

서울특별시 서대문구공고 제2024 - 570호

## 충정 지구단위계획 변경(재정비) 결정(안) 재열람 · 공고

서울특별시고시 제1998-79호(1998.03.13.)로 충정지구단위구역(상세계획구역) 지정, 서울특별시고시 제2002-178호(2002.05.15.)로 구역변경 및 지구단위계획 결정 고시, 서울특별시 고시 제2008-305호(2008.09.11.)로 충정지구 제1종지구 단위계획 변경 결정 및 특별계획구역② 세부개발계획 결정 고시, 서대문구공고 제 2020-1156호(2020.10.29.), 제2023-1554호(2023.12.07.)로 열람공고 한 「충정 지구단위계획」에 대하여 2024년 제1차 서대문구 도시·건축공동위원회(2024.3.13.) 심의 결과(수정가결)를 반영하여 충정 지구단위계획 변경(재정비) 결정(안)을 마련하고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 및 같은 법 시행령 제22조, 「서울특별시 도시계획조례」 제7조 및 제68조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 의하여 재열람 · 공고합니다.

2024년 4월 4일  
서울특별시 서대문구청장

가. 열람기간 : 2024. 4. 4. ~ 4. 18.

나. 열람장소 : 서대문구청 도시계획과(☎330-1937)

다. 열람사유 : 서대문구 미근동 21번지 일대 충정 지구단위계획 변경(재정비)에 따른 의견 청취

라. 열람내용 : 충정 지구단위계획 변경(재정비) 결정(안)

마. 의견제출 방법 : 본 열람공고(안)에 대한 의견이 있으신 분은 열람 기간 내에 의견서를 열람 장소에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

## I. 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

### 1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서(변경없음)

#### 가. 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	총정 지구단위계획구역	서대문구 미근동 21번지 일원	24,230	-	24,230	서울시고시 제2002-178호 (2002.05.10)

## II. 도시관리계획에 관한 결정조서(변경없음)

### 1. 용도지역에 관한 결정조서(변경없음)

#### 가. 용도지역 결정조서(변경없음)

구분		면적 (㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	증감	변경		
계		24,230	-	24,230	100.0	-
주거지역	소계	16,784	-	16,784	69.3	-
	제3종 일반주거지역	7,384	-	7,384	30.5	-
	준주거지역	9,400	-	9,400	38.8	-
일반상업지역		7,446	-	7,446	30.7	-

## 2. 용도지구에 관한 결정조서(변경없음)

### 가. 방화지구 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초결정일	비고
기정	-	방화지구	방화지구	통일로변	12,720 (588)	- (49)	12	63.12.13 (건고 727호)	-
기정	-	방화지구	방화지구	충정로변	58,080 (1,371)	- (114)	12	63.12.13 (건고 727호)	-

※ 주( ) : 구역 내

## 3. 도시기반시설에 관한 결정조서(변경없음)

### 가. 교통시설

#### 1) 도로

##### (1) 도로 결정 총괄 조서(변경없음)

유별	규모			1류			2류			3류		
	노선수	연장	면적(㎡)	노선수	연장	면적(㎡)	노선수	연장	면적(㎡)	노선수	연장	면적(㎡)
합계	1	142	2,320.0	-	-	-	1	142	2,320.0	-	-	-
중로	1	142	2,320.0	-	-	-	1	142	2,320.0	-	-	-

##### (2) 도로 결정 조서(변경없음)

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	1	15	집산도로	142	충정로 (구역 내)	의주로 (구역 내)	일반 도로	-	1962.12.8 (건고177호)	

나. 도시기반시설

1) 공공공지

(1) 공공공지 결정 조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(m <sup>2</sup> )			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	공공 공지	충정로2가 157-13 일원	291.1	-	291.1	2002.5.10. (서고 178호)	특별계획구역①,②에서 확보(기부채납)
기정	②	공공 공지	충정로2가 157-14 일원	487.4	-	487.4	2002.5.10. (서고 178호)	

### Ⅲ. 건축계획에 관한 결정(변경)조서

#### 1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

##### 가. 가구에 관한 결정(변경)조서

가 구		용도별 구분	위 치	면 적 (㎡)		비 고
기 정	변 경			기 정	변 경	
A	-	A1	도면참조	2,442.3	2,442.3	특별계획구역①
		A2	도면참조	6,088.2	6,088.2	특별계획구역②
		A3	도면참조	7,522.8	7,522.8	특별계획구역③
B	-	B1	도면참조	870.0	914.1	-
		B2	도면참조	703.9	730.9	-
		B3	도면참조	1,013.9	1,038.1	-
C	-	C1	도면참조	2,144	2,144	-

##### 나. 획지계획 결정(변경) 조서

구분	도면 번호	가구(획지)	비 고
기정	-	A	· 변경없음
폐지	-	B	· 가구(B) 내 획지계획 결정 폐지
기정	-	C	· 변경없음

##### 다. 획지계획 결정(폐지) 사유서

구분	변경내용	비 고
가구번호 B	획지계획 폐지	· 소유자의 자율적 개발을 유도하기 위해 획지계획 폐지

1) 획지의 규모와 구성에 관한 결정(기정)조서

\* A, C : 변경없음

\* B : 획지 폐지, 공동개발 계획 결정

가구번호	면적 (㎡)	획지		공동개발 권장 및 지정	비 고	
		위치	편입면적 (㎡)			
A	1	2,442.3	충정로2가	157	691.3	특별 계획 구역 ①
			충정로2가	157-9	99.9	
			충정로2가	157-11	0.7	
			충정로2가	157-12	1.8	
			미군동	20	1,483.2	
			미군동	20-2	119.1	
			미군동	21-4	13.2	
			미군동	21-5	18.8	
	2	6,088.2	충정로2가	157-10	1,197.2	특별 계획 구역 ②
			충정로2가	157-13	211.1	
			충정로2가	157-14	488.2	
			미군동	21-1	3,916.9	
			미군동	21-7	9.3	
	3	7,522.8	미군동	21-8	265.5	특별 계획 구역 ③
			미군동	22-1	72.0	
			미군동	22-3	72.4	
			미군동	22-4	9.9	
			미군동	22-5	10.2	
			미군동	22-6	17.2	
			미군동	23-1	36.4	
			미군동	23-2	105.8	
			미군동	24-1	43.0	
			미군동	24-3	35.7	
			미군동	24-4	5.3	
			미군동	25-1	14.2	
			미군동	25-2	43.6	
			미군동	25-4	21.4	
			미군동	25-5	53.6	
			미군동	25-6	5.0	
			미군동	25-7	4.3	
미군동			26	49.6		
미군동			34	76.0		
미군동			35	56.2		
미군동			35-1	26.6		
미군동			35-2	11.5		
미군동			35-3	7.4		
미군동	36-4	30.0				
미군동	60-1	136.5				
미군동	60-2	62.8				
미군동	60-3	69.4				
미군동	60-4	92.6				
미군동	60-5	59.5				

가구번호	면적 (㎡)	획지		공통개발 권장 및 지정	비 고	
		위치	편입면적 (㎡)			
A	3	7,522.8	미근동	60-6	62.8	특별 계획 구역 ③
			미근동	60-7	62.8	
			미근동	60-8	66.1	
			미근동	60-9	52.9	
			미근동	60-10	69.4	
			미근동	60-11	79.3	
			미근동	60-12	66.1	
			미근동	60-13	72.7	
			미근동	60-15	52.9	
			미근동	60-16	3.3	
			미근동	60-17	56.2	
			미근동	60-18	36.3	
			미근동	60-19	122.5	
			미근동	60-20	85.6	
			미근동	60-22	76.7	
			미근동	60-24	37.1	
			미근동	60-27	83.0	
			미근동	60-29	20.0	
			미근동	60-31	12.6	
			미근동	60-32	2.3	
			미근동	60-37	4.0	
			미근동	60-40	5.1	
			미근동	60-41	1.4	
			미근동	60-42	24.3	
			미근동	60-43	12.1	
			미근동	61-1	75.3	
			미근동	62-3	0.0	
			미근동	62-5	1.4	
			미근동	63-1	46.9	
			미근동	64	36.4	
			미근동	65	11.2	
			미근동	65-5	0.3	
			미근동	65-6	126.3	
			미근동	66-4	54.2	
			미근동	66-5	121.3	
			미근동	66-6	129.4	
			미근동	66-7	3.0	
			미근동	66-8	70.7	
			미근동	66-9	20.8	
			미근동	67-1	142.2	
미근동	68-1	46.3				
미근동	68-2	43.0				
미근동	69	159.0				
미근동	71	102.5				
미근동	72-1	401.6				

가구번호	면적 (㎡)	획지		공동개발 권장 및 지정	비 고	
		위치	편입면적 (㎡)			
A	3	7,522.8	미근동	72-2	244.7	특별 계획 구역 ③
			미근동	72-3	574.9	
			미근동	72-4	261.5	
			미근동	72-6	201.7	
			미근동	72-7	59.5	
			미근동	72-9	194.0	
			미근동	73-1	33.1	
			미근동	73-2	33.1	
			미근동	74-3	76.0	
			미근동	74-4	79.3	
			미근동	75-1	31.7	
			미근동	75-2	55.5	
			미근동	75-3	4.6	
			미근동	75-4	14.6	
			미근동	75-5	47.9	
			미근동	75-6	23.8	
			미근동	79-1	179.2	
			미근동	98-1	403.0	
			미근동	98-4	155.7	
			미근동	98-5	48.9	
			미근동	99-1	38.4	
			미근동	99-3	31.1	
			미근동	100-4	25.4	
			미근동	100-5	32.0	
			미근동	100-6	3.6	
			미근동	100-7	16.4	
			미근동	101	158.7	
			미근동	102-1	94.5	
			미근동	102-3	61.8	
			미근동	103	72.7	
미근동	104	59.5				
미근동	105-1	132.2				
미근동	105-3	18.8				
미근동	117-35	67.6				

가구번호	면 적(㎡)	획 지		공동개발 권장 및 지정	
		위 치	편입면적 (㎡)		
C	2,144	미근동	72-5	62.9	공동개발 권장 72-6
		미근동	72-6	15.0	공동개발 지정 74-1, 권장 72-5
		미근동	74-1	236.7	공동개발 지정 72-6
		미근동	76-1	155.0	공동개발 권장 77, 78
		미근동	76-2	40.0	공동개발 지정 79
		미근동	77	47.5	공동개발 권장 76-1, 78
		미근동	78	141.3	공동개발 권장 76-1, 77
		미근동	79	113.0	공동개발 지정 76-2
		미근동	80	168.6	공동개발 권장 82-1
		미근동	81	78.4	공동개발 권장 82-2
		미근동	82-1	30.2	공동개발 권장 80
		미근동	82-2	73.8	공동개발 권장 81, 82-3
		미근동	82-3	100.9	공동개발 권장 82-2
		미근동	83-3	1.1	공동개발 권장 210
		미근동	90-2	72.6	-
		미근동	90-4	68.5	공동개발 권장 90-14
		미근동	90-5	40.3	공동개발 지정 90-6, 90-8
		미근동	90-6	55.6	공동개발 지정 90-5, 90-9
		미근동	90-8	39.7	공동개발 지정 90-5, 90-9
		미근동	90-9	29.8	공동개발 지정 90-6, 90-8
		미근동	90-14	86.5	공동개발 권장 90-4
		미근동	91	149.4	-
		미근동	93-1	76.0	공동개발 지정 94-1
		미근동	94-1	64.2	공동개발 지정 93-1
		미근동	95-1	26.1	공동개발 지정 95-2, 95-3
		미근동	95-2	1.7	공동개발 지정 95-1, 96-1
		미근동	95-3	83.0	공동개발 지정 95-1, 95-4
		미근동	95-4	0.4	공동개발 지정 95-3, 96-7
		미근동	96-1	30.2	공동개발 지정 95-2, 96-7
		미근동	96-7	15.6	공동개발 지정 95-4, 96-1
미근동	210	39.7	공동개발 권장 83-3		

라. 공동개발 계획 결정(변경) 조서

\* 가구 B 외 변경 없음

가구번호	면적 (㎡)	필 지			공동개발 권장 및 지정	비 고	
		위치	면적	편입면적 (㎡)			
B	1	914.1	미근동	31-2	122.0	공동개발 지정 : 31-2⊕177	-
			미근동	177	6.6		
			미근동	178	0.7	공동개발 지정 : 178⊕179	
			미근동	179	183.1		
			미근동	192	128.9	공동개발 지정 : 192⊕192-2⊕193⊕194	
			미근동	192-2	1.0		
			미근동	193	43.0		
			미근동	194	55.9		
			미근동	196	154.7		
			미근동	197	34.7	공동개발 지정: 196⊕197⊕198⊕202⊕203⊕204 ⊕205	
			미근동	198	158.4		
			미근동	202	1.3		
			미근동	203	10.9		
			미근동	204	7.9		
			미근동	205	5.0		
2	730.9	미근동	31-3	148.7	공동개발 권장 : 31-3⊖31-6	-	
		미근동	31-6	66.1			
		미근동	179-1	6.3	공동개발 권장 : 179-1⊖186		
		미근동	186	228.2			
		미근동	190	281.6			
3	1,038.1	미근동	27	95.9	공동개발 지정 : 31-8⊕31-9⊕31-10⊕31-20 공동개발 권장 : 27⊖(31-8⊕31-9⊕31-10⊕ 31-20)⊖31-7⊖31-11	-	
		미근동	31-7	49.6			
		미근동	31-8	82.6			
		미근동	31-9	102.5			
		미근동	31-10	86.0			
		미근동	31-11	99.2			
		미근동	31-20	18.9			
		미근동	31-12	116.0	공동개발 권장 : 31-12⊖31-13⊖31-14		
		미근동	31-13	148.1			
		미근동	31-14	239.3			

마. 최대개발규모에 관한 결정조서(변경없음)

구 분		공동개발 최대개발규모(㎡)	비 고
용도지역	위 치		
일반상업지역	통일로변	전면부 2,000	
		이면부 1,200	
	이면도로변 (충정로6길 포함) 650		

※ 특별계획구역은 예외로 한다.

## 2. 건축물 용도에 관한 결정(변경)조서

### 가. 건축물의 불허용도 결정(변경)조서

구 분		불 허 용 도		비 고
		기 정	변 경	
일반상업지역	전층	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 단란주점, 안마시술소, 위락시설</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 금융업소(ATM기 제외-※단 1층에 한함)</li> <li>• 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 금융업소(ATM기 제외-※단 1층에 한함), 자동차영업소, 총포판매소, 단란주점, 안마시술소</li> <li>• 건축법 시행령 별표1 제8호의 운수시설</li> <li>• 건축법 시행령 별표1 제16호의 위락시설</li> <li>• 건축법 시행령 별표1 제18호의 창고시설</li> <li>• 건축법 시행령 별표1 제25호의 발전시설</li> <li>• 건축법 시행령 별표1 제28호의 장례시설</li> </ul>	-
준주거지역 (특별계획구역 ①,②)	전층	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 안마시술소</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 특별계획구역 지침에 따른 불허용도</li> </ul>	-
제3종일반 주거지역 (특별계획구역③)	전층	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 특별계획구역 지침에 따른 불허용도</li> </ul>	-

※ 해당 용도지역의 건축제한 관련규정 준수(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제71조 제1항 및 서울시 도시계획조례 제29,30,32조)

※ 교육환경보호구역 저축 시 관련규정 준수(교육환경 보호에 관한 법률 제9조 및 시행령 제22조)

나. 건축물의 권장용도 결정(변경)조서

구 분		권 장 용 도		비 고
		기 정	변 경	
권장용도1 (특별계획 구역①)	전층	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 업무시설(오피스텔 제외)</li> <li>• 문화집회시설 중 공연장, 전시장</li> <li>• 교육 연구 및 복지시설</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 특별계획구역 지침에 따른 권장용도</li> </ul>	-
	1층	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 업무시설 중 금융업소</li> <li>• 제2종근린생활시설</li> </ul>		
권장용도2 (특별계획 구역②)	전층	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 문화집회시설 중 공연장, 전시장</li> <li>• 판매시설, 노유자시설 중 아동관련시설</li> <li>• 교육연구시설 중 학원(학원법:직업기술기예한함), 직업훈련소</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 특별계획구역 지침에 따른 권장용도</li> </ul>	-
	1층	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제2종근린생활시설</li> </ul>		
권장용도3 (특별계획 구역③)	전층	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공동주택 중 아파트</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 특별계획구역 지침에 따른 권장용도</li> </ul>	-
권장용도4 (일반상업 지역)	전층	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 의원, 한의원, 일반업무시설</li> <li>• 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 학원, 일반업무시설</li> <li>• 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장</li> <li>• 건축법 시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 중 학원, 도서관</li> <li>• 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설</li> <li>• 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설(단, 오피스텔은 제외한다)</li> <li>• 건축법 시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 관광 숙박시설</li> </ul>	-
	저층 (1~2층)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제2종근린생활시설 중 일반음식점</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 가로활성화용도</li> <li>• 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 이용원, 미용원</li> <li>• 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 일반음식점</li> </ul>	-
권장용도5 (일반상업 지역)	전층	-	-	-
	저층 (1~2층)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 근린생활시설</li> </ul>	-	-

### 3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서

#### 가. 건폐율 결정조서(변경없음)

구 분	적용지역	건폐율(%)	비 고
주거지역	제1종일반주거지역	60%이하	서울특별시 도시계획조례 제54조 준용
	제2종일반주거지역	60%이하	
	제3종일반주거지역	50%이하	
	준주거지역	60%이하	
상업지역	일반상업지역	60%이하	

#### 나. 용적률 결정조서(변경없음)

##### ■ 용적률 결정조서(변경없음)

구 분	기준용적률	허용용적률	비고
일반상업지역	500%	600%	4대문 안
일반주거지역 → 준주거지역 (기정 준주거지역 포함)	300%	360%	특별계획구역①,②
일반주거지역 → 3종일반주거지역	220%	250%	특별계획구역③

주) 상한용적률은 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조 및 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 내용을 따름

$$\text{상한용적률} = \text{허용용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha_{\text{토지}} + 1.0 \times \alpha_{\text{현금·건축물}})$$

※ 준주거지역에서의 허용용적률은 서울특별시 도시계획조례 부칙 제4조 및 동 조례 시행규칙 부칙 제3조의 규정에 따라 2003. 6. 30.까지는 400%이하로 하고, 이를 초과하는 허용용적률은 433% 범위 내에서 시 도시계획위원회 심의를 거쳐 적용함

※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따름

※ 상업지역 및 준주거지역 내 건축물 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제외) 비율을 용적률의 10%이상으로 하고 지상층에 설치토록 계획함

※ 서울특별시 도시계획 조례 변경 시 변경된 조례를 따른다.

## 다. 건축물의 높이에 관한 결정조서(변경없음)

### ■ 건축물 높이계획 결정조서(변경없음)

구 분	적용지역	높 이 계 획	비 고
최고높이	특별계획구역①	65m (17층)	'가로구역별 최고높이산정식' 동시 적용
	특별계획구역②	65m (17층)	'가로구역별 최고높이산정식' 동시 적용
	특별계획구역③	55m	'가로구역별 최고높이산정식' 동시 적용
	통일로변	-	'가로구역별 최고높이산정식' 적용
	기타지역(이면부)	-	'가로구역별 최고높이산정식' 적용

1. 최고높이는 대지 내 건축되는 주건물에 대하여 적용한다.
2. 최고높이가 지정된 대지의 경우 '가로구역별 최고높이 산정식' 적용 범위 내에서 지정된 높이 이하로 건축하여야 한다.
3. 최고높이가 지정되지 아니한 대지에 대해서는 '가로구역별 최고높이 산정식' 적용 범위 내에서 건축하도록 한다.
4. 최고높이 산정은 건축법 시행령 제119조의 높이 산정 기준에 의한다.

#### 4. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정(변경)조서

##### 가. 건축물의 배치 및 건축선에 관한 결정(변경)조서

###### ■ 건축물의 배치 및 건축선 결정(변경)조서

<ul style="list-style-type: none"> <li>• 특별계획구역①,②,③의 경우 기존 결정에 따라 계획유지</li> <li>• 일반상업지역 통일로 이면부(내부도로) 1.5m 지정을 통해 보행자 이동통로 확보</li> </ul>
--

구 분	위 치		계획내용		비 고	
			기정	변경		
건축한계선	특별 계획 구역 ①	8m도로변	1m	1m		
		15m도로변	1.5m	1.5m		
	특별 계획 구역 ②	8m도로변	1m	1m		
		충정로변	5m	5m		
	특별 계획 구역 ③	내부도로	1m	1m		
		충정로6길변	2m	2m		
	일반 상업 지역	통일로 전면부		3m	3m	
		통일로 이면부		1m	1.5m	(변경) 내부도로
				1.5m	1.5m	중로2-1
				2m	2m	내부도로
		충정로6길변		1m	1m	
				1.5m	1.5m	
벽면한계선	특별계획구역①		3m	3m		
	특별 계획 구역 ②	특별계획 구역① 연접	3m	3m		
		구역 남측	6m	6m		

###### ■ 건축물의 배치 및 건축선 결정(변경)사유서

구 분	위 치	변경내용	변경사유	비고
변경	통일로 이면부 (내부도로)	1m → 1.5m	가로활성화를 위해 건축한계선 변경	-

## 5. 특별계획구역에 관한 결정조서(변경없음)

### 가. 특별계획구역①구역

#### 1) 특별계획구역 결정조서

구 분	구역명	위 치	면적	비 고
기정	특별계획구역①	미근동 20외 6필지((주)사조산업 부지)	2,442.3㎡(739평)	-

#### 2) 특별계획구역 지침(변경없음)

구 분	계 획 지 침		비 고	
토지이용	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 위치 : 구역 미근동 20외 6필지</li> <li>• 규모 : 2,442.3㎡(739평)</li> </ul>		-	
용도지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 준주거지역</li> </ul>		-	
기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기부채납 면적 : 특별계획구역 면적의 15.5%이상</li> <li>• 특별계획구역 내 도시계획도로 및 공공공지를 사업계획에 포함하여 설치·조성 후 기부채납</li> <li>- 도로 : 305.6㎡ - 공공공지 : 71.0㎡</li> </ul>		-	
건축물 용도	권장 용도	1층 전면	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 업무시설 중 금융업소, 제2종근린생활시설</li> </ul>	-
		전층	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 업무시설(오피스텔 제외), 문화집회시설 중 공연장·전시장, 교육 연구 및 복지시설</li> </ul>	-
	전층 불허용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 안마시술소</li> <li>• 해당 용도지역의 불허용도 준수</li> <li>• 교육환경보호구역 저축 시 관련규정 준수</li> </ul>	-	
건폐율	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 60%이하</li> </ul>		-	
용적률 (기준용적률/허용용적률)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기준용적률 - 300%이하</li> <li>• 허용용적률 - 360%이하</li> <li>• 상한용적률 - 도시계획조례 시행규칙 제7조 및 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 내용을 따름</li> </ul>		-	
최고높이	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 65m이하(17층 이하), 가로구역별 최고높이 산정식 동시 적용</li> </ul>		-	
건축한계선	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 15m 도로변 : 건축한계선 1.5m</li> <li>• 8m 도로변 : 건축한계선 1m</li> <li>• 남측 특별계획구역② 연결 : 벽면한계선 3m(공공보행통로)</li> </ul>		-	
대지 내 공지	공개공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 규모 및 형태 : 서울시 건축조례 제26조에 의한 면적 이상의 쌈지형공지</li> <li>• 위치 : 북측 15m도로와 구역내부도로와의 결절점(위치지정)</li> </ul>	-	
차량출입금지구간	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 총정로 및 북측 15m도로변으로 차량출입 금지</li> </ul>		-	
건축물의 외관 및 형태	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 경관형성계획 참조</li> </ul>		-	

## 나. 특별계획구역②구역

### 1) 특별계획구역 결정조서

구 분	구역명	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )	비 고
기정	특별계획구역②	미근동 21-1외 1필지(KT&G 부지)	6,088.2m <sup>2</sup> (1,841.7평)	-

### 2) 특별계획구역 지침(변경없음)

구 분		계 획 지 침	비 고	
토지이용		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 위치 : 구역 미근동 21-1외 2필지</li> <li>• 규모 : 6,088.2m<sup>2</sup>(1,841.7평)</li> </ul>	-	
용도지역		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 준주거지역</li> </ul>	-	
기반시설		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기부채납 면적 : 특별계획구역 면적의 15.5%이상</li> <li>• 특별계획구역 내 도시계획도로 및 공공공지를 사업계획에 포함하여 설치·조성 후 기부채납</li> <li>- 도로 : 266.6m<sup>2</sup> - 공공공지 : 707.5m<sup>2</sup></li> <li>- 구역 내 공공용지(국공유지) : 13.2m<sup>2</sup></li> </ul>	-	
건축물 용도	권장 용도	1층 전면	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제2종근린생활시설</li> </ul>	-
		전층	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장, 판매시설, 노유자시설 중 아동관련시설, 교육 연구시설 중 학원 (학원법: 직업기술기예한함), 직업훈련소</li> </ul>	-
	전층 불허용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 안마시술소</li> <li>• 해당 용도지역의 불허용도 준수</li> <li>• 교육환경보호구역 저촉 시 관련규정 준수</li> </ul>	-	
건폐율		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 60%이하</li> </ul>	-	
용적률 (기준용적률/허용용적률)		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기준용적률 - 300%이하</li> <li>• 허용용적률 - 360%이하</li> <li>• 상한용적률 - 도시계획조례 시행규칙 제7조 및 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 내용을 따름</li> </ul>	-	
최고높이		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 65m이하(17층 이하), 가로구역별 최고높이 산정식 동시 적용</li> </ul>	-	
건축한계선		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 총정로변 : 건축한계선 5m(미관지구 건축선 후퇴 3m포함)</li> <li>• 8m도로변 : 건축한계선 1m</li> <li>• 북측 특별계획구역① 연결 : 벽면한계선 3m(공공보행통로)</li> <li>• 남측 특별계획구역③ 연결 : 벽면한계선 6m(공공보행통로)</li> </ul>	-	
대지 내 공지	공개공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 규모 및 형태 : 서울시 건축조례 제26조에 의한 면적 이상의 쌈지형공지</li> <li>• 위치 : 구역 남측 특별계획구역③과 연결(위치지정)</li> </ul>	-	
차량출입금지구간		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 총정로변으로 차량출입 금지</li> </ul>	-	
건축물의 외관 및 형태		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 경관형성계획 참조</li> </ul>	-	

## 다. 특별계획구역③구역

### 1) 특별계획구역 결정조서

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)	비 고
기정	특별계획구역③	미근동 20-1 외 103필지	7,522.8㎡(2,277평)	

### 2) 특별계획구역 지침(변경없음)

구 분		계 획 지 침	비 고
토지이용		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 위치 : 구역 미근동 20-1외 103필지</li> <li>• 규모 : 7,522.8㎡(2,277평)</li> </ul>	-
용도지역		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제3종일반주거지역</li> </ul>	-
기반시설		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기부채납 면적 : 특별계획구역 면적의 10.6%이상</li> <li>• 특별계획구역 내 도시계획도로 및 공공공지를 사업계획에 포함하여 설치·조성 후 기부채납</li> <li>- 도로 : 1,416.0㎡ - 공공공지 : 113.0㎡</li> <li>- 구역 내 공공용지(국공유지) : 821.4㎡</li> </ul>	-
건축물 용도	전층 권장용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공동주택 중 아파트</li> </ul>	-
	전층 불허용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 해당 용도지역의 불허용도 준수(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제 71조 제1항 및 서울시 도시계획조례 제29조)</li> <li>• 교육환경보호구역 저축 시 관련규정 준수</li> </ul>	-
건폐율		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 50%이하</li> </ul>	-
용적률 (기준용적률/허용용적률)		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기준용적률 - 220%이하</li> <li>• 허용용적률 - 250%이하</li> <li>• 상한용적률 - 도시계획조례 시행규칙 제7조 및 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 내용을 따름</li> <li>※ 주택재개발사업 시행 시 주택재개발기본계획에 의하여 결정한 용적률을 적용함</li> </ul>	-
최고높이		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 55m이하, 가로구역별 최고높이 산정식 동시 적용</li> </ul>	-
건축한계선		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 8m 도로변 : 건축한계선 1m</li> <li>• 10m 도로변 : 건축한계선 2m</li> </ul>	-
대지 내 공지	공개공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 규모 및 형태 : 서울시 건축조례 제26조에 의한 면적 이상의 쌈지형공지</li> </ul>	-
차량출입금지구간		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 남측 10m도로변으로 차량출입 금지</li> </ul>	-

## 6. 인센티브계획 결정조서(변경없음)

### 가. 용적률 인센티브 적용기준(변경없음)

항 목	내 용	완 화 조 건	완 화 내 용 (%)
A. 대지에 관한 사항	① 공동건축(규제)	지침에 의거 준수 시	기준용적률 × 0.05
	② 공동건축(권장)	지침에 의거 준수 시	기준용적률 × 0.08
B. 용도에 관한 사항	용도권장 (전층 및 1층 권장용도)	지침에 의거 권장용도 준수 시	30
C. 대지내 공지에 관한 사항	① 벽면한계선, 건축한계선	지침에 의거 대지 내에서 보행공간 제공 (공공보행통로)	(제공면적 / 대지면적) × 기준용적률
		지침에 의거 도로와 인접하여 보행공간 제공 (공공보행통로)	(제공면적 / 대지면적) × 기준용적률
	② 쌈지형공지	지침에 의거 조성 시	(조성면적 / 대지면적) × 기준용적률
	③ 대상형공지	지침에 의거 조성 시	(조성면적 / 대지면적) × 기준용적률
D. 건축형태 및 외관에 관한 사항	① 탑상형 건축물	준수 시(건폐율 40% 이하)	30
	② 1층 접지부 건폐율	건폐율40%이하(대지500이상) 건폐율50%이하(대지500미만)	30
	③ 외부 형태(지붕)	건축 시(경사지붕) - 5층 이하 건축물만 적용	10
E. 차량동선에 관한 사항	① 공동주차통로	조성 시	기준용적률 × 0.05

- ※ 주) 1. 허용용적률의 산출 : 기준용적률 + 해당 인센티브의 합계  
 - 둘 이상의 동일사항에 대한 인센티브 적용 시 선택적 인센티브 적용  
 - 허용용적률 ≥ 기준용적률 + 용적률 완화적용의 합계  
 2. 완화내용은 기준용적률에 추가되는 용적률 수치임  
 3. 제공면적 및 조성면적은 지침 제49조에 의하여 산정된 면적임  
 4. 대지내 공지에 관한 사항은 건축법상의 설치의무 면적 이상을 확보할 경우 적용  
 - 대상형공지, 쌈지형공지 등은 지침에 의한 조성 기준을 만족하여야 함  
 5. 권장용도 및 연면적에 대한 면적 산정 기준은 순수 당해 용도로 사용되는 면적을 기준으로 산정하며, 업무시설, 근린생활시설, 아파트를 제외한 권장용도를 건축연면적의 30%이상 수용 시 인센티브 부여
- ※ • 「서울특별시 도시계획 조례」제55조제3항 [별표3] 제2호 나 목의 임대주택 추가 확보에 따라 허용용적률 인센티브 계획에서 권장용도 면적을 준수하기 어려운 경우 임대주택 추가 확보에 따른 면적(증가하는 용적률의 2분의 1)을 활용하여 부족한 권장용도 면적을 산정할 수 있다  
 • 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 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.)

## IV. 기타사항에 관한 결정조서

### 1. 대지 내 공지 및 통로 등에 관한 결정(변경없음)

<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대지 내 공지의 확보를 통하여 가로환경 개선과 이용자의 휴게공간 확보</li> <li>• 지역 내 부족한 오픈스페이스의 확보로 쾌적한 도시공간 조성</li> <li>• 보행자의 편의를 위한 보행공간 조성</li> <li>• 이면도로에서의 보행자의 편의 증진</li> </ul>				
구 분	적 용 대 상	계 획 내 용	비 고	
대지 내 공지	전면 공지	• 건축한계선으로 제어되는 필지	• 건축한계선을 통한 전면공지 확보 • 보행로와 연계	-
	쌈지형공지 (공개공지)	• 특별계획구역① • 특별계획구역②	• 일반인에게 상시제공 - 최소폭원 5m이상, 최소면적 45m <sup>2</sup> 이상	서울시 건축조례 제26조
	대상형공지 (대지안의 조경)	• 특별계획구역②	• 지정한 위치 또는 전면도로변에 넓게 접하여 폭원 2m이상 조성	서울시 건축조례 제24조
대지 내 통로	공공보행 통로	• 특별계획구역①와 ② 사이 • 특별계획구역② 하부	• 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 조성 - 유효폭원 6m이상	-

### 2. 차량 및 보행동선에 관한 결정(변경없음)

#### 가. 차량동선계획

<ul style="list-style-type: none"> <li>• 차량진출입 불허구간을 지정하여 차량 소통 원활화 도모</li> <li>• 구역 내 원활한 교통처리를 위해 양방향 통행계획             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 북측 중로2류~특별계획구역①,② 진출입구 및 경찰청 후문(소로2-1호)</li> <li>- 특별계획구역③ 진출입구 ~ 남측 철도변 도로(소로2-1호)</li> <li>- 구역 북측 통일로 ~충정로(중로2-1호)</li> </ul> </li> <li>• 보행 안전 및 양호한 주거환경 유지를 위해 일반통행 지정             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 특별계획구역③ 진출입구 ~ 특별계획구역①,② 진출입구 및 경찰청후문 : 남→북 방향</li> <li>- 사업지 남동부 일반상업지역 내 국지도로(소로3-1호) : 북→남 방향</li> </ul> </li> </ul>
---

#### 나. 보행동선계획

<ul style="list-style-type: none"> <li>• 쾌적한 보행환경 조성을 위한 보행동선체계 확립</li> <li>• 구역 내 8m도로는 일방통행을 위한 1개 차로 이외의 부지는 보행공간 및 보행자를 위한 휴식공간으로 조성</li> <li>• 건축선 후퇴 등을 통하여 조성된 대지 내 공지를 보행공간으로 활용</li> <li>• 보행자를 위한 공공보행통로 계획(2개소)             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 벽면한계선 3m ~ 6m지정(최소 유효 폭6m)</li> </ul> </li> <li>• 도시계획도로와 연접한 건축 후퇴 부분은 보도로 활용</li> <li>• 보행 축을 녹지축과 연계하여 보행환경 제고</li> </ul>
--

■ 차량동선계획 결정조서

구 분	지정위치	계획내용	비고
차량출입 불허구간	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 통일로, 충정로 일부</li> <li>• 특별계획구역③ 일부</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도로에서 대지 안으로의 차량 통행을 원칙적으로 금지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 결정도 상 위치 표기</li> </ul>
차량출입구	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 특별계획구역② 충정로변</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 차량출입금지구간 일부 제한적 해제(이면도로 8m 확보시까지 제한적 차량 출입금지구간으로 지정)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 특별계획구역①과 개발시점 차이로 이면도로 확보시 (현재 4m→8m)까지 간선도로에서의 차량출입이 불가피함</li> </ul>

※ 「차량출입불허구간」에 접하는 대지에 본 지구단위계획 결정고시 이전에 설치된 기존 주차장의 차량통행은 허용되나, 해당 대지에 신축행위를 할 경우에는 해당구간에서의 차량통행을 불허하고 주차장 출입구 설치를 금지한다.

### 3. 경미한 사항에 관한 결정사항

<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군 관리 계획의 결정) 제4항 및 「서울특별시 도시계획 조례」제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) 및 제68조(권한의 위임) 등의 규정에 의한다.</li> </ul>
1. 지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시계획시설에 대한 변경결정으로서 영 제25조제3항 각호의 1에 해당하는 변경인 경우
2. 가구(영 제42조의2제2항제4호에 따른 별도의 구역을 포함한다. 이하 이 항에서 같다)면적의 10퍼센트 이내의 변경인 경우
3. 획지면적의 변경(신설, 폐지를 포함한다)
4. 건축물 높이의 20퍼센트 이내의 변경인 경우(층수변경이 수반되는 경우를 포함하되, 아파트와 오피스텔의 층수변경은 제외한다)
5. 영제46조제7항 제2호 각목의 어느 하나에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우
6. 건축선(건축한계선, 건축지정선, 벽면지정선 등을 포함한다)의 변경 또는 신설, 폐지의 경우
7. 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우
8. 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우. 다만, 해당 지구단위계획으로 결정권자를 시장으로 지정한 경우는 제외한다.
9. 지구단위계획구역 면적의 5퍼센트 이내의 변경 및 동 변경 지역 안에서의 지구단위계획의 변경(다만, 용도지역의 세분 또는 변경은 제외한다)
10. 법 제52조제1항제7호에 따른 교통처리계획중 주차장출입구·차량출입구·보행자출입구의 위치변경(신설, 폐지를 포함한다)과 그 위치변경에 따른 차량출입 불허구간의 변경
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. 공개공지, 보행전용통로, 보차혼용로 등 대지내 공지 위치 변경(신설, 폐지를 포함한다.)
17. 건축물 권장용도, 허용용도, 불허용도의 변경(다만, 아파트와 오피스텔의 허용용도 및 불허용도는 제외한다)
18. 「건축법」 등 다른 법령의 규정에 따른 용적을 완화(친환경 에너지 상한용적률에 한함) 내용을 반영하기 위한 변경

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

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제30조 및 동법 시행령 제25조 제4항 제9호의 규정에 따라 지구단위계획에서 경미한 사항의 변경은 다음과 같이 결정함.

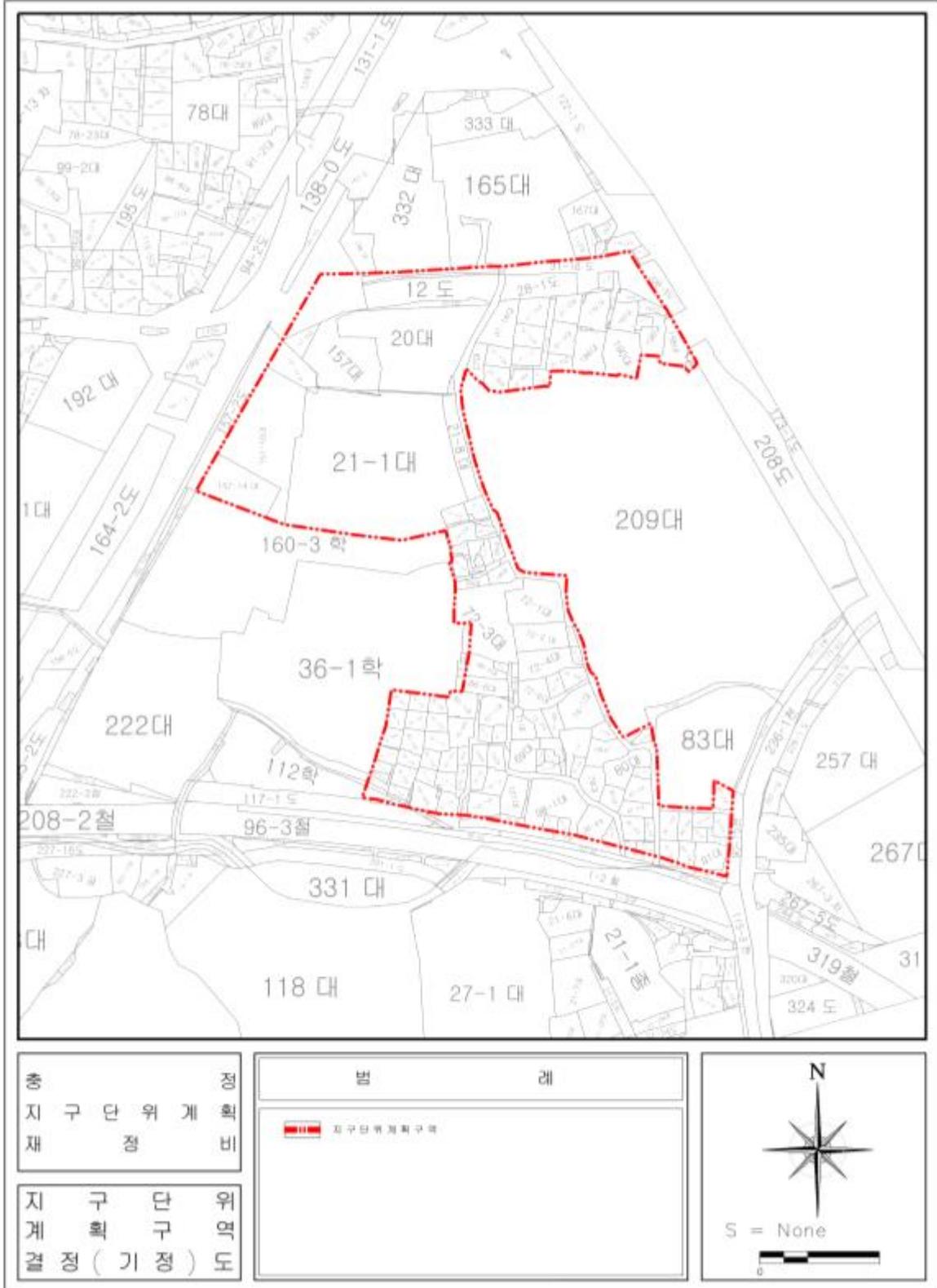
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대지의 분할·교환에 관한 사항</li> <li>• 대지의 공동개발(지정·권장, 자율적 공동개발)에 관한 변경 사항</li> </ul>
---

# 지구단위계획에 관한 도시 관리결정도

- I. 지구단위계획구역 결정도
- II. 용도지역·지구 결정도
- III. 도시계획시설 결정도
- IV. 획지 및 건축물 등에 관한 결정도
- V. 기타사항에 관한 결정도

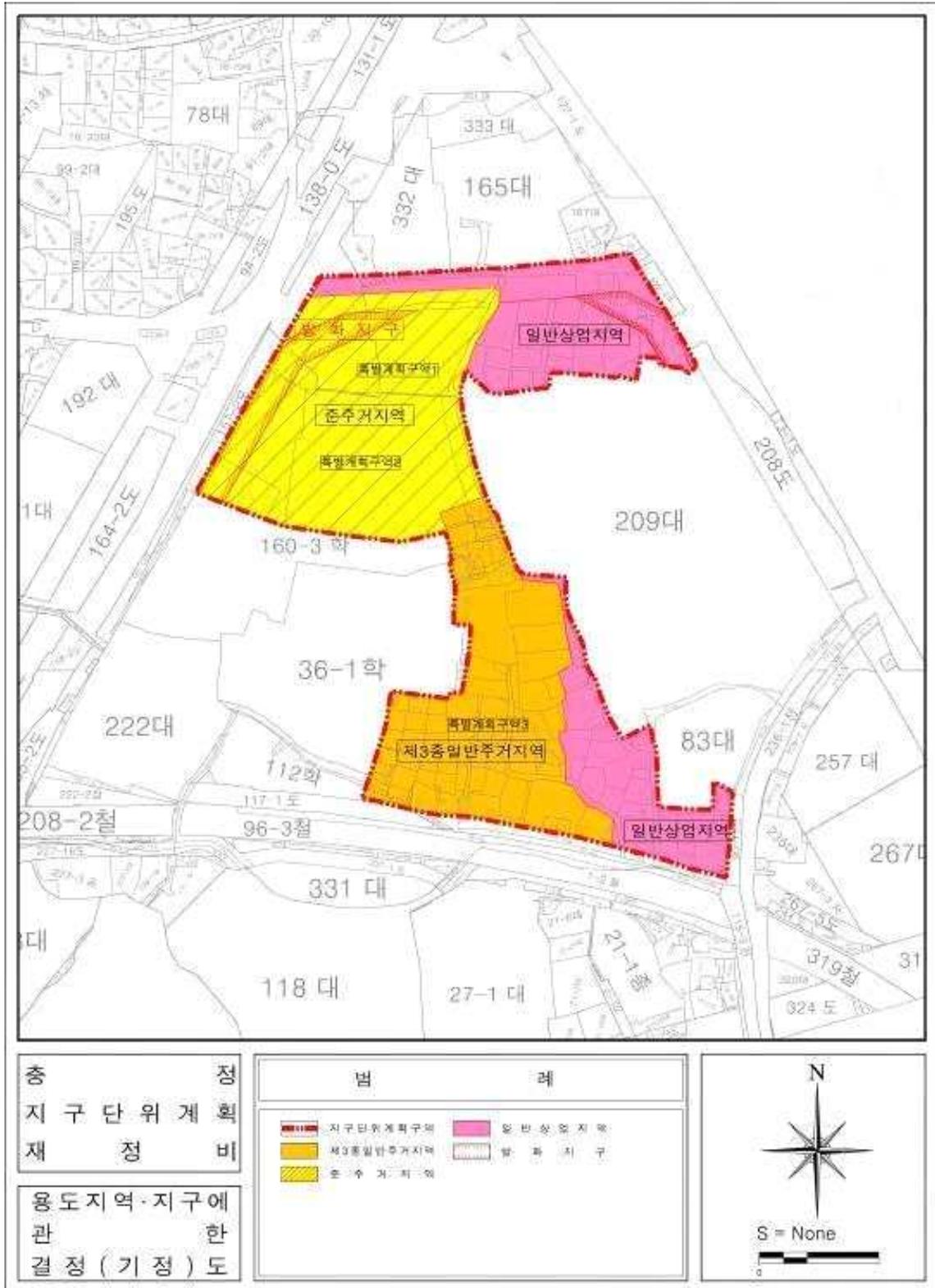
# I. 지구단위계획구역 결정도(변경없음)

- 지구단위계획구역 결정도(변경없음)



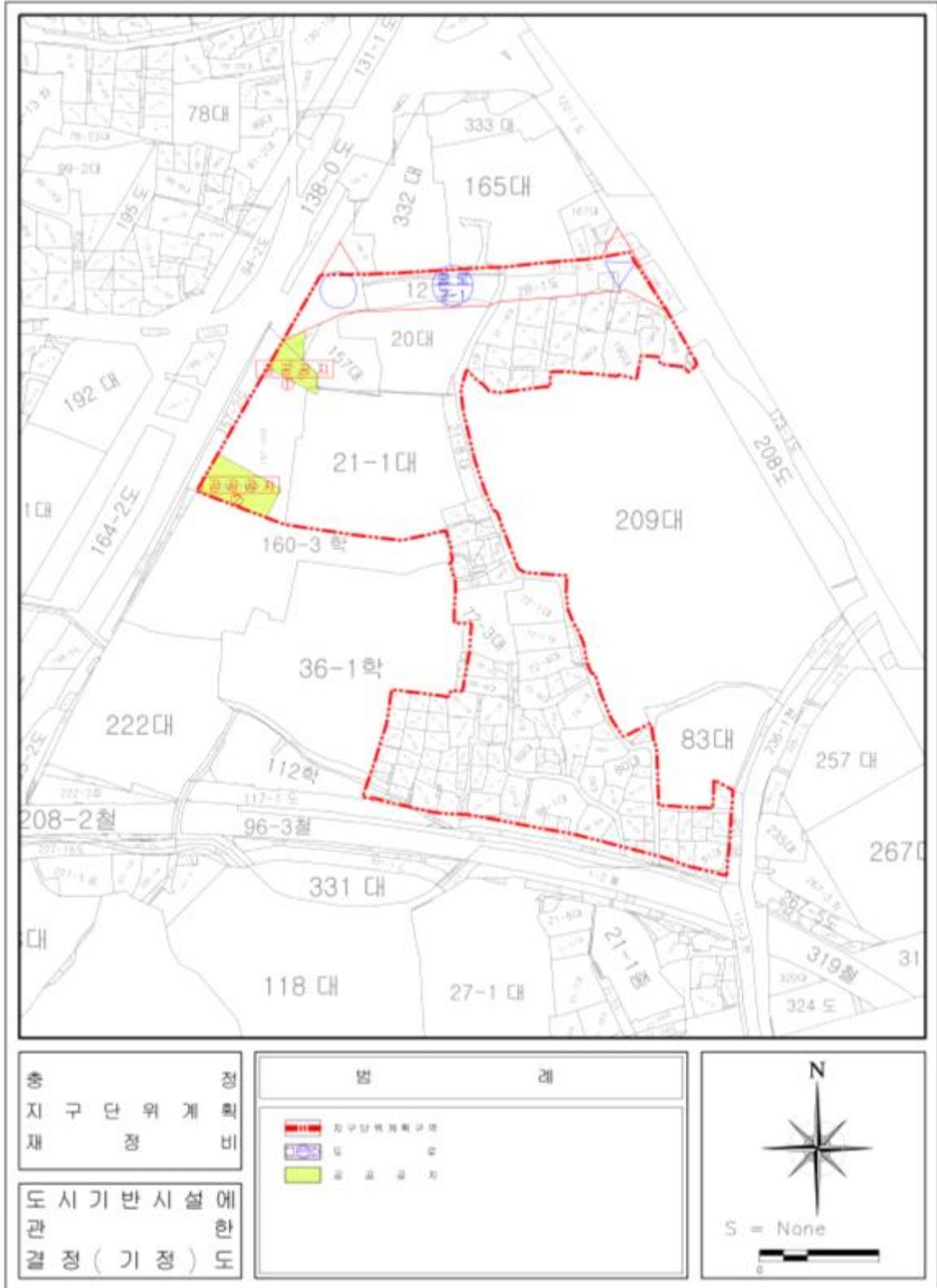
## II. 용도지역·지구 결정도(변경없음)

- 용도지역 · 지구에 관한 결정도(변경없음)



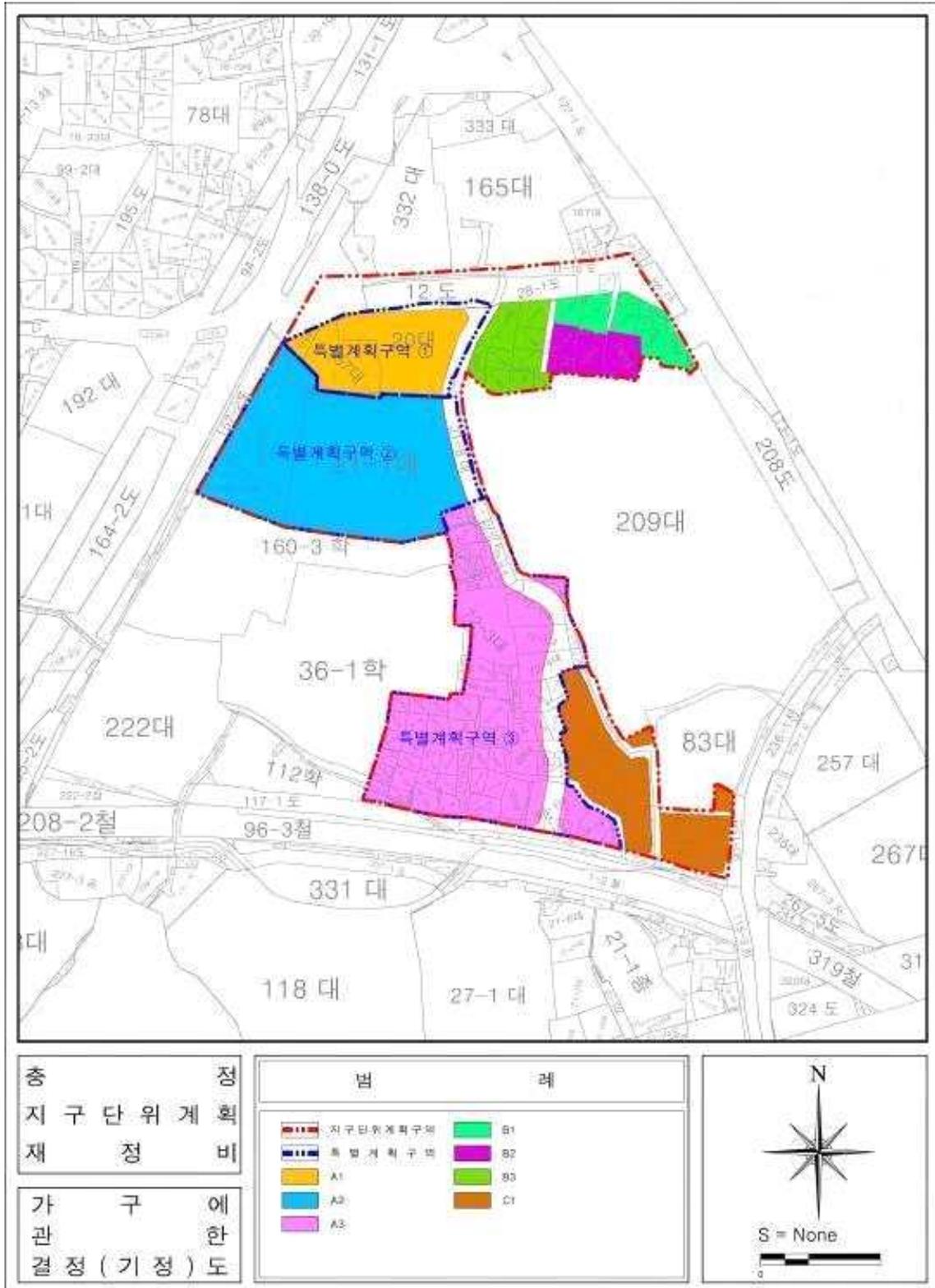
### Ⅲ. 도시계획시설 결정도(변경없음)

■ 도시기반시설에 관한 결정도(변경없음)

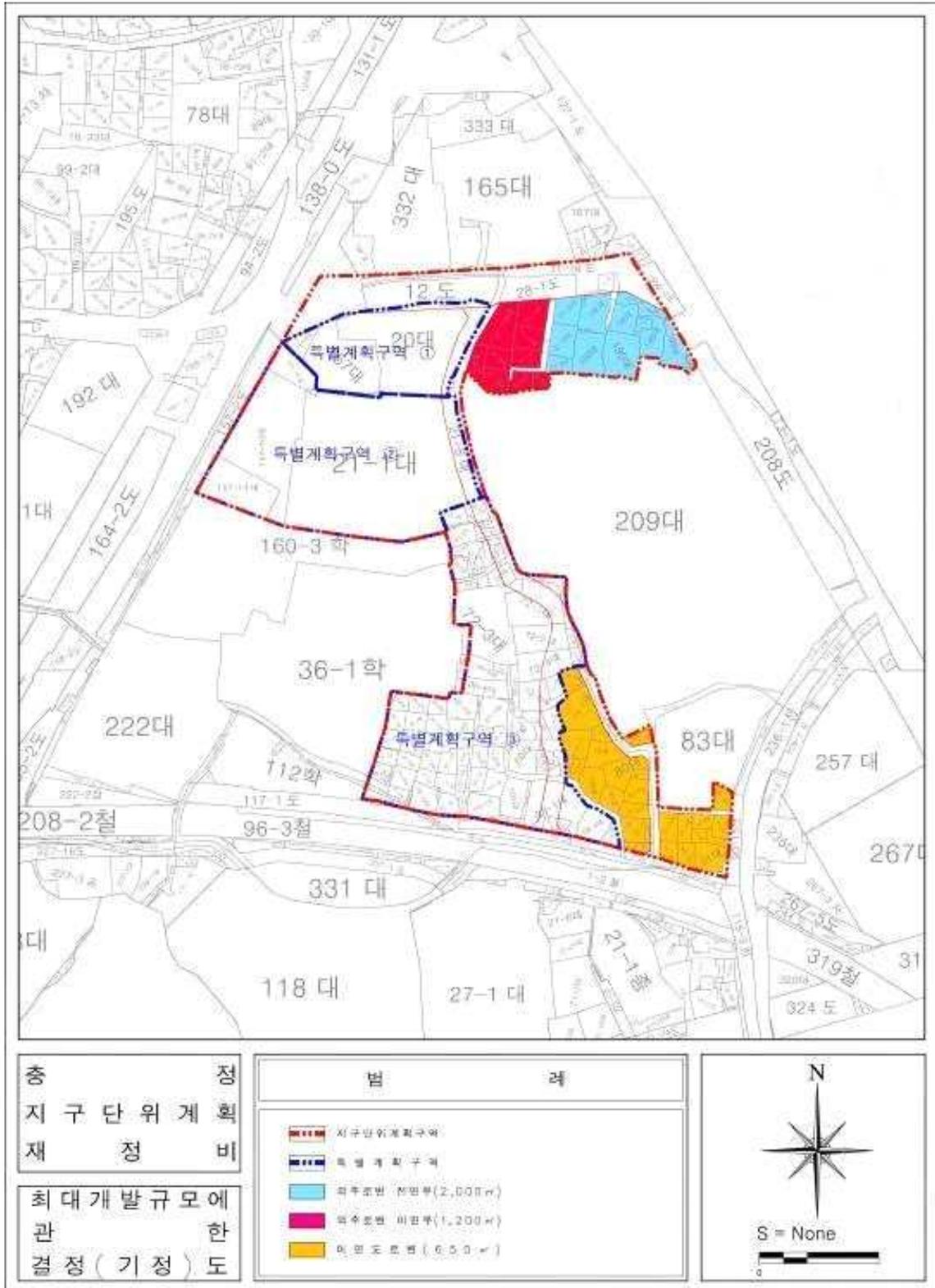


#### IV. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도

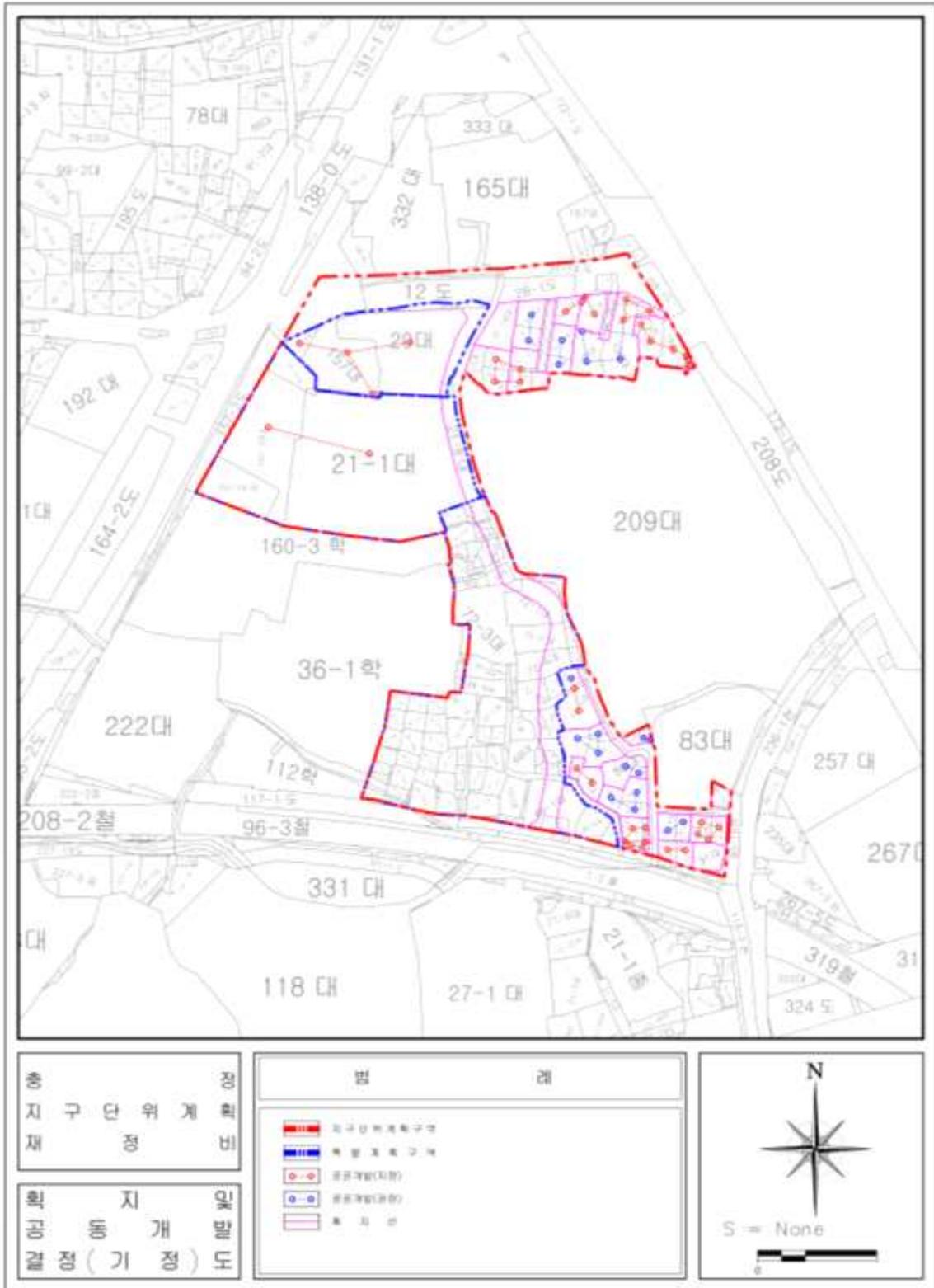
- 가구에 관한 결정도(변경없음)



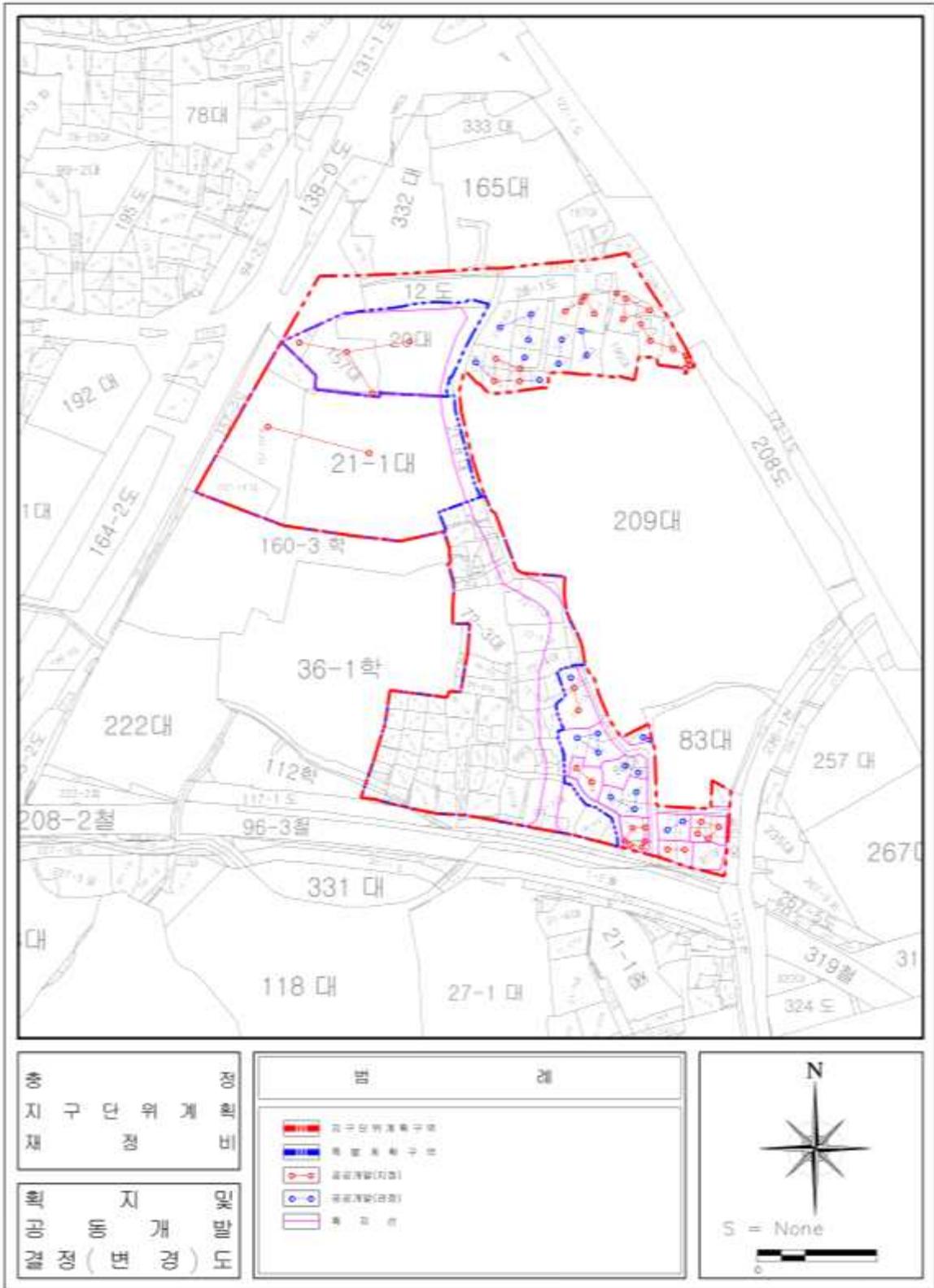
■ 최대개발규모에 관한 결정도(변경없음)



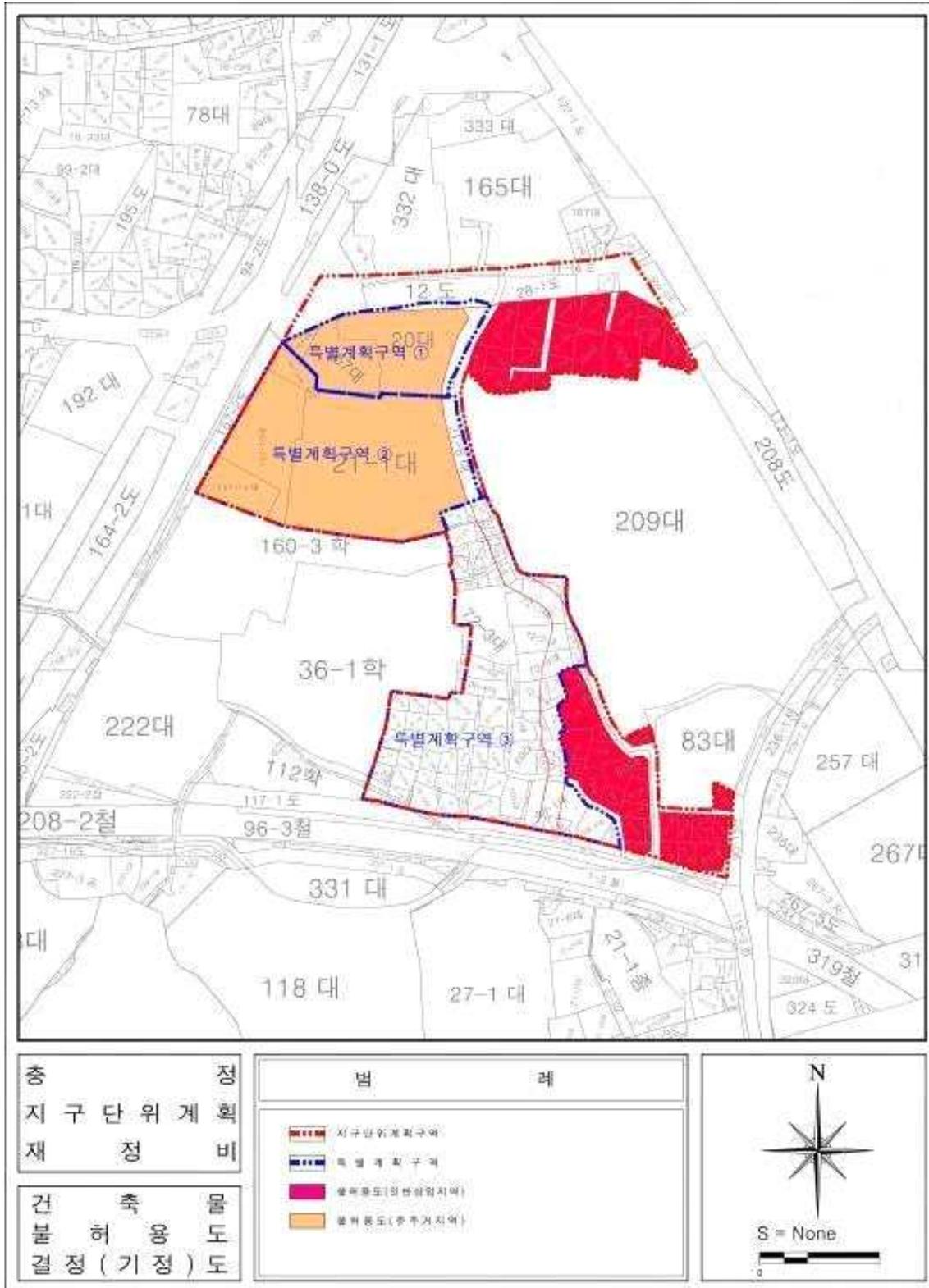
■ 획지 및 공동개발에 관한 결정(기정)도



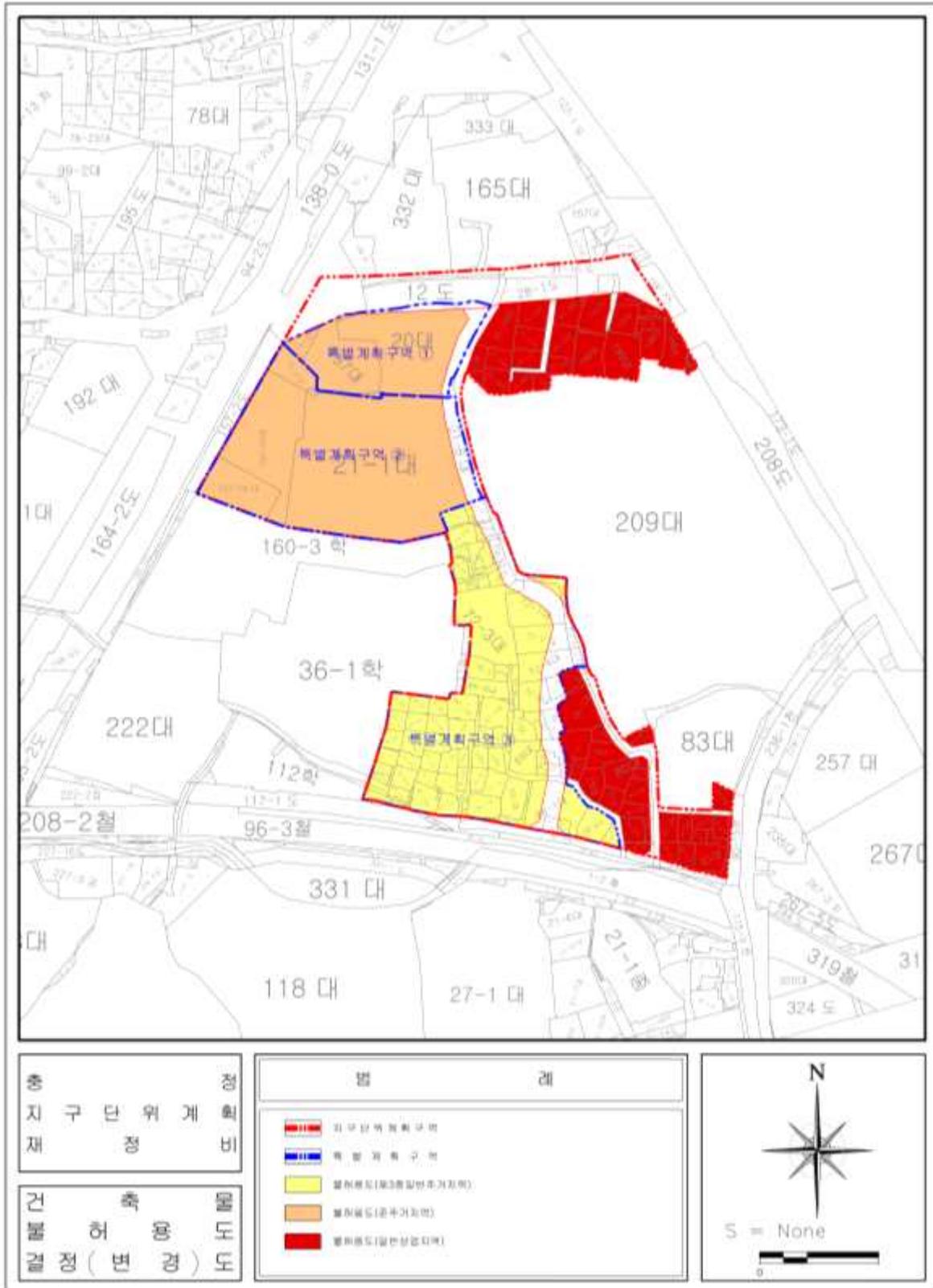
■ 획지 및 공동개발에 관한 결정(변경)도



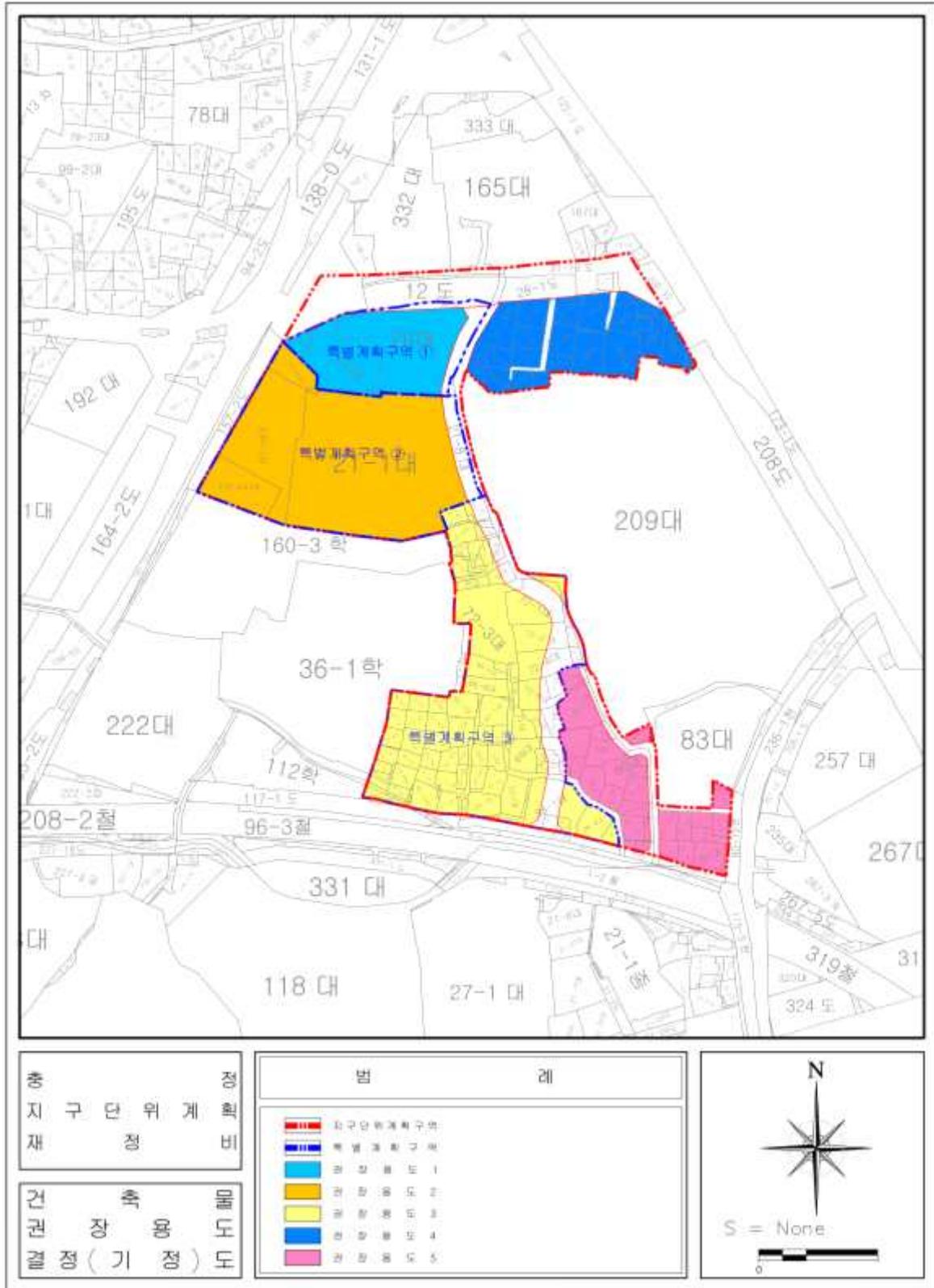
■ 건축물 불허용도 결정(기정)도



■ 건축물 불허용도 결정(변경)도

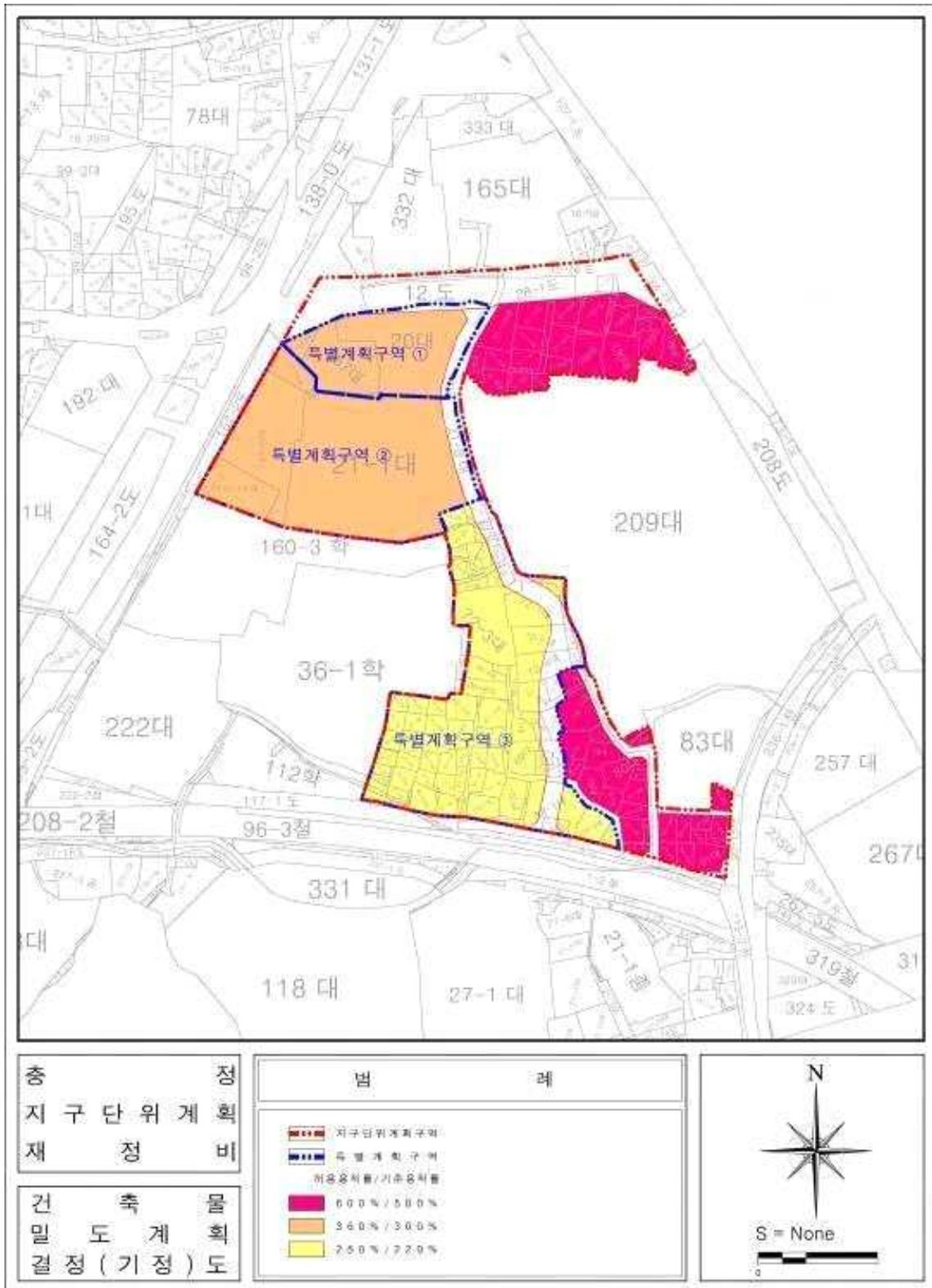


■ 건축물 권장용도 결정(기정)도

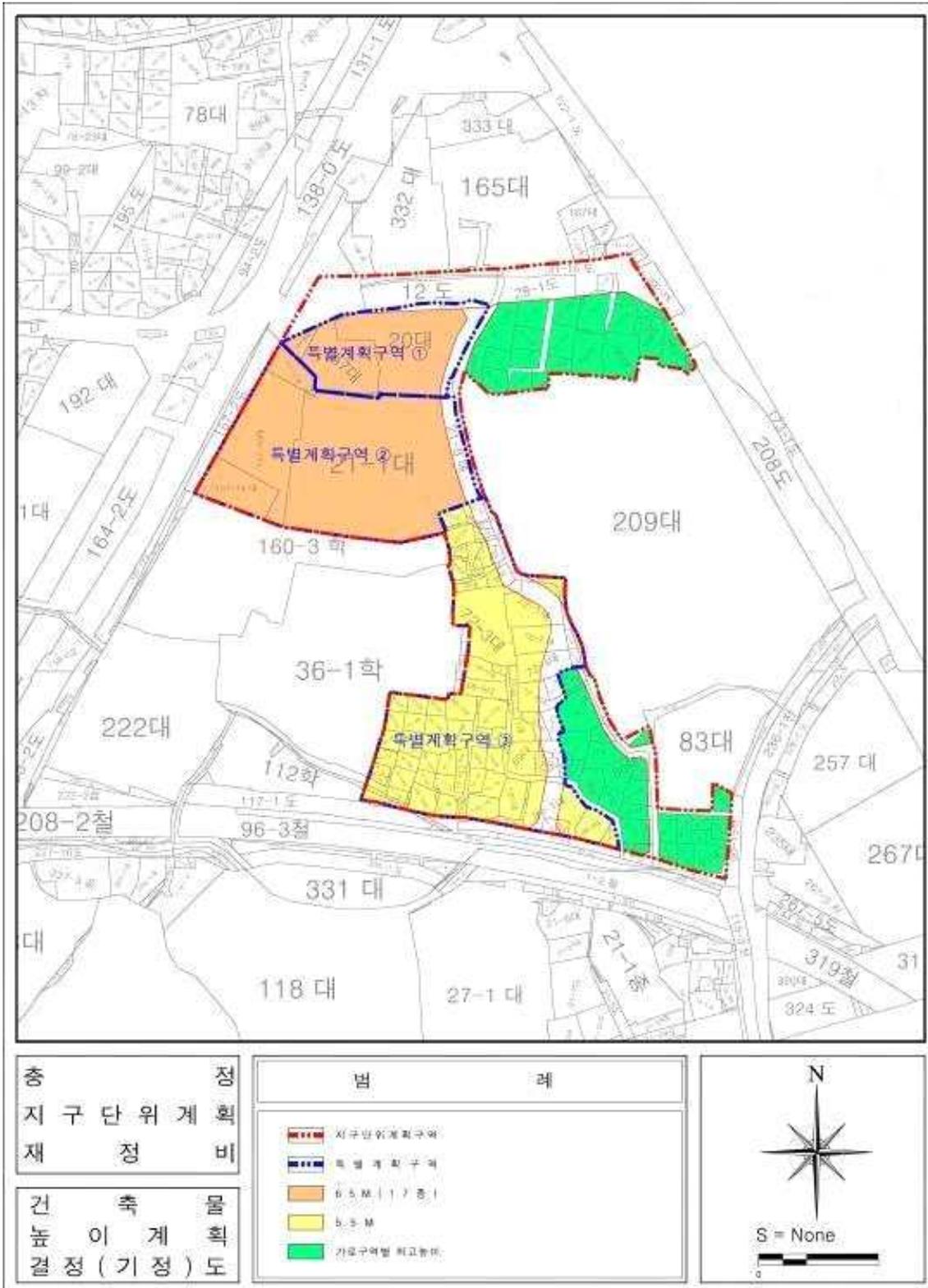




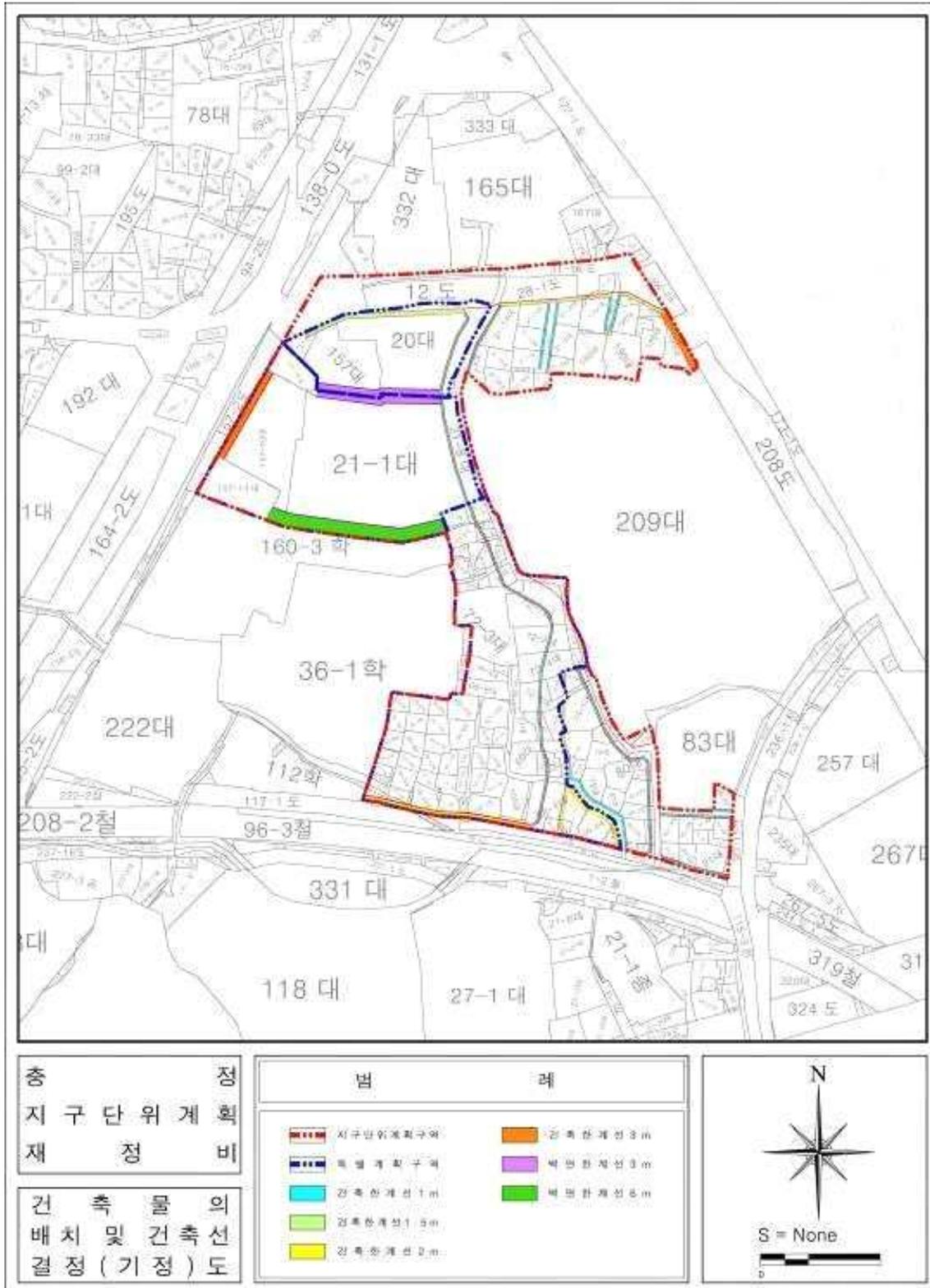
■ 건축물 밀도계획 결정도(변경없음)



■ 건축물 높이계획 결정도(변경없음)



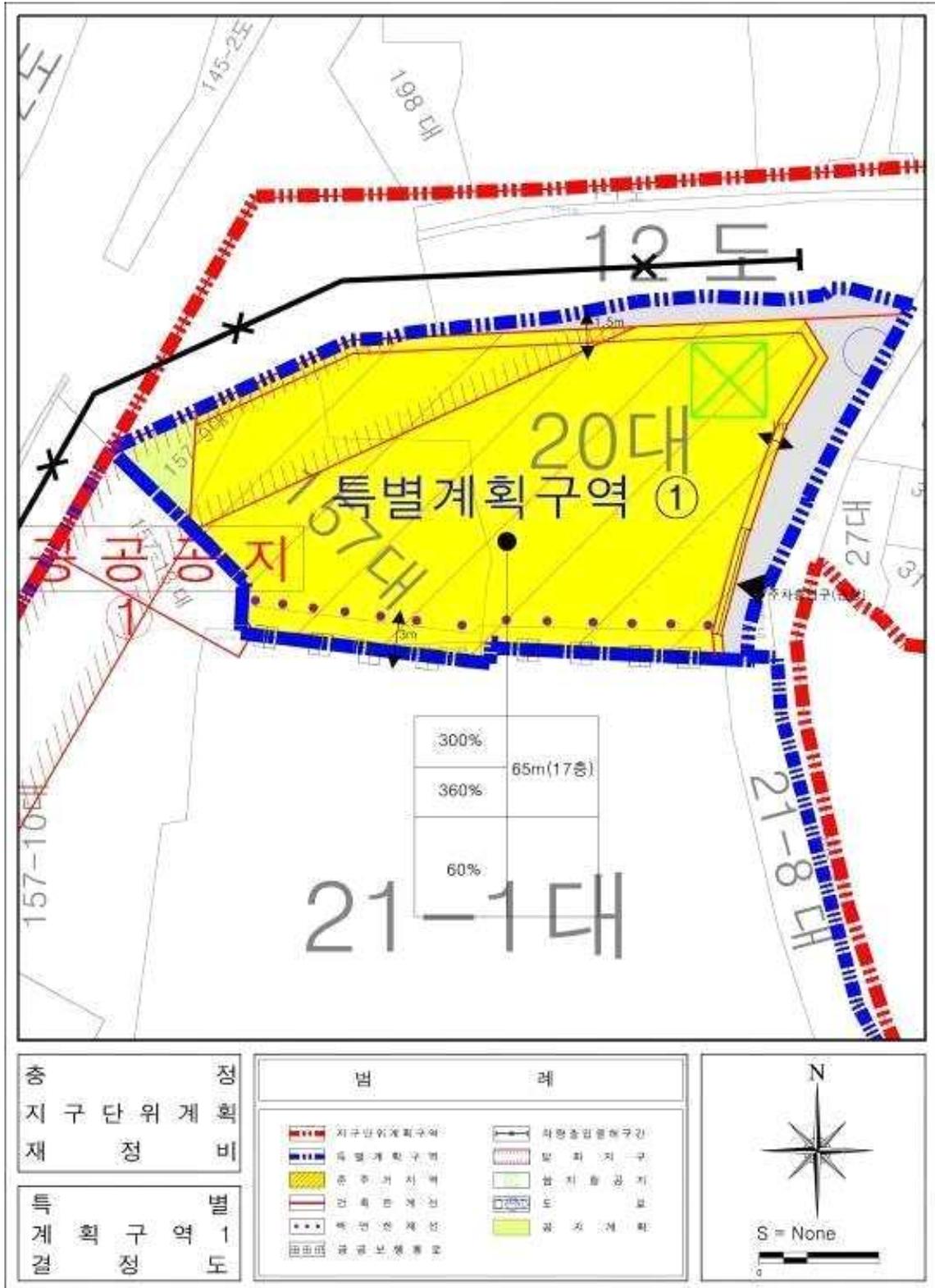
■ 건축물의 배치 및 건축선 결정(기정)도





# V. 기타사항에 관한 결정(변경)도

- 특별계획구역①구역 지침도

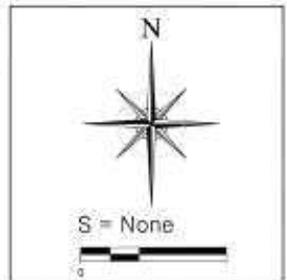


■ 특별계획구역②구역 지침도



총 지구단위계획 재정비	정 비
특별계획구역② 결정	별 도

법		례	
	지구단위계획구역		차량출입제한구역
	특별계획구역		보통지구
	준주거지역		합치용공지
	건축제한선		도
	배경선		공지계획
	공공보행통로		

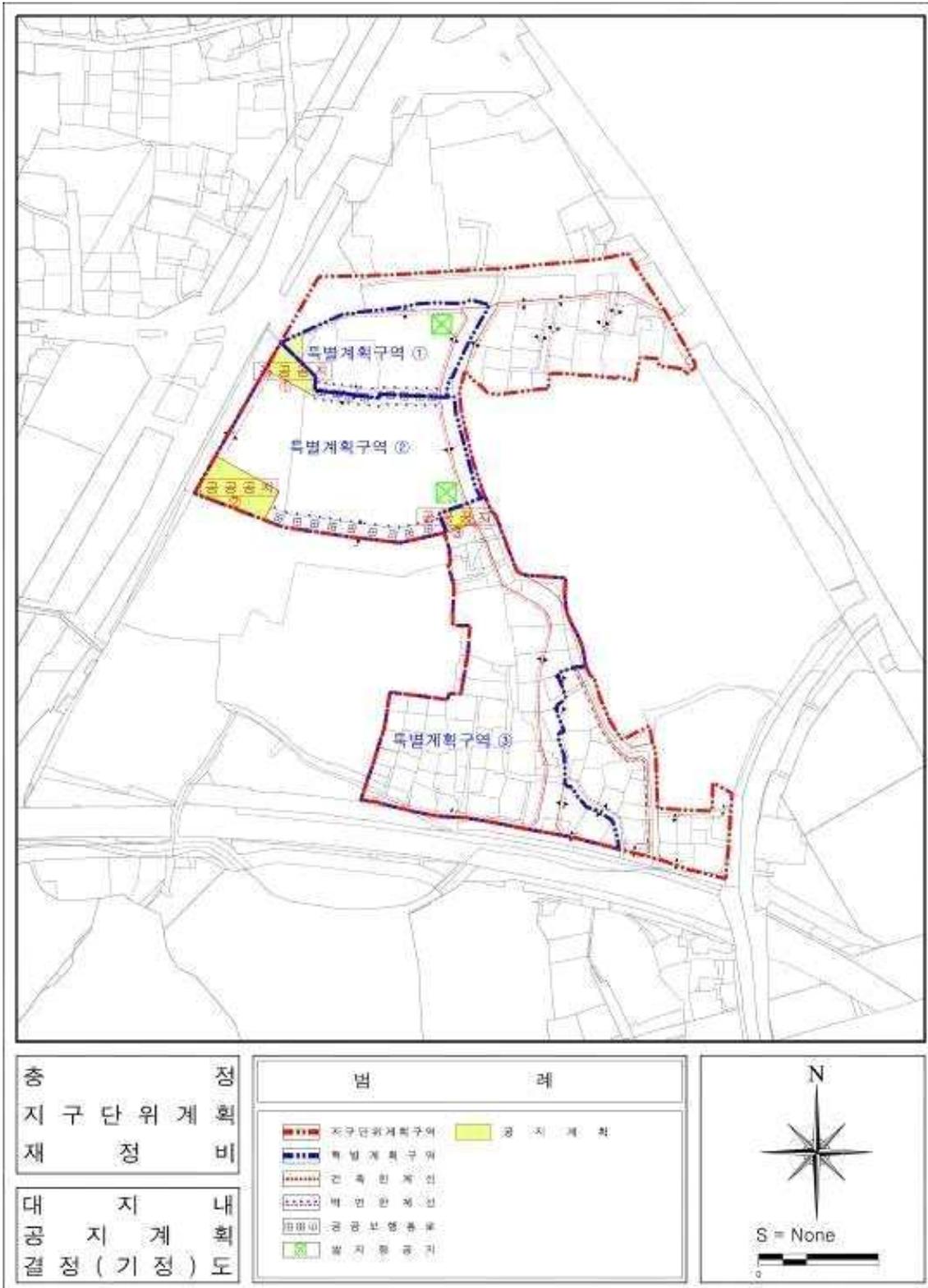




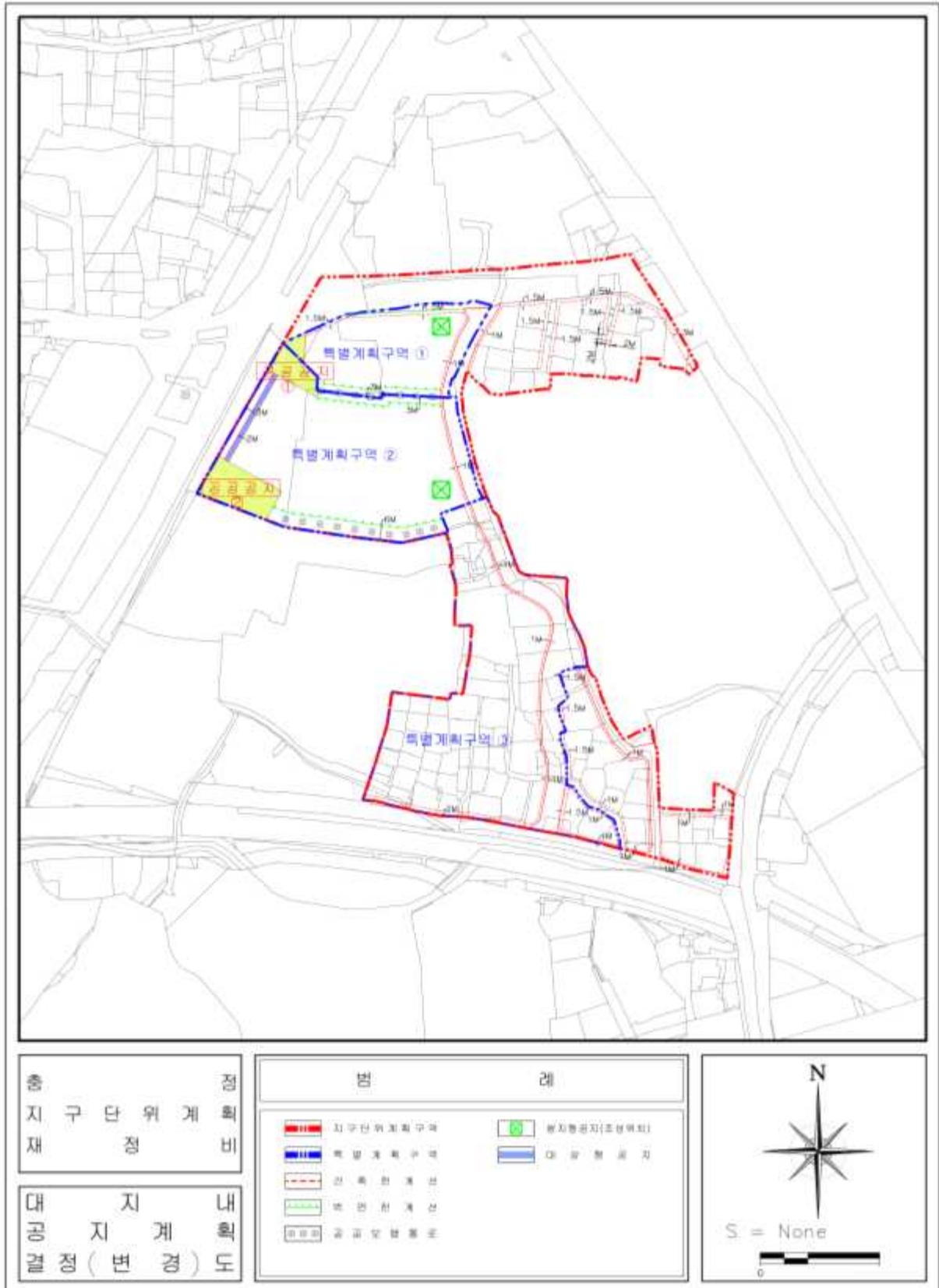
■ 특별계획구역③구역 지침도



■ 대지 내 공지 계획 결정(기정)도



■ 대지 내 공지 계획 결정(변경)도



■ 차량 및 교통동선 결정도(변경없음)

