

제2523호
2017. 6. 21.

발행인: 서울특별시 중구청장 최 창 식
편집인: 공 보 실 장 류 용 결
전화: 3396-4965
(<http://www.junggu.seoul.kr>)

선	기관의장
람	

구 보

● 공 고

- 제2017-460호 : 도로굴착사업계획조정신청공고 2
- 제2017-464호 : 봉래 도시환경정비구역 지정 및 정비계획 재공람 공고 4

※ 구보게재를 의뢰한 각 부서에 알려드립니다.
구보의 게재내용은 중구청 홈페이지<<http://www.junggu.seoul.kr>(행정정보→구보/입법예고) 클릭>에 게재되고 있으니 참고하시기 바랍니다.

- 구보게재의뢰 TEL.(02)3396-4965 / FAX.(02)3396-9024
- 구보는 수시발행이며, 발행일 3일 전까지 접수

※ 구보 게재일자가 문서 시행일이니, 참고하시기 바랍니다.
※ 구보는 공문서의 효력을 가지며, 구 공무원은 반드시 읽어야 합니다.

공													
람													



공 고

● 서울특별시 중구 공고 제2017-460호

도로굴착사업계획조정신청공고

서울특별시 및 중구에서 관리하는 도로구역 안에서 지하매설물(전기, 전화, 상하수도, 도시가스 등)의 신설·개축·변경 또는 제거를 위하여 2017년도 하반기에 도로를 굴착하고자 하는 자는『도로법 시행령』 제56조 제1항 및『서울특별시 중구 도로굴착·복구업무 처리 규칙』제5조에 따라 다음과 같이 도로굴착 사업계획조정을 신청하여 주시기 바랍니다.

2017년 6월 21일
중 구 청 장

1. 신청대상 : 서울특별시 및 중구에서 관리하는 도로에 대한 굴착공사
2. 신청기간 : 공고한 날부터 20일간
3. 구비서류 : 서울특별시 중구 도로굴착·복구업무 처리규칙 제5조(도로굴착사업계획 조정 신청)에 의한 별지 제2호 서식의 도로굴착사업계획서에 다음 각 호의 사항에 관한 서류 첨부
 - 설계도면(전자도면으로 한정한다)
 - 교통소통대책, 먼지발생방지대책, 안전사고방지대책, 도로시설유지대책
 - 주요지하매설물에 대한 안전대책(주요지하매설물이 있는 경우에 한정한다)
 - 주요지하매설물 관리자의 의견서(주요지하매설물이 있는 경우로 한정한다)
4. 접 수 처 : 중구청(도로시설과 도로굴착팀 ☎ 3396-6123~4)
5. 신청요령
 - 가. 조정 신청을 하고자 하는 자는 도로굴착사업계획서에 포함된 도로구간이 도로법 시행령 제56조 제6항에 따라 허가대상인지의 여부를 미리 구청장에게 확인하여야 합니다. 다만, 특별시도(차도)는 관할 도로사업소장에게 확인하여야 합니다
 - 나. 건물 신축 등에 따른 전기, 전화, 상하수도, 도시가스 등의 설치공사를 위하여 도로를 굴착하는 경우에는 해당 지하매설물 관리자가 신청하여야 합니다.
 - 다. 도로굴착 사업계획의 조정 후 조정된 내용에 따라 굴착 및 복구공사를 시행하는 경우에도 별도 도로 소재지 관할구청장(중구)의 도로점용(굴착·복구)허가를 받아야 합니다.
 - 라. 도로 굴착부분의 길이가 10미터(차량의 진행방향과 평행하게 굴착하는 경우에는 30미터) 이하이고 너비가 3미터 이하인 굴착공사를 할 필요가 있어 도로를 굴착하려는 경우에는 사업계획서를 제출하지 아니할 수 있습니다.
 - 마. 위 기간 내에 신청을 아니 한 경우에는 개별 도로굴착사업계획의 조정이 불가능합니다.
6. 기타 본 공고 사항과 관련하여 문의사항이 있으실 경우 중구청 도로시설과 도로굴착팀 (☎ 3396-6123~4)으로 문의하시기 바랍니다.

● 서울특별시 중구 공고 제2017-464호

봉래 도시환경정비구역 지정 및 정비계획 재공람 공고

1. 봉래동1가 48-3번지 일대의 토지의 효율적 이용과 도시기능의 회복을 위하여 서울특별시 중구 공고 제2013-736호(2013.11.13.)로 공람 공고하고 서울특별시 중구 공고 제2015-164호(2015. 3.4.)로 재공람 공고하였던 봉래 도시환경정비구역 지정안에 대하여 서울특별시 도시계획위원회 심의 결과에 따라 정비구역 지정안을 재작성하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항 및 같은 법 시행령 제11조 규정에 따라 다음과 같이 재공람 공고하고 관련도서를 중구청 도심재생과에 비치하여 토지등소유자 및 이해관계인에게 보입니다.
2. 공람내용에 의견이 있는 토지등소유자 및 이해관계인들께서는 공람기간 내에 의견서를 공람장소 (중구청 도심재생과 ☎02-3396-5774)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2017년 6월 21일
서울특별시 중구청장

가. 정비구역 지정

- 1) 정비구역의 명칭 : 봉래 도시환경정비구역
- 2) 도시환경정비구역 지정 조서

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신규	봉래 도시환경정비구역	중구 봉래동1가 48-3번지 일대	-	증)30,743.3	30,743.3	

3) 지정 사유

- 2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획 상 도심핵지역으로서 도심부 상징적 업무중심지역으로 유지·발전 토록 개발방향이 설정된 봉래동1가 48-3번지 일원에 대하여 토지의 효율적 이용과 도시기능의 회복을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 도시환경정비구역을 지정하고자 함

나. 도시환경정비계획

1) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(m ²)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		-	증) 30,743.3	30,743.3	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	-	증) 6,639.0	6,639.0	21.6	
	도로	-	증) 6,142.0	6,142.0	20.0	
	공공공지	-	증) 497.0	497.0	1.6	
획지 (시행지구)	소 계	-	증) 14,519.5	14,519.5	41.9	
	제1지구	-	증) 2,826.3	2,826.3	9.2	
	제2지구	-	증) 3,378.9	3,378.9	11.0	
	제3지구	-	증) 4,115.9	4,115.9	13.4	
	제4지구	-	증) 676.9	676.9	2.2	
	제5지구	-	증) 939.5	939.5	3.1	
	제6지구	-	증) 935.1	935.1	3.0	
존치지구	소 계	-	증) 11,231.7	11,231.7	36.5	
	존치1지구	-	증) 372.1	372.1	1.2	
	존치2지구	-	증) 2,854.2	2,854.2	9.3	
	존치3지구	-	증) 1,002.6	1,002.6	3.3	
	존치4지구	-	증) 436.3	436.3	1.4	
	존치5지구	-	증) 2,138.9	2,138.9	6.9	
	존치6지구	-	증) 366.6	366.6	1.2	
	존치7지구	-	증) 3,079.4	3,079.4	10.0	
	존치8지구	-	증) 819.6	819.6	2.7	
존치9지구	-	증) 162.0	162.0	0.5		

2) 용도지역·지구 결정 조서 : 변경없음

가) 용도지역 결정 조서

구 분	면 적(m ²)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	30,743.3	-	30,743.3	100.0	
상업지역	일반상업지역	30,743.3	-	30,743.3	100.0

나) 용도지구 결정 조서

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	면 적(m ²)	연 장(m)	폭 원(m)	최 초 결정일	비 고
기정	①	미관지구	중심지	칠패로변	27,360	400	12	1982.4.22 (서고제164호)	
기정	①	미관지구	중심지	통일로변	(5,056)	(180)			
기정	①	미관지구	중심지	세종대로변	173,930 (6,195)	1,850 (229)	25		

주) ()는 구역 내의 면적임

다) 방화지구 결정 조서

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

주) ()는 구역 내의 면적임

3) 도시계획시설 결정(변경) 조서

가) 도로

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	2	4	50~53 (50)	주간선 도로	1,500 (300)	세종로광장	서울역앞	일반 도로	-	1936.12.26 (총고722)	세종대로
변경	광로	2	4	50~53 (53)	주간선 도로	1,500 (300)	세종로광장	서울역앞	일반 도로	-		세종대로 일부폭원변경
기정	광로	3	11	40	주간선 도로	1,150 (210)	서울역광장	서대문광장	일반 도로	-	1936.12.26 (총고722)	통일로
변경	광로	3	11	40~43 (43)	주간선 도로	1,150 (210)	서울역광장	서대문광장	일반 도로	-		통일로 일부폭원변경
기정	대로	2	4	30~45 (30)	주간선 도로	1,340 (200)	남대문광장	중림동	일반 도로	-	1936.12.26 (총고722)	칠패로
변경	대로	2	4	30~45 (33)	주간선 도로	1,340 (200)	남대문광장	중림동	일반 도로	-		칠패로 일부폭원변경
신설	중로	2	-	14~15	집산 도로	232	봉래동1가 4-2	봉래동1가 79	일반 도로	-	1965.12.30. (서공고제180호)	세종대로 5길
신설	소로	1	-	10	국지 도로	103	봉래동1가 6-23	봉래동1가 126-2	일반 도로	-	1965.12.30. (서공고제180호)	세종대로 1길
신설	소로	3	-	6	국지 도로	85	봉래동1가 53-3	봉래동1가 88-1	일반 도로	-	-	(1,2지구 동측)

주) ()는 대상지 내의 폭원 및 연장임

나) 공공공지

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

다) 철도(정거장)

구분	시설명	시설의세분	위 치	폭 (m)	연장 (m)	면적 (㎡)	최초결정일	비 고
기정	철도	도시철도 (1호선서울역)	서울역광장 (봉래동2가 122-27일대)	11.4 ~32.4	288.2	8,629.0	71.3.26 (건고158호)	<ul style="list-style-type: none"> 중복결정 - 도로 : 8,629㎡ - 광장 : 8,319㎡
변경	철도	도시철도 (1호선서울역)	서울역광장 (봉래동2가 122-27일대)	11.4 ~32.4	288.2	8,932.7	71.3.26 (건고158호)	<ul style="list-style-type: none"> 면적변경 - 출입구이전 : 증)303.7㎡ 중복결정 - 도로 : 8,475.0㎡ - 광장 : 8,191.5㎡ 입체결정 - 3지구 내 : 880.2㎡

라) 철도(정거장) 입체적 결정

구분	시설명	시설의세분	위 치	내 용	기정	변 경	변경후	최초 결정일	비고
기정	철도	도시철도 (1호선서울역)	남대문로5가 63-11번지 일대	면적 지상부 (㎡)	-	증) 359.44	359.44	-	-
				지하부 (㎡)	-	증) 520.76	520.76		
				길이(m)	-	증) 23.5~30.3	23.5~30.3		
				폭(m)	-	증) 5.5~12.5	5.5~12.5		
				높이(m)	-	증) 22.4~40.5	22.4~40.5		

4) 정비기반시설의 설치(분담) 계획

사업 지구	시행 지구 면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	정비 기반 시설 면적 (㎡)	계획기반 시설내 기존 공공용지 (㎡)	대지내 폐지 국공유지 (㎡)	순부담 면적 (㎡)	순부담율 (%)			비고
							기반 시설 (토지) 부담율	건축물 기부채납 부담율	합계	
계	14,519.5	12,872.6	1,646.9	-	-	1,646.9	11.3	1.8	13.2	-
제1지구	3,395.5	2,826.3	569.2	-	-	569.2	16.8	-	16.8	일반 정비방식
제2지구	3,907.5	3,378.9	528.6	-	-	528.6	13.5	-	13.5	일반 정비방식
제3지구	4,592.5	4,115.9	476.6	-	-	476.6	10.4	0.9	11.3	일반 정비방식
제4지구	742.8	676.9	65.9	-	-	65.9	8.9	2.4	11.3	일반 정비방식
제5지구	939.5	939.5	0.0	-	-	0.0	0.0	11.3	11.3	일반 정비방식
제6지구	941.7	935.1	6.6	-	-	6.6	0.7	10.6	11.3	일반 정비방식

주1) 순부담율 = 순부담 면적 ÷ (시행지구 면적 - 계획기반시설내 기존공공용지 면적 - 대지내 폐지되는 국공유지 면적)

주2) 사업시행지구에 접한 기반시설은 각 시행지구별 부담

- 4,5,6지구의 경우 정비계획 변경 주민제한시 순부담률(11.3%)이상 되도록 추가 기부채납 (건축물 기부채납 등)면적 확보

5) 기존 건축물의 정비·개량 계획

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

6) 건축시설계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
신규	봉래구역	12,872.6	제1지구	2,826.3	봉래동1가 57-2 일원	업무	60이하 (저층부 70%이하)	600/800/1,009이하	90 이하	일반 정비방식
			제2지구	3,378.9	봉래동1가 82 일원	업무	60이하	600/800/-	90 이하	일반 정비방식
			제3지구	4,115.9	봉래동1가 132-4 일원	업무	60이하 (저층부 65%이하)	600/800/949이하	90 이하	일반 정비방식
			제4지구	676.9	봉래동1가 126-1 일원	업무	60이하	600/800/-	90 이하	일반 정비방식
			제5지구	939.5	남대문로5가 6-15 일원	업무	60이하	600/800/-	90 이하	일반 정비방식
			제6지구	935.1	남대문로5가 6-8 일원	업무	60이하	600/800/-	90 이하	일반 정비방식

건축물의 건축선에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 건축한계선 <ul style="list-style-type: none"> - 세종대로, 통일로 : 5m - 칠패로, 세종대로5길(2지구), 세종대로(3지구), 신설도로 : 3m - 세종대로1길, 세종대로5길 : 2m 	<ul style="list-style-type: none"> • 고층부 벽면한계선 <ul style="list-style-type: none"> - 세종대로, 통일로(6층 또는 20m 이상) : 8m
건축물 용적률 완화에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 공공시설부지 제공시 <ul style="list-style-type: none"> - $1 + 1.3 \times (\text{공공시설 부지로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율}) \times (\text{도시계획조례 제55조 제13항에 의거 산정된 용적률}) (\%)$ • 지하철출입구 등을 건물 또는 대지내 설치하여 기부채납하거나 구분지상권 설정시 <ul style="list-style-type: none"> - 건물에 설치할 경우 : 용적률\times(지하철출입구연면적/건물연면적)이내 	
건축물 건폐율 완화에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 지역특성 및 가로활성화를 위한 건폐율 완화 <ul style="list-style-type: none"> - 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획[도시환경정비사업부문] 일반정비형 사업에도 건폐율을 80%까지 완화할 수 있다. 다만 건폐율 완화 부위는 저층부(5층이하)에 한하여 적용하고 고층부(6층이상)의 경우는 도시계획조례상의 건폐율을 적용한다. 	
용도	<ul style="list-style-type: none"> • 권장용도(전층) <ul style="list-style-type: none"> - 업무시설, 판매시설, 관광숙박시설, 주거복합 • 지정용도(1층) <ul style="list-style-type: none"> - 가로활성화용도 (판매시설, 근린생활시설(소매점, 휴게음식점, 일반음식점) 등) 	
대지내 공지	<ul style="list-style-type: none"> • 간선가로변에 대지 내 조경 및 공개공지 집중배치 • 각 지구 내 전면공지를 포함하여 보행안전구간 최소 2m(권장 3m)를 확보 (무장애 디자인가이드라인 반영) 	
에너지 등에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 신재생에너지 사용량 11%이상, 에너지소비 총량제 240kWh/m²·y이하 	
기타	<ul style="list-style-type: none"> • 시행지구 내 포함된 가로변 지장물(지하철 출입구, 변압기 등)은 획지 또는 건축물 내로 이전설치 	

1지구 용적률 완화사항	• 용적률 : ① + ② + ③ = 1,009%이하 적용 ① 기준용적률 : 600% ② 허용용적률 : 200%				
	목 적	인센티브 완화 요건		산정방식	완화량
	친환경 개발	녹색건축물 인증 (그린 1등급)		정량부여	100%
		건축물에너지소비총량제 (240kWh/m ² ·y이하)			
		신재생에너지 이용시설 (11%이상)			
	도시경제 활성화	벤처기업 및 벤처기업집적시설(942.1㎡ 이상) 도입시		정률부여	50%
	보행가로활성화	가로활성화 용도 도입시		정량부여	50%
		장애물 없는 생활환경 인증제도 우수 등급시			
	③ 상한용적률 : 209%				
	구 분	인센티브 산식	적용내용	완화량	
공공시설(도로) 기부채납	허용용적률 × (1+1.3×α)	800% × (1+1.3×0.201394)	209.4%		
소 계			209.0%		
3지구 용적률 완화사항	• 용적률 : ① + ② + ③ = 949%이하 적용 ① 기준용적률 : 600% ② 허용용적률 : 200%				
	목 적	인센티브 완화 요건		산정방식	완화량
	친환경 개발	녹색건축물 인증 (그린 1등급)		정량부여	100%
		건축물에너지소비총량제 (240kWh/m ² ·y이하)			
		신재생에너지 이용시설 (11%이상)			
	역사보전	도시조직 보전		정률부여	50%
	보행가로활성 화	가로활성화 용도 도입시		정량부여	50%
		장애물 없는 생활환경 인증제도 우수 등급시			
	③ 상한용적률 : 149.0%				
	구 분	인센티브 산식	적용내용	완화량	
공공시설(도로) 기부채납	허용용적률 × (1+1.3×α)	800% × (1+1.3×0.11579)	120.4%		
건축물 기부채납	허용용적률 {1+1.3×(환산부지/대지면적-환산부지)}	800% × {1+1.3×41.3/(4,115.9-41.3)}	10.6%		
지하철출입구 이전 및 구분지상권 설정	허용용적률 × (지하철출입구 등 연면적 / 건물연면적)	800% × (880.2㎡/39,059.0㎡)	18.0%		
소 계			149.0%		

주1) 1지구와 3지구의 경우 주민제안내용에 따라 금번 정비계획 결정시 상한용적률 결정

주2) 2,4,5,6지구의 경우 향후 주민제안 시 세부건축계획 등을 포함하여 허용용적률인센티브 등 상한용적률을 결정토록 함

다. 공람기간 : 공고일 다음날로부터 30일간

라. 열람장소 : 서울특별시 중구청 도심재생과(☎02-3396-5774)

마. 관계서류 : 생략(공람장소에 비치된 도서와 같음)

바. 기타 사항은 중구청 도심재생과(☎02-3396-5774)로 문의하여 주시기 바랍니다.