▣ 관계도면

서울특별시고시 제2021 - 176호

도시관리계획(경복궁서측 지구단위계획) 결정(변경) 및 통의동 70번지 일대 특별계획구역 세부개발계획 결정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2016-201호(2016.7.14.)로 결정(변경)된 「경복궁서측 지구단위계획(변경) 및 통의동 70번지 일대 특별계획구역 세부개발계획」에 대하여 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의(2020.6.22.) 결과를 반영하여 종로구공고 제2020-1393호(2020.12.03.)로 재열람공고하고 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제32조 및 같은법 시행령 제27조, 『토지이용규제 기본법』 제8조 및 같은법 시행령 제7조 규정에 의거 지형도면을 고시합니다.

2021년 4월 8일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 결정(변경) 취지

경복궁서측 지구단위계획구역 내 주변과 조화를 이루는 건축물 조성 및 합리적인 토지이용을 유도하기 위하여 결정된 통의동 70번지 일대 특별계획구역에 대하여 세부개발계획을 결정하는 사항임.

Ⅱ. 도시관리계획 결정(변경) 조서

가. 지구단위계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정조서 : 변경없음

다. 대지 및 건축물 등에 관한 결정조서 : 변경없음

라. 특별계획구역에 관한 결정조서

1) 특별계획구역 결정조서(변경없음)

구 분	구역명	위치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
			기 정	변 경	변경후		
기 정	통의동 70번지 특별계획구역	종로구 통의동 70번지	1,317.9	-	1,317.9	서울특별시 고시 제2016-201호 (2016.07.14.)	

2) 특별계획구역 계획지침(통의동 70번지 일대)(변경)

구분		특별계획구역 계획지침		비고
개발방향			• 주변과 조화를 이루는 건축물 규모 유도 및 자하문로 가로경관 연속성 유지 • 대상지 연접 건축물들(한옥, 일식건축물 등)에의 영향 최소화 • 주민보행인 이용 가능한 공개공간 확보	
건축물 형태		기 정	• 단일건축물보다는 지상 건축물을 분동하되, 주변 지역 최대 개발 규모를 감안하여 건축물을 조성토록 함	
		변 경	• 주변 지역 최대 개발규모를 감안하여 건축물을 조성토록 함	
용 도			• 자하문로구역 건축물 용도계획에 따름	
건폐율			• 60% 이하	
용적률			• 200% 이하(공공용지 제공 등에 따른 용적률 완화는 관련법규 및 조례를 따름)	
높 이			• 자하문로구역 건축물 높이계획에 따름(북측 한옥 및 동측 일식 건축물 연접부는 4층 이상의 건축물 각 부분이 배치되지 않도록 함)	
건축선	건축한계선	기 정	• 자하문로변 3m 미관지구 건축선 후퇴 • 북측 한계선 2m 후퇴	
		변 경	• 자하문로변 3m 미관지구 건축선 후퇴 • 자하문로 6길 남측 대지경계선으로부터 1.5m 이격	
	벽면한계선		• 동측 대지경계선에서부터 3m 이격	
공개공지			• 위 치: 자하문로변 설치 • 조성방법: 보행인의 휴게시설로 사용될 수 있도록 조경, 편의시설, 야간조명 등 확보	
조경시설		기 정	• 이면도로변에 면하여 보행인의 쾌적성 확보를 위한 조경시설 연접 설치 (화단 조성 및 식재 등)	
		변 경	삭제	
주차 출입구		- 대지 남측 이면도로 변		

마. 주거환경관리구역 및 계획에 관한 사항(변경없음)

Ⅲ. 통의동 70번지 일대 특별계획구역 세부개발계획 결정

가. 특별계획구역 결정조서 : 변경없음

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정조서 : 변경없음

다. 대지 및 건축물 등에 관한 결정조서

1) 대지에 관한 결정조서(변경없음)

구 분	구역명	도면표시번호	위치	면적(㎡)	비고
기 정	통의동 70번지 일대 특별계획구역	1-1	통의동 70번지	1,317.9	

2) 건축물 등에 관한 결정조서(변경)

▸ 건축물 용도계획

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
용 도	• 자하문로구역 건축물 용도계획에 따름	• 좌동 • 근린생활시설(허용용도에 한함)	

▸ 건축물 밀도 및 높이계획

– 건폐율 · 용적률 계획

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건폐율	• 60% 이하	• 좌동	
용적률	• 200% 이하(공공용지 제공 등에 따른 용적률 완화는 관련법규 및 조례를 따름)	• 좌동	

– 높이계획

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
높 이	• 자하문로구역 건축물 높이계획에 따름 (북측한옥 및 동측 일식건축물 연접부는 4층이상의 건축물 각 부분이 배치되지 않도록 함)	• 4층 이하 (완화조건 이행시 5층 가능) • 북측한옥 및 동측 일식건축물 연접부는 4층이상의 건축물 각 부분이 배치되지 않도록 함	

※ 건축물 높이 완화계획 (높이 완화조건 : 별첨)

구 분	완화계획	완화내용	비고
자하문로 구역 높이완화 계획	• 다음 조건을 모두 충족할 경우 적용 – '민간부문 시행지침' 의 비한옥의 형태 및 외관에 관한 사항 중 '공통지침' 과 구역별지침의 '규제사항' 및 '선택권장사항 (2개이상)' 이행	• 당해구역 최고층수에서 1개층 추가완화	

※ 완화조건 이행 여부는 '종로구 건축위원회' 심의를 통해 결정함

▸ 건축물의 배치 · 형태 · 건축선에 관한 계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건축한계선	• 자하문로변 3m 미관지구 건축선 후퇴 • 남측 대지경계선에서부터 1.5m 건축선 후퇴	• 좌 동	
벽면한계선	• 동측 대지경계선에서부터 3m 이격	• 좌 동	
건축물의 형 태	• 주변 지역 최대개발규모를 감안하여 건축물 조성	•주변지역을 고려하여 인접건축물과 조화를 이루는 건축물의 형태, 색채, 외관 조성 •자하문로와 중정공간의 연결성 강화를 위해 서측면도에서 중앙부 중정으로 진입하는 공간은 개방하여 조성 •6m에 면하는 남측은 입면 분할요소를 활용하여 개방감이 있도록 계획 •입면분할요소인 VOID 공간계획은 옥상층까지 최대한 확대하여 계획 •자하문로와 공개공지를 연계한 보행동선 연속성 유지를 위해 일반인에게 상시 개방할 수 있는 보행통로 조성 •건물 옥상정원은 건물내부로 계단이나 엘리베이터에서 외부인이 자유롭게 이용할 수 있는 동선계획 수립	

3) 기타사항에 관한 결정조서

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
차량출입 불허구간	• 차량 출입 지정구간을 제외한 전구간 불허구간 지정	• 좌 동	
주 차 출입구	• 대지 남측 이면도로변	• 좌 동	
공개공지	• 위 치 : 자하문로변 설치 • 조성방법 : 보행인의 휴게시설로 사용될 수 있도록 조경, 편의시설, 야간조명 등 확보	• 위 치 : 자하문로변 설치 • 공개공지는 나무식재보다는 의자를 배치하여 쉴 수 있는 공간 조성 • 일반인이 접근하고 이용이 편리할 수 있는 실효성있고 개방적인 형태로 조성	

라. 경관 및 환경친화요소에 관한 결정조서(변경없음)

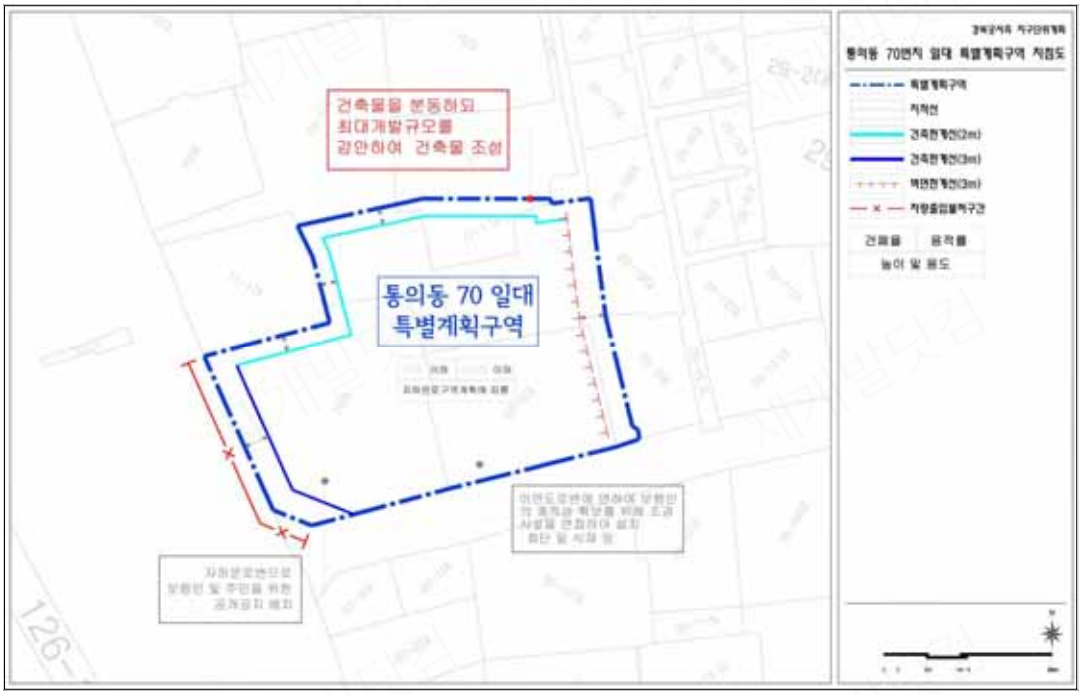
Ⅳ. 관계도면 : 붙임 참조(세부관계도면은 열람장소에 비치된 도면참조)

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

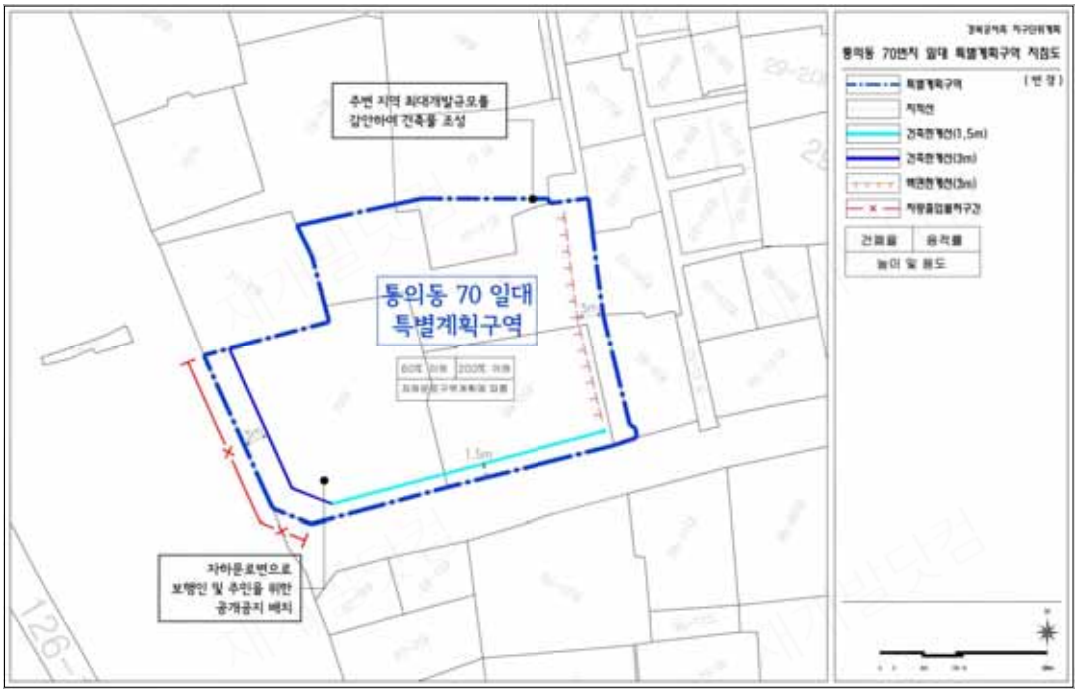
Ⅴ. 관계도서는 서울특별시 한옥건축자산과(☎02-2133-5577), 종로구청 건축과 (☎02-2148-2813)에 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제서비스(http:/luris.molit.go.kr)에 게시 예정

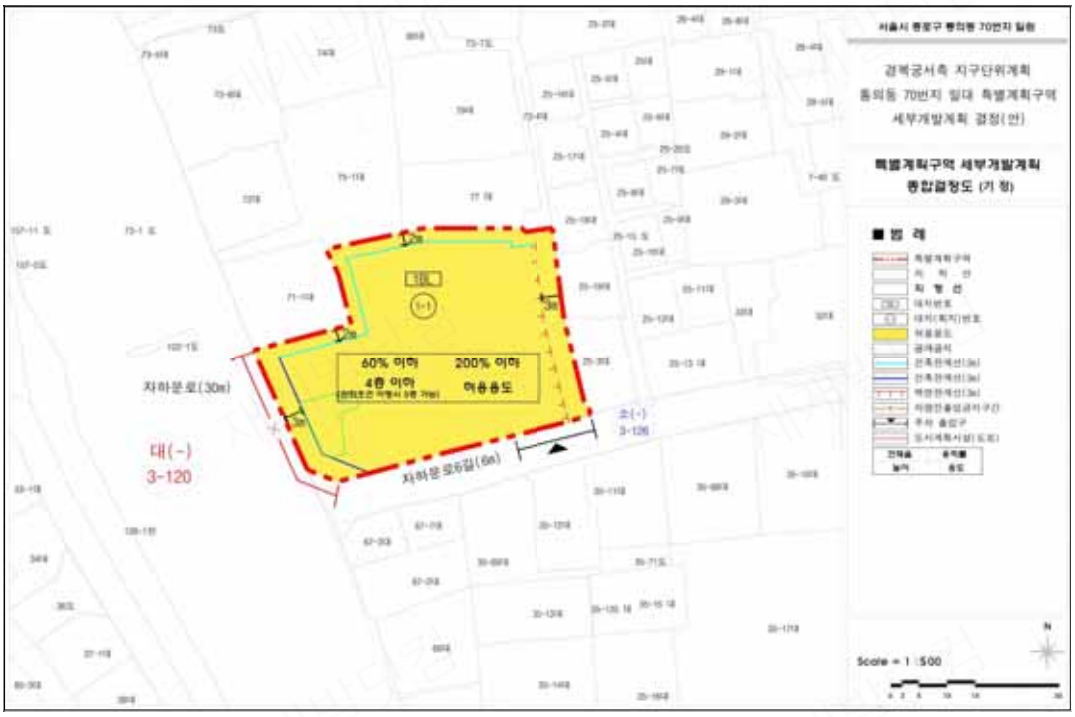
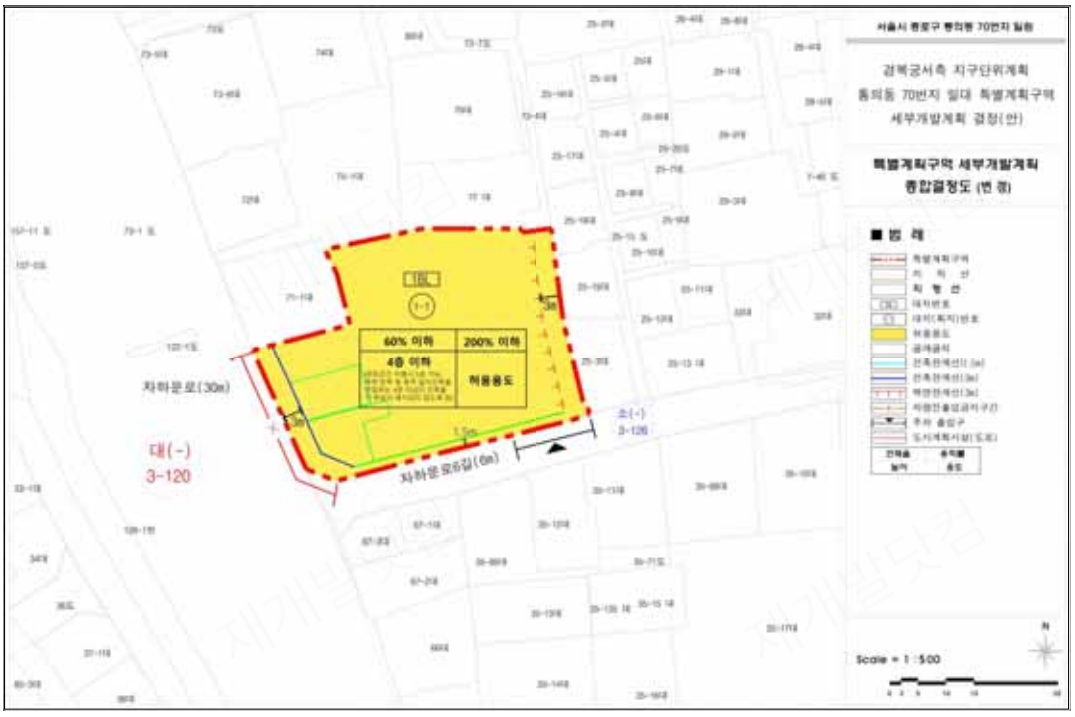
▌특별계획구역에 관한 지침도(기정)



▌특별계획구역에 관한 지침도(변경)



▌세부개발계획 종합결정 및 지형도면도(기정)



▌세부개발계획 종합결정 및 지형도면도(변경)