

제3076호
2024. 3. 25.

발행인 : 서울특별시 중구청장 김길성
편집인 : 홍보담당관 유진영
전화 : 3396-4955
(http://www.junggu.seoul.kr)

공 고

선	기관 의 장
람	

구 보

- 공 고
제2024-346호 : 남대문 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경 결정(안) 공람공고 2

- 서울특별시 중구 공고 제2024-346호

남대문 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경 결정(안) 공람공고

1. 건설부고시 제123호(1977.06.29.)로 정비구역 지정되고, 건설부고시 제425호(1978.12.29.)로 정비계획이 결정되었으며, 서울특별시고시 제326호(1982.08.14.) 및 서울특별시고시 제472호(1984.08.13.), 서울특별시고시 제2012-155호(2012.06.14.)에 따라 정비구역 변경 결정된 남대문 도시정비형 재개발구역에 대하여 정비 계획 변경 결정(안)을 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 「같은법 시행령」 제13조 규정에 따라 공람공고하고 관련도서를 중구청 도심정비과에 비치하여 토지등소유자 및 이해관계인에게 보입니다.
2. 공람내용에 의견이 있는 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간 내 의견을 공람장소(중구청 도심정비과)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2024년 3월 25일
서울특별시 중구청장

- I. 도시정비형 재개발구역 지정
1. 정비구역 지정 조서 : 변경없음

구분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
기정	남대문 도시정비형 재개발구역	중구 남창동, 남대문로3가, 회현동1가, 충무로1가 일부	68,852.5	-	68,852.5	건설부고시 제123호(77.6.29)

- 2. 지구 지정 조서 : 변경

구분	지구명	위 치	사업시행지구 면적(㎡)	사업계획(㎡)		비 고
				획지면적	공공시설부담면적	
기정	1지구	남창동 51-1번지 일대	4,607.0	4,607.0	207.3 (구역외부담)	완료
기정	2지구	남창동 52-3번지 일대	1,795.9	1,562.3	233.6	완료
기정	3지구	남창동 60-12번지 일대	5,767.6	4,869.4	898.2	미시행
변경	3지구	남창동 60-12번지 일대	6,174.6	6,174.6	개별지구의 시행인가시 결정	미시행
기정	7-1지구	남창동 9-1번지	2,194.6	1,713.9	480.7	시행중
기정	7-2,9-2지구	회현동1가 210번지	4453.4	3,696.4	757.0	완료

※ 구보게재를 의뢰한 각 부서에 알려드립니다.
구보의 게재내용은 중구청 홈페이지<http://www.junggu.seoul.kr(행정정보→구보/입법예고) 클릭>에 게재되고 있으니 참고하시기 바랍니다.
● 구보게재의뢰 TEL.(02)3396-4955 / FAX.(02)3396-9022/3
● 구보는 매주 수요일 발행이며, 발행일 3일 전까지 접수되어야 합니다.
※ 구보 게재일자가 문서 시행일이니, 참고하시기 바랍니다.
※ 구보는 공문서의 효력을 가지며, 구 공무원은 반드시 읽어야 합니다.

공람																			
----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



구분	지구명	위 치	사업시행지구 면적(㎡)	사업계획(㎡)		비 고
				획지면적	공공시설부담면적	
신설	7-3지구	남창동 9-15번지 일대	499.0	499.0	개별지구의 시행인가시 결정	소단위 정비
기정	8지구	남창동 5번지	2,846.8	2,438.6	408.2	완료
기정	9-1지구	회현동1가 204번지	2,998.3	2,549.5	448.8	완료
기정	10-1지구	충무로1가 53-1번지	2,170.6	2,170.6	-	존치
기정	10-2지구	충무로1가 52-5번지	2,782.3	2,410.4	371.9	완료
기정	11지구	회현동1가 202번지 일대	4,359.9	3,681.0	678.9	미시행
변경	11지구	회현동1가 202번지 일대	3,858.3	3,858.3	개별지구의 시행인가시 결정	미시행
기정	12지구	남창동 1-2번지 일대	2,743.3	2,743.3	416.0 (구역외부담)	완료
변경	12지구	남창동 1-2번지 일대	2,558.3	2,558.3	416.0 (구역외부담)	완료
기정	13지구	남대문로3가 30-18일대	3,593.0	2,507.0	1,086.0	미시행
기정	14지구	남대문로4가 3-3일대	3,671.9	2,680.0	991.94	미시행
기정	15지구	남대문로4가 20-37일대	2,782.28	2,349.0	433.28	미시행
변경	13·14·15지 구	남대문로4가 3-3일대	8,840.0	8,840.0	-	소단위 관리
기정	17지구	충무로1가 54번지 일대	10,774.5	8,606.6	2,167.9	완료

※ 남대문 도시정비형 재개발구역의 일반정비지구 의무부담률은 15.57%이상, 완료지구와 소단위정비지구는 5%이상, 소단위 관리지구는 의무부담률 없음

■ 지구 지정(변경) 사유서

구분	지구명		변경내용	변경사유
	변경전	변경후		
변경	3지구	3지구	• 획지면적 변경 : 4,869.4㎡ → 6,174.6㎡	• 불필요한 기반시설(도로) 확보계획 삭제로 획지면적 증가
신설	7-3지구	7-3지구	• 소단위정비지구 신설	• 기반시설(도로)로 확보가 불가능한 대지 일대를 소단위정비지구로 신설
변경	11지구	11지구	• 획지면적 변경 : 3,681.0㎡ → 3,858.3㎡	• 기반시설(도로) 확보계획 축소로 획지면적 증가
변경	12지구	12지구	• 획지면적 변경 : 2,743.3㎡ → 2,558.3㎡	• 일부 필지가 소단위관리지구로 신설됨에 따라 12지구에서 제척되어 획지면적 축소
변경	13지구 14지구 15지구	13·14·15지구	• 정비유형 변경 : 철거형 → 소단위관리지구	• 현황특성 및 소유관계 등을 고려하여 대규모 철거정비유형에서 소단위관리방식으로 변경

II. 도시정비형 재개발구역 정비계획(변경)

1. 토지이용계획 : 변경

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변경후	변 경		
합 계		68,852.5	-	68,852.5	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	20,267.5	감) 3,100.5	17,167.0	24.9	-
	도 로	19,940.5	감) 2,993.5	16,947.0	24.6	일부 장기미집행 실효('20.7.2) 등
	녹 지	327.0	감) 327.0	-	-	장기미집행 실효('20.7.2)
	공공공지	-	증) 220.0	220.0	0.3	신설
획지	소 계	48,585.0	증) 3,100.5	51,685.5	75.1	-
	1지구	4,607.0	-	4,607.0	6.7	완료
	2지구	1,562.3	-	1,562.3	2.3	완료
	3지구	4,869.4	증) 1,305.2	6,174.6	9.0	일반정비형
	7-1지구	1,713.9	-	1,713.9	2.5	시행 중
	7-2, 9-2지구	3,696.4	-	3,696.4	5.4	완료
	7-3지구	-	증) 499.0	499.0	0.7	소단위정비지구 신설
	8지구	2,438.6	-	2,438.6	3.5	완료
	9-1지구	2,549.5	-	2,549.5	3.7	완료
	10-1지구	2,170.6	-	2,170.6	3.2	존치
	10-2지구	2,410.4	-	2,410.4	3.5	완료
	11지구	3,681.0	증) 177.3	3,858.3	5.6	일반정비형
	12지구	2,743.3	감) 185.0	2,558.3	3.7	완료
	13지구	2,507.0	감) 2,507.0	-	-	일반정비형 ▽ 소단위관리지구 변경
	14지구	2,680.0	감) 2,680.0	-	-	
	15지구	2,349.0	감) 2,349.0	-	-	
	13·14·15지구	-	증) 8,840.0	8,840.0	12.8	
17지구	8,606.6	-	8,606.6	12.5	완료	

※ 상지면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

2. 용도지역·지구에 관한 결정사항 : 변경없음

가. 용도지역 결정 조서

구분	면적(㎡)			구성비 (%)	비고	
	기정	증감	변경			
합계	68,852.5	-	68,852.5	100.0	-	
상업지역	일반상업지역	68,852.5	-	68,852.5	100.0	-

나. 용도지구 결정 조서

구분	도면표시 번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	-	방화지구	중구 남창동 283외	900,266	건고727호 (63.12.13)	남대문시장

※ 서울특별시고시 제2019-129호[도시관리계획(용도지구 : 미관지구, 경관지구) 결정(변경)]에 따라 미관지구 일괄폐지되었으나, 남대문로 일대의 경관적 상징성 및 보행환경 등을 고려하여 건축선 3m 계획 유지 중

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

- 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 분담금 추산액 등 계획은 개별 지구의 사업시행인가시 반영

4. 도시계획시설 결정 조서

가. 교통시설

1) 도로 결정 조서 : 변경

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	광로	3	60	40	간선 도로	700	남대문 (광장20)	도동2가	일반 도로	-	건고 제145호 (1978.06.15.)	소월로
변경	광로	3	60	40	간선 도로	700	남대문 (광장20)	도동2가	일반 도로	-	건고 제145호 (1978.06.15.)	일부구간 선형변경
기정	대로	1	4	35~37	간선 도로	3,500	서울역광장	신당동광장	일반 도로	-	총고 제722호 (1936.12.26.)	퇴계로
변경	대로	1	4	35~55	간선 도로	3,500	서울역광장	신당동광장	일반 도로	-	총고 제722호 (1936.12.26.)	일부구간 선형변경
기정	중로	1	202	20	집산 도로	133	회현동1가 194-3	충무로1가 53-4	일반 도로	-	건고시 제425호 (1978.12.29)	-
기정	중로	2	189	15~20	집산 도로	200	남창동 64-1	남창동 25-2	일반 도로	-	건고시 제425호 (1978.12.29)	-
변경	중로	2	189	8~15	집산 도로	200	남창동 64-1	남창동 25-2	일반 도로	-	건고시 제425호 (1978.12.29)	일부구간 선형변경
기정	중로	2	190	15	집산 도로	225	남창동 51-1	회현동 202-9	일반 도로	-	건고시 제425호 (1978.12.29)	-
변경	중로	2	190	10~15	집산 도로	225	남창동 51-1	회현동 202-9	일반 도로	-	건고시 제425호 (1978.12.29)	일부구간 선형변경

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	1	1	10	국지 도로	245	남창동 62-4	남창동 34-1	일반 도로	-	건고시 제486호 (1969.8.16)	-
기정	소로	1	2	10	국지 도로	41	남창동 9-1	회현동1가 194-1	일반 도로	-	건고시 제425호 (1978.12.29)	-
기정	소로	1	a	10	국지 도로	54	회현동1가 194-1	회현동1가 194-3	일반 도로	-	서고 제155호 (2012.06.14.)	-
신설	소로	1	3	10	국지 도로	50	남대문로4가 18-9	남대문로4가 3-7	일반 도로	-	-	현황도로 시설결정
기정	소로	2	1	8	국지 도로	40	남창동 46-8	남창동 46-39	일반 도로	-	건고시 제425호 (1978.12.29)	-
기정	소로	2	2	8	국지 도로	113	남창동 34-78	남창동 50-59	일반 도로	-	건고시 제486호 (1969.8.16)	-
기정	소로	2	4	8	국지 도로	101 (63)	남창동 51-11	남창동 50-41	일반 도로	-	건고시 제425호 (1978.12.29)	-
기정	소로	2	5	8	국지 도로	78 (47)	남창동 52-3	남창동 52-1	보행자 도로	-	건고시 제486호 (1969.8.16)	-
기정	소로	2	-	8	국지 도로	115	충무로1가 52-9	충무로1가 52-4	일반 도로	-	2000.07.10.	-
기정	소로	2	-	8	국지 도로	47	충무로1가 52-9	충무로1가 52-2	일반 도로	-	2000.07.10.	-
신설	소로	2	8	8	국지 도로	53	남창동 4-2	남대문로3가 27-2	일반 도로	-	-	현황도로 시설결정
신설	소로	3	3	6	국지 도로	30	남대문로3가 30-10	남대문로3가 30-19	일반 도로	-	-	현황도로 시설결정
신설	소로	3	4	4	국지 도로	42	남대문로4가 18-11	남대문로4가 18-6	일반 도로	-	-	현황도로 시설결정

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
광로 3-60	광로 3-60	도로 선형 일부 변경	• 장기미집행시설 실효('20.07) 후 기반시설 도로로 확보가 필요한 부지를 포함하도록 도로 선형 일부 변경
대로 1-4	대로 1-4	도로 선형 및 폭원 변경	• 퇴계로 실효('20.7) 구간 중 현황도로로 이용 중인 국공유지 소유 필지를 금회 도시계획시설 도로로 재지정
중로 2-189	중로 2-189	도로 선형 및 폭원 변경	• 장기미집행시설 실효('20.07) 후 기반시설 도로로 확보가 필요한 부지를 포함하도록 도로 선형 및 폭원 일부 변경
중로 2-190	중로 2-190		
-	소로 1-3 소로 2-8 소로 3-3 소로 3-4	도시계획시설 도로 신설	• 현황 국공유지 도로를 도시계획시설도로로 신설 결정하여 체계적 관리 도모

2) 입체적 도시계획시설(도로) : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	내용	최초 결정일	비고	
기정	소로1-a	도로	회현동1가 194-34	연장(m)	54m	서울시고시 제2012-155호 (2012.06.14.)	주 1)	
				폭(m)	10m			
				높이(m)	지하2m ~ 지상8~14m			도시계획시설 (도로)
					지하2m초과, 지상 8~14m초과			비도시계획시설
면적(㎡)	547.1㎡							

주1) 회현동1가 195-4번지(평균해수면 36.88m)와 회현동1가 194-1번지(평균해수면 42.97m)를 연결하는 연장 54m구간(경사로 구간은 직선보간하여 보정)에 대하여 지하로부터 2m(평균해수면 34.97m~40.97m) ~ 지상 8m~14m(평균해수면 50.87m) 사이를 입체적 도시계획시설로 결정

3) 철도(정차장) : 변경없음

구분	시설명	시설의 세분	위치	연장(m)	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	철도	도시철도(정차장)	남창동 46번지 일대	206	4,591	-	4,591	서고 제181호 (1983.03.29.)	회현역 출입구(7번) 및 환기구 입체결정

4) 입체적 도시계획시설(회현역 7번 출입구 및 환기구) : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	위치	높이	면적(㎡)	비고
기정	b	철도(정거장)	회현동1가 194-1일대	평균해수면 32.57m ~ 평균해수면 43.03m	112.3	

나. 공간시설

1) 공공공지 결정 조서

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	공공공지	남창동 9-46일대	-	증) 220.0	220.0	-	국공유지(중구)

■ 공공공지 결정(신설) 사유서

시설명	변경 내용	결정 사유
공공공지	공공공지 신설	<ul style="list-style-type: none"> 해당 지번은 7-1지구 사업완료시('85.11) 기부채납되어 현재는 국공유지인 현황도로로 주변 미확보기반시설로 인해 차량통행이 불가하여, 주변 기반시설의 일체적인 정비가 완료될 때까지 불법주차 등 공간방치를 막고 보행자의 통행을 보장하기 위해 공공공지로 지정하여 열린공간으로 조성하고자 함

나. 유통·공급시설

1) 시장 결정 조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	①	시장(상동백화점)	남창동 1-1 및 1-2일대	8,373.9	서고 제22호 (1983.03.29.)	12지구, 지하1층~지상4층에 한함
기정	②	시장	충무로1가 52-5	3,461.0	서고 제58호 (1973.04.25.)	10-2지구 (신세계백화점 본관)
기정	③	시장	충무로1가 54	-	-	17지구 (신세계백화점 신관)

5. 공동이용시설 설치계획

- 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 공동이용시설 등의 계획은 개별 지구의 사업시행인가시 반영

6. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 : 변경

구분	가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
기정	1지구	4,607.0	남창동 51-1번지 일대	1	-	-	-	-	완료
기정	2지구	1,562.3	남창동 52-3번지 일대	1	-	-	-	-	완료
기정	3지구	4,869.4	남창동 60-12번지 일대	25	-	-	25	-	일반정비
변경	3지구	6,174.6	남창동 60-12번지 일대	25	-	-	25	-	일반정비
기정	7-1지구	1,713.9	남창동 9-1번지	1	-	-	1	-	시행중
기정	7-2,9-2지구	3,696.4	회현동1가 210번지	2	-	-	-	-	완료
신설	7-3지구	499.0	남창동 9-15번지 일대	2	-	-	2	-	소단위정비
기정	8지구	2,438.6	남창동 5번지	1	-	-	-	-	완료
기정	9-1지구	2,549.5	회현동1가 204번지	1	-	-	-	-	완료
존치	10-1지구	2,170.6	충무로1가 53-1번지	1	-	-	-	-	존치
기정	10-2지구	2,410.4	충무로1가 52-5번지	1	-	-	-	-	완료
기정	11지구	3,681.0	회현동1가 202번지 일대	10	-	-	10	-	일반정비
변경	11지구	3,858.3	회현동1가 202번지 일대	10	-	-	10	-	일반정비
기정	12지구	2,743.3	남창동 1-2번지 일대	1	-	-	-	-	완료
변경	12지구	2,558.3	남창동 1-2번지 일대	1	-	-	-	-	완료
기정	13지구	2,507.0	남대문로3가 30-18일대	22	-	-	22	-	일반정비
기정	14지구	2,680.0	남대문로4가 3-39일대	17	-	-	17	-	일반정비
기정	15지구	2,349.0	남대문로4가 20-37일대	24	-	-	24	-	일반정비
변경	13-14-15지구	8,840.0	남대문로4가 3-39일대	63	별도 지정없음	(신축, 개보수 등)	-	-	소단위관리
기정	17지구	8,606.6	충무로1가 54번지 일대	1	-	-	-	-	완료

7. 건축물에 관한 계획 : 변경

가. 건축물에 관한 계획

결정 구분	지구 구분	가구 또는 획지구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수, 높이(m)	비고
		명칭	면적(㎡)						
기정	1지구	획지	4,607.0	남창동 51-1번지 일대	업무, 판매	57.30 이하	810.00 이하	22층 이하	완료
기정	2지구	획지	1,562.3	남창동 52-3번지 일대	업무, 판매	39.66 이하	406.84 이하	10층 이하	완료
기정	3지구	획지	4,869.4	남창동 60-12번지 일대	업무, 판매, 주거	50 이하	기준 600/허용 800/상한 α 이하	70+α 이하	일반 정비
변경			6,174.6						
기정	7-1지구	획지	1,713.9	남창동 9-1번지	주거	60 이하	996 이하	70 이하	사행중
기정	7-2, 9-2지구	획지	3,739.4	회현동1가 210번지	업무, 숙박, 판매	54.42 이하	1,014.24 이하	29층 이하	완료
신설	7-3지구	획지	499.0	남창동 9-15번지 일대	업무, 판매	60 이하 (완화시 80 이하)	기준 600/허용 800/상한 α 이하	70 이하	소단위 정비
기정	8지구	획지	2,438.6	남창동 5번지	판매	46.26 이하	476.36 이하	10층 이하	완료
기정	9-1지구	획지	2,549.5	회현동1가 204번지	업무, 판매	59.44 이하	1,042.01 이하	23층 이하	완료
존치	10-1지구	획지	2,170.6	충무로1가 53-1번지	업무	-	-	-	존치
기정	10-2지구	획지	2,410.4	충무로1가 52-5번지	판매	88.71 이하	461.95 이하	6층 이하	완료
기정	11지구	획지	3,681.0	회현동1가 202번지 일대	업무, 판매, 주거	50 이하	기준 600/허용 800/상한 α 이하	70+α 이하	일반 정비
변경			3,858.3						
기정	12지구	획지	2,743.3	남창동 1-2번지 일대	교회, 백화점	69.80 이하	646.00 이하	9층 이하	완료
변경			2,558.3						
기정	13지구	획지	2,507.0	남대문로3가 30-18일대	업무, 판매	60 이하 (완화시 80 이하)	기준 600/-/법적용적률2배이하	40 이하	일반 정비 ▽ 소단위 관리
	14지구		2,680.0	남대문로4가 3-3일대					
	15지구		2,349.0	남대문로4가 20-37일대					
변경	13-14-15지구	획지	8,840.0	남대문로4가 20-37일대					
기정	17지구	획지	8,606.6	충무로1가 54번지 일대	업무	59.76 이하	793.73 이하	19층 이하	완료

※「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」상 도심상업지역 주용도 가능 : 판매, 위락, 문화/집회, 숙박, 업무, 주거

나. 건폐율 계획

1) 건폐율 계획

구분	건폐율	비고
일반정비지구, 완료지구	50% 이하	-
소단위정비지구, 소단위관리지구	60% 이하	완화조건 해당 또는 준수시 건폐율 80%까지 완화 가능

2) 소단위정비·관리지구 건폐율 완화계획

구분	완화조건	완화내용
A	• 승레문 현상변경 허용기준 적용범위에 저촉되는 필지	80% 이하
B	• 아래 지침 중 택1 - 개방형 화장실 설치 - 소방시설 설치 - 가로지장물 수용 - 시장활성화를 위한 공용시설* 설치(연면적의 5% 이상) *상인 및 고객상담실, 보육시설 및 어린이놀이시설, 물품보관소 등 이용객을 위한 시설을 통칭함	80% 이하

■ 소단위정비·관리지구 건폐율 완화 사유서

구분	완화내용	완화사유
건폐율 완화	• 완화조건 해당 또는 준수시 80%까지 완화	<ul style="list-style-type: none"> 서울시 도시계획조례상의 60% 건폐율 기준에 따른 건축시 저층부 건축면적이 중요한 전통시장 특성상 현재에 비해 수익률 저하등으로 인해 정비가 활성화되지 않고 있으며, 이로 인한 노후건축물의 화재 등 안전 문제 심각 따라서 저층부의 토지이용도가 현저히 높은 시장의 특성을 고려하여 건축물의 공공성을 높이면서 조속한 가로환경개선 및 건축을 유도하기 위하여 건폐율 완화 계획 특히 A구역의 경우 승레문 현상변경 허용기준 적용에 따른 높이제약이 있어 타지역 대비 건축면적의 밀도가 현저히 낮은 점을 고려하여 완화 조건 적용

다. 용적률 계획

1) 일반정비지구, 완료지구, 소단위정비지구

구분	세부내용	비고
기준용적률	• 「서울시 도시계획 조례」 일반상업지역 용적률 : 600%	-
허용용적률	• 상업지역 허용용적률 최대 200% - 허용용적률 인센티브 항목 계획	2030도시·주거환경 정비기본계획
상한용적률	① 공공시설 등 부지 제공 등에 따른 인센티브 = 허용용적률×(1+(1.3×가중치×α토지) + (1.2×α건축물)+ (1.0×α현금)) *가중치 : 공공시설등 제공부지의 용적률 / 사업부지 용적률 *α토지 : 공공시설등부지 제공면적 / 공공시설등부지 제공 후 대지면적 (공공시설등부지: 기부채납 부지 및 건축물 기부채납 토지지분) *α건축물, α현금 : 공공시설등 제공 환산면적 / 공공시설등부지 제공 후 대지면적 ② 공개공지 초과조성에 따른 인센티브(서울도심 도심부) = 허용용적률×(의무면적을 초과하는 공개공지 면적 / 대지면적)	①, ②항목 합산적용

2) 소단위관리지구

구분	세부내용	비고
기준용적률	• 「서울시 도시계획 조례」 일반상업지역 용적률 : 600%	-
허용용적률	-	-
상한용적률	• 법적용적률의 2배 이하 : 1,200% 이하 *지구단위계획 수립기준에 따라 법적용적률이란 「서울시 도시계획 조례」에 따른 용도지역 용적률을 말함	기부채납에 따른 정기계획변경이 아니라 없도록 지구단위계획 결정형식 적용

라. 높이 계획

1) 일반정비지구, 완료지구

구분	세부내용	비고
기준높이	• 남대문구역 기준높이 : 70m	2030도시·주거환경 정비기본계획
완화높이	① 개방형녹지 확보에 따른 완화 = {적정건폐율 50%×(기준높이+20m)} / (80%-개방형녹지율%) *기준높이보다 낮아지는 경우 기준높이를 따름 ② 공개공지 초과조성에 따른 완화 = 기준높이×{(의무면적을 초과하는 공개공지 면적×0.5) / 대지면적}	①, ②항목 합산적용

2) 소단위정비·관리지구

구분	세부내용	비고
소단위정비지구	• 최고높이 70m이하	-
소단위관리지구	• 최고높이 40m이하	-

마. 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획

1) 건축물 배치에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용	비고
건축한계선	일반정비지구	• 3지구 : 획지와 면한 도로경계로부터 3m • 11지구 : 남대문로변 3~3.5m, 남대문시장길변 3m	-
	소단위정비지구	• 7-3지구 : 남대문시장8길변 3.3~3.5m • 남대문로변 : 3m	-
	소단위관리지구	• 남대문로 12-2번지 일대 : 쾌적한 골목 보행환경 위해 1m • 남대문로4가 20-49 일대 : 골목폭원 4m조성 위해 0~2m • 1지구, 2지구 : 소월로변 5m	-
	완료지구	• 7-1지구 : 퇴계로변 3m • 7-2·9-2지구 : 퇴계로변 3m, 남대문시장10길변 5m • 12지구 : 남대문로변 3m, 남대문시장길변 3m	-
고층부 벽면한계선	7-1지구	• 퇴계로변 4m	-

※ 서울특별시고시 제2019-129호[도시관리계획(용도지구 : 미관지구, 경관지구) 결정(변경)]에 따라 미관지구 일괄폐지되었으나, 남대문로는 일대의 경관적 상징성 및 보행환경 등을 고려하여 건축선 3m 계획 유지 중

2) 대지내 공지에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용	비고
공개공지	7-2·9-2지구	• 퇴계로와 남대문시장10길이 만나는 결정점에 기결정	-
공공 보행통로	11지구	• 기존 골목길의 보행 편의성 유지 위해 공공보행통로 지정 • 폭 4m, 남대문로~남대문시장길 연결하는 위치	-
	소단위관리지구	• 기존 골목길의 보행 편의성 유지 위해 공공보행통로 지정 • 폭 2m, 남대문로4가 20-28번지 일대	-

3) 건축물 형태 및 외관

■ 공통지침

구분	적용지역	계획내용	비고
건축물 외부형태	구역전체	• 건축물의 전면과 측·후면의 외벽의 재료 및 색상이 동일하거나 조화를 이룰 것을 권장 • 서로 다른 외벽재료 사용시 재료간 조화를 고려 권장 • 입면분절을 통한 다양한 입면디자인 권장 • 옥탑층, 옥상부 물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설을 건축물 전면으로부터 3m 이내 설치 금지(부득이한 경우 건축물의 외관과 어울리는 차폐시설 설치) • 사선 절제형 건축물 형태 금지	-
건축물 방향성	구역전체	• 전면도로에 건축물의 주된 벽면 및 출입구가 접하도록 건축물 배치 • 전면도로와 건축물 방향이 일치하도록 배치 권장	-

구 분	적용지역	계획내용	비 고
저층부 외관	구역전체	<ul style="list-style-type: none"> 1층부는 건축물 내부를 볼 수 있는 개방형 입면으로 조성권장 건축물 개부구 셔터설치 지양 (부득이 하게 셔터 설치시 50% 이상 개방형 셔터로 설치) 3층 이하의 입면은 재료 및 색채를 이용한 시각적 분리 권장 	-
진입구 처리	구역전체	<ul style="list-style-type: none"> 건축물 1층 바닥은 보도와 단차를 형성 금지(부득이한 경우 1:24 이하의 경사로 설치) 계단 및 경사로 설치시 미끄럼을 방지 할 수 있는 재료 및 형태로 조성 보도와 건축물 주출입구 사이 접근로는 유효폭 1.8m 이상으로 설치 장애인 등 이용자 편의를 위해 접근로변 가로등, 간판, 이동식 화분 등 보행 장애물 설치 금지 배수로 등 설치시 보행 편의성을 위해 그 표면은 접근로와 동일한 높이가 되도록 설치 	-
재료 및 색채	구역전체	<ul style="list-style-type: none"> 자연 그대로의 물성이 드러나는 재료 사용 권장 저층부(3층이하) 보행자를 고려한 질감 및 패턴이 있는 소재 사용 권장 남대문 지역 분위기와 조화되지 않는 원색 또는 명도나 채도가 높은 색상 의 재료 사용 금지 「서울색 정립 및 체계화 기준」의 역사문화경관 권장색채 및 「중구 색채 및 그래픽 패턴 가이드라인」 내에서 색채 사용 권장 	-

■ 지구별 지침(3지구/11지구/13·14·15지구)

구 분	적용지역	계획내용	비 고
건축물 외부형태	3구역	<ul style="list-style-type: none"> 한양도성 성곽에 의한 문화재 양각을 고려한 배치 권장 문화재 양각규제에 의해 조성된 옥상은 조정·휴게공간으로 조성하고, 옥상일부를 외부에 개방하여 개방형 공간으로 조성 권장 	-
	11구역	<ul style="list-style-type: none"> 인접한 옛 제일은행 본점의 입면디자인 요소 및 높이를 고려하여, 연속성 있는 저층부의 입면디자인 권장 동일 건축물 내 수평분할요소 일치하게 설치 권장 건축물을 남대문로 변에 면하도록 배치하여 경관연속성 유지 권장 이면부 보행활성화 및 휴식공간 조성을 위해 이면부 공지 확보 권장 10층 이상 건축물은 휴먼스케일을 고려, 저층부 및 고층부를 분리(재료 및 색채 등)하여 입면조성 권장 	-
	13·14·15구역	<ul style="list-style-type: none"> 2층 이상 입면에 대해 근대 맞벽건축물 연속성을 고려하여 3~5m 이내마다 수직 분적요소를 설치(단, 불가피한 경우 10m 이내로 설치) 승례문 조망을 위해 입면의 방향을 최대 45° 이하로 계획 권장 10층 이상 건축물은 휴먼스케일을 고려, 저층부 및 고층부를 분리(재료 및 색채 등)하여 입면조성 권장 승례문 등의 조망을 위해 투시형 옥상 난간으로 조성할 것을 권장 	-
저층부 외관	3구역	<ul style="list-style-type: none"> 1층부 벽면적의 50%이상 투시형 입면으로 조성 1층 가각부 및 인접대지와 접한 벽면 개방형 입면으로 조성 권장 저층부 야간경관조명 등 설치 권장 	-

구 분	적용지역	계획내용	비 고
저층부 외관	11구역	<ul style="list-style-type: none"> 남대문로에 면한 1층부는 벽면적의 50% 이상 투시형 입면으로 조성 권장 투시율이 낮은 컬러유리, 컬러필름지 등의 설치 금지 옥외광고물 설치시 바닥면으로 부터 3~5m 사이에 사인존 조성 권장 출입문과 디스플레이 윈도우를 설치하는 윈도우존은 바닥면으로 부터 3 m 내에 조성할 것을 권장 	-
	13·14·15구역	<ul style="list-style-type: none"> 남대문로에 면한 1층부는 벽면적의 50% 이상 투시형 입면으로 조성 권장 1층 가각부 및 인접대지와 접한 벽면 개방형 입면으로 조성 권장 수평분할요소는 인접건축물과 조화를 이루도록 하고, 동일 건축물 내 일치하게 설치 권장 저층부 야간경관조명 등 설치 권장 옥외광고물 설치시 바닥면으로 부터 3~5m 사이에 사인존 조성 권장 출입문과 디스플레이 윈도우를 설치하는 윈도우존은 바닥면으로 부터 3 m 내에 조성할 것을 권장 	-

바. 보행안전 등을 고려한 교통처리계획

1) 교통처리에 관한 계획

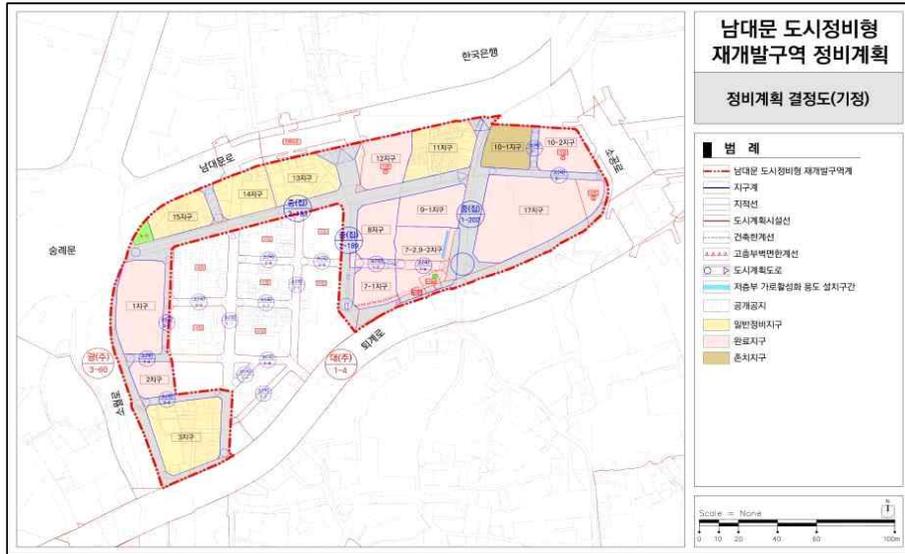
구분	적용지역	계획내용	비 고
차량출입 금지구간	소단위관리지구, 소단위정비지구, 남대문로 및 퇴계로변	<ul style="list-style-type: none"> 소단위관리지구, 소단위정비지구, 3지구와 면한 퇴계로 및 남대문시장4길변, 11지구와 면한 남대문로변 도로에서 대지 내 차량출입을 원칙적으로 금지 	기존 시장의 보행환경 유지를 위해 지정
주차장 설치기준 완화구역	소단위관리지구, 소단위정비지구	<ul style="list-style-type: none"> 구역 내 주차장설치 금지(기조성 주차장 제외) 당해 건물의 주차장설치의무 면제 	-

2) 주차장 설치기준 완화계획

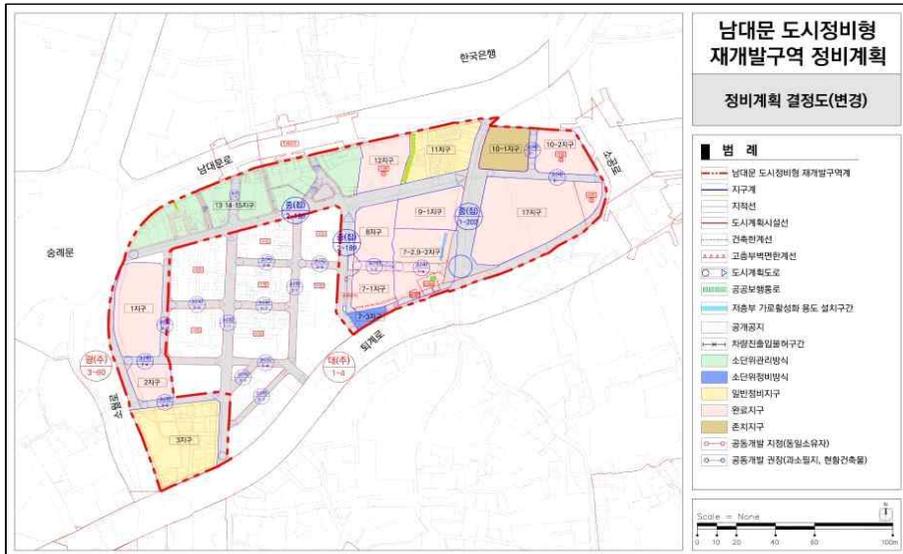
구분	완화조건	완화내용	비 고
주차장 설치기준 완화구역	소단위관리지구 및 소단위정비지구 해당 시	<ul style="list-style-type: none"> 100% 완화 	-

Ⅲ. 정비계획 변경(안)도

<정비계획 결정도(기정)>



<정비계획 결정도(변경)>



Ⅳ. 기 타

- 1) 공람기간 : 2024. 03. 25. ~ 2024. 04. 24.(30일간)
- 2) 공람 및 의견서 제출 장소 : 서울특별시 중구청 도시정비과(☎02-3396-5773)
- 3) 관계서류 : 생략(공람장소 비치 도서와 같음)
- 4) 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바랍니다.