

● 서울특별시 중구 공고 제2021-667호

남대문구역 및 남대문구역 제7-1지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 변경 결정(안) 재공람공고

1. 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 대한 정비계획 변경 결정(안)을 수립하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은 법 시행령 제13조 규정에 따라 정비계획 변경 결정(안)에 대하여 주민공람·공고(2020.8.5.~9.4.)하고, 2021.4.7. 서울시 도시계획위원회 심의 및 2021.5.26. 서울시 도시계획위원회 분과(소)위원회 심의 결과를 반영하여 토지등소유자 및 이해관계인에게 다음과 같이 재공람·공고합니다.
2. 공람내용에 의견이 있는 토지등소유자 및 이해관계인들께서는 공람기간 내에 의견서를 공람장소(중구청 도심재생과 ☎3396-5772)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2021년 9월 1일

서울특별시 중구청장

1. 도시정비형 재개발구역 지정(변경)

가. 정비구역 지정 조서(변경없음)

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

나. 지구 지정(변경) 조서

구분	지구명	위 치	면 적 (㎡)			비고
			기 정	증 감	변 경	
기정	남대문구역 제7-1지구	중구 남창동 9-1번지	1,713.9	-	-	
변경	남대문구역 제7-1지구	중구 남창동 9-1번지 일대	1,713.9	증) 480.7	2,194.6	

■ 변경사유

구분	지구명	위치	변경내용	변경사유
변경	남대문구역 제7-1지구	중구 남창동 9-1번지 일대	· 사업지구 면적변경 : 기정 1,713.9㎡ → 변경 2,194.6㎡ [증) 480.7㎡]	· 정비기반시설 부담에 따른 면적변경

2. 도시정비형 재개발구역 정비계획(변경)

가. 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%	

나. 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.)	-

다. 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 126.2㎡ - 기정)1,697.1㎡→변경)1,823.3㎡	· 중구고시 제2020-81호('20.7.2)로 장기미집행 도시계획시설 실효된 정비구역 내 도시계획시설(도로)에 대해 금회 사업을 통해 조성되는 부분 재지정 · 중로 2-189호선 7.6㎡에 대해서는 남대문구역 7-1지구 사업시행자가 추후 사업시행계획인가 시 도시계획시설 사업시행자 지정 받아 개설 예정
소로 1-2	소로 1-2	· 면적 증가: 증 362.1㎡ - 기정)78.3㎡→변경)440.4㎡	

(2) 철도 결정 조서 : 변경없음

구분	시설명	시설의 세 분	위 치	연장 (m)	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	철도	도시철도 (정거장)	남창동 46번지 일대	206	4,858.2	-	4,858.2	서고시 제181호 (83. 3. 29)	-

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)

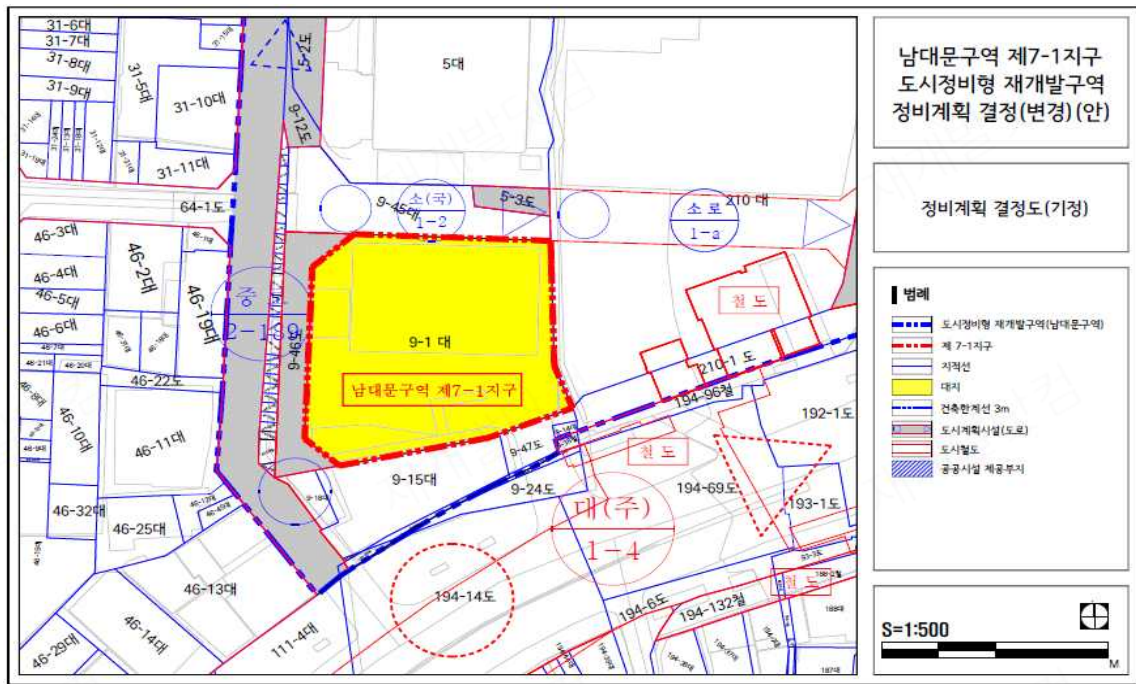
구역명	위 치		시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경 후	
남대문구역 제7-1지구	남창동	9-45	도로	-	증) 457.2	457.2	중로 2-189, 소로1-2
		4-11	도로	-	증) 7.9	7.9	중로 2-189
		4-24	도로	-	증) 4.0	4.0	중로 2-189
		4-25	도로	-	증) 11.6	11.6	중로 2-189
합 계					증) 480.7	480.7	-

마. 건축물에 관한 계획

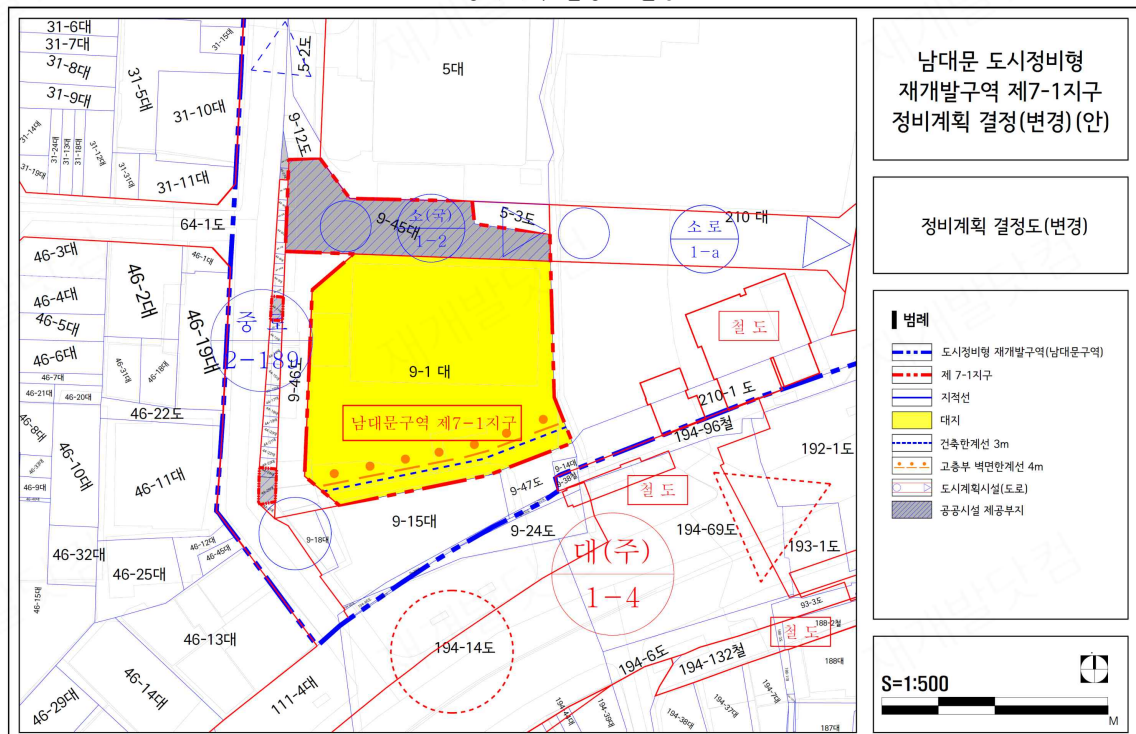
구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	남대문구역 제7-1지구	1,713.9	획지	1,713.9	남창동 9-1번지	업무, 판매	40	670	-	
변경		2,194.6	획지	1,713.9	남창동 9-1번지	주거	60이하	996 이하	70 이하	
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 주거용적률 완화에 따른 공공주택 공급(서울특별시고시 제2019-343호) - 전용면적 85㎡ 이하 규모의 주택 : 전체 세대수의 80% 이상 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 6%이상, 비주거 10%이상				
			도시경계 활성화	주거 연면적 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							

바. 정비계획 변경(안)도

<정비계획 결정도(기정)>



<정비계획 결정도(변경)>



사. 기 타

- 1) 공람기간 : 2021. 9. 1. ~2021. 10. 1.(30일간)
- 2) 공람 및 의견서 제출 장소 : 서울특별시 중구청 도심재생과(☎02-3396-5772)
- 3) 관계서류 : 생략(공람장소 비치 도서와 같음)
- 4) 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바랍니다.