

◆ 서울특별시고시 제2019-77호

**도시관리계획(명동관광특구 지구단위계획 결정(변경) 및 한성화교소학교
특별계획구역 세부개발계획) 결정 및 지형도면 고시**

서울특별시고시 제2005-351호(2005.11.17)로 명동관광특구 지구단위계획 결정되고, 서울특별시고시 제2014-405호(2014.11.27)로 변경 결정된 명동관광특구 지구단위계획구역 내 한성화교소학교 특별계획구역에 대하여 2018년 제16차 도시건축공동위원회(2018.11.14.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 도시관리계획(명동관광특구 지구단위계획 결정(변경) 및 한성화교소학교 특별계획구역 세부개발계획)을 결정(변경)고시하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조와 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2019년 2월 21일
서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

명동관광특구 지구단위계획구역 내 한성화교소학교 특별계획구역에 대하여 세부개발계획을 수립하고자 도시관리계획 결정(변경)하는 사항임

II. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)사항

① 명동관광특구 지구단위계획구역 결정

1. 지구단위계획구역 결정 조서 (변경없음)

가. 지구단위계획구역

구분	도면표시 번호	구역명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일
				기 정	변 경	변경후	
기정	①	명동관광특구 지구단위계획구역	중구 명동1가 54번지 일대	300,545	-	300,545	

2. 용도지역·지구 결정 조서 (변경없음)

3. 도시계획시설 결정 조서 (변경없음)

4. 가구 및 획지에 관한 결정 조서 (변경없음)

5. 건축물의 용도 및 규모에 관한 결정 조서 (변경없음)

6. 건축물의 배치 및 형태에 관한 결정 조서 (변경없음)

7. 대지 내 공지에 관한 결정 조서 (변경없음)

8. 교통처리에 관한 결정 조서 (변경없음)

9. 주민약속 등에 관한 결정 조서 (변경없음)

10. 특별계획구역에 관한 결정(변경) 조서

가. 특별계획구역

구분	도면 표시번호	구역명	위치	면적(m ²)	변경내용	변경사유
기정	①	옛 국립극장 특별계획구역	중구 명동1가 54 일대	1,816.5	변경없음	-
기정	②	한전사옥 특별계획구역	중구 을지로2가 199-4 일대	2,593.9	변경없음	-
기정	④	에스콰이어부지 특별계획구역	중구 명동1가 90-20 일대	1,579.2	변경없음	-
기정	⑤	KT부지 특별계획구역	중구 충무로1가 21-17 일대	3,908.1	변경없음	-
기정	⑥	중국대사관 특별계획구역	중구 명동2가 83-7	9,831.8	변경없음	-
변경	⑦	한성화교소학교 특별계획구역	중구 명동2가 83-8 일대	7,186.1㎡	계획지침 변경	●2개 획지로 분할
기정	⑧	명동대성당 특별계획구역	중구 명동2가 1-1 일대	48,845.4	변경없음	-
기정	⑩	영화기업부지 특별계획구역	중구 충무로2가 60-3 일대	2,921.0	변경없음	-

나. 특별계획구역 계획지침

(1) 한성화교소학교 특별계획구역

(가) 필지분할가능선 지정

- 학교와 학교외의 용도로 필지분할하여 적정규모로 개발

(나) 계획지침(기정)

① 학교 이외의 용도로 개발시

구분	내용	비고
획지	•특별계획구역을 대지로 하는 획지선 지정	
용도	•불허용도 -전층 : 상업 및 관광환경 저해용도(P2) -1층 : 가로환경 저해용도(P3), 가로환경 비활성화용도(P5) •권장용도 -전층 : 문화 및 공공용도(S1), 관광관련용도(S3) -1층 : 가로활성화 용도(S4)	• 건축물 용도계획 참조
건폐율	•30% 이하(단, 인센티브 적용시 50%까지 완화 가능)	• 학교 이적지관련 건폐율 규정(서울시 도시계획조례 제54조 제3항)
용적률	•기준용적률 : 600% 이하 •허용용적률 : 800% 이하 •상한용적률 : 법적용적률의 2배 이하	• 지구단위계획 부문별계획(용적률계획)에 따름
높이	•최고높이 50m이하	
건축물 배치 및 대지내 공지	•2014년 중국대사관 준공, 2008년 우체국 준공, KT부지 특별계획 구역 기반시설계획, 공지계획 등 주변 입지여건 변화 등을 고려하여 건축물 배치 및 공지계획 수립	
건축물 형태	•이면도로 보행환경 및 가로환경을 고려하여 전면공지(건축한계선 등) 조성	
차량출입 및 주차	•이면도로변에서 대지내 차량출입은 개발계획 수립시 주차장 설치를 감안하여 허용 또는 금지 가능	• 대지내 차량출입 전면 금지 시 제한적 주차장 설치기준 완화구역으로 지정
기타	•첨단 IT기술을 응용한 가로시설물 조성 (벽면부착형 미디어보드를 포함) 권장	

○ 인센티브 계획내용

- 건폐율은 공공보행통로 조성 또는 첨단 IT기술을 응용한 가로시설물 조성 등 공공 기여 내용에 따라 각각 10%까지 완화할 수 있음 (단, 학교 이외의 용도로 개발하는 경우에 한함)

② 기존 학교용도 유지 시 : 본 지침을 적용하지 아니하며, 특별계획구역으로 관리하지 않고 간선부(D2)로 관리함

(다) 계획지침(변경)

■ 변경사유서 : 특별계획구역의 계획적 개발 및 합리적 토지이용을 위하여 획지 분할

구 분		내 용	
		획지 '가' (학교용지)	획지 '나' (상업용지)
획지		●2획지계획(학교용지, 상업용지)	
용도	불허	●전층 : 상업 및 관광환경 저해용도(P2) ●1층 : 가로환경 저해용도(P3), 가로환경 비활성화용도(P5)	
	권장	●전층 : 문화 및 공공용도(S1), 관광관련용도(S3) ●1층 : 가로활성화 용도(P4)	
건폐율		●60% 이하	●30% 이하 (단, 인센티브 적용시 50%까지 완화 가능) ※ 학교 이적지관련 건폐율 규정 (서울시 도시계획조례 제54조 제3항)
용적률 (기준/허용/상한)		●600% / 800% / 법적용적률의 2배 이하	
높 이		●최고높이 50m 이하	
건축물배치 및 대지내공지		-	●공개공지 위치지정
건축물 형태		●소로 3-17 : 건축한계선 2m	-
차량출입 및 주차		●제한적 차량출입불허구간 지정 ●제한적 주차장 설치기준 완화구역 지정	●차량출입불허구간 지정 ●주차장 설치기준 완화구역 지정
기타		●첨단 IT기술을 응용한 가로시설물 조성(벽면부착형 미디어보드를 포함) 권장 ●필지분할가능선 지정	

※ 인센티브 계획내용

- 건폐율은 공공보행통로 조성 또는 첨단 IT기술을 응용한 가로시설물 조성 등 공공기여 내용에 따라 각각 10% 까지 완화할 수 있음 (단, 학교 이외의 용도로 개발하는 경우에 한함)

② 특별계획구역에 세부개발계획 결정

1. 특별계획구역에 관한 결정조서

(1) 특별계획구역 결정조서

구분	도면표시 번호	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기정	①	한성화교소학교 특별계획구역	중구 명동2가 83-8 일대	7,186.1	-	7,186.1		

2. 용도지역 지구 결정 조서

가. 용도지역 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		7,186.1	-	7,186.1	100.0	
상업지역	중심상업지역	7,186.1	-	7,186.1	100.0	

나. 방화지구 : 변경없음

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	-	남대문 시장	-	중구 남창동 283외 수백필지	900,266 (7,186.1)	1963.12.13 (건고727호)	

※ ()는 특별계획구역 내 사항임

3. 도시계획시설 결정 조서

가. 교통시설 : 변경없음

■ 도로 결정조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	1	10	10	국지 도로	273	충무로1가 21-1	충무로1가 23-7	일반 도로	-	2006.12.28 (서고 제2006-450호)	-
기정	소로	3	1	6	국지 도로	246	명동2가 55-1	충무로1가 23-15	일반 도로	-	2006.12.28 (서고 제2006-450호)	-
기정	소로	3	17	6	국지 도로	248	명동2가 84	충무로1가 22-13	일반 도로	-	1963.7.1 (건고 432호)	-

4. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

가. 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경) 조서

■ 변경사유서 : 특별계획구역의 계획적 개발 및 합리적 토지이용을 위하여 획지분할

구분	가구번호	획지번호	위치	면적(㎡)	비고
기정	14	3	명동2가 83-8	7,186.1	
변경	14	3	가	3,817.0	학교용지
			나	3,369.1	상업용지

5. 건축물의 용도 및 규모에 관한 결정 조서

가. 용도계획

(1) 불허용도 : 변경없음

구 분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
전층	상업 및 관광환경 저해용도 (P2)	•공동주택 •제2종근린생활시설 중 - 장의사, 총포판매소 - 철탑 등의 구조물이 설치된 테니스장, 골프연습장 •철탑 등의 구조물이 설치된 운동시설 •의료시설 중 - 정신병원, 요양병원, 격리병원, 장례식장 •공장 •창고시설 •위험물저장 및 처리시설 •자동차관련시설	좌동 (변경없음)	
	가로환경 저해용도 (P3)	•단독주택 및 공동주택 •제1종 근린생활시설 중 - 목욕장, 탁구장, 체육도장 •제2종 근린생활시설 중 - 기원, 비디오물감상실, 비디오물소극장, 게임제공업소(판매시설 중 게임제공업소 및 이를 포함한 복합유통·제공업도해당) - 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장 - 단란주점, 안마시술소, 노래연습장 •위락시설중 - 단란주점, 유흥주점, 카지노영업소, 무도장, 무도학원	좌동 (변경없음)	
1층	가로환경 비활성화 용도 (P5)	•제1종 근린생활시설 중 - 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원, 조산소 •제2종 근린생활시설 중 - 금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사, 제조업소, 학원, 독서실 •의료시설 •교육연구시설(학교를 제외) •노유자시설(아동관련시설을 제외) •업무시설 중 - 일반업무시설	좌동 (변경없음)	

(2) 권장용도 : 변경없음

구 분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
전층	문화 및 공공용도 (S1)	- 문화 및 집회시설 중 - 공연장(극장, 음악당), 전시장 - 노유자시설 중 - 아동관련시설(영유아보육시설)	좌동 (변경없음)	
	관광관련 용도 (S3)	- 숙박시설 중 - 일반숙박시설(호텔) - 관광진흥법에 의한 관광숙박업	좌동 (변경없음)	
1층	가로활성화 용도 (S4)	- 제1종 또는 제2종근린생활시설 중 - 소매점, 휴게음식점, 일반음식점, 서점	좌동 (변경없음)	

나. 건폐율 계획

(1) 건폐율

■ 획지 '가' (학교용지)

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획 (획지 - 가)	비고
건폐율	60% 이하	좌동 (변경없음)	

■ 획지 '나' (상업용지)

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획 (획지 - 나)	비고
건폐율	30%이하 ^{주1)} (단, 인센티브적용시 50%까지 완화가능)	30%이하	

주1) 학교 이적지관련 건폐율 규정(서울시 도시계획조례 제54조 3항)

다. 용적률 계획

구 분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
용적률	기준용적률	600% 이하	좌동 (변경없음)	
	허용용적률	800% 이하	좌동 (변경없음)	
	상한용적률	법적용적률의 2배 이하	좌동 (변경없음)	

■ 용적률 완화

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
상한 용적률	●완화조건 : 공공시설부지 제공 시^{주1)}	좌동 (변경없음)	
	●산출방법 : 허용용적률 $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha)$ ※가중치 = 사업부지 용적률에 대한 공공시설제공부지의 용적률 비율 ※ α = 공공시설 제공하는 면적/공공시설을 제공한 후의 대지면적	좌동 (변경없음)	

주1) 기부채납하는 경우 용적률과 높이는 중복하여 완화할 수 있다.

라. 높이 계획

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
최고높이	50m 이하	좌동 (변경없음)	

■ 최고높이 완화

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
최고높이 완화	●완화조건 - 역사문화적 건축물 보전시 - 대규모 개발에 따른 특별계획구역 신규 지정시	좌동 (변경없음)	
	●완화내용 : 서울시 도시건축공동위원회의 심의를 통해 최고높이를 별도로 정할 수 있음		

마. 건축물의 배치 및 형태에 관한 결정

구 분	특별계획구역 계획지침		세부개발계획		비고
건축물 배치 및 대지내 공지	획지 '가'	-	획지 '가'	-	
	획지 '나'	●공개공지 위치지정	획지 '나'	●공개공지 조성 (170㎡ 이상)	
건축물 형태	획지 '가'	●소로 3-17 : 건축한계선 2m	획지 '가'	●소로 3-17 : 건축한계선 2m	
	획지 '나'	-	획지 '나'	-	
기 타	●첨단 IT기술을 응용한 가로시설물 조성 (벽면부착형 미디어보드를 포함) 권장		좌동 (변경없음)		

바. 기타사항에 관한 계획

구 분	특별계획구역 계획지침		세부개발계획		비고
차량출입 및 주차	획지 -가-	●제한적 차량출입불허구간 지정 ●제한적 주차장 설치기준 완화구역 지정	획지 -가-	●차량출입 허용 (장애인용 1대)	
	획지 -나-	●차량출입불허구간 지정 ●주차장 설치기준 완화구역 지정	획지 -나-	●차량출입 불허	

주1) 대지내 차량출입 전면 금지시 제한적 주차장 설치기준 완화구역으로 지정

III. 서울시 도시·건축공동위원회 수정가결 사항

심의의견
● 향후 건축 및 경관심의회 다음 사항을 검토 반영 - 역사도심기본계획에 따른 건축물 배치, 형태, 외관 및 경관 검토 - 상업용지의 건축물과 공개공지의 배치 적절성 검토 ● 보존 건축물의 온전한 관리를 위해 학교용지에 포함시키는 방안 등 검토

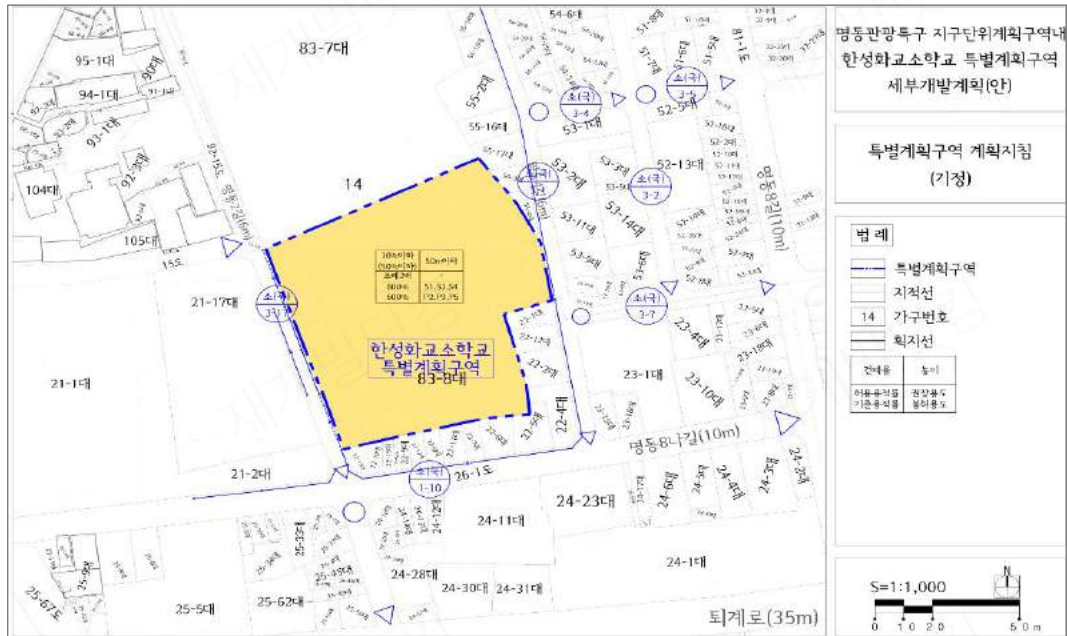
IV. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

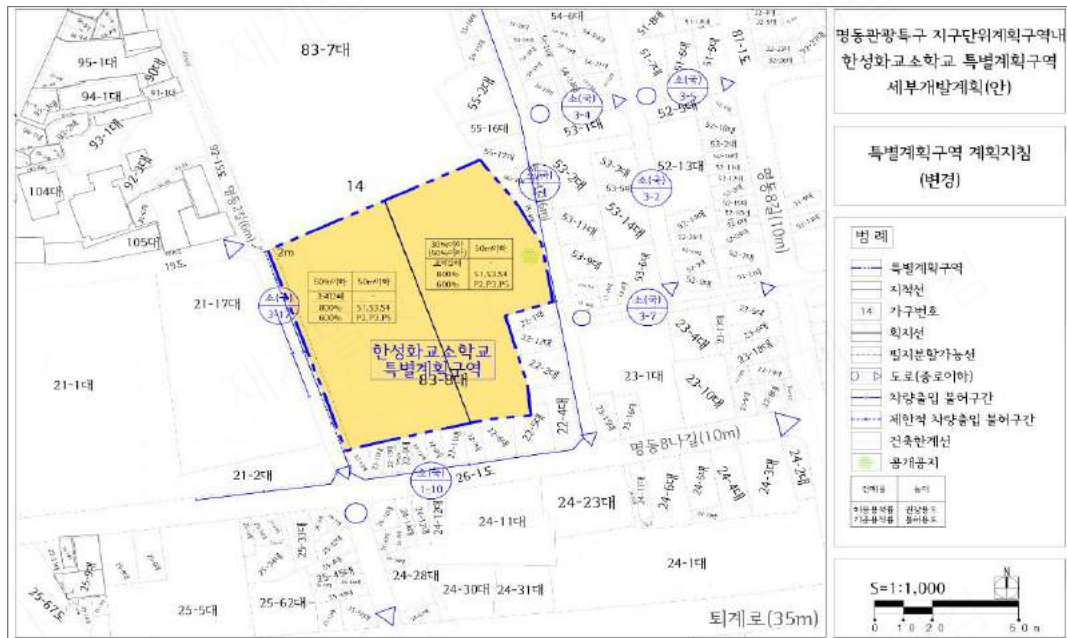
V. 열람장소 : 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8384), 중구 도심재생과(☎02-3396-5782)에 관계도서를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[특별계획구역 계획지침도(기정)]



[특별계획구역 계획지침도(변경)]



[세부개발계획 결정 (변경) 도]

