

◆ 서울특별시고시 제2021-570호
**남대문구역 및 남대문구역 제7-1지구 도시정비형 재개발사업
정비계획 변경 결정 및 지형도면 고시**

건설부고시 제123호(1977.06.29.)로 정비구역 지정되고, 건설부고시 제425호(1978.12.29.)로 정비계획이 결정되어 서울시고시 제411호(1982.10.13.)로 재개발사업시행 및 서울시공고 제662호(1985.11.08.) 재개발사업 완료공고 된 남대문구역 제7-1지구 도시정비형 재개발사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 따라 정비구역 및 정비계획을 변경결정 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 10월 14일
서울특별시장

1. 남대문 도시정비형 재개발구역 결정
가. 정비구역 지정 조서(변경없음)

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

나. 도시계획시설 결정 조서
(1) 도로 결정(변경) 조서

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	중로	2	189	15 ~ 20	점산 도로	200	남창동64-1	남창동25-2	일반도로	-	건설부고시 제425호 (1978.12.29.)	미집행구간의 실효
변경	중로	2	189	15 ~ 20	점산 도로	200	남창동64-1	남창동25-2	일반도로	-	"	미집행구간 일부개설

■ 변경사유

도로명	변경내용	결정(변경) 사유
중로 2-189	· 면적 증가: 증) 7.6㎡ · 기정) 1,697.1㎡ → 변경) 1,704.7㎡	· 중구고시 제2020-81호('20.7.2)로 장기미집행 도시계획시설 실효된 정비구역 내 도시계획시설(도로)에 대해 금회 7-1지구 사업으로 개설되는 도로(소로1-2)를 고려하여 효과적인 교통흐름을 위해 일부 재지정 · 남대문구역 7-1지구 사업시행자가 추후 사업시행계획인가 시 도시계획시설 사업시행자 지정 받아 개설 예정

2. 남대문 제7-1지구 도시정비형 재개발구역 정비계획(변경)

가. 도시정비형 재개발구역 지정

1) 도시정비형 재개발구역(변경) 조서

구분	정비구역 명 칭	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
변경	남대문구역 제7-1지구	중구 남창동 9-1번지 일대	1,713.9	증) 480.7	2,194.6	•정비기반시설 : 도로(480.7㎡)

※ 1984. 8. 11. 재개발사업 완료시 무상귀속된 정비기반시설 부담면적 제외

■ 변경사유 : 정비기반시설(도로) 부담에 따른 면적 증가

나. 토지이용계획

구분	명칭	면 적 (㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		1,713.9	증) 480.7	2,194.6	100.0%	
획 지		1,713.9	-	1,713.9	78.1%	
정비기반시설	도 로	-	증) 480.7	480.7	21.9%	

다. 용도지역·지구에 관한 결정사항

1) 용도지역 결정 조서 : 변경없음

구분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		2,194.6	-	2,194.6	100.0	
상업지역	일반상업지역	2,194.6	-	2,194.6	100.0	

2) 용도지구 결정 조서 : 변경없음

(1) 방화지구 결정 조서

구분	도면표시 번호	지구명	위 치	면적(㎡)	최초결정일	비 고
변경	-	방화지구	중구 남창동 283 외	900,266 (2,194.6)	건고시 제727호 ('63.12.13.)	-

라. 도시계획시설 결정 조서

1) 교통시설

(1) 도로 결정(변경) 조서

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	서울역광장	신당동광장	일반도로	-	총고 제722호 (1936.12.26)	-
기정	중로	2	189	15 ~ 20	집산 도로	200 (-)	남창동64-1	남창동25-2	일반도로	-	건설부고시 제425호 (1978.12.29.)	
변경	중로	2	189	15 ~ 20	집산 도로	200 (27)	남창동64-1	남창동25-2	일반도로	-	"	면적 증가
기정	소로	1	2	10	국지 도로	41 (-)	남창동9-1	회현동1가 194-1	일반도로	-	건설부고시 제425호 (1978.12.29.)	
변경	소로	1	2	10	국지 도로	41 (41)	남창동9-1	회현동1가 194-1	일반도로	-	"	면적 증가

※()는 구역 내 편입되는 연장

■ 변경사유

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-189	중로 2-189	· 면적 증가: 증 118.6㎡ - 기정)1,704.7㎡(주1) → 변 경)1,815.7㎡	· 중구고시 제2020-81호(‘20.7.2)로 장기미집행 도시계획시설 실효된 정비구역 내 도 시계획시설(도로)에 대해 급회 사업을 통해 조성되는 부분 재지정
소로 1-2	소로 1-2	· 면적 증가: 증 362.1㎡ - 기정)78.3㎡ → 변경)440.4㎡	

주1) 중로 2-189호선의 기정 면적 1,704.7㎡는 남대문 도시정비형 재개발구역 도로 결정(변경) 사항의 2-189호선 증가 면적 7.6㎡를 포함한 면적임

(2) 철도 결정 조서 : 변경없음

라. 정비기반시설의 설치 계획

1) 정비기반시설의 부담계획(관리청으로 무상귀속)

구역명	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반시설 부담면적(㎡)	기존국공유지 (무상양도)(㎡)	부담률(%)
남대문구역 제7-1지구	2,194.6	1,713.9	480.7㎡	-	○평균부담률 : 15.57% ○부담률산식 = 480.7/2,194.6 = 21.9%

2) 정비기반시설의 부담면적(관리청으로 무상귀속)

구역명	위 치		시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경 후	
남대문구역 제7-1지구	남창동	9-45	도로	-	증) 457.2	457.2	중로 2-189, 소로1-2
		44-11	도로	-	증) 7.9	7.9	중로 2-189
		44-24	도로	-	증) 4.0	4.0	중로 2-189
		44-25	도로	-	증) 11.6	11.6	중로 2-189
합 계					증) 480.7	480.7	-

마. 건축물에 관한 계획

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	남대문구역 제7-1지구	1,713.9	획지	1,713.9	남창동 9-1번지	업무, 판매	40	670	-	
변경		2,194.6	획지	1,713.9	남창동 9-1번지	주거	600이하	996 이하	70 이하	
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 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		244		82.4		
			공공주택	30㎡ 이하		52		17.6		
			공공임대주택	30㎡ 이하		15		5.1		
			장기일반 민간임대주택	30㎡ 이하		37		12.5		
			합 계		296		100.0			
심의완화 사항			• 용적률 : 996.17% → 996% 이하 적용 ① 기준용적률 : 600% ② 기준용적률 : 130%							
			목 적	인센티브 대상		인센티브 완화 요건		산정방식	완화량	
			친환경 개발 (의무)	녹색건축물 인증		녹색건축물 인증(그린 1등급)		정량부여	100%	
				건축물에너지소비총량제		주거 190Wh/㎡·y이하, 비주거 240Wh/㎡·y이하				
				신재생에너지이용시설		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 비율에 비례 최대50%	30%	
			③ 상한용적률 : 266.17%							
			구 분	인센티브 산식		산정방식	완화량			
			공공시설(도로) 기부채납	허용용적률×1.3×a (a=부담면적÷대지면적)		730%×1.3×0.2805 (a=480.7÷1,713.9)	266.17%			
건축물의 건축선에 관한 계획			• 건축한계선 지정 : 퇴계로변 3m • 고층부 벽면한계선 지정 : 퇴계로변 4m							

※제7차 서울특별시 도시계획위원회 심의 조건사항(2021.5.26.)

○ 심의결과 : 수정가결

○ 조건사항

1) 교통처리계획 관련

가) 차량진출입구 위치는 북측 도로변으로 통합계획한 금회 상정(안)으로 수정하되, 향후 사업시행 계획 수립 전 진입동선계획 관련 동측도로(남대문시장10길) U턴차로 신설계획 및 신호운영체계 등은 대상지 일대 통행량 및 교통체계를 전반적으로 고려하여 적정성을 면밀 검토할 것

나) 퇴계로변 차량진출입구는 최소화하는 것이 바람직하고, 금회 북측도로(소로 1-2, 소로 1-a)의 통행체계를 변경(일방 → 양방)하는 바, 대상지 동측 AK타워의 퇴계로에서의 현황 출입통로는 폐지하고, 리모델링 등을 통해 근린생활시설 도입 등을 적극 검토할 것

2) 향후 건축심의 시 층별 평면계획 관련 통풍, 채광, 비상 시 안전 등에 문제가 없도록 오픈스페이스 및 통로계획 등 적정성을 검토할 것

3. 관련도면 : 붙임 참조

가. 남대문구역 정비기반시설 결정도 등

나. 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 관계도서 참조

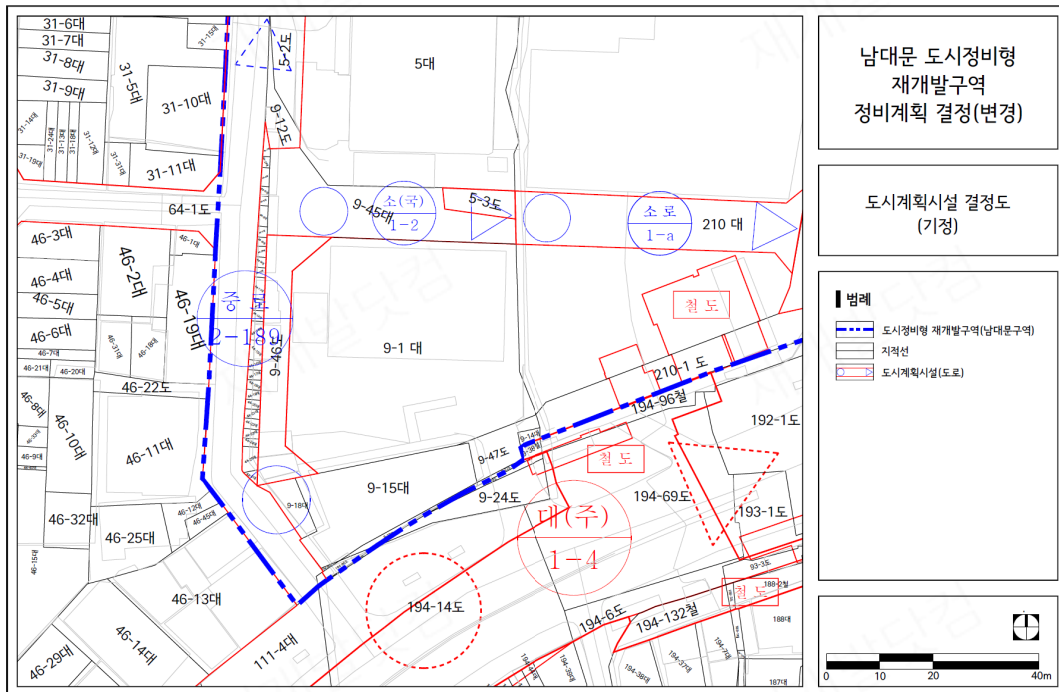
4. 열람장소

가. 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위해 서울특별시 균형발전본부 도시활성화과(☎02-2133-4633) 및 중구청 도심재생과(☎02-3396-5772)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

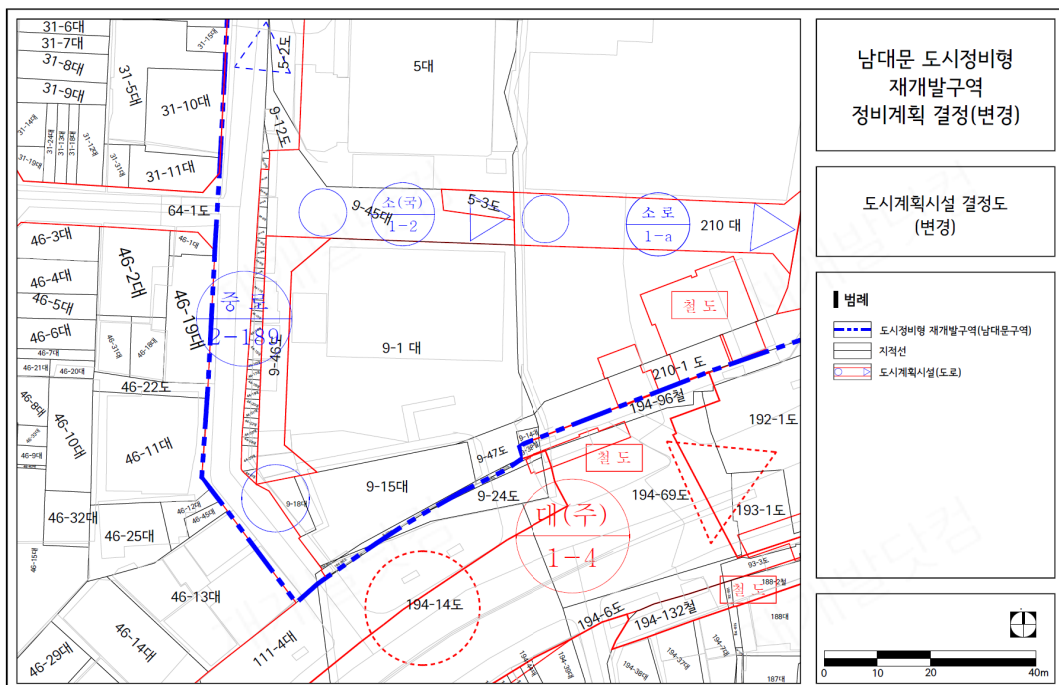
나. 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

■ 붙임

□ 남대문구역 도시계획시설 결정도(기정)



□ 남대문구역 도시계획시설 결정도(변경)



남대문구역 제7-1지구
도시정비형 재개발구역
정비계획 결정(변경)

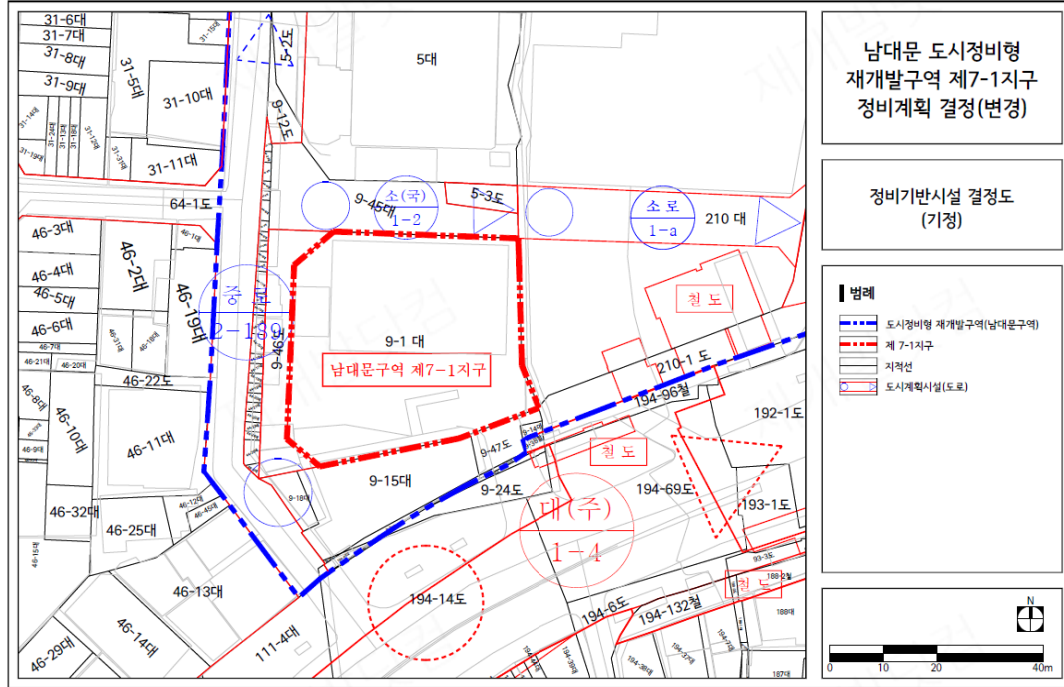
정비구역 결정도(변경)

■ 범례

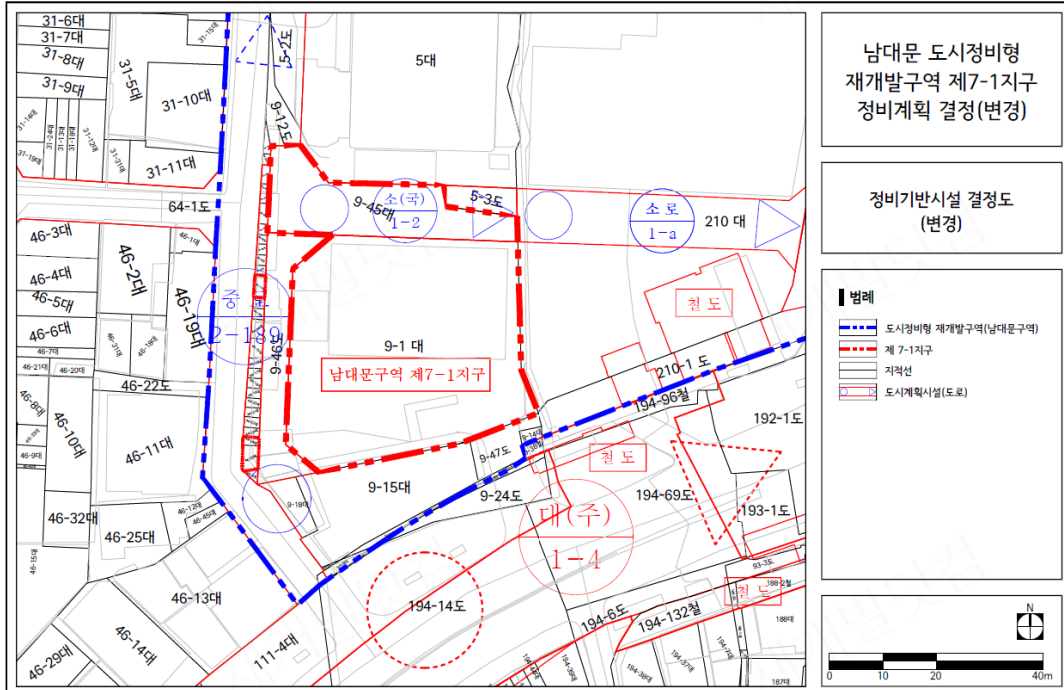
- 도시정비형 재개발구역(남대문구역)
- 제 7-1지구

0 10 20 40m

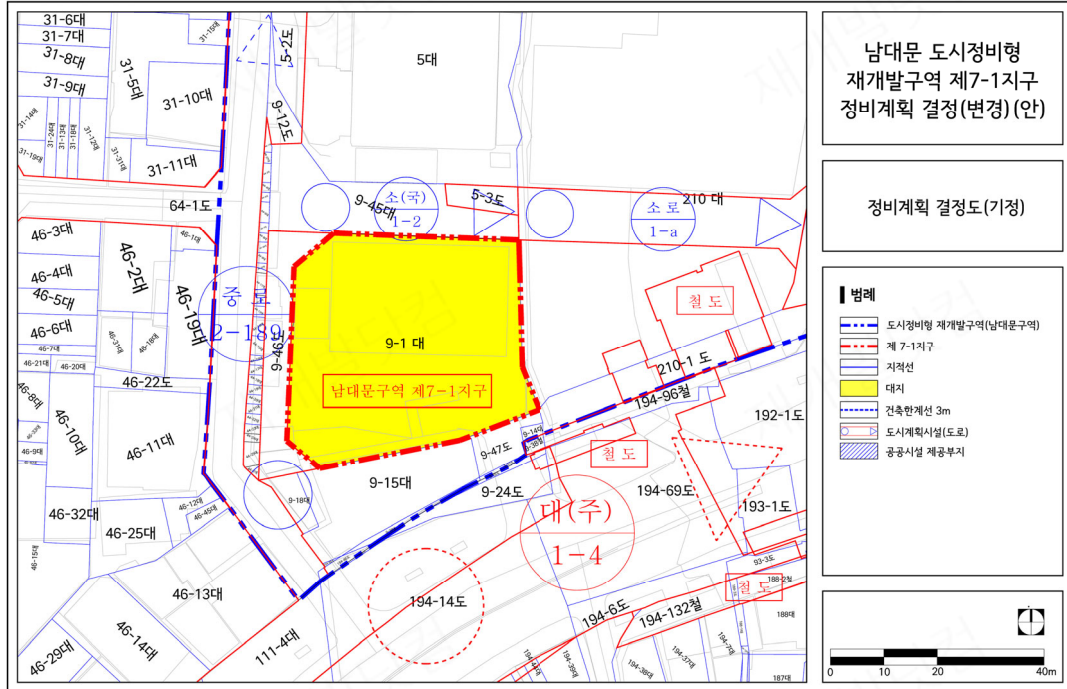
□ 남대문 제7-1지구 정비기반시설 결정도(기정)



□ 남대문 제7-1지구 정비기반시설 결정도(변경)



□ 남대문 제7-1지구 정비계획 결정도(기정)



□ 남대문 제7-1지구 정비계획 결정도(변경)

