

정 정

◆ 서울특별시고시 제2024-394호

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

서울특별시고시 제2024-376('24.08.01)로 변경결정 및 지형도면 고시된 “남대문 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정(변경)(정비계획 변경 결정 및 지구단위계획 및 구역 신설 포함) 및 지형도면 고시”의 내용에 일부 오기 및 누락사항이 있어 이를 정정하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 제16조 및 같은 법 시행령 제13조, 서울특별시 「도시 및 주거환경정비 조례」 제11조, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 정정고시 합니다.

2024년 8월 16일

서울특별시장

1. 정정사유 : 건축물에 관한 계획 기재 내용 중 정비지구의 기정 사항에 대한 일부 오기 사항을 정정하고 높이 결정사항에 대한 단서 누락 사항을 정정하기 위함

2. 정정내용

<정정 전>

II. 도시정비형 재개발구역 정비계획(변경)

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	일반 정비 (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	일반 정비 (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	-	-	-	일반 정비 (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	일반 정비 (시행중)
변경	7-1지구	1,713.9		업무,판매 주거,숙박	50 이하	기준600/허용800/상한 α 이하	70m+ α	

구분	가구 또는 획지구분		위 치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	최고높이	비고
	명칭	면적(㎡)						
기정	7-2·9-2 지구	3,696.4	회현동1가 210번지	숙박,업무, 판매	54.42	1,014.24	지하8층/지상28층	일반 정비 (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 정비 지구
기정	8지구	2,438.6	남창동 5번지	판매	46.26	476.36	10층	일반 정비 (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	일반 정비 (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	-	-	-	-	보존 지구
기정	10-2지구	2,410.4	충무로1가 52-5번지	판매	90 이하	468.6이하	6층/1층이하	일반 정비 (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	-	-	-	일반 정비 (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	일반 정비 (완료)
변경	12지구	2,558.3		판매	50 이하	기준600/허용800/상한 α 이하	70m+ α	
기정	13지구	2,507.0	남대문로3가 30-18일대	일반상업 지역내 건축가능한 용도	60 이하 (완화시 80이하)	기준 600/-/ 법적용적률 2배이하	40m	일반 정비 (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 관리 지구
기정	17지구	8,606.6	충무로1가 54번지 일대	업무	59.76	793.73	19층	일반 정비 (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)과 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 충족시 80%까지 완화 적용

- 승레온 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 주차차공간 설치 중 택1

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

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	

III. 지구단위계획 결정 사항

3. 획지 및 건축물 등에 관한 지구단위계획 결정

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

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	

<정정 후>

II. 도시정비형 재개발구역 정비계획(변경)

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	

구분	가구 또는 획지구분		위 치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	최고높이	비고
	명칭	면적(㎡)						
기정	7-2·9-2 지구	3,696.4	회현동1가 210번지	숙박,업무, 판매	54.42	1,014.24	지하8층/지상28층	일반 정비 (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 정비 지구
기정	8지구	2,438.6	남창동 5번지	판매	46.26	476.36	10층	일반 정비 (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	일반 정비 (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	-	-	-	-	보존 지구
기정	10-2지구	2,410.4	충무로1가 52-5번지	판매	90 이하	468.6이하	6층/기층이하	일반 정비 (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	-	-	-	일반 정비 (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	일반 정비 (완료)
변경	12지구	2,558.3		판매	50 이하	기준600/허용800/상한 α 이하	70m+ α	
기정	13지구	2,507.0	남대문로3가 30-18일대	업무, 판매	-	-	-	일반 정비 (미시행)
	14지구	2,680.0	남대문로4가 3-3일대	업무, 극장	-	-	-	
	15지구	2,349.0	남대문로4가 20-37일대	업무	-	-	-	
변경	13·14·15 지구	8,840.0	남대문로4가 20-37일대	일반상업 지역내 건축가능한 용도	60 이하 (완화시 80이하)	기준 600/-/법적용적률 2배이하	40m	소단위 관리 지구
기정	17지구	8,606.6	충무로1가 54번지 일대	업무	59.76	793.73	19층	일반 정비 (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 충족시 80%까지 완화 적용

- 승래문 현상변경 허용기준 2구역(최고높이 11m이하)에 저축되는 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

※ 정비계획에서 정하는 높이 기준에도 불구하고 현상변경 허용기준 및 문화재주변 건축물 높이기준을 우선 적용함

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	

※ 정비계획에서 정하는 높이 기준에도 불구하고 현상변경 허용기준 및 문화재주변 건축물 높이기준을 우선 적용함

III. 지구단위계획 결정 사항

3. 획지 및 건축물 등에 관한 지구단위계획 결정

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

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	

※ 정비계획에서 정하는 높이 기준에도 불구하고 현상변경 허용기준 및 문화재주변 건축물 높이기준을 우선 적용함

3. 그 외 사항은 정정내용 없음

4. 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.



기관의 장	
선	
람	

공 람									