

◆ 서울특별시고시 제2025-148호

봉래구역 도시정비형 재개발사업, 봉래구역 제2지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경), 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2017-311호(2017.08.24.)로 최초 정비구역 지정 및 정비계획 결정되고, 서울특별시 중구고시 제2019-84호(2019.07.04.)로 정비계획 결정(경미한 변경)된 봉래동 1가 48-3번지 일대 “봉래구역 도시정비형 재개발사업” 및 “봉래구역 제2지구 도시정비형 재개발사업”에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 정비계획을 결정(변경)하고, 「도시 및 주거환경 정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 3월 20일
서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 도시정비형 재개발구역 지정

가. 정비사업의 명칭 : 봉래구역 도시정비형 재개발사업

나. 정비구역 지정조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
기정	봉래구역 도시정비형 재개발구역	중구 봉래동1가 48-3번지 일대	30,725.0	-	30,725.0	서울특별시고시 제2017-311호 (' 17.08.24.)

다. 정비지구 지정 조서 : 변경

구분	구역명	지구명	위치	시행면적 (㎡)	사업계획내역(㎡)		최초결정일	비고
					획지면적	정비 기반시설		
기정	봉래구역 도시정비형 재개발구역	제2지구	봉래동1가 82번지 일원	3,907.5	3,378.9	528.6	서울특별시고시 제2017-311호 (' 17.08.24.)	-
		존치1지구	봉래동1가 58-4번지 일원	372.1	-	372.1		공공공지
변경		제2지구	봉래동1가 82번지 일원	4,279.6	3,378.9	900.7		

※ 2지구, 존치1지구 외 변경없음

■ 변경사유 : 존치2, 3지구 토지정형화 및 블록단위 개발 유도를 위해 존치1지구를 공공공지로 변경하고 2지구에 편입함

2. 도시정비형 재개발구역 정비계획

가. 토지이용계획 : 변경

구 분	명 칭	면적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합계		30,725.0	-	30,725.0	100	-
정비기반시설	소계	6,642.8	증) 372.1	7,014.9	22.8	-
	도로	6,145.8	-	6,145.8	20.0	-
	공공공지	497.0	증) 372.1	869.1	2.8	1개소 신설
시행지구	소계	12,850.5	-	12,850.5	41.8	-
	제1지구	2,804.2	-	2,804.2	9.1	-
	제2지구	3,378.9	-	3,378.9	11.0	-
	제3지구	4,115.9	-	4,115.9	13.4	-
	제4지구	676.9	-	676.9	2.2	-
	제5지구	939.5	-	939.5	3.1	-
	제6지구	935.1	-	935.1	3.0	-
존치지구	소계	11,231.7	감) 372.1	10,859.6	35.4	-
	존치1지구	372.1	감) 372.1	-	-	2지구 편입
	존치2지구	2,854.2	-	2,854.2	9.3	-
	존치3지구	1,002.6	-	1,002.6	3.3	-
	존치4지구	436.3	-	436.3	1.4	-
	존치5지구	2,138.9	-	2,138.9	7.0	-
	존치6지구	366.6	-	366.6	1.2	-
	존치7지구	3,079.4	-	3,079.4	10.0	-
	존치8지구	819.6	-	819.6	2.7	-
존치9지구	162.0	-	162.0	0.5	-	

■ 변경사유 : 존치1지구는 존치2, 3지구 토지정형화 및 블록단위 개발 유도를 위해 단기적으로 공공공지로 이용. 존치2, 3지구 정비사업 시행 시 획지로 전환하여 통합개발이 용이토록 함

나. 용도지역·지구 결정조서 : 변경

1) 용도지역 결정조서 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
계		30,725.0	-	30,725.0	100.0	-
상업지역	일반상업지역	30,725.0	-	30,725.0	100.0	-

2) 용도지구 결정조서 : 변경

구 분	도면표시번호	지구명	위 치	면적(㎡)	최초결정일	비 고
폐지	-	방화지구	봉래동 48-3번지 일원	101,000	건설부고시 제317호 (' 73.08.01.)	-

■ 변경사유 : 도시관리계획(용도지구:방화지구) 결정(변경) 고시(서울특별시고시 제2024-504호, '24.10.24.) 반영함

다. 도시계획시설 결정 조서 : 변경

1) 도로 : 변경없음

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	광로	2	4	50~53 (53)	주간선 도로	1,500 (300)	세종로 광장	서울역앞	일반 도로	-	' 36.12.26. (총고 722)	세종대로
기정	광로	3	11	40~43 (43)	주간선 도로	1,150 (210)	서울역 광장	서대문 광장	일반 도로	-	' 36.12.26. (총고 722)	통일로
기정	대로	2	4	30~45 (33)	주간선 도로	1,340 (200)	남대문 광장	중림동	일반 도로	-	' 36.12.26. (총고 722)	철패로
기정	중로	2	-	14~15	집산 도로	232	봉래동1가 4-2	봉래동1가 79	일반 도로	-	' 17.08.24. (서고 311)	세종대로 5길
기정	소로	1	-	10	국지 도로	103	봉래동1가 6-23	봉래동1가 126-2	일반 도로	-	' 17.08.24. (서고 311)	세종대로 1길
기정	소로	3	-	6	국지 도로	85 (41)	봉래동1가 53-3	봉래동1가 88-1	일반 도로	-	' 17.08.24. (서고 311)	1,2지구 동측

※ ()는 구역 내 폭원 및 연장임

2) 공공공지 : 변경

구 분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
				기 정	변 경	변 경 후		
기정	①	공공공지	봉래동1가 111-3 일원	497.0	-	497.0	' 99.4.14 (서중고 19)	-
신설	②	공공공지	봉래동1가 58-4 일원	-	증) 372.1	372.1		-

■ 변경사유 : 존치2, 3지구 토지정형화 및 블록단위 개발 유도를 위해 단기적으로 공공공지로 이용하고자 함

3) 철도(정거장) : 변경없음

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	8,540.4	' 71.3.26 (건고 158)	• 중복결정 - 도로 : 8,475.0㎡ - 광장 : 8,191.5㎡ • 입체 결정 - 봉래3지구내 : 487.9㎡

4) 철도(정거장) 입체적 결정 : 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 (서고 2017-311)	-
					지하부	397.1		
				길이(m)		23.3		
				폭(m)		33.2~37.4		
				높이(m)		3.0~14.0		

라. 정비기반시설의 설치(부담)계획 : 변경

1) 정비기반시설 부담계획 : 변경

구분	사업 지구	시행지구 면적(㎡)	대지면적 (㎡)	정비 기반 시설 면적 (㎡)	기반 시설 등 면적 (㎡)	계획기반시설 내 기존 공공용지 (㎡)	대지 내 폐지 국공유지 (㎡)	순 부담면적 (㎡)	순부담률(%)			비고
									정비기반 시설(토지)	건축물 기부채납	합계	
계		14,873.3	12,850.5	2,022.8	927.7	11.9	275.2	2,663.4	11.9	7.9	19.8	평균 순부담률 11.3% 이상
기정	제1지구	3,377.2	2,804.2	573.0	-	-	-	573.0	17.0	-	17.0	
기정	제2지구	3,907.5	3,378.9	528.6	-	-	-	528.6	13.5	-	13.5	
변경	제2지구	4,279.6	3,378.9	900.7	-	-	-	900.7	21.0	-	21.0	
기정	제3지구	4,592.5	4,115.9	476.6	927.7	11.9	275.2	1,117.2	3.6	17.7	21.3	
기정	제4지구	742.8	676.9	65.9	-	-	-	65.9	8.9	2.4	11.3	
기정	제5지구	939.5	939.5	0.0	-	-	-	0.0	0.0	11.3	11.3	
기정	제6지구	941.7	935.1	6.6	-	-	-	6.6	0.7	10.6	11.3	

※ 순부담률 = 순부담면적 ÷ (시행지구 면적 - 계획기반시설내 기존 공공용지 면적 - 대지 내 폐지되는 국공유지 면적)

※ 4,5,6지구의 경우 정비계획 변경 주만제안 시 순부담률 11.3% 이상 되도록 추가 기부채납(건축물 등)을 계획하되, 공공수요 등을 고려하여 심의를 통해 조정토록 함

■ 변경사유 : 존치2, 3지구 토지정형화 및 블록단위 개발 유도를 위해 존치1지구를 공공공지로 변경하고 2지구에 편입함

마. 공동이용시설 설치계획 : 해당없음

바. 기존 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경

1) 기존 건축물의 정비·개량계획 : 변경없음

2) 건축시설계획 : 변경

※ 봉래구역 2지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 변경은 II에서 다룸(그 외 지구 변경 없음)

사. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

아. 정비사업 시행계획 : 변경

※ 봉래구역 2지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 변경은 II에서 다룸(그 외 지구 변경 없음)

- 자. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경없음
 차. 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획 : 변경없음
 카. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 계획 : 변경없음
 타. 가구 및 획지에 관한 계획 : 변경

구 분	지구명	면적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
기정	제1지구	3,377.2	봉래동1가 57-2번지 일대	2,804.2	
기정	제2지구	3,907.5	봉래동1가 82번지 일대	3,378.9	-
변경	제2지구	4,279.6		3,378.9	-
기정	제3지구	4,592.5	봉래동1가 132-4번지 일대	4,115.9	
기정	제4지구	742.8	봉래동1가 126-1번지 일대	676.9	
기정	제5지구	939.5	남대문로5가 6-15번지 일대	939.5	
기정	제6지구	941.7	남대문로5가 6-8번지 일대	935.1	

- 파. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 해당없음
 하. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당없음
 거. 세입자 주거대책 : 변경없음
 너. 기존수목의 현황 및 활용계획 : 해당없음
 더. 기타사항

1) 존치2, 3지구 개발유도 지침

존치2, 3지구	
[지침 1] 토지정형화 · 정비계획 수립 시 토지 정형화를 위해 신설된 공공공지를 포함하여 수립 [지침 2] 건축선 지정 · 건축한계선 : 칠패로, 세종대로5길 3m, 소로3호선 2m [지침 3] 건축물 전면성 · 칠패로 세종대로5길 방향으로 건축물 전면 배치 [지침 4] 건축물 출입구 설치 · 칠패로 및 세종대로5길 방향으로 건축물 주출입구 설치	[지침 5] 전면공지 조성지침 · 건축선 후퇴로 발생하는 대지 내 공지를 보도형 공지로 지정 [지침 6] 차량동선 · 칠패로에서 차량진출입 불허 · 정비계획 수립 시 칠패로변 3m, 소로3호선변 2m 확폭 · 소로3호선 : (단기인)일방통행/ (장기인)양방통행

II. 봉래구역 제2지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정

1. 도시정비형 재개발구역 지정

가. 정비사업의 명칭 : 봉래구역 제2지구 도시정비형 재개발사업

나. 정비지구 지정 조서 : 변경

구분	구역명	지구명	위치	시행면적 (㎡)	사업계획내역(㎡)		최초결정일	비고
					획지면적	정비 기반시설		
기정	봉래구역 도시 정비형 재개발구역	제2지구	봉래동1가 82번지 일원	3,907.5	3,378.9	528.6	서울특별시고시 제2017-311호 (' 17.08.24.)	-
		존치1지구	봉래동1가 58-4번지 일원	372.1	-	372.1		공공 공지
변경		제2지구	봉래동1가 82번지 일원	4,279.6	3,378.9	900.7		

■ 변경사유 : 존치2, 3지구 토지정형화 및 블록단위 개발 유도를 위해 존치1지구를 공공공지로 변경하고 2지구에 편입함

다. 정비구역을 분할, 통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련계획 : 해당없음

라. 가구 및 획지에 관한 계획 : 변경

구 분	지구명	면적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
기정	제2지구	3,907.5	봉래동1가 82번지 일대	3,378.9	-
변경	제2지구	4,279.6		3,378.9	-

■ 변경사유 : 존치2, 3지구 토지정형화 및 블록단위 개발 유도를 위해 존치1지구를 공공공지로 변경하고 2지구에 편입함

2. 용도지역·지구에 관한 결정조서 : 변경

가. 용도지역 결정조서 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
계		30,725.0	-	30,725.0	100.0	-
상업지역	일반상업지역	30,725.0	-	30,725.0	100.0	-

나. 용도지구 결정(변경)조서 : 변경

구 분	도면표시번호	지구명	위 치	면적(㎡)	최초결정일	비 고
폐지	-	방화지구	봉래동 48-3번지 일원	101,000	건설부고시 제317호 (' 73.08.01.)	-

■ 변경사유 : 도시관리계획(용도지구:방화지구) 결정(변경) 고시(서울특별시고시 제2024-504호, ' 24.10.24.) 반영함

3. 토지이용계획 : 변경

구 분	명 칭	면적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합계		3,907.50	증) 372.1	4,279.6	100.0	-
정비기반시설	소계	528.6	증) 372.1	900.7	21.0	-
	도로	528.6	-	528.6	12.3	-
	공공공지	-	증) 372.1	372.1	8.7	1개소 신설
획지		3,378.9	-	3,378.9	79.0	-

■ 변경사유 : 존치1지구는 존치2, 3지구 토지정형화 및 블록단위 개발 유도를 위해 단기적으로 공공공지로 이용. 존치2, 3지구 정비사업 시행 시 획지로 전환하여 통합개발이 용이토록 함

4. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가. 도시계획시설 결정 조서

- 1) 도로 : 변경없음
- 2) 공공공지 : 변경

구 분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
				기 정	변 경	변 경 후		
기정	①	공공공지	봉래동1가 111-3 일원	497.0	-	497.0	'99.4.14 (서중고 19)	-
신설	②	공공공지	봉래동1가 58-4 일원	-	증) 372.1	372.1		-

■ 변경사유 : 존치2, 3지구 토지정형화 및 블록단위 개발 유도를 위해 단기적으로 공공공지로 이용하고자 함

- 3) 철도(정거장) : 변경없음
- 4) 철도(정거장) 입체적 결정 : 변경없음

나. 정비기반시설의 설치(부담) 계획 : 변경

1) 정비기반시설 부담계획 : 변경

구 분	면 적(㎡)			비 고
	기 정	변 경	변 경 후	
시행면적	3,907.5	증) 372.1	4,279.6	-
획지(대지)	3,378.9	-	3,378.9	-
계획 정비기반시설(무상귀속)	528.6	증) 372.1	900.7	-
기존 정비기반시설(무상양도)	-	-	-	-
순부담률	13.5	증) 7.5	21.0	-

■ 변경사유 : 존치2, 3지구 토지정형화 및 블록단위 개발 유도를 위해 존치1지구를 공공공지로 변경하고 2지구에 편입함

2) 정비기반시설의 부담면적 : 변경

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)
		기 정	변 경	변 경 후	
합계		528.6	증) 372.1	900.7	21.0
정비기반시설	도로	528.6	-	528.6	12.8
	공공공지	-	증) 372.1	372.1	8.2

■ 변경사유 : 존치2, 3지구 토지정형화 및 블록단위 개발 유도를 위해 존치1지구를 공공공지로 변경하고 2지구에 편입함

5. 현금납부에 관한 사항 : 해당없음

6. 공동이용시설 설치계획 : 해당없음

7. 기존 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경없음

구 분	지 구 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비 고
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)		계	존 치	개 수	철거후신축	철거이주	
기정	봉래구역 제2지구	4,279.6	획지	3,378.9	봉래동1가 82번지 일원	5	-	-	5	-	-

8. 건축물에 관한 계획 : 변경

구분	지 구 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)	비 고	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)							
기정	봉래구역 제2지구	3,907.5	획지	3,378.9	봉래동1가 82번지 일원	업무시설	60	600/800/-	90 이하	-	
변경	봉래구역 제2지구	4,279.6	획지	3,378.9	봉래동1가 82번지 일원	업무시설	60	600/800/1,260	137.5 이하	-	
건축물 용적률 완화에 관한 계획	기정		• 용적률 ① 기존용적률(변경없음) : 600% ② 허용용적률(변경) : 200% ③ 법정2배이하								
			• 용적률 : ① + ② + ③ = 1,260% ① 기존용적률 : 600% 적용 ② 허용용적률 : 200% 적용								
	변경		목표		인센티브 대상		요건		산정 방식	최대 범위	완화량
		친환경 개발	신재생에너지 의무 확보기준 초과설치		신재생에너지 의무설치기준의 15%이상 추가 설치 시(신재생에너지 중 재생열 비율 10%이상 도입 시)		정량	20%	20.0%		
			전기차충전소 설치		서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적의무사항 1/2 이상 초과 설치 시		정량	20%	20.0%		
		도시경제 활성화	도시경제활성화 유도 응도		벤처기업육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입 시		정률	100%	52.6%		
		생활SOC	도서관, 보육시설 등		도서관, 노인여가, 복지시설, 생활체육시설, 청소년야동시설, 보육시설, 일자리창출공간		정률	100%	90.9%		
		안전·방재	방재 관련시설		정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시		정량	20%	20.0%		
		합계									203.5%→ 200%
		※ 「도시 및 주거환경정비법」 제83조에 따른 준공인가 전까지 벤처기업집적시설 지정 이행 및 입주 벤처기업 임차의 향서·임차확약서 등 제출하고 건축물대장에 벤처기업 집적시설 지정 내용 기재(도입시설 면적 : 약 741㎡) ※ 생활SOC(생활체육시설)는 구체적인 운영사항 수립 후 사업시행계획인가 전까지 중구청과 협약 체결 진행(도입시 설 면적 : 약 1,280㎡) ※ 면적 및 세부계획 등은 향후 통합심의 등을 통해 변경될 수 있음									

건축물 용적률 완화에 관한 계획	변경	③ 상한용적률 : 460% 적용			
		구분	인센티브 산식	적용내용	완화량
		토지(도로, 공공공지)	허용용적률 $\times 1.3 \times a$ (a =부담면적/대지면적)	$800\% \times 1.3 \times 0.26656$ ($a=900.7/3,378.90$)	277.23%
		공개공지 초과 조성	허용용적률 $\times$ (의무면적 초과 하는 면적 / 대지면적) $\times 1/2$	$800\% \times (530.21/3,378.9) \times 1/2$ * 공개공지 의무 면적: 337.89㎡ * 공개공지 조성 면적: 868.10㎡	62.77%
		녹색건축 초과등급 인증, 건축물 에너지 효율등급 및 제로에너지 건축물 초과등급 인증, 지능형 건축물 인증	① 허용용적률 $\times 1.0 \times$ 녹색건축물 인증완화 비율 ② 허용용적률 $\times 1.0 \times$ 건축물 에너지 효율 등급 및 제로 에너지건축물 인증완화 비율 ③ 허용용적률 $\times 0.5 \times$ 지능형 건축물 인증완화 비율	① $800\% \times 1.0 \times$ 녹색건축물우수 등급(3%) = 24% ② $800\% \times 1.0 \times$ 건축물 에너지효율 1++ 등급(6%) = 48% ③ $800\% \times 0.5 \times$ 지능형건축물 인증 2등급(12%) = 48%	120%
합계				460%	
※ 「녹색건축물 조성지원법」 개정('25.1.)으로 에너지효율등급 인증제 폐지됨에 따라 ZEB 도입 또는 타 항목 인증 등급 상향 등으로 변경 필요					
건축물 높이 완화에 관한 계획	기정	• 높이 90m 이하			
	변경	• 최고높이 : ① + ② = 141m → 137.5m 적용			
		구분	내용		적용계획
		①	개방형녹지 확보에 따른 높이	= 적정건폐율50% $\times$ (기준높이+20m) $\div$ (80% - 개방형녹지율%) = 50% $\times$ (90m + 20m) $\div$ (80% - 34.94%) = 122.06m	32.06m
		②	공공용지 제공에 따른 완화높이	= 기준높이 $\times$ (공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 $\div$ 당초의 대지면적) = 90m $\times$ (900.7㎡ $\div$ 4,279.6㎡) = 18.94m	18.94m
합 계				141m → 137.5m	
※ 도시계획위원회 심의 결과에 따라 최고높이 조정					
건축물의 건축선에 관한 계획	기정	• 건축한계선 - 통일로 : 5m - 세종대로5길(2지구), 신설도로 : 3m • 고층부 벽면한계선 - 통일로(6층 또는 20m 이상) : 8m			
기타 사항에 관한 계획	기정	• 간선도로변에 대지 내 조정 및 공개공지 집중 배치 • 각 지구 내 전면공지를 포함하여 보행안전구간 확보 (무장애 디자인가이드라인 반영)			

기타 사항에 관한 계획	개방형 녹지	신설	- 지구 동측 및 남측 개방형녹지 조성(조성면적 : 1,180.7㎡) ※ 형상은 결정도면 참조 ※ 2030기본계획(' 24.8.)에 따라 전 구간 토심 2m이상 확보 ※ 개방형녹지는 '녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리기준' (' 24.8.)준수 ※ 개방형 녹지와 연계된 지상1층 가로활성화 용도 조성	-
--------------------	-----------	----	--	---

※ 개방형녹지의 개략적 범위 및 위치를 정한 것으로 주관부서와 협의하여 녹지의 형상 조정 가능

■ 변경사유 : 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획[도시정비형 재개발사업 부문]에 따른 밀도체계 적용

9. 정비사업 시행 예정시기 등

사업시행방법	사업시행 예정시기	사업시행 예정자	정비사업시행으로 증가예상 세대수	비 고
도시정비형 재개발사업	구역지정(변경) 후 4년 이내	토지등소유자	-	-

10. 토지등소유자별 분담금 추산액 산출근거

가. 토지등소유자별 권리가액

1) 토지등소유자별 권리가액

구 분	종전토지등의 추산액		분양예정의 대지 평가차액 (원)(B)	비용부담액 (원)(C)	분담금추산액 (권리가액) (원)(A+B+C)	분담률 (%)
	금액(원)A	비 율 (%)				
합계	206,068,790,644	100.00	34,320,985,192	344,037,550,111	584,427,325,967	100.00
봉래동1가 65-9	30,721,223,104	14.91	5,117,258,892	-	35,205,006,755	6.02
봉래동1가 65-10	5,404,134,000	2.62	899,209,812	-	6,388,995,680	1.09
봉래동1가 65-11	346,800,000	0.17	58,345,675	-	392,838,447	0.07
봉래동1가 79	3,047,972,800	1.48	507,950,581	-	3,793,615,098	0.65
사업시행예정자	166,548,660,760	80.82	27,738,220,232	344,037,550,111	538,646,869,988	92.17

※ 상기 권리가액은 추산액으로서 향후 사업시행계획인가 및 관리처분계획 수립 시 종전자산(토지등소유자별) 및 종후자산(신축건축물)의 감정평가 등에 따라 확정(변경) 예정

2) 토지등소유자별 분담금추산액

구분	권리가액(원)	분양예정가(원/㎡)		분담금
		근린생활시설	업무시설	
합계	584,427,325,967	14,496,840	17,932,319	토지등소유자별 권리가액 - (시설별 분양예정가 x 분양받은 면적)
봉래동1가 65-9	35,205,006,755			
봉래동1가 65-10	6,388,995,680			
봉래동1가 65-11	392,838,447			
봉래동1가 79	3,793,615,098			
사업시행예정자	538,646,869,988			

※ 분양예정가는 추후 사업시행계획인가 이후 종후자산 감정평가에 의해 확정(변경)되며, 분담금은 토지등소유자별 권리가액 및 분양신청 물건에 따라 산정하여 관리처분계획 수립시 확정(변경) 예정

3) 토지등소유자별 분담금 추산액 산출근거

구분	금액(원)	비고
총금액	584,427,325,967	공사비 + 분양예정 대지평가액
공사비	290,406,970,111	공사비, 분담금, 부대경비 등
대지조성비	53,630,580,000	대지조성비
분양예정 대지평가액	294,020,355,856	준공 후 토지가치 추정액
종전토지등의 추산액 (A)	206,068,790,664	종전자산 추산액
분양예정 대지평가차액 (B)	34,320,985,192	분양예정 대지평가액 - 대지조성비 - 종전토지등의 추산액
비용부담액 (C)	344,037,550,111	공사비 + 대지조성비
분담금 추산액	584,427,325,967	A+B+C

※ 상기 비용은 추산액으로서 향후 사업시행계획인가에 따른 건축계획, 사업규약, 자금계획 및 관리처분계획 수립 시 종전·종후자산 감정평가에 따라 확정(변경)예정

11. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 : 변경없음

가. 정비구역의 주택밀실 현황

1) 건축물 동수

계	주거용		비주거용	
	유허가	무허가	유허가	무허가
1	-	-	1	-

2) 유형별 거주 현황 : 해당사항 없음

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황 : 해당사항 없음

12. 인구 및 주택의 수용계획 : 해당없음

13. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 해당없음

14. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

15. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당없음

16. 교통 및 동선처리계획 : 변경없음 ※ 정비계획 결정도서 참조

17. 안전 및 범죄 예방에 관한 계획

정비 구역 현황	획지			비고
	착공전	착공-공사완료	범죄예방설계 적용	
업무 시설	- 펜스 설치 및 유지·관리 1일 오전·오후 1회 우범 지역 순찰 - 방법용 CCTV 설치 운영 시설	- 건설산업기본법, 건설기술 진흥법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 - 안전관리비 및 산업안전 보건 관리비, 공사비 계상	- 자체적 유지관리를 실시하여 노후화를 방지하고 범죄심리를 유발하는 요인 제거 - 대상지 내 범죄 취약지역을 중심으로 감시의 효율성을 고려하여 CCTV설치	-

18. 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 해당없음

19. 구역 내 옛길, 옛 물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당없음

III. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정사항

가. 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

구 분	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
기정	봉래 도시정비형 재개발사업 지구단위계획구역	중구 봉래동1가 48-3번지 일대	30,725.0	-	30,725.0	-

2. 용도지역·지구에 관한 결정조서 : 변경

가. 용도지역 결정조서 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
계		30,725.0	-	30,725.0	100.0	-
상업지역	일반상업지역	30,725.0	-	30,725.0	100.0	-

나. 용도지구 결정(변경)조서 : 변경

구 분	도면표시번호	지구명	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비 고
폐지	-	방화지구	봉래동 48-3번지 일원	101,000	건설부고시 제317호 (' 73.08.01.)	-

■ 변경사유 : 도시관리계획(용도지구:방화지구) 결정(변경) 고시(서울특별시고시 제2024-504호, ' 24.10.24.) 반영함

3. 도시계획시설에 관한 결정

가. 도시계획시설 결정 조서

1) 도로 : 변경없음

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	광로	2	4	50~53 (53)	주간선 도로	1,500 (300)	세종로광장	서울역앞	일반 도로	-	' 36.12.26. (총고 722)	세종대로
기정	광로	3	11	40~43 (43)	주간선 도로	1,150 (210)	서울역광장	서대문광장	일반 도로	-	' 36.12.26. (총고 722)	통일로
기정	대로	2	4	30~45 (33)	주간선 도로	1,340 (200)	남대문광장	종림동	일반 도로	-	' 36.12.26. (총고 722)	철패로

구분	구 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	-	14~15	집산 도로	232	봉래동1가 4-2	봉래동1가 79	일반 도로	-	' 17.08.24. (서고 311)	세종대로 5길
기정	소로	1	-	10	국지 도로	103	봉래동1가 6-23	봉래동1가 126-2	일반 도로	-	' 17.08.24. (서고 311)	세종대로 1길
기정	소로	3	-	6	국지 도로	85 (41)	봉래동1가 53-3	봉래동1가 88-1	일반 도로	-	' 17.08.24. (서고 311)	1,2지구 동측

※ ()는 구역 내 폭원 및 연장임

2) 공공공지 : 변경

구 분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
				기 정	변 경	변 경 후		
기정	①	공공공지	봉래동1가 111-3 일원	497.0	-	497.0	' 99.4.14 (서증고 19)	-
신설	②	공공공지	봉래동1가 58-4 일원	-	증) 372.1	372.1		-

■ 변경사유 : 존치2, 3지구 토지정형화 및 블록단위 개발 유도를 위해 단기적으로 공공공지로 이용하고자 함

3) 철도(정거장) : 변경없음

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	8,540.4	' 71.3.26 (건고 158)	- 중복결정 - 도로 : 8,475.0㎡ - 광장 : 8,191.5㎡ - 입체 결정 - 봉래3지구내 : 487.9㎡

4) 철도(정거장) 입체적 결정 : 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 (서고 2017-311)	-
					지하부	397.1		
				길이(m)		23.3		
				폭(m)		33.2~37.4		
				높이(m)		3.0~14.0		

4. 봉래구역 제2지구 획지 및 건축물 등에 관한 지구단위계획 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 : 정비계획 결정사항과 동일

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정

1) 건축물의 용도에 관한 계획(변경없음)

구분	계획내용		비고
기정	권장용도(전층)	• 업무, 숙박, 문화/집회, 주거	-
	지정용도(1층)	• 가로활성화용도 (판매시설, 근린생활시설(소매점, 휴게음식점, 일반음식점) 등)	-

※ 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형재개발부분) 중 토지이용계획상 도심핵지역을 따르고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「서울특별시 도시계획조례」에 정한 해당 용도지역 안에 건축할 수 있는 건축 용도를 한함

※ 개방형 녹지 등 저층부 활성화를 위해 1층 가로활성화 용도 유지

2) 건축물의 건폐율에 관한 계획 : 변경없음

구분	계획내용	비고
건폐율	• 60%이하	-

3) 건축물의 용적률에 관한 계획 : 변경

구분	계획내용		비고
	기정	변경	
용적률	• 600% / 800% / -	• 600% / 800% / 1,260%이하	-

① 허용용적률 인센티브 사항 : 변경

- 신설

구분	인센티브대상	요건	완화량
신설	친환경개발	신재생에너지 의무설치기준의 15%이상 추가 설치 시 (신재생에너지 중 재생열비율 10%이상 도입 시)	20.0%
		서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적 의무사항 1/2이상 초과 설치 시	20.0%
	도시경제활성화	벤처기업 집적시설 도입 시	52.6%
	생활SOC	생활체육시설 도입	90.9%
	안전·방재	방재와 관련된 시설 설치 시	20.0%

② 상한용적률 인센티브 사항 : 변경

- 신설

구 분	인센티브 산식	적용 내용	비 고
정비기본시설 제공	허용용적률 $\times (1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지})$	$800\% \times (1.3 \times 1 \times 0.26656)$	277.23%
공개공지 초과 조성	허용용적률 $\times (\text{의무면적 초과하는 공개공지 면적} / \text{대지면적}) \times \frac{1}{2}$	$800\% \times (530.21\text{㎡} / 3,378.9\text{㎡}) \times \frac{1}{2}$	62.77%
녹색건축 초과등급 인증, 건축물 에너지효율등급 및 제로에너지 건축물 초과등급 인증, 지능형건축물 인증	① 허용용적률 $\times 1.0 \times$ 녹색건축물 인증완화 비율 ② 허용용적률 $\times 1.0 \times$ 건축물 에너지 효율등급 및 제로 에너지건축물 인증 완화 비율 ③ 허용용적률 $\times 0.5 \times$ 지능형건축물 인증완화 비율	① $800\% \times 1.0 \times$ 녹색건축우수등급(3%) = 24% ② $800\% \times 1.0 \times$ 건축물 에너지효율 1++ 등급(6%) = 48% ③ $800\% \times 0.5 \times$ 지능형건축물 인증 2등급 (12%) = 48%	120%

■ 변경사유 : 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획[도시정비형 재개발사업 부문]에 따른 밀도체계 적용

4) 건축물의 높이에 관한 계획 : 변경

구 분	지구명	계획내용		비 고
		기 정	변 경	
최고높이	제2지구	• 90m 이하	• 137.5m 이하	-

■ 변경사유 : 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획[도시정비형 재개발사업 부문]에 따른 밀도체계 적용

다. 건축물 건축선에 관한 결정 조서 : 변경없음

구 분	계획내용	비 고
건축선	• 건축한계선 - 통일로 : 5m - 세종대로5길(2지구), 신설도로 : 3m • 고층부 벽면한계선 - 통일로(6층 또는 20m 이상) : 8m	-

라. 기타사항에 관한 결정 조서 : 변경

1) 대지내 공지 : 변경없음

2) 개방형 녹지 : 변경

구 분		계획내용	비 고
신설	개방형녹지	• 지구 동측 및 남측 개방형녹지 조성(조성면적 : 1,180.7㎡) ※ 형상은 결정도면 참조 ※ 2030기본계획(' 24.8.)에 따라 전 구간 토심 2m 이상 확보 ※ 개방형녹지는 '녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리기준' (' 24.8.)준수 ※ 개방형 녹지와 연계된 지상1층 가로활성화 용도 조성	-

※ 개방형녹지의 개략적 범위 및 위치를 정한 것으로 주관부서와 협의 하에 녹지의 형상 조정 가능

3) 생활SOC : 변경

구 분		적용위치	계획내용	비 고
신설	생활 체육시설	지하1층 (약 1,280㎡)	• 운영계획 : 중구 시설관리공단 위탁 운영 • 관리계획 : 사업자가 시설 유지 및 보수 시행 ('중구청-사업자' 협약서 체결)	-

※ 면적 및 세부계획 등은 향후 통합심의 등을 통해 변경될 수 있음

4) 도시경제활성화시설 : 신설

구 분		적용위치	계획내용	비 고
신설	벤처 기업 집적시설	지상2층 (약 741㎡)	• 운영계획 - 임대료 주변 시세 대비 40% 할인 적용(예정) - 회의실, 부대시설 등 제공 - 분기별 멘토링 및 세미나 등 지원하여 유치된 벤처기업 인큐베이팅 • 관리계획 - 준공인가 전까지 벤처기업집적시설 지정 이행 및 입주 벤처기업 임차의향서 및 임차확약서 등 체결 - 건축물 대장에 벤처기업 집적시설 지정내용 기재(지정 위치 및 면적 등) - 유치된 기업 지원 및 홍보를 통한 벤처기업 유치 관리	-

※ 면적 및 세부계획 등은 향후 통합심의 등을 통해 변경될 수 있음

IV. 서울특별시 도시계획위원회 심의결과

※ 2024년 제17차(2024.12.18) 도시계획위원회 심의결과 : ‘수정가결’

[조건사항]

- 높이계획(141m)은 봉래3지구(139m)에서 대상지로 낮아지는 스카이라인이 조성될 수 있도록 층고 조정 등을 통한 높이 하향 조정
- 대상지 및 봉래1지구 경계부는 원활한 보행이 이루어질 수 있도록 봉래1지구와 연계하여 3m 이상의 통로를 확보할 것
- 지하에 설치한 사회체육시설의 층고계획은 개방형녹지 설치 구간을 포함하여 적정 층고 확보 방안 마련
- 사회체육시설 운영기관(중구청)은 시설운영과 관련하여 협약서 작성 시 변호사 자문 및 공증 등 절차를 거쳐 지속적으로 공공성이 담보될 수 있도록 조치 필요
- 건축심의시 옥상층 BIPV시설은 미관상 저해되지 않도록 검토
- 개방형녹지는 하드페이빙을 축소하고 녹지공간을 확대하여 지역 특성을 감안한 실효성 있는 공간 조성

V. 관련도면 : 붙임 참조

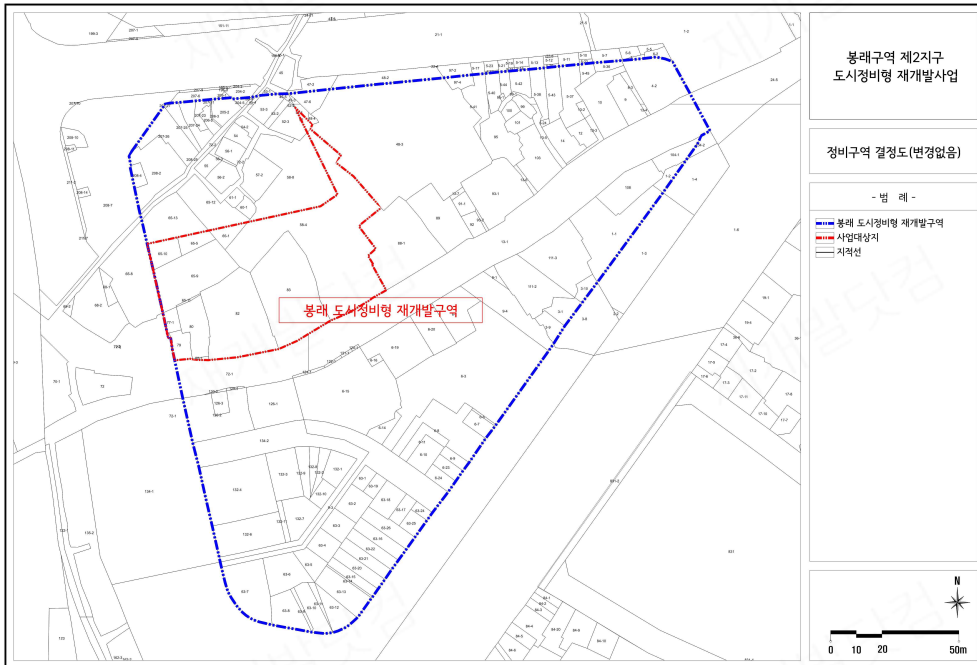
※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

VI. 열람장소

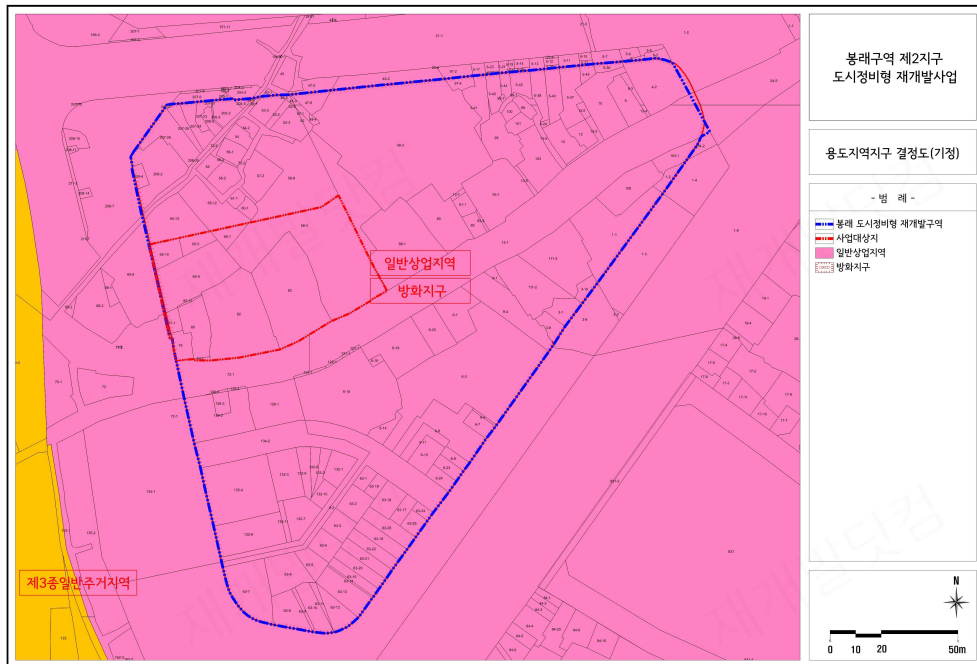
- ※ 고시관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시재창조과(☎ 02-2133-4636) 및 중구청 도심정비과(☎ 02-3396-5773)에 관계도서를 비치하고 있습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면은 서울 도시공간포털(<http://urban/seoul.go.kr>) 및 토지이음(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

<<봉래구역 제2지구 도시정비형 재개발사업>>

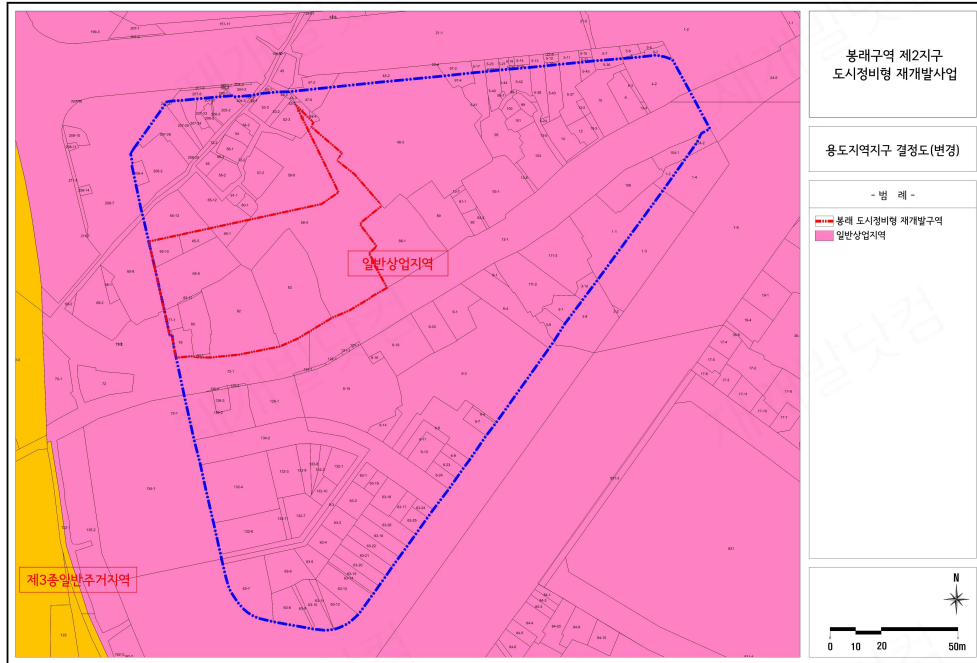
■ 정비구역 결정도(변경없음)



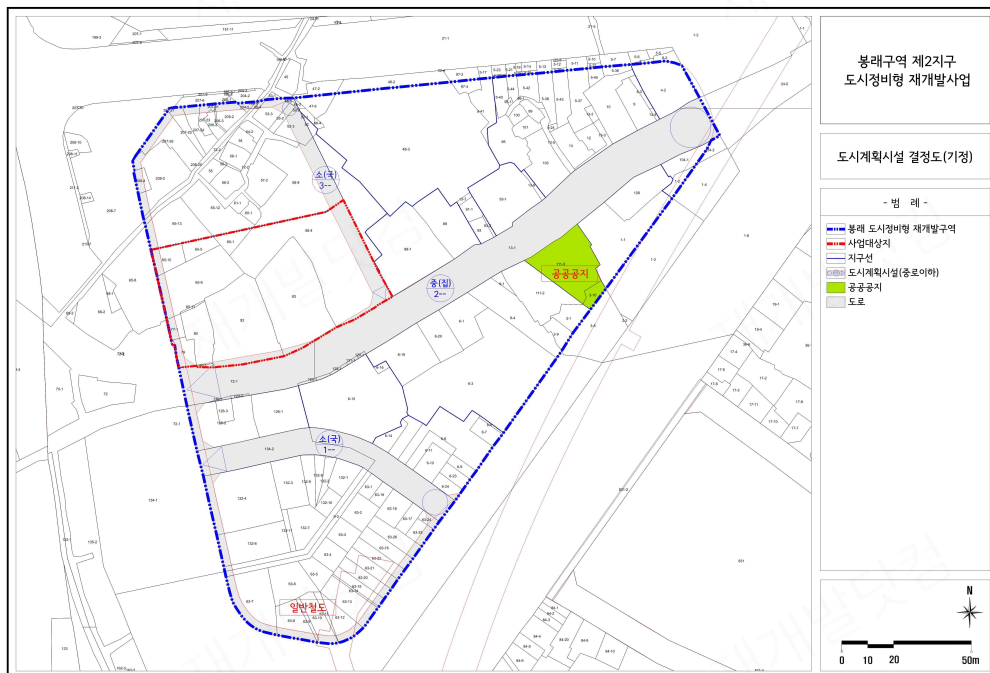
■ 용도지역 · 지구 결정도(기정)



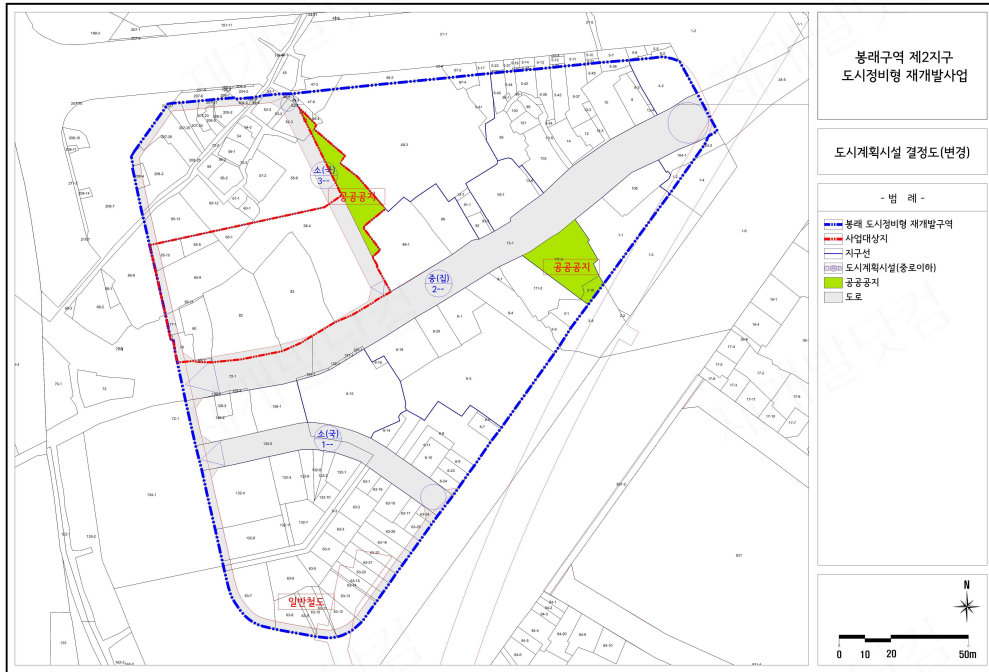
■ 용도지역·지구 결정도(변경)



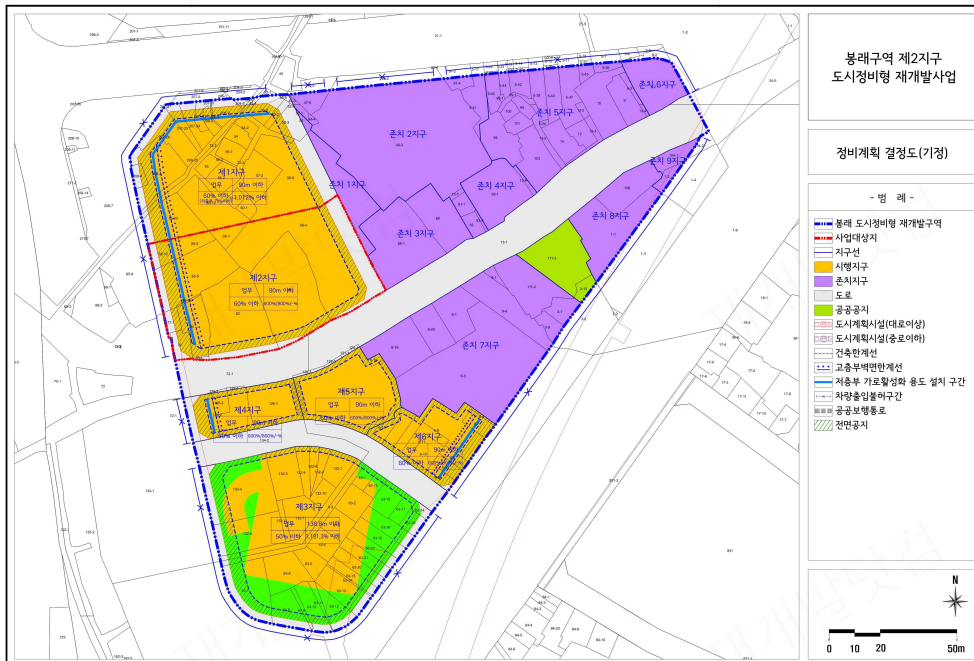
■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)



■ 정비계획 결정도(기정)

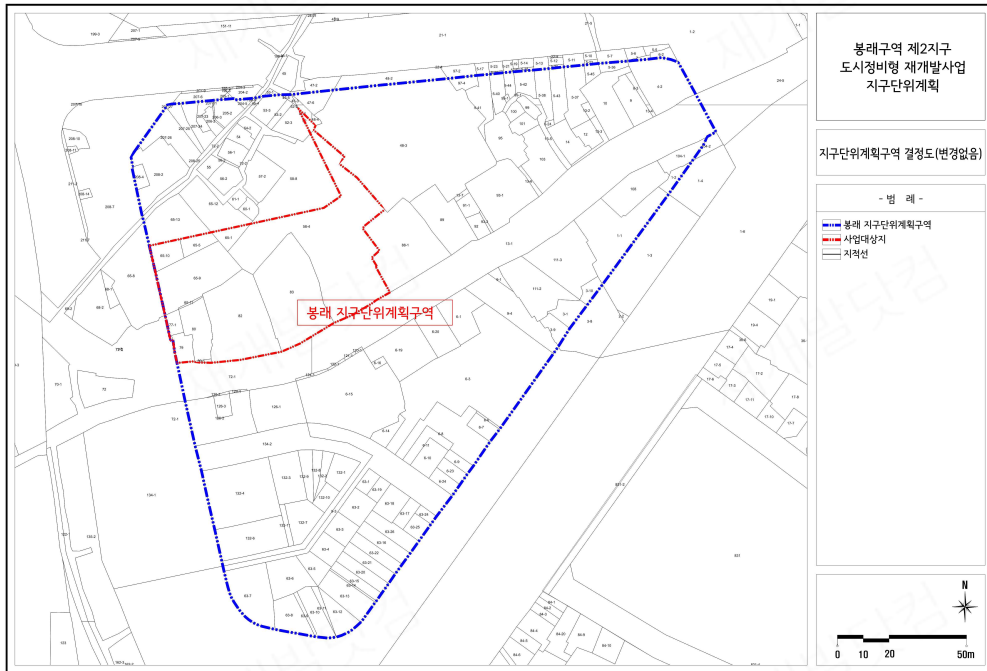


정비계획 결정도(변경)

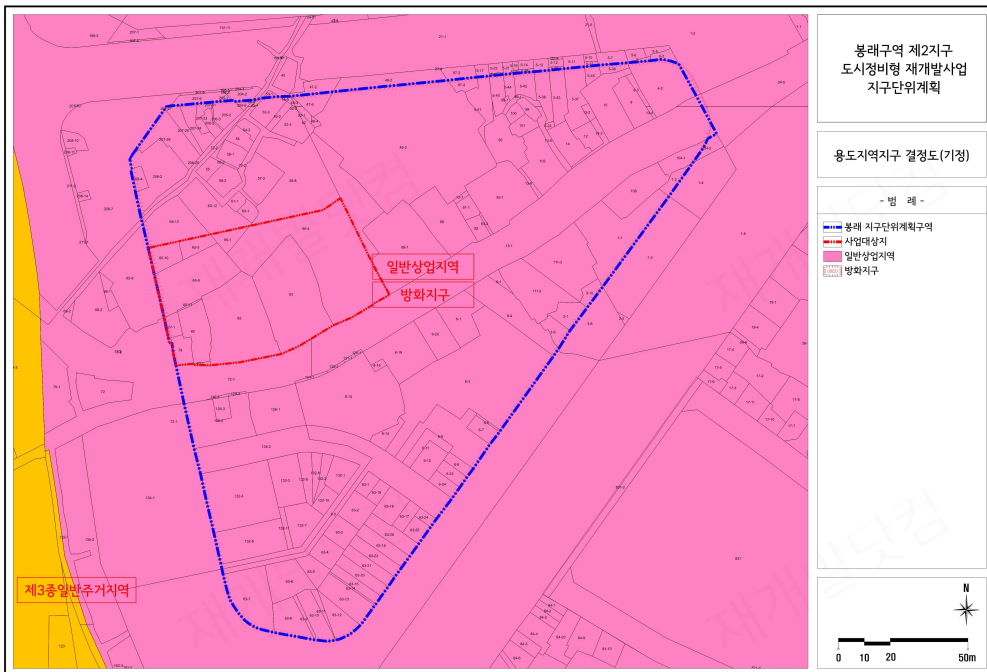


<<봉래구역 제2지구 도시정비형 재개발사업 지구단위계획>>

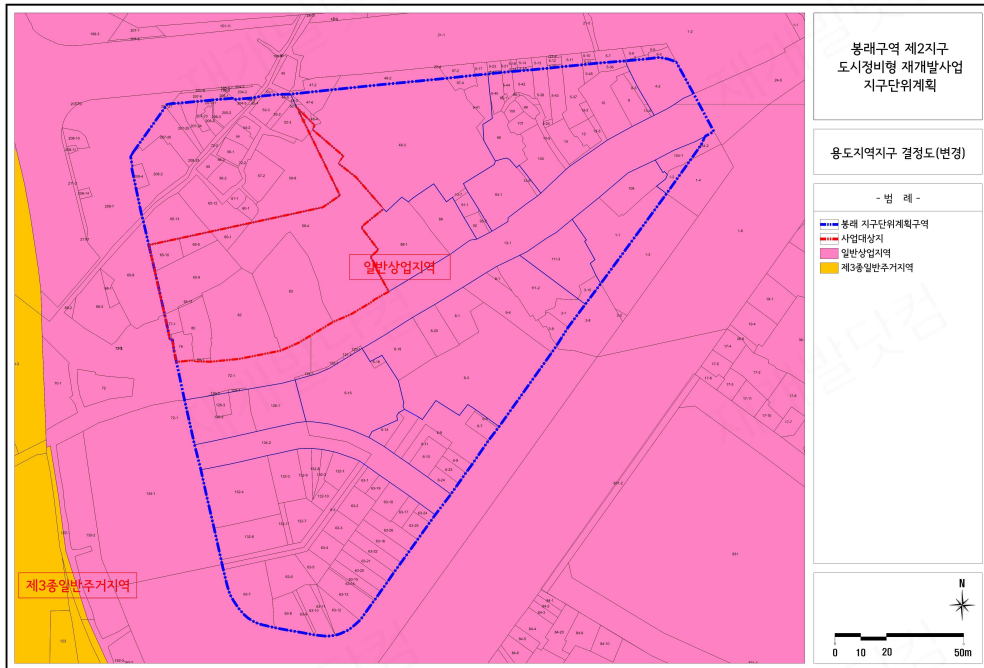
■ 지구단위계획구역 결정도(변경없음)



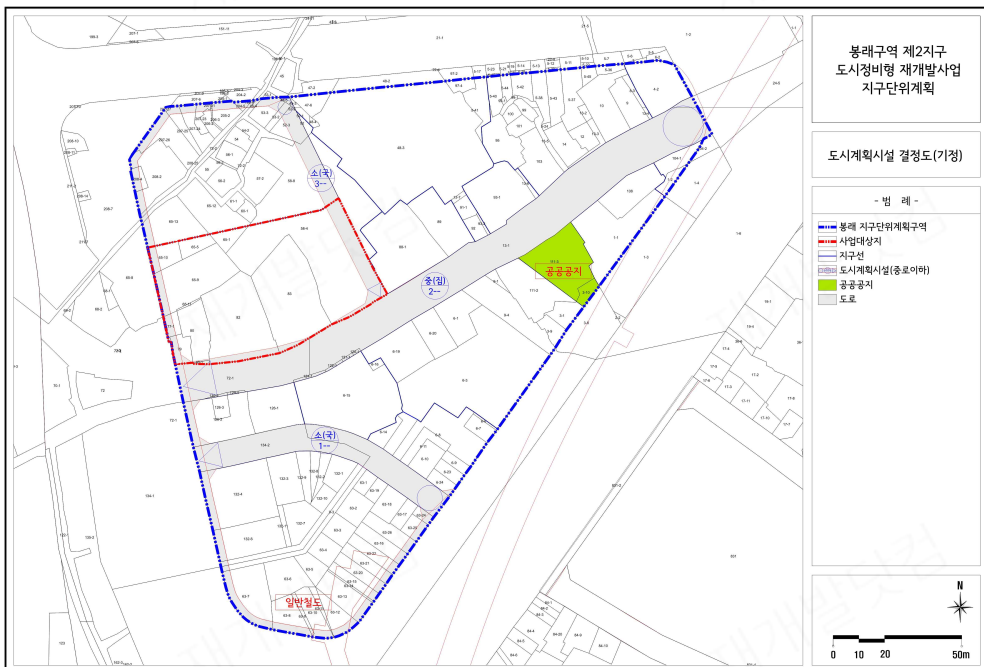
■ 용도지역·지구 결정도(기정)



■ 용도지역·지구 결정도(변경)



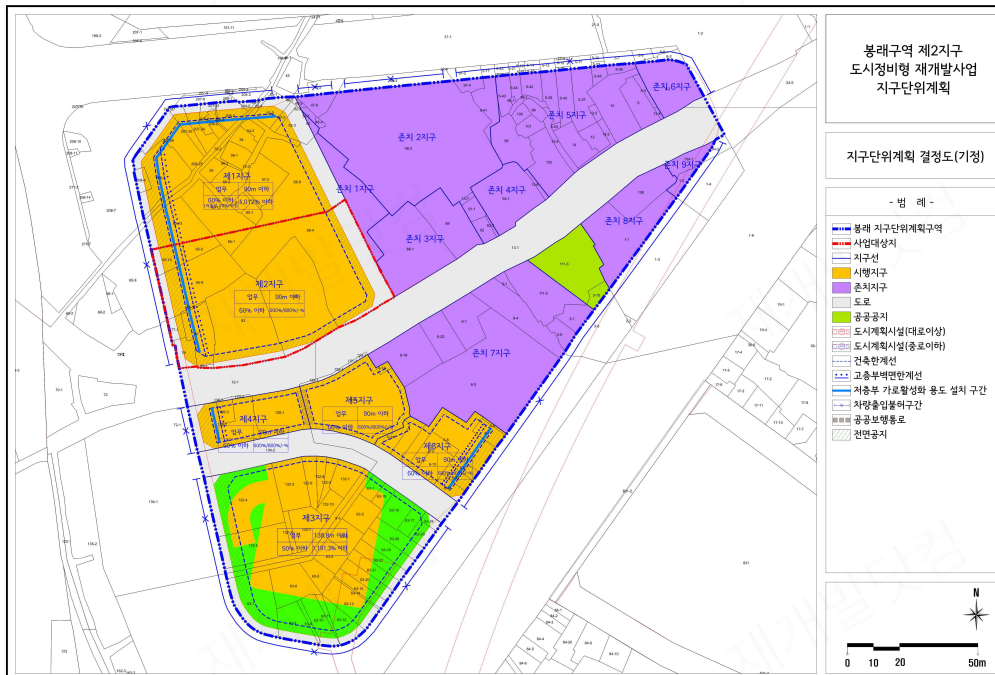
■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)



■ 지구단위계획 결정도(기정)



■ 지구단위계획 결정도(변경)

