

2020 - 437

[]

서울특별시 정동 일대(중구 정동, 서소문동, 순화동, 종로구 신문로 1·2가 일대)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(정동 일대 지구단위계획 구역 및 계획) 결정을 고시하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 11월 5일
서울특별시 장

I. 결정(변경) 취지

대한제국 시기의 역사, 정치, 문화의 중심지로서 정동지역의 역사적 가치와 장소성을 회복하고 현재의 구역 특성을 유지·보전하고, 우리시 “역사도심 기본계획(2015)”의 구체적인 실현을 위하여 정동 고유의 특성을 살리는 관리계획 수립을 위해 ‘정동 일대 지구단위계획구역’을 신설하고 지구단위계획을 결정하고자 함.

II. 도시관리계획 결정조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

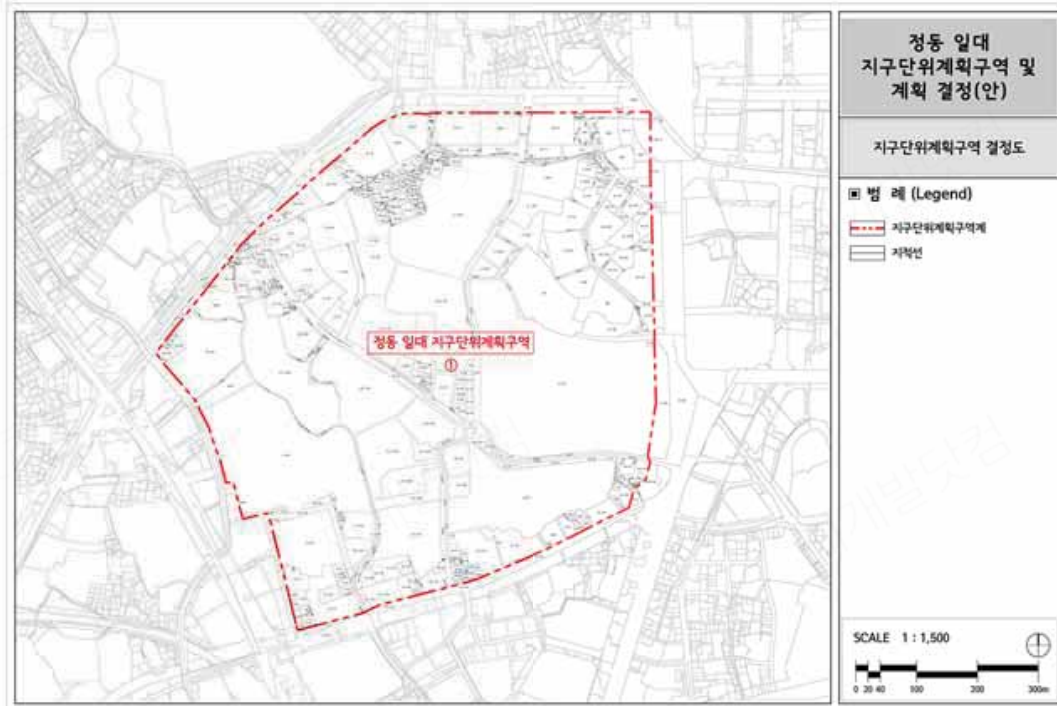
■ 지구단위계획구역 결정조서

구분	도면 표시번호	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	①	정동 일대 지구단위계획구역	중구 정동, 서소문동, 순화동, 종로구 신문로1·2가 일대	-	증) 508,446.3	508,446.3	-

■ 지구단위계획구역 결정사유서

구분	구역명	결정내용	결정사유
신설	정동 일대 지구단위계획구역	· 지구단위계획구역 결정 - 위치 : 중구 정동, 서소문동, 순화동, 종로구 신문로 1·2가 일대 - 면적 : 508,446.3㎡	· 대한제국 시기의 역사, 정치, 문화의 중심지로서 정동지역의 역사적 가치와 장소성을 회복하고 현재의 구역 특성을 유지· 보전 · 우리시 “역사도심 기본계획(2015)”의 구체적 실현을 위하여 정동 고유의 특성을 살리는 관리 계획 수립

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도(안)



2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

1) 용도지역·지구에 관한 결정조서

가. 용도지역

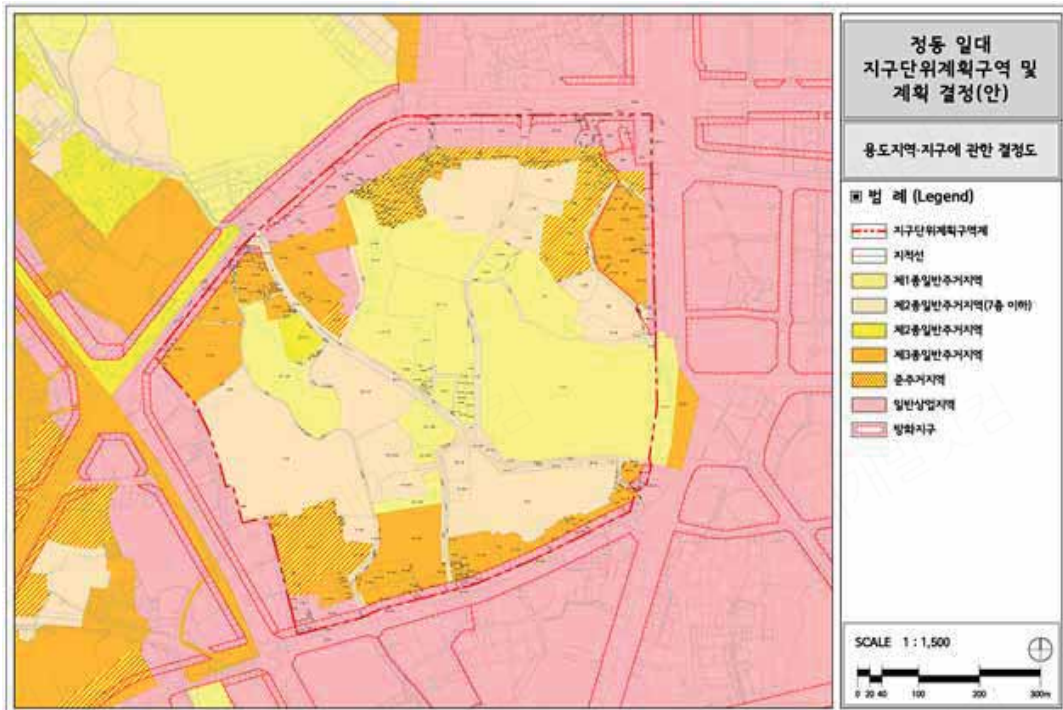
■ 용도지역 결정 조서(변경 없음)

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
계		508,446.3	-	508,446.3	100.0	
주거 지역	소 계	442,570.8	-	442,570.8	87.0	
	제1종일반주거지역	151,295.5	-	151,295.5	29.7	
	제2종일반주거지역(7층이하)	162,635.9	-	162,635.9	32.0	
	제2종일반주거지역	3,547.8	-	3,547.8	0.7	
	제3종일반주거지역	79,668.6	-	79,668.6	15.7	
	준주거지역	45,423.0	-	45,423.0	8.9	
상업 지역	소 계	65,875.5	-	65,875.5	13.0	
	일반상업지역	65,875.5	-	65,875.5	13.0	

■ 방화지구 (변경 없음)

구분	지구명	위 치	면적(㎡)	최 초 결정일	비 고
기정	방화지구	서대문~종로~동대문간	68,040	-	-
기정	방화지구	종로구 신문로1가 및 중구 태평로1가 일부	21,030	-	-
기정	방화지구	세종로~남대문간	15,000	-	-
기정	방화지구	태평로2가~아현동간	28,980	-	-
기정	방화지구	서대문~서울역앞간	12,720	-	-

■ 용도지역·지구에 관한 결정도(변경 없음)



나. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

1) 교통시설(변경)

가) 도로

■ 도로 총괄표(변경)

유별	합 계		1 류		2 류		3 류		4 류	
	노선수	연장	노선수	연장	노선수	연장	노선수	연장	노선수	연장
합계	19	3,396	5	1,301	4	1,203	9	861	1	31
광로	2	163	1	83	-	-	1	80	-	-

유별	합 계		1 류		2 류		3 류		4 류	
	노선수	연장	노선수	연장	노선수	연장	노선수	연장	노선수	연장
대로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
중로	6	1,687	1	510	3	989	2	188	-	-
소로	11	1,550	3	708	1	214	6	597	1	31

■ 도로 결정 조서(변경)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	1	1	100	주간선도로	688 (83)	경복궁앞광장	광화문광장	일반도로	-	충독부고시 제722호 (36.12.26)	
기정	광로	3	7	40 ~47	주간선도로	4,000 (80)	서대문광장	동대문광장	일반도로	-	충독부고시 제722호 (36.12.26)	
기정	중로	1	173	20	집산도로	510	신문로1가 159-3	신문로2가 70	일반도로	-	서울시고시 제234호 (84.4.27)	
기정	중로	2	3	15	-	600	덕수궁 남측	신문로2가	-	-	충독부고시 제722호 (36.12.26)	
변경	중로	2	3	15	집산도로	516	정동 6-1	신문로2가	일반도로	-	-	
변경	중로	2	999	8~15	집산도로	295	태평로2가 365-1	정동 6-1	보행자 우선도로	-	-	
기정	중로	2	154	15	-	155	태평로1가 61	신문로1가 155	-	-	서울시고시 제192호 (75.5.8)	
변경	중로	2	154	15	집산도로	178	태평로1가 61	신문로1가 155	일반도로	-	-	
기정	중로	3	173	12	집산도로	60	신문로1가 67	중로1류 173호선	일반도로	-	서울시고시 제234호 (84.4.27)	

※ 연장의()는 지구단위계획 구역 내 사항임

■ 도로 결정 조서(변경) (계속)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	307	13	-	128	정동 1-7	정동 1-8	-	-	서울시고시 제326호 (88.5.3)	
기정	소로	1	-	10	-	162	정동 15-5	정동 15-4	-	-	건고시 제490호 (70.10.8)	
기정	소로	2	1	8	집산도로	214	순화동 217-7	순화동 217-7	일반도로	-	서울시고시 제2003-299호 (03.10.10)	시종점 주소지변 경 (지적합병)
기정	소로	3	1	4	집산도로	6	순화동 217-7	순화동 217-7	일반도로	-	서울시고시 제2012-151호 (12.6.7)	시종점 주소지변 경 (지적합병)
기정	소로	4	-	4	-	31	태평로1가 60-1	태평로1가 60-1	-	-	서울시고시 제627호 (78.11.28)	
기정	-	-	-	7	-	120	태평로2가 365-1	서소문동 11-1	-	-	-	기타 도로시설
변경	소로	3	998	7	집산도로	58	태평로2가 365-1	서소문동 11-1	보행자 우선도로	-	-	
폐지	-	-	-	8	-	26	정동 15-1	정동 15-1	-	-	-	기타 도로시설
기정	소로	3	66	2~3	특수도로	138	충정로1가 75-10	정동 27-3	보행자 전용도로	-	중구고시 제2019-67호 (19.6.7)	
신설	소로	1	997	8~10	집산도로	290	태평로1가 76-1	태평로1가 60-5	일반도로	-	-	
신설	소로	1	996	10	집산도로	256	서소문동 72-2	정동 6-1	일반도로	-	-	
신설	소로	3	995	5~8	집산도로	239	정동 34-24	순화동 6-27	보행자 우선도로	-	-	
신설	소로	3	994	7~8	집산도로	132	정동 5-8	정동 5-8	보행자 우선도로	-	-	
신설	소로	3	992	6	국지도로	24	태평로1가 77-3	태평로1가 76-2	일반도로	-	-	

※ 연장의()는 지구단위계획 구역 내 사항임

■ 도로 변경사유서

도로명		변경내용	변경사유
변경전	변경후		
중로2-3	중로2-3	기점 변경	· 기존 중로2-3 도로 내 덕수궁 돌담길을 보행자우선도로로 변경하기 위하여 기점을 변경
	중로2-999	보행자우선도로 지정	· 대한문광장과 정동분수대를 잇는 덕수궁 돌담길의 일부에 보행자우선도로를 지정하여 보행 환경 및 안전 등을 개선
중로2-154	중로2-154	선형변경 및 연장 증가	· 기 지정된 도시정비형 재개발구역의 해제로 인하여 일부구간의 도로 선형 변경 및 연장 증가
- (기타도로시설)	- (기타도로시설)	노선 분리 및 보행자우선도로 지정	-
	소로3-998		· 도로의 일부를 분리하여 대한문광장에서 덕수궁길로 진입하는 도로의 보행환경 및 안전 등을 개선하기 위하여 보행자우선도로 지정
- (기타도로시설)	-	폐지	· 부적절한 위치에 지정되어 있어 도로의 기능을 상실
-	소로1-997	신설	· 신문로2구역 도시정비형 재개발구역의 일부(9·10·11지구)해제로 인하여 폐지된 중로 3-175를 대체하기 위하여 도로 신설이 필요하고, 세종대로와의 단절된 도시계획도로 구간을 연결
-	소로1-996	신설	· 도시계획도로 단절구간(정동길-서소문로) 연결
-	소로 3-995	신설	· 정동 순성길 진입구간(순성길-서소문로)의 보행자의 편의를 위하여 보행자우선도로 신설
-	소로 3-994	신설	· 정동 돌담길 내(영국대사관 인근) 보행자의 편의를 위하여 보행자우선도로 신설
-	소로 3-992	신설	· 맹지(정동 1-48, 1-50) 해소를 위한 도로 신설

나) 주차장

■ 주차장 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	기타주차장시설	중구 태평로1가 60-18 일대	977.5	-	977.5	서울시고시 제77-437호 (77.12.19)	코리아나 호텔 주차장

다) 도시철도

■ 도시철도 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	폭(m)	연장(m)	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	①	철도	정차장	대한문, 체신부 앞	22.8	220.0	8,246.0 (29.4)	서울시 중구청고시 제3호 (11.01.20)	· 중복결정 - 광장 : 8,217㎡
기정	②	철도	정차장	서소문동 76번지 앞 (중앙일보사 앞)	17.0	205.0	3,500.0 (85.4)	서울시고시 제273호 (82.07.20)	

※ 면적의()는 지구단위계획 구역 내 사항임

2) 공간시설

가) 공원

■ 공원 결정조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	덕수공원	근린공원	정동 5-1	61,447	-	61,447	건교부고시 제187호 (62.12.20)	
기정	②	정동공원	근린공원	정동 15-4 일대	8,160	-	8,160	건교부고시 제380호 (84.9.25)	
변경	②	정동공원	역사공원	정동 15-4 일대	8,160	-	8,160	-	
기정	③	신문로 공원	어린이 공원	신문로2가 145 일대	665.0	-	665.0	서울시고시 제33호 (85.1.16)	신문로 제2공원
기정	④	새문안 공원	어린이 공원	신문로2가 108-8 일대	358.0	-	358.0	서울시고시 제33호 (85.1.16)	신문로 제3공원
기정	⑤	덕수공원	소공원	신문로1가 180-2 일대	873.0	-	873.0	서울시고시 제33호 (85.1.16)	신문로 제1공원
기정	⑥	진달래 공원	소공원	정동 1-21 일대	713.2	-	713.2	서울시고시 제33호 (85.1.16)	신문로 제4공원
기정	⑦	배재 어린이 공원	어린이 공원	정동 34-27	2,877.0	-	2,877.0	서울시고시 제319호 (86.5.23)	
기정	⑧	순화공원	어린이 공원	순화동 217-6	1,438.5	-	1,438.5	서울시고시 제2003-298호 (03.10.10)	주소지변경 (지적합병)
기정	⑨	광화문 공원	어린이 공원	신문로1가 155 일대	367.8	-	367.8	서울시고시 제33호 (85.1.16)	신문로 제5공원

■ 공원 결정(변경)사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
②	공원	공원세분변경	· 정동공원은 구 러시아공사관부지에 결정되어 있는 근린공원으로써, 정동의 장소성 제고를 위하여 근대 외교 공관 집적지의 성격을 지닌 외교역사특화공원으로 조성하고자 함

나) 광장

■ 광장 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	광장	일반광장	종로구 세종로	80,856.6	-	80,856.6	내무부고시 제23호 (1952.3.25)	· 광화문광장 · 중복결정 - 광로 1-1 : 61,270㎡ - 광로 3-7 : 1,604㎡ - 지하도로① : 58㎡ - 지하도로② : 31㎡ - 문화시설② : 3,342㎡ - 도시철도② : 3,254㎡
기정	②	광장	교통광장	중구 태평로1가 68-1 일대	606.7	-	606.7	-	-
기정	③	광장	-	-	- (212.0)	-	- (212.0)	-	-
기정	④	광장	건축물 부설광장	중구 태평로1가 60-6 외 5필지	1,558.3	-	1,558.3	서울시고시 제2016-268호 (16.9.1)	· 건축물 내 지하3층부 일부 중복결정 · 중복결정 - 광장+문화시설 : 773.0㎡ - 광장+문화시설+도로(세종대로) : 182.5㎡

※ 면적의()는 지구단위계획 구역 내 사항임

다) 공공공지

■ 공공공지 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	공공공지	중구 순화동 217-1 일대	268.0	-	268.0	서울시고시 제2003-298호 (03.10.10)	주소지변경 (지적합병)
기정	②	공공공지	중구 순화동 217-4 일대	606.2	-	606.2	서울시고시 제2003-298호 (03.10.10)	주소지변경 (지적합병)
기정	③	공공공지	중구 정동 27-3	31.3	-	31.3	중구고시 제2019-67호 (19.6.7)	
신설	④	공공공지	중구 서소문동 57-13	-	증) 265.5	265.5	-	-

■ 공공공지 결정(변경)사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
④	공공공지	공공공지 신설	· 소의문과 연계하여 정동 순성길 보행로 정비 구간 내 관문적 역할을 하는 공공공지 신설

3) 공공 · 문화체육시설

가) 공공청사

■ 공공청사 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공공 청사	법원청사	중구 서소문동 38 외 9필지	4,250	-	4,250	서울시고시 제124호 (74.8.30)	
변경	①	공공 청사	시청	중구 서소문동 37	4,250	증)21,170.9	25,420.9	-	· 중복결정 - 공공청사+문화시설 : 6,910㎡
기정	②	공공 청사	공공 업무시설	중구 정동 1-6일대	4,845.8	-	4,845.8	서울시고시 제450호 (98.1.10)	
기정	③	공공 청사	파출소	중구 태평로1가 68-1	260.0	-	260.0	서울시고시 제45호 (93.2.23)	
기정	④	공공 청사	청사	신문로2가 115-1	209.0	-	209.0	서울시고시 제33호 (85.1.16)	

■ 공공청사 결정(변경)사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	면적 및 시설의 세분 함	· 서소문청사의 합리적인 시설관리를 위하여 경계를 재설정하고, 청사의 성격에 맞게 시설의 종류를 변경 함

■ 건축물의 규모(건폐율, 용적률, 높이의 범위)

도면 표시번호	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비고
①	60 이하	200 이하	50 이하	-
②	60 이하	200 이하	50 이하	-
③	60 이하	400 이하	90 이하	-
④	60 이하	400 이하	70 이하	-

※ 도시정비형 재개발사업구역 내 건축물은 「2025 서울시 도시주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부
문)」의 용적률 및 인센티브 계획에 따름

나) 학교

■ 학교 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	학교	초등학교	중구 정동 1-10 일대	5,781.4	-	5,781.4	교위고시 제5호 (87.2.17)	덕수초교
기정	②	학교	각종학교	중구 정동 1-45 일대	8,424.0	-	8,424.0	서울시고시 제795호 (84.12.28)	예원학교
기정	③	학교	중학교	중구 정동 27-3	16,542.5	-	16,542.5	교위고시 제5호 (87.2.17)	창덕여중
기정	④	학교	고등학교	중구 순화동 1-1 일대	54,124.4	-	54,124.4	서울시고시 제37호 (03.3.10)	이화여고 이화외고

■ 건축물의 규모(건폐율, 용적률, 높이의 범위)

도면 표시번호	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	비고
①	45 이하	150 이하	5 이하	-
②	30 이하	120 이하	6 이하	-
③	30 이하	120 이하	5 이하	-
④	30 이하	120 이하	5 이하	기존 5층 이상은 8층 이하

※ 도시계획시설(학교) 건축범위 일괄결정 고시사항에 따름 (서울특별시 고시 제2007-442호)

다) 문화시설

■ 문화시설 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	문화 시설	문화 시설	중구 태평로1가 60-6 외 5필지	1,558.3	-	1,558.3	서울시고시 제2016-268 호 (16.9.1)	· 중복결정 - 문화시설+광장 : 773.0㎡ - 문화시설+도로(세종대로) : 115.8㎡ - 문화시설+광장+도로(세종대로) : 182.5㎡ · 입체적결정 - 문화시설+현행도로(세종대로21길) : 171.8㎡
변경	①	문화 시설	문화 시설	중구 태평로1가 60-6 외 5필지	1,558.3	-	1,558.3	-	· 중복결정 - 문화시설+광장 : 773.0㎡ - 문화시설+도로(세종대로) : 115.8㎡ - 문화시설+광장+도로(세종대로) : 182.5㎡ - 문화시설+도로(소로1-997) : 171.8㎡
신설	②	문화 시설	미술관	중구 서소문동 37	-	증 6,910	6,910	-	· 중복결정 - 문화시설+공공청사 : 6,910㎡ ※ 공공청사 內 '서울시립미술관' 문화시설 결정

■ 문화시설 결정(변경)사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	문화시설	도로 중복결정	· 소로1-997의 시설결정으로 인하여 '입체적결정' 으로 결정되어 있던 범위를 문화시설과 도로의 '중복결정' 으로 변경함
②	문화시설	신설	· 단일대지에 입지한 서소문청사와 미술관의 합리적인 도시관리를 위하여 공공청사 內 '서울시립미술관' 영역을 문화시설로 중복결정함

■ 건축물의 규모(건폐율, 용적률, 높이의 범위)

도면 표시번호	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비고
①	60 이하	15 이하	7.8 이하	· 2 이상의 용도지역에 걸치는 토지임 (제2종일반주거지역(7층이하)-일반상업지역)
②	60 이하	200 이하	50 이하	· 건축물의 규모 산정 시 문화시설 면적이 아닌 필지 면적 규모를 기준으로 산정함

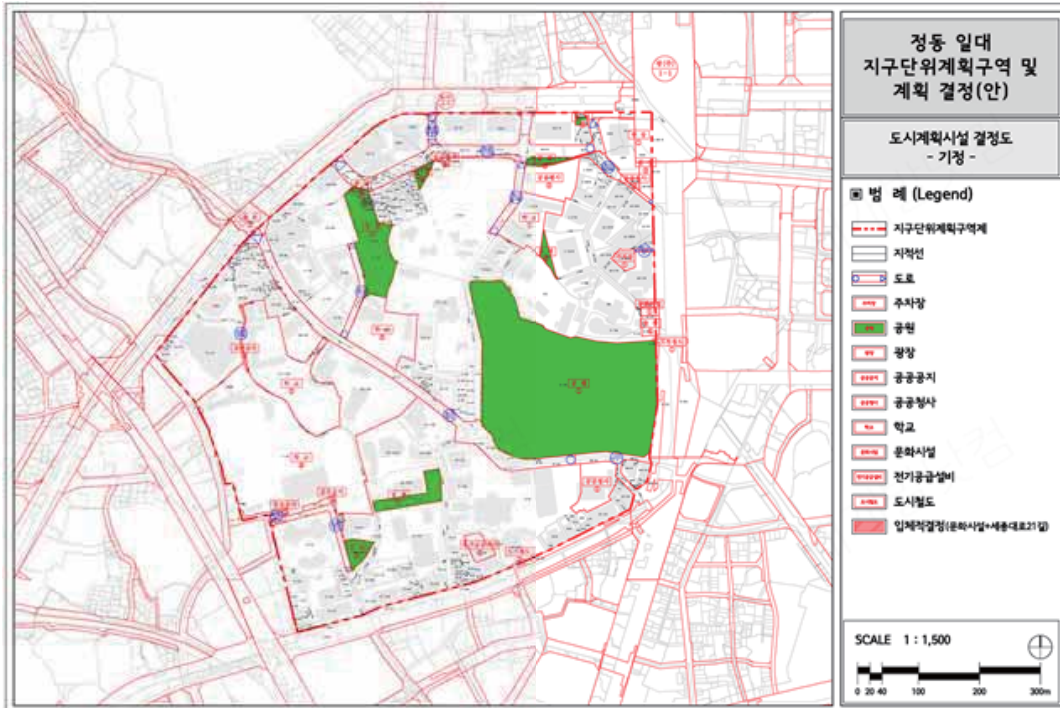
4) 유통 및 공급시설

가) 전기공급설비

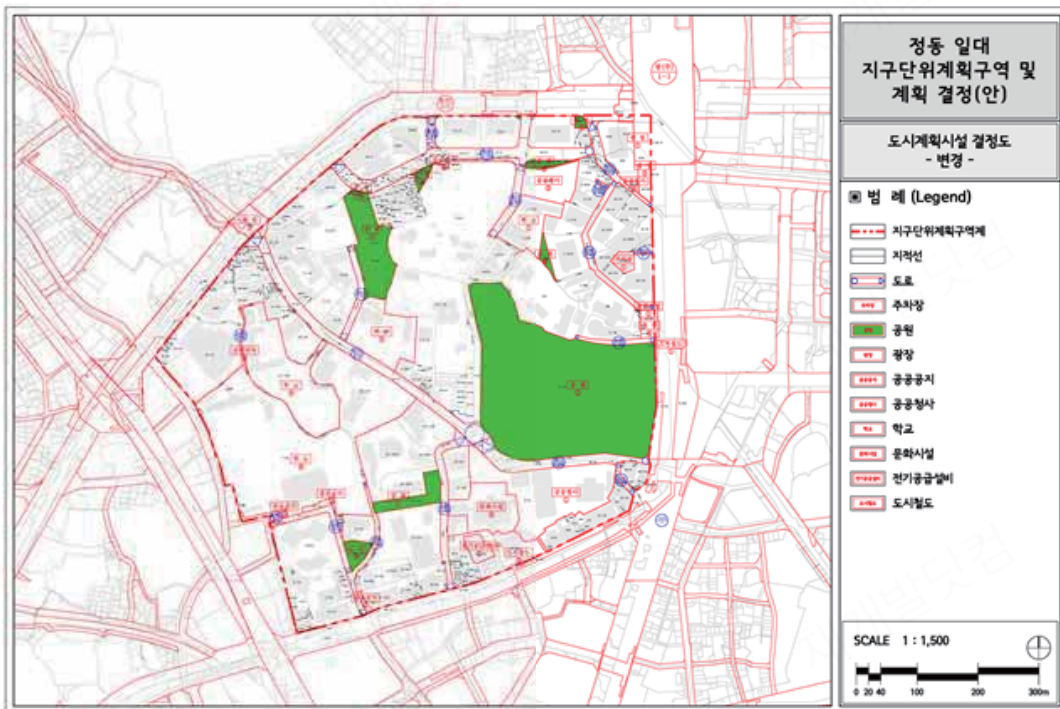
■ 전기공급설비 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	전기 공급설비	기타전기 공급설비	중구 서소문동 47-2 일대	3,612.0	-	3,612.0	중구고시 제1991-20호 (91.11.12)	-

■ 도시계획시설 결정도 -기정-



■ 도시계획시설 결정도(안) -변경-



2. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

1) 가구 및 획지계획

■ 가구 및 획지 결정조서

구 분	적용대상	계획내용
가구 및 획지	지구단위계획구역 전체	- 역사문화자원과 옛 도시조직 유지를 위해 별도의 가구 및 획지 계획 없음 - 단, 이미 공동개발이 진행된 대지 및 최대개발규모를 준수하여 사업시행 시 해당필지는 가구 및 획지의 기준이 됨

가구번호	등명	지번	면적(㎡)		비고
			필지	가구	
-	중구 정동	1-6대	4,845.8	-	
	중구 정동	1-48대	614.2		
	중구 정동	1-49대	145.5		
	중구 정동	1-50대	653.6		
	중구 정동	1-53대	153.1		
	중구 태평로1가	72-1대	34.5		단독주택1(기공동개발)
	중구 태평로1가	72-2대	31.4		
	중구 태평로1가	73대	4.1		
	중구 태평로1가	74대	50.6		
	중구 태평로1가	75대	19.6		
	중구 태평로1가	76-1대	170.3		2층근생1(기공동개발)
	중구 태평로1가	76-2대	62.8		
	중구 태평로1가	76-4대	167.3		
	중구 태평로1가	77대	59.8		2층근생1(기공동개발)
	중구 태평로1가	77-3대	63.1		
	중구 태평로1가	76-3대	279.0		
	중구 정동	2-3대	12.2		
	중구 정동	2-1대	1,201.0		
	중구 정동	1-29대	62.8		
	중구 정동	1-76학	2,983.7		덕수초 수영장(기공동개발)
	중구 정동	1-17대	2,888.3		
	중구 정동	1-70대	33.7		
	중구 정동	1-10학	2,797.7		덕수초 수영장(기공동개발)
	중구 정동	1-73공	719.3		
	중구 정동	1-16대	4,084.8		
	중구 정동	1-35대	119.0		구세군 역사박물관(기공동개발)
	중구 정동	1-57대	294.5		

가구번호	동명	지번	면적(㎡)		비고
			필지	가구	
	중구 정동	1-74대	27.3		
	중구 정동	1-59대	202.6		
	중구 정동	1-23대	1,633.5		구세군 역사박물관(기공동개발)
	중구 정동	1-54대	403.0		
	중구 정동	1-66대	1,062.4		정동갤러리(기공동개발)
	중구 정동	1-36대	119.0		
	중구 정동	4대	10,393.4		
	중구 정동	1-5층	2,121.0		대한성공회(기공동개발)
	중구 정동	3층	4,451.6		
	중구 정동	3-7층	2,569.9		
	중구 태평로1가	60-13대	7.9		
	중구 태평로1가	60-11대	19.8		
	중구 태평로1가	60-10대	9.9		
	중구 태평로1가	60-6대	725.0		
	중구 정동	3-1대	36.4		
	중구 정동	3-2대	23.1		
	중구 정동	3-6대	52.9		
	중구 정동	3-4대	65.8		대한성공회(기공동개발)
	중구 정동	3-3대	310.3		
	중구 정동	3-7층	2,569.9		
	중구 정동	5-3대	136.5		
	중구 정동	5-1대	61,205.6		
	중구 서소문동	39-1대	2,046.3		
	중구 서소문동	37-8대	1,228.1		
	중구 서소문동	37대	25,420.9		
	중구 서소문동	5-3대	49.6		
	중구 서소문동	6-1대	4.6		
	중구 서소문동	7대	119.0		한화손해보험빌딩(기공동개발)
	중구 서소문동	12-1대	724.3		
	중구 서소문동	16대	76.0		
	중구 서소문동	14-2대	140.5		
	중구 서소문동	21-1대	1,342.1		
	중구 서소문동	22대	257.9		
	중구 서소문동	23대	181.8		
	중구 서소문동	24대	120.0		
	중구 서소문동	25대	158.7		1층근생1(기공동개발)
	중구 서소문동	26대	561.9		

가구번호	동명	지번	면적(㎡)		비고
			필지	가구	
	중구 서소문동	27대	82.6		1종근생1(기공등개발)
	중구 서소문동	28대	133.6		
	중구 서소문동	31대	43.0		2종근생(기공등개발)
	중구 서소문동	34대	1,062.2		
	중구 서소문동	35대	69.4		
	중구 서소문동	37대	25,420.9		
	중구 서소문동	41-1대	5.0		
	중구 서소문동	41-3대	3,431.2		
	중구 서소문동	41-7대	88.1		
	중구 서소문동	47-2대	3,709.6		
	중구 서소문동	47-7대	111.2		
	중구 서소문동	48-1대	107.4		
	중구 서소문동	48-2대	154.4		
	중구 서소문동	51-1대	136.2		
	중구 서소문동	51-2대	114.1		
	중구 서소문동	50-1대	101.5		
	중구 서소문동	50-2대	145.5		
	중구 서소문동	49-2대	51.9		삼령빌딩(기공등개발)
	중구 서소문동	51-4대	4.3		
	중구 서소문동	51-5대	1.3		
	중구 서소문동	52-2대	77.0		
	중구 서소문동	52-6대	66.1		
	중구 서소문동	52-7대	40.7		
	중구 서소문동	53-1대	188.4		한성빌딩(기공등개발)
	중구 서소문동	53-2대	99.2		
	중구 서소문동	53-3대	92.6		
	중구 서소문동	53-4대	46.3		
	중구 서소문동	53-5대	102.5		
	중구 서소문동	53-6대	82.6		
	중구 서소문동	54-1대	79.3		
	중구 서소문동	54-2대	102.5		
	중구 태평로2가	370-2대	55.9		한화손해보험빌딩(기공등개발)
	중구 태평로2가	367-1대	63.1		
	중구 태평로2가	366-1대	529.6		
	중구 태평로2가	360-1대	568.9		
	중구 태평로2가	365대	76.0		
	중구 태평로2가	361-1대	148.8		
	중구 태평로2가	363대	170.6		

가구번호	동명	지번	면적(㎡)		비고
			필지	가구	
	중구 태평로2가	365-3대	2.9		
	중구 태평로2가	365-4대	7.3		
	중구 태평로2가	362-3대	9.9		
	중구 태평로2가	362-1대	73.7		
	중구 서소문동	1-14대	14.0		
	중구 태평로1가	62-2대	148.8		
	중구 태평로1가	62-3대	135.5		
	중구 태평로1가	62-4대	819.6		
	중구 태평로1가	62-7대	287.3		
	중구 태평로1가	62-9대	211.6		
	중구 태평로1가	61-23대	792.1		코리아나 호텔(기공동개발)
	중구 태평로1가	61-21대	2,538.8		
	중구 태평로1가	61-28대	1,243.3		
	중구 태평로1가	61-1대	849.9		코리아나 호텔(기공동개발)
	중구 태평로1가	61-27대	13.5		조선일보(기공동개발)
	중구 태평로1가	61-28대	1,243.3		조선일보(기공동개발)
	중구 태평로1가	61-13대	5.0		코리아나 호텔(기공동개발)
	중구 태평로1가	61-24대	122.6		코리아나 호텔(기공동개발)
	중구 태평로1가	61-7대	396.7		코리아나 호텔(기공동개발)
	중구 태평로1가	60-15대	869.4		
	중구 태평로1가	60-18대	977.5		코리아나 호텔(기공동개발)
	중구 태평로1가	60-23대	128.4		
	중구 태평로1가	60-17대	644.6		
	중구 태평로1가	60-19대	1.6		
	중구 태평로1가	60-1대	3,509.3		
	중구 정동	1-8대	25,746.8		
	중구 정동	1-11대	2,449.9		
	중구 정동	1-28대	729.6		
	중구 정동	1-33대	13.9		
	중구 정동	1-34대	13.9		
	중구 정동	1-80대	418.4		
	중구 정동	5-12대	121.0		
	중구 정동	5-13대	10.2		
	중구 정동	6-2대	27.8		
	중구 정동	6-3대	206.9		
	중구 정동	8-1대	208-6		
	중구 정동	8-3대	206.9		
	중구 정동	8-4대	242.3		

가구번호	동명	지번	면적(㎡)		비고
			필지	가구	
	중구 정동	8-5대	279.3		
	중구 정동	8-6대	292.2		
	중구 정동	8-7대	179.5		
	중구 정동	8-8대	280.7		
	중구 정동	8-9대	239.0		
	중구 정동	8-10대	214.2		
	중구 정동	8-11대	1,516.1		
	중구 정동	8-29대	8.9		
	중구 정동	9대	204.3		
	중구 정동	11-2대	69.8		
	중구 정동	11-3대	394.4		
	중구 정동	11-4대	86.0		
	중구 정동	11-5대	91.2		
	중구 정동	11-6대	173.6		
	중구 정동	11-8대	53.9		
	중구 정동	10-1대	14,331.4		
	중구 정동	1-45학	8,712.2		
	중구 정동	15-1공	7,918.1		
	중구 정동	15-3대	215.5		
	중구 정동	15-5대	4,200.3		
	중구 정동	15-6대	5,273.5		
	중구 정동	15-15대	17.5		
	중구 정동	15-19대	114.1		경향신문사 빌딩(기공동개발)
	중구 정동	16-1대	1,401.0		
	중구 정동	17-1층	3,867.0		
	중구 정동	17-4대	2,084.3		
	중구 정동	18-1대	364.3		정동아파트(기공동개발)
	중구 정동	18-3대	59.8		
	중구 정동	18-5대	218.2		정동아파트(기공동개발)
	중구 정동	22대	2,188.1		경향신문사 빌딩(기공동개발)
	중구 정동	22-2대	459.2		
	중구 정동	22-7대	202.0		경향신문사 빌딩(기공동개발)
	중구 정동	22-8대	687.6		
	종로구 신문로2가	12-5대	591.1		
	종로구 신문로2가	12-6대	150.9		경향신문사 빌딩(기공동개발)
	종로구 신문로2가	89-26대	2.6		
	종로구 신문로2가	89-27대	2,148.7		
	종로구 신문로2가	89-29대	2,637.0		

가구번호	동명	지번	면적(㎡)		비고
			필지	가구	
	종로구 신문로2가	89-33공	19.8		
	종로구 신문로2가	89-34대	36.5		
	종로구 신문로2가	105대	46.3		
	종로구 신문로2가	106-3대	132.2		
	종로구 신문로2가	106-5대	201.7		덕수궁디펠리스(기공동개발)
	종로구 신문로2가	106-6대	66.4		
	종로구 신문로2가	106-7대	100.3		
	종로구 신문로2가	106-8대	43.8		
	종로구 신문로2가	106-10대	58.2		
	종로구 신문로2가	106-14공	3.9		
	종로구 신문로2가	106-15대	24.0		
	종로구 신문로2가	106-16공	39.4		
	종로구 신문로2가	106-18대	0.4		
	종로구 신문로2가	106-22공	1.7		
	종로구 신문로2가	106-23대	23.2		
	종로구 신문로2가	107대	162.6		
	종로구 신문로2가	108대	279.0		
	종로구 신문로2가	108-1대	267.8		
	종로구 신문로2가	108-3대	12.2		
	종로구 신문로2가	108-4대	147.4		덕수궁디펠리스(기공동개발)
	종로구 신문로2가	108-5대	228.4		
	종로구 신문로2가	108-6대	151.4		
	종로구 신문로2가	108-7대	97.5		
	종로구 신문로2가	108-9공	94.5		
	종로구 신문로2가	108-11대	114.0		덕수궁디펠리스(기공동개발)
	종로구 신문로2가	108-12대	315.4		
	종로구 신문로2가	108-14대	194.4		덕수궁디펠리스(기공동개발)
	종로구 신문로2가	108-15대	204.6		
	종로구 신문로2가	108-16대	140.8		
	종로구 신문로2가	108-17대	2.6		
	종로구 신문로2가	109대	115.7		
	종로구 신문로2가	110대	95.9		덕수궁디펠리스(기공동개발)
	종로구 신문로2가	111-1대	191.7		
	종로구 신문로2가	111-2대	88.9		
	종로구 신문로2가	111-3대	102.5		덕수궁디펠리스(기공동개발)
	종로구 신문로2가	112대	109.1		
	종로구 신문로2가	113대	89.3		

가구번호	동명	지번	면적(㎡)		비고
			필지	가구	
	종로구 신문로2가	113-1대	4.3		
	종로구 신문로2가	114-1대	81.7		
	종로구 신문로2가	116	115.7		
	종로구 신문로2가	116-1대	7.9		
	종로구 신문로2가	118-2구	72.7		
	종로구 신문로2가	118-5대	16.7		
	종로구 신문로2가	118-6대	5.3		
	종로구 신문로2가	145공	48.4		
	종로구 신문로2가	146대	79.3		
	종로구 신문로2가	147공	11.2		
	종로구 신문로2가	147-2대	1.7		
	종로구 신문로2가	148-1구	26.4		
	종로구 신문로2가	150-2대	272.2		
	종로구 신문로2가	151대	62.8		
	종로구 신문로2가	152-1학	62.6		
	종로구 신문로2가	153-1대	2.0		
	종로구 신문로2가	154대	65.1		건물1(기공동개발)
	종로구 신문로2가	155공	87.1		
	종로구 신문로2가	155-1대	96.1		건물1(기공동개발)
	종로구 신문로2가	156대	41.6		
	종로구 신문로2가	157대	458.7		
	종로구 신문로2가	157-1대	10.8		
	종로구 신문로2가	157-2대	6.4		
	종로구 신문로2가	157-3대	3.0		
	종로구 신문로2가	157-4대	0.4		
	종로구 신문로2가	158대	102.5		
	종로구 신문로2가	159대	244.6		
	종로구 신문로2가	160-1공	84.7		
	종로구 신문로2가	160-2대	56.2		
	종로구 신문로2가	161대	43.6		
	종로구 신문로2가	161-3대	82.6		
	종로구 신문로2가	162대	66.1		
	종로구 신문로2가	163-1대	59.5		
	종로구 신문로2가	163-2대	125.6		
	종로구 신문로2가	164대	92.6		
	종로구 신문로2가	165대	72.7		
	종로구 신문로2가	166-2대	29.8		덕수궁디펠리스(기공동개발)

가구번호	동명	지번	면적(㎡)		비고
			필지	가구	
	종로구 신문로2가	167대	95.9		
	종로구 신문로2가	167-1대	9.6		
	종로구 신문로2가	168-1대	115.7		
	종로구 신문로2가	168-2대	142.1		
	종로구 신문로2가	169-1대	270.1		덕수궁디פל리스(기공동개발)
	종로구 신문로2가	169-2대	473.7		
	중구 정동	1-58대	17.4		
	중구 정동	1-77대	5.7		
	중구 정동	1-78대	6.2		
	중구 정동	1-79대	20.5		
	중구 충정로1가	51-11대	14.5		
	중구 충정로1가	51-6대	78.7		중앙빌딩(기공동개발)
	중구 정동	23-11대	93.6		
	중구 정동	23-17대	239.0		제2종근린생활시설(기공동개발)
	중구 충정로1가	51-7대	110.1		
	중구 충정로1가	51-8대	88.6		
	중구 정동	23-12대	64.8		
	중구 정동	23-16대	271.4		
	중구 정동	23-10대	46.3		
	중구 정동	23-8대	149.8		
	중구 정동	23-9대	196.4		
	중구 정동	23-13대	22.7		
	중구 정동	23-15대	110.7		
	중구 정동	23-23대	9.7		
	중구 정동	24-1대	59.8		
	중구 정동	24-3대	104.8		
	중구 정동	25-2대	1,440.0		
	중구 정동	25-3사	50.6		
	중구 정동	25-4대	26.4		
	중구 정동	25-7대	56.5		정원레스토랑 어반가든(기공동개발)
	중구 정동	27-2대	512.4		
	중구 정동	27-3학	15,804.2		
	중구 정동	27-4대	48.3		
	중구 정동	27-5대	143.5		
	중구 정동	27-10대	74.7		
	중구 정동	27-11대	1,163.3		
	중구 정동	27-12대	52.6		

가구번호	동명	지번	면적(㎡)		비고
			필지	가구	
	중구 정동	27-13대	49.9		
	중구 정동	27-14대	150.4		
	중구 정동	27-15대	79.3		
	중구 정동	27-19대	195.4		
	중구 정동	27-20대	56.5		점포
	중구 정동	27-28대	19.5		
	중구 정동	27-21대	242.0		
	중구 정동	27-26대	22.1		
	중구 정동	27-29대	319.7		
	중구 정동	27-32학	384.5		
	중구 정동	27-33학	30.7		
	중구 정동	27-42학	74.2		
	중구 정동	27-43학	41.2		
	중구 정동	28-2대	350.4		정원레스토랑 어반가든(기공등개발)
	중구 정동	28-5대	3,547.8		
	중구 정동	28-9대	409.8		
	중구 정동	28-10대	26.4		
	중구 정동	28-11대	409.8		
	중구 정동	28-13대	3.0		
	중구 정동	28-18대	297.2		
	중구 정동	28-20대	154.4		
	중구 정동	28-21대	119.0		
	중구 정동	32-1학	13,597.1		
	중구 정동	32-6학	92.2		
	중구 정동	34-3종	4,630.6		
	중구 정동	34-5대	10,160.9		
	중구 정동	34-11대	43.0		
	중구 정동	34-12대	1,389.4		
	중구 정동	34-16대	7,929.5		
	중구 정동	34-17대	299.8		
	중구 정동	34-18대	555.4		
	중구 정동	34-20대	57.2		
	중구 정동	34-31공	2,877.0		
	중구 정동	34-33대	988.0		
	중구 정동	34-39학	93.7		
	중구 총정로1가	51-10대	3.3		
	중구 서소문동	55-1대	277.7		

가구번호	동명	지번	면적(㎡)		비고
			필지	가구	
	중구 서소문동	55-3대	102.5		
	중구 서소문동	55-4대	1,137.2		
	중구 충정로1가	57대	66.1		
	중구 충정로1가	57-1대	297.5		
	중구 서소문동	57-7대	76.0		세브일레븐 서소문점(기공동개발)
	중구 서소문동	57-8대	76.0		
	중구 서소문동	57-9대	634.7		
	중구 서소문동	57-10대	2,031.4		
	중구 충정로1가	57-13사	265.5		
	중구 충정로1가	58-1대	2.0		
	중구 충정로1가	58-3대	1,070.2		
	중구 충정로1가	58-4대	29.4		
	중구 충정로1가	58-5대	1.6		
	중구 충정로1가	58-6대	5.5		
	중구 충정로1가	62-15대	98.5		
	중구 충정로1가	68대	3,244.4		
	중구 충정로1가	75-1대	11,530.6		농협중앙회 쌀박물관(기공동개발)
	중구 충정로1가	81-1대	64.5		
	중구 충정로1가	81-3대	507.8		
	중구 충정로1가	81-4대	151.3		
	중구 충정로1가	81-5대	95.6		
	중구 충정로1가	81-6대	74.4		
	중구 충정로1가	81-8대	363.0		
	중구 충정로1가	81-9대	75.6		
	중구 충정로1가	83학	2,704.4		이화여자외국어 고등학교(기공동개발)
	중구 순화동	1-1학	37,187.6		
	중구 순화동	1-12대	36.4		
	중구 순화동	1-24대	127.5		
	중구 순화동	1-25대	26.9		
	중구 순화동	1-26대	58.9		
	중구 순화동	1-27대	65.1		
	중구 순화동	1-28대	56.0		
	중구 순화동	2-6대	2,220.5		
	중구 순화동	217-6대	1,457.8		
	중구 순화동	4-10대	31.2		
	중구 순화동	4-23대	16.7		
	중구 순화동	5-1대	1,213.3 (1,215.9)		

가구번호	동명	지번	면적(㎡)		비고
			필지	가구	
	중구 순화동	5-5대	90.9		
	중구 순화동	6-1대	281.0		
	중구 순화동	6-2대	0.7		
	중구 순화동	6-5대	198.3		평안교회(기공동개발)
	중구 순화동	6-6대	224.8		평안교회(기공동개발)
	중구 순화동	6-9대	796.7		평안교회(기공동개발)
	중구 순화동	6-11대	257.9		
	중구 순화동	6-12대	452.9		
	중구 순화동	6-13대	162.0		
	중구 순화동	6-14대	244.6		
	중구 순화동	6-15대	224.8		
	중구 순화동	6-16대	152.1		1종근생1(기공동개발)
	중구 순화동	6-17대	105.8		혜명빌딩(기공동개발)
	중구 순화동	6-19대	19.8		1종근생1(기공동개발)
	중구 순화동	6-20대	14.5		혜명빌딩(기공동개발)
	중구 순화동	6-27대	3.0		
	중구 순화동	6-35대	165.3		
	중구 순화동	6-36대	150.1		평안교회 별관(기공동개발)
	중구 순화동	6-40대	178.5		평안교회 별관(기공동개발)
	중구 순화동	6-42대	39.3		
	중구 순화동	6-43대	39.1		
	중구 순화동	6-44대	2.3		
	중구 순화동	6-45대	40.3		
	중구 순화동	217대	8,992.6		
	중구 태평로1가	68대	1,415.3		광화문빌딩(기공동개발)
	중구 태평로1가	68-1대	260.2		
	중구 태평로1가	68-2잡	586.4		
	중구 태평로1가	150대	1,673.6		광화문빌딩(기공동개발)
	종로구 세종로	211대	1,077.7		
	신문로1가	163대	3999.1		
	신문로1가	163-4공	335.6		
	신문로1가	161-3공	335.5		
	신문로1가	161-2대	24.0		
	신문로1가	161-4공	5.8		
	신문로1가	158-4대	160.0		
	신문로1가	158대	405.8		
	신문로1가	156대	72.8		

가구번호	동명	지번	면적(㎡)		비고
			필지	가구	
	신문로1가	163-3공	17.5		
	신문로1가	135-2대	105.1		
	신문로1가	115대	3913.8		
	신문로1가	116대	3346.4		
	신문로1가	226대	2654.2		흥국생명빌딩(기공동개발)
	신문로2가	92대	4466.7		
	신문로2가	133대	2131.3		흥국생명빌딩(기공동개발)

※ ()는 해당 필지의 전체 면적임

2) 공동개발

구 분	적용대상	계획내용	
공동개발 (제한적 허용)	중점관리구역 일반관리구역	- 간선도로변 상업지역으로 적정규모 개발이 필요한 경우 - 과소필지, 맹지, 부정형 필지 등으로 단독개발이 불가능한 경우	구 도시건축공동위원회 심의거쳐 허용
		공공성확보를 전제로 계획적 정비가 필요하다고 인정되는 경우	시 도시건축공동위원회 심의거쳐 허용

※ 공공성 확보 : 문화시설 등 정동일대 도시재생 활성화를 촉진하는 공공시설 등 기부채납

3) 최대개발규모

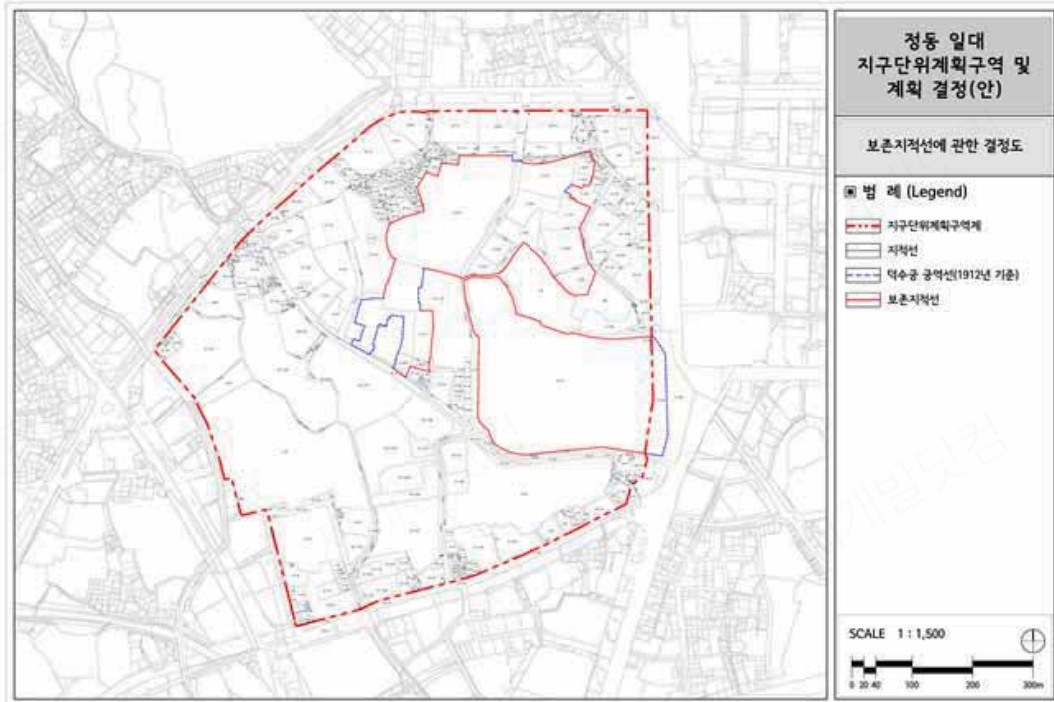
구 분	적용대상	최대개발규모	비 고
최대개발규모	간선도로변 상업지역	600㎡ 이하	- 최대개발규모 적용의 예외 - 기존 대지규모가 최대개발규모를 초과하거나, 이미 공동개발이 진행된 대지 - 도시정비형 재개발구역 내 계획대지 - 공공성 확보를 전제로 시 도시·건축공동위원회 심의에서 인정하는 경우
	기타지역 (일반, 중점관리구역 내 과소필지)	250㎡ 이하	

※ 공공성 확보 : 문화시설 등 정동일대 도시재생 활성화를 촉진하는 공공시설 등 기부채납

4) 보존지적선

구 분	적용대상	비 고
보존지적선	덕수궁 구역	옛 도시조직의 보존을 위하여 역사적 가치가 있는 옛 구역선(덕수궁역)을 보존지적선으로 지정하여 합필 및 공동개발을 제한

■ 보존지적선에 관한 결정도(안)



3. 건축물에 관한 결정 조서

1) 건축물의 용도계획

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 동법 시행령 및 서울특별시 도시계획조례에 따라 각 용도지역·지구별 도입 가능한 용도규정에도 불구하고, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제76조, 동법 시행령 제 71조 및 서울특별시 도시계획조례 제8장에서 정하는 용도지역·지구에서 허용하는 용도와 지구단위계획수립 지침에 의하여 완화하는 용도의 범위 내에서, 적용구역별로 입지 가능한 용도를 별도로 정함.
- 대상지 내 도시정비형 재개발구역은 「2025 서울시 도시주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)」 및 구역별 재정비계획에 따름.
- 건축법상 용도분류에도 불구하고, 본 지구단위계획에서 따로 정하는 세부용도와 적용기준을 적용해야 함.

■ 허용용도

- 역사문화관리구역인 보존복원구역과 보전활용구역, 유지관리구역에 대해서는 현재의 지역특성 및 용도를 유지하기 위해 아래에 열거한 용도를 허용함
- 허용용도가 계획된 대지는 아래 세부용도 범위 안에서만 건축이 허용되며 허용용도 이외의 용도는 불허함

도면번호	위치	구분	건축법상 용도분류		세부용도
H1	역사문화 관리구역 (보존복원)	1층 허용 용도	· 제1종 근린생활시설	휴게음식점 (300㎡ 미만)	휴게음식점
			· 제2종 근린생활시설	휴게음식점 (300㎡ 이상)	휴게음식점
				일반음식점	일반음식점
		전층 허용 용도	· 문화 및 집회시설	전시장	박물관, 미술관, 문화관, 기념관
			· 종교시설	종교집회장	종교집회장 (제2종 근린생활시설에 해당하지 않는 것)
			· 업무시설	일반업무시설	사무소, 출판사
			· 단독주택	단독주택, 다가구주택	단독주택, 다가구주택
H2	역사문화 관리구역 (보존활용)	2층 이하 허용 용도	· 제1종 근린생활시설	휴게음식점, 제과점 (300㎡ 미만)	휴게음식점, 제과점
				소매점 (1,000㎡ 미만)	슈퍼마켓, 편의점, 서점
			· 제2종 근린생활시설	휴게음식점, 제과점 (300㎡ 이상)	휴게음식점, 제과점
				일반음식점	일반음식점
		전층 허용 용도	· 제2종 근린생활시설	공연장 (500㎡ 미만)	극장, 음악당, 연예장
				일반업무시설 (500㎡ 미만)	사무소, 출판사, 신문사
			· 문화 및 집회시설	공연장, 전시장	극장, 음악당, 연예장, 박물관, 미술관, 문화관, 기념관
			· 업무시설	공공업무시설	청사
			· 단독주택	일반업무시설	금융업소, 사무소, 출판사, 신문사
				단독주택, 다가구주택	단독주택, 다가구주택
H3	역사문화 관리구역 (유지관리)	전층 허용 용도	· 업무시설	공공업무시설	외국공관
				일반업무시설	사무소
			· 단독주택	공관	공관
			· 종교시설	종교집회장	종교집회장 (제2종 근린생활시설에 해당하지 않는 것)

■ 권장용도 : 적용구역에 따라 다음 세부용도의 도입을 권장함

도면번호	위치	구분	건축법상 용도분류		세부용도
C1	중점 관리구역	1층 권장 용도	· 제1종 근린생활시설	휴게음식점, 제과점 (300㎡ 미만)	커피전문점, 제과점, 전통찻집
				소매점 (1,000㎡ 미만)	의류점, 잡화점(일용품판매점), 서점
		전층 권장 용도	· 문화 및 집회시설	공연장, 전시장	극장, 음악당, 연예장, 영화관, 박물관, 미술관, 기념관, 체험관, 박람회장
			· 업무시설	공공업무시설	청사, 외국공관

도면번호	위치	구분	건축법상 용도분류		세부용도
				일반업무시설	사무소, 출판사, 신문사
G1	일반 관리구역	1층 권장 용도	· 제1·2층 근린생활시설	휴게음식점, 제과점	커피전문점, 제과점

※ 도시정비형 재개발구역 내 완료지구는 「2025 서울시 도시주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)」 중 완료지구 관리방안에 따름

※ 도시정비형 재개발구역 내 미시행지구는 「2025 서울시 도시주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)」 중 재생관리지침 및 구역별 재정비계획에 따름

■ 세부용도 정의

- 1) 커피전문점 : 접객시설을 갖추고 볶은 원두, 가공 커피류 등을 이용하여 생산한 커피 음료를 전문적으로 제공하는 업종(접객시설 없이 커피 포장 판매를 전문적으로 하는 음료점도 포함)
- 2) 전통차집 : 생강차, 쌍화차 등 전통차류(커피제외) 및 죽류만을 조리, 판매하는 업종
- 3) 슈퍼마켓 : 음·식료품을 위주하여 각종 생활잡화 등을 함께 소매하는 업종
- 4) 편의점 : 종합상품체인공급업자와 체인계약을 체결하고 편의점 운영에 필요한 식료품 등 각종 상품을 계속적으로 공급받아 판매(소매)하는 업종

■ 불허용도

- － 불허용도가 계획된 구역은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「서울특별시 도시계획조례」 등 관계법령에 의거 당해 용도지역·지구에서 제한되는 용도의 입지를 불허하며, 관계 법령에 의해 허용되는 용도인 경우에도 본 지구단위계획에서 제시한 불허용도는 입지할 수 없음

도면번호	위치	구분	건축법상 용도분류		적용기준
C1	중점 관리구역	불허 용도	· 제2종 근린생활시설	자동차영업소, 총포판매소, 청소년게입제공업소 등 게입관련시설(500㎡ 미만), 장의사, 테니스장, 실내낚시터(500㎡ 미만), 다중생활시설(500㎡ 미만), 단란주점(150㎡ 미만), 안마시술소, 비디오물감상실, 비디오물소극장(500㎡미만)	전층 불허
				금융업소(500㎡ 미만, ATM은 제외)	1층불허
			· 문화 및 집회시설	마권 장외 발매소, 마권 전화투표소	전층 불허
			· 판매시설	도매시장, 소매시장, 게임제공업소	전층 불허

도면번호	위치	구분	건축법상 용도분류		적용기준
G1	일반 관리구역	불허 용도	· 업무시설	일반업무시설 중 금융업소	1층불허
			· 의료시설, 수련시설, 운동시설, 숙박시설(관광숙박시설 제외), 위락시설, 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차관련시설(주차장 제외)		전층 불허
			· 제2종 근린생활시설	자동차영업소, 총포판매소, 청소년게임제공업소 등 게임관련시설(500㎡ 미만), 장의사, 테니스장, 실내낚시터(500㎡ 미만), 다중생활시설(500㎡ 미만), 단란주점(150㎡ 미만), 안마시술소, 비디오물감상실, 비디오물소극장(500㎡ 미만)	전층 불허
				금융업소(500㎡ 미만, ATM은 제외)	1층불허
			· 문화 및 집회시설	마권 장외 발매소, 마권 전화투표소	전층 불허
			· 판매시설	도매시장, 소매시장, 게임제공업소	전층 불허
			· 업무시설	일반업무시설 중 금융업소	1층 불허
			· 의료시설	격리병원	전층 불허
			· 수련시설, 운동시설, 위락시설, 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차관련시설(주차장 제외)		전층 불허

※ 도시정비형 재개발구역 내 완료지구는 「2025 서울시 도시주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)」 중 완료지구 관리방안에 따름

※ 도시정비형 재개발구역 내 미시행지구는 「2025 서울시 도시주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)」 중 재생관리지침 및 구역별 재정비계획에 따름

■ 용도완화

구 분	계획내용
중점관리구역 일반관리구역	· 제3종일반주거지역 내 업무시설의 면적제한 완화

※ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조 및 같은법 시행령 제46조제5항에 따라 용도의 완화를 받고자 하는 사항임

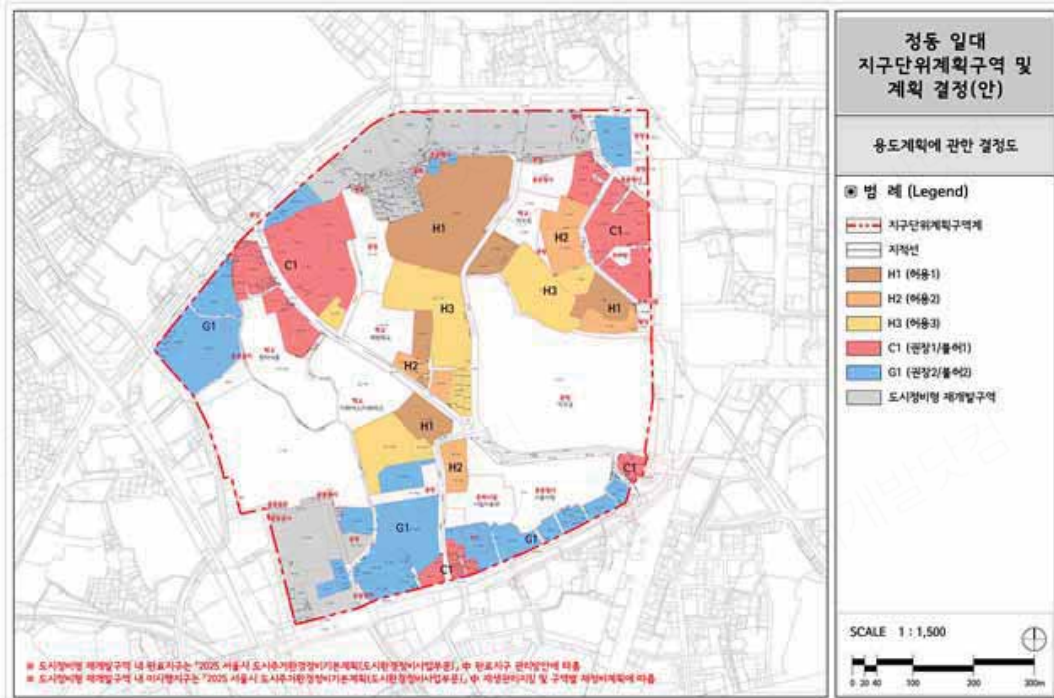
※ 면적제한 : 제3종일반주거지역 내 업무시설(3,000㎡ 미만) 면적제한

※ 주변 환경을 침해하지 않는 범위 내에서 꼭 필요하다고 인정되는 경우 구 도시·건축공동위원회의 자문을 거쳐 용도완화

■ 용도완화 사유서

구 분	계획내용	완화사유
중점관리구역 일반관리구역	· 제3종일반주거지역에서 규제하고 있는 업무시설의 면적제한 완화(준주거지역 규모)	· 구역 내 업무시설 현황 및 행정, 업무수요 반영

■ 용도계획에 관한 결정도(안)



2) 건축물의 밀도 및 높이 계획

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 동법 시행령 및 서울특별시 도시계획조례에 따라 각 용도지역 적용 가능한 밀도 규정 및 「역사도심기본계획」의 높이계획에 따름.
- 대상지 내 도시정비형 재개발구역은 「2025 서울시 도시주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)」 및 구역별 재정비계획에 따름.
- 구역 내 문화재 및 문화재주변지역은 문화재보호법에 따른 절차와 기준을 동시에 적용

가) 건폐율 계획

■ 건폐율

적용지역	건 폐 율	비 고
제1종일반주거지역	60% 이하	서울시 도시계획 조례 「제54조 용도지역안에서의 건폐율」 적용
제2종일반주거지역(7층 이하)	60% 이하	
제2종일반주거지역	60% 이하	
제3종일반주거지역	50% 이하	
준주거지역	60% 이하	
일반상업지역	60% 이하	완화기준 충족시 완화

- ※ 2 이상의 용도지역에 걸치는 토지는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조 적용
- ※ 도시정비형 재개발구역 내 완료지구는 「2025 서울시 도시주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)」 중 완료지구 관리방안에 따름
- ※ 도시정비형 재개발구역 내 미시행지구는 「2025 서울시 도시주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)」 중 재생관리지침 및 구역별 재정비계획에 따름

■ 건폐율 완화

구분	완화조건	건폐율 완화 내용	적용기준
중점 관리구역 中 상업지역	· 1층 권장용도 수용 시 (가로활성화용도)	80%까지 완화	10% 완화
	· 건축물의 배치 및 형태에 관한 지침 준수 시		5% 완화
	· 경관 및 환경친화요소에 관한 지침 준수 시		5% 완화
일반 관리구역 中 상업지역	· 1층 권장용도 수용 시 (가로활성화용도)	80%까지 완화	10% 완화
	· 건축물의 배치 및 형태에 관한 지침 준수 시		5% 완화
	· 경관 및 환경친화요소에 관한 지침 준수 시		5% 완화

- ※ 각 완화조건별 적용기준 중 1개 항목 이상 적용 시, 해당 완화조건을 충족한 것으로 봄
- ※ 권장용도 수용 시 건폐율 완화 산식 : 건폐율 완화 = {(권장용도수용 면적비율 - 권장용도 수용기준) × 1/2} × 기준 건폐율
- ※ 도시정비형 재개발구역 내 완료지구는 「2025 서울시 도시주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)」 중 완료지구 관리방안에 따름
- ※ 도시정비형 재개발구역 내 미시행지구는 「2025 서울시 도시주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)」 중 재생관리지침 및 구역별 재정비계획에 따름

나) 용적률 계획

■ 용적률

적용지역	용 적 률			비 고
	기준	허용	상한	
제1종일반주거지역	150% 이하	150% 이하	법적용적률의 2배 이하	서울시 도시계획 조례 「제55조 용도지역안에서의 용적률」 적용
제2종일반주거지역(7층 이하)	200% 이하	200% 이하	법적용적률의 2배 이하	
제2종일반주거지역	200% 이하	200% 이하	법적용적률의 2배 이하	
제3종일반주거지역	250% 이하	250% 이하	법적용적률의 2배 이하	
준주거지역	400% 이하	400% 이하	법적용적률의 2배 이하	
일반상업지역	600% 이하	600% 이하	법적용적률의 2배 이하	역사도심 기준 적용

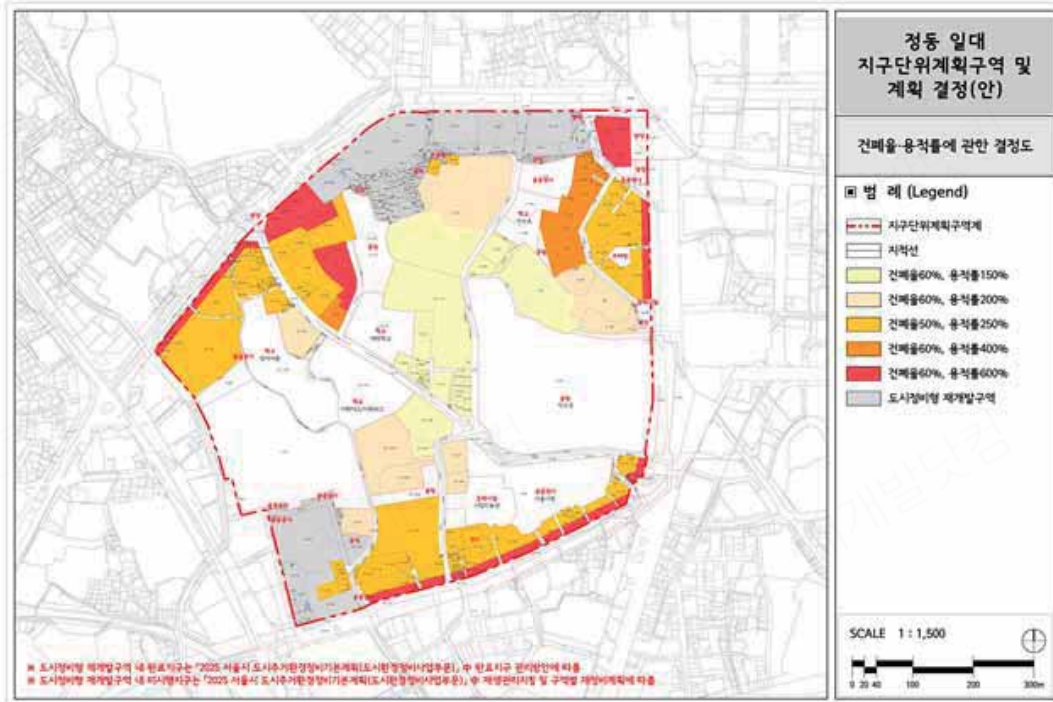
- ※ 2 이상의 용도지역에 걸치는 토지는 국토의 계획 및 이용에 관한 법 제84조 적용
- ※ 상업지역에 주거복합건축물을 건축하고자 할 경우 “서울특별시 도시계획조례 제55조제3항”에서 정하고 있는 기준을 적용
- ※ 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 용적률의 10%이상(지상부설치) 계획하여야 함
- ※ 도시정비형 재개발구역 내 완료지구는 「2025 서울시 도시주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)」 중 완료지구 관리방안에 따름
- ※ 도시정비형 재개발구역 내 미시행지구는 「2025 서울시 도시주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)」 중 재생관리지침 및 구역별 재정비계획에 따름

■ 용적률 완화

구분	완화조건	용적률 완화기준	비고
중점관리구역 일반관리구역	부지 기부채납 시	$\text{용적률} \times \{1 + (1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 0.7 \times \alpha \text{현금} \cdot \text{건축물})\} \text{ 이내}$ - 용적률 : 용도지역·지구별 도시계획조례에서 정하는 용적률 - 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 (2개 이상의 용도지역인 경우 가중평균 적용) 비율 * α토지 : 공공시설 등 부지(토지) 제공면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 ** α현금·건축물 : 공공시설 등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적	-

- ※ 『공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정』에 따른 산정 기준 적용
- ※ 공공시설 등 기부채납에 따른 용적률 완화는 「서울특별시 도시계획조례」에 따름
- ※ 도시정비형 재개발구역 내 완료지구는 「2025 서울시 도시주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)」 중 완료지구 관리방안에 따름
- ※ 도시정비형 재개발구역 내 미시행지구는 「2025 서울시 도시주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)」 중 재생관리지침 및 구역별 재정비계획에 따름

■ 건폐율·용적률 계획에 관한 결정도(안)



(이하 여백)

다) 높이계획

■ **최고높이** : 역사도심기본계획 상 최고높이계획 준용

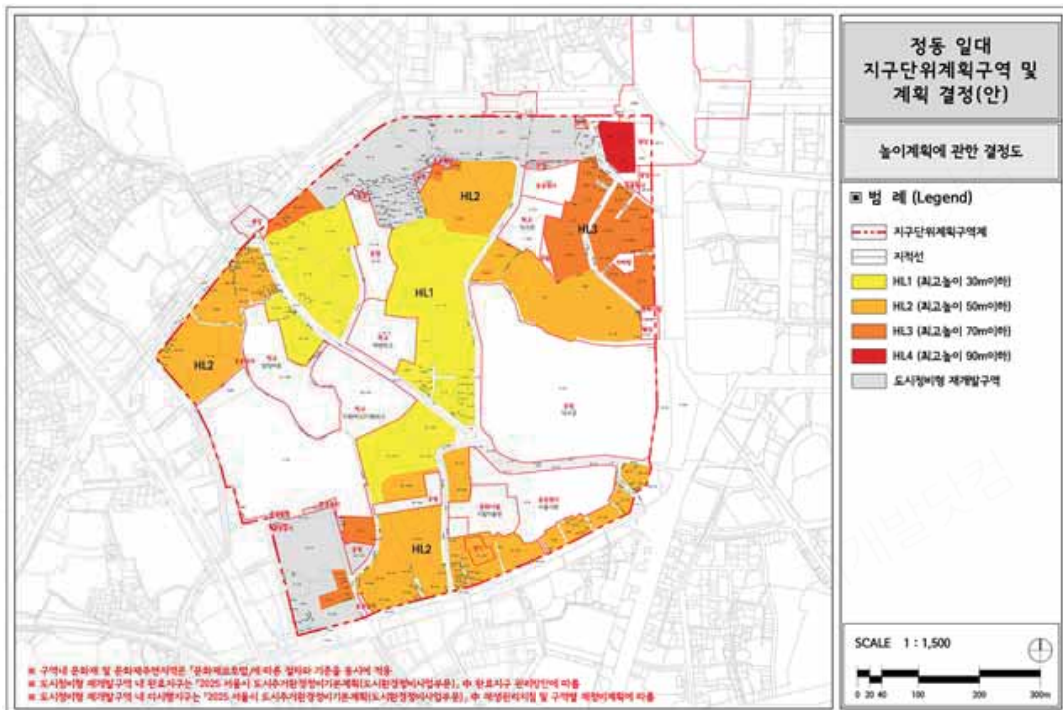
도면 번호	높이 계획	비 고
HL1	30m 이하	- 역사도심기본계획 상 최고높이계획 준용 - 다만, 세종대로변 간선구역은 인근 용도지역의 높이를 고려하여 일부 조정
HL2	50m 이하	
HL3	70m 이하	
HL4	90m 이하	

※ 구역 내 문화재 및 문화재주변지역은 문화재보호법에 따른 절차와 기준을 동시에 적용

※ 도시정비형 재개발구역 내 완료지구는 「2025 서울시 도시주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)」 중 완료지구 관리방안에 따름

※ 도시정비형 재개발구역 내 미시행지구는 「2025 서울시 도시주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)」 중 재생관리지침 및 구역별 재정비계획에 따름

■ 높이 계획에 관한 결정도(안)



3) 건축물의 배치 및 형태에 관한 계획

가) 건축물의 배치 및 건축선

- 정동에 부합하는 가로분위기 형성을 위한 건축물 배치계획 수립
- 쾌적한 보행환경 조성을 위해 건축한계선을 지정하여 전면공지로 활용
- 정연한 가로분위기 형성을 위한 건축지정선 계획
- 미관지구 폐지에 따른 건축한계선 지정

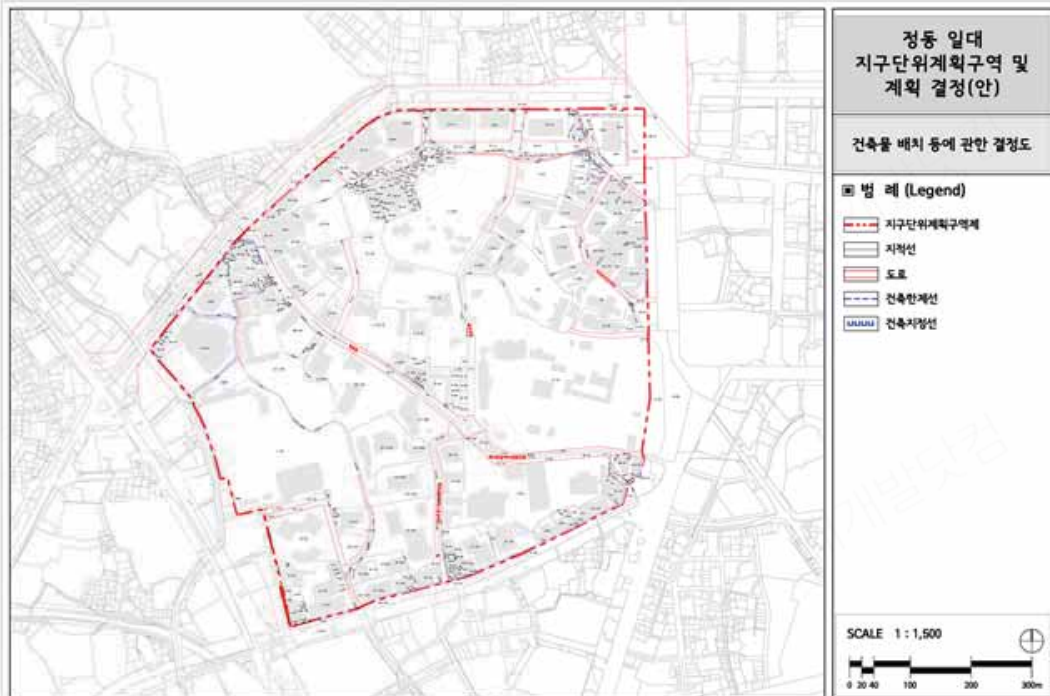
■ 건축물의 방향성 및 배치

구 분	적 용 지 역	계 획 내 용	비 고
건축물의 방향성	지구단위계획 구역 전체	- 건축물의 주된 벽면 및 출입구의 방향은 대지가 접하는 전면도로의 방향과 일치되도록 배치 - 도로모퉁이에 위치한 대지에서는 벽면의 방향이 접한 모든 도로의 방향과 일치되도록 설치 - 2면 이상의 도로에 접한 대지에서는 건축물 전면을 도로폭이 넓은 도로를 향하도록 설치	민간부문 시행지침 제15조 참조
기존 도시조직의 유지	지구단위계획 구역 전체	- 기존 골목길이 포함된 건축협정 시 골목길의 형태를 고려하여 건축물을 배치할 것을 권장	민간부문 시행지침 제16조 참조

■ 건축선 지정

구 분	적 용 지 역	계 획 내 용	비 고
건축한계선	간선도로변	- 대지경계선으로부터 3m 후퇴	위치 및 폭은 결정도 참조, 민간부문 시행지침 제17조 참조
	이면도로 일부구간	- 도시계획도로선 및 대지경계선으로부터 1~3m 후퇴	
건축지정선	중점관리구역 (소규모상가군 형성지역)	- 질서정연한 가로분위기 형성을 위해 주요가로의 소규모필지 일부구간에 한해 전면도로변 대지경계선으로부터 1m 이하 후퇴	위치 및 폭은 결정도 참조, 민간부문 시행지침 제18조 참조

■ 건축물 배치 등에 관한 결정도(안)



(이하 여백)

나) 건축물의 형태 및 색채, 외관 등

- 지구단위계획구역 전체에 공통적으로 적용되는 ‘공통지침’ 과 특화가로구역에 적용되는 ‘특화가로지침’ 으로 구분하여 적용
- 특화가로구역은 「특화가로A구역」, 「특화가로B구역」, 「특화가로C구역」, 「특화가로D구역」로 나누어지며, 건축물의 건축, 대수선, 리모델링 시 ‘공통지침’ 및 해당되는 ‘특화가로지침’ 을 모두 준수
- 해당 건축물이 도시계획시설이거나 문화재일 경우, 적용 제외

<공통지침 : 지구단위계획구역 전체>

■ 규제사항

구 분	계 획 내 용	비 고
건축물 외부형태	- 사선절재형/계단형 건축형태 금지 - 기존건물과 조화(파라렛 높이 일치) - 한옥의 요소를 왜곡 또는 모사하여 비한옥건축물에 적용하는 것을 지양	민간부문 시행지침 제20조 참조
옥상부 설비 등의 처리	- 옥탑층 및 가로에 면한 전면부에 설비시설이 직접적으로 노출되지 않도록 함. 단, 부득이하게 노출되는 경우 가벽 등의 차폐시설을 설치	민간부문 시행지침 제21조 참조
진입구 처리	- 건물의 주출입구는 보도와 단차를 두지 않도록 함. 단, 불가피할 경우 경사로 설치 - 접근로는 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태 사용 - 접근로에는 가로등, 간판, 이동식화분 등의 보행장애물의 설치를 금지	민간부문 시행지침 제22조 참조
재료	- 반사성 재료 사용 금지(금속, 반짝이는 타일, 반사유리, 석재 물갈기 등) - 외벽면 전체 페인트 마감 금지 - 원색계열 재료, 도료 사용 금지 - 지나친 토속주의적 재료(통나무, 전면황토벽, 초가 등), 국적불명의 이국적 경향 등을 제한	민간부문 시행지침 제23조 참조
색채	- 전통적인 분위기와 조화되지 않는 원색, 또는 명도나 채도가 높은 색상의 사용 금지 - 강조색이 경우 전체 입면 면적의 10% 이내로 사용	민간부문 시행지침 제24조 참조

■ 권장사항

구 분	계 획 내 용	비 고
건축물 외부형태	- 건물 파사드가 단조롭고 폐쇄적인 벽면이 되지 않도록 입면을 분절하도록 권장	민간부문 시행지침 제20조 참조
재료	- 역사자원이 지닌 안정감 있는 분위기와 조화될 수 있는 재질 사용 권장	민간부문 시행지침 제23조 참조
색채	- ‘서울색 정립 및 체계화’ 의 역사문화경관 권장색채범위를 사용할 것을 권장	민간부문 시행지침 제24조 참조

<특화가로지침>

- 구역내 주요가로변에 접하고 있는 건축물에 대해, 관리구역의 유형에 따라 구분하여 지침을 적용
- 특화가로A구역 : 역사문화관리구역(보존복원,유지관리) 중 주요가로변에 접한 구역
- 특화가로B구역 : 역사문화관리구역(보전활용) 중 주요가로변에 접한 구역
- 특화가로C구역 : 중점관리구역 중 주요가로변에 접한 구역
- 특화가로D구역 : 일반관리구역 중 주요가로변에 접한 구역
- 문화재이거나 도시계획시설의 경우 적용제외

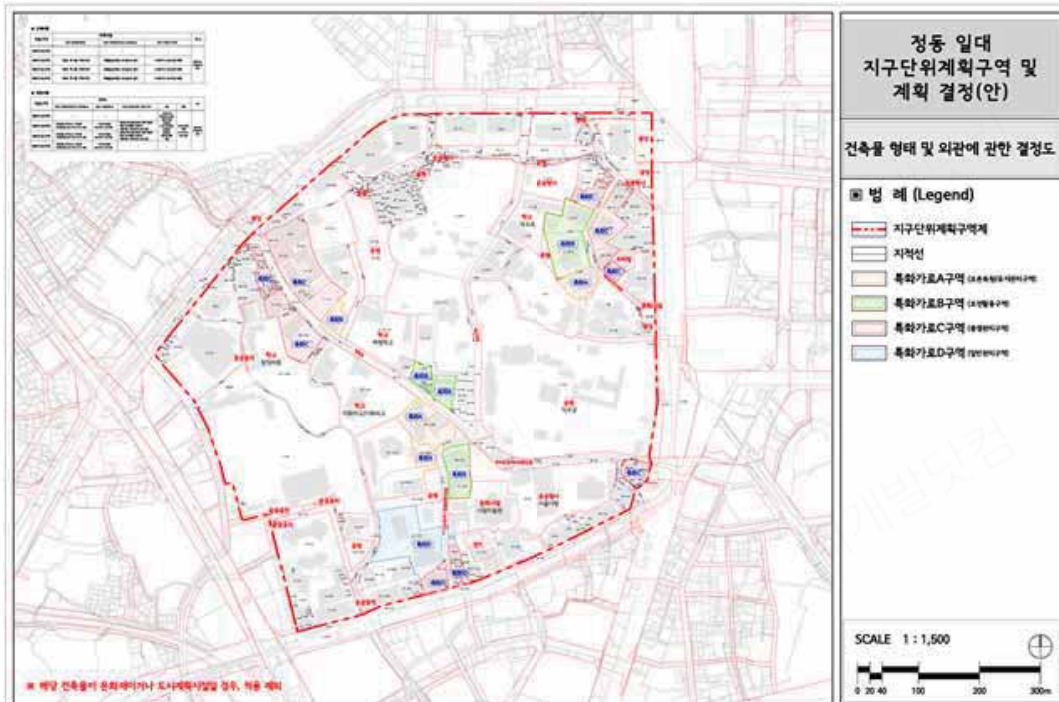
■ 규제사항

적용구역	계 획 내 용			비 고
	1층부 개방형입면조성	1층부 개별점포폭원 및 수직분절요소	측면 이격공지의 차폐	
특화가로A구역	—	—	—	특화가로 지침참조
특화가로B구역	1층부 투시율 70%이상	개별점포폭원 10m초과금지	이격거리 3m미만 차폐	
특화가로C구역	1층부 투시율 70%이상	개별점포폭원 10m초과금지	이격거리 3m미만 차폐	
특화가로D구역	1층부 투시율 70%이상	개별점포폭원 10m초과금지	이격거리 3m미만 차폐	

■ 권장사항

적용구역	계 획 내 용					비 고
	1층부 개별점포폭원 및 수직분절요소	1층부 수평분할요소	시각적 분절을 통한 저층부 분리	재료	색채	
특화가로A구역	—	—	—	정동길 및 서학당길에 접한 특화구역내 건축물은 근대 역사문화 건축물과 조화되는 붉은색 벽돌 권장	주요가로별 색채 가이드라인 사용 권장	특화가로 지침참조
특화가로B구역	- 개별점포폭원 5m이내 권장 - 입면분절요소간거리 3~5m권장	사인존/차양존 /원도우존 구성 권장	정동길/덕수궁돌담길에 접한 건축물은 재료 및 색채를 이용하여 저층부를 시각적으로 분리권장			
특화가로C구역	- 개별점포폭원 5m이내 권장 - 입면분절요소간거리 3~5m권장	사인존/차양존 /원도우존 구성 권장	정동길/덕수궁돌담길에 접한 건축물은 재료 및 색채를 이용하여 저층부를 시각적으로 분리권장			
특화가로D구역	- 개별점포폭원 5m이내 권장 - 입면분절요소간거리 3~5m권장	사인존/차양존 /원도우존 구성 권장	—	—		

■ 건축물 형태 및 외관에 관한 결정도(안)



(이하 여백)

다. 기타사항에 관한 결정 조서

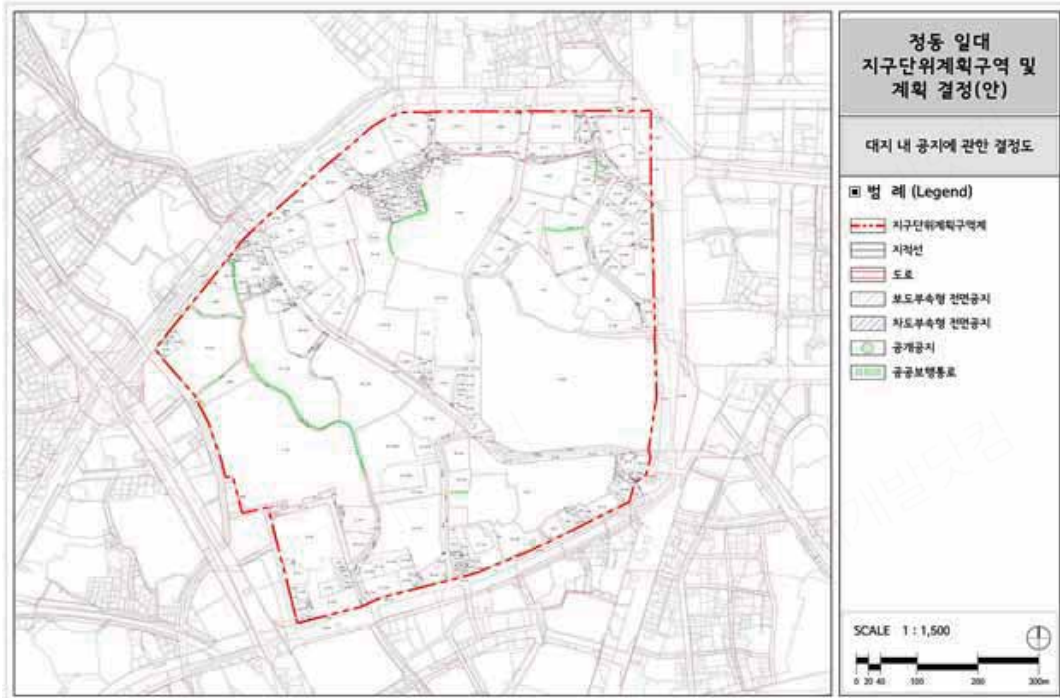
1) 대지 내 공지에 관한 계획

- 대지 내 공지의 확보를 통하여 가로환경 개선과 이용자의 휴게공간 확보
- 이면도로에서의 보행자의 편의 증진
- 지역 내 부족한 오픈스페이스의 확보로 쾌적한 도시공간 조성
- 장기적 복원 및 보행연계를 고려한 공공보행통로 조성

구 분	적 용 지 역	계 획 내 용		비 고
전면 공지	간선 도로변	- 건축선을 통한 전면공지 확보 - 간선도로변 전면공지는 보도부속형 전면공지로 기존 보도와 일체화하여 조성 - 접하는 보도와 단차를 없애고, 통행이 가능한 구조로 설치 - 주차장, 통행방해물의 설치 금지		규제 사항, 결정도참조
	이면 도로변	- 이면도로변 건축한계선에 의한 전면공지는 보도 또는 보·차 혼용되는 도로에 접하는 경우로서, 보차도와 접하는 곳은 단차를 없애고 차량 또는 보행자 통행이 원활한 구조로 설치 - 주차장, 통행방해물의 설치 금지		규제 사항, 결정도참조
공개 공지	지구단위계획구 역 전체	위치	- 위치지정이 되어 있는 경우에는 결정도에 표시된 위치에 조성 - 위치지정이 되어 있지 않은 경우에는 주요 보행결절점 및 전면도로 가각부, 전면도로변에 설치를 권장	규제/권장, 민간부문 시행지침 제33조 참조
		조성	- 공개공지는 건축법시행령 및 서울특별시 건축조례의 규정에 적합하게 설치 조성	
공공보행 통로	보행연결 필요구간	- 선원전 터 돌레길 및 한양도성 순성길 등의 확보를 위하여 공공보행통로 조성 - 보행자의 통행에 불편이 없는 재료 및 포장으로 폭원 3m 이상(건축선이 별도 지정된 경우 건축선)으로 조성		민간부문 시행지침 제34조 참조
대지안의 조경	지구단위계획 구역 전체	- 대지 안의 조경의 위치는 전면도로에 인접하여 조성 권장 - 보도부속형인 경우 건축선(건축한계선, 건축지정선) 후퇴부분에 인접하여 풍성한 조경 식재와 인접 담장면의 녹화 권장		권장 사항

※ 사적지 내 공공보행통로는 문화재현상변경 신청 결과에 따라 반영여부를 판단하도록 함

■ 대지 내 공지에 관한 결정도(안)



(이하 여백)

2) 교통처리에 관한 계획

■ 계획내용

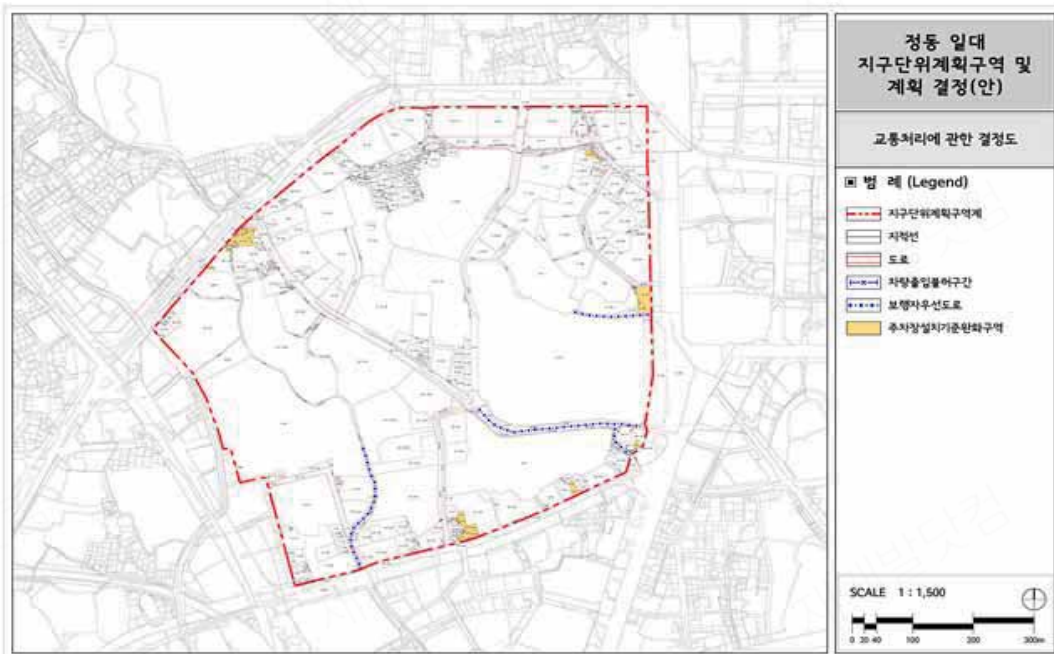
구 분	적 용 지 역	계 획 내 용	비 고
차량출입 불허구간	· 간선도로 변 · 덕수궁길(서소문청사 주변) · 서울도시건축전시관 부지 · 세종대로21길(태평로1가 73-1 주변)	· 도로에서 대지 내 차량출입을 원칙적으로 금지	보행환경 개선을 위해 지정
주차장 설치기준 완화구역	· 주차장법 시행령 제8조 제1항 해당지역	· 구역 내 주차장 설치 금지(기 조성 주차장 제외) · 당해 건물의 주차장설치의무 면제(비용납부로 대신) · 공공기여에 따라 당해 건물의 주차장 설치기준 완화	공공기여 확보를 위한 인센티브로 활용
보행자 우선도로	· 중로 2-999, 소로 3-998 (서소문청사 주변) · 소로 3-995 · 소로 3-994	· 보행자가 차량보다 우선하여 통행할 수 있는 구조로 조성	-

■ 주차장 설치기준 완화계획

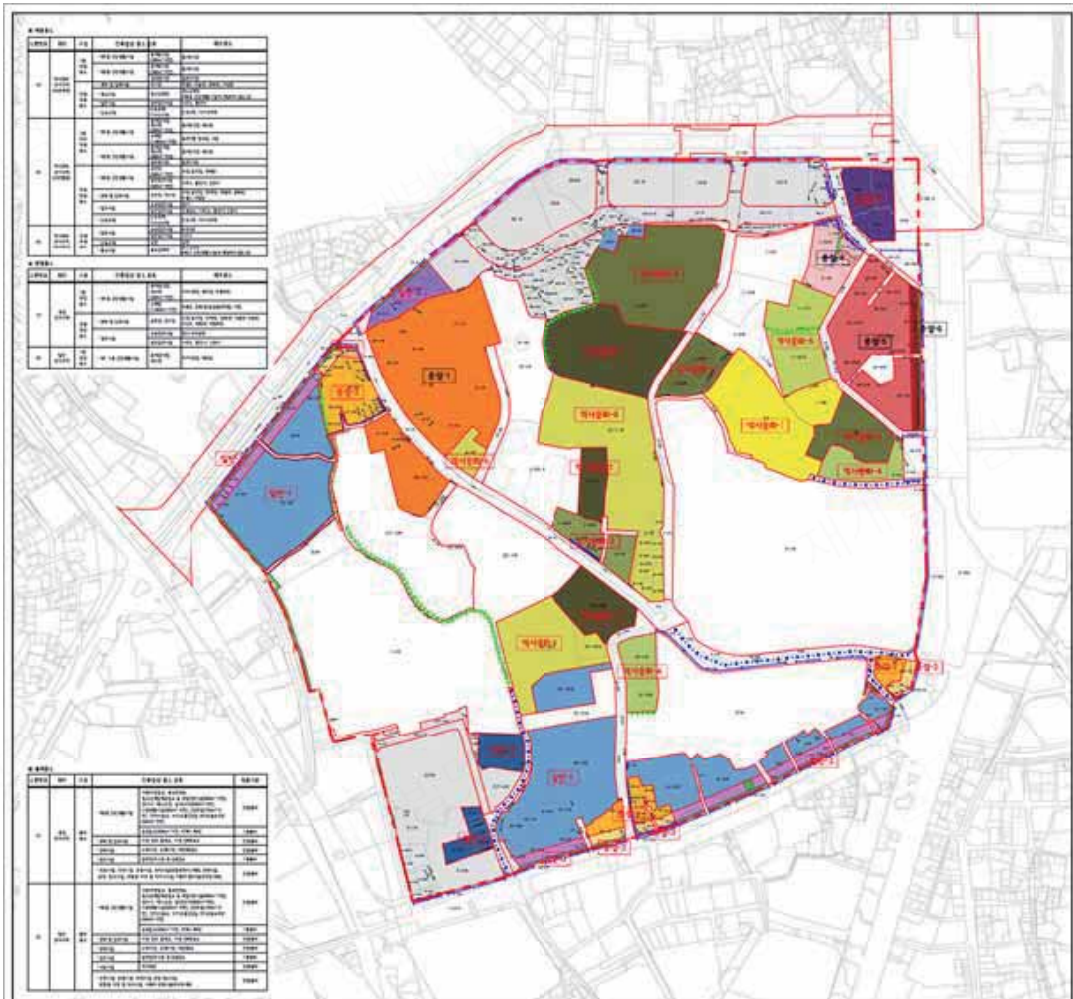
구 분	적 용 지 역	위 치	완화조건	완화내용	비고
주차장 설치기준 완화구역	· 새문안로-정동길 주변 · 서소문로 주변 · 서울도시건축전시관 부지 · 세종대로21길 (태평로1가 73-1 주변)	도면에 표기	· 개방화장실 설치 시	50% 완화	민간부문 시행지침 제39조 참조
			· 가로지장물을 건물 내 수용 시 · 공공에게 공간제공 시(택 1) - 구분지상권 설정 - 무상임대계약체결	100% 완화	

※ 개방화장실 설치 시 「서울특별시 개방화장실 운영·지원 등을 위한 조례」 및 자치구 관련 조례에 따라 적합한 시설로 설치 할 것

■ 교통처리에 관한 결정도(안)



■ 종합지침 결정도(안)



정동 일대 지구단위계획구역 및 계획 결정(안)

종합지침 결정도

SCALE 1 : 1,500



■ 범례 (Legend)

- 지구단위계획구역
- 지침선
- 도로
- 관리구역 구분선
- 익수권 구역선(1912년 기준)
- 보존지침선
- 건축지침선
- 건축지침선
- 보도부속형 전면공지
- 차도부속형 전면공지
- 공개공지
- 공공보행통로
- 차량출입통행구간
- 보행자전용도로
- 보행자우선도로

■ 획지 및 건축물에 관한 지침

구분	지침명	종류	건축물용도	높이
제1종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	주거	주거용	25m
	제1종 일반주거지역	주거	주거용	25m
	제1종 일반주거지역	주거	주거용	25m
	제1종 일반주거지역	주거	주거용	25m
	제1종 일반주거지역	주거	주거용	25m
	제1종 일반주거지역	주거	주거용	25m
제2종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	주거	주거용	25m
	제2종 일반주거지역	주거	주거용	25m
	제2종 일반주거지역	주거	주거용	25m
	제2종 일반주거지역	주거	주거용	25m
	제2종 일반주거지역	주거	주거용	25m
	제2종 일반주거지역	주거	주거용	25m
제3종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	주거	주거용	25m
	제3종 일반주거지역	주거	주거용	25m
	제3종 일반주거지역	주거	주거용	25m
	제3종 일반주거지역	주거	주거용	25m
	제3종 일반주거지역	주거	주거용	25m
	제3종 일반주거지역	주거	주거용	25m
제4종 일반주거지역	제4종 일반주거지역	주거	주거용	25m
	제4종 일반주거지역	주거	주거용	25m
	제4종 일반주거지역	주거	주거용	25m
	제4종 일반주거지역	주거	주거용	25m
	제4종 일반주거지역	주거	주거용	25m
	제4종 일반주거지역	주거	주거용	25m
제5종 일반주거지역	제5종 일반주거지역	주거	주거용	25m
	제5종 일반주거지역	주거	주거용	25m
	제5종 일반주거지역	주거	주거용	25m
	제5종 일반주거지역	주거	주거용	25m
	제5종 일반주거지역	주거	주거용	25m
	제5종 일반주거지역	주거	주거용	25m

3) 경관 및 환경친화요소에 관한 계획

가) 옥외광고물

- ‘서울특별시 옥외광고물 가이드라인’ 과 ‘서울특별시 옥외광고물 등 관리조례’ , ‘서울특별시 옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한’ 에 의한 기준을 적용

■ 규제사항

구 분	적 용 지 역	계 획 내 용		비 고
옥외광고물	지구단위계획구역 전체	발광 광고물	- 점멸 또는 화면변화 등 움직임 불가 - 직접조명방식, 조명에 직접 색상사용 불가 - 대형전광판 설치 불가	
		창문이용 광고	- 투시가 가능한 재료를 사용하며, 표시면적은 창문 또는 출입문 면적의 1/5 이내로 제한 - 광고물 색채는 2개 이내로 제한하며, 고채도색과 원색의 사용 금지	
	정동길/덕수궁길/ 덕수궁둘레길에 면한 건축물	· 보전권역 적용 - 수량 : 업소당 1개 이내 - 가로형 간판 설치 : 2층 이하 - 광원노출 · 점멸조명 : 설치불가 - 기타 사항은 '서울시 옥외광고물 가이드라인' 에 따름		민간부문 시행지침 제41조 참조
	서학당길/ 배재학당길에 면한 건축물	· 일반권역 적용 - 수량 : 업소당 2개 이내 - 가로형 간판 설치 : 3층 이하 - 광원노출 · 점멸조명 : 설치불가 - 기타 사항은 '서울시 옥외광고물 가이드라인' 에 따름		

■ 권장사항

구 분	적 용 지 역	계 획 내 용		비 고
옥외광고물	지구단위계획구 역 전체	유형	- 한 건물에 다수의 점포가 입점한 경우 주요 출입구에 공동의 연립형 간판의 설치를 권장 - 연립형 간판은 지주이용간판, 벽면을 활용한 공공연립간판, 연립돌출간판으로 설치하며 조화된 디자인을 도입하도록 권장	
		형태	- 간판의 글자와 간판의 베이스를 분리하는 형태인 채널(문자형) 간판 권장	
		크기	- 입체문자형일 경우 윗층과 아래층 사이 창문간 벽면 폭의 40%이내, 최대 40cm	
		색상	- 가급적 원색과 같은 고채도의 색은 피하고, 무채색계열과 브라운 계열 색상 사용을 권장	
		재료	- 간판의 베이스 재료를 전통적인 재료인 나무, 돌, 회반죽 등을 권장	
		조명	- 부분조명이나 간접조명을 권장하고, 간판전체 직접조명방식은 지양하며, 직접조명방식은 사용할 경우는 문자나 도형부분에 부분적으로 사용하도록 권장	

나) 야간조명

— ‘서울특별시 야간경관계획’ 을 반영하여 야간조명을 계획

■ 규제사항

구 분	적 용 지 역	계 획 내 용	비 고
건축물조명	지구단위계획 구역 전체	- 직접광원의 노출 금지 - 조명기구 노출 금지 - 원색계열의 색상사용 금지 - 과도한 색상의 변화, 반복점멸 금지 - 디지털 경관조명 설치불가 - 문화재일 경우 ‘공공지침 제38조 문화재 및 근대건축물 야간경관계획’ 및 ‘서울시 야간경관계획’ 기준으로 연출	
	정동길/덕수궁돌담길/덕수궁길/ 배재학당길/서학당길에 면한 건축물	- 건축물 표면 기준휘도 20(cd/m²)이하 - 백색계열의 광원사용 금지	민간부문 시행지침 제42조 참조

■ 권장사항 (지정구역 규제사항)

구 분	적 용 지 역	계 획 내 용	비 고
건축물 내부조명	정동길/덕수궁돌담길/덕수궁길/ 배재학당길/서학당길에 면한 건축물	- 친환경 및 경관을 저해하지 않는 조명기구 사용을 권장 - 폐점시간부터 24시까지 1층 매장부의 디스플레이 공간부에 야간조명 권장 - 건축물 내부조명은 색 온도(3000K)의 광원 사용을 권장	야간조명 지정구역에 한해 규제사항으로 적용 (민간부문 시행지침 제42조 참조)
건축물 외부야간경관 조명	지구단위계획 구역 전체	- 건축물의 특성에 따라 간접조명, 라이트업 등의 조명방법을 고려하면 서 차분하고 은은한 가로분위기 연출을 권장 - 일몰시간부터 24시까지 건축물 외부에 투사하는 야간경관조명 권장 - 옥탑부만 과도하게 강조한 조명은 지양하고 건축물의 빛의 레벨이 조 화를 이루도록 권장 - 정동길, 덕수궁돌담길, 덕수궁길, 배재학당길, 서학당길에 면한 대지 중 가로에 면하여 건축물이 아닌 담장이 조성되어 있을 경우, 위의 외 부야간경관 조명지침을 담장에 연출할 것을 권장	

다) 역사문화적 건축물 및 역사적 장소의 보전·활용
■ 규제 및 권장사항

구 분	적 용 지 역	계 획 내 용	비 고
역사문화적 건축물 보전	지구단위계획구역 전체	- 지정문화재, 등록문화재 등 서울특별시 문화재위원회에서 보전가치가 있다고 인정하는 건축물을 대상으로 함 - 보전방법 및 범위 등은 문화재위원회의 결정에 따름	규제사항
		- 등록문화재의 경우 현상변경시 문화재보호법에 따라야하며, 내부공간을 문화, 교육, 전시 시설 등으로 활용할 수 있도록 권장 - 근현대 건축자산의 경우 정비 또는 리모델링시 기존 건축물의 외관특성을 보전할 수 있도록 권장하고, 보존건축물과 연계하여 증축되는 건축물의 경우 가급적 보존건축물의 형태와 조화되게 조성하도록 권장	규제/권장사항
역사유적터 표시 및 보전	지구단위계획구역 전체	- 대지 내 역사유적터(멸실유적지)가 있는 경우 표석설치 권장	권장사항
		- 설치위치, 형태 등은 「서울특별시 역사문화경관계획」을 참고하여 서울특별시 표석설치위원회의 자문을 통해 결정함	규제사항

■ 역사문화적 건축물

구 분	종 목	명 칭	위 치
문화재	국가지정 문화재	덕수궁	중구 정동 5-1
		덕수궁 중화전 및 중화문	중구 정동 5-1
		덕수궁 함녕전	중구 정동 5-1
		창경궁 자격루	중구 정동 5-1
		흥천사명 동종	중구 정동 5-1
		증명전	중구 정동 1-11
		서울 황 러시아공사관	중구 정동 15-3
		서울 정동교회	중구 정동 34-3
	시지정 문화재	성공회 서울성당	중구 정동 3
		미국공사관	중구 정동 10-1
		배재학당동관	중구 정동 34-5
		구세군중앙회관	중구 정동 1-23
	등록 문화재	서울 이화여자고등학교 심슨기념관	중구 정동 32-1
		서울 황 국회의사당	중구 태평로1가 60-1
		서울 황 대법원청사	중구 서소문동 37
		경운궁 양이재	중구 정동 3
		서울 황 신아일보 별관	중구 정동 1-28
근현대 건축자산	현대 건축물유산	세실극장	중구 정동 3-7
		작은형제회(프란치스코) 한국관구	중구 정동 17-1
		주한 영국대사관	중구 정동 4
		동화약품 건물	중구 순화동 5-1
		정동극장	중구 정동 8-11
		평안교회	중구 순화동 6-5
		증화기독교 한성교회	중구 정동 25-2
	미래유산 건축물	피어선빌딩	종로구 신문로2가 89-27
		사회복지법인 사회복지공동모금회	중구 정동 1-17
		경향신문	중구 정동 22

■ 역사유적터

구 분	명 칭	위 치
역사유적터	선공감 터	종로구 신문로1가 163
	황토현 터	중구 태평로1가 68
	서학당 터	중구 태평로1가 76-3
	명례궁 터	중구 정동 3
	동양극장 터	중구 충정로1가 62
	어서각 터	중구 정동 17-1
	김중서집 터	중구 충정로1가 75-1
	손탁호텔 터	중구 정동 29
	이황선생집 터	중구 서소문동 37
	김장생/김집선생 생가터	중구 서소문동 37
	대한민국임시정부 서울연통부 터	중구 순화동 5
	독립신문사 터	정동 34-5
	운교 터	정동 5-11
	부민관 폭탄 의거 터	중구 태평로 1가 60-1
	관립법여학교 터	중구 정동 28
	배재학당 터, 남궁역집 터	중구 정동 34-31

(이하 여백)

라) 환경친화요소

■ 자연지반보존

구 분	적 용 지 역	계 획 내 용	비 고
자연지반보존	지구단위계획구역 전체	- 지하수 및 생태면적확보, 열섬현상 방지를 위해 자연지반의 보존을 권장	권장사항

■ 옥상녹화

구 분	적 용 지 역	계 획 내 용	비 고
옥상녹화	지구단위계획구역 전체	- 기존 건축물의 증축 및 개축 또는 신축시 건물의 옥상(2층이상의 옥외부 포함)에 옥상 바닥면적 50%이상을 조성할 것을 권장 - '서울특별시 보급형 옥상녹화 조성기법' 및 '서울특별시 건축물 옥상녹화 시스템 유형 결정과 관리매뉴얼'에 의하여 설치하도록 권장	권장사항

■ 벽면녹화

구 분	적 용 지 역	계 획 내 용	비 고
벽면녹화	지구단위계획구역 전체	- '서울특별시 도시구조물 벽면녹화 활성화 방안'에 의하여 설치하도록 권장	권장사항

■ 중수도 또는 빗물이용시설

구 분	적 용 지 역	계 획 내 용	비 고
중수도 또는 빗물이용시설	지구단위계획구역 전체	- '서울특별시 빗물저수조 설치 및 관리기준' 및 '서울특별시 빗물저수조 설치지침'에 따라 설치하도록 권장	권장사항

■ 신·재생에너지시설

구 분	적 용 지 역	계 획 내 용	비 고
신·재생에너지시설	지구단위계획구역 전체	- '신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진법령'의 기준에 따라 설치하도록 권장	권장사항

■ 녹색주차장

구 분	적 용 지 역	계 획 내 용	비 고
녹색주차장	지구단위계획구역 전체	- '서울특별시 녹색주차장 활성화 계획'에 따라 설치하도록 권장	권장사항

■ 생태면적률

구 분	적 용 지 역	계 획 내 용	비 고
생태면적률	지구단위계획구역 전체	- 건축물의 신축시 '서울특별시 생태면적률 운영지침'에 따라 건축유형별 생태면적률을 적용	규제사항

4. 경미한 사항에 관한 계획

■ 지구단위계획의 경미한 사항(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조 제4항, 시행규칙 제3조 제1항 등)

구분	경미한 사항	시장 권한	구청장 권한
국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조제4항	• 지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시계획시설에 대한 변경결정으로서 영 제25조제3항 각호의 1에 해당하는 변경인 경우	-	○
	• 가구(제42조의3제2항제4호에 따른 별도의 구역에 포함한다. 이하 이 항에서 같다)면적의 10퍼센트 이내의 변경인 경우	-	○
	• 획지면적의 30퍼센트 이내의 변경인 경우	-	○
	• 건축물높이의 20퍼센트 이내의 변경인 경우(층수변경이 수반되는 경우를 포함한다)	-	○
	• 제46조제7항제2호 각목의 1에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우	-	○
	• 건축선 또는 차량출입구의 변경으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우(건축선의 1미터 이내의 변경인 경우, 「도시교통정비 촉진법」 제17조 또는 제18조에 따른 교통영향평가서의 심의를 거쳐 결정된 경우)	-	○ (1m 이내 변경)
	• 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우	-	○
	• 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우. 다만, 용도지역·용도지구·도시·군계획시설·가구면적·획지면적·건축물높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항을 제외한다.	-	○
	• 법률 제6655호 국토의계획및이용에관한법률 부칙 제17조제2항의 규정에 의하여 제2종지구단위계획으로 보는 개발계획에서 정한 건폐율 또는 용적률을 감소시키거나 10퍼센트 이내에서 증가시키는 경우(증가시키는 경우에는 제47조제1항의 규정에 의한 건폐율·용적률의 한도를 초과하는 경우를 제외한다)	○	-
	• 지구단위계획구역 면적의 10퍼센트(용도지역 변경을 포함하는 경우에는 5퍼센트를 말한다) 이내의 변경 및 동 변경지역안에서의 지구단위계획의 변경	○	-
	• 지구단위계획구역 면적의 5퍼센트 이내의 변경 및 동 변경 지역안에서의 지구단위계획의 변경(다만, 용도지역의 세분 또는 변경은 제외한다)	-	○
	• 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항의 변경인 경우 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 제52조제1항 제7호에 따른 교통처리계획 중 주차장 출입구, 차량 출입구 또는 보행자 출입구의 위치 변경 및 보행자 출입구의 추가 설치 - 영 제45조제4항 각 호에 관한 사항의 변경 ① 지하 또는 공중공간에 설치할 시설물의 높이·깊이·배치 또는 규모 ② 대문·담 또는 울타리의 형태 또는 색채 ③ 간판의 크기·형태·색채 또는 재질 ④ 장애인·노약자 등을 위한 편의시설계획 ⑤ 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획 ⑥ 생물서식공간의 보호·조성·연결 및 물과 공기의 순환 등에 관한 계획	-	○
	⑦ 문화재 및 역사문화환경 보호에 관한 계획	○	-
	• 「건축법」 등 다른 법령의 규정에 따른 건폐율 또는 용적률 완화 내용을 반영하기 위하여 지구단위계획을 변경하는 경우	○	-

구분	경미한 사항	시장 권한	구청장 권한
국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙 제3조제1항	• 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제14조의 규정에 적합한 범위안에서 도로모퉁이변을 조정하기 위한 도시·군계획시설의 변경	-	○
	• 도시·군관리계획결정의 내용 중 면적산정의 착오 등을 정정하기 위한 변경	-	○
	• 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제26조제2항 및 「건축법」 제26조에 따라 허용되는 오차를 반영하기 위한 변경	-	○
	• 건축물의 건축 또는 공작물의 설치에 따른 변속차로, 차량출입구 또는 보행자출입구의 설치를 위한 도시·군계획시설의 변경	-	○
기타 심의사항	• 구역별 최고높이의 범위 내에서 건축물의 최고 층수 조정	-	○
	• 전면공지 내부에 보행자의 편의 또는 가로미관 향상을 위한 공작물·담장·계단·주차장·화단 및 그 밖의 이와 유사한 시설물을 조성하는 경우	-	○
	• 공공보행통로의 위치 및 조성방식 등의 변경	-	○
	• 장애인 주차장에 대한 계획	-	○
	• 기존 건축물의 증축 시 연면적 50% 이내로서 500㎡이내인 면적증감에 대한 지침 완화 적용 여부	-	○
	• 지구단위계획 지침과 부합하지 않는 기존건축물의 개·보수(리모델링) 시 지침 적용 여부	○ (해당 심의)	○ (해당 심의)
	• 필지별 서로 상이한 지침이 적용되는 대지의 건축물의 용도·규모 및 형태 이외의 사항에 대한 지침 적용	-	○

※ 2회 이상 변경하는 때에는 총 변경되는 합을 말함

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

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

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

IV. 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 결정도서 참조

V. 고시 관련 세부내용에 대한 시민의 열람편의를 위하여 서울시 역사도심재생과(☎02-2133-8497), 중구청 도심재생과(☎02-3396-5782) 및 종로구청 건축과(☎02-2148-2813)에 관련 도서를 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.ultn.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.