

공 고

● 서울특별시 중구 공고 제2025-338호

남대문로5가 84-1번지 일원 도시정비형 재개발사업
정비구역 지정 및 정비계획(안) 재공람 · 공고

1. 2030 서울시 도시 및 주거환경기본계획 도시환경정비사업 부문 토지이용계획 상 한양도성 도심부 도시환경정비 예정구역으로 지정된 대상지의 효율적 토지 이용과 도시기능의 회복을 위하여, 정비구역 지정 및 정비계획(안)을 수립하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 동법 시행령 제13조 규정에 따라 관계서류를 의견청취를 위하여 아래와 같이 재공람 · 공고합니다.

2025년 4월 2일
서울특별시 중구청장

1. 도시정비형 재개발구역 지정

가. 도시정비형 재개발구역 지정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
신규	남대문로5가 84-1번지 도시정비형 재개발구역	중구 남대문로5가 84-1번지 일원	-	증)820.5	820.5	· 사업지구 신규지정

나. 정비구역 지정 조서

구분	지구명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
신규	남대문로5가 84-1번지 도시정비형 재개발구역	중구 남대문로5가 84-1번지 일원	-	증)820.5	820.5	· 사업지구 신규지정

2. 정비계획 결정

가. 토지이용계획

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	증감	변경		
합계		증)820.5	820.5	100.0	
획지		증)820.5	820.5	100.0	

※ 정비예정구역에서 정비구역 신설

나. 용도지역 · 지구에 관한 결정사항

1) 용도지역 결정 조서

구분	명 칭	면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		820.5	-	820.5	100.0	
상업지역	일반상업지역	820.5	-	820.5	100.0	

다. 정비기반시설의 설치 계획 - 해당사항 없음

라. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

1) 추정비례율 산정

항목		금액(백만원)	비율	비고
총전자산 평가금액	합계	41,503	100.0	· 매입가격 기준, 취득세, 채권, 인제세등 포함
	직접공사비	28,955	46.59%	· 도급공사비는 900만원/평, 공용부(로비 등) 인테리어, 객실인테리어공사 포함 · 철거공사비는 6.2억원 가정, 인입, 기계식주차, 공개공지조성 공사비 포함
사업비	간접공사비	3,079	4.96%	· 설계비, 감리비, 정비계획수립비용(설계비, 감리비와 별도로 정산), 인테리어 설계, 감리
	부대비용	8,807	14.17%	· PM수수료, 세무회계, 신탁보수는 통상적인 수준에서 추정 · 문화재지표조사, 인허가(채권, 면허, 분양보증수수료), 판매 및 관리비 · 측량, 감정평가, 안전진단, 영향평가, 지질조사, 명도비용, 중개수수료 등 포함
	제세부담금	2,045	3.29%	· 보존등기비용, 토지재산세 및 종합부동산세, 상하수도원인자부담금, 개발부담금 등 · 개발부담금은 취득가액(장부가액)을 개시시점지가로 하여 부과금액 반영하지않음
	금융비용	19,251	30.98%	· 이자율 선순위 6.5%, pf수수료 대출금액 1% · 자문수수료는 전체 대출금액의 1.0% · 기타 pf관련 수반비용(법무, 감정평가 수수료 등)포함
	합계	62,147	100.0%	-
종후자산 평가금액	업무시설	101,671	90.01%	· 분양예정가액 기준, 분양시 주변 임대료 및 시세를 고려하여 결정예정
	근린생활시설	11,280	9.99%	· 분양예정가액 기준, 분양시 주변 임대료 및 시세를 고려하여 결정예정
	합계	112,951	100.0%	-
추정비례율		100.1124%	(종후자산-사업비)/총전자산	

※ 상기 금액은 24.04 현재 사업성검토에 따른 예정치임

※ 다만, 향후 사업시행계획인가 및 관리처분계획 수립 시 종전자산(토지등소유자별) 및 종후자산(신축건축물)의 감정평가 등에 따라 확정(변경)될 수 있음

2) 개별분담금 추정

구분	내용	비고
추정 종전가액	41,503,000,000원	매입가액(소유권이전시 변경될 수 있음)
권리가액	50,804,000,000원	종전가액 × 비례율(100.1224%)
추정 종후가액	112,951,000,000원	분양예정가액(분양시 변경될 수 있음)
분담금 추산액	62,147,000,000원	종후가액 - 권리가액

※ 상기 금액은 24.04 현재 사업성검토에 따른 예정치임
※ 다만, 향후 사업시행계획인가 및 관리처분계획 수립 시 종전자산(토지등소유자별) 및 종후자산(건축건축물)의 감정평가 등에 따라 확정(변경)될 수 있음

마. 정비기반시설 등의 설치(부담) 계획

1) 정비기반시설 등의 부담 계획

구분	시행 면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	정비 기반시설 면적 (㎡)	계획기반 시설 내 기존 공공용지 (㎡)	대지내 폐지되는 국공유지	건축물 기부채납 환산면적 (㎡)	순부담 면적 (㎡)	순부담률 (%)	비고
신 설	820.5	820.5	-	-	-	95.74	95.74	11.66	

※ 건축물 기부채납 면적은 토지지분 면적과 환산부지 면적을 합한 면적임
※ 순부담률 = 순부담면적 ÷ (시행면적-계획기반시설내 기존공공용지 면적-대지내 폐지되는 국공유지 면적)
※ 대상지 내 새로 설치되는 정비기반시설이 없으므로 용도 폐지되는 기존 정비기반시설은 유상매입 처리

2) 정비기반시설 등 설치 계획 : 공공임대 업무시설(건축물 기부채납) 설치계획

구분	계산값	비고
① 부지면적	820.5㎡	획지면적
② 전체 건축연면적	8,503.29㎡	
③ 공공기여 연면적	433.26㎡	㉖ + ㉗
㉖ 전용면적	314.84㎡	지상2층
㉗ 공용면적	118.42㎡	기계실, 주차장(지하3층 1면, 지상1층 1면) 등
④ 건축비	4,129,000원/㎡	2024년 서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 적용
⑤ 설치비용	1,788,930,540원/㎡	③ × ④
⑥ 부지가액	33,167,492원/㎡	2024년 개별공시지가 가중평균값 2배 적용
⑦ 환산부지면적	95.74㎡	㉘ + ㉙
㉘ 건축물 환산면적	53.93㎡	㉕ / ⑥
㉙ 토지지분면적	41.81㎡	(③ / ②) × ①

※ 향후 사업시행인가 시 건축물의 면적·층고·형태는 조정될 수 있으며, 감정평가액에 따라 부지가액이 조정될 수 있음

3) 기부채납시설 채납행정청(관리청) 지정조서

구분	위치	층	연면적	비고(관리청)
공공임대 업무시설	중구 남대문로5가 84-1번지 일원	지하3층 지상2층	433.26㎡	서울특별시 (장애인복지과)

※ 공공임대 업무시설의 관리청은 서울특별시로 하며, 서울특별시장이 운영 및 관리함
※ 향후 토지가격 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태는 조정될 수 있음
※ 세부용도에 대해서는 서울특별시 기부채납 공공시설 통합관리시스템에 의해 추구 확정

바. 공동이용시설 설치계획 : 해당사항 없음

사. 건축물 정비·개량계획

구 분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명 칭	면 적(㎡)	명칭	면 적(㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 주	
신 설	남대문로5가 84-1번지일원 도시정비형 재개발구역	820.5	획지	820.5	남대문로5가 84-1번지 일원	9	-	-	-	9	

아. 건축물에 관한 계획

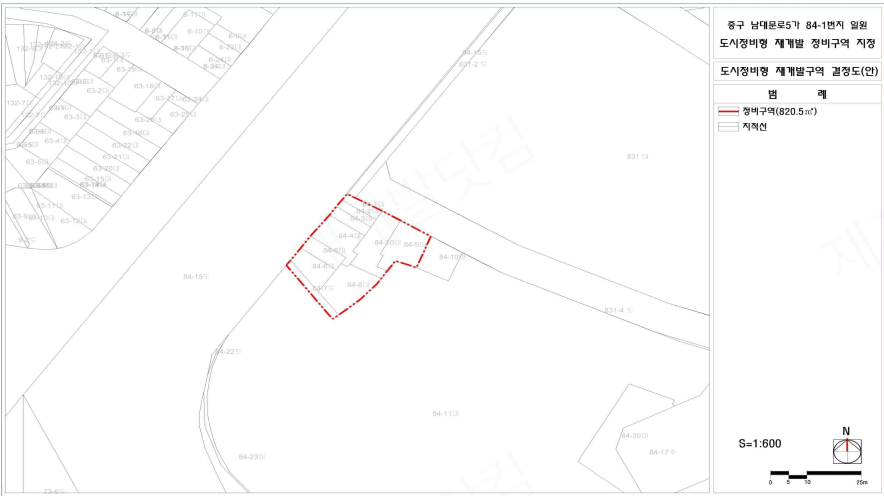
결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고	
	명 칭	면 적(㎡)	명칭	면 적(㎡)							
신설	남대문로5가 84-1번지일원 도시정비형 재개발구역	820.5	획지	820.5	남대문로5가 84-1 번지 일원	업무시설	60이하	842이하	100이하		
주택의 규모 및 규모별 건설비용			해당사항 없음								
심의 완화 사항	용적률	건폐율	○ 60% 이하 ① 기준용적률 : 600% ② 허용용적률 : 660%								
		목적	인센티브 완화 요건						산정방식	완화량	
		신재생에너지 의무확보기준 초과설치	신재생에너지 의무설치기준 15% 추가 설치 시						정량부여	20%	
		재활용 건축자재	재활용 건축자재 사용 시						정량부여	20%	
		방재관련시설	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시						정량부여	20%	
		③ 상한용적률 : 842%									
		구 분	완화량								
		공공시설 제공	= 660% × [(1.3×41.81/(820.5-41.81)) + (1.2×53.94/(820.5-41.81))] = 100.92%								
		공개공지 초과조성	= 660% × (86.72-82.05)/820.5) × ½ = 1.88%								
		녹색건축	= 660% × 1.0 × 6% = 39.6%								
건축물 에너지효율등급	= 660% × 1.0 × 6% = 39.6%										

건축물의 건축선에 관한 계획	○ 세종대로변 : 건축한계선 3m
기타사항에 관한 계획	○ 세종대로변 - 차량출입불허구간 지정 - 주차출입구 : 세종대로2길변 설치 - 공개공지 : 세종대로변 확보(1개소)

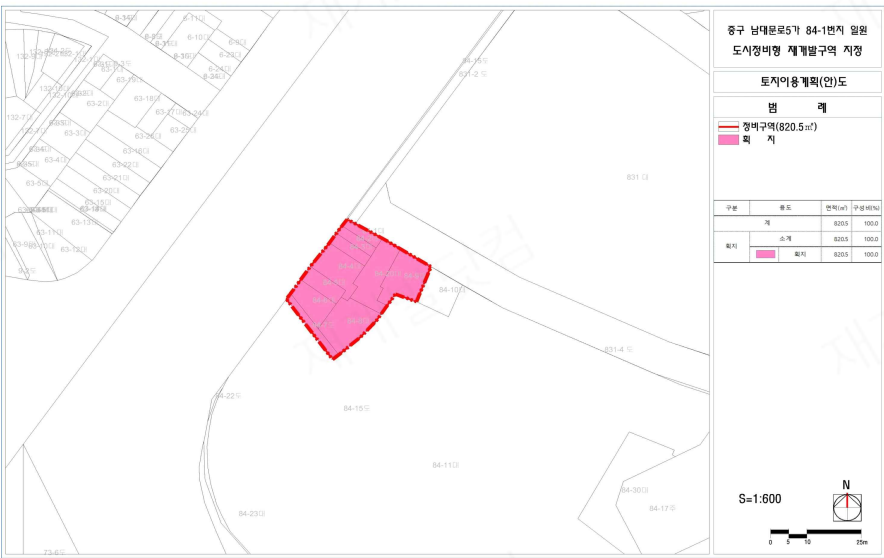
마. 기 타

- 1) 재공람기간 : 2025. 4. 2. ~ 2025. 5. 2. (31일간)
- 2) 재공람 및 의견서 제출 장소
 - 서울특별시 중구청 6층 도심정비과(☎02-3396-5772)
- 3) 기타 관계 서류 : 재공람 장소에 비치(중구청 6층 도심정비과)
 - 토지등소유자와 그 밖에 정비사업과 관련하여 이해관계를 가지는 자는 재공람기간 내 공람장소로 의견을 서면 제출하여 주시기 바랍니다.

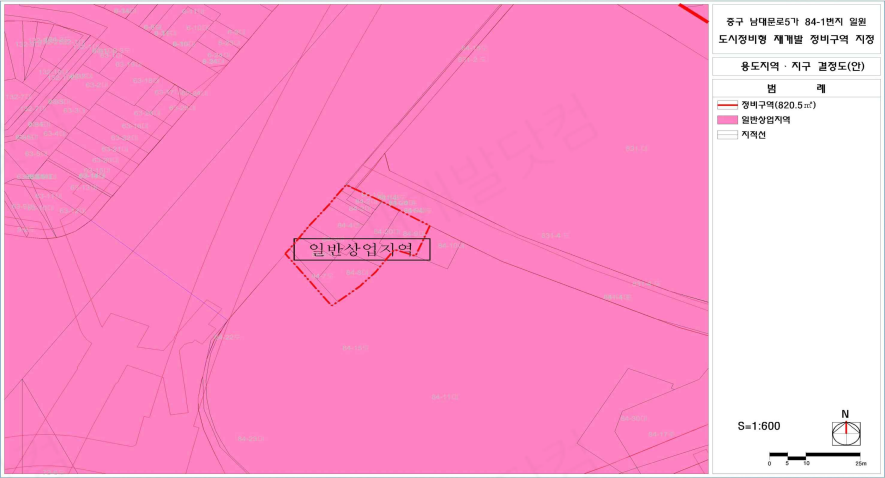
〈정비구역 결정도(안)〉



〈토지이용계획도(안)〉



〈용도지역·지구 결정도(기정)〉



〈정비계획 결정도(안)〉

