

2020 - 470

도시관리계획(종로4·5가 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2006-179호(2006.5.11.)로 결정되고 서울특별시 고시 제2014-379호(2014.11.6.)로 변경 결정된 종로4·5가 지구단위계획구역에 대하여 2020년 제11차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2020.8.26.)심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(종로4·5가 지구단위계획)을 결정(변경)하고, 「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 19일
서울특별시 장

I. 결정(변경)취지

- 관광시장 여건 변화로 종로5가 321-19번지 일대 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」에 의한 관광숙박시설 건립이 무산되고, 특별법 유효기간이 종료됨(2016.12.31.)에 따라 지구단위계획을 변경하는 사항임

II. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서

- ① 지구단위계획구역에 대한 결정
가. 지구단위계획구역 결정조서: 변경없음
- ② 토지이용 및 시설에 관한 결정
가. 용도지역·지구에 관한 결정조서: 변경없음
나. 도시기반시설에 관한 결정조서: 변경없음
- ③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정
가. 획지의 규모와 구성에 관한 결정(변경) 조서
1) 획지계획 결정(변경) 조서

기 정			변 경			비 고 (개발규모)
획지번호	위 치	면적(㎡)	획지번호	위 치	면적(㎡)	
B-27-1	합계	1,318.9	B-27-1	합계	1,318.9	-
	종로5가동 321-11	47.6		종로5가동 321-11	47.6	계 : 1,074㎡
	종로5가동 321-12	33.7		종로5가동 321-12	33.7	
	종로5가동 321-13	35.0		종로5가동 321-19	809.9	
	종로5가동 321-14	36.5		종로5가동 321-23	47.9	
	종로5가동 321-15	76.0		종로5가동 321-24	26.8	
	종로5가동 321-16	37.4		종로5가동 321-13	35.0	
	종로5가동 321-17	48.9		종로5가동 321-14	36.5	
	종로5가동 321-18	82.6		종로5가동 321-26	36.6	
	종로5가동 321-19	809.9		종로5가동 321-15	76.0	
	종로5가동 321-23	47.9	B-27-3	종로5가동 321-16	37.4	계 : 244.9㎡
	종로5가동 321-24	26.8		종로5가동 321-17	48.9	
	종로5가동 321-26	36.6		종로5가동 321-18	82.6	

■ 변경 사유서

획지번호	변경내용	변경사유
B-27-1,3	•획지분할 (1개획지 → 2개획지)	•2개의 획지로 분할하여 토지의 효율적인 이용과 개발 실현성을 높이고자 함

나. 건축물 등에 관한 결정(변경) 조서

1) 건축물의 용도계획

■ 기정

위치		구분	권장 및 지정용도			불허용도(전충)
			지정용도(전충)	권장용도(전충)	예시용도	
동대문 시장/ 광장시장 블록	시장	UC-1	-	-	-	•숙박시설 (관광숙박시설 제외) •위락시설 (단란주점 및 유흥업소 제외) •창고, 공장 •위험물저장 및 처리시설
	간선 가로변	UC-2	-	•문화 및 집회시설중 공연장, 전시장 •제1/2종근린생활시설 중 예시용도	•광장시장 -주단, 포목, 전통 의류 도·소매업종 -의류부자재 관련 도·소매 업종 -모사·실 등을 활용한 제품 등의 도·소매 업종 •동대문시장 -혼수용품 및 의류 관련 도·소매 업종 -모사실 등을 활용한 제품 등의 도·소매 업종 -의류부자재 관련 도·소매 업종	
	종로변	UC-3	-	•문화 및 집회시설중 공연장, 전시장 •제1/2종근린생활시설 중 일용품판매 •교육연구 및 복지시설 중 학원		
	청계천변	UC-4	-	•문화 및 집회시설중 공연장, 전시장 •제1/2종근린생활시설 중 예시용도		
	이면부	UC-5	-	•제1/2종근린생활시설 중 예시용도, 휴게음식점, 일반음식점		
	청계천변	UC-6	•관광숙박시설	-	-	•위락시설

※ 건축허가시 권장용도 이행을 담보로 용적률인센티브 등을 받았을 경우 건축물대장에 권장용도 예시용도 포함을 표시하고 유지 관리하여야함

■ 변경

위치	구분	권장용도		불허용도(전충)
		권장용도(전충)	예시용도	
동대문 시장/ 광장시장 블록	시장	UC-1	-	•숙박시설 (관광숙박시설 제외) •위락시설 (단란주점 및 유흥업소 제외) •창고, 공장 •위험물저장 및 처리시설
	간선 가로변	UC-2	•문화 및 집회시설중 공연장, 전시장 •제1/2종근린생활시설 중 예시용도	

위치		구분	권장용도		불허용도(전층)
			권장용도(전층)	예시용도	
	종로변	UC-3	•문화 및 접회시설중 공연장, 전시장 •제1/2층근린생활시설 중 일용품판매 •교육연구 및 복지시설 중 학원	-모사·실 등을 활용한 제품 등의 도·소매 업종 •동대문시장 -혼수용품 및 의류 관련 도·소매 업종 -모사실 등을 활용한 제품 등의 도·소매 업종 -의류부자재 관련 도·소매 업종	•숙박시설 (관광숙박시설 제외) •위락시설 •창고, 공장 •위험물저장 및 처리시설
	청계천변	UC-4	•문화 및 접회시설중 공연장, 전시장 •제1/2층근린생활시설 중 예시용도		
	이면부	UC-5	•제1/2층근린생활시설 중 예시용도, 휴게음식점, 일반음식점		-

※ 건축허가시 권장용도 이행을 담보로 용적률인센티브 등을 받았을 경우 건축물대장에 권장용도 예시용도 포함을 표시하고 유지 관리하여야함

■ 변경 사유서

획지번호	변경내용	변경사유
B-27-1,3	•용도번호 UC-6 폐지	•관광숙박시설 사업승인 취소에 따른 건축물의 지정용도를 삭제하고 기결정된 지구단위계획(용도계획)으로 환원

2) 건축물의 용적률·건폐율 계획

■ 용적률 계획

구분	위치	적용대상	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
기정	C-1-1	청계천 및 간선가로변 (획지 B-27-1)	400%이하	600%이하	1,058.9%이하	관광숙박시설 확충을 위한 특별법 적용
변경	C-1	청계천 및 간선가로변	400%이하	600%이하	800%이하	업무시설

■ 변경사유서

획지번호	변경내용	변경사유
B-27-1,3	•용적률 번호 C-1-1 폐지	•관광숙박시설사업 승인취소로 종전 용적률계획으로 환원 (상한 용적률 1,058.9% 이하 → 800% 이하)

■ 건폐율 계획 : 변경 없음

구분	지침내용	비고
건폐율	•건폐율 60%이하	-

3) 건축물의 높이계획

■ 높이 계획

구분	높이제한		지침내용	비고
	기정	변경		
높이	최고높이: 90m이하	최고높이: 70m이하	동대문시장 블록 청계천변/간선가로변	도로사선제한 배제

■ 변경사유서

획지번호	변경내용	변경사유
B-27-1	●최고높이 하향	●지구단위계획 재정비 방향 및 대지규모 축소를 고려하여 높이계획 하향

4) 건축물 배치 및 공지계획

구분	지침내용		비고
	기정	변경	
건축물 배치	-	●저층부로부터 고층부 이격배치 - 11층이상 건축물 고층부(3층~6층) 5m이상 이격배치, 6층(20m)이상 고층부는 저층부 건축선으로부터 최소 5m이상 반드시 이격배치	획지 B-27-1에 한함
대지 내 공지	-	●공개공지는 건축물의 가로연속성을 저해하지 않는 차원에서 청계천로에 연결하여 계획	

■ 변경사유서

획지번호	변경내용	변경사유
B-27-1	●건축물 배치 및 대지 내 공지 계획 신설	●청계천로의 개방감 확보를 위한 고층부 이격과 청계천변 일대 공지의 연속성을 유지 필요

다. 기타사항에 관한 계획

구분	지침내용		비고
	기정	변경	
개방형 화장실	-	●청계천변 개방형 화장실 설치 - 공중이 알 수 있는 위치에 표지판 부착 - “공중화장실 등에 관한 법률 제7조” 공중화장실등의 설치기준을 준용하여 설치	획지 B-27-1에 한함
저층부 개방	-	●건축물의 청계천변 저층부 옥상 개방 - 옥외계단을 설치하여 상시 대중이 이용토록 계획	

■ 변경사유서

획지번호	변경내용	변경사유
B-27-1	●개방형 화장실 및 저층부 개방 계획 신설	●청계천 이용객 편의를 위한 공중화장실 설치 및 청계천 수변경관을 대중에게 제공하기 위한 옥상 개방

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

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

Ⅴ. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8381) 및 종로구 건축과(☎02-2148-2813)에 관련 도서를 비치하고 있습니다.

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

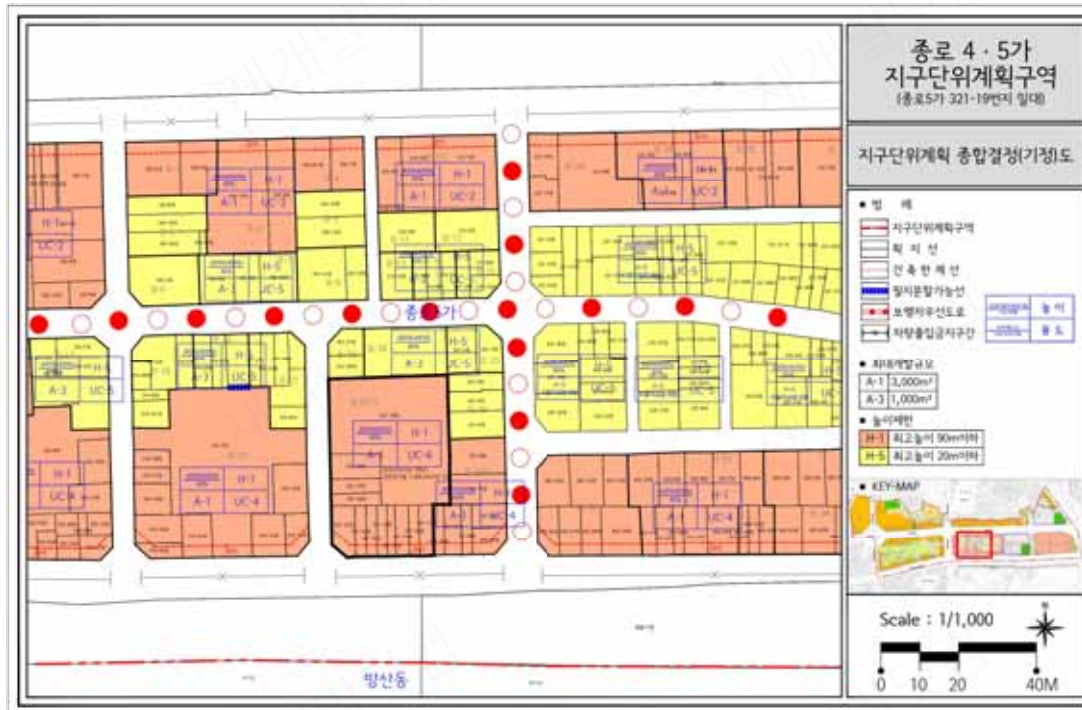
■ 종로4·5가 지구단위계획 획지계획 결정(기정)도



■ 종로4·5가 지구단위계획 획지계획 결정(변경)도



■ 종로4·5가 지구단위계획 종합결정(기정)도



■ 종로4·5가 지구단위계획 종합결정(변경)도

