

IV

지구단위계획 시행지침

①	민간부문 지구단위계획 시행지침	104
②	공공부문 지구단위계획 시행지침	143

1 민간부문 지구단위계획 시행지침

제1장 총 칙

제1조 목적

민간부문 지구단위계획 시행지침(이하 '지침'이라 한다)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조(지구단위계획의 내용)의 규정에 의하여 작성되는 서울특별시 종로구 “부암동 지구단위계획”의 민간부문에 적용하며, 이의 시행을 위하여 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 지구단위계획의 원활한 운용을 도모하는데 그 목적이 있다.

제2조 지침 적용의 기본원칙

- ① “민간부문 시행지침”은 건축물이나 대지 안의 공지 등 민간에 의하여 조성되는 시설과 관련된 행위에 대하여 적용된다.
- ② “민간부문 시행지침”은 「본 지구단위계획 공공부문 시행지침」 및 「도시 및 주거환경 정비법」에 의해 설치되는 정비기반시설 등 공공건축물 및 시설물 등에도 적용한다. 단, 공공의 목적 달성을 위해 부득이하게 본 시행지침을 적용하기 곤란한 경우는 예외로 한다.
- ③ 지침에 별도로 언급하지 않은 사항에 대해서는 「지구단위계획 수립지침」을 비롯한 제반 관련 법규나 조례 및 지침 등에 규정된 사항에 따른다.
- ④ 지침 내용이 관련 법령 내용과 상이한 경우에는 현행 법령에서 허용하는 범위 안에서 본 시행지침을 우선적으로 적용한다.
- ⑤ 향후 관련 법령 및 지침이 제·개정 또는 변경될 경우에는 제·개정 또는 변경된 법령 및 지침을 따른다. 다만, 지구단위계획으로 결정된 사항을 변경하고자 할 경우에는 별도의 지구단위계획 변경 절차를 이행하여야 한다.
- ⑥ 가구 및 획지계획 등의 변경에 의해 대지에 서로 상이한 지침이 적용될 경우에는 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 지침을 적용하고, 이면부로 위치가 변경되는 대지는 이면부 지침을 적용하며, 그 외의 경우에는 면적이 큰 대지에 적용되는 지침을 적용한다. 다만, 당해 지구단위계획 또는 운영지침에서 별도의 계획 또는 지침이 있는 경우에는 그러하지 아니한다.
- ⑦ 본 지구단위계획의 각 계획내용은 지역 특성에 맞는 관리를 위하여 설정한 다음 각 호에 따라 구역이 구분되어 있으며, 각 구역은 결정도에 표시된 바에 따른다. 다만, 각 계획내용에서 적용되는 구역을 별도로 정한 경우 해당 내용을 따른다.
 1. 인왕구역 : 인왕산 자락에 위치한 개발제한구역 해제지역으로 「부암동 지구단위계획(’04.04.20.)」에 의해 결정된 제1종전용주거지역 및 제1종일반주거지역에 해당하는 단독주택 밀집지역
 - A : 대상지 내부가로(창의문로9길·창의문로7길)에 면한 단독주택 밀집지역 (제1종전용주거지역)
 - B : 간선가로(자하문로·창의문로)에 면한 근생시설 밀집지역 (제1종전용주거지역)
 - C : 창의문로·자하문로 등 간선가로에 면한 단독주택·근생시설 혼재지역 (제1종일반주거지역)
 2. 백악구역 : 백악산 자락에 위치한 「종로구 성곽마을 창의문 인왕·백악마을 정비계획」 중 백악마을에 해당하는 지역으로 제1종·제2종일반주거지역에 해당하는 단독·다세대, 근린생활시설 밀집 지역
 - D : 백석동길(내부가로)에 면한 단독·다세대 밀집지역 (제1종일반주거지역)
 - E : 창의문로·자하문로(간선가로)에 면한 근생시설 밀집지역 (제2종일반주거지역)
- ⑧ 본 지구단위계획의 결정조서, 결정도, 시행지침이 서로 상이한 경우에는 결정도, 결정조서, 시행지침 순으로 우선 적용한다.

- ⑨ 이 지침에서 정의하지 않은 용어로서 각종 법령에 정의된 용어는 그에 따르며, 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.
- ⑩ 지침의 각 항목들은 규제사항과 권장사항으로 구분하여 표기된다. 규제사항은 지구단위계획의 목표를 달성하기 위해 반드시 지켜야 하는 내용이며, 권장사항은 지구단위계획에 따를 것을 권장하는 내용이다.
- ⑪ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제56조에 따른 개발행위허가(토지의 형질변경) 대상인 경우 종로구 도시계획심의위원회 자문을 받아야 한다.

제3조 용어의 정의

지침에서 공통으로 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

- ① “획지”라 함은 하나 또는 둘 이상의 필지를 일단의 대지로 건축물을 건축하도록 획지선으로 구획한 일단의 계획적 개발단위를 말한다.
- ② “최대개발규모”라 함은 지구단위계획구역 안에서 건축할 수 있는 대지면적의 최대한도를 말한다.
- ③ “공동개발 지정”이라 함은 둘 이상의 필지를 일단의 대지로 하여 건축물을 건축하도록 지정한 것을 말한다.
- ④ “공동개발 권장”이라 함은 둘 이상의 필지를 일단의 대지로 하여 건축물을 건축하도록 권장한 것을 말한다.
- ⑤ “자율적(선택적)공동개발”이라 함은 지구단위계획에서 정한 최대개발규모 안에서 토지소유자가 둘 이상의 필지를 자율적(선택적)으로 공동개발 하는 것을 말한다.
- ⑥ “필지분할가능선”이라 함은 필지 형태의 정형화 및 효율성 제고를 위해 하나의 필지를 둘 이상으로 분할하여 개발할 수 있도록 분할가능 위치를 권장한 계획선을 말한다.
- ⑦ “필지교환가능선”이라 함은 필지 형태의 정형화 및 필지의 효율성 제고를 위해 연접한 필지와 상호 교환이 가능하도록 교환가능 위치를 권장한 계획선을 말한다.
- ⑧ “허용용도”이라 함은 관련법령에 의해 허용되는 용도 중 지구단위계획에 의하여 건축이 허용되도록 결정된 용도를 말하며 이 경우 허용용도 이외의 건축은 불허한다.
- ⑨ “불허용도”라 함은 관련 법령의 규정에 의하여 허용되더라도 도시관리 등을 위하여 본 지구단위계획에 의해 건축할 수 없는 용도를 말한다.
- ⑩ “가로변 노출되는 지하층”이라 함은 「건축법」 제2조에 따른 지하층에서 「건축법 시행령」 제119조 제 1항 및 제2항에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 지표면 기준으로 적용했을 때 가로에 면하여 노출되는 건축물의 모든 부분을 포함한다.
- ⑪ “한옥”이라 함은 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조 제2호에 따라 주요 구조가 기둥·보 및 한식지붕들로 된 목구조로서 우리나라 전통양식이 반영된 건축물 및 그 부속건축물을 말한다.
- ⑫ “가맹사업”이라 함은 「가맹사업거래의 공정화에 관한 법률」 제2조 제1호 및 「가맹사업 진흥에 관한 법률」 제2조 제1호에 따라 가맹본부가 가맹사업자로 하여금 자기의 상표, 서비스표, 상호, 휘장(徽章) 또는 그 밖의 영업표지를 사용하여 일정한 품질기준이나 영업방식에 따라 상품(원재료 및 부재료를 포함한다) 또는 용역을 판매하도록 하면서 이에 따른 경영 및 영업활동 등에 대한 지원·교육과 통제를 하고, 가맹점사업자는 이에 대한 대가로 가맹본부에 금전을 지불하는 계속 적인 거래관계를 말한다.
- ⑬ “체인사업”이라 함은 「유통산업발전법」 제2조 제6호에 따라 같은 업종의 여러 소매점포를 직영(자기가 소유하거나 임차한 매장에서 자기의 책임과 계산하에 직접 매장을 운영하는 것을 말한다. 이하 같다)하거나 같은 업종의 여러 소매점포에 대하여 계속적으로 경영을 지도하고 상품·원재료 또는 용역을 공급하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업을 말한다.
- ⑭ “건폐율”이라 함은 「서울특별시 도시계획 조례」 제54조(용도지역안에서의 건폐율)에서 용도지역에 따라 정해진 건폐율의 범위 내에서 지구단위계획에서 별도로 정한 건폐율을 말한다.
- ⑮ “건폐율 완화”라 함은 「서울특별시 도시계획 조례」 제39조(자연경관지구안에서의 건축제한) 제2항에 규정된 어느 하나에 해당하는 지역으로서 구청장이 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 지정·공고한 구역안에서는 완화 가능한 건폐율을 말한다.

- ①⑥ “용적률”이라 함은 지구단위계획구역에서 전면도로의 폭, 경관, 그 밖의 기반시설 등 입지적 여건을 고려하여 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조(용도지역안에서의 용적률)에 따라 정해진 용적률의 범위 내에서 지구단위 계획에서 별도로 정한 용적률을 말한다.
- ①⑦ “최고높이”라 함은 지구단위계획으로 결정한 건축물의 최고높이를 말한다.
- ①⑧ “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물 및 그 부대시설(지하층 포함)이 도로에 면한 1층부에 돌출하여서는 안 되는 선을 말한다.
- ①⑨ “벽면한계선”이라 함은 전통가로의 형성, 가로분위기 특성 유지를 위해 건축물의 특정층에 대해 그 선의 수직 면을 넘어 건축물의 외벽면이 돌출하여서 건축할 수 없는 선을 말한다.
- ②② “골목지정선”이라 함은 4m미만 옛 골목길의 폭원, 형상 및 경관관리를 위해 현황 골목의 선형에 따라 건축물의 외벽면 또는 담장 등이 일정 비율 이상 접해야 하는 선을 말한다.
- ②③ “옹벽”이라 함은 땅을 깎거나 흙을 쌓아 생기는 비탈이 흙의 압력으로 무너져 내리지 않도록 만든 인공 벽을 말한다.
- ②④ “필로티 구조”라 함은 접지층에 있어서 기둥 등의 하중을 지지하는 구조체 이외에 외벽, 설비 등을 설치하지 않고 개발시킨 구조를 말한다.
- ②⑤ “원색계열”이라 함은 한국표준산업규격(KS)에서 채용되고 있는 면셀표색계에서 분류한 10원색을 기준으로 설정한 색상을 말한다.
- ②⑥ “건축물의 전면”이라 함은 건축물의 1층부 용도를 이용하는 사람들을 위한 주된 출입구를 설치하는 면 또는 사람들이 주로 통행하는 도로에 면한 면을 말한다.
- ②⑦ “투시형 셔터”라 함은 전체의 2분의 1이상이 외부에서 내부로 투시가 가능하도록 제작된 셔터를 말한다.
- ②⑧ “전면공지”라 함은 건축한계선, 벽면한계선 등의 지정에 의해 대지 안에 확보되는 공지로서 씌지형 공지 또는 공개공지, 보차혼용통로, 공공보행통로 등 다른 유형으로 지정되지 아니한 대지 안의 공지를 말한다.
- ②⑨ “보차혼용통로”라 함은 일반인에게 상시 개방되어 보행 및 차량의 통행에 이용될 수 있도록 대지 안에 조성한 통로를 말한다.
- ②⑩ “공공보행통로”라 함은 일반인에게 상시 개방되어 보행자만 통행할 수 있도록 대지 안 또는 건축물 안에 조성한 통로를 말한다.
- ②⑪ “녹색주차장”이라 함은 잔디 등 투수성재료를 사용하여 환경친화적으로 조성된 주차장을 말한다.
- ③② “물재이용시설”이라 함은 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제2조(정의)에 의한 빗물이용시설, 중수도, 하·폐수처리수 재이용시설 및 온배수 재이용시설을 말한다.
- ③③ “신·재생에너지”라 함은 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조(정의)에 의한 신·재생에너지를 말한다.
- ③④ “옥상녹화”라 함은 「서울특별시 보급형 옥상녹화 조성 기법」 및 「서울특별시 건축물 옥상녹화 시스템 유형 결정과 관리 매뉴얼」에 의하여 설치하는 옥상부 녹화를 말한다.
- ③⑤ “벽면녹화”라 함은 「조경기준」(2018, 국토교통부) 제3조(정의)에 따른 벽면녹화를 말하며, 건축물이나 구조물의 벽면을 식물을 이용해 전면 혹은 부분적으로 피복 녹화하는 것으로 「건축물 녹화 설계기준」(국토해양부, 2012.4.)에서 정하는 바에 따라 조성된 벽면녹화를 말한다.
- ③⑥ “생태면적률”이라 함은 공간계획 대상면적 중 ‘자연순환기능’을 가진 토양의 면적 비율을 말한다.
- ③⑦ “차량출입불허구간”이라 함은 원활한 교통소통 또는 보행환경 조성을 위해서 도로(골목 포함)에서 대지로의 차량통행이 제한되는 구간을 말한다.
- ③⑧ “주차출입구”라 함은 대지안으로 차량이 출입할 수 있는 일정한 위치를 말한다.
- ③⑨ “한옥 등 건축자산”이 함은 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조에서 정의하고 있는 대상을 말한다.
- ③⑩ “역사문화자원”이라 함은 「역사도심기본계획」(2015)의 역사문화자원을 말한다.
- ③⑪ “옥외광고물”이라 함은 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」 제2조(정의)에 의한 옥외광

고물을 말한다.

- ④⑩ “인공조명”이라 함은 자연광에 의한 것 이외의 조명으로 인공 광원에 의한 조명을 말한다.
- ④⑪ “〇〇협의회”라 함은 지역 환경 개선을 위한 협정의 제정 및 변경을 제안하며, 협정으로 정하는 사항의 홍보 및 실천, 관리, 지도 등의 기능을 담당하는 지역의 토지소유권자 및 구역 내 거주자로 구성된 기구를 말한다.
- ④⑫ “대지안의 조경”이라 함은 「서울특별시 건축 조례」 제24조(대지안의 조경) 및 「조경기준」(2018, 국토교통부)에서 정하는 바에 따라 조성된 대지안의 조경을 말한다.
- ④⑬ “특별계획구역”이라 함은 지구단위계획구역 안에서 현상설계 등에 의하여 창의적 개발안을 받아들일 필요가 있거나 계획안을 작성하는데 상당한 기간이 걸릴 것으로 예상되어 충분한 시간을 가질 필요가 있을 때에 별도의 개발안을 만들어 지구단위계획으로 수용 결정하는 구역을 말한다.
- ④⑭ “리모델링”이라 함은 「건축법」 제2조(정의)제1항제10호 및 같은 법 시행령 제6조(적용의 완화)제1항제6호에 의거 건축물의 노후화를 억제하거나 또는 기능향상 등을 위하여 대수선 또는 일부 증축하는 행위를 말한다.
- ④⑮ “리모델링활성화구역”이라 함은 「건축법」제5조, 같은 법 시행령 제6조 제2항 제2호 나목, 같은 법 시행규칙 제2조의5에 따라, 「서울특별시 종로구 공고 제2019-234호(‘19.2.22.)」에 의해 지정된 “부암동 성곽마을 리모델링활성화구역”을 말한다.
- ④⑯ “종로구 부암동 성곽마을(창의문 백악·인왕마을) 관리형 주거환경개선사업”이라 함은 「도시 및 주거환경정비법」 제4조(도시·주거환경정비기본계획의 수립) 및 제7조(기본계획의 확정·고시 등)에 따라 본 지구단위계획구역 일부에 수립되고, 「서울특별시 고시 제2017-269호(‘17.07.20.)」에 의해 지정된 “종로구 부암동 성곽마을(창의문 백악·인왕마을) 관리형 주거환경개선사업구역”을 말한다.
- ④⑰ “정비기반시설”이라 함은 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 제4호에 의한 정비기반시설을 말한다.

제2장 가구 및 획지에 관한 사항

제4조 단위대지 (규제/권장사항)

- ① 지구단위계획구역 안에서는 다음 각 호에 해당하는 필지 단위를 대지로 하여 건축하여야 한다.
 - 1. 공동개발 지정으로 계획되지 않은 단위 필지 (규제)
 - 2. 공동개발 지정으로 계획된 일단의 필지 (규제)
 - 3. 필지분할가능선에 의해 분할하도록 계획된 필지 (규제)
 - 4. 필지교환가능선에 의해 교환하도록 계획된 필지 (규제)
 - 5. 특별계획구역으로 지정된 일단의 필지 (규제)
 - 6. 최대개발규모 내에서 자율적 공동개발을 하는 일단의 필지 (권장)

제5조 최대개발규모 (규제사항)

- ① 최대개발규모가 계획된 대지는 최대개발규모를 초과하여 건축할 수 없다. 부득이하게 최대개발규모를 초과하여 건축하고자 할 경우에는 특별계획구역 지정 등 도시관리계획 변경 절차를 이행하여야 한다. 다만, 본 지구단위 계획에서 최대개발규모 이상으로 계획한 대지는 그러하지 아니하다.

□ 최대개발규모 구분표

구분		최대개발규모	비고
인왕구역	A	660㎡이하	평균대지규모 : 250㎡
	B, C	800㎡이하	평균대지규모 : 400㎡
백악구역	D, E	660㎡이하	-

- ② 제1항에 대해 다음의 각호의 1에 해당하는 경우는 그러하지 아니하다.
 1. 기존 단일 필지가 최대개발규모를 초과하는 경우
 2. 기 공동개발이 진행된 대지
 3. 특별계획구역의 경우
- ③ 단, 기 공동개발이 진행된 대지와 함은 기존 공동건축 대지를 말하며, 금번 지구단위계획구역으로 신규 편입된 지역에서는 본 지구단위계획의 결정(변경) 고시일 이전에 건축인·허가, 개발행위허가를 신청한 대지를 말한다.
- ④ 구역별 최대개발규모는 10% 범위 이내에서 초과하여 변경하는 경우 경미한 변경을 통해 변경할 수 있다.

제6조 공동개발 지정 (규제사항)

- ① 공동개발 지정이 표시된 필지는 계획된 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하여 건축하여야 한다.
- ② 최대개발규모 이내의 공동개발(지정) 변경은 종로구 도시·건축공동위원회의 심의를 거쳐 변경한다. 이 경우 주차출입구 확보 등 계획 변경으로 인한 주변 지역 대책을 강구하여야 한다.
- ③ 도면표시

공동개발 지정



제7조 공동개발 권장 (권장사항)

- ① 공동개발 권장이 표시된 필지는 계획된 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하여 건축할 것을 권장한다.
- ② 도면표시

공동개발 권장



제8조 부암동 382-68, 382-69 일대 (규제사항)

- ① 부암동 382-68, 부암동 382-69번지 일대는 각각부 도로확보를 위한 도로개설사업이 검토 중인 부지로 본 지구단위계획구역 내 건축이 가능한 단위대지로 우선 포함시키지 아니한다.
- ② 단, 도로개설사업 미추진 시 공동개발 지정(부암동 382-68, 부암동 382-69번지)으로 계획하여 본 민간부문 시행지침 제4조(단위대지) 제1항 제2호를 적용하고 지구단위계획구역 내 인왕구역 A(대상지내부)의 지침에 따라 개발하도록 한다.

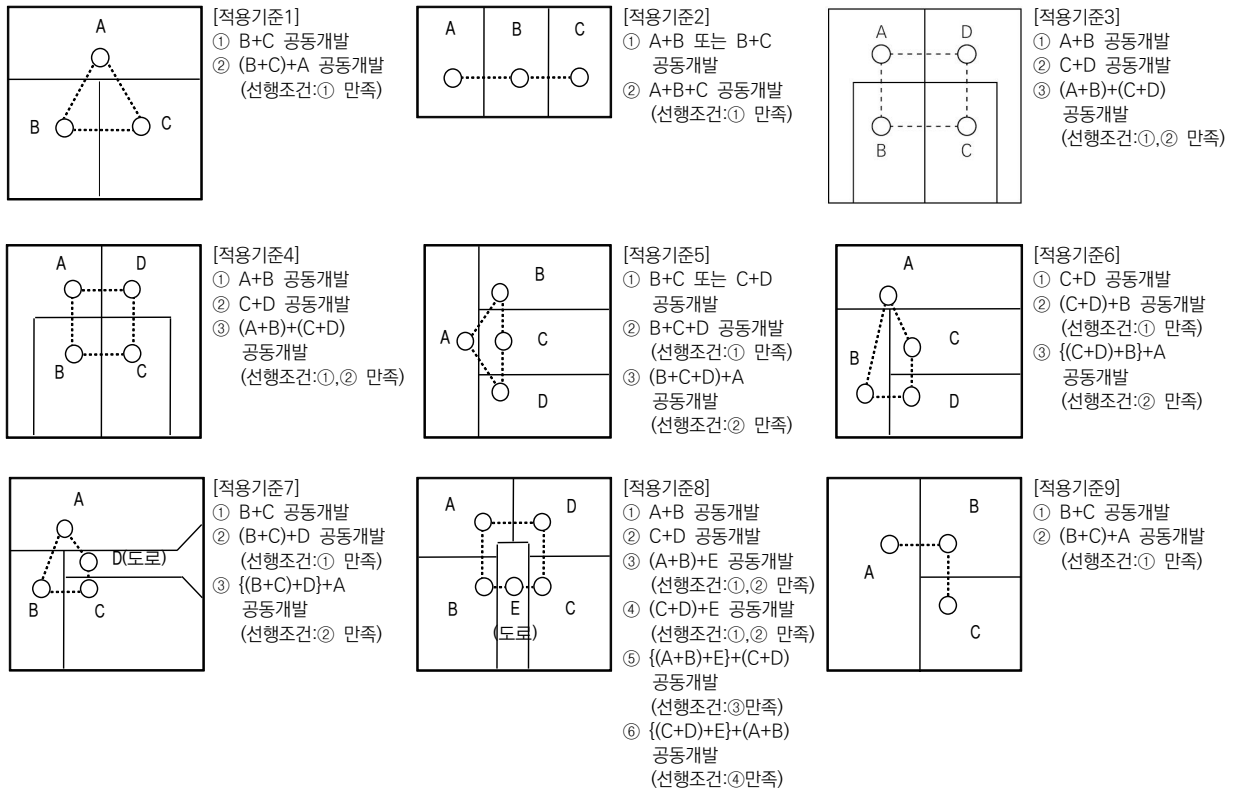
□ 부암동 382-68·부암동 382-69번지 일대 도로 미개설 시 지구단위계획지침

구분	결정도	부암동 382-68, 382-69번지 지구단위계획 지침 적용		
도로 미개설 시		최대개발규모	• 660㎡이하	
		공동개발	지정	• 부암동 382-68 • 부암동 382-69
			권장	• 부암동 382-60 • 부암동 382-7
		관리구역	• 인왕구역	
		용도	• 허용용도 A	
		건폐율/용적률	• 50% 이하 / 100% 이하	
		높이	• 2층(8m) 이하 단, 지붕의 경사가 3:10 이상의 건축물은 최고높이 2층(11m)이하 적용	
		배치	• 건축한계선 2m~5m	

제9조 자율적(선택적) 공동개발 (규제/권장사항)

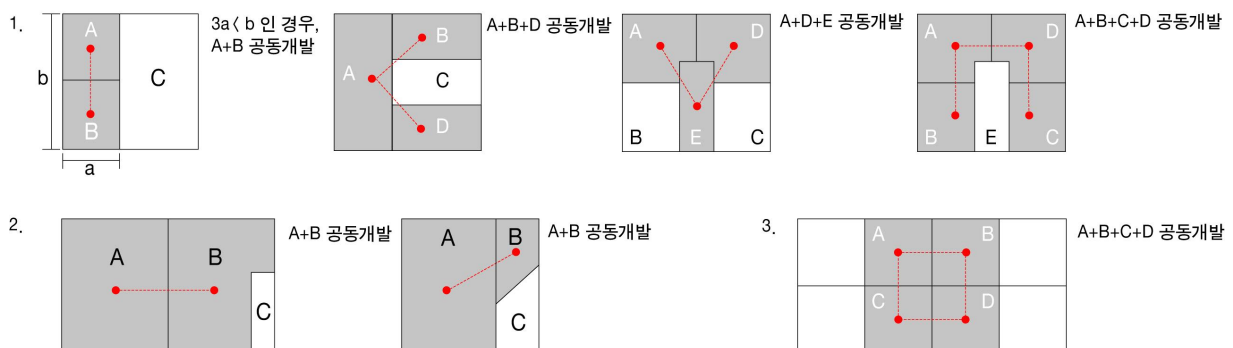
- ① 자율적(선택적) 공동개발이 계획되어 있는 필지는 최대개발규모 이내에서 자율적으로 공동개발 할 것을 권장한다.(권장)
- ② 자율적(선택적) 공동개발은 아래 적용원칙 및 예시에 따라 처리한다.(규제)

□ 적용원칙 및 예시



- ③ 상기 적용예시는 일반적인 사항을 표시한 것으로 실제 현황이 상기 예시와 일치하지 않는 경우에도 상기 기준을 토대로 자율적 공동개발 가능 여부를 판단하여야 한다.(규제)
- ④ 다음과 같은 경우에는 최대개발규모 이내의 자율적(선택적) 공동개발이라 하더라도 공동개발을 불허한다.(규제)
 1. 자율적(선택적) 공동개발에 의해 대지의 형태가 지나치게 부정형 하거나 세장비(단변과 장변의 비)가 1:3 이상이 되는 경우
 2. 자율적(선택적) 공동개발에 의해 인접필지가 맹지 또는 부정형이 되는 경우

□ 자율적(선택적) 공동개발 불허 예시



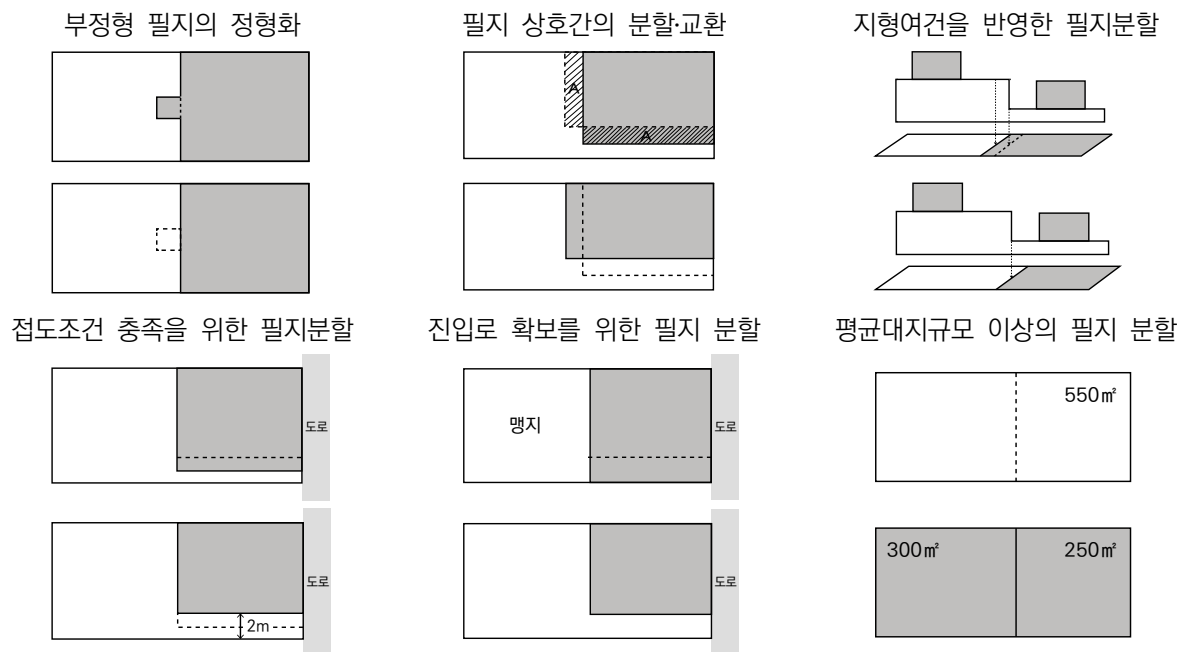
- ⑤ 자율적(선택적) 공동개발에 의한 대지가 필지별로 상호 상이한 건축지침을 적용받는 경우에는 본 시행지침 제63조5항 따라 지침을 적용하도록 한다.

- ⑥ 두 개 필지 이상 공동개발 시 대지 내에 기존의 골목길을 포함하게 되는 경우에는 본 시행지침 제23조에 의한 건축배치 기준 및 본 시행지침 제38조에 의한 공공보행통로 조성 기준을 준수하도록 한다.

제10조 대지의 분할 및 교환 (규제사항)

- ① 대지의 분할 시 평균대지면적 이상으로 분할하여야 하며, 잔여지가 평균대지면적 미만인 경우 인접 대지와 평균대지 면적 이상으로 공동개발하여야 한다.
- ② 단, 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 예외로 하며, 민간부문 시행지침 제64조에 따른 지구단위계획의 경미한 변경사항에 해당하지 않는다.
 1. 토지의 경계가 굴곡형 등 불규칙한 토지의 형상 및 경계를 조정하기 위한 토지 분할·교환 등 부정형 (요철형, 세장형, 삼각형 등) 필지의 정형화를 위한 행위
 2. 필지 상호 간의 분할·교환 (※ 요철형 대지 및 세장비 과다(1:3이상)대지 발생 시 불허)
 3. 지형여건(지형단차, 현황측량결과 등)을 반영한 필지의 분할
 4. 필지분할가능선 및 필지교환가능선에 따른 필지의 분할
 5. 전면도로와의 접도여건 확보, 진입로 확보 등을 위한 토지의 분할·교환
- ③ 구역별 평균대지면적은 10% 범위 이내에서 미달하여 변경하는 경우 경미한 변경을 통해 변경할 수 있다.
- ④ 대지 분할 시 종로구 도시·건축공동위원회의 자문을 통해 부암동의 경관, 교통계획 등을 종합적으로 고려하여 적절한 규모, 건축계획을 유도한다.
- ⑤ 필지분할가능선 및 필지교환가능선이 계획된 대지는 대지 형태의 정형화 및 이용의 효율성을 위해 당해 필지를 분할 및 교환하여야 한다.
- ⑥ 필지의 분할은 아래 적용원칙 및 예시에 따라 처리하며, 아래의 예시와 유사한 사유 및 필지 여건상 부득이 하게 평균대지규모 이하의 규모로 필지의 분할이 요구되는 경우에는 종로구 도시·건축공동위원회의 심의를 통해 필지 분할을 할 수 있다.

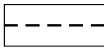
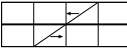
□ 필지 분할 허용 예시



- ⑦ 부암동 216-6번지와 300번지에 계획된 필지분할가능선 및 필지교환가능선 계획은 216-6번지 구거의 용도

폐지 후 측량 결과에 따라 조정할 수 있다. 단, 필지 분할 후 건축한계선 계획은 299-1번지 건축한계선에 서부터 도로 폭원이 8m 이상 확보될 수 있도록 적용한다. (규제)

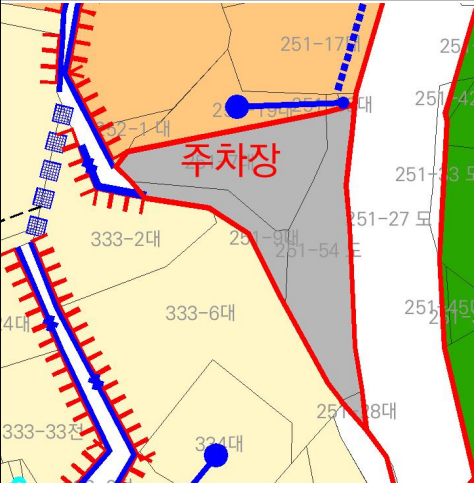
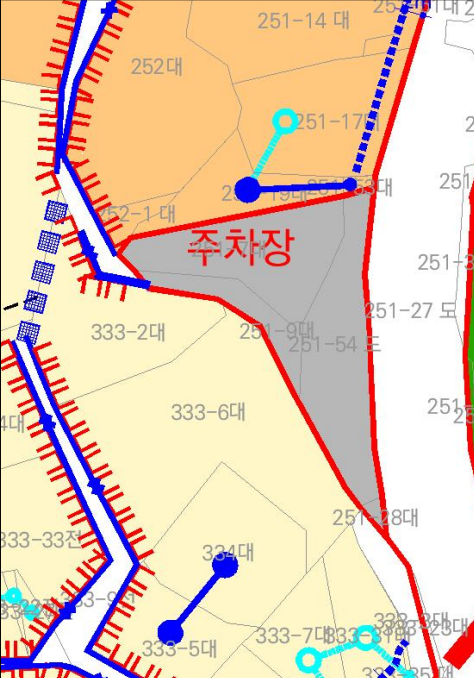
⑧ 도면표시

필지분할가능선  필지교환가능선 

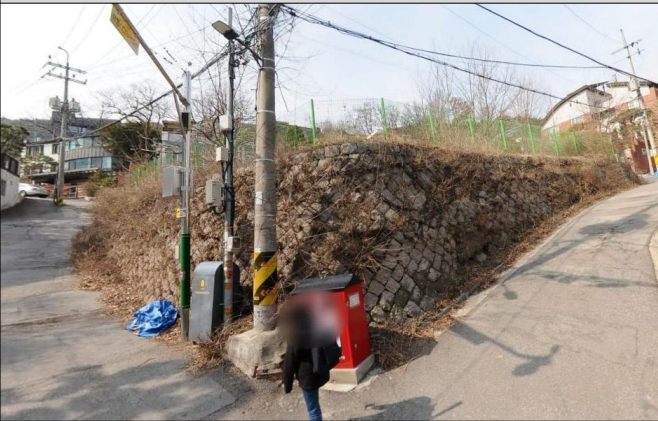
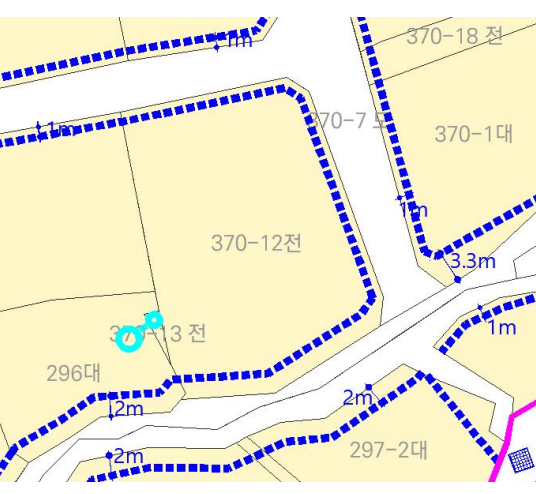
제11조 도시계획시설 해제 시 지구단위계획의 적용 (규제사항)

- ① 주차장 : 도시계획시설 미집행 주차장 2개소에 대해 향후 도시계획시설 해제 시 해당 구역에 따른 지구단위 계획 지침을 적용한다.

□ 251-7 일대 주차장

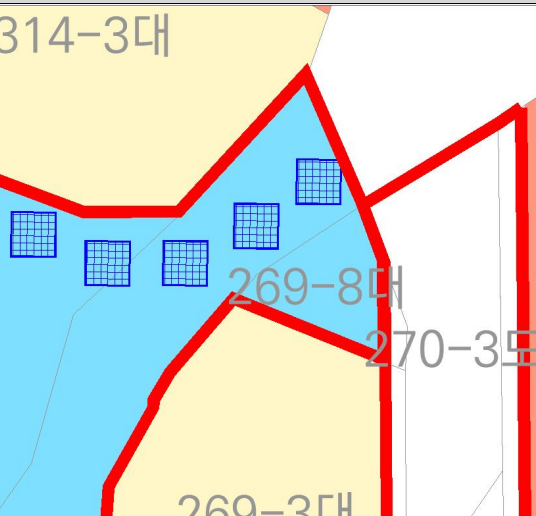
주차장 시설 결정도	현황																		
																			
주차장 해제 시 지구단위계획 지침																			
	<table> <tr> <td>최대개발규모</td><td>• 660㎡ 이하</td></tr> <tr> <td>용도</td><td>• 단독주택(3가구 이하) • 제1종근린생활시설 중 일부 허용 (가로변 노출 지하층, 한옥 형태 건축물)</td></tr> <tr> <td>건폐율</td><td>• 50% 이하</td></tr> <tr> <td>용적률</td><td>• 100% 이하</td></tr> <tr> <td>높이</td><td>• 2층(8m) 이하 단, 지붕의 경사가 3:10 이상의 건축물은 최고높이 2층(11m)이하 적용</td></tr> <tr> <td>배치</td><td>• 건축한계선 2m</td></tr> <tr> <td>건축물 형태</td><td>• 외벽면, 구조, 지붕, 울타리 옹벽 등 건축물 형태 지침 준수</td></tr> <tr> <td>대지 내 공지</td><td>• 대상지 내부 건축한계선 후퇴부 전면공지 조성</td></tr> <tr> <td>기타</td><td>• 본 지침에서 언급하지 않은 사항에 대해서는 해당 구역에 따른 지구단위계획 지침 적용</td></tr> </table>	최대개발규모	• 660㎡ 이하	용도	• 단독주택(3가구 이하) • 제1종근린생활시설 중 일부 허용 (가로변 노출 지하층, 한옥 형태 건축물)	건폐율	• 50% 이하	용적률	• 100% 이하	높이	• 2층(8m) 이하 단, 지붕의 경사가 3:10 이상의 건축물은 최고높이 2층(11m)이하 적용	배치	• 건축한계선 2m	건축물 형태	• 외벽면, 구조, 지붕, 울타리 옹벽 등 건축물 형태 지침 준수	대지 내 공지	• 대상지 내부 건축한계선 후퇴부 전면공지 조성	기타	• 본 지침에서 언급하지 않은 사항에 대해서는 해당 구역에 따른 지구단위계획 지침 적용
최대개발규모	• 660㎡ 이하																		
용도	• 단독주택(3가구 이하) • 제1종근린생활시설 중 일부 허용 (가로변 노출 지하층, 한옥 형태 건축물)																		
건폐율	• 50% 이하																		
용적률	• 100% 이하																		
높이	• 2층(8m) 이하 단, 지붕의 경사가 3:10 이상의 건축물은 최고높이 2층(11m)이하 적용																		
배치	• 건축한계선 2m																		
건축물 형태	• 외벽면, 구조, 지붕, 울타리 옹벽 등 건축물 형태 지침 준수																		
대지 내 공지	• 대상지 내부 건축한계선 후퇴부 전면공지 조성																		
기타	• 본 지침에서 언급하지 않은 사항에 대해서는 해당 구역에 따른 지구단위계획 지침 적용																		

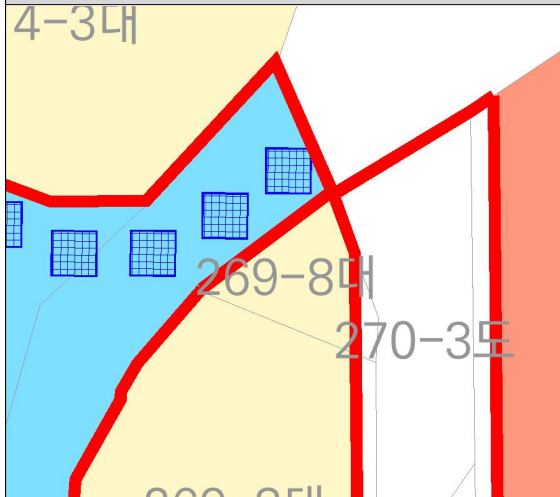
□ 370-12 일대 주차장

주차장 시설 결정도	현황	
		
주차장 해제 시 지구단위계획 지침		
	최대개발규모	• 660㎡ 이하
	용도	• 단독주택(3가구 이하) • 제1종근린생활시설 중 일부 허용 (가로변 노출 지하층, 한옥 형태 건축물)
	건폐율	• 50% 이하
	용적률	• 100% 이하
	높이	• 2층(8m) 이하 단, 지붕의 경사가 3:10 이상의 건축물은 최고높이 2층(11m)이하 적용
	배치	• 건축한계선 1~2m
	건축물 형태	• 외벽면, 구조, 지붕, 울타리 옹벽 등 건축물 형태 지침 준수
	대지 내 공지	• 대상지 내부 건축한계선 후퇴부 전면공지 조성
기타	• 본 지침에서 언급하지 않은 사항에 대해서는 해당 구역에 따른 지구단위계획 지침 적용	

② 문화시설 : 도시계획시설(문화시설) 중 무계원에서 미집행된 구간에 대해 향후 도시계획시설 해제 시 해당 구역에 따른 지구단위계획 지침을 적용한다.

□ 부암동 327번지 일대

문화시설 결정도	현황
	

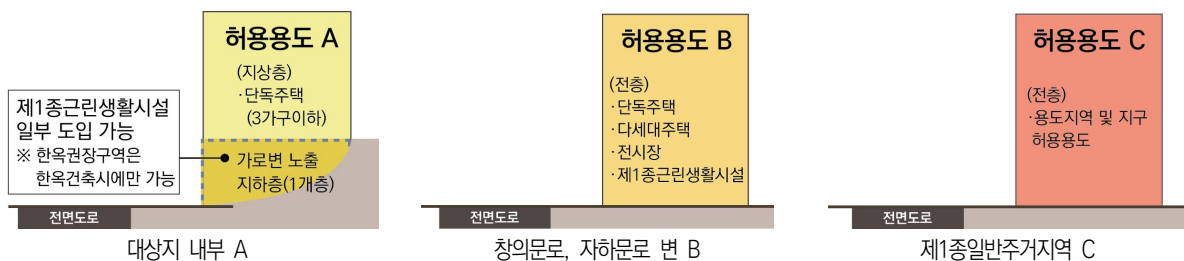
주차장 해제 시 지구단위계획 지침		
	최대개발규모	• 660㎡ 이하
	용도	• 단독주택(3가구 이하) • 제1종근린생활시설 중 일부 허용 (가로변 노출 지하층, 한옥 형태 건축물)
	건폐율	• 50% 이하
	용적률	• 100% 이하
	높이	• 2층(8m) 이하 단, 지붕의 경사가 3:10 이상의 건축물은 최고높이 2층(11m)이하 적용
	건축물 형태	• 외벽면, 구조, 지붕, 울타리 옹벽 등 건축물 형태 지침 준수
	기타	• 본 지침에서 언급하지 않은 사항에 대해서는 해당 구역에 따른 지구단위계획 지침 적용

제3장 건축물의 용도에 관한 사항

제12조 기본원칙 (규제사항)

- ① 본 지구단위계획구역에서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 같은 법 시행령 및 「서울특별시 도시계획 조례」에 따라 각 용도지역·지구별로 도입이 가능한 용도규정도 불구하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조(용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축 제한 등), 같은 법 시행령 제71조(용도지역안에서의 건축 제한) 및 「서울특별시 도시계획 조례」에서 정하는 용도지역·지구 안에서 허용할 수 있는 용도와 본 지구단위계획에서 정하는 용도의 범위 내에서 적용구역 또는 부지 별로 입지 가능한 용도를 별도로 정한다.
- ② 특별계획구역 지정에 의해 별도로 용도가 지정된 경우에는 해당 계획을 따른다.
- ③ 본 지구단위계획의 용도계획에 의해 입지가능한 용도라 하더라도 하나의 대지에 둘이상의 용도지역이 겹치는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조 규정에 따라 그 대지 중 가장 넓은 면적이 속하는 용도 지역 등에 관한 규정을 적용한다.
- ④ 대지 상호간 분할·합병 또는 공동개발의 해제·조정에 의해 서로 상이한 용도가 적용될 경우 전면도로가 가장 넓은 대지에 적용되는 지침을 적용하며, 도로의 폭이 같은 경우 강화된 지침을 적용하는 것을 원칙으로 한다.

□ 기본원칙 (인양구역)



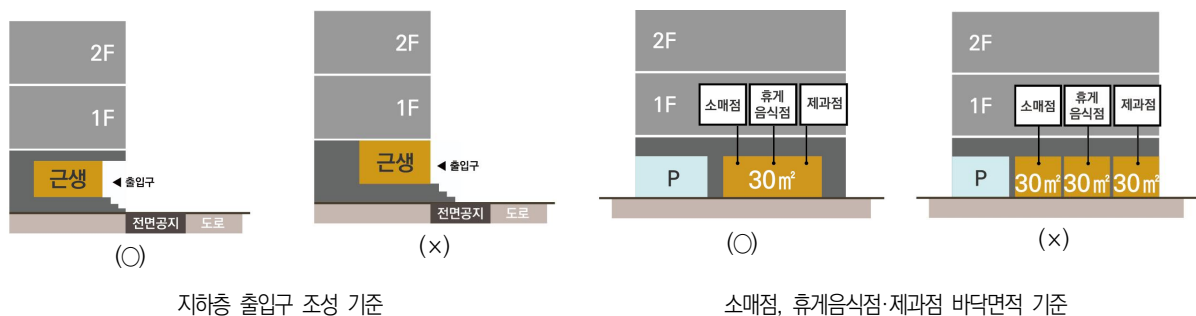
□ 기본원칙 (백악구역)



제13조 허용용도 (규제사항)

- ① 허용용도가 계획된 대지는 그 구분에 따라 허용용도 범위 안에서만 건축이 허용되며 허용용도 이외의 건축은 불허한다.
- ② 인왕구역 A(대상지 내부)에서 가로변 노출된 지하층(1개층)에서 주변 주거환경을 저해하지 않는 경우 종로구 도시·건축공동위원회의 결정에 따라 제1종근린생활시설 허용하고, 한옥권장구역은 한옥 건축 시에만 제1종 근린생활시설을 허용하되, 소매점휴게음식점·제과점 도입 시 바닥면적이 30㎡를 초과할 경우 종로구 도시·건축공동위원회의 심의를 받도록 한다.
- ③ “가로변 노출되는 지하층”이라 함은 「건축법」 제2조에 따른 지하층에서 「건축법 시행령」 제119조 제 1항 및 제2항에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 지표면 기준으로 적용했을 때 가로에 면하여 노출되는 건축물의 모든 부분을 포함한다.
- ④ 인왕구역 A 내 제1종근린생활시설을 도입하는 경우에는 「주차장법」 제19조 및 동법 시행령 제6조, 「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례」 제20조에 따른 부설주차장을 설치하여야 하며, 지하층 출입구와 도로면에 단차가 발생할 경우, 건축물 내로 출입을 위한 계단, 경사로 등은 대지 내 건축한계선 후퇴부를 넘어설 수 없다. (전면공지 내 설치 금지)
- ⑤ 인왕구역 A 내 제1종근린생활시설을 도입하는 경우라 하더라도 소매점, 휴게음식점, 제과점은 각 용도별 바닥면적의 합이 30㎡를 초과할 수 없다.

□ 인왕구역 A 가로변 노출 지하층 내 제1종근린생활시설 도입기준



- ⑥ 지구단위계획구역 안에서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제71조(용도지역안에서의 건축제한)에도 불구하고 현진건 집터 (부암동 325-1,2번지)는 「서울특별시 도시계획조례」 제25조 제5호 나목의 용도 (1,000㎡ 미만의 박물관, 미술관, 기념관) 허용한다.
- ⑦ 도면표시

허용용도

	허용/
--	-----

제14조 불허용도 (규제사항)

- ① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「같은 법 시행령」 및 「서울특별시 도시계획조례」 등 관계 법령에 의거하여 용도지역·지구에서 제한되는 건축물 및 시설 등은 입지를 불허하며, 관계 법령에 의해 허용되는 용도인 경우에도 본 지구단위계획에서 제시한 불허용도는 입지할 수 없다.
- ② 지구단위계획구역 내에서는 관련 법령 및 본 지구단위계획의 용도계획에 의해 입지 가능한 용도라 하더라도, 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점과 제2종 근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일반음식점의 경우 가맹사업 및 체인사업의 영업을 위한 해당 용도의 입지는 불허한다. 단, B·C·D·E구역 내 바닥면적 100㎡ 미만의 규모에 입점하는 경우 또는 한옥권장구역 내 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제②조 제2호 한옥으로 건축한 경우는 예외로 한다.
- ③ 도면표시

불허용도

	/불허

제15조 용도변경에 관한 사항 (규제사항)

- ① 본 지구단위계획 내 모든 건축물의 용도변경에 관한 모든 사항은 건축법 제19조(용도변경) 및 건축법시행령 제14조(용도변경)의 규정에도 불구하고 본 시행지침 제12조에서 정한 사항에 적합해야 한다.
- ② 용도 분류표의 내용을 변경할 경우 도시관리계획 변경절차를 거쳐 변경하여야 한다.

제4장 건축물의 밀도에 관한 사항

제16조 건폐율 (규제사항)

- ① 지구단위계획구역 안에서는 대지별로 계획한 건폐율 범위 이하에서 건축하여야 한다.
- ② 부암동 322-22번지 건폐율은 해당 용도지역·지구에 따른다.
- ③ 도면표시

건폐율

건폐율	

제17조 건폐율 완화 (규제사항)

- ① 인왕구역 내 자연경관지구에서 「서울특별시 도시계획조례」 제39조 제8항 제2호에 의거하여 2층(8m)이하로 높이를 추가로 제한하여 건축하는 경우 건폐율을 40%이하까지 완화할 수 있다.
- ② 백악구역 내 자연경관지구에서 「서울특별시 도시계획조례」 제39조 제2항 제2호에 의거하여 단독주택 건축 또는 6세대 미만의 다가구·다세대·연립주택을 건축하는 경우 건폐율을 40%이하까지 완화할 수 있다.
- ③ 백악구역 내 자연경관지구에서 「서울특별시 도시계획조례」 제39조 제2항 제2호에 의거하여 2층(8m)이하로 높이를 추가로 제한하여 건축하는 경우 건폐율을 40%이하까지 완화할 수 있다.
- ④ 「부암동 성곽마을 리모델링활성화구역 지정 및 계획 결정 공고 (서울특별시 종로구 공고 제2019-234호, 2019.02.22.)」에 따라 리모델링활성화구역 내 건축물은 「건축법」 시행령 제6조(적용의 완화) 제1항 제6호에 의해 「건축법」 제55조(건폐율) 완화할 수 있다.
- ⑤ 「서울특별시 도시계획 조례」 제39조에 제8항에 따라 「종로구 부암동 성곽마을(창의문 백악·인왕마을) 관리형 주거환경개선사업」의 건폐율 완화계획 변경 시 해당 내용을 준용하여 지구단위계획구역에 적용한다.

제18조 용적률 (규제사항)

- ① 지구단위계획구역 안에서는 구역별로 규정한 용적률 범위 이하에서 건축하여야 한다.
- ② 부암동 322-22번지 용적률은 해당 용도지역·지구에 따른다.
- ③ 둘 이상의 용도지역에 걸쳐 있어 서로 다른 용적률을 적용받는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조(둘 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용기준)를 따른다.
- ④ 동일한 용도지역으로서 향후 공동개발 변경 등에 의해 대지에 서로 상이한 용적률이 적용될 경우에는 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 용적률을 적용하며, 이면부로 위치가 변경되는 경우 인접한 이면부 용적률을 적용한다.
- ⑤ 도면표시

용적률

용적률	

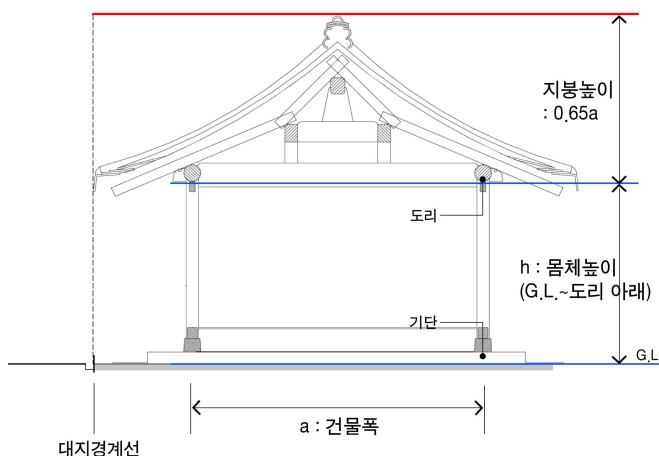
제19조 용적률 완화 (규제사항)

- ① 「부암동 성곽마을 리모델링활성화구역 지정 및 계획 결정 공고 (서울특별시 종로구 공고 제2019-234호, 2019.02.22.)」에 따라 리모델링활성화구역 내 건축물은 「건축법」 시행령 제6조(적용의 완화) 제1항 제6호에 의해 「건축법」 제56조(용적률)를 완화 적용할 수 있다.

제20조 최고높이 (규제사항)

- ① 최고높이는 당해 대지에 건축되는 건축물에 적용하며, 지구단위계획구역 내에서 건축 시 지구단위계획 결정도에 지정된 최고높이까지 건축할 수 있다.
- ② 지구단위계획구역 안에서 최고높이가 지정된 건축물은 「건축법」 제60조(건축물의 높이 제한) 제1항, 제2항에 따른 가로구역별 높이를 적용하지 아니한다.
- ③ 한옥 건축시 몸체높이(지표면 G.L.~도리 아래, 기단높이 포함)는 1층 한옥인 경우 4m 이하, 2층 한옥인 경우 7m 이하로 하며, 지붕높이는 $0.65a$ (건물폭)을 넘지 않도록 한다.

□ 한옥의 높이지침 적용 기준



한옥 건축 시 최고높이(H)
 $= (h + 0.65a)m$ 이하

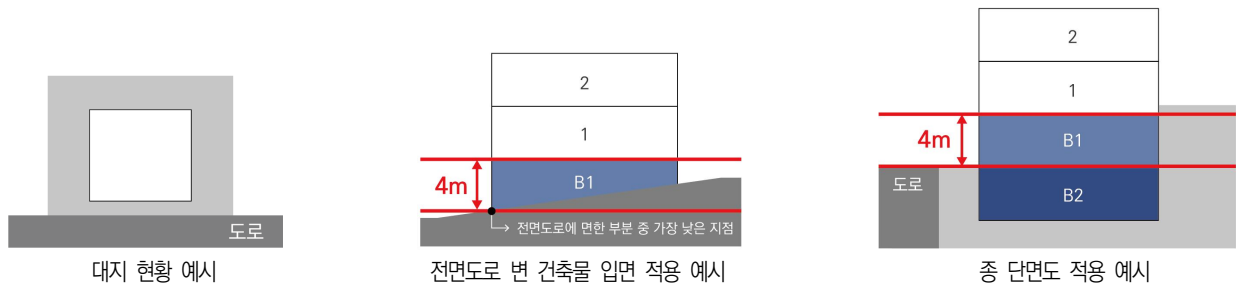
- 1층 건축 시 $h=4m$ 이하
- 2층 건축 시 $h=7m$ 이하
- ※ 몸체높이(h) : G.L.~도리 아래 (기단 높이 포함)

- ④ 상이한 높이 규제를 받는 대지의 최고높이는 강화된 기준의 최고높이를 적용한다.

제21조 지하층 높이 기준 (규제사항)

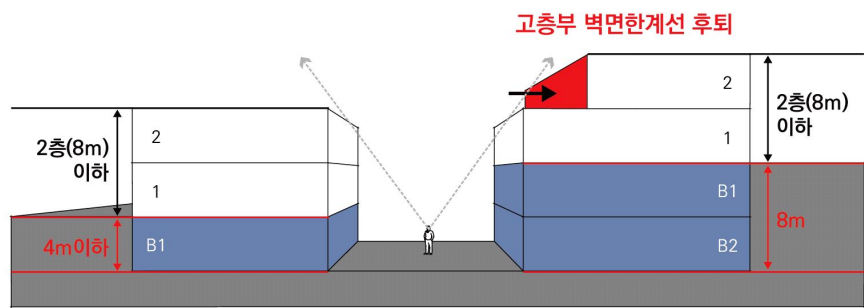
- ① 지형 여건상 지하층 노출이 불가피한 경우 지하층의 노출 부분은 1개층(4m)이하로 하며, 지하층 높이는 지하층이 도로에 면하는 가장 낮은 지점을 기준으로 지하층 상부 슬라브까지로 산정한다.

□ 지하층 높이 기준 적용 예시



- ② 암반 등 지형여건으로 인해 “지하층 노출 부분 1개층(4m) 이하” 지침의 준수가 어려운 경우에는 전면도로에 서의 시각적 개방감 확보 등 주변 건축물과의 조화를 고려하여 종로구 건축위원회의 심의를 통해 완화 적용할 수 있다.

□ 지하층 높이 기준 완화 적용 예시



현황)

최고높이 : 12m(3층) 이하 적용 대지

적용 예시) 지하층 높이 기준 적용 시

- 건축물 대장상 높이 : 지상 8m(2층) / 지하 4m(1개층)
- 지상 + 지하 높이 : 12m (3개층)
- 가로변에서의 높이 : 12m 이하(3개층)

적용 예시) 지하층 높이 기준 완화 적용 시

- 건축물 대장상 높이 : 지상 8m(2층) / 지하 4m 이상(2개층)
- 지상 + 지하 높이 : 12m 이상(4개층)
- 가로변에서의 높이 : 12m 이하(3개층)

(고층부 벽면한계선 후퇴 적용)

(*종로구 건축위원회 자문을 통해 후퇴 거리 결정)

③ 도면표시

높이

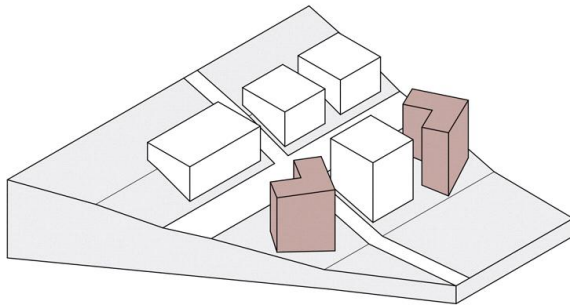
	최고

제5장 건축물의 배치에 관한 사항

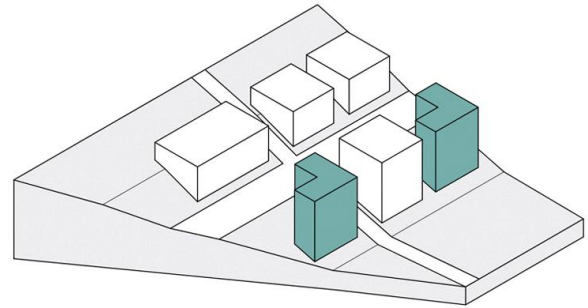
제22조 건축물의 방향성 (규제/권장사항)

- ① 지구단위계획구역 내 간선도로(창의문로, 자하문로)에 면한 건축물의 주된 벽면방향은 접한 전면가로의 방향과 일치되도록 설치하여야 한다. (규제)
- ② 도로 모퉁이에 위치한 대지에서는 벽면의 방향이 접한 모든 도로의 방향과 일치되도록 설치하여야 한다. 다만, 당해 대지의 조건상 부득이하다고 인정되는 경우는 그러하지 아니하다. (규제)

□ 건축물 방향성 예시



방향성을 고려하지 않은 배치 (X)



방향성을 고려한 배치 (O)

- ③ 둘 이상의 도로에 접한 대지에서는 건축물 전면을 폭원이 넓은 도로를 향하도록 설치할 것을 권장한다. 다만, 폭 20m이상 도로를 2개 이상 접하고 있는 대지의 경우에는 건축물의 전면을 임의로 선택하여 설치하되, 동일한 수준의 외벽마감재를 사용하도록 한다. (권장)
- ④ 건축물의 주된 벽면 및 출입구의 방향이 대지가 접하는 전면도로의 방향과 일치하지 않을 경우 방향성을 고려하여 조경 등 처리하도록 한다. (권장)

제23조 기존 도시조직의 유지를 위한 건축물의 배치 (권장사항)

- ① 공동개발을 위한 합필 시 부지 내에 옛 길, 옛 물길, 기존 골목길이 포함되는 경우에는 기존 골목길의 형태가 유지될 수 있도록 건축물을 배치하여야 한다. 이 때, 기존의 길을 본 시행지침 제38조에 의한 공공보행통로로 조성하는 방안을 검토한다.
- ② 부지 내 한옥, 건축자산 등 역사문화자원이 있는 경우에는 기존 자원의 배치와 형상을 존중하고 기존 자원의 규모를 유지하도록 한다.
- ③ 현재 필지가 지정된 최대개발규모의 2배가 넘는 경우 건축물의 형태 및 입면을 분절하는 디자인으로 배치하도록 한다.

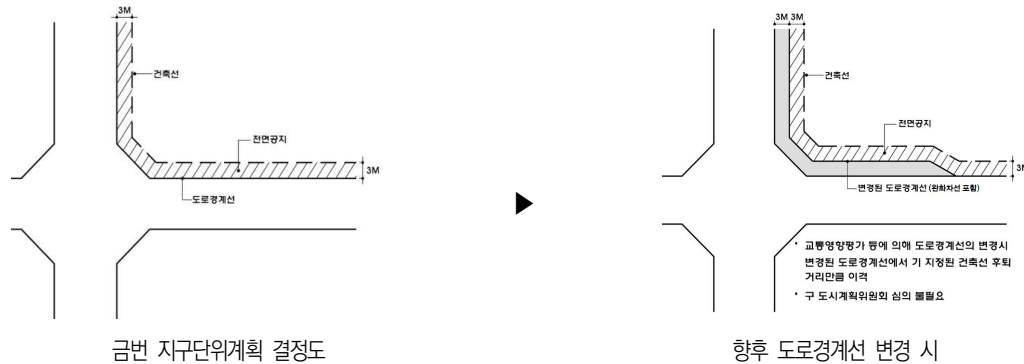
제24조 기존 지형 및 수목을 고려한 건축물의 배치 (권장사항)

- ① 기존 지형과 수목의 훼손을 최소화하도록 건축물을 배치한다.

제25조 건축한계선 (규제사항)

- ① 건축한계선이 지정된 대지에서는 건축물(지하층 포함) 및 그 부대시설은 건축한계선의 수직면을 넘어서 건축할 수 없다.
- ② 건축한계선에 의해 후퇴된 부분에는 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행자의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없으며, 연접한 도로(보도 또는 차도)와 단차 없이 조성하여야 한다. 단, 옹벽, 암반지형 등 대지여건 상 지침 준수가 어려울 경우 종로구 도시·건축공동위원회의 심의를 통해 결정하도록 한다.
- ③ 향후 개별 교통영향분석·개선대책 등 기타의 사유로 도로경계선이 변경될 경우, 변경된 도로경계선을 기준으로 결정도에 지정된 폭원만큼 건축한계선이 지정된 것으로 간주하며 이 경우 건축한계선에 대한 별도의 지구단위계획 변경 절차는 거치지 않는다.

□ 적용예시



⑤ 건축한계선 후퇴부분은 제33조 전면공지 조성지침에 따라 개발주체가 조성한다.

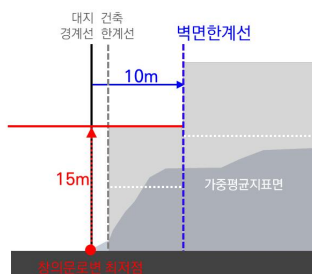
⑥ 도면표시

건축한계선

제26조 벽면한계선 (규제사항)

- ① 벽면한계선(고층부)이 지정된 대지에서는 건축물의 고층부에 해당하는 건축물의 벽면 및 그 부대시설을 벽면한계선의 수직면을 넘어서 건축할 수 없다.
- ② 건축물의 고층부는 전면도로 최저점을 기준으로 15m 이상에 해당되는 건축물의 부분을 말하며, 해당 부분부터 벽면한계선을 적용한다.

□ 적용예시



도시계획시설(문화시설) 벽면한계선 적용 예시



가로경관 영향 예시

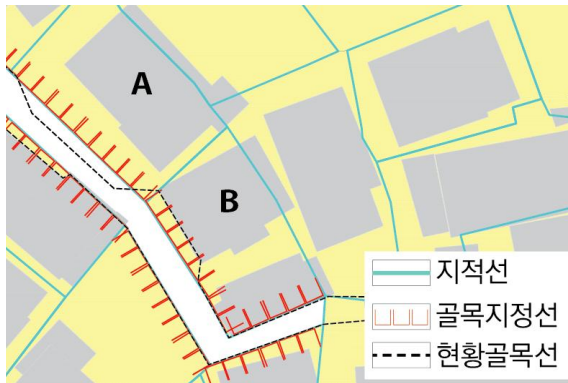
③ 도면표시

벽면한계선

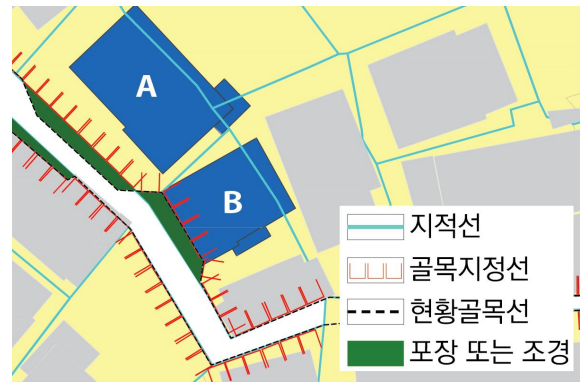
제27조 골목지정선 (규제사항)

- ① 부암동 고유의 경관을 형성하고 있는 옛 골목의 폭원 및 형상의 유지를 위해 현재 골목선 (담장, 외벽경계 등) 을 기준으로 지정하며, 결정도 상에 표시된 바를 따른다.
- ② 「건축법」 제46조(건축선의 지정) 및 「건축법」 제58조(대지안의 공지)기준에 의해 현황 골목선에서 후퇴하는 경우 골목지정선은 후퇴부를 기준으로 적용하고, 단 후퇴부에는 옛 길의 연속성 유지 및 인지성 확보를 위하여 옛 길의 위치와 선형을 따라 재료 및 색채 등을 구분하여 원래의 폭원 및 형상이 인지될 수 있도록 바닥을 포장한다. 바닥포장 재료는 주변 필지와 조화를 고려하여 역사적 분위기를 형성할 수 있는 석재블록 등 자연적인 재료사용을 권장하며, 공공사업이 추진되는 경우 해당 사업의 옛 길 조성계획과 유사한 재료와 패턴으로 조성하도록 한다.

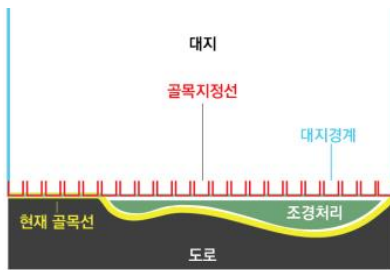
- ③ 골목지정선이 지정된 대지는 건축물의 외벽면, 담장, 대문 등의 위치가 골목지정선 길이의 1/2이상 접해야 한다.
- ④ 현황 골목선이 대지 안에 위치하는 경우 골목지정선과 대지 경계 사이의 공간은 화단, 초화류 등으로 조경처리를 하고, 통행에 지장을 주는 적치물을 방치하거나 에어컨 실외기 등의 부속시설물을 설치하지 않도록 한다.



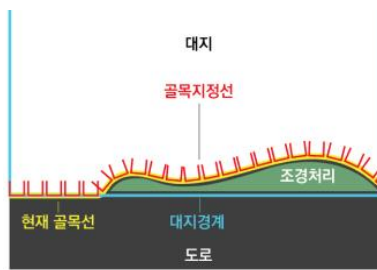
결정도 상 골목지정선 계획



실제 적용 예시



- A : 현재 골목선(건축물, 담장경계)이 도로부지를 지나고 있는 경우
 ▶ 대지 경계를 따라 골목지정선 적용
 도로부지 내 대지경계와 현재 골목선 사이공간 조경 처리



- B : 현재 골목선(건축물, 담장경계)이 대지 안에 위치하는 경우
 ▶ 현재 골목선을 따라 골목지정선 적용
 대지 내 대지경계와 현재 골목선 사이공간 조경 처리



- ⑤ 「부암동 성곽마을 리모델링활성화구역 지정 및 계획 결정 공고 (서울특별시 종로구 공고 제2019-234호, 2019.02.22.)」에 따라 리모델링활성화구역 내 건축물은 리모델링 시 골목지정선을 준수하는 경우 종로구 건축위원회 심의를 통해 「건축법」 시행령 제6조(적용의 완화) 제1항 제6호에 의해 「건축법」 제46조(건축선의 지정) 및 「건축법」 제60조(대지안의 공지) 완화 적용할 수 있다.
- ⑥ 골목지정선을 준수하는 경우 「건축법」 제46조(건축선의 지정)에도 불구하고, 기존 골목길의 보존을 위하여, 「건축법」 시행령 제6조(적용의 완화) 제1항 제4호, 「서울특별시 건축조례」 제3조(적용의 완화) 제1항에 제1호에 따라 종로구 건축위원회의 심의를 통해 완화 적용할 수 있다. 단, 서울시 건축조례 제3조 제1항에 따라 서울특별시장이 적용의 완화구역으로 지정 공고한 이후 적용하도록 한다.
- ⑦ 대지의 여건상 골목지정선의 준수가 어려울 경우에는 골목의 전체적인 형태를 고려하여 골목지정선으로부터 1m이내에서 변경 적용할 수 있다.
- ⑧ 도면표시

골목지정선



제6장 건축물의 형태 및 색채 등에 관한 사항

제28조 외벽면 (규제/권장사항)

- ① 인왕산공원 등의 자연환경, 서울성곽 등의 역사환경, 양호한 단독주택지가 형성되어 있는 주거환경 등 주변 환경과 어울리지 않는 반사유리, 금속, 타일 등 반사성 재료의 재료사용을 금지한다. (규제)
- ② 외벽면은 벽돌, 석재, 목재, 콘크리트 등 자재의 물성이 드러나는 재료로 사용함을 원칙으로 하며, 외벽면의 30%이상 도장 등 비자재 색의 마감은 불허하되 외단열시공 등의 경우는 예외로 하고 검정색 및 원색계열의 도료 사용은 불허한다. (규제)
- ③ 지구단위계획구역 내 주차장 조성은 투시가 가능하도록 셔터면의 10% 이상 개구부를 설치한다. (권장)



주차장 투시 셔터 적용 예시

- ④ 대상지 내부 건축물은 외부계단의 설치를 제한한다. (규제)
- ⑤ 대상지 내부 건축물의 외벽은 휴먼스케일에 맞도록 목재, 석재 프레임 등 저층부 친환경 소재의 외벽마감을 한다. (권장)
- ⑥ 간선가로변 근린생활시설, 전시장은 도로에 면한 층의 전면 벽면의 50%이상을 투시벽으로 처리한다. (규제)
- ⑦ 간선도로변 근린생활시설, 전시장은 도로에 면한 층의 셔터를 투시형 셔터로 사용한다. (권장)



도로에 면한 층 벽면 투시벽 처리 예시

폐쇄적인 외관 조성 (X)

- ⑧ 간선가로변 건축물은 장변과 단변의 비율은 2분의 1이상으로 한다. (규제)
- ⑨ 간선가로변 건축물은 합벽건축인 경우 인접건물과 유사한 디자인, 재질, 색채를 사용하며 1층의 높이는 동일하게 한다. (규제)
- ⑩ 간선가로변 건축물은 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출하여서는 아니된다. 단, 벽면에 조명, 벽화 등 장식적 처리를 하여 허가권자가 미관상 지장이 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다. (규제)
- ⑪ 간선가로변 건축물은 대지의 측면 경계선과 건축물 사이의 이격거리가 3m미만이고, 이격 부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격 공지는 차폐조명, 담, 문으로 차폐하여야 하며, 이때 담, 문, 지하층 출입구 등은 건물의 벽면과 조화되는 재료를 사용하여야 한다. (규제)
- ⑫ 간선가로변 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비 및 실외기, 안테나 등을 도로변에 노출하여 설치 금지한다. (규제)
- ⑬ 간선가로변 건축물은 개방감 확보를 위해 탐상형을 권장한다. (권장)

제29조 구조 (규제사항)

- ① 간선가로변 건축물은 가로경관과의 연속성과 통일감 확보를 위하여 필로티 구조는 금지한다.
- ② 쾌적한 주거환경 도모를 위하여 조립식 무피복철골조 및 컨테이너 등의 구조는 제한한다.

제30조 지붕 (규제/권장사항)

- ① 대상지 내부 건축물의 지붕은 3:10 ~ 7:10이하의 경사지붕으로 한다. (규제)
- ② 대상지 내부 건축물은 지붕 일부를 평지붕으로 할 수 있으나 그 면적이 전체 지붕면적의 10분의3이하로 계획해야 한다. 다만, 창의적 건축계획 수립, 옥상녹화, 주변지역과 어울리는 형태 적용 등의 경우에는 종로구 건축위원회 심의결과에 따라 전체 지붕 면적의 10분의 3을 초과하여 평지붕을 조성할 수 있다. (규제)



경사지붕 적용 예시



평지붕 조성 예시



- ③ 대상지 내부 단독주택은 경사방향은 도로를 향한 방향에 직교 방향으로 설치하는 것을 권장하며, 인접 건축물과의 시각적·경관적 조화를 이루도록 한다. (권장)
- ④ 간선가로변 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비 및 실외기, 안테나 등을 도로변에 노출하여 설치 금지한다. (규제)
- ⑤ 간선가로변 옥상녹화의 조성은 「서울특별시 보급형 옥상녹화 조성기법」 및 「서울특별시 건축물 옥상녹화 시스템 유형 결정과 관리 매뉴얼」에 따라 조성한다. (권장)

제31조 담장 및 대문, 울타리, 옹벽 등(규제/권장사항)

- ① 옹벽은 높이 3m이상의 옹벽은 다단식재기법을 적용한다. (소단의 높이는 2m이하, 식재폭은 1m이상 확보)(규제)
- ② 지구단위계획구역 내 담장 및 대문을 설치할 경우에는 재료, 색채, 무늬를 본 건축물의 외벽과 조화되도록 한다. (권장)
- ③ 울타리는 투시형 및 생울타리로 하되 높이는 1.2m 이하로 한다. 단, 생울타리의 경우 도로에 면한 경우에 한하여 권장한다. (권장)



옹벽 다단식재기법 조성 예시



생울타리 조성 예시

- ④ 옹벽으로 인한 부지면적이 심대한 축소가 발생하는 대지의 경우 다단식재 적용에 대해 심의를 통해 조정할 수 있다. (권장)
- ⑤ 상기사항 이외의 울타리, 옹벽 등의 벽면은 「서울특별시 도시구조물 벽면녹화 활성화 방안」을 적용한다. (권장)
- ⑥ 울타리 또는 담장에 설치하는 주차장 셔터는 내부의 용도변경 감시 및 보행자 안전성 확보를 위해 투시 가능한 셔터 설치한다. 단, 폐쇄형 셔터 설치 시 투시 가능한 개구부를 주차장 출입구면의 10%이상 설치한다. (권장)

제32조 건축물의 주출입구 (권장사항)

- ① 건축물의 보행 주출입구 1층바닥 마감높이와 도로 마감 높이와의 차이는 10cm이하로 하여 보행자의 접근을 강화토록 한다.
- ② 주출입구가 도로와 면할 경우 통행의 안전성을 확보하기 위해 출입문은 외벽선으로부터 출입문 너비 이상의 폭을 후퇴하여 설치한다.

제33조 한옥

- ① 한옥의 형태는 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조 제2호에 따른다.
- ② 한옥 수선 등의 비용을 지원 받고자 하는 경우에는 「서울특별시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례」 및 서울특별시 건축자산전문위원회의 결정에 따른다.

제34조 건축물의 색채 (규제/권장사항)

- ① 주조색으로 모든 건축은 원색계열의 색채를 사용할 수 없다. (규제)

코드	R	YR	Y	GY	G	BG	B	PB	P	RP
색상명	빨강	주황	노랑	연두	녹색	청녹	파랑	남색	보라	자주
색상										



석재 (O)



과도한 반사성 재료 (X)



원색의 도료 (X)

- ② 주거 건축물은 편안한 이미지의 주거지역이 될 수 있도록 고궁갈색(Seoul Brown)색채를 주조로 한다. (권장)
- ③ 지붕의 색채는 외벽과 어울리는 색으로 하되 채도가 낮은 강조색을 사용하여 단독주택지내의 통일성과 가로경관의 향상을 도모한다. 단, 벽돌 화강석, 석재타일 등 자재색은 그대로 사용할 수 있다. (권장)

구분	명도	채도	색상값	색채예시
주조색	7.5~8	1~3	5YR ~ 7.5Y	
보조색	5~7	1~3		
강조색	2~4	1~3		
				
				
				

제7장 대지안의 공지에 관한 사항

제35조 전면공지 (규제사항)

① 전면공지는 건축물의 신축 시 개발주체가 조성한다.

1. 보도부속형 전면공지

- 보도와 접하는 전면공지는 보행자 통행이 가능한 구조로서 보도 기능을 담당할 수 있도록 조성한다.

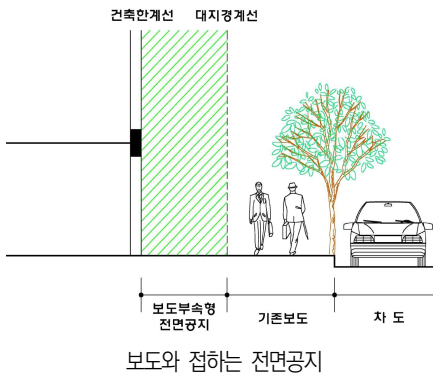
2. 차도부속형 전면공지

- 보도가 없는 도로에 접하는 전면공지는 차량 및 보행자 통행이 가능한 구조로서 차도 및 보도의 기능을 담당할 수 있도록 조성한다.

3. 서울성곽 연접부 전면공지

- 서울성곽 연접부의 건축선 후퇴에 의한 공지는 차량접근을 위한 공간이 아닌, 보행자의 통행 및 서울성곽의 보호를 위한 공간이 되도록 한다.

□ 적용예시



1. 전면도로와 통합하여 보행공간으로 조성

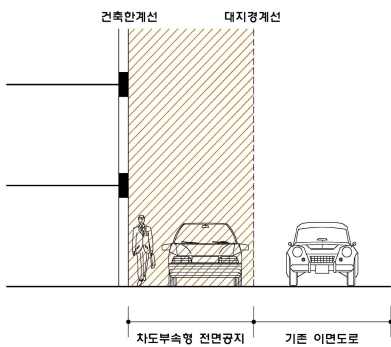
2. 차량출입금지 및 가로연속성 확보를 위해 볼라드 설치 가능



(O)



(O)



3. 차면시설, 설비시설, 적치물 등은 원칙적으로 금지

4. 보도와의 단차 금지, 포장패턴 일체화



(X)



(X)

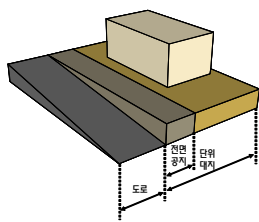
② 조성지침

1. 전면공지는 연접한 보도 또는 차도(보도가 없을 경우)와 단차없이 조성한다. 단, 지형여건상 불가피한 경우 종로구 도시·건축공동위원회의 심의를 통해 결정할 수 있다.

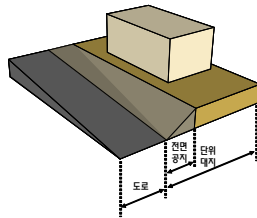
2. 전면공지 내에는 공작물, 담장, 계단, 주차장 등 차량 및 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없다. 다만, 차량 진·출입 금지 및 가로연속성 확보를 위해 볼라드·돌의자 등을 설치하도록 하는 때, 조경을 위한 식수를 하는 때, 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철출입구 또는 환기구 등을 건물 또는 대지 내에 설치하는 때, 허가권자가 보행자의 편의 또는 가로미관 향상을 위하여 공간이용계획을 수립하여 해당 위원회(종로구 도시·건축공동위원회 포함)의 자문을 거친 때 등 허가권자가 그 필요성을 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

3. 포장패턴은 공공부문의 포장패턴을 우선 준용하고 개별포장 선정 시 인접지역의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며, 바닥은 내구성이 있는 재료로 포장토록 한다.
4. 대지의 지형차이로 인해 가로변 노출되는 지하층 발생 시 지하층에도 전면공지 조성지침을 동일하게 적용한다.

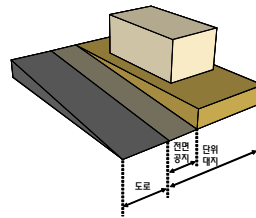
□ 적용예시



연접도로와 단차 발생 (X)



연접도로와 경사면 형성 (X)



연접도로의 기능 수행 (O)

③ 도면표시

전면공지



제36조 대지안의 조경 (규제/권장사항)

- ① 지구단위계획구역 내 자연경관지구에서는 「서울특별시 도시계획 조례」 제39조(자연경관지구안에서의 건축제한)의 내용을 준수하여 대지 면적의 30% 이상에 해당되는 조경면적을 확보하여 설치하여야 한다. (규제)
- ② 조경 및 식재면적의 산정에 대한 기준은 「서울특별시 건축 조례」 제24조(대지안의 조경) 제2항 및 국토교통부 고시 「조경기준」 제4조(조경면적의 산정)를 준용한다. (권장)
- ③ 등록 큰나무 및 흉고 직경 20cm 이상의 큰나무는 제자리 보존토록 한다.
 1. 건축이 불가능한 경우는 필지내 이식토록 함.
 2. 등록 큰나무 : 13종 53주
- ④ 대지안의 조경면적은 20%이상 확보토록 하며 조경수로서 유실수 식재를 권장한다. 이때 등록 큰나무 및 흉고 직경 20cm 이상 큰나무 제자리 보존 시 대지안의 조경 면적의 5% (대지 내 조경면적 15% 적용)를 완화 적용한다. (권장)
- ⑤ 대지 안의 조경의 위치는 전면도로에 인접하여 조성한다. (권장)

□ 조성 예시



제37조 보차혼용통로 (규제사항)

- ① 보차혼용통로로 지정된 구간은 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 조성되어야 한다.
- ② 보차혼용통로로 계획된 건축한계선 부분은 지하층의 개발을 규제한다.
- ③ 보차혼용통로로는 단차가 없이 연속적으로 조성하여야 하며, 보도 혹은 도로와 접하거나 연접대지와 공동으로 설치하는 경우도 단차를 두어서는 아니된다. 또한 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행인의 통행에 지장을

주는 일체의 장치물을 설치할 수 없다.

- ④ 보차혼용도로로 연결되는 양측도로에 고저차가 있을 경우 경사로로 처리하여야 한다.
- ⑤ 보도는 투수성이 강하고, 보행자의 통행에 불편이 없는 재료 및 포장을 하여야 하며, 야간통행에 안전을 도모할 수 있도록 야간조명 시설을 설치하여야 한다.
- ⑥ 지상부가 오픈된 개방형으로 설치해야 한다.
- ⑦ 도면표시

보차혼용도로



제38조 공공보행도로 (규제사항)

- ① 공공보행도로로 지정된 구간은 24시간 일반인이 도로로 이용할 수 있도록 조성되어야 한다.
- ② 공공보행도로로 계획된 건축한계선 부분은 지하층의 개발을 규제한다.
- ③ 대지 내 현황골목에 적용되는 공공보행도로는 현황폭원 이상으로 조성한다.
- ④ 공공보행도로는 단차가 없이 연속적으로 조성하여야 하며, 보도 혹은 도로와 접하거나 연결대지와 공동으로 설치하는 경우도 단차를 두어서는 아니 된다. 또한 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없다.
- ⑤ 단, 공공보행도로로 연결되는 양측도로에 고저차가 있을 경우 계단이나 경사로로 조성할 수 있다. 이 때 미끄럼 방지를 위해 적절한 조치를 취해야 한다.
- ⑥ 보도는 투수성이 강하고, 보행자의 통행에 불편이 없는 재료 및 포장을 하여야 하며, 야간통행에 안전을 도모할 수 있도록 야간조명 시설을 설치하여야 한다.
- ⑦ 공공보행도로는 보행자 위주의 공간이 될 수 있도록 볼라드 등의 차량진입방지시설을 설치해야 한다. 단, 비상용 차량의 출입 등을 위해 부득이한 경우 이동식 볼라드 설치도 가능하다.
- ⑧ 공공보행도로는 지상부가 오픈된 개방형으로 설치해야 한다. 부득이하게 필로티 구조로 설치할 경우 높이는 4m 이상이어야 하며, 조명시설은 관로를 매설하여 벽부 등 형태로 설치하여야 한다.
- ⑨ 공공보행도로가 인접대지와 공동으로 지정된 경우 각각 대지경계선으로부터 균일하게 벽면선을 후퇴하여야 하며 인접대지 간에 단차를 두어서는 아니 되고 양측이 동일한 패턴·구조·재료 등을 사용하여 설치하여야 한다.
- ⑩ 261-9번지 문화시설 내 공공보행도로 조성 시 창의문로와 배후 주거지를 연결하는 공공보행도로의 선형은 지형여건 및 건축계획에 따라 변경할 수 있다.
- ⑪ 도면표시

- ⑫ 공공보행도로



제8장 환경친화적 건축물에 관한 사항

제39조 자연지반보존 (권장사항)

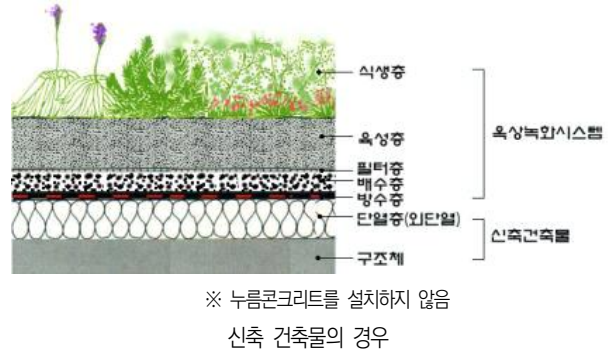
- ① 지층부의 바닥이나 건폐되지 않은 토지를 흙, 자갈, 모래, 잔디 등 자연재료나 투수콘, 아스콘 등의 투수성 재료로 조성하고 당해 지하부에는 일체의 인공구조물(지하주차장, 저수조 등)을 설치하지 않는 것을 권장한다.

제40조 옥상녹화 (규제/권장사항)

- ① 간선가로변 탑상형 건축물은 이용자의 휴게 및 만남의 공간으로 활용할 수 있는 옥상녹화의 조성한다.(권장)

- ② 옥상녹화 조성시 계단탑 및 설비 면적을 제외한 옥상면적의 50%이상 조성한다.(권장)
- ③ 「서울특별시 옥상녹화조성 가이드라인 개정」(2018) 및 「서울특별시 건축물 옥상녹화 시스템 유형 결정과 관리 매뉴얼」에 따라 조성한다.(규제)
- ④ 조경토의 두께는 최소 40cm이상 확보하도록 한다.(권장)

□ 적용예시



제41조 벽면 녹화 (규제/권장사항)

- ① 건축물의 벽면, 담장, 방음벽, 콘크리트 옹벽 등의 수직면과 사면 등 인공적으로 만들어진 입면에 대해 덩굴성 식물, 지피식물, 초화류 위주로 녹화하는 벽면녹화를 권장한다.(권장)
- ② 벽면녹화 조성은 「건축물 녹화 설계기준」(국토해양부, 2012.4.)에 따라 조성토록 한다.(규제)

□ 적용예시



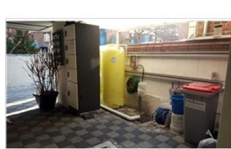
제42조 녹색주차장 (규제/권장사항)

- ① 주차장은 잔디 등의 투수성 재료를 사용한 녹색주차장의 설치를 권장한다.(권장)
- ② 녹색주차장 조성은 「서울특별시 녹색주차장 활성화 계획」(2004) 등 서울특별시 기준에 따라 조성한다.(규제)

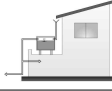
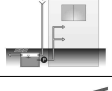
제43조 물재이용시설 (규제/권장사항)

- ① 홍수방지과 물 순환 재생을 도모하고 나아가 도시의 안전성 향상과 쾌적한 도시환경 창조를 도모하기 위해 지구단위계획구역 안의 건축물에는 중수도, 빗물이용시설 등 물재이용시설의 설치를 권장한다.(권장)
- ② 물재이용시설의 종류, 설치대상, 시설기준 등 조성의 제반기준은 「물 재이용시설 설계 및 유지관리 가이드라인」(환경부, 2013) 등 관련법령과 지침이 정하는 바에 따른다.(규제)
- ③ 빗물저류탱크 용량(ton)은 건축면적 $\times 0.05$ 또는 대지면적 $\times 0.02$ 이상으로 한다.(규제)
- ④ 중수도는 총 사용수량의 10%이상을 재사용할 수 있는 시설이어야 한다.(규제)

□ 빗물이용시설 설치 예시



빗물저장이용시설 주택설치사례 FRP, PE(소형)

설치장소	유형	적용대상	장단점
옥상 설치형		일반주택 소규모건축물	유지관리가 용이 저장조 하중 고려 급수 동력 불필요
지상 설치형		일반주택 소규모건축물	유지관리가 용이 급수 동력 필요
건물 매설형		일반주택 소규모건축물	기존 건축물에 설치시 용이 빗물이용의 공간활용도 높음 급수 동력 필요
지하 설치형		일반주택, 학교 대규모건축물	규모가 큰 신규건축 적용 지하 기초구조물을 이용 급수 동력 필요

빗물이용시설 저장조 설치 유형 삼척시 물 재이용 관리계획 보고서 5장. 물재이용 사업계획 수립

제44조 신재생에너지 (권장사항)

- ① 신축(증축, 개보수 포함) 건축물은 신·재생에너지 시설 설치에 표준건축공사비의 1% 이상을 투자하거나 건물 에너지 사용량의 1% 이상을 신·재생에너지에 의해 생산할 것을 권장한다.

제45조 에너지 절약 (권장사항)

- ① 지구단위계획 안의 일반 건축물은 에너지 절약을 위해 에너지를 절약할 수 있는 시설의 설치를 권장한다.
- ② 에너지 절약과 관계된 인증의 세부 이행기준 및 점수산정 기준 등은 다음 각 호에서 정하는 바에 따른다.
 1. 건축물 에너지효율등급 인증, 제로에너지건축물 인증은 「건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증 기준」(산업통상자원부, 2017.1)에 따른다.
 2. 에너지성능지표는 「건축물의 에너지절약설계기준」(2017.6)에 따른다.
 3. 녹색건축 인증은 「(국토교통부) 녹색건축 인증 기준」(2016.9)에 따른다.

제46조 생태면적률 (규제사항)

- ① 건축물 신축시 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 및 「서울특별시 생태면적률 운영지침」에 따른 생태면적률을 적용하여야 한다. 단, 관련 지침 변경 시에는 변경된 지침에 따르도록 한다.

□ 적용기준

구분		생태면적률 기준
건축유형별	일반주택(개발면적 660㎡ 미만)	20% 이상
	공동주택(개발면적 660㎡ 이상)	30% 이상
	일반건축물(업무, 판매, 공장 등)	20% 이상
	유통업무설비, 방송통신시설, 종합의료시설 교통시설(주차장, 자동차정류장, 운전학원)	20% 이상
	공공문화체육시설 및 공공기관이 건설하는 시설 또는 건축물	30% 이상
	녹지지역 내 시설 및 건축물	50% 이상

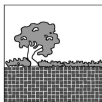
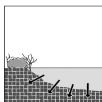
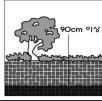
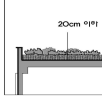
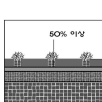
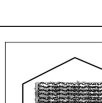
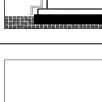
구분		생태면적률 기준
용도지역별	전용주거, 일반주거지역	최저 30%

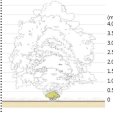
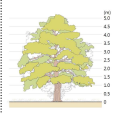
일반주택 및 공동주택이 개발면적과 상이할 경우 개발면적 기준을 우선 적용

□ 산정방법

$$\text{생태면적률(\%)} = \frac{\text{자연순환기능면적}}{\text{전체면적}} \times 100 = \frac{\Sigma(\text{피복유형별 환산면적}) + \Sigma(\text{식재유형별 환산면적})}{\text{전체면적}} \times 100$$

□ 공간유형 구분 및 가중치

피복유형		가중치	설명	유의 사항	
1	 자연지반 녹지	1.0	• 자연지반이 손상되지 않은 녹지 식물상과 동물상의 개발 잠재력 보유	• 자연 상태의 지반을 가진 녹지	
2	 수공간 (투수기능)	1.0	• 자연지반 기초 위에 조성되고, 투수 기능을 가지는 수공간	• 바닥에 차수시설이 설치되어 있는 수공간의 경우 가중치 0.5	
3	 인공지반녹지 > 90cm	0.7	• 토심이 90cm 이상인 인공지반 상부 녹지	• 토심이 90cm 미만인 경우 가중치 0.5 (단, 최소 토심 40cm)	
4	 옥상녹화 > 40cm	0.6	• 토심이 40cm 이상인 옥상녹화시스템 이 적용된 공간	• 토심이 40cm 미만인 경우 가중치 0.4 (단, 최소 토심 20cm)	
5	 투수포장	0.4	• 자연지반 위에 조성되고 공기와 물이 투과되는 포장, 식물생장 가능	• 포장재의 투수율은 0.01cm/sec를 확보 미식재 면적이 50%이상인 경우 가중치 0.2, 불투수포장의 경우 가중치 0	
6	 벽면녹화	0.3	• 창이 없는 벽면이나 옹벽(담장)의 녹화, 최대 10m 높이까지만 산정	• 창이 없는 벽면이나 옹벽(담장)의 녹화, 최대 10m 높이까지만 산정 (단, 최소 토심 20cm)	
7	 옥상저류 및 침투시설 연계면	0.1	• 지하수 함양을 위한 우수침투시설 또는 일시적 저류시설과 연계된 면	-	
8	 불투수 포장	0.0	• 공기와 물이 투과되지 않는 포장, 식물생장이 없음	-	
9	수고	환산면적	0.1	-	• 식재유형 생태면적률은 피복유형 생태면적률의 20%만 인정

피복유형			가중치	설명	유의 사항
	$0.3 \leq H < 1.5$	0.1		• 관목류가 속해있으며, 모든 피복 유형에 적용이 가능	• 지피초화류의 경우 0.3m 이상이라 하더라도 개체로 인정하지 않음
	$1.5 \leq H < 4.0$	0.3		• 대관목류 및 소교목류	• 관목류를 식재하는 경우 기준환산면적의 50%만 인정
	$4.0 \leq H$	3		• 대교목류로서 국토부고시 제2015-787호(조경기준) 제7조2항의 각호에 의하여 인정주수를 산출 후 면적 가중치를 곱하여 산정	• $B > 5\text{cm}$ or $R > 6\text{cm}$ 이거나, 상록 교목으로 $W > 0.8\text{m}$ 인 경우 교목을 1주 인정
					• $B > 12\text{cm}$ or $R > 15\text{cm}$ 이거나, 상록 교목으로 $W > 2\text{m}$ 인 경우 교목을 2주 인정
					• $B > 18\text{cm}$ or $R > 20\text{cm}$ 이거나, 상록 교목으로 $W > 3\text{m}$ 인 경우 교목을 4주 인정
					• $B > 25\text{cm}$ or $R > 30\text{cm}$ 이거나, 상록 교목으로 $W > 5\text{m}$ 인 경우 교목을 8주 인정

※ H : 수고, B : 흉고직경, R : 근원직경, W : 수관폭

※ 인공지반에 설치되는 수공간, 투수포장의 경우는 인공지반 가중치(0.7 또는 0.5)를 해당 공간유형별 가중치에 곱하여 산정함.

※ 해당 수고의 대나무를 식재할 경우 환산면적의 10%만 인정

※ 식재유형 생태면적률은 피복유형 생태면적률의 20%까지만 인정

제9장 교통처리 등에 관한 사항

제47조 차량출입불허구간 (규제사항)

- ① 지구단위계획에서 정한 「차량출입불허구간」에서는 도로에서 대지로의 차량출입은 원칙적으로 허용되지 아니 하며, 「차량출입불허구간」이 정해지지 않은 구간에서만 차량출입을 허용한다. 창의로문로, 자하문로에 면한 대지에서는 주차출입구가 지정된 위치 또는 이면도로로 출입할 수 있다.
 1. 인왕구역 : 자하문로 · 창의로문로 변, 옛 길·골목길(4m미만도로) 변
 2. 백악구역 : 창의로문로 변
- ② 인왕구역의 옛 길, 골목길 변과 백악구역의 창의로문로 변에 차량출입불허구간이 계획된 대지는 부설주차장 설치 면제 대상으로 「주차장법」 제19조 제5항에 따라 주차장의 설치에 드는 비용을 납부하는 것으로 부설주차장의 설치를 갈음할 수 있다.
- ③ 부설주차장 설치 면제 대상 중 공동개발로 차량출입이 가능한 경우 부설주차장 설치 면제 대상에서 제외, 공동 개발 후에도 차량출입이 불가능한 경우 부설주차장 설치 면제 대상에 포함한다.
- ④ 설치비용 납부는 「서울특별시 종로구 주차장 설치 및 관리 조례」에서 정하는 부설 주차장의 설치비용 산정 기준을 준용한다.
- ⑤ 주차출입구 조성 시 「건축법」 및 동법 시행령, 「서울특별시 건축조례」의 대지 안의 공지 기준에 따른 건축에서 인접 경계선으로부터 이격거리가 발생할 경우 이격거리를 제외한 지점으로부터 주차출입구를 확보한다.

- ⑥ 「차량출입불허구간」에 접하는 대지에 본 지구단위계획 결정고시일 이전에 설치된 기존 주차장의 차량출입은 허용되나, 해당 대지에 신축행위를 할 경우에는 해당구간에서의 차량출입을 불허하고 주차장 출입구 설치를 금지한다.

⑦ 도면표시

차량출입불허구간



제48조 주차장 설치 (규제사항)

- ① 지구단위계획구역 내에 주차장을 설치하는 경우에는 「주차장법」 및 본 지구단위계획 공공부문 시행지침을 준수하여야 한다.
- ② 보도가 설치된 도로 또는 지침도에 보차혼용통로로 표시된 도로에 접한 대지에서는 상기 도로를 주차통로로 이용하는 직접주차는 할 수 없으며 별도의 대지내 동선에 의해 주차장을 설치하여야 한다. 단, 당해 대지의 조건상 부득이한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 차량출입을 위한 진입로가 보행가로를 단절하는 경우 그 진입로는 보행가로의 패턴을 연장하여 동일한 재료로 포장하고 단차를 없애 보행자의 통행불편을 최소화하도록 한다.
- ④ 건축한계선이 지정된 대지에서 주차장의 설치시 차로의 설치는 건축한계선을 기준으로 대지 내에서 확보한 공간으로 한다.
- ⑤ 주차장 설치 방식은 「주차장법」 및 「서울특별시 주차장설치 및 관리조례」를 준수해야 한다.
- ⑥ 주차장 설치의무 면제에 따른 비용납부 기준 및 처리 절차는 「서울특별시 종로구 주차장설치 관리조례」에서 정하는 바에 따른다.
- ⑦ 주차장 설치 시에는 가급적 본 시행지침 제42조에 의한 녹색주차장의 설치를 권장하며 불투수 포장재료 사용 시에도 주변에 녹지대 등을 도입하여 투수 면적을 확보한다.
- ⑧ 대규모 부지에 공용주차장을 조성하는 경우에는 주변 지역과의 원활한 보행편의를 위하여 보행자의 동선을 고려한 공공보행통로 개설, 횡단보도 위치 정비 등을 함께 검토하여야 한다. 이 때 주변의 기존 골목길과 필지의 형태 및 규모를 고려하도록 한다.
- ⑨ 리모델링 또는 용도 변경 시 「주차장법」 제19조(부설주차장의 설치)에 의한 설치기준에 따라 주차장을 확보하여야 한다.

제10장 경관에 관한 사항

제49조 기본경관계획 등 적용 (권장사항)

- ① 지구단위계획구역 내에서 건축계획을 수립할 경우에는 「서울특별시 경관계획」(2016)과 「역사도심 중점경관관리 구역 경관 가이드라인」을 따르도록 한다.
- ② 지구단위계획구역 내에서 양호한 경관을 형성하기 위해 공공공간, 건축물, 옥외광고물, 공공시설물 등에 대해 「자문박 창의예술마을 경관형성지침」에 따른 세부과제별 지침 및 체크리스트를 준수하도록 한다.

제50조 역사문화적 건축물 장소의 보전·활용 (규제/권장사항)

- ① 역사문화적 건축물이란 지정문화재, 등록문화재 등 서울특별시 문화재위원회에서 보전가치가 있다고 인정하는 건축물 및 한옥 등 건축자산과 역사문화자원을 말한다.(규제)

- ② 문화재의 구체적인 보전 방법 및 범위 등은 서울특별시 문화재위원회의 결정을 따르도록 한다.(규제)
- ③ 현진건 집터(325-1,2) 등 매장문화재 유존지역에서 건축인·허가 시 문화재 보호를 위해 보전방법 및 범위 등을 종로구 문화재보호자문위원회의 자문을 거쳐 서울특별시 문화재위원회의 결정에 따르도록 한다.
- ④ 역사유적터를 포함한 대지에 건축할 경우에는 「서울특별시 경관계획」(2016)을 참고하여 역사유적지 표시를 위한 설치계획을 수립하고, 관련 절차에 따라 위치 및 형태 등에 대하여 서울특별시 표석설치 위원회의 자문을 거치도록 한다.(규제)
- ⑤ 한옥 등 건축자산이란 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조에서 정의하고 있는 대상을 말하며, 서울시 건축자산은 해당 법에 따라 우수건축자산으로 등록하고 건축자산을 보호·관리 할 것을 권장하고, 「(한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률)에 따른 건축자산 진흥구역 지정 또는 우수건축자산 등록 시 특례 및 지원 사항은 당해 법령에 따라 관리한다.(권장)
- ⑥ 본 계획 결정 당시 역사문화자원은 「역사도심기본계획(2015)」에 따른 역사문화자원을 대상으로 하며, 향후 해당 계획의 변경이 있을 때에는 변경된 계획 내용을 적용한다.

□ 역사문화적 건축물 장소의 보전·활용 세부기준

구분	적용구역	계획내용	비고
문화재	지구단위계획 구역 전체	- 지정문화재, 등록문화재 등 서울특별시 문화재위원회에서 보전가치가 있다고 인정하는 건축물을 대상으로 하며, 보전방법 및 범위 등은 서울특별시 문화재위원회의 결정에 따름 - 현진건 집터(325-1,2) 등 매장문화재 유존지역에서 건축인·허가 시 문화재 보호를 위해 보전방법 및 범위 등을 종로구 문화재보호자문위원회의 자문을 거쳐 서울특별시 문화재위원회의 결정에 따름	-
역사유적터	지구단위계획 구역 전체	- 대지 내 역사유적터(멸실유적지)가 있는 경우 표석 설치 - 설치위치, 형태 등은 「서울특별시 역사문화경관계획」을 참고하여 서울특별시 표석설치위원회의 자문을 통해 결정함	-
한옥 등 건축자산 (한옥 등 건축자산법)	지구단위계획 구역 전체	「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에서 정의하는 대상은 해당 법에 따라 우수건축자산으로 등록하는 것을 권장 (한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률)에 따른 건축자산 진흥구역 지정 또는 우수건축자산 등록 시 특례 및 지원사항은 당해 법령에 따라 관리	-
역사문화자원 (역사도심 기본계획)	지구단위계획 구역 전체	「역사도심기본계획」(2015)에 따른 역사문화자원을 대상으로 적용 - 보전방법 및 범위 등은 「역사도심관리지침」(2015) 및 계획관리구역(근현대 건축물) 지침에 따름 - 향후 「역사도심기본계획」 변경 시 변경 내용을 준용함	-

제51조 옥외광고물 (규제/권장사항)

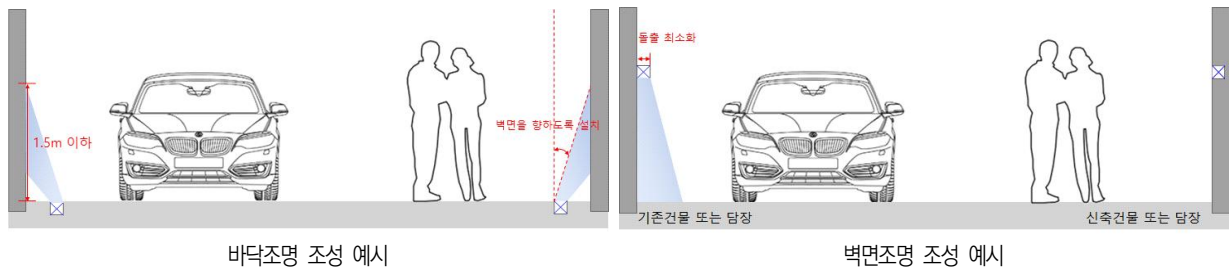
- ① 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」 및 같은 법 시행령, 「서울특별시 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례」, 「서울특별시 종로구 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례」를 준용한다. (규제)
- ② 지구단위계획구역 내 「종로구 옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한·완화 고시」내용을 준수한다. (규제)
- ③ 지구단위계획 내 모든 옥외광고물 설치 시 「서울특별시 종로구 옥외광고물 등 관리조례」 및 「서울특별시 옥외광고물 가이드라인」, 「자문박 창의예술마을 경관형성지침」의 옥외광고물 지침 및 체크리스트를 준수한다. (권장)

제52조 인공조명 (규제/권장사항)

- ① 지구단위계획 구역 내에서 인공조명을 설치할 때는 「인공조명에 의한 빛공해 방지법」, 「서울특별시 빛공해 방지 및 좋은 빛 형성 관리조례」 및 「서울특별시 빛공해방지계획」(2015), 「서울특별시 야간경관가이드라인」

(2015)을 준수하도록 한다. (규제)

- ② 간선도로변에 면한 건물은 소원도를 설치하는 등 가로의 분위기를 배려할 수 있는 건축물의 형태 및 조명시설을 설치한다. (권장)
- ③ 간선도로변에 면하는 건축물의 신축 또는 증·개축은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 야간조명등의 설치를 권장한다. 이 때 조명방향은 상향이 될 수 있도록 한다. (권장)
- ④ 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명을 설치한다. (권장)
- ⑤ 바닥조명 설치 시 보행자와 운전자의 안전을 고려하여 직사광이 시선에 닿지 않도록 조명의 방향이 건물외벽 또는 담장을 향하도록 설치한다. (권장)
- ⑥ 바닥조명 중 조도가 강한 조명(30lux)은 지양하며, 유지관리가 용이하도록 LED 조명을 설치한다. (권장)
- ⑦ 지구단위계획 구역 내에서 담장 또는 건축물에 벽면조명 설치 시 보행자와 운전자의 안전을 고려하여 설치하고, 도로에 면한 건물 또는 담장에 조명 설치 시 가로의 경관을 배려하여 조명의 형태, 설치 방법 등을 고려한다. (권장)
- ⑧ 담장 또는 건축물 신축 시 벽면조명은 매입형 조명 설치를 권장하며 벽면으로부터 조명시설 돌출을 최소화한다. (권장)
- ⑨ 매입형 벽면조명을 설치하기 힘든 기존 건축물 또는 담장에는 돌출형 조명을 설치한다. 다만, 보행환경을 고려하여 돌출부를 최소화한다. (권장)



제11장 주민협정 등에 관한 사항

제53조 주민협정 체결 (권장사항)

- ① 지역민들이 스스로 지역의 가치를 인식하고 가꾸어나가기 위한 실천사항들을 협정의 형태로 구체화시키고 실천해나가도록 함으로써 지속적이고 자율적인 환경관리가 가능한 시스템을 마련한다.
- ② 계획구역 내 일부분을 하나의 단위로 정할 수 있으며, 지역민들이 가로 환경개선 및 활성화를 위한 과제들을 선정하고 이의 실천기준을 마련하여 협정서의 형태로 구체화한다.
- ③ 협정서의 구성은 다음과 같다.
 1. 총칙 : 협정의 목적 및 명칭, 구역, 참여자 등
 2. 과제와 기준 : 건축물의 형태 (외관재료, 색채, 외관표현방식 등), 간판, 쓰레기, 건물 녹화, 기타 건물 전면공간 정비 등 가로 환경정비 및 활성화를 위해 필요하다고 인정되는 사항을 과제로 선정하고 각 과제에 대한 세부지침을 마련한다.
 3. 협정의 운영 : 협정을 이끌어갈 주체로서 주민협약회의 구성과 협정의 실효, 변경 등의 절차를 명시한다.
- ④ 협정의 작성 및 운영은 주민협약회에 의해 이루어지며, 협약회의 구성과 협정 작성은 서울특별시 및 종로구에서 지원한다. 이 때 협정의 내용은 본 시행지침 제53조에 따라 종로구 도시·건축공동위원회의 승인을 받도록 한다.
- ⑤ 지구단위계획구역 내에서는 지역민들 간의 협의를 통하여 일정한 범위를 기준으로 협정을 체결할 수 있다.

제54조 주민협약회의 구성 및 협정의 운영 (권장사항)

- ① 주민협약회는 지구단위계획에 의해 별도로 주민협약회를 구성하거나, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」

제60조에 의한 주민공동체운영회 활동과 연계한 협의회로 협정의 제정 및 변경을 제안하며, 협정으로 정하는 사항의 홍보, 실천, 관리, 지도의 기능을 담당할 수 있다.

※ 다수의 협의체 구성 가능

- ② 주민협의회는 지구단위계획지침의 범위 안에서 지속적으로 변화하는 지역특성 및 환경을 고려하여 세부적인 가이드라인 및 지역활성화를 위한 환경개선 프로그램 등을 협정으로 정할 수 있다.
- ③ 주민협의회는 지역주민 10인 이상의 주민대표로 구성하여 주민협정으로 정하는 사항에 대한 홍보 및 실천, 관리, 지도 등의 기능을 담당하며, 주민협의회가 구성되거나 위원의 변경이 이 발생하는 경우에는 종로구 도시·건축공동위원회에 즉시 보고하여야 한다. 단 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」에 의한 주민공동체운영회와 연계하여 운영할 경우 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제59조(주민공동체의 구성과 운영 등) 규정에 따라 구성할 수 있다.
- ④ 주민협의회는 주민협정(안) 또는 변경(안)을 제안하여 종로구 도시·건축공동위원회에 제출하며 종로구 도시·건축공동위원회의 의결을 거쳐 지방자치단체의 승인을 득한 후 운영한다. 지방자치단체장이 필요하다고 인정하여 협정을 변경하고자 하는 경우에는 주민협의회회의 의견을 들어 종로구 도시·건축공동위원회에 제안을 할 수 있다.
- ⑤ 주민협정으로 정할 수 있는 사항은 다음과 같으며, 협정으로 정한 사항은 향후 지역 환경 변화 등의 사유로 인하여 변경사항 발생 시 계획지침의 범위 안에서 변경이 가능하다.
- ⑥ 향후 경관법에 의한 경관협정 체결 시 협정으로 정한 내용을 준수해야 한다.

□ 주민협정으로 정하는 사항

구분	계획내용	비고
건축물 용도	• 사전협의용으로 제시된 용도 입지 시 협의 및 운영에 관한 사항	※ 종로구 도시·건축공동위원회의 자문을 통하여 변경 가능
건축물 형태	• 건축물 형태에 관한 권장 사항 - 형태·외관, 지붕 및 부속설비, 옹타리 및 옹벽, 주출입구, 색채	
경관 관리	• 경관관리에 관한 권장 사항 - 옥외광고물, 인공조명 등	
방재·방법	• 범죄예방환경설계(CPTED) - 방재협정 체결 : 화재 예방시설, 방염처리, 불연소재 등 사용 - 방재 매뉴얼 및 방재지도제작	
환경개선 프로그램	• 쓰레기 배출시간 및 장소, 차 없는 거리의 조업차량 진입가능시간, 불법주차 관리에 대한 약속, 위험물의 처리 등	※ 종로구 도시·건축공동위원회의 자문을 통하여 변경 가능
기타	• 토지 또는 건축물의 소유자 변경시 주민약속 서약에 대한 권리 및 의무 승계에 대한 사항 • 주민협정의 유효기간 및 주민약속의 위반 시의 조치사항 • 주민협정의 변경 및 폐지에 관한 사항 • 기타, 구청장이 필요하다고 인정하는 사항	

제14장 특별계획구역에 관한 사항

제55조 공통사항 (규제사항)

- ① 특별계획구역은 세부개발계획을 수립하여 별도의 도시관리계획(지구단위계획) 입안·결정절차를 거쳐 결정한다.

- ② 특별계획구역 계획지침에서 제시한 기반시설의 설치 및 조성 등은 사업시행자가 부담함을 원칙으로 하며, 세부 개발계획 수립 시 도시계획시설로 결정(변경)토록 한다.
- ③ 도로변경, 공원의 확보, 도시기반시설의 확보에 대한 구체적인 사항은 세부개발계획 수립 이전에 관련 부서와 사전협의를 이행하도록 한다.
- ④ 향후 세부적인 건축계획 시 종로구 건축심의 디자인 가이드라인을 따르되 획일적인 평지붕형태 보다는 다양한 지붕형태를 도입하여 계획하여야 한다.

제56조 특별계획구역 지정 대상 (규제사항)

- ① 대규모 부지로서 개발시 지역전체에 파급효과가 클 것으로 예상되어 향후 여건변화에 대응하여 선제적인 대응 및 특별한 관리가 필요한 곳을 특별계획구역으로 지정한다.

구역명	위치	면적	비고
부암2 특별계획구역	종로구 부암동 303-1 번지 일대	6,056㎡	-

제15장 기타 사항

제57조 장애인 편의시설 배치 (규제사항)

- ① 지구단위계획구역내에서 신축하는 건축물의 경우 보건복지부령에 의한 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」에 적합한 시설을 설치하여야 한다. 단, 위원회의 심의를 거쳐 부득이하다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제58조 산지전용허가 (규제사항)

- ① 산지관리법 제2조에 의거 산지를 조림·육림 등 임산물생산의 용도외로 사용하거나 이를 위하여 산지의 형질을 변경해야 하는 경우는 산지관리법 제14조 및 같은법 시행령 제15조 제1항에 의거 용도를 정하여 산림청장의 산지전용허가를 받아야 하며, 같은법 제18조(산지전용허가기준 등)에 의거 신청내용(용도)이 적합해야 한다.

제59조 문화재보존에 영향을 미치는 행위 검토에 대한 사항 (규제사항)

- ① 지구단위계획구역 내 국가지정문화재보호구역 경계로부터 100m 이내 지역과 시·도지정문화재보호구역 경계로부터 50m 이내 지역에서 토목공사, 건축공사, 조경공사 또는 토지의 원형변경이 수반되는 공사의 시행시 문화재보존에 영향을 미치는 행위의 판단 및 영향을 관련규정에 따라 검토하여야 한다.

제15장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제60조 심의 및 건축허가 신청도서 (규제사항)

- ① 지구단위계획구역 안에서 건축물로서 건축허가 또는 심의(자문)를 받고자 할 때는 기본적으로 요구되는 도서 외에 아래와 같은 도서를 첨부하여야 한다.
 1. 지구단위계획 지침의 반영여부 검토서(규제사항과 권장사항을 분류하여 각 항목별 반영여부를 표시)
 2. 인센티브를 받는 경우 완화사항에 대한 조건 및 규모 등을 상세히 표시
 3. 대지안의 공지(공개공지, 쌈지형 공지, 전면공지 등)계획 시 전면도로, 좌우연접대지 전면부 등의 포장패

턴이 함께 표시되어 있는 대지안의 공지도면 및 옥상녹화시의 계획도면(축척 1/100 이상의 상세도면)

4. 건축물 외관에 관한 사항(색상, 마감재료 등)
5. 옥외광고물을 설치할 경우 옥외광고물 설치 또는 부착 위치가 표시된 건축물 입면도
6. 개축, 재축 또는 이전 시 기존 건축물이 있는 대지현황 및 배치도
7. 인접한 대지에 기존 건축물이 있을 경우에는 기존 건축물이 포함된 배치도와 기존 건축물과 신축 건축물의 입면이 같이 도시된 정면도 및 입면도, 주변 연속사진 및 변경전후 도면(심의(자문)도서에 한함)
8. 기존 수목이 있는 경우 보존 및 재활용에 관한 계획

□ 심의 및 건축허가 시 검토사항(예시)

1) 대지 및 건축물에 관한 사항

구 분		지구단위계획 지침	허가신청내용	적합여부	비고
대지에 관한사항	최대개발규모				
	공동개발				해당하는 경우에 한함.
용도에 관한사항	허용용도				
	불허용도				
건축규모에 관한사항	건폐율				완화사항에 대한 별도 자료 첨부
	완화사항	완화조건	완화규모		
	용적률				
	기준높이				별도 자료 첨부
건축배치에 관한사항	건축한계선				해당하는 경우에 한함.
	골목지정선				해당하는 경우에 한함
대지내공지에 관한사항	전면공지				
	보차혼용통로				
	공공보행통로				
	대지안의조경				
주차 및 차량보행동선에 관한사항	차량출입불허				
	주차장설치완화				완화사항에 대한 별도 자료 첨부
	주차대수				
	주차장 설치기준				
경관에 관한 사항	기본경관계획				자가진단 체크리스트 첨부
	자문박 창의예술마을 경관형성지침				
	역사문화적 건축물 및 장소의 보전 및 활용				해당하는 경우에 한함
	옥외광고물				계획도 첨부
	인공조명				

구 분		지구단위계획 지침	허가신청내용	적합여부	비고
환경친화요소에 관한 사항	녹색주차장				
	물재이용시설				
	옥상녹화				
	생태면적률				
	권장사항 이행				
주민협정 체결 여부					해당하는 경우에 한함.

2) 건축물 형태 및 외관에 관한 사항

구분		허가신청내용	적합여부		비고
			규제사항	권장사항	
건축물	형태				
	외관				
	지붕·부속설비				
	울타리·옹벽				
	주출입구				
	색채				
역사문화자원					

※ 사용승인 신청 시 건축물대장 기타기재사항 또는 공적공간면적 등에 인센티브 항목(건폐율, 건축한계선 후퇴 면적 등)에 대하여 반드시 표기

제61조 지구단위계획구역 내·외의 토지를 하나의 대지로 간주하여 건축하는 경우 (규제사항)

- ① 지구단위계획구역 내·외의 토지를 하나의 대지로 하여 건축하는 경우는 다른 법률에 저촉되지 않는 한 전체 토지에 대하여 본 지구단위계획 및 운영지침을 적용한다. 다만 구역 외의 필지에 대해 지구단위계획을 적용하는 것이 불합리하거나 동 건축으로 인해 지구단위계획의 변경이 필요하다고 판단되는 경우에는 지구단위계획 변경을 선행토록 한다.

제62조 기존 건축물에 대한 지구단위계획 및 시행지침의 적용 (규제사항)

- ① 기존건축물의 신축, 증축, 개축, 재축, 대수선, 이전, 용도변경 및 리모델링으로 건축허가(사업계획 승인)등이 처리되는 경우 등에 관한 본 지구단위계획 및 운영지침의 적용은 다음과 같다.
 1. 지구단위계획 내용에 부합하지 않는 기존 건축물을 증축하는 경우, 기존 건축물의 철거 또는 증축되는 연면적이 기존건축물 연면적의 50%를 초과하거나 증축면적이 500㎡를 초과하는 경우에는 해당건축물을 신축과 동일하다고 보고 본 지구단위계획 및 운영지침을 적용하여야 한다. 다만, 기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50%이내로서 500㎡ 이내인 경우에는 종로구 도시·건축공동위원회의 자문을 거쳐 완화여부를 결정토록 하되, 증축되는 면적이 50㎡ 이내인 경우 종로구 도시·건축공동위원회 자문을 생략할 수 있다. (기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적은 동별 및 누계로 산정한다.)
 2. 기존 건축물의 개축 및 재축의 경우에는 개축 및 재축하는 당해 부분에 대하여, 이전의 경우에는 이전하는 부분에 대하여 본 지구단위계획 및 운영지침을 적용하여야 한다.
- ② 기존 건축물에 대한 대수선의 경우에는 본 지구단위계획 및 시행지침 중 건축물의 형태에 관한 사항을 적용하여야 한다.
- ③ 용도변경을 하고자 하는 경우 당해 부분의 용도계획은 본 지구단위계획에 적합하여야 한다.
- ④ 개보수(리모델링)의 경우 위 규정에도 불구하고 건축허가권자가 속하는 위원회(종로구 도시·건축위원회 포함)

의 자문에서 본 지구단위계획 및 운영지침의 일부 또는 전부의 적용여부를 결정한다.

- ⑤ 「건축법」 제5조(적용의 완화), 같은 법 시행령 제6조(적용의 완화)제2항제2호나목, 같은 법 시행규칙 제2조의 5(적용의 완화)에 의한 리모델링활성화구역에서 건축물의 연면적 완화적용 받는 경우, 본 지구단위계획에서 정하는 건축물 배치, 규모(건폐율, 용적률), 대지 내 공지 계획에도 불구하고, 「서울특별시 종로구 공고 제 2019.234호(‘19.2.22.)」에 의해 지정된 “「부암동 성곽마을 리모델링활성화구역」 지정 및 계획 결정 공고”의 다음 기준에 따른다.

□ 건축기준 완화사항

구분	건축법	적용기준	완화사항	비고
대지안의 조경	제42조	• 적용기준 완화	미적용	-
공개공지 등의 확보	제43조	• 적용기준 완화	미적용	-
건축선의 지정	제46조	• 한양도성 주변 및 옛 길 특성보호 • 2층이하 기존건축물	자치구 건축위원회 심의를 통해 완화범위 결정	-
건축물의 건폐율	제55조	• 적용기준 완화	현행법령 초과시 기존 건축물의 건폐율 이내, 수평 증축시 현행법령 이내 자치구 건축위원회 심의를 통해 완화범위 결정	-
건축물의 용적률	제56조	• 기존 연면적 + (기존 연면적 × 적용완화 비율)	기존 연면적의 30% 범위 이내 자치구 건축위원회 심의를 통해 완화범위 결정	-
대지안의 공지	제58조	• 인접대지 소유주와 사전협의를 통해 동의서 작성시 2층이하 기존건축물	자치구 건축위원회 심의를 통해 완화범위 결정	-
건축물의 높이 제한	제60조	• 기존 높이 기준 + (법정 기준높이 × 적용완화 비율)	미적용	-
공동주택의 일조확보	제61조 제2항	• 기존 높이 기준 + (법정 기준 높이 × 적용완화 비율)	미적용	-

□ 인센티브적용 및 배점항목 (최대30%)

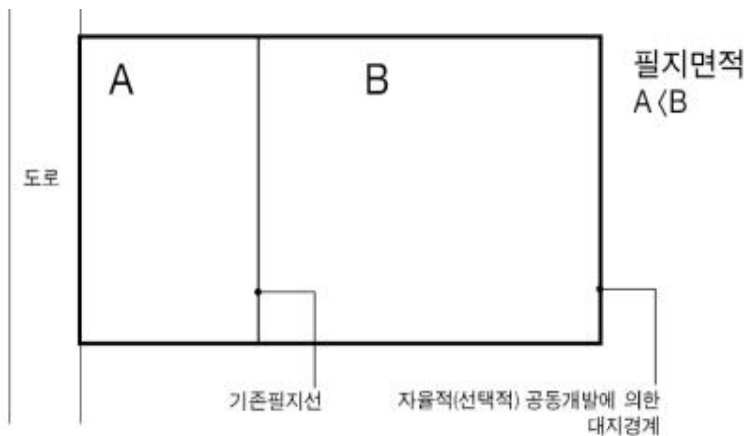
구분	완화범위	운영	적용지침		완화비율
정책	최대 10%	의무	• 창의문로3길 주변 건축물 : 담장 정비 개량 및 녹화 등 경관 개선		10%
		권장	• 옛 길 및 기존 골목길 변 담장 등 개선지침 준수 시		5%
		권장	• CPTED 지침 중 방법시설 관련지침 준수 시		5%
		권장	• CPTED 지침 중 야간조명 관련지침 준수 시		5%
외관	최대 15%	권장	색채·재료	• 건축물의 색채 및 재료 지침 준수 시	5%
		권장	출입구	• 출입구 지침 준수 시	5%
		권장	부착시설물	• 부착물 세부항목별 지침 준수 시	5%
		권장	옹벽·담장	• 옹벽 및 담장 지침 준수시	5%
		권장	구조안전점검	• 기존 옹벽 및 축대 설치 건축물 : 구조안전점검서 제출 시	5%
내진	최대 10%	의무	• 대상: 2층 이상 또는 연면적 200㎡이상 건축물 (목구조 건축물 3층이상 또는 연면적 500㎡이상) • 적용: 구조기술사 구조안전 확인서		10%

구분	완화범위	운영	적용지침	완화비율
에너지 절감	최대 10%	권장	• 외기에 직접 면한 창호 교체 시	5%
		권장	• 외기에 면한 외벽의 단열성능 개선 시	5%
		권장	• 콘덴싱 보일러 등 고효율 보일러 교체시	2%
		권장	• LED 조명 교체 시	2%
		권장	• 중수도, 빗물이용시설 설치 시	2%
		권장	• 태양광 태양열 등 에너지 절약 및 에너지 생산시설 설치 시	2%

제63조 지구단위계획구역 내용의 해석 및 적용 (규제사항)

- ① 본 지구단위계획 시행지침에서 규정된 사항은 향후 관련법규 및 조례의 개정 등에 따라 변경될 수 있다.
- ② 당해 지구단위계획 재정비 결정고시일 이전에 건축허가 및 건축신고가 신청된 건축물은 본 지침시행 전 운용되던 지구단위계획 기준에 따른다.
- ③ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제26조에 의거 주민이 도시관리계획 입안을 제안할 경우 재원조달계획 등을 첨부하여 제안하여야 한다.
- ④ 본 시행지침 제64조에 의한 경미한 계획지침(구청장 위임사항)과 각 항목별 계획지침에서 허용한 경우 종로구 도시·건축공동위원회에서 변경결정 할 수 있다.
- ⑤ 계획지침이 상이한 필지를 자율적(선택적) 공동개발에 의하여 공동개발하는 경우 계획지침의 적용 기준은 다음과 같다. 부암동 지구단위계획구역 내 필지를 자율적(선택적) 공동개발하는 경우에도 다음의 기준을 적용한다.
 1. 최대개발규모 : 최대개발규모가 작은 것을 기준으로 한다. (단, 획지계획이 있는 경우는 획지계획에 따름)
 2. 건축물의 규모
 - 건폐율, 용적률 : 해당 필지의 면적 대비로 산정[국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조(둘 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용 기준), 건축법 제54조(건축물의 대지가 지역·지구 또는 구역에 걸치는 경우의 조치) 및 동시행령 제77조(건축물의 대지가 지역·지구 또는 구역에 걸치는 경우), 서울특별시 건축조례 제28조(건축물의 대지가 지역·지구에 걸치는 경우의 조치) 기준에 따름
 - 건축물의 높이 : 건축물 각 부분의 해당 필지별 높이계획에 따른다.
 3. 건축물의 용도 : 건축물의 용도 규제가 더 강한 필지를 기준으로 한다.
 4. 건축물의 형태 및 외관지침 : 건축물 각 부분의 해당 필지별 건축물형태 및 외관지침에 따른다.

□ 적용예시



〈공동개발 이전 필지별 지침 적용 기준〉

구분	최대개발규모	건폐율 · 용적률	건축물의 높이	건축물의 용도	건축물의 형태
A (필지면적 200㎡)	800㎡	제1종일반주거지역	20m이하	허용용도(A)	-
B (필지면적 400㎡)	660㎡	제1종전용주거지역	2층(8m)이하	허용용도(C)	-



〈공동개발 시 지침 적용 기준〉

구분	최대개발규모	건폐율 · 용적률	건축물의 높이	건축물의 용도	건축물의 형태
지침적용기준	최대개발규모가 작은 것을 적용	해당 필지의 면적 대비로 산정	해당 필지별 높이계획 적용	건축물 용도규제가 더 강한 필지를 기준으로 적용	해당 필지별 건축물 형태 지침 적용
지침적용 내용	660㎡	가중평균한 건폐율, 용적률 (고도지구, 자연경관지구의 경우 해당 적용 기준에 따름)	A부분 : 20m이하 B부분 : 8m이하 지하 : 통합개발가능	허용용도 (A)	-

※ A 필지면적이 400㎡ B 필지면적이 400㎡인 경우 최대개발규모(660㎡) 이상으로는 개발이 불가

제64조 지구단위계획의 경미한 사항 (규제사항)

- ① 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시군관리계획의 입안)제4항 및 「서울특별시 도시계획조례」 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등), 제68조(권한의 위임) 등의 규정에 의한다.
- ② 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조(도시군관리계획의 입안)제4항 및 서울특별시 도시계획조례 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등), 제68조(권한의 위임) 등의 규정에 의한 지구단위계획의 경미한 사항(구청장 위임사항)과 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같다.

경미한 사항			적용구역	비고		
항목		조건		*	**	***
지구단위계획구역	구역면적	• 지구단위계획구역 면적의 5퍼센트 이내의 변경 및 동 변경 지역 안에서의 지구단위계획의 변경 • 다만, 용도지역의 세분 또는 변경은 제외	전구역		○	
토지이용 및 시설	용도지역·지구	• 지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시·군계획시설에 대한 변경결정 (영 제25조 제3항 각호의 1에 해당하는 변경)	전구역	○	○	
	도시기반시설					
획지의 규모 및 조성	가구면적	• 가구면적의 10퍼센트 이내의 변경 (영 제42조의3제2항제4호에 따른 별도의 구역을 포함. 이하 이 항에서 같음)	전구역	○	○	
	획지면적	• 획지면적의 30퍼센트 이내 획지면적 변경	전구역	○	○	
		• 해당 지구단위계획에서 정한 최대개발규모 이내 획지면적 변경	전구역		○	
	최대개발규모	• 해당 구역별 최대개발규모의 10퍼센트 범위 이내에서 초과하여 변경	해당구역			○
	평균대지면적	• 해당 구역별 평균대지면적의 10퍼센트 범위 이내에서 미달하여 변경	해당구역			○

경미한 사항			적용구역	비고		
항목		조건		*	**	***
획지의 규모 및 조성	대지분할·교환	• 대지의 분할·교환 시	전구역			○
	필지분할가능선	• 필지분할가능선의 변경 (신설·폐지 포함)	전구역			○
	공동개발	• 공동개발(지정·권장) 계획의 변경 (신설·폐지 포함)	전구역			○
획지의 규모 및 조성		• 지구단위계획에 2필지 이상의 토지에 하나의 건축물을 건축하도록 되어 있는 경우	해당구역	○	○	
		• 지구단위계획에 합벽건축을 하도록 되어 있는 경우	해당구역	○	○	
		• 지구단위계획에 주차장·보행자도로 등을 공동으로 사용하도록 되어 있어 2필지 이상의 토지에 건축물을 동시에 건축할 필요가 있는 경우	해당구역	○	○	
건축물의 규모	높이	• 건축물 높이의 20퍼센트 이내의 변경	전구역	○	○	
	건폐율·용적률	• 「건축법」 등 다른 법령의 규정에 따른 건폐율 또는 용적률 완화 내용을 반영하기 위한 지구단위 계획 변경	전구역	○		
건축물의 배치·형태·색채	건축선	• 건축선의 1미터 이내의 변경 (건축한계선, 건축지정선, 벽면한계선 등을 포함)	전구역	○	○	
		• 건축선의 변경으로서 「도시교통정비 촉진법」 제17조 또는 제18조에 따른 교통영향평가서의 심의를 거쳐 결정된 건축선의변경	전구역	○		
건축물의 배치·형태·색채		• 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경	전구역	○	○	
공개공지, 보행전용도로, 보차혼용도로 등 대지내 공지 위치		• 대지 내 공지의 위치 및 조성방법의 변경 (신설·폐지 포함)	전구역		○	
		• 통로의 성격 및 설계계획 변경 (보행자 및 차량전용도로의 위치변경 및 신규설치)	전구역			○
차량출입구·주차장출입구·보행자출입구	차량출입구	• 「도시교통정비 촉진법」 제17조 또는 제18조에 따른 교통영향평가서의 심의를 거쳐 결정된 차량출입구의 변경	전구역	○		
	주차장·보행자출입구	• 법 제52조제1항제7호에 따른 교통처리계획 중 주차장출입구, 차량출입구, 보행자출입구의 위치 변경(신설·폐지 포함)과 그 위치변경에 따른 차량 출입불허구간의 변경	전구역		○	
지하 또는 공중공간에 설치할 시설물의 높이·깊이·배치 또는 규모		• 지하 또는 공중공간에 설치할 시설물의 높이·깊이·배치 또는 규모 변경	전구역		○	
대문·담 또는 울타리의 형태 또는 색채		• 대문·담 또는 울타리의 형태 또는 색채 변경	전구역		○	
간판의 크기·형태·색채 또는 재질		• 간판의 크기·형태·색채 또는 재질 변경	전구역		○	
장애인·노약자 등을 위한 편의시설		• 위원회의 심의를 거쳐 부득이하다고 인정하는 경우	전구역		○	○
에너지 및 자원의 절약과 재활용		• 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획의 변경	전구역		○	
생물서식공간의 보호·조성·연결 및 물과 공기의 순환		• 생물서식공간의 보호·조성·연결 및 물과 공기의 순환 등에 관한 계획 변경	전구역		○	
		• 수종·조경식물 설치계획의 변경	전구역			○

경미한 사항		적용구역	비고		
항목	조건		*	**	***
특별계획구역	• 지구단위계획 결정 범위에서의 세부개발계획 결정 및 변경	해당구역			○
	• 특별계획구역 내 기부채납시설의 종류 및 위치 변경	해당구역			○
지구단위계획 및 시행지침	• 기존건축물 철거범위나 증가되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50%이내로서 500㎡ 이내인 경우 지침 완화 적용 여부	전구역			○
	• 지구단위계획 지침과 부합하지 않는 기존건축물의 개·보수(리모델링) 시 지침 적용 여부	전구역			○

※ 가구·획지면적, 건축물 높이 및 지구단위계획구역의 면적 변경의 경우에는 2회 이상 나누어 변경하는 때에는 총 변경되는 합을 말함.

※ 특별계획구역 내에서 시장이 결정한 지구단위계획의 변경 결정은 제외함.

※ 관련 규정의 변경 시에는 변경된 관련 규정을 따름.

※ * : 국토계획법 시행령, ** : 서울시 도시계획 조례, *** : 금번 지구단위계획에서 정한 경미한 사항