

고 시

◆ 서울특별시고시 제2016-201호

경북공서측 지구단위계획(주거환경관리사업구역 지정) 결정(변경) 및 지형도면
고시

서울특별시고시 제2010-133호(2010.4.15.)로 결정되고, 서울특별시고시 제2011-31호(2011.1.17.)로 결정(변경)된 「경북공서측 지구단위계획」에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조 규정에 따라 「경북공서측 지구단위계획(주거환경관리사업구역 지정)」을 결정(변경) 고시하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조, 같은법 시행령 제7조의 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2016년 7월 14일
서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

경북공서측 지역의 역사적·장소적·경관적 특성을 조화롭게 보전 및 관리하고, 오래된 주거지의 정주권 및 생활환경 보호 등과 주민 주도 주거지 재생 및 마을공동체 활성화 유도를 위한 주거환경관리사업구역 지정을 위하여 「경북공서측 지구단위계획(주거환경관리사업구역 지정)」을 결정(변경)하는 사항임

II. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 사항

① 지구단위계획구역에 관한 결정사항 (변경없음)

구분	도면표시 번 호	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	경북공서측 지구단위계획구역	경북공서측 일대 (종로구 체부동 외 14개동)	582,297	-	582,297	서울특별시 고시 2010-133호 (2010.4.15)	

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서

가. 용도지역

(1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
총계		582,297.0	-	582,297.0	100.0	-
주거 지역	소계	576,925.8	-	576,925.8	99.1	-
	제1종 일반주거지역	68,239.5	-	68,239.5	11.7	-
	제2종 일반주거지역	6,189.5	-	6,189.5	1.1	-

구 분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
주거 지역	제2종 일반주거지역(7층 이하)	488,598.5	증)705.3	489,303.8	84.0	-
	제3종 일반주거지역	13,898.3	감)705.3	13,193.0	2.3	-
상업 지역	소계	5,371.2	-	5,371.2	0.9	-
	일반상업지역	5,371.2	-	5,371.2	0.9	-

(2) 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위치	변경내용		면적 (㎡)	용적률	결정사유
		기정	변경			
①	필운동 142-7번지 일원	제3종 일반 주거지역	제2종일반 주거지역 (7층이하)	705.3	-	필운대로 가로 및 보행환경개선사업, 전신주지중화사업 등의 원활한 시행을 위해 필운대로 일부 제3종 일반주거지역을 제2종 일반주거지역(7층이하)으로 변경하여 용도지역을 일원화하기 위함

나. 용도지구 결정조서(변경없음)

(1) 경관지구

구분	도면 표시번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
기정	①	인왕지구	자연경관 지구	종로구 창성동, 세종로동, 옥인동, 누상동, 사직동, 청운동 일대	750,426.0 (22,593.5)	-	-	건고235 ('77.12.03)	-

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

(2) 미관지구

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
기정	①	미관지구	중심지 미관지구	내자동~광희동2가	7,520.3 (4,794.0)	4,750	-	서고164 ('84.04.22)	-
기정	②	미관지구	역사문화 미관지구	적선동107~청운동108	40,800.0 (32,603.7)	1,020	20	서고328 ('79.07.23)	-
기정	③	미관지구	역사문화 미관지구	적선동~중학동	52,800.0 (12,740.4)	2,200	12	서고164 ('82.04.22)	-

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

(3) 고도지구

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	고도제한 내용	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	①	고도 지구	최고 고도	청운동, 신교동, 궁정동, 옥인동, 통인동, 누상동, 누하동, 체부동, 필운동 일대	20m 이하	415,800.0 (255,545.3)	서고77-139 ('77.05.09)	-
기정	②	고도 지구	최고 고도	적선동, 통의동, 창성동, 효자동, 궁정동, 청운동, 중학동, 사간동, 송현동 일대	16m 이하	701,812.0 (32,842.5)	서고78-345 ('78.07.11)	-
기정	③	고도 지구	최고 고도	적선동, 통의동, 창성동, 효자동, 궁정동 일대	18m 이하	20,880 (17,427.0)	서고94-232 ('94.07.09)	-
기정	④	고도 지구	최고 고도	적선동, 통의동, 창성동, 효자동 일대	15m 이하	10,080 (9,981.4)	서고94-232 ('94.07.09)	-

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

(4) 방화지구

구분	도면 표시번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	①	방화지구	효자동 ~ 광화문	26,760.0	건고727 ('63.12.13)	-
기정	②	방화지구	통인동 6번지 외 2필지	244	건고727 ('63.12.13)	통인시장

2. 도시기반시설 결정조서

가. 교통시설 결정조서

(1) 도로

(가) 도로 총괄표

류별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	46	10,562	110,337.5	1	237	2,718.6	3	1,690	12,634.3	42	8,635	94,984.6
광로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대로	3	2,236	57,743.6	-	-	-	-	-	-	3	2,236	57,743.6
중로	4	1,620	21,179.5	-	-	-	1	650	9,250.3	3	970	11,929.2
소로	39	6,706	31,414.4	1	237	2,718.6	2	1,040	3,384.0	36	5,429	25,311.8

※ 상기 내용은 지구단위계획구역 내 사항임

(나) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	120	25~40	-	1,100	적선동 대1-40	효자동 중3-30	일반 도로	-	서고455 (’77.12.28)	-
기정	대로	3	1	25	-	1,100 (286)	소격동	청운동	일반 도로	-	총고722 (’36.12.26)	-
기정	대로	3	22	25	-	850	적선동	청와대 입구	일반 도로	-	건고383 (’67.05.24)	-
기정	중로	2	4	15	-	650	필운동 138-2	옥인동 92	일반 도로	-	총고722 (’36.12.26)	-
기정	중로	3	334	12	-	580	신교동	옥인동	일반 도로	-	총고722 (’36.12.26)	-
신설	소로	1	1	10~13	국지 도로	237	필운동 137-4	필운동 50	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	-	6-7	-	280	창성동 27-1	창성동 87-1	일반 도로	-	건고432 (’63.07.01)	-
기정	소로	3	-	6	-	690	효자동 40	효자동 101-1외 3개노선	일반 도로	-	건고432 (’63.07.01)	-
기정	소로	3	-	6	-	203	옥인동 46-28	통인동 109-2	일반 도로	-	건고432 (’63.07.01)	-
기정	소로	3	-	6	-	290	누하동 192	누상동 165-1	일반 도로	-	건고432 (’63.07.01)	-
기정	소로	3	-	6	-	185	누하동 159	필운동 87	일반 도로	-	건고432 (’63.07.01)	-
기정	소로	3	-	6	-	155	통의동 140	통의동 35-34	일반 도로	-	건고432 (’63.07.01)	-
기정	소로	3	-	4	-	30	통의동 35-53	통의동 53	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	1	4	국지 도로	139	신교동 50-5	신교동 17-46	일반 도로	-	서고 340 (’94.10.22)	신교지구 주거환경 개선사업
기정	소로	3	2	4	국지 도로	17	신교동 17-16	신교동 17-48	일반 도로	-	서고 340 (’94.10.22)	상동
기정	소로	3	3	4	국지 도로	198	신교동 52	신교동 6-2	일반 도로	-	서고 340 (’94.10.22)	상동
기정	소로	3	4	4	국지 도로	45	신교동 44-1	신교동 40-1	일반 도로	-	서고 340 (’94.10.22)	신교지구 주거환경 개선사업
기정	소로	3	5	4	국지 도로	47	신교동 35-1	신교동 39-3	일반 도로	-	서고 340 (’94.10.22)	상동

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	6	4	국지 도로	54	신교동 10	신교동 19-1	일반 도로	-	서고 340 (’94.10.22)	상동
기정	소로	3	7	4	국지 도로	46	신교동 9-3	신교동 15-1	일반 도로	-	서고 340 (’94.10.22)	상동
기정	소로	3	2	6	국지 도로	97	누상동 166-1	누상동 149-31	일반 도로	-	서고 336 (’94.10.21)	누상옥인 지구주거 환경개선 사업
기정	소로	3	3	6	집산 도로	184	누상동 16-3	누상동 159-163	일반 도로	-	서고 336 (’94.10.21)	상동
기정	소로	3	4	4	국지 도로	104	누상동 2-1	누상동 3-12	일반 도로	-	서고 336 (’94.10.21)	상동
기정	소로	3	5	4	국지 도로	306	누상동 166-127	누상동 29-10	일반 도로	-	서고 336 (’94.10.21)	상동
기정	소로	3	6	4	국지 도로	129	누상동 166-141	누상동 156-176	일반 도로	-	서고 336 (’94.10.21)	상동
기정	소로	3	7	4	국지 도로	117	누상동 166-214	누상동 166-251	일반 도로	-	서고 336 (’94.10.21)	상동
기정	소로	3	8	4	국지 도로	69	누상동 167-73	누상동 166-19	일반 도로	-	서고 336 (’94.10.21)	상동
기정	소로	3	9	4	국지 도로	46	누상동 166-134	누상동 166-222	일반 도로	-	서고 336 (’94.10.21)	상동
기정	소로	3	2	6	집산 도로	98	누상동 42-1	누상동 77-24	일반 도로	-	서고 445 (’95.01.04)	누상1지구 주거환경 개선사업
기정	소로	3	3	4	국지 도로	97	누상동 41	누상동 56	일반 도로	-	서고 445 (’95.01.04)	상동
기정	소로	3	4	4	국지 도로	78	누상동 40-1	누상동 35	일반 도로	-	서고 445 (’95.01.04)	상동
기정	소로	3	5	4	국지 도로	98	누상동 81-3	누상동 52	일반 도로	-	서고 445 (’95.01.04)	상동
기정	소로	3	6	4	국지 도로	68	누상동 78-2	누상동 77-24	일반 도로	-	서고 445 (’95.01.04)	상동
기정	소로	3	7	4	국지 도로	50	누상동 98-2	누상동 114-1	일반 도로	-	서고 445 (’95.01.04)	상동
기정	소로	3	3	4	-	138	창성동 109-6	창성동 132	일반 도로	-	건고432 (’63.07.01)	-
기정	중로	3	2	12	-	190	창성동 135	창성동 117-6	일반 도로	-	총고722 (’36.12.26)	-
기정	중로	3	-	12	-	200	통인동 142-2	누하동 47	일반 도로	-	총고722 (’36.12.26)	-

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	-	8	-	385	효자동 25	효자동 200	일반 도로	-	건고41 ('67.07.21)	-
기정	소로	2	-	8	-	615	옥인동 19-33	옥인동 34-1	일반 도로	-	건고41 ('67.07.21)	-
기정	소로	3	1	6	집산 도로	243	누상동 16-3	누상동 32-2	일반 도로	-	서고 336 ('94.10.21)	누상옥인 지구주거 환경개선 사업
기정	소로	3	-	6	-	30	적선동 30	적선동 29-2	일반 도로	-	-	내자동
기정	소로	3	-	6	-	20	누하동 221-2	누하동 220-1	일반 도로	-	-	누하동
기정	소로	3	-	6	-	190	통의동 70	통의동 7-38	일반 도로	-	건고432 ('63.07.01)	-
기정	소로	3	-	6	-	200	체부동 34	필운동 173	일반 도로	-	건고432 ('63.07.01)	-
기정	소로	3	-	6	-	125	통의동 49-1	통의동 35-84	일반 도로	-	건고432 ('63.07.01)	-
기정	소로	3	-	6	-	290	체부동 52	필운동 163	일반 도로	-	건고432 ('63.07.01)	-

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

(다) 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 1-1	신설	기존 도로 폭원이 협소(5~10m)하여 보도가 좁고 일부구간은 일방통행으로 운영되어 통행불편 및 교통사고 위험성이 많은 도로를 확장하여 안전하고 쾌적한 도로를 조성하고자 함.

(2) 주차장 : 변경없음

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	136	노외 주차장	필운동 66-1	337.2	-	337.2	종고99-67 ('99.11.10)	-
기정	1	기타 주차장	누상동 166-50	1,216.5	-	1,216.5	종고02-57 ('02.7.26)	-
기정	830	노외 주차장	신교동 66	1,971.4	-	1,971.4	종고02-7 ('02.2.5)	[종목결정] 지상 : 사회복지시설 지하 : 주차장
기정	2	노외 주차장	효자동 196-2	383.5	-	383.5	서울시고시 제2010-133호 ('10.04.15)	-
기정	3	노외 주차장	옥인동 47-469	430	-	430.0	서울시고시 제2010-133호 ('10.04.15)	-

(3) 철도 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치			연장 (m)	면적(㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요경과지				
기정	70	경복궁정 거장	도시 철도	적선동 95-1부근			-	5,760.7	서고81-287 ('81.07.30)	지하철3호선 경복구역

나. 공간시설

(1) 광장 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	중앙청앞 광장	교통광장	적선동, 세종로동 일대	20,900 (436.2)	-	20,900	건고431 ('63.07.01)	-

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

다. 유통 및 공급시설

(1) 전기공급설비 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	전기공급설비	옥인동 45-1 일대	5,217.0	-	5,217.0	서고79-475 ('79.11.17)	-

라. 공공문화체육시설

(1) 공공청사

(가) 공공청사 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설 의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공공청사	-	창성동 67 일대	13,626.4	-	13,626.4	서고95-156 ('95.05.31)	경호대 부속청사
기정	②	공공청사	-	창성동 117-1 일대	5,287.5	-	5,287.5	서고95-317 ('95.11.27)	경찰청 경비대청사

(나) 건축물의 규모(변경)

구분	도면표시 번호	시설명	건축물의 규모			비고
			건폐율	용적률	변경후	
기정	①	공공청사	60% 이하	200% 이하	16m 이하	제2종일반주거지역, 최고고도지구, 역사문화미관지구
변경	①	공공청사	60% 이하	200% 이하	3층(12m)이하	공공기여도에 따라 도시·건축공동위원회 심의를 통해 건축물 높이를 4층(16m)이하로 완화할 수 있음.
기정	②	공공청사	60% 이하	200% 이하	16m 이하	제2종일반주거지역, 최고고도지구
변경	②	공공청사	60% 이하	200% 이하	3층(12m)이하	공공기여도에 따라 도시·건축공동위원회 심의를 통해 건축물 높이를 4층(16m)이하로 완화할 수 있음.

※ 공공기여도 : 역사문화유산의 보호 및 개방, 주민지원시설의 확충, 건축물 내·외의 공공개방공간 확충 등

(다) 건축물의 규모 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공 청사	건축물 높이변경 · 기정 : 16m 이하 · 변경 : 3층(12m) 이하	지역특성을 반영, 조화로운 경관유지를 위하여 신축 시 건축물의 높이에 대한 기준을 변경하여 결정함
②	공공 청사	건축물 높이변경 · 기정 : 16m 이하 · 변경 : 3층(12m) 이하	지역특성을 반영, 조화로운 경관유지를 위하여 신축 시 건축물의 높이에 대한 기준을 변경하여 결정함

(2) 문화시설

(가) 문화시설 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	문화시설	-	효자동 196-7일대	4,937.7	-	4,937.7	서고08-456 (’08.12.18)	청와대 홍보관
기정	③	문화시설	-	필운동 88-1	740.5	-	740.5	서울시고시 제2010-133호 (’10.04.15)	-
기정	④	문화시설	-	효자동 68-1	787.4	-	787.4	서울시고시 제2010-133호 (’10.04.15)	[중복결정] 사회복지시설

(나) 건축물의 규모(변경)

구분	도면표시 번호	시설명	건축물의 규모			비고
			건폐율	용적률	변경후	
기정	①	문화시설	60% 이하	200% 이하	16m 이하	최고고도지구
변경	①	문화시설	60% 이하	200% 이하	3층(12m)이하	공공기여도에 따라 도시·건축공동위원회 심의를 통해 건축물 높이를 4층(16m)이하로 완화할 수 있음.
기정	③	문화시설	60% 이하	200% 이하	20m 이하	최고고도지구
변경	③	문화시설	60% 이하	200% 이하	3층(12m)이하	공공기여도에 따라 도시·건축공동위원회 심의를 통해 건축물 높이를 4층(16m)이하로 완화할 수 있음.
기정	④	문화시설	60% 이하	200% 이하	18m 이하	최고고도지구
변경	④	문화시설	60% 이하	200% 이하	3층(12m)이하	공공기여도에 따라 도시·건축공동위원회 심의를 통해 건축물 높이를 4층(16m)이하로 완화할 수 있음.

※ 공공기여도 : 역사문화유산의 보호 및 개방, 주민지원시설의 확충, 건축물 내·외의 공공개방공간 확충 등

(다) 건축물의 규모 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	문화시설	건축물 높이변경 · 기정 : 16m 이하 · 변경 : 3층(12m) 이하	지역특성을 반영, 조화로운 경관유지를 위하여 신축 시 건축물의 높이에 대한 기준을 변경하여 결정함
③	문화시설	건축물 높이변경 · 기정 : 20m 이하 · 변경 : 3층(12m) 이하	지역특성을 반영, 조화로운 경관유지를 위하여 신축 시 건축물의 높이에 대한 기준을 변경하여 결정함
④	문화시설	건축물 높이변경 · 기정 : 18m 이하 · 변경 : 3층(12m) 이하	지역특성을 반영, 조화로운 경관유지를 위하여 신축 시 건축물의 높이에 대한 기준을 변경하여 결정함

(3) 사회복지시설

(가) 사회복지시설 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	사회복지 시설	효자동 68-1	787.4	-	787.4	서울시고시 제2010-133호 ('10.04.15)	[중복결정] 문화시설
기정	②	사회복지 시설	신교동 66	1,971.4	-	1,971.4	서울시고시 제2011-31호 ('11.01.27)	[중복결정] 지상 : 사회복지시설 지하 : 주차장

(나) 건축물의 규모(변경)

구분	도면표시 번호	시설명	건축물의 규모			비고
			건폐율	용적률	변경후	
기정	①	사회복지시설	60% 이하	200% 이하	18m 이하	최고고도지구
변경	①	사회복지시설	60% 이하	200% 이하	3층(12m)이하	공공기여도에 따라 도시·건축공동위원회 심의를 통해 건축물 높이를 4층(16m)이하로 완화할 수 있음.
기정	②	사회복지시설	60% 이하	200% 이하	7층 이하	제2종 일반주거지역
변경	②	사회복지시설	60% 이하	200% 이하	3층(12m)이하	공공기여도에 따라 도시·건축공동위원회 심의를 통해 건축물 높이를 4층(16m)이하로 완화할 수 있음.

※ 공공기여도 : 역사문화유산의 보호 및 개방, 주민지원시설의 확충, 건축물 내·외의 공공개방공간 확충 등

(다) 건축물의 규모 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지 시설	건축물 높이변경 · 기정 : 18m 이하 · 변경 : 3층(12m) 이하	지역특성을 반영, 조화로운 경관유지를 위하여 신축 시 건축물의 높이에 대한 기준을 변경하여 결정함
②	사회복지 시설	건축물 높이변경 · 기정 : 7층 이하 · 변경 : 3층(12m) 이하	지역특성을 반영, 조화로운 경관유지를 위하여 신축 시 건축물의 높이에 대한 기준을 변경하여 결정함

③ 대지 및 건축물에 관한 결정

1. 대지에 관한 결정조서

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

(1) 가구 및 획지계획(변경없음)

구분	계획내용
가구 및 획지	· 본 지구단위계획구역 내 한옥 및 역사문화자원과 옛 도시조직 유지를 위해 별도의 가구 및 획지계획은 없음(단, 최대개발규모를 준수하여 사업시행 시 해당 필지는 가구 및 획지의 기준이 된다.)

(2) 최대개발규모

(가) 최대개발규모(기정)

구분	최대개발규모(㎡)	비고
한옥지정구역	-	-
한옥권장구역	200	· 옛 도시조직 보전을 위해 과도한 획지규모 지양 · 최대개발규모 범위 내에서 자율적 공동개발 권장하고, 가구 및 획지계획을 준용한 것으로 본다. · 다만, 본 지구단위계획 결정고시일 이전에 최대개발규모를 초과한 기존 대지의 개발 및 한옥건축 시에는 예외로 한다.
일반관리구역	200	
자하문로구역	400	
효자로구역	300	
필운대길구역	200	
사적로구역	1,200	
물길영향구역	300	

(나) 최대개발규모(변경)

구분	최대개발규모(㎡)	비고
한옥지정구역	-	-
한옥권장구역	200	· 옛 도시조직 보전을 위해 과도한 획지규모 지양 · 최대개발규모 범위 내에서 자율적 공동개발을 권장하고, 가구 및 획지계획을 준용한 것으로 본다. · 다만, 본 지구단위계획 결정고시일 이전에 최대개발규모를 초과한 기존 대지의 개발 및 한옥건축 시에는 예외로 한다. · '종로구 도시·건축공동위원회' 심의를 거쳐 최대개발규모의 10% 범위 내 완화가능 · 일반관리구역2의 경우 지구단위계획에서 제시하는 권장용도 도입 시 최대 개발규모는 400㎡를 적용한다.
일반관리구역1 (자하문로 서측 일대)	200	
일반관리구역2 (자하문로 동측 일대)	300	
자하문로구역	400	
효자로구역	300	
필운대로구역	200	
사적로구역	1,200	
물길영향구역	300	

2. 건축물에 관한 결정조서

가. 건축물 용도계획

- 지구단위계획구역 내에서는 관련법에 따른 용도지역·지구별 도입 가능한 용도규정에도 불구하고, 기존상권 및 용도의 보호, 정주환경 보호, 구역특성 강화 등을 위해 구역별로 불허용도를 정하고 공간적 특성에 부합하는 용도를 유도하는 계획을 수립함.

- 자연경관지구, 중심지미관지구, 역사문화미관지구로 결정되어 있거나, ‘학교보건법’ 등 별도의 규정이 있는 경우 해당 기준을 적용함
- 한옥지정구역이 아닌 구역에서 한옥을 건축할 경우, 한옥지정구역1의 용도계획을 따르되, ‘휴게·일반음식점 허용구역’에서는 한옥지정구역2의 용도계획을 따른다.

(1) 지정용도

(가) 지정용도(기정)

구분	적용위치	건축법상 용도분류		비고
지정 용도	지정1 (한옥지정구역)	단독주택	단독주택	단독주택을 지상에 연면적 40% 이상 도입 시 지정용도 충족

※ 단독주택 : 민간부분시행지침 제7조제②항에 의한 한옥을 말하며, 그 형태는 동 지침 제28조제①항 준용

(나) 지정용도(변경)

구분	적용위치	건축법상 용도분류		비고
지정 용도	지정1 (한옥지정구역1)	단독주택	단독주택, 다가구주택	단독주택 또는 다가구주택을 지상에 연면적 40% 이상 도입 시 지정용도 충족(단, 지역특성 등을 감안, ‘종로구 도시·건축공동위원회’에서 인정할 경우 예외 적용 가능) ※ 지정용도 외 면적에는 허용용도(허용1) 도입 가능

※ 단독주택 및 다가구주택 : 민간부분시행지침 제28조제①항에 의한 한옥을 말함

(2) 허용용도

(가) 허용용도(기정)

구분	적용위치	건축법상 용도분류		비고
허용 용도	허용1 (한옥지정구역)	제1종 근린생활시설	소매점, 휴게음식점, 의원, 치과의원, 한의원, 침술원	·전층에 대해 적용
허용 용도	허용2 (한옥권장구역)	단독주택	단독주택, 다가구주택	·공공용도의 시설은 한옥 권장 ·전층에 대해 적용 ·전시장 점도규정은 관련법 준수
		공동주택	다세대주택	
		제1종 근린생활시설	소매점, 휴게음식점, 제과점, 이음원, 미용실, 세탁소, 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 체육도장, 지역자치센터, 파출소, 지구대, 보건소, 공공도서관, 마을회관, 지역아동센터	
		제2종 근린생활시설	일반음식점, 기원, 서점, 사무소, 출판사, 사진관, 표구점, 학원, 독서실	
		문화 및 집회시설	전시장(박물관, 미술관)	
		교육연구시설	학원, 도서관	
자하문로구역, 효자로구역, 필운대길구역, 사직로구역, 물길영향구역, 일반관리구역 : 불허용도 외 용도				·전층에 대해 적용

(나) 허용용도(변경)

구분	적용위치	건축법상 용도분류		비고
허용 용도	허용1 (한옥지정구역1) ※ 주요가로 이면부	제1종 근린생활시설	소매점, 의원 등 주민 진료·치료 등을 위한 시설	·전층에 대해 적용
		제2종 근린생활시설	사무소	
	허용2 (한옥지정구역2) ※ 주요가로 연접부	단독주택	단독주택, 다가구주택	·전층에 대해 적용 ·지정용도 미적용 ·전시장 점도규정은 관련법 준수 ·「가맹사업거래의 공정화에 관한 법률」 및 「가맹사업 진흥에 관한 법률」에서 정 하는 ‘가맹사업’을 통해 개설 된 업종 중, 일반음식 점, 휴게음식점, 제과영업점 의 경우 입지 불허
		공동주택	다세대주택	
		제1종 근린생활시설	휴게음식점, 소매점, 제과점, 이용원, 미용실, 세탁 소, 의원 등 주민 진료·치료 등을 위한 시설, 체 육도장, 지역자치센터, 파출소, 지구대, 보건소, 공 공도서관, 마을회관, 지역아동센터, 우체국, 마을공 동작업소, 마을공동구판장	
		제2종 근린생활시설	휴게음식점, 일반음식점(입지허용지역에 한함), 기 원, 서점, 사무소, 사진관, 표구점, 학원, 독서실, 출판사	
		문화 및 집회시설	전시장(박물관, 미술관, 문화관, 체험관, 기념관)	
		교육연구시설	학원(제1종 일반주거지역 제외), 도서관	
	허용3 (한옥권장구역)	단독주택	단독주택, 다가구주택	·전층에 대해 적용 ·공공용도의 시설은 한옥 권 장 ·전시장 점도규정은 관련법 준수 ·「가맹사업거래의 공정화에 관한 법률」 및 「가맹사업 진흥에 관한 법률」에서 정 하는 ‘가맹사업’을 통해 개설 된 업종 중, 일반음 식점, 휴게음식점, 제과영 업점의 경우 입지 불허
		공동주택	다세대주택	
		제1종 근린생활시설	휴게음식점(입지허용지역에 한함), 소매점, 제과점, 이용원, 미용원, 세탁소, 의원 등 주민 진료·치료 등을 위한 시설, 체육도장, 지역자치센터, 파출소, 지구대, 우체국, 보건소, 공공도서관, 마을회관, 지 역아동센터, 마을공동작업소, 마을공동구판장	
		제2종 근린생활시설	휴게음식점 및 일반음식점(입지허용지역에 한함), 기원, 서점, 사무소, 출판사, 사진관, 표구점, 학 원, 독서실	
		문화 및 집회시설	전시장(박물관, 미술관, 문화관, 체험관, 기념관)	
		교육연구시설	학원(제1종 일반주거지역 제외), 도서관	
	자하문로구역, 효자로구역, 필운대길구역, 사직로구역, 물길영향구역, 일반관리구역 : 불허용도 외 용도			·전층에 대해 적용

(3) 불허용도

(가) 불허용도(기정)

구분	적용위치	건축법상 용도분류		비고
불허용도	불허1 (한옥지정구역)	·지정·허용용도 외 용도		·전층에 대해 적용
	불허2 (한옥권장구역)	·허용용도 외 용도		·전층에 대해 적용
	불허3 (자하문로구역, 효자로구역)	단독주택	단독주택, 다중주택, 다가구 주택	·1층에 대해서만 적용
		공동주택	아파트, 연립주택, 다세대주택, 기숙사	
		제1종 근린생활시설	변전소, 대피소	·전층에 대해 적용
		제2종 근린생활시설	실내담배터, 골프연습장, 단란주점, 안마시술소, 테니스장, 물놀이형시설	
		창고시설	해당하는 모든 용도	
		위험물 저장 및 처리시설	해당하는 모든 용도	
		자동차 관련 시설	해당하는 모든 용도	
	불허4 (필운대길구역, 물길영향구역)	공동주택	아파트	·전층에 대해 적용
		제1종 근린생활시설	변전소, 대피소, 양수장, 정수장	
		제2종 근린생활시설	실내담배터, 골프연습장, 단란주점, 안마시술소	
		창고시설	해당하는 모든 용도	
		위험물 저장 및 처리시설	해당하는 모든 용도	
		자동차 관련 시설	해당하는 모든 용도	
	불허5 (사직로구역)	공동주택	아파트	·전층에 대해 적용
		제1종 근린생활시설	양수장, 변전소, 대피소	
		제2종 근린생활시설	실내담배터, 골프연습장, 종교집회장, 단란주점, 안마시술소	
		위락시설	해당하는 모든 용도	
		공장	해당하는 모든 용도	
		창고시설	해당하는 모든 용도	
		위험물 저장 및 처리시설	해당하는 모든 용도	
		자동차 관련 시설	해당하는 모든 용도	
		교정 및 군사시설	국방·군사시설	
		발전시설	해당하는 모든 용도	
	불허6 (일반관리구역)	공동주택	아파트, 연립주택	·전층에 대해 적용
		제1종 근린생활시설	양수장, 정수장, 대피소	
		제2종 근린생활시설	실내담배터, 골프연습장, 물놀이형 시설, 비디오물 감상실, 단란주점, 안마시술소	
		창고시설	해당하는 모든 용도	
		위험물 저장 및 처리시설	해당하는 모든 용도	
		자동차관련시설	주차장을 제외한 모든 용도	

(나) 불허용도(변경)

구분	적용위치	건축법상 용도분류		비고
불허 용도	불허1 (한옥지정구역)	·지정 · 허용용도 외 용도		· 전층에 대해 적용
	불허2 (한옥권장구역)	·허용용도 외 용도		· 전층에 대해 적용
	불허3 (자하문로구역, 사직로구역)	단독주택	단독주택, 다중주택, 다가구주택	· 1층에 대해서만 적용
		공동주택	아파트, 연립주택, 다세대주택, 기숙사	
		제1종 근린생활시설	변전소, 대피소, 양수장, 정수장	· 전층에 대해 적용
		제2종 근린생활시설	실내낚시터, 골프연습장, 단란주점, 안마시술소, 테니스장, 물놀이형시설	
		창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차 관련시설, 공장, 교정 및 군사시설, 발전시설, 위락시설		
	불허4 (효자로구역)	단독주택	단독주택, 다중주택, 다가구주택	· 1층에 대해서만 적용
		공동주택	아파트, 연립주택, 다세대주택, 기숙사	
		제1종 근린생활시설	변전소, 대피소, 양수장, 정수장	· 전층에 대해 적용
		제2종 근린생활시설	실내낚시터, 골프연습장, 비디오물감상실, 인터넷 컴퓨터게임시설, 단란주점, 안마시술소, 노래연습장, 테니스장, 물놀이형시설	
		창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차 관련시설(주차장 제외), 공장, 교정 및 군사시설, 발전시설, 위락시설		
	불허5 (필운대로구역, 물길영향구역)	공동주택	아파트	· 「가맹사업거래의 공정화에 관한 법률」 및 「가맹사업 진흥에 관한 법률」에서 정하는 ‘가맹사업’을 통해 개설 된 업종 중, 일반음식점, 휴게음식점, 제과영업점의 경우 입지 불허
		제1종 근린생활시설	변전소, 대피소, 양수장, 정수장	
		제2종 근린생활시설	실내낚시터, 골프연습장, 비디오물감상실, 인터넷 컴퓨터게임시설, 단란주점, 안마시술소, 노래연습장, 테니스장, 물놀이형시설	
		창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차 관련시설(주차장 제외), 교정 및 군사시설, 발전시설, 위락시설		
	불허6 (일반관리구역)	공동주택	아파트, 연립주택	· 휴게음식점 및 일반음식점은 입지 허용지역에 한하여 입지허용(입지허용 지역 도면 참조)
		제1종 근린생활시설	대피소, 양수장, 정수장	
제2종 근린생활시설		실내낚시터, 골프연습장, 비디오물감상실, 인터넷 컴퓨터게임시설, 단란주점, 안마시술소, 노래연습장, 테니스장, 물놀이형시설		
창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차 관련시설(주차장 제외), 교정 및 군사시설, 발전시설, 위락시설				

(4) 권장용도(신설)

구분	적용위치	건축법상 용도분류		비고
권장용도	권장1 (자하문로 동측 일대 일반관리구역)	문화 및 집회시설	공연장, 전시장(박물관, 미술관, 문화관, 체험관, 기념관)	건축물 전체 연면적의 80% 이상 충족 필요

나. 건축물 밀도 및 높이 결정조서

(1) 건폐율 계획

(가) 건폐율(기정)

- 각 구역에 속한 필지의 건폐율은 용도지역·지구에 따라, 「서울특별시 도시계획조례」가 정하는 바에 따른다.

구분	건폐율	비고
한옥지정구역	60% 이하	제1·2종일반주거지역
한옥권장구역	60% 이하	제2종일반주거지역
자하문로구역	60% 이하	제2종일반주거지역
	50% 이하	제3종일반주거지역
효자로구역	60% 이하	제1·2종일반주거지역
필운대길구역	60% 이하	제2종일반주거지역
	50% 이하	제3종일반주거지역
사직로구역	60% 이하	제2종일반주거지역
	50% 이하	제3종일반주거지역
	60% 이하	일반상업지역
물길영향구역	60% 이하	제1·2종일반주거지역
	30% 이하	자연경관지구
일반관리구역-1	60% 이하	제1종일반주거지역
일반관리구역-2	60% 이하	제2종일반주거지역
일반관리구역-3	50% 이하	제3종일반주거지역
일반관리구역-4	30% 이하	자연경관지구

(나) 건폐율(변경)

- 각 구역에 속한 필지의 건폐율은 용도지역·지구에 따라, 「서울특별시 도시계획조례」가 정하는 바에 따르되, 관계법령에 완화규정이 있을 경우 그에 따른다.
- 일반상업지역에 속해 있는 필지는 「서울특별시 도시계획조례」에서 정하는 건폐율 규정에도 불구하고 본 지구단위계획에서 정하는 건폐율을 따름

구분	건폐율	비고
한옥지정구역	60% 이하	제1·2종일반주거지역
한옥권장구역	60% 이하	제2종일반주거지역
자하문로구역	60% 이하	제2종일반주거지역
	50% 이하	제3종일반주거지역
효자로구역	60% 이하	제1·2종일반주거지역
필운대로구역	60% 이하	제2종일반주거지역
	50% 이하	제3종일반주거지역
사직로구역	60% 이하	제2종일반주거지역
	50% 이하	제3종일반주거지역
	80% 이하	일반상업지역(자하문로 서측)
	60% 이하	일반상업지역(자하문로 동측)
물길영향구역	60% 이하	제1·2종일반주거지역
	30% 이하	자연경관지구
일반관리구역-1	60% 이하	제1종일반주거지역
일반관리구역-2	60% 이하	제2종일반주거지역
일반관리구역-3	50% 이하	제3종일반주거지역
일반관리구역-4	30% 이하	자연경관지구

(2) 용적률 계획(변경없음)

- 각 구역에 속한 필지의 건폐율은 용도지역·지구에 따라, 「서울특별시 도시계획조례」가 정하는 바에 따르되, 관계법령에 완화규정이 있을 경우 그에 따른다.

구분	용적률	비고
한옥지정구역	150% 이하	제1종일반주거지역
	200% 이하	제2종일반주거지역
한옥권장구역	200% 이하	제2종일반주거지역
자하문로구역	200% 이하	제2종일반주거지역
	250% 이하	제3종일반주거지역
효자로구역	150% 이하	제1종일반주거지역
	200% 이하	제2종일반주거지역
필운대길구역	200% 이하	제2종일반주거지역
	250% 이하	제3종일반주거지역
사직로구역	200% 이하	제2종일반주거지역
	250% 이하	제3종일반주거지역
	600% 이하	일반상업지역
물길영향구역	150% 이하	제1종일반주거지역
	200% 이하	제2종일반주거지역
일반관리구역-1	150% 이하	제1종일반주거지역
일반관리구역-2	200% 이하	제2종일반주거지역
일반관리구역-3	250% 이하	제3종일반주거지역
일반관리구역-4	150% 이하	제1종일반주거지역

(3) 높이계획

(가) 높이계획(기정)

- 각 구역에 속한 필지의 건폐율은 용도지역·지구에 따라, 「서울특별시 도시계획조례」가 정하는 바에 따른다.
- 지구단위구역 내 한옥건축에 대해서는 한옥지정구역 최고높이(층수)계획을 준수하고, 6m 이상 도로에 접한 필지는 2층 한옥을 허용한다.

구분	최고높이(층수)	비고	
한옥지정구역	1층 : 4+0.65A (2층 : 7+0.65A)	· 한옥지정구역 내 필지 중 6m 이상 도로에 접한 필지는 2층 한옥 허용	· 가로구역 높이 적용으로 도로사선제한 배제
물길영향구역	3층(12m)/4층/7층 15/20m 이하	· 물길영향구역 용도지역·지구에 적용되는 높이 적용	· 가로구역 높이 적용으로 도로사선제한 배제 (저층부벽면한계선에 저촉되는 필지에 한하여 적용) · 단, 한옥건축 시 한옥지정구역 높이 적용 (도로사선제한 배제) · 6m 이상 도로에 접한 필지는 2층 한옥 허용

구분	최고높이(층수)	비고	
한옥권장구역	15/16/18/20m 이하	·한옥권장구역 내 용도지역·지구에 적용되는 높이 적용	·도로사선제한 적용 ·단, 한옥건축 시 한옥지정구역 높이 적용 (도로사선제한배제) ·6m 이상 도로에 접한 필지는 2층 한옥 허용
자하문로구역	18/20m/4층 이하	·자하문로구역 용도지역·지구에 적용되는 높이 적용	
효자로구역	15/16m/4층 이하	·효자로구역 용도지역·지구에 적용되는 높이 적용	
필운대길구역	20m 이하	·필운대길구역 용도지역·지구에 적용되는 높이 적용	
사직로구역	16/40m 이하	·사직로구역 용도지역·지구에 적용되는 높이 적용	
일반관리구역-1	15m/4층 이하	·일반관리구역-1 내 용도지역·지구에 적용되는 높이 적용	
일반관리구역-2	15/16/18/20m 4층/7층/12층 이하	·일반관리구역-2 내 용도지역·지구에 적용되는 높이 적용	
일반관리구역-3	20m 이하	·일반관리구역-3 내 용도지역·지구에 적용되는 높이 적용	
일반관리구역-4	3층(12m) 이하	·일반관리구역-4 내 용도지역·지구에 적용되는 높이 적용	

(나) 높이계획(변경)

- 본 지구단위계획에서 정한 각 구역별 최고층수 범위 내에서 건축물을 건축하되(도로사선제한 배제), 지상층의 높이 합계를 층수로 나눈 층당 평균 높이는 4m를 초과할 수 없다.
- 용도지역·용도지구 또는 문화재 관련규정 등에 적용되는 높이기준이 지구단위계획에서 제시된 높이보다 강화된 기준일 경우 이를 우선 적용한다.
- 지구단위계획구역 내 한옥건축에 대해서는 한옥지정구역 층수기준을 적용하고, 4m 이상 도로에 접하거나 또는 주변 환경에 미치는 영향이나 지역여건 등을 감안하여 ‘종로구 건축위원회’에서 인정할 경우 2층 한옥 건축허용을 허용한다.
- 다음에 해당할 경우, 한옥보전구역 내 한옥지정구역과 연결한 것으로 간주한다.(한옥보전구역 외만 해당)
 - ▶ 한옥지정구역 내 각 건축물 대지의 최소 1면이 건축하려는 건축물 대지경계선에 3분의 2 이상 접할 경우[한옥지정구역 내 각 건축물 대지와 건축하려는 건축물 대지경계선 사이에 최소 폭(연접부만 해당) 4m 미만인 도로가 모두 접하는 경우도 동일하게 적용]
 - ※ 한옥보전구역 외 한옥지정구역과 연결한 경우, 한옥지정구역과 연접함에 따른 층수제한 미적용

구분	최고층수(높이)	비고
한옥지정구역	1층	· 1층 : 4+0.65A(2층 : 7+0.65A) [민간부문 시행지침 제12조 참조]
한옥권장구역-1	2층 이하	· 한옥지정구역에 연결한 경우 · 원형 옛 길(4m 미만)에 연결한 경우(역사도심기본계획 기준 적용)
한옥권장구역-2	3층 이하	· 한옥지정구역과 연결하지 않은 경우 적용(단, 8m 이상 도로에 연결하고 '완화조건' 이행 시 4층 가능)
일반관리구역	3층 이하	· '완화조건' 이행 시 4층이 가능하나, 자연경관지구에 해당할 경우 미적용 ▶ 한옥보전구역 내 한옥지정구역과 연결한 경우, 당해 한옥지정구역 대지경계선에서 직각 방향으로 4m 이상 건축물 이격 배치 요건도 충족하여야 함
필운대로구역		· 자하문로 동측 일반관리구역은 '권장용도' 도입만으로 4층 가능
물길영향구역		· 일반관리구역 중 제3종 일반주거지역은 별도 조건없이 20m 이하로 함
자하문로구역	4층 이하	· '자하문로구역'은 '완화조건' 이행 시 5층 가능(한옥보전구역 내 한옥지정구역과 연결한 경우 적용 제외)
효자로구역		· 한옥보전구역 내 한옥지정구역과 연결한 경우, 3층 이하로 적용하되, 당해 한옥지정구역 대지경계선에서 직각 방향으로 4m 이상 건축물 이격 배치 시 4층 허용
사직로구역	30m 이하	· 최고고도지구에 해당할 경우 당해 최고고도지구 높이기준 적용(15·16·18m)

(다) 높이 완화계획(신설)

구분	완화조건	완화내용
한옥권장구역-2 (8m 이상 도로 연접 시)	· 다음 조건을 모두 충족할 경우 적용 ▶ '민간부문 시행지침'의 비한옥의 형태 및 외관에 관한 사항 중, '공통지침'과 구역별지침의 '규제사항' 및 '선택권장사항(2개 이상)' 이행	당해 구역 최고층수에서 1개층 추가 완화
일반관리구역, 필운대로구역, 물길영향구역, 자하문로구역	· 다음 조건을 모두 충족할 경우 적용 ▶ '민간부문 시행지침'의 비한옥의 형태 및 외관에 관한 사항 중, '공통지침'과 구역별지침의 '규제사항' 및 '선택권장사항(2개 이상)' 이행 ▶ 연결한 한옥지정구역 대지경계선에서 직각 방향으로 4m 이상 건축물 이격 배치(한옥보전구역 내 한옥지정구역에 연결한 경우에 한함) ※ 일반관리구역 중 자하문로 동측 일대는 '권장용도' 도입만으로 완화조건 충족	

※ '완화조건' 이행여부는 '종로구 건축위원회' 심의를 통해 결정함

다. 건축물 배치, 형태, 색채 등에 관한 계획

(1) 건축선 계획

(가) 건축선 계획(기정)

구분	내용	비고
건축한계선	· 미관지구에 저축되는 필지는 도시계획시설 도로선으로부터 건축한계선 3m 후퇴 지정[종로구고시 제2000-3호(1월31일)]	· 건축한계선 후퇴공간 전면공지 조성
저층부 벽면한계선	· 물길영향구역내 도로변(물길조성)에 연결한 필지는 대지경계선(지적선)으로부터 저층부 벽면한계선 2m 후퇴지정(h= 6m)	· 저층부 벽면한계선 후퇴공간 전면보도 조성

※ 도시계획도로와 종로구 고시가 상이할 경우 종로구 고시 제2000-3호를 우선 적용한다.

(나) 건축선 계획(변경)

구분	내용	비고
건축한계선	·미관지구에 저촉되는 필지는 도시계획시설 도로선으로부터 건축한계선 3m 후퇴 지정[종로구고시 제2000-3호(1월31일)]	·건축한계선 후퇴공간 전면공지 조성
	·한옥보전구역 내 한옥지정구역과 연결한 중·대규모 대지(한옥권장구역 제외)에 대해, 한옥지정구역과 연결한 대지경계선으로부터 건축한계선 후퇴 지정(중규모 대지 : 2m, 대규모 대지 : 4m)	-
저층부 벽면한계선	·물길영향구역내 도로변(물길조성)에 연결한 필지는 대지경계선(지적선)으로부터 저층부 벽면한계선 2m 후퇴지정(h=6m)	·저층부 벽면한계선 후퇴공간 전면보도 조성
고층부 벽면한계선	·한옥보전구역 내 한옥지정구역과 연결한 중·대규모 대지(한옥권장구역 제외)의 4층 이상 건축물 각 부분에 대해 한옥지정구역과 연결한 대지경계선으로부터 벽면한계선 지정(중규모 대지 : 5m, 대규모 대지 : 10m)	-

※ 중규모 대지는 대지면적 400~800㎡ 미만, 대규모 대지는 대지면적 800㎡ 이상인 경우가 해당됨

(2) 교통처리계획

(가) 차량출입금지구간 계획(변경없음)

도면표시	적용구역	계획내용	비고
차량출입 금지구간	·물길영향구역 내 주요 가로변 (옥인길 및 자하문로7길)	·차량출입금지구간에 접하는 대지로의 차량진입 불허	-

(나) 주차장 계획

도면표시		적용구역	완화근거	완화조건	완화내용	비고
-	기정	지구단위계획구역	한옥마을 보전	한옥건축	100% 완화	·한옥건축의 경우, 부설주차장 설치기준 100% 완화
주차장 설치기준 완화구역	기정	물길영향구역 (저층부 벽면한계선 저촉 필지에 한함)	차량출입금지구간	-	100% 완화	·저층부 벽면한계선 2m 지정(h=6m)
	기정	한옥지정구역 한옥권장구역	한옥마을 보전	가로지장물 부지 내 수용 시	100%	·변압기·소화전 등 통행에 지장을 주는 시설로서 관계부서에서 인정하는 시설물을 대지 내 설치한 비한옥
	변경	지구단위계획구역	한옥마을 보전	가로지장물 부지 내 수용 시	0~100%	·전신주 지중화사업 시행에 따라 배전반·소화전 등 시설물을 건축물 또는 부지 내부에 설치하는 경우에 한함[완화대상 시설물과 완화범위는 사업시행 주관기관(부서)에서 정함]
	신설	한옥권장구역	한옥마을 보전	-	100%	·2층 이하로 층수제한을 적용받는 비한옥 건축물 건축의 경우 적용
					50%	·3층 이하로 층수제한을 적용받는 비한옥 건축물 건축의 경우 적용
		지구단위계획구역 (한옥보전구역 제외)	한옥마을 보전	-	50%	·한옥보전구역 내 한옥지정구역과 연결하여 3층 이하로 층수제한을 적용받는 비한옥 건축물 건축의 경우 적용

※ 완화내용 : 「주차장법」에 따른 ‘부설주차장의 설치기준’ 완화

※ 본 ‘지침’과 별도로 관계법령에 완화규정이 있을 경우 그에 따른다.

(3) 기타 사항에 관한 계획(건축물의 색채, 형태, 경관 및 환경친화요소 등에 관한 사항)

(가) 한옥에 관한 사항

- 한옥지정구역 내 건축물의 형태는 반드시 한옥이어야 함. 한옥지정구역 외 구역에 대해서는 한옥이 필수사항 아님
- 지구단위계획구역 내에서 한옥을 신축하거나, 기존 한옥을 개·보수하는 경우에 한함
- 한옥 수선 등의 비용을 지원 받고자 하는 경우에는 ‘서울특별시 한옥위원회’의 결정에 따름

구분		내용	비고
지붕	기정	· 한옥지정구역 및 한옥권장구역의 한옥은 한식지붕틀 및 한식기와를 사용하여 전통적인 방법으로 기와를 잇도록 하며, 기와에 광택을 내는 원색의 유약마감재로 사용을 금지한다.	민간부분 시행지침 제30조 (규제)
	변경	· 한옥은 한식지붕틀 및 한식기와를 사용하며, 기와에 광택을 내는 원색의 유약마감재로 사용을 금지한다.	
	기정	· 외벽은 목조기둥선까지 후퇴시켜 한식지붕의 하부구조와 전통 목구조의 상부를 노출하여 처마선이 드러나도록 한다. 단, 부득이하게 외벽을 후퇴시킬 수 없는 경우, 처마와 닿는 외벽의 상부 부분이라도 절거하여 처마선이 드러나도록 한다.	
	기정	· 처마의 돌출길이는 수평으로 120cm 이상이 되도록 하며 차양을 설치할 경우 함석, 동판 등을 사용하되 처마의 곡선미가 잘 드러나도록 한다. 다만, 대지경계선에 담장이 없는 한옥의 경우 마당에 면하지 않은 처마의 길이는 부득이한 경우를 제외하고는 2m를 넘지 않도록 한다.	민간부분 시행지침 제30조 (권장)
	변경	· 한옥의 정체성 제고, 목재 부식방지 및 일사조건 등을 위해 처마길이는 최소 90cm 이상이 되도록 하며, 차양을 설치할 경우 함석, 동판 등을 사용하되 처마의 곡선미가 잘 드러나도록 한다.	
	기정	· 개·보수 시 고재(기존의 재료)를 재사용하도록 하고, 불가피한 경우에만 신재를 사용한다.	
구조	기정	· 기단부 상부의 주요 구조부는 전통 목구조를 원칙으로 하며 기단부 이하 지하부분에 한해서는 기타 구조의 사용이 가능하다.	민간부분 시행지침 제31조 (규제)
	기정	· 주요구조부재는 목재의 사용을 원칙으로 한다.	
	변경	· 주요구조부재는 목재의 사용을 원칙으로 하나, 바닥 및 주계단 외의 지상층 주요 구조부에 목재 이외의 재료를 사용하는 경우는 공간의 효율적 활용을 위한 대공간이 필요하거나 안전 상 구조보강 등의 타당한 사유가 있을 때 건축위원회(서울시 또는 종로구) 또는 한옥위원회(서울시) 심의를 받아 완화할 수 있다.	
외벽	기정	· 가로에 면한 입면은 목구조의 구성이 잘 드러나도록 하고 사고석, 점토벽돌, 외편, 자연석, 회벽 등 전통적인 재료를 사용하여 전통무늬와 장식을 구현한다. · 구조부재를 페인트를 사용하여 장식하는 것은 금한다. · 다음 각 호에 해당하는 재료는 사용하지 못하도록 규제한다. - 번쩍거림, 금속계열 재료 (타일, 반사유리) - 지나친 토속주의적인 재료 (통나무, 전면 황토벽, 초가) - 원색 계열의 도료와 재료, 국적 불명의 이국적 경향 · 도로에 면하는 외벽의 창호는 전통적인 창살의 문양(띠창살, 용자창, 완자창, 정자창, 숫대살 등)을 이용하되 재료는 목재를 사용하여야 한다. · 상업용 한옥 또는 차고에 셔터를 설치하는 경우에는 목재를 이용하거나 저채도 색상의 재질을 사용하는 등 주변 환경과의 조화를 이루도록 한다. · 한옥 입면에 구조물 등을 덧붙여 한옥의 구조 및 외관을 가리는 것은 금지한다. 기존 한옥의 개보수 시, 한옥의 입면이 가려진 기존 구조물을 철거하도록 한다. · 지하부의 외벽이 지형 차이 등으로 가로변에 노출되는 경우에는 축대석 쌓기 등으로 외벽재료와 구분하여 가로변에서 한 개의 층으로 인식되지 않도록 한다. 단, 부득이하게 출입구 등을 설치하여	민간부분 시행지침 제32조 (규제)

구분		내용	비고
		공간을 활용하는 경우에는 출입구 등을 벽면전체의 1/3이하가 되도록 하고 전체 한옥 외관과의 조화를 고려한 재질 및 색채를 사용하되 한옥의 외벽을 모사하거나 왜곡하는 것은 금지한다. · 비주거 한옥의 가로변에 면한 입면에 쇼윈도, 출입문 등을 설치하는 경우 그 면적은 해당입면 면적의 4/5이하로 하며, 한식 외벽 및 담장과 조화롭게 설치한다.	
	기정	· 외벽 치장을 위한 기타 부착재료 사용은 한옥의 구조를 가리지 않는 범위 내에서 허용하며, 이 경우 부착재료는 자연재료의 사용을 권장한다. · 한옥지정구역 및 권장구역의 한옥은 벽체를 상부(창, 화벽)+중부(붉은벽돌, 사고석)+하부(장대석)로 구분하는 것을 권장한다. · 기존의 외벽의 형태를 존중하고 신재보다는 고재(기존의 재료)를 재사용한다.	민간부분 시행지침 제32조 (권장)
담장	기정	· 가로에 면한 담장의 높이는 1.8m 이하로 하고, 장대석, 사고석, 점토벽돌, 외편, 자연석, 화벽 등 전통적인 재료를 사용하여 전통문리와 장식을 구현한다.(규제) · 담장 상부에 기와를 엮는 것을 권장한다.(권장)	민간부분 시행지침 제33조
마당	삭제	· 마당 상부는 개방하되, 부득이 상부를 덮어서 활용할 경우에는 마당 상부 구조물을 투명하게 처리하고, 높이는 처마선을 넘지 않도록 한다. · 마당을 덮기 위해 설치하는 구조부재는 목조로 하며, 부득이 다른 재료를 사용할 경우에는 한옥목 구조와 대비되지 않도록 한다.	-
문간	기정	· 가로에 면한 문간은 목재 문틀을 사용하여, 한옥 담장과 조화를 이루도록 설치한다.(규제)	민간부분 시행지침 제34조
옹벽 등의 설치	기정	· 지형의 차이로 가로변에 면하여 축대 또는 옹벽 등을 설치하는 경우에는 한옥의 전체적인 비례감을 고려, 도로로부터 높이 4m 이하로 설치하도록 권장한다. 이때, 옹벽설치에 대한 구체적인 사항은 「건축법 시행규칙」 제25조를 준수한다. · 지형의 차이로 가로변에 면하여 축대 또는 옹벽 등을 설치하는 경우에는 자연석으로 마감한다.	민간부분 시행지침 제35조 (권장)
부착 시설 물	기정	· 가스배관, 전기계량기, 에어컨 실외기 등 외부 부착물은 가로변에 설치하지 않도록 하며, 가급적 한옥 담장 내부에 설치한다. · 부득이하게 건축물 외부에 노출되는 경우는 외벽의 재료와 색채를 고려하여 적절한 차폐시설을 설치하여 경관을 유지하도록 한다. · 부착물의 위치·크기 등을 고려한 설치계획을 건축 설계 시 검토하여 반영하여야 한다.	민간부분 시행지침 제36조 (규제)
부속 시설	기정	· 마당에 건축되는 시설물은 한옥으로부터 적절한 방식으로 이격하여 설치할 것을 권장한다. · 한옥구조를 권장하며, 본래 한옥의 질감과 스케일을 존중하고, 높이는 가급적 처마높이를 넘지 않도록 함. 단, 부득이하게 처마높이 이상으로 설치할 경우에는 한옥의 전체 외관과 배치를 저해하지 않도록 한다.	민간부분 시행지침 제37조 (권장)
내부 구조	기정	· 내부공간은 프로그램에 따라 기능적으로 구성하되, 목구조의 아름다움이 잘 드러나도록 한다. · 온돌과 마루, 방과 대청 등으로 구성된 전통한옥의 공간구성을 권장한다.	민간부분 시행지침 제38조 (권장)
이층 한옥	기정	· 지구단위계획 구역 내 6m 이상 도로에 접한 필지에서는 이층 한옥을 신축할 수 있다. 단, 구조형식과 지붕형태는 단층한옥의 기준과 동일하도록 한다. · 한옥건축만 허용되는 한옥지정구역 내에서도 6m 이상의 도로에 접한 필지의 경우 규정된 세부 구역별 건축물 높이 기준에도 불구하고, 도로에 면한 부분을 2층 한옥으로 건축할 수 있다.	민간부분 시행지침 제39조 (규제)
	변경	· 지구단위계획구역 내 4m 이상 도로에 접하거나 주변 환경에 미치는 영향 또는 지역여건 등을 감안하여 종로구 건축위원회에서 인정할 경우 이층한옥을 신축할 수 있다. 단, 구조형식과 지붕형태는 단층한옥의 기준과 동일하도록 한다.	

구분		내용	비고
	기정	· 2층 벽체를 1층 벽체보다 후퇴시키거나, 1층과 2층이 만나는 부분을 평방이나 수평적인 부재로 구분하는 등 한옥의 1층과 2층은 적절한 방식으로 분절할 것을 권장한다. · 예시도를 참고하되, 주변 환경과 조화되도록 이층한옥을 계획해야 한다.	민간부분 시행지침 제39조 (권장)
한옥 방재 성능	기정	· 목구조와 인접 건물과의 밀접성 등 방재 상 취약점을 지니고 있는 한옥의 방재성능을 개선하여 화재 등의 재난으로 인한 한옥의 멸실을 방지하도록 한다.(규제)	민간부분 시행지침 제40조
	기정	· 한옥의 목구조 및 지붕, 벽면 등을 화학적 또는 물리적으로 처리하여 불꽃연소가 일어나지 않도록 방염 처리하는 것을 권장한다.(권장)	
	변경	· 화재를 예방하는 전통적 방식인 화방벽의 설치 또는 한옥의 목구조 및 지붕, 벽면 등을 화학적 또는 물리적으로 처리하여 불꽃연소가 일어나지 않도록 방염 처리하는 것을 권장한다.(권장)	
	기정	· 방염처리는 목재표면에 스프레이하거나 도장하는 표면처리법을 이용하며, 방염처리 시 방염제와 향산화제 및 방충/방균제를 혼합 시공하여 화재뿐만 아니라 부식작용으로부터 보호하도록 한다.(권장)	
	기정	· 한옥 내 자동식 소화기, 간이형 스프링클러 등 자동소화시설을 설치하고, 인접 건물로 화재가 확산되는 것을 방지하기 위하여 처마 등 인접건물과의 교차부분에 드렌처 설비를 설치한다. 또한, 개구부에는 방호 및 망입유리를 이용하는 것을 권장한다.(권장)	

(나) 비한옥에 관한 사항

1) 비한옥에 관한 사항(기정)

- 한옥지정구역 외 기타구역에 대해서는 비한옥 건축물 허용
- 지구단위계획구역 내 비한옥 건축물에 공통적으로 적용하는 공통지침과 특정 구역별로 적용하는 구역별 지침으로 구분하여 적용함
- 기타 공작물, 부속건축물, 가설건축물 등에도 동일하게 적용되며 본 조서에 기재하지 않은 사항은 ‘지구단위계획 민간부분 시행지침’을 적용함

구분		내용	비고
형태 및 지침		· 건축 시 옥상 및 가로에 면하여 설비시설이 직접적으로 노출되어서는 아니된다. 다만 가로에 면한 전면부에 설비시설이 부득이하게 노출되는 경우에는 가벽 등의 차폐요소를 사용한다. · 건축물의 재료에 대한 규제사항은 다음 각 호와 같다. - 금속, 타일, 반사유리 등의 번쩍거리거나 반사성 재료의 사용을 금지한다. - 외벽면 전체를 페인트로 마감할 수 없다. - 원색계열의 마감재료 및 도료를 사용할 수 없다. - 지나친 토속주의적 재료(통나무, 전면황토벽, 초가 등), 국적불명의 이국적 경향 등을 제한한다. · 건축물의 주요 색채로 원색계열 사용을 금하고 다음 각 호의 권장색채사용 범위를 참고하여, 무채색계열 색상과 브라운계열의 색상 사용을 권장한다. - 원색계열은 한국표준산업규격(KS)에서 채용되고 있는 면셀표색계에서 분류한 10원색을 기준으로 설정한다. - 건축물의 면적 중 가장 적은(일반적으로 10% 이내) 면적을 차지하는 강조색의 경우, 자극적인 원색의 성격이 강하므로 사용면적을 10% 이내로 제한하여 포인트로 느껴지게 적용한다. - 권장 색채사용범위를 참고하여, 동일조화, 유사조화, 무채색 조화를 통해서 역사적 건축물 및 주변	민간부분 시행지침 제43조 (규제)

구분	내용	비고
	건축물과 어울리는 색채계획을 적용하도록 한다 ·주차장 설치 시에는 본 지침 제26조, 제27조에 의한 주차장 설치 기준을 준수하여 보행자 통행의 영향을 최소화하도록 입구 및 진입로 등을 설치한다. 지상에 노외주차장을 설치하는 경우에는 최소한의 진출입로를 제외하고 전통담장을 설치하여 가로변으로부터 차폐하고, 차고의 셔터를 설치하는 경우에는, 목재를 이용하거나 저채도 색상의 재질을 사용하는 등 주변 환경과의 조화를 이루도록 한다. ·개별건축이 두드러지는 형태를 지양한다. ·한옥의 요소를 왜곡 또는 모사하여 비한옥 건축물에 적용하는 것을 지양한다. ·건축물 입면은 기존 한옥의 규모 및 휴먼스케일을 고려하여 수직 및 수평방향으로 적절한 입면분할요소를 도입하도록 한다. 이 때 가로에 접하여 설치되는 점포의 개구부 높이를 통일하고 해당층 상부에 수평분할 요소를 도입하여, 인접건물의 높이와 조화를 이루도록 한다.	
구역별 지침	·구역별 건축물에 대한 지침은 경복궁 서측 지구단위계획 민간부문 시행지침을 따른다.	민간부문 시행지침 제44조~ 제47조

2) 비한옥에 관한 사항(변경)

- 한옥지정구역 외 기타구역에 대해서는 비한옥 건축물 허용
- 지구단위계획구역 내 비한옥 건축물에 공통적으로 적용하는 공통지침과 특정 구역별로 적용하는 구역별 지침으로 구분하여 적용함
- 본 조서에 기재하지 않은 사항은 ‘지구단위계획 민간부문 시행지침’을 적용함

구분	내용	비고
공통 지침	·건축 시 옥상 및 가로에 면하여 설비시설이 직접적으로 노출되어서는 아니된다. 다만 가로에 면한 전면부에 설비시설이 부득이하게 노출되는 경우에는 디자인된 차폐요소를 사용한다. (가스배관 등 관련규정에 의해 차폐를 제한하고 있는 시설은 제외) ·건축물의 재료에 대한 규제사항은 다음 각 호와 같다. - 금속, 타일, 반사유리 등의 번쩍거리거나 반사성 재료의 사용을 금지한다. - 외벽면 전체를 페인트로 마감할 수 없다. - 원색계열의 마감재료 및 도료를 사용할 수 없다. - 지나친 토속주의적 재료(통나무, 전면황토벽, 초가 등), 국적불명의 이국적 경향 등을 제한한다. ·건축물의 주요 색채로 원색계열 사용을 금하고 다음 각 호의 권장색채사용 범위를 참고하여, 무채색계열 색상과 브라운계열의 색상을 사용한다. - 원색계열은 한국표준산업규격(KS)에서 채용되고 있는 먼셀표색계에서 분류한 10원색을 기준으로 설정한다. - 건축물의 면적 중 가장 적은(일반적으로 10% 이내) 면적을 차지하는 강조색의 경우, 자극적인 원색의 성격이 강하므로 사용면적을 10% 이내로 제한하여 포인트로 느껴지게 적용한다. - 권장 색채사용범위를 참고하여, 동일조화, 유사조화, 무채색 조화를 통해서 역사적 건축물 및 주변 건축물과 어울리는 색채계획을 적용하도록 한다. ·주차장 설치 시에는 본 ‘지침’ 제26조, 제27조에 의한 주차장 설치 기준을 준수하여 보행자 통행의 영향을 최소화하도록 입구 및 진입로 등을 설치한다. ·개별건축이 두드러지는 형태와 과도한 디자인의 입면장식요소 사용을 지양한다. ·과도한 규모와 디자인의 옥외광고물 설치를 지양한다. ·한옥의 요소를 왜곡 또는 모사하여 비한옥 건축물에 적용하는 것을 지양한다. ·건축물 입면은 주변 지역의 규모 및 휴먼스케일을 고려하여 수직 및 수평방향으로 적절한 입면분할요소를 도입하도록 한다.	민간부문 시행지침 제42조 (규제)

구분	내용	비고
	- 경사지붕 설치 시 지붕의 경사는 3:10 이상, 6:10 이하로 하며, 지붕의 경사 방향은 주변 건축물과 일치하도록 한다. 이 때, 한옥지붕을 모사하거나, 반사성 재료의 사용은 금지하며, 색채는 권장색채의 범위에서 사용하거나 재료 고유의 색채를 유지하여야 한다. - 폭 8m 이상 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 주 벽면을 도로에 노출하여서는 아니된다. 다만, 벽면에 조명, 벽화 등 장식적 처리를 하여 '종로구 건축위원회' 심의 시 미관상 지장이 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다. - 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 해야 하며, 경사지의 경우, 접한 보도 또는 도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 한다. - 건축물 1층부(차고 포함)에 셔터를 설치하는 경우 목재를 사용한 셔터 또는 건축물 외관디자인과 조화를 이루는 디자인된 투시형 셔터를 설치한다. - 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m 미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격공지를 담, 문, 지하층출입구 등으로 차폐(담, 문, 지하층 출입구 등은 건물의 벽면과 조화되는 재료를 사용하여야 함)한다. - 지형의 차이 등으로 인하여 가로변에 면하여 옹벽 등을 설치하는 경우에는 그 외부를 콘크리트로 마감하는 것을 금지한다.	
구역별 지침	·구역별 건축물에 대한 지침은 경복궁 서측 지구단위계획 민간부문 시행지침을 따른다.	민간부문 시행지침 제43조~ 제48조

④ 특별계획구역에 관한 결정(신설)

1. 기본방향

- 별도의 계획적 관리가 필요한 곳으로서 추후 구체적인 세부개발계획 등을 함께 종합적으로 검토할 필요가 있는 지역에 대하여 계획안이 구체화될 때까지 상세한 규제와 계획을 유보하고, 지침의 성격 및 중요도에 따라 도시관리계획의 수립절차에 의해 관리
- 향후 지속적인 협의조정을 통해 세부개발계획으로 구체적인 관리운영방안 마련

2. 특별계획구역 결정 조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	통의동 70번지 일대 특별계획구역	종로구 통의동 70번지 일원	-	1,317.9	1,317.9	-	

3. 특별계획구역 계획 지침(통의동 70번지 일대)

가. 정비구역 지정조서

(1) 지정목적

- 자하문로변에 위치해 있는 대규모 개발 가능 부지로서, 부지 개발 시 주변 건축규모와의 조화, 지역특성 등을 고려한 공공성이 확보된 합리적 토지이용을 유도하고자 특별계획구역으로 지정함

(2) 위치 및 면적 : 종로구 통의동 70번지 일대(1,317.9㎡)

(3) 계획지침

구분	계획내용		비고
개발방향	- 주변과 조화를 이루는 건축물 규모 유도 및 지하문로 가로경관 연속성 유지 - 대상지 연접 건축물들(한옥, 일식건축물 등)에의 영향 최소화 - 주민·보행인 이용 가능한 공개공간 확보		
건축물 형태	단일건축물보다는 지상 건축물을 분동하되, 주변 지역 최대개발규모를 감안하여 건축물을 조성토록 함		
용도	자하문로구역 건축물 용도계획에 따름		
건폐율	60% 이하		
용적률	200% 이하(공공용지 제공 등에 따른 용적률 완화는 관련법규 및 조례를 따름)		
높이	자하문로구역 건축물 높이계획에 따름(북측 한옥 및 동측 일식건축물 연접부는 4층 이상의 건축물 각 부분이 배치되지 않도록 함)		
건축선	건축한계선	- 자하문로변 3m 미관지구 건축선 후퇴 - 북측 대지경계선에서 부터 2m 건축선 후퇴	
	벽면한계선	동측 대지경계선에서 부터 3m 이격	
공개공지	- 위 치 : 자하문로변 설치 - 조성방법 : 보행인의 휴게시설로 사용될 수 있도록 조경, 편의시설, 야간조명 등 확보		
조경시설	이면도로변에 면하여 보행인의 쾌적성 확보를 위한 조경시설 연접설치(화단 조성 및 식재 등)		
주차 출입구	대지 남측 이면도로변		

⑤ 주거환경관리구역 및 계획에 관한 사항(도시 및 주거환경정비법 제4조제7항에 의한 정비구역의 의제에 관한 사항)

1. 정비구역 지정조서

가. 정비구역 지정조서

구분	정비사업의 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	경복궁서측 주거환경관리사업구역	경복궁서측 일대 (체부동 외13개동)	-	증)563,151.2	563,151.2	-

나. 지정사유

- 본 대상지는 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 [별표1] 제5호 가목의 규정에 따라 제2종 일반주거지역 중 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역으로서, 다수의 역사문화적 공간과 자산이 남아 있는 한옥밀집지역으로서의 지역적 특성을 보전하고, 오래된 주거지로서의 정주환경 보호와 기존 재개발예정구역 해제지역으로서의 전면철거형 정비방식이 아닌 주거환경 보전, 정비 및 개량을 통한 주거환경개선이 필요한 지역임.
- 따라서, 특화가로 조성사업, 한옥골목길사업 등 공공사업 등을 통한 구역특성 강화 및 생활환경 개선을 도모하고, 주민 주도 주거지 재생 및 지역 공동체 활성화 유도를 위해 주거환경관리사업구역으로 지정함

2. 정비계획

가. 토지이용계획

구분		명칭		면적(㎡)			비율	비고	
				기정	변경	변경후			
총계				—	—	563,151.2	100.0%		
정비 기반 시설 등	합계			117,516.6	—	117,516.6	20.9%	도시계획시설	
	도로	소계	83,395.0	—	83,395.0	14.8%			
		도시계획시설	80,135.5	—	80,135.5	14.2%			
		현황도로	3,259.5	—	3,259.5	0.6%			
	문화시설			5,678.2	—	5,678.2	1.0%		
	문화시설+사회복지시설			787.4	—	787.4	0.1%		
	사회복지시설+주차장			1,971.4	—	1,971.4	0.4%		
	주차장			1,553.7	—	1,553.7	0.3%		
	공공청사			18,913.9	—	18,913.9	3.4%		
	전기공급설비			5,217.0	—	5,217.0	0.9%		
존치용지				43,519.0	—	43,519.0	7.7%	공공업무 및 대형업무시설부지 등	
세 부 구 역	1-1 구역	합계			—	22,060.1	28,440.2	5.1%	신규 도시계획도로 편입 부지(123.5㎡) 제외
		도로	소계	6,380.1	123.5	6,503.6	1.2%		
			도시계획시설	1,528.0	2,718.6	4,246.6	0.8%		
			현황도로	4,852.1	(감)2,595.1	2,257.0	0.4%		
		주택용지			—	21,936.6	21,936.6	3.9%	
	1-2 구역	합계			—	19,104.9	22,661.1	4.0%	
		도로	소계	3,556.2	—	3,556.2	0.6%		
			도시계획시설	966.0	—	966.0	0.2%		
			현황도로	2,590.2	—	2,590.2	0.5%		
		주택용지			—	19,104.9	19,104.9	3.4%	
	1-3 구역	합계			—	13,548.6	18,548.2	3.3%	
		도로	소계	4,999.6	—	4,999.6	0.9%		
			도시계획시설	248.3	—	248.3	0.0%		
			현황도로	4,751.3	—	4,751.3	0.8%		
		주택용지			—	13,548.6	13,548.6	2.4%	
	1-4 구역	합계			—	18,278.4	23,823.4	4.2%	
		도로	소계	5,545.0	—	5,545.0	1.0%		
			도시계획시설	—	—	—	0.0%		
			현황도로	5,545.0	—	5,545.0	1.0%		
		주택용지			—	18,278.4	18,278.4	3.2%	
	1-5 구역	합계			—	49,098.8	62,588.5	11.1%	
		도로	소계	13,489.7	—	13,489.7	2.4%		
			도시계획시설	8,641.3	—	8,641.3	1.5%		
			현황도로	4,848.4	—	4,848.4	0.9%		
		주택용지			—	49,098.8	49,098.8	8.7%	
	2-1 구역	합계			—	47,585.4	55,451.0	9.8%	
		도로	소계	7,865.6	—	7,865.6	1.4%		
			도시계획시설	2,216.4	—	2,216.4	0.4%		
현황도로			5,649.2	—	5,649.2	1.0%			
주택용지			—	47,585.4	47,585.4	8.4%			

구분	명칭		면적(㎡)			비율	비고
			기정	변경	변경후		
2-2 구역	도로	합계	—	8,181.1	8,723.9	1.5%	
		소계	542.8	—	542.8	0.1%	
		도시계획시설	—	—	—	0.0%	
		현황도로	542.8	—	542.8	0.1%	
	주택용지		—	8,181.1	8,181.1	1.5%	
2-3 구역	도로	합계	—	30,966.2	37,344.8	6.6%	
		소계	6,378.6	—	6,378.6	1.1%	
		도시계획시설	1,279.6	—	1,279.6	0.2%	
		현황도로	5,099.0	—	5,099.0	0.9%	
	주택용지		—	30,966.2	30,966.2	5.5%	
2-4 구역	도로	합계	—	17,259.6	19,159.1	3.4%	
		소계	1,899.5	—	1,899.5	0.3%	
		도시계획시설	—	—	—	0.0%	
		현황도로	1,899.5	—	1,899.5	0.3%	
	주택용지		—	17,259.6	17,259.6	3.1%	
2-5 구역	도로	합계	—	23,425.1	27,936.1	5.0%	
		소계	4,511.0	—	4,511.0	0.8%	
		도시계획시설	2,143.7	—	2,143.7	0.4%	
		현황도로	2,367.3	—	2,367.3	0.4%	
	주택용지		—	23,425.1	23,425.1	4.2%	
3-1 구역	도로	합계	—	5,967.6	7,367.8	1.3%	
		소계	1,400.2	—	1,400.2	0.2%	
		도시계획시설	780.8	—	780.8	0.1%	
		현황도로	619.4	—	619.4	0.1%	
	주택용지		—	5,967.6	5,967.6	1.1%	
3-2 구역	도로	합계	—	14,261.9	15,332.1	2.7%	
		소계	1,070.2	—	1,070.2	0.2%	
		도시계획시설	852.1	—	852.1	0.2%	
		현황도로	218.1	—	218.1	0.0%	
	주택용지		—	14,261.9	14,261.9	2.5%	
3-3 구역	도로	합계	—	19,705.0	21,549.4	3.8%	
		소계	1,844.4	—	1,844.4	0.3%	
		도시계획시설	—	—	—	0.0%	
		현황도로	1,844.4	—	1,844.4	0.3%	
	주택용지		—	19,705.0	19,705.0	3.5%	
3-4 구역	도로	합계	—	3,814.7	5,176.6	0.9%	
		소계	1,361.9	—	1,361.9	0.2%	
		도시계획시설	993.5	—	993.5	0.2%	
		현황도로	368.4	—	368.4	0.1%	
	주택용지		—	3,814.7	3,814.7	0.7%	
3-5 구역	도로	합계	—	17,349.0	19,560.5	3.5%	
		소계	2,211.5	—	2,211.5	0.4%	
		도시계획시설	1,411.9	—	1,411.9	0.3%	
		현황도로	799.6	—	799.6	0.1%	
	주택용지		—	17,349.0	17,349.0	3.1%	

구분	명칭	면적(㎡)			비율	비고
		기정	변경	변경후		
3-6 구역	합계	-	25,035.1	28,452.9	5.1%	
	도로					
	소계	3,417.8	-	3,417.8	0.6%	
	도시계획시설	1,967.6	-	1,967.6	0.3%	
	현황도로	1,450.2	-	1,450.2	0.3%	
	주택용지	-	25,035.1	25,035.1	4.4%	

나. 용도지역계획

(1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
총계		562,445.9	증)705.3	563,151.2	100.0	-
주거 지역	소계	562,445.9	-	563,151.2	100.0	-
	제1종 일반주거지역	68,239.5	-	68,239.5	12.1	-
	제2종 일반주거지역	6,189.5	-	6,189.5	1.1	-
	제2종 일반주거지역(7층 이하)	488,016.9	증)705.3	488,722.2	86.8	-

(2) 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위치	변경내용		면적 (㎡)	용적률	결정사유
		기정	변경			
①	필운동 142-7번지 일원	제3종 일반 주거지역	제2종일반 주거지역 (7층이하)	705.3	-	필운동로 가로 및 보행환경개선사업, 전신주지중화사업 등의 원활한 시행을 위해 필운동로 일부 제3종 일반주거지역을 제2종 일반주거지역(7층이하)으로 변경하여 용도지역을 일원화하기 위함

다. 용도지구계획(변경없음)

(1) 경관지구 결정 조서

구분	도면 표시번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
기정	①	인왕지구	자연경관 지구	종로구 창성동, 세종로동, 옥인동, 누상동, 사직동, 청운동 일대	750,426.0 (22,593.5)	-	-	건고235 (’77.12.03)	-

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

(2) 미관지구 결정 조서

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
기정	②	미관지구	역사문화 미관지구	적선동107~청운동108	40,800.0 (32,603.7)	1,020	20	서고328 (’79.07.23)	-
기정	③	미관지구	역사문화 미관지구	적선동~중학동	52,800.0 (12,740.4)	2,200	12	서고164 (’82.04.22)	-

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

(3) 고도지구 결정 조서

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	고도제한 내용	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	①	고도 지구	최고 고도	청운동, 신교동, 궁정동, 옥인동, 통인동, 누상동, 누하동, 체부동, 필운동 일대	20m 이하	415,800.0 (255,545.3)	서고77-139 (’77.05.09)	-
기정	②	고도 지구	최고 고도	적선동, 통의동, 창성동, 효자동, 궁정동, 청운동, 중학동, 사간동, 송현동 일대	16m 이하	701,812.0 (32,842.5)	서고78-345 (’78.07.11)	-
기정	③	고도 지구	최고 고도	적선동, 통의동, 창성동, 효자동, 궁정동 일대	18m 이하	20,880 (17,427.0)	서고94-232 (’94.07.09)	-
기정	④	고도 지구	최고 고도	적선동, 통의동, 창성동, 효자동 일대	15m 이하	10,080 (9,981.4)	서고94-232 (’94.07.09)	-

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

(4) 방화지구 결정 조서

구분	도면 표시번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	①	방화지구	효자동 ~ 광화문	26,760.0	건고727(’63.12.13)	-
기정	②	방화지구	통인동 6번지 외 2필지	244	건고727(’63.12.13)	통인시장

3. 도시계획시설의 설치계획

가. 교통시설 결정조서

(1) 도로

(가) 도로 총괄표

류별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	45	10,532	105,947.7	1	237	2,718.6	3	1,690	12,634.3	41	8,605	90,594.8
광로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대로	3	2,236	54,456.6	-	-	-	-	-	-	3	2,236	54,456.6
중로	4	1,620	21,179.5	-	-	-	1	650	9,250.3	3	970	11,929.2
소로	38	6,676	30,311.6	1	237	2,718.6	2	1,040	3,384.0	35	5,399	24,209.0

※ 상기 내용은 지구단위계획구역 내 사항임

(나) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	120	25~40	-	1,100	적선동 대1-40	효자동 중3-30	일반 도로	-	서고455 (’77.12.28)	-
기정	대로	3	1	25	-	1,100 (286)	소격동	청운동	일반 도로	-	총고722 (’36.12.26)	-

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	22	25	-	850	적선동	청와대 입구	일반 도로	-	건고383 (‘67.05.24)	-
기정	중로	2	4	15	-	650	필운동 138-2	옥인동 92	일반 도로	-	총고722 (‘36.12.26)	-
기정	중로	3	334	12	-	580	신교동	옥인동	일반 도로	-	총고722 (‘36.12.26)	-
신설	소로	1	1	10~13	국지 도로	237	필운동 137-4	필운동 50	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	-	6-7	-	280	창성동 27-1	창성동 87-1	일반 도로	-	건고432 (‘63.07.01)	-
기정	소로	3	-	6	-	690	효자동 40	효자동 101-1외 3개노선	일반 도로	-	건고432 (‘63.07.01)	-
기정	소로	3	-	6	-	203	옥인동 46-28	통인동 109-2	일반 도로	-	건고432 (‘63.07.01)	-
기정	소로	3	-	6	-	290	누하동 192	누상동 165-1	일반 도로	-	건고432 (‘63.07.01)	-
기정	소로	3	-	6	-	185	누하동 159	필운동 87	일반 도로	-	건고432 (‘63.07.01)	-
기정	소로	3	-	6	-	155	통의동 140	통의동 35-34	일반 도로	-	건고432 (‘63.07.01)	-
기정	소로	3	-	4	-	30	통의동 35-53	통의동 53	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	1	4	국지 도로	139	신교동 50-5	신교동 17-46	일반 도로	-	서고 340 (‘94.10.22)	신교지구 주거환경 개선사업
기정	소로	3	2	4	국지 도로	17	신교동 17-16	신교동 17-48	일반 도로	-	서고 340 (‘94.10.22)	상동
기정	소로	3	3	4	국지 도로	198	신교동 52	신교동 6-2	일반 도로	-	서고 340 (‘94.10.22)	상동
기정	소로	3	4	4	국지 도로	45	신교동 44-1	신교동 40-1	일반 도로	-	서고 340 (‘94.10.22)	상동
기정	소로	3	5	4	국지 도로	47	신교동 35-1	신교동 39-3	일반 도로	-	서고 340 (‘94.10.22)	상동
기정	소로	3	6	4	국지 도로	54	신교동 10	신교동 19-1	일반 도로	-	서고 340 (‘94.10.22)	상동
기정	소로	3	7	4	국지 도로	46	신교동 9-3	신교동 15-1	일반 도로	-	서고 340 (‘94.10.22)	상동
기정	소로	3	2	6	국지 도로	97	누상동 166-1	누상동 149-31	일반 도로	-	서고 336 (‘94.10.21)	누상옥인 지구주거 환경개선 사업
기정	소로	3	3	6	집산 도로	184	누상동 16-3	누상동 159-163	일반 도로	-	서고 336 (‘94.10.21)	상동
기정	소로	3	4	4	국지 도로	104	누상동 2-1	누상동 3-12	일반 도로	-	서고 336 (‘94.10.21)	상동

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	5	4	국지 도로	306	누상동 166-127	누상동 29-10	일반 도로	-	서고 336 (‘94.10.21)	상동
기정	소로	3	6	4	국지 도로	129	누상동 166-141	누상동 156-176	일반 도로	-	서고 336 (‘94.10.21)	상동
기정	소로	3	7	4	국지 도로	117	누상동 166-214	누상동 166-251	일반 도로	-	서고 336 (‘94.10.21)	상동
기정	소로	3	8	4	국지 도로	69	누상동 167-73	누상동 166-19	일반 도로	-	서고 336 (‘94.10.21)	상동
기정	소로	3	9	4	국지 도로	46	누상동 166-134	누상동 166-222	일반 도로	-	서고 336 (‘94.10.21)	상동
기정	소로	3	2	6	집산 도로	98	누상동 42-1	누상동 77-24	일반 도로	-	서고 445 (‘95.01.04)	누상1지구 주거환경 개선사업
기정	소로	3	3	4	국지 도로	97	누상동 41	누상동 56	일반 도로	-	서고 445 (‘95.01.04)	상동
기정	소로	3	4	4	국지 도로	78	누상동 40-1	누상동 35	일반 도로	-	서고 445 (‘95.01.04)	상동
기정	소로	3	5	4	국지 도로	98	누상동 81-3	누상동 52	일반 도로	-	서고 445 (‘95.01.04)	상동
기정	소로	3	6	4	국지 도로	68	누상동 78-2	누상동 77-24	일반 도로	-	서고 445 (‘95.01.04)	상동
기정	소로	3	7	4	국지 도로	50	누상동 98-2	누상동 114-1	일반 도로	-	서고 445 (‘95.01.04)	상동
기정	소로	3	3	4	-	138	창성동 109-6	창성동 132	일반 도로	-	건고432 (‘63.07.01)	-
기정	중로	3	2	12	-	190	창성동 135	창성동 117-6	일반 도로	-	총고722 (‘36.12.26)	-
기정	중로	3	-	12	-	200	통인동 142-2	누하동 47	일반 도로	-	총고722 (‘36.12.26)	-
기정	소로	2	-	8	-	385	효자동 25	효자동 200	일반 도로	-	건고41 (‘67.07.21)	-
기정	소로	2	-	8	-	615	옥인동 19-33	옥인동 34-1	일반 도로	-	건고41 (‘67.07.21)	-
기정	소로	3	1	6	집산 도로	243	누상동 16-3	누상동 32-2	일반 도로	-	서고 336 (‘94.10.21)	누상옥인 지구주거 환경개선 사업
기정	소로	3	-	6	-	20	누하동 221-2	누하동 220-1	일반 도로	-	-	누하동
기정	소로	3	-	6	-	190	통의동 70	통의동 7-38	일반 도로	-	건고432 (‘63.07.01)	-
기정	소로	3	-	6	-	200	체부동 34	필운동 173	일반 도로	-	건고432 (‘63.07.01)	-
기정	소로	3	-	6	-	125	통의동 49-1	통의동 35-84	일반 도로	-	건고432 (‘63.07.01)	-
기정	소로	3	-	6	-	290	체부동 52	필운동 163	일반 도로	-	건고432 (‘63.07.01)	-

※ () 는 지구단위계획구역 내 사항임

(다) 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 1-1	신설	기존 도로 폭원이 협소(5~10m)하여 보도가 좁고 일부구간은 일방통행으로 운영되어 통행불편 및 교통사고 위험성이 많은 도로를 확장하여 안전하고 쾌적한 도로를 조성하고자 함.

(2) 주차장 : 변경없음

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	136	노외 주차장	필운동 66-1	337.2	-	337.2	종고99-67 ('99.11.10)	-
기정	1	기타 주차장	누상동 166-50	1,216.5	-	1,216.5	종고02-57 ('02.7.26)	-
기정	830	노외 주차장	신교동 66	1,971.4	-	1,971.4	종고02-7 ('02.2.5)	[중복결정] 지상 : 사회복지시설 지하 : 주차장
기정	2	노외 주차장	효자동 196-2	383.5	-	383.5	서울시고시 제2010-133호 ('10.04.15)	-
기정	3	노외 주차장	옥인동 47-469	430	-	430.0	서울시고시 제2010-133호 ('10.04.15)	-

나. 유통 및 공급시설

(1) 전기공급설비 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	전기공급설비	옥인동 45-1 일대	5,217.0	-	5,217.0	서고79-475 ('79.11.17)	-

다. 공공문화체육시설

(1) 공공청사

(가) 공공청사 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공공청사	-	창성동 67 일대	13,626.4	-	13,626.4	서고95-156 ('95.05.31)	경호대 부속청사
기정	②	공공청사	-	창성동 117-1 일대	5,287.5	-	5,287.5	서고95-317 ('95.11.27)	경찰청 경비대청사

(나) 건축물의 규모(변경)

구분	도면표시 번호	시설명	건축물의 규모			비고
			건폐율	용적률	변경후	
기정	①	공공청사	60% 이하	200% 이하	16m 이하	제2종일반주거지역, 최고고도지구, 역사문화미관지구
변경	①	공공청사	60% 이하	200% 이하	3층(12m)이하	공공기여도에 따라 도시·건축공동위원회 심의를 통해 건축물 높이를 4층(16m)이하로 완화할 수 있음.
기정	②	공공청사	60% 이하	200% 이하	16m 이하	제2종일반주거지역, 최고고도지구
변경	②	공공청사	60% 이하	200% 이하	3층(12m)이하	공공기여도에 따라 도시·건축공동위원회 심의를 통해 건축물 높이를 4층(16m)이하로 완화할 수 있음.

※ 공공기여도 : 역사문화유산의 보호 및 개방, 주민지원시설의 확충, 건축물 내·외의 공공개방공간 확충 등

(다) 건축물의 규모 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공 청사	건축물 높이변경 ·기정 : 16m 이하 ·변경 : 3층(12m) 이하	지역특성을 반영, 조화로운 경관유지를 위하여 신축 시 건축물의 높이에 대한 기준을 변경하여 결정함
②	공공 청사	건축물 높이변경 ·기정 : 16m 이하 ·변경 : 3층(12m) 이하	지역특성을 반영, 조화로운 경관유지를 위하여 신축 시 건축물의 높이에 대한 기준을 변경하여 결정함

(2) 문화시설

(가) 문화시설 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	문화시설	-	효자동 196-7일대	4,937.7	-	4,937.7	서고08-456 (‘08.12.18)	청와대 홍보관
기정	③	문화시설	-	필운동 88-1	740.5	-	740.5	서울시고시 제2010-133호 (‘10.04.15)	-
기정	④	문화시설	-	효자동 68-1	787.4	-	787.4	서울시고시 제2010-133호 (‘10.04.15)	[중복결정] 사회복지시설

(나) 건축물의 규모(변경)

구분	도면표시 번호	시설명	건축물의 규모			비고
			건폐율	용적률	변경후	
기정	①	문화시설	60% 이하	200% 이하	16m 이하	최고고도지구
변경	①	문화시설	60% 이하	200% 이하	3층(12m)이하	공공기여도에 따라 도시·건축공동위원회 심의를 통해 건축물 높이를 4층(16m)이하로 완화할 수 있음.
기정	③	문화시설	60% 이하	200% 이하	20m 이하	최고고도지구
변경	③	문화시설	60% 이하	200% 이하	3층(12m)이하	공공기여도에 따라 도시·건축공동위원회 심의를 통해 건축물 높이를 4층(16m)이하로 완화할 수 있음.
기정	④	문화시설	60% 이하	200% 이하	18m 이하	최고고도지구
변경	④	문화시설	60% 이하	200% 이하	3층(12m)이하	공공기여도에 따라 도시·건축공동위원회 심의를 통해 건축물 높이를 4층(16m)이하로 완화할 수 있음.

※ 공공기여도 : 역사문화유산의 보호 및 개방, 주민지원시설의 확충, 건축물 내·외의 공공개방공간 확충 등

(다) 건축물의 규모 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	문화시설	건축물 높이변경 ·기정 : 16m 이하 ·변경 : 3층(12m) 이하	지역특성을 반영, 조화로운 경관유지를 위하여 신축 시 건축물의 높이에 대한 기준을 변경하여 결정함
③	문화시설	건축물 높이변경 ·기정 : 20m 이하 ·변경 : 3층(12m) 이하	지역특성을 반영, 조화로운 경관유지를 위하여 신축 시 건축물의 높이에 대한 기준을 변경하여 결정함
④	문화시설	건축물 높이변경 ·기정 : 18m 이하 ·변경 : 3층(12m) 이하	지역특성을 반영, 조화로운 경관유지를 위하여 신축 시 건축물의 높이에 대한 기준을 변경하여 결정함

(3) 사회복지시설

(가) 사회복지시설 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	사회복지 시설	효자동 68-1	787.4	-	787.4	서울시고시 제2010-133호 (‘10.04.15)	[중복결정] 문화시설
기정	②	사회복지 시설	신교동 66	1,971.4	-	1,971.4	서울시고시 제2011-31호 (‘11.01.27)	[중복결정] 지상 : 사회복지시설 지하 : 주차장

(나) 건축물의 규모(변경)

구분	도면표시 번호	시설명	건축물의 규모			비고
			건폐율	용적률	변경후	
기정	①	사회복지 시설	60% 이하	200% 이하	18m 이하	최고고도지구
변경	①	사회복지 시설	60% 이하	200% 이하	3층(12m)이하	공공기여도에 따라 도시·건축공동위원회 심의를 통 해 건축물 높이를 4층(16m)이하로 완화할 수 있음.
기정	②	사회복지 시설	60% 이하	200% 이하	7층 이하	제2종 일반주거지역
변경	②	사회복지 시설	60% 이하	200% 이하	3층(12m)이하	공공기여도에 따라 도시·건축공동위원회 심의를 통 해 건축물 높이를 4층(16m)이하로 완화할 수 있음.

※ 공공기여도 : 역사문화유산의 보호 및 개방, 주민지원시설의 확충, 건축물 내·외의 공공개방공간 확충 등

(다) 건축물의 규모 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지 시설	건축물 높이변경 ·기정 : 18m 이하 ·변경 : 3층(12m) 이하	지역특성을 반영, 조화로운 경관유지를 위하여 신축 시 건축물의 높이에 대한 기준을 변경하여 결정함
②	사회복지 시설	건축물 높이변경 ·기정 : 7층 이하 ·변경 : 3층(12m) 이하	지역특성을 반영, 조화로운 경관유지를 위하여 신축 시 건축물의 높이에 대한 기준을 변경하여 결정함

라. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
-	공동이용시설	-	-	-	-	추후 구역별 세부계획 수립 시 결정

※ 구역별 세부계획 수립 시 공동이용시설에 관한 운영주체 및 용도, 운영방안(프로그램 등) 결정하여 관계법령에 따라 조성

※ 공동이용시설 조성(변경)시 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 경미한 변경 사항으로 운영

4. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가. 기존 건축물의 정비·개량계획

- 주택개량비용 융자지원 등을 통해 주민 스스로 주택을 개량

나. 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) /최고층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
신설	경복궁서측 주거환경 관리사업 구역	563,151.2	주택 용지	335,518.0	경복궁 서측 일대 (체부동 외13개동)	주택 및 근린생활 시설	관련법령에 따름 (1·2종일반주거 : 60%이하 자연경관지구 : 30%이하)	관련법령에 따름 (1종 일반주거 : 150% 이하 2종 일반주거 : 200% 이하)	지구단위 계획에 따름
주택의 규모 및 규모별 건설비율			-						
심의완화 사항			-						
건축물의 건축선에 관한 계획			건축한계선	·미관지구 저축 필지 : 도시계획시설 도로선으로부터 3m 후퇴 지정					
				·한옥보전구역 내 한옥지정구역과 연결한 중·대규모 대지(한옥권장구역 제외)에 대해, 한옥지정구역과 연결한 대지경계선으로부터 건축한계선 후퇴 지정(중규모 대지 : 2m, 대규모 대지 : 4m)					
			저층부 벽면한계선	·물길영향구역 내 도로변(물길조성) 연결한 필지 : 대지경계선 으로부터 저층부 벽면한계선 2m 후퇴지정 (h = 6m)					
			고층부 벽면한계선	·한옥보전구역 내 한옥지정구역과 연결한 중·대규모 대지(한옥권장구역 제외)의 4층 이상 건축물 각 부분에 대해 한옥지정구역과 연결한 대지경계선 으로부터 벽면한계선 지정(중규모 대지 : 5m, 대규모 대지 : 10m)					

5. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분		내용	비고
도시경관		·조망 : 구역 내 주요 공간에서의 내사산 조망을 고려한 건축물 높이조정 및 기타 조망차폐요소들의 정리 ·옥외광고물 : 한옥과 비한옥 건축물의 광고물을 구분하여 옥외광고물 디자인, 규모, 위치 등에 대한 기준 설정 ·야간경관 : 한옥 및 비한옥 건축물의 조명밝기·설치 등에 대한 기준 설정	지구단위 계획구역 전체
환경보전		·옥상녹화, 벽면녹화, 신재생에너지 사용 등을 통해 환경친화적인 구역환경 조성 유도	
재난 방지	화재	·구역 내 주요 도로의 노상적치시설, 차량통행방해시설, 노면정리 등을 통해 실도로폭 확보, 중·소규모 소방차 통행이 가능하도록 정비 ·소규모 가로 및 골목 정비 시 옥외소화전 설치 ·한옥 내 소화시설 구비 추진, 한옥 방염처리 등 추진 검토	
	풍수해	·자연지반유지 및 녹색주차장등의 조성으로 토양포장을 억제 ·포장이 필요한 경우 투수포장재를 활용하여 우수유출량을 최대한 억제 유도	

6. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당사항 없음
- 주민스스로 기존 주택을 보전·정비·개량하는 방식으로, 본 사업으로 인한 세대수 및 인구 증가가 없어 정비구역 주변의 교육환경에 미치는 영향 미미
7. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 : 해당사항 없음
- 주민 스스로 기존 주택을 보전·정비·개량하는 방식으로 해당사항 없음
8. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 해당사항 없음
- 주민 스스로 기존 주택을 보전·정비·개량하는 방식으로 해당사항 없음
9. 정비사업 시행계획

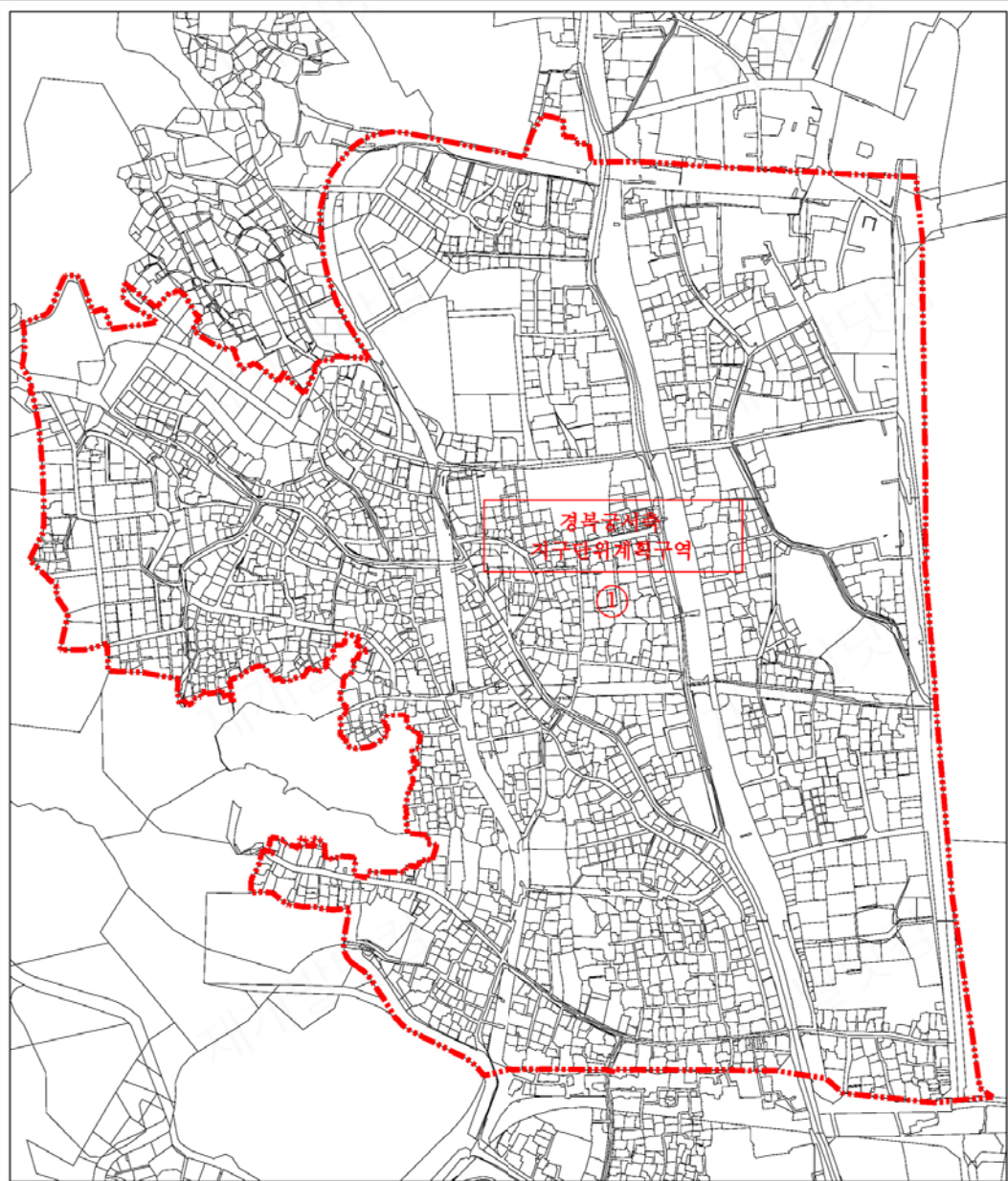
시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
정비기반시설 및 공동이용시설의 설치 또는 확대	계획 수립 이후	종로구청장	-	-
주택의 보전·정비·개량	계획 수립 이후	토지 등 소유자	-	-

III. 관계도면 : 첨부 지형도면 참조

※ 첨부된 지형도면은 참고용 도면임으로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

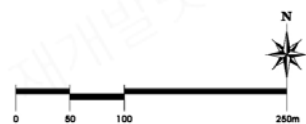
IV. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 한옥조성과(☎2133-5578) 및 종로구 건축과(☎2148-2813)에 관련도서를 비치하고 있습니다.

□ 지구단위계획구역에 관한 결정도

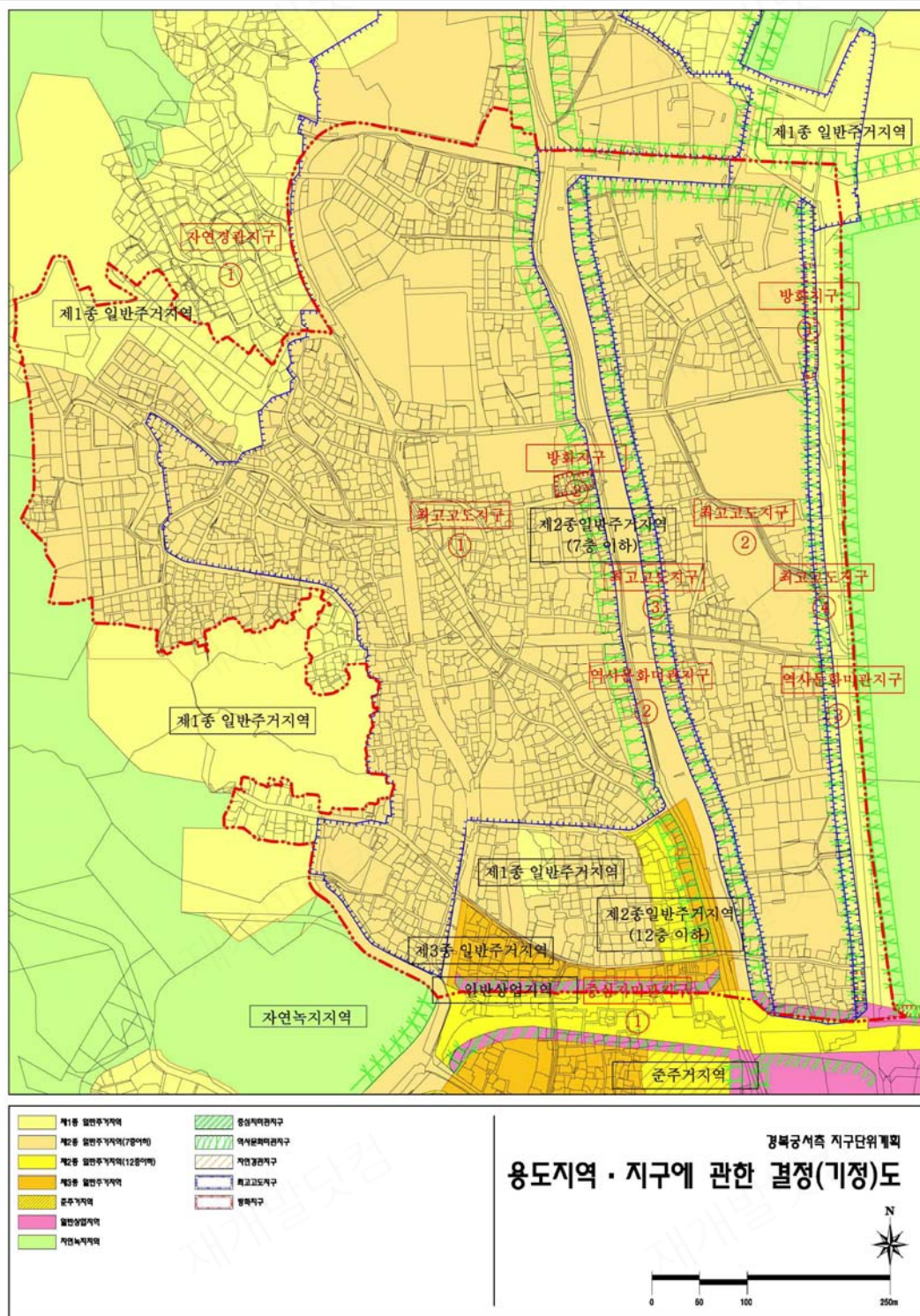


--- 지구단위계획구역

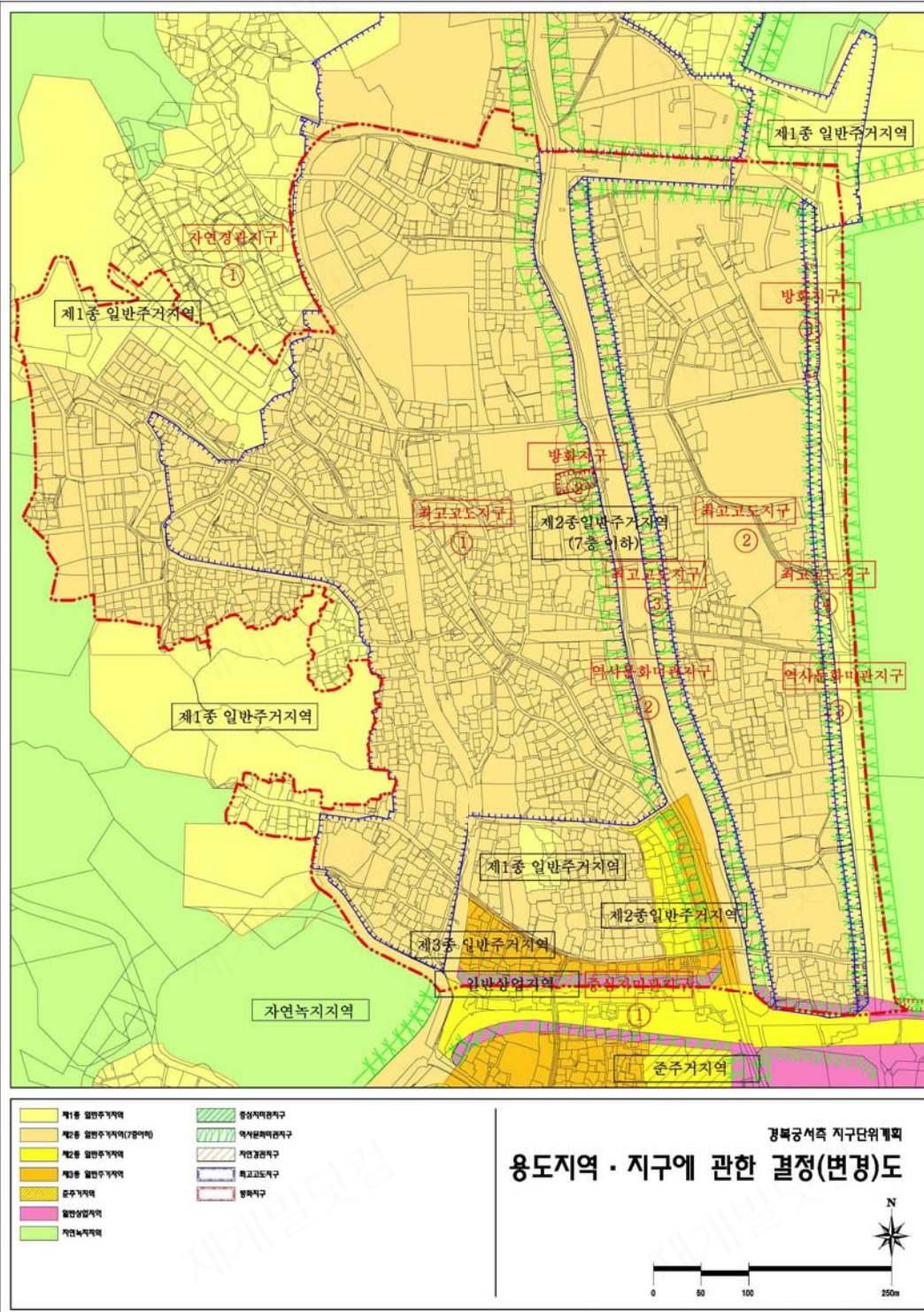
경북공서동 지구단위계획
지구단위계획구역에 관한 결정도



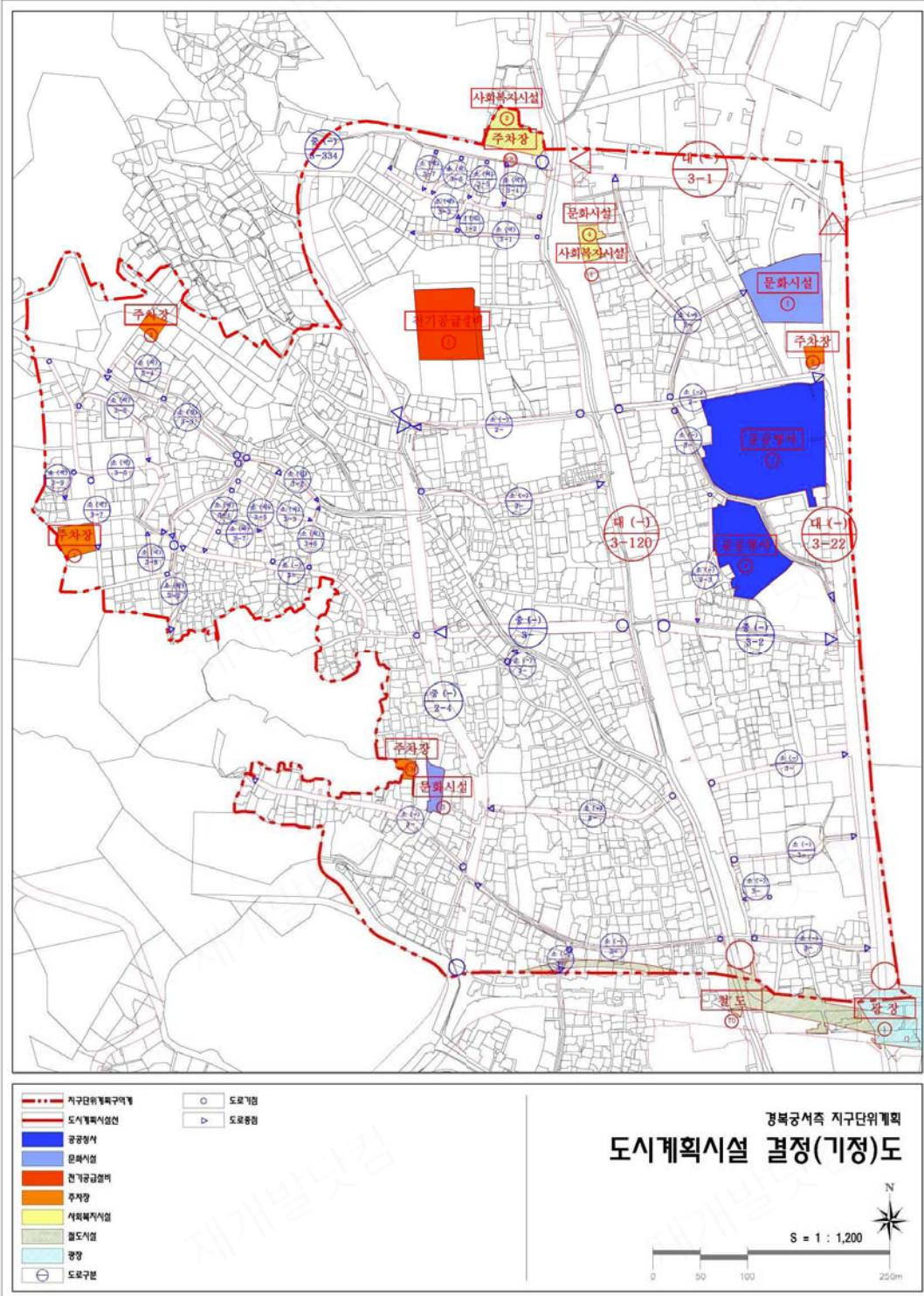
□ 용도지역·지구에 관한 결정(기정)도



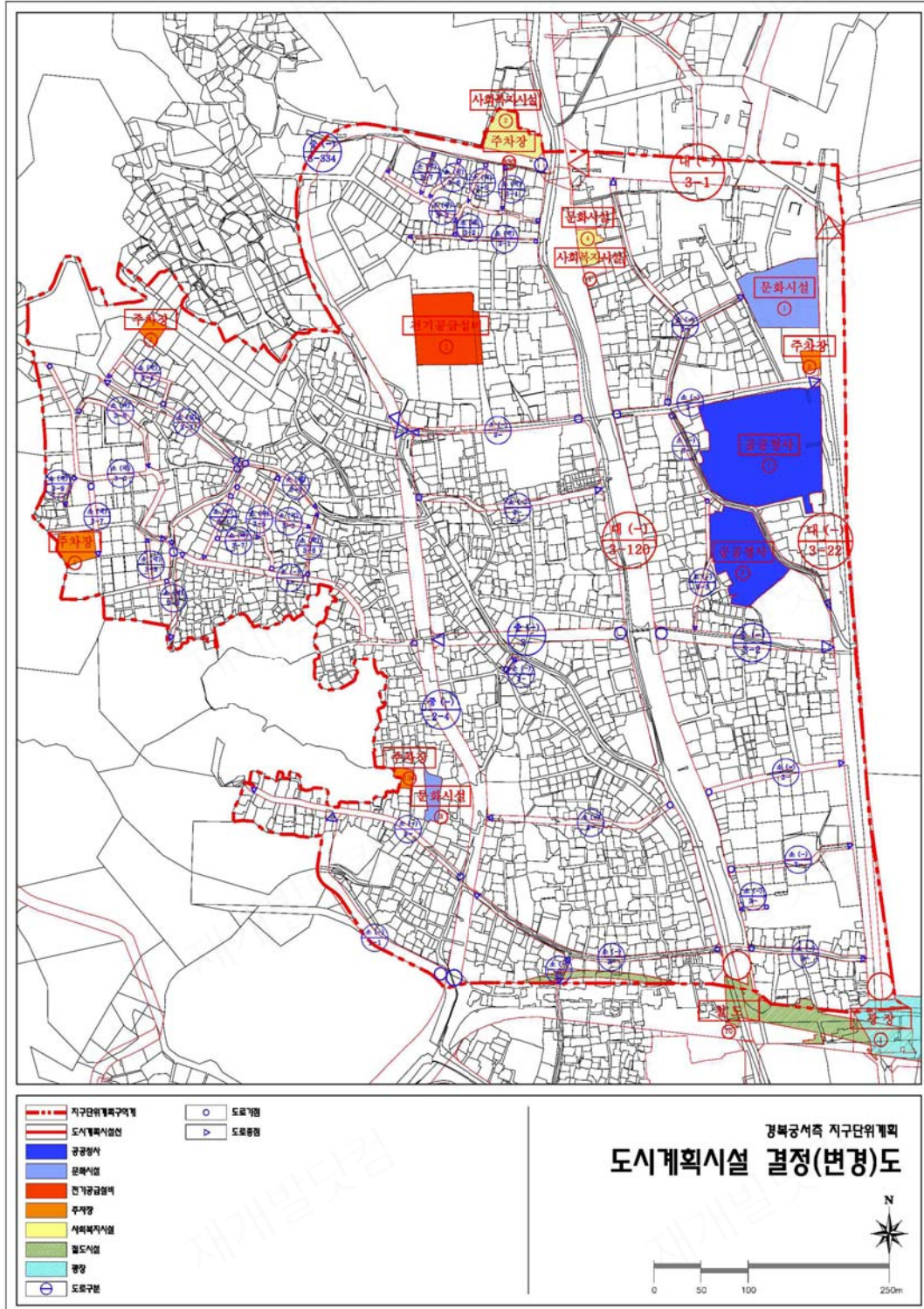
□ 용도지역·지구에 관한 결정(변경)도



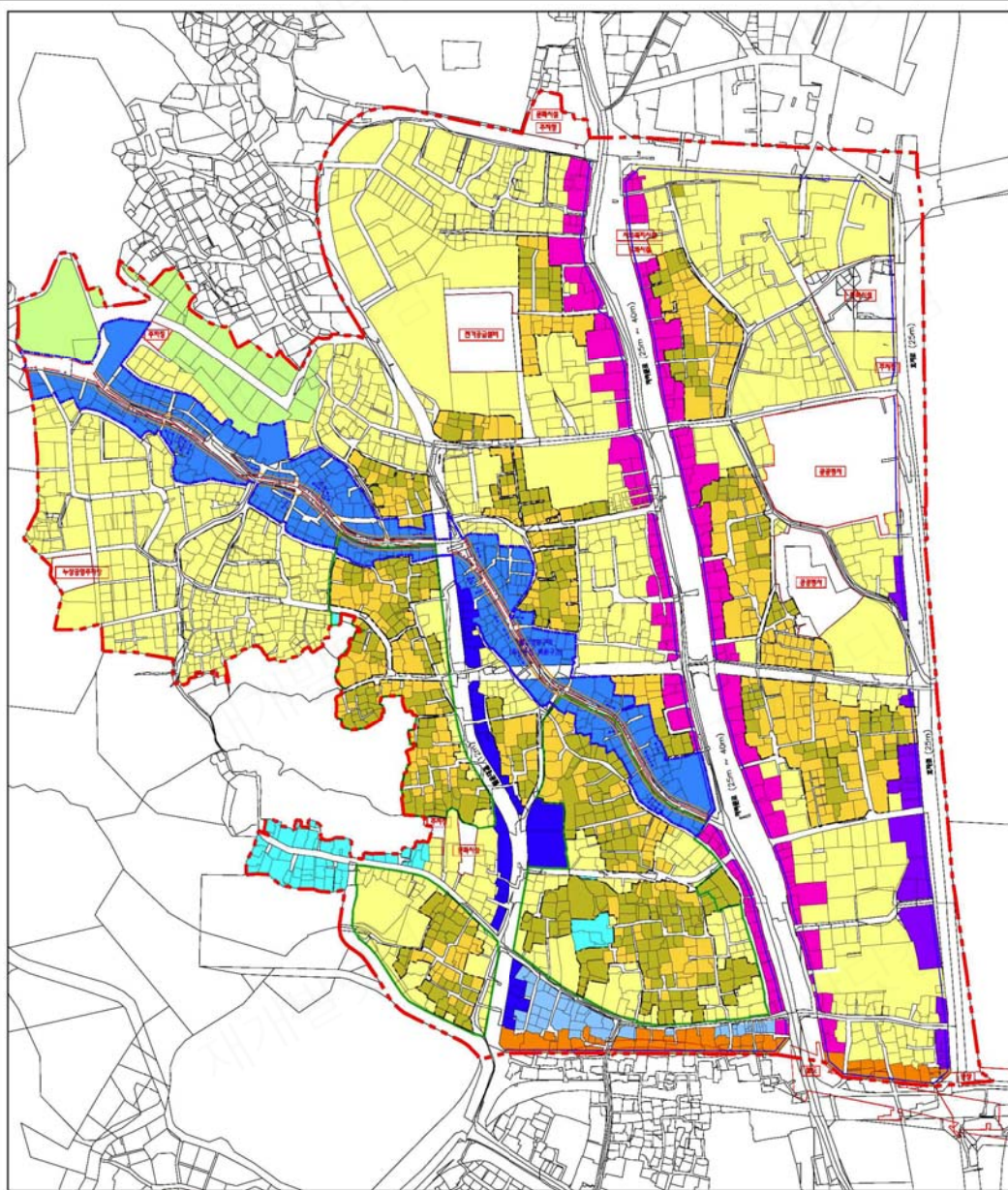
□ 도시계획시설 결정(기정)도



□ 도시계획시설 결정(변경)도

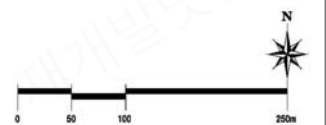


□ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도

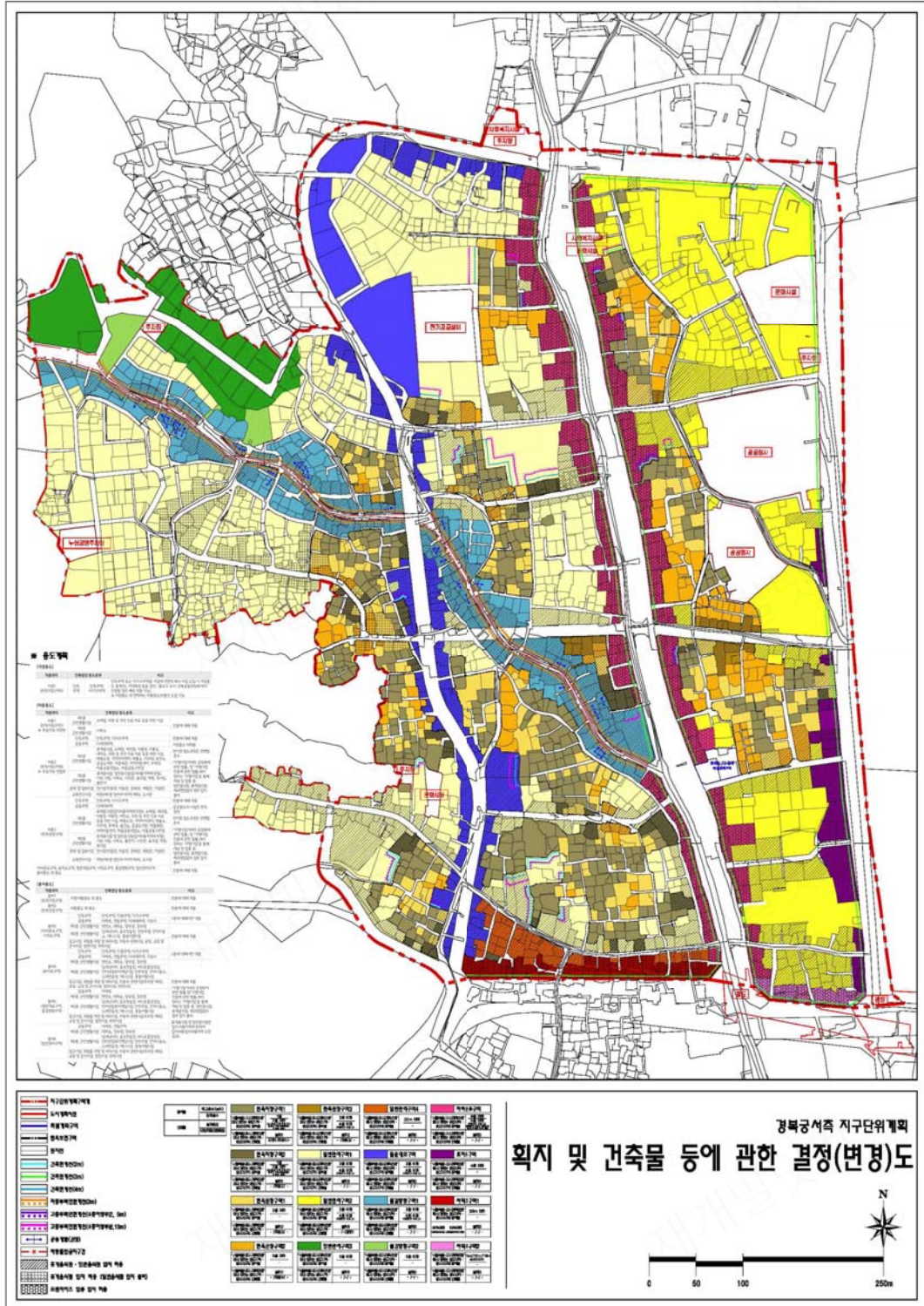


구분	지명	면적	종류	비고	비고
1	경북공서측 지구단위계획	1,234.56	1	경북공서측 지구단위계획	경북공서측 지구단위계획
2	경북공서측 지구단위계획	1,234.56	2	경북공서측 지구단위계획	경북공서측 지구단위계획
3	경북공서측 지구단위계획	1,234.56	3	경북공서측 지구단위계획	경북공서측 지구단위계획
4	경북공서측 지구단위계획	1,234.56	4	경북공서측 지구단위계획	경북공서측 지구단위계획
5	경북공서측 지구단위계획	1,234.56	5	경북공서측 지구단위계획	경북공서측 지구단위계획
6	경북공서측 지구단위계획	1,234.56	6	경북공서측 지구단위계획	경북공서측 지구단위계획
7	경북공서측 지구단위계획	1,234.56	7	경북공서측 지구단위계획	경북공서측 지구단위계획
8	경북공서측 지구단위계획	1,234.56	8	경북공서측 지구단위계획	경북공서측 지구단위계획
9	경북공서측 지구단위계획	1,234.56	9	경북공서측 지구단위계획	경북공서측 지구단위계획
10	경북공서측 지구단위계획	1,234.56	10	경북공서측 지구단위계획	경북공서측 지구단위계획

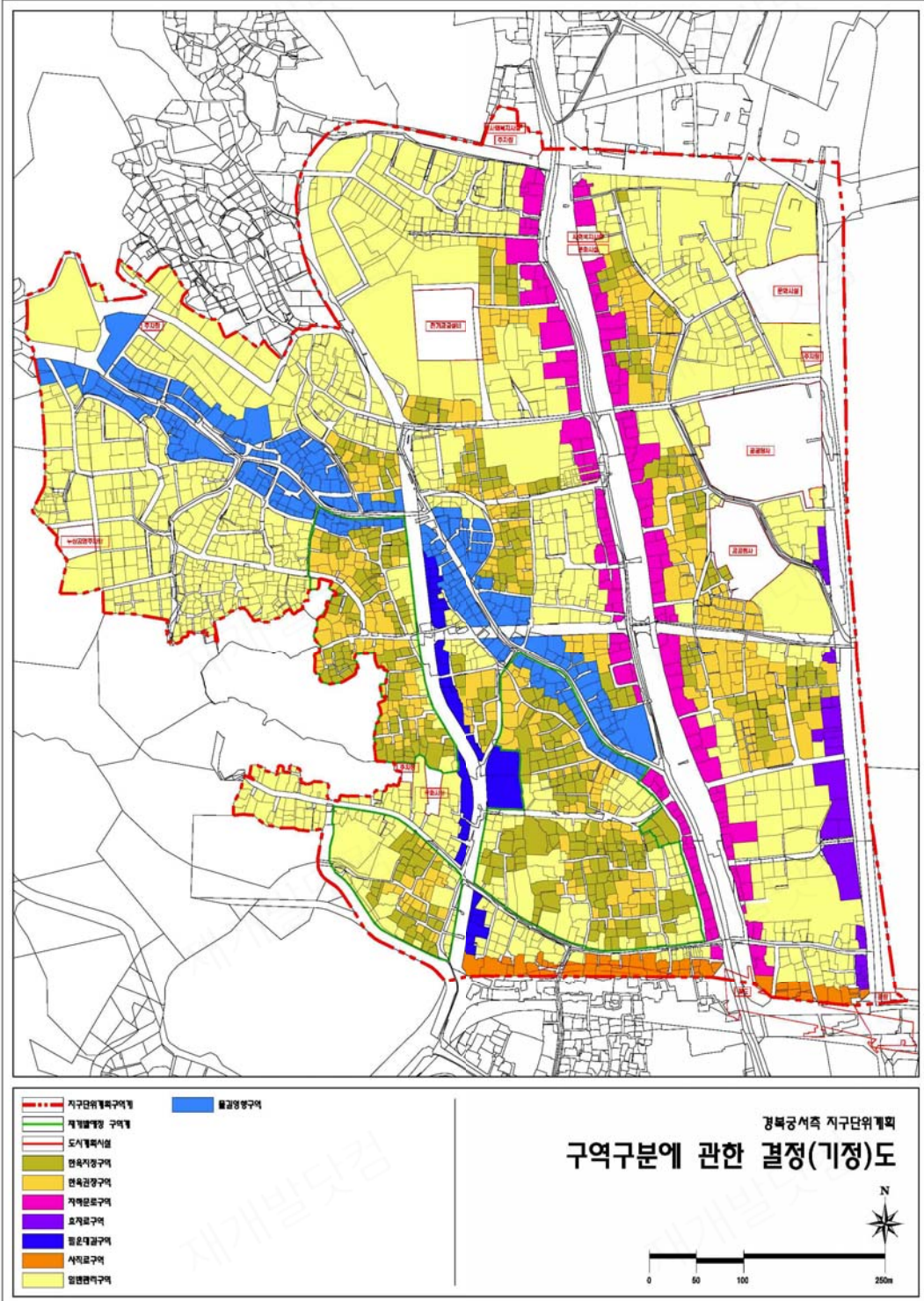
경북공서측 지구단위계획
획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도



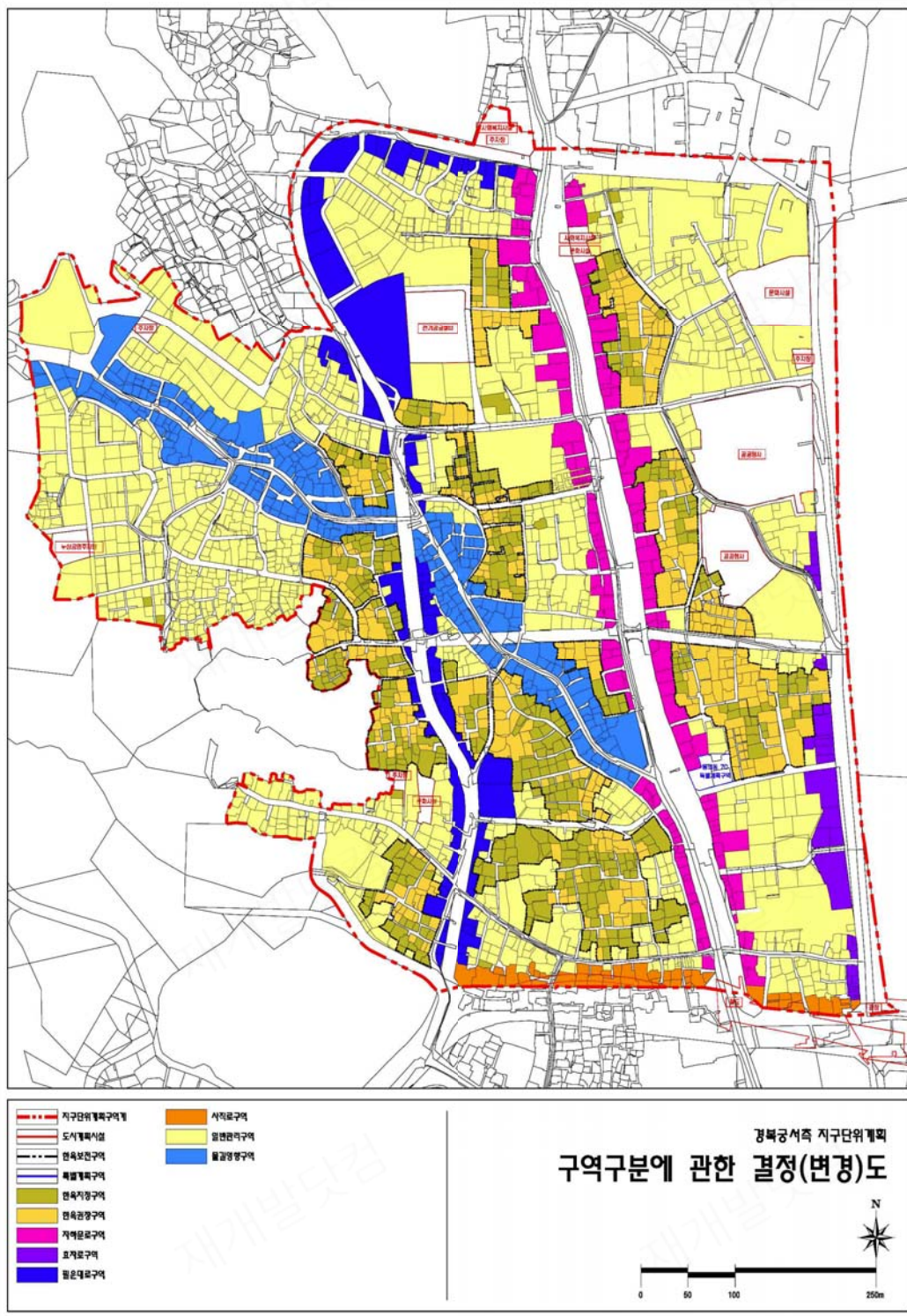
□ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도



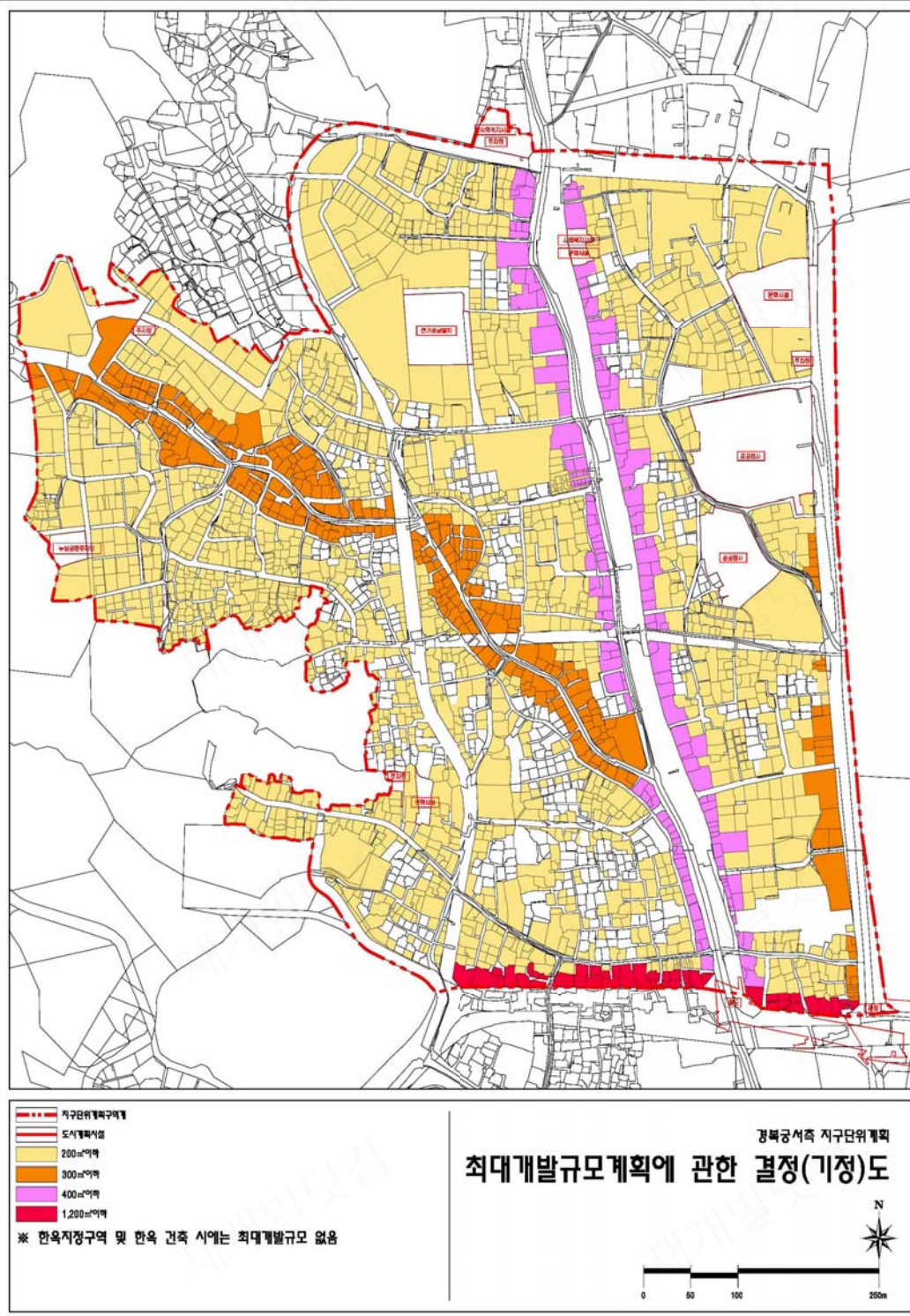
□ 구역 구분에 관한 결정(기정)도



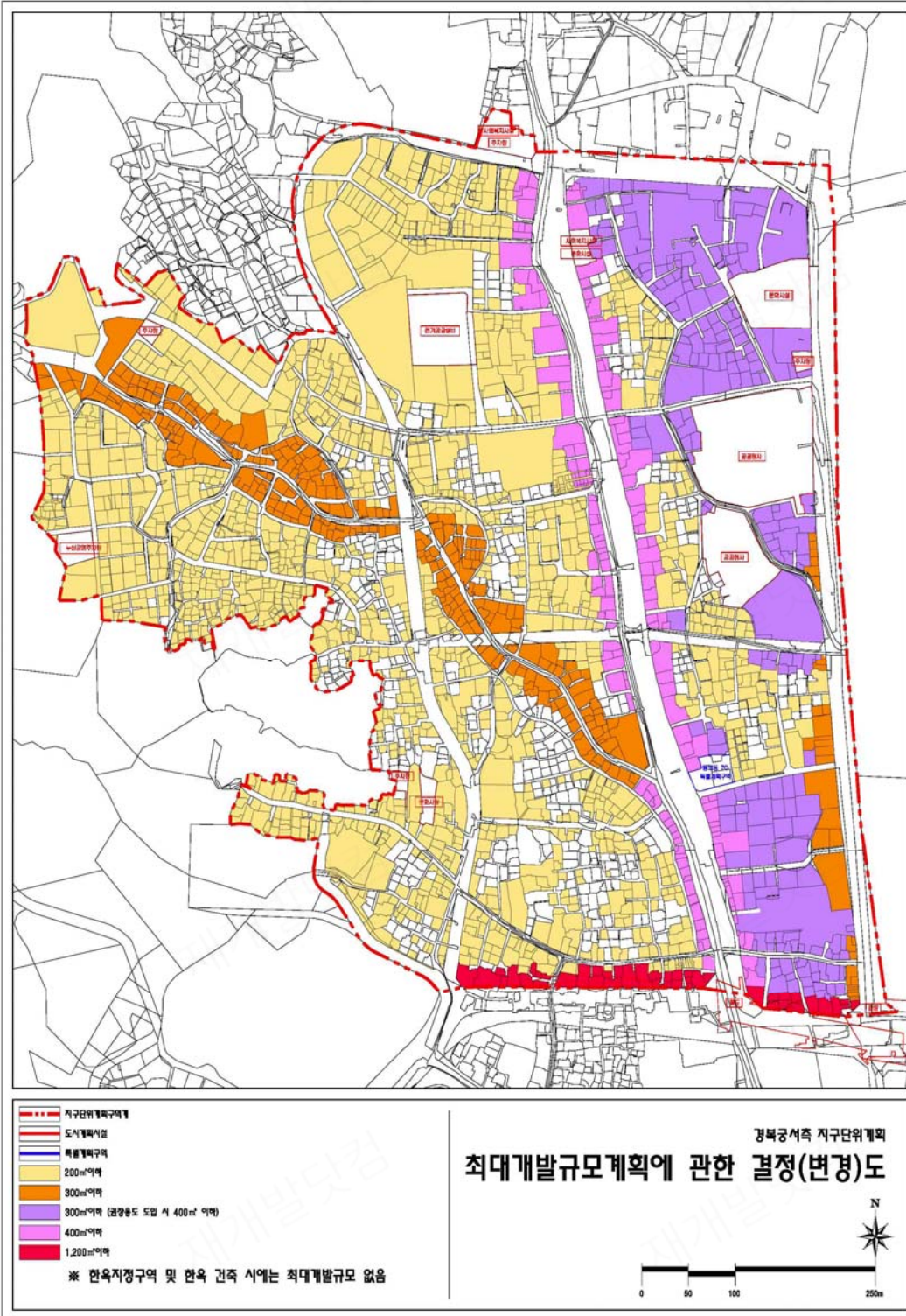
□ 구역 구분에 관한 결정(변경)도



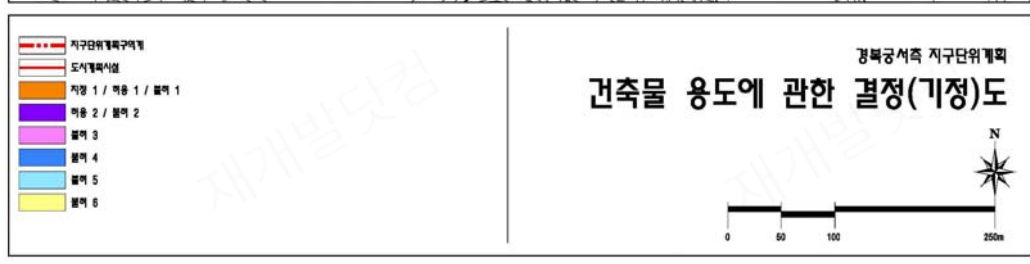
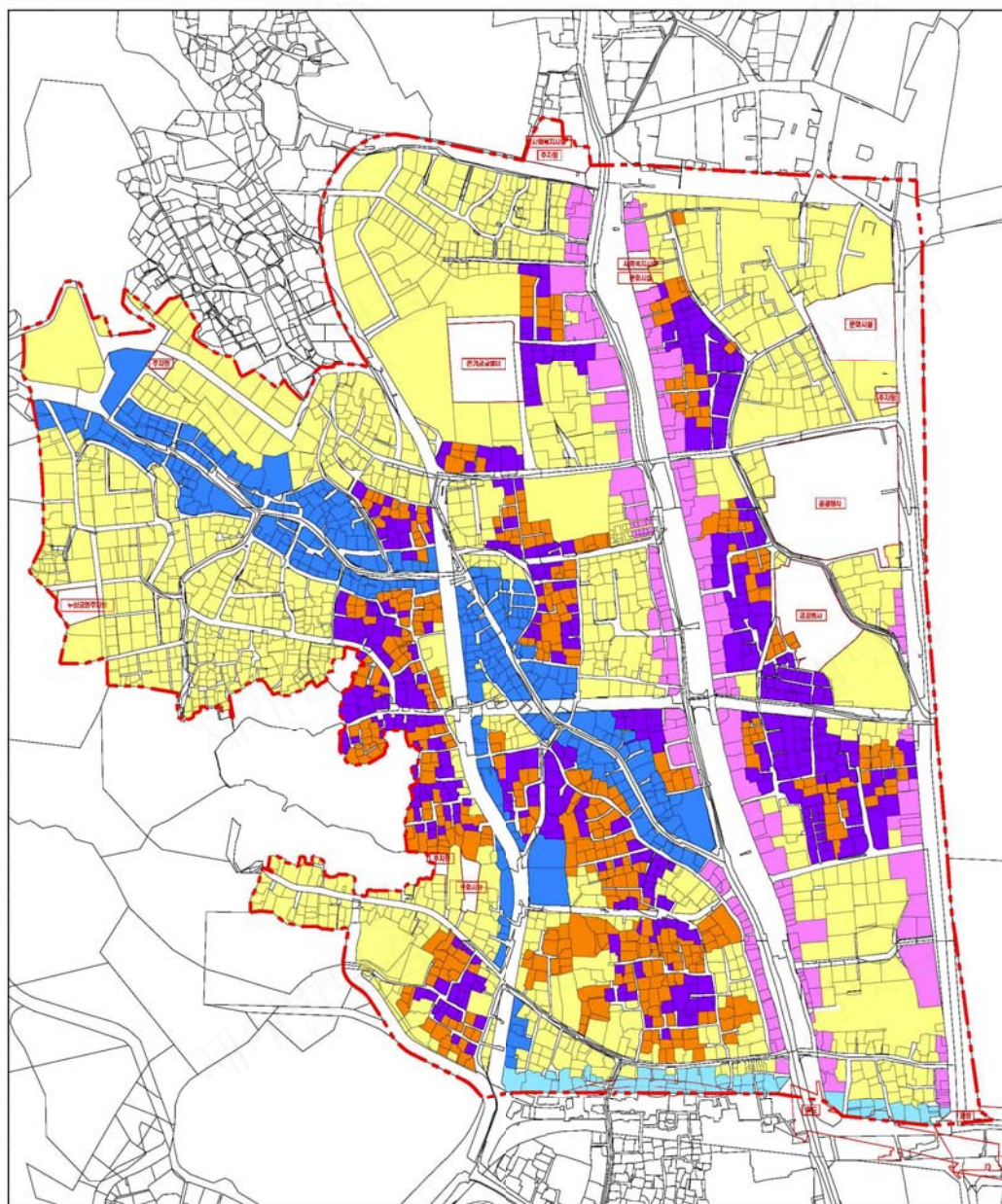
□ 최대개발규모계획에 관한 결정(기정)도



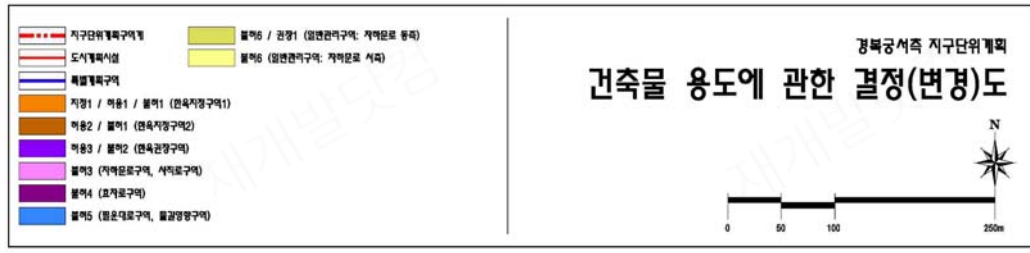
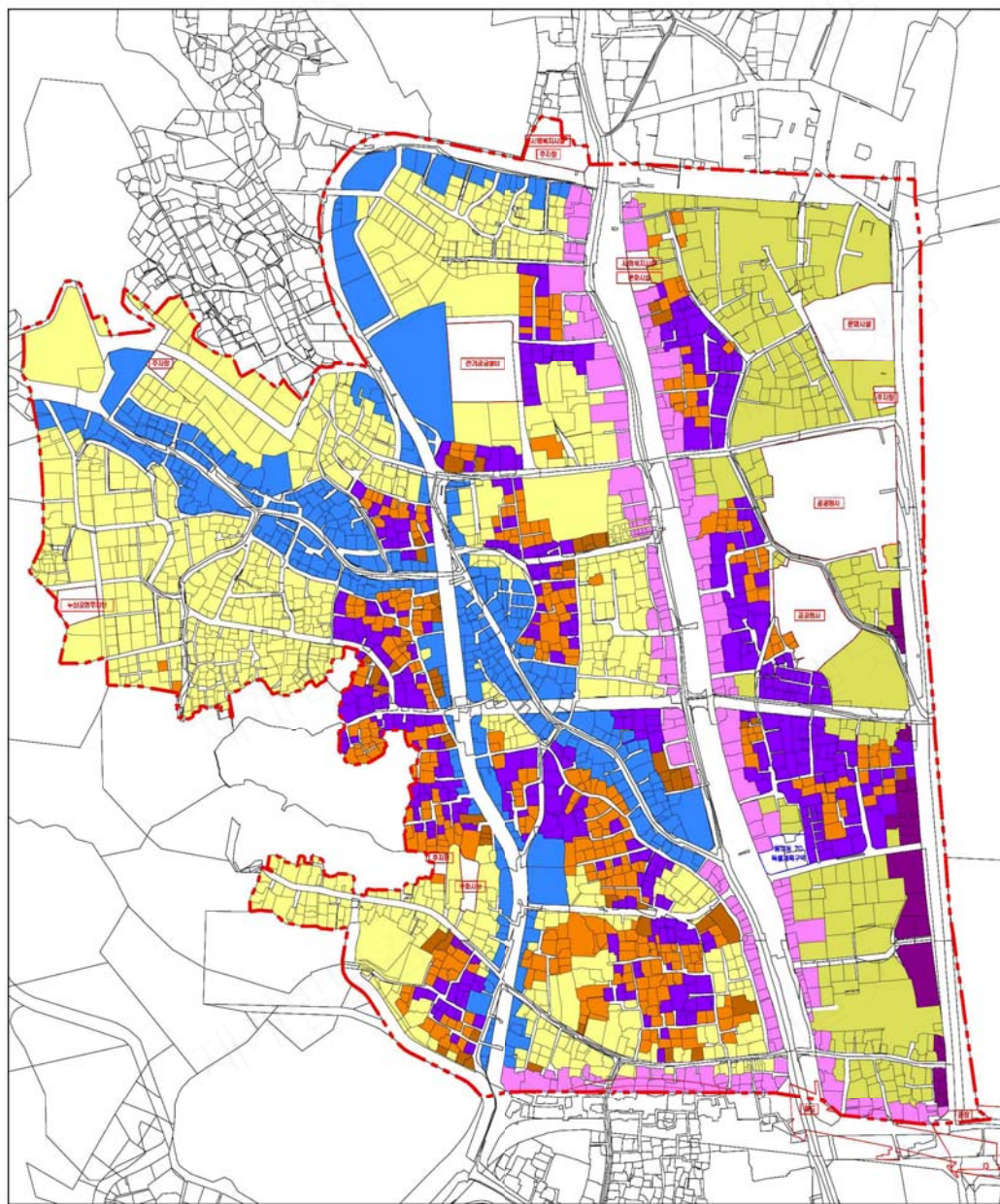
□ 최대개발규모계획에 관한 결정(변경)도



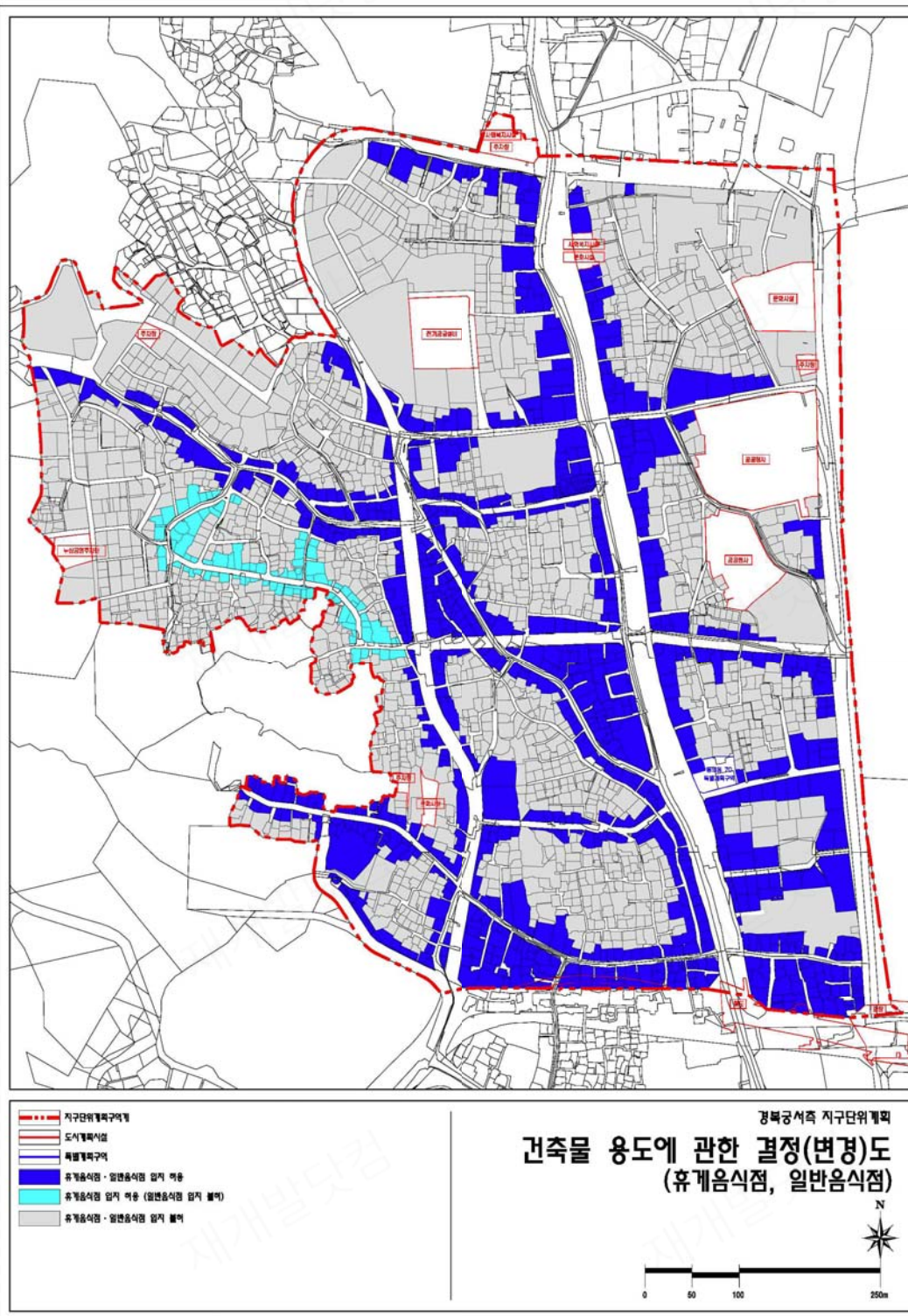
□ 건축물 용도에 관한 결정(기정)도



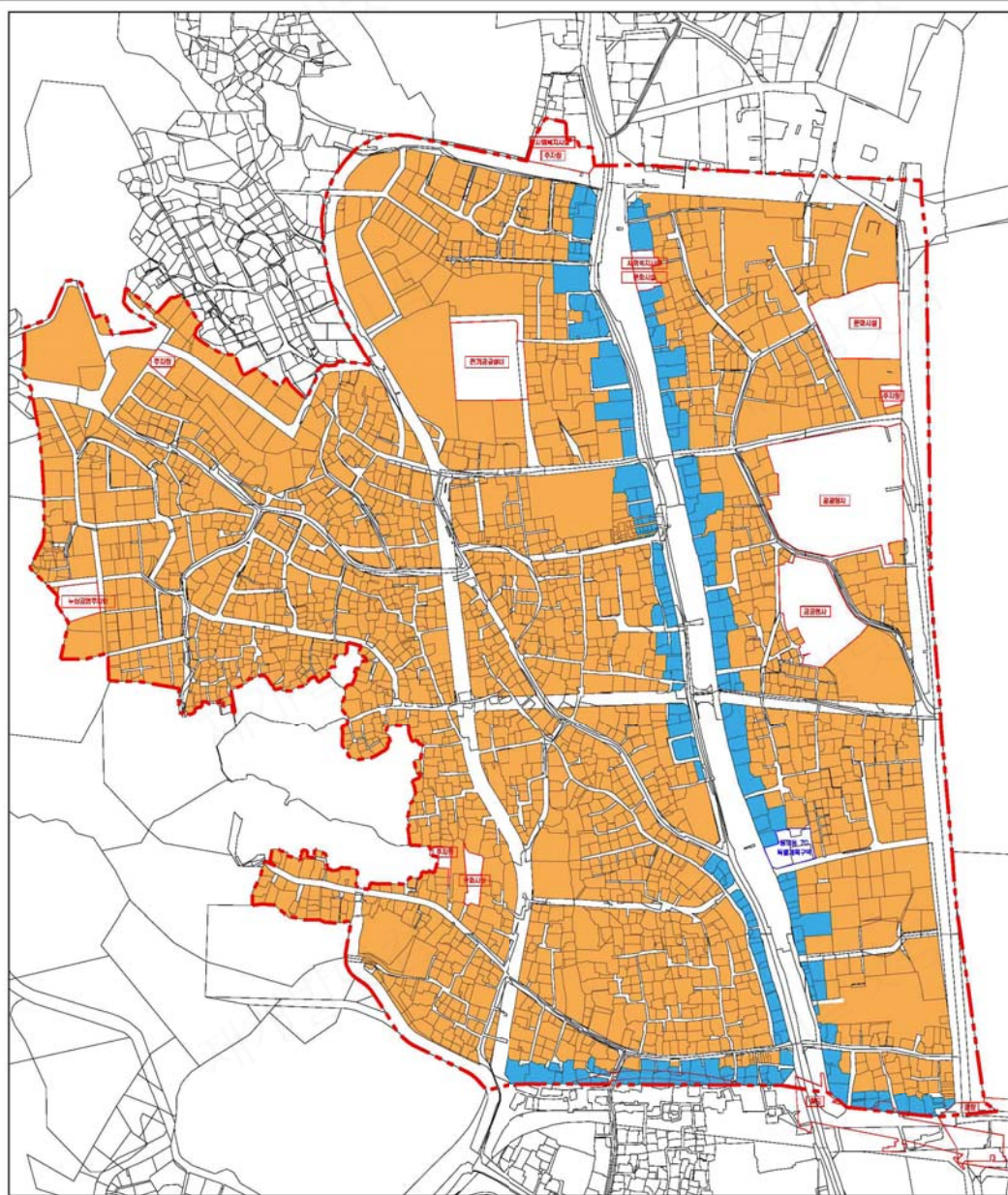
□ 건축물 용도에 관한 결정(변경)도



☐ 건축물 용도에 관한 결정(변경)도(휴게음식점, 일반음식점)

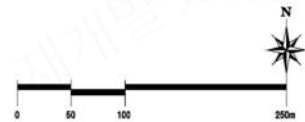


□ 건축물 용도에 관한 결정(변경)도(프랜차이즈 업종)

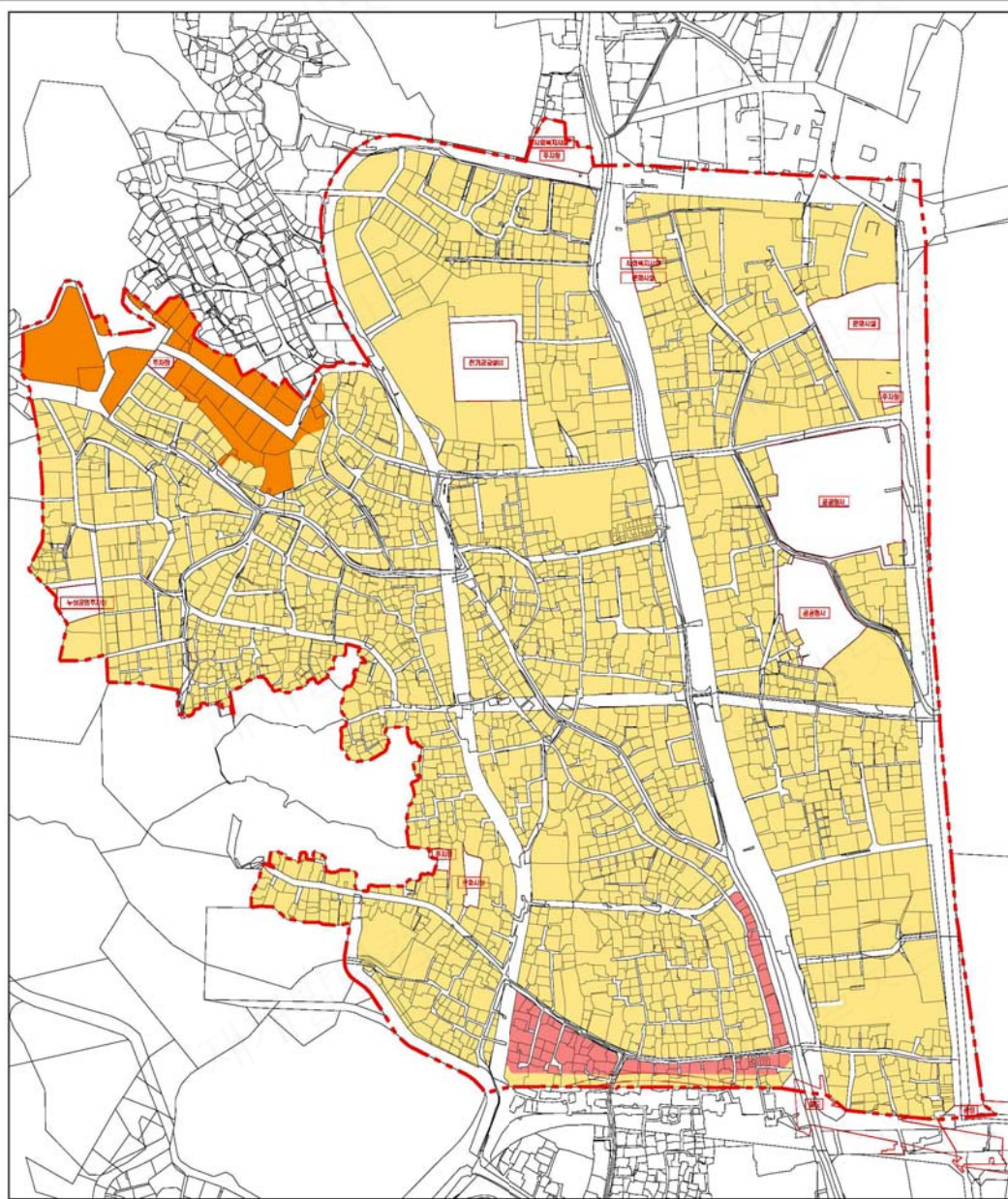


- 지구단위계획구역경
- 도시계획시설
- 특별계획구역
- 프랜차이즈 업종 업지 적용
- 프랜차이즈 업종 중 유흥음식점, 일반음식점, 제과점업종 업지 불적

경북궁서쪽 지구단위계획
건축물 용도에 관한 결정(변경)도
(프랜차이즈 업종)

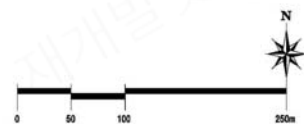


□ 건폐율 계획에 관한 결정(기정)도

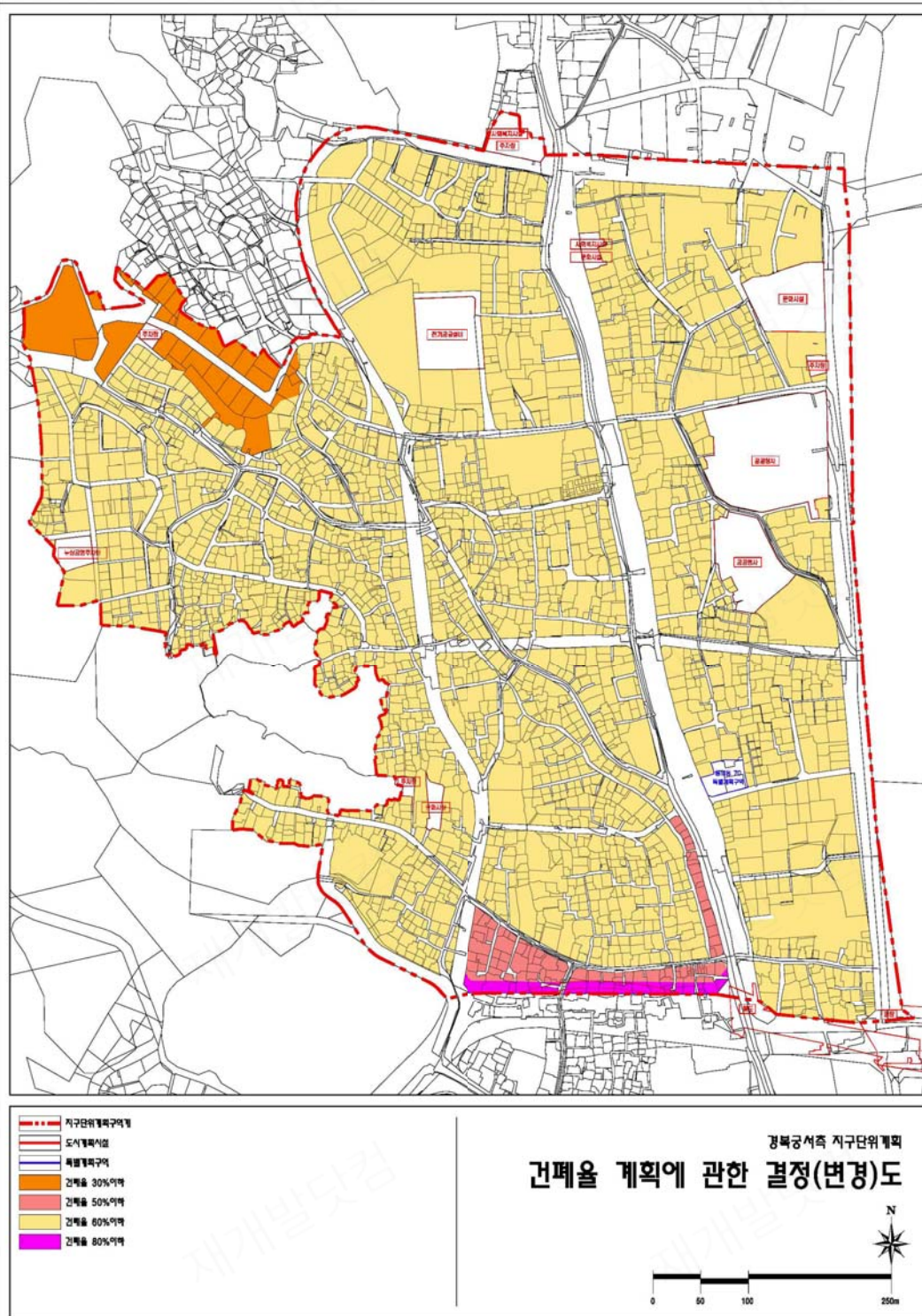


- 지구단위계획구역경계
- 도시계획시설
- 건폐율 30%이하
- 건폐율 50%이하
- 건폐율 60%이하

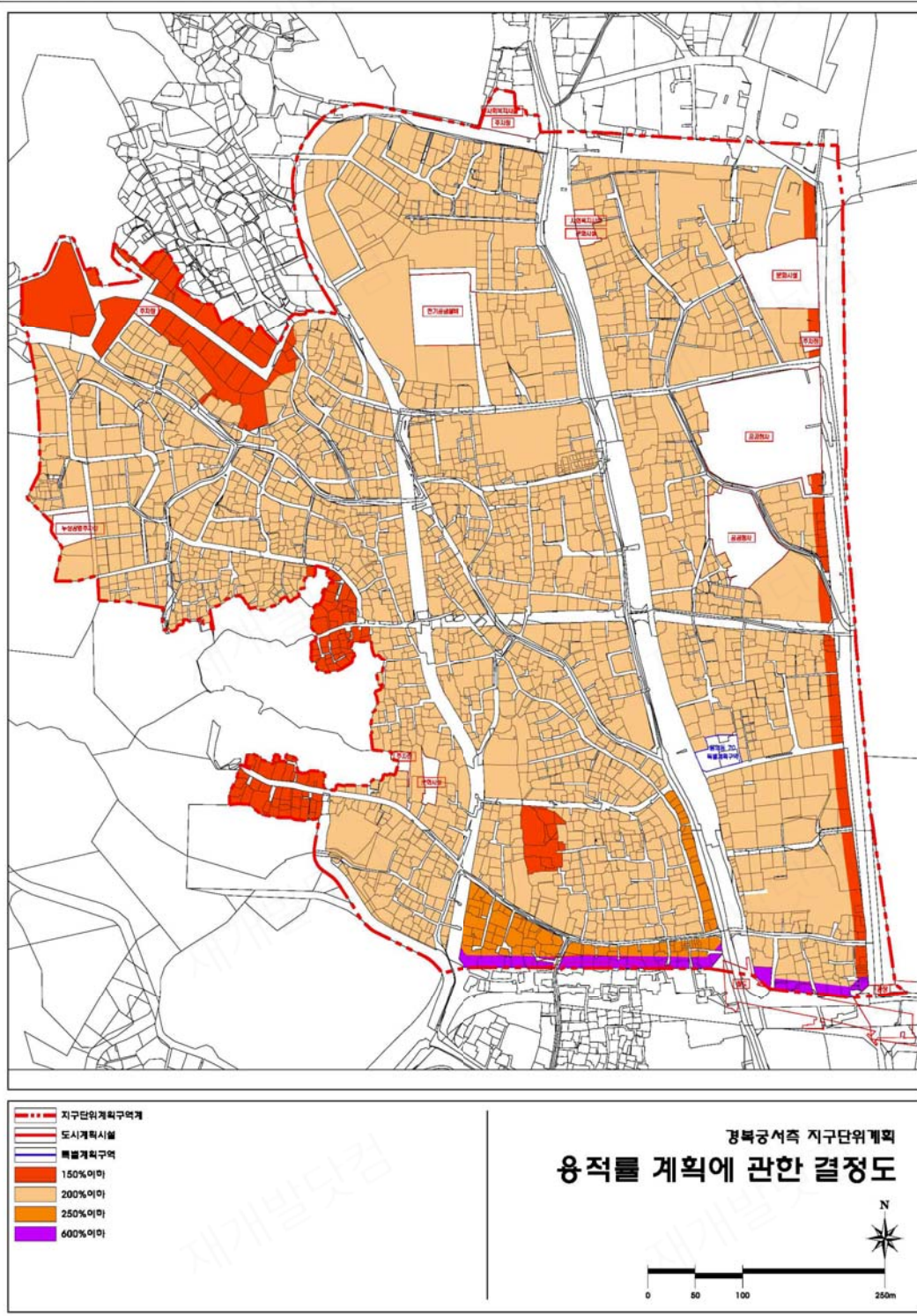
경복궁서쪽 지구단위계획
건폐율 계획에 관한 결정(기정)도



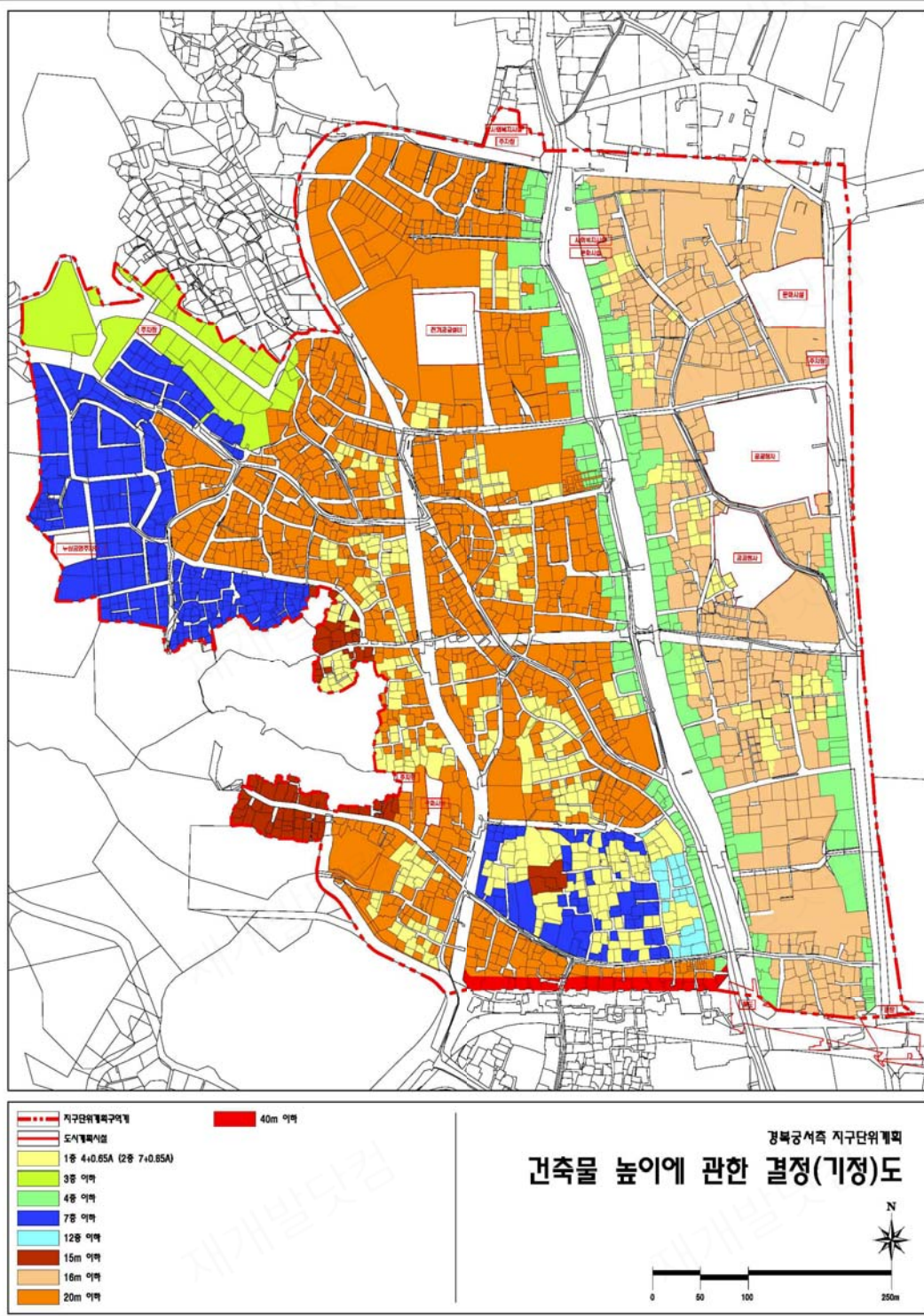
☐ 건폐율 계획에 관한 결정(변경)도



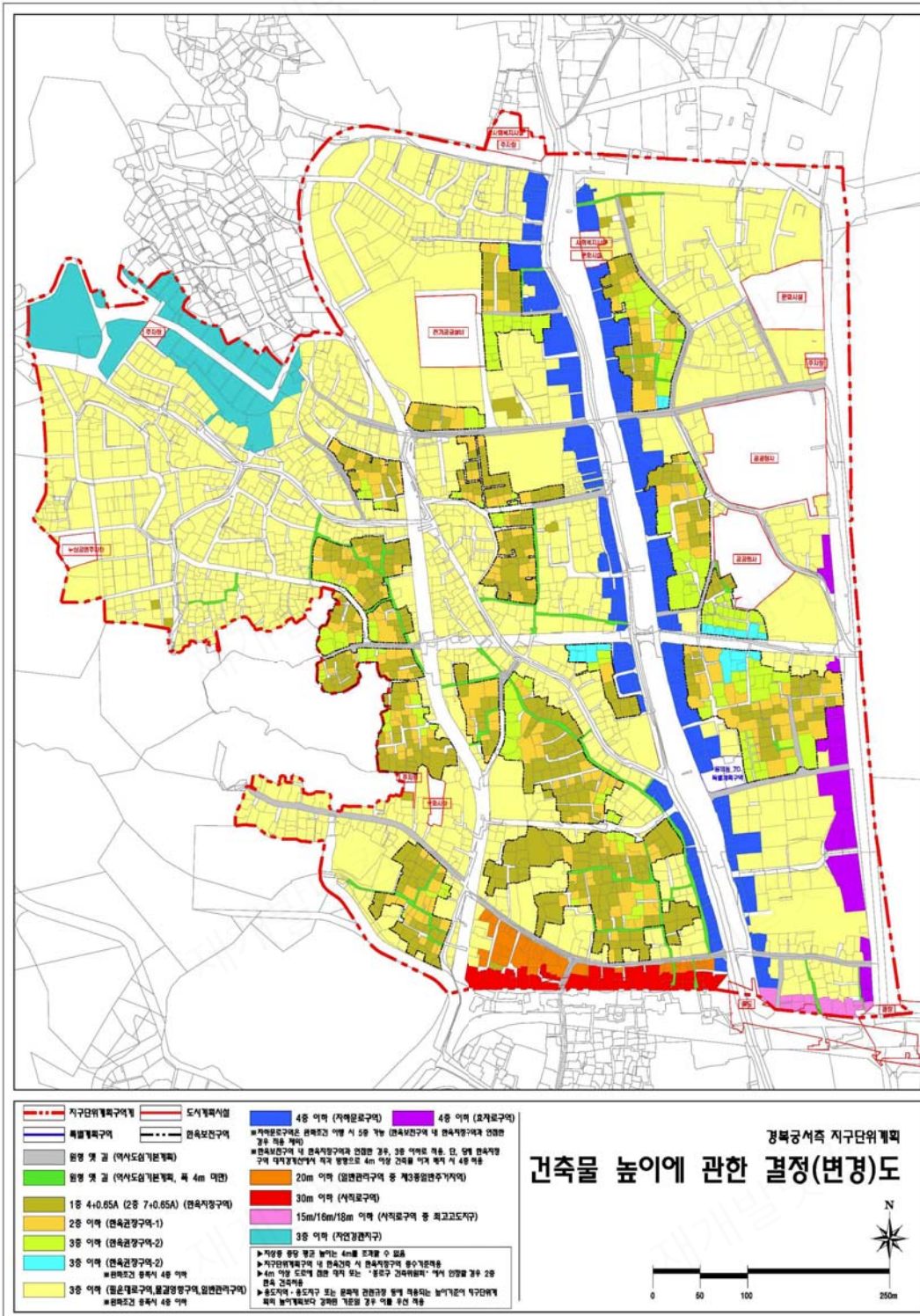
□ 용적률 계획에 관한 결정도



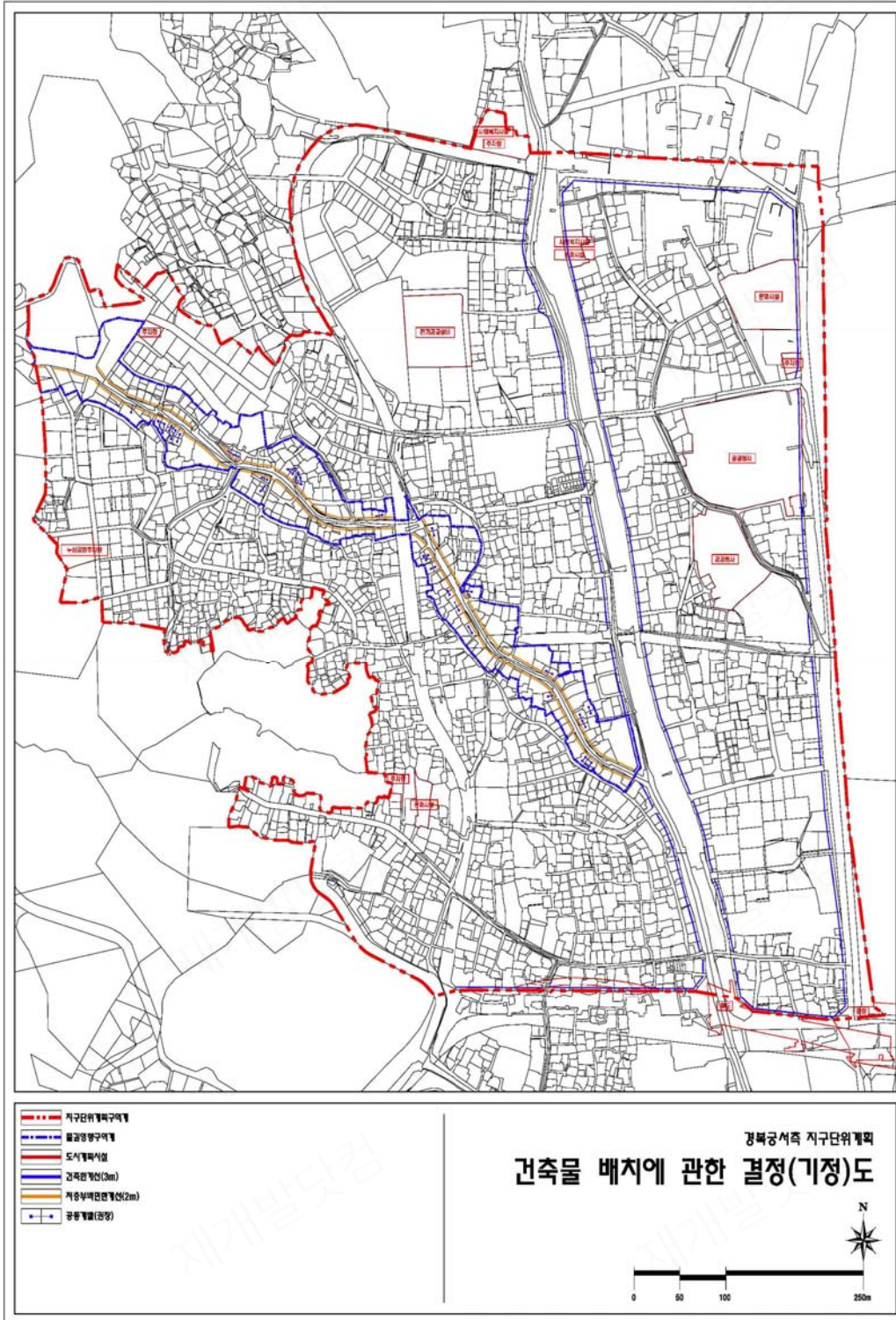
□ 건축물 높이에 관한 결정(기정)도



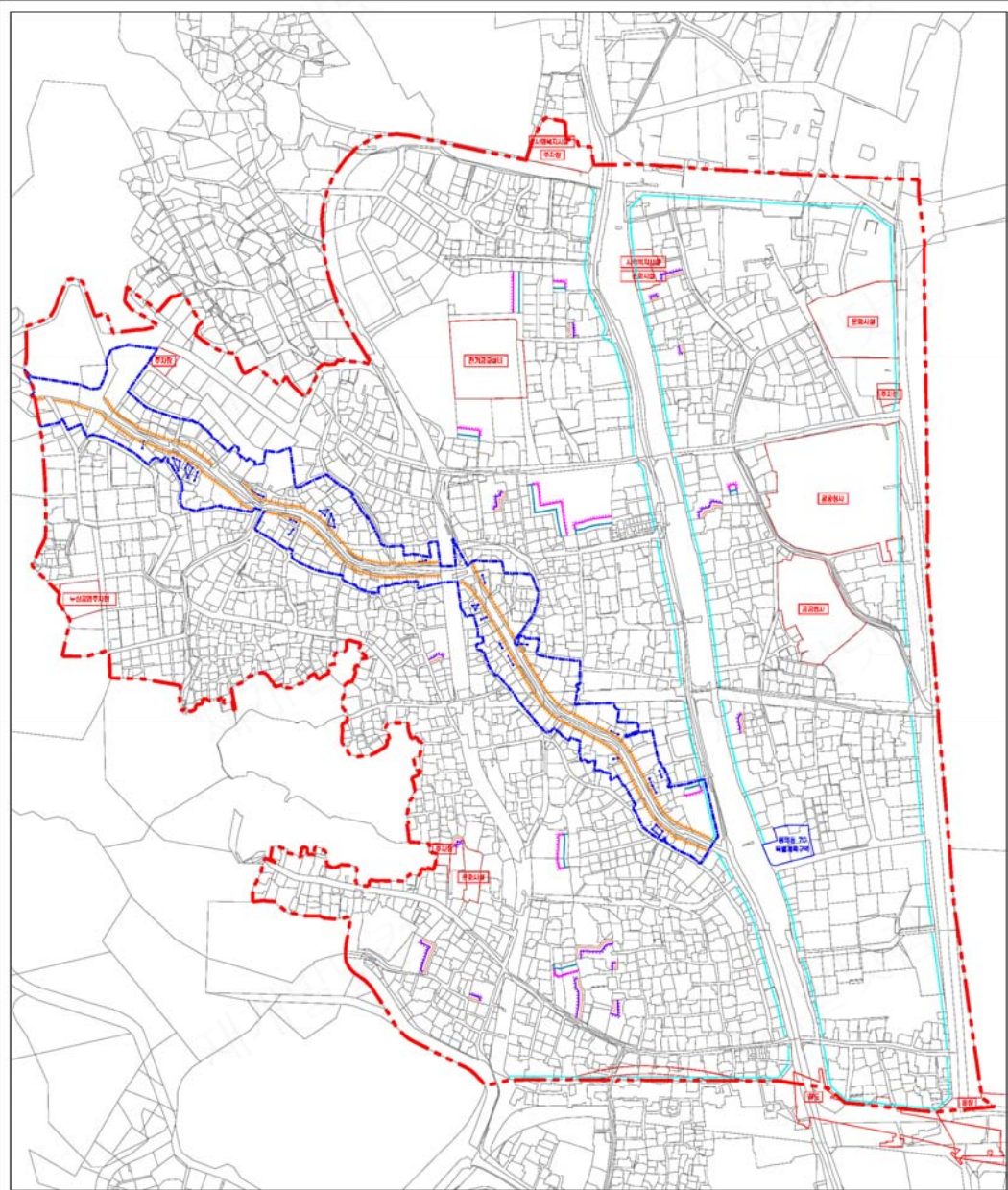
☐ 건축물 높이에 관한 결정(변경)도



□ 건축물 배치에 관한 결정(기정)도

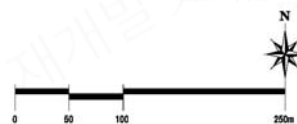


□ 건축물 배치에 관한 결정(변경)도

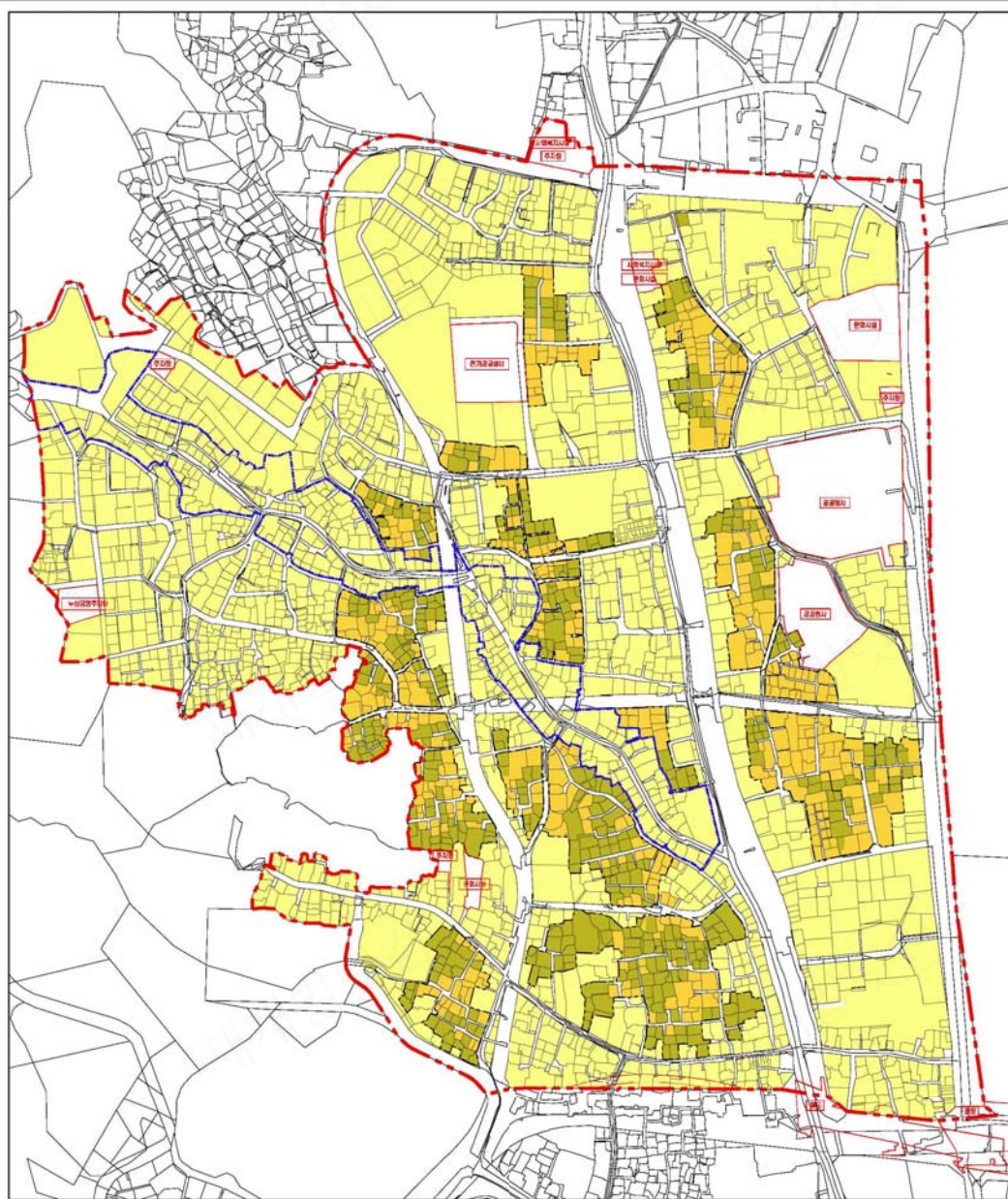


- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> --- 지구단위계획구역 --- 도시계획시설 --- 특별계획구역 --- 건축면적선(2m) --- 건축면적선(3m) --- 건축면적선(4m) --- 저층부제한면적선(2m, h=5m) --- 고층부제한면적선(5m, 4층이상부분) --- 고층부제한면적선(10m, 4층이상부분) | <ul style="list-style-type: none"> --- 경계선(경장) |
|--|---|

경북광역시 지구단위계획
건축물 배치에 관한 결정(변경)도

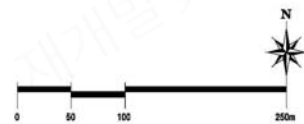


□ 건축물 형태 및 외관에 관한 결정(기정)도

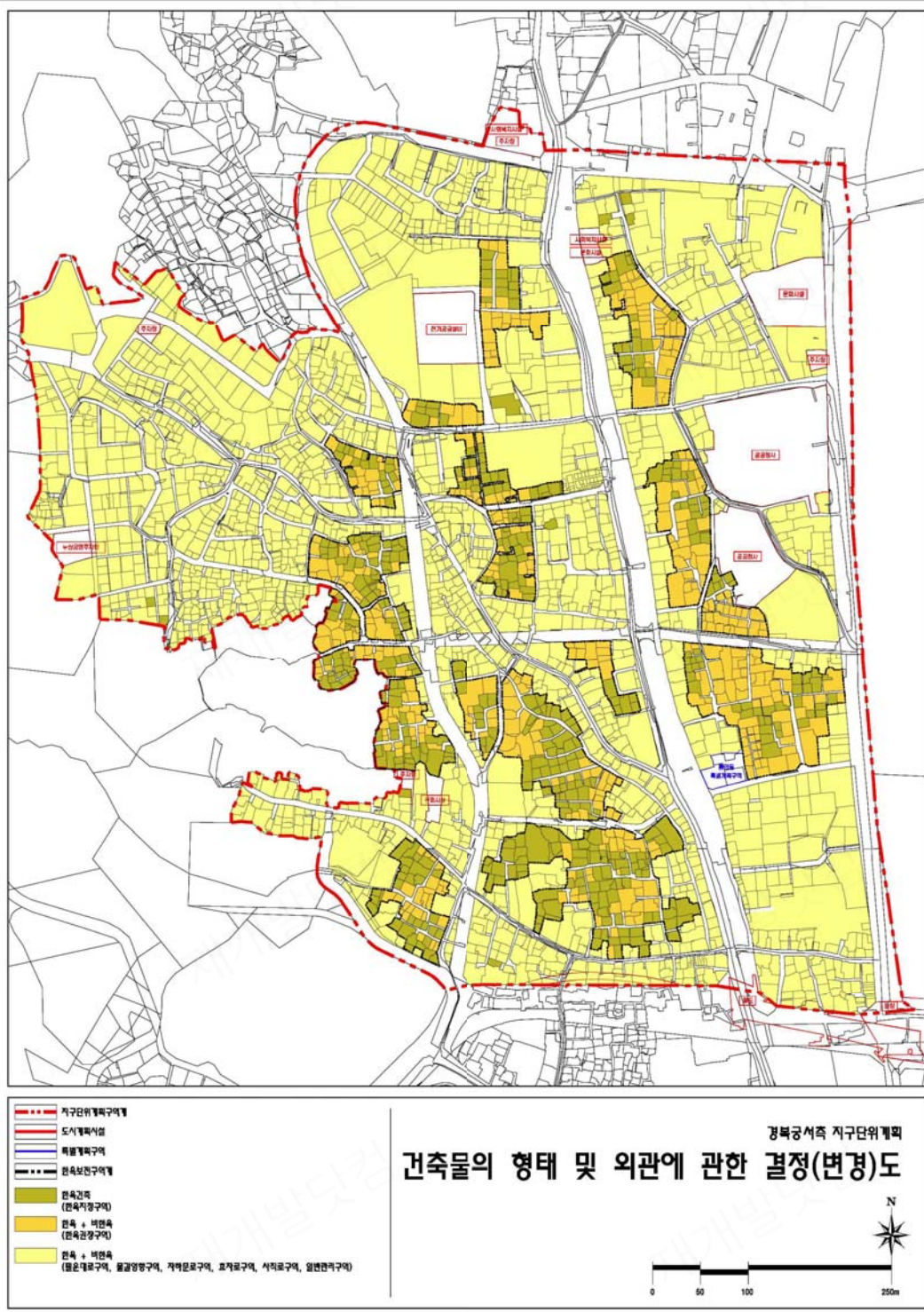


- 지구단위계획구역의 경계
- 도시계획시설
- 건축보전구역의 경계
- 문화·관광·역사·자연 (건축 + 자연)
- 건축지구 (건축)
- 건축지구 (건축 + 자연)
- 일반지구 (건축 + 자연)

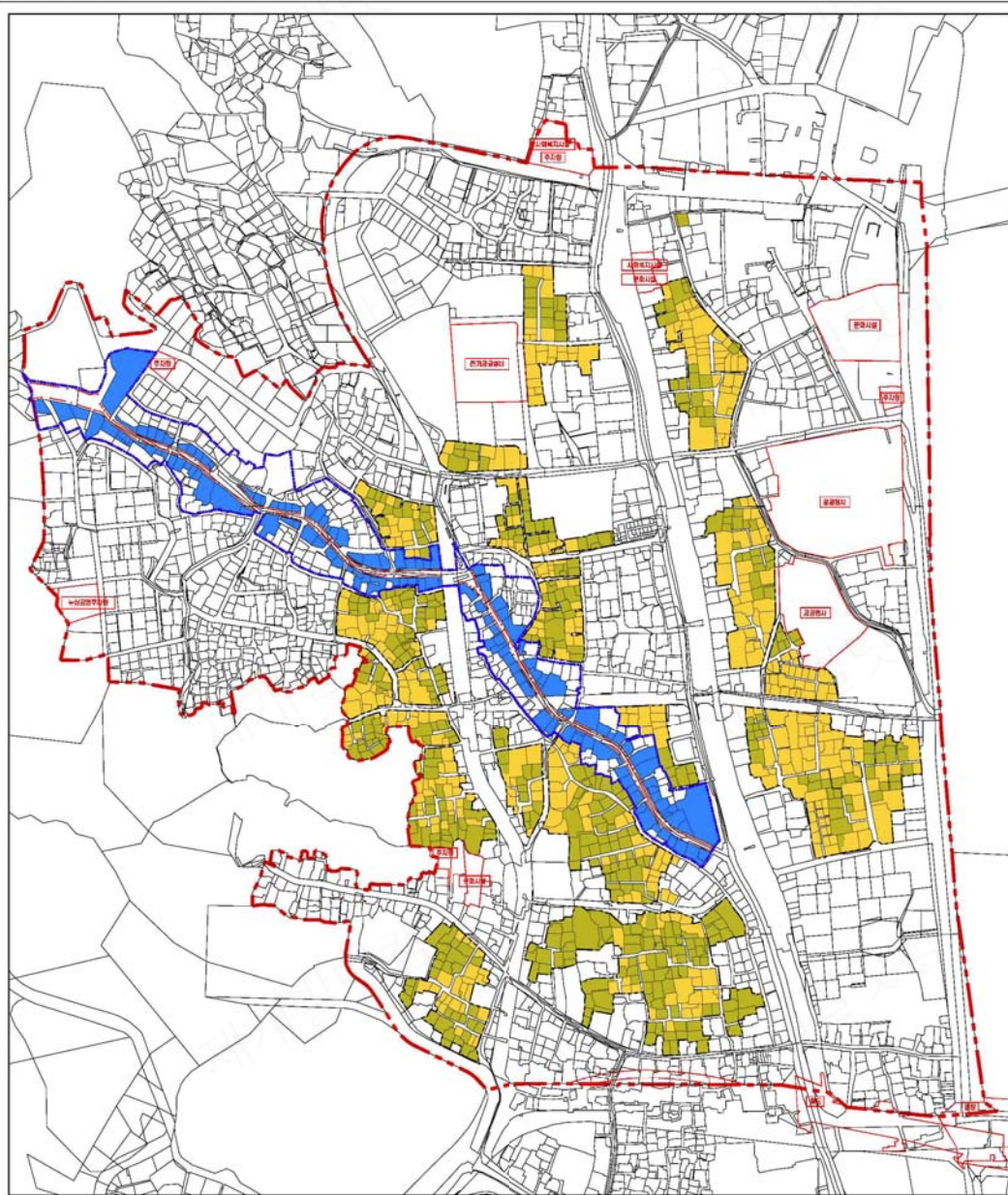
경북광역시 지구단위계획
건축물의 형태 및 외관에 관한 결정(기정)도



□ 건축물 형태 및 외관에 관한 결정(변경)도

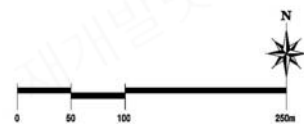


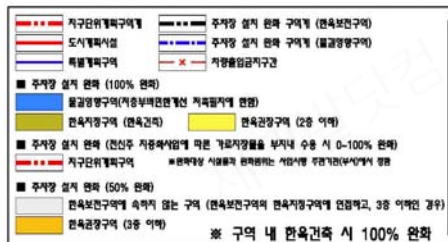
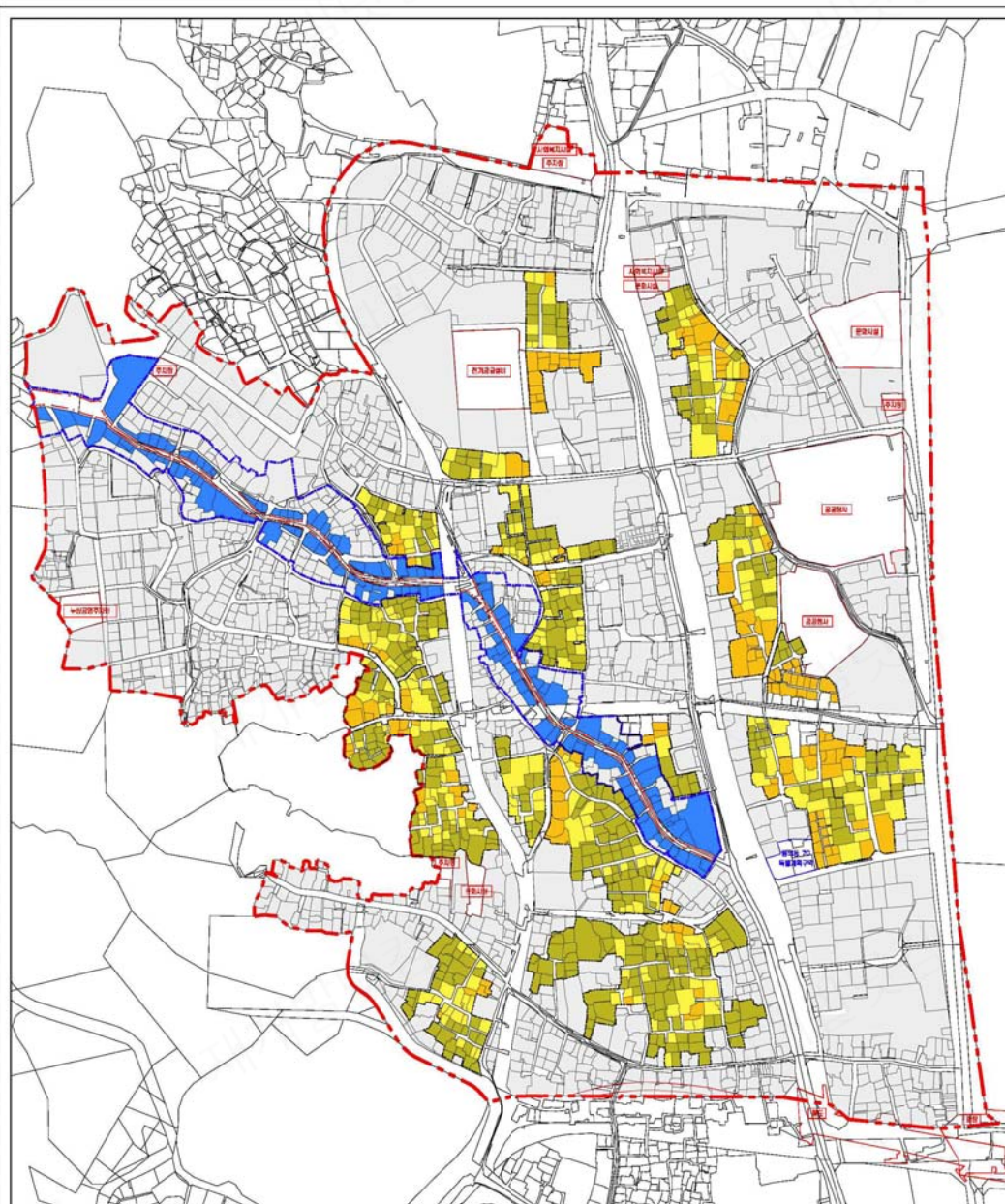
□ 주차장 설치 완화 구역에 관한 결정(기정)도



- 지구단위계획구역
 - 주차장 설치 완화 구역
 - 주차장 설치 완화 (한옥지구구역)
 - 주차장 설치 완화 (한옥관광구역)
 - 공공영향구역
 - 주차장 설치 완화 (공공영향구역)
 - 도시계획시설
 - 차량 진입 금지구역
- ※ 한옥건축시 100% 주차장 설치기준 완화

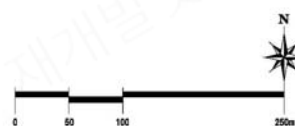
강북구서측 지구단위계획
주차장 설치 완화 구역에 관한 결정(기정)도



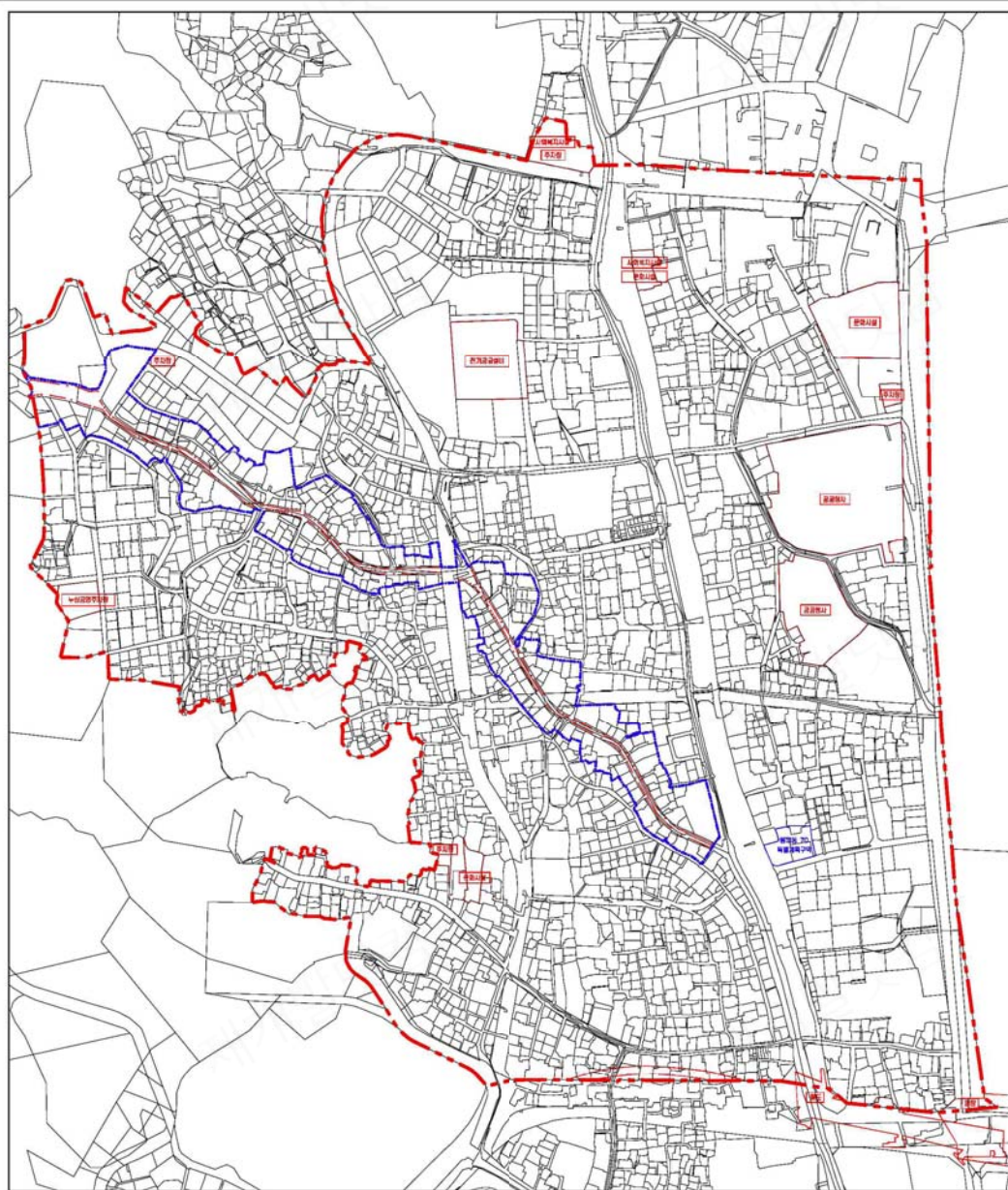
☐ 주차장 설치 완화 구역에 관한 결정(변경)도

경북공서측 지구단위계획

주차장 설치 완화 구역에 관한 결정(변경)도

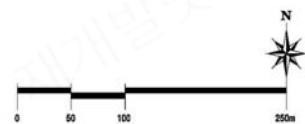


□ 교통처리에 관한 결정도



- 지구단위계획구역의 경계
- 세부계획구역의 경계
- 도시계획시설
- 세부계획구역
- 지정구역

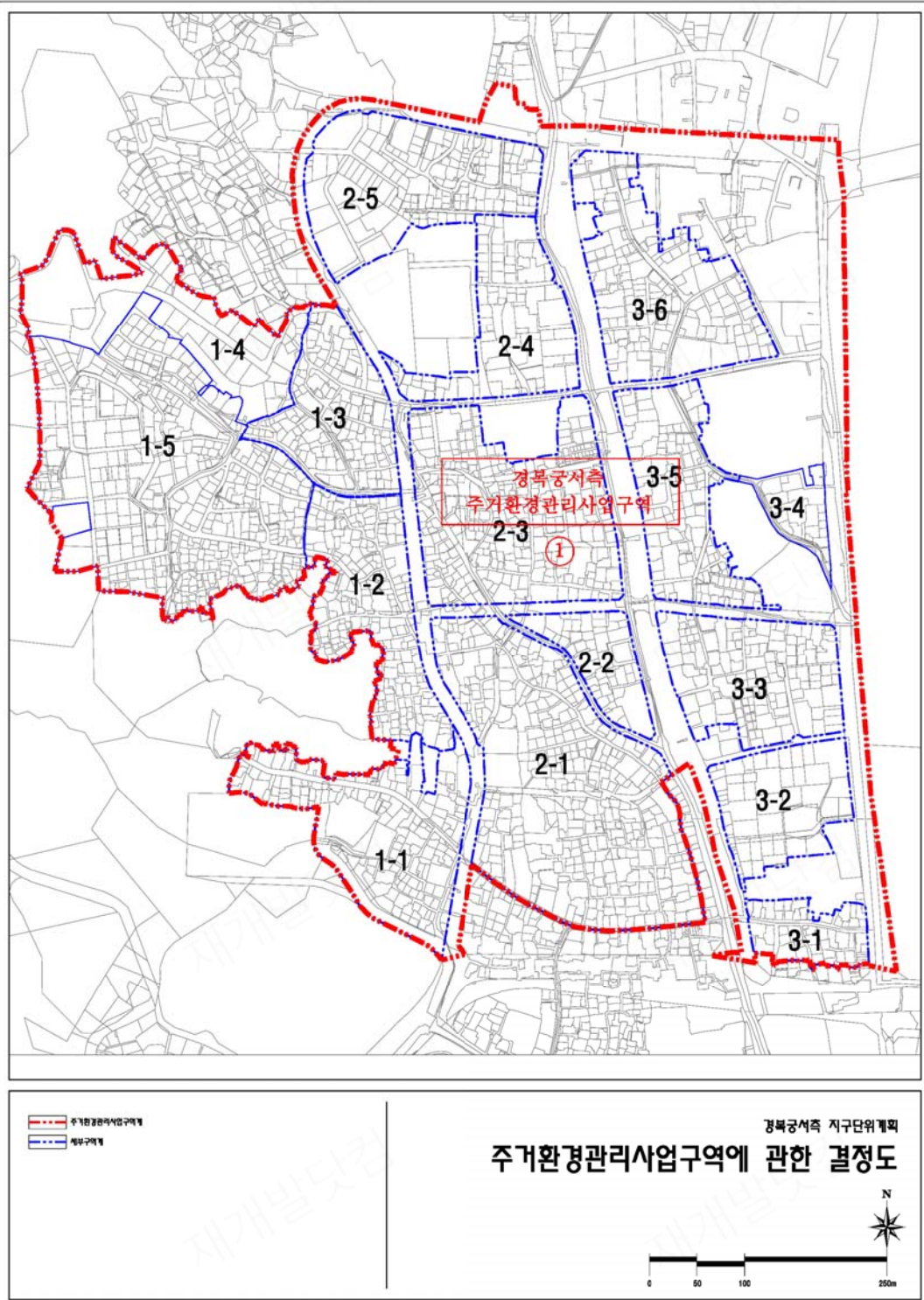
경북광역시 지구단위계획
교통처리계획에 관한 결정도



□ 통의동 70 일대 특별계획구역 지침도



□ 주거환경관리사업구역에 관한 결정도



☐ 주거환경관리사업 정비구역 및 정비계획에 관한 결정도

