

◆ 서울특별시고시 제2020-390호

도시관리계획(소공 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

건설부고시 제1973-368호(1973.09.10.)로 최초 도심재개발구역으로 지정되고, 중구 공고 제2001-176호(2001.05.10.)로 도심재개발사업 완료된 서울특별시 중구 태평로2가 23번지 일원 소공 지구단위계획구역에 대하여, 2020년 제8차 도시·건축공동위원회 심의(2020.06.22.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(소공 지구단위계획)을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2020년 9월 17일

서울특별시

I. 결정(변경) 취지

- 「소공 지구단위계획」은 서울특별시 중구 태평로2가 23번지 일원 소공 도시정비형 재개발 완료구역에 대하여, 민관협력 지구통합 리모델링을 통해 도심의 새로운 명소를 조성하고 주변 지역과 연계한 지속가능한 통합 활성화방안을 마련하고자 지구단위계획 결정(변경)하는 사항임.

II. 도시관리계획 결정(변경) 조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
기정	소공 지구단위계획 구역	태평로2가 23번지 일원	13,613.7	-	13,613.7	정비구역 최초결정일 건설부고시 제368호 (1973.9.6.)

※ 도시 및 주거환경정비법(시행 2018.2.9.)[법률 제14567호, 2017.2.8., 전부개정]에 따라 해제된 것으로 보며, 이에 법 제84조제1항에 따라 지구단위계획구역으로 관리하는 사항임

※ 도시 및 주거환경정비법 제17조제1항에 따라 정비구역 지정·고시의 효력에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정·고시된 것으로 봄

② 토지이용 및 기반시설에 관한 결정

1. 용도지역 결정조서 : 변경없음
2. 용도지구 결정조서 : 변경없음
3. 도시기반시설 결정(변경)조서

가. 교통시설

■ 도로 결정(변경)조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과 지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	112	20 ~ 25	주간선 도로	350 (106)	시청앞 광장	한국은행 앞	일반 도로		건설부 고시 제8호 ('76.1. 21)	소공로
기정	중로	1	250	20	집산 도로	180	소공동 111-5	태평로2가 46-5	일반 도로	-	서울시 고시 제367호 ('83.7. 20)	세종대로 제18길
변경	중로	1	250	20 ~ 25	집산 도로	180	소공동 112-8	태평로2가 45	일반 도로	-		
기정	중로	3	1	12	집산 도로	50	소공동 111-7	소공동 111-4	일반 도로	-	서울시 고시 제367호 ('83.7. 20)	
변경	중로	3	1	12	특수 도로	56	소공동 111-24	태평로2가 26	보행자 전용 도로	-		
기정	소로	2	1	8	집산 도로	110	태평로2가 32	소공동 17	일반 도로	-	서울시 고시 제367호 ('83.7. 20)	
변경	소로	2	1	8	특수 도로	100	소공동 17-1	태평로2가 26	보행자 전용 도로	-		
변경	소로	2	2	8	집산 도로	10	태평로2가 26	태평로2가 25-1	일반 도로	-		

■ 도로 입체적결정 조서

구분	시설명	위치	구분	기정	변경	변경 후	최초 결정일	비고
신설	중로 1-250	소공동110, 소공동110-1	길이	-	95m	95m	-	소공2 획지 내
			폭	-	0.75m~4.0m	0.75m~4.0m		
			높이	-	지상부	지상부		
			면적	-	144㎡	144㎡		
		소공동 43	길이	-	40.0m	40.0m	-	소공3 획지 내
			폭	-	1.42m~2.64 m	1.42m~2.64 m		
			높이	-	지상부	지상부		
			면적	-	70㎡	70㎡		

주1. 입체적결정의 존치기간은 기존 건축물의 존치 시까지로 하며, 관계부서와 협의하여 부지에 대한 구분
지상권 등 설정 검토

2. 면적은 향후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

■ 도로 변경사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-250	중로 1-250	- 도로 폭원 변경 - 폭 20m→20~25m - 일부구간 입체적결정 - 소공2(144㎡), 소공3(70㎡) - 기종점 변경 - 기점 : 소공동111-5→소공동112-8 - 종점 : 태평로2가46-5→태평로2가45	- 소공구역 내 중로 1-250에 접한 도시계획시설 미지정 도로에 대해 도시계획시설(도로) 편입 - 획지 내 확폭 구간은 기존 건축물의 지하구조물을 고려하여 입체적 결정 - 기종점 주소 변경 반영
중로 3-1	중로 3-1	- 도로기능 변경 - 집산도로→특수도로 - 사용형태 변경 - 일반도로→보행자전용도로 - 도로 연장 변경 - 50m→56m - 기종점 변경 - 기점 : 소공동111-7→소공동111-24 - 종점 : 소공동111-4→태평로2가26	- 서울로7017~광화문 보행공간 연계 및 지역활성화를 위한 보행자전용도로 결정 - 기정 연장이 50m로 오기되어 있어 현황 연장인 61.5m로 정정 후, 소공3 주차진입을 고려하여 도로 연장 변경(축소) - 기종점 주소 변경 반영
소로 2-1	소로 2-1	- 도로기능 변경 - 집산도로→특수도로 - 사용형태 변경 - 일반도로→보행자전용도로 - 도로 연장 변경(분리) - 110m→100m	- 서울로7017~광화문 보행공간 연계 및 지역활성화를 위한 보행자전용도로 결정 - 사용형태(보행자전용도로)에 따라 도로 분리
	소로 2-2	- 도로 연장 변경(분리) - 110m→10m	사용형태(일반도로)에 따른 도로 분리

■ 도시계획시설(도로:지하)결정 조서

구분	규 모					기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)	면적(㎡)							
기정	-	-	-	6.14~7	1,245.62	특수도로	121.551	시청역	소공동 지하상가	지하도로(지하공공보도)		중로3-1, 소로2-1, 소로2-2, 지하도로 중복결정 (1,245.62㎡)
변경	소로	2	3	6.14~7	1,461.8	특수도로	121.551	시청역	소공동 지하상가	지하도로(지하공공보도)		중로3-1, 소로2-1, 소로2-2, 지하도로 중복결정 (1,461.8㎡)

주1. 소로2-1과 중복결정되는 부분의 지하공공보도 연장을 말함

■ 변경사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	결정내용	변경사유
-	소로 2-3	• 면적 변경 - 1,245.62㎡ → 1,461.8㎡	• 지하연결통로의 보행환경 개선을 위해 일부 구간 확장

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구분	획지번호	위치	면 적(㎡)	비 고
소공	1	태평로2가 23 일대	2,472.0	정비사업 완료지구 (소공1지구)
	2	소공동 110 일대	4,030.1	정비사업 완료지구 (소공2지구)
	3	태평로2가 43	3,218.4	정비사업 완료지구 (소공3지구)

2. 건축물에 관한 결정(변경)조서

도면 표시 번호	위치	구분	계획내용	비고
소공1	태평로2가 23 일대	건축물용도	주용도1) (A) • 숙박시설	-
		권장용도2) (a)	• 가로활성화 용도(1, 2층에 한함) - 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일용품소매점 - 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점 - 판매시설 중 판매소매점 - 문화 및 집회시설 중 전시장	-
		건폐율	90% 이하4)	건폐율 완화 (일반상업지역 내 방화지구)
		리모델링시 용적률	-	기존용적률 : 1,191.30% 기존 연면적 : 34,845.18㎡
		높이	90m 이하	-
		건축한계선3)	• 소공로변 및 세종대로변 : 3m	-
		대지내 공지	• 공공보행통로 - 폭 8m 이상의 필로티형 공공보행통로 조성 - 높이 6m 이상의 필로티 공간 확보	-

주 1. 주용도는 해당 건축물의 가장 넓은 바닥면적을 차지하는 용도

2. 권장용도는 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업부문)」 재생관리지침 저층부 가로활성화 용도를 준용

3. 건축한계선은 미관지구 폐지에 따라 지정된 건축선 3m(중구 고시 제2019-23호, 2019.3.6)를 고려하여 계획

4. 건폐율은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제84조제6항1호 및 「서울특별시 도시계획조례」 제54조제8항에 따라 지구단위계획을 통해 완화하는 사항임

도면 표시 번호	위치	구분	계획내용	비고
소공2	소공동 110 이외 1필지	주용도1) (B)	• 업무시설	—
		권장용도2) (a)	• 가로활성화 용도(1, 2층에 한함) — 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일용품소매점 — 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점 — 판매시설 중 판매소매점 — 문화 및 집회시설 중 전시장	—
		건폐율	60% 이하	—
		리모델링시 용적률	647.99% 이하 (연면적 53,423.68㎡ 이내) ※ 기존 연면적의 10% 이내에서 완화 가능3)	기존용적률 : 527.48%4) 기존 연면적 : 48,566.98㎡
		높이	90m 이하	—
		건축한계선5)	• 소공로변 : 3m • 세종대로18길 : 2m6)	—

- 주 1. 주용도는 해당 건축물의 가장 넓은 바닥면적을 차지하는 용도
 2. 권장용도는 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업부문)」 재생관리지침 저층부 가로활성화 용도를 준용
 3. 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업부문)」 제8절 기타사항 8.1리모델링(증축 등) 관리방안의 용적률 허용범위를 준용
 4. 정비계획 상 소공2지구는 소공동 110외 1필지로 결정되었으나 건축물 대장은 소공동 110-1번지(부설주차장)를 제외하고 산정되어 있어, 금회 건폐율 및 용적률 산정 시 포함한 사항임
 5. 건축한계선은 미관지구 폐지에 따라 지정된 건축선 3m(중구 고시 제2019-23호, 2019.3.6)를 고려하여 계획
 6. 세종대로18길 확폭으로 인한 획지 내 도시계획시설(입체적결정) 결정을 고려하여 건축한계선을 2m로 완화함

도면 표시 번호	위치	구분	계획내용	비고
소공3	태평로2가 43	주용도1) (B)	• 업무시설	—
		권장용도2) (a)	• 가로활성화 용도(1, 2층에 한함) — 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일용품소매점 — 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점 — 판매시설 중 판매소매점 — 문화 및 집회시설 중 전시장	—
		건폐율	60% 이하	—
		리모델링시 용적률	1,102.41% 이하 (연면적 55,012.14㎡ 이내) ※ 기존 연면적의 10% 이내에서 완화 가능	기존용적률 : 946.73% 기존 연면적 : 50,011.04㎡
		높이	90m이하3)	—
		건축한계선4)	• 세종대로변 : 3m • 세종대로18길 : 2m5)	—

- 주 1. 주용도는 해당 건축물의 가장 넓은 바닥면적을 차지하는 용도
 2. 권장용도는 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업부문)」 재생관리지침 저층부 가로활성화 용도를 준용
 3. 기존 건축물 부분에 한해 현재 높이 99.75m까지 인정함
 4. 건축한계선은 미관지구 폐지에 따라 지정된 건축선 3m(중구 고시 제2019-23호, 2019.3.6)를 고려하여 계획
 5. 세종대로18길 확폭으로 인한 획지 내 도시계획시설(입체적결정) 결정을 고려하여 건축한계선을 2m로 완화함

3. 기타 사항에 관한 결정조서

구분	적용구역	계획내용	비고
차량출입 불허구간	세종대로변 소공로변	• 지구단위계획에서 정한 구간내 차량 통행불허	• 보행연속성 확보
공중보행통로	공중보행통로 설치가능구간	• 소공1지구와 소공2지구 사이 소로 2-1호선에 설치 가능 구간 설정	• 설치 여부는 건축(리모델링) 허가 시 해당 주관부서와 점용허가 등협의를 통해 결정
지하연결통로	지하연결통로 설치가능구간	• 소공2지구와 소공3지구 사이 중로 3-1호선에 설치 가능 구간 설정	

4. 인센티브에 관한 결정조서

■ 용적률 완화에 대한 기준

완화항목	연면적 완화 산출기준	비고
옥외주차장 등 공지 → 휴게 공간으로 조성	(휴게공간조성면적 / 대지면적) X 기존용적률	-
보행과 연결되는 저층부의 용도를 가로활성화 용도로 변경 또는 도입 시	(용도도입면적 / 대지면적) X 기존용적률 X 보상계수(0.5)	가로활성화 용도는 권장용도(1,2층)를 따름
문화복지시설로 용도 변경 또는 도입 시	(용도도입면적 / 대지면적) X 기존용적률 X 보상계수(0.5)	문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 노유자시설 중 어린이집, 아동복지시설

④ 경미한 사항에 관한 결정

구분	경미한 사항
용도지역 등 변경	지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시계획시설에 대한 변경 결정으로서 영 제25조 제3항 각호의 1에 해당하는 변경인 경우 지구단위계획구역 면적의 (5%) 이내의 변경 및 동 변경 지역 안에서의 지구단위계획의 변경
획지계획	획지면적의 30% 이내의 변경인 경우
건축물 배치 등	건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우
건축물 높이	건축물 높이의 20% 이내의 변경인 경우
교통처리계획	법 제52조 제1항 제7호의 규정에 의한 교통처리계획 중 주차장출입구, 차량출입구 등의 위치변경
기타계획	지하 또는 공중공간에 설치할 시설물의 높이·깊이·배치 또는 규모

※ 2회 이상 변경하는 때에는 총 변경되는 합을 말함

Ⅲ. 기타 자세한 내용은 결정도서(관계도면 등 지형도면 포함) : 첨부(세부 관계도면은 열람 장소에 비치도니 도면 참조)

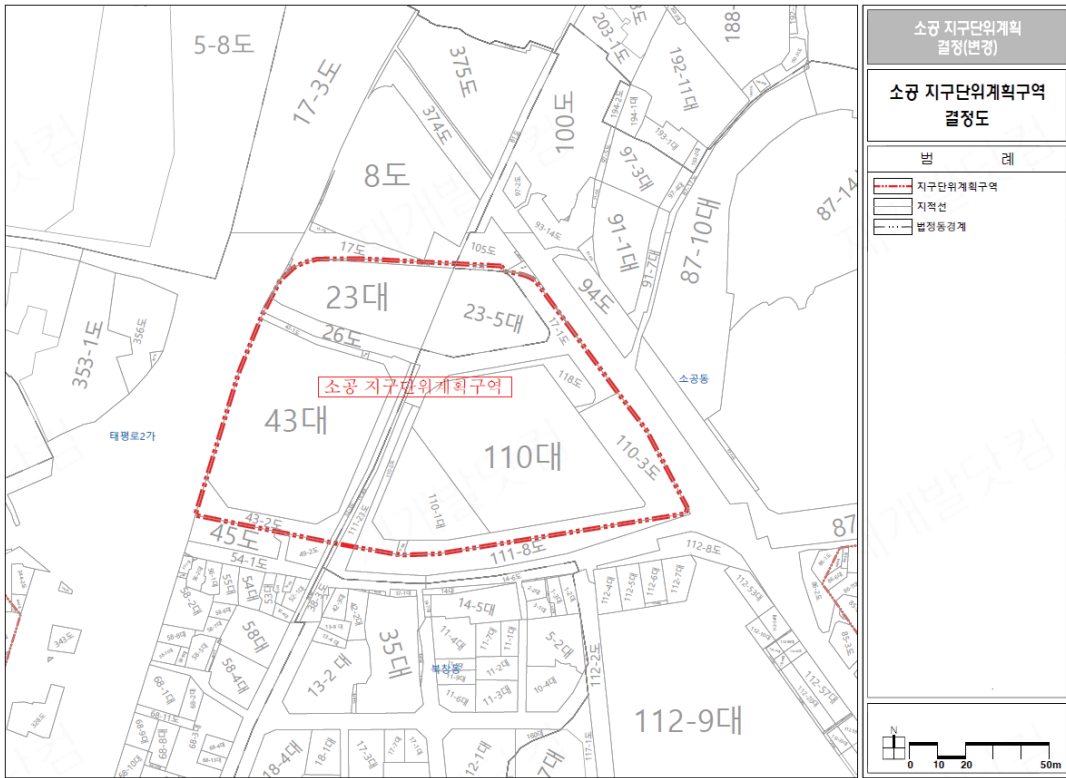
※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

Ⅳ. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 제5항 규정에 의거 지형도면을 따로 작성하지 아니하고 본 고시로써 지형도면의 고시를 갈음합니다.

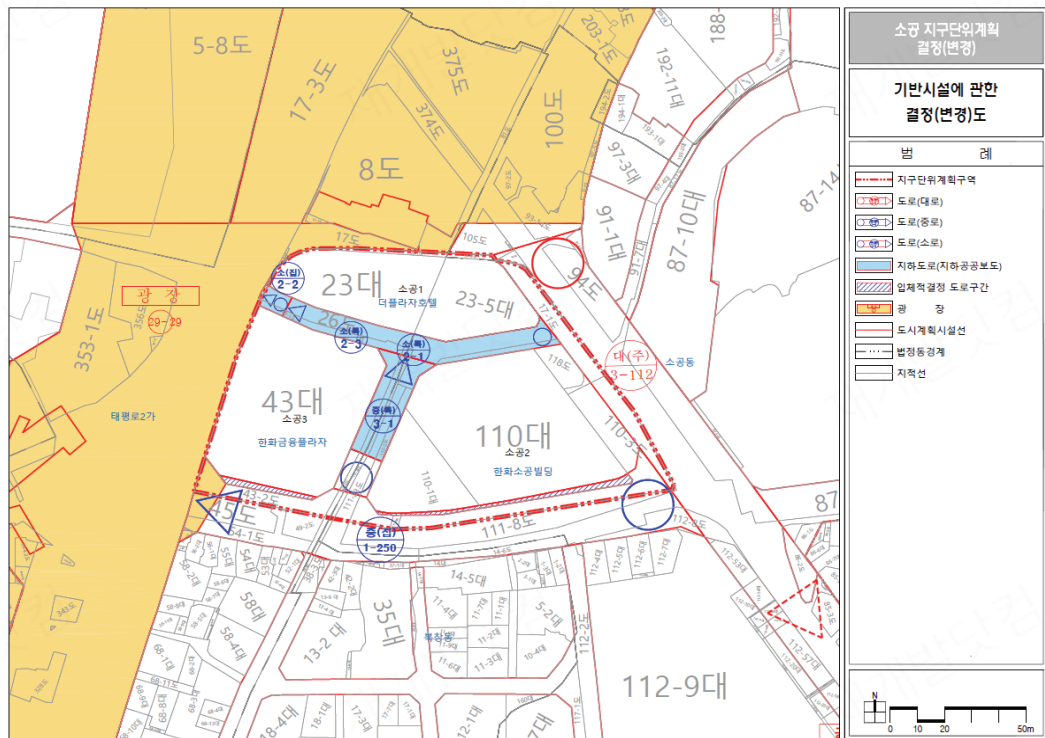
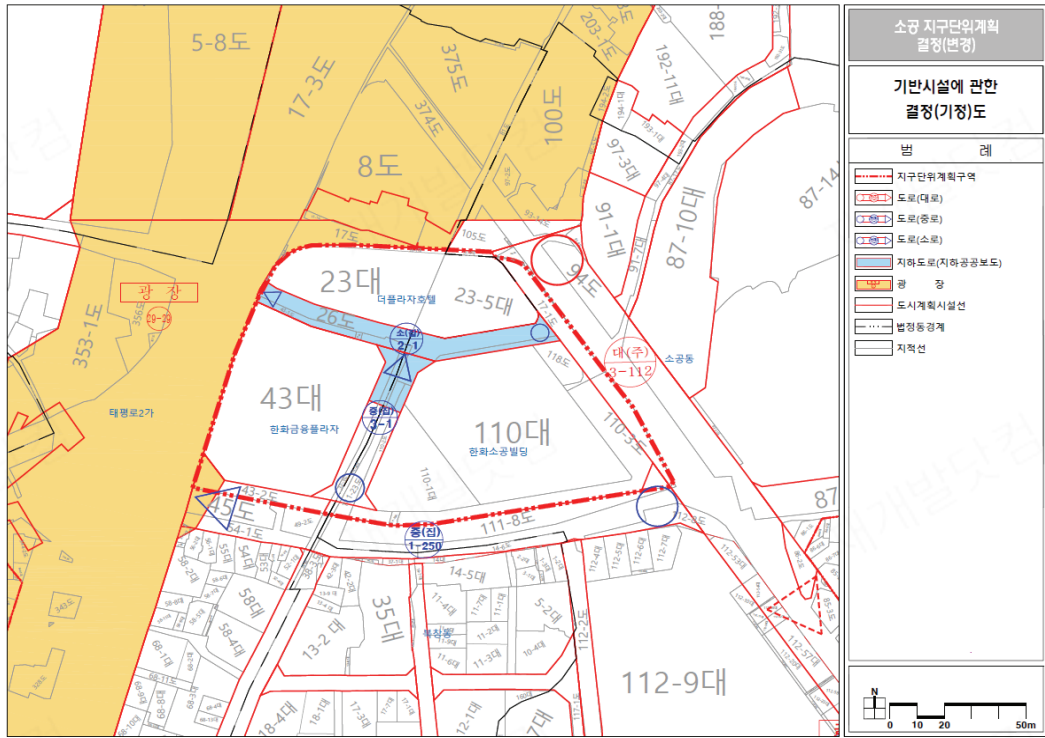
Ⅴ. 관계도서는 서울특별시 도시활성화과(☎02-2133-4633) 및 중구 도심재생과(☎02-3396-5775)에 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 서울 도시계획 포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이용규제정보 서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



■ 기반시설에 관한 결정도



■ 획지 및 건축물에 관한 결정도

