◈ 서울특별시고시 제2024-97호

양동 도시정비형 재개발구역, 제4-2·7지구 정비계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

건설부고시 제285호(1978.9.26.)로 정비구역 지정, 건설부고시 제380호(1978.11.30.)로 정비계획 결정, 서울특별시고시 제2020-32호(2020.1.16.)로 정비계획 결정(변경), 서울특별시고시 제2021-717호(2021.12.23.)로 정비계획 결정(변경), 서울특별시고시 제2022-297호(2022.7.7.)로 정비계획 결정(변경)된 양동 도시정비형 재개발구역 및 제4-2·7지구에 대하여, 2023년 제5차 서울특별시 도시계획위원회 분과(소)위원회(2023.11.22.) 심의 등을 거쳐 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 의하여 정비계획을 결정(변경) 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 2월 22일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 도시정비형 재개발구역 지정

가. 정비구역 지정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	양동 도시정비형 재개발구역	남대문로5가 395일대	91,872.6	-	91,872.6	건설부고시 제285호 (1978.9.26.)
변경	양동 도시정비형 재개발구역	남대문로5가 395일대	91,872.6	증)2,554.2	94,426.8	

■ 변경사유 : 양동숲길보행로 조성사업의 구역 편입에 따른 구역면적 변경
※ 향후 측량성과에 따라 면적 변경될 수 있음

나. 정비지구 지정(변경) 조서

구분	구역명	지구명	위치	시행면적 (㎡)	구분(㎡)		비고
					획지	정비기반시설 등 부담면적	
기정	양동 도시정비형 재개발구역	4-2·7지구	남대문로5가 395일대	20,350.7	20,016.2	334.5	일반정비지구
변경	양동 도시정비형 재개발구역	4-2·7지구	남대문로5가 395일대	20,350.7	18,953.5	1,397.2	

■ 변경사유 : 정비기반시설 등 부담계획 조정에 따른 면적 변경
※ 향후 측량성과에 따라 면적 변경될 수 있음

2. 도시정비형 재개발구역 정비계획

가. 토지이용계획

구 분	명 칭	사업계획내역				비율(%)	비고
		기 정		변경후	변 경		
합 계		91,872.6		증) 2,554.2	94,426.8	100.0	-
정비기반시설 등	소계	20,616.5		증) 3,616.9	24,233.4	25.7	-
	도로	17,285.5		증) 2,554.2	19,839.7	21.0	-
	공원	2,478.9		감) 334.5	2,144.4	2.3	-
	공공청사	-		증) 1,397.2	1,397.2	1.5	-
	사회복지시설	852.1		-	852.1	0.9	-
획지	소계	71,256.1		감) 1,062.7	70,193.4	74.3	-
	1지구	3,828.4		-	3,828.4	-	일반정비지구
	2지구	5,435.4		-	5,435.4	-	일반정비지구
	3지구	5,346.5		-	5,346.5	-	일반정비지구
	4-1지구	2,429.4		-	2,429.4	-	일반정비지구
	4-2 · 7지구	20,016.2		감) 1,062.7	18,953.5	-	일반정비지구
	5지구	6,107.1		-	6,107.1	-	일반정비지구
	6지구	3,081.1		-	3,081.1	-	일반정비지구
	8지구	8-1지구	3,740.4	-	3,740.4	-	존치지구
		8-2지구	1,676.1	-	1,676.1	-	일반정비지구
	9지구	9-1지구	10,583.4	-	10,583.4	-	존치지구
		9-2지구	3,013.3	-	3,013.3	-	존치지구
		9-3지구	97.2	-	97.2	-	소단위 관리지구
		9-4지구	97.1	-	97.1	-	
		9-5지구	96.9	-	96.9	-	
		9-6지구	178.6	-	178.6	-	
	10지구	2,815.2		-	2,815.2	-	보존지구 (보전정비형)
	11 · 12지구	2,713.8		-	2,713.8	-	일반정비지구

■ 변경사유 : 정비기반시설 등 부담계획 조정 및 양동숲길보행로 조성사업의 구역 편입에 따른 면적 변경

※ 향후 측량성과에 따라 면적 변경될 수 있음

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

※ 존치지구는 정비계획 변경절차를 거쳐 도시계획위원회 심의를 통해 일반정비지구로 전환 가능

나. 용도지역 · 지구 결정

1) 용도지역 결정 조서

구분		면적(㎡)			비율	비고
		기정	변경	변경후		
합계		91,872.6	증) 2,554.2	94,426.8	100.0	-
상업지역	일반상업지역	91,872.6	증) 1,574.3	93,446.9	99.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	-	증) 753.3	753.3	0.8	-
	제3종일반주거지역	-	증) 226.6	226.6	0.2	-

■ 변경사유 : 양동숲길보행로 조성사업의 구역 편입에 따른 변경(현재 용도지역 유지)

2) 용도지구 결정 조서(변경없음)

구분	도면표시번호	지구명	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비 고
기 정	1-47	방화지구	중구 봉래동2가 128일대	7,009.68	-	-

다. 도시계획시설 결정

1) 교통시설

(1) 도로 결정 조서

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기 점	종 점	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	201	10~40	집산 도로	일반 도로	370	남대문로 5가310	남대문로 5가693	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	양동숲길 보행로 조성사업
기정	중로	1	211	20	집산 도로	일반 도로	81	남대문로 5가500-2	남대문로 5가631-1	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	
기정	중로	3	1	13~15	집산 도로	일반 도로	69	남대문로 5가631-1	남대문로 5가823	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	
기정	중로	1	212	20	집산 도로	일반 도로	152	남대문로 5가823	남대문로 5가521	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	
기정	중로	3	2	13	집산 도로	일반 도로	64	남대문로 5가581-1	남대문로 5가644-2	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	
기정	소로	2	1	8	집산 도로	일반 도로	50	남대문로 5가823	남대문로 5가823	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	
기정	소로	2	2	8	집산 도로	일반 도로	70	남대문로 5가823	남대문로 5가823	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	
기정	소로	3	2	6	집산 도로	일반 도로	16	남대문로 5가580-1	남대문로 5가549	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	
기정	소로	3	A	6	특수 도로	보행자 전용 도로	43	남대문로 5가823	남대문로 5가 580-1	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	1	-	10.3 (6.0)	특수 도로	보행자 전용 도로	810 (3.15)	남대문로 5가281	만리동 1가 83	-	서울시고시 제2016-139호 (2016.5.19.)	7017 서울로
기정	소로	1	-	10.3 (4.15)	특수 도로	보행자 전용 도로	810 (6.88)	남대문로 5가281	만리동 1가 83	-	중구고시 제2019-47호 (2019.5.2.)	
변경	중로	1	30	20~25	집산 도로	일반 도로	308 (103.5)	남대문로 5가310	남대문로 5가 693	-	-	양동숲길 보행로 조성사업
변경	광로	3	60	40	간선 도로	일반 도로	700 (157.6)	남대문 (광장20)	도동2가	-	건설부고시 제145호 (1978.6.15.)	

■ 변경사유 : 양동숲길 보행로 조성사업 구간 구역 편입 / ( )는 양동 도시정비형 재개발구역 내 편입되는 연장

2) 공간시설

(1) 공원 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
계					2,478.9	감)334.5	2,138.4	-	-
기정	①	공원	소공원	남대문로5가 541-3번지일대	2,138.4	-	2,138.4	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	-
폐지	②	공원	소공원	남대문로5가 627번지일대	334.5	감) 334.5	-	서울시고시 제2020-32호 (2020.1.16.)	

■ 변경사유 : 제4-27지구 획지 내 개방형녹지 조성에 따른 변경

3) 공공·문화체육시설

(1) 공공청사 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	공공청사	남대문로5가 395번지 일대	-	증)1,397.2	1,397.2	-	서울특별시 무상귀속

■ 변경사유 : 제4-27지구 내 공공청사(토지) 신설

※ 도시계획시설(공공청사 토지)은 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장이 운영 및 관리함

– 공공청사의 건폐율, 용적률, 높이 계획

구분	도면표시 번호	위치	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	최초결정일	비고
신설	①	남대문로5가 395번지 일대	60 이하	600 이하	90 이하	-	서울특별시 무상귀속

■ 변경사유 : 제4-27지구 내 공공청사(건물) 신설
※ 도시계획시설(공공청사 건물)은 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장이 운영 및 관리
향후 토지가격, 관련법령(기준) 및 인허가 절차에 따른 건축계획 등에 따라 건축규모 확정
공공기여시설의 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정

(2) 사회복지시설 결정 조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	사회복지 시설	남대문로5가 548번지 일대	852.1	-	852.1	서울특별시고시 제2020-32호 (2020.1.16.)	양동구역 제11·12지구

– 입체적 도시계획시설(사회복지지설)의 건폐율, 용적률, 높이계획(변경없음)

구분	도면표시 번호	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비고
기정	①	60 이하	기준용적률 600이하 허용용적률 760이하	70 이하	(양동구역 제11·12지구) 사회복지시설 공공임대주택 공간적 범위 결정

– 도시계획시설(사회복지시설) 건축물의 공간적 범위 결정(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	기정	최초 결정일	비고
기정	①	사회 복지시설	남대문로5가 548번지 일대	층	지하4층 ~ 지상5층	서울특별시고시 제2021-717호 (2021.12.23.)	양동구역 제11·12 지구
				연면적 (㎡)	3,616.41		

– 비도시계획시설(공공임대주택) 건축물의 공간적 범위 결정(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	기정	최초 결정일	비고
기정	①	공공 임대주택	남대문로5가 548번지 일대	층	지상6층 ~ 지상18층	서울특별시고시 제2021-717호 (2021.12.23.)	양동구역 제11·12 지구
				연면적 (㎡)	4,814.64		

라. 건축물의 건축시설에 관한 계획

1) 일반정비지구(완료, 시행지구) : 변경

구 분	가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적						
기정	1지구	3,828.4	남대문로5가 581번지	업무	56.9	978.8	108.7	완료지구
기정	2지구	5,435.4	남대문로5가 631번지	업무	39.2	747.5	98.0	완료지구
기정	3지구	5,346.5	남대문로5가 827번지	업무, 주거	50.0 이하	1,000.0 이하	120 이하	완료지구
기정	4-1 지구	2,429.4	남대문로5가 500번지	업무	47.0 이하	615.0 이하	84.0 이하	완료지구
기정	4-2·7 지구	20,016.2	남대문로5가 395번지 일대	숙박, 업무	60.0 이하	540.0 이하	86.5 이하	시행지구
변경	4-2·7 지구	18,953.5	남대문로5가 395번지 일대	숙박, 업무, 판매	50.0 이하	1,079 이하	143 이하	
기정	5지구	6,107.1	남대문로5가 267번지	업무	38.0 이하	760.0 이하	84.7	완료지구
기정	6지구	3,081.1	남대문로5가 526번지	업무	60.0 이하	731.0 이하	72.0 이하	완료지구
기정	8-2 지구	1,676.1	남대문로5가 535번지	업무	60.0	600/800/α	90.0 이하	시행지구
기정	11·12 지구	2,713.8	남대문로5가 580번지	업무	60.0 이하	1,200 이하	90.0 이하	시행지구

■ 변경사유 : 정비기반시설 등 부담계획 조정에 따른 면적 변경

2) 소단위관리지구 : 변경없음

3) 소단위정비지구 : 변경없음

4) 존치지구 : 변경없음

5) 보존지구(보존정비형) : 변경없음

※ 향후 측량성과에 따라 면적 변경될 수 있음
※ 소단위관리지구 및 소단위정비지구는 정비계획 변경절차를 거쳐 도시계획위원회 심의를 통해 소단위정비지구 또는 일반정비지구로 전환 가능
※ 존치지구는 정비계획 변경절차를 거쳐 도시계획위원회 심의를 통해 일반정비지구로 전환 가능

Ⅱ. 제4-2·7지구 정비계획 결정

1. 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		20,350.7	-	20,350.7	100.0	-
정비기반시설	소 계	334.5	감)334.5	-	-	-
	공 원	334.5	감)334.5	-	-	
기반시설	소 계	-	증)1,397.2	1,397.2	6.9	-
	공공청사	-	증)1,397.2	1,397.2	6.9	
획지	소 계	20,016.2	감)1,062.7	18,953.5	93.1	
	획 지	20,016.2	감)1,062.7	18,953.5	93.1	

■ 변경사유 : 정비기반시설 등 부담계획 조정에 따른 면적 변경
※ 향후 측량성과에 따라 면적 변경될 수 있음

2. 용도지역·지구 결정

가. 용도지역 결정 조서 : 변경 없음

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	20,350.7	-	20,350.7	100.0	-
일반상업지역	20,350.7	-	20,350.7	100.0	-

나. 용도지구 결정 조서 : 해당 없음

3. 토지 등 소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 정비사업비(추산액)

구분		금액(천원)	산출근거
소요비용 계		3,846,985,116	
토지비(종전 토지 등의 금액)		1,362,112,000	정비구역 내 토지·건물 종전자산(추산액)
철거비		10,000,000	
설계감리비		38,353,000	(설계, 감리 포함 추산액)
공사비	건축시설공사비	934,470,000	1식
	추가공사비	102,186,000	기타 공사비(호텔 인테리어 등)
	인입공사비	9,115,000	
	건축물 기부채납 부담비용	7,236,053	기부채납 시설(공공청사) 외 기반시설 공사비용

구분		금액(천원)	산출근거
분담금 등	각종 제세금	113,213,000	재산세, 종부세, 취득세 등
	각종 용역비	9,927,000	1식
	기타 컨설팅	1,000,000	1식
	감평 및 각종 수수료	1,500,000	1식
	각종 부담금	120,311,063	현금 기부채납분 포함
부대 경비 기타	인허가 및 민원처리비	14,417,000	1식
	사업 운영관리비	62,429,000	1식
	예비비	5,000,000	1식
	기타	1,500,000	1식
금융비용		1,054,216,000	제반사업비용에 대한 금융비용

※ 상기 정비사업비는 추산액으로 사업추진일정 및 인허가 과정에서 변경될 수 있음

나. 개략적인 개별 부담금 산출

1) 분담금 산출 관련 주요 항목

구분		금액(천원)	비고
종후평가금액	정비사업비(추산액)	3,846,985,116	
	단위 연면적(㎡)당 산정금액	11,252	추정 개발 연면적 약 342,000㎡적용 시
종전평가금액(권리가액)		12,100	㎡당 산정금액

※ 현 상태에서 분담금을 추산하기 위하여, 정비사업비(추산액)를 근거로 산정한 단위 연면적당 산정금액을 토지등소유자 분양가로 책정함
※ 토지등소유자가 1인임을 고려하여, 해당 토지등소유자의 추산금액을 종전평가금액으로 책정함

2) 개략적인 개별 부담금 산출(예시) : 계약면적 100㎡를 적용 시

구분	토지등소유자 분양가(계약㎡당)	토지등소유자 분양가	개별 분양대상자 투자금액 (권리가액 상당액)	개별분담금	비고
업무, 판매, 숙박 일괄	11,252천원	1,125,200천원	1,210,000천원	-84,800천원	수령

※ 토지등소유자가 분양받는 물건에 비해 토지등소유자의 권리가액 상당액이 높을 경우에는 개별 분담금인 청산금을 사업시행자로부터 수령(사업시행자 지급)하게 되고, 그 반대인 경우에는 사업시행자에게 청산금을 지급(사업시행자 징수)하는 것임

4. 도시계획시설 결정

가. 교통시설 : 해당 없음

나. 공간시설

1) 공원 결정 조서

구분	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
폐지	공원	소공원	남대문로5가 627일대	334.5	감)334.5	-	서울특별시 고시 제2020-32호 (2020.1.16.)	-

■ 변경사유 : 제4-27지구 획지 내 개방형녹지 조성에 따른 변경

2) 공공청사 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	공공청사	남대문로5가 395번지 일대	-	증)1,397.2	1,397.2	-	서울특별시 무상귀속

■ 변경사유 : 지구 내 공공청사(토지) 신설

※ 도시계획시설(공공청사 토지)은 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장이 운영 및 관리함

- 공공청사의 건폐율, 용적률, 높이계획

구분	도면표시 번호	위치	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	최초결정일	비고
신설	①	남대문로5가 395번지 일대	60 이하	600 이하	90 이하	-	서울특별시 무상귀속

■ 변경사유 : 지구 내 공공청사(건물) 신설

※ 도시계획시설(공공청사 건물)은 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장이 운영 및 관리
향후 토지가격, 관련법령(기준) 및 인허가 절차에 따른 건축계획 등에 따라 건축규모 확정
공공기여시설의 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정

- 이 하 계 속 -

5. 정비기반시설 등 부담 및 설치에 관한 계획

가. 정비기반시설 등 부담 계획

구 분	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반시설 등 부담계획 면적(㎡)					순부담률(%)					비 고
			공공 청사 (토지)	공공 청사 (건물)	양동숲길 보행로 조성사업	현 금	소 계	공공 청사 (토지)	공공 청사 (건물)	양동숲길 보행로 조성사업	현 금	소 계	
기정	20,350.7	20,016.2	334.5	-	-	-	334.5	1.6	-	-	-	1.6	-
변경	20,350.7	18,953.5	1,397.2	720.7	165.1 (약 72억원)	1,685.4 (약 738억원)	3,968.4	6.9	3.5	0.8	8.3	19.5	-

※ 순부담율 = 순부담면적 / (시행면적 - 계획기반시설내 기존 공공용지 - 대지내 폐지되는 국공유지)
※ 공공청사(건물), 양동숲길 보행로 조성사업, 현금은 토지환산면적(금액)은 개략적으로 산출된 것으로 추후 관련 법령(규정) 등에 따라 확정
※ 양동숲길 보행로 조성사업은 양동구역 제4-2·7지구 사업시행자 부담으로 직접 시행하여 완료하고, 이를 행정청에 기부채납
※ 사업시행자 부담 양동숲길보행로 조성(약 72억원) 및 현금기부채납(약 738억원)은 추후 구체적인 조성 사업계획에 따라 확정

나. 정비기반시설 등의 설치 계획

1) 정비기반시설 등 부담면적

구분	위치	시설의종류	정비기반시설 등 부담면적			비고
			기정	증감	변경	
제4-2·7지구	남대문로5가 395 일대	공공시설 (토지)	-	증)1,397.2	1,397.2	
		공공시설 (건물)	-	증)720.7	720.7	토지 환산면적
		현금 (약738억원)	-	증)1,685.4	1,685.4	
		양동숲길 보행로 조성사업 (약72억원)	-	증)165.1	165.1	

2) 신설 정비기반시설 내 기존 국·공유지 면적 : 해당 없음

3) 획지 내 용도폐지되는 기존 국·공유지 면적 : 해당 없음

다. 현금 납부 등에 관한 사항

구 분	부담면적(㎡)	산출근거	비고
현금기부채납	1,685.4㎡	• 현금 : 73,863,563,431원(개략치) • 산식 : 현금 기부채납액 / 부지가액(공시지가 평균액의 2배)	토지환산 면적

※ 사업시행자는 추후 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제14조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제12조에 따라 확정납부

구 분	부담면적(㎡)	산출근거	비고
양동숲길 보행로 조성사업	165.1㎡	• 현금(조성비용) : 7,236,053,000원(개략치) • 산식 : 조성비용 / 부지가액(공시지가 평균액의 2배)	토지환산 면적

※ 양동숲길 보행로 조성사업은 양동구역 제4-2·7지구 사업시행자 부담으로 직접 시행
※ 사업시행자 부담 양동숲길보행로 조성(약 72억원) 및 현금기부채납(약 738억원)은 추후 구체적인 조성 사업계획에 따라 확정

6. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가. 기존 건축물의 정비·개량계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
변경	양동 제4-2·7지구	20,350.7	획지	18,953.5	남대문로5가 395번지	1	-	-	1	-	-

나. 건축시설계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기 정	제4-2·7 지구	20,350.7	획지	20,016.2	남대문로5가 395	업무 숙박	59.5 이하	540 이하	86 이하	시행지구
변 경	제4-2·7 지구	20,350.7	획지	18,953.5	남대문로5가 395	업무 숙박 판매	50 이하	1,079이하	143 이하	시행지구

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역 구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지 구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율
(%)</th><th rowspan="2">용적률
(%)</th><th rowspan="2">높이
(m)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th></tr>
<tr><td>건축물의
용적률에
관한 사항</td><td colspan="10">
• 용적률 : ① + ② + ③ = 1,079% 이하 적용
① 기준용적률 : 600%
② 허용용적률 인센티브 : 150%
<table>
<tr><th>목표</th><th>인센티브 대상</th><th>요건</th><th colspan="2">인센티브</th><th>완화량</th></tr>
<tr><td>녹지
생태
공간</td><td>개방형녹지
의무확보기준
초과설치</td><td>• 지구별 개방형녹지 의무기준 30%초과 설치 시
- 의무기준 초과면적을 도입시설면적으로 산정</td><td>정률
부여</td><td>계수
2.0</td><td>100%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">친환경
개발</td><td>녹색건축물 인증</td><td rowspan="3">• 3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과 시</td><td rowspan="3">정량
부여</td><td rowspan="3">최대
30%</td><td rowspan="3">30%</td></tr>
<tr><td>에너지 효율등급</td></tr>
<tr><td>신재생에너지
이용시설</td></tr>
<tr><td colspan="2">전기차 충전소 설치</td><td>• 서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적
의무사항 1/2이상 초과설치시</td><td>정량
부여</td><td>최대
20%</td><td>20%</td></tr>
</table>
③ 상한용적률 인센티브 : 329%
<table>
<tr><th>구분</th><th>인센티브 산식</th><th>적용내용</th><th colspan="2">완화량</th></tr>
<tr><td>공공
시설
(토지)</td><td>허용용적률 × (1 + 1.3 × a)
(a = 부담면적 ÷ 대지면적)</td><td>750% × (1 + 1.3 × 0.0737)
(a = 1,397.2 ÷ 18,953.5)</td><td>72%</td><td rowspan="4">179%</td></tr>
<tr><td>공공
시설
(건물)</td><td>허용용적률 × (1 + 1.2 × a)
※ (a = 부담면적 ÷ 대지면적)</td><td>750% × (1 + 1.2 × 0.0380)
(a = 720.7 ÷ 18,953.5)</td><td>34%</td></tr>
<tr><td>현금
기부
채납</td><td>허용용적률 × (1 + 1.0 × a)
(a = 부담면적 ÷ 대지면적)</td><td>750% × (1 + 1.0 × 0.0889)
(a = 1,685.4 ÷ 18,953.5)</td><td>67%</td></tr>
<tr><td>양동
숲길
보행로
조성</td><td>허용용적률 × (1 + 1.0 × a)
(a = 부담면적 ÷ 대지면적)</td><td>750% × (1 + 1.0 × 0.0087)
(a = 165.1 ÷ 18,953.5)</td><td>6%</td></tr>
<tr><td>공개
공지
초과
조성</td><td>허용용적률 ×
(의무면적 초과하는 공개공지 ÷ 대지면적)</td><td>750% ×
(3,794.5 ÷ 18,953.5)</td><td colspan="2">150%</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역 구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지 구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율
(%)</th><th rowspan="2">용적률
(%)</th><th rowspan="2">높이
(m)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th></tr>
<tr><td colspan="2">건축물의
높이에
관한 사항</td><td colspan="9">• 기준높이 : 90m
• 최고높이 : 기준높이(90m) + ① + ② = 143m 이하 적용
① 개방형녹지율에 따른 높이 관리
개방형녹지 | 산식 = [적정건폐율(50%)×(기준높이(90m)+20m)]÷(80%−개방형녹지율(38.96%))
=134m
② 공개공지 초과제공에 따른 높이 완화 : 9m
공개공지 초과제공 | 산식 = 기준높이(90m)×(의무면적 초과하는 공개공지(3,794.5㎡)÷2)÷대지면적
= 9.0m</td></tr>
<tr><td colspan="2">건축물의
건축선에
관한 계획</td><td colspan="9">• 건축한계선 : 소월로2길변 건축한계선(폭3m) 지정</td></tr>
<tr><td rowspan="6">기타사항에 관한 계획</td><td>전면
공지</td><td colspan="9">• 건축한계선으로 지정되는 공간은 보도형 전면공지로 조성
• 건축한계선으로 확보되는 대지 내 전면공지는 개방형녹지 연계 조성</td></tr>
<tr><td>공개
공지</td><td colspan="9">• 조성규모 및 설치기준 : 서울특별시 건축조례 제26조에 따름
• 주변 지역과의 보행 연계성 증진 및 휴게공간 마련을 위해 공개공지 지정</td></tr>
<tr><td>개방형녹지</td><td colspan="9">• 조성계획 : 지구 동측, 남측 개방형녹지 조성
- 동측 : 공개공지와 연계한 녹지
- 남측 : 대상지와 인접한 공개공지와 연계한 녹지
• 유지관리 : 관리주체는 개방형녹지기능이 유지될 수 있도록 지속적인 관리 실시</td></tr>
<tr><td>건축물
보전</td><td colspan="9">• 기존 힐튼 로비는 보전 및 활용 의무화
• 사업시행자는 기존 힐튼호텔에 대한 시각적 자료 구축 및 관련 기관과 협의하여 공공기관에 무상기증할 것</td></tr>
<tr><td>보행로</td><td colspan="9">• 보행로(에스컬레이터 포함)는 4-2,7지구 사업시행자가 24시간 개방·운영
(양동구역 제4-2·7지구 소유자(관리자)가 의무 승계)
- 퇴계로 방면 2개 선로 조성
- 서울역 방면 2개 선로[일부구간 3개 선로] 조성</td></tr>
<tr><td>통경축</td><td colspan="9">• 서울역북부~남대문교회~남산타워를 잇는 통경축을 확보하는 건축계획 수립</td></tr>
</table>

※ 개방형녹지는 「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준」('24.1월) 준수
※ 개방형녹지는 개략적 범위 및 위치를 정한 것으로, 추후 정비계획의 경미한 변경 범위 내에서 시 주관부서와 협의하에 녹지(공개공지)의 형상 등은 조정 가능

7. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
도시경관	• '2030 서울시 도시주거환경정비기본계획' 도시경관에 적합하도록 계획 수립 • 주요 도로변에서의 조망분석으로 주변 시가지 및 자연환경과 조화로운 경관 유도	-
환경보전	• 절토량과 성토량의 적절한 배분으로 지형변동 및 토량 이동을 최소화 • 투수성 포장면적 비율을 높여 우수부하 저감	-
재난방지	• 구역 내 화재 발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 • 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	-

8. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당없음

9. 세입자 주거대책 : 해당없음

10. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시정비형 재개발사업	정비계획(변경) 지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	토지등소유자	-	

Ⅲ. 지구단위계획 결정 사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역의 결정 조서

구분	지구명	위치	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
			기정	변경	변경후		
변경	양동 도시정비형 재개발구역	남대문로5가 395일대	91,872.6	증)2,554.2	94,426.8	100.0	-

■ 변경사유 : 양동숲길보행로 조성사업 구역 편입에 따른 구역면적 변경

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역 결정 조서

구분		면적(㎡)			비율	비고
		기정	변경	변경후		
합계		91,872.6	증) 2,554.2	94,426.8	100.0	-
상업지역	일반상업지역	91,872.6	증) 1,574.3	93,446.9	99.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	-	증) 753.3	753.3	0.8	-
	제3종일반주거지역	-	증) 226.6	226.6	0.2	-

■ 변경사유 : 양동숲길보행로 조성사업의 구역 편입에 따른 변경(현재 용도지역 유지)

나. 용도지구 결정 조서(변경없음)

구분	도면표시번호	지구명	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비 고
기 정	1-47	방화지구	중구 봉래동2가 128일대	7,009.68	-	-

다. 기반시설 등 결정 조서

1) 도로 결정 조서

구분	규 모				기능	사용형태	연장(m)	기 점	종 점	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	201	10~40	집산도로	일반도로	370	남대문로 5가310	남대문로 5가693	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	양동숲길 보행로 조성사업
기정	중로	1	211	20	집산도로	일반도로	81	남대문로 5가500-2	남대문로 5가631-1	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	-
기정	중로	3	1	13~15	집산도로	일반도로	69	남대문로 5가631-1	남대문로 5가823	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	-
기정	중로	1	212	20	집산도로	일반도로	152	남대문로 5가823	남대문로 5가521	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	-
기정	중로	3	2	13	집산도로	일반도로	64	남대문로 5가581-1	남대문로 5가644-2	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	-
기정	소로	2	1	8	집산도로	일반도로	50	남대문로 5가823	남대문로 5가823	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	-
기정	소로	2	2	8	집산도로	일반도로	70	남대문로 5가823	남대문로 5가823	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	-

구분	규모				기능	사용형태	연장(m)	기점	종점	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	2	6	집산도로	일반도로	16	남대문로 5가580-1	남대문로 5가549	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	-
기정	소로	3	A	6	특수도로	보행자전용도로	43	남대문로 5가823	남대문로 5가 580-1	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	-
기정	소로	1	-	10.3 (6.0)	특수도로	보행자전용도로	810 (3.15)	남대문로 5가281	만리동 1가 83	-	서울시고시 제2016-139호 (2016.5.19.)	7017 서울로
기정	소로	1	-	10.3 (4.15)	특수도로	보행자전용도로	810 (6.88)	남대문로 5가281	만리동 1가 83	-	중구고시 제2019-47호 (2019.5.2.)	
변경	중로	1	30	20~25	집산도로	일반도로	308 (103.5)	남대문로 5가310	남대문로 5가 693	-	-	양동숲길 보행로 조성사업
변경	광로	3	60	40	간선도로	일반도로	700 (157.6)	남대문 (광장20)	도동2가	-	건설부고시 제145호 (1978.6.15.)	

2) 공원 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
계					2,478.9	감)334.5	2,138.4	-	-
기정	①	공원	소공원	남대문로5가 541-3번지일대	2,138.4	-	2,138.4	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	-
폐지	②	공원	소공원	남대문로5가 627번지일대	334.5	감) 334.5	-	서울시고시 제2020-32호 (2020.1.16.)	

■ 변경사유 : 제4-27지구 획지 내 개방형녹지 조성에 따른 변경

3) 공공청사 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	공공청사	남대문로5가 395번지 일대	-	증)1,397.2	1,397.2	-	서울특별시 무상귀속

■ 변경사유 : 제4-27지구 내 공공청사(토지) 확보
※ 도시계획시설(공공청사 토지)은 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장이 운영 및 관리함

– 공공청사의 건폐율, 용적률, 높이계획

구분	도면표시 번호	위치	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	최초결정일	비고
신설	①	남대문로5가 395번지 일대	60 이하	600 이하	90 이하	-	서울특별시 무상귀속

■ 변경사유 : 제4-27지구 내 공공청사(건물) 확보
※ 도시계획시설(공공청사 건물)은 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장이 운영 및 관리
향후 토지가격, 관련법령(기준) 및 인허가 절차에 따른 건축계획 등에 따라 건축규모 확정
공공기여시설의 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정

4) 사회복지시설 결정 조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	사회복지 시설	남대문로5가 548번지 일대	852.1	-	852.1	서울특별시고시 제2020-32호 (2020.1.16.)	양동구역 제11·12지구

– 입체적 도시계획시설(사회복지지설)의 건폐율, 용적률, 높이계획(변경없음)

구분	도면표시 번호	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비고
기정	①	60 이하	기준용적률 600이하 허용용적률 760이하	70 이하	(양동구역 제11·12지구) 사회복지시설 공공임대주택 공간적 범위 결정

– 도시계획시설(사회복지시설) 건축물의 공간적 범위 결정(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	기정	최초 결정일	비고
기정	①	사회 복지시설	남대문로5가 548번지 일대	층	지하4층 ~ 지상5층	서울특별시고시 제2021-717호 (2021.12.23.)	양동구역 제11·12 지구
				연면적 (㎡)	3,616.41		

– 비도시계획시설(공공임대주택) 건축물의 공간적 범위 결정(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	기정	최초 결정일	비고
기정	①	공공 임대주택	남대문로5가 548번지 일대	층	지상6층 ~ 지상18층	서울특별시고시 제2021-717호 (2021.12.23.)	양동구역 제11·12 지구
				연면적 (㎡)	4,814.64		

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(제4-2·7지구)

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구분	구역명	지구명	위치	구분(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	양동 도시정비형 재개발구역	제4-2·7지구	남대문로5가 395일대	20,016.2	감)1,062.7	18,953.5	-

나. 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구분		계획내용		비고
변경	제4-2 · 7지구	허용 용도	•건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 •건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설 •건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설	허용용도 외의 용도는 불허

2) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분		계획내용	비고
변경	제4-2 · 7지구	50% 이하	-

나) 용적률 계획

구분		계획내용	비고
변경	제4-2 · 7지구	600% / 750% / 1,079% 이하	-

- 허용용적률 인센티브 사항(제4-2 · 7지구)

구분		계획내용	완화량	비고
변경	녹지생태공간	•개방형녹지 조성	100%	-
	친환경 개발	•녹색건축물 인증, 에너지 효율, 신재생에너지 이용시설	30%	
		•전기차 충전소 설치	20%	
합계			150% 이하 적용	-

- 상한용적률 완화 사항(제4-2·7지구)

구분		계획내용	완화량	비고
변경	공공시설 등 기부채납	토지 (공공시설 용지) : 1,397.2 ㎡	72%	순부담률 19.5%
		건축물 (공공청사) : 720.7 ㎡	34%	
		양동숲길 보행로 조성사업 : 165.1 ㎡	6%	
		현금기부채납 : 1,685.4 ㎡	67%	
		소 계	179%	
	공개공지 초과조성	법정 공개공지 : 1,895.4 ㎡ 초과 공개공지 면적 : 3,794.5 ㎡	150%	
합계			329% 적용	-

다) 높이 계획

구분		계획내용	비고
변경	제4-2·7지구	143m 이하	-

다. 건축선에 관한 결정 조서

구분		적용위치	계획내용	비고
변경	건축한계선	소월로 2길변	폭원3m 지정	-

라. 기타 사항에 관한 결정 조서

1) 대지 내 공지에 관한 결정 조서

구분		적용위치	계획내용	비고
변경	전면 공지	소월로 2길변	•건축한계선으로 지정되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 •건축한계선으로 확보되는 대지 내 전면공지는 개방형 녹지와 연계하여 조성	-
	공개 공지	소월로 2길변	• 조성규모 및 설치기준 : 서울특별시 건축조례 제26조에 따름 • 주변 지역과의 보행 연계성 증진 및 휴게공간 마련을 위해 공개공지 지정	-

2) 개방형녹지에 관한 결정 조서

구분		적용위치	면적(㎡)	계획내용	비고
변경	개방형 녹지	소월로 2길변, 후암로 58길변	7,385.0	• 조성계획 : 지구 동측, 남측 개방형녹지 조성 - 동측 : 공개공지와 연계한 녹지 - 남측 : 대상지와 인접한 공개공지와 연계한 녹지 • 유지관리 : 관리주체는 개방형녹지기능이 유지될 수 있도록 지속적인 관리 실시	-

※ 개방형녹지는 「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준」('24.1월) 준수
※ 개방형녹지의 개략적 범위 및 위치를 정한 것으로, 추후 정비계획의 경미한 변경 범위 내에서 시 주관부서와 협의 하에 녹지(공개공지) 형상 등은 조정 가능

3) 건축물 보전에 관한 사항

구분		계획내용	비고
변경	건축물 보전	• 기존 힐튼 로비는 보전 및 활용 의무화 • 사업시행자는 기존 힐튼호텔에 대한 시각적 자료 구축 및 관련 기관과 협의하여 공공기관에 무상기증할 것	-

4) 보행로에 관한 사항

구분		적용위치	계획내용	비고
변경	보행로	퇴계로 방면 서울역 방면	• 보행로(에스컬레이터 포함)는 4-2,7지구 사업시행자가 24시간 개방·운영 (양동구역 제4-2·7지구 소유자(관리자)가 의무 승계) - 퇴계로 방면 2개 선로 조성 - 서울역 방면 2개 선로[일부구간 3개 선로] 조성	-

5) 통경축에 관한 사항

구분		적용위치	계획내용	비고
변경	통경축	제4-2·7지구 내	• 서울역북부~남대문교회~남산타워를 잇는 통경축을 확보하는 건축계획 수립	-

※ 양동구역 내 기타 정비사업 시행시 서울역 북측에서 남대문교회 ~ 남산으로 이어지는 통경축 유지 (2023년 제5차 도시계획위원회 분과위원회 심의 의견)

Ⅳ. 2023년 제5차(’ 23.11.22) 서울시 도시계획위원회 분과(소)위원회

구분	심의결과	계획내용
제5차 서울시 도시계획 위원회 분과(소) 위원회	수정가결	• 북측 도로변의 노면주차장(18면)은 차량통행시 안전 등을 고려하여 삭제할 것 • 서울역 전면부에서 이어지는 보행량 및 보행동선에 대해 보완 검토하여, 보행 동선 및 공공보행통로계획 설정 등 계획 반영 필요 • 헤리티지 로비계획의 위치 변경은 금회상정(안)으로 수용하되, 힐튼 호텔의 역사성 및 건축사적 가치를 보존하기 위한 다양한 시각적 자료를 관련 기관 및 부서와 협의하여 공유(보존)할 수 있는 방안 마련 필요 • 고층건물의 상층부 개방감을 줄 수 있는 건축계획 검토 필요 • 이 외 향후 개발사업 진행시, 양동구역의 주요한 입지적 특성을 고려하여 금회 제시한서울역 북측에서 남대문교회 ~ 남산으로 이어지는 조망축 등을 유지할 수 있도록 구역 전체에 대한 개발방향성 등 설명 할 것

Ⅴ. 관계도면 : 붙임참조

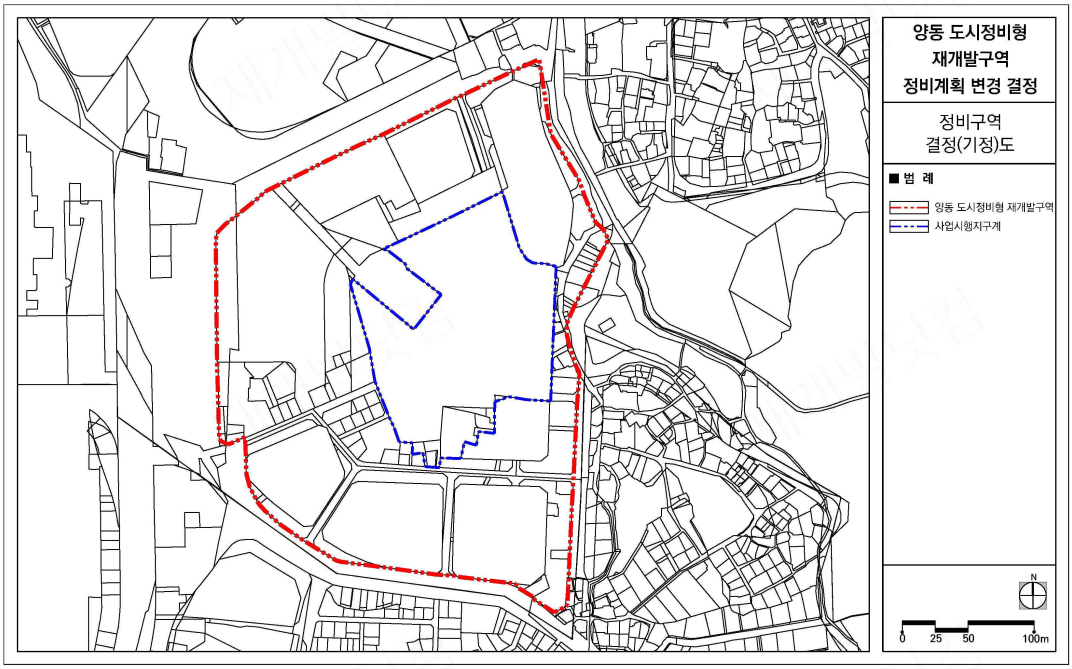
※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

Ⅵ. 열람장소

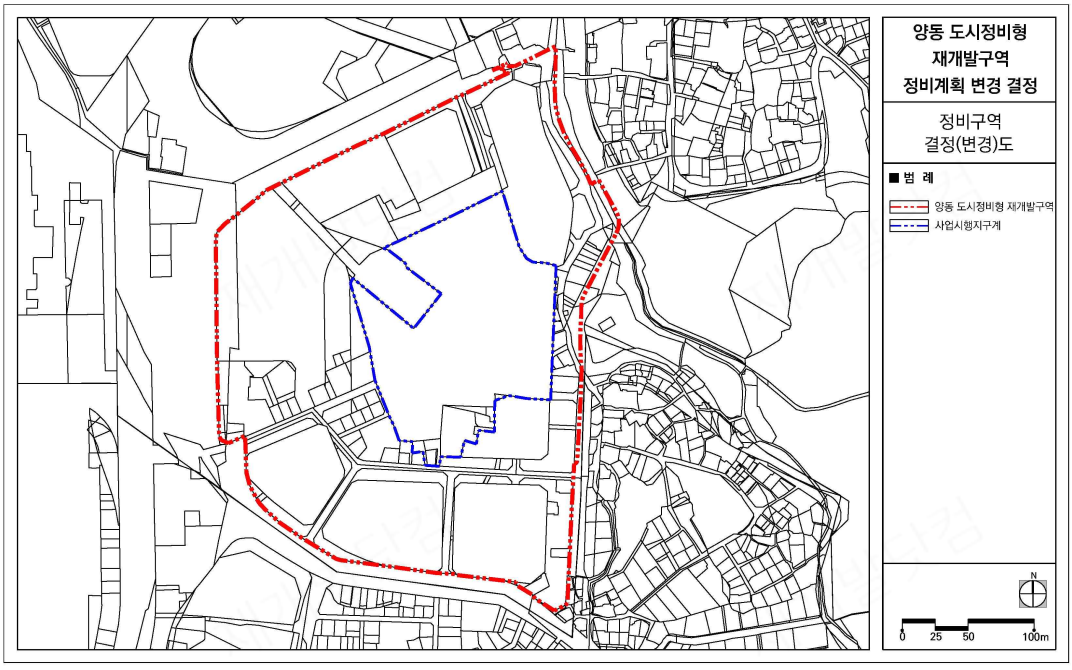
– 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시재창조과 (☎ 02-2133-4633) 및 중구청 도심정비과 (☎02-3396-5774)에 관계 서류 비치 및 열람하고 있습니다.

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

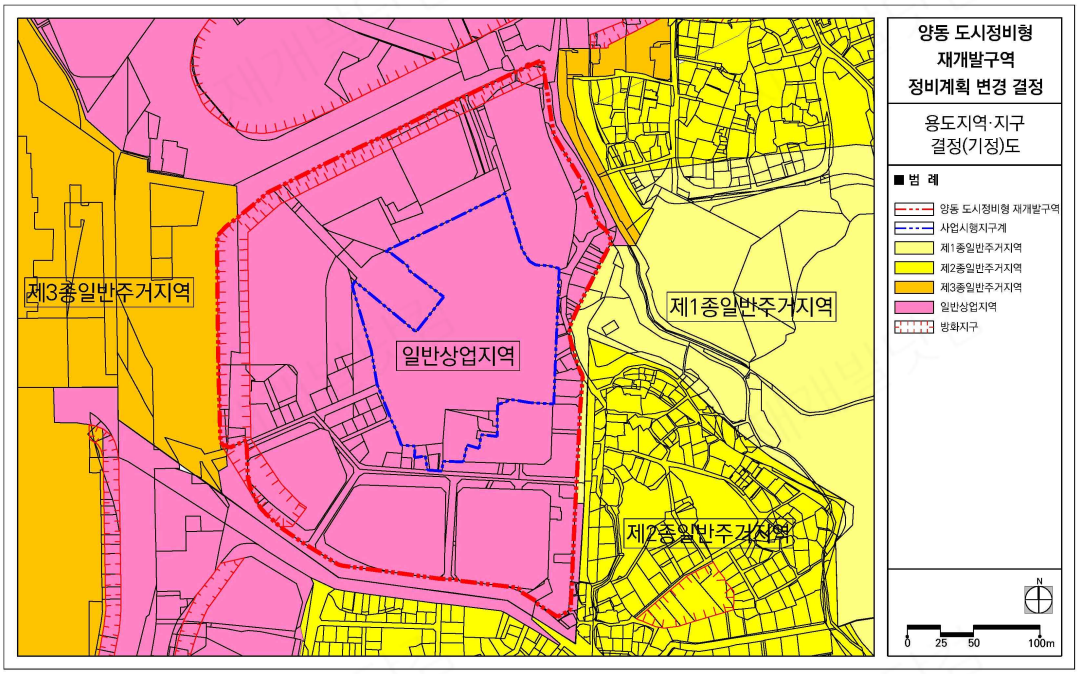
■ 정비구역 결정(기정)도



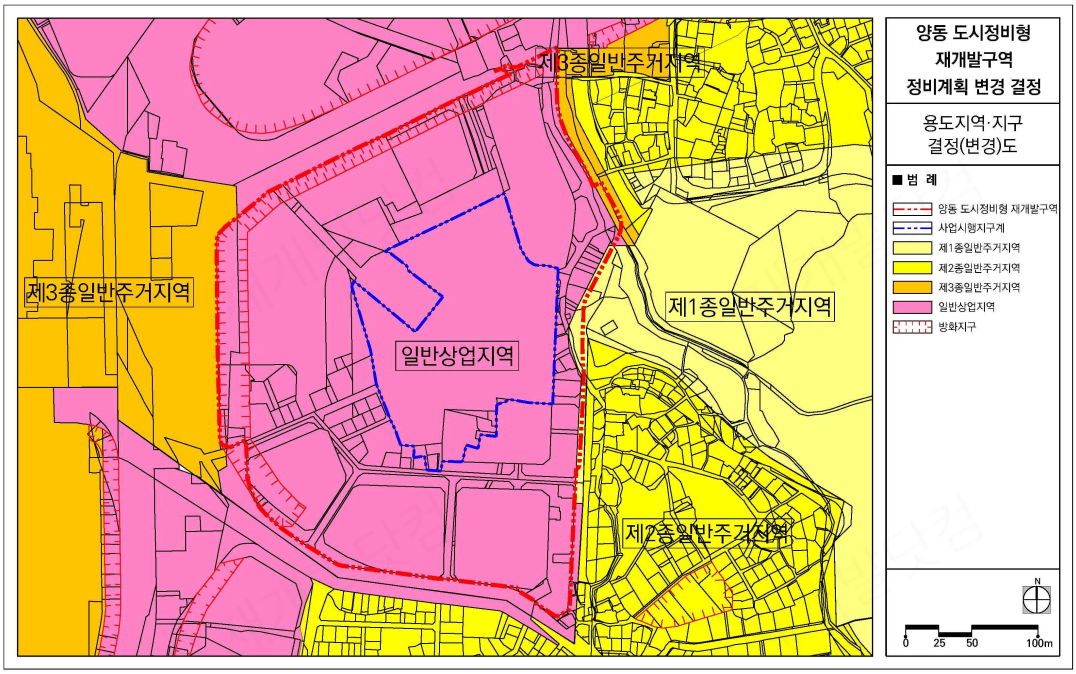
■ 정비구역 결정(변경)도



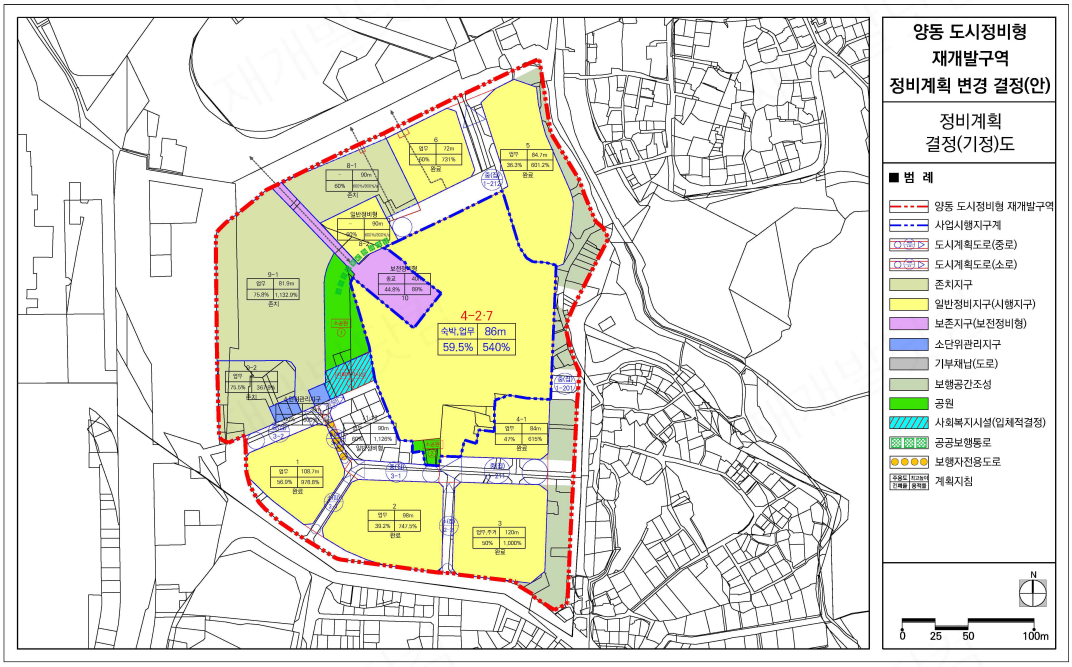
■ 용도지역·지구 결정(기정)도



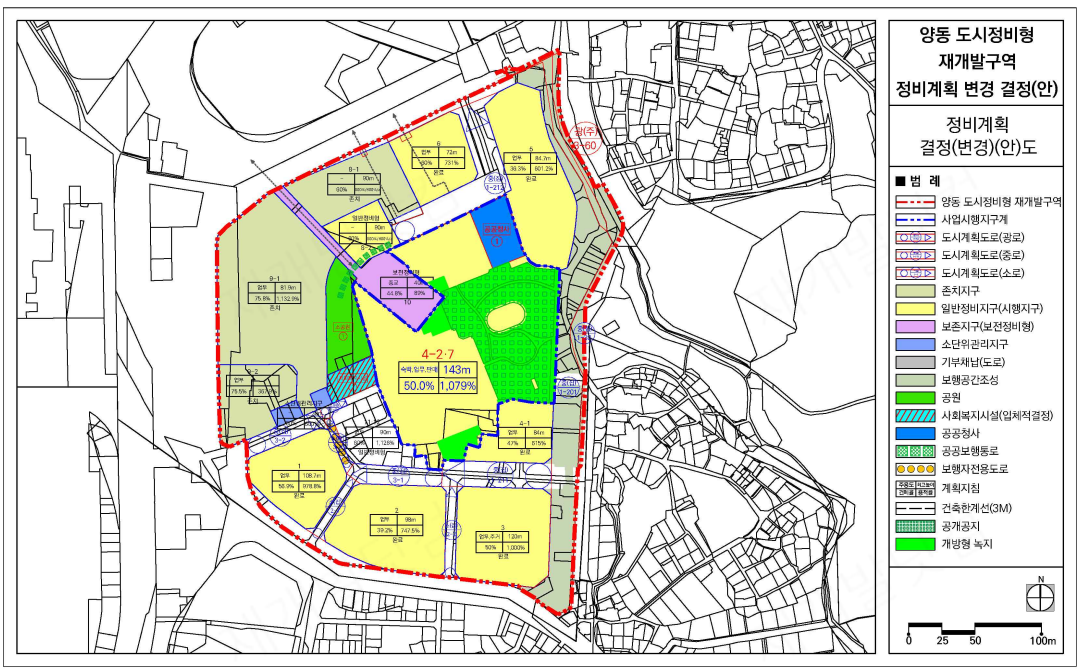
■ 용도지역·지구 결정(변경)도



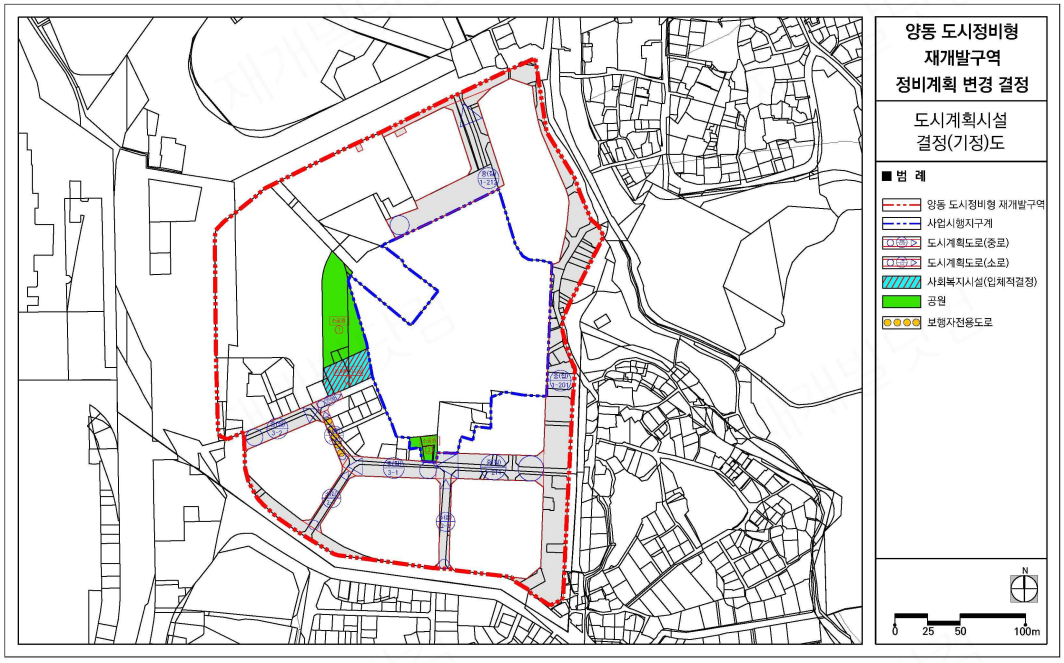
■ 정비계획 결정(기정)도



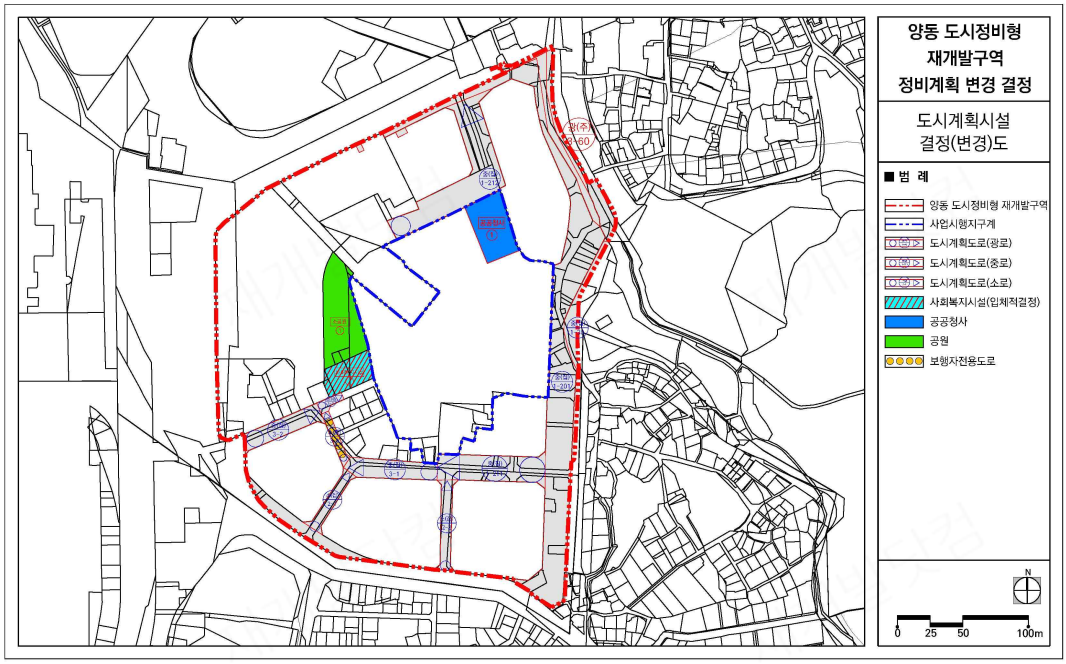
■ 정비계획 결정(변경)도



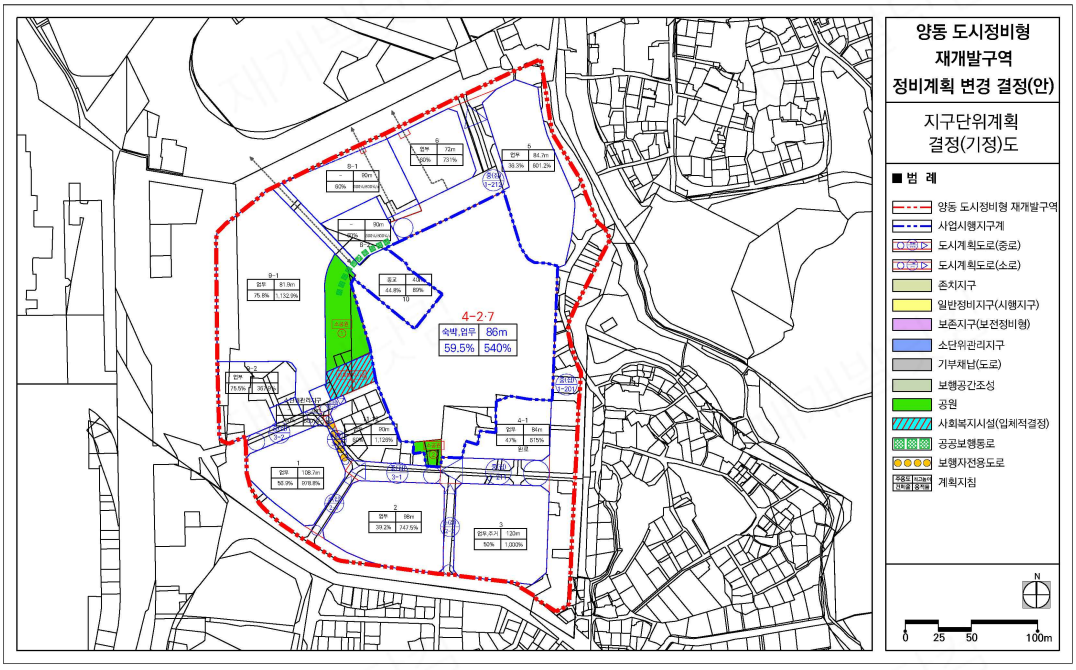
■ 도시계획시설 결정(기정)도



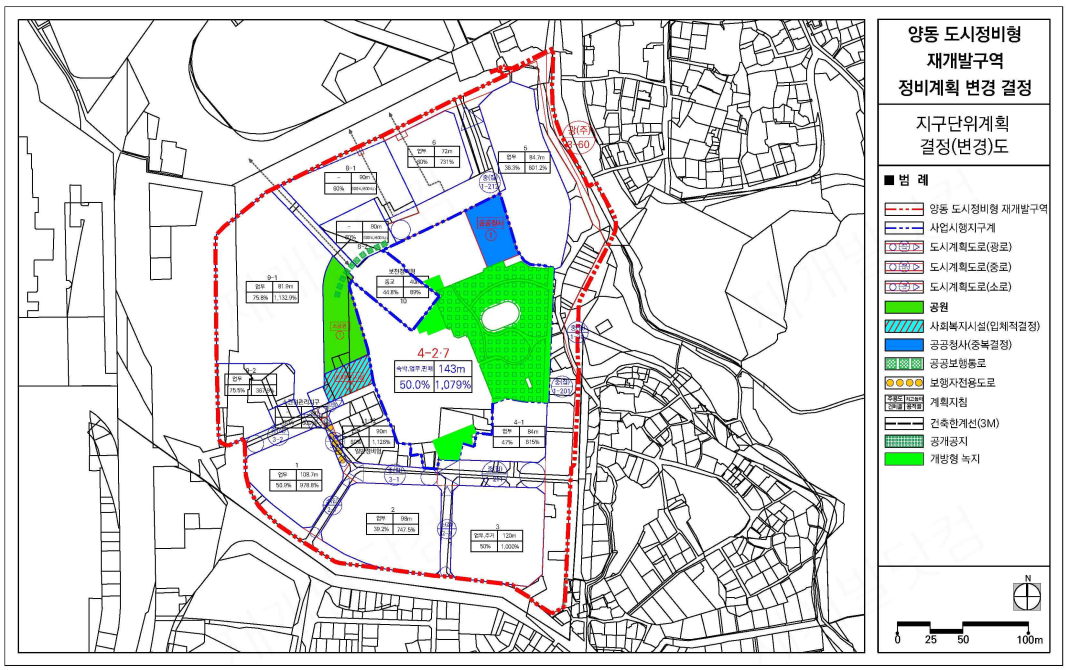
■ 도시계획시설 결정(변경)도



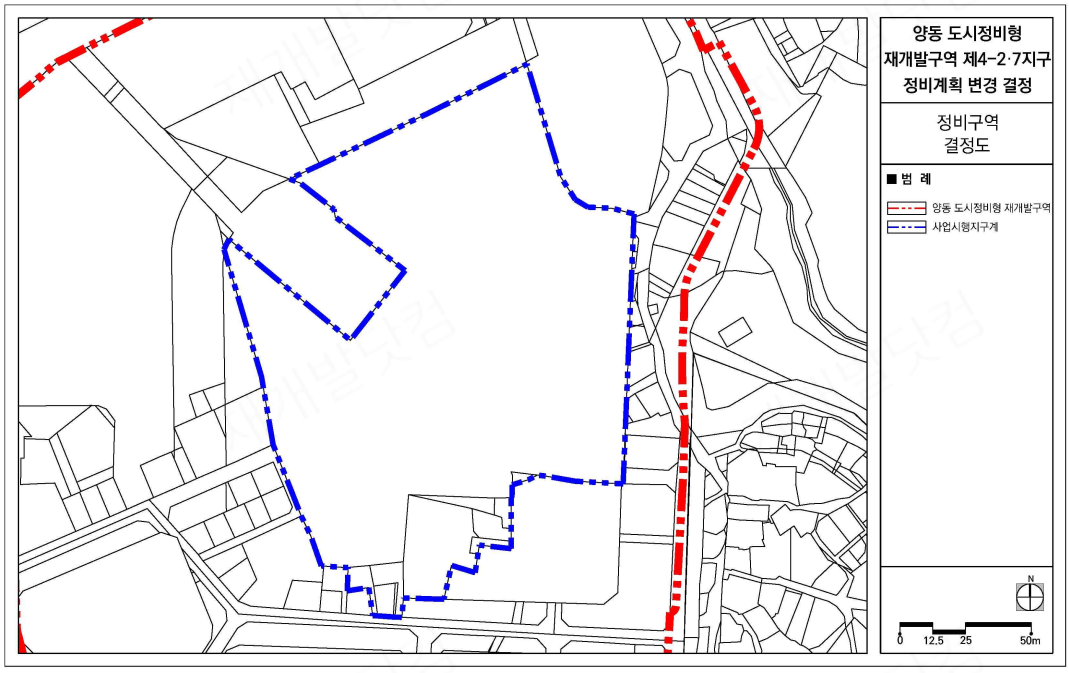
■ 지구단위계획 결정(기정)도



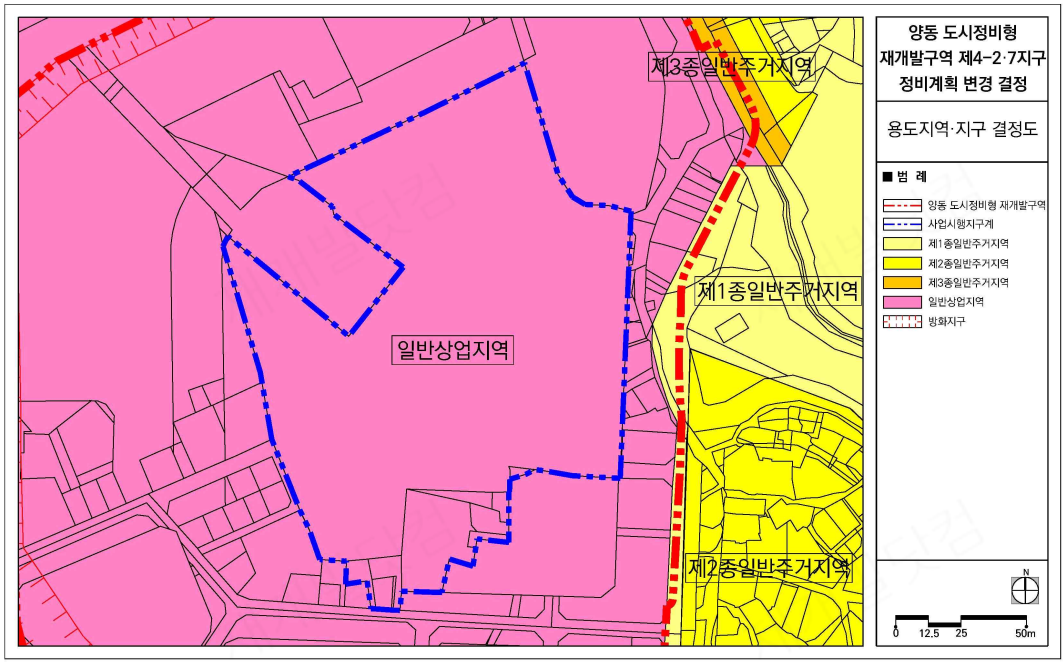
■ 지구단위계획 결정(변경)도



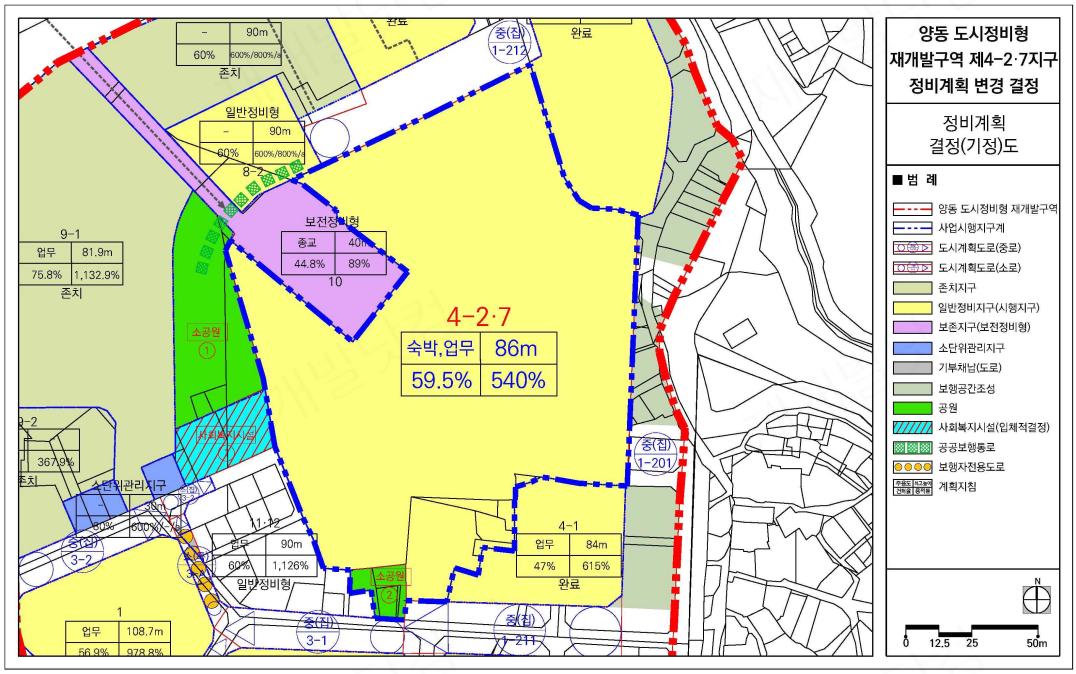
■ (제4-2·7지구) 정비지구 결정도



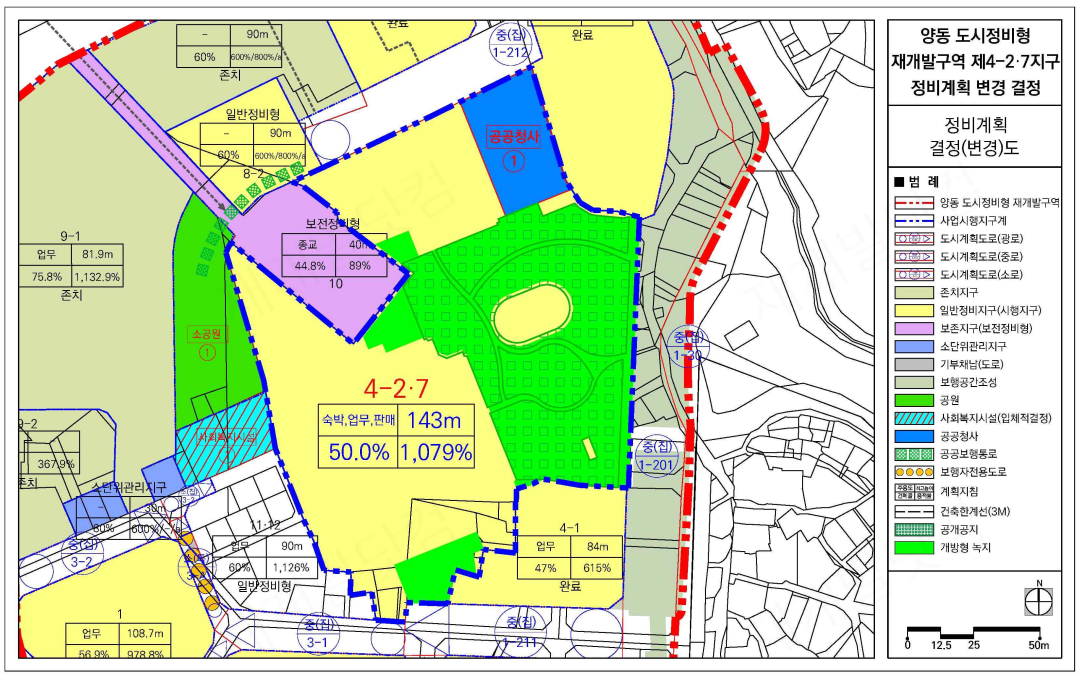
■ (제4-2·7지구) 용도지역 · 지구 결정도



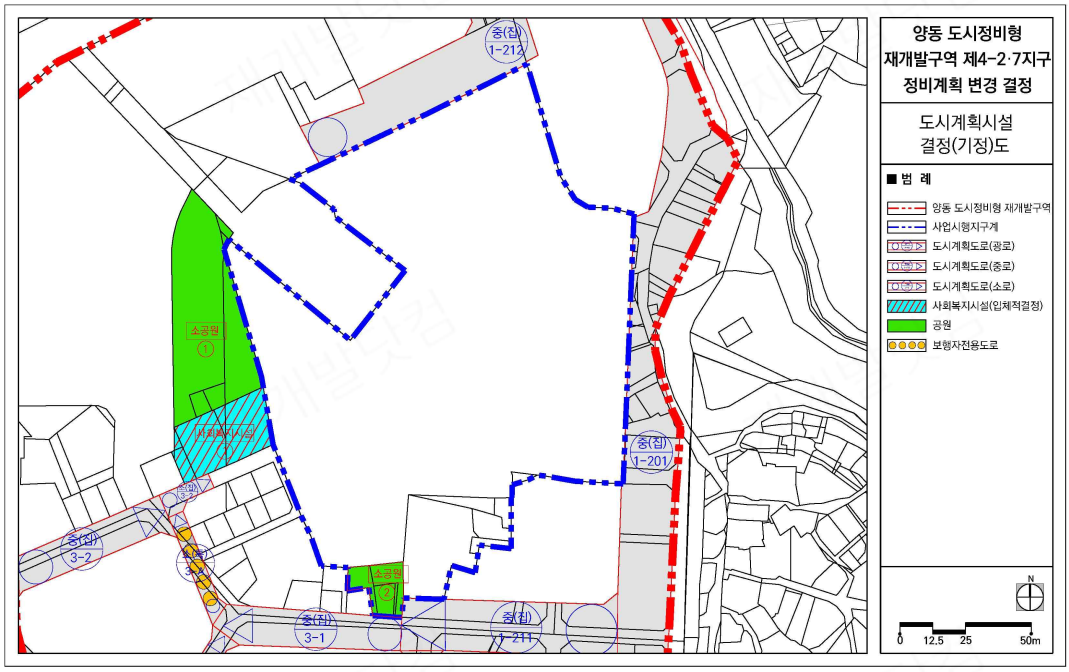
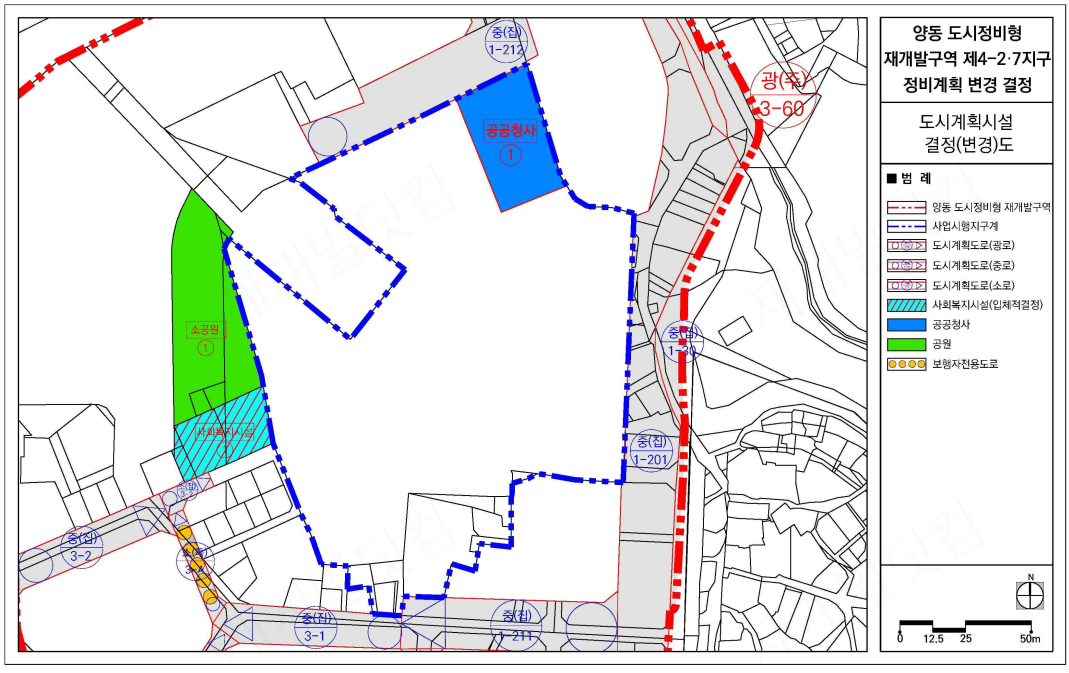
■ (제4-2·7지구) 정비계획 결정(기정)도



■ (제4-2·7지구) 정비계획 결정(변경)도



■ (제4-2·7지구) 도시계획시설 결정(기정)도



■ (제4-2·7지구) 도시계획시설 결정(변경)도