

◆ 서울특별시고시 제2017-276호

도시관리계획(동대문 지구단위계획 구역 및 계획)결정 및 지형도면 고시

서울특별시 종로구 창신동 및 송인동 일대의 체계적 도시관리를 위해 수립하는 동대문 지구단위계획 구역 및 계획에 대하여 2017년 제8차 도시·건축공동위원회 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(동대문 지구단위계획 구역 및 계획)을 결정고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2017년 7월 27일

서울특별시장

I. 결정 취지

- 창신·송인 재정비촉진지구 해제로 인하여 도시관리수단의 부재가 발생한 지역으로, 주변 여건 변화에 대응 및 현실에 맞는 발전적 유도적 도시관리수단을 마련하고 창신·송인 도시재생선도지역의 목표에 부합하는 도시관리계획(지구단위계획) 결정 및 지형도면을 고시함.

II. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신설	동대문 지구단위계획구역	종로구 창신동, 송인동 일대	-	증)39,154.0	39,154.0	

2. 지구단위계획구역 결정사유서

구분	구역명	내용	결정사유
신설	동대문 지구단위계획구역	- 지구단위계획구역 신설 - 위치 : 종로구 창신동, 송인동 일대 - 면적 : 39,154.0㎡	- 창신·송인 재정비촉진지구 해제와 동시에 동대문지구단위계획 해제로 종로변 도시관리수단의 부재 - 간선가로변 도시환경개선 및 지역중심기능 강화를 위한 발전적·유도적 도시관리수단 마련

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서 : 변경없음

(1) 용도지역 결정조서 : 변경없음

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		39,154.0	—	39,154.0	100.0	
주거지역	제1종일반주거지역	1,485.0	—	1,485.0	3.8	
	제2종일반주거지역	7,616.0	—	7,616.0	19.5	
	제3종일반주거지역	535.0	—	535.0	1.4	
	준주거지역	20,326.0	—	20,326.0	51.8	
상업지역	일반상업지역	9,192.0	—	9,192.0	23.5	

(2) 용도지구 결정조서 : 변경없음

□ 미관지구 결정조서

구 분	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초결정일	비 고
기 정	미관지구 (종로변)	중심지	동대문~청량리	88,800 (8,754)	3,700 (739)	12	1972.8.14. (건고350)	

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

□ 방화지구 결정조서

구 분	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초결정일	비 고
기 정	방화지구 (종로변)	—	동대문~청량리	84,720 (8,764)	(739)	12	1963.12.13. (건고727)	

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

2. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

(1) 교통시설

1) 도로

□ 도로 총괄표

구분	계			1류			2류			3류		
	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)
계	6	401	2,963	—	—	—	1	69	560	5	332	2,403
대로	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
중로	1	78	1,111	—	—	—	—	—	—	1	78	1,111
소로	5	323	1,852	—	—	—	1	69	560	4	254	1,292

□ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점 (송인동)	종점 (송인동)	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	1	12	국지 도로	78	창신동 74-1	창신동 247	일반 도로		1996. 09. 24 (종고제1996-41호)	
기정	소로	2	1	8	국지 도로	69 (1,000)	창신동 687-41 (615-47)	창신동 563	일반 도로		-	()는 시설결정 전체
기정	소로	3	3	6~8	국지 도로	87 (130)	송인동 107-1	송인동 72-47 (81-10)	일반 도로	434	2001. 04. 18 (서울특별시고시 제2001-127호)	()는 시설결정 전체
기정	소로	3	4	6	국지 도로	61	창신동 201-3	창신동 214	일반 도로	387		
기정	소로	3	24	6	국지 도로	53	송인동 81-6	송인동 95	일반 도로	121	2001. 04. 18 (서울특별시고시 제2001-127호)	
기정	소로	3	-	6	국지 도로	53	창신동 701-3	창신동 674-3	일반 도로			
폐지	소로	3	1	6	국지 도로	34	창신동 151-2	창신동 143-55	일반 도로		2002. 04. 06 (서울특별시고시 제2002-112호)	
폐지	소로	3	2	6	국지 도로	81	창신동 178	창신동 162-1	일반 도로		-	

□ 도로 결정(변경)사유서

도로명		변경내용	변경사유
변경전	변경후		
소로 3-1	-	- 도로 폐지 - 폭원: 6m, 연장: 34m	현재 폭4m의 도로로서 창신시장 진입로로 이용중이며, 양쪽 폭 1m의 건축한계선을 지정하여 보행환경의 개선이 가능하여 도로 폐지
소로 3-2	-	- 도로 폐지 - 폭원: 6m, 연장: 81m	주택 밀집지역으로써 각 필지별 보행접근 및 건축법상 신축이 가능하며 양쪽 폭1m의 건축한계선을 지정하여 보행환경의 개선이 가능하여 도로 폐지

(2) 공간시설

□ 공공공지 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	공공공지	창신동 266-2	-	증)43.7	43.7	-	일반상업지역

□ 공공공지 결정사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	결정사유
-	공공공지	◦ 공공공지 신설 - 위치 : 창신동 266-2 - 면적 : 43.7㎡	◦ 보행환경 개선 및 주민편의 증진을 위해 지봉로변 지하철(동묘 앞역) 출입구와 연계된 보행결절점상에 공공공지 신설

(3) 공공·문화체육시설

□ 공공청사 결정조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공공청사	구민회관	창신동 222-8	3,974.5	-	3,974.5	1996. 10. 16 (종고제1996-47호)	제2종 일반주거지역

[3] 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 최대개발규모 및 공동개발에 관한 결정

(1) 가구 및 공동개발에 관한 결정조서

가구 번호	면적 (㎡)	필지		계획내용	비고
		위치	면적		
1	1548.7	창신동 675	47.7		
		창신동 676 - 1	142.1	공동개발 지정	693-2
		창신동 678 - 1	46.8		
		창신동 693 - 2	322.1	공동개발 지정	676-1
		창신동 693 - 3	260.8		
		창신동 695 - 1	238		
		창신동 696 - 1	136.2	공동개발 권장	697-3
		창신동 697 - 3	223	공동개발 권장	696-1
		창신동 699 - 2	132		

가구 번호	면적 (㎡)	필지				계획내용	비고
		위치			면적		
2	5807.5	창신동	530	-	1	608.3	
		창신동	533	-	1	105.8	공동개발 권장
		창신동	534			119	공동개발 지정 및 공동개발 권장
		창신동	535			52.9	공동개발 지정
		창신동	536	-	1	151.5	
		창신동	536	-	2	99.2	
		창신동	536	-	3	3	공동개발 지정
		창신동	537	-	1	201.7	공동개발 권장
		창신동	538	-	1	231.4	공동개발 지정 및 공동개발 권장
		창신동	538	-	3	4	공동개발 지정
		창신동	540	-	1	222.1	공동개발 권장
		창신동	541			87.9	공동개발 지정
		창신동	541	-	2	97.3	공동개발 권장
		창신동	541	-	3	1	공동개발 지정
		창신동	541	-	4	8.8	공동개발 지정
		창신동	542			163	공동개발 권장
		창신동	542	-	5	69.1	공동개발 지정 및 공동개발 권장
		창신동	545			273	
		창신동	549	-	1	46.3	
		창신동	550	-	1	357	
		창신동	551			110.1	
		창신동	552			364.3	
		창신동	553	-	1	21.5	공동개발 지정
		창신동	553	-	4	95.9	
		창신동	553	-	5	21.5	공동개발 지정
		창신동	554			39.7	
		창신동	555			76	
		창신동	556			33.1	공동개발 지정
		창신동	557			49.6	공동개발 지정
		창신동	558			52.9	공동개발 지정
		창신동	559			59.5	공동개발 지정
		창신동	559	-	1	29.8	공동개발 지정
		창신동	560			126.6	공동개발 권장
		창신동	561	-	1	99.5	

가구 번호	면적 (㎡)	필지		계획내용	비고
		위치	면적		
		창신동 561 - 2	127.5		
		창신동 561 - 7	0.7	공동개발 지정	562, 563, 563-1
		창신동 561 - 8	104.8	공동개발 권장	560
		창신동 562	187.4	공동개발 지정	563, 561-7, 563-1
		창신동 563	70.7	공동개발 지정	562, 561-7, 563-1
		창신동 563 - 1	10.6	공동개발 지정	563, 562, 561-7
		창신동 567	84		
		창신동 567 - 1	147.4		
		창신동 569	125.6		
		창신동 580 - 9	102.5		
		창신동 580 - 11	59.5		
		창신동 580 - 12	102.5		
		창신동 580 - 14	82.6		
		창신동 580 - 15	82.6		
		창신동 580 - 16	72.7		
		창신동 580 - 24	86.6	공동개발 지정	580-26
		창신동 580 - 25	218.2	공동개발 권장	542-5
		창신동 580 - 26	96.4	공동개발 지정	580-24
3	3398.3	창신동 150	138.8		
		창신동 151 - 1	86.7		
		창신동 151 - 2	149.1		
		창신동 154 - 1	76		
		창신동 155 - 3	82.6	공동개발 권장	156-1, 157-1, 157-3
		창신동 156 - 1	59.5	공동개발 권장	155-3, 157-1, 157-3
		창신동 157 - 1	99.2	공동개발 권장	155-3, 156-1, 157-3
		창신동 157 - 3	77.4	공동개발 권장	155-3, 156-1, 157-1
		창신동 158 - 1	59.5	공동개발 지정	159-1
		창신동 159 - 1	59.5	공동개발 지정	158-1
		창신동 160	250.6		
		창신동 162 - 1	257.8		
		창신동 164	89.3		
		창신동 165	205.3		
		창신동 167	181.8	공동개발 권장	168, 170-3
		창신동 168	84.6	공동개발 권장	167, 170-3
		창신동 170 - 3	70.4	공동개발 권장	167, 168
		창신동 170 - 1	169.3	공동개발 지정	173, 174-1
		창신동 173	143.8	공동개발 지정	170-1, 174-1
		창신동 174 - 1	254.5	공동개발 지정 및 공동개발 권장	지정 170-1, 173 권장 176
		창신동 176	92	공동개발 권장	174-1
		창신동 177	99.2	공동개발 지정	178, 179, 176-2
		창신동 178	34.3	공동개발 지정	177, 179, 176-2
		창신동 179	100.5	공동개발 지정	178, 177, 176-2
		창신동 176 - 2	10	공동개발 지정	177, 178, 179
		창신동 180	89.3		
		창신동 181 - 1	138.9	공동개발 지정	204-22
		창신동 181 - 2	132.2		
		창신동 183 - 1	68		
		창신동 185	38		
		창신동 204 - 22	10.2	공동개발 지정	181-1

가구 번호	면적 (㎡)	필지		계획내용	비고
		위치	면적		
4	5567	창신동 197 - 49	123.3		
		창신동 198	45.3		
		창신동 204 - 23	2.5	공동개발 지정	292, 288-2
		창신동 205 - 1	46.3	공동개발 지정	207
		창신동 207	198.4	공동개발 지정	205-1
		창신동 209 - 1	36.4	공동개발 권장	212, 213
		창신동 212	148.8	공동개발 권장	209-1, 213
		창신동 213	92.6	공동개발 권장	209-1, 212
		창신동 214	238		
		창신동 215	191.7		
		창신동 216	181.8		
		창신동 217 - 1	105.8		
		창신동 220	175.2		
		창신동 221	122.3		
		창신동 222 - 9	97		
		창신동 263 - 1	19	공동개발권장	286
		창신동 266 - 1	237	공동개발지정	267, 268, 269
		창신동 266 - 2	43.7		
		창신동 267	6.2	공동개발지정	268, 266-1, 269
		창신동 268	136.1	공동개발지정	269, 266-1, 267
		창신동 269	133.6	공동개발지정	266-1, 268, 267
		창신동 284 - 4	31.1	공동개발 지정	285, 286, 287
		창신동 285	59.5	공동개발 지정	284-4, 286, 287
		창신동 286	112.4	공동개발 지정 및 공동개발 권장	지정 284-4, 285, 287 권장 263-1
		창신동 287	145.5	공동개발 지정 및 공동개발 권장	지정 284-4, 285, 286 권장 290
		창신동 288 - 2	33.2	공동개발 지정 및 공동개발 권장	지정 292, 204-23 권장 293-2
		창신동 290	469.8	공동개발 권장	287
		창신동 292	797.7	공동개발 지정	288-2, 204-23
		창신동 293 - 2	86	공동개발 지정 및 공동개발 권장	지정 293-3, 293-5 권장 288-2
		창신동 293 - 3	8.3	공동개발 지정	293-2, 293-5
		창신동 293 - 5	69.4	공동개발 지정	293-2, 293-3
		창신동 297	103.3		
		창신동 299	101.9		
		창신동 300	50.1		
		창신동 302 - 1	445		
		창신동 302 - 5	193.1		
		창신동 303	347.4		
		창신동 308 - 1	39.7	공동개발 지정	309-1
		창신동 309 - 1	92.6	공동개발 지정	308-1
5	3422.4	창신동 237	103.5		
		창신동 241	114.6		
		창신동 242	99.2		
		창신동 243	130	공동개발 지정	244-1, 244-2, 244-4
		창신동 244 - 1	89.3	공동개발 지정	243, 244-2, 244-4
		창신동 244 - 2	70.6	공동개발 지정	243, 244-1, 244-4
		창신동 244 - 4	57.8	공동개발 지정	243, 244-1, 244-2
		창신동 245	49.6		
		창신동 247	82.6		

가구 번호	면적 (㎡)	필지		계획내용	비고
		위치	면적		
		창신동 255 - 1	900		
		창신동 260	94		
		창신동 261	111.8		
		창신동 263	55.1		
		창신동 264	79.7		
		창신동 265	74.4		
		창신동 271	95.9		
		창신동 273	162		
		창신동 275	86	공동개발 지정	278
		창신동 276 - 1	141.2		
		창신동 276 - 4	20.7		도로
		창신동 278	99.2	공동개발 지정	275
		창신동 279	142.1	공동개발 지정	280
		창신동 280	66.1	공동개발 지정	279
		창신동 281 - 1	76.2		
		창신동 281 - 3	115.7		
		창신동 282 - 1	152		
		창신동 284 - 3	82	공동개발 지정	283
		창신동 283	71.1	공동개발 지정	284-3
6	7314.3	송인동 72	11	261.2	
		송인동 72	12	138.8	공동개발 지정 72-13, 72-14, 156-1
		송인동 72	13	16.5	공동개발 지정 72-12, 72-14, 156-1
		송인동 72	14	274.4	공동개발 지정 72-12, 72-13, 156-1
		송인동 72	15	314.3	
		송인동 72 - 17	370.2	공동개발 권장	148-1
		송인동 72 - 18	79.3	공동개발 권장	72-108, 72-109, 72-110, 135-1, 137-1, 144-1
		송인동 72	19	254.5	
		송인동 72	48	300.8	
		송인동 72	49	317.4	공동개발 지정 72-50
		송인동 72	50	307.4	공동개발 지정 72-49
		송인동 72	51	280.3	공동개발 지정 72-255
		송인동 72	52	92.6	
		송인동 72	55	208.6	공동개발 지정 72-254
		송인동 72	77	128.9	
		송인동 72	79	89.3	
		송인동 72	81	187.8	
		송인동 72 - 83	115.7	공동개발 지정 및 공동개발 권장	지정 72-258, 권장 151-1
		송인동 72 - 108	105.8	공동개발 권장	72-18, 72-109, 72-110, 135-1, 137-1, 144-1
		송인동 72 - 109	36.4	공동개발 권장	72-18, 72-108, 72-110, 135-1, 137-1, 144-1
		송인동 72 - 110	72.7	공동개발 권장	72-18, 72-108, 72-109, 135-1, 137-1, 144-1
		송인동 72	254	89.6	공동개발 지정 72-55
		송인동 72	255	99.8	공동개발 지정 72-51
		송인동 72 - 258	58.7	공동개발 지정	72-83
		송인동 96 - 2	65.1		
		송인동 97		102.5	
		송인동 98		49.6	
		송인동 99 - 2	135.9		
		송인동 100 - 1	86		

가구 번호	면적 (㎡)	필지		계획내용	비고
		위치	면적		
		송인동 102 - 1	130.9		
		송인동 102 - 9	6.3	공동개발 지정	104
		송인동 102 - 12	9.1	공동개발 지정	102-13,111,113,114,115,116,117,118-1,136,138-2,138
		송인동 102 - 13	34.7	공동개발 지정	102-12,111,113,114,115,116,117,118-1,136,138-2,138
		송인동 103 - 1	56.2		
		송인동 104	69.8	공동개발 지정	102-9
		송인동 106 - 1	79.3		
		송인동 107 - 5	39.7		
		송인동 111	92.6	공동개발 지정	102-13, 113, 114, 115, 116, 117, 118-1, 136, 138-2
		송인동 113	36.4	공동개발 지정	102-13, 111, 114, 115, 116, 117, 118-1, 136, 138-2
		송인동 114	59.5	공동개발 지정	102-13, 111, 113, 115, 116, 117, 118-1, 136, 138-2
		송인동 115	59.5	공동개발 지정	102-13, 111, 113, 114, 116, 117, 118-1, 136, 138-2
		송인동 116	102.5	공동개발 지정	102-13, 111, 113, 114, 115, 117, 118-1, 136, 138-2
		송인동 117	56.2	공동개발 지정	102-13, 111, 113, 114, 115, 116, 118-1, 136, 138-2
		송인동 118 1	57.1	공동개발 지정	102-13, 111, 113, 114, 115, 116, 117, 136, 138-2
		송인동 123	327.6	공동개발 권장	127-1
		송인동 126	52.9	공동개발 지정	127
		송인동 127	390.1	공동개발 지정	126
		송인동 127 1	13.8	공동개발 권장	123
		송인동 128	66.1		
		송인동 130	43		
		송인동 133 3	39.7		
		송인동 133 4	66.1		
		송인동 135 - 1	188.4	공동개발 권장	72-18, 72-108, 72-109, 72-110, 137-1, 144-1
		송인동 136	122.3	공동개발 지정	102-12,102-13, 111, 113, 114, 115, 116, 117, 118-1, 138-2,138
		송인동 137 - 1	232.4	공동개발 권장	72-18, 72-108, 72-109, 72-110, 135-1, 144-1
		송인동 138	1	공동개발 지정	102-12,102-13,111,113,114,115,116,117,118-1,136,138-2
		송인동 138 2	104.8	공동개발 지정	102-12,102-13, 111, 113, 114, 115, 116, 117, 118-1,136,138
		송인동 144 - 1	147.1	공동개발 권장	72-18, 72-108, 72-109, 72-110, 135-1, 137-1
		송인동 148 - 1	43	공동개발 권장	72-17
		송인동 156 1	59.5	공동개발 지정	72-12, 72-13, 72-14
		송인동 151 - 1	109.1	공동개발 권장	72-83

(2) 최대개발규모에 관한 결정조서

구분	적용지역	계획내용	비고
최대개발 규모	종로변	2,000㎡	-
	지봉로변	1,500㎡	-
	이면부 (준주거지역)	1,000㎡	
	이면부 (일반주거지역)	500㎡	-
	한양도성 완충구역	330㎡	일반주거지역

2. 건축물에 관한 결정

(1) 건축물의 용도

1) 건축물의 불허용도

구분	계획내용	비고
A	- 문화 및 집회시설 중 집회장(마권 장외발매소, 마권 전화투표소), 관람장, 동·식물원 - 운수시설(철도시설 제외) ○ 의료시설 중 격리병원 ○ 장례식장 ○ 야영장 시설 - 숙박시설(관광숙박시설 제외) ○ 위험물 저장 및 처리시설 (주유소 제외) - 자동차 관련시설(주차장 제외) ○ 교정 및 군사시설	간선도로변 (일반상업지역)
B	- 제2종근린생활시설 중 안마시술소 ○ 문화 및 집회시설 중 집회장, 관람장, 동·식물원 - 운수시설 ○ 공장 ○ 창고시설(창고 제외) ○ 위험물 저장 및 처리시설 (주유소 제외) - 자동차 관련시설 (주차장, 세차장 제외) ○ 교정 및 군사시설 ○ 장례식장 ○ 야영장 시설	준주거지역
C	- 문화 및 집회시설 중 집회장, 동·식물원 ○ 창고시설(창고 제외) - 위험물 저장 및 처리시설 ○ 교정 및 군사시설	일반주거지역
D	- 제2종 근린생활시설 중 수리점, 단란주점, 안마시술소 - 문화 및 집회시설 중 집회장 (마권 장외발매소, 마권 전화투표소) 관람장, 동·식물원 - 운수시설 ○ 창고시설 ○ 위험물 저장 및 처리시설 ○ 자동차 관련시설(주차장 제외) - 교정 및 군사시설 ○ 장례식장 ○ 야영장 시설	낙산성곽길 주변

2) 건축물의 권장용도

구분		계획내용	비고
1층	공통	- 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점 - 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 일반음식점, 제과점	-
전층	1	업무시설(오피스텔제외) · 판매 시설 · 숙박시설 중 관광숙박시설	간선도로변
	2	제2종근린생활시설 중 제조업소 (의류, 봉제) · 노유자시설 · 자동차관련시설 중 주차장	이면부
	3	- 제1종근린생활시설 중 한의원 · 업무시설(오피스텔제외) - 판매 시설 · 숙박시설 중 관광숙박시설	지붕로 서측변
	4	- 제1종근린생활시설 중 한의원 · 제2종근린생활시설 중 제조업소 (의류, 봉제) - 노유자시설 · 자동차관련시설 중 주차장	지붕로 서측변 이면부

(2) 건축물의 밀도

1) 건축물의 건폐율

구 분	건폐율		비 고
	기준	허용	
일반상업지역, 준주거지역	60% 이하	70% 이하	
제1종, 제2종일반주거지역	60% 이하	-	
제3종일반주거지역	50% 이하	-	

□ 건폐율의 인센티브 완화항목 및 완화내용

항목	세분	세부계획기준	비고
대지 내 공지	공공보행통로	개방형 : 기준건폐율×(조성면적/대지면적)×2	
		필로티형 : 기준건폐율×(조성면적/대지면적)×1	
건축물 높이	건축물 높이	24m 이하로 건축 시 : 기준건폐율 + 5%	· 준주거지역에만 적용
		20m 이하로 건축 시 : 기준건폐율 + 10%	
건축물 용도	권장용도	기준건폐율×(0.15×(권장면적/건축연면적))	· 1층 권장용도 50%이상 또는 전층 권장용도 20%이상 설치 시 적용

※ 공공보행통로, 권장용도 인센티브는 용적률, 건폐율 중복 적용이 불가하고 개발자의 필요에 의해 선택할 수 있음

2) 건축물의 용적율

용도지역	용적률		비고
	기준	허용	
일반상업지역 (창신동)	400% 이하	600% 이하	—
일반상업지역 (송인동)	600% 이하	800% 이하	—
준주거지역	300% 이하	360% 이하	—
제1종일반주거지역	150% 이하	150% 이하	—
제2종일반주거지역	200% 이하	200% 이하	—
제3종일반주거지역	250% 이하	250% 이하	—

□ 용적률 인센티브 완화항목 및 완화내용

■ 계획유도 인센티브 항목

구분	세분	세부계획기준	비고
공동개발	공동개발	자율적 공동개발 : 기준용적률 $\times$ 필지수 $\times 0.05$	◦ 최고기준 용적률 $\times 0.3$ 이하
		공동개발 권장 (전체) : 기준용적률 $\times 0.3$	◦ 공동개발(권장)으로 지정된 일련의 필지 모두 개발
		공동개발 권장 (일부) : 기준용적률 $\times$ 필지수 $\times 0.02$	◦ 최고기준 용적률 $\times 0.2$ 이하
건축물 용도	권장용도	기준용적률 $\times$ (권장면적/건축면적) $\times 0.15$	◦ 1층 권장용도 50% 이상 또는 전층 권장용도 20%이상 설치시 적용
대지 내 공지	공공보행통로	개방형 : 기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times 2$ 필로티형 : 기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times 1$	◦ 건축법, 미관지구예 의한 건축선 후퇴부분은 완화적용 제외
	건축한계선	기준용적률 $\times \{(조성면적 - 의무면적) / 대지면적\} \times 1.5$	
보행 개선	지하연결통로	기준용적률 $\times 0.5$	

※ 기준 높이가 다른 다수의 필지를 공동개발 할 경우 높은 쪽을 기준 높이로 함

■ 친환경 인센티브 항목

구분	세분	세부계획기준	비고
친환경	녹색건축 인증	최우수(그린1등급) : 기준용적률 × 0.12 우수(그린2등급) : 기준용적률 × 0.08 우량(그린3등급) : 기준용적률 × 0.04	◦ 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율 등급 인증 기준 준용 ◦ 서울시 녹색건축물 설계 기준에 따라 의무대상 준수
	에너지 효율등급 인증	에너지효율 1등급 : 기준용적률 × 0.08 에너지효율 2등급 : 기준용적률 × 0.06 에너지효율 3등급 : 기준용적률 × 0.04	
	신재생 에너지 보급확대	신재생 에너지 1등급 : 기준용적률 × 0.12 이내 신재생 에너지 2등급 : 기준용적률 × 0.10 이내 신재생 에너지 3등급 : 기준용적률 × 0.08 이내 신재생 에너지 4등급 : 기준용적률 × 0.06 이내 신재생 에너지 5등급 : 기준용적률 × 0.04 이내	세기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 × 0.4 ※ 신·재생에너지 이용건축물 인증에 관한규칙 준용 - 건축물 인증 심사기준(별표 1) ※ 공급률로 등급판정 대체 가능
	중수도시설 설치	기준용적률 × 0.04	◦ 총 사용량의 10% 이상이어야 하며 ◦ 관련 법령상 의무시설인 경우 제외함
	빗물관리시설 설치	기준용적률 × 0.04	◦ 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 ◦ 침투량의 합이 건축면적의 5% 또는 대지면적의 2% 이상인 경우 인정
	옥상녹화	기준용적률 × (녹화면적 ÷ 대지면적) × 0.1	◦ 법정 조경면적으로 산입된 면적은 제외 ◦ 대지면적의 30%까지만 인정
	자연지반 보존	기준용적률 × (보존면적 ÷ 대지면적) × 0.2	◦ 자연토양 또는 투수성포장, 지하구조물 미설치시 인정
	녹색 주차장	기준용적률 × (설치면적 ÷ 대지면적) × 0.2	◦ 단, 기준용적률의 5%를 넘을 수 없음

- ※ 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 친환경 인센티브의 100분의30이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.
- ※ 친환경 인센티브는 건축물 연면적 10,000㎡를 기준으로 다음과 같이 차등 적용
- 연면적10,000㎡ 이상인 건축물의 경우 친환경 인센티브량이 전체 인센티브량의 30%를 반드시 초과하여야 하며 녹색건축 인증, 에너지효율등급 인증 중 하나 이상을 반영해야함. (단, 구 도시·건축공동위원회에서 친환경 인센티브 적용이 불가하다고 인정한 경우 적용을 하지 않을 수 있음)
 - 연면적10,000㎡ 미만인 건축물의 경우 친환경 인센티브량이 전체 인센티브량의 30%를 초과하여야하며 미달하는 경우 계획유도 인센티브로 대체할 수 없음. (단, 연면적600㎡ 이하의 건축물은 계획유도 인센티브로 대체 가능)
- ※ 최대개발규모 내에서 토지소유자가 자발적으로 공동개발시에는 구 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우에 한하여 인센티브를 추가로 부여할 수 있다.
- ※ 미관지구 내 건축선보다 추가하여 건축한계선으로 결정된 부분에 한하여 인센티브를 부여한다. (미관지구 내 건축선 후퇴부분은 제공면적 산정시 제외)

3) 건축물의 높이

구 분	최고높이	비고
종로 북측변	60m 이하	- 종로 남측의 상업지역과 북측 주거지역을 고려한 높이계획 - 송인2지구단위계획의 높이계획과 연속성 유지
지봉로 서측변	40m 이하	- 지봉로 서측변 준주거지역 - 이면부와의 공동개발을 유도하기 위한 계획
종로 이면부	준주거지역 28m 이하	- 간선도로변과 공동개발시 간선도로변 높이 기준 적용 - 대상지 북측 주거지역과의 스카이라인 고려
	일반주거지역 24m 이하	
문화재구역범위내	-	동대문 및 동묘 문화재보호 구역의 양각규제를 적용

※ 기준 높이가 다른 다수의 필지를 공동개발 할 경우 높은 쪽을 기준 높이로 함

4) 건축물의 배치·형태·색채·건축선

□ 건축물 배치 및 건축선

구분	적용지역	적용기준	비고
건축한계선	종로변, 지봉로변	3m 후퇴	-
	성곽길 진입도로	2m 후퇴	-
	이면부 진입도로	1m 후퇴	-

□ 건축물의 형태 및 외관

구분	적용 지역	계획내용	비고
저층부 형태	간선변	고층부와 저층부의 벽면선이 동일한 건축물의 경우 3층 이하 부분의 재료, 색채 등에 대한 차별화를 통한 형태 분리를 도모	-
1층 개방형 입면	간선변	개구부 셔터의 설치를 지양하고 부득이 설치할 경우 투시형으로 조성	-
진입구 처리	간선변	- 건축물 주현관의 1층 바닥높이는 전면도로 바닥높이와 동일하게 조성 (단, 지형상 이유 등으로 불가피할 경우 기울기 1/18이하로 접근로를 설치) - 접근로는 유효폭원 1.8m 이상으로 미끄러지지 않는 재질 사용 - 배수구 뚜껑 등을 설치할 경우 그 표면은 접근로와 동일 높이로 하고 격자구멍 등의 간격은 1cm이하로 설치 - 차량동선과 보행동선이 교차할 경우 보행자의 안전을 고려한 재질 및 색상의 보도 설치 - 접근로에는 가로등, 간판, 화분 등의 보행장애물 설치 금지	-
재료/색채	구역 전체	- 광택이 강한 소재의 사용 금지 - 원색 또는 명도/채도가 높은 색상 사용 금지	-
설비시설처리	구역 전체	외부계단, 가스설비, 옥상설비 등 부속설비는 가급적 가로변에 직접 노출되지 않도록 배치하고, 부득이 노출되는 경우 가로의 연속성을 고려하여 외벽의 재료 및 색채와 조화되는 디자인의 차폐시설 설치	-

④ 기타사항에 관한 결정

1. 대지내 통로

□ 공공보행통로

구분	계획내용	비고
공공보행통로	- 보행환경 개선 및 보행자의 안전 확보를 위해 폭원 2m로 지정 - 현재 종로구민회관의 진입로로 사용중인 필지 주변에 공공보행통로 지정 - 전철역(동묘앞역)에서 이면부로의 접근성 개선을 위한 공공보행통로 지정	

2. 차량동선 및 주차계획

□ 차량진출입불허구간

구분	계획내용	비고
차량진출입 불허구간	- 종로변, 지봉로변에서의 차량의 직접진출입은 원칙적으로 금지 - 간선가로에서 직접진출입이 불가피한 필지는 연접필지와 자율적 공동개발을 유도하여 이면부에서 접근이 가능하도록 적극 유도 - 개별필지의 주차진입은 6m 이상 연접도로 중 최하위 도로에서 진출입을 권장 25m 이상의 도로가 교차하는 가각부에서 20m 이내에서는 차량출입을 금지 - 개별필지로 주차진입은 6m이상 도로를 권장	

□ 주차장 설치기준의 완화

구 분	계획내용	비고								
주차장 설치기준 완화구역	◦ 구역 내에서 대지 안으로의 차량출입이 금지되는 경우 주차장 설치기준을 완화하고, 기존 주차장 외의 신설 또는 추가 설치를 금지함 – 주차장 설치기준을 50% 완화하고 미완화분은 종로구 주차장 설치 및 관리 조례에 따라 주차장 설치비용을 납부 – 무상임대체결, 구분지상권 설정, 가로지장물 수용 시 주차장 설치기준을 100% 완화함	-								
	<table><tr><th>구분</th><th>완화세부기준</th></tr><tr><td>무상임대 계약체결</td><td> ◦ 연면적의 5%이상(1층 기준 최소 30m² 이상, 층별 가중치 적용)의 공간을 최소한의 설비를 갖추어 5년 이상 무상임대를 조건으로 서울시(종로구)와 사전에 공간제공협약을 체결하는 경우에 한함 </td></tr><tr><td>구분지상권 설정</td><td> ◦ 연면적의 5%이상(1층 기준 최소 30m² 이상, 층별 가중치 적용)에 해당하는 공간을 최소한의 설비를 갖추어 공공의 공간사용을 목적으로 하는 구분 지상권을 설정 시 </td></tr><tr><td>가로지장물 건물 내 수용</td><td> ◦ 변압기, 개폐기 등 통행에 지장을 주는 시설물로서 한전 등의 관계기관에 서 부지 내 설치를 인정하는 시설 </td></tr></table>		구분	완화세부기준	무상임대 계약체결	◦ 연면적의 5%이상(1층 기준 최소 30m² 이상, 층별 가중치 적용)의 공간을 최소한의 설비를 갖추어 5년 이상 무상임대를 조건으로 서울시(종로구)와 사전에 공간제공협약을 체결하는 경우에 한함	구분지상권 설정	◦ 연면적의 5%이상(1층 기준 최소 30m² 이상, 층별 가중치 적용)에 해당하는 공간을 최소한의 설비를 갖추어 공공의 공간사용을 목적으로 하는 구분 지상권을 설정 시	가로지장물 건물 내 수용	◦ 변압기, 개폐기 등 통행에 지장을 주는 시설물로서 한전 등의 관계기관에 서 부지 내 설치를 인정하는 시설
	구분		완화세부기준							
	무상임대 계약체결		◦ 연면적의 5%이상(1층 기준 최소 30m² 이상, 층별 가중치 적용)의 공간을 최소한의 설비를 갖추어 5년 이상 무상임대를 조건으로 서울시(종로구)와 사전에 공간제공협약을 체결하는 경우에 한함							
	구분지상권 설정		◦ 연면적의 5%이상(1층 기준 최소 30m² 이상, 층별 가중치 적용)에 해당하는 공간을 최소한의 설비를 갖추어 공공의 공간사용을 목적으로 하는 구분 지상권을 설정 시							
가로지장물 건물 내 수용	◦ 변압기, 개폐기 등 통행에 지장을 주는 시설물로서 한전 등의 관계기관에 서 부지 내 설치를 인정하는 시설									

3. 경미한 사항에 관한 계획 (권한:구청장)

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조 제4항 및 서울특별시 도시계획 조례 제18조의 규정에 의한 지구단위계획의 경미한 사항

1. 지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시계획시설에 대한 변경결정으로서 다음의 1에 해당하는 변경인 경우
 - ① 단위 도시계획시설 부지면적의 5퍼센트 미만의 변경인 경우(다만, 도로의 경우 시점 및 종점이 변경되지 아니하고 중심선이 종전에 결정된 도로의 범위를 벗어나지 아니하는 경우에 한함)
 - ② 지형사정으로 인한 도시계획시설의 근소한 위치변경 또는 비탈면 등으로 인한 시설부지의 불가피한 변경인 경우
 - ③ 이미 결정된 도시계획시설의 세부시설의 결정 또는 변경인 경우
 - ④ 영 제25조제3제1호 및 동항 제2호의 규정에 의한 도시계획시설의 변경에 따른 용도지역·용도지구의 변경
 - ⑤ 「도시계획 시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제14조의 규정에 적합한 범위안에서 도로 모퉁이변을 조정하기 위한 도시계획시설의 변경
 - ⑥ 도시관리계획결정의 내용중 면적산정의 착오 등을 정정하기 위한 변경
 - ⑦ 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제26조제2항 및 「건축법」 제26조에 따라 허용되는 오차를 반영하기 위한 변경
 - ⑧ ⑤⑥ 및 영 제25조제3항제1호·제2호·제5호·제6호에 따른 도시계획시설결정 또는 용도지역·용도지구의 변경에 따른 지구단위계획구역의 변경
 - ⑨ 건축물의 건축 또는 공작물의 설치에 따른 변속차로, 차량출입구 또는 보행자출입구의 설치를 위한 도시계획시설의 변경
2. 가구(특별계획구역을 포함한다)면적의 10퍼센트 이내의 변경인 경우
3. 획지면적의 30퍼센트 이내의 변경인 경우
4. 건축물 높이의 20퍼센트 이내의 변경인 경우(층수변경이 수반되는 경우를 포함한다)
5. 다음의 1에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우
 - ① 지구단위계획에 2필지 이상의 토지에 하나의 건축물을 건축하도록 되어 있는 경우
 - ② 지구단위계획에 합벽건축을 하도록 되어 있는 경우
 - ③ 지구단위계획에 주차장·보행자통로 등을 공동으로 사용하도록 되어 있어 2필지 이상의 토지에 건축물을 동시에 건축할 필요가 있는 경우
6. 건축선의 1미터 이내의 변경인 경우
7. 건축선 또는 차량출입구의 변경으로서 「도시교통정비 촉진법」 제17조 또는 제18조에 따른 교통영향평가서의 심의를 거쳐 결정된 경우
8. 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우
9. 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우(다만, 용도지역·용도지구·도시계획시설·가구면적·획지면적·건축물높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항을 제외한다)
10. 지구단위계획구역 면적의 10퍼센트(용도지역 변경을 포함하는 경우에는 5퍼센트를 말한다) 이내의 변경 및 동 변경지역 안에서의 지구단위계획의 변경
11. 교통처리계획중 주차장출입구, 차량출입구 또는 보행자출입구의 위치변경 및 보행자 출입구의 추가 설치
12. 지하 또는 공중공간에 설치할 시설물의 높이·깊이·배치 또는 규모
13. 대문·담 또는 울타리의 형태 또는 색채
14. 간판의 크기·형태·색채 또는 재질
15. 장애인·노약자 등을 위한 편의시설계획
16. 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획
17. 생물서식공간의 보호·조성·연결 및 물과 공기의 순환 등에 관한 계획
18. 그 밖에 제1호부터 제17호까지와 유사한 사항으로서 도시계획조례로 정하는 사항의 변경인 경우
19. 「건축법」 등 다른 법령의 규정에 따른 건폐율 또는 용적률 완화내용을 반영하기 위하여 지구단위계획을 변경하는 경우

※ 비율로 정하는 경미한 사항을 2회 이상 나누어 변경하는 때는 총 변경되는 합의 최초결정된 내용에 대한 비율을 말함.

※ 관련규정의 변경 시에는 그에 따름

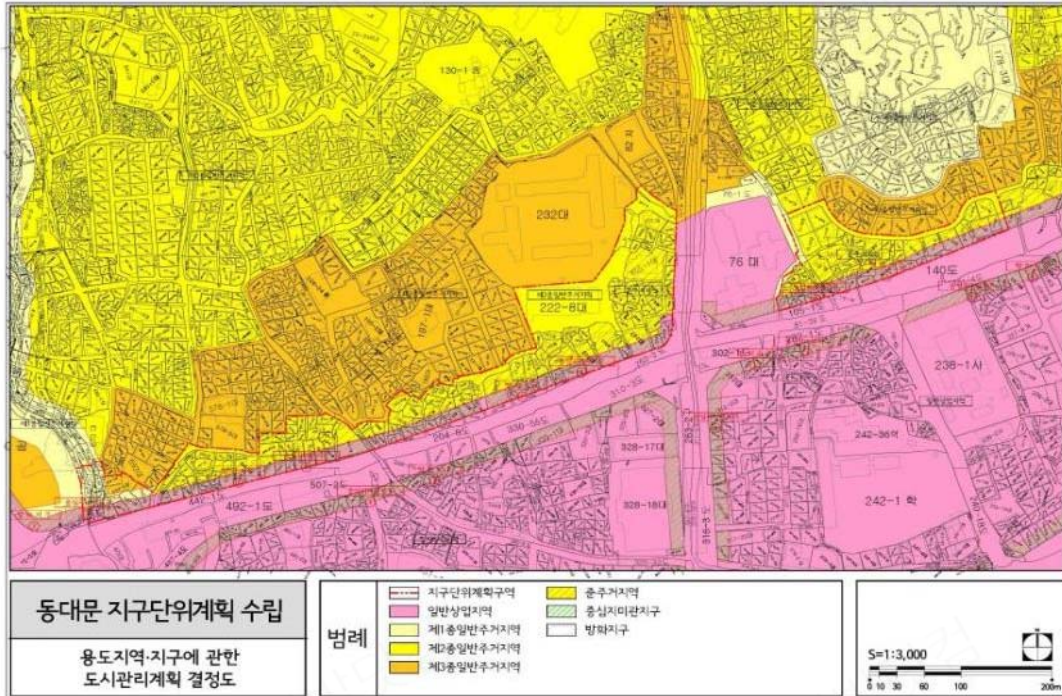
III. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치)

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

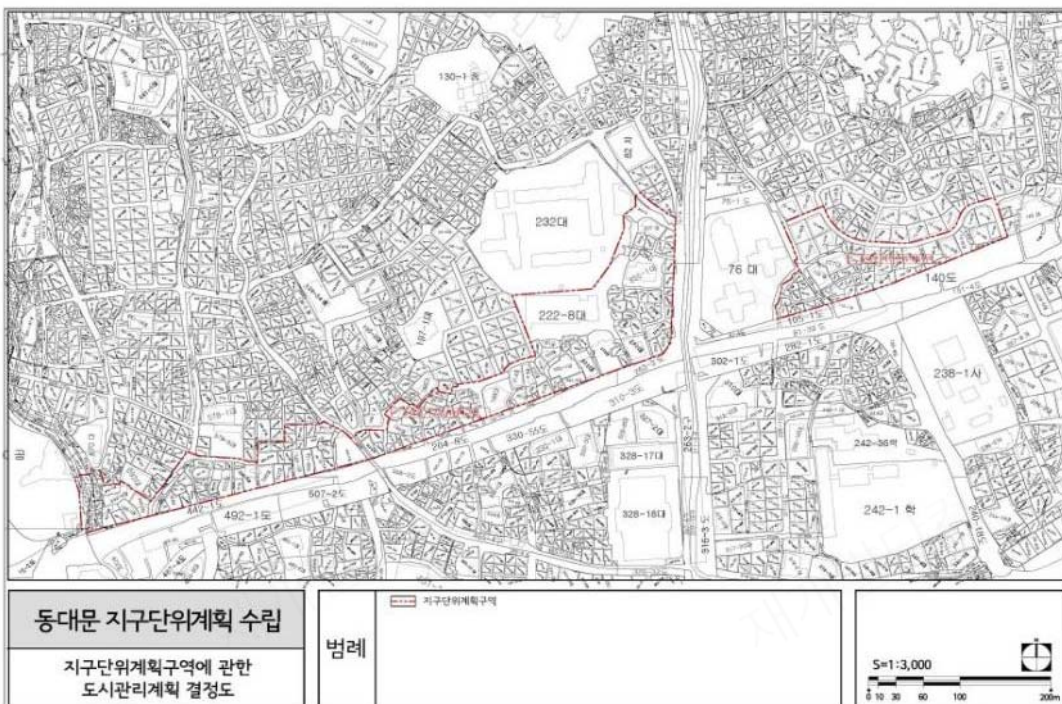
VI. 열람장소 : 종로구 건축과(☎02-2148-2812), 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8382)에 관계도서를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정입니다.

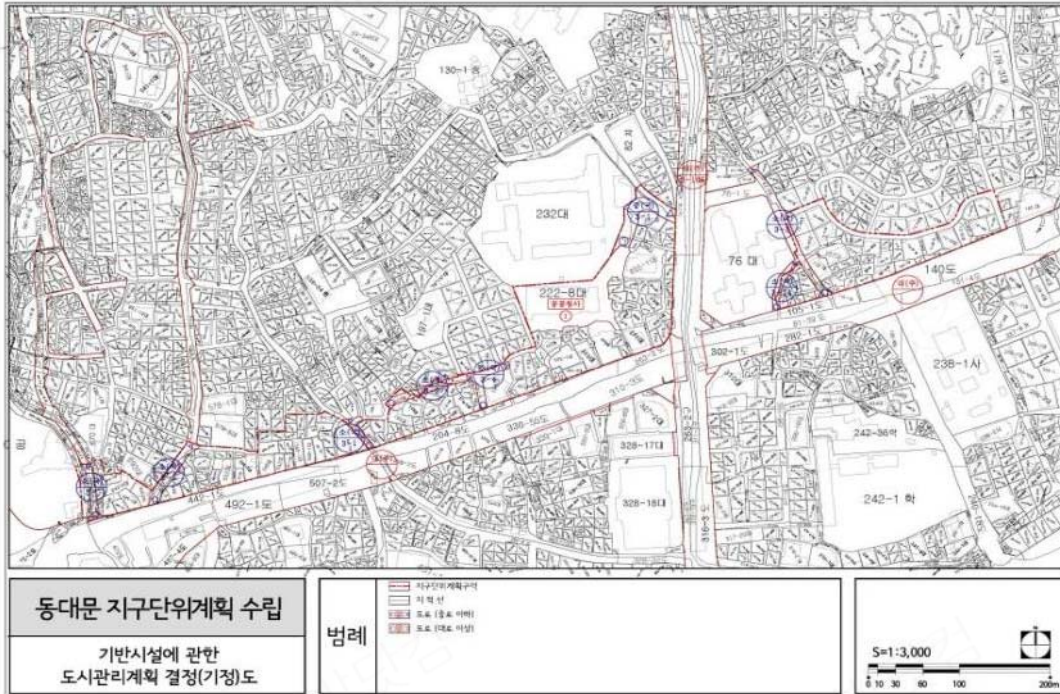
□ 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정도



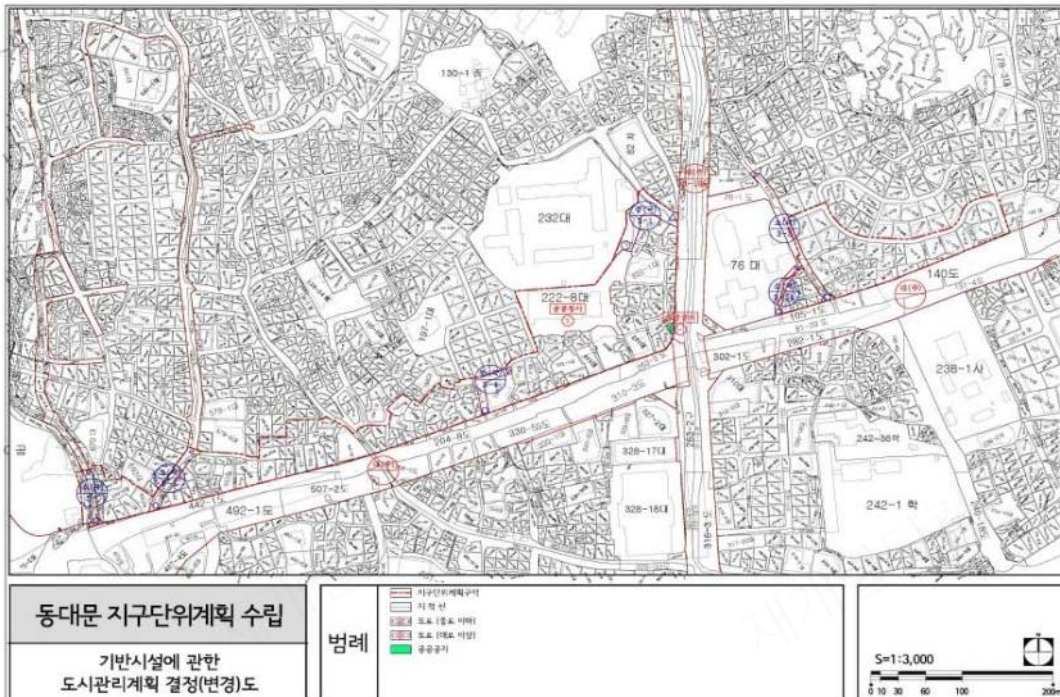
□ 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정도



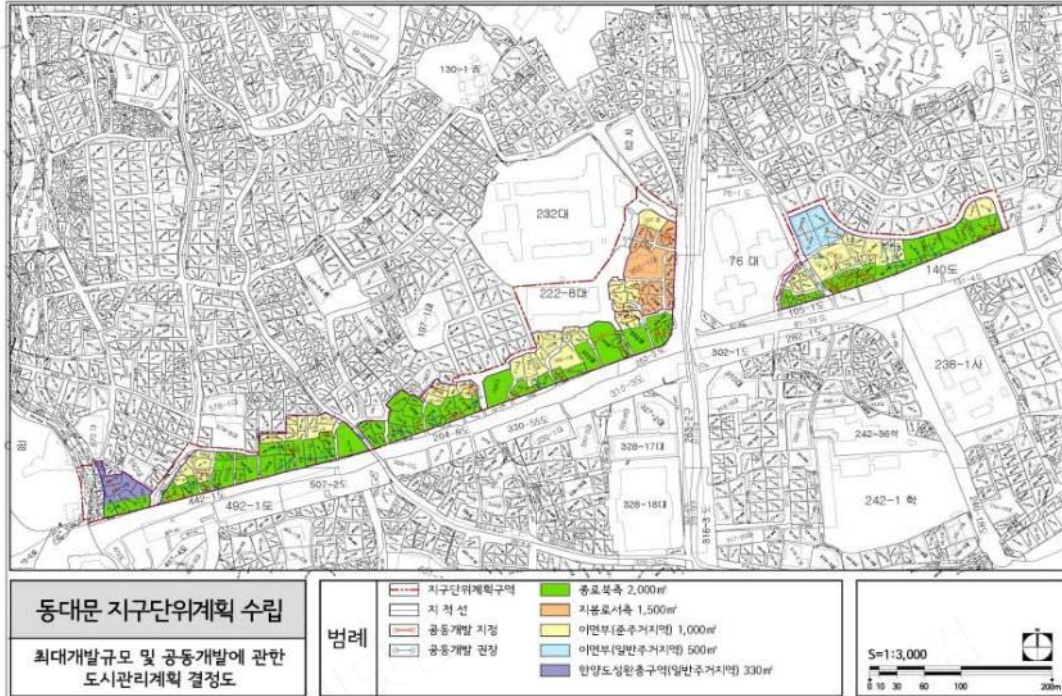
□ 기반시설에 관한 도시관리계획(기정) 결정도



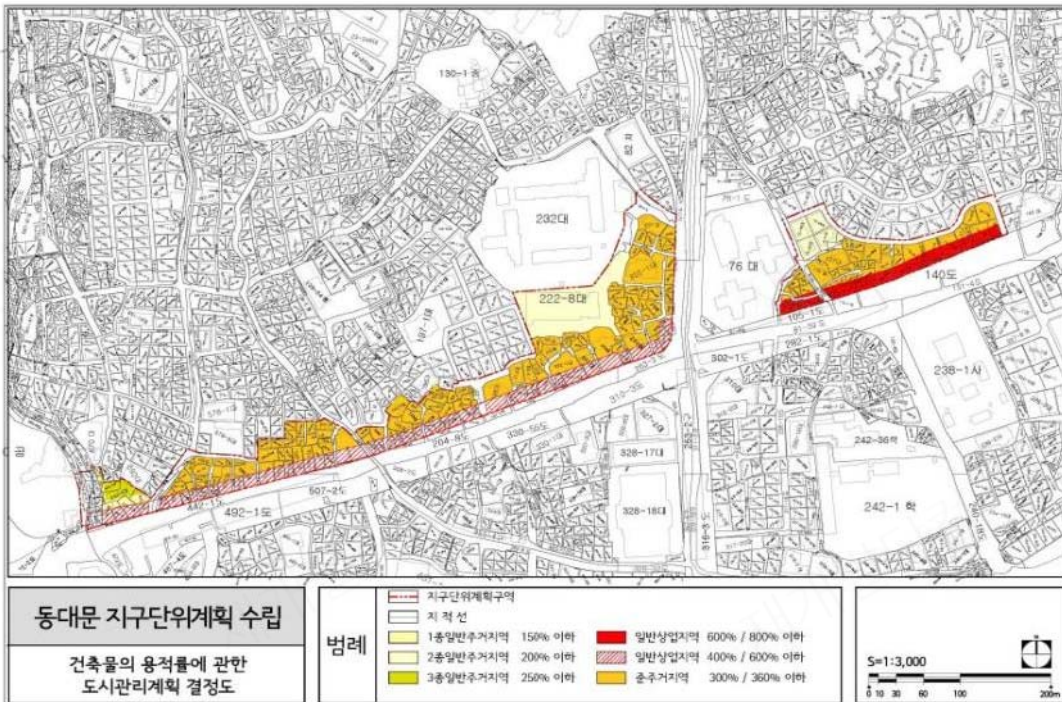
□ 기반시설에 관한 도시관리계획(변경) 결정도



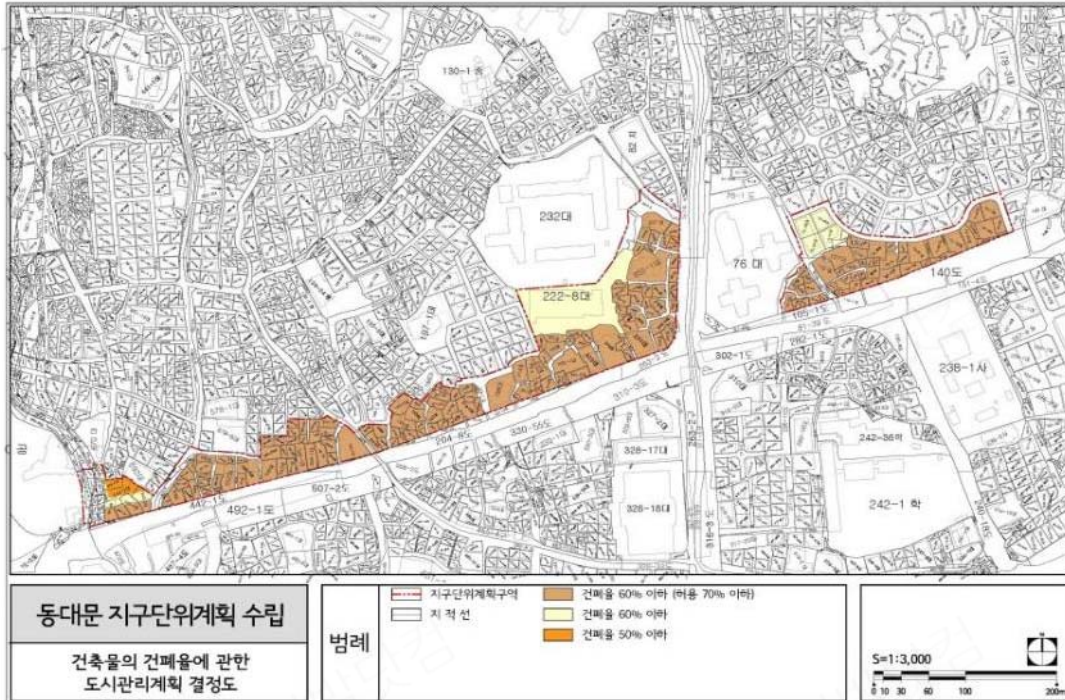
□ 최대개발규모 및 공동개발에 관한 도시관리계획 결정도



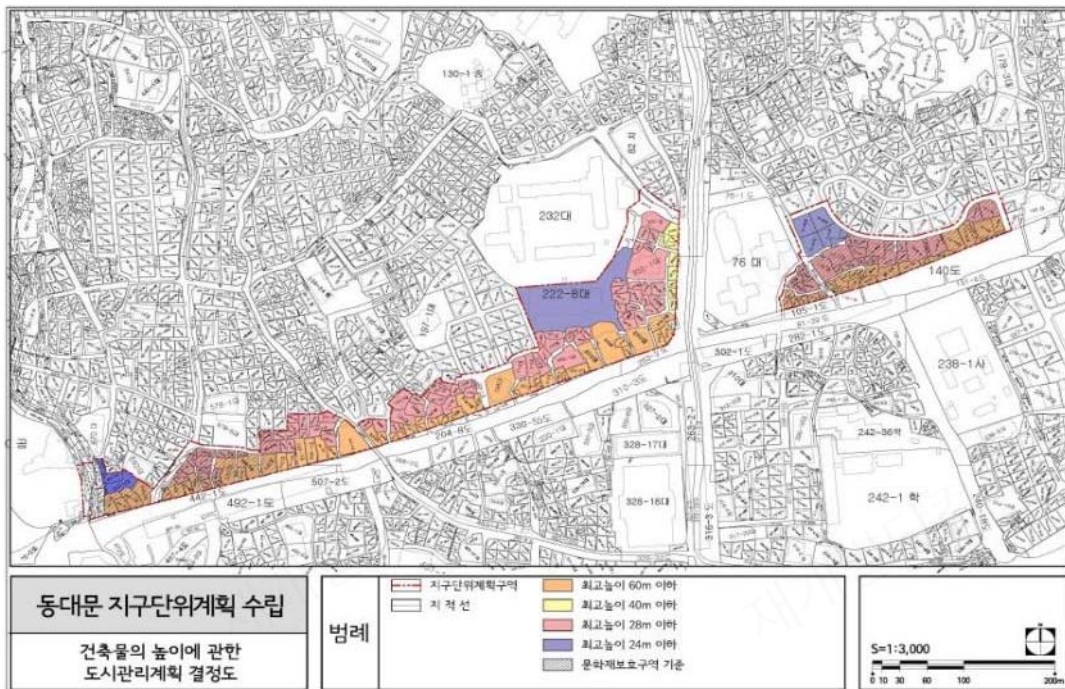
□ 건축물의 용적률에 관한 도시관리계획 결정도



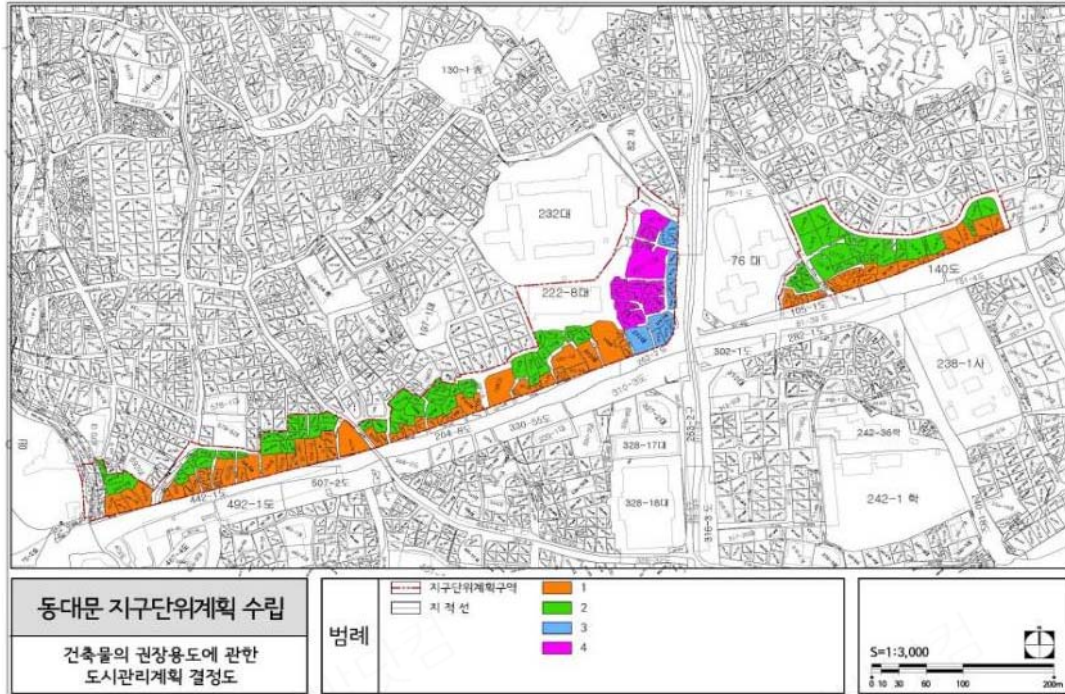
□ 건축물의 건폐율에 관한 도시관리계획 결정도



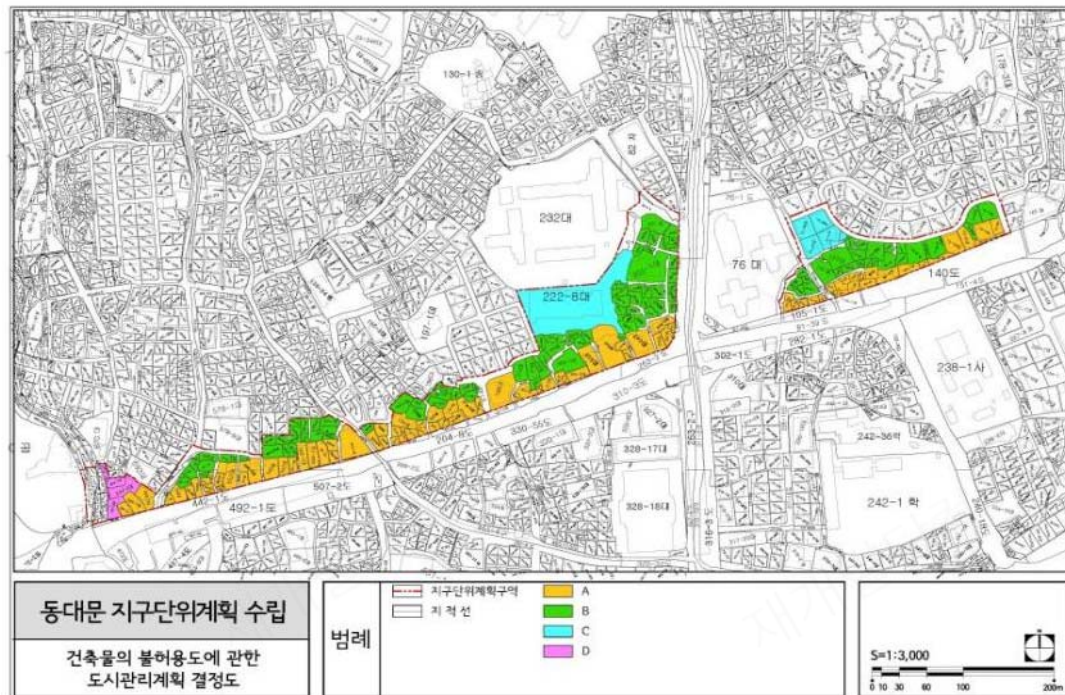
□ 건축물의 높이에 관한 도시관리계획 결정도



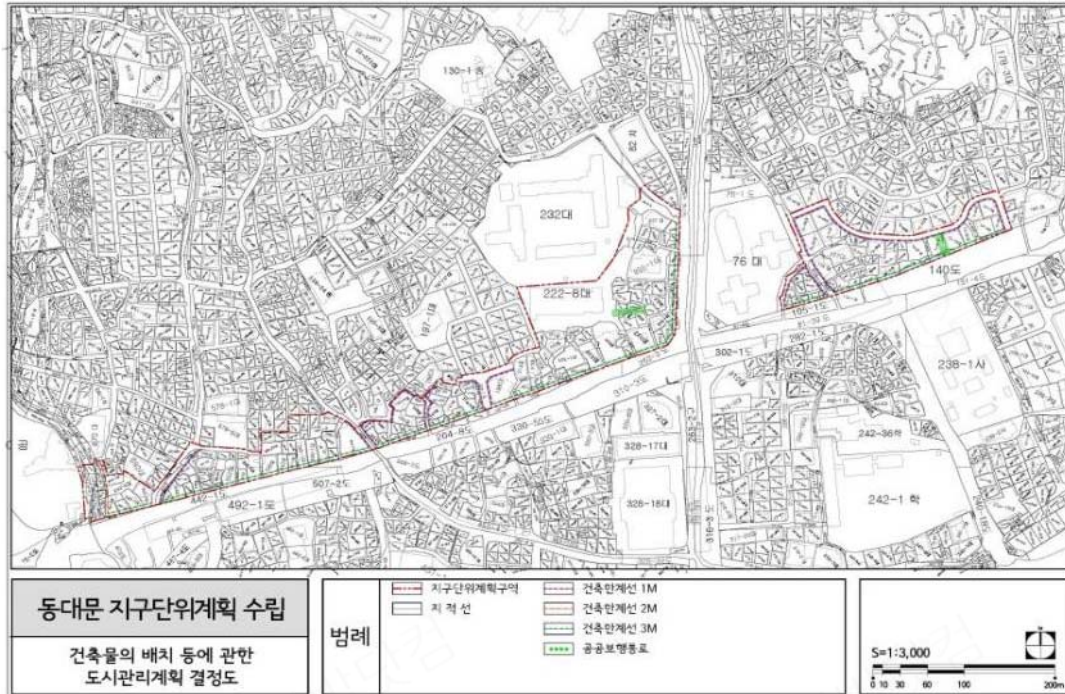
□ 건축물의 권장용도에 관한 도시관리계획 결정도



□ 건축물의 불허용도에 관한 도시관리계획 결정도



□ 건축물의 배치 등에 관한 도시관리계획 결정도



□ 교통처리에 관한 도시관리계획 결정도

