

고 시

◆ 서울특별시고시 제2019-260호

도시관리계획(세종로 지구단위계획 구역 및 계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2013-79호(2013.03.21.)로 결정(변경)된 「세종로 지구단위계획 구역 및 계획 결정(변경)(재정비)」에 대하여 2019년 제6차 서울특별시 도시·건축 공동위원회 심의(2019.06.26.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조 규정에 의거 도시관리계획을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2019년 8월 8일
서울특별시

I. 결정 취지

- 광화문 월대복원 등의 추진을 위해 주요 간선도로인 사직~율곡로 구간의 기반시설계획 결정(변경)을 위하여 도시관리계획(지구단위계획)을 결정(변경) 하고자 함.

II. 도시관리계획 결정(변경) 조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	세종로 지구단위 계획구역	종로구 세종로 주변	207,868.5	증)287.8	208,156.3	•최초결정일 -도시설계구역: 1983.08.02. (서울특별시공고 제424호) -도시설계지구: 1994.06.13. (서울특별시고시 제1994-189호) •구역변경일: 2005.03.17. (서울특별시고시 제2005-76호) •구역변경일: 2013.03.21. (서울특별시고시 제2013-79호) •구역경계 조정

■ 변경사유서

구분	구역명	변경내용	비고
변경	세종로 지구단위계획구역	□구역경계조정 -종로구 적선동 57-3번지 일대 편입 -증)287.8㎡	•광화문광장 월대복원을 위한 도로정비 사업을 고려하여 도로계획선 경계를 기준으로 조정

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

1) 용도지역

■ 용도지역 결정(변경)조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	207,868.5	증)287.8	208,156.3	100	-
상업지역	207,868.5	증)287.8	208,156.3	100	-

※ __지구단위계획구역 변경에 따라 편입된 토지로 인한 용도지역 면적증가임.

2) 용도지구

■ 방화지구 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	지구의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	노선방화지구	중앙청앞~ 원남동 로타리간	29,760 (250)	-	29,760 (250)	건설부고시제727호 ('63.12.13)	-
기정	②	노선방화지구	세종로~ 남대문간	15,000 (12,360)	-	15,000 (12,360)	건설부고시제727호 ('63.12.13)	-
기정	③	노선방화지구	서대문~종로 ~동대문간	68,040 (946)	-	68,040 (946)	건설부고시제727호 ('63.12.13)	-

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

나. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

1) 교통시설

가) 도로

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	광로	1	1	100	주간선	688 (567)	경복궁앞 광장 (세종로 76-4)	광화문 광장 (세종로 1-80)	일반 도로	총독부 고시 제722호 ('36.12.26)	세종대로 ※ 중복결정 -지하도로①(58㎡) -지하도로②(31㎡) -도시철도②(3,254㎡) -광장④(61,270㎡) -문화시설②(3,342㎡)
변경	광로	1	1	100	주간선	739 (618)	광화문 (세종로 1-58)	광화문 광장 (세종로 1-80)	일반 도로	총독부 고시 제722호 ('36.12.26)	세종대로 ※ 중복결정 -지하도로①(660㎡) -지하도로②(31㎡) -도시철도①(359㎡) -도시철도②(3,254㎡) -광장④(94,821.5㎡) -문화시설②(3,342㎡)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	광로	2	106	50~60	주간선	488 (466)	동십자각 (중학동 92)	경복궁 서측 (적선동 36-2)	일반 도로	-	사직로 ※ 중복결정 - 지하도로①(742㎡) - 도시철도①(1,114㎡) - 광장① (25,467㎡)
변경	대로	2	106	30~60	보조 간선	730 (715)	동십자각 (중학동 92)	경복궁 서측 (적선동 36-2)	일반 도로	-	사직로 ※ 중복결정 - 도시철도①(1,316㎡) - 광장①(12,475.1㎡) - 광장⑥(10,206.5㎡)
기정	광로	3	7	40~47	주간선	4,000 (87)	서대문 광장	동대문 광장	일반 도로	총독부고시 제722호 ('36.12.26)	종로 ※ 중복결정 - 광장④ (1,604㎡)
기정	중로	1	202	20~25	보조 간선	850 (256)	세종로 (중1-1)	사직동 (대1-40)	일반 도로	건설부고시 제241호 ('71.05.05)	사직로8길
변경	중로	1	202	20~25	보조 간선	594 (-)	사직로 (광2-106)	사직동 (대1-40)	일반 도로	건설부고시 제241호 ('71.05.05)	사직로8길
기정	중로	1	175	20~23	집산	2,800 (95)	세종로동 82-14	충신동 27-64	일반 도로	서울특별시 고시제39호 ('78.02.10) -	삼봉로
기정	중로	1	1	20	집산	326 (143)	중학동 110-2	수송동 146-2	일반 도로	내무부고시 제449호 ('58.11.03)	종로1길 북측
변경	중로	1	1	20	집산	183 (-)	수송동 116-7 (세종로 82-13)	수송동 146-2 (세종로 82-12)	일반 도로	내무부고시 제449호 ('58.11.03)	종로1길 북측
기정	중로	3	176	9~14	집산	230 (218)	청진동 230-1	종로1가 16-1	일반 도로	내무부고시 제449호 ('58.11.03)	종로1길 남측 ※ 중복결정 - 지하도로② (26㎡) - 도시철도② (67㎡) - 광장④ (44㎡)
기정	중로	2	143	15	집산	320 (135)	세종로 155-4	당주동 128-12	일반 도로	건설부고시 제308호 ('74.09.13)	세종대로23길 ※ 중복결정 - 도시철도②(1,648㎡)
기정	중로	2	142	15	집산	410 (256)	신문로 1가 23	도렴동 28-7	일반 도로	-건설부고시 제308호 ('74.09.13)	새문안로5길 ※ 중복결정 - 도시철도②(315㎡)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
폐지	중로	2	511	15	집산	137	적선동 197	적선동 57-6	일반 도로	-	-
기정	중로	3	505	12	집산	85	세종로 100-1	세종로 113-2	일반 도로	-	※ 중복결정 -지하도로②(713㎡) -도시철도②(771㎡)

■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로 1-1	광로 1-1	기점변경, 연장 확대	• 광화문 월대 복원을 위한 도로정비사업에 따른 기점 변경 • 기점 변경에 따른 연장확대
광로 2-106	대로 2-106	도로의 기능 및 선형 변경 (주간선도로 → 보조간선도로)	• 광화문 월대 복원을 위한 도로정비사업에 따른 노선변경
중로 1-202	중로 1-202	기점 변경, 연장 축소	• 광화문 월대 복원을 위한 도로정비사업에 따른 노선변경 • 기점 변경에 따른 연장 축소
중로 1-1	중로 1-1	기점 변경, 연장 축소	• 광화문 월대 복원을 위한 도로정비사업에 따른 노선변경 • 기점 변경에 따른 연장 축소
중로 2-511	-	시설폐지	• 광화문 월대 복원을 위한 도로정비사업에 따른 노선 폐지

나) 지하도로

■ 지하도로 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	규모		기능	사용 형태	연장 (m)	위치		최초결정일	비고
		폭원 (m)	면적 (㎡)				기점	종점		
기정	①	11.3	1,419.28 (844.7)	특수 도로	지하 도로	125.6 (65)	경복궁 서측	정부 중앙청사 북측	서울특별시고시 제121호 ('76.06.02)	※ 중복결정 -광로 1-1 (660㎡) - 광장④ (660㎡) -공공청사① (185㎡)
기정	②	6.5 ~ 7.9	2,827.5 (771)	특수 도로	지하 도로	227 (92)	세종로 100-1 번지	청진동 203-3번 지	서울특별시고시 제2008-409호 ('08.11.13)	지하공공보도시설 (지하보행로) ※ 중복결정 -광로 1-1 (31㎡) -중로 3-505 (713㎡) -중로 3-176 (26㎡) -도시철도② (771㎡) -광장④ (31㎡)

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

다) 철도

■ 철도 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치			면적(㎡)	연장 (m)	최초결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	-	철도	도시 철도	경기도 고양군 벽제	서울특별시 강남구 양재동	-	-	33.2km (466m)	건설부고시 제53호 ('80.02.22)	지하철 3호선
기정	①	철도	도시 철도	종로구 적선동 81-1			5,760.7 (1,113.5)	-	서울특별시고시 제287호 ('81.07.30)	지하철 3호선 경복궁역
기정	-	철도	도시 철도	강서구 개화동 306일대	강동구 하일동 579일대	-	-	47.4km (333m)	건설부고시 제695호 ('90.10.19)	지하철 5호선
기정	②	철도	도시 철도	종로구 세종로 81일대			8,712	-	건설부고시 제151호 ('91.04.01)	지하철 5호선 광화문역

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

라) 주차장

■ 주차장 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	주차장	종로구 세종로 80-1일대	8,855.3	-	8,855.3	서울특별시고시 제458호 ('89.10.19)	세종로 주차장 ※ 중복결정 -광장⑥(8,768.7㎡)

2) 공간시설

가) 광장

■ 광장 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설 명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	광장	교통 광장	종로구 적선동 202-3 일대	25,900.8 (25,467)	감)13,425. 7	12,475.1	내무부고시 제23호 ('52.3.25)	경복궁 앞 광장 ※ 중복결정 -도시철도①(1,316㎡) -광로2-106(12,475.1 ㎡)
폐지	②	광장	교통 광장	종로구 세종로 77-6 일대	8,500.0	감)8,500.0	-	-	-

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	④	광장	일반 광장	종로구 세종로	80,856.6 (62,923.2)	증)21,236.9	102,093.5 (94,821.5)	내무부고시 제23호 ('52.3.25)	광화문광장 ※ 중복결정 -광로1-1 (94,821.5㎡) -광로3-7 (1,604㎡) -광로2-106 (3,583㎡) -지하도로①(660㎡) -지하도로②(31㎡) -문화시설②(3,342㎡) -도시철도① (359㎡) -도시철도②(3,254㎡)
변경	⑤	광장	경관 광장	종로구 세종로 76-2 일대	9,494.6	감)2,954.4	6,540.2	서울특별시고시 제1996- 144호 ('96.05.30)	의정부터
변경	⑥	광장	경관 광장	종로구 세종로 80-1 일대	8,855.3	감)86.6	8,768.7	서울특별시 고시 제26호 ('76.02.13)	세종로공원 ※ 중복결정 -주차장①(8,768.7㎡)
신설	⑦	광장	교통 광장	적선동 36-2 일대	-	증)10,206.5	10,206.5 (9,684.2)	-	※ 중복결정 -광로2-106 (10,206.5 ㎡)

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

■ 광장 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 세분	변경내용	변경사유
①	광장	교통광장	위치 및 면적 변경	• 광화문 월대 복원을 위한 도로정비사업에 따른 위치 및 면적변경
②	광장	교통광장	폐지	• 현황 및 광장기능 등을 고려하여 폐지
④	광장	일반광장	면적 변경	• 광화문 월대 복원을 위한 도로정비사업에 따른 면적변경
⑤	광장	경관광장	면적 변경	• 광화문 월대 복원을 위한 도로정비사업에 따른 면적변경
⑥	광장	경관광장	면적 변경	• 광화문 월대 복원을 위한 도로정비사업에 따른 면적변경
⑦	광장	교통광장	신설	• 광화문 월대 복원을 위한 도로정비사업에 따른 광장신설

3) 유통 및 공급시설(변경없음)

가) 전기공급설비(변경없음)

■ 전기공급설비 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적 (㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	전기 공급설비	종로구 도렴동 100일대	1,350	-	1,350	서울특별시고시 제353호 ('87.05.25)	지하건축 단, 출입구 및 환기구만 지상돌출

4) 공공문화체육시설

가) 공공청사

■ 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적 (㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	공공청사	종로구 세종로 77-6일대	18,605.5	감)1,511.7	17,093.8	서울특별시고시 제28호 ('76.02.13)	정부중앙청사(본관) ※ 중복결정 -지하도로① (185㎡)
기정	②	공공청사	종로구 도렴동 95-1일대	7,368.6	-	7,368.6	서울특별시고시 제48호 ('79.01.31)	정부중앙청사(별관)
기정	③	공공청사	종로구 세종로 100일대	8,444.9	-	8,444.9	서울특별시고시 제79호 ('78.03.07)	KT, 방송통신위원회 ※ 중복결정 -도시철도② (618㎡)

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임\

■ 공공청사 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	면적 정정	• 사직로 선형 변경에 따른 면적 변경

■ 건축물의 규모(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	건축물의 규모			비고
			건폐율	용적률	높이	
기정	①	공공청사	60%	600%	50m 이하	기존 현황 19층 (82.85m)
기정	②	공공청사	60%	600%	50m 이하	기존 현황 19층 (91.6m)
기정	③	공공청사	60%	600%	70m 이하	기존 현황 15층 (69.3m)

나) 문화시설(변경없음)

■ 문화시설 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	문화 시설	공연장 전시장	세종로 81-3 일대	19,492	-	19,492	서울특별시고시 제2009-207호 ('09.05.21)	세종문화회관 ※ 중복결정 -도시철도② (2,108㎡)
기정	②	문화 시설	전시관	세종로 1-72 일대 (지하부분)	3,342	-	3,342	서울특별시고시 제2009-207호 ('09.05.21)	세종이야기 ※ 중복결정 -광로1-1 (3,342㎡) -광장④ (3,342㎡)

■ 건축물의 규모(변경없음)

구분	도면표시번호	시설명	건축물의 규모			비고
			건폐율	용적률	높이	
기정	①	문화시설	70% 이하	300% 이하	50m 이하	세종문화회관

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

※ 공통변경사항(중학동110-2번지 외 6필지)

- 해당필지의 기반시설 결정으로 인한 획지계획 변경(삭제)
- 해당필지의 기반시설 결정으로 인한 건축물에 관한 계획 변경(삭제)

가. 대지에 관한 결정(변경)조서

1) 대지의 규모 및 형태(변경없음)

■ 최소개발규모 결정조서(변경없음)

구분	적용대상	계획내용	비 고
최소개발규모	지구단위계획 구역 전체	대지면적 1,000㎡ 이상	필지별 획지계획 수립

■ 대지의 전면폭 결정조서(변경없음)

구분	적용대상	계획내용	비 고
대지의 전면폭	폭 12m 이상의 간선도로에 접한 대지	전면폭 6m이상	필지별 획지계획 수립

2) 획지계획

■ 획지계획 결정(변경)조서

구분	적용대상	계획내용
획지선	특별계획구역	· 현황을 반영하여 획지선을 지정하고 획지간 공동개발은 불허함. · 획지 내 필지들은 개별 필지별 건축이 규제되고 획지구도의 공동개발을 지정함.
	교보생명부지	
대지분할 가능선	대한민국역사박물관 및 주한미대사관 특별계획구역	· 건축 및 주한미대사관 이전 시기 등을 고려하여 분할하여 개발 할 수 있도록 지정함.

■ 대지의 규모와 조성에 관한 결정조서(기정)

가구 번호	획지 번호	동명	지번	필지면적	획지면적	계획내용	비고
A	-	세종로	77-6	14,964.9	-	-	정부중앙청사 (본관)
	-	세종로	77-13	18.8	-	-	
	-	적선동	51-1	3,617.5	-	-	
	-	적선동	184-9	4.3	-	-	
B	-	도림동	95-1	6,592.4	-	-	정부중앙청사 (별관)
	-	세종로	79-15	776.2	-	-	
	-	당주동	10-3	7.9	-	-	세종문화회관
	-	당주동	11	225.4	-	-	
	-	당주동	11-2	713.7	-	-	
	-	도림동	80-2	4,589.5	-	-	

가구 번호	획지 번호	등명	지번	필지 면적	획지 면적	계획내용	비고
B	-	도렴동	80-3	550.2	-	-	세종문화회관
	-	도렴동	80-4	10.9	-	-	
	-	도렴동	81-4	88.9	-	-	
	-	도렴동	82-6	(167.0)	-	-	
	-	도렴동	97-2	153	-	-	
	-	도렴동	104-3	60.8	-	-	
	-	도렴동	105-6	39.7	-	-	
	-	도렴동	123-5	3.6	-	-	
	-	도렴동	123-6	9.9	-	-	
	-	도렴동	127-2	15.3	-	-	
	-	도렴동	127-5	11.1	-	-	
	-	도렴동	128-3	2.4	-	-	
	-	도렴동	128-5	4.0	-	-	
	-	도렴동	128-6	3.3	-	-	
	-	도렴동	128-7	10.2	-	-	
	-	도렴동	132-1	6.6	-	-	
	-	도렴동	137	410	-	-	
	-	도렴동	144-11	0.3	-	-	
	-	세종로	80-12	(93)	-	-	
	-	세종로	80-17	428.4	-	-	
	-	세종로	81-3	(7,883.0)	-	-	
	-	세종로	81-4	3,053.5	-	-	
	-	세종로	81-7	737.2	-	-	
	-	세종로	81-10	6.3	-	-	
	-	세종로	81-11	99.2	-	-	
	-	세종로	160-1	(107.7)	-	-	
C	-	중학동	110-2	129.9	-	-	-
	-	중학동	110-7	3.3	-	-	
	-	중학동	110-8	91.3	-	-	
	-	중학동	111	195.8	-	-	
	-	중학동	111-3	1.7	-	-	
	-	중학동	113-1	1.3	-	-	
	-	중학동	113-2	0.7	-	-	
D	1	세종로	82-1	6,400.7	12,975.3	획지선 지정, 대지분할 가능선 지정	대한민국 역사박물관 및 주한미대사관 특별계획구역
		세종로	82-14	6,488.6			
		세종로	83	(86.0)			
E	2	세종로	86-2	86.0	8,444.9	획지선 지정	KT 특별계획구역
		세종로	89-2	8.6			
		세종로	90-2	0.7			
		세종로	100	8,349.6			
F	3	세종로	116	1,238.0	10,246.0	획지선 지정	교보생명부지
		세종로	119	7,544.4			
		종로1가	1	1,463.6			

■ 대지의 규모와 조성에 관한 결정조서(변경)

가구 번호	획지 번호	동명	지번	필지 면적	획지 면적	계획내용	비고
A	-	세종로	77-6	14,452.7	-	-	정부중앙청사 (본관)
	-	세종로	77-13	13.7	-	-	
	-	세종로	77-12	1,523.7	-	-	
	-	적선동	52-1	118.4	-	-	
	-	적선동	51-1	985.3	-	-	
B	-	도렴동	95-1	6,592.4	-	-	정부중앙청사 (별관)
	-	세종로	79-15	776.2	-	-	
	-	당주동	10-3	7.9	-	-	세종문화회관
	-	당주동	11	225.4	-	-	
	-	당주동	11-2	713.7	-	-	
	-	도렴동	80-2	4,589.5	-	-	
	-	도렴동	80-3	550.2	-	-	
	-	도렴동	80-4	10.9	-	-	
	-	도렴동	81-4	88.9	-	-	
	-	도렴동	82-6	(167.0)	-	-	
	-	도렴동	97-2	153	-	-	
	-	도렴동	104-3	60.8	-	-	
	-	도렴동	105-6	39.7	-	-	
	-	도렴동	123-5	3.6	-	-	
	-	도렴동	123-6	9.9	-	-	
	-	도렴동	127-2	15.3	-	-	
	-	도렴동	127-5	11.1	-	-	
	-	도렴동	128-3	2.4	-	-	
	-	도렴동	128-5	4.0	-	-	
	-	도렴동	128-6	3.3	-	-	
	-	도렴동	128-7	10.2	-	-	
	-	도렴동	132-1	6.6	-	-	
	-	도렴동	137	410	-	-	
	-	도렴동	144-11	0.3	-	-	
	-	세종로	80-12	(93)	-	-	
	-	세종로	80-17	428.4	-	-	
	-	세종로	81-3	(7,883.0)	-	-	
	-	세종로	81-4	3,053.5	-	-	
	-	세종로	81-7	737.2	-	-	
	-	세종로	81-10	6.3	-	-	
	-	세종로	81-11	99.2	-	-	
	-	세종로	160-1	(107.7)	-	-	
D	1	세종로	82-1	6,175.0	12,749.6 감)225.7	획지선 지정, 대지분할 가능선 지정	대한민국역사박물관 및 주한미대사관 특별계획구역
		세종로	82-14	6,488.6			
		세종로	83	(86.0)			

가구 번호	획지 번호	등명	지번	필지 면적	획지 면적	계획내용	비고
E	2	세종로	86-2	86.0	8,444.9	획지선 지정	KT 특별계획구역
		세종로	89-2	8.6			
		세종로	90-2	0.7			
		세종로	100	8,349.6			
F	3	세종로	116	1,238.0	10,246.0	획지선 지정	교보생명부지
		세종로	119	7,544.4			
		종로1가	1	1,463.6			

나. 건축물에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도 결정조서(변경없음)

- 세종로 지구단위계획구역 내에서는 관련법에 따른 용도지역·지구별 도입 가능한 용도 규정에도 불구하고 상징가로의 위상에 부적합한 용도를 규제하고 광화문광장에 대응하는 가로활성화용도를 유도하도록 용도계획을 수립함.

가) 불허용도(변경없음)

- 관련법에 따른 각 용도지역·지구별 도입 가능한 용도규정에도 불구하고 건축물 1층에는 아래 용도분류표에서 제시된 가로비활성화용도 및 가로환경저해용도의 입지를 불허함.

■ 불허용도 결정조서

도면 표시	적용 구역	위치	건축법상 용도분류		적용 기준
1 (가로 비활성화용도 및 가로환경 저해용도)	지구단위계 획구역 전체	1층	단독주택, 공동주택	단독주택, 공동주택	-
			제1종 근린생활시설	목욕장, 세탁소, 의원, 치과의원, 한의원, 침술 원, 접골원, 조산원 및 안마원	
			제2종 근린생활시설	부동산중개사무소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사, 수리점, 세탁소, 학원, 장의사, 독서실, 의약품도매점, 테니스장, 당구장, 볼링장, 실내낚시터, 골프연습장, 물놀이형 시설, 비디오물 감상실, 비디오물소극장, 종교집회장(300㎡미만),기원, 청소년 및 복합유통 게임제공업의시설(500㎡미만), 인터넷 컴퓨터게임시설 제공업(300㎡미만), 단란주점(150㎡미만), 안마시설소 및 노래연습장, 고시원(1,000㎡미만)	
			문화 및 집회시설	비디오물감상실, 비디오물소극장, 종교집회장, 예식장, 마권장외발매소, 마권전화투표소	
			업무시설	일반업무시설	
			의료시설, 종교시설, 창고시설		

나) 지정용도(변경없음)

- 가로활성화 유도를 위하여 1층 바닥면적의 50%이상, 세종대로변과 종로1길변에 면한 건축물 외벽길이의 1/2이상을 아래 용도 분류표에 부합하도록 설치하여야 함.

■ 지정용도 결정조서(변경없음)

도면표시	적용구역	위치	건축법상 용도분류		적용기준
지정1 (가로 활성화 용도)	지구단위 계획구역 전체	1층	제1종 근린생활시설	일용품소매점(1,000㎡미만)	서적, 의류, 잡화, 문화용품
				휴게음식점, 제과점(300㎡미만)	-
			제2종 근린생활시설	일반음식점	-
				휴게음식점, 제과점(300㎡이상)	-
				서점(1,000㎡이상)	서점
				공연장(300㎡미만)	극장, 영화관, 음악당
			문화 및 집회시설	공연장(300㎡이상)	극장, 영화관, 음악당
				전시장	박물관, 미술관, 문화관, 체험관, 기념관

2) 건축물의 밀도 및 높이 결정조서(변경없음)

가) 건폐율 계획(변경없음)

- 각 필지의 건폐율은 관련법령에서 정하는 용도지역별 건폐율 규정에도 불구하고 계획지침에서 정하는 건폐율계획 및 건폐율 완화계획을 따름.

■ 건폐율계획 결정조서(변경없음)

적용구역	건폐율	비고
특별계획구역	45%이하	-
교보생명부지		

■ 건폐율 완화계획 결정조서(변경없음)

적용구역	건폐율	완화조건	비고
특별계획구역	60%이하	· 세종대로변 전면공지 테마형 광장 조성 · 지하철 출입구 및 환기구 건축물 또는 대지 내 설치	-
교보생명부지			

나) 용적률 계획(변경없음)

- 각 필지의 용적률은 용도지역·지구에 따라 서울시 도시계획조례가 정하는 바에 따름.

■ 용적률계획 결정조서(변경없음)

적용구역	용적률	비고
지구단위계획구역 전체	600%이하	서울시 도시계획조례에 따름

■ 용적률 완화계획 결정조서(변경없음)

적용구역	용적률완화	완화조건	비고
지구단위계획구역 전체	기준용적률× (1+1.3×가중치× α)이내	· 부지 제공 (기부채납)시	—

- 기준용적률: 별도로 정하지 않은 경우, 용도지역·지구별 도시계획조례에서 정하는 용적률
- 가중치: 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공부지의 용적률
(2개 이상의 용도지역인 경우에는 면적대비 가중 평균한 용적률)
- α : 공공시설부지 제공 후의 대지면적에 대한 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율
- ※ 별도의 용적률계획이 수립된 특별계획구역의 경우 해당 지침을 따름.

다) 높이(변경없음)

- 각 필지의 높이는 도심부발전계획에서 정하는 바에 따름.
- 단, 구역 내 필지 중 지정문화재 주변 현상변경 허용기준 및 문화재(보호)구역에 의한 높이 제한을 받는 필지는 이를 동시에 적용.

■ 높이계획 결정조서(변경없음)

적용구역	계획내용	비고
대한민국역사박물관 및 주한미대사관 특별계획구역	• 최고높이 50m이하	—
KT 특별계획구역	• 최고높이 70m이하	—
교보생명부지		

3) 건축물 용도 및 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

■ 건축물의 규모에 관한 결정조서(기정)

도면표시 및 구역명	위치	구분	계획내용	비고
중학동 111번지 외 5필지	중학동 111번지 일대	용도	• 지정1 • 불허1	건축물 용도계획 참조
		건폐율	• 건폐율: 60% 이하	-
		용적률	• 시도시계획조례가 정하는바에 따름	-
		높이	• 최고높이 50m 이하 (도심부발전계획에서 정하는바에 따름)	국가지정문화재 (경복궁) 주변 현상변경 허용기준을 동시에 적용
교보생명부지	세종로 119번지	용도	• 지정1 • 불허1	건축물 용도계획 참조
		건폐율	• 건폐율 : 45% 이하 (건폐율 완화조건 준수시 60% 이하까지 완화 가능)	건폐율 완화계획 참조
		용적률	• 시도시계획조례가 정하는바에 따름	-
		높이	• 최고높이 70m 이하 (도심부발전계획에서 정하는바에 따름)	국가지정문화재 (서울 고종 어극 40년 청경기념비) 주변 현상변경 허용기준 및 동아일보 사옥 (서울시 유형문화재 제131호) 주변 높이제한을 동시에 적용

■ 건축물의 규모에 관한 결정조서(변경)

도면표시 및 구역명	위치	구분	계획내용	비고
교보생명부지	세종로 119번지	용도	• 지정1 • 불허1	건축물 용도계획 참조
		건폐율	• 건폐율 : 45% 이하 (건폐율 완화조건 준수시 60% 이하까지 완화 가능)	건폐율 완화계획 참조
		용적률	• 시도시계획조례가 정하는바에 따름	-
		높이	• 최고높이 70m 이하 (도심부발전계획에서 정하는바에 따름)	국가지정문화재 (서울 고종 어극 40년 청경기념비) 주변 현상변경 허용기준 및 동아일보 사옥 (서울시 유형문화재 제131호) 주변 높이제한을 동시에 적용

4) 건축물의 배치 및 형태 등에 관한 결정조서(변경없음)

가) 건축물 배치에 관한 결정조서(변경없음)

■ 배치계획 결정조서(변경없음)

구분	적용구역	계획내용	비고
건축물의 방향성	지구단위계획 구역 전체	- 건축물의 주된 벽면 및 출입구의 방향은 대지가 접하는 전면도로의 방향과 일치되도록 배치 - 가각에 접한 대지의 벽면은 접한 모든 도로의 방향에 일치	(건축한계선계획과 연계, 질서정연한 건물벽면선 유도)
건축 한계선	세종대로변 (동측)	도시계획도로경계선으로부터 5m후퇴	(현황을 고려하여 후퇴거리 조정)
	종로변	도시계획도로경계선으로부터 5m후퇴	(피맛길의 연속성 고려)
	사직로8길변(북측)	도시계획도로경계선으로부터 3m후퇴 (도면에 즉시적으로 표현)	(도로확장 고려)
	사직로변 종로1길변 사직로8길변(남측) 기타 이면도로변	도시계획도로경계선으로부터 3m후퇴 (도면에 즉시적으로 표현)	(보행공간 확보)
건물 진출입구	종로1길변	- 종로1길변으로 건물 진출입 구를 1개 이상 확보 1층 상가는 가로에서 직접 진출입이 가능한 개별출입구 설치 권장	(가로활성화 유도)

나) 건축물 형태 및 외관에 관한 결정조서(변경없음)

■ 규제사항(변경없음)

구분	적용구역	계획내용	비고
건축물 외부형태	지구단위계획 구역 전체	- 건축물 고층부(4층이상 부분) 최대폭원은 55m이하로 계획 - 북악의 조망차폐를 최소화하여 조망 확보	(개방감 확보, 도심부발전계획에 따름)
저층부 형태	지구단위계획 구역 전체	고층부와 저층부의 벽면선이 동일한 건축물의 경우 3층 이하 부분의 재료, 색채 등에 대한 차별화를 통해 형태분리 도모	(표정 있는 입면 연출)
1층부 개방형 입면조성	세종대로변 종로1길변	개구부에 셔터의 설치를 지양하되 셔터 설치 시에는 투시형으로 설치	(가로활성화 유도)
진입구 처리	지구단위계획 구역 전체	- 건물의 주현관의 1층 바닥높이는 전면도로 바닥높이와 차이가 나지 않아야 함. 단, 지형상 이유 등으로 불가피한 경우 기울기 1/18이하의 접근로 설치 - 접근로는 유효폭 1.8m이상으로, 잘 미끄러지지 않는 재료로 평탄하게 마감하여야 함 - 불가피하게 배수구 뚜껑 등을 설치 시 그 표면은 접근로와 동일한 높이가 되도록 하고, 덮개에 격자구멍 또는 틈새가 있는 경우에는 그 간격이 1cm이하가 되도록 함. - 차량동선과 보행자 동선의 분리를 원칙으로 하나 불가피하게 교행 될 경우 보행자의 안전을 고려한 재질과 색상의 보도 설치 - 접근로에는 가로등, 간판, 이동식화분 등의 보행장애물의 설치 금지	(장애물 없는 환경 조성)
재료 및 색채	지구단위계획 구역 전체	- 광택이 강한 소재사용 금지 - 원색 또는 명도나 채도가 높은 색상 사용 금지	(품격 높은 경관 형성)
부속 설비 등의 처리	지구단위계획 구역 전체	외부계단, 가스설비, 옥상 설비 등 부속설비는 가급적 가로변에 직접적으로 노출되지 않도록 배치하고, 부득이 노출되는 경우에는 가로의 연속성을 고려하여 외벽의 재료 및 색채와 조화로운 디자인의 차폐시설 설치	(품격 높은 경관 형성)

■ 권장사항(변경없음)

구분	적용구역	계획내용	비고
저층부 형태	지구단위 계획구역 전체	• 광화문, 북악산 등의 경관요소와 조화되고, 보행친화적 저층 부가 형성될 수 있도록 건축물 저층부에 입면분절 등 수직분절 요소 도입 권장	(가로에 상징성 부여)
재료 및 색채	지구단위 계획구역 전체	• '서울색 정립 및 체계화' 의 역사문화경관 권장색채범위 사용 권장	(품격 높은 경관 형성)

5) 대지 내 공지에 관한 결정조서(변경없음)

■ 대지 내 공지에 관한 결정조서(변경없음)

구분	적용구역	계획내용	비고
공공조경	-	-	전면공지 계획으로 대체
공공조경	-	-	전면공지,쌔지형공지 계획으로 대체
전면공지	지구단위계획 구역 전체	• 전면공지에 담장 설치 금지	(전면공지의 개방감 확보)
	세종대로변	• 광화문광장과 연계된 오픈스페이스 조성 • 도시계획도로경계선으로부터 5m구간은 인접 공지와의 연속성을 고려하여 보행공간으로 조성하며, 보행지장물 조성 금지 • 도시계획도로경계선으로부터 5m를 제외한 전면공간에 대해서는 공간이용 계획을 수립하여 테마형 광장 조성 가능	(광화문광장과 연계되는 전면공지 조성)
	종로1길변	• 보행공간 확보를 위해 인접 보도와 통합하여 조성하고, 중학천 복원과 연계된 친수형 오픈스페이스 조성 권장	(종로1길변 보행환경 개선)
쌔지형 공지	교보생명부지	• 쌔지형공지 위치지정	(종로1길변 어메니티 증진)
공공 보행통로	대한민국역사 박물관 및 주한미대사관 특별계획구역	• 동서방향의 보행연결을 위한 공공보행통로 조성	(동서방향의 보행 연결성 향상)
보행자 우선도로	세종문화회관 북측 경계부	• 폭원 6m이상 보행자우선도로 조성	(동서방향의 보행 연결성 향상)

6) 교통처리에 관한 결정조서(변경없음)

■ 교통처리계획 결정조서(변경없음)

구분	적용구간		계획내용	비고
	기정	변경		
차량출입 불허구간	세종대로변 종로1길변	세종대로변 종로1길변 사직로~율곡로	• 지구단위계획에서 정한 구간내 차량통행 불허	(보행연속성 확보)

※ 단, 정부중앙청사의 경우 국가중요(보안복표)시설의 특수성을 감안하여 해당시설이 유지될 시에는 세종대로변 차량 출입불허 구간 지정에 어려움이 있어, 국가중요(보안복표)시설 유지시와 해제시로 구분하여 계획지침을 적용하도록 한다.

7) 지하철출입구 및 환기구 구성에 관한 결정조서(변경없음)

■ 지하철출입구 및 환기구 구성 결정조서(변경없음)

구분	적용구간	계획내용	비고
지하철 출입구 및 환기구	지구단위 계획구역 전체	• 보도상에 설치되어 보행환경 불편 및 도시미관을 저해하고 있는 지하철 출입구 및 환기구에 인접한 건축물에 대하여는 건물 또는 대지내에 설치하도록 권장	(보행편의 및 도시미관 증진)

4. 기타사항에 관한 결정조서(변경없음)

가. 경관 및 환경친화요소에 관한 결정조서(변경없음)

1) 옥외광고물에 관한 결정조서(변경없음)

■ 옥외광고물에 관한 결정조서(변경없음)

구분	적용구역	계획내용	비고
옥외광고 물	지구단위계 획 구역 전체	• 세종대로변에 면하는 건축물의 경우 한글간판 우선사용을 원칙으로 하고, 한글의 아름다운 조형미, 한국적 정서를 느낄 수 있는 디자인을 적용 (불가피한 경우에 한해 보조적으로 외국문자 병기 허용) • 한 건물에 다수의 점포가 입점한 경우 공동의 연립형간판 설치 권장 • 기타 옥외광고물 설치에 관한 기준은 '서울특별시 옥외광고물 등 관리조례' 및 '종로구 광고물관리 및 디자인심의위원회 심의 기준' 적용	-

2) 야간조명에 관한 결정조서(변경없음)

■ 야간조명에 관한 결정조서(변경없음)

구분	적용구역	계획내용	비고
건축물 조명	지구단위 계획구역 전체	• 건축물 표면휘도는 20cd/m² 이내로 하고, 따뜻함을 느낄 수 있는 색온도(3000켈빈전후)의 광원 사용 • 건축물의 저층부는 안전 및 가로활성화를 고려하여 매장부의 디스플레이 공간부에 일몰시간 이후부터 24시까지 운영되는 야간조명 설치 권장 • 건축물 외벽면 투사형 조명기구는 건축물 하부에서 상향식으로 설치하고, 4층 이상에는 설치하지 않도록 하여 건축물 고층부가 가급적 눈에 띄지 않게 조성 권장 • 그 외 사항은 서울시 야간경관디자인 가이드라인 내용 준용 - 직접광원의 노출 금지 - 조명기구 노출 금지 - 원색계열의 색상사용 금지 - 과도한 색상의 변화, 반복점멸 금지 - 디지털 경관조명 설치불가 - 옥탑부만 과도하게 강조한 조명을 지양하며, 건축물 빛의 레벨이 조화로워야 함 - 건축물 조명으로 인한 주변건축물의 빛 침해가 없도록 함 - 실내조명과 경관조명의 조화 추구 - 조명기구로는 친환경 및 경관을 저해하지 않는 기구를 사용 - 유지관리가 용이해야하며, 등기구는 안전하게 설치	-

3) 역사문화적 건축물 및 장소의 보전·활용에 관한 결정조서(변경없음)

■ 권장사항(변경없음)

구분	적용구역	계획내용	비고
역사문화적 건축물 보전	지구단위 계획구역 전체	- 지정문화재, 등록문화재 등 서울특별시 문화재위원회에서 보전가치가 있다고 정하는 건축물을 대상으로 함. - 보전방법 및 범위 등은 문화재위원회의 결정에 따름.	-
역사유적터 표시	지구단위 계획구역 전체	- 대지 내 역사유적터(멸실유적지)가 있는 경우 표석 설치 - 설치 위치, 형태 등은 '서울특별시 역사문화경관 계획' 을 참고하여 서울특별시 표석 설치위원회의 자문을 통해 결정함	-

4) 친환경적 건축물에 관한 결정(변경없음)

■ 규제사항(변경없음)

구분	계획내용	비고
자연지반 보존	지하수 및 생태면적확보, 열섬현상 방지를 위해 자연지반의 보존을 권장	-
옥상녹화	'서울특별시 건축물 옥상녹화시스템 유형결정과 관리 매뉴얼' (2007)에 적합하게 설치토록 권장	-
벽면녹화	'서울특별시 도시구조물 벽면녹화 활성화 기법' 에 따라 설치토록 권장	-
중수도 및 빗물이용시설	'서울특별시 빗물저수조 설치 및 관리기준' 및 '서울특별시 빗물저수조 설치지침' 에 따라 설치하도록 권장	-
신재생 에너지시설	'신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진법령' 의 기준에 따라 설치하도록 권장	-
녹색주차장	'서울특별시 녹색주차장 활성화 계획' 에 따라 설치토록 권장	-

나. 협정 등에 관한 결정조서(변경없음)

■ 협정 등에 관한 계획(변경없음)

구분	계획내용	비고
협정	지속적으로 변화하는 지역의 특성 및 환경을 고려하여 계획지침에서 정하는 범위 안에서 세부적인 가이드라인 및 지역 활성화를 위한 환경개선 프로그램 등을 세종로협정으로 정하여 운영	-
(가칭) 세종로 가꾸기 협의회	세종로 지역의 토지소유권자들로 구성 된 협의회로 협정의 제정 및 변경을 제안하며 세종로협정으로 정하는 사항의 홍보 및 실천, 관리, 지도 등 의 기능을 담당	-

5. 인센티브에 관한 결정조서(변경없음)

가. 건폐율 완화계획(변경없음)

구분	완화조건	건폐율 완화기준	비고
특별계획구역	• 세종대로변 전면공지 테마형 광장 조성 • 지하철 출입구 및 환기구 건축물 또는 대지내 설치	60%이하로 완화	-
교보생명부지			-

나. 용적률 완화계획(변경없음)

구분	완화조건	건폐율 완화기준	비고
지구단위계획구역 전체	• 부지 제공(기부채납)시	기준용적률 $\times(1+1.3\times\text{가중치}\times\alpha)$ 이내	-

- 기준용적률: 별도로 정하지 않은 경우, 용도지역·지구별 도시계획조례에서 정하는 용적률
 - 가중치: 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공부지의 용적률
(2개 이상의 용도지역인 경우에는 면적대비 가중 평균한 용적률)
 - α : 공공시설부지 제공 후의 대지면적에 대한 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율
- ※ 별도의 용적률계획이 수립된 특별계획구역의 경우 해당 지침을 따름.

6.특별계획구역에 관한 결정

가. 기본방향

- 별도의 계획적 관리가 필요한 곳으로서 추후 구체적인 개발계획을 종합적으로 검토할 필요가 있는 부지에 대해서는 계획안이 구체화될 때까지 상세한 규제와 계획을 유보하고, 지침의 성격 및 중요도에 따라 도시관리계획 수립절차에 의하여 관리함.
- 향후 마련되는 계획안에 대해서 지속적인 협의·조정을 통해 세부개발계획으로 구체적인 관리·운영방안을 마련함.

나. 특별계획 결정조서

■특별계획구역에 관한 계획(변경)

구분	도면 표시	구역명	위치	면적			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경		
변경	①	대한민국역사 박물관 및 주한미대사관 특별계획구역	세종로 82-1번지 일대	12,975.3	감) 225.7	12,749.6	서울특별시 고시 제79호 ('13.03.21)	-
기정	②	KT 특별계획구역	세종로 100번지 일대	8,444.9	-	8,444.9	서울특별시 고시 제79호 ('13.03.21)	-

※ 상기 면적은 측량성상에 따라 변경될 수 있음

다. 대한민국역사박물관 및 주한미대사관 특별계획구역

1) 지정목적

- 시설 이전 및 개발계획이 있는 부지로 장소성 및 주변경관을 고려한 개발 유도를 위해 특별계획구역으로 지정하여 관리하고자 함. 단 개발시기의 차이 등을 고려해 개별적인 건축행위가 가능하도록 대지분할가능선 지정

2) 위치 및 면적

- 위치 : 종로구 세종로 82-1번지 일대 [대한민국역사박물관부지, 현)주한미대사관부지]
- 면적 : 12,749.6㎡ : 감)225.7㎡ ← (기정)12,975.3㎡

3) 계획지침(변경없음)

구분	계 획 내 용		비고
획 지	• 특별계획구역을 대지로 하는 획지선 지정 • 대한민국역사박물관부지와 주한미대사관부지 경계에 대지분할가능선 지정		-
용도	• 지정1 / 불허1		건축물 용도계획 참조
건폐율	• 45% 이하 (건폐율 완화조건 준수 시 60%까지 완화 가능)		건폐율 인센티브계획 참조
용적률	• 시도시계획조례가 정하는바에 따름		-
높이	• 최고높이 50m 이하 (도심부발전계획에서 정하는 바에 따름) • 인접 건축물과의 조화 및 관계, 건축물의 근대건축사적 의미를 고려하여 높이계획을 수립하도록 함.		-
건축물 배치	건축한계선	• 세종대로변 도시계획도로경계선에서 12m • 남북측 이면도로변 도시계획도로경계선에서 3m • 종로1길, 사직로8길변 도시계획도로경계선에서 3m (단, 증축 및 리모델링시 사직로8길변 보행공간 확보 고려)	-
	건물 진출입구	• 종로1길변으로 건물 진출입구 설치 • 1층 상가는 가로에서 직접 진출입이 가능한 개별출입구 설치 권장	
건축물 형태	• 건축물 고층부(4층 이상) 최대폭원은 55m이하로 계획 (도심부발전계획에서 정하는 바에 따름) • 고층부와 저층부의 벽면선이 동일한 건축물의 경우, 3층 이하 부분의 재료, 색채 등에 대한 차별화를 통해 형태분리		건축물 형태계획 참조
대지 내 공지	• 전면공지에 담장설치 금지 • 세종대로변 도시계획도로경계선으로부터 5m구간은 보행지장물 조성을 금지하고, 5m를 제외한 구간은 테마형 광장 조성 권장 • 서울역사박물관과 미대사관 부지 사이에 세종대로와 종로1길을 연결하는 공공보행통로 조성 (피로티형 설치가능, 폭3m 이상) • 종로1길변 전면공지는 보행공간 확보를 위해 인접 보도와 통합하여 조성		대지내 공지 계획 참조
교통처리	• 세종대로변 차량출입불허구간 지정 • 종로1길변으로 주차진출입구 설치		-
경관 및 환경친화	• 본 지구단위계획의 경관 및 환경친화요소 계획에 따름		경관 및 환경친화 요소 계획 참조
기타	• 지하철 출입구 및 환기구 건축물 또는 대지 내 설치 권장		-

4) 건 폐 율 인센티브 계 획 내 용

구분	완화조건	완화기준	비고
건폐율 완화	• 세종대로변 전면공지 테마형 광장 조성 • 지하철 출입구 및 환기구 건축물 또는 대지 내 설치	60%이하로 완화	-

라. KT 특별계획구역

1) 지정목적

- 현재 도시계획시설 공공청사로 지정되어 있는 대규모 업무부지로서 국영기업의 민영화에 따른 도시계획시설 공공청사 폐지에 대응하도록 하고, 광화문광장 조성사업 및 중학 천복원사업 등 주변지역 계획을 고려한 건축계획을 수립하기 위해 특별계획구역으로 지정하여 관리하고자 함.

2) 위치 및 면적

- 위치 : 종로구 세종로 100번지 일대
- 면적 : 8,444.9㎡

3) 계획지침(변경없음)

구분	계 획 내 용		비고
도시관리계획 변경사항	• 도시계획시설 공공청사 폐지 (공공성 확보 시 폐지)		세부개발계획 결정시 변경
획지	• 특별계획구역을 대지로 하는 획지선 지정		-
용도	• 지정1 / 불허1		건축물 용도계획 참조
건폐율	• 45% 이하 (건폐율 완화조건 준수 시 60%까지 완화 가능)		건폐율 인센티브 계획 참고
용적률	• 기준용적률: 500% 이하 • 허용용적률: 600% 이하 • 상한용적률: 허용용적률$\times(1+1.3\times\text{가중치}\times\alpha)$이내		용적률 인센티브 계획 참고
높이	• 최고높이 70m 이하 (도심부발전계획에서 정하는 바에 따름)		
건축물 배치	건축 한계선	• 세종대로변 도시계획도로경계선에서 12m • 남측, 북측 이면도로변 도시계획도로경계선에서 3m • 종로1길변 도시계획도로경계선에서 3m	-
	건물 진출입구	• 종로1길변으로 건물 진출입구 설치 • 1층 상가는 가로에서 직접 진출입이 가능한 개별출입구 설치 권장	
건축물 형태	• 건축물 고층부(4층 이상) 최대폭원은 55m이하로 계획 (도심부발전계획에서 정하는 바에 따름) • 고층부와 저층부의 벽면선이 동일한 건축물의 경우, 3층 이하 부분의 재료, 색채 등에 대한 차별화를 통해 형태분리		건축물 형태계획참조
대지내 공지	• 부지 동남측 각각부에 쌈지형공지 조성 - 중학천 복원과 연계된 친수형 오픈스페이스 조성 (면적 100㎡ 이상) • 세종대로변 도시계획도로경계선으로부터 5m구간은 보행지장물 조성을 금지하고, 5m를 제외한 구간은 테마형 광장 조성 권장 • 종로1길변 전면공지는 보행공간 확보를 위해 인접 보도와 통합하여 조성		대지내 공지 계획 참조
교통처리	• 세종대로변, 종로1길변 차량출입불허구간 지정 • 북측 도로에 주차진출입구 설치		-
경관 및 환경친화요소	• 본 지구단위계획의 경관 및 환경친화요소 계획에 따름		경관 및 환경친화요소 계획 참조
기타	• 건물 내 일정공간을 공공시설로 설치하여 제공 • 광화문광장과 부지 동측 청진구역의 지하공간을 연결하는 지하보행통로 조성 • 남측 지하도로와 연결되는 지하통로 조성 • 지하철 출입구 및 환기구 건축물 또는 대지 내 설치 권장		-

4) 건폐율 인센티브 계획내용(변경없음)

구분	완화조건	완화기준	비고
건폐율 완화	• 세종대로변 전면공지 테마형 광장 조성 • 지하철 출입구 및 환기구 건축물 또는 대지 내 설치	60%이하로 완화	-

5) 용적률 인센티브 계획내용(변경없음)

구분	세분		완화기준	비고
건축물 내 공공시설 제공시	건물 내 공공시설 설치	유도	기존용적률×0.05	• 건물 내 일정공간을 공공시설로 조성하여 개방하는 경우
대지내 공지	섬지형 공지	규제	기존용적률×(제공면적/대지면적)×1.5	
도시경관 개선	지하철 및 지중화시설 건축물 내 설치	유도	기존용적률×0.06	• 지하철 및 지중화관련 시설물을 건물내부 또는 대지내 설치시
	건축물 외관 우수디자인	유도	기존용적률×0.03	• 서울시 건축위원회 심의를 통해 우수디자인으로 인정받는 경우
환경친화적 건축물	자연지반 보존	의무	기존용적률 × (보존면적 / 대지면적)×0.05	• 대지안의 조경면적 포함
	옥상녹화	의무	기존용적률 × (녹화면적 / 대지면적)×0.05	• 녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용 • 법정 조경으로 산입된 면적 제외
	녹색주차장	의무	기존용적률×(설치면적/대지면적) ≤ 기존용적률×0.02	• 서울시기준(녹색주차장 활성화계획) 준수 시
	중수도시설 설치	의무	기존용적률×0.02	• 총사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용 • 관련법상 의무시설인 경우 제외
	빗물관리시설 설치	의무	기존용적률×0.02	• 빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상 설치시
	신·재생 에너지 시설	의무	기존용적률×0.02	• 건축공사비의 1%이상 시설비 투자 또는 총에너지 사용량의 1% 이상 신·재생에너지를 이용하는 경우

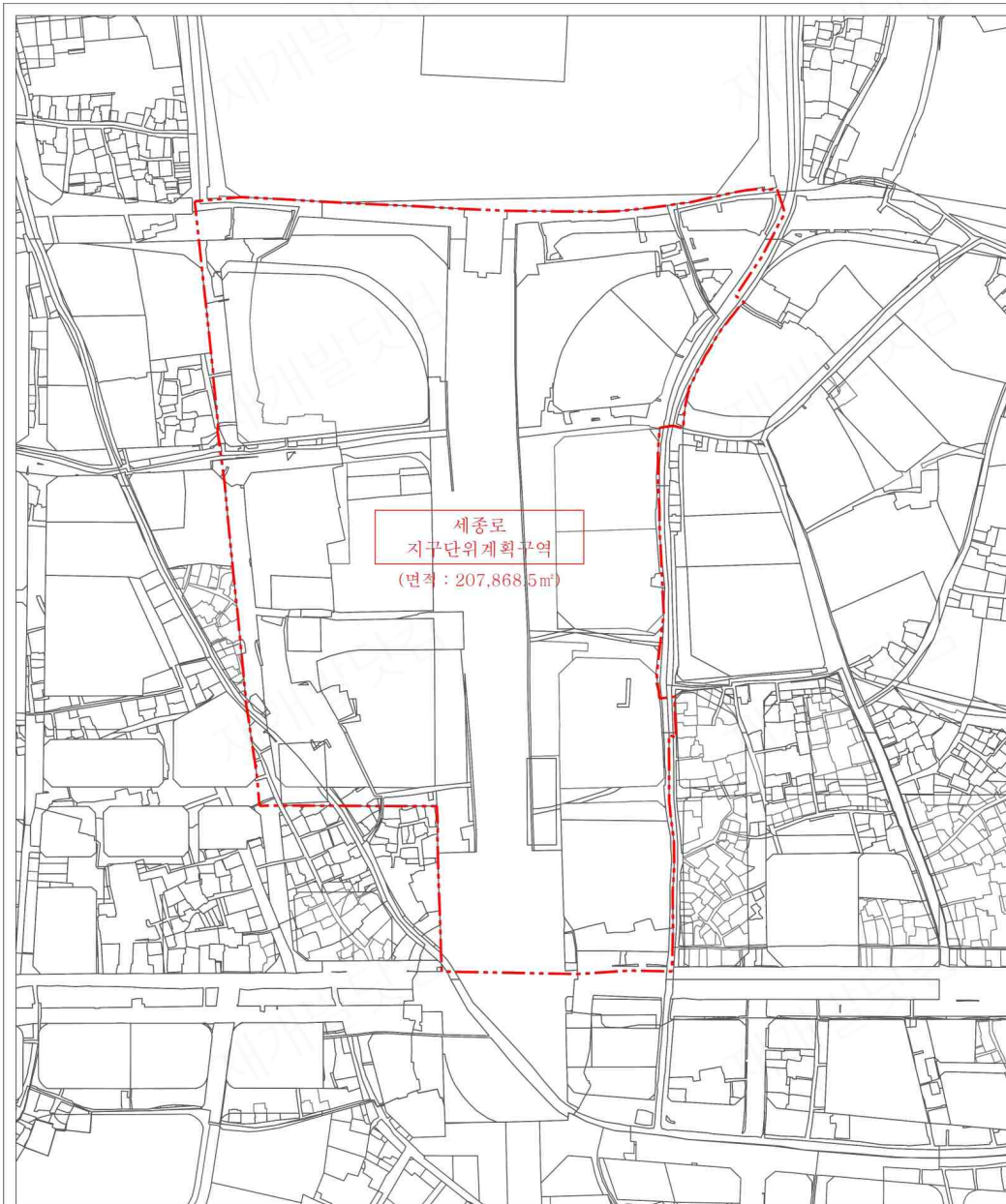
※ 공공시설부지의 제공(기부채납시)에 의한 완화기준은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조를 따름

Ⅲ. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

※ 첨부된 결정도면 등은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 고시 관련 세부내용은 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 광화문광장추진단(☎ 2133-7740) 및 종로구 건축과 (☎2148-2813)에 관계 도서를 비치합니다.

<지구단위계획구역 결정(기정)도>



- 범 례 -
 지구단위계획구역
 지적선

세종로
지구단위계획

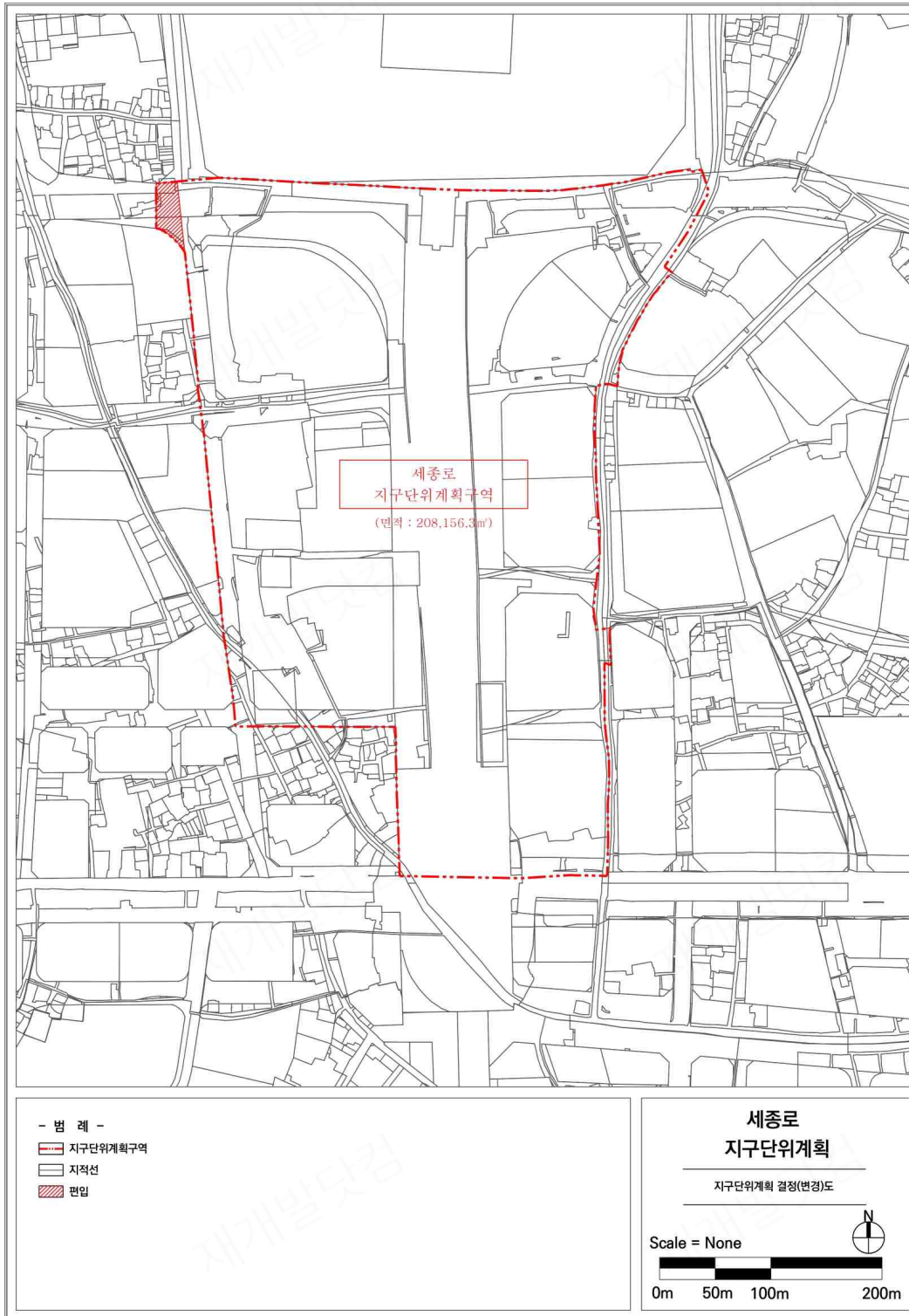
지구단위계획 결정(기정)도

Scale = None

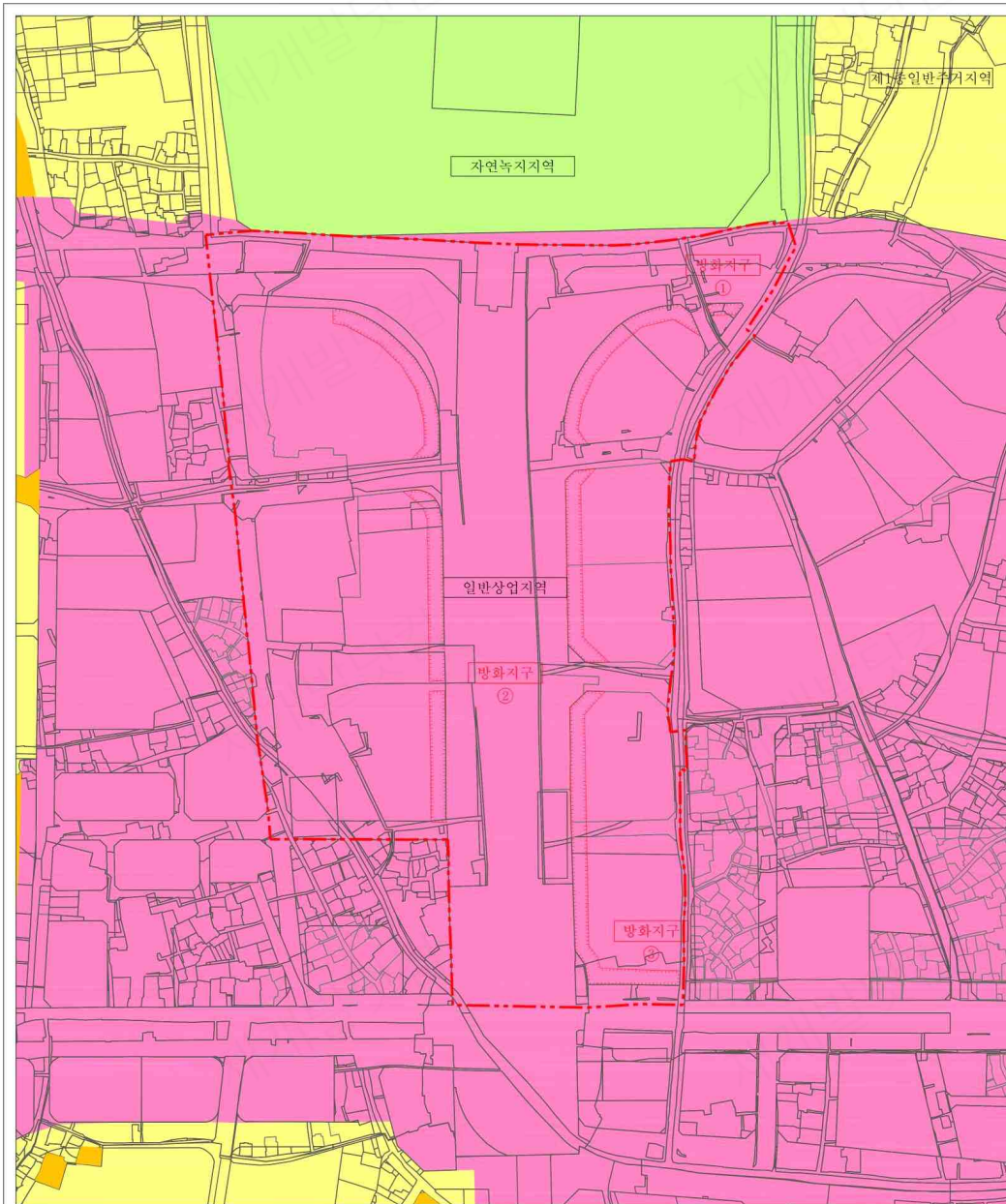
0m 50m 100m 200m



<지구단위계획구역 결정(변경)도>



<용도지역·지구 결정(기정)도>



- 범 례 -

- 지구단위계획구역
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 일반상업지역
- 중심지미관지구
- 방화지구

세종로
지구단위계획

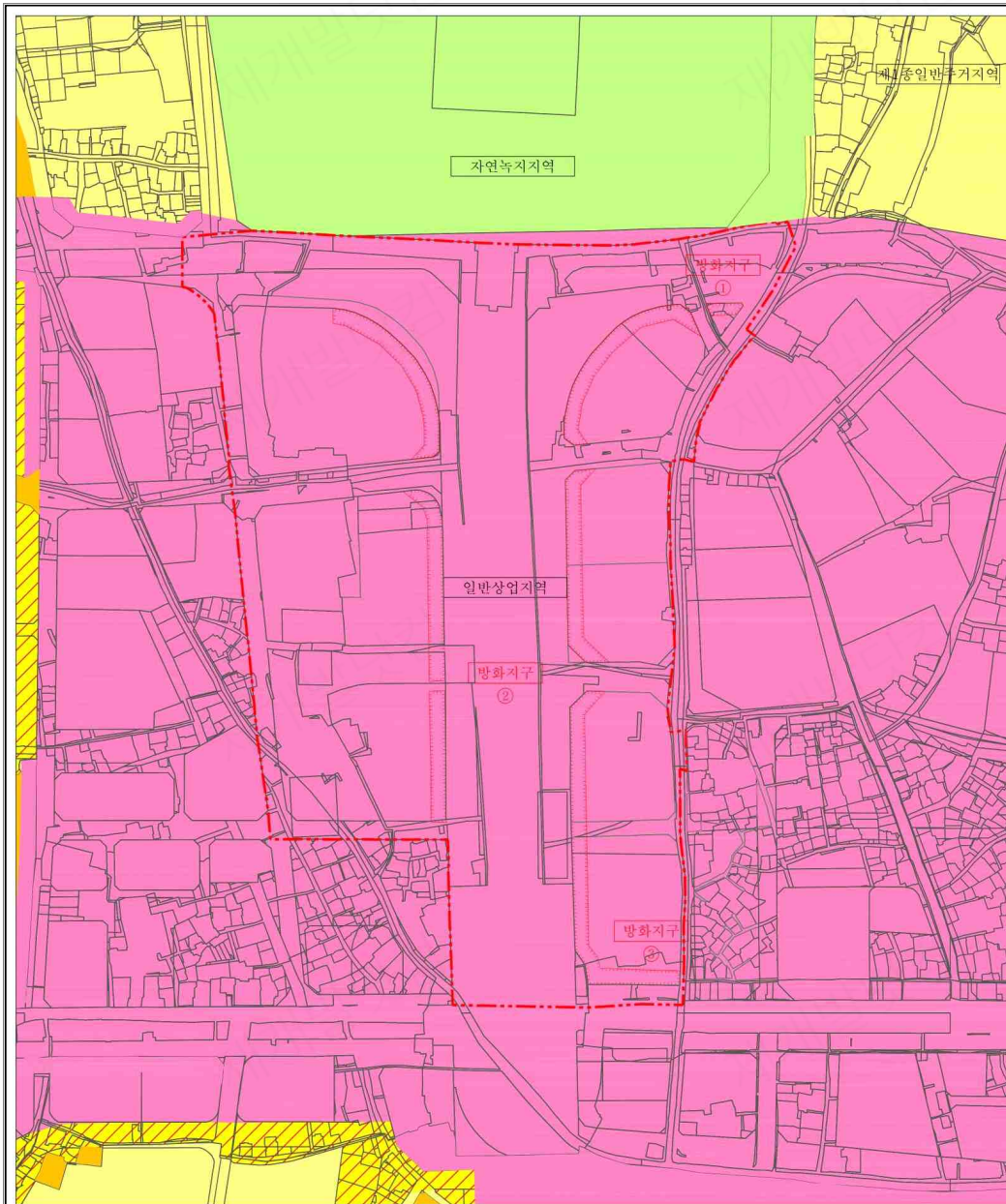
용도지역·지구 결정(기정)도

Scale = None

0m 50m 100m 200m



<용도지역·지구 결정(변경)도>



- 범 례 -

- 지구단위계획구역
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 일반상업지역
- 중심지미관지구
- 방화지구

세종로
지구단위계획

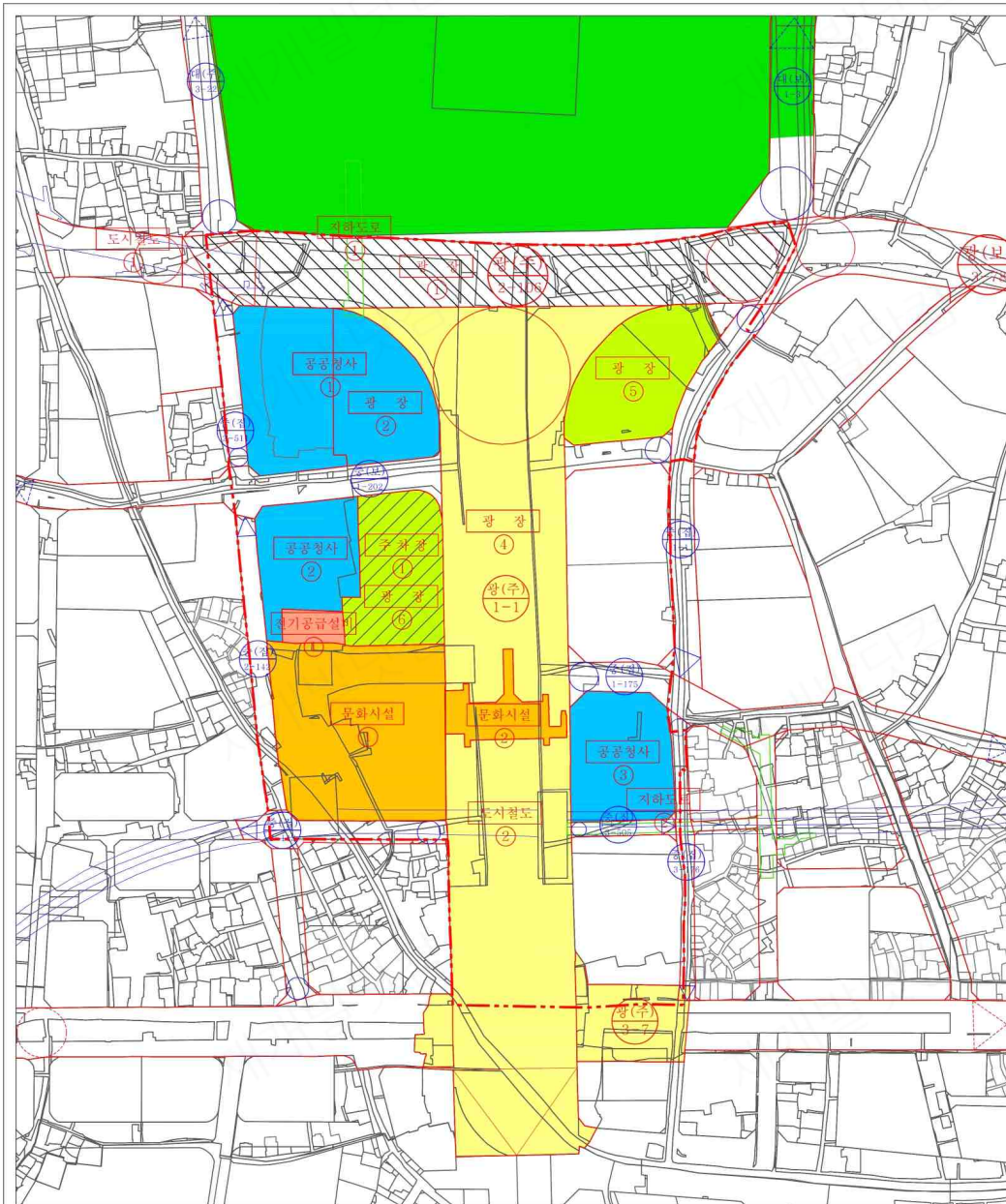
용도지역·지구 결정(변경)도

Scale = None

0m 50m 100m 200m



<기반시설에 관한 결정(기정)도>



- 범례 -

- 세종로지구단위계획구역
- 정비사업구역
- 도로
- 지하보도
- 철도
- 주차장
- 교통광장
- 일반광장
- 경관광장

- 전기공급설비
- 공공청사
- 문화시설
- 공원시설
- 중로
- 대로
- 광로

세종로
지구단위계획

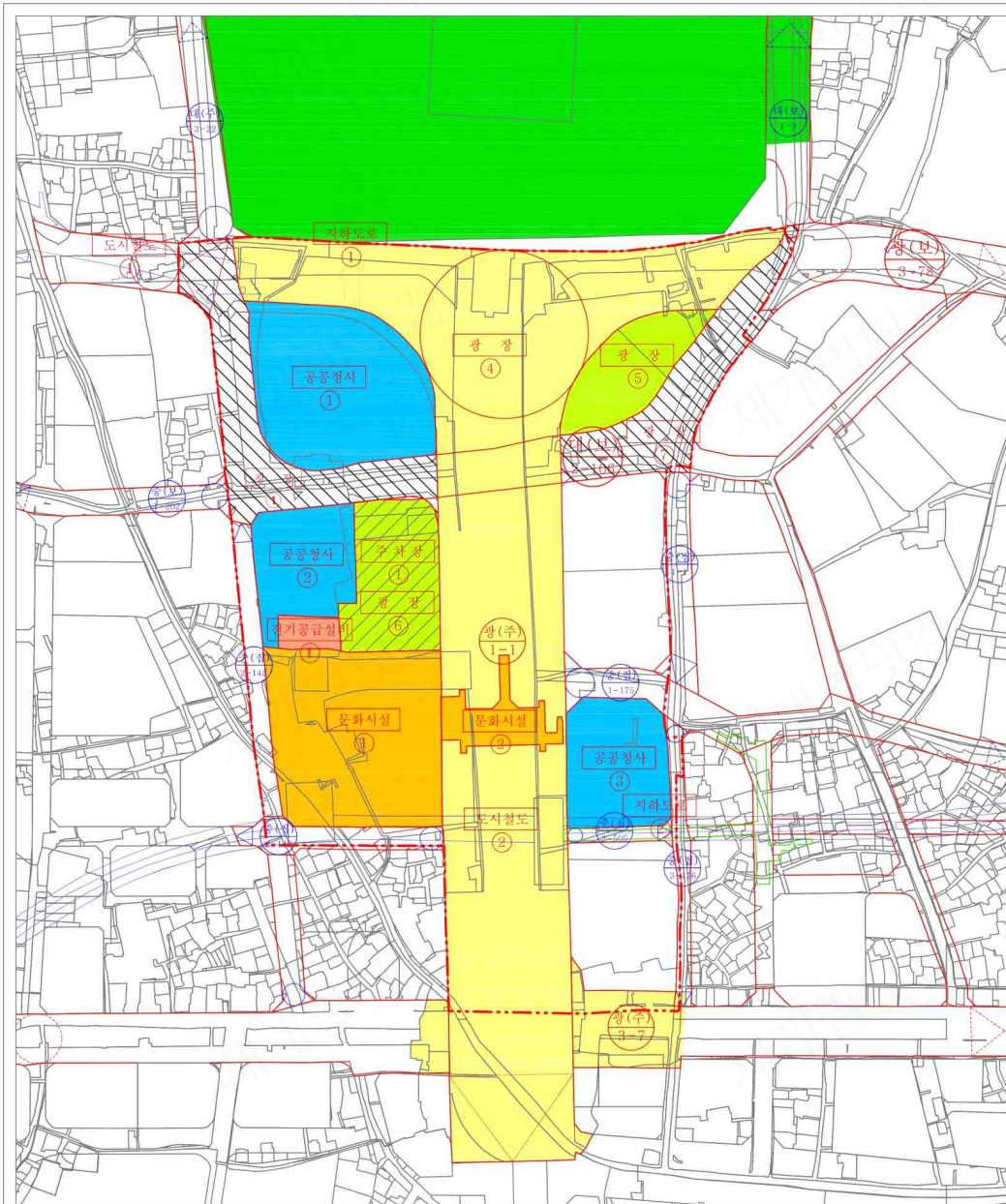
기반시설에 관한 결정(기정)도

Scale = None

0m 50m 100m 200m



<기반시설에 관한 결정(변경)도>



- 범 례 -

- 세종로지구단위계획구역
- 정비사업구역
- 도로
- 지하보도
- 철도
- 주차장
- 교통광장
- 일반광장
- 경관광장

- 전기공급설비
- 공공청사
- 문화시설
- 공원시설
- 중로
- 대로
- 광로

세종로
지구단위계획

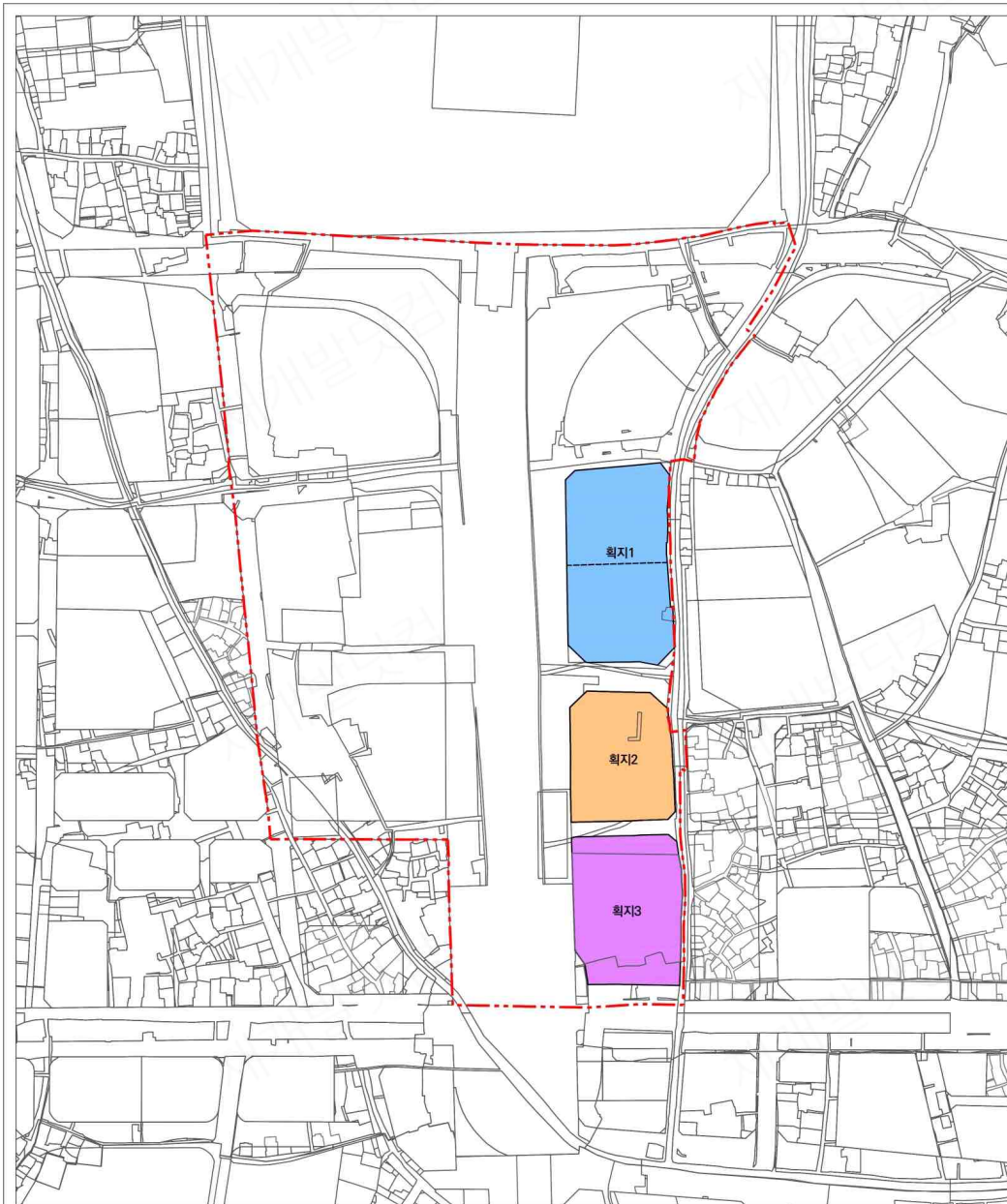
기반시설에 관한 결정(변경)도

Scale = None

0m 50m 100m 200m



<획지계획에 관한 결정(기정)도>



- 범 례 -
- 지구단위계획구역
 - 획지선
 - 대지분할가능선
 - 획지1
 - 획지2
 - 획지3

세종로
지구단위계획

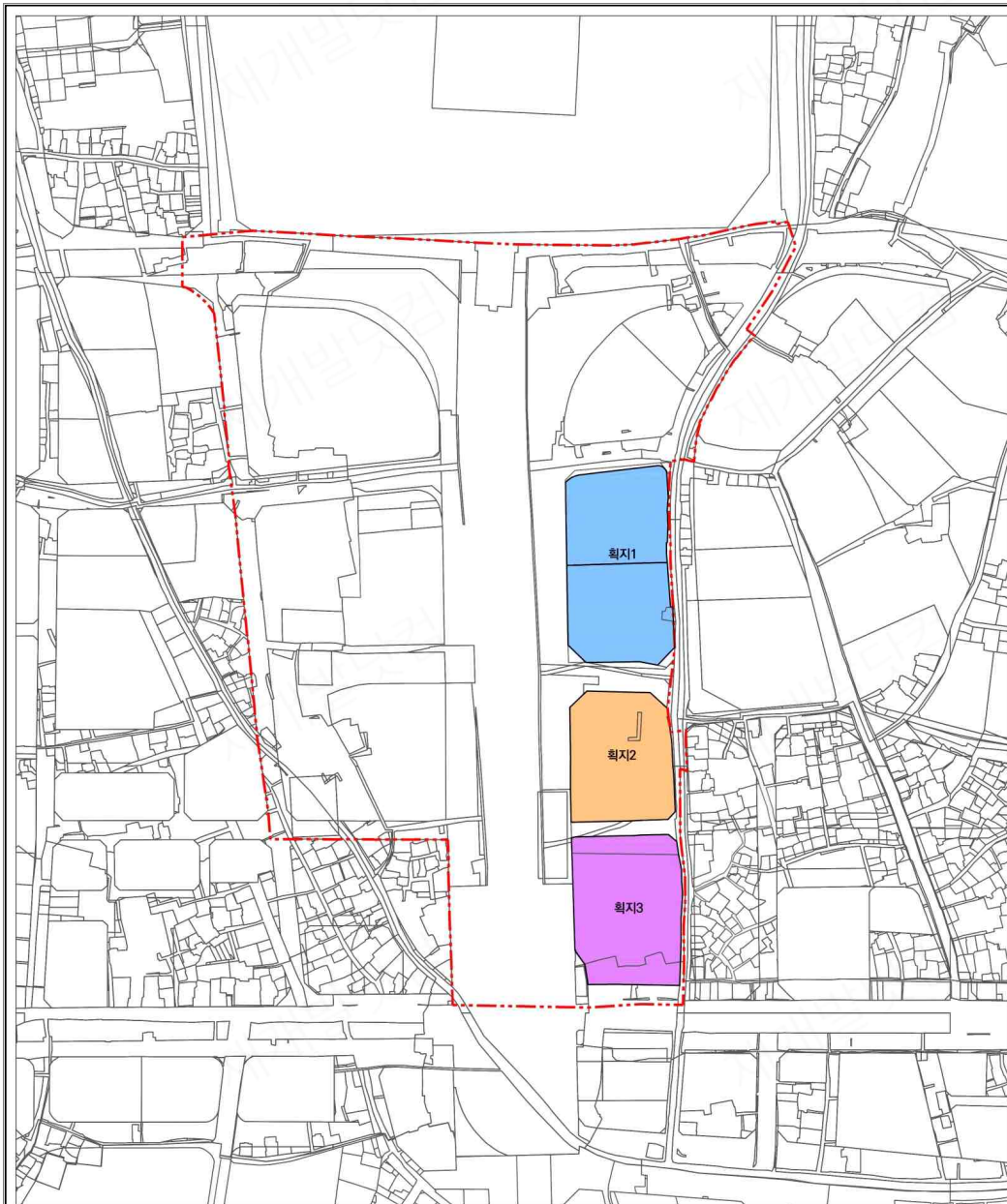
획지계획에 관한 결정(기정)도

Scale = None

0m 50m 100m 200m



<획지계획에 관한 결정(변경)도>



- 범 례 -
- 지구단위계획구역
 - 획지선
 - 대지분할가능선
 - 획지1
 - 획지2
 - 획지3

세종로
지구단위계획

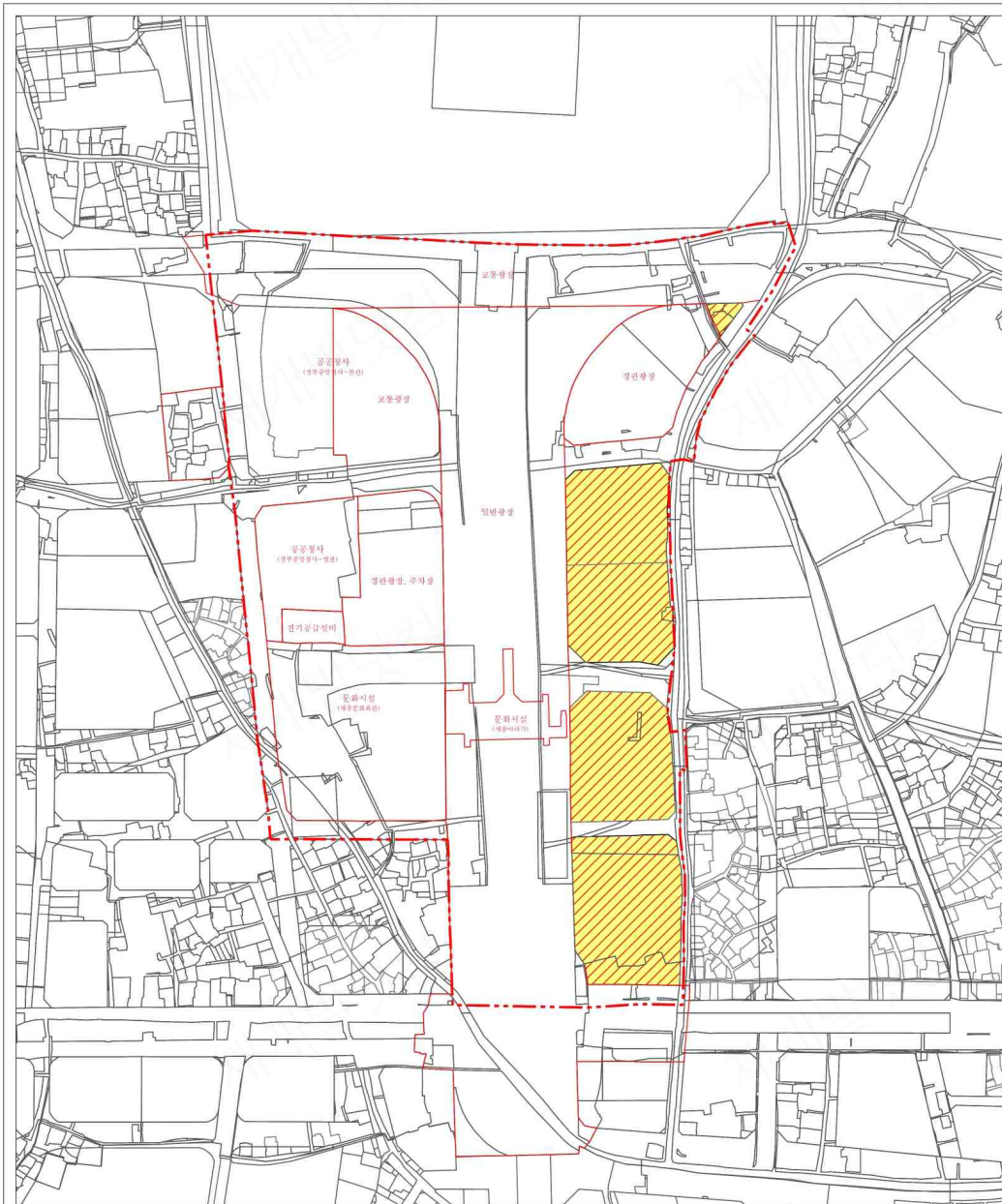
획지계획에 관한 결정(변경)도

Scale = None

0m 50m 100m 200m



<용도에 관한 계획 결정(기정)도>



- 附 錄 -

-  지구단위계획구역
 지정용도(지정1)
 불허용도(불허1)

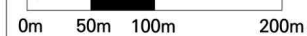
[illegible]

지침 1 (7세~출생전)			
지침 구역	위치	지침명도	개시명도
자녀인간계획 구역	제1종 간접영양제	영양제복합제 (1,000mg 미만)	사슴, 양귀, 양귀, 양귀
		고함심사제, 양귀심사제 (300mg 미만)	양귀
	제2종 간접영양제	양귀양귀심사제	양귀
		고함심사제, 양귀심사제 (300mg 미만)	양귀
		사슴 (1,000mg 미만)	사슴
		양귀양귀심사제 (300mg 미만)	양귀, 양귀, 양귀, 양귀
양귀양귀심사제 구역	양귀양귀심사제 (300mg 미만)	양귀, 양귀, 양귀, 양귀	
		양귀, 양귀, 양귀, 양귀	

세종로
지구단위계획

용도계획에 관한 결정(기정)도

Scale = None



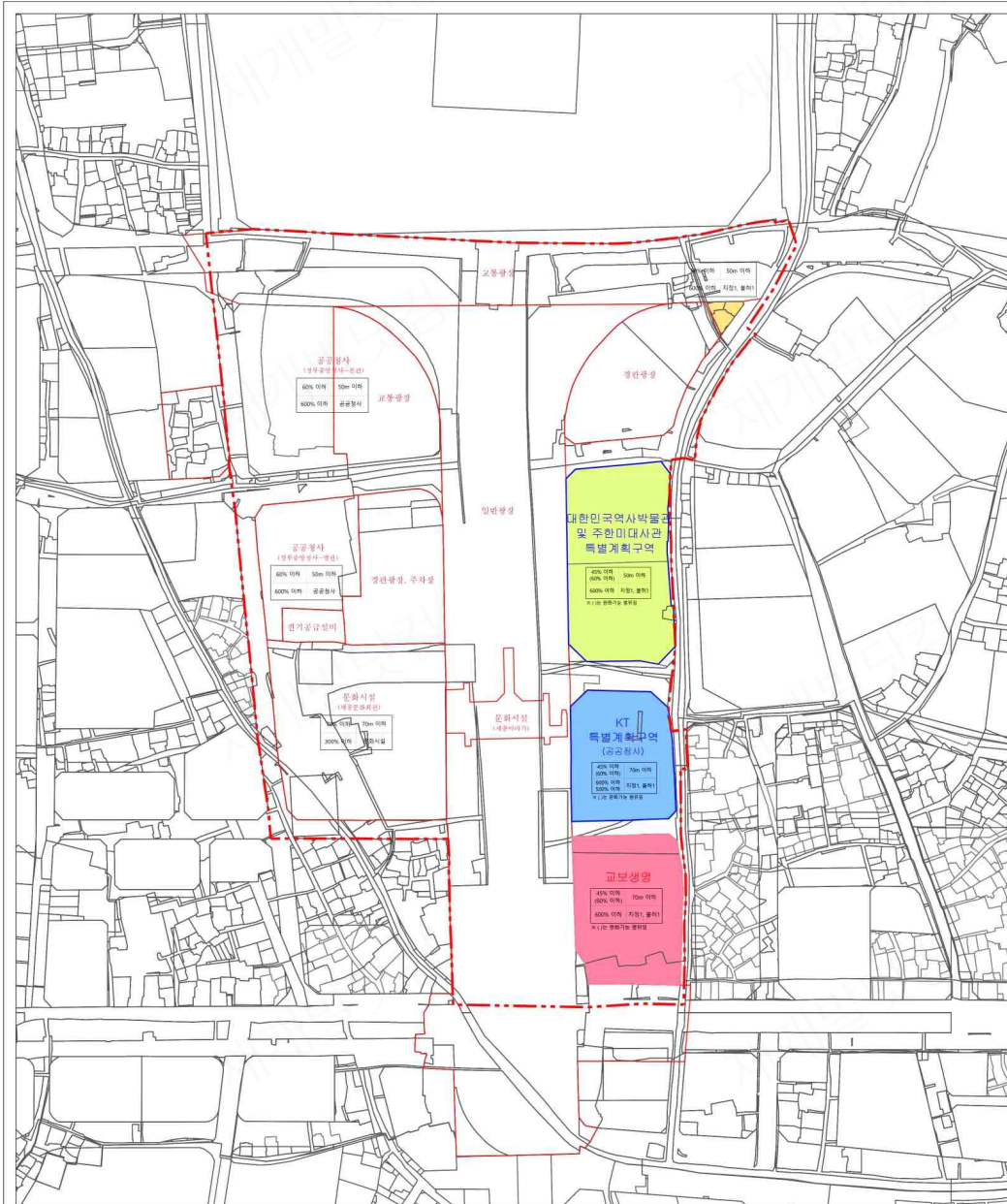
[illegible]

차별 (차별 불필요)			
차별 구분	차별 항목	차별 내용	차별 항목
차별 구분 구분	1종 (군정비밀물)	보통보통물 (1,000~100g)	차별, 차별 불필요 (보통보통물)
		보통보통물, 차별물 (100~100g)	차별
	2종 (군정비밀물)	보통보통물 (1,000~100g)	차별
		보통보통물, 차별물 (100~100g)	차별, 차별 불필요
보통보통물 및 차별물		차별, 차별 불필요, 차별물	

0m 50m 100m 200m



<건폐율·용적률·높이 계획에 관한 결정(기정)도>



- 범 례 -

지구단위계획구역

특별계획구역

건폐율	높이
용적률	건축물 용도

※ ()는 완화가능 범위임

건폐율: 60% 이하
용적률: 시도시계획조례가 정하는바에 따름
높 이: 최고높이 50m 이하

건폐율: 45% 이하 (한화조건 준수시 최대 60% 이하)
용적률: 시도시계획조례가 정하는바에 따름
높 이: 최고높이 50m 이하

건폐율: 45% 이하 (한화조건 준수시 최대 60% 이하)
용적률: 시도시계획조례가 정하는바에 따름
높 이: 최고높이 70m 이하

건폐율: 45% 이하 (한화조건 준수시 최대 60% 이하)
기준용적률: 500% 이하
허용용적률: 허용용적률×(1+1.3×가중치×α) 이내
높 이: 최고높이 70m 이하

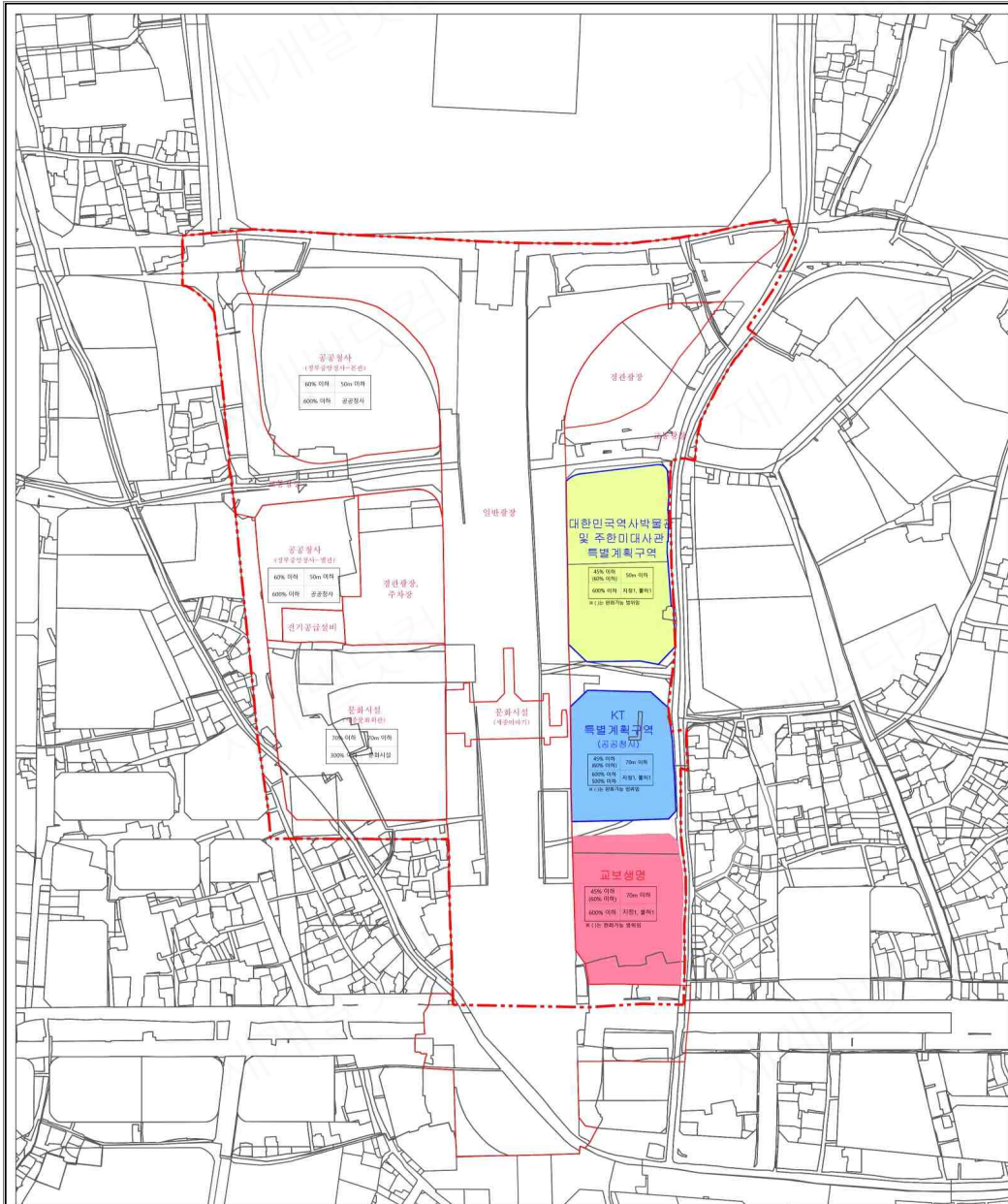
세종로
지구단위계획

건축물 밀도 및 높이에 관한 결정(기정)도

Scale = None

0m 50m 100m 200m

<건폐율·용적률·높이 계획에 관한 결정(변경)도>



- 범 례 -

지구단위계획구역

특별계획구역

건폐율	높이
용적률	건축용 용도

※ ()는 완화가능 범위임

건폐율: 45% 이하 (완화조건 준수시 최대 60% 이하)
용적률: 시도시계획조례가 정하는바에 따른
높이: 최고높이 50m 이하

건폐율: 45% 이하 (완화조건 준수시 최대 60% 이하)
용적률: 시도시계획조례가 정하는바에 따른
높이: 최고높이 70m 이하

건폐율: 45% 이하 (완화조건 준수시 최대 60% 이하)
기준용적률: 500% 이하
허용용적률: 600% 이하
상한용적률: 허용용적률 $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha)$ 이내
높이: 최고높이 70m 이하

세종로
지구단위계획

건축물 밀도 및 높이에 관한 결정(변경)도

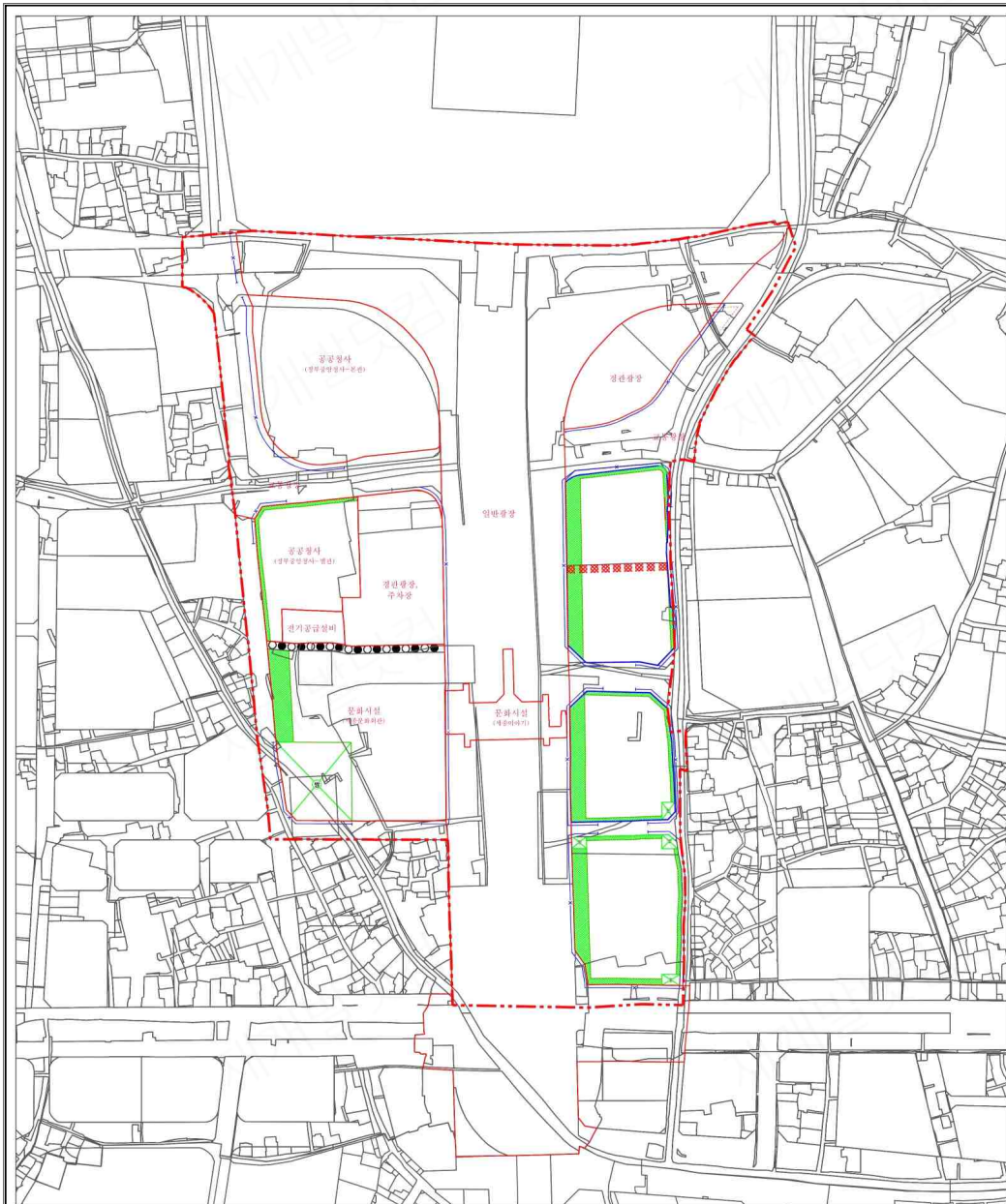
Scale = None

0m 50m 100m 200m

<건축물의 배치 및 형태 등에 관한 결정(기정)도>



<건축물의 배치 및 형태 등에 관한 결정(변경)도>



- 범례 -
- | | |
|---|----------|
|  | 지구단위계획구역 |
|  | 건축한계선 |
|  | 전면공지 |
|  | 차량출입불허구간 |
|  | 쌈지형공지 |
|  | 공공보행도로 |
|  | 보행자우선도로 |

세종로
지구단위계획

건축물의 배치 및 형태에 관한 결정(변경)도

Scale = None

