

도시관리계획 「명동관광특구 지구단위계획」 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2006-450호(2006.12.28)로 결정되고 제2013-66호(2013.3.7)호로 결정(변경)되고 서울특별시 고시 제2014-405호(2014.11.27.)로 재정비 결정된 명동관광특구 지구단위계획구역내 명동2가 104번지 외 2필지에 대하여 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(지구단위계획)을 결정(변경) 고시하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2015년 6월 11일

서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

『명동관광특구 지구단위계획구역』내 명동2가 104번지 외 2필지 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」에 따른 용적률 완화 적용을 통해 관광숙박시설을 건축하고자 도시관리계획(지구단위계획)을 결정(변경)하는 사항임

II. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

구분	구역명	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	명동관광특구 지구단위계획구역	중구 명동1가 54번지 일대	300,545	-	300,545	2005.11.17 (서고제2005-351호)	

② 지구단위계획에 관한 결정(변경)

1. 용도지역·지구 결정조서(변경없음)
2. 도시계획시설 결정조서(변경없음)
3. 가구 및 획지에 관한 결정조서(변경없음)

4. 건축물의 용도 및 규모에 관한 결정(변경)조서

- 가. 용도계획(변경없음)
- 나. 건폐율계획(변경없음)
- 다. 용적률계획
 - (1) 용적률

구 분			용적률			비 고
			기준용적률	허용용적률	상한용적률	
기정	간선부	간선부 (가구31 획지2, 가구12 획지11 제외)	600%이하	800%이하	법적용적률의 2배 이하	
기정		가구31 획지2	600%이하	960%이하	법적용적률의 2배 이하	관광숙박시설에 한하여 적용
기정		가구12 획지11	600%이하	960%이하	법적용적률의 2배 이하	관광숙박시설에 한하여 적용
변경				800%이하	1,010%이하	「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」에 한하여 적용
기정	이면부	이면부	600%이하	800%이하	법적용적률의 2배 이하	

※ 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」을 적용하여 도시관리계획을 변경하는 경우에는 관련규정에 따름

■ 변경사유

구분	변경내용	변경사유	비고
변경	<ul style="list-style-type: none"> • 가구12 획지11 용적률 완화 - 허용 : 960%이하 → 800%이하 - 상한 : 법적용적률의 2배이하 → 1,010%이하 	<ul style="list-style-type: none"> • 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」 및 「서울시 관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준」에 따른 용적률 완화 	

■ 관광숙박시설 인센티브 용적률 부여기준(정량적 기준)

용도 지역	특별법령 용적률	조례(계획) 용적률		인센티브 용적률 (C=A-B)	관광숙박 시박시설 비율 (B)	인센티브 확보용적률 (E=(C×계수)×D)	계수적용					건축가능 용적률 (B+E)
		기준	허용 (B)				계수 (a×b×c×d)	상대 정화 구역 (a)	인접지 추가비율 (b)	공개공지 면적 (c)	객실 비율 (d)	
중심 상업 지역	1,500	600	800	700	100	560 (E)	0.8	X	상업지역 적용제외	법정 면적 확보	93.1%	1,360
								1.0				

■ 관광숙박시설 인센티브 용적률

구분		용적률 인센티브 완화량(A)	「관광숙박시설 용적률에 관한 특례운영기준」적용 용적률 인센티브(B)	관광숙박시설 용적률 완화 [기준용적률+(A)+(B)]	용적률 적용
기준 용적률	허용 용적률				
600%	800%	187%	560%	600% + 187% + 560% = 1,347%	1,010%

(2) 용적률 완화
(가) 상한용적률

구분	완화조건	산출방법	비고
기정	• 공공시설부지 제공 시 ^{주1)}	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용적률×(1+1.3×가중치×α) ※ 가중치 = 사업부지 용적률에 대한 공공시설제공부지의 용적률 비율 ※ α = 공공시설 제공하는 면적/공공시설을 제공한 후의 대지면적 	
	• 금융특정개발진흥지구 내 권장업종 도입 시	• 서울시 도시·건축공동위원회의 심의를 통해 용적률의 20% 범위 이내에서 완화 가능	
신설	• 가구12 획지11	<ul style="list-style-type: none"> • [허용용적률+(허용용적률×1+1.3×가중치×α)+관광숙박시설 인센티브용적률^{주2)} ※ 가중치 = 사업부지 용적률에 대한 공공시설제공부지의 용적률 비율 ※ α = 공공시설 제공하는 면적/공공시설을 제공한 후의 대지면적 	「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」에 한하여 적용

주1) 기부채납하는 경우 용적률과 높이는 중복하여 완화할 수 있다

2) 서울시 관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준에 따른 용적률 완화 적용

- 기준용적률(600%) + 허용용적률 인센티브(187%) + 관광숙박시설 인센티브(560%) = 1,010%이하

(나) 허용용적률(변경없음)

라. 높이계획(변경없음)

5. 건축물의 배치 및 형태에 관한 결정조서(변경없음)

6. 대지 내 공지에 관한 결정조서(변경없음)

7. 교통처리에 관한 결정(변경)조서

가. 교통처리계획

구분	지정위치	계획내용	비고
기정	<ul style="list-style-type: none"> • 한전사옥 특별계획구역, 에스콰이어부지 특별계획구역, 한성화교소학교 특별계획 구역 및 명동2가 90,105 일대 • 남대문로(명동2가 104번지 외 2필지) - 단 차량진출입구 폭은 7m이하로 함 	• 개발시 선택적으로 도로에서 대지안으로의 차량출입을 금지	
변경	<ul style="list-style-type: none"> • 한전사옥 특별계획구역, 에스콰이어부지 특별계획구역, 한성화교소학교 특별계획 구역 및 명동2가 90,105 일대 • 남대문로(명동2가 104번지 외 2필지) - 단 차량진출입구 폭은 4m이하로 함 	• 개발시 선택적으로 도로에서 대지안으로의 차량출입을 금지	위치 및 폭원변경

■ 변경사유

구분	변경내용	변경사유	비고
변경	<ul style="list-style-type: none"> 남대문로(명동 104번지 외 2필지) 제한적 차량출입금지구간 폭원 및 위치변경 - 폭원 : 7m → 4m 	<ul style="list-style-type: none"> 승합차량 진출입시 회전반경으로 인해 지하철출입구와 상충됨에 따라 제한적 차량출입금지구간 위치 및 폭원변경 	

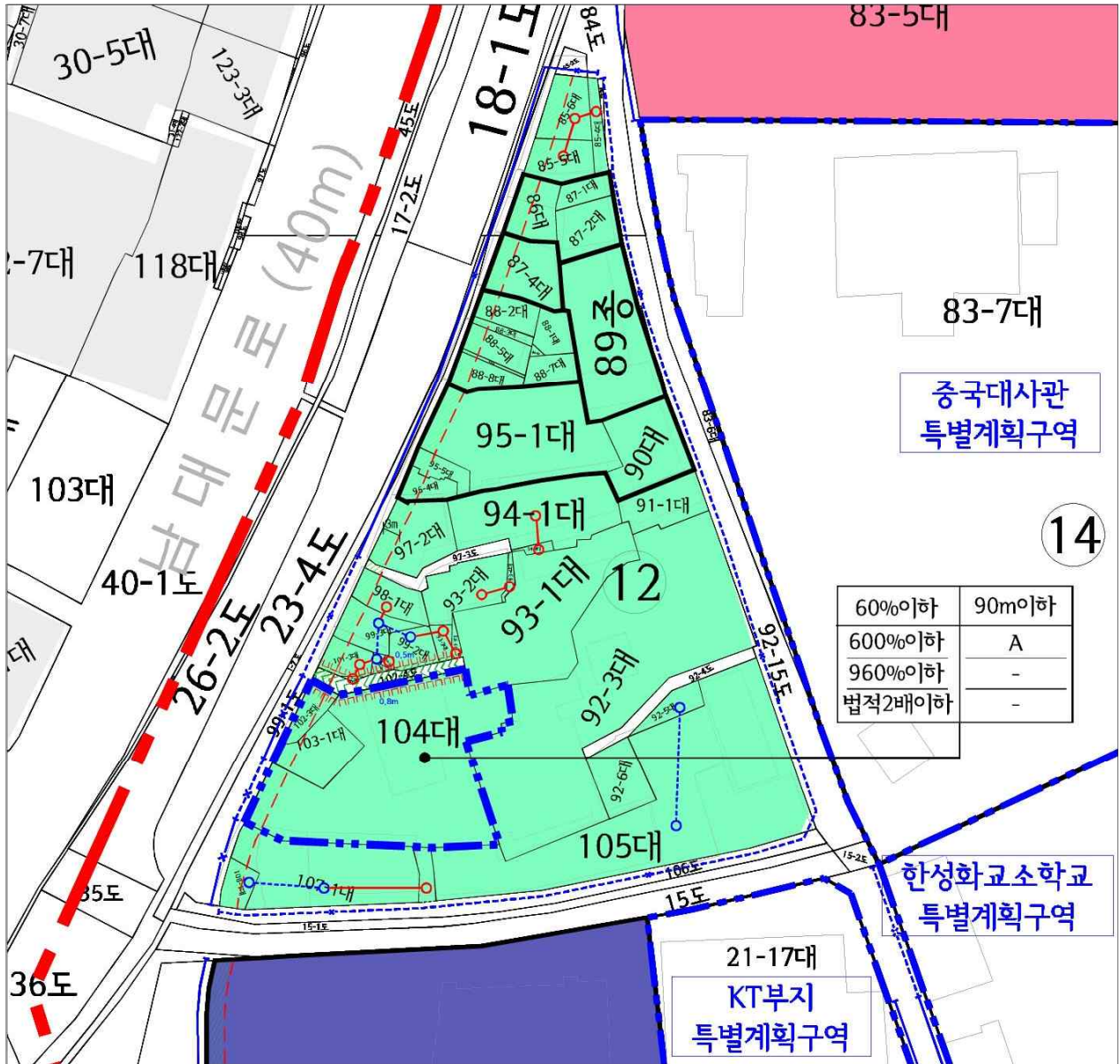
8. 주민약속 등에 관한 결정조서(변경없음)

Ⅲ. 관계도면 : 첨부 참조(세부 관계도면은 열람 장소에 비치된 도면 참조)

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

Ⅳ. 열람장소 : 민원인의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8382), 중구 도심재생과(☎02-3396-5782)에 관계도서를 비치 및 열람하고 있습니다.

▣ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도



- 범례 -

- - - 지구단위계획구역
- - - 사업대상지
- 특별계획구역
- 지적선
- 획자선
- 건축한계선
- 전면공지
- 차량출입 금지구간
- 제한적 차량출입 금지구간
- 공동개발(지정)
- 공동개발(권장)
- 00 가구번호
- 건축지정선


건폐율	높이
기준용적률	지정용도
이용용적률	권장용도
상한용적률	불허용도

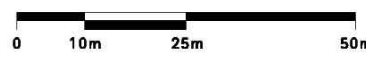
* 불허/권장용도는 용도계획 결정조서 참조

명동관광특구

지구단위계획

획지 및 건축물 등에 관한
결정(기정)도





▣ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도



- 범례 -

- 지구단위계획구역
- 사업대상지
- 특별계획구역
- 지적선
- 획지선
- 건축한계선
- 전면공지
- 차량출입 금지구간
- 제한적 차량출입 금지구간
- 공동개발(지정)
- 공동개발(권장)
- 00 가구번호
- 건축지정선

건물	높이
기준용적률	지정용도
허용용적률	권장용도
상한용적률	불러용도

※ 불어/권장용도는 용도계획 결정조서 참조

명동관광특구

지구단위계획

획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도
