

고 시

● 서울특별시 중구고시 제 2017-16호

남대문구역 제7-2,9-2지구 도시환경정비구역(정비계획) (경미한)변경 지정 및 지형도면 고시

건설부고시 제123호(1977.06.29)로 정비구역 지정되고, 건설부고시 제425호(1978.12.29)로 정비계획이 지정되었으며, 서울특별시고시 제2012-155호(2012.06.14.) 및 서울특별시 중구고시 제2016-104호(2016.11.14.)로 도시환경정비구역 변경 지정되고, 서울특별시 중구고시 제2014-56호(2014.07.09.)호로 사업시행인가 고시된 남대문구역 제7-2, 9-2지구 도시환경정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경 정비법」 제4조, 같은법 시행령 제12조에 따라 도시환경정비구역(정비계획) (경미한)변경 지정하고 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2017년 3월 일
서울특별시 중구청장

1. 정비구역의 지정

가. 정비사업의 명칭 : 남대문 제7-2, 9-2지구 도시환경정비구역

1) 남대문 제7-2, 9-2지구 도시환경정비구역(변경)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
변경	남대문 제7-2, 9-2지구	중구 회현동1가 194-19번지 일대	4,502.0	감) 48.6	4,453.4	· 택지개발예정측량에 의한 면적 변경

2) 용도지역·지구 결정조서(변경)

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합계		4,502.0	감) 48.6	4,453.4	100.0	
상업지역	일반상업지역	4,502.0	감) 48.6	4,453.4	100.0	· 택지개발예정측량에 의한 면적변경

3) 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	증/감	변 경		
합 계		4,502.0	감) 48.6	4,453.4	100.00	
정비 기반 시설	소계	762.6	감) 5.6	757.0	16.99	
	도로	762.6	감) 5.6	757.0	16.99	· 택지개발예정측량에 의한 면적변경 · 입체적 도시계획시설(도로) - 지하2m ~ 지상8m~14m (평균해수면 34.97m ~ 40.97m)
택지 (지구)	소 계	3,739.4	감) 43.0	3,696.4	83.01	
	제7-2, 9-2지구	3,739.4	감) 43.0	3,696.4	83.01	· 택지개발예정측량에 의한 면적변경

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(㎡)	도시계획시설(도로) 비도시계획시설 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) 도시계획시설(철도) 결정 조서

가) 철도(정차장)

구분	시설명	시설의 세분	위치	연장 (m)	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	철도	도시철도 (정차장)	남창동 46번지 일대	206	4,858.2	서고시 제181호 (83. 3. 29)	• 7번출입구, 엘리베이터, 환기구 : 입체결정

나) 입체적 도시계획시설(철도:정거장)

구 분	도면표시 번 호	시설명	위 치	구분	기정	최 초 결정일	비 고
기정	b	철도 (정거장)	회현동1가 194-19 일대	면적(㎡)	269.8	서고시 제181호 (83.3.29)	
				길이(m)	4.1 ~ 13.2		
				폭(m)	7.6 ~ 19.0		
				높이(m, 해수면기준+)	29.92 ~ 44.52		
세부 사항	• 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) 정비기반시설 부담 계획

구분	구역명	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반시설 부담면적(㎡)	대지내 공공용지(㎡)	부담률 (%)
기정	남대문 제7-2, 9-2지구	4,502.00	3,739.40	762.60	-	16.94
변경	남대문 제7-2, 9-2지구	4,453.40	3,696.40	757.00	-	16.99

7) 건축시설계획(변경)

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															
변 경	남대문 제7-2,9-2지구	4,453.4	획 지	3,696.4	회현동1가 194-19번지 일대	숙박시설	60.0 이하	1,020.0 이하	106.0 이하															
건축물의 건축선에 관한 계획		남대문시장길변 5m, 퇴계로변 3m																						
심의완화 사항	• 용적률 ① 허용용적률 인센티브 <table><tr><td>목 적</td><td>인센티브 대상</td><td>요건</td><td>완화량</td></tr><tr><td rowspan="2">도심활성화</td><td>호텔(관광숙박시설)</td><td>관광진흥법상 3급 이상 호텔 또는 시장이 인증하는 숙박시설을 50% 이상 복합시</td><td>100%</td></tr><tr><td>지하광장, 지하보행통로 및 지하철관련 시설(연결통로, 출입구,환기시설 등)</td><td>건축계획 반영시 (장애물이 없어야 함)</td><td>50%</td></tr><tr><td>친환경개발</td><td>중수도</td><td>60,000㎡ 미만의 판매시설 및 업무시설</td><td>50%</td></tr></table>									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%
	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 + 대지내 지하철 출입구 설치에 따른 인센티브 = 600.0% + 200.0% + 254.2% + 20.28% = 1,074.48% ≒ 1,020.0% 이하 적용																								
• 높이 ① 기준높이 = 70m + 20m = 90m ② 공공용지 부담률 = 기준높이 × [(계획공공용지 - 기존공공용지) / (구역면적-기존공공용지)] = 90m × [(757.0㎡ - 0㎡) / (4,453.4㎡ - 0㎡)] = 15.30m ③ 공개공지 초과조성 = 기준높이 × (의무면적 초과 공개공지의 절반 / 대지면적) = 90m × [(559.99㎡ - 369.64㎡) / 2 / 3,696.4㎡] = 90m × 0.0257 = 2.31m ④ 기준높이 + 20m + 공공용지 부담률 및 공개공지 초과조성에 따른 완화 = ① + ② + ③ = 107.61																								

2. 변경사유

- 남대문구역 제7-2,9-2지구 택지개발예정측량 성과에 따른 면적변경을 정비계획에 반영하기 위한 사항임

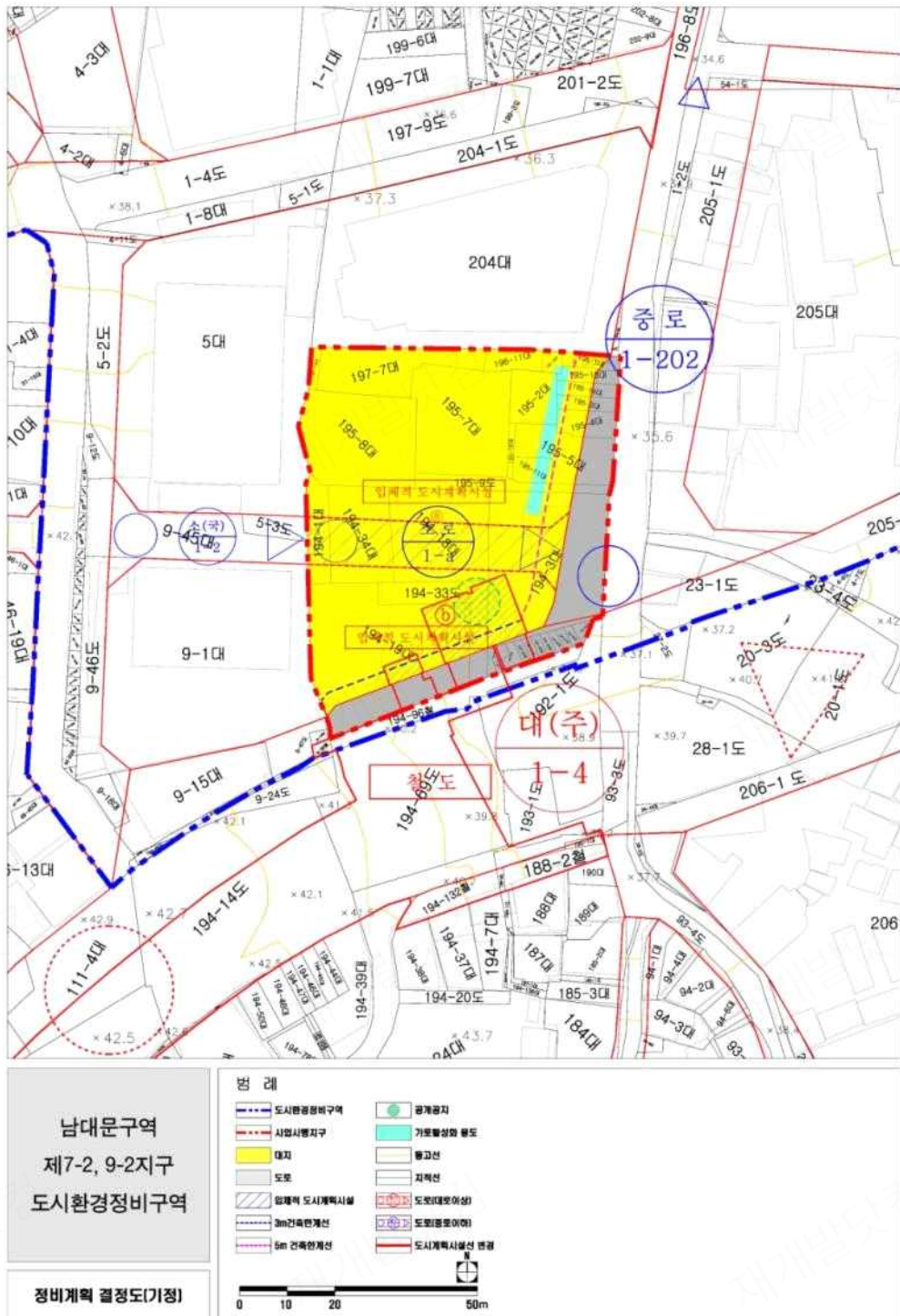
3. 관계도면 : 지형도면 및 정비계획결정도

- ※ 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 관계 도서 참조
(첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음)

4. 열람장소

- 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 중구 도심재생과(☎02-3396-5783)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

■ 정비계획 결정(기정)도



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