

◆ 서울특별시고시 제2025-106호

남대문구역 제7-1지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경) 및
지형도면 고시

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 정비계획 변경 결정(지구단위계획 및 구역 신설 포함)된 남대문 구역 제7-1지구 도시정비형 재개발사업에 대하여 『도시 및 주거환경정비법』 제16조에 따라 정비계획을 결정(변경)하고, 『도시 및 주거환경정비법』 제17조 및 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 『토지이용규제 기본법』 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 2월 27일
서울특별시 장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 도시정비형 재개발구역 지정(변경)

가. 정비사업의 명칭 : 남대문구역 제7-1지구 도시정비형 재개발사업

나. 정비구역 지정 조서(변경없음)

구분	구역명	위 치	면적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
기정	남대문구역	중구 남대문로4가 20-10번지 일대	73,835.5	-	73,835.5	건설부고시 제123호('77.06.29.)

다. 정비지구 지정 조서(변경없음)

구분	지구명	위 치	시행면적(㎡)	구 분		비고
				획지(㎡)	정비기반시설(㎡)	
기정	남대문구역 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

라. 도시계획시설 결정조서(변경없음)

마. 정비기반시설등의 설치(부담) 계획(변경없음)

바. 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	제7-1지구	1,713.9	남창동 9-1번지	업무,판매 주거,숙박	60이하	600/800/상한 a	70m+ a	일반정비 (시행중)
변경	제7-1지구	1,713.9	남창동 9-1번지	주거,숙박	60이하	600/800/1,163.6	112	일반정비 (시행중)

- ※ 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이는 「2030 서울특별시 도시주거환경정비기본계획·도시정비형 재개발사업 부분」 준용
 ※ 일반정비지구(원료)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

사. 건축물의 건축선 등에 관한 계획(변경)

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

※ 제7-1지구 외 변경없음

■ 변경사유서

변경내용	변경사유	비고
건축한계선 및 고층부 벽면한계선 폐지	• 기존 도로용지였던 남창동 9-15번지 일원이 소단위정비 7-3지구로 지정됨에 따라 건축한계선의 기능을 상실하게 되어 급히 폐지	-

아. 교통처리계획(변경)

구분	계획내용	비고
기정	•보행 중심의 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	•보행 중심의 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)	

■ 변경사유서

변경사유	비 고
내용 상 단순오기 사항 정정	-

2. 남대문구역 제7-1지구 도시정비형 재개발사업 정비계획(변경)

가. 지정조서(변경없음)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변 경 후	
기정	남대문구역 제7-1지구	남창동 9-1번지	2,194.6	-	2,194.6	-

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

다. 가구 및 획지에 관한 계획(변경없음)

구분	구역명	면적(㎡)	획 지				비고
			획지명	위치	시행면적(㎡)	획지면적(㎡)	
기정	남대문구역	73,835.5	남대문구역 제7-1지구	남창동 9-1번지 일대	2,194.6	1,713.9	-

라. 용도지역·지구 결정조서(변경)

1) 용도지역 결정조서(변경없음)

구분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
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 남대문구역 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 남대문구역 제7-1지구 내 면적임

■ 변경사유서

변경내용	변경사유	비 고
방화지구 폐지	도시관리계획(용도지구:방화지구) 결정(변경) 고시 (서울특별시고시 제2024-504호, '24.10.24.) 반영	-

마. 토지이용계획(변경없음)

구분	명칭	면적(㎡)			비율 (%)	비고
		기 정	변 경	변 경 후		
합계		2,194.6	-	2,194.6	100.0	-
정비기반시설	도로	480.7	-	480.7	21.9	-
획지		1,713.9	-	1,713.9	78.1	-

바. 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)								
기정	대로	1	4	35~55	주간선 도로	3,500	서울역광장	신당동광장	일반도로	-	총독부고시 제722호 ('36.12.26.)	철도 중복결정
기정	중로	2	189	8~15	집산 도로	200 (27)	남창동 64-1	남창동 25-2	일반도로	-	건설부고시 제425호 ('78.12.29.)	-
기정	소로	1	2	10	국지 도로	41 (41)	남창동9-1	회현동1가 194-1	일반도로	-	건설부고시 제425호 ('78.12.29.)	-

※ ()는 구역 내의 폭원 및 연장임

사. 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
				기 정	변 경	변 경 후	
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	

아. 현금납부에 관한 사항 : 해당없음

자. 공동이용시설 설치계획 : 해당없음

차. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경없음)

1) 기존 건축물의 정비·개량계획(변경없음)

구분	지구 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후신축	철거이주	
기정	남대문구역 제7-1지구	2,194.6	획지	1,713.9	남창동 9-1번지 일대	1	-	-	1	-	-

2) 건축시설 등에 관한 계획(변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)	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	기정	• 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 <table><tr><th colspan="2">구 분</th><th>전용면적(㎡)</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td rowspan="5">공동 주택</td><td>일반분양</td><td>29㎡ 이상 ~ 50㎡ 이하</td><td>207</td><td>67.65</td></tr><tr><td>공공주택</td><td>-</td><td>60</td><td>19.60</td></tr><tr><td>공공임대주택</td><td>30㎡ 이하</td><td>15주1)</td><td>4.90</td></tr><tr><td>장기일반민간임대주택</td><td>30㎡ 이하</td><td>45</td><td>14.70</td></tr><tr><td>소계</td><td></td><td>267</td><td>87.25</td></tr><tr><td colspan="2">주거용 오피스텔</td><td>60㎡ 이하</td><td>39</td><td>12.75</td></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td></td><td>306</td><td>100.00</td></tr></table> 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									구 분		전용면적(㎡)	세대수	비율(%)	공동 주택	일반분양	29㎡ 이상 ~ 50㎡ 이하	207	67.65	공공주택	-	60	19.60	공공임대주택	30㎡ 이하	15주1)	4.90	장기일반민간임대주택	30㎡ 이하	45	14.70	소계		267	87.25	주거용 오피스텔		60㎡ 이하	39	12.75	합 계			306	100.00
	구 분		전용면적(㎡)	세대수	비율(%)																																									
공동 주택	일반분양	29㎡ 이상 ~ 50㎡ 이하	207	67.65																																										
	공공주택	-	60	19.60																																										
	공공임대주택	30㎡ 이하	15주1)	4.90																																										
	장기일반민간임대주택	30㎡ 이하	45	14.70																																										
	소계		267	87.25																																										
주거용 오피스텔		60㎡ 이하	39	12.75																																										
합 계			306	100.00																																										
변경	• 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 <table><tr><th colspan="2">구 분</th><th>전용면적(㎡)</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td rowspan="5">공동 주택</td><td colspan="4">일반분양 삭제</td></tr><tr><td>공공주택</td><td>-</td><td>299</td><td>84.70</td></tr><tr><td>공공임대주택</td><td>25㎡ 이상 ~ 30㎡ 이하</td><td>15</td><td>4.25</td></tr><tr><td>장기일반민간임대주택</td><td>40㎡ 이하</td><td>284</td><td>80.45</td></tr><tr><td>소계</td><td></td><td>299</td><td>84.70</td></tr><tr><td colspan="2">주거용 오피스텔</td><td>40㎡ 이하</td><td>54</td><td>15.30</td></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td></td><td>353</td><td>100.00</td></tr></table> ※ 「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 (서고시 제2022-493호, 2022.12.12.) 에 의거하여 범위표현 변경 ※ 서울도심 도심부 '용도용적제 배제시책' 에 따라 공공주택 등 확보기준 적용 제외									구 분		전용면적(㎡)	세대수	비율(%)	공동 주택	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	
구 분		전용면적(㎡)	세대수	비율(%)																																										
공동 주택	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																																										

공공주택 및 주거비율 완화에 대한 계획	기정	• 공공주택 공급계획		
		구분	일반상업지역	비고
		① 재개발 의무 임대	267세대 × 5% = 13.35세대 ⇒ 계획 14세대	
	② 주거비율 완화임대	용적률	[허용용적률 - {(허용용적률 × 비주거비율 (비주거용적률 / 계획용적률)) + 400%}] ÷ 2 = [730% - {(730% × 0.1002) + 400%}] ÷ 2 = 128.43% 이상 ⇒ 계획 130.11%	
		연면적	확보 기준 용적률 × 획지면적 = 128.43% × 1,713.9㎡ =지상 연면적 2,201.16㎡ 이상 ⇒ 계획 2,314.72㎡	
		세대수	확보 계획 지상 연면적(공급면적) ÷ 임대주택공급면적(전용19A형, 전용 30A형) =전용 19A형(827.68㎡ ÷ 29.56㎡) + 전용 30A형(1,487.04㎡ ÷ 29.56㎡) =전용 19A형(28세대) + 전용 30A형(32세대) ⇒ 60세대	
③ 총 공공주택 세대수		① 정비사업 의무 임대 13.35세대< ② 주거비율 완화 임대 60세대 (큰 값 적용 ⇒ 총 60세대)		
· 주거비율(준주택 오피스텔 포함) : 85.88%(전체연면적기준), 89.98%(전체용적률 기준) ※ 주거용 용적률 400% → 745.34%				
	변경	• 공공주택 공급계획		
		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(준주택 오피스텔 포함) : 77.16%(전체연면적기준), 68.76%(전체용적률 기준) ※ 주거용 용적률 400% → 664.17%				
건축물 높이 완화에 관한 계획	기정	• 높이 70m(완화없음)		
	변경	• 높이 : 기준높이 70m + ① + ② = 112.07 ≤ 112m(소수점아래 절삭)		
		구분	내용	적용계획
① 개방형녹지 확보에 따른 완화높이		= 적정건폐율60% × (기준높이+20m) ÷ (80% - 개방형녹지율) = 60% × (70m + 20m) ÷ (80% - 24.18%) = 96.74m	26.74m (96.74-70)m	
② 공공용지 제공에 따른 완화높이		= 기준높이 × (공공시설 등의 무지로 제공하는 면적 ÷ 당초의 대지 면적) = 70m × (480.7㎡ ÷ 2,194.6㎡) = 15.33m	15.33m	
합 계		112.07m		
건축물의 건축선에 관한 계획	기정	• 건축한계선 지정 : 퇴계로변 3m • 고층부 벽면한계선 지정 : 퇴계로변 4m		
	변경	• 건축한계선 폐지 : 퇴계로변 3m • 고층부 벽면한계선 폐지 : 퇴계로변 4m		
개방형녹지 계획	신설	• 면적 : 447.39㎡ • 조성계획 - 획지내 20% 이상 개방형 녹지 조성 - 일반에게 개방하고 휴식과 여가공간이자 소통과 교류 활력 공간으로 조성 - 남대문시장 가로활성화시설 및 남대문시장 ~ 회현역 6번출구와 연계되도록 개방형녹지 조성		

※ 면적 산정시 「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준」(24.08.30.) 개방형녹지 심의기준 2-2에 따라 실효성 없는 면적(공공보행통로 등) 제외
 ※ 개방형녹지는 「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준」(24.08.30.)에 따르면 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
 ※ 개방형녹지의 개략적 범위 및 위치를 정한 것으로 주관부서와 협의하여 녹지의 형상 조정 가능

■ 변경사유서

변경내용	변경사유	비고
건축한계선 및 고층부 벽면한계선 폐지	• 기존 도로용지였던 남창동 9-15번지 일원이 소단위정비 7-3지구로 지정됨에 따라 건축한계선의 기능을 상실하게 되어 금회 폐지	-

카. 정비사업시행 예정시기(변경)

사업시행방법	사업시행시기	사업시행자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시정비형 재개발사업	구역지정(변경) 후 4년 이내	토지등소유자	-	-

※ 사업시행자 지정 원료 ('24.02.21. 중구 고시 제2024-13호)

타. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거(신설)

1) 정비사업비(추산액)

[단위: m³]

구분	항목	금액	산출근거
소요비용추산액	소요비용 계	394,415,098	-
	토지비(중전 토지 등의 금액)	152,353,187	'23.4월 감평액
	공사비	113,609,000	1식 (철거/인입공사비등포함)
	설계/감리 등 각종 용역비	7,100,000	1식
	각종 분담금	47,575,129	1식
	부대경비	73,777,782	1식 (금융비용, 예비비 등)

※ 정비사업비는 추산액으로 사업 추진일정 및 인허가 과정에서 변경될 수 있음

※ 매입하는 국공유지 및 무상귀속 국공유지가 존재하지 않아 감평평가 미시행

2) 개략적인 개별 분담금 산출

구분	구분	금액	비고
총 사업비 (중후평가금액)	중후 대지	178,883,945	①
	신축건물시설 평가액	215,531,154	-
	대지조성비	4,600,000	②
	중전 토지 및 건축물 평가액	152,353,187	③
	총 대지평가차액	21,930,758	①-②-③

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

3) 개략적인 개별 분담금 산출

[단위: m³]

구분	토지등소유자 분양가 (계약 m ² 당)	토지등소유자 분양가	개별 분양대상자 투자금액 (권리가액 상당액)	개별 분담금	비고
주거시설	41,030	255,779,679	98,801,616	156,978,062	수령
업무시설	43,100	54,820,208	21,175,744	33,644,463	수령
숙박시설	21,893	74,122,462	28,631,747	45,490,715	수령

구 분	토지등소유자 분양가 (계약 ㎡당)	토지등소유자 분양가	개별 분양대상자 투자금액 (권리가액 상당액)	개별 분담금	비고
근린생활시설	17,480	9,692,750	3,744,079	5,948,671	수령

※ 토지등소유자 분양가 : 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

과. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 (변경)

1) 정비구역의 주택밀실 현황(변경없음)

- 건축물 동수

용도별 허가유무별						비고
주거용			비주거용			
소계	유허가	무허가	소계	유허가	무허가	
-	-	-	1	1	-	-

- 거주현황 : 해당사항 없음

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

하. 세입자 주거대책(변경)

1) 상가세입자 대책

- 상가 세입자 전부 퇴거 완료

거. 인구 및 주택의 수용계획(변경)

1) 인구 및 세대수 계획

· 기정

구 분	수용세대수(호)	비고
공공임대주택	15	-
장기일반민간임대주택	45	-
분양주택	207	-
합 계	267	-

· 변경

구 분	수용세대수(호)	비고
공공임대주택	15	-
장기일반민간임대주택	284	-
합 계	299	-

너. 임대주택의 건설에 관한 계획(변경)

· 기정

구분	내용		
계획 기준	임대주택 확보 : 200세대 이상 건립 시 상업지역 전체 건립 세대수의 5% (주거비를 완화적용 임대와 중복 적용 가능) 주거 용적률 400%를 기준으로 완화되는 용적률의 1/2은 공공주택 공급 전용면적 85㎡ 이하 규모의 주택 : 전체 세대수의 80% 이상 건립 전용면적 40㎡ 이하 규모의 공공주택 : 전체 공공주택 세대수의 60% 이상 건립		
건립규모	세대수	전체비율	임대주택 비율
합계	60	22.47%	100.00%
30㎡ 이하	60	22.47%	100.00%

※ 전체 267세대

· 변경

구분	내용		
계획 기준	임대주택 확보 : 상업지역 전체 건립 세대수의 5% 또는 연면적의 5% 전용면적 85㎡ 이하 규모의 주택 : 전체 세대수의 80% 이상 건립 전용면적 40㎡ 이하 규모의 공공주택 : 전체 공공주택 세대수의 60% 이상 건립		
건립규모	세대수	전체비율	임대주택 비율
합계	299	100.00%	100.00%
25㎡ 이상 ~ 30㎡ 이하	15	5.01%	5.01%
40㎡ 이하	284	94.99%	94.99%

※ 전체 299세대

더. 환경보전, 재난방지에 관한 계획(변경없음)

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	-

러. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(해당없음)

머. 교통 및 동선처리계획(변경없음) ※ 정비계획 결정도서 참조

버. 안전 및 범죄예방에 관한 계획(변경없음)

구분	계획내용
자연 감시	• 건물구조는 사람이 은신하거나 숨을수 있는 공간이 없도록 계획 • 가로변 외부공간을 감시할 수 있는 창문 설치 및 창문을 통한 침입을 방지하기 위한 보안시설(경비실 등 설치) • 주변감시를 활성화 하기 위해 담장이 없는 계획을 수립하여 외부와 차폐된 공간 최소화 • 건물 진출입구에 적합한 조명 설계
접근 통제	• 건축물 주동 출입구에 번호키 설치 및 보안시설(경비실)을 설치하여 외부인 접근 통제 • 승강기, 복도 및 계단 등 CCTV를 설치하여 감시
영역성 강화	• 주민들이 그들의 권리를 주장할 수 있는 영역(대지 전면 조경공간)을 조성하여 잠재적 범죄자가 스스로 감시받거나 제지당할 수 있음을 인식하게 하여 범죄 욕구 억제 • 지역이미지를 명료하게 하면서 범죄행위를 위축시킬수 있도록 건물 외관은 통일성 있는 재료 및 색채 등을 계획
활동의 활성화	• 주민들이 자주 이용할 수 있도록 내부공개가 가능한 상점시설을 저층부에 설치하여 건물 주변의 활성성을 증대시킬 수 있도록 계획
유지 관리	• 건축물이 있는 공간에 대하여 관리되고 있다는 인식을 확산하기 위하여 대지 내 도로 및 정원, 시설물 등을 주기적으로 유지·관리하여 범죄를 예방

서. 기존 수목의 현황 및 활용계획(해당없음)

어. 구역 내 옛길, 옛 물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획(변경없음)

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서(변경없음)

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변 경 후	
기정	남대문 도시정비형 재개발사업 지구단위계획구역	중구 남대문로4가 20-10번지 일대	73,835.5	-	73,835.5	-

나. 용도지역·지구 결정조서(변경)

1) 용도지역 결정조서(변경없음)

구분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기 정	변 경	변 경 후		
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 재개발사업 지구단위계획구역 제7-1지구 내 면적임

2) 용도지구 결정조서(변경)

구분	지구명	지구의 세분	위 치	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 재개발사업 지구단위계획구역 제7-1지구 내 면적임

■ 변경사유서

변경내용	변경사유	비고
방화지구 폐지	도시관리계획(용도지구:방화지구) 결정(변경) 고시 (서울특별시고시 제2024-504호, '24.10.24.) 반영	-

2. 도시계획시설 결정조서(변경없음)

가. 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)								
기정	대로	1	4	35~55	주간선 도로	3,500	서울역광장	신당동광장	일반도로	-	총독부고시 제722호 ('36.12.26.)	철도 중복결정
기정	중로	2	189	8~15	집산 도로	200 (27)	남창동 64-1	남창동 25-2	일반도로	-	건설부고시 제425호 ('78.12.29.)	-
기정	소로	1	2	10	국지 도로	41 (41)	남창동9-1	회현동1가 194-1	일반도로	-	건설부고시 제425호 ('78.12.29.)	-

※ ()는 구역 내의 폭원 및 연장임

※ 제7-1지구 연결부 외 생략

3. 남대문구역 7-1지구 획지 및 건축물 등에 관한 지구단위계획 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 정비계획 결정사항과 동일

나. 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정조서

1) 건축물 용도에 관한 계획(변경)

구분	지구명	계획내용	비고
기정	제7-1지구	• 주거	-
변경	제7-1지구	• 주거, 숙박	-

※ 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형재개발부문) 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)

■ 변경사유서

변경내용	변경사유	비고
용도 : 주거 → 주거, 숙박	• 허용용적률 인센티브 적용 용도 변경	-

2) 건축물 건폐율에 관한 계획(변경없음)

구분	지구명	계획내용	비고
기정	제7-1지구	• 60%이하	-

3) 건축물 용적률에 관한 계획(변경)

구분	지구명	계획내용	비고
기정	제7-1지구	• 996%	-
변경	제7-1지구	• 1,163%이하	-

－ 허용용적률 인센티브 사항

구분	허용용적률 인센티브			비고
기정	친환경개발	녹색건축물 인증	100%	130%
		건축물에너지소비 총량제		
		신재생에너지 이용시설		
	도시경제활성화	건축면적의 30% 이상을 전용 40㎡ 이하 주거도입 시	30%	
변경	녹지생태공간	개방형녹지 초과 설치	50%	200% 적용
	친환경개발	전기차 충전소 설치	20%	
	도시경제활성화	관광진흥법 상 3성급 호텔이상 도입 시	30%	
		건축면적의 30% 이상 도입 시	80%	
	안전·방재	방재관련시설	20%	

－ 상한용적률 인센티브 사항

구분	상한용적률 인센티브			비고
기정	공공시설등 제공에 따른 용적률 인센티브	토지(정비기반시설: 도로) : 480.7㎡	266.17%	266.17% 적용
변경	공공시설등 제공에 따른 용적률 인센티브	토지(정비기반시설: 도로) : 480.7㎡	291.61%	402.2% 적용
	녹색건축 초과등급인증, 건축물 에너지효율등급 및 제로에너지 건축물 초과 등급 인증에 따른 인센티브	녹색건축 초과등급 인증 주거 : 일반 → 우수등급 비주거 : 우량 → 우수등급 건축물 에너지효율등급 및 제로에너지 건축물 초과 등급 인증 주거 : 1 → 1+등급 비주거 : 1+ → 1++등급	72%	

■ 변경사유서

변경내용	변경사유	비고
용적률 : 996% → 1,163%	• 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」 변경 적용	-

4) 건축물 높이에 관한 계획(변경)

구분	지구명	계획내용	비고
기정	제7-1지구	• 70m	-
변경	제7-1지구	• 112m 이하	-

－ 높이 완화 사항

구분	완화사항		비고
기정	-		70m
변경	개방형녹지 확보에 따른 높이 = 적정건폐율 60% × (기준높이 + 20m) ÷ (80% - 개방형녹지율%)	96.74m	112m 이하
	공공용지 제공에 따른 완화 높이 = {기준높이 × (공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 당초의 대지면적)}	15.33m	

■ 변경사유서

변경내용	변경사유	비고
높이 : 70m → 112m	• 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」 변경 적용	-

다. 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획

1) 건축물 건축선에 관한 계획(변경)

구분	지구명	계획내용	비고
기정	제7-1지구	- 건축한계선 : 퇴계로변 3m - 고층부 벽면한계선 : 퇴계로변 3m	-
변경	제7-1지구	- 건축한계선 : 폐지 - 고층부 벽면한계선 : 폐지	-

■ 변경사유서

변경내용	변경사유	비고
건축한계선 및 고층부 벽면한계선 폐지	기존 도로용지였던 남창동 9-15번지 일원이 소단위정비 7-3지구로 지정됨에 따라 건축한계선의 기능을 상실하게 되어 금회 폐지	-

바. 기타사항에 관한 결정(변경)

1) 대지내 공지(변경없음)

2) 건축물의 형태 및 외관(변경없음)

3) 개방형녹지(변경)

구분	면적	계획내용	비고
신설	개방형녹지 447.39㎡	남대문시장 가로활성화시설 및 남대문시장 ~ 회현역 6번출구와 연계되도록 개방형녹지 조성 후 유지관리	-

※ 면적 산정시 「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준」(24.08.30.) 개방형녹지 심의기준 2-2에 따라 실효성 없는 면적(공공보행통로 등) 제외

※ 개방형녹지는 「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준」(24.08.30.)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

※ 개방형녹지의 개략적 범위 및 위치를 정한 것으로 주관부서와 협의 하에 녹지의 형상 조정 가능

4) 공공기여(변경없음)

구분	면적	비고
토지	도로 480.7㎡	-

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

구분	심의결과	의견사항	비고
제17차 서울시 도시계획위원회	수정가결	- 개방형녹지 배치에 따른 인자성 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

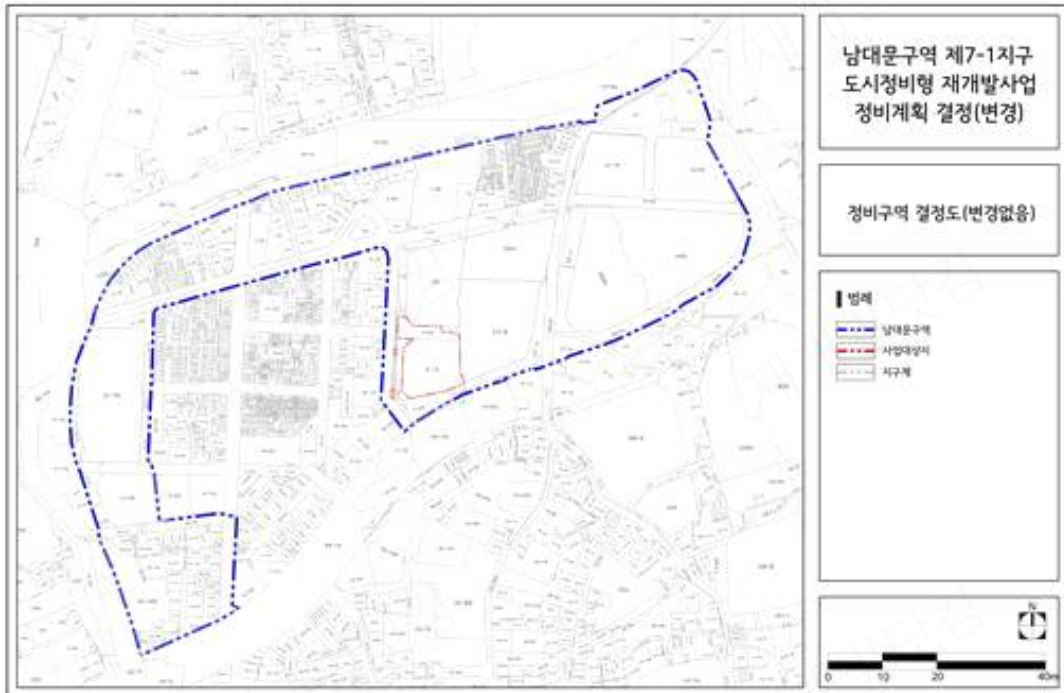
V. 열람장소

※ 고시 관련 세부사항에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시공간본부 도시재창조과(☎ 02-2133-4641) 및 중구청 도심정비과(☎ 02-3396-5773)에 관계서류 비치 및 열람하고 있습니다.

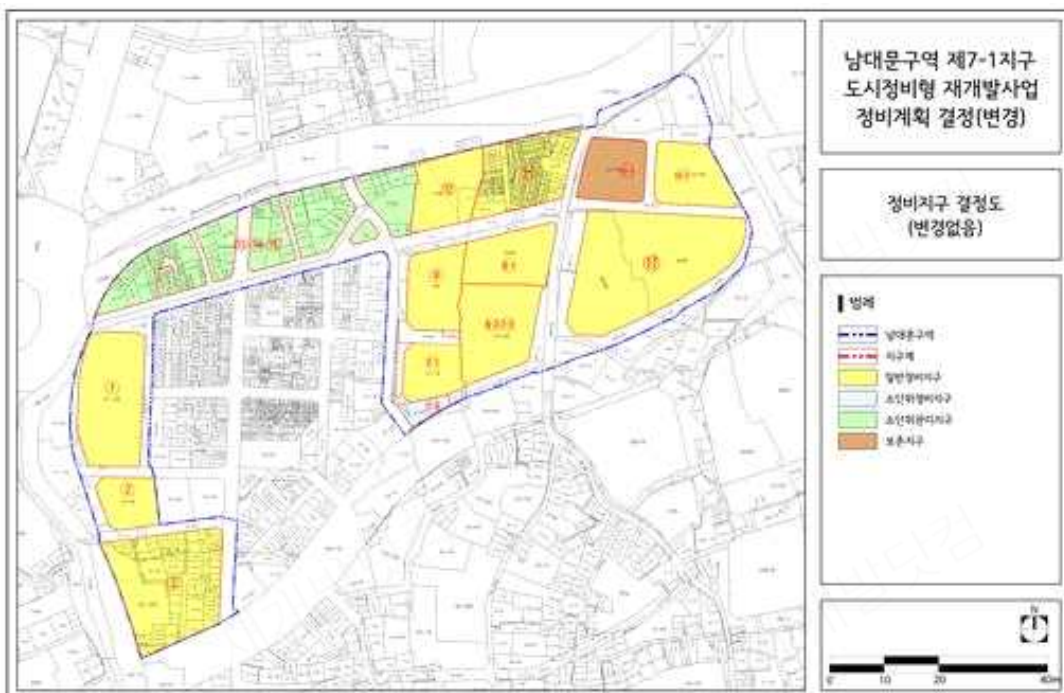
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

<<남대문구역 제7-1지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경)>>

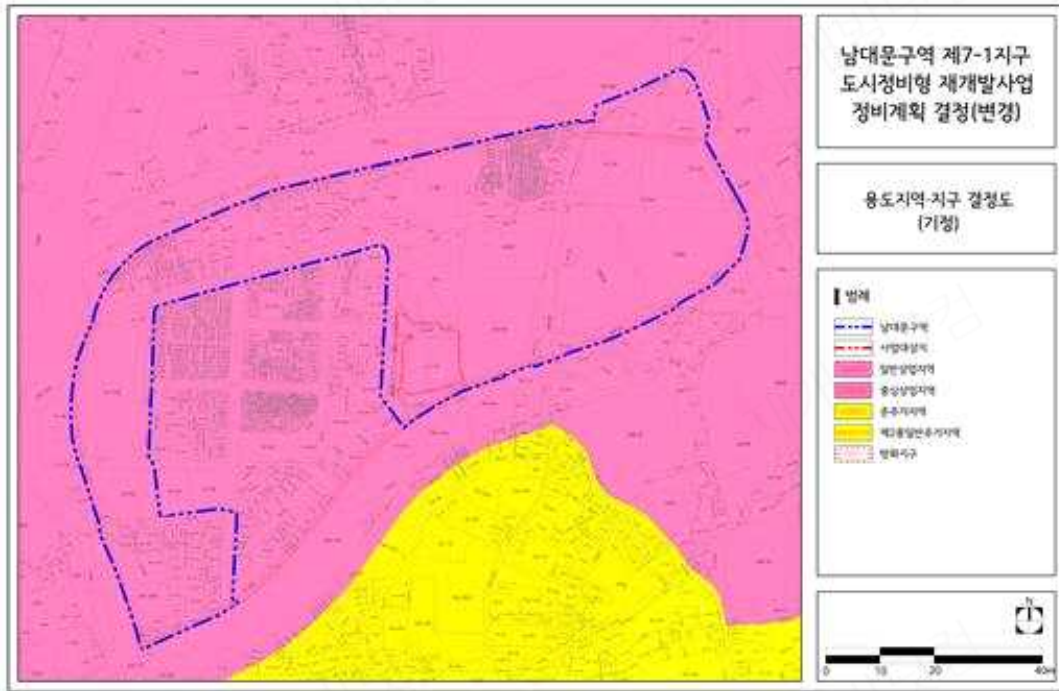
■ 정비구역 결정도(변경없음)



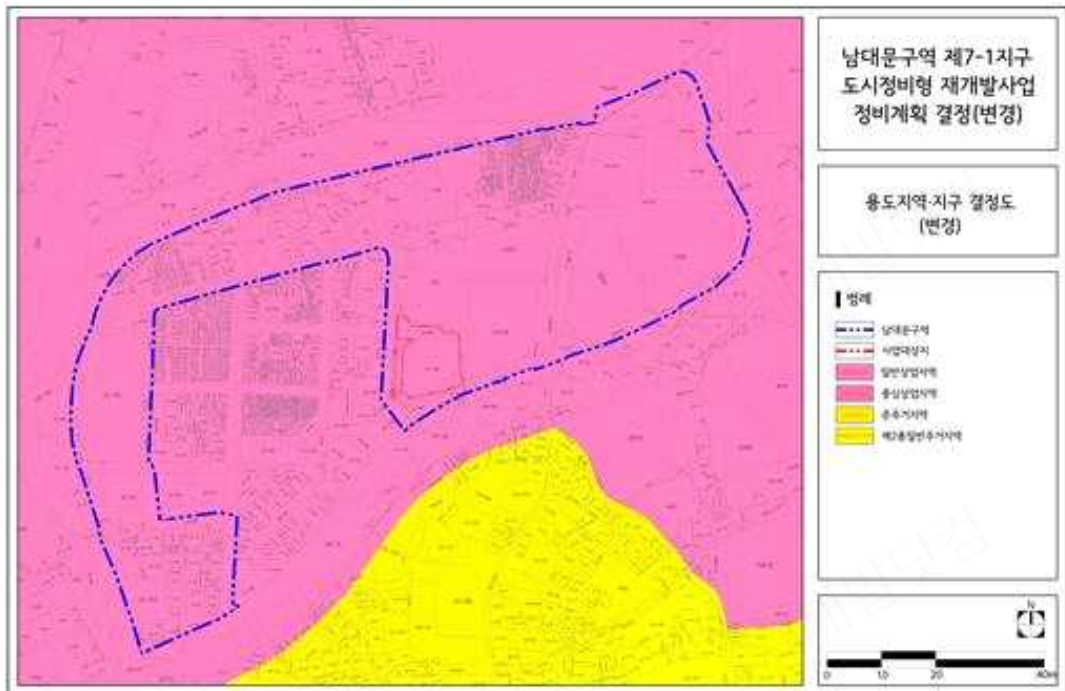
■ 정비지구 결정도(변경없음)



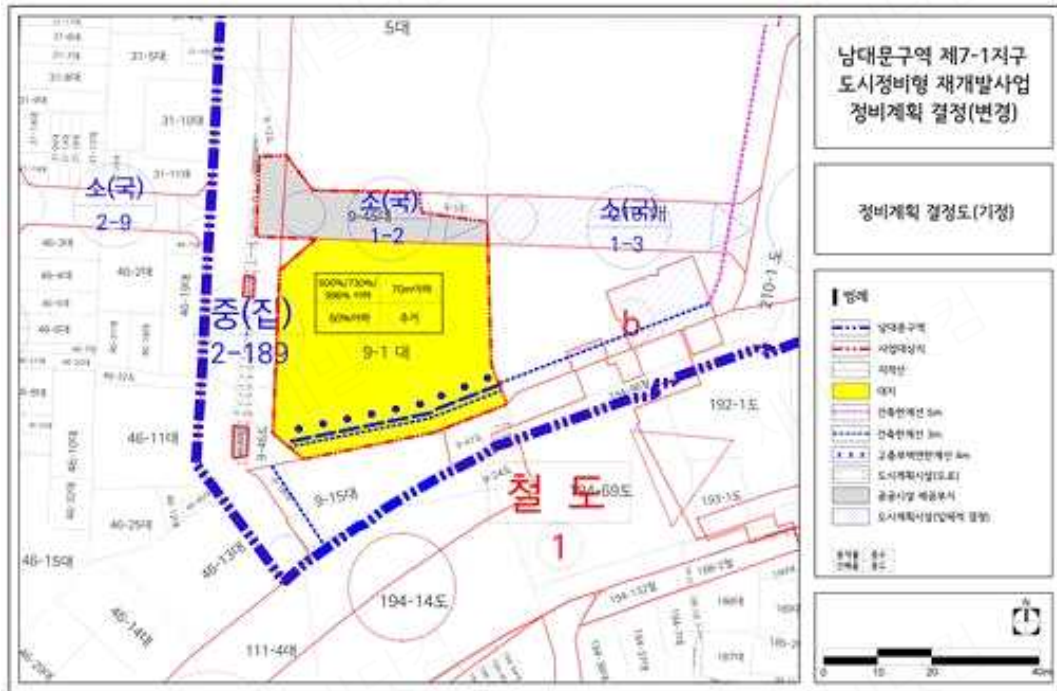
■ 용도지역·지구 결정도(기정)



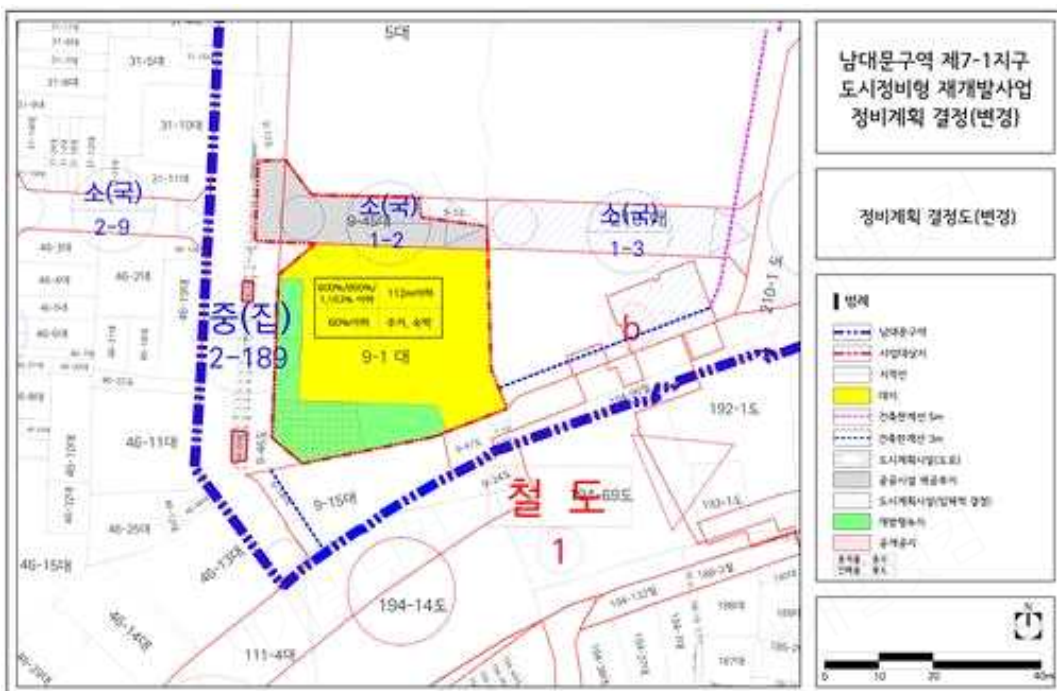
■ 용도지역·지구 결정도(변경)



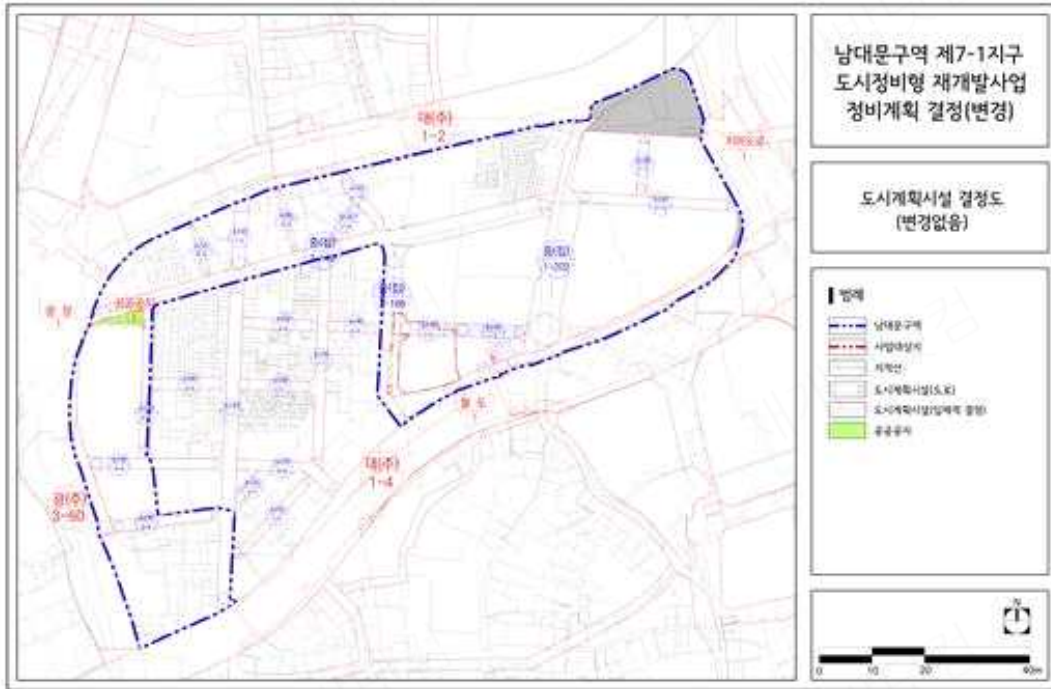
정비계획 결정도(기정)



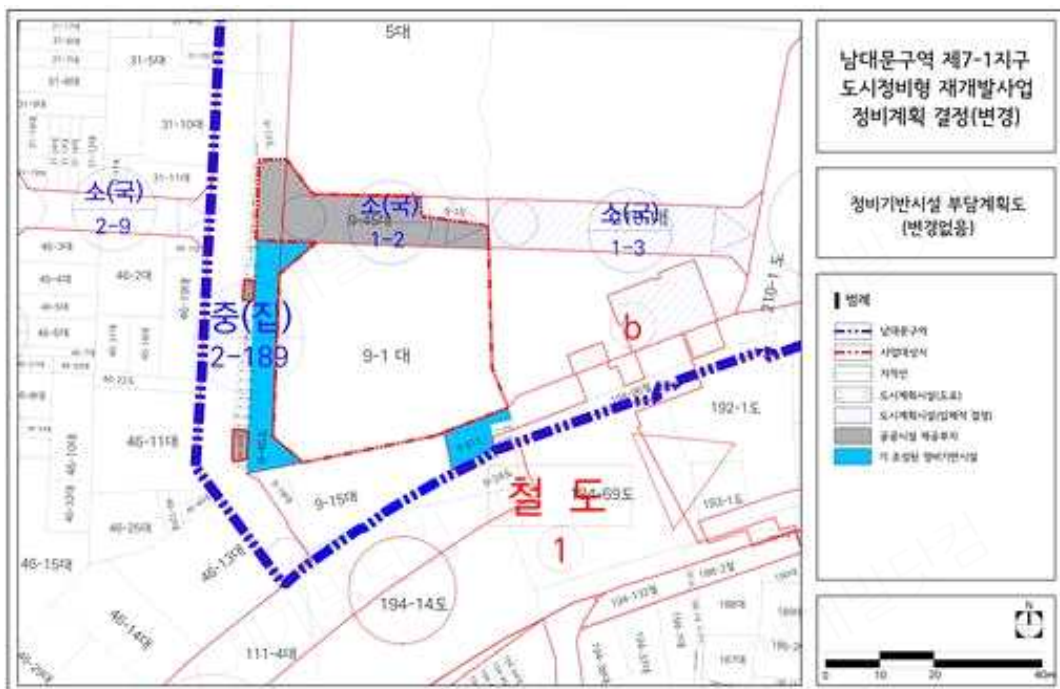
정비계획 결정도(변경)



■ 도시계획시설 결정도(변경없음)

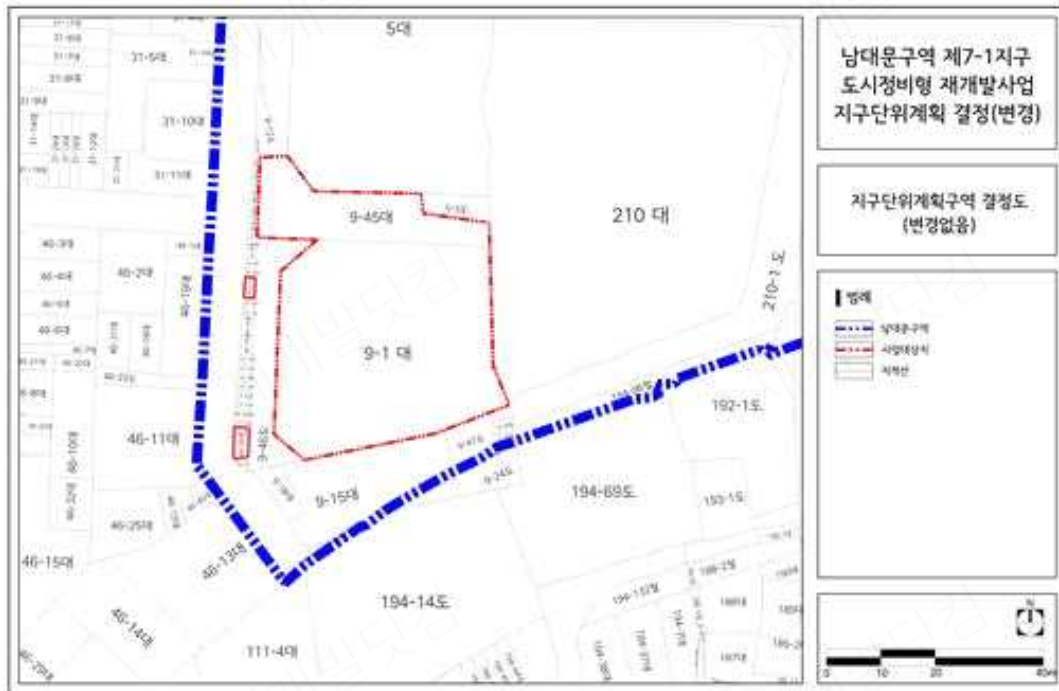


■ 정비기반시설 부담계획도(변경없음)



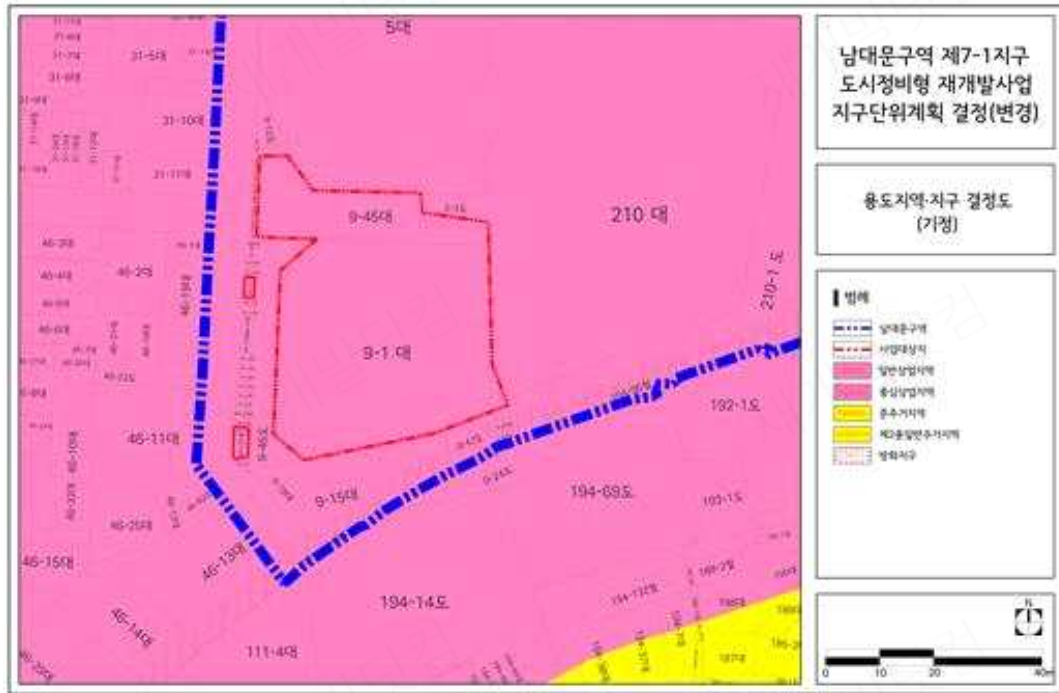
<<남대문구역 제7-1지구 도시정비형 재개발사업 지구단위계획 결정(변경)>>

■ 지구단위계획구역 결정도(변경없음)

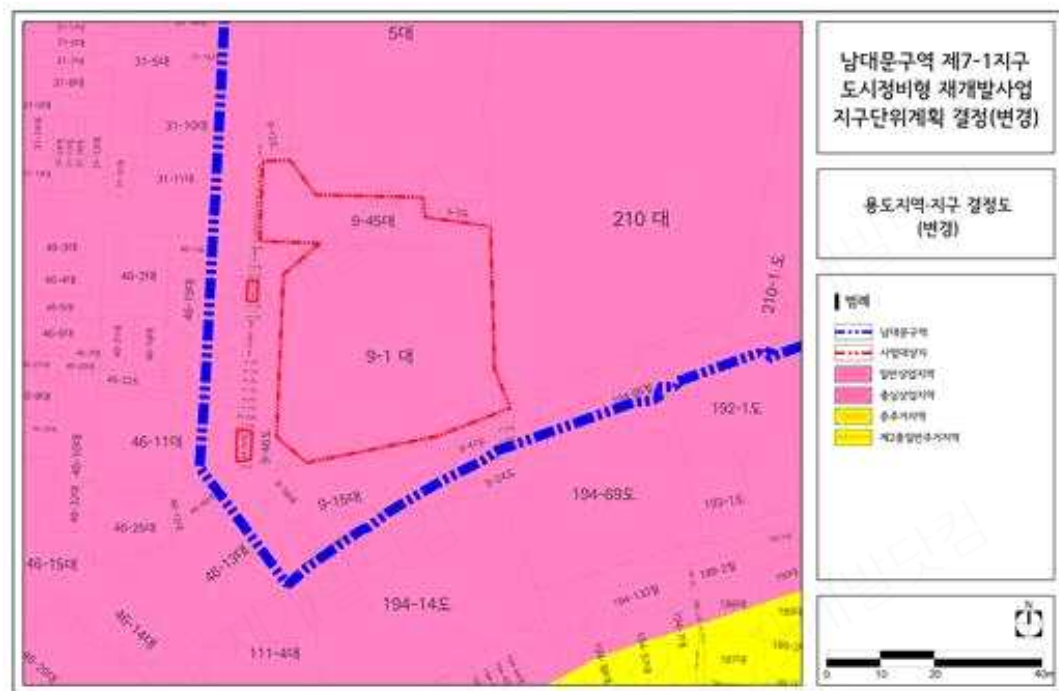


(이 하 여 백)

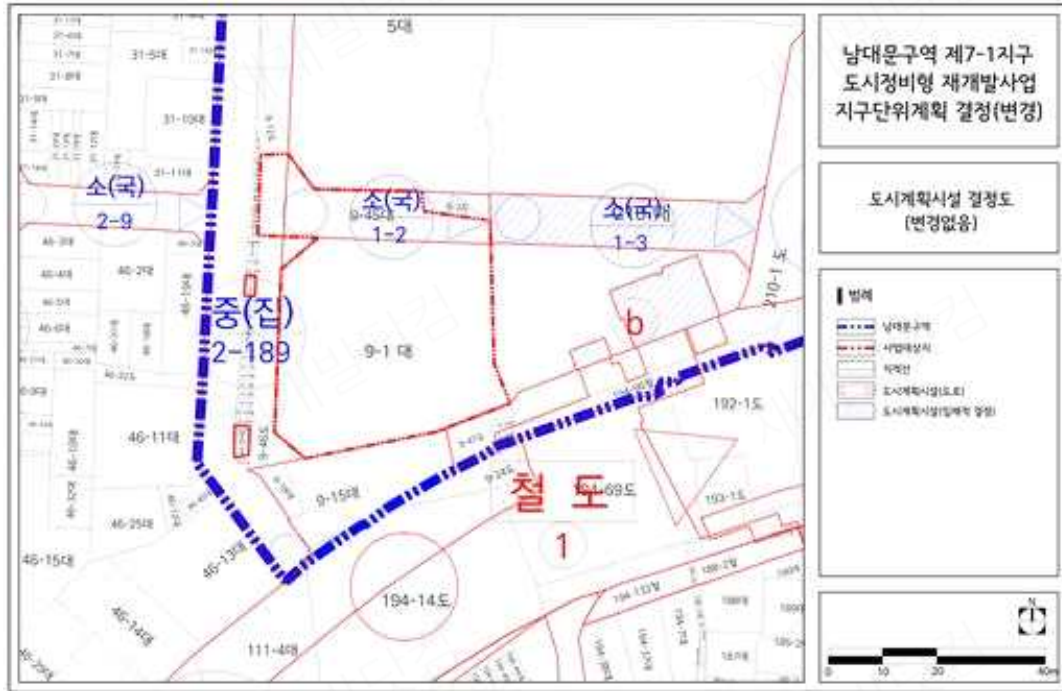
■ 용도지역·지구 결정도(기정)



■ 용도지역·지구 결정도(변경)

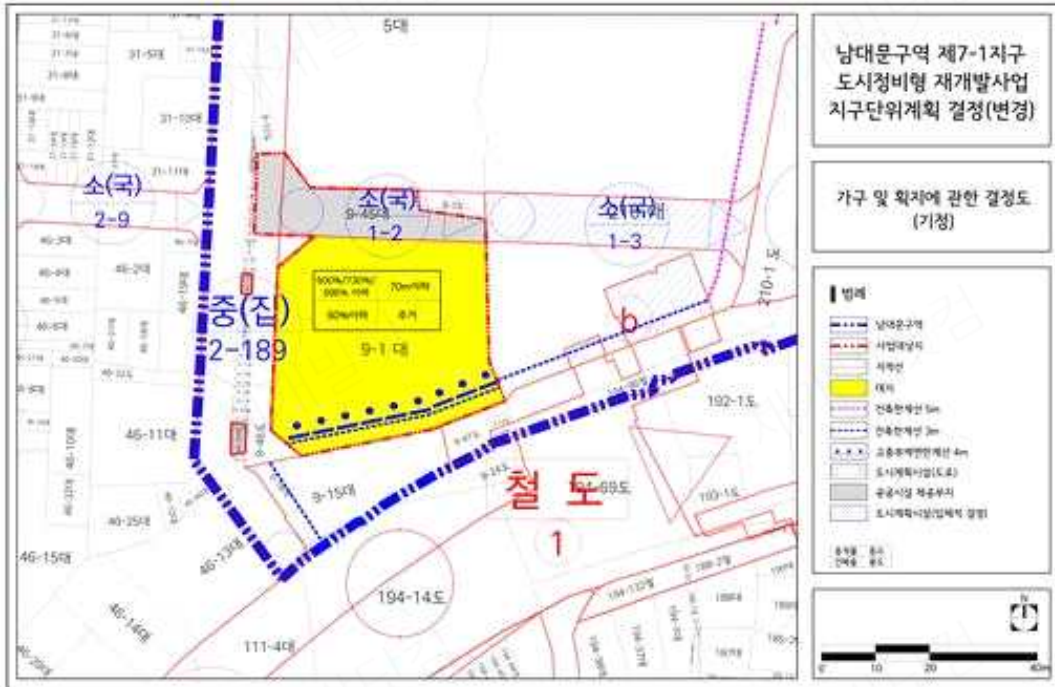


■ 도시계획시설 결정도(변경없음)



(이 하 여 백)

■ 가구 및 획지에 관한 결정도(기정)



■ 가구 및 획지에 관한 결정도(변경)

