

◆ 서울특별시고시 제2024-376호

남대문 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정(변경)(정비계획 변경 결정 및 지구단위계획 및 구역 신설 포함) 및 지형도면 고시

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 결정(변경)된 남대문 도시정비형 재개발구역에 대하여 2024년 제7차 서울특별시 도시계획위원회(2024.5.29.) 심의 등을 거쳐 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 따라 도시정비형 재개발구역 변경 지정 및 정비계획 변경 결정 고시 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은 법 시행령 제27조에 따라 지구단위계획구역 및 계획 신설 포함하여 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 8월 1일
서울특별시 장

I. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 도시정비형 재개발구역 지정(변경)

가. 정비구역 지정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
변경	남대문 도시정비형 재개발구역	중구 남대문로4가 20-10번지 일대	68,852.5	증) 4,983.0	73,835.5	건설부고시 제123호 (77.6.29)

■ 정비구역 지정(변경)사유서

구분	구역명	변경내용	변경사유
변경	남대문 도시정비형 재개발구역	○ 남대문 정비구역 면적변경 : 68,852.5㎡ → 73,835.5㎡	○ 노후된 한국은행 앞 분수광장(신세계백화점 본관 앞)을 향후 정비사업과 연계한 보행편의 및 시민 휴게공간 조성을 위해 정비구역 확대

2. 지구 지정 조서 : 변경

구분	지구명	위 치	사업시행지구 면적(㎡)	사업계획(㎡)		비 고
				획지면적	공공시설 부담면적	
기정	1지구	남창동 51-1번지 일대	4,607.0	4,607.0	207.3 (구역외부담)	일반정비(완료)
기정	2지구	남창동 52-3번지 일대	1,795.9	1,562.3	233.6	일반정비(완료)
기정	3지구	남창동 60-12번지 일대	5,767.6	4,869.4	898.2	일반정비(미시행)
변경	3지구	남창동 60-12번지 일대	6,031.0	6,031.0	개별지구의 시행인가시 결정	일반정비(미시행)
기정	7-1지구	남창동 9-1번지	2,194.6	1,713.9	480.7	일반정비 (시행중)
기정	7-2,9-2지구	회현동1가 210번지	4,453.4	3,696.4	757.0	일반정비(완료)
신설	7-3지구	남창동 9-15번지 일대	499.0	499.0	개별지구의 시행인가시 결정	소단위정비
기정	8지구	남창동 5번지	2,846.8	2,438.6	408.2	일반정비(완료)
기정	9-1지구	회현동1가 204번지	2,998.3	2,549.5	448.8	일반정비(완료)
기정	10-1지구	충무로1가 53-1번지	2,170.6	2,170.6	-	보존
기정	10-2지구	충무로1가 52-5번지	2,782.3	2,410.4	371.9	일반정비(완료)
기정	11지구	회현동1가 202번지 일대	4,359.9	3,681.0	678.9	일반정비 (미시행)
변경	11지구	회현동1가 202번지 일대	3,858.3	3,858.3	개별지구의 시행인가시 결정	일반정비 (미시행)
기정	12지구	남창동 1-2번지 일대	2,743.3	2,743.3	416.0 (구역외부담)	일반정비(완료)
변경	12지구	남창동 1-2번지 일대	2,558.3	2,558.3	416.0 (구역외부담)	일반정비(완료)
기정	13지구	남대문로3가 30-18일대	3,593.0	2,507.0	1,086.0	일반정비 (미시행)
기정	14지구	남대문로4가 3-3일대	3,671.9	2,680.0	991.94	일반정비 (미시행)
기정	15지구	남대문로4가 20-37일대	2,782.28	2,349.0	433.28	일반정비 (미시행)
변경	13·14·15지구	남대문로4가 3-3일대	8,840.0	8,840.0	-	소단위관리
기정	17지구	충무로1가 54번지 일대	10,774.5	8,606.6	2,167.9	일반정비(완료)

※ 남대문 도시정비형 재개발구역의 일반정비지구(미시행지구) 의무부담률은 15.57%이상, 일반정비지구(완료지구)와 소단위정비지구는 5%이상, 소단위관리지구는 의무부담률 없음

※ 1지구 : 정비사업 완료 이후 이전하지 않은 잔여 기반시설 부담분에 대한 기부채납 완료 시 부담률 완화 5% 적용

■ 지구 지정(변경) 사유서

구분	지구명		변경내용	변경사유
	변경전	변경후		
변경	3지구	3지구	○ 획지면적 변경 : 4,869.4㎡ → 6,031.0㎡	○ 불필요한 기반시설(도로) 확보계획 삭제로 획지면적 증가
신설	7-3지구	7-3지구	○ 소단위정비지구 신설	○ 기반시설(도로)로 확보가 불가한 대지 일대를 소단위정비지구로 신설
변경	11지구	11지구	○ 획지면적 변경 : 3,681.0㎡ → 3,858.3㎡	○ 기반시설(도로) 확보계획 축소로 획지 면적 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 : 일반정비지구 → 소단위관리지구	○ 현황특성 및 소유관계 등을 고려하여 일반정비지구에서 소단위관리지구로 변경

- 이 하 여 백 -

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	증) 4,983.0	73,835.5	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	20,267.5	증) 2,026.1	22,293.6	30.2	-
	도 로	19,940.5	증) 2,074.3	22,014.8	29.8	일부 장기미집행 실효 ('20.7.2) 구간 재지정 등
	녹지	327.0	감) 327.0	-	-	장기미집행 실효 ('20.7.2)
	공공공지	-	증) 278.8	278.8	0.4	신설
획지	소 계	48,585.0	증) 2,956.9	51,541.9	69.8	-
	1지구	4,607.0	-	4,607.0	6.7	일반정비(완료)
	2지구	1,562.3	-	1,562.3	2.3	일반정비(완료)
	3지구	4,869.4	증) 1,161.6	6,031.0	9.0	일반정비(미시행)
	7-1지구	1,713.9	-	1,713.9	2.5	일반정비(시행중)
	7-2, 9-2지구	3,696.4	-	3,696.4	5.4	일반정비(완료)
	7-3지구	-	증) 499.0	499.0	0.7	소단위정비지구 신설
	8지구	2,438.6	-	2,438.6	3.5	일반정비(완료)
	9-1지구	2,549.5	-	2,549.5	3.7	일반정비(완료)
	10-1지구	2,170.6	-	2,170.6	3.2	보존
	10-2지구	2,410.4	-	2,410.4	3.5	일반정비(완료)
	11지구	3,681.0	증) 177.3	3,858.3	5.6	일반정비(미시행)
	12지구	2,743.3	감) 185.0	2,558.3	3.7	일반정비(완료)
	13지구	2,507.0	감) 2,507.0	-	-	일반정비지구 ▽ 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	

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 소단위관리지구 및 소단위정비지구는 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비계획 변경을 통해 소단위정비지구 또는 일반정비지구로 전환가능

2. 용도지역·지구에 관한 결정사항 : 변경없음

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		68,852.5	증) 4,983.0	73,835.5	100.0	-
상업지역	일반상업지역	68,852.5	증) 4,983.0	73,835.5	100.0	-

※ 남대문 정비구역 구역계 조정으로 인한 변경으로 용도지역 변경 없음

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

구역명	변경내용	변경사유
남대문 도시정비형 재개발구역	○ 남대문 정비구역 면적변경 : 68,852.5㎡ → 73,835.5㎡	○ 노후된 한국은행 앞 분수광장(신세계백화점 본관 앞)을 향후 정비사업과 연계한 보행편의 및 시민 휴게공간 조성을 위해 정비구역 확대

나. 용도지구 결정 조서

구 분	도면표시 번호	지구명	위 치	면적(㎡)	최초 결정일	비 고
기정	-	방화지구	중구 남창동 283외	900,266 (68,852.5)	건고727호 (63.12.13)	남대문시장

※ ()는 구역 내 편입되는 면적

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 : 해당사항 없음

본 정비계획은 구역 내 토지이용, 기반시설의 설치, 개발밀도 설정 등에 관한 법정계획이자 지구별 시행계획에 대한 가이드라인 성격으로, 추후 지구별로 사업 시행을 위한 건축계획 등 구체화되는 지구별 정비계획 수립 시 산정되어 제공 예정

4. 도시계획시설 결정 조서

가. 교통시설

1) 도로 결정 조서 : 변경

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	3	60	40	주간선 도로	700 (75)	남대문 (광장20)	도동2가	일반 도로	-	건고 제145호 (1978.06.15.)	◦ 광장 중복결정
변경	광로	3	60	40	주간선 도로	700 (165)	남대문 (광장20)	도동2가	일반 도로	-		
기정	대로	1	2	40	주간선 도로	- (86)	-	-	일반 도로	-	-	◦ 지하도로 중복결정
기정	대로	1	4	35~ 37	주간선 도로	3,500 (2,050)	서울역 광장	신당동 광장	일반 도로	-	총고 제722호 (1936.12.26.)	◦ 철도 중복결정
변경	대로	1	4	35~ 55	주간선 도로	3,500 (2,050)	서울역 광장	신당동 광장	일반 도로	-		
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	-		
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	-		
기정	소로	1	1	10	국지 도로	245 (75)	남창동 62-4	남창동 34-1	일반 도로	-	건고시 제486호 (1969.8.16)	-
변경	소로	1	1	10	국지 도로	245 (79)	남창동 62-4	남창동 34-1	일반 도로	-		
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 제2012-155호 (2012.06.14)	◦ 입체적 시설결정
변경	소로	1	3	10	국지 도로	54	회현동1가 194-1	회현동1가 194-3	일반 도로	-		
기정	소로	1	3	-	국지 도로	-	남대문로4가 18-1	남대문로4가 18-8	일반 도로	-	건고시 제425호 (1978.12.29)	-
변경	소로	3	4	4	국지 도로	42	남대문로4가 18-11	남대문로4가 18-6	일반 도로	-		
신설	소로	1	4	10	국지 도로	50	남대문로4가 18-9	남대문로4가 3-7	일반 도로	-	-	-
기정	소로	2	2	8	국지 도로	113	남창동 34-78	남창동 50-59	일반 도로	-	건고시 제486호 (1969.8.16)	-

※ ()는 구역 내 편입되는 연장

※ 도로의 폭원 및 연장은 추후 측량 성과에 따름

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	4	8	국지 도로	101 (63)	남창동 51-11	남창동 50-41	일반 도로	-	건고시 제425호 (1978.12.29)	-
변경	소로	2	4	8	국지 도로	101 (63)	남창동 51-11	남창동 50-41	일반 도로	-		
기정	소로	2	5	8	국지 도로	78 (47)	남창동 52-3	남창동 52-1	일반 도로	-	건고시 제486호 (1969.8.16)	-
변경	소로	2	5	9.5	국지 도로	78 (47)	남창동 52-3	남창동 52-1	일반 도로	-		
신설	소로	2	10	8	국지 도로	53	남창동 4-2	남대문로3가 27-2	일반 도로	-	-	-
기정	소로	2	-	8	국지 도로	47	충무로1가 52-9	충무로1가 52-2	일반 도로	-	-	-
변경	소로	2	11	8	국지 도로	47	충무로1가 52-9	충무로1가 52-2	일반 도로	-	-	-
기정	소로	2	-	8	국지 도로	115	충무로1가 52-9	충무로1가 52-4	일반 도로	-	-	-
변경	소로	2	12	8	국지 도로	115	충무로1가 52-9	충무로1가 52-4	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	3	6	국지 도로	30	남대문로3가 30-10	남대문로3가 30-19	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	5	4	특수 도로	55	남대문로4가 3-5	남대문로3가 30-15	보행자 전용도로	-	-	-

※ ()는 구역 내 편입되는 연장

※ 도로의 폭원 및 연장은 추후 측량 성과에 따름

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	결정 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 현행도로로 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 1-1	소로 1-1	○ 도로 선형 일부 변경	○ 장기미집행시설 실효('20.07) 후 기반시설 도로로 확보가 필요한 부지를 포함하도록 도로 선형 일부 변경
소로 2-4	소로 2-4		
소로 1-3	소로 3-4	○ 도로 선형 및 폭원, 번호 변경	○ 장기미집행시설 실효('20.07) 후 기반시설 도로로 확보가 필요한 부지를 포함하도록 도로 선형 및 폭원 변경
소로 2-5	소로 2-5	○ 도로 선형 및 폭원 변경	○ 복측 차량 진출입을 위해 도로 폭원 변경
소로 2-	소로 2-11	○ 도로번호 부여	○ 금번 재정비를 통해 도로번호 누락 도로에 도로 번호 부여
소로 2-	소로 2-12		
소로 1-a	소로 1-3		
-	소로 1-4 소로 2-10 소로 3-3	○ 도시계획시설 도로 신설	○ 현행 국공유지 도로를 도시계획시설 도로로 신설 결정하여 체계적 관리 도모
-	소로 3-5	○ 도시계획시설 도로 신설	○ 국유지 현행도로로 골목길로서 특성을 고려하여 특수도로(보행자전용도로)로 지정

2) 입체적 도시계획시설(도로) : 변경

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.)	주1)
				폭(m)	10m		
				높이(m)	지하2m ~ 지상8~14m이하	도시계획시설(도로)	
					지하2m초과, 지상 8~14m초과	비도시계획시설	
				면적(㎡)	549.5㎡		
변경	소로1-3	도로	회현동1가 194-34	연장(m)	"		
				폭(m)	"		
				높이(m)	"	"	
					"	"	
				면적(㎡)	"	"	

주1) 회현동1가 195-3번지(평균해수면 36.88m)와 회현동1가 194-1번지(평균해수면 42.97m)를 연결하는 연장 54m 구간(경사로 구간은 직선보간하여 보정)에 대해 지하로부터 2m(평균해수면 34.97m~40.97m) ~ 지상8m~14m (평균해수면 50.97m) 사이를 입체적 도시계획시설로 결정(단, 입체결정 지상부는 건축물 연결통로 정도만 활용할 것)

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	결정 사유
소로1-a	소로1-3	○ 도로번호 부여	○ 금번 재정비 통해 도로번호 누락 도로에 도로 번호 부여

3) 철도(정차장) 결정 조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세부	위치	연장 (m)	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	㉠	철도	도시철도 (정차장)	남창동 46번지 일대	206	4,859.19 (546.2)	서고 제181호 (1983.03.29.)	○ 7번출입구, 엘리베이터, 환기구 : 입체적결정 ○ 도로 중복결정

※ ()는 구역 내 편입되는 면적

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

구분	도면표시 번호	시설명	위치	높 이	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	㉢	철도 (정거장)	회현동1가 194-19일대	평균해수면 32.57m ~ 평균해수면 43.03m	269.8	서고 제181호 (1983.03.29.)	

5) 지하도로 결정 조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세부	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	㉠	도로	지하도로	회현동 2가 광장 일대 (신세계앞)	9,039.1 (74.6)	서고 제72호 (1976.04.14.)	○ 통로 : 4,402.9㎡ ○ 상가점용 : 3,153.7㎡ ○ 부대시설 : 1,476.4㎡ ○ 도로, 광장 중복결정

※ ()는 구역 내 편입되는 면적

※ 도로의 폭원 및 연장은 추후 측량 성과에 따름

6) 주차장 결정 조서 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	①	주차장 (지하)	총무로1가 52-5	3,461	감)3,461	-	서고 제58호 (1973.04.25.)	◦ 실효 ('20.07, 고시 누락)
폐지	②	주차장 (지하)	총무로1가 54 일대	-	-	-	서고 제58호 (1973.04.25.)	◦ 실효 ('20.07, 고시 누락) ◦ 지적공부폐쇄 및 시행 반영 (중구공고 제2005-579호)

■ 주차장 결정(변경) 사유서

시설명	위치	변경 내용	결정 사유
주차장 (지하)	총무로1가 52-5	◦ 주차장 폐지 - 면적 : 3,461㎡	◦ 장기미집행 도시계획시설(주차장) 효력 상실에 따른 폐지
주차장 (지하)	총무로1가 54 일대	◦ 주차장 폐지	◦ 장기미집행 도시계획시설(주차장) 효력 상실에 따른 폐지

나. 공간시설

1) 공공공지 결정 조서 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	공공공지	남창동 51-13 일대	-	증) 278.8	278.8	-	-

■ 공공공지 결정(신설) 사유서

시설명	변경 내용	결정 사유
공공공지	공공공지 신설	◦ 현재 중구청에서 토지무상사용 협약 체결('21~' 25)하여 관리중인 쌈지공원 형태의 부지로 지상부 활용 및 체계적 관리를 위해 공공공지 신설

2) 광장 결정 조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
신설	①	광장	남대문로4가 24	25,353 (305.3)	건고 397호 (1973.10.8.)	◦ 도로 중복결정

※ ()는 구역 내 편입되는 면적

다. 유통·공급시설

1) 시장 결정 조서 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
폐지	①	시장 (상동백화점)	남창동 1-1 및 1-2일대	2,576.97	서고 제22호 (1976.02.04.)	◦ 지하1층~지상4층에 한함 ◦ 도로 중복결정
폐지	②	시장	충무로1가 52-5	3,461.0	서고 제58호 (1973.04.25.)	◦ 신세계백화점 본관 ◦ 도로 중복결정
폐지	③	시장	충무로1가 54	-	-	◦ 신세계백화점 신관 ◦ 도로 중복결정 ◦ 지적공부폐쇄 및 시행 반영 (중구공고 제2005-579호)

■ 시장 결정(변경) 사유서

시설명	변경 내용	결정 사유
시장 (상동백화점)	◦ 시장 폐지 - 면적 : 2,576.97㎡	◦ 도시계획시설 폐지 후에도 용도 및 기능 수행에 지장이 없는 도시계획시설(시장)에 대하여 폐지 결정
시장 (신세계백화점 본관)	◦ 시장 폐지 - 면적 : 3,461㎡	◦ 도시계획시설 폐지 후에도 용도 및 기능 수행에 지장이 없는 도시계획시설(시장)에 대하여 폐지 결정
시장 (신세계백화점 신관)	◦ 시장 폐지	◦ 도시계획시설 폐지 후에도 용도 및 기능 수행에 지장이 없는 도시계획시설(시장)에 대하여 폐지 결정

5. 정비기반시설의 설치(부담) 계획 : 변경

가. 지구별 기반시설 부담계획

구분	지구명	위 치	공공시설부담면적(㎡)	비 고
기정	1지구	남창동 51-1번지 일대	207.3 (구역외부담)	완료('80.12)
기정	2지구	남창동 52-3번지 일대	233.6	완료('87.10)
기정	3지구	남창동 60-12번지 일대	898.2	미시행
변경	3지구	남창동 60-12번지 일대	개별지구 정비계획 변경시 결정	
기정	7-1지구	남창동 9-1번지	480.7	시행중('21.11)
기정	7-2,9-2지구	회현동1가 210번지	757.0	완료('18.06)
신설	7-3지구	남창동 9-15번지 일대	개별지구 정비계획 변경시 결정	소단위정비
기정	8지구	남창동 5번지	408.2	완료('86.02)
기정	9-1지구	회현동1가 204번지	448.8	완료('00.07)
기정	10-1지구	충무로1가 53-1번지	-	보존
기정	10-2지구	충무로1가 52-5번지	371.9	완료('30.10)
기정	11지구	회현동1가 202번지 일대	678.9	미시행
변경	11지구	회현동1가 202번지 일대	개별지구 정비계획 변경시 결정	
기정	12지구	남창동 1-2번지 일대	416.0 (구역외부담)	완료('77.03)
기정	13지구	남대문로3가 30-18일대	1,086.0	미시행
	14지구	남대문로4가 3-3일대	991.94	미시행
	15지구	남대문로4가 20-37일대	433.28	미시행
변경	13·14·15지구	남대문로4가 3-3일대	-	소단위관리
기정	17지구	충무로1가 54번지 일대	2,167.9	완료('05.07)

※ 미확보 기반시설은 사업 시행 시 정비계획에서 정한 부담률에 따라 기부채납으로 확보하며, 건축물 또는 현금으로 기부채납

- 공영주차장 등 상인 및 방문객을 지원하는 지역필요시설 공공기여 유도

※ 1지구 : 정비사업 완료 이후 이전하지 않은 잔여 기반시설 부담분에 대한 기부채납 완료 시 부담률 완화 5% 적용

※ 10-2지구(신세계백화점 본점 본관)는 증축·리모델링 시 기반시설 부담 완료

■ 지구별 기반시설 부담 변경 사유서

구분	지구명		변경내용	변경사유
	변경전	변경후		
변경	3지구	3지구	○ 공공시설부담면적 변경 : 개별지구 정비계획 변경시 결정	○ 개별지구 정비계획 변경 시 결정 유도
신설	7~3지구	7~3지구	○ 공공시설부담면적 신설 : 개별지구 정비계획 변경시 결정	○ 7~3지구 신설에 따른 부담 계획 신설
변경	11지구	11지구	○ 공공시설부담면적 변경 : 개별지구 정비계획 변경시 결정	○ 개별지구 정비계획 변경 시 결정 유도
변경	13지구 14지구 15지구	13·14· 15지구	○ 공공시설부담면적 변경 : 공공시설 부담계획 삭제	○ 정비유형 변경에 따른 부담 계획 삭제 : 일반정비지구 → 소단위관리지구

나. 정비기반시설 계획 기본방향

구분		부담률	비 고
일반정비지구	미시행	15.57% 이상	기반시설 계획조정으로 축소된 부담량은 건축물 또는 현금으로 기부채납
	완료	5% 이상	재개발시 기존에 기부채납한 부담량을 감안하여 5%로 의무부담량 완화
소단위정비지구		5% 이상	일반정비지구 부담률 이하의 범위에서 사업규모를 고려하여 결정
소단위관리지구		-	-

※ 1지구 : 정비사업 완료 이후 이전하지 않은 잔여 기반시설 부담분에 대한 기부채납 완료 시 부담률 완화 5% 적용

※ 건축물 또는 현금으로 기부채납 시 공영주차장 등 상인 및 방문객을 지원하는 지역필요시설 공공기여 유도

6. 공동이용시설 설치계획 : 해당사항 없음

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 : 변경

구분	정비개량계획(동)					비고
	계	보존	개수	철거후신축	철거이주	
일반정비지구 소단위정비지구, 보존지구	48	1	-	47	-	-
소단위관리지구	63	별도 지정없음 (신축, 개보수 등)				-

※ 보존지구 : 옛 제일은행 본점(시지정문화재 유형문화재 제71호)

8. 건축물에 관한 계획 : 변경

가. 건축물에 관한 계획

구분	가구 또는 획지구분		위 치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	최고높이	비고
	명칭	면적(㎡)						
기정	1지구	4,607.0	남창동 51-1번지 일대	업무,판매	57.30	810.00	22층 이하	일반정비 (완료)
변경	1지구	4,607.0		업무,판매 주거,숙박	50 이하	기준600/허용800/ 상한 α 이하	70m+ α	
기정	2지구	1,562.3	남창동 52-3번지 일대	업무,판매	39.66 이하	406.84 이하	10층 이하	일반정비 (완료)
변경	2지구	1,562.3		업무,판매 주거,숙박	50 이하	기준600/허용800/ 상한 α 이하	70m+ α	
기정	3지구	4,869.4	남창동 60-12번지 일대	업무,판매	-	-	-	일반정비 (미시행)
변경	3지구	6,031.0		업무,판매 주거,숙박	50 이하	기준600/허용800/상한 α 이하	70m+ α	
기정	7-1지구	1,713.9	남창동 9-1번지	주거	60 이하	996 이하	70m	일반정비 (시행중)
변경	7-1지구	1,713.9		업무,판매 주거,숙박	50 이하	기준600/허용800/상한 α 이하	70m+ α	
기정	7-2·9-2 지구	3,696.4	회현동1가 210번지	숙박,업무, 판매	54.42	1,014.24	지하8층/ 지상28층	일반정비 (완료)
변경	7-2·9-2 지구	3,696.4		업무,판매 주거,숙박	50 이하	기준600/허용800/상한 α 이하	70m+ α	
신설	7-3지구	499.0	남창동 9-15번지 일대	일반상업 지역내 건축가능한 용도	60 이하 (완화시 80 이하)	기준600/허용800/상한 α 이하	70m	소단위 정비지구
기정	8지구	2,438.6	남창동 5번지	판매	46.26	476.36	10층	일반정비 (완료)
변경	8지구	2,438.6		업무,판매 주거,숙박	50 이하	기준600/허용800/상한 α 이하	70m+ α	
기정	9-1지구	2,549.5	회현동1가 204번지	업무,판매	59.44	1,042.01	23층	일반정비 (완료)
변경	9-1지구	2,549.5		업무,판매 주거,숙박	50 이하	기준600/허용800/상한 α 이하	70m+ α	
보존	10-1지구	2,170.6	충무로1가 53-1번지	-	-	-	-	보존지구
기정	10-2지구	2,410.4	충무로1가 52-5번지	판매	90 이하	468.6이하	6층/1층이하	일반정비 (완료)
변경	10-2지구	2,410.4		판매	50 이하	기준600/허용800/ 상한 α 이하	70m+ α	
기정	11지구	3,681.0	회현동1가 202번지 일대	업무,판매	-	-	-	일반정비 (미시행)
변경	11지구	3,858.3		업무,판매 주거,숙박	50 이하	기준600/허용800/상한 α 이하	70m+ α	
기정	12지구	2,743.3	남창동 1-2번지 일대	교회,백화점	69.80	646.00	9층	일반정비 (완료)
변경	12지구	2,558.3		판매	50 이하	기준600/허용800/ 상한 α 이하	70m+ α	

구분	가구 또는 획지구분		위 치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	최고높이	비고
	명칭	면적(㎡)						
기정	13지구	2,507.0	남대문로3가 30~18일대	일반상업 지역내 건축가능한 용도	60 이하 (완화시 80이하)	기준 600/-/ 법적용적률 2배이하	40m	일반정비 (미시행)
	14지구	2,680.0	남대문로4가 3~3일대					
	15지구	2,349.0	남대문로4가 20~37일대					
변경	13·14·15 지구	8,840.0	남대문로4가 20~37일대					소단위 관리지구
기정	17지구	8,606.6	충무로1가 54번지 일대	업무	59.76	793.73	19층	일반정비 (완료)
변경	17지구	8,606.6		판매	50 이하	기준600/허용800/상한 α 이하	70m + α	

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

※ 일반정비지구(완료)는 재개발사업 일반정비지구(미시행)와 동일한 주용도·건폐율·용적률·높이 기준 적용, 리모델링은 「2030 서울특별시 도시주거환경정비기본계획」을 따름

※ 보존지구는 「2030 서울특별시 도시주거환경정비기본계획」에서 정하는 보존지구 관리방안에 따름

※ 10~2지구, 12지구, 17지구의 경우 시장기능을 유지하기 위해 판매시설을 주용도로 하되, 그 비율은 개별지구 정비계획 변경 시 정함

※ 소단위관리지구 및 소단위정비지구는 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비계획변경을 통해 소단위정비지구 또는 일반정비지구로 전환 가능

※ 소단위정비·관리지구의 건폐율은 다음의 조건 총족시 80%까지 완화 적용

- 승레문 현상변경 허용기준 2구역(최고높이 11m이하)에 저촉되는 필지
- 개방형 화장실 설치, 소방시설 설치, 가로지장물 수용, 시장활성화를 위한 공용시설*설치(연면적의 5% 이상), 조업차량 및 오토바이 주정차공간 설치 중 택1

*상인 및 고객상담실, 보육시설 및 어린이놀이시설, 물품보관소 등 이용객을 위한 시설을 통칭함

나. 건폐율 계획

구분	건폐율	건폐율 완화	비 고
일반정비지구	50% 이하	-	-
소단위 정비지구	60% 이하	80% 이하	○ (A) 승레문 현상변경 허용기준 2구역(11m이하)에 저촉되는 필지 ○ (B) 아래 지침 중 택1 - 개방형 화장실 설치, 소방시설 설치, 가로지장물 수용, 시장활성화를 위한 공용시설* 설치(연면적의 5% 이상), 조업차량 및 오토바이 주정차공간 설치 *상인 및 고객상담실, 보육시설 및 어린이놀이시설, 물품보관소 등 이용객을 위한 시설을 통칭함
소단위 관리지구	60% 이하	80% 이하	

다. 용적률 계획

구분	용적률			비 고
	기준	허용	상한	
일반정비지구	600%	800%	α	※ 상한용적률 - 일반정비지구, 소단위정비지구 : 『2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 [도시정비형 재개발사업 부문]』 준용 - 소단위관리지구 : 필요시 공공시설부지 제공을 통해 완화 가능
소단위정비지구	600%	800%	α	
소단위관리지구	600%	-	법정 2배이하	

라. 높이 계획

구분	세부내용	비 고
일반정비지구	기준높이 70m+ α	○ 일반정비지구의 완화높이(α)는 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업 부문)」 준용
소단위정비지구	최고높이 70m 이하	
소단위관리지구	최고높이 40m 이하	

마. 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획

1) 건축선에 관한 계획

구분		계획내용		비고
건축선	3지구	기정	•소월로변, 퇴계로변 건축한계선 3m	일반 정비지구
		변경	•소로2-5호선, 남대문시장4길(소로1-1호선), 퇴계로변, 소월로변 건축한계선 3m •소월로변 저층부 벽면한계선 6m~9m - 저층부 : 3층, 14m이하	
	11지구	기정	•남대문로변 건축한계선 3m	
		변경	•남대문로변 건축한계선 3m •남대문로변 저층부 벽면지정선 3m - 저층부 : 약 25m이하(옛 제일은행 코니스 높이) •남대문시장길변 건축한계선 3m •남대문시장10길변(중로1-202호선) 건축한계선 5m	
	7~3지구	신설	•남대문시장8길변 건축한계선 3~3.5m	소단위 정비지구
	13·14·15지구	기정	•남대문로변, 남대문시장길변 : 건축한계선 3m	소단위 관리지구
		변경	•남대문로변 : 건축지정선 3m - 건축지정선의 수직면에 건축물 외벽면이 1/20이상 접할 것 •소로3-4, 3-5호선변 : 건축한계선 1m •남대문로4가 20-49 일대 : 0~2m	
	1지구, 2지구	기정	•소월로변 건축한계선 5m	일반

구분		계획내용	비고
	7-1지구	기정 •퇴계로변 건축한계선 3m, 고충부 벽면한계선 4m	정비지구
	7-2·9-2지구	기정 •퇴계로변 건축한계선 3m, 남대문시장10길변 5m	
	12지구	기정 •남대문로변 건축한계선 3m	
	17지구	기정 •퇴계로변 건축한계선 3m, 남대문시장10길변 건축한계선 3m	
	10-2지구	기정 •남대문로변 건축한계선 3m, 소공로변 건축한계선 3m	
	10-1지구	기정 •남대문로변 건축한계선 3m	보존지구

2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

■ 3지구

구분	계획내용	비고
형태	- 서울성곽 등을 고려한 창의적인 형태로 입면 조성, 유사한 재료·색채·패턴 사용을 권장 - 지정문화재인 서울성곽에 의한 문화재 양각규제를 고려한 배치 권장	-
저층부 특화	- 남대문시장4길변저층부에 남대문시장 대응하는 가로활성화용도 배치, 입면은 가로 정연한 디자인으로 조성 권장 1층부 벽면적의 50% 이상 투시형 입면으로 조성 1층 가각부 및 인접대지와 면한 벽면을 개방형 입면으로 조성 - 저층부 야간경관조명 등 설치 권장	-
옥외공간	- 양각규제에 의해 조성된 옥상은 조정·휴게공간으로 조성, 옥상일부를 외부에 개방하여 개방형 공간으로 조성 권장 - 남산육교와의 단차부는 개방형 녹지로 조성, 남산육교와 보행로 자연스럽게 연결되도록 조성 권장 - 남산육교와 연결되는 보행로 하부에 근린생활시설 및 휴게공간 등 가로활성화시설 배치 권장	-

■ 11지구

구분	계획내용	비고
저층부 특화	- 인접한 옛 제일은행 본점, 신세계 백화점, 한국은행 등 근대건축물과의 연속성 및 조화를 위한 입면디자인·색채·재료사용 권장 - 옛 제일은행과의 경관의 연속성을 위해 돌림띠 띠(코니스) 높이(약25m)를 기준으로 저층부(기단)와 고층부를 분리하여 입면조성 권장 - 근대건축물의 외부 장식기둥 및 외벽 격자 패턴등의 근대건축 요소를 활용 및 차용하여 저층부 입면디자인 적용 권장 - 건축물 입면은 남대문로 변에 면하도록 배치하여 경관연속성 유지 권장	-
저층부 외관	- 남대문로변 1층부 벽면적의 50% 이상 투시형 입면으로 조성 권장 - 투시율이 낮은 컬러유리, 컬러필름지 등의 설치 금지 - 옥외광고물 설치시 바닥면으로부터 3~5m 사이에 사인조 조성 권장 - 출입문과 디스플레이 윈도우존은 바닥면으로부터 3m내 조성 권장 - 여닝등 차양시설 설치하는 차양존은 바닥면으로부터 2.4m내 조성 권장	-

■ 13 · 14 · 15지구

구분	계획내용	비 고
형태	3층또는 11m이하 부분은 기존 맞벽건축물의 수직 피가 강조된 격자형 패턴 등 기존 입면 요소 및 재료를 활용한 디자인 권장 10층 이상 건축물은 휴먼스케일을 고려, 저층부및 고층부를 분리(재료 및 색채 등)하여 입면구성 권장 - 승레문 등의 조망을 위해 투시형 옥상 난간으로 조성할 것을 권장	-

구분	계획내용	비 고
저층부 특화	2층 이상 입면에 대해 맞벽건축물 연속성을 고려하여 2~5m이내마다 수직 분절요소 설치 권장 - 남대문로변 1층부 벽면적의 50% 이상 투시형 입면으로 조성 권장 1층 가각부 및 측면공지에 접한 벽면은 개방형 입면으로 조성 권장 - 수평분할요소는 인접건축물과 조화를 이루도록 하고, 동일 건축물 내 일치하게 설치 권장 - 저층부 야간경관조명 등 설치 권장 - 옥외광고를 설치시 바닥면으로부터 3~5m 사이에 사인존 조성 권장 - 출입문과 디스플레이 원도우존은 바닥면으로부터 3m내 조성 권장	-
옥외공간	- 인접대지경계 건축한계선 지정을 통해 생기는 공간(측면공지)은 휴게 및 보행이 가능하도록 계획하고 설비시설 및 지장물설치 지양 - 건축물 옥상간에보행연결로를조성할 것을 권장옥상정원에 외부인이 상시 접근가능 하도록 조성 권장	-

바. 기타사항에 관한 계획

1) 대지내 공지

구분	계획내용	비 고
전면공지	• 7~3지구 : 건축한계선 후퇴부는 보도부속형 전면공지로 조성	-
공공보행통로	• 11지구 : 서측 남대문로변 ~ 남대문시장 보행연결을 위해 폭 4m로 지정 • 13·14·15지구 : 남대문로변 ~ 남대문시장 보행연결을 위해 폭 2m로 지정	-

2) 교통처리계획

구분	계획내용	비 고
차량출입 불허구간	• 13·14·15지구 : 모든 도로에서 대지 내 차량출입을 원칙적으로 금지 • 7~3지구 : 퇴계로변, 남대문시장8길변 차량출입불허구간 지정 • 3지구 : 퇴계로변, 남대문시장4길변 차량출입불허구간 지정 • 11지구 : 남대문로변 차량출입불허구간 지정	-
주차출입구	• 주차출입구가 지정된 대지로의 차량출입은 주차출입구가 표시된 부분에 한함 - 대상지역 : 3지구, 11지구	-
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 (남창동 18-1~47-14)	「남대문시장 지구단위계획구역」 차없는거리 계획 준용
부설주차장 설치기준 완화	• 차량출입불허구간으로 대지로의 차량 진·출입이 제한되는 대지 (7~3지구, 13·14·15지구) • 당해 건물의 부설주차장 설치기준 100%완화	-

9. 가구 또는 획지에 관한 계획

구 분	지구명		위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	증 감	변 경	
기정	일반정비 지구	1	남창동 51-1번지 일대	4,607.0	-	4,607.0	일반정비(완료)
기정		2	남창동 52-3번지 일대	1,562.3	-	1,562.3	일반정비(완료)
변경		3	남창동 60-12번지 일대	4,869.4	증)1,161.6	6,031.0	일반정비(미시행), 획지분할가능선 신설
기정		7-1	남창동 9-1번지	1,713.9	-	1,713.9	일반정비(시행중)
기정		7-2,9-2	회현동1가 210번지	3,696.4	-	3,696.4	일반정비(완료)
기정		8	남창동 5번지	2,438.6	-	2,438.6	일반정비(완료)
기정		9-1	회현동1가 204번지	2,549.5	-	2,549.5	일반정비(완료)
기정		10-2	충무로1가 52-5번지	2,410.4	-	2,410.4	일반정비(완료)
변경		11	회현동1가 202번지 일대	3,681.0	증) 177.3	3,858.3	일반정비(미시행)
기정		12	남창동 1-2번지 일대	2,743.3	감) 185.0	2,558.3	일반정비(완료)
기정		17	충무로1가 54번지 일대	8,606.6	-	8,606.6	일반정비(완료)
기정		일반정비 지구	13	남대문로3가30-18일대	2,507.0	감)2,507.0	-
	14		남대문로4가 3-3일대	2,680.0	감)2,680.0	-	일반정비(미시행)
	15		남대문로4가 20-37일대	2,349.0	감)2,349.0	-	일반정비(미시행)
변경	소단위 관리지구	13·14·15	남대문로4가 3-3일대	-	증)8,840.0	8,840.0	소단위관리지구 (자율적공동개발)
신설	소단위 정비지구	7-3	남창동 9-15번지 일대	-	증) 499.0	499.0	소단위정비지구
변경	보존지구	10-1	충무로1가 53-1번지	2,170.6	-	2,170.6	존치지구→보존지구 ※ 「2030서울시 도시 및 주거환경정비기본계획」 내용 반영에 따른 명칭변경

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 소단위관리지구 및 소단위정비지구는 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비계획변경을 통해 소단위정비지구 또는 일반정비지구로 전환가능

■ 일반정비지구

구 분	계 획 내 용
가구 및 획지계획	• 3지구 : 획지분할가능선 신설

■ 소단위관리지구

구 분	계 획 내 용
가구 및 획지계획	- 남대문 도시정비형 재개발구역 내 소단위관리지구인 13·14·15지구에 대해서는 기존 남대문시장의 특성을 고려하여 별도의 가구 및 획지계획은 없음 ※ 단, 최대개발규모 이하를 준수하여 사업시행 시 해당 필지는 가구 및 획지의 기준이 됨 - 가로연속성과 도시미관 증진을 위해 필요시 맞벽건축 및 건축협정 가능
최대개발규모	1,000㎡ 이하 - 최대개발규모를 초과하여 공동개발시 심의를 통한 정비수법 변경 필요
자율적(선택적) 공동개발	- 최소개발규모 이상 최대개발규모 이내에서 연접한 필지간 자율적(선택적) 공동개발 허용 - 자율적(선택적) 공동개발을 적용함에 있어 아래 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 공동개발을 불허함 - 특정대지의 돌출 등 대지의 형태가 지나치게 부정형하게 되는 경우 - 세장비(단변과 장변의 길이)가 1:3 이상인 경우 - 공동개발로 인접필지가 맹지가 되거나 부정형하게 되는 경우

III. 지구단위계획 결정 사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역의 결정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	남대문 도시정비형 재개발사업 지구단위계획구역	중구 남대문로4가 20-10번지 일대	-	증) 73,835.5	73,835.5	-

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

구역명	결정내용	결정사유
남대문 도시정비형 재개발사업 지구단위계획구역	• 지구단위계획구역 신설 - 위치 : 남대문로4가 20-10번지 일대 - 면적 : 73,835.5㎡	• 남대문 도시정비형 재개발구역의 체계적이고 효율적인 관리를 위하여 지구단위계획구역 지정

2. 토지이용 및 시설에 관한 지구단위계획 결정 : 정비계획 결정사항과 동일

3. 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) 건축물의 용도에 관한 계획

■ 소단위정비·관리지구

○ 관련법상 일반상업지역에서의 건축제한 용도 적용

구분	내 용	비고
국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령	제71조 (용도지역안에서의 건축제한) 8. 일반상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물 (별표9) [별표9] 1. 건축할 수 없는 건축물 가. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설 중 일반숙박시설 및 생활숙박시설 다만, 다음의 일반숙박시설 또는 생활숙박시설은 제외한다. (1) 공원·녹지 또는 지형지물에 따라 주거지역과 차단되거나 주거지역으로부터 도시·군계획조례로 정하는 거리 밖에 있는 대지에 건축하는 일반숙박시설 (2) 공원·녹지 또는 지형지물에 따라 준주거지역 내 주택 밀집지역, 전용주거지역 또는 일반주거지역과 차단되거나 준주거지역 내 주택 밀집지역, 전용주거지역 또는 일반주거지역으로부터 도시·군계획조례로 정하는 거리 밖에 있는 대지에 건축하는 생활숙박시설	-

구분	내 용	비고
국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령	나. 「건축법 시행령」 별표 1 제16호의 위락시설(공원·녹지 또는 지형지물에 따라 주거지역과 차단되거나 주거지역으로부터 도시·군계획조례로 정하는 거리 밖에 있는 대지에 건축하는 것은 제외한다) 다. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장으로서 별표 4 제2호차목(1)부터 (6)까지의 어느 하나에 해당하는 것 라. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물 저장 및 처리 시설 중 시내버스차고지 외의 지역에 설치하는 액화석유가스 충전소 및 고압가스 충전소·저장소 (「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 제2조제9호의 수소연료공급시설은 제외한다) 마. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차 관련 시설 중 주차장 바. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물 관련 시설 중 같은 호 가목부터 라목까지에 해당하는 것 사. 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 자원순환 관련 시설 아. 「건축법 시행령」 별표 1 제26호의 묘지 관련 시설중래문 현상변경 허용기준 적용범위에 저촉되는 필지	-
서울시 도시 계획 조례	제32조(일반상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물) 1. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택(다른 용도와 복합된 것은 제외한다) 2. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(별표3에 따라 주거외의 용도와 복합된 것은 제외한다) 3. 「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설(생활권 수련시설은 제외한다) 4. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장 중 출판업, 인쇄업, 금은세공업, 기록매체복제업의 공장과 지식산업센터를 제외한 것. 5. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 위험물 제조소·저장소·취급소 6. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설 중 다음 각 목에 해당하는 것 가. 작물 재배사 나. 종묘배양시설 다. 화초 및 분재 등의 온실 라. 식물과 관련된 가목부터 다목까지의 시설과 비슷한 것(동·식물원은 제외한다) 7. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정 및 군사 시설 중 다음 각 목에 해당하는 것 가. 교정시설 나. 갱생보호시설, 그 밖에 범죄자의 갱생·보육·교육·보건 등의 용도로 쓰는 시설 다. 소년원 및 소년분류심사원	-

※ 해당법규 및 관련지침의 제·개정 또는 변경으로 상이내용과 상이할 경우에는 제·개정된 해당법규 및 관련지침을 우선 적용

■ 일반정비지구

- 10-2지구, 12지구, 17지구 : 판매시설
- ※ 판매시설을 주용도로 하되 그 비율은 정비계획 변경 시 정함
- 그 외 지구 : 정비계획에 따름(「2030 서울특별시 도시주거환경정비기본계획」을 따름)

2) 건폐율에 관한 계획

구분	건폐율	건폐율 완화	비 고
일반정비지구	50% 이하	-	-
소단위 정비지구	60% 이하	80% 이하	○ (A) 승레문 현상변경 허용기준 2구역(11m이하)에 저축되는 필지 ○ (B) 아래 지점 중 택1 - 개방형 화장실 설치, 소방시설 설치, 가로지장물 수용, 시장활성화를 위한 공용시설* 설치(연면적의 5% 이상), 조업차량 및 오토바이 주차차공간 설치 *상인 및 고객상담실, 보육시설 및 어린이놀이시설, 물품보관소 등 이용객을 위한 시설을 통칭함
소단위 관리지구	60% 이하	80% 이하	

3) 용적률에 관한 계획

구분	용적률			비 고
	기준	허용	상한	
일반정비지구	600%	800%	α	※ 상한용적률 - 일반정비지구, 소단위정비지구 : 『2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업 부문)』 준용 - 소단위관리지구 : 필요시 공공시설부지 제공을 통해 완화 가능
소단위정비지구	600%	800%	α	
소단위관리지구	600%	-	법정 2배이하	

4) 높이에 관한 계획

구분	세부내용	비 고
일반정비지구	기준높이 70m+ α	○ 일반정비지구의 완화높이(α)는 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업 부문)」 준용
소단위정비지구	최고높이 70m 이하	
소단위관리지구	최고높이 40m 이하	

다. 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획

1) 건축선에 관한 계획

구분		계획내용	비고
건축선	3지구	기정 • 소월로변, 퇴계로변 건축한계선 3m	일반 정비지구
		변경 • 소로2-5호선, 남대문시장4길(소로1-1호선), 퇴계로변, 소월로변 건축한계선 3m • 소월로변 저층부 벽면한계선 6m~9m – 저층부 : 3층, 14m이하	
	11지구	기정 • 남대문로변 건축한계선 3m	
		변경 • 남대문로변 건축한계선 3m • 남대문로변 저층부 벽면지정선 3m – 저층부 : 약 25m이하(옛 제일은행 코니스 높이) • 남대문시장길변 건축한계선 3m • 남대문시장10길변(중로1-202호선) 건축한계선 5m	
	7-3지구	신설 • 남대문시장8길변 건축한계선 3~3.5m	소단위 정비지구
	13·14·15지구	기정 • 남대문로변, 남대문시장길변 : 건축한계선 3m	소단위 관리지구
		변경 • 남대문로변 : 건축지정선 3m – 건축지정선의 수직면에 건축물 외벽면이 1/20이상 접할 것 • 소로3-4, 3-5호선변 : 건축한계선 1m • 남대문로4가 20-49 일대 : 0~2m	
	1지구,2지구	기정 • 소월로변 건축한계선 5m	일반 정비지구
	7-1지구	기정 • 퇴계로변 건축한계선 3m, 고층부 벽면한계선 4m	
	7-2·9-2지구	기정 • 퇴계로변 건축한계선 3m, 남대문시장10길변 5m	
	12지구	기정 • 남대문로변 건축한계선 3m	
	17지구	기정 • 퇴계로변 건축한계선 3m, 남대문시장10길변 건축한계선 3m	
	10-2지구	기정 • 남대문로변 건축한계선 3m, 소공로변 건축한계선 3m	
	10-1지구	기정 • 남대문로변 건축한계선 3m	보존지구

2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

■ 3지구

구분	계획내용	비고
형태	• 서울성곽 등을 고려한 창의적인 형태로 입면 조성, 유사한 재료·색채·패턴 사용을 권장 • 지정문화재인 서울성곽에 의한 문화재 양각규제를 고려한 배치 권장	-
저층부 특화	• 남대문시장4길변저층부에 남대문시장 대응하는 가로활성화용도 배치, 입면은 가로 정연한 디자인으로 조성 권장 • 1층부 벽면적의 50% 이상 투시형 입면으로 조성 • 1층 가각부 및 인접대지와 면한 벽면을 개방형 입면으로 조성 • 저층부 야간경관조명 등 설치 권장	-
옥외공간	• 양각규제에 의해 조성된 옥상은 조정·휴게공간으로 조성, 옥상일부를 외부에 개방하여 개방형 공간으로 조성 권장 • 남산육교와의 단차부는 개방형 녹지로 조성, 남산육교와 보행으로 자연스럽게 연결되도록 조성 권장 • 남산육교와 연결되는 보행로 하부에 근린생활시설 및 휴게공간 등 가로활성화시설 배치 권장	-

■ 11지구

구분	계획내용	비 고
저층부 특화	• 인접한 옛 제일은행 본점, 신세계 백화점, 한국은행 등 근대건축물과의 연속성 및 조화를 위한 입면디자인·색채·재료사용 권장 • 옛 제일은행과의 경관의 연속성을 위해 돌림띠 띠(코니스) 높이(약25m)를 기준으로 저층부(기단)와 고층부를 분리하여 입면조성 권장 • 근대건축물의 외부 장식기둥 및 외벽 격자 패턴등의 근대건축 요소를 활용 및 차용하여 저층부 입면디자인 적용 권장 • 건축물 입면은 남대문로 변에 면하도록 배치하여 경관연속성 유지 권장	-
저층부 외관	• 남대문로변 1층부 벽면적의 50% 이상 투시형 입면으로 조성 권장 • 투시율이 낮은 컬러유리, 컬러필름지 등의 설치 금지 • 옥외광고물 설치시 바닥면으로부터 3~5m 사이에 사인존 조성 권장 • 출입문과 디스플레이 원도우존은 바닥면으로부터 3m내 조성 권장 • 어닝등遮阳시설 설치하는 차양존은 바닥면으로부터 2.4m내 조성 권장	-

■ 13·14·15지구

구분	계획내용	비 고
형태	• 3층또는 11m이하 부분은 기존 맞벽건축물의 수직 띠가 강조된 격자형 패턴 등 기존 입면 요소 및 재료를 활용한 디자인 권장 • 10층 이상 건축물은 휴먼스케일을 고려, 저층부및 고층부를 분리(재료 및 색채 등)하여 입면조성 권장 • 승례문 등의 조망을 위해 투시형 옥상 난간으로 조성할 것을 권장	-
저층부 특화	• 2층 이상 입면에 대해 맞벽건축물 연속성을 고려하여 2~5m이내마다 수직 분절요소 설치 권장 • 남대문로변 1층부 벽면적의 50% 이상 투시형 입면으로 조성 권장 • 1층 가각부 및 측면공지에 접한 벽면은 개방형 입면으로 조성 권장 • 수평분할요소는 인접건축물과 조화를 이루도록 하고, 동일 건축물 내 일치하게 설치 권장 • 저층부 야간경관조명 등 설치 권장 • 옥외광고물 설치시 바닥면으로부터 3~5m 사이에 사인존 조성 권장 • 출입문과 디스플레이 원도우존은 바닥면으로부터 3m내 조성 권장	-
옥외공간	• 인접대지경계 건축한계선 지정을 통해 생기는 공간(측면공지)은 휴게 및 보행이 가능하도록 계획하고 설비시설 및 지장물설치 지양 • 건축물 옥상간에보행연결로를조성할 것을 권장옥상정원에 외부인이 상시 접근가능 하도록 조성 권장	-

라. 기타사항에 관한 계획

1) 대지내 공지

구분	계획내용	비 고
전면공지	• 7~3지구 : 건축한계선 후퇴부는 보도부속형 전면공지로 조성	-
공공보행통로	• 11지구 : 서측 남대문로변 ~ 남대문시장 보행연결을 위해 폭 4m로 지정 • 13·14·15지구 : 남대문로변 ~ 남대문시장 보행연결을 위해 폭 2m로 지정	-

2) 교통처리계획

구분	계획내용	비 고
차량출입 불허구간	• 13·14·15지구 : 모든 도로에서 대지 내 차량출입을 원칙적으로 금지 • 7~3지구 : 퇴계로변, 남대문시장8길변 차량출입불허구간 지정 • 3지구 : 퇴계로변, 남대문시장4길변 차량출입불허구간 지정 • 11지구 : 남대문로변 차량출입불허구간 지정	-
주차출입구	• 주차출입구가 지정된 대지로의 차량출입은 주차출입구가 표시된 부분에 한함 - 대상지역 : 3지구, 11지구	-
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 (남창동 18-1~47-14)	「남대문시장 지구단위계획구역」 차없는거리 계획 준용
부설주차장 설치기준 완화	• 차량출입불허구간으로 대지로의 차량 전·출입이 제한되는 대지 (7~3지구, 13·14·15지구) • 당해 건물의 부설주차장 설치기준 100%완화	-

IV. 2024년 제7차(2024.05.29.) 서울시 도시계획위원회 심의결과

구 분	심의결과	조건사항
제7차 서울시 도시계획 위원회	수정 가결	• 금회 수정가결 요청사항으로 수정

V. 관계도면 : 불임참조

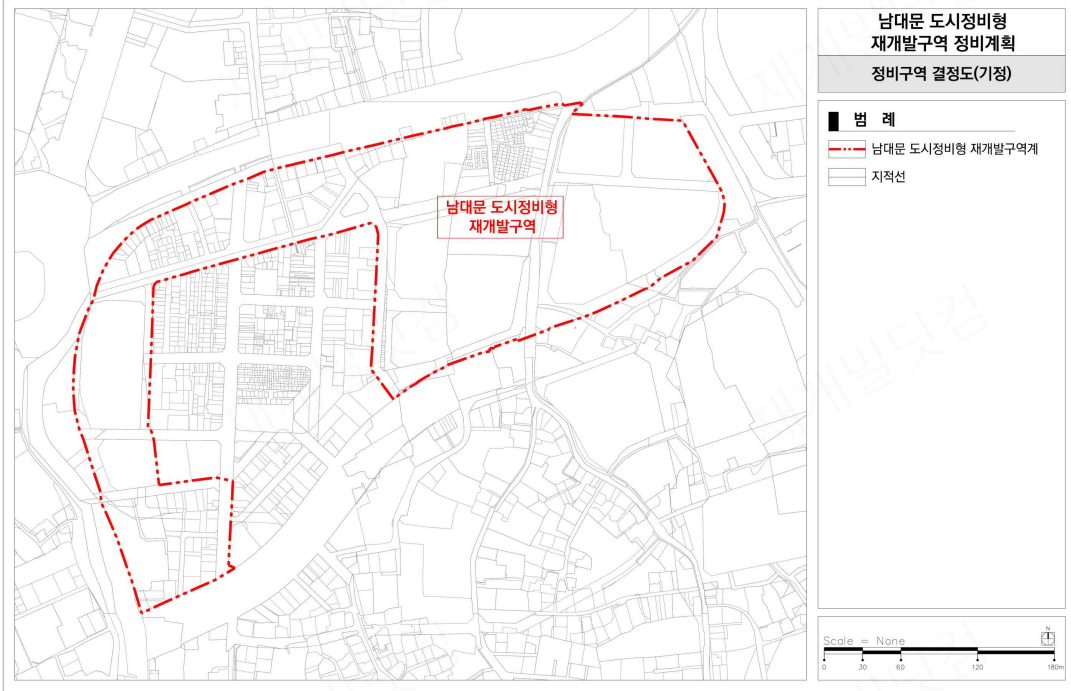
※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

VI. 열람장소

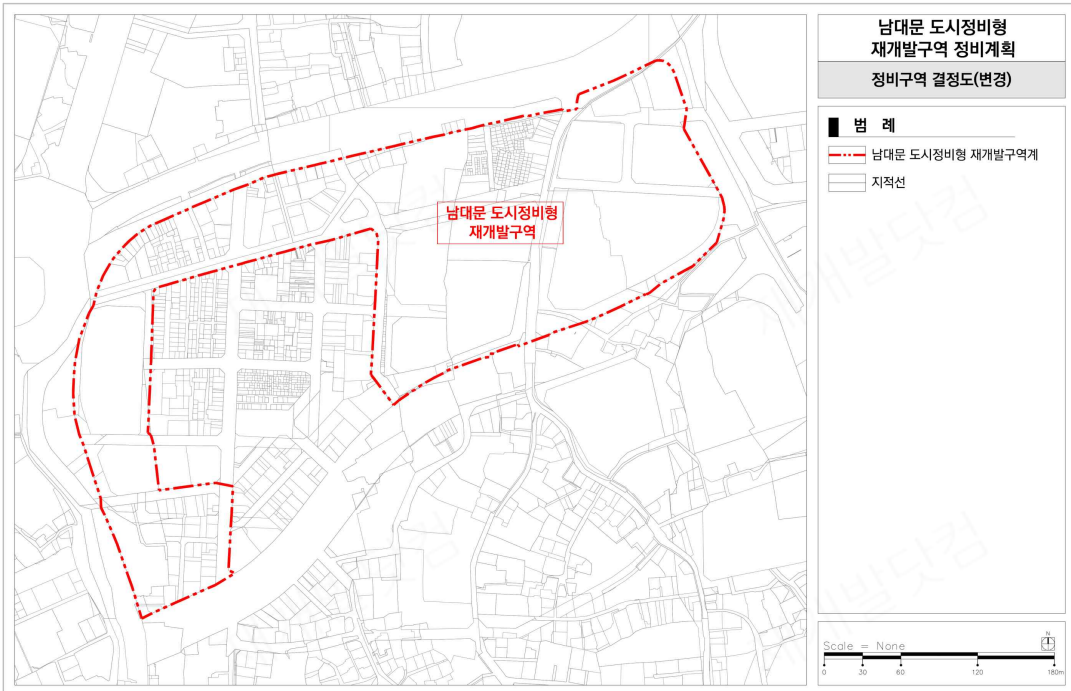
- 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시재창조과(☎ 02-2133-4641) 및 중구청 도심정비과(☎ 02-3396-5773)에 관계 서류 비치 및 열람하고 있습니다.

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

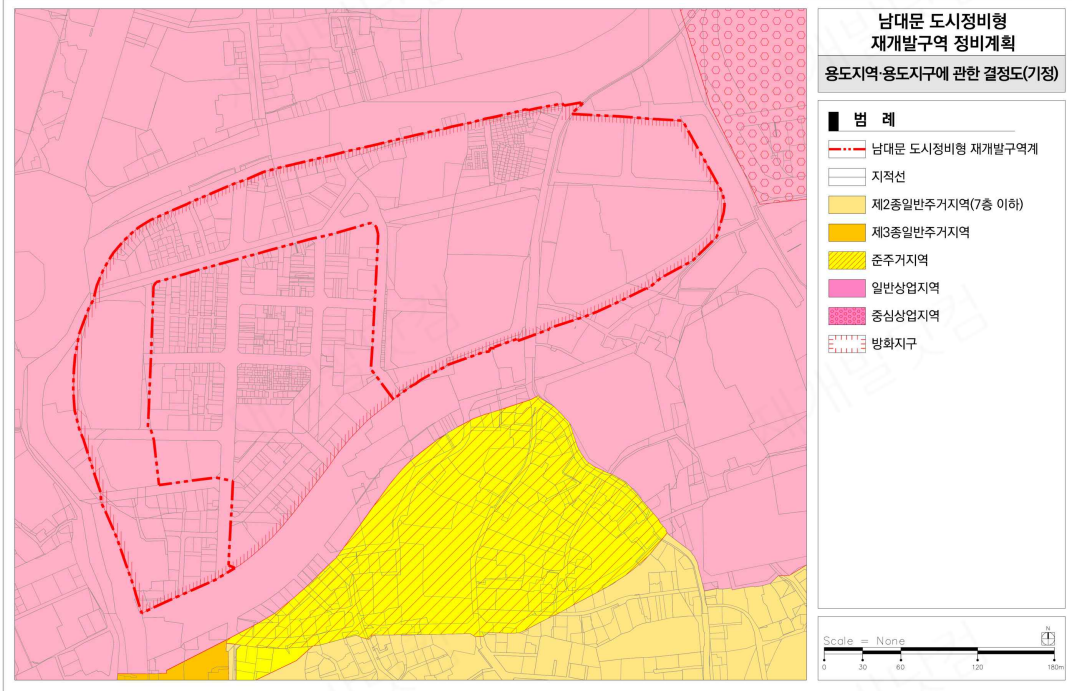
■ 정비구역 결정도(기정)



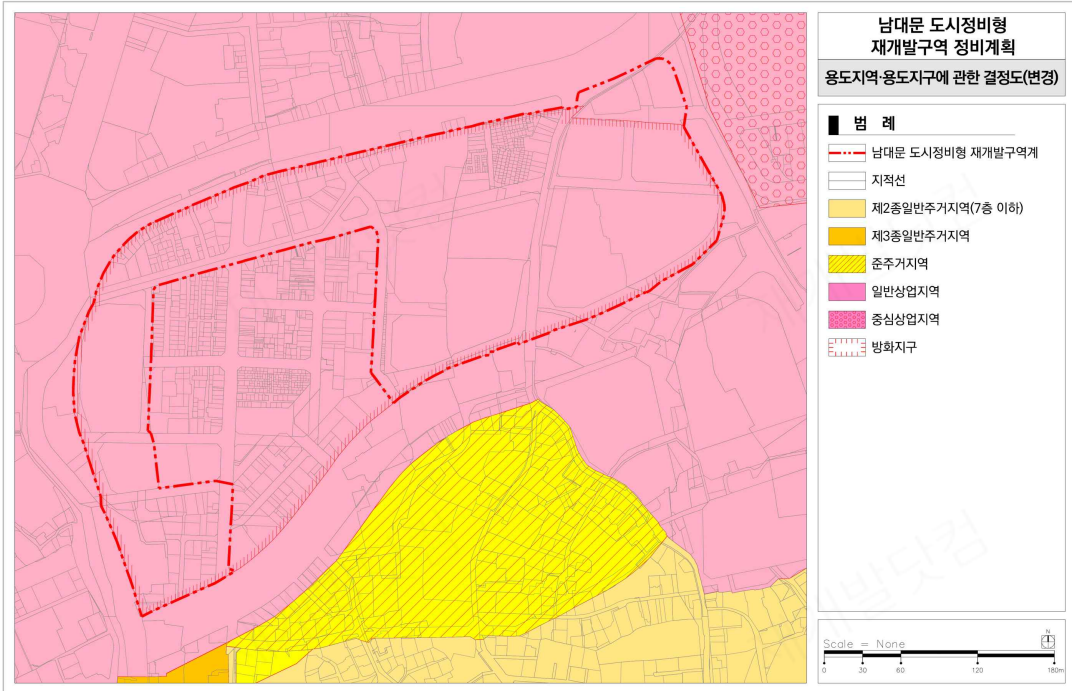
■ 정비구역 결정도(변경)



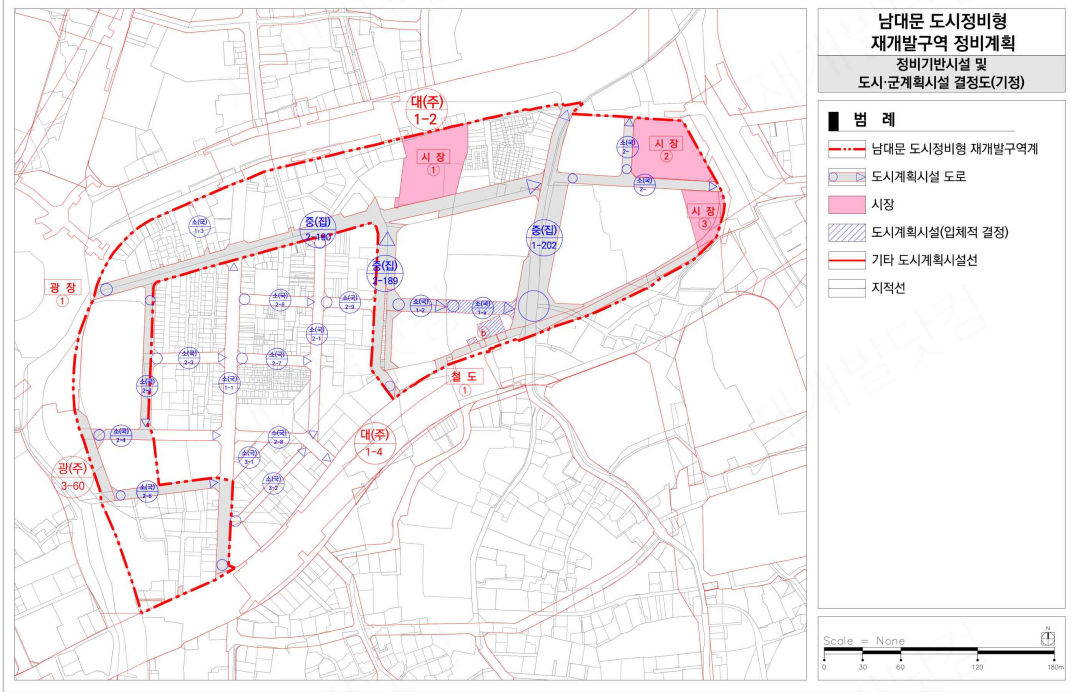
■ 용도지역·용도지구에 관한 결정도(기정)



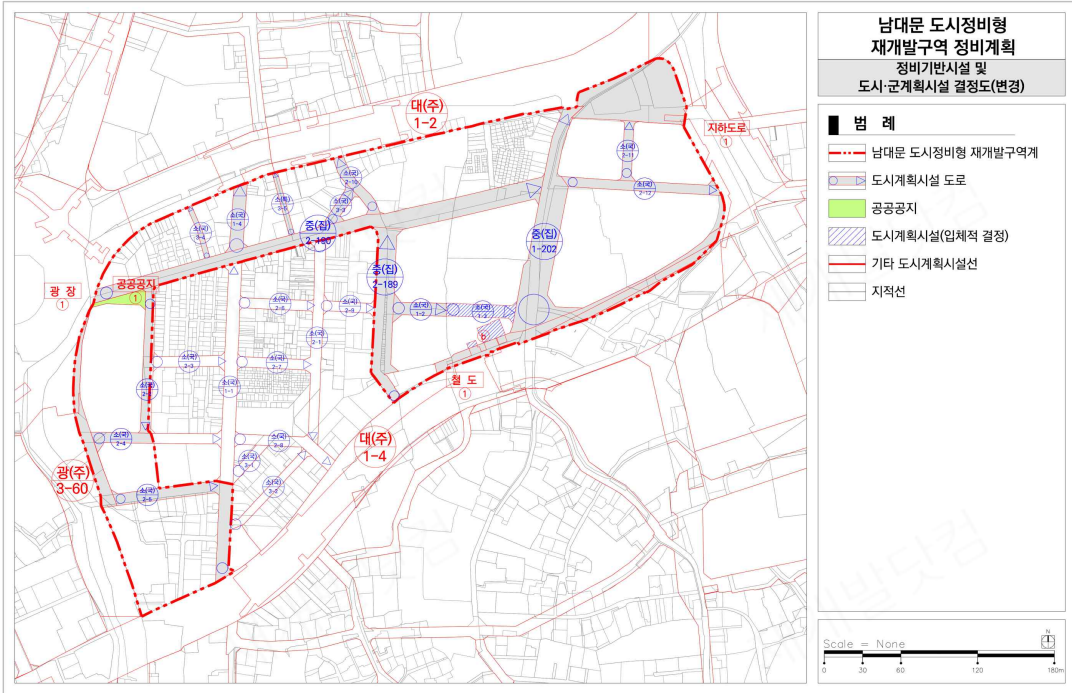
■ 용도지역·용도지구에 관한 결정도(변경)



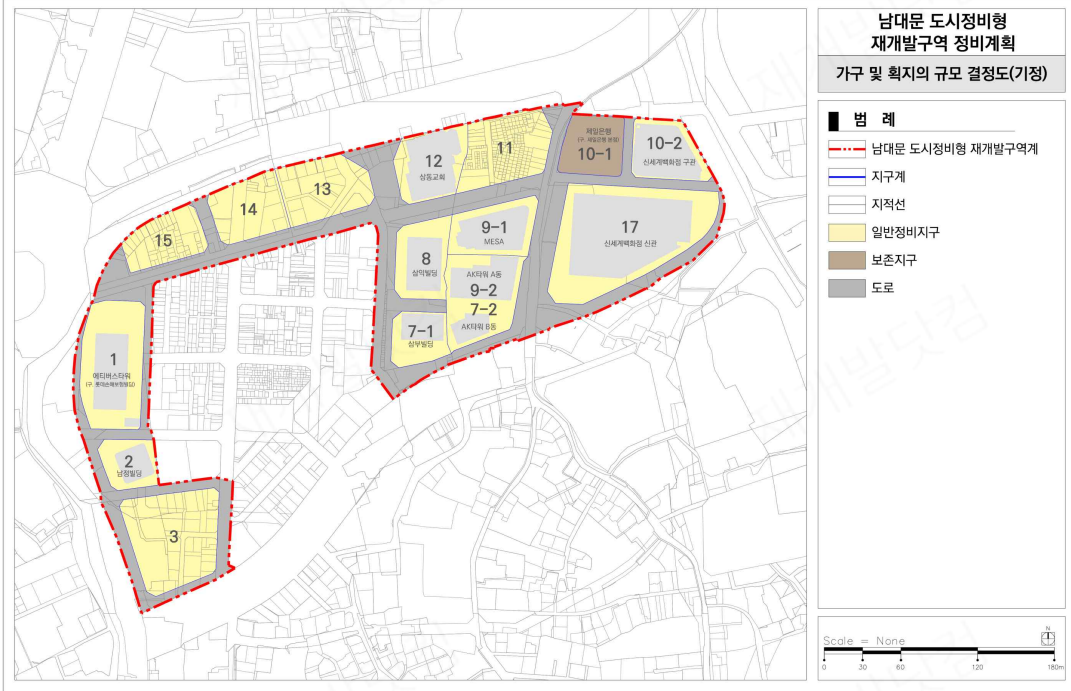
■ 정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정도(기정)



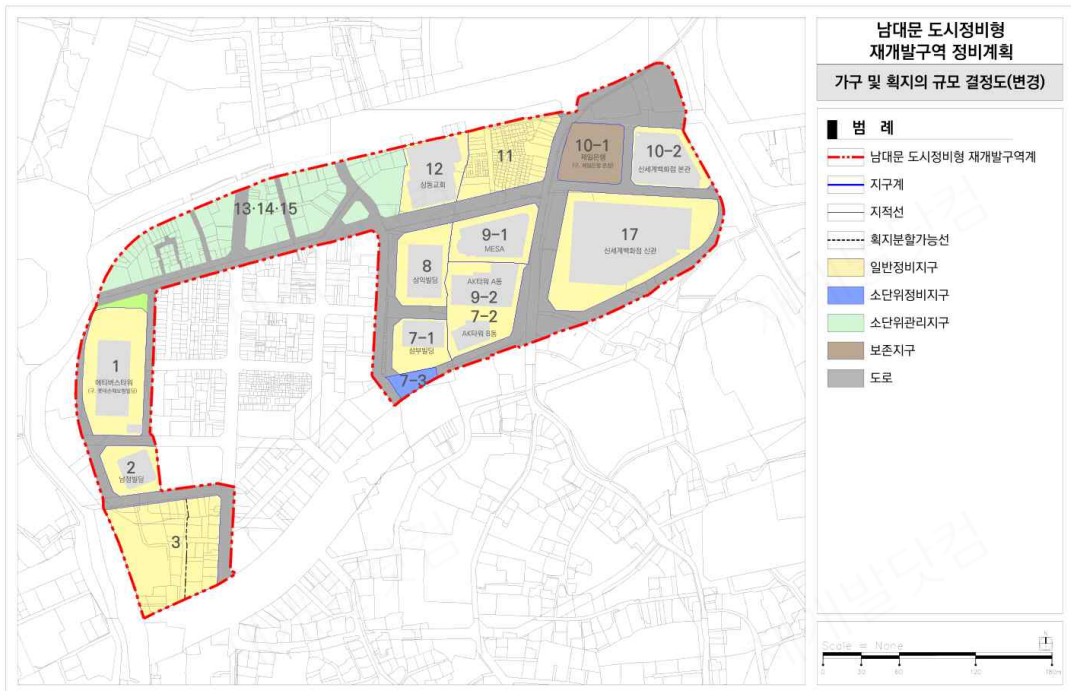
■ 정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정도(변경)



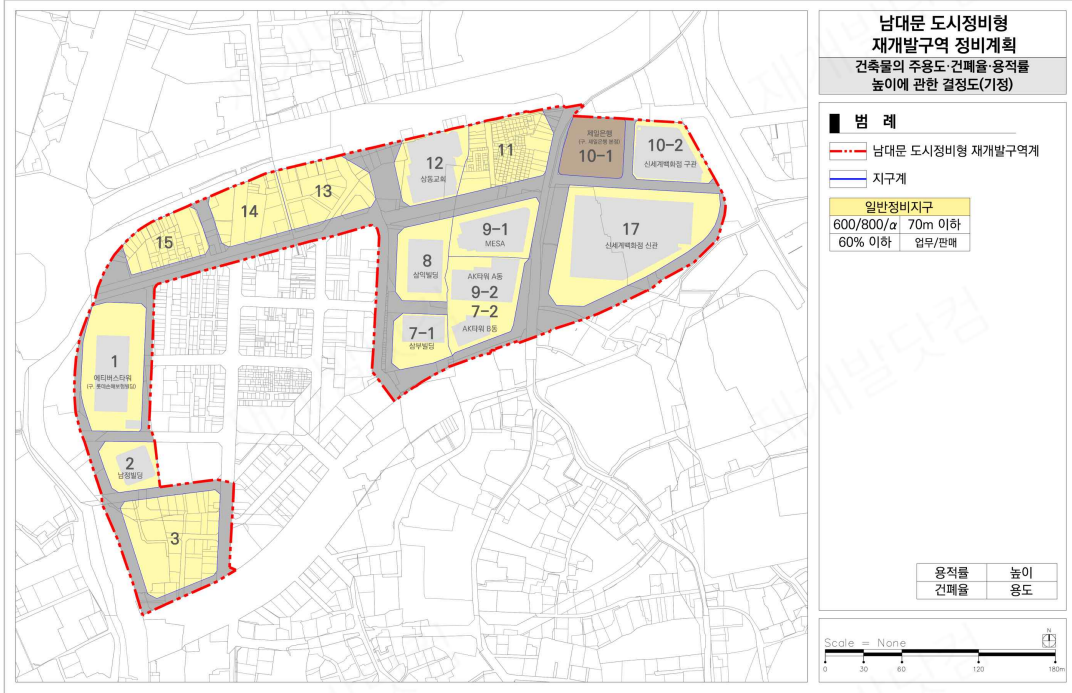
■ 가구 및 획지에 관한 결정도(기정)



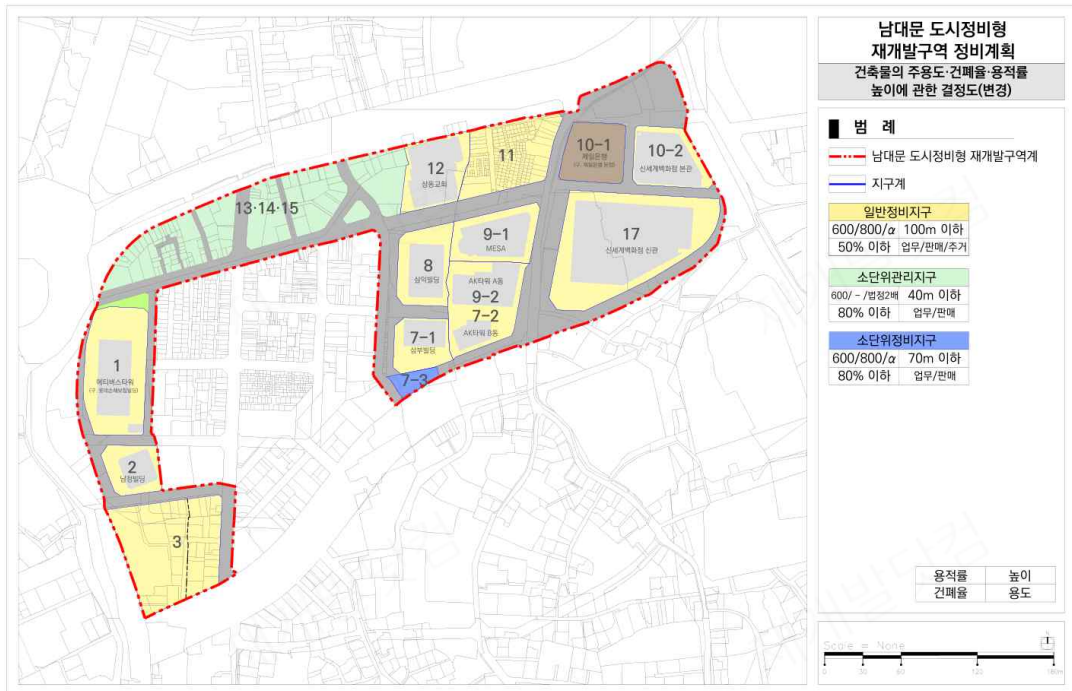
■ 가구 및 획지에 관한 결정도(변경)



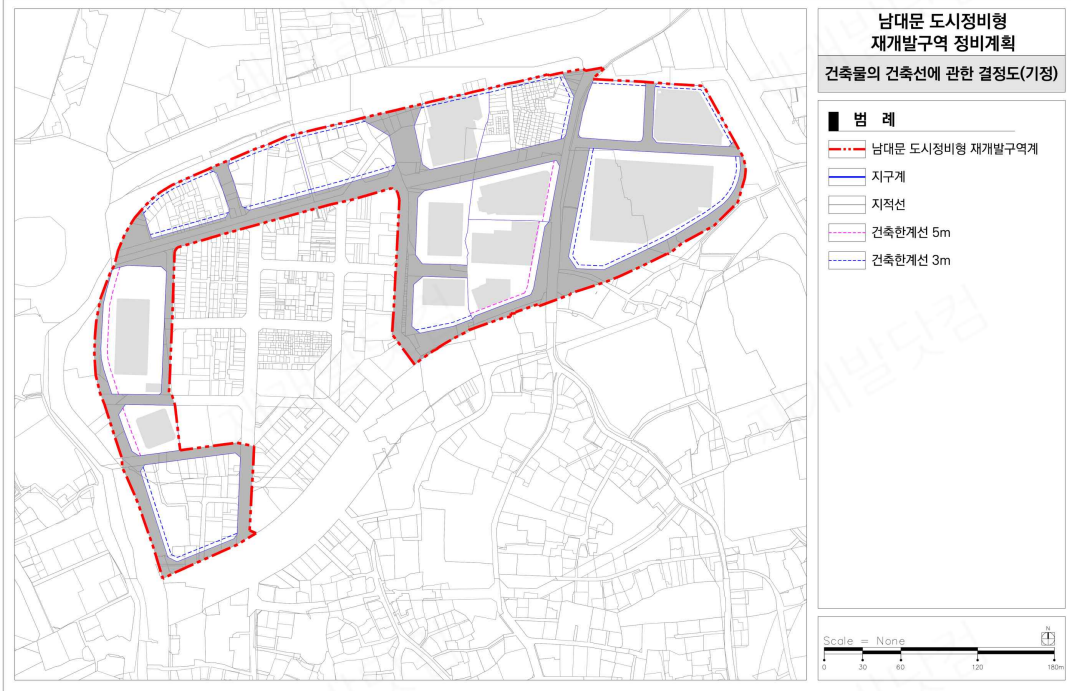
■ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정도(기정)



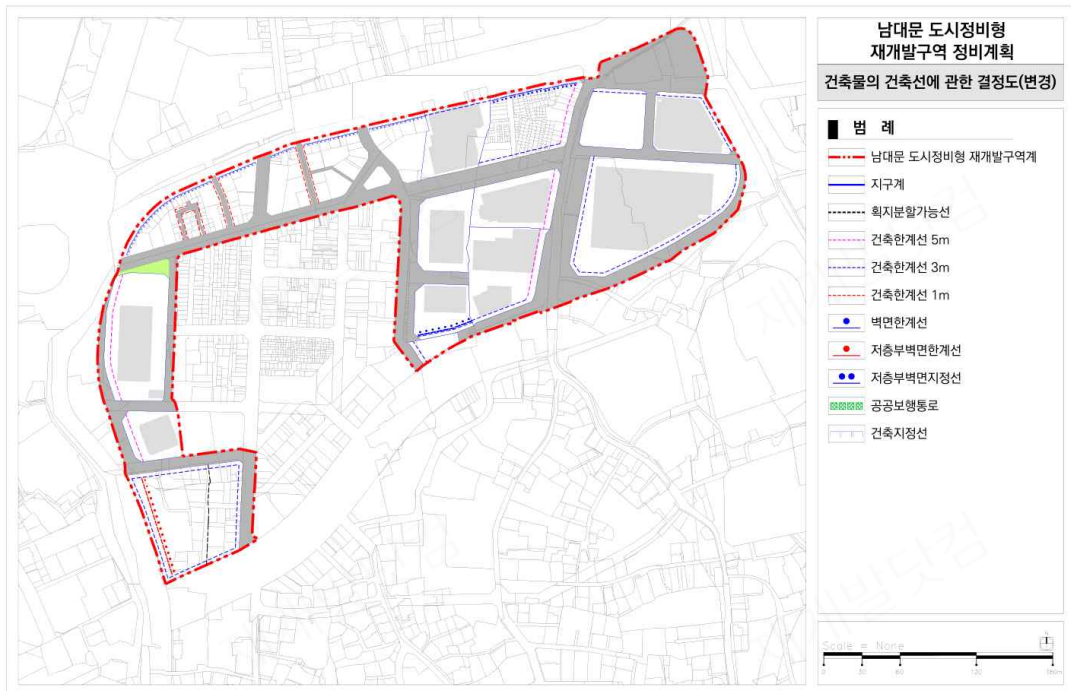
■ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정도(변경)



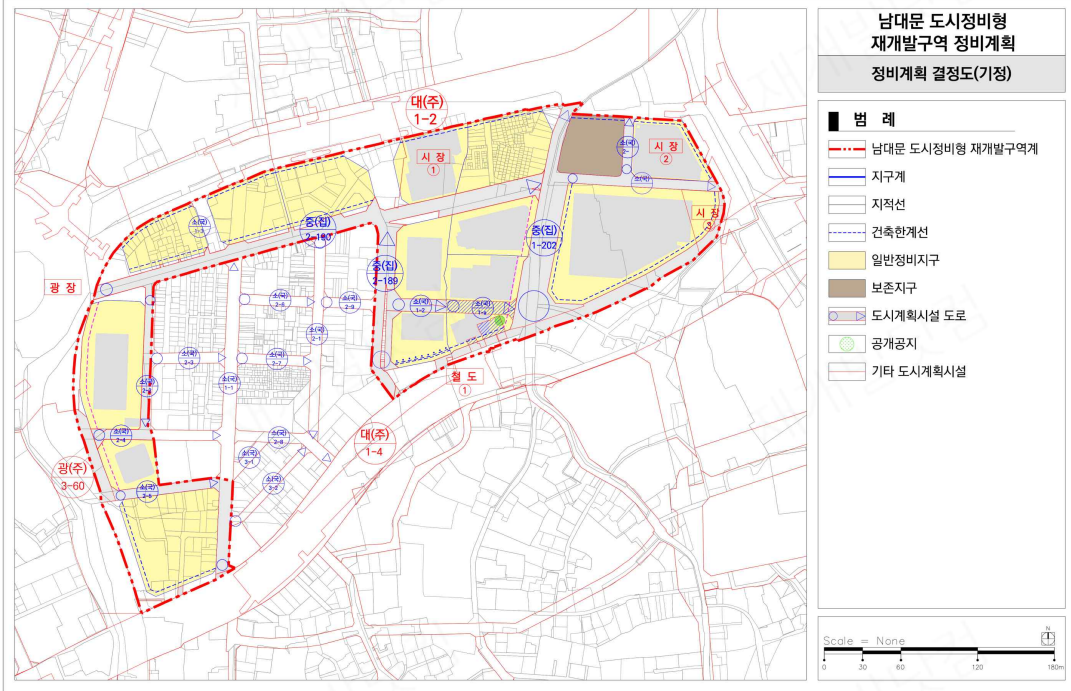
■ 건축물의 건축선에 관한 결정도(기정)



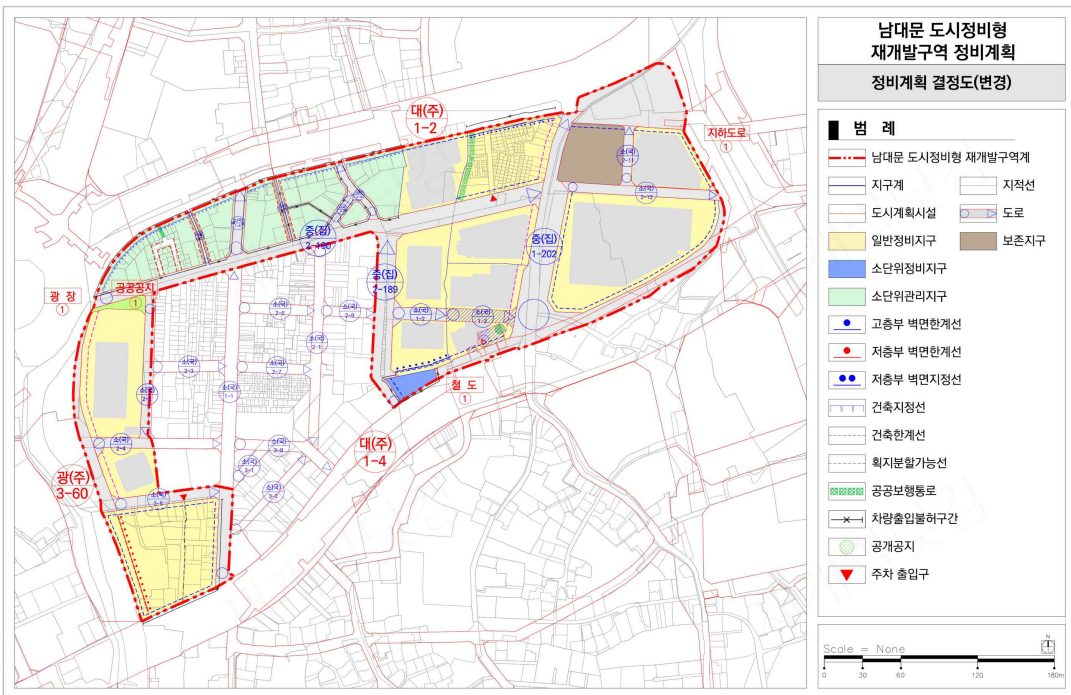
■ 건축물의 건축선에 관한 결정도(변경)



정비계획 결정도(기정)



정비계획 결정도(변경)



■ 지구단위계획 결정도

