

서울특별시고시 제2021 - 714호

**도시관리계획(북창 지구단위계획 및 소공동 특별계획구역 세부개발계획)
결정(변경) 및 지형도면 고시**

서울특별시 고시 제2014-312호(2014.09.04.)로 지구단위계획 재정비되고, 서울특별시고시 제2015-397(2015.12.10.)로 최초 결정, 서울특별시고시 제2016-421호(2016.12.22.)로 변경 결정된 북창 지구단위계획구역 내 소공동 특별계획구역에 대하여 2021년 제10차 도시·건축 공동위원회 수권소위원회 심의(2021.11.26.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조의 규정에 따라 도시관리계획(지구단위계획)을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 12월 23일
서울특별시

I. 결정(변경) 취지

소공동 특별계획구역 내 근현대건축물의 보존 방법을 시공 및 안전상의 문제로 변경(전면벽체 보존 → 해체 후 복원)하고자 북창 지구단위계획 및 소공동 특별계획구역 세부개발계획을 결정(변경)하는 사항임

II. 도시관리계획(지구단위계획)에 관한 결정 : 변경

① 지구단위계획구역에 관한 결정 (변경없음)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(m ²)			비고 (최초결정일)
				기정	변경	변경후	
기정	1	북창 지구단위계획구역	중구 북창동 104번지 일대	93,187	-	93,187	서고 제2005-263호 (2005.09.01)

② 토지이용 및 도시계획시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정 (변경없음)

가. 용도지역 (변경없음)

구분		면적(m ²)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
총계		93,187	-	93,187	100.0	-
상업지역	소 계	93,187	-	93,187	100.0	-

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
일반상업지역	93,187	-	93,187	100.0	-

나. 방화지구 (변경없음)

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적	최초 결정일	비고
기정	1	남대문시장	-	북창동 283번지 일대	272,330.5 (93,187)	63.12.13 (건고 727)	-

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

2. 도시계획시설에 관한 결정조서 (변경없음)

가. 교통시설

1) 도로

■ 도로 결정조서 (변경없음)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3류	112	20~25	주간선 도로	350 (250)	시청앞 광장	한국은행 앞	일반 도로	-	-	

※ ()는 특별계획구역 내 연장임

2) 지하도로

■ 지하도로 결정조서 (변경없음)

■ 입체적 결정조서 (변경없음)

나. 공간시설

1) 공공공지 (변경없음)

2) 광장 (변경없음)

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서(변경없음)

- 가. 최대개발규모계획 (변경없음)
- 나. 가구계획 (변경없음)
- 다. 획지계획 (변경없음)
- 라. 획지의 규모와 조성에 관한 계획 (변경없음)
- 마. 공동개발계획 (변경없음)
- 바. 필지분할가능선계획 (변경없음)

2. 건축물의 용도 및 규모에 관한 결정(변경)조서

- 가. 용도계획 (변경없음)
- 나. 건폐율계획
 - 1) 건폐율 (변경없음)
 - 2) 건폐율 완화 (변경)

구분		완화조건	완화내용	비고
기정	공동개발 (특별지정)	●대지의 일부를 공공시설부지로 제공하는 경우주1) - $60\% \times [1 + (\text{공공시설부지로 제공하는 면적} / \text{당초 대지면적})]$ 이내	80% 이하	신축 시
	지구단위 계획구역	●대지의 일부를 공공시설부지로 제공하는 경우주1) - $60\% \times [1 + (\text{공공시설부지로 제공하는 면적} / \text{당초 대지면적})]$ 이내	70% 이하	신축 시
		●아래 조건을 모두 만족하는 경우 구 도시건축공동위원회(舊 도시계획위원회) 심의를 통해 완화주2) - 대지면적 500㎡이하 - 개방형화장실(1층 전면도로변)을 설치하고 옥상녹화를 설치하는 경우	70% 이하	증축, 리모델링 시
	소공동 특별계획구역	●근현대건축물을 보존(복원포함)하는 경우	80%이하	신설
변경	공동개발 (특별지정)	●대지의 일부를 공공시설부지로 제공하는 경우주1) - $60\% \times [1 + (\text{공공시설부지로 제공하는 면적} / \text{당초 대지면적})]$ 이내	80% 이하	신축 시
	지구단위 계획구역	●대지의 일부를 공공시설부지로 제공하는 경우주1) - $60\% \times [1 + (\text{공공시설부지로 제공하는 면적} / \text{당초 대지면적})]$ 이내	70% 이하	신축 시
		●아래 조건을 모두 만족하는 경우 구 도시건축공동위원회(舊 도시계획위원회) 심의를 통해 완화주2) - 대지면적 500㎡이하 - 개방형화장실(1층 전면도로변)을 설치하고 옥상녹화를 설치하는 경우	70% 이하	증축, 리모델링 시
	소공동 특별계획구역	●근현대건축물을 복원하는 경우	80% 이하	변경

주1) 기부채납하는 경우 용적률과 높이 또는 용적률과 건폐율을 중복하여 완화할 수 있다. 단, 공동개발(특별지정)된 대지에 대해서는 기부채납에 따른 높이완화 불가
주2) 개방형화장실과 옥상녹화 설치를 통해 건폐율 완화를 하용용적률 완화 중복 적용 불가

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
건폐율 완화	•특별계획구역 건폐율 완화 조건 - 근현대건축물을 보존(복원포함)하는 경우 → 근현대건축물을 복원하는 경우	•시공 및 안전상의 문제를 고려하여 건폐율 완화항목 중 근현대건축물 보존내용 삭제하고 복원으로 변경	

다. 용적률계획

- 1) 용적률 (변경없음)
- 2) 용적률 완화 (변경없음)

라. 높이계획

- 1) 최고높이 (변경)

구분			최고높이(규제)	비 고
기정	간선부	C - 1	80m 이하	• 전구역에 건축법 제51조 제③항 규정에 의거하여 수평거리 1.5H 미적용 • 전구역 문화재보호법에 의한 양각규정 해당 지역은 양각규정 동시 적용
		획지 24	80m 이하	
		C - 2	60m 이하	
		획지 61	60m 이하	
		획지 97 (소공동 특별계획구역)	90m 이하 (단, 근현대건축물 보존(복원포함)하는 경우에 한함)	
변경	간선부	C - 1	80m 이하	• 전구역에 건축법 제51조 제③항 규정에 의거하여 수평거리 1.5H 미적용 • 전구역 문화재보호법에 의한 양각규정 해당 지역은 양각규정 동시 적용
		획지 24	80m 이하	
		C - 2	60m 이하	
		획지 61	60m 이하	
		획지 97 (소공동 특별계획구역)	90m 이하 (단, 근현대건축물 복원하는 경우에 한함)	

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
최고높이	•최고높이 규제 변경 - 90m이하(단, 근현대건축물 보존(복원포함)하는 경우에 한함) → 90m이하(단, 근현대건축물 복원하는 경우에 한함)	•시공 및 안전상의 문제를 고려하여 소공동 특별계획구역 높이계획에서 근현대건축물 보존내용 삭제하고 복원으로 변경	

2) 최고높이 완화 (변경없음)

3. 건축물의 배치 및 형태에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물 배치계획(변경없음)

나. 건축물 형태계획 (변경없음)

4. 대지내 공지에 관한 결정조서 (변경없음)

5. 교통처리계획 결정조서 (변경없음)

6. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

가. 특별계획구역 계획지침 (변경)

구 분	기정	변경
건 폐 율	60%이하 (근현대건축물을 보존(복원포함)하는 경우 80%까지 완화가능)	60%이하 (근현대건축물을 복원하는 경우 80%까지 완화가능)
용 적 륜	- 기존용적률 : 500%이하 - 허용용적률 : 600%이하 - 상한용적률 : 1,300%이하	변경없음
높 이	최고높이 : 90m이하 (단, 근현대건축물을 보존(복원포함)하는 경우에 한함)	최고높이 : 90m이하 (단, 근현대건축물을 복원하는 경우에 한함)
용 도	불허용도 P / 권장용도 S / 지정용도 a	변경없음
공공시설부지 제 공 율	특별계획구역 면적의 6.2% 이상	변경없음
건축물 배치에 관한 사항	- 건축한계선 - 소로 3~5호선변 3m - 벽면한계선 - 한국은행변 4~6m	변경없음
대지 내 공지에 관한 사항	[전면공지] ●건축한계선 후퇴부분 전면공지 조성 - 폭 : 3m [쌈지형공지] ●1개소 설치 (개방형) [공공보행통로] ●벽면한계선 후퇴에 의한 공공보행공간 확보 ▶ 한국은행변 - 폭 : 4~13m - 높이: 6m이상 (필로티형에 한함) ▶ 소공로변 - 폭 : 6m - 높이: 5m이상 (필로티형에 한함)	변경없음

구 분	기정	변경
보행동선에 관한 사항	• 기존 지하보도출입구 이전 대지내 설치(기존 지하보도규모 이상설치) • 소공로 지하상가와 연계하여 지하콘코스 조성	• 변경없음
차량등선 및 주차계획	• 소공로변 차량출입금지구간의 차량출입허용. 단, 차량진출 금지 - 근현대건축물 보존에 따라 소공로변 차량출입금지구간 위치 조정 • 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」 적용에 따른 용적을 완화분에 해당하는 주차대수는 계획주차대수에서 제외	• 변경없음

■ 변경 사유서

- 시공 및 안전상의 문제를 고려하여 근현대건축물 보존 방법을 변경함에 따라 건폐율 및 높이 계획 변경

7. 지구단위계획으로 결정한 경미한 사항 (변경없음)

III. 특별계획구역 세부개발계획 결정 : 변경

① 특별계획구역에 관한 결정 (변경없음)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	①	소공동 특별계획구역	중구 소공동 112-9번지 일대	6,562	-	6,562	

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정 (변경없음)

가. 용도지역에 관한 결정조서

■ 용도지역 결정조서 (변경없음)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		6,562	-	6,562	100.0	-
상업지역	일반상업지역	6,562	-	6,562	100.0	-

나. 용도지구에 관한 결정조서

■ 방화지구 결정조서 (변경없음)

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	1	남대문시장	-	북창동 283번지 일대	272,330.5 (6,562)	63.12.13 (건고 727)	-

주) ()는 구역내 사항임

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 건축물에 관한 계획

가. 건축물 용도 계획 (변경없음)

나. 건축물 개발 밀도 (변경)

1) 건폐율 계획 (변경)

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
기정	건폐율	•60%이하 (근현대건축물을 보존(복원포함)하는 경우 80%까지 완화가능)	• 65.57%로 계획	
변경	건폐율	•60%이하 (근현대건축물을 복원하는 경우 80%까지 완화가능)	• 65.57%로 계획	

2) 용적률 계획 (변경없음)

3) 높이 계획 (변경)

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
기정	최고높이	•최고높이 : 90m이하 (단, 근현대건축물을 보존(복원포함)하는 경우에 한함)	• 90m 이하 (단, 근현대건축물을 보존(복원포함)하는 경우에 한함)	
변경	최고높이	•최고높이 : 90m이하 (단, 근현대건축물을 복원하는 경우에 한함)	• 90m 이하 (단, 근현대건축물을 복원하는 경우에 한함)	

다. 건축물의 배치 · 형태 · 색채 · 건축선 계획 (변경없음)

라. 기타사항에 관한 계획 (변경없음)

- 1) 대지내 공지 및 통로 등 (변경없음)
- 2) 보행동선에 관한 사항 (변경없음)
- 3) 차량동선 및 주차계획 (변경없음)
- 4) 공공시설부담에 관한 계획 (변경없음)

IV. 관계도면 : 첨부 지형도면 참조

※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8386), 중구 도심재생과(☎02-3396-5786)에 관련도서를 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시계획포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음(<https://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

<도시관리계획(북창 지구단위계획 및 소공동 특별계획구역 세부개발계획)>

결정(변경) 및 지형도면 고시도>

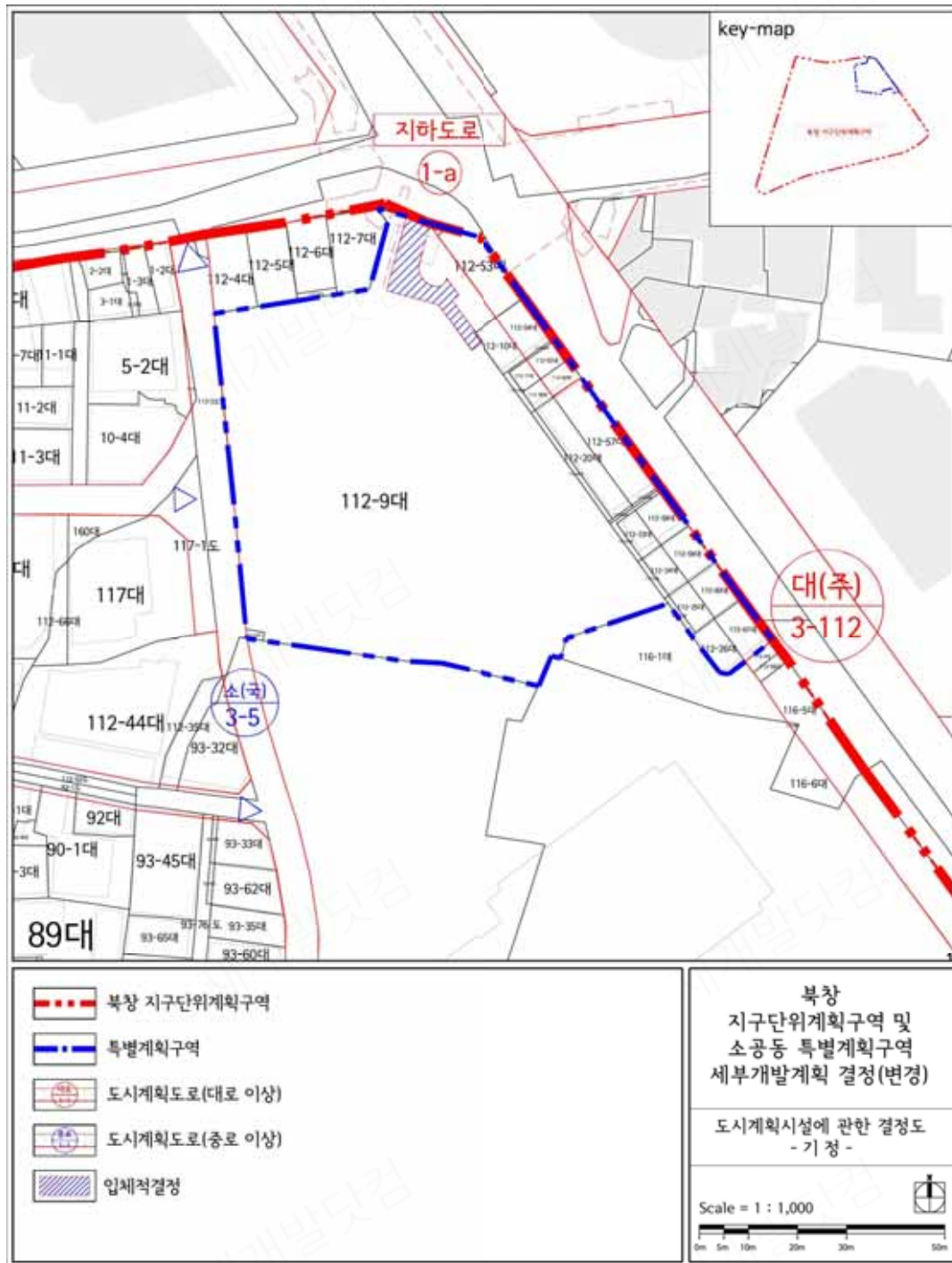
○ 특별계획구역에 관한 결정도(변경없음)



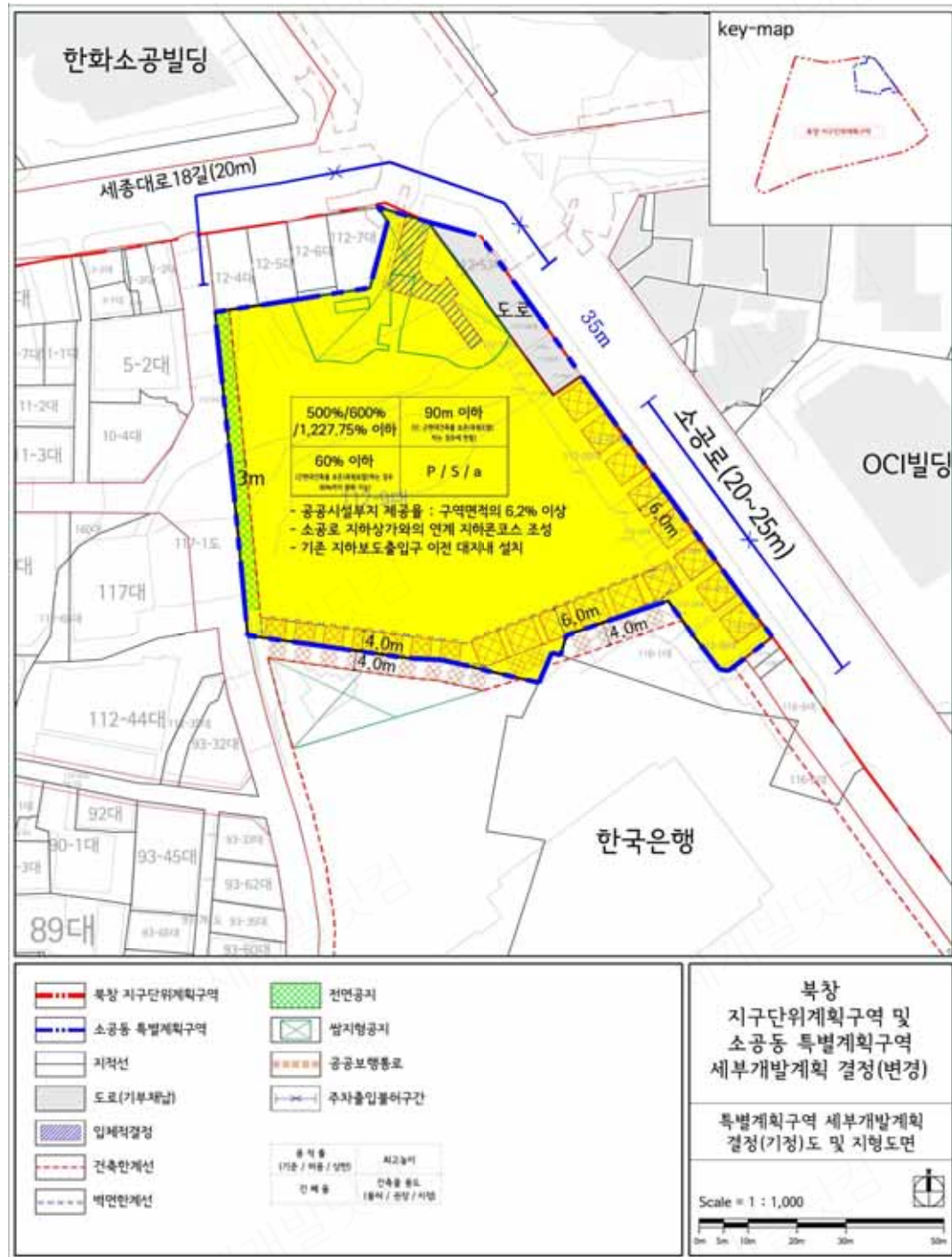
○ 용도지역·지구에 관한 결정도(변경없음)



○ 도시계획시설에 관한 결정도(변경없음)



○ 특별계획구역 세부개발계획 결정(기정)도 및 지형도면



○ 특별계획구역 세부개발계획 결정(변경)도 및 지형도면

