

◆ 서울특별시고시 제2020-305호

**도시관리계획(중구 황학동 2085번지 일원
지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시**

서울특별시 황학동 2085번지 일원에 대하여 2020년 제6차 도시·건축공동위원회(2020.5.13.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(황학동 2085번지 일원 지구단위계획구역 및 지구단위계획)을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의하여 도시관리계획에 관한 지형도면을 함께 고시합니다.

2020년 7월 16일
서울특별시 장

I. 결정 취지

- 중구 황학동 2085번지 일원에 대하여 도심 주거 공급 및 노후한 주거환경 개선 등 합리적인 토지이용계획을 위하여 도시관리계획을 결정하는 사항임.

II. 도시관리계획(지구단위계획) 결정 사항

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서

■ 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	중구 황학동 2085번지 일원 지구단위계획구역	중구 황학동 2085번지 일원	-	증) 6,256.5	6,256.5	

■ 결정사유서

구분	위치	결정내용	결정사유	비고
신설	중구 황학동 2085번지 일원	• 지구단위계획구역 신설	• 중구 황학동 일원에 도심 주거 공급 및 노후한 주거환경을 개선하기 위해 지구단위계획구역을 신설하고자 함.	

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서 : 변경없음
2. 도시기반시설의 배치와 규모에 관한 결정(변경)조서
 - 가. 교통시설 결정(변경)조서

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	18	15	국지도로	860 (36)	황학동 1205	황학동 2472-1	일반도로		건설부고시177 (1962.12.08.)	
기정	소로	1	(-)	9	국지도로	330 (101)	황학동 1596-1	황학동 1835	일반도로		(1983.2.24)	
기정	소로	3	(-)	6	국지도로	142 (57)	황학동 1221	황학동 1750	일반도로		(2010.06.30)	
기정	소로	1	(-)	6	국지도로	402 (110)	황학동 1121	황학동 2072	일반도로		(2010.06.30)	
변경	소로	1	(-)	6	국지도로	402 (110)	황학동 1121	황학동 2072	일반도로		-	도로선형 조정

※ ()는 지구단위계획구역 내 연장 수치임

■ 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	결정(변경) 사유
소로1-(-)	소로1-(-)	• 도로 선형 일부조정	• 사업대상지 내 포함된 일부 도로선형을 조정하여 대 상지 및 주변지역 교통흐름을 개선하고자 함.

나. 입체적 도시계획시설(공공청사) 결정조서

■ 공공청사 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	구 분	규 모 (㎡)			관리청	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공공청사	중구 황학동 2085번지	대지지분(㎡)	-	283.0	283.0	서울시	사업시행자가 시설 설치 후 서울시에 기부채납
				층	-	지상 4층	지상 4층		
				연면적(㎡)	-	1,981.0	1,981.0		

주1) 입체적 결정하는 공공청사 연면적은 전용·공용·부대시설을 합한 면적이며, 조성계획은 추후 사업계획 확정 시
변경될 수 있음.

주2) 공공청사 제공위치, 설비, 세부용도 등은 서울시와 협의하여 사업계획승인시 확정하여 준공 시 서울시에 기부채납
해야 함.

■ 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	결 정 내 용	결정 사유
①	공공청사	• 위치 : 지상4층 • 제공면적 : 855.90㎡ (연면적 : 1,981.0㎡) - 환산부지면적 : 572.90㎡, 대지지분 : 283.0㎡	• 시민에게 양질의 공공서비스를 제공하기 위하여 공공청사를 사업대상지 내 지상4 층에 설치·제공 하고자 함.

[3] 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

■ 가구 및 획지 결정조서

구분	획지번호	면적 (㎡)	획 지		비고
			위 치	면적 (㎡)	
신설	①	6,069.0	중구 황학동 2085번지 일원	6,069.0	

■ 결정사유서

구분	획지번호	결정내용	결정사유	비고
신설	①	• 획지단위개발 지정 - 중구 황학동 2085번지 일원	• 중구 황학동 2085번지 일원 지구단위계획을 위한 획지단위개발 지정	

2. 건축물 등에 관한 결정조서

가. 건축물의 용도에 관한 결정조서

■ 건축물 용도 결정조서

구분	계 획 내 용	비고
허용용도 (가)	• 공동주택(주거복합) • 근린생활시설 • 판매시설 • 업무시설 • 노유자시설 • 운동시설	
불허용도 (a)	• 단독주택 및 공동주택(단, 주거복합 제외) • 제2종 근린생활시설 중 단란주점 • 숙박시설(단, 관광숙박 제외), 위락시설, 장례시설 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원, 요양병원 • 공장, 창고, 위험물 저장 및 처리시설 • 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 • 자동차 관련시설(단, 주차장 제외) • 교정시설 • 「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조에 따른 시설	

■ 상업지역내 건축물용도 비율 적용기준

구분	계 획 내 용	비고
상업지역 내 주거복합건물	• 주거용으로 사용되는 부분의 용적률 : 350% 이하 • 임대주택 추가 확보시 (증가하는 용적률의 1/2에 해당하는 용적률) 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 중심상업지역 및 역사도심을 제외한 일반상업지역 : 525% 이하 - 임대주택 도입용도 : 공공임대주택	

주) 서울특별시 도시계획조례 [별표3] “상업지역내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률” 및 서울특별시고시 제 2019-312호(2019.9.19.)에 따라 적용.

나. 건축물의 개발밀도(건폐율·용적률·높이)에 관한 결정조서

1) 건폐율 계획

■ 건폐율 결정조서

구 분	건 폐 율	비고
일반상업지역	• 60% 이하	서울특별시 도시계획조례 제54조 준용

2) 용적률 계획

■ 용적률 결정조서

구 분	계 획 내 용			비고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률 주)	
일반상업지역	• 600% 이하	• 700% 이하	허용용적률×[1+(1.3×가중치×α토지)+(0.7×α현금·건축물)]	

주) 상한용적률 : 허용용적률×[1+(1.3×가중치×α토지)+(0.7×α현금·건축물)]

- 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률

- α토지 : 공공시설 등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(토지) 제공면적 비율

※ 공공시설 등 부지(토지)는 '기부채납 부지' 및 '건축물 기부채납 토지' 포함

- α현금·건축물 : 공공시설 등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 비율

※ 환산부지 면적(㎡) =
$$\frac{\text{공공시설 등 설치비용(원)} + \text{현금기부채납비용(원)}}{\text{용적률을 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡)}}$$

■ 상업지역내 주거복합건축물의 용적률 적용기준

- 주거용으로 사용되는 부분의 용적률
= (주거부분 용적률(400%) / 상업지역 용적률) × 지구단위계획 허용용적률 = (400% / 800%) × 700% = 350%
- 임대주택 추가 확보시 주거용으로 사용되는 부분의 용적률
= (주거부분 용적률(600%) / 상업지역 용적률) × 지구단위계획 허용용적률 = (600% / 800%) × 700% = 525%
- 「서울특별시 도시계획조례」 제55조제3항 [별표 3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호 나목에 따른 임대주택 추가확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대해 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

주) 서울특별시 도시계획조례 [별표3] “상업지역내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률” 및 서울특별시고시 제 2019-312호(2019.9.19.)에 따라 적용.

■ 상업지역내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율 적용 기준

- 상업지역내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 용적률의 10%이상 계획 (지상부 설치)

3) 용적률 인센티브 완화항목 및 완화내용

■ 용적률 인센티브 적용기준

- 서울특별시 지구단위계획수립기준 1-4-5 허용용적률인센티브 계획에 따른 계획유도 및 친환경인센티브 적용
- 계획유도 인센티브 : 지구단위계획의 목적달성을 위하여 규제적 성격의 인센티브 항목과 유도적 인센티브 항목으로서 해당 인센티브량의 100분의 70이내 기준으로 계획
- 친환경 인센티브 : 환경친화적 지구단위계획을 위한 인센티브로서 해당 인센티브량의 100분의 30 이상에서 계획
- 적용기준 : 기준용적률 + Σ(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률

■ 용적률 완화항목 및 완화내용

구분	항목	세분	세부계획기준	비고
계획유도인센티브	대지내공지	공개공지	• 기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×3 이내	• 조성 형태(필로티, 개방형 구조 등)에 따라 계수 조정 가능 (필로티구조 요율 = 2 이내)
		쌔치형공지, 침상형 공지	• 기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×3 이내	
		건축한계선, 건축지정선, 벽면선	• 기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×3 이내	
		공공보행통로 (보차혼용통로)	• 기준용적률×(조성면적/대지면적)×4 이내	
	건축물용도	지정 또는 권장	• 기준용적률×(지정·권장용도 면적/연면적)×1 이내	• 20%이상 설치시 (주차장 제외)
		저층부 가로활성화 용도	• 기준용적률×0.1 이내	• 가로활성화 상업용도 등 별도 결정한 경우 • 1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2 이상 설치시
	보행개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치 등	• 기준용적률×0.5 이내	• 건물내부 또는 대지내 설치시
친환경인센티브	환경친화 에너지 효율화	건축물내 공익시설 설치	• 기준용적률×(제공면적/연면적)×4 이내	• 공연장, 박물관, 미술관, 도서관, 보육시설 등 계획 수립시 결정된 시설 또는 도시계획위원회(자치구 포함) 심의에서 인정하는 경우
		녹색건축 인증	• 최우수(그린 1등급) : 기준용적률 × 0.12 이내 • 우수(그린 2등급) : 기준용적률 × 0.08 이내 • 우량(그린 3등급) : 기준용적률 × 0.04 이내	• 세기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률

	에너지 효율등급 인증	- 에너지 효율 1등급 : 기준용적률 $\times$ 0.08 이내 - 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 $\times$ 0.06 이내 - 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 $\times$ 0.04 이내	$\times$ 0.4이내	서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무 대상 준수
	신재생 에너지 보급확대	- 신재생 에너지 1등급 : 기준용적률 $\times$ 0.12 이내 - 신재생 에너지 2등급 : 기준용적률 $\times$ 0.10 이내 - 신재생 에너지 3등급 : 기준용적률 $\times$ 0.08 이내 - 신재생 에너지 4등급 : 기준용적률 $\times$ 0.06 이내 - 신재생 에너지 5등급 : 기준용적률 $\times$ 0.04 이내		- 신·재생에너지 이용 건축물 인증에 관한규칙 준용 - 건축물 인증 심사기준(별표1) - 공급률로 등급판정 대체 가능
	중수도 시설설치	기준용적률 $\times$ 0.04 이내		- 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 - 관련법상 의무 시설인 경우 제외
	빗물관리 시설설치	기준용적률 $\times$ 0.04 이내		- 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 - 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 $\times$ 0.05 또는 대지면적 $\times$ 0.02 이상이 되도록 설치
	옥상녹화	기준용적률 $\times$ (녹화면적 / 대지면적) $\times$ 0.1이내		- 법정 조경으로 산입된 면적 제외 - 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	자연지반 보존	기준용적률 $\times$ (보존면적 / 대지면적) $\times$ 0.2이내		- 자연토양 및 투수성 포장 - 지하구조물 미설치시
	녹색주차장	기준용적률 $\times$ (설치면적 / 대지면적) $\times$ 0.2이내		기준용적률 $\times$ 0.05 이내

4) 높이 계획

■ 건축물 높이 결정조서

구분	계 획 내 용	비고
기준높이	55m 이하	
최고높이	63m 이하	
기준높이 완화	기준높이 $\times$ [1 + (공공시설등의 부지로 제공하는 면적 / 원래의 대지면적)]	

■ 결정사유서

구분	결정내용	결정사유	비고
신설	- 기준높이 55m 이하 - 최고높이 63m 이하	- 서울시 지구단위계획 수립기준(2017.7.13.)을 준용하여 건축물 최고높이 적용 - 기준높이 완화 산식 = 기준높이 $\times$ [1 + (공공시설등의 부지로 제공하는 면적 / 원래의 대지면적)]	

다. 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서

■ 건축물의 배치·형태·색채·건축선 결정조서

구분	계획내용	비고
건축한계선	마장로9길변(20m) : 3m	
	난계로17길변(12m) : 3m	
	마장로13길변(6m), 난계로15길변(6m) : 2m	

라. 대지안의 공지에 관한 결정조서

■ 전면공지 결정조서

구분	계획내용	비고
전면공지	건축한계선 후퇴부분 보도부속형 전면공지 조성	
썬지형공지	주요 보행결절점인 마장로9길(20m)과 난계로17길(12m)변 가각부에 썬지형 공지 조성	

3. 기타사항에 관한 결정조서

가. 차량동선 및 주차계획에 관한 결정조서

구분	계획내용	비고
교통처리계획	• 마장로9길변(20m) : 차량출입 불허구간 설정	

나. 공공임대주택 건설계획에 관한 결정조서

구분	계획내용	비고
공공임대주택 건설계획	• 서울특별시 도시계획조례 별표3의 기준에 따른 주거용적을 완화 대상 공공임대주택 - 건축비는 공공건설 임대주택 표준건축비로 매입 협의, 토지는 기부채납 제공	

다. 공공시설 등 조성 및 제공에 관한 결정조서

구분	계획내용	비고
공공시설 등 조성 및 제공	• 순부담률 : 16.6%(1,043.4㎡) - 도로 : 187.5㎡ - 공공청사(환산부지+대지지분) : 855.9㎡	

※ '도로면적'은 향후 측량성과에 따라 조정될 수 있으며, 공공청사는 결정범위 내에서 서울시와 협의하여 사업계획승인시 확정하여 준공 시 서울시에 기부채납해야 함.

④ 경미한 사항에 관한 결정

1. 경미한 사항에 관한 결정조서

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 입안) 제4항 및 「서울특별시 도시계획조례」 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) 및 제 68조(권한의 위임) 등의 규정에 의한다.

경미한 사항
1. 지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시·군계획시설에 대한 변경결정으로서 영 제3항 각호의 1에 해당하는 변경인 경우
2. 가구(영 제42조의2제2항제4호에 따른 별도의 구역을 포함한다. 이하 이 항에서 같다)면적의 10퍼센트 이내의 변경인 경우
3. 획지면적의 30퍼센트 이내의 변경인 경우
4. 건축물 높이의 20퍼센트 이내의 변경인 경우(층수변경이 수반되는 경우를 포함한다)
5. 제46조제7항제2호 각목의 1에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우
6. 건축선의 1미터 이내의 변경인 경우
7. 건축선 또는 차량출입구의 변경으로서 「도시교통정비 촉진법」 제17조 또는 제18조에 따른 교통영향평가서의 심의를 거쳐 결정된 경우
8. 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우
9. 지구단위계획구역 면적의 10퍼센트(용도지역 변경을 포함하는 경우에는 5퍼센트를 말한다) 이내의 변경 및 동 변경지역안에서의 지구단위계획의 변경
10. 제52조제1항제7호에 따른 교통처리계획 중 주차장 출입구, 차량 출입구 또는 보행자 출입구의 위치 변경 및 보행자 출입구의 추가 설치
11. 지하 또는 공중공간에 설치할 시설물의 높이·깊이·배치 또는 규모
12. 대문·담 또는 울타리의 형태 또는 색채
13. 간판의 크기·형태·색채 또는 재질
14. 장애인·노약자 등을 위한 편의시설계획
15. 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획
16. 생물서식공간의 보호·조성·연결 및 물과 공기의 순환 등에 관한 계획
17. 문화재 및 역사문화환경 보호에 관한 계획

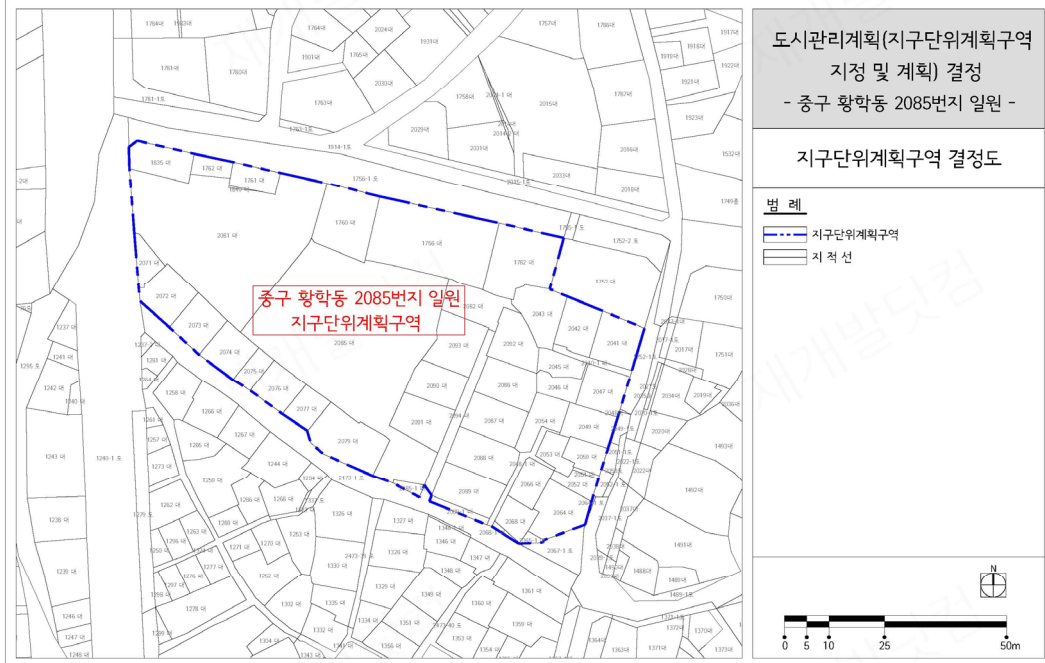
※ 향후 관련지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경될 경우 제정·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 적용함

- 영 제25조 제4항 제9호의 규정에 의하여 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항

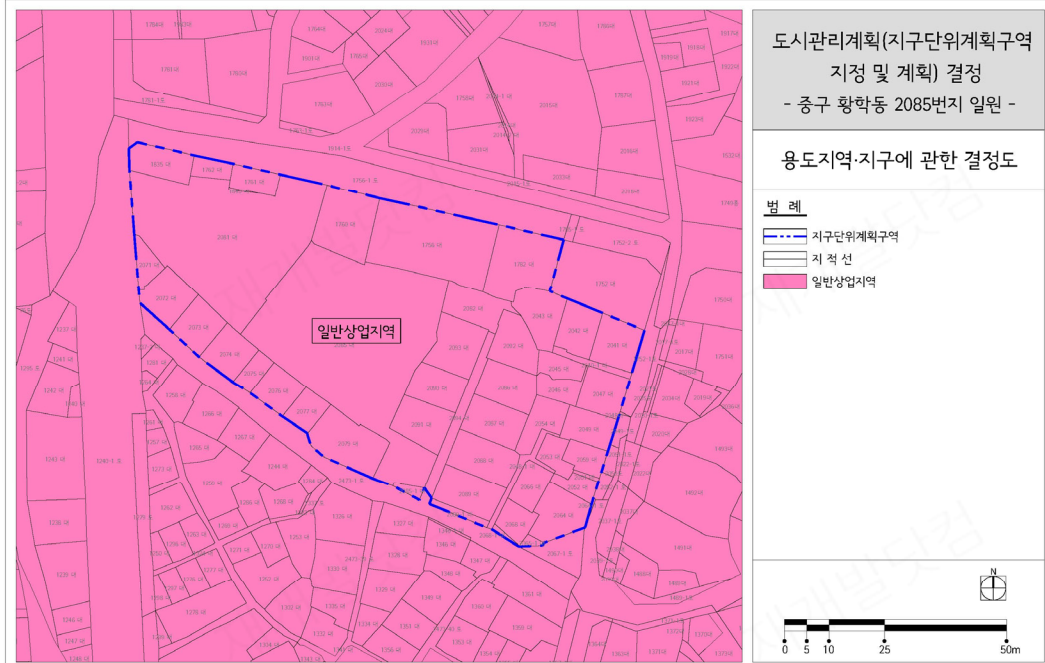
1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
2. 공개공지, 쌈지형공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
3. 전면공지의 조성방법의 변경
4. 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경
5. 구역과 연결한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)
6. 건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항
7. 필지면적의 20% 이내에서의 필지분할가능선의 변경
8. 통로의 성격·설계계획 (보행자 및 차량전용 통로의 위치 변경 및 신규 설치)
※ 다만, 용도지역·용도지구·도시·군계획시설·가구면적·획지면적·건축물높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항을 제외

III. 관계도면

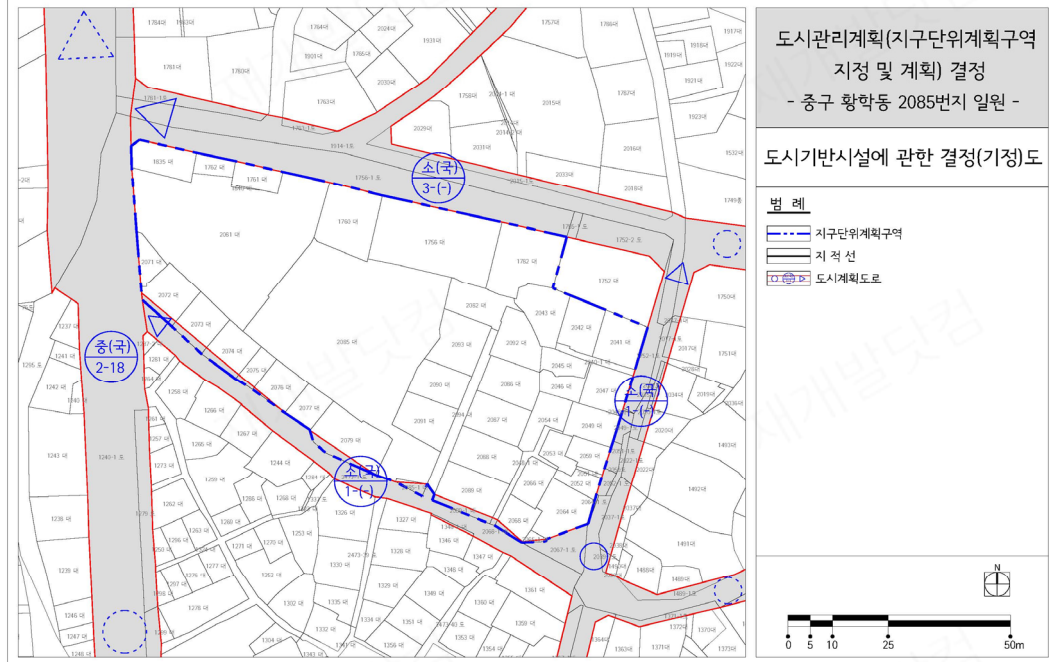
■ 지구단위계획구역 결정도



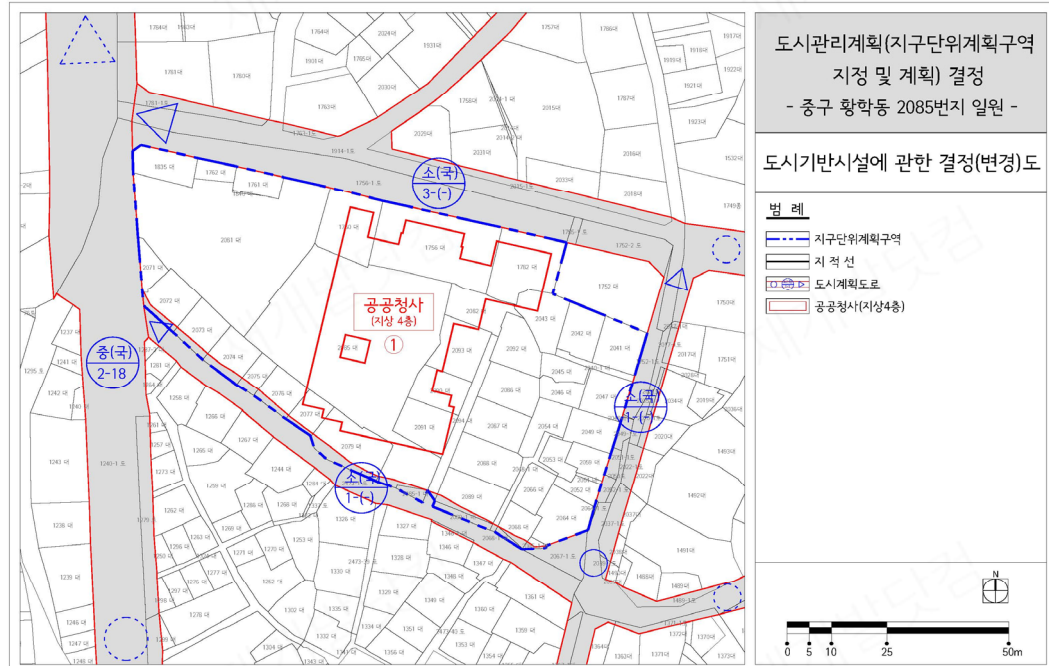
■ 용도지역·지구에 관한 결정도 : 변경없음



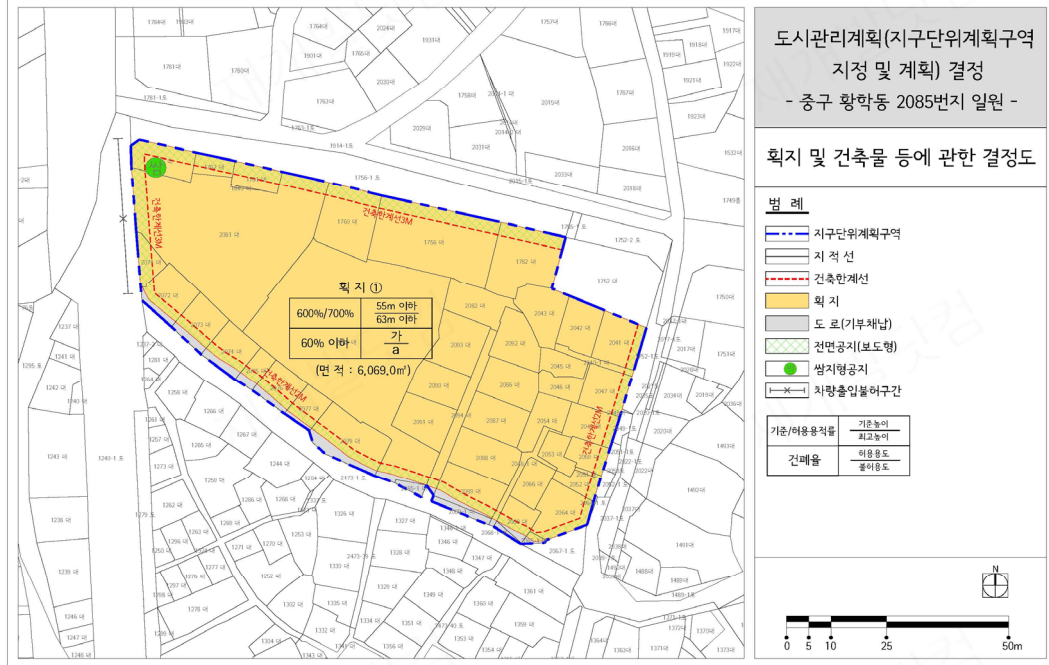
■ 도시기반시설에 관한 결정(기정)도



■ 도시기반시설에 관한 결정(변경)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도



■ 기타사항에 관한 결정도

