

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) 공람·공고 2

● 서울특별시 중구 공고 제2024-346호

남대문 도시정비형 재개발구역
정비계획 변경 결정(안) 공람·공고

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 공람·공고하고 관련도서를 중구청 도심정비과에 비치하여 토지등소유자 및 이해관계인에게 보입니다.
2. 공람내용에 의견이 있는 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간 내 의견서를 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	

※ 상지면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

2. 용도지역·지구에 관한 결정사항 : 변경없음

가. 용도지역 결정 조서

구분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		68,852.5	-	68,852.5	100.0	-
상업지역	일반상업지역	68,852.5	-	68,852.5	100.0	-

나. 용도지구 결정 조서

구 분	도면표시 번호	지구명	위 치	면적(㎡)	최초 결정일	비 고
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	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	광로	3	60	40	간선 도로	700	남대문 (광창20)	도동2가	일반 도로	-	건고 제145호 (1978.06.15.)	소월로
변경	광로	3	60	40	간선 도로	700	남대문 (광창20)	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	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 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 현황대로로 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		
					지하2m초과, 지상 8~14m초과		
				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	높 이	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	• 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		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비고
	명 칭	면 적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
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	-	일반 정비
변경	3지구	6,174.6	남창동 60-12번지 일대	25	-	-	25	-	일반 정비
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	-	소단위 정비
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	-	일반 정비
변경	11지구	3,858.3	회현동1가 202번지 일대	10	-	-	10	-	일반 정비
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	-	일반 정비
기정	14지구	2,680.0	남대문로4가 3-39일대	17	-	-	17	-	일반 정비
기정	15지구	2,349.0	남대문로4가 20-37일대	24	-	-	24	-	일반 정비
변경	13-14-15지구	8,840.0	남대문로4가 3-39일대	63	별도 지정없음 (신축, 개보수 등)				소단위 관리
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 변경	3지구	획지	4,869.4 6,174.6	남창동 60-12번지 일대	업무, 판매,주거	50 이하	기준 600/ 허용 800/ 상한 α 이하	70+α 이하	일반 정비
기정	7-1지구	획지	1,713.9	남창동 9-1번지	주거	60 이하	996 이하	70 이하	시행중
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 변경	11지구	획지	3,681.0 3,858.3	회현동1가 202번지 일대	업무,판매, 주거	50 이하	기준 600/ 허용 800/ 상한 α 이하	70+α 이하	일반 정비
기정 변경	12지구	획지	2,743.3 2,558.3	남창동 1-2번지 일대	교회, 백화점	69.80 이하	646.00 이하	9층 이하	완료
기정	13지구	획지	2,507.0	남대문로3가 30-18일대	업무, 판매	60 이하 (완화시 80 이하)	기준 600/-/ 법적용적률2배이 하	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	비 고
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	• 승례문 현상변경 허용기준 적용범위에 저촉되는 필지	80% 이하
B	• 아래 지침 중 택1 - 개방형 화장실 설치 - 소방시설 설치 - 가로지장물 수용 - 시장활성화를 위한 공용시설* 설치(면면적의 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	• 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 승례문 현상변경 허용기준 적용에 따른 높이제약이 있어 타지역 대비 신축건물의 밀도가 현저히 낮은 점을 고려하여 완화 조건 적용

다. 용적률 계획

1) 일반정비지구, 완료지구, 소단위정비지구

구분	세부내용	비 고
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	비 고
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 정비계획변경이 불가 없도록 지구단위계획 결정형식 적용

라. 높이 계획

1) 일반정비지구, 완료지구

구분	세부내용	비 고
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	비 고
소단위정비지구	• 최고높이 70m이하	-
소단위관리지구	• 최고높이 40m이하	-

마. 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획

1) 건축물 배치에 관한 계획

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

구 분	적용지역	계획내용	비 고
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	-
		• 전면도로에 건축물의 주된 벽면 및 출입구가 접하도록 건축물 배치 • 전면도로와 건축물 방향이 일치하도록 배치 권장	-

구 분	적용지역	계획내용	비 고
저층부 외관	구역전체	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	- 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	- 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	- 한양도성 성곽에 의한 문화재 양각을 고려한 배치 권장 - 문화재 양각규제에 의해 조성된 옥상은 조정·휴게공간으로 조성하고, 옥상일부를 외부에 개방하여 개방형 공간으로 조성 권장	-
	11구역	- 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	2층 이상 입면에 대해 근대 맞벽건축물 연속성을 고려하여 3~5m 이내마다 수직 분적요소를 설치(단, 불가피한 경우 10m 이내로 설치) - 승레문 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 - 승레문 등의 조망을 위해 투시형 옥상 난간으로 조성할 것을 권장	-
저층부 외관	3구역	1층부 벽면적의 50%이상 투시형 입면으로 조성 1층 각각부 및 인접대지와 접한 벽면 개방형 입면으로 조성 권장 - 저층부 야간경관조명 등 설치 권장	-

구 분	적용지역	계획내용	비 고
저층부 외관	11구역	- 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	- 남대문로에 면한 1층부는 벽면적의 50% 이상 투시형 입면으로 조성 권장 1층 각각부 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

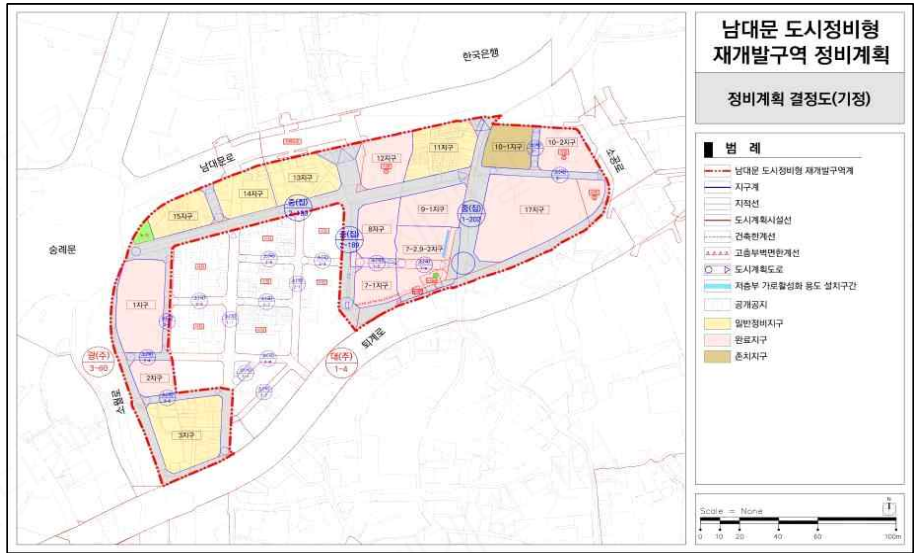
구분	적용지역	계획내용	비 고
차량출입 금지구간	소단위관리지구, 소단위정비지구, 남대문로 및 퇴계로변	- 소단위관리지구, 소단위정비지구, 3지구와 면한 퇴계로 및 남대문시장4길변, 11지구와 면한 남대문로변 - 도로에서 대지 내 차량출입을 원칙적으로 금지	기존 시장의 보행환경 유지를 위해 지정
주차장 설치기준 완화구역	소단위관리지구, 소단위정비지구	- 구역 내 주차장설치 금지(기조성 주차장 제외) - 당해 건물의 주차장설치 의무 면제	-

2) 주차장 설치기준 완화계획

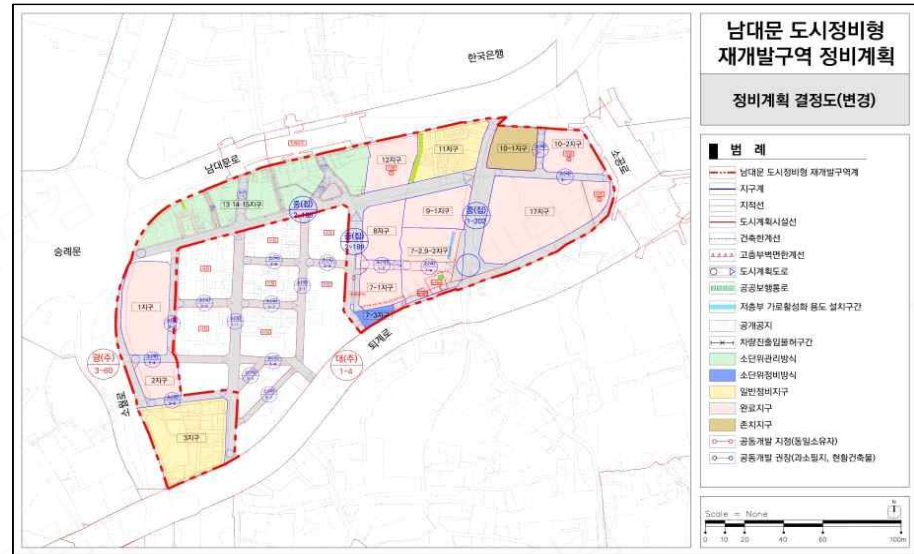
구분	완화조건	완화내용	비 고
주차장 설치기준 완화구역	소단위관리지구 및 소단위정비지구 해당 시	100% 완화	-

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.