

● 서울특별시 중구 공고 제2020-593호

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

1. 건설부고시 제123호(1977.06.29.)로 정비구역 지정되고, 건설부고시 제425호(1978.12.29.)로 정비계획이 결정된 남대문 도시정비형 재개발구역 제7-1지구에 대한 정비계획 변경 결정(안)을 수립하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은 법 시행령 제13조 규정에 따라 관계서류를 토지등소유자와 이해관계인에게 아래와 같이 공람·공고합니다.
2. 공람내용에 의견이 있는 토지등소유자 및 이해관계인들께서는 공람기간(2020.8.5.~2020.9.4.) 내에 의견서를 공람장소(중구청 도심재생과 ☎3396-5776)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2020년 8월 5일

서울특별시 중구청장

1. 도시정비형 재개발구역 지정
 - 가. 도시정비형 재개발구역 지정
 - 1) 도시정비형 재개발구역(변경) 조서

구분	정비구역 명칭	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			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	•정비기반시설 : 도로(480.7㎡)

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

- 변경사유 : 정비기반시설(도로) 부담에 따른 면적 증가

2. 도시정비형 재개발구역 정비계획
 - 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%	
정비기반시설	도 로	-	증) 480.7	증) 480.7	21.9%	
획 지		1,713.9	-	1,713.9	78.1%	

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

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	일반 도로	-	총고 제722호 (1936.12.26)	미집행구간의 실효
기정	중로	2	189	15 ~ 20	집산 도로	200	남창동64-1	남창동25-2	일반 도로	-	건설부고시 제425호 (1978.12.29.)	미집행구간의 실효
변경	중로	2	189	15 ~ 20	집산 도로	200	남창동64-1	남창동25-2	일반 도로	-	"	미집행구간 개설
기정	소로	1	2	10	국지 도로	41	남창동9-1	회현동1가 194-1	일반 도로	-	건설부고시 제425호 (1978.12.29.)	미집행구간의 실효
변경	소로	1	2	10	국지 도로	41	남창동9-1	회현동1가 194-1	일반 도로	-	"	미집행구간 개설

■ 변경사유

도로명	변경내용	결정(변경) 사유
중로 2-189	· 일부개설(L=21m, B=7m, A=126.2㎡)	· 중구고시 제2020-81호('20.7.2)로 장기미집행 도시계획시설 실효된 정비구역 내 도시계획시설(도로)에 대해 금회 사업을 통해 조성되는 부분 재지정
소로 1-2	· 개설(L=46m, B=10m, A=362.1㎡)	

(2) 철도 결정 조서 : 변경없음

구분	시설명	시설의 세분	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	시행 면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	정비기반 시설면적 (㎡)	계획기반시설내 기존공공용지 (㎡)	대지내 폐지 국공유지 (㎡)	순부담 면적 (㎡)	순부담률 (%)	비고
남대문구역 제7-1지구	2,194.6	1,713.9	480.7	-	-	480.7	21.9	남대문구역 평균 순부담률 : 15.57%

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. 건축물의 정비·개량 및 건축물에 관한 계획

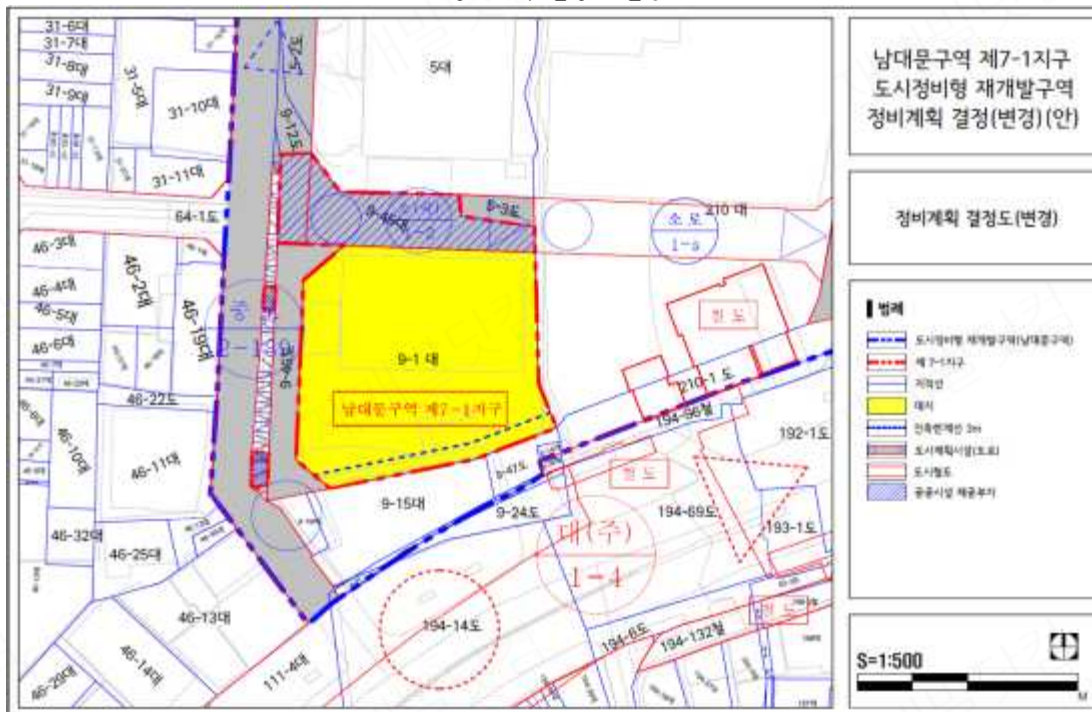
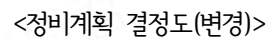
1) 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구 역 구 분		가 구 또는 획지 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	
-	남대문구역 제7-1지구	2,194.6	획지	1,713.9	남창동 9-1번지일대	1	-	-	1	-	-

2) 건축물에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	남대문구역 제7-1지구	1,713.9	-	1,713.9	남창동 9-1번지	업무, 판매	39.90	567.02	-	
변경		2,194.6	-	1,713.9	남창동 9-1번지	주거, 판매	60 이하	996 이하	70 이하	
주택의 규모 및 규모별 건설비율			· 주택공급계획 : 272세대 · 전체 건립규모(전용면적 기준) - 전용면적 60㎡이하 주택비율 : 100%(272세대)							
			건립규모	세대 수			비율	비고		
				소계	임대	분양				
			합 계	272	24	248	100.0%			
			30㎡이하	160	17	133	58.8%	도시형 생활주택		
			40㎡이하	80	5	75	29.4%	도시형 생활주택		
			50㎡이하	16	1	15	5.9%	공동주택(방2,거실 1)		
			60㎡이하	16	1	15	5.9%	공동주택(전용50㎡이상)		
심의완화 사항			· 용적률 : 996.17% → 996% 이하 적용 ① 기준용적률 : 600% ② 기준용적률 : 130%							
			목 적	인센티브 완화 요건			산정방식	완화량		
			친환경 개발	녹색건축물 인증(그린 1등급)			정량부여	100%		
				건축물에너지소비총량제(240kWh/㎡·y이하)						
				신재생에너지 이용시설(비주거9%이상,주거6%이상)						
			도시경제 활성화	건축연면적의 30%이상을 전용40㎡ 이하 주거도입 시			주거복합 비율에 비례 최대50%	50~60% 미만 시주) 30% 완화		
			주) 주거비율 59.4%로써, 전체연면적 기준으로 산정 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							

<정비계획 결정도(기정)>



사. 기 타

- 1) 공람기간 : 2020. 8. 5. ~2020. 9. 4.(30일간)
- 2) 공람 및 의견서 제출 장소 : 서울특별시 중구청 도심재생과(☎02-3396-5776)
- 3) 관계서류 : 생략(공람장소 비치 도서와 같음)
- 4) 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바라며, 해당 계획내용은 서울시 도시계획위원회 심의 등 향후 절차에 따라 변경될 수 있습니다.