

구 분			사 업 승 인 내 역				비 고
⑧ 사 업 기 간			2017. 3. ~ 2019. 12.				
⑨ 부대 복리 시설 현황	어린이집		340.63㎡				
	주민공동시설 (다용도실)		40.5㎡				
	기계실		109.53㎡				
⑩ 단위 세대 면적	구 분		세대수	전용	주거공용	공급면적	
	국민 임대	25A형	11	25.85	29.24	55.09	
		24A-1형	3	24.66	27.91	52.57	
		24A-2형	2	24.31	27.50	51.81	
		22B형	4	22.40	25.34	47.74	
		21B-1형	1	21.29	24.08	45.37	
		21B-2형	1	21.29	24.07	45.36	

◆ 서울특별시고시 제2017-110호

**도시관리계획(「혜화·명륜동 지구단위계획(주거환경관리사업)」 구역 및 계획,
「대학로 지구단위계획」 구역) 결정(변경) 및 지형도면 고시**

서울특별시 종로구 혜화동일대에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획 [혜화·명륜동 지구단위계획(주거환경관리사업) 구역 및 계획, 대학로 지구단위계획 구역(변경)]을 결정 고시하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 동법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2017년 3월 30일
서울특별시장

I. 결정취지

- 혜화·명륜동 일대 지구단위계획과 주거환경관리사업계획 수립을 통해 창경궁로 북측지

역의 주거생활권 및 한양도성 주변지역에 대하여 통합적으로 관리하고,

- 마을별 특성을 반영한 재생계획을 수립하여 다양한 정책 및 사업을 공간단위로 실현코
자 해화·명륜동 지구단위계획(주거환경관리사업) 구역 및 계획을 결정하고자 함.

II. 지구단위계획(주거환경관리사업계획)에 관한 도시관리계획 결정조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 대학로 지구단위계획 구역 결정(변경)조서

☐ 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	구역명	위 치	면적(㎡)	결정일	비고
기정	대학로 제1종 지구단위계획구역	대학로 일대	477,346	2006.12.08	감)38,753㎡
변경	대학로 지구단위계획구역	대학로 일대	438,593		

☐ 지구단위계획구역 변경사유서

구역명	결정내용	결정사유
대학로 지구단위계획구역	· 지구단위계획구역 변경 결정 - 대학로 일대 - 면적 : 감)38,753㎡ (전체면적의 8.12%)	· 창경공로를 기준으로 북측은 해화동 주거지 생활권으로, 남측 은 대학로 문화상업지역 생활권으로 특성이 구분됨. · 창경공로 북측의 한양도성 주변지역은 한양도성의 잔존, 멸실 및 훼손구간을 통합적으로 관리할 필요가 있음 · 창경공로 북측지역은 신규 결정되는 해화명륜동 지구단위 계획 구역에 포함하여 해화동 일대를 통합적으로 관리하고자 함

2. 해화·명륜동 지구단위계획구역 결정조서(신설)

☐ 지구단위계획구역 결정조서(신설)

구분	구역명	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	해화·명륜동 지구단위계획구역	종로구 해화동 (명륜1,2,3가동, 해화동)일대	-	증)461,242	461,242	-

☐ 지구단위계획구역 결정사유서

구역명	결정내용	결정사유
해화·명륜동 지구단위계획구역	· 지구단위계획구역 결정 - 종로구 해화동 (명륜1, 2, 3가동, 해화동)일대 - 면적 : 461,242㎡	· 역사도심 내 특성주거지인 해화·명륜동 일대의 계획적 관리를 위해 지구단위계획 수립 · 기존 대학로 지구단위계획구역 중 창경공로 북측 지역을 포함하 여 결정하여 창경공로 북측 주거생활권 및 한양도성 주변지역의 통합적 관리가 필요함.

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서

가. 용도지역

☐ 용도지역 결정조서(변경사항 없음)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
총계		461,242	—	461,242	100.00	—
주거지역	제1종일반주거지역	189,419	—	189,419	41.07	—
	제2종 일반주거지역 (7층이하)	202,807	—	202,807	43.97	—
	제2종 일반주거지역	9,280	—	9,280	2.01	—
	제3종 일반주거지역	51,749	—	51,749	11.22	—
자연녹지	자연녹지지역	384	—	384	0.08	—
상업지역	일반상업지역	7,603	—	7,603	1.65	—

나. 용도지구

☐ 경관지구 결정조서(변경사항 없음)

구분	도면 표시	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	①	경관지구 (성북지구)	자연경관 지구	성북, 동성, 명륜, 혜화동 일대	1,732,659 (82,609)	1977.12.03 (건설부고시 제235호)	—

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

☐ 미관지구 결정조서(변경사항 없음)

구분	도면 표시	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초결정일	비고
기정	②	동소문로 지구	중심지 미관지구	원남동~우이동 (미아로)	295,200 (13,845)	9,000 (667)	양측20	1972.08.14 (건설부고시 제350호)	—

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

☐ 방화지구 결정조서(변경사항 없음)

구분	도면 표시	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초결정일	비고
기정	③	동소문로변	노선 방화지구	명륜동4가~ 성북동간	21,888 (10,718)	1,008 (662)	양측 12	1963.12.13 (건설부고시 제727호)	—

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

☐ 문화지구 결정조서(변경사항 없음)

구분	도면 표시	지구명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	④	대학로 문화지구	종로구 혜화동, 동숭동, 이화동, 연건동, 명륜동 일대	446,569 (53,438)	2004.05.20 (서울특별시고시 제2004-143호)	-

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

2. 도시기반시설 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도로

☐ 도로 총괄표

류별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
광로	1	1,500 (-)	-	-	-	-	1	1,500 (-)	-	-	-	-
중로	2	1,898 (1,271)	-	-	-	-	1	930	-	1	968 (341)	-
소로	24	3,578 (3,003)	-	-	-	-	2	824 (364)	-	22	2,754 (2,639)	-

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

☐ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	광로	2류	66	40	-	1500 (-)	종로5가	혜화동로터리	일반도로	1978.06.15 (건설부고시 제145호)	(혜화동로터리)
변경	광로	2류	66	40	-	1500 (-)	종로5가	혜화동로터리	일반도로		선형변경
기정	중로	2류	13	15	-	930	혜화동광장(111-1도)	성북동고개(5-137도)	일반도로	1977.02.04 (건설부고시 제25호)	(혜화로)
변경	중로	2류	13	15	-	930	혜화동광장(111-1도)	성북동고개(5-137도)	일반도로		선형변경
기정	중로	3류	7	12	집산도로	900 (273)	명륜2가(231)	명륜1가(5)	일반도로	1952.03.25 (내무부고시 23호)	(성균관로)
변경	중로	3류	7	12	집산도로	968 (341)	명륜2가(231)	명륜1가 31-3	일반도로		중점변경
기정	소로	2류	-	8	국지도로	330	명륜1가 101-1	명륜1가 46-18	일반도로	1976.07.19 (서울시고시 제167호)	(아남아파트 북측)
변경	소로	2류	혜화1	8	국지도로	330 (208)	명륜1가 101-1	명륜1가 46-18	일반도로		번호부여

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	2류	-	8	집산 도로	340	명륜3가 1-7	명륜1가 15	일반도로	2009.01.22 (서울시고시 제29호)	(명륜길)
변경	소로	2류	해화2	8	집산 도로	494 (156)	명륜1가 15	명륜3가 1-1069	일반도로		번호부여 및 시종점변경
기정	소로	3류	37	6	-	225	명륜1가 33-19	명륜1가 88	일반도로	1963.07.01 (건설부고시 제432호)	-
기정	소로	3류	38	6	-	70	명륜1가 33-17	명륜1가 33-100	일반도로	1963.07.01 (건설부고시 제432호)	(명륜 어린이공원 동측)
기정	소로	3류	39	6	-	66	명륜1가 31-23	명륜1가 29	일반도로	1963.07.01 (건설부고시 제432호)	-
기정	소로	3류	40	6	-	190	명륜1가 27-48	명륜1가 32-7	일반도로	1963.07.01 (건설부고시 제432호)	-
기정	소로	3류	44	6	-	140	해화동 10-19	해화동 15-140	일반도로	1963.07.01 (건설부고시 제432호)	(서울해화 초등학교)
변경	소로	3류	44	6	국지 도로	121	해화동 10-19	해화동 13-10	일반도로		종점변경
기정	소로	3류	47	6	-	60	해화동 71-20	해화동 22-77	일반도로	1963.07.01 (건설부고시 제432호)	(문화지구경계)
변경	소로	3류	47	6	국지 도로	365	해화동 74-6	해화동 15-145	일반도로		시종점변경
기정	소로	3류	52	6	국지 도로	305	명륜2가 57-1	명륜2가 9-27	일반도로	1963.07.01 (건설부고시 제432호)	(아남아파트 서측)
기정	소로	3류	-	6	-	70	해화동 9-3	해화동 5-43	일반도로	1963.07.01 (건설부고시 제432호)	(해화로 Y선형우측)
변경	소로	3류	해화3	6	국지 도로	25	해화동 9-9	해화동 5-44	일반도로		시종점 및 연장변경, 번호부여
기정	소로	3류	-	6	국지 도로	265	명륜1가 5-23	명륜1가 1-27	일반도로	1970.08.31 (종로구고시 제2006-21호)	(국제교 입구)
변경	소로	3류	해화4	6	국지 도로	265	명륜1가 5-23	명륜1가 1-27	일반도로		번호부여
기정	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(자연경관지구1)
변경	소로	3류	해화5	5	국지 도로	120	명륜1가 2-19	명륜1가 1-13	일반도로		시종점 및 선형변경, 번호부여

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(자연경관지구2)
변경	소로	3류	해화6	6	국지 도로	258	명륜1가 5	명륜1가 1-21	일반도로	-	시종점 및 선형변경, 번호부여
기정	소로	3류	-	6	-	270	명륜2가 115-2	명륜2가 8-1	일반도로	1977.08.24 (서울시고시 제298호)	(아남아파트 남측)
변경	소로	3류	해화7	6	국지 도로	258 (143)	명륜2가 115-2	명륜2가 8-1	일반도로		번호부여
기정	소로	3류	-	6	-	70	명륜2가 8-15	명륜2가 8-7	일반도로	1977.08.24. (서울시고시 제298호)	-
변경	소로	3류	해화8	6	국지 도로	68	명륜2가 8-30	명륜2가 8-45	일반도로		번호부여 및 시종점변경
기정	소로	3류	1	2-3	국지 도로	40	명륜1가 5-25	명륜1가 5-84	일반도로	1994.05.09. (서울시고시 제1994-148호)	(명륜3 주거환경개선사업)
기정	소로	3류	2	2-3	국지 도로	25	명륜1가 5-84	명륜1가 5-87	일반도로	1994.05.09. (서울시고시 제1994-148호)	(명륜3 주거환경개선사업)
기정	소로	3류	3	2	국지 도로	48	명륜1가 5-105	명륜1가 5-91	일반도로	1994.05.09. (서울시고시 제1994-148호)	(명륜3 주거환경개선사업)
기정	소로	3류	4	2	국지 도로	6	명륜1가 5-102	명륜1가 5-99	일반도로	1994.05.09. (서울시고시 제1994-148호)	(명륜3 주거환경개선사업)
기정	소로	3류	1	6	국지 도로	152	명륜3가 1-1242	명륜3가 1-900	일반도로	1992.07.14. (서울시고시 제1992-230호)	(명륜1 주거환경개선사업)
기정	소로	3류	2	4	국지 도로	15	명륜3가 1-143	명륜3가 1-133	일반도로	1992.07.14. (서울시고시 제1992-230호)	(명륜1 주거환경개선사업)
기정	소로	3류	3	4	국지 도로	55	명륜3가 1-89	명륜3가 1-74	일반도로	1992.07.14. (서울시고시 제1992-230호)	(명륜1 주거환경개선사업)
기정	소로	3류	4	4	국지 도로	55	명륜3가 1-101	명륜3가 1-317	일반도로	1992.07.14. (서울시고시 제1992-230호)	(명륜1 주거환경개선사업)
기정	소로	3류	5	4	국지 도로	22	명륜3가 1-174	명륜3가 1-851	일반도로	1992.07.14. (서울시고시 제1992-230호)	(명륜1 주거환경개선사업)

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

□ 도로 변경 사유서

도로명		변경내용	변경사유
변경전	변경후		
광로-66	광로-66	선형변경	도시계획시설이 중복 지정된 일부 선형을 필지 경계로 변경함
중로-13	중로-13		해화로 전체의 도로 연결성 확보를 위해 기존 Y자형 선형을 변경
중로-7	중로-7	종점변경	해화로 전체의 도로 연결성 확보를 위해 종점을 연장함
소로-44	소로-44		(해화초등학교 북측) 기종점 지번이 멸실되어 현황도로를 반영하여 종점 변경
소로-47	소로-47	시종점변경	현황도로를 반영한 시종점 변경
소로-	해화1,해화4,해화7	번호 부여	노선번호가 누락되어 번호를 부여함
	해화2	번호부여, 시종점변경	한양도성, 와룡공원, 명륜3가동(성곽마을)으로 향하는 주요 접근로의 계획적 정비와 관리를 위해 현황도로를 도시계획도로로 결정
	해화8		지적 변경(기존 시종점 지번이 멸실)으로 인한 시종점 변경
	해화3	번호부여, 시종점변경, 연장	Y자형 선형의 지적 변경(기존 시종점 지번이 멸실됨)으로 인한 수정
	해화5	번호부여, 시종점변경, 선형변경	기정 도로 시설의 연결
	해화6		

2) 주차장

□ 주차장 결정조서(변경사항 없음)

구분	도면 표시	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	주차장	명륜1가 5-14	1,169	-	1,169	2002.02.05 (종로구고시 2002-07호)	-
기정	②	주차장	명륜3가 1-21	1,243.8	-	1,243.8	2014.01.09. (종로구고시 2013-105호)	-

□ 건축물의 규모(변경)

구분	도면 표시	시설명	위치	건폐율	용적률	높이	비고
기정	①	주차장	명륜1가 5-14	-	-	-	
변경	①	주차장	명륜1가 5-14	70%이하	200%이하	16m 이하	-기존현황: 지하1층,지상2층, 건폐율71%, 용적률83%
기정	②	주차장	명륜3가 1-21	90%이하	1500%이하	4층 이하	
변경	②	주차장	명륜3가 1-21	80%이하	220%이하	18m 이하	-기존현황: 지하3층,지상4층, 건폐율78.5%, 용적률215%

☐ 건축물의 규모 변경사유서

도면 표시	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장	건폐율 · 용적률 · 높이 결정	명륜동 주거지역 내부에 위치한 입지특성과 건축현황, 용도지역을 반영하여 건축물의 건폐율, 용적률, 높이에 대한 기준 결정
②	주차장	건폐율 · 용적률 · 높이 결정	명륜동 주거지역 내부에 위치한 입지특성과 계획현황, 용도지역을 반영하여 건축물의 건폐율, 용적률, 높이에 대한 기준 결정

나. 공간시설

1) 공원

☐ 공원 총괄표

구분	행정구역				시가화구역			
	기정		변경후		기정		변경후	
	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)
합계	2	4,569	1	1,150	2	4,569	1	1,150
어린이공원	1	1,150	1	1,150	1	1,150	1	1,150
공원	1	3,419 (3,356)	-	-	1	3,419 (3,356)	-	-

☐ 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	명륜 어린이공원	어린이공원	명륜1가 23-9	1,150	-	1,150	1988.04.25 (서울시 고시 제300호)	-
폐지	②	-	공원	혜화동 5-142임	3,419 (3,356)	감)3,419 (3,356)	0	-	미집행 공원

☐ 공원 변경 사유서

도면 표시	시설명	변경내용	변경사유
②	공원	폐지	한양도성 멸실 · 훼손구간을 따라 지정된 미집행 공원으로 시설고시정보가 누락되는 등 관리체계가 부재함. 향후 한양도성 관리를 위해 필요한 공간으로 기존 공원을 폐지하고 경관녹지를 신설하여 관리하도록 함.

2) 녹지

☐ 녹지 총괄표

구분	행정구역				시가화구역			
	기정		변경후		기정		변경후	
	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)
합계	1	2,034.59 (784.6)	2	5,027.59 (3,777.6)	1	2,034.59 (784.6)	2	5,027.59 (3,777.6)
경관광장	1	2,034.59 (784.6)	1	2,034.59 (784.6)	1	2,034.59 (784.6)	1	2,034.59 (784.6)
경관녹지	-	-	1	3,419 (3,356)	-	-	1	3,419 (3,356)

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

☐ 녹지 결정(신설)조서

구분	도면표시	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	해화문 광장	경관광장	성북동1가1 해화동28	2,034.59 (784.6)	-	2,034.59 (784.6)	1992.03.13 (서울시 고시 제1992-70호)	-
신설	②	-	경관녹지	해화동 5-142임	-	증)3,419 (3,356)	3,419 (3,356)	-	-

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

☐ 녹지 결정(신설) 사유서

도면표시	시설명	변경내용	변경사유
②	경관녹지	신설	한양도성 멸실·훼손 구간으로서 지속적인 관리가 필요하여 폐지되는 공원 부지에 경관녹지를 신설함.

다. 유통 및 공급시설

1) 수도공급설비

☐ 수도공급설비 결정(변경)조서

구분	도면 표시	시설명	시설의세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	수도	-	해화동 3-1	186.6	-	186.6	1987.01.10 (서울시고시 87-제12호)	-
기정	②	수도	-	해화동 92-1	75.5	-	-	1977.08.23 (서울시고시 77-제290호)	-
폐지	②	수도	-	해화동 92-1	75.5	감)75.5	0	1977.08.23 (서울시고시 77-제290호)	-

☐ 수도공급설비 변경사유서

도면 표시	시설명	변경내용	변경사유
②	수도	폐지	가압장의 기능소실과 부지의 현재 사용용도(해화파출소)를 고려하여 수도시설을 폐지함.

라. 공공·문화체육시설

1) 학교

☐ 학교 결정조서 (변경사항 없음)

구분	도면 표시	시설 명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	학교	초교	해화동13-1번지	7,827.7	-	7,827.7	1987.08.27 (서교위고 제50호)	서울해화 초등학교
기정	②	학교	고교	해화동1-1번지	27,783.4	-	27,783.4	1982.12.17 (서울시고시 523)	서울과학 고등학교
기정	③	학교	중고교	해화동5-119번지	25,277.2	-	25,277.2	1987.02.17 (서교위고 제5호)	경신 중고등학교
기정	④	학교	고교	명륜동1가 1-27일대	14,364	-	14,364	2006.08.31 (서울시고시 06-294)	국제고등학교
기정	⑤	학교	대학교	명륜동3가 53-21일대	177,592.7 (2,452.8)	-	177,592.7 (2,452.8)	1985.05.07 (건설부고시 제205호)	성균관대학교 (양현관)

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

☐ 건축물의 규모(변경)

구분	도면 표시	시설명	건축물의 규모				비고
			건폐율	용적률	높이	건축제한 완화	
기정	①	학교	30%이하	120%이하	5층이하	—	서울혜화초등학교 · 기존현황 2층 - 지하1층, 지상4층 - 건폐율 32.62% - 용적률 113.29%
변경	①	학교	30%이하	120%이하	16m이하	—	
기정	②	학교	30%이하	120%이하	3층이하	5층(20m)이하	서울과학고등학교 · 기존현황 6개동 - 지하1층, 지상5층 - 건폐율 23.4% - 용적률 76.12%
변경	②	학교	30%이하	120%이하	3층(12m)이하	—	
기정	③	학교	30%이하	120%이하	3층이하	5층(20m)이하	경신중고등학교 · 기존현황 12동 - 지하1층, 지상5층 - 건폐율 17.49% - 용적률 65.27%
변경	③	학교	30%이하	120%이하	3층(12m)이하	—	
기정	④	학교	30%이하	150%이하	3층이하	5층(20m)이하	국제고등학교 · 기존현황 (1~27주건축물) - 지하1층, 지상5층 - 건폐율 29.98% - 용적률 108.64%
변경	④	학교	30%이하	120%이하	3층(12m)이하	—	

☐ 건축물의 규모변경 사유서

도면 표시	시설명	변경내용	변경사유
①	학교 (서울혜화초)	높이 변경	혜화동 일대 저층주거지의 통일된 경관형성을 고려하여 건축물의 높이 변경
②	학교 (서울과학고)	높이 변경	한양도성에 연접한 역사문화경관 및 구릉지경관 보호를 위해 높이제한 완화 사항을 배제하고 자연경관지구 높이제한을 따름
③	학교 (경신중고)	높이 변경	한양도성에 연접한 역사문화경관 및 구릉지경관 보호를 위해 높이제한 완화 사항을 배제하고 자연경관지구 높이제한을 따름
④	학교 (국제고)	용적률 · 높이 변경	한양도성에 연접한 역사문화경관 및 구릉지경관 보호를 위해 현황을 고려하여 용적률을 변경하고, 높이제한 완화 사항을 배제하여 자연경관지구 높이제한을 따름

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

가. 대지의 규모와 조성에 관한 결정조서

1) 최대개발규모

적용대상	계획내용	비고
가로3-1, 가로3-2, 명륜4	230㎡	· 최대개발규모 적용의 예외 - 한옥으로 건축하는 경우 - 기존 대지규모가 최대개발규모를 초과하는 경우 - 획지계획이 별도로 수립되어 있는 경우 - 공동개발계획(지정 또는 권장)이 수립된 대지 - 종로구 도시건축공동위원회의 심의를 통해 맹지 해소를 위해 최대개발규모 이상의 공동개발이 필요하다고 결정되는 경우
가로1-2, 가로2, 명륜1, 명륜2-1, 명륜2-2, 명륜3, 혜화1, 혜화2-1, 혜화2-2, 혜화2-3	330㎡	
가로1-1, 명륜5	600㎡	

2) 획지계획

적용대상	계획내용
특별계획구역 및 대규모 부지	· 획지 내 필지들은 획지규모 이상의 공동개발 금지

3) 공동개발

구분	적용대상	계획내용
공동개발 지정	맹지, 부정형 필지, 단독 개발이 불가능한 과소필지	· 토지소유자가 동일한 필지에 대해 공동개발 지정
공동개발 권장	맹지, 부정형 필지, 단독 개발이 불가능한 과소필지	· 토지소유자가 다른 필지에 대해 공동개발 권장 · 토지소유자가 다른 필지에 대해 건축협정 권장
자율적 공동개발	지구단위계획구역	· 해당구역별 최대개발규모 이내에서 공동개발 허용 · 자율적 공동개발 불허 - 공동개발로 대지의 형태가 지나치게 부정형하게 형성되는 경우 - 공동개발로 대지의 세장비(단변과 장변의 비)가 1:3 이상이 되는 경우 - 공동개발로 인접필지가 맹지가 되거나 부정형하게 되는 경우

□ 획지계획에 관한 결정조서

구분		동명	지번	면적(㎡)		비고	
				필지(편입)	획지		
①	획지지정	명륜2가	4대	15,441.3	23,564.9	특별계획구역(아남아파트) · 분할가능선으로 분할가능하며 분할 개발 시 각각의 특별계획구역으로 결정	
			8-31대	8.3			
			237대	5,365.1			
			236대	2,750.2			
②	획지지정	명륜1가	23대	2,313.6	2,313.6	특별계획구역 (건양하늘터아파트)	
③	획지지정	해화동	13-1학	7,286.5	8,000.3	해화1구역 · 학교시설 서울해화초등학교 포함 13-1,15-5, 15-24, 15-59, 15-136 · 학교시설 저촉 15-34, 15-177, 15-178, 15-179, 5-180, 13-6, 15-58	
			15-5학	72.7			
			15-24학	59.5			
			15-59학	33.1			
			15-136학	82.6			
			15-34학	192			
			15-177대	26.4			
			15-178대	29.8			
			15-179대	33.1			
			15-180대	19.8			
			13-6도	2,009.9 (137.4)			
			15-58도	105.8 (27.4)			
④	획지지정	해화동	5-119대	18,733.2	19,360.2	해화1구역 · 학교시설 경신중고등학교 (5-142제외)	
			5-101대	627			
⑤	획지지정	해화동	1-21대	5,592.70	올림픽 기념국민 생활관 6,522.8	명륜2-1구역 · 분할가능선으로 분할 가능 · 기존 도시계획시설 (수도가 압장) 등을 포함하여 일단의 획지로 개발 권장 *수도시설(해명가압장) 일부 포함	
			1-17대	3.80			
			1-23대	171.2			
		명륜1가	2-42대	755.1	수도시설 162.2		
			해화동	1-19수			4
				1-20수			20.3
		3-5도		46 (43.8)			
		1-11구		4.8 (2.8)			
		명륜1가	2-39수	50.4			
			2-41수	10.5			
			2-38구	5.9 (4.1)			
			2-40도	36.3 (26.3)			

구분	동명	지번	면적(㎡)		비고
			필지(편입)	획지	
	해화동	3-1도	1136.1 (166.2)	177.7	
	명륜1가	2-32도	318.4 (11.5)		
⑥	획지지정	명륜1가	1-27학	14,232.3	명륜2-2구역 · 학교시설 국제고등학교 (1-44임 제외)
			7-68임		
⑦	획지지정	해화동	1-1학	28,409.8	명륜2-2구역 · 학교시설 서울과학고등학교
			1-9학		
			1-13임		
			5-134대		
			5-136학		
		명륜1가	1학		
			2-1학		
			2-34학		
			2-9학		
			2-37학		
⑧	획지지정	명륜1가	1-43임	2,354.0	명륜2-2구역 · 명륜어린이집

☐ 획지계획에 관한 사유서

구분	계획내용	동명	지번	비고
①	획지지정	명륜2가	4대, 8-31대, 237대, 236대	특별계획구역(아남아파트) - 옛 길(원형가지길)과 흥덕동천 물길(선)을 경계로 조성된 대규모 공동주택 단지로 향후 주변지역 경관과 조화를 고려하고, 부지의 역사성을 고려한 건축 계획수립을 위해 특별계획구역으로 지정
②	획지지정	명륜1가	23대	특별계획구역(건양하늘더아파트) - 기 개발된 공동주택 부지로 향후 주변지역 경관 과의 조화를 고려한 건축계획 수립을 위해 특별 계획구역으로 지정
③	획지지정	해화동	13-1학, 15-5학, 15-24학, 15-59학, 15-136학, 15-34학, 15-43학, 15-177대, 15-178대, 15-179대, 15-180대, 13-6도, 15-58도	학교시설 (서울해화초등학교) 연접부의 공공용지 확보를 위해 지정
④	획지지정	해화동	5-119대 5-101대	한양도성에 연접한 대규모 부지(경신중 고등학교) 의 개발 단위 제어 및 한양도성 보호를 위한 공공 용지 확보

구분	계획내용	동명	지번	비고
⑤	획지지정	혜화동	1-17대, 1-21대, 1-23대, 3-1도 /1-19수, 1-20수, 1-11구, 3-5도	기존 도시계획시설(수도가압장)을 고려한 공공시설 부지(올림픽기념 국민생활관)의 개발단위 설정
		명륜1가	2-42대/ 2-39수, 2-41수, 2-38구, 2-40도, 2-32도	
⑥	획지지정	명륜1가	1-27학, 7-68임	한양도성에 연접한 대규모 부지(국제고등학교)의 개발단위 제어 및 한양도성 보호를 위한 공공용 지 확보
⑦	획지지정	혜화동	1-1학, 1-9학, 1-13임, 5-134대, 5-136학	한양도성에 연접한 대규모 부지(서울과학고등학교) 의 개발단위 제어 및 한양도성 보호를 위한 공공용 지 확보
		명륜1가	1학, 2-1학, 2-34학, 2-9학, 2-37학	
⑧	획지지정	명륜1가	1-43임	한양도성에 연접한 대규모부지(어린이집)의 개발단 위 제어 및 한양도성 보호를 위한 공공용지 확보

☐ 공동개발에 관한 결정조서

구분	동명	지번	면적(㎡)		비고
			필지(편입)	획지	
공동개발 지정	혜화동	22-9대	737.2	773.6	과소필지
		22-15대	36.4		
공동개발 지정	혜화동	26-5대	18.5	314.3	과소필지
		26-61대	12.2		과소필지/맹지
		27-5대	283.6		
공동개발 지정	혜화동	102-1대	452.9	469.4	과소필지
		102-13대	16.5		
공동개발 지정	명륜1가	1-25대	15.5	370.6	과소필지
		1-38대	108.5		
		2-23대	246.6		
공동개발 지정	명륜3가	1-898대	31.4	136.5	과소필지
		1-1404대	105.1		
공동개발 권장	혜화동	9-12대	39.7	227.5	과소필지
		9-9대	187.8		
공동개발 권장	혜화동	122-4대	33.1	69.5	과소필지
		125-5대	36.4		과소필지

구분	동명	지번	면적(㎡)		비고
			필지(편입)	획지	
공동개발 권장	혜화동	126-3대	56.5	180	과소필지
		126-4대	90.6		
		126-5대	32.9		과소필지
공동개발 권장	명륜1가	5-90대	60.4	105.3	
		5-95대	21.8		과소필지 / 맹지
		5-103대	23.1		과소필지
공동개발 권장	명륜1가	5-84대	42.2	145.1	과소필지
		5-85대	102.9		
공동개발 권장	명륜2가	169-1대	49.6	170.1	과소필지
		168-1대	120.5		
공동개발 권장	명륜2가	199-6대	29.4	291.1	과소필지
		197-1대	261.7		
공동개발 권장	명륜2가	199-7대	23.1	91.7	과소필지
		199-8대	68.6		
공동개발 권장	명륜3가	1-74대	36.4	110	과소필지
		1-82대	73.6		
공동개발 권장	명륜3가	1-86대	39.4	109.9	과소필지
		1-83대	70.5		
공동개발 권장	명륜3가	1-228대	43	198.4	과소필지
		1-232대	155.4		
공동개발 권장	명륜3가	1-136대	85	133.8	
		1-139대	48.8		과소필지
공동개발 권장	명륜3가	1-181대	29.5	58.9	과소필지
		1-348대	29.4		과소필지
공동개발 권장	명륜3가	1-327대	39.7	129	과소필지
		1-328대	89.3		
공동개발 권장	명륜3가	1-189대	46.2	89.4	과소필지
		1-190대	43.2		과소필지
공동개발 권장	명륜3가	1-243대	93.6	129.3	
		1-875대	35.7		과소필지

구분	동명	지번	면적(㎡)		비고
			필지(편입)	획지	
공동개발 권장	명륜3가	1-857대	20.2	68.2	과소필지
		1-856대	48		과소필지
공동개발 권장	명륜3가	1-859대	45.5	131.5	과소필지
		1-858대	86		
공동개발 권장	명륜3가	1-1109대	97.2	124.6	
		1-1332대	27.4		과소필지
공동개발 권장	명륜3가	1-1334대	45.1	93.0	과소필지
		1-1335대	47.9		과소필지
공동개발 권장	명륜3가	1-1354대	35.7	158.7	과소필지
		1-980대	123		
공동개발 권장	명륜3가	1-1379대	45.9	129.9	과소필지
		1-1012대	84		

□ 공동개발에 관한 사유서

구분	동명	지번	비고
공동개발지정	혜화동	22-9대, 22-15대	과소필지 및 소유현황 고려
공동개발지정	혜화동	26-5대, 26-61대, 27-5대	과소필지, 맹지 및 소유현황 고려
공동개발지정	혜화동	102-1대, 102-13대	과소필지 및 소유현황 고려
공동개발지정	명륜1가	1-25대, 1-38대, 2-23대	과소필지 및 소유현황 고려
공동개발지정	명륜3가	1-898대, 1-1404대	과소필지 고려
공동개발권장	혜화동	9-12대, 9-9대	과소필지 고려
공동개발권장	혜화동	122-4대, 125-5대	과소필지 고려
공동개발권장	혜화동	126-3대, 126-4대, 126-5대	과소필지 고려
공동개발권장	명륜1가	5-90대, 5-95대, 5-103대	과소필지, 맹지 고려
공동개발권장	명륜1가	5-84대, 5-85대	과소필지 고려
공동개발권장	명륜2가	169-1대, 168-1대	과소필지 고려
공동개발권장	명륜2가	199-6대, 197-1대	과소필지 고려

구분	동명	지번	비고
공동개발권장	명륜2가	199-7대, 199-8대	과소필지 고려
공동개발권장	명륜3가	1-74대, 1-82대	과소필지 고려
공동개발권장	명륜3가	1-86대, 1-83대	과소필지 고려
공동개발권장	명륜3가	1-228대, 1-232대	과소필지 고려
공동개발권장	명륜3가	1-136대, 1-139대	과소필지 고려
공동개발권장	명륜3가	1-181대, 1-348대	과소필지 고려
공동개발권장	명륜3가	1-327대, 1-328대	과소필지 고려
공동개발권장	명륜3가	1-189대, 1-190대	과소필지 고려
공동개발권장	명륜3가	1-243대, 1-875대	과소필지 고려
공동개발권장	명륜3가	1-857대, 1-856대	과소필지 고려
공동개발권장	명륜3가	1-859대, 1-858대	과소필지 고려
공동개발권장	명륜3가	1-1109대, 1-1332대	과소필지 고려
공동개발권장	명륜3가	1-1334대, 1-1335대	과소필지 고려
공동개발권장	명륜3가	1-1354대, 1-980대	과소필지 고려
공동개발권장	명륜3가	1-1379대, 1-1012대	과소필지 고려

4) 대지의 분할 및 교환

구분	적용대상	계획내용
대지의 분할 및 교환	1건물 다필지, 부정형 필지	· 부정형 필지의 정형화 및 이용의 효율성 제고를 위해 최대개발규모 이 내에서 자율적으로 필지를 분할 및 교환할 것을 권장

5) 맞벽건축

구분	적용대상	계획내용
맞벽건축	가로1-2 (해화동로터리 일대)	· 맞벽건축이 표시된 대지의 건축물은 연접대지의 건축물과 맞벽으로 건축하여 야 함

※ 맞벽건축에 따른 완화사항은 민간부문 시행지침 제68조(지구단위계획에 따른 건축제한 완화적용) 및 제70조(한옥 등 건축자산 진흥구역 지정에 따른 건축제한 완화적용)를 따름.

2. 건축물의 용도 및 규모에 관한 결정조서

가. 건축물의 용도에 관한 사항

- 지구단위계획구역 내에서는 관련법에 따른 도입 가능한 용도규정에도 불구하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조, 동법 시행령 제71조 및 ‘서울특별시 도시계획조례’에서 정하는 용도지역·지구에서 허용하는 용도 범위 내에서, 적용구역 또는 부지별로 입지 가능한 용도를 별도로 정함.
- 자연경관지구, 미관지구, 방화지구, 문화지구, 「학교보건법」, 「청소년보호법」에 관한 별도의 규정이 있는 경우 해당 기준에 부합하여야 함.

1) 허용용도

- 허용용도가 계획된 대지는 허용용도 범위 안에서만 건축이 허용되며 허용용도 이외의 건축은 불허함.

도면표시	적용구역	건축법상 용도분류		적용기준
		대분류	소분류	
허용1	예화1 명륜 2-1 명륜 2-2	단독주택	단독주택, 다중주택, 다가구주택, 공관	
		공동주택	다세대주택, 기숙사	
		제1종 근린생활시설	식품, 잡화 등 일용품소매점	· 연면적 300㎡ 미만
			휴게음식점, 제과점 등	· 연면적 100㎡ 미만 · 체인점 형태* 불허
			이용원, 미용원, 목욕장, 세탁소 등	-
			의원, 치과의원, 한의원, 침술원	-
			지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 보건소, 공공도서관, 건강보험공단 사무소 등 공공업무시설	-
			마을회관, 마을공동작업소, 마을공동구판장, 지역아동센터 등 주민공동이용시설	-
			금융업소, 사무소, 부동산 중개사무소, 소매업소, 출판사 등 일반업무시설	-
		제2종 근린생활시설	사진관, 표구점	-
			학원	-
			독서실, 기원	-
			사무소, 출판사 등 일반업무시설	-
		문화 및 집회시설	전시장	· 박물관, 미술관, 문화관, 기념관
		노유자시설	아동관련시설, 노인복지시설, 사회복지시설 및 근로복지시설	-
		수련시설	생활권수련시설 (「청소년활동진흥법」에 따른 청소년수련관, 청소년 문화의집, 청소년특화시설, 그밖에 이와 비슷한 것)	· 1종일반주거지역 제외
		자동차관련시설	주차장	-

도면표시	적용구역	건축법상 용도분류		적용기준
		대분류	소분류	
허용2	해화 2-1 해화 2-2	단독주택	단독주택, 다중주택, 다가구주택, 공간	-
		공동주택	다세대주택, 기숙사	-
		제1종 근린생활시설	식품, 잡화 등 일용품소매점	-
			휴게음식점, 제과점 등	· 체인점 형태* 불허
			이용원, 미용원, 목욕장, 세탁소 등	· 문화지구 관리계획(1층 전면 불허)을 따름.
			의원, 치과의원, 한의원, 침술원	· 문화지구 관리계획(1층 전면 불허)을 따름.
			탁구장, 체육도장	-
			지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 보건소, 공공도서관, 건강보험공단 사무소 등 공공업무시설	-
			마을회관, 마을공동작업소, 마을공동구판장, 지역아동센터 등 주민공동이용시설	-
			금융업소, 사무소, 부동산 중개사무소, 소매업소, 출판사 등 일반업무시설	-
		제2종 근린생활시설	공연장 중 극장, 영화관, 음악당	-
			사진관, 표구점	-
			일반음식점	· 체인점 형태* 불허
			학원	-
			독서실, 기원	-
			사무소, 출판사 등 일반업무시설	-
		문화및집회시설	공연장 중 극장, 영화관, 음악당	-
			전시장	-
		노유자시설	아동관련시설, 노인복지시설, 사회복지시설 및 근로복지시설	-
		수련시설	생활권수련시설 (「청소년활동진흥법」에 따른 청소년수련관, 청소년 문화의집, 청소년특화시설, 그 밖에 이와 비슷한 것)	· 1종일반주거지역 제외
		자동차관련시설	주차장	-

도면표시	적용구역	건축법상 용도분류		적용기준
		대분류	소분류	
허용3	명륜3 명륜4	단독주택	단독주택, 다중주택, 다가구주택, 공관	-
		공동주택	다세대주택, 기숙사	-
		제1종 근린생활시설	식품, 잡화 등 일용품소매점	· 연면적 100㎡ 미만
			휴게음식점, 제과점 등	· 연면적 100㎡ 미만 · 체인점 형태* 불허
			이용원, 미용원, 목욕장, 세탁소 등	-
			의원, 치과의원, 한의원, 침술원	-
			지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 보건소, 공공도서관, 건강보험공단 사무소 등 공공업무시설	-
			마을회관, 마을공동작업소, 마을공동구판장, 지역아동센터 등 주민공동이용시설	-
			금융업소, 사무소, 부동산 중개사무소, 소개업소, 출판사 등 일반업무시설	-
		제2종 근린생활시설	사진관, 표구점	-
			학원	-
			독서실, 기원	-
			사무소, 출판사 등 일반업무시설	-
		문화및집회시설	전시장	· 박물관, 미술관, 문화관, 기념관
		교육연구시설	학교, 교육원, 직업훈련소, 연구소, 도서관	-
		노유자시설	아동관련시설, 노인복지시설, 사회복지시설 및 근로복지시설	-
		수련시설	생활권수련시설 (「청소년활동진흥법」에 따른 청소년수련관, 청소년 문화의집, 청소년특화시설, 그 밖에 이와 비슷한 것)	· 1종일반주거지역 제외
		자동차관련시설	주차장	-

도면표시	적용구역	건축법상 용도분류		적용기준
		대분류	소분류	
허용4	명륜1	단독주택	단독주택, 다중주택, 다가구주택, 공간	-
		공동주택	다세대주택, 기숙사	-
		제1종 근린생활시설	식품, 잡화 등 일용품소매점	· 1개층 바닥면적 100㎡ 미만 · 전체 연면적 300㎡ 미만
			휴게음식점, 제과점 등	· 1개층 바닥면적 100㎡ 미만 · 전체 연면적 300㎡ 미만 · 체인점 형태* 불허
			이용원, 미용원, 목욕장, 세탁소 등	-
			의원, 치과의원, 한의원, 침술원	-
			지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 보건소, 공공도서관, 건강보험공단 사무소 등 공공업무시설	-
			마을회관, 마을공동작업소, 마을공동구판장, 지역아동센터 등 주민공동이용시설	-
			금융업소, 사무소, 부동산 중개사무소, 소개업소, 출판사 등 일반업무시설	-
		제2종 근린생활시설	사진관, 표구점	-
			학원	-
			독서실, 기원	-
			사무소, 출판사 등 일반업무시설	-
		문화및집회시설	전시장	· 박물관, 미술관, 문화관, 기념관
		교육연구시설	학교, 교육원, 직업훈련소, 연구소, 도서관	-
		노유자시설	아동관련시설, 노인복지시설, 사회복지시설 및 근로복지시설	-
		수련시설	생활권수련시설 (「청소년활동진흥법」에 따른 청소년수련관, 청소년 문화의집, 청소년특화시설, 그 밖에 이와 비슷한 것)	-
		자동차관련시설	주차장	-
		단독주택	단독주택, 다중주택, 다가구주택, 공간	· 1층 권장용도 설치 시
		공동주택	다세대주택, 기숙사	· 1층 권장용도 설치 시
		제1종 근린생활시설	식품, 잡화 등 일용품소매점	-
			휴게음식점, 제과점 등	-

도면표시	적용구역	건축법상 용도분류		적용기준
		대분류	소분류	
허용 5	가로 2 해화 2-3		이용원, 미용원, 목욕장, 세탁소 등	· 문화지구 관리계획(1층 전면 불허)을 따름.
			의원, 치과의원, 한의원, 침술원	· 문화지구 관리계획(1층 전면 불허)을 따름.
			탁구장, 체육도장	-
			지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 보건소, 공공도서관, 건강보험공단 사무소 등 공공업무시설	-
			마을회관, 마을공동작업소, 마을공동구판장, 지역아동센터 등 주민공동이용시설	-
			금융업소, 사무소, 부동산 중개사무소, 소개업소, 출판사 등 일반업무시설	-
		제2종 근린생활시설	공연장 중 극장	· 연극, 뮤지컬 전용극장
			종교집회장	· 문화지구 관리계획(전층 불허)을 따름
			사진관, 표구점	-
			휴게음식점, 제과점 등	-
			일반음식점	-
			동물병원, 동물미용실	· 문화지구 관리계획(전층 불허)을 따름
			학원	-
			독서실, 기원	-
			사무소, 출판사 등 일반업무시설	-
			다중생활시설	· 문화지구 관리계획(1층 전면 불허)을 따름
			제조업소 수리점 등	· 자동차수리점 불허
		문화및집회시설	공연장 중 극장	· 연극, 뮤지컬 전용극장
			전시장	· 박물관, 미술관, 문화관, 기념관
		교육연구시설	학교, 교육원, 직업훈련소, 연구소, 도서관	-
		노유자시설	아동관련시설, 노인복지시설, 사회복지시설 및 근로복지시설	-
		수련시설	생활권수련시설 (「청소년활동진흥법」에 따른 청소년수련관, 청소년 문화의집, 청소년특화시설, 그밖에 이와 비슷한 것)	-
		업무시설	공공업무시설, 일반업무시설	· 오피스텔 불허
		자동차관련시설	주차장	-

도면표시	적용구역	건축법상 용도분류		적용기준
		대분류	소분류	
허용6	가로 3-1 3-2	단독주택	단독주택, 다중주택, 다가구주택, 공간	· 1층 권장용도 설치 시
		공동주택	다세대주택, 기숙사	· 1층 권장용도 설치 시
		제1종 근린생활시설	식품, 잡화 등 일용품소매점	· 연면적 100㎡ 미만
			휴게음식점, 제과점 등	· 연면적 100㎡ 미만
			이용원, 미용원, 목욕장, 세탁소 등	—
			의원, 치과의원, 한의원, 침술원	—
			탁구장, 체육도장	—
			지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 보건소, 공공도서관, 건강보험공단 사무소 등 공공업무시설	—
			마을회관, 마을공동작업소, 마을공동구판장, 지역아동센터 등 주민공동이용시설	—
			금융업소, 사무소, 부동산 중개사무소, 소매업소, 출판사 등 일반업무시설	—
		제2종 근린생활시설	사진관, 표구점	—
			일반음식점	· 연면적 100㎡ 미만
			동물병원, 동물미용실	—
			학원	—
			독서실, 기원	—
			사무소, 출판사 등 일반업무시설	—
			제조업소 수리점 등	· 자동차수리점 불허
		문화및집회시설	전시장	· 박물관, 미술관, 문화관, 기념관
		교육연구시설	학교, 교육원, 직업훈련소, 연구소, 도서관	—
		노유자시설	아동관련시설, 노인복지시설, 사회복지시설 및 근로복지시설	—
		수련시설	생활권수련시설 (「청소년활동진흥법」에 따른 청소년수련관, 청소년 문화의집, 청소년특화시설, 그 밖에 이와 비슷한 것)	· 1종일반주거지역 제외
		자동차관련시설	주차장	—

※ “체인점 형태”라 함은 「가맹사업거래의 공정화에 관한 법률」에서 정하는 가맹사업을 포함하는 체인점으로 개설된 일반음식점, 휴게음식점, 제과영업점을 말함. 단, 가맹사업거래의 공정화에 관한 법률 제3조(적용배제)에 해당하는 경우 제외(5개 사업자 미만, 매출 5천만원 미만).

2) 지정용도

- 지구단위계획구역 내 공공시설 부지에 대하여 건축물의 지정용도를 별도로 정하며, 복합화 허용용도는 지정용도를 포함하는 경우에 한하여 함께 설치할 수 있음.
- 지정용도는 다음의 지정용도 및 복합화 허용용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 50%이상인 경우에 수용한 것으로 인정함. 지정용도 이외의 용도는 각 구역별 용도계획을 따름.

도면 표시	적용부지		지정용도		복합화 허용용도 (건축법상 용도분류)	구역별 용도계획
			대분류	소분류		
지정	혜화동1-17, 1-21,1-23 명륜1가 2-42	올림픽기념 국민생활관	문화 및 집회시설	체육관, 공연장, 전시장	· 제1종근린생활시설 - 공공업무시설 - 주민공동이용시설 - 공공도서관	허용1
	혜화동 74-29	혜화동 자치회관	제1종 근린생활 시설	지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 보건소, 공공도서관, 건강보험공단 사무소 등 공공업무시설	· 공공도서관	허용2
	혜화동 74-30	혜화동 주민센터			· 노유자시설	
	혜화동 111-3	혜화동 우체국			· 아동관련시설	불허1
	혜화동 111-2	혜화동 예비군동대			· 노인복지시설	
	명륜1가동 27-55	명륜파출소			· 사회복지시설	허용5
	혜화동 92-1	혜화파출소			· 근로복지시설	
	명륜동3가 1-1042	청소년문화센터	수련시설	생활권수련시설	· 문화및집회시설 - 전시장	불허1
	명륜1가 1-43	명륜어린이집	노유자 시설	아동관련시설	· 교육연구시설 - 교육원 - 직업훈련소	
	명륜1가 7-69	명륜1가 제2공영주차장	자동차 관련시설	주차장	· 도서관	
	명륜동1가 7-32	명륜1가 제3공영주차장			· 수련시설 · 공영주차장	허용1

3) 1층 권장용도

- 가로1-1, 1-2, 2, 3-1, 3-2구역과 명륜5구역에서 일부 용도는 1층 권장용도를 설치하는
경우에만 허용함.

도면 표시	적용 구역	건축법상 용도분류		적용기준
		대분류	소분류	
1층 권장	가로1-1 가로1-2 가로2, 가로3-1 가로3-2 명륜5	제1종 근린생활시설	식품, 잡화 등 일용품소매점	-
			휴게음식점, 제과점 등	-
		제2종 근린생활시설	사진관, 표구점	-
			일반음식점	-
			학원, 금융업소	-
		문화 및 집회시설	공연장	-
			전시장	-

※ 구역별 허용용도 및 적용기준에 따라 설치

4) 불허용도

- 불허용도가 계획된 대지는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 ‘서울특별시 도시계획조례’등 관계 법령에 의거 당해 용도지역·지구에서 제한되는 건축물 및 시설 등은 입지를 불허하며 관계 법령에 의해 허용되는 용도인 경우에도 본 지구단위계획에서 제시한 불허용도는 입지할 수 없음.

도면 표시	적용 구역	건축법상 용도분류		적용기준
		대분류	소분류	
불허1	가로1-1 가로1-2	단독주택	단독주택, 다중주택, 다가구주택, 공관	
		공동주택	아파트, 연립주택, 다세대주택, 기숙사	· 1층 권장용도 설치시 허용 (주거용도는 전체면적의 70%가 넘지 않아야 함)
		제1종 근린생활시설	변전소, 도시가스배관시설, 통신용 시설, 정수장, 양수장 등	
		제2종 근린생활시설	공연장(연예장, 서커스장, 비디오물감상실, 비디오물소극장, 그밖에 이와비슷한 것)	· 극장, 영화관, 음악당 허용
			자동차영업소	
			총포판매소	
			청소년게입제공업소 등	
			복합유통게입제공업소, 일반게입제공업소, 인터넷컴퓨터게입시설제공업소	
			장 의사, 그밖에 이와 유사한 것	
			테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장 등	· 1층 전면 불허
			실내낚시터, 골프연습장, 놀이형시설	
			다중생활시설	· 1층 권장용도 설치시 허용
			노래연습장	
			단란주점	
			안마시술소	
		문화 및 집회시설	집회장(예식장, 공회당, 회의장, 마권장외발매소, 마권전화투표소, 그밖에 이와 비슷한 것)	
			관람장	
			동·식물원	
		판매시설	도매시장	
			소매시장 및 상점	· 2000㎡미만, 20m이상 도로에 접하는 경우 허용
			상점 중 청소년게입제공업소, 일반게입제공업소, 인터넷컴퓨터게입시설제공업 시설, 복합유통게입제공업 시설	
		의료시설	격리병원, 병원 중 정신병원, 요양병원	
		수련시설	자연권 수련시설	
			야영장시설	

도면 표시	적용 구역	건축법상 용도분류		적용기준
		대분류	소분류	
			유스호스텔	· 너비 15미터 이상 도로에 20미터 이상 접한 대지에 건축하는 경우 허용
		업무시설	일반업무시설 중 오피스텔	· 1층 권장용도 설치시 허용 (너비20미터 도로에 접한 대지에 3,000㎡미만으로 건축하는 경우
		종교시설, 운동시설, 운수시설, 숙박시설, 위락시설, 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설(도료류판매소 제외), 자동차관련시설(주차장 제외), 동물 및 식물 관련시설, 교정 및 군사시설, 발전시설(태양에너지, 연료전지, 지열에너지, 수소에너지를 이용한 발전소 및 지역난방을 위한 열병합발전소 제외), 자원순환관련시설, 묘지관련시설, 관광휴게시설, 장례식장, 야영장시설		
불허2	명륜5	제1종 근린생활시설	변전소, 도시가스배관시설, 통신용 시설, 정수장, 양수장 등	
		제2종 근린생활시설	공연장(연예장, 서커스장, 비디오물감상실, 비디오물소극장, 그밖에 이와비슷한 것)	· 극장, 영화관, 음악당 허용
			자동차영업소	
			총포판매소	
			청소년게임제공업소 등	· 1층 전면 불허
			복합유통게임제공업소, 일반게임제공업소, 인터넷컴퓨터게임시설제공업소	
			장 의사, 그밖에 이와 유사한 것	
			테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장 등	· 1층 전면 불허
			실내낚시터, 골프연습장, 놀이형시설	
			다중생활시설	· 1층 권장용도 설치시 허용
			노래연습장	
			단란주점	
			안마시술소	
		문화 및 집회시설	집회장(예식장, 공회당, 회의장, 마권장외발매소, 마권전화투표소, 그밖에 이와 비슷한 것)	
			관람장	
			동·식물원	
		판매시설	도매시장	
			소매시장 및 상점	· 2000㎡미만, 20m이상 도로에 접하는 경우 허용
			상점 중 청소년게임제공업소, 일반게임제공업소,	

도면 표시	적용 구역	건축법상 용도분류		적용기준
		대분류	소분류	
			인터넷컴퓨터게임시설제공업 시설, 복합유통게임제공업 시설	
		의료시설	격리병원, 병원 중 정신병원, 요양병원	
		수련시설	자연권 수련시설	
			야영장시설	
			유스호스텔	· 너비 15미터 이상 도로에 20 미터 이상 접한 대지에 건축 하는 경우 허용
		업무시설	일반업무시설 중 오피스텔	· 1층 권장용도 설치시 허용 (너비20미터 도로에 접한 대 지에 3,000㎡미만으로 건축하 는 경우)
		종교시설, 운동시설, 운수시설, 숙박시설, 위락시설, 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설(도로류판매소 제외), 자동차관련시설(주차장 제외), 동물 및 식물 관련시설, 교정 및 군사시설, 발전시설(태양에너 지, 연료전지, 지열에너지, 수소에너지를 이용한 발전소 및 지역난방을 위 한 열병합발전소 제외), 자원순환관련시설, 묘지관련시설, 관광휴게시 설, 장례식장, 야영장시설		

나. 건축물의 규모에 관한 결정조서

1) 건폐율 결정조서

☐ 건폐율 계획

- 건폐율은 용도지역·지구에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 ‘서울특별시 도시계획조례’에서 정하는 바에 따름.

적용구역	건폐율	건폐율 완화	비고
자연녹지지역	20% 이하	-	-
제1종 일반주거지역	60% 이하	-	-
제2종 일반주거지역	60% 이하	-	-
제3종 일반주거지역	50% 이하	-	-
일반상업지역	60% 이하	80%이하	높이계획과 연계하여 완화기준 충족 시 완화
자연경관지구	30% 이하	40%이하	높이계획과 연계하여 완화기준 충족 시 완화

☐ 건폐율 완화계획

적용구역	완화조건	완화기준	비고
지구단위계획구역	부지 기부채납시	당해 용도지역에 적용되는 건폐율 $\times(1+\text{공공시설등의 부지로 제공하는면적}\div\text{당초의 대지면적})$ 이내	-
가로1-1 (일반상업지역)	층수계획 연계	5층(20m) 이하 건축 시 80%까지 완화	혜화동로터리를 제외한 일반상업지역
가로1-2 (일반상업지역)	층수계획, 건축선 및 건축물형태계획 연계	4층(16m)이하 건축, 맞벽건축, 건축지정선, 차량출입금지구간 준수시 80%까지 완화	혜화동로터리 일대
자연경관지구	층수계획 연계	2층(8m) 이하 건축 시 40%까지 완화	-

2) 용적률 결정조서

☐ 용적률 계획

적용구역	계획내용	비고
자연녹지지역	50%이하	-
제1종 일반주거지역	150% 이하	-
제2종 일반주거지역	200% 이하	-
제3종 일반주거지역	250% 이하	-
일반상업지역	600% 이하	-

☐ 용적률 완화계획

구분	완화조건	완화내용	비고
지구단위계획 구역	부지 기부채납시	$\text{기준용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \infty)$ 이내 · 기준용적률: 도시계획조례의 용도지역· 지구별 용적률 범위 안에서 별 도로 정하는 용적률 · 가중치: 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공 부지의 용적률 · ∞ : 공공시설 제공 후의 대지면적에 대한 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율	-

3) 높이 계획 결정조서

- 건축물의 높이는 비한옥 건축 시 각 구역별 최고높이 범위 이내, 한옥 건축 시 지구단위 계획구역 전체에서 2층 이하로 하며 최고높이는 해당 산식을 적용함.
- 지구단위계획구역 내 「문화재보호법」에 의한 역사문화환경보존지역(문화재보존영향 검토 대상구역)은 「문화재보호법」에서 정한 절차와 기준을 동시에 적용.

- 자연경관지구 안에서 건축하는 건축물의 높이는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조 및 ‘서울특별시 도시계획조례’ 제39조 ④항에 따른 3층 이하로서 12미터 이하 규정을 동시에 적용.

□ 높이 및 높이완화계획

도면표시	적용구역	계획내용	적용범위	비고
H-1	명륜4 가로3-1	최고높이 10m이하 *별도의 높이기준을 따름	명륜 성곽마을 명륜시장길 일부지역	· 경사지붕 경사도 10:3~10:6 이내인 경우 1.5m이하까지 높이산정에서 제외.
H-2	해화1 해화2-1 명륜2-2 명륜3 가로3-2	최고높이 12m 이하	해화 성곽마을	
			해화문 일대 자연경관지구	
			명륜주거환경개선사업지구	
			명륜시장길 입구	
H-3	명륜1 명륜2-1 가로2, 해화2-2 해화2-3 가로1-2	최고높이 16m 이하 *5m(대지 내 전면공지 포함) 미만 도로에 접한 필지의 경우 최고높이 12m이하	명륜1가 일대	
			해화로변	
			해화동 문화지구 일대	
			창경궁로33길변	
			올림픽 기념관 일대	
			해화동로터리 일대	
H-4	명륜5	최고높이 20m 이하	아남아파트 남측	
H-5	가로1-1	최저높이 4층 이상, 최고높이 20~30m이하 *필지별 적용(도면표기)	창경궁로	
H-6	명륜2-2 일부	2층(8m)	명륜1가 1-43임 일대 (명륜어린이집)	

※ 한옥 건축시 지구단위계획구역에서 2층이하로 하며, 최고높이=h+0.65a(1층h=4, 2층h=7, a=건물폭)를 적용.

※ 건축물 높이 및 층수 산정기준은 민간부문 시행지침 제22조(높이산정 기준)를 따름.

3. 건축물 배치 및 형태에 관한 결정조서

가. 건축물의 배치에 관한 결정조서

☐ 건축물의 방향성 및 배치

구분	적용구역	계획내용	비고
건축물의 방향	지구단위계획구역	· 건축물의 방향은 가로경관의 통일감 및 연속성 유지를 위하여 전면가로의 방향과 일치되도록 설치 권장 · 도로 모퉁이에 위치한 대지에서는 벽면의 방향이 접한 모든 도로의 방향과 일치되도록 설치 권장 · 2면 이상의 도로에 접한 대지에서는 건축물 전면을 도로 폭이 넓은 도로를 향하도록 설치 권장	
기존 도시조직의 유지	지구단위계획구역	· 기존 통로로 사용되던 대지를 포함한 공동개발 시 기존 통로를 고려한 건축물 배치 권장	기존 통로는 공공보행통로 조성계획과 연계
		· 현재 필지가 지정된 최대개발규모의 2배가 넘는 경우 건축물의 형태 및 입면을 분절하는 디자인 권장	
		· 부지 내 기존 한옥이 있는 경우에는 기존의 배치와 형상 및 규모 유지 권장	한옥 철거 시 종로구 '한옥자재은행' 활용
기존지형 유지	지구단위계획구역	· 기존 지형 훼손을 최소화하도록 건축물 배치 권장	

☐ 고층부 벽면한계선 (권장)

구분	적용구역	계획내용	비고
고층부벽면 한계선	지구단위계획구역	· 전면도로(대지 내 공지 포함)가 6m이하인 경우 고층부 10m이상에 대하여 도로중심선으로부터 3.5m이상 후퇴하는 고층부 벽면 한계선을 따라 배치할 것을 권장	· 별도의 건축선이 지정된 경우 제외

☐ 건축선 지정

구분	적용구역	계획내용	비고
건축 지정선	가로1-2 (해화동로터리 일대)	· 대지경계선 기준으로 지정*	해당부분 도면표기 해화동로터리의 건축형태 보존
건축 한계선	한양도성 사적구간	· 문화재보호구역경계선(연장선) 기준 20m 후퇴	해당부분 도면표기 (서울과학고등학교, 국제고등학교 명륜어린이집)
		· 문화재보호구역경계선(연장선) 기준 10m 후퇴	해당부분 도면표기 (해화문 복측 사유지)

구분	적용구역	계획내용	비고
	한양도성 멸실·훼손구간	· 지정된 필지경계선에서 20m 후퇴하여 지정	해당부분 도면표기 (경신고등학교)
		· 지정된 필지경계선에서 10m 후퇴하여 지정	해당부분 도면표기 (해성교회)
	혜화1 (서울혜화초교)	· 혜화로에 면한 대지경계선에서 3m후퇴하여 지정	혜화로변 가로친화형 전면공지 확보
	특별계획구역	· 아남아파트 동측 대지경계선에서 5m후퇴하여 지정	해당부분 도면표기 흥덕동천 물길(흔적) 형태 보존을 위한 공간 확보
		· 아남아파트 북측 대지경계선에서 3m후퇴하여 지정	해당부분 도면표기 옛 길(원형가지길) 형태 보존을 위한 공간 확보
		· 건양하늘터아파트 서측 전면부 대지경계선으로부터 3m후퇴하여 지정	해당부분 도면표기 생활가로변 가로친화형 전면공지 확보
저층부 벽면 한계선	가로2 일부 (혜화로 일부구간)	· 건축물의 1층 이하에 대하여 대지경계선으로부터 1.5m후퇴하여 저층부 벽면한계선 지정	해당부분 도면표기 흥덕동천 물길(흔적) 형태 보존을 위한 공간 확보
담장 지정선	혜화로3길, 혜화로3가길, 혜화로2길 일대	· 대지경계선 기준으로 지정**	해당부분 도면표기 옛 길(원형가지길) 형태 보호
	아남아파트 특별계획구역	· 대지경계선 기준으로 지정	해당부분 도면표기 옛 길(원형가지길) 형태 보호

※ 도시계획시설 도로선이 대지 내에 지정되어 있는 경우 대지경계선은 도시계획도로선을 따름.

※ 건축지정선*은 민간부문지침 제69조 및 제70조에 따라 「건축법」 제46조(건축선 지정)에 대한 완화 적용.

※ 담장지정선**(혜화로3길, 혜화로3가길, 혜화로2길 일대)은 민간부문지침 제69조에 따라 「건축법」 제2조 1항 11호(도로의 정의), 「건축법」 제46조(건축선 지정)에 대한 완화 적용.

나. 건축물의 형태 및 색채 등에 관한 결정조서

- 본 지구단위계획구역 내 건축물의 형태 및 색채 등에 관한 사항은 공통지침으로 적용할 사항과 각 구역의 특성을 반영하여 특별히 관리하여야 하거나 지역정체성 형성 및 지역 특색을 강화하기 위해 강조하는 별도의 특화사항으로 구분하여 정함
- 단, 한옥의 형태 및 외관에 관한 사항은 ‘서울특별시 한옥 보전 및 진흥에 관한 조례’ 시행규칙 제3조(한옥수선등의 기준) 및 별표1(한옥수선 등 기준)을 따르도록 함

□ 공통사항

구분		계획내용	규제	권장
형태	건축물의 형태	· 한옥형태를 모사하거나 지나치게 토속적인 디자인의 건축형태 불허	0	
		· 과도한 사선절제형 또는 3단 이상의 계단형 건축형태 불허	0	
		· 승강기탑, 계단탑 등은 전면도로에서 이격하여 배치 권장		0
	투시벽 및 투시형서터	· 폭 10m이상 도로에 면한 건축물의 1층 전면의 50%이상을 투시형으로 하고, 투시형 서터로 설치	0	
	1층 바닥높이	· 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 조성	0	
	개구부	· 신축건물의 1층 개구부 높이는 기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화롭게 조성 · 폭 20m이상 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 주 벽면의 도로 노출 금지	0	
외관	일반사항	· 한양도성 및 주변건축물과 어울리도록 하고 가로경관의 연속성 충분히 배려 · 주변과 조화를 고려하여 주변 건축물의 건축특성(건축시기의 특성을 드러내는 콘크리트 루버 디자인 등)을 반영한 디자인을 권장		0
	건축설비의 노출	· 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비 도로변 노출 지양 · 가스관 및 계량기, 전기계량기, 에어컨실외기 등 도로변 노출하여 설치 지양 단, 가로에 면하여 설치 시 건축물의 외관과 조화되도록 차폐시설 설치 권장		0
		· 에어컨 실외기 등의 설치 시 '건축물의 설비기준 등에 관한 규칙' 준수 권장		0
		· 문패, 주소판, 우편함 등 정면에 노출되는 부착 시설의 경우 주변과 어울리는 재료와 색채 사용을 권장		0
	측면 이격공지의 처리	· 대지의 측면경계선과 건물사이 이격 거리가 3m미만이고 공개공간으로 사용되지 않을 경우 이격공지는 조정으로 차폐 권장. 그 외 3m 이상 이격공지는 보행자를 위한 공개공간 또는 녹지공간으로 조성 권장		0
	지붕상부 설비처리	· 옥상 및 지붕상부에 급수설비(물탱크), 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구 포함), 전기전화통신설비 등 이와 유사한 구조물을 설치 지양. 부득이하게 설치하는 경우 전면 도로에서 보이지 않는 형태로 설치.		0
		· 옥상 및 지붕상부에 급수설비(물탱크), 실외기 등 이와 유사한 건축물의 설비시설을 설치할 경우, 외벽의 재료와 어울리는 재료로 차폐시설(가림막)을 설치해야 함.	0	
		· 한양도성 및 한양도성 추정선에서 20m이내 건축물의 경우 옥상부 통신사 중계기 등 전기전화통신설비 설치 금지	0	
	대문	· 대문은 담장과 동일한 높이로 자연친화적 재질과 색채 사용 권장		0
		· 대문은 담장면에서 최소 0.5m 이상 후퇴하여 배치하는 것을 권장		

구분	계획내용	규제	권장
재료 및 색채	· 건축물의 전면부, 지붕, 담장에 역사적 분위기를 저해하는 반사, 발광소재 사용 및 과도한 철골구조 노출 금지 · 건축물의 전면부에 화강석, 연마(광택용 물갈기)소재의 50%이상 사용 금지 · 지붕 및 외벽, 담장의 주조색으로 원색계열의 색채 사용 금지 · 강조색 사용 및 원색계열의 도로 사용은 사용면적을 10% 이내로 제한	0	
	· 자연적이고 차분한 천연재질의 소재(벽돌, 석재, 나무 등) 사용 권장		0
	· ‘서울색 정립 및 체계화(2008)’의 ‘경관별 색채가이드라인’ 및 ‘서울시 상징색 적용 가이드라인’을 준용하여 차분하고 자연적인 색채의 사용을 권장		0
	· 외벽면의 외장, 재료, 색채에 있어 주변 건물과의 조화를 유지하고, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽 재료를 사용할 경우 재료들 간의 조화를 고려할 것을 권장		0
외벽 및 담장	· 담장의 높이는 최고 1.2m이하, 상부 1/2이상 투시형으로 설치 시 1.5m이하로 조성. 단, 한옥의 경우 전통식 담장 설치 시 1.8m이하로 조성 · 한옥의 담장은 전통담장으로 설치	0	
	· 외벽의 재료는 벽돌, 자연석재, 목재 등 물성이 드러나는 자재의 사용 권장 · 담장의 재료는 물성이 드러나는 자재 또는 친환경 소재의 투시형 재료 사용 또는 화관목류의 생활타리를 권장		0
주차장 출입구	· 주차장 설치를 위한 건축물 전면부 절토를 금지 · 주차출입구 및 주차장 바닥은 원색계열의 방수페인트(녹색 등) 채색을 금지	0	
	· 1층부 주차장 설치 시 차고형태 또는 주차출입문 설치, 출입구 최소화 및 주변부 녹화 권장 · 가로에 노출되는 주차장 출입구(목재, 철재사용 권장), 주차장 내부 건축물의 벽면, 바닥은 건축물의 외벽 및 대문, 담장의 재질 및 색채와 조화롭게 조성하는 것을 권장 · 주차출입구에 형성된 경계부는 단차가 없도록 조성, 부득이하게 형성된 경사면은 보행자의 통행에 안전한 재료로 포장		0
주차장의 사용권 제공	· 공공기능 확충을 위해 건축물 내 일정 공간을 주차장으로 설치하고 공공(구형 등)에 사용권으로 제공할 것을 권장		0
축대/옹벽	· 기존 축대 유지. 단, 축대의 원형 유지가 어려운 경우 구 도시건축공동위원회 심의를 통해 완화 가능 · 축대 및 옹벽은 자연석 또는 조경석 등 자연적인 재료를 사용하여 물성과 색상이 드러나도록 조성	0	
	· 옹벽 설치 시 계단식으로 조성하고, 개방적으로 보이게 조성 · 석축에 설치된 설비배관은 주변과 조화로운 색채 및 재료를 사용 · 축대의 쌓기 방식은 기존의 쌓기 방식을 존중하여 견치석 쌓기 권장 · 공사 전 축대의 구조 안전 상태를 점검하여 필요한 조치를 취한 뒤 공사 시행		0

□ 구역별 특화 적용사항

적용구역		계획내용	비고
가로구역	가로1-1, 1-2 (창경궁로)	· 간판, 사인, 부착시설물 등이 점포의 개성을 드러내면서도 충분한 여백을 두고 조형적으로 아름답고 주변과 조화로운 디자인을 권장 * '서울좋은간판(http://goodsign.seoul.go.kr)' 디자인 기준 권장	· 한양도성, 옛 길, 옛 물길의 흔적이 남겨진 역사 도심의 조화로운 경관 형성 · 가로별 특색 있는 경관 형성
	가로2 (혜화로), 가로3-1, 3-2 (명륜길)	· 점포의 간판, 사인, 부착시설물 등이 해당 건축물 및 주변 건축물과 조화로운 통합디자인 권장 · 창경궁로 주변 보행친화적인 저층부가 형성될 수 있도록 재료 및 색채를 이용하여 시각적 분절을 통해 3층 이하 저층부 분리를 유도	
성곽마을	명륜4, 가로3-1, 혜화1,2-1,2-2, 2-3, 가로2	· 부착시설물의 성곽마을별 통합 디자인(재료, 색채 등)요소 사용 권장	· 한양도성과 어울리는 경관 형성 · 성곽마을별 특색 있는 경관 형성
	명륜4, 가로3-1 (명륜 성곽마을)	· 평지붕 건축물의 옥상녹화 권장 · 골목길과 건축물 사이 공간에 녹화 권장 · 급격한 경사지의 건축물 후면 옹벽의 자연친화적인 재료를 사용 권장 · 건축물 외벽 등에 적벽돌 사용 권장	
	혜화1, 2-1, 2-2, 2-3 (혜화 성곽마을)	· 담장허물기 등을 통해 대지 내 공지를 주차공간으로 공유하고, 투수성 재료 사용 등 녹색주차장으로 조성 권장	
한옥유도구역 (명륜1,혜화1 혜화2-1,2-2, 2-3, 가로2 일부)		· 차분하고 자연적인 색채의 사용을 권장 · 한옥과 어울리는 벽돌, 자연석재, 목재 등 자연적이고 차분한 천연재질의 소재 및 물성이 드러나는 자재의 사용권장 · 골목길과 건축물 사이 공간에 녹화 권장	· 한옥과 어울리는 저층 주거지 생활 경관 형성

4. 기타사항에 관한 결정조서

가. 경관에 관한 결정조서

1) 기본경관계획 등의 적용

구분	적용구역	계획내용	비고
경관중점설계지침 및 체크리스트 적용	서울성곽축 적용구역 (서울성곽 또는 보호구역 경계로부터 내외측 100m)	· 서울성곽축 경관중점설계 지침 및 체크리스트 적용	권장
	내사산축 적용구역 (자연경관지구)	· 자연녹지축(내사산축) 경관중점설계 지침 및 체크리스트 적용	
	역사특성거점 적용구역 (문화재경계 또는 보호구역 경계로부터 약 500m내외)	· 역사특성거점(면적거점) 경관중점설계 지침 및 체크리스트 적용	
시가지경관 설계지침 적용	시가지경관 적용구역 (혜화동 일대)	· 시가지경관 설계지침 적용	

2) 역사적 장소의 보전활용

구분	적용구역	계획내용	비고
옛 길 (원형가지길) 형태 보존	도면표기	· 옛 길 형태 보전을 위해 담장지정선 지정 · 대지 내 옛 길 포함 시 담장지정선 및 전면공지의 옛 길 조성 방식 준수	규제
역사적 건축물의 보전	지구단위계획구역	· 지정문화재 및 등록문화재는 「문화재보호법」, 「서울특별시 문화재보호조례」에 의해 보호 · 문화재청 현상변경 허용기준 준수	
매장문화재 발굴 및 보존	지구단위계획구역	· 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 시행령 제3조 및 '서울 사대문안 문화유적 보존방안'에 따른 시굴조사 및 표본조사, 입회조사 대상 지역에 대한 조사 실시 후 보존 조치 이행	
역사유적터 표시	지구단위계획구역	· 역사유적지를 포함한 대지는 '서울특별시 역사문화경관 계획'에 따른 표석설치 등의 계획을 수립	
한양도성 역사경관 보호	한양도성 사적구간 인접 필지	· 한양도성과 이격 거리 확보를 위해 대규모부지 및 공공필지에 대하여 건축한계선 지정	
	한양도성 멸실훼손구간	· 건축행위 시 발굴 의무화 · 「문화재보호법」 제35조 및 시행령 제21조의2 ②항 3호에 따라 현상변경 허가 의무화	
한옥보존	한옥유도구역	· 저층주거지를 유도하기 위해 한옥유도구역 내 높이계획과 연동하여 완화 계획(주차장완화 등) 적용	-
	지구단위계획구역	· 한옥 신축 및 수선 시 '서울특별시 한옥보전 및 진흥에 관한 조례'에 따라 지원 적용 · 한옥 신축 및 증개축시 완화 계획(주차장완화 등) 적용	
저층주거지 경관보호	명륜4, 가로3-1	· 높이계획(10m이하) 준수 시 완화계획(주차장완화) 적용	-
	지구단위계획구역	· 절성토 금지. 단, 구조적 안정을 위한 높이 50cm 이내 또는 종로구 도시건축공동위원회 심의시 완화 가능.	규제

3) 옥외광고물

적용구역	계획내용	비고
지구단위 계획구역	· 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」, 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고 산업 진흥에 관한 법률 시행령」 및 '서울특별시 옥외광고물 등 관리조례', '서울특별시 종로구 옥외광고물 등 관리 조례' 및 '옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한·완화(서울특별시 고시 제 2013-81)기준' 준수 · 옥상간판, 애드벌룬, 대형전광판 설치 금지 · 간판의 면에는 형광색 계열의 색상 사용 금지 · 광고물 전체에 대한 바탕조명 금지(글자조명방식), 조명에 직접적인 색상 사용 불허 · 한옥에 옥외광고물을 설치할 경우 간판의 누계면적이 가로에 면한 한옥외벽면의 1/12 초과 금지	규제
지구단위 계획구역	· '서울특별시 옥외광고물 가이드라인' 준수 권장 · 옥외광고물 및 안내판은 가로형, 돌출형 사용 · 각 업소에 1개 이하로 건축물의 1층에 설치하고, 한 건물에 다수의 점포가 입점해 있는 경우 주요 출입구에 공동의 연립형 간판의 설치 권장 · 광고물의 형태는 간판의 면과 글자를 분리하는 채널(문자형) 간판 설치 권장 · 재료는 나무, 돌, 철물 등 자연재료 권장 · 가급적 원색 등 고채도의 색상 사용 지양 · 부분 조명이나 간접조명 사용 권장	권장

4) 야간경관

적용구역	계획내용	비고
지구단위계획구역	· 지구단위계획구역에서는 ‘서울특별시 야간경관 가이드라인’ 및 ‘서울시 빛환경 관리 계획’ 준수 · 지구단위계획구역에서는 ‘서울시 도로용도별 조명 색온도 기준’, 용도별 조명환경관리구역 ‘빛방사허용기준’ 준수 · 건축물의 조명은 직접 광원의 노출, 과도한 색상 변화, 반복적으로 빛의 움직임이 있는 점멸방식, 원색계열의 색상사용을 금지	규제
	· 한양도성과 구릉지 저층 주거지 경관을 저해하지 않는 조명기구 사용 권장 · 차분하고 은은한 가로분위기의 연출 권장	권장

나. 대지안의 공지에 관한 결정조서

1) 대지안의 공지에 관한 사항

구분	적용구역	계획내용	비고
전면공지	지구단위계획 구역	· 전면공지는 연접한 보도 또는 차도와 단차 없이 조성. · 전면공지 내에는 공작물, 담장, 계단, 주차장 등 차량 및 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물 설치 규제. 옛길의 경우 화단설치 가능. · 포장패턴은 공공부문의 포장패턴을 우선 준용하고 개별포장 선정 시 인접지역의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며, 바닥은 내구성이 있는 재료로 포장 · 옛 길은 담장지정선에 외벽면을 배치하지 못하는 경우* 1.2m이하의 담장을 설치하거나 50cm이하의 화단을 조성하여 옛 길의 형태를 보존하고, 외벽면 또는 담장, 화단을 설치하지 못하는 부분의 전면공지는 옛 길의 위치와 선형을 따라 재료 및 색채 등을 구분하여 원래의 폭원 및 형상이 표현 및 인지될 수 있도록 바닥을 포장	규제
공개공지	지구단위계획 구역	· 대상 건축물 및 면적, 설치 및 관리 등에 관한 규정은 「건축법」 제43조(공개 공지 등의 확보) 및 동법 시행령 제27조의2(공개공지 등의 확보), 「서울특별시 건축조례」 제26조(공개공지 등의 확보)를 적용 · 위치가 정해지지 않은 경우에는 당해 대지와 접한 도로 중 가장 넓은 도로변 또는 당해도로 가각부, 보행 결절점 주변에 설치하여야 한다. 다만 인접 부지에 공원, 광장, 광지형 공지, 공개공지 등의 오픈스페이스가 조성된 경우에는 당해 시설과 연계하여 설치	규제
		· 바닥 포장은 투수성 포장 재료나 조립식 포장방식 등을 사용하여 포장면 상단에서 지하의 지반으로 물이 침투할 수 있는 투수성 포장을 권장	권장
쌈지형 공지	지구단위계획 구역	· 조성위치는 당해 대지와 접한 도로 중 가장 넓은 도로변 또는 당해도로 가각부, 보행결절점 주변에 배치하여야 한다. 다만, 인접 부지에 쌈지형 공지나 공개공지, 공원, 광장 등이 조성된 경우 일체형으로 조성, 보행공간은 보도와 단차를 두지 않고 연속하여 조성 · 최소폭원 4m, 최소면적 25㎡ 이상의 규모로서 「서울특별시 건축조례」 제25조(식재 등 조경기준)에 따라 조성 · 필로티 구조의 쌈지형 공지일 경우 필로티 구조의 유효높이는 지상 6m이상이어야 한다. 이 경우 필로티구조로 조성된 면적의 1/2만 쌈지형 공지로 인정, 필로티구조는 전체 쌈지형 공지 면적의 1/2를 초과 금지	규제
		· 공개공지 등의 확보대상이 아닌 경우 쌈지형 공지 설치 권장	권장

※ 담장지정선에 외벽면을 배치하지 못하는 경우*라 함은 지침 제21조의 H-3구역에서 지침 제69조에 따라 건축선을 완화 받지 않고 최고높이 2층(8m)을 초과하여 건축하는 경우를 말함.

2) 대지안의 조경

적용구역	계획내용	비고
지구단위계획 구역	· 「건축법」 제42조(대지의 조경), 같은법 시행령 제27조(대지의 조경), '서울특별시 건축조례' 제24조(대지안의 조경) 및 제25조(식재 등 조경기준)등을 따름. · 자연경관지구에서는 '서울특별시도시계획조례' 제39조에 따라 자연경관지구 안에서의 건축제한에 따라 대지면적의 30%이상을 조경면적으로 확보하여 설치. · 환경을 저해하는 시설물이 전면도로에 노출된 경우 및 20m이상 도로에 면하여 주차장을 설치하는 경우 차폐형으로 설치	규제

3) 보차혼용통로 및 공공보행통로

구분	적용구역	계획내용	비고
보차혼용통로	4개소 (명륜3구역 1개소, 명륜4구역 1개소, 해화1구역 2개소)	· 보차혼용통로의 최소폭은 3.5m, 보행자를 위한 공공보행통로의 최소폭은 2m이상으로 조성 · 공공보행통로는 담장, 화단 등 차량 및 보행인의 통행에 지장을 주는 장치물 설치 금지	규제
공공보행통로	명륜2구역 2개소, 명륜3구역 3개소, 명륜4구역 5개소, 해화1구역 1개소, 특별계획구역 2개소	· 보행자의 통행에 불편이 없는 재료 사용 및 포장 · 지상부가 오픈된 개방형 구조로 설치 · 양측도로에 고저차가 있을 경우 경사로 처리하고, 공공보행통로에 한해서 부득이한 경우 계단 허용 · 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 개방 · 야간조명 설치 (권장)	

다. 교통처리 계획에 관한 결정조서

1) 차량출입불허구간

구분	적용구역	계획내용	비고
차량출입 불허구간	가로1-2 (해화동로터리 일대)	· 해화동로터리 연접 대지 내 차량출입 및 주차출입구 설치 불허	· 해화동 로터리 연속경관 형성
	가로2(해화로)	· 해화로 연접 대지 내 지정된 주차출입구 외 차량출입 불허	· 해화로변 주차장 진출입 차량으로 인한 보행동선 단절 최소화 및 보행안전 확보
	한양도성 사적구간 및 멸실·훼손구간 연접 필지	· 한양도성 연접 대지 내 차량출입 및 주차출입구 설치 불허	· 한양도성 보호
	아남아파트 특별계획구역 (명륜2가 237번지)	· 명륜2가 237번지 옛 물길(흥덕동천)변 차량출입 및 주차출입구 설치 불허	· 보행자전용 공공보행통로 형성
제한적 차량출입 불허구간	명륜4	· 차량출입불가 대지 내 차량출입 및 주차출입구 설치 불허	· 한양도성 주변 성곽마을의 구릉지 주거지 경관과 골목길 보호
	가로3-1	· 차량출입불가 대지 내 차량출입 및 주차출입구 설치 불허	· 급경사 구릉지 상업가로의 보행안전성 확보
	한옥유도구역	· 차량출입불가 대지 내 차량출입 및 주차출입구 설치 불허	· 한옥 및 저층 단독(다가구)주택 유도

※ 제한적 차량출입 불허구간은 토지등소유자가 선택적으로 대지를 차량출입불허구간으로 적용하고자 하는 경우에 한하여 차량출입불가대지로 인정함.

2) 주차출입구 및 주차장 설치방식

구분	적용구역	계획내용	비고
주차 출입구	지구단위계획구역	· 두 번 이상이 도로에 접한 대지의 주차출입구는 차량출입이 가능한 도로 중 폭이 좁은 도로에 주차출입구 설치 · 주차를 위한 경사면 또는 구조물을 설치할 경우 경사로의 시작점은 건축선 후퇴부분을 침범 금지 · 주차출입구 및 공동주차출입구에는 담장, 계단, 화단 등 기타 차량 진출입에 지장을 주는 일체의 장애물 설치 금지	규제
	가로2(해화로)	· 주차장 진출입 차량으로 인한 해화로 보행동선 단절을 최소화하고 보행안전을 확보하기 위해 주차출입구(공동주차출입구) 위치를 지정	
공동주차 출입구	가로2(해화로)	· 해화로의 보행동선 단절을 최소화하고 토지의 효율적인 활용을 위하여 공동주차출입구를 권장	권장

3) 주차장 설치기준 완화계획

□ 주차장설치 완화구역 및 완화계획

구분	적용구역	계획내용	비고
주차장설치기준 완화구역①	가로1-2 (해화동로터리 일대)	· 차량출입불허구간이 지정된 차량출입불가대지	-
주차장설치기준 완화구역②	명륜4	· 제한적 차량출입불허구간이 지정된 차량출입불가대지	
주차장설치기준 완화구역③	가로3-1	· 제한적 차량출입불허구간이 지정된 차량출입불가대지	
주차장설치기준 완화구역④	한옥유도구역	· 한옥유도구역 중 2층(8m) 이하로 건축하는 대지	

※ 차량출입불가대지는 차량출입불허구간 지정으로 인하여 차량출입이 제한된 대지를 말함. 제한적 차량출입 불허구간은 토지등소유자가 대지를 차량출입불허구간으로 선택하여 적용하는 경우에 한하여 차량출입불가대지로 인정함.

□ 주차장 설치기준 완화조건 및 완화내용

구분	적용구역	완화조건	완화내용	비고
주차장설치기준 완화구역①	가로1-2 (해화동로터리 일대)	· 높이계획 4층(16m), 맞벽건축, 건축지정선, 차량출입금지구간 모두 준수	주거이외 용도 도입 시 해당 시설 면적을 설치기준에서 100% 완화	-
주차장설치기준 완화구역②	명륜4	· 높이계획 준수 (10m이하)	100%완화	-
주차장설치기준 완화구역③	가로3-1	· 높이계획 준수 (10m이하) · 연면적의 70%이상 주거이외 용도 설치 모두 준수	100%완화	-
주차장설치기준 완화구역④	한옥유도구역	· 한옥 건축 시 · 비한옥 건축 시 최고높이 2층(8m) 이하	100%완화	· 한옥건축 시 2층이하, 최고높이=h+0.65a (1층 h=4, 2층 h=7, a=건물폭)이하 준수
지구단위계획구역		· 한옥 건축 시	100%완화	

라. 환경친화적 건축물에 관한 결정조서

구분	적용구역	계획내용	비고
자연지반 보존	지구단위계획 구역	· 자연지반의 보존을 위하여 절성토 행위 금지. 다만, 기존 필지 규모 내에서 구조적 안정을 위한 높이 50cm 이내 또는 종로구 도시건축공동위원회 심의 시 완화 가능. · 비오톱 평가도 1등급지는 토지의 훼손을 금하고 원형을 보전하여 현재의 등급을 유지	규제
	지구단위계획 구역	· 비건폐지를 흙, 자갈, 모래, 잔디 등의 자연재료 또는 투수성 재료 조성 권장 · 지하부에는 가급적 구조물(지하주차장 등)을 설치하지 않을 것을 권장	권장
옥상녹화	지구단위계획 구역	· 평지붕으로 조성하는 구간은 옥상녹화 권장 · ‘옥상녹화 활성화 기본계획’, ‘서울특별시 보급형 옥상녹화 조성기법’ 및 ‘서울특별시 건축물 옥상녹화 시스템 설계 및 설계도서 작성 지침’에 따름.	권장
벽면녹화	지구단위계획 구역	· 건축물의 입면에 대해 벽면녹화를 권장 · ‘서울특별시 도시구조물 벽면녹화 기법’에 따라 조성 권장	권장
녹색주차장	지구단위계획 구역	· 투수성 재료를 사용한 녹색주차장의 설치 권장 · ‘서울특별시 녹색주차장 활성화 계획’에 따라 조성	권장
중수도 및 빗물이용시설	지구단위계획 구역	· 중수도 및 빗물이용시설 설치 권장 · 중수도 및 빗물이용시설의 설치대상, 시설 및 관리기준 등은 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 등 관계법령, 시행규칙 및 ‘서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례’ 등 관련 법률이 정하는 바에 따름 (권장)	권장
신재생에너지	지구단위계획 구역	· 신축(증축, 개보수 포함)하는 건축물은 신·재생에너지 시설 설치에 표준건축공사비의 1% 이상을 투자하거나 건물 에너지 사용량의 1% 이상을 신·재생에너지에 의해 생산할 것을 권장 · 신재생에너지 시설 및 에너지 절약 시설 설치 권장 · 시설의 설치기준은 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」에 따름	권장
에너지 절약	지구단위계획 구역	· LED등 고효율 조명기기의 설치를 권장 · 에너지 절감률, 에너지 성능지표, 녹색건축물 인증의 세부 이행기준 및 점수산정 기준 등은 ‘건축물 에너지효율등급 인증 기준(산업통상자원부 제2015-268호)’, ‘건축물의 에너지절약 설계기준(국토교통부 고시 제2015-1108호)’, ‘녹색건축 인증기준(국토교통부고시 제2014-705호)’, ‘서울시 녹색건축물 설계 기준(2013.04.01.)’을 준수	권장
미기후 및 바람길	지구단위계획 구역	· 대규모 개발행위 시(특별계획구역, 5,000㎡이상의 대규모 부지, 학교시설 등) 주변 녹지 및 오픈스페이스로부터 공기순환 및 열순환을 원활히 할 수 있도록 계획	규제
		· 주변 건축물의 배치를 고려하여 바람길을 확보	권장
생태 면적률 및 기존수목의 보존	지구단위계획 구역	· 건축물 신축 시 ‘서울특별시 도시계획조례’ 시행규칙 및 ‘서울특별시 환경성검토 업무지침’의 생태면적률 적용. 단, 한옥 건축 시 생태면적률 적용 제외 가능.	규제
		· 건축 시 기존수목의 보존 또는 재활용 방안 마련을 권장	권장

※ 관련 규칙 및 지침 개정 시 개정된 내용을 따름

마. 주민협정등에 관한 결정조서

구분	계획내용	비고
주민협회의회의 조직 및 운영	· 주민협정을 지키고 이끌어갈 주민자치기구로서 토지등소유자, 세입자 등 지역주민 10인 이상의 주민대표로 구성 · 주민협정 체결을 위한 주민동의 및 협정서 작성, 주민협정으로 정하는 사항에 대한 홍보 및 지도, 공동체 활동 프로그램의 운영 지원 등의 역할을 수행 · 주민협회의회의의 구성 및 위원의 변경이 발생하는 경우 종로구 구청장의 승인을 받아야 함.	-
주민협정 체결	· 주민들 스스로 지역의 가치를 인식하고 가꾸어 가기 위한 사항들을 주민협정으로 구체화 하여 실천해 나가도록 함으로써, 지속적이고 자율적인 유지·관리 시스템을 마련 · 전체 또는 부분을 하나의 협정단위로 정할 수 있으며, 지속적인 환경개선, 역사보전, 경관관리, 주민커뮤니티 창출 등을 위한 항목을 주민 스스로 선정하여 이에 대한 기준을 마련하여 주민협정의 형태로 구체화 · 주민협정서(또는 경관협정서 등)의 형태로 구체화하고, 작성된 주민협정(안)에 대해서는 종로구 구청장의 승인을 득하여야 하며, 경관협정의 경우 경관위원회 심의를 득하는 등 관련법을 따름. · 주민협정으로 정한 사항을 변경하는 경우 종로구 구청장의 승인을 득한 후 주민협정으로 서 효력 발생 · 주민협정의 작성 및 운영은 '주민협의회'에 의해 이루어지며, 서울특별시 또는 종로구에서 지원 · 주민협정을 체결한 대지에서 건축주는 건축허가 등 절차이행 시, 주민협정 서약서를 종로구청장에게 제출하여 주민협정의 준수여부를 확인받아야 함.	-
주민협정(안)의 구성	1. 총칙 : 주민협정의 목적 및 명칭, 해당 구역, 자격 등 2. 기준 : 건축물의 형태와 외관에 대한 구체적인 디자인가이드라인, 지속적인 유지관리를 위한 환경개선 프로그램, 가로구역 지침, 지구단위계획 운영에 관한 사항, 한양도성과 어울리는 마을 경관에 관한 사항, 마을 주민의 주거안정에 관한 사항, 마을공동체 강화를 위해 필요하다고 인정되는 사항 등을 선정하여 각 사항별 세부지침을 마련한다. 3. 운영 : 주민협정을 이끌어갈 주체로서, 주민협의회회의의 구성과 협정의 실효, 변경 등의 절차, 별도의 운영회의의 구성 등을 명시한다.	-

④ 특별계획구역에 관한 사항

1. 기본방향

- 대상지별로 별도의 계획적 관리가 필요한 곳으로 추후 구체적인 개발계획 및 보존계획을 종합적으로 검토할 필요가 있는 부지에 대해서 향후 세부개발계획을 수립하여 별도의 도시관리계획(지구단위계획) 수립 절차를 거쳐 결정.
- 특별계획구역에 건축물을 건축하고자 하는 경우에는 특별계획구역 계획내용을 기준으로 상세한 계획안을 작성하되 설계 초기 구상 단계서부터 입안권자와 협의.
- 구역 내 5,000㎡이상 대규모 부지(올림픽기념 생활관)를 지정용도 이외의 용도로 신축하거나 학교시설(국제고등학교, 경신중고등학교, 서울과학고등학교, 서울해화초등학교)을 이전하여 다른 용도로 건축할 경우 해당 부지는 자동으로 특별계획구역으로 지정된 것으로 보고 향후 별도의 도시관리계획 수립절차에 따라 세부개발계획을 수립하여야 함. 이 경우 민간부문 지침 제67조(대규모 부지의 지구단위계획)를 준수하여야 함.

2. 특별계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	아남아파트 특별계획구역	명륜2가동 4번지 일대	-	증)23,564.9	23,564.9	획지①
신설	건강하늘터아파트 특별계획구역	명륜1가동 23번지 일대	-	증)2,313.6	2,313.6	획지②

3. 특별계획구역 계획지침

가. 아남아파트 구역

☐ 지정목적

- ‘역사도심 기본계획’ 수립 이전 개발된 공동주택 부지로 옛 길(원형가지길)과 홍덕동천 물길(선)을 경계로 조성된 대규모 공동주택 단지로 향후 주변지역 경관과의 조화 및 역사성을 고려한 건축계획수립이 필요함.

☐ 위치 및 면적

- 위치 : 명륜2가 4번지 일대
- 면적 : 23,564.9㎡
- 용도지역 : 제3종 일반주거지역

☐ 계획지침

구분	계획내용	비고
획지	· 획지지정 ① (명륜2가 4대, 8-31대, 236대, 237대) · 분할가능선으로 분할가능하며 분할 개발 시 각각의 특별계획구역으로 결정	-
용도	· 불허2 · 명륜2가 237번지 공공보행통로에 면한 1층부 1층 권장용도 설치	-
건폐율	· 시도시계획조례에서 정하는 건폐율이하(50%)	현황평균 36.2%
용적률	· 시도시계획조례에서 정하는 용적률이하(250%)	현황평균 253.1%
높이	· 역사도심기본계획과 주변지역의 계획높이를 고려	현황높이 8,9,20층
건축물의 배치	· 건축한계선 - 홍덕동천 물길 흔적표시 및 공공보행통로 조성을 위해 명륜2가 237번지 동측 대지경계선으로부터 5m 후퇴하여 건축한계선 지정 - 옛 길(원형가지길) 형태보존을 위하여 해화로3길에 면하는 명륜2가 236, 237, 4번지 북측 대지경계선을 기준으로 3m후퇴하여 건축한계선 지정	-

구분	계획내용	비고
건축물의 배치	· 담장지정선 - 옛 길(원형가지길) 형태보존을 위하여 해화로3길에 면하는 명륜2가 236, 237, 4번지 북측 대지경계선을 기준으로 담장 조성 * 담장 높이는 1.2m이하로 조성하고, 담장지정선에 담장을 배치하지 못하는 부분은 담장선을 따라 옛 길의 형태를 보존.(민간부문지침 제29조(담장지정선), 제43조(전면공지) 준수)	-
건축물의 형태	· 건축한계선에 면하여 건축물 배치 시 연도형 상가 형태로 계획 권장	-
대지내 공지	· 흥덕동천 물길을 따라 공공보행통로 조성	-
차량출입	· 보행자전용도로 형성을 위해 흥덕동천변 명륜2가 237번지를 경계로 차량출입금지	-
역사문화자원 활용 /공공기여방안	· 옛 길(원형가지길), 흥덕동천 흔적 남기기 · 옛 길, 옛 물길, 해화병원 등 지역의 역사를 알 수 있는 스토리보드 설치	-

나. 건양하늘터아파트 구역

☐ 지정목적

- ‘역사도심 기본계획’ 수립 이전 개발된 공동주택 부지로 향후 주변지역 경관과의 적절한 조화를 고려한 건축계획 수립이 필요함.

☐ 위치 및 면적

- 위치 : 명륜1가 23번지
- 면적 : 2,313.6㎡
- 용도지역 : 제2종 일반주거지역

☐ 계획지침

구분	계획내용	비고
획지	· 획지지정② (명륜1가 23번지)	-
용도	· 허용4, 공동주택(아파트)	-
건폐율	· 시도시계획조례에서 정하는 건폐율이하(60%)	현황건폐율 28%
용적률	· 시도시계획조례에서 정하는 용적률이하(200%)	현황용적률 247%
높이	· 역사도심기본계획과 주변지역의 계획높이를 고려	현황높이 4-12층
건축물의 배치	· 건축한계선 - 전면부(서측) 대지경계선으로부터 3m후퇴하여 건축한계선 지정	-
대지안의 공지	· 어린이공원으로 연결되는 공공보행통로(폭 2m이상) 지정 · 가로와의 연계성을 고려하여 인접한 어린이공원 및 공공보행통로와 일체적인 공개공지(폭6m이상) 조성	-

⑤ 적용의 완화에 관한 사항

□ 지구단위계획에 따른 건축제한 완화적용

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조 제③항과 시행령 제46조(도시지역 내 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용)규정에 따라 본 지구단위계획에서는 다음의 항목을 완화하여 적용한다.

구분	적용구역	적용기준	완화적용사항
건폐율 (국토법 제76조, 77조)	가로1-1 (일반상업지역)	· 5층(20m)이하 건축 시	· 건폐율 80%까지 완화
	가로1-2 (일반상업지역)	· 높이계획(4층(16m)이하), 맞벽건축, 건축지정선, 차량출입 금지구간 준수	· 건폐율 80%까지 완화
	자연경관지구	· 2층(8m)이하 건축 시	· 건폐율 40%까지 완화
	지구단위계획구역	· 부지 기부채납 시	· 해당 용도지역에 적용되는 건폐율 $\times(1+공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 \div 원래의 대지면적)$ 이내
용적률 (국토법 제78조)	지구단위계획구역	· 부지 기부채납 시	· 기준용적률 $\times(1+1.3 \times \text{가중치} \times \alpha)$ 이내 - 기준용적률: 도시계획조례의 용도지역·지구별 용적률 범위 안에서 별도로 정하는 용적률 - 가중치: 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공 부지의 용적률 - α : 공공시설 제공 후의 대지면적에 대한 공공시설부지로 제공하는 면적 비율
주차장설치기준 (주차장법 제19조, 제19조의2)	가로1-2 (해화동로터리 일대)	· 높이계획(4층(16m)이하), 맞벽건축, 건축지정선, 차량출입금지구간 준수	· 주거이외 용도 도입 시 해당 시설 면적을 설치기준에서 100%완화
	명륜4	· 높이계획(10m이하) 준수	· 주차장설치기준 100%완화
	가로3-1	· 높이계획(10m이하) 준수, 연면적의 70%이상 주거이외 용도로 설치 시	· 주차장설치기준 100%완화
	한옥유도구역	· 비한옥 최고높이 2층(8m) 이하 건축 시	· 주차장설치기준 100%완화
	지구단위계획구역	· 한옥 건축 시	· 주차장설치기준 100%완화
대지와 도로와의 관계 (건축법 제44조)	지구단위계획구역	· 한옥 또는 2층(8m)이하 단독(다가구) 주택 건축 시	· 건축물의 대지는 2미터 이상 도로에 접해야 하는 규정 완화

※ 동일부지에 대하여 기부채납에 따른 건폐율과 용적률 완화계획을 중복 적용할 수 없음.

- 전통문화의 보존을 위하여 시도조례로 정하는 지역의 건축물에 대한 완화
- 지구단위계획구역에서는 「건축법」 시행령 제6조 제1항 제4호(적용의 완화)의 전통문화의 보존을 위하여 시·도 건축조례로 정하는 지역의 건축물에 대한 완화 규정에 따라 「건축법」 제2조 제1항 제11호(도로의 정의) 및 동법 제46조(건축선의 지정)에 의한 건축선 후퇴의무를 완화하여 적용함.
 - ※ 해화·명륜동 지구단위계획구역에 대해 「건축법」 시행령 제6조(적용의완화)제①항 4호에 따라 “건축조례로 정하는 지역”으로 서울특별시장의 지정 공고한 이후 건축위원회 심의에 따라 적용 할 수 있음.

구분	적용구역	적용기준	완화적용사항
건축선 지정 (건축법제46조)	가로1-1 (창경궁로변)	· 5층(20m) 이하 건축시 대지경계선 기준 1m 후퇴	· 중심지미관지구 건축선 3m후퇴의무를 1m로 완화
	가로1-2 (해화동로터리 일대)	· 건축지정선 지정 필지	· 중심지미관지구 건축선 3m후퇴의무 완화
건축선 지정 (건축법제46조) 도로의 정의 (건축법 제2조)	해화로3길, 해화로3가길, 해화로2길 일대 (원형가지길)	· 답장지정선 지정필지에 2층(8m)이하 건축 시	· ‘도로’의 정의 완화 (4m→현황도로) · 4m도로 확보 의무에 따른 건축선 지정 완화
	지구단위계획구역	· 한옥 건축 시	· ‘도로’의 정의 완화 (4m→현황도로) · 4m도로 확보 의무에 따른 건축선 지정 완화 · 지구단위계획으로 별도의 건축선이 지정된 경우 완화적용 제외

- 한옥 등 건축자산 진흥구역 지정에 따른 건축제한 완화적용
- 본 지구단위계획구역은 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제21조(건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관계 법령의 특례)에 의해 「건축법」 제46조(건축선의 지정), 제47조(건축선에 따른 건축제한), 「건축법」 제59조(맞벽건축과 연결복도)를 대통령령으로 정하는 범위 안에서 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용함.
 - ※ 해화·명륜동 지구단위계획구역 전체 및 일부 구역을 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제17조(건축자산 진흥구역의 지정 등)에 따라 건축자산 진흥구역으로 지정한 이후 적용할 수 있으며, 세부적인 완화 적용기준 및 완화범위는 ‘건축자산 진흥구역 관리계획’을 따름.

구분	적용구역	적용기준	완화 항목
건축선에 따른 건축제한 (건축법제47조②)	지구단위계획구역	· 한옥 혹은 2층(8m) 이하 단독(다가구) 주택 건축 시	· 출입구 등이 건축선의 수직면을 넘어설 수 있도록 완화 · 지구단위계획으로 별도의 건축선이 지정된 경우 완화적용 제외
건축선 지정 (건축법 제46조) 및 건축선에 따른 건축제한 (건축법 제47조②)	가로1-1구역 (창경궁로변)	· 5층(20m) 이하 건축 시	· 중심지미관지구 건축선 3m 후퇴의무를 완화 · 출입구 등이 건축선의 수직면을 넘어설 수 있도록 완화
	가로1-2 (해화동로터리 일대)	· 건축지정선 지정 대지에 건축 시	· 중심지미관지구 건축선 3m 후퇴의무 완화 · 출입구 등이 건축선의 수직면을 넘어설 수 있도록 완화
맞벽건축과 연결복도 (건축법 제59조)	지구단위계획구역	· 한옥 혹은 건축자산 건축 시	· 맞벽, 연결복도, 연결통로의 구조·크기 등을 완화

⑥ 주거환경관리구역 및 정비계획에 관한 사항 (도시 및 주거환경정비법 제 4조 제7항에 의한 정비구역에 의제에 관한 사항)

1. 정비구역 지정

가. 주거환경관리사업구역 지정 조서

☐ 주거환경관리사업 결정조서(신설)

구분	정비사업 명칭	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	혜화동 명륜·혜화 성곽마을 주거환경관리사업	종로구 명륜3가동 1-1061번지 일대	-	증)287,743.1	287,743.1	-

☐ 지정사유

- 본 대상지는 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 별표1 제5호 가목의 규정에 따른 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역으로서 주거환경의 보전·정비·개량이 필요한 지역임.
- 한양도성에 연접한 구릉지에 형성된 저층주거지로서 한양도성과 조화로운 경관을 형성하고, 공동이용시설 설치, 주택개량 지원, 마을 특성을 반영한 마을공동체 활성화를 통해 마을의 물리적, 사회적, 경제적 재생을 도모하고자 주거환경관리사업구역으로 지정함.

※ 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 별표1 제5호 가목에 의한 주거환경관리사업의 지정요건

가. 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역으로서 주거환경의 보전·정비·개량이 필요한 지역

나. 법 제4조의3에 따라 해제된 정비구역 및 정비예정구역

다. 기존 단독주택 재건축사업 또는 주택재개발사업을 위한 정비구역 및 정비예정구역의 토지등 소유자의 50퍼센트 이상이 주거환경관리사업으로의 전환에 동의하는 지역

라. 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제7조제2항에 따라 재정비촉진지구가 해제된 지역 및 같은 법 제2조제6호에 따른 존치지역

2. 정비계획

가. 토지이용계획

구분			면적(㎡)					비고
			기정	비율(%)	변경	변경 후	비율(%)	
합계			287,743.1	100.00	－	287,743.1	100.00	－
정비 기반 시설	소계		50,370.8	17.51	증)995.2	51,366.0	17.85	－
	도로	소계	43,318.8	15.05	증)914.8	44,233.6	15.37	－
		시설도로	17,017.6	5.91	증)3176.5	20,194.1	7.02	도시계획 도로 변경
		현황도로	26,301.2	9.14	감)2261.7	24,039.5	8.35	도시계획 도로 변경
	공원 녹지	소계	4,140.9	1.44	0	4,140.9	1.44	－
		공원	3,356.3	1.17	감)3418.5 (3356.3)	0.0	0.00	공원폐지
		녹지	784.6	0.27	증)3418.5 (3356.3)	4,140.9	1.44	녹지신설
	공동 이용 시설	소계	2,663.7	0.93	증)141.2	2,804.9	0.97	－
		노유자 시설	2,663.7	0.93	－	2,663.7	0.93	－
		주민공동시설	0.0	0.00	증)141.2	141.2	0.05	주민공동이용시설
	상하 수도 시설	소계	247.4	0.09	감)60.8	186.6	0.06	－
		수도공급시설	247.4	0.09	감)75.5 (60.8)	186.6	0.06	수도② 폐지
주택용지			165,304.3	57.45	감)664.7	164,639.6	57.22	도시계획 도로 변경
학교용지			64,974.9	22.58	감)73.5	64,901.4	22.56	도시계획 도로 변경 *공원, 학교 중복면적 제외
기타용지			7,093.1	2.47	감)257.0	6,836.1	2.38	도시계획 도로 변경

※ ()는 정비구역 내 사항임

나. 용도지역·지구 결정조서 (변경사항 없음)

☐ 용도지역 결정조서 (변경사항 없음)

구분	면적 (㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경 후		
총계	287,743.1	—	287,743.13	100.0	—
일반상업지역	3,613.1	—	3,613.1	1.3	—
자연녹지지역	385.3	—	385.3	0.1	—
제1종일반주거지역	175,715.5	—	175,715.5	61.1	—
제2종일반주거지역	1,702.7	—	1,702.7	0.6	—
제2종일반주거지역(7층이하)	91,641.8	—	91,641.8	31.8	—
제3종일반주거지역	14,684.8	—	14,684.8	5.1	—

☐ 용도지구 결정조서 (변경사항 없음)

지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
경관지구 (성북지구)	자연 경관지구	성북, 동성, 명륜, 혜화동 일대	1,732,659 (76,430)	1977.12.03 (건설부고시 제235호)	—
동소문로 지구	중심지 미관지구	원남동~ 우이동 (미아로)	295,200 (6,858)	1972.08.14 (건설부고시 제350호)	
동소문로변	노선 방화지구	명륜동4가~ 성북동간	21,888 (6,858)	1963.12.13 (건설부고시 제727호)	
대학로 문화지구	—	종로구 혜화동, 동숭동, 이화동, 연건동, 명륜동 일대	446,569 (43,433)	2004.05.20 (서울특별시고시 제2004-143호)	—

※ ()는 정비구역 내 사항임

다. 도시계획시설 결정조서

1) 도로

☐ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	2류	13	15	-	930	혜화동광장 (111-1도)	성북동고개 (5-137도)	일반도로	1977.02.04 (건설부 고시 제25호)	혜화로
변경	중로	2류	13	15	-	930	혜화동광장 (111-1도)	성북동고개 (5-137도)	일반도로		선형변경
기정	소로	3류	44	6	-	140	혜화동 10-19	혜화동 15-140	일반도로	1963.07.01 (건설부 고시 제432호)	서울혜화 초등학교
변경	소로	3류	44	6	국지도로	121	혜화동 10-19	혜화동 13-10	일반도로		종점변경
기정	소로	3류	47	6	-	60	혜화동 71-20	혜화동 22-77	일반도로	1963.07.01 (건설부 고시 제432호)	문화지구경계
변경	소로	3류	47	6	국지도로	365	혜화동 74-6	혜화동 15-145	일반도로		시종점변경
기정	소로	3류	-	6	-	70	혜화동 9-3	혜화동 5-43	일반도로	1963.07.01 (건설부 고시 제432호)	혜화로 Y선형우측
변경	소로	3류	혜화3	6	국지도로	25	혜화동 9-9	혜화동 5-44	일반도로		시종점 및 연장변경, 번호부여
기정	소로	3류	-	6	국지도로	265	명륜1가 5-23	명륜1가 1-27	일반도로	1970.08.31 (종로구 고시 제2006-21호)	국제고
변경	소로	3류	혜화4	6	국지도로	265	명륜1가 5-23	명륜1가 1-27	일반도로		번호부여

☐ 도로 변경 사유서

도로명		변경내용	변경사유
변경전	변경후		
중로-13	중로-13	선형변경	혜화로 전체의 도로 연결성 확보를 위해 기존 Y자형 선형을 변경
소로-44	소로-44	종점변경	(혜화초등학교 북측) 기종점 지번이 멸실되어 현황도로를 반영하여 종점 변경
소로47	소로-47	시종점변경	현황도로를 반영한 시종점 변경
소로-	혜화3	번호부여, 시종점변경, 연장변경	Y자형 선형의 지적 변경(기존 시종점 지번이 멸실됨)으로 인한 수정
	혜화4	번호부여	노선번호가 누락되어 번호를 부여함.

2) 공원

☐ 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	②	-	공원	혜화동 5-142임	3,419 (3,356)	-	-	-	미집행 공원
폐지	②	-	공원	혜화동 5-142임	3,419 (3,356)	감)3,419 (3,356)	0	-	-

☐ 공원 변경 사유서

도면 표시	시설명	변경내용	변경사유
①	공원	폐지	한양도성 멸실·훼손 구간을 따라 지정된 미집행 공원으로 시설고시정보가 누락되는 등 관리체계가 부재함. 향후 한양도성 관리를 위해 필요한 공간으로 기존 공원을 폐지하고 경관녹지를 신설하여 관리하도록 함.

3) 녹지

☐ 녹지 결정(변경)조서

구분	도면 표시	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	혜화문 광장	경관광장	성북동1가1 혜화동28	2,034.6 (784.6)	-	2,034.6 (784.6)	1992.03.13 (서울시 고시 제1992-70호)	
신설	②	-	경관녹지	혜화동 5-142임	-	증)3,419 (3,356)	3,419 (3,356)	-	

※ ()는 정비구역 내 사항임

☐ 녹지 변경 사유서

도면 표시	시설명	변경내용	변경사유
②	경관녹지	신설	한양도성 멸실·훼손 구간으로서 지속적인 관리가 필요하여 폐지되는 공원 부지에 경관녹지를 신설함.

4) 수도공급설비

☐ 수도공급설비 결정조서

구분	도면 표시	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	수도	-	혜화동 3-1	186.6	-	186.6	서울시고시 87-제12호 (1987.01.10)	제2종일반 주거지역
기정	②	수도	-	혜화동 92-1	75.5 (60.8)	-	-	서울시고시 77-제290호 (1977.08.23)	
폐지	②	수도	-	혜화동 92-1	75.5 (60.8)	감) 75.5	0	서울시고시 77-제290호 (1977.08.23)	

※ ()는 정비구역 내 사항임

☐ 수도공급설비 변경사유서

도면 표시	시설명	변경내용	변경사유
②	수도	폐지	가압장의 기능소실과 부지의 현재 사용용도(혜화파출소)를 고려 하여 수도 시설을 폐지함.

5) 학교

☐ 학교 결정조서 (변경사항 없음)

구분	도면 표시	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	학교	초교	혜화동 13-1번지	7,827.7	-	7,827.7	서교위고 제50호 (1987.08.27)	서울혜화 초등학교
기정	②	학교	고교	혜화동1-1번지	27,783.4	-	27,783.4	서울시고시 523 (1982.12.17)	서울과학 고등학교
기정	③	학교	중고교	혜화동5-119번지	25,277.2	-	25,277.2	서교위고 제5호 (1987.02.17)	경신 중고등학교
기정	④	학교	고교	명륜동1가 1-27일대	14,364	-	14,364	서울시고시 06-294 (2006.08.31)	국제고등학교
기정	⑤	학교	대학교	명륜동3가 53-21일대	177,592.7 (2,452.8)	-	177,592.7 (2,452.8)	건설부고시 제205호 (1985.05.07)	성균관대학교 (양현관)

※ ()는 정비구역 내 사항임

☐ 건축물의 규모(변경)

구분	도면 표시	시설명	건축물의 규모				비고
			건폐율	용적률	높이	건축제한 완화	
기정	①	학교	30%이하	120%이하	5층이하	-	서울혜화초등학교 · 기존현황 2동 - 지하1층, 지상4층 - 건폐율 32.62% - 용적률 113.29%
변경	①	학교	30%이하	120%이하	16m이하	-	
기정	②	학교	30%이하	120%이하	3층이하	5층(20m)이하	서울과학고등학교 · 기존현황 6개동 - 지하1층, 지상5층 - 건폐율 23.4% - 용적률 76.12%
변경	②	학교	30%이하	120%이하	3층(12m)이하	-	
기정	③	학교	30%이하	120%이하	3층이하	5층(20m)이하	경신중고등학교 · 기존현황 12동 - 지하1층, 지상5층 - 건폐율 17.49% - 용적률 65.27%
변경	③	학교	30%이하	120%이하	3층(12m)이하	-	
기정	④	학교	30%이하	150%이하	3층이하	5층(20m)이하	국제고등학교 · 기존현황 (1-27주건축물) - 지하1층, 지상5층 - 건폐율 29.98% - 용적률 108.64%
변경	④	학교	30%이하	120%이하	3층(12m)이하	-	

☐ 건축물의 규모변경 사유서

도면 표시	시설명	변경내용	변경사유
①	학교 (서울혜화초)	높이 변경	혜화동 일대 저층주거지의 통일된 경관형성을 고려하여 건축물의 높이 변경
②	학교 (서울과학고)	높이 변경	한양도성에 연결한 역사문화경관 및 구릉지경관 보호를 위해 높이제한 완화 사항을 배제하고 자연경관지구 높이제한을 따름.
③	학교 (경신중고)	높이 변경	한양도성에 연결한 역사문화경관 및 구릉지경관 보호를 위해 높이제한 완화 사항을 배제하고 자연경관지구 높이제한을 따름.
④	학교 (국제고)	용적률 · 높이 변경	한양도성에 연결한 역사문화경관 및 구릉지경관 보호를 위해 현황을 고려하여 용적률을 변경하고, 높이제한 완화 사항을 배제하여 자연경관지구 높이제한을 따름.

라. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	토지 면적 (㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	영희어린이집	해화동 78-5	122.3	-	122.3	-
기정	만나어린이집	해화동 6-32	187.4	-	187.4	-
기정	명륜어린이집	명륜1가 1-43	2,354.0	-	2,354.0	-
신설	주민공동시설	명륜3가 1-1098		141.2	141.2	신규조성

※ 시설이 필지단위로 분리되지 않는 경우 소속 필지의 전체면적으로 표기

마. 건축물에 관한 계획

1) 기존 건축물의 정비·개량 계획

☐ 기존 건축물의 정비·개량 계획 : 변경사항 없음

구분	구역구분		정비개량계획(동)					비 고
	명칭	면적(㎡)	계	존치	개수	철거 후 신축	철거이주	
신설	명륜·해화 성곽마을 주거환경 관리사업구역	287,743.1	790	790	-	-	-	

☐ 개보수 지원 계획

구분	대상건축물	계획내용
주택개량 직접지원	•해화성곽마을 : 2층 이하 단독주택 (대지규모 330㎡이하) •명륜성곽마을 : 단독, 다가구, 다세대주택	• 명륜·해화 성곽마을의 주거환경 및 경관개선을 위한 주택 개량비용 직접지원 • 마을특성을 반영한 지원조건 제시, 서울특별시 주택개량 직접지원제도 적용 - 명륜성곽마을 : 안심주택가이드라인 및 마을별 특화지침 등 연계, 옥상녹화 - 해화성곽마을 : 마을별 특화지침 등 연계 ※ 공공부문 시행지침 [B-2 성곽마을 주택개량 직접지원사업] 참고
	•명륜성곽마을 : 가로에서 진입이 가능한 옥상을 가진 주택	• 명륜성곽마을 내 주택의 옥상을 공공공간으로 활용하고 경관자원화하기 위해 옥상공간 개선비용 지원 ※ 공공부문 시행지침 [B-2 성곽마을 주택개량 직접지원사업] 참고
주택개량 융자지원	주거환경관리사업 구역 내 단독, 다세대, 다가구 주택	• 명륜·해화 성곽마을의 주거환경 및 경관개선을 위한 주택개량 및 신축비용 융자지원 • 서울특별시 주택개량 융자지원제도 적용 • 마을별 특화지침 연계 ※ 공공부문 시행지침 [B-2 성곽마을 주택개량 및 신축 융자지원사업] 참고

※ 서울특별시 관련부서의 지원정책에 따라 달라질 수 있음.

2) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

구분	구역구분		구 분				비 고
	명칭	면적(㎡)	주용도	건폐율	용적률	높이(m)/최고층수	
신설	명륜·해화 성곽마을 주거환경 관리사업구역	287,743.1	세부구역별로 결정된 관리계획을 따름				
주택의 규모 및 규모별 건설비용			-				
심의완화 사항			-				
건축물의 건축선에 관한 계획	건축지정선	· 가로1-2(해화동로터리 일대) 대지경계선 기준으로 지정					해당부분 도면표기
	건축한계선	· 한양도성 사적구간 문화재보호구역경계선(연장선) 기준 20m(국공유지)/10m(사유지) 후퇴 · 한양도성 멸실·훼손구간 지정된 필지경계선에서 20m(경신고)/10m(해성교회) 후퇴하여 지정 · 해화초교 해화로에 면한 대지경계선에서 3m후퇴하여 지정					
	담장지정선	· 해화로2길 일대 대지경계선 기준으로 지정					
	저층부 벽면한계선	· 해화로 주변 필지는 1층 이하 저층부 벽면한계선 지정 · 대지경계선 기준 1.5m 후퇴					

※ 건축선, 담장지정선 지침은 해화명륜동 지구단위계획 민간부문지침 제25조 내지 제29조에 따라 적용

※ 적용의 완화에 관한 사항은 민간부문지침 제68조 내지 제70조에 따라 적용

□ 세부구역별 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

세부구역	계획 내용				비 고
	용도	건폐율	용적률	높이 (구역)	
가로 1-1 (창경궁로)	불허1 1층 권장	구 분	계획내용	H-5	
가로 1-2 (해화동로터리 일대)		자연경관지구	건폐율30%이하	H-3	
가로 2 (해화로)	허용5 1층 권장	제1종 일반주거지역	건폐율 60%이하	H-1	
가로 3-1(명륜길)	허용6 1층 권장		용적률 150% 이하	H-3	
명륜 2-1 (올림픽기념국민생활관)	허용1	제2종 일반주거지역	건폐율 60%이하	H-2	
명륜 2-2 (자연경관지구)	허용1		용적률 200% 이하	H-1	
명륜 4 (명륜성곽마을)	허용3	제3종 일반주거지역	건폐율 50%이하	H-2	
해화1 (해화성곽마을)	허용1		용적률 250% 이하	H-3	
해화2-1 (해화문 주변)	허용2	일반상업지역	건폐율 60%이하		
해화2-2 (문화지구)			용적률 600% 이하		
해화2-3 (창경궁로33번길 변)	허용5	※ 자연경관지구와 일반상업지역은 높이계획과 연계하여 건폐율을 완화			

※ 세부구역, 계획내용의 구체적인 적용은 해화명륜동 지구단위계획을 따름.

※ 도시계획시설(건축물의 규모)결정, 지정용도가 계획된 필지는 해당 계획을 따름.

□ 지정용도 계획

도면 표시	적용구역		지정용도		복합화허용용도 (건축법상 분류)	구역별 용도계획
			대분류	소분류		
지정	해화동1-17, 1-21,1-23 명륜1가 2-42	올림픽기념 국민생활관	문화 및 집회시설	체육관, 공연장, 전시장	· 제1종근린생활시설 -공공업무시설 -주민공동이용시설 -공공도서관 · 노유자시설 -아동관련시설 -노인복지시설 -사회복지시설 -근로복지시설 · 문화및집회시설 -전시장 · 교육연구시설 -교육원 -직업훈련소 -도서관 · 수련시설 · 공영주차장	허용1
	해화동 74-29	해화동 자치회관	제1종 근린생활시설	지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 보건소, 공공도서관, 건강보험공단 사무소 등 공공업무시설		허용2
	해화동 74-30	해화동 주민센터				
	해화동 92-1	해화파출소				불허1
	명륜동3가 1-1042	청소년문화센터	수련시설	생활권수련시설		허용3
	명륜1가 1-43	명륜어린이집	노유자시설	아동관련시설		허용1

※ 지정용도는 지정용도 및 복합화 허용용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 50%이상인 경우에 당해 용도를 수용한 것으로 인정함.

바. 교통 및 동선처리계획

- 「도시교통정비촉진법」 제15조 제1항 및 동법 시행령 제13의2제3항에 의해 시행된 교통영향평가의 개선 내용을 따름
- ※ 차량출입불허구간, 주차출입구 및 주차장 설치방식, 주차장 설치기준 완화계획은 해화·명륜동 지구단위계획을 따름.

사. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분		계획내용
환경 보존	자연 환경	· 구릉지형의 특성 보전을 위해 자연지반 보전 (민간부문 시행지침 제51조에 따라 절성토 행위 규제) · 기존 자연녹지에 대한 보전과 녹지공간 확보를 통한 쾌적한 가로환경 조성 (민간부문 시행지침 제46조에 따라 녹지공간 확보)
	생활 환경	· 옥상녹화를 통한 구릉지 주거지의 경관 개선 (민간부문 시행지침 제52조 옥상녹화, 공공부문 시행지침 [B-2 성곽마을 주택개량 직접지원사업]을 통해 옥상녹화 확보) · 민간부문 지침 제53조(벽면녹화), 제54조(녹색주차장), 공공부문 시행지침 [B-6 가로형 커뮤니티 거점 만들기]에 따라 생활녹지공간 조성 · 한양도성에 인접한 마을로 한양도성과 어울리는 경관 형성 및 유지 (민간부문 시행지침 제38조에 따라 구역별 특화지침 부여)
재난 방지	자연 재해	· 투수성 포장재 사용을 통한 우수 유출량 급적 억제 (민간부문 시행지침 제44조(공개공지), 제54조(녹색주차장), 공공부문 시행지침 제11조를 통해 구역 내 공지(주차장 포함)에 투수성 포장 권장) · 미끄럼방지포장 및 제설함 설치를 통해 자연재해로 인한 피해 최소화
	인재	· 미끄럼 방지포장 및 보차도 분리를 통해 차량통행 안정성 확보 (공공부문 시행지침 제6조를 통해 보행공간을 표시)

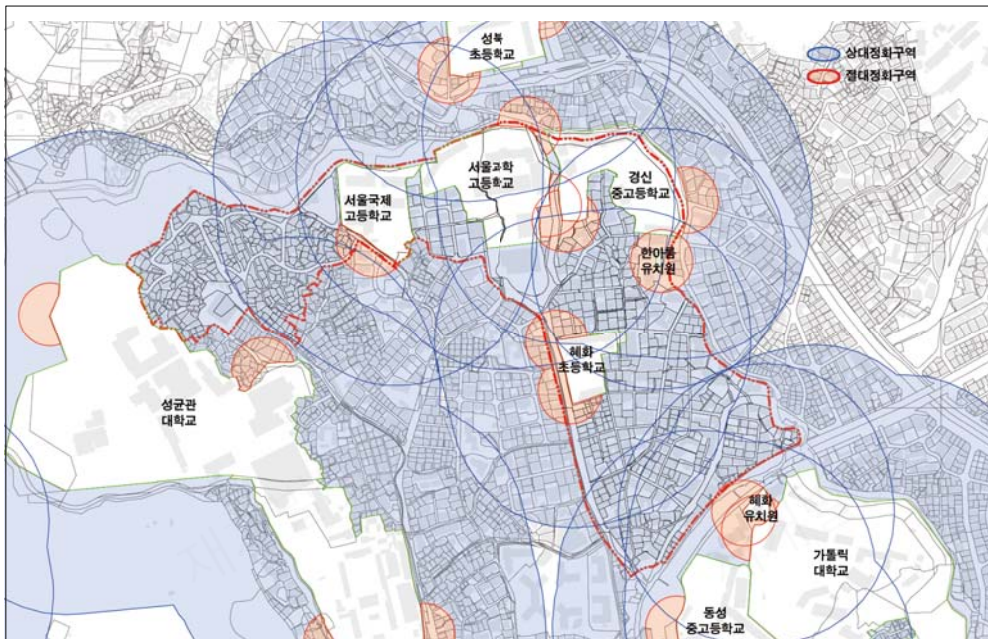
※ 환경친화적 건축물에 관한 사항의 구체적인 적용계획은 해화명륜동 지구단위계획을 따름.

아. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 관련 법령에 따름

· 「학교보건법」 제6조, 동법 시행령 제6조에서 정하는 학교환경위생 정화구역에서의 금지 행위 및 시설에 따름.

구 분	구역의 구분	해당면적(㎡)	구 분	구역의 구분	해당면적(㎡)
혜화유치원	절대정화구역	7053.01 (121.49)	동성중고등학교	절대정화구역	4,979.45
	상대정화구역	149,078.99 (48,155.61)		상대정화구역	252,258.92 (38111.71)
한아름유치원	절대정화구역	7,819.81 (5,476.21)	서울과학고등학교	절대정화구역	10,099.41 (5967.84)
	상대정화구역	129,502.39 (79,138.24)		상대정화구역	248,627,361 (102,209.35)
성북초등학교	절대정화구역	11,912.83	서울국제고등학교	절대정화구역	4,583.92 (2,017.03)
	상대정화구역	210,952.31 (30,639.69)		상대정화구역	223,786.85 (76,874.73)
혜화초등학교	절대정화구역	11,004.24 (6,198.32)	가톨릭대학교	절대정화구역	5,395.98
	상대정화구역	191,342.95 (110,793.91)		상대정화구역	408,184.89 (41,686.68)
경신중고등학교	절대정화구역	11,134.62 (6,503.32)	성균관대학교	절대정화구역	20,770.25
	상대정화구역	258,998.070 (90,045.16)		상대정화구역	546,465.51 (50,014.78)

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임



- 자. 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획 : 해당사항 없음
 차. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 : 해당사항 없음
 카. 세입자 주거대책

구 분	대상건축물	계획 내용
임대료 인상제한	성곽마을 주택개량 지원사업 신청 주택	- 공공부문 시행지침 [B-2 성곽마을 주택개량 직접지원사업], [B-3 성곽마을 주택 개량 및 신축 용자지원사업]과 연계하여 임대료 인상제한 협약 체결 - 개보수 비용 지원 시 4년간 임대료 동결 및 용자 지원 시 용자기간 내 1회에 한하여 동결

타. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구분	계획내용
자연감시	- 사람의 시야를 최대한 확보할 수 있게 노후된 보안등 교체(고효율 LED) 및 보안등 미설치 구간에 대해 보안등 추가설치(8개소) - 진입로 및 창문 주변의 개방감 확보 및 조명설치 의무화 (안심주택 가이드라인) - 시야가 확보될 수 있는 담장의 높이 및 재료 규정 (민간부문 시행지침 제34조) - 진입부 화단의 수목높이 제한을 통해 시야 확보 (안심주택 가이드라인)
접근통제	- 출입문 및 창문의 시건장치 및 보안시설 설치 의무화 (안심주택 가이드라인) - 가스배관의 매립 및 점검시설의 외부 설치 의무화 (안심주택 가이드라인)
영역성 강화	- 도로변 자투리공간을 활용을 통해 주민들의 생활공간 확대 (가로형 커뮤니티 거점 만들기 / 3개소) - 주민참여를 통한 계단길 개선을 통해 통일감 있는 외관 형성 (주민참여를 통한 마을골목길 및 골목 마당 가꾸기) - 보행안전이 위험한 작은 골목길 입구 주변의 과속방지턱 및 알림판 설치(3개소 / 안전하고 쾌적한 골목환경시스템 구축)
활동의 활성화	커뮤니티 공간을 조성하여 주민활동을 활성화하고 다양한 주민 활동 프로그램 제안 (가로형 커뮤니티 거점 만들기 및 주민 참여 마을프로그램 운영)
유지관리	주민 참여를 통한 집수리 및 주변환경 개선 프로그램 운영을 통해 지속적인 유지관리 유도 (성곽마을 주택개량 직접지원사업, 성곽마을 주택개량 및 신축 용자지원사업, 주민참여를 통한 골목길 및 골목마당 가꾸기)
방법용 CCTV와 비상벨	- CCTV 사각지대를 점검하여 추가로 설치 (9개소 / 안전하고 쾌적한 골목환경시스템 구축) - 주요 통행로에 비상벨 추가설치 및 기존 비상벨 정비 (5개소 / 안전하고 쾌적한 골목환경시스템 구축)
커뮤니티시설 조성	주요지점에 주민공동이용시설 및 앵커시설을 확보하여 방법거점으로 활용

※ 공공부문 시행지침 제25조 [B-2 성곽마을 주택개량 직접지원사업], [B-3 성곽마을 주택개량 및 신축 용자지원 사업], [B-5 주민참여를 통한 골목길 및 골목마당 가꾸기], [B-6 가로형 커뮤니티 거점 조성사업], [B-7 안전하고 쾌적한 골목환경시스템 구축사업], [B-11 주민 참여 마을프로그램 운영]사업 참고

파. 가구 및 획지에 관한 계획

□ 획지계획

구분		동명	지번	면적 (㎡)		비고	
				필지(편입)	획지		
③	획지지정	혜화동	13-1학	7,286.5	8,000.3	혜화1구역 · 학교시설 서울혜화초등학교 포함 13-1,15-5, 15-24, 15-59, 15-136 · 학교시설 저촉 15-34, 15-177,15-178, 15-179,5-180,13-6, 15-58	
			15-5학	72.7			
			15-24학	59.5			
			15-59학	33.1			
			15-136학	82.6			
			15-34학	139.8			
			15-43학	52.2			
			15-177대	26.4			
			15-178대	29.8			
			15-179대	33.1			
			15-180대	19.8			
			13-6도	2,009.9 (137.4)			
			15-58도	105.8 (27.4)			
④	획지지정	혜화동	5-119대	18,733.2	19,360.2	혜화1구역 · 학교시설 경신중고등학교 (5-142제외)	
			5-101대	627			
⑤	획지지정	혜화동	1-21대	5,592.70	올림픽기념 국민생활관 6522.8	6,862.7	명륜2-1구역 · 분할가능선으로 분할 가능 · 기존 도시계획시설 (수도가압장) 등을 포함하여 일단의 획지로 개 발 권장 *수도시설(혜명가압장) 일부포함
			1-17대	3.80			
			1-23대	171.2			
		명륜1가	2-42대	755.1	수도시설 162.2		
		혜화동	1-19수	4			
			1-20수	20.3			
			3-5도	46 (43.8)			
			1-11구	4.8 (2.8)			
		명륜1가	2-39수	50.4			
			2-41수	10.5			
			2-38구	5.9 (4.1)			
			2-40도	36.3 (26.3)			

구분		동명	지번	면적(㎡)		비고
				필지(편입)	획지	
		혜화동	3-1도	1136.1 (166.2)	177.7	
		명륜1가	2-32도	318.4 (11.5)		
⑥	획지지정	명륜1가	1-27학	14,017.1	14,232.3	명륜2-2구역 · 학교시설 국제고등학교(1-44임 제외)
			7-68임	215.2		
⑦	획지지정	혜화동	1-1학	15,769.1	28,409.8	명륜2-2구역 · 학교시설 서울과학고등학교
			1-9학	124.9		
			1-13임	1,123.7		
			5-134대	570.4		
			5-136학	132		
		명륜1가	1학	8,861.3		
			2-1학	1,484.7		
			2-34학	265.3		
			2-9학	17.9		
			2-37학	60.5		
⑧	획지지정	명륜1가	1-43임	2,354.0	2,354.0	명륜2-2구역(명륜어린이집)

※ 획지번호는 지구단위계획의 가구 및 획지계획과 동일하게 표기. 공동개발, 대지의 분할 및 교환, 맞벽건축에 관한 사항은 혜화명륜동 지구단위계획을 따름.

하. 임대주택의 건설에 관한 계획 : 해당사항 없음

거. 환경성 검토결과

· 「환경영향평가법」 제9조, 동법 시행령 제7조 2항 및 제22조 2항에 의해 시행된 지구단위
계획 전략환경영향평가 내용을 따름

너. 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 해당사항 없음

더. 인구 및 주택의 수용계획 : 해당사항 없음

러. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안

구분	계획내용
주민공동체 운영운영회 구성	- 주민협의회 구성 - 주민협의회 운영규약 및 주민협정 운영 - 주민의 관심사 및 특성을 고려한 분과별 개별활동 지원
공동체활성화 방안	- 주민역량 강화를 위한 사례답사(장수마을) 및 워크숍을 통한 마을재생 관련 교육 실시 - 주민참여형 마중물사업(시민누리공간) 추진을 통한 주민공동체 활성화 기여 - 주민 참여 프로그램(고추장담그기, 마을장터) 운영을 통한 마을공동체 형성 유도 - 성균관대 총학생회와의 협약을 통한 학생과 마을 주민간의 공동체 형성 - 지역재생활동가의 지속적 지원 (위촉 2015. 05)

※ 공공부문 시행지침 제25조 [B-5 주민참여를 통한 골목길 및 골목마당 가꾸기], [B-8 대학생 주거 네트워크 구축 지원사업], [B-9 역사문화탐방로 및 프로그램 만들기], [B-10 주민공동이용시설(창조활동거점) 조성사업], [B-11 주민 참여 마을 프로그램 운영], [B-12 주민협의체 구성 및 운영] 참조

머. 역사·문화자원의 보전 및 활용계획

구분	보전 및 활용 대상	계획내용
역사문화자원	한양도성 (사적 제10호)	- 한양도성 멸실훼손구간 건축한계선 계획, 건축행위 시 발굴 의무화 - 기 정비된 문화재 주변의 탐방로와 마을 간 연계성을 강화, 문화재 연접부 정비 ※ 공공부문 시행지침 [B-9 역사문화탐방로 및 프로그램 만들기] 참고
역사문화자원	해화로 및 흥덕동천	- 해화로의 보행환경 개선, 흥덕동천을 표현하여 해화로의 역사적 가치 가시화 ※ 공공부문 시행지침 [B-1 해화로 역사탐방로 조성사업] 참고
역사문화자원	옛 길	옛 길 형태 보전을 위해 답장지정선 계획
역사문화자원	한옥	- 한옥유도구역을 지정하여 한옥과 주변 건축물이 저층으로 유지될 수 있도록 계획하고, 주차장 및 일조 등 건축행위와 관련된 완화계획 수립 · '서울특별시 한옥보전 및 진흥에 관한 조례' 에 따른 한옥 개보수 지원

버. 정비사업 시행계획

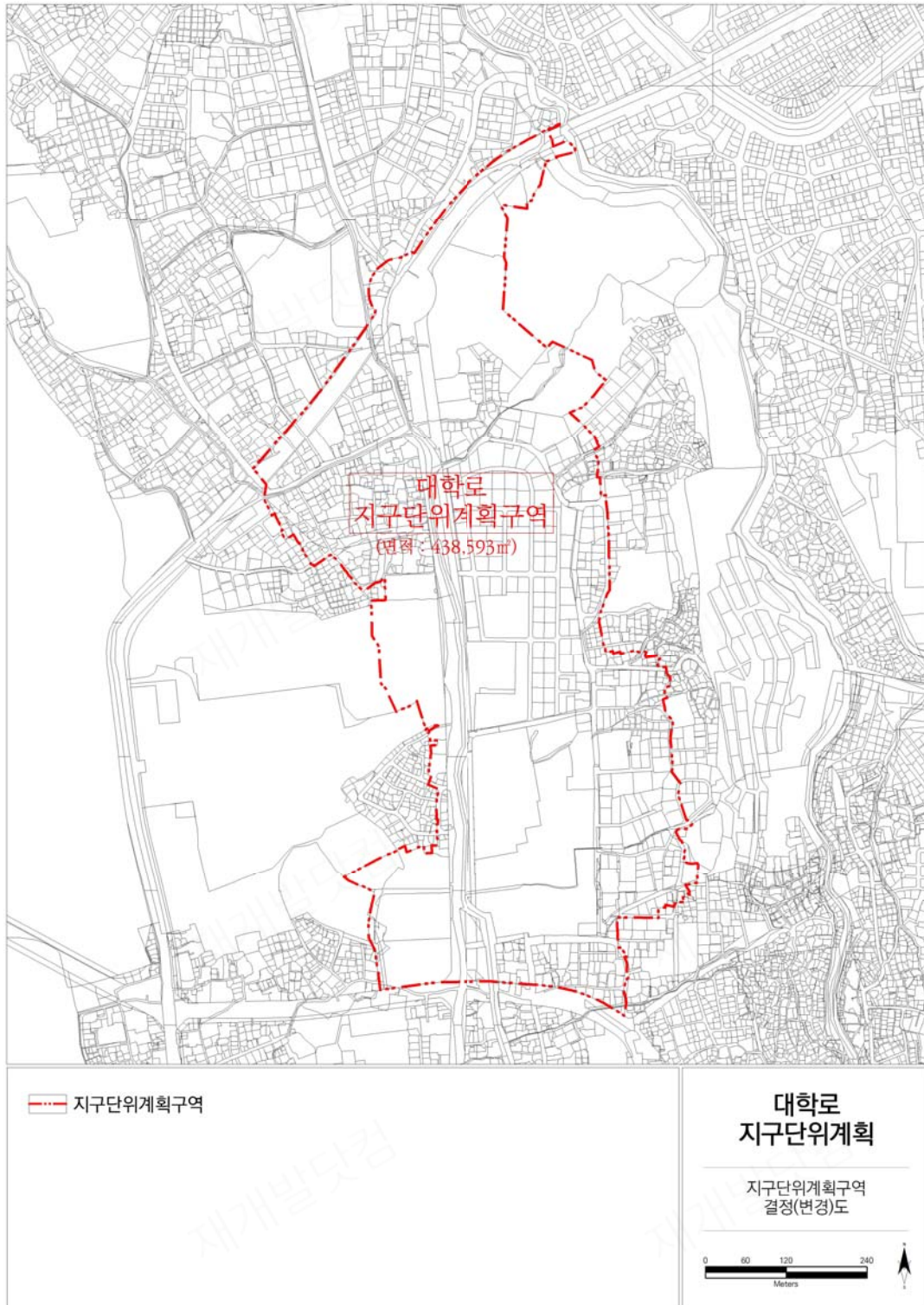
구분	시행방법	사업내용	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업으로 증가예상 세대수	비고
신설	주거환경 관리사업	정비기반 시설 등 정비	구역 지정 고시일로부터 3년 이내	종로구청장	해당없음	-
		주택개량	구역 지정 고시일 이후	토지등소유자		

Ⅲ. 관계도면 : 첨부 지형도면 참조

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

Ⅳ. 열람장소 : 서울특별시 역사도심재생과(☎02-2133-8497), 주거환경개선과 (☎02-2133-7259), 종로구 건축과(☎2148-2812), 주택과(☎2148-2623)에 비치합니다.

■ 대학로 지구단위계획구역 결정(변경)도



■ 혜화·명륜동 지구단위계획구역 결정도



 지구단위계획구역

혜화·명륜동
지구단위계획

지구단위계획구역
결정(신설)도

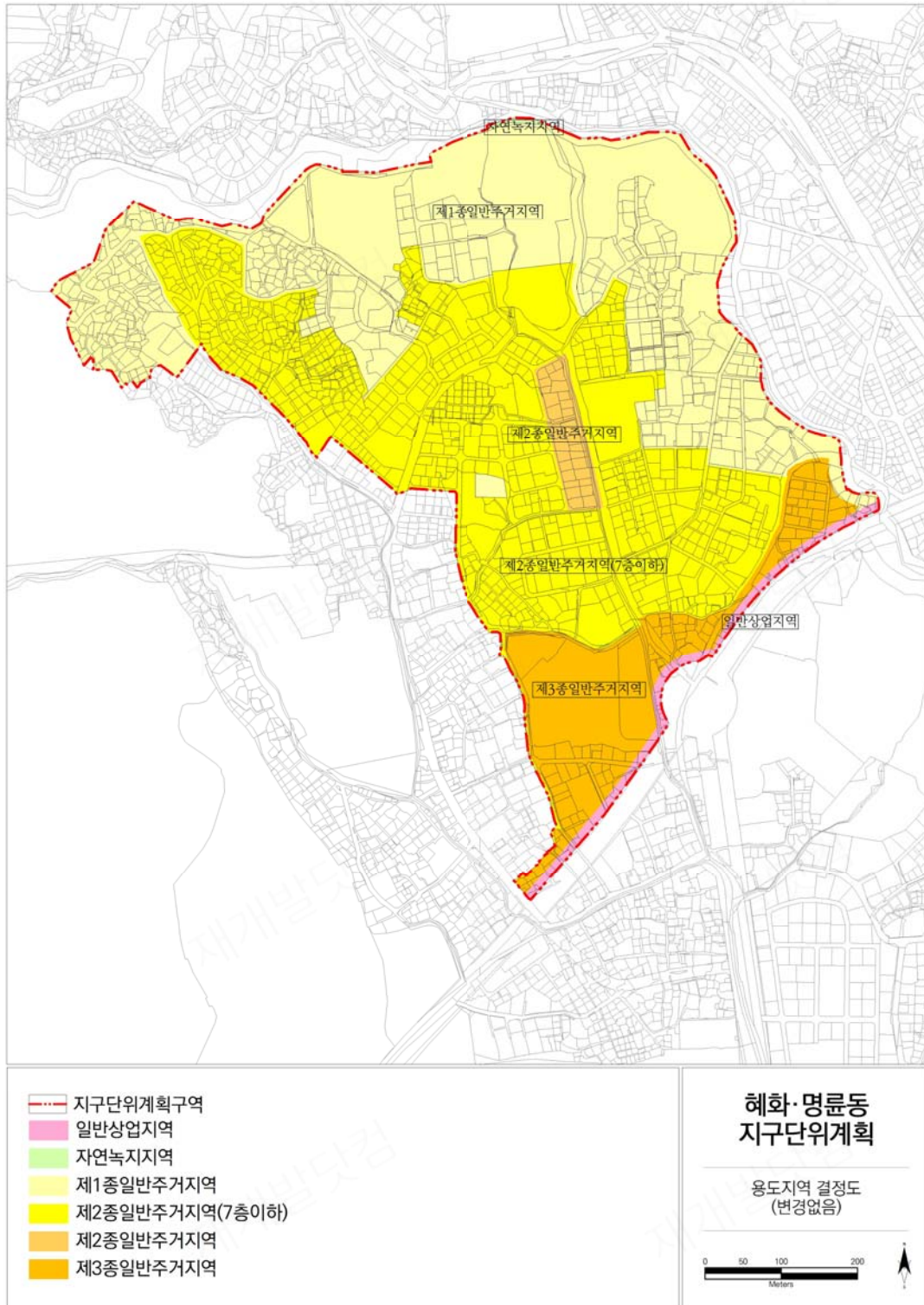
0 50 100 200
Meters



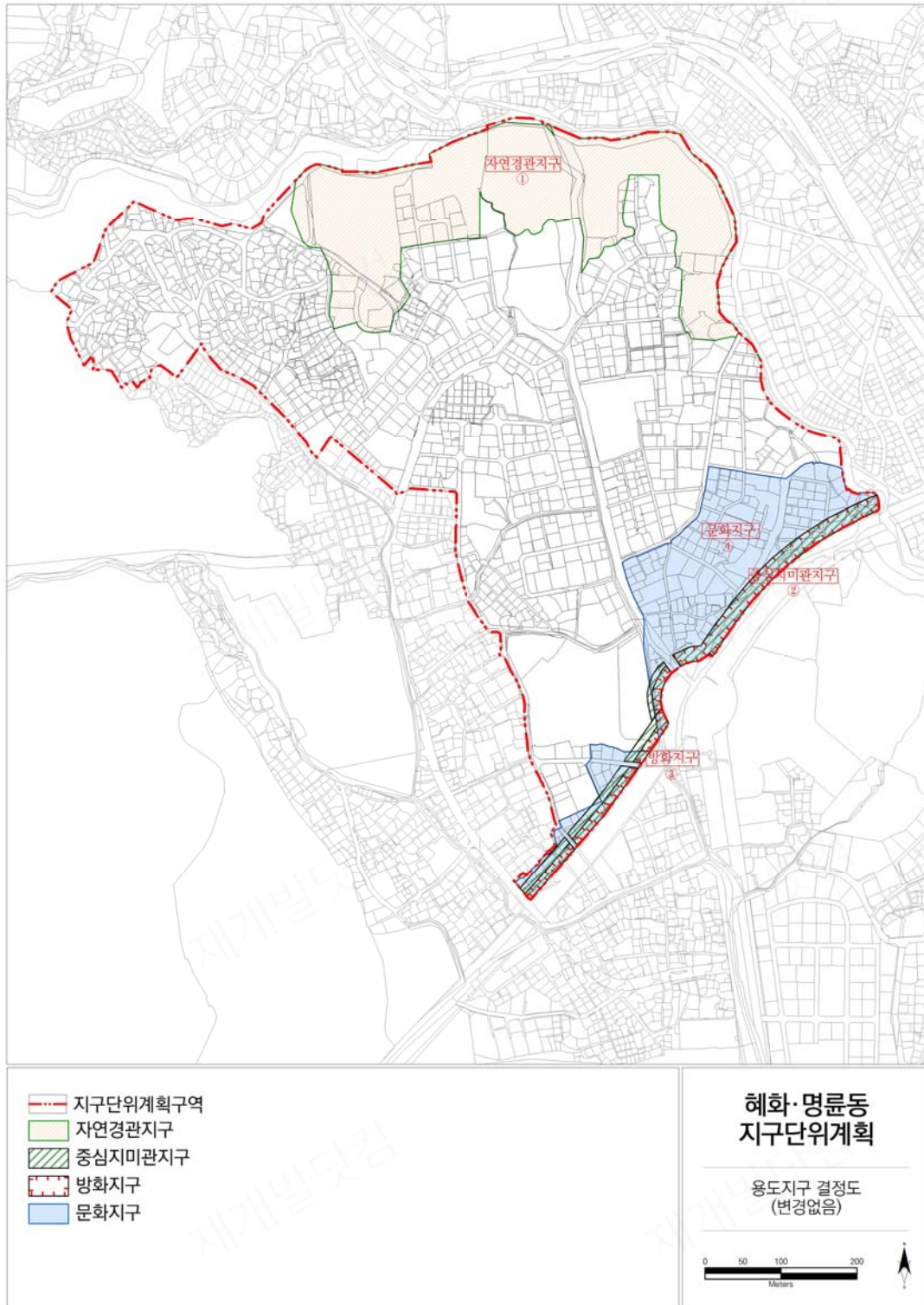
■ 해화동 명륜·혜화 성곽마을 주거환경관리사업구역 결정도



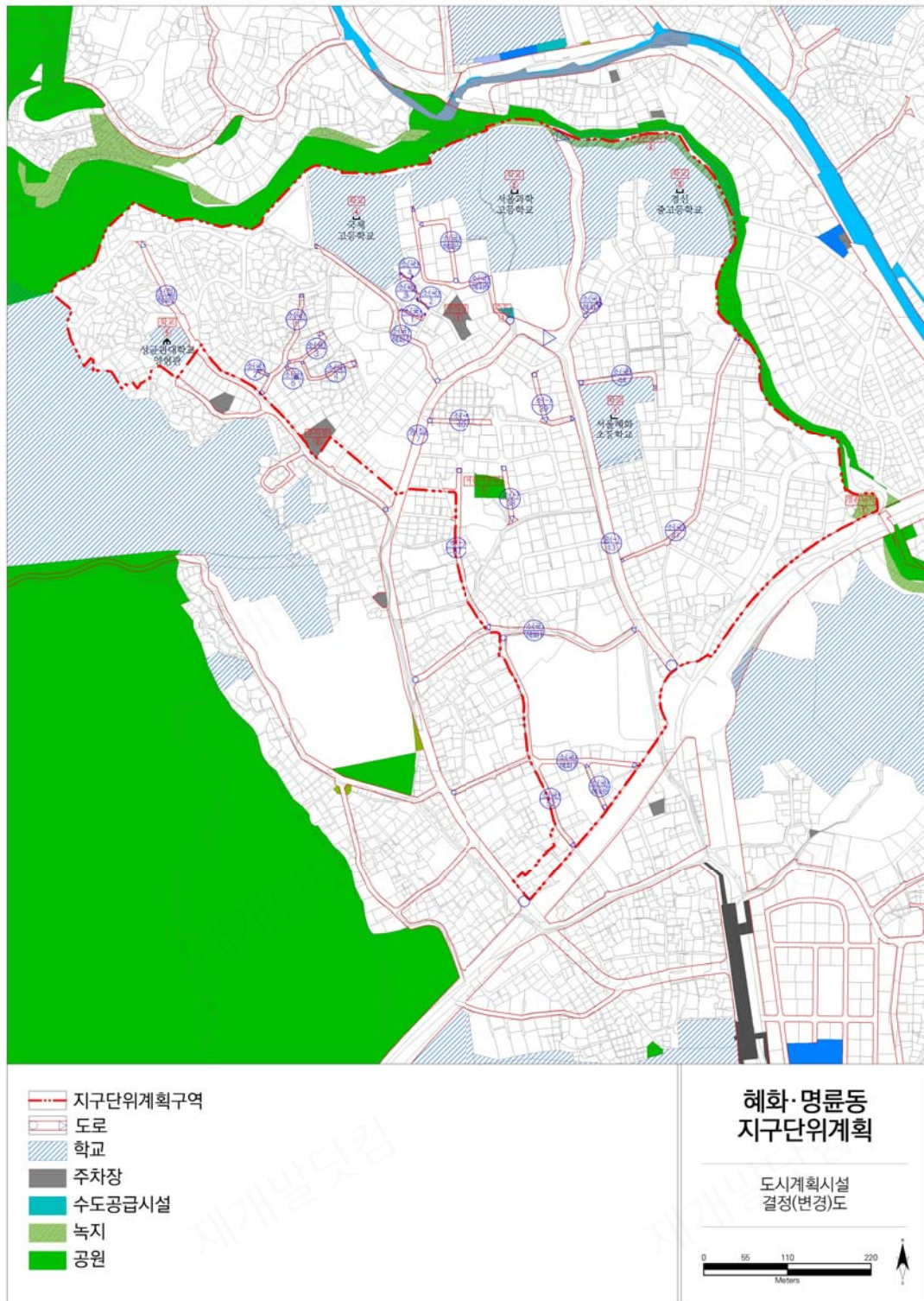
■ 용도지역 결정도



■ 용도지구 결정도



■ 도시기반시설 결정(변경)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도

