

◆ 서울특별시고시 제2020-32호

양동 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경(결정) 및 지형도면 고시 - 제6지구 정비계획 변경(결정) 포함 -

서울특별시 중구 남대문로5가 395번지 일대 도시정비형 재개발사업 시행을 위하여 서울특별시고시 제2016-247호(2016.8.11.)로 고시한 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)에 적합한 범위에서 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제16조에 따라 2019년 제15차 서울특별시 도시계획위원회(2019.10.2.) 심의를 거쳐 정비계획 변경 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 1월 16일
서울특별시

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변 경	양동 도시정비형 재개발구역	남대문로5가 395일대	91,872.5	0.1	91,872.6	건설부고시 제285호('78.9.26)

■ 정비구역 변경사유서

도면표시번호	위 치	변경내용	변경사유
-	남대문로5가 395일대	• 도시정비형 재개발구역 면적 변경 91,872.5㎡→91,872.6㎡(0.1㎡증가)	• 당초 구역 내 미편입 되었던 재무부 소유 토지 (남대문로5가 161번지, 0.1㎡)일부를 도시정비형 재개발구역에 포함

2. 지구 지정(변경) 조서

구분	구역명	지구명	위치	사업시행지구 면적(㎡)	사업계획내역(㎡)		최초 결정일	비 고
					획지면적	공공시설부담 면적		
합 계				91,872.6	70,646.3	9,655.7	-	-
기정	양동	1	남대문로5가 581번지	5,178.4	3,828.4	1,350.0	건설부고시 제285호('78.9.26)	완료
기정	양동	2	남대문로5가 631번지	6,827.4	5,435.4	1,392.0	건설부고시 제285호('78.9.26)	완료
기정	양동	3	남대문로5가 827번지	7,446.1	5,346.5	2,099.6	건설부고시 제285호('78.9.26)	완료
기정	양동	4-1	남대문로5가 500번지	3,592.9	2,429.4	1,163.5	건설부고시 제285호('78.9.26)	완료
기정	양동	4-2·7	남대문로5가 395번지일대	20,350.7	20,016.2	334.5	건설부고시 제285호('78.9.26)	시행중
기정	양동	5	남대문로5가 267번지	8,668.8	6,107.1	2,561.7	건설부고시 제285호('78.9.26)	완료
기정	양동	6	남대문로5가 526번지	3,835.8	3,081.4	754.4	건설부고시 제285호('78.9.26)	완료
변경	양동	6	남대문로5가 526번지	3,835.5	3,081.1	754.4	-	완료
기정	양동	8	남대문로5가 537번지 일대	4,827.0	4,827.0	-	건설부고시 제285호('78.9.26)	준치지구
변경	양동	8-1	남대문로5가 537번지 일대	3,740.4	3,740.4	-	-	준치지구
	양동	8-2	남대문로5가 535번지 일대	1,676.1	1,676.1	-	-	시행지구
기정	양동	9	남대문로5가 541번지 일대	12,888.0	12,888.0	-	건설부고시 제285호('78.9.26)	준치지구
변경	양동	9-1	남대문로5가 541번지 일대	10,583.4	10,583.4	-	-	준치지구
	양동	9-2	남대문로5가 567번지 일대	3,013.3	3,013.3	-	-	준치지구
	양동	9-3	남대문로5가 575번지	97.2	97.2	-	-	소단위 관리지구
	양동	9-4	남대문로5가 555번지	97.1	97.1	-	-	소단위 관리지구

구분	구역명	지구명	위치	사업시행지구 면적(㎡)	사업계획내역(㎡)		최초 결정일	비 고
					획지면적	공공시설부담 면적		
	양동	9-5	남대문로5가 554번지	96.9	96.9	-	-	소단위 관리지구
	양동	9-6	남대문로5가 542번지	178.6	178.6	-	-	소단위 관리지구
기정	양동	10	남대문로5가 544번지 일대	2,099.0	2,099.0	-	건설부고시 제285호('78.9.26)	미시행
변경	양동	10	남대문로5가 544번지 일대	2,815.2	2,815.2	-	-	보존지구 (보전정비형)
신설	양동	11	남대문로5가 580번지 일대	704.9	704.9	-	-	소단위 정비지구
신설	양동	12-1	남대문로5가 620번지 일대	105.1	105.1	-	-	소단위 관리지구
신설	양동	12-2	남대문로5가 621번지	128.9	128.9	-	-	소단위 관리지구
신설	양동	12-3	남대문로5가 622번지	741.5	741.5	-	-	소단위 관리지구
신설	양동	12-4	남대문로5가 623번지	150.8	150.8	-	-	소단위 관리지구
신설	양동	12-5	남대문로5가 624번지	69.7	69.7	-	-	소단위 관리지구
신설	양동	12-6	남대문로5가 625번지	110.8	110.8	-	-	소단위 관리지구
신설	양동	12-7	남대문로5가 626번지	92.3	92.3	-	-	소단위 관리지구

※ 1989.7.1. 재개발사업 완료시 무상귀속 된 제7지구의 공공용지 부담면적 제외(6,477.2㎡)

■ 지구 변경사유서

구분	지구명		위치	변경내용	변경사유	비고
	변경전	변경후				
변경	6지구	6지구	남대문로5가 526번지	• 사업지구 획지면적 변경	• 획지면적 오차 정정	-
변경	8지구	8-1지구, 8-2지구	남대문로5가 537번지일대	• 존치지구, 기결정도로 → 존치·시행지구로 분할	• 현황여건과 소유관계를 고려하여 획지분할 및 존치·시행지구 지정	-
변경	9지구	9-1지구~9-6지구	남대문로5가 541번지일대	• 존치지구 → 일부 소단위관리지구 전환	• 현황여건을 고려 기존 존치지구 일부를 소단위 관리지구로 전환	-
변경	10지구	10지구	남대문로5가 544번지 일대	• 미시행지구 → 보존지구(보전정비형) 전환	• 역사도심기본계획(2015)상 근현대건축자산으로 지정됨에 따라 보존지구(보전정비형)로 전환	-
신설	공원	11지구	남대문로5가 580번지일대	• 기결정공원 → 소단위정비지구 전환	• 현황여건을 고려(쪽방임지) 기 결정된 공원부지 중 일부 소단위정비지구로 전환	-
신설	공원	12-1지구~12-7지구	남대문로5가 620번지일대	• 기결정공원 → 소단위관리지구 전환	• 현황여건을 고려(저층주거 다수밀집) 기결정된 공원부지 중 일부 소단위관리지구로 전환	-

3. 토지이용계획

구 분		면 적(㎡)				구성비(%)	비 고	
		기 정	증 감		변경후			
합 계		91,872.5	증)	0.1	91,872.6		100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	25,814.1	감)	4,587.8	21,226.3		23.1	-
	도 로	23,095.8	감)	5,200.5	17,895.3		19.5	-
	공 원	2,718.3	증)	161.6	2,879.9		3.1	-
	사회복지시설	-	증)	451.1	451.1		0.5	-
	시 장	(1,719.0)	감)	(1,719.0)	-		-	-
획지	소 계	66,058.4	증)	4,587.9	70,646.3		76.9	-
	1지구	3,828.4	-		1지구	3,828.4	-	일반정비지구
	2지구	5,435.4	-		2지구	5,435.4	-	일반정비지구
	3지구	5,346.5	-		3지구	5,346.5	-	일반정비지구
	4-1지구	2,429.4	-		4-1지구	2,429.4	-	일반정비지구
	4-2·7지구	20,016.2	-		4-2·7지구	20,016.2	-	일반정비지구
	5지구	6,107.1	-		5지구	6,107.1	-	일반정비지구
	6지구	3,081.4	감)	0.3	6지구	3,081.1	-	일반정비지구
	8지구	4,827.0	증)	589.5	8-1지구	3,740.4	-	존치지구
				8-2지구	1,676.1		일반정비지구	

구 분		면 적 (㎡)					구성비(%)	비 고
		기 정	증 감		변경후			
	9지구	12,888.0	증)	1,178.5	9-1지구	10,583.4	-	존치지구
					9-2지구	3,013.3	-	존치지구
					9-3지구	97.2	-	소단위 관리지구
					9-4지구	97.1	-	
					9-5지구	96.9	-	
					9-6지구	178.6	-	
	10지구	2,099.0	증)	716.2	10지구	2,815.2	-	보존지구 (보전정비형)
	11지구	-	증)	704.9	11지구	704.9	-	소단위 정비지구
	12-1지구	-	증)	1,399.1	12-1지구	105.1	-	소단위 관리지구
	12-2지구				128.9	-		
	12-3지구				741.5	-		
	12-4지구				150.8	-		
	12-5지구				69.7	-		
	12-6지구				110.8	-		
	12-7지구				92.3	-		

※ ()는 정비기반시설 시장으로 9-1지구 내 지하에 위치하여 토지이용계획 총 면적에서 제외

※ 7017서울로에서 6지구(대우재단빌딩)와 8지구(메트로타워)로 각각 연결되는 입체적 도시계획시설(보행자전용도로, 총 46.86㎡)은 토지이용계획 총 면적에서 제외

4. 용도지역·지구에 관한 결정사항

가. 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		91,872.5	증) 0.1	91,872.6	100.0	-
일반상업지역		91,872.5	증) 0.1	91,872.6	100.0	

※ 금회 도시환경정비구역 변경에 따른 면적변경으로 용도지역의 변경은 없음

나. 용도지구 결정(변경) 조서 : 변경없음

1) 방화지구

구분	도면표시번호	지구명	위 치	면적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	1-47	방화지구	중구 봉래동2가 128 일대	7,009.68	-	-

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	201	10~40	집산 도로	일반 도로	370	양동101-2	양동422	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	-
변경	중로	1	201	10~40	집산 도로	일반 도로	370	남대문로5가 310	남대문로5가 693	-	-	-

구분	구 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	211	20	집산 도로	일반 도로	187	양동737-1	양동34	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	-
변경	중로	1	211	20	집산 도로	일반 도로	81	남대문로5가 500-2	남대문로5가 631-1	-	-	-
변경	중로	3	1	13~15	집산 도로	일반 도로	69	남대문로5가 631-1	남대문로5가 823	-	-	-
변경	소로	2	4	8~10	집산 도로	일반 도로	54	남대문로5가 823	남대문로5가 611	-	-	-
기정	중로	1	212	20	집산 도로	일반 도로	406	양동310	양동72-2	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	-
변경	중로	1	212	20	집산 도로	일반 도로	152	남대문로5가 823	남대문로5가 521	-	-	-
변경	중로	3	2	13	집산 도로	일반 도로	64	남대문로5가 581-1	남대문로5가 644-2	-	-	-
기정	소로	2	1	8	집산 도로	일반 도로	50	양동552	양동552	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	-
변경	소로	2	1	8	집산 도로	일반 도로	50	남대문로5가 823	남대문로5가 823	-	-	-
기정	소로	2	2	8	집산 도로	일반 도로	70	양동552	양동552	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	-
변경	소로	2	2	8	집산 도로	일반 도로	70	남대문로5가 823	남대문로5가 823	-	-	-
신설	소로	3	1	2~6	집산 도로	일반 도로	104	남대문로5가 580-1	남대문로5가 579	-	-	-
기정	소로	1	-	10.3 (6.0)	특수 도로	보행자 전용 도로	810 (3.15)	남대문로5가 281	만리동1가 83	-	서울특별시고시 제2016-139호 (2016.5.19.)	7017 서울로
기정	소로	1	-	10.3 (4.15)	특수 도로	보행자 전용 도로	810 (6.88)	남대문로5가 281	만리동1가 83	-	중구고시 제2019-47호 (2019.5.2.)	7017 서울로
폐지	소로	2	3	8	집산 도로	일반 도로	70	양동283	양동285	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	-

※ ()는 양동구역 내 편입되는 폭원, 연장임

■도로 변경사유서

변경전도로명	변경후도로명	변경내용	변경사유
중로1-201	중로1-201	· 도로 기종점 주소변경	· 당초 구지번으로 결정된 도로 기종점 주소 정정
중로1-211	중로1-211	· 도로 선형 및 폭원변경 - 연장 : 187m⇒81m	· 20m로 기 결정된 도로부지의 단차 및 현황여건을 감안하여 일부 구간 폐지 및 폭원 축소 (공원, 소단위관리지구 등으로 변경)
	중로3-1	· 도로 선형 및 폭원변경 - 폭원 : 20m⇒13~15m - 연장 : 187m⇒69m	
	소로2-4	· 도로 선형 및 폭원변경 - 폭원 : 20m⇒8~10m - 연장 : 187m⇒54m	

변경전도로명	변경후도로명	변경내용	변경사유
중로1-212	중로1-212	· 도로 선형 및 폭원변경 - 연장 : 406m⇒152m	· 20m로 기 결정된 도로부지를 현황여건을 감안하여 일부 구간 폐지 및 폭원 축소 (공원, 소단위관리지구 등으로 변경)
	중로3-2	· 도로 선형 및 폭원변경 - 폭원 : 20m⇒13m - 연장 : 406m⇒64m	
소로2-1	소로2-1	· 도로 기종점 주소변경	· 당초 구지번으로 결정된 도로 기종점 주소 정정
소로2-2	소로2-2	· 도로 기종점 주소변경	· 당초 구지번으로 결정된 도로 기종점 주소 정정
-	소로3-1	· 소로 신설 - 폭원 : 2~6m - 연장 : 104m	· 기 결정 공원 및 도로부지의 소단위관리지구 전환에 따라 현황 도로를 감안한 도로신설
소로2-3	-	· 도로폐지	· 기결정도로의 획지전환(10지구)에 따른 도로폐지

2) 입체적 도시계획시설(도로) 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초결정일	비고
기정	소로1	연결통로1	남대문로5가 526 일대	길이	3.15m	-	3.15m	서울시고시 제2016-139호 (2016.5.19)	6지구 (변경없음)
				폭	6m	-	6m		
				높이 (지표면기준)	4.8~5.8m	-	4.8~5.8m		
				면적	18.3㎡	-	18.3㎡		
기정	소로1	연결통로3	남대문로5가 537 일대	길이	6.88m	-	6.88m	서울시고시 제2019-47호 (2019.5.2)	8-1지구 (변경없음)
				폭	4.15m	-	4.15m		
				높이 (지표면기준)	0~8.92m (-8.57~8.92m)	-	0~8.92m (-8.57~8.92m)		
				면적	28.56㎡	-	28.56㎡		

※ 연결통로1 : 7017서울로와 양동6지구를 연결하는 보행자전용도로

※ 연결통로3 : 7017서울로와 양동8-1지구를 연결하는 보행자전용도로

나. 공간시설

1) 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
계					2,718.3	증) 161.6	2,879.9	-	-
기정	①	공원	소공원	남대문로5가 541-3번지 일대	2,718.3	감) 2,718.3	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	-
변경	①	공원	소공원	남대문로5가 541-3번지 일대	-	증) 2,539.4	2,539.4	-	-
신설	②	공원	소공원	남대문로5가 627번지 일대	-	증) 340.5	340.5	-	-

■공원 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공원	· 기 결정 공원 축소 - 위치 : 남대문로5가 541-3번지 일대 - 면적 : 2,718.3㎡ → 2,539.4㎡	· 단차 등 현황여건을 고려하여 기 결정 공원 축소(일부 소단위관리지구로 전환)
②	공원	· 소공원 신설 - 위치 : 남대문로5가 627번지 일대 - 면적 : 340.5㎡	· 건물 입지 등 현황여건을 고려하여 공원 및 도로로 기 결정된 부지를 소공원으로 계획

다. 공공·문화체육시설

1) 사회복지시설 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	증 감	변 경		
신설	①	사회복지시설	남대문로5가 548번지 일대	-	증) 451.1	451.1	-	-

2) 사회복지시설의 건폐율, 용적률, 높이 계획

건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비 고
60이하	600이하	50이하	-

※ 상업지역의 건폐율, 용적률 적용

※ 공간적 범위 결정을 통해 사회복지시설 부지 내 임대주택 복합계획 가능

(도시계획시설의 중복·복합화에 따른 운용기준, 행정2부시장방침 제422호, 2010.12.30.)

■ 사회복지시설 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지시설	· 위치 : 남대문로5가 548번지 일대 · 면적 : 451.1㎡	· 현재 노인정으로 이용 중인 기 결정 도로부지를 지역주민을 위한 사회복지시설로 변경

라. 유통 및 공급시설공간시설

1) 시장 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	증 감	변 경		
폐지	①	대우시장	봉래동2가 128번지 일대	1,719.0	감) 1,719.0	-	서울특별시고시 제79호 (1977.3.26.)	-

■ 시장 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	시장	· 위치 : 봉래동2가 128번지 일대 · 면적 : 1,719.0㎡	· 노후 가속화 및 경쟁력의 상실로 폐지

6. 지구의 규모와 조성에 관한 계획

구 분	적 용 대 상	계획내용
일반정비지구	· 1, 2, 3, 4-1, 4-2 · 7, 5, 6, 8-2지구	기 결정 획지계획 유지
소단위정비지구	· 11지구	660~1,000㎡이하
소단위관리지구	· 9-3 ~ 9-6, 12-1 ~ 12-7지구	660㎡이하
존치지구	· 8-1, 9-1, 9-2지구	기 결정 획지계획 유지
보존지구 (보전정비형)	· 10지구	기 결정 획지계획 유지

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

※ 존치지구는 정비계획 변경절차를 거쳐 도시계획위원회 심의를 통해 일반정비지구로 전환 가능

7. 건축물의 용도에 관한 계획

가. 건축물의 용도에 관한 계획

1) 일반정비지구

구 분	지 구	주 용 도	비 고
①	· 1, 2, 3, 4-1, 5, 6지구	업무	완료지구
②	· 4-2·7지구	숙박, 업무	시행지구
③	· 8-2지구	기본계획상 도심핵지역 주용도 가능	시행지구

※ 「2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 상 도심핵지역 주용도 : 업무, 숙박, 문화/집회, 주거(상징가로변 주거용도 불가)

※ 「2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 변경고시 사항(서울시고시 제2019-343호) 적용가능 : 도심부 주거비율 완화 등

2) 소단위정비·소단위관리지구

가) 불허용도계획

- 관련법상 일반상업지역에서의 건축제한용도 반영

나) 권장용도계획

- 일반상업지역내 도입가능한 용도 중 주용도 선택적 적용가능
- 저층부는 가로활성화 용도로 지정하고, 전층 권장용도 계획을 통해 계획적 개발 유도

구분	지 구	주용도	지정용도(저층)	권장용도(전층)	비고
①	소단위정비지구	일반상업지역내 건축가능한 용도	가로활성화용도 (1종·2종근린생활시설)	• 1종·2종 근린생활시설 • 문화 및 집회시설 • 노유자시설 • 숙박시설(게스트하우스 등)	-
②	소단위관리지구				

※ 저층부 지정용도는 「2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획」에서 제시한 가로활성화용도 도입 기준 충족시 지정용도를 수용한 것으로 봄

※ 가로활성화용도

- 「건축법 시행령」 별표1 제1·2종근린생활시설에 해당하는 용도(단, 종교집회장 및 고시원 제외)

※ 권장용도

- 「건축법 시행령」 별표1 문화 및 집회시설 : 공연장, 전시장 등
- 「건축법 시행령」 별표1 노유자시설 : 도심 내 업무종사자를 위한 아동관련 시설 등
- 「건축법 시행령」 별표1 숙박시설 : 도심관광을 위한 게스트하우스, 소규모호텔 등

※ 「2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 변경고시사항(서울시 고시 제2019-343호) 적용가능 : 도심부 주거비율 완화 등

3) 존치지구

구 분	지 구	주 용 도	비 고
①	· 8-1지구	업무	존치지구
②	· 9-1지구	업무	존치지구
③	· 9-2지구	공공업무	존치지구

4) 보존지구(보전정비형)

구 분	지 구	주 용 도	비 고
①	· 10지구	종교	보존지구 (보전정비형)

8. 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 계획

가. 건폐율에 관한 계획

구분	지구명	위치	건폐율	비고
일반정비지구	1, 2, 3, 4-1, 5, 6지구	-	60%이하 (심의 통해 완화가능)	완료지구
	4-2·7, 8-2지구	-		시행지구
소단위정비지구	11지구	남대문로5가 618번지 일대	5층 이하 : 80% 5층 초과 : 60%	-
소단위관리지구	9-3 ~ 9-6지구	남대문로5가 542번지 일대	80%이하	-
	12-1 ~ 12-7지구	남대문로5가 620번지 일대		
존치지구	8-1지구	남대문로5가 537번지 일대	60%이하 (심의 통해 완화가능)	-
	9-1, 9-2지구	남대문로5가 541번지 일대		
보존지구 (보전정비형)	10지구	남대문로5가 544번지	60%이하 (심의 통해 완화가능)	-

나. 용적률에 관한 계획

구분	지구명	위치	용적률(%)			비고
			기준	허용	상한	
일반정비지구	1, 2, 3, 4-1, 5, 6지구	-	600	800	a	완료지구
	4-2·7, 8-2지구	-				시행지구
소단위정비지구	11지구	남대문로5가 618번지 일대	600	800	a	-
소단위관리지구	9-3 ~ 9-6지구	남대문로5가 542번지 일대	600	-	a	-
	12-1 ~ 12-7지구	남대문로5가 620번지 일대				
존치지구	8-1지구	남대문로5가 537번지 일대	600	800	a	-
	9-1, 9-2지구	남대문로5가 541번지 일대				
보존지구 (보전정비형)	10지구	남대문로5가 544번지	600	800	a	-

다. 높이에 관한 계획

구분	지구명	위치	높이	비고
일반정비지구	1, 2, 3, 4-1, 5, 6지구	-	90m이하	완료지구
	4-2·7, 8-2지구	-		시행지구
소단위정비지구	11지구	남대문로5가 618번지 일대	50m이하	-
소단위관리지구	9-3 ~ 9-6지구	남대문로5가 542번지 일대	30m이하	-
	12-1 ~ 12-7지구	남대문로5가 620번지 일대		
존치지구	8-1, 9-1, 9-2지구	남대문로5가 541번지 일대	90m이하	-
보존지구 (보전정비형)	10지구	남대문로5가 544번지	90m이하	-

※ 단, 소단위정비지구는 간선변(20m이상)등 접도 및 구역별 여건에 따라 심의를 통해 70m이하까지 완화 가능

라. 건축물의 건축시설에 관한 계획

1) 일반정비지구(완료, 시행지구)

구분	가구 또는 획지 구분		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	50.0이하	1,000.0이하	120이하	완료지구
기정	4-1지구	2,429.4	남대문로5가 500번지	업무	47.0이하	615.0이하	84.0이하	완료지구

구분	가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비고
	명칭	면적(㎡)						
기정	4-2·7지구	20,016.2	남대문로5가 653번지 일대	숙박, 업무	59.5이하	540.0이하	86.0이하	시행지구
기정	5지구	6,107.1	남대문로5가 267번지	업무	38.0이하	760.0이하	84.7	완료지구
기정	6지구	3,081.4	남대문로5가 526번지	업무	46.0이하	715.0이하	72.0이하	완료지구
변경	6지구	3,081.1	남대문로5가 526번지	업무	60.0이하	731.0이하	72.0이하	완료지구
기정	8지구	4,827.0	남대문로5가 537번지 일대	업무	-	-	-	준치지구
변경	8-2지구	1,676.1	남대문로5가 535번지 일대	업무	60.0	600/800/α	90.0이하	시행지구

※ 제6지구 소유자의 정비계획변경제안('16.11.18)에 따른 변경

⇒ 완료지구 리모델링 세부기준 적용 (문화시설 292.70㎡도입, 건폐율 46%→60%, 용적률 715%→731%)

■ 제6지구 건축시설에 관한 계획

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡)						
기정	양동구역	3,081.4	-	3,081.4	남대문로5가	업무	46이하	715이하	72이하	-
변경	제6지구	3,081.1	-	3,081.1	526번지	업무	60이하	731이하	72이하	-
리모델링에 따른 건축물 용적률 완화사항					· 2025 도시환경정비기본계획의 리모델링(증축 등) 관리방안 세부기준 적용 - 문화시설 신규도입(292.70㎡)에 따른 용적률 완화(연면적 10% 이내) · 용적률 = 기존용적률 + 완화용적률 - 기존 용적률 : 715% - 완화 용적률 = (용도도입면적 / 대지면적) × 기존용적률 × 보상계수(0.5) = (292.70㎡(문화복지시설)/3,081.1㎡) × 665% × 0.5 = 31.58% ▶ 상한용적률 = 715% + 31.58% = 746.58%(계획 731.0% 이하)					

2) 소단위정비지구

구분	가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)	비고
	명칭	면적(㎡)						
신설	11지구	704.9	남대문로5가 614번지 일대	-	(5층이하) 80이하 (5층초과) 60이하	600/800/α	50이하	-

※ 단, 소단위정비지구는 간선변(20m이상)등 접도 및 구역별 여건에 따라 심의를 통해 70m이하까지 완화 가능

3) 소단위관리지구

구분	가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)	비고
	명칭	면적(㎡)						
변경	9-3지구	97.2	남대문로5가 575번지	-	80이하	600/-/α	30이하	-
변경	9-4지구	97.1	남대문로5가 555번지	-	80이하	600/-/α	30이하	-
변경	9-5지구	96.9	남대문로5가 554번지	-	80이하	600/-/α	30이하	-
변경	9-6지구	178.6	남대문로5가 542번지	-	80이하	600/-/α	30이하	-
신설	12-1지구	105.1	남대문로5가 620번지	-	80이하	600/-/α	30이하	-
신설	12-2지구	128.9	남대문로5가 621번지	-	80이하	600/-/α	30이하	-
신설	12-3지구	741.5	남대문로5가 622번지	-	80이하	600/-/α	30이하	-
신설	12-4지구	150.8	남대문로5가 623번지	-	80이하	600/-/α	30이하	-
신설	12-5지구	69.7	남대문로5가 624번지	-	80이하	600/-/α	30이하	-
신설	12-6지구	110.8	남대문로5가 625번지	-	80이하	600/-/α	30이하	-
신설	12-7지구	92.3	남대문로5가 626번지	-	80이하	600/-/α	30이하	-

4) 존치지구

구분	가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)	비 고
	명칭	면적(m ²)						
기정	8지구	4,827.0	남대문로5가 537번지 일대	-	-	-	-	존치지구
변경	8-1지구	3,740.4	남대문로5가 537번지 일대	-	-	-	-	존치지구
기정	9지구	12,888.0	남대문로5가 541번지 일대	-	-	-	-	존치지구
변경	9-1지구	10,583.4	남대문로5가 541번지 일대	-	-	-	-	존치지구
	9-2지구	3,013.3	남대문로5가 567번지 일대	-	-	-	-	존치지구

※ 존치지구는 「2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 기준에 부합할 경우 정비계획변경을 통해 일반정비지구로 전환 가능

5) 보존지구(보존정비형)

구분	가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)	비 고
	명칭	면적(m ²)						
기정	10지구	2,099.0	남대문로5가 544번지	-	-	-	-	일반정비지구
변경	10지구	2,815.2	남대문로5가 544번지	종교	60이하	600/800/α	90이하	보존지구(보존정비형)

※ 「2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 완화 가능

마. 정비기반시설 부담 및 설치에 관한 계획

○ 양동구역 평균 부담률 유지 : 19.5%이상

○ 기반시설 계획조정으로 축소된 부담량은 건축 시설물 등으로 부담

※ 일반정비·소단위정비·존치·보존지구(보존정비형)는 정비사업시행 시 정비기반시설 부담 의무

※ 소단위관리지구는 원칙적으로 제외하나 획지별 필요에 따라 기반시설부담 가능

9. 건축물의 배치·형태·외관 및 대지내 공지에 관한 계획

가. 건축물 배치에 관한 계획

<건축한계선>

- 일반정비, 존치, 보존지구 : 가로활성화 및 보행자의 편의를 위해 간선도로변 대지경계선에서 3m 계획
- 소단위정비지구
 - 집산기능을 하는 도로변 대지경계선에서 1m계획
 - 간선기능을 하는 도로변 대지경계선에서 3m계획
- 소단위관리지구
 - 소단위관리지구는 협소한 도로의 가로연속성을 고려하여 미지정

<고층부 벽면한계선>

- 소단위관리지구 : 3층 이상의 건축물은 대지경계선에서 2m 지정

구분	적용지역	계획내용	비고
건축한계선	일반정비지구	• 한강대로, 퇴계로, 소월로, 소월로2길, 후암로, 8-2 서측도로변 : 3m	-
	존치지구		
	보존지구(보존정비형)		
	소단위정비지구	• 11지구 : 대지경계선에서 1m - 집산기능을 하는 도로변 : 대지경계선에서 1m ※ 간선기능을 하는 도로변 : 대지경계선에서 3m	-

구분	적용지역	계획내용	비고
고층부 벽면한계선	소단위관리지구	9-3, 9-4, 9-5, 9-6, 12-1, 12-2, 12-3, 12-4, 12-5, 12-6, 12-7지구 - 3층 이상의 건축물 : 대지경계선에서 2m 지정	-

나. 대지내 공지에 관한 계획

- 주요 보행결절점에 공개공지 설치를 유도하여 보행환경 개선 및 도시경관 향상유도

구분	적용지역	계획내용	비고
공개공지	일반정비지구	- 조성규모 및 설치기준 - 서울시 건축조례 제26조에 따름	-
	소단위정비지구	- 조성위치 - 보행결절점 및 간선가로변	

다. 건축물 형태 및 외관

1) 규제사항

- ‘2025 도시·주거환경정비기본계획’ 민간부문 일반재생관리지침을 전제로 세부 시행지침에 따라 계획

구분	적용지역	계획내용	비고
건축물 외부형태	구역전체	- 도로와 접하는 건축물의 외부형태는 계단식 또는 사선절제형 지양 - 옥상부 및 가로에 면한 전면부에 설비시설의 직접적 노출금지(다만, 가로에 면한 전면부에 건축설비가 부득이하게 노출되는 경우에는 가벽 등의 차폐요소를 사용)	-
건축물 방향성	구역전체	대지가 접하는 전면도로에 건축물의 주된 벽면 및 출입구가 접하도록 배치하여 가능한 전면도로와 건축물의 방향이 일치하도록 배치	-
저층부 외관	구역전체	- 보행친화적인 저층부가 형성될 수 있도록 재료, 색채를 이용한 시각분절 - 저층부 개방형 입면 조성	-
진입구 처리	구역전체	- 가로활성화용도 설치구간에서의 상업시설 출입구는 가로에서 개별 진출입이 가능하도록 설치하고, 그 외 지역에서도 가급적 개별 진출입이 가능하도록 설치 - 접근로에는 가로등, 간판, 이동식화분 등 보행장애물을 설치하지 않도록 함 - 건축물 주 출입구는 보도와 단차를 두지 않도록 함(다만 지형차 등으로 불가피하게 단차를 두어야 할 경우 1:24이하의 경사로를 설치)	-
재료 및 색채	구역전체	- 반사성 재료 사용금지(금속, 타일) - 외벽면 전체 페인트 마감 금지	-

2) 권장사항

- ‘2025 도시·주거환경정비기본계획’ 민간부문 일반재생관리지침을 전제로 세부 시행지침에 따라 계획

구분	적용지역	계획내용	비고
건축물 외부형태	구역전체	- 안전감 있는 분위기와 조화할 수 있는 재질 및 색채 권장 - 저층부의 경우 재질감이 느껴지는 소재사용 권장	-

라. 공공보행통로에 관한 계획

- 8-2지구 남측 및 10지구에서 남서측 공원으로 직접 연결되는 공공보행통로 계획

구분	지 구	계획내용
공공보행통로	8-2지구 10지구와 소공원①	폭원 4m이상 계획

10. 정비사업 시행계획

가. 일반정비지구 및 소단위정비지구

- 「도시 및 주거환경정비법」 제50조에 따른 사업시행인가 절차
- 나. 소단위관리지구
- 사업시행절차가 아닌 행위허가절차를 통해 원활하고 빠른 사업시행 유도 (「도시 및 주거환경정비법」 제19조)
 - 토지등소유자는 2인 이상일 경우 100% 동의시 가능
 - 330㎡ 이상인 지구의 신축, 리모델링(증축 등)시 도시환경정비기본계획과의 정합성, 가로활성화 적용과 관련하여 서울시 주관부서와 협의 필요

11. 2019년 제15차 서울시 도시계획위원회 개최결과(수정가결)
 <상정안에 다음 사항을 반영하여 수정가결>

수정사항
• 10지구(남대문교회) 연접 지정 도로계획(소로 2-3)은 남대문교회 진입로인 바, 기반시설계획에서 삭제하고 획지로 수정. • 10지구(남대문교회) 및 서울로 7017을 연계하는 입체적 연결통로계획은 금회 상정안으로 수정. • 8-2지구(알렌기념관) 남측 공공보행통로계획(폭 4m 이상) 및 10지구(남대문교회)에서 남서측 공원으로 직접 연결되는 공공보행통로계획(폭 4m 이상)은 금회 상정안으로 수정. • 6지구(대우재단) 별동 증축 관련 문화복지시설의 면적(292.7㎡), 배치계획 등은 금회 상정안으로 수정. • 8-1지구(메트로타워)는 시행지구에서 존치지구로 수정.
조건사항
• 10지구(남대문교회)는 보전정비형으로서 「2025 도시·주거환경정비기본계획」 재생관리지침상 외관, 구조, 내부 보존 대상인 바, 금회 신설되는 8-2지구의 소유현황을 고려하여 향후 8-2지구(알렌기념관)의 정비사업 추진시 정비계획 결정고시 사항에 10지구(남대문교회)의 역사자원 보전이 실질적으로 담보될 수 있도록 구체적인 공공기여 조건을 명기할 것 • 7017에서 연계되는 입체적 공공보행통로계획은 경관상의 부정영향을 최소화할 수 있도록 할 것

II. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(기정/변경)
2. 용도지역 결정도(변경없음)
3. 정비기반시설 결정도(기정/변경)
4. 정비계획 결정도(기정/변경)
5. 제6지구 정비계획 결정도(기정/변경)

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

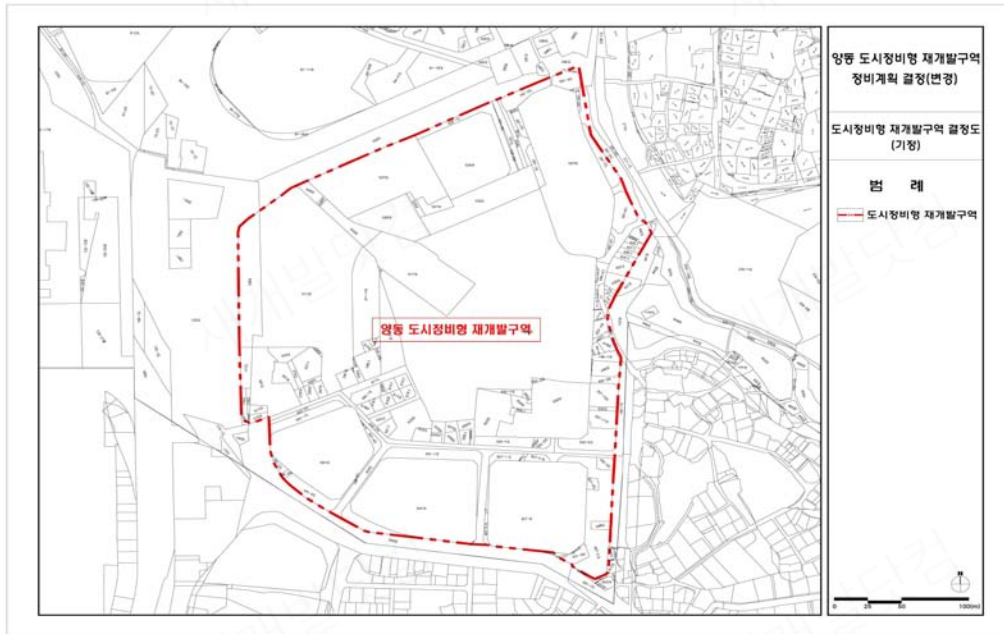
III. 정비계획지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

IV. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시활성화과(☎02-2133-4638), 중구 도심재생과(☎02-3396-5774)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

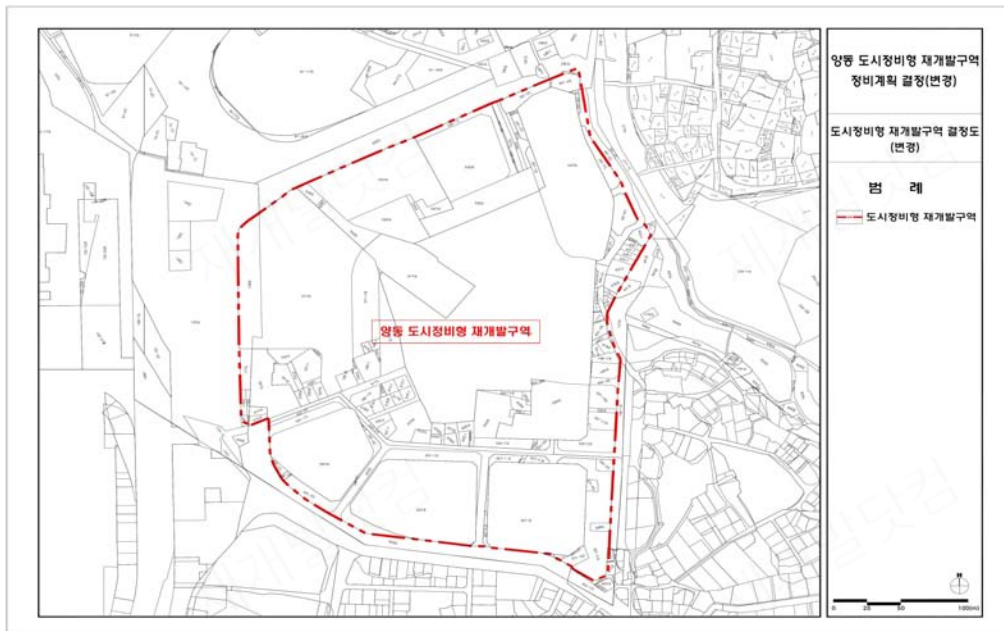
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

V. 도시정비형 재개발구역 (변경)지정 및 지형도면

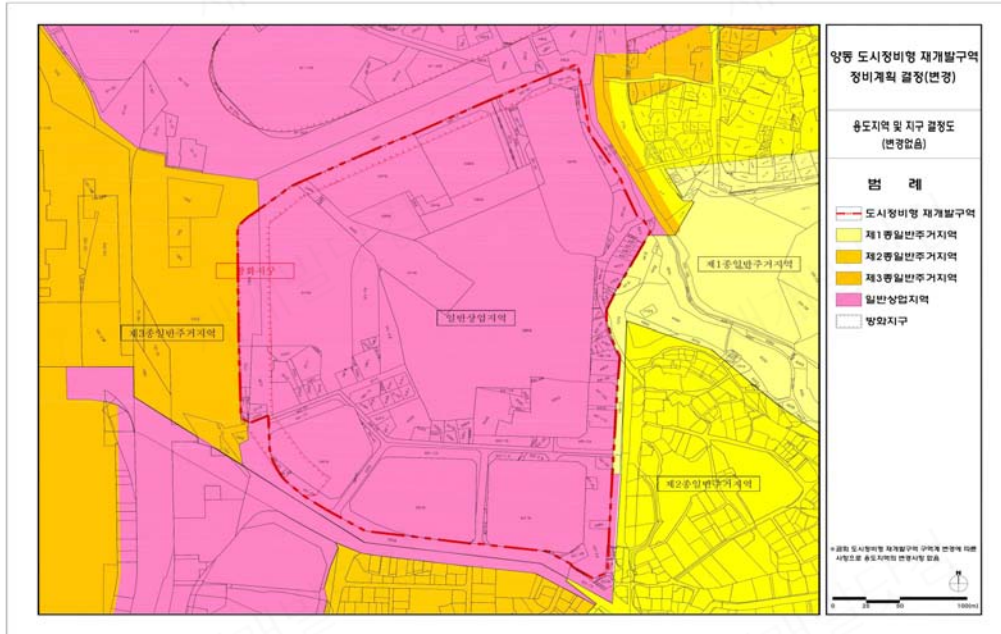
□ 정비구역 결정도(기정)



□ 정비구역 결정도(변경)



□ 용도지역 결정도(변경없음)



□ 정비기반시설 결정도(기정)



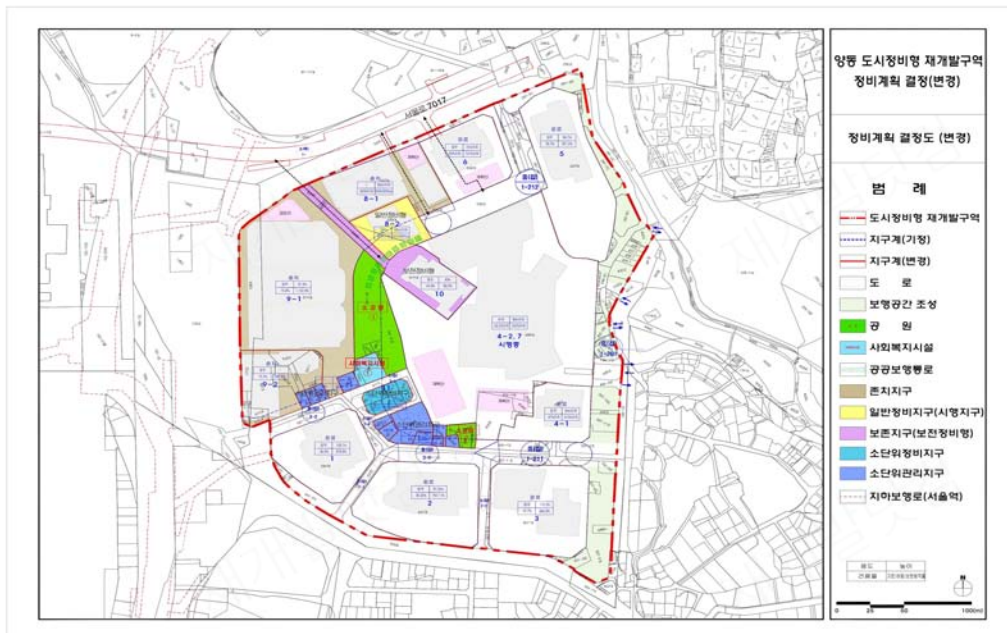
□ 정비기반시설 결정도(변경)



□ 정비계획 결정도(기정)



□ 정비계획 결정도(변경)



※ 제6지구 정비계획 결정도

□ 정비계획 결정도(기정)



□ 정비계획 결정도(변경)

