

본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로
인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서
책임지지 않습니다.



남대문구역

도시환경정비구역 지정(변경) (안)

2014. 12

본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로
인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서
책임지지 않습니다.

목 차

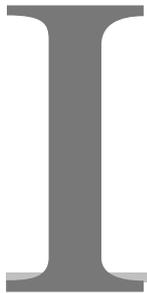
I . 남대문구역 도시환경정비구역 지정(변경) 조서

① 정비구역 지정도서	2
② 정비계획	6

II . 계획설명서

① 정비계획의 개요	19
② 상위 및 관련 법규 검토	21
③ 현황 및 여건 분석	33
④ 기본구상	57
⑤ 정비계획 변경(안)	59

본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로
인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서
책임지지 않습니다.



남대문구역 도시환경정비구역 지정(변경)

① 정비구역 지정도서

② 정비계획

본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로
인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서
책임지지 않습니다.

① 도시환경정비구역 지정 도서

1. 정비구역 지정(변경)조서

가. 남대문구역 도시환경정비구역 변경지정

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
변경	남대문 도시환경정비구역	중구 남창동, 남대문로3가, 회현동1가, 충무로1가 일부	68,852.5	감) 2,851.4	66,001.1	

■ 남대문 도시환경정비구역 지정(변경) 사유서

구 분	위 치	변 경 내 용	변 경 사 유	비 고
변경	중구 남창동, 남대문로3가, 회현동1가, 충무로1가 일부	• 면적변경 - 68,852.5 → 66,001.1㎡	• 남대문 지구단위계획구역과 중복 지정된 지역 조정	

나. 지구 변경지정

구분	지구명	위 치	사업시행지구 면적(㎡)	사업계획 내역(㎡)		비 고
				획지면적	공공시설부담면적	
합 계			57,204.70	51,631.30	5,573.40	
기정	1	남창동 51-1번지 일대	4,607.00	4,607.00	207.30 (구역외부담)	완료
기정	2	남창동 52-6번지 일대	1,795.90	1,562.30	233.60	완료
기정	3	남창동 60-12번지 일대	5,767.58	4,869.40	898.18	-
변경	3-1	남창동 60-12번지 일대	4,607.09	4,233.70	373.39	미시행(철거형)
	3-2	남창동 62-6번지 일대	1,939.90	1,939.90	-	미시행(수복형)
기정	7-1	남창동 9-1번지 일대	2,065.40	1,713.90	351.50	완료
기정	7-2, 9-2	회현동1가 194-19번지 일대	4,502.00	3,739.40	762.60	시행중
신설	7-3	남창동 9-15번지 일대	460.10	460.10	-	존치
기정	8	남창동 6번지	2,846.80	2,438.60	408.20	완료

본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로
인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서
책임지지 않습니다.



구분	지구명	위 치	사업시행지구 면적(㎡)	사업계획 내역(㎡)		비 고
				획지면적	공공시설부담면적	
기정	9-1	남창동 197-6번지 일대	2,998.30	2,549.50	448.80	완료
기정	10-1	충무로1가 53-1번지 일대	2,170.60	2,170.60	-	존치
기정	10-2	충무로1가 52-5번지 일대	2,782.30	2,410.40	371.90	완료
기정	11	회현동1가 202-5번지 일대	4,359.97	3,681.00	678.97	-
변경			3,511.00	3,511.00	-	미시행(수복형)
기정	12	남창동 1-2번지 일대	2,743.30	2,743.30	416.0 (구역외부담)	완료
변경			2,558.30	2,558.30	416.0 (구역외부담)	
기정	13	남대문로4가 30-18번지 일대	3,593.03	2,507.00	1,086.03	-
변경	13-1	남대문로4가 30-18번지 일대	2,293.59	2,107.70	185.89	미시행(철거형)
	13-2	남창동 4-3번지 일대	1,788.89	1,643.90	144.99	미시행(철거형)
	13-3	남창동 30번지	235.70	235.70	-	미시행(수복형)
기정	14	남대문로4가 3-3번지 일대	3,671.94	2,680.00	991.94	-
변경	14-1	남대문로4가 18-1번지 일대	1,105.70	1,105.70	-	미시행(수복형)
	14-2	남대문로4가 3-3번지 일대	1,537.73	1,413.10	124.63	미시행(철거형)
기정	15	남대문로4가 20-37번지 일대	2,782.28	2,349.00	433.28	
변경			2,623.90	2,623.90	-	미시행(수복형)
기정	17	회현동1가 2-8번지 일대	10,774.50	8,606.60	2,167.90	완료

※ 정비계획 변경으로 달라지는 사항

- 사업시행지구 미포함 면적 : 8,796.40㎡ (기존 공공용지)
- 미시행지구(철거형, 3-1, 13-1, 13-2, 14-2지구) 공공용지 부담률 : 8.10%
- 수복형 정비지구는 행위허가(건축허가) 절차 이행(구역지정 → 심의 → 건축허가 → 착공 → 준공)

본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로 인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서 책임지지 않습니다.

■ 지구 지정(변경) 사유서

구분	지구명		위 치	변경 내용	변경 사유	비고
	변경전	변경후				
변경	3지구	3-1지구	남창동 60-12번지 일대	<ul style="list-style-type: none"> 지구(분할) 면적 - 4,233.7㎡ 공공시설부담면적 - 373.39㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 기존 도시조직 체계 유지 등 지역 특성을 고려한 지구계 조정 	
		3-2지구	남창동 62-6번지 일대	<ul style="list-style-type: none"> 지구(분할) 면적 - 1,939.9㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 남대문시장 고유의 장소성 및 정체성 유지·보전 	
신설	-	7-3지구	남창동 9-15번지 일대	<ul style="list-style-type: none"> 존치지구 신설 - 면적 : 460.1㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 현황을 고려치 않은 무리한 기반시설 계획 현실화 	
변경	11지구	11지구	회현동1가 202-5번지 일대	<ul style="list-style-type: none"> 지구면적 변경 - 3,681.0㎡→3,511.0㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 도로 등 현황을 고려한 지구계 조정 	
변경	12지구	12지구	남창동 1-2번지 일대	<ul style="list-style-type: none"> 지구면적 변경 - 2,743.3㎡→2,558.3㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 토지소유 관계를 고려한 지구계 조정 	
변경	13지구	13-1지구	남대문로4가 30-18번지 일대	<ul style="list-style-type: none"> 지구(분할) 면적 - 2,170.7㎡ 공공시설부담 면적 - 185.89㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 현황을 고려치 않은 무리한 기반시설 계획 현실화 	
		13-2지구	남창동 4-3번지 일대	<ul style="list-style-type: none"> 지구(분할) 면적 - 1,643.9㎡ 공공시설부담 면적 - 144.99㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 현황을 고려치 않은 무리한 기반시설 계획 현실화 	
		13-3지구	남창동 30번지	<ul style="list-style-type: none"> 지구(분할) 면적 - 235.7㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 현황을 고려치 않은 무리한 기반시설 계획 현실화 	
변경	14지구	14-1지구	남대문로4가 18-1번지 일대	<ul style="list-style-type: none"> 지구(분할) 면적 - 1,105.7㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 문화재 및 현황을 고려치 않은 무리한 기반시설 계획 현실화 	
		14-2지구	남대문로4가 3-3번지 일대	<ul style="list-style-type: none"> 지구(분할) 면적 - 1,413.1㎡ 공공시설부담 면적 - 124.63㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 문화재 및 현황을 고려치 않은 무리한 기반시설 계획 현실화 	
변경	15지구	15지구	남대문로4가 20-37번지 일대	<ul style="list-style-type: none"> 지구면적 변경 - 2,349.0㎡→2,623.9㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 문화재 및 현황 등 지역특성을 고려한 지구계 조정 	

본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로
인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서
책임지지 않습니다.

2. 지정(변경) 사유

- 남대문구역은 대한민국의 독보적 역사문화건축물 중 하나인 송례문에 인접하여 있고, 대한민국 현대사의 발전과 시대상을 대변해 온 남대문시장을 안고 있는 서울의 역사와 상업의 중심지임
- 2008년 송례문의 소실로 인한 상실감에서 벗어나 복원된 송례문의 가치와 위용에 합당하도록 주변 지역에 실질적 환경개선이 일어날 수 있도록 방안 마련이 요구됨
- 이에, 역사적 가치와 함께하는 경관을 형성하고, 전면 철거형 정비방식에서 벗어나 정비·보존관리를 병행하는 서울시 정책방향에 부합하는 도시 재정비 기능 강화의 역할이 필요함
- 도심부 문화재와 연관되어 사업이 현실적으로 곤란한 지역에 대하여 정비방안을 제시하고, 사업 방안이 부재하거나 주민 제안이 어려운 지역의 민원에 대한 현실적 대안 마련을 통하여 현실적인 도시환경정비구역으로 변경·지정코자 하는 사항임

3. 신청도면

- 위치도 (scale:1/10,000)
- 정비구역결정(기정)도 (scale:1/2,000)
- 정비구역결정(변경)도 (scale:1/2,000)

본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로 인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서 책임지지 않습니다.

2 정비계획

1. 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(m ²)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		68,852.5	감) 2,851.4	66,001.1	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	20,224.5	감) 5,854.7	14,369.8	21.8	
	도 로	19,897.5	감) 5,527.7	14,369.8	21.8	
	녹 지	327.0	감) 327.0	-	-	
획지	소 계	48,628.0	증) 3,003.3	51,631.3	78.2	
	1지구	4,607.0	-	4,607.0	7.0	
	2지구	1,562.3	-	1,562.3	2.4	
	3지구	4,869.4	감) 4,869.4	-	-	지구분할
	3-1지구	-	증) 4,233.7	4,233.7	6.4	지구분할 및 지구계 조정
	3-2지구	-	증) 1,939.9	1,939.9	2.9	지구분할 및 지구계 조정
	7-1지구	1,713.9	-	1,713.9	2.6	
	7-2, 9-2지구	3,739.4	-	3,739.4	5.7	
	7-3	-	증) 460.1	460.1	0.7	존치지구 신설
	8지구	2,438.6	-	2,438.6	3.7	
	9-1지구	2,549.5	-	2,549.5	3.8	
	10-1지구	2,170.6	-	2,170.6	3.3	
	10-2지구	2,410.4	-	2,410.4	3.6	

본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로 인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서 책임지지 않습니다.



구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
획 지	11지구	3,681.0	감) 170.0	3,511.0	5.3	지구계 조정
	12지구	2,743.3	감) 185.0	2,558.30	3.9	지구계 조정
	13지구	2,507.0	감) 2,507.0	-	-	지구분할
	13-1지구	-	증) 2,107.7	2,107.7	3.2	지구분할 및 지구계 조정
	13-2지구	-	증) 1,643.9	1,643.9	2.5	지구분할 및 지구계 조정
	13-3지구	-	증) 235.7	235.7	0.4	지구분할 및 지구계 조정
	14지구	2,680.0	감) 2,680.0	-	-	지구분할
	14-1지구	-	증) 1,105.7	1,105.7	1.7	지구분할 및 지구계 조정
	14-2지구	-	증) 1,413.1	1,413.1	2.1	지구분할 및 지구계 조정
	15지구	2,349.0	증) 274.9	2,623.9	4.0	
	17지구	8,606.6	-	8,606.6	13.0	

2. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		68,852.5	감) 2,851.4	66,001.1	100.00	
상업지역	일반상업지역	68,852.5	감) 2,851.4	66,001.1	100.00	

본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로
인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서
책임지지 않습니다.



3. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 도 로

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	광로	3	60	40	간선 도로	700	남대문 (광장20)	도동2가	일반 도로		건고 제145호 (1978.06.15)	소월로
변경	광로	3	60	35 ~ 40	간선 도로	700	남대문 (광장20)	도동2가	일반 도로		건고 제145호 (1978.06.15)	㉠
기정	대로	1	4	35 ~ 37	간선 도로	3,500	서울역 광장	신당동 광장	일반 도로		총고 제722호 (1936.12.26)	퇴계로
변경	대로	1	4	35 ~ 37	간선 도로	3,500	서울역 광장	신당동 광장	일반 도로		총고 제722호 (1936.12.26)	㉡
기정	중로	1	202	20	집산 도로	133	회현동1가 194-3	충무로1가 53-4	일반 도로		1978.12.29	
기정	중로	2	189	15 ~ 20	집산 도로	200	남창동64-1	남창동25-2	일반 도로		1978.12.29	
변경	중로	2	189	8 ~ 15	집산 도로	138	남창동64-1	남창동4-11	일반 도로		1978.12.29	㉢
기정	중로	2	190	15	집산 도로	225	남창동51-1	회현동 202-9	일반 도로		1978.12.29	
변경	중로	2	190	15	집산 도로	127	남창동1-4	회현동 202-9	일반 도로		1978.12.29	㉣
기정	소로	1	1	10	국지 도로	245	남창동62-4	남창동34-1	일반 도로		1969.08.16	
변경	소로	1	1	10	국지 도로	247	남창동62-4	남창동34-1	일반 도로		1969.08.16	㉤
기정	소로	1	2	10	국지 도로	41	남창동9-1	회현동1가 194-1	일반 도로		1978.12.29	
기정	소로	1	3	10	국지 도로	45	남대문로4가 18-9	남대문로4가 18-6	일반 도로		1978.12.29	
변경	소로	1	3	10	국지 도로	50	남대문로4가 18-1	남대문로4가 18-8	일반 도로		1978.12.29	㉥

본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로
인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서
책임지지 않습니다.



구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	소로	1	a	10	국지 도로	54	회현동1가 194-1	회현동1가 194-3	일반 도로		2012.06.14	입체적 도시계획시설
신설	소로	1		10	국지 도로	95 (39)	남대문로4가 20-10	남창동 31-1	일반 도로			㉞
신설	소로	1		8 ~ 10	국지 도로	95	남대문로3가 30-1	남창동 4-2	일반 도로			㉟
기정	소로	2	2	8	국지 도로	113 (12)	남창동34-78	남창동50-59	일반 도로		69.08.16	
기정	소로	2	4	8	국지 도로	101 (38)	남창동51-11	남창동50-41	일반 도로		78.12.29	
기정	소로	2	5	8	국지 도로	47	충무로1가 53-4	회현동1가 202-1	보행자 도로		69.08.16	
변경	소로	2	5	8	국지 도로	47	충무로1가 53-4	회현동1가 202-1	일반 도로		69.08.16	㉚
기정	소로	2	5	8	국지 도로	78 (38)	남창동 52-3	남창동 52-1	일반 도로		69.08.16	
기정	소로	2		8	국지 도로	115	충무로1가 52-9	충무로1가 52-4	일반 도로		00.07.10	
기정	소로	2		8	국지 도로	47	충무로1가 52-9	충무로1가 52-2	일반 도로		00.07.10	
신설	소로	2		8	국지 도로	30	남대문로3가 30-19	남대문로3가 30-10	일반 도로			㉛
신설	소로	3		4	국지 도로	33	남대문로4가 18-6	남대문로4가 18-11	일반 도로			㉜

본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로 인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서 책임지지 않습니다.



■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유	비고
광로 3-60	광로 3-60	• 일부구간 폭원 변경	• 정비기반시설(도로)의 현실화에 따라 일부 구간 폭원 변경	㉠
대로 1-4	대로 1-4	• 일부구간 선형 변경	• 정비기반시설(도로)의 현실화에 따라 일부 구간 선형 변경	㉡
중로 2-189	중로 2-189	• 도로 폭원 변경 - 폭원 : 15~20m → 8~15m • 도로 연장 변경 - 연장 : 200m → 138m • 도로 종점 변경	• 시행지구, 정비기반시설(도로) 현실화에 따라 도로 폭원 및 연장 변경 • 현황에 맞게 도로 종점 변경	㉢
중로 2-190	중로 2-190	• 도로 연장 변경 - 연장 : 225m → 127m • 도로 시점 변경	• 현황에 맞게 도로 연장 및 시점 변경	㉣
소로 1-1	소로 1-1	• 일부구간 선형 변경	• 시행지구 현실화 조정에 따라 도로 일부구간 선형 변경	㉤
소로 1-3	소로 1-3	• 도로 연장 변경 - 연장 : 45m → 50m • 도로 시·종점 변경	• 현황에 맞게 도로 연장 및 시·종점 변경	㉥
-	소로 1-	• 도로신설 - 폭원 : 10m - 연장 : 95m	• 수복형(소단위맞춤형) 도시환경정비 사업으로 인해 기존 도로의 폭원 등의 변경에 따라 도로명 새로 부여	㉦
-	소로 1-	• 도로신설 - 폭원 : 8~10m - 연장 : 95m	• 현행도로에 도로명 새로 부여 • 진입부분 일부 확폭	㉧
소로 2-5	소로 2-5	• 일부구간 선형변경 • 도로 사용형태 변경 - 보행자 도로 → 일반 도로	• 시행지구, 정비기반시설(도로) 현실화에 따라 도로 각각부 선형변경 • 현황에 맞게 일반도로로 변경	㉨
-	소로 2-	• 도로신설 - 폭원 : 8m - 연장 : 30m	• 현행도로에 도로명 새로 부여	㉩
-	소로 3-	• 도로신설 - 폭원 : 4m - 연장 : 33m	• 현행도로에 도로명 새로 부여	㉪

본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로 인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서 책임지지 않습니다.



나. 입체적 도시계획시설(도로) (변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	구분	기 정	최 초 결정일	비고	
기정	소로1-a	도로	회현동 1가 194-34	연장(m)	54m	2012. 06.14	주1)	
				폭(m)	10m			
				높이(m)	지하2m ~ 지상8m~14m			도시계획시설 (도로)
					지하2m초과, 지상8m~14m초과			비도시계획 시설
면적(㎡)	547.1㎡							

주1) 회현동 1가 195-4번지(평균해수면 36.88m)와 회현동 1가 194-1번지(평균해수면 42.97m)를 연결하는 연장 54m구간 (경사로 구간은 직선보간하여 보정)에 대하여 지하로부터 2m(평균해수면 34.97m~40.97m) ~ 지상8m~14m(평균해수면 50.87m) 사이를 입체적 도시계획시설로 결정

다. 철도(정거장) (변경없음)

구분	시설명	시설의 세 분	위 치	연장 (m)	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	철도	도시철도 (정차장)	남창동 46번지 일대	206	4,591	-	4,591	서고시 제181호 (83. 3. 29)	

라. 입체적 도시계획시설(도시철도 출입구 및 환기구) (변경없음)

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	높 이	면 적(㎡)	비 고
기정	b	철도 (정거장)	회현동1가 194-1일대	평균해수면 32.57m ~ 평균해수면 43.03m	112.3	

본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로
인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서
책임지지 않습니다.



마. 녹 지

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	남대문 녹 지	녹지	남대문로4가 20-10일대	327.0	감) 327.0	-	83.10.10	

■ 녹지 결정(폐지) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유	비 고
-	남대문 녹지	• 녹지 폐지	• 현황 여건 등을 반영한 정비기반 시설(녹지)의 현실화	

4. 공동이용시설 설치계획 : 해당사항 없음

5. 건축시설계획

가. 철거형지구

구분	가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 층수(층)	비고
	명칭	면적(㎡)						
기정	1지구	4,607.0	남창동 51-1번지 일대	업무, 판매	57.30 이하	810.00 이하	22층 이하	완료
기정	2지구	1,562.3	남창동 52-6번지 일대	업무, 판매	39.66 이하	406.84 이하	10층 이하	완료
기정	3	4,869.4	남창동 60-12번지 일대	업무, 판매				-
변경	3-1	4,233.7	남창동 60-12번지 일대	업무, 판매				미시행
기정	7-1	1,713.9	남창동 9-1번지 일대	업무, 판매	39.90 이하	567.02 이하	15층 이하	완료
기정	7-2,9-2	3,739.4	회현동1가 194-19번지 일대	관광숙박시설, 업무시설	47.14 이하	999.98 이하	29층 이하	시행중
신설	7-3	460.1	남창동 9-15번지 일대	업무, 판매				존치

본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로
인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서
책임지지 않습니다.



구분	가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 층수(층)	비고
	명칭	면적(㎡)						
기정	8	2,438.6	남창동 6번지	판매	46.26 이하	476.36 이하	10층 이하	완료
기정	9-1	2,549.5	남창동 197-6번지 일대	업무, 판매	59.44 이하	1,042.01 이하	23층 이하	완료
기정	10-1	2,170.6	충무로1가 53-1번지 일대	업무				존치
기정	10-2	2,410.4	충무로1가 52-5번지 일대	판매	88.71 이하	461.95 이하	6층 이하	완료
기정	12	2,743.3	남창동 1-2번지 일대	교회, 백화점	69.80 이하	646.00 이하	9층 이하	완료
변경		2,558.3						
기정	13	2,507.0	남대문로4가 30-18번지 일대	업무, 판매				-
변경	13-1	2,107.7	남대문로4가 30-18번지 일대	업무, 판매				미시행
	13-2	1,643.9	남창동 4-3번지 일대	업무, 판매				미시행
기정	14	2,680.0	남대문로4가 3-3번지 일대	업무, 극장				-
변경	14-2	1,413.1	남대문로4가 3-3번지 일대	업무, 판매				미시행
기정	17	8,606.6	회현동1가 2-8번지 일대	업무	59.76 이하	793.73 이하	19층 이하	완료

2) 수복형(소단위맞춤형)지구

구분	가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 층수(층)	비고
	명칭	면적(㎡)						
변경	3-2	1,939.9	남창동 62-6번지 일대	업무, 판매	80% 이하	600% 이하	40m	
기정	11	3,681.0	회현동1가 202-5번지 일대	업무, 판매	-	-	-	
변경		3,511.0			80% 이하	600% 이하	40m	
변경	13-3	235.7	남창동 30번지	업무, 판매	80% 이하	600% 이하	40m	
변경	14-1	1,105.7	남대문로4가 18-1번지 일대	업무, 판매	80% 이하	600% 이하	40m	
기정	15	2,349.0	남대문로4가 20-37번지 일대	업무	-	-	-	
변경		2,623.9		업무, 판매	80% 이하	600% 이하	40m	

본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로 인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서 책임지지 않습니다.

6. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
도시경관	<ul style="list-style-type: none"> 주변과의 조화 속에서 변화 있는 경관연출을 통하여 주변의 고층빌딩군과 통일된 경관 이미지를 연출하고, 자연스러운 스카이라인 흐름을 유도하도록 계획함 	
환경보전	<ul style="list-style-type: none"> 토양오염 방지 <ul style="list-style-type: none"> - 불투수 포장면을 최소화, 기존 건축물 철거 전에 정화조 전량 수거·처리 후 철거 작업 시행 - 폐유교환은 지정업소에서 실시, 불가피하게 현장에서 교환시에는 지구내 폐유저장고를 설치하여 전량 수거 후 위탁 처리 	
재난방지	<ul style="list-style-type: none"> 우기를 피하여 시행하고 절개지 발생시 비닐 등을 얹어 토사가 유실되지 않게 함 터파기 공사시 균열, 침하 등을 방지하기 위해 흙막이 공법을 실시 후 공사 시행 건설 소음 <ul style="list-style-type: none"> - 가설 방음판넬 설치 - 공종별 합리적인 장비투입과 저소음 건설기계 등을 선택하며, 주간(08:00~18:00)에만 작업 실시 먼지 <ul style="list-style-type: none"> - 방진방 설치 : 부지 경계상에서 가설 방음판넬과 연계된 방진망(H=1.5m)을 설치 - 자동식 세륜시설 설치(사업대상지 진출입 부분) - 주기적인 살수 실시(하계기준 1일 6회 이상) 	

7. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업시행에 의한 증감예상세대수	비고
도시환경정비사업	-	-	-	-

본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로 인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서 책임지지 않습니다.

8. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당사항 없음

9. 가구 및 획지에 관한계획

구 분	가 구	면 적(㎡)	획 지		비 고 (지구명)
			위 치	면 적(㎡)	
기정	-	-	남창동 51-1번지 일대	4,607.00	1
기정	-	-	남창동 52-6번지 일대	1,562.30	2
기정	-	-	남창동 60-12번지 일대	4,869.40	3
변경	-	-	남창동 60-12번지 일대	4,233.70	3-1
	-	-	남창동 62-6번지 일대	1,939.90	3-2
기정	-	-	남창동 9-1번지 일대	1,713.90	7-1
기정	-	-	회현동1가 194-19번지 일대	3,739.40	7-2,9-2
신설	-	-	남창동 9-15번지 일대	460.10	7-3
기정	-	-	남창동 6번지	2,438.60	8
기정	-	-	남창동 197-6번지 일대	2,549.50	9-1
기정	-	-	충무로1가 53-1번지 일대	2,170.60	10-1
기정	-	-	충무로1가 52-5번지 일대	2,410.40	10-2
기정	-	-	회현동1가 202-5번지 일대	3,681.00	11
변경	-	-		3,511.00	
기정	-	-	남창동 1-2번지 일대	2,743.30	12
변경	-	-		2,558.30	
기정	-	-	남대문로4가 30-18번지 일대	2,507.00	13
변경	-	-	남대문로4가 30-18번지 일대	2,107.70	13-1
	-	-	남창동 4-3번지 일대	1,643.90	13-2
	-	-	남창동 30번지	235.70	13-3
기정	-	-	남대문로4가 3-3번지 일대	2,680.00	14
변경	-	-	남대문로4가 18-1번지 일대	1,105.70	14-1
	-	-	남대문로4가 3-3번지 일대	1,413.10	14-2
기정	-	-	남대문로4가 20-37번지 일대	2,349.00	15
변경	-	-		2,623.90	
기정	-	-	회현동1가 2-8번지 일대	8,606.60	17

본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로 인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서 책임지지 않습니다.

10. 기존 수목의 현황 및 활용 계획 ; 해당사항 없음

11. 환경성 검토결과

검토 항목	검토내용	검토 결과	환경영향	대책 및 반영사항	비 고
자연 환경	토양포장 우수유출	○	• 토양포장, 우수유출 다소 변화 예상	• 녹지확보 및 투수성 포장재 사용	
	지형변동 절성토균형	×	-	-	
	녹지변동 녹지체계	×	-	-	
	습지보전	×	-	-	
	비오톱	×	-	-	
생활 환경	일 조	×	-	-	
	바 람	×	-	-	
	에너지	○	• 에너지 사용량 증가 예상	• 에너지절약형 건축계획 수립 • 도시가스 등 청정연료 사용	
	환경오염	○	• 기존 건축물 해체시 다량의 건축 폐기물 발생 • 건설장비에 의한 소음 발생	• 건설폐기물은 전량 위탁 처리 • 사업부지 경계에 가설방음 판넬 설치	
	경 관	○	• 노후된 경관성 개선으로 긍정적 영향 예상	-	
	휴식 및 여가공간	○	• 여가공간 제공에 따른 긍정적인 영향 예상	-	
도시계획 시행 중 예상되는 환경영향	○	• 다량의 건축폐기물 발생	• 건설폐기물은 전량 위탁처리 토록 함		

주) 검토결과 : × 해당사항 없음, ○ 환경영향 예상됨

본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로
인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서
책임지지 않습니다.

12. 관련도면

- 용도지역 결정(기정)도 (scale:1/2,000)
- 용도지역 결정(변경)도 (scale:1/2,000)
- 정비기반시설 결정(기정)도 (scale:1/2,000)
- 정비기반시설 결정(변경)도 (scale:1/2,000)
- 토지이용계획 결정(기정)도 (scale:1/2,000)
- 토지이용계획 결정(변경)도 (scale:1/2,000)
- 정비계획 결정(기정)도 (scale:1/2,000)
- 정비계획 결정(변경)도 (scale:1/2,000)
- 정비기반시설 부담계획(기정)도 (scale:1/2,000)
- 정비기반시설 부담계획(변경)도 (scale:1/2,000)

II

계 획 설 명 서

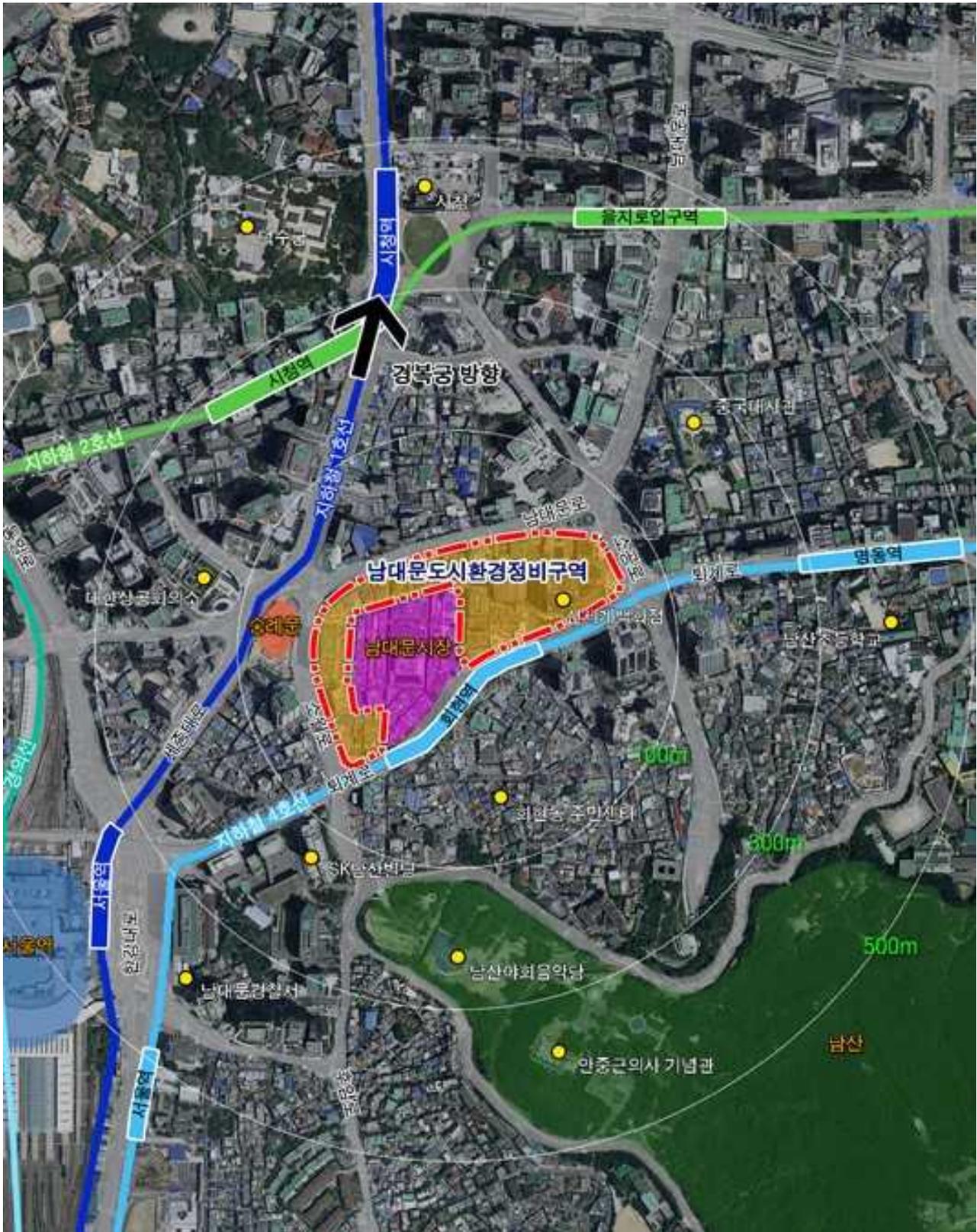
- ① 정비계획의 개요
 - ② 상위 및 관련계획 검토
 - ③ 현황 및 여건 분석
 - ④ 기본구상
- 수 정비계획 변경(안)

본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로
인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서
책임지지 않습니다.



남대문구역 도시환경정비구역 지정(변경) (안)

< 위 치 도 >



본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로 인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서 책임지지 않습니다.



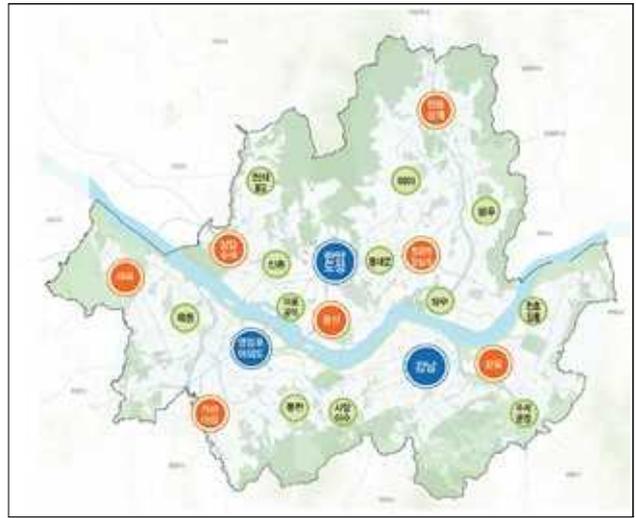
2 상위계획 및 관련법규 검토

1. 상위계획 검토

가. 2030년 서울도시기본계획

1) 서울의 공간구조 : 중심지 체계 개편

3도심	<ul style="list-style-type: none"> 글로벌 경쟁력 강화 - 한양도성 : 역사문화 중심지 - 영등포·여의도 : 국제금융 중심지 - 강남 : 국제업무 중심지
7광역중심	<ul style="list-style-type: none"> 기능적으로 특화된 중심지 육성을 통한 권역별 균형발전 도모 - 용산(도심권), 청량리·왕십리(동북권), 창동·상계(동북권), 상암·수색(서북권), 마곡(서남권), 가산대림(서남권), 잠실(동남권)
12지역 중심	<ul style="list-style-type: none"> 생활권별 고용기반 마련 및 자족성 강화



2) 공간구조 실현을 위한 주요 과제

구 분	주요 과제
서울의 정체성 회복 및 강화	<ul style="list-style-type: none"> 자연·역사 문화유산 일대 특별관리 서울다운 도시경관 창출 공원녹지 네트워크 강화
대도시권의 글로벌 경쟁력 강화	<ul style="list-style-type: none"> 국제적 중심기능 창출 광역거점을 대도시권 혁신을 주도하는 특화거점으로 육성 광역교통기반 강화
지역별 특성화된 균형발전	<ul style="list-style-type: none"> 권역별 자족기반 강화 소외·낙후지역의 재생 지역 불균형 해소를 위한 통합대책 마련
시민 생활환경의 획기적 개선	<ul style="list-style-type: none"> 생활권 단위의 지역 특성관리 지속가능한 주거지 정비체계 구축 문화, 복지 등 생활인프라 확충

본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로 인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서 책임지지 않습니다.



3) 생활권 계획

구 분	관 련 내 용	
해당 생활권	<ul style="list-style-type: none"> ■ 도심권 (중구, 종로구, 용산구) 	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="writing-mode: vertical-rl; font-size: small; margin-right: 10px;">생활권 구분도</div>  </div>
발 전 방 향	<ul style="list-style-type: none"> ■ 역사문화도심으로서의 위상 및 글로벌 경쟁력 강화 - 도심부의 지속가능한 성장과 경쟁력 강화, 역사문화 정체성 강화라는 두 가지 목표를 달성하기 위해 “역사문화도심으로서의 위상 및 글로벌 경쟁력 강화”를 도심권의 발전방향으로 설정 	

구 분	관 련 내 용	
분야별 계획과제	<ul style="list-style-type: none"> ■ 중심지 · 일자리 <ul style="list-style-type: none"> - 한양도성을 역사문화중심지로 육성 - 서울역~용산 연계 국제중심기능 강화 ■ 주거지 관리 및 개선 <ul style="list-style-type: none"> - 도심주거 확충을 통한 도심부 활력 증진 - 노후주거지의 주거환경 개선 및 기반시설 확충 - 역사적 장소성을 보유한 특성주거지 보전 ■ 교통체계 개선 <ul style="list-style-type: none"> - 교통수요 관리 강화 - 대중교통을 이용한 도심접근성 강화 ■ 생활기반 <ul style="list-style-type: none"> - 남북녹지축 및 환상녹지축 구축 - 용산공원 조성 추진 ■ 지역특화 <ul style="list-style-type: none"> - 도심부 정체성 강화 및 매력 증진 - 도심형 특화산업 육성 	

4) 토지이용계획

구 분	토 지 이 용 방 향
기성 시가지	<ul style="list-style-type: none"> • 역세권 입체·복합 토지이용 유도 • 중심지 특성을 고려한 용도와 밀도관리 • 한양도성 안 특별관리 • 주변지역을 고려한 정비사업 추진 • 도시공간 구조를 고려한 높이관리
보존관리대상지	<ul style="list-style-type: none"> • 개발제한구역 보존 및 훼손 최소화 • 시민이용 증대와 공공편익 향상을 위한 공원녹지의 지속적 확충 • 한강변 및 주요 지천의 공공성 확보를 위한 관리 강화
개발가용지	<ul style="list-style-type: none"> • 가용지의 선제적, 체계적 관리 • 지상철도 구간 및 도로 지하화 등에 따른 상부공간의 계획적 활용

본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로
인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서
책임지지 않습니다.



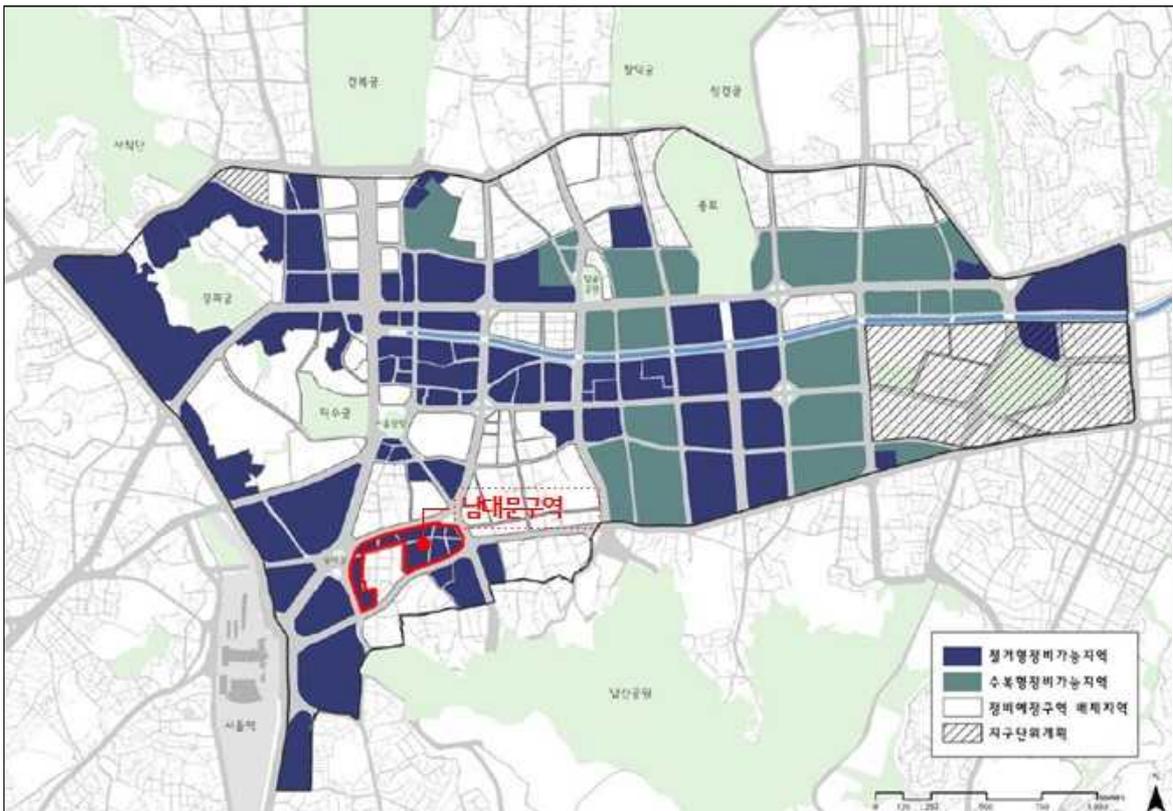
나. 서울시 도시환경정비기본계획

1) 정책기조

- 청계천 복원에 따른 도심회생의 계기를 도심활성화의 기회로 활용
- 강남북 균형발전을 위한 중심지의 정비 및 경쟁력 확보
- 도심부 발전계획에 따라 개발과 보존의 조화를 도모

2) 정비구역 및 정비계획 수법

현행	변경	해당지역	비고
수복	철거	남대문5가(서울역 주변), 수표동 일부 종로6가, 쌍림, 사직2구역	주변지역 개발여건 변화 정비수법 기 전환지역
	지구단위 계획	광희동 일대	기존 도시기능과 조직을 고려하여 중소 규모의 개발단위와 정비수법 적용
내자동 일대		블록별 특성을 감안하여 정비수법 적용	
철거/ 수복	철거	돈의문뉴타운, 창신·송인 재정비촉진지구 청진, 장교, 공평구역 일부, 저동, 수표동, 봉래동	뉴타운 및 재정비촉진계획 철거형 개발이 진행 중이거나 가시화
	수복	공평구역 일부	수복형(소단위 맞춤형) 정비수법 시험 적용

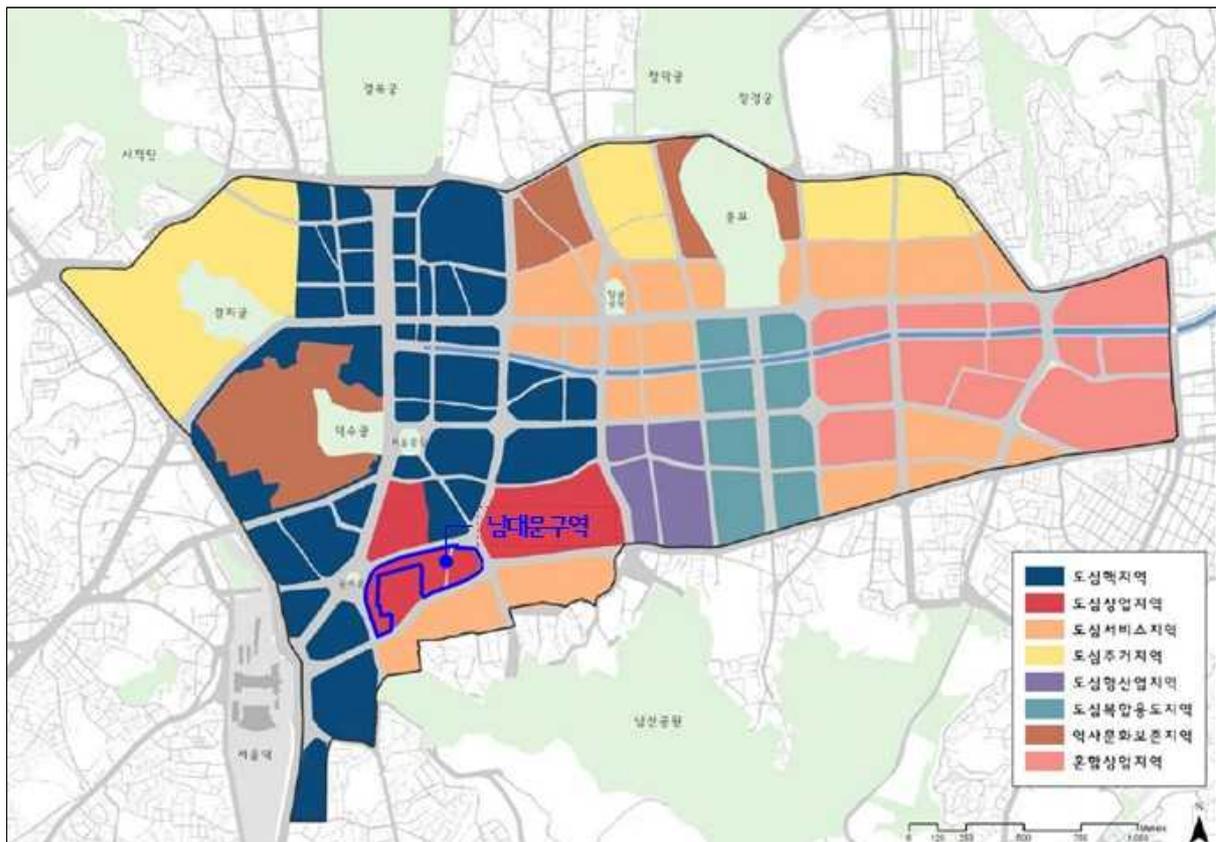


본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로 인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서 책임지지 않습니다.



3) 도심부 토지이용계획

지역구분	토지이용 유도방향	지역별 주용도 (선택가능)
도심핵지역	• 도심부의 상징적인 업무중심지역으로 유지발전	• 업무, 숙박, 문화/집회 ※ 준주거지역에서는 주거 주용도 가능
도심상업지역	• 다양하고 활력 있는 도심상업기능과 가로의 특성을 유지, 보강	• 판매, 위락, 문화/집회, 숙박
역사문화 보전지역	• 역사적 분위기와 장소적 특성을 보존	• 도시환경정비구역 지정 금지 • 필요시 지구단위계획 수립하여 관리
도심서비스지역	• 업무·상업지원, 문화, 여가, 숙박 등 도심활동을 지원하는 서비스 기능 유도	• 업무, 판매, 문화/집회, 숙박, 교육연구
도심형산업지역	• 인쇄, 광고, 영상 등 도심형 산업 유지/지원	• 업무, 근린생활, 숙박, 아파트형 공장
도심주거지역	• 도심부에 남아있는 주거기능을 유지하면서 새로운 주거기능 도입 유도	• 주거(공동주택), 교육연구, 의료시설, 근린생활
도심복합 용도지역	• 장래 남북녹지축을 조성하면서 도심활성화를 위한 복합개발 유도	• 업무, 판매, 문화/집회, 숙박, 주거, 위락, 교육연구, 의료 등 복합개발유도
혼합상업지역	• 다양한 상업활동의 유지, 강화	• 일반상업지역에서 허용되는 용도로 하되, 주거용도는 주용도에서 제외함

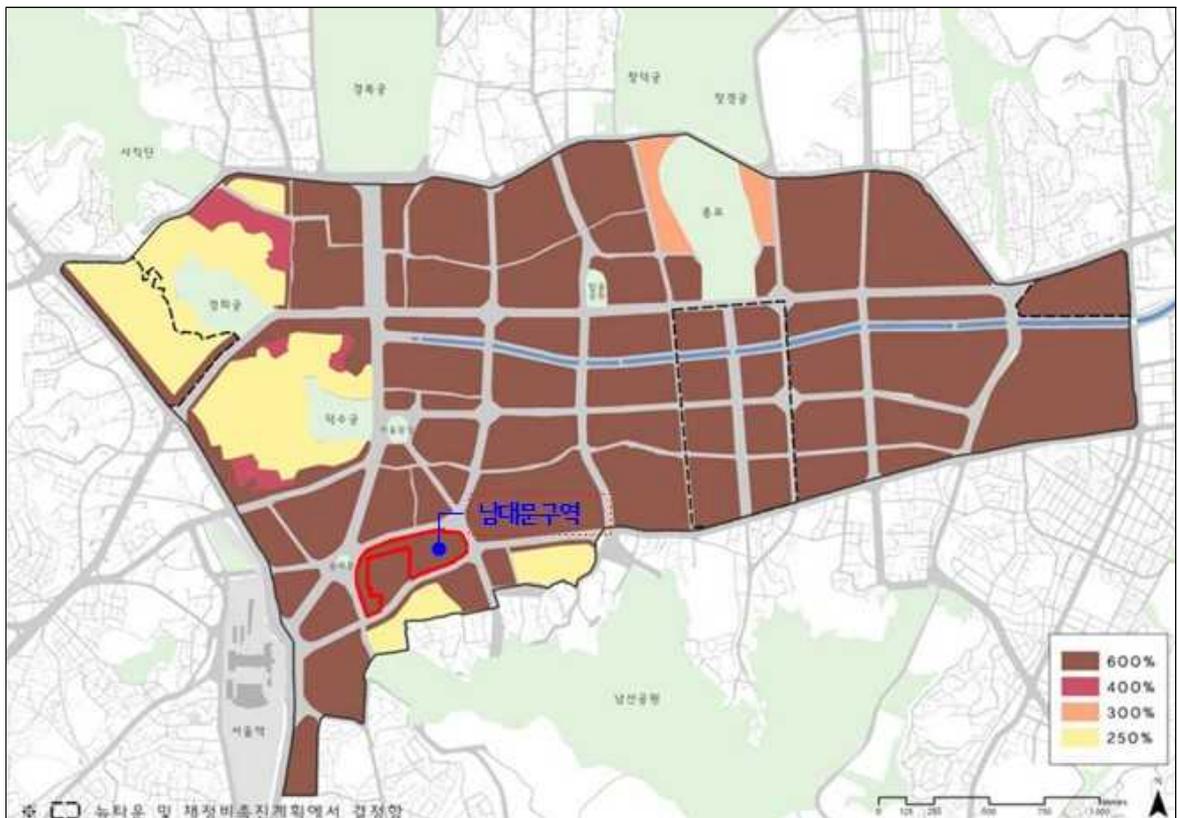


본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로 인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서 책임지지 않습니다.



4) 건폐율 및 용적률 계획

- 건폐율 : 상업지역 - 60% 이하
- 용적률
 - 기준용적률 : 600% 이하 (일반상업지역)
 - 허용용적률 : 최대 200% (인센티브 항목 준수 시)
 - 상한용적률 : 1,000% 이하 (공공시설 부지 제공 및 공개공지 초과 제공에 따른 인센티브)



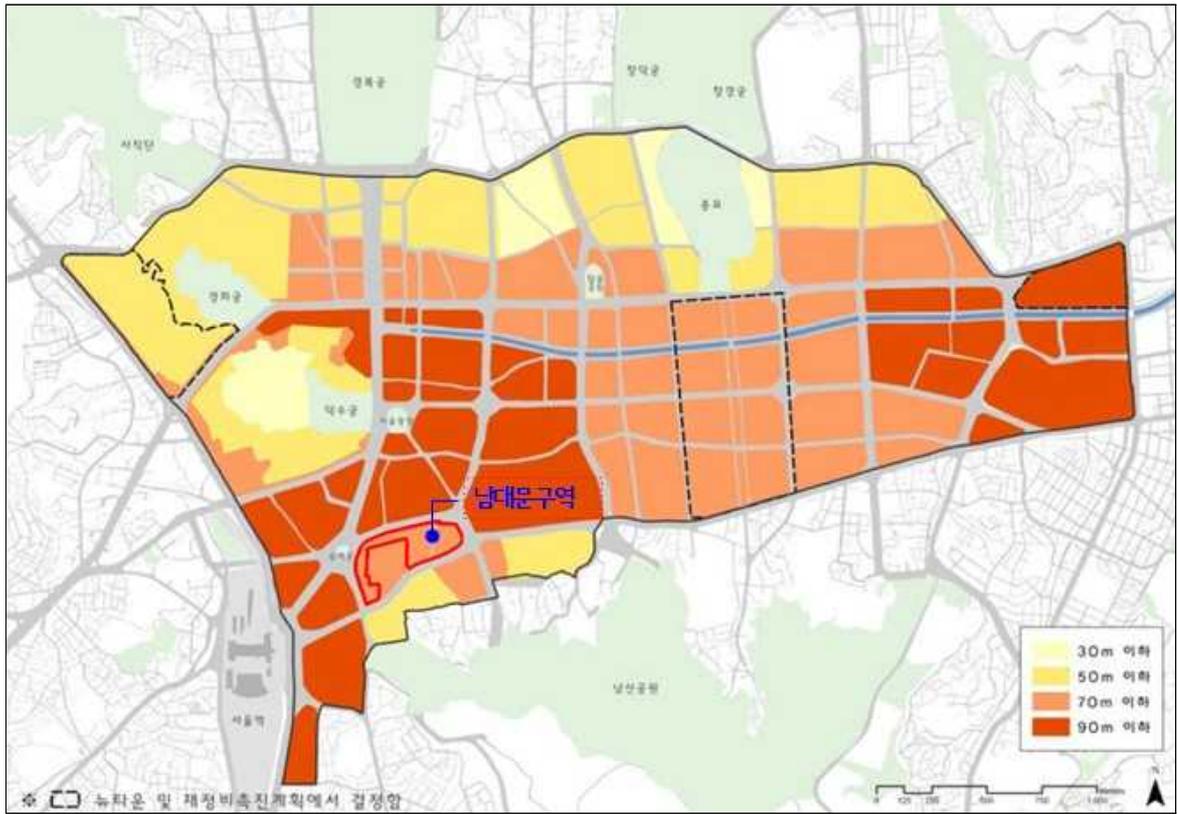
5) 높이계획

- 도심부 발전계획 높이 : 70m 이하
- 도시환경정비사업의 유형별 높이 적용
 - 90m 이하 (기준높이 = 도심부 발전계획 높이 + 20m)
- 공공용지/공개공지 제공에 따른 높이 완화 적용

본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로 인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서 책임지지 않습니다.



남대문구역 도시환경정비구역 지정(변경) (안)



6) 구역별 개발유도지침



본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로 인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서 책임지지 않습니다.



다. 중구 도시기본계획(1995)

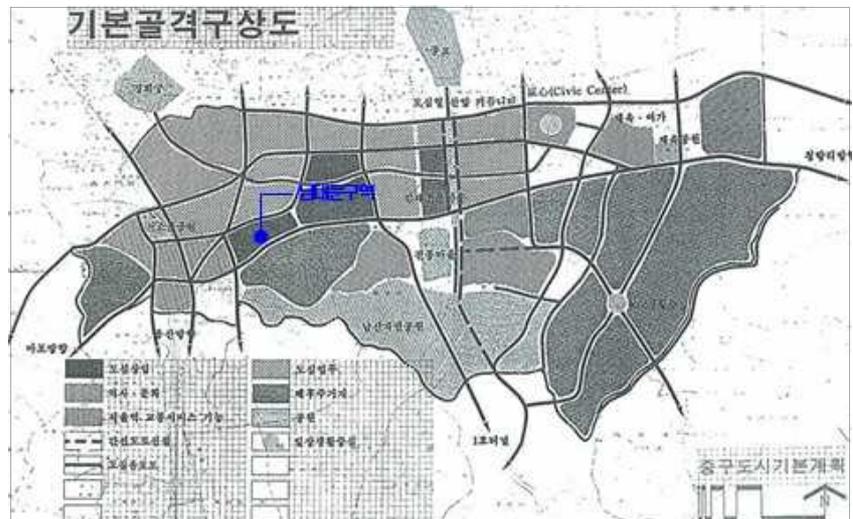
1) 계획목표

4 대 목 표	중 점 추 진 방 향
활기찬 도심의 조성	<ul style="list-style-type: none"> • 특화된 도심기능 육성, 도심기능과 연계성이 강한 활동 정비 • 도심 및 주변의 주거기능 회복 → 도심공동화 억제
중추기능의 강화	<ul style="list-style-type: none"> • 대외적 : 국제적 중추기능 강화 • 대내적 : 주민 위주의 도시기능 정비
전통성 있는 문안(도심)조성	<ul style="list-style-type: none"> • 수도서울의 중심지로서의 정체성 강화
거주환경의 회복	<ul style="list-style-type: none"> • 생활환경 정비와 주거생활권별로 평준화된 서비스 제공

2) 도시기능 배분 구상

구 분	구 상 내 용	
도 심 기 능	도심업무권	• 서울역 주변의 교통관련 서비스기능 보완
	도심상업권	• 판매유통소핑문화기능의 강화
	도심산업권	• 도심제조기능(인쇄 등)의 정비육성, 중심상업 및 업무기능 보완
주 거 기 능	<ul style="list-style-type: none"> • 도심주변 주거지로서의 기능유지 및 강화 유도 → 상주인구의 지속적 확보 (도심공동화방지) 	
특 화 기 능	<ul style="list-style-type: none"> • 특색 있는 장소의 정비 : 세운상가 (전통적 상징 녹지축 복원) 	

■ 기본골격 구상도



본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로 인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서 책임지지 않습니다.



3) 도심재개발 기본방향

- 기확정된 도심재개발 기본계획을 검토하여 선별적으로 수용
- 중구의 상주인구를 지속적으로 확보하여 도심공동화를 억제시키기 위한 차원에서 주상복합건물을 적극적으로 육성
- 중구의 특성을 살리는 도심재개발사업 구역별 사업시행 방향을 제시
- 도심재개발사업구역에 대한 상세계획을 수립한 후 재개발사업을 추진
- 상세계획 등을 통해 대규모 사업시행을 지양하고, 중소규모 단위의 사업시행을 적극적으로 유도

4) 도심권 정비계획

계획 지침	계 획 내 용
도심특화지구 정비·육성	• 도심특화지구와 중점정비지구를 선정하여 강북지역의 재활성화를 위해 중점적으로 정비, 육성
도심공간의 유기적 연결체계 구축	• 의미 있는 장소와 기능적 결절지점간의 상호유기적인 연결체계를 구축 • 남산자연공원과 도심과의 접근성을 높이기 위한 접근로개설 및 정비
구심의 조성	• 행정·업무·문화·사회복지 등의 기능을 복합적으로 수용하는 구의 중심지 조성
도심연결 및 순환 교통망체계의 강화	• 도시에 집중되고 있는 교통량 분산을 위해 도로망체계를 구축 • 도심순환 교통망체계를 정비하여 그 기능을 개선
대중교통 환승센터의 건립	• 서울역 일대에 철도, 지하철, 버스, 택시, 보행교통 등을 유기적으로 연결할 수 있는 대규모 대중교통 환승센터를 건립
도심공동화 방지 강구	• 도심 내 상주인구를 확보하여 도심공동화를 방지
도심산업형 커뮤니티 조성	• 세운상가 일대에 지역경제의 활성화 및 활기찬 도시의 유지를 위해 도심산업 커뮤니티 조성 • 인현동 일대에 인쇄전문타운을 조성
지하공간의 활용	• 지하보도를 연결하고 지하광장을 조성하여 도심내 보행접근성을 제고시키고 아울러 문화, 여가, 쇼핑 등의 공간으로 활용할 수 있는 지하공간 확보

본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로 인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서 책임지지 않습니다.



라. 도심부관리계획

- 도심특성을 살리는 도시개발의 유도
- 도심경관을 살리는 스카이라인의 형성
- 공동화 없는 도심커뮤니티의 육성
- 지속적인 번영을 위한 도심산업의 육성
- 경쟁력을 강화하는 교통환경의 개선
- 정체성을 지키는 역사·문화환경의 조성
- 매력을 증진시키는 도심환경의 정비

마. Vision 중구 2020 장기발전계획 (1998)

1) 계획의 목표

5 대 목 표	중 점 추 진 방 향
깨끗하고 쾌적한 중구	<ul style="list-style-type: none"> • 주거공간의 유지·창출 및 주거환경 개선 • 공해저감을 통한 맑고 깨끗한 환경 창출 • 쓰레기 감량 및 자원 재활용 • 푸른 자연의 보존과 확대
안전하고 살기 좋은 중구	<ul style="list-style-type: none"> • 안심하고 살 수 있는 안전사회의 창조 • 편리하고 안전한 교통환경 조성 • 사회복지서비스 증진 • 보건의료서비스의 확충 • 열린교육, 수준 높은 교육, 평생교육의 실현
역사와 문화가 살아 숨쉬는 중구	<ul style="list-style-type: none"> • 전통문화의 창조적 계승 • 새롭고 개성 있는 도심문화의 창조
활기차고 풍요로운 중구	<ul style="list-style-type: none"> • 도심공간구조의 개편 • 도심형산업의 육성 • 유통업의 육성 • 중소기업의 육성
세계화와 정보화를 선도하는 중구	<ul style="list-style-type: none"> • 국제교류의 중심조성 • 지역정보화의 추진

본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로 인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서 책임지지 않습니다.



2) 중구의 미래상

- 수도서울의 중심으로서 다양한 역할과 기능을 수행
 - 역사적, 문화적으로 수도서울의 상징적인 문안도시로서의 역할
 - 전국 광역적으로 영향력 있는 상업, 업무기능의 중심지로서의 역할
- 도심기능과 주거기능이 조화되는 도심을 조성
- 전통성과 현대성이 어울린 상징적 도심을 건설
- 삶의 질이 향상된 복지공동체를 구현
 - 저소득자, 장애인, 노인 등 소외계층에 대한 기본적 생활보장 강화
 - 문화, 관광, 주거, 교육, 환경 등 새로운 복지수요를 충족

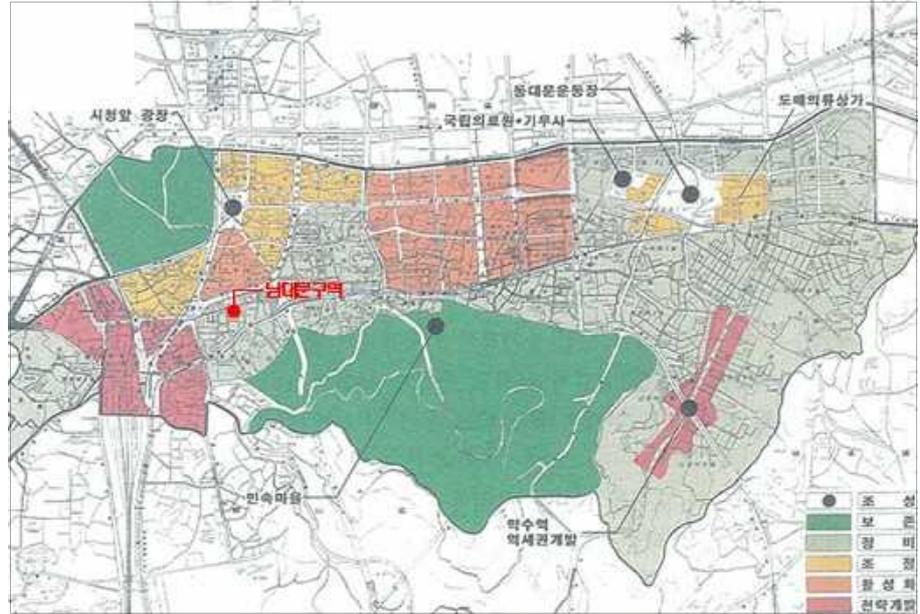
3) 도시개발 기본구상

유형	대상지	개발방법
보존	남산자연공원, 정동, 장충동 주거지	<ul style="list-style-type: none"> • 기존의 문화재 및 역사적 시설물의 집적된 구역 • 상충기능의 유입 방지, 관련보완기능 적극 유치
조정	태평로1가주변, 서소문동, 순화동, 민속마을	<ul style="list-style-type: none"> • 대규모단위 개발사업이나 단지개발사업의 확정 또는 장차 시행예정인 구역이나 대지 • 도시전체의 종합적인 측면에서 바람직한 방향으로 조정
정비	동대문운동장주변, 중림, 회현, 황학, 신당동주거지	<ul style="list-style-type: none"> • 도심주변 주거지역 • 주거환경정비로 인한 직주근접 가능케 함(도심공동화방지)
조성	시청앞광장, 동대문운동장 및 주변 이전적지	<ul style="list-style-type: none"> • 대규모 이전적지의 활용가능성이 많은 구역 • 새로운 기능의 도입을 통한 도시정비효과 및 지역경제 활성화 유도
활성화	세운상가 주변, 북창동	<ul style="list-style-type: none"> • 도심내 다양한 기능이 유지 및 활성화 되어 많은 유동인구 유입
전략개발	서울역주변, 약수역역세권 주변, 동대문운동장주변, 회현역일대, 신당동로타리주변	<ul style="list-style-type: none"> • 중심지로서의 발전가능성이 높은 구역 • 주요도로, 교통의 결절점부분, 장래의 지하철 환승역 부분은 전략적으로 개발 유도

본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로 인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서 책임지지 않습니다.



■ 도시개발 기본구상도



2. 관련계획 검토

가. 서울성곽 중장기 종합정비 기본계획 (2009. 2 서울특별시)

- 서울성곽 복원 : 총 18.6km 중 12.2km 복원 (숙정문, 혜화문, 광희문 포함)

1) 문화재보호구역 지정(2단계) 추진

- 단계별 계획 3단계 지역 중 주거·상업 시설 성벽추정구간임
- 발굴조사 후 결과에 따른 지정
 - 발굴조사를 위한 협의 후 토지매입 및 주변시설 이전 절차 필요
 - 성벽추정구간이므로 발굴조사 후 정확한 지정 가능
- 발굴조사 후 유적정비 및 문화재지정(보호)구역 설정
 - 성벽유구 영역 : 문화재지정구역 설정
 - 성벽유구 내·외측 20m 구간 : 문화재보호구역 지정
 - 성벽유구 멸실 구간 : 원형고증 자료 참조 문화재지정(보호)구역 설정
- 주변 개발계획과 연계하여 발굴조사 후 지정

본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로 인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서 책임지지 않습니다.



2. 관련법규 검토

가. 도시 및 주거환경정비법

구분	조항	주요내용
용어 정의	법 제2조 제2호 라목	<ul style="list-style-type: none"> 도시환경정비사업 : 상업지역·공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등 도시기능의 회복이나 상권활성화 등이 필요한 지역에서 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
정비계획의 내용	법 제4조	<ul style="list-style-type: none"> 정비사업의 명칭 정비구역 및 그 면적 도시계획시설의 설치에 관한 계획 공동이용시설 설치 계획 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 정비사업시행 예정시기 국토계획법 52조1항 각호에 관한 계획 (필요할 경우)
	시행령 제13조	<ul style="list-style-type: none"> 정비사업의 시행방법 기존 건축물의 정비개량에 관한 계획 정비기반시설의 설치계획 정비구역을 둘 이상의 구역으로 분할하거나 서로 떨어진 둘 이상의 구역 또는 정비구역을 하나의 구역으로 결합하여 정비사업을 시행하는 경우 그 분할 또는 결합에 관한 계획 건축물의 건축선에 관한 계획 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토결과 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항
	조례 제8조	<ul style="list-style-type: none"> 가구 또는 획지에 관한 계획 임대주택 건설에 관한 계획(도시환경정비사업은 공동주택 건설하는 경우에 한함) 환경성 검토결과 기존 수목의 현황 및 활용 계획
정비구역의 분할 및 결합	법 제34조	<ul style="list-style-type: none"> 시장·군수는 정비사업의 효율적인 추진 또는 도시의 경관보호를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 제4조의 규정에 의한 정비구역을 2 이상의 구역으로 분할하거나, 서로 떨어진 2 이상의 구역 또는 정비구역을 제4조제1항에 따라 하나의 정비구역으로 지정 신청할 수 있음 정비구역을 분할하거나 서로 떨어진 지역을 하나의 정비구역으로 지정하여 정비사업을 시행하고자 하는 경우 시행 방법과 절차에 관한 세부사항은 시·도 조례로 정함
	조례 제19조	<ul style="list-style-type: none"> 법 제34조제2항에 따라 구청장은 정비사업의 효율적인 추진 또는 도시의 경관보호 등을 위하여 필요한 경우 구역을 분할하거나 결합을 추진할 수 있으며, 분할하는 경우는 영 제12조제9호에 따라 정비구역을 변경하고, 서로 떨어진 지역을 하나의 정비구역으로 결합하는 경우에는 법 제4조제1항에 따라 정비구역을 변경하여야 함

본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로 인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서 책임지지 않습니다.

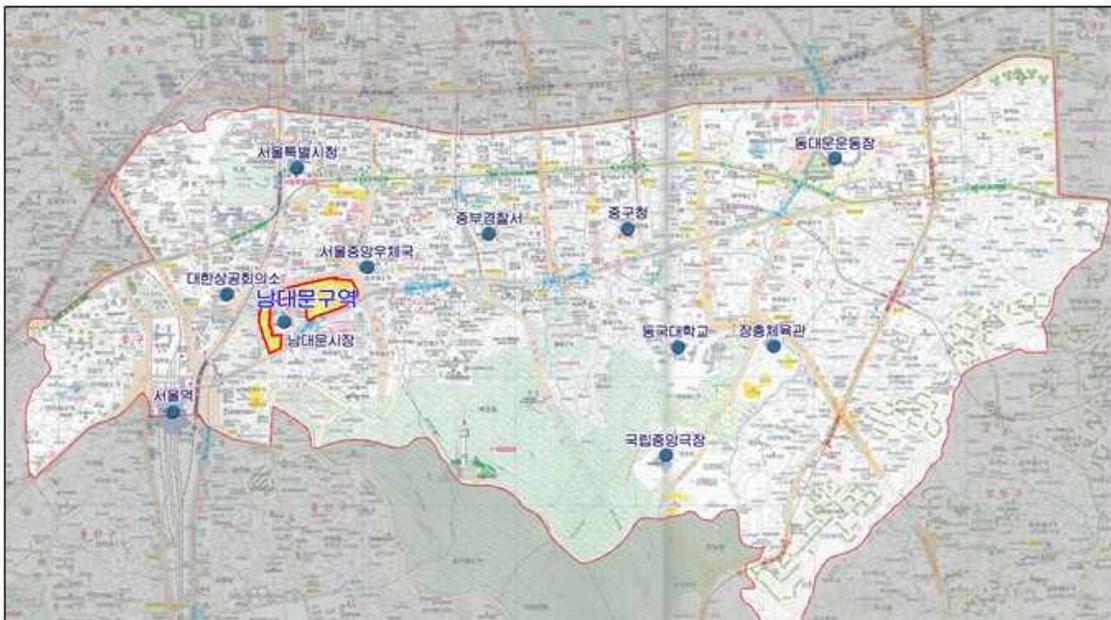


3 현황 및 여건분석

1. 광역현황

가. 지역특성

- 상업 및 경제, 문화, 언론 및 유통의 중추기능이 집중
- 중구는 서울특별시 25개 중 한강 이북, 서울의 중심부에 위치하며, 북쪽은 청계천을 따라 종로구와, 동쪽은 무학봉과 응봉동을 경계로 성동구와, 남쪽으로는 남산을 주봉으로 하고 용산구와, 서쪽으로는 서대문과 각각 접하고 있음
- 자치구 전체 면적은 9.96km²로 서울의 1.65%이며, 주거지역 6.35km², 상업지역 3.6km²로 관리계획되어 있음
- 동서간 거리는 5.76km이며, 남북간 거리는 3.13km임



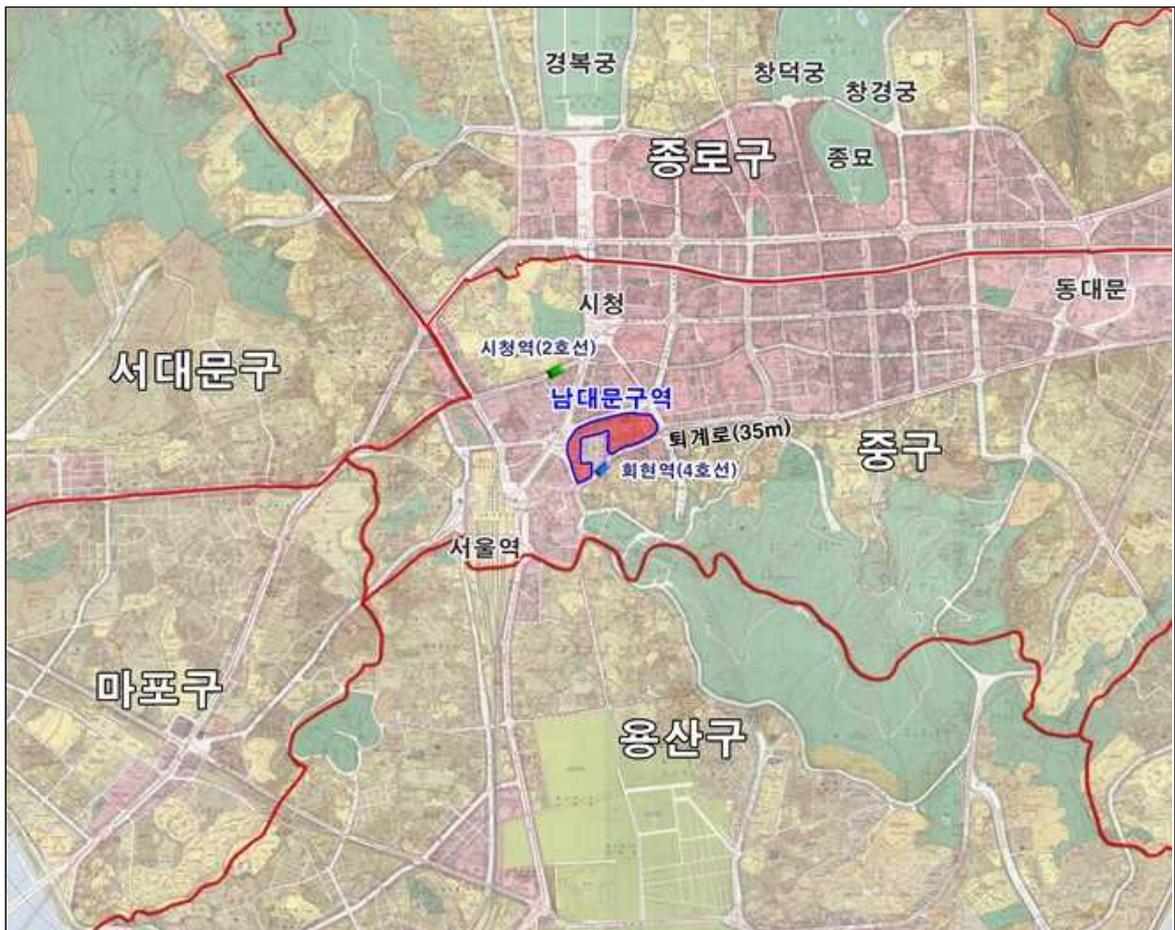
본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로 인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서 책임지지 않습니다.



나. 광역여건

- 남대문구역은 서울시청에서 1km권 내에 위치하고 있으며, 중구 행정구역상 서측에 입지
- 서측에 소월로, 남측에 퇴계로 및 지하철 4호선 회현역이 구역 남측에 위치해 있으며, 도심과 시 외곽지역으로의 접근성이 매우 양호한 지역임
- 퇴계로는 서울역에서 광희동에 이르는 주요 도로로서 상업·업무 중심의 핵을 이루는 지역임

< 광역 입지 여건도 >

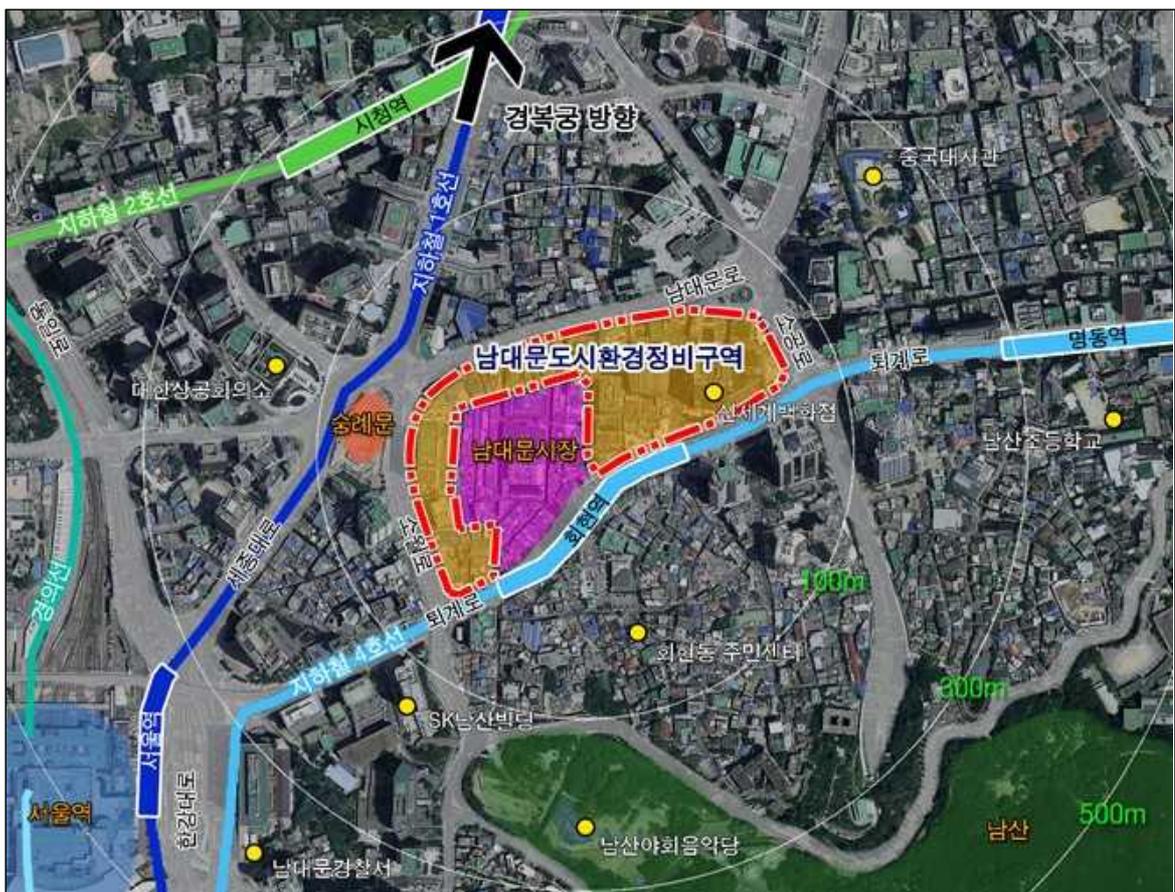


본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로 인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서 책임지지 않습니다.

2. 지역 입지여건

가. 개발여건 현황

- 현재 남대문구역 주변은 도시환경정비 예정구역 및 도시환경정비 구역, 남대문·회현 지구단위계획구역이 지정되어 있으나, 추진되고 있는 사업은 거의 없어 낙후한 도심지역이 가속, 지속화 되고 있는 추세임
- 지하철 4호선 회현역이 남대문구역 남측에 입지하며, 퇴계로 및 소월로에 접하여 접근성이 매우 양호한 교통여건을 지님
- 송례문과 남산을 잇는 주요 보행축의 중간에 위치하고 남대문시장과 연결하는 교차부에 입지하여 관광객의 접근이 매우 활발한 특징을 지니고 있으나, 사업대상지가 낙후되고 마땅한 편의시설 등을 제공하지 못하고 있어 보행자, 이용객 및 관광객 등의 니즈(needs)를 만족시키지 못하는 한계를 나타내고 있음
- 남대문구역의 북동측은 신세계 백화점 등 대형 판매시설 등이 입지하여 상업기능이 집중되어 있고, 남대문시장은 전통재래시장으로서 특별한 독자성을 가지고 있으나, 사업대상지에서는 장소의 매력력이 급감하는 특징을 보임. 낙후되어 있는 사업대상지는 장소의 위계와 주변의 여건에 적합하도록 기능의 회복과 재편이 필요함



본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로 인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서 책임지지 않습니다.



나. 교통현황

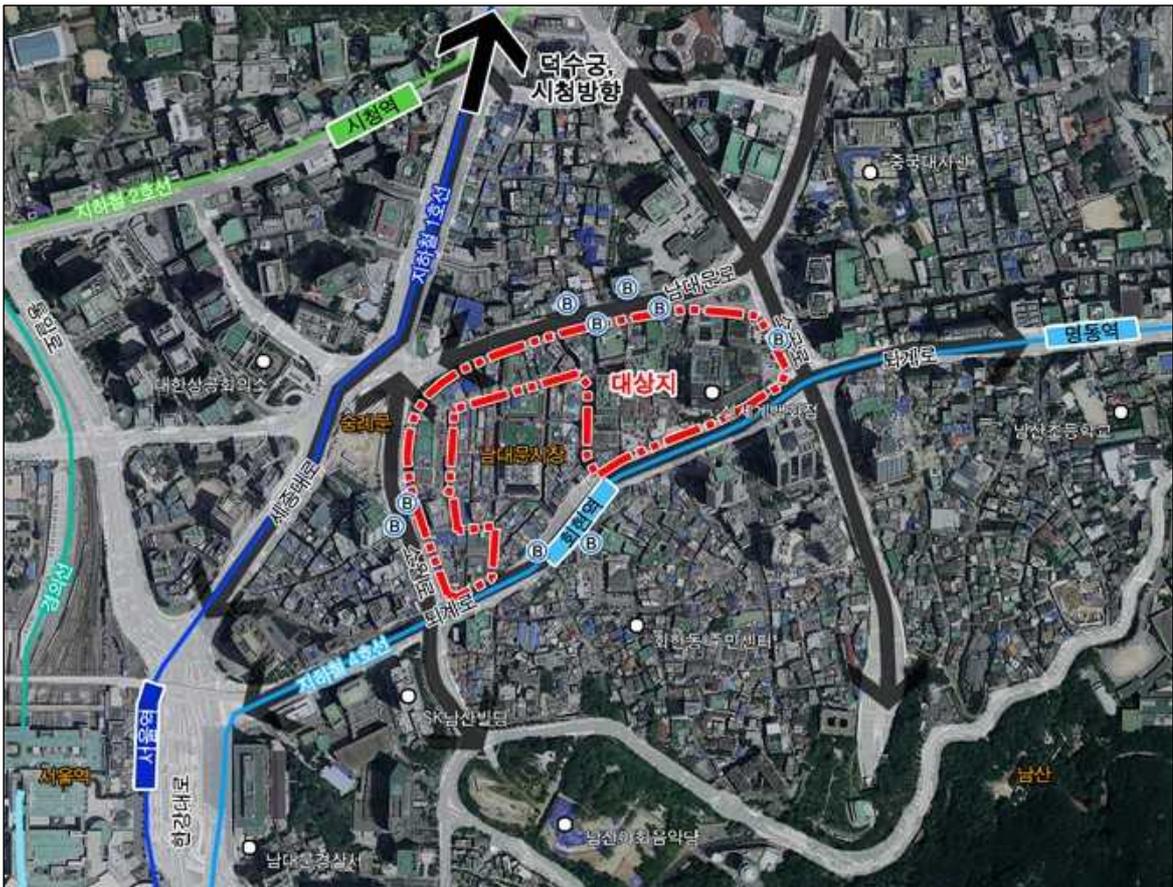
■ 가로망 현황

- 본 사업지 주변 가로망 현황을 살펴보면, 사업지 남측에 퇴계로(폭원 35m, 왕복 6차로)와 서측에 소월로(폭원 20m, 왕복 4차로)가 접해 있고, 북측에 남대문로(폭원 30m, 왕복 6차로)가 위치하고 있음

■ 대중교통 및 보행체계

- 지하철 4호선 회현역이 남대문구역 남측에 입지하여 역세권 형성 (회현역과의 거리 40m)
- 버스정류장은 퇴계로를 따라 위치하며 대중교통에 의한 접근성 양호
- 주변과의 보행동선체계는 인접 도로변으로 횡단보도가 양호하게 설치되어 연속적인 보행 가능

< 교통 현황도 >

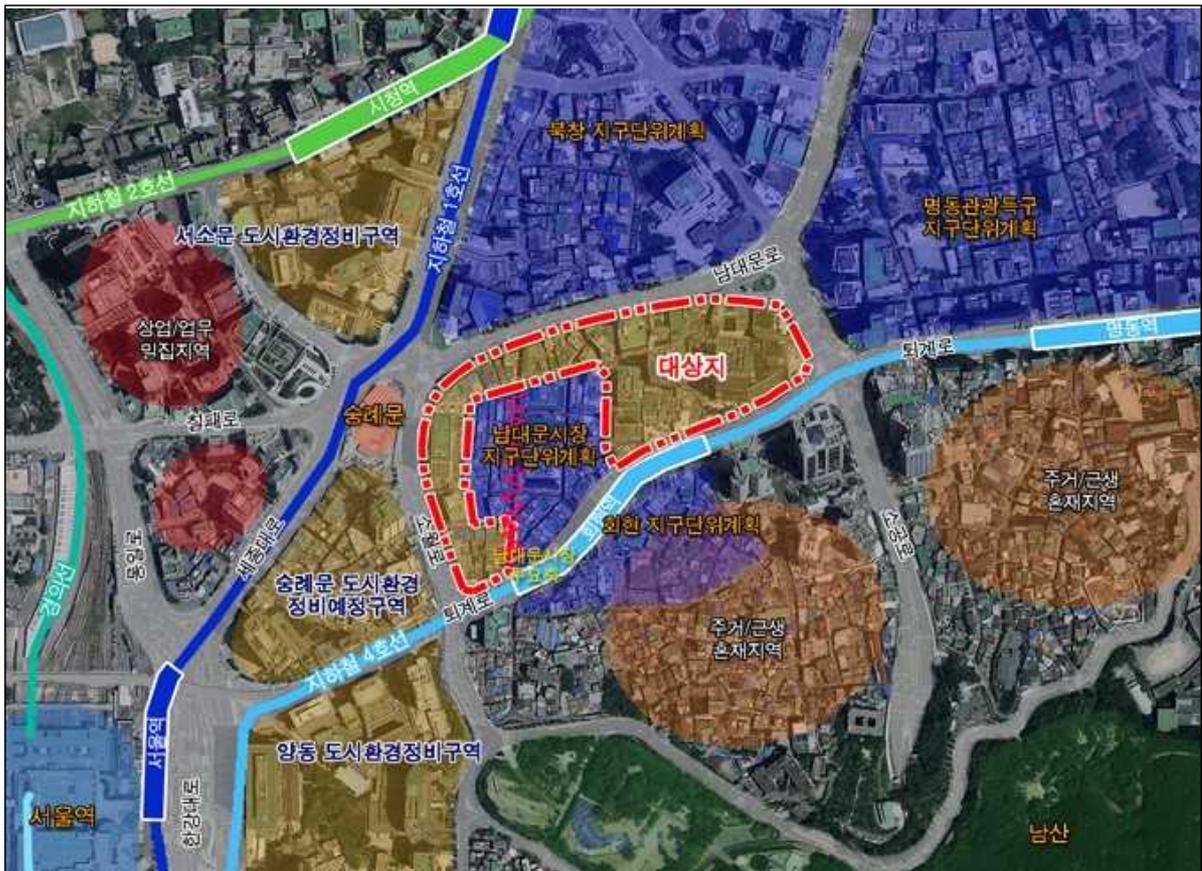


본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로 인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서 책임지지 않습니다.



다. 주변지역 주요 개발 현황

- 인접한 남대문시장은 시장, 상가의 특성상 지구단위계획으로 개별건축을 유도하고 있음
- 남대문구역 북측으로 북창지구단위계획구역과 명동관광특구 지구단위계획구역이 위치하고 있으며, 퇴계로 변으로는 남대문시장 지구단위계획구역과 회현 지구단위계획구역으로 지정됨
- 서측 주변으로는 도시환경정비 예정구역 및 도시환경정비구역으로 지정되어 있으며, 퇴계로변 남측으로는 주거와 근린생활시설이 혼재되어 있는 지역이 위치하고 있음



본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로 인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서 책임지지 않습니다.

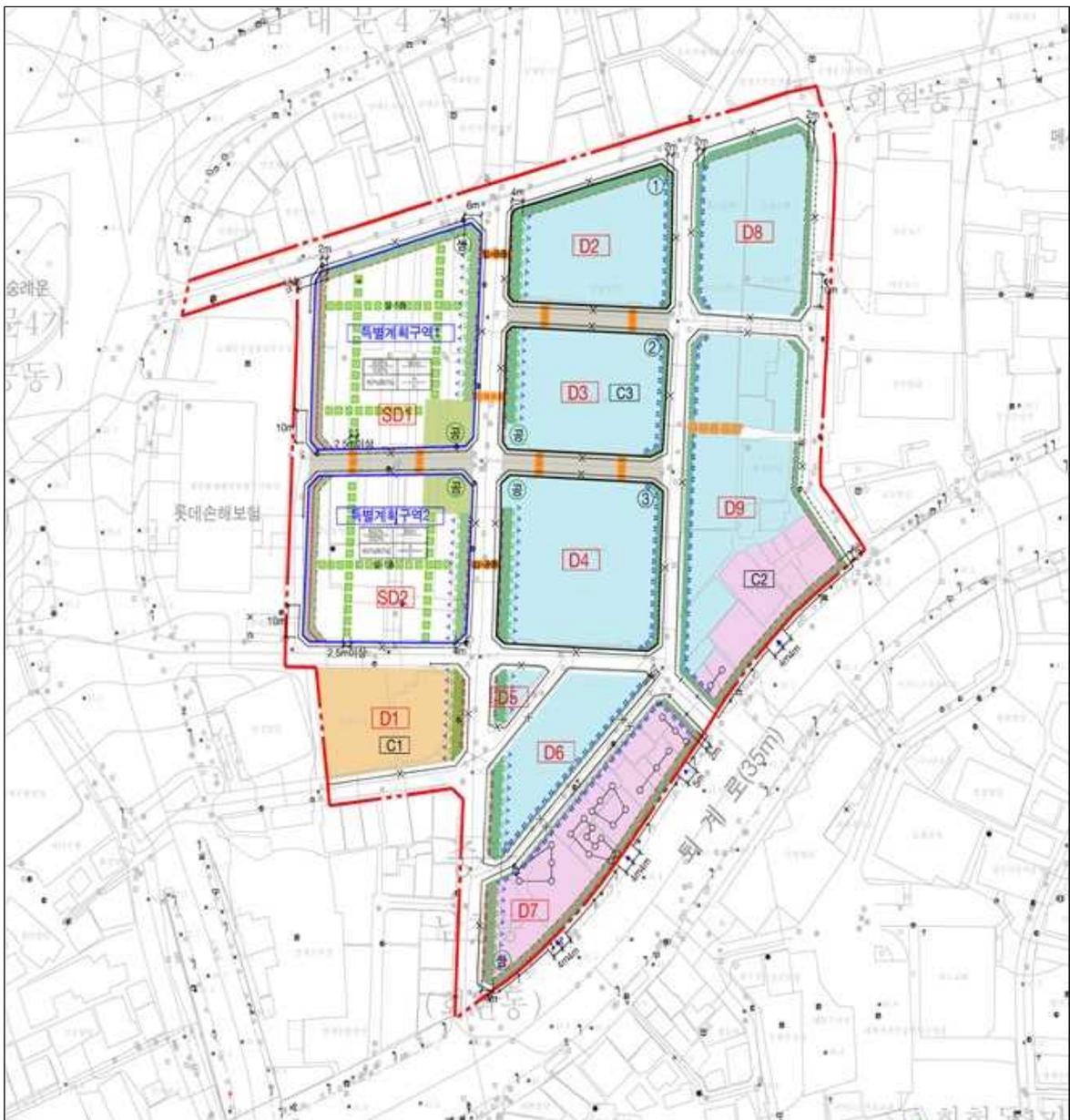


■ 남대문시장 제1종지구단위계획

< 퇴 계 로 변 >

- 건폐율 : 60% 이하
- 용적률 : 기준용적률 500% 이하, 허용용적률 600% 이하
- 높 이 : 최고높이 50m 이하
- 건축한계선 : 대지경계선으로부터 3m

< 종 합 결 정 도 >



본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로
인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서
책임지지 않습니다.

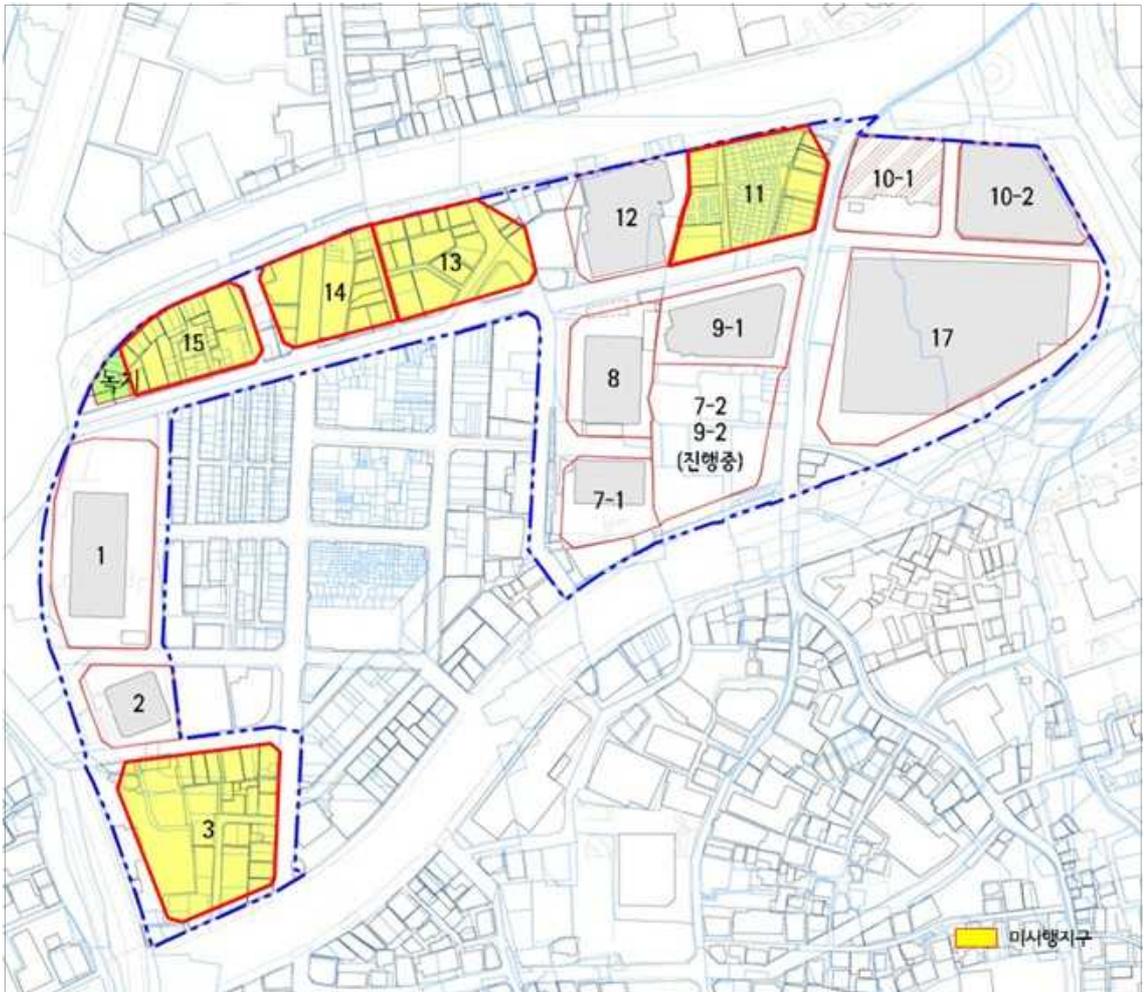


3. 남대문구역 현황

가. 일반 현황

- 위치 : 중구 남창동 51-1 일대
- 면적 : 68,587㎡
- 구역지정 : 1997.06.29. (사업계획 결정 : 1978.12.29.)
- 지구 지정현황 : 15개 지구 (완료 8, 시행중 1, 미시행 5, 존치 1)
- 장기 미시행지구 : 5개 지구 (15,14,13,11,3지구)

< 장기 미시행지구 현황 >



본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로 인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서 책임지지 않습니다.



나. 남대문구역 개발현황

<p>7-2,9-2지구 사업개요</p>	① 롯데손해보험 빌딩		② 남경빌딩																																																			
<table border="1"> <tr><td>층수(지상/지하)</td><td>29층 / 8층</td></tr> <tr><td>연면적(㎡)</td><td>60,528.81</td></tr> <tr><td>용적률(%)</td><td>999.9</td></tr> <tr><td>행정절차</td><td>사업시행인가 전</td></tr> <tr><td>위 치</td><td>회현동1가 194-19</td></tr> </table>	층수(지상/지하)	29층 / 8층	연면적(㎡)	60,528.81	용적률(%)	999.9	행정절차	사업시행인가 전	위 치	회현동1가 194-19	<table border="1"> <tr><td>층수(지상/지하)</td><td>22 / 4</td></tr> <tr><td>연면적(㎡)</td><td>45,477.29</td></tr> <tr><td>용적률(%)</td><td>810.0</td></tr> <tr><td>사용승인일자</td><td>1980.12.31</td></tr> <tr><td>위 치</td><td>남창동 51-1</td></tr> </table>	층수(지상/지하)	22 / 4	연면적(㎡)	45,477.29	용적률(%)	810.0	사용승인일자	1980.12.31	위 치	남창동 51-1	<table border="1"> <tr><td>층수(지상/지하)</td><td>15 / 4</td></tr> <tr><td>연면적(㎡)</td><td>15,260.2</td></tr> <tr><td>용적률(%)</td><td>567.0</td></tr> <tr><td>사용승인일자</td><td>1984.08.11</td></tr> <tr><td>위 치</td><td>남창동 9-1</td></tr> </table>	층수(지상/지하)	15 / 4	연면적(㎡)	15,260.2	용적률(%)	567.0	사용승인일자	1984.08.11	위 치	남창동 9-1	<table border="1"> <tr><td>층수(지상/지하)</td><td>10 / 5</td></tr> <tr><td>연면적(㎡)</td><td>19,620.43</td></tr> <tr><td>용적률(%)</td><td>476.4</td></tr> <tr><td>사용승인일자</td><td>1986.02.24</td></tr> <tr><td>위 치</td><td>남창동 5</td></tr> </table>	층수(지상/지하)	10 / 5	연면적(㎡)	19,620.43	용적률(%)	476.4	사용승인일자	1986.02.24	위 치	남창동 5	<table border="1"> <tr><td>층수(지상/지하)</td><td>10 / 5</td></tr> <tr><td>연면적(㎡)</td><td>14,164.31</td></tr> <tr><td>용적률(%)</td><td>406.8</td></tr> <tr><td>사용승인일자</td><td>1987.10.19</td></tr> <tr><td>위 치</td><td>남창동 52-3</td></tr> </table>	층수(지상/지하)	10 / 5	연면적(㎡)	14,164.31	용적률(%)	406.8	사용승인일자	1987.10.19	위 치	남창동 52-3
층수(지상/지하)	29층 / 8층																																																					
연면적(㎡)	60,528.81																																																					
용적률(%)	999.9																																																					
행정절차	사업시행인가 전																																																					
위 치	회현동1가 194-19																																																					
층수(지상/지하)	22 / 4																																																					
연면적(㎡)	45,477.29																																																					
용적률(%)	810.0																																																					
사용승인일자	1980.12.31																																																					
위 치	남창동 51-1																																																					
층수(지상/지하)	15 / 4																																																					
연면적(㎡)	15,260.2																																																					
용적률(%)	567.0																																																					
사용승인일자	1984.08.11																																																					
위 치	남창동 9-1																																																					
층수(지상/지하)	10 / 5																																																					
연면적(㎡)	19,620.43																																																					
용적률(%)	476.4																																																					
사용승인일자	1986.02.24																																																					
위 치	남창동 5																																																					
층수(지상/지하)	10 / 5																																																					
연면적(㎡)	14,164.31																																																					
용적률(%)	406.8																																																					
사용승인일자	1987.10.19																																																					
위 치	남창동 52-3																																																					
<table border="1"> <tr><td>층수(지상/지하)</td><td>6 / 1</td></tr> <tr><td>연면적(㎡)</td><td>13,457.31</td></tr> <tr><td>용적률(%)</td><td>461.95</td></tr> <tr><td>사용승인일자</td><td>1930.10.24</td></tr> <tr><td>위 치</td><td>충무로1가 52-5</td></tr> </table>	층수(지상/지하)	6 / 1	연면적(㎡)	13,457.31	용적률(%)	461.95	사용승인일자	1930.10.24	위 치	충무로1가 52-5	<table border="1"> <tr><td>층수(지상/지하)</td><td>9 / 2</td></tr> <tr><td>연면적(㎡)</td><td>19,289.89</td></tr> <tr><td>용적률(%)</td><td>570.21</td></tr> <tr><td>사용승인일자</td><td>1977.03.29</td></tr> <tr><td>위 치</td><td>남창동 1-2</td></tr> </table>	층수(지상/지하)	9 / 2	연면적(㎡)	19,289.89	용적률(%)	570.21	사용승인일자	1977.03.29	위 치	남창동 1-2	<table border="1"> <tr><td>층수(지상/지하)</td><td>23 / 9</td></tr> <tr><td>연면적(㎡)</td><td>46,789.59</td></tr> <tr><td>용적률(%)</td><td>1,042.01</td></tr> <tr><td>사용승인일자</td><td>2000.07.24</td></tr> <tr><td>위 치</td><td>회현동1가 204</td></tr> </table>	층수(지상/지하)	23 / 9	연면적(㎡)	46,789.59	용적률(%)	1,042.01	사용승인일자	2000.07.24	위 치	회현동1가 204	<table border="1"> <tr><td>층수(지상/지하)</td><td>19 / 7</td></tr> <tr><td>연면적(㎡)</td><td>118,223.28</td></tr> <tr><td>용적률(%)</td><td>793.59</td></tr> <tr><td>사용승인일자</td><td>2005.07.27</td></tr> <tr><td>위 치</td><td>충무로1가 54</td></tr> </table>	층수(지상/지하)	19 / 7	연면적(㎡)	118,223.28	용적률(%)	793.59	사용승인일자	2005.07.27	위 치	충무로1가 54											
층수(지상/지하)	6 / 1																																																					
연면적(㎡)	13,457.31																																																					
용적률(%)	461.95																																																					
사용승인일자	1930.10.24																																																					
위 치	충무로1가 52-5																																																					
층수(지상/지하)	9 / 2																																																					
연면적(㎡)	19,289.89																																																					
용적률(%)	570.21																																																					
사용승인일자	1977.03.29																																																					
위 치	남창동 1-2																																																					
층수(지상/지하)	23 / 9																																																					
연면적(㎡)	46,789.59																																																					
용적률(%)	1,042.01																																																					
사용승인일자	2000.07.24																																																					
위 치	회현동1가 204																																																					
층수(지상/지하)	19 / 7																																																					
연면적(㎡)	118,223.28																																																					
용적률(%)	793.59																																																					
사용승인일자	2005.07.27																																																					
위 치	충무로1가 54																																																					

본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로
인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서
책임지지 않습니다.



다. 남대문구역 지정 현황

- 남대문 도시환경정비구역
 - 1977. 06 지정
 - 남대문시장 지구단위계획구역
 - 2009. 09 지정
- 지구단위계획구역과 도시환경정비구역이 중첩되는 지역 발생
⇒ 도시환경정비구역 및 지구단위계획구역 조정 필요



본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로 인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서 책임지지 않습니다.



라. 문화재 관련 규제

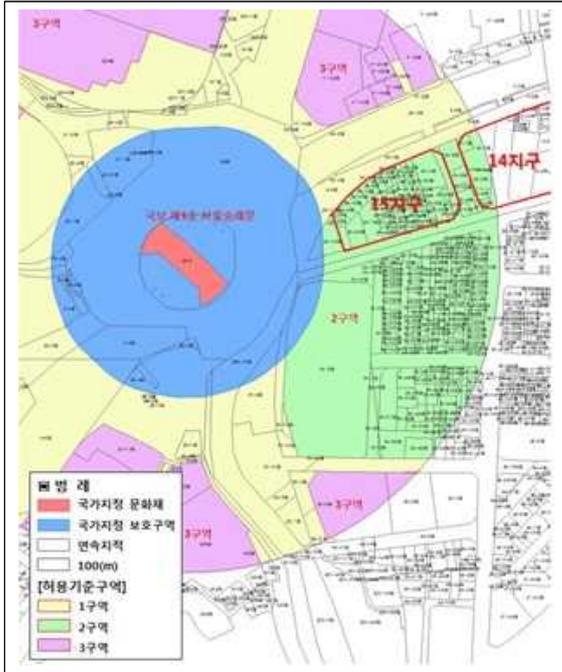
- 송례문
 - 현상변경허용기준 2구역 : 15지구,14지구 일부
 - 옛제일은행 본점
 - 양각에 의한 높이 규제 : 11지구
 - 서울한양도성
 - 양각에 의한 높이 규제 : 3지구
- 3개 문화재에 의한 건축물 규제로 사업시행 곤란
 ⇒ 지역 특성에 맞는 규제 적용 필요



본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로 인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서 책임지지 않습니다.



1) 국보 제1호 승례문 주변 현상변경 허용기준

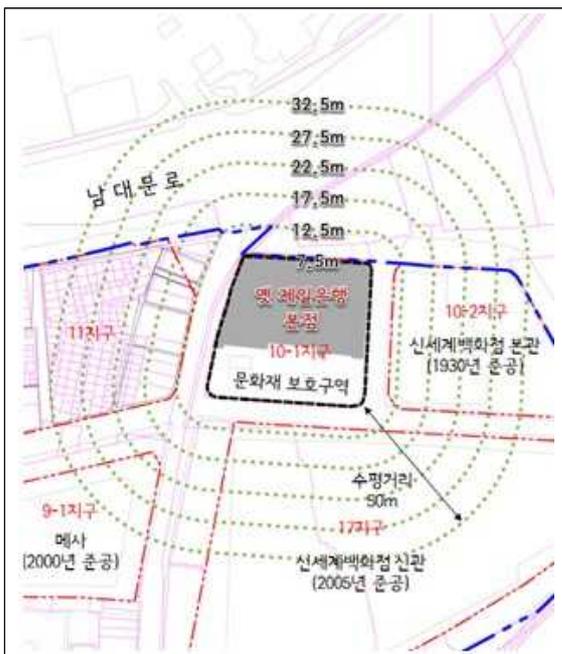


구분	허용 기준	
	평지붕	경사지붕(3:10 이상)
제1구역	• 원지형 보존	
제2구역	• 최고높이 11m (3층) 이하	• 최고높이 15m (3층) 이하
제3구역	• 국토계획법, 건축법 등 관련법령에 따라 처리	
공통 사항	• 기존건축물 개·보수 가능 • 10층 이상 건물 개별심의 • 절·성토에 따른 높이 3m 이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우 개별심의	

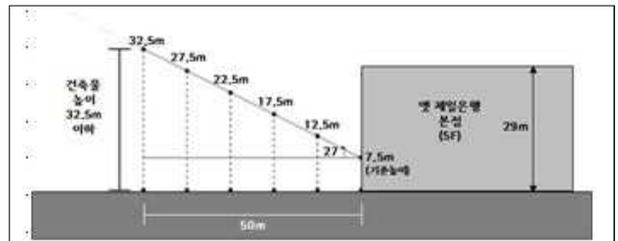
▶ 남대문구역 적용

구분	적용사항
15지구	• 2구역 해당, 최고높이 11m(3층) 이하 적용
14지구	• 지구 일부 2구역 해당

2) 옛 제일은행 본점 주변 건축물 높이 기준



구분	내 용
문화재 지정번호	• 서울시 유형문화재 제71호
역사문화환경 보전지역 범위	• 보호구역 경계로부터 50m 이내
문화재 주변 건축물 높이 기준	• 양각적용 - 보호구역 경계 지표에서 7.5m 높이 기준하여 양각 27° 선 이내



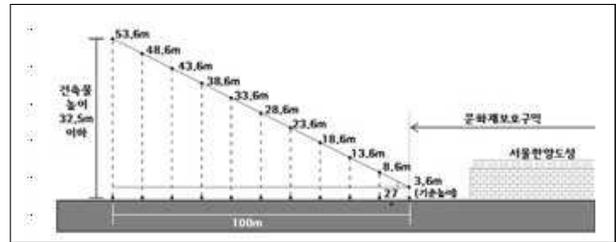
본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로 인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서 책임지지 않습니다.



3) 서울 한양도성 주변 건축물 높이기준



구분	내용
문화재 지정번호	• 사적 제10호 (국가지정문화재)
역사문화환경 보전지역 범위	• 보호구역 경계로부터 100m 이내
문화재 주변 건축물 높이 기준	• 양각적용 - 보호구역 경계 지표에서 3.6m 높이 기준하여 양각 27° 선 이내



< 이하여백 >

본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로 인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서 책임지지 않습니다.



마. 미시행지구 현황

1) 제3지구

■ 토지 현황

- 필지 규모
 - 전체 총 62필지 중에 90㎡ 미만인 필지가 49개로 79.0%를 차지함
- 접도 현황
 - 전체 총 62필지 중 차량통행이 불가능한 필지가 26개로 전체의 41.9%를 차지
- 소유자 현황
 - 동일 소유자 필지가 41개로 전체 62필지 중 66.1%를 차지



■ 건축물 현황

- 건폐율
 - 전체 33동 중 건폐율 80% 이상인 건축물이 22동으로 법정 건폐율 초과 건축물 다수 입지
- 용적률
 - 퇴계로 변으로 300~400%의 건축물 입지하고 있고, 내부 필지는 대부분 150% 내외인 것으로 조사됨

본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로 인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서 책임지지 않습니다.



- 층수
 - 2~3층 규모의 건축물이 다수 분포하는 것으로 조사됨



■ 기타 현황

- 서울 한양도성 주변 건축물 높이 기준에 따른 높이 제한
 - 3지구 남측변 높이 53.6m 이하 건축규모 제한



본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로 인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서 책임지지 않습니다.



2) 제11지구

■ 토지 현황

- 필지 규모
 - 전체 총 256필지 중에 90㎡ 미만인 필지가 251개로 98.0%를 차지함
- 접도 현황
 - 전체 총 256필지 중 차량통행이 불가능한 필지가 214개로 전체의 83.6%를 차지
- 소유자 현황
 - 개별 소유자 필지가 246개로 전체 256필지 중 96.1%를 차지



■ 건축물 현황

- 건폐율
 - 전체 9동 중 건폐율 80% 이상인 건축물이 8동으로 법정 건폐율 초과 건축물 다수 입지
- 용적률
 - 400% 이상의 건축물 5동으로 다수 입지하고 있는 것으로 조사됨
- 층수

본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로 인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서 책임지지 않습니다.

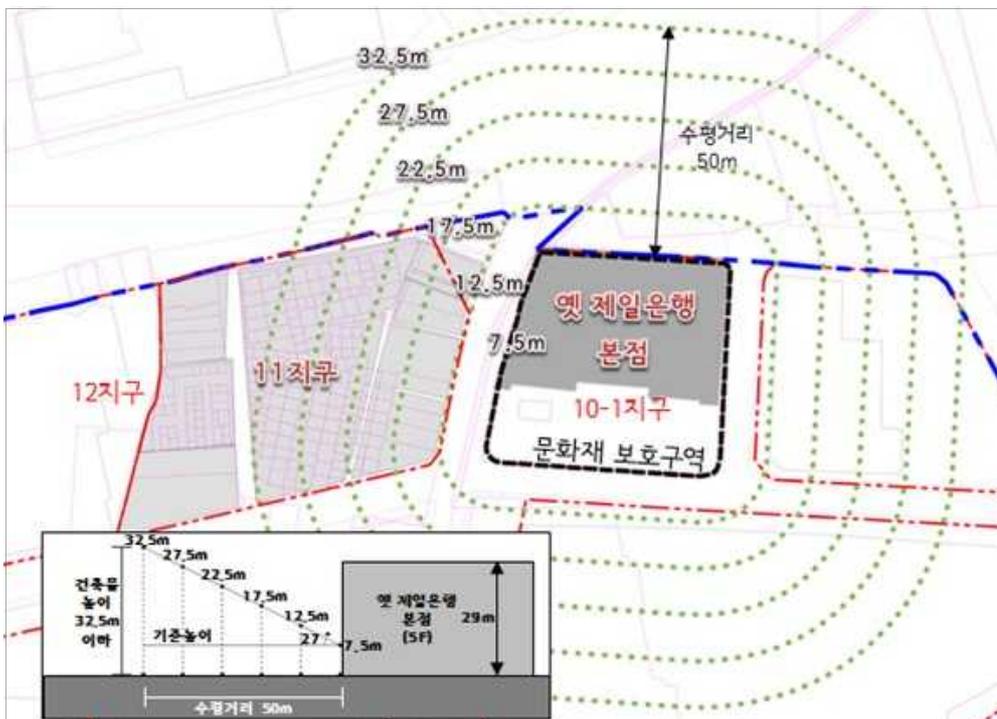


- 4층 이상 규모의 건축물이 다수 분포하는 것으로 조사됨



■ 기타 현황

- 서울 한양도성 주변 건축물 높이 기준에 따른 높이 제한
- 3지구 남측변 높이 53.6m 이하 건축규모 제한



본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로 인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서 책임지지 않습니다.

3) 제12지구

<ul style="list-style-type: none"> • 사업이 완료된 12지구 내 상동교회 소유토지와 구역계 불일치 • 과도한 도로 폭원 설정으로 차량출입 및 주정차 예상 • 계획도로 조성을 위한 기입지 건축물 철거 불가피 	
---	--

4) 제13지구

■ 토지 현황

- 필지 규모
 - 전체 총 28필지 중에 90㎡ 미만인 필지가 14개로 50.0%를 차지함
- 접도 현황
 - 전체 총 28필지 중 차량통행이 가능한 필지가 24개로 전체의 89.6%를 차지
- 소유자 현황
 - 개별 소유자 필지가 17개로 전체 28필지 중 60.7%를 차지

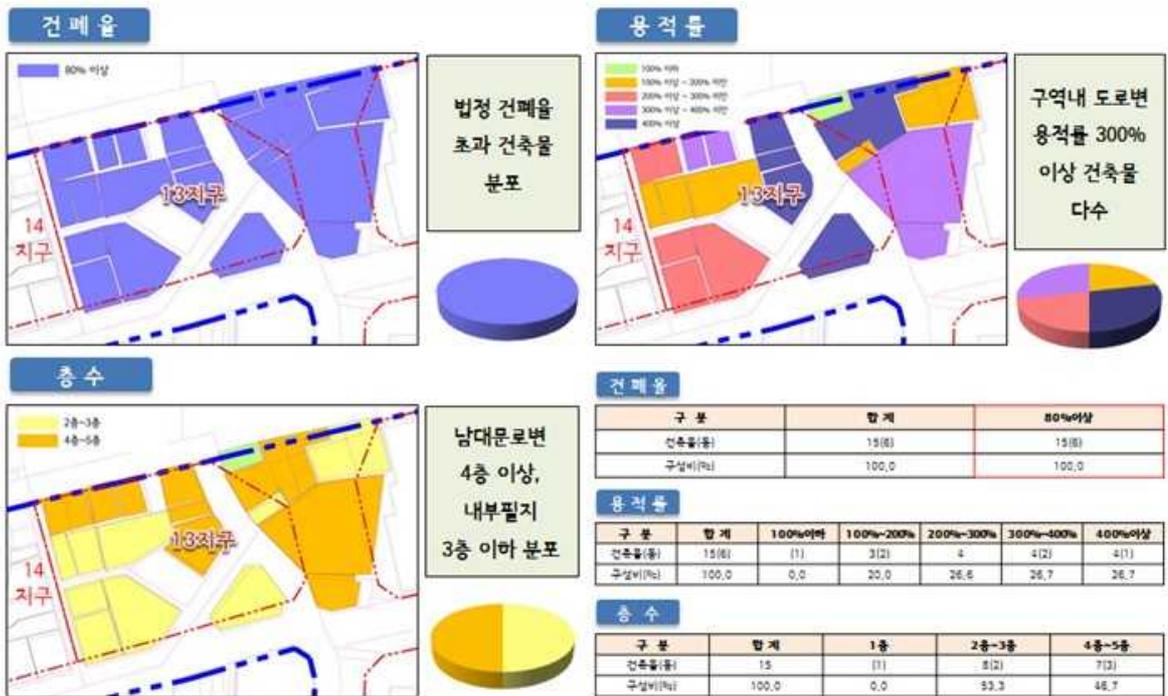
<p>필지 규모</p>	<p>150㎡ 이상의 필지가 구역면적의 약 60% 차지</p>	<p>접도 현황</p>	<p>내부필지 접도 가능 다수</p>																																																												
<p>소유자 현황</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>합계</th> <th>90㎡ 미만</th> <th>90㎡-150㎡</th> <th>150㎡-300㎡</th> <th>300㎡ 이상</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>필지수</td> <td>28</td> <td>14</td> <td>5</td> <td>3</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>구설비(%)</td> <td>100.0</td> <td>50.0</td> <td>17.9</td> <td>17.9</td> <td>14.2</td> </tr> <tr> <td>면적(㎡)</td> <td>3,130.6</td> <td>581.2</td> <td>626.6</td> <td>1,310.0</td> <td>602.8</td> </tr> <tr> <td>구설비(%)</td> <td>100.0</td> <td>18.6</td> <td>20.3</td> <td>41.8</td> <td>19.3</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>합계</th> <th>차량통행 가능</th> <th>차량통행 불가능</th> <th>거문 상 도로</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>필지수</td> <td>28</td> <td>24</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>구설비(%)</td> <td>100.0</td> <td>89.6</td> <td>3.5</td> <td>6.9</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>합계</th> <th>동일 소유자 필지</th> <th>개별 소유자 필지</th> <th>국공유지</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>필지수</td> <td>28</td> <td>9</td> <td>17</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>구설비(%)</td> <td>100.0</td> <td>32.1</td> <td>60.7</td> <td>7.2</td> </tr> </tbody> </table>			구분	합계	90㎡ 미만	90㎡-150㎡	150㎡-300㎡	300㎡ 이상	필지수	28	14	5	3	2	구설비(%)	100.0	50.0	17.9	17.9	14.2	면적(㎡)	3,130.6	581.2	626.6	1,310.0	602.8	구설비(%)	100.0	18.6	20.3	41.8	19.3	구분	합계	차량통행 가능	차량통행 불가능	거문 상 도로	필지수	28	24	2	2	구설비(%)	100.0	89.6	3.5	6.9	구분	합계	동일 소유자 필지	개별 소유자 필지	국공유지	필지수	28	9	17	2	구설비(%)	100.0	32.1	60.7	7.2
구분	합계	90㎡ 미만	90㎡-150㎡	150㎡-300㎡	300㎡ 이상																																																										
필지수	28	14	5	3	2																																																										
구설비(%)	100.0	50.0	17.9	17.9	14.2																																																										
면적(㎡)	3,130.6	581.2	626.6	1,310.0	602.8																																																										
구설비(%)	100.0	18.6	20.3	41.8	19.3																																																										
구분	합계	차량통행 가능	차량통행 불가능	거문 상 도로																																																											
필지수	28	24	2	2																																																											
구설비(%)	100.0	89.6	3.5	6.9																																																											
구분	합계	동일 소유자 필지	개별 소유자 필지	국공유지																																																											
필지수	28	9	17	2																																																											
구설비(%)	100.0	32.1	60.7	7.2																																																											

본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로 인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서 책임지지 않습니다.



■ 건축물 현황

- 건폐율
 - 전체 15동 중 건폐율 80% 이상인 건축물이 15동으로 법정 건폐율 초과 건축물 다수 입지
- 용적률
 - 구역 내 도로변에 300% 이상의 건축물이 다수 입지하고 있는 것으로 조사됨
- 층수
 - 남대문로 변 4층 이상, 내부 필지 3층 이하의 건축물이 분포하는 것으로 조사됨



< 이하여백 >

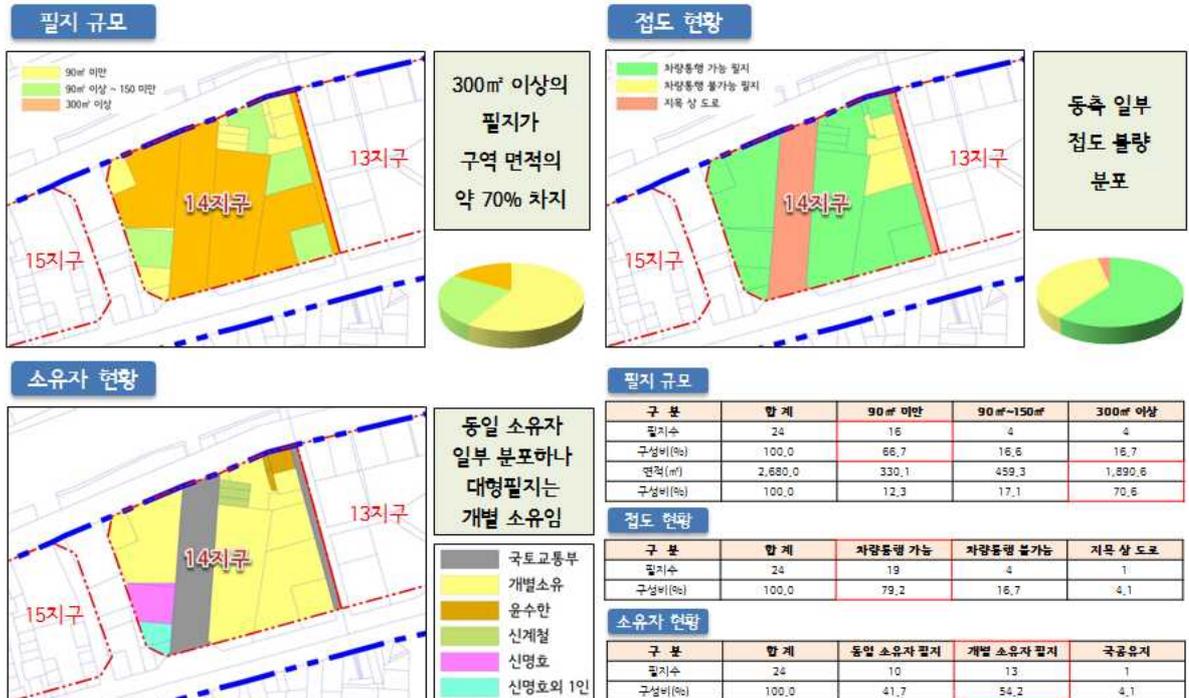
본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로 인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서 책임지지 않습니다.



4) 제14지구

■ 토지 현황

- 필지 규모
 - 전체 총 24필지 중에 90㎡ 미만인 필지가 16개로 66.7%를 차지함
- 접도 현황
 - 전체 총 24필지 중 차량통행이 가능한 필지가 19개로 전체의 79.2%를 차지
- 소유자 현황
 - 개별 소유자 필지가 13개로 전체 24필지 중 54.2%를 차지



■ 건축물 현황

- 건폐율
 - 전체 9동 중 건폐율 80% 이상인 건축물이 9동으로 법정 건폐율 초과 건축물 다수 입지
- 용적률
 - 남대문로변 400% 이상, 내부필지 300% 내외 건축물이 분포하고 있는 것으로 조사됨
- 층수
 - 남대문로변 6층 이상, 내부필지 4층 이하 규모의 건축물이 분포하는 것으로 조사됨

본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로 인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서 책임지지 않습니다.



남대문구역 도시환경정비구역 지정(변경) (안)



■ 기타 현황

- 승례문 현상변경허용기준
 - 14지구 일부가 허용기준 2구역에 포함됨에 따라 좌측 일부에 대해 최고높이 11m(3층)이하 적용
 - 동일 지구 내 다른 건축 규제사항 적용

구 분	허 용 기 준	
	평지붕	경사지붕 (3:10 이상)
제1구역	• 원지형 보존	
제2구역	• 최고높이 11m (3층) 이하	• 최고높이 15m (3층) 이하
제3구역	• 국토계획법, 건축법 등 관련법령에 따라 처리	

본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로 인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서 책임지지 않습니다.



4) 제15지구

■ 토지 현황

- 필지 규모
 - 전체 총 60필지 중에 90㎡ 미만인 필지가 51개로 85.0%를 차지함
- 점도 현황
 - 전체 총 60필지 중 차량통행이 불가능한 필지가 22개로 전체의 36.7%를 차지
- 소유자 현황
 - 개별 소유자 필지가 28개로 전체 60필지 중 46.7%를 차지



■ 건축물 현황

- 건폐율
 - 전체 47동 중 건폐율 80% 이상인 건축물이 29동으로 법정 건폐율 초과 건축물 다수 입지
- 용적률
 - 남대문 변으로 300 ~ 400%, 지구 내부에 150% 내외의 건축물 다수 입지하고 있는 것으로 조사됨
- 층수
 - 남대문로변 4층 이상, 지구 내부 3층 이하 규모의 건축물이 다수 분포하는 것으로 조사됨

본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로 인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서 책임지지 않습니다.



남대문구역 도시환경정비구역 지정(변경) (안)



■ 기타 현황

- 송례문 현상변경허용기준
 - 15지구 전체에 대해 최고높이 11m(3층)이하 규제 적용
 - 현황 건축물과 유사한 높이를 유지하는 계획안 마련 필요

구분	허용 기준	
	평지붕	경사지붕 (3:10 이상)
제1구역	• 원지형 보존	
제2구역	• 최고높이 11m (3층) 이하	• 최고높이 15m (3층) 이하
제3구역	• 국토계획법, 건축법 등 관련법령에 따라 처리	

본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로 인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서 책임지지 않습니다.



4. 현황종합분석

구 분	현황 및 문제점	정 비 방 향
남대문구역	<ul style="list-style-type: none"> • 기본계획상 구역 내 지구 동일한 정비수법 및 계획 수립 • 남대문시장 지구단위계획구역과 불일치 • 구역 내 문화재 관련 건축규제 적용에 의한 정비사업 추진동력 약화 	<ul style="list-style-type: none"> • 대상지 현황에 적합한 사업 방식의 전환을 통한 진행 방안 마련 • 구역계 일치를 위한 정비구역 및 지구단위 계획구역 변경 • 문화재에 의해 사업이 곤란한 지역의 사업 방식마련 및 완화계획 수립
3지구	<ul style="list-style-type: none"> • 지구 내 토지 소유 특성 이원화 (다수 토지소유자, 개별 토지소유자) • 소월로 - 퇴계로 교통연계 곤란 • 옛 길, 특화골목 유지 곤란 • 문화재 관련 건축규제 적용 	<ul style="list-style-type: none"> • 대상지 특성과 부합하는 구역계 조정을 통해 장기 미시행 지구의 사업 진행 유도 및 남대문시장의 특성 유지 • 문화재 관련 건축규제 적용 지역에 대해 정비수법 전환 (철거형 → 소단위맞춤형)
11지구	<ul style="list-style-type: none"> • 극소규모 필지 밀집에 따른 철거형 방식 적용 어려움 • 문화재 관련 건축규제 적용 • 남대문시장 내 서울자유시장 별도 입지 	<ul style="list-style-type: none"> • 문화재 관련 건축규제 적용 지역에 대해 정비수법 전환 (철거형 → 소단위맞춤형) • 가족 관련 제품 특화 시장을 유지하는 계획안 마련
13지구	<ul style="list-style-type: none"> • 현재 원활하게 사용 중인 도로가 획지로 계획됨 • 대지로 사용되는 지역이 도로로 계획됨 	<ul style="list-style-type: none"> • 현황에 적합한 지구분할 필요 • 적정규모 이상의 개발을 유도과 정비개선 방안 마련 • 활성화 가로 기능 유지를 위한 기반시설 계획 필요
14지구	<ul style="list-style-type: none"> • 문화재 관련 건축규모 적용지역과 미적용 지역 혼재 • 현황을 고려치 않은 도로 계획 (기건축물 입지, 남대문로4길 연계) 	<ul style="list-style-type: none"> • 현황에 적합한 지구 분할 고려 • 도로계획 변경을 통해 현황도로 연계성 강화, 현실성 있는 기반시설 계획 마련
15지구	<ul style="list-style-type: none"> • 송례문 현상변경허용기준에 의한 건축물 높이 규제(3층, 11m 이하) • 현황 건축물의 높이가 송례문 현상변경 허용 기준보다 높음 • 기반시설(녹지 등) 설치 어려움 	<ul style="list-style-type: none"> • 정비수법 전환(철거형 → 소단위맞춤형) 및 건폐율 완화를 통한 사업여건 개선 • 현실적으로 설치가 어려운 기반시설계획 배제
남창동 9-15번지 일원	<ul style="list-style-type: none"> • 정비계획상 도로로 되어 있으나, 복잡한 소유관계로 인해 확보 곤란 	<ul style="list-style-type: none"> • 지역여건 및 건축물 현황을 고려하여 존치 지구 지정

본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로 인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서 책임지지 않습니다.



■ 현황종합분석도



< 이하여백 >

본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로 인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서 책임지지 않습니다.

4 기본구상

1. 남대문구역의 미래상

- '서울역-남대문시장-명동'을 잇는 대표적 상업문화지역의 계승 발전
- 송례문, 서울성곽, 신세계 본관 등 역사문화유산의 활용을 통한 도시활력 창출
- 지역상권 및 소상공인 보호 등 시대여건에 부합하고 함께하는 도심 활성화



2. 정비방향 설정

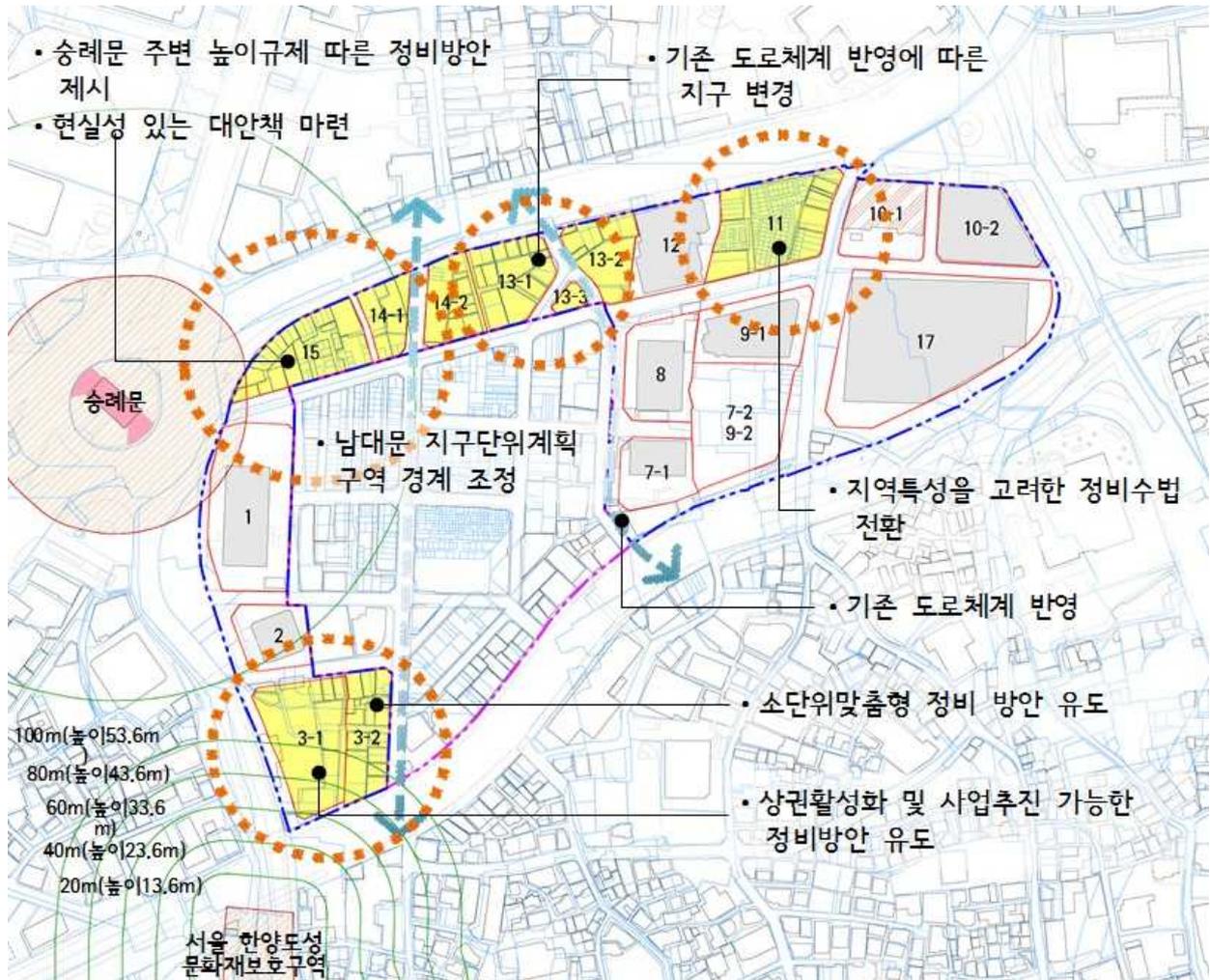
- 주요 가로변 활성화 및 환경개선
 - 가로 활성화 용도 유지
 - 남대문로, 소월로변 가로 경관을 고려한 환경개선 유도
- 옛길, 장소성 등 유지 보전
 - 옛길, 특화상권, 장소성 유지
 - 기존 도시 골격의 존중
 - 정비기반시설의 재정비
- 지역여건을 고려한 정비수법의 다양화
 - 지역여건을 고려하여 정비수법을 다양하게 적용
 - 철거형, 소단위맞춤형, 리모델링활성화구역 등
 - 지역특성과 민원의 합리적 해결을 위한 지구의 분할·통합 방안 마련

본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로 인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서 책임지지 않습니다.



3. 정비방향 구상

구 분	변 경 (안)
3지구	<ul style="list-style-type: none"> • 3-1 : 소단위맞춤형 정비 방안 유도 • 3-2 : 상권활성화 및 사업추진 가능한 정비방안 유도 - 지역여건 고려한 지구 분할 - 장소성 있는 거리의 회복 - 정비기반시설의 재배치
11지구	<ul style="list-style-type: none"> • 지역특성을 고려한 정비수법 전환
13지구	<ul style="list-style-type: none"> • 기존 도로체계 반영에 따른 지구 변경
15,14지구	<ul style="list-style-type: none"> • 송례문 주변 높이규제 따른 정비방안 제시 • 현실성 있는 대안책 마련 - 문화재 등 현황을 고려한 지구계 변경 - 정비수법의 전환



본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로 인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서 책임지지 않습니다.



수 정비계획 변경(안)

1. 총괄내용

구 분	기 본 방 향	계 획 내 용	비 고
토지 이용 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 현재 토지이용현황(특성지역)을 고려한 계획 • 남대문구역의 전통(역사, 문화, 장소성) 보존 • 기존 도로망과 필지패턴 존중 	<ul style="list-style-type: none"> • 도시조직 유지 (14지구, 3지구) • 문화재 저촉지역, 존치지역, 시장지역 등 특성에 따른 획지계획 변경 (15지구, 14지구, 13지구, 12지구, 11지구) • 쓰레기 처리장 환경 개선 	
정비기반 시설계획	<ul style="list-style-type: none"> • 현황 도로망을 고려한 계획 • 실현 가능한 기반시설 설치계획 	<ul style="list-style-type: none"> • 현황 도로 중심으로 불필요한 기반시설 설치 지양 <ul style="list-style-type: none"> - 수복형 지역을 감안, 기반시설 합리적 조정 (14지구, 13지구) • 송례문 주변 녹지 시설 해제 • 특성 있는 골목길의 유지 	
지구의 규모와 구성에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 지적, 지형을 고려한 지구 계획 • 도시조직의 틀을 바꾸는 대규모 개발 지양 • 기존 모습을 원칙적으로 유지하도록 지구 규모 설정 • 여건에 맞는 지구 분할 통합 계획 	<ul style="list-style-type: none"> • 문화재 저촉지역 특성지 지구 분할 (14지구) • 상권활성화 및 사업추진 가능토록 지구 분할 (3지구) • 사업완료 지역에 합당한 지구계 변경 (12지구) • 소단위맞춤형 수법 적용 지구 내 자율갱신 및 공동개발 권장 <ul style="list-style-type: none"> - 개별 건축이 불가능한 부정형 필지에 대해 공동개발 권장 - 소필지가 모여 1개 건축물을 이루는 경우 공동개발 권장 - 동일 소유자 필지에 대해 공동개발 권장 	
정비수법 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 다양한 정비수법 마련을 통한 맞춤형 정비 및 도시 재정비 기능강화 	<ul style="list-style-type: none"> • 소단위 맞춤형 : 공동개발, 필지별 개발 (문화재 규제지역, 남대문시장, 자유상가 : 15지구, 14지구·3지구 일부, 13지구 일부, 11지구 일부) • 철거형 재개발 (소월로변 업무·판매시설 지역 : 3지구, 13지구 일부) 	

본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로 인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서 책임지지 않습니다.



구분	기본방향	계획내용	비고
기반시설 부담에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 사업방식에 따른 기반시설 부담 방식의 변경 사업 활성화를 유도하는 부담계획 • 형평성을 고려한 부담계획 	<ul style="list-style-type: none"> • 소단위맞춤형 지구 <ul style="list-style-type: none"> - 기반시설 부담률 제외 • 철거형 재개발 지구 <ul style="list-style-type: none"> - 기반시설 부담 대상 	
건축물의 밀도 및 높이 등에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 규모제한 지역(수복형, 문화재 양각)의 건폐율 완화 • 현실성 있는 밀도 및 높이 계획 <ul style="list-style-type: none"> - 상위계획에서 제시된 허용범위 내에서 계획 - 수복형(공평구역) 구역과의 형평성 고려한 계획 - 문화재 관련 기준의 적용 계획 	<ul style="list-style-type: none"> • 소단위맞춤형 : 건폐율 완화계획 (15,7-3지구, 14-3지구 일부) <ul style="list-style-type: none"> - 최대 80% 완화 • 용적률계획 <ul style="list-style-type: none"> - 소단위맞춤형 : 600% 이하 - 철거형 : 기본계획에 의함 • 높이계획 <ul style="list-style-type: none"> - 문화재 규제지역 : 양각 규제, 현상변경 허용 기준 이내 - 그 외 지역 : 기본계획에 의함 	
건축물의 대지 내 공지 등에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 쾌적한 보행환경 조성 • 가로변 경관과 가로 활성화를 고려한 계획 	<ul style="list-style-type: none"> • 건축한계선 : 전면공지 조성 <ul style="list-style-type: none"> - 주변과 연계된 계획, 규모 등을 고려한 차별적 계획 • 건축지정선 <ul style="list-style-type: none"> - 가로활성화 등 남대문시장 특성을 고려, 가로에 면하도록 계획 • 벽면한계선 : 고층 벽면 한계선 • 공공보행통로 : 옛길의 모양대로 보존 • 공개공지 : 보행여건과 도시경관을 고려 위치 지정 	
교통처리 등에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 도로여건상 차량출입 불가능한 지구 대부분으로 차량진입을 최소화 계획 • 보행여건을 중시하는 교통처리계획 	<ul style="list-style-type: none"> • 차량출입금지 구간 <ul style="list-style-type: none"> - 남대문로와 퇴계로 변에 차량출입 불허 구간 지정 • 주차장 설치기준 완화구역 (수복형 지역 일대) <ul style="list-style-type: none"> - 완화조건 준수시 주차장 설치기준 완화 • 보행자 우선도로 : 남대문구역 이면도로 	

본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로 인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서 책임지지 않습니다.



2. 지구의 규모와 조성에 관한 계획

1) 소단위 맞춤형

- 자율 갱신
 - 양호한 건물 혹은 대지 및 접도조건이 양호한 필지 등 자체 개발이 가능한 필지에 설정
- 공동개발 권장
 - 개별 건축이 불가능한 부정형 필지에 대해 공동개발 권장
 - 소필지가 모여 1개 건축물을 이루는 경우 공동개발 권장
 - 동일 소유자 필지에 대해 공동개발 권장
- 수복형 공동개발지구
 - 지역의 발전에 긍정적 영향을 줄 수 있는 지역에 대해 수복형의 소단위적 의미에 부합되도록 계획하고, 별도의 구역으로 지정

2) 철거형 재개발

- 정비계획 상 지구 규모로 정비사업 추진

3. 정비수법 계획

1) 건축규제 완화

건축규제	수복형(소단위맞춤형)	리모델링 활성화구역	참고 건축법에 의한 리모델링	
완화 내용	대지의 조경	X	O	O
	공개공지	X	O	O
	건축선	X	O	O
	건폐율	O	O	O
	용적률	X	O	O
	대지안의 공지	X	O	O
	높이제한	X	O	O
	연면적 완화	X	O (30% 완화)	O (10% 완화)
관리사항	- (정비기반시설 설치 지원 : 시장이 구청장에게 정비기반시설의 설치비용 일부 보조 가능	• 건축물 보전계획(내진성능 보강 등) • 옥상경관 및 간판정비 계획 • 건축물 디자인계획 • 골목길 보전·정비계획 등		

본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로
인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서
책임지지 않습니다.

- 일부 지구에 소단위 맞춤형 정비수법 도입 (별도의 리모델링 활성화구역 지정 불필요)
 - 리모델링 활성화구역 : 연면적의 30%까지 증가 가능하나, 소단위 맞춤형 적용 지구는 대부분 문화재 규제지역으로 연면적 증가 불가능 → 리모델링 활성화구역 지정 불필요
 - 리모델링 : 연면적 증가를 제외한 건축규제 완화 사항 동일

2) 정비수법 검토

- 제3-2지구 : 일부 양각 규제로 인한 높이제한 받으나, 필지간 공동개발 또는 개별 건축물 자율갱신을 통해 개선 가능
- 제11지구 : 소규모 필지 밀집 및 양각규제로 철거형 재개발 추진 현실적 불가능하나, 현황 건축물 중심으로 공동개발, 리모델링 등 가능
- 제15지구, 14-1지구
 - 남대문로변 건축물 규모가 대부분 문화재 규제 기준 이상으로 신축, 개축 불가
→ 대수선 또는 리모델링을 통해 건축물 개선

철거형 ⇒ 소단위 맞춤형 전환

4. 건축물의 밀도 및 높이에 관한 계획

1) 건폐율

- 서울시 도시계획조례 제54조제5항에 따라 법적 건폐율 범위 안에서 도시주거환경정비기본계획에서 정한 수복재개발 최대 완화기준인 **80% 까지 완화**토록 계획

2) 용적률

- 서울시 도시계획조례 상 용적률 **600% 이하** 적용
 - 일반상업지역 : 800% 이하 (4대문안 600% 이하)

본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로
인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서
책임지지 않습니다.

5. 교통처리에 관한 계획

1) 주차장 설치기준 완화구역

- 남대문시장의 보행친화적 여건 및 전통시장의 특성을 유지하고, 현재 도로 여건 상 차량출입이 불가능한 필지 등을 고려하여 지역 내 차량진입을 최소화할 수 있도록 주차장 완화 계획 수립
- 소단위 맞춤형 지역 일대를 주차장 설치 완화 구역으로 설정
→ 주차장 설치에 드는 비용 납부시 주차장 설치기준 완화

2) 관련규정

- 주차장법 제19조제5항에 따라 주차장 설치에 드는 비용을 시장·군수, 구청장에게 납부하는 것으로 부설주차장의 설치 같음
- 서울시 지구단위계획 수립기준에 의하여 주차장 설치기준 완화구역 및 주차장 설치의무 면제구역 계획

6. 도시환경정비구역 변경(안)

1) 기본방향

- 남대문시장 지구단위계획구역과 중복되는 지역에 대해 경미한 변경 범위 내에서 구역계 조정
 - 정비사업 : 구역면적, 기반시설 면적의 5% 이내
 - 지구단위계획 : 구역면적, 기반시설 면적의 3% 이내

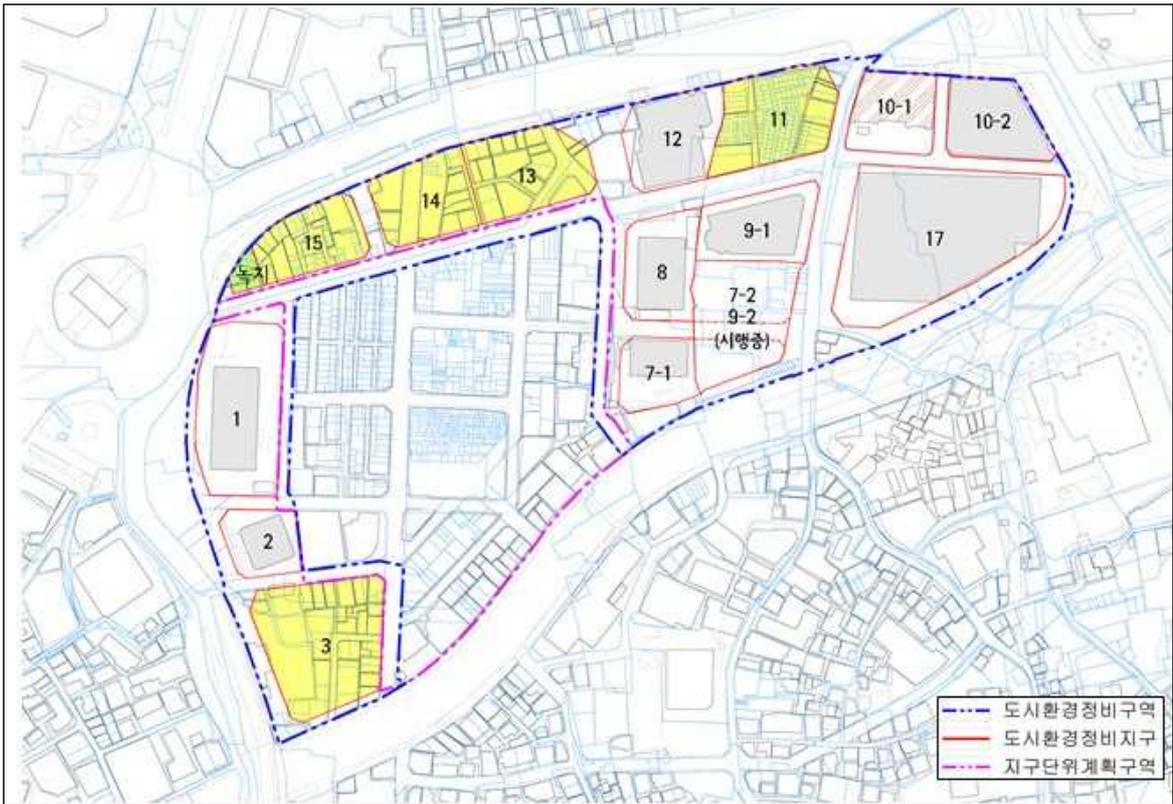
2) 계획내용

- 경미한 변경 범위 내에서 지구단위계획구역 조정
 - 송례문 방향 기반시설 일부 제척 (구역의 약 1.2%)
- 남대문 도시환경정비구역 내 기반시설 조정
 - 지구단위계획구역과 중복되는 도로 제척

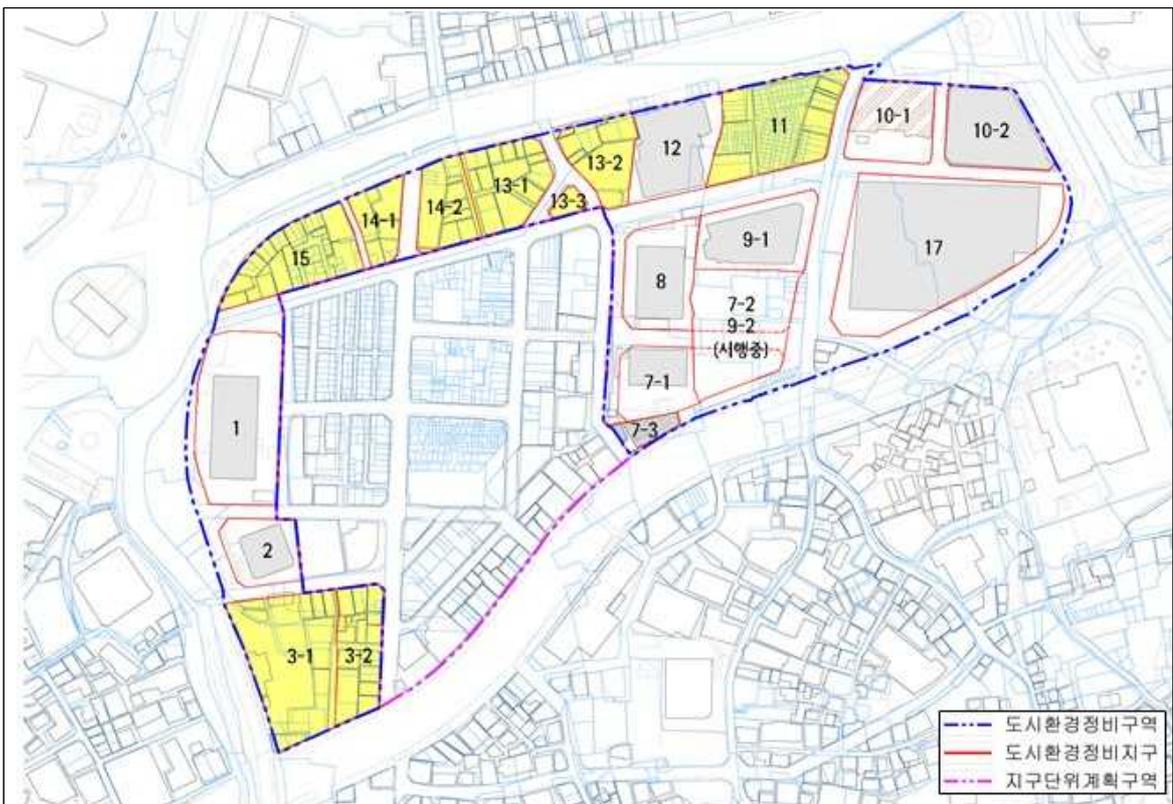
본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로
인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서
책임지지 않습니다.



[도시환경정비구역(기정)도]



[도시환경정비구역(변경)도]



본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로 인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서 책임지지 않습니다.

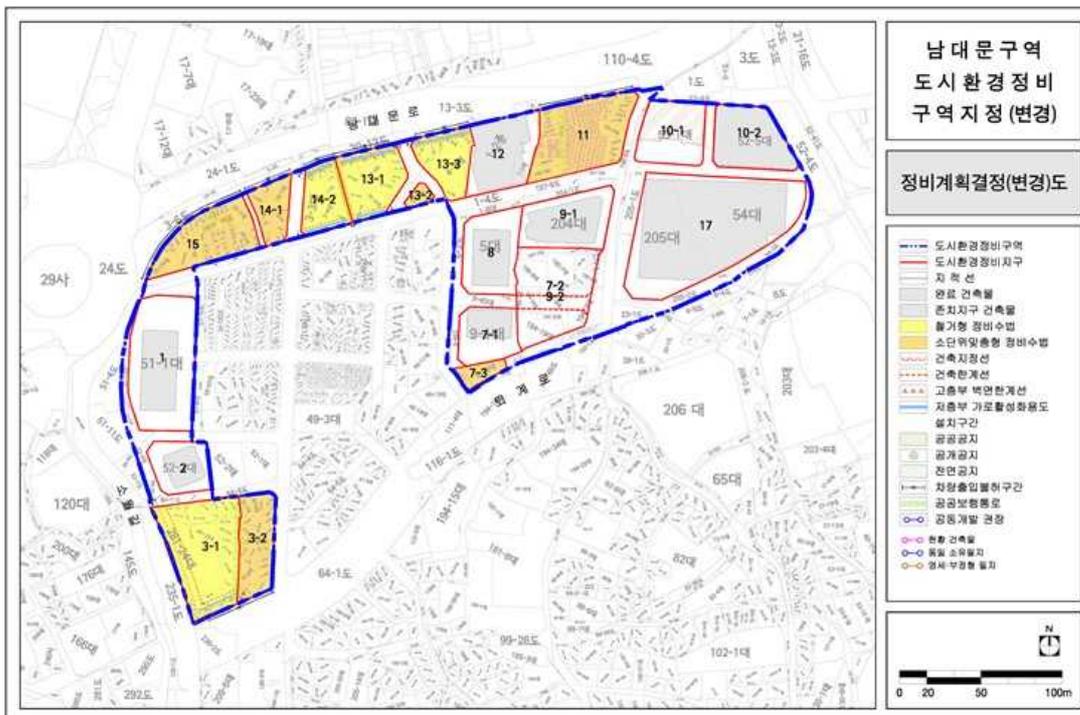


7. 지구 및 정비수법 변경

기 정	변 경
<ul style="list-style-type: none"> •철거형 : 3, 11, 13, 14, 15지구 	<ul style="list-style-type: none"> •소단위맞춤형 : 3-2, 13-3, 14-1, 15지구 •철거형 : 3-1, 13-1, 13-2, 14-2지구

8. 도시환경정비계획 변경(안)

가. 총괄 변경(안)



본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로 인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서 책임지지 않습니다.

나. 지구별 정비계획(안)

1) 제3지구

■ 현황 및 문제점



- 소월로변 업무시설 특성과 동측 남대문시장 특성 지로 구분
 - 동서 방향 도로(칼국수골목)를 중심으로 물리적 공간 분할
 - 남북 방향 도로를 경계로 서측 동일 소유자 필지 집중
 - 서울 한양도성 주변 건축물 높이 기준에 따라 건축 규모 제한
- 남대문시장과 업무시설 특성지로 양분, 서울한양도성에 의한 건축물 높이 규제 적용

지역여건 고려한 지구 분할
지역여건에 맞는 정비수법 적용

■ 정비계획(안)

- 정비수법
 - 제3-2지구 : '철거형 → 소단위 맞춤형' 전환
- 지구계 분할·조정
 - 건축물 용도 등 지역 특성을 고려하여 2개 지구로 분할



구 분	3-1지구	3-2지구
정비 수법	• 철거형	• 소단위맞춤형
지구 분할·조정	• 건축물 용도 등 지역특성 고려, 2개 지구로 분할	
기반 시설	• 기반시설 부담 - 부담률 : 8.10%	• 기반시설 부담 제외
기 타	• 문화재 관련 규제 - 현상변경허용기준(안) : 높이규제를 초과하는 주변 건축물로 인해 양각규제 효과 상실 → 도시환경정비기본계획에 따라 규제특례 요청	

본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로 인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서 책임지지 않습니다.



2) 제11지구

■ 현황 및 문제점



- 시장의 특성상 극소규모(0.5㎡~35㎡)필지 분포 (전체 256필지 중 200필지 이상)로 토지소유자 간 이해관계 복잡
- 다수의 소규모 토지에 단일건축물 입지
- 옛 제일은행 본점(시 지정문화재) 인접, 건축물 규제 적용

→ 복잡한 이해관계로 현실적인 사업방식 마련 필요, 옛제일은행 본점에 의한 건축물 높이 규제 적용

지역 특성을 고려한 정비수법 전환

■ 정비계획(안)

- 정비수법
 - '철거형 → 소단위 맞춤형' 전환
- 지구계 조정
 - 현황도로를 반영하여 기반시설 조정



구 분	11지구
정비수법	• 소단위맞춤형
지구분할조정	• 현황도로 반영하여 기반시설 조정
기반시설	• 기반시설 설치부담 제외
기 타	• 문화재 관련 규제 - 현상변경허용기준(안) : 남대문구역 내 양각 규제를 초과하는 기 개발 건축물과의 형평성 논란 → 도시환경정비기본계획에 따라 규제토록 요청

본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로 인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서 책임지지 않습니다.



3) 제13지구

■ 현황 및 문제점



- 지구 내 28개 필지 중 150㎡ 이상 필지 밀집
- 현재 차량통행이 가능한 도로 보유
- 시장 내부 가로체계를 미반영한 도로계획 수립
- 기 건축물이 입지한 지역에 도로(20m) 계획

→ 지구 내 활발한 통행이 이뤄지는 도로 유지 필요, 현황을 고려치 못한 계획으로 도로설치 곤란

기존 도로체계 반영에 따른 지구 변경
여건에 맞는 정비수법 적용

■ 정비계획(안)

- 정비수법
 - 13-3지구 : ‘철거형 → 소단위 맞춤형’ 전환
- 지구계 분할·조정
 - 기존 도로체계가 유지되도록 3개 지구로 분할



구 분	13-1지구	13-2지구	13-3지구
정비수법	• 철거형	• 철거형	• 소단위 맞춤형
지구 분할·조정	• 기존 도로체계 반영, 3개 지구로 분할 • 합리적 기반시설 배치		
기반시설	• 기반시설 부담 - 부담률 : 8.10%	• 기반시설 부담 - 부담률 : 8.10%	• 기반시설 부담제외
기 타	-	-	-

본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로 인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서 책임지지 않습니다.



4) 제14지구

■ 현황 및 문제점



- 300㎡ 이상 필지가 지구 면적의 약 70%를 차지
- 송례문과 인접하여 최고높이 11m(3층)이하 건축규모 제한
- 현황도로(국·공유지)를 고려하지 않은 도로계획 수립
- 문화재 규제지역 일부 해당 (송례문 현상변경허용기준 제2구역)

→ 남대문시장4길로 지구가 양측으로 분리, 현황을 고려치 못한 계획으로 도로설치 곤란

문화재 및 현황 고려하여 지구 분할 정비수법의 전환

■ 정비계획(안)

- 정비수법
 - 14-1지구 : '철거형 → 소단위 맞춤형' 전환
- 지구계 분할·조정
 - 현황 도로를 반영, 2개 지구로 분할



구 분	14-1지구	14-2지구
정비 수법	• 소단위맞춤형	• 철거형
지구 분할·조정	• 현황도로를 고려하여 2개 지구로 분할 • 합리적 기반시설 재배치	
기반 시설	• 기반시설 부담 제외	• 기반시설 부담 - 부담률 : 8.10%
기 타	• 송례문 현상변경 허용기준 조정 요청 (15지구와 동일)	-

본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로 인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서 책임지지 않습니다.



4) 제15지구

■ 현황 및 문제점



- 과소필지(90㎡이하) 밀집, 지구 내부 일부 동일 소유자 필지 분포
 - 지구 내부에 3층 이하, 용적률 200% 이하 건축물 다수 분포
 - 송례문과 인접하여 최고높이 11m(3층)이하 건축규모 제한
 - 기 건축물이 입지한 지역에 도로(10m) 계획
- **현황 건축물이 문화재 규제높이보다 높게 형성, 철거를 통한 사업 곤란**

문화재 및 현황 고려하여 지구계 조정 정비수법의 전환

■ 정비계획(안)

- 정비수법
 - '철거형 → 소단위 맞춤형' 전환
- 지구계 조정
 - 현황 도로를 고려, 합리적 기반시설 배치



구 분	15지구
정비수법	• 소단위맞춤형
지구분할조정	• 현황도로 고려, 합리적 기반시설 재배치 • 녹지 계획을 15지구로 통합
기반시설	• 소단위 맞춤형 정비수법으로 전환되어 기반시설 설치 부담 제외
기 타	• 문화재 관련 규제 - 송례문 현상변경허용기준 조정 요청 : 기준을 초과하는 건축물로 신축, 개축 등 불가 → 허용기준 구역을 타 지역과 형평성에 맞게 조정 → 정비구역은 기본계획에 따라 규제 토타크 조정

본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로 인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서 책임지지 않습니다.

9. 정비기반시설 부담 계획

1) 기본방향

- 서울시 도시환경정비 기본계획을 반영한 정비기반시설 계획
- 토지이용계획 및 정비계획(정비수법 등) 변경에 따른 부담률 변경

2) 부담계획 변경내용

■ 기 정

- 전체 부담률 : **15.57%**
- 미시행지구 : 3, 11, 13, 14, 15지구

■ 변 경

- 전체 부담률 : **4.22%** → **변경 부담률 : 8.10%**
- ▶ 철거형 4개 지구가 기반시설 부담 (소단위맞춤형 제외)
- 철거형 : 3-1, 13-1, 13-2, 14-2지구
- 소단위 맞춤형 : 3-2, 11, 13-3, 14-1, 15지구

[미시행지구 기반시설 부담계획]

구분	구역명	위 치	미시행지구 시행면적 (㎡)	정비계획 내용			비 고
				대지면적(㎡)	계획공공용지 면적(㎡)	기존공공용지 면적(㎡)	
기정	남대문 구역	남대문로4가 20-10 일원	20,174.80	16,086.40	4,088.40	1,121.20	• 전체 부담률 - 15.57%
변경	남대문 구역	남대문로4가 20-10 일원	10,227.30	9,398.40	828.9	-	• 전체 부담률 - 8.10%

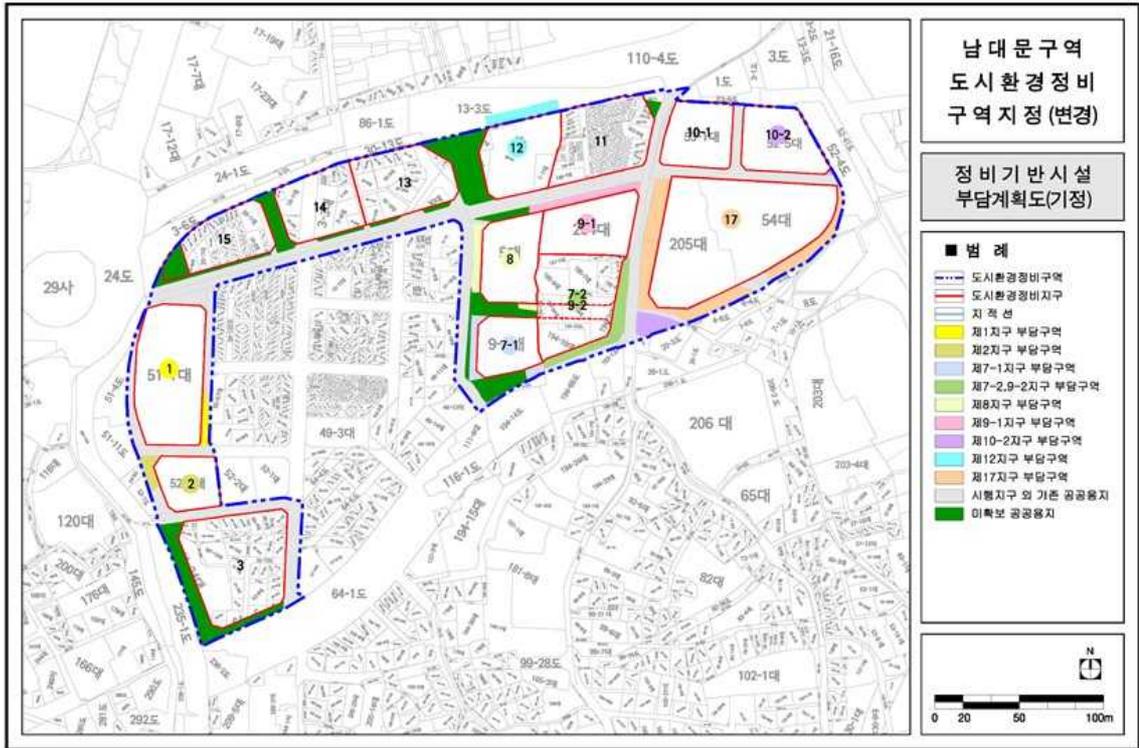
※ 변경 : 철거형 4개 지구가 기반시설을 부담

본 계획내용은 결정된 사항이 아니므로 무단배포로 인하여 발생하는 문제에 대해서는 중구청에서 책임지지 않습니다.



남대문구역 도시환경정비구역 지정(변경) (안)

[기반시설 부담계획(기정)도]



[기반시설 부담계획(변경)도]

