

도시관리계획(북창 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2005-263호(2005.09.01.)로 최초 결정되고, 서울특별시고시 제2014-312호(2014.09.04.)로 변경 결정된 「북창 지구단위계획」에 대하여 2025년 제21차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2025.12.24) 심의결과(수정가결)를 반영하여, 서울특별시 중구 공고 제2026-330호(2026.3.26.)로 재열람공고를 거쳐, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조의 규정에 따라 도시관리계획(북창 지구단위계획)을 결정(변경)하고, 같은 법 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026. 6. 25.
서울특별시시장

I. 결정(변경) 취지

관광숙박 특화계획 등 서울시 도심부 정책변화 및 지역여건 변화를 반영하고 효율적인 민간개발을 유도하여 침체된 상업기능 활성화 및 관광특구 위상을 회복하고자 지구단위계획 결정(변경)하는 사항임

II. 도시관리계획 결정(변경)조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서 : 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 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서

1) 용도지역 결정조서 : 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	-
	일반상업지역	93,187	-	93,187	100.0	-

2) 용도지구 결정조서 : 변경없음

■ 방화지구 결정조서

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(m ²)	최초결정일	비고
기정	1	남대문시장	-	북창동 283번지 일대	306,478 (23,174.5)	63.12.13 (건고 제727호)	-

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

2. 도시계획시설에 관한 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도로

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	112	20~25	주간선 도로	350 (250)	시청앞 광장	한국은행앞	일반 도로	-	1976.1.21 (건고 제8호)	
기정	중로	1	250	20	집산 도로	180	소공동 111-5	태평로2가 46-5	일반 도로	-	1983.7.20 (서고 제367호)	
기정	소로	1	1	10	집산 도로	300	남대문로4가동 71-5	북창동 38-3	일반 도로	-	2005.9.1 (서고제2005-263호)	
변경	소로	1	1	10	집산 도로	300	남대문로4가동 71-5	북창동 38-3	보행자 우선	-	2005.9.1 (서고제2005-263호)	
기정	소로	2	1	8	국지 도로	36	태평로2가동 68-10	북창동 19-1	일반 도로	-	2005.9.1 (서고제2005-263호)	
기정	소로	2	2	8	국지 도로	87	남대문로4가동 17-3	남대문로4가동 17-1	일반 도로	-	2005.9.1 (서고제2005-263호)	
기정	소로	3	1	6	국지 도로	113	북창동 13-3	북창동 10-4	일반 도로	-	2005.9.1 (서고제2005-263호)	
기정	소로	3	2	6	국지 도로	141	북창동 60	북창동 93-33	일반 도로	-	2005.9.1 (서고제2005-263호)	
기정	소로	3	3	6	국지 도로	98	북창동 12-4	북창동 14-5	일반 도로	-	2005.9.1 (서고제2005-263호)	
변경	소로	3	3	6	국지 도로	98	북창동 12-4	북창동 14-5	보행자 우선	-	2005.9.1 (서고제2005-263호)	
기정	소로	3	4	6	국지 도로	130	북창동 119	북창동 93-3	일반 도로	-	2005.9.1 (서고제2005-263호)	
기정	소로	3	5	6	국지 도로	267	남대문로3가동 99	소공동 112-4	일반 도로	-	2005.9.1 (서고제2005-263호)	
폐지	소로	2	188	8	국지 도로	21	북창동 120-3	북창동 122-1	일반 도로	-	2013.10.10 (서고제2013-338호)	
신설	소로	3	187	6	국지 도로	173	남대문로3가동 92-1	북창동 85-5	보행자 우선	-	-	

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전	변경후	변경내용	변경사유
소로1-1	소로1-1	• 사용형태 변경 - 일반도로 → 보행자우선도로	• 보행자의 안전과 편의를 위해 보행자우선도로로 변경
소로3-3	소로3-3	• 사용형태 변경 - 일반도로 → 보행자우선도로	• 보행자의 안전과 편의를 위해 보행자우선도로로 변경
소로2-188	-	• 폐지 - B= 8m, L= 21m	• 「관광숙박시설 특별법」 시행기간 내 사업 미추진에 따라 진입도로 및 지하도로 폐지
-	소로3-187	• 신설 - B= 6m, L= 173m - 보행자우선도로	• 미집행되어 실효된 도로를 연속성 있는 도로 관리 및 이면부개발 활성화를 위해 최소한의 차량 통행이 가능토록 보행자우선도로로 재결정

2) 지하도로

■ 지하도로 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			폭원 (m)	연장 (m)	최초결정일	비고
					기정	변경	변경후				
변경	1-1	도로	지하 도로	남대문로4가 남대문시장 앞	3,960.9 (129)	감)129	3,831.9 (-)	21.2	147	1979.12.26 (서고 제528호)	
기정	1-a	도로	지하 도로	시청광장-미도파 (조선평호텔 남,서측)	6,814.6 (143.6)	-	6,814.6 (143.6)	13~23	340	1975.10.22 (서고 제174호)	

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

※ 지하도로 면적은 구적면적이며, 추후 측량 등을 통하여 결정

■ 입체적 결정(변경)조서

구분	시설명	시설의 세분	위치	입체적 결정 규모			비고	
				구분	높이(m)	면적(㎡)		
폐지	도로	지하 도로	남대문로4가 남대문시장 앞 (남대문로3가 87-1 일대)	지상1층	34.22~38.10 (해발고도)	52.15	지하상가로 출입하는 시설	최초결정일 2013.10.10. (서고 제2013-338호)
				지하1층	27.65~34.22 (해발고도)	164.70	지하층 연결통로	
기정	도로	지하 도로	소공동 112-9번지 일대	지상1층	33.8~36.8 (해발고도)	28.4	지하상가 출입구	최초결정일 2015.12.10. (서고 제2015-397호)
				지하1층	29.5~33.8 (해발고도)	97.8	지하상가로 출입하는 시설	
				지하2층	25.0~29.5 (해발고도)	28.6	지하층 연결통로	

※ 입체적 결정 규모는 추후 측량 및 실시계획을 통하여 결정

■ 지하도로 결정(변경) 사유서

변경전	변경후	변경내용	변경사유
지하도로 1-1	지하도로 1-1	• 지하도로 면적 축소 - 3,960.9㎡ → 3,831.9㎡ (감 129㎡) • 입체적 결정 폐지 - 지상1층 34.22~38.10(해발고도)52.15㎡ - 지하1층 27.65~34.22(해발고도)164.70㎡	• 북창동 131번지 일대(기 획지61) 개발계획이 무산됨에 따라 지하도로 연결을 위한 입체적 결정 폐지 및 지하도로 면적 축소

나. 공간시설

1) 광장 : 변경없음

■ 광장 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	29-29	시청앞 광장	교통광장	태평로1가 시청앞	21,000.0 (13.7)	-	21,000.0 (13.7)	1936.12.26	-

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

가. 최대개발규모

1) 최대개발규모 결정(변경)조서

구분	간선부	이면부	비고
기정	4,000㎡ 이하	2,000㎡ 이하	- 최대개발규모 적용 예외 - 기존 대지의 규모가 최대대지규모를 초과하는 경우 - 기 공동개발된 일단의 대지의 규모가 최대개발규모를 초과하는 경우 - 획지 및 공동개발의 지정에 의해 최대대지규모를 초과하는 경우
변경	최대개발규모 삭제 (단, 대지면적 4,000㎡ 초과 개발 시 특별계획구역으로 관리)		관광숙박시설 건립 시에는 특별계획구역 지정 없이 가능

■ 최대개발규모 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	최대개발규모 삭제	최대개발규모 제한을 일괄 삭제하여 자율적인 개발유도 및 민간개발 활성화 도모

나. 가구 및 획지에 관한 계획

1) 획지계획 결정(변경)조서

구분	계획내용	비고
기정	- 획지계획은 도시관리계획 결정사항으로, 획지 내 필지들은 개별건축이 규제되고 공동개발을 원칙으로 함 - 획지계획의 원칙 - 가로변 결절점 및 가각부 등 주요 지점에 위치하여 건축행위 시 구역환경개선에 파급효과가 클 것으로 예상되는 필지	7개소
변경	- 획지계획은 도시관리계획 결정사항으로, 획지 내 필지들은 개별건축이 규제되고 공동개발을 원칙으로 함 - 획지계획의 원칙 - 가로변 결절점 및 가각부 등 주요 지점에 위치하여 건축행위 시 구역환경개선에 파급효과가 클 것으로 예상되는 필지	1개소 (획지99)

■ 획지계획 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
변경	- 일부 획지 해제 - 획지 해제 : 획지23, 획지24, 획지69, 획지61, 획지87, 획지97	- 획지23 해제 - 공동개발로 계획 유도 - 획지24, 69, 87 해제 - 개발완료로 인한 획지 해제 - 획지61 해제 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」 시행기간 내 사업 미 추진에 따른 획지 해제 - 획지97 해제 - 특별계획구역 세부개발계획 수립 완료로 인한 획지 해제	

2) 공동개발 결정(변경)조서

구분		적용대상	계획내용	비고
기정	공동개발(지정)	지구단위계획 전 구역	• 세장형 및 과소필지로서 토지소유자가 같거나 기공동개발된 필지와 공동개발 지정 • 맹지로서 인근 도로와의 연결이 가능하도록 공동개발 지정	72개소
	공동개발(권장)		• 인접 토지 형태 등을 고려하여 부지정형화 유도 • 적정 개발 규모 유도	40개소
	자율적 공동개발		• 주민 자율적 의사에 따른 공동개발 유도	-
	공동개발 (특별지정)	보행자전용도로 주변	• 원활한 보행통행 및 상업가로 활성화를 위해 기반시설 확보	9개소
변경	공동개발(권장)	지구단위계획 전 구역	• 기 공동개발된 필지 • 차량 진입이 불가능한 맹지	70개소
	자율적 공동개발		• 주민 자율적 의사에 따른 공동개발 유도	-
	공동개발 (특별지정)	소로3-187호선변	• 원활한 보행통행 및 상업가로 활성화를 위해 기반시설 확보	12개소

※ 부득이하게 공동개발(특별지정)을 변경하고자 할 경우에는 도로(소로3-187호선) 개설에 영향을 주지 않는 범위 내에서 區 도시·건축 공동위원회(또는 도시계획위원회) 자문을 거쳐 변경한다.

■ 공동개발 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
변경	- 공동개발(지정/권장) 계획 변경 - 공동개발(특별지정) 추가 지정 4개소 추가 지정 - 개발완료지 1개소 제외	- 공동개발 지정에 따른 제약을 최소화하고 자율적 공동개발 등 유연한 개발유도를 위해 공동개발 계획 변경 - 도로 단절구간 개설을 위해 공동개발 (특별지정) 추가 지정	

3) 필지분할가능선 : 변경없음

구분	계획내용	비고
기정	필지분할가능선 향후 건축행위 시 대지 및 도로의 적정 규모와 형태를 결정할 수 있도록 필지분할가능선 설정	

4) 가구 및 획지 결정(변경)조서

■ 기정

구 분	가구 번호	공동개발 면적(㎡)	위 치		필지면적 (㎡)	비 고	획지(공동개발) 계획		기공동 건축	동일 소유
간 선 부	1	146.2	태평로2가	55	102.5	주변 과소필지	공동 개발 지정			0
			태평로2가	58-6	43.7	과소필지				
		158.6	태평로2가	56-1	69.4	과소필지	공동 개발 지정	공동개발 권장	0	0
			태평로2가	56-2	61.2	과소필지				
			태평로2가	56-3	1.6	과소필지				
			태평로2가	57-1	21.1	과소필지				
			태평로2가	57-3	5.3	과소필지				
			태평로2가	58-2	222.8					
		172.9	태평로2가	58-5	99.2	주변 과소필지	공동 개발 지정	공동개발 권장		0
			태평로2가	58-7	56.9	과소필지				
			태평로2가	58-10	16.8	과소필지, 세장형				
		160.5	태평로2가	58-8	80.3	주변 과소필지	공동 개발 지정		0	0
			태평로2가	58-11	57.8	과소필지				
			태평로2가	58-9	22.4	과소필지				
		226.1	태평로2가	52-1	70.7	과소필지	공동 개발 지정	공동개발 권장		0
			태평로2가	52-2	16.5	과소필지				
			태평로2가	52-3	33.1	과소필지				
			태평로2가	52-4	33.1	과소필지				
			태평로2가	53	72.7	과소필지, 세장형				
		346.7	태평로2가	54	122.3		공동개발 지정			0
			태평로2가	58	344.8	주변 과소필지				
		292.3	태평로2가	58-12	1.9	과소필지	공동개발 지정			0
			태평로2가	58-13	1.4	과소필지, 세장형				
	2		태평로2가	58-4	290.9	주변 과소필지	공동개발 지정			0
			태평로2가	58-13	1.4	과소필지, 세장형				
		273.3	태평로2가	68-1	229.1		공동개발 지정		0	0
			태평로2가	68-2	81.9					
			태평로2가	68-7	127.8	주변 과소필지				
			태평로2가	68-12	15.9	세장형, 과소필지	공동개발 지정		0	0
			태평로2가	68-10	129.6					
		105.8	태평로2가	68-8	122.3		공동개발 지정		0	0
			태평로2가	68-9	105.8					
			태평로2가	68-3	414.2	필지분할선 삭제				
	3		태평로2가	68-4	61.2	과소필지	공동 개발 지정	공동개발 권장	0	
			태평로2가	68-13	44.6	과소필지				
			태평로2가	68-6	120.3		공동개발 지정		0	0
			태평로2가	69-1	81.9					
			태평로2가	69-2	67.1	과소필지, 세장형				
			태평로2가	69-3	90.3	세장형	공동개발 지정		0	0
			태평로2가	69-17	41.0	과소필지 주변 세장형				

구 분	가 구 번 호	공동개발 면적(㎡)	위 치		필지면적 (㎡)	비 고	획지(공동개발) 계획		기공동 건축	동일 소유
			태평로2가	69-18	122.6	주변 세장형				
		85.2	태평로2가	69-20	84.9		공동 개발 지정		0	0
			태평로2가	69-24	0.3	과소필지				
			태평로2가	69-21	85.2					
			태평로2가	69-23	191.7					
		373.5	태평로2가	69-5	315.0	주변 과소필지, 주변 세장형	공동 개발 지정	공동개발 권장	0	0
			태평로2가	69-26	58.5	과소필지				
			태평로2가	69-6	179.2	세장형				
			태평로2가	69-7	319.7		공동개발 권장			
		태평로2가	69-11	116.4						
			태평로2가	69-10	110.7			0	0	
			태평로2가	69-19	81.0					
		207.9	태평로2가	69-12	69.4	과소필지	공동 개발 지정	공동개발 권장		0
			태평로2가	69-13	138.5	-				
		138.2	태평로2가	69-14	47.3	과소필지	공동 개발 지정		0	0
			태평로2가	69-15	90.9	주변 과소필지				
이 면 부	4		북창동	19-1	113.7					
		382.5	북창동	19-6	70.1	과소필지	공동개발 지정		0	0
			북창동	19-2	45.6	과소필지				
			북창동	19-7	45.0	과소필지				
			북창동	19-3	221.8	주변 과소필지				
		300.1	북창동	19-4	150.1	세장형	공동개발 지정			0
			북창동	19-8	77.0	주변 과소필지				
			북창동	19-9	73.0	과소필지				
	5		북창동	20-5	189.4		공동개발 권장			
			북창동	20-6	441.0					
		265.2	북창동	20-1	216.6	주변 과소필지, 주변 세장형	공동개발 지정			
			북창동	20-4	48.6	과소필지, 세장형				
			북창동	20-2	141.4	공동개발 권장		0		
			북창동	20-3	204.7					
			북창동	20-7	118.3					
		간 선 부	6		북창동	21	914.7			
	태평로2가			70-2	259.9		공동개발 권장			
	태평로2가			70-5	1,164.9					
7	282.7		남대문로4가	17-1	115.7	주변 과소필지, 주변 세장형	공동개발 지정			0
			남대문로4가	17-30	142.1	맹지, 세장형				
			남대문로4가	17-19	24.9	과소필지				
			남대문로4가	17-2	198.3		공동개발 권장		0	
			남대문로4가	17-3	218.9					
	105.8		남대문로4가	17-4	47.6	과소필지, 세장형	공동 개발			0

구 분	가구 번호	공동개발 면적(㎡)	위 치		필지면적 (㎡)	비 고	획지(공동개발) 계획		기공동 건축	동일 소유
이 면 부			남대문로4가	17-15	58.2	과소필지, 세장형	지정			
		72.7	남대문로4가	17-33	17.5	과소필지	공동 개발 지정	공동 개발 권장	0	0
			남대문로4가	17-34	13.2	맹지, 과소필지				
			남대문로4가	17-35	42.0	과소필지				
		72.8	남대문로4가	17-31	42.0	과소필지	공동 개발 지정			
			남대문로4가	17-32	30.8	과소필지				
			남대문로4가	17-19	2,121.6			공동 개발 권장		
		54.8	남대문로4가	17-37	27.4	과소필지	공동 개발 지정			
			남대문로4가	17-38	27.4	과소필지				
		2,216.8	남대문로4가	17-7	2,155.5		획지23			0
			남대문로4가	17-9	97.9					
			남대문로4가	17-10	111.1					
			남대문로4가	17-20	132.2					
			남대문로4가	17-21	196.0					
			남대문로4가	17-11	196.3					
			남대문로4가	17-12	1,483.3					
			3,125.8	남대문로4가	17-23	3,120.2				
		남대문로4가		71-1	5.6					
			남대문로4가	17-23	5.6	과소필지				
			남대문로4가	71-1	67.4	과소필지				
		732.9	남대문로4가	17-42	590.6	주변 세장형	공동개발 지정		0	0
			남대문로4가	76-1	142.3	세장형				
	8	132.7	북창동	42-2	120.3	주변 과소필지	공동 개발 지정	공동개발 권장		
			북창동	42-3	74.7	과소필지				
			북창동	13-9	58.0	과소필지				
		650.2	북창동	13-2	602.4	주변 과소필지	공동개발 지정			0
			북창동	13-4	47.8	과소필지				
		833.3	북창동	13-8	13.8	과소필지, 세장형	공동개발 지정			0
			북창동	35	819.5	주변 과소필지				
	9		북창동	18-4	453.4					0
			북창동	18-1	187.7					
			북창동	18-7	128.9					
		북창동	18-12	215.9						
		북창동	18-9	471.4						
10	302.1	북창동	17-3	233.0		공동개발 지정			0	
		북창동	17-8	69.1	과소필지					
	63.1	북창동	17-5	63.1	과소필지		공동개발 권장			
	181.8	북창동	17-6	110.4	주변 과소필지	공동 개발 지정		0	0	
		북창동	17-9	71.4	과소필지					
		북창동	17-1	91.2				0	0	
		북창동	17-7	87.0						
	북창동	17-2	563.3							

구 분	가 구 번 호	공동개발 면적(㎡)	위 치		필지면적 (㎡)	비 고	획지(공동개발) 계획		기공동 건축	동일 소유
11		158.7	북창동	60	29.8	과소필지	공동 개발 지정	공동 개발 권장	0	0
			북창동	61	79.3	주변 과소필지				
			북창동	62-2	49.6	과소필지			공동 개발 지정	0
		85.6	북창동	67	82.6	주변 과소필지				
		북창동	23-1	3.0	과소필지					
			북창동	70-1	746.5					
			북창동	63	171.9					
		214.9	북창동	65-1	145.5	주변 과소필지, 주변 세장형	공동개발 지정			
			북창동	65-2	69.4	과소필지, 세장형				
			북창동	66	264.5					
			북창동	72	248.9					
		132.2	북창동	73	52.9	과소필지	공동개발 지정		0	
			북창동	74	79.3	주변 과소필지				
			북창동	75	112.4					
			북창동	82	340.5					
			북창동	79	114.4		공동개발 권장			
			북창동	81	99.2					
			북창동	76	123.6					
		145.2	북창동	78	135.5	주변 과소필지	공동개발 지정			
			북창동	88	5.5	과소필지				
			북창동	94-5	4.2	과소필지				
		119.7	북창동	23-2	21.8	과소필지	공동개발 지정	0	0	
			북창동	23-3	18.5	과소필지				
			북창동	71-2	39.7	과소필지				
			북창동	71-5	39.7	과소필지				
			북창동	71-1	76.1					공동개발 권장
			북창동	71-4	86.0					
		114.2	북창동	77-1	37.5	과소필지	공동개발 지정	0	0	
			북창동	77-2	2.3	맹지, 과소필지				
			북창동	77-3	1.0	맹지, 과소필지				
			북창동	94-8	72.4	과소필지				
			북창동	94-46	1.0	맹지, 과소필지				
		146.8	북창동	94-9	76.7	주변 과소필지	공동개발 지정			
			북창동	94-10	70.1	과소필지				
		90.3	북창동	94-6	85.1	주변 과소필지	공동 개발 지정	공동 개발 권장	0	0
			북창동	94-49	5.2	과소필지				
			북창동	94-7	106.8					
		111.7	북창동	24-2	22.4	과소필지, 세장형	공동 개발 지정	공동 개발 권장	0	0
			북창동	98	89.3	주변 과소필지, 주변 세장형				
			북창동	97	102.5					
			북창동	95	187.7		공동개발 권장			
			북창동	96	115.4					
		93.5	북창동	99-1	73.7	과소필지	공동 개발 지정	공동 개발 권장	0	0
			북창동	102-1	19.8	과소필지				

구 분	가 구 번 호	공동개발 면적(㎡)	위 치		필지면적 (㎡)	비 고	획지(공동개발) 계획		기공동 건축	동일 소유
		101.5	북창동	99-2	52.9	과소필지	공동 개발 지정			
			북창동	99-3	48.6	과소필지				
			북창동	102-2	112.4					
			북창동	101	132.6					
		413.7	북창동	95-4	2.6	맹지, 세장형, 과소필지	공동 개발 지정	공동 개발 권장		
			북창동	103-2	411.1	주변 맹지, 주변 과소필지, 주변 세장형				
			북창동	104-2	82.6					
		733.8	북창동	94-22	2.0	과소필지	공동개발 지정			0
			북창동	104	709.0	주변 과소필지, 주변 세장형				
			북창동	94-23	22.8	맹지, 세장형, 과소필지				
		308.1	북창동	94-13	66.5	과소필지	특별지정			0
			북창동	94-14	50.8	과소필지				
			북창동	94-15	47.3	과소필지				
			북창동	94-16	44.3	과소필지				
			북창동	94-21	20.8	맹지, 과소필지				
			북창동	94-50	2.4	과소필지				
			북창동	94-51	19.3	시설편입				
			북창동	94-52	19.5	시설편입				
			북창동	94-53	19.2	시설편입				
			북창동	94-66	18.0	시설편입				
		256.1	북창동	94-18	20.7	과소필지	특별지정		0	0
			북창동	94-19	39.4	과소필지				
			북창동	94-17	6.3	과소필지				
			북창동	94-20	126.3	주변 과소필지				
			북창동	94-54	10.2	시설편입				
			북창동	94-55	7.9	시설편입				
			북창동	94-61	25.5	시설편입				
간 선 부	12	145.0	북창동	118	68.7	과소필지	공동 개발 지정	공동 개발 권장	0	0
			북창동	119	76.3	주변 과소필지				
			북창동	120-1	155.4					
			북창동	120-2	115.7					
			북창동	111-1	807.8					
		165.8	북창동	108-5	53.4	과소필지	특별지정		0	0
			북창동	110-2	47.1	과소필지				
			북창동	108-16	1.7	과소필지				
			북창동	108-11	(24.7)	과소필지				
			북창동	108-13	(21.9)	시설편입				
			북창동	110-3	17.0	시설편입				
		161.0	북창동	109-2	78.3	주변 과소필지	특별지정			
			북창동	109-5	11.9	맹지, 과소필지				
			북창동	108-11	(45.9)	맹지, 과소필지				
			북창동	108-6	24.9	시설편입				
		328.9	북창동	122	271.1	주변 과소필지	공동개발			

구 분	가 구 번 호	공동개발 면적(㎡)	위 치		필지면적 (㎡)	비 고	획지(공동개발) 계획		기공동 건축	동일 소유
		309.0	북창동	123	56.2	과소필지	지정			0
			북창동	135-2	1.6	과소필지, 세장형				
			북창동	135-1	61.1	과소필지	공동개발 지정			
			북창동	134-1	247.9	주변 과소필지				
		206.0	남대문로3가	85	79.3	주변 과소필지, 주변 세장형	공동개발 지정			
			남대문로3가	86	95.9	주변 과소필지, 주변 세장형				
			남대문로3가	85-1	14.7	과소필지, 세장형				0
			북창동	136-1	16.1	과소필지, 세장형				
			북창동	136	208.3	-				
		1,735.2	남대문로3가	87-1	51.6		획지61			0
			남대문로3가	87-2	45.3					
			남대문로3가	87-3	35.4					
			남대문로3가	88	99.2					
			북창동	111-2	146.8					
			북창동	125-1	256.5					
			북창동	125	79.3					
			북창동	126	105.8					
			북창동	131	700.8					
			남대문로3가	90	56.2					
			남대문로3가	91	142.1					
			북창동	122-1	13.0					
			북창동	136-1	1.4					
			남대문로3가	85-1	1.8					
		565.2	남대문로3가	92-3	21.9	시설편입	특별지정			0
			북창동	130-1	189.7	맹지				
			남대문로3가	92-1	93.8	과소필지				0
			남대문로3가	92-2	175.2	주변 과소필지				
			북창동	130-2	65.2	과소필지		0		
			북창동	130-3	5.3	과소필지				
		240.5	북창동	130-4	14.1	시설편입	특별지정			0
			북창동	108-11	(47.8)	과소필지				
			북창동	128	52.9	맹지, 과소필지				
			북창동	108-8	101.1	주변 과소필지				
간 선 부	13	189.1	북창동	109-8	38.7	시설편입				
			북창동	11-4	217.2					
			북창동	11-1	82.6	과소필지	공동 개발 지정	공동개발 권장		0
			북창동	11-7	106.5	맹지				
			북창동	14-5	335.3					
		131.6	북창동	11-5	61.5	과소필지, 세장형	공동 개발 지정	공동개발 권장	0	0
			북창동	11-9	70.1	과소필지				
			북창동	11-6	127.2					
			북창동	11-2	129.9		공동개발 권장			
			북창동	11-3	171.9					
	14	138.8	북창동	1-2	68.7	과소필지, 세장형	공동 개발	공동개발 권장	0	0
			북창동	1-3	63.5	과소필지				

구 분	가 구 번 호	공동개발 면적(㎡)	위 치		필지면적 (㎡)	비 고	획지(공동개발) 계획		기공동 건축	동일 소유	
			북창동	1-4	6.6	과소필지, 세장형	지정		0	0	
		122.3	북창동	2-2	56.2	과소필지	공동 개발 지정				
			북창동	3-1	59.5	과소필지					
			북창동	3-2	6.6	과소필지, 세장형					
			북창동	5-2	347.1						
			북창동	10-4	276.0						
이 면 부	15	715.2	북창동	12-1	640.2	주변 세장형	획지69		0	0	
			소공동	112-66	75.0	맹지, 세장형					
		675.3	소공동	117	614.4	주변 과소필지	공동개발 지정		0	0	
			북창동	160	60.9	과소필지					
		208.3	북창동	12-2	74.0	맹지, 과소필지	공동개발 지정				
			북창동	12-3	52.9	과소필지					
			북창동	12-4	81.4	과소필지					
			소공동	112-44	854.6						
		296.4	북창동	93-32	200.4	주변 과소필지	공동개발 지정		0	0	
			소공동	112-35	96.0	세장형					
		16	93.9	북창동	85	23.8	과소필지	공동개발 지정		0	0
				북창동	85-2	20.7	과소필지				
				북창동	85-5	5.8	과소필지, 세장형				
				북창동	85-1	15.4	과소필지				
				북창동	91-3	28.2	과소필지				
			71.8	북창동	86-6	19.9	과소필지	공동개발 지정			
				북창동	82-4	22.9	과소필지				
				북창동	91-3	29.0	과소필지				
			227.8	북창동	90-3	123.3		공동개발 지정		0	0
	북창동			90-4	32.1	맹지, 과소필지					
	북창동			91-1	72.4	과소필지					
			북창동	90-1	299.8		공동개발권장				
			북창동	92	80.8						
			북창동	93-45	284.7						
	103.0		북창동	88-2	69.6	과소필지	공동개발 지정			0	
			북창동	94-41	33.4	과소필지					
			북창동	89	350.4						
	167.6		북창동	93-44	56.5	과소필지, 세장형	공동개발 지정		0	0	
			북창동	93-65	111.1	주변 과소필지, 주변 세장형					
	161.8		북창동	94-38	116.8	주변 과소필지	공동개발 지정				
			북창동	94-48	45.0	과소필지					
	78.3		북창동	94-1	32.4	과소필지	공동 개발 지정	공동 개발 권장	0	0	
			북창동	94-25	22.8	과소필지					
			북창동	94-44	23.1	과소필지					
	85.7	북창동	94-26	29.8	과소필지	공동 개발 지정					
		북창동	94-27	46.0	과소필지						
		북창동	94-28	9.9	과소필지						
	195.1	북창동	94-31	82.3	과소필지	공동 개발 지정					
		북창동	94-35	50.3	과소필지						
		북창동	94-36	36.1	과소필지						
		북창동	94-37	26.4	과소필지						
		북창동	93-43	335.2							
		북창동	93-33	106.1		공동개발 권장					

구 분	가 구 번 호	공동개발 면적(㎡)	위 치		필지면적 (㎡)	비 고	획지(공동개발) 계획		기공동 건축	동일 소유
			북창동	93-62	119.3					
			북창동	93-35	99.2					
		175.8	북창동	93-36	92.9	세장형	공동 개발 지정	공동개발 권장	0	0
			북창동	93-60	82.9	세장형				
		206.5	북창동	93-37	133.8	주변 과소필지	공동개발 지정			0
			북창동	93-57	72.7	과소필지, 세장형				
		263.7	북창동	94-24	51.7	과소필지	특별지정		0	0
			북창동	94-40	22.4	맹지, 과소필지				
			북창동	94-39	90.4	과소필지				
			북창동	94-56	4.5	시설편입				
			북창동	94-58	8.5	시설편입				
			북창동	94-60	3.6	시설편입				
			북창동	94-42	66.8	과소필지			0	0
			북창동	94-43	15.8	맹지, 과소필지				
			북창동	94-34	115.4					
		438.8	북창동	105	437.3	주변 과소필지	공동개발 지정			0
			북창동	105-1	0.4	과소필지				
			북창동	105-2	1.1	과소필지				
		1,756.0	북창동	93-38	216.6		획지87			0
			북창동	93-52	1,373.5					
			북창동	93-89	23.1					
			북창동	94-62	16.0					
			북창동	93-76	14.1					
			북창동	93-42	112.7					
간 선 부	17	722.9	북창동	93-4	661.2	주변 과소필지	공동개발 지정			0
			북창동	93-5	2.3	과소필지				
			북창동	93-77	19.4	과소필지				
			북창동	108-9	10.2	과소필지				
			북창동	129-2	29.8	과소필지				
		373.1	북창동	107	(88.9)	-	특별지정			0
			북창동	108-1	251.3	주변 과소필지				
			북창동	108-15	(1.7)	시설편입				
			북창동	108-12	(31.2)	시설편입				
		670.7	북창동	129-1	367.9	-	특별지정		0	0
			북창동	129-10	56.5	시설편입				
			남대문로3가	94	203.0	-			0	
		남대문로3가	94-3	43.3	시설편입					
		152.8	남대문로3가	94-1	5.0	맹지, 과소필지	공동 개발 지정	공동 개발 권장	0	0
			남대문로3가	95-3	147.8	주변 과소필지				
		93.6	남대문로3가	95-1	63.8	과소필지	공동 개발 지정		0	0
			남대문로3가	95-2	29.8	과소필지				
			북창동	93-3	138.4		공동개발 권장			
			북창동	93-84	119.3					
		143.5	북창동	93-94	41.0	맹지, 과소필지	공동개발 지정	공동개발 권장	0	0
			북창동	93-83	102.5	주변 과소필지				
		91.5	북창동	93-85	82.9	-	공동개발 지정		0	
			북창동	93-88	8.6	맹지, 과소필지				

구 분	가 구 번 호	공동개발 면적(㎡)	위 치		필지면적 (㎡)	비 고	획지(공동개발) 계획		기공동 건축	동일 소유
		244.6	남대문로3가	96	72.7	과소필지, 세장형	공동개발 지정			
			남대문로3가	97	89.3	과소필지				
			남대문로3가	98	82.6	과소필지				
	18		소공동	112-4	140.4		공동개발 권장		0	0
			소공동	112-5	130.2					
		130.6	소공동	112-6	119	주변 과소필지	공동 개발 지정	공동개발 권장	0	0
			소공동	112-38	11.6	맹지, 과소필지				
			소공동	112-7	158.0					
		6,276.82	소공동	112-9	5,321.32		특별계획구역			
			소공동	112-10	58.2					
			소공동	112-11	20.7					
			소공동	112-20	124.9					
			소공동	112-23	41.5					
			소공동	112-24	42.2					
			소공동	112-36	21.2					
			소공동	112-42	3.3					
			소공동	112-45	12.7					
			소공동	112-46	26.7					
			소공동	112-47	7.6					
			소공동	112-49	2.5					
			소공동	112-50	11.2					
			소공동	112-51	9.2					
			소공동	112-25	41.5					
			소공동	112-26	54.5					
			소공동	112-57	197.5					
			소공동	112-58	65.9					
			소공동	112-59	65.2					
			소공동	112-60	65.9					
			소공동	112-61	79.3					
			소공동	112-64	3.8					
	19	22,327.6	북창동	93-1	5,648.0	세장형	획지99			0
			남대문로3가	110	15,777.6	-				
			소공동	116-6	110.7	과소필지				
			소공동	116-1	462.8	세장형				
			소공동	110-8	328.5	세장형				

■ 변경

도면 번호	위 치		면적(㎡)		계획내용	비고
	동명	지번	필지	계		
-	태평로2가	55	102.5	146.2	공동개발 권장	맹지
	태평로2가	58-6	43.7			
	태평로2가	56-1	69.4	130.6	공동개발 권장	기공동건축
	태평로2가	56-2	61.2			
	태평로2가	57-1	21.1	26.4	공동개발 권장	기공동건축
	태평로2가	57-3	5.3			
	태평로2가	58-5	99.2	172.9	공동개발 권장	맹지
	태평로2가	58-7	56.9			
	태평로2가	58-10	16.8			
	태평로2가	58-8	80.3	160.5	공동개발 권장	기공동건축
	태평로2가	58-11	57.8			
	태평로2가	58-9	22.4			
	태평로2가	52-1	70.7	120.3	공동개발 권장	기공동건축
	태평로2가	52-2	16.5			
	태평로2가	52-3	33.1			
	태평로2가	58	344.8	346.7	공동개발 권장	맹지
	태평로2가	58-12	1.9			
	태평로2가	58-4	290.9	292.3	공동개발 권장	맹지
	태평로2가	58-13	1.4			
	태평로2가	68-7	127.8	273.3	공동개발 권장	기공동건축
	태평로2가	68-12	15.9			
	태평로2가	68-10	129.6			
	태평로2가	68-4	61.2	105.8	공동개발 권장	기공동건축
	태평로2가	68-13	44.6			
	태평로2가	69-2	67.1	321.0	공동개발 권장	기공동건축
	태평로2가	69-18	122.6			
	태평로2가	69-3	90.3			
	태평로2가	69-17	41.0	362.1	공동개발 권장	기공동건축
	태평로2가	69-20	84.9			
	태평로2가	69-24	0.3			
	태평로2가	69-21	85.2			
	태평로2가	69-23	191.7	373.5	공동개발 권장	기공동건축
	태평로2가	69-5	315.0			
	태평로2가	69-26	58.5	191.7	공동개발 권장	기공동건축
	태평로2가	69-10	110.7			
	태평로2가	69-19	81.0			
	태평로2가	69-14	47.3	138.2	공동개발 권장	기공동건축
	태평로2가	69-15	90.9			
	북창동	19-3	221.8	266.8	공동개발 권장	기공동건축
	북창동	19-7	45.0			
	북창동	19-8	77.0	150.0	공동개발 권장	기공동건축
	북창동	19-9	73.0			

도면 번호	위 치		면적(㎡)		계획내용	비고
	동명	지번	필지	계		
	북창동	20-3	204.7	323.0	공동개발 권장	기공동건축
	북창동	20-7	118.3			
	북창동	21	914.7	2,079.6	공동개발 권장	기공동건축
	태평로2가	70-5	1,164.9			
	남대문로4가	17-19	2,121.6	2,538.8	공동개발 권장	기공동건축
	남대문로4가	17-2	198.3			
	남대문로4가	17-3	218.9			
	남대문로4가	17-4	47.6	105.8	공동개발 권장	기공동건축
	남대문로4가	17-15	58.2			
	남대문로4가	17-30	142.1	209.0	공동개발 권장	맹지
	남대문로4가	17-19	24.9			기공동건축
	남대문로4가	17-35	42.0			
	남대문로4가	17-33	17.5	30.7	공동개발 권장	기공동건축
	남대문로4가	17-34	13.2			
	남대문로4가	17-9	97.9	2,216.8	공동개발 권장	기공동건축
	남대문로4가	17-10	111.1			
	남대문로4가	17-20	132.2			
	남대문로4가	17-21	196.0			
	남대문로4가	17-11	196.3			
	남대문로4가	17-12	1,483.3			
	남대문로4가	17-42	620.5	762.8	공동개발 권장	기공동건축
	남대문로4가	76-1	142.3			
	북창동	13-8	13.8	833.3	공동개발 권장	맹지
	북창동	35	819.5			
	북창동	18-12	215.9	219.5	공동개발 권장	기공동건축
	북창동	18-13	3.6			
	북창동	17-3	233.0	365.2	공동개발 권장	기공동건축
	북창동	17-8	69.1			
	북창동	17-5	63.1			
	북창동	17-6	110.4	181.8	공동개발 권장	기공동건축
	북창동	17-9	71.4			
	북창동	17-1	91.2	741.5	공동개발 권장	기공동건축
	북창동	17-7	87.0			
	북창동	17-2	563.3			
	북창동	67	82.6	85.6	공동개발 권장	맹지
	북창동	23-1	3.0			
	북창동	73	52.9	132.2	공동개발 권장	기공동건축
	북창동	74	79.3			
	북창동	79	114.4	238.2	공동개발 권장	기공동건축
	북창동	76	123.6			
	북창동	78	135.5	145.2	공동개발 권장	기공동건축
	북창동	88	5.5			
	북창동	94-5	4.2			

도면 번호	위 치		면적(㎡)		계획내용	비고
	동명	지번	필지	계		
	북창동	94-6	85.1	89.7	특별지정	기반시설 확보
	북창동	94-49	2.6			
	북창동	94-65	2.0			
	북창동	23-2	21.8	119.7	공동개발 권장	기공동건축
	북창동	23-3	18.5			
	북창동	71-2	39.7			
	북창동	71-5	39.7			
	북창동	77-1	37.5	40.8	공동개발 권장	기공동건축
	북창동	77-2	2.3			
	북창동	77-3	1.0			
	북창동	94-8	72.4	73.4	공동개발 권장	기공동건축
	북창동	94-46	1.0			
	북창동	24-2	22.4	111.7	공동개발 권장	기공동건축
	북창동	98	89.3			
	북창동	102-1	19.8	132.2	공동개발 권장	기공동건축
	북창동	102-2	112.4			
	북창동	95-4	2.6	413.7	공동개발 권장	맹지
	북창동	103-2	411.1			
	북창동	94-22	2.0	733.8	공동개발 권장	기공동건축
	북창동	104	709.0			
	북창동	94-23	22.8			
	북창동	94-13	66.5	308.2	특별지정	기반시설 확보
	북창동	94-14	50.8			
	북창동	94-15	47.3			
	북창동	94-16	44.3			
	북창동	94-21	20.8			
	북창동	94-50	2.5			
	북창동	94-51	19.3			
	북창동	94-52	19.5			
	북창동	94-53	19.2			
	북창동	94-66	18.0	256.3	특별지정	기반시설 확보
	북창동	94-17	6.3			
	북창동	94-18	20.9			
	북창동	94-19	39.4			
	북창동	94-20	126.3			
	북창동	94-54	10.2			
	북창동	94-55	7.9			
	북창동	94-61	25.5			
	북창동	106-4	19.8	145.0	공동개발 권장	기공동건축
	북창동	118	68.7			
	북창동	119	76.3			
	북창동	120-1	155.4	959.0	공동개발 권장	기공동건축

도면 번호	위 치		면적(㎡)		계획내용	비고
	동명	지번	필지	계		
	북창동	111-1	803.6			
	북창동	108-5	52.5	164.9	특별지정	기반시설 확보
	북창동	110-2	47.1			
	북창동	108-16	1.7			
	북창동	108-11	24.7			
	북창동	108-13	21.9			
	북창동	110-3	17.0	161.0	특별지정	기반시설 확보
	북창동	109-2	78.3			
	북창동	109-5	11.9			
	북창동	108-11	45.9			
	북창동	108-6	24.9	328.9	공동개발 권장	기공동건축
	북창동	122	271.1			
	북창동	123	56.2			맹지
	북창동	135-2	1.6			
	남대문로3가	85	79.3	209.2	공동개발 권장	
	남대문로3가	86	95.9			
	남대문로3가	85-1	16.5			맹지
	북창동	136-1	17.5			맹지
	북창동	136	208.3	219.5	공동개발 권장	
	북창동	131-1	11.2			맹지
	북창동	111-2	146.8	588.4	공동개발 권장	맹지
	북창동	125-1	256.5			기공동건축
	북창동	125	79.3			
	북창동	126	105.8			
	북창동	131	689.6	887.9	공동개발 권장	기공동건축
	남대문로3가	90	56.2			
	남대문로3가	91	142.1			
	남대문로3가	92-3	21.9	565.2	특별지정	기반시설 확보
	북창동	130-1	189.7			
	남대문로3가	92-1	93.8			
	남대문로3가	92-2	175.2			
	북창동	130-2	65.2			
	북창동	130-3	5.3			
	북창동	130-4	14.1			
	북창동	108-18	47.8	240.5	특별지정	기반시설 확보
	북창동	128	52.9			
	북창동	108-8	101.1			
	북창동	109-8	38.7			
	북창동	11-1	82.6	526.1	공동개발 권장	기공동건축
	북창동	11-7	106.5			
	북창동	14-5	337.0			
	북창동	11-5	61.5	131.6	공동개발 권장	기공동건축
	북창동	11-9	70.1			

도면 번호	위 치		면적(㎡)		계획내용	비고
	동명	지번	필지	계		
	북창동	1-2	68.7	261.1	공동개발 권장	기공동건축
	북창동	1-3	63.5			
	북창동	1-4	6.6			
	북창동	2-2	56.2			
	북창동	3-1	59.5			
	북창동	3-2	6.6			
	북창동	12-1	640.2	715.2	공동개발 권장	기공동건축
	소공동	112-66	75.0			
	소공동	117	614.4	675.3	공동개발 권장	기공동건축
	북창동	160	60.9			
	북창동	12-2	74.0	126.9	공동개발 권장	기공동건축
	북창동	12-3	52.9			맹지
	북창동	93-32	200.4	296.4	공동개발 권장	기공동건축
	소공동	112-35	96.0			
	북창동	85	23.2	49.7	공동개발 권장	기공동건축
	북창동	85-2	20.7			
	북창동	85-5	5.8			
	북창동	90-4	32.1	104.5	공동개발 권장	맹지
	북창동	91-1	72.4			
	북창동	88-2	69.6	166.7	특별지정	기반시설 확보
	북창동	94-41	33.4			
	북창동	88-1	63.7			
	북창동	93-44	56.5	167.6	공동개발 권장	기공동건축
	북창동	93-65	111.1			
	북창동	94-38	116.8	241.4	특별지정	기반시설 확보
	북창동	94-48	45.0			
	북창동	94-47	77.7			
	북창동	94-59	1.9			
	북창동	94-1	32.4	78.3	공동개발 권장	기공동건축
	북창동	94-25	22.8			
	북창동	94-44	23.1			
	북창동	94-26	29.8	33.9	공동개발 권장	
	북창동	94-28	4.1			맹지
	북창동	93-36	92.9	175.8	공동개발 권장	기공동건축
	북창동	93-60	82.9			
	북창동	94-24	51.7	263.7	특별지정	기반시설 확보
	북창동	94-40	22.4			
	북창동	94-39	90.4			
	북창동	94-56	4.5			
	북창동	94-58	8.5			
	북창동	94-60	3.6			
	북창동	94-42	66.8			
	북창동	94-43	15.8			

도면 번호	위 치		면적(㎡)		계획내용	비고
	동명	지번	필지	계		
	북창동	94-34	109.6	115.4	공동개발 권장	맹지
	북창동	94-67	5.8			
	북창동	105	437.3	469.4	특별지정	기반시설 확보
	북창동	105-1	19.3			
	북창동	105-2	12.8			
	북창동	93-38	10.8	1,761.3	공동개발 권장	기공동건축
	북창동	93-42	1,735.8			
	북창동	93-89	1.0			
	북창동	93-101	13.2			
	북창동	93-97	0.5			
	북창동	93-4	661.2	722.9	공동개발 권장	기공동건축
	북창동	93-5	2.3			맹지
	북창동	93-77	19.4			
	북창동	108-9	10.2			맹지
	북창동	129-2	29.8			
	북창동	107	88.9	373.4	특별지정	기반시설 확보
	북창동	108-1	251.3			
	북창동	108-15	1.7			
	북창동	108-12	31.2			
	북창동	129-1	367.9	570.9	공동개발 권장	기공동건축
	남대문로3가	94	203.0			
	남대문로3가	94-1	5.0	152.8	공동개발 권장	맹지
	남대문로3가	95-3	147.8			기공동건축
	남대문로3가	95-1	63.8	93.6	공동개발 권장	기공동건축
	남대문로3가	95-2	29.8			
	북창동	93-94	41.0	235.0	공동개발 권장	기공동건축
	북창동	93-83	102.5			
	북창동	93-85	82.9			맹지
	북창동	93-88	8.6			
	소공동	112-4	140.40	270.6	공동개발 권장	기공동건축
	소공동	112-5	130.20			
	소공동	112-6	119.00	288.6	공동개발 권장	기공동건축
	소공동	112-38	11.60			
	소공동	112-7	158.00			
	소공동	112-9	6,276.82	6,276.82	특별계획구역	
	북창동	93-1	5,648.0	22,327.6	획지99	
	남대문로3가	110	15,777.6			
	소공동	116-6	110.7			
	소공동	116-1	462.8			
	소공동	110-8	328.5			

2. 건축물에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물 용도에 관한 결정(변경)조서

1) 불허용도 결정(변경)조서

구분	도면번호	적용구역	전층
기정	P	지구단위계획구역	• 단독주택 및 공동주택(복합용도 제외) • 의료시설 중 정신병원 및 요양병원, 격리병원, 장례식장 • 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 창고시설 • 공장 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장 제외)
변경	P	지구단위계획구역	• 의료시설 중 정신병원 및 요양병원, 격리병원, 장례식장 • 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 창고시설 • 공장 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장 제외)

■ 불허용도 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
변경	• 불허용도 일부 제외 - 단독주택 및 공동주택(복합용도 제외)	• 불허용도로 지정하지 않아도 관련법규 상 건축할 수 없는 용도는 불허용도에서 제외	

2) 권장용도 결정(변경)조서

구분	도면번호	적용구역		계획내용
기정	S	지구단위 계획구역	1층	• 제1,2종 근린생활시설 중 소매점, • 휴게음식점, 일반음식점, 공연장 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장
			전층	• 숙박시설 중 관광숙박시설 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 제2종 근린생활시설 중 공연장
변경	S	특화상업 가로변	1층	• 제1,2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 일반음식점
		지구단위 계획구역	전층	• 숙박시설 중 관광숙박시설 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 제2종 근린생활시설 중 공연장, 사무소, 체육활동시설 • 판매시설 중 상점 • 운동시설(옥외 철타이 있는 골프연습장 제외) • 업무시설

- ※ 1. 전층 권장용도는 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 주차장을 제외한 전체 바닥면적의 70% 이상인 경우 권장용도가 준수된 것으로 보며, 권장용도 준수에 따른 전체연면적이 증가될 경우에도 동일한 기준으로 전체 연면적의 70% 이상이 되어야 함. 이 경우 연면적 산정시 주차장은 제외하고 지하층 및 공용면적은 포함하여 산정. [산식 : 전층권장(㎡) = 권장용도 전용·공용 연면적 (주차장제외) ÷ 전체연면적]
2. 1층 권장용도는 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 주차장을 제외한 1층 바닥면적의 70% 이상이고, 가로변 외 벽길이의 1/2 이상 접한 경우 권장용도가 준수된 것으로 함

■ 권장용도 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
변경	• 근린생활시설 범위 확대 • 판매시설, 운동시설, 업무시설 추가	• 저층부 가로활성화를 위한 권장용도 도입 • 관광 및 업무시설을 지원하는 서비스 기능을 다각화 할 수 있는 용도를 권장용도에 추가하여 관광 활성화 도모	

3) 지정용도 결정(변경)조서

구분	도면표시	적용구역	전충
기정	a	획지24 획지61 획지69 획지87 획지97(소공동 특별계획구역)	숙박시설 중 관광숙박시설
변경	a	남대문로4가 17-23 북창동 93-42 외 4필지 북창동 12-1 외 1필지 소공동 특별계획구역	숙박시설 중 관광숙박시설

- ※ 1. 지정용도의 면적구성은 '전충'의 경우 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적(주차장, 공용면적 제외)의 70% 이상 이어야 함
 2. 관광숙박시설 건립에 따른 완화사항 적용 시 지정용도로 설정

■ 지정용도 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
변경	• 획지계획 해제에 따른 명칭 변경 • 북창동 131번지 일대(기 획지61) 지정용도 폐지	• 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」 시행기간 내 사업 미추진(획지 61)에 따라 기 개발계획 수립 시 계획된 지정용도 폐지	

나. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서

1) 건폐율 결정조서 : 변경없음

구분	건 폐 율	비 고
기정	60% 이하	

2) 건폐율 완화 결정(변경)조서

■ 기정

구분	완화조건	완화내용	비고
공동개발 (특별지정)	• 대지의 일부를 공공시설부지로 제공하는 경우 ^{주1)} - $60\% \times [1 + (\text{공공시설부지로 제공하는 면적} / \text{당초 대지면적})]$ 이내	80% 이하	신축 시
지구단위 계획구역	• 대지의 일부를 공공시설부지로 제공하는 경우 ^{주1)} - $60\% \times [1 + (\text{공공시설부지로 제공하는 면적} / \text{당초 대지면적})]$ 이내	70% 이하	신축 시
	• 아래 조건을 모두 만족하는 경우 區 도시·건축공동위원회(또는 도시계획위원회) 심의를 통해 완화 ^{주2)} - 대지면적 500㎡이하 - 개방형화장실(1층 전면도로변)을 설치하고 옥상녹화를 설치하는 경우	70% 이하	증축, 리모델링 시
소공동 특별계획구역	• 근현대건축물을 복원하는 경우	80% 이하	-

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 완하시 허용용적률 완화 중복 적용 불가

■ 변경

구분	완화조건	완화량	비고
지구단위 계획구역	• 공동개발(특별지정) 지정하는 경우(신축시)	10% 이하	각 항목별 중복적용 가능 (최대 20% 이하 완화)
	• 대지의 일부를 공공시설부지로 제공하는 경우(신축시) - $60\% \times [1 + (\text{공공시설부지로 제공하는 면적} / \text{당초 대지면적})]$ 이내	10% 이하	
	• 대지 내 전면공지 조성 시(건축한계선 내 조성되는 면적 제외) - $60\% \times (\text{조성면적} / \text{대지면적}) \times 0.5$ - 증축, 리모델링시, 신축 시 - 대지면적 500㎡ 이하	10% 이하	
	• 근현대건축자산 관리·활용계획을 수립하는 경우 區 도시·건축공동 위원회 심의를 통해 완화(신축시)	10% 이하	
	• 특화상업가로변 건축물의 형태 및 외관에 관한 지침을 준수하는 경우(단, 각 항목별 1개 이상 준수 시) - 증축, 리모델링시, 신축 시 - 대지면적 500㎡ 이하	10% 이하	
	• 관광숙박시설을 건립하는 경우	20% 이하	
소공동 특별계획구역	• 근현대건축물을 복원하는 경우	20% 이하	-

※ 1. 기부채납하는 경우 및 근현대건축자산의 관리·활용계획을 수립하는 경우 용적률과 높이 또는 용적률과 건폐율을 중복하여 완화할 수 있다. 단, 공동개발(특별지정)된 대지에 대해서는 기부채납에 따른 높이 완화 불가

2. 건폐율 완화 범위 : 5층 이하에 한하여 완화 적용

3. 관광숙박시설 건립 시 건폐율 완화와 최고높이 완화는 중복 적용 불가. 단, 기존 모텔을 관광숙박시설로 전환하는 경우 관련부서 협의를 통해 중복적용 가능

■ 건폐율 완화 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
변경	- 완화조건 변경 및 추가 - 개방형 화장실 및 옥상녹화 설치 시 → 전면공지 조성 시 - 공동개발(특별지정) : 대지의 일부를 공공시설부지로 제공하는 경우 → 공동개발(특별지정) 지정시 - 근현대건축자산 관리·활용계획 수립 시 10% 완화 - 특화상업가로변 건축물의 형태 및 외관 지침 준수 시 10% 완화 - 관광숙박시설 건립 시 20% 완화	- 근현대건축자산 관리 및 이면부 보행환경 개선을 위한 건폐율 완화조건 변경 - 관광 활성화를 위해 관광숙박시설 건립 시 건폐율 완화	

3) 용적률 결정(변경)조서

구 분		용 적 률(%)			비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	
기정	간선부	500 이하	600 이하	법적 2배 이하	관광숙박시설에 한하여 적용
	이면부	400 이하	600 이하	법적 2배 이하	
	획지 24, 61	500 이하	720 이하	법적 2배 이하	
	획지 87	400 이하	720 이하	법적 2배 이하	
	획지 69	400 이하	600 이하	700 이하	
	획지97 (소공동 특별계획구역)	500 이하	600 이하	1,227.75 이하	
변경	지구단위계획구역	600 이하	660 이하	법적 2배 이하	관광숙박시설에 한하여 적용
	남대문로4가 17-23번지	600 이하	720 이하	법적 2배 이하	
	북창동 93-42 외 4필지	600 이하	720 이하	법적 2배 이하	
	북창동 12-1 외 1필지	600 이하	660 이하	700 이하	
	소공동 특별계획구역	500 이하	600 이하	1,227.75 이하	

- ※ 1. 금회 지구단위계획 재정비 이전 변경 결정된 사항 중 관련규정 등의 변경으로 인하여 현행 규정과 적합하지 않은 경우, 區 도시건축공동위원회(또는 도시계획위원회)에서 변경내용 적용여부 결정
 2. 상업지역 내 주거복합 건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제50조 제1호 관련 [별표 16]을 따름

■ 용적률 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
변경	획지계획 해제에 따른 명칭 변경 및 북창동 131번지 일대(기 획지61) 용적률 체계 변경	「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」 시행기간 내 사업 미추진에 따라 기 개발계획 수립 시 계획된 용적률 체계 폐지 후 지구단위계획 기준에 따름	
	- 용적률 체계 변경 - 기준용적률 : 400%~500% 이하 → 600% 이하 - 허용용적률 : 600% 이하 → 660% 이하 ※ 관광숙박시설로 기 개발완료된 필지는 별도적용	지구단위계획 용적률 체계 개편('24.04)에 따른 용적률 체계 반영	

4) 용적률 완화 결정(변경)조서

가) 허용용적률 인센티브 계획

■ 기정

○ 간선부(계획유도 인센티브 항목)

항목	세분		완화 조건	세부계획기준	비고
획지 계획	획지계획, 공동개발 (지정)		준수시	- 기준용적률 × a - 공동개발 필지수(n)에 따라 차등적용 : n=2일때 a=0.08 : n=3이상일때 a=0.10	
	공동개발 (권장), 자율적 공동개발 (권장)		준수시	- 기준용적률 × a - 자율적공동개발 필지수(n)에 따라 차등적용 : n=2일때 a=0.04 : n=3이상일때 a=0.05	
	맞벽건축		준수시	- 전구역 적용 - 기준용적률 × 0.02	
대지 내 공지	쌈지형공지		설치시	- 기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × a - 피로티구조 : a=0.2 - 침상형구조 : a=0.4 - 개방형구조 : a=0.6	
	건축한계선		준수시	- 기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × a - 간선부 : a=0.4 - 건축법 제46조에 따라 조성되는 건축선으로 발생한 공지의 면적은 용적률완화 산정시 제외	
	건축지정선		준수시	기준용적률 × 0.06	
	공공보행통로		준수시	기준용적률 × {(조성면적 / 대지면적) × 0.5}	
건축물 용도	권장 용도	전층	준수시	- 기준용적률 × (권장용도 면적 / 주차장제외건축연면적) × 0.04 - 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 30%이상(바닥면적 산정시 주차장 면적 제외)	• 중복 완화불가
		1층	준수시	- 기준용적률 × 0.06 - 당해 용도가 차지하는 1층 면적의 합이 1층 바닥면적의 30%이상이고 가로변 외벽길이의 1/2이상 접하여야 함(바닥면적 산정시 주차장 면적 제외)	
건축물 개방		개방 화장실	설치시	기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × 0.6	허용용적률 완화시 건폐율 완화 중복 불가
무장애 건축물	무장애 건축물		일반 등급 이상	기준용적률 × 0.03	

○ 간선부(친환경 인센티브 항목)

구분	완 화 항 목	완좌조건	세부계획기준	비고
환경 친화 및 에너지 효율화	자연지반 보존	준수시	• 기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2	
	중수도 시설설치	설치시	• 기준용적률 × 0.04 (20) - 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시 적용 - 관련법상 의무시설인 경우 제외	
	빗물이용시설	설치시	• 기준용적률 × 0.04 - 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설침투량 (ton/hr)의 합이 건축면적 × 0.05 또는 대지면적 × 0.02 이상이 되도록 설치	
	옥상녹화	설치시	• 기준용적률 × (설치면적/대지면적) × 0.2 - 법정 조경으로 산입된 면적 제외	• 허용용적률 완화시 건폐율 완화 중복 불가
	녹색건축인증	준수시	• 최우수(그린1등급) : 기준용적률 × 0.06 • 우수(그린2등급) : 기준용적률 × 0.04 • 우량(그린3등급) : 기준용적률 × 0.02	
	에너지효율 등급인증	준수시	• 1+++~1등급 : 기준용적률 × 0.06 • 2~4등급 : 기준용적률 × 0.04 • 5~7등급 : 기준용적률 × 0.02	
	신재생 에너지 보급확대	준수시	• 1등급 : 기준용적률 × 0.06 • 2~3등급 : 기준용적률 × 0.04 • 4~5등급 : 기준용적률 × 0.02	

- 1) 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내, 친환경 인센티브는 100분의 30 이상으로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.
 - 2) 연면적 1만㎡ 초과 건축물(특별계획구역) 및 시 건축위원회 심의대상인 건축물은 건축계획 시 총 인센티브량의 100분의 30 이상을 반드시 친환경 인센티브 항목으로 충족하여야 함
 - 3) 친환경 인센티브 항목에 대하여 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다.
- 단, 연면적 1,000㎡ 이하에 해당하는 건축물에 대하여 계획유도 항목으로 대체 가능
 - 4) 인센티브 완화량 산정시 관련법령에 의해 설치하는 의무면적에 대해서는 인센티브 완화에서 제외
 - 5) 각 항목별 인센티브 완화량 산정시 중복 산정되는 항목은 1개의 항목만 선택하여 적용
 - 6) 공동개발(특별지정)에 의하여 필지수에 따라 상한용적률을 완화받는 경우 공동개발에 따른 허용용적률 완화 불가
 - 7) 둘 이상의 필지에 기공동건축된 대지는 하나의 필지로 산정. 단 기공동개발 대지의 판단시점은 지구단위계획 재정비 열람공고일(2013.11.20)을 기준으로 함
- ※ 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제3항 [별표3] 제2호나목의 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] 제2호나목에 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.

○ 이면부(계획유도 인센티브 항목)

항목	세분		완화조건	세부계획기준	비고
획지 계획	획지계획, 공동개발(지정)		준수시	• 기준용적률 × a • 공동개발 필지수(n)에 따라 차등적용 : n=2일때 a=0.1 : n=3이상일때 a=0.15	
	공동개발(권장), 자율적공동개발 (권장)		준수시	• 기준용적률 × a • 자율적공동개발 필지수(n)에 따라 차등적용 : n=2일때 a=0.5 : n=3이상일때 a=0.8	
	맞벽건축		준수시	• 전구역 적용 • 기준용적률 × 0.05	
대지 내 공지	쌈지형공지		설치시	• 기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × a - 피로티구조 : a=0.4 - 침상형구조 : a=0.8 - 개방형구조 : a=1.0 - 대지면적의 10% 설치시	
	건축한계선		준수시	• 기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × 1.2 - 건축법 제46조에 따라 조성되는 건축선으로 발생한 공지의 면적을 용적률완화 산정시 제외	
	건축지정선		준수시	• 기준용적률 × 0.1	
	공공보행통로		준수시	• 기준용적률 × {(조성면적 / 대지면적) × 0.5	
건축물의 외관	건축설비의 노출		준수시	• 기준용적률 × 0.05 - 옥외설비시설물(실외기, 보일러연통, 가스배관등)을 도로면에 노출금지	
	건축물의 외장재료		준수시	• 기준용적률 × 0.05 - 석재, 벽돌, 목재등 친환경재료 사용 - 샌드위치패널 등 조립식 재료 사용금지 - 반사성 재질 마감 금지	
건축물 용도	권장용도	전층	준수시	• 기준용적률 × (권장용도 면적 / 주차장제외건축연면적) × 0.04 - 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 30%이상(바닥면적 산정시 주차장 면적 제외)	• 중복 완화불가
		1층	준수시	• 기준용적률 × 0.06 - 당해 용도가 차지하는 1층 면적의 합이 1층 바닥면적의 30%이상이고 가로변 외벽길이의 1/20이상 접하여야 함(바닥면적 산정시 주차장 면적 제외)	
건축물 개방		개방 화장실	설치시	• 기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × 1.0	• 허용용적률 완화시 건폐율 완화 중복 불가
무장애 건축물	무장애 건축물		일반등급 이상	• 기준용적률 × 0.05	

○ 이면부(친환경 인센티브 항목)

구분	완 화 항 목	완좌조건	세부계획기준	비고
환경친화 및 에너지 효율화	자연지반 보존	준수시	• 기준용적률 x (보존면적 / 대지면적) x 0.5	
	중수도 시설설치	설치시	• 기준용적률 x 0.05 - 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시 적용 - 관련법상 의무시설인 경우 제외	
	빗물이용시설	설치시	• 기준용적률 x 0.05 - 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설침투량 (ton/hr)의 합이 건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상이 되도록 설치	
	옥상녹화	설치시	• 기준용적률 x (설치면적/대지면적) x 0.4 - 법정 조경으로 산입된 면적 제외	• 허용용적률 완화시 건폐율 완화 중복 불가
	녹색건축인증	준수시	• 최우수(그린1등급) : 기준용적률 x 0.1 • 우수(그린2등급) : 기준용적률 x 0.08 • 우량(그린3등급) : 기준용적률 x 0.05	
	에너지효율 등급인증	준수시	• 1+++~1등급 : 기준용적률 x 0.1 • 2~4등급 : 기준용적률 x 0.08 • 5~7등급 : 기준용적률 x 0.05	
	신재생 에너지 보급확대	준수시	• 1등급 : 기준용적률 x 0.1 • 2~3등급 : 기준용적률 x 0.08 • 4~5등급 : 기준용적률 x 0.05	

- 1) 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내, 친환경 인센티브는 100분의 30 이상으로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.
 - 2) 연면적 1만㎡ 초과 건축물(특별계획구역) 및 시 건축위원회 심의대상인 건축물은 건축계획 시 총 인센티브량의 100분의 30 이상을 반드시 친환경 인센티브 항목으로 충족하여야 함
 - 3) 친환경 인센티브 항목에 대하여 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다.
- 단, 연면적 1,000㎡ 이하에 해당하는 건축물에 대하여 계획유도 항목으로 대체 가능
 - 4) 인센티브 완화량 산정시 관련법령에 의해 설치하는 의무면적에 대해서는 인센티브 완화에서 제외
 - 5) 각 항목별 인센티브 완화량 산정시 중복 산정되는 항목은 1개의 항목만 선택하여 적용
 - 6) 공동개발(특별지정)에 의하여 필지수에 따라 상한용적률을 완화받는 경우 공동개발에 따른 허용용적률 완화 불가
 - 7) 둘 이상의 필지에 기공동건축된 대지는 하나의 필지로 산정. 단 기공동개발 대지의 판단시점은 지구단위계획 재정비 열람공고일(2013.11.20)을 기준으로 함
- ※ 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제3항 [별표3] 제2호나목의 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] 제2호나목에 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.

■ 변경

○ 지구단위계획구역

항목		세부항목	산정기준	a	비고
탄소 중립	저영향개발	• 저영향개발사전협의대상 건축물 : 빗물분담량기준의 1.2배 이상 초과하여 설치 • 그 외 : 저영향개발사전협의 빗물분담량기준 준수	• 기준용적률 x a	0.02	
녹지 생태 도시	입체녹지 조성	• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준'에 따른 개방형녹지 인정한다이상 설치하는 경우	• 기준용적률 x a	0.07	
관광 친화형	개방형공간 조성	• 시민이 자유롭게 이용할 수 있는 공간을 대지면적의 일정 비율 이상 조성하는 경우 (공공보행통로는 통행을 목적으로 하는 지역권을 설정하는 경우) - 30% 이상 설치 시	• 기준용적률 x (조성면적÷ 대지면적) x a	0.1	
	지역특화용도	• 권장용도 70% 이상 설치 시 (주차장 제외)	• 기준용적률 x(지역특화 용도면적÷연면적) x a ※ 1층은 연면적을 1층 바닥면적으로 적용	0.01	
	지역특화 디자인	• 특화상업가로변 건축물 형태 및 외관에 관한 계획 준수 시 - 각 항목별 1개 이상 준수 시 (단, 각 항목별 2개 이상 준수 시 '기준용적률× 0.04' 적용)	• 기준용적률 x a	• 1개: 0.03 • 2개이상: 0.04	
지역 맞춤형	전선지중화	• 가로지장물·지상 전주·전선 등을 지중화 설치하는 경우	• 기준용적률 x a	0.04	
	공동개발 (권장, 자율적)	• 공동개발 되는 필지수, 소유자 수를 감안하여 차등적용	• 기준용적률 x a	• 2필지이하: 0.01 • 3필지이상: 0.02	
	맞벽건축	• 맞벽건축 준수 시	• 기준용적률 x a	0.01	
	BF인증	• '서울형 장애물 없는 건물' (BF인증)을 인증하는 경우	• 기준용적률 x a	0.02	

- ※ 1. 허용용적률 인센티브는 건폐율 완화 및 높이 완화와 중복 적용할 수 없음
 2. 각 항목별 인센티브 완화량 산정시 중복 산정되는 항목은 1개의 항목만 선택하여 적용
 3. 공동개발(특별지정)에 의하여 필지수에 따라 상한용적률을 완화받는 경우 공동개발에 따른 허용용적률 완화 불가
 4. 둘 이상의 필지에 기공동건축된 대지는 하나의 필지로 산정. 단 기공공동개발 대지의 판단시점은 지구단위계획 재정비
 결정고시일을 기준으로 함

○ 근현대건축자산 해당 필지(관리·활용하는 경우)

	항목	세부항목	산정기준	a	비고
지역 맞춤형	지역자산보존 (역사적 가치가 있는 건축물)	• 보존항목 : 외관, 구조, 내부 ※ 구 도시건축공동위원회 심의를 통해 완화	• 기준용적률 x a	0.07	
	지역특화용도	• 권장용도 70% 이상 설치 시 (주차장 제외)	• 기준용적률 x a	0.05	
	전선지중화	• 가로지장물·지상 전주·전선 등을 지중화 설치하는 경우	• 기준용적률 x a	0.04	
	지역특화 디자인	• 특화상업가로변 건축물 형태 및 외관에 관한 계획 준수 시 - 각 항목별 1개 이상 준수 시	• 기준용적률 x a	• 1개: 0.03 • 2개이상: 0.04	
	공동개발 (권장, 자율적)	• 공동개발 되는 필지수, 소유자 수를 감안하여 차등적용	• 기준용적률 x a	• 2필지이하: 0.01 • 3필지이상: 0.02	
	맞벽건축	• 맞벽건축 준수 시	• 기준용적률 x a	0.01	

- ※ 1. 허용용적률 인센티브는 건폐율 완화 및 높이 완화와 중복 적용할 수 없음. 단, 근현대건축자산 관리·활용계획 수립 시 제외
2. 각 항목별 인센티브 완화량 산정시 중복 산정되는 항목은 1개의 항목만 선택하여 적용
3. 건축자산 해당 필지가 건축자산에 해당하지 않은 필지와 공동개발 할 경우 건축자산 해당 필지 인센티브 항목 적용

■ 허용용적률 인센티브 계획 결정(변경) 사유서

구분	변경사유	비고
변경	• 지구단위계획 용적률 체계 개편("24.04.) 사항을 반영하여 실효성 있는 허용용적률 인센티브 항목 적용	

나) 상한용적률 인센티브 계획

■ 기정

구분	내 용	산 출 방 법 (%)				비고								
기정	• 공공시설 등 기부채납을 포함할 경우	• 산식 : 상한용적률 = 허용 or 기준용적률 × (1+1.3×가중치×α토지+0.7×α건축물) - 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공부지의 용적률 비율 - α토지 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 ※ 공공시설등 부지(토지)에는 ‘기부채납 부지’ 및 ‘건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분’ 포함 - α건축물 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율												
	• 공동개발(특별지정)의 경우 필지수에 따라 완화 적용 주1)	<table><tr><td>공동개발 필지수</td><td>2필지</td><td>3필지</td><td>4필지 이상</td></tr><tr><td>상한용적률 인센티브</td><td>30% 이하</td><td>40% 이하</td><td>50% 이하</td></tr></table>				공동개발 필지수	2필지	3필지	4필지 이상	상한용적률 인센티브	30% 이하	40% 이하	50% 이하	
	공동개발 필지수	2필지	3필지	4필지 이상										
상한용적률 인센티브	30% 이하	40% 이하	50% 이하											
• 지구단위계획구역에서 건축물을 건축하고자 하는 자가 「건축법」 제43조제1항에 따른 공개공지 의무면적을 초과하여 설치한 경우	• 완화할 수 있는 용적률 = [1+(공개공지면적 - 공개공지 설치의무 면적) / 대지면적] × 허용용적률													

주1) 둘 이상의 필지에 기공동건축된 대지는 하나의 필지로 산정. 단 기공동개발 대지의 판단시점은 지구단위계획 재정비
열람공고일(2013.11.20)을 기준으로 함

■ 변경

구분	내 용	산 출 방 법 (%)	비고																																																																											
변경	• 공공시설 등 기부채납을 포함할 경우 ^{주1)}	• 허용or기준용적률× (1+1.3×가중치× α토지+1.0× α 현금·건축물) - 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 - α토지 : 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 - α 현금·건축물 : 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 ※ 건축물 계수 완화(1.2) : 권역생활서비스시설 또는 정책적으로 필요한 시설로서 시 도시건축공동위원회에서 인정하는 경우 ▶ 권역생활서비스시설 중 다음 요건을 충족하는 시설 - 공공시설 등 제공면적이 3천㎡ 이상인 경우(건축물 설치비용 환산부지 포함) - 복합건축물인 경우에는 ‘권역별생활서비스시설’이 전체 연면적의 75% 이상인 경우에 한함(이 경우 전체 건축물에 대해 완화된 용적률 계수를 적용) ▶ 정책적으로 필요한 시설로서 市 도시건축공동위원회에서 인정하는 시설 - 공공의 정책사업, 방재안전 시설 확보 등 기타 위원회에서 인정하는 경우 ※ 시행령 용적률(상업지역은 조례용적률+200%) 초과시 市 도시건축공동위원회에서 기반시설 등의 적정여부 심의																																																																												
변경	• 공동개발(특별지정)의 경우 필지수에 따라 완화 적용 ^{주2)}	<table><tr><td>공동개발 필지수</td><td>2필지</td><td>3필지</td><td>4필지</td><td>5필지</td><td>6필지 이상</td></tr><tr><td>상한용적률 인센티브</td><td>10%</td><td>20%</td><td>30%</td><td>40%</td><td>50%</td></tr></table> ※ 단절된 도로 개설을 위해 88-1번지 일대, 94-38번지 일대는 인센티브 50% 부여	공동개발 필지수	2필지	3필지	4필지	5필지	6필지 이상	상한용적률 인센티브	10%	20%	30%	40%	50%																																																																
공동개발 필지수	2필지	3필지	4필지	5필지	6필지 이상																																																																									
상한용적률 인센티브	10%	20%	30%	40%	50%																																																																									
변경	• 공개공지 등 설치 시	• 허용용적률+법적용적률X[(공개공지등면적-의무면적)/대지면적] - 「서울특별시 건축 조례」 제26조제3항제1호에 따르되, 같은 조 제1항제2호에서 정한 의무면적을 제외 ※ 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우, 법적용적률은 변경 전 용도지역 용적률 적용																																																																												
신설	•친환경 항목 적용	• 허용용적률+ 법적용적률× ∑친환경 건축물 인증 완화비율(β) ※ 친환경 건축물 인증 완화비율(β) : ①~③ 항목 중복 적용 시 완화 비율은 최대 15% 적용((∑①~③)≥15%→15% 적용) : ④ 장수명주택인증은 관련 조례 개정 후 시행 <table><tr><td colspan="7">① 에너지효율등급 및 ZEB 인증</td><td colspan="2">② 녹색건축 인증</td></tr><tr><td>ZEB등급</td><td>ZEB 1</td><td>ZEB 2</td><td>ZEB 3</td><td>ZEB 4</td><td>ZEB 5</td><td>에너지효율1+ + 에너지효율1+</td><td colspan="2"><table><tr><td>완화조건</td><td>최대완화비율</td></tr><tr><td>녹색건축 최우수 등급</td><td>6%</td></tr><tr><td>녹색건축 우수 등급</td><td>3%</td></tr></table></td></tr><tr><td>완화 비율</td><td>15%</td><td>14%</td><td>13%</td><td>12%</td><td>11%</td><td>6%</td><td>3%</td><td></td></tr><tr><td colspan="7">③ 재활용 건축자재 사용</td><td colspan="2">④ 장수명주택인증</td></tr><tr><td colspan="2">재활용 건축자재 사용량의 용적비율</td><td colspan="2">15%이상</td><td colspan="2">20%이상</td><td colspan="2">25%이상</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">완화비율</td><td colspan="2">5%</td><td colspan="2">10%</td><td colspan="2">15%</td><td></td></tr><tr><td colspan="7"></td><td colspan="2"><table><tr><td>장수명주택 인증등급</td><td>최우수</td><td>우수</td></tr><tr><td>완화비율</td><td>15%</td><td>10%</td></tr></table></td></tr></table>	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증							② 녹색건축 인증		ZEB등급	ZEB 1	ZEB 2	ZEB 3	ZEB 4	ZEB 5	에너지효율1+ + 에너지효율1+	<table><tr><td>완화조건</td><td>최대완화비율</td></tr><tr><td>녹색건축 최우수 등급</td><td>6%</td></tr><tr><td>녹색건축 우수 등급</td><td>3%</td></tr></table>		완화조건	최대완화비율	녹색건축 최우수 등급	6%	녹색건축 우수 등급	3%	완화 비율	15%	14%	13%	12%	11%	6%	3%		③ 재활용 건축자재 사용							④ 장수명주택인증		재활용 건축자재 사용량의 용적비율		15%이상		20%이상		25%이상			완화비율		5%		10%		15%										<table><tr><td>장수명주택 인증등급</td><td>최우수</td><td>우수</td></tr><tr><td>완화비율</td><td>15%</td><td>10%</td></tr></table>		장수명주택 인증등급	최우수	우수	완화비율	15%	10%	
① 에너지효율등급 및 ZEB 인증							② 녹색건축 인증																																																																							
ZEB등급	ZEB 1	ZEB 2	ZEB 3	ZEB 4	ZEB 5	에너지효율1+ + 에너지효율1+	<table><tr><td>완화조건</td><td>최대완화비율</td></tr><tr><td>녹색건축 최우수 등급</td><td>6%</td></tr><tr><td>녹색건축 우수 등급</td><td>3%</td></tr></table>		완화조건	최대완화비율	녹색건축 최우수 등급	6%	녹색건축 우수 등급	3%																																																																
완화조건	최대완화비율																																																																													
녹색건축 최우수 등급	6%																																																																													
녹색건축 우수 등급	3%																																																																													
완화 비율	15%	14%	13%	12%	11%	6%	3%																																																																							
③ 재활용 건축자재 사용							④ 장수명주택인증																																																																							
재활용 건축자재 사용량의 용적비율		15%이상		20%이상		25%이상																																																																								
완화비율		5%		10%		15%																																																																								
							<table><tr><td>장수명주택 인증등급</td><td>최우수</td><td>우수</td></tr><tr><td>완화비율</td><td>15%</td><td>10%</td></tr></table>		장수명주택 인증등급	최우수	우수	완화비율	15%	10%																																																																
장수명주택 인증등급	최우수	우수																																																																												
완화비율	15%	10%																																																																												

주1) 기부채납하는 경우 용적률과 높이 또는 용적률과 건폐율을 중복하여 완화할 수 있다. 단, 공동개발(특별지정)된 대지에 대해서는 기부채납에 따른 높이완화 불가

주2) 둘 이상의 필지에 기공동건축된 대지는 하나의 필지로 산정. 단 기공동개발 대지의 판단시점은 지구단위계획 재정비 결정고시일을 기준으로 함

■ 상한용적률 인센티브 계획 결정(변경) 사유서

구분	변경사유	비고
변경	서울시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼('25.01.)변경 내용 반영 및 친환경 건축물 등 타법에 따른 상한용적률 완화항목 추가 적용	

다) 관광숙박시설 용적률 완화 : 신설

- 적용기간 : 결정 고시일부터 「도시계획조례」 제51조제2항제1호 사목의 존속기간 종료 시까지 건축허가를 신청하는 경우에 한하여 적용

구 분	기준용적률(%)	허용용적률(%)	상한용적률(%)		비고
			관광숙박시설	공공시설 제공 등	
관광숙박시설 건립시	800 이하	800 이하	1,040 이하	법적용적률의 2배 이하	-

- ※ 1. 기존에 관광숙박시설 건립으로 용적률 완화를 받은 경우 관련부서 협의를 통해 적용 가능
 2. 공공시설 제공 등 기부채납에 따른 상한용적률 산정시 허용(기준)용적률은 「도시계획조례」 제48조제8호에 따른 「서울도심」 용적률 적용

- 적용기간 : 「도시계획조례」 제51조제2항제1호 사목의 존속기간 종료 이후 건축허가(건축허가가 의제 되거나 건축허가 또는 사업계획 승인을 신청하는 경우를 말한다)를 신청하는 경우에 적용

구 분	기준용적률(%)	허용용적률(%)	상한용적률(%)		비고
			관광숙박시설	공공시설 제공 등	
관광숙박시설 건립시	600 이하	600 이하	780 이하	법적용적률의 2배 이하	-

- ※ 1. 기존에 관광숙박시설 건립으로 용적률 완화를 받은 경우 관련부서 협의를 통해 적용 가능
 2. 공공시설 제공 등 기부채납에 따른 상한용적률 산정시 허용(기준)용적률은 「도시계획조례」 제48조제8호에 따른 용적률 적용

■ 관광숙박시설 건립시 상한용적률 인센티브 계획

구분	주요 내용											
산정방법	관광숙박시설 상한용적률 = 허용용적률 + 법적용적률 × 용적률 완화 비율 - 법적용적률은 「도시계획조례」 제48조, 제49조제3항, 제50조제1호에 따른 용도지역 용적률을 말함 ※ 용도지역 상향 시, 변경 후 용도지역 용적률을 법적용적률로 적용함 ※ 「도시계획조례」 제51조제2항제1호 사목의 존속기간 종료 시까지, 서울도심 지역은 서울도심 용적률에도 불구하고 서울도심 외 용도지역 용적률을 법적용적률로 적용함 - 용적률 완화 비율은 최대 30퍼센트 범위 이내 ‘관광숙박시설 건립 관련 지구단위계획 수립기준’에 따라 다음의 기준을 적용하여 산정 「호텔업등급결정업무 위탁 및 등급결정에 관한 요령」에 따른 호텔업등급평가기준의 3성급 이상에 해당하는 객실, 부대시설 등 확보 (단, 「관광진흥법 시행규칙」 제25조의 호텔업등급결정 대상에 한하며, 관광수요가 높은 지역 등 필요한 경우 도시건축공동위원회 자문을 거쳐 완화가능											
	<table><tr><th rowspan="2">항목</th><th colspan="3">처리기준 및 계수*</th></tr><tr><th>0.8</th><th>0.9</th><th>1.0</th></tr><tr><td>객실비율</td><td>70% 미만</td><td>70%~80%미만 (직선보간 적용)</td><td>80% 이상</td></tr></table>	항목	처리기준 및 계수*			0.8	0.9	1.0	객실비율	70% 미만	70%~80%미만 (직선보간 적용)	80% 이상
	항목		처리기준 및 계수*									
0.8		0.9	1.0									
객실비율	70% 미만	70%~80%미만 (직선보간 적용)	80% 이상									
	※ 계수* : 기존 모델을 관광숙박시설로 개발하는 경우 최대 완화범위 적용 가능 ※ 객실 비율이 70% 이상 80% 미만인 경우, 최저계수부터 직선보간법(이웃한 두 점 사이를 1차식으로 보간하는 선형보간)에 따라 산정 ※ 객실 비율은 전체 연면적에 대한 객실 사용 바닥면적 합계로서 호텔 운영을 위한 주차장, 기계실/전기실 지원시설 및 복도, 화장실의 공용면적은 객실 연면적에 포함 ※ 모델은 「건축법 시행령」 별표1 제15호에 따른 일반숙박시설로서 한국표준 산업분류에 따른 숙박업 중 여관, 모텔, 여인숙 등으로 운영 중인 경우를 말함 ※ 복합건축물(관광숙박시설 포함) 건립 시에는 관광숙박시설 연면적 비율에 대해서만 용적률 완화를 적용하고, 증축 시에는 증축되는 관광숙박시설의 객실 연면적 비율에 따라 용적률 완화를 적용함											
비고	관광숙박시설 건립기준, 버스 주차장 유도기준, 교통처리방안 등은 「서울시 지구단위계획 수립기준」의 ‘관광숙박시설 건립 관련 지구단위계획 수립기준’을 준수함											

■ 관광숙박시설 용적률 완화 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
신설	• 관광숙박시설 건립시 용적률 완화	• 관광숙박 특화를 통한 관광 활성화를 위해 관광숙박시설 건립 시 용적률 완화	

5) 높이계획 결정(변경)조서

■ 지정

○ 최고높이

구분	최고높이(규제)	비 고
간선부	C - 1	80m 이하
	획지 24	80m 이하
	C - 2	60m 이하
	획지 61	60m 이하
	획지 97 (소공동 특별계획구역)	90m 이하 (단, 근현대건축물 복원하는 경우에 한함)
이면부	C - 3	50m 이하
	획지 87	50m 이하
	C - 4	35m 이하

※ 금회 지구단위계획 재정비 이전 변경결정된 사항 중 관련규정 등의 변경으로 인하여 현행 규정과 적합하지 않은 경우,
 區 도시건축공동위원회(또는 도시계획위원회)에서 변경내용 적용여부 결정

○ 최고높이 완화

구 분	완 화 내 용
공공시설부지제공에 따른 높이제한 완화 ^{주1)}	• 대지의 일부를 공공시설부지로 제공하는 경우 • 지구단위계획으로 결정한 최고높이×[1 + 공공시설부지로 제공하는 면적÷ 당초의 대지면적] • 최고높이 완화범위 한계는 당해 최고높이의 20% 이하로 함(단 90m를 초과할 수 없음)^{주2)} (예 : 최고높이 80m → 완화높이 80×1.2=96 → 90m를 초과할 수 없으므로 90m까지 완화가능)

주1) 기부채납하는 경우 용적률과 높이 또는 용적률과 건폐율을 중복하여 완화할 수 있다. 단, 공동개발(특별지정)된 대지에 대해서는 기부채납에 따른 높이완화 불가

주2) 해당 위원회 심의를 통해 공공의 필요에 의한 기반시설 확보 타당성이 인정되는 경우 최고높이 추가 완화 가능

■ 변경

○ 기준높이

구분	기준높이	비 고
간선부	80m 이하	• 전구역에 건축법 제51조 제③항 규정에 의거하여 수평거리 1.5H 미적용 • 역사문화환경보존지역은 건축 인허가시 관련 규정에 따른 절차이행
이면부	50m 이하	
소공동 특별계획구역	90m 이하 (단, 근현대건축물 복원하는 경우에 한함)	

※ 금회 지구단위계획 재정비 이전 변경결정된 사항 중 관련규정 등의 변경으로 인하여 현행 규정과 적합하지 않은 경우,
 區 도시건축공동위원회(또는 도시계획위원회)에서 변경내용 적용여부 결정

○ 최고높이

구 분	적용항목	산정식	비 고
공공공간 확보	공개공지 또는 쌈지형공지 설치시	- 기준높이 $\times \{(\text{설치면적}-\text{의무면적})/\text{대지면적} \times \alpha\}$ ※ 개방형 : 0.8, 필로티형 · 침상형 : 0.4	간선부, 이면부 (기준높이 + α)
역사 및 지역특성 강화	근현대건축자산 관리 활용·계획 수립	기준높이 + 20m	
저층부 활성화	저층부 개방공간 설치시	기준높이 $\times (\text{설치면적}/\text{연면적}) \times 0.5$	

- ※ 1. 區 도시건축공동위원회 심의에서 인정하는 경우 높이 완화 적용
 2. 허용용적률 인센티브와 중복 적용할 수 없음. 단, 근현대건축자산 관리·활용계획 수립 시 제외

○ 최고높이 완화

구 분	완 화 내 용	비고
공공시설 등 기부채납 시	- 대지의 일부를 공공시설 부지로 제공하는 경우 - 최고높이 $\times (1 + \text{공공시설부지로 제공하는 면적} / \text{당초 대지면적})$ 이내 - 최고높이 완화 범위 한계는 최고높이의 20% 이하로 함	110m를 초과할 수 없음
관광숙박시설 건립 시	최고높이 완화 범위 한계는 최고높이에서 1.3배 이하로 함	

- ※ 1. 기부채납하는 경우 용적률과 높이 또는 용적률과 건폐율을 중복하여 완화할 수 있다. 단, 공동개발(특별지정)된 대지에 대해서는 기부채납에 따른 높이완화 불가
 2. 관광숙박시설 건립 시 건폐율 완화와 최고높이 완화 중복 적용 불가. 단, 기존 호텔을 관광숙박시설로 전환하는 경우 관련부서 협의를 통해 중복 적용 가능

■ 높이계획 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
변경	- 간선부 높이 조정 - C-2 : 60m 이하 → 80m 이하 - 이면부 높이 조정 - C-4 : 35m 이하 → 50m 이하	민간개발을 통한 자율적 정비유도 및 개발 활성화를 위해 이면부 높이 상향	
	- 높이 완화 인센티브 도입 - 완화범위(α) : 최대 20m	‘서울도심 기본계획(2023)’과의 정합성을 고려하여 높이 완화 인센티브 도입	
	- 관광숙박시설 최고높이 완화 인센티브 도입 - 최고높이에서 1.3배 완화	모텔촌 환경 개선을 위해 관광숙박시설 도입을 통한 최고높이 완화	

다. 건축물 배치·형태·외관에 관한 결정(변경)조서

1) 건축물 배치계획 결정(변경)조서

구 분			적 용 구 역	계 획 내 용
기정	건축한계선	5m	• 송례문 대면구간	• 원활한 보행통행 유도 및 가로 개방감 증대
		4m	• 한국은행부지 북측 경계부	
		3m	• 광로2-4호선변, 대로1-2호선변(한국은행부지제외), 중로1-250호선변 일부, 대로3-112호선변 한국은행부지 일부, 소로3-5호선변 한국은행부지 및 소공동특별계획구역	
		2m	• 중로1-250호선변 일부, 소로2-2호선변, 소로2-1호선변	
		1m	• 소로3-1호선변, 소로3-2호선변, 소로3-4호선변, 소로3-5호선변(한국은행부지, 소공동특별계획구역 제외), 소로2-188호선(북창동 122번지)	
	건축지정선	도로경계	• 소로1-1호선변, 소로3-3호선변, 소로3-187호선변(보행자전용도로)	• 주요 이면가로의 정연한 가로경관 연출, 가로경관 향상
		1m	• 이면도로변 일부 - 가구1,2 : 태평로2가 58-11 ~ 58-4번지 - 가구3,4,5 : 태평로2가 69-1 ~ 69-12번지 - 가구9,10 : 북창동 18-1 ~ 18-12번지 - 가구11 : 북창동 82 ~ 23-2, 94-10, 71-1 - 가구13,14 : 북창동 14-5 ~ 11-3 - 가구16 : 93-37 ~ 93-45	• 원활한 보행통행 유도 및 가로 개방감 증대
		2m (도로중심선으로부터)	• 이면도로변 일부 - 가구16 : 북창동 94-27 ~ 94-38번지	
		4m	• 북창동 93-43번지, 획지87	• 보행공간(공공보행통로 등) 확보
	벽면한계선	4~6m	• 소공동특별계획구역 공공보행통로 구간	
변경	건축한계선	5m	• 송례문 대면구간	• 원활한 보행통행 유도 및 가로 개방감 증대
		4m	• 한국은행부지 북측 경계부	
		3m	• 광로2-4호선변, 대로1-2호선변(한국은행부지 제외), 중로1-250호선변, 대로3-112호선변 한국은행부지 일부, 소로3-5호선변 한국은행부지 및 소공동특별계획구역	
		2m	• 소로2-2호선변, 소로2-1호선변, 북창동 93-43번지, 93-42번지	
		1m	• 소로3-1호선변, 소로3-2호선변, 소로3-4호선변, 소로3-5호선변(한국은행부지, 소공동특별계획구역 제외), 북창동 122번지 • 이면도로변 일부 - 북창동 82 ~ 23-2, 94-10, 71-1	
		2m (도로중심선으로부터)	• 이면도로변 일부 - 북창동 94-26 ~ 94-38번지	
		도로경계	• 소로1-1호선변, 소로3-3호선변, 소로3-187호선변	• 주요 이면가로의 정연한 가로경관 연출, 가로경관 향상
	건축지정선	0~1m	• 이면도로변 일부 - 태평로2가 58-11 ~ 58-4번지 - 태평로2가 69-1 ~ 69-12번지 - 북창동 18-1 ~ 18-12번지 - 북창동 14-5 ~ 11-3 - 93-37 ~ 93-45	• 원활한 보행통행 유도 및 가로 개방감 증대
		4~6m	• 소공동특별계획구역 공공보행통로 구간	• 보행공간(공공보행통로 등) 확보
	벽면한계선	4~6m	• 소공동특별계획구역 공공보행통로 구간	

■ 건축물 배치계획 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
변경	- 북창동 82 ~ 23-2, 94-10, 71-1 - 건축지정선 1m → 건축한계선 1m - 북창동 94-27 ~ 94-38번지 - 건축지정선 2m(도로중심선으로부터) → 건축한계선 2m(도로중심선으로부터) - 북창동 93-43번지, 93-42번지 - 벽면한계선 4m(공공보행도로 너비) → 건축한계선 2m(대지경계로부터)	원활한 보행통행 유도 및 가로 개방감 증대	

2) 건축물 형태 및 외관계획 결정(변경)조서

■ 기정

구 분		적 용 목 적	적 용 기 준	적용구역
규제 사항	방향성	가로환경의 연속성	건축물의 주된 벽면의 방향은 해당 필지가 접한 전면가로의 방향과 일치시키며, 간선도로변 각각부에 위치한 건축물은 접한 모든 도로에 벽면의 방향이 일치	지구단위 계획구역
	측면이격 공지의 차폐	가로(도시)경관 향상	이면도로의 연속성 확보를 위하여 가로에 면한 좌우측 건축물간의 맞벽건축시 측면이격공지는 반드시 차폐	이면부
	건축설비의 노출	가로(도시)경관 향상	옥상부 및 가로에 면한 전면부에 설비시설이 직접적으로 노출되는 것을 금지	지구단위 계획구역
	재 료	가로(도시)경관 향상	- 샌드위치 패널 등 이와 유사한 조립식 재료의 사용을 금지 - 건축물 외벽의 반사성 재질의 마감 금지 - 페인트 등을 이용한 도장마감 금지	이면부
권장 사항	외 벽	양호한 보행환경 조성	차양 및 캐노피등의 시설 설치 권장, 높이는 보도위로 4m이상 설치	지구단위 계획구역
	개방형 화장실	쇼핑, 축제 등 상업가로 활동의 활성화 증대	도로변에서 직접 접근이 가능한 지하1층 또는 지상1층에 설치	
	개방형입면	쇼핑, 축제 등 상업가로 활동의 활성화 증대	- 건물 내부를 볼수있는 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출하여서는 아니되며 1층부 가로변 입면은 개방형으로 하여야하며, 개구부의 입면적 합이 벽면적의 50%이상(패션 잡화등의 소매용품의 판매점일경우 70%이상)이 되도록 권장한다. 이 경우, 입면의 재료는 투과율이 낮은 컬러유리, 컬러필름지, 반사율이 높은 유리 등의 설치를 지양한다. - 가로변에 면한 개구부에 셔터의 설치를 지양하되 셔터를 설치시에는 가로에서 내부를 볼 수 있도록 셔터면적의 2분의1 이상이 개방되어 있는 투시형으로 설치하여야한다.	이면부

■ 변경

○ 공통지침(지구단위계획구역)

구 분		적 용 목 적	적 용 기 준	비 고
권장 사항	외 벽	양호한 보행환경 조성	차양 및 캐노피 등의 시설 설치 권장, 높이는 보도위로 4m 이상 설치	
	색 채	가로(도시)경관 향상	지역분위기와 조화되지 않는 원색 또는 명도·채도가 높은 색상 지양	
	개방형입면	쇼핑, 축제 등 상업가로 활동의 활성화 증대	- 건물 내부를 볼수있는 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출하여서는 아니되며 1층부 가로변 입면은 개방형으로 하여야하며, 개구부의 입면적 합이 벽면적의 50%이상(패션 잡화등의 소매용품의 판매점일경우 70%이상)이 되도록 권장함. 이 경우, 입면의 재료는 투과율이 낮은 컬러유리, 컬러필름지, 반사율이 높은 유리 등의 설치 지양 - 가로변에 면한 개구부에 셔터의 설치를 지양하되 셔터를 설치시에는 가로에서 내부를 볼 수 있도록 셔터면적의 2분의1 이상이 개방되어 있는 투시형으로 설치	
규제 사항	방향성	가로환경의 연속성	건축물의 주된 벽면의 방향은 해당 필지가 접한 전면가로의 방향과 일치시키며, 간선도로변 가각부에 위치한 건축물은 접한 모든 도로에 벽면의 방향이 일치	
	측면이격 공지의 차폐	가로(도시)경관 향상	이면도로의 연속성 확보를 위하여 가로에 면한 좌우측 건축물간의 맞벽건축시 측면이격공지는 반드시 차폐	
	건축설비의 노출	가로(도시)경관 향상	옥상부및 가로에 면한 전면부에 설비시설이 직접적으로 노출되지 않게 하되, 부득이한 경우에는 가벽, 구조물, 식재 등의 차폐요소를 사용	
	재 료	가로(도시)경관 향상	- 샌드위치 패널 등 이와 유사한 조립식 재료의 사용을 금지 - 건축물 외벽의 반사성 재료의 마감 금지 - 페인트 등을 이용한 도장마감 금지	
	진입구처리	편리한 보행환경 조성	건축물의 주출입구의 1층 바닥은 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 조성	
	건축물조명 (야간경관)	가로(도시)경관 향상	‘서울시 야간경관 디자인가이드라인’ 준수 - 직접광원의 노출금지 - 원색계열의 색상사용 금지 - 과도한 색상의 변화 및 반복점멸 금지	
	옥외광고물	가로(도시)경관 향상	- 점멸 또는 화면변화 등 움직임 불가 - 옥외광고물 관련 법령 및 기준 준수 ‘서울시 옥외광고물 가이드라인’ 준수	

○ 특화지침(특화상업가로변) : 신설

구 분		적 용 목 적	적 용 기 준	비 고
권장 사항	개방형 입면	• 가로(도시)경관 향상	• 1층 전면부 70% 이상 투시형 입면 처리	특화상업 가로변 (소로1-1, 소로3-3, 소로3-187번)
	저층부 분리	• 가로(도시)경관 향상	• 재료 및 색채를 이용한 시각적 분절을 통하여 저층부분리를 권장(저층부형성기준 2층이하) • 인접 건축물과 조화되는 저층부 높이 조성	
	가로친밀형 입면	• 가로(도시)경관 향상	• 가로에 면한 2층부에 테라스 타입의 입면 조성을 권장	
	재료 및 색채	• 가로(도시)경관 향상	• 목재나 석재, 벽돌 등 재질감이 느껴지는 천연 그대로의 재료사용 권장 • 지역분위기와 조화되지 않는 원색 또는 명도·채도가 높은 색상 지양	
	주차	• 양호한 보행환경 조성	• 특화상업가로변 건축물이 2개 이상의 도로와 접하는 경우 보행안전거리 조성을 위해 가급적 주차출입구는 특화상업가로 이외의 도로변으로 조성	
	옥외 광고물	• 가로(도시)경관 향상	• 간판의 글자와 베이스를 분리하는 문자형 간판 권장 • 공동의 연립형 간판 설치 권장 • 가급적 고채도 색은 피하고, 색채계획에서 제시하는 권장색채 사용 • 간판재료는 건물의 외부마감재와 조화로운 재질사용을 권장 • 한글 중심 디자인 간판의 설치를 권장	
	건축물조명 (야간경관)	• 가로(도시)경관 향상	• 건축물의 특성에 따라 차별하고 은은한 가로분위기 연출 권장 • 건축물의 빛 레벨이 조화를 이루도록 권장 • 일몰시간부터 24시까지 건축물 외부에 투시하는 야간조명 권장	

■ 건축물 형태 및 외관계획 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
변경	• 건축물 형태 및 외관 계획 변경 - 옥외광고물, 색채, 건축물조명 등 추가 - 개방형 화장실 지침 삭제	• 대상지 일대의 도시경관 관리를 위해 건축물 외관에 대한 지침 추가 적용	
	• 특화지침(특화상업가로변) 신설	• 북창동 먹자골목 등 이면부 상업가로 활성화를 위한 특화상업가로변 지침 신설	

3. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

가. 대지 내 공지에 관한 계획

구 분		적 용 기 준	적 용 구 역	비고
기정	전면공지	• 보도와 일체조성(보도가 있는 경우) • Set-Back부분 : 주차장, 보행장애시설 설치 금지	• 건축한계선으로 제어되는 필지 • 미관지구 내 건축후퇴선적용 구간	
	쌈지형공지	• 권장사항 - 최소폭 : 폭 5m 이상 - 조성계획기준 : 최소 25㎡ 이상	• 지구단위계획 전구역	
		• 보행결절점에 위치 지정	• 획지99 (한국은행부지) - 이면부 1개소 - 면적 : 400㎡	
	공개공지	• 공공적 기능을 최대화 할 수 있는 도로변 대지에 설치(규제사항)	• 건축법상 해당 획지 및 대지	
변경	쌈지형공지	• 벽면선 후퇴에 의한 공공보행공간 확보	• 지구단위계획 전구역	
		• 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 지정	• 획지99 (한국은행부지) - 부지 북측부 1개소	
	전면공지	• 보도와 일체조성(보도가 있는 경우) • Set-Back부분 : 주차장, 보행장애시설 설치 금지	• 건축한계선으로 제어되는 필지	
	공개공지	• 권장사항 - 최소폭 : 폭 5m 이상 - 조성계획기준 : 최소 25㎡ 이상	• 지구단위계획 전구역	
		• 보행결절점에 위치 지정	• 획지99 (한국은행부지) - 이면부 1개소 - 면적 : 400㎡	
변경	공개공지	• 간선변 위치 권장 - 3개소 - 개방형으로 조성	• 태평로2가 70-5 • 남대문로4가 17-7 • 남대문로4가 17-12	
	공공보행통로	• 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 지정	• 획지99 (한국은행부지) - 부지 북측부 1개소 • 북창동 93-43, 93-42번지변 1개소	

■ 대지 내 공지에 관한 계획 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
변경	• 공개공지 위치 권장 - 간선변 위치 권장(3개소)	• 규모 있는 필지에 공개공지 위치 권장하여 간선변 휴게공간 제공 및 오픈스페이스 확보	

나. 교통처리에 관한 계획

구분	목 표	계 획 내 용		
기정	간선도로의 원활한 교통소통	- 간선도로 접속부분 최소화 - 차량진출입 불허구간 설정		
	보행자 편의 우선	이면도로의 차도를 보행자 위주의 도로로 조성(보행자우선도로 : 소로1-1, 소로3-1, 소로3-3, 소로3-4, 소로3-5)		
	교통체계 정비	- 도시방재 및 접근성이 가장 취약한 중심블록에 간선가로에서 연결되는 최소한의 소방진입도로 확보 - 구역 내 일방통행체계 구축^{주1)}		
	자생적 도시공간조직 보존	기존도로의 선형존중, 무리한 도로시설, 확폭계획 지양		
	주차장설치기준 완화구역	- 보행통행의 원활한 운영을 위하여 필수적으로 차량출입제한이 필요한 획지 및 대지에 적용(단, 주차장설치기준 완화구역 중 소로3-3 및 소로3-187 외 도로로부터 차량진입이 가능한 획지 및 대지 제외) - 주차장설치기준 완화구역 이외 지역에서 차량출입불허구간에 의해 주차장 설치가 불가한 대지는 주차장설치기준 완화구역으로 적용		
	주차장설치기준 완화	구분	완화조건	완화내용 (최소주차 산정대수 기준 ^{주2)})
		주차장설치기준 완화구역 내 건축물 신축 및 기존건축물 중 부설주차장 전체를 주차장 이외의 다른 용도로 변경하는 경우	개방화장실 설치시 - 도로변에서 직접 접근이 가능한 지하1층 또는 지상1층에 개방형 화장실 설치	설치비용 납부액의 100% 완화
변경	간선도로의 원활한 교통소통	- 간선도로 접속부분 최소화 - 차량진출입 불허구간 설정(결정도면 참조)		
	보행자 편의 우선	- 이면도로의 차도를 보행자 위주의 도로로 조성 - 보행자우선도로, 차없는 거리 : 소로1-1, 소로3-3, 소로3-187		
	교통체계 정비	- 도시방재 및 접근성이 가장 취약한 중심블록에 간선가로에서 연결되는 최소한의 소방진입도로 확보 - 구역 내 일방통행체계 구축^{주1)}		
	자생적 도시공간조직 보존	기존 도로의 선형 존중, 무리한 도로시설 확폭계획 지양		
	주차장설치기준 완화구역	차량출입불허구간 및 차량 진입이 불가한 대지로서 주차장 설치가 불가능한 대지 ※ 단, 주차장 설치가 가능한 필지와 공동개발 시 완화 불가		
	주차장설치기준 완화	구분	완화조건	완화내용 (최소주차 산정대수 기준 ^{주2)})
		주차장설치기준 완화구역 내 건축물 신축 및 기존건축물 중 부설주차장 전체를 주차장 이외의 다른 용도로 변경하는 경우	- 대지면적의 5% 이상 공지 설치시 (건축법상 의무 조경·공개공지 제외) - 가장 넓은 도로변 또는 도로 가각부, 보행결절점 주변 설치, 단, 차 없는 거리와 접한 필지는 차 없는 거리변에 설치	설치비용 납부액의 100% 완화

주1) 통행체계 변경은 해당도로를 이용하는 주민의견 수렴을 통해 관할 경찰서 교통안전시설 심의위원회의 심의를 통하여 변경

주2) 장애인 등 교통약자, 긴급자동차, 화물조업을 위한 주차구획은 1대 이상을 설치하여야 하며, 장애인주차구역의 경우

장애인의 통행권 및 접근권을 보호를 위해 장애인전용주차구획의 설치기준(부설주차장 설치기준)을 적용하여 산정함

※ 주차장설치기준 완화구역에서 주차장설치기준 완화조건 준수시 부설주차장 설치비용 납부액을 면제하도록 하며, 미완화시에는 「중구 주차장 설치 및 관리 조례」에 따라 부설주차장 설치면제 비용을 납부하도록 함

4. 근현대건축자산 관리·활용에 관한 결정조서 : 신설

가. 근현대건축자산 관리·활용방안

1) 근현대건축자산 관리방향

구분		명칭		비고
근현대 건축자산	예비건축자산	근대3	남대문로3가 95-3 건축물 (구 나주곰탕)	유형별 가이드라인 준수
		근대8	한일빌딩 (구 조선토지경영(주)) (멸실)	기 복원계획 수립
	건축자산후보	근대5	남대문빌딩	유형별 가이드라인 준수
		근대6	삼성빌딩	기 복원계획 수립
		근대8	북창동 붉은창고3	기 복원계획 수립
		근대41	흥국생명 (흥국생명빌딩)	유형별 가이드라인 준수
		근대44	신영상회	유형별 가이드라인 준수
		현대13	삼보빌딩	기 복원계획 수립
		현대59	다가빌딩	기 복원계획 수립
		현대60	부원빌딩	기 복원계획 수립
		현대82	성원빌딩	유형별 가이드라인 준수
		현대83	삼옥빌딩	유형별 가이드라인 준수
		현대91	성보빌딩	유형별 가이드라인 준수
		현대107	Hotel Tong	유형별 가이드라인 준수
		현대146	굿모닝 당구장	유형별 가이드라인 준수

※ 향후 건축행위 및 사업시행 시, ‘관리·활용 유형별 가이드라인’ 및 ‘서울도심기본계획(2023) 상 개별건축물의 특징 및 주요가치’를 고려하여 해당 건축자산에 대한 구체적 관리·활용 계획 수립

2) 관리·활용 유형별 가이드라인

구분	유형별 가이드라인
외관	- 건축물 외관 및 파사드일부를 내부와 분리하여 보존 또는 복원 - 건물의 스타일과 양식을 대표할 수 있거나 원형의 가치가 높은 면을 선별하여 보존 또는 복원 - 주요 공공장소에 면한 외관 및 파사드 보존 또는 복원 - 서울도심 기본계획의 특징 및 주요가치를 고려하여 마감형태, 색채, 재질, 창호형태 등 복원 검토
구조	- 구조부가 의미가 있는 건축물의 경우 구조부가 잘 드러나도록 계획 - 시대적 기술 수준이나 양식적 특징이 드러나는 구조부의 경우 원형을 반영한 보존·복원(전체 혹은 일부) - 구조의 미학이 강조되는 건축물의 경우 일부 덧붙여진 요소를 덜어냄으로써 원형의 조미를 되살리는 방향으로 복원
내부	- 건물 내부가 시대적 스타일과 양식적 특징을 간직한 경우 실내공간의 특징을 보존 또는 복원 - 시대적 가치를 반영하는 양식적 특징이 나타나 보존가치가 있는 경우 실내 관리·활용(전체 혹은 일부) - 내부공간 변형시새로 구축되는 부분은 보존 또는 복원 되는 요소와의 조화와 대비를 적절히 고려

3) 근현대건축자산 인센티브 계획

구분	완화조건	완화량	비고
건폐율 완화	근현대건축자산의 관리·활용계획을 수립하는 경우	10% 이하	-
허용용적률 인센티브	근현대건축자산의 관리·활용계획을 수립하는 경우	42% 완화	항목 : 외관, 구조, 내부
높이 완화	근현대건축자산의 관리·활용계획을 수립하는 경우	20m 완화	-

※ 근현대건축자산의 관리·활용계획을 수립하는 경우 區 도시건축공동위원회를 심의를 통해 건폐율, 용적률 및 높이 완화 가능. 단, 건폐율 완화와 높이 완화는 중복적용 할 수 없음

■ 근현대건축자산 관리·활용에 관한 계획 결정(변경) 사유서

구분	변경사유	비고
신설	서울도심기본계획(2023)에서 선별한 예비건축자산과 건축자산후보에 대한 유형별 관리방향 제시 및 자산 활용에 따른 인센티브를 도입하여 소유자의 자발적인 관리·활용계획 수립 유도	

5. 특별계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음

6. 지구단위계획으로 결정한 경미한 사항

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조제4항제8호(지구단위계획에서 정하는 경미한 사항의 변경)의 규정에 의하여 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항의 변경은 다음 각 호와 같다.
 1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
 2. 수중·조경시설물 등의 설치계획의 변경
 3. 구역과 연결한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따른 것을 전제함)
 4. 구역 내 공동개발의 변경(신설, 폐지 포함)
 5. 대지 내·외 통로(공공보행통로, 보차혼용통로 등)의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
 6. 건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항
 7. 관광숙박시설 건립에 따른 완화사항 적용 시 지정용도의 결정·변경에 관한 사항

Ⅲ. 관계도면 : 붙임 참조 및 세부 관계도면은 열람 장소에 비치된 도면과 같음

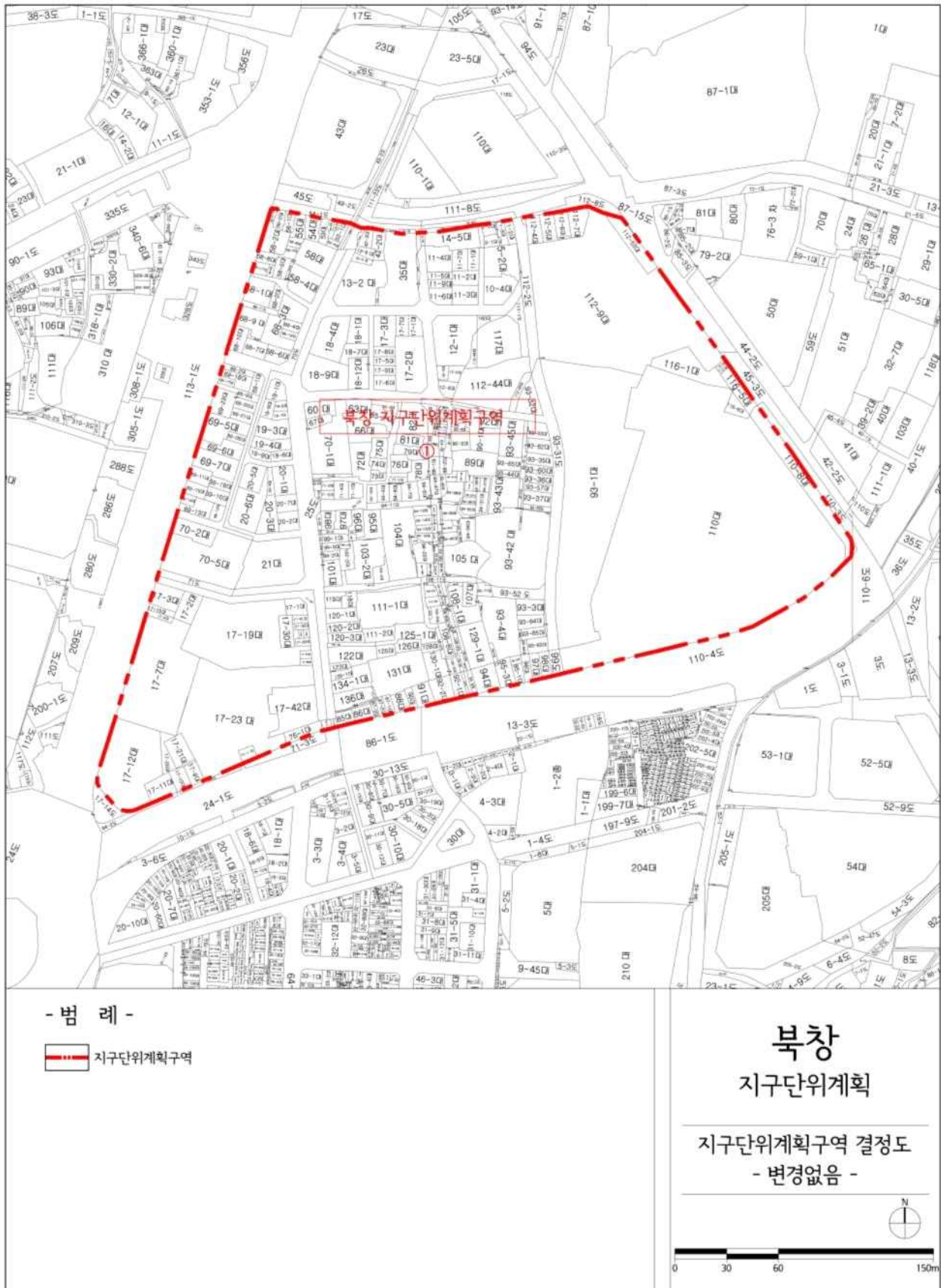
※ 첨부된 지형도면 등은 참고용 도면이므로, 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 고시 관련 세부 내용은 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 도시관리과 (☎02-2133-8381) 및 중구청 도심정비과(☎02-3396-5953)에 관계 도서를 비치하고 있습니다.

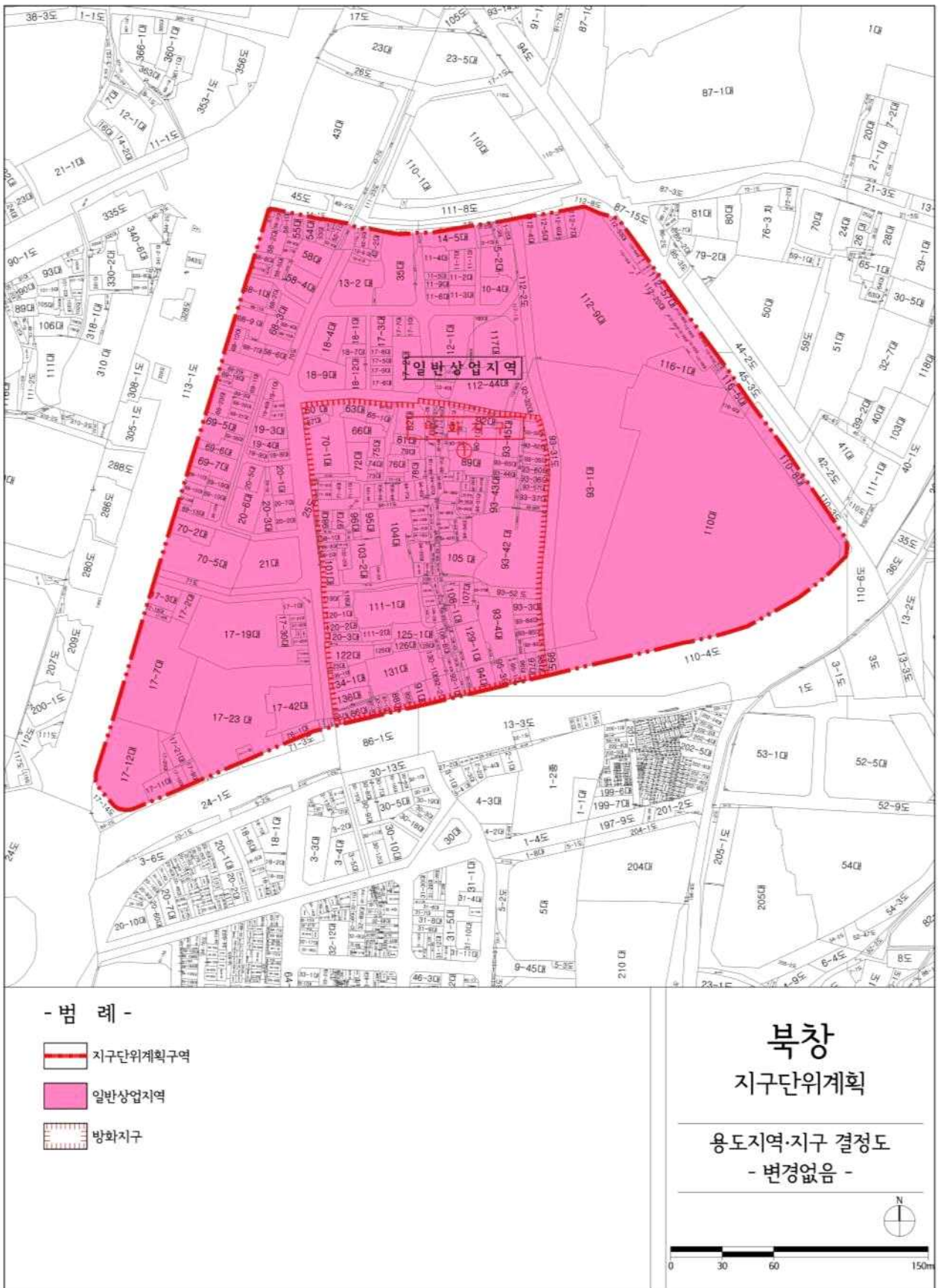
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제서비스(<https://www.eum.go.kr>) 및 서울도시공간포털(<http://urban.seoul.go.kr>),
중구청 홈페이지(<https://www.junggu.seoul.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

첨부. 북창 지구단위계획 재정비 결정(변경)도

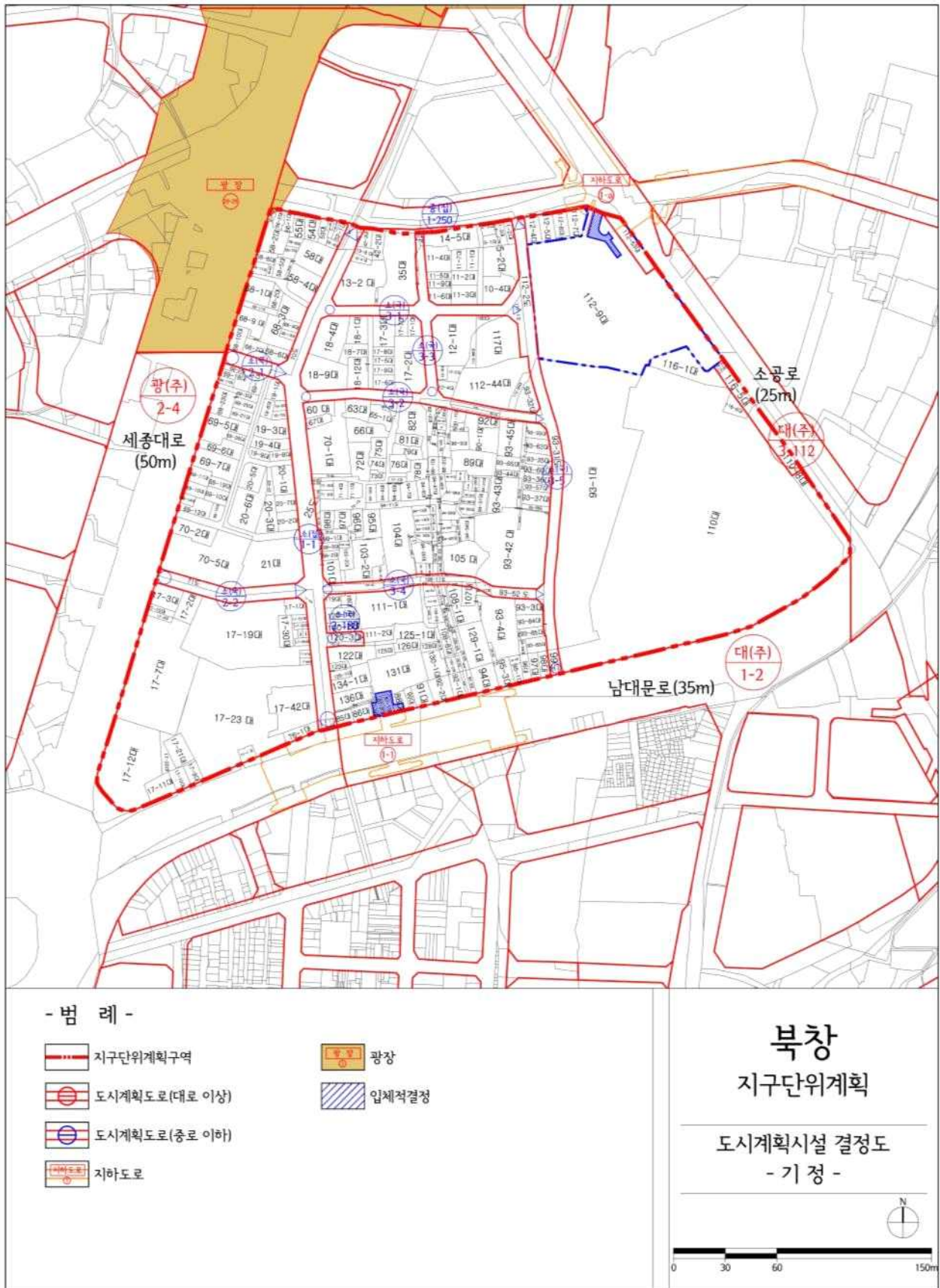
■ 지구단위계획구역 결정도



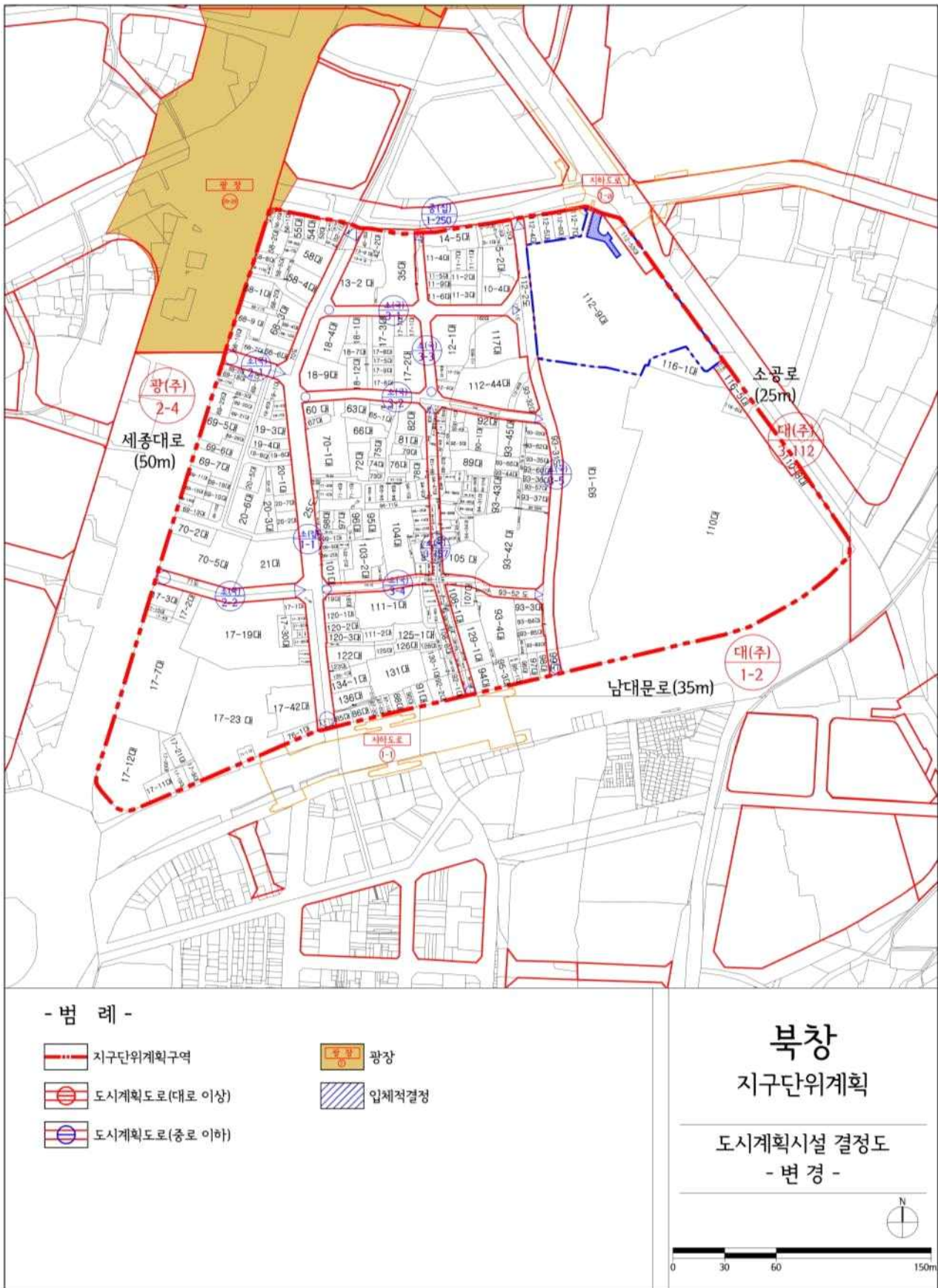
■ 용도지역·지구 결정도



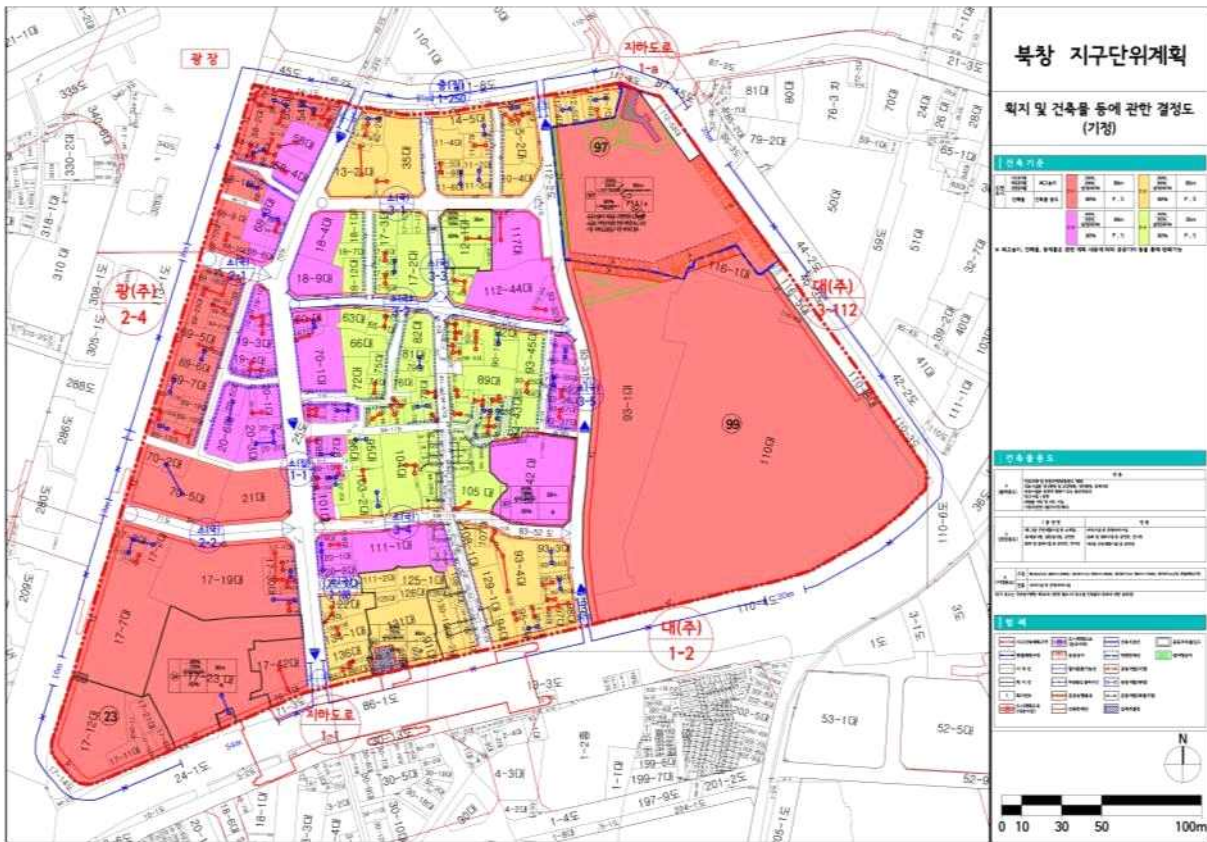
■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(기정)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(변경)

