

◆ 서울특별시고시 제2024-323호
봉래 도시정비형 재개발구역 제3지구 정비계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2017-311호(2017.08.24.)로 최초 정비구역 지정 및 정비계획 결정된 봉래 도시정비형 재개발구역 제3지구에 대하여, 2024년 제3차 서울특별시 도시계획위원회(2024.03.20.) 심의 등을 거쳐 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 의하여 정비계획 결정(변경) 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 7월 4일
서울특별시

I. 정비구역 지정 및 정비계획 결정
1. 도시정비형 재개발구역 지정

가. 도시정비형 재개발구역 지정 조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	봉래 도시정비형 재개발구역	중구 봉래동1가 48-3 일원	30,725.0	-	30,725.0	중구고시 제2019-84호 ('19.07.04)

나. 지구 지정 조서 : 변경없음

구분	구역명	지구명	위치	시행지구 면적(㎡)	사업계획내역(㎡)		최초 결정일	비고
					획지면적	공공시설 부담면적		
기정	봉래	3지구	남대문로5가 63-1 일원	4,592.5	4,115.9	476.6	서울시고시 제2017-311호 ('17.08.24)	-

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	-

2. 용도지역·지구에 관한 결정조서 : 변경없음

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 : 변경없음

1) 방화지구 : 변경없음

구분	도면표시번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	①	방화지구	봉래동48-3일원	101,000 (4,592.5)	건설부고시 제317호('73.8.1.)	-

※ ()는 제3지구 면적임

3. 추정분담금 추산액 및 산출근거

추정 지분율	- 추정지분율산정방식 - 분양대상자투자금액(종전 토지 또는 건축물 평가액 +분양예정의 대지평가차액 + 비용부담액) ÷ 총사업비(분양예정의 대지평가액 +신축건축물시설평가액) - 분양예정의 대지평가차액(총 대지평가차액) - 분양예정의 대지평가액 - 대지조성비 - 총 종전 토지 또는 건축물 평가액 - 개별 분양예정의 대지평가차액(각 토지등소유자별) - 총 대지평가차액 × 분양대상자별 종전 토지 또는 건축물 평가액 비율 - 비용부담액(사업시행자 부담 원칙) - 대지조성비 + 신축건축물비(신축건축물시설평가액)
-----------	---

추정 지분율	[단위: 천원] - 추정지분율 : 100% - 분양대상자투자금액 ÷ 총사업비 = (280,133,000+14,065,260+502,428,740) ÷ 796,627,000 = 100% = 1 - 총 사업비(종후 평가금액 추산액) : 796,627,000 - 분양예정의 대지평가액 : 302,718,260 - 신축건물시설 평가액 : 493,908,740 - 대지조성비 : 8,520,000 - 총 종전 토지 및 건축물 평가액 : 280,133,000 - 총 대지평가차액 : 302,718,260 - 8,520,000 - 280,133,000 = 14,065,260 - 비용부담액 : 8,520,000 + 493,908,740 = 502,428,740 - 추정지분율 관련 - 종전 토지 또는 건축물(종전자산 추산액)은 약식 감정평가한 감정평가 금액 - 총사업비(종후 평가금액 추산액)는, 향후 관리처분계획을 위한 '분양대상자별 분양예정인 대지또는 건축물의 추산액(종후평가)' 이 나와 확정할 수 있지만, 분담금을 추산하기 위하여, 정비사업비(추산액)를 기준으로 작성														
개별 분양 대상자 투자금액	- 개별 분양대상자 투자금액(권리가액 상당액) - 임의산정 (A)의 종전 토지등소유자의 종전자산(토지 또는 건축물) : 500,000(가정) (A)의 개별 종전토지 또는 건물평가액 비율 = 500,000 ÷ 280,133,000 ≈ 0.178% (A)의 개별 대지평가차액 = 14,065,260 × 0.178% ≈ 25,105 (A)의 개별 분양대상자 투자금액(권리가액 상당액) = 500,000+25,105=525,105 (A)의 지분율 = 525,105 ÷ 796,627,000 ≈ 0.0659%														
추정분담금 산출	- 추정분담금(개략적인 개별 분담금) 산출방식 - 개별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액 - 개별 분양대상자 투자금액 - 토지등소유자가 분양받는 물건에 비해 토지등소유자의 권리가액 상당액이 높을 경우 개별 분담금인 청산금을 사업시행자로부터 수령(사업시행자 지급), 그 반대인 경우 사업시행자에게 청산금을 지급(사업시행자 징수) (A)의 종전토지 또는 건물 평가액 5억원 가정에 따른 개략적인 개별 분담금(예시) <table><tr><th colspan="2">구분</th><th>토지등소유자 분양가(추산액) (3.3㎡당,천원)</th><th>토지등소유자 분양가 (추산액, 천원)</th><th>개별 분양대상자 투자금액(권리가액 상당액, 천원)</th><th>개별 분담금 (천원)</th><th>비고</th></tr><tr><td>업무 및 판매 일괄</td><td>전용 33㎡</td><td>68,849</td><td>688,493</td><td>525,105</td><td>163,389</td><td>청산금징 수</td></tr></table>	구분		토지등소유자 분양가(추산액) (3.3㎡당,천원)	토지등소유자 분양가 (추산액, 천원)	개별 분양대상자 투자금액(권리가액 상당액, 천원)	개별 분담금 (천원)	비고	업무 및 판매 일괄	전용 33㎡	68,849	688,493	525,105	163,389	청산금징 수
구분		토지등소유자 분양가(추산액) (3.3㎡당,천원)	토지등소유자 분양가 (추산액, 천원)	개별 분양대상자 투자금액(권리가액 상당액, 천원)	개별 분담금 (천원)	비고									
업무 및 판매 일괄	전용 33㎡	68,849	688,493	525,105	163,389	청산금징 수									

※ 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(변경)조서

가. 교통시설 : 변경

1) 도로 결정조서 : 변경없음

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	광로	2	4	50~53 (53)	주간선 도로	1,500 (62)	세종로 광장	서울역앞	일반 도로	-	1936.12.26 (총고722)	세종 대로
기정	광로	3	11	40~43 (43)	주간선 도로	1,150 (75)	서울역 광장	서대문 광장	일반 도로	-	1936.12.26 (총고722)	통일로
기정	소로	1	-	10	국지 도로	103	봉래동1가 6-23	봉래동1가 126-2	일반 도로	-	2017.8.24. (서고2017-311호)	세종 대로1길

※ ()는 구역 내의 폭원 및 연장임

2) 철도 결정조서 : 변경

구분	시설명	시설의 세분	위치	폭 (m)	연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
기정	철도	도시 철도 (1호선 서울역)	서울역 광장 (봉래동2가 122-27일대)	11.4 ~32.4	288.2	8,932.7	71.3.26 (건고158호)	- 중복결정 - 도로 : 8,475.0㎡ - 광장 : 8,191.5㎡ - 입체 결정 - 봉래3지구내 : 880.2㎡
변경	철도	도시 철도 (1호선 서울역)	서울역 광장 (봉래동2가 122-27일대)	11.4 ~32.4	288.2	8,540.4	71.3.26 (건고158호)	- 중복결정 - 도로 : 8,475.0㎡ - 광장 : 8,191.5㎡ - 입체 결정 - 봉래3지구내 : 487.9㎡

■ 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유	비고
-	철도	- 지하철 출입구 선형변경에 따른 면적 변경 - 면적 : 8,932.7㎡→8,540.4㎡(감392.3㎡)	대상지 내 지하철 출입구 선형 변경에 따른 철도시설 면적 감소	-

3) 입체적 철도 결정조서(3지구 대지 내) : 변경

구분	시설명	시설의 세분	위치	입체적 결정규모		최초 결정일	비고	
				구분	규모			
기정	철도	도시철도 (1호선 서울역)	남대문로5가 63-11 일원	면적 (㎡)	지상부	359.4	17.8.24 (서고2017-311 호)	-
					지하부	520.8		
				길이(m)		42.6		
				폭(m)		9.3~17.6		
				높이(m)		18.5~44.9		
변경	철도	도시철도 (1호선 서울역)	남대문로5가 63-11 일원	면적 (㎡)	지상부	90.8	17.8.24 (서고2017-311 호)	-
					지하부	397.1		
				길이(m)		23.3		
				폭(m)		33.2 ~ 37.4		
				높이(m)		3.0~14.0		

■ 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유	비고
-	도시 철도 (1호선 서울역)	- 지하철 출입구 선형변경에 따른 면적 변경 - 면적 : 880.2㎡ → 487.9㎡ - 길이 : 42.6m → 23.3m - 폭 : 9.3~17.6m → 33.2~37.4m - 높이 : 18.5~44.9m → 3.0~14.0m	지하철출입구의 선형 조정 및 구분 지상권 설정을 통한 보행환경 개선	-

5. 정비기반시설 부담 및 설치에 관한 계획

가. 정비기반시설 부담 계획

구분	사업시행 면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	정비기반 시설면적 (㎡)	신설 정비 기반시설 내 기존 공공용지(㎡)	회지내 용도폐지 국공유지(㎡)	건축물 추가부담(토지환산부지)(㎡)	순부담율(%)			비고
							기반시설 (토지)	추가부담 (건축물)	합계	
기정	4,592.5	4,115.9	476.6	-	-	41.3	10.4	0.9	11.3	봉래구역 순부담율 11.3%
변경	4,592.5	4,115.9	476.6	11.9	275.2	882.7	3.6	17.0	20.6	

※ 순부담률 산출

= [(정비기반시설+추가기반시설부담)-기존국공유지]/[사업시행면적(대지+정비기반시설+추가기반시설부담)-기존국공유지]

= [(476.6㎡ + 882.7㎡) - 287.1㎡] / [(4,115.9㎡ + 476.6㎡ + 882.7㎡) - 287.1㎡] = 20.6%

※ '도시 및 주거환경정비법' 전부개정('18.2)에 따른 무상양도 대상기준 변경으로 기존 국공유지 유상매입⇒무상양도로 변경

나. 기부채납시설 채납행정청(관리청) 지정조서

구분	시설명	위치	연면적(㎡)	비고(관리청)
기정	-	남대문로5가 63-1 일원	195.7	지상2층
변경	공공임대업무시설	남대문로5가 63-1 일원	5,249.8 내외	지상3~4층 (서울특별시)

- ※ 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(등)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거이주	
기정	봉래 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	60이하 (저층부65이하)	949.0 이하	90 이하	-																															
변경	봉래구역 제3지구	4,592.5	획지1	4,115.9	남대문로5가 63-1 일원	업무 시설	50이하	1,187.3 이하	139.2 이하	-																															
건축물 용적률 완화에 관한 계획	기정	• 용적률 : 949.0%이하 적용 ① 기준용적률 : 600.0% ② 허용용적률 : 200.0% <table><tr><th>목적</th><th>인센티브 완화 요건</th><th>산정방식</th><th>완화량</th></tr><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/㎡·y이하)</td></tr><tr><td>신재생에너지 이용시설 (11%이상)</td></tr><tr><td>기존도시조직보전</td><td>민간부문시행지침에 따라 기존 도시조직 보전시</td><td>정률부여</td><td>50%</td></tr><tr><td rowspan="2">보행가로활성화</td><td>재생관리지침에 따라 가로활성화 용도 도입시</td><td rowspan="2">정량부여</td><td rowspan="2">50%</td></tr><tr><td>장애물 없는 생활환경 인증제도 최우수 등급시</td></tr></table> ③ 상한용적률 : 149.0% <table><tr><th>구분</th><th>인센티브 산식</th><th>적용내용</th><th>완화량</th></tr><tr><td>공공시설(도로)기부채납</td><td>허용용적률×1.3×α</td><td>800%×1.3×0.1158</td><td>120.4%</td></tr><tr><td>건축물 기부채납</td><td>허용용적률×1.3×α</td><td>800%×1.3×0.0102</td><td>10.6%</td></tr></table>									목적	인센티브 완화 요건	산정방식	완화량	친환경 개발	녹색건축물 인증 (그린 1등급)	정량부여	100%	건축물에너지소비총량제(240kWh/㎡·y이하)	신재생에너지 이용시설 (11%이상)	기존도시조직보전	민간부문시행지침에 따라 기존 도시조직 보전시	정률부여	50%	보행가로활성화	재생관리지침에 따라 가로활성화 용도 도입시	정량부여	50%	장애물 없는 생활환경 인증제도 최우수 등급시	구분	인센티브 산식	적용내용	완화량	공공시설(도로)기부채납	허용용적률×1.3×α	800%×1.3×0.1158	120.4%	건축물 기부채납	허용용적률×1.3×α	800%×1.3×0.0102	10.6%
		목적	인센티브 완화 요건	산정방식	완화량																																				
		친환경 개발	녹색건축물 인증 (그린 1등급)	정량부여	100%																																				
			건축물에너지소비총량제(240kWh/㎡·y이하)																																						
			신재생에너지 이용시설 (11%이상)																																						
		기존도시조직보전	민간부문시행지침에 따라 기존 도시조직 보전시	정률부여	50%																																				
		보행가로활성화	재생관리지침에 따라 가로활성화 용도 도입시	정량부여	50%																																				
			장애물 없는 생활환경 인증제도 최우수 등급시																																						
		구분	인센티브 산식	적용내용	완화량																																				
		공공시설(도로)기부채납	허용용적률×1.3×α	800%×1.3×0.1158	120.4%																																				
건축물 기부채납	허용용적률×1.3×α	800%×1.3×0.0102	10.6%																																						

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고			
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)									
			구분		인센티브 산식		적용내용		완화량				
			지하철출입구 등 이전 및 구분 지상권 설정		허용용적률× (지하철출입구 등 연면적 /건축물연면적)		800%×(880.2㎡ /39,026.8㎡)		18.0%				
			계		-		149.0%						
	변경		• 용적률 : 1,187.3%이하 적용 ① 기존용적률 : 600.0% ② 허용용적률 : 200.0%										
			목적		인센티브 완화 요건				산정방식		완화량		
			녹지생태공간		개방형녹지 의무기준 30%초과설치시				정률부여		100%		
			친환경 개발		녹색건축물 인증 (그린3등급 이상)				정량부여		30%		
					건축물에너지소비총량제 (1+등급 이상)								
					신재생에너지 이용시설 (13.5% 이상)								
					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%		
			③ 상한용적률 : 387.32%										
			구분		인센티브 산식		적용내용			완화량			
			토지(도로,건축물 대지지분) 기부채납		허용용적률×1.3× α		800%×1.3×0.1158			120.42%			
			건축물 기부채납 (토지,건축물)		허용용적률×1.2× α		800%×1.2×0.1447			138.93%			
			공개공지 초과조성		허용용적률×(의무면적을 초과하는 공개공지면적 /사업대지면적)		800%×(658.4㎡/4,115.9㎡)			127.97%			
			계				-			387.32%			

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
건축물의 높이 완화에 관한 계획	• 최고높이 : 139.2m 이하 적용 ① 기준높이 : 90m ② 개방형 녹지율에 따른 높이 : 42m									
	개방형 녹지율	$\begin{aligned} \text{산식} &= \text{적정건폐율}(50\%) \times (\text{기준높이}(90\text{m}) + 20\text{m}) \div (80\% - \text{개방형녹지율}(38.34\%)) \\ &= 50\% \times (\text{기준높이 } 90\text{m} + 20\text{m}) \div (80\% - 38.34\%) \end{aligned}$								
	③ 공개공지 초과제공에 따른 높이 완화 : 7.2m									
	공개공지 초과제공	$\begin{aligned} \text{산식} &= \text{기준높이} \times (\text{의무면적을 초과하는 공개공지} \times 1/2) \div \text{대지면적} \\ &= 90\text{m} \times (658.4\text{㎡} \times 1/2) \div 4,115.9\text{㎡} \end{aligned}$								
건축물의 건축선에 관한 계획	• 건축한계선 - 세종대로변 : 3m - 통일로변 : 5m - 세종대로1길변 : 2m									
개방형녹지 계획	• 획지 내 30% 이상 개방형 녹지 조성 • 일반에게 개방하고, 휴식과 여가 공간이자 소통과 교류의 활력 공간으로 조성									
기타사항에 관한 계획	• 대지내 공지 - 간선가로변에 대지 내 조경 및 공개공지 집중배치 - 각 지구 내 전면공지를 포함하여 보행안전구간 확보									

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 - 기본계획 및 설계 확정 후 정확한 데이터를 반영하여 점검진 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 주택현실 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 증가예상 세대수	비고
재개발사업	정비구역지정(변경) 후 4년 이내	토지 등 소유자	-	-

12. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

정비구역현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	착공전	착공~공사완료	범죄예방설계 적용	
업무 상업 시설	- 펜스 설치 및 유지·관리 1일 오전·오후 1회 우범 지역 순찰 - 방법용 CCTV 설치 운영 시설	- 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 - 안전관리비 및 산업안전보건 관리비 공사비 계상	- 주요 지점에 안내판 설치를 통해 보행자 인지도 제고 - 자체적 유지관리를 실시하여 노후화를 방지하고 범죄심리를 유발하는 요인 제거 - 주요 교차로 및 범죄 취약지역을 중심으로 감시의 효율성을 고려하여 CCTV 설치	-

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 역사문화자원의 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 재개발구역 제3지구	중구 남대문로5가 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 결정 : 변경없음

구분	지구명	위치	면적(㎡)	최초결정일
기정	방화지구	봉래동 48-3 일원	101,000 (4,592.5)	건설부고시 제317호('73.8.1.)

3. 도시계획시설 결정 조서

가. 교통시설

1) 도로 : 변경없음

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

※ ()는 대상지 내 폭원 및 연장임

2) 철도 : 변경

구분	시설명	시설의 세분	위치	폭 (m)	연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
기정	철도	도시철도 (1호선 서울역)	서울역 광장 (봉래동2가 122-27일대)	11.4 ~32.4	288.2	8,932.7	71.3.26 (건고 158호)	· 중복결정 - 도로 : 8,475.0㎡ - 광장 : 8,191.5㎡ · 입체 결정 - 봉래3지구내 : 880.2㎡
변경	철도	도시철도 (1호선 서울역)	서울역 광장 (봉래동2가 122-27일대)	11.4 ~32.4	288.2	8,540.4	71.3.26 (건고 158호)	· 중복결정 - 도로 : 8,475.0㎡ - 광장 : 8,191.5㎡ · 입체 결정 - 봉래3지구내 : 487.9㎡

▶ 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유	비고
-	철도	· 지하철 출입구 선형변경에 따른 면적 변경 -면적: 8,932.7㎡ → 8,540.4㎡(감 392.3㎡)	· 대상지 내 지하철 출입구 선형 변경에 따른 철도시설 면적 감소	-

3) 철도(정거장)입체적 결정조서 (3지구 대지 내)

구분	시설명	시설의 세분	위치	입체적 결정규모		최초 결정일	비고	
				구분	규모			
기정	철도	도시철도 (1호선 서울역)	남대문로5가 63-11 일원	면적 (㎡)	지상부	359.4	17.8.24 (서고2017-311호)	-
					지하부	520.8		
				길이(m)		42.6		
				폭(m)		9.3~17.6		
				높이(m)		18.5~44.9		
변경	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		

▶ 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유	비고
-	도시철도 (1호선 서울역)	· 지하철 출입구 선형변경에 따른 면적 변경 - 면적 : 880.2㎡ → 487.9㎡ - 길이 : 42.6m → 23.3m - 폭 : 9.3~17.6m → 33.2~37.4m - 높이 : 18.5~44.9m → 3.0~14.0m	· 지하철출입구의 선형 조정 및 구분지상권 설정을 통한 보행환경 개선	-

4. 건축물의 용도 및 밀도에 관한 결정 조서

가. 건축물 용도에 관한 계획 : 변경없음

나. 건축물 밀도에 관한 계획

1) 건폐율 : 변경

구분	지구명	계획내용	비고
기정	제3지구	저층부65% 이하, 고층부60% 이하	-
변경	제3지구	50% 이하	-

2) 용적률 : 변경

구분	지구명	계획내용	비고
기정	제3지구	600% / 800% / 949% 이하	-
변경	제3지구	600% / 800% / 1,187.3% 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	259.35%	-
공개공지 초과 조성	127.97%	-
합계	387.3% 적용	

3) 높이 : 변경

구분	지구명	계획내용	비고
기정	제3지구	90m	-
변경	제3지구	139.2m	-

5. 건축물 배치에 관한 결정 조서

가. 건축물 배치에 관한 계획

1) 건축물 배치 : 변경

구분	계획내용	비고
기정	- 건축한계선 : 세종대로1길변 2m, 세종대로변 3m, 통일로변 5m - 고층부 벽면한계선 : 세종대로, 통일로변 8m	-
변경	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	- 간선가로변에 대지 내 조정 및 공개공지 집중배치 - 각 지구 내 전면공지를포함하여 보행안전구간 확보	-

나. 개방형 녹지에 관한 계획

1) 개방형 녹지 : 신설

구분	적용위치	면적	계획내용	비고
신설	제3지구	1,577.95㎡	- 조성계획 : 지구 남측, 동측, 서측 공개공지와 연계한 녹지 조성 - 유지관리 : 관리주체는 개방형녹지 기능이 유지될 수 있도록 지속적인 관리 실시	-

※ 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
신설	전망 공간	최상층 (28층) - 특정시간 일반시민에게 무료로 개방되는 최상층 전망공간 조성 - 직접 연결가능한 전용 엘리베이터 설치 - 사업시행자 관리 및 적극적인 홍보를 통한 일반시민의 인지성 강화	-

※ 최상층 전망공간에 대한 면적 등은 세부 설계단계에서 조정될 수 있음

V. 서울특별시 도시계획위원회 심의결과

□ 2024년 제3차(’ 24.03.20.) 도시계획위원회 심의결과 : ‘수정가결’

▶ 조건사항

1. 건축물 기부채납계획(서울시청사)은 대상지가 서울의 관문에 입지한 점을 고려할 때 세부용도 및 계획 위치가 적절하다고 보기 어려운 바, 최상층에 적정 기부채납시설 또는 일반시민에게 개방되는 전망공간 조성 등으로 적극 조정 검토할 것
2. 교통처리계획 관련 향후 교통영향평가시 다음 사항 적정성 면밀 검토
 - 2-1. 북측 도로(세종대로1길)의 통행체계(일방통행)은 기정 정비계획을 유지한 것이나, 연접한 타지구(4,5,6지구) 개발시를 고려하여 통행체계 조정 필요성을 검토할 것
 - 2-2. 세종대로에서 통일로로 연계되는 우회전 차선은 차량통행 안전성 확보 측면에서 신호등 설치 필요성 검토 등 대상지 일대 적정 교통처리 측면에서 검토 필요
3. 건축계획은 대상지의 입지적 중요성을 고려하여 랜드마크적인 건축물 도입 측면에서 입면계획 등 디자인 개선을 검토하고, 이와 연계하여 필요시 높이계획 조정 검토
4. 지구단위계획 결정 사항은 주관부서에서 금회 정비계획(안)의 주요내용 등을 반영하여 주요사항이 담보될 수 있도록 보완할 것
5. 대상지 착공전까지 횡단보도(대상지 전면~서울역) 미설치 시 기존 지하보행통로 출입구를 대지 내로 이설하는 계획을 반영할 것
6. 공공기여계획(전망공간 등) 및 건축계획 등은 상기 내용을 반영하여 합리적으로 조정하고, 추후 건축심의 전 도시계획위원회에 보고할 것

VI. 관계도면 : 붙임 참조

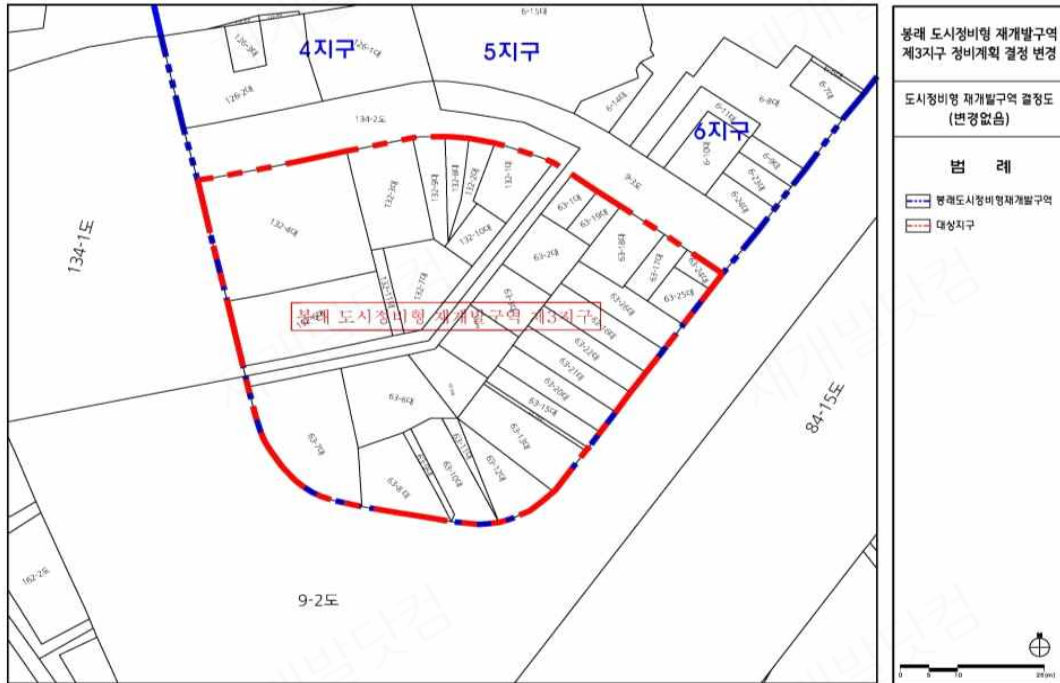
※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

VII. 열람장소

- 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시재창조과(☎02-2133-4636) 및 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]

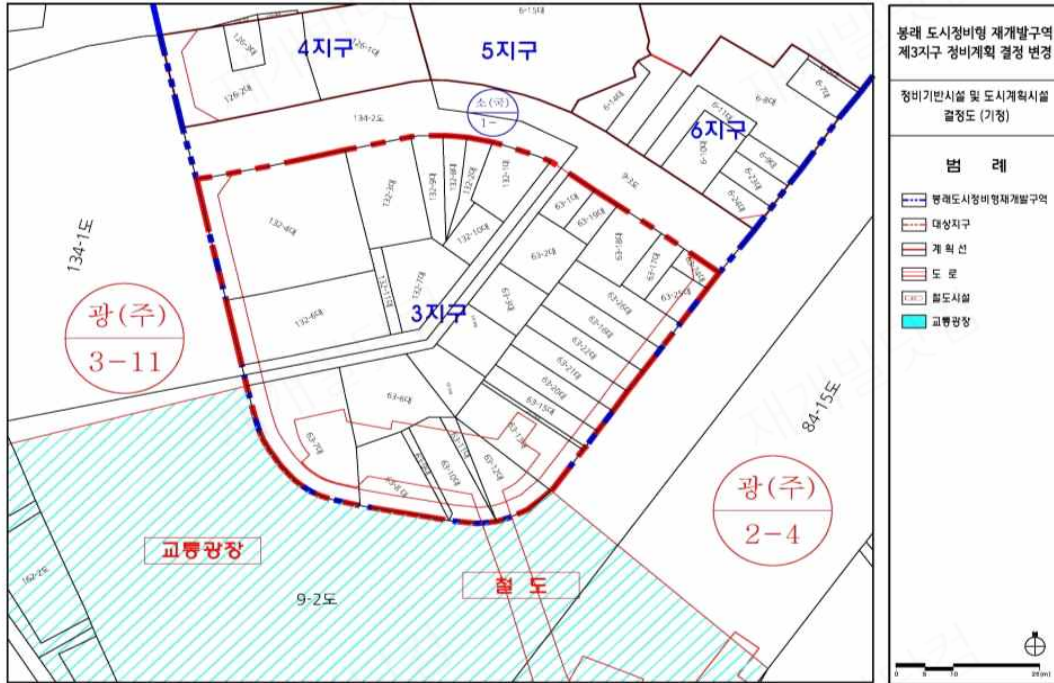
■ 도시정비형 재개발구역 결정도(변경없음)



■ 용도지역 · 지구 결정도(변경없음)



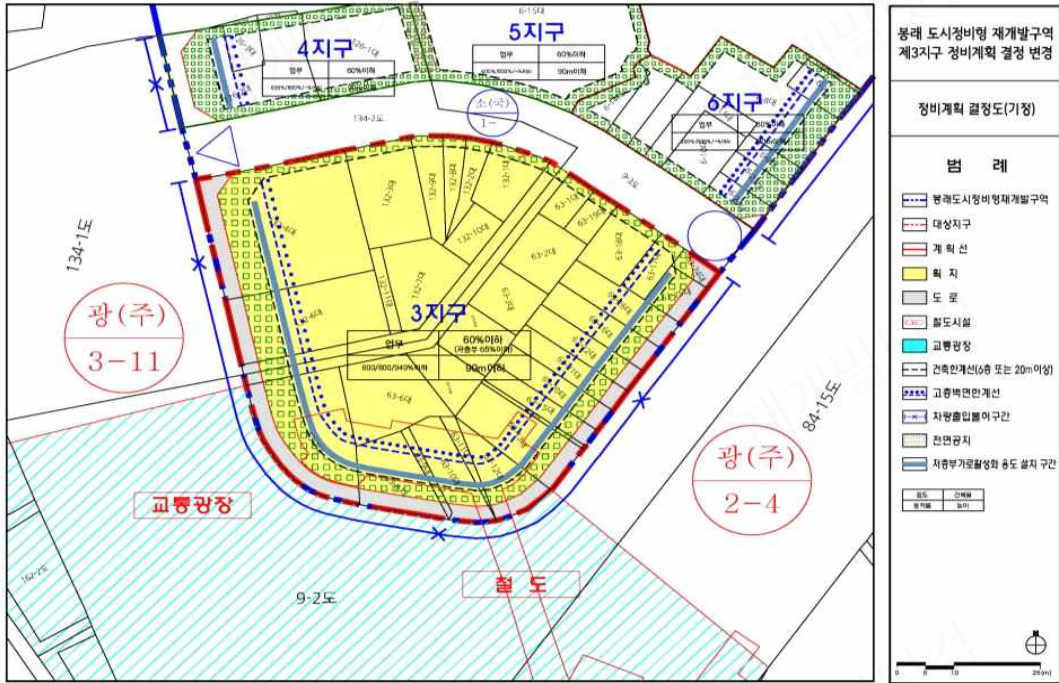
■ 정비기반시설 및 도시계획시설 결정도(기정)



■ 정비기반시설 및 도시계획시설 결정도(변경)



정비계획 결정도(기정)



정비계획 결정도(변경)

