

고 시

◆ 서울특별시고시 제2017-311호

봉래 도시환경정비구역 지정 및 지형도면 고시

서울특별시 고시 2010-101호(2010.3.18.), 서울특별시고시 제2016-247호(2016.8.11.)로 결정된 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획[도시환경정비사업부문]의 봉래동1가 일대 도시환경정비예정구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 규정에 의거 도시환경정비구역을 지정·고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조 규정에 의거 지형도면을 함께 고시 합니다.

2017년 8월 24일

서울특별시 장

1. 정비구역 지정

가. 정비구역의 명칭 : 봉래 도시환경정비구역

나. 도시환경정비구역 지정조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	봉래 도시환경정비구역	중구 봉래동1가 48-3 일원	-	증) 30,743.3	30,743.3	

다. 지정사유

- 대상지는 도심내 경복궁-광화문-서울시청-송례문-서울역으로 이어지는 세종대로변에 입지하고 있으며 '2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획'의 토지이용계획 상 도심핵 지역으로서 도심부 상징적 업무중심지역으로 유지·발전토록 개발방향이 설정되어 있음
- 또한 대상지 주변으로 서소문·양동·남대문 도시환경정비구역과 북창·회현·남대문 시장 지구단위계획구역의 지정·개발 및 서울역 북부역세권 개발이 진행되고 있으며, 연세봉래빌딩, 우리빌딩, WISE타워 등 고층의 건축물이 입지되어 있어 상대적으로 낙후된 건축물에 대한 개발압력이 증대되고 있음
- 이러한 입지여건에도 불구하고 대상지 내부는 저층의 노후불량 건축물(87.1%)이 다수 분포하여 도시환경개선이 요구되는 상황임
- 이에 2025년 서울시 도시·주거환경정비기본계획에 의거, 토지의 효율적 이용과 도시기능의 회복을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 의거, 도시환경정비구역을 지정하고자 함

2. 도시환경정비계획

가. 토지이용계획

구 분	명 칭	면적(㎡)			비 율(%)	비 고	
		기정	변경	변경후			
합 계		－	증)	30,743.3	30,743.3	100.0	－
정비기반 시설 등	소 계	－	증)	6,639.0	6,639.0	21.6	－
	도 로	－	증)	6,142.0	6,142.0	20.0	－
	공공공지	－	증)	497.0	497.0	1.6	－
사업시행 지구	소 계	－	증)	12,872.6	12,872.6	41.9	－
	제1지구	－	증)	2,826.3	2,826.3	9.2	－
	제2지구	－	증)	3,378.9	3,378.9	11.0	－
	제3지구	－	증)	4,115.9	4,115.9	13.4	－
	제4지구	－	증)	676.9	676.9	2.2	－
	제5지구	－	증)	939.5	939.5	3.1	－
	제6지구	－	증)	935.1	935.1	3.0	－
존치지구	소 계	－	증)	11,231.7	11,231.7	36.5	－
	존치1지구	－	증)	372.1	372.1	1.2	－
	존치2지구	－	증)	2,854.2	2,854.2	9.3	－
	존치3지구	－	증)	1,002.6	1,002.6	3.3	－
	존치4지구	－	증)	436.3	436.3	1.4	－
	존치5지구	－	증)	2,138.9	2,138.9	7.0	－
	존치6지구	－	증)	366.6	366.6	1.2	－
	존치7지구	－	증)	3,079.4	3,079.4	10.0	－
	존치8지구	－	증)	819.6	819.6	2.7	－
	존치9지구	－	증)	162.0	162.0	0.5	－

나. 용도지역·지구 결정조서 : 변경없음

1) 용도지역 결정조서

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

2) 용도지구 결정조서

가) 미관지구

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초 결정일	비고
기정	①	미관지구	중심지	칠패로변	27,360 (5,056)	400 (180)	12	1982.4.22 (서고제164호)	
기정	①	미관지구	중심지	통일로변					
기정	①	미관지구	중심지	세종대로변	173,930 (6,195)	1,850 (229)	25		

주) ()는 구역 내의 면적임

나) 방화지구

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

주) ()는 구역 내의 면적임

다. 도시계획시설 결정조서 : 변경

1) 도로

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

※ ()는 대상지 내의 폭원 및 연장임

(이하 여백)

- 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로 2-4호선	광로 2-4호선	- 도로폭원 일부변경 - 폭원 : 50m→53m - 연장 : 1,550m(구역내 300m)	원활한 교통흐름과 보행자의 편의를 위하여 도로 일부구간 폭원 변경
광로 3-11호선	광로 3-11호선	- 도로폭원 일부변경 - 폭원 : 40m→43m - 연장 : 1,150m(구역내 210m)	원활한 교통흐름과 보행자의 편의를 위하여 도로 일부구간 폭원 변경
대로 2-4호선	대로 2-4호선	- 도로폭원 일부변경 - 폭원 : 30m→33m - 연장 : 1,340m(구역내 200m)	원활한 교통흐름과 보행자의 편의를 위하여 도로 일부구간 폭원 변경
-	중로 2-호선	- 현황 도로 시설결정 (세종대로5길) - 폭원 : 14~15m, 연장 : 232m	- 현황도로 노선번호 부여 - 토지구획정리사업 환지공고고시(1965.12.30) 도로구역으로 지정되었던 도로로 금번에 도시계획시설로 결정하고자 하는 사항임
-	소로 1-호선	- 현황 도로 시설결정 (세종대로1길) - 폭원 : 10m, 연장 : 103m	- 현황도로 노선번호 부여. - 토지구획정리사업 환지공고고시(1965.12.30) 도로구역으로 지정되었던 도로로 금번에 도시계획시설로 결정하고자 하는 사항임
-	소로 3-호선	- 신규 도로 시설결정 - 폭원 : 6m, 연장 : 85m	정비계획에 따른 신규 시설결정

2) 공공공지 결정(변경) 조서

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

3) 철도(정거장) 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의세분	위 치	폭 (m)	연장 (m)	면적 (㎡)	최초결정일	비고
기정	철도	도시철도 (1호선서울역)	서울역광장 (봉래동2가 122-27일대)	11.4 ~32.4	288.2	8,629.0	71.3.26 (건고158호)	- 중복결정 - 도로 : 8,629㎡ - 광장 : 8,319㎡
변경	철도	도시철도 (1호선서울역)	서울역광장 (봉래동2가 122-27일대)	11.4 ~32.4	288.2	8,932.7	71.3.26 (건고158호)	- 면적변경 - 출입구이전 : 증)303.7㎡ - 중복결정 - 도로 : 8,475.0㎡ - 광장 : 8,191.5㎡ - 입체결정 - 3지구 내 : 880.2㎡

4) 철도(정거장) 입체적 결정 조서

구분	시설명	시설의세분	위치	내용		기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
변경	철도	도시철도 (1호선서울역)	남대문로5가 63-11번지 일대	면적 (㎡)	지상부	-	증)359.4	359.4	-	-
					지하부	-	증)520.8	520.8		
				길이(m)		-	증)42.6	42.6		
				폭(m)		-	증)9.3~17.6	9.3~17.6		
				높이(m)		-	증)18.5~44.9	18.5~44.9		

- 철도 결정(변경)사유서

시설명	변경내용	변경사유
도시철도 (1호선 서울역)	· 철도 선형 변경 및 입체적 결정	· 보행환경 개선을 위해 3지구 주변에 있는 지하철출입구, 환기구등을 건축물 내로 이전설치에 따른 철도선형 변경 및 입체적결정

라. 정비기반시설의 설치(부담) 계획

1) 정비기반시설 부담계획

사업 지구	시행지구 면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반 시설면적 (㎡)	계획기반시설내 기존공공용지 (㎡)	대지내 폐지 국공유지 (㎡)	기반시설 부담면적 (㎡)	순부담율(%)			비고
							기반시설 (토지) 부담율	건축물 기부채납 부담율	합계	
계	14,519.5	12,872.6	1,646.9	-	-	1,646.9	11.3	1.8	13.2	평균 순부담율 11.3%
제1지구	3,395.5	2,826.3	569.2	-	-	569.2	16.8	-	16.8	
제2지구	3,907.5	3,378.9	528.6	-	-	528.6	13.5	-	13.5	
제3지구	4,592.5	4,115.9	476.6	-	-	476.6	10.4	0.9	11.3	
제4지구	742.8	676.9	65.9	-	-	65.9	8.9	2.4	11.3	
제5지구	939.5	939.5	0.0	-	-	0.0	0.0	11.3	11.3	
제6지구	941.7	935.1	6.6	-	-	6.6	0.7	10.3	11.3	

※ 순부담율 = 순부담 면적 ÷ (시행지구 면적 - 계획기반시설내 기존공공용지 면적 - 대지내 폐지되는 국공유지 면적)
4,5,6지구의 경우 정비계획 변경 주민제안시 순부담율 11.3%이상 되도록 추가기부채납(건축물 등)을 계획
하되, 공공수요 등을 고려하여 심의를 통해 조정토록 함

2) 정비기반시설 설치(확보)계획

가) 정비기반시설 부담면적 (관리청으로 무상귀속)

구분	위치		시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)			비고
				기정	증(감)	변경	
제1지구	소 계			-	증) 569.2	569.2	
	봉래동1가	45-1	도로	-	증) 14.4	14.4	
		52	도로	-	증) 72.1	72.1	
		52-1	도로	-	증) 0.4	0.4	
		53-2	도로	-	증) 13.0	13.0	
		53-3	도로	-	증) 36.1	36.1	
		58-4	도로	-	증) 159.4	159.4	
		65-5	도로	-	증) 32.2	32.2	
		72-1	도로	-	증) 6.0	6.0	
	순화동	199-4	도로	-	증) 4.1	4.1	
		204-5	도로	-	증) 14.4	14.4	
		205-2	도로	-	증) 29.2	29.2	
		206-2	도로	-	증) 1.4	1.4	
		206-3	도로	-	증) 0.4	0.4	
		207-23	도로	-	증) 17.3	17.3	
		207-24	도로	-	증) 17.9	17.9	
		207-25	도로	-	증) 15.0	15.0	
		207-26	도로	-	증) 56.0	56.0	
		207-27	도로	-	증) 2.0	2.0	
		207-31	도로	-	증) 1.0	1.0	
		208-2	도로	-	증) 46.2	46.2	
		208-4	도로	-	증) 26.6	26.6	
		208-7	도로	-	증) 4.1	4.1	
	소 계				증) 528.6	528.6	
2지구	봉래동1가	58-4	도로	-	증) 276.3	276.3	
		65-9	도로	-	증) 51.9	51.9	
		65-10	도로	-	증) 30.5	30.5	
		77-1	도로	-	증) 27.6	27.6	
		79	도로	-	증) 38.3	38.3	
		80	도로	-	증) 2.7	2.7	
		80-1	도로	-	증) 6.9	6.9	
		82	도로	-	증) 70.8	70.8	
		83	도로	-	증) 23.6	23.6	

구분	위치		시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)			비고
				기정	증(감)	변경	
3지구	소 계				증) 476.6	476.6	
	봉래동1가	132-4	도로	-	증) 76.3	76.3	
		132-6	도로	-	증) 38.1	38.1	
		134-2	도로		증) 5.7	5.7	
	남대문로5가	9-3	도로		증) 6.2	6.2	
		63-7	도로	-	증) 90.6	90.6	
		63-9	도로	-	증) 3.1	3.1	
		63-10	도로	-	증) 22.3	22.3	
		63-11	도로	-	증) 0.5	0.5	
		63-12	도로		증) 31.1	31.1	
		63-13	도로		증) 28.6	28.6	
		63-14	도로		증) 1.7	1.7	
		63-15	도로		증) 11.0	11.0	
		63-16	도로		증) 15.6	15.6	
		63-20	도로		증) 13.8	13.8	
		63-21	도로		증) 13.6	13.6	
		63-22	도로		증) 14.1	14.1	
		63-23	도로		증) 45.2	45.2	
		63-24	도로		증) 17.5	17.5	
		63-25	도로		증) 24.2	24.2	
		63-26	도로		증) 17.4	17.4	
4지구	소 계				증) 65.9	65.9	
	봉래동1가	126-2	도로	-	증) 65.9	65.9	
6지구	소 계				증) 6.6	6.6	
	남대문로5가	6-24	도로	-	증) 6.6	6.6	

※ 필지의 일부가 정비기반시설로 계획되는 면적은 사업시행시 측량 등을 통해 변경될 경우 변경된 면적으로 재산정하여야 함

마. 공동이용시설 설치계획 - 해당사항 없음

바. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(등)					비고
	명칭	대지면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	봉래구역	12,872.6	제1지구	2,826.3	중구 봉래동1가 48-3 일원	70	8	-	62	-	
			제2지구	3,378.9							
			제3지구	4,115.9							
			제4지구	676.9							
			제5지구	939.5							
			제6지구	935.1							

2) 건축시설계획

결정 구분	구 역 구 분		가구 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명 칭	면 적 (㎡)	명칭	면 적 (㎡)						
신규	봉래 구역	12,872.6	제1지구	2,826.3	봉래동1가 57-2 일원	업무	60이하 (저층부 70%이하)	600/800/1,009이하	90 이하	일반 정비방식
			제2지구	3,378.9	봉래동1가 82 일원	업무	60이하	600/800/-	90 이하	일반 정비방식
			제3지구	4,115.9	봉래동1가 132-4 일원	업무	60이하 (저층부 65%이하)	600/800/949이하	90 이하	일반 정비방식
			제4지구	676.9	봉래동1가 126-1 일원	업무	60이하	600/800/-	90 이하	일반 정비방식
			제5지구	939.5	남대문로5가 6-15 일원	업무	60이하	600/800/-	90 이하	일반 정비방식
			제6지구	935.1	남대문로5가 6-8 일원	업무	60이하	600/800/-	90 이하	일반 정비방식
주택의 규모 및 규모별 건설비율		해 당 없 음								
건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축한계선 - 세종대로, 통일로 : 5m - 세종대로(3지구에 한함) : 3m - 칠패로, 세종대로5길(2지구), 신설도로 : 3m - 세종대로1길, 세종대로5길 : 2m					• 고층부 벽면한계선 - 세종대로, 통일로(6층 또는 20m 이상) : 8m			
건축물 용적률 완화에 관한 계획		• 공공시설부지 제공시 - 1 + 1.3×(공공시설 부지로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율)× (도시계획조례 제55조 제13항에 의거 산정된 용적률)(%) • 지하철출입구 등을 건물 또는 대지내 설치하여 기부채납하거나 구분지상권 설정시 - 건물에 설치할 경우 : 용적률×(지하철출입구면적/건물면적)이내								
건축물 건폐율 완화에 관한 계획		• 지역특성 및 가로활성화를 위한 건폐율 완화 - 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획[도시환경정비사업부문] 일반정비형 사업에도 건폐율을 80%까지 완화할 수 있다. 다만 건폐율 완화 부위는 저층부(5층이하)에 한하여 적용하고 고층부(6층이상)의 경우는 도시계획조례상의 건폐율을 적용한다.								
용 도		• 권장용도(전층) - 업무시설, 판매시설, 관광숙박시설, 주거복합 • 지정용도(1층) - 가로활성화용도 (판매시설, 근린생활시설(소매점, 휴게음식점, 일반음식점) 등)								
대지내 공지		• 간선가로변에 대지 내 조경 및 공개공지 집중배치 • 각 지구 내 전면공지를 포함하여 보행안전구간 최소 2m(권장 3m)를 확보 (무장애 디자인가이드라인 반영)								
기 타		• 시행지구 내 포함된 가로변 지장물(지하철 출입구, 변압기 등)은 획지 또는 건축물 내로 이전설치								

1지구 심의완화 사항	• 용적률 : ① + ② + ③ = 1,009%이하 적용 ① 기준용적률 : 600% ② 허용용적률 : 200% <table border="1"> <thead> <tr> <th>목적</th><th>인센티브 완화 요건</th><th>산정방식</th><th>완화량</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">친환경 개발</td><td>녹색건축물 인증 (그린 1등급)</td><td rowspan="3">정량부여</td><td rowspan="3">100%</td></tr> <tr> <td>건축물에너지소비총량제 (240kWh/m² · y이하)</td></tr> <tr> <td>신재생에너지 이용시설 (11%이상)</td></tr> <tr> <td>도시경제활성화</td><td>산업임대시설 (942.1m²이상) 설치</td><td>정률부여</td><td>50%</td></tr> <tr> <td rowspan="2">보행가로활성화</td><td>가로활성화 용도 도입시</td><td rowspan="2">정량부여</td><td rowspan="2">50%</td></tr> <tr> <td>장애물 없는 생활환경 인증제도 우수 등급시</td></tr> </tbody> </table> ③ 상한용적률 : 209% <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th><th>인센티브 산식</th><th>적용내용</th><th>완화량</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>공공시설(도로) 기부채납</td><td>허용용적률 × (1+1.3×α)</td><td>800% × (1+1.3×0.201394)</td><td>209.4%</td></tr> <tr> <td colspan="3">소계</td><td>209.0%</td></tr> </tbody> </table>	목적	인센티브 완화 요건	산정방식	완화량	친환경 개발	녹색건축물 인증 (그린 1등급)	정량부여	100%	건축물에너지소비총량제 (240kWh/m ² · y이하)	신재생에너지 이용시설 (11%이상)	도시경제활성화	산업임대시설 (942.1m ² 이상) 설치	정률부여	50%	보행가로활성화	가로활성화 용도 도입시	정량부여	50%	장애물 없는 생활환경 인증제도 우수 등급시	구분	인센티브 산식	적용내용	완화량	공공시설(도로) 기부채납	허용용적률 × (1+1.3×α)	800% × (1+1.3×0.201394)	209.4%	소계			209.0%								
목적	인센티브 완화 요건	산정방식	완화량																																					
친환경 개발	녹색건축물 인증 (그린 1등급)	정량부여	100%																																					
	건축물에너지소비총량제 (240kWh/m ² · y이하)																																							
	신재생에너지 이용시설 (11%이상)																																							
도시경제활성화	산업임대시설 (942.1m ² 이상) 설치	정률부여	50%																																					
보행가로활성화	가로활성화 용도 도입시	정량부여	50%																																					
	장애물 없는 생활환경 인증제도 우수 등급시																																							
구분	인센티브 산식	적용내용	완화량																																					
공공시설(도로) 기부채납	허용용적률 × (1+1.3×α)	800% × (1+1.3×0.201394)	209.4%																																					
소계			209.0%																																					
3지구 심의완화 사항	• 용적률 : ① + ② + ③ = 949%이하 적용 ① 기준용적률 : 600% ② 허용용적률 : 200% <table border="1"> <thead> <tr> <th>목적</th><th>인센티브 완화 요건</th><th>산정방식</th><th>완화량</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">친환경 개발</td><td>녹색건축물 인증 (그린 1등급)</td><td rowspan="3">정량부여</td><td rowspan="3">100%</td></tr> <tr> <td>건축물에너지소비총량제 (240kWh/m² · y이하)</td></tr> <tr> <td>신재생에너지 이용시설 (11%이상)</td></tr> <tr> <td>기존도시조직보전</td><td>민간부문시행지침에 따라 기존 도시조직 보전시</td><td>정량부여</td><td>50%</td></tr> <tr> <td rowspan="2">보행가로활성화</td><td>가로활성화 용도 도입시</td><td rowspan="2">정량부여</td><td rowspan="2">50%</td></tr> <tr> <td>장애물 없는 생활환경 인증제도 우수 등급시</td></tr> </tbody> </table> ③ 상한용적률 : 149.0% <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th><th>인센티브 산식</th><th>적용내용</th><th>완화량</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>공공시설(도로) 기부채납</td><td>허용용적률 × (1+1.3×α)</td><td>800% × (1+1.3×0.11579)</td><td>120.4%</td></tr> <tr> <td>건축물 기부채납</td><td>허용용적률 × {1+1.3× 환산부지/(대지면적-환산부지)}</td><td>800% × {1+1.3×41.3/(4,115.9-41.3)}</td><td>10.6%</td></tr> <tr> <td>지하철출입구 이전 및 구분지상권 설정</td><td>허용용적률 × (지하철 출입구 등 연면적 / 건물연면적)</td><td>800% × (880.2m²/39,026.8m²)</td><td>18.0%</td></tr> <tr> <td colspan="3">소계</td><td>149.0%</td></tr> </tbody> </table>	목적	인센티브 완화 요건	산정방식	완화량	친환경 개발	녹색건축물 인증 (그린 1등급)	정량부여	100%	건축물에너지소비총량제 (240kWh/m ² · y이하)	신재생에너지 이용시설 (11%이상)	기존도시조직보전	민간부문시행지침에 따라 기존 도시조직 보전시	정량부여	50%	보행가로활성화	가로활성화 용도 도입시	정량부여	50%	장애물 없는 생활환경 인증제도 우수 등급시	구분	인센티브 산식	적용내용	완화량	공공시설(도로) 기부채납	허용용적률 × (1+1.3×α)	800% × (1+1.3×0.11579)	120.4%	건축물 기부채납	허용용적률 × {1+1.3× 환산부지/(대지면적-환산부지)}	800% × {1+1.3×41.3/(4,115.9-41.3)}	10.6%	지하철출입구 이전 및 구분지상권 설정	허용용적률 × (지하철 출입구 등 연면적 / 건물연면적)	800% × (880.2m ² /39,026.8m ²)	18.0%	소계			149.0%
목적	인센티브 완화 요건	산정방식	완화량																																					
친환경 개발	녹색건축물 인증 (그린 1등급)	정량부여	100%																																					
	건축물에너지소비총량제 (240kWh/m ² · y이하)																																							
	신재생에너지 이용시설 (11%이상)																																							
기존도시조직보전	민간부문시행지침에 따라 기존 도시조직 보전시	정량부여	50%																																					
보행가로활성화	가로활성화 용도 도입시	정량부여	50%																																					
	장애물 없는 생활환경 인증제도 우수 등급시																																							
구분	인센티브 산식	적용내용	완화량																																					
공공시설(도로) 기부채납	허용용적률 × (1+1.3×α)	800% × (1+1.3×0.11579)	120.4%																																					
건축물 기부채납	허용용적률 × {1+1.3× 환산부지/(대지면적-환산부지)}	800% × {1+1.3×41.3/(4,115.9-41.3)}	10.6%																																					
지하철출입구 이전 및 구분지상권 설정	허용용적률 × (지하철 출입구 등 연면적 / 건물연면적)	800% × (880.2m ² /39,026.8m ²)	18.0%																																					
소계			149.0%																																					

※ 1지구와 3지구의 경우 주민제안내용에 따라 금번 정비계획 결정시 상한용적률 결정
2,4,5,6지구의 경우 향후 주민제안 시 세부건축계획 등을 포함하여 허용용적률인센티브 등 정비계획을 확정토록 함

사. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
도 시 경 관	사업시행시 도심내 상업업무지역의 도시적 이미지를 조화를 위하여 Open Space개념과 도시적 디자인을 도입하여 기존의 노후된 건축물로 이루어진 경관을 개선하며, 사업대상지 주변의 고층빌딩군과 통일된 경관이미지를 연출하고 동시에 스카이라인 흐름을 자연스럽게 유도하는 등 긍정적 영향이 예상됨	
환 경 보 전	- 대지내 공지는 조경식재공간으로 조성하고 불투수 면적을 최소화 - 쾌적한 주거환경조성을 위하여 『생태면적률 도시계획활용 개선방안, 2007. 12, 서울특별시 도시계획국』에 제시된 건축 유형에 따른 생태면적률 기준인 20%(일반건축물 기준) 이상 확보 - 조경계획 수립시 다층구조의 식생대를 조성하여 조류를 유인하고, 소규모 비오톱을 조성하여 새로운 녹지축을 형성 - 단지내 청정연료를 사용토록 계획하고 에너지 절약형 건축물 설계기법을 도입하여 장래 에너지 사용량을 절감토록 하며, 그에 따른 온실가스 및 오염물질 배출을 최소화 - 공원, 조경녹지 및 가로변에는 대기오염물질의 정화능력 및 적응력이 우수한 환경정화수종을 우선 식재토록 계획 - 조경식재, 가로수식재 등을 통해 수목에 의한 흡음 및 소음원에 대한 시각적 차폐 유도	
재 난 방 지	- 사업대상지내 보행로 및 공원은 우수침투가 가능한 투수성 바닥포장을 사용하고, 내구성 및 유지관리가 용이한 소재를 이용 - 구역내 자연지반을 최대한 보호하고 표면수 유출을 최소화하기 위해 우수침투율이 높은 자연성포장 및 투수성포장재를 사용 - 시설물 및 공원·조경녹지 지하에 빗물저류시설을 설치하여 집중호우로 인한 피해를 대비하며 평상시 빗물을 사용할 수 있는 방안을 강구	

아. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시환경정비사업	구역지정 고시가 있는 날부터 5년 이내	토지등소유자 또는 조합 (사업지구별 시행자)	-	-
		토지등 소유자 (쪼메리츠화재)	-	1지구
		토지등소유자	-	3지구

자. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 - 해당사항 없음

차. 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획

- 정비구역간 결합은 경미한 변경사항에 따라 처리함

카. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택밀실 현황

가) 건축물 동수

구역내 건축물 동수			구역내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
70	5	65	70	59	11

나) 거주현황

유형별 주택호수		거주 가구수			구역내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	5	10	9	1	12	11	1	
단독주택	5	10	9	1	12	11	1	
공동주택	0	-	-	-	-	-	-	

다) 규모별 거주현황

구역내 거주 주택(건축물)규모					비고
구 분	소계	60㎡이하	60초과~85㎡이하	85㎡초과	
계	5	1	3	1	
주거용	5	1	3	1	
비주거용	-	-	-	-	

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황 - 해당사항 없음

다. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	지구명	면적(㎡)	획 지		비고
			위 치	면 적(㎡)	
신규	제1지구	3,395.5	봉래동1가 57-2 일원	2,826.3	
신규	제2지구	3,907.5	봉래동1가 82 일원	3,378.9	
신규	제3지구	4,592.5	봉래동1가 132-4 일원	4,115.9	
신규	제4지구	742.8	봉래동1가 126-1 일원	676.9	
신규	제5지구	939.5	남대문로5가 6-15 일원	939.5	
신규	제6지구	941.7	남대문로5가 6-8 일원	935.1	

파. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 - 해당사항 없음

하. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 - 해당사항 없음

거. 세입자 주거대책

- 봉래 도시환경정비구역 내 주거세입자는 총 1세대(1인)으로 분석됨
- 세입자 주거대책으로서 『도시 및 주거환경정비법』 제40조에 따라 『공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률』을 준용하여 보상하도록 함
- 또한, 세입자 주거대책을 위한 임대주택 등 주거확보가 곤란한 경우 공연장, 박물관, 미술관, 도서관, 관광숙박, 국제회의시설로 대체할 수 있도록 유도지침을 마련

너. 기존수목의 현황 및 활용계획 - 해당사항 없음

3. 관계도면 : 붙임 참조

- 지형도면 및 정비계획 결정도
 - ※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음
- 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 도시환경정비구역 지정 도서 참조

4. 열람장소

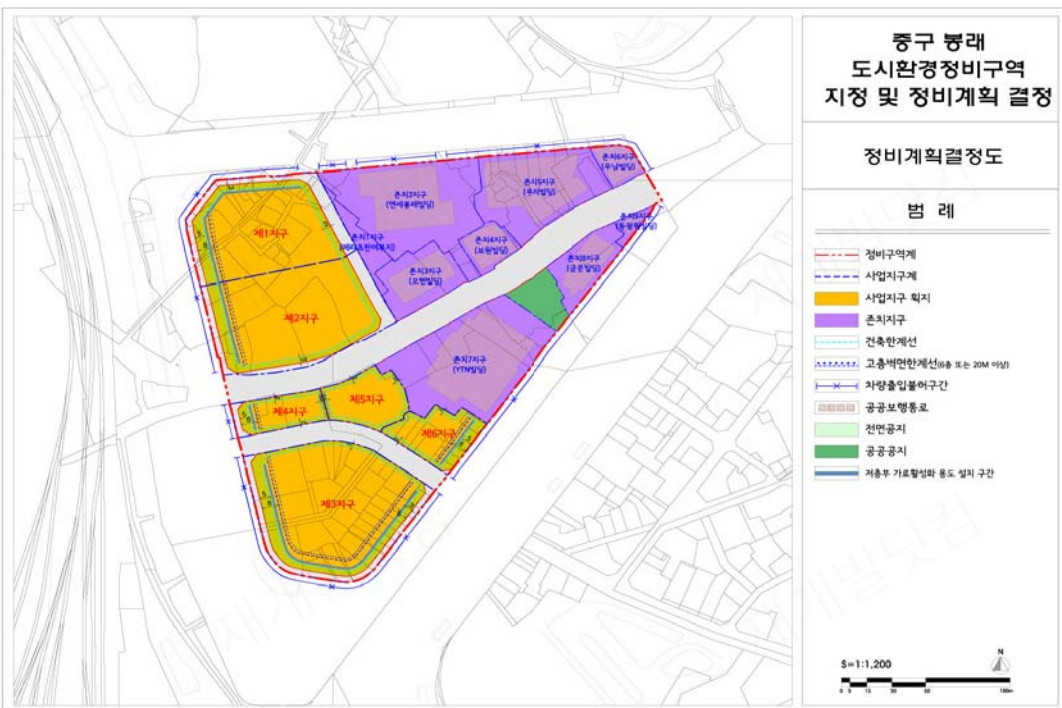
- 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시활성화과(☎ 2133-4633) 및 중구 도심재생과(☎ 3396-5774)에 관계서류 비치 및 열람

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

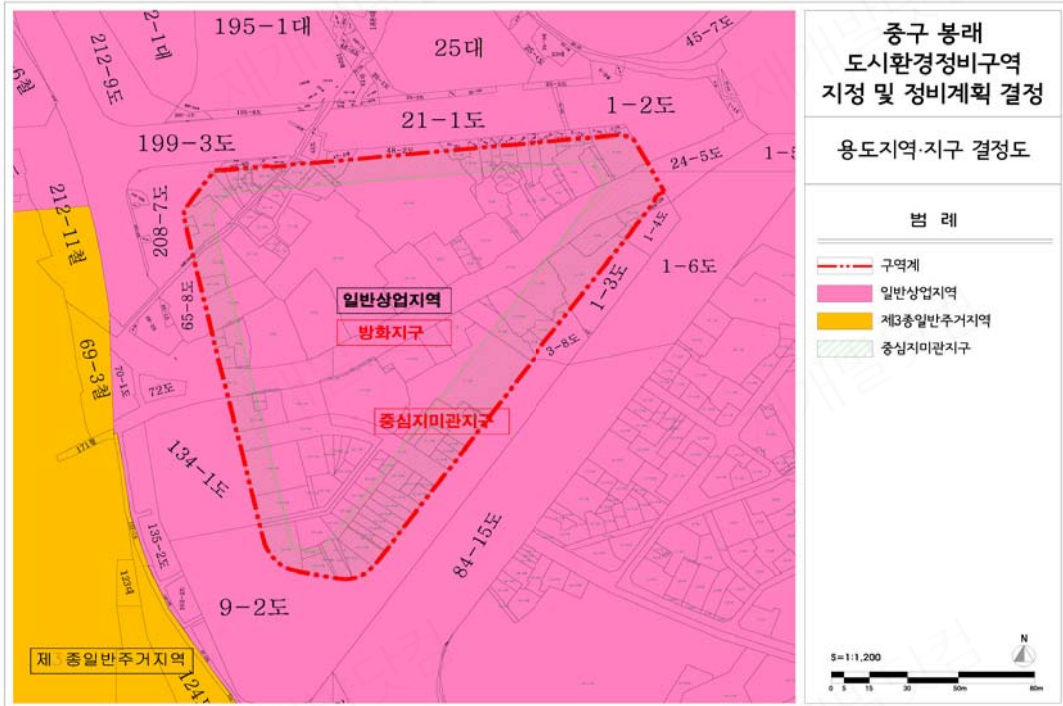
■ 정비구역 결정도



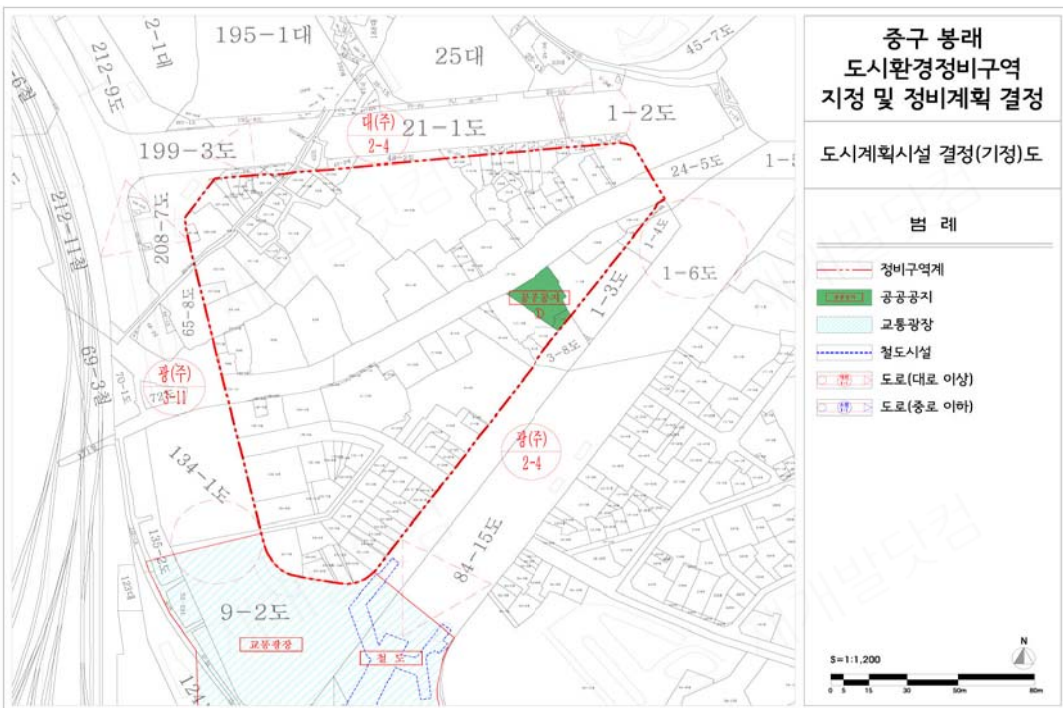
■ 정비계획 결정도



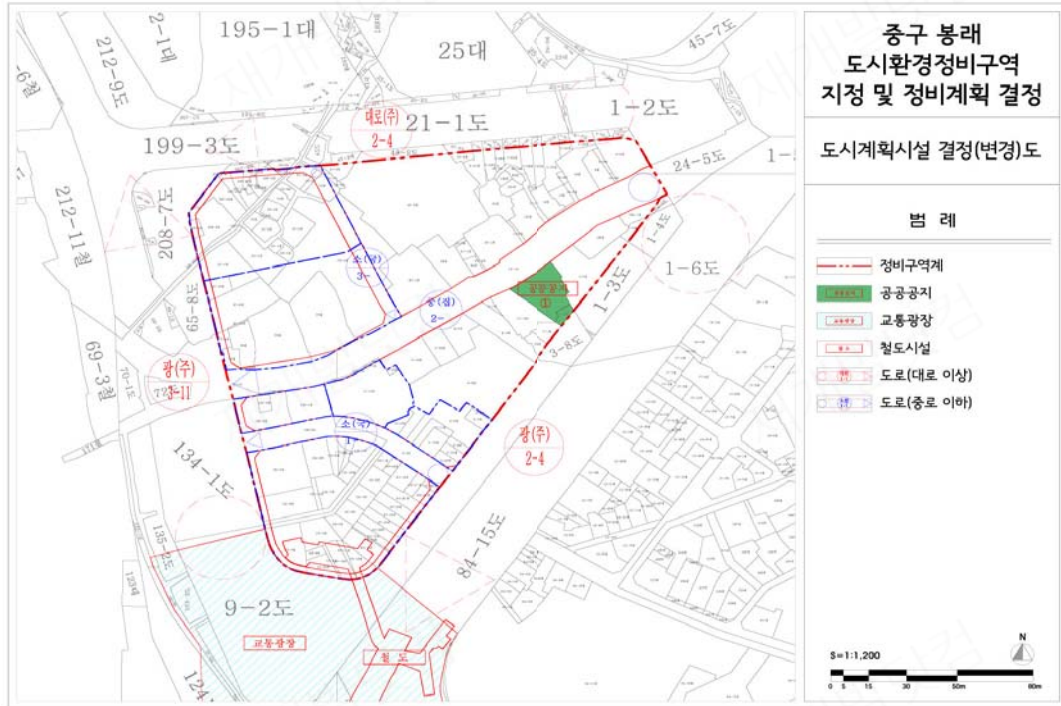
■ 용도지역·지구 결정(기정)도 : 변경없음



■ 정비기반시설(도시계획시설) 결정(기정)도



■ 정비기반시설(도시계획시설) 결정(변경)도



■ 정비기반시설 부담계획도

