

◆ 서울특별시고시 제2018-72호

도시관리계획(동대문역사문화공원 주변 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시 고시 제2015-116호(2015.4.30)로 결정된 「동대문역사문화공원 주변 지구단위계획구역」 내 을지로5가 275-3번지 일대에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획을 결정(변경) 고시하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 「같은 법 시행령」 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2018년 3월 15일
서울특별시

I. 결정 취지

- 「동대문역사문화공원 주변 지구단위계획구역」 내 을지로5가 275-3번지 일대에 대하여 관광숙박시설 건립을 위한 도시관리계획(지구단위계획)을 결정(변경)하고자 함.

II. 도시관리계획 결정(변경)조서

- ① 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음
- ② 토지이용 및 시설에 관한 결정 : 변경없음
- ③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)
 1. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경없음
 2. 건축물의 용도 및 규모에 관한 결정(변경)조서
 - 가. 건축물의 용도
 - (1) 불허용도 : 변경없음
 - (2) 권장용도 : 변경없음
 - (3) 1층 권장용도 : 변경없음
 - (4) 전층 지정용도 : 신설

구 분	적용지역 (도면표시)	전층 지정용도		비고
		기정	변경	
신 설	(a) 을지로5가 275-3일대주2)	-	· 건축법 시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설 (객실비율 80%이상)	

주1) 지정용도의 면적구성은 '전층'의 경우 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적(주차장제외)의 70% 이상이어야 함

주2) 을지로5가 275-3일대 (을지로5가 84-7, 275-4, 275-3, 275-19, 275-16, 275-10, 160-3, 160-2, 160-1, 141, 139-2, 139-1, 138, 137-2, 136, 136-2, 127-2, 127-1)

■ 변경사유서

구 분	변경내용	변경사유	비 고
전층 지정용도	- 전층 지정용도 신설 - 을지로5가 275-3일대	관광숙박시설 건립(증축)에 따른 용적률 완화의 합목적성을 위하여 지정용도 신설	

나. 건축물의 건폐율 : 변경없음

다. 건축물의 용적률

(1) 용적률

	적용지역	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
기정	전지역	500%이하	600% 이하	법적 2배이하	서울특별시 도시계획조례 시행규칙 준용
	학교이적지	400% 이하	500% 이하	법적 2배이하	
변경	전지역	500% 이하	600% 이하	법적 2배이하	서울특별시 도시계획조례 시행규칙 준용
	학교이적지	400% 이하	500% 이하	법적 2배이하	
	중구 을지로5가 275-3번지 일대(주3)	500% 이하	690% 이하	법적 2배이하	- 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 준용 - 관광숙박시설에 한하여 허용용적률 690%이하 적용

주1) 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」 및 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제17항 규정에 의한 관광숙박시설에 대한 용적률 완화는 시 도시건축공동위원회 심의를 거쳐 적용

주2) 도시환경정비사업시에는 “도시환경정비구역지정 및 정비계획 수립 지침” 적용

주3) 을지로5가 275-3일대 (을지로5가 84-7, 275-4, 275-3, 275-19, 275-16, 275-10, 160-3, 160-2, 160-1, 141, 139-2, 139-1, 138, 137-2, 136, 136-2, 127-2, 127-1)

■ 변경사유서

구 분	변경내용	변경사유	비고
허용 용적률	- 허용용적률 완화 - 을지로5가 275-3일대 : 600% → 690%이하	「서울시 도시계획조례」 제55조제17항 규정에 의거 일반상업지역내 관광숙박시설 건립(증축)에 따른 용적률 완화	

(2) 용적률의 완화

(가) 허용용적률

- 계획유도 인센티브 항목 : 변경없음
- 친환경 인센티브 항목 : 변경없음
- 관광숙박시설 건립에 따른 인센티브 항목 : 신설

구분		유형	완화항목		완화기준	비고																			
신설	중구 을지로5가 275-3번지 일대(주1)	관광 숙박 시설 건립	관광호텔, 한국전통 호텔	신축시 또는 증축시	• (조례상 완화 용적률 - 계획유도 및 친환경 인센티브 항목 달성에 따른 허용용적률) x 0.8																				
					※ 계수(0.8)는 「서울시 관광숙박시설 용적률 완화 업무처리 지침(2017.1)」에 따라 산정																				
					<table><tr><th rowspan="2">항 목(개선)</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>상대정화구역</td><td>-</td><td>○</td><td>×</td></tr><tr><td>공개공지면적</td><td>법정면적 확보</td><td>-</td><td>법정면적의 25% 이상 추가 확보</td></tr><tr><td>객실비율</td><td>70%미만</td><td>-</td><td>80%이상</td></tr></table>		항 목(개선)	처리기준 및 계수			0.8	0.9	1.0	상대정화구역	-	○	×	공개공지면적	법정면적 확보	-	법정면적의 25% 이상 추가 확보	객실비율	70%미만	-	80%이상
					항 목(개선)			처리기준 및 계수																	
							0.8	0.9	1.0																
상대정화구역	-	○	×																						
공개공지면적	법정면적 확보	-	법정면적의 25% 이상 추가 확보																						
객실비율	70%미만	-	80%이상																						
주1) 공개공지 의무 확보가 아닌 건축물(연면적 5천㎡ 미만)은 0.75 적용. 단, 확보시 최소 법정비율(5%)을 기준으로 상기항목 적용																									
주2) 객실 비율 : 전체 연면적에 대한 객실 사용 바닥면적의 합계(호텔 운영을 위한 주차장, 기계실/전기실 지원시설 및 복도, 화장실의 공용면적은 객실 연면적에 포함)																									

주1) 을지로5가 275-3일대 (을지로5가 84-7, 275-4, 275-3, 275-19, 275-16, 275-10, 160-3, 160-2, 160-1, 141, 139-2, 139-1, 138, 137-2, 136, 136-2, 127-2, 127-1)

(나) 상한용적률 : 변경없음

라. 건축물의 높이 : 변경없음

3. 건축물의 배치 및 형태 등에 관한 결정조서 : 변경없음

4. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

가. 교통처리계획

구분	계획내용	비고
기정	차량출입 불허구간 • 간선도로(장충단로, 동호로, 다산로, 을지로, 퇴계로, 청계천로)에서 대지로의 차량출입 금지 • 이면도로의 가각부는 당해 도로의 폭원만큼 차량출입 금지	대지 내로 차량출입이 금지되는 경우 『중구 주차장 설치 및 관리조례』에 따라 주차장 설치비용 납부
변경	차량출입 불허구간 • 간선도로(장충단로, 동호로, 다산로, 을지로, 퇴계로, 청계천로)에서 대지로의 차량출입 금지 - 동호로 일부구간(을지로5가 275-3) 차량출입불허구간 변경 • 이면도로의 가각부는 당해 도로의 폭원만큼 차량출입 금지	대지 내로 차량출입이 금지되는 경우 『중구 주차장 설치 및 관리조례』에 따라 주차장 설치비용 납부

▪ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
차량출입 불허구간	• 동호로 일부구간 차량출입불허구간 변경 - 위치 : 을지로5가 275-3번지	• 현재 동호로변 차량출입 이용현황과 대상지 주변 부족한 주차시설에 대한 지원(주차장 개방)을 위하여 차량출입불허구간 변경	

나. 역사문화자원의 보전·활용에 관한 계획 : 변경없음

다. 도시환경정비구역 지정 및 정비계획 수립에 관한 계획 : 변경없음

5. 특별계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음

III. 관계도면 : 붙임참조(세부 관계도면은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조)

※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

IV. 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 결정도서 참조

V. 열람장소 : 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 역사도심재생과(☎02-2133-8496) 및 중구청 도심재생과(☎02-3396-5775)에 관련도서를 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 서울 도시계획 포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이용규제정보서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

○ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도



주요 4대 업종 27%-18.27%-18.64%-7.127-1.127-2.136, 136-2.137-2.138, 138-1.139-2.141, 140-1.140-2.140-2.275-2.275-4.275-11

