

● 서울특별시 중구 공고 제2017-464호

봉래 도시환경정비구역 지정 및 정비계획 재공람 공고

1. 봉래동1가 48-3번지 일대의 토지의 효율적 이용과 도시기능의 회복을 위하여 서울특별시 중구 공고 제2013-736호(2013.11.13.)로 공람 공고하고 서울특별시 중구 공고 제2015-164호(2015. 3.4.)로 재공람 공고하였던 봉래 도시환경정비구역 지정안에 대하여 서울특별시 도시계획위원회 심의 결과에 따라 정비구역 지정안을 재작성하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항 및 같은 법 시행령 제11조 규정에 따라 다음과 같이 재공람 공고하고 관련도서를 중구청 도심재생과에 비치하여 토지등소유자 및 이해관계인에게 보입니다.
2. 공람내용에 의견이 있는 토지등소유자 및 이해관계인들께서는 공람기간 내에 의견서를 공람장소 (중구청 도심재생과 ☎02-3396-5774)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2017년 6월 21일

서울특별시 중구청장

가. 정비구역 지정

- 1) 정비구역의 명칭 : 봉래 도시환경정비구역
- 2) 도시환경정비구역 지정 조서

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신규	봉래 도시환경정비구역	중구 봉래동1가 48-3번지 일대	-	증)30,743.3	30,743.3	

3) 지정 사유

- 2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획 상 도심핵지역으로서 도심부 상징적 업무중심지역으로 유지·발전 토록 개발방향이 설정된 봉래동1가 48-3번지 일원에 대하여 토지의 효율적 이용과 도시기능의 회복을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 도시환경정비구역을 지정하고자 함

나. 도시환경정비계획

1) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		-	증) 30,743.3	30,743.3	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	-	증) 6,639.0	6,639.0	21.6	
	도 로	-	증) 6,142.0	6,142.0	20.0	
	공공공지	-	증) 497.0	497.0	1.6	
획지 (시행지구)	소 계	-	증) 14,519.5	14,519.5	41.9	
	제1지구	-	증) 2,826.3	2,826.3	9.2	
	제2지구	-	증) 3,378.9	3,378.9	11.0	
	제3지구	-	증) 4,115.9	4,115.9	13.4	
	제4지구	-	증) 676.9	676.9	2.2	
	제5지구	-	증) 939.5	939.5	3.1	
	제6지구	-	증) 935.1	935.1	3.0	
존치지구	소 계	-	증) 11,231.7	11,231.7	36.5	
	존치1지구	-	증) 372.1	372.1	1.2	
	존치2지구	-	증) 2,854.2	2,854.2	9.3	
	존치3지구	-	증) 1,002.6	1,002.6	3.3	
	존치4지구	-	증) 436.3	436.3	1.4	
	존치5지구	-	증) 2,138.9	2,138.9	6.9	
	존치6지구	-	증) 366.6	366.6	1.2	
	존치7지구	-	증) 3,079.4	3,079.4	10.0	
	존치8지구	-	증) 819.6	819.6	2.7	
	존치9지구	-	증) 162.0	162.0	0.5	

2) 용도지역·지구 결정 조서 : 변경없음

가) 용도지역 결정 조서

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	30,743.3	-	30,743.3	100.0	
상업지역	일반상업지역	-	30,743.3	100.0	

나) 용도지구 결정 조서

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	면 적(㎡)	연 장(m)	폭 원(m)	최 초 결정일	비 고
기정	①	미관지구	중심지	칠패로변	27,360	400	12	1982.4.22 (서고제164호)	
기정	①	미관지구	중심지	통일로변	(5,056)	(180)			
기정	①	미관지구	중심지	세종대로변	173,930 (6,195)	1,850 (229)	25		

주) ()는 구역 내의 면적임

다) 방화지구 결정 조서

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
기정	①	방화지구	-	봉래동 48-3 일원	101,000 (30,743.3)	-	-	1973.8.1 (건고제317호)	집단

주) ()는 구역 내의 면적임

3) 도시계획시설 결정(변경) 조서

가) 도로

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	2	4	50~53 (50)	주간선 도로	1,500 (300)	세종로광장	서울역앞	일반 도로	-	1936.12.26 (총고722)	세종대로
변경	광로	2	4	50~53 (53)	주간선 도로	1,500 (300)	세종로광장	서울역앞	일반 도로	-		세종대로 일부폭원변경
기정	광로	3	11	40	주간선 도로	1,150 (210)	서울역광장	서대문광장	일반 도로	-	1936.12.26 (총고722)	통일로
변경	광로	3	11	40~43 (43)	주간선 도로	1,150 (210)	서울역광장	서대문광장	일반 도로	-		통일로 일부폭원변경
기정	대로	2	4	30~45 (30)	주간선 도로	1,340 (200)	남대문광장	중림동	일반 도로	-	1936.12.26 (총고722)	칠패로
변경	대로	2	4	30~45 (33)	주간선 도로	1,340 (200)	남대문광장	중림동	일반 도로	-		칠패로 일부폭원변경
신설	중로	2	-	14~15	집산 도로	232	봉래동1가 4-2	봉래동1가 79	일반 도로	-	1965.12.30. (서공고제180호)	세종대로 5길
신설	소로	1	-	10	국지 도로	103	봉래동1가 6-23	봉래동1가 126-2	일반 도로	-	1965.12.30. (서공고제180호)	세종대로 1길
신설	소로	3	-	6	국지 도로	85	봉래동1가 53-3	봉래동1가 88-1	일반 도로	-	-	(1,2지구 동측)

주) ()는 대상지 내의 폭원 및 연장임

나) 공공공지

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기정	①	공공공지	봉래동1가 111-3 일원	497.0	-	497.0	1999.4.14 (서중고제19호)	

다) 철도(정거장)

구분	시설명	시설의세분	위 치	폭 (m)	연장 (m)	면적 (㎡)	최초결정일	비 고
기정	철도	도시철도 (1호선서울역)	서울역광장 (봉래동2가 122-27일대)	11.4 ~32.4	288.2	8,629. 0	71.3.26 (건고158호)	• 중복결정 - 도로 : 8,629㎡ - 광장 : 8,319㎡
변경	철도	도시철도 (1호선서울역)	서울역광장 (봉래동2가 122-27일대)	11.4 ~32.4	288.2	8,932. 7	71.3.26 (건고158호)	• 면적변경 - 출입구이전 : 증)303.7㎡ • 중복결정 - 도로 : 8,475.0㎡ - 광장 : 8,191.5㎡ • 입체결정 - 3지구 내 : 880.2㎡

라) 철도(정거장) 입체적 결정

구분	시설명	시설의세분	위 치	내 용	기정	변 경	변경후	최초 결정일	비고
기정	철도	도시철도 (1호선서울역)	남대문로5가 63-11번지 일대	면적 지상부 (㎡)	-	증) 359.44	359.44	-	-
				지하부 (㎡)	-	증) 520.76	520.76		
				길이(m)	-	증) 23.5~30.3	23.5~30.3		
				폭(m)	-	증) 5.5~12.5	5.5~12.5		
				높이(m)	-	증) 22.4~40.5	22.4~40.5		

4) 정비기반시설의 설치(분담) 계획

사업 지구	시행 지구 면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	정비 기반 시설 면적 (㎡)	계획기반 시설내 기존 공공용지 (㎡)	대지내 폐지 국공유지 (㎡)	순부담 면적 (㎡)	순부담율 (%)			비고
							기반 시설 (토지) 부담율	건축물 기부채납 부담율	합계	
계	14,519.5	12,872.6	1,646.9	-	-	1,646.9	11.3	1.8	13.2	-
제1지구	3,395.5	2,826.3	569.2	-	-	569.2	16.8	-	16.8	일반 정비방식
제2지구	3,907.5	3,378.9	528.6	-	-	528.6	13.5	-	13.5	일반 정비방식
제3지구	4,592.5	4,115.9	476.6	-	-	476.6	10.4	0.9	11.3	일반 정비방식
제4지구	742.8	676.9	65.9	-	-	65.9	8.9	2.4	11.3	일반 정비방식
제5지구	939.5	939.5	0.0	-	-	0.0	0.0	11.3	11.3	일반 정비방식
제6지구	941.7	935.1	6.6	-	-	6.6	0.7	10.6	11.3	일반 정비방식

주1) 순부담율 = 순부담 면적 ÷ (시행지구 면적 - 계획기반시설내 기존공공용지 면적 - 대지내 폐지되는 국공유지 면적)

주2) 사업시행지구에 접한 기반시설은 각 시행지구별 부담

- 4,5,6지구의 경우 정비계획 변경 주민제안시 순부담률(11.3%)이상 되도록 추가 기부채납 (건축물 기부채납 등)면적 확보

5) 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명칭	대지면적 (㎡)	명칭	면 적(㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신축	철 거 이 주	
신규	봉래 구역	12,872.6	제1지구	2,826.3	중구 봉래동1가 48-3 일원	70	8	-	62	-	
			제2지구	3,378.9							
			제3지구	4,115.9							
			제4지구	676.9							
			제5지구	939.5							
			제6지구	935.1							

6) 건축시설계획

결정 구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비 고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면 적 (㎡)						
신규	봉래 구역	12,872.6	제1지구	2,826.3	봉래동1가 57-2 일원	업무	60이하 (저층부 70%이하)	600/800/1,009이하	90 이하	일반 정비방식
			제2지구	3,378.9	봉래동1가 82 일원	업무	60이하	600/800/-	90 이하	일반 정비방식
			제3지구	4,115.9	봉래동1가 132-4 일원	업무	60이하 (저층부 65%이하)	600/800/949이하	90 이하	일반 정비방식
			제4지구	676.9	봉래동1가 126-1 일원	업무	60이하	600/800/-	90 이하	일반 정비방식
			제5지구	939.5	남대문로5가 6-15 일원	업무	60이하	600/800/-	90 이하	일반 정비방식
			제6지구	935.1	남대문로5가 6-8 일원	업무	60이하	600/800/-	90 이하	일반 정비방식

건축물의 건축선에 관한 계획	• 건축한계선 - 세종대로, 통일로 : 5m - 칠패로, 세종대로5길(2지구), 세종대로(3지구), 신설도로 : 3m - 세종대로1길, 세종대로5길 : 2m	• 고층부 벽면한계선 - 세종대로, 통일로(6층 또는 20m 이상) : 8m
건축물 용적률 완화에 관한 계획	• 공공시설부지 제공시 - $1 + 1.3 \times (\text{공공시설 부지로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율}) \times (\text{도시계획조례 제55조 제13항에 의거 산정된 용적률}) (\%)$ • 지하철출입구 등을 건물 또는 대지내 설치하여 기부채납하거나 구분지상권 설정시 - 건물에 설치할 경우 : 용적률 $\times (\text{지하철출입구연면적/건물연면적})$ 이내	
건축물 건폐율 완화에 관한 계획	• 지역특성 및 가로활성화를 위한 건폐율 완화 - 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획[도시환경정비사업부문] 일반정비형 사업에도 건폐율을 80%까지 완화할 수 있다. 다만 건폐율 완화 부위는 저층부(5층이하)에 한하여 적용하고 고층부(6층이상)의 경우는 도시계획조례상의 건폐율을 적용한다.	
용 도	• 권장용도(전층) - 업무시설, 판매시설, 관광숙박시설, 주거복합 • 지정용도(1층) - 가로활성화용도 (판매시설, 근린생활시설(소매점, 휴게음식점, 일반음식점) 등)	
대지내 공지	• 간선가로변에 대지 내 조경 및 공개공지 집중배치 • 각 지구 내 전면공지를 포함하여 보행안전구간 최소 2m(권장 3m)를 확보 (무장애 디자인가이드라인 반영)	
에너지 등에 관한 계획	• 신재생에너지 사용량 11%이상, 에너지소비 총량제 240kWh/m²·y이하	
기 타	• 시행지구 내 포함된 가로변 지장물(지하철 출입구, 변압기 등)은 획지 또는 건축물 내로 이전설치	

1지구 용적률 완화사항	• 용적률 : ① + ② + ③ = 1,009%이하 적용 ① 기준용적률 : 600% ② 허용용적률 : 200%				
	목 적	인센티브 완화 요건		산정방식	완화량
	친환경 개발	녹색건축물 인증 (그린 1등급)		정량부여	100%
		건축물에너지소비총량제 (240kWh/㎡·y이하)			
		신재생에너지 이용시설 (11%이상)			
	도시경제 활성화	벤처기업 및 벤처기업집적시설(942.1㎡ 이상) 도입시		정률부여	50%
	보행가로활성화	가로활성화 용도 도입시		정량부여	50%
		장애물 없는 생활환경 인증제도 우수 등급시			
	③ 상한용적률 : 209%				
	구 분		인센티브 산식	적용내용	완화량
공공시설(도로) 기부채납		허용용적률 × (1+1.3×α)	800% × (1+1.3×0.201394)	209.4%	
소 계			-	209.0%	
3지구 용적률 완화사항	• 용적률 : ① + ② + ③ = 949%이하 적용 ① 기준용적률 : 600% ② 허용용적률 : 200%				
	목 적	인센티브 완화 요건		산정방식	완화량
	친환경 개발	녹색건축물 인증 (그린 1등급)		정량부여	100%
		건축물에너지소비총량제 (240kWh/㎡·y이하)			
		신재생에너지 이용시설 (11%이상)			
	역사보전	도시조직 보전		정률부여	50%
	보행가로활성 화	가로활성화 용도 도입시		정량부여	50%
		장애물 없는 생활환경 인증제도 우수 등급시			
	③ 상한용적률 : 149.0%				
	구 분		인센티브 산식	적용내용	완화량
공공시설(도로) 기부채납		허용용적률 × (1+1.3×α)	800% × (1+1.3×0.11579)	120.4%	
건축물 기부채납		허용용적률 {1+1.3×(환산부지/ 대지면적-환산부지)}	800% × {1+1.3×41.3/ (4,115.9-41.3)}	10.6%	
지하철출입구 이전 및 구분지상권 설정		허용용적률 × (지하철 출입구 등 연면적 / 건물연면적)	800% × (880.2㎡/39,059.0㎡)	18.0%	
소 계			-	149.0%	

주1) 1지구와 3지구의 경우 주민제안내용에 따라 금번 정비계획 결정시 상한용적률 결정

주2) 2,4,5,6지구의 경우 향후 주민제안 시 세부건축계획 등을 포함하여 허용용적률인센티브 등 상한용적률을 결정토록 함

다. 공람기간 : 공고일 다음날로부터 30일간

라. 열람장소 : 서울특별시 중구청 도심재생과(☎02-3396-5774)

마. 관계서류 : 생략(공람장소에 비치된 도서와 같음)

바. 기타 사항은 중구청 도심재생과(☎02-3396-5774)로 문의하여 주시기 바랍니다.