

고 시

◆ 서울특별시고시 제2017-134호

도시관리계획(북촌지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2008-200호(2008. 6. 12.)로 「북촌 제1종지구단위계획구역」으로 최초 결정되고, 서울특별시고시 제2010-11호(2010.1.21.)로 『북촌 제1종지구단위계획』 구역변경 및 계획결정, 서울특별시고시 제2013-418호(2013.12.12.), 서울특별시고시 제2016-252호(2016.8.18.)로 결정(변경)된 북촌지구단위계획구역 및 계획에 대하여 2017년 제2차 도시·건축공동위원회 심의 등을 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조 규정에 의거 도시관리계획(북촌지구단위계획)을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조와 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조 규정에 의거 지형도면을 함께 고시 합니다.

2017년 4월 20일

서울특별시장

I. 결정취지

학생 수 감소에 따른 학교이전 재배치 계획에 의해 이전한 기존 풍문여자고등학교 부지를 활용하여 서울공예박물관(문화시설)을 설립하고자 학교시설을 폐지하고 문화시설을 신설하며, 일부 잔여지를 가구 및 획지15-1로 지정하는 사항임.

II. 지구단위계획 결정(변경) 사항

① 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	북촌 지구단위계획구역	종로구 북촌 (가회동, 계동, 원서동, 안국동, 재동, 화동, 사간동, 소격동, 송현동, 팔판동, 삼청동) 일대	1,128,372.7	-	1,128,372.7	• 최초결정일 : 서울특별시 고시 제2008-200호(2008.6.12)

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서(변경없음)

2. 도시기반시설에 관한 결정 (변경)조서

가. 교통시설(변경없음)

나. 공간시설(변경없음)

다. 공공·문화 체육시설(변경)

1) 공공청사(변경없음)

2) 학교

○ 학교 결정(변경)조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	②	학교	고교	종로구 안국동 175-2 외 1	12,826.2	감) 12,826.2	-	1987.02.17 (서울특별시 교육위원회 고시 제5호)	풍문여고

※ 상기 시설 외 북촌지구단위계획구역 내 학교시설 변경없음

○ 건축물의 규모

구분	도면표 시번호	시설명	건축물의 규모			비고	
			건폐율	용적률	높이		
폐지	②	풍문여고	35%이하	120%이하	신축시	3층 이하 12m 이하	기존 현황 5층
					기존건축물 증축, 개축, 재축시	4층 이하, 16m 이하	

○ 폐지 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
②	풍문여고	학교 폐지 12,826.2㎡	• 도심공동화 현상으로 학생수 감소에 따른 학교이전 재배치 계획에 따라 풍문여고 이전

3) 문화시설

○ 문화시설 결정조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	①	문화시설	박물관	종로구 안국동 175-2 외 1	-	증)12,829.8	12,829.8	-	서울 공예박물관

○ 건축범위 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	건축물의 규모				비고
			건폐율	용적률	높이		
신설	①	문화시설	60%이하	120%이하	신축시	3층 이하, 12m이하	
					기존건축물 증축, 개축, 재축시	4층 이하, 16m이하	
						과학관은 현행5층 허용	

○ 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	문화시설	문화시설 신설 12,829.8㎡	• 학생수 감소에 따른 학교이전 재배치 계획에 따라 풍문여고 이전 - 강남구 자곡동 이전(2017.2.28.)

③ 대지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 대지에 관한 결정조서

가. 대지의 규모와 조성에 관한 결정조서

1) 최대개발규모

• 기정

구분	적용대상	계획내용	비고
최대개발규모	북촌1구역 북촌2구역 북촌3구역 북촌4구역 북촌5구역 북촌6구역 계동길구역	330㎡ 이하	• 최대개발규모 적용의 예외 - 한옥으로 건축하는 경우(본 지침 제3조 제⑤항 및 제25조에 의한 한옥에 한함.) - 기존 대지규모가 최대개발규모를 초과하거나, 이미 공동개발이 진행된 대지 - 획지계획이 별도로 수립되어 있는 경우
	가회로구역 창덕궁길구역 삼청동길1구역 삼청동길2구역 북촌길 및 진입가로구역	660㎡ 이하	
	을곡로구역	1,200㎡ 이하	

• 변경

구분	적용대상	계획내용	비고
최대개발규모	북촌1구역 북촌2구역 북촌3구역 북촌4구역 북촌5구역 북촌6구역 (가구 및 획지 15-1포함) 계동길구역	330㎡ 이하	• 최대개발규모 적용의 예외 - 한옥으로 건축하는 경우(본 지침 제3조 제⑤항 및 제25조에 의한 한옥에 한함.) - 기존 대지규모가 최대개발규모를 초과하거나, 이미 공동개발이 진행된 대지 - 획지계획이 별도로 수립되어 있는 경우
	가회로구역 창덕궁길구역 삼청동길1구역 삼청동길2구역 북촌길 및 진입가로구역	660㎡ 이하	
	율곡로구역	1,200㎡ 이하	

2) 획지계획

• 기정

구분	적용대상	계획내용
획지선	북촌7구역 율곡로구역 특별계획구역 덕성여중고 삼청동157-83번지 외4필지	• 간선가로변 일대 및 대규모부지의 필지에 대하여 획지선을 지정하고 획지간 공동개발은 불허함. • 획지 내 필지들은 개별 필지별 건축이 규제되고 획지구도의 공동개발을 지정함.
대지분할 가능선	특별계획구역	• 대지의 여건과 효용성을 위하여 분할하여 개발할 수 있도록 지정함.

• 변경

구분	적용대상	계획내용
획지선	북촌7구역 율곡로구역 특별계획구역 덕성여중고 삼청동157-83번지 외4필지 북촌6구역 (가구 및 획지 15-1포함)	• 간선가로변 일대 및 대규모부지의 필지에 대하여 획지선을 지정하고 획지간 공동개발은 불허함. • 획지 내 필지들은 개별 필지별 건축이 규제되고 획지구도의 공동개발을 지정함. • 가구 및 획지 15-1의 건축행위는 안동별궁 별채 보존 목적에 부합되어야 함.
대지분할 가능선	특별계획구역	• 대지의 여건과 효용성을 위하여 분할하여 개발할 수 있도록 지정함.

※ 향후 가구 및 획지 15-1에 경우 획지계획 내용의 변경이 있을 시 도시건축공동위원회 심의를 통하여 변경

3) 자율적(선택적) 공동개발(변경없음)

□ 획지의 규모와 조성에 관한 결정조서

• 기정

가구 번호	획지 번호	구역	동명	지번	필지	획지	비고
1	1	북촌7구역	삼청동	96-1	46.3	15,126.7	획지선 지정 (국무총리공관)
			삼청동	96-2	66.1		
			삼청동	106-11	15,014.3		
	2	북촌5구역	삼청동	157-83	411.9	576.5	획지선 지정 (기공동건축) 157-142호 옹벽부 절·성토 금지 및 조경식재
			삼청동	157-102	32.1		
			삼청동	157-135	23.1		
			삼청동	157-142	40.0		
			삼청동	157-144	69.4		
2	1	북촌7구역	삼청동	25-1	15,841.1	15,841.1	획지선 지정 (교원소청심사위원회)
3	1	북촌7구역	계동	1-21	1,858.7	3,994.1	획지선 지정 (한국디지털대학 교)
			원서동	1-4	2,135.4		
4	1	북촌7구역	계동	산1-36	1,752.0	1,778.0	획지선 지정
			계동	산1-37	26.0		
6	1	북촌7구역	삼청동	28-1	18,564.0	18,733.0	획지선 지정 (금융연수원)
			삼청동	28-70	169.0		
	2	북촌7구역	삼청동	28-37	(2,785.6)	4,031.0	획지선 지정 (주한베트남대사관)
			삼청동	28-97	(57.8)		
			삼청동	산2-16	(969.1)		
			삼청동	산2-25	(86.5)		
			삼청동	산2-63	(132.0)		
	3	-	화동	2	34,183.3	36,457.1	획지선 지정 (정독도서관 특별 계획구역)
			가회동	37-6	141.5		
			가회동	104	281.0		
			가회동	105	1,851.3		
9	1	-	송현동	48-3	(2,568.0)	2,568.0	획지선 지정 (구미대서관직원숙 소부지 특별계획구역)
	2	-	중학동	5-3	0.7	33,472.5	획지선 지정 (구미대서관직원숙 소부지 특별계획구역)
			중학동	6-3	9.9		
			중학동	7-3	21.2		
			중학동	23-1	4.9		
			중학동	23-4	26.8		
			중학동	24	18.2		
			중학동	24-1	20.8		
			중학동	25-1	4.5		
			중학동	25-3	7.1		
			중학동	26-3	1.0		
			중학동	30-2	10.5		
			중학동	30-3	41.0		
			중학동	30-4	38.0		
			사간동	34-3	(33.1)		
			사간동	96	59.5		
			사간동	96-1	23.1		
			사간동	97-2	(5,932.8)		
			사간동	97-3	515.7		
			사간동	97-4	6.6		
			사간동	98	62.8		
			사간동	98-1	33.1		

가구 번호	획지 번호	구역	동명	지번	필지	획지	비고
9	2	-	사간동	99	69.4	33,472.5	획지선 지정 (구미대사관직원숙소부지 특별 계획구역)
			사간동	100	43.3		
			사간동	101	52.5		
			사간동	102	70.8		
			사간동	103-1	117.1		
			사간동	103-2	2.6		
			사간동	104-1	97.4		
			사간동	104-2	107.7		
			사간동	122-3	3.6		
			사간동	122-4	17.2		
			사간동	122-5	30.4		
			사간동	122-6	22.1		
			사간동	122-7	178.5		
			송현동	48-3	(3,540.2)		
			송현동	48-9	226.4		
			송현동	48-10	44.0		
			송현동	48-12	62.8		
			송현동	48-13	39.7		
			송현동	48-16	82.0		
			송현동	49-1	20,203.2		
			송현동	49-6	82.6		
			송현동	49-7	1.3		
			송현동	49-8	4.3		
			송현동	49-16	221.5		
			송현동	49-18	158.7		
			송현동	49-19	(113.6)		
			송현동	52-1	6.0		
			송현동	52-2	1.7		
			송현동	56-7	4.0		
			송현동	56-9	1.3		
			송현동	57	297.7		
			송현동	58	287.1		
			송현동	60-1	410.5		
	3	-	소격동	165	12,323.5	27,303.1	획지선 지정 (국군기무사령부 특별계획구역) 국군서울병원부지 대지분할가능선 지정
			소격동	165-10	14,979.6		
	4	북촌7구역	송현동	17-1	66.4	7,741.6	획지선 지정 (덕성여중)
			송현동	29-4	29.8		
			송현동	34	6,229.3		
			송현동	34-1	77.7		
			송현동	34-3	33.1		
			송현동	34-8	17.9		
			송현동	34-9	31.2		

가구 번호	획지 번호	구역	등명	지번	필지	획지	비고
9	4	북촌7구역	송현동	34-10	57.8		
			송현동	34-11	363.9		
			송현동	34-12	183.8		
			송현동	34-13	305.9		
			송현동	34-14	213.4		
			송현동	34-15	86.1		
			송현동	42-1	3.3		
			송현동	45-1	1.7		
			송현동	48-14	40.3		
	5	북촌길및 진입가로구 역	사간동	125-2	82.6	364.3	획지선 지정
			사간동	126-3	93.6		
			사간동	126-6	95.9		
			사간동	126-7	92.2		
10	1	북촌7구역	안국동	9-2	32.8	11,174.8	획지선 지정 (덕성여고)
			안국동	17-10	148.8		
			안국동	17-13	130.6		
			안국동	17-16	117.0		
			안국동	17-17	82.6		
			안국동	27-4	39.3		
			안국동	27-5	91.2		
			안국동	37-1	9,320.4		
			안국동	37-7	290.5		
			안국동	37-8	41.2		
			안국동	40-1	36.7		
			안국동	48	45.8		
			안국동	49	72.5		
			안국동	50	61.1		
			안국동	51	27.4		
			안국동	51-1	23.1		
			안국동	175-96	35.4		
			안국동	176-1	59.5		
			안국동	177	518.9		
	2	율곡로구역	안국동	175-87	504.8	504.8	획지선 지정
	3	율곡로구역	안국동	175-3	1,145.4	1,145.4	획지선 지정
12	1	율곡로구역	안국동	164	324.5	626.8	획지선 지정
			안국동	164-6	286.7		
			안국동	165	15.6		
	2	율곡로구역	안국동	159-3	79.0	376.5	획지선 지정
			안국동	163	275.4		
			안국동	163-3	22.1		
	3	율곡로구역	안국동	148	631.1	755.1	획지선 지정
			안국동	153	124.0		

가구 번호	획지 번호	구역	동명	지번	필지	획지	비고
12	4	울곡로구역	안국동	141	789.4	789.4	획지선 지정
	5	울곡로구역	안국동	138-1	94.2	300.1	획지선 지정
			안국동	138-2	84.3		
			안국동	139-1	89.3		
			안국동	139-2	22.1		
			안국동	140	10.2		
	6	울곡로구역	안국동	135	414.1	1,184.0	획지선 지정
			재동	111-5	769.9		
	7	울곡로구역	재동	104-1	96.8	911.7	획지선 지정
			재동	105-1	29.8		
			재동	106-4	457.5		
			재동	111-1	173.2		
			재동	111-7	63.8		
			재동	111-9	87.3		
			재동	111-15	3.3		
13	1	울곡로구역	재동	92	181.7	902.0	획지선 지정
			재동	93-1	218.2		
			재동	93-2	297.5		
			재동	94-1	86.0		
			재동	95-2	111.7		
			재동	96-2	6.9		
	2	울곡로구역	계동	146-2	643.3	643.3	획지선 지정
14	1	-	운니동	100-1	321.8	23,633.5	획지선 지정 (현대그룹사옥 특별계획구역)
			계동	140-2	19,366.8		
			원서동	206	3,944.9		
	2	울곡로구역	원서동	219	460.1	1,227.1	획지선 지정
			원서동	221-1	59.5		
			원서동	228	208.3		
			원서동	229	208.3		
			원서동	230	290.9		

※ 별도로 표기한 ()안의 값은 획지내 편입된 면적임.

- 상기 면적은 토지대장(2009년 9월 기준)을 기초로 하여 작성된 값이며 ()안의 값은 획지내 편입된 면적을 개략 산출한 값으로서, 획지의 면적 등은 측량성과에 따라 변경될 수 있음.

• 변경

가구 번호	획지 번호	구역	동명	지번	필지	획지	비고
1	1	북촌7구역	삼청동	96-1	46.3	15,126.7	획지선 지정 (국무총리공관)
			삼청동	96-2	66.1		
			삼청동	106-11	15,014.3		
	2	북촌5구역	삼청동	157-83	411.9	576.5	획지선 지정 (기공등건축) 157-142호 옹벽부 절·성토 금지 및 조경식재
			삼청동	157-102	32.1		
			삼청동	157-135	23.1		
			삼청동	157-142	40.0		
			삼청동	157-144	69.4		
2	1	북촌7구역	삼청동	25-1	15,841.1	15,841.1	획지선 지정 (교원소청심사위원회)
3	1	북촌7구역	계동	1-21	1,858.7	3,994.1	획지선 지정 (한국디지털대학교)
			원서동	1-4	2,135.4		
4	1	북촌7구역	계동	산1-36	1,752.0	1,778.0	획지선 지정
			계동	산1-37	26.0		
6	1	북촌7구역	삼청동	28-1	18,564.0	18,733.0	획지선 지정 (금융연수원)
			삼청동	28-70	169.0		
	2	북촌7구역	삼청동	28-37	(2,785.6)	4,031.0	획지선 지정 (주한베트남대사관)
			삼청동	28-97	(57.8)		
			삼청동	산2-16	(969.1)		
			삼청동	산2-25	(86.5)		
	3	-	삼청동	산2-63	(132.0)	36,457.1	획지선 지정 (정독도서관 특별계획구역)
			화동	2	34,183.3		
			가회동	37-6	141.5		
			가회동	104	281.0		
9	1	-	송현동	48-3	(2,568.0)	2,568.0	획지선 지정 (구미대사관직원숙소부지 특별계획구역)
	2	-	중학동	5-3	0.7	33,472.5	획지선 지정 (구미대사관직원숙소부지 특별계획구역)
			중학동	6-3	9.9		
			중학동	7-3	21.2		
			중학동	23-1	4.9		
			중학동	23-4	26.8		
			중학동	24	18.2		
			중학동	24-1	20.8		
			중학동	25-1	4.5		
			중학동	25-3	7.1		
			중학동	26-3	1.0		
			중학동	30-2	10.5		
			중학동	30-3	41.0		
			중학동	30-4	38.0		
			사간동	34-3	(33.1)		
			사간동	96	59.5		
			사간동	96-1	23.1		
			사간동	97-2	(5,932.8)		
			사간동	97-3	515.7		
			사간동	97-4	6.6		
			사간동	98	62.8		
			사간동	98-1	33.1		

가구 번호	획지 번호	구역	등명	지번	필지	획지	비고
9	2	-	사간동	99	69.4	33,472.5	획지선 지정 (구미대사관직원숙소부지 특별계획구역)
			사간동	100	43.3		
			사간동	101	52.5		
			사간동	102	70.8		
			사간동	103-1	117.1		
			사간동	103-2	2.6		
			사간동	104-1	97.4		
			사간동	104-2	107.7		
			사간동	122-3	3.6		
			사간동	122-4	17.2		
			사간동	122-5	30.4		
			사간동	122-6	22.1		
			사간동	122-7	178.5		
			송현동	48-3	(3,540.2)		
			송현동	48-9	226.4		
			송현동	48-10	44.0		
			송현동	48-12	62.8		
			송현동	48-13	39.7		
			송현동	48-16	82.0		
			송현동	49-1	20,203.2		
			송현동	49-6	82.6		
			송현동	49-7	1.3		
			송현동	49-8	4.3		
			송현동	49-16	221.5		
			송현동	49-18	158.7		
			송현동	49-19	(113.6)		
			송현동	52-1	6.0		
			송현동	52-2	1.7		
			송현동	56-7	4.0		
			송현동	56-9	1.3		
			송현동	57	297.7		
			송현동	58	287.1		
			송현동	60-1	410.5		
	3	-	소격동	165	12,323.5	27,303.1	획지선 지정 (국군기무사령부 특별계획 구역) 국군서울병원부지 대지분할가능선 지정
			소격동	165-10	14,979.6		
	4	북촌7구역	송현동	17-1	66.4	7,741.6	획지선 지정 (덕성여중)
			송현동	29-4	29.8		
			송현동	34	6,229.3		
			송현동	34-1	77.7		
			송현동	34-3	33.1		
			송현동	34-8	17.9		
			송현동	34-9	31.2		

가구 번호	획지 번호	구역	등명	지번	필지	획지	비고
9	4	북촌7구역	송현동	34-10	57.8		
			송현동	34-11	363.9		
			송현동	34-12	183.8		
			송현동	34-13	305.9		
			송현동	34-14	213.4		
			송현동	34-15	86.1		
			송현동	42-1	3.3		
			송현동	45-1	1.7		
			송현동	48-14	40.3		
	5	북촌길및 진입가로구 역	사간동	125-2	82.6	364.3	획지선 지정
			사간동	126-3	93.6		
			사간동	126-6	95.9		
			사간동	126-7	92.2		
10	1	북촌7구역	안국동	9-2	32.8	11,174.8	획지선 지정 (덕성여고)
			안국동	17-10	148.8		
			안국동	17-13	130.6		
			안국동	17-16	117.0		
			안국동	17-17	82.6		
			안국동	27-4	39.3		
			안국동	27-5	91.2		
			안국동	37-1	9,320.4		
			안국동	37-7	290.5		
			안국동	37-8	41.2		
			안국동	40-1	36.7		
			안국동	48	45.8		
			안국동	49	72.5		
			안국동	50	61.1		
			안국동	51	27.4		
			안국동	51-1	23.1		
			안국동	175-96	35.4		
			안국동	176-1	59.5		
			안국동	177	518.9		
	2	율곡로구역	안국동	175-87	504.8	504.8	획지선 지정
	3	율곡로구역	안국동	175-3	1,145.4	1,145.4	획지선 지정
12	1	율곡로구역	안국동	164	324.5	626.8	획지선 지정
			안국동	164-6	286.7		
			안국동	165	15.6		
	2	율곡로구역	안국동	159-3	79.0	376.5	획지선 지정
			안국동	163	275.4		
			안국동	163-3	22.1		
	3	율곡로구역	안국동	148	631.1	755.1	획지선 지정
			안국동	153	124.0		

가구 번호	획지 번호	구역	동명	지번	필지	획지	비고
12	4	울곡로구역	안국동	141	789.4	789.4	획지선 지정
	5	울곡로구역	안국동	138-1	94.2	300.1	획지선 지정
			안국동	138-2	84.3		
			안국동	139-1	89.3		
			안국동	139-2	22.1		
			안국동	140	10.2		
	6	울곡로구역	안국동	135	414.1	1,184.0	획지선 지정
			재동	111-5	769.9		
	7	울곡로구역	재동	104-1	96.8	911.7	획지선 지정
			재동	105-1	29.8		
			재동	106-4	457.5		
			재동	111-1	173.2		
			재동	111-7	63.8		
			재동	111-9	87.3		
			재동	111-15	3.3		
13	1	울곡로구역	재동	92	181.7	902.0	획지선 지정
			재동	93-1	218.2		
			재동	93-2	297.5		
			재동	94-1	86.0		
			재동	95-2	111.7		
			재동	96-2	6.9		
	2	울곡로구역	계동	146-2	643.3	643.3	획지선 지정
14	1	-	운니동	100-1	321.8	23,633.5	획지선 지정 (현대그룹사옥 특별계획구역)
			계동	140-2	19,366.8		
			원서동	206	3,944.9		
	2	울곡로구역	원서동	219	460.1	1,227.1	획지선 지정
			원서동	221-1	59.5		
			원서동	228	208.3		
			원서동	229	208.3		
			원서동	230	290.9		
15	1	북촌6구역	안국동	175-112	985.1	985.1	획지선 지정

※ 별도로 표기한 ()안의 값은 획지내 편입된 면적임.

- 상기 면적은 토지대장(2009년 9월 기준)을 기초로 하여 작성된 값이며 ()안의 값은 획지내 편입된 면적을 개략 산출한 값으로서, 획지의 면적 등은 측량성과에 따라 변경될 수 있음.

□ 획지계획 사유서

• 기정

가구 번호	획지 번호	대상지번	계획내용	계획사유
1	1	삼청동 96-1, 96-2, 106-11	획지선 지정	대규모부지 국무총리공관(동일소유필지 및 주변 필지 중 현재 공동개발되어 있는 필지)
	2	삼청동 157-83, 157-102, 157-135, 157-142, 157-144	획지선 지정	현황상 기공동개발 부지
2	1	삼청동 25-1	획지선 지정	대규모부지 교원소청심사위원회
3	1	계동 1-21, 원서동 1-4	획지선 지정	대규모부지 한국디지털대학교(동일소유필지)
4	1	계동 산1-36, 산1-37	획지선 지정	동일소유필지
6	1	삼청동 28-1, 28-70	획지선 지정	대규모부지 한국금융연수원(동일소유필지)
	2	삼청동 28-37, 28-97, 산2-16, 산2-25, 산2-63	획지선 지정	대규모부지 주한베트남대사관
	3	화동 2, 가회동 37-6, 104, 105	획지선 지정	※ 정독도서관 특별계획구역 도서관, 공원, 지하주차장, 문화재 등을 고려한 종합적이고 창의적 개발안 유도를 위해 특별계획구역 지정(동일소유필지)
9	1	송현동 48-3	획지선 지정	※ 구미대사관직원숙소부지 특별계획구역 - 개발 움직임이 있는 민간부지로 역사문화환경 등 공공성을 고려한 개발 유도를 위해 특별계획구역 지정 - 부지내 도시계획도로 결정에 따라 획지 분할
	2	중학동 5-3, 6-3, 7-3, 23-1, 23-4, 24, 24-1, 25-1, 25-3, 26-3, 30-2, 30-3, 30-4, 사간동 34-3, 96, 96-1, 97-2, 97-3, 97-4, 98, 98-1, 99, 100, 101, 102, 103-1, 103-2, 104-1, 104-2, 122-3, 122-4, 122-5, 122-6, 122-7, 송현동 48-3, 48-9, 48-10, 48-12, 48-13, 48-16, 49-1, 49-6, 49-7, 49-8, 49-16, 49-18, 49-19, 52-1, 52-2, 56-7, 56-9, 57, 58, 60-1	획지선 지정	
	3	소격동 165, 165-10	획지선 지정	
	4	송현동 17-1, 29-4, 34, 34-1, 34-3, 34-8, 34-9, 34-10, 34-11, 34-12, 34-13, 34-14, 34-15, 42-1, 45-1, 48-14	획지선 지정	
	5	사간동 125-2, 126-3, 126-6, 126-7	획지선 지정	
10	1	안국동 9-2, 17-10, 17-13, 17-16, 17-17, 27-4, 27-5, 37-1, 37-7, 37-8, 40-1, 48, 49, 50, 51, 51-1, 175-96, 176-1, 177	획지선 지정	대규모부지 덕성여고(동일소유필지)
	2	안국동 175-87	획지선 지정	적정개발규모 고려
	3	안국동 175-3	획지선 지정	적정개발규모 고려
12	1	안국동 164, 164-6, 165	획지선 지정	적정개발규모 고려
	2	안국동 159-3, 163, 163-3	획지선 지정	적정개발규모 고려
	3	안국동 148, 153	획지선 지정	적정개발규모 고려
	4	안국동 141	획지선 지정	적정개발규모 고려
	5	안국동 138-1, 138-2, 139-1, 139-2, 140	획지선 지정	적정개발규모 고려
	6	안국동 135, 재동 111-5	획지선 지정	적정개발규모 고려
	7	재동 104-1, 105-1, 106-4, 111-1, 111-7, 111-9, 111-15	획지선 지정	적정개발규모 고려
13	1	재동 92, 93-1, 93-2, 94-1, 95-2, 96-2	획지선 지정	적정개발규모 고려
	2	계동 146-2	획지선 지정	적정개발규모 고려
14	1	운니동 100-1, 계동 140-2, 원서동 206	획지선 지정	※ 현대그룹사옥 특별계획구역 역사문화미관지구 확대에 따른 전략적 대응방안 요구 및 입지성을 고려하여 특별계획구역 지정
	2	원서동 219, 221-1, 228, 229, 230	획지선 지정	적정개발규모 고려

변경

가구 번호	획지 번호	대상지번	계획내용	계획사유
1	1	삼청동 96-1, 96-2, 106-11	획지선 지정	대규모부지 국무총리공관(동일소유필지 및 주변 필지 중 현재 공동개발되어 있는 필지)
	2	삼청동 157-83, 157-102, 157-135, 157-142, 157-144	획지선 지정	현황상 기공동개발 부지
2	1	삼청동 25-1	획지선 지정	대규모부지 교원소청심사위원회
3	1	계동 1-21, 원서동 1-4	획지선 지정	대규모부지 한국디지털대학교(동일소유필지)
4	1	계동 산1-36, 산1-37	획지선 지정	동일소유필지
6	1	삼청동 28-1, 28-70	획지선 지정	대규모부지 한국금융연수원(동일소유필지)
	2	삼청동 28-37, 28-97, 산2-16, 산2-25, 산2-63	획지선 지정	대규모부지 주한베트남대사관
	3	화동 2, 가화동 37-6, 104, 105	획지선 지정	※ 정독도서관 특별계획구역 도서관, 공원, 지하주차장, 문화재 등을 고려한 종합적이고 창의적 개발안 유도를 위해 특별계획구역 지정(동일소유필지)
9	1	송현동 48-3	획지선 지정	※ 구미대사관직원숙소부지 특별계획구역 - 개발 움직임이 있는 민간부지로 역사문화환경 등 공공성을 고려한 개발 유도를 위해 특별계획구역 지정 - 부지내 도시계획도로 결정에 따라 획지 분할
	2	중학동 5-3, 6-3, 7-3, 23-1, 23-4, 24, 24-1, 25-1, 25-3, 26-3, 30-2, 30-3, 30-4, 사간동 34-3, 96, 96-1, 97-2, 97-3, 97-4, 98, 98-1, 99, 100, 101, 102, 103-1, 103-2, 104-1, 104-2, 122-3, 122-4, 122-5, 122-6, 122-7, 송현동 48-3, 48-9, 48-10, 48-12, 48-13, 48-16, 49-1, 49-6, 49-7, 49-8, 49-16, 49-18, 49-19, 52-1, 52-2, 56-7, 56-9, 57, 58, 60-1	획지선 지정	
	3	소격동 165, 165-10	획지선 지정	
	4	송현동 17-1, 29-4, 34, 34-1, 34-3, 34-8, 34-9, 34-10, 34-11, 34-12, 34-13, 34-14, 34-15, 42-1, 45-1, 48-14	획지선 지정	
	5	사간동 125-2, 126-3, 126-6, 126-7	획지선 지정	
10	1	안국동 9-2, 17-10, 17-13, 17-16, 17-17, 27-4, 27-5, 37-1, 37-7, 37-8, 40-1, 48, 49, 50, 51, 51-1, 175-96, 176-1, 177	획지선 지정	대규모부지 덕성여고(동일소유필지)
	2	안국동 175-87	획지선 지정	적정개발규모 고려
	3	안국동 175-3	획지선 지정	적정개발규모 고려
12	1	안국동 164, 164-6, 165	획지선 지정	적정개발규모 고려
	2	안국동 159-3, 163, 163-3	획지선 지정	적정개발규모 고려
	3	안국동 148, 153	획지선 지정	적정개발규모 고려
	4	안국동 141	획지선 지정	적정개발규모 고려
	5	안국동 138-1, 138-2, 139-1, 139-2, 140	획지선 지정	적정개발규모 고려
	6	안국동 135, 재동 111-5	획지선 지정	적정개발규모 고려
	7	재동 104-1, 105-1, 106-4, 111-1, 111-7, 111-9, 111-15	획지선 지정	적정개발규모 고려
13	1	재동 92, 93-1, 93-2, 94-1, 95-2, 96-2	획지선 지정	적정개발규모 고려
	2	계동 146-2	획지선 지정	적정개발규모 고려
14	1	운니동 100-1, 계동 140-2, 원서동 206	획지선 지정	※ 현대그룹사옥 특별계획구역 역사문화미관지구 확대에 따른 전략적 대응방안 요구 및 입지성을 고려하여 특별계획구역 지정
	2	원서동 219, 221-1, 228, 229, 230	획지선 지정	적정개발규모 고려
15	1	안국동 175-112	획지선 지정	풍문여고 이적지 중 문화시설 결정을 제외한 면적에 대하여 획지선을 지정하여 관리필요

2. 건축물에 관한 결정

가. 용도계획 결정조서

1) 허용용도 (변경없음)

2) 불허용도

- 관련법에 따라 도입가능한 용도에도 불구하고, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제76조, 동법 시행령 제71조 및 서울특별시 도시계획조례 제27조에서 정하는 제1종 일반주거지역안에서 건축할 수 있는 용도의 건축물만 허용하며, 그 중 적용구역에 따라 불허용도로 제시된 용도의 입지는 불허함.

기정

도면 표시	적용구역	건축법상 용도분류		적용기준
불허1	북촌4구역 북촌6구역	공동주택	연립주택	전층 불허
		제1종 근린생활시설	소매점 휴게음식점(300㎡미만)	• 해당 용도의 바닥면적 합계 100㎡이상 입지 불허 • 건축행위를 포함하는 경우 본 지침제24조~제45조(건축물의 형태 및 외관), 제53조(옥외광고물에 대한 지침)의 규제사항을 반드시 준수
		제2종 근린생활시설	일반음식점	
			휴게음식점(300㎡이상) 비디오감상실, 비디오물소극장(300㎡미만) 제조업소, 수리점(500㎡미만) 청소년 및 복합유통게임제공업의 시설(500㎡미만), 인터넷컴퓨터게임시설제공업(300㎡미만) 의약품 및 의료기기 판매소, 자동차영업소(1,000㎡미만) 노래연습장	전층 불허
불허1-1	계동길구역 창덕궁길구역	공동주택	연립주택	전층 불허
		제1종 근린생활시설	소매점 휴게음식점(300㎡미만)	• 해당 용도의 바닥면적 합계 100㎡이상 입지 불허 • 건축행위를 포함하는 경우 본 지침제24조~제45조(건축물의 형태 및 외관), 제53조(옥외광고물에 대한 지침)의 규제사항을 반드시 준수
		제2종 근린생활시설	일반음식점 휴게음식점(300㎡이상) 비디오감상실, 비디오물소극장(300㎡미만) 제조업소, 수리점(500㎡미만) 청소년 및 복합유통게임제공업의 시설(500㎡미만), 인터넷컴퓨터게임시설제공업(300㎡미만) 의약품 및 의료기기 판매소, 자동차영업소(1,000㎡미만) 노래연습장	전층 불허

도면 표시	적용구역	건축법상 용도분류		적용기준
불허2	가회로구역 삼정동길1구역 삼정동길2구역 북촌길 및 진입가로구역 율곡로구역	공동주택	연립주택	전층 불허
		제1종 근린생활시설	세탁소 변전소, 대피소	
		제2종 근린생활시설	제조업소, 수리점, 세탁소(500㎡미만) 청소년 및 복합유통게임시설제공업의 시설(500㎡미만), 인터넷컴퓨터게임시설제공업(300㎡미만) 의약품 및 의료기기 판매소, 자동차영업소(1,000㎡미만)	
		교육연구시설	직업훈련소	
불허3	북촌7구역	공동주택	연립주택	전층 불허
		제1종 근린생활시설	휴게음식점(300㎡미만)	문화 및 집회시설과 함께 설치하는 경우로서, 문화 및 집회시설 연면적의 20% 이하이고, 바닥면적 합계 100㎡이하인 경우는 제외
			세탁소 변전소, 대피소	
		제2종 근린생활시설	일반음식점 휴게음식점(300㎡이상) 제조업소, 수리점, 세탁소(500㎡미만) 청소년 및 복합유통게임시설제공업의 시설(500㎡미만), 인터넷컴퓨터게임시설제공업(300㎡미만) 의약품 및 의료기기 판매소, 자동차영업소(1,000㎡미만)	
		문화 및 집회시설	동식물원	

변경

도면 표시	적용구역	건축법상 용도분류		적용기준
불허1	북촌4구역 북촌6구역 (가구 및 획지 15-1 포함)	공동주택	연립주택	전층 불허
		제1종 근린생활시설	소매점 휴게음식점(300㎡미만)	- 해당 용도의 바닥면적 합계 100㎡이상 입지 불허 - 건축행위를 포함하는 경우 본지침제24조~제45조(건축물의 형태 및 외관, 제53조(옥외광고물에 대한 지침)의 규제사항을 반드시 준수
		제2종 근린생활시설	일반음식점	
			휴게음식점(300㎡이상) 비디오감상실, 비디오물소극장(300㎡미만) 제조업소, 수리점(500㎡미만) 청소년 및 복합유통게임시설제공업의 시설(500㎡미만), 인터넷컴퓨터게임시설제공업(300㎡미만) 의약품 및 의료기기 판매소, 자동차영업소(1,000㎡미만) 노래연습장	전층 불허

도면 표시	적용구역	건축법상 용도분류		적용기준
불허 1-1	계동길구역 창덕궁길구역	공동주택	연립주택	전층 불허
		제1종 근린생활시설	소매점 휴게음식점(300㎡미만)	• 해당 용도의 바닥면적 합계 100㎡이상 입지 불허 • 건축행위를 포함하는 경우 본 지침제24조~제45조(건축물의 형태 및 외관), 제53조(옥외광고물에 대한 지침)의 규제사항을 반드시 준수
		제2종 근린생활시설	일반음식점 휴게음식점(300㎡이상) 비디오감상실, 비디오물소극장(300㎡미만) 제조업소, 수리점(500㎡미만) 청소년 및 복합유통게임제공업의 시설(500㎡미만), 인터넷컴퓨터게임시설제공업(300㎡미만) 의약품 및 의료기기 판매소, 자동차영업소(1,000㎡미만) 노래연습장	전층 불허
불허2	가회로구역 삼정동길1구역 삼정동길2구역 북촌길 및 진입가로구역 율곡로구역	공동주택	연립주택	전층 불허
		제1종 근린생활시설	세탁소 변전소, 대피소	
		제2종 근린생활시설	제조업소, 수리점, 세탁소(500㎡미만) 청소년 및 복합유통게임제공업의 시설(500㎡미만), 인터넷컴퓨터게임시설제공업(300㎡미만) 의약품 및 의료기기 판매소, 자동차영업소(1,000㎡미만)	
		교육연구시설	직업훈련소	
불허3	북촌7구역	공동주택	연립주택	전층 불허
		제1종 근린생활시설	휴게음식점(300㎡미만)	• 문화 및 집회시설과 함께 설치하는 경우로서, 문화 및 집회시설 연면적의 20% 이하이고, 바닥면적 합계 100㎡이하인 경우는 제외
			세탁소 변전소, 대피소	
		제2종 근린생활시설	일반음식점 휴게음식점(300㎡이상) 제조업소, 수리점, 세탁소(500㎡미만) 청소년 및 복합유통게임제공업의 시설(500㎡미만), 인터넷컴퓨터게임시설제공업(300㎡미만) 의약품 및 의료기기 판매소, 자동차영업소(1,000㎡미만)	
		문화 및 집회시설	동식물원	

3) 용도완화(변경없음)

- 북촌6구역 내 포함 된 가구 및 획지 15-1은 안동별궁 별채 보존을 위한 용도로 활용될 예정으로 용도완화 사항은 제외함

4) 권장용도(변경없음)

나. 건축물의 밀도 및 높이 결정조서

1) 건폐율 계획 결정조서

□ 건폐율 계획

- 각 필지의 건폐율은 용도지역·지구에 따라 도시계획조례가 정하는 바에 따른다.

기정

적용구역	건폐율	비고
제1종 일반주거지역 제2종 일반주거지역 준주거지역 일반상업지역	60% 이하	-
자연녹지지역	20% 이하	
자연경관지구	30% 이하	

변경

적용구역	건폐율	비고
제1종 일반주거지역 제2종 일반주거지역 준주거지역 일반상업지역	60% 이하 (단, 가구 및 획지 15-1 : 학교이적지 건폐율 30%이하) ^{주1)}	
자연녹지지역	20% 이하	
자연경관지구	30% 이하	

주1) 서울시도시계획조례 54조 3항

- 건폐율 완화계획(변경없음)

2) 용적률 계획 결정조서

□ 용적률 계획

- 각 필지의 용적률은 용도지역·지구에 따라 도시계획조례가 정하는 바에 따른다.

기정

적용구역	용적률	비고
일반상업지역	600% 이하	-
준주거지역	400% 이하	
제2종 일반주거지역	200% 이하	
제1종 일반주거지역	150% 이하	
자연녹지지역	50% 이하	

변경

적용구역	용적률	비고
일반상업지역	600% 이하	
준주거지역	400% 이하	
제2종 일반주거지역	200% 이하	
제1종 일반주거지역	150% 이하 (단, 가구 및 획지 15-1:학교이적지 용적률 120%이하) ^{주2)}	
자연녹지지역	50% 이하	

주2) 서울시도시계획조례 55조 2항 제4호

- 용적률 완화계획(변경없음)

3) 높이 계획 결정조서

□ 높이 계획

• 기정

적용구역	높이		비고
북촌1구역	한옥	1층 이하 / 지표면으로부터 (4+0.65a)m 이하	※ a : 건물폭
	비한옥	1층 이하 / 최고높이 4m 이하 (경사지붕 설치 시 최고높이 6m이하) 	- 비한옥의 신축불가(비한옥의 신축이외의 건축행위는 가능) - 비한옥의 증축, 개축, 재축, 대수선, 리모델링시 적용
북촌2구역	한옥	1층 이하 / 지표면으로부터 (4+0.65a)m 이하	※ a : 건물폭
	비한옥	1층 이하 / 최고높이 4m 이하 (경사지붕 설치 시 최고높이 6m이하) 	- 비한옥 경사지붕 설치 권장 (경사도 3:10~6:10인 경우에 한하여 최고 높이 6m이하 적용) - 본 지침 제42조 내지 제44조 참고
북촌3구역 북촌4구역 북촌5구역 북촌6구역 계동길구역	한옥	2층 이하 / 지표면으로부터 (7+0.65a)m 이하	※ a : 건물폭
	비한옥	2층 이하 / 최고높이 8m 이하 (경사지붕 설치 시 최고높이 10m이하) 	- 비한옥 경사지붕 설치 권장 (경사도 3:10~6:10인 경우에 한하여 최고 높이 10m이하 적용) - 본 지침 제42조 내지 제44조 참고
가회로구역 창덕궁길구역 삼청동길1구역 북촌길 및 진입가로구역	최고높이 12m 이하		-
을곡로구역	최고높이 16m 이하		-
북촌7구역	표고 50m이상인 경우, 2층 이하 / 최고높이 8m이하 (경사지붕 설치 시 최고높이 10m이하)		• 심의를 통해 3층이하, 최고높이 12m 이하 까지 완화
	표고 50m미만인 경우, 3층이하 / 최고높이 12m 이하		-
삼청동길2구역	다음의 기준 모두 준수 - 화개1길 옹벽높이 이하 - 3개층 이하 - 최고높이 12m이하		• 공동개발시, 본 지침 제7조 제⑤항, 제19조 참고
도시계획시설 공원 내 건축물	2층 이하 / 최고높이 8m이하 (경사지붕 설치 시 최고높이 10m이하)		• 공원시설 외의 시설·건축물 또는 공작물을 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따 라 점용허가를 받아 설치하는 경우

※ 건축물의 최고층수 및 최고높이 산정 기준은 본 지구단위계획 시행지침 제16조의 기준에 의함.

변경

적용구역	높이		비고
북촌1구역	한옥	1층 이하 / 지표면으로부터 (4+0.65a)m 이하	※ a : 건물폭
	비한옥	1층 이하 / 최고높이 4m 이하 (경사지붕 설치 시 최고높이 6m이하) 	- 비한옥의 신축불가(비한옥의 신축이외의 건축행위는 가능) - 비한옥의 증축, 개축, 재축, 대수선, 리모델링시 적용
북촌2구역	한옥	1층 이하 / 지표면으로부터 (4+0.65a)m 이하	※ a : 건물폭
	비한옥	1층 이하 / 최고높이 4m 이하 (경사지붕 설치 시 최고높이 6m이하) 	- 비한옥 경사지붕 설치 권장 (경사도 3:10~6:10인 경우에 한하여 최고 높이 6m이하 적용) - 본 지침 제42조 내지 제44조 참고
북촌3구역 북촌4구역 북촌5구역 북촌6구역 (가구 및 획지 15-1포함) 계동길구역	한옥	2층 이하 / 지표면으로부터 (7+0.65a)m 이하	※ a : 건물폭
	비한옥	2층 이하 / 최고높이 8m 이하 (경사지붕 설치 시 최고높이 10m이하) 	- 비한옥 경사지붕 설치 권장 (경사도 3:10~6:10인 경우에 한하여 최고 높이 10m이하 적용) - 본 지침 제42조 내지 제44조 참고
가회로구역 참덕궁길구역 삼청동길1구역 북촌길 및 진입가로구역	최고높이 12m 이하		-
을곡로구역	최고높이 16m 이하		-
북촌7구역	표고 50m이상인 경우, 2층 이하 / 최고높이 8m이하 (경사지붕 설치 시 최고높이 10m이하)		심의를 통해 3층이하, 최고높이 12m 이하 까지 완화
	표고 50m미만인 경우, 3층이하 / 최고높이12m 이하		-
삼청동길2구역	다음의 기준 모두 준수 - 화개1길 옹벽높이 이하 - 3개층 이하 - 최고높이 12m이하		공동개발시, 본 지침 제7조 제⑤항, 제19조 참고
도시계획시설 공원 내 건축물	2층 이하 / 최고높이 8m이하 (경사지붕 설치 시 최고높이 10m이하)		공원시설 외의 시설·건축물 또는 공작물을 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따라 점용허가를 받아 설치하는 경우

※ 건축물의 최고층수 및 최고높이 산정 기준은 본 지구단위계획 시행지침 제16조의 기준에 의함.

4) 건축물 용도 및 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

• 기정

도면표시 및 구역명	위치	구분	계획내용	비고
북촌1구역	- 가회동 31번지, 삼청동 35번지 일대 - 가회동 11번지 일대 - 계동 128-4 일대 - 원서동 47 일대	용도	허용1	비한옥 신축불가 (단, 비한옥 신축외 건축행위 가능)
		건폐율/용적률	도시계획조례가 정하는 바에 따름.	
		높이	한옥 1층 이하 / 지표면으로부터 (4+0.65a)m 이하	
			비한옥 1층 이하 / 최고높이 4m 이하 (경사지붕 설치 시 최고높이 6m이하)	
북촌2구역	- 삼청동 35번지 일대 - 화동 77-4 일대 - 가회동 1-41 일대 - 가회동 93-1 일대 - 가회동 178 일대 - 계동 2-104 일대 - 계동 55 일대 - 계동 140-15 일대	용도	허용2 / 권장	-
		건폐율/용적률	도시계획조례가 정하는 바에 따름.	
		높이	한옥 1층 이하 / 지표면으로부터 (4+0.65a)m 이하	
			비한옥 1층 이하 / 최고높이 4m 이하 (경사지붕 설치 시 최고높이 6m이하)	
북촌3구역	- 가회동 1-13 일대 - 가회동 1-6 일대 - 원서동 9-6 일대	용도	허용2 / 권장	-
		건폐율/용적률	도시계획조례가 정하는 바에 따름.	
		높이	한옥 2층 이하 / 지표면으로부터 (7+0.65a)m 이하	
			비한옥 2층 이하 / 최고높이 8m 이하 (경사지붕 설치 시 최고높이 10m이하)	
북촌4구역	- 팔판동 45-2 일대 - 화동 30 일대	용도	불허1 / 용도완화	-
		건폐율/용적률	도시계획조례가 정하는 바에 따름.	
		높이	한옥 2층 이하 / 지표면으로부터 (7+0.65a)m 이하	
			비한옥 2층 이하 / 최고높이 8m 이하 (경사지붕 설치 시 최고높이 10m이하)	
북촌5구역	- 삼청동 145-20 일대 - 팔판동 117-1 일대	용도	허용2 / 권장	-
		건폐율/용적률	도시계획조례가 정하는 바에 따름.	
		높이	한옥 2층 이하 / 지표면으로부터 (7+0.65a)m 이하	
			비한옥 2층 이하 / 최고높이 8m 이하 (경사지붕 설치 시 최고높이 10m이하)	
북촌6구역	- 사간동 14 일대 - 안국동 53 일대 - 재동 54-2 일대 - 재동 84-45 일대	용도	불허1 / 용도완화	-
		건폐율/용적률	도시계획조례가 정하는 바에 따름.	
		높이	한옥 2층 이하 / 지표면으로부터 (7+0.65a)m 이하	
			비한옥 2층 이하 / 최고높이 8m 이하 (경사지붕 설치 시 최고높이 10m이하)	

도면표시 및 구역명	위치	구분	계획내용	비고
	계동길구역 • 계동 133-6 일대	용도	불허1-1 / 용도완화	-
		건폐율/용적률	도시계획조례가 정하는 바에 따름.	
		높이	한옥 2층 이하 / 지표면으로부터 (7+0.65a)m 이하	
			비한옥 2층 이하 / 최고높이 8m 이하 (경사지붕 설치 시 최고높이 10m이하)	
	가회로구역 • 가회동 30-3 일대	용도	불허2 / 용도완화	-
		건폐율/용적률	도시계획조례가 정하는 바에 따름.	
		높이	최고높이 12m이하	
	창덕궁길 구역 • 원서동 70 일대 • 원서동 116-3 일대	용도	불허1-1 / 용도완화	-
		건폐율/용적률	도시계획조례가 정하는 바에 따름.	
		높이	최고높이 12m이하	
	삼청동길1 구역 • 삼청동 31-1 일대 • 삼청동 105-1 일대 • 삼청동 35-1 일대 • 삼청동 55 일대	용도	불허2 / 용도완화	-
		건폐율/용적률	도시계획조례가 정하는 바에 따름.	
		높이	최고높이 12m이하	
	삼청동길2 구역 • 삼청동 63-3 일대	용도	불허2 / 용도완화	-
		건폐율/용적률	도시계획조례가 정하는 바에 따름.	
		높이	3개층이하, 최고높이 12m이하, 옹벽이하	
	북촌길 및 진입가로 구역 • 소격동 144-2 일대 • 사간동 78 일대 • 재동 109 일대 • 계동 140-10 일대 • 재동 55 일대	용도	불허2 / 용도완화	-
		건폐율/용적률	도시계획조례가 정하는 바에 따름.	
		높이	최고높이 12m이하	
	율곡로구역 • 재동 106-4 일대 • 원서동 229 일대	용도	불허2 / 용도완화	-
		건폐율/용적률	도시계획조례가 정하는 바에 따름.	
		높이	최고높이 16m이하	
	북촌7구역 • 교원소청심사위원회 (지상) • 한국디지털대학교 • 한국금융연수원 • 베트남대사관 • 계동 산1-38 일대 • 국무총리공관 • 덕성여중고	용도	불허3 / 용도완화 (업무시설 포함 부지 별도 표시)	-
		건폐율/용적률	도시계획조례가 정하는 바에 따름.	
		높이	표고 50m이상인 경우, 2층 이하 / 최고높이 8m이하 (경사지붕 설치 시 최고높이 10m이하)	
			표고 50m미만인 경우, 3층이하 / 최고높이 12m 이하	

변경

도면표시 및 구역명	위치	구분	계획내용	비고
	북촌1구역	용도	허용1	비한옥 신축불가 (단, 비한옥 신축외 건축행위 가능)
		건폐율/용적률	도시계획조례가 정하는 바에 따름.	
		높이	한옥 1층 이하 / 지표면으로부터 (4+0.65a)m 이하	
			비한옥 1층 이하 / 최고높이 4m 이하 (경사지붕 설치 시 최고높이 6m이하)	
	북촌2구역	용도	허용2 / 권장	-
		건폐율/용적률	도시계획조례가 정하는 바에 따름.	
		높이	한옥 1층 이하 / 지표면으로부터 (4+0.65a)m 이하	
			비한옥 1층 이하 / 최고높이 4m 이하 (경사지붕 설치 시 최고높이 6m이하)	
	북촌3구역	용도	허용2 / 권장	-
		건폐율/용적률	도시계획조례가 정하는 바에 따름.	
		높이	한옥 2층 이하 / 지표면으로부터 (7+0.65a)m 이하	
			비한옥 2층 이하 / 최고높이 8m 이하 (경사지붕 설치 시 최고높이 10m이하)	
	북촌4구역	용도	불허1 / 용도완화	-
		건폐율/용적률	도시계획조례가 정하는 바에 따름.	
		높이	한옥 2층 이하 / 지표면으로부터 (7+0.65a)m 이하	
			비한옥 2층 이하 / 최고높이 8m 이하 (경사지붕 설치 시 최고높이 10m이하)	
	북촌5구역	용도	허용2 / 권장	-
		건폐율/용적률	도시계획조례가 정하는 바에 따름.	
		높이	한옥 2층 이하 / 지표면으로부터 (7+0.65a)m 이하	
			비한옥 2층 이하 / 최고높이 8m 이하 (경사지붕 설치 시 최고높이 10m이하)	
	북촌6구역 (가구 및 획지 15-1포함)	용도	불허1 / 용도완화(가구 및 획지 15-1 미포함)	-
		건폐율/용적률	도시계획조례가 정하는 바에 따름.	
		높이	한옥 2층 이하 / 지표면으로부터 (7+0.65a)m 이하	
			비한옥 2층 이하 / 최고높이 8m 이하 (경사지붕 설치 시 최고높이 10m이하)	

도면표시 및 구역명	위치	구분	계획내용	비고
	계동길구역 • 계동 133-6 일대	용도	불허1-1 / 용도완화	-
		건폐율/용적률	도시계획조례가 정하는 바에 따름.	
		높이	한옥 2층 이하 / 지표면으로부터 (7+0.65a)m 이하	
			비한옥 2층 이하 / 최고높이 8m 이하 (경사지붕 설치 시 최고높이 10m이하)	
	가회로구역 • 가회동 30-3 일대	용도	불허2 / 용도완화	-
		건폐율/용적률	도시계획조례가 정하는 바에 따름.	
		높이	최고높이 12m이하	
	창덕궁길구역 • 원서동 70 일대 • 원서동 116-3 일대	용도	불허1-1 / 용도완화	-
		건폐율/용적률	도시계획조례가 정하는 바에 따름.	
		높이	최고높이 12m이하	
	삼청동길1구역 • 삼청동 31-1 일대 • 삼청동 105-1 일대 • 삼청동 35-1 일대 • 삼청동 55 일대	용도	불허2 / 용도완화	-
		건폐율/용적률	도시계획조례가 정하는 바에 따름.	
		높이	최고높이 12m이하	
	삼청동길2구역 • 삼청동 63-3 일대	용도	불허2 / 용도완화	-
		건폐율/용적률	도시계획조례가 정하는 바에 따름.	
		높이	3개층이하, 최고높이 12m이하, 옹벽이하	
	북촌길 및 진입가로구역 • 소격동 144-2 일대 • 사간동 78 일대 • 재동 109 일대 • 계동 140-10 일대 • 재동 55 일대	용도	불허2 / 용도완화	-
		건폐율/용적률	도시계획조례가 정하는 바에 따름.	
		높이	최고높이 12m이하	
	율곡로구역 • 재동 106-4 일대 • 원서동 229 일대	용도	불허2 / 용도완화	-
		건폐율/용적률	도시계획조례가 정하는 바에 따름.	
		높이	최고높이 16m이하	
	북촌7구역 • 교원소청심사위원회 (지상) • 한국디지털대학교 • 한국금융연수원 • 베트남대사관 • 계동 산1-38 일대 • 국무총리공관 • 덕성여중고	용도	불허3 / 용도완화 (업무시설 포함 부지 별도 표시)	-
		건폐율/용적률	도시계획조례가 정하는 바에 따름.	
		높이	표고 50m이상인 경우, 2층 이하 / 최고높이 8m이하 (경사지붕 설치 시 최고높이 10m이하)	
			표고 50m미만인 경우, 3층이하 / 최고높이 12m 이하	

다. 건축물 배치 및 형태에 관한 결정조서

1) 건축물 배치에 관한 결정조서(변경없음)

2) 건축물 형태 및 외관에 관한 결정조서

□ 한옥의 형태 및 외관에 관한 결정조서(변경없음)

□ 비한옥 건축물의 형태 및 외관에 관한 결정조서

• 지구단위계획구역 전체 비한옥 건축물에 공통적으로 적용하는 ‘공통지침’과 각 구역별로 적용하는 ‘구역별지침’으로 구분하여 적용함.

• 기타 공작물, 부속건축물, 가설건축물 등에도 동일하게 적용함.

<구역별지침 적용구역의 구분>

기정

구분	적용구역	계획내용	비고
한옥건축지정	북촌1구역	- 신축시 건축물의 형태를 한옥으로 지정함. - 비한옥의 신축을 불허함. - 기존 비한옥의 경우, 신축을 제외한 증축, 개축, 재축, 대수선, 리모델링 시 공통지침과 한옥건축지정 지침 준수	한옥의 경우 한옥의 형태 및 외관지침 준수
한옥건축유도	북촌2구역 북촌6구역	- 신축시 건축물의 형태를 한옥으로 유도함.(비한옥 신축가능) - 비한옥의 건축, 대수선, 리모델링 시, 기존 한옥과의 경관적 조화를 고려하여 공통지침과 한옥건축유도지침 준수	
한옥건축권장	북촌3구역 북촌4구역 북촌5구역 북촌7구역 계동길구역	- 신축시 건축물의 형태를 한옥으로 권장함.(비한옥 신축가능) - 비한옥의 건축, 대수선, 리모델링 시, 북촌 고유의 경관과 조화를 고려하여 공통지침과 한옥건축권장지침 준수	

변경

구분	적용구역	계획내용	비고
한옥건축지정	북촌1구역	- 신축시 건축물의 형태를 한옥으로 지정함. - 비한옥의 신축을 불허함. - 기존 비한옥의 경우, 신축을 제외한 증축, 개축, 재축, 대수선, 리모델링 시 공통지침과 한옥건축지정 지침 준수	한옥의 경우 한옥의 형태 및 외관지침 준수
한옥건축유도	북촌2구역 북촌6구역 (가구 및 획지 15-1포함)	- 신축시 건축물의 형태를 한옥으로 유도함.(비한옥 신축가능) - 비한옥의 건축, 대수선, 리모델링 시, 기존 한옥과의 경관적 조화를 고려하여 공통지침과 한옥건축유도지침 준수	
한옥건축권장	북촌3구역 북촌4구역 북촌5구역 북촌7구역 계동길구역	- 신축시 건축물의 형태를 한옥으로 권장함.(비한옥 신축가능) - 비한옥의 건축, 대수선, 리모델링 시, 북촌 고유의 경관과 조화를 고려하여 공통지침과 한옥건축권장지침 준수	

<공통지침 : 지구단위계획구역 전체>

① 규제사항 : 변경없음

② 권장사항 : 변경없음

<구역별 지침>

기정

구분		한옥건축지정	한옥건축유도	한옥건축권장
적용구역		북촌1구역	북촌2구역/북촌6구역	북촌3구역/북촌4구역 북촌5구역/북촌7구역 계동길구역
비한옥의 신축		불가	가능	가능
지붕	경사지붕 설치	권장	권장	권장
		- 단, 경사지붕 설치 시 - 지붕의 경사는 반드시 3:10 이상, 6:10 이하로 함. - 경사 방향은 주변 건축물과 일치하도록 함.		
담장설치	도로경계선에 전통양식담장설치	규제	규제	권장
색채	권장색채사용 또는 재료 고유의 색채 유지	규제	규제	권장
옹벽 등의 설치	가로변에 면한 경우 콘크리트 마감 금지	규제	규제	-

변경

구분		한옥건축지정	한옥건축유도	한옥건축권장
적용구역		북촌1구역	북촌2구역/북촌6구역 (가구 및 획지 15-1포함)	북촌3구역/북촌4구역 북촌5구역/북촌7구역 계동길구역
비한옥의 신축		불가	가능	가능
지붕	경사지붕 설치	권장	권장	권장
		- 단, 경사지붕 설치 시 - 지붕의 경사는 반드시 3:10 이상, 6:10 이하로 함. - 경사 방향은 주변 건축물과 일치하도록 함.		
담장설치	도로경계선에 전통양식담장설치	규제	규제	권장
색채	권장색채사용 또는 재료 고유의 색채 유지	규제	규제	권장
옹벽 등의 설치	가로변에 면한 경우 콘크리트 마감 금지	규제	규제	-

3. 기타사항에 관한 결정

가. 대지내 공지에 관한 결정조서(변경없음)

나. 교통처리에 관한 결정조서

기정

구분	적용구간	계획내용	비고
차량진입 금지구간	- 간선가로변 (삼청동길, 가회로, 율곡로, 북촌길) - 주요 보행자 통행 가로변 (계동길 남측, 화개길)	지구단위계획에서 정한 구간 내 대지로 차량진입을 불허함.	해당구간 도면표기
주차장 설치기준 완화구역	북촌1구역, 북촌2구역, 북촌6구역 차량진입금지구간에 면한 대지	- 공공기여에 따라 당해 건물의 주차장 설치기준 완화 - 당해 건물의 주차장 설치의무 면제 (인근주차장 또는 비용납부로 대신)	- 주차장 설치기준 완화조건 및 내용은 완화계획에 따름. 「주차장법」 및 「종로구 주차장 설치 및 관리 조례」 기준 준수
공용주차장	특별계획구역	부설주차장 설치 기준 x 0.2 이상 설치	- 시설 설치 후 공공에 무상으로 제공시 - 심의를 통하여 계획지침 완화 가능

변경

구분	적용구간	계획내용	비고
차량진입 금지구간	- 간선가로변 (삼청동길, 가회로, 율곡로, 북촌길) - 주요 보행자 통행 가로변 (계동길 남측, 화개길, 서울공예박물관에 접한 감고당길·윤보선길)	- 지구단위계획에서 정한 구간 내 대지로 차량진입을 불허함. - 서울공예박물관에 접한 감고당길 및 윤보선길 차량금지구간 적용 (화물, 장애인, 긴급차량에 대한 이동동선 확보를 위하여 제한적 차량진·출입구 설정)	해당구간 도면표기
주차장 설치기준 완화구역	북촌1구역, 북촌2구역, 북촌6구역 (가구 및 획지 15-1포함) 차량진입금지구간에 면한 대지 (서울공예박물관 건립부지 포함)	- 공공기여에 따라 당해 건물의 주차장 설치기준 완화 - 당해 건물의 주차장 설치의무 면제 (인근주차장 또는 비용납부로 대신)	- 주차장 설치기준 완화조건 및 내용은 완화계획에 따름. 「주차장법」 및 「종로구 주차장 설치 및 관리 조례」 기준 준수
공용주차장	특별계획구역	부설주차장 설치 기준 x 0.2 이상 설치	- 시설 설치 후 공공에 무상으로 제공시 - 심의를 통하여 계획지침 완화 가능

다. 경관 및 환경친화요소에 관한 결정조서(변경없음)

라. 주민협정 등에 관한 결정조서(변경없음)

4. 인센티브에 관한 결정
- 가. 최대개발규모 적용 예외(변경없음)
- 나. 용도완화(변경없음)
- 다. 건폐율 완화계획(변경없음)
- 라. 용적률 완화계획(변경없음)
- 마. 높이 완화계획(변경없음)
- 바. 건축한계선 적용 예외(변경없음)
- 사. 주차장 설치기준 완화
- 주차장 설치기준 완화계획
- 기정

도면표시	적용구역	완화근거	완화조건	완화내용 (당해건물의 부설주차장 설치기준)	비고
-	지구단위 계획구역 전체	주차장법 시행령 별표1	① 한옥건축시	100% 완화	-
주차장 설치기준 완화구역 ①	북촌1구역 북촌2구역 북촌6구역	한옥마을 보존	② 가로지장물을 부 지내 수용시	100% 완화	• 변압기·개폐기 등 통행에 지장을 주는 시설로서 관계부서에서 부지내 설치를 인정하는 시설
주차장 설치기준 완화구역 ②	삼청동길변 가회로변 을곡로변 북촌길변 계동길남측 화개길	차량진입 금지구간 지정	③ 가로지장물을 부 지내 수용시 ④ 공공에게 공간제 공시	100% 완화 100% 완화	• 변압기·개폐기 등 통행에 지장을 주는 시설로서 관계부서에서 부지내 설치를 인정하는 시설 • 5년이상 무상임대조건으로 서울특별시(종로구) 와 공간 협약체결을 한 경우에 한함. • 지하1층 또는 지상층에 연면적 100㎡이상의 공간을 공공에게 제공시

변경

도면표시	적용구역	완화근거	완화조건	완화내용 (당해건물의 부설주차장 설치기준)	비고
-	지구단위 계획구역 전체	주차장법 시행령 별표1	① 한옥건축시	100% 완화	-
주차장 설치기준 완화구역①	북촌1구역 북촌2구역 북촌6구역 (가구 및 획지 15-1포함)	한옥마을 보존	② 가로지장물을 부 지내 수용시	100% 완화	• 변압기·개폐기 등 통행에 지장을 주는 시설 로서 관계부서에서 부지내 설치를 인정하는 시설
	서울공예 박물관 건립부지	차량진입 금지구간 지정	③ 차량진입 금지구간지정	100% 완화	• 유구출토 가능성이 높음으로 화물, 장애인, 긴급차량에 대한 최소 주차확보 • 주차장 조례 상 장애인주차3%적용 ※법정주차 : 문화시설면적 100㎡당 1대 총 106대 산정
주차장 설치기준 완화구역②	삼청동길변 가회로변 을곡로변 북촌길변 계동길남측 화개길	차량진입 금지구간 지정	④ 가로지장물을 부 지내 수용시 ⑤ 공공에게 공간제 공시	100% 완화 100% 완화	• 변압기·개폐기 등 통행에 지장을 주는 시설 로서 관계부서에서 부지내 설치를 인정하는 시설 • 5년이상 무상임대조건으로 서울특별시(종로 구)와 공간 협약체결을 한 경우에 한함. • 지하1층 또는 지상층에 연면적 100㎡이상 의 공간을 공공에게 제공시

8) 계획지침의 완화(변경없음)

④ 특별계획구역에 관한 결정(변경없음)

Ⅲ. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람 장소에 비치된 도면 참조)

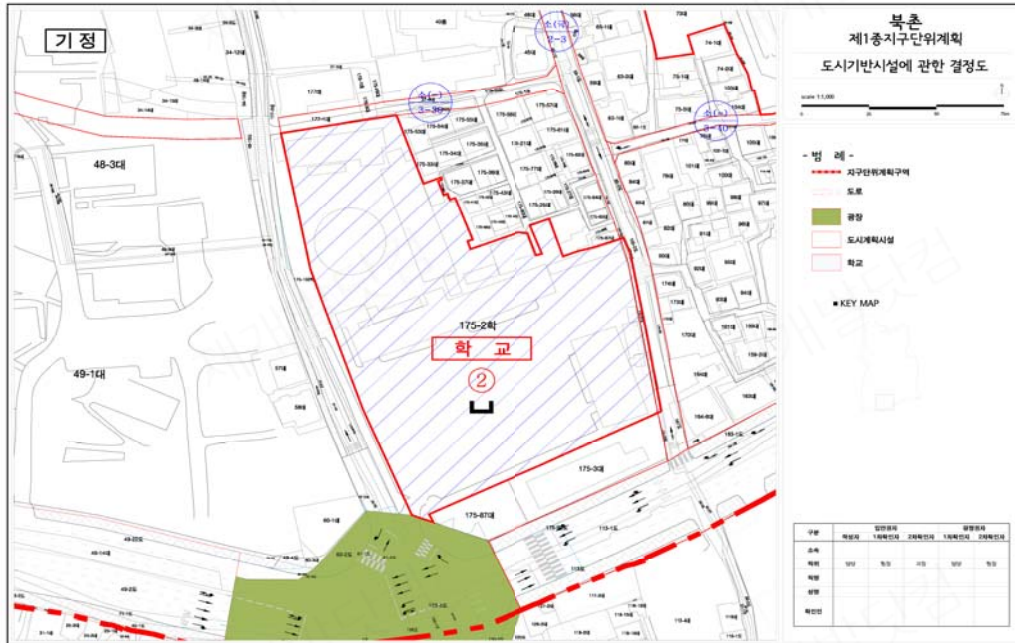
※ 붙임 지형도면 등은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

Ⅳ. 기타 자세한 내용은 결정도서(관계도면 등 지형도면 포함) 참조

Ⅴ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 시설계획과(☎02-2133-8412)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

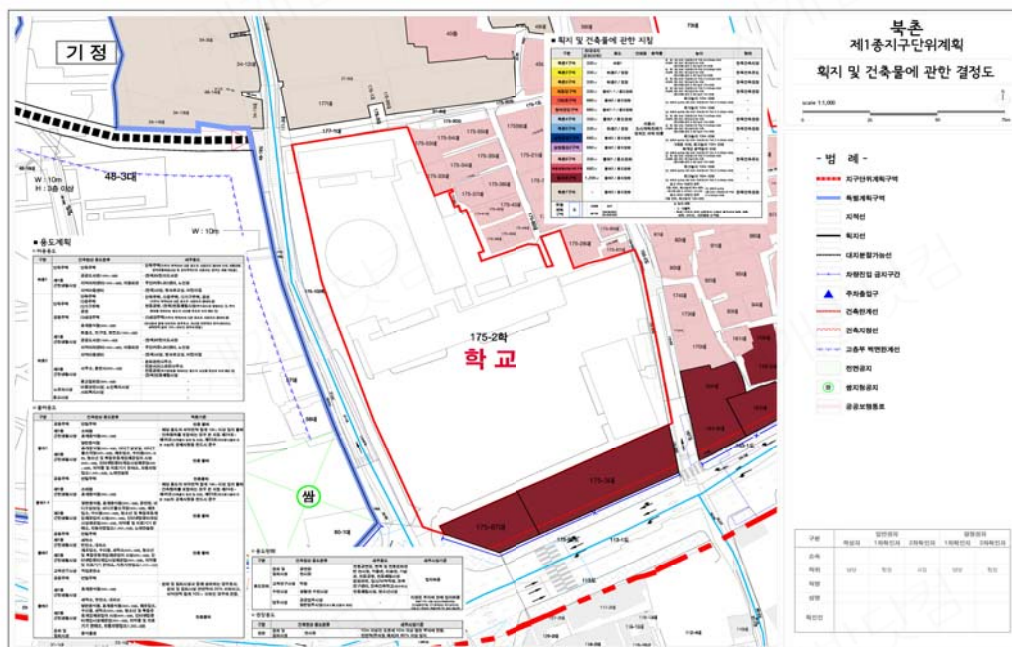
도시기반시설에 관한 결정도 (기정)



도시기반시설에 관한 결정도 (변경)



획지 및 건축물에 관한 결정도 (기정)



획지 및 건축물에 관한 결정도 (변경)

