

2020 - 429

()

서울특별시 서대문구 충정로2가2-2번지 일대에 대하여 2020년 제9차 서울특별시 도시·건축 공동위원회 심의(2020.7.8.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(충현 지구단위계획구역 및 계획)을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2020년10월 29일

서울특별시 장

I. 결정 취지

- 서대문역 일대의 여건변화를 반영하고 도심 범위 내 역세권으로서의 도심 지원기능 강화를 위하여 도시관리계획(충현 지구단위계획구역 및 지구단위계획)을 결정하는 사항임.

II. 도시관리계획 결정조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서

■ 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
			기 정	변 경	변경후		
신설	충현 지구단위계획구역	서대문구 충정로2가 2-2 일대	-	증49,210	49,210	-	

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	도면 번호	위 치	면 적 (㎡)	결 정 사유
신설	①	서대문구 충정로2가 2-2 일대	49,210	· 뉴타운(북아현, 돈의문) 및 도시환경정비구역(마포로4)과 인접하고 서대문 고가도로 철거('15.9), 도시환경정비예정구역 지정('16.8)에 따라 급격한 도시변화가 예상되어 선제적 도시관리가 필요한 지역으로 · 무질서한 개발을 예방하고 토지이용의 합리화와 도심범위 내 역세권으로서의 도시의 지원기능강화 및 지역경제 활성화를 위해 지구단위계획구역을 지정하고자 함

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서

1) 용도지역 결정조서

■ 용도지역 결정조서(변경사항 없음)

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
계		49,210.0	-	49,210.0	100.00	
주거지역	제3종일반주거지역	40,124.8	-	40,124.8	81.5	
상업지역	일반상업지역	9,085.2	-	9,085.2	18.5	

주) 특별계획구역① 세부개발계획 수립 시 제3종일반주거지역(1,024.8㎡) → 준주거지역으로 변경

2) 용도지구 결정조서

■ 방화지구 결정조서(변경사항 없음)

구분	도면 번호	지구명	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최 초 결정일	비 고
기정	①	방화지구	서대문~영천간	27,600 (4,320)	- (360)	12	건고제727 (63.12.13.)	

주) ()안은 지구단위계획구역 내 면적, 연장임

2. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

1) 교통시설(변경)

가. 도 로 (변경)

■ 도로 총괄표

유별	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적
합계	6	649 (554)	5,555 (4,360)	1	160 (65)	2,532 (1,337)	-	-	-	5	489	3,023
중로	1	160 (65)	2,532 (1,337)	1	160 (65)	2,532 (1,337)	-	-	-	-	-	-
소로	5	489	3,023	-	-	-	-	-	-	5	489	3,023

주) ()안은 지구단위계획구역 내 연장 또는 면적임

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원								
기정	중로	1	6	20	집산 도로	160 (65)	충정로2가 113-2	충정로2가 102-2	일반 도로	-	총고제722호 (36.03.26.)	
기정	소로	3	1	6	국지 도로	140	충정로2가 74	충정로2가 130-1	일반 도로	-	서고286호 (76.11.01.)	
변경	소로	3	1	6	국지 도로	140	충정로2가 74	충정로2가 130-1	보행자 우선도로	-		
기정	소로	3	2	4	국지 도로	41	충정로2가 5-9	충정로2가 7-2	일반 도로	-	-	
변경	소로	3	2	4	국지 도로	41	충정로2가 5-9	충정로2가 7-2	보행자 우선도로	-	-	
신설	소로	3	3	6	국지 도로	75	중로3-42 호선	대로1-7 호선	보행자 우선도로	-	-	
기정	소로	3	19	6	국지 도로	153	충정로2가 31	냉천동 180-2	일반 도로	-	건고제560호 (63.09.19.)	
변경	소로	3	19	6	국지 도로	153	충정로2가 31	냉천동 180-2	보행자 우선도로	-		
기정	소로	3	52	6	국지 도로	80	냉천동 152	냉천동 241-5	일반 도로	-	건고제560호 (63.09.19.)	
변경	소로	3	52	6	국지 도로	80	냉천동 152	냉천동 241-5	보행자 우선도로	-		

주) ()안은 지구단위계획구역 내 연장 또는 구역에 접한 연장임

■ 도로 변경사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
소로 3-1	소로 3-1	•사용형태 변경 - 일반도로 → 보행자우선도로	•이면부 보행활성화 유도 및 보행자의 안전과 편의를 고려하여 사용형태 변경
소로 3-2	소로 3-2	•사용형태 변경 - 일반도로 → 보행자우선도로	
-	소로 3-3	•도로 신설 -B=6m, L=75m	•현황 개설도로(통일로9길)을 도시계획시설로 결정 및 보행활성화 유도, 보행자의 안전과 편의를 고려하여 사용형태 변경
소로 3-19	소로 3-19	•사용형태 변경 - 일반도로 → 보행자우선도로	•이면부 보행활성화 유도 및 보행자의 안전과 편의를 고려하여 사용형태 변경
소로 3-52	소로 3-52	•사용형태 변경 - 일반도로 → 보행자우선도로	

나. 주차장 (변경없음)

■ 주차장 결정조서

구분	도면 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	①	주차장	노외 주차장	서대문구 총정로2가동 78-13외 4필지	751.2	-	751.2	서대문구고시 제2000-94호 (00.10.25.)	63면

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

1) 가구 결정조서

구 분	가구번호	위 치	면 적 (㎡)	비 고
가 구 (신 설)	GR-1	냉천동 4번지 일대	8,805.8	• 제3종 일반주거지역 • 노선상업지역(통일로변)
	GR-2	냉천동 144번지 일대	1,709.0	• 제3종 일반주거지역
	GR-3	총정로2가 40번지 일대	8,190.1	
	GR-4	총정로2가 78-23번지 일대	7,084.2	
	GR-5	총정로2가 185-10번지 일대	10,809.4	
	GC-1	냉천동 158번지 일대	1,365.4	• 제3종 일반주거지역 • 노선상업지역(통일로변)
	GC-2	총정로2가 2-2번지 일대	4,187.5	• 일반상업지역
	GC-3	총정로2가 8-2번지 일대	2,839.0	

2) 획지 결정조서

가. 최대개발규모에 관한 결정조서

구 분		최대개발규모	비 고
간선부		2,000㎡ 이하	• 최대개발규모를 초과하는 기존대지 제외 • 계획적 필요에 의해 특별계획구역으로 지정하거나, 공동개발(지정, 권장)이 적용된 대지 제외 • 자율적 공동개발 시 최대개발규모 준수
이면부	GR 1,5	1,000㎡ 이하	
	GR 2,3,4	500㎡ 이하	

나. 획지의 규모와 구성에 관한 결정조서

○ 획지계획 : 없음

다. 공동개발 지정 및 권장에 관한 결정조서

■ 기본방향

구분	지정원칙
공동개발(지정)	• 둘 이상의 필지가 묶여 하나의 건축물로 공동건축된 경우 • 인접대지와 소유자가 동일한 경우 • 건축법상 행지로서 공동개발을 통한 접근도로 확보가 필요한 경우
공동개발(권장)	• 필지의 면적이 대지분할 최소규모에 미달하는 경우 (주거지역 90㎡ 이하, 상업지역 150㎡ 이하) • 필지의 형상이 부정형하거나 세장형하여 토지이용의 비효율성이 예상되는 경우 • 적정개발규모를 유도하고자 하는 경우

■ 결정조서

가구 번호	연번	면적 (㎡)	지 번	필지면적 (㎡)	계 획 내 용		지정사유	비고
GR-1	1	299.5	냉천동 1-1	31.1	공동개발 (지정)	공동개발 (권장)	간선변 적정개발규모 유도 대지분할 최소규모 미달필지 (1-1,2-1,203-2,205,204, 205-1,207)	
			냉천동 2-1	54.6				
			냉천동 203-2	15.5				
			냉천동 205	5.2	공동개발 (지정)			
			냉천동 204	120.3				
			냉천동 205-1	0.4				
			냉천동 207	72.4				
	2	153.6	냉천동 3-3	76.7	공동개발(권장)		이면부 필지의 부정형 개발 방식 및 적정개발 유도	
			냉천동 4-3	18.8				
			냉천동 5-2	58.1				
	3	365.0	냉천동 204-1	19.2	공동개발 (지정)	공동개발 (권장)	동일소유 부지 간선변 적정개발규모 유도	
			냉천동 209	97.5				
			냉천동 210	89.3				
			냉천동 212	115.7				
			냉천동 212-1	28.8				
			냉천동 212-4	5.8				
			냉천동 212-5	8.7				
	4	348.2	냉천동 211	86.0	공동개발 (지정)		동일소유 부지 간선변 적정개발규모 유도	
			냉천동 213	262.2				
	5	751.6	냉천동 216	78.7	공동개발(권장)		간선변 적정개발규모 유도 대지분할 최소규모 미달필지 (216, 220, 241-10)	
			냉천동 218	290.9				
			냉천동 219	277.7				
			냉천동 220	85.0				
			냉천동 241-10	19.3				

가구 번호	연번	면적 (㎡)	지 번	필지면적 (㎡)	계 획 내 용	지정사유	비고
	6	20.8	냉천동 219-1	9.9	공동개발(지정), 냉천동 219와 공동개발(권장)	동일소유 부지 간선변 적정개발규모 유도 대지분할 최소규모 미달필지	
			냉천동 12-1	10.9			
	7	864.8	냉천동 12	856.2	공동개발(지정), 냉천동 4-5와 공동개발(권장)	대지분할 최소규모 미달필지 및 건축법 상 행지 (12-2)	
			냉천동 12-2	8.6			
GR-1	8	216.5	냉천동 241-11	64.5	공동개발(권장)	간선변 적정개발규모 유도 대지분할 최소규모 미달필지 (241-11, 223, 224)	
			냉천동 223	79.3			
			냉천동 224	72.7			
	9	129.9	냉천동 227	119.7	공동개발(지정), 냉천동 241-11, 224와 공동개발(권장)	간선변 적정개발규모 유도 동일소유 부지	
			냉천동 227-1	10.2			
	10	53.9	냉천동 14-2	1.0	공동개발(지정)	대지분할 최소규모 미달필지(14-2, 225, 225-1) 건축법상 행지 (14-2) 동일소유 부지 (225, 225-1)	
			냉천동 225	43.0			
			냉천동 225-1	9.9			
	11	236.4	냉천동 226	174.2	공동개발(권장), 냉천동 225-1과 공동개발(권장)	간선변 적정개발규모 유도 대지분할 최소규모 미달필지(231)	
			냉천동 231	62.2			
	12	124.3	냉천동 13-1	112.4	공동개발(지정)	동일소유 부지 대지분할 최소규모 미달필지(14-5, 14-6)	
			냉천동 14-5	9.9			
			냉천동 14-6	2.0			
	13	270.2	냉천동 23	154.4	공동개발(지정)	동일소유 부지 대지분할 최소규모 미달필지(24-1, 24-3)	
			냉천동 24-1	56.3			
			냉천동 24-3	59.5			
	14	486.2	냉천동 17	69.4	공동개발(지정), 냉천동 232, 237과 공동개발(권장)	동일소유 부지 간선변 적정개발규모 유도 대지분할 최소규모 미달필지(17, 234, 235, 241-9, 236)	
			냉천동 234	11.2			
			냉천동 235	52.9			
			냉천동 241-9	6.2			
			냉천동 236	15.9			
	15	156.7	냉천동 233	330.6	공동개발(지정), 냉천동 232, 236과 공동개발(권장)	동일소유 부지 (238, 239) 간선변 적정개발규모 유도 대지분할 최소규모 미달필지(237, 238, 239)	
			냉천동 237	56.2			
			냉천동 238	65.8			
	16	484.6	냉천동 239	34.7			
			냉천동 18-1	84.3	공동개발(권장)	이면부 필지의 부정형 개발 방지 및 적정개발 유도	
			냉천동 20-1	400.3			
GR-2	1	1,009.3	냉천동 144	148.3	공동개발(지정)	동일소유 및 기 공동개발 부지	
			냉천동 147	861.0			
	2	218.2	냉천동 150	95.9	공동개발(지정)	동일소유 부지 이면부 필지의 적정개발 유도	
			냉천동 155	122.3			
	3	102.3	냉천동 152	79.3	공동개발(권장)	이면부 필지의 부정형 개발 방지 및	

가구 번호	연번	면적 (㎡)	지 번	필지면적 (㎡)	계 획 내 용	지정사유	비고
			냉천동 152-1	16.5		적정개발 유도 대지분할 최소규모 미달필지(152)	
			냉천동 182-5	*6.5			
GR-3	1	152.1	냉천동 176	62.8	공동개발(권장)	이면부 필지의 부정형 개발 방지 및 적정개발 유도 대지분할 최소규모 미달필지(176)	
			냉천동 177	89.3			
	2	184.3	냉천동 178	149.7	공동개발(권장)	이면부 필지의 부정형 개발 방지 및 적정개발 유도 대지분할 최소규모 미달필지(180-2)	
			냉천동 180-2	34.6			
	3	185.1	냉천동 181-1	103.5	공동개발(권장)	이면부 필지의 부정형 개발 방지 및 적정개발 유도 대지분할 최소규모 미달필지(181-2)	
			냉천동 181-2	12.2			
			냉천동 181-3	69.4			
	4	277.1	냉천동 183-2	198.6	공동개발(권장)	이면부 적정개발유도	
			냉천동 183-4	78.5			
	5	178.9	냉천동 184-25	95.2	공동개발(권장)	이면부 적정개발유도 및 맹지 (184-25) 대지분할 최소규모 미달필지(184-29)	
			냉천동 184-29	83.7			
	6	277.1	냉천동 184-2	198.6	공동개발(권장)	이면부 적정개발유도	
			냉천동 184-4	78.5			
	7	178.2	충정로2가 16-20	82.0	공동개발(지정)	동일소유 부지 및 대지분할 최소규모 미달필지(16-20)	
			충정로2가 16-23	96.2			
	8	141.9	충정로2가 16-21	5.0	공동개발(지정)	동일소유 부지 대지분할 최소규모 미달필지(16-21)	
			충정로2가 16-24	136.9			
	9	212.5	충정로2가 16-11	1.3	공동개발(권장)	이면부 적정개발유도 및 대지분할 최소규모 미달필지(16-11)	
			충정로2가 20	141.8			
			충정로2가 22	69.4			
	10	354.3	충정로2가 23-1	122.3	공동개발(권장)	이면부 적정개발유도 및 대지분할 최소규모 미달필지(25)	
			충정로2가 24	152.1			
			충정로2가 25	79.9			
	11	240.3	충정로2가 35	239	공동개발(지정), 충정로2가 131-20과 공동개발(권장)	이면부 적정개발유도 및 동일소유 부지, 대지분할 최소규모 미달필지(34-1, 131-20)	
			충정로2가 34-1	1.3			
	12	387.5	충정로2가 36	83.4	공동개발(권장)	이면부 적정개발유도 및 대지분할 최소규모 미달필지(36)	
			충정로2가 37-7	304.1			
	13	404.6	충정로2가 37-12	99.2	공동개발(권장)	이면부 적정개발유도	
			충정로2가 37-13	155.4			
			충정로2가 37-14	150.0			
	14	1,082.1	충정로2가 37-2	89.6	공동개발(지정), 충정로2가 37-23과 공동개발(권장)	이면부 적정개발유도 및 동일소유 부지, 대지분할 최소규모 미달필지(37-2, 37-23)	
			충정로2가 40	992.5			
	15	92.3	충정로2가 37-17	69.4	공동개발(지정)	동일소유 부지	

가구 번호	연번	면적 (㎡)	지 번	필지면적 (㎡)	계 획 내 용	지정사유	비고
			충정로2가 131-11	22.9		대지분할 최소규모 미달필지(131-11)	
GR-4	1	106.5	충정로2가 74	101.6	공동개발(권장)	이면부 적정개발유도 및 대지분할 최소규모 미달필지(78-11)	
			충정로2가 78-11	4.9			
	2	369.8	충정로2가 76	368.8	공동개발(권장)	이면부 적정개발유도 및 대지분할 최소규모 미달필지(78-9)	
			충정로2가 78-9	1.0			
	3	224.8	충정로2가 78-3	99.2	공동개발(지정)	기 공동개발 부지	
			충정로2가 78-4	125.6			
	4	99.8	충정로2가 78-14	94.5	공동개발(지정), 충정로2가 78-7과 공동개발(권장)	동일소유 부지 대지분할 최소규모 미달필지(79-5)	
			충정로2가 79-5	5.3			
	5	244.0	충정로2가 78-15	77.7	공동개발(지정)	기 공동개발 부지 대지분할 최소규모 미달필지(79-3)	
			충정로2가 79-2	122.0			
			충정로2가 79-3	44.3			
	6	1,111	충정로2가 78	844	공동개발(권장)	이면부 적정개발유도	
			충정로2가 78-30	239.4			
			충정로2가 80	27.6			
	7	260.1	충정로2가 78-16	122.3	공동개발(권장)	이면부 적정개발유도	
			충정로2가 78-17	137.8			
	8	210.3	충정로2가 78-19	101.2	공동개발(권장)	이면부 적정개발유도	
			충정로2가 78-20	109.1			
	9	192.4	충정로2가 78-21	102.5	공동개발(지정)	기 공동개발 부지	
			충정로2가 78-22	89.9			
	10	1,280.5	충정로2가 78-23	325.6	공동개발(권장), 충정로2가 78-8과 공동개발(권장)	이면부 적정개발유도 및 대지분할 최소규모 미달필지(78-8)	
			충정로2가 99-2	954.9			
	11	435.5	충정로2가 99-3	303.2	공동개발(지정), 충정로2가 99-7과 공동개발(권장)	이면부 필지의 부정형 개발 방지 및 동일소유 부지(99-3, 99-5, 100), 대지분할 최소규모 미달필지(99-7) 건축법상 맹지(111)	
			충정로2가 99-5	21.2			
			충정로2가 100	64.8			
			충정로2가 111	46.3			
	12	391.4	충정로2가 99-6	205.6	공동개발(권장)	이면부 적정개발유도	
			충정로2가 99-26	185.8			
	13	165.2	충정로2가 99-10	149.2	공동개발(권장)	이면부 적정개발유도 및 대지분할 최소규모 미달필지(99-16)	
			충정로2가 99-16	16.0			
	14	200.1	충정로2가 99-11	*80.8	공동개발(권장)	이면부 적정개발유도 및 도시계획시설(도로)결정으로 인한 대지분할 최소규모 미달필지(99-11)	
			충정로2가 99-27	119.3			
GR-4	15	218.7	충정로2가 99-34	*1.0	공동개발(지정), 충정로2가 102-2와 공동개발(권장)	동일소유 및 도시계획시설(도로)결정으로 인한 대지분할 최소규모 미달필지(102-2) 발생	
			충정로2가 100-2	49.7			
			충정로2가 101	*154.6			
			충정로2가 102-4	*13.4			

가구 번호	연번	면적 (㎡)	지 번	필지면적 (㎡)	계 획 내 용	지정사유	비고
	16	254.4	충정로2가 108	*62.4	공동개발(권장)	도시계획시설(도로)결정으로 인한 대지분할 최소규모 미달필지(108) 발생	
			충정로2가 110	192.0			
	17	209.5	충정로2가 99-12	*36.3	공동개발(권장)	도시계획시설(도로)결정으로 인한 대지분할 최소규모 미달필지(99-12) 발생	
			충정로2가 112-3	173.2			
	18	151.6	충정로2가 104	*150.8	공동개발(권장)	도시계획시설(도로)결정으로 인한 소규모 단절필지(138) 발생	
			충정로2가 138	*0.8			
GR-5	1	175.4	충정로2가 184-7	143.4	공동개발(지정)	이면부 적정개발유도 및 동일소유 부지, 대지분할 최소규모 미달필지(184-9, 184-10, 184-11)	
			충정로2가 184-10	6.0			
			충정로2가 184-11	26.0			
	2	116.7	충정로2가 182-11	109.1	공동개발(지정), 충정로2가 182-12와 공동개발(권장)	이면부 필지의 부정형 개발 방지 및 적정개발 유도 인접대지 개발에 의한 맹지발생 방지(184-8)	
			충정로2가 184-8	7.6			
	3	1,525.0	충정로2가 182-8	106.8	공동개발(지정), 충정로2가 164-24와 공동개발(권장)	동일소유 부지 및 대지분할 최소규모 미달필지(164-24)	
			충정로2가 182-9	109.1			
			충정로2가 182-10	118.1			
			충정로2가 182-18	1,191.0			
	4	335.8	충정로2가 164-23	77.5	공동개발(지정), 충정로2가 179와 공동개발(권장)	동일소유 부지 대지분할 최소규모 미달필지(164-50, 192-3)	
			충정로2가 164-50	2.8			
			충정로2가 180-5	255.5			
	5	1,736.6	충정로2가 182-13	103.5	공동개발(지정)	이면부 필지의 부정형 개발 방지 및 적정개발 유도 대지분할 최소규모 미달필지(185-16, 190-26) 기 공동개발 부지	
			충정로2가 184-4	755.2			
			충정로2가 184-9	60.8			
			충정로2가 185-4	695.5			
			충정로2가 185-13	29.8			
			충정로2가 185-14	49.6			
			충정로2가 185-16	36.1			
			충정로2가 190-26	6.1			
	6	3,445.6	충정로2가 182-16	75.8	공동개발(지정)	동일소유 부지 및 대지분할 최소규모 미달필지(185-7), 맹지발생 필지(185-13, 185-14) 기 공동개발 부지	
			충정로2가 183	342.0			
			충정로2가 183-6	66.6			
			충정로2가 185-1	66.1			
			충정로2가 185-7	5.4			
			충정로2가 185-10	2,889.7			
GC-1	1	1,365.4	냉천동 148-11	13.6	특별계획구역 ① (1,365.4㎡)	-	-
			냉천동 148-12	5.6			
			냉천동 148-14	1.8			

가구 번호	연번	면적 (㎡)	지 번	필지면적 (㎡)	계 획 내 용	지정사유	비고
			냉천동 148-18	1.1			
			냉천동 156	99.2			
			냉천동 158	261.2			
			냉천동 159-1	29.3			
			냉천동 159-2	83.6			
			냉천동 160-2	60.8			
			냉천동 161-2	125.6			
			냉천동 162-2	19.8			
			냉천동 163	79.3			
			냉천동 164	79.3			
			냉천동 165	86.6			
			냉천동 166	60.3			
			냉천동 167	29.8			
			냉천동 167-1	18.9			
			냉천동 167-3	6.0			
			냉천동 167-4	1.7			
			냉천동 168-1	111.6			
			냉천동 168-4	9.7			
			냉천동 241-5	0.1			
			냉천동 242	71.1			
			냉천동 243	57.5			
			냉천동 244	48.9			
			냉천동 245	3.0			
GC-2	1	1,820.3	냉천동 169-1	175.6	특별계획구역 ② (1,820.3㎡)	-	-
			냉천동 171-1	643.9			
			냉천동 171-2	103.5			
			냉천동 173	142.1			
			냉천동 174	58.9			
			냉천동 175	36.7			
			냉천동 175-1	48.5			
			냉천동 248	117.4			
			냉천동 249	45.3			
			냉천동 251	172.3			
			냉천동 257-2	0.8			
			냉천동 257-3	12.7			
			냉천동 258	66.5			
			냉천동 259	148.5			
			냉천동 259-1	47.6			

가구 번호	연번	면적 (㎡)	지 번	필지면적 (㎡)	계 획 내 용	지정사유	비고
	2	2,367.2	충정로2가 2-2	2,028.8	특별계획구역 ③ (2,367.2㎡)	-	-
			충정로2가 5-17	2.9			
			충정로2가 5-19	202.0			
			충정로2가 5-20	102.9			
			냉천동 185-1	16.5			
			냉천동 185-3	10.5			
			냉천동 185-6	3.6			
GC-3	1	2,839.0	충정로2가 5-4	206.0	특별계획구역 ④ (2,839.0㎡)	-	-
			충정로2가 5-6	172.9			
			충정로2가 5-7	14.2			
			충정로2가 5-9	198.3			
			충정로2가 5-20	3.3			
			충정로2가 7-2	94.5			
			충정로2가 8-2	1,055.2			
			충정로2가 18	225.8			
			충정로2가 19-1	174.0			
			충정로2가 19-2	85.4			
			충정로2가 25-2	67.0			
			충정로2가 26	165.6			
			충정로2가 26-1	2.0			
			충정로2가 26-2	3.2			
			충정로2가 29	190.4			
			충정로2가 29-1	6.7			
			충정로2가 131-4	174.5			

*: 도시계획시설(도로) 결정으로 인해 공동개발에 일부 편입되는 필지의 편입면적

- 주) 1. 공동개발(지정·권장)이 계획되지 않은 필지들은 최대개발규모 이내에서 자율적 공동개발 권장
 2. 대지분할 최소규모 : 주거지역 90㎡ 이상, 상업지역 150㎡ 이상(서울시 건축조례 제29조에 의함)
 3. 기 공동개발 된 경우란 지구단위계획 결정 고시일을 기준으로 기 공동개발 된 부지를 말한다.
 4. 특별계획구역은 해당 특별계획구역 지침에 따름

2. 건축물 등에 관한 결정조서

1) 건축물의 불허용도에 관한 결정조서

구 분	불 허 용 도	비 고
시설	A • 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근생활시설 중 옥외철담골프연습장 및 안마시술소 • 「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 마권장외발매소, 마권전화투표소 및 유사시설과 관람장 • 「건축법 시행령」 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 「건축법 시행령」 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외철담골프연습장 • 「건축법 시행령」 별표1 제15호의 숙박시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제16호의 위락시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제17호의 공장 • 「건축법 시행령」 별표1 제18호의 창고시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설(단, 주유소 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제20호의 자동차 관련시설(단, 주차장 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제21호의 동물 및 식물 관련시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제24호의 방송통신시설(단, 방송국, 전신전화국 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제25호의 발전시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제28호의 장례식장	통일로변 (GR-1)
	B • 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근생활시설 중 옥외철담골프연습장 • 「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 마권장외발매소, 마권전화투표소 및 유사시설과 관람장 • 「건축법 시행령」 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외철담골프연습장 • 「건축법 시행령」 별표1 제17호의 공장 • 「건축법 시행령」 별표1 제18호의 창고시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설(단, 주유소 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제20호의 자동차 관련시설(단, 주차장 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제21호의 동물 및 식물 관련시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제24호의 방송통신시설(단, 방송국, 전신전화국 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제25호의 발전시설	이면부 제3종 일반주거지역 (GR-1~5)

- 주) 1. 교육환경보호구역 저촉 시 관련규정 준수(교육환경 보호에 관한 법률 제9조 및 시행령 제22조)
 2. 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우에는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조(2 이상의 용도지역
 • 용도지구
 • 용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용기준)를 적용하도록 함
 3. 용도지역 안에서의 건축제한 관련규정 준수(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제71조 제1항
 및 서울시 도시계획조례 제32조)
 4. 특별계획구역은 해당 특별계획구역 지침에 따름

2) 건축물의 권장용도에 관한 결정조서

구 분	권 장 용 도	비 고
신설	1 • 판매시설 / 업무시설 • 문화 및 집회시설 (단, 마권장외발매소, 마권전화투표소 및 유사시설과 관람장 제외)	통일로변 (GR-1)
	2 • 제2종근린생활시설 중 서점, 학원, 독서실, 일반업무시설 • 문화 및 집회시설 (단, 마권장외발매소, 마권전화투표소 및 유사시설과 관람장 제외) • 교육연구시설 중 학원, 연구소, 도서관	이면부 제3종일반주거지역 (GR-1)
	3 • 제1종근린생활시설 중 소매점(일용품), 휴게음식점 및 제과점 • 제2종근린생활시설 중 공연장, 일반음식점, 휴게음식점 및 제과점 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	이면부 제3종일반주거지역 (GR-2~4)
	4 • 제2종근린생활시설 중 일반업무시설 • 문화 및 집회시설 (단, 마권장외발매소, 마권전화투표소 및 유사시설과 관람장 제외) • 판매시설 / 업무시설 • 교육연구시설 중 학원, 연구소, 도서관	이면부 제3종일반주거지역 (GR-5)

- 주) 1. 권장용도는 건축면적(주차장 제외)의 20%이상 도입 시 인정
 2. 특별계획구역은 해당 특별계획구역 지침에 따름

3) 건축물의 용도완화에 관한 결정조서

구 분	용 도 완 화	비 고
신설	(a) • 제3종일반주거지역 내 업무시설 및 판매시설의 면적제한1) 완화 - 판매시설 중 소매시장 및 상점(폭20m이상 도로에 접한 것에 한함) - 업무시설(오피스텔의 경우 폭20m이상 도로에 접한 것에 한함)	제3종일반주거지역 (GR-1 내 노선상업지역과 공동개발 필지)
	(b) • 건축물 내 주민이용시설2) 설치 시 제3종일반주거지역 내 업무시설의 면적제한1) 완화 - 업무시설(오피스텔 제외)	제3종 일반주거지역 (GR-1(이면부), GR-5(현대아파트 제외))

- 주) 1. 면적제한 : 제3종일반주거지역 내 판매시설(2,000㎡ 미만), 업무시설(3,000㎡ 미만) 면적제한
 2. 주민이용시설 : 공공주차장(지하 1개층 이상의 주차장 및 연면적 10%이상), 문화 및 집회시설(연면적 10%이상)
 공동이용시설(330㎡ 이상 또는 연면적 5% 이상)
 ※ 공동이용시설이란 『도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법』 제2조 제1항 제10호 나목에 따른 주민이 공동으로 사용하는 마을회관, 공동작업장, 마을 도서관 등을 말함
 ※ 공공주차장 : 민간소유필지의 건축물 부설주차장 이외에 공공에게 상시 개방되는 주차장(자치구와 협약을 통하여 공공주차장 중 일부 주차구획을 거주자우선주차구역으로 지정·운영 등)
 ※ 설치규모 및 운영방안 : 구 수요조사를 통해 주민이용시설의 구체적 규모와 종류를 결정하고, 운영방안 등 구체적 사항은 서대문구와 협의를 통해 결정(ex.사업시행자와 서대문구의 약정 체결(MOU)을 통한 운영·관리, 천연·충현 CRC(도시재생지원센터, 마을관리협동조합 등)등을 통한 위탁 운영 등)

4) 건축물의 밀도에 관한 결정조서

가. 건폐율 계획

구 분		건 폐 율	비 고
주거지역	제3종일반주거지역	50% 이하	서울특별시 도시계획조례 제54조
상업지역	일반상업지역	60% 이하	

주) 특별계획구역은 해당 특별계획구역 지침에 따름

나. 용적률 계획

구 분		기준용적률	허용용적률	상한용적률	비 고
주거지역	제3종일반주거지역	250% 이하	250% 이하	법적 용적률의 2배 이하	서울특별시 도시계획조례 제55조
상업지역	일반상업지역	500% 이하	600% 이하		

- 주) 1. 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률의 합
 2. 상한용적률 산정방식은 「서울시 도시계획조례 시행규칙」 제7조 및 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(2019.1.16.)」 내용을 따름
 3. 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우에는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조(2 이상의 용도지역 · 용도지구 · 용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용기준)를 적용하도록 함
 4. 기준 · 허용용적률이 상이한 필지간 공동개발 시에는 각각의 기준 · 허용용적률을 가중평균한 값을 적용
 5. 기준 · 허용용적률이 상이한 필지는 각각의 기준 · 허용용적률을 가중평균한 값을 적용
 6. 대상지 내 일반상업지역은 역사도심 범역에 해당함(서울시 도시계획조례 시행규칙 제16조)
 7. 일반상업지역 내 주거복합건축물의 용적률은 「서울시 도시계획조례」 제55조 제3항에 따름
 8. 일반상업지역 내 주거복합건축물의 용도 비율은 「서울시 도시계획조례」 [별표 3] 1.상업지역 내에서 주거복합건축물의 주거 외 용도 비율에 따름
 9. 특별계획구역은 해당 특별계획구역 지침에 따름

다. 건축물의 용적률 인센티브 운용기준

항목	세 분	세 부 계 획 기 준	비 고
계획유도 인센티브	공동 개발	공동개발 (지정/권장), 자율적공동개발	기준용적률 × α 이내 ●2필지 $\alpha=0.15$ ●3필지 이상 $\alpha=0.3$
	대지내공지	공개공지	기준용적률 × {(설치면적 - 의무면적) / 대지면적} × α 이내 ●개방형 $\alpha=3$ ●필로티형 $\alpha=2$ ●침상형 $\alpha=2$
		섬지형공지	기준용적률 × {(조성면적 - 의무면적) / 대지면적} × 3 이내
		건축한계선, 벽면지정선	기준용적률 × {(조성면적 - 의무면적) / 대지면적} × 3 이내
		공공보행통로	기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × 4 이내

항목	세분	세부계획기준	비고
건축물용도	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적 / 연면적) × 1 이내	
	특정층 (꼭대기층)개방	기준용적률 × (설치면적 / 연면적) × 1 이내	●설치면적은 전용면적을 기준으로 함
	보행 개선 가로지장을 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치 등	기준용적률 × 0.5 이내	
친환경 인센티브	녹색건축 인증	최우수(그린 1등급): 기준용적률 × 0.18 이내 우수(그린 2등급): 기준용적률 × 0.15 이내 우량(그린 3등급): 기준용적률 × 0.12 이내	※ 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색 건축물인증 기준, 건축물 에너지효율등 급 인증 기준 준용 ※ 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무 대상 준수
	에너지 효율등급 인증	에너지 효율 1등급: 기준용적률 × 0.15 이내 에너지 효율 2등급: 기준용적률 × 0.12 이내 에너지 효율 3등급: 기준용적률 × 0.09 이내	
	신재생에너지 보급확대	신재생 에너지 1등급: 기준용적률 × 0.18 이내 신재생 에너지 2등급: 기준용적률 × 0.15 이내 신재생 에너지 3등급: 기준용적률 × 0.12 이내 신재생 에너지 4등급: 기준용적률 × 0.09 이내 신재생 에너지 5등급: 기준용적률 × 0.06 이내	※ 신재생에너지 이용 건축인증에 관한 규칙 준용 (건축물인증심사기준 별표1) ※ 에너지 총량 기준 (연도별, 규모별, 성능대체비율) 으로 등급 편정 대체 가능
	중수도시설 설치	기준용적률 × 0.1 이내	※ 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설 치 시 적용 ※ 관련법상 의무시설인 경우 제외
	빗물관리시설 설치	기준용적률 × 0.1 이내	※ 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗 물침투시설 ※ 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 × 0.05 또는 대지면적 × 0.02 이상이 되도록 설치
	옥상녹화	기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.1이내	- 법정 조정으로 산입된 면적 제외 - 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	자연지반 보존	기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2이내	- 자연토양 및 투수성 포장 - 지하구조물 미설치 시
	녹색주차장	기준용적률 × (설치면적 / 대지면적) × 0.2이내	- 기준용적률 × 0.05 이내

- 주) 1. 환경친화에너지효율 항목 중 법적의무설치대상은 인센티브 산정 시 제외하며, 소규모 건축물은 친환경 인센티브(30%이상) 적용 없이 계획유도 인센티브로 대체 가능 (소규모 건축물 : 건축허가 신청 시 녹색건축물 조성 지원법 제14조, 시행령 제10조제1항에 따라 에너지절약계획서 미제출 대상인 건축물 연면적 500㎡미만 건축물)
2. 공공시설을 기부채납하여 상한용적률을 적용하는 경우에는 「서울시 도시계획조례 시행규칙」 제7조 및 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(2019.1.16.)」을 적용한다.
※서울시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준이 변경된 경우 그에 따름
3. 상업지역 내 주거복합 건축물 건립 시, 「서울시 도시계획조례」 제55조 제3항 및 [별표3] 규정을 준수하여 건축물 용도 비율 및 용적률을 적용한다.
4. 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 용적률의 10%이상 계획하며, 용적률 10% 이상 설치하는 지상부 설치를 의미한다.

5) 건축물의 높이에 관한 결정조서

구 분		높 이 계 획	비 고
상업지역	노선상업지역 및 간선부와 연결한 제3종일반주거지역	60m이하	GR-1
주거지역	현대아파트, 경기대 및 공인회계사회	60m이하	GR-5
	이면부	32m이하	GR-1~5

주) 특별계획구역은 해당 특별계획구역 지침에 따름

6) 건축물의 배치 및 형태 등에 관한 결정조서

■ 건축한계선

구 분	계 획 목 표	계 획 내 용		비 고
건 축 한계선	• 간선변 가로경관 증진 및 보도확폭	통일로변	3m	-
	• 이면부 보행 및 차량통행 여건 개선	경기대 입구(충정로9길)	2m	대지규모 및 여건을 고려하여 차등적용
		현대아파트 남측(충정로7길)		
		이면도로변	1m	
		4m미만의 도로에 접하는 필지	도로중심선으로부터 각 1.5~3m	

주) 특별계획구역은 해당 특별계획구역 지침에 따름

■ 벽면지정선

구 분	계 획 목 표	계 획 내 용		비 고
벽 면 지정선	• 경기대로 및 보행자우선도로 (식음거리변)으로 정연한 가로환경 조성	GR-3 이면부 보행가로변, 경기대로변	1m	2층 이하 적용

주) 특별계획구역은 해당 특별계획구역 지침에 따름

■ 건축물의 형태 및 색채, 외관 등에 관한 결정조서

구 분		계 획 내 용	적용구역	비 고
건축물 형 태	1층바닥높이	•접한 보도 또는 전면공지로부터 일반인 및 장애인 등이 진출입함에 불편함이 없도록 단차없이 조성	구역전체	규제
	개구부	•폭 20m이상의 가로에 면한 건축물은 개구부가 없는 벽면을 노출하여서는 안됨(폭 20m 미만의 도로에 면한 건축물도 개구부를 전면도로에 면하여 설치할 것을 권장) •1층 개구부 높이는 인접건축물의 개구부 높이와 조화를 이루어야 함	구역전체	규제
	투시벽 및 투시형 서터	•폭 20m이상 도로에 면한 건축물은 1층 전면벽면적의 50% 이상을 투시벽으로 설치 •서터를 설치하는 경우에는 투시형 서터를 사용하여야 함	구역전체	규제
건축물 배 치	건축한계선	•건축물의 주된 벽면 방향은 전면도로 방향과 일치 •건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 건축한계선의 수직면을 넘어서 건축할 수 없음	구역전체	규제
	벽면지정선	•건축물의 주된 벽면 방향은 전면도로 방향과 일치 •건축물 외벽면 또는 담장 등이 벽면지정선 길이의 1/2이상 접해야함	경기대로 및 통일로9안길변 (GR-3)	규제
건축물 외 관	재료 및 색채	•1층 전면 외벽면의 재료는 인접건축물과 조화를 이루어야하며, 1층 전면의 벽면은 창문 및 차양/발코니 등을 권장함 •외벽면의 색채는 주변과 조화를 유지하여야 하며, 원색 사용은 금지 •'서울시 상징색 가이드라인' 적용을 권장함	구역전체	권장
	야간조명	•간선변 10층 이상 건축 시 상향식 야간조명 설치 권장 •옥의 미술장식품의 야간조명 설치 권장 •투시형 벽면 설치 시 내·외부 조명을 설치하여 가로분위기를 배려할 수 있도록 함 •이면부 야간경관의 향상 및 보행활동 활성화 유도 •대규모 개발지 및 전면도로변, 도로가각부에 대하여 권장	구역전체	권장
기 타 항	자연지반 보존	•지하부는 인공구조물 설치를 지양하고, 저층부의 바닥, 비건폐지 등을 자연재료 또는 투수성 재료로 조성 권장	구역전체	권장
	옥상녹화	•건축물 이용자의 휴게 및 만남의 장소와 도심지내 생물서식공간을 확보할 수 있도록 옥상녹화 설치 권장	구역전체	권장
	녹색주차장 투수성포장	•녹지공간을 확충하고 열섬효과 방지 등 도시생태순환을 개선하기 위해 잔디 등 투수성재료를 사용한 녹색주차장 및 대지 내 투수성포장 설치 권장	구역전체	권장
	중수도시설 및 빗물관리시설	•도시 내 물순환 재생을 도모하고 수자원의 효율적인 활용을 위해 중수도 및 빗물관리시설의 설치 권장	구역전체	권장
	신재생에너지 및 에너지절약	•인간과 자연이 서로 친화하여 공생할 수 있도록 태양열, 바이오에너지, 풍력, 연료전지 등 신재생에너지 사용과 에너지와 자원을 절약할 수 있는 건축물을 권장	구역전체	권장
	옹벽처리	•옹벽은 자연석, 조경석 등을 사용, 계단식으로 조성	구역전체	규제
	건축설비의 노출	•폭20m이상 도로에 면한 건축물은 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비가 도로변에 노출하여서는 안 됨 •식음거리변(보행자우선도로)와 접하는 면에 차면시설, 환기시설 등 도시미관을 저해하는 시설의 설치를 금지함	구역전체	규제

3. 기타사항에 관한 결정조서

1) 대지 내 공지 및 통로 등에 관한 결정조서

구 분		계 획 내 용	비 고
대지 내 공지	공개공지	•대지 내 접한 도로 중 가장 넓은 도로변에 접하여 조성하되, 일반대중이 상시 접근이 가능하도록 지상부에 배치 •보행도로와 연계하여 일체적으로 조성하되, 단차발생을 지양 •가로환경과 조화를 이루는 소공원(썸지공원)형태로 설치	경기대로변
	전면공지	•건축한계선 등으로 인해 생기는 건축선 후퇴 공간은 일반대중에게 항상 개방되는 공지로 조성 •통행에 방해가 되는 일체의 시설물은 설치할 수 없음. - 다만, 차량의 주차를 방지하기 위한 교목의 식재 및 블라드의 설치는 예외로 함. •기존 차도 및 보도와 단차 없이 조성하되, 조성형태는 보도부속형으로 조성	
	대지내조경	•서울특별시 건축조례 규정 준용 •대지 내 화물 적재공간, 쓰레기 하차장 등이 건물 혹은 구조물에 의해 차폐되지 않고 전면도로에 노출된 경우에는 대지안의 조경을 차폐형으로 조성	
대지 내 통로	보행자 우선도로	•이면도로의 보행자 안전 확보 및 보행환경 개선을 통한 걷고싶은 거리조성	소로3-1,3-2,3-19, 통일로9아길 변 6~8m
	공공보행 통로	•24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 조성 •단차 없이 연속적으로 조성 •차량 및 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치하여서는 안 됨 •야간조명시설 설치 권장 •개방형구조로 설치 권장, 단, 피로티형, 실내형으로 설치 시 6m 이상의 높이 확보	2개소
	보차혼용 통로	•이면부 효율적인 교통소통 유도를 위한 보차혼용통로 지정	1개소

주) 특별계획구역은 해당 특별계획구역 지침에 따름

2) 차량동선 및 주차계획에 관한 결정조서

■ 차량출입 불허구간

구 분		계 획 내 용	비 고
교통 처리 계획	차량출입 불허구간	•간선도로에서 대지로의 직접 차량출입 불허를 통해 간선변 원활한 차량소통 및 차량진출입으로 인한 보행공간 단절 최소화	간선부 ※결정도면 참고
	제한적 차량출입 불허구간	•식음특화가로변 필지들을 대상으로 보행친화가로 조성을 위해 제한적 차량출입불허구간을 지정하여 차량출입 최소화 •제한적 주차장 설치기준 완화구역 내 필지선을 따라 지정	이면부 ※결정도면 참고

■ 제한적 주차장 설치기준 완화구역

구 분		계 획 내 용		비 고
		적용 목표	적용기준	
주차 계획	제한적 주차장 설치기준 완화구역	•간선변 차량출입불허계획에 따라 차량 진출입이 불가능한 지역에 대하여 '주차장 설치기준 완화구역' 이 지정된 것으로 보아 계획지침에 따라 부설주차장 설치기준을 완화함	•주차장 설치기준의 50% 완화 •미 완화분(50%)은 자치구 주차장 설치 및 관리조례에 따라 주차장 설치비용 납부 ※ 공동개발에 의해 이면도로로 차량 진출입이 가능한 필지는 완화대상에서 제외함	간선부 (통일로변) ※결정도면 참고
		•자율적으로 차량출입을 불허하는 경우에 한하여 '주차장 설치기준 완화구역' 이 지정된 것으로 보아 계획지침에 따라 부설주차장 설치기준을 완화함	•비주거용도 도입시 50% 완화 - 저층부 1~2층 연면적 50%이상 비주거용도 준수시 •미 완화분(50%)은 자치구 주차장 설치 및 관리조례에 따라 주차장 설치비용 납부	이면부 (보행자우선도로변) ※결정도면 참고

※ 본 지침과 별도로 관계법령에 주차장 완화규정이 있을 경우 그에 따름

※ 비주거용도 : 제1종, 제2종근린생활시설 중 소매점, 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 공연장 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장

4] 특별계획구역에 관한 결정

1. 특별계획구역 결정조서

구분	구역명	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	특별계획구역①	냉천동 158번지 일대	-	증) 1,365.4	1,365.4	
신설	특별계획구역②	냉천동 171-1번지 일대	-	증) 1,820.3	1,820.3	
신설	특별계획구역③	충정로2가 2-2번지 일대	-	증) 2,367.2	2,367.2	
신설	특별계획구역④	충정로2가 8-2번지 일대	-	증) 2,839.0	2,839.0	

■ 특별계획구역 결정사유서

구분	구역명	위 치	면적(㎡)	결 정 사 유
신설	특별계획구역①	냉천동 158번지 일대	1,365.4	•부정형 필지 밀집지역으로 지역 내 부족한 기반시설 확보 및 간선변 적정규모 개발을 유도하기 위하여 특별계획구역으로 지정 •상업지역으로서 토지의 효율적 이용과 도시기능의 회복 및 상권활성화 등 도시환경을 개선하기 위하여 도시환경정비예정구역 지정(2025도시환경정비기본계획, '16.08)
신설	특별계획구역②	냉천동 171-1번지 일대	1,820.3	•부정형 필지 밀집지역으로 지역 내 부족한 기반시설 확보 및 간선변 적정규모 개발을 유도하기 위하여 특별계획구역으로 지정 •상업지역으로서 토지의 효율적 이용과 도시기능의 회복 및 상권활성화 등 도시환경을 개선하기 위하여 도시환경정비예정구역 지정(2025도시환경정비기본계획, '16.08)
신설	특별계획구역③	충정로2가 2-2번지 일대	2,367.2	•지역 내 부족한 기반시설 확보 및 간선변 적정규모 개발을 유도하기 위하여 특별계획구역으로 지정 •상업지역으로서 토지의 효율적 이용과 도시기능의 회복 및 상권활성화 등 도시환경을 개선하기 위하여 도시환경정비예정구역 지정(2025도시환경정비기본계획, '16.08)
신설	특별계획구역④	충정로2가 8-2번지 일대	2,839.0	•부정형 필지 밀집지역으로 지역 내 부족한 기반시설 확보 및 간선변 적정규모 개발을 유도하기 위하여 특별계획구역으로 지정 •상업지역으로서 토지의 효율적 이용과 도시기능의 회복 및 상권활성화 등 도시환경을 개선하기 위하여 도시환경정비예정구역 지정(2025도시환경정비기본계획, '16.08)

2. 특별계획구역 계획지침

1) 특별계획구역①

■ 구역개요

구역명	위치	면적(㎡)	비 고
특별계획구역①	서대문구 냉천동 163번지 일대	1,365.4	-

■ 특별계획구역① 계획지침

구 분		계 획 내 용	비 고
용도지역		• 통일로변 : 일반상업지역 • 이면부 : 제3종일반주거지역 → 준주거지역	정비계획 수립 시 결정
용도지구		• 방화지구(통일로변 폭12m)	
기반시설		• 구역면적의 15%이상 순부담 - 도시계획시설(도로) 기부채납 → 소로3-52 확폭(폭6m→8m, 구역 내 1m 확폭) → 통일로9안길 확폭(폭2m→6m, 구역 내 4m 확폭) - 공공시설(건축물) : 주차장, 문화 및 복지시설 등	대지로의 진입을 위한 완화차로 제외
건축물의 용도	허용용도	• 업무, 판매, 근린생활, 문화/집회, 관광숙박 중 선택적용	2025도시환경정비기본계획 (마포지역 토지이용계획 중 일반업무·상업용지)
	가로활성화용도	• 상업 및 전시시설 등(저층부 : 건축물 1층~2층)	
건축물의 밀도	건폐율	60% 이하	
	용적률 (기준/허용/상한)	335% / 460% / 법정용적률	
	높이	70m 이하	
건축물의 배치	건축한계선	• 간선부 : 도로경계선으로부터 3m • 이면부 : 소로3-3호선, 52호선으로부터 1m	
	벽면한계선	• 통일로 9안길 변 5m (고층부 : 건축물 5층 이상)	
	벽면지정선	• 통일로 9안길 변 3m (저층부 2층 이하)	
기타사항	공개공지	• 주요 보행결절점 주변에 설치하여 열린공간 확보(1개소)	
	차량출입 불허구간	• 통일로변에 지정	
	주차출입구	• 위치지정 (소로3-52호선 변)	
	보행자 우선도로	• 대상지 이면도로의 보행환경 개선(소로3-52, 통일로9안길)	
사업방식		• 도시 및 주거환경정비법에 따른 도시정비형태개발사업 시행	
운영기준		• 기반시설을 사업시행자가 설치·조성 후 기부채납 (사업시행자 부담 원칙)	

- ※ 1. 도시관리계획 변경(용도지역, 도시계획시설)은 향후 정비계획 수립 시 결정
 2. 용적률의 경우 용도지역별 가중평균 값 적용
 - 기준/허용(일반상업지역) : 600% / 800%(2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경
 정비사업부문))
 - 기준/허용(제3종일반주거 → 준주거) : 250% / 350% (서울시 지구단위계획 수립기준 2020.5.)
 3. 허용용적률 인센티브 및 상한용적률산정은 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정
 비사업부문)에 따름
 4. 순부담률의 경우 서울시 지구단위계획 수립기준 적용
 - 제3종일반주거지역 → 준주거지역 : 15%
 5. 순부담률 = (계획기반시설 - 기존공공용지) / (시행구역면적 - 기존공공용지) × 100

2) 특별계획구역②

■ 구역개요

구역명	위치	면적(㎡)	비 고
특별계획구역②	서대문구 냉천동 171-1번지 일대	1,820.3	

■ 특별계획구역② 계획지침

구 분		계 획 내 용	비 고
용도지역		• 일반상업지역	
용도지구		• 방화지구(통일로변 폭12m)	
기반시설		• 도시계획시설(도로) 기부채납 → 소로3-52 확폭(폭6m→8m, 구역 내 1m 확폭) → 소로3-19 확폭(폭6m→8m, 구역 내 2m 확폭)	대지로의 진입을 위한 완화차로 제외
건축물의 용도	허용용도	• 업무, 판매, 근린생활, 문화/집회, 관광숙박 중 선택적용	2025도시환경정비기본계획 (마포지역 토지이용계획 중 일반업무상업용지)
	가로활성화용도	• 상업 및 전시시설 등 (저층부 : 건축물 1층~2층)	
건축물의 밀도	건폐율	60% 이하	
	용적률 (기준/허용/상한)	600% / 800% / 법정용적률	
	높이	90m 이하	2025도시환경정비기본계획 중 마포지역(일반업무지역) 높이계획
건축물의 배치	건축한계선	• 간선부 : 도로경계선으로부터 3m • 이면부 - 소로3-52호선변 : 도로경계선으로부터 1m - 공공보행통로(폭6m)변 : 구역 경계선으로부터 4m	
	벽면한계선	• 소로3-19호선변 도로경계선으로부터 5m (고층부 : 건축물 5층 이상)	
	벽면지정선	• 소로3-19호선변 도로경계선으로부터 3m (저층부 2층 이하)	
기타사항	공개공지	• 주요 보행결절점 주변에 설치하여 열린공간 확보(1개소)	
	차량출입 불허구간	• 통일로변에 지정	
	주차출입구	• 위치지정 (소로3-52호선 변)	
	보행자 우선도로	• 대상지 이면도로의 보행환경 개선(소로3-19, 소로3-52호선)	
	공공 보행통로	• 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 조성(1개소)	
사업방식		• 도시 및 주거환경정비법에 따른 도시정비형태개발사업 시행	
운영기준		• 기반시설을 사업시행자가 설치·조성 후 기부채납 (사업시행자 부담 원칙)	

- 주) 1. 도시관리계획 변경(도시계획시설)은 향후 정비계획 수립 시 결정
 2. 용적률 계획은 서울시 도시계획 조례 제55조(용도지역안에서의 용적률) 제⑬항에 따라 도시환경정비
 기본계획 상(마포지역, 도심지역 내 상업지역) 용적률 적용
 3. 허용용적률 인센티브 및 상한용적률산정은 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정
 비사업부문)에 따름

3) 특별계획구역③

■ 구역개요

구역명	위치	면적(㎡)	비 고
특별계획구역③	서대문구 충정로2가 2-2번지 일대	2,367.2	

■ 특별계획구역③ 계획지침

구 분		계 획 내 용	비 고
용도지역		• 일반상업지역	
용도지구		• 방화지구(동일로변 폭12m)	
기반시설		• 도시계획시설(도로) 기부채납 → 소로3-2 확폭(폭4m→6m, 구역 내 유지) → 소로3-19 확폭(폭6m→8m, 구역 내 2m 확폭)	대지로의 진입을 위한 완화차로 제외
건축물의 용도	허용용도	• 업무, 판매, 근린생활, 문화/집회, 관광숙박 중 선택적용	2025도시환경정비기본계획 (마포지역 토지이용계획 중 일반업무상업용지)
	가로활성화용도	• 상업 및 전시시설 등 (저층부 : 건축물 1층~2층)	
건축물의 밀도	건폐율	60% 이하	2025도시환경정비기본계획 중 마포지역(일반업무지역) 높이계획
	용적률 (기준/허용/상한)	600% / 800% / 법정용적률	
	높이	90m 이하	
건축물의 배치	건축한계선	• 간선부 : 도로경계선으로부터 3m • 이면부 - 소로3-2호선변 : 도로경계선으로부터 1m - 공공보행통로(폭6m)변 : 구역 경계선으로부터 2m	
	벽면한계선	• 소로3-19호선변 도로경계선으로부터 5m(고층부:건축물 5층 이상)	
	벽면지정선	• 소로3-19호선변 도로경계선으로부터 3m (저층부 2층 이하)	
기타사항	공개공지	• 주요 보행결절점 주변에 설치하여 열린공간 확보(1개소)	
	차량출입 불허구간	• 통일로변에 지정	
	주차출입구	• 위치지정(소로3-2호선 변)	
	보행자 우선도로	• 대상지 이면도로의 보행환경 개선(소로3-2, 소로3-19호선)	
사업방식		• 도시 및 주거환경정비법에 따른 도시정비형태개발사업으로 시행	
운영기준		• 기반시설을 사업시행자가 설치·조성 후 기부채납 (사업시행자 부담 원칙)	

- ※ 1. 도시관리계획 변경(도시계획시설)은 향후 정비계획 수립 시 결정
 2. 용적률 계획은 서울시 도시계획 조례 제55조(용도지역안에서의 용적률) 제⑬항에 따라 도시환경정비 기본계획 상(마포지역, 도심지역 내 상업지역) 용적률 적용
 3. 허용용적률 인센티브 및 상한용적률산정은 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)에 따름

4) 특별계획구역④

■ 구역개요

구역명	위치	면적(㎡)	비 고
특별계획구역④	서대문구 충정로2가 8-2번지 일대	2,839.0	

■ 특별계획구역④ 계획지침 (통합 개발 시)

구 분		계 획 내 용	비 고
용도지역		• 일반상업지역	
용도지구		• 방화지구(통일로변 폭12m)	
공공기여	공공시설 설치	• 도시계획시설 기부채납(도로) → 소로3-1 확폭(폭6m→8m, 구역 내 2m 확폭) → 소로3-2 확폭(폭4m→6m, 구역 내 2m 확폭) → 소로3-19 확폭(폭6m→8m, 구역 내 2m 확폭)	대지로의 진입을 위한 완화차로 제외
	보행환경 개선	• 지하철출입구 등 건물 또는 대지 내 설치 시 - 대지 내 설치시 : 허용용적률 x (출입구, 환기구 건폐면적 / 대지면적) - 건물 내 설치시 : 허용용적률 x (출입구, 환기구 연면적 / 건축 연면적)	
건축물의 용도	허용용도	• 업무, 판매, 근린생활, 문화/집회, 관광숙박 중 선택적용	2025도시환경정비기본계획 (마포지역 토지이용계획 중 일반업무상업용지)
	가로활성화용도	• 상업 및 전시시설 등 (저층부 : 건축물 1층~2층)	
건축물의 밀도	건폐율	60% 이하	
	용적률 (기준/허용/상한)	600% / 800% / 법정용적률	2025도시환경정비기본계획 중 마포지역(일반업무지역) 높이계획
	높이	90m 이하	
건축물의 배치	건축한계선	• 간선부 : 도로경계선으로부터 3m • 이면부 - 소로3-1호선 및 소로3-2호선변 : 도로경계선으로부터 1m	
	벽면한계선	• 소로3-19호선변 도로경계선으로부터 5m(고층부:건축물 5층 이상)	
	벽면지정선	• 소로3-19호선변 도로경계선으로부터 3m (저층부 2층 이하)	
기타사항	공개공지	• 주요 보행결절점 주변에 설치하여 열린공간 확보(1개소)	
	차량출입 불허구간	• 통일로변에 지정	
	주차출입구	• 위치지정(소로3-1호선 변)	
	보행자 우선도로	• 대상지 이면도로의 보행환경 개선 (소로3-1, 소로3-2, 소로3-19호선)	
사업방식		• 도시 및 주거환경정비법에 따른 도시정비형태개발사업으로 시행	
운영기준		• 기반시설을 사업시행자가 설치조성 후 기부채납 (사업시행자 부담 원칙)	

- ※ 1. 도시관리계획 변경(도시계획시설)은 향후 정비계획 수립 시 결정
 2. 용적률 계획은 서울시 도시계획 조례 제55조(용도지역안에서의 용적률) 제⑩항에 따라 도시환경정비
 기본계획 상(마포지역, 도심지역 내 상업지역) 용적률 적용
 3. 허용용적률 인센티브 및 상한용적률산정은 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정
 비사업부문)에 따름
 4. 서울시 교통공사 등 관련기관 협의에 따라 지하철 출입구 등 건물 또는 대지 내 설치 여부 결정

■ 특별계획구역④ 계획지침 (획지단위 개발 시)

구 분		계 획 내 용	비 고
용도지역		• 일반상업지역	
용도지구		• 방화지구(통일로변 폭12m)	
획지	획지 분할 가능선	• 6개소	도면 참고 ※ 획지 간 공동개발 가능
공공 구역	공공시설 설치	• 도시계획시설(도로) 기부채납 → 소로3-1 확폭(폭6m→8m, 구역 내 2m 확폭) → 소로3-2 확폭(폭4m→6m, 구역 내 2m 확폭) → 소로3-19 확폭(폭6m→8m, 구역 내 2m 확폭)	대지로의 진입을 위한 완화차로 제외
	보행환경 개선	• 지하철출입구 등 건물 또는 대지 내 설치 시 - 대지 내 설치시 : 허용용적률 x (출입구, 환기구 건물면적 / 대지면적) - 건물 내 설치시 : 허용용적률 x (출입구, 환기구 연면적 / 건물 연면적)	
건축물의 용도	허용용도	• 업무, 판매, 근린생활, 문화/집회, 관광숙박 중 선택적용	2025도시환경정비기본계획 (마포지역 토지이용계획 중 일반업무·상업용지)
	가로활성화용도	• 상업 및 전시시설 등 (저층부 : 건축물 1층~2층)	
건축물의 밀도	건폐율	60% 이하	
	용적률 (기준/허용/상한)	600% / 800% / 법정용적률	2025도시환경정비기본계획 중 마포지역(일반업무지역) 높이계획
	높이	간선부 : 80m / 이면부 : 60m	
건축물의 배치	건축한계선	• 간선부 : 도로경계선으로부터 3m • 이면부 - 소로3-1호선 및 소로3-2호선변 : 도로경계선으로부터 1m	
	벽면지정선	• 소로3-19호선변 도로경계선으로부터 1m (저층부 2층 이하)	
기타사항	공개공지	• 주요 보행결절점 주변에 설치하여 열린공간 확보(1개소)	
	차량출입 불허구간	• 통일로변에 지정 ※ 대형화물차량 전·출입을 고려 현황 우체국 차량출입구 유지	
	보행자 우선도로	• 대상지 이면도로의 보행환경 개선 (소로3-1, 소로3-2, 소로3-19호선)	
사업방식		• 도시 및 주거환경정비법에 따른 도시정비형재개발사업(사업유형:소단위 정비형)으로 시행	
운영기준		• 기반시설을 사업시행자가 설치·조성 후 기부채납 (사업시행자 부담 원칙)	

- ※ 1. 도시관리계획 변경(도시계획시설)은 향후 정비계획 수립시 결정
 2. 용적률 계획은 서울시 도시계획 조례 제55조(용도지역안에서의 용적률) 제⑬항에 따라 도시환경정비
 기본계획 상
 (마포지역, 도심지역 내 상업지역) 용적률 적용
 3. 허용용적률 인센티브 및 상한용적률산정은 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정
 비사업부문)에 따름
 4. 서울시 교통공사 등 관련기관 협의에 따라 지하철 출입구 등 건물 또는 대지 내 설치 여부 결정

㉔ 경미한 사항에 관한 계획

- 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군 관리계획의 결정)제4항, 「서울특별시 도시계획조례」 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) 등의 규정에 의한다.
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조 제4항 제9호 규정에 의한 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같다.

지구단위계획에서 정하는 경미한 사항
대지의 분할·교환에 관한 사항
2. 구역 내 공동개발(지정,권장)의 변경(신설,폐지 포함)
3. 전면공지의 조성방법의 변경
4. 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경
5. 대지내 공지의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
6. 대지내·외 통로(공공보행통로, 보차혼용통로)의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
7. 건축선(벽면지정선 등)에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항
8. 지구단위계획 시행지침의 변경(관련 법규상 경미한 변경 범위 이내)

III. 관계 도면 : 붙임 참조(세부 내용 및 도면은 열람장소에 비치된 도서 참조)

- － 첨부된 지형도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음.

IV. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8382) 및 서대문구 도시계획과(☎02-330-8278)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

붙임 결정도 각 1부. 끝.

■ 지구단위계획구역 결정도

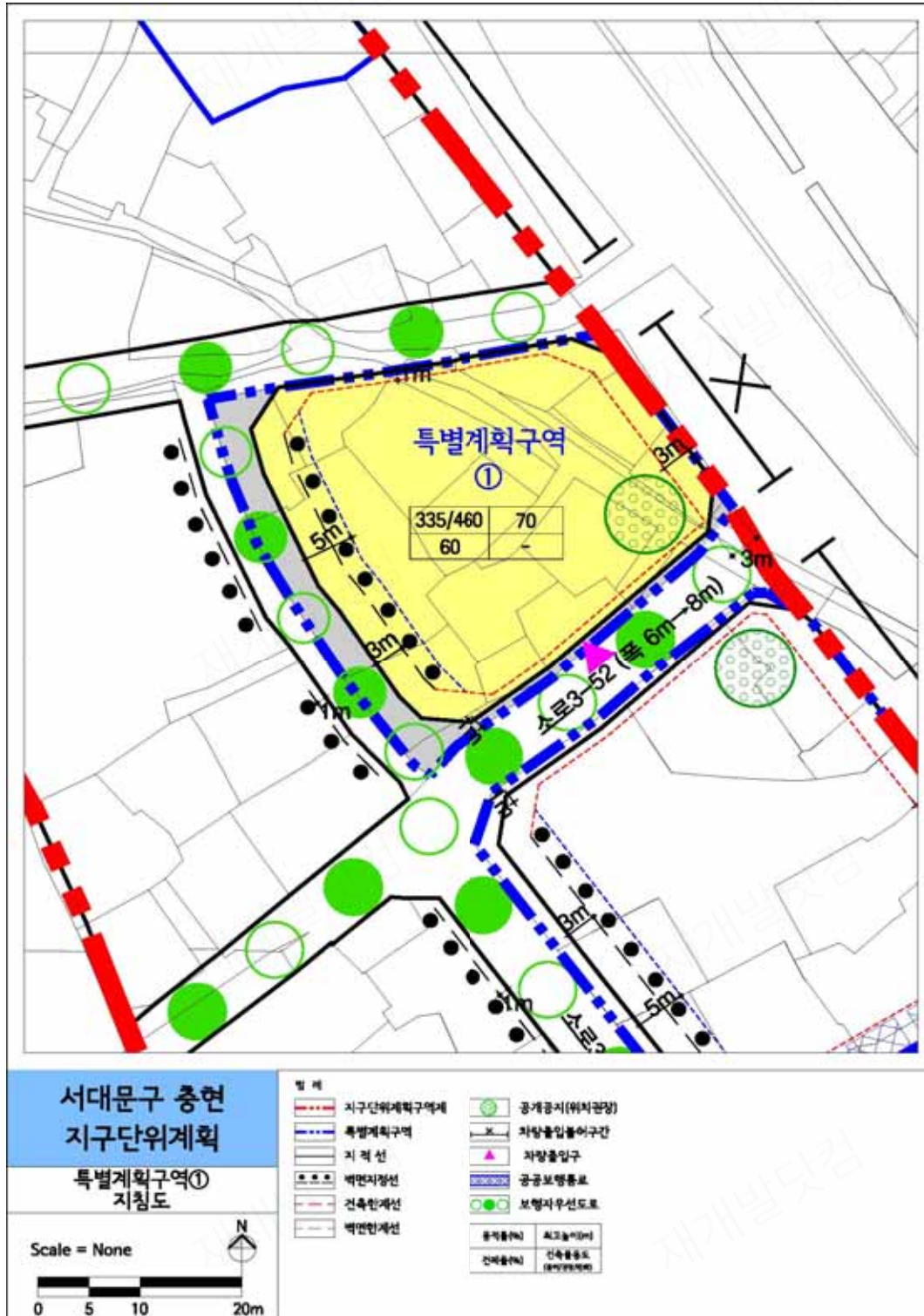








■ 특별계획구역① 계획지침도



서대문구 중현
지구단위계획
특별계획구역②
지침도

Scale = None

0 5 10 20m

법 제

지구단위계획구역계	공개공지(위치관광)
특별계획구역	차량출입물어구간
지적선	차량출입구
백면지정선	공공보행통로
건축한계선	보행자우선도로
백면한계선	

종작물(%) 최고높이(미터)

잔작물(%) 건축물용도 (일반계획지역)

■ 특별계획구역③ 계획지침도



■ 특별계획구역④ 계획지침도 (통합 개발 시)



■ 특별계획구역④ 계획지침도 (획지단위 개발 시)

