

구분	연번	권리인 소재지	토 지						건축물				소유권 이외의 권리				비고
			지목	면적(㎡)		이용 상황	용도지역 소재지	소 유 자		용도/구조	층수/ 중수	연면적 (㎡)	성명	주소	관리자		
				경부상	편입				정명						주소	종 류	
서울/서울	208	산림동282-1	도	46.30	46.30	도	중상업지역	서울특별시 중구									
서울/서울	209	산림동284-1	도	13.20	13.20	도	중상업지역	서울특별시 중구									
서울/서울	210	산림동284-3	도	3.60	3.60	도	중상업지역	서울특별시 중구									
서울/서울	211	산림동285-1	도	11.20	11.20	도	중상업지역	서울특별시 중구									
서울/서울	212	산림동289-0	대	69.40	69.40	대	중상업지역	서울특별시 중구	사무실/연외조	1/2	90.35	서울특별시 중구					
서울/서울	213	산림동291-1	대	4.00	4.00	대	중상업지역	서울특별시 중구									
서울/서울	214	산림동294-1	도	145.50	145.50	도	중상업지역	서울특별시 중구									
서울/서울	215	산림동298-1	대	7.60	7.60	대	중상업지역	서울특별시 중구									
서울/서울	216	산림동300-4	도	5.90	5.90	도	중상업지역	서울특별시 중구									
서울/서울	217	입정동29-26	도	6.30	6.30	도	중상업지역	서울특별시 중구									

● 서울특별시 중구 고시 제2025-6호

수표 도시정비형 재개발구역 정비계획 (경미한)변경 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 고시 제2010-306호(2010.08.26.)로 정비구역 지정 및 정비계획 결정 고시, 서울특별시 고시 제2021-697호(2021.12.16.)로 정비계획 결정(변경), 서울특별시 중구 고시 제2022-61호(2022.07.26.)로 사업시행계획 인가, 서울특별시 고시 제2024-304호(2024.06.20.)로 정비계획 결정(변경)된 수표구역 도시정비형 재개발사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조, 같은법 시행령 제13조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제11조 규정에 따라 정비계획 (경미한)변경 결정 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 1월 22일

서울특별시 중구청장

I. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 도시정비형 재개발구역 지정

가. 정비구역 지정 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고 (최초결정일)
			기 정	변 경	변경후	
변경	수표 도시정비형 재개발구역	중구 입정동 237 일대	12,316.6	증) 127.1	12,443.7	서울특별시고시 제2010-304호 (2010.8.26.)

※ 입정동 246-7 신규필지 등록 및 입정동 246-1 외 2개필지 현황측량 및 경계측량에 따른 면적 조정

2. 도시정비형 재개발구역 정비계획

가. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		12,316.6	증) 127.1	12,443.7	100.0	-
획지(대지)		10,336	증) 109.7	10,445.8	83.9	-
소 계		1,980.5	증) 17.4	1,997.9	16.1	-
정비기반시설	도 로	345.9	증) 1.0	346.9	2.8	-
공공임대사업부지		1,634.6	증) 16.4	1,651.0	13.3	-

※ 추가 기반시설 부담(한산부지면적 1,201.5㎡)은 건축물 공사비로 기부채납하며, 토지이용 면적산정에서 제외
※ 입정동 246-7 신규필지 등록 및 입정동 246-1 외 2개필지 현황측량 및 경계측량에 따른 면적 조정

나. 용도지역·지구 결정 조서

1) 용도지역 결정 조서

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	12,316.6	증) 127.1	12,443.7	100.0	-
일반상업지역	12,316.6	증) 127.1	12,443.7	100.0	-

※ 입정동 246-7 신규필지 등록 및 입정동 246-1 외 2개필지 현황측량 및 경계측량에 따른 면적 조정

2) 용도지구 결정 조서

구분	도면표시 번 호	지구명	위 치	면 적(㎡)	최 초 결정일	비고
폐지	-	방화지구	종로구 종로2가 및 3가, 관철동, 관수동, 중구 남대문로 1가, 삼각동, 수하동, 장교동, 수표동, 입정동, 을지로2가 및 3가 각 일부지역	320,000 (12,316.6)	‘73.8.1. (건교제317호)	-

※ 도시정비 등 여건변화에 따라 실효성을 상실한 방화지구 폐지(서고시 제 2024-504호_‘24.10.24)

다. 도시계획시설 결정 조서

1) 도로 (변경없음)

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	1	22~25	집산 도로	1,870 (-)	종로구 와룡동 5-14	중구 필동1가 40	일반 도로	-	서울시공고 제2001-646호 (2001.8.6)	충무로
기정	중로	3	1	12~27	집산 도로	5,390 (-)	세종로 광장	고산자로	일반 도로	-	서울시고시 제2003-130호 (2003.5.28.)	청계천로
기정	소로	2	1	9	집산 도로	42	을지로3가 104-2	을지로3가 104-13	일반 도로	-	서울시고시 제2005-255호 (2005.8.25.)	충무로9길
기정	중로	3	3	9.5~13	집산 도로	177 (87)	을지로3가 5-4	입정동 262	일반 도로	-	서울시고시 제2010-306호 (2010.8.26.)	을지로11길
기정	소로	3	1	7~7.5	집산 도로	126	을지로3가 104-13	을지로3가 96-2	일반 도로	-	서울시고시 제2010-306호 (2010.8.26.)	충무로11길 을지로13길

※ ()는 수표구역 내의 연장임

2) 철도 (변경)

구분	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)	최 초 결정일	비고
기정	철도	도시철도 (을지로3가 정거장)	중구 을지로3가 118 일대	374.4	서울시고시 제46호 (1982.2.9.)	수표구역 내
변경	철도	도시철도 (을지로3가 정거장)	중구 을지로3가 118 일대	384.56	서울시고시 제46호 (1982.2.9.)	면적 편입

■ 철도 변경 사유서

시설명	변경내용	변경사유
도시철도 (을지로3가 정거장)	• 철도 면적 변경 - 변경전 면적 : 374.4㎡ - 변경후 면적 : 384.56㎡	• 지하철출입구 이설 및 겸용연결통로 설치에 대하여 관련부서(서울교통공사)와의 협의에 따라 입체적 결정규모(면적, 높이)를 변경

3) 입체적 도시계획시설(철도) (변경)

구분	시설명	시설의 세분	위치	입체적 결정규모		비고
				구분	규모	
기정	철도	도시철도 (을지로3가 정거장)	중구 을지로3가 118 일대	면적(㎡)	374.4	• 입체적 결정범위(출입구 일부) - 지상1층 : A=122.7㎡ H=24.2m(해수면기준) - 지하1층 : A=305.7㎡ H=24.2m~17.2m(해수면기준) - 지하2층 : A=300.1㎡ H=17.2m~14.5m(해수면기준)
				높이(m)	14.5~24.2	
				층	지하2층~ 지상1층	
변경	철도	도시철도 (을지로3가 정거장)	중구 을지로3가 118 일대	면적(㎡)	384.56	• 입체적 결정범위(출입구 일부) - 지상1층 : A=113.47㎡ H=31.17m~24.20m(해수면기준) - 지하1층 : A=316.65㎡ H=24.20m~18.50m(해수면기준) - 지하2층 : A=368.64㎡ H=18.50m~11.35m(해수면기준)
				높이(m)	11.35~31.1 7	
				층	지하2층~ 지상1층	
				길이(m)	31.59~54.8 9	
				폭(m)	8.0~10.29	

■ 입체적 도시계획시설(철도) 변경 사유서

시설명	변경내용	변경사유
도시철도 (을지로3가 정거장)	- 입체적 결정 면적 변경 - 변경전 면적 : 374.4㎡ - 변경후 면적 : 384.56㎡ - 입체적 결정 높이 변경 - 변경전 높이 : 14.5~24.2m - 변경후 높이 : 11.35~31.17m	지하철출입구 이설 및 검용연결통로 설치에 대하여 관련부서(서울교통공사)와의 협의에 따라 입체적 결정규모(면적, 높이)를 변경

라. 정비기반시설 등의 설치(부담) 계획

1) 정비기반시설 등 부담계획

구분	구역면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	기존 정비기반 시설면적 (㎡)	계획 정비기반시설 면적(㎡)				순부담률 (%)
				계	도로	공공임대 산업시설부지	공공임대 산업시설건축물	
기정	12,316.6	10,336.1	510.8	3,182.0	345.9	1,634.6	1,201.5	20.54
변경	12,443.7	10,445.8	483.9	3,199.4	346.9	1,651.0	1,201.5	20.63
증감	증) 127.1	증) 109.7	감) 26.9	증) 17.4	증) 1.0	증) 16.4	-	증) 0.09

※ 순부담률 = (계획 정비기반시설 면적 - 기존 정비기반시설면적) / (시행면적 - 기존 정비기반시설면적)

= (3,199.4㎡ - 483.9㎡) / (13,645.2㎡ - 483.9㎡) = 20.63%

※ '공공임대산업시설 건축물'은 공사비 원가검증 결과를 반영한 토지 환산면적

※ 입정동 246-7 신규필지 등록 및 입정동 246-1 외 2개필지 현황측량 및 경계측량에 따른 면적 조정

2) 정비기반시설 등의 설치(확보) 계획

▶ 정비기반시설 순부담 : 2,715.5㎡ / 20.63%

- ① 토지 기부채납(도로, 공공임대산업시설부지) : 1,997.9㎡
 - 도시계획시설(도로) : 346.9㎡
 - 공공임대산업시설부지 : 1,651.0㎡
- ② 건축물 기부채납(환산부지면적) : 1,201.5㎡
 - 건축물 환산부지 : 1,201.5㎡
- ③ 정비기반시설(국·공유지) 무상양도 : 483.9㎡
 - 국토교통부 소관 : 57.3㎡
 - 서울특별시 소관 : 379.0㎡
 - 중구 소관 : 47.6㎡

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
토지	계	3,182.0	증) 17.4	3,199.4	100.0	-
	소계	1,980.5	증) 17.4	1,997.9	62.4	-
	도로	345.9	증) 1.0	346.9	10.8	-
	공공임대산업시설부지	1,634.6	증) 16.4	1,651.0	51.6	-
공공임대산업시설(건축물)		1,201.5	-	1,201.5	37.6	환산부지면적

※ 입정동 246-7 신규필지 등록 및 입정동 246-1 외 2개필지 현황측량 및 경계측량에 따른 면적 조정

(3) 정비기반시설 편입 토지

구분	지번	공부면적(㎡)	편입면적(㎡)			비고	
			계	도로	공공임대 산업시설부지		
계		16,326.1	1,997.9	346.9	1,651.0	-	
1	을지로3가	96-1	54.9	8.2	8.2	-	-
2		96-2	92.6	26.4	26.4	-	-
3		96-3	46.3	17.5	17.5	-	-
4		104-1	485.7	485.7	-	485.7	-
5		104-2	195.7	195.7	23.0	172.7	-
6		104-3	195.4	195.4	17.3	178.1	-
7		104-5	167.9	167.9	24.9	143.0	-
8		104-10	143.5	143.5	18.8	124.7	-
9		104-11	82.0	82.0	13.8	68.2	-
10		104-13	33.1	33.1	20.9	12.2	-
11		104-15	18.5	18.5	-	18.5	-
12		108	209.2	9.1	6.0	3.1	-
13		109	52.9	9.6	-	9.6	-
14		110-1	234.4	204.3	22.4	181.9	-
15		174-3	1.0	1.0	-	1.0	-
16		175	219.0	190.4	-	190.4	-
17		176-1	96.8	0.9	-	0.9	-
18		176-5	37.0	20.2	-	20.2	-
19		335-1	12,183.1	8.9	8.9	-	-
20	입정동	108-2	36.4	13.4	-	13.4	-
21		175-6	99.2	27.4	-	27.4	-
22		246	117.2	15.8	15.8	-	-
23		246-1	413.2	5.3	5.3	-	-
24		246-3	1.8	0.3	0.3	-	-
25		262	167.9	26.1	26.1	-	-
26		262-1	22.5	2.6	2.6	-	-
27		263-1	198.3	23.4	23.4	-	-
28		263-4	95.9	11.2	11.2	-	-
29		263-5	49.6	4.4	4.4	-	-
30		267	194.9	8.5	8.5	-	-
31		272-8	251.2	24.8	24.8	-	-
32		272-10	122.3	15.6	15.6	-	-
33		246-7	42.7	0.8	0.8	-	신규등록

※ 입정동 246-7 신규필지 등록 및 입정동 246-1 외 2개필지 현황측량 및 경계측량에 따른 면적 조정

(4) 정비기반시설(국·공유지) 무상양도

구분	위치	시설의 종류	기존 정비기반시설면적(㎡)			비고
			계	대지내 용도폐지	계획기반시설 내	
합계			483.9	445.0	38.9	-
1	을지로3가 335-1	도로	57.3	48.4	8.9	국토교통부
2	입정동 29-3	현황도로	12.6	12.6	-	서울특별시
3	입정동 175-6	현황도로	99.2	71.8	27.4	서울특별시
4	입정동 231-3	현황도로	2.6	2.6	-	서울특별시
5	입정동 254-2	현황도로	264.6	264.6	-	서울특별시
6	을지로3가 209-1	현황도로	9.9	9.9	-	중구
7	입정동 29-20	현황도로	7.9	7.9	-	중구
8	입정동 230-3	현황도로	1.7	1.7	-	중구
9	입정동 260-1	현황도로	5.6	5.6	-	중구
10	입정동 262-1	현황도로	22.5	19.9	2.6	중구

※ 입정동 246-7 신규필지 등록 및 입정동 246-1 외 2개필지 현황측량 및 경계측량에 따른 면적 조정

마. 건축물의 정비개량 및 건축시설계획

1) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)	높이(m)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
기정	도시정비형 재개발구역	12,316.6	획지	10,336.1	중구 입정동 237 일대	업무	50이하	기준 : 600이하 기준 : 800이하 상한 : 1,178이하	148.8 이하
			공공임대 산업시설부지	1,634.6	중구 입정동 262 일대	건축법 등 관련 법규에 따름			
변경	수표 도시정비형 재개발구역	12,443.7	획지	10,445.8	중구 입정동 237 일대	업무	50이하	기준 : 600이하 기준 : 800이하 상한 : 1,145.7이하	147.7 이하
			공공임대 산업시설부지	1,651.0	중구 입정동 262 일대	건축법 등 관련 법규에 따름			

구 분	내 용			
건축물 용적률 완화에 관한 계획	• 용적률계획 : ① + ② + ③ = 1,145.7% 이하 적용 ① 기준용적률 : 600% ② 허용용적률 : 800% (200% 적용)			
	구분	인센티브 완화요건	산정방식	완화량
	문화인프라	• 전시장, 공연장, 박물관, 미술관 등	정률부여(보상계수 0.3) (최대 50%)	30%
	친환경 개발	• 녹색건축물 인증, 에너지 효율등급, 신재생에너지 이용시설	정률부여 (최대 30%)	30%
		• 전기차충전소 설치	정률부여 (최대 20%)	20%
	녹지 생태공간	• 개방형녹지 의무확보기준 초과설치	정률부여(보상계수 2) (최대 100%)	70%
	보행가로 활성화	• 무장애도시 조성	정률부여 (최대 30%)	30%
	안전·방재	• 방재 관련시설	정률부여 (최대 20%)	20%
	소 계			- 200%
	③ 상한용적률 : 1,145.7% 이하 (345.7% 적용)			
건축물 높이 완화에 관한 계획	구분	적용내용		완화량
	공공 시설	도로	허용용적률×(1+1.3×α) 800%×(1+1.3×0.1449) [α=(1,997.9-483.9)÷10,445.8]	150.7%
		공공임대 산업시설 부지	허용용적률×(1+1.2×α) 800%×(1+1.2×0.1150) [α=1,201.5÷10,445.8]	110.4%
	공개공지 초과조성	허용용적률×(의무면적 초과하는 공개공지÷대지면적)	800%×[(2,148.90-1,044.58) ÷ 10,445.8]	84.6%
	소 계			- 345.7%
건축물의 용도에 관한 계획	• 최고높이계획 : ① + ② + ③ : 147.7m 이하 적용 ① 기준높이 : 70m ② 개방형녹지 : 74.0m = [적정건폐율(50%)×(기준높이(70m)+20m)]÷(80%-개방형녹지율(48.75%)) ③ 공개공지 초과 : 3.7m = 기준높이(70m)×(의무면적 초과하는 공개공지(1,104.32㎡)÷2)÷대지면적(10,445.8㎡)			
	• 지정용도 : 저층부 가로활성화용도 (근린생활시설, 전시시설 등)			

II. 지구단위계획 결정 사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구역명	위치	면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
수표 도시정비형 재개발구역	중구 입정동 237 일대	12,316.6	증) 127.1	12,443.7	-

※ 입정동 246-7 신규필지 등록 및 입정동 246-1 외 2개필지 현황측량 및 경계측량에 따른 면적 조정

나. 용도지역·지구에 관한 결정

1) 용도지역 결정 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		12,316.6	증) 127.1	12,443.7	100.0	-
상업지역	일반상업지역	12,316.6	증) 127.1	12,443.7	100.0	-

2) 용도지구 결정 조서

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
폐지	-	방화 지구	-	종로구 종로2가 및 3가, 관철동, 관수동, 중구 남대문로 1가, 삼각동, 수하동, 장교동, 수표동, 입정동, 을지로2가 및 3가 각 일부지역	320,000 (12,316.6)	-	-	1973.8.1 (건고 제317호)	-

※ ()는 수표 도시정비형 재개발구역 내 편입면적임

2. 도시계획시설에 관한 결정

가. 도로 결정 조서(변경없음)

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점			
기정	중로	1	1	22~25	집산 도로	일반 도로	1,870 (-)	종로구 와룡동 5-14	중구 필동1가 40	-	서울시공고 제2001-646호 (2001.8.6)	충무로
기정	중로	3	1	12~27	집산 도로	일반 도로	5,390 (-)	세종로 광장	고산자로	-	서울시고시 제2003-130호 (2003.5.28)	청계천로
기정	소로	2	1	9	집산 도로	일반 도로	42	을지로3가 104-2	을지로3가 104-13	-	서울시고시 제2005-255호 (2005.8.25)	충무로9길
기정	중로	3	3	9.5~13	집산 도로	일반 도로	177 (87)	을지로3가 5-4	입정동 262	-	서울시고시 제2010-306호 (2010.8.26)	을지로11길
기정	소로	3	1	7~7.5	집산 도로	일반 도로	126	을지로3가 104-13	을지로3가 96-2	-	서울시고시 제2010-306호 (2010.8.26)	충무로11길 을지로13길

※ ()는 수표 도시정비형 재개발구역 내 폭원 및 연장임

나. 철도 결정 조서(변경)

결정 구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	철도	도시철도 (을지로3가 정거장)	중구 을지로3가 118 일대	374.4	서울시고시 제46호 (1982.2.9)	수표구역 내 면적편입
변경	철도	도시철도 (을지로3가 정거장)	중구 을지로3가 118 일대	384.56	서울시고시 제46호 (1982.2.9)	

■ 철도 결정 사유서

시설명	변경내용	변경사유
도시철도 (을지로3가 정거장)	• 철도 면적 변경 - 변경전 면적 : 374.4㎡ - 변경후 면적 : 384.56㎡	• 지하철출입구 이설 및 경음연결통로 설치에 대하여 관련부서(서울교통공사)와의 협의에 따라 입체적 결정규모(면적,높이)를 변경

다. 입체적 도시계획시설(철도) 결정 조서(변경)

결정 구분	시설명	시설의 세분	위치	입체적 결정규모		비고
				구분	규모	
기정	철도	도시철도 (을지로3가 정거장)	중구 을지로3가 118 일대	면적(㎡)	374.4	• 입체적 결정범위(출입구 일부) - 지상1층 : A=122.7㎡ H=24.2m(해수면기준) - 지하1층 : A=305.7㎡ H=24.2m~17.2m(해수면기준) - 지하2층 : A=300.1㎡ H=17.2m~14.5m(해수면기준)
				높이(m)	14.5~24.2	
				층	지하2층~ 지상1층	
변경	철도	도시철도 (을지로3가 정거장)	중구 을지로3가 118 일대	면적(㎡)	384.56	• 입체적 결정범위(출입구 일부) - 지상1층 : A=113.47㎡ H=31.17m~24.20m(해수면기준) - 지하1층 : A=316.65㎡ H=24.20m~18.50m(해수면기준) - 지하2층 : A=368.64㎡ H=18.50m~11.35m(해수면기준)
				높이(m)	11.35~31.17	
				층	지하2층~ 지상1층	
				길이(m)	31.59~54.89	
				폭(m)	8.0~10.29	

■ 입체적 도시계획시설 결정 사유서

시설명	변경내용	변경사유
도시철도 (을지로3가 정거장)	• 입체적 결정 면적 변경 - 변경전 면적 : 374.4㎡ - 변경후 면적 : 384.56㎡ • 입체적 결정 높이 변경 - 변경전 높이 : 14.5~24.2m - 변경후 높이 : 11.35~31.17m	• 지하철출입구 이설 및 경음연결통로 설치에 대하여 관련부서(서울교통공사)와의 협의에 따라 입체적 결정규모(면적,높이)를 변경

3. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정

가. 건축물 용도에 관한 결정 조서(변경없음)

구 분		계획내용	비 고
기정	허용용도	- 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설 중 일반업무시설 - 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 - 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 - 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 - 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설	허용용도 의의 용도는 불허

나. 건축물 건폐율에 관한 결정 조서(변경없음)

구 분		계획내용	비 고
기정	수표구역	50% 이하	-

다. 건축물 용적률에 관한 결정 조서(변경)

구 분		계획내용	비 고
기정	수표구역	600% / 800% / 1,178% 이하	-
변경	수표구역	600% / 800% / 1,145.7% 이하	-

※ 입정동 246-7 신규필지 등록 및 입정동 246-1 외 2개필지 현황측량 및 경계측량에 따른 대지면적 증가로 용적률 산식 변경

1) 허용용적률 인센티브 사항

구 분		계획내용	완화량	비 고
신설	문화인프라	• 전시장, 공연장, 박물관, 미술관 등	30%	200%
	친환경개발	• 녹색건축물 인증, 에너지 효율등급, 신재생에너지 이용시설	30%	
		• 전기차충전소 설치	20%	
	녹지생태공간	• 개방형녹지 의무확보기준 초과설치	70%	
	보행가도활성화 안전·방재	• 무장애도시 조성 • 방재 관련시설	30% 20%	

2) 상한용적률 인센티브 사항

구 분		계획내용	완화량	비 고
신설	공공시설 등	• 토지(도로, 공공임대산업시설부지) : 1,997.9㎡	150.7 %	345.7%
	기부채납	• 건축물(공공임대산업시설) : 1,201.5㎡	110.4 %	
	공개공지 초과조성	• 법정 공개공지 : 1,044.58㎡ • 초과 공개공지 면적 : 1,104.32㎡	84.6%	

※ 입정동 246-7 신규필지 등록 및 입정동 246-1 외 2개필지 현황측량 및 경계측량에 따른 대지면적 증가로 용적률 산식 변경

라. 건축물 높이에 관한 결정 조서(변경)

구 분		계획내용	비 고
기정	수표구역	148.8m 이하	- 개방형녹지에 따른 높이 : 143.6m - 공개공지 초과조성에 따른 높이 : 5.2m
변경	수표구역	147.7m 이하	- 개방형녹지에 따른 높이 : 144.0m - 공개공지 초과조성에 따른 높이 : 3.7m

※ 입정동 246-7 신규필지 등록 및 입정동 246-1 외 2개필지 현황측량 및 경계측량에 따른 대지면적 증가로 높이 산식 변경

마. 건축물의 건축선에 관한 결정 조서(변경없음)

구 분		계획내용		비 고
기정	건축한계선	획 지	• 북측 중로3-1호선(청계천로) : 10m • 동측 중로1-1호선(충무로) : 3m • 서측 중로3-3호선(을지로11길) : 3m • 남측 소로3-1호선(충무로11길) : 3m	-
		공공임대 산업시설 부지	• 북측 인접대지(획지)경계선 : 1m • 동측 중로1-1호선(충무로) : 3m • 서측 소로3-1호선(을지로13길) : 3m • 남측 소로2-1호선(충무로91길) : 3m	-

바. 기타사항에 관한 결정

1) 대지내 공지에 관한 결정 조서(변경없음)

구 분		계획내용		비 고
기정	보도부속형 전면공지	획 지	• 북측 중로3-1호선(청계천로) : 10m • 동측 중로1-1호선(충무로) : 3m • 서측 중로3-3호선(을지로11길) : 3m • 남측 소로3-1호선(충무로11길) : 3m	서측,남측 보도부분 지상권 설정 (중구청장)
		공공임대 산업시설부지	• 북측 인접대지(획지)경계선 : 1m • 동측 중로1-1호선(충무로) : 3m • 서측 소로3-1호선(을지로13길) : 3m • 남측 소로2-1호선(충무로91길) : 3m	-
	공개공지	이면가로변	• 충무로11길·을지로11길 결절부 공개공지 1개소	-
		간선가로변	• 청계천로·충무로 결절부 공개공지 1개소	-

2) 개방형녹지에 관한 결정 조서(변경)

구 분		적용위치	면적(㎡)	계획내용	비 고
기정	개방형	청계천로변, 충무로변,	5,030.0	• 조성계획 : 구역 서측, 동측 공개공지와 연계한 녹지 조성 • 유지관리 : 관리주체는 개방형녹지 기능이 유지될 수 있도록 지속적인 관리 실시	-
변경	녹지	을지로11길변	5,092.5		

※ 개방형녹지는 「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준」(‘24년 8월) 준수할 것

※ 개방형녹지의 개략적 범위 및 위치를 정한 것으로, 추후 정비계획의 경미한 변경 범위 내에서 시 주관부서와 협의 하에 녹지(공개공지) 형상 등은 조정 가능

3) 주차계획에 관한 결정 조서(변경없음)

구 분	계획내용	비 고
기정	주차계획	-
	• 업무시설 주차장 내 공공임대산업시설을 위한 주차장 일부 확보 ※ 운영부서 협의 및 관련절차를 거쳐 확정	

Ⅲ. 변경사유

- 서울시고시 제2010-306호(2010.08.26.)로 재개발구역 지정되고, 서울시고시 제2021-697호(2021.12.16.), 서울시고시 제2024-304호(2024.06.20.)로 정비계획 변경 결정된 우리 구 수표 도시정비형 재개발구역에 대하여 ①유상매입 대상 국공유지 매수에 따른 현황측량 및 경계측량 반영, ②통합심의위원회(2024.10.31.) 의견 조치, ③서울교통공사 협의결과 등의 반영을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조, 같은법 시행령 제13조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 정비계획 (경미한)변경 및 지형도면을 고시하고자 함

Ⅳ. 관계도면 : 붙임 참조

※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅴ. 열람장소

- 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 도시재창조과(☎2133-4633) 및 중구청 도시정비과(☎3396-5772)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이용(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이니 참고하시기 바랍니다.

■ 정비계획 결정도(기정)



■ 정비계획 결정도(변경)



※ 공개공지의 범위는 상기 도서에 준하여 설치하고, 공개공지의 면적은 서울시 정비사업 통합심의의 기준에 따라 제척하여 산정할 것

공 고

● 서울특별시 중구 공고 제2025-76호

남대문 도시정비형 재개발구역 제7-1지구 정비계획 결정(변경)(안) 재공람·공고

건설부고시 제123호(1977.06.29.)로 최초 정비구역 지정되고, 건설부고시 제425호(1978.12.29.)로 정비계획이 결정, 서울특별시고시 제411호(1982.10.13.)로 재개발사업시행 및 서울특별시공고 제662호(1985.11.08.)로 재개발사업 완료하고, 서울특별시고시 제2021-570호(2021.10.14.)로 정비계획 결정(변경), 서울특별시중구고시 제2021-125호(2021.10.27.)로 정비계획 변경(경미한 사항) 결정 및 서울특별시고시 제2024-376호(2024.08.01.)로 정비구역 지정(변경)(정비계획 변경 결정 및 지구단위계획 및 구역 신설 포함)된 우리 구 남대문 도시정비형 재개발구역 제7-1지구에 대하여, 2024년 제17차 서울시 도시계획위원회(2024.12.18.) 심의 결과를 반영하여 아래와 같이 재공람·공고하고 관련 도서를 중구청 도심정비과에 비치하여 토지등소유자 및 이해관계인에게 보입니다.

2025년 1월 22일
서울특별시 중구청장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 도시정비형 재개발구역 지정(변경)

가. 정비구역 지정 조서(변경없음)

구분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
기정	남대문 도시정비형 재개발구역	중구 남대문로4가 20-10번지 일대	73,835.5	-	73,835.5	건설부고시 제123호('77.06.29.)

나. 정비지구 지정 조서(변경없음)

구분	지구명	위 치	시행면적(㎡)	구 분		비고
				획지(㎡)	정비기반시설(㎡)	
기정	남대문 구역 7-1지구	중구 남창동 9-1번지 일대	2,194.6	1,713.9	480.7	일반정비(시행중)

※ '85.11.08. 남대문구역 제7-1지구 재개발사업 완료 시 무상귀속된 정비기반시설(도로 351.5㎡) 제외

- 다. 도시계획시설 결정조서(변경없음)
라. 정비기반시설등의 설치(부담) 계획(변경없음)
마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

- 1) 기존 건축물의 정비·개량계획(변경없음)
2) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획(변경)

구분	가구 또는 획지		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비 고
	명칭	면적(㎡)						
기정	제7-1 지구	1,713.9	남창동 9-1번지	업무,판매 주거,숙박	60이하	600/800 /상한 α	70m+ α	일반정비(시행중)
변경	제7-1 지구	1,713.9	남창동 9-1번지	업무,판매 주거,숙박	60이하	600/800 /1,163.6	112	일반정비(시행중)

- ※ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이는 「2030 서울특별시 도시주거환경정비기본계획_도시정비형 재개발사업 부분」 준용
※ 일반정비지구(완료)는 재개발사업 일반정비지구(미시행)과 동일한 주용도·건폐율·용적률·높이 기준 적용, 리모델링은 「2030 서울특별시 도시주거환경정비기본계획」을 따름
※ 정비계획에서 정하는 높이 기준에도 불구하고 현상변경 허용기준 및 문화재주변 건축물 높이기준을 우선 적용함
※ 제7-1지구 외 변경없음
바. 건축물의 건축선 등에 관한 계획(변경)

구분	구분		계획내용	비고
	7-1지구	기정	• 퇴계로변 건축한계선 3m, 고층부 벽면한계선 4m	일반정비지구
	7-1지구	변경	• 폐지	

※ 제7-1지구 외 변경없음

사. 교통처리계획(변경)

구 분		계획내용	비고
기정	차없는거리	• 보행중심의 시장 특성 유지 및 보행편의를 위하여 요일 및 시간에 따른 차량통행 금지 - 평일 및 토요일 : 11시~22시 / 일요일 : 9시~22시 차량통행 금지 - 위치 : 남대문시장길 일부구간(남창동 34-78~31-1, 남대문로3가 30-1~남창동 30), 남대문시장4길 (남창동 18-1~47-14)	「남대문시장 지구단위계획구역」 차없는거리 계획 준용
변경		• 보행중심의 시장 특성 유지 및 보행편의를 위하여 요일 및 시간에 따른 차량통행 금지 - 평일 및 토요일 : 11시~22시 / 일요일 : 9시~22시 차량통행 금지 - 위치 : 남대문시장길 일부구간(남창동 34-78~31-1, 남대문로3가 30-1~남창동 30), 남대문시장4길 (남대문로4가 18-1~남창동47-14)	

※ 변경사유 : 내용 상 단순오기 사항 정정

2. 도시정비형 재개발구역 제7-1지구 정비계획(변경)

가. 토지이용계획(변경없음)

구분	명칭	면적(㎡)			비율 (%)	비고
		기정	증감	변경		
정비기반시설	합계	2,194.6	-	2,194.6	100.0	-
	도로	480.7	-	480.7	21.9	-
	소계	480.7	-	480.7	21.9	-
	획지	1,713.9	-	1,713.9	78.1	-

나. 용도지역·지구 결정조서(변경)

1) 용도지역 결정조서(변경없음)

구분	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	73,835.5 (2,194.6)	-	73,835.5 (2,194.6)	100.0	-
일반상업지역	73,835.5 (2,194.6)	-	73,835.5 (2,194.6)	100.0	-

※ ()는 남대문 도시정비형 재개발구역 제7-1지구 내 면적임

2) 용도지구 결정조서(변경)

구분	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
폐지	방화지구	-	중구 남창동 283 외	900,266 (2,194.6)	건설부고시 제727호 (‘63.12.13.)	남대문시장

※ ()는 남대문 도시정비형 재개발구역 제7-1지구 내 면적임

※ 도시관리계획(용도지구:방화지구) 결정(변경) 고시 (서울특별시고시 제2024-504호, ‘24.10.24.) 반영

다. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

1) 용도별(분양) 면적표

[단위: ㎡]

구분	전용면적	공용면적	공급면적	기타공용면적	주차장면적	계약면적
주거시설	6,146	4,752	10,898	2,650	3,926	17,475
업무시설	1,604	832	2,437	486	878	3,800
숙박시설	2,807	1,333	4,140	781	1,492	6,412
판매시설	674	-	674	87	243	1,005
총계	11,233	6,917	18,149	4,004	6,539	28,692

※ 상기 (분양)면적표는 계획(안)으로 사업추진 및 인허가 과정에서 변경될 수 있음 (세부사항은 별도 도서 참조)

2) 정비사업비(추산액)

[단위: ㎡]

구분	항목	금액	산출근거
소요 비용 추산 액	소요비용 계	357,568,717	-
	토지비(종전 토지 등의 금액)	152,353,187	'23.4월 감평액
	공사비	90,000,000	1식 (철거/인입공사비등포함)
	설계/감리 등 각종 용역비	6,850,000	1식
	각종 분담금	47,575,129	1식
	부대경비	60,790,401	1식 (금융비용, 예비비 등)

※ 정비사업비는 추산액으로 사업 추진일정 및 인허가 과정에서 변경될 수 있음

※ 매입하는 국공유지 및 무상귀속 국공유지가 존재하지 않아 감정평가 미시행

3) 개략적인 개별 분담금 산출

구분		금액	비고
총 사업비 (종후평가금액)	종후 대지	178,883,945	①
	신축건물시설 평가액	178,684,773	-
대지조성비		4,600,000	②
종전 토지 및 건축물 평가액		152,353,187	③
총 대지평가차액		21,930,758	①-②-③

※ 본 금액은 분담금 추산액 산정을 위한 것으로 장비사업비(추산액)으로 검토한 것이며, 사업시행인가 후 도시정비법 제74조 제4항에 따른 감 평금액을 적용 산출하여 추후 확정.

4) 개략적인 개별 분담금 산출

[단위: ㎡]

구분	토지등소유자 분양가 (계약 ㎡당)	토지등소유자 분양가	개별 분양대상자 투자금액 (권리가액 상당액)	개별 분담금	비고
주거시설	35,431	217,773,226	92,789,004	124,984,222	수령
업무시설	29,522	47,362,275	20,180,159	27,182,116	수령
숙박시설	28,465	79,913,076	34,049,432	45,863,644	수령
판매시설	18,566	12,520,140	5,334,592	7,185,548	수령

※ 토지등소유자 분양가: 업무 및 판매시설 일괄 계약면적 기준 ㎡당 금액

※ 토지등소유자가 분양받는 물건에 비해 토지등소유자의 권리가액 상당액이 높을 경우에는 개별 분담금인 청산금을 사업시행자로부터 수령(사업시행자 지급)하게 되고, 그 반대인 경우에는 사업시행자에게 청산금을 지급(사업시행자 징수)하는 것임

※ 정비사업비는 추산액으로 사업 추진일정 및 인허가 과정에서 변경될 수 있음

라. 도시계획시설 결정조서(변경없음)

1) 교통시설(도로)(변경없음)

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
가정	대로	1	4	35~55	주간선 도로	3,500	서울역광장	신당동광장	일반도로	-	총독부고시 제 722호 (‘36.12.26.)	철도 중복결정
가정	중로	2	189	8~15	집산 도로	200 (27)	남창동 64- 1	남창동 25- 2	일반도로	-	건설부고시 제4 25호 (‘78.12.29.)	-
가정	소로	1	2	10	국지 도로	41 (41)	남창동9-1	회현동1가 194-1	일반도로	-	건설부고시 제4 25호 (‘78.12.29.)	-

※ ()는 구역 내의 폭원 및 연장임

마. 정비기반시설등의 설치(부담) 계획(변경없음)

1) 정비기반시설등 부담계획(변경없음)

구분	시행지구 면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	정비 기반시설 면적 (㎡)	계획기반 시설내 기존 공공용지 (㎡)	대지내 폐지 국공유지	기반시설 순부담 면적 (㎡)	순부담률(%)			비고
							기반시설 (토지) 부담률	건축물 기부채납 부담률	합계	
기정	2,194.6	1,713.9	480.7	-	-	480.7	21.9	-	21.9	구역 내 순부담률 15.6%이상

※ 순부담률 산출 : 순부담면적 ÷ (시행지구 면적 - 계획기반시설내 기존공공용지 면적 - 대지내 폐지되는 국공유지 면적)

2) 정비기반시설 설치 계획(변경없음)

1. 정비기반시설 부담면적(관리청으로 무상귀속)

구분	시설명	위치		정비기반시설 부담면적(㎡)			비고
				기정	증감	변경	
합계				480.7	-	480.7	
남대문구역 제7-1지구	도로	중구 남창동	9-45	457.2	-	457.2	
			44-11	7.9	-	7.9	
			44-24	4.0	-	4.0	
			44-25	11.6	-	11.6	
	소계			480.7	-	480.7	

바. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경없음)

1) 기존 건축물의 정비·개량계획(변경없음)

구분	지구 구분		가구 또는 회지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
기정	남대문구역 제7-1지구	2,194.6	획지	1,713.9	남창동 9-1번지 앞대	1	-	-	1	-	-

2) 건축시설 등에 관한 계획(변경)

구분	구 역 구 분		가구 회지 또는 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	남대문구역 제7-1지구	2,194.6	획지	1,713.9	남창동 9-1번지	주거	60	996 이하	70	-
변경	남대문구역 제7-1지구	2,194.6	획지	1,713.9	남창동 9-1번지	주거, 숙박	60	1,163 이하	112	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율	가정	공동 주택	• 주거용적률 완화에 따른 공공주택 공급(서울특별시고시 제2019-343호) - 전용면적 85㎡ 이하 규모의 주택 : 전체 세대수의 80% 이상 건립 - 전용면적 40㎡ 이하 규모의 공공주택 : 전체 공공주택 세대수의 60% 이상 건립 • 건립 규모 및 비율							
			구 분		전용면적(㎡)		세대수		비율(%)	
			일반분양	29㎡ 이상 ~ 50㎡ 이하		207		67.65		
				공공주택		-		60		
				공공임대주택		30㎡ 이하		15주1)		
				장기일반민간임대주택		30㎡ 이하		45		
			소계		267		87.25			
			주거용 오피스텔		60㎡ 이하		39		12.75	
			합 계		306		100.00			
			주1) 임대주택 세대수는 남대문구역 제7-1지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 변경(경미한 사항) 결정(서울특별시 중구 고시 제2021-125호, 2021.10.27.) 시 남대문구역 및 남대문구역 제7-1지구 도시정비형 재개발 사업 정비계획 변경(서울특별시 고시 제2021-570호, 2021.10.14.) 상의 주거 296세대의 5%인 15세대 유지한 사항임							
변경	공동 주택	• 주거용적률 완화에 따른 공공주택 공급(‘2030 도시정비기본계획[도시정비형재개발부문]) - 전용면적 85㎡ 이하 규모의 주택 : 전체 세대수의 80% 이상 건립 - 전용면적 40㎡ 이하 규모의 공공주택 : 전체 공공주택 세대수의 60% 이상 건립 • 건립 규모 및 비율								
		구 분		전용면적(㎡)		세대수		비율(%)		
		일반분양 삭제	공공주택		-		299		84.70	
			공공임대주택		25㎡ 이상 ~ 30㎡ 이하		15		4.25	
			장기일반민간임대주택		40㎡ 이하		284		80.45	
			소계		299		84.70			
		주거용 오피스텔		40㎡ 이하		54		15.30		
		합 계		353		100.00				
		※ 「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」(서고시 제2022-493호, 2022.1 2.12.)에 의거하여 범위표현 변경								
		※ 서울도심 도심부 ‘용도용적제 배제시책’에 따라 공공주택 등 확보기준 적용 제외								

기정	• 용적률 : ① + ② + ③ = 996.0% ① 기준용적률 : 600.0% ② 허용용적률 : 130.0%				
	목표	인센티브 대상	요건	산정방식	적용량
	친환경 개발 (의무)	녹색건축물 인증	녹색건축물 인증(그린 1등급)	정량부여	100%
		건축물에너지 소비총량제	주거 190Wh/㎡·y이하, 비주거 240Wh/㎡·y이하		
		신재생에너지 이용시설	주거 7%이상, 비주거 11%이상		
	도시경제 활성화	건축면적의 30% 이상을 전용 40㎡ 이하 주거도입 시	주거복합비율 56.36% 적용 (50%이상~60%미만:30%완화)	주거복합 비율에비례 최대50%	30%
	합계				130%
	③ 상한용적률(변경) : 266.0%				
	목표	인센티브 대상	요건		적용량
	공공시설(도로) 기부채납	허용용적률×1.3×a (a= 부담면적÷대지면적)	730%×1.3×0.2805 (a= 480.7÷1,713.9)		266.17%

변경	• 용적률 : ① + ② + ③ = 1,163% ① 기준용적률 : 600% ② 허용용적률(변경) : 200%						
	목표	인센티브 대상	요건		적용량		
			산정방식	최대 범위			
	녹지 생태공간	개방형녹지 초과설치	3천㎡미만 소규모단지 20% 초과설치 -초과면적을 도입시설면적으로 산정		최대 100%		
	친환경 개발	전기차충전소	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적이무사항 1/2이상 초과 설치 시		최대 20%		
	도시경제 활성화	지역별	관광진흥법 상 3등급 호텔이상 도입 시		호텔복합비율에 따라 최대100%		
		도시경제활성화유도 용도	건축면적의 30%이상 주거 도입 시		주거복합비율에 비례 최대 100%		
	안전·방재	방재관련시설	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치시		정량 부여 최대 20%		
	합계				200.0%		
	③ 상한용적률(변경) : 363.69% ≤ 363% 적용(소숫점 아래 절삭)						
	구분	인센티브 산식	적용내용	적용량			
	공공시설 등 부지제공 (도로)	허용용적률×1.3×a (a=부담면적/대지면적)	800%×1.3×0.2805 (a=480.7/1,713.9)	291.69%			
	녹색건축 초과등급 인증	허용용적률 × 1.0 × 녹색건축물 인증완화 비율(%)	800% × 1.0 × 3% (녹색건축 우수 등급 3%)	24%			
	건축물에너지효율등급 및 제로에너지 건축물 초과등급 인증	허용용적률 × 1.0 × 건축물 에너지 효율등급 및 제로에너지 건축물 인증완화 비율(%)	800% × 1.0 × 6% (건축물 에너지 효율등급 및 제로에너지건축물 인증완화 비율 1++등급 6%)	48%			
	합 계			363.69%			

공공주택 및 주거비율 완화에 대한 계획	기정	• 공공주택 공급계획				
		구분	일반상업지역	비고		
		① 재개발 의무 임대	267세대 × 5% = 13.35세대 ⇒ 계획 14세대			
		용적률	[허용용적률 - {(허용용적률 × 비주거비율 (비주거용적률 / 계획용적률)) + 400%}] ÷ 2 = [730% - {(730% × 0.1002) + 400%}] ÷ 2 = 128.43% 이상 ⇒ 계획 130.11%			
			확보 기준 용적률 × 획지면적 = 128.43% × 1,713.9㎡ = 2,201.16㎡ 이상 ⇒ 계획 2,314.72㎡			
		연면적	확보 계획 지상 연면적(공급면적) ÷ 임대주택공급면적(전용 19A형, 전용 30A형) = 전용 19A형(827.68㎡ ÷ 29.56㎡) + 전용 30A형(1,487.04㎡ ÷ 29.56㎡) = 전용 19A형(28세대) + 전용 30A형(32세대) ⇒ 60세대			
		세대수				
		③ 총 공공주택 세대수	① 정비사업 의무 임대 13.35세대 < ② 주거비율 완화 임대 60세대 (큰 값 적용 ⇒ 총 60세대)			
		• 주거비율(준주택포함) : 85.88%(전체연면적기준), 89.98%(전체용적률 기준) ※ 주거용 용적률 400% → 745.34%				
		• 공공주택 공급계획				
변경	기정	구분	일반상업지역	비고		
		① 재개발 의무 임대	= 299세대 × 5% = 14.95세대 ⇒ 계획 5세대			
		② 주거비율 완화임대	(서울도심 도심부 '용도용적제 배제시책'에 따라 공공주택 등 확보기준 적용 제외)			
		③ 총 공공주택 세대수	① 정비사업 의무 임대 15세대			
		• 주거비율(준주택포함) : 77.16%(전체연면적기준), 68.76%(전체용적률 기준) ※ 주거용 용적률 400% → 664.17%				
		• 높이 70m(완화없음) • 높이 : 기준높이 70m + ① + ② = 112.07 ≤ 112m(소숫점아래 절삭)				
		구분	내용	적용계획		
		① 개방형녹지 확보에 따른 완화높이	= 적정밀도(60%) × (기준높이(20m) ÷ (80% - 개방형녹지율(%) = 60% × (70m + 20m) ÷ (80% - 24.18%) = 96.74m (96.74-70)m	26.74m (96.74-70)m		
		② 공공용지 제공에 따른 완화높이	= 기준높이 × (공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 당초의 대지면적) = 70m × (480.7㎡ ÷ 2,194.6㎡) = 15.33m	15.33m		
		합 계		112.07m		
건축물 높이 완화에 관한 계획	변경	• 건축한계선 지정 : 퇴계로변 3m • 고층부 벽면한계선 지정 : 퇴계로변 4m • 건축한계선 폐지 : 퇴계로변 3m • 고층부 벽면한계선 폐지 : 퇴계로변 4m				
		• 면적 : 447.39㎡ • 조성계획 - 획지내 20% 이상 개방형 녹지 조성 - 일반에게 개방하고 휴식과 여가공간이자 소통과 교류 활력 공간으로 조성 - 남대문시장 가로확장화시설 및 남대문시장 ~ 화현역 6번출구와 연계되도록 개방형녹지 조성				
		기정				
		변경				
		신설				
개방형녹지 계획	신설					

※ 건축한계선 및 고층부 벽면한계선 삭제 사유 : 기존 도로용지였던 남창동 9-15번지 일원이 소단위정비 7-3지구로 지정됨에 따라 건축한계선 및 고층부 벽면한계선의 기능을 상실하게 되어 급히 폐지

※ 면적 산정시 개방형녹지 심의기준 2-2에 따라 실효성 없는 면적(공공보행로 등) 제외

※ 개방형녹지는 '녹지생태도심 개방형녹지 심의기준'에 따르며 상세계획은 '녹지생태도심 디자인 가이드라인'에 적합하게 조성 후 관리할 것

※ 서울시 도시계획위원회 심의 결과에 따라 개방형녹지의 실효성 및 인지성 등과 연계하여 높이 및 허용용적률 인센티브는 추후 개방형녹지 자문을 통해 조정 가능

사. 환경보전, 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관	· ‘2030 서울시 도시주거환경정비기본계획’ 도시경관에 적합하도록 계획 수립 · 주요 도로변에서의 조망분석으로 주변 시가지 및 자연환경과 조화로운 경관 유도	-
환경보전	· 절토량과 성토량의 적절한 배분으로 지형변동 및 토량 이동을 최소화 · 투수성 포장면적 비율을 높여 우수부하 저감	-
재난방지	· 기상이변에 의한 홍수 등을 대비한 계획구역 주변에 적정 우수관망 설치 · 구역내 화재 발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 · 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	-

아. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(해당없음)

자. 세입자 주거대책(변경)

1) 상가세입자 대책

- 상가 세입자 전부 퇴거 완료

차. 정비사업시행 예정시기(변경)

사업시행방법	사업시행 예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시정비형 재개발사업	구역지정(변경) 후 4년 이내	토지등소유자	-	-

카. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획(해당없음)

타. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 (변경)

1) 정비구역의 주택현실 현황(변경없음)

- 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
1	-	1	1	1	-

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황(변경)

구분		계	일반분양	공공주택			비고	
				공공임대	장기일반민간임대	소계		
기정	60㎡ 이하	합계	267	207	15	45	60	-
		19㎡ 이상 ~ 40㎡ 이하	222	162	15	45	60	-
		40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	45	45	-	-	-	-
		50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	-	-	-	-	-	-
변경	60㎡ 이하	합계	299	-	15	284	299	-
		19㎡ 이상 ~ 40㎡ 이하	299	-	15	284	299	-
		40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	-	-	-	-	-	-
		50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	-	-	-	-	-	-

※ 전용면적 기준으로 구분하였음

Ⅱ. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서(변경없음)

구분	지구명	위 치	시행면적(㎡)	구 분		비고
				획지(㎡)	정비기반시설(㎡)	
기정	남대문 도시정비형 재개발구역 제7-1지구	중구 남창동 9-1번지 일대	2,194.6	1,713.9	480.7	-

나. 용도지역·지구 결정 조서(변경없음)

1) 용도지역 결정 조서(변경없음)

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	73,835.5 (2,194.6)	-	73,835.5 (2,194.6)	100.0	-
일반상업지역	73,835.5 (2,194.6)	-	73,835.5 (2,194.6)	100.0	-

※ ()는 남대문 도시정비형 재개발구역 제7-1지구 내 면적임

2) 용도지구 결정조서(변경)

구분	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	최 초 결정일	비고
폐지	방화지구	-	중구 남창동 283 외	900,266 (2,194.6)	건설부고시 제727호 (‘63.12.13.)	남대문시장

※ ()는 남대문 도시정비형 재개발구역 제7-1지구 내 면적임

※ 도시관리계획(용도지구:방화지구) 결정(변경) 고시 (서울특별시고시 제2024-504호, ‘24.10.24.) 반영

2. 도시계획시설 결정조서(변경없음)

1) 교통시설(도로)(변경없음)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	4	35~55	주간선 도로	3,500	서울역광장	신당동 광장	일반도로	-	총독부고시 제 722호 (‘36.12.26.)	철도 중복 결정
기정	중로	2	189	8~15	집산 도로	200 (27)	남창동 64-1	남창동 2 5-2	일반도로	-	건설부고시 제 425호 (‘78.12.29.)	-
기정	소로	1	2	10	국지 도로	41 (41)	남창동9-1	회현동1가 194-1	일반도로	-	건설부고시 제 425호 (‘78.12.29.)	-

※ ()는 구역 내의 폭원 및 연장임

3. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정

가. 건축물 용도에 관한 결정 조서(변경)

구 분	지구명	계획 내용	비 고
기정	제7-1지구	• 주거	-
변경	제7-1지구	• 주거, 숙박	-

※ 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형재개발부분) 중 토지이용계획상 도심상업지역을 따르고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「서울특별시 도시계획조례」에 정한 해당 용도지역 안에 건축할 수 있는 건축용도를 한함

※ 개방형 녹지 등 저층부 활성화를 위해 1층 가로활성화 용도 유지

※ 허용용적률 인센티브를 득한 주거, 관광숙박시설의 경우 용도변경 불가(다만, 변경시 관계법령에 따른 절차 진행할 것)

나. 건축물 건폐율에 관한 결정 조서(변경없음)

구 분	지구명	계획 내용	비 고
기정	제7-1지구	• 60%이하	-

다. 건축물 용적률에 관한 결정 조서(변경)

구 분	지구명	계획 내용	비 고
기정	제7-1지구	• 996%	-
변경	제7-1지구	• 1,163%이하	-

라. 건축물 높이에 관한 결정 조서(변경)

구 분	지구명	계획 내용	비 고
기정	제7-1지구	• 70m	-
변경	제7-1지구	• 112m 이하	-

마. 건축물 건축선에 관한 결정 조서(변경)

구 분	지구명	계획 내용	비 고
기정	제7-1지구	• 건축한계선 : 퇴계로변 3m	-
변경	제7-1지구	• 고층부 벽면한계선 : 퇴계로변 3m • 건축한계선 : 폐지 • 고층부 벽면한계선 : 폐지	-

바. 기타사항에 관한 결정(변경)

- 1) 대지내 공지(변경없음)
- 2) 건축물의 형태 및 외관(변경없음)
- 3) 개방형녹지(변경)

구 분	면적	계획 내용	비 고
신설	개방형녹지	447.39㎡	• 남대문시장 가로활성화시설 및 남대문시장 ~ 회현역 6번출구와 연계되도록 개방형녹지 조성

※ 면적 산정시 개방형녹지 심의기준 2-2에 따라 실효성 없는 면적(공공보행통로 등) 제외

※ 개방형녹지는 ‘녹지생태도심 개방형녹지 심의기준’에 따르며 상세계획은 ‘녹지생태도심 디자인 가이드라인’에 적합하게 조성 후 관리할 것

※ 서울시 도시계획위원회 심의 결과에 따라 개방형녹지의 실효성 및 인지성 등과 연계하여 높이 및 허용용적률 인센티브는 추후 개방형녹지 자문을 통해 조정 가능

Ⅲ. 2024년 제17차(‘24.12.18.) 서울시 도시계획위원회 심의

구 분	심의결과	의견사항	비고
제17차 서울시 도시계획위원회	수정가결	• 개방형녹지 배치에 따른 인지성 및 생육조건 등 개방형녹지 실효성과 연계하여 높이계획, 허용용적률 등 인센티브 계획 조정 • 관광숙박시설 이용자 특성을 고려하여 지상 1층 보행 및 엘리베이터 이용 동선 검토 • 주거용 오피스텔 규모는 주거 환경을 고려하여 전용면적 최소 20제곱미터 이상 확보 될 수 있도록 조정 검토하고 건축위원회 심의 시 논의 필요	-

Ⅳ. 관계도면 : 붙임 참조

※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

Ⅴ. 열람장소

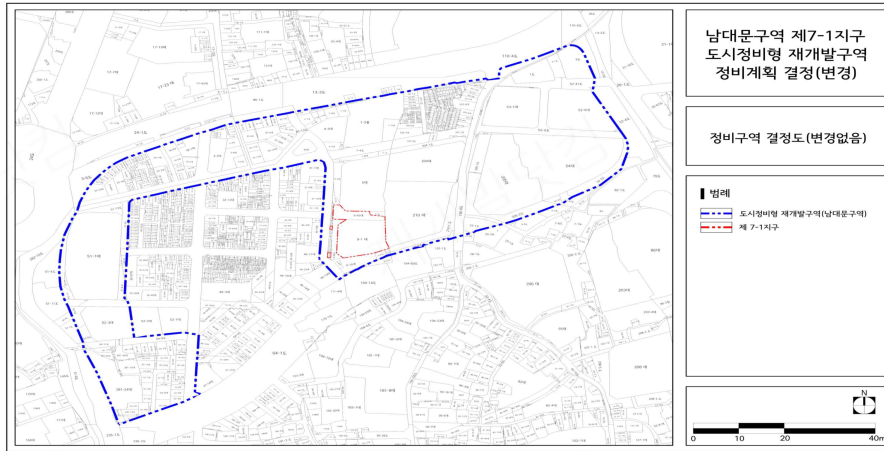
1) 공람기간 : 2025. 01. 22. ~ 2025. 02. 21. (30일간)

2) 공람 및 의견서 제출 장소

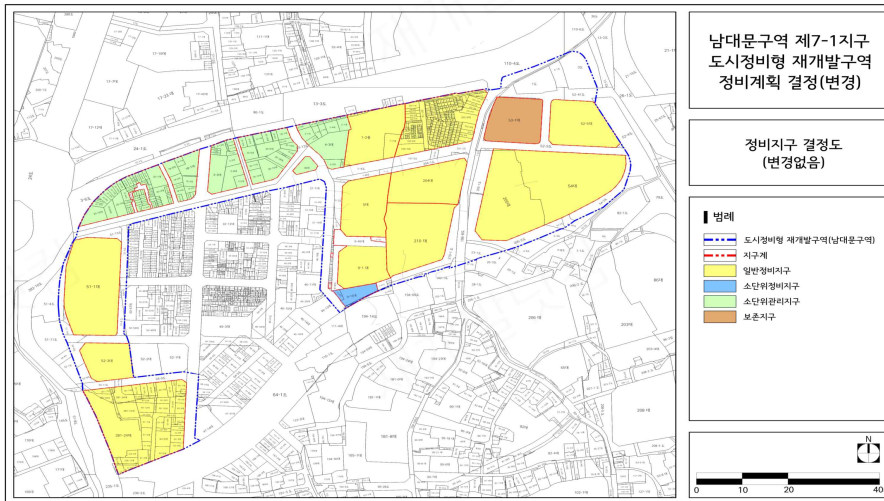
- 서울특별시 중구청 도심정비과(☎02-3396-5773)

3) 관계서류 : 생략(공람장소 비치 도서와 같음)

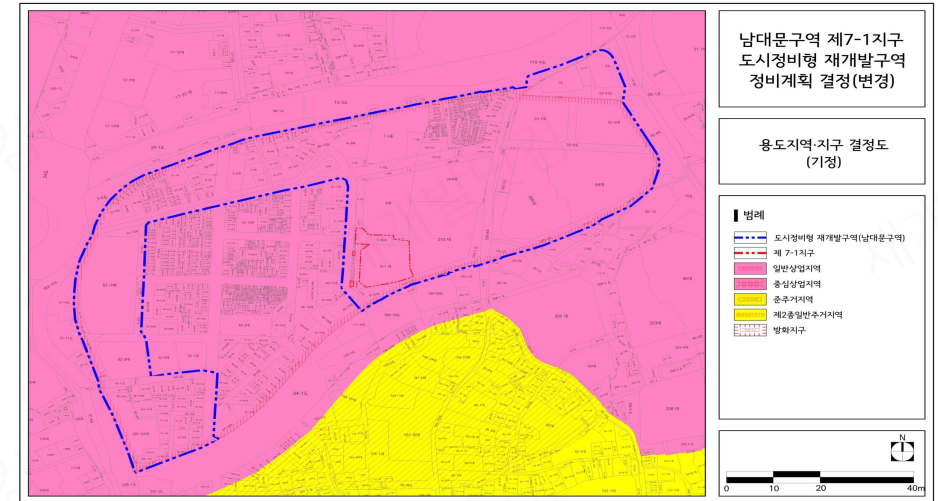
■ 정비구역 결정도(기정)



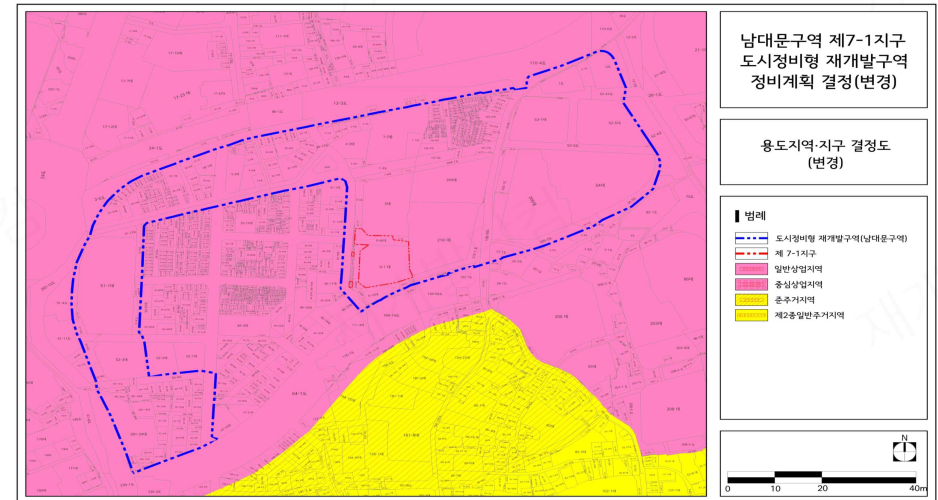
■ 정비지구 결정도(기정)



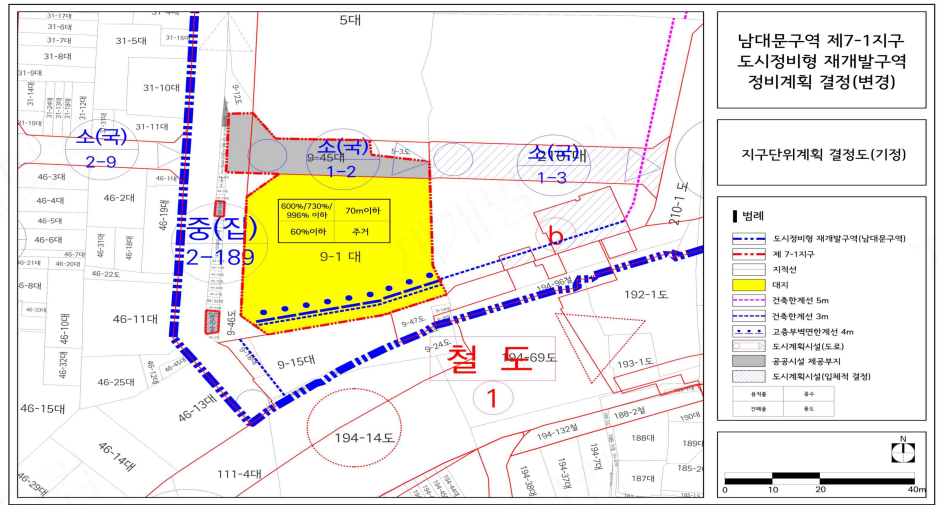
■ 용도지역·지구 결정도(기정)



■ 용도지역·지구 결정도(변경)



■ 지구단위계획구역 결정도(기정)



■ 지구단위계획구역 결정도(변경)

