

◆ 서울특별시고시 제2024-435호

양동 도시정비형 재개발구역, 제8-1·6지구 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), 서울특별시고시 제2024-97호(2024.2.22.), 서울특별시고시 제2024-417호(2024.8.29.)로 정비계획 결정(변경)된 양동 도시정비형 재개발구역 및 제8-1·6지구에 대하여, 2024년 제9차 서울특별시 도시계획위원회(2024.6.19.) 심의 등을 거쳐 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 의하여 정비계획 결정(변경) 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시 합니다.

2024년 9월 12일

서울특별시장

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 제2024-97호 (2024.2.22.)

※ 향후 측량성과에 따라 면적 변경될 수 있음

나. 정비지구 지정 조서

구분	지구명	위 치	시행면적 (㎡)	구분 (㎡)		비 고
				획지	정비기반시설	
기정	양동구역 제6지구	중구 남대문로5가 526번지	3,835.5	3,081.1	754.4	완료지구
	양동구역 제8-1지구	중구 남대문로5가 537번지 일대	3,740.4	3,740.4	-	준처지구
변경	양동구역 제8-1·6지구	중구 남대문로5가 526번지 일대	7,199.9	6,833.5	366.4	시행지구

■ 변경사유 : 제6지구 및 제8-1지구 통합개발에 따른 지구 통합 및 장기미집행도로 시행지구 편입

※ 향후 측량성과에 따라 면적 변경될 수 있음

2. 도시정비형 재개발구역 정비계획
가. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고	
		기 정	변 경	변경후			
합 계		94,426.8	-	94,426.8	100.0	-	
정비 기반 시설 등	소 계	24,233.4	감) 12.0	24,221.4	25.7	-	
	도 로	19,839.7	감) 6.0	19,833.7	21.0	오기 정정	
	공 원	2,144.4	감) 6.0	2,138.4	2.3		
	공공청사	1,397.2	-	1,397.2	1.5	-	
	사회복지시설	852.1	-	852.1	0.9	-	
획지	소 계	70,193.4		증) 12.0	70,205.4	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	18,953.5		-	18,953.5	-	일반정비지구
	5지구	6,107.1		-	6,107.1	-	일반정비지구
	8-1·6지구	6지구	3,081.1	증) 12.0	6,833.5	-	일반정비지구
		8-1지구	3,740.4				
	8-2지구	1,676.1		-	1,676.1	-	일반정비지구
	9지구	9-1지구	10,583.4	-	10,583.4	-	준치지구
		9-2지구	3,013.3	-	3,013.3	-	준치지구
		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 : 시행지구 통합 및 기반시설 계획(장기미집행도로) 편입에 따른 토지이용계획 변경

※ 향후 측량성상에 따라 면적 변경될 수 있음

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

※ 준치지구는 정비계획 변경절차를 거쳐 도시계획위원회 심의를 통해 일반정비지구로 전환 가능

나. 용도지역·지구 결정(변경없음)

1) 용도지역 결정 조서

구분		면적(㎡)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		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 결정 조서

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
변경	중로	1	201	10~40	집산 도로	일반 도로	370	남대문로 5가310	남대문로 5가693	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	미집행구간 재지정
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.)	
변경	중로	1	212	20	집산 도로	일반 도로	152	남대문로 5가823	남대문로 5가521	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	미집행구간 재지정
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.)	

구분	구 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기 점	종 점	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
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.)	
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
변경	소로	1	-	10.3	특수 도로	보행자 전용 도로	810	남대문로 5가281	만리동 1가 83	-	서울시고시 제2016-139호 (2016.5.19.)	7017 서울로 · 연결통로1 폐지 · 연결통로6 신설 (일부 중복 · 입체 결정)
폐지	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.)	7017 서울로 · 연결통로3 폐지
신설	소로	1	1	11.2 (지구내 5.6~ 11.2)	특수 도로	지하도로(지 하연결 통로)	104.6 (지구내 32.1)	남대문로 5가537	봉래동2가 126	-	-	· 도로(대로1-4)·도로(중로1-2 01) 및 광장1 중복 결정
기정	중로	1	30	20~25	집산 도로	일반 도로	308 (103.5)	남대문로 5가310	남대문로 5가 693	-	-	양동숲길 보행로 조성사업
기정	광로	3	60	40	간선 도로	일반 도로	700 (157.6)	남대문 (광장20)	도동2가	-	건설부고시 제145호 (1978.6.15.)	

■ 변경사유

- 중로1-201, 중로1-212 : 장기미집행 실효도로 급회 재지정
- 소로1 : 지구통합에 따른 건축계획 변경으로 연결통로 변경 · 폐지
- 소로1-1 : 서울역 지하보도와 퇴계로 방면 지하연결통로 설치

※ ()는 양동 도시정비형 재개발구역 내 편입되는 연장임

－ 입체·중복적 도시계획시설(도로) 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비 고
폐지	소로1	연결 통로1	-	남대문로 5가 526 일대	길이	3.15m	감) 3.15m	-	서울시고시 제2016-139호 (2016.5.19.)	6지구
					폭	6m	감) 6m	-		
					높이 (지표면기준)	4.8~5.8m	감) 4.8~5.8m	-		
					면적	18.3㎡	감) 18.3㎡	-		
폐지	소로1	연결 통로3	-	남대문로 5가 537 일대	길이	6.88m	감) 6.88m	-	중구고시 제2019-47호 (2019.5.2.)	8-1지구
					폭	4.15m	감) 4.15m	-		
					높이 (지표면기준)	0~8.92m (-8.57~ 8.92m)	감) 0~8.92m (-8.57~ 8.92m)	-		
					면적	28.56㎡	감) 28.56㎡	-		
신설	소로1	연결 통로6	-	남대문로 5가 537 일대	길이	-	증) 12.6m	12.6m	-	입체결정: 8-1·6 지구내
					폭	-	증) 4.0m	4.0m		
					높이 (지표면기준)	-	증) 8.9~9.6m	8.9~9.6m		
					면적	-	증) 51.7㎡	51.7㎡		
신설	소로 1-1	특수 도로	지하 도로 (지하 연결 통로)	남대문로 5가 537 일대	길이	-	증) 32.1m	32.1m	-	중복결정: 8-16 지구외
					폭	-	증) 5.6~11.2m	5.6~11.2m		
					높이 (지표면기준)	-	증) 24.5~34.4m	24.5~34.4m		
					면적	-	증) 258.1㎡	258.1㎡		

- ※ 연결통로1 : 7017서울로와 양동6지구를 연결하는 보행자전용도로(폐지)
 ※ 연결통로3 : 7017서울로와 양동8-1지구를 연결하는 보행자전용도로(폐지)
 ※ 연결통로6 : 7017서울로와 양동8-1·6지구를 연결하는 보행자전용도로(신설)
 (연결통로6의 길이, 폭, 높이, 면적은 구적 값으로 향후 측량 등으로 인해 변경될 수 있음)
 ※ 소로1-1 : 서울역 지하보도와 연결하는 퇴계로 방면 지하도로(신설)
 (소로1-1의 길이, 폭, 높이, 면적은 구적 값으로 향후 측량 등으로 인해 변경될 수 있음)

2) 공간시설(변경없음)

(1) 공원 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공원	소공원	남대문로5가 541-3번지일대	2,138.4	-	2,138.4	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	-

3) 공공·문화체육시설

(1) 공공청사 결정 조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	공공청사	남대문로5가 395번지 일대	1,397.2	-	1,397.2	서울시고시 제2024-97호 (2024.2.22.)	양동구역 제4-2·7지구

- ※ 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
기정	①	남대문로5가 395번지 일대	60 이하	600 이하	90 이하	서울시고시 제2024-97호 (2024.2.22.)	양동구역 제4-2·7지구

※ 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	서울시고시 제2020-32호 (2020.1.16.)	양동구역 제11·12지구

－ 도시계획시설(사회복지시설) 건폐율, 용적률, 높이계획

구분	도면표시 번호	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비고
기정	①	60 이하	기준용적률 600이하 허용용적률 760이하	70 이하	사회복지시설, 공공임대주택

－ 도시계획시설(사회복지시설) 건축물의 공간적 범위 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	구분	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	사회복지 시설	남대문로5가 548번지 일대	층	지하4층 ~ 지상5층	-	지하4층 ~ 지상5층	서울시고시 제2021-717호 (2021.12.23.)	관리청 (서울 특별시)
				연면적	3,616.41	-	3,616.41		

※ 도시계획시설(사회복지시설) 및 공공임대주택의 소유 및 관리청은 서울특별시로 하며, 서울특별시장이 운영 및 관리함
 ※ 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 공공시설 통합관리에 의해 추후 확정함

－ 비도시계획시설(공공임대주택) 건축물에 관한 사항

구분	도면표시 번호	명칭	위 치	구분	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	공공임대주택	남대문로5가 548번지 일대	층	지상6층 ~ 지상18층	-	지상6층 ~ 지상18층	서울시고시 제2021-717호 (2021.12.23.)	관리청 (서울 특별시)
				연면적	4,814.64	-	4,814.64		

※ 도시계획시설(사회복지시설) 및 공공임대주택의 소유 및 관리청은 서울특별시로 하며, 서울특별시장이 운영 및 관리함
 ※ 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 공공시설 통합관리에 의해 추후 확정함

－ 이 하 계 속 －

라. 건축물의 건축시설에 관한 계획

1) 일반정비지구(완료, 시행지구)

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	18,953.5	남대문로5가 395번지 일대	숙박, 업무, 판매	50.0 이하	1,079 이하	143 이하	시행지구
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	8-1 지구	3,740.4	남대문로5가 537번지 일대	-	-	-	-	준치지구
변경	8-1·6 지구	6,833.5	남대문로5가 526번지 일대	업무	50.0 이하	1,166 이하	163 이하	시행지구
기정	8-2 지구	1,676.1	남대문로5가 535번지	업무	60.0	600/800/α	90.0 이하	시행지구
기정	11·12지구	2,713.8	남대문로5가 580번지	업무	50.0 이하	1,200 이하	136 이하	시행지구

2) 소단위관리지구 : 변경없음

3) 소단위정비지구 : 변경없음

4) 준치지구

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

5) 보존지구(보전정비형) : 변경없음

※ 향후 측량성과에 따라 면적 변경될 수 있음

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

※ 준치지구는 정비계획 변경절차를 거쳐 도시계획위원회 심의를 통해 일반정비지구로 전환 가능

마. 정비기반시설의 설치(부담) 계획

구 분	계획내용	비고
기정	- 양동구역 평균 부담률 유지 : 19.5%이상 - 기반시설 계획조정으로 축소된 부담량은 건축 시설물 등으로 부담 ※ 일반정비·소단위정비·존치·보존지구(보전정비형)는 정비사업시행시 정비기반시설 부담 의무 ※ 소단위관리지구는 원칙적으로 제외하나 획지별 필요에 따라 기반시설부담 가능	-
변경	- 양동구역 평균 부담률 변경 : 9.5%이상 ※ 부담률은 추후 측량결과 등으로 인해 변경될 수 있음 ※ 정비기반시설만으로 평균부담률에 못 미치는 경우 현금 및 지역 필요시설 고려한 건축물 등으로 확보 ※ 일반정비·소단위정비·존치·보존지구(보전정비형)는 정비사업시행시 정비기반시설 부담 의무 ※ 소단위관리지구는 원칙적으로 제외하나 획지별 필요에 따라 기반시설 부담 가능	-

■ 변경사유 : 구역 내 잔여 정비기반시설 현황을 고려하여 양동구역 전체 평균 부담률 조정

- 이 하 계 속 -

II. 제8-1·6지구 정비계획 결정

1. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고	
		기 정	변 경	변경후			
합 계		6,821.5	증) 378.4	7,199.9		100.0	-
정비기반시설	도 로	-	증) 366.4	366.4		5.1	-
획지	6지구	3,081.1	증) 12.0	8-1·6 지구	6,833.5	94.9	-
	8-1지구	3,740.4					

2. 용도지역·지구 결정(변경없음)

가. 용도지역 결정 조서

구 분		면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		7,199.9	-	7,199.9	100.0	-
상업지역	일반상업지역	7,199.9	-	7,199.9	100.0	-

나. 용도지구 결정 조서

구 분	도면표시번호	지구명	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비 고
기 정	1-47	방화지구	중구 봉래동2가 128일대	7,009.68 (1,438.56)	-	-

※ ()는 양동구역 제8-1·6지구 내 편입되는 면적임

3. 토지 등 소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 정비사업비(추산액)

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

나. 개략적인 개별 부담금 산출

1) 분담금 산출 관련 주요 항목

구분		금액(천원)	비 고
중후평가금액	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

2) 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

- 이 하 계 속 -

4. 도시계획시설 결정
가. 교통시설
1) 도로 결정 조서

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기 점	종 점	주 요 경과지	최 초 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
변경	중로	1	201	10~40	집산 도로	일반 도로	370	남대문로 5가310	남대문로 5가693	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	미접행구간 재지정
기정	중로	1	212	20	집산 도로	일반 도로	152	남대문로 5가823	남대문로 5가521	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	-
변경	중로	1	212	20	집산 도로	일반 도로	152	남대문로 5가823	남대문로 5가521	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	미접행구간 재지정
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
변경	소로	1	-	10.3	특수 도로	보행자 전용 도로	810	남대문로 5가281	만리동 1가 83	-	서울시고시 제2016-139호 (2016.5.19.)	7017 서울로 · 연결통로1 폐지 · 연결통로6 신설 (일부중복·입체 결정)
폐지	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.)	7017 서울로 · 연결통로3 폐지
신설	소로	1	1	11.2 (지구내 5.6~ 11.2)	특수 도로	지하 도로 (지하연결 통로)	104.6 (지구내 32.1)	남대문로 5가537	봉래동2가 126	-	-	· 도로(대로1-4) · 도로(중로1-20 1) 및 광장1 중복 결정

■ 변경사유

- 중로1-201, 중로1-212 : 장기미집행 실효도로 금회 재지정
- 소로1 : 지구통합에 따른 건축계획 변경으로 연결통로 변경·폐지
- 소로1-1 : 서울역 지하보도와 퇴계로 방면 지하연결통로 설치

※ ()는 양동구역 제8-1·6지구 내 편입되는 연장임

- 입체·중복적 도시계획시설(도로) 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비 고
폐지	소로1	연결 통로1	-	남대문로5가 526 일대	길이	3.15m	감) 3.15m	-	서울시고시 제2016-139호 (2016.5.19.)	6지구
					폭	6m	감) 6m	-		
					높이 (지표면기준)	4.8~5.8m	감) 4.8~5.8m	-		
					면적	18.3㎡	감) 18.3㎡	-		
폐지	소로1	연결 통로3	-	남대문로5가 537 일대	길이	6.88m	감) 6.88m	-	중구고시 제2019-47호 (2019.5.2.)	8-1 지구
					폭	4.15m	감) 4.15m	-		
					높이 (지표면기준)	0~8.92m (-8.57~ 8.92m)	감) 0~8.92m (-8.57~ 8.92m)	-		
					면적	28.56㎡	감) 28.56㎡	-		
신설	소로1	연결 통로6	-	남대문로 5가 537 일대	길이	-	증) 12.6m	12.6m	-	입체결정: 8-1·6 지구내
					폭	-	증) 4.0m	4.0m		
					높이 (지표면기준)	-	증) 8.9~9.6m	8.9~9.6m		
					면적	-	증) 51.7㎡	51.7㎡		
신설	소로 1-1	특수 도로	지하 도로 (지하 연결 통로)	남대문로 5가 537 일대	길이	-	증) 32.1m	32.1m	-	중복결정: 8-16 지구외
					폭	-	증) 5.6~11.2m	5.6~11.2m		
					높이 (지표면기준)	-	증) 24.5~34.4m	24.5~34.4m		
					면적	-	증) 258.1㎡	258.1㎡		

※ 연결통로1 : 7017서울로와 양동6지구를 연결하는 보행자전용도로(폐지)

※ 연결통로3 : 7017서울로와 양동8-1지구를 연결하는 보행자전용도로(폐지)

※ 연결통로6 : 7017서울로와 양동8-1·6지구를 연결하는 보행자전용도로(신설)

(연결통로6의 길이, 폭, 높이는 구적 값으로 향후 측량 등으로 인해 변경될 수 있음)

※ 소로1-1 : 서울역 지하보도와 연결하는 퇴계로 방면 지하도로(신설)

(소로1-1의 길이, 폭, 높이는 구적 값으로 향후 측량 등으로 인해 변경될 수 있음)

5. 정비기반시설 등 부담 및 설치에 관한 계획

가. 정비기반시설 등 부담 계획

구분	지구명	시행구역 면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	정비기반시설 등 부담계획 면적(㎡)				순부담율(%)				비 고
				정비기반시설 (도로)	현 금	소공원 조성사업	소계	정비기반 시설 (도로)	현 금	소공원 조성사업	소계	
기정	6지구	3,835.5	3,081.1	754.4	-	-	-	-	-	-	-	-
	8-1지구	3,740.4	3,740.4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
변경	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 기존공공용지 - 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)는 추후 구체적인 조성사업계획에 따라 확정

나. 정비기반시설 등의 설치(확보) 계획

1) 정비기반시설 등 부담면적

구 분	위 치	시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
제8-1·6지구	남대문로5가 526번지 일대	소계	-	증) 705.0	705.0	토지환산면적
		도로	-	증) 366.4	366.4	
	-	현금 납부 (약 185억원)	-	증) 294.0	294.0	
		소공원 조성사업 (약 28억원)	-	증) 44.6	44.6	

※ 향후 측량성과에 따라 면적 변경될 수 있음

2) 신설 정비기반시설 내 기존 국·공유지 면적 : 해당없음

3) 획지 내 용도폐지되는 기존 국·공유지 면적 : 해당없음

- 이 하 계 속 -

다. 현금 납부 등에 관한 사항

구 분	부담면적(㎡)	산출근거	비 고
현금 납부	294.0	• 현금 : 18,500,000,000원(개략치) • 산식 : 현금 납부액 / 부지가액(공시지가 평균액의 2배)	토지환산면적

※ 사업시행자는 추후 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제14조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제12조에 따라 확정·납부

구 분	부담면적(㎡)	산출근거	비 고
소공원 조성사업	44.6	• 현금 : 2,804,334,333원(개략치) • 산식 : 조성비용 / 부지가액(공시지가 평균액의 2배)	토지환산면적

※ 소공원 조성사업은 양동구역 제8-1·6지구 사업시행자 부담으로 직접 시행하여 완료

※ 사업시행자 부담 소공원 조성(약 28억원) 및 현금 납부(약 185억원)는 추후 구체적인 조성사업계획에 따라 확정

6. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가. 기존 건축물의 정비·개량계획

구 분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신축	철 거 이 주	
기정	양동 도시정비형 재개발구역 6지구	3,081.1	-	3,081.1	남대문로5가 526번지	1	-	-	1	-	-
	양동 도시정비형 재개발구역 8-1지구	3,740.4	-	3,740.4	남대문로5가 537번지 일대	2	-	-	2	-	-
변경	양동 도시정비형 재개발구역 8-1·6지구	7,199.9	획지	6,833.5	남대문로5가 526번지 일대	3	-	-	3	-	-

나. 건축시설계획

구분	구 역 구 분		가 구 또는 획지 구 분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)						
기정	양동구역 제6지구	3,081.1	-	3,081.1	남대문로5가 526번지	업무	60 이하	731 이하	72 이하	-
	양동구역 제8-1지구	3,740.4	-	3,740.4	남대문로5가 537번지 일대	-	-	-	-	-
변경	양동구역 제8-1·6지구	7,199.9	획지	6,833.5	남대문로5가 526번지 일대	업무	50 이하	1,166 이하	163 이하	-

건축물 용적률
완화에 관한 계획

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

목표		인센티브 대상	요건	산정방식	완화량
계 획 유 도	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 공공 에게 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
- 기반시설 등 제공에 따른 인센티브 용적률 : 95%
- 공개공지 의무 초과조성에 따른 용적률 : 232%
- 출입구 및 연결통로 제공에 따른 인센티브 용적률 : 39%

구분		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%
	현금 납부	• 허용용적률 × (1 + 1.0 × a) (a = 부담면적 ÷ 대지면적)	800% × (1.0 × 0.0430) (a = 294.0㎡ ÷ 6,833.5㎡)	34%
	소공원 조성사업 (조성 비용)	• 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 초과 하는 공개공지 ÷ 대지면적)	800% × (1,981.71㎡ / 6,833.5㎡)	232%
출입구 및 연결통로 제공에 따른 인센티브 용적률		• 허용용적률 × (출입구설치면적 ÷ 대 지면적) + 허용용적률 × (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%
				366%

건축물 높이에
관한 계획

- 기준높이 : 90m
- 최고높이 : ① + ② = 163m 이하 적용
- ① 개방형 녹지율에 따른 높이 : 150.0m

개방형녹지	산식 = 적정건폐율 50% $\times$ (기준높이+20m) $\div$ (80%-개방형녹지율) = 50% $\times$ (기준높이 90m+20m) $\div$ (80%-43.33%) = 150.0m
-------	--

- ② 공개공지 초과 제공에 따른 높이 : 13.0m

공개공지 초과조성	산식 = 기준높이 $\times$ {(의무면적을 초과하는 공개공지 $\times$ 1/2) $\div$ 대지면적} = 90m $\times$ {(1,981.71㎡ $\times$ 1/2) $\div$ 6,833.5㎡} = 13.0m
-----------	--

건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축한계선 지정 : 퇴계로 3m
기타 사항에 관한계획	전면 공지	• 건축한계선으로 지정되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 • 건축한계선으로 확보되는 대지 내 전면공지는 개방형 녹지와 연계하여 조성
	공개 공지	• 조성규모 및 설치기준 : 서울특별시 건축 조례 제26조에 따름 • 주변 지역과의 보행 연계성 증진 및 휴게공간 마련을 위해 공개공지 지정 ※ 주 보행로 등은 면적 제외 산정
	개방형 녹지	• 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

7. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

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 관찰소방서 등과의 협의를 통해 필요시 소화전 설치	-

8. 정비사업 시행계획

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

- 이 하 계 속 -

Ⅲ. 지구단위계획 결정 사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역의 결정 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 제2024-97호 (2024.2.22.)

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역 결정 조서(변경없음)

구분		면적(㎡)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		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	-

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	구 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
변경	중로	1	201	10~40	집산 도로	일반 도로	370	남대문로 5가310	남대문로 5가693	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	미접행구간 재지정
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.)	

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	212	20	집산 도로	일반 도로	152	남대문로 5가823	남대문로 5가521	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	
변경	중로	1	212	20	집산 도로	일반 도로	152	남대문로 5가823	남대문로 5가521	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	미집행구간 재지정
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.)	
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
변경	소로	1	-	10.3	특수 도로	보행자 전용 도로	810	남대문로 5가281	만리동 1가 83	-	서울시고시 제2016-139호 (2016.5.19.)	7017 서울로 · 연결통로1 폐지 · 연결통로6 신설 (일부중복·입체 결정)
폐지	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.)	7017 서울로 · 연결통로3 폐지
신설	소로	1	1	11.2 (지구내 5.6~ 11.2)	특수 도로	지하도로(지 하연결 통로)	104.6 (지구내 32.1)	남대문로 5가537	봉래동2가 126	-	-	· 도로(대로1-4), 도로(중로1-201) 및 광장1 중복 결정
기정	중로	1	30	20~25	집산 도로	일반 도로	308 (103.5)	남대문로 5가310	남대문로 5가 693	-	-	양동숲길 보행로 조성사업
기정	광로	3	60	40	간선 도로	일반 도로	700 (157.6)	남대문 (광장20)	도동2가	-	건설부고시 제145호 (1978.6.15.)	

■ 변경사유

- 중로1-201, 중로1-212 : 장기미집행 실효도로 금회 재지정
- 소로1 : 지구통합에 따른 건축계획 변경으로 연결통로 변경·폐지
- 소로1-1 : 서울역 지하보도와 퇴계로 방면 지하연결통로 설치

※ ()는 양동 도시정비형 재개발구역 내 편입되는 연장임

- 입체·중복적 도시계획시설(도로) 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비 고
폐지	소로1	연결 통로1	-	남대문로 5가 526 일대	길이	3.15m	감) 3.15m	-	서울시고시 제2016-139호 (2016.5.19.)	6지구
					폭	6m	감) 6m	-		
					높이 (지표면기준)	4.8~5.8m	감) 4.8~5.8m	-		
					면적	18.3㎡	감) 18.3㎡	-		
폐지	소로1	연결 통로3	-	남대문로 5가 537 일대	길이	6.88m	감) 6.88m	-	중구고시 제2019-47호 (2019.5.2.)	8-1지구
					폭	4.15m	감) 4.15m	-		
					높이 (지표면기준)	0~8.92m (-8.57~ 8.92m)	감) 0~8.92m (-8.57~ 8.92m)	-		
					면적	28.56㎡	감) 28.56㎡	-		
신설	소로1	연결 통로6	-	남대문로 5가 537 일대	길이	-	증) 12.6m	12.6m	-	입체결정: 8-1·6 지구내
					폭	-	증) 4.0m	4.0m		
					높이 (지표면기준)	-	증) 8.9~9.6m	8.9~9.6m		
					면적	-	증) 51.7㎡	51.7㎡		
신설	소로 1-1	특수 도로	지하 도로 (지하 연결 통로)	남대문로 5가 537 일대	길이	-	증) 32.1m	32.1m	-	중복결정: 8-1·6 지구외
					폭	-	증) 5.6~11.2m	5.6~11.2m		
					높이 (지표면기준)	-	증) 24.5~34.4m	24.5~34.4m		
					면적	-	증) 258.1㎡	258.1㎡		

※ 연결통로1 : 7017서울로와 양동6지구를 연결하는 보행자전용도로(폐지)

※ 연결통로3 : 7017서울로와 양동8-1지구를 연결하는 보행자전용도로(폐지)

※ 연결통로6 : 7017서울로와 양동8-1·6지구를 연결하는 보행자전용도로(신설)

(연결통로6의 길이, 폭, 높이, 면적은 구적 값으로 향후 측량 등으로 인해 변경될 수 있음)

※ 소로1-1 : 서울역 지하보도와 연결하는 퇴계로 방면 지하도로(신설)

(소로1-1의 길이, 폭, 높이, 면적은 구적 값으로 향후 측량 등으로 인해 변경될 수 있음)

2) 공원 결정 조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공원	소공원	남대문로5가 541-3번지일대	2,138.4	-	2,138.4	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	-

3) 공공청사 결정 조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	공공청사	남대문로5가 395번지 일대	1,397.2	-	1,397.2	서울시고시 제2024-97호 (2024.2.22.)	양동구역 제4-2·7지구

※ 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
기정	①	남대문로5가 395번지 일대	60 이하	600 이하	90 이하	서울시고시 제2024-97호 (2024.2.22.)	양동구역 제4-2·7지구

※ 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

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

－ 도시계획시설(사회복지시설)의 건폐율, 용적률, 높이계획

구분	도면표시 번호	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비고
기정	①	60 이하	기준용적률 600이하 허용용적률 760이하	70 이하	사회복지시설 공공임대주택

－ 도시계획시설(사회복지시설) 건축물의 공간적 범위 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	구분	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	사회복지 시설	남대문로5가 548번지 일대	층	지하4층 ~ 지상5층	-	지하4층 ~ 지상5층	서울시고시 제2021-717호 (2021.12.23.)	관리청 (서울 특별시)
				연면적	3,616.41	-	3,616.41		

※ 도시계획시설(사회복지시설) 및 공공임대주택의 소유 및 관리청은 서울특별시로 하며, 서울특별시장이 운영 및 관리함
※ 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 공공시설 통합관리에 의해 추후 확정함

－ 비도시계획시설(공공임대주택) 건축물에 관한 사항

구분	도면표시 번호	명칭	위 치	구분	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	공공임대 주택	남대문로5가 548번지 일대	층	지상6층 ~ 지상18층	-	지상6층 ~ 지상18층	서울시고시 제2021-717호 (2021.12.23.)	관리청 (서울 특별시)
				연면적	4,814.64	-	4,814.64		

※ 도시계획시설(사회복지시설) 및 공공임대주택의 소유 및 관리청은 서울특별시로 하며, 서울특별시장이 운영 및 관리함
※ 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 공공시설 통합관리에 의해 추후 확정함

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(제8-1·6지구)

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구 분	가 구 (획 지)	시행면적(㎡)	면적(㎡)		비 고
			획지	기반시설	
기정	획지6	3,835.5	3,081.1	754.4	
	획지8-1	3,740.4	3,740.4	-	
변경	획지8-1·6	7,199.9	6,833.5	366.4	

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구 분	가 구	용 도	비 고
변경	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)

가) 건폐율 계획

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

나) 용적률 계획

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

- 허용용적률 인센티브 사항

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

－ 상한용적률 완화 사항

구 분		계획내용	완화량	비 고
변경	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	•법정공개공지 : 683.35㎡ •초과공개공지 : 1,981.71㎡	232%	
변경	출입구 및 연결통로 제공	•출입구 설치면적 : 60.18㎡ •연결통로 면적(환산) 면적 : 230.9㎡	39%	

다) 높이 계획

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

다. 건축선에 관한 결정 조서(변경없음)

구 분	적용위치	계 획 내 용
기정	건축한계선	•퇴계로 •3m

라. 기타 사항에 관한 결정 조서

1) 대지 내 공지에 관한 결정 조서

구 분	항 목	계 획 내 용
변경	전면공지	•건축한계선으로 지정되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 •건축한계선으로 확보되는 대지 내 전면공지는 개방형 녹지와 연계하여 조성
	공개공지	•조성규모 및 설치기준 : 서울특별시 건축 조례 제26조에 따름 •주변 지역과의 보행 연계성 증진 및 휴게공간 마련을 위해 공개공지 지정 ※ 주 보행로 등은 면적 제외 산정

2) 개방형녹지에 관한 결정 조서

구 분	항 목	계 획 내 용
신설	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, 주후 정비계획의 경미한 변경 범위 내에서 시 주관부서와 협의 하에 녹지(공개공지)의 형상 등은 조정 가능

IV. 2024년 제9차(' 24.06.19) 서울시 도시계획위원회 심의결과

구분	심의결과	계획내용
제9차 서울시 도시계획 위원회	수정가결	• 개방형녹지계획은 높이계획(해발고도 198.51m)과 연계하여 금회 대안 상 건축물 남측의 개방형녹지를 삭제하고, 퇴계로변 장방형 건축배치 지양 측면에서 건축물 폭원을 최소화할 것 • 개방형녹지 내 계단 폭원은 보행량을 고려하여 충분히 확대할 것 • 지하연결통로 및 출입구계획(용적률 인센티브 39%)은 서울역 일대 공간구조 개편 및 보행네트워크 측면에서 도시공간본부 및 관련기관(부서) 등과 협의를 거쳐 세부계획 등을 검토할 것

V. 관계도면 : 붙임참조

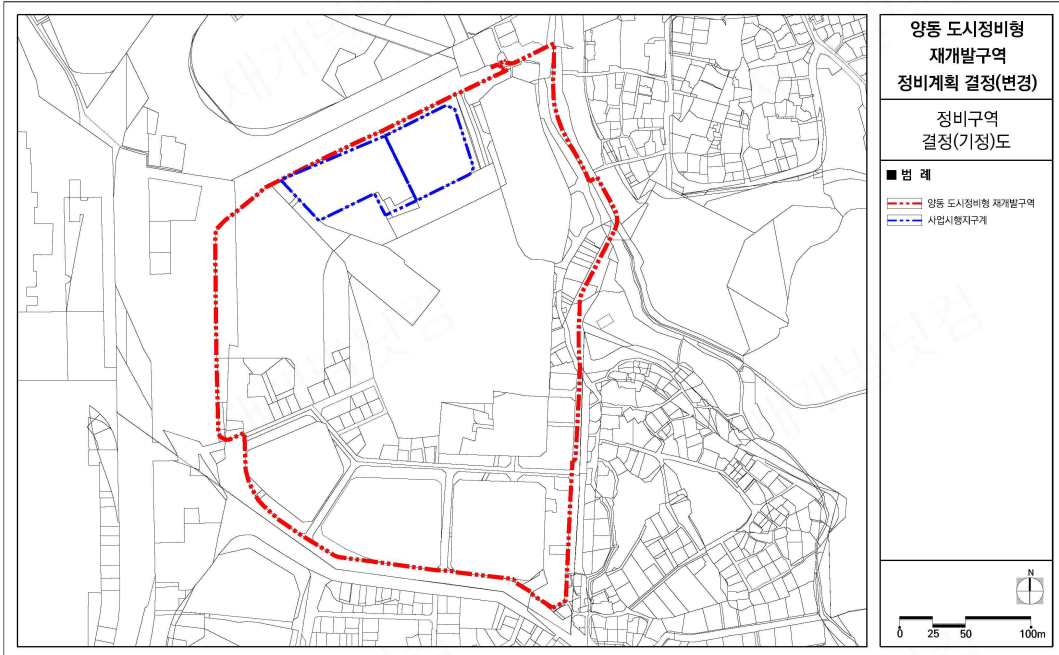
※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

VI. 열람장소

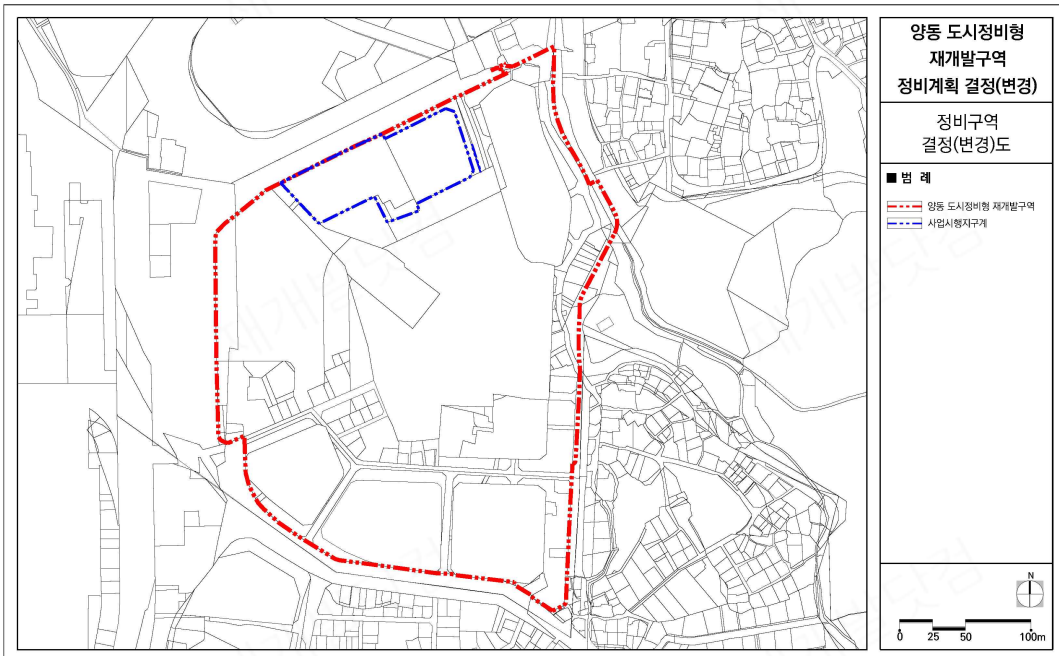
- 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시재창조과 (☎02-2133-4633) 및 중구청 도심정비과 (☎02-3396-5774)에 관계 서류 비치 및 열람하고 있습니다.

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

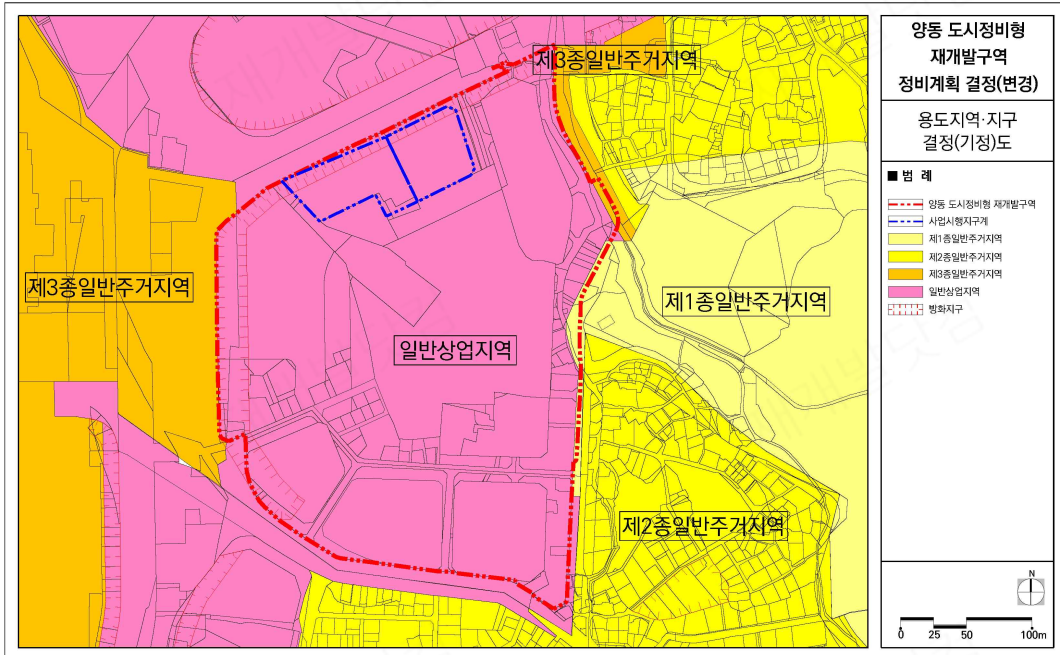
■ 정비구역 결정(기정)도



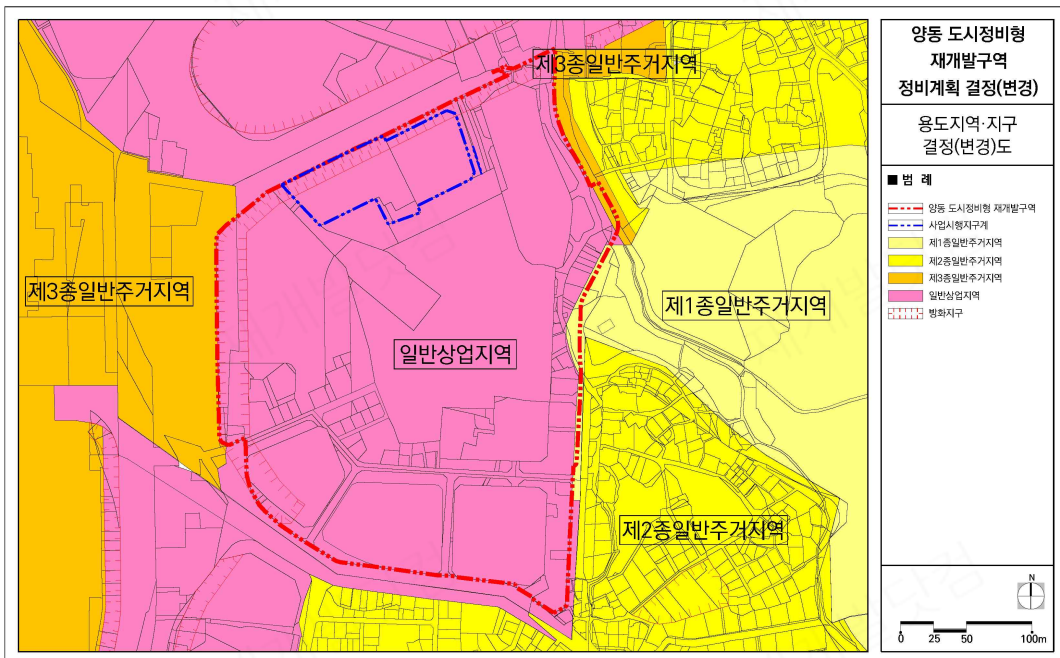
■ 정비구역 결정(변경)도



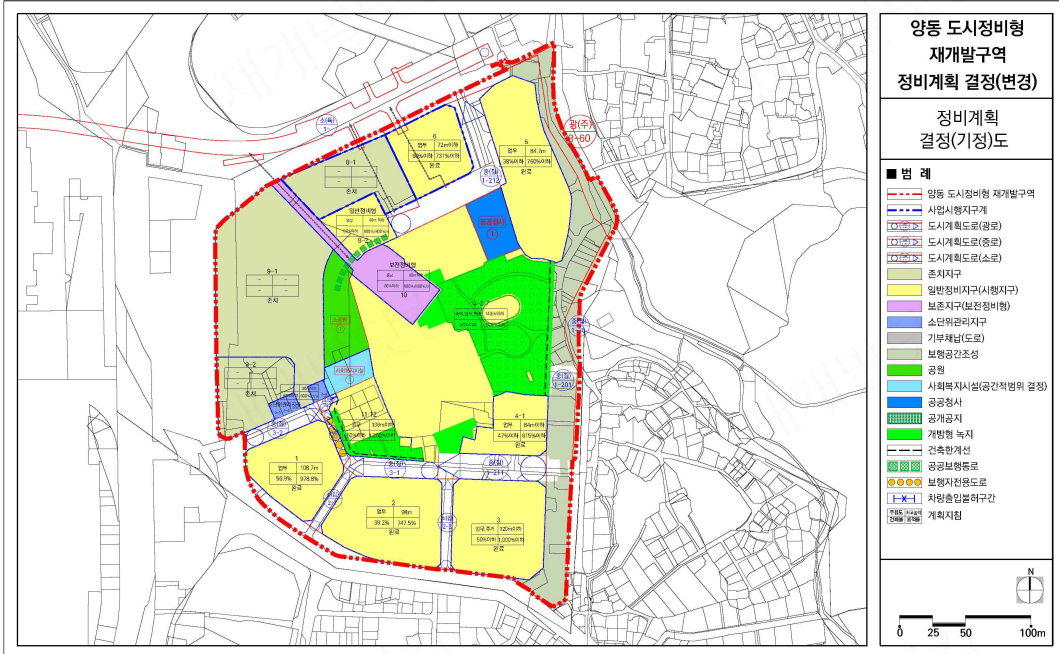
■ 용도지역·지구 결정(기정)도



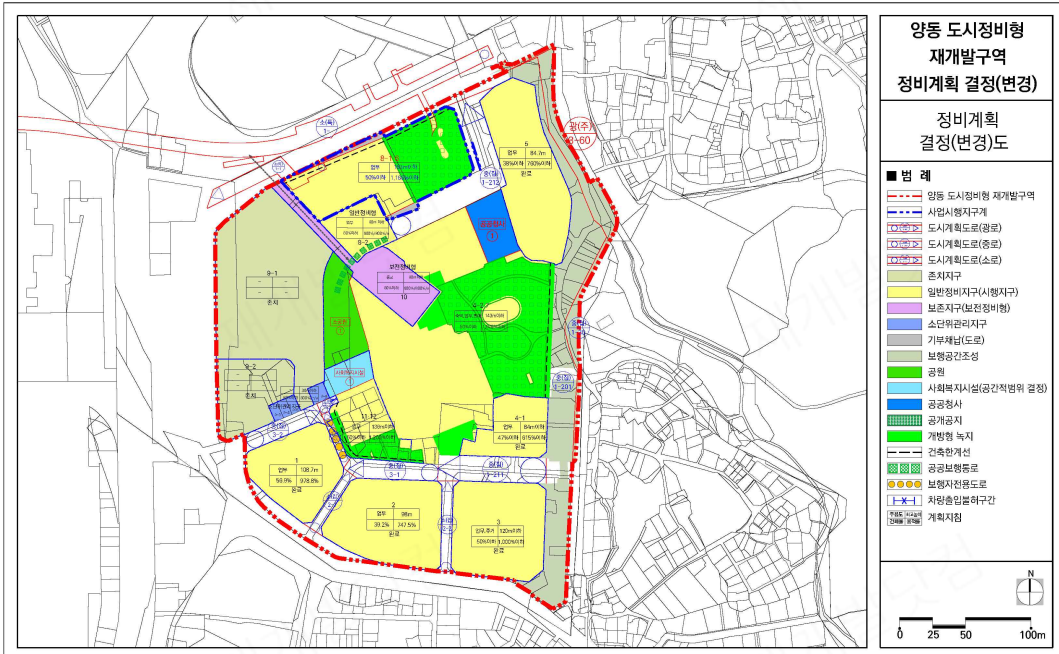
■ 용도지역·지구 결정(변경)도



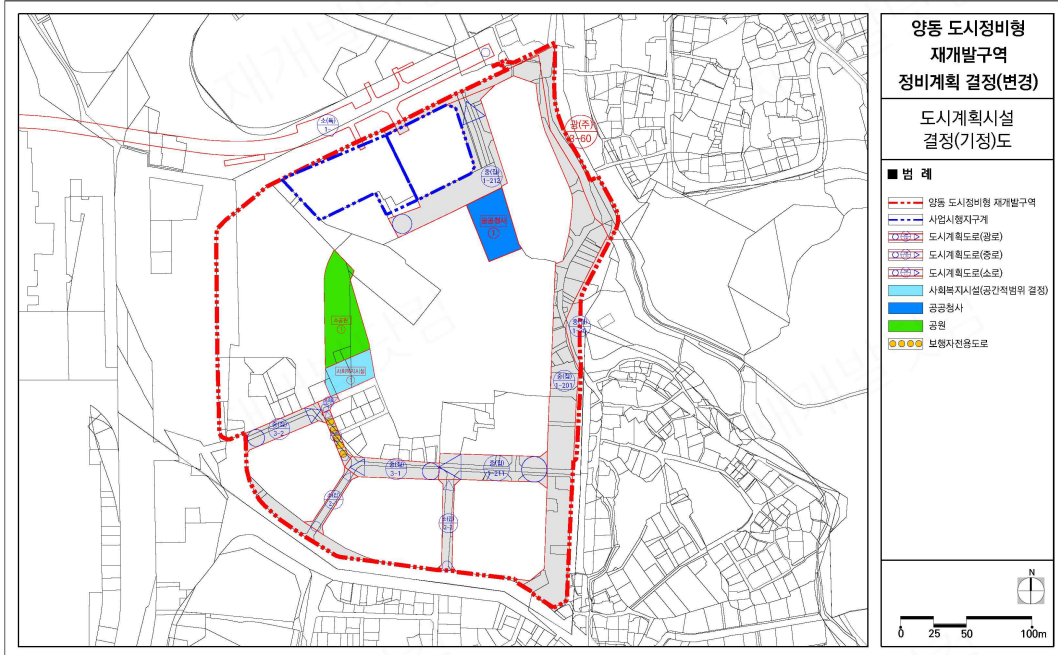
정비계획 결정(기정)도



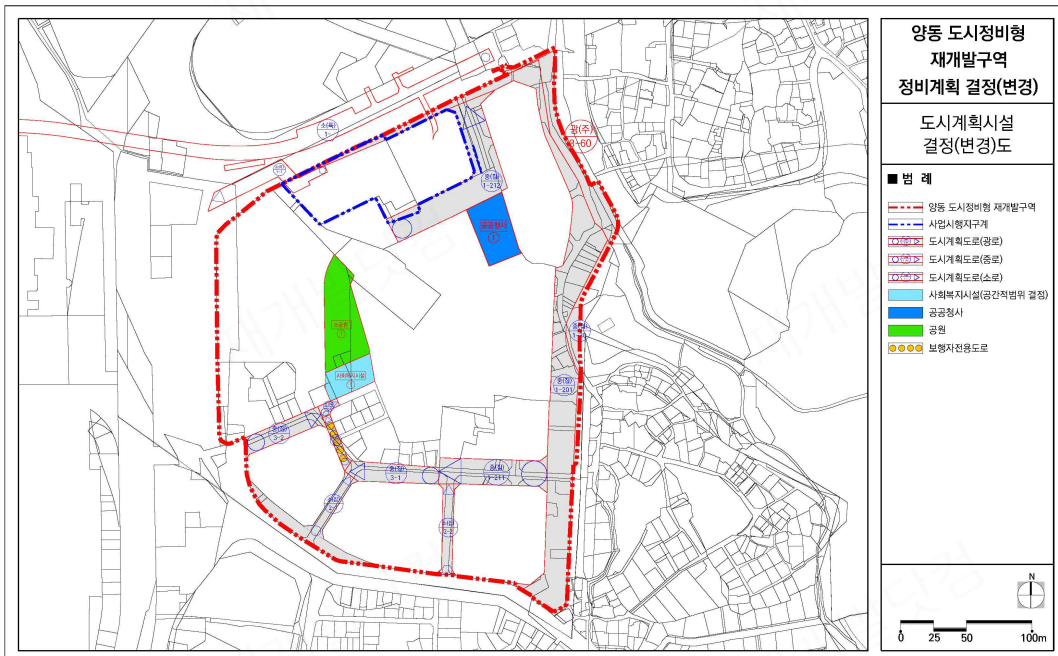
정비계획 결정(변경)도



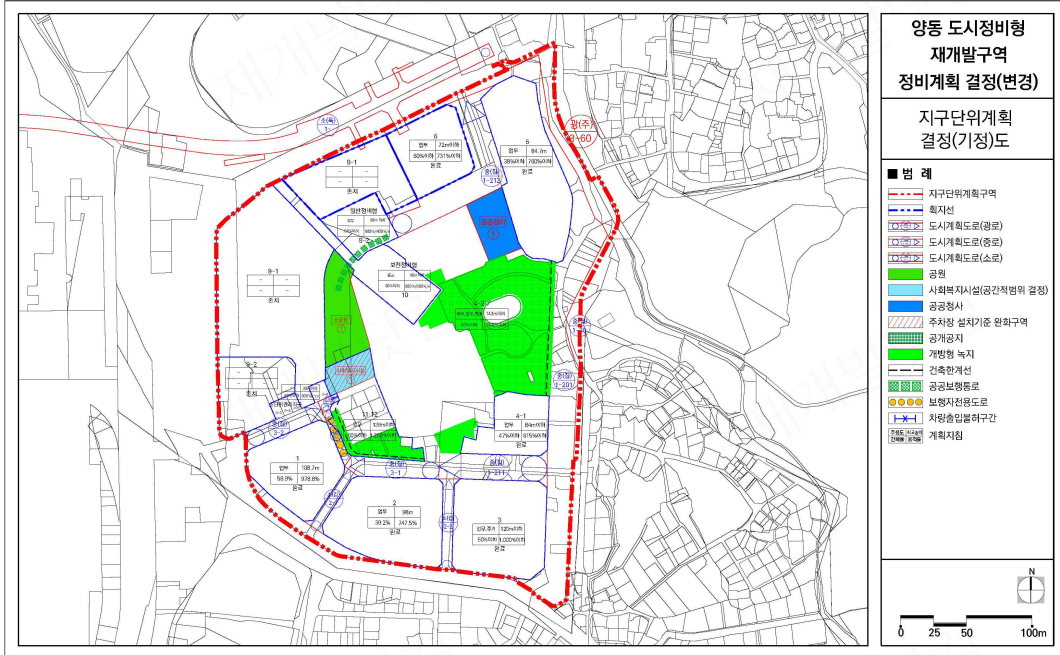
■ 도시계획시설 결정(기정)도



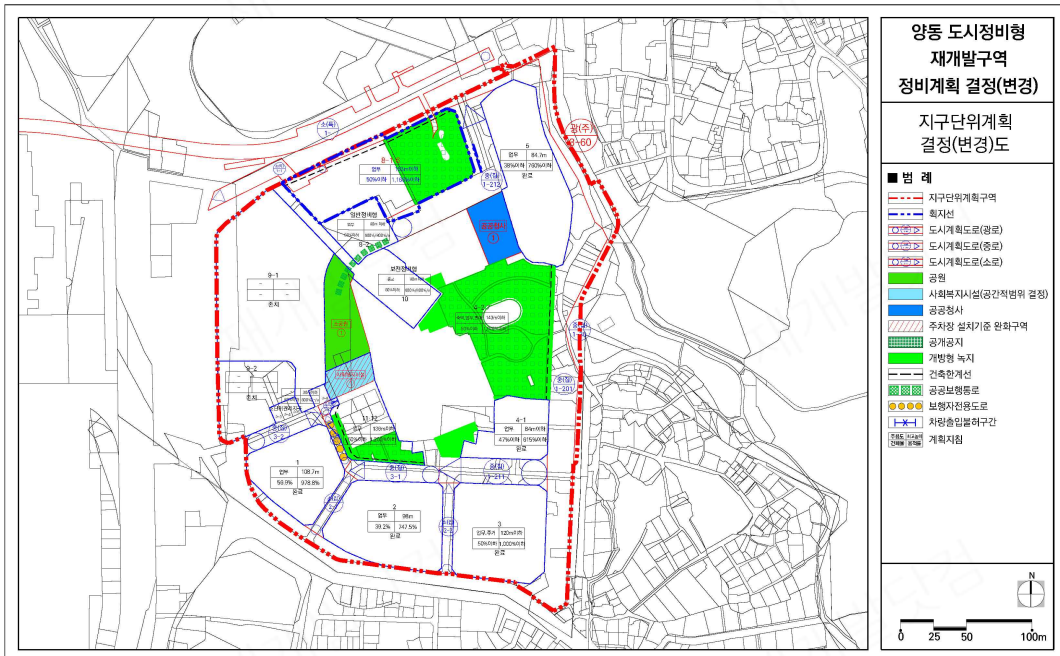
■ 도시계획시설 결정(변경)도



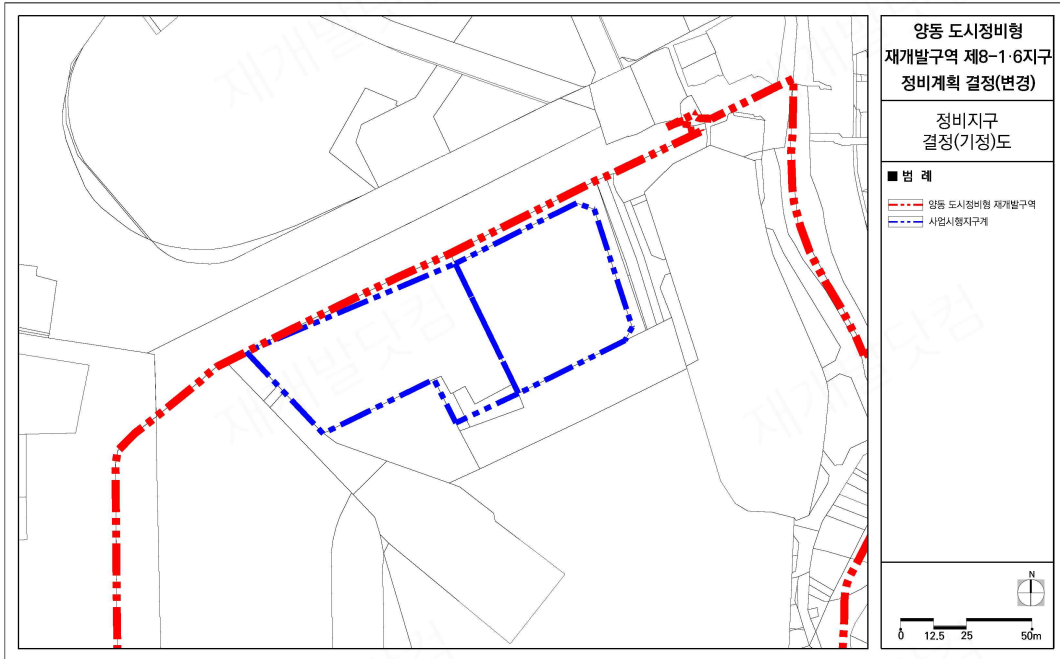
■ 지구단위계획 결정(기정)도



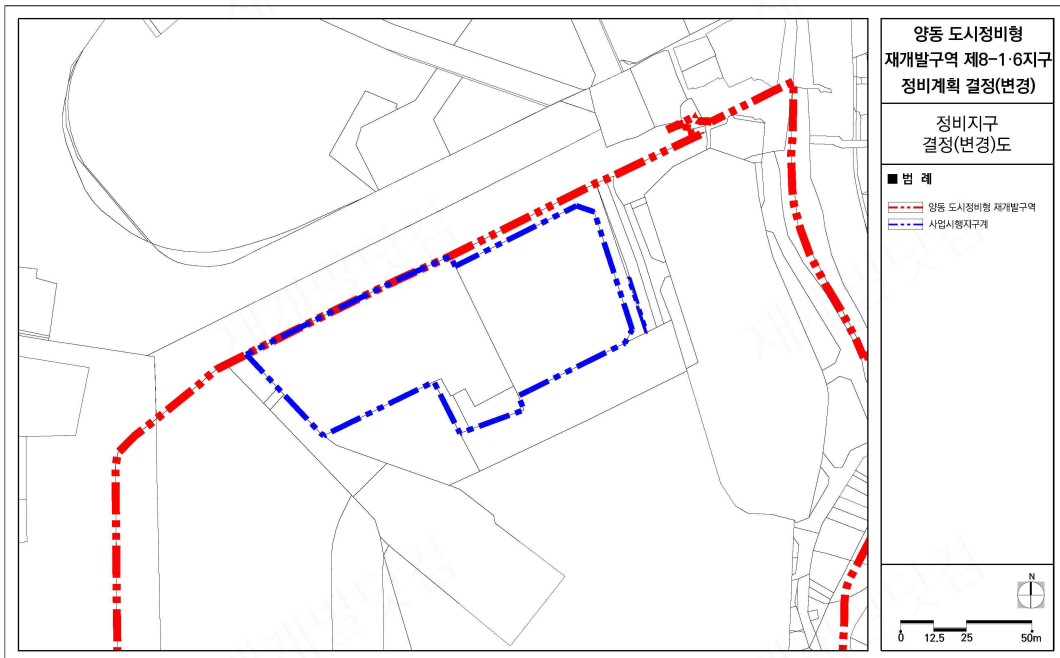
■ 지구단위계획 결정(변경)도



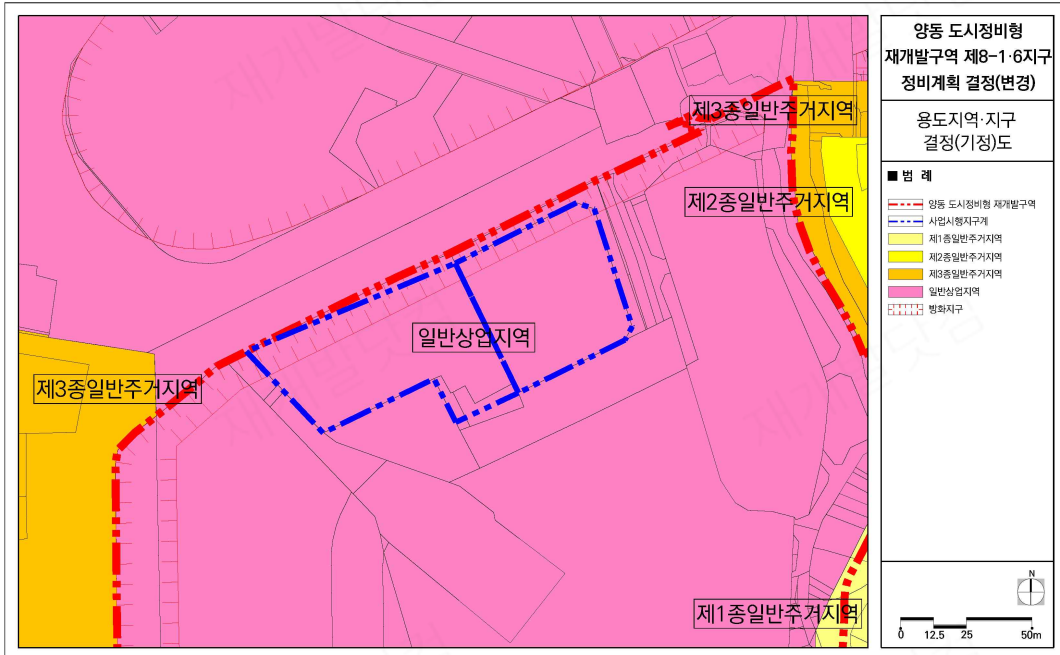
■ (제8-1·6지구) 정비지구 결정(기정)도



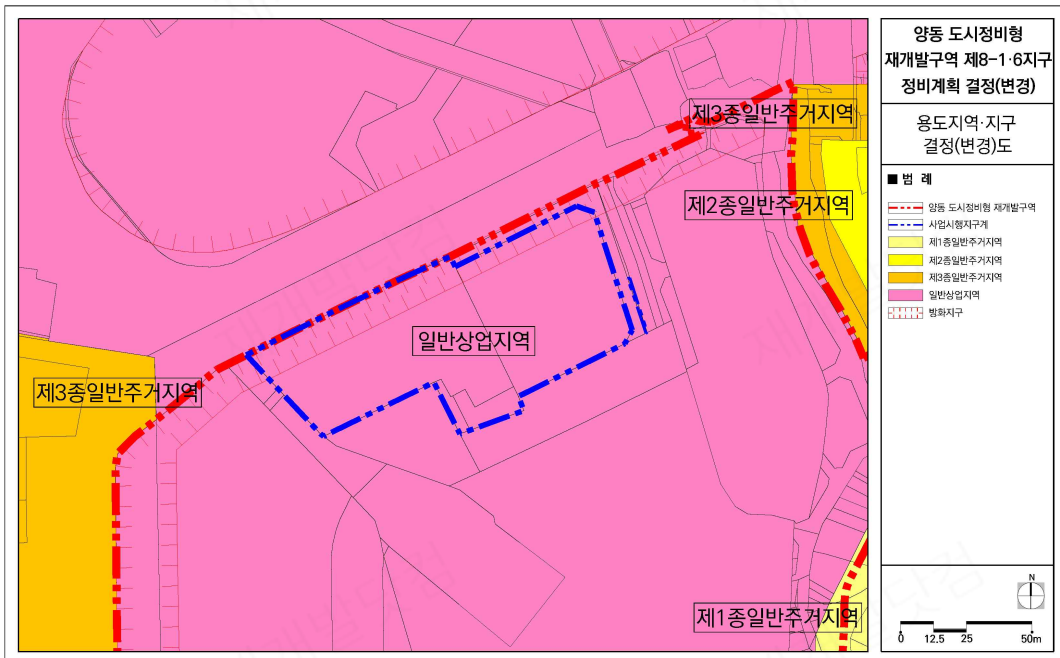
■ (제8-1·6지구) 정비지구 결정(변경)도



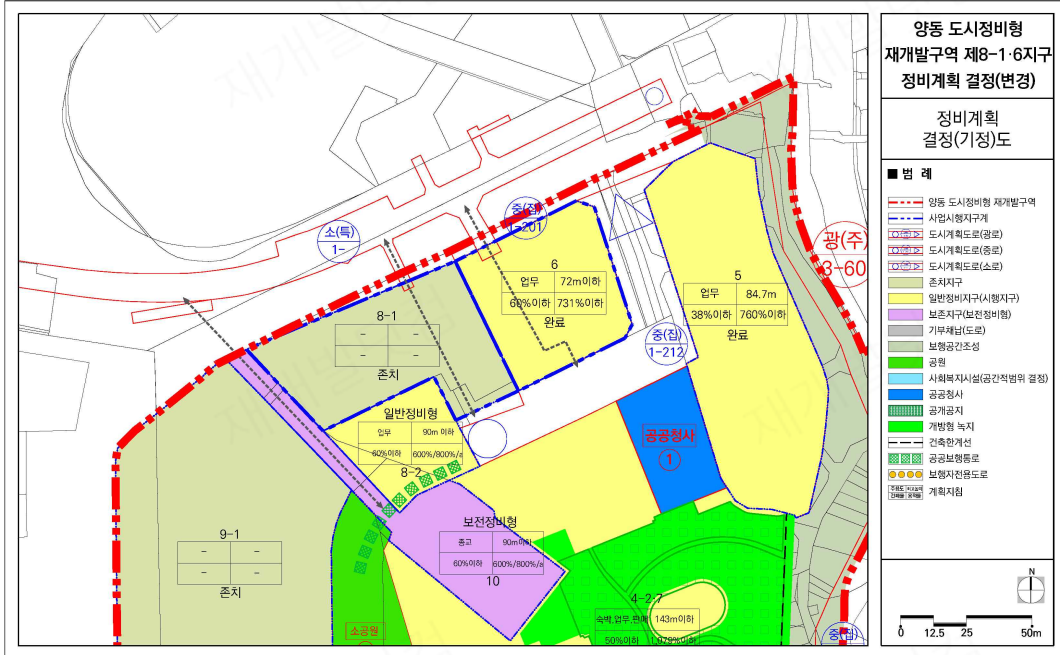
■ (제8-1·6지구) 용도지역·지구 결정(기정)도



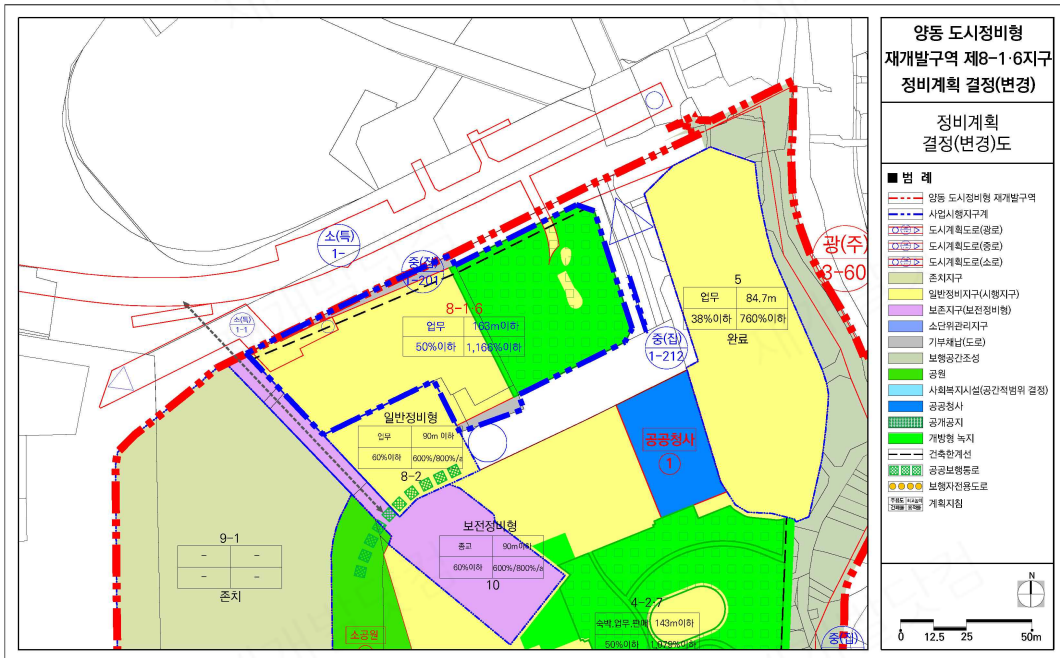
■ (제8-1·6지구) 용도지역·지구 결정(변경)도



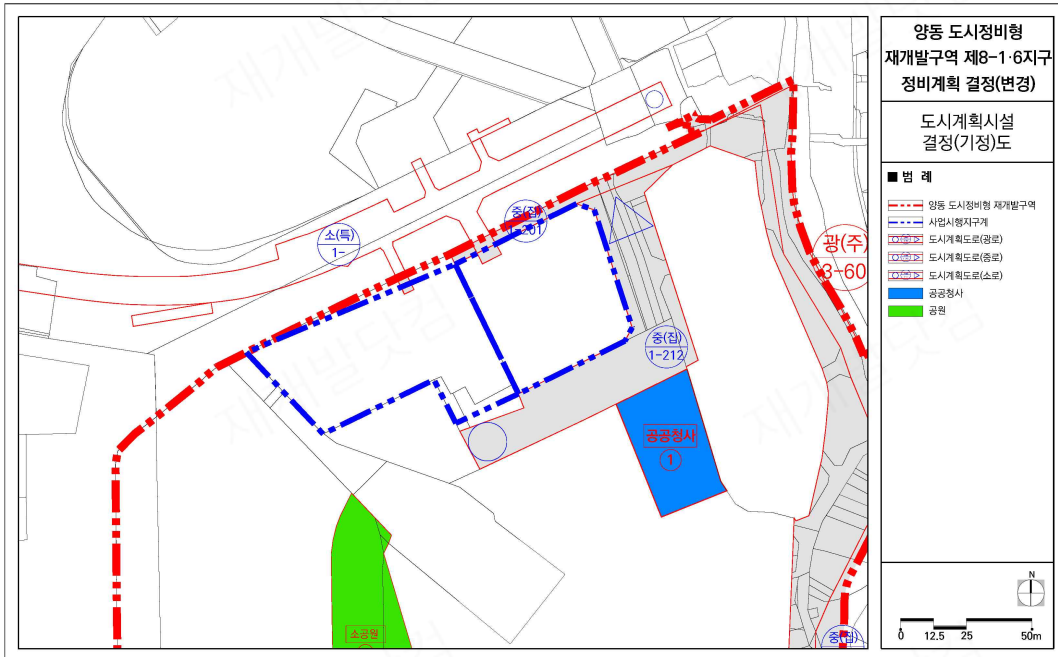
■ (제8-1·6지구) 정비계획 결정(기정)도



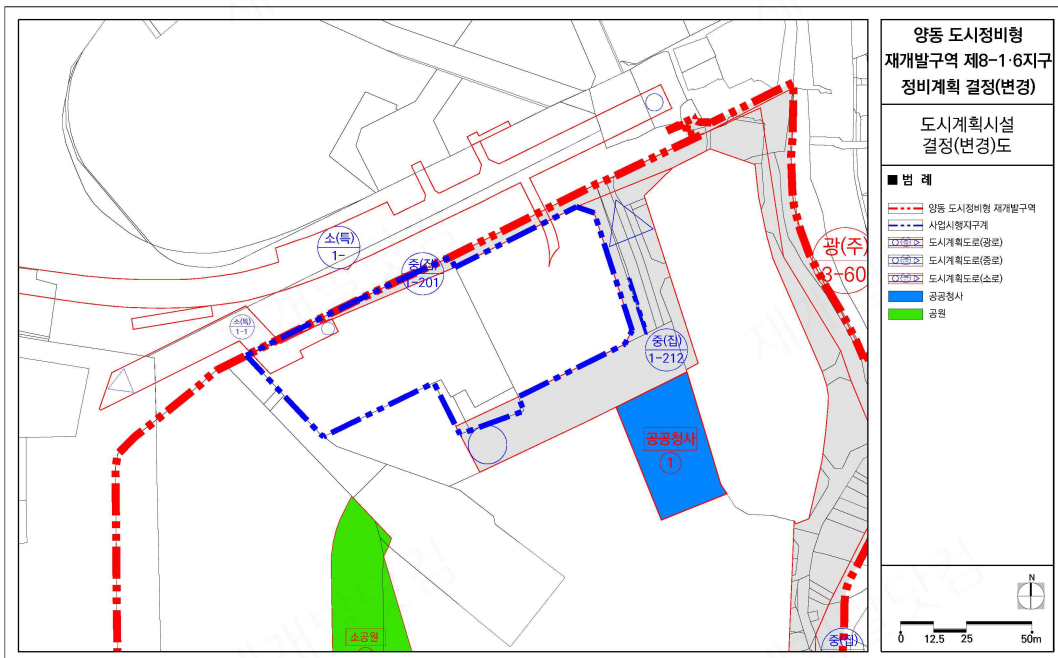
■ (제8-1·6지구) 정비계획 결정(변경)도



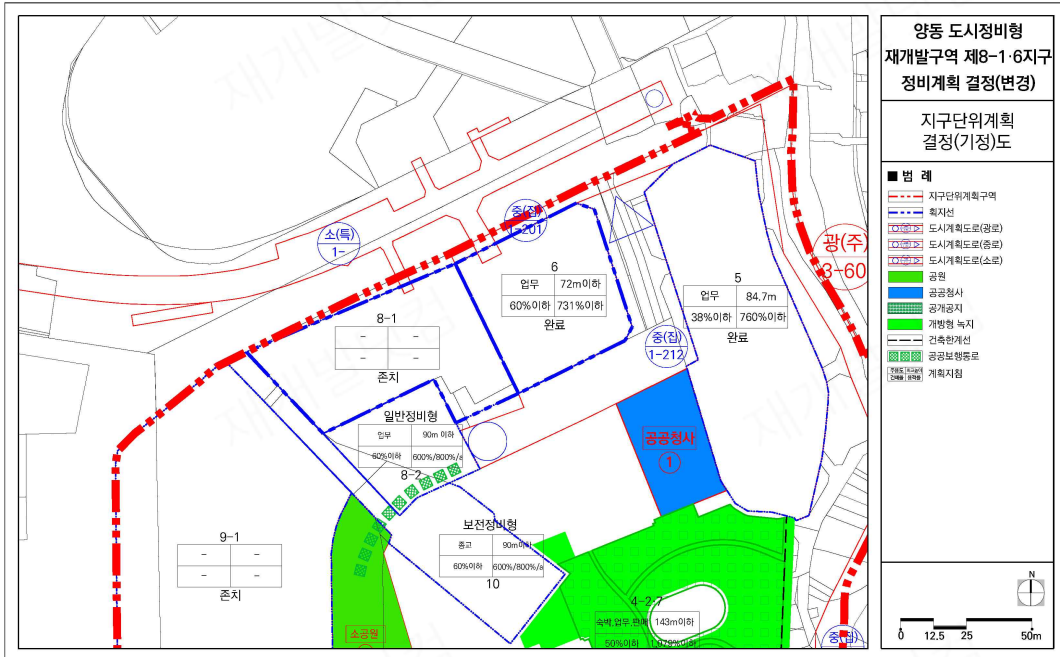
■ (제8-1.6지구) 도시계획시설 결정(기정)도



■ (제8-1.6지구) 도시계획시설 결정(변경)도



■ (제8-16지구) 지구단위계획 결정(기정)도



■ (제8-16지구) 지구단위계획 결정(변경)도

