

Ⅱ. 봉래구역 제2지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정

1. 도시정비형 재개발구역 지정

가. 정비사업의 명칭 : 봉래구역 제2지구 도시정비형 재개발사업(변경없음)

나. 정비지구 지정조서(변경없음)

구분	구역명	지구명	위치	시행면적 (㎡)	사업계획내역(㎡)		최초결정일	비고
					획지면적	정비기반시설		
기정	봉래구역 도시정비형 재개발구역	제2지구	중구 봉래동1가 82번지 일원	4,279.6	3,378.9	900.7	서울특별시고시 제2017-311호 (‘17.08.24.)	-

다. 정비구역을 분할, 통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련계획(해당없음)

라. 가구 및 획지에 관한 계획(변경없음)

구분	지구명	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
기정	제2지구	4,279.6	봉래동1가 82번지 일대	3,378.9	-

2. 용도지역·지구에 관한 결정조서

가. 용도지역 결정조서(변경없음)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		30,725.0	-	30,725.0	100.0	-
상업지역	일반상업지역	30,725.0	-	30,725.0	100.0	-

나. 용도지구 결정조서(변경없음)

3. 토지이용계획(변경없음)

구분	명칭	면적(m ²)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		4,279.6	-	4,279.6	100.0	-
정비 기반시설	소계	900.7	-	900.7	21.0	-
	도로	528.6	-	528.6	12.3	-
	공공공지	372.1	-	372.1	8.7	-
획지		3,378.9	-	3,378.9	79.0	-

4. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가. 도시계획시설 결정조서(변경없음)

나. 정비기반시설의 설치(부담)계획(변경없음)

1) 정비기반시설 부담계획(변경없음)

구분	면적(㎡)			비고
	기정	변경	변경후	
시행면적	4,279.6	-	4,279.6	-
획지(대지)	3,378.9	-	3,378.9	-
계획 정비기반시설(무상귀속)	900.7	-	900.7	-
기존 정비기반시설(무상양도)	-	-	-	-
순부담률	21.0	-	21.0	-

2) 정비기반시설의 부담면적(변경없음)

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)
		기정	변경	변경후	
합계		900.7	-	900.7	21.0
정비기반시설	도로	528.6	-	528.6	12.8
	공공공지	372.1	-	372.1	8.2

5. 현금납부에 관한 사항(해당없음)

6. 공동이용시설 설치계획(해당없음)

7. 기존 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경없음)

구분	지구구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	봉래구역 제2지구	4,279.6	획지	3,378.9	봉래동1가 82번지 일원	5	-	-	5	-	-

8. 건축물에 관한 계획(변경)

구분	지구구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)	비고	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)							
기정	봉래구역 제2지구	4,279.6	획지	3,378.9	봉래동1가 82번지 일원	업무 시설	60	600/800/1,260	137.5 이하	-	
변경	봉래구역 제2지구	4,279.6	획지	3,378.9	봉래동1가 82번지 일원	업무 시설	60	600/800/1,250	137.5 이하	-	
건축물 용적률 완화에 관한 계획	기정	• 용적률 : ① + ② + ③ = 1,260% ① 기준용적률 : 600% 적용 ② 허용용적률 : 200% 적용									
		목표	인센티브 대상	요건				산정 방식	최대 범위	완화량	
		친환경 개발	신재생에너지 의무 확보기준 초과설치	신재생에너지 의무설치기준의 15%이상 추가 설치 시 (신재생에너지 중 재생열비율 10%이상 도입 시)				정량 부여	최대 20%	20.0%	
			전기차충전소 설치	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적의무 사항 1/2이상 초과 설치 시				정량 부여	최대 20%	20.0%	
		도시경제 활성화	도시경제활성화 유도 용도	벤처기업육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입 시				정률 부여	최대 100%	52.6%	
		생활 SOC	도서관, 보육시설 등	도서관, 노인여가, 복지시설, 생활체육시설, 청소년야동시설, 보육시설, 일자리창출공간				정률 부여	최대 100%	90.9%	
		안전 방재	방재 관련시설	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시				정량 부여	최대 20%	20.0%	
		합계								203.5% → 200%	
		※ 「도시 및 주거환경정비법」제83조에 따른 준공인가 전까지 벤처기업집적시설 지정 이행 및 입주 벤처기업 입차의향서·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(도입시설 면적 : 약 1,280㎡)									
		※ 면적 및 세부계획 등은 향후 통합심의 등을 통해 변경될 수 있음									
		③ 상한용적률 : 460% 적용									
		구분	인센티브 산식				적용내용		완화량		
		토지(도로, 공공공지)	허용용적률×1.3×a (a=부담면적/대지면적)				800%×1.3×0.26656 (a=900.7/3,378.90)		277.23%		
		공개공지 초과 조성	허용용적률×(의무면적 초과 하는 면적 / 대지면적)×1/2				800%×(530.21/3,378.9)×1/2 * 공개공지 의무 면적: 337.89㎡ * 공개공지 조성 면적: 868.10㎡		62.77%		
녹색건축 초과등급 인증, 건축물 에너지효율등급 및 제로에너지 건축물 초과등급 인증, 지능형건축물 인증	①허용용적률×1.0×녹색건축물 인증완화 비율 ②허용용적률×1.0×건축물에너지 효율등급 및 제로에너지건축물 인증완화 비율 ③허용용적률×0.5×지능형건축물 인증완화 비율				①800%×1.0×녹색건축우수(3%) = 24% ②800%×1.0×건축물 에너지효율1 ++(6%) = 48% ③800%×0.5×지능형건축물 인증등 급 2등급(12%) = 48%		120.00%				
합 계								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	변경	• 최고높이 : 기준높이 90m + ① + ② = 137.56m → 137.5m 적용		
		구분	내용	적용계획
		① 개방형녹지 확보에 따른 높이	$= [\text{적정건폐율}50\% \times (\text{기준높이}+20\text{m}) \div (80\%- \text{개방형녹지율}\%)]$ $- \text{기준높이}$ $= [50\% \times (90\text{m} + 20\text{m}) \div (80\% - 33.63\%)] - 90\text{m} = 28.62\text{m}$	28.62m
		② 공공용지 제공에 따른 완화높이	$= \text{기준높이} \times (\text{공공시설 등의 부지로 제공하는 면적} \div \text{당초의 대지면적})$ $= 90\text{m} \times (900.7\text{m}^2 \div 4,279.6\text{m}^2) = 18.94\text{m}$	18.94m
		합 계		137.56m → 137.5m
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)		
개방형녹지에 관한 계획	기정	• 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		
	변경	• 지구 동측 및 남측 개방형녹지 조성(조성면적 : 1,136.49㎡) ※ 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

9. 정비사업 시행 예정시기 등(변경없음)

10. 토지등소유자별 분담금 추산액 산출근거(변경없음)

11. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항(변경없음)

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)

17. 안전 및 범죄 예방에 관한 계획(변경없음)

18. 기존 수목의 현황 및 활용계획(해당없음)

19. 구역 내 옛길, 옛 물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」제2조의 건축
자산 및 한옥 등 역사·문화자산의 보전 및 활용계획(해당없음)

Ⅱ. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
			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 결정

가. 용도지역 결정조서(변경없음)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		30,725.0	-	30,725.0	100.0	-
상업지역	일반상업지역	30,725.0	-	30,725.0	100.0	-

나. 용도지구 결정조서(변경없음)

3. 도시계획시설에 관한 결정

가. 도시계획시설 결정 조서(변경없음)

1) 도로(변경없음)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	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

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
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	충림동	일반 도로	-	'36.12.26. (총고 722)	칠패로
기정	중로	2	-	14~15	집사 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(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	공공공지	봉래동1가 111-3 일원	497.0	-	497.0	'99.4.14 (서중고 19)	-
기정	②	공공공지	봉래동1가 58-4 일원	372.1	-	372.1	'25.3.20 (서고 148)	-

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(변경없음)

나. 건축물 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)

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
기정	건폐율	• 60% 이하	-

3) 건축물의 용적률에 관한 계획(변경)

구분	계획내용		비고
기정	용적률	• 600% / 800% / 1,260% 이하	-
변경	용적률	• 600% / 800% / 1,250% 이하	-

① 허용용적률 인센티브 사항

구분	인센티브대상	요건	완화량
기정	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%
	합 계		200% 적용
변경	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	50.54%
	생활SOC	생활체육시설 도입	90.16%
	안전·방재	방재와 관련된 시설 설치 시	20.0%
	합 계		200% 적용

② 상한용적률 인센티브 사항

구분		인센티브 산식	적용내용	비고
기정	정비기반시설 제공	허용용적률×(1.3 × 가중치 × α토지)	800%×(1.3 × 1 × 0.26656)	277.23%
	공개공지 초과 조성	허용용적률×(의무면적 초과하는 공개공지 면적 / 대지면적) × ½	800%×(530.21㎡/3,378.9㎡)×½	62.77%
	녹색건축 초과등급 인증, 건축물 에너지효율등급 및 제로에너지 건축물 초과등급 인증, 지능형건축물 인증	①허용용적률× 1.0 × 녹색건축물 인증완화 비율 ②허용용적률× 1.0 × 건축물에너지 효율등급 및 제로에너지건축물 인증 완화 비율 ③허용용적률× 0.5 × 지능형 건축물 인증완화 비율	①800%×1.0×녹색건축우수등급 (3%) = 24% ②800%×1.0×건축물 에너지효율 1++ 등급(6%) = 48% ③800%×0.5×지능형건축물 인증 2등급(12%) = 48%	120%
	합 계			460%
	정비기반시설 제공	허용용적률×(1.3 × 가중치 × α토지)	800%×(1.3 × 1 × 0.26656)	277.23%
변경	공개공지 초과 조성	허용용적률×(의무면적 초과하는 공개공지 면적 / 대지면적) × ½	800%×(446.39㎡/3,378.9㎡)×½	52.84%
	녹색건축 초과등급 인증, 제로에너지 건축물 인증	①허용용적률× 1.0 × 녹색건축물 인증완화 비율 ②허용용적률× 1.0 × 제로에너지건축물 인증 완화 비율	①800%×1.0×녹색건축최우수 등급(6%) = 48% ②800%×1.0×제로에너지건축물 5등급(11%) = 88%	136% → 120% 적용
	합 계			450% 적용

4) 건축물의 높이에 관한 계획(변경없음)

구분	지구명	계획내용	비고
기정	제2지구	137.5m 이하	-

다. 건축물 건축선에 관한 결정조서(변경없음)

구분	계획내용	비고
기정	건축선 - 건축한계선 - 통일로 : 5m - 세종대로5길(2지구), 신설도로 : 3m - 고층부 벽면한계선 - 통일로(6층 또는 20m 이상) : 8m	-

라. 기타사항에 관한 결정조서(변경)

- 1) 대지내 공지에 관한 계획(변경없음)
- 2) 개방형녹지에 관한 계획(변경)

구분	계획내용	비고
기정	개방형 녹지 • 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	-

구분		계획내용	비고
변경	개방형 녹지	• 지구 동측 및 남측 개방형녹지 조성(조성면적 : 1,136.49㎡) ※ 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 시설에 관한 계획(변경)

구분		적용위치	계획내용	비고
기정	생활 체육시설	지하1층 (약 1,280㎡)	• 운영계획 : 중구 시설관리공단 위탁 운영 • 관리계획 : 사업자가 시설 유지 및 보수 시행 (‘중구청-사업자’ 협약서 체결)	-
변경	생활 체육시설	지하1층 (약 1,269.39㎡)	• 운영계획 : 중구 시설관리공단 위탁 운영 • 관리계획 : 사업자가 시설 유지 및 보수 시행 (‘중구청-사업자’ 협약서 체결)	-

※ 면적 및 세부계획 등은 향후 관련부서 협의 결과 등을 통해 변경될 수 있음

4) 도시경제활성화 시설에 관한 계획(변경)

구분		적용위치	계획내용	비고
기정	벤처기업 집적시설	지상2층 (약 741㎡)	• 운영계획 - 임대료 주변 시세 대비 40% 할인 적용(예정) - 회의실, 부대시설 등 제공 - 분기별 멘토링및 세미나 등 지원하여 유치된 벤처기업 인큐 베이팅 • 관리계획 - 준공인가 전까지 벤처기업집적시설 지정 이행 및 입주 벤처 기업 임차의향서 및 임차확약서등 체결 - 건축물 대장에 벤처기업 집적시설 지정내용 기재(지정 위치 및 면적 등) - 유치된 기업 지원 및 홍보를 통한 벤처기업 유지 관리	-
변경	벤처기업 집적시설	지상2층 (약 711.59㎡)	• 운영계획 - 임대료 주변 시세 대비 40% 할인 적용(예정) - 회의실, 부대시설 등 제공 - 분기별 멘토링및 세미나 등 지원하여 유치된 벤처기업 인큐 베이팅 • 관리계획 - 준공인가 전까지 벤처기업집적시설 지정 이행 및 입주 벤처 기업 임차의향서 및 임차확약서등 체결 - 건축물 대장에 벤처기업 집적시설 지정내용 기재(지정 위치 및 면적 등) - 유치된 기업 지원 및 홍보를 통한 벤처기업 유지 관리	-

※ 면적 및 세부계획 등은 향후 관련부서 협의 결과 등을 통해 변경될 수 있음

Ⅲ. 변경사유

- 서울특별시고시 제2025-148호(2025.3.20.)로 정비계획 결정(변경) 고시된 봉래 도시정비형 재개발구역 제2지구를 정비사업 통합심의위원회 심의의견 등을 반영하여 당초 정비계획에서 정한 개방형녹지, 공개공지의 조성 범위 및 면적감소에 따른 변경사항을 반영하기 위해 경미한 변경을 결정하고자 함

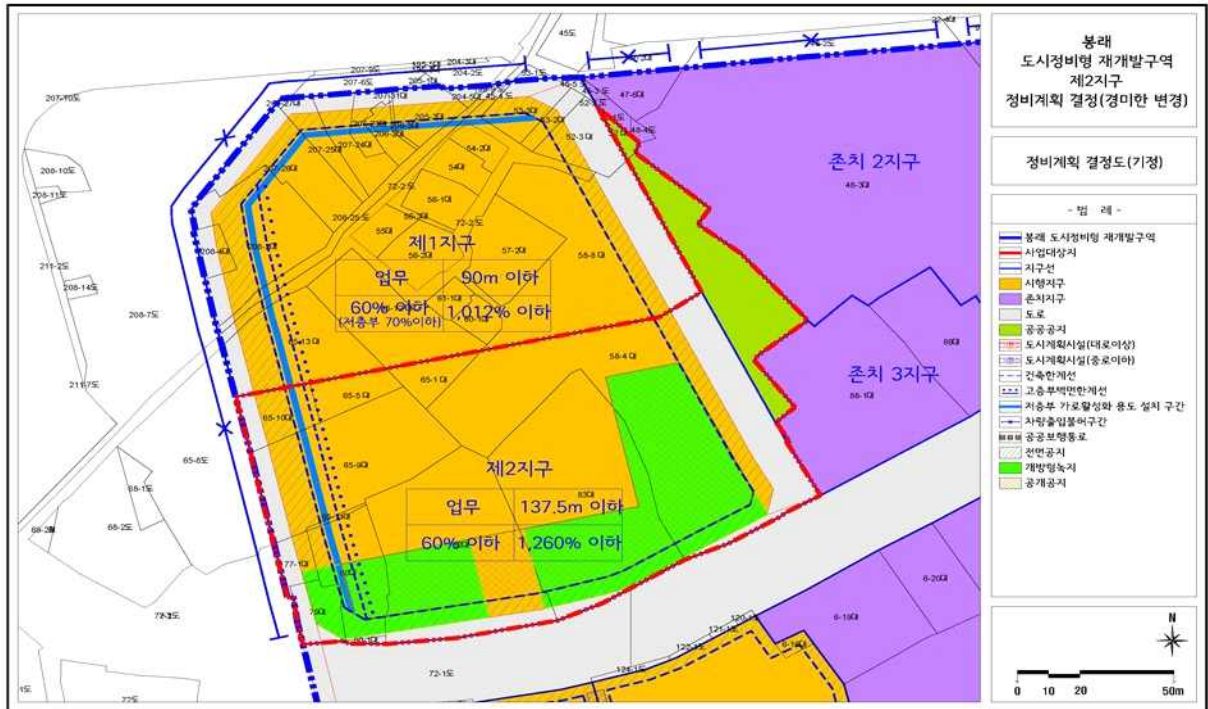
Ⅳ. 관계도면 : 붙임참조

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

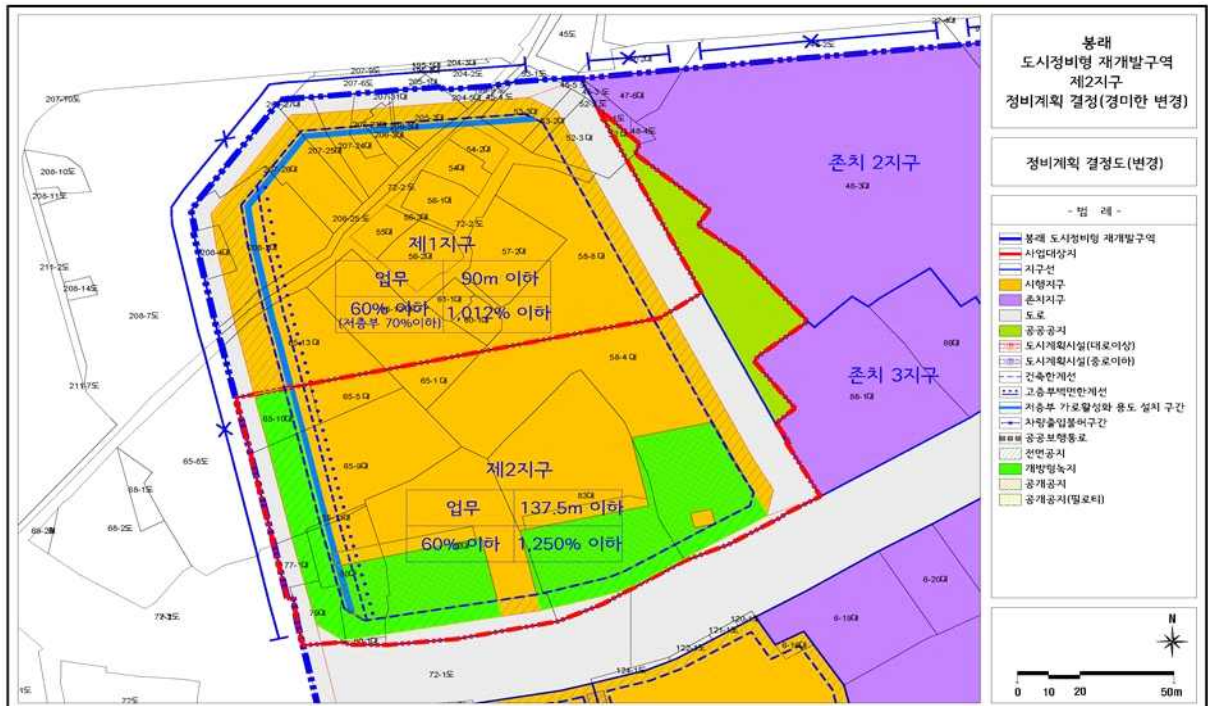
Ⅴ. 열람장소

- ※ 고시관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시재창조과(☎ 02-2133-4638) 및 중구청 도시심정비과(☎02-3396-5782)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.

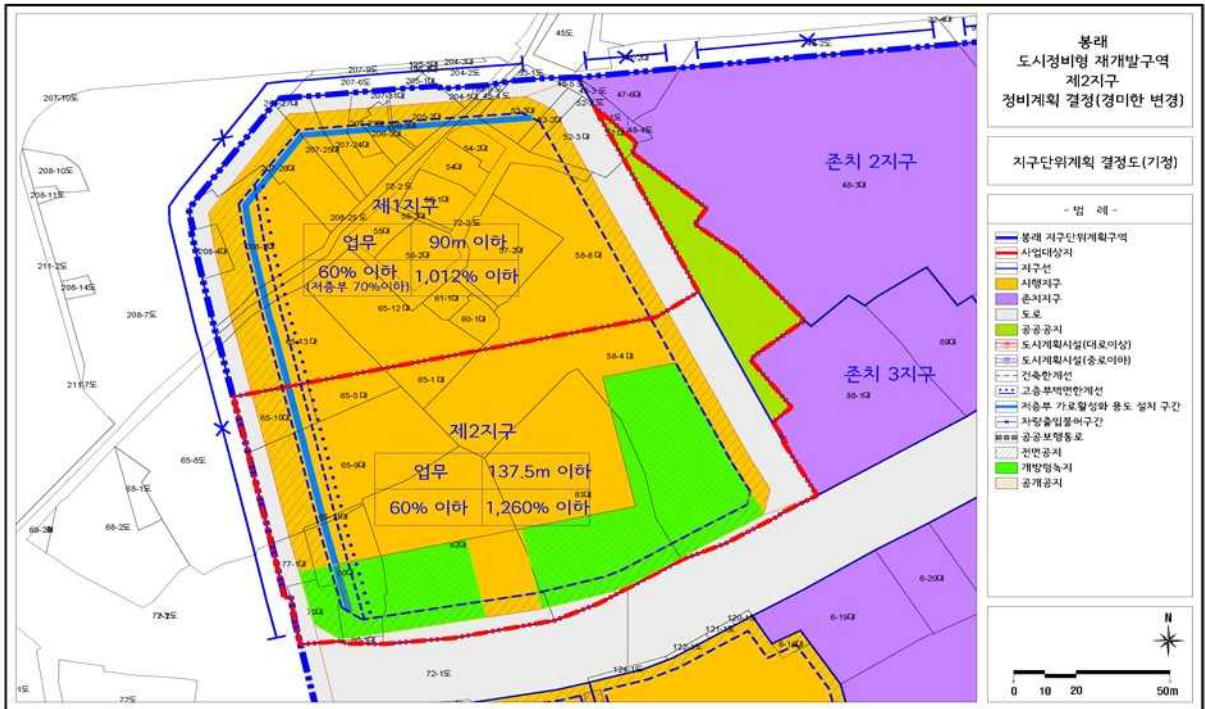
■ 정비계획 결정도(기정)



■ 정비계획 결정도(변경)



■ 지구단위계획 결정도(기정)



■ 지구단위계획 결정도(변경)

