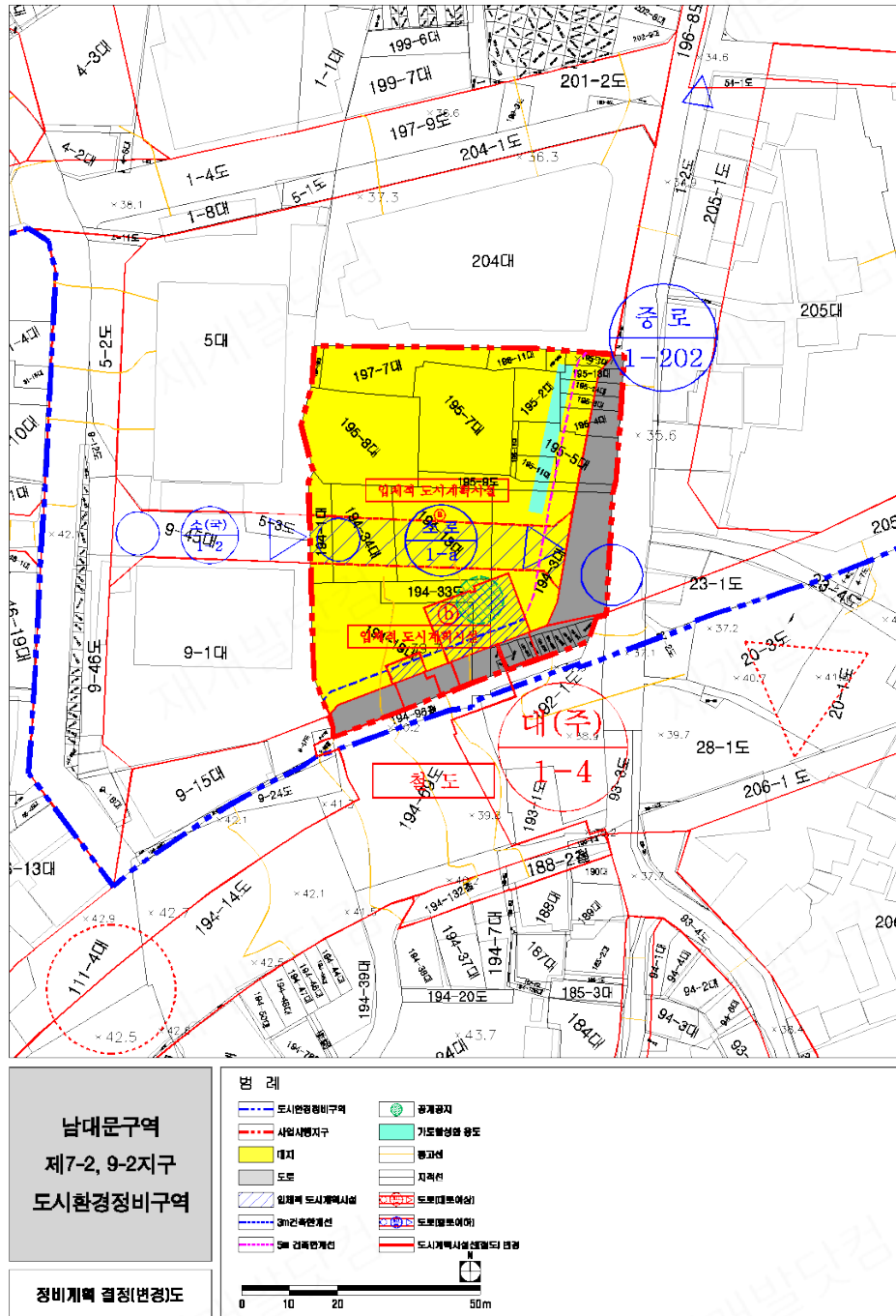
- 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 중구 도심재생과(☎ 02-3396-5782)에 관계도서를 비치하고 있습니다.
 - ※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정 이오니 참고 하시기 바랍니다.

■ 정비계획 결정(기정)도



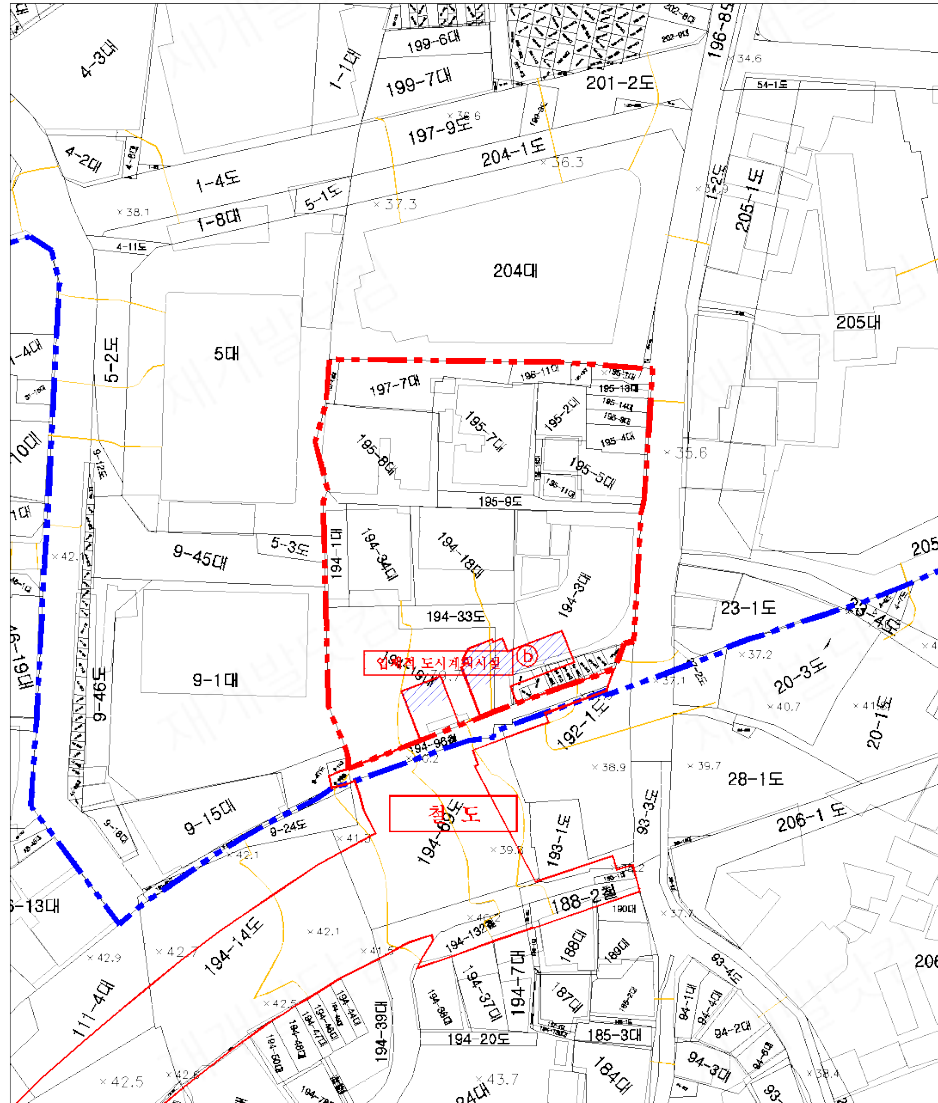
※ 본 지형도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

■ 정비계획 결정(변경)도



※ 본 지형도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

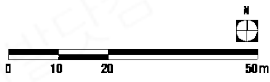
■ 도시계획시설 결정(기정)도



남대문구역
도시환경정비구역
제7-2, 9-2지구

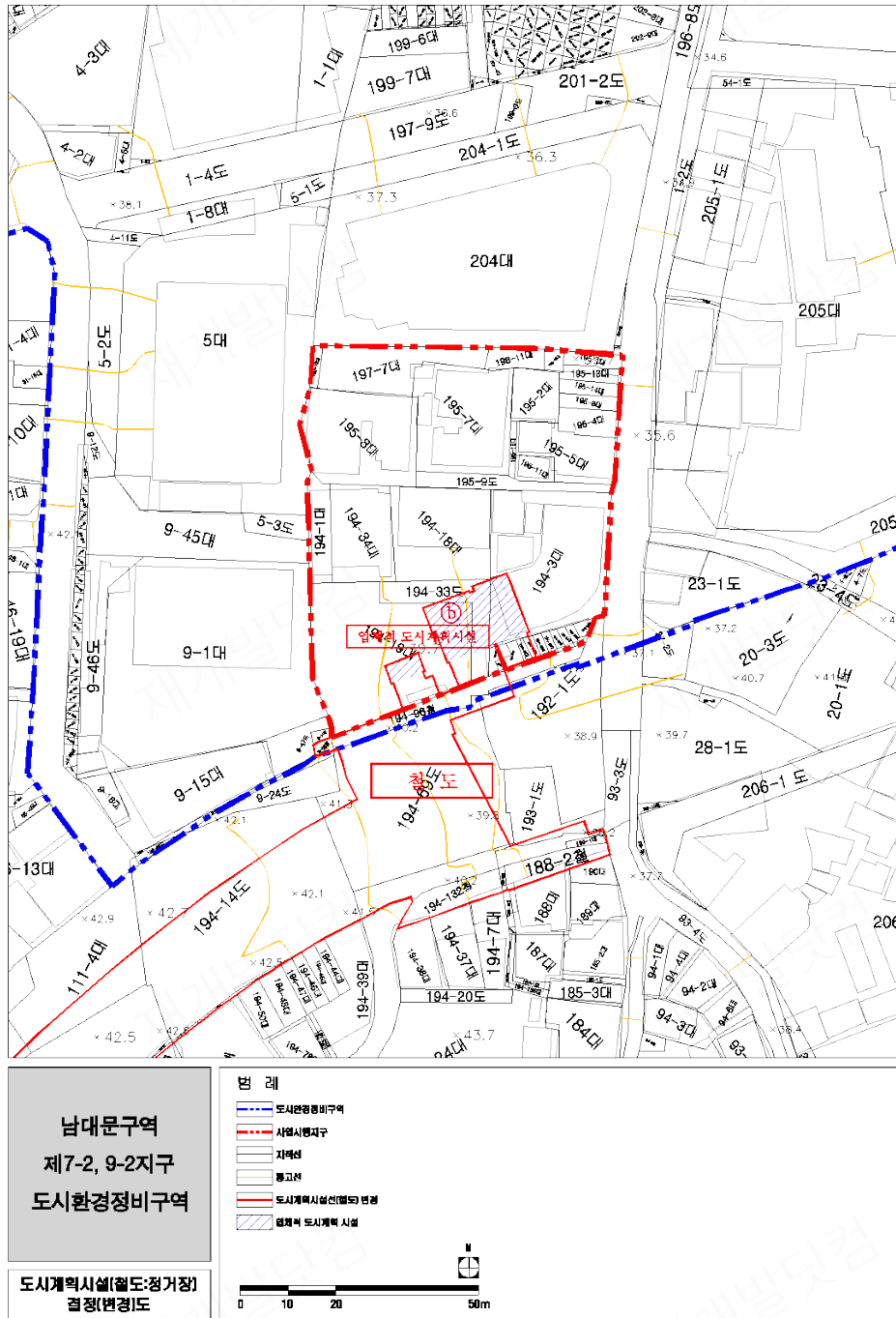
도시계획시설(철도:정거장)
결정(기정)도

범례
도시환경정비구역
사정시행지구
지목선
종교선
도시계획시설(철도:정거장) 결정(기정)도
입체적 도시계획 시설



※ 본 지형도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

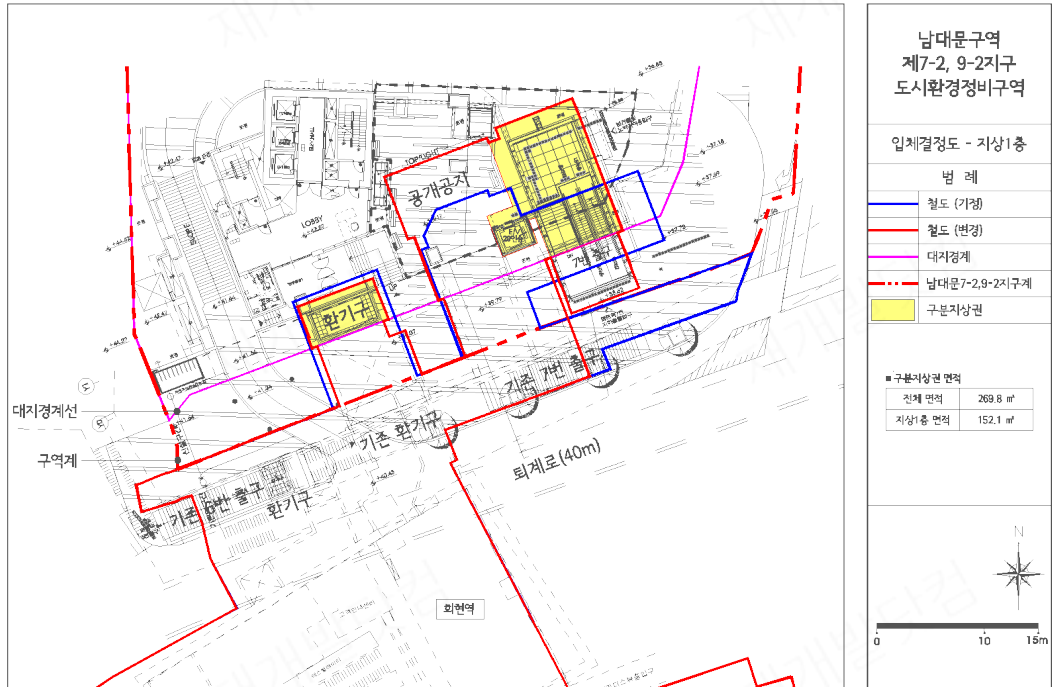
■ 도시계획시설 결정(변경)도



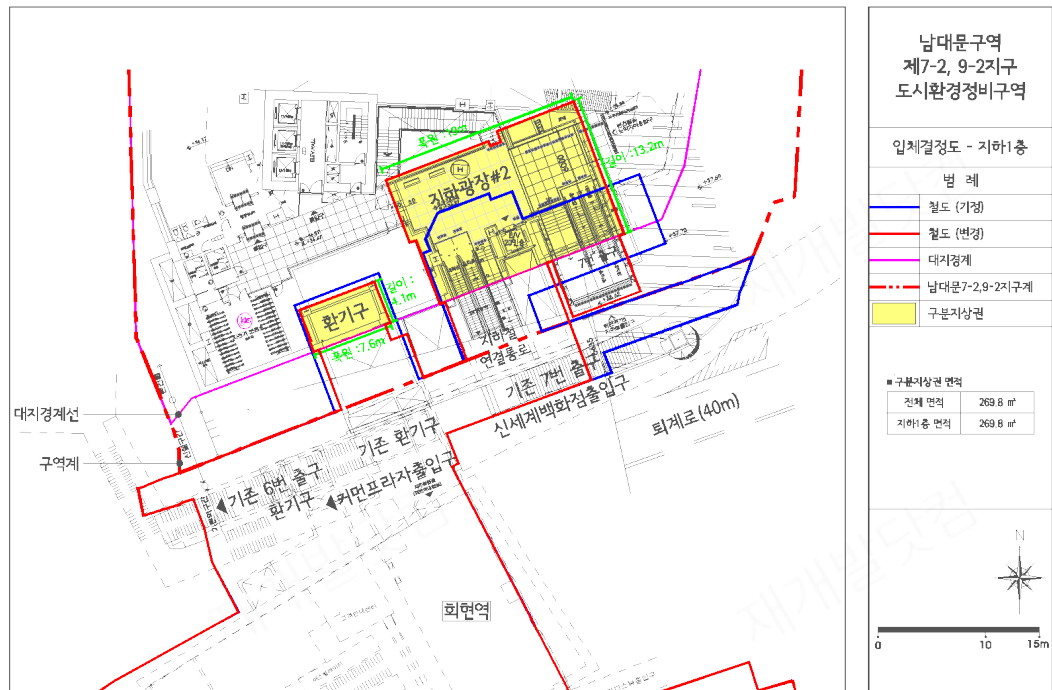
※ 본 지형도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

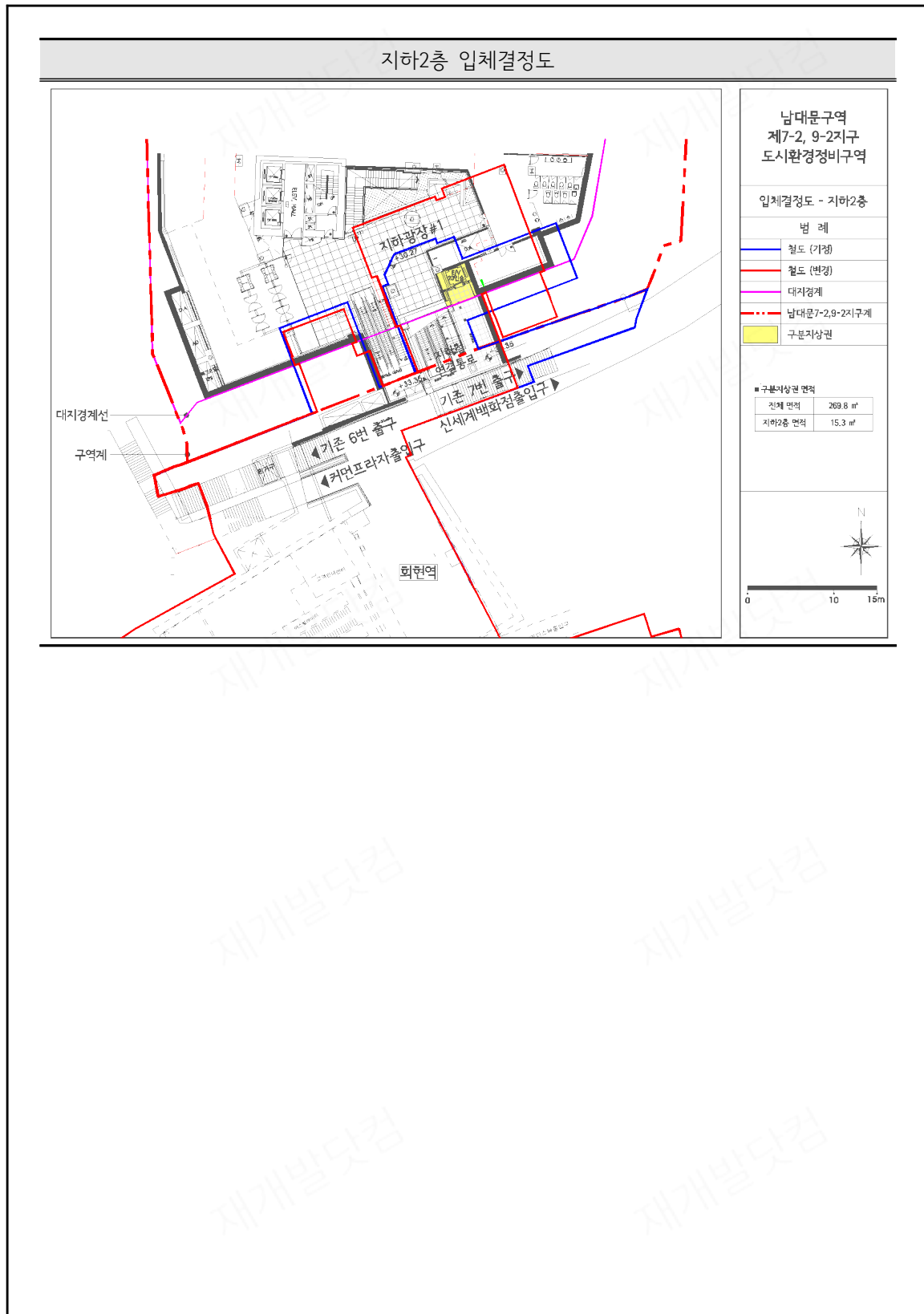
■ 철도시설 입체결정도

지상1층 입체결정도



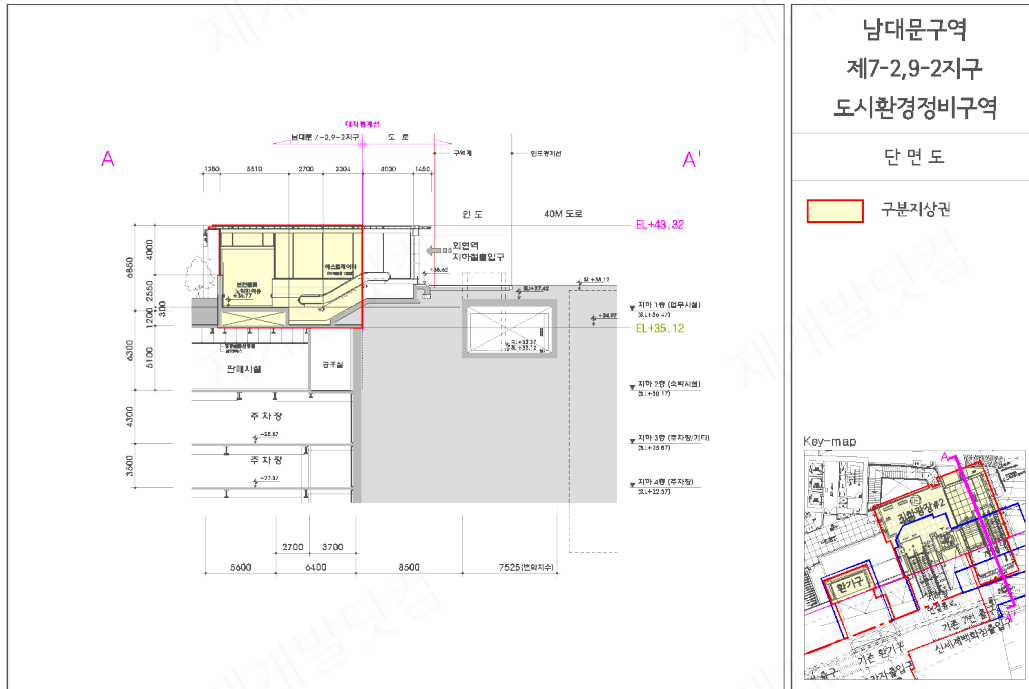
지하1층 입체결정도





■ 철도시설 단면도

단면도 1



단면도 2

