

제3179호
2025. 3. 28.

발행인 : 서울특별시 중구청장 김길성
편집인 : 홍보담당관 유진영
전화 : 3396-4955
(http://www.junggu.seoul.kr)

고 시

선	기관 의 장
람	

구 보

- 고 시
제2025-34호 : 봉래 도시정비형 재개발구역 제3지구 정비계획 결정(경미한 변경) 및 지형도면 고시 2
- 공 고
제2025-363호 : 봉래구역 제3지구 도시정비형 재개발사업 사업시행계획인가를 위한 공람-공고 20
제2025-385호 : 공인 신조 등록 및 폐기 공인 공고 21

※ 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)3396-4955 / FAX.(02)3396-9022/3
● 구보는 매주 수요일 발행이며, 발행일 3일 전까지 접수되어야 합니다.
※ 구보 게재일자가 문서 시행일이니, 참고하시기 바랍니다.
※ 구보는 공문서의 효력을 가지며, 구 공무원은 반드시 읽어야 합니다.

공람																			
----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



● 서울특별시 중구 고시 제2025-34호

봉래 도시정비형 재개발구역 제3지구 정비계획 결정(경미한 변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2017-311호(2017.08.24.)로 최초 정비구역 지정 및 정비계획 결정되고, 서울특별시고시 제2024-323호(2024.07.04.)로 정비계획 변경 결정, 중구고시 제2024-49호(2024.08.07.)로 정비계획 변경 결정(경미한 변경)된 봉래 도시정비형 재개발구역 제3지구에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 의하여 정비계획 결정(변경) 고시(경미한 변경)하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 4월 16일
서울특별시 중구청장

I. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 도시정비형 재개발구역 지정

가. 도시정비형 재개발구역 지정 조서 : 변경없음

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

나. 지구 지정 조서 : 변경없음

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

II. 도시정비형 재개발 정비계획 결정

1. 토지이용계획 : 변경없음

구분	명칭	면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		4,592.5	-	4,592.5	100.0	-
정비기반시설	소계	476.6	-	476.6	10.4	-
	도로	476.6	-	476.6	10.4	-
획지		4,115.9	-	4,115.9	89.6	-

※ 추가 기반시설 부담(토지환산면적 940.5㎡)은 건축물 기부채납으로 하며, 정비기반시설 면적산정에서 제외함

2. 용도지역·지구에 관한 결정조서

가. 용도지역 결정조서 : 변경없음

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	4,592.5	-	4,592.5	100.0	-
일반상업지역	4,592.5	-	4,592.5	100.0	-

나. 용도지구 결정조서 : 폐지

구분	지구명	위치	면적(㎡)	최초결정일
폐지	방화지구	봉래동48-3일원	101,000 (4,592.5)	건설부고시 제317호('73.8.1)

- 용도지구 변경 사유서

지구명	변경내용	변경사유
방화지구	• 방화지구 폐지 - 101,000㎡(4,592.5㎡)	• 서울특별시 고시 제2024-504호 (2024.10.24.)에 따른 용도지구 (방화지구) 결정(변경)사항 반영

3. 추정분담금 추산액 및 산출근거

추정 지분율	<ul style="list-style-type: none"> 추정지분율산정방식 분양대상자투자금액(종전 토지 또는 건축물 평가액 +분양예정의 대지평가차액 + 비용부담액) ÷ 총사업비(분양예정의 대지평가액 +신축건축물시설평가액) 분양예정의 대지평가차액(총 대지평가차액) 분양예정의 대지평가액 - 대지조성비 - 총 종전 토지 또는 건축물 평가액 개별 분양예정의 대지평가차액(각 토지등소유자별) 총 대지평가차액 × 분양대상자별 종전 토지 또는 건축물 평가액 비율 비용부담액(사업시행자 부담 원칙) 대지조성비 + 신축건축물비(신축건축물시설평가액) <p style="text-align: right;">[단위: 천원]</p> <ul style="list-style-type: none"> 추정지분율 : 100% 분양대상자투자금액 ÷ 총사업비 = (280,133,000+14,065,260+502,428,740) ÷ 796,627,000 = 100% = 1 총 사업비(종후 평가금액 추산액) : 796,627,000 분양예정의 대지평가액 : 302,718,260 - 신축건축물시설 평가액 : 493,908,740 대지조성비 : 8,520,000 총 종전 토지 및 건축물 평가액 : 280,133,000 총 대지평가차액 : 302,718,260 - 8,520,000 - 280,133,000 = 14,065,260 비용부담액 : 8,520,000 + 493,908,740 = 502,428,740 추정지분율 관련 종전 토지 또는 건축물(종전자산 추산액)은 약식 감정평가한 감정평가 금액 총사업비(종후 평가금액 추산액)는, 향후 관리처분계획을 의한 '분양대상자별 분양예정인 대지또는 건축물의 추산액(종후평가)'이 나와야 확정할 수 있지만, 분담금을 추산하기 위하여, 정비사업비 (추산액)를 기준으로 작성 												
	<ul style="list-style-type: none"> 개별 분양대상자 투자금액(권리가액 상당액) 임의산정 (A)의 종전 토지등소유자의 종전자산(토지 또는 건축물) : 500,000(가정) (A)의 개별 종전토지 또는 건물평가액 비율 = 500,000 ÷ 280,133,000 ≈ 0.178% (A)의 개별 대지평가차액 = 14,065,260 × 0.178% ≈ 25,105 (A)의 개별 분양대상자 투자금액(권리가액 상당액) = 500,000+25,105=525,105 (A)의 지분율 = 525,105 ÷ 796,627,000 ≈ 0.0659% 												
추정분담금 산출	<ul style="list-style-type: none"> 추정분담금(개략적인 개별 분담금) 산출방식 개별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액 - 개별 분양대상자 투자금액 토지등소유자가 분양받는 물건에 비해 토지등소유자의 권리가액 상당액이 높을 경우 개별 분담금인 청산금을 사업시행자로부터 수령(사업시행자 지급), 그 반대인 경우 사업시행자에게 청산금을 지급(사업시행자 징수) (A)의 종전토지 또는 건물 평가액 5억원 가정에 따른 개략적인 개별 분담금(예시) <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>토지등소유자 분양가(추산액) (3.3㎡당, 천원)</th> <th>토지등소유자 분양가 (추산액, 천원)</th> <th>개별 분양대상자 투자금액(권리가액 상당액, 천원)</th> <th>개별 분담금 (천원)</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>업무 및 전용 파매 일괄 33㎡</td> <td>68,849</td> <td>688,493</td> <td>525,105</td> <td>163,389</td> <td>청산금 징수</td> </tr> </tbody> </table>	구분	토지등소유자 분양가(추산액) (3.3㎡당, 천원)	토지등소유자 분양가 (추산액, 천원)	개별 분양대상자 투자금액(권리가액 상당액, 천원)	개별 분담금 (천원)	비고	업무 및 전용 파매 일괄 33㎡	68,849	688,493	525,105	163,389	청산금 징수
	구분	토지등소유자 분양가(추산액) (3.3㎡당, 천원)	토지등소유자 분양가 (추산액, 천원)	개별 분양대상자 투자금액(권리가액 상당액, 천원)	개별 분담금 (천원)	비고							
업무 및 전용 파매 일괄 33㎡	68,849	688,493	525,105	163,389	청산금 징수								
<p>※ 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)</p>													

4. 도시계획시설 결정 조서

가. 교통시설 : 변경

1) 도로 결정조서 : 변경없음

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류 별	번호	폭원(m)								
기정	광로	2	4	50~53 (53)	주간선 도로	1,500 (62)	세종로광장	서울역앞	일반 도로	-	1936.12.26 (충고722)	세종대로
기정	광로	3	11	40~43 (43)	주간선 도로	1,150 (75)	서울역광장	서대문광장	일반 도로	-	1936.12.26 (충고722)	통일로
기정	소로	1	-	10	국지 도로	103	봉래동1가 6-23	봉래동1가 126-2	일반 도로	-	2017.8.24 (서고2017-311호)	세종대로1길

※ ()는 구역 내의 폭원 및 연장임

2) 철도 결정조서 : 변경

구분	시설명	시설의 세분	위치	폭 (m)	연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
기정	철도	도시철도 (1호선 서울역)	서울역 광장 (봉래동2가 122-27일대)	11.4 ~32.4	288.2	8,540.4	71.3.26 (건고158호)	<ul style="list-style-type: none"> 중복결정 <ul style="list-style-type: none"> - 도로 : 8,475.0㎡ - 광장 : 8,191.5㎡ 입체 결정 <ul style="list-style-type: none"> - 봉래3지구내 : 487.9㎡
변경	철도	도시철도 (1호선 서울역)	서울역 광장 (봉래동2가 122-27일대)	11.4 ~32.4	288.2	8,517.0	71.3.26 (건고158호)	<ul style="list-style-type: none"> 중복결정 <ul style="list-style-type: none"> - 도로 : 8,475.0㎡ - 광장 : 8,191.5㎡ 입체 결정 <ul style="list-style-type: none"> - 봉래3지구내 : 464.52㎡

- 철도 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	도시철도 (1호선)	<ul style="list-style-type: none"> 지하철출입구 선형변경에 따른 면적변경 <ul style="list-style-type: none"> - 기정 487.9㎡ → 변경 464.5㎡(감)23.4㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 심의 및 관련부서(서울교통공사)와의 협의결과를 반영한 선형 및 면적변경

3) 입체적 철도 결정조서(3지구 대지 내) : 변경

구분	시설명	시설의 세분	위치	입체적 결정규모		최초 결정일	비고	
				구분	규모			
기정	철도	도시철도 (1호선 서울역)	남대문로5가 63-11 일원	면적 (㎡)	지상부	90.8	17.8.24 (서고2017-311호)	-
					지하부	397.1		
				길이(m)		23.3		
				폭(m)		33.2~37.4		
				높이(m)		3.0~14.0		
변경	철도	도시철도 (1호선 서울역)	남대문로5가 63-11 일원	면적 (㎡)	지상부	94.71	17.8.24 (서고2017-311호)	-
					지하부	369.81		
				길이(m)		23.9		
				폭(m)		36.2		
				높이(m)		3.0~13.5		

- 철도 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	도시철도 (1호선)	<ul style="list-style-type: none"> 지하철출입구 선형변경에 따른 면적변경 <ul style="list-style-type: none"> - 면적: 487.9㎡ → 변경 464.5㎡ - 길이 : 23.3m → 23.9m - 폭 : 33.2~37.4 → 36.2m - 높이 : 3.0~14.0m → 3.0~13.5m 	<ul style="list-style-type: none"> 심의 및 관련부서(서울교통공사)와의 협의결과를 반영한 선형 및 면적변경

5. 정비기반시설 부담 및 설치에 관한 계획

가. 정비기반시설 부담 계획

구분	사업시행 면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	정비기반 시설면적 (㎡)	신설 정비 기반시설 내 기존 공공용지(㎡)	회지내 용도폐지 국공유지(㎡)	건축물 추가부담 (토지환산부지) (㎡)	순부담율(%)			비고
							기반시설 (토지)	추가부담 (건축물)	합계	
기정	4,592.5	4,115.9	476.6	11.9	275.2	927.7	3.6	17.7	21.3	봉래구역 순부담율
변경	4,592.5	4,115.9	476.6	11.9	275.2	940.5	3.6	17.9	21.5	11.3%

※ 순부담률 산출

$$= \frac{[(정비기반시설+추가기반시설부담) - 기존국공유지] / [사업시행면적(대지+정비기반시설+추가기반시설부담) - 기존국공유지]}{100}$$

$$= \frac{[(476.6㎡ + 940.5㎡) - 287.1㎡] / [(4,115.9㎡ + 476.6㎡ + 940.5㎡) - 287.1㎡]}{100} = 21.5\%$$

나. 기부채납시설 채납행정청(관리청) 지정조서

구분	시설명	위치	연면적(㎡)	비고(관리청)
기정	공공임대업무시설	남대문로5가 63-1 일원	5,490.4 내외	지상3~4층 (서울특별시상)
변경	공공임대업무시설	남대문로5가 63-1 일원	5,611.3 내외	지상3~4층 (서울특별시상)

※ 공공임대업무시설은 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장의 운영 및 관리함
 ※ 향후 토지가격 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·형태는 조정될 수 있음

6. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가. 기존 건축물의 정비·개량계획 : 변경없음

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거이주	
기정	봉래구역 제3지구	4,592.5	획지	4,115.9	남대문로5가 63-1 일원	29	-	-	29	-	-

나. 건축시설계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	봉래구역 제3지구	4,592.5	획지1	4,115.9	남대문로5가 63-1 일원	업무시설	50이하	1,191.3 이하	138.8 이하	-
변경	봉래구역 제3지구	4,592.5	획지1	4,115.9	남대문로5가 63-1 일원	업무시설	50이하	1,193.5 이하	138.7 이하	-
건축물 용적률 완화에 관한 계획	기정	• 용적률 : ①+②+③ = 1,191.3% 이하 적용 ① 기준용적률 : 600% ② 허용용적률 인센티브 : 200% 적용								
		목적	인센티브 완화 요건			산정방식	완화량			
		녹지생태공간	개방형녹지 의무기준 30% 초과 설치 시			정률부여	100%			
			녹색건축물 인증 (그린3등급 이상)							
		친환경 개발	건축물에너지소비총량제 (1+등급 이상)			정량부여	30%			
			신재생에너지 이용시설 (13.5% 이상)							
		보행가로활성화	전기차충전소 의무기준의 1/2이상 초과 설치시			정량부여	20%			
		공익시설	가로지장물이전/지중화 또는 지하철출입구 이전시			정률부여	50%			
			건축물 최상층에 공공공간(전망대) 조성시			정률부여	17.4%			
		③ 상한용적률 인센티브 : 391.3%								
구분	인센티브 산식		적용내용		완화량					
토지(도로, 건축물, 대지지분) 기부채납	허용용적률×1.3×α		800%×1.3×0.1201		124.9%					
건축물 기부채납	허용용적률×1.2×α		800%×1.2×0.1513		145.3%					
공개공지 초과조성	허용용적률×(의무면적을 초과하는 공개공지면적 /사업대지면적)		800%×(623.2㎡/4,115.9㎡)		121.1%					
계				-		391.3%				

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
건축물 용적률 완화에 관한 계획	변경	• 용적률 : ①+②+③ = 1,193.5% 이하 적용 ① 기준용적률 : 600% ② 허용용적률 인센티브 : 200% 적용								
		목적	인센티브 완화 요건			산정방식	완화량			
		녹지생태공간	개방형녹지 의무기준 30% 초과 설치 시			정률부여	100%			
			녹색건축물 인증 (그린3등급 이상)							
		친환경 개발	건축물에너지소비총량제 (1+등급 이상)			정량부여	30%			
			신재생에너지 이용시설 (13.5% 이상) ※ 서울시 도시재창조과 협의사항 반영 - 설치비율 : 13.55%→15.01%로 상향							
		보행가로활성화	전기차충전소 의무기준의 1/2이상 초과 설치시			정량부여	20%			
		공익시설	가로지장물이전/지중화 또는 지하철출입구 이전시			정률부여	50%			
			건축물 최상층에 공공공간(전망대) 조성시			정률부여	17.4%			
		③ 상한용적률 인센티브 : 393.5%								
구분	인센티브 산식		적용내용		완화량					
토지(도로, 건축물, 대지지분) 기부채납	허용용적률×1.3×α		800%×1.3×0.1199		124.6%					
건축물 기부채납	허용용적률×1.2×α		800%×1.2×0.1547		148.5%					
공개공지 초과조성	허용용적률×(의무면적을 초과하는 공개공지면적 /사업대지면적)		800%×(619.5㎡/4,115.9㎡)		120.4%					
계				-		393.5%				
건축물의 높이완화에 관한 계획	• 최고높이 : 138.7m 이하 적용 ① 기준높이 : 90m ② 개방형 녹지율에 따른 높이 : 42m									
	개방형 녹지율	산식 = 적정건폐율(50%)×(기준높이(90m)+20m)÷(80%-개방형녹지율(38.34%)) = 50% × (기준높이 90m + 20m) ÷ (80% - 38.34%) = 42m								
	공개공지 초과제공	산식 = 기준높이×(의무면적을 초과하는 공개공지×1/2)÷대지면적 = 90m × (619.5㎡ × 1/2) ÷ 4,115.9㎡ = 6.7m								
건축물의 건축선에 관한 계획	• 건축한계선 : 세종대로1길변 2m, 세종대로변 3m, 통일로변 5m									
개방형녹지 계획	• 획지 내 30% 이상 개방형 녹지 조성 • 일반에게 개방하고, 휴식과 여가 공간이자 소통과 교류의 활력 공간으로 조성									
기타사항에 관한 계획	• 대지내 공지 - 간선가로변에 대지 내 조경 및 공개공지 집중배치 - 각 지구 내 전면공지를 포함하여 보행안전구간 확보									

7. 환경보전, 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경보전	• 건설폐기물이 발생할 시 환경부예규 제734호 "건설폐기물의 처리 등에 관한 업무처리지침"에 의거 최대한 재활용하며, 재활용이 불가능한 폐기물에 대하여는 전문처리업체에 위탁처리 및 중구 폐기물처리계획에 의거 처리토록 할 계획임	-
재난방지	• 건축물 안전기준 강화 • 기본계획 및 설계 확정 후 정확한 데이터를 반영하여 재검진 후 정밀 안전진단 보고서 제출 및 기존구조물 보강 후 사업 시행 예정	-

8. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획: 해당없음

9. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택밀실 현황

1) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
29	-	29	29	29	-

2) 거주현황 : 해당없음

3) 규모별 거주현황 : 해당없음

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황 : 해당없음

10. 세입자 주거대책 : 해당없음

11. 정비사업의 시행방법

사업시행방법	사업시행 예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
재개발사업	정비구역지정(변경) 후 4년 이내	토지 등 소유자	-	-

12. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	착공전	착공~공사완료	범죄예방설계 적용	
업무 상업 시설	<ul style="list-style-type: none"> • 펜스 설치 및 유지·관리 • 1일 오전·오후 1회 우범 지역 순찰 • 방범용 CCTV 설치 운영 시설 	<ul style="list-style-type: none"> • 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전보건 관리비 공사비 계상 	<ul style="list-style-type: none"> • 주요 지점에 안내판 설치를 통해 보행자 인지도 제고 • 자체적 유지관리를 실시하여 노후화를 방지하고 범죄심리를 유발하는 요인 제거 • 주요 교차로 및 범죄 취약지역을 중심으로 감시의 효율성을 고려하여 CCTV 설치 	-

13. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	지구명	면적(㎡)	획지		면적(㎡)			비고
			획지번호	위치	기정	증감	변경	
기정	봉래 도시정비형 재개발구역 제3지구	4,115.9	-	남대문로5가 63-1 일원	4,115.9	-	4,115.9	-

14. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 해당없음

15. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업으로 한정) : 해당없음

16. 환경성 검토결과 : 해당없음

17. 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 해당없음

18. 인구 및 주택의 수용계획 : 해당없음

19. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정) : 해당없음

20. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사문화 자원의 보전 및 활용계획 : 해당없음

Ⅲ. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

구분	지구명	위치	시행면적	구분		비고
				획지(㎡)	정비기반시설 등(㎡)	
기정	봉래 도시정비형 재개발구역 제3지구	중구 남대문로5가 63-1 일원	4,592.5	4,115.9	476.6	-

2. 용도지역·지구 결정 조서

가. 용도지역 결정 : 변경없음

구분	면적(㎡)			비율(%)
	기정	증감	변경	
일반상업지역	4,592.5	-	4,592.5	100.0

나. 용도지구 결정조서 : 폐지

구분	지구명	위치	면적(㎡)	최초결정일
폐지	방화지구	봉래동48-3일원	101,000 (4,592.5)	건설부고시 제317호('73.8.1)

- 용도지구 변경 사유서

지구명	변경내용	변경사유
방화지구	• 방화지구 폐지 - 101,000㎡(4,592.5㎡)	• 서울특별시 고시 제2024-504호 (2024.10.24.)에 따른 용도지구 (방화지구) 결정(변경)사항 반영

3. 도시계획시설 결정 조서

가. 교통시설

1) 도로 : 변경없음

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

※ ()는 대상지 내 폭원 및 연장임

2) 철도 : 변경

구분	시설명	시설의 세분	위치	폭 (m)	연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
기정	철도	도시철도 (1호선 서울역)	서울역 광장 (봉래동2가 122-27일대)	11.4 ~32.4	288.2	8,540.4	71.3.26 (건고158호)	• 중복결정 - 도로 : 8,475.0㎡ - 광장 : 8,191.5㎡ • 입체 결정 - 봉래3지구내 : 487.9㎡
변경	철도	도시철도 (1호선 서울역)	서울역 광장 (봉래동2가 122-27일대)	11.4 ~32.4	288.2	8,517.0	71.3.26 (건고158호)	• 중복결정 - 도로 : 8,475.0㎡ - 광장 : 8,191.5㎡ • 입체 결정 - 봉래3지구내 : 464.52㎡

- 철도 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	도시철도 (1호선)	• 지하철출입구 선형변경에 따른 면적변경 - 기정 487.9㎡→ 변경 464.5㎡(감)23.4㎡	• 심의 및 관련부서(서울교통공사)와의 협의결과를 반영한 선형 및 면적변경

3) 철도(정거장)입체적 결정조서 (3지구 대지 내) : 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 (서고2017-311호)	-	
					지하부	397.1			
				길이(m)	23.3				
					폭(m)	33.2~37.4			
						높이(m)			3.0~14.0
변경	철도	도시철도 (1호선 서울역)	남대문로5가 63-11 일원	면적 (㎡)	지상부	94.71	17.8.24 (서고2017-311호)	-	
					지하부	369.81			
				길이(m)	23.9				
					폭(m)	36.2			
						높이(m)			3.0~13.5

- 철도 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	도시철도 (1호선)	<ul style="list-style-type: none"> 지하철출입구 선형변경에 따른 면적변경 - 면적: 487.9㎡→ 변경 464.5㎡ - 길이 : 23.3m→23.9m - 폭 : 33.2~37.4m→36.2m - 높이 : 3.0~14.0m→3.0~13.5m 	<ul style="list-style-type: none"> 십의 및 관련부서(서울교통공사)와의 협의결과를 반영한 선형 및 면적변경

4. 건축물의 용도 및 밀도에 관한 결정 조서

가. 건축물 용도에 관한 계획 : 변경없음

나. 건축물 밀도에 관한 계획

1) 건폐율 : 변경없음

구분	지구명	계획내용	비고
기정	제3지구	50% 이하	-

2) 용적률 : 변경

구분	지구명	계획내용	비고
기정	제3지구	600% / 800% / 1,191.3% 이하	-
변경	제3지구	600% / 800% / 1,193.5% 이하	-

▶ 허용용적을 인센티브 사항

목적	인센티브	완화량	비고
녹지생태공간	개방형녹지 조성	100%	-
친환경개발	녹색건축물 인증, 에너지 효율등급, 신재생에너지 이용시설	30%	-
	전기차 충전소 설치	20%	-
보행가로활성화	가로지장물 이전 및 지중화	50%	-
공익시설	최상층 전망공간 조성	17.4%	-
합계		200% 적용	

▶ 상한용적을 인센티브 사항

구분	완화량	비고
토지, 건축물	273.1%	-
공개공지 초과 조성	120.4%	-
합계	393.5% 적용	

3) 높이 : 변경

구분	지구명	계획내용	비고
기정	제3지구	138.8m	-
변경	제3지구	138.7m	-

5. 건축물 배치에 관한 결정 조서

가. 건축물 배치에 관한 계획

1) 건축물 배치 : 변경없음

구분	계획내용	비고
기정	• 건축한계선 : 세종대로1길변 2m, 세종대로변 3m, 통일로변 5m	-

6. 기타사항에 관한 결정 조서

가. 대지 내 공지에 관한 결정조서

1) 대지 내 공지 : 변경없음

구분	계획내용	비고
기정	<ul style="list-style-type: none"> 간선가로변에 대지 내 조정 및 공개공지 집중배치 각 지구 내 전면공지를포함하여 보행안전구간 확보 	-

나. 개방형 녹지에 관한 계획

1) 개방형 녹지 : 변경없음

구분	적용위치	면적	계획내용	비고
기정	제3지구	1,577.95㎡	<ul style="list-style-type: none"> 조성계획 : 지구 남측, 동측, 서측 공개공지와 연계한 녹지 조성 유지관리 : 관리주체는 개방형녹지 기능이 유지될 수 있도록 지속적인 관리 실시 	-

※ 개방형녹지는「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리기준」(‘24.01)준수
 ※ 개방형녹지의 개략적 범위 및 위치를 정한 것으로, 추후 정비계획의 경미한 변경 범위 내에서 시 주관부서와 협의 하에 녹지(공개공지)형상 등은 조정 가능

다. 최상층 전망공간에 관한 사항

구분	적용위치	계획내용	비고
기정	전망공간 최상층 (28층)	<ul style="list-style-type: none"> 특정시간 일반시민에게 무료로 개방되는 최상층 전망공간 조성 직접 연결가능한 전용 엘리베이터 설치 사업시행자 관리 및 적극적인 홍보를 통한 일반시민의 인지도 강화 	-

※ 최상층 전망공간에 대한 면적 등은 세부 설계단계에서 조정될 수 있음

IV. 관계도면 : 붙임 참조

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

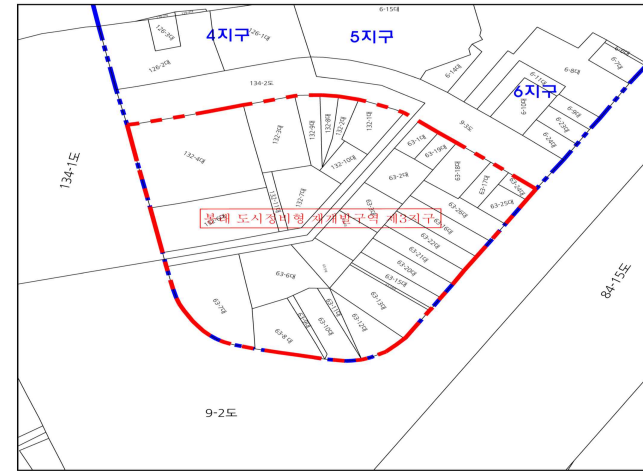
V. 열람장소

- 시민의 열람편의를 위하여 중구청 도심정비과(☎02-3396-5773)에 관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임]

■ 도시정비형 재개발구역 결정도(변경없음)



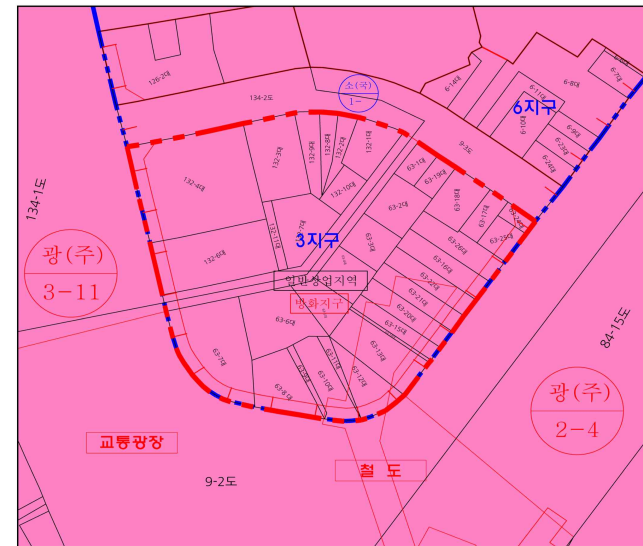
봉래 도시정비형 재개발구역 제3지구 정비계획 결정 변경

도시정비형 재개발구역 결정도 (변경없음)

범례

- 봉래도시정비형재개발구역
- 대상지구

■ 용도지역·지구 결정도(기정)



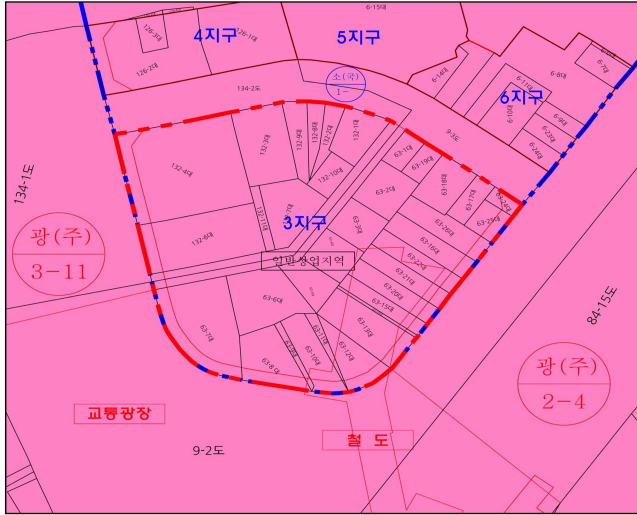
봉래 도시정비형 재개발구역 제3지구 정비계획 결정 변경

용도지역·용도지구 결정도 (기정)

범례

- 봉래도시정비형재개발구역
- 대상지구
- 계획선
- 일반상업지역
- 방화지구

■ 용도지역·지구 결정도(변경)



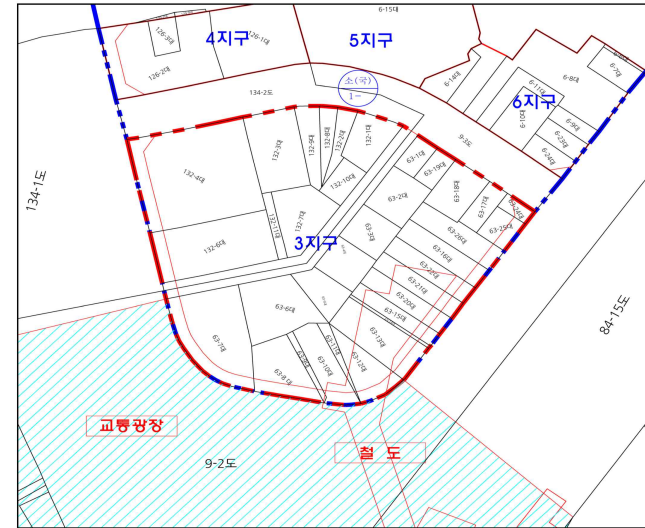
봉래 도시정비형 재개발구역 제3지구 정비계획 결정 변경

용도지역·용도지구 결정도 (변경)

범례

- 봉래도시정비형재개발구역
- 대상지구
- 계획선
- 도로
- 철도시설
- 교통광장

■ 정비기반시설 및 도시계획시설 결정도(기정)



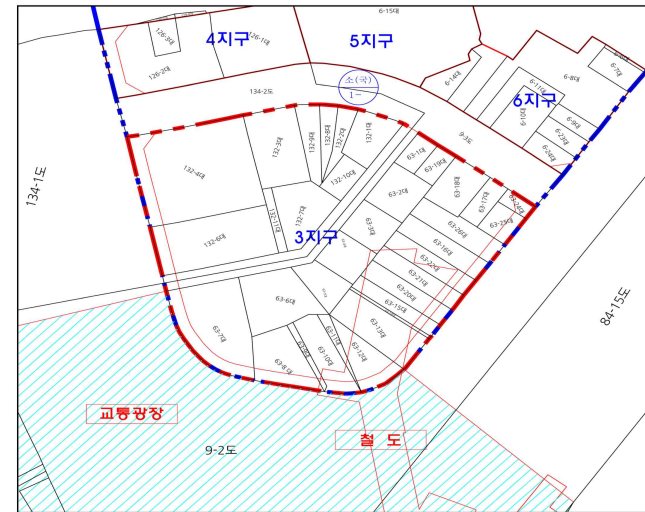
봉래 도시정비형 재개발구역 제3지구 정비계획 결정 변경

정비기반시설 및 도시계획시설 결정도(기정)

범례

- 봉래도시정비형재개발구역
- 대상지구
- 계획선
- 도로
- 철도시설
- 교통광장

■ 정비기반시설 및 도시계획시설 결정도(변경)



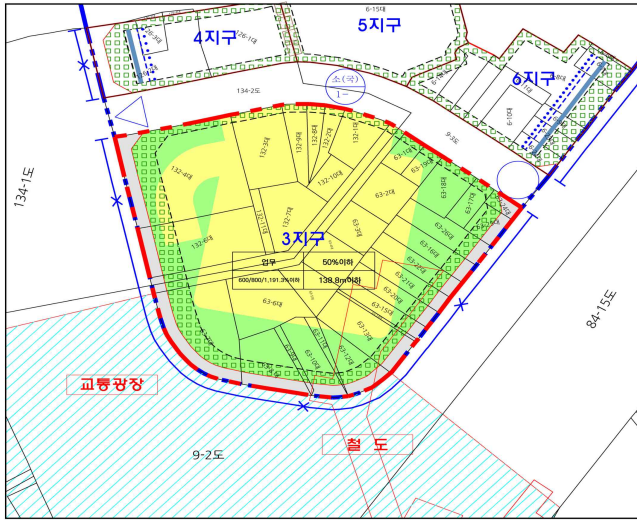
봉래 도시정비형 재개발구역 제3지구 정비계획 결정 변경

정비기반시설 및 도시계획시설 결정도(변경)

범례

- 봉래도시정비형재개발구역
- 대상지구
- 계획선
- 도로
- 철도시설
- 교통광장

정비계획 결정도(기정)



봉래 도시정비형 재개발구역 제3지구 정비계획 결정 변경

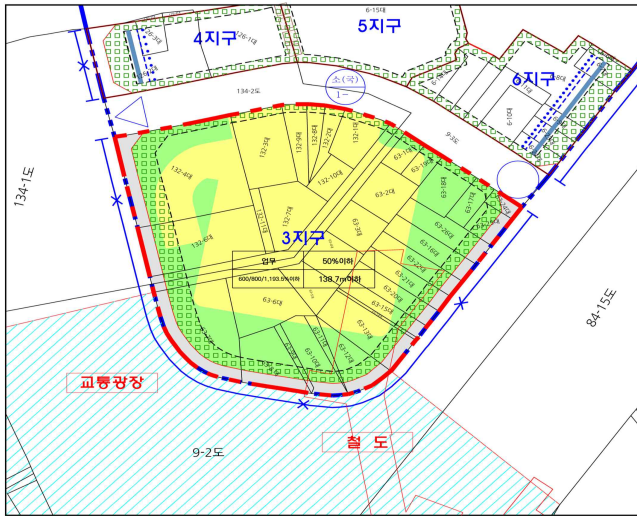
정비계획 결정도(기정)

범 례

- 봉래도시정비형재개발구역
- 대상지구
- 계획선
- 획지
- 도로
- 교통광장
- 건축완결선
- 차량통행불허구간
- 천안경지
- 개발영역지

도 : 연면적
 단위 : 평방미터

정비계획 결정도(변경)



봉래 도시정비형 재개발구역 제3지구 정비계획 결정 변경

정비계획 결정도(변경)

범 례

- 봉래도시정비형재개발구역
- 대상지구
- 계획선
- 획지
- 도로
- 교통광장
- 건축완결선
- 차량통행불허구간
- 천안경지
- 개발영역지

도 : 연면적
 단위 : 평방미터

공 고

서울특별시 중구 공고 제2025-363호

봉래구역 제3지구 도시정비형 재개발사업 사업시행계획인가를 위한 공람·공고

1. 서울특별시고시 제2017-311호(2017.08.24.)로 최초 정비구역 지정 정비계획 결정, 서울특별시고시 제2024-323호(2024.07.04.)로 정비계획 결정(변경) 및 지형도면 고시 된, 우리 구 남대문로5가 63-1번지 일대 봉래구역 제3지구 도시정비형 재개발사업과 관련하여,
2. 사업시행 예정자로부터 봉래구역 제3지구 도시정비형 재개발사업 사업시행계획 인가 신청서가 제출되어 도시 및 주거환경정비법 제50조, 제56조 및 동법 시행령 제49에 따른 관계서류 공람과 「공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제21조 및 동법 시행령 제11조 규정에 따라 사업인정에 관한 의견청취를 위하여 다음과 같이 공람·공고 합니다.

2025년 4월 16일
서울특별시 중구청장

가. 공람 요지

- 1) 정비사업의 명칭
 - 사업의 명칭 : 봉래구역 제3지구 도시정비형 재개발사업
- 2) 시행지구의 위치 및 면적
 - 위치 : 서울특별시 중구 남대문로5가 63-1번지 일대
 - 면적 : 4,592.5㎡ [정비기반시설 : 476.6㎡]
- 3) 사업시행(예정)자의 성명 및 주소
 - 성 명 : (주)디아이브이씨제1호위탁관리부동산투자회사 (대표 도병운)
 - 주 소 : 서울특별시 금천구 벚꽃로 298, 1301호(가산동, 대림포스트타워6차)
- 4) 정비사업의 시행기간 : 사업시행계획인가일로부터 60개월
- 5) 건축계획 :
 - 지상28층/지하8층, 연면적 76,005.60㎡, 업무/근린생활시설

나. 공람기간 : 2025.04.16.(수) ~ 2025.04.30.(수) (14일간)

다. 공람장소 : 중구청 도심정비과☎02-3396-5773)

라. 관계서류 : 공람장소에 비치

- 사업시행지구 내 토지등소유자와 그 밖에 정비사업과 관련하여 이해관계를 가지는 자는 공람기간 내 공람장소로 의견을 서면 제출하여 주시기 바랍니다.

● 서울특별시 중구 공고 제2025-385호

공인 신조 등록 및 폐기 공인 공고

서울특별시 중구 공인 조례 제8조 및 제9조에 따라 신조 등록 및 폐기하는 공인을 등 조례 제11조에 따라 다음과 같이 공고합니다.

2025년 4월 16일
서울특별시 중구청장

- 1. 공인 등록 및 폐기 사유 : 직인 마멸에 따른 공인교체 및 미사용 폐기
- 2. 사용개시일 및 폐기일 : 2025. 4. 16.
- 3. 등록 및 폐기 공인 내역

● 등록 공인

구 분	공 인 명	인 영	규 격 및 서 체	비 고
신 조	중구청장의인 통합민원전용 (종직인)(1)		2.4cm × 2.4cm 서울남산체EB	
신 조	중구청장의인 통합민원전용 (종직인)(4)		2.4cm × 2.4cm 서울남산체EB	

● 폐기 공인

구 분	공 인 명	인 영	규 격 및 서 체	비 고
폐 기	중구청장의인 통합민원전용 (종직인)(1)		2.4cm × 2.4cm 서울남산체EB	
폐 기	중구청장의인 통합민원전용 (종직인)(4)		2.4cm × 2.4cm 서울남산체EB	