

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 같은법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 「같은법 시행령」 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2018년 3월 15일
서울특별시장

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 275-3일대 ^{주2)}	-	· 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

구분	변경내용	변경사유	비고
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 도시·건축공동위원회 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

구분	변경내용	변경사유	비고
허용 용적률	· 허용용적률 완화 - 을지로5가 275-3일대 : 600% → 690%이하	· 「서울시 도시계획조례」 제55조제17항 규정에 의거 일반 상업지역내 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, 한국전통호텔	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 업무처리지침(2017.1)」에 따라 산정			
					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 상향항목 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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.

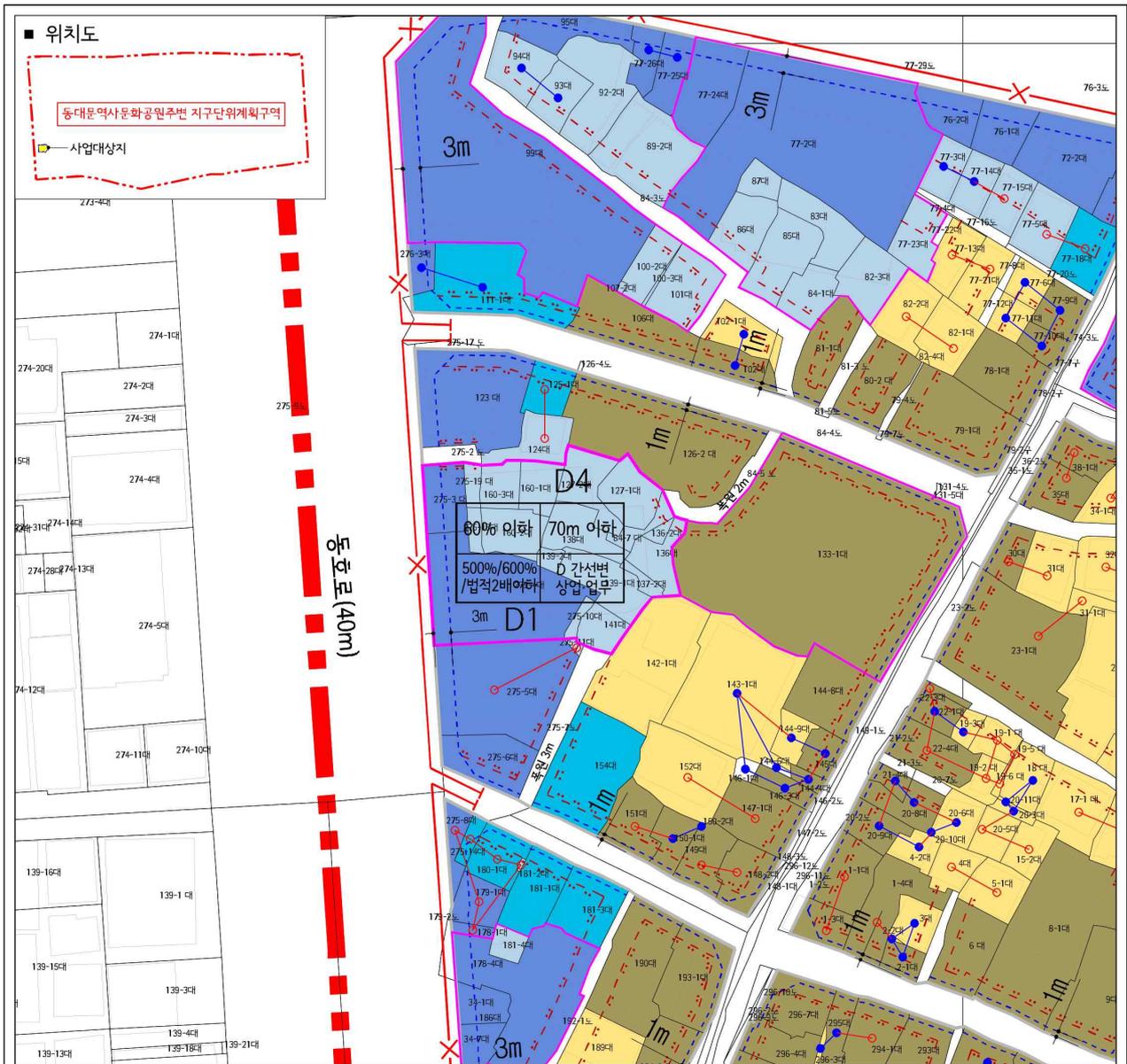
Ⅳ. 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 결정도서 참조

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 토지이용규제정보 서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임] 도시관리계획(동대문역사문화공원 주변 지구단위계획) 결정도

○ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도



- 범례 -

- 지구단위계획구역
- 사업대상지
- 건축한계선
- 고층부벽면한계선
- 가구선
- 차량진출입불허구간
- 공동개발 지정
- 공동개발 권장
- 기계발전지

■ 획지 및 건축물 등에 관한 지침

구분	용도	최대개발규모	건폐율	용적률			최고높이
				기준	허용	상한	
D1	간선변	3,000㎡이하	60%	500%	600%	법적2배	70m
D4	상업업무	1,500㎡이하	60%	500%	600%	법적2배	30m

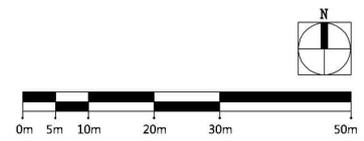
■ 건축물 용도

구분	용도	층수	계획내용				
			계획내용				
불허용도	간선변 상업업무	전층	-의료시설(정신병원, 격리병행시설(일반숙박시설)) -위락시설(관광진흥법에 따른 유원시설업 제외) -위험물저장 및 처리시설·자동차관련시설(주차장 제외)				
			권장용도	<table border="1"> <tr> <td>간선변 상업업무</td> <td>전층</td> <td>-제1종근린생활시설(의원관광숙박시설) -제2종근린생활시설(사무소, 체력단련장) -업무시설(일반업무시설 중 금융업소, 사무소, 신문사)</td> </tr> <tr> <td>전지역</td> <td>1층</td> <td>-제1종근린생활시설(소매점, 제과점, 휴게음식점) -제2종근린생활시설(일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점) -판매시설(상점) ·문화및집회시설(전시장)</td> </tr> </table>	간선변 상업업무	전층	-제1종근린생활시설(의원관광숙박시설) -제2종근린생활시설(사무소, 체력단련장) -업무시설(일반업무시설 중 금융업소, 사무소, 신문사)
간선변 상업업무	전층	-제1종근린생활시설(의원관광숙박시설) -제2종근린생활시설(사무소, 체력단련장) -업무시설(일반업무시설 중 금융업소, 사무소, 신문사)					
전지역	1층	-제1종근린생활시설(소매점, 제과점, 휴게음식점) -제2종근린생활시설(일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점) -판매시설(상점) ·문화및집회시설(전시장)					

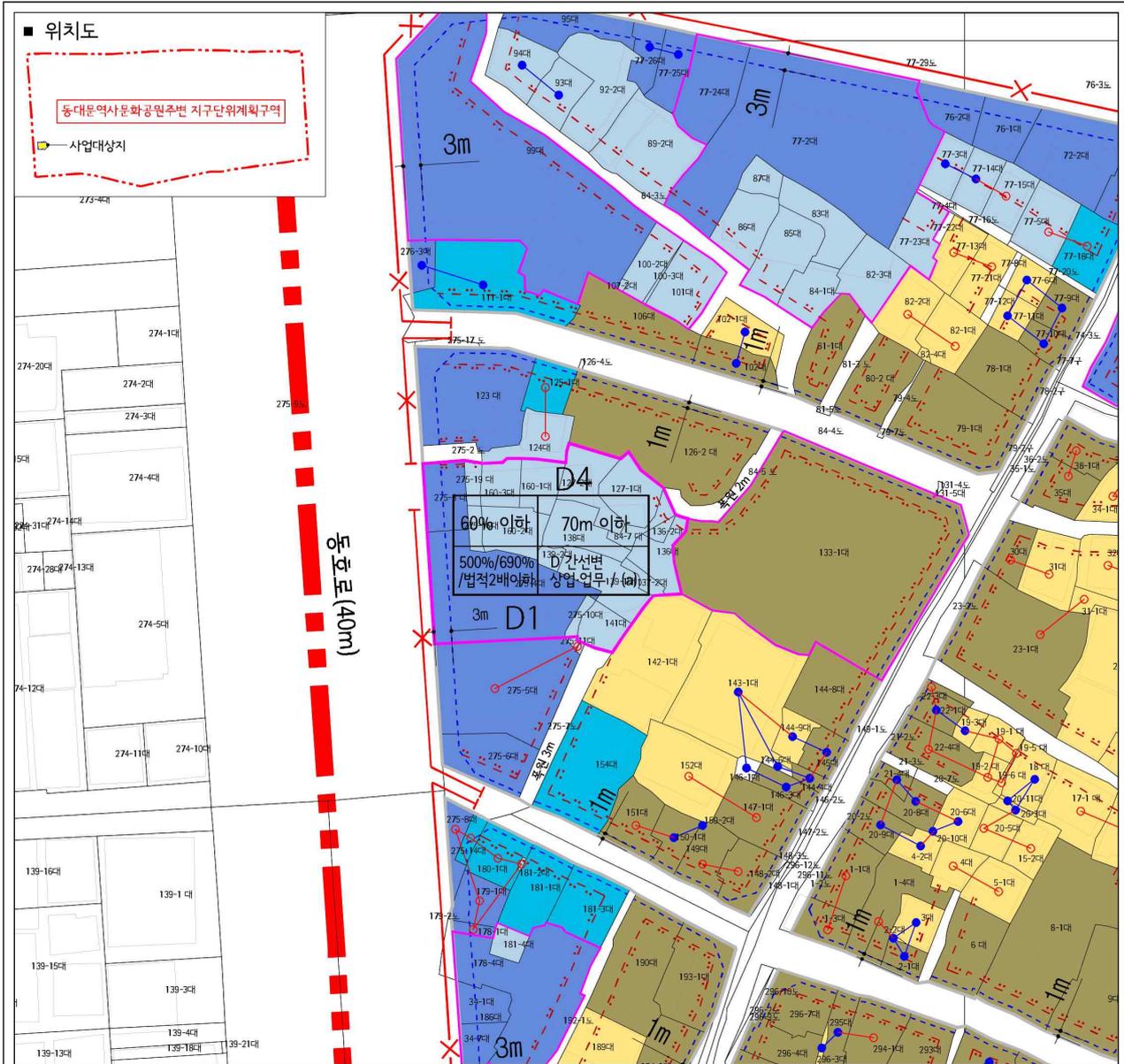
동대문역사문화공원 주변 지구단위계획 결정(변경)

을지로5가 275-3일대 관광숙박시설 건립

획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도



○ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도



- 범례 -

- 지구단위계획구역
- 사업대상지
- 건축한계선
- 고층부벽면한계선
- 가구선
- 차량진출입불허구간
- 공동개발 지정
- 공동개발 권장
- 기개발 대지

■ 획지 및 건축물 등에 관한 지침

구분	용도	최대개발 규모	건폐율	용적률			최고높이
				기준	허용	상한	
D1	간선변	3,000㎡이하	60%	500%	690%	법적2배	70m
D4	상업업무	1,500㎡이하	60%	500%	690%	법적2배	30m

■ 건축물 용도

구분	계획 내용
불허 용도	<ul style="list-style-type: none"> ·의료시설(정신병원, 경리병원) ·숙박시설(일반숙박시설) ·위락시설(관광진흥법에 따른 유원시설업 제외) ·위험물저장 및 처리시설 ·자동차관련시설(주차장 제외)
권장 용도	<ul style="list-style-type: none"> ·제1종근린생활시설(의원) ·관광숙박시설 ·제2종근린생활시설(사무소, 체력단련장) ·업무시설(일반업무시설 중 금융업소, 사무소, 신문사)
	<ul style="list-style-type: none"> ·제1종근린생활시설(소매점, 제과점, 휴게음식점) ·제2종근린생활시설(일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점) ·판매시설(상점) ·문화및집회시설(전시장)
지정용도	<ul style="list-style-type: none"> ·건축법 시행령 별표1 제15호 숙박시설 중 관광숙박시설(객실비율 80%이상)

※1) 용지번호가 275-16,275-19,84-7,127-2,136,136-2,137-2,138,139-1,139-2,141,160-1,169-2,169-3,275-3,275-4,275-10

동대문역사문화공원 주변 지구단위계획 결정(변경)
 을지로5가 275-3일대 관광숙박시설 건립

획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도

