

2021 - 457

()

()

서울특별시 종로구 수송동, 건지동 일대에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 다음과 같이 도시관리계획 [조계사 주변 지구단위계획 구역 및 계획변경(재정비)]을 결정 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 8월 26일
서울특별시

1. 결정취지

- '20.12.24 결정된 건축자산진흥구역 관리계획을 반영하여 한옥 등 건축자산 특례가 작동하도록 하는 등 지역의 여건 변화를 반영하기 위하여 ' 13. 06. 13 수립되었던 지구단위계획 구역 및 지구단위계획을 결정(변경) 하고자 함.

2. 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정

- 지구단위계획구역 결정(변경) 조서(변경 없음)

				(㎡)			
				66,698	-	66,698	- : 1994.06.13 (1994-189) : 2009.12.10. (2009-497) : 2013.06.13.1) (2013-181)

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1) 용도지역·지구에 관한 결정조서

가. 용도지역

- 용도지역 결정조서(변경 없음)

	(㎡)			(%)	
	66,698	-	66,698	100.0%	-
	66,698	-	66,698	100.0%	-

1) (2008.06.12.) (2009.12.10.)

1, 2,

1

→

나. 용도지구

□ 미관지구 결정(변경)조서

				(㎡)	(m)	(m)		
			2가	114,000 [2,921]	4,750 [246]	12	164 (1982.04.22)	
				12,000 [4,388]	500 [362]	12	164 (1982.04.22)	
			2가	114,000 [2,921]	4,750 [246]	12	164 (1982.04.22)	
				12,000 [4,388]	500 [362]	12	164 (1982.04.22)	

[]

□ 방화지구 결정조서(변경 없음)

				(㎡)		
			()	32,040 [2,921]	727 (1963.12.13)	-
			()	20,400 [4,388]	727 (1963.12.13)	-

[]

다. 도시환경정비구역 결정조서(변경 없음)

				(㎡)		
		2	14	6,332.5	2006 - 292 (2006.08.24.)	-

2) 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

가. 교통시설

□ 도로 총괄표

				1			2			3		
		(m)	(㎡)		(m)	(㎡)		(m)	(㎡)		(m)	(㎡)
	5	766	16,835	2	78	1,041	2	505	12,522	1	183	3,272
	1	183	3,272	-	-	-	-	-	-	1	183	3,272
	1	380	11,543	-	-	-	1	380	11,543	-	-	-
	2	78	1,041	2	78	1,041	-	-	-	-	-	-
	1	125	979	-	-	-	1	125	979	-	-	-

□ 도로 결정(변경)조서

					(m)						
				(m)							
	3	78	40-48		300 [183]				-	23 (1952.3.25)	
	2	51	30		550 [380]				-	139 (1976.8.26)	
	1	1	20		280 [29]					449 (1958.11.3)	1
	1	175	20-23		2,800 [49]	82-14	27-64		-	39 (1978.2.10)	() : 375㎡
	2	가1	10		280 [125]	19-2	28-7		-	181 (2013.06.13.)	-
	2	가1	10		280 [125]	19-2	28-7		-	2020-108 (2020.07.02.)	(20.07.01)

[]

□ 철도 결정조서(변경 없음)

							(m)	(㎡)		
				306	579	-	47.4km [18m]	-	695 (1990.10.19)	5
				46			-	6,795.1 [375]	151 (1991.4.1)	5

[]

나. 공간시설

□ 광장 결정(변경)조서 (변경 없음)

					(㎡)		
					6,277.0 [1,579]	23 (1952.3.25)	
				39-7	1,854.6	2001-90 (2001.4.6)	

[]

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1) 대지에 관한 결정(변경)조서

가. 대지의 규모 및 형태

□ 최대개발규모 결정(변경)조서 (변경 없음)

	가	1,400㎡	-
	가	800㎡	-
	가	가	-

□ 공동개발 결정(변경)조서 (변경 없음)

(/)	가 가 가	-
	2 가 가	-

□ 대지에 관한 결정(변경)조서 (변경 없음)

가						
1	-		14	4,430.1	-	(2)
	-		14-1	1,013.4	-	
	-		40	674.4	-	
	-		41-4	119.0	-	
	-		41-5	89.3	-	
	-		41-6	29.8	-	
	-		18-11	2,381.5	-	
2	-		12	196.7	-	-
	-		13	81.1	-	-
	-		17	119.0	-	-
	-		19	76.0	-	-
	1		20-1	6.0	115.1	: 20
			20	109.1		: 20-1
	2		21-1	36.4	172.4	: 22-1, 22-2, 22, 23-1, 23-3, 40-2
			22-1	1.7		: 21-1, 22-2, 22, 23-1, 23-3, 40-2
			22-2	16.5		: 21-1, 22-1, 22, 23-1, 23-3, 40-2
			22	56.2		: 21-1, 22-1, 22-2, 23-1, 23-3, 40-2
			23-1	46.0		: 21-1, 22-1, 22-2, 22, 23-3, 40-2
			23-3	1.7		: 21-1, 22-1, 22-2, 22, 23-1, 40-2
			40-2	13.9		: 21-1, 22-1, 22-2, 22, 23-1, 23-3
2	-		24-2	79.0	-	-
	-		25-2	82.6	-	-
	-		30	237.4	-	-
	-		31-1	193.7	-	-
	-		31-3	173.9	-	-
	3		32-1	7.3	172.5	: 32, 32-2
			32-2	26.4		: 32, 32-1
			32	138.8		: 32-1, 32-2
	-		33	82.6	-	-
	-		34	89.3	-	-
	4		35-1	1.3	83.9	: 35
			35	82.6		: 35-1
	-		36-1	112.4	-	-
	-		36-2	82.6	-	-
	-		85	6,317.5	-	-
	-		9-2	308.1	-	-
3	-		110-1	104.1	-	-
	1		110-32	627.4	656.2	: 110-37
			110-37	28.8		: 110-32
	-		110-34	179.5	-	-
	2		110-38	11.9	169.6	: 110-43
			110-43	157.7		: 110-38
	-		110-39	165.3	-	-

가						
	-		110-44	302.1	-	-
	-		110-46	290.9	-	-
	-		110-47	8.6	-	-
	-		110	2,336.1	-	-
	-		13	361.1	-	-
	-		16	268.1	-	-
	-		18	132.2	-	-
3	-		19	66.1	-	-
	-		20	82.6	-	-
	-		21	175.2	-	-
	-		22	86.0	-	-
	-		23	91.2	-	-
	-		24-2	10.9	-	-
	-		25	92.6	-	-
	-		26	112.4	-	-
	-		27-11	401.6	-	-
	-		27-16	94.0	-	-
	-		27-1	76.0	-	-
	-		27-22	6.6	-	-
	-		27-23	69.4	-	-
	-		27-24	105.8	-	-
	-		27-25	164.0	-	-
	-		27-26	2.6	-	-
	-		27-27	6.6	-	-
	-		27-29	232.5	-	-
	-		27-2	476.1	-	-
	-		27-37	49.6	-	-
	-		27-39	191.3	-	-
	-		27-45	9.7	-	-
	-		27-46	18.0	-	-
	-		27-5	424.5	-	-
	-		27-7	357.9	-	-
	-		30	526.9	-	-
	-		32-3	237.5	-	-
	3		38-2	88.8	337.5	: 40
			40	248.7		: 38-2
	-		39-30	15.3	-	-
	4		39-3	3.6	134.1	: 41-1, 41, 42
			41-1	9.3		: 39-3, 41, 42
			41	52.9		: 39-3, 41-1, 42
			42	68.3		: 39-3, 41-1, 41
	-		45	661.2	-	-
	-		46-1	243.5	-	-

가						
	-		48-1	161.4	-	-
	-		50-2	72.1	-	-
	-		53-4	14.0	-	-
	-		53	225.3	-	-
	-		54	142.2	-	-
	-		55-2	281.7	-	-
	-		56	82.6	-	-
	-		57-2	105.8	-	-
	-		58-1	162.0	-	-
	-		58-2	198.3	-	-
	-		58-3	195.0	-	-
	-		59-1	191.7	-	-
	-		59-2	102.5	-	-
	-		59-3	119.0	-	-
	-		60-2	37.0	-	-
3	-		79-4	16.4	-	-
	-		14	102.5	-	-
	-		15	178.5	-	-
	5		16-1	49.6	115.7	: 16-2
			16-2	66.1		: 16-1
	-		37	72.7	-	-
	-		38-1	287.6	-	-
	-		38-2	2,165.0	-	-
	-		39-1	9.9	-	-
	-		44-2	1,266.8	-	-
	-		44	3,739.2	-	-
	-		45-2	93.9	-	-
	-		45-3	128.9		-
	-		45-4	128.9	-	-
	-		46-10	810.3	-	-
	-		46-12	151.1	-	-
	-		46-13	227.8	-	-
	-		46-14	227.4	-	-
	-		46-15	609.3	-	-
	-		46-16	270.1	-	-
	-		46-18	242.6	-	-
	-		46-19	441.0	-	-
	-		46-1	352.1	-	-
	-		46-20	266.1	-	-
	-		46-21	363.0	-	-
	-		46-22	554.0	-	-
	-		46-24	100.2	-	-
	-		46-25	228.1	-	-

가						
-		46-2	601.7	-		-
-		46-33	71.7	-		-
-		46-34	124.0	-		-
-		46-35	191.7	-		-
-		46-37	122.3	-		-
-		46-39	135.5	-		-
-		46-42	116.7	-		-
-		46-45	104.8	-		-
-		46-46	296.9	-		-
-		46-4	464.8	-		-
-		46-52	3.0	-		-
-		46-6	253.2	-		-
-		46-7	280.0	-		-
-		48	69.4	-		-
-		49	76.0	-		-
-		5	234.4	-		-

[illegible]

				• 1 1
			1	• 1
			2	• 1 1
				• 1 1
				• *
				• * 1 • 1 1 1 1
				•

나. 건축물의 밀도 및 높이 결정조서

□ 건폐율계획 결정조서 (변경 없음)

	60%	-

□ 건폐율 완화계획 결정(변경)조서

()	(80% 90%)			20%
		()		20%
()	90%	·		30%
(가 300㎡)	80%	20m(5)	- 1 50%	20%
			- 1 30%	10%
			- 50%	10%
			- 1 50%	5%
			- 가	20%
			- ()	10%
			-	10%
(가 300㎡)	70%	30m		10%

□ 건폐율 완화계획 변경 사유서

· ·	·	·, r 90

□ 용적률계획 결정(변경)조서 (변경 없음)

	450%	600%	-

□ 용적률 완화계획 결정(변경)조서

	()	$\times 0.05$	•
		$\times \left(\frac{\quad}{\quad} \right) \times 0.3$	• 20%
		$\times \left(\frac{\quad}{1} \right) \times 0.2$	•1 50%
		$\times \left\{ \left(\frac{\quad - \quad}{\quad} \right) / \quad \right\}$	• : $\alpha = 0.25$ • : $\alpha = 0.5$
		$\times \left(\frac{\quad}{\quad} \right) \times 0.5$	•
		$\times \left(\frac{\quad}{\quad} \right) \times \alpha$	• : $\alpha = 0.25$ • : $\alpha = 0.5$
	,	$\times 0.05$	•
		$\times 0.05$	•
		$\times 0.03$	•
•	()	$\times 0.1$	•
()	•	$\times 0.1$	•
		$\times \left(\frac{\quad}{\quad} \right) \times 0.1$	•
		$\times \left(\frac{\quad}{\quad} \right) \times 0.1$	• 20% ()
		$\times 0.03$	• ()
		$\times 0.02$	• 10% •
		$\times 0.02$	• (ton) $\times 0.05$ • $\times 0.02$ •
		$\times 0.02$	• 1% 1%
		1 : $\times 0.03$ 2 : $\times 0.02$	•1 : 33.5% , 81 , 85 •2 : 23.5 33.5% , 74 81 , 75 85

□ 높이계획 결정(변경)조서(변경 없음)

가	50m	-
가	[, 150㎡ 6m(30m) 20m(5)]	-

) . (,

다. 건축물의 배치에 관한 결정조서

□ 배치계획 결정(변경)조서

		- 가 - 가		- 가 - 가	-
					→
		3m 1m 2 3m ()		3m 1m 2 3m ()	-
	4 ()	4m 4m ()	4 ()	4m 4m ()	-
	4 ()	4 () 1 4 ()	4 ()	4 () 1 4 ()	-

□ 배치계획 변경 사유서

→	.

라. 건축물 형태 및 외관에 관한 결정조서

□ 공통지침 : 지구단위계획구역 전체에 적용

① 규제사항 (변경 없음)

	가 (,)	-
	가 , 가 .	-
1	가 1 50% 가 ()	-
	가 1:24 1.8m , 가 .	-
	가 , ,	-
	(, ,) 10%	-

② 권장사항(변경 없음)

	가	-
	1 (-)	-
	가 ,	-
	가 ,	-
	가 ,	-

□ 한옥의 형태 및 외관에 관한 계획 (변경 없음)

① 규제사항

	()	• •	-
		• •	-
		• 가	-
가		• • (,) (, , 가) • (, , , ,) •	-
		• • • 가 가 가 4/5	-
		• • •	-
		• 가	-
		•가	-
		•가 , 가 가 • •	-
		•	-
		• 가	-

② 권장사항

	()	• , • 120cm	
		• ()	
		• , 가	
		• , 가 • (,)+ (,)+ () • ()	
		• 가 1.8m	
		• 가 4m • 가 25	
		• , 가	
		• /	
		• , • ,	

- 본 지구단위계획구역 내에서 한옥을 신축하거나 기존 한옥을 개보수하는 경우 적용
- 한옥의 신축 또는 수선(중축, 개축, 대수선 등)등의 비용을 지원받고자 하는 경우 「서울특별시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례」의 기준 및 서울시 건축자산전문위원회/ 종로구 한옥위원회의 결정에 따름

□비한옥 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획 (한옥 등 건축자산과의 관계)

- 부지 내 기존 한옥 등 건축자산의 유지를 권장
- 왜곡 또는 모사되지 않은 독립적인 한옥구조물(담장, 정자 등)의 설치를 권장
- 인접 부지에 한옥 등 건축자산이 있는 경우 인접 한옥 등 건축자산과 면하는 입면은 한옥 등 건축자산을 고려하고, 가급적 외부부착물, 설비시설 등을 부착하지 않음

마. 대지내 공지에 관한 결정조서 (변경 없음)

□ 대지내 공지에 관한 결정(변경)조서

		•	-
		•	-
	()	•	-
		• 3m	-

바. 교통처리에 관한 결정조서 (변경 없음)

□ 교통처리계획 결정(변경)조서

	' () 4	•	

□ 주차장 설치 및 차량출입구 결정(변경)조서

	•	100%	
()	• ()	100%	
()	•	100%	
	• ()	100%	-
가	•가	100%	8

가

□ 주차장 설치 완화계획 변경사유서

• : → • : →	• : 가

3) 기타사항에 관한 결정조서

가. 경관 및 환경친화요소에 관한 결정조서

☐ 옥외광고물에 관한 결정(변경)조서 (변경 없음)

① 규제사항

		• :가 , , , • : • :	-

② 권장사항

		()	()	
			•) (	
			• 40% , 40cm	
		• •	•가	-
			• •	
			•	-

☐ 야간조명에 관한 결정조서 (변경 없음)

① 규제사항

		• • • • • • • •	-

② 권장사항

		- 가 (3000K) - 가 24	-

나. 환경친화적 건축물에 관한 결정조서 (변경 없음)

		-
	' (2001.10.24)	-
		-
		-
		-
		-
	(2007.12) '	-

다. 협정 등에 관한 결정조서 (변경 없음)

	가	-
		-

라. 역사문화적 건축물 및 장소의 보전·활용에 관한 결정(변경)조서

()		- 가 가 .	- 가 가 .	-
()		「 (2012)」 .	-	
		「 21 (90%) - 100% - 42 , 43 , 44 , 46 , 47 , 58 , 59 , 60 , 61 (.) - 가 가 - 가 가 「 14 () 26 ()		
		()가 「	()가 「	-

□ 역사문화적 건축물 및 장소의 보전·활용에 관한 계획 신설 사유서

가	「

4) 인센티브에 관한 결정조서

가. 건폐율 완화계획

□ 건폐율 완화계획 결정(변경)조서

()	(80% 90%)			20%
		()		20%
()	90%	·		30%
가 (300㎡)	80%	20m(5)	- 1 50%	20%
			- 1 30%	10%
			- 50%	10%
			- 1 50%	5%
			- 가	20%
			- ()	10%
			-	10%
가 (300㎡)	70%	30m		10%

나. 용적률 완화계획

□ 용적률 완화계획 결정(변경)조서

	()	$\times 0.05$	•
		$\times \left(\frac{\quad}{\quad} \right) \times 0.3$	• 20%
		$\times \left(\frac{\quad}{1} \right) \times 0.2$	• 1 50%
		$\times \left\{ \left(\frac{\quad - \quad}{\quad} \right) / \quad \right\}$	• : $\alpha = 0.25$ • : $\alpha = 0.5$
		$\times \left(\frac{\quad}{\quad} \right) \times 0.5$	•
		$\times \left(\frac{\quad}{\quad} \right) \times \alpha$	• : $\alpha = 0.25$ • : $\alpha = 0.5$
	,	$\times 0.05$	•
		$\times 0.05$	•
		$\times 0.03$	•
• ()		$\times 0.1$	•
()	•	$\times 0.1$	•
		$\times \left(\frac{\quad}{\quad} \right) \times 0.1$	•
		$\times \left(\frac{\quad}{\quad} \right) \times 0.1$	• 20% ()
		$\times 0.03$	• ()
		$\times 0.02$	• 10% •
		$\times 0.02$	• (ton) $\times 0.05$ • $\times 0.02$ •

		×0.02	• 1% 1%
		1 : ×0.03 2 : ×0.02	•1 : 33.5% , 81 , 85 •2 : 23.5 33.5% , 74 81 , 75 85

디. 건축자산진흥구역 지정에 따른 건축제한 적용 완화계획(신설)

		(46)	•	•4m
		(47)	•	•
		(58)	•	•
		(59)	•	• 81 (, , ,)
		(19)	•	• 100%
		(19 2)	•	• 100%
		() (2)	•	•
		(48 2)	•	•
		(58)	•	•
		(61 1)	•	•
		(84)	•	•
		(14)	•	•

		(15 1)	.	.
		(242)	.	.

□ 건축자산진흥구역 지정에 따른 건축제한 적용 완화계획 변경 사유서

.	.,r

5 경미한 사항에 관한 결정사항

	□ 25 4 68 () 1. . 25 3 1 2.가 (48 4 .) 10 3. 30 4. 46 7 2 5. (, ,) 1 6. . 7. 5 8. 52 1 7 . . (,) 9. . . 10. . 11. . . 12. . 13. . 14. . . 15. , , (, .) 2 3 7 2 .
	□ 25 4 18 () 1. . 3 1 2.가 (4 3 2 4 .) 10 3. 30 4. 20 () 5. 46 7 2 1 6. 가. 1 7. . 17 18 가 8. , , . . 가 . . 9. 10 (5) 10. . 11. 「 」 □ () 12. 10

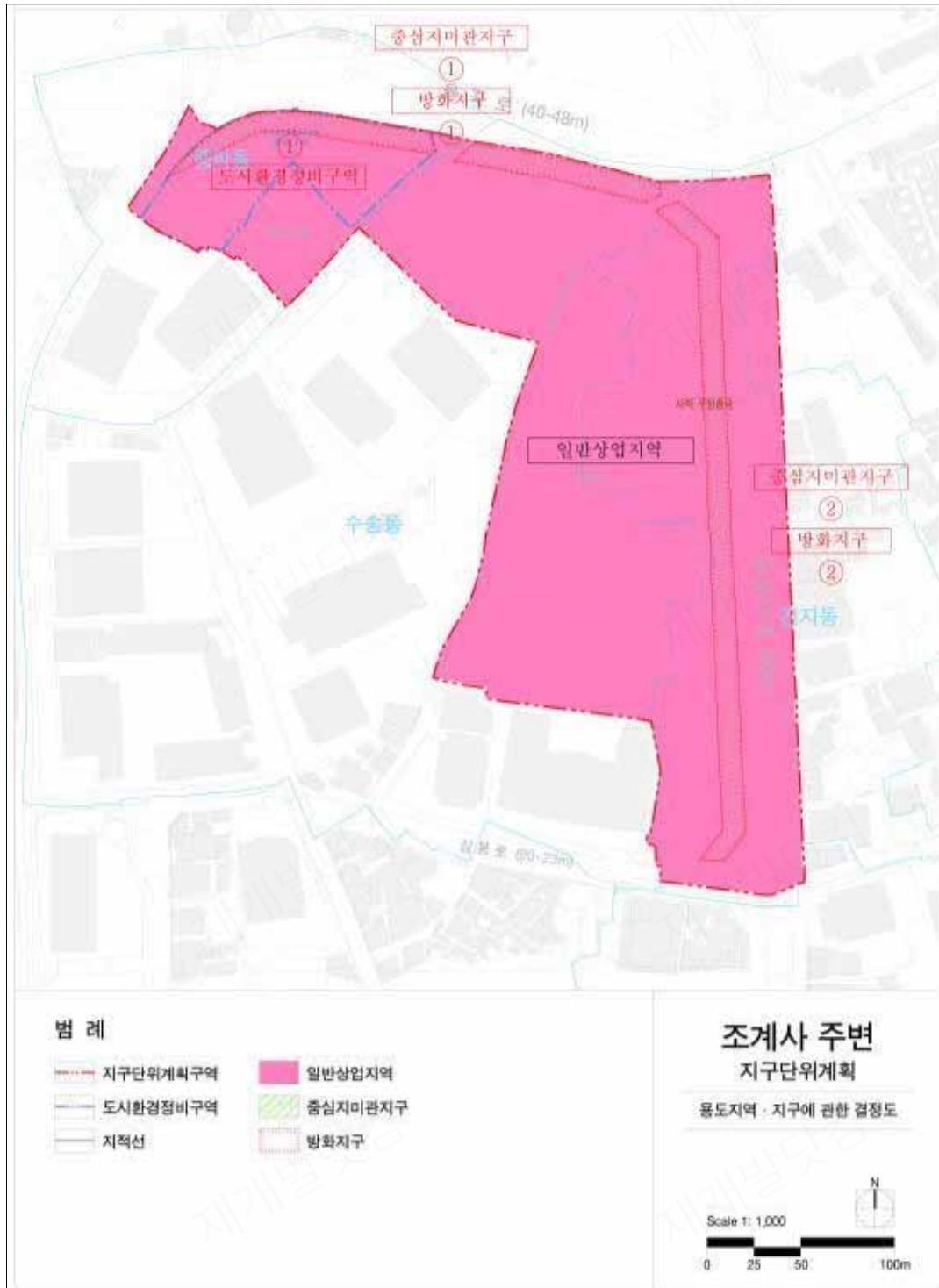
□ 경미한 사항 변경 사유서

	「 25 4 18

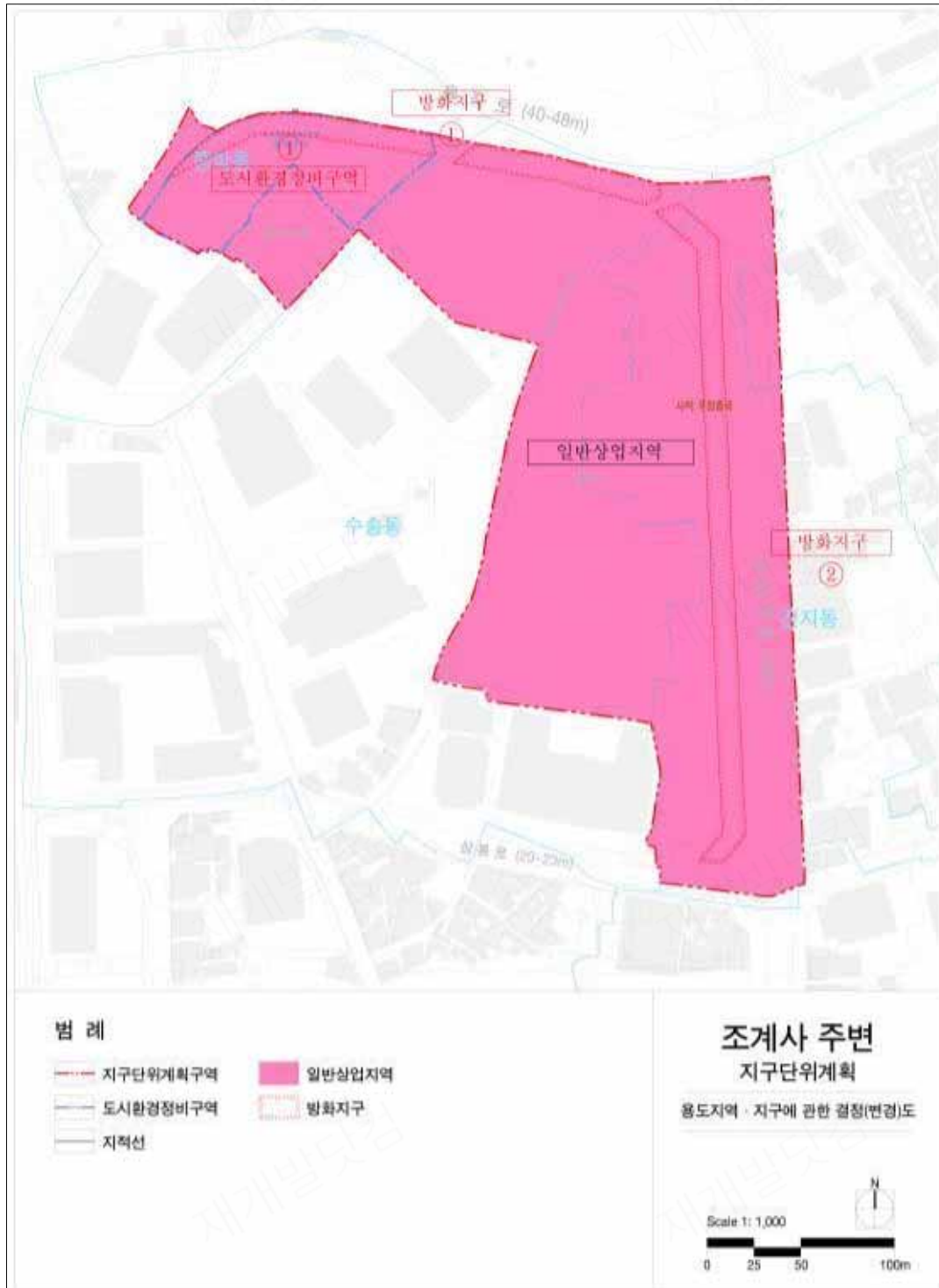
■ 조계사 주변 지구단위계획구역 결정도(변경 없음)



■ 용도지역·지구에 관한 결정도(기정)



■ 용도지역·지구에 관한 결정도(변경)



■ 도시기반시설에 관한 결정도(기정)



■ 도시기반시설에 관한 결정도(변경)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도

