

## 도시관리계획(종로45가 지구단위계획)결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2006-179호(2006.05.11)로 종로4·5가 지구단위계획구역 및 지구단위계획이 결정되고, 서울특별시고시 제2014-123호(2014.04.03.)로 결정된 종로4·5가 지구단위계획구역내 종로5가 138-4번지에 대하여 2018년 제12차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2018.08.22)심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 「같은법 시행령」 제25조 규정에 따라 도시관리계획(지구단위계획)을 변경결정하고, 「같은법」 제32조 및 「같은법 시행령」 제27조에 의거 이를 고시하며, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 「같은법 시행령」 제7조 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2018년 11월 15일  
서울특별시장

### I. 결정(변경) 취지

- 「종로4·5가 지구단위계획구역」 내 종로구 138-4번지 지정용도(관광숙박시설)폐지 등에 따라 도시관리계획(지구단위계획)을 변경하고자 하는 사항임

### II. 도시관리계획 결정(변경)조서

#### ① 지구단위계획구역에 관한 결정

##### 1. 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	종로 4·5가 제1종지구단위계획구역	종로구 종로45가 일대	299,647 (1,387.1)	-	299,647 (1,387.1)	-

※ ( )는 A-18획지내 면적임

#### ② 토지이용 및 시설에 관한 결정

##### 1. 용도지역·지구에 관한 결정조서

##### 가. 용도지역 결정조서 : 변경없음

구분	면적(㎡)			비고
	기정	변경	변경후	
일반상업지역	299,647 (1,387.1)	-	299,647 (1,387.1)	-

※ ( )는 A-18획지내 면적임

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

1) 미관지구

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	면적(m <sup>2</sup> )	연장(m)	폭원 (m)	최초결정일	비고
기정	㉠	미관지구	중심지	종로2가 ~ 동대문	57,600 (613)	2,400 (51)	양측 12m	서고164 (82.4.22)	종로지구

※ ( )는 A-18획지내 면적임

2) 방화지구

구분	도면표시 번호	지구명	위 치	면적(m <sup>2</sup> )	최초결정일	비고
기정	㉡	방화지구	예지동 4번지 일대	103,705 (1,387.1)	건고783 (64.2.12)	집단

※ ( )는 A-18획지내 면적임

2. 도시기반시설에 관한 결정조서

가. 시장 결정(변경)조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적 (m <sup>2</sup> )			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	㉠	광장시장	정기시장	예지동 3-2일대	29,376.0	-	29,376.0	내고 244 (54.9.29)	

나. 공공청사 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적 (m <sup>2</sup> )			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	공공청사	-	종로5가 138-4	-	-	124.6	-	[중복결정] 시장

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공 청사	•신설 - 면적 : 124.6m <sup>2</sup>	•사업대상지 138-4번지 일부 부지에 대해 주변여건 변화 및 청년일자리 창출 등을 위한 공간으로 조성하고 공공시설로의 지속적인 관리를 위해 도시계획시설로 결정 •도시계획시설 시장 내 중복결정

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경) 조서

가. 획지계획 결정(변경) 조서

도면 번호	획지 번호	획지					비고
		위 치	지번	면적(m <sup>2</sup> )			
				기정	변경	변경후	
A	18	종로5가	138-4	1,387.1	-	1,387.1	-
A	22	소계		319.7	감)124.6	195.1	
		종로5가	138-4	124.6	감)124.6	-	획지분할
			138-15	77.4	-	77.4	
			138-24	37.7	-	37.7	
		138-25	80.0	-	80.1		
A	22-1	종로5가	138-4	-	증)124.6	124.6	공공기여

■ 획지계획 결정(변경)사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
A-22-1	•A-22획지 내 138-4번지를 별도의 획지로 분리 A-22 → A-22-1	•사업대상지 138-4번지 일부 부지(남측부지)를 시장시설내 공공기여 부지로 활용할 수 있도록 획지계획을 변경함

2. 건축물 등에 관한 결정조서

가. 건축물의 용도계획

1) 기정

위치	구분	권장 및 지정용도			불허용도(전층)	
		지정용도(전층)	권장용도(전층)	예시용도		
동대문 시장 / 광장 시장 블록	시장	UC-1	-	-	-	
	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	•숙박시설 (관광숙박시설 제외) •위락시설 (단란주점 및 유흥업소 제외) •창고, 공장 •위험물저장및처리시설
	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	•동대문시장 -혼수용품 및 의류 관련 도·소매 업종 -모사·실 등을 활용한 제품 등의 도·소매 업종 -의류부자재 관련 도·소매 업종	•숙박시설 (관광숙박시설 제외) •위락시설 •창고, 공장 •위험물저장및처리시설
	이면부	UC-5	-	•제1/2종근린생활시설 중 예시용도, 휴게음식점, 일반음식점		
	종로변	UC-6	•관광숙박시설	-	-	-

※ 건축허가시 권장용도 이행을 담보로 용적률 인센티브 등을 받았을 경우 건축물대장에 권장용도(예시용도포함)를  
표시하고 유지관리하여야 함

※ 도시계획시설로 결정된 시장은 당해 해당용도에 한한다.

2) 변경

위치	구분	권장 및 지정용도			불허용도(전층)	
		지정용도(전층)	권장용도(전층)	예시용도		
동대문 시장 / 광장 시장 블록	시장	UC-1	-	-	-	
	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	•숙박시설 (관광숙박시설 제외) •위락시설 (단란주점 및 유흥업소 제외) •창고, 공장 •위험물저장및처리시설
	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	•동대문시장 -혼수용품 및 의류 관련 도·소매 업종 -모사·실 등을 활용한 제품 등의 도·소매 업종 -의류부자재 관련 도·소매 업종	•숙박시설 (관광숙박시설 제외) •위락시설 •창고, 공장 •위험물저장및처리시설
	이면부	UC-5	-	•제1/2종근린생활시설 중 예시용도, 휴게음식점, 일반음식점		

※ 건축허가시 권장용도 이행을 담보로 용적률 인센티브 등을 받았을 경우 건축물대장에 권장용도(예시용도포함)를  
표시하고 유지관리하여야 함

※ 도시계획시설로 결정된 사항은 당해 해당용도에 한한다.

■ 변경사유서

구분	변경 사유서
건축물의 용도	•관광숙박시설 폐지에 따른 건축물의 용도(지정용도) 삭제

나. 건축물의 용적률·건폐율 계획

1) 용적률 계획

구분	위치	적용대상	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
기정	C-1	청계천변 및 간선가로변	400% 이하	600% 이하	800% 이하	
	C-1-1	청계천변 및 간선가로변 (획지 A-18)	400% 이하	600% 이하	1,132% 이하	종로5가 138-4번지
변경	C-1	청계천변 및 간선가로변	400% 이하	600% 이하	800% 이하	

■ 변경사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
A-18	•상한용적률 변경 - 1,132%이하 → 800%이하	•관광숙박시설 사업승인 취소로 종전 용적률 적용

2) 건폐율 계획 : 변경없음

구분	지침내용	비고
건폐율	• 건폐율 60%이하	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제46조

다. 건축물의 높이계획 : 변경없음

라. 건축물의 배치계획 : 변경없음

3. 기타사항에 관한 계획 : 변경없음

III. 제12차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2018.8.22.) 심의결과 : 수정가결

가. 건축심의 및 경관심의 시 다음 사항에 대하여 면밀히 검토

- 1) 공공청사의 내부 계단의 위치 조정을 통하여 공간 활용성 제고 검토
- 2) 전면부 공개공지부터 시장 아케이드까지 연결하는 보행동선이 원활하도록 충분한 폭원 확보 필요
- 3) 건축 입면계획은 저층부와 고층부를 차별화하고, 저층부 디자인에 대하여 면밀히 검토 필요
- 4) 시장아케이드에서 공공청사 연결통로까지 이용자들을 쉽게 유인할 수 있는 방안 제시 필요

나. 향후 건축(경관)위원회 심의 후 그 결과를 본 위원회에 보고할 것

IV. 관계도면 : 붙임 참조 (세부 관계도면은 열람장소에 비치된 결정도서 참조)

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

V. 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 결정도서 참조

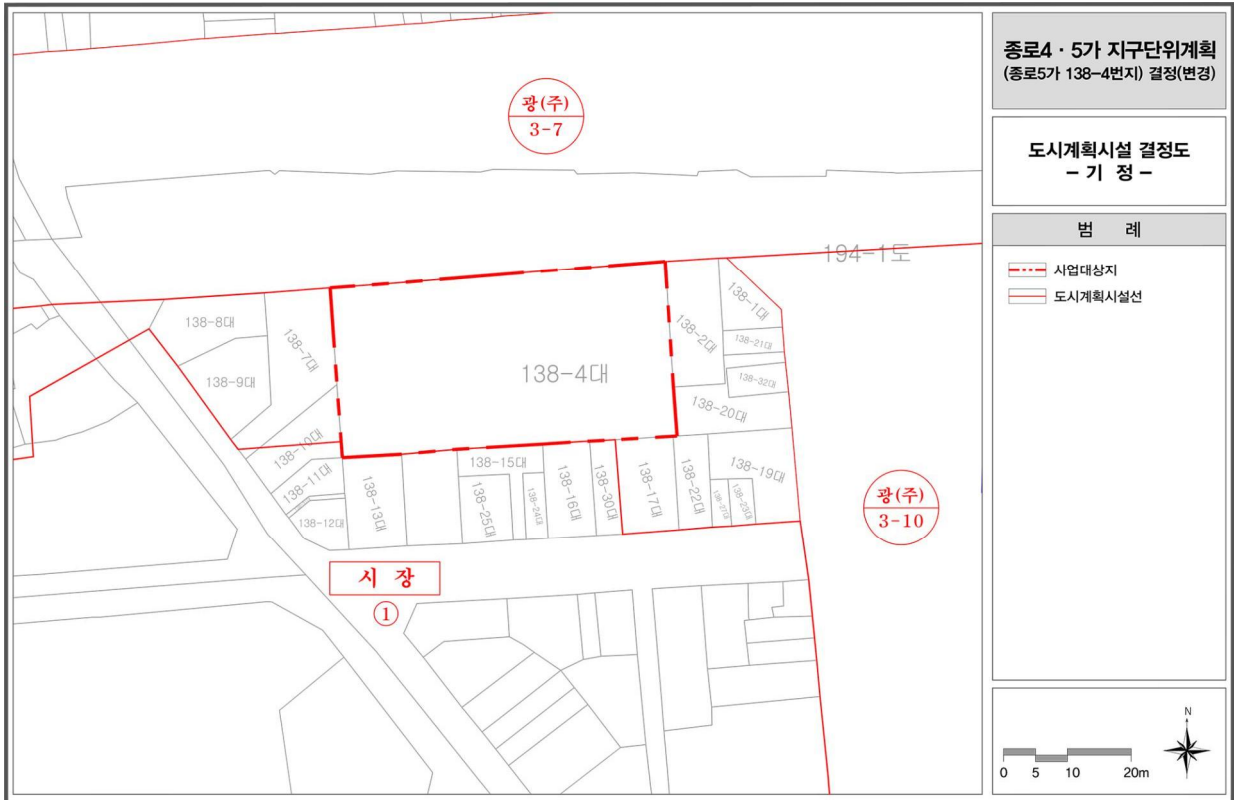
VI. 고시 관련 세부내용에 대한 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시관리

과(☎02-2133-8380) 및 종로구청 건축과(☎02-2148-2812)에 관련도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

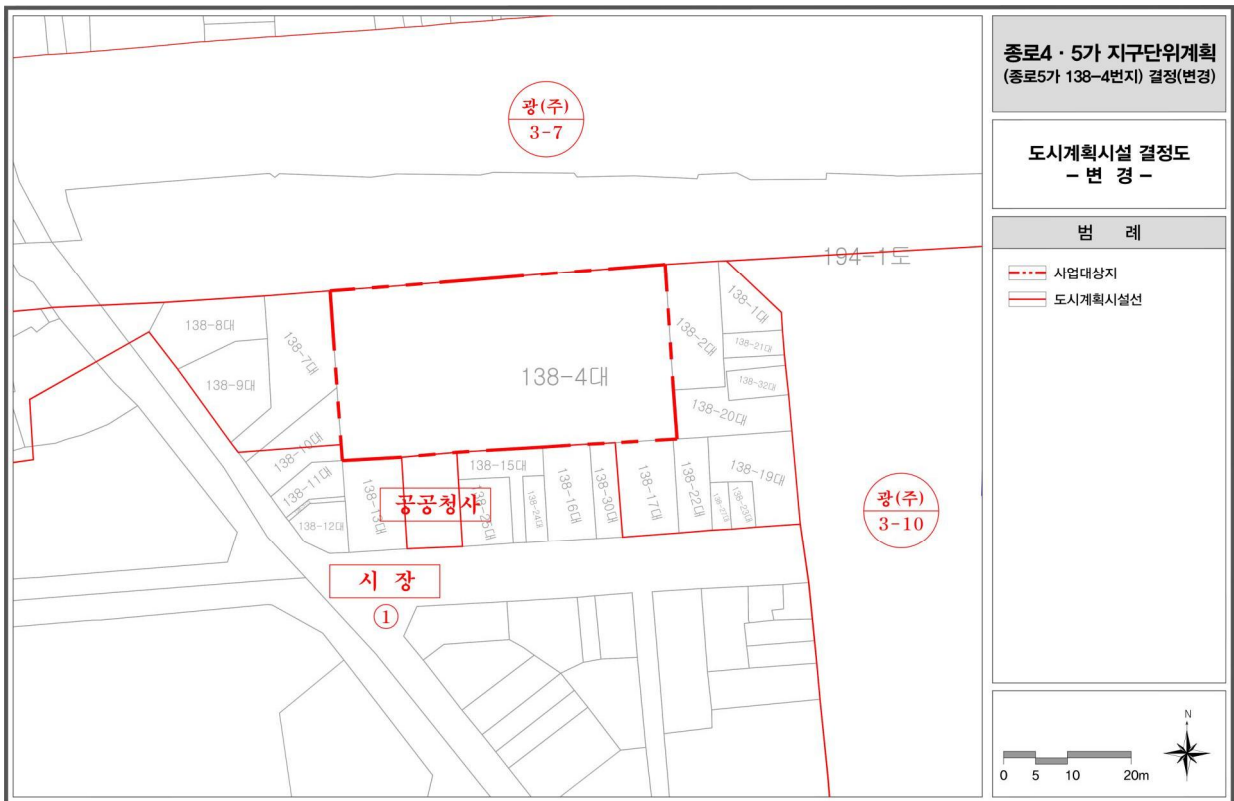
※ 고시문 및 지형도면 등은 서울시 도시계획 포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이용규제정보서비스(<http://luris.ultm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

# [붙임] 도시관리계획(종로45가 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시도

## ■ 도시계획시설 결정(기정)도



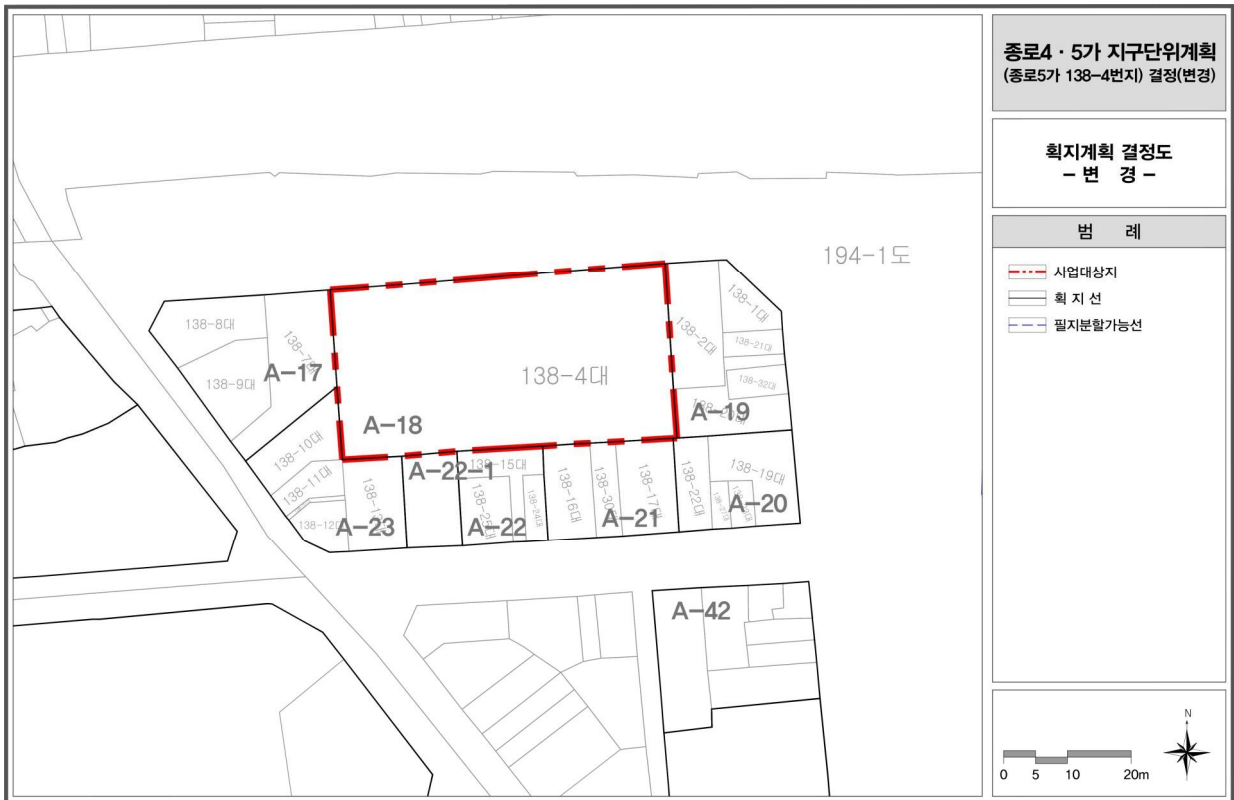
## ■ 도시계획시설 결정(변경)도



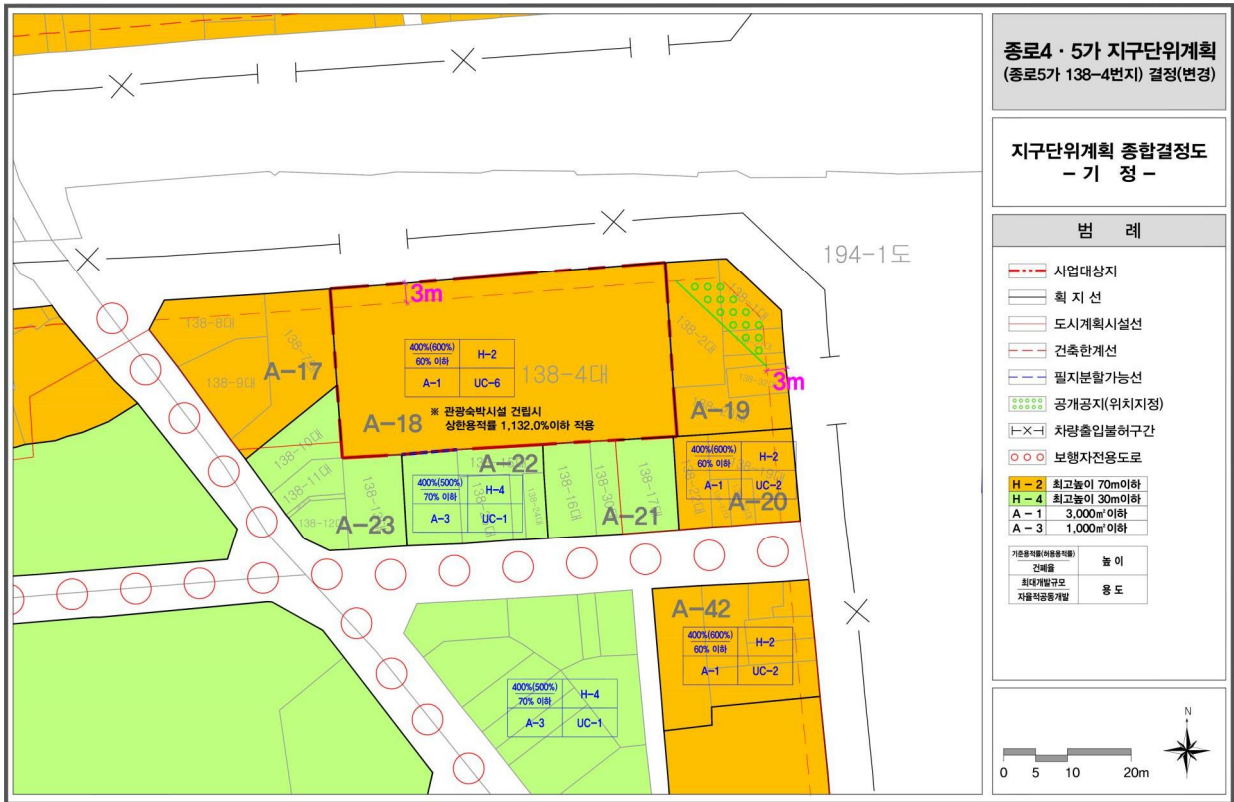
■ 획지계획 결정(기정)도



■ 획지계획 결정(변경)도



■ 지구단위계획 종합결정(기정)도



■ 지구단위계획 종합결정(변경)도

