

공 고

☉ 서울특별시 중구 공고 제2025-76호

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

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 정비구역 지정(변경)(정비계획 변경 결정 및 지구단위계획 및 구역 신설 포함)된 우리 구 남대문 도시정비형 재개발구역 제7-1지구에 대하여, 2024년 제17차 서울시 도시계획위원회(2024.12.18.) 심의 결과를 반영하여 아래와 같이 재공람·공고하고 관련 도서를 중구청 도심정비과에 비치하여 토지등소유자 및 이해관계인에게 보입니다.

2025년 1월 22일

서울특별시 중구청장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 도시정비형 재개발구역 지정(변경)

가. 정비구역 지정 조서(변경없음)

구분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
기정	남대문 도시정비형 재개발구역	중구 남대문로4가 20-10번지 일대	73,835.5	-	73,835.5	건설부고시 제123호('77.06.29.)

나. 정비지구 지정 조서(변경없음)

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

다. 도시계획시설 결정조서(변경없음)

라. 정비기반시설등의 설치(부담) 계획(변경없음)

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

1) 기존 건축물의 정비·개량계획(변경없음)

2) 건축물의 수용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획(변경)

구분	가구 또는 획지		위치	수용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비 고
	명칭	면적(㎡)						
기정	제7-1 지구	1,713.9	남창동 9-1번지	업무,판매 주거,숙박	60이하	600/800 /상한 α	70m+ α	일반정비(시행중)
변경	제7-1 지구	1,713.9	남창동 9-1번지	업무,판매 주거,숙박	60이하	600/800 /1,163.6	112	일반정비(시행중)

※ 건축물의 수용도·건폐율·용적률·높이는 「2030 서울특별시 도시주거환경정비기본계획_도시정비형 재개발사업 부분」 준용

※ 일반정비지구(완료)는 재개발시 일반정비지구(미시행)과 동일한 수용도·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

바. 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

사. 교통처리계획(변경)

구 분		계획내용	비고
기정		• 보행중심의 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	차없는거리	• 보행중심의 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)	

※ 변경사유 : 내용 상 단순오기 사항 정정

2. 도시정비형 재개발구역 제7-1지구 정비계획(변경)

가. 토지이용계획(변경없음)

구분	명칭	면적(m ²)			비율 (%)	비고
		기정	증감	변경		
정비기반시설	합계	2,194.6	-	2,194.6	100.0	-
	도로	480.7	-	480.7	21.9	-
	소계	480.7	-	480.7	21.9	-
	획지	1,713.9	-	1,713.9	78.1	-

나. 용도지역·지구 결정조서(변경)

1) 용도지역 결정조서(변경없음)

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
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 재개발구역 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 남대문 도시정비형 재개발구역 제7-1지구 내 면적임

※ 도시관리계획(용도지구:방화지구) 결정(변경) 고시 (서울특별시고시 제2024-504호, ‘24.10.24.) 반영

다. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

1) 용도별(분양) 면적표

[단위: ㎡]

구 분	전용면적	공용면적	공급면적	기타공용면적	주차장면적	계약면적
주거시설	6,146	4,752	10,898	2,650	3,926	17,475
업무시설	1,604	832	2,437	486	878	3,800
숙박시설	2,807	1,333	4,140	781	1,492	6,412
판매시설	674	-	674	87	243	1,005
총계	11,233	6,917	18,149	4,004	6,539	28,692

※ 상기 (분양)면적표는 계획(안)으로 사업추진 및 인허가 과정에서 변경될 수 있음 (세부사항은 별도 도서 참조)

2) 정비사업비(추산액)

[단위: ㎡]

구분	항목	금액	산출근거
소 요 비 용 추 산 액	소요비용 계	357,568,717	-
	토지비(종전 토지 등의 금액)	152,353,187	'23.4월 감평액
	공사비	90,000,000	1식 (철거/인입공사비등포함)
	설계/감리 등 각종 용역비	6,850,000	1식
	각종 분담금	47,575,129	1식
	부대경비	60,790,401	1식 (금융비용, 예비비 등)

※ 정비사업비는 추산액으로 사업 추진일정 및 인허가 과정에서 변경될 수 있음

※ 매입하는 국공유지 및 무상귀속 국공유지가 존재하지 않아 감정평가 미시행

3) 개략적인 개별 분담금 산출

구 분		금액	비고
총 사업비 (종후평가금액)	종후 대지	178,883,945	①
	신축건물시설 평가액	178,684,773	-
대지조성비		4,600,000	②
종전 토지 및 건축물 평가액		152,353,187	③
총 대지평가차액		21,930,758	①-②-③

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

4) 개략적인 개별 분담금 산출

[단위: ㎡]

구 분	토지등소유자 분양가 (계약 ㎡당)	토지등소유자 분양가	개별 분양대상자 투자금액 (권리가액 상당액)	개별 분담금	비고
주거시설	35,431	217,773,226	92,789,004	124,984,222	수령
업무시설	29,522	47,362,275	20,180,159	27,182,116	수령
숙박시설	28,465	79,913,076	34,049,432	45,863,644	수령
판매시설	18,566	12,520,140	5,334,592	7,185,548	수령

※ 토지등소유자 분양가: 업무 및 판매시설 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

라. 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)								
가정	대로	1	4	35~55	주간선 도로	3,500	서울역광장	신당동광장	일반도로	-	총독부고시 제 722호 (‘36.12.26.)	철도 중복결정
가정	중로	2	189	8~15	집산 도로	200 (27)	남창동 64- 1	남창동 25- 2	일반도로	-	건설부고시 제4 25호 (‘78.12.29.)	-
가정	소로	1	2	10	국지 도로	41 (41)	남창동9-1	회현동1가 194-1	일반도로	-	건설부고시 제4 25호 (‘78.12.29.)	-

※ ()는 구역 내의 폭원 및 연장임

마. 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
				기정	증감	변경	
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	

바. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경없음)

1) 기존 건축물의 정비·개량계획(변경없음)

구분	지구 구분		가구 또는 회지 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	
기정	남대문구역 제7-1지구	2,194.6	획지	1,713.9	남창동 9-1번지 일대	1	-	-	1	-	-

2) 건축시설 등에 관한 계획(변경)

구분	구 역 구 분		가구 또는 회차 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	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	가정	공동 주택	<ul style="list-style-type: none">· 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		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			
			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									
주택의 규모 및 규모별 건설비율	변경	공동 주택	<ul style="list-style-type: none">· 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									
			구 분		전용면적(㎡)		세대수		비율(%)			
			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			
			※ 「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												

사. 환경보전, 재난방지에 관한 계획

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	-

아. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(해당없음)

자. 세입자 주거대책(변경)

1) 상가세입자 대책

- 상가 세입자 전부 퇴거 완료

차. 정비사업시행 예정시기(변경)

사업시행방법	사업시행 예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시정비형 재개발사업	구역지정(변경) 후 4년 이내	토지등소유자	-	-

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

타. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 (변경)

1) 정비구역의 주택현실 현황(변경없음)

- 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
1	-	1	1	1	-

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

Ⅱ. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서(변경없음)

구분	지구명	위 치	시행면적(㎡)	구 분		비고
				획지(㎡)	정비기반시설(㎡)	
기정	남대문 도시정비형 재개발구역 제7-1지구	중구 남창동 9-1번지 일대	2,194.6	1,713.9	480.7	-

나. 용도지역·지구 결정 조서(변경없음)

1) 용도지역 결정 조서(변경없음)

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
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 재개발구역 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 남대문 도시정비형 재개발구역 제7-1지구 내 면적임

※ 도시관리계획(용도지구·방화지구) 결정(변경) 고시 (서울특별시고시 제2024-504호, ‘24.10.24.) 반영

2. 도시계획시설 결정조서(변경없음)

1) 교통시설(도로)(변경없음)

구분	규 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	신랑동 광장	일반도로	-	총독부고시 제 722호 (‘36.12.26.)	철도 중복 결정
기정	중로	2	189	8~15	집산 도로	200 (27)	남창동 64-1	남창동 2 5-2	일반도로	-	건설부고시 제 425호 (‘78.12.29.)	-
기정	소로	1	2	10	국지 도로	41 (41)	남창동9-1	회현동1가 194-1	일반도로	-	건설부고시 제 425호 (‘78.12.29.)	-

※ ()는 구역 내의 폭원 및 연장임

3. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정

가. 건축물 용도에 관한 결정 조서(변경)

구 분	지구명	계획 내용	비 고
기정	제7-1지구	• 주거	-
변경	제7-1지구	• 주거, 숙박	-

※ 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형재개발부분) 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)

나. 건축물 건폐율에 관한 결정 조서(변경없음)

구 분	지구명	계획 내용	비 고
기정	제7-1지구	• 60%이하	-

다. 건축물 용적률에 관한 결정 조서(변경)

구 분	지구명	계획 내용	비 고
기정	제7-1지구	• 996%	-
변경	제7-1지구	• 1,163%이하	-

라. 건축물 높이에 관한 결정 조서(변경)

구 분	지구명	계획 내용	비 고
기정	제7-1지구	• 70m	-
변경	제7-1지구	• 112m 이하	-

마. 건축물 건축선에 관한 결정 조서(변경)

구 분	지구명	계획 내용	비 고
기정	제7-1지구	• 건축한계선 : 퇴계로변 3m	-
변경	제7-1지구	• 고층부 벽면한계선 : 퇴계로변 3m • 건축한계선 : 폐지 • 고층부 벽면한계선 : 폐지	-

바. 기타사항에 관한 결정(변경)

1) 대지내 공지(변경없음)

2) 건축물의 형태 및 외관(변경없음)

3) 개방형녹지(변경)

구 분	면적	계획 내용	비 고
신설	개방형녹지	447.39㎡	• 남대문시장 가로활성화시설 및 남대문시장 ~ 회현역 6번출구와 연계되도록 개방형녹지 조성

※ 면적 산정시 개방형녹지 심의기준 2-2에 따라 실효성 없는 면적(공공보행통로 등) 제외

※ 개방형녹지는 ‘녹지생태도심 개방형녹지 심의기준’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

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

구 분	심의결과	의견사항	비고
제17차 서울시 도시계획위원회	수정가결	• 개방형녹지 배치에 따른 인지성 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

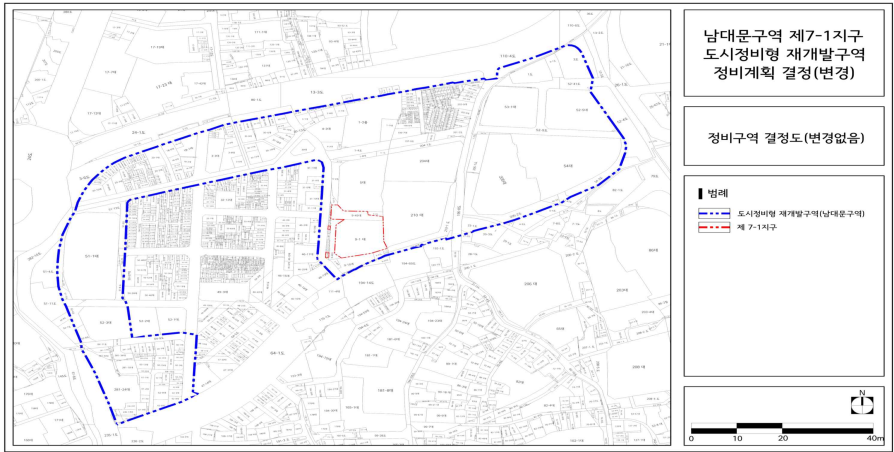
1) 공람기간 : 2025. 01. 22. ~ 2025. 02. 21. (30일간)

2) 공람 및 의견서 제출 장소

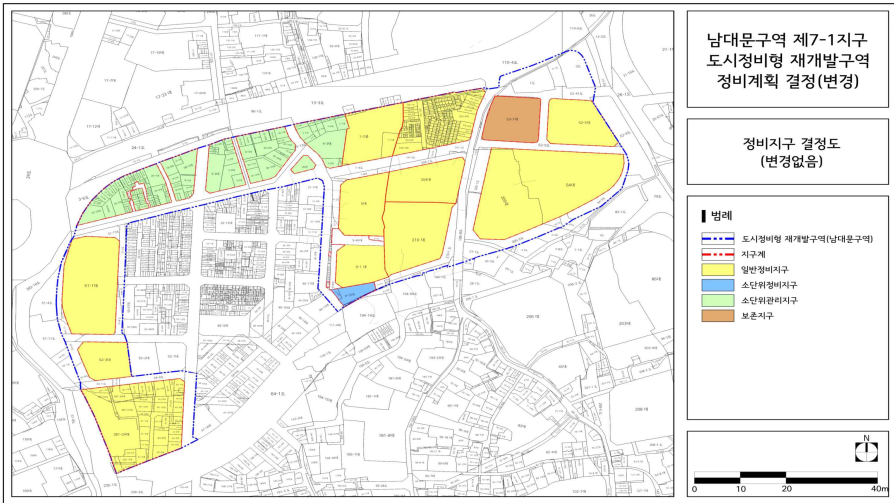
- 서울특별시 중구청 도심정비과(☎02-3396-5773)

3) 관계서류 : 생략(공람장소 비치 도서와 같음)

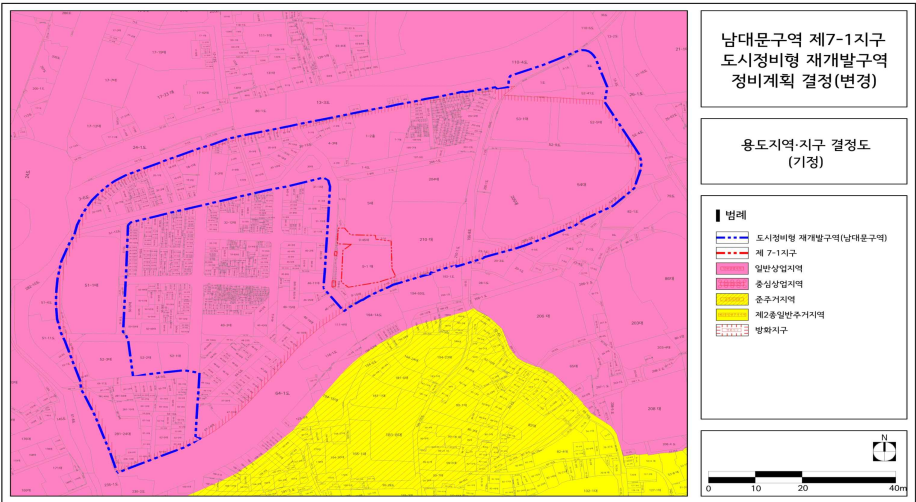
■ 정비구역 결정도(기정)



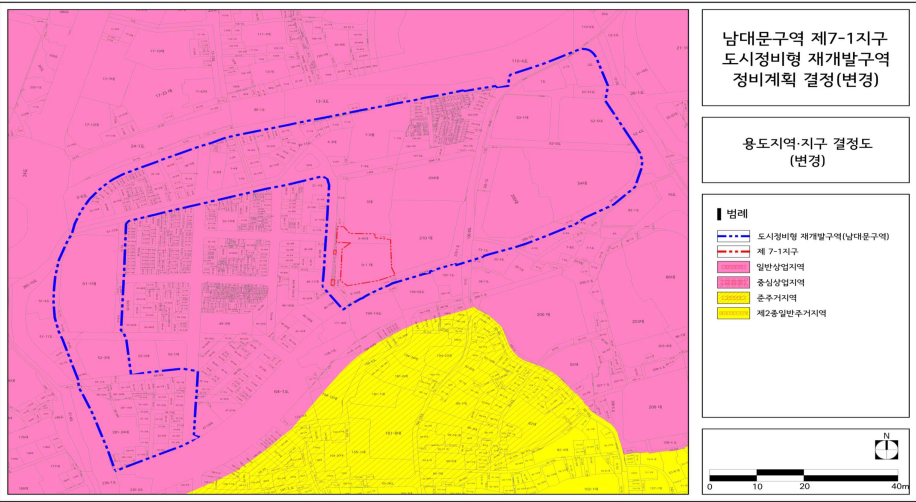
■ 정비지구 결정도(기정)



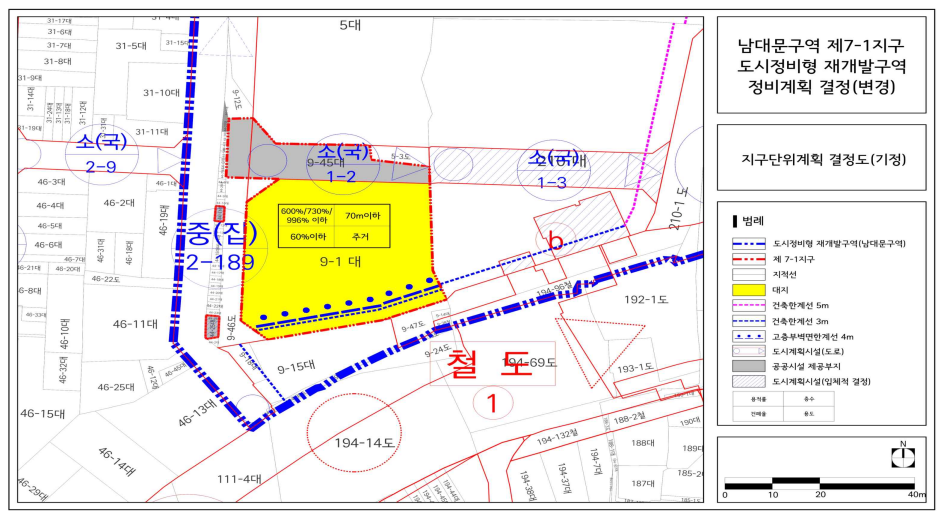
■ 용도지역·지구 결정도(기정)



■ 용도지역·지구 결정도(변경)



■ 지구단위계획구역 결정도(기정)



■ 지구단위계획구역 결정도(변경)

