

### 남대문 도시환경정비구역 지정 및 정비계획 변경을 위한 공람공고

1. 건설부고시 제123호(1977.06.29.)로 정비구역 지정되고, 건설부고시 제425호(1978.12.29.)로 정비계획이 결정되었으며, 서울특별시고시 제326호(1982.08.14.) 및 서울특별시고시 제472호(1984.08.13.), 서울특별시고시 제2012-155호(2012.06.14.)에 따라 정비구역 변경 결정된 남대문 도시환경정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항 및 같은 법 시행령 제11조 규정에 의거 다음과 같이 공람공고 하고 관련 도서를 중구청 도심재생과에 비치하여 토지등소유자 및 이해관계인에게 보입니다.
2. 공고내용에 의견이 있는 토지등소유자 및 이해관계인들께서는 공람기간 내에 의견서를 공람장소(중구청 도심재생과 ☎3396-5782)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2014년 12월 일

서울특별시 중구청장

#### 1. 도시환경정비구역 지정(변경)

##### 가. 정비구역 지정(변경) 조서

##### 1) 남대문 도시환경정비구역 지정(변경) 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
변경	남대문구역 도시환경정비구역	중구 남창동, 남대문로3가, 회현동1가, 총무로1가 일부	68,852.5	감) 2,851.4	66,001.1	

##### ■ 남대문 도시환경정비구역 지정(변경) 사유서

구분	위치	변경내용	변경사유	비고
변경	중구 남창동, 남대문로3가, 회현동1가, 총무로1가 일부	•면적변경 - 68,852.5 → 66,001.1㎡	•남대문 지구단위계획구역과 중복 지정된 지역 조정	

#### 2) 지구 지정(변경) 조서

구분	지구명	위치	사업시행지구 면적(㎡)	사업계획 내역(㎡)		비고
				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
기정	9-1	남창동 197-6번지 일대	2,998.30	2,549.50	448.80	완료
기정	10-1	총무로1가 53-1번지 일대	2,170.60	2,170.60	-	존치
기정	10-2	총무로1가 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)

구분	시행 지구명	위 치	사업시행지구 면적(㎡)	사업계획 내역(㎡)		비 고
				확지면적	공공시설부담면적	
기정	15	남대문로4가 20-37번지 일대	2,782.28	2,349.00	433.28	
변경			2,623.90	2,623.90	-	미시행(수북형)
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%  
 - 수북형 정비지구는 행위허가(건축허가) 절차 이행(구역지정 → 심의 → 건축허가 → 착공 → 준공)

■ 지구 지정(변경) 사유서

구분	지구명		위 치	변경 내용	변경 사유	비고
	변경전	변경후				
변경	3지구	3-1지구	남창동 60-12번지 일대	• 지구(분할) 면적 - 4,233.7㎡ • 공공시설부담면적 - 373.39㎡	• 기존 도시조직 체계 유지 등 지역 특성을 고려한 지구계 조정	
		3-2지구	남창동 62-6번지 일대	• 지구(분할) 면적 - 1,939.9㎡	• 남대문시장 고유의 장소성 및 정체성 유지·보전	
변경	-	7-3지구	남창동 9-15번지 일대	• 존치지구 신설 - 면적 : 460.1㎡	• 현황을 고려치 않은 무리한 기반시설 계획 현실화	
변경	11지구	11지구	회현동1가 202-5번지 일대	• 지구면적 변경 - 3,681.0㎡ → 3,511.0㎡	• 도로 등 현황을 고려한 지구계 조정	
변경	12지구	12지구	남창동 1-2번지 일대	• 지구면적 변경 - 2,743.3㎡ → 2,558.3㎡	• 토지소유 관계를 고려한 지구계 조정	
변경	13지구	13-1지구	남대문로4가 30-18번지 일대	• 지구(분할) 면적 - 2,170.7㎡ • 공공시설부담 면적 - 185.89㎡	• 현황을 고려치 않은 무리한 기반시설 계획 현실화	
		13-2지구	남창동 4-3번지 일대	• 지구(분할) 면적 - 1,643.9㎡ • 공공시설부담 면적 - 144.99㎡	• 현황을 고려치 않은 무리한 기반시설 계획 현실화	
		13-3지구	남창동 30번지	• 지구(분할) 면적 - 235.7㎡	• 현황을 고려치 않은 무리한 기반시설 계획 현실화	
변경	14지구	14-1지구	남대문로4가 18-1번지 일대	• 지구(분할) 면적 - 1,105.7㎡	• 문화재 및 현황을 고려치 않은 무리한 기반시설 계획 현실화	
		14-2지구	남대문로4가 3-3번지 일대	• 지구(분할) 면적 - 1,413.1㎡ • 공공시설부담 면적 - 124.63㎡	• 문화재 및 현황을 고려치 않은 무리한 기반시설 계획 현실화	
변경	15지구	15지구	남대문로4가 20-37번지 일대	• 지구면적 변경 - 2,349.0㎡ → 2,623.9㎡	• 문화재 및 현황 등 지역특성을 고려한 지구계 조정	

2. 남대문구역 도시환경정비계획(변경)

가. 토지이용계획

1) 남대문 도시환경정비구역 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			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	

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		

나. 용도지역지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경없음

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	

다. 도시계획시설(정비기반시설) 설치계획

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경) 조서

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	총무로1가 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	㉥

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			㉔
신설	소로	1		8 ~ 10	국지도 로	95	남대문로3가 30-1	남창동 4-2	일반 도로			㉕
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	㉖
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			㉗
신설	소로	3		4	국지 도로	33	남대문로4가 18-6	남대문로4가 18-11	일반 도로			㉘

■ 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	㉙
대로 1-4	대로 1-4	• 일부구간 선형 변경	• 정비기반시설(도로)의 현실화에 따라 일부 구간 선형 변경	㉚
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	㉛
중로 2-190	중로 2-190	• 도로 연장 변경 - 연장 : 225m → 127m • 도로 시점 변경	• 현황에 맞게 도로 연장 및 시점 변경	㉜
소로 1-1	소로 1-1	• 일부구간 선형 변경	• 시행지구 현실화 조정에 따라 도로 일부구간 선형 변경	㉝
소로 1-3	소로 1-3	• 도로 연장 변경 - 연장 : 45m → 50m • 도로 시종점 변경	• 현황에 맞게 도로 연장 및 시종점 변경	㉞
-	소로 1-	• 도로신설 - 폭원 : 10m - 연장 : 95m	• 수북형(소단위맞춤형) 도시환경정비 사업으로 인해 기존 도로의 폭원 등의 변경에 따라 도로명 새로 부여	㉟
-	소로 1-	• 도로신설 - 폭원 : 8~10m - 연장 : 95m	• 현황도로에 도로명 새로 부여 • 진입부분 일부 확폭	㊱
소로 2-5	소로 2-5	• 일부구간 선형변경 • 도로 사용형태 변경 - 보행자 도로 → 일반 도로	• 시행지구, 정비기반시설(도로) 현실화에 따라 도로 가각부 선형변경 • 현황에 맞게 일반도로로 변경	㊲
-	소로 2-	• 도로신설 - 폭원 : 8m - 연장 : 30m	• 현황도로에 도로명 새로 부여	㊳
-	소로 3-	• 도로신설 - 폭원 : 4m - 연장 : 33m	• 현황도로에 도로명 새로 부여	㊴

나) 입체적 도시계획시설(도로) : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	구분	기 정	최 초 결정일	비 고	
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	

2) 공간시설

가) 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	남대문 녹지	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	

라. 건축시설계획

1) 철거형지구

구분	가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 층수(층)	비 고
	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, 숙박	60.00 이하	1,200.00 이하	25층 이하	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
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	홍문로1가 53-1번지 일대	업무				존치

구분	가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 층수(층)	비고
	명칭	면적(㎡)						
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(소단위 맞춤형)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	

3. 공람기간 : 공고일 다음날로부터 30일간

4. 공람장소 : 서울특별시 중구청 도심재생과(☎3396-5782)

5. 관계서류(도서) : 생략(공람장소 비치도서와 같음)