

◆ 서울특별시고시 제2018-416호

이화동 일대 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정, 대학로 외 1개소 지구단위계획구역 변경 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 종로구 이화동(혜화동, 동숭동, 이화동, 충신동, 종로6가) 일대에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획 결정(이화동 일대 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정, 대학로 외 1개소 지구단위계획구역 변경 결정) 고시하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 동법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2018년 12월 20일
서울특별시

I. 결정취지

- 역사도심 내 특성주거지인 이화동 일대의 계획적 관리를 위해 ‘이화동 일대 지구단위계획구역’을 신설하고 지구단위계획 결정하고자 함.
- 또한 ‘대학로 지구단위계획구역’ 중 문화지구와 지역 특성이 구분되는 일부 지역과 ‘율곡로 지구단위계획구역’ 중 단일생활권을 형성하고 있는 율곡로 북동측 지역을 ‘이화동 일대 지구단위계획구역’에 포함하여 통합적으로 관리하고자 기존 지구단위계획구역을 일부 변경하고자 함.

II. 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 대학로 지구단위계획구역 결정(변경)조서

□ 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	구역명	위 치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	대학로 지구단위계획구역	대학로 일대	438,593	1994.06.07. (서울특별시고시 제1994-189호)	감)11,507㎡
변경	대학로 지구단위계획구역	대학로 일대	427,086		

□ 지구단위계획구역 결정(변경)사유서

구역명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
대학로 지구단위계획구역	• 지구단위계획구역 변경 결정 - 대학로 일대 - 면적 : 감)11,507㎡ (전체면적의 2.62%)	• 낙산주변 주거지의 통합적 관리를 위하여 동숭·이화동 일부 지역을 급회 신설되는 ‘이화동 일대 지구단위계획구역’에 포함하도록 구역 변경. • 문화지구 경계와 일치하도록 구역 경계를 조정. 단, ‘동숭1주거환경개선사업구역’은 사업구역 단위의 통합적 관리를 위해 구역에서 일괄 제외하여, ‘이화동 일대 지구단위계획구역’에 포함하도록 구역 변경.

2. 율곡로 지구단위계획구역 결정(변경)조서

☐ 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	구역명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	율곡로 지구단위계획구역	종로구 원남동, 인의동, 연건동, 연지동, 효제동, 충신동, 종로6가 일대	458,360	1988.08.26. (서울특별시고시 제1988-596호)	감)12,020㎡
변경	율곡로 지구단위계획구역	종로구 원남동, 인의동, 연건동, 연지동, 효제동, 충신동, 종로6가 일대	446,340		

☐ 지구단위계획구역 결정(변경)사유서

구역명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
율곡로 지구단위계획구역	· 지구단위계획구역 변경 결정 - 종로구 원남동, 인의동, 연건동, 연지동, 효제동, 충신동, 종로6가 일대 - 면적 : 감)12,020㎡ (전체면적의 2.62%)	· 율곡로 북동측 단일생활권의 통합적 관리를 위해 충신동·종로6가 일부 지역을 금회 신설되는 '이화동 일대 지구단위계획구역'에 포함하도록 구역 변경.

3. 이화동 일대 지구단위계획구역 결정조서

☐ 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	이화동 일대 지구단위계획구역	종로구 해화동, 동송동, 이화동, 충신동, 종로6가 일대	-	증)236,670	236,670	-

☐ 지구단위계획구역 결정사유서

구역명	결정내용	결정사유
이화동 일대 지구단위계획구역	· 지구단위계획구역 결정 - 종로구 이화동(해화동, 동송동, 이화동, 충신동, 종로6가) 일대 - 면적 : 증)236,670㎡ (신설)	· 역사도심 내 특성주거지인 이화동 일대의 계획적 관리를 위해 지구단위계획구역 신설 및 계획 수립. · 기존 '대학로 지구단위계획구역' 중 문화지구와 지역 특성이 구분되는 동송동·이화동 일부 지역 포함 및 기존 '율곡로 지구단위계획구역' 중 충신성곽마을의 단일생활권 특성과 주거환경관리사업구역의 구역 경계를 존중하여 율곡로 북동측 일부 지역 포함 결정.

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서

가. 용도지역

☐ 용도지역 결정조서(변경사항 없음)

구분		면적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경 후	
총계		236,670	-	236,670	100.00
주거지역	제1종일반주거지역	115,512	-	115,512	48.8
	제2종일반주거지역(7층 이하)	73,956	-	73,956	31.2
	제2종일반주거지역	23,800	-	23,800	10.1
	제3종일반주거지역	17,611	-	17,611	7.4
상업지역	일반상업지역	5,791	-	5,791	2.5

나. 용도지구

☐ 미관지구 결정조서(변경사항 없음)

구분	도면 표시	지구명	지구의세분	위치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초결정일
기정	①	미관지구	중심지 미관지구	혜화동90~연건동178	38,000 (44)	950 (8)	양측20	1982.02.18. (서울특별시고시 제73호)
기정	②	미관지구	중심지 미관지구	내자동~광희동2가	114,000 (5,138)	4,750 (432)	양측12	1982.04.22. (서울특별시고시 제7164호)

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

☐ 방화지구 결정조서(변경사항 없음)

구분	도면 표시	지구명	위치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초결정일
기정	③	방화지구	명륜동4가~ 성북동	21,888 (44)	1,008 (8)	양측12	1963.12.13. (건설부고시 제727호)
기정	④	방화지구	퇴계로~효제동	27,960 (5,138)	- (432)	-	1963.12.13. (건설부고시 제727호)

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

☐ 문화지구 결정조서(변경사항 없음)

구분	도면 표시	지구명	위치	면적(㎡)	최초결정일
기정	⑤	대학로 문화지구	종로구 혜화동, 동숭동, 이화동, 연건동, 명륜동 일대	446,569 (1,411)	2004.05.20. (서울특별시고시 2004-143호)

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

2. 정비구역

☐ 주거환경개선사업구역(구 주거환경관리사업구역) 결정조서(변경사항 없음)

· 정비계획 내용 중 지구단위계획에 관한 사항은 본 지구단위계획을 따름

구분	도면 표시	사업구분	구역명	위치	면적(㎡)	최초결정일
기정	㉔	주거환경 개선사업	종로구 종로5,6가동 충신마을 주거환경관리사업구역	종로구 종로5,6가동 202-3 일대	60,725.6 (53,472.0)	2016.10.20. (서울특별시고시 제2016-322호)

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

3. 도시기반시설 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도로

☐ 도로 총괄표

구분	기정				변경				변경 후			
	노선수		연장(m)		노선수		연장(m)		노선수		연장(m)	
중로	1		210		-		-		1		210	
소로	32		2,904(2,227)		증2		증 435(415)		34		3,339(2,642)	
류별	1류		2류		3류		1류		2류		3류	
	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)
중로	-	-	-	-	1	210	-	-	-	-	1	210
소로	-	-	1	631 (17)	31	2,273 (2,210)	-	-	-	-	증2 증 435 (415)	-

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

☐ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	최초결정일	비고	
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	3류	17	12	집산 도로	210	충신동 57	이화동 9-24	일반 도로	1963.09.20. (건설부고시제564호)	율곡로19길	-
기정	소로	2류	B	8	-	631 (17)	소로 2-C	이화동 149-1	일반 도로	2001.07.11. (종로구고시2001-76호)	이화장길	-
기정	소로	3류	1	6	국지 도로	143	동송동 15	동송동 4-148	일반 도로		동송4나길	동송1 주거환경 개선사업
기정	소로	3류	2	4	국지 도로	31	동송동 129-21	동송동 4-170	일반 도로		동송4나길	
기정	소로	3류	3	4	국지 도로	54	동송동 4-171	동송동 4-107	일반 도로		동송4라길	

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초결정일	비고	
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3류	4	4	국지 도로	70	동송동 4-148	동송동 4-86	일반 도로	1994.05.09. (서울시고시 제1994-148호)	동송4라길	동송1 주거 환경 개선 사업
기정	소로	3류	5	4	국지 도로	27	동송동 15	동송동 17	일반 도로		동송4나길	
기정	소로	3류	6	4	국지 도로	138	동송동 4-63	동송동 4-15	일반 도로		동송4길	
기정	소로	3류	7	2	국지 도로	8	동송동 2-62	동송동 2-46	일반 도로		동송4나길	
기정	소로	3류	8	2	국지 도로	19	동송동 50-166	동송동 50-101	일반 도로		동송4나길	
기정	소로	3류	9	2	국지 도로	13	동송동 129-26	동송동 129-27	일반 도로		동송4나길	
기정	소로	3류	10	2	국지 도로	12	동송동 7-15	동송동 7-12	일반 도로		동송4나길	
기정	소로	3류	11	2	국지 도로	146	동송동 7-24	동송동 4-83	일반 도로		동송4다길	
기정	소로	3류	12	2	국지 도로	9	동송동 6-15	동송동 6-9	일반 도로		동송4나길	
기정	소로	3류	13	2	국지 도로	25	동송동 4-137	동송동 4-134	일반 도로		동송4다길	
기정	소로	3류	14	2	국지 도로	14	동송동 4-173	동송동 4-165	일반 도로		동송4라길	
기정	소로	3류	15	2	국지 도로	2	동송동 4-157	동송동 4-157	일반 도로		동송4라길	
기정	소로	3류	16	2	국지 도로	31	동송동 4-115	동송동 4-134	일반 도로		동송4다길	
기정	소로	3류	17	2	국지 도로	41	동송동 4-89	동송동 4-100	일반 도로		동송4라길	
기정	소로	3류	18	2	국지 도로	17	동송동 7-5	동송동 7-7	일반 도로		동송4다길	
기정	소로	3류	19	2	국지 도로	15	동송동 4-87	동송동 4-90	일반 도로		동송4라길	
기정	소로	3류	20	2	국지 도로	17	동송동 4-83	동송동 4-81	일반 도로		동송4라길	
기정	소로	3류	21	2	국지 도로	34	동송동 4-69	동송동 4-72	일반 도로		동송4라길	
기정	소로	3류	22	2	국지 도로	37	동송동 4-38	동송동 4-51	일반 도로		동송4길	
기정	소로	3류	57	6	국지 도로	160 (112)	동송동 30	동송동 2-4	일반 도로	963.07.01. (건설부고시 제432호)	동송4길	
기정	소로	3류	65	6	국지 도로	160	이화동 90-1	충신동 57-1	일반 도로		율곡로17길	

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초결정일	비고	
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3류	66	6	국지 도로	385	이화동 10-3	충신동 27-36	일반 도로	1963.07.01. (건설부고시 제432호)	충신길	-
기정	소로	3류	67	6	국지 도로	75	종로6가동 203-1	종로6가동 11-27	일반 도로		충신길	
기정	소로	3류	68	6	국지 도로	40	종로6가동 12-29	종로6가동 200-1	일반 도로		충신길	
기정	소로	3류	F	6	국지 도로	237	이화동 128	이화동 12	일반 도로		이화장1길, 율곡로19길 (현주소 기점:이화동 4-14 종점:이화동 12-2)	
기정	소로	3류	동송10	6	특수 도로	103 (88)	소로 2-B	동송동 129-131	일반 도로	2006.09.21. (서울시고시 제06-322호)	낙산길 (종점변경)	
변경	소로	3류	동송10	6	특수 도로	203 (168)	소로 2-B	동송동 129-208	일반 도로			
기정	소로	3류	-	6	-	110	동송동 129-137	동송동 129-44	일반 도로	1992.12.26. (서울시고시 제1992-413호)	낙산1길 (번호부여)	
변경	소로	3류	동송12	6	국지 도로	110	동송동 129-137	동송동 129-44	일반 도로			
기정	소로	3류	-	6	국지 도로	100	동송동 25-4	동송동 16-1	일반 도로	1988.09.15. (서울시고시 제741호)	동송3길 (번호부여, 시종점 변경)	
변경	소로	3류	동송13	6	국지 도로	202	동송동 25-1	동송동 128-12	일반 도로			
신설	소로	3류	이화1	6	국지 도로	85	이화동 28-33	이화동 61-8	일반 도로	-	이화장1길	
신설	소로	3류	충신1	4	국지 도로	148	충신동 25-3	충신동 10-4	일반 도로	-	율곡로29길	

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

☐ 도로 변경사유서

도로명		변경내용	변경사유
변경 전	변경 후		
동송10	동송10	종점변경	· 낙산공원으로 향하는 주요 접근로의 계획적 정비와 관리를 위해 현황도로를 도시계획도로로 결정
-	동송12	번호부여	· 노선번호가 누락되어 번호 부여
-	동송13	번호부여, 시종점 변경	· 노선번호가 누락되어 번호 부여 · 주요 생활가로인 현황 이용도로를 반영하여 시종점 변경
-	이화1	신설	· 주요 생활가로로 이용되는 국공유지 현황 이용도로의 계획적 관리를 위해 신설
-	충신1		

2) 주차장

☐ 주차장 결정조서(변경사항 없음)

구분	도면 표시	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
기정	①	주차장	이화동 13-2	1,846.8	-	1,846.8	2002.02.05. (종로구고시 제2002-07호)	주소 오기 정정 (이화동 25-17 일대 →이화동 13-2)

☐ 건축물의 규모(변경)

구분	도면 표시	시설명	위치	건폐율	용적률	높이	비고
기정	①	주차장	이화동 13-2	-	-	-	-
변경	①	주차장	이화동 13-2	서울특별시 주차장 설치 및 관리조례 기준	서울특별시 주차장 설치 및 관리조례 기준	16m 이하	-기존현황: 지상2층, 건폐율54.93%, 용적률107.01%

☐ 건축물의 규모 변경사유서

도면 표시	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장	건폐율·용적률·높이 결정	· 주거지 인접 건축물의 경관관리 및 주차장 수요를 고려하여 건축물 규모(건폐율, 용적률, 높이)에 대한 기준 설정

나. 공간시설

1) 공공공지

☐ 공공공지 결정조서(변경사항 없음)

구분	도면 표시	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
기정	①	공공공지	이화동 1-3 외 3필지	322.5	-	322.5	2002.04.08. (서울시고시 제2002-22호)	-
기정	②	공공공지	이화동 3-2	426.4	-	426.4	2006.09.21. (종로구고시 제2006-58호)	-

다. 공공·문화체육시설

1) 학교

☐ 학교 결정조서(변경사항 없음)

구분	도면 표시	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
기정	①	학교 (가톨릭대학)	해화동 90-3 일대	61,758.9	-	61,758.9	1989.06.26. (건설부고시 제334호)	-

2) 연구시설

☐ 연구시설 결정조서(변경사항 없음)

구분	도면 표시	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
기정	①	연구 시설	종로6가동 70-6 일대	3,191.3	-	3,191.3	2009.09.24. (서울특별시고시 제2009-367호)	서울 디자인재단

☐ 건축물의 규모(변경)

구분	도면 표시	시설명	위치	건축물의 규모			비고
				건폐율	용적률	높이	
기정	①	연구 시설	종로6가동 70-6 일대	-	-	-	-
변경	①	연구 시설	종로6가동 70-6 일대	30%	120%	3층(12m)이하	-기존현황: 지상9층, 건폐율22.22%, 용적률150.42%

☐ 건축물의 규모 변경사유서

도면 표시	시설명	변경내용	변경사유
①	연구시설	건폐율 · 용적률 · 높이 결정	· 한양도성 주변 경관관리를 위해 건축물의 건폐율, 용적률, 높이에 대한 기준 결정

라. 환경기초시설

1) 하수도

☐ 하수도 결정조서(변경사항 없음)

구분	도면 표시	시설명	위치	폭원(m)	연장(m)	기점	종점	최초결정일	비고
기정	①	하수도	동송동 192-11	3	40	동송동 29-155	동송동 129-200	1996.10.15. (종로구고시 제1996-43호)	-

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

가. 대지의 규모와 조성에 관한 결정조서

1) 최대개발규모

적용구역	계획내용	비고
동송1, 동송3, 가로2-2,	400㎡	• 최대개발규모 적용 예외 대상 - 기존 대지규모가 최대개발규모를 초과하는 경우 - 기 공동개발 된 필지의 합이 최대개발규모를 초과하는 경우 - 획지계획이 별도로 수립되어 있는 경우 - 종로구 도시건축공동위원회 심의를 통해 최대개발규모의 10% 이내로 초과하여 건축하는 경우
동송2, 충신1, 충신2, 가로2-1, 가로3-2, 가로4, 가로5	600㎡	
가로1, 가로3-1, 충신3	1,000㎡	
	가구계획이 수립된 경우, 가구면적(단, 1,000㎡ 초과 개발 시 종로구 도시 건축 공동위원회 심의를 통해 허용)	

2) 획지계획

구분	적용대상	계획내용
획지선	기 개발 대규모 부지(획지①)	• 획지단위를 넘어서는 공동개발 불허 • 획지 내 분할 개발 가능 • 획지 내 분할 개발 예외 대상 - 분할 개발로 대지가 맹지가 되거나 부정형하게 형성 되는 경우 - 분할 개발로 대지의 세장비(단변과 장변의 비)가 1:3 이상이 되는 경우

□ 획지계획에 관한 결정조서

구분	계획내용	동명	지번	면적(㎡)		비고
				필지	획지	
①	획지지정	종로6가	11-1종	3,644.2	3,644.2	• 한양도성 주변경관 보호를 위해 한양도성에 연결한 대규모 부지의 개발단위 제어

3) 가구계획

구분	적용대상	계획내용	비고
가구선	율곡로 주변 구역(가로1,가로3-1일부, 충신3일부)	• 가구단위를 넘어서는 공동개발 불허	• 율곡로변 개발규모의 일관성 부여 및 토지이용의 효율성을 도모하기 위해 가구 단위 설정 • 가구단위 및 가구번호 도면표기

□ 가구계획에 관한 결정조서

가구번호	동명	지번	면적(㎡)		비고
			필지	가구	
①	충신동	51대	23.8	483.8 (483.8)	가로1, 가로3-1
	충신동	53-13도	10.1		
	충신동	53-1대	39.8		
	충신동	53-24도	8.6		

가구번호	동명	지번	면적(㎡)		비고
			필지	가구	
	충신동	50대	10.2		
	충신동	53-11대	3.3		
	충신동	52-2대	52.9		
	충신동	52-3대	66.1		
	충신동	57-8대	102.8		
	충신동	53-15대	36.7		
	충신동	52-1대	69.4		
	충신동	53-6대	43.6		
	충신동	53-10대	16.5		
②	충신동	48대	152.1	2,563.9 (2,563.9)	가로1, 가로3-1, 충신3
	충신동	53-4대	56.2		
	충신동	47대	119.0		
	충신동	53-5대	59.5		
	충신동	54-1대	90.2		
	충신동	45-1대	59.5		
	충신동	54-8대	42.0		
	충신동	44대	175.2		
	충신동	54-3도	13.2		
	충신동	42대	148.8		
	충신동	41대	76.0		
	충신동	53-3대	54.4		
	충신동	46대	119.0		
	충신동	45-2대	86.0		
	충신동	37-5도	39.7		
	충신동	55-20도	3.5		
	충신동	49대	31.8		
	충신동	55-18도	29.9		
	충신동	40대	72.7		
	충신동	39-1대	26.4		
	충신동	37-3대	95.2		
	충신동	55-8대	13.2		
	충신동	43대	290.9		
	충신동	55-7대	3.3		
	충신동	37-6대	5.0		
	충신동	55-19도	34.5		
	충신동	55-1대	230.5		
	충신동	55-5대	37.7		
	충신동	55-3대	29.8		
	충신동	54-2대	62.5		
	충신동	54-7대	29.8		
	충신동	54-5대	34.0		
	충신동	54-6대	46.3		
	충신동	53-28도	33.8		

가구번호	동명	지번	면적(㎡)		비고
			필지	가구	
	충신동	53-9대	76.0		
	충신동	53-14대	42.0		
	충신동	53-8대	44.3		
③	충신동	35-14대	110.7	354.5 (354.5)	가로1, 충신3
	충신동	35-18대	62.1		
	충신동	35-2대	23.1		
	충신동	35-9대	82.9		
	충신동	35-1대	75.7		
④	충신동	33-1대	101.2	1,392.8 (3,093.9)	가로1, 충신3
	충신동	33-4대	123.3		
	충신동	25-25대	72.7		
	충신동	25-26대	112.4		
	충신동	34대	150.1		
	충신동	25-21대	69.4		
	충신동	25-27대	129.9		
	충신동	27-39도	67.2 (1,768.3)		
	충신동	27-8대	55.5		
	충신동	27-11대	47.9		
	충신동	27-9대	109.1		
	충신동	27-10대	125.7		
	충신동	27-1대	49.6		
	충신동	33-5대	3.3		
	충신동	27-2대	72.7		
	충신동	27-3대	6.6		
	충신동	27-93대	96.2		
⑤	충신동	25-33대	54.2	1,581.9 (5,042.5)	가로1, 충신3
	충신동	25-50대	61.2		
	충신동	25-52대	94.9		
	충신동	25-34대	201.7		
	충신동	25-11대	40.3		
	충신동	25-87대	15.4		
	충신동	25-23대	98.8		
	충신동	25-35대	14.5		
	충신동	25-56대	146.1		
	충신동	27-23대	249.9		
	충신동	25-83대	71.1		
	충신동	25-51대	47.6		
	충신동	25-86대	15.5		
	충신동	25-85대	34.0		
	충신동	25-66대	1.0		
	충신동	25-29도	14.1 (1,772.6)		
	충신동	27-39도	66.2		

가구번호	동명	지번	면적(㎡)		비고
			필지	가구	
⑥			(1,768.3)		
	충신동	27-95대	46.3		
	충신동	27-15대	99.2		
	충신동	27-17대	61.1		
	충신동	27-16대	148.8		
	충신동	27-99대	1.7		
	충신동	27-96대	62.8		
	충신동	27-36대	114.0		
	충신동	27-112대	2.0		
	충신동	27-35대	69.1		
	충신동	27-80대	76.0		
	충신동	27-101대	6.9		
	충신동	27-100도	5.0		
	충신동	27-92대	54.9		
	충신동	27-30대	43.0		
	충신동	27-29대	59.5		
	충신동	27-91대	52.9		
	충신동	27-90대	33.1		
	충신동	27-79대	43.0		
	충신동	27-126대	20.8		
	충신동	27-98대	26.4		
	충신동	25-93대	25.3		
	충신동	27-39도	40.4 (1,768.3)		
⑦				736.8 (2,464.7)	가로1, 충신3
	종로6가	203-3대	26.4		
	종로6가	205-7도	29.9		
	종로6가	28-5도	197.6		
	종로6가	206-5대	106.1		
	종로6가	207대	52.9		
	종로6가	201-5대	127.9		
	종로6가	201-8대	66.1		
	종로6가	201-3대	122.9		
	종로6가	201-4대	105.8		
	종로6가	200-1대	99.8		
	종로6가	205대	273.2		
	종로6가	204-1대	129.3		
	종로6가	28-2대	14.2		
	종로6가	201-2대	64.8		
	종로6가	201-10대	119.3		
	종로6가	206-2대	113.4		
	종로6가	203대	30.8 (44.6)		
	종로6가	28-6도	45.4 (286.6)		
				2,683.9 (3,585.0)	가로1, 충신3 ※ 가구단위 개발 시 가구가 면한 율곡로의 보도는 개발주체가 인접부와 동일한 높낮이로 조성하여야 한다.

가구번호	동명	지번	면적(㎡)		비고
			필지	가구	
	종로6가	28-3대	0.1 (1.9)		
	종로6가	202-3대	115.8 (120.3)		
	종로6가	201-1대	48.5 (52.9)		
	종로6가	8-2구	1.8 (165.3)		
	종로6가	202-1대	280.0 (296.2)		
	종로6가	202-2대	206.0 (208.3)		
	종로6가	8-1도	58.4 (550.8)		
	종로6가	208-1대	67.4		
	종로6가	208-2대	20.2		
	종로6가	208-8대	71.4		
	종로6가	205-1대	44.8 (50.6)		
	종로6가	205-3대	43.7 (44.3)		
⑧	종로6가	12-29대	245.6	807.3 (807.3)	가로1, 층신3
	종로6가	12-9대	165.0		
	종로6가	12-6대	191.7		
	종로6가	12-30대	205.0		

※ ()는 해당 필지의 전체 면적임

4) 공동개발

구분	적용구역	계획내용	비고
공동개발 지정	지구단위 계획구역	· 토지소유자가 같은 필지에 대해 공동개발 지정	맹지, 부정형 필지, 단독 개발이 불가능한 과소필지에 대해 공동개발 계획
공동개발 권장	지구단위 계획구역	· 토지소유자가 다른 필지에 대해 공동개발 권장 · 토지소유자가 다른 필지에 대해 건축협정 권장	
선택적 공동개발 권장	지구단위 계획구역	· 토지소유자가 다른 필지에 대해 선택적 공동개발 권장 · 토지소유자가 다른 필지에 대해 선택적 건축협정 권장	
자율적 (선택적) 공동개발	지구단위 계획구역	· 해당구역별 최대개발규모 이내에서 공동개발 허용 · 자율적 공동개발 적용 예외 대상 － 공동개발로 대지의 형태가 지나치게 부정형하게 형성되는 경우 － 공동개발로 대지의 세장비(단변과 장변의 비)가 1:3 이상이 되는 경우 － 공동개발로 인접필지가 맹지가 되거나 부정형하게 형성 되는 경우	-

☐ 공동개발에 관한 결정조서

연번	구분	동명	지번	면적(㎡)		비고
1	공동개발지정①: 52-2, 52-3, 57-8 공동개발권장 : ①, 53-15	충신동	52-2대	52.9	258.5	가구 ①
		충신동	52-3대	66.1		
		충신동	57-8대	102.8		
		충신동	53-15대	36.7		
2	공동개발지정①: 52-1, 53-10 공동개발권장 : ①, 53-6	충신동	52-1대	69.4	129.5	
		충신동	53-10대	16.5		
		충신동	53-6대	43.6		
3	공동개발권장	충신동	37-3대	95.2	194.3	
		충신동	39-1대	26.4		
		충신동	40대	72.7		
4	공동개발권장	충신동	43대	290.9	307.4	
		충신동	55-7대	3.3		
		충신동	55-8대	13.2		
5	공동개발지정①: 55-1, 55-3, 55-19 공동개발지정②: 55-5, 37-6 공동개발권장 : ①, ②	충신동	55-1대	230.5	337.5	가구 ②
		충신동	55-3대	29.8		
		충신동	55-19대	34.5		
		충신동	55-5대	37.7		
		충신동	37-6대	5		
6	공동개발권장	충신동	54-2대	62.5	172.6	
		충신동	54-5대	34		
		충신동	54-6대	46.3		
		충신동	54-7대	29.8		
7	공동개발지정①: 53-9, 53-14 공동개발권장 : ①, 53-8, 53-28	충신동	53-9대	76	196.1	
		충신동	53-14대	42		
		충신동	53-8대	44.3		
		충신동	53-28도	33.8		
8	공동개발권장	충신동	35-14대	110.7	172.8	
		충신동	35-18대	62.1		
9	공동개발권장	충신동	35-1대	75.7	181.7	가구 ③
		충신동	35-2대	23.1		
		충신동	35-9대	82.9		

연번	구분	동명	지번	면적(㎡)		비고
10	공동개발지정 ①: 27-8, 27-9, 27-11 공동개발권장 : ①, 27-10	충신동	27-8대	55.5	338.2	가구 ④
		충신동	27-9대	109.1		
		충신동	27-11대	47.9		
		충신동	27-10대	125.7		
11	공동개발지정 ①: 27-1, 27-3, 27-93, 33-5 공동개발권장 : ①, 27-2	충신동	27-1대	49.6	228.4	
		충신동	27-3대	6.6		
		충신동	27-93대	96.2		
		충신동	33-5대	3.3		
		충신동	27-2대	72.7		
12	공동개발권장	충신동	27-15대	99.2	355.4	가구 ⑤
		충신동	27-16대	148.8		
		충신동	27-17대	61.1		
		충신동	27-95대	46.3		
13	공동개발권장	종로6가	208-1대	67.4	159	가구 ⑦
		종로6가	208-2대	20.2		
		종로6가	208-8대	71.4		
14	공동개발권장	종로6가	205-1대	50.6	94.9	
		종로6가	205-3대	44.3		
15	공동개발권장	종로6가	11-25대	92.6	99.2	
		종로6가	12-61대	6.6		
16	공동개발권장	종로6가	8대	347.1	373.5	
		종로6가	11-18대	26.4		
17	공동개발지정 ①: 25-12, 25-68 선택적 공동개발 권장: (19-8, ①) 또는 (19-8, 19-5)	충신동	19-5대	73.6	207.6	-
		충신동	19-8대	6.9		
		충신동	25-12대	63.5		
		충신동	25-68대	63.6		
18	선택적 공동개발 권장: (14-7, 13-5) 또는 (14-7, 14-6)	충신동	13-5대	235.7	343.4	
		충신동	14-6대	91.2		
		충신동	14-7대	16.5		
19	공동개발권장	충신동	12-6대	102.5	188.3	
		충신동	12-7대	33.1		
		충신동	120-5대	52.7		

연번	구분	동명	지번	면적(㎡)		비고
20	공동개발권장	충신동	14대	7.6	256.5	-
		충신동	14-3대	4.3		
		충신동	15종	244.6		
21	공동개발권장	충신동	5-25대	353.7	378	
		충신동	5-80대	3.3		
		충신동	10-2대	21		
22	공동개발권장	동송동	50-85대	347.1	376.5	
		동송동	50-105대	29.4		

5) 건축협정

적용대상	계획내용
가로1, 가로3-1일부, 충신3일부 (가구계획 범위)	건축협정을 통해 가구단위를 넘어서는 맞벽건축 금지.
지구단위계획구역	건축협정을 적용하는 전체 필지의 합이 최대개발규모를 초과하는 맞벽건축 금지. 단, 부득이한 경우 종로구 도시건축공동위원회 심의를 통해 허용

6) 대지의 분할 및 교환

구분	적용대상	계획내용
대지의 분할 및 교환	1건물 다 필지 - 부정형 필지	- 부정형 필지의 정형화 및 이용의 효율성 제고를 위해 최대개발규모 이내에서 자율적으로 필지를 분할 및 교환할 것을 권장 - 분할개발 적용 예외 대상 - 대지의 분할로 대지의 형태가 지나치게 부정형하게 형성되는 경우 - 대지의 분할로 대지의 세장비(단변과 장변의 비)가 1:3 이상이 되는 경우 - 대지의 분할로 인접필지가 맹지가 되거나 부정형하게 형성 되는 경우

2. 건축물의 용도 및 규모에 관한 결정조서

가. 건축물의 용도에 관한 사항

- 관련법에 따른 도입 가능한 용도규정에도 불구하고, 적용구역 또는 부지별로 입지 가능한 용도를 별도로 정함. 단, '대학로 문화지구'에 해당하는 지역은 문화지구 관리계획에서 제시하고 있는 용도계획에 부합하여야 함.
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조, 동법 시행령 제71조 및 「서울특별시 도시계획조례」에서 정하는 용도지역·지구에서 건축할 수 있는 건축물에 한하여 허용.

1) 허용용도

- 허용용도가 계획된 대지는 허용용도 범위 안에서만 건축이 허용되며 허용용도 이외의 건축 불허.

도면 표시	적용 구역	용도분류(「건축법」 시행령 [별표1]에 따른 항목)		
		대분류	소분류	적용기준
허용 1	동 송 1 동 송 2 동 송 3	단독주택	가. 단독주택	-
			나. 다중주택	-
			다. 다가구주택	-
			라. 공관	-
		공동주택	가. 아파트	-제2종 일반주거지역에서 기존 건축물의 용도가 아파트인 경우 혹은 대지 면적이 1,200㎡ 이상인 경우
			나. 연립주택	-
			다. 다세대주택	-
			라. 기숙사	-
		제1종 근린 생활시설	가. 식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품·의료기기 등 일용품을 판매하는 소매점	-
			나. 휴게음식점, 제과점 등 음료·차(茶)·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설(건축법 시행령 별표1 제4호 너목 또는 제17호에 해당하는 것 제외)	-
			다. 이용원, 미용원, 목욕장, 세탁소 등 사람의 위생관리나 의류 등을 세탁·수선하는 시설	-
			라. 의원, 치과의원, 한의원, 침술원	-
			바. 지역사회센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 방송국, 보건소, 공공도서관, 건강보험공단 사무소 등 공공업무시설	-
			사. 마을회관, 마을공동작업소, 마을공동구판장, 공중화장실, 대피소, 지역아동센터 등 주민이 공동으로 이용하는 시설	-
			아. 변전소, 도시가스배관시설, 통신용 시설, 정수장, 양수장 등 주민의 생활에 필요한 에너지공급·통신서비스제공이나 급수·배수와 관련된 시설	-
			자. 금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등 일반업무시설	운수업, 운송업, 창고 및 운송관련 서비스업 불허
		제2종 근린 생활시설	라. 서점(제1종 근린생활시설에 해당하지 않는 것)	-
			바. 사진관, 표구점	-
			아. 휴게음식점, 제과점 등 음료·차(茶)·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설(건축법 시행령 별표1 제4호 너목 또는 제17호에 해당하는 것 제외)	-
			차. 동물병원, 동물미용실	-
			카. 학원(자동차학원·무도학원 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것 제외), 교습소(자동차교습·무도교습 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것 제외)	-

도면 표시	적용 구역	용도분류(「건축법」 시행령 [별표1]에 따른 항목)		
		대분류	소분류	적용기준
			타. 독서실, 기원	-
			하. 금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 출판사	운수업, 운송업, 창고 및 운송관련 서비스업 불허
		문화 및 집회시설	라. 전시장(박물관, 미술관, 기념관)	-
		교육 연구시설	가. 학교(유치원, 초등학교, 중학교, 고등학교, 전문대학, 대학, 대학교, 그밖에 이에 준하는 각종 학교)	-
			나. 교육원(연수원, 그밖에 이와 비슷한 것 포함)	-
			다. 직업훈련소(운전 및 정비 관련 직업훈련소 제외)	-
			마. 연구소(연구소에 준하는 시험소와 계측계량소 포함)	-
			바. 도서관	-
		노유자 시설	가. 아동 관련 시설(어린이집, 아동복지시설, 그밖에 이와 비슷한 것, 단독주택, 공동주택 및 제1종 근린생활시설 에 해당하지 아니하는 것)	-
			나. 노인복지시설(단독주택과 공동주택에 해당하지 아니하 는 것)	-
			다. 그밖에 다른 용도로 분류되지 아니한 사회복지시설 및 근로복지시설	-
		자동차 관련시설	가. 주차장	-
허 용 2	총 신 1 가 로 4 가 로 5	단독주택	가. 단독주택	-
			나. 다중주택	-
			다. 다가구주택	-
			라. 공관	-
		공동주택	가. 아파트	-제2종 일반주거지역에서 기 존 건축물의 용도가 아파트 인 경우 혹은 대지 면적이 1,200㎡이상인 경우 허용
			나. 연립주택	-
			다. 다세대주택	-
			라. 기숙사	-
		제1종 근린 생활시설	가. 식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품·의료기기 등 일용품을 판매하는 소매점	-
			나. 휴게음식점, 제과점 등 음료·차(茶)·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설(건축법 시행령 별표1 제4호 너목 또는 제17호에 해당하는 것 제외)	-
			다. 이용원, 미용원, 목욕장, 세탁소 등 사람의 위생관리나 의류 등을 세탁·수선하는 시설	-
			라. 의원, 치과의원, 한의원, 침술원	-
			마. 탁구장, 체육도장	1층 전면 불허

도면 표시	적용 구역	용도분류(「건축법」 시행령 [별표1]에 따른 항목)		
		대분류	소분류	적용기준
			바. 지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 방송국, 보건소, 공공도서관, 건강보험공단 사무소 등 공공업무시설	-
			사. 마을회관, 마을공동작업소, 마을공동구판장, 공중화장실, 대피소, 지역아동센터 등 주민이 공동으로 이용하는 시설	-
			아. 변전소, 도시가스배관시설, 통신용 시설, 정수장, 양수장 등 주민의 생활에 필요한 에너지공급·통신서비스제공이나 급수·배수와 관련된 시설	-
			자. 금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등 일반업무시설	운수업, 운송업, 창고 및 운송관련서비스업 1층 불허
		제2종 근린 생활시설	가. 공연장(극장)	-
			나. 종교집회장(교회, 성당, 사찰, 기도원, 수도원, 수녀원, 제실(祭室), 사당 그밖에 이와 비슷한 것)	-
			라. 서점(제1종 근린생활시설에 해당하지 않는 것)	-
			바. 사진관, 표구점	-
			아. 휴게음식점, 제과점 등 음료·차(茶)·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설(건축법 시행령 별표1 제4호 너목 또는 제17호에 해당하는 것 제외)	-
			차. 동물병원, 동물미용실	-
			카. 학원(자동차학원·무도학원 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것 제외), 교습소(자동차교습·무도교습 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것 제외), 직업훈련소(운전·정비 관련 직업훈련소 제외)	-
			타. 독서실, 기원	-
			파. 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 놀이형시설	1층 전면 불허
			하. 금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 출판사	운수업, 운송업, 창고 및 운송관련서비스업 1층 불허
			거. 다중생활시설(「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」에 따른 다중이용업 중 고시원업의 시설로서 국토교통부장관이 고시하는 기준에 적합한 것)	1층 권장용도 설치 시 허용
			너. 제조업소, 수리점 등 물품의 제조·가공·수리 등을 위한 시설	자동차 수리점 불허
		문화 및 집회시설	가. 공연장으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것(극장)	-
			라. 전시장(박물관, 미술관, 과학관, 문화관, 체험관, 기념관, 산업전시장, 박람회장, 그밖에 이와 비슷한 것)	-
		종교시설	가. 종교집회장으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것	-
		의료시설	가. 병원(종합병원, 병원, 치과병원, 한방병원, 요양병원)	-
		교육 연구시설	가. 학교(유치원, 초등학교, 중학교, 고등학교, 전문대학, 대학, 대학교, 그밖에 이에 준하는 각종 학교)	-

도면 표시	적용 구역	용도분류(「건축법」 시행령 [별표1]에 따른 항목)		
		대분류	소분류	적용기준
			나. 교육원(연수원, 그밖에 이와 비슷한 것 포함)	-
			다. 직업훈련소(운전 및 정비 관련 직업훈련소 제외)	-
			라. 학원(자동차학원·무도학원 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외)	-
			마. 연구소(연구소에 준하는 시험소와 계측계량소 포함)	-
			바. 도서관	-
		노유자 시설	가. 아동 관련 시설(어린이집, 아동복지시설, 그밖에 이와 비슷한 것, 단독주택, 공동주택 및 제1종 근린생활시설 에 해당하지 아니하는 것)	-
			나. 노인복지시설(단독주택과 공동주택에 해당하지 아니하 는 것)	-
			다. 그밖에 다른 용도로 분류되지 아니한 사회복지시설 및 근로복지시설	-
		수련시설	가. 생활권 수련시설(「청소년활동진흥법」에 따른 청소년 수련관, 청소년문화의집, 청소년특화시설, 그밖에 이와 비슷한 것)	-
		운동시설	가. 탁구장, 체육도장, 체력단련장	-
		업무시설	가. 공공업무시설(국가 또는 지방자치단체의 청사와 외국공 관의 건축물로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니 하는 것)	-
			나. 일반업무시설(금융업소, 사무소)	운수업, 운송업, 창고 및 운송관련서비스업 1층 불허
		창고시설	가. 창고(물품저장시설로서 「물류정책기본법」에 따른 일 반창고와 냉장 및 냉동 창고를 포함한다)	1층 불허
		자동차 관련시설	가. 주차장	-
		동물 및 식물관련 시설	마. 작물 재배사	-
			바. 종묘배양시설	-
			사. 화초 및 분재 등의 온실	-
			아. 식물과 관련된 마목부터 사목까지의 시설과 비슷한 것 (동·식물원은 제외)	-
허용 3	충신 2	단독주택	가. 단독주택	-
			나. 다중주택	-
			다. 다가구주택	-
			라. 공관	-
	충신 3	공동주택	가. 아파트	-
			나. 연립주택	-
			다. 다세대주택	-
			라. 기숙사	-

도면 표시	적용 구역	용도분류(「건축법」 시행령 [별표1]에 따른 항목)		
		대분류	소분류	적용기준
		제1종 근린 생활시설	가. 식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품·의료기기 등 일용품을 판매하는 소매점	-
			나. 휴게음식점, 제과점 등 음료·차(茶)·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설(건축법 시행령 별표1 제4호 너목 또는 제17호에 해당하는 것 제외)	-
			다. 이용원, 미용원, 목욕장, 세탁소 등 사람의 위생관리나 의류 등을 세탁·수선하는 시설	-
			라. 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 안마원, 산후조리원	-
			마. 탁구장, 체육도장	-
			바. 지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 방송 국, 보건소, 공공도서관, 건강보험공단 사무소 등 공공 업무시설	-
			사. 마을회관, 마을공동작업소, 마을공동구판장, 공중화장실, 대피소, 지역아동센터 등 주민이 공동으로 이용하는 시설	-
			아. 변전소, 도시가스배관시설, 통신용 시설, 정수장, 양수장 등 주민의 생활에 필요한 에너지공급·통신서비스제공 이나 급수·배수와 관련된 시설	-
			자. 금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 결혼상담소 등 소 개업소, 출판사 등 일반업무시설	운수업, 운송업, 창고 및 운송관련서비스업 1층 불허
		제2종 근린 생활시설	가. 공연장(극장, 영화관, 음악당)	-
			나. 종교집회장(교회, 성당, 사찰, 기도원, 수도원, 수녀원, 제실(祭室), 사당 그밖에 이와 비슷한 것)	-
			라. 서점(제1종 근린생활시설에 해당하지 않는 것)	-
			바. 사진관, 표구점	-
			사. 청소년게임제공업소, 복합유통게임제공업소, 인터넷컴퓨터 게임시설제공업소, 그밖에 이와 비슷한 게임 관련 시설	1층 전면 불허
			아. 휴게음식점, 제과점 등 음료·차(茶)·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설(건축법 시행령 별표1 제4호 너목 또는 제17호에 해당하는 것 제외)	-
			자. 일반음식점	-
			차. 동물병원, 동물미용실	-
			카. 학원(자동차학원·무도학원 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것 제외), 교습소(자동차교습·무도 교습 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것 제외), 직업훈련소(운전·정비 관련 직업훈련소 제외)	-
			타. 독서실, 기원	-
			파. 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 놀이형시설	-
			하. 금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 결혼상담소 등 소 개업소, 출판사 등 일반업무시설	운수업, 운송업, 창고 및 운송관련서비스업 1층 불허

도면 표시	적용 구역	용도분류(「건축법」 시행령 [별표1]에 따른 항목)		
		대분류	소분류	적용기준
			거. 다중생활시설(「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」에 따른 다중이용업 중 고시원업의 시설로서 국토교통부장관이 고시하는 기준에 적합한 것)	1층 권장용도 설치 시 허용
			너. 제조업소, 수리점 등 물품의 제조·가공·수리 등을 위한 시설	자동차 수리점 불허
		문화 및 집회시설	가. 공연장으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것(극장)	-
			라. 전시장(박물관, 미술관, 과학관, 문화관, 체험관, 기념관, 산업전시장, 박람회장, 그밖에 이와 비슷한 것)	-
		종교시설	가. 종교집회장으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것	-
		판매시설	다. 상점	-
		의료시설	가. 병원(종합병원, 병원, 치과병원, 한방병원, 요양병원)	-
		교육 연구시설	가. 학교(유치원, 초등학교, 중학교, 고등학교, 전문대학, 대학, 대학교, 그밖에 이에 준하는 각종 학교)	-
			나. 교육원(연수원, 그밖에 이와 비슷한 것 포함)	-
			다. 직업훈련소(운전 및 정비 관련 직업훈련소 제외)	-
			라. 학원(자동차학원·무도학원 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외)	-
			마. 연구소(연구소에 준하는 시험소와 계측계량소 포함)	-
			바. 도서관	-
		노유자 시설	가. 아동 관련 시설(어린이집, 아동복지시설, 그밖에 이와 비슷한 것, 단독주택, 공동주택 및 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것)	-
			나. 노인복지시설(단독주택과 공동주택에 해당하지 아니하는 것)	-
			다. 그 밖에 다른 용도로 분류되지 아니한 사회복지시설 및 근로복지시설	-
		수련시설	가. 생활권 수련시설(「청소년활동진흥법」에 따른 청소년수련관, 청소년문화의집, 청소년특화시설, 그밖에 이와 비슷한 것)	-
		운동시설	가. 탁구장, 체육도장, 체력단련장	-
		업무시설	가. 공공업무시설(국가 또는 지방자치단체의 청사와 외국공관의 건축물로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것)	-
			나. 일반업무시설(금융업소, 사무소)	운수업, 운송업, 창고 및 운송관련서비스업 1층 불허
		창고시설	가. 창고(물품저장시설로서 「물류정책기본법」에 따른 일반창고와 냉장 및 냉동 창고를 포함한다)	1층 불허
		자동차 관련시설	가. 주차장	-
		동물 및 식물관련 시설	마. 작물 재배사	-
			바. 종묘배양시설	-
			사. 화초 및 분재 등의 온실	-

도면 표시	적용 구역	용도분류(「건축법」 시행령 [별표1]에 따른 항목)		
		대분류	소분류	적용기준
허 용 4	가 로 2-1 가 로 2-2	단독주택	아. 식물과 관련된 마목부터 사목까지의 시설과 비슷한 것 (동·식물원은 제외)	-
			가. 단독주택	1층 권장용도 설치 시 허용
			나. 다중주택	1층 권장용도 설치 시 허용
			다. 다가구주택	1층 권장용도 설치 시 허용
			라. 공관	1층 권장용도 설치 시 허용
		공동주택	가. 아파트	-제2종 일반주거지역에서 기 존 건축물의 용도가 아파트 인 경우 혹은 대지 면적이 1,200㎡이상인 경우 허용 -1층 권장용도 설치 시 허용
			나. 연립주택	1층 권장용도 설치 시 허용
			다. 다세대주택	1층 권장용도 설치 시 허용
			라. 기숙사	1층 권장용도 설치 시 허용
		제1종 근린 생활시설	가. 식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품·의료기기 등 일용품을 판매하는 소매점	-
			나. 휴게음식점, 제과점 등 음료·차(茶)·음식·빵·떡· 과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설(건축법 시행령 별표1 제4호 너목 또는 제17호에 해당하는 것 제외)	-
			다. 이용원, 미용원, 목욕장, 세탁소 등 사람의 위생관리나 의류 등을 세탁·수선하는 시설	-
			라. 의원, 치과의원, 한의원, 침술원	-
			마. 탁구장, 체육도장	1층 전면 불허
			바. 지역사회센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 방송국, 보건소, 공공도서관, 건강보험공단 사무소 등 공공업무 시설	-
			사. 마을회관, 마을공동작업소, 마을공동구판장, 공중화장실, 대피소, 지역아동센터 등 주민이 공동으로 이용하는 시설	-
			아. 변전소, 도시가스배관시설, 통신용 시설, 정수장, 양수장 등 주민의 생활에 필요한 에너지공급·통신서비스제공 이나 급수·배수와 관련된 시설	-
			자. 금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 결혼상담소 등 소 개업소, 출판사 등 일반업무시설	운수업, 운송업, 창고 및 운송관련서비스업 불허
		제2종 근린 생활시설	라. 서점(제1종 근린생활시설에 해당하지 않는 것)	-
			바. 사진관, 표구점	-
			아. 휴게음식점, 제과점 등 음료·차(茶)·음식·빵·떡· 과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설(건축법 시행령 별표1 제4호 너목 또는 제17호에 해당하는 것 제외)	-

도면 표시	적용 구역	용도분류(「건축법」 시행령 [별표1]에 따른 항목)		
		대분류	소분류	적용기준
			자. 일반음식점	-
			차. 동물병원, 동물미용실	-
			카. 학원(자동차학원·무도학원 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것 제외), 교습소(자동차교습·무도 교습 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것 제외)	-
			타. 독서실, 기원	-
			파. 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 놀이형시설	1층 전면 불허
			하. 금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 출판사	운수업, 운송업, 창고 및 운송관련서비스업 불허
		문화 및 집회시설	라. 전시장 (박물관, 미술관, 기념관)	-
		교육 연구시설	가. 학교(유치원, 초등학교, 중학교, 고등학교, 전문대학, 대학, 대학교, 그밖에 이에 준하는 각종 학교)	-
			나. 교육원(연수원, 그밖에 이와 비슷한 것 포함)	-
			다. 직업훈련소(운전 및 정비 관련 직업훈련소 제외)	-
			마. 연구소(연구소에 준하는 시험소와 계측계량소 포함)	-
			바. 도서관	-
		노유자 시설	가. 아동 관련 시설(어린이집, 아동복지시설, 그밖에 이와 비슷한 것, 단독주택, 공동주택 및 제1종 근린생활시설 에 해당하지 아니하는 것)	-
			나. 노인복지시설(단독주택과 공동주택에 해당하지 아니하 는 것)	-
			다. 그밖에 다른 용도로 분류되지 아니한 사회복지시설 및 근로복지시설	-
		자동차 관련시설	가. 주차장	-
허용 5	가 로 3-1 가 로 3-2	단독주택	가. 단독주택	1층 권장용도 설치 시 허용
			나. 다중주택	1층 권장용도 설치 시 허용
			다. 다가구주택	1층 권장용도 설치 시 허용
			라. 공관	1층 권장용도 설치 시 허용
		공동주택	가. 아파트	-기존 건축물의 용도가 아파 트인 경우 혹은 대지 면적이 1,200㎡이상인 경우 허용 -1층 권장용도 설치 시 허용
			나. 연립주택	1층 권장용도 설치 시 허용
			다. 다세대주택	1층 권장용도 설치 시 허용
			라. 기숙사	1층 권장용도 설치 시 허용
		제1종 근린 생활시설	가. 식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품·의료기기 등 일용품을 판매하는 소매점	-
			나. 휴게음식점, 제과점 등 음료·차(茶)·음식·빵·떡·	-

도면 표시	적용 구역	용도분류(「건축법」 시행령 [별표1]에 따른 항목)		
		대분류	소분류	적용기준
			과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설(건축법 시행령 별표1 제4호 너목 또는 제17호에 해당하는 것 제외)	
			다. 이용원, 미용원, 목욕장, 세탁소 등 사람의 위생관리나 의류 등을 세탁·수선하는 시설	-
			라. 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 안마원, 산후조리원	-
			마. 탁구장, 체육도장	-
			바. 지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 방송국, 보건소, 공공도서관, 건강보험공단 사무소 등 공공업무시설	-
			사. 마을회관, 마을공동작업소, 마을공동구판장, 공중화장실, 대피소, 지역아동센터 등 주민이 공동으로 이용하는 시설	-
			아. 변전소, 도시가스배관시설, 통신용 시설,정수장, 양수장 등 주민의 생활에 필요한 에너지공급·통신서비스제공이나 급수·배수와 관련된 시설	-
			자. 금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등 일반업무시설	운수업, 운송업, 창고 및 운송관련서비스업 1층 불허
		제2종 근린 생활시설	가. 공연장(극장)	-
			나. 종교집회장(교회, 성당, 사찰, 기도원, 수도원, 수녀원, 제실(祭室), 사당 그밖에 이와 비슷한 것)	-
			라. 서점(제1종 근린생활시설에 해당하지 않는 것)	-
			바. 사진관, 표구점	-
			사. 청소년게임제공업소, 합유통게임제공업소, 인터넷컴퓨터게임시설제공업소, 그밖에 이와 비슷한 게임 관련 시설	1층 전면 불허
			아. 휴게음식점, 제과점 등 음료·차(茶)·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설(건축법 시행령 별표1 제4호 너목 또는 제17호에 해당하는 것 제외)	-
			자. 일반음식점	-
			차. 동물병원, 동물미용실	-
			카. 학원(자동차학원·무도학원 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것 제외), 교습소(자동차교습·무도교습 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것 제외), 직업훈련소(운전·정비 관련 직업훈련소 제외)	-
			타. 독서실, 기원	-
			파. 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 놀이형시설	-
			하. 금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등 일반업무시설	운수업, 운송업, 창고 및 운송관련서비스업 1층 불허
			거. 다중생활시설 (「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」에 따른 다중이용업 중 고시원업의 시설로서 국토교통부장관이 고시하는 기준에 적합한 것)	1층 권장용도 설치 시
			너. 제조업소, 수리점 등 물품의 제조·가공·수리 등을 위한 시설	자동차 수리점 불허

도면 표시	적용 구역	용도분류(「건축법」 시행령 [별표1]에 따른 항목)		
		대분류	소분류	적용기준
		문화 및 집회시설	가. 공연장으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것(극장)	-
			라. 전시장 (박물관, 미술관, 과학관, 문화관, 체험관, 기념관, 산업전시장, 박람회장, 그밖에 이와 비슷한 것)	-
		판매시설	다. 상점	-
		의료시설	가. 병원(종합병원, 병원, 치과병원, 한방병원, 요양병원)	-
		교육 연구시설	가. 학교(유치원, 초등학교, 중학교, 고등학교, 전문대학, 대학, 대학교, 그밖에 이에 준하는 각종 학교)	-
			나. 교육원(연수원, 그밖에 이와 비슷한 것 포함)	-
			다. 직업훈련소(운전 및 정비 관련 직업훈련소 제외)	-
			라. 학원(자동차학원·무도학원 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외)	-
			마. 연구소(연구소에 준하는 시험소와 계측계량소 포함)	-
			바. 도서관	-
		노유자 시설	가. 아동 관련 시설(어린이집, 아동복지시설, 그밖에 이와 비슷한 것, 단독주택, 공동주택 및 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것)	-
			나. 노인복지시설(단독주택과 공동주택에 해당하지 아니하는 것)	-
			다. 그밖에 다른 용도로 분류되지 아니한 사회복지시설 및 근로복지시설	-
		수련시설	가. 생활권 수련시설(「청소년활동진흥법」에 따른 청소년수련관, 청소년문화의집, 청소년특화시설, 그밖에 이와 비슷한 것)	-
		운동시설	가. 탁구장, 체육도장, 체력단련장	-
		업무시설	가. 공공업무시설(국가 또는 지방자치단체의 청사와 외국공관의 건축물로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것)	-
			나. 일반업무시설 (금융업소, 사무소)	운수업, 운송업, 창고 및 운송관련서비스업 1층 불허
		창고시설	가. 창고(물품저장시설로서 「물류정책기본법」에 따른 일반창고와 냉장 및 냉동 창고를 포함한다)	1층 불허
		자동차 관련시설	가. 주차장	-
		동물 및 식물관련 시설	마. 작물 재배사	-
			바. 종묘배양시설	-
			사. 화초 및 분재 등의 온실	-
			아. 식물과 관련된 마목부터 사목까지의 시설과 비슷한 것 (동·식물원은 제외)	-

※ 구역 내 ‘대학로 문화지구’에 해당하는 지역은 문화지구 관리계획에서 제시하고 있는 용도계획의 내용을 준용

※ '1층 권장용도*'설치는 본 지구단위계획으로 정하는 권장용도계획을 따름.

2) 지정용도

- 지정용도가 계획된 대지는 구역별로 허용하는 용도계획의 범위 내에서 다음의 지정용도로 건축하여야 함.
- 지정용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 50% 이상인 경우에 수용한 것으로 인정. 지정용도 이외의 용도는 각 구역별로 정하는 용도계획을 따름.

도면 표시	적용대상		지정용도	비고	
				기존 건축물 용도	구역별 용도계획
지정	동송동 6-31	동송경로당	· 제1종근린생활시설 - 공공업무시설 - 주민공동이용시설 - 공공도서관 · 문화 및 집회시설 - 전시장 · 노유자시설 · 교육연구시설 - 교육원 - 도서관 · 자동차관련시설 - 주차장	노유자시설	허용1
	동송동 2-2	동송 제2공영주차장		주차장	
	동송동 129-77	구립 마로니에 경로당		노유자시설	
	이화동 9-264	이화경로당		노유자시설	
	이화동 25-1	종로노인 종합복지관		노유자시설	허용2
	충신동 14-9	충신 어린이집		노유자시설	

3) 권장용도

- 1층 권장용도는 당해 용도가 건물 전면 폭의 1/2 이상 전면가로에 접하고, 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물 1층 바닥면적의 50% 이상인 경우에 수용한 것으로 인정. 각 구역별로 정하는 허용용도 및 불허용도 범위 내에서 적용.

도면표시	적용 대상	용도분류(「건축법」 시행령 [별표1]에 따른 항목)		비고
		대분류	소분류	
특화가로 조성구역	이화동 80-1 80-3 80-4	문화 및 집회시설	가. 공연장(극장)	-
			라. 전시장(박물관, 미술관, 기념관)	
1층 권장	가로1 가로 2-1 가로 2-2 가로 3-1	제1종 근린생활시설	가. 식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품·의료기기 등 일용품을 판매하는 소매점	
			나. 휴게음식점, 제과점 등 음료·차(茶)·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설(제4호 너목 또는 제17호에 해당하는 것 제외)	
	가로 3-2	제2종 근린생활시설	라. 서점(제1종 근린생활시설에 해당하지 않는 것)	
			바. 사진관, 표구점	

도면표시	적용대상	용도분류(「건축법」 시행령 [별표1]에 따른 항목)		비고
		대분류	소분류	
1층권장	가로1	제2종 근린생활시설	아. 휴게음식점, 제과점 등 음료·차(茶)·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설(너목 또는 제17호에 해당하는 것 제외)	-
	가로2-1		자. 일반음식점	
	가로2-2		하. 사무소, 출판사(학술, 예술, 문화 기획 관련)	
	가로3-1	문화 및 집회시설	라. 전시장(박물관, 미술관, 기념관)	

4) 불허용도

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

도면표시	적용구역	용도분류(「건축법」 시행령 [별표1]에 따른 항목)		적용기준
		대분류	소분류	
불허1	가로1	단독주택	가. 단독주택	1층 권장용도 설치 시 허용 (주거용도는 전체면적의 70%를 넘지 않아야 함)
			나. 다중주택	
			다. 다가구주택	
			라. 공관	
		공동주택	가. 아파트	1층 권장용도 설치 시 허용 (주거용도는 전체면적의 70%를 넘지 않아야 함)
			나. 연립주택	
			다. 다세대주택	
			라. 기숙사	
		제2종 근린생활시설	가. 공연장(연예장, 서커스장)	-
			마. 총포판매소	-
			사. 청소년게임제공업소, 복합유통게임제공업소, 인터넷컴퓨터게임시설제공업소, 그밖에 이와 비슷한 게임 관련 시설	1층 전면 불허
			차. 장의사	-
			파. 테니스장, 실내낚시터, 골프연습장	-
			거. 다중생활시설 (「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」에 따른 다중이용업 중 고시원업의 시설로서 국토교통부장관이 고시하는 기준에 적합한 것)	1층 권장용도 설치 시 허용
			더. 단란주점	-
			러. 안마시술소	-
			러. 노래연습장	1층 전면 불허

도면 표시	적용 구역	용도분류(「건축법」 시행령 [별표1]에 따른 항목)		적용기준
		대분류	소분류	
붙임 1	가로 1	문화 및 집회시설	나. 집회장(공회당, 마권(馬券) 장외 발매소, 마권 전 화투표소)	-
			마. 동·식물원 (동물원, 식물원, 수족관, 그밖에 이와 비슷한 것)	-
		숙박시설	나. 관광숙박시설(관광호텔, 수상관광호텔, 한국전통호텔, 가족호텔, 호스텔, 소형호텔, 의료관광호텔 및 휴양 콘도미니엄) 및 그밖에 이와 비슷한 것	일반상업지역 내 1층 권장용도 설치 시 허용
			다. 다중생활시설(제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것) 및 그밖에 이와 비슷한 것	
		종교시설, 운수시설, 발전시설, 장례식장		-

나. 건축물의 규모에 관한 결정조서

1) 건폐율 결정조서

☐ 건폐율 계획

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

적용구역	건폐율	건폐율 완화	비고
제1종 일반주거지역	60% 이하	-	· 공공기여에 따른 건폐율 완화*
제2종 일반주거지역	60% 이하	-	
제3종 일반주거지역	50% 이하	-	
일반상업지역	60% 이하	완화 조건 충족 시 80%이하	

※ 공공기여에 따른 건폐율 완화*(공공시설 등의 부지로 제공하거나 공공시설 등을 설치하여 제공하는 경우)는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조 제1항 및 제10항에 따름.

☐ 건폐율 완화항목 및 완화내용

적용대상	완화항목		완화내용(기준)
지구단위계획구역	공공기여	공공시설 등의 부지로 제공하거나 공공시설 등을 설치하여 제공하는 경우	· 당해 용도지역에 적용되는 건폐율 $\times (1 + \text{공공시설 등의 부지로 제공하는 면적} \div \text{당초의 대지면적})$ 이내
일반상업지역	저층경관 보호	최고높이 5층(20m) 이하로 건축하는 경우	· 80%까지 완화
	한옥 등 건축자산 보호	한옥 등 건축자산을 보호하는 자가 해당 지구단위계획구역 안의 다른 대지와 공동개발하여 건축물을 건축하는 경우	· 80%까지 완화 · 다음 산식에 따라 80%까지 완화 - 당해 용도지역에 적용되는 건폐율 $\times (1 + \text{한옥 등 건축자산을 보호하는 면적} \div \text{당초의 전체 대지면적})$ 이내

※ 공공기여에 따른 건폐율 완화(공공시설 등의 부지로 제공하거나 공공시설 등을 설치하여 제공하는 경우) 기준은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조 제1항에 따름.

2) 용적률 결정조서

☐ 용적률 계획

적용대상	기준용적률	허용용적률	상한용적률
제1종 일반주거지역	150% 이하	150% 이하	· 공공기여에 따른 용적률 완화**
제2종 일반주거지역	200% 이하	200% 이하	
제3종 일반주거지역	250% 이하	250% 이하	
일반상업지역	400% 이하	600% 이하*	

※ 일반상업지역 허용용적률*은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제1항에 따른 용적률 적용(역사도심 600%이하)

※ 공공기여에 따른 용적률 완화**(공공시설 등의 부지로 제공하거나 공공시설 등을 설치하여 제공하는 경우)는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조 제1항 및 제10항에 따름.

☐ 용적률 완화항목 및 완화내용

· 계획유도 인센티브 항목

적용대상	완화항목	완화내용(기준)	비고
일반 상업 지역	공동개발 맞벽건축 필지교환	기준용적률X0.1	· 권장사항 준수 시
	권장용도	기준용적률×0.2	· 권장 용도 준수 시 (1층 바닥면적의 50% 이상시 인정)
	공개공지 쌓지형공지 침상형공지	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/ 대지면적}×α	· 필로티구조: α=0.25 · 개방형구조: α=0.5
	건축한계선	기준용적률×{(조성 면적-의무면적/ 대지면적}×3	· 미관지구 내 건축선 후퇴부분은 제공면적 미포함
	공공보행통로 보차혼용통로	기준용적률×(조성 면적/대지면적)×α	· 필로티구조: α=0.25 · 개방형구조: α=0.5
	옥외광고물	기준용적률X0.05	· 권장사항 준수 시
	건축설비의 노출 측면이격공지의 처리	기준용적률X0.15	· 권장사항 준수 시
	건축물 외관 우수디자인	기준용적률X0.1	· 본 지구단위계획으로 정한 건축물의 형태 및 색채 등에 관한 사항 준수 시 (권장사 항 포함)
	역사적 장소 및 옛길흔적 보전	기준용적률X0.1	· 본 지구단위계획으로 정한 역사적 장소의 보전 활용 준수 시
	공동주차출입구 설치 공동주차장 조성	기준용적률X0.1	· 권장사항 준수 시
	공유공간 조성	기준용적률 x (제공면적/연면적) x 4	· 주민에게 개방하는 공유공간을 설치하는 경우 (시설 설치 시 지상부 설치 권장) 또 는 지정된 한옥 등 건축자산을 보호하고 건축자산 내 본 지구단위계획으로 정한 권 장용도를 설치하는 경우

· 친환경 인센티브 항목

적용구역	완화항목	완화내용(기준)		비고
일반 상업 지역	자연지반 보존	기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.2		· 대지안의 조경면적 포함
	옥상녹화	기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1		· 녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용(법정 조경으로 산입된 면적 제외)
	녹색주차장 투수성 포장	기준용적률×0.05		· 서울시기준(녹색주차장 활성화계획) 준수 시
	중수도 설치	기준용적률×0.04		· 총사용량의 10%이상 처리시설 설치 시 적용 · 관련법상 의무시설인 경우 제외
	빗물관리시 설 설치	기준용적률×0.04		· 빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상 설치 시 · 관련법상 의무시설인 경우 제외
	녹색 건축인증	최우수(그린 1등급): 기준용적률×0.12이내 우수 (그린 2등급): 기준용적률×0.08이내 우량 (그린 3등급): 기준용적률×0.04이내	세 기준 모두 1등급 만족 시 : 기준용적률 x 0.4이내	· 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹 색 건축물 인증 · 서울시 녹색건축물 설계 기준에 따 른 의무대상은 준수
	에너지 효율등급 인정	에너지효율 1등급: 기준용적률×0.08이내 에너지효율 2등급: 기준용적률×0.06이내 에너지효율 3등급: 기준용적률×0.04이내		
	신재생 에너지 보급 확대	신재생에너지 공급률 20%초과 : 기준용적률×0.12이내 신재생에너지 공급률 15%초과~20%이하: 기준용적률×0.10이내 신재생에너지 공급률 10%초과~15%이하: 기준용적률×0.08이내 신재생에너지 공급률 5%초과~10%이하: 기준용적률×0.06이내 신재생에너지 공급률 3%초과~5%이하: 기준용적률×0.04이내		· 공급률=신재생에너지 생산량/예상 에너지 사용량 X 100

주1) 허용용적률 산정을 위한 계획유도 인센티브 합은 100분의 70이내, 친환경 인센티브 합은 100분의 30이상으로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과 할 수 없음.

주2) 단, 친환경 인센티브 항목으로 100분의 30이상 충족하기 어려운 소규모 건축물(연면적 900㎡이하)에 대해서는 계획유도 항목으로 대체 가능.

주3) 인센티브 완화량 산정 시 관련법령에 의해 설치하는 의무면적에 대해서는 계획유도 항목으로 대체 불가.

주4) 각 항목별 인센티브 완화량 산정 시 중복 산정되는 항목은 1개의 항목만 선택하여 적용.

· 상한용적률 인센티브 항목

적용구역	완화항목	완화내용(기준)
지구단위 계획구역	공공시설 등의 부지로 제공하거나 공공시설 등을 설치하여 제공하는 경우	· 허용용적률×(1+1.3×가중치× α)이내 -가중치: 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공 부지의 용적률 비율 - α : 공공시설 제공 면적/공공시설을 제공한 후의 대지면적
지구단위 계획구역	지구단위계획구역 안의 일부 토지를 공공시설 등의 부지로 제공하는 자가 해당 지구단위계획구역 안의 다른 대지에서 건축물을 건축하는 경우	· 해당 용도지역에 적용되는 용적률+[1.5X(공공시설 등의 부지로 제공 하는 면적 X 공공시설 등 제공 부지의 용적률)÷공공시설 등의 부지 제공 후의 대지면적] 이내

※ 공공기여에 따른 용적률 완화(공공시설 등의 부지로 제공하거나 공공시설 등을 설치하여 제공하는 경우) 기준은 「서울특별시 도시계획조례」 시행규칙 제7조에 따름.

3) 높이 계획 결정조서

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

□ 높이 및 높이완화계획

도면표시	적용구역	계획내용	비고
H-1	동송1 가로2-2 가로4	· 최고높이 12m 이하 · 단, 건축물을 도로중심선에서 3m미만 (대지 내 전면공지 포함) 이격하여 건축 시, 최고높이 10m 이하	-
H-2	동송2 충신1 충신2 가로2-1 가로3-2	· 최고높이 16m 이하 · 단, 건축물을 도로중심선에서 3m미만 (대지 내 전면공지 포함) 이격하여 건축 시, 최고높이 12m 이하	-
H-3	충신3 가로3-1	· 최고높이 20m 이하	-
H-4	가로1	· 최고높이 30m 이하	-
H-5	가로5	· 낙산성곽서길 도로의 지표면으로부터 최고높이 4m 또는 1층 이하	· 건축법시행령 제119조 제①항 제5호 가목 2) 미적용
H-6	동송3	· 낙산길 도로의 지표면으로부터 최고높이 8m(2층) 이하	· 건축법시행령 제119조 제①항 제5호 가목 2) 미적용

※ 건축물 높이 및 층수 산정기준은 민간부문 시행지침 제25조 (높이산정 기준)을 따름

※ 비한옥 건축물은 양면 경사지붕(건축법에 적합한 다락 포함)설치 시 최고높이에 산입하지 않음. 단, 경사지붕의 구배는 10:3이상에서 10:6 이내로 하고, 경사지붕(다락)의 층고는 가중평균높이 1.5m, 최고높이 3m를 초과 설치 할 수 없음.

※ 한옥 건축 시 지구단위계획구역에서 2층 이하로 하며, 최고높이=h+0.65a(1층: h=4, 2층: h=7, a=건물 폭)를 적용

3. 건축물 배치 및 형태에 관한 결정조서

가. 건축물의 배치에 관한 결정조서

☐ 건축물의 방향성 및 배치

구분	적용구역	계획내용	규제	권장	비고
건축물의 방향	지구단위 계획구역	· 건축물의 방향은 가로경관의 통일감 및 연속성 유지를 위하여 전면가로의 방향과 일치되도록 설치 권장 · 도로 모퉁이에 위치한 대지에서는 벽면의 방향이 접한 모든 도로의 방향과 일치되도록 설치 권장 · 2면 이상의 도로에 접한 대지에서는 건축물 전면을 도로 폭이 넓은 도로를 향하도록 설치 권장		0	-
기존 도시조직의 유지	지구단위 계획구역	· 통로로 기사용 되던 대지를 포함하여 개발 시 기존 통로를 고려한 건축물 배치 권장 · 기존 도시조직의 특성 및 필지규모를 고려한 배치권장 · 부지 내 기존 한옥이 있는 경우에는 기존의 배치와 형상 및 규모 유지 권장		0	· 한옥철거 시 종로구 한옥 철거 신고 및 '한옥 자재 은행' 활용
기존지형 유지	지구단위 계획구역	· 기존 지형 훼손을 최소화하도록 건축물 배치 권장		0	-

☐ 건축선 지정

구분	적용대상	계획내용	규제	권장	비고
건축 지정선	동송3길	· 대지경계선 기준 지정	0		도면표기
	한양도성 사적구간	· 문화재보호구역 기준 20m 후퇴하여 지정	0		도면표기
건축 한계선	① 동송4가길 ② 이화장1가길 ③ 을곡로17길 ④ 을곡로19가길 ⑤ 을곡로27길	· 대지경계선 기준 1m후퇴하여 지정	0		도면표기
	⑥ 동송4길 ⑦ 이화장1길 ⑧ 이화장1나길	· 현황 이용도로기준 지정	0		도면표기 (현황 이용도로)
	특별계획구역	· 대상지 서측 동송3길 건축지정선을 연장하여 건축한계선 지정 · 대상지 남측 동송3길 대지경계선 기준 3m후퇴하여 지정	0		도면표기

※ 도시계획시설 도로 선이 대지 내에 지정되어 있는 경우, 대지경계선은 대지 내에 지정되어 있는 도시계획시설 도로 선을 따름

※ 건축법 제46조 제①항에 따른 건축선이 대지 내에 지정되어 있는 경우, 대지경계선은 대지 내에 지정되어 있는 건축선을 의미함.

나. 건축물의 형태 및 색채 등에 관한 결정조서

- 본 지구단위계획구역 내 건축물의 형태 및 색채 등에 관한 사항은 공공지침으로 적용할 사항과 각 구역의 특성을 반영하여 특별히 관리하여야 하거나 지역정체성 형성 및

지역특색을 강화하기 위해 강조하는 별도의 특화사항으로 구분하여 정함.

- 단, 한옥의 형태 및 외관에 관한 사항은 서울특별시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례 시행규칙 제10조(한옥의 외관 및 내부의 기준) 및 별표(한옥수선 등 기준)을 따름.

1) 건축물의 형태 및 외관

☐ 공통사항

구분		계획내용	규제	권장
형태	일반사항	· 한옥형태를 모사하거나 지나치게 토속적인 디자인의 건축형태 불허	0	
		· 승강기탑, 계단탑 등은 전면도로에서 이격하여 배치 권장		0
		· 공동개발 등으로 인하여 건축물이 주변건축물에 비하여 과도하게 긴 경우 건축물의 형태 및 입면을 분절하는 디자인 권장		0
	주 진입층 바닥높이	· 건축물의 주 진입층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인 등의 진출입에 불편함이 없도록 조성	0	
	개구부	· 신축건물의 주 진입층 개구부 높이는 기존 건축물들의 개구부 높이와 조화롭게 조성	0	
외관	일반사항	· 한양도성 및 주변건축물과 어울리도록 하고 가로경관의 연속성 유지를 권장		0
	건축설비의 노출	· 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비를 도로변에 노출하지 않도록 권장		0
		· 가스관 및 계량기, 전기계량기, 에어컨실외기 등을 도로변에 노출하여 설치하지 않도록 하고, 가로에 면하여 설치 시 외관과 조화되도록 차폐시설 설치 권장		0
	부착시설	· 문패, 주소 판, 우편함 등 정면에 노출되는 부착 시설의 경우 주변과 어울리는 재료와 색채 사용을 권장		0
	측면 이격공지의 처리	· 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 2.5m미만이고 이격부분이 공개공간으로 사용되지 않을 경우, 이격공지는 조경으로 차폐 권장 · 이격거리가 2.5m이상이고 지상부에 주차장 설치가 필요한 경우, 측면으로 주차장 조성 권장 (대지경계구획 필요 시 생활다리 등 조경으로 구분 권장)		0
재료 및 색채	지붕상부 설비처리	· 한양도성 문화재보호구역 내 건축물의 경우 옥상부 통신사 중계기 등 전기 전화통신설비 설치 금지	0	
		· 건축물의 전면부, 지붕, 담장에 역사적 분위기를 저해하는 반사, 발광소재 사용 및 과도한 철골구조 노출 금지	0	
		· 건축물의 전면부에 화강석 등의 연마(광택용 물갈기)소재 50%이상 사용 금지		0
		· 지붕 및 외벽, 담장의 주조색으로 원색계열의 색채 사용 금지		0
		· 강조색 사용 및 원색계열의 도료 사용은 사용면적을 10% 이내로 제한		0
외벽 및 담장		· 지붕 및 지하주차장 방수 마감 시 원색계열의 방수페인트(녹색 등) 채색을 금지		0
		· 『서울색 정립 및 체계화』의 ‘경관별 색채가이드라인’ 및 『서울시 상징색 적용 가이드라인』을 준용하여 차분하고 자연적인 색채의 사용을 권장		0
		· 외벽면의 의장, 재료, 색채에 있어 주변 건물과의 조화를 유지하고, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽 재료를 사용할 경우 재료들 간의 조화를 고려할 것을 권장		0
		· 전면도로에 면한 담장의 높이는 최고 1.2m이하, 상부 1/2이상 투시 형으로 설치 시 1.5m이하로 조성	0	
		· 단 한옥의 경우 최고높이 1.8m 이하로 조성		
	외벽 및 담장	· 외벽의 재료는 벽돌, 자연석재, 목재 등 물성이 드러나는 자재의 사용권장		0
		· 담장의 재료는 물성이 드러나는 자재 또는 친환경 소재의 투시 형 재료 사용 또는 화관목류의 생활타리를 권장		0

구분	계획내용	규제	권장
주차장 출입구 조성방식	- 주차출입구 경계부 단차 없도록 조성 권장 (부득이하게 형성된 경사면은 보행자의 통행에 안전한 재료로 포장 권장) - 가로에 면하여 주차장을 설치하는 경우 차량 출입구 크기를 최소화하고, 출입구 이면부 등은 가능한 낮은 화단 등의 설치 권장		0
축대/옹벽	가로 면에 접한 기존 축대는 유지하는 것을 원칙으로 하며 축대의 원형 유지가 어려운 경우 종로구 도시건축공동위원회 자문을 통해 완화 가능 (건축선이 지정된 경우 제외)	0	
	새로 축대 및 옹벽을 조성하는 경우 자연석 또는 조경석 등 자연적인 재료를 사용하여 물성과 색상이 드러나도록 조성하고 기존 가로경관의 특성을 존중		0

☐ 구역별 특화 적용사항

적용구역	계획내용	규제	권장
가로1 (상업가로)	옐록로에 면한 건축물의 1층 전면부의 50%이상을 투시 형으로 설치. 셔터 설치 시 투시 형 셔터로 설치	0	
	건축물 외관의 시각적 분절을 통해 3층 이하 저층부 입면 분리	0	
	옥상 및 지붕상부에 급수설비(물탱크), 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구 포함), 전기전화통신설비 등 이와 유사한 구조물 설치를 지양하며, 부득이하게 설치하는 경우 전면 도로에서 보이지 않는 형태로 설치 권장		0
	- 점포의 간판, 사인, 부착시설물 등은 개성이 드러나면서도 해당 건축물 및 주변 건축물과 조화로운 통합디자인 권장 *서울 좋은 간판 (http://goodsign.seoul.go.kr)' 디자인 기준 권장		0
가로2-1 가로2-2 가로3-1 가로3-2 (생활가로)	건축물의 전면부에 개구부 설치 (단, 장식처리 등으로 허가권자가 미관상 지장이 없다고 인정하는 경우 이면부에 개구부 설치 가능)	0	
	비주거용도인 1층 전면부 50%이상 투시형으로 설치	0	
동송1 동송2 (경관관리)	낙산공원 및 한양도성의 경관관리 및 보호를 위해 돌출경관을 형성하는 건축물 형태 금지	0	
	평지붕 건축물의 옥상녹화 권장		0
	옥상 및 지붕상부에 급수설비(물탱크), 실외기 등 이와 유사한 건축물의 설비시설을 설치할 경우, 외벽의 재료와 어울리는 재료로 차폐시설(가림막)을 설치 권장		0
	외벽면은 자연적이고 차분한 천연재질의 소재(벽돌, 석재, 나무 등) 사용 권장		0
가로5, (성곽주변가로)	셔터설치를 지양하고, 주변과 연속된 담장설치 또는 개방형 입면조성 권장		0
	가로에 면한 입면은 자연적이고 차분한 천연재질의 소재(벽돌, 석재, 나무 등) 사용 권장		0
	성곽길 주변 기존 가로경관을 고려하여 경사지붕으로 조성 권장		0
가로4 충신1 충신2,충신3 (봉제 창고 밀집)	건축물 1층부에 셔터설치를 지양하며 셔터설치가 필요한 경우 사인작업 또는 디자인 셔터의 설치를 권장		0
	물건의 적치를 위한 경량차양(어닝), 가림막 등의 가설 설치물 설치 지양		0

2) 옥외광고물

적용구역	계획내용	규제	권장
지구단위 계획구역	· 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」, 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률 시행령」 및 「서울특별시 옥외광고물 등 관리조례」, 「서울특별시 종로구 옥외광고물 등 관리 조례」 및 「옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한·완화 기준」 준수 · 옥상간판, 애드벌룬, 대형전광판 설치 금지 · 간판의 면에는 형광색 계열의 색상 사용 금지 · 광고물 전체에 대한 바탕조명 금지(글자조명방식), 조명에 직접적인 색상 사용 불허	0	
	· 『서울특별시 옥외광고물 가이드라인』 준수 권장 · 옥외광고물 및 안내판은 가로형 간판, 돌출 간판 사용 권장 · 각 업소에 1개 이하로 건축물의 1층에 설치하고, 한 건물에 다수의 점포가 입점해 있는 경우 주요 출입구에 공동의 연립형 간판의 설치 권장 · 광고물의 형태는 간판의 면과 글자를 분리하는 채널(문자형) 간판 설치 권장 · 재료는 나무, 돌, 철물 등 자연재료 권장 · 원색 등 고채도의 색상 사용 지양 · 부분 조명이나 간접조명 사용 권장		0

3) 야간경관조명

적용구역	계획내용	규제	권장
지구단위 계획구역	· 지구단위계획구역에서는 『서울특별시 야간경관 가이드라인』 및 『서울시 빛 환경 관리계획』 준수 · 지구단위계획구역에서는 「서울시 빛공해 방지 및 좋은 빛 형성관리 조례」 및 시행규칙 별표1(조명계획 수립기준), 별표2(빛 방사 허용기준 등) 준수 · 건축물의 조명은 직접 광원의 노출, 과도한 색상 변화, 반복적으로 빛의 움직임이 있는 점멸방식, 원색계열의 색상사용을 금지	0	
	· 한양도성과 낙산공원 경관을 저해하지 않는 조명기구 사용 권장 · 차분하고 은은한 가로분위기의 연출 권장		0

4. 기타사항에 관한 결정조서

가. 경관에 관한 결정조서

1) 경관계획의 적용

구분	적용대상	계획내용	규제	권장
서울특별시 기본경관계획 (경관기본설계지침 및 경관중점설계지침)	내사산축 적용구역 (북악산~낙산축)	· 내사산축 경관기본설계 지침 적용		0
	서울성곽축 적용구역 (서울성곽 보호구역 경계로부터 성곽 내외측 100m 경계)	· 서울성곽축 경관기본설계지침 및 경관중점설계 지침 적용		0

2) 역사적 장소의 보전활용

구분	적용구역	계획내용	규제	권장
문화재 보전	지구단위계획구역	· 지정문화재 및 등록문화재는 「문화재보호법」, 「서울특별시 문화재보호조례」에 의해 보호 · 문화재청 현상변경 허용기준 준수	0	
매장문화재 발굴 및 보존	지구단위계획구역	· 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 시행령 제3조 및 『사대문안 문화유적 지표조사 및 보존방안』에 따른 매장문화재 조사 실시 후 보존 조치 이행	0	
역사적 장소 및 옛길 흔적 표시	지구단위계획구역	· 역사유적지를 포함한 대지는 『서울특별시 역사문화경관 계획』에 따른 표석설치 등의 계획을 수립	0	
		· 옛길 인접 대지는 바닥재료 및 포장패턴을 달리하여 옛길의 흔적 표시 권장		0
한양도성 역사경관 보호	가톨릭대학교(학교시설), 서울 디자인재단(연구시설)	· 한양도성과 이격 거리 확보를 위해 대규모 부지 및 공공 필지에 대하여 건축한계선 지정	0	
한옥 보존	지구단위계획구역	· 한옥 신축 및 증개축시 완화 계획(주차장완화 등) 적용 · 한옥은 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률」 및 「서울특별시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례」에 따라 한옥 건축 등에 관한 지원 및 관계 법령의 특례를 적용		0
건축자산 보호	지구단위계획구역	· 「한옥 등 건축자산 진흥법」에 따른 건축자산을 대상으로 하며, 같은 법 제5조에 따른 「건축자산 진흥 시행계획」 수립시행 시 해당 계획 적용 ※ 본 계획 결정 당시 서울특별시 「역사도심 기본계획」에서 정한 「근현대건축자산」을 건축자산으로 보며, 보존 방법은 해당 계획의 역사문화요소별 관리지침 준수 · 「한옥 등 건축자산 진흥법」 제10조에 따른 「우수건축자산」으로 등록 및 지원·관리, 특례 적용 등을 통해 보존·활용 권장		0
저층 구릉 주거지 경관보호	지구단위계획구역	· 절성토 금지. 단, 구조적 안정을 위한 높이 50cm이내 또는 종로구 도시건축공동위원회 심의를 통해 완화 적용	0	

나. 대지안의 공지에 관한 결정조서

1) 대지안의 공지에 관한 사항

구분	적용구역	계획내용	규제	권장
전면공지	지구단위계획구역	· 전면공지는 연접한 보도 또는 차도와 단차 없이 조성 · 전면공지 내에는 공작물, 담장, 계단, 주차장 등 차량 및 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물 설치 규제 · 포장패턴은 공공부문의 포장패턴을 우선 준용하고 개별포장 선정 시 인접지역의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며, 바닥은 내구성이 있는 재료로 포장	0	
공개공지	지구단위계획구역	· 대상 건축물, 면적, 설치 및 관리 등에 관한 규정은 「건축법」 제43조(공개 공지 등의 확보) 및 동법 시행령 제27조의2(공개공지 등의 확보), 「서울특별시 건축조례」 제26조(공개공지 등의 확보)를 적용 · 공개공지 위치가 정해지지 않은 경우에는 당해 대지와 접한 도로 중 가장 넓은 도로변 또는 당해도로 각각부, 보행 결절점 주변에 설치하여야함. 다만 인접 부지에 공원, 광장, 썸지형 공지, 공개공지 등의 오픈스페이스가 조성된 경우에는 당해 시설과 연계하여 설치	0	

구분	적용구역	계획내용	규제	권장
		· 바닥 포장은 투수성 포장 재료나 조립식 포장방식 등을 사용하여 포장면 상단에서 지하의 지반으로 물이 침투할 수 있는 투수성 포장을 권장		0
쌈지형 공지	지구단위계획구역	· 공개공지 등의 확보대상이 아닌 경우 쌈지형 공지 설치 권장		0
		· 조성위치는 당해 대지와 접한 도로 중 가장 넓은 도로변 또는 당해도로 가각부, 보행 결절점 주변에 배치. 다만, 인접 부지에 쌈지형 공지나 공개공지, 공원, 광장 등이 조성된 경우 일체형으로 조성, 보행공간은 보도와 단차를 두지 않고 연속하여 조성 · 최소폭원 4m, 최소면적 25㎡ 이상의 규모로서 「서울특별시 건축조례」 제25조(식재 등 조경기준)에 따라 조성 · 필로티 구조의 쌈지형 공지일 경우 필로티 구조의 유효높이는 지상 6m이상으로 조성. 이 경우 필로티구조로 조성된 면적의 1/2만 쌈지형 공지로 인정, 필로티구조는 전체 쌈지형 공지 면적의 1/2를 초과 금지.	0	

2) 대지안의 조경

적용구역	계획내용	규제	권장
지구단위계획구역	· 「건축법」 제42조(대지의 조경), 동법 시행령 제27조(대지의 조경), 「서울특별시 건축조례」 제24조(대지안의 조경) 및 제25조(식재 등 조경기준) 등을 따름. · 환경을 저해하는 시설물(화물 적재 공간이나 쓰레기 하치장 등)이 전면도로에 노출된 경우 및 20m이상 도로에 면하여 주차장을 설치하는 경우 차폐형으로 설치	0	

3) 공공보행통로

구분	적용대상	계획내용	규제	권장	비고
공공보행통로	5개소 (동송4가길, 동송2길, 이화장1나길)	· 보차혼용통로 및 공공보행통로(이하 대지내 통로라 한다)가 지정된 대지는 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 조성. · 보행자를 위한 공공보행통로의 최소 폭은 2m이상으로 조성 · 양측도로에 고저차가 있을 경우 경사로 처리하고 부득이한 경우 계단 허용	0		도면 표기
		· 야간조명 설치		0	

다. 교통처리 계획에 관한 결정조서

1) 차량출입불허구간

구분	적용대상	계획내용	비고
차량출입 불허구간	한양도성 사적구간 연접 필지 (가로5)	· 한양도성 연접 대지 내 차량출입 및 주차출입구 설치 불허	· 한양도성 보호
	율곡로 연접필지 (가로1일부)	· 간선가로변 주차 출입불허, 이면도로 출입구 설치	· 간선도로변 교통 혼잡 최소화 및 보행안전

구분	적용대상	계획내용	비고
차량출입 불허구간	구릉지 이면부 (동송1일부)	· 대지 내 차량출입 및 주차출입구 설치 불허	· 구릉지 주거지 경관 및 골목길 보호 도면 표기
제한적 차량출입 불허구간*	구릉지 가로변 (동송1일부)	· 대지 내 차량출입 및 주차출입구 설치 불허	· 구릉지 주거지 경관 및 골목길 보호
	낙산오름길 (가로2-2)	· 대지 내 차량출입 및 주차출입구 설치 불허	· 구릉지 상업가로의 보행안전성 확보
	특화가로조성구역 (이화동 80-1,80-3)	· 대지 내 차량출입 및 주차출입구 설치 불허	· 보행중심의 특화가로 조성 도면 표기

※ 제한적 차량출입 불허구간*은 「건축법」 등 관계법령에 따른 차량 진출입로 조성이 어려운 구간에서 해당 토지등소유자가 주차장 설치기준 완화계획의 완화조건을 이행하고 차량출입이 불가능한 상태로 건축물을 건축하고자 하는 경우에 한하여 차량출입불가대지로 인정

2) 주차출입구 및 주차장 설치방식

구분	적용구역	계획내용	규제	권장
주차출입구	지구단위계획구역	· 두 번 이상이 도로에 접한 대지의 주차출입구는 차량출입이 가능한 도로 중 폭이 좁은 도로에 주차출입구 설치 · 주차를 위한 경사면 또는 구조물을 설치할 경우 경사로의 시작점은 건축선 후퇴부분을 침범 금지 · 주차출입구에는 담장, 계단, 화단 등 기타 차량 진출입에 지장을 주는 일체의 장애물 설치 금지	0	
공동주차출입구	지구단위계획구역	· 공동주차출입구에는 담장, 계단, 화단 등 기타 차량 진출입에 지장을 주는 일체의 장애물 설치 금지	0	
		· 대지의 측면경계선과 건물사이 거리가 2.5m 이상인 경우 인접 건축물과 공동주차장 조성 권장 (대지경계 구획 필요시 조경으로 구분)		0
화물조업주차구획설치	지구단위계획구역	· 일반건축물 중 연면적 2,000㎡ 이상인 건축물은 부설주차장의 5% 이상 화물조업주차구획을 확보 할 것을 권장. 단, 산정한 대수가 10대를 넘는 경우에는 10대까지로 하며 소수점 이하는 반올림.		0
		· 집합건축물 중 500세대 이상의 공동주택은 화물조업주차구획을 2대 이상 확보할 것을 권장.		0

3) 주차장 설치기준 완화계획

☐ 주차장 설치기준 완화조건 및 완화내용

구분	적용대상	완화기준	계획내용
주차장설치기준 완화구역① (가로5)	· 차량출입불허구간이 지정된 차량출입불가대지	-	· 부설주차장 설치 100% 완화
주차장설치기준 완화구역② (가로1일부)	· 차량출입불허구간이 지정된 차량출입불가대지	-	· 이면가로 주차장 출입구 설치 불가 시, 주차장 설치비용 50%까지 완화

구분	적용대상	완화기준	계획내용
주차장설치기준 완화구역③ (동송1 이면부)	· 차량출입불허구간이 지정된 차량출입불가대지	· 높이계획(최고높이8m이하)을 준수하는 경우	· 부설주차장 설치 100% 완화
주차장설치기준 완화구역④ (동송1 가로변)	· 제한적 차량출입불허구간* 중 차량출입불가대지로 인정된 대지	· 차량출입불허구간 적용 및 높이계획(최고높이 8m 이하)을 준수하는 경우	· 부설주차장 설치 100% 완화
주차장설치기준 완화구역⑤ (가로2-2)	· 제한적 차량출입불허구간* 중 차량출입불가대지로 인정된 대지	· 차량출입불허구간 적용 및 높이계획(최고높이 10m 이하), 1층 권장 용도계획을 준수하는 경우	· 부설주차장 설치 100% 완화
주차장설치기준 완화구역⑥ (특화가로 조성구역 이화동80-1, 80-3)	· 제한적 차량출입불허구간* 중 차량출입불가대지로 인정된 대지	· 차량출입불허구간 적용 및 권장용도를 조성하는 경우	· 부설주차장 설치 완화 (완화대수=권장용도 계획 범위 내 문화 및 집회시설 바닥면적/100㎡) ※ 대학로 지구단위계획구역 특화가로 연계
주차장설치기준 완화구역⑦ (지구단위계획구역)		· 한옥 건축 시	· 부설주차장 설치 100% 완화

※ 제한적 차량출입 불허구간*은 「건축법」 등 관계법령에 따른 차량 진출입로 조성이 어려운 구간에서 해당 토지등소유자가 주차장 설치기준 완화계획의 완화조건을 이행하고 차량출입이 불가능한 상태로 건축물을 건축하고자 하는 경우에 한하여 차량출입불가대지로 인정

4) 사용권의 제공

적용구역	계획내용	규제	권장
주차장의 사용권 제공	· 공공기능 확충을 위해 건축물 내 일정 공간을 주차장으로 설치하고 공공(구청 등)에 사용권으로 제공할 것을 권장		0

라. 환경 친화적 건축물에 관한 결정조서

구분	적용구역	계획내용	규제	권장
자연지반 보존	지구단위계획구역	· 자연지반의 보존을 위하여 절성토 행위 금지. 다만, 기존 필지 규모 내에서 구조적 안정을 위한 높이 50cm 이내 또는 종로구 도시건축공동위원회 심의 시 완화 가능	0	
	지구단위계획구역	· 비오톱 유형 평가도 및 개별 비오톱 평가도 4등급 이상인 토지는 더 이상 훼손되지 않도록 자연 친화적 형태로 건축 할 것을 권장		0
	지구단위계획구역	· 비건폐지를 흙, 자갈, 모래, 잔디 등의 자연재료 또는 투수성 재료 조성 권장 · 지하부에는 가압적 구조물(지하주차장 등)을 설치하지 않을 것을 권장		0

구분	적용구역	계획내용	규제	권장
옥상녹화	지구단위계획구역	· 평지붕으로 조성하는 구간은 옥상녹화 조성 권장 · 「조경기준(국토교통부고시 2018-413)」 및 「서울시 옥상녹화 가이드라인」에 따라 조성		0
벽면녹화	지구단위계획구역	· 건축물의 입면에 대해 벽면녹화를 권장 · 「서울특별시 도시구조물 벽면녹화 기법」에 따라 조성		0
녹색주차장	지구단위계획구역	· 투수성 재료를 사용한 녹색주차장의 설치 권장 · 「서울특별시 녹색주차장 활성화 계획」에 따라 조성		0
중수도 및 빗물이용시설	지구단위계획구역	· 중수도 및 빗물이용시설 설치 권장 · 중수도 및 빗물이용시설의 설치대상, 시설 및 관리기준 등은 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 등 관계법령, 시행규칙 및 「서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례」 등 관련 법률이 정하는 바에 따름		0
신재생에너지	지구단위계획구역	· 신축(증축, 개보수 포함)하는 건축물은 신·재생에너지 시설 설치에 표준건축공사비의 1% 이상을 투자하거나 건물 에너지 사용량의 1% 이상을 신·재생에너지에 의해 생산할 것을 권장 · 신재생에너지 시설 및 에너지 절약 시설 설치 권장 · 시설의 설치기준은 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」에 따름		0
에너지 절약	지구단위계획구역	· LED등 고효율 조명기기의 설치를 권장 · 에너지 절감률, 에너지 성능지표, 녹색건축물 인증의 세부 이행 기준 및 점수산정 기준 등은 <건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증 기준(산업통상자원부고시 제2017-12호)>, <건축물의 에너지절약 설계기준(국토교통부고시 제2017-881호)>, <녹색건축 인증기준(국토교통부고시 제2016-341호)>, <서울시 녹색건축물 설계 기준(서울특별시 고시 2017-352호)>을 준수		0
미기후 및 바람길	지구단위계획구역	· 대규모 개발행위 시(특별계획구역 등) 주변 녹지 및 오픈스페이스로부터 공기순환 및 열순환을 원활히 할 수 있도록 계획		0
		· 주변 건축물의 배치를 고려하여 바람 길을 확보		0
생태 면적을 및 기존수목의 보존	지구단위계획구역	· 건축물 신축 시 「서울특별시 도시계획조례」 시행규칙 및 「서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침」의 생태면적을 적용. 단, 한옥 건축 시 생태면적을 적용 제외 가능.	0	
		· 건축 시 기존수목의 보존 또는 재활용 방안 마련을 권장		0

※ 관련 규칙 및 지침 개정 시 개정된 내용을 따름

④ 특별계획구역에 관한 결정

1. 기본방향

- 대상지별로 별도의 계획적 관리가 필요한 곳으로 추후 구체적인 개발계획 및 보존계획을 종합적으로 검토할 필요가 있는 부지에 대해서 향후 세부개발계획을 수립하여 별도의 도시관리계획(지구단위계획) 수립 절차를 거쳐 결정.
- 특별계획구역의 지구단위계획(세부개발계획)의 결정 및 변경은 구청장이 입안·결정. 단, 초기구상 단계에서부터 서울시와 협의.
- 특별계획구역에 건축물을 건축하고자 하는 경우에는 특별계획구역 계획내용을 기준으로 상세한 계획안을 작성하되 설계 초기 구상 단계서부터 입안권자와 협의. 단, 본 지구단위계획에 부합하는 증축, 개축, 재축, 용도변경, 대수선은 제외.

2. 특별계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)		
			기정	변경	변경 후
신설	광명가든 레지던스 특별계획구역	동송동 129	0	증)7,493.2	7,493.2

3. 특별계획구역 계획지침

가. 광명가든 레지던스 특별계획구역

☐ 지정목적

- 일제강점기 유명 정치인이 거주하던 장(莊)급 저택인 낙산장 터에 1981년 건축된 대규모 주택단지로 필지 내부에 옛 물길이 있음. 향후 주변지역 경관과의 조화와 부지의 역사성을 고려한 건축 계획수립을 위해 특별계획구역으로 지정.

☐ 위치 및 면적

- 위치 : 동송동 129
- 면적 : 7,493.2㎡
- 용도지역 : 제1종일반주거지역

☐ 계획지침

구분	계획내용	규제	권장	비고
용도	· 허용1, 1층 권장용도(동송3길에 면하여 연도형 건축물 설치 시)	0		-
건폐율	· 시도시계획조례에서 정하는 건폐율 이하 (60%)	0		-
용적률	· 시도시계획조례에서 정하는 용적률 이하 (150%)	0		-
높이	· 최고높이 16m 이하	0		· 현황높이: 지하1층, 지상2층
건축물의 배치	· 건축한계선 : 대상지 서측 동송3길 건축지정선을 연장하여 건축한계선 지정 대상지 남측 동송3길 보행 공간 확보를 위해 가로 폭을 고려하여 대지경계선에서 3m 후퇴하여 지정	0		도면표기
건축물의 형태	· 낙산과 조화로운 경관계획 수립 · 기존 공간 활용 형태를 존중하고 가로변 개방감 확보를 위해 동송3길 가로면에 직각하여 배치 권장. 단, 가로활성화를 위해 동송3길에 면한 건축물은 인접 건축물과 조화를 고려하여 저층부 연도형 건축물 권장 (연도형 건축시 직각배치 예외) · 건축물의 길이가 과도하게 긴 경우 건축물의 형태를 분절하는 디자인 권장		0	-
대지 내 공지	· 건축한계선으로 이격된 공간에 전면공지 조성을 통해 보행 공간 확보 필요 · 옛 물길 패턴 표시 및 공공보행통로 조성 권장		0	-
교통처리	· 주차출입구는 건축한계선에서 3m이상 이격하여 주변 보행 안전 환경을 고려하여 설계		0	-

구분	계획내용	규제	권장	비고
역사문화 자원 활용 및 공공기여 방안	• 옛 물길 흔적 표시 • 옛 물길, 낙산장 등 지역의 역사를 알 수 있는 스토리보드 설치 • 주차시설 지역과 공유		0	-
환경친화적 건축물	• 미기후 및 바람길 : 대규모 개발행위 시(특별계획구역 등) 주변 녹지 및 오픈스페이스로부터 공기순환 및 열순환을 원활히 할 수 있도록 계획 주변 건축물의 배치를 고려하여 바람 길을 확보 • 계획지구 내 자연지반보존, 옥상녹화, 벽면녹화, 녹색주차장, 미기후 및 바람길 조성, 완충녹지 조성계획 권장		0	-

⑤ 적용의 완화에 관한 결정

☐ 지구단위계획에 따른 건축제한 완화적용

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조 제③항과 시행령 제46조(도시지역 내 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용)규정에 따라 본 지구단위계획에서는 다음의 항목을 완화하여 적용하며, 세부적인 완화기준은 해당 계획을 따름.

구분	적용구역	완화기준	계획내용
건폐율 (국토법 제76조, 제77조)	일반상업지역	• 5층(20m)이하 건축 시	• 80%까지 완화
		• 한옥 등 건축자산을 보호하는 경우	• 80%까지 완화
		• 한옥 등 건축자산을 보호하는 자가 해당 지구단위계획구역 안의 다른 대지와 공동 개발 하여 건축물을 건축하는 경우	• 다음 산식에 따라 최대 80%까지 완화 -당해 용도지역에 적용되는 건폐율x(1+한옥 등 건축자산을 보호하는 면적÷당초의 전체 대지면적)이내
용적률 (국토법 제78조)	지구단위계획구역	• 공공시설 등의 부지로 제공하거나 공공시설 등을 설치하여 제공하는 경우	• 해당 용도지역에 적용되는 건폐율x(1+공공시설 등의 부지로 제공하는 면적÷원래의 대지면적)이내
	지구단위계획구역	• 공공시설 등의 부지로 제공하거나 공공시설 등을 설치하여 제공하는 경우	• 허용용적률×(1+1.3×가중치× α)이내 -가중치: 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공 부지의 용적률 비율 - α : 공공시설 제공 면적/공공시설을 제공한 후의 대지면적
	지구단위계획구역	• 지구단위계획구역 안의 일부 토지를 공공시설 등의 부지로 제공하는 자가 해당 지구단위계획구역 안의 다른 대지에서 건축물을 건축하는 경우	• 해당 용도지역에 적용되는 용적률+[1.5X(공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 X 공공시설 등 제공 부지의 용적률)÷공공시설 등의 부지 제공 후의 대지면적] 이내
	주차장설치기준 완화구역① (가로5)	-	• 부설주차장 설치 100% 완화

구분	적용구역	완화기준	계획내용
주차장 설치기준 (주차장법 제19조, 제19조의2)	주차장설치기준 완화구역② (가로1)	-	· 이면가로 주차장 출입구 설치 불가 시 주차장 설치비용 50%까지 완화
	주차장설치기준 완화구역③ (동승1 이면부)	· 높이계획(최고높이8m이하) 준수	· 부설주차장 설치 100% 완화
	주차장설치기준 완화구역④ (동승1 가로변)	· 차량출입불허구간 적용 및 높이계획(최고높이 10m이하), 1층 권장 용도계획 준수	· 부설주차장 설치 100% 완화
	주차장설치기준 완화구역⑤ (가로2-2)	· 차량출입불허구간 적용 및 높이계획(최고높이 8m이하) 준수	· 부설주차장 설치 100% 완화
	주차장설치기준 완화구역⑥ (특화가로조성구역 이화동80-1,80-3)	· 차량출입불허구간 적용 및 권장용도 조성	· 부설주차장 설치 완화 (완화대수=권장용도 계획 범위 내 문화 및 집 회시설 바닥면적/100㎡) ※ 대학로 지구단위계획구역 특화가로 연계
	주차장설치기준 완화구역⑦ (지구단위계획구역)	· 한옥 건축 시	· 부설주차장 설치 100% 완화
대지와 도로와의 관계 (건축법 제44조)	지구단위계획구역	· 한옥 또는 2층(8m)이하 단 독(다가구) 주택 건축 시	· 건축물의 대지는 2미터 이상 도로에 접해야 하는 규정 완화 (단, 해당 건축물의 출입에 지장이 없도록 1m이상 출입구를 확보해야함)

⑥ 경미한 사항에 관한 결정

☐ 법령 및 조례에서 정하는 지구단위계획의 경미한 사항

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제25조(도시관리계획의 결정) 제4항 및
「서울특별시 도시계획조례」 제18조에 의한 경미한 사항을 따름.

☐ 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제25조(도시관리계획의 결정) 제4항 제9
호에 따라 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정하는 사항은 다음과 같음.

지구단위계획에서 정한 경미한 사항
1. 가구단위를 넘어서 맞벽건축 하는 건축협정을 허용하는 변경인 경우 2. 지정용도계획의 변경인 경우 (공공시설 용지의 이전이 필요한 경우에 한함) 3. 건축물 벽면이 건축선에 접해야 하는 비율의 변경인 경우 4. 공개공지, 씀지형 공지, 공공보행통로 등 대지 내 공지의 위치 및 조성방식 등의 변경인 경우 5. 간선가로변 차량출입불허구간의 변경인 경우 6. 지구단위계획구역 내·외의 토지를 하나의 대지로 하여 건축하는 공동개발 7. 지구단위계획 지침과 부합하지 않는 기존건축물의 지침 적용에 관한 사항의 변경인 경우

III. 관계도면 : 첨부 지형도면 참조 (세부 관계도면은 열람장소에 비치)

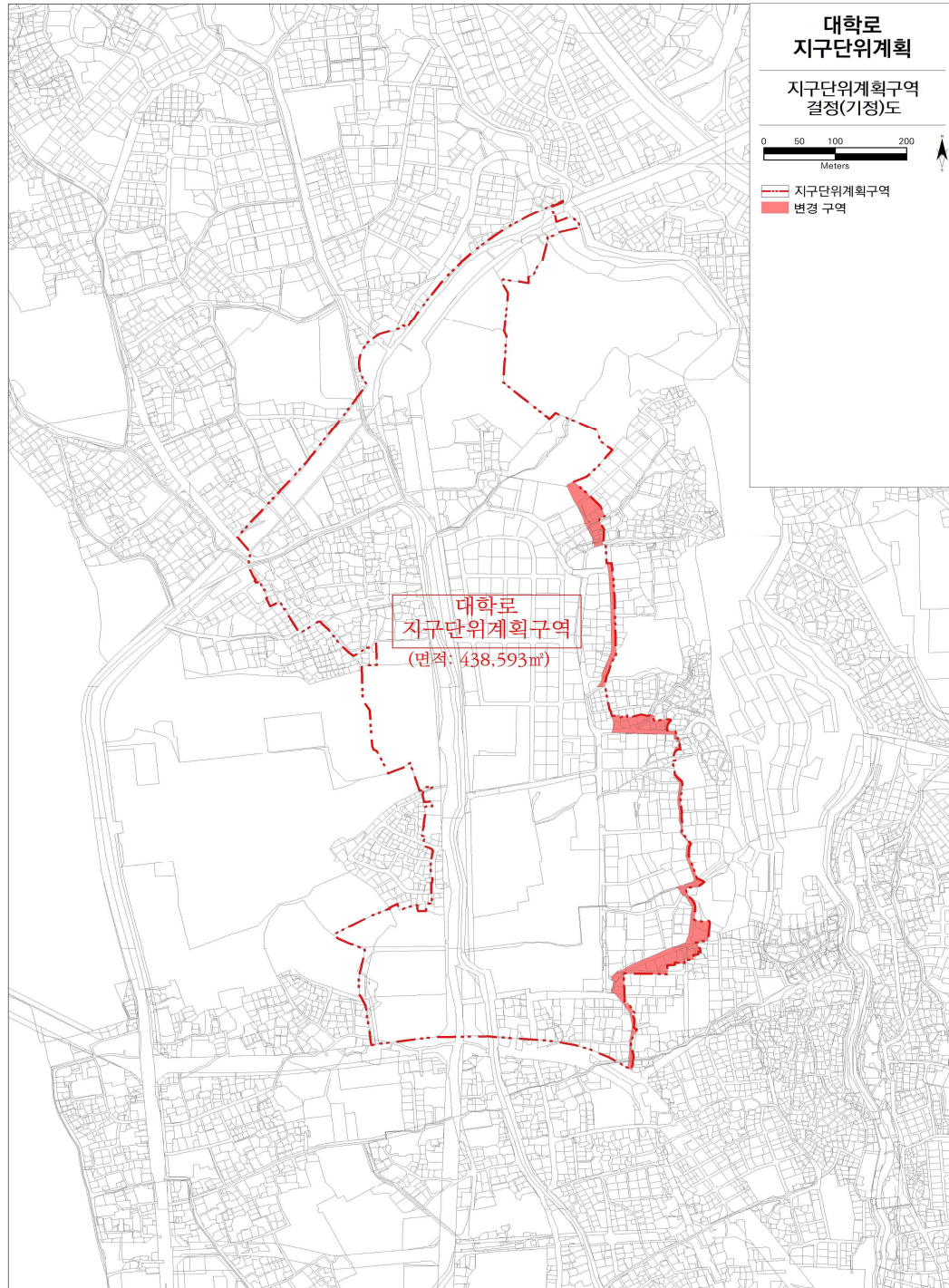
※ 첨부된 결정도면 등은 참고용 도면이므로 측량, 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

IV. 기타 자세한 내용은 결정도서(관계도면 등 지형도면 포함) 참조

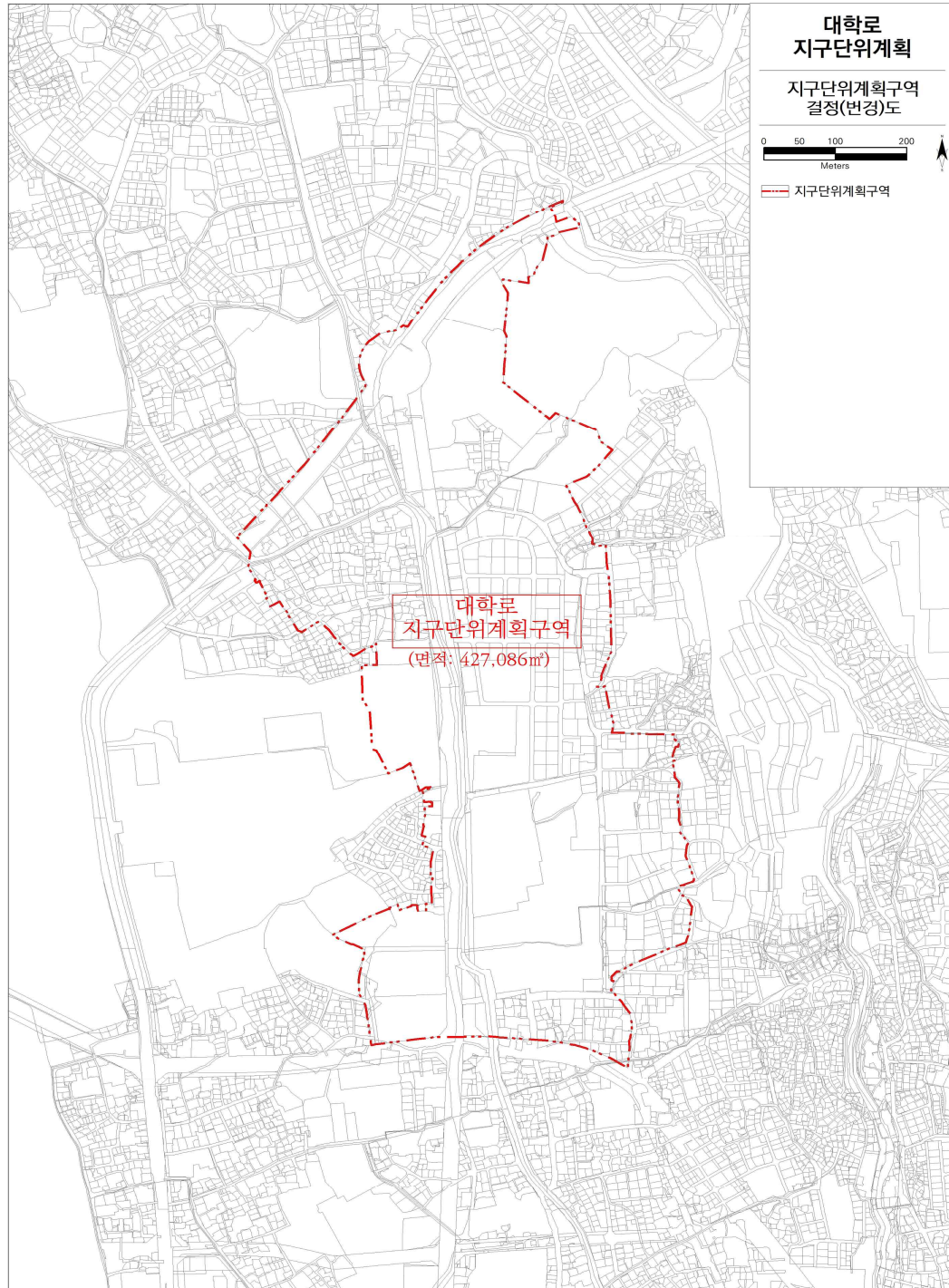
IV. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 역사도심재생과(☎02-2133-8496), 종로구 건축과(☎02-2148-2812)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

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

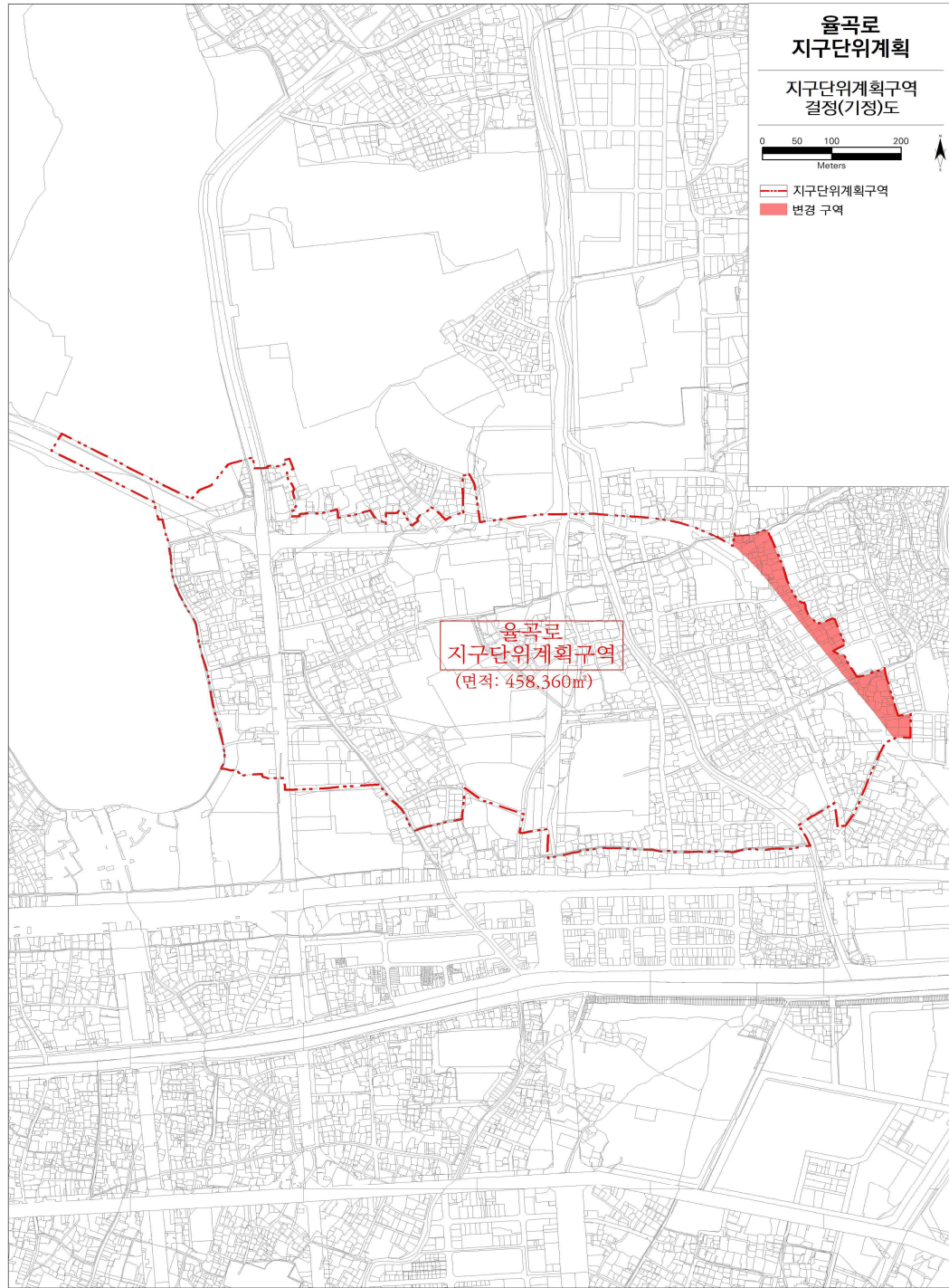
■ 대학로 지구단위계획구역 결정(기정)도



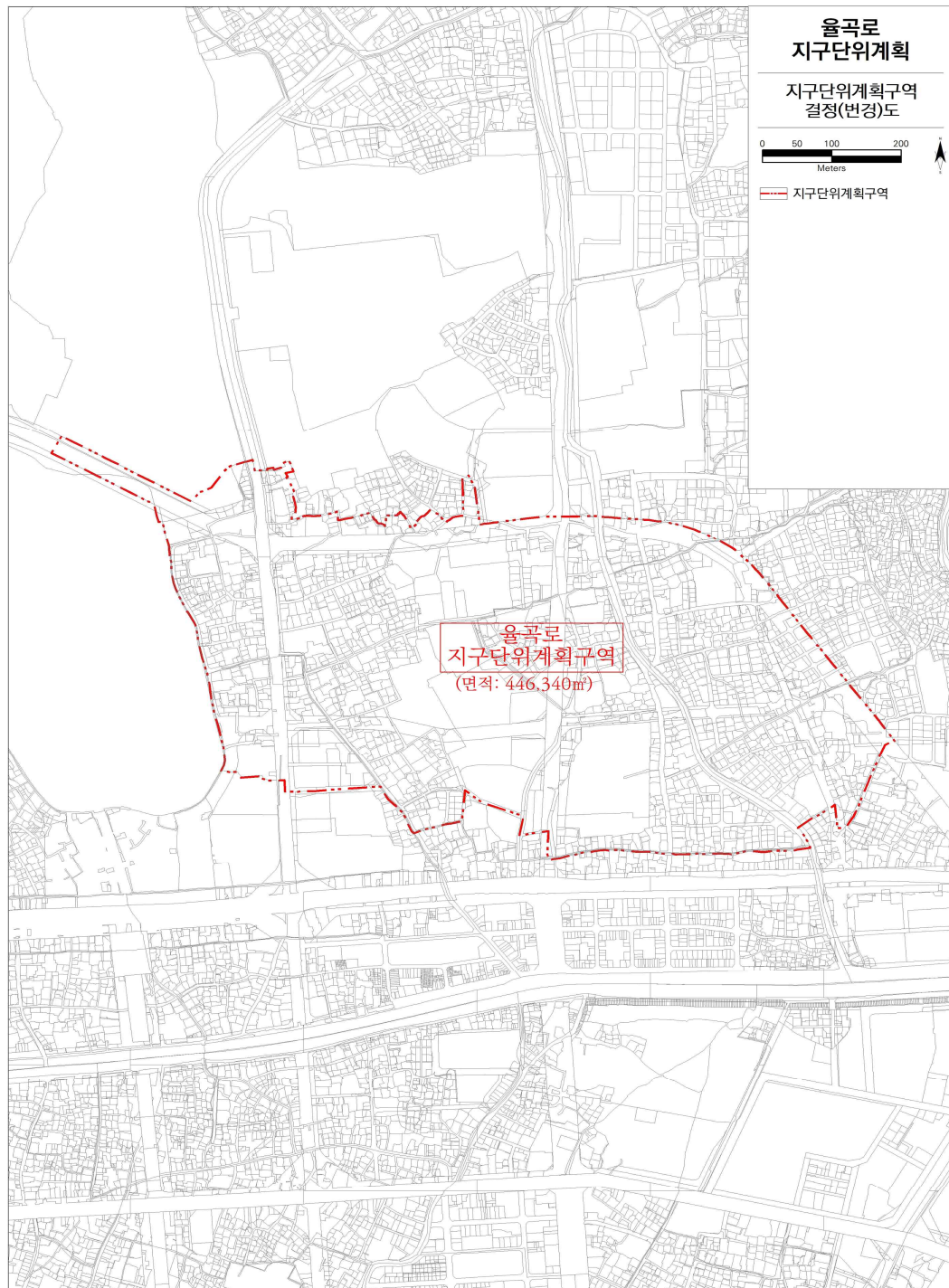
■ 대학로 지구단위계획구역 결정(변경)도



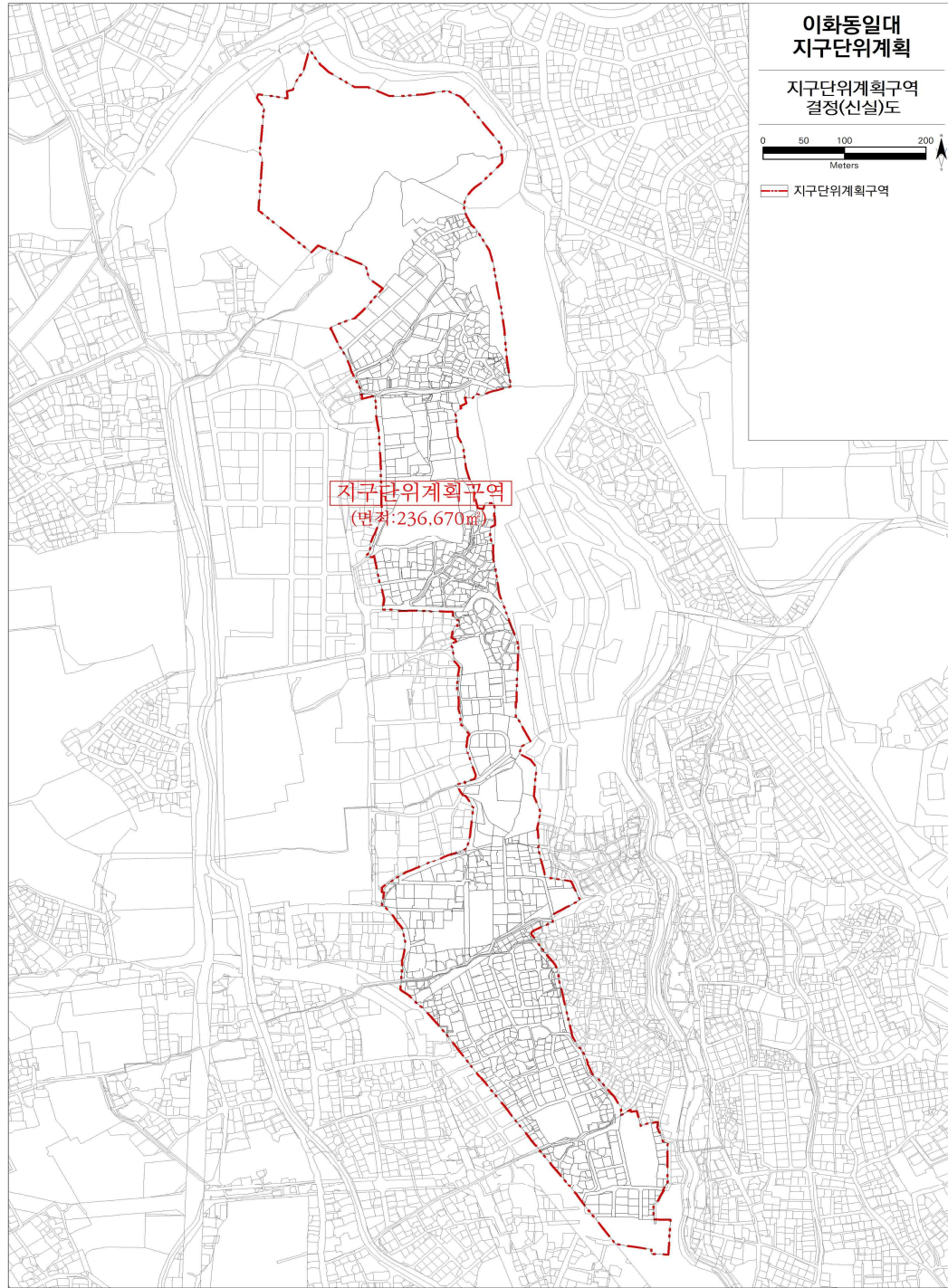
■ 을곡로 지구단위계획구역 결정(기정)도



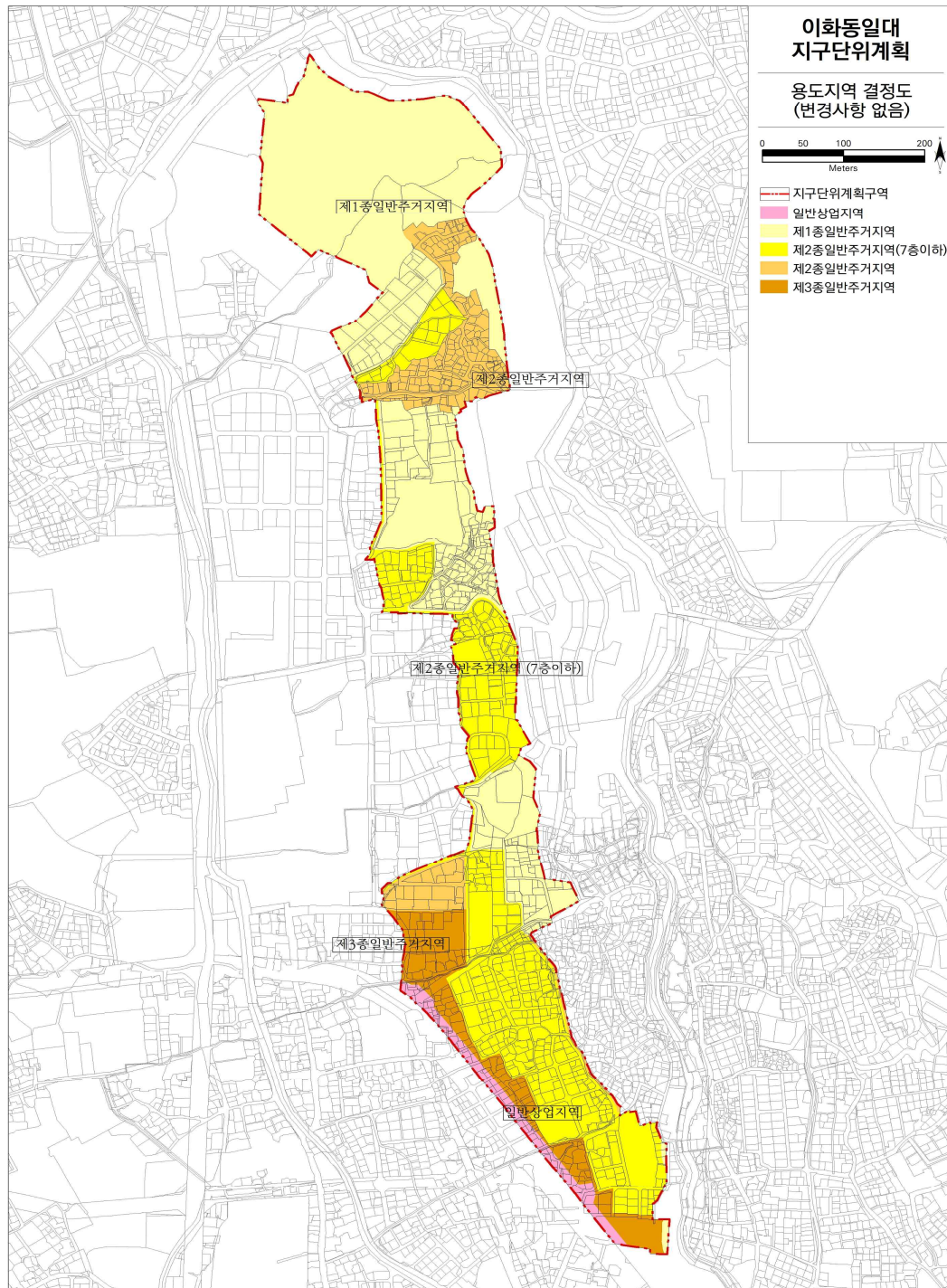
■ 을곡로 지구단위계획구역 결정(변경)도



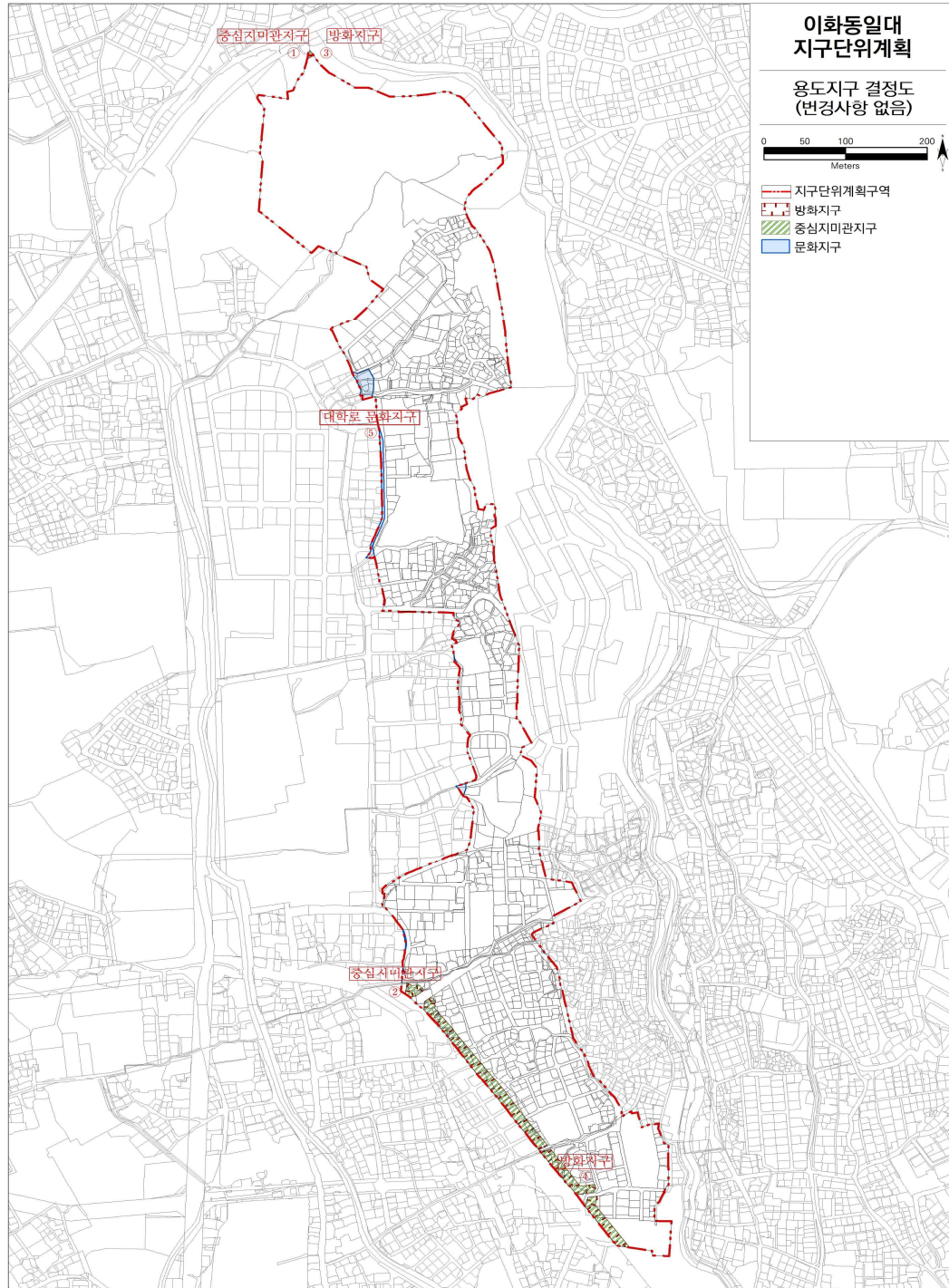
■ 이화동 일대 지구단위계획구역 결정도



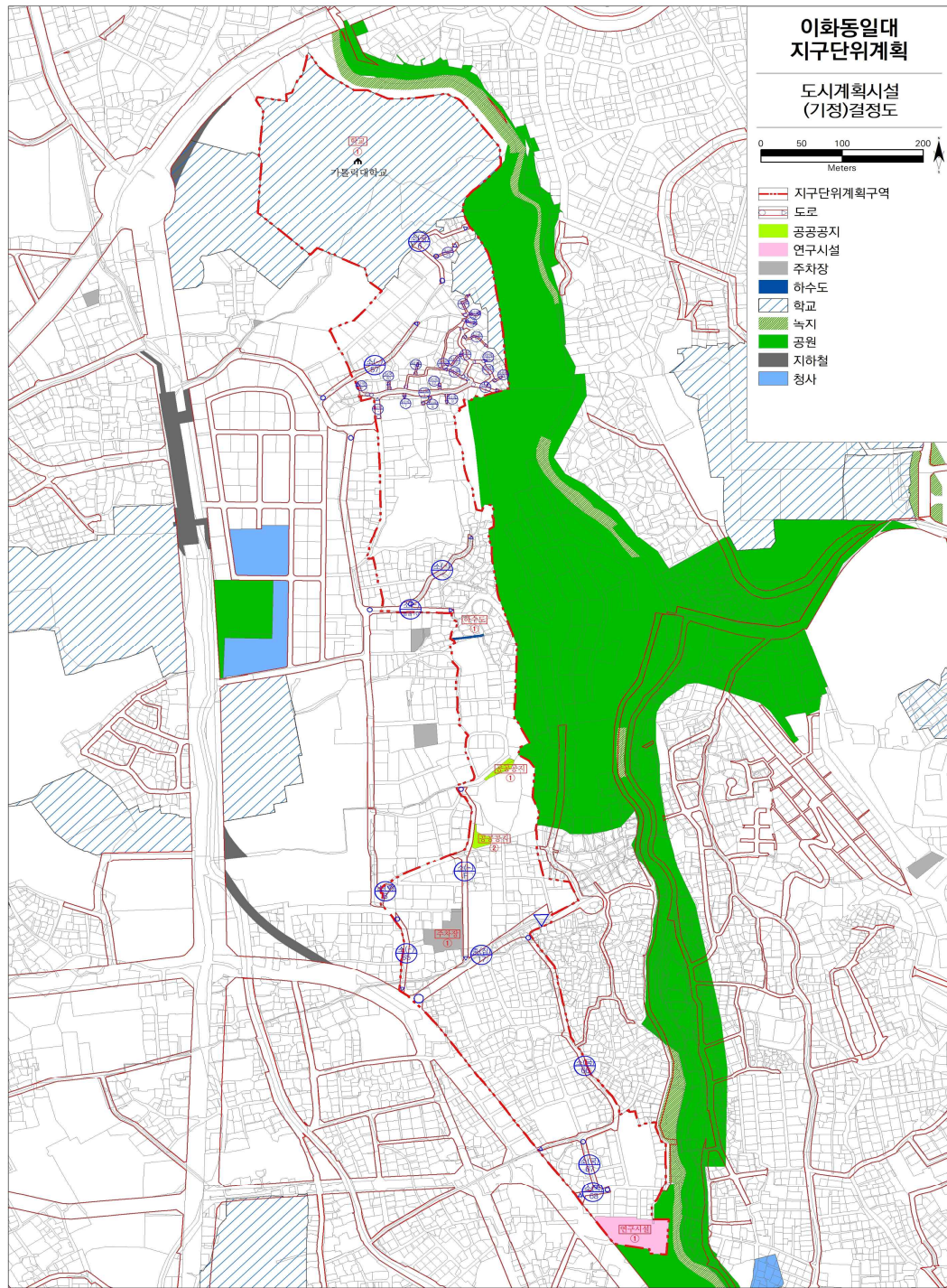
■ 용도지역 결정도(변경없음)



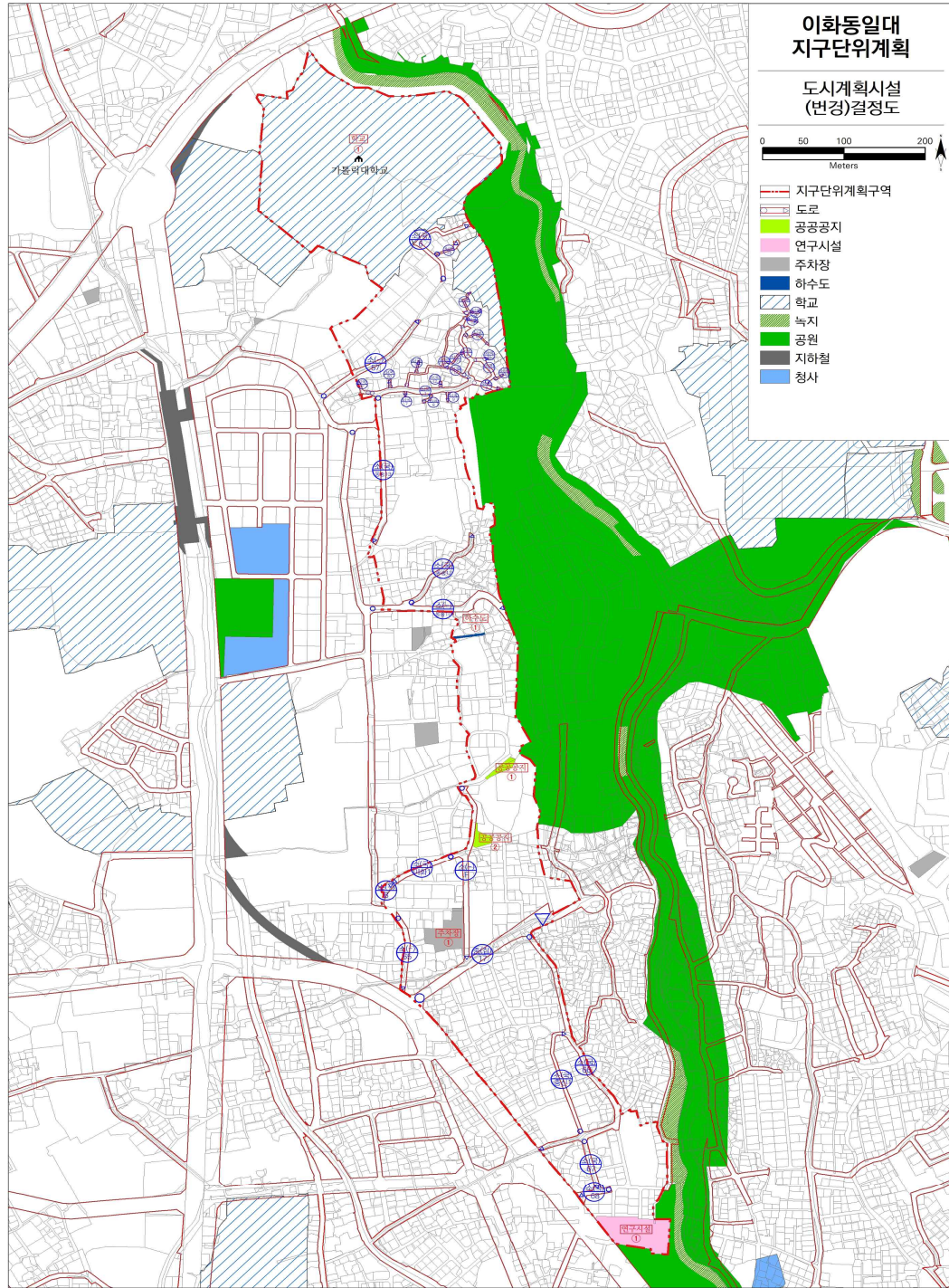
■ 용도지구 결정도(변경없음)



■ 도시기반시설 결정(기정)도



■ 도시기반시설 결정(변경)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도

