

Ⅱ. 도시정비형 재개발 정비계획 결정

1. 토지이용계획 : 변경없음

| 구분     | 명칭 | 면적(㎡)   |    |         | 구성비(%) | 비고 |
|--------|----|---------|----|---------|--------|----|
|        |    | 기정      | 변경 | 변경후     |        |    |
| 합 계    |    | 4,592.5 | -  | 4,592.5 | 100.0  | -  |
| 정비기반시설 | 소계 | 476.6   | -  | 476.6   | 10.4   | -  |
|        | 도로 | 476.6   | -  | 476.6   | 10.4   | -  |
| 획지     |    | 4,115.9 | -  | 4,115.9 | 89.6   | -  |

※ 추가 기반시설 부담(토지환산면적 940.5㎡)은 건축물 기부채납으로 하며, 정비기반시설 면적산정에서 제외함

2. 용도지역·지구에 관한 결정조서

가. 용도지역 결정조서 : 변경없음

| 구분     | 면적(㎡)   |    |         | 구성비(%) | 비고 |
|--------|---------|----|---------|--------|----|
|        | 기정      | 변경 | 변경후     |        |    |
| 합 계    | 4,592.5 | -  | 4,592.5 | 100.0  | -  |
| 일반상업지역 | 4,592.5 | -  | 4,592.5 | 100.0  | -  |

나. 용도지구 결정조서 : 폐지

| 구분 | 지구명  | 위치        | 면적(㎡)                | 최초결정일                |
|----|------|-----------|----------------------|----------------------|
| 폐지 | 방화지구 | 봉래동48-3일원 | 101,000<br>(4,592.5) | 건설부고시 제317호('73.8.1) |

- 용도지구 변경 사유서

| 지구명  | 변경내용                              | 변경사유                                                            |
|------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 방화지구 | • 방화지구 폐지<br>- 101,000㎡(4,592.5㎡) | • 서울특별시 고시 제2024-504호 (2024.10.24.)에 따른 용도지구 (방화지구) 결정(변경)사항 반영 |

3. 추정분담금 추산액 및 산출근거

| 추정<br>지분율   | <ul style="list-style-type: none"><li>추정지분율산정방식<br/>· 분양대상자투자금액(종전 토지 또는 건축물 평가액 +분양예정의 대지평가차액 + 비용부담액) ÷ 총사업비(분양예정의 대지평가액 +신축건축물시설평가액)<br/>· 분양예정의 대지평가차액(총 대지평가차액)<br/>분양예정의 대지평가액 - 대지조성비 - 총 종전 토지 또는 건축물 평가액<br/>· 개별 분양예정의 대지평가차액(각 토지등소유자별)<br/>총 대지평가차액 × 분양대상자별 종전 토지 또는 건축물 평가액 비율<br/>· 비용부담액(사업시행자 부담 원칙)<br/>대지조성비 + 신축건축물비(신축건축물시설평가액)<br/><br/>[단위: 천원]</li><li>추정지분율 : 100%<br/>· 분양대상자투자금액 ÷ 총사업비<br/>= (280,133,000+14,065,260+502,428,740) ÷ 796,627,000 = 100% = 1<br/>· 총 사업비(종후 평가금액 추산액) : 796,627,000<br/>분양예정의 대지평가액 : 302,718,260<br/>- 신축건물시설 평가액 : 493,908,740<br/>· 대지조성비 : 8,520,000<br/>· 총 종전 토지 및 건축물 평가액 : 280,133,000<br/>· 총 대지평가차액 : 302,718,260 - 8,520,000 - 280,133,000 = 14,065,260<br/>· 비용부담액 : 8,520,000 + 493,908,740 = 502,428,740<br/>· 추정지분율 관련<br/>· 종전 토지 또는 건축물(종전자산 추산액)은 약식 감정평가한 감정평가 금액<br/>· 총사업비(종후 평가금액 추산액)는, 향후 관리처분계획을 의한 '분양대상자별 분양예정인 대지또는 건축물의 추산액(종후평가)'이 나와야 확정할 수 있지만, 분담금을 추산하기 위하여, 정비사업비 (추산액)를 기준으로 작성</li></ul> |                                   |                            |                                   |                |           |    |  |                                   |                            |                                   |                |    |            |           |        |         |         |         |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|----------------|-----------|----|--|-----------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|----------------|----|------------|-----------|--------|---------|---------|---------|
|             | <ul style="list-style-type: none"><li>개별 분양대상자 투자금액(권리가액 상당액)<br/>· 임의산정 (A)의 종전 토지등소유자의 종전자산(토지 또는 건축물) : 500,000(가정)<br/>· (A)의 개별 종전토지 또는 건물평가액 비율 = 500,000 ÷ 280,133,000 ≈ 0.178%<br/>· (A)의 개별 대지평가차액 = 14,065,260 × 0.178% ≈ 25,105<br/>· (A)의 개별 분양대상자 투자금액(권리가액 상당액) = 500,000+25,105=525,105<br/>· (A)의 지분율 = 525,105 ÷ 796,627,000 ≈ 0.0659%</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                   |                            |                                   |                |           |    |  |                                   |                            |                                   |                |    |            |           |        |         |         |         |
| 추정분담금<br>산출 | <ul style="list-style-type: none"><li>추정분담금(개략적인 개별 분담금) 산출방식<br/>· 개별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액 - 개별 분양대상자 투자금액<br/>· 토지등소유자가 분양받는 물건에 비해 토지등소유자의 권리가액 상당액이 높을 경우 개별 분담금인 청산금을 사업시행자로부터 수령(사업시행자 지급), 그 반대인 경우 사업시행자에게 청산금을 지급(사업시행자 징수)<br/>· (A)의 종전토지 또는 건물 평가액 5억원 가정에 따른 개략적인 개별 분담금(예시)</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                   |                            |                                   |                |           |    |  |                                   |                            |                                   |                |    |            |           |        |         |         |         |
|             | <table><tr><th colspan="2">구분</th><th>토지등소유자<br/>분양가(추산액)<br/>(3.3㎡당, 천원)</th><th>토지등소유자<br/>분양가<br/>(추산액, 천원)</th><th>개별 분양대상자<br/>투자금액(권리가액<br/>상당액, 천원)</th><th>개별 분담금<br/>(천원)</th><th>비고</th></tr><tr><td>업무 및<br/>판매</td><td>전용<br/>33㎡</td><td>68,849</td><td>688,493</td><td>525,105</td><td>163,389</td><td>청산금<br/>징수</td></tr></table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                   |                            |                                   |                |           | 구분 |  | 토지등소유자<br>분양가(추산액)<br>(3.3㎡당, 천원) | 토지등소유자<br>분양가<br>(추산액, 천원) | 개별 분양대상자<br>투자금액(권리가액<br>상당액, 천원) | 개별 분담금<br>(천원) | 비고 | 업무 및<br>판매 | 전용<br>33㎡ | 68,849 | 688,493 | 525,105 | 163,389 |
| 구분          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 토지등소유자<br>분양가(추산액)<br>(3.3㎡당, 천원) | 토지등소유자<br>분양가<br>(추산액, 천원) | 개별 분양대상자<br>투자금액(권리가액<br>상당액, 천원) | 개별 분담금<br>(천원) | 비고        |    |  |                                   |                            |                                   |                |    |            |           |        |         |         |         |
| 업무 및<br>판매  | 전용<br>33㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 68,849                            | 688,493                    | 525,105                           | 163,389        | 청산금<br>징수 |    |  |                                   |                            |                                   |                |    |            |           |        |         |         |         |

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음  
(청산금교부 : 시행자 → 토지등 소유자에게 지급 / 청산금 징수 : 토지등 소유자 → 시행자에게 납부)

4. 도시계획시설 결정 조서

가. 교통시설 : 변경

1) 도로 결정조서 : 변경없음

| 구분 | 구 모 |        |        |               | 기능        | 연장<br>(m)     | 기점            | 종점             | 사용<br>형태 | 주요<br>경과지 | 최초<br>결정일                  | 비고         |
|----|-----|--------|--------|---------------|-----------|---------------|---------------|----------------|----------|-----------|----------------------------|------------|
|    | 등급  | 류<br>별 | 번<br>호 | 폭원(m)         |           |               |               |                |          |           |                            |            |
| 기정 | 광로  | 2      | 4      | 50~53<br>(53) | 주간선<br>도로 | 1,500<br>(62) | 세종로광장         | 서울역앞           | 일반<br>도로 | -         | 1936.12.26<br>(충고722)      | 세종<br>대로   |
| 기정 | 광로  | 3      | 11     | 40~43<br>(43) | 주간선<br>도로 | 1,150<br>(75) | 서울역광장         | 서대문광장          | 일반<br>도로 | -         | 1936.12.26<br>(충고722)      | 통일로        |
| 기정 | 소로  | 1      | -      | 10            | 국지<br>도로  | 103           | 봉래동1가<br>6-23 | 봉래동1가<br>126-2 | 일반<br>도로 | -         | 2017.8.24<br>(서고2017-311호) | 세종대<br>로1길 |

※ ( )는 구역 내의 폭원 및 연장임

2) 철도 결정조서 : 변경

| 구분 | 시설명 | 시설의<br>세분            | 위치                            | 폭<br>(m)      | 연장<br>(m) | 면적<br>(㎡) | 최초<br>결정일           | 비고                                                                            |
|----|-----|----------------------|-------------------------------|---------------|-----------|-----------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 기정 | 철도  | 도시철도<br>(1호선<br>서울역) | 서울역 광장<br>(봉래동2가<br>122-27일대) | 11.4<br>~32.4 | 288.2     | 8,540.4   | 71.3.26<br>(건고158호) | • 중복결정<br>- 도로 : 8,475.0㎡<br>- 광장 : 8,191.5㎡<br>• 입체 결정<br>- 봉래3지구내 : 487.9㎡  |
| 변경 | 철도  | 도시철도<br>(1호선<br>서울역) | 서울역 광장<br>(봉래동2가<br>122-27일대) | 11.4<br>~32.4 | 288.2     | 8,517.0   | 71.3.26<br>(건고158호) | • 중복결정<br>- 도로 : 8,475.0㎡<br>- 광장 : 8,191.5㎡<br>• 입체 결정<br>- 봉래3지구내 : 464.52㎡ |

- 철도 변경 사유서

| 도면표시<br>번호 | 시설명           | 변경내용                                                     | 변경사유                                         |
|------------|---------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| -          | 도시철도<br>(1호선) | • 지하철출입구 선형변경에 따른 면적변경<br>- 기정 487.9㎡→ 변경 464.5㎡(감23.4㎡) | • 심의 및 관련부서(서울교통공사)와의<br>협의결과를 반영한 선형 및 면적변경 |

3) 입체적 철도 결정조서(3지구 대지 내) : 변경

| 구분 | 시설명 | 시설의<br>세분            | 위치                 | 입체적 결정규모  |     | 최초<br>결정일 | 비고                       |   |
|----|-----|----------------------|--------------------|-----------|-----|-----------|--------------------------|---|
|    |     |                      |                    | 구분        | 규모  |           |                          |   |
| 기정 | 철도  | 도시철도<br>(1호선<br>서울역) | 남대문로5가<br>63-11 일원 | 면적<br>(㎡) | 지상부 | 90.8      | 17.8.24<br>(서고2017-311호) | - |
|    |     |                      |                    |           | 지하부 | 397.1     |                          |   |
|    |     |                      |                    | 길이(m)     |     | 23.3      |                          |   |
|    |     |                      |                    | 폭(m)      |     | 33.2~37.4 |                          |   |
|    |     |                      |                    | 높이(m)     |     | 3.0~14.0  |                          |   |
| 변경 | 철도  | 도시철도<br>(1호선<br>서울역) | 남대문로5가<br>63-11 일원 | 면적<br>(㎡) | 지상부 | 94.71     | 17.8.24<br>(서고2017-311호) | - |
|    |     |                      |                    |           | 지하부 | 369.81    |                          |   |
|    |     |                      |                    | 길이(m)     |     | 23.9      |                          |   |
|    |     |                      |                    | 폭(m)      |     | 36.2      |                          |   |
|    |     |                      |                    | 높이(m)     |     | 3.0~13.5  |                          |   |

- 철도 변경 사유서

| 도면표시<br>번호 | 시설명           | 변경내용                                                                                                                              | 변경사유                                         |
|------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| -          | 도시철도<br>(1호선) | • 지하철출입구 선형변경에 따른<br>면적변경<br>- 면적: 487.9㎡→ 변경 464.5㎡<br>- 길이 : 23.3m→23.9m<br>- 폭 : 33.2~37.4→36.2m<br>- 높이 : 3.0~14.0m→3.0~13.5m | • 심의 및 관련부서(서울교통공사)와의<br>협의결과를 반영한 선형 및 면적변경 |

5. 정비기반시설 부담 및 설치에 관한 계획

가. 정비기반시설 부담 계획

| 구분 | 사업시행<br>면적<br>(㎡) | 대지<br>면적<br>(㎡) | 정비기반<br>시설면적<br>(㎡) | 신설 정비<br>기반시설<br>내 기존<br>공공용지(㎡) | 획지내<br>용도폐지<br>국공유지(㎡) | 건축물<br>추가부담<br>(토지환산부지)<br>(㎡) | 순부담율(%)      |               |      | 비고                    |
|----|-------------------|-----------------|---------------------|----------------------------------|------------------------|--------------------------------|--------------|---------------|------|-----------------------|
|    |                   |                 |                     |                                  |                        |                                | 기반시설<br>(토지) | 추가부담<br>(건축물) | 합계   |                       |
| 기정 | 4,592.5           | 4,115.9         | 476.6               | 11.9                             | 275.2                  | 927.7                          | 3.6          | 17.7          | 21.3 | 봉래구역<br>순부담율<br>11.3% |
| 변경 | 4,592.5           | 4,115.9         | 476.6               | 11.9                             | 275.2                  | 940.5                          | 3.6          | 17.9          | 21.5 |                       |

※ 순부담률 산출  
= [(정비기반시설+추가기반시설부담) - 기존국공유지] / [사업시행면적(대지+정비기반시설+추가기반시설부담) - 기존국공유지]  
= [(476.6㎡ + 940.5㎡) - 287.1㎡] / [(4,115.9㎡ + 476.6㎡ + 940.5㎡) - 287.1㎡] = 21.5%

나. 기부채납시설 채납행정청(관리청) 지정조서

| 구분 | 시설명      | 위치             | 연면적(㎡)     | 비고(관리청)         |
|----|----------|----------------|------------|-----------------|
| 기정 | 공공임대업무시설 | 남대문로5가 63-1 일원 | 5,490.4 내외 | 지상3~4층 (서울특별시상) |
| 변경 | 공공임대업무시설 | 남대문로5가 63-1 일원 | 5,611.3 내외 | 지상3~4층 (서울특별시상) |

※ 공공임대업무시설은 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장이 운영 및 관리함  
※ 향후 토지가격 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·형태는 조정될 수 있음

6. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가. 기존 건축물의 정비·개량계획 : 변경없음

| 구분 | 구역구분      |         | 가구 또는 획지구분 |         | 위치             | 정비개량계획(동) |    |    |         |      | 비고 |
|----|-----------|---------|------------|---------|----------------|-----------|----|----|---------|------|----|
|    | 명칭        | 면적(㎡)   | 명칭         | 면적(㎡)   |                | 계         | 존치 | 개수 | 철거 후 신축 | 철거이주 |    |
| 기정 | 봉래구역 제3지구 | 4,592.5 | 획지         | 4,115.9 | 남대문로5가 63-1 일원 | 29        | -  | -  | 29      | -    | -  |

나. 건축시설계획

| 결정 구분                | 구역구분      |                                                                            | 가구 또는 획지구분                |         | 위치             | 주된 용도                  | 건폐율 (%) | 용적률 (%)    | 높이(m) 최고층수 | 비고 |
|----------------------|-----------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------|----------------|------------------------|---------|------------|------------|----|
|                      | 명칭        | 면적(㎡)                                                                      | 명칭                        | 면적(㎡)   |                |                        |         |            |            |    |
| 기정                   | 봉래구역 제3지구 | 4,592.5                                                                    | 획지1                       | 4,115.9 | 남대문로5가 63-1 일원 | 업무 시설                  | 50이하    | 1,191.3 이하 | 138.8 이하   | -  |
| 변경                   | 봉래구역 제3지구 | 4,592.5                                                                    | 획지1                       | 4,115.9 | 남대문로5가 63-1 일원 | 업무 시설                  | 50이하    | 1,193.5 이하 | 138.7 이하   | -  |
| 건축물 용적률 완화에 관한 계획    | 기정        | • 용적률 : ①+②+③ = 1,191.3% 이하 적용<br>① 기준용적률 : 600%<br>② 허용용적률 인센티브 : 200% 적용 |                           |         |                |                        |         |            |            |    |
|                      |           | 목적 인센티브 완화 요건                                                              |                           |         |                |                        |         | 산정방식       | 완화량        |    |
|                      |           | 녹지생태공간                                                                     | 개방형녹지 의무기준 30% 초과 설치 시    |         |                |                        |         | 정률부여       | 100%       |    |
|                      |           | 친환경 개발                                                                     | 녹색건축물 인증 (그린3등급 이상)       |         |                |                        |         | 정량부여       | 30%        |    |
|                      |           |                                                                            | 건축물에너지소비총량제 (1+등급 이상)     |         |                |                        |         |            |            |    |
|                      |           |                                                                            | 신재생에너지 이용시설 (13.5% 이상)    |         |                |                        |         |            |            |    |
|                      |           | 보행가로활성화                                                                    | 전기차충전소 의무기준의 1/2이상 초과 설치시 |         |                |                        |         | 정량부여       | 20%        |    |
|                      |           |                                                                            | 가로지장물이전/지중화 또는 지하철출입구 이전시 |         |                |                        |         | 정률부여       | 50%        |    |
|                      |           | 공익시설                                                                       | 건축물 최상층에 공공공간(전망대) 조성시    |         |                |                        |         | 정률부여       | 17.4%      |    |
|                      |           | ③ 상한용적률 인센티브 : 391.3%                                                      |                           |         |                |                        |         |            |            |    |
| 구분                   |           | 인센티브 산식                                                                    |                           |         |                | 적용내용                   |         | 완화량        |            |    |
| 토지(도로,건축물,대지지분) 기부채납 |           | 허용용적률×1.3×α                                                                |                           |         |                | 800%×1.3×0.1201        |         | 124.9%     |            |    |
| 건축물 기부채납             |           | 허용용적률×1.2×α                                                                |                           |         |                | 800%×1.2×0.1513        |         | 145.3%     |            |    |
| 공개공지 초과조성            |           | 허용용적률×(의무면적을 초과하는 공개공지면적 /사업대지면적)                                          |                           |         |                | 800%×(623.2㎡/4,115.9㎡) |         | 121.1%     |            |    |
| 계                    |           |                                                                            |                           |         |                | -                      |         | 391.3%     |            |    |

| 결정<br>구분                | 구역구분                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 가구 또는 획지구분                                                                                              |       | 위치   | 주된<br>용도 | 건폐율<br>(%) | 용적률<br>(%) | 높이(m)<br>최고층수 | 비고 |            |                                                                                                         |  |      |     |              |                                                                                   |  |      |      |        |                     |  |      |     |                       |  |                                                                              |  |         |                           |  |      |     |         |                           |  |      |     |      |                        |  |      |       |    |         |      |     |                     |             |                 |        |          |             |                 |        |           |                                  |                        |        |   |  |   |        |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------|----------|------------|------------|---------------|----|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------|-----|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--|------|------|--------|---------------------|--|------|-----|-----------------------|--|------------------------------------------------------------------------------|--|---------|---------------------------|--|------|-----|---------|---------------------------|--|------|-----|------|------------------------|--|------|-------|----|---------|------|-----|---------------------|-------------|-----------------|--------|----------|-------------|-----------------|--------|-----------|----------------------------------|------------------------|--------|---|--|---|--------|
|                         | 명칭                                                                                                   | 면적(㎡)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 명칭                                                                                                      | 면적(㎡) |      |          |            |            |               |    |            |                                                                                                         |  |      |     |              |                                                                                   |  |      |      |        |                     |  |      |     |                       |  |                                                                              |  |         |                           |  |      |     |         |                           |  |      |     |      |                        |  |      |       |    |         |      |     |                     |             |                 |        |          |             |                 |        |           |                                  |                        |        |   |  |   |        |
| 건축물 용적률<br>완화에<br>관한 계획 | 변경                                                                                                   | <div>• 용적률 : ①+②+③ = 1,193.5% 이하 적용</div> <div>① 기준용적률 : 600%</div> <div>② 허용용적률 인센티브 : 200% 적용</div> <table><tr><td>목적</td><td colspan="2">인센티브 완화 요건</td><td>산정방식</td><td>완화량</td></tr><tr><td>녹지생태공간</td><td colspan="2">개방형녹지 의무기준 30% 초과 설치 시</td><td>정률부여</td><td>100%</td></tr><tr><td rowspan="3">친환경 개발</td><td colspan="2">녹색건축물 인증 (그린3등급 이상)</td><td rowspan="3">정량부여</td><td rowspan="3">30%</td></tr><tr><td colspan="2">건축물에너지소비총량제 (1+등급 이상)</td></tr><tr><td colspan="2">신재생에너지 이용시설 (13.5% 이상)<br/>※ 서울시 도시재창조과 협의사항 반영<br/>- 설치비율 : 13.55%→15.01%로 상향</td></tr><tr><td>보행가로활성화</td><td colspan="2">전기차충전소 의무기준의 1/2이상 초과 설치시</td><td>정량부여</td><td>20%</td></tr><tr><td>보행가로활성화</td><td colspan="2">가로지장물이전/지중화 또는 지하철출입구 이전시</td><td>정률부여</td><td>50%</td></tr><tr><td>공익시설</td><td colspan="2">건축물 최상층에 공공공간(전망대) 조성시</td><td>정률부여</td><td>17.4%</td></tr></table> <div>③ 상한용적률 인센티브 : 393.5%</div> <table><tr><td>구분</td><td>인센티브 산식</td><td>적용내용</td><td>완화량</td></tr><tr><td>토지(도로,건축물,대지지분)기부채납</td><td>허용용적률×1.3×α</td><td>800%×1.3×0.1199</td><td>124.6%</td></tr><tr><td>건축물 기부채납</td><td>허용용적률×1.2×α</td><td>800%×1.2×0.1547</td><td>148.5%</td></tr><tr><td>공개공지 초과조성</td><td>허용용적률×(의무면적을 초과하는 공개공지면적/사업대지면적)</td><td>800%×(619.5㎡/4,115.9㎡)</td><td>120.4%</td></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>-</td><td>393.5%</td></tr></table> |                                                                                                         |       |      |          |            |            |               |    | 목적         | 인센티브 완화 요건                                                                                              |  | 산정방식 | 완화량 | 녹지생태공간       | 개방형녹지 의무기준 30% 초과 설치 시                                                            |  | 정률부여 | 100% | 친환경 개발 | 녹색건축물 인증 (그린3등급 이상) |  | 정량부여 | 30% | 건축물에너지소비총량제 (1+등급 이상) |  | 신재생에너지 이용시설 (13.5% 이상)<br>※ 서울시 도시재창조과 협의사항 반영<br>- 설치비율 : 13.55%→15.01%로 상향 |  | 보행가로활성화 | 전기차충전소 의무기준의 1/2이상 초과 설치시 |  | 정량부여 | 20% | 보행가로활성화 | 가로지장물이전/지중화 또는 지하철출입구 이전시 |  | 정률부여 | 50% | 공익시설 | 건축물 최상층에 공공공간(전망대) 조성시 |  | 정률부여 | 17.4% | 구분 | 인센티브 산식 | 적용내용 | 완화량 | 토지(도로,건축물,대지지분)기부채납 | 허용용적률×1.3×α | 800%×1.3×0.1199 | 124.6% | 건축물 기부채납 | 허용용적률×1.2×α | 800%×1.2×0.1547 | 148.5% | 공개공지 초과조성 | 허용용적률×(의무면적을 초과하는 공개공지면적/사업대지면적) | 800%×(619.5㎡/4,115.9㎡) | 120.4% | 계 |  | - | 393.5% |
|                         |                                                                                                      | 목적                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 인센티브 완화 요건                                                                                              |       | 산정방식 | 완화량      |            |            |               |    |            |                                                                                                         |  |      |     |              |                                                                                   |  |      |      |        |                     |  |      |     |                       |  |                                                                              |  |         |                           |  |      |     |         |                           |  |      |     |      |                        |  |      |       |    |         |      |     |                     |             |                 |        |          |             |                 |        |           |                                  |                        |        |   |  |   |        |
|                         |                                                                                                      | 녹지생태공간                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 개방형녹지 의무기준 30% 초과 설치 시                                                                                  |       | 정률부여 | 100%     |            |            |               |    |            |                                                                                                         |  |      |     |              |                                                                                   |  |      |      |        |                     |  |      |     |                       |  |                                                                              |  |         |                           |  |      |     |         |                           |  |      |     |      |                        |  |      |       |    |         |      |     |                     |             |                 |        |          |             |                 |        |           |                                  |                        |        |   |  |   |        |
|                         |                                                                                                      | 친환경 개발                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 녹색건축물 인증 (그린3등급 이상)                                                                                     |       | 정량부여 | 30%      |            |            |               |    |            |                                                                                                         |  |      |     |              |                                                                                   |  |      |      |        |                     |  |      |     |                       |  |                                                                              |  |         |                           |  |      |     |         |                           |  |      |     |      |                        |  |      |       |    |         |      |     |                     |             |                 |        |          |             |                 |        |           |                                  |                        |        |   |  |   |        |
|                         |                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 건축물에너지소비총량제 (1+등급 이상)                                                                                   |       |      |          |            |            |               |    |            |                                                                                                         |  |      |     |              |                                                                                   |  |      |      |        |                     |  |      |     |                       |  |                                                                              |  |         |                           |  |      |     |         |                           |  |      |     |      |                        |  |      |       |    |         |      |     |                     |             |                 |        |          |             |                 |        |           |                                  |                        |        |   |  |   |        |
|                         |                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 신재생에너지 이용시설 (13.5% 이상)<br>※ 서울시 도시재창조과 협의사항 반영<br>- 설치비율 : 13.55%→15.01%로 상향                            |       |      |          |            |            |               |    |            |                                                                                                         |  |      |     |              |                                                                                   |  |      |      |        |                     |  |      |     |                       |  |                                                                              |  |         |                           |  |      |     |         |                           |  |      |     |      |                        |  |      |       |    |         |      |     |                     |             |                 |        |          |             |                 |        |           |                                  |                        |        |   |  |   |        |
|                         |                                                                                                      | 보행가로활성화                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 전기차충전소 의무기준의 1/2이상 초과 설치시                                                                               |       | 정량부여 | 20%      |            |            |               |    |            |                                                                                                         |  |      |     |              |                                                                                   |  |      |      |        |                     |  |      |     |                       |  |                                                                              |  |         |                           |  |      |     |         |                           |  |      |     |      |                        |  |      |       |    |         |      |     |                     |             |                 |        |          |             |                 |        |           |                                  |                        |        |   |  |   |        |
|                         |                                                                                                      | 보행가로활성화                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 가로지장물이전/지중화 또는 지하철출입구 이전시                                                                               |       | 정률부여 | 50%      |            |            |               |    |            |                                                                                                         |  |      |     |              |                                                                                   |  |      |      |        |                     |  |      |     |                       |  |                                                                              |  |         |                           |  |      |     |         |                           |  |      |     |      |                        |  |      |       |    |         |      |     |                     |             |                 |        |          |             |                 |        |           |                                  |                        |        |   |  |   |        |
|                         |                                                                                                      | 공익시설                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 건축물 최상층에 공공공간(전망대) 조성시                                                                                  |       | 정률부여 | 17.4%    |            |            |               |    |            |                                                                                                         |  |      |     |              |                                                                                   |  |      |      |        |                     |  |      |     |                       |  |                                                                              |  |         |                           |  |      |     |         |                           |  |      |     |      |                        |  |      |       |    |         |      |     |                     |             |                 |        |          |             |                 |        |           |                                  |                        |        |   |  |   |        |
|                         |                                                                                                      | 구분                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 인센티브 산식                                                                                                 | 적용내용  | 완화량  |          |            |            |               |    |            |                                                                                                         |  |      |     |              |                                                                                   |  |      |      |        |                     |  |      |     |                       |  |                                                                              |  |         |                           |  |      |     |         |                           |  |      |     |      |                        |  |      |       |    |         |      |     |                     |             |                 |        |          |             |                 |        |           |                                  |                        |        |   |  |   |        |
| 토지(도로,건축물,대지지분)기부채납     | 허용용적률×1.3×α                                                                                          | 800%×1.3×0.1199                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 124.6%                                                                                                  |       |      |          |            |            |               |    |            |                                                                                                         |  |      |     |              |                                                                                   |  |      |      |        |                     |  |      |     |                       |  |                                                                              |  |         |                           |  |      |     |         |                           |  |      |     |      |                        |  |      |       |    |         |      |     |                     |             |                 |        |          |             |                 |        |           |                                  |                        |        |   |  |   |        |
| 건축물 기부채납                | 허용용적률×1.2×α                                                                                          | 800%×1.2×0.1547                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 148.5%                                                                                                  |       |      |          |            |            |               |    |            |                                                                                                         |  |      |     |              |                                                                                   |  |      |      |        |                     |  |      |     |                       |  |                                                                              |  |         |                           |  |      |     |         |                           |  |      |     |      |                        |  |      |       |    |         |      |     |                     |             |                 |        |          |             |                 |        |           |                                  |                        |        |   |  |   |        |
| 공개공지 초과조성               | 허용용적률×(의무면적을 초과하는 공개공지면적/사업대지면적)                                                                     | 800%×(619.5㎡/4,115.9㎡)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 120.4%                                                                                                  |       |      |          |            |            |               |    |            |                                                                                                         |  |      |     |              |                                                                                   |  |      |      |        |                     |  |      |     |                       |  |                                                                              |  |         |                           |  |      |     |         |                           |  |      |     |      |                        |  |      |       |    |         |      |     |                     |             |                 |        |          |             |                 |        |           |                                  |                        |        |   |  |   |        |
| 계                       |                                                                                                      | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 393.5%                                                                                                  |       |      |          |            |            |               |    |            |                                                                                                         |  |      |     |              |                                                                                   |  |      |      |        |                     |  |      |     |                       |  |                                                                              |  |         |                           |  |      |     |         |                           |  |      |     |      |                        |  |      |       |    |         |      |     |                     |             |                 |        |          |             |                 |        |           |                                  |                        |        |   |  |   |        |
| 건축물의 높이완화에<br>관한 계획     |                                                                                                      | <div>• 최고높이 : 138.7m 이하 적용</div> <div>① 기준높이 : 90m</div> <div>② 개방형 녹지율에 따른 높이 : 42m</div> <table><tr><td>개방형<br/>녹지율</td><td colspan="4">산식 = 적정건폐율(50%)×(기준높이(90m)+20m)÷(80%-개방형녹지율(38.34%))<br/>= 50% × (기준높이 90m + 20m) ÷ (80% - 38.34%) = 42m</td></tr></table> <div>③ 공개공지 초과제공에 따른 높이 완화 : 6.7m</div> <table><tr><td>공개공지<br/>초과제공</td><td colspan="4">산식 = 기준높이×(의무면적을 초과하는 공개공지×1/2)÷대지면적<br/>= 90m × (619.52㎡ × 1/2) ÷ 4,115.9㎡ = 6.7m</td></tr></table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                         |       |      |          |            |            |               |    | 개방형<br>녹지율 | 산식 = 적정건폐율(50%)×(기준높이(90m)+20m)÷(80%-개방형녹지율(38.34%))<br>= 50% × (기준높이 90m + 20m) ÷ (80% - 38.34%) = 42m |  |      |     | 공개공지<br>초과제공 | 산식 = 기준높이×(의무면적을 초과하는 공개공지×1/2)÷대지면적<br>= 90m × (619.52㎡ × 1/2) ÷ 4,115.9㎡ = 6.7m |  |      |      |        |                     |  |      |     |                       |  |                                                                              |  |         |                           |  |      |     |         |                           |  |      |     |      |                        |  |      |       |    |         |      |     |                     |             |                 |        |          |             |                 |        |           |                                  |                        |        |   |  |   |        |
|                         |                                                                                                      | 개방형<br>녹지율                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 산식 = 적정건폐율(50%)×(기준높이(90m)+20m)÷(80%-개방형녹지율(38.34%))<br>= 50% × (기준높이 90m + 20m) ÷ (80% - 38.34%) = 42m |       |      |          |            |            |               |    |            |                                                                                                         |  |      |     |              |                                                                                   |  |      |      |        |                     |  |      |     |                       |  |                                                                              |  |         |                           |  |      |     |         |                           |  |      |     |      |                        |  |      |       |    |         |      |     |                     |             |                 |        |          |             |                 |        |           |                                  |                        |        |   |  |   |        |
|                         |                                                                                                      | 공개공지<br>초과제공                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 산식 = 기준높이×(의무면적을 초과하는 공개공지×1/2)÷대지면적<br>= 90m × (619.52㎡ × 1/2) ÷ 4,115.9㎡ = 6.7m                       |       |      |          |            |            |               |    |            |                                                                                                         |  |      |     |              |                                                                                   |  |      |      |        |                     |  |      |     |                       |  |                                                                              |  |         |                           |  |      |     |         |                           |  |      |     |      |                        |  |      |       |    |         |      |     |                     |             |                 |        |          |             |                 |        |           |                                  |                        |        |   |  |   |        |
| 건축물의 건축선에<br>관한 계획      | • 건축한계선 : 세종대로1길변 2m, 세종대로변 3m, 통일로변 5m                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                         |       |      |          |            |            |               |    |            |                                                                                                         |  |      |     |              |                                                                                   |  |      |      |        |                     |  |      |     |                       |  |                                                                              |  |         |                           |  |      |     |         |                           |  |      |     |      |                        |  |      |       |    |         |      |     |                     |             |                 |        |          |             |                 |        |           |                                  |                        |        |   |  |   |        |
| 개방형녹지 계획                | <div>• 획지 내 30% 이상 개방형 녹지 조성</div> <div>• 일반에게 개방하고, 휴식과 여가 공간이자 소통과 교류의 활력 공간으로 조성</div>            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                         |       |      |          |            |            |               |    |            |                                                                                                         |  |      |     |              |                                                                                   |  |      |      |        |                     |  |      |     |                       |  |                                                                              |  |         |                           |  |      |     |         |                           |  |      |     |      |                        |  |      |       |    |         |      |     |                     |             |                 |        |          |             |                 |        |           |                                  |                        |        |   |  |   |        |
| 기타사항에<br>관한 계획          | <div>• 대지내 공지</div> <div>- 간선가로변에 대지 내 조경 및 공개공지 집중배치</div> <div>- 각 지구 내 전면공지를 포함하여 보행안전구간 확보</div> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                         |       |      |          |            |            |               |    |            |                                                                                                         |  |      |     |              |                                                                                   |  |      |      |        |                     |  |      |     |                       |  |                                                                              |  |         |                           |  |      |     |         |                           |  |      |     |      |                        |  |      |       |    |         |      |     |                     |             |                 |        |          |             |                 |        |           |                                  |                        |        |   |  |   |        |

## 7. 환경보전, 재난방지에 관한 계획

| 구분   | 계획내용                                                                                                                            | 비고 |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 환경보전 | • 건설폐기물이 발생할 시 환경부예규 제734호 "건설폐기물의 처리 등에 관한 업무처리지침"에 의거 최대한 재활용하며, 재활용이 불가능한 폐기물에 대하여는 전문처리업체에 위탁처리 및 중구 폐기물처리계획에 의거 처리토록 할 계획임 | -  |
| 재난방지 | • 건축물 안전기준 강화<br>• 기본계획 및 설계 확정 후 정확한 데이터를 반영하여 재검진 후 정밀 안전진단 보고서 제출 및 기존구조물 보강 후 사업 시행 예정                                      | -  |

## 8. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획: 해당없음

## 9. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

## 가. 정비구역의 주택별실 현황

## 1) 건축물 동수

| 구역 내 건축물 동수 |         |          | 구역 내 건축물 동수 |     |     |
|-------------|---------|----------|-------------|-----|-----|
| 계           | 주거용 건축물 | 비주거용 건축물 | 계           | 유허가 | 무허가 |
| 29          | -       | 29       | 29          | 29  | -   |

## 2) 거주현황 : 해당없음

## 3) 규모별 거주현황 : 해당없음

## 나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황 : 해당없음

## 10. 세입자 주거대책 : 해당없음

## 11. 정비사업의 시행방법

| 사업시행방법 | 사업시행 예정시기          | 사업시행 예정자 | 정비사업 시행으로<br>증가예상 세대수 | 비고 |
|--------|--------------------|----------|-----------------------|----|
| 재개발사업  | 정비구역지정(변경) 후 4년 이내 | 토지 등 소유자 | -                     | -  |

## 12. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

| 정비구역<br>현황     | 안전 및 범죄예방에 관한 계획                                                                                                               |                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                               | 비고 |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
|                | 착공전                                                                                                                            | 착공~공사완료                                                                                                                                  | 범죄예방설계 적용                                                                                                                                                                                     |    |
| 업무<br>상업<br>시설 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 펜스 설치 및 유지·관리</li> <li>• 1일 오전·오후 1회 우범 지역 순찰</li> <li>• 방범용 CCTV 설치 운영 시설</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공</li> <li>• 안전관리비 및 산업안전보건 관리비 공사비 계상</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 주요 지점에 안내판 설치를 통해 보행자 인지도 제고</li> <li>• 자체적 유지관리를 실시하여 노후화를 방지하고 범죄심리를 유발하는 요인 제거</li> <li>• 주요 교차로 및 범죄 취약지역을 중심으로 감시의 효율성을 고려하여 CCTV 설치</li> </ul> | -  |

## 13. 가구 및 획지에 관한 계획

| 구분 | 지구명                 | 면적(㎡)   | 획지   |                | 면적(㎡)   |    |         | 비고 |
|----|---------------------|---------|------|----------------|---------|----|---------|----|
|    |                     |         | 획지번호 | 위치             | 기정      | 증감 | 변경      |    |
| 기정 | 봉래 도시정비형 재개발구역 제3지구 | 4,115.9 | -    | 남대문로5가 63-1 일원 | 4,115.9 | -  | 4,115.9 | -  |

## 14. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 해당없음

## 15. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업으로 한정) : 해당없음

## 16. 환경성 검토결과 : 해당없음

## 17. 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 해당없음

## 18. 인구 및 주택의 수용계획 : 해당없음

## 19. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정) : 해당없음

## 20. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사문화 자원의 보전 및 활용계획 : 해당없음

Ⅲ. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

| 구분 | 지구명                    | 위치                      | 시행면적    | 구분      |             | 비고 |
|----|------------------------|-------------------------|---------|---------|-------------|----|
|    |                        |                         |         | 획지(㎡)   | 정비기반시설 등(㎡) |    |
| 기정 | 봉래 도시정비형<br>재개발구역 제3지구 | 중구<br>남대문로5가<br>63-1 일원 | 4,592.5 | 4,115.9 | 476.6       | -  |

2. 용도지역·지구 결정 조서

가. 용도지역 결정 : 변경없음

| 구분     | 면적(㎡)   |    |         | 비율(%) |
|--------|---------|----|---------|-------|
|        | 기정      | 증감 | 변경      |       |
| 일반상업지역 | 4,592.5 | -  | 4,592.5 | 100.0 |

나. 용도지구 결정조서 : 폐지

| 구분 | 지구명  | 위치        | 면적(㎡)                | 최초결정일                   |
|----|------|-----------|----------------------|-------------------------|
| 폐지 | 방화지구 | 봉래동48-3일원 | 101,000<br>(4,592.5) | 건설부고시<br>제317호('73.8.1) |

- 용도지구 변경 사유서

| 지구명  | 변경내용                              | 변경사유                                                                  |
|------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 방화지구 | • 방화지구 폐지<br>- 101,000㎡(4,592.5㎡) | • 서울특별시 고시 제2024-504호<br>(2024.10.24.)에 따른 용도지구<br>(방화지구) 결정(변경)사항 반영 |

3. 도시계획시설 결정 조서

가. 교통시설

1) 도로 : 변경없음

| 구분 | 규모 |    |    |               | 기능        | 연장<br>(m)     | 기점                | 종점                 | 사용<br>형태 | 주요<br>경과지 | 최초<br>결정일                      | 비고             |
|----|----|----|----|---------------|-----------|---------------|-------------------|--------------------|----------|-----------|--------------------------------|----------------|
|    | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원<br>(m)     |           |               |                   |                    |          |           |                                |                |
| 기정 | 광로 | 2  | 4  | 50~53<br>(53) | 주간선<br>도로 | 1,500<br>(62) | 세종로<br>광장         | 서울역앞               | 일반<br>도로 | -         | 1936.12.26<br>(총고722)          | 세종<br>대로       |
| 기정 | 광로 | 3  | 11 | 40~43<br>(43) | 주간선<br>도로 | 1,150<br>(75) | 서울역<br>광장         | 서대문<br>광장          | 일반<br>도로 | -         | 1936.12.26<br>(총고722)          | 통일로            |
| 기정 | 소로 | 1  | -  | 10            | 국지<br>도로  | 103           | 봉래동<br>1가<br>6-23 | 봉래동<br>1가<br>126-2 | 일반<br>도로 | -         | 2017.8.24<br>(서고2017-<br>311호) | 세종<br>대로<br>1길 |

※ ( )는 대상지 내 폭원 및 연장임

2) 철도 : 변경

| 구분 | 시설명 | 시설의<br>세분            | 위치                            | 폭<br>(m)      | 연장<br>(m) | 면적<br>(㎡) | 최초<br>결정일           | 비고                                                                            |
|----|-----|----------------------|-------------------------------|---------------|-----------|-----------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 기정 | 철도  | 도시철도<br>(1호선<br>서울역) | 서울역 광장<br>(봉래동2가<br>122-27일대) | 11.4<br>~32.4 | 288.2     | 8,540.4   | 71.3.26<br>(건고158호) | • 중복결정<br>- 도로 : 8,475.0㎡<br>- 광장 : 8,191.5㎡<br>• 입체 결정<br>- 봉래3지구내 : 487.9㎡  |
| 변경 | 철도  | 도시철도<br>(1호선<br>서울역) | 서울역 광장<br>(봉래동2가<br>122-27일대) | 11.4<br>~32.4 | 288.2     | 8,517.0   | 71.3.26<br>(건고158호) | • 중복결정<br>- 도로 : 8,475.0㎡<br>- 광장 : 8,191.5㎡<br>• 입체 결정<br>- 봉래3지구내 : 464.52㎡ |

- 철도 변경 사유서

| 도면표시<br>번호 | 시설명           | 변경내용                                                     | 변경사유                                         |
|------------|---------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| -          | 도시철도<br>(1호선) | • 지하철출입구 선형변경에 따른 면적변경<br>- 기정 487.9㎡→ 변경 464.5㎡(감)23.4㎡ | • 심의 및 관련부서(서울교통공사)와의<br>협의결과를 반영한 선형 및 면적변경 |

## 3) 철도(정거장)입체적 결정조서 (3지구 대지 내) : 변경없음

| 구분 | 시설명 | 시설의 세분         | 위치              | 입체적 결정규모 |            | 최초 결정일                | 비고 |
|----|-----|----------------|-----------------|----------|------------|-----------------------|----|
|    |     |                |                 | 구분       | 규모         |                       |    |
| 기정 | 철도  | 도시철도 (1호선 서울역) | 남대문로5가 63-11 일원 | 면적 (㎡)   | 지상부 90.8   | 17.8.24 (서고2017-311호) | -  |
|    |     |                |                 |          | 지하부 397.1  |                       |    |
|    |     |                |                 | 길이(m)    | 23.3       |                       |    |
|    |     |                |                 | 폭(m)     | 33.2~37.4  |                       |    |
|    |     |                |                 | 높이(m)    | 3.0~14.0   |                       |    |
| 변경 | 철도  | 도시철도 (1호선 서울역) | 남대문로5가 63-11 일원 | 면적 (㎡)   | 지상부 94.71  | 17.8.24 (서고2017-311호) | -  |
|    |     |                |                 |          | 지하부 369.81 |                       |    |
|    |     |                |                 | 길이(m)    | 23.9       |                       |    |
|    |     |                |                 | 폭(m)     | 36.2       |                       |    |
|    |     |                |                 | 높이(m)    | 3.0~13.5   |                       |    |

## - 철도 변경 사유서

| 도면표시 번호 | 시설명        | 변경내용                                                                                                                                                                                                    | 변경사유                                                                                      |
|---------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| -       | 도시철도 (1호선) | <ul style="list-style-type: none"> <li>지하철출입구 선형변경에 따른 면적변경</li> <li>- 면적: 487.9㎡→ 변경 464.5㎡</li> <li>- 길이 : 23.3m→23.9m</li> <li>- 폭 : 33.2~37.4m→36.2m</li> <li>- 높이 : 3.0~14.0m→3.0~13.5m</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>심의 및 관련부서(서울교통공사)와의 협의결과를 반영한 선형 및 면적변경</li> </ul> |

## 4. 건축물의 용도 및 밀도에 관한 결정 조서

가. 건축물 용도에 관한 계획 : 변경없음

나. 건축물 밀도에 관한 계획

## 1) 건폐율 : 변경없음

| 구분 | 지구명  | 계획내용   | 비고 |
|----|------|--------|----|
| 기정 | 제3지구 | 50% 이하 | -  |

## 2) 용적률 : 변경

| 구분 | 지구명  | 계획내용                      | 비고 |
|----|------|---------------------------|----|
| 기정 | 제3지구 | 600% / 800% / 1,191.3% 이하 | -  |
| 변경 | 제3지구 | 600% / 800% / 1,193.5% 이하 | -  |

## ▶ 허용용적률 인센티브 사항

| 목적      | 인센티브                            | 완화량     | 비고 |
|---------|---------------------------------|---------|----|
| 녹지생태공간  | 개방형녹지 조성                        | 100%    | -  |
| 친환경개발   | 녹색건축물 인증, 에너지 효율등급, 신재생에너지 이용시설 | 30%     | -  |
|         | 전기차 충전소 설치                      | 20%     | -  |
| 보행가로활성화 | 가로지장물 이전 및 지중화                  | 50%     | -  |
| 공익시설    | 최상층 전망공간 조성                     | 17.4%   | -  |
| 합계      |                                 | 200% 적용 |    |

## ▶ 상한용적률 인센티브 사항

| 구분         | 완화량       | 비고 |
|------------|-----------|----|
| 토지, 건축물    | 273.1%    | -  |
| 공개공지 초과 조성 | 120.4%    | -  |
| 합계         | 393.5% 적용 |    |

## 3) 높이 : 변경

| 구분 | 지구명  | 계획내용   | 비고 |
|----|------|--------|----|
| 기정 | 제3지구 | 138.8m | -  |
| 변경 | 제3지구 | 138.7m | -  |

## 5. 건축물 배치에 관한 결정 조서

가. 건축물 배치에 관한 계획

## 1) 건축물 배치 : 변경없음

| 구분 | 계획내용                                    | 비고 |
|----|-----------------------------------------|----|
| 기정 | • 건축한계선 : 세종대로1길변 2m, 세종대로변 3m, 통일로변 5m | -  |

## 6. 기타사항에 관한 결정 조서

가. 대지 내 공지에 관한 결정조서

## 1) 대지 내 공지 : 변경없음

| 구분 | 계획내용                                                                                                               | 비고 |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 기정 | <ul style="list-style-type: none"> <li>간선가로변에 대지 내 조정 및 공개공지 집중배치</li> <li>• 각 지구 내 전면공지를포함하여 보행안전구간 확보</li> </ul> | -  |

## 나. 개방형 녹지에 관한 계획

## 1) 개방형 녹지 : 변경없음

| 구분 | 적용위치 | 면적        | 계획내용                                                                                                                                        | 비고 |
|----|------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 기정 | 제3지구 | 1,577.95㎡ | <ul style="list-style-type: none"> <li>조성계획 : 지구 남측, 동측, 서측 공개공지와 연계한 녹지 조성</li> <li>유지관리 : 관리주체는 개방형녹지 기능이 유지될 수 있도록 지속적인 관리 실시</li> </ul> | -  |

※ 개방형녹지는「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리기준」(‘24.01)준수

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

## 다. 최상층 전망공간에 관한 사항

| 구분 | 적용위치                 | 계획내용                                                                                                                                                          | 비고 |
|----|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 기정 | 전망공간<br>최상층<br>(28층) | <ul style="list-style-type: none"> <li>특정시간 일반시민에게 무료로 개방되는 최상층 전망공간 조성</li> <li>직접 연결가능한 전용 엘리베이터 설치</li> <li>사업시행자 관리 및 적극적인 홍보를 통한 일반시민의 인지도 강화</li> </ul> | -  |

※ 최상층 전망공간에 대한 면적 등은 세부 설계단계에서 조정될 수 있음

## Ⅳ. 관계도면 : 붙임 참조

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

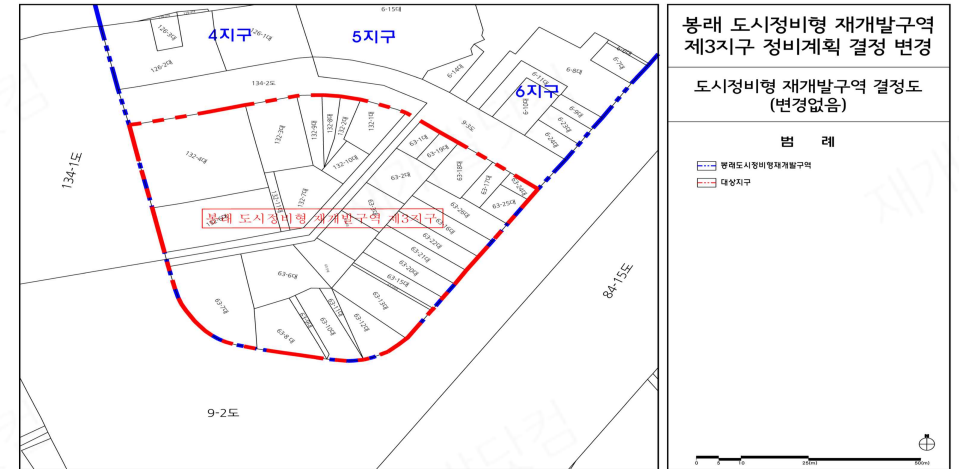
## Ⅴ. 열람장소

- 시민의 열람편의를 위하여 중구청 도심정비과(☎02-3396-5773)에 관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

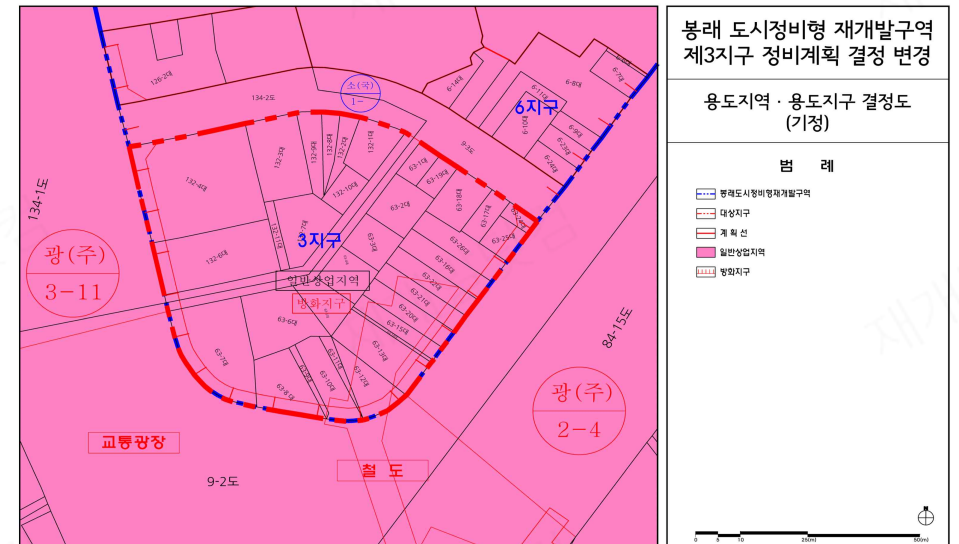
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

## [붙임]

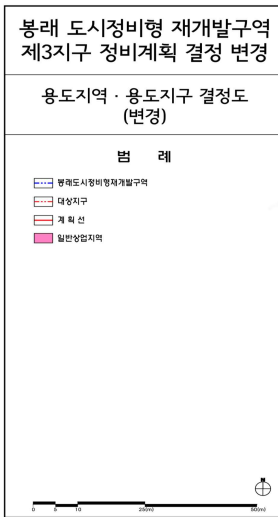
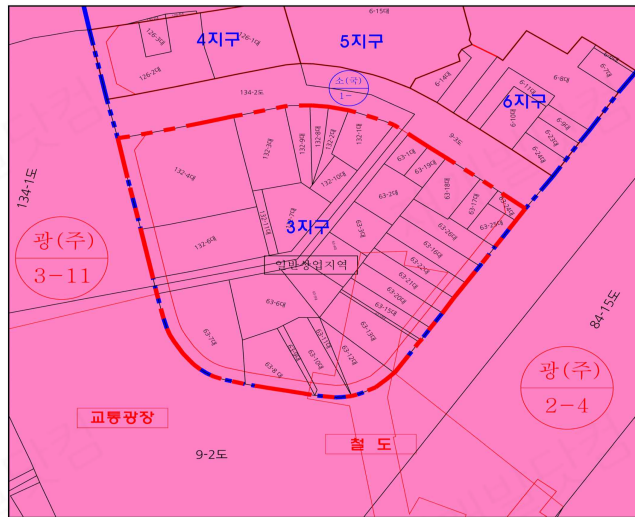
## ■ 도시정비형 재개발구역 결정도(변경없음)



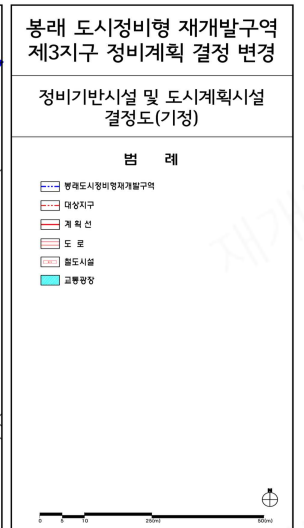
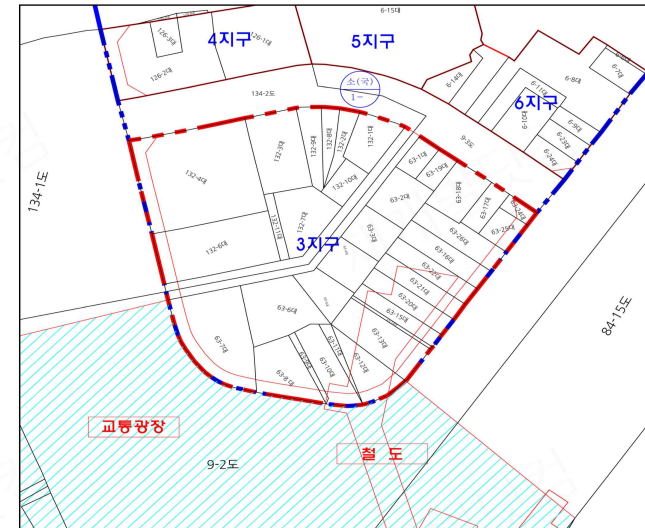
## ■ 용도지역·지구 결정도(기정)



## ■ 용도지역·지구 결정도(변경)



## ■ 정비기반시설 및 도시계획시설 결정도(기정)



## ■ 정비기반시설 및 도시계획시설 결정도(변경)

