

6. 관계 법률에 의한 의제처리 사항

- 「도시 및 주거환경정비법」 제32조에 따라 사업시행인가 시 의제 처리된 각 개별법에 정하여진 신고 또는 허가사항은 같은 법 제85조에 따라 본 사업 준공인가에 따라 준공검사·인가 등을 받은 것으로 봄

7. 관련도서 : 생략(서울특별시 중구청 도심재생과(☎3396-5775) 비치도서와 같음)

공 고

☉ 서울특별시 중구 공고 제2024-542호

봉래 도시정비형 재개발구역  
제3지구 정비계획 변경 결정(안) 재공람공고

- 서울특별시고시 제2017-311호(2017.08.24.)로 최초 구역지정 및 정비계획 결정, 중구고시 제2019-84호(2019.07.04.)로 정비계획 변경된 우리 구 남대문로5가 63-1일대 봉래 도시정비형 재개발구역 제3지구와 관련하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 「같은법 시행령」 제13조 규정에 따라 서울특별시 중구 공고 제2023-817호(2023.09.06.)로 주민 공람·공고한 정비계획 변경결정(안)을 2024년 제3차 서울시 도시계획위원회(2024.03.20.) 심의 결과를 반영하여 아래와 같이 재공람·공고하고 관련 도서를 중구청 도심정비과에 비치하여 토지등소유자 및 이해 관계인에게 보입니다.
- 공람내용에 의견이 있는 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간 내 의견서를 공람장소(중구청 도심정비과)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2024년 5월 22일  
서울특별시 중구청장

I. 도시정비형 재개발구역 지정(변경없음)

1. 도시정비형 재개발구역 지정 조서 : 변경 없음

| 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 ('19.07.4) |

2. 지구 지정(변경)조서 : 변경없음

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

※ 추가 기반시설 부담(토지환산면적 783.6㎡)은 건축물 기부채납으로 하며, 정비기반시설 면적산정에서 제외함

Ⅱ. 토지이용계획 : 변경 없음

| 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 882.7㎡)은 건축물 기부채납으로 하며, 정비기반시설 면적산정에서 제외함

Ⅲ. 용도지역·지구에 관한 결정조서 : 변경 없음

1. 용도지역 결정조서 : 변경 없음

| 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  | -  |

2. 용도지구 결정조서 : 변경 없음

가. 방화지구 : 변경 없음

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

※ ( )는 제3지구 면적임

Ⅳ. 도시계획시설 결정(변경)조서

1. 교통시설 : 변경 없음

가. 도로 결정조서 : 변경 없음

| 구분 | 구 모 |    |    |               | 기능     | 연장(m)         | 기점         | 종점          | 사용 형태 | 주요 경과지 | 최초 결정일                      | 비고      |
|----|-----|----|----|---------------|--------|---------------|------------|-------------|-------|--------|-----------------------------|---------|
|    | 등급  | 류별 | 번호 | 폭원(m)         |        |               |            |             |       |        |                             |         |
| 기정 | 광로  | 2  | 4  | 50~53<br>(53) | 주간선 도로 | 1,500<br>(62) | 세종로광장      | 서울역앞        | 일반 도로 | -      | 1936.12.26<br>(총고722)       | 세종대로    |
| 기정 | 광로  | 3  | 11 | 40~43<br>(43) | 주간선 도로 | 1,150<br>(75) | 서울역광장      | 서대문광장       | 일반 도로 | -      | 1936.12.26<br>(총고722)       | 통일로     |
| 기정 | 소로  | 1  | -  | 10            | 국지 도로  | 103           | 봉래동1가 6-23 | 봉래동1가 126-2 | 일반 도로 | -      | 2017.8.24.<br>(서고2017-311호) | 세종대로 1길 |

※ ( )는 구역 내의 폭원 및 연장임

나. 철도 결정조서

| 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<br>(건고158호) | • 중복결정<br>- 도로: 8,475.0㎡<br>- 광장: 8,191.5㎡<br>• 입체 결정<br>- 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<br>(건고158호) | • 중복결정<br>- 도로: 8,475.0㎡<br>- 광장: 8,191.5㎡<br>• 입체 결정<br>- 봉래3지구내: 487.9㎡ |

■ 변경 사유서

| 도면표시 번호 | 시설명 | 변경내용                                                                 | 변경사유                                 | 비고 |
|---------|-----|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|----|
| -       | 철도  | • 지하철 출입구 선형변경에 따른 면적 변경<br>- 면적 : 8,932.7㎡<br>→ 8,540.4㎡ (감 392.3㎡) | • 대상지 내 지하철 출입구 선형 변경에 따른 철도시설 면적 감소 | -  |

다. 입체적 철도 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<br>(서고2017-311호) | -  |
|    |     |                |                 |          | 지하부 | 520.8       |                          |    |
|    |     |                |                 | 길이(m)    |     | 42.6        |                          |    |
|    |     |                |                 | 폭(m)     |     | 9.3~17.6    |                          |    |
| 변경 | 철도  | 도시철도 (1호선 서울역) | 남대문로5가 63-11 일원 | 면적(㎡)    | 지상부 | 90.8        | 17.8.24<br>(서고2017-311호) | -  |
|    |     |                |                 |          | 지하부 | 397.1       |                          |    |
|    |     |                |                 | 길이(m)    |     | 23.3        |                          |    |
|    |     |                |                 | 폭(m)     |     | 33.2 ~ 37.4 |                          |    |
|    |     |                |                 | 높이(m)    |     | 18.5~44.9   |                          |    |
|    |     |                |                 |          |     | 3.0~14.0    |                          |    |

■ 변경 사유서

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

V. 정비기반시설 부담 및 설치에 관한 계획

1. 정비기반시설 부담 계획

| 구분 | 사업시행<br>면적<br>(㎡) | 대지<br>면적<br>(㎡) | 정비기반<br>시설면적<br>(㎡) | 신설정비<br>기반시설내<br>기존공공<br>용지(㎡) | 획지내<br>용도폐지<br>국공유지<br>(㎡) | 건축물 추가부담<br>(토지환산부지)<br>(㎡) | 순부담율(%)      |               |      | 비고                    |
|----|-------------------|-----------------|---------------------|--------------------------------|----------------------------|-----------------------------|--------------|---------------|------|-----------------------|
|    |                   |                 |                     |                                |                            |                             | 기반시설<br>(토지) | 추가부담<br>(건축물) | 합계   |                       |
| 기정 | 4,592.5           | 4,115.9         | 476.6               | -                              | -                          | 41.3                        | 10.4         | 0.9           | 11.3 | 봉래구역<br>순부담율<br>11.3% |
| 변경 | 4,592.5           | 4,115.9         | 476.6               | 11.9                           | 287.1                      | 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

※ 건축물 추가부담은 지상3~4층으로 하며, 공공매입무시시설(서울시 충무과)로 사용예정

Ⅵ. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1. 기존 건축물의 정비·개량계획 : 변경없음

| 구분 | 구역 구분      |           | 가구 또는 획지 구분 |           | 위치                | 정비개량계획(동) |    |    |            |          | 비고 |
|----|------------|-----------|-------------|-----------|-------------------|-----------|----|----|------------|----------|----|
|    | 명칭         | 면적<br>(㎡) | 명칭          | 면적<br>(㎡) |                   | 계         | 존치 | 개수 | 철거 후<br>신축 | 철거<br>이주 |    |
| 기정 | 봉래<br>제3지구 | 4,592.5   | 획지          | 4,115.9   | 남대문로5가<br>63-1 일원 | 29        | -  | -  | 29         | -        | -  |

2. 건축시설계획

| 결정<br>구분                      | 구역구분         |                                                             | 가구 또는 획지구분               |            | 위치                | 주된<br>용도                    | 건폐율<br>(%)        | 용적률<br>(%)    | 높이<br>(m)<br>최고<br>층수 | 비고 |
|-------------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------|------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|---------------|-----------------------|----|
|                               | 명칭           | 면적<br>(㎡)                                                   | 명칭                       | 면적<br>(㎡)  |                   |                             |                   |               |                       |    |
| 기정                            | 봉래구역<br>제3지구 | 4,592.5                                                     | 획지1                      | 4,115.9    | 남대문로5가<br>63-1 일원 | 업무<br>시설                    | 60이하<br>(저층부65이하) | 949.0<br>이하   | 90<br>이하              | -  |
| 변경                            | 봉래구역<br>제3지구 | 4,592.5                                                     | 획지1                      | 4,115.9    | 남대문로5가<br>63-1 일원 | 업무<br>시설                    | 50이하              | 1,187.3<br>이하 | 139.2<br>이하           | -  |
| 건축물 용적률<br>완화에<br>관한 계획       | 기정           | • 용적률 : 949.0%이하 적용<br>① 기준용적률 : 600.0%<br>② 허용용적률 : 200.0% |                          |            |                   |                             |                   |               |                       |    |
|                               |              | 목적                                                          |                          | 인센티브 완화 요건 |                   |                             |                   | 산정방식          | 완화량                   |    |
|                               |              | 친환경 개발                                                      | 녹색건축물 인증 (그린 1등급)        |            |                   |                             | 정량부여              | 100%          |                       |    |
|                               |              |                                                             | 건축물에너지소비총량제 (240kWh/㎡이하) |            |                   |                             |                   |               |                       |    |
|                               |              |                                                             | 신재생에너지 이용시설 (11%이상)      |            |                   |                             |                   |               |                       |    |
|                               |              | 기존도시조직 보전                                                   | 민간보문시행지침에 따라 기존 도시조직 보전시 |            |                   |                             | 정률부여              | 50%           |                       |    |
|                               |              | 보행가로활성화                                                     | 채널관리지침에 따라 가로활성화 용도 도입시  |            |                   |                             | 정량부여              | 50%           |                       |    |
|                               |              |                                                             | 장애물 없는 생활환경 인증제도 최우수 등급시 |            |                   |                             |                   |               |                       |    |
|                               |              |                                                             |                          |            |                   |                             |                   |               |                       |    |
|                               |              | ③ 상한용적률 : 149.0%                                            |                          |            |                   |                             |                   |               |                       |    |
| 구분                            |              | 인센티브 산식                                                     |                          |            |                   | 적용내용                        |                   | 완화량           |                       |    |
| 공공시설(도로)<br>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%         |                       |    |
| 지하철출입구 등<br>이전 및 구분<br>지상권 설정 |              | 허용용적률×<br>(지하철출입구 연면적/건축물연면적)                               |                          |            |                   | 800%×<br>(880.2㎡/39,026.8㎡) |                   | 18.0%         |                       |    |
|                               |              | 계                                                           |                          |            |                   | -                           |                   | 149.0%        |                       |    |

| 결정<br>구분                | 구역구분                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 가구 또는 획지구분                |                       | 위치    | 주된<br>용도 | 건폐율<br>(%) | 용적률<br>(%) | 높이<br>(m)<br>최고<br>층수 | 비고         |                                                                                                            |              |                                                                                  |     |       |                     |      |      |        |                     |      |     |                       |                        |         |                           |      |     |                           |      |     |      |                        |      |       |    |         |      |     |                  |             |                 |         |          |             |                 |         |              |                                     |                        |         |   |  |   |         |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------|-------|----------|------------|------------|-----------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|---------------------|------|------|--------|---------------------|------|-----|-----------------------|------------------------|---------|---------------------------|------|-----|---------------------------|------|-----|------|------------------------|------|-------|----|---------|------|-----|------------------|-------------|-----------------|---------|----------|-------------|-----------------|---------|--------------|-------------------------------------|------------------------|---------|---|--|---|---------|
|                         | 명칭                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 면적<br>(㎡)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 명칭                        | 면적<br>(㎡)             |       |          |            |            |                       |            |                                                                                                            |              |                                                                                  |     |       |                     |      |      |        |                     |      |     |                       |                        |         |                           |      |     |                           |      |     |      |                        |      |       |    |         |      |     |                  |             |                 |         |          |             |                 |         |              |                                     |                        |         |   |  |   |         |
| 건축물 용적률<br>완화에<br>관한 계획 | 변경                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <div>• 용적률 : 1,187.3%이하 적용</div> <div>① 기준용적률 : 600.0%</div> <div>② 허용용적률 : 200.0%</div> <table><thead><tr><th>목적</th><th>인센티브 완화 요건</th><th>산정방식</th><th>완화량</th></tr></thead><tbody><tr><td rowspan="3">개방형녹지</td><td>개방형녹지 의무기준 30%초과설치시</td><td>정률부여</td><td>100%</td></tr><tr><td rowspan="3">친환경 개발</td><td>녹색건축물 인증 (그린3등급 이상)</td><td rowspan="3">정량부여</td><td rowspan="3">30%</td></tr><tr><td>건축물에너지소비총량제 (1+등급 이상)</td></tr><tr><td>신재생에너지 이용시설 (13.5% 이상)</td></tr><tr><td rowspan="2">보행가로활성화</td><td>전기차충전소 의무기준의 1/2이상 초과 설치시</td><td>정량부여</td><td>20%</td></tr><tr><td>가로지장물이전/지중화 또는 지하철출입구 이전시</td><td>정률부여</td><td>50%</td></tr><tr><td>공익시설</td><td>건축물 최상층에 공공공간(전망대) 조성시</td><td>정률부여</td><td>17.4%</td></tr></tbody></table> <div>③ 상한용적률 : 387.32%</div> <table><thead><tr><th>구분</th><th>인센티브 산식</th><th>적용내용</th><th>완화량</th></tr></thead><tbody><tr><td>공공시설(도로)<br/>기부채납</td><td>허용용적률×1.3×α</td><td>800%×1.3×0.1158</td><td>120.42%</td></tr><tr><td>건축물 기부채납</td><td>허용용적률×1.2×α</td><td>800%×1.2×0.1447</td><td>138.93%</td></tr><tr><td>공개공지<br/>초과조성</td><td>허용용적률×(의무면적을 초과하는<br/>공개공지면적/사업대지면적)</td><td>800%×(658.4㎡/4,115.9㎡)</td><td>127.97%</td></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>-</td><td>387.32%</td></tr></tbody></table> |                           |                       |       |          |            |            |                       |            | 목적                                                                                                         | 인센티브 완화 요건   | 산정방식                                                                             | 완화량 | 개방형녹지 | 개방형녹지 의무기준 30%초과설치시 | 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% | 구분 | 인센티브 산식 | 적용내용 | 완화량 | 공공시설(도로)<br>기부채납 | 허용용적률×1.3×α | 800%×1.3×0.1158 | 120.42% | 건축물 기부채납 | 허용용적률×1.2×α | 800%×1.2×0.1447 | 138.93% | 공개공지<br>초과조성 | 허용용적률×(의무면적을 초과하는<br>공개공지면적/사업대지면적) | 800%×(658.4㎡/4,115.9㎡) | 127.97% | 계 |  | - | 387.32% |
|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 목적                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 인센티브 완화 요건                | 산정방식                  | 완화량   |          |            |            |                       |            |                                                                                                            |              |                                                                                  |     |       |                     |      |      |        |                     |      |     |                       |                        |         |                           |      |     |                           |      |     |      |                        |      |       |    |         |      |     |                  |             |                 |         |          |             |                 |         |              |                                     |                        |         |   |  |   |         |
|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 개방형녹지                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 개방형녹지 의무기준 30%초과설치시       | 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% |          |            |            |                       |            |                                                                                                            |              |                                                                                  |     |       |                     |      |      |        |                     |      |     |                       |                        |         |                           |      |     |                           |      |     |      |                        |      |       |    |         |      |     |                  |             |                 |         |          |             |                 |         |              |                                     |                        |         |   |  |   |         |
|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 구분                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 인센티브 산식                   | 적용내용                  | 완화량   |          |            |            |                       |            |                                                                                                            |              |                                                                                  |     |       |                     |      |      |        |                     |      |     |                       |                        |         |                           |      |     |                           |      |     |      |                        |      |       |    |         |      |     |                  |             |                 |         |          |             |                 |         |              |                                     |                        |         |   |  |   |         |
| 공공시설(도로)<br>기부채납        | 허용용적률×1.3×α                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 800%×1.3×0.1158                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 120.42%                   |                       |       |          |            |            |                       |            |                                                                                                            |              |                                                                                  |     |       |                     |      |      |        |                     |      |     |                       |                        |         |                           |      |     |                           |      |     |      |                        |      |       |    |         |      |     |                  |             |                 |         |          |             |                 |         |              |                                     |                        |         |   |  |   |         |
| 건축물 기부채납                | 허용용적률×1.2×α                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 800%×1.2×0.1447                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 138.93%                   |                       |       |          |            |            |                       |            |                                                                                                            |              |                                                                                  |     |       |                     |      |      |        |                     |      |     |                       |                        |         |                           |      |     |                           |      |     |      |                        |      |       |    |         |      |     |                  |             |                 |         |          |             |                 |         |              |                                     |                        |         |   |  |   |         |
| 공개공지<br>초과조성            | 허용용적률×(의무면적을 초과하는<br>공개공지면적/사업대지면적)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 800%×(658.4㎡/4,115.9㎡)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 127.97%                   |                       |       |          |            |            |                       |            |                                                                                                            |              |                                                                                  |     |       |                     |      |      |        |                     |      |     |                       |                        |         |                           |      |     |                           |      |     |      |                        |      |       |    |         |      |     |                  |             |                 |         |          |             |                 |         |              |                                     |                        |         |   |  |   |         |
| 계                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 387.32%                   |                       |       |          |            |            |                       |            |                                                                                                            |              |                                                                                  |     |       |                     |      |      |        |                     |      |     |                       |                        |         |                           |      |     |                           |      |     |      |                        |      |       |    |         |      |     |                  |             |                 |         |          |             |                 |         |              |                                     |                        |         |   |  |   |         |
| 건축물의 높이<br>완화에 관한<br>계획 | <div>• 최고높이 : ① + ② = 139.2m</div> <div>① 개방형 녹지율에 따른 높이 완화 : 132.0m</div> <table><tr><td>개방형<br/>녹지율</td><td>산식 = 적정건폐율(50%)×(기준높이(90m)+20m)÷(80%-개방형녹지율(38.34%))<br/>= 50% × (기준높이 90m + 20m) ÷ (80% - 38.34%) = 132.0m</td></tr></table> <div>② 공개공지 초과제에 따른 높이 완화 : 7.2m</div> <table><tr><td>공개공지<br/>초과제공</td><td>산식 = 기준높이×(의무면적을 초과하는 공개공지×1/2)÷대지면적<br/>= 90m × (658.4㎡ × 1/2) ÷ 4,115.9㎡ = 7.2m</td></tr></table> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                           |                       |       |          |            |            |                       | 개방형<br>녹지율 | 산식 = 적정건폐율(50%)×(기준높이(90m)+20m)÷(80%-개방형녹지율(38.34%))<br>= 50% × (기준높이 90m + 20m) ÷ (80% - 38.34%) = 132.0m | 공개공지<br>초과제공 | 산식 = 기준높이×(의무면적을 초과하는 공개공지×1/2)÷대지면적<br>= 90m × (658.4㎡ × 1/2) ÷ 4,115.9㎡ = 7.2m |     |       |                     |      |      |        |                     |      |     |                       |                        |         |                           |      |     |                           |      |     |      |                        |      |       |    |         |      |     |                  |             |                 |         |          |             |                 |         |              |                                     |                        |         |   |  |   |         |
|                         | 개방형<br>녹지율                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 산식 = 적정건폐율(50%)×(기준높이(90m)+20m)÷(80%-개방형녹지율(38.34%))<br>= 50% × (기준높이 90m + 20m) ÷ (80% - 38.34%) = 132.0m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                           |                       |       |          |            |            |                       |            |                                                                                                            |              |                                                                                  |     |       |                     |      |      |        |                     |      |     |                       |                        |         |                           |      |     |                           |      |     |      |                        |      |       |    |         |      |     |                  |             |                 |         |          |             |                 |         |              |                                     |                        |         |   |  |   |         |
|                         | 공개공지<br>초과제공                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 산식 = 기준높이×(의무면적을 초과하는 공개공지×1/2)÷대지면적<br>= 90m × (658.4㎡ × 1/2) ÷ 4,115.9㎡ = 7.2m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                           |                       |       |          |            |            |                       |            |                                                                                                            |              |                                                                                  |     |       |                     |      |      |        |                     |      |     |                       |                        |         |                           |      |     |                           |      |     |      |                        |      |       |    |         |      |     |                  |             |                 |         |          |             |                 |         |              |                                     |                        |         |   |  |   |         |
| 건축물의 건축선에<br>관한 계획      | <div>• 건축한계선</div> <div>- 세종대로변 : 3m</div> <div>- 통일로변 : 5m</div> <div>- 세종대로1갈변 : 2m</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                           |                       |       |          |            |            |                       |            |                                                                                                            |              |                                                                                  |     |       |                     |      |      |        |                     |      |     |                       |                        |         |                           |      |     |                           |      |     |      |                        |      |       |    |         |      |     |                  |             |                 |         |          |             |                 |         |              |                                     |                        |         |   |  |   |         |
|                         | 개방형녹지<br>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 조정 및 공개공지 집중배치</div> <div>- 각 지구 내 전면공지를 포함하여 보행안전구간 확보</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                           |                       |       |          |            |            |                       |            |                                                                                                            |              |                                                                                  |     |       |                     |      |      |        |                     |      |     |                       |                        |         |                           |      |     |                           |      |     |      |                        |      |       |    |         |      |     |                  |             |                 |         |          |             |                 |         |              |                                     |                        |         |   |  |   |         |

Ⅶ. 추정분담금 추산액 및 산출근거

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                   |                            |                                   |                |       |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|----------------|-------|
|                     | <ul style="list-style-type: none"><li>추정지분율산정방식</li><li>분양대상자투자금액(종전 토지 또는 건축물 평가액 +분양예정의 대지평가차액 + 비용부담액) ÷ 총사업비(분양예정의 대지평가액 +신축건축물시설평가액)</li><li>분양예정의 대지평가차액(총 대지평가차액)</li><li>분양예정의 대지평가액 - 대지조성비 - 총 종전 토지 또는 건축물 평가액</li><li>개별 분양예정의 대지평가차액(각 토지등소유자별)</li><li>총 대지평가차액 × 분양대상자별 종전 토지 또는 건축물 평가액 비율</li><li>비용부담액(사업시행자 부담 원칙)</li><li>대지조성비 + 신축건축물비(신축건축물시설평가액)</li></ul> <div>[단위: 천원]</div>                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                   |                            |                                   |                |       |
| 추정 지분율              | <ul style="list-style-type: none"><li>추정지분율 : 100%</li><li>분양대상자투자금액 ÷ 총사업비<br/>= (280,133,000+14,065,260+502,428,740) ÷ 796,627,000 = 100% = 1</li><li>총 사업비(종후 평가금액 추산액) : 796,627,000<br/>분양예정의 대지평가액 : 302,718,260<br/>- 신축건축물시설 평가액 : 493,908,740</li><li>대지조성비 : 8,520,000</li><li>총 종전 토지 및 건축물 평가액 : 280,133,000</li><li>총 대지평가차액 : 302,718,260 - 8,520,000 - 280,133,000 = 14,065,260</li><li>비용부담액 : 8,520,000 + 493,908,740 = 502,428,740</li><li>추정지분율 관련</li><li>종전 토지 또는 건축물(종전자산 추산액)은 약식 감정평가한 감정평가 금액</li><li>총사업비(종후 평가금액 추산액)는, 향후 관리처분계획을 의한 '분양대상자별 분양예정인 대지또는 건축물의 추산액(종후평가)'이 나와야 확정할 수 있지만, 분담금을 추산하기 위하여, 약식 감정평가한 감정평가 금액을 기준으로 작성</li></ul> |                                   |                            |                                   |                |       |
| 개별<br>분양대상자<br>투자금액 | <ul style="list-style-type: none"><li>개별 분양대상자 투자금액(관리가액 상당액)</li><li>임의산정 (A)의 종전 토지등소유자의 종전자산(토지 또는 건축물) : 500,000(가정)</li><li>(A)의 개별 종전토지 또는 건물평가액 비율 = 500,000 ÷ 280,133,000 ≒ 0.178%</li><li>(A)의 개별 대지평가차액 = 14,065,260 × 0.178% ≒ 25,105</li><li>(A)의 개별 분양대상자 투자금액(관리가액 상당액)= 500,000+25,105=525,105</li><li>(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</li><li>개별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액 - 개별 분양대상자 투자금액</li><li>토지등소유자가 분양받는 물건에 비해 토지등소유자의 관리가액 상당액이 높을 경우<br/>개별 분담금인 청산금을 사업시행자로부터 수령(사업시행자 지급), 그 반대인 경우<br/>사업시행자에게 청산금을 지급(사업시행자 징수)</li><li>(A)의 종전토지 또는 건물 평가액 5억원 가정에 따른 개략적인 개별 분담금(예시)</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                   |                            |                                   |                |       |
| 구분                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 토지등소유자<br>분양가(추산액)<br>(3.3㎡당, 천원) | 토지등소유자<br>분양가<br>(추산액, 천원) | 개별 분양대상자<br>투자금액(관리가액<br>상당액, 천원) | 개별 분담금<br>(천원) | 비고    |
| 업무시설                | 전용 33㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 75,107                            | 751,070                    | 525,105                           | 225,966        | 청산금징수 |
|                     | 지상1층<br>(전용 33㎡)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 96,205                            | 962,054                    | 525,105                           | 436,949        | 청산금징수 |
|                     | 지하1층<br>(전용 33㎡)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 44,254                            | 442,545                    | 525,105                           | -82,560        | 청산금교부 |

※ 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)

Ⅷ. 정비계획 변경(안)도

