

● 서울특별시 중구 공고 제2023-415호

양동 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경 결정(안) 공람공고

- 제4-2·7지구 정비계획 변경 결정 포함 -

1. 건설부고시 제285호(1978.09.26.)로 최초 정비구역 지정 및 건설부고시 제380호(1978.11.30.)로 정비계획 결정, 서울특별시고시 제1999-48호(1999.03.04.), 서울특별시고시 제2020-32호(2020.01.16.)로 정비계획 변경 결정된, 우리 구 남대문로5가 395번지 일대 양동 도시정비형 재개발구역과 관련하여, 정비계획 변경 결정(제4-2·7지구 정비계획 변경 결정 포함)(안)을 도시 및 주거환경정비법 제15조 및 「같은법 시행령」 제13조 규정에 따라 공람공고하고 관련도서를 중구청 도심정비과에 비치하여 토지등소유자 및 이해관계인에게 보입니다.
2. 공람내용에 의견이 있는 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간 내 의견서를 공람장소(중구청 도심정비과)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2023년 4월 21일
서울특별시 중구청장

I. 도시정비형 재개발구역 지정

1. 정비구역 지정조서 : 변경

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고 (최초결정일)
			기 정	변 경	변경후	
기 정	양동 도시정비형 재개발구역	남대문로5가 395일대	91,872.6	-	91,872.6	건설부고시 제285호("78.9.26.)
변 경	양동 도시정비형 재개발구역	남대문로5가 395일대	91,872.6	증) 2,554.2	94,426.8	

■ 정비구역 변경사유서

도면표시번호	위 치	변경내용	변경사유
-	남대문로5가 395일대	• 도시정비형 재개발구역 면적 변경 91,872.6㎡ → 94,426.8㎡	• 양동 숲길 보행로 조성사업 범위를 양동 도시정비형 재개발구역 내 편입

2. 지구 지정(변경) 조서

구 분	구역명	지구명	위 치	사업시행 지구면적 (㎡)	사업계획내역		비고
					확지면적(㎡)	정비기반 시설 등(㎡)	
합 계				94,426.8	70,417.60	11,376.3	-
기 정	양동	1	남대문로5가 581번지	5,178.4	3,828.4	1,350.0	완료
기 정	양동	2	남대문로5가 631번지	6,827.4	5,435.4	1,392.0	완료
기 정	양동	3	남대문로5가 827번지	7,446.1	5,346.5	2,099.6	완료
기 정	양동	4-1	남대문로5가 500번지	3,592.9	2,429.4	1,163.5	완료
기 정	양동	4-2·7	남대문로5가 395번지	20,350.7	20,016.2	334.5	시행지구
변 경	양동	4-2·7	남대문로5가 395번지	20,350.7	19,177.7	1,173.0	시행지구
기 정	양동	5	남대문로5가 267번지	8,668.8	6,107.1	2,561.7	완료
기 정	양동	6	남대문로5가 526번지	3,835.5	3,081.1	754.4	완료
기 정	양동	8-1	남대문로5가 537번지	3,740.4	3,740.4	-	존치지구
기 정	양동	8-2	남대문로5가 535번지	1,676.1	1,676.1	-	시행지구
기 정	양동	9-1	남대문로5가 541번지	10,583.4	10,583.4	-	존치지구
기 정	양동	9-2	남대문로5가 567번지	3,013.3	3,013.3	-	존치지구
기 정	양동	9-3	남대문로5가 575번지	97.2	97.2	-	소단위 관리지구
기 정	양동	9-4	남대문로5가 555번지	97.1	97.1	-	소단위 관리지구
기 정	양동	9-5	남대문로5가 554번지	96.9	96.9	-	소단위 관리지구
기 정	양동	9-6	남대문로5가 542번지	178.6	178.6	-	소단위 관리지구
기 정	양동	10	남대문로5가 544번지	2,815.2	2,815.2	-	보존지구 (보전정비형)
기 정	양동	11·12	남대문로5가 580번지	3,595.9	2,713.8	882.1	시행지구
기 정	계획기반시설(기존 국공유지 포함)			10,078.7	-	-	-
변 경	계획기반시설(기존 국공유지 포함)			12,632.9	-	-	-

■ 지구 변경사유서

지구명	위 치	변경내용	변경사유
4-2·7지구	남대문로5가 395일대	• 정비기반시설 등 면적 변경 334.5㎡ → 1,173.0㎡ • 확지 면적 변경 20,016.2㎡ → 19,177.7㎡	• 기반시설 등 부담계획에 따른 확지면적 변경

Ⅱ. 도시정비형 재개발구역 정비계획 결정(변경)

1. 토지이용계획 : 변경

구 분	명 칭	사업계획내역			비율 (%)	비고	
		기 정	변 경	변경후			
합 계		91,872.6	증) 2,554.2	94,426.8	100.0	-	
정비 기반 시설 등	소계	20,616.5	증) 3,392.7	24,009.2	25.4	-	
	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) 1,173.0	1,173.0	1.2	-	
	사회복지시설①	852.1	-	852.1	0.9	-	
	사회복지시설②	-	증) (1,173.0)	(1,173.0)	-	공공청사와 중복결정	
확지	소계	71,256.1		감) 838.5	70,417.6	74.6	-
	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) 838.5	19,177.7	-	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	96.6	-	96.6	-	
		9-6지구	178.6	-	178.6	-	
	10지구	2,815.2		-	2,815.2	-	-
	11·12지구	2,713.8		-	2,713.8	-	일반정비지구

■ 변경사유 : 양동숲길 보행로 조성사업 범위를 구역 내로 편입함에 따른 구역면적 변경 및 제4-2·7지구 정비계획 변경에 따른 지구 내 정비기반시설 등 면적 및 획지면적 변경

2. 용도지역·지구에 관한 결정조서 : 변경

가. 용도지역 결정(변경)조서 : 변경

구 분	사업계획내역			비율 (%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
합 계		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

나. 용도지구 결정(변경)조서 : 변경없음

1) 방화지구

구 분	도면표사번호	지구명	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비 고
합 계	1-47	방화지구	중구 봉래동2가 128알대	7,009.68	-	-

3. 도시계획시설 결정(변경)조서 : 변경

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서

구 분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원								
가정	중로	1	201	10-40	접안 도로	일반 도로	370	남평로 57310	남평로 57393	-	건설부고시 제800호 (78.11.30)	-
가정	중로	1	211	20	접안 도로	일반 도로	81	남평로 57500-2	남평로 57631-1	-	건설부고시 제800호 (78.11.30)	-
가정	중로	3	1	13-15	접안 도로	일반 도로	69	남평로 57631-1	남평로 57633	-	-	-
가정	중로	3	1	8-10	접안 도로	일반 도로	54	남평로 57633	남평로 57611	-	-	-
가정	중로	1	212	20	접안 도로	일반 도로	152	남평로 57633	남평로 57621	-	건설부고시 제800호 (78.11.30)	-
가정	중로	3	2	13	접안 도로	일반 도로	64	남평로 57681-1	남평로 57644-2	-	-	-
가정	소로	2	1	8	접안 도로	일반 도로	50	남평로 57633	남평로 57633	-	건설부고시 제800호 (78.11.30)	-
가정	소로	2	2	8	접안 도로	일반 도로	70	남평로 57633	남평로 57633	-	건설부고시 제800호 (78.11.30)	-
가정	소로	3	2	6	접안 도로	일반 도로	16	남평로 57600-1	남평로 57649	-	-	-

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	가점	종점	주요 경차	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭인								
가점	소로	3	A	6	특수 도로	보행자 용 도로	43	남대문로 5가 323	남대문로 5가 580-1	-	간결부고시 제380호 (1978.11.30.)	
가점	소로	1	-	10.3 (6.0)	특수 도로	보행자 전용 도로	810 (3.15)	남대문로 5가 381	만리동 1가 83	-	서울시고시 제2016-139호 (2016.5.19.)	7017 서울로
가점	소로	1	-	10.3 (4.15)	특수 도로	보행자 전용 도로	810 (6.88)	남대문로 5가 381	만리동 1가 83	-	중구고시 제2019-47호 (2019.5.2.)	7017 서울로
가점	중로	1	30	20-25	접안 도로	일반 도로	308 (103.5)	남대문로 5가 310	남대문로 5가 683	-	-	구주공청에 따른 도로편입
가점	광로	3	60	40	간선 도로	일반 도로	700 (157.6)	남대문 (광창20)	도동2가	-	간결부고시 제44호 (78.6.15.)	구주공청에 따른 도로편입

※ 제4-2-7지구 사업시행자는 현금 기부채납의 일부를 사용하여 양동숲길 보행로 조성사업 완료

※ ()는 양동 도시정비형 재개발구역 내 편입되는 연장임

■ 도로 변경사유서

구분	규모			변경내용	변경사유
	등급	류별	번호		
기정	중로	1	30	• 구역 내 도로편입	• 양동숲길 보행로 조성사업 범위를 편입함에 따라 도로 광로3-60, 중로1-30호선 구역 내 편입(선형 및 면적 변경 없음)
기정	광로	3	60		

2) 입체적 도시계획시설(도로) 결정 조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	가점	변경	변경후	최초결정일	비고
가점	소로	연결 통로1	남대문로5가 528알대	갈기	3.15m	-	3.15m	서울시고시 제2016-139호 (2016.5.19.)	6지구 (변경없음)
				폭	6m	-	6m		
				높이 (지표면 기준)	4.8~5.8m	-	4.8~5.8m		
				면적	18.3㎡	-	18.3㎡		
가점	소로	연결 통로3	남대문로5가 537알대	갈기	6.88m	-	6.88m	서울시고시 제2019-47호 (2019.5.2.)	8-1지구 (변경없음)
				폭	4.15m	-	4.15m		
				높이 (지표면 기준)	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 : 변경

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					가점	증 감	변경		
계					2,478.9	감 334.5	2,138.4	-	-
가점	①	공원	소공원	남대문로5가 541-3번지 알대	2,138.4	-	2,138.4	간결부고시 제380호 (1978.11.30.)	-
폐지	②	공원	소공원	남대문로5가 627번지 알대	334.5	감 334.5	-	서고 제2020-32호 (2020.1.16.)	-

■ 공원 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
②	공원	• 소공원 폐지 - 위치 : 남대문로5가 627번지 알대 - 면적 : 334.5㎡	• 대지 내 개방형녹지(의무기준 이상)조성에 따른 기존 공원 폐지

다. 공공·문화체육시설

1) 공공청사 결정(변경) 조서 : 변경

구분	도면표시 번호	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			가점	중점	변경		
신설	①	남대문로5가 395번지 알대	-	중 1,173.0	1,173.0	-	사회복지시설 중복결정

2) 공공청사의 건폐율, 용적률, 높이 계획

구분	도면표시 번호	위치	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	최초 결정일	비고
신설	①	남대문로5가 395번지 알대	60 이하	600 이하	90 이하	-	사회복지시설 중복결정

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

구분	도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
신설	①	공공청사	• 공공청사 신설 - 위치 : 남대문로5가 395번지 알대 - 면적 : 1,173.0㎡	• 공공시설 활용을 위한 공공청사 신설 (사회복지시 설과 중복결정)

3) 사회복지시설 결정(변경) 조서 : 변경

구분	도면표시번호	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	증감	변경		
기정	①	남대문로5가 548번지 일대	852.1	-	852.1	서울시고시 제2021-717호 (21.12.23.)	공공임대주택 공간적 범위 결정
산설	②	남대문로5가 395번지 일대	-	증) 1,173.0	1,173.0	-	공공청사 증복결정

4) 사회복지시설의 건폐율, 용적률, 높이 계획

구분	도면표시번호	위치	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	최초 결정일	비고
기정	①	남대문로5가 548번지 일대	60 이하	600 이하	50 이하	서울시고시 제2021-717호 (21.12.23.)	공공임대주택 공간적 범위 결정
산설	②	남대문로5가 395번지 일대	60 이하	600 이하	90 이하	-	공공청사 증복결정

■ 사회복지시설 변경사유서

구분	도면표시번호	사실명	변경내용	변경사유
산설	②	사회복지 시설	• 사회복지시설 산설 - 위치 : 남대문로5가 395번지 일대 - 면적 : 1,173.0㎡	• 사회복지시설 활용을 위한 시설 산설 (공공청사와 증복결정)

4. 지구의 규모와 조성에 관한 계획 : 변경 없음

구분	적용대상	계획내용
일반정비지구	• 1, 2, 3, 4-1, 4-2·7, 5, 6, 8-2, 11·12지구	기 결정 획지계획 유지
소단위정비지구	-	660~1,000㎡ 이하
소단위관리지구	• 9-3, 9-4, 9-5, 9-6	660㎡ 이하
존치지구	• 8-1, 9-1, 9-2	기 결정 획지계획 유지
보존지구(보전정비형)	• 10	기 결정 획지계획 유지

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

※ 존치지구는 정비계획 변경절차를 거쳐 도시계획위원회 심의를 통해 일반정비지구로 전환 가능

5. 건축물의 용도에 관한 계획 : 변경

가. 일반정비지구 : 변경

구분	지구	주용도		비고
		기정	변경	
①	• 1, 2, 3, 4-1, 5, 6지구	업무	-	완료지구
②	• 4-2·7지구	숙박, 업무	숙박, 업무, 판매	시행지구
③	• 8-2지구	기본계획상 도심핵지역 주용도 가능	-	시행지구
④	• 11·12지구	업무	-	시행지구

※ 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 상 도심핵지역 주용도 : 업무, 숙박, 문화/집회, 주거 (상징 가로변 주거용도 불가)

나. 소단위정비·소단위관리지구 : 변경없음

구분	지구	주용도	자정용도(저층)	관장용도(전층)	비고
①	소단위정비지구	일반상업지역 내 건축가능한 용도	가로활성화용도 (1종·2종근린생활시설)	• 1종·2종 근린생활시설 • 문화 및 집회시설 • 노유자시설 • 숙박시설(에스트하우스 등)	-
②	소단위정비지구				

다. 존치지구 : 변경없음

구분	지구	주용도	비고
①	• 8-1지구	업무	존치지구
②	• 9-1지구	업무	존치지구
③	• 9-2지구	공공업무	존치지구

라. 보존지구(보전정비형) : 변경없음

구분	지구	주용도	비고
①	• 10지구	종교	보존지구

6. 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 계획 : 변경

가. 건폐율에 관한 계획 : 변경 없음

구분	지구	위치	건폐율		비고
			기정	변경	
일반정비지구	1, 2, 3, 4-1, 5, 6지구	-	60% 이하 (삼의 통해 완화가능)	-	-
	8-2지구, 11-12지구	-		-	-
	4-2-7지구	남대문로5가 395번지		50%이하	개발형 녹지 확보
소단위정비지구	-	-	5층 이하 : 80% 5층 초과 : 60%	-	-
소단위관리지구	9-3, 9-4, 9-5, 9-6지구	남대문로5가 542번지	80% 이하	-	-
존치지구	8-1지구	남대문로5가 537번지	60% 이하 (삼의 통해 완화가능)	-	-
	9-1, 9-2지구	남대문로5가 541번지		-	-
보존지구 (보전정비형)	10지구	남대문로5가 544번지	60% 이하 (삼의 통해 완화가능)	-	-

나. 용적률에 관한 계획 : 변경없음

구분	지구	위치	용적률			비고
			기준	허용	상한	
일반정비지구	1, 2, 3, 4-1, 5, 6지구	-	600	800	α	-
	8-2지구, 11-12지구	-				-
	4-2-7지구	남대문로5가 395번지				-
소단위정비지구	-	-	600	800	α	-
소단위관리지구	9-3, 9-4, 9-5, 9-6지구	남대문로5가 542번지	600	800	α	-
존치지구	8-1지구	남대문로5가 537번지	600	800	α	-
	9-1, 9-2지구	남대문로5가 541번지				-
보존지구 (보전정비형)	10지구	남대문로5가 544번지	600	800	α	-

다. 높이에 관한 계획 : 변경

구분	지구	위치	높이		비고
			기정	변경	
일반정비지구	1, 2, 3, 4-1, 5, 6지구	-	90m 이하	-	-
	8-2지구, 11-12지구	-	90m 이하	-	-
	4-2-7지구	남대문로5가 395번지	90m 이하	150m 이하	-
소단위정비지구	-	-	50m 이하	-	-
소단위관리지구	9-3, 9-4, 9-5, 9-6지구	남대문로5가 542번지	30m 이하	-	-
존치지구	8-1지구	남대문로5가 537번지	90m 이하	-	-
	9-1, 9-2지구	남대문로5가 541번지			-
보존지구 (보전정비형)	10지구	남대문로5가 544번지	990m 이하	-	-

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

7. 건축물의 건축시설에 관한 계획 : 변경

가. 일반정비지구(완로, 시행지구) : 변경

구분	지구 또는 해당부분		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	4-1지구	2,429.4	남대문로5가 500번지	업무	47.0 이하	615.0 이하	84.0 이하	완료지구
기정	4-2-7지구	20,016.2	남대문로5가 399번지 일대	숙박, 업무	60.0 이하	540.0 이하	86.5 이하	시행지구
변경	4-2-7지구	19,177.7	남대문로5가 399번지 일대	숙박, 업무, 판매	50.0 이하	1,147 이하	150.0 이하	
기정	5지구	6,107.1	남대문로5가 267번지	업무	38.0 이하	760.0 이하	84.7	완료지구
기정	6지구	3,081.1	남대문로5가 528번지	업무	60.0 이하	731.0 이하	72.0 이하	완료지구
기정	8-2지구	1,676.1	남대문로5가 539번지	업무	60.0	600/800/α	90.0 이하	시행지구
기정	11-12지구	2,683.8	남대문로5가 580번지	업무	60.0 이하	1,126 이하	90.0 이하	시행지구

※ 제4-2-7지구 소유자의 정비계획변경제안('23.04.)에 따른 변경

※ 일반정비지구는 2030기본계획상 도심핵지역 주용도 가능 : 업무, 숙박, 문화/집회, 주거(상징가로변 주거용도 불가)

※ 향후 완료지구의 리모델링 또는 신축 시 각 지구의 최종 정비계획 결정사항을 기정으로 보고 계획할 것

나. 소단위관리지구 : 변경없음

구 분	가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적						
가정	9-3지구	97.2	남대문로5가 575번지	-	80 이하	600/-α	30 이하	-
가정	9-4지구	97.1	남대문로5가 555번지	-	80 이하	600/-α	30 이하	-
가정	9-5지구	96.9	남대문로5가 554번지	-	80 이하	600/-α	30 이하	-
가정	9-6지구	178.6	남대문로5가 542번지	-	80 이하	600/-α	30 이하	-

다. 소단위정비지구 : 변경없음

구 분	가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적						
-	-	-	-	-	(5층이하) 80 이하 (5층초과) 60 이하	600/800/α	50 이하	-

라. 존치지구 : 변경없음

구 분	가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적						
가정	8-1지구	3,740.4	남대문로5가 537번지	-	-	-	-	-
가정	9-1지구	10,583.4	남대문로5가 541번지	-	-	-	-	-
가정	9-2지구	3,013.3	남대문로5가 567번지	-	-	-	-	-

※ 존치지구는 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 기준에 부합할 경우 정비계획변경을 통해 일반정비지구로 전환 가능

마. 보존지구(보존정비형) : 변경없음

구 분	가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적						
가정	10지구	2,815.2	남대문로5가 544번지	종교	60 이하	600/800/α	90 이하	-

※ 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 완화 가능

바. 정비기반시설 부담 및 설치에 관한 계획 : 변경없음

- 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

8. 건축물의 배치·형태·외관 및 대지 내 공지에 관한 계획 : 변경없음

가. 건축물 배치에 관한 계획 : 변경없음

<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

구 분	적용지역	계획내용	비 고
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	-

<고층부 벽면한계선>

- 소단위관리지구 : 3층 이상의 건축물은 대지경계선에서 2m 지정

구 분	적용지역	계획내용	비 고
고층부 벽면한계선	소단위관리지구	• 9-3,9-4,9-5,9-6, 11-12지구 - 3층 이상의 건축물 : 대지경계선에서 2m 지정	-

나. 대지 내 공지에 관한 계획 : 변경없음

- 주요 보행결절점에 공개공지 설치를 유도하여 보행환경 개선 및 도시경관 향상유도

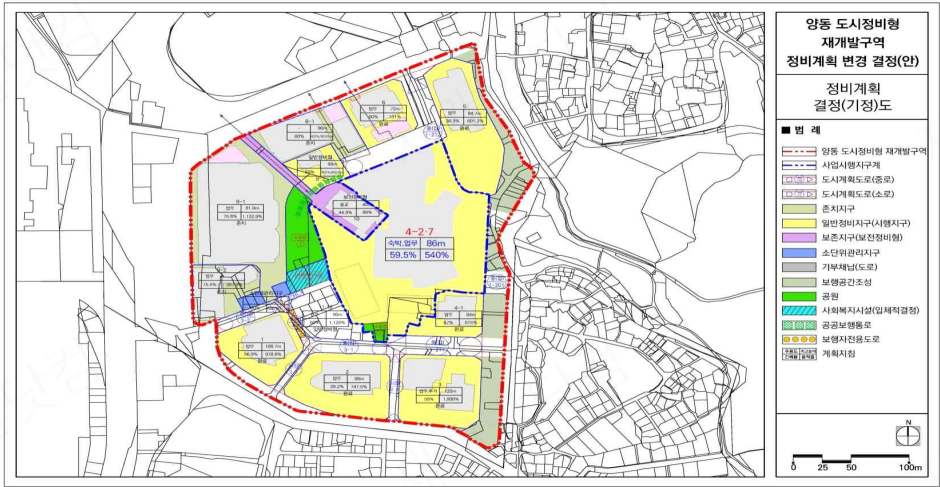
구 분	적용지역	계획내용	비 고
공개공지	일반정비지구	• 조성규모 및 설치기준 - 서울시 건축조례 제26조에 따름	-
	소단위정비지구	• 조성위치 - 보행결절점 및 간선가로변	

다. 건축물 형태 및 외관 : 변경없음

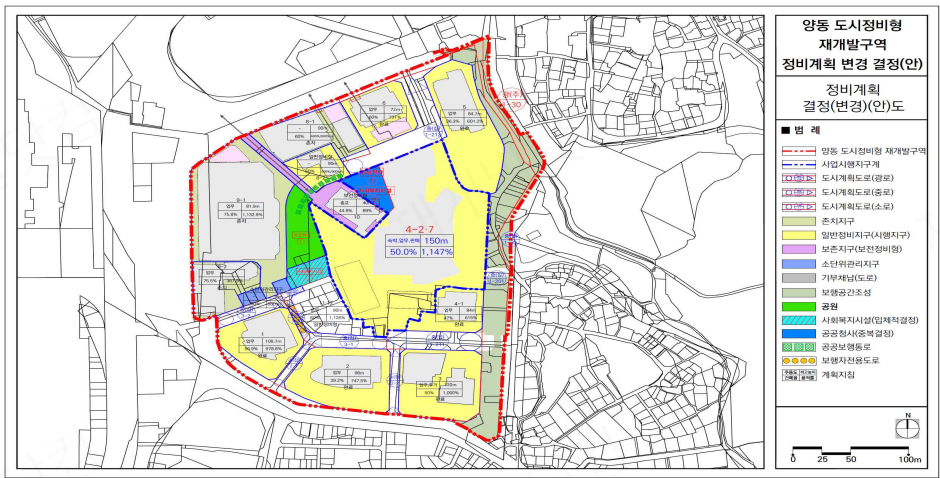
- 1) 규제사항
 - 「2030 도시·주거환경정비기본계획」 민간부문 일반재생관리지침을 전제로 세부 시행지침에 따라 계획
- 2) 권장사항
 - 「2030 도시·주거환경정비기본계획」 민간부문 일반재생관리지침을 전제로 세부 시행지침에 따라 계획

9. 정비기반시설 부담 및 설치에 관한 계획 : 변경 없음
10. 정비계획 변경(안)도

〈정비계획 결정(기정)도〉



〈정비계획 결정(변경)도〉



Ⅲ. 양동 도시정비형 재개발구역 제4-2·7지구 정비계획 결정(변경)

1. 토지이용계획 : 변경

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		20,350.7	-	20,350.7	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	334.5	증) 838.5	1,173.0	5.8	-
	소공원	334.5	감) 334.5	-	-	-
	공공청사	-	증) 1,173.0	1,173.0	5.8	-
	사회복지시설②	-	증) (1,173.0)	(1,173.0)	-	-
획 지	획 지	20,016.2	감) 838.5	19,177.7	94.2	-

■ 지구 변경사유서

지구명	위 치	변경내용	변경사유
4-2·7지구	남대문로5가 395일대	• 정비기반시설 등 면적 변경 334.5㎡ → 1,173.0㎡ • 획지 면적 변경 20,016.2㎡ → 19,177.7㎡	• 기반시설 부담계획에 따른 토지이용계획 변경

2. 용도지역·지구 결정조서 : 변경없음

가. 용도지역 결정조서

구분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
상업지역	일반상업지역	20,350.7	-	20,350.7	100.0	

나. 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

3. 정비기반시설 등 설치(부담) 계획 : 변경

가. 교통시설 : 변경없음

나. 공간시설

구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
			기 정	변 경	변경후		
폐지	소공원	남대문로5가 627일대	334.5	감) 334.5	-	서고 제2020-32호 (2020.1.16.)	

■ 공원 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
②	공원	• 소공원 폐지 - 위치 : 남대문로5가 627번지 일대 - 면적 : 334.5㎡	• 대지 내 개방형녹지(의무기준 이상)조성에 따른 기존 공 원 폐지

다. 공공·문화체육시설

1) 공공청사 결정(변경) 조서 : 변경

구분	도면표시 번호	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			가정	중감	변경		
신설	①	남대문로5가 549번지 일대	-	증) 1,173.0	1,173.0	-	사회복지시설 중복결정

2) 공공청사의 건폐율, 용적률, 높이 계획

구분	도면표시 번호	위치	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	최초 결정일	비고
신설	①	남대문로5가 395번지 일대	60 이하	600 이하	90 이하	-	사회복지시설 중복결정

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

구분	도면표시 번호	사실명	변경내용	변경사유
신설	①	공공청사	• 공공청사 신설 - 위치 : 남대문로5가 395번지 일대 - 면적 : 1,173.0㎡	• 공공시설 활용을 위한 공공청사 신설 (사회복지시설과 중복결정)

3) 사회복지시설 결정(변경) 조서 : 변경

구분	도면표시 번호	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			가정	중감	변경		
신설	②	남대문로5가 395번지 일대	-	증) 1,173.0	1,173.0	-	공공청사 중복결정

4) 사회복지시설의 건폐율, 용적률, 높이 계획

구분	도면표시 번호	위치	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	최초 결정일	비고
신설	②	남대문로5가 395번지 일대	60 이하	600 이하	90 이하	-	공공청사 중복결정

■ 사회복지시설 변경사유서

구분	도면표시 번호	사실명	변경내용	변경사유
신설	②	사회복지시설	• 사회복지시설 신설 - 위치 : 남대문로5가 395번지 일대 - 면적 : 1,173.0㎡	• 사회복지시설 활용을 위한 시설 신설 (공공청사와 중복결정)

라. 정비기반시설 등의 설치(부담)계획

1) 정비기반시설 등 부담계획

구분	사업면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반 등 시설면적(㎡)	순부담 면적(㎡)	순부담율(%)				비고
					토지	건축물	현금	합계	
가정	20,350.7	20,016.2	334.5	-	-	-	-	-	19.5% 이상
변경	20,350.7	19,177.7	1,173.0 (820.1) ^{주1)} (1,984.2) ^{주2)}	3,977.3 ^{주3)}	5.8	4.0	9.8	19.5	

※ 사업시행자는 현금 기부채납의 일부를 사용하여 양동숲길 보행로 조성사업 완료
※ 순부담율 = 순부담면적 / (시행구역면적 - 계획기반시설내 기존 공공용지 - 대지내 폐지되는 국공유지)
주1) “()”는 공공청사 건축물 기부채납(건축물 공사비) 토지환산면적임
주2) “()”는 현금 기부채납 토지환산 면적임
주3) 순부담면적 = 토지 기부채납 면적 + 건축물 기부채납 토지환산면적 + 현금 기부채납 토지환산면적

2) 정비기반시설 등 설치(확보)계획

구분	위치	시설의 종류	정비기반시설 등 부담면적(㎡)			비고
			가정	중감	변경	
제4-2-7 지구	남대문로 5가	소계	-	-	-	-
		공공청사 및 사회복지시설 (토지)	-	증) 1,173.0	1,173.0	-
		건축물	-	(증)820.1	(820.1)	건축물 기부채납 환산면적
		현금	-	(증)1,984.2	(1,984.2)	현금 기부채납 환산면적

3) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획 (동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	준치	개수	철거후 신축	철거 이후	
가정	제4-2-7지구	20,350.7	확지	20,016.2	남대문로5가 395일대	1	-	-	1	-	-
변경	제4-2-7지구	20,350.7	확지	19,177.7	남대문로5가 395일대	1	-	-	1	-	-

- 이 하 여 백 -

4. 건축물에 관한 계획

가. 건축시설에 관한 계획(업무시설)

구분	구역 구분		가구 또는 확지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	양동구역	20,350.7	확지	20,016.2	남대문로5가 395	숙박, 업무	59.5 이하	540 이하	최고 86.5m 이하	-
변경	제4-2-7지구	20,350.7	확지	19,177.7		업무, 숙박, 판매	50 이하	1,147 이하	최고 150m 이하	

건축물 건폐율·용적률
완화에
관한 사항

용적률

○ 용적률 : ①+②+③ = 1,147.44% → 1,147.00% 이하 적용

① 기준용적률 : 600%

② 허용용적률 인센티브 : 200%

목표		인센티브 완화 요건	인센티브량	
계 획 유 도	녹지 생태공간	• 개방형녹지 의무확보기준 초과설치	100.0%	200.0% 적용
	친환경 개발	• 녹색건축물 인증, 에너지효율등급, 신재생에너지이용시설	30.0%	
		• 전기차충전소 설치	20.0%	
	역사보전	• 건축자산 등 (법적 의무대상은 아니나 사회적·경관적 가치를 지니는 것에 대하여 보전계획 수립 시)	50.0%	

③ 상한용적률 인센티브 : 347.44%

공공시설 등 제공 (공공청사, 현금)	• 산정식 = 허용용적률×{(1.3×가중치×α토지)+(1.2×α건축물)} = 800%×{(1.3×토지 1,173.0㎡÷19,177.7㎡) + (1.2×건축물 820.1㎡÷19,177.7㎡) + (1.0×현금 1,984.2㎡÷19,177.7㎡)} = 187.44%
공개공지 초과조성	• 산정식 = 허용용적률×(의무면적을 초과하는 공개공지 면적 / 대지면적) = 800%×(3,835.5㎡÷19,177.7㎡) = 160%

건축물 용적률·높이 완화에 관한 사항	높이	○ 최고높이 : ① + ② = 150.03m → 150m 이하 적용 ① 개방형 녹지율에 따른 높이 완화 : 141.03m	
		개방형 녹지율	• 산정식 = 적정 건폐율 50% × (기준높이(90m) + 20m) ÷ (80% - 개방형 녹지율(41%)) = 50%×(기준높이 90m+20m)÷(80%-41%) = 141.03m
		② 공개공지 초과제공에 따른 높이 완화량 : 9.0m	
		공개공지 초과제공	• 산정식 = 기준높이×{(의무면적을 초과하는 공개공지×1/2)÷대지면적} = 90m×{(3,835.54㎡×1/2)÷19,177.7㎡} = 9.0m
건축물의 건축선에 관한 계획		○ 소월로2길 : 건축한계선 3m	
개방형 녹지계획		○ 확지 내 30% 이상 개방형 녹지 조성 ○ 일반에게 개방하고, 휴식과 여가 공간이자 소통과 교류의 활력 공간으로 조성	
기타		○ 저층부 가로활성화 용도 배치 ○ 대지 내 공지 - 소월로2길변 공개공지 및 대지내 조정 설치	

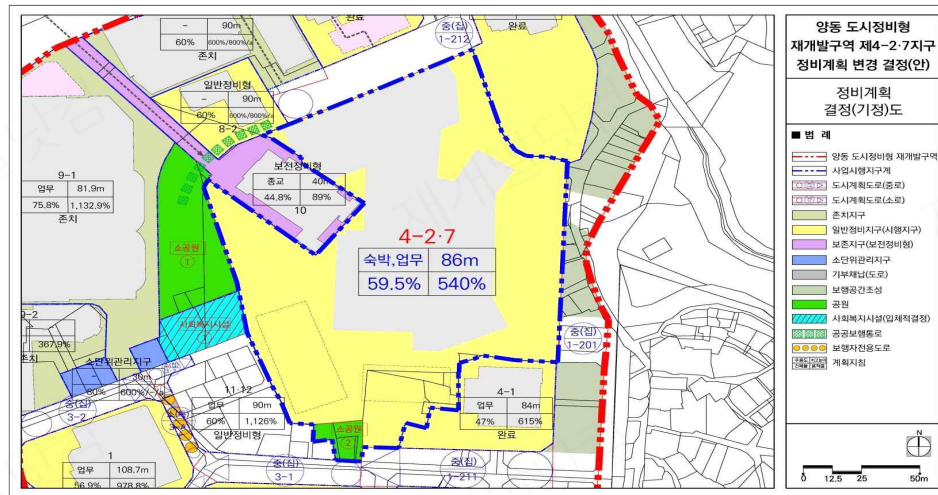
■ 변경사유 : 기반시설 기부채납 및 개방형 녹지 확보 등에 따른 용적률·높이 완화 적용

나. 건축시설에 관한 계획(공공청사 및 사회복지시설)

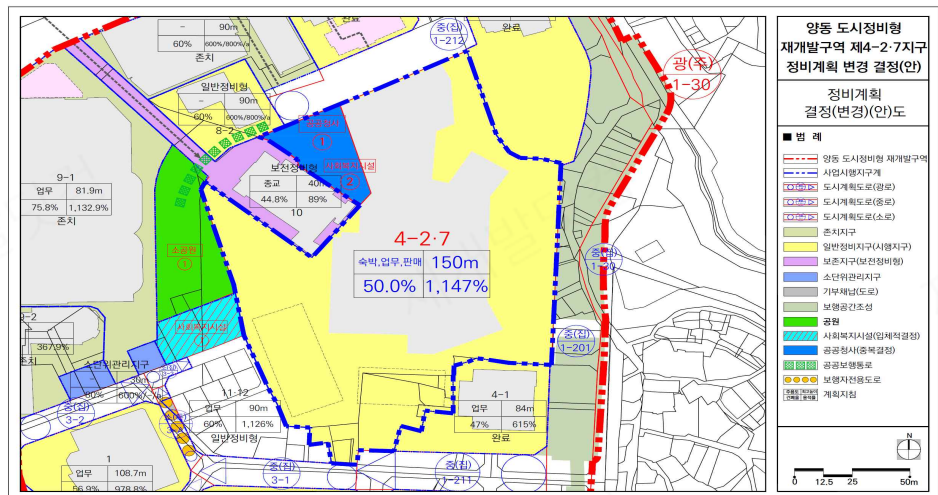
구분	구역 구분		가구 또는 확지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신설	제4-2-7지구	20,350.7	공공청사	1,173.0	남대문로5가 395앞대	공공청사, 사회복지시설	60.0	600 이하	90 이하	-

5. 정비계획 결정(변경)(안)도

〈정비계획 결정(기정)도〉



〈정비계획 결정(변경)도〉



※ 등 정비계획(안)은 미확정된 계획으로 주민공람, 구의회 의견청취, 도시계획위원회 심의 등 인·허가 과정에서 변동될 수 있음

IV. 기 타

1. 공람기간 : 2023. 4. 21.(금) ~ 2023. 5. 22.(월)(31일간)
2. 공람 및 의견서 제출 장소
- 서울특별시 중구청 도심정비과(☎02-3396-5774)
3. 관계서류 : 생략(공람장소 비치 도서와 같음)