구분	연번	권리의 소재지	토지							건축물					소유권이외의권리			비고
			지목	면적(㎡)		이용 상황	용도지역 용도지구	소유자		용도/구조	동수/층수	연면적 (㎡)			권리의 종류	권리자		
				공부상	편입			성명	주소				성명	주소		성명	주소	
수용/사용	208	산림동282-1	도	46.30	46.30	도	중심상업지역	서울특별시 중구										
수용/사용	209	산림동284-1	도	13.20	13.20	도	중심상업지역	서울특별시 중구										
수용/사용	210	산림동284-3	도	3.60	3.60	도	중심상업지역	서울특별시 중구										
수용/사용	211	산림동285-1	도	11.20	11.20	도	중심상업지역	서울특별시 중구										
수용/사용	212	산림동289-0	대	69.40	69.40	대	중심상업지역	서울특별시 중구		사무실/연와조	1/2	90.35	서울특별시 중구					
수용/사용	213	산림동291-1	대	4.00	4.00	대	중심상업지역	서울특별시 중구										
수용/사용	214	산림동294-1	도	145.50	145.50	도	중심상업지역	서울특별시 중구										
수용/사용	215	산림동298-1	대	7.60	7.60	대	중심상업지역	서울특별시 중구										
수용/사용	216	산림동300-4	도	5.90	5.90	도	중심상업지역	서울특별시 중구										
수용/사용	217	입정동29-26	도	6.30	6.30	도	중심상업지역	서울특별시 중구										

◉ 서울특별시 중구 고시 제2025-37호

양동 도시정비형 재개발구역, 제8-1·6지구 정비계획 (경미한)변경 결정 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, 서울특별시고시 제2022-297호(2022.7.7.)로 정비계획 결정(변경), 서울특별시고시 제2024-97호(2024.2.22.), 서울특별시고시 제2024-417호(2024.8.29.), 제2024-435호(2024.9.12.)로 정비계획 결정(변경), 중구고시 제2024-81호(2024.12.18.)로 정비계획 (경미한)변경된 양동 도시정비형 재개발구역 제8-1·6지구에 대하여,「도시 및 주거환경정비법」제16조, 동법 시행령 제13조 및「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」제11조의 규정에 따라 정비계획(경미한)변경 결정하고,「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 04월 23일
서울특별시 중구청장

Ⅰ. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 도시정비형 재개발구역 지정

가. 정비구역 지정 조서(변경없음)

구분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	양동 도시정비형 재개발구역	중구 남대문로5가 395 일대	94,426.8	-	94,426.8	건설부고시 제285호 (1978.9.26.) 서울시고시 제2024-435호 (2024.9.12.)

나. 정비지구 지정 조서(변경없음)

구분	지구명	위치	시행면적 (㎡)	구분(㎡)		비고
				획지	정비기반시설	
기정	양동구역 제8-1·6지구	중구 남대문로5가 526번지 일대	7,199.9	6,833.5	366.4	시행지구

2. 도시정비형 재개발구역 정비계획

가. 토지 등 소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

1) 정비사업비(추산액) : 기정

구 분		금액(천원)	산출근거
소요비용 계		3,967,019,000	
토지비(종전 토지 등의 금액)		1,307,798,000	정비구역 내 토지·건물 종전자산(추산액)
철거비		15,000,000	
설계감리비		42,000,000	(설계, 감리 포함 추산액)
공사비	건축시설공사비	945,900,000	1식
	추가공사비	102,000,000	기타 공사비
	인입공사비	9,100,000	
분담금 등	각종 제세금	114,878,000	재산세, 종부세, 취득세 등
	각종 용역비	8,842,000	1식
	기타 컨설팅	1,000,000	1식
	감평 및 각종 수수료	1,500,000	1식
	각종 부담금	115,000,000	현금 납부분 포함
부대 경비 기타	인허가 및 민원처리비	14,500,000	1식
	사업 운영관리비	64,749,000	1식
	예비비	5,000,000	1식
	기타	1,500,000	1식
금융비용		1,218,252,000	제반사업비용에 대한 금융비용

※ 상기 권리가액은 추산액으로 사업추진일정 및 인허가 과정에서 변경될 수 있음

2) 개략적인 개별 부담금 산출 : 기정

가) 분담금 산출 관련 주요 항목

구 분		금액(천원)	비 고
종후평가금액	정비사업비(추산액)	3,967,019,000	
	단위 연면적(㎡)당 산정금액	32,152	추정 개발 연면적 약 123,382.49㎡ 적용시
종전평가금액(권리가액)		34,724	㎡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

나) 개략적인 개별 분담금 산출(예시) : 계약면적 100㎡ 적용 시

구분	토지등소유자 분양가(계약㎡당)	토지등소유자 분양가	개별 분양대상자 투자금액 (권리가액 상당액)	개별분담금	비 고
업무	32,152천원	3,215,200천원	3,472,400천원	-257,200천원	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

1) 정비사업비(추산액) : 변경

구 분		금액(천원)	산출근거
소요비용 계		1,861,080,105	
토지비		723,814,000	정비구역 내 토지·건물 종전자산(추산액)
철거비		6,265,120	
설계감리비		13,000,000	(설계, 감리 포함 추산액)
공사비	건축시설공사비	429,013,311	1식
	추가공사비	3,900,000	기타 공사비
	인입공사비		
분담금 등	각종 제세금	109,079,680	재산세, 종부세, 취득세 등
	각종 용역비	53,744,348	1식
	기타 컨설팅	1,200,000	1식
	감평 및 각종 수수료	1,200,000	1식
	각종 부담금	66,227,097	현금 납부분 포함
부대 경비 기타	인허가 및 민원처리비	3,000,000	1식
	사업 운영관리비	25,758,000	1식
	예비비	3,000,000	1식
	기타	1,040,000	1식
금융비용		420,838,549	제반사업비용에 대한 금융비용

※ 상기 권리가액은 추산액으로 사업추진일정 및 인허가 과정에서 변경될 수 있음

2) 개략적인 개별 부담금 산출 : 변경

가) 분담금 산출 관련 주요 항목

구 분		금액(천원)	비 고
종후평가금액	정비사업비(추산액)	1,861,080,105	
	단위 연면적(㎡)당 산정금액	15,408	추정 개발 연면적 약 120,783.00㎡ 적용시
종전평가금액(권리가액)		16,569	㎡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

나) 개략적인 개별 분담금 산출(예시) : 계약면적 100㎡ 적용 시

구분	토지등소유자 분양가(계약㎡당)	토지등소유자 분양가	개별 분양대상자 투자금액 (권리가액 상당액)	개별분담금	비 고
업무	15,408천원	1,540,800천원	16,569,000천원	-1,161,000천원	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

나. 토지이용계획(변경없음)

다. 용도지역·지구 결정조서(변경)

1) 용도지역 결정조서(변경없음)

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		94,426.8	-	94,426.8	100.0	-
상업지역	일반상업지역	93,446.9	-	93,446.9	99.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	753.3	-	753.3	0.8	-
	제3종일반주거지역	226.6	-	226.6	0.2	-

2) 용도지구 결정조서(변경)

구 분	도면표시번호	지구명	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비 고
폐 지	1-47	방화지구	중구 봉래동2가 128일대	7,009.68	-	서울시고시 제2024-504호 (2024.10.24.)

※ ( )는 양동구역 제8-1·6지구 내 편입되는 면적임

라. 도시계획시설 결정조서(변경)

1) 교통시설(도로)

구분	규모				기능	사용형태	연장(m)	기점	종점	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	201	10~40	집산도로	일반도로	370	남대문로5가310	남대문로5가693	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	미집행 구간 재지정
기정	중로	1	211	20	집산도로	일반도로	81	남대문로5가500-2	남대문로5가631-1	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	-
기정	중로	3	1	13~15	집산도로	일반도로	69	남대문로5가631-1	남대문로5가823	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	-
기정	중로	1	212	20	집산도로	일반도로	152	남대문로5가823	남대문로5가521	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	미집행 구간 재지정
기정	중로	3	2	13	집산도로	일반도로	64	남대문로5가581-1	남대문로5가644-2	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	-

구분	규모				기능	사용형태	연장(m)	기점	종점	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	1	8	집산도로	일반도로	50	남대문로5가823	남대문로5가823	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	-
기정	소로	2	2	8	집산도로	일반도로	70	남대문로5가823	남대문로5가823	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	-
기정	소로	3	2	6	집산도로	일반도로	16	남대문로5가580-1	남대문로5가549	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	-
기정	소로	3	A	6	특수도로	보행자전용도로	43	남대문로5가823	남대문로5가580-1	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	-
기정	소로	1	-	10.3	특수도로	보행자전용도로	810	남대문로5가281	만리동1가83	-	서울시고시 제2016-139호 (2016.5.19.)	7017 서울로 연결통로1 폐지 연결통로6 신설 (일부중복·입체결정)
변경	소로	1	-	10.3	특수도로	보행자전용도로	810	남대문로5가281	만리동1가83	-	서울시고시 제2016-139호 (2016.5.19.)	7017 서울로 연결통로6 변경 (일부중복·입체결정)
기정	소로	1	1	11.2 (지구내 5.6~11.2)	특수도로	지하도로 (지하역 결통로)	104.6 (지구내 32.1)	남대문로5가537	봉래동2가126	-	서울시고시 제2024-435호 (2024.9.12.)	도로 (대로1-4), 도로 (중로1-201) 및 광장1 중복 결정
변경	소로	1	1	11.2 (지구내 6.9~12.3)	특수도로	지하도로 (지하역 결통로)	104.9 (지구내 31.7)	남대문로5가537	봉래동2가126	-	서울시고시 제2024-435호 (2024.9.12.)	도로 (대로1-4), 도로 (중로1-201) 및 광장1 중복 결정
기정	중로	1	30	20~25	집산도로	일반도로	308 (103.5)	남대문로5가310	남대문로5가693	-	-	양동숲길 보행로 조성사업
기정	광로	3	60	40	간선도로	일반도로	700 (157.6)	남대문(광장20)	도동2가	-	건설부고시 제145호 (1978.6.15.)	

■ 변경사유
- 소로1 : 사업지구 내 연결통로6과 7017 서울로의 연결을 위하여 현황여건을 반영한 설계 변경
- 소로 1-1 : 사업지구 내 지하연결통로와 서울역 지하보도의 연결을 위하여 현황여건을 반영한 설계 변경

※ ( )는 양동 도시정비형 재개발구역 내 편입되는 폭원 연장

- 입체·중복적 도시계획시설(도로) 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
변경	소로1	연결 통로6	-	남대문로 5가 537 일대	길이	12.6m	증) 1.1m	13.7m	서울시고시 제2016-139호 (2016.5.19.)	입체결정: 8-1·6 지구 내 중복결정: 8-1·6 지구 외
					폭	4.0m	증) 0~1.0m	4.0~5.0m		
					높이 (지표면 기준)	8.9~9.6m	-	8.9~9.6m		
					면적	51.7㎡	증) 4.0㎡	55.7㎡		
변경	소로 1-1	특수 도로	지하 도로 (지하 연결 통로)	남대문로 5가 537 일대	길이	32.1m	감) 0.4m	31.7m	서울시고시 제2024-435호 (2024.9.12.)	
					폭	5.6~11.2m	증) 1.3~1.1m	6.9~12.3m		
					높이 (지표면 기준)	24.5~34.4m	-	24.5~34.4m		
					면적	258.1㎡	증)57.2㎡	315.3㎡		

※ 연결통로6 : 7017서울로와 양동8-1·6지구를 연결하는 보행자전용도로
(연결통로6의 길이, 폭, 높이, 면적은 구적 값으로 향후 측량 등으로 인해 변경될 수 있음)
(연결통로6의 지구 외 중복결정은 기부채납, 지구 내 입체결정은 구분지상권으로 설정)
※ 소로1-1 : 서울역 지하보도와 연결하는 퇴계로 방면 지하도로
(소로1-1의 길이, 폭, 높이, 면적은 구적 값으로 향후 측량 등으로 인해 변경될 수 있음)
(소로1-1의 지구 외 중복결정은 기부채납, 지구 내 입체결정은 구분지상권으로 설정)

마. 정비기반시설 등의 설치(부담) 계획(변경없음)

1) 정비기반시설 등 부담계획(변경없음)

구 분	지구명	시행구역 면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	정비기반시설 등 부담계획 면적(㎡)				순부담율(%)				비고
				정비기반 시설(도로)	현금	소공원 조성사업	소계	정비기반 시설(도로)	현금	소공원 조성사업	소계	
기정	8-1·6 지구	7,199.9	6,833.5	366.4	294.0	44.6	705.0	5.1	4.1	0.6	9.8	

※ 순부담율 = 순부담면적 / (시행구역면적 – 계획기반시설내 기존 공공용지 – 대지내 폐지되는 기존 기반 시설내 국공유지)
*사업지구 내 기존 공공용지 및 국·공유지 없음
※ 현금, 소공원 조성사업은 토지환산면적(금액)은 개략적으로 산출(현금계수 1.0 적용) 된 것으로 추후 관련 법령(규정) 등에 따라 확정
※ 소공원 조성사업은 양동구역 제8-1·6지구 사업시행자 부담으로 직접 시행하여 완료
※ 사업시행자 부담 소공원 조성(약 28억원) 및 현금 납부(약 185억원)은 추후 구체적인 조성사업계획에 따라 확정

바. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경없음)

1) 기존 건축물의 정비·개량계획(변경없음)

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
기정	양동 도시정비형 재개발구역 8-1·6지구	7,199.9	획지	6,833.5	남대문로5가 526번지 일대	3	-	-	3	-	-

2) 건축시설계획(변경없음)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	양동구역 제8-1·6지구	7,199.9	획지	6,833.5	남대문로5가 526번지 일대	업무	50 이하	1,166 이하	163 이하	-

건축물의 용적률 완화에 관한 계획

○ 용적률 : ①+②+③ = 1,166% 이하 적용
① 기준용적률 : 600%
② 허용용적률 인센티브 : 200%

목표		인센티브 대상	요건	산정방식	완화량
계획유도	녹지 생태공간	개방형녹지 의무확보 기준 초과설치	• 지구별 개방형녹지 의무기준 30%초과 설치 시 - 의무기준 초과면적을 도입시설면적으로 산정	정률부여 (계수 2.0)	100.0%
	친환경	녹색건축물 인증, 에너지 효율등급, 신재생에너지 이용시설	• 3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과 시	정량부여 (최대30%)	30.0%
		전기차충전소 설치	• 서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적의무사항 1/2이상 초과설치 시	정량부여 (최대20%)	20.0%
	공익시설	특정층(최상층) 개방	• 정비유도지침에 따라 건축물 최상층에 공공에게 개방된 공공공간(전망대 로비) 조성 시	정률부여 (계수 0.2)	30.0%
	안전·방재	방재 관련시설	• 정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시	정량부여 (최대20%)	20.0%

③ 상한용적률 인센티브 : 366%
- 기반시설 등 제공에 따른 인센티브 용적률 : 95%
- 공개공지 의무 초과조성에 따른 용적률 : 232%
- 출입구 및 연결통로 제공에 따른 인센티브 용적률 : 39%

구 분		인센티브 산식	적용내용	완화량	
기반시설 등 제공에 따른 인센티브 용적률	기부채납 (토지)	• 허용용적률 × (1 + 1.3 × a) (a = 부담면적 ÷ 대지면적)	800% × (1.3 × 0.0536) (a = 366.4㎡ ÷ 6,833.5㎡)	56%	366%
	현금 납부	• 허용용적률 × (1 + 1.0 × a) (a = 부담면적 ÷ 대지면적)	800% × (1.0 × 0.0430) (a = 294.0㎡ ÷ 6,833.5㎡)	34%	
	소공원 조성사업 (조성비용)	• 허용용적률 × (1 + 1.0 × a) (a = 부담면적 ÷ 대지면적)	800% × (1.0 × 0.0065) (a = 44.6㎡ ÷ 6,833.5㎡)	5%	
공개공지 의무 초과조성		• 허용용적률 × (의무면적 초과하는 공개공지 ÷ 대지면적)	800% × (1,981.71㎡ / 6,833.5㎡)	232%	
출입구 및 연결통로 제공에 따른 인센티브 용적률		• 허용용적률 × (출입구설치 면적 ÷ 대지면적) + 허용 용적률 × (1 + 1.2 × a연결통로) (a = 부담면적 ÷ 대지면적)	800% × (60.18㎡ / 6,833.5㎡) + 800% × (1.2×0.0338) (a = 230.9㎡ ÷ 6,833.5㎡)	39%	

건축물의 높이 완화에 관한 계획		○ 기준높이 : 90m ○ 최고높이 : ①+② = 163m 이하 적용 ① 개방형 녹지율에 따른 높이 : 150.0m 개방형녹지 : • 산식 = 적정건폐율 50%×(기준높이+20m)÷(80%-개방형녹지율) = 50%×(기준높이(90m+20m)÷(80%-43.33%) = 150.0m ② 공개공지 초과제공에 따른 높이 : 13.0m 공개공지 초과조성 : • 산식 = 기준높이×{(의무면적을 초과하는 공개공지×1/2)÷대지면적)} = 90m×{(1,981.71㎡×1/2)÷6,833.5㎡} = 13.0m
건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축한계선 지정 : 퇴계로 3m
기타사항에 관한 계획	전면공지	• 건축한계선으로 지정되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 • 건축한계선으로 확보되는 대지 내 전면공지는 개방형 녹지와 연계하여 조성
	공개공지	• 조성규모 및 설치기준 : 서울특별시 건축조례 제26조에 따름 • 주변 지역과의 보행 연계성 증진 및 휴게공간 마련을 위해 공개공지 지정 ※ 주 보행로 등은 면적 제외 산정
	개방형녹지	• 획지 내 30% 이상 개방형 녹지 조성 • 일반에게 개방하고, 휴식과 여가 공간이자 소통과 교류의 활력 공간으로 조성 • 유지관리 : 관리주체는 개방형녹지기능이 유지될 수 있도록 지속적인 관리 실시

※「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준」('24.1월)에 따라 실효성 없는 녹지 및 토심 3m 미확보 구간(옹벽 포함) 등 면적 산정에서 제외
※ 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)의 형상 등은 조정 가능

사. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

구분	계획내용	비고
도시경관	• '2030 서울시 도시주거환경정비기본계획' 도시경관에 적합하도록 계획 수립 • 주변 개발현황 및 장래 개발방향 등 주변 여건에 부합하는 스카이라인 유도	-
환경보전	• 공사시 발생하는 생활폐기물은 작업장 내 적정장소에 분리수거함을 설치하여 무단투기 방지 및 재활용 가능한 재활용품 등을 분리·수거한 후 서울특별시 및 중구의 폐기물처리계획에 의거 처리하도록 계획 • 절토량과 성토량의 적절한 배분을 통해 지형변동 및 토량 이동을 최소화하도록 계획	-
재난방지	• 사업시행 시 건축물 내 피난시설(피난계단, 발화구획 등)의 확보 및 화재시 소방차의 접근이 용이하도록 건축물 신축유도 • 사업시행 시 관할소방서 등과의 협의를 통해 필요시 소화전 설치	-

Ⅱ. 지구단위계획 결정 사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	양동 도시정비형 재개발구역	중구 남대문로5가 395 일대	94,426.8	-	94,426.8	건설부고시 제285호 (1978.9.26.) 서울시고시 제2024-435호 (2024.9.12.)

※ 향후 측량성과에 따라 면적 변경될 수 있음

나. 용도지역·지구 결정조서(변경)

1) 용도지역 결정조서(변경없음)

2) 용도지구 결정조서(변경)

구 분	도면표시번호	지구명	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비 고
폐 지	1-47	방화지구	중구 봉래동2가 128일대	7,009.68	-	서울시고시 제2024-504호 (2024.10.24.)

※ ( )는 양동구역 제8-1·6지구 내 편입되는 면적임

2. 도시계획시설 결정조서

가. 교통시설(도로)(변경)

1) 교통시설(도로)

구분	규모				기능	사용형태	연장(m)	기점	종점	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	201	10~40	집산도로	일반도로	370	남대문로5가310	남대문로5가693	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	미집행 구간 재지정
기정	중로	1	211	20	집산도로	일반도로	81	남대문로5가500-2	남대문로5가631-1	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	-
기정	중로	3	1	13~15	집산도로	일반도로	69	남대문로5가631-1	남대문로5가823	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	-
기정	중로	1	212	20	집산도로	일반도로	152	남대문로5가823	남대문로5가521	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	미집행 구간 재지정
기정	중로	3	2	13	집산도로	일반도로	64	남대문로5가581-1	남대문로5가644-2	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	-

구분	규모				기능	사용형태	연장(m)	기점	종점	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	1	8	집산도로	일반도로	50	남대문로5가823	남대문로5가823	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	-
기정	소로	2	2	8	집산도로	일반도로	70	남대문로5가823	남대문로5가823	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	-
기정	소로	3	2	6	집산도로	일반도로	16	남대문로5가580-1	남대문로5가549	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	-
기정	소로	3	A	6	특수도로	보행자전용도로	43	남대문로5가823	남대문로5가580-1	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	-
기정	소로	1	-	10.3	특수도로	보행자전용도로	810	남대문로5가281	만리동 1가83	-	서울시고시 제2016-139호 (2016.5.19.)	7017 서울로 연결통로1 폐지 연결통로6 신설 (일부중복·입체결정)
변경	소로	1	-	10.3	특수도로	보행자전용도로	810	남대문로5가281	만리동 1가83	-	서울시고시 제2016-139호 (2016.5.19.)	7017 서울로 연결통로6 변경 (일부중복·입체결정)
기정	소로	1	1	11.2 (지구내 5.6~11.2)	특수도로	지하도로 (지하연결통로)	104.6 (지구내 32.1)	남대문로5가537	봉래동2가126	-	서울시고시 제2024-435호 (2024.9.12.)	도로 (대로1-4), 도로 (중로1-201) 및 광장1 중복 결정
변경	소로	1	1	11.2 (지구내 6.9~12.3)	특수도로	지하도로 (지하연결통로)	104.9 (지구내 31.7)	남대문로5가537	봉래동2가126	-	서울시고시 제2024-435호 (2024.9.12.)	도로 (대로1-4), 도로 (중로1-201) 및 광장1 중복 결정
기정	중로	1	30	20~25	집산도로	일반도로	308 (103.5)	남대문로5가310	남대문로5가693	-	-	양동숲길 보행로 조성사업
기정	광로	3	60	40	간선도로	일반도로	700 (157.6)	남대문 (광장20)	도동2가	-	건설부고시 제145호 (1978.6.15.)	

■ 변경사유
- 소로1 : 사업지구 내 연결통로6과 7017 서울로의 연결을 위하여 현황여건을 반영한 설계 변경
- 소로 1-1 : 사업지구 내 지하연결통로와 서울역 지하보도의 연결을 위하여 현황여건을 반영한 설계 변경

※ ( )는 양동 도시정비형 재개발구역 내 편입되는 폭원 연장

- 입체·중복적 도시계획시설(도로) 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	구분	기정	변경	변경후	최초결정일	비고
변경	소로1	연결통로6	-	남대문로5가 537 일대	길이	12.6m	증) 1.1m	13.7m	서울시고시 제2016-139호 (2016.5.19.)	입체결정: 8-1·6 지구 내 중복결정: 8-1·6 지구 외
					폭	4.0m	증) 0~1.0m	4.0~5.0m		
					높이 (지표면 기준)	8.9~9.6m	-	8.9~9.6m		
					면적	51.7㎡	증) 4.0㎡	55.7㎡		
변경	소로1-1	특수도로	지하도로 (지하연결통로)	남대문로5가 537 일대	길이	32.1m	감) 0.4m	31.7m	서울시고시 제2024-435호 (2024.9.12.)	
					폭	5.6~11.2m	증) 1.3~1.1m	6.9~12.3m		
					높이 (지표면 기준)	24.5~34.4m	-	24.5~34.4m		
					면적	258.1㎡	증)57.2㎡	315.3㎡		

※ 연결통로6 : 7017서울로와 양동8-1·6지구를 연결하는 보행자전용도로
(연결통로6의 길이, 폭, 높이, 면적은 구적 값으로 향후 측량 등으로 인해 변경될 수 있음)
(연결통로6의 지구 외 중복결정은 기부채납, 지구 내 입체결정은 구분지상권으로 설정)

※ 소로1-1 : 서울역 지하보도와 연결하는 퇴계로 방면 지하도로
(소로1-1의 길이, 폭, 높이, 면적은 구적 값으로 향후 측량 등으로 인해 변경될 수 있음)
(소로1-1의 지구 외 중복결정은 기부채납, 지구 내 입체결정은 구분지상권으로 설정)

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서(변경없음)

구 분	가 구 (획 지)	시행면적(㎡)	면적(㎡)		비고
			획지	기반시설	
기정	획지8-1·6	7,199.9	6,833.5	366.4	-

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서(변경없음)

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구 분		용 도		비 고
기정	허용용도	획지8-1·6	• 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 • 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설	허용용도 외의 용도는 불허

2) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

① 건폐율 계획

구 분	계획내용	비 고
기정	• 획지8-1·6 : 50% 이하	일반정비지구

② 용적률 계획

구 분	계획내용	비 고
기정	• 획지8-1·6 : 1,166% 이하	일반정비지구

- 허용용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브			비 고
기정	녹지생태공간	개방형녹지 의무확보 기준 초과설치	100%	200% 적용
	친환경	녹색건축물 인증 에너지 효율등급 신재생에너지 이용시설 (3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과시)	30%	
		전기차충전소 설치	20%	
	공익시설	특정층(최상층) 개방	30%	
	안전·방재	방재 관련시설	20%	

- 상한용적률 완화 사항

구 분		계획내용	완화량	비 고
기정	기반시설 등 제공	• 토지(기반시설) : 366.4㎡	56%	366% 적용
		• 현금 납부(환산) 면적 : 294.0㎡	34%	
		• 소공원 조성사업(환산) 면적 : 44.6㎡	5%	
		소계	95%	
	공개공지 의무 초과조성	• 법정 공개공지 : 683.35㎡ • 초과 공개공지 : 1,981.71㎡	232%	
	출입구 및 연결통로 제공	• 출입구 설치면적 : 60.18㎡ • 연결통로(환산) 면적 : 230.9㎡	39%	

③ 높이 계획

구 분	계획내용	비 고
기정	• 획지8-1·6 : 163m 이하	일반정비지구

다. 건축선에 관한 결정 조서(변경없음)

구 분		적용위치	계획내용
기정	건축한계선	• 퇴계로	• 3m

4. 기타 사항에 관한 결정 조서

가. 대지 내 공지에 관한 결정 조서(변경없음)

구 분		계획내용
기정	전면공지	• 건축한계선으로 지정되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 • 건축한계선으로 확보되는 대지 내 전면공지는 개방형 녹지와 연계하여 조성
	공개공지	• 조성규모 및 설치기준 : 서울특별시 건축조례 제26조에 따름 • 주변 지역과의 보행 연계성 증진 및 휴게공간 마련을 위해 공개공지 지정 ※ 추 보행로 등은 면적 제외 산정

나. 개방형녹지에 관한 결정 조서(변경없음)

구 분	항 목	계획내용
기정	개방형 녹지	• 면적 : 2,960.96㎡ • 획지 내 30% 이상 개방형 녹지 조성 • 일반에게 개방하고, 휴식과 여가 공간이자 소통과 교류의 활력 공간으로 조성 • 유지관리 : 관리주체는 개방형녹지기능이 유지될 수 있도록 지속적인 관리 실시

※「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준」('24.1월)에 따라 실효성 없는 녹지 및 토심 3m 미확보 구간(옹벽 포함) 등 면적 산정에서 제외

※ 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)의 형상 등은 조정 가능

Ⅲ. 변경사유

□ 서울특별시고시 제2024-435호(2024.09.12.)로 정비계획 결정(변경) 고시된 양동 도시정비형 재개발구역 제8-1·6지구를 정비사업 통합심의 의견 등을 반영하여 당초 정비계획에서 정한 도시계획시설(도로)의 면적 및 연장 변경과 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거의 변경 등을 위해 경미한 변경을 결정하고자 함

Ⅳ. 관계도면 : 붙임참조

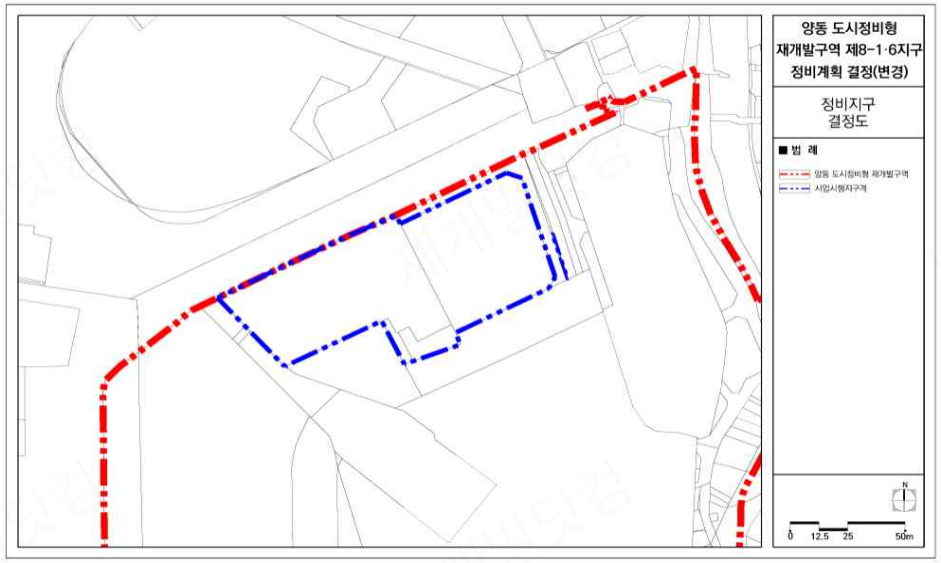
※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

Ⅴ. 열람장소

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

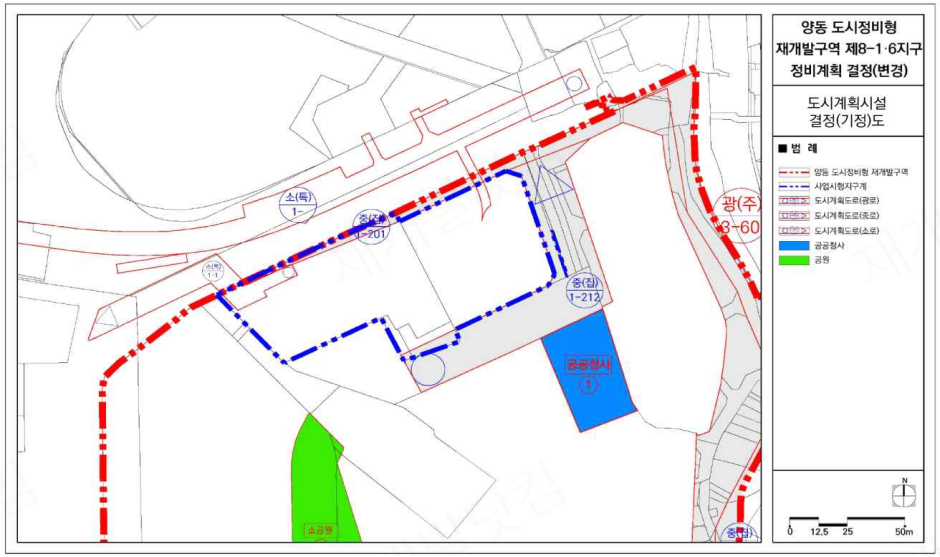
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음 고시정보(http://eum.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

■ 정비지구 결정도

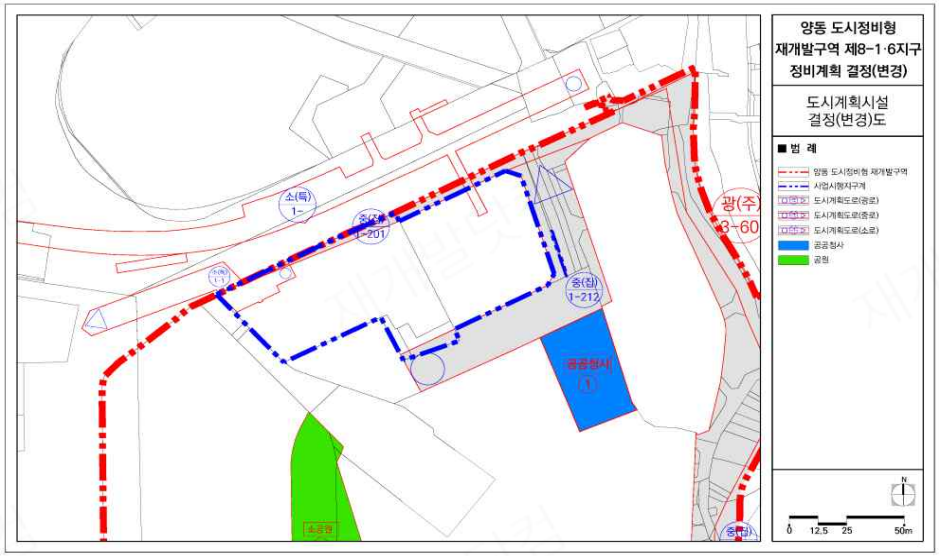


■ 용도지역·지구 결정도

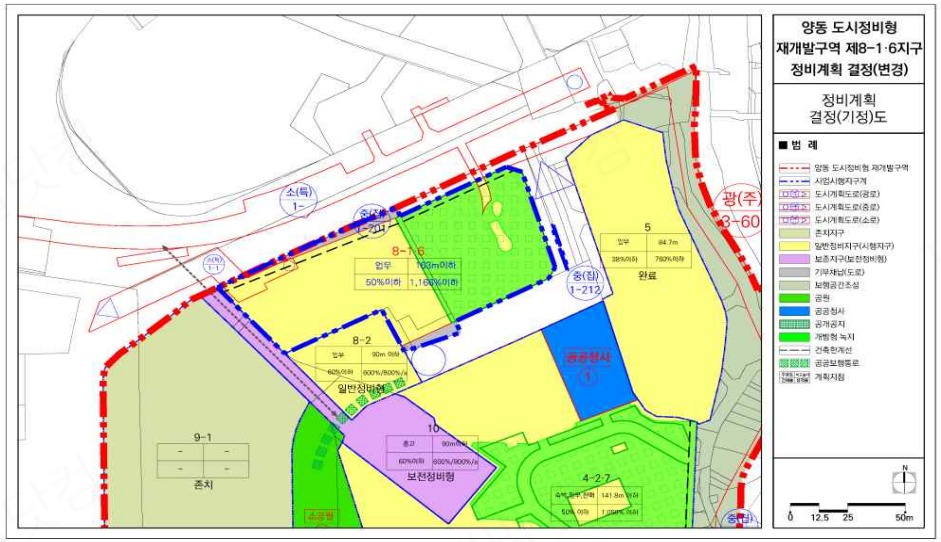
■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)

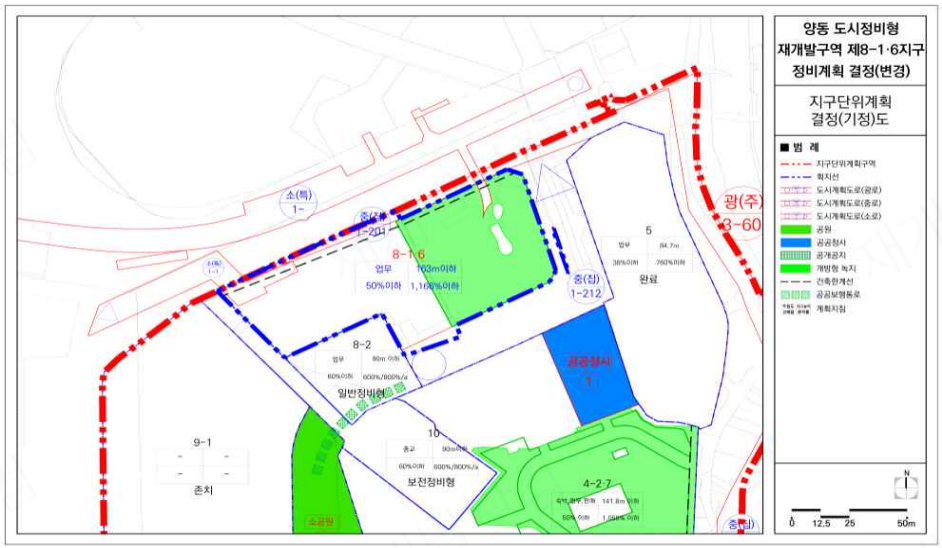


■ 정비계획 결정도(기정)



■ 정비계획 결정도(변경)

■ 지구단위계획 결정도(기정)



■ 지구단위계획 결정도(변경)