

고 시

◆ 서울특별시고시 제2025-251호

도시관리계획(강남구 봉은사로 120일원 지구단위계획구역 및 계획, 특별계획구역
세부개발계획) 결정(경미한 변경) 지형도면고시

서울특별시고시 제2024-112호(2024. 02. 29.)로 결정된 도시관리계획(강남구 봉은사로 120일원 지구단위계획구역 및 계획, 특별계획구역 세부개발계획)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지구단위계획의 변경사항을 결정(경미한 변경) 고시합니다.

2025년 5월 8일
서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

- 봉은사로 120일원 지구단위계획구역 내 특별계획구역 세부개발계획에 대해 건축위원회 심의 결과에 따른 완화사항과 그를 반영한 공공기여계획(안) 등을 변경(경미한 변경)하는 사항임

II. 지구단위계획 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서 : 변경없음

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정 조서 : 변경없음

나. 도시기반시설에 관한 도시관리계획 결정 조서 : 변경없음

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정 조서 : 변경없음

나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태에 관한 도시관리계획 결정 조서

(1) 복합용지(특별계획구역) : 변경

■ 기정

가구 번호	획지 번호	구 분		내용
A	A-1	용도	지정용도	- 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외) - 숙박시설 중 관광숙박시설

가구 번호	획지 번호	구 분		내용
				※ 일반업무시설(오피스텔 제외)과 관광숙박시설 연면적 기준 (주차장 제외) 합계 35%이상 계획
			허용용도	- 제1,2종 근린생활시설 - 문화 및 집회시설 - 판매시설 - 교육연구시설 - 운동시설 - 일반업무시설(오피스텔) ※ 일반업무시설(오피스텔)은 연면적 기준(주차장 제외) 50% 이하 계획
			불허용도	지정/허용용도 이외의 용도
		건폐율		• 60% 이하 ※창의·혁신디자인을 통한 특별건축구역 지정 시 건축법 제55조(건축물의 건폐율) 적용 배제(최대 70%까지 완화) ※구체적인 인센티브량은 추후 건축위원회 심의 결과에 따름
		용적률	기준	• 355% 이하
			허용	• 513% 이하 (허용용적률 인센티브 계획에 따름)
			상한(계획)	• 750% 이하 (공공기여계획 준수 시) ※창의·혁신디자인 적용 인센티브는 2023년 제4차 도시건축디자인 혁신위원회 개최결과에 따라 용적률 인센티브 55%를 부여(인센티브 최대 용적률(110%)의 50%)하고, 사업자가 제시한 감성디자인 가이드라인 이행여부에 따라 향후 통합심의(건축위원회)에서 최대 106.2%까지 상향 가능
		최고높이		• 200m 이하

■ 변경

가구 번호	획지 번호	구 분		내용
A	A-1	용도	지정용도	• 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외) • 숙박시설 중 관광숙박시설 ※ 일반업무시설(오피스텔 제외)과 관광숙박시설 연면적 기준 (주차장 제외) 합계 35%이상 계획
			허용용도	• 제1,2종 근린생활시설 • 문화 및 집회시설 • 판매시설 • 교육연구시설 • 운동시설 • 일반업무시설(오피스텔) ※ 일반업무시설(오피스텔)은 연면적 기준(주차장 제외) 50% 이하 계획
			불허용도	지정/허용용도 이외의 용도

가구 번호	획지 번호	구 분		내용
A	A-1	건폐율		70% 이하 ※창의·혁신디자인을 통한 특별건축구역 지정 시 건축법 제55조(건축물의 건폐율) 적용 배제에 대한 통합심의(건축위원회) 결과 적용
		용적률	기준	355% 이하
			허용	513% 이하 (허용용적률 인센티브 계획에 따름)
			상한(계획)	848.5% 이하 (공공기여계획 및 상한용적률 인센티브 적용기준 준수 시) ※ 사전협상형 지구단위계획을 통한 상한용적률 750%에 창의·혁신디자인에 대한 통합심의(건축위원회) 결과에 따른 용적률 인센티브 98.5%p를 추가한 값 적용
		최고높이		200m 이하

(2) 공공용지 : 변경없음

(3) 용도완화 : 변경없음

다. 용적률 인센티브에 관한 계획 : 변경없음

라. 건축물에 관한 계획 : 변경없음

4. 기타 사항에 관한 결정조서

가. 대지 내 공지 및 통로에 관한 계획

(1) 대지 안의 공지 계획 : 변경

■ 기정

구 분		적용위치	계획내용
대지 내 공지	전면공지	- 대상지 북측 봉은사로변 - 대상지 서측 봉은사로6길 - 대상지 동측 봉은사로10길 - 대상지 남측 논현로105길	보도형 및 차도부속형 전면공지로 조성
	공개공지	도면참조	- 대상지 주요결절부 공개공지 배치 - 대상지 여건을 고려해 남북간 공공보행통로 기능의 실내형 공개공지로 조성
	쌈지형 공지	도면참조	실내형 공개공지와 연계하여 쌈지형 공지 배치

■ 변경

구 분		적용위치	계획내용
대지 내 공지 및 통로	전면공지	- 대상지 북측 봉은사로변 - 대상지 서측 봉은사로6길 - 대상지 동측 봉은사로10길 - 대상지 남측 논현로105길	보도형 및 차도부속형 전면공지로 조성
	공개공지	도면참조	- 대상지 주요결절부 공개공지 배치 - 대상지 여건을 고려해 남북간 공공보행통로 기능의 실내형 공개공지로 조성
	실내형 공공보행통로	도면참조	대상지 여건을 고려하여 접근성을 향상시키기 위한 실내형 공공보행통로 조성
	쌈지형 공지	도면참조	실내형 공개공지와 연계하여 쌈지형 공지 배치

나. 교통처리에 관한 계획 : 변경없음

다. 공공기여에 관한 계획

(1) 공공시설 등 계획 : 변경

■ 기정

구 분	내용	비고
공공기여율	- 공공용지 부담률 : 39.68% (기준대지면적 : 8,385.4㎡) - 공공기여비용 : 2,858억	-

※ 특별건축구역 지정 등에 따라 상한용적을 변경 시 공공기여 재산정

※ 공공기여 재산정에 따른 변화분은 균형발전 재원의 조정을 원칙으로 함

※ 균형발전 재원의 구체적인 사용처 및 시·구간 배분비율 등은 관련규정에 따라 추후 서울시 공공자산담당관에서 검토 반영할 예정임

■ 변경

구 분	내용	비고
공공기여율	- 공공용지 부담률 : 39.68% (기준대지면적 : 8,385.4㎡) - 공공기여비용 : 3,195억	-

※ 특별건축구역 지정 등에 따라 상한용적을 변경에 따른 공공기여 재산정 결과 반영 (2025.3)

※ 균형발전 재원의 구체적인 사용처 및 시·구간 배분비율 등은 관련규정에 따라 추후 서울시 공공자산담당관에서 검토 반영할 예정임

(2) 공공기여 내용 : 변경

■ 기 정

구 분	조성비용	인정금액	공공기여항목(조성비)	비고 (귀속주체)
지역필요시설 (100% 인정)	517억	517억	- 공공용지 부지 및 건축물(517억) - 부지가액 : 329억원 - 건축물(주차장, 키즈카페, 평생교육센터, 가족지원센터) : 188억원^{주)}	강남구
공공시설 등 설치비용	2,341억	2,341억	균형발전을 위한 자원 투입	서울시/ 강남구
합 계	2,858억	2,858억	-	-

주) 「2022 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」 주민공동이용시설 표준건축비 적용(부가가치세 면세된 단가)

※ 지역필요시설은 귀속주체와 협의 등을 통해 세부내용 조정·변경 가능

※ 특별건축구역 지정 등에 따라 상한용적률 변경 시 공공기여 재산정

※ 공공기여 재산정에 따른 변화분은 균형발전 재원의 조정을 원칙으로 함

※ 균형발전 재원의 구체적인 사용처 및 시·구간 배분비율 등은 관련규정에 따라 추후 서울시 공공자산담당관에서 검토 반영할 예정임

※ 사전협상 감정평가 결과 반영(2023. 12월 기준)

■ 변 경

구 분	조성비용	인정금액	공공기여항목(조성비)	비고 (귀속주체)
지역필요시설 (100% 인정)	550억	550억	- 공공용지 부지 및 건축물(550억) - 부지가액 : 345억원 - 건축물(주차장, 키즈카페, 평생교육센터, 가족지원센터) : 205억원^{주)}	강남구
공공시설 등 설치비용	2,645억	2,645억	균형발전을 위한 자원 투입	서울시/ 강남구
합 계	3,195억	3,195억	-	-

주) 「2024 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」 주민공동이용시설 표준건축비 적용(부가가치세 면세된 단가)

주) 「서울특별시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2025.3.18.)」 개정에 따른 설계비, 감리비 요율 반영

※ 특별건축구역 지정 등에 따라 상한용적률 변경에 따른 공공기여 재산정 결과 반영 (2025.3)

※ 균형발전 재원의 구체적인 사용처 및 시·구간 배분비율 등은 관련규정에 따라 추후 서울시 공공자산담당관에서 검토 반영할 예정임

5. 특별계획구역에 관한 결정조서

가. 특별계획구역 결정조서 : 변경없음

나. 특별계획구역 계획지침 : 변경

■ 기정

구 분			계획내용	비 고
위치			• 강남구 역삼동 602 일원	-
면적			• 10,362.5㎡	
용도지역			• 일반상업지역	-
가구 및 획지계획			• 획지 A-1	특별계획구역1
건축물 등에 관한 계획	용도	지정용도	• 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외) • 숙박시설 중 관광숙박시설 ※ 일반업무시설(오피스텔 제외)과 관광숙박시설 연면적 기준 (주차장 제외) 합계 35%이상 계획	-
		허용용도	• 제1,2종 근린생활시설 • 문화 및 집회시설 • 판매시설 • 교육연구시설 • 운동시설 • 일반업무시설(오피스텔) ※ 일반업무시설(오피스텔)은 연면적 기준(주차장 제외) 50% 이하 계획	-
		불허용도	• 지정/허용용도 이외의 용도	-
	규모	건폐율		-
		기준	• 60% 이하 ※창의·혁신디자인을 통한 특별건축구역 지정 시 건축법 제55조 (건축물의 건폐율) 적용 배제(최대 70%까지 완화) ※구체적인 인센티브량은 추후 건축위원회 심의 결과에 따름	-
			• 355% 이하	-
			• 513% 이하 (허용용적률 인센티브 계획에 따름)	-
		용적률 상한	• 750% 이하 (공공기여계획 준수 시) ※창의·혁신디자인 적용 인센티브는 2023년 제4차 도시건축디자인 혁신위원회 개최결과에 따라 용적률 인센티브 55%를 부여(인센티브 최대 용적률(110%)의 50%)하고, 사업자가 제시한 감성디자인 가이드라인 이행여부에 따라 향후 통합심의(건축위원회)에서 최대 106.2%까지 상향 가능	계획용적률

구 분			계획내용	비 고
		최고높이	• 200m 이하	-
	배치	건축한계선	• 봉은사로변 폭6m, 봉은사로6길변 폭 6m, 봉은사로10길변 폭6m, 논현로105길변 폭3m 지정	-
	형태	개방공간 조성	• 저층부는 주민들에게 개방된 실내공간 계획 • 동·서방향 보행공간 계획	-
		고층부	• 상층부 시민개방시설 조성 및 운영 (전망대, 전시실 등 2개소 조성 및 1개소 이상 개방)	-
기타 사항	대지 안의 공지	전면공지	• 대상지 북측 봉은사로 6m • 대상지 서측 봉은사로6길 6m • 대상지 동측 봉은사로10길 6m • 대상지 남측 논현로105길 3m	-
		공개공지	• 대상지 내 공개공지 3개소 위치 지정	-
		섬지형공지	• 실내형 공개공지와 연계한 1개소 위치 지정	-
	교통 처리 계획	차량출입 불허구간 및 주차출입구	• 봉은사로6길, 봉은사로10길변 주차출입구를 차량출입허용구간 지정 • 허용구간 외 전 구간 불허	-
	공공 기여에 관한 사항	공공기여 총량	• 공공용지 부담률 : 39.68% 이상 (기준대지면적 : 8,385.4㎡) • 총량가액 : 2,858억원	-
		공공시설/ 기반시설 및 설치비용	• 지역주민을 위한 복합공공시설 및 주차장 설치 제공 • 지역필요시설 및 서울시 균형발전을 위한 재원 투입	-

■ 변경

구 분		계획내용	비 고
위치		• 강남구 역삼동 602 일원	-
면적		• 10,362.5㎡	
용도지역		• 일반상업지역	-
가구 및 획지계획		• 획지 A-1	특별계획구역1
건축물 등에 관한 계획	용도	지정용도 • 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외) • 숙박시설 중 관광숙박시설 ※ 일반업무시설(오피스텔 제외)과 관광숙박시설 연면적 기준 (주차장 제외) 합계 35%이상 계획	-
		허용용도 • 제1,2종 근린생활시설 • 문화 및 집회시설 • 판매시설 • 교육연구시설 • 운동시설 • 일반업무시설(오피스텔) ※ 일반업무시설(오피스텔)은 연면적 기준(주차장 제외) 50% 이하 계획	-
		불허용도 • 지정/허용용도 이외의 용도	-
건축물 등에 관한 계획	규모	건폐율 • 70% 이하 ※ 창의·혁신디자인을 통한 특별건축구역 지정 시 건축법 제55조(건축물의 건폐율) 적용 배제에 대한 통합심의(건축위원회) 결과 적용	-
		용적률 기준 • 355% 이하	-
			-
			-
		상한 • 848.5% 이하 (공공기여계획 및 상한용적률 인센티브 적용기준 준수 시) ※ 사전협상형 지구단위계획을 통한 상한용적률 750%에 창의·혁신디자인에 대한 통합심의(건축위원회)결과에 따른 용적률 인센티브 98.5%p를 추가한 값 적용	계획용적률
	배치	최고높이 • 200m 이하	-
		건축한계선 • 봉은사로변 폭6m, 봉은사로6길변 폭 6m, 봉은사로10길변 폭6m, 논현로105길변 폭3m 지정	-

구 분			계획내용	비 고
	형태	개방공간 조성	- 저층부는 주민들에게 개방된 실내공간 계획 - 동·서방향 보행공간 계획	-
		고층부	상층부 시민개방시설 조성 및 운영 (전망대, 전시실 등 2개소 조성 및 1개소 이상 개방)	-
기타 사항	대지 안의 공지	전면공지	- 대상지 북측 봉은사로 6m - 대상지 서측 봉은사로6길 6m - 대상지 동측 봉은사로10길 6m - 대상지 남측 논현로105길 3m	-
		공개공지	대상지 내 공개공지 3개소 위치 지정	-
		실내형 공공보행통로	대상지 여건을 고려하며 접근성을 향상시키기 위한 실내형 공공보행통로 조성	-
		쌈지형공지	실내형 공개공지와 연계한 1개소 위치 지정	-
	교통 처리 계획	차량출입 불허구간 및 주차출입구	- 봉은사로6길, 봉은사로10길변 주차출입구를 차량출입 허용구간 지정 - 허용구간 외 전 구간 불허	-
	공공기여에 관한 사항	공공기여 총량	- 공공용지 부담률 : 39.68% 이상 (기준대지면적 : 8,385.4㎡) - 총량가액 : 3,195억원	-
		공공시설/기반시설 및 설치비용	- 공공용지 부지 및 건축물(550억) - 부지가액 : 345억원 - 건축물(주차장, 키즈카페, 평생교육센터, 가족지원센터) : 205억원 - 균형발전을 위한 재원 투입(2,645억)	-

Ⅲ. 특별계획구역 세부개발계획(안)

1. 특별계획구역에 관한 결정

가. 특별계획구역 결정 조서 : 변경없음

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구에 관한 결정조서 : 변경없음

나. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

(1) 가구 및 획지에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음

(2) 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음

(3) 건축물의 개발밀도 (건폐율, 용적률, 높이)

(가) 건폐율 : 변경

■ 기정

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
일반상업지역	• 60% 이하	• 좌동	-

※ 창·혁신디자인을 통한 특별건축구역 지정 시 건축법 제55조(건축물의 건폐율) 적용 배제(최대 70%까지 완화)

※ 구체적인 인센티브량은 추후 건축위원회 심의 결과에 따름

■ 변경

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
일반상업지역	• 70% 이하	• 좌동	-

※ 창·혁신디자인을 통한 특별건축구역 지정 시 건축법 제55조(건축물의 건폐율) 적용 배제에 대한 통합심의(건축위원회) 결과 적용

(나) 용적률 : 변경

■ 기정

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
기준용적률	• 355% 이하	• 좌동	-
허용용적률	• 513% 이하	• 좌동	-
상한(계획)용적률	• 750% 이하	• 좌동	-

※ 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따른 용적률체계 적용

※ 기준용적률은 용도지역 혼재(제3종일반주거지역, 일반상업지역)에 따른 가중평균값 적용

※ 창·혁신디자인 적용 인센티브는 2023년 제4차 도시건축디자인 혁신위원회 개최결과에 따라 용적률 인센티브 55%를 부여(인센티브 최대 용적률(110%)의 50%) 하고, 사업자가 제시한 감성디자인 가이드라인 이행여부에 따라 향후 통합심의(건축위원회)에서 최대 106.2%까지 상향 가능

■ 변경

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
기준용적률	• 355% 이하	• 좌동	-
허용용적률	• 513% 이하	• 좌동	-
상한(계획)용적률	• 848.5% 이하	• 좌동	-

※ 사전협상형 지구단위계획을 통한 상한용적률 750%에 창의·혁신디자인에 대한 통합심의(건축위원회)결과에 따른 용적률 인센티브 98.5%p를 추가한 값 적용

(4) 용적률 완화항목 및 내용(허용용적률 인센티브)

(가) 계획유도 인센티브 : 변경

■ 기정

구 분	세 분		완화기준	결과	비 고
건축물 용도	지정용도		$355\% \times (35,615\text{㎡} \div 98,244\text{㎡}) \times 0.5$	64.3%	• 주차장을 제외한 연면적 기준으로 산정하며, 35% 이상 설치 시
친환경	물환경	중수도 시설 설치	$355\% \times 0.04$	14.2%	• 총 사용수량의 10%이상 처리시설 설치 시 적용
	대기 환경	미세먼지 저감장치	$355\% \times 0.1$	35.5%	• 지구단위계획에서 정하는 미세먼지 저감장치를 설치하여, 운영/관리하는 경우
합 계				114.0%	110% 적용

※ 지구단위계획의 목적 달성을 위한 이행유도가 필요한 항목으로서 허용용적률 인센티브량의 100분의 70 이내로 계획

■ 변경

구 분	세 분		완화기준	결과	비 고
건축물 용도	지정용도		$355\% \times (49,330.9\text{㎡} \div 102,443.5\text{㎡}) \times 0.5$	85.5%	• 주차장을 제외한 연면적 기준으로 산정하며, 35% 이상 설치 시
친환경	물환경	중수도 시설 설치	$355\% \times 0.04$	14.2%	• 총 사용수량의 10%이상 처리시설 설치시 적용
	대기 환경	미세먼지 저감장치	$355\% \times 0.1$	35.5%	• 지구단위계획에서 정하는 미세먼지 저감장치를 설치하여, 운영/관리하는 경우
합 계				135.2%	110% 적용

※ 지구단위계획의 목적 달성을 위한 이행유도가 필요한 항목으로서 허용용적률 인센티브량의 100분의 70 이내로 계획

(나) 중점 인센티브 : 변경

■ 기정

구 분	세 분	완화기준	결과	비 고
대지 내 공지	공개공지 등	$355\% \times (1,594.4\text{㎡} - 1,036.2\text{㎡}) \div 10,362.5\text{㎡} \times 2$	38.2%	• 실내형구조 : a=2.0 • 개방형구조 : a=3.0
	건축한계선	$355\% \times (1,912\text{㎡} - 1,180\text{㎡}) \div 10,362.5\text{㎡} \times 2$	50.2%	-
합 계			88.4%	48% 적용

※ 지구통합기본계획을 실현하기 위한 중점 계획항목으로서 허용용적률 인센티브량의 100분의 30 이상으로 계획

■ 변경

구 분	세 분	완화기준	결과	비 고
대지 내 공지	공개공지 등	$355\% \times (1,266.9\text{㎡} - 1,036.2\text{㎡}) \div 10,362.5\text{㎡} \times 2$	15.8%	• 실내형구조 : a=2.0 • 개방형구조 : a=3.0
	건축한계선	$355\% \times (1,912\text{㎡} - 1,180\text{㎡}) \div 10,362.5\text{㎡} \times 2$	50.2%	-
합 계			66.0%	48% 적용

※ 지구통합기본계획을 실현하기 위한 중점 계획항목으로서 허용용적률 인센티브량의 100분의 30 이상으로 계획

(5) 높이 : 변경없음

(6) 건축물의 배치 및 형태 : 변경없음

3. 기타 사항에 관한 결정조서

가. 대지 내 공지 및 통로에 관한 계획

■ 기정

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
전면공지	• 대상지 북측 봉은사로변 6m • 대상지 서측 봉은사로6길 6m • 대상지 동측 봉은사로10길 6m • 대상지 남측 논현로105길 3m	• 보도형 및 차도부속형 전면공지로 조성 - 북측 봉은사로변 보도형전면공지 6m - 서측 봉은사로6길변 차도형전면공지 3m, 보도형전면공지 3m - 동측 봉은사로10길변 차도형전면공지 3m, 보도형전면공지 3m - 남측 논현로105길변 보도형전면공지 3m	-

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
공개공지	대상지 내 공개공지 3개소 위치 지정	- 대상지 내 주요결절부 공개공지 2개소 배치 - 장방형의 대상지 여건을 고려하여, 대상지 내 남북을 연결하는 공공보행통로 기능의 실내형 공개공지 1개소 지정 - 건축물의 배치 등을 고려하여 일부 변경은 가능하나, 당초 계획된 면적 이상으로 조성 (실내형 공개공지는 공공의 이용권 보장을 위해 건축인가가 기관이 지역권을 설정하고, 오전7시~오후10시까지 완전 개방하는 것을 원칙으로 함. 다만, 개방시간은 추후 건축인가가 기관과 협의, 조정 가능함)	-
쌈지형 공지	실내형 공개공지와 연계한 1개소 위치 지정	실내형 공개공지와 연계하여 쌈지형 공지 배치	-

■ 변경

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
전면공지	- 대상지 북측 봉은사로변 6m - 대상지 서측 봉은사로6길 6m - 대상지 동측 봉은사로10길 6m - 대상지 남측 논현로105길 3m	- 보도형 및 차도부속형 전면공지로 조성 - 북측 봉은사로변 보도형전면공지 6m - 서측 봉은사로6길변 차도형전면공지 3m, 보도형전면공지 3m - 동측 봉은사로10길변 차도형전면공지 3m, 보도형전면공지 3m - 남측 논현로105길변 보도형전면공지 3m	-
실내형 공공보행통로	대상지 내 남북을 연결하는 실내형 공공보행통로 1개소 지정	- 장방형의 대상지 여건을 고려하여, 대상지 내 남북을 연결하는 실내형 공공보행통로 1개소 지정 - 건축물의 배치 등을 고려하여 일부 변경은 가능하나, 당초 계획된 면적 이상으로 조성 (실내형 공공보행통로는 공공의 이용권 보장을 위해 건축인가가 기관이 지역권을 설정하고, 24시간 완전 개방하는 것을 원칙으로 함. 다만, 개방 시간은 추후 건축인가가 기관과 협의, 조정 가능함)	-
쌈지형 공지	실내형 공공보행통로와 연계한 1개소 위치 지정	실내형 공공보행통로와 연계하여 쌈지형 공지 배치	

나. 교통처리에 관한 계획 : 변경없음

다. 공공기여에 관한 계획 : 변경

■ 기정

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
공공기여총량	공공용지 부담률 : 39.68% 이상 (기준대지면적 : 8,385.4㎡)	최동	2,858억원
공공시설/ 기반시설 및 설치비용	지역필요시설 및 서울시 균형발전을 위한 자원투입	- 공공용지 부지 및 건축물(517억) - 부지가액 : 329억원 - 건축물(주차장, 키즈카페, 평생교육센터, 가족지원센터) : 188억원^{주)} - 균형발전을 위한 자원 투입 - 2,341억	-

주) 「2022 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」 주민공동이용시설 표준건축비 적용(부가가치세 면세된 단가)

※ 특별건축구역 지정 등에 따라 상한용적률 변경 시 공공기여 재산정

※ 공공기여 재산정에 따른 변화분은 균형발전 자원의 조정을 원칙으로 함

※ 균형발전 자원의 구체적인 사용처 및 시·구간 배분비율 등은 관련규정에 따라 추후 서울시 공공자산담당관에서 검토 반영할 예정임

※ 사전협상 감정평가 결과 반영(2023. 12월 기준)

■ 변경

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
공공기여총량	- 공공용지 부담률 : 39.68% 이상 (기준대지면적 : 8,385.4㎡) - 공공기여 총량 : 3,195억원	최동	-
공공시설/ 기반시설 및 설치비용	- 공공용지 부지 및 건축물(550억) - 부지가액 : 345억원 - 건축물(주차장, 키즈카페, 평생교육센터, 가족지원센터) : 205억원^{주)} - 균형발전을 위한 자원 투입(2,645억)	최동	-

주) 「2022 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」 주민공동이용시설 표준건축비 적용(부가가치세 면세된 단가)

주) 「서울특별시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2025.3.18.)」 개정에 따른 설계비, 감리비 요율 반영

※ 특별건축구역 지정 등에 따라 상한용적률 변경에 따른 공공기여 재산정 결과 반영 (2025.3)

※ 균형발전 자원의 구체적인 사용처 및 시·구간 배분비율 등은 관련규정에 따라 추후 서울시 공공자산담당관에서 검토 반영할 예정임

■ 특별계획구역 세부개발계획(안)

구 분			기 정	변 경
건 축 물 에 관 한 계 획	용도	지정용도	- 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외) - 숙박시설 중 관광숙박시설 ※ 일반업무시설(오피스텔 제외)과 관광숙박시설 연면적 기준 (주차장 제외) 합계 35%이상 계획	좌동
		허용용도	- 제1,2종 근린생활시설 - 문화 및 집회시설 - 판매시설 - 교육연구시설 - 운동시설 - 일반업무시설(오피스텔) ※ 일반업무시설(오피스텔)은 연면적 기준 (주차장 제외) 50% 이하 계획	좌동
		불허용도	지정/허용용도 이외의 용도	좌동
	밀도	건폐율	60% 이하 ※ 창의·혁신디자인을 통한 특별건축구역 지정 시 건축법 제55조(건축물의 건폐율) 적용 배제(최대 70%까지 완화) ※ 구체적인 인센티브량은 추후 건축위원회 심의 결과에 따름	70% 이하 ※ 창의·혁신디자인을 통한 특별건축구역 지정 시 건축법 제55조(건축물의 건폐율) 적용 배제에 대한 통합심의(건축위원회) 결과 적용
		용적률	- 일반상업지역 - 기준용적률 355% 이하 - 허용용적률 513% 이하 - 상한용적률 750% 이하 ※ 창의·혁신디자인 적용 인센티브는 2023년 제4차 도시건축디자인 혁신위원회 개최결과에 따라 용적률 인센티브 55%를 부여(인센티브 최대용적률(110%)의 50%)하고, 사업자가 제시한 감성디자인 가이드라인 이행여부에 따라 향후 통합심의(건축위원회) 에서 최대 106.2%까지 상향 가능	- 일반상업지역 - 기준용적률 355% 이하 - 허용용적률 513% 이하 - 상한용적률 848.5% 이하 ※ 사전협상형 지구단위계획을 통한 상한용적률 750%에 창의·혁신디자인에 대한 통합심의(건축위원회) 결과에 따른 용적률 인센티브 98.5%p를 추가한 값 적용
		높이	200m 이하	좌동
	배치	건축한계선	- 봉은사로, 봉은사로6길 및 봉은사로10길 폭6m - 논현로105길 폭3m	좌동
		개방공간 조성	- 저층부는 주민들에게 개방된 실내공간 계획 - 동·서방향 보행공간 계획	좌동

구 분			기 정	변 경
	형태	고층부	시민들의 원활한 이용이 되도록 별도의 수직동선을 계획하고 건축물 내·외부에 해당 동선과 시설 이용방법을 인지할 수 있도록 안내계획 수립	좌동
기 타 사 항 에 관 한 계 획	대지 내 공지 및 통로	전면공지	- 보도형 및 차도부속형 전면공지로 조성 - 북측 봉은사로변 보도형전면공지 6m - 서측 봉은사로6길변 차도형전면공지 3m, 보도형전면공지 3m - 동측 봉은사로10길 차도형전면공지 3m, 보도형전면공지 3m - 남측 논현로105길변 보도형전면공지 3m	좌동
		공개공지	- 대상지 내 주요결절부 공개공지 2개소 배치 - 장방형의 대상지 여건을 고려하여, 대상지 내 남북을 연결하는 공공보행통로 기능의 실내형 공개공지 1개소 지정 - 건축물의 배치 등을 고려하여 일부 변경은 가능하나, 당초 계획된 면적 이상으로 조성 (실내형 공개공지는 공공의 이용권 보장을 위해 건축인허가 기관이 지역권을 설정하고, 오전7시~오후10시까지 완전 개방하는 것을 원칙으로 함. 다만, 개방시간은 추후 건축인허가 기관과 협의, 조정 가능함)	대상지 내 주요결절부 공개공지 2개소 배치
		실내형 공공 보행통로	-	- 장방형의 대상지 여건을 고려하여, 대상지 내 남북을 연결하는 실내형 공공보행통로 1개소 지정 - 건축물의 배치 등을 고려하여 일부 변경은 가능하나, 당초 계획된 면적 이상으로 조성 (실내형 공공보행통로는 공공의 이용권 보장을 위해 건축인허가 기관이 지역권을 설정하고, 24시간 완전 개방하는 것을 원칙으로 함. 다만, 개방시간은 추후 건축인허가 기관과 협의, 조정 가능함)
		쌈지형 공지	실내형 공개공지와 연계하여 쌈지형 공지 위치	실내형 공공보행통로와 연계하여 쌈지형 공지 위치
	교통처리 계획		- 차량출입허용구간 - 봉은사로6길변, 봉은사로10길변	좌동
	공공 기여에 관한 사항	공공기여 총량	- 공공용지 부담률 : 39.68% 이상 (기준대지면적 : 8,385.4㎡) - 공공기여 총량 : 2,858억원	- 공공용지 부담률 : 39.68% 이상 (기준대지면적 : 8,385.4㎡) - 공공기여 총량 : 3,195억원

구 분			기 정	변 경
		공공시설/ 기반시설 및 설치비용	• 공공용지 부지 및 건축물(517억) - 부지가액 : 329억원 - 건축물(주차장, 키즈카페, 평생교육센터, 가족지원센터) : 188억원 • 균형발전을 위한 자원 투입 - 2,341억 ※ 특별건축구역 지정 등에 따라 상한용적을 변경시 공공기여 재산정 ※ 균형발전 자원의 구체적인 사용처 및 시·구간 배분비율 등은 관련규정에 따라 추후 서울시 공공자산담당관에서 검토 반영할 예정임	• 공공용지 부지 및 건축물(550억) - 부지가액 : 345억원 - 건축물(주차장, 키즈카페, 평생교육센터, 가족지원센터) : 205억원^{주)} • 균형발전을 위한 자원 투입(2,645억) 주) 「2024 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」 주민공동이용시설 표준건축비 적용(부가가치세 면세된 단가) 주) 「서울특별시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2025.3.18.)」 개정에 따른 설계비, 감리비 요율 반영 ※ 특별건축구역 지정 등에 따라 상한용적을 변경에 따른 공공기여 재산정 결과 반영 (2025.3) ※ 균형발전 자원의 구체적인 사용처 및 시·구간 배분비율 등은 관련규정에 따라 추후 서울시 공공자산담당관에서 검토 반영할 예정임

■ 특별계획구역 세부개발계획 종합결정도 : 기정



■ 특별계획구역 세부개발계획 종합결정도 : 변경

