◈ 서울특별시고시 제2023-276호

도시관리계획(조계사 주변 지구단위계획 변경 및 도화서길 특별계획구역 지정 및 세부개발계획 수립) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 고시 제1994 - 189호(1994.6.13.) 도시설계지구로 최초 결정되고, 서울특별시 고시 제2009 - 497호(2009.12.10.), 서울특별시 고시 제2013 - 181호(2013.6.13.), 서울특별시 고시 제2021 - 457호로(2021.8.26.)로 변경 결정된 「조계사 주변 지구단위계획구역」 내 도화서길 특별계획구역 지정 및 세부개발계획 수립을 위한 도시관리계획(조계사 주변 지구단위계획) 결정(변경)에 대해 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 의거 2023년 제7차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의(2023.5.10.) 및 재열람공고를 거쳐 도시관리계획(조계사 주변 지구단위계획)을 결정(변경)을 고시하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2023년 6월 29일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 결정(변경) 취지

○ 서울도심 내 주요 간선가로인 율곡로변에 위치한 수송동 30번지 일대 별도의 획지 계획을 수립하여 효율적인 토지이용과 주변 여건 변화에 대응한 계획적 개발 및 지역 활성화에 기여하는 복합 건축물을 건립하기 위하여 도시관리계획(조계사 주변 지구단위계획 변경 및 특별계획구역 지정 및 세부개발계획 수립)을 결정(변경)하는 사항임.

Ⅱ. 도시관리계획 결정(변경)조서

Ⅱ - Ⅰ. 조계사 주변 지구단위계획 결정(변경)

1 조계사 주변 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음

1. 지구단위계획구역 결정조서 (변경없음)

구분	구역명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	조계사 주변 지구단위계획구역	종로구 수송동, 견지동 일대	66,698 (3,028.23)	서고 제1994 - 189호 (1994.06.13.)	-

※ ( )는 수송동 30번지 일대 도화서길 특별계획구역 면적임.

2 토지이용 및 시설에 관한 결정 : 변경없음

3 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 대지의 규모 및 형태에 관한 결정조서 (변경없음)
2. 공동개발 (변경없음)
3. 가구 및 획지에 관한 결정 (변경) 조서

□ 대지에 관한 결정 (변경) 조서

구분	가구번호	동	지번	필지면적(㎡)	획지면적(㎡)	계획내용	비고
기정	2	수송동	9-2대	308.1	-	-	-
			12대	196.7	-	-	
			13대	81.1	-	-	
			17대	119.0	-	-	
			19대	76.0	-	-	
			20-1대	6.0	115.1	공동개발지정 : 20	
			20대	109.1		공동개발지정 : 20-1	
			21-1대	36.4	172.4	공동개발지정 : 22-1, 22-2, 22, 23-1, 23-3, 40-2	
			22-1대	1.7		공동개발지정 : 21-1, 22-2, 22, 23-1, 23-3, 40-2	
			22-2대	16.5		공동개발지정 : 21-1, 22-1, 22, 23-1, 23-3, 40-2	
			22대	56.2		공동개발지정 : 21-1, 22-1, 22-2, 23-1, 23-3, 40-2	
			23-1대	46.0		공동개발지정 : 21-1, 22-1, 22-2, 22, 23-3, 40-2	
			23-3대	1.7		공동개발지정 : 21-1, 22-1, 22-2, 22, 23-1, 40-2	
			40-2대	13.9		공동개발지정 : 21-1, 22-1, 22-2, 22, 23-1, 23-3	
			24-2대	79.0	-	-	
			25-2대	82.6	-	-	
			30대	237.4	-	-	
			31-1대	193.7	-	-	
			31-3대	173.9	-	-	
			32-1대	7.3	172.5	공동개발지정 : 32, 32-2	
			32-2대	26.4		공동개발지정 : 32, 32-1	
			32대	138.8		공동개발지정 : 32-1, 32-2	
			33대	82.6	-	-	
			34대	89.3	-	-	
			35-1대	1.3	83.9	공동개발지정 : 35	
			35대	82.6		공동개발지정 : 35-1	
			36-1대	112.4	-	-	
			36-2대	82.6	-	-	
			85대	6,317.5	-	-	
변경	2	수송동	9-2대	308.1	2,767.1㎡	도화서길 / 획지분할가능선 지정	-

구분	가구번호	동	지번	필지면적(㎡)	획지면적(㎡)	계획내용		비고
			12대	196.7		특별계획구역 (3,028.23㎡)	-	
			13대	81.1			획지분할가능선 지정	
			17대	235			*필지합병 : 17, 20, 20-1, 40-4	
			19대	76.0			-	
			21-1대	36.4			-	
			22-1대	1.7			-	
			22-2대	16.5			-	
			22대	56.2			-	
			23-1대	46.0			-	
			23-3대	1.7			-	
			40-2대	13.9			-	
			24-2대	79.0			-	
			25-2대	82.6			-	
			30대	777.5			*필지합병 : 30, 31-1, 31-3, 32, 32-1, 32-2	
			33대	171.9			*필지합병 : 33, 34 (20.6.25.)	
			33-1대	17.5			*필지추가 : 현황도로로 누락되었던 필지 추가	
			35-1대	1.3			-	
			35대	82.6			-	
			36-1대	112.4			-	
			36-2대	82.6			획지분할가능선 지정	
			40-7대	12.1			*필지추가 : 40-1도에서 분할 후 지목 변경	
			40-8대	38.3			*필지추가 : 40-1도에서 분할 후 지목 변경	
			21-2도	16.50			*필지추가 : 획지 내 종로구 소유 도로 (매입하여 대지로 지목 변경 예정)	
			27-7도	68.1			*필지추가 : 획지 내 개인 소유 도로 (매입하여 대지로 지목 변경 예정)	
			40-1도a	155.4			*필지추가 : 획지 내 종로구 소유 도로 ('40-1도' 일부) (매입하여 대지로 지목 변경 예정)	
			40-1도b	261.13	-		*필지추가 : 공공기여 대상, 도화서길 일부 도로부지	
			85대	6,317.5	-	-		

□ 변경 사유서

구분	변경내용	변경 사유
변경	• 획지 변경	• 특별계획구역 신설에 따른 획지 변경 - 수송동 30번지 외 25개 필지, 2,767.1 ㎡ ※ 수송동 40-1도b는 공공기여 대상(도화서길 조성)으로 특별계획구역에만 포함
	• 지적 변경 및 필지 추가	• 지적 변경 : 기 변경사항 반영 - 수송동 17, 20, 20-1, 40-4 필지 합병 → 17대 (2020-06-25) - 수송동 30, 31-1, 31-3, 32, 32-1, 32-2 필지 합병 → 30대 (2016-10-24) - 수송동 33, 34 필지 합병 → 33대 (2020-06-25) • 필지 추가 : 현황 여건을 고려하여 토지이용의 효율성을 높일 수 있도록 특별계획구역 경계 설정 - 수송동 33-1대 : 획지 내 현황도로로 누락되었던 필지 - 수송동 40-7대, 40-8대 : 40-1도에서 분할 후 대지로 지목 변경된 필지 (2016.5.17.) - 수송동 40-1도a, 21-2도 : 획지 내 종로구소유 도로로 대지로 지목 변경 예정 필지 - 수송동 27-7도 : 획지 내 개인 소유 도로로 대지로 지목 변경 예정 필지 - 수송동 40-1도b : 공공기여 대상으로 도화서길 일부 도로부지 추가

4. 건축물에 관한 결정조서

1) 건축물 용도 결정조서 (변경없음)

2) 건축물 밀도 및 높이 결정조서 (변경없음)

3) 건축물 배치 및 형태 등에 관한 결정조서

□ 교통처리에 관한 결정(변경) 조서 : 도면 표기 변경

구분	적용 구간	계획 내용	비고
차량출입 불허구간	율곡로, 우정국로, 율곡로4길(도화서길)변	지구단위계획에서 정한 구간 내 차량출입 불허	도면에 표기된 지구단위계획에서 정한 차량출입 불허구간 변경

□ 변경 사유서

구분	변경 내용	변경 사유
변경	지구단위계획에서 정한 구간 내 차량출입 불허	특별계획구역 신설에 따라 보행자와 차량의 안전한 통행을 고려하여 율곡로변 차량출입 불허구간 변경

4 특별계획구역에 관한 결정

1. 특별계획구역에 관한 결정조서 (신설)

1) 특별계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	도화서길 특별계획구역	수송동 30번지 일대	-	증)3,028.23	3,028.23	-

□ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
도화서길 특별계획구역	• 특별계획구역 신설 (면적 : 3,028.23 ㎡)	• 2040 서울도시 기본계획, 녹지생태도심 재창조 전략, 서울도심 기본계획 등 계획 및 시책 변화, (가칭)송현문화공원 등 율곡로변 여건 변화를 고려 • 입지적 여건을 고려, 새로운 정책 목표와 연계한 계획적 개발을 유도하기 위해 지역 활성화에 기여하는 통합마스터플랜에 따른 건축물을 건립하기 위해 개발부지 일대를 특별계획구역으로 지정하여 관리하고자 함.

2) 도화서길 특별계획구역 계획지침 (신설)

구분				특별계획구역 계획지침	비고
위치				• 수송동 30번지 일대	-
면적				• 3,028.23㎡	-
용도지역/지구				• 일반상업지역 / 방화지구	-
획지 계획				• 특별계획구역 내 획지선 지정 : 2,767.1㎡ (수송동 30번지 외 25개 필지) • 도화서길을 고려하여 획지분할가능선 지정 ※ 획지별 세부개발계획 수립을 통한 단계적 개발 • 수송동 40-1도b 허용용적률 중점 인센티브 대상(도화서길 조성)으로 특별계획구역에 포함 - 261.13 ㎡	※ 획지분할 시 획지별 세부개발계획 수립을 통한 단계적 개발 가능
건축물에 관한 계획	용도	불허	전층	• 제2종근린생활시설 (단란주점, 안마시술소, 옥외철탑이 있는 골프연습장)	지구단위계획구역 내 기존 불허용도(전층, 1층) 반영
				• 의료시설 (정신병원, 격리병원)	
				• 운동시설 (실내낚시터, 골프연습장)	
				• 위락시설 (단란주점, 유흥주점, 카지노영업소)	
				• 교정 및 군사시설 (보호관찰소, 갱신보호소, 소년원 및 소년분류심사원)	
				• 위험물저장 및 처리시설 (위험물 저장소)	
				• 자동차 관련시설 (주차장 제외)	
				• 공장, 창고시설	
			1층	• 공동주택	출입을 위한 시설

구분				특별계획구역 계획지침	비고
				• 제2종근린생활시설 (고시원)	(계단, 엘리베이터, 주차장 등)의 경우 예외
				• 숙박시설 (관광숙박, 한옥체험업, 외국인관광 도시민박업, 굿스테이 요건 충족 업소는 예외로 함)	
건축물에 관한 계획	용도	권장	전층	• 제1종근린생활시설 (소매점, 휴게음식점) • 제2종근린생활시설 (휴게음식점, 일반음식점)	기정 지구단위계획 세부용도 적용 배제
				• 문화 및 집회시설 (공연장, 전시장)	
	밀도	건폐율		• 60% • 획지분할 개발 시 도화서길 변 대지면적 100㎡이하 소규모 대지는 건폐율 완화 조건 준수 시 80%까지 완화 가능 (1층 바닥면적 50% 이상 권장용도 도입 시)	-
		용적률		• 기준용적률 : 450% 이하 • 허용용적률 : 600% 이하 • 상한용적률 : 법적 용적률 2배 이하 • 특별건축구역 지정 시 건축법 제56조 (건축물의 용적률) 적용 배제	서울시 지구단위계획 수립기준 상 상한용적률 적용 체계 반영 및 특별건축구역 지정 시 건축법 제56조 (건축물의 용적률) 적용배제
		높이		• 기준높이 50m 이하 • 완화높이 70m 이하 - 개방형 녹지 조성 및 특정층 개방 등 공공공간 확보를 통한 최대 20m 범위 내 기준높이 완화 • 특별건축구역 지정 시 건축법 제60조 (건축물의 높이 제한) 적용 배제 (추가 10m 범위 내) • 획지분할 개발 시 도화서길 변 대지면적 100㎡이하 소규모 대지는 20m(5층) 이하 적용	「서울도심 기본계획」(23.02.09.) 높이 기준 및 「특성관리구역 내 녹지생태도심 조성방안」에 따른 높이 완화 및 특별건축구역 지정 시 건축법 제60조 (건축물의 높이 제한) 적용배제
	배치 및 형태			• 율곡로변 : 건축한계선 3m • (가칭) 송현문화공원 등 율곡로변 경관을 고려한 건축물 형태 및 배치계획 수립 • 도화서길변 기존 특성을 고려한 저층ZONE형성 - 20m(5층) 이하 또는 개방형 공공공간 확보 (대지경계선에서 8m 범위 내) • 획지분할 개발 시 도화서길 변 존치 대지에 대한 도화서길 디자인가이드라인 마련	(가칭)송현문화공원과 조화로운 도시 경관 창출을 위해 특별건축구역 지정
기타에 관한 사항	대지 내 공지	공개공지		• 공개공지 1개소 위치 지정 (율곡로변)	-
		전면공지		• 율곡로변 건축한계선 3m 후퇴부 전면공지 (보도형 공지) 조성	-
		공공 보행통로		• 율곡로와 도화서길을 연결하는 공공보행통로 조성 (폭 3m 이상)	-
	교통처리 계획			• 율곡로변 차량진출입구 조성 • 율곡로변 인접 공지 및 보행자의 통행을 고려하여 세부개발계획 수립 시 차량진출입구 위치 결정 • 율곡로, 도화서길 변 차량출입불허구간 지정 • 획지분할 개발 시 소규모 필지(13, 36-2번지)는 기존 조계사 주변 지구단위계획 교통처리에 관한 계획에 따름	-
기타에 관한 사항	공공성 확보			• 지역기여시설 도입 (도심 360도 파노라믹뷰 전망시설 조성, 문화시설 도입 등) *별도 수직이동동선 확보 • 개방형 녹지 조성을 통한 열린 저층부 조성	획지(단계별) 개발 시 공공성 확보는 세부개발계획 수립 시 획지별로 구체화하여

구분		특별계획구역 계획지침	비고
		• 도화서길변 건축자산의 경관을 고려한 건축물 형태 및 배치계획 수립 - 도화서길변 저층 ZONE 형성 - 공공보행통로에서 수송동 38-1주택으로의 조망확보 • 도화서길 도로정비사업 (도로포장 개선, 전선 지중화)	결정.
	경관 및 환경친화계획	• 조계사 주변 지구단위계획의 경관 및 환경친화요소 계획에 따름	-
	지역 자산 보전	• 획지에 면한 도화서길(옛길) 일부 구간 보전 방안 및 인근 소가로 구역에 위치한 건축물 형태계획 등 관리 가이드라인 구상 • 자치구와 협의를 통해 도화서길(옛길) 도로 정비, 전선지중화 등 사업 시행을 통한 가로 보행환경의 종합적인 개선 도모	용적률 인센티브 완화 항목 (도시경관 개선, 지역자산 보전)과 연계

□ 허용용적률 인센티브 완화항목 및 완화내용 (신설)

유형	항목	세분		완화내용	비고
계획 유도	건축물 용도	권장용도		기준용적률X(권장용도면적/연면적)X0.3	• 건축연면적의 20% 이상 도입시 인정
				기준용적률X(권장용도면적/1층바닥면적) X 0.2	• 1층 바닥면적의 50% 이상 도입 시 인정
계획 유도	대지 내 공지	공공보행통로		기준용적률X(조성면적/대지면적)X α	• 필로티구조 : α =0.25 • 개방형구조 : α =0.5
계획 유도	건축물 형태 및 색채	건축물 형태		기준용적률X0.05	• 지구단위계획에서 정한 건축물 형태, 재료 및 색채 사용 시
		건축물 재료 및 색채		기준용적률X0.05	
중점	건축물 개방	건축물 내 공익시설 설치		기준용적률X(제공면적/주차장제외연면적)X2	• 공연장, 전시장, 박물관, 미술관, 도서관 등 • 일출 및 일몰시간을 고려하여 개방, 유지관리방안 마련
중점	지역(역사)자산 보전	역사적 도시조직 (옛길, 옛물길 등) 복원 및 재현		기준용적률X0.1	• 주변도로의 기존 지상 전주 및 전선(통신케이블 등 포함) 지중화 및 도로 포장 개선 시 • 시 도시건축공동위원회에서 보전 가치가 있다고 인정하는 경우
계획 유도	환경 친화	물환경	자연지반	기준용적률X(보존면적/대지면적)X0.1	• 대지 안의 조경면적 포함
			옥상녹화	기준용적률X(녹화면적/대지면적)X0.1	• 녹지면적은 대지면적의 20%까지만 허용 (법정 조경으로 산입된 면적 제외)
			중수도	기준용적률X0.02	• 총사용량의 10%이상 처리시설 설치 시 적용 • 관련법상 의무시설인 경우 제외
			빗물 이용시설	기준용적률X0.02	• 빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적X0.05 또는 대지면적X0.02 이상 설치 시 • 관련법상 의무시설인 경우 제외
		신재생에너지 사용		기준용적률X0.02	• 건축공사비의 1% 이상 시설비 투자 또는 총에너지 사용량의 1% 이상 신재생에너지를 이용하는 경우
		에너지효율등급 및 녹색건축물, 제로에너지건축물		기준용적률X0.04	• 서울시 「녹색건축물설계기준」상 의무사항을 초과하여 인증된 경우
		저공해자동차		기준용적률X0.05	• 비주거 : 연면적 1만㎡이상 • 전체 주차면수의 5%이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차면수의 1%이상 전기차충전기 설치 시

□ 상한용적률 인센티브 완화항목 및 완화내용 (친환경 건축물 인증 및 공공시설 등 제공 시) (신설)

적용구역	특별계획구역 계획지침	비고
도화서길 특별계획구역	• 친환경 건축물 인증 : 허용용적률 X (1 + 0.7 X (∑친환경 건축물 인증 완화비율(β))	서울시 지구단위계획 수립지침 (22.11.)
	• 공공시설 등 제공 시 : 허용용적률 X (1+1.3 X 가중치 X α(토지)) + ((1.0~1.2) X α(건축물)) + (1.0 X α(현금))	서울시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 (도시계획국 22.10.)

※ 향후 관련 지침 및 법령 개정 시에는 변경된 지침 및 법령을 따름

※ 건축물 계수는 기부채납 건축물의 종류, 위치, 층수, 규모, 용도 및 사업특성 등을 고려하여 1.0 ~ 1.2 범위 내에서 적용

※ 환산 부지면적 (㎡) = 공공시설 설치비용 (원) + 현금 기부채납비용 (원) / 용적률을 완화받고자 하는 부지가액 (원/㎡)

※ 친환경 건축물 인증 완화비율 (β)

※ ① 및 ②항목은 중복 적용불가
①~③ 항목 중복 적용시 완화비율은 최대 15% 적용 (0.7 × (Σ①~③) ≥ 15% -> 15% 적용)
④ 장수명주택인증은 관련 조례 개정후 시행

① ZEB 인증

ZEB등급	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5
완화비율	15%	14%	13%	12%	11%

※ 건축물에너지효율등급인증 1++ 획득하고, 에너지 자립율이 20%미만인 경우 완화비율 : 10%

② 녹색건축 및 건축물에너지효율 인증

녹색건축인증 / 에너지효율인증	최우수 (그린1등급)	우수 (그린2등급)
1+등급	9%	6%
1 등급	6%	3%

③ 재활용 건축자재 사용

재활용 건축자재 사용량의 용적비율	15%이상	20%이상	25%이상
완화비율	5%	10%	15%

④ 장수명주택인증

장수명주택 인증등급	최우수	우수
완화비율	15%	10%

□ 도화서길 특별계획구역 높이 인센티브 완화항목 및 완화내용 (신설)

구분	계획내용	비고
기준높이	50m 이하	「서울도심 기본계획」(23.02.09.) 높이 기준 및 「특성관리구역 내 녹지생태도심 조성방안」에 따른 높이 완화
완화높이	70m 이하	

※ 「서울도심 기본계획」의 높이 기준에 근거하여 지구단위계획구역 (특성관리지구) 에서 지구단위계획 변경 시 최대 20m 범위 내 높이 완화 가능

※ 세부조건은 서울도심 기본계획에서 정한 기준(공공성 확보계획과 연계) 및 「특성관리구역 내 녹지생태도심 조성방안」 기준 반영
- 높이완화 인센티브 제공 조건 : 공공공간 확보 (녹지 등), 역사 및 지역특성 강화, 경제기반 강화, 저층부 활성화

※ 역사문화환경 보존지역은 관련법의 기준을 동시에 적용함. (문화재보호법에 따라 문화재청과 서울특별시장이 고시한 현상변경 허용기준, 서울특별시 문화재 보호 조례의 문화재주변 건축물 높이 기준 등)

※ 특별건축구역 지정 시 건축법 제60조 (건축물의 높이 제한) 적용 배제

□ 「건축법」 제69조 특별건축구역 지정 시 관계 법령의 특례 (*「건축법」 제73조) 적용 (신설)

적용구역	계획내용	비고
도화서길 특별계획구역 획지 1	건축법 제56조 (건축물의 용적률) 적용 배제	특별건축구역 지정 시 **법정용적률 1.2배 범위 내 적용 배제
	건축법 제60조 (건축물의 높이 제한) 적용 배제	특별건축구역 지정 시 추가 10m 범위 내 적용 배제

*건축법 제73조 (관계 법령의 적용 특례)

①특별건축구역에 건축하는 건축물에 대하여는 다음 각 호를 적용하지 아니할 수 있다.
1. 제42조, 제55조, 제56조(건축물의 용적률), 제58조, 제60조(건축물의 높이 제한) 및 제61조

**법정용적률 1.2배) 「특별건축구역 운영 가이드라인」 (국토교통부훈령 제1445호, 2021.11.03.제정)
제4조(다른 법령과의 관계) 2항 및 같은조 4항에 근거하여 작성.

②특별건축구역에 따라 용적률 적용 배제 특례가 필요한 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조제7항에 따라 해당 용도지역별 용적률 최대한도의 120퍼센트 이하까지 적용할 수 있다.
④이 밖에 특별건축구역의 운영에 관하여는 관계 법령에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 훈령에 따른다.

III. 특별계획구역 세부개발계획 결정조서

1 특별계획구역에 관한 결정

1. 특별계획구역 결정조서 (변경없음)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	도화서길 특별계획구역	수송동 30번지 일대	3,028.23	-	3,028.23	-

2 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역 · 지구에 관한 결정 (변경없음)

□ 용도지역에 관한 결정조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	3,028.23	-	3,028.23	100%	-
일반상업지역	3,028.23	-	3,028.23	100%	-

□ 용도지구에 관한 결정조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	947.98 (3,028.23)	-	947.98 (3,028.23)	31.26% (100%)	-
방화지구	947.98	-	947.98	31.26%	

2. 도시기반시설에 관한 결정조서 (변경없음)

3 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

□ 획지 결정조서

구분	특별계획구역 계획지침					비고
	수송동 30번지 외 25개 필지	획지① 수송동 30번지 외 22개 필지	획지② 9-2번지	획지③ 13번지	획지④ 36-2번지	
획지	• 획지선 지정 : 2,767.1㎡ (수송동 30번지 외 25개 필지) • 도화서길을 고려하여 획지분할가능선 지정	획지선 지정 : 2,295.3㎡	획지선 지정 : 308.1㎡	획지선 지정 : 81.1㎡	획지선 지정 : 82.6㎡	획지분할 시 획지별 세부개발계획 수립을 통한 단계적 개발

구분	특별계획구역 계획지침					비고
	수송동 30번지 외 25개 필지	획지① 수송동 30번지 외 22개 필지	획지② 9-2번지	획지③ 13번지	획지④ 36-2번지	
	※ 획지별 세부개발계획 수립을 통한 단계적 개발 • 수송동 40-1도b는 공공기여 대상(도화서길 조성)으로 특별계획구역에 포함 - 261.13㎡					가능

2. 건축물 등에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

□ 용도 결정조서

도면 표시	위치	특별계획구역 계획지침		세부개발계획	비고
		수송동 30번지 외 25개 필지		수송동 30번지 외 22개 필지 (획지①)	
불허	전층	제2종근린생활시설	단란주점, 안마시술소, 옥외철탑이 있는 골프연습장	• 좌동	-
		의료시설	정신병원, 격리병원		
		운동시설	실내낚시터, 골프연습장		
		위락시설	단란주점, 유흥주점, 카지노영업소		
		교정 및 군사시설	보호관찰소, 갱신보호소, 소년원 및 소년분류 심사원		
		위험물저장 및 처리시설	위험물 저장소		
		자동차 관련시설 (주차장 제외)			
		공장, 창고시설			
	1층	공동주택			출입을 위한 시설(계단, 엘리베이터, 주차장 등)의 경우 예외
		제2종 근린생활시설	고시원		
		숙박시설 (관광숙박, 한옥체험업, 외국인관광 도시민박업, 굿스테이 요건 충족 업소는 예외로 함)			
권장	전층	제1종 근린생활시설	소매점, 휴게음식점	• 좌동	기정 지구단위계획 세부용도 적용 배제
		제2종 근린생활시설	휴게음식점, 일반음식점		
		문화 및 집회시설	공연장, 전시장		

2) 건축물의 개발밀도 (건폐율, 용적률, 높이)

□ 건폐율에 관한 결정조서

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
	수송동 30번지 외 25개 필지	수송동 30번지 외 22개 필지 (획지①)	
건폐율	• 60% 이하 • 획지분할 개발 시 도화서길 변 대지면적 100㎡이하 소규모 대지는 건폐율 완화조건 준수 시 80%까지 완화 가능 - 1층 바닥면적의 50% 이상 권장용도 도입 시	• 60% 이하	-

□ 용적률에 관한 결정조서

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
		수송동 30번지 외 25개 필지	수송동 30번지 외 22개 필지 (획지①)	
용적률	기준	450% 이하	• 좌동	-
	허용	600% 이하	• 좌동	-
	상한	법적 용적률 2배 이하	• 좌동	서울시 지구단위계획 수립기준(22.11.) 상한 용적률 적용 체계 반영

※ 특별건축구역 지정 시 건축법 제56조 (건축물의 용적률) 적용 배제

□ 허용용적률 인센티브 완화항목 및 완화내용

유형	항목	세분		완화내용	비고
계획 유도	건축물용도	권장용도		기준용적률×(권장용도면적/연면적)×0.3	• 건축연면적의 20% 이상 도입시 인정
				기준용적률×(권장용도면적/1층바닥면적)×0.2	• 1층 바닥면적의 50% 이상 도입 시 인정
계획 유도	대지내 공지	공공보행통로		기준용적률×(조성면적/대지면적)×α	• 필로티구조 : α=0.25 • 개방형구조 : α=0.5
계획 유도	건축물 형태 및 색채	건축물 형태		기준용적률×0.05	• 지구단위계획에서 정한 건축물 형태, 재료 및 색채 사용 시
		건축물 재료 및 색채		기준용적률×0.05	
중점	건축물 개방	건축물 내 공익시설 설치		기준용적률×(제공면적/주차장제외연면적)×2	• 공연장, 전시장, 박물관, 미술관, 도서관 등 • 일출 및 일몰시간을 고려하여 개방, 유지관리방안 마련
중점	지역(역사)자산 보전	역사적 도시조직 (옛길, 옛물길 등) 복원 및 재현		기준용적률×0.1	• 주변도로의 기존 지상 전주 및 전선(통신케이블 등 포함) 지중화 및 도로 포장 개선 시 • 시 도시건축공동위원회에서 보전 가치가 있다고 인정하는 경우
계획 유도	환경 친화	물환경	자연지반	기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.1	• 대지 안의 조경면적 포함
			옥상녹화	기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1	• 녹지면적은 대지면적의 20%까지만 허용 (법정 조경으로 산입된 면적 제외)
			중수도	기준용적률×0.02	• 총사용량의 10%이상 처리시설 설치 시 적용 • 관련법상 의무시설인 경우 제외
			빗물 이용시설	기준용적률×0.02	• 빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상 설치 시 • 관련법상 의무시설인 경우 제외
		신재생에너지 사용		기준용적률×0.02	• 건축공사비의 1% 이상 시설비 투자 또는 총에너지 사용량의 1% 이상 신재생에너지를 이용하는 경우

유형	항목	세분	완화내용	비고
		에너지효율등급 및 녹색건축물, 제로에너지 건축물	기준용적률×0.04	• 서울시 「녹색건축물설계기준」상 의무사항을 초과하여 인증된 경우
		저공해자동차	기준용적률×0.05	• 비주거 : 연면적 1만㎡이상 • 전체 주차면수의 5%이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차면수의 1%이상 전기차충전기 설치 시

□ 상한용적률 인센티브 완화항목 및 완화내용 (친환경 건축물 인증 및 공공시설 등 제공 시) (신설)

구분	특별계획구역 계획지침	비고
도화서길 특별계획구역	• 친환경 건축물 인증 : 허용용적률 X (1 + 0.7 X (∑친환경 건축물 인증 완화비율(β))	서울시 지구단위계획 수립지침 (22.11.)
	• 공공시설 등 제공 시 : 허용용적률 X (1+1.3 X 가중치 X α(토지)) + ((1.0~1.2) X α(건축물)) + (1.0 X α(현금))	서울시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 (도시계획국 22.10.)

※ 향후 관련 지침 및 법령 개정시에는 변경된 지침 및 법령을 따름
※ 건축물 계수는 기부채납 건축물의 종류, 위치, 층수, 규모, 용도 및 사업 특성 등을 고려하여 1.0 ~ 1.2 범위 내에서 적용
※ 환산 부지면적 (㎡) = 공공시설 설치비용 (원) + 현금 기부채납비용 (원) / 용적률을 완화받고자 하는 부지가액 (원/㎡)

□ 높이 계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
	수송동 30번지 외 25개 필지	수송동 30번지 외 22개 필지 (획지①)	
높이	• 기준높이 50m 이하 • 완화높이 70m 이하 - 개방형 녹지 조성 및 특정층 개방 등 공공공간 확보를 통한 최대 20m범위 내 기준높이 완화 • 특별건축구역 지정 시 건축법 제60조 (건축물의 높이 제한) 적용 배제 (추가10m범위 내) • 획지분할 개발 시 도화서길 변 대지면적 100㎡이하 소규모 대지는 20m(5층) 이하 적용	• 기준높이 50m 이하 • 완화높이 70m 이하 - 개방형 녹지 조성 및 특정층 개방 등 공공공간 확보를 통한 20m 범위 내 기준높이 완화 • 특별건축구역 지정 시 80m - 특별건축구역 지정 시 「건축법」 제60조 (건축물의 높이 제한) 적용 배제 (추가 10m 범위 내)	「서울도심 기본계획」 (23.02.09.) 새로운 높이 기준 및 「특성관리구역 내 녹지생태도심 조성방안」에 따른 높이 완화 및 특별건축구역 지정 연계

□ 도화서길 특별계획구역 높이 인센티브 완화항목 및 완화내용 (신설)

구분	계획내용	비고
기준높이	50m 이하	「서울도심 기본계획」(23.02.09.) 높이 기준 및 「특성관리구역 내 녹지생태도심 조성방안」에 따른 높이 완화
완화높이	70m 이하	

※ 「서울도심 기본계획」의 높이 기준에 근거하여 지구단위계획구역 (특성관리지구) 에서 지구단위계획 변경 시 최대 20m 범위 내 높이 완화 가능
※ 세부조건은 서울도심 기본계획에서 정한 기준(공공성 확보계획과 연계) 및 「특성관리구역 내 녹지생태도심 조성방안」 기준 반영
- 높이완화 인센티브 제공 조건 : 공공공간 확보 (녹지 등), 역사 및 지역특성 강화, 경제기반 강화, 저층부 활성화
※ 역사문화환경 보존지역은 관련법의 기준을 동시에 적용함. (문화재보호법에 따라 문화재청과 서울특별시장이 고시한 현상변경 허용기준, 서울특별시 문화재 보호 조례의 문화재 주변 건축물 높이 기준 등)
※ 특별건축구역 지정 시 건축법 제60조 (건축물의 높이 제한) 적용 배제

□ 「건축법」 제69조 특별건축구역 지정 시 관계 법령의 특례 (*「건축법」 제73조) 적용 (신설)

적용구역	계획내용	비고
도화서길 특별계획구역 획지 1	건축법 제56조 (건축물의 용적률) 적용 배제	특별건축구역 지정 시 **법정용적률 1.2배 범위 내 건축법 적용 배제
	건축법 제60조 (건축물의 높이 제한) 적용 배제	특별건축구역 지정 시 추가 10m 범위 내 건축법 적용 배제

*건축법 제73조(관계 법령의 적용 특례)

①특별건축구역에 건축하는 건축물에 대하여는 다음 각 호를 적용하지 아니할 수 있다.

1. 제42조, 제55조, 제56조(건축물의 용적률), 제58조, 제60조(건축물의 높이 제한) 및 제61조

**법정용적률 1.2배) 「특별건축구역 운영 가이드라인」 (국토교통부훈령 제1445호, 2021.11.03.제정) 제4조(다른 법령과의 관계) 2항 및 같은조 4항에 근거하여 작성.

②특별건축구역에 따라 용적률 적용 배제 특례가 필요한 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조제7항에 따라 해당 용도지역별 용적률 최대한도의 120퍼센트 이하까지 적용할 수 있다.

④이 밖에 특별건축구역의 운영에 관하여는 관계 법령에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 훈령에 따른다.

3) 건축물의 배치 및 형태

□ 배치 및 형태계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
	수송동 30번지 외 25개 필지	수송동 30번지 외 22개 필지 (획지①)	
배치 및 형태	• 율곡로변 : 건축한계선 3m • (가칭)송현문화공원 등 율곡로변 경관을 고려한 건축물 형태 및 배치계획 수립 • 도화서길변 기존 특성을 고려한 저층ZONE 형성 - 20m(5층) 이하 또는 개방형 녹지 조성 (대지경계선에서 8m 이상) • 획지분할 개발 시 도화서길 변 존치 대지에 대한 도화서길 디자인가이드라인 마련 ※ (가칭)송현문화공원과 조화로운 도시경관의 창출을 위해 특별건축구역 지정 권장	• 율곡로변 건축한계선 3m • (가칭)송현문화공원 등 율곡로변에 대한 다각도의 시점 및 전면성을 고려한 건축물 배치 및 형태계획 수립 • 주변 경관을 고려한 투시성 있는 재료 사용 • 도화서길변 기존 특성을 고려하여 저층 건축물 형성 또는 공공개방 공간 조성. • 건축물 형성 시 도화서길 디자인가이드라인 준수. • 율곡로와 도화서길을 연결하는 저층부 공공개방 공간 조성 및 보행공간의 매력 향상을 위해 보행로 면하여 전면성을 갖는 점포 설치 권장.	-

□ 도화서길 디자인가이드라인 (신설)

구분	적용구역	계획내용	비고
골목지정선	도화서길변	• 대지경계선을 기준으로 골목지정선 지정 (단, 전면도로 4m 미만 구간에 접한 대지의 경우 4m 전면도로를 확보하는 골목지정선 지정)	기존 지구단위계획
건물진출입구	도화서길변	• 도화서길변으로 건물 진출입구를 1개 이상 확보 • 도화서길변으로 전면성을 갖는 점포 설치 권장	기존 지구단위계획
개방형 입면 조성	도화서길변	• 도화서길변에 면한 1층 벽면의 50% 이상을 투시형으로 설치 (한옥 및 단독주택 제외)	기존 지구단위계획
1층부 층고	도화서길변	• 1층부 충분한 층고(4m) 확보 권장	신규
입면계획	도화서길변	• 도화서길에서 보이는 모든 입면(전면, 측면)의 연속성 및 경관을 고려한 조화로운 입면 계획 수립	신규
전면공지	도화서길변	• 도화서길의 포장재와 일관된 재료가 내부로 연속되도록 조성	신규
설비 등의 처리	도화서길변	• 옥탑층 및 가로변에 설비시설이 직접적으로 노출되지 않게 하되, 부득이하게 노출되는 경우에는 가벽 등의 차폐요소를 사용함. (도화서길과 조화로운 재료 및 색채 사용)	기존 지구단위계획 (추가)
형태, 재료 및 색채 등	도화서길변	• 대지 내 '한옥건축양식' (외관은 한옥의 형태, 구조 유지, 현대식 재료 등을 사용하여 지은 건축물) 또는 '한옥디자인 건축물' (한옥의 일부를 차용하거나 재해석한 현대 건축물) 조성	신규 (*서울한옥 4.0 재창조 계획 연계)

※ 율곡로변에 대한 건축물 배치 및 형태계획은 기존 조계사 주변 지구단위계획 건축물 배치 및 형태계획에 따름.

3. 기타 사항에 관한 결정조서

1) 대지 내 공지에 관한 결정조서

□ 대지 내 공지 계획

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
		수송동 30번지 외 25개 필지	수송동 30번지 외 22개 필지 (획지①)	
대지 내 공지	공개공지	• 공개공지 1개소 위치 지정 (율곡로변)	• 율곡로와 도화서길을 잇는 열린 저층부 조성을 위해 공개공지 1개소(율곡로변) 연계 조성	-
	전면공지	• 율곡로 건축한계선 3m 후퇴부 전면공지 (보도형 공지) 조성	• 율곡로변 폭 3m 이상 보도형 전면공지를 조성하여 보행 쾌적성 및 가로 미관 증진	-
	공공보행통로	• 율곡로와 도화서길을 연결하는 공공보행통로 조성 (폭 3m이상)	• 1층부 개방형 녹지 조성을 통해 공공보행통로 확보	-

2) 교통처리에 관한 결정조서

□ 교통처리계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
	수송동 30번지 외 25개 필지	수송동 30번지 외 22개 필지 (획지①)	
교통처리계획	• 율곡로변 차량진출입구 조성 • 율곡로변 인접 공지 및 보행자의 통행을 고려하여 세부개발계획 수립 시 차량진출입구 위치 결정 • 율곡로, 도화서길 변 차량출입불허구간 지정 • 획지분할 개발 시 소규모 필지(13, 36-2번지)는 기존 조계사 주변 지구단위계획 교통처리에 관한 계획에 따름	• 율곡로변 차량진출입구 조성 • 율곡로변 주차장 출입구에 형성된 개구부는 단차가 없도록 조성 • 부득이하게 형성된 경사면은 보행자의 통행에 불편함이 없고 안전한 재료로 포장 • 주차장 출입구에 보행자 안전을 위한 출차 경보 장치 등의 안전 시설물 설치	-

3) 경관 및 환경친화요소에 관한 결정

□ 경관 및 환경친화요소에 관한 계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
	수송동 30번지 외 25개 필지	수송동 30번지 외 22개 필지 (획지①)	
경관 및 환경친화요소	• 본 지구단위계획의 경관 및 환경 친화 요소 계획에 따름	• 좌동	-

4) 공공성 확보에 관한 결정

□ 공공성 확보 계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
	수송동 30번지 외 25개 필지	수송동 30번지 외 22개 필지 (획지①)	
공공성 확보	• **지역기여시설 도입 (도심 360도 파노라믹뷰 전망시설 조성, 문화시설 도입 등) *별도 수직이동동선 확보** • **개방형 녹지 조성을 통한 열린저층부 조성** • 도화서길변 건축자산의 경관을 고려한 건축물 형태 및 배치계획 수립 - 도화서길변 저층 ZONE 형성 - 공공보행통로에서 수송동 38-1 주택으로의 조망확보 • 도화서길 도로정비사업 (도로 포장 개선, 전선 지중화) ※ 획지분할 개발 시 공공성 확보 계	• **지역기여시설 도입** - 백악, 북촌 일대, (가칭)송현문화공원, 도화서길로 열린 조망이 가능한 전망 공간 조성, 문화시설(미술관, 전시장) 도입 - 별도의 수직이동시설(E/V)로 연결되는 옥상(부속동 3F) 및 별도층(본건물 16F)에 녹화된 입체 개방형녹지 조성 - **16F 시민에 무료개방 (사전예약 및 정원제(현장 접수 방식) 동시 운영, 17F 연결부 제외)** - 15F(문화시설), 16~17F 일출 및 일몰시간을 고려하여 개방 - 16F(무료개방) 시간당 사전예약 인원 최소 80명 이상 운영 - 지역기여 프로그램 운영이 가능하도록 인근 문화시설과 연계 - 지역기여시설 운영에 관한 이행확약서와 운영계획서 작성 - 건축 인허가 전 종로구와 대상, 기간, 주체 등 구체적 관리운영계획에 대한 협약 체결(MOU)을 통해 운영의 실효성 확보 - 사업 준공 직후 운영이 가능하도록 함	- 고시문, 건축물대장상 해당시설 명기 의무화 (별도 부기) - 완공 후 해당 시설의 공적 이용이 충실히 이행되고 있는지 항시 모니터링 - 불이행 시 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제133조,

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
	수송동 30번지 외 25개 필지	수송동 30번지 외 22개 필지 (획지①)	
	획은 세부개발계획 수립 시 획지별로 구체화하여 결정.	- 지역기여시설에 대한 관리, 운영비용은 소유자가 부담 • **율곡로와 도화서길을 연결하는 열린저층부 조성(개방형 녹지 조성)을 통해 거점 간 보행연계 활성화 도모** • 도화서길변 건축자산의 경관을 고려한 건축물 형태 및 배치계획 수립 - 도화서길변 저층 ZONE 형성 : 개방형 녹지 조성 및 개방형 녹지와 연계한 저층 건축물 조성 - 공공보행통로에서 수송동 38-1주택으로의 조망 확보 • 옛길의 특성을 살린 도로포장 개선 및 전선 지중화 사업 시행 등 도화서길 보행환경의 종합적인 개선	141조에 따른 이행강제금 등 부과 조치함.

5) 지역자산 보전에 관한 결정

□ 지역자산 보전 계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
	수송동 30번지 외 25개 필지	수송동 30번지 외 22개 필지 (획지①)	
지역 자산 보전	• 획지에 면한 도화서길(옛 길) 일부 구간 보전 방안 및 인근 소가로 구역에 위치한 건축물 형태계획 등 관리 가이드라인 구상 • 자치구와 협의를 통해 도화서길(옛길) 도로 정비, 전선지중화 등 사업 시행을 통한 가로 보행환경의 종합적인 개선 도모	• 「건축자산법」에 의한 건축자산으로 관리되고 있는 '도화서길' 의 역사문화적 특성을 고려한 건축계획 수립 - 도화서길변의 기존 특성을 고려한 저층ZONE 형성 - 역사, 관련 계획, 주요 자산 등을 기록한 계획 내용의 아카이빙 • 도화서길 변 특성 관리를 위해 도화서길에 면한 소규모 건축물의 형태 및 외관 등에 관한 디자인가이드라인 마련 • 옛 길의 특성을 살린 도로 포장 개선 및 전선 지중화 사업 시행 등 도화서길 보행 환경의 종합적인 개선	-

4. 특별계획구역 세부개발계획 (종합)

□ 도화서길 특별계획구역 세부개발계획 지침

구분				특별계획구역 지침	세부개발계획 지침 (획지분할 및 단계별 개발)
				수송동 30번지 외 25개 필지	수송동 30번지 외 22개 필지 (획지①)
용도지역/용도지구				• 일반상업지역 / 방화지구	• 일반상업지역 • 방화지구
획지 계획				• 획지선 지정 : 2,767.1㎡ (수송동 30번지 외 25개 필지) • 도화서길을 고려하여 획지분할가능선 지정 ※ 획지별 세부개발계획 수립을 통한 단계적 개발 ※ 수송동 40-1도b는 공공기여 대상(도화서길 조성)으로 특별계획구역에만 포함 - 261.13㎡	• 획지선 지정 : 2,295.3㎡ (수송동 30번지 외 22개 필지)
건축물에 관한 계획	용도	불허	전층	• 제2종근린생활시설 (단란주점, 안마시술소, 옥외철탑이 있는 골프연습장)	• 좌동
				• 의료시설 (정신병원, 격리병원)	
				• 운동시설 (실내낚시터, 골프연습장)	
				• 위락시설 (단란주점, 유흥주점, 카지노영업소)	
				• 교정 및 군사시설 (보호관찰소, 갱신보호소, 소년원 및 소년분류 심사원)	
				• 위험물저장 및 처리시설 (위험물 저장소)	
				• 자동차 관련시설 (주차장 제외)	
				• 공장, 창고시설	
			1층	• 공동주택	
				• 제2종근린생활시설 (고시원)	
				• 숙박시설 (관광숙박, 한옥체험업, 외국인관광 도시민박업, 굿스테이 요건 충족 업소는 예외로 함)	
		권장	전층	• 제1종근린생활시설 (소매점, 휴게음식점) • 제2종근린생활시설 (휴게음식점, 일반음식점)	• 좌동
				• 문화 및 집회시설 (공연장, 전시장)	
	밀도	건폐율		• 60% 이하 • 획지분할 개발 시 도화서길 변 대지면적 100㎡이하 소규모 대지는 건폐율 완화조건 준수 시 80%까지 완화 가능 - 1층 바닥면적의 50% 이상 권장용도 도입 시	• 60%이하

구분			특별계획구역 지침	세부개발계획 지침 (획지분할 및 단계별 개발)
			수송동 30번지 외 25개 필지	수송동 30번지 외 22개 필지 (획지①)
		용적률	• 기준용적률/허용용적률 : 450% / 600% 이하 • 상한용적률 : 법적 용적률 2배 이하 • 특별건축구역 지정 시 건축법 제56조 (건축물의 용적률) 적용 배제	• 기준/허용용적률 : 450% / 600% 이하 • 상한용적률 : 법적 용적률 2배 이하 • 특별건축구역 지정 시 건축법 제56조 (건축물의 용적률) 적용 배제
		높이	• 기준높이 50m 이하 • 완화높이 70m 이하 - 개방형 녹지 조성 및 특정층 개방 등 공공공간 확보를 통한 최대 20m 범위 내 기준높이 완화 • 특별건축구역 지정 시 건축법 제60조 (건축물의 높이 제한) 적용 배제 (추가 10m범위 내) • 획지분할 개발 시 도화서길 변 대지면적 100㎡이하 소규모 대지는 20m(5층) 이하 적용	• 기준높이 50m 이하 • 완화높이 70m 이하 - 개방형 녹지 조성 및 특정층 개방 등 공공공간 확보를 통한 최대 20m 범위 내 기준높이 완화 • 특별건축구역 지정 시 80m - 특별건축구역 지정 시 건축법 제60조 (건축물의 높이 제한) 적용 배제 (추가 10m 범위 내)
건축물에 관한 계획	배치 및 형태		• 율곡로변 : 건축한계선 3m • (가칭)송현문화공원 등 율곡로변 경관을 고려한 건축물 형태 및 배치계획 수립 • 도화서길변 기존 특성을 고려한 저층ZONE형성 - 20m(5층) 이하 또는 개방공간 조성 (대지경계선에서 8m 이상) • 획지분할 개발 시 도화서길 변 존치 대지에 대한 도화서길 디자인가이드라인 마련 ※ (가칭)송현문화공원과 조화로운 도시경관의 창출을 위해 특별건축구역 지정 권장	• 율곡로변 건축한계선 3m • (가칭)송현문화공원 등 율곡로변에 대한 다각도의 시점 및 전면성을 고려한 건축물 배치 및 형태계획 수립 • 주변 경관을 고려한 투시성 있는 재료 사용 • 도화서길 변 기존 특성을 고려하여 저층 건축물 형성 또는 공공개방 공간 조성 • 건축물 형성 시 도화서길 디자인가이드라인 준수 • 율곡로와 도화서길을 연결하는 저층부 공공개방 공간 조성 및 보행공간의 매력 향상을 위해 보행로 면하여 전면성을 갖는 점포 설치 권장.
기타에 관한 계획	대지 내 공지	공개 공지	• 공개공지 1개소 위치 지정 (율곡로변)	• 율곡로와 도화서길을 잇는 열린저층부 조성을 위해 공개공지 1개소 (율곡로변) 연계 조성
		전면 공지	• 율곡로 건축한계선 3m 후퇴부 전면공지 (보도형 공지) 조성	• 율곡로변 폭 3m 이상 보도형 전면공지를 조성하여 보행 쾌적성 및 가로 미관 증진
		공공 보행 통로	• 율곡로와 도화서길을 연결하는 공공보행통로 조성 (폭3m이상)	• 1층부 개방형 녹지 조성을 통해 공공보행통로 확보
	교통처리계획		• 율곡로변 차량진출입구 조성 • 율곡로변 인접 공지 및 보행자의 통행을 고려하여 세부개발계	• 율곡로변 차량진출입구 조성 • 율곡로변 주차장 출입구에 형성된 개구부는 단차가

구분		특별계획구역 지침	세부개발계획 지침 (획지분할 및 단계별 개발)
		수송동 30번지 외 25개 필지	수송동 30번지 외 22개 필지 (획지①)
		획 수립 시 차량진출입구 위치 결정 • 율곡로, 도화서길 변 차량출입불허구간 지정 • 획지분할 개발 시 차량출입 불가대지에 대해 주차장설치기준 100% 완화	없도록 조성 • 부득이하게 형성된 경사면은 보행자의 통행에 불편함이 없고 안전한 재료로 포장 • 주차장 출입구에 보행자 안전을 위한 출차 경보 장치 등의 안전 시설물 설치
	공공성 확보	• 지역기여시설 도입 (도심 360도 파노라믹뷰 전망시설 조성, 문화시설 도입 등)*별도 수직이동동선 확보 • 개방형 녹지 조성을 통한 열린 저층부 조성 • 도화서길변 건축자산의 경관을 고려한 건축물 형태 및 배치계획 수립 - 도화서길변 저층 ZONE 형성 - 공공보행통로에서 수송동 38-1주택으로의 조망확보 • 도화서길 도로정비사업 (도로 포장 개선, 전선 지중화) ※ 획지분할 개발 시 공공성 확보 계획은 세부개발계획 수립 시 획지별로 구체화하여 결정.	• 지역기여시설 도입 - 백악, 북촌 일대, (가칭)송현문화공원, 도화서길로 열린 조망이 가능한 전망 공간 조성, 문화시설(미술관, 전시장) 도입 - 별도의 수직이동시설(E/V)로 연결되는 옥상(부속동 3F) 및 별도층(본건물 16F)에 녹화된 입체 개방형녹지 조성 - 16F 시민에 무료개방 (사전예약 및 정원제(현장접수 방식) 동시 운영, 17F 연결부 제외) - 15F(문화시설), 16~17F 일출 및 일몰시간을 고려하여 개방 - 16F(무료개방) 시간당 사전예약 인원 최소 80명 이상 운영 - 지역기여 프로그램 운영이 가능하도록 인근 문화시설과 연계 - 지역기여시설 운영에 관한 이행확약서와 운영계획서 작성 - 건축 인허가 전 종로구와 대상, 기간, 주체 등 구체적 관리운영계획에 대한 협약 체결(MOU)을 통해 운영의 실효성 확보 - 사업 준공 직후 운영이 가능하도록 함 - 지역기여시설에 대한 관리, 운영비용은 소유자가 부담 • 율곡로와 도화서길을 연결하는 열린저층부 조성(개방형 녹지 조성)을 통해 거점 간 보행연계 활성화 도모 • 도화서길변 건축자산의 경관을 고려한 건축물 형태 및 배치계획 수립 - 도화서길변 저층 ZONE 형성 : 개방형 녹지 조성 및 지하 문화시설로 연결되는 저층 건축물 조성 - 공공보행통로에서 수송동 38-1주택으로의 조망

구분		특별계획구역 지침	세부개발계획 지침 (획지분할 및 단계별 개발)
		수송동 30번지 외 25개 필지	수송동 30번지 외 22개 필지 (획지①)
			확보 • 옛 길의 특성을 살린 도로 포장 개선 및 전선 지중화 사업 시행 등 도화서길 보행 환경의 종합적인 개선
	경관 및 환경친화계획	• 조계사 주변 지구단위계획의 경관 및 환경친화요소 계획에 따름	• 좌동
	지역 자산 보전	• 획지에 면한 도화서길(옛 길) 일부 구간 보전 방안 및 인근 소가로 구역에 위치한 건축물 형태계획 등 관리 가이드라인 구상 • 자치구와 협의를 통해 도화서길(옛 길) 도로 정비, 전선지중화 등 사업 시행을 통한 가로 보행환경의 종합적인 개선 도모	• 「건축자산법」에 의한 건축자산으로 관리되고 있는 '도화서길' 의 역사문화적 특성을 고려한 건축계획 수립 - 도화서길변의 기존 특성을 고려한 저층 ZONE 형성 - 지역의 역사, 관련 계획, 주요 자산 등의 내용을 기록한 계획 내용의 아카이빙 • 도화서길 변 특성 관리를 위해 도화서길에 면한 소규모 건축물의 형태 및 외관 등에 관한 디자인 가이드라인 마련 • 옛 길의 특성을 살린 도로 포장 개선 및 전선 지중화 사업 시행 등 도화서길 보행 환경의 종합적인 개선

Ⅳ. 관련도면 : 붙임참조 (세부 관리도면은 관계도서 참조)

Ⅴ. 관련 도서는 서울특별시 한옥정책과 (☎02 - 2133 - 5575) 및 종로구 건축과 (☎02 - 2148 - 2812) 에 비치하고 있습니다.

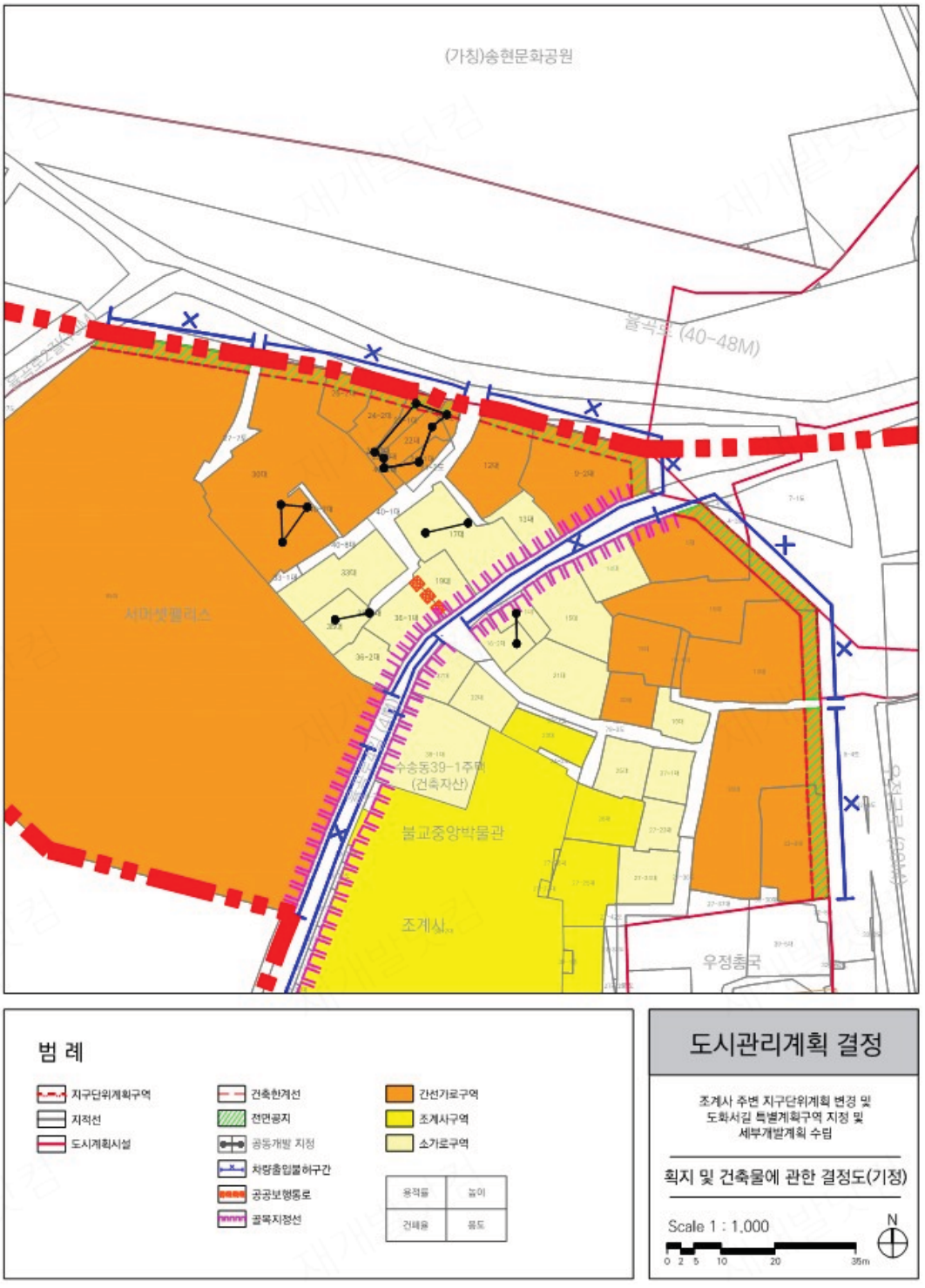
※ 관련도면은 참고용으로 측량 및 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.
※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음 (http://www.eum.go.kr) 및 서울도시계획포털(http://urban.seoul.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

□ 특별계획구역 결정도 (신설)

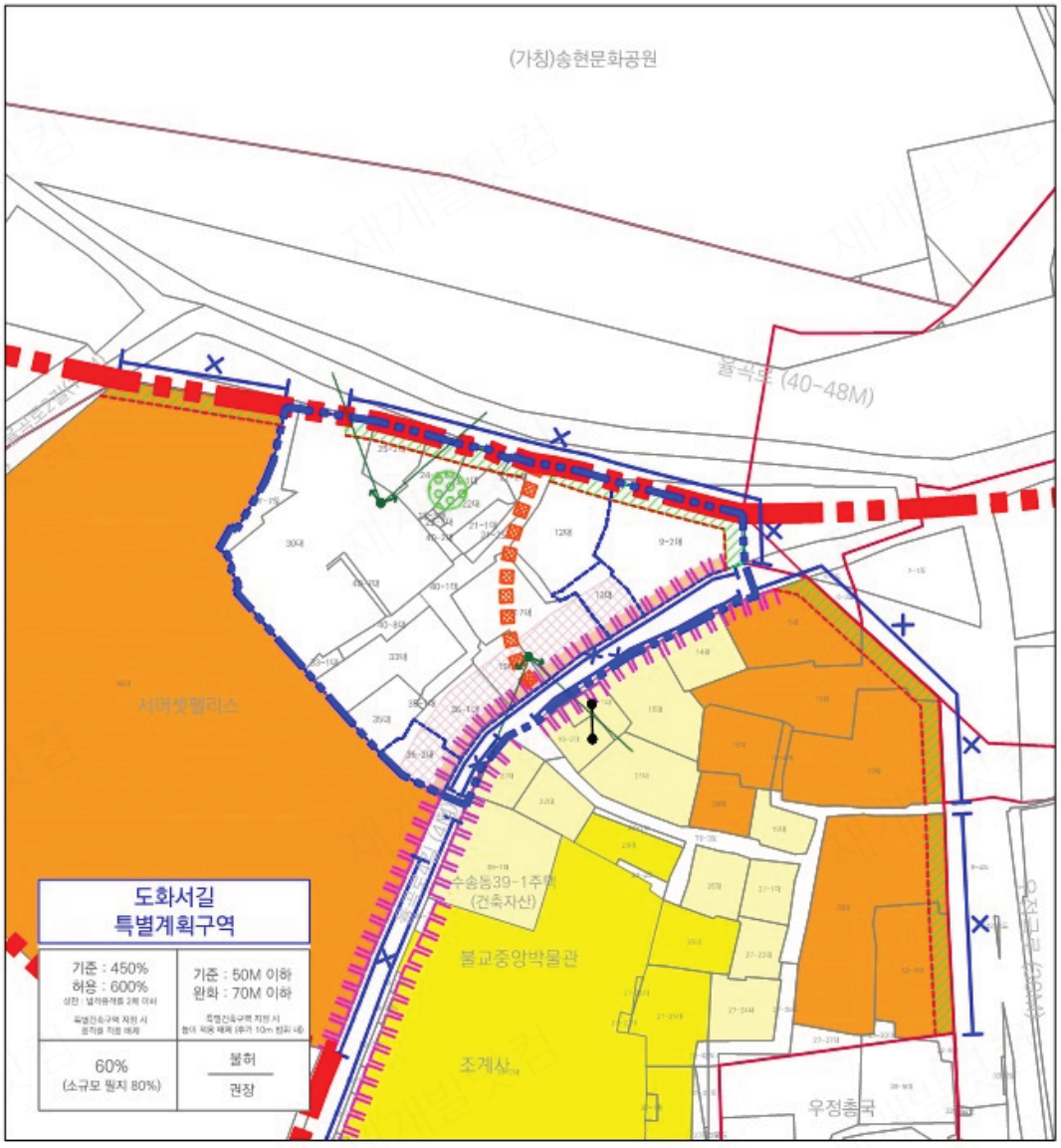
□ 용도지역 · 지구 결정도 (변경없음)

□ 도시기반시설에 관한 결정도 (변경없음)

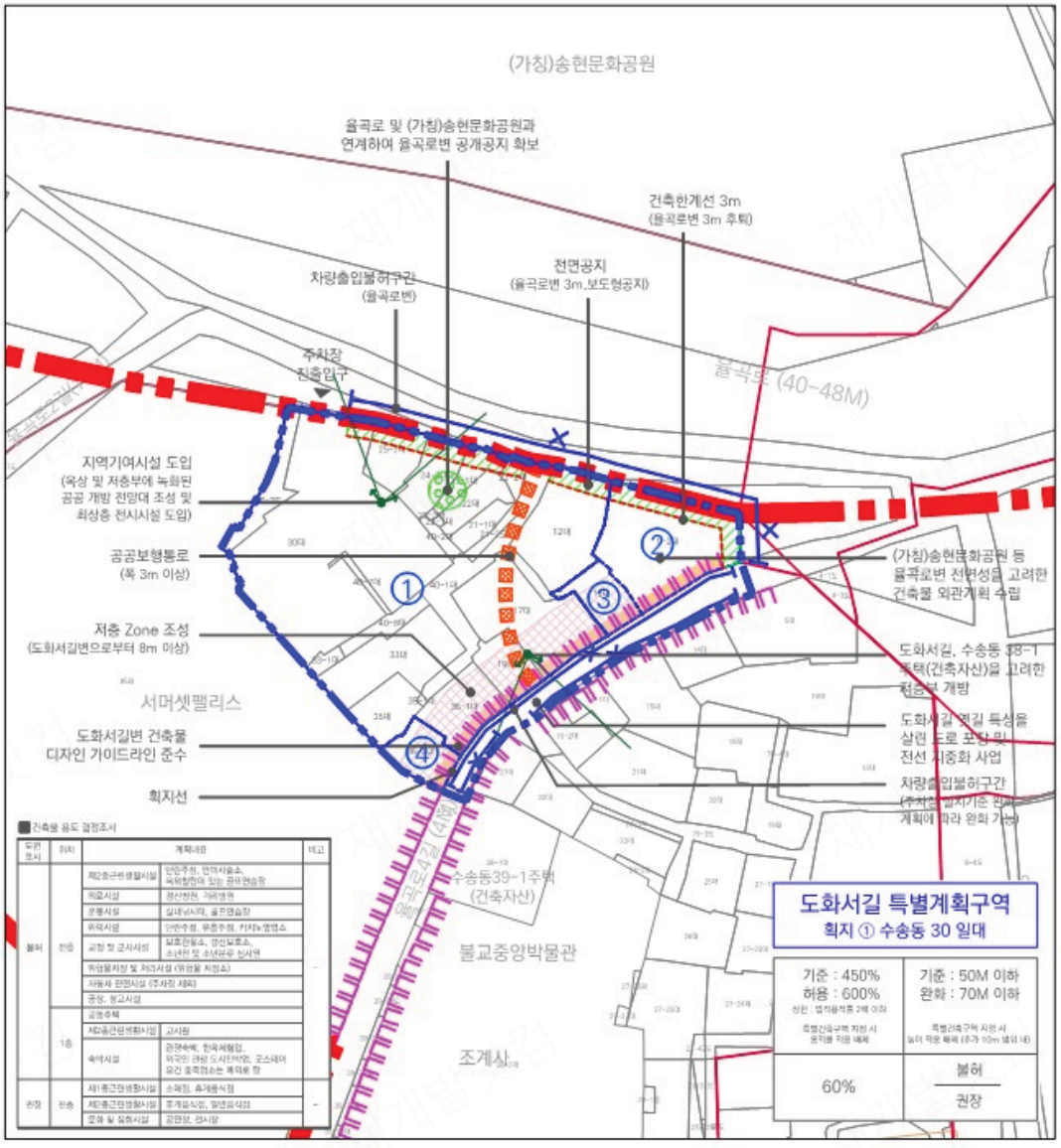
□ 획지 및 건축물에 관한 결정(기정)도



□ 획지 및 건축물에 관한 결정(변경)도



□ 도화서길 특별계획구역 세부개발계획 종합결정도



범 례

- 지구단위계획구역
- 도화서길 특별계획구역
- 자적선
- 도시계획시설
- 획지선
- 획지분할가능선
- 차량출입불허구간
- 건축한계선
- 전면공지
- 공개공지
- 공공보행통로
- 율곡지정선
- 도화서길 디자인가이드라인
- 저층 ZONE
- 조망 공간

용적률	높이
건폐율	용도

도시관리계획 결정

조계사 주변 지구단위계획 변경 및
도화서길 특별계획구역 지정 및
세부개발계획 수립

세부개발계획 결정도

Scale 1 : 1,000

N

0 2 5 10 20 35m