

공 고

● 서울특별시 중구 공고 제2024-729호

양동 도시정비형 재개발구역, 양동 도시정비형 재개발구역 제8-1·6지구
정비계획 결정(변경)(안) 재공람·공고

1. 건설부고시 제285호(1978.9.26.)로 정비구역 지정, 건설부고시 제380호(1978.11.30.)로 정비계획 결정, 서울특별시고시 제2020-32호(2020.01.16.)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(2024.02.22.)로 정비계획 결정(변경)된 우리 구 남대문로5가 395번지 일대 양동 도시정비형 재개발구역, 양동 도시정비형 재개발구역 제8-1·6지구에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 「같은법 시행령」 제13조 규정에 따라 서울특별시 중구 공고 제2024-417호(2024.04.11.)로 주민공람·공고한 정비계획 결정(변경)(안)을 2024년 제9차 서울특별시 도시계획위원회(2024.06.19.) 심의 결과를 반영하여 아래와 같이 재공람·공고하고 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.

2024년 7월 24일
서울특별시 중구청장

I. 도시정비형 재개발구역 지정

1. 정비구역 지정조서 : 변경없음

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기 정	양동 도시정비형 재개발구역	남대문로5가 395일대	94,426.8	-	94,426.8	건설부고시 제285호(1978.9.26.)

2. 정비지구 지정(변경) 조서 : 변경

구 분	구역명	지구명	위 치	시행면적(㎡)	구분(㎡)		비고
					획지면적(㎡)	정비기반시설(㎡)	
기 정	양동	6	남대문로5가 526번지	3,835.5	3,081.1	754.4	완료
	양동	8-1	남대문로5가 537번지 일대	3,740.4	3,740.4	-	존치지구
변 경	양동	8-1·6	남대문로5가 526번지 일대	7,199.9	6,833.5	366.4	시행지구

■ 변경사유서

지구명	위 치	변경내용	변경사유
8-1·6 지구	남대문로 5가 526번지 일대	• 지구면적 변경 - 제6지구(3,835.5㎡), 제8-1지구(3,740.4㎡) 지구 통합 - 인접한 미집행 도로면적 시행지구 내 포함(366.4㎡) • 기존 존치지구 및 완료지구를 시행지구로 변경	• 제6지구 및 제8-1지구 통합개발에 따른 지구 통합 및 장기미집행도로 시행지구 편입

II. 도시정비형 재개발구역 정비계획 결정(변경)

1. 토지이용계획

구 분	명 칭	사업계획내역			비율 (%)	비고	
		기 정	변경후	변 경			
합 계		94,426.8	-	94,426.8	100.0	-	
정비 기반 시설 등	소계	24,233.4	감) 12.0	24,221.4	25.7	-	
	도로	19,839.7	감) 12.0	19,827.7	21.0	-	
	공원	2,144.4	-	2,144.4	2.3	-	
	공공청사	1,397.2	-	1,397.2	1.5	-	
	사회복지시설	852.1	-	852.1	0.9	-	
획지	소계	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
		8-1지 구	3,740.4				

구 분	명 칭	사업계획내역			비율 (%)	비고	
		기 정		변경후			변 경
	8-2지구	1,676.1		-	1,676.1	-	일반정비지구
	9지구	9-1지 구	10,583.4	-	10,583.4	-	존치지구
		9-2지 구	3,013.3	-	3,013.3	-	존치지구
		9-3지 구	97.2	-	97.2	-	소단위 관리지구
		9-4지 구	97.1	-	97.1	-	
		9-5지 구	96.9	-	96.9	-	
		9-6지 구	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 측량성과에 따라 면적 변경될 수 있음
- ※ 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

2. 용도지역·지구 결정 : 변경없음

가. 용도지역 결정 조서

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	-

나. 용도지구 결정조서

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

3. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도로 결정 조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원								
기정	중로	1	201	10~40	집산 도로	일반 도로	370	남대문로5가 310	남대문로5가 693	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	양동숲길 보행로 조성사업
변경	중로	1	201	10~40	집산 도로	일반 도로	370	남대문로5가 310	남대문로5가 693	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	미집행 구간 재지정
기정	중로	1	211	20	집산 도로	일반 도로	81	남대문로5가 500-2	남대문로5가 631-1	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	-
기정	중로	3	1	13~15	집산 도로	일반 도로	69	남대문로5가 631-1	남대문로5가 823	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	-
기정	중로	1	212	20	집산 도로	일반 도로	152	남대문로5가 823	남대문로5가 521	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	-
변경	중로	1	212	20	집산 도로	일반 도로	152	남대문로5가 823	남대문로5가 521	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	미집행 구간 재지정
기정	중로	3	2	13	집산 도로	일반 도로	64	남대문로5가 581-1	남대문로5가 644-2	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	-
기정	소로	2	1	8	집산 도로	일반 도로	50	남대문로5가 823	남대문로5가 823	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	-
기정	소로	2	2	8	집산 도로	일반 도로	70	남대문로5가 823	남대문로5가 823	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	-
기정	소로	3	2	6	집산 도로	일반 도로	16	남대문로5가 580-1	남대문로5가 549	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	-
기정	소로	3	A	6	특수 도로	보행 자 전용 도로	43	남대문로5가 823	남대문로5가 580-1	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	-
기정	소로	1	-	10.3 (6.0)	특수 도로	보행 자 전용 도로	810 (3.15)	남대문로5가 281	만리동1가 83	-	서울시고시 제2016-139호 (2016.5.19.)	7017 서울로

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원								
변경	소로	1	-	10.3	특수 도로	보행자 전용 도로	810	남대문로5가 281	만리동1가 83	-	서울시고시 제2016-139호 (2016.5.19.)	7017 서울로 ·연결통로1 폐지·연결통로6 신설 (일부중복· 입체결정)
폐지	소로	1	-	10.3 (4.15)	특수 도로	보행 자 전용 도로	810 (6.88)	남대문로5가 281	만리동1가 83	-	중구고시 제2019-47호 (2019.5.2.)	7017 서울로 ·연결통로3 폐지
신설	소로	1	1	11.2 (5.6~ 11.2)	특수 도로	지하 도로 (지하 연결통 로)	104.6 (32.1)	남대문로 5가537	봉래동2가 1 26	-	-	·도로 (대로1-4), 도로 (중로1-201) 및 광장1 중복결정 () 지구내
기정	중로	1	30	20~25	집산 도로	일반 도로	308 (103.5)	남대문로5가 310	남대문로5가 693	-	-	양동숲길 보행로 조성사업
기정	광로	3	60	40	간선 도로	일반 도로	700 (157.6)	남대문 (광장20)	도동2가	-	건설부고시 제145호 (1978.6.15.)	

()는 양동 도시정비형 재개발구역 내 편입되는 폭원, 연장

- 입체적 도시계획시설(도로) 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비 고
폐지	소로1	연결 통로1	-	남대문 로 5가 526 일대	길이	3.15m	감) 3.15m	-	서울특별시 고시 제2016-139호 (2016.5.19.)	6지구
					폭	6m	감) 2.6m	-		
					높이 (지표면 기준)	4.8~5.8m	감) 4.8~5.8m	-		
					면적	18.3㎡	감) 18.3㎡	-		

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비 고
폐지	소로1	연결 통로3	-	남대문 로 5가 537 일대	길이	6.88m	감) 6.88m	-	중구고시 제2019-47호 (2019.5.2.)	8-1지구
					폭	4.15m	감) 4.15m	-		
					높이 (지표면 기준)	0~8.92m (-8.57~ 8.92m)	감) 0~8.92m	-		
					면적	28.56㎡	감) 28.56㎡	-		
신설	소로1	연결 통로6	-	남대문 로 5가 537 일대	길이	-	증) 12.6m	12.6m	-	8-1·6 지구
					폭	-	증) 4.0m	4.0m		
					높이 (지표면 기준)	-	증) 8.9~9.6m	8.9~9.6m		
					면적	-	증) 51.7㎡	51.7㎡		
신설	소로 1-1	특수 도로	지하도 로 (지하연 결 통로)	남대문 로 5가 53 7 일대	길이	-	증) 32.1m	32.1m	-	-
					폭	-	증) 5.6 ~ 11.2m	5.6 ~ 11.2m		
					높이 (지표면 기준)	-	증) 24.5 ~ 34.4m	24.5 ~ 34.4m		
					면적	-	증) 258.1㎡	258.1㎡		

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

■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-201	중로 1-201	• 미집행구간 재지정	• 장기미집행 실효도로에 대하여 원활한 교통소통을 위해 금회 재지정
중로 1-212	중로 1-212	• 미집행구간 재지정	• 장기미집행 실효도로에 대하여 원활한 교통소통을 위해 금회 재지정
소로1	-	• 입체적 도시계획시설 폐지 - 길이 : 3.15m - 폭 : 6.0m	• 제6지구 및 제8-1지구 통합개발에 따른 지구 통합에 따라 건축계획 변경으로 입체적 도시계획시설(연결통로1) 폐지
소로1	-	• 입체적 도시계획시설 폐지 - 길이 : 6.88m - 폭 : 4.15m	• 제6지구 및 제8-1지구 통합개발에 따른 지구 통합에 따라 건축계획 변경으로 입체적 도시계획시설(연결통로3) 폐지
-	소로1	• 입체적 도시계획시설 신설 - 길이 : 12.6m - 폭 : 4.0m	• 제6지구 및 제8-1지구 통합개발에 따른 지구 통합에 따라 건축계획 변경으로 입체적 도시계획시설(연결통로6) 신설
-	소로 1-1	• 도시계획시설(지하도로) 입체적 결정	• 서울역 지하보도와 사업지구를 연계하는 출입구 및 지하연결통로 설치를 통해 보행환경 개선 및 서울역 일대 활성화를 도모하기 위하여 지하도로 신설

나. 공간시설 : 변경없음

1) 공원 결정 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
계					2,138.4	-	2,138.4	-	-
기정	①	공원	소공원	남대문로5가 541-3번지 일대	2,138.4	-	2,138.4	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	-

다. 공공·문화체육시설 : 변경없음

1) 공공청사 결정 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
기정	①	공공청사	남대문로5가 395번지 일대	1,397.2	-	1,397.2	서울시고시 제2024-97호 (2024.2.22.)	서울특별시 무상귀속

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

- 공공청사의 건폐율, 용적률, 높이 계획

구 분	도면표시 번호	위치	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	최초 결정일	비 고
기정	①	남대문로5가 395번지 일대	60 이하	600 이하	90 이하	서울시고시 제2024-97호 (2024.2.22.)	서울특별시 무상귀속

※ 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

구 분	도면표시 번호	시설명	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
기정	①	사회복지 시설	남대문로5가 548번지 일대	852.1	-	852.1	서울시고시 제2020-32호 (2020.1.16.)	양동구역 제11·12지구

- 입체적 도시계획시설(사회복지시설)의 건폐율, 용적률, 높이계획

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

- 도시계획시설(사회복지시설) 건축물의 공간적 범위 결정

구 분	도면표시 번호	시설명	위치	구 분	기정	최초 결정일	비 고
기정	①	사회복지시설	남대문로5가 548번지 일대	층	지하4층 ~ 지상5층	서울시고시 제2021-717호 (2021.12.23.)	양동구역 제11·12 지구
				연면적(㎡)	3,616.41		

- 비도시계획시설(공공임대주택) 건축물의 공간적 범위 결정

구 분	도면표시 번호	시설명	위치	구 분	기정	최초 결정일	비 고
기정	①	공공임대주택	남대문로5가 548번지 일대	층	지상6층 ~ 지상18층	서울시고시 제2021-717호 (2021.12.23.)	양동구역 제11·12 지구
				연면적(㎡)	4,814.64		

4. 지구의 규모와 조성에 관한 계획 : 변경

구 분		적용대상	계획내용
기정	일반정비지구	• 1, 2, 3, 4-1, 4-2·7, 5, 6, 8-2, 11·12지구	기 결정 획지계획 유지

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

■ 변경사유 : 제6지구 및 제8-1지구 통합개발에 따른 지구 변경

※ 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

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

■ 변경사유 : 제6지구 및 제8-1지구 통합개발에 따른 용도 변경

나. 소단위정비·소단위관리지구 : 변경없음

다. 존치지구 : 변경

구 분	지구	주용도	비 고
①	• 9-1지구	업무	존치지구
②	• 9-2지구	공공업무	존치지구

■ 변경사유 : 제6지구 및 제8-1지구 통합개발에 따른 용도 변경

라. 보존지구(보전정비형) : 변경없음

6. 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 계획 : 변경
가. 건폐율에 관한 계획 : 변경

구 분	지구	위치	건폐율(%)		비 고
			기정	변경	
일반정비지구	1, 2, 3, 4-1, 5지구	-	60% 이하 (심의통해 완화가능)	-	-
	8-2지구, 11·12지구	-		-	-
	4-2·7지구	남대문로5가 395번지		50% 이하	개방형 녹지 확보
	8-1·6지구	남대문로5가 526번지 일대	6지구	50% 이하	개방형 녹지 확보
			8-1지 구		
			60% 이하 (심의통해 완화가능)		
소단위정비지구	-	-	5층 이하 : 80% 5층 초과 : 60%	-	-
소단위관리지구	9-3, 9-4, 9-5, 9-6지구	남대문로5가 542번지	80% 이하	-	-
존치지구	9-1, 9-2지구	남대문로5가 541번지	60% 이하 (심의 통해 완화가능)	-	-
보존지구 (보전정비형)	10지구	남대문로5가 544번지	60% 이하 (심의 통해 완화가능)	-	-

■ 변경사유 : 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에 근거하여 건폐율 변경

나. 용적률에 관한 계획 : 변경

구 분	지구	위치	용적률(%)			비 고
			기준	허용	상한	
일반정비지구	1, 2, 3, 4-1, 5지구	-	600	800	α	-
	8-2지구, 11·12지구	-				-
	4-2·7지구	남대문로5가 395번지 일대	600	800	1,079 이하	-
	8-1·6지구	남대문로5가 526번지 일대	600	800	1,166 이하	-
소단위정비지구	-	-	600	800	α	-
소단위관리지구	9-3, 9-4, 9-5, 9-6지구	남대문로5가 542번지	600	800	α	-
존치지구	9-1, 9-2지구	남대문로5가 541번지	600	800	α	-
보존지구 (보전정비형)	10지구	남대문로5가 544번지	600	800	α	-

■ 변경사유 : 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에 근거하여 용적률 변경

다. 높이에 관한 계획 : 변경

구 분	지구	위치	높이(m)		비 고
			기정	변경	
일반정비지구	1, 2, 3, 4-1, 5지구	-	90m 이하	-	-
	8-2지구, 11·12지구	-	90m 이하	-	-
	4-2·7지구	남대문로5가 395번지 일대	143m 이하	-	-
	8-1·6지구	남대문로5가 526번지 일대	6지구 90m 이하 8-1지구 90m 이하	163m 이하	-
소단위정비지구	-	-	50m 이하	-	-
소단위관리지구	9-3, 9-4, 9-5, 9-6지구	남대문로5가 542번지	30m 이하	-	-
존치지구	9-1, 9-2지구	남대문로5가 541번지	90m 이하	-	-
보존지구 (보전정비형)	10지구	남대문로5가 544번지	90m 이하	-	-

■ 변경사유 : 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에 근거하여 높이계획 변경

라. 건축물의 건축시설에 관한 계획 : 변경

1) 일반정비지구(완료, 시행지구) : 변경

구 분	가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비 고
	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	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	8-1지구	3,740.4	남대문로5가 537번지 일대	-	-	-	-	존치지구
변경	8-1·6지구	6,833.5	남대문로5가 526번지 일대	업무	50.0 이하	1,166 이하	163 이하	시행지구
기정	8-2지구	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 : 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에 근거하여 건폐율·용적률·높이계획 변경

- 나. 소단위관리지구 : 변경없음
- 다. 소단위정비지구 : 변경없음
- 라. 존치지구 : 변경

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

■ 변경사유 : 제6지구 및 제8-1지구 통합개발에 따른 변경

- 마. 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

7. 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
 - <고층부 벽면한계선>
 - 소단위관리지구 : 3층 이상의 건축물은 대지경계선에서 2m 지정(2층 초과)

구 분	적용지역	계획내용	비 고
건축한계선	일반정비지구	· 한강대로, 퇴계로, 소월로, 소월로2길, 후암로, 8-2 서측도로변 : 3m · 후암로60길변 : 대지경계선으로부터 4m 후퇴 · 후암로58길변 : 대지경계선으로부터 2m 후퇴	-
	존치지구		
	보존지구 (보전정비형)		
	소단위정비지구	-	-
고층부 벽면한계선	소단위관리지구	· 9-3, 9-4, 9-5, 9-6지구 - 3층 이상의 건축물 : 대지경계선에서 2m 지정	-

※ 후암로60길변, 후암로58길변 : 11·12지구에 해당하는 사항임

- 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 · 조성위치 - 보행결절점 및 간선가로변	-
	소단위정비지구		

- 다. 건축물 형태 및 외관 : 변경없음
- 라. 공공보행통로에 관한 계획 : 변경없음

8. 정비기반시설의 설치(부담) 계획 : 변경

구 분	계획내용	비 고
기정	· 양동구역 평균 부담률 유지 : 19.5%이상 · 기반시설 계획조정으로 축소된 부담량은 건축 시설물로 기부채납 ※ 일반정비·소단위정비·존치·보존지구(보전정비형)는 정비사업시행시 정비기반시설 부담 의무 ※ 소단위관리지구는 원칙적으로 제외하나 획지별 필요에 따라 기반시설 부담 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 기반시설 현황을 고려하여 양동구역 전체 평균 부담률 조정

Ⅲ. 제8-1·6지구 정비계획 결정(변경)

- 1. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거
- 가. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	· 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% · 추정비례율 : 106.42% ⇒ (17,422억 - 9,675억) / 7,280억 × 100% = 106.42%		
	총 수입 추정	총 지출 추정	종전자산 총액 추정
	17,422억	9,675억	7,280억
추정 분담금 산출	· 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율) (+ : 부담 / - : 환급) · 분양가액 : 사업시행계획인가 고시 이후 설계 확정 및 관리처분계획 수립을 위한 종전 · 종후 감정평가를 통해 확정		

나. 권리가액(종전자산 추산액 x 추정비례율)

구 분	지 번	종전자산(원) (토지+건물)	추정비례율	권리가액(원)	비율
1	남대문로5가 537	431,000,000,000	106.42%	458,681,093,407	59.20%
2	남대문로5가 526	297,000,000,000	106.42%	316,074,906,593	40.80%
합계		728,000,000,000			100.00%

※ 토지등소유자별 분담금 추산액(권리자 분양가액 - 권리가액)은 사업시행계획인가 고시 이후 설계 확정 및 관리처분계획 수립을 위한 종전 · 종후 감정평가를 통해 산정되어 지며, 사업시행자는 분양신청의 현황을 기초로 관리처분계획을 수립하여 관리처분계획인가를 받아 함(관련근거 : 도정법 제72조 및 74조)

2. 토지이용계획 : 변경

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	소 계	-	증) 366.4	366.4	5.1	-
	도 로	-	증) 366.4	366.4	5.1	-
획 지	6지구	3,081.1	증) 12.0	8-1·6지구	6,833.5	94.9
	8-1지구	3,740.4				

■ 토지이용계획 변경사유서

구분	지구명	위 치	변경내용	변경사유
변경	8-1·6 지구	남대문로5가 526번지 일대	• 정비기반시설 면적 변경 : 366.4㎡ • 획지 면적 변경 : 6,821.5㎡ → 6,833.5㎡	• 기반시설 계획(장기미집행도로) 편입에 따른 토지이용계획 변경

3. 용도지역·지구 결정조서 : 변경없음

가. 용도지역 결정조서

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

나. 용도지구 결정조서

구 분	도면표시번호	지구명	위 치	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
기정	1-47	방화지구	중구 봉래동2가 128 일대	7,009.68 (1,438.56)	100.0	-

※ ()는 지구 내 편입되는 면적임

4. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류 별	번 호	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.)	미집행 구간 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.)	미집행 구간 재지정
기정	소로	1	-	10.3 (6.0)	특수 도로	보행자 전용 도로	810 (3.15)	남대문로 5가281	만리동 1가83	-	서울특별시고시 제2016-139호 (2016.5.19.)	7017 서울로
변경	소로	1	-	10.3	특수 도로	보행자 전용 도로	810	남대문로 5가281	만리동 1가83	-	“	7017 서울로 ·연결통로1 폐지 ·연결통로6 폐지 (일부중복입체결정)
폐지	소로	1	-	10.3 (4.15)	특수 도로	보행자 전용 도로	810 (6.88)	남대문로 5가281	만리동 1가83	-	중구고시 제2019-47호 (2019.5.2.)	7017 서울로 ·연결통로3 폐지
신설	소로	1	1	11.2 (5.6~11.2)	특수 도로	지하 도로 (지하연결통로)	104.6 (32.1)	남대문로 5가537	봉래동2가 126	-	-	·도로(대로1-4), 도로(중로1-201) 및 광장1 중복결정

※ ()는 지구 내 편입되는 폭원, 연장

- 입체적 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 폭	3.15m 6m	감) 3.15m 6m	-	서울특별시고시 제2016-139호 (2016.5.19.)	6지구
					높이 (지표면 기준)	4.8~5.8m	감) 4.8~5.8m	-		
					면적	18.3㎡	감) 18.3㎡	-		
폐지	소로1	연결 통로3	-	남대문로 5가 537	길이 폭	6.88m 4.15m	감) 6.88m 4.15m	-	중구고시 제2019-47호	8-1지구

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비 고
				일대	높이 (지표면 기준)	0~8.92m (-8.57~ 8.92m)	감) 0~8.92m	-	(2019.5.2.)	
					면적	28.56㎡	감) 28.56㎡	-		
					길이	-	증) 12.6m	12.6m		
					폭	-	증) 4.0m	4.0m		
신설	소로1	연결 통로6	-	남대문로 5가 537 일대	높이 (지표면 기준)	-	증) 8.9~9.6m	8.9~9.6m	-	8-1-6지구
					면적	-	증) 51.7㎡	51.7㎡		
					길이	-	증) 32.1m	32.1m		
					폭	-	증) 5.6 ~ 11.2m	~ 11.2m		
신설	소로 1-1	특수 도로	지하도로 (지하 연결 통로)	남대문로 5가 537 일대	높이 (지표면 기준)	-	증) 24.5 ~ 34.4m	24.5 ~ 34.4m	-	-
					면적	-	증) 258.1㎡	258.1㎡		

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

■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-201	중로 1-201	• 미집행구간 재지정	• 장기미집행 실효도로에 대하여 원활한 교통소통을 위해 급회 재지정
중로 1-212	중로 1-212	• 미집행구간 재지정	• 장기미집행 실효도로에 대하여 원활한 교통소통을 위해 급회 재지정
소로1	-	• 입체적 도시계획시설 폐지 - 길이 : 3.15m - 폭 : 6.0m	• 제6지구 및 제8-1지구 통합개발에 따른 지구 통합에 따라 건축계획 변경으로 입체적 도시계획시설(연결통로1) 폐지
소로1	-	• 입체적 도시계획시설 폐지 - 길이 : 6.88m - 폭 : 4.15m	• 제6지구 및 제8-1지구 통합개발에 따른 지구 통합에 따라 건축계획 변경으로 입체적 도시계획시설(연결통로3) 폐지
-	소로1	• 입체적 도시계획시설 신설 - 길이 : 12.6m - 폭 : 4.0m	• 제6지구 및 제8-1지구 통합개발에 따른 지구 통합에 따라 건축계획 변경으로 입체적 도시계획시설(연결통로6) 신설
-	소로 1-1	• 도시계획시설(지하도로) 입체적 결정	• 서울역 지하보도와 사업지구를 연계하는 출입구 및 지하연결통로 설치를 통해 보행환경 개선 및 서울역 일대 활성화를 도모하기 위하여 지하도로 신설

5. 정비기반시설 등 부담 및 설치에 관한 계획

가. 정비기반시설 등 부담계획

구 분		시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반시설 등 부담계획 면적(㎡)				순부담률(%)			비고	
				정비기반 시설 (도로)	현금	소공원 조성 사업	소계	정비 기반 시설 (도로)	현금	소공원 조성 사업		소계
기 정 변 경	6지구	3,835.5	3,081.1	754.4	-	-	-	-	-	-	-	-
	8-1지구	3,740.4	3,740.4	-	-	-	-	-	-	-	-	
	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	

※ 순부담률 = 순부담면적 / (시행구역면적 - 계획기반시설내 기존 공공용지 - 대지내 폐지되는
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 기부채납(약 185억원)은 추후 구체적인 조성사업계획에 따라
확정

나. 정비기반시설 등의 설치 계획

1) 정비기반시설 등 부담면적

구분	위치	시설의 종류	정비기반시설 등 부담면적(㎡)			비 고
			기정	증감	변경	
8-1-6 지구	남대문로 5가	소계	-	증) 705.0	705.0	-
		526번지 일대	-	증) 366.4	366.4	-
		현금 (약 185억원)	-	증) 294.0	294.0	토지 환산면적
		소공원 조성사업 (약 28억원)	-	증) 44.6	44.6	

2) 신설 정비기반시설 내 기존 국·공유지 면적 : 해당없음
3) 획지 내 용도폐지되는 기존 국·공유지 면적 : 해당없음

6. 공동이용시설 설치계획 : 해당없음

7. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획
8. 건축물에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이후	
기정	6지구	3,081.1	-	3,081.1	남대문로5가 526번지	1	-	-	1	-	-
기정	8-1지구	3,740.4	-	3,740.4	남대문로5가 537번지 일대	2	-	-	2	-	-
변경	8-1·6지구	7,199.9	획지	6,833.5	남대문로5가 526번지 일대	3	-	-	3	-	-

구분	구역구분 명칭	면적(㎡)	가구 또는 획지 구분 명칭	면적(㎡)	위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)
기정	6지구	3,081.1	-	3,081.1	남대문로5가 526번지	업무	60 이하	731 이하	72 이하
	8-1지구	3,740.4	-	3,740.4	남대문로5가 537번지 일대	-	-	-	-
변경	8-1·6 지구	7,199.9	획지	6,833.5	남대문로5가 526번지 일대	업무	50 이하	1,166 이하	163 이하

건축물의 용적률에 관한 사항

○ 용적률 : ①+②+③ = 1,166% 이하 적용

① 기준용적률 : 600%

② 허용용적률 인센티브 : 200%

목표	인센티브 대상	요건	산정방식	완화량	
계획 유도	녹지 생태공간	개방형녹지 의무확보 기준 초과설치	• 지구별 개방형녹지 의무기준 30%초과 설치시 - 의무기준 초과면적을 도입시설면적으로 산정	정률부여 (계수 2.0)	100.0%
	친환경 개발	녹색건축물 인증, 에너지 효율등급, 신재생에너지이용시설	• 3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과시	정량부여 (최대30%)	30.0%
		전기차충전소 설치	• 서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법정의무사항 1/2이상 초과설치시	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%

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 기부채납	• 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 초과 하는 공개공지 ÷ 대지면적)	800% × (1,981.71㎡ / 6,833.5㎡)	232%
출입구 및 연결통로 제공에 따른 인센티브 용적률		• 허용용적률 × (출입구설치면적 ÷ 대지면적) + 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%

건축물의	○ 기준높이 : 90m
------	--------------

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)					
높이에 관한 사항	○ 최고높이 : ①+② = 163m 이하 적용 ① 개방형 녹지율에 따른 높이 : 150.0m								
	개방형 녹지		• 산식 = 적정건폐율 50%×(기준높이+20m)÷(80%-개방형 녹지율) = 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 관한	건축상에 계획	○ 건축한계선 : 퇴계로 3m							
기타 사항에 관한 계획	전면 공지	○ 건축한계선으로 지정되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 ○ 건축한계선으로 확보되는 대지 내 전면공지는 개방형 녹지와 연계하여 조성							
	공개 공지	○ 조성규모 및 설치기준 : 서울특별시 건축조례 제26조에 따름 ○ 주변 지역과의 보행 연계성 증진 및 휴게공간 마련을 위해 공개공지 지정 ※ 주 보행로 등은 면적 제외 산정							
	개방형 녹지 ^{주1)}	○ 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							

주1) 「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준」(‘24.1월)에 따라 실효성 없는 녹지 및 토심 3m 미확보 구간 등 면적 산정에서 제외함
※ 개방형녹지는 「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준」(‘24.1월) 준수
※ 개방형녹지의 개략적 범위 및 위치를 정한 것으로, 추후 정비계획의 경미한 변경 범위 내에서 시·구관부서와 협의 하에 녹지(공개공지) 형상 등은 조정 가능

IV. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

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

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 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	-

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

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

다. 기반시설 결정조서

1) 도로 결정 조서 : 변경

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원								
기정	중로	1	201	10~40	집산 도로	일반 도로	370	남대문로5가 310	남대문로5가 693	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	양동숲길 보행로 조성사업
변경	중로	1	201	10~40	집산 도로	일반 도로	370	남대문로5가 310	남대문로5가 693	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	미집행 구간 재지정
기정	중로	1	211	20	집산 도로	일반 도로	81	남대문로5가 500-2	남대문로5가 631-1	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	-
기정	중로	3	1	13~15	집산 도로	일반 도로	69	남대문로5가 631-1	남대문로5가 823	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	-
기정	중로	1	212	20	집산 도로	일반 도로	152	남대문로5가 823	남대문로5가 521	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	-
변경	중로	1	212	20	집산 도로	일반 도로	152	남대문로5가 823	남대문로5가 521	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	미집행 구간 재지정
기정	중로	3	2	13	집산 도로	일반 도로	64	남대문로5가 581-1	남대문로5가 644-2	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	-
기정	소로	2	1	8	집산 도로	일반 도로	50	남대문로5가 823	남대문로5가 823	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	-
기정	소로	2	2	8	집산 도로	일반 도로	70	남대문로5가 823	남대문로5가 823	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	-
기정	소로	3	2	6	집산 도로	일반 도로	16	남대문로5가 580-1	남대문로5가 549	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	-
기정	소로	3	A	6	특수 도로	보행자 전용 도로	43	남대문로5가 823	남대문로5가 580-1	-	건설부고시 제380호 (1978.11.30.)	-

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원								
기정	소로	1	-	10.3 (6.0)	특수 도로	보행자 전용 도로	810 (3.15)	남대문로5가 281	만리동1가 83	-	서울시고시 제2016-139호 (2016.5.19.)	7017 서울로
변경	소로	1	-	10.3	특수 도로	보행자 전용 도로	810	남대문로5가2 81	만리동1가 83	-	서울시고시 제2016-139호 (2016.5.19.)	7017 서울로 ·연결통로1 폐지 ·연결통로6 신설 (일부중복입체결정)
폐지	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 ·연결통로3 폐지
신설	소로	1	1	11.2 (5.6~ 11.2)	특수 도로	지하 도로 (지하연 결통 로)	104.6 (32. 1)	남대문로 5가537	봉래동2가 1 26	-	-	·도로(대로1-4), 도로(중로1-201) 및 광양·중복결정 () 지구내
기정	중로	1	30	20~25	집산 도로	일반 도로	308 (103.5)	남대문로5가 310	남대문로5가 693	-	-	양동숲길 보행로 조성사업
기정	광로	3	60	40	간선 도로	일반 도로	700 (157.6)	남대문 (광장20)	도동2가	-	건설부고시 제145호 (1978.6.15.)	

()는 양동 도시정비형 재개발구역 내 편입되는 폭원, 연장

- 입체적 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	-	서울특별시 고시 제2016-139호 (2016.5.19.)	6지구
					폭	6m	감) 2.6m	-		
					높이 (지표면 기준)	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 (지표면 기준)	0~8.92m (-8.57~ 8.92m)	감) 0~8.92m	-		
					면적	28.56㎡	감) 28.56㎡	-		

구분	도면 포시 번호	시설명	시설의 세분	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비 고
신설	소로1	연결 통로6	-	남대문로 5가 537 일대	길이	-	증) 12.6m	12.6m	-	8-1-6 지구
					폭	-	증) 4.0m	4.0m		
					높이 (지표면 기준)	-	증) 8.9~9.6m	8.9~9.6m		
					면적	-	증) 51.7㎡	51.7㎡		
신설	소로 1-1	특수 도로	지하도로 (지하연결 통로)	남대문로 5가 537 일대	길이	-	증) 32.1m	32.1m	-	-
					폭	-	증) 5.6 ~ 11.2m	5.6 ~ 11.2m		
					높이 (지표면 기준)	-	증) 24.5 ~ 34.4m	24.5 ~ 34.4m		
					면적	-	증) 258.1㎡	258.1㎡		

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

■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-201	중로 1-201	• 미집행구간 재지정	• 장기미집행 실효도로에 대하여 원활한 교통소통을 위해 금회 재지정
중로 1-212	중로 1-212	• 미집행구간 재지정	• 장기미집행 실효도로에 대하여 원활한 교통소통을 위해 금회 재지정
소로1	-	• 입체적 도시계획시설 폐지 - 길이 : 3.15m - 폭 : 6.0m	• 제6지구 및 제8-1지구 통합개발에 따른 지구 통합에 따라 건축계획 변경으로 입체적 도시계획시설(연결통로1) 폐지
소로1	-	• 입체적 도시계획시설 폐지 - 길이 : 6.88m - 폭 : 4.15m	• 제6지구 및 제8-1지구 통합개발에 따른 지구 통합에 따라 건축계획 변경으로 입체적 도시계획시설(연결통로3) 폐지
-	소로1	• 입체적 도시계획시설 신설 - 길이 : 12.6m - 폭 : 4.0m	• 제6지구 및 제8-1지구 통합개발에 따른 지구 통합에 따라 건축계획 변경으로 입체적 도시계획시설(연결통로6) 신설
-	소로 1-1	• 도시계획시설(지하도로) 입체적 결정	• 서울역 지하보도와 사업지구를 연계하는 출입구 및 지하연결통로 설치를 통해 보행환경 개선 및 서울역 일대 활성화를 도모하기 위하여 지하도로 신설

라. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(제8-1-6지구)

1) 가구 및 획지에 관한 결정조서

구 분	구역명	지구명	위 치	시행면적(㎡)	면적(㎡)		비고
					획지	기반시설	
기정	양동 도시정비형 재개발구역	제6지구	남대문로5가 526번지	3,081.1	3,081.1	-	업무
	양동 도시정비형 재개발구역	제8-1지구	남대문로5가 537번지 일대	3,740.4	3,740.4	-	-
변경	양동 도시정비형 재개발구역	제8-1-6지구	남대문로5가 526번지 일대	7,199.9	6,833.5	366.4	업무

2) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

가) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	계획내용		비고
변경	제8-1-6지구	허용용도 • 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 • 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설	허용용도 외의 용도는 불허

나) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

(1) 건폐율 계획

구 분	계획내용	비고
변경	제8-1-6지구	50% 이하

(2) 용적률 계획

구 분	계획내용	비고
변경	제8-1-6지구	600% / 800% / 1,166% 이하

- 허용용적률 인센티브 사항(제8-1-6지구)

구 분	계획내용	완화량	비고
변경	녹지생태공간	개방형녹지 의무확보 기준 초과설치	100%
	친환경 개발	녹색건축물 인증, 에너지 효율등급, 신재생에너지이용시설	30%
		전기차충전소 설치	20%
	공익시설	특정층(최상층) 개방	30%
	안전·방재	방재 관련시설	20%
합계		200% 이하 적용	-

- 상한용적을 완화 사항(제8-1-6지구)

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

(3) 높이 계획

구 분	계획내용	비고
변경	제8-1-6지구 163m 이하	-

3) 건축물 건축선에 관한 결정조서 : 변경없음

구 분	적용위치	계획내용	비고
기정	건축한계선	퇴계로 3m	-

마. 기타 사항에 관한 결정조서

1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분		계획내용	비고
변경	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	-

2) 개방형녹지에 관한 결정조서

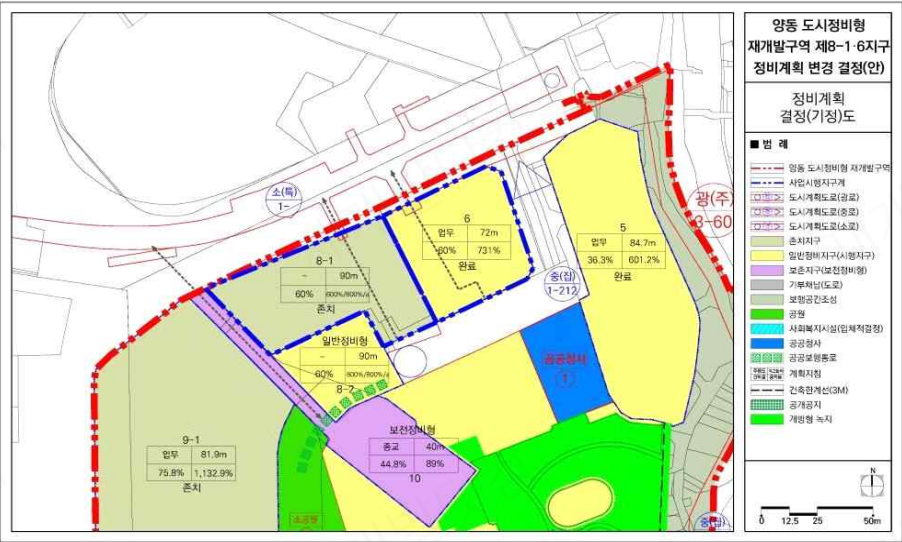
구 분	면적(㎡)	계획내용	비고
신설	2,960.96 ^{주1)}	• 획지 내 30% 이상 개방형 녹지 조성 • 일반에게 개방하고, 휴식과 여가 공간이자 소통과 교류의 활력 공간으로 조성 • 유지관리 : 관리주체는 개방형녹지기능이 유지될 수 있도록 지속적인 관리 실시	-

주1) 「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준」(‘24.1월)에 따라 실효성 없는 녹지 및 토심 3m 미확보 구간 등 면적 산정에서 제외함

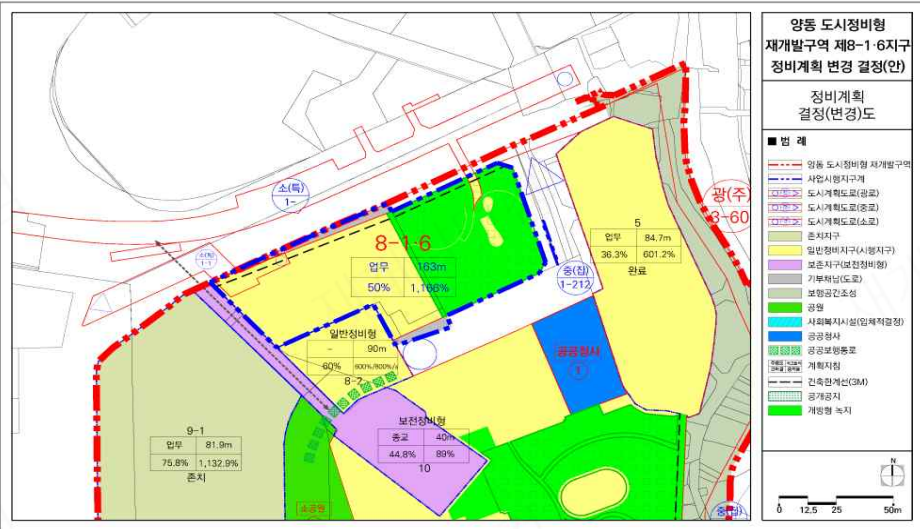
※ 개방형녹지는 「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준」(‘24.1월) 준수

※ 개방형녹지의 개략적 범위 및 위치를 정한 것으로, 추후 정비계획의 경미한 변경 범위 내에서 시 주관부서와 협의 하에 녹지(공개공지) 형상 등은 조정 가능

<정비계획 결정(기정)도>



<정비계획 결정(변경)도>



Ⅶ. 기 타

- 1) 공람기간 : 2024. 7. 24. ~ 2024. 8. 23. (30일간)
- 2) 공람 및 의견서 제출 장소
 - 서울특별시 중구청 도심정비과(☎02-3396-5774)
- 3) 관계서류 : 생략(공람장소 비치 도서와 같음)