

◆ 서울특별시고시 제2021-255호

도시관리계획(부암동 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시 고시 제2004-116(2004.4.20.)로 최초 결정되고, 서울특별시고시 제2011-148(2011.6.9.)로 변경(재정비)된 「부암동 지구단위계획구역 및 계획」에 대하여 2020년 제19차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(부암동 지구단위계획구역 및 계획)을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은법 시행령 제27조, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2021년 6월 3일
서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

- 2011년 지구단위계획 재정비 이후 부암동 내 거주 특성 및 지역 여건 변화를 반영하여 도시관리계획을 변경하고, 부암동 성곽마을 주거환경개선사업구역을 부암동 지구단위계획구역에 편입하여 지속적이고 합리적인 관리계획을 수립하고자 함

II. 도시관리계획 결정(변경) 조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정사항

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경 후		
변경	부암동 지구단위계획구역	종로구 부암동 306-10번지 일대	149,509	증) 43,246.6	192,755.6	2004.4.20. (서울특별시 고시 제2004-116호)	-

□ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	구역명	결정(변경)내용	결정(변경) 사유
변경	부암동 지구단위계획 구역	면적 : 증) 43,246.6㎡	[지구단위계획 편입] 증) 43,246.6㎡ ① 기정 지구단위계획 인근 토지 일부 편입 - 부암동 일대의 통합적 관리를 위해 재건축 시기가 도래한 도시자연공원과 기정 지구단위계획구역 사이 지역을 지구단위계획구역에 편입하여 관리 - 증) 8,506.7㎡ ② 「종로구 부암동 성곽마을 주거환경개선사업구역」 (백악마을) 편입 (서울특별시고시 제2017-3699호 (‘17.07.20.)) - 현재 추진 중인 성곽마을 특성화 사업과 연계하여 민간부문 경관관리를 위해 「종로구 부암동 성곽마을 주거환경개선사업구역」 중 (백악마을)을 지구단위계획구역에 편입하여 관리 - 증) 34,726.9㎡ ④ 개발제한구역 인근 자연녹지지역 편입 - 증) 13㎡

② 토지이용 및 시설에 관한 결정사항

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
총계		149,509	증) 43,246.6	192,755.6	100.0	-
주거지역	제1종전용주거지역	139,930	-	139,930	72.6	-
	제1종일반주거지역	4,797	증) 35,381.8	40,178.8	20.8	-
	제2종일반주거지역(7층)	431	증) 7,729.8	8,160.8	4.2	-
녹지지역	자연녹지지역	4,351	증) 135	4,486	2.4	-

□ 용도지역 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
용도지역	- 제1종일반주거지역 증) 35,381.8㎡ - 제2종일반주거지역(7층이하) 증) 7,729.8㎡ - 자연녹지지역 증) 135㎡	• 지구단위계획구역 변경으로 인한 면적 증가	-

나. 용도지구

□ 경관지구 결정(변경) 조서(변경없음)

구분	도면표시번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	①	평창 지구	자연 경관지구	종로구 부암동, 구기동, 평창동	2,037,507 (31,879.5)	1977.12.3 (건설부고시제235호)	-

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임.

□ 고도지구 결정(변경) 조서(변경없음)

구분	도면표시번호	지구명	지구의 세분	위치	고도제한 내용	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	①	구기·평창	최고 고도 지구	종로구 평창동, 구기동, 신영동, 부암동, 홍지동 일대	20m이하	480,290 (13,386.6)	1993.4.30. (서울특별시 고시 제122호)	※관련 고시문에 따른 지표면(건축법령적용)으로부터 건물 최상단까지의 높이(단, 필로티부분은 높이에 포함하되, 계단실 및 엘리베이터 면적 범위내 높이 3m 이내의 계단탑 및 엘리베이터 탑은 제외)

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임.

2. 도시기반시설 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도로

□ 도로 총괄표

류별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	5	1,128	14,191	-	-	-	1	88	868	4	1,040	13,427
광로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대로	1	188	6,407	-	-	-	-	-	-	1	188	6,407
중로	1	667	5,837	-	-	-	-	-	-	1	667	5,837
소로	4	299	2,201	-	-	-	1	88	862	3	211	1,339

□ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	156	25~29	주 간선 도로	2,046 (188)	청운초교	세검정 삼거리	일반 도로	-	1984.4.28. (서울특별시 고시 제242호)	자하문로
변경	대로	3	156	25~29	주 간선 도로	2,046 (188)	청운초교	세검정 삼거리	일반 도로	-	1984.4.28. (서울특별시 고시 제242호)	자하문로 ※ 자하문로 중 일부 공간적 범위 결정 L = 72m 결정조서 별도
기정	중로	3	65-1	8~28	보조 간선 도로	8,960 (667)	미아리 고개	자하문	일반 도로	-	1968.6.19. (서울특별시 고시 제46호)	창의문로 북악산로
기정	소로	2	A	8~10	집산 도로	5,866 (88)	연희동	자하문	일반 도로	-	1969.3.12. (서울특별시 고시 제18호)	인왕산로
기정	소로	3	1	6	집산 도로	55	부암동 270-3	부암동 329-11	일반 도로	-	2011.6.9. (서울특별시 고시 제2011-148호)	창의문로5길
기정	소로	3	A	4	국지 도로	130	부암동 236	부암동 237-26	보행자 우선 도로	-	2013.3.28. (종로구 고시 제2013-27)	창의문로10길
신설	소로	3	B	6	국지 도로	26	부암동 281-6	부암동 281-13	일반 도로	-	-	창의문로11길

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임.

□ 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유	비고
대로 3-156	대로 3-156	• 공간적 범위 결정 : 대로 3-156 (지하)	• 현황 상 지하를 지나고 있는 부암동 265-21번지 일대에 대해 효율적인 토지이용을 도모하기 위하여 도시계획시설 부지를 활용한 일부 공간적 범위 결정	변경
-	소로 3-B	• 신설 - B=6m, L=26m	• 대상지 내부 도로 진입구간에 대해 원활한 차량통행 및 보행안전에 위한 도시계획도로 신설	신설

□ 공간적 범위 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	규모	비고
신설	-	일반 도로	부암동 261-9번지 일대	길이	72m	※ 공간적 범위는 지표면 3m 이하부터 하부 전체로 하며, 현황도로로 조성된 부분은 제외함
				폭	31m	
				높이	지표면 3m 이하부터 하부 전체	
				면적	-	

※ 구체적인 면적 및 범위는 결정도에 따름

□ 공간적 범위 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	결정내용	결정사유	비고
-	일반도로	• 도시계획시설(공간적 범위) 신설 - 길이 : 72m - 폭 : 31m - 높이 : 지표면 3m 이하부터 하부 전체	• 도시계획도로 상부 공간의 효율적인 토지이용을 위하여 공간적 범위 결정	신설

□ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	주차장	노외 주차장	부암동 251-7 일대	471	-	471	2004.4.20. (서울특별시 고시 제2004-116호)	-
변경	①	주차장	노외 주차장	부암동 251-7 일대	471	감) 94	377	2004.4.20. (서울특별시 고시 제2004-116호)	-
기정	②	주차장	노외 주차장	부암동 278-16일대	323	-	323	2004.4.20. (서울특별시 고시 제2004-116호)	-
폐지	②	주차장	노외 주차장	부암동 278-16일대	330	감) 330	-	2004.4.20. (서울특별시 고시 제2004-116호)	기정 308-7 누락정정 포함
기정	③	주차장	노외 주차장	부암동 370-12일대	598	-	598	2009.04.23.. (서울특별시 고시 제2009-168호)	-
기정	④	주차장	노외 주차장	부암동 328-2 일대	545.3	-	545.3	2020.5.21. (서울특별시종로구 고시 제2020-54호)	-

□ 주차장 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유	비고
①	주차장	• 면적 감소 - 위치 : 부암동 251-7일대 - 면적 : 감) 94㎡	• 지형차에 의해 조성이 불가능한 민간소유 대지 제척	-
②	주차장	• 폐지 - 위치 : 부암동 278-16일대 - 면적 : 감) 330㎡	• 창익문로 변 주차장 조성 시 토지 보상비 · 공사비 등 사업 효율 저하 • 구의회 의견청취 결과(구의회사무국-6612호) 해당 부지의 도시계획시설 해제 원안 가결된 바 있으며, 존치 필요성 저하	-

□ 주차장 규모 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	건축물 규모			비고
			건폐율	용적률	높이	
기정	①	주차장	90%이하	90%이하	지상1층이하	-
기정	②	주차장	90%이하	180%이하	지상2층이하	-
폐지	②	주차장	-	-	-	-
기정	③	주차장	90%이하	90%이하	지상1층이하	-
기정	④	주차장	90%이하	200%이하	지상2층이하	-

☐ 주차장 규모 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유	비고
②	주차장	• 건축물 규모 폐지 - 부암동 278-16일대	• 창의문로 변 주차장 폐지에 따른 건축물 규모 결정 삭제	-

3) 철도

☐ 철도 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치			연장(m)	면적(㎡)	최초결정일	비고
				기점	종점	주요경과지				
기정	①	철도	일반 철도	은평구 갈현동 산131-1	강남구 삼성동 111-8	연신내역 서울역	20,515.0	318,995.0	2018.12.31. 국토교통부고시 제2018-932호	-

나. 공간시설

1) 공원

☐ 총괄표

구분	행정구역				시가화구역			
	기정		변경후		기정		변경후	
	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)
합계	4	6,639	4	6,639	4	6,639	4	6,639
소공원	3	5,469	3	5,469	3	5,469	3	5,469
어린이공원	1	1,190	1	1,170	1	5,469	1	5,469

☐ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공원	소공원	부암동 251-8일대	1,448	-	1,448	2004.4.20. (서울특별시 고시 제2004-116호)	-
기정	②	공원	소공원	부암동 336-2일대	2,763	-	2,763	2004.4.20. (서울특별시 고시 제2004-116호)	-
기정	③	공원	어린이공원	부암동 303-1일대	1,170	-	1,170	2004.4.20. (서울특별시 고시 제2004-116호)	-
기정	④	공원	소공원	부암동 262-1일대	1,258	-	1,258	2011.6.9. (서울특별시 고시 제2011-148호)	-

다. 공공·문화체육시설

1) 문화시설

□ 문화시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	문화시설	-	부암동 327	2,063.4	-	2,063.4	2011.6.9. (서울특별시 고시 제2011-148호)	무계원
신설	②	문화시설	미술관	부암동 261-9	-	3,193	3,193	-	학교재 미술관

□ 문화시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 종류	변경내용	변경사유	비고
②	문화시설	미술관	- 문화시설 신설 - 위치: 부암동 261-9일대 - 면적: 증) 3,193㎡ ※특별계획구역 폐지	- 장기간 내대지로 방치된 「부암3-1특별 계획구역」에 대해, 「평창아트밸리조성 기본계획(2014)」과 연계하여 문화거점 조성 유도를 위한 문화 시설 결정 (민간조성)	문화시설 조성 지침에 따라 조성

□ 건축물 규모 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	건축물 규모			비고
				건폐율	용적률	높이	
기정	①	문화시설	-	50%이하	100%이하	지상 2층이하	-
변경	①	문화시설	-	50%이하	100%이하	지상 2층(11m)이하	-
신설	②	문화시설	미술관	50%이하	100%이하	지상 2층(11m)이하	-

□ 건축물 규모 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 종류	변경내용	변경사유	비고
①	문화시설	-	- 높이 변경 - 기정: 지상 2층이하 - 변경: 지상 2층(11m)이하	「서울특별시 건축 조례」 제33조 제1호 기준 준용	-
②	문화시설	미술관	- 건폐율, 용적률, 높이 신설 - 건폐율: 50%이하 - 용적률: 100%이하 - 높이: 지상 2층(11m)이하	「서울특별시 도시계획조례」 제54조 제①항 제1호, 제55조 제①항 제1호 및 「서울특별시 건축 조례」 제33조 제1호 기준 준용	-

□ 문화시설 조성지침

구분	계획내용	비고
위치	· 부암동 261-9번지	-
면적	· 3,193㎡	-
도시관리계획	· 문화시설(도시계획시설, 민간조성)	-
규모	· 건폐율 50%이하, 용적률 100%이하, 높이 2층(11m) 이하 · 지형여건상 지하층 노출이 불가피한 경우 지하층의 노출부분은 1개층(4m)이하 (기타, 지하층 높이 기준은 민간부문시행지침 제21조(지하층 높이 기준)에 따름)	-

구분	계획내용	비고
배치	• 창의문로 변 대지경계선을 기준으로 건축한계선 2~3m이상 후퇴 • 창의문로 변 대지경계선을 기준으로 고층부 벽면한계선 10m이상 후퇴 (전면도로 최저점을 기준으로 15m 이상에 해당되는 건축물에 고층부 벽면한계선 적용)	-
형태	• 지역 고유의 지형과 인접 대지의 표고를 고려한 건축물 형태 계획 • 가로경관의 이질감을 최소화하고, 현재의 가로변 건축물 스케일을 유지 • 전면부 입면 조성 시 형태 분절, 섯백 등 가로변에서의 과도한 수평 길이 형성 지양 • 인접 공원시설을 고려한 연결성 있는 공간 조성 • 인접 대지 및 도로와의 경계부 등 대지 본래의 지형을 최대한 유지(절·성토 최소화)	-
대지 내 공지	• 창의문로와 배후 주거지를 연결하는 공공보행통로 조성 (건축계획(안)에 따라 세부적인 위치 변경 가능) • 대지 내 조경은 도로에 면한 전면부와 소공원 연결부를 중심으로 기존 수목의 위치를 고려하여 계획 (건축이 불가능한 경우는 필지내 이식)	-
교통처리	• 창의문로 변 차량진출입구 폭원 6m이하 조성 • 보행자의 통행을 고려한 차량진출입구 주변 교통안전시설 설치	-
기타	• 배후 주거지의 조망을 차폐하지 않고, 소음·빛 공해 등 인접 주거지에 미치는 영향 최소화 • 해당 문화시설 조성지침을 변경하고자 할 때에는 서울특별시 도시·건축공동위원회의 심의를 통해 변경 가능 • 해당 문화시설에 대한 실시계획인가 시 종로구 도시·건축공동위원회의 자문을 거처도록 함	-
공공성 확보 I	• 부지 면적의 15%에 해당하는 면적 이상을 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」에 따른 건축 연면적으로 환산하여 주차장 시설 조성 • 공공기여를 통해 확보하고자 하는 주차장은 건축계획 수립 후 구체화된 설정 대상에 대해 구분지상권을 설정하여 주차장에 대한 관리 및 운영권 등을 종로구에 귀속할 수 있는 방안 마련 * 실시계획인가 조건에 지상권설정 사항을 명시하고, 이를 근거로 공사완료 시점에 지상권 설정등기 이행 (지상권자 : 종로구)	-
공공성 확보 II	• 주차장과 연계한 화장실 개방 • 옥상공원 조성 시 주변 조망, 야외미술관, 주민 이용마당 등 지역 주민이 활용(주거)가능하도록 함 • 배후 주거지에서의 접근이 용이하도록 공공보행통로 등과 연계 • 공공보행통로에 구분지상권을 설정하여 실시계획인가 조건에 지상권설정사항을 명시하고, 이를 근거로 공사완료 시점에 지상권설정등기 이행 (지상권자 : 종로구)	-

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

가. 최대개발규모

☐ 최대개발규모 결정(변경) 조서

구분	적용구역		계획내용				비고
			기정		변경		
최대개발규모	인왕 구역	A (대상지 내부)	660㎡이하	평균대지면적: 250㎡	(좌동)	(좌동)	-
		B (창의문로, 자하문로 변)	800㎡이하	평균대지면적: 400㎡	(좌동)	(좌동)	-
		C (제1종 일반주거지역)	800㎡이하	평균대지면적: 400㎡	(좌동)	(좌동)	-
	백악 구역	D (대상지 내부)	-	-	660㎡이하	-	신설
		E (창의문로 변)	-	-	660㎡이하	-	신설

기정	변경
주)	주)
1. 최대개발규모이하인 필지는 분할을 금지한다. - 단, 필지의 정형화 및 지형여건에 따라 효율적 토지이용을 위한 필지 상호간 분할·교환의 경우는 예외로 하며, - 필지분할가능선이 표시된 경우 대지의 분할은 필지분할가능선을 따라 이루어져야 한다.	(삭제)
2. 최대개발규모를 초과하는 대지의 분할 시 평균 대지면적 이상으로 분할하여야 한다.	2. 대지 분할 시 평균대지면적 이상으로 분할하여야 한다. 단, 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 예외로 한다. 1) 부정형(요철형, 세장형, 삼각형) 필지의 정형화 2) 필지 상호간의 분할·교환 ※ 요철형 대지 및 세장비 과다(1:3이상)대지 발생시 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. 특별계획구역 및 지구단위계획에 의하여 공동개발이 계획된 경우를 제외하고, 지구단위계획 내의 대지의 공동개발 또는 합필을 할 경우에는 최대개발규모를 초과할 수 없다.	3. 지구단위계획 내의 대지의 공동개발 또는 합필을 할 경우에는 최대개발규모를 초과할 수 없다. 단, 다음의 경우에는 예외로 한다. - 지구단위계획에 의하여 공동개발이 계획된 경우 - 기 공동개발이 진행된 대지 - 기존 단일 필지가 최대개발규모를 초과하는 경우
4. 기존 단일필지가 최대개발규모를 초과하는 경우에는 건축을 허용토록 한다.	

☐ 최대개발규모 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
최대 개발규모	• 최대개발규모 660㎡이하 신설 - 적용구역 : 백악구역 D, E	• 신규 편입되는 백악구역 내 개발 규모 관리를 위한 최대개발 규모 신설	신설
필지 분할기준	• 최대개발규모이하 필지분할 금지 지침 삭제 - 적용구역 : 인왕구역 A, B, C	• 인왕구역 내 필지 규모 현황 및 최근 건축 동향을 반영하고, 다양한 주택유형도입 유도	변경

나. 공동개발

□ 공동개발 결정(변경) 조서

구분	계획내용		비고
	기정	변경	
공동개발 지정	- 공동개발(지정)이 표시된 필지는 계획된 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하여 건축하여야 함. ※ 최대개발규모 이내의 공동개발(지정) 변경은 종로구 도시·건축 공동위원회 심의를 거쳐 변경 가능	(좌동)	변경
공동개발 권장	공동개발(권장)이 표시된 필지는 계획된 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하여 건축하여야 함.	(좌동)	변경

※ 부암동 382-68, 부암동 382-69번지는 도로개설이 이루어지지 않은 경우, 공동개발 지정으로 계획하고 건축행위가 가능하도록 함 (부암동 382-60, 부암동 382-7번지와 공동개발 권장). 세부 지침은 민간실행지침 제8조를 따름.

□ 공동개발 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
공동개발	- 공동개발 지정 - 기정 : 72개소, 변경 : 40개소 - 공동개발 권장 - 기정 : 3개소, 변경 : 36개소	지적변화, 접도 등 필지현황, 소유관계 등을 고려하여 공동개발 지정·권장 계획 변경	변경

다. 필지분할·교환

□ 필지분할·결정(변경) 조서

구분	적용구역		계획내용		비고
	기정	변경	기정	변경	
필지분할	292-12, 216-13, 216-6, 303-1, 305, 382-4, 382-61, 318-13, 318-14, 318-15, 318-22, 338-57, 342-7, 342-5, 362-6, 362-30, 362-30	305, 318-14, 318-15, 318-22, 342-7, 333-1, 216-6, 300	필지분할가능선이 표시된 경우 필지분할가능선에 따라 분할	(좌동)	변경
필지교환	342-17, 342-16	342-17, 342-16, 216-6, 300	필지교환가능선이 표시된 경우 필지교환가능선에 따라 교환	(좌동)	변경

□ 필지분할·결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
필지분할	292-12, 216-13, 303-1, 382-4, 382-61, 318-13, 338-57, 362-6, 362-30, 362-15번지 필지분할가능선 삭제 305번지 필지분할가능선 조정 216-6, 300, 333-1번지 필지분할가능선 신설	- 지목 및 소유 현황을 고려하고, 지적 변화를 반영하여 필지분할가능선 삭제 - 공동개발 지정 계획 변경에 따라 필지분할가능선 조정 - 현황 건축물을 고려하고, 토지 이용의 합리화를 위해 필지분할가능선 신설	변경
필지교환	216-6, 300번지 필지교환가능선 신설	현황 건축물을 고려하고, 토지 이용의 합리화를 위해 필지교환가능선 신설	변경

□ 가구 및 획지 결정(변경) 조서

연번	지번	계획내용				변경사유
		면적(㎡)	기정	면적(㎡)	변경	
1	265-4	165	지정	165	권장	• 과소필지에 대해 소유관계를 고려하여 공동개발 권장
	265-23	93		93		
2	278-35	6	지정	6	지정	• 변경 없음.
	278-7	212		212		
3	278-8	159	지정	159	권장	• 과소필지에 대해 소유관계를 고려하여 공동개발 권장
	278-9	13		13		
	278-10	3		3		
4	278-18	255	지정	255	지정	• 변경 없음.
	278-20	142		142		
5	279-15	(399)	지정	-	-	• 지적변화(분필 및 지번변경)를 반영하여 공동개발 지정 폐지
	279-16	-		366	지정	• 지적변화(분필 및 지번변경)를 반영하여 공동개발 지정
	279-33	-	-	399		
6	216-6	(64)	지정	-	폐지	• 지적변화(분필)를 반영하여 공동개발 지정 폐지
	292	(239)		-		
	293-1	26		26	지정	• 변경 없음.
	293-2	112		112		
	293-5	10	권장	10	권장	• 인접필지(맹지)와 소유관계를 고려하여 공동개발 권장
	293-5	10		10		
	292-5	-		(332)		
	216-7	-		(64)		
7	293-4	83	지정	-	폐지	• 지적변화(분필)를 반영하여 공동개발 지정 폐지
	216-6	(18)		-		
	292	(15)		-		
	293-3	89	권장	89	권장	• 맹지에 대해 소유관계를 고려하여 공동개발 권장
	216-13	-		7		
	292-12	-		14		
8	290-1	-	-	413	지정	• 맹지에 대해 동일 소유의 인접 필지와 공동개발 지정
	292	-		701		
9	297-1	13	지정	-	폐지	• 지적변화(합필)를 반영하여 공동개발 지정 폐지
	297-2	152		-		
	297-3	235		-		
10	297-4	235	지정	235	지정	• 변경 없음.
	297-5	241		241		
11	297-10	165	지정	-	폐지	• 지적변화(합필)를 반영하여 공동개발 지정 폐지
	297-11	241		-		
12	297-13	147	지정	147	지정	• 지적변화(분필)를 반영하여 대지 면적 조정
	379-1	(168)		165		
13	296	248	지정	248	권장	• 맹지 및 과소필지에 대해 소유관계를 고려하여 공동개발 권장
	370-13	3		3		

연번	지번	계획내용				변경사유
		면적(㎡)	기정	면적(㎡)	변경	
14	305	221	지정	-	폐지	• 인접필지와 지목 및 소유관계를 고려하여 공동개발 지정 폐지
	382-61	6		-		
	382-4	7		-		
	382-60	139		139	지정	• 변경없음
	382-7	33		33		
15	305	347	지정	-	폐지	• 인접필지와 지목 및 소유관계를 고려하여 공동개발 지정 폐지
	382-4	43		-		
	318-13	13		-		
16	305	305	지정	-	폐지	• 인접필지와 지목 및 소유관계를 고려하여 공동개발 지정 폐지
	318-13	60		-		
17	306-17	7	지정	7	지정	• 변경 없음.
	306-22	248		248		
18	316	149	지정	149	지정	변경 없음.
	317-7	13		13		
	319-14	7		7		
19	319-1	463	지정	463	지정	• 변경 없음.
	319-6	86		86		
20	319-13	50	지정	50	권장	• 맹지에 대해 소유관계를 고려하여 공동개발 권장
	319-21	304		304		
21	319-20	20	지정	-	폐지	• 지적변화(합필)를 반영하여 공동개발 지정 폐지
	319-10	40		-		
	319-11	268		-		
22	319-12	-	-	460	권장	• 맹지에 대해 소유관계를 고려하여 공동개발 권장
	319-9	-		331		
23	322-1	(78)	지정	(78)	권장	• 과소필지에 대해 소유관계를 고려하여 공동개발 권장
	323	238		238		
24	322-4	221	지정	-	폐지	• 지적변화(형태 및 지번)를 반영하여 공동개발 지정 폐지
	322-9	116		-		
	322-19	26		-		
25	322-8	493	지정	-	폐지	• 지적변화(형태 및 지번)를 반영하여 공동개발 지정 폐지
	322-13	109		-		
	322-10	139		-		
26	322-4	-	-	245	지정	• 맹지에 대해 동일 소유의 인접 필지와 공동개발 지정
	322-48	-		131		
27	322-20	330	지정	330	지정	• 변경 없음.
	322-23	17		17		
	322-22	(3)		(3)		
28	322-26	364	지정	364	지정	• 변경 없음.
	322-42	76		76		
	322-43	76		76		
29	322-30	185	지정	-	폐지	• 지적변화(형태 및 지번)를 반영하여 공동개발 지정 폐지
	322-31	13		-		
	322-12	3		-		

연번	지번	계획내용				변경사유
		면적(㎡)	기정	면적(㎡)	변경	
30	322-47	-	-	65	지정	• 맹지 및 과소필지에 대해 동일 소유의 인접 필지와 공동개발 지정
	322-30	-		174		
	322-30	-	-	174	권장	• 인접필지(맹지)와 소유관계를 고려하여 공동개발 권장
	322-27	-	-	308		
31	325-1	119	지정	119	지정	• 변경 없음.
	325-2	982		982		
32	329-1	175	지정	-	폐지	• 지적변화(합필)를 반영하여 공동개발 지정 폐지
	329-25	33		33	권장	• 과소필지에 대해 지적변화(합필)와 소유관계를 고려하여 공동개발 권장
	329-2	-	-	502		
33	329-24	76	지정	76	권장	• 과소필지에 대해 소유관계를 고려하여 공동개발 권장
	329-8	258		258		
34	329-9	198	지정	198	권장	• 과소필지에 대해 소유관계를 고려하여 공동개발 권장
	329-27	34		34		
35	329-10	126	지정	126	지정	• 변경 없음.
	330-3	40		40		
36	329-12	704	지정	704	권장	• 과소필지에 대해 소유관계를 고려하여 공동개발 권장
	330-1	69		69		
37	332-7	165	지정	165	지정	• 변경 없음.
	332-2	99		99		
38	336-1	393	지정	393	지정	• 변경 없음.
	338-12	443		443		
39	337-1	40	지정	40	지정	• 변경 없음.
	338-6	235		235		
40	338-46	192	지정	192	지정	• 변경 없음.
	338-47	136		136		
	338-43	585		585		
41	338-13	278	지정	278	권장	• 과소필지에 대해 소유관계를 고려하여 공동개발 권장
	337-4	26		26		
42	345-3	2,129	지정	2,129	권장	• 맹지에 대해 소유관계를 고려하여 공동개발 권장
	346-3	129		129		
43	338-11	159	지정	-	폐지	• 소유관계 및 지목을 고려하여 공동개발 지정 폐지
	338-57	(58)		-		
44	329-23	337	지정	337	권장	• 과소필지에 대해 소유관계를 고려하여 공동개발 권장
	338-56	37		37		
45	359-5	169	지정	285	권장	• 맹지에 대해 지적변화(합필) 및 소유관계를 고려하여 공동개발 권장
	359-12	(93)		(93)		
	359-6	30		-	폐지	• 지적변화(합필)를 반영하여 공동개발 지정 폐지
46	359-3	43	지정	43	지정	• 지적변화(합필)를 반영하여 대지 면적 조정
	359-7	73		166		
	359-8	93		-	폐지	• 지적변화(합필)를 반영하여 공동개발 지정 폐지
47	362-20	(1)	지정	-	폐지	• 지적변화(합필)를 반영하여 공동개발 지정 폐지
	362-6	(643)		-		

연번	지번	계획내용				변경사유
		면적(㎡)	기정	면적(㎡)	변경	
48	362-15	(216)	지정	-	폐지	• 지적변화(합필)를 반영하여 공동개발 지정 폐지
	362-20	(16)		-		
	362-6	(18)		-		
49	361-1	261	지정	261	권장	• 필지의 정형화를 위해 소유가 다른 인접 대지와 공동개발 권장
	362-15	(88)		94		
50	369-13	221	지정	221	지정	• 변경 없음.
	375-1	56		56		
51	369-86	26	지정	26	권장	• 과소필지에 대해 소유관계를 고려하여 공동개발 권장
	369-87	7		7		
	369-16	228		228		
52	369-22	288	지정	288	지정	• 변경 없음.
	375-3	17		17		
53	369-67	225	지정	-	폐지	• 지적변화(합필)를 반영하여 공동개발 지정 폐지
	369-91	61		-		
54	369-70	238	지정	238	지정	• 변경 없음.
	369-89	93		93		
	369-90	33		33		
55	369-76	172	지정	172	지정	• 변경 없음.
	373-3	40		40		
56	369-82	53	지정	53	지정	• 변경 없음.
	369-80	291		291		
57	369-84	60	지정	-	폐지	• 지적변화(합필)를 반영하여 공동개발 지정 폐지
	369-83	228		-		
58	376-1	7	지정	-	폐지	• 지적변화(합필)를 반영하여 공동개발 지정 폐지
	369-18	288		-		
59	382-1	258	지정	258	권장	• 변경 없음.
	382-74	43		43		
60	382-82	7	지정	7	지정	• 변경 없음.
	382-83	69		69		
61	342-10	60	지정	60	권장	• 과소필지에 대해 소유관계를 고려하여 공동개발 권장
	342-9	50		50		
	342-8	46		46		
	342-7	(45)		(45)		
62	342-11	122	권장	122	권장	• 변경 없음.
	342-12	60		60		
63	342-15	46	지정	46	권장	• 과소필지에 대해 소유관계를 고려하여 공동개발 권장
	342-16	149		149		
64	342-3	56	지정	56	권장	• 과소필지에 대해 소유관계를 고려하여 공동개발 권장
	342-6	93		93		
65	342-5	(80)	지정	-	폐지	• 소유관계를 고려하여 공동개발 지정 폐지
	342-13	109		109		
	342-14	102		102		

연번	지번	계획내용				변경사유
		면적(㎡)	기정	면적(㎡)	변경	
66	251-14	122	지정	-	폐지	• 지적변화(합필)를 반영하여 공동개발 지정 폐지
	251-15	26		-		
	251-50	(11)		-		
	251-51	60		-		
67	251-16	53	지정	-	폐지	• 지적변화(합필)를 반영하여 공동개발 지정 폐지
	251-17	136		-		
68	251-19	(19)	권장	(19)	폐지	• 획지계획 및 소유관계 등을 반영하여 공동개발 권장 폐지
	252	(307)		307		
69	251-17	-	-	189	권장	• 부정형 필지에 대해 소유관계를 고려하여 공동개발 권장
	251-19	-		103		
	251-19	-		103	지정	• 맹지에 대해 소유관계를 고려하여 공동개발 지정
	251-53	-		3		
70	251-2	152	지정	152	지정	• 변경 없음.
	251-49	3		3		
71	251-4	96	지정	96	권장	• 과소필지에 대해 소유관계를 고려하여 공동개발 권장
	251-47	66		66		
72	254-7	446	권장	446	권장	• 변경없음.
	260-8	3		3		
73	332-19	116	지정	116	권장	• 맹지에 대해 소유관계를 고려하여 공동개발 권장
	332-24	155		155		
74	332-22	215	지정	215	지정	• 변경 없음.
	332-25	89		89		
75	333-13	549	지정	549	지정	• 접도 등 건축기준 충족을 위해 필지분할가능선이 계획된 대지를 포함하여 공동개발 지정
	333-14	331		331		
	333-1	-	-	(31)		
76	333-18	109	지정	109	권장	• 과소필지에 대해 소유관계를 고려하여 공동개발 권장
	333-27	13		13		
	333-22	3		3		
77	333-10	182	지정	182	권장	• 맹지에 대해 소유관계를 고려하여 공동개발 권장
	333-24	149		149		
78	333-7	93	지정	93	권장	• 맹지 및 과소필지에 대해 지적변화(분필)와 소유관계를 고려하여 공동개발 권장
	333-31	145		126		
	333-34	-	-	11		
	333-35	-	-	8		
79	333-8	198	지정	198	권장	• 맹지 및 과소필지에 대해 소유관계를 고려하여 공동개발 권장
	333-32	10		10		
80	334	169	지정	169	지정	변경 없음.
	333-5	126		126		

연번	지번	계획내용				변경사유
		면적(㎡)	기정	면적(㎡)	변경	
81	379-1	(129)	부암2 특별 계획 구역	(129)	부암2 특별 계획 구역	과대필지의 계획적 관리를 위해 특별계획구역으로 관리 효율적인 토지이용을 위해 구역 내부 2필지를 포함하여 특별계획구역으로 지정
	379-2	40		40		
	303-1	5,402		5,402		
	303-2	-		294		
	304	-		198		
82	318-21	-	-	8	권장	맹지 및 과소필지에 대해 소유관계를 고려하여 공동개발 권장
	318-15	-		366		
83	382-58	-	-	122	권장	맹지에 대해 소유관계를 고려하여 공동개발 권장
	382-62	-		165		
84	261-9	3,193	부암 3-1 특별 계획 구역	-	폐지	특별계획구역 폐지 후 도시계획시설(문화시설) 결정
85	260-4	-	-	23	지정	• 기개발된 동일소유 필지 중 맹지 및 과소필지에 대해 공동개발 지정
	260-5	-		36		
86	260-22	-	-	20	지정	• 기개발된 동일소유 필지 중 맹지 및 과소필지에 대해 공동개발 지정
	260-26	-		13		
87	260-1	-	-	129	지정	• 기개발된 동일소유 필지 중 맹지 및 과소필지에 대해 공동개발 지정
	260-25	-		30		
88	258-5	-	-	30	지정	• 기개발된 동일소유 필지 중 과소필지에 대해 공동개발 지정
	257-3	-		43		
89	244-17	-	-	20	지정	• 기개발된 동일소유 필지 중 과소필지에 대해 공동개발 지정
	245-2	-		483		
	245-7	-		60		
90	48-13	-	-	408	지정	• 기개발된 동일소유 필지 중 과소필지에 대해 공동개발 지정
	48-36	-		5		
91	32-1	-	-	175	지정	• 기개발된 동일소유 필지 중 맹지 및 과소필지에 대해 공동개발 지정
	29-27	-		8		
92	257-1	-	-	99	권장	• 기 개발된 동일하지 않은 필지 중 과소필지에 대해 공동개발 권장
	257-5	-		13		

2. 건축물에 관한 결정조서

가. 건축물 용도계획 결정조서

1) 허용용도

□ 허용용도 결정(변경) 조서

구분	적용구역	계획내용		비고
		기정	변경	
허용 용도	인왕 구역	A1 (대상지 내부) • 단독주택 (3가구이하)	A (대상지 내부) • 단독주택 (3가구이하) • 제1종근린생활시설 ※ 단, 가로변 노출된 지하층에서 주변 주거환경을 저해하지 않는 경우 종로구 도시·건축공동위원회의 결정에 따라 제1종근린생활시설 허용. ※ 단, 한옥권장구역은 한옥 건축 시에만 제1종근린생활시설을 허용하며, 소매점·휴게음식점·제과점의 바닥면적이 30㎡를 초과할 경우 종로구 도시·건축공동위원회의 심의를 받아야 함. - 소매점(바닥면적 30㎡ 미만) - 휴게음식점(바닥면적 30㎡ 미만), 제과점(바닥면적 30㎡ 미만) - 이용원, 미용원, 목욕장, 세탁소 - 의원, 치과 의원, 한의원, 침술원, 점골원, 조산원, 안마원, 산후조리원 - 지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 방송국, 보건소, 공공도서관, 건강보험공단 사무소 - 마을회관, 마을공동작업소, 마을공동구판장, 공중화장실, 대피소	변경
		A2 (대상지 내부) • 단독주택 (다중주택 및 다가구주택 제외)		
		B (창의문로 변) • 단독주택 • 공동주택 중 다세대 주택 • 문화 및 집회시설 중 전시장 • 제1종근린생활시설 (간선가로변 도로와 접한 대지의 경계로부터 30m 이내 근린생활시설 입지 가능)	• 단독주택 • 공동주택 중 다세대주택 • 문화 및 집회시설 중 전시장 • 제1종근린생활시설	변경
		C (제1종 일반주거지역) • 용도지역 및 지구 허용용도	(좌동)	변경

※ 현진건 집터(부암동 325-1,2번지)는 「서울특별시 도시계획조례」 제25조 제5호 나목의 용도(1,000㎡ 미만의 박물관, 미술관, 기념관) 허용

□ 허용용도 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
허용용도	• 적용구역 A1, A2를 적용구역 A로 통합 - 적용구역 A1의 허용용도로 통합 - 기정: A1, A2, 변경: A	• 다양한 가족 구성원 형성 등 주민요구와 사회적 변화를 반영하여, 단독주택으로 제한된 허용용도 A2를 허용용도 A1과 동일하게 변경	변경
	• 제1종근린생활시설 중 일부 허용 - 적용기준: 가로변에 노출된 지하층, 한옥권장구역 내 한옥 건축물 - 적용구역: 인왕구역 A	• 다양한 분야에 종사하는 주민특성을 반영하되, 부암동 고유의 정주환경 보전을 위해 주거용도 도입이 불가능한 가로변에 노출된 지하층에서 주변 환경을 저해하지 않는 경우 종로구 도시·건축공동위원회의 결정에 따라 제1종근린생활시설 허용. • 또한 종로구 시책과의 정합성을 고려하고, 무게원 중심의 역사문화경관 창출을 위해 한옥권장구역 내 한옥 건축 시 제1종근린생활시설 허용	변경

구분	변경내용	변경사유	비고
		• 단, 근린생활시설의 허용은 법정 부설 주차장 대수 확보 및 민간부문 시행지침 중 전면공지 조성 지침 준수 전제로 함.	
	• 간선가로 변 근린생활시설 입지가능선(30m) 삭제	• 간선가로 변 근린생활시설 입지 가능선의 실효성이 미미함에 따라 계획 삭제	변경
	• 인왕구역 내 신규 편입지역을 적용구역 C로 편입	• 용도지역, 입지 등 구역 현황을 고려하여, 기정 관리구역 중 C구역으로 편입	신설

2) 불허용도

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 동법 시행령 및 「서울특별시 도시계획 조례」에 따라 각 용도지역·지구별 도입 가능한 용도 규정에도 불구하고 아래 불허용도로 제시된 용도의 입지는 불허함.
- 관련 법령 및 본 지구단위계획의 용도계획에 의해 입지가능한 용도로 하더라도, 체인점 형태(가맹사업)의 영업을 위한 해당 용도의 입지는 불허함.

□ 불허용도 결정(변경) 조서

구분	적용구역		계획내용		비고	
불허용도	백악구역	D (대상지 내부) 제1종 일반주거지역 자연경관지구	단독주택	• 다가구주택 • 다중주택	• 1가구 당 전용면적 50㎡ 미만	신설
			공동주택	• 연립주택 • 다세대주택	• 1가구 당 전용면적 50㎡ 미만	
				• 기숙사		
			제2종 근린생활 시설	• 종교집회장 • 장의사		
			종교시설	• 종교집회장 • 종교집회장에 설치하는 봉안당		
			수련시설	• 유스호스텔		
			운동시설	• 탁구장, 체육도장, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 골프 연습장, 물놀이형 시설 등 • 체육관 • 운동장 (육상장, 구기장, 볼링장, 수영장, 스케이트장, 승마장, 사격장, 궁도장, 골프장 등)		
	교정 및 군사시설	• 국방·군사시설				
		E (창의문로 변) 제2종 일반주거지역	단독주택	• 다가구주택 • 다중주택	• 1가구 당 전용면적 50㎡ 미만	신설
			공동주택	• 연립주택 • 다세대주택	• 1가구 당 전용면적 50㎡ 미만	
• 기숙사 • 아파트						
제2종 근린생활 시설			• 종교집회장 • 자동차영업소 • 총포판매소 • 청소년 게임제공업소, 복합유통게임제공업소, 인터넷컴퓨터 게임시설제공업소 등 • 장의사 • 노래연습장 • 다중생활시설			

구분	적용구역		계획내용			비고
			문화 및 집회시설	• 공연장 • 집회장(예식장, 공회당, 회의장)		
			종교시설	• 종교집회장 • 종교집회장에 설치하는 봉안당		
			판매시설	• 소매시장		
			수련시설	• 생활권 수련시설 (청소년수련관, 청소년문화의집, 청소년 특화시설 등) • 자연권수련시설(청소년수련원, 청소년야영장 등)		
			창고시설	• 창고 • 하역장		
			위험물 저장 및 처리시설	• 주유소 및 석유 판매소 • 액화석유가스 충전소 · 판매소 · 저장소 • 액화가스 취급소 · 판매소 • 고압가스 충전소 · 판매소 · 저장소 • 도료류 판매소		
불허용도	백 악 나 지	E (창의문로 변) 제2종 일반주거지역	자동차 관련시설	• 세차장 • 차고 및 주차장		신설
			교정 및 군사시설	• 국방 · 군사시설		
			방송 통신시설	• 방송국 • 전신전화국 • 촬영소 • 통신용시설		
	구역 전체		제1종 근린생활 시설	• 휴게음식점, 제과점	• 「가맹사업거래의 공정화에 관한 법률」 및 「가맹사업진흥에 관한 법률」에서 정하는 '가맹사업'을 통해 개설된 업종과 「유통산업발전법」에서 정하는 '체인사업'을 통해 개설되어 운영(직영)하는 업종 전종 입지 불허 • 단, B·C·D·E 구역 내 바닥 면적 100㎡미만의 규모에 입점하는 경우 및 한옥권장구역 내 한옥건축 시 예외 적용	신설
			제2종 근린생활 시설	• 휴게음식점, 제과점 • 일반음식점		

□ 불허용도 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
불허용도	• 불허용도 D, E 신설 - 적용구역: 불허용도D(백악구역 D) : 불허용도E(백악구역 E)	• 신규 편입되는 백악구역 고유의 정주환경 보호를 위해 주거환경 저해 용도에 대한 최소한의 불허용도 신설	신설
	• 가맹사업 및 체인사업 불허 신설 - 적용구역 : 구역 전체 - 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점 - 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일반음식점	• 특색있는 가게 유도 및 지역 상권 보호를 위해 관련 법령에 의한 '가맹사업' 및 '체인사업' 불허 • 단, 지역생활편의를 고려하여 B·C·D·E구역 내 바닥면적 100㎡미만의 규모에 입점하는 경우와 무계원 중심의 한옥경관 창출을 위해 한옥권 장구역에서 한옥으로 건축하는 경우 예외 적용	신설

나. 건축물 밀도 결정 조서

1) 건폐율

☐ 건폐율 결정(변경) 조서

구분	적용구역		계획내용				비고
			기정		변경		
건폐율	인왕구역	A (대상지 내부)	제1종 전용주거지역	50%이하	(좌동)		-
		B (창의문로, 자하문로 변)	제1종 전용주거지역	50%이하	(좌동)		-
		C (제1종 일반주거지역)	제1종 일반주거지역	60%이하	(좌동)		-
	-		자연경관지구	30%이하	신설		
	백악구역	D (대상지 내부)	-	-	제1종 일반주거지역	60%이하	신설
			-	-	자연경관지구	30%이하	신설
		E (창의문로 변)	-	-	제2종 일반주거지역	60%이하	신설

※ 부암동 322-22번지 건폐율은 해당 용도지역·지구에 따름

☐ 건폐율 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
건폐율	• 건폐율 30%이하 계획 신설 - 적용구역: 인왕구역 C, 백악구역 D 중 자연경관지구 • 건폐율 60%이하 계획 신설 - 적용구역: 백악구역 D(자연경관지구 제외), 백악구역 E	• 신규 편입되는 백악구역, 인왕구역(일부)에 해당하는 용도지역·지구에서 정하는 건폐율 기준에 따른 건폐율 계획 신설	신설

☐ 건폐율 완화계획 결정 조서

구분	적용구역		계획내용			비고
			완화조건		완화계획	
건폐율 완화	자연 경관 지구	인왕 구역	• 높이 8m(2층)이하 건축 시		40% 이하	도시계획조례 제39조 ②항 2.
		백악 구역	용도계획 연계 시	• 주거용도 - 단독주택 건축 시 - 다가구·다세대·연립주택 건축 시 - 각 6세대 미만	40% 이하	도시계획조례 제39조 ②항 2.
			높이계획 연계 시	• 기타용도 - 높이 8m(2층)이하 건축 시	40% 이하	도시계획조례 제39조 ②항 2.

※ 리모델링활성화구역 내 건축물은 「건축법」 시행령 제6조(적용의 완화) 제①항 제6호에 의해 「건축법」 제55조(건폐율) 완화 가능

☐ 건폐율 완화계획 결정 사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
건폐율 완화	• 자연경관지구 내 건폐율 40%이하 완화계획 변경·신설	• 「종로구 부암동 성곽마을 (창의문 백악·인왕마을) 정비구역」(‘17.07.20. 서울특별시 고시 제2017-269호) 내 자연경관지구 건폐율 완화계획을 반영하고, • 도시계획조례 제39조 ②항 2에 따라 신규 편입되는 인왕구역 내 자연경관지구에서의 건폐율 완화 계획 신설	신설

2) 용적률

☐ 용적률 결정(변경) 조서

구분	적용구역		계획내용		비고
			기정	변경	
용적률	인왕 구역	A (대상지 내부)	100%이하	(좌동)	-
		B (창의문로, 자하문로 변)	100%이하	(좌동)	-
		C (제1종 일반주거지역)	150%이하	(좌동)	신설 (일부)
	백악 구역	D (대상지 내부)	-	150%이하	신설
		E (창의문로 변)	-	200%이하	신설

※ 리모델링형활성화구역 내 건축물은 「건축법」 시행령 제6조(적용의 완화) 제①항 제6호에 의해 「건축법」 제56조(용적률) 완화 가능

※ 부암동 322-22번지 용적률은 해당 용도지역·지구에 따름

☐ 용적률 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
용적률	• 용적률 150%이하 계획 신설 - 적용구역: 인왕구역 C 중 신규 편입지역	• 인왕구역 C 중 신규 편입되는 부분의 해당 용도지역·지구에서 정하는 용적률 기준 준용	신설 (일부)
	• 용적률 150%이하 계획 신설 - 적용구역: 백악구역 D • 용적률 200%이하 계획 신설 - 적용구역: 백악구역 E	• 신규 편입되는 백악구역에서 해당 용도지역·지구에서 정하는 용적률 기준 준용	신설

3) 높이

☐ 높이 결정(변경) 조서

구분	적용구역		계획내용				비고					
			기정		변경							
높이	인왕 구역	A (대상지 내부)	• 2층이하로서 8m이하 ※ 전시장 용도 준수 시 최고높이 2층(10m)이하 적용 (단, 전시장 용도 외 복합된 건축물은 제외) ※ 주거형 건축물 중 지붕의 경사가 3:10 이상의 건축물은 최고높이 2층(10m)이하 적용 • 지형 여건상 지하층 노출이 불가피한 경우 지하층의 노출부분은 1개층 이하로 함		• 2층이하로서 8m이하 ※ 전시장 용도 준수 시 최고높이 2층(11m)이하 적용 (단, 전시장 용도 외 복합된 건축물은 제외) ※ 주거형 건축물 중 지붕의 경사가 3:10 이상의 건축물은 최고높이 2층(11m)이하 적용		변경					
		B (창의문로, 자하문로 변)										
		C (제1종 일반주거지역)						최고고도지구	• 4층이하, 18m이하	최고고도지구	• 20m이하	변경
								-		자연경관지구	• 3층(12m)이하	신설
	백악 구역	D (대상지 내부)	-		최고고도지구	• 20m이하	신설					

구분	적용구역	계획내용		비고
		기정	변경	
			자연경관지구	• 3층(12m)이하
	E (창의문로 변)	-	최고고도지구	• 20m이하 신설
	지구단위계획구역 전체	-	• 지형 여건상 지하층 노출이 불가피한 경우 지하층의 노출부분은 1개층(4m)이하로 함 • 한옥은 (h+0.65a)m이하 (1층:h=4m, 2층:7m, a=건물폭)	신설

□ 높이 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
높이	• 전시장, 지붕경사 3:10 건축물 높이 2층(10m)이하 → 전시장, 지붕경사 3:10 2층(11m) 변경 (허용용도 A·B)	• 「서울특별시 건축 조례」 제33조 제1호 범위 내 높이 기준 및 지역 현황을 고려하여 최고높이 변경	변경
	• 한옥 높이 (h+0.65a)m 이하 신설	• 한옥 건축 시 적용 가능한 기준 높이 신설	신설
	• 높이 4층(18m)이하 → 20m이하 변경 - 적용구역: 인왕구역 C 중 최고고도지구	• 최고고도지구 높이 기준 변경 「서울특별시 고시 제2014-110호 (2014.03.27.)」 반영	변경
	• 높이 20m이하 신설 - 적용구역: 백악구역 D, E 중 최고고도지구	• 신규 편입 되는 백악구역 내 최고고도지구에 대해 최고고도지구 높이 기준 변경 「서울특별시 고시 제2014-110호 (2014.03.27.)」에 따른 높이 기준 신설	신설
	• 높이 3층(12m)이하 신설 - 적용구역: 인왕구역 C · 백악구역 D 중 자연경관지구	• 신규 편입 되는 백악구역 내 자연경관지구에 대해 「서울특별시 도시계획 조례 제39조 제④항」 따른 높이 신설	신설
	• 가로변 지하층 노출 1개층 (4m)이하 변경 - 적용구역 : 지구단위계획구역 전체	• 과도한 절·성토로 인한 부담동 교통의 지형 및 경관 훼손 및 가로변 거대건축물 형성방지	신설

4) 건축물 용도 및 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

도면 표시	적용 구역	위치	구분	계획내용				비고
				기정		변경		
	A	대상지 내부	용도	허용용도 A1		허용용도 A		변경
				허용용도 A2				
			건폐율	제1종 전용주거지역	50%이하	(좌동)		
			용적률		100%이하	(좌동)		
			높이		기준높이 : 2층(8m)이하 최고높이 : 2층(10m)이하	기준높이 : 2층(8m)이하 최고높이 : 2층(11m)이하		
	B	창의 문로, 자하 문로 변	용도	허용용도 B		허용용도 B		변경
			건폐율	제1종 전용주거지역	50%이하	(좌동)		
			용적률		100%이하	(좌동)		
			높이		기준높이 : 2층(8m)이하 최고높이 : 2층(10m)이하	기준높이 : 2층(8m)이하 최고높이 : 2층(11m)이하		
	C	제1종일반 주거 지역	용도	허용용도 C		(좌동)		변경
			건폐율	제1종 일반주거지역	60%이하	제1종 일반주거지역	(좌동)	
					-			
			건폐율 완화	-	자연경관지구	건폐율 완화 조건 준수 시 건폐율 40%이하 완화		
			용적률	제1종 일반주거지역	150%이하	(좌동)		
			높이	최고고도지구	4층 이하, 18m 이하	최고고도지구	20m이하	
						자연경관지구	3층(12m)이하	
	D	대상지 내부	용도	-	불허용도 D			신설
			건폐율	-	제1종 일반주거지역	60%이하		
					자연경관지구	30%이하		
			건폐율 완화	-	자연경관지구	건폐율 완화 조건 준수 시 건폐율 40%이하 완화		
			용적률	-	제1종 일반주거지역	150%이하		
			높이	-	최고고도지구	20m이하		
					자연경관지구	3층(12m)이하		
	E	창의 문로 변	용도	-	불허용도 E			신설
			건폐율	제2종 일반주거지역	60%이하			
			용적률		200%이하			
			높이	-	최고고도지구	20m이하		

- ※ 현건 집터(부암동 325-1,2번지)는 「서울특별시 도시계획조례」 제25조 제5호 나목의 용도(1,000㎡ 미만의 박물관, 미술관, 기념관) 허용
- ※ 부암동 382-68, 부암동 382-69번지는 도로개설이 이루어지지 않은 경우, 공동개발 지정으로 계획하고 건축행위가 가능하도록 함 (부암동 382-60, 부암동 382-7번지와 공동개발 권장). 세부 지침은 민간시행지침 제8조를 따름.
- ※ 부암동 322-22번지 건폐율 및 용적률은 해당 용도지역·지구에 따름

다. 건축물의 배치 및 형태 등에 관한 결정조서

1) 건축물 배치

□ 건축물 배치 결정(변경) 조서

구분	적용구역		적용기준		계획내용		비고
			기정	변경	기정	변경	
건축 한계선	인왕 구역	창의문로변	2m	2~3m	보행공간 정비 정연한 가로경관 형성	(좌동)	변경
		자하문로변	2m	3m	보행공간 정비 정연한 가로경관 형성	(좌동)	변경
		서울성곽 연결부	3~5m	(좌동)	서울성곽 보호	(좌동)	-
		대상지 내부	1~4m	(좌동)	필지경계선 기준 1~4m 전면도로 중심선 기준 2~3m	(좌동)	변경
	백악 구역	창의문로변	-	2m	-	보행공간 정비 정연한 가로경관 형성	신설
		대상지내부	-	1~2m	-	보행공간 정비	신설
벽면 한계선	인왕 구역	261-9번지 문화시설	-	10m	-	정연한 가로경관 관리 필지경계선 기준 고층부 벽면한계선 10m	신설
골목 지정선	옛 길 변 (4m미만 도로)		-	현행 골목선	-	현행 골목선 기준	신설

- ※ 전면도로 폭원이 4m 미만인 옛 길, 옛 골목길은 「서울특별시 건축조례」 제3조(적용의 완화) 개정 시 적용의 완화 구역으로 지정 공고 후 본 지구단위계획에서 정하는 건축물 배치 계획 준수
- ※ 벽면한계선은 전면도로 최저점을 기준으로 15m 이상에 해당되는 건축물의 부분에 고층부 벽면한계선을 적용함.
- ※ 부암동 성곽마을 리모델링활성화구역(종로구 공고 제2019-234호) 내 리모델링 건축물 및 「서울시 건축 조례」 제3조 제1항에 따른 구역 내 건축물에 적용
- ※ 리모델링활성화구역 내 건축물은 「건축법」 시행령 제6조(적용의 완화) 제①항 제6호에 의해 「건축법」 제46조(건축선의 지정) 완화 가능
- ※ 리모델링활성화구역 내 건축물은 「건축법」 시행령 제6조(적용의 완화) 제①항 제6호에 의해 「건축법」 제58조(대지안의 금지) 완화 가능

□ 건축물 배치 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
건축 한계선	창의문로, 자하문로 변 건축한계선 변경 - 적용구역 : 인왕·백악구역(신규편입구역)	인왕구역 자하문로 변은 「종로구 고시 제2019-35호」에 따라 도로경계선에서 3m 후퇴하여 건축한계선 계획하여 보행공간 정비 및 가로경관 관리 백악구역 창의문로변은 지정지구단위계획구역과의 정합성을 고려한 2m 건축한계선을 계획하여 보행공간 정비 및 가로경관 관리	변경
건축 한계선	대상지 내부에 계획된 건축한계선 변경 - 적용구역 : 인왕구역	획지 변경, 보차혼용통로 변경 등에 따른 건축한계선 구간 및 폭원 변경	변경
건축 한계선	대상지 내부에 건축한계선 신설 - 적용구역 : 백악구역	주요 도로변 보행공간 확보를 위해 건축한계선 신설	신설
	옛 길, 급경사 구간 등 4m미만 골목길 변 건축한계선 폐지 - 적용구역 : 인왕구역 내 서울성곽 주변, 안골마을 일대	좁은 도로 폭원, 계단 등 차량접근이 어려운 4m미만의 옛 길(서울성곽 주변) 및 골목길변(안골마을 일대) 건축한계선 계획 폐지	변경

구분	변경내용	변경사유	비고
벽면 한계선	창의문로 변 고층부 벽면한계선 신설 - 적용구역 : 261-9번지 문화시설	창의문로 변 도시계획시설(문화시설) 조성 시 가로경관에 미치는 영향을 최소화하기 위해 고층부 벽면한계선 10m 신설	신설
골목 지정선	옛 길 변에 현황 골목선을 기준으로 골목지정선 지정	4m미만 옛 골목의 폭원, 형상, 경관 등 골목의 형태 관리를 위해 현황 골목선을 기준으로 골목지정선 지정	신설

2) 건축물의 형태 및 색채 등

□ 건축물의 형태 및 외관 등 결정(변경) 조서

구분	계획내용			
	기정		변경	
외벽면	[규제] 주변환경과 어울리지 않는 반사유리, 금속, 타일 등 반사성 재질의 재료사용 금지 [규제] 외벽면의 30% 이상 페인트 마감 불허 (단, 외단열시공 등의 경우는 예외로 하되, 검정색 및 원색계열의 도료 사용 불허)		[규제] 주변환경과 어울리지 않는 반사유리, 금속, 타일 등 반사성 재질의 재료사용 금지 [규제] 외벽면은 벽돌, 석재, 목재, 콘크리트 등 자재의 물성이 드러나는 재료로 사용함을 원칙으로 하며, 외벽면의 30%이상 도장 등 비자재색의 마감은 불허 (단, 외단열시공 등의 경우는 예외로 하되, 검정색 및 원색계열의 도료 사용 불허) [권장] 주차장 조성 시 투시 가능하도록 셔터면의 10% 이상 개구부 설치	
	대상지 내부	[권장] 외벽은 휴면 스케일에 맞도록 저층부 친환경소재의 외벽 마감(목재, 석재 프레임 등을 활용 권장) [규제] 건축물의 외부계단 설치 제한	대상지 내부	(좌동)
	간선 가로변	[권장] 도로에 면한 근린생활시설, 전시장은 1층 전면 벽면의 50%이상을 투시벽으로 처리 [권장] 도로에 면한 근린생활시설, 전시장은 1층 셔터를 투시형 셔터로 사용	간선 가로변	[규제] 근린생활시설, 전시장은 도로에 면한 층 전면 벽면의 50%이상을 투시벽으로 처리 [권장] 근린생활시설, 전시장은 도로에 면한 층의 셔터를 투시형 셔터로 사용
구조	[규제] 가로경관의 연속성과 통일감 확보를 위하여 간선가로변 건축물의 필로티 구조는 금지 [규제] 조립식 무피복철골조 및 컨테이너 등의 구조는 제한하여 쾌적한 주거환경을 도모토록 함		(좌동)	
지붕	대상지 내부 -계속-	[규제] 단독주택용지 내의 모든 건물은 10분의 3이상 10분의 7이하의 경사지붕으로 계획 [규제] 지붕의 일부를 평지붕으로 할 수 있으나 그 면적이 전체 지붕 면적의 10분의 3이하로 계획 ※ 다만, 창의적 건축계획 수립으로 경사지붕의 설치를 제외한 경우 건축위원회 심의결과에 따름 [권장] 경사방향은 도로를 향한 방향에 직교 방향으로 설치하는 것을 권장하며, 인접 건물과의 시각적경관적 조화를 이루도록 함	대상지 내부	[규제] 단독주택용지 내의 모든 건물은 10분의 3이상 10분의 7이하의 경사지붕으로 계획 [규제] 지붕의 일부를 평지붕으로 할 수 있으나 그 면적이 전체 지붕 면적의 10분의 3이하로 계획 ※ 다만, 창의적 건축계획 수립, 옥상녹화, 주변지역과 어울리는 형태 적용 등의 경우 종로구 건축위원회 심의결과에 따라 전체 지붕 면적의 10분의 3을 초과하여 평지붕을 조성할 수 있음 [권장] 경사방향은 도로를 향한 방향에 직교 방향으로 설치하는 것을 권장하며, 인접 건물과의 시각적경관적 조화를 이루도록 함
	간선 가로변	[규제] 간선도로변에 면한 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비 및 실외기, 안테나 등을 도로변에 노출하여 설치 금지	간선 가로변	[규제] 간선도로변에 면한 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비 및 실외기, 안테나 등을 도로변에 노출하여 설치 금지

구분	계획내용	
	기정	변경
	[권장] 옥상녹화의 조성은 「서울특별시 보급형 옥상녹화 조성기법」에 따라 조성	[권장] 옥상녹화의 조성은 「서울특별시 보급형 옥상녹화 조성기법」 및 「서울특별시 건축물 옥상녹화 시스템 유형 결정과 관리 매뉴얼」에 따라 조성
울타리 옹벽 등	[권장] 울타리 : 투시형 또는 생울타리 1.2m이하 [권장] 옹벽 : 높이 3m 이상의 옹벽은 다단식재기법 적용 - 소단의 높이는 2m이하, 식재폭은 1m 이상 확보 상기사항 이외의 울타리, 옹벽 등의 벽면 : 「서울특별시 도시구조물 벽면녹화 활성화 방안」 적용	[권장] 울타리 : 투시형 또는 생울타리 1.2m이하 [규제] 옹벽 : 높이 3m 이상의 옹벽은 다단식재기법 적용 - 소단의 높이는 2m이하, 식재폭은 1m 이상 확보 [권장] 울타리 또는 담장에 설치하는 주차장 셔터는 투시 가능한 셔터 설치(단, 폐쇄형 셔터 설치 시 투시 가능한 개구부를 주차장 출입구 면의 10%이상 설치) 상기사항 이외의 울타리, 옹벽 등의 벽면 : 「서울특별시 도시구조물 벽면녹화 활성화 방안」 적용
기타	[권장] 건축물의 보행주출입구 1층바닥 마감높이와 도로 마감 높이와의 차이는 10cm이하로 하여 보행자의 접근을 강화토록 함	[권장] 건축물의 보행주출입구 1층바닥 마감높이와 도로 마감 높이와의 차이는 10cm이하로 하여 보행자의 접근을 강화토록 함 [권장] 주출입구가 도로와 면할 경우 통행의 안전성을 확보하기 위해 출입문은 외벽선으로부터 출입문 너비 이상의 폭을 후퇴하여 설치 함
한옥	-	[규제] 한옥의 형태는 「한옥 등 건축자산법」 제2조 제2호에 따름

□ 건축물의 색채 결정(변경) 조서

구분	계획내용	
	기정	변경
주조색	[권장] 주거 건축물은 편안한 이미지의 주거지역이 될 수 있도록 고궁갈색 (Seoul Brown) 색채를 주조로 함 [규제] 모든 건축물은 원색계열의 색채를 사용할 수 없음	(좌동)
보조색 강조색	[권장] 지붕의 색채는 외벽과 어울리는 색으로 하되 채도가 낮은 강조색을 사용하여 단독주택지 내의 통일성과 가로경관의 향상을 도모 벽돌, 화강석, 석재타일 등 자재색은 그대로 사용할 수 있음	(좌동)

□ 건축물의 형태 및 외관 등 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
외벽면	물성이 드러나는 재료 사용 변경 - 적용구역 : 지구단위계획구역 전체	다채로운 외벽면의 형성 유도	변경
	주차장 투시 가능한 셔터로 설치 - 적용구역 : 지구단위계획구역 전체	보행 안전확보 및 차고지 불법용도 변경 제어	변경
	투시벽, 셔터 설치 구간을 간선가로 1층에서 전면 도로에 면한 층으로 변경 - 적용구역 : 간선가로 변	가로변 노출 지하층 등 1층부 등 실제 도로 레벨에서의 개방형 가로경관 형성	변경

구분	변경내용	변경사유	비고
	투시벽 설치 지침을 [권장]→[규제]로 변경	민간부문 시행지침 반영	
지붕	창의적 건축계획 수립, 옥상녹화, 주변지역과 어울리는 형태 적용 등의 경우 건축위원회 심의결과에 따라 전체 지붕 면적의 10분의 7미만으로 경사지붕을 조성할 수 있음	양호한 지역 경관 조성 목표에 부합하는 경우에 한해 전체 면적의 10분의 7미만 경사지붕 허용	변경
울타리 옹벽 등	울타리 또는 담장에 설치하는 주차장 투시 가능한 셔터로 설치 - 적용구역 : 지구단위계획구역 전체	보행 안전확보 및 차고지 불법용도 변경 제어	신설
	높이 3m 이상 옹벽의 다단식재 기법 적용 지침을 [권장]→[규제]로 변경	민간부문 시행지침 반영	변경
기타	도로에 면한 주 출입구 후퇴 - 적용구역 : 지구단위계획구역 전체	가로에서의 현관으로의 직접적인 진출입으로 인한 안전사고 예방	변경
한옥	한옥의 형태는 「한옥 등 건축자산법」 제2조 제2호에 따름	한옥을 신축하거나 기존 한옥을 개보수하는 경우 적용	신설

3. 기타사항에 관한 결정조서

가. 대지 안의 공지에 관한 결정 조서

1) 전면공지

☐ 전면공지 결정(변경) 조서

구분		계획내용		
		기정	변경	비고
전면공지 (건축 한계선 부분)	인왕구 역	- 창의문로, 자하문로변 건축한계선 : 2m - 서울성곽 연결부 건축한계선 : 3~5m - 대상지 내부 건축한계선 - 필지경계선 기준 1~4m - 전면도로 중심선 기준 2~3m	- 창의문로, 자하문로변 건축한계선 : 2~3m - 서울성곽 연결부 건축한계선 : 3~5m - 대상지 내부 건축한계선 - 필지경계선 기준 1~4m - 전면도로 중심선 기준 2~3m	변경
	백악 구역	-	- 창의문로변 건축한계선 : 2m - 대상지 내부 건축한계선 : 1~2m	신설

☐ 전면공지 결정(변경) 사유서

구분	적용 구역	변경내용	변경사유	비고
전면공지 (건축 한계선 부분)	인왕구 역	- 대상지 내부 전면공지 조정 - 자하문로 변 전면공지 신설(신규 편입구역) - 옛 길, 급경사 구간 등 4m미만 골목길 변 전면공지 폐지	- 건축한계선 위치 및 폭원 조정에 따른 건축한계선 후퇴부 전면공지 계획 조정 - 건축한계선 신설·폐지에 따른 전면공지 계획 변경	변경
	백악 구역	- 창의문로 변 전면공지 신설 - 대상지 내부 전면공지 신설	건축한계선 계획에 따른 전면공지 신설	신설

2) 보차혼용통로

☐ 보차혼용통로 결정(변경) 조서

구분	적용 구역	계획내용		
		기정	변경	비고
보차혼용 통로	인왕구 역	13개소 - 차량 및 보행 진출입을 위한 부분 : 4~8m - 최소 4m 이상 - 필지 경계선을 기준으로 건축한계선에 의해 계획	7개소 - 차량 및 보행 진출입을 위한 부분 : 4~8m - 최소 4m 이상 - 필지 경계선을 기준으로 건축한계선에 의해 계획	변경

☐ 보차혼용통로 결정(변경) 사유서

구분	적용 구역	변경내용	변경사유	비고
보차혼용 통로	인왕구 역	- 폐지 6개소 - 382-10번지 일원 : B=4m, L=56m - 332-4번지 일원 : B=4m, L=13m - 333-1번지 일원 : B=4m, L=16m - 338-37번지 일원 : B=4m, L=22m - 369-62번지 일원 : B=4m, L=117m - 303-1번지 일원 : B=4m, L=55m	- 지형, 계단 등 조성이 불가하고 맹지 접도를 위한 계획 구간 폐지 - 특별계획구역 계획내용 변경에 따른 보차혼용통로 폐지	변경

3) 공공보행도로

☐ 공공보행도로 결정(변경) 조서

구분	적용 구역	계획내용		
		기정	변경	비고
공공보행 도로	인왕 구역	• 5개소 • 이면도로간 보행동선의 확보 및 보행자의 안전성과 편리성 확보를 위한 공공보행도로 지정	• 6개소 • 이면도로간 보행동선의 확보 및 보행자의 안전성과 편리성 확보를 위한 공공보행도로 지정	변경

☐ 공공보행도로 결정(변경) 사유서

구분	적용 구역	변경내용	변경사유	비고
공공 보행 도로	인왕 구역	• 폐지 1개소 - 306-19번지 일원 : B=4m, L=15m	• 실효성 없는 공공보행도로 폐지	변경
		• 신설 2개소 - 333-1번지 일원 : 현황골목선, L=15m - 261-9번지 일원 : B=2m, L=65m	• 보행로 확보를 위해 대지 내 현황 골목 구간에 대해 공공보행도로 신설 • 문화시설(도시계획시설) 부지 내 창의문로와 배후 주거지를 연결하는 공공보행도로 신설	신설
		• 변경 1개소 - 303-1번지 일원 : B=4m, L=53m	• 특별계획구역 계획내용 조정에 따른 공공보행도로 선형 변경	변경

4) 대지안의 조경

☐ 대지안의 조경 결정(변경)조서(변경없음)

구분	계획내용		
	기정	변경	비고
대지안의 조경	• 대지안의 조경면적 : 20% 이상 • 조경수 : 유실수 (권장) • 등록 큰나무 및 흉고 직경 20cm 이상 제자리 보존(건축이 불가능한 경우는 필지내 이식) • 등록 큰나무 및 흉고 직경 20cm 이상 큰나무 제자리보존시 조경면적 5% 완화(대지안의 조경면적 15% 적용)	(좌동)	등록 큰나무 :13종 53주

나. 환경친화적 건축물에 관한 사항

☐ 환경친화적 건축물에 관한 결정(변경) 조서

구분	적용 구역	계획내용		비고
		기정	변경	
옥상 녹화	지구 단위 계획	[규제] 옥상녹화는 「서울특별시 보급형 옥상녹화 조성기법」 및 「서울특별시 건축물 옥상녹화 시스템 유형 결정과 관리 매뉴얼」에 따라 조성 [권장] 간선가로변 탐상형 건축물은 이용자의 휴게 및 만남의 공간으로 활용할 수 있는 옥상녹화 조성 [권장] 옥상녹화 조성시 계단탑 및 설비 면적을 제외한 옥상면적의 50%이상 조성	[규제] 옥상녹화는 「서울특별시 옥상녹화조성 가이드라인 개정」(2018) 및 「서울특별시 건축물 옥상녹화 시스템 유형 결정과 관리 매뉴얼」에 따라 조성 [권장] 간선가로변 탐상형 건축물은 이용자의 휴게 및 만남의 공간으로 활용할 수 있는 옥상녹화 조성 [권장] 옥상녹화 조성시 계단탑 및 설비 면적을 제외한 옥상면적의 50%이상 조성	변경
벽면 녹화	구역 전체 -계속-	[규제] 벽면녹화 조성은 「서울특별시 도시구조물 벽면녹화 활성화 방안」에 따라 조성 [권장] 건축물의 벽면, 담장, 방음벽, 콘크리트 옹벽 등의 수직 면과 사면 등 인공적으로 만들어진 입면에 대해 덩굴성 식물, 지피식물, 초화류 위주로 녹화하는 벽면녹화 권장	[규제] 벽면녹화 조성은 「서울특별시 도시구조물 벽면녹화 활성화 방안」 및 「건축물 녹화 설계기준」(국토해양부, 2012.)에 따라 조성 [권장] 건축물의 벽면, 담장, 방음벽, 콘크리트 옹벽 등의 수직 면과 사면 등 인공적으로 만들어진 입면에 대해 덩굴성 식물, 지피식물, 초화류 위주로 녹화하는 벽면녹화 권장	변경

구분	적용 구역	계획내용		비고
		기정	변경	
녹색 주차장		[규제] 녹색주차장 조성은 「서울특별시 녹색주차장 활성화 계획」 등 서울특별시 기준에 따라 조성 [권장] 주차장은 잔디 등의 투수성 재료를 사용한 녹색주차장의 설치	(좌동)	-
신재생 에너지		[권장] 신축(증축, 개보수 포함) 건축물은 신·재생에너지 시설 설치에 표준건축공사비의 1% 이상을 투자하거나 건물 에너지 사용량의 1% 이상을 신·재생에너지에 의해 생산	[규제] 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법령」에 따라 설치 [권장] 신축(증축, 개보수 포함) 건축물은 신·재생에너지 시설 설치에 표준건축공사비의 1% 이상을 투자하거나 건물 에너지 사용량의 1% 이상을 신·재생에너지에 의해 생산 [권장] 에너지를 절약할 수 있는 시설 설치	변경
물재 이용 시설 (빗물 이용 시설)	지구 단위 계획 구역 전체	[규제] 빗물이용시설의 설치 및 관리기준 등은 관련 법률 및 「서울특별시 빗물저수조 설치 및 관리기준」, 「서울특별시 빗물저수조 설치지침」 등이 정하는 바에 따른 [규제] 빗물저류탱크 용량 (ton) 은 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상 설치 [권장] 홍수방지와 물 순환 재생을 도모하고 나아가 도시의 안전성 향상과 쾌적한 도시환경 창조를 도모하기 위해 빗물이용시설의 설치	[규제] 빗물이용시설의 설치 및 관리기준 등은 관련 법률 및 「서울특별시 빗물저수조 설치 및 관리기준」, 「서울특별시 빗물저수조 설치지침」 등이 정하는 바에 따른 [규제] 빗물저류탱크 용량 (ton) 은 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상 설치 [규제] 물재이용시설의 종류, 설치대상, 시설기준 등 조성의 제반기준은 「물 재이용시설 설계 및 유지관리 가이드라인」(환경부, 2013) 등 관련법령과 지침이 정하는 바에 따른 [권장] 홍수방지와 물 순환 재생을 도모하고 나아가 도시의 안전성 향상과 쾌적한 도시환경 창조를 도모하기 위해 빗물이용시설의 설치	변경
생태 면적률		[규제] 건축물 신축 시 「서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침」의 생태면적률 적용	[규제] 건축물 신축 시 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 및 「서울특별시 생태면적률 운영지침」에 따른 생태면적률 적용	변경
자연 지반		-	[권장] 지하수 및 생태면적 확보, 열섬현상 방지를 위한 자연지반 보존	신설

□ 환경친화적 건축물 결정(변경)사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
환경친화적 건축물	- 옥상녹화, 벽면녹화, 녹색주차장, 신재생에너지, 물재이용시설, 생태면적률, 자연지반 관련 내용 변경 - 적용구역 : 지구단위계획 전체	관련 법령 및 기준 제(개)정 내용 반영	변경

다. 교통처리에 관한 결정조서

1) 교통처리계획

□ 차량출입불허구간 결정(변경)조서

구분	적용구역		계획내용		
			기정	변경	비고
차량출입 불허구간	인왕 구역	창의문로, 자하문로변	• 창의문로, 자하문로에서 대지로의 직접 차량출입 금지 (단, 이면 진출입구가 없는 경우에 한하여 예외로 함)	• 창의문로, 자하문로에서 대지로의 직접 차량출입 금지 (주차출입구가 지정된 위치 또는 이면도로로 차량 출입)	변경
		옛 길, 골목길 (4m미만도로)	-	• 4m미만 옛길 및 골목길에서 대지로의 직접 차량 출입 금지	신설
	백악 구역	창의문로	-	• 창의문로에서 대지로의 직접 차량 출입 금지	신설

- ※ 인왕구역의 옛 길, 골목길 변과 백악구역의 창의문로 변에 차량출입불허구간이 계획된 대지는 부설주차장 설치 면제 대상으로 「주차장법」 제19조 제⑤항에 따라 주차장의 설치에 드는 비용을 납부하는 것으로 부설주차장의 설치를 갈음할 수 있다.
- ※ 부설주차장 설치 면제 대상 중 공동개발로 차량출입이 가능한 경우 부설주차장 설치 면제 대상에서 제외, 공동개발 후에도 차량출입이 불가능한 경우 부설주차장 설치 면제 대상에 포함한다.
- ※ 설치비용 납부는 「서울특별시 종로구 주차장 설치 및 관리 조례」에서 정하는 부설주차장의 설치비용 산정기준을 준용한다.
- ※ 주차출입구 조성 시, 「건축법」 및 동법 시행령, 「서울특별시 건축조례」의 대지 안의 공지 기준에 따라 건축 시 인접 경계선으로부터 이격거리가 발생할 경우, 이격거리를 제외한 지점으로부터 주차출입구를 확보한다.

□ 차량출입불허구간 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
차량출입 불허구간	• 4m미만 옛길 및 골목길에서 대지로의 직접 차량 출입 금지 - 적용구역: 인왕구역 (옛 길, 골목길)	• 차량진입이 불가능한 4m미만의 옛길, 옛 골목길을 대상으로 차 없는 골목 조성	신설
	• 창의문로, 자하문로에서 대지로의 직접 차량출입 금지 • 주차출입구가 지정된 위치 또는 이면도로로 차량 출입 - 인왕구역 (창의문로, 자하문로 변) - 백악구역 (창의문로 변)	• 간선가로변 원활한 차량소통 도모 및 차량으로 인한 보행공간 단절 최소화 • 간선도로변 차량출입불허구간 중 이면도로가 없는 대지는 지정된 주차출입구로 출입 허용	신설

2) 주차장 설치 결정조서

□ 주차장 설치 결정조서

구분	적용 구역	계획내용		
		기정	변경	비고
주차장 설치	지구단위계획 구역 전체	• 부설주차장의 설치에 관하여는 「주차장법」 및 서울시 주차장설치 및 관리조례」를 준수하여야 함 • 건축한계선이 지정된 대지에서 주차장의 설치 시 차고의 설치 건축한계선을 기준으로 대지 내에서 확보한 공간으로 함 • 기타 설치기준은 「서울시 주차장설치 및 관리조례」에 따름	(좌동)	-

라. 경관에 관한 결정조서

1) 기본경관계획 등의 적용

□ 기본경관계획 등의 적용 결정(변경) 조서

구분	적용구역	계획내용		비고
		기정	변경	
기본경관계획	지구단위 계획구역 전체	[권장] 서울특별시 기본 및 시가지경관계획을 적용받는 지역을 대상으로 건축계획을 수립 할 경우에는 기본 및 시가지경관계획의 해당 설계지침에 따름	[권장] 「서울특별시 경관계획(2016)」을 적용받는 지역을 대상으로 건축계획을 수립 할 경우에는 해당 경관가이드라인 및 체크리스트에 따름	변경
자문밖 창의예술마을 경관형성지침	지구단위 계획구역 전체	-	[권장] 「자문밖 창의예술마을 경관형성지침」 내 공공공간, 건축물 등 세부과제별 지침 및 체크리스트 준수	신설

□ 기본 경관계획 등의 적용 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
기본경관 계획 등의 적용	「서울특별시 기본계획(2016)」 적용으로 변경	「서울특별시 기본계획(2016)」 수립에 따라 관련 내용 변경	변경
	자문밖 창의예술마을 경관형성지침 계획내용 신설	종로구 「자문밖 창의예술마을 경관형성지침(2016)」 수립에 따라 관련 내용 반영	신설

2) 역사문화적 건축물 장소의 보전·활용

□ 역사문화적 건축물 장소의 보전·활용 결정(변경)조서

구분	적용구역	계획내용		비고
		기정	변경	
문화재	지구단위 계획구역 전체	-	[규제] 지정문화재, 등록문화재 등 서울특별시 문화재위원회에서 보전가치가 있다고 인정하는 건축물을 대상으로 보전방법 및 범위 등은 서울특별시 문화재위원회의 결정에 따름 [규제] 현진건 집터(325-1,2) 등 매장문화재 유존지역에서 건축인·허가 시 문화재 보호를 위해 보전방법 및 범위 등을 종로구 문화재보호자위원회의 자문을 거쳐 서울특별시 문화재위원회의 결정에 따름	신설
역사유적터	지구단위 계획구역 전체	[규제] 역사유적지를 포함한 대지에 건축할 경우 「서울특별시 역사문화경관계획」을 참고하여 역사유적지 표시를 위한 설치계획 수립 [규제] 관련 절차에 따라 설치 위치 및 형태 등에 대하여 서울특별시 표석설치 위원회의 자문을 거치도록 함.	(최등)	-

구분	적용구역	계획내용		비고
		기정	변경	
한옥 등 건축자산 (한옥 등 건축자산법)	지구단위 계획구역 전체	-	[권장] 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제 2조에서 정의하고 있는 대상 [권장] 서울시 건축자산은 해당 법에 따라 우수건축 자산으로 등록하고 보호·관리 [권장] (한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률)에 따른 건축자산 진흥구역 지정 또는 우수건축자산 등록 시 특례 및 지원사항은 당해 법령에 따라 관리	신설
역사문화자원 (역사도심 기본계획)	지구단위 계획구역 전체	-	[권장] 「역사도심기본계획」(2015)에 따른 역사문화자원을 대상으로 적용 [권장] 보전방법 및 범위 등은 「역사도심관리지침」(2015)에 따름	신설

□ 역사문화적 건축물 장소의 보전·활용 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
문화재	문화재 보전 계획 신설	문화재 보전 활용을 위해 문화재 보전 계획 신설	신설
한옥 등 건축자산	한옥 등 건축자산 보전·활용계획 신설	부암동 내 건축자산의 활용을 위해 「서울특별시 한옥 등 건축자산 진흥 시행계획」 내용 반영	신설
역사문화자원 (역사도심 기본계획)	「역사도심기본계획」(2015)에 따른 역사문화자원	부암동 내 역사문화자원의 보전·활용을 위해 「역사도심기본계획」(2015) 내용 반영	신설

3) 옥외광고물

□ 옥외광고물 결정(변경)조서

구분	적용구역	계획내용		비고
		기정	변경	
옥외 광고물	지구단위 계획구역 전체	[규제] 옥외광고물의 설치는 「옥외광고물 등 관리법」, 「서울특별시 종로구 옥외광고물 등 관리조례」 준수 [규제] 지구단위계획구역내 건축물은 「종로구 옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한완화 고시」 내용 준수	(좌동)	-
		[권장] 상기 제①항 내지 제②항에서 정하지 아니한 사항은 「서울특별시 옥외광고물 가이드라인」 준수	[권장] 상기 제①항 내지 제②항에서 정하지 아니한 사항은 「서울특별시 종로구 옥외광고물 등 관리조례」 및 「서울특별시 옥외광고물 가이드라인」 및 「자문박 창의예술마을 경관형성지침」 준수	변경

☐ 옥외광고물 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
옥외 광고물	종로구 「자문밖 창의예술마을 경관형성지침」 준수(권장)	종로구 「자문밖 창의예술마을 경관형성지침(2016)」 내용 반영	변경

4) 인공조명

☐ 인공조명 결정(변경)조서

구분	적용구역	계획내용		비고
		기정	변경	
공통 사항	지구단위계획 구역 전체	-	[규제] 인공조명의 설치는 「인공조명에 의한 빛공해 방지법」 및 「서울특별시 빛공해 방지 및 좋은빛 형성 관리조례」 및 「서울특별시 빛공해방지계획」(2015) 및 「서울특별시 야간경관가이드라인」(2015) 준수	신설
야간 경관	지구단위계획 구역 전체	[권장] 간선도로변에 면한 건물은 쇼윈도를 설치하는 등 가로 분위기를 배려할 수 있는 건축물의 형태 및 조명시설 설치 [권장] 간선도로변에 면하는 건축물의 신축 또는 증·개축은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 야간조명 등의 설치. 이때 조명방향은 상향이 될 수 있도록 함. [권장] 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명 설치	(좌동)	-
바닥 조명	지구단위계획 구역전체	-	[권장] 보행자와 운전자의 안전을 고려하여 직사광이 시선에 닿지 않도록 조명의 방향이 건물외벽 또는 담장을 향하도록 설치 (CPTED) [권장] 조도가 강한 조명은 지양(30lux)하며, 유지관리가 용이하도록 LED조명 설치 권장	신설
벽면 조명 (담장 또는 건축물)	지구단위계획 구역전체	-	[권장] 보행자와 운전자의 안전을 고려하여 설치 [권장] 도로에 면한 건물 또는 담장에 조명 설치 시 가로의 경관물을 배려하여 조명의 형태, 설치방법을 고려하여 설치	신설
	신축 건축물	-	[권장] 담장 또는 건물의 신축 시, 매입형 조명 설치를 권장하며 벽면으로부터 조명시설 돌출 최소화	신설
	기존 건축물	-	[권장] 매입형 벽면조명을 설치하기 힘든 기존 건축물 또는 담장에는 돌출형 조명을 설치. 다만, 보행환경을 고려하여 돌출부를 최소화	신설

☐ 인공조명 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
인공조명	인공조명 관련 법령 및 가이드라인 준용 신설 - 적용구역 : 지구단위계획 전체	인공조명 관련 법령 및 기준 제정 내용 반영	신설
	바닥조명, 벽면조성 권장사항 신설 - 적용구역 : 지구단위계획 전체	보행자 및 운전자의 안전을 고려하여 바닥 및 벽면 조명 설치 권장 신설	신설

5) 주민협정

☐ 주민협정 결정(변경) 조서

구분	계획내용	비고
협정	지속적으로 변화하는 지역의 특성 및 환경을 고려하여 계획지침에서 정하는 범위 안에서 세부적인 가이드라인 및 지역 활성화를 위한 환경개선 프로그램 등을 주민협정으로 정하여 운영	신설
(가칭) 00 협의회	「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제60조에 의한 주민공동체운영회 활동과 연계한 협의회로 협정의 제정 및 변경을 제안하며, 협정으로 정하는 사항의 홍보, 실천, 관리, 지도의 기능을 담당 ※ 다수의 협의체 구성 가능	신설

☐ 주민협정 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
주민협정	주민협정 신설	주민주도의 부암동 경관관리의 실현을 위해 주민협정 사항 신설	신설

4. 인센티브에 관한 결정 조서

가. 건폐율 완화

☐ 건폐율 완화계획 결정(변경) 조서

구분	적용구역		계획내용				비고
			완화조건		완화계획	관련기준	
건폐율 완화	자연 경관 지구	인양 구역	높이 8m(2층)이하 건축 시		40%이하	도시계획조례 제39조 ⑩항 2.	신설
건폐율 완화	자연 경관 지구	백악 구역	용도계획 연계 시	주거용도 - 단독주택 건축 시 - 다가구·다세대·연립주택 건축 시 각 6세대 미만	40%이하	도시계획조례 제39조 ②항 2.	신설
			높이계획 연계 시	기타용도 - 높이 8m(2층)이하 건축 시	40%이하	도시계획조례 제39조 ②항 2.	

④ 특별계획구역에 관한 결정

1. 특별계획구역의 지정 및 변경에 관한 결정(변경) 조서

가. 부암2 특별계획구역

□ 특별계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
기정	부암2 특별계획구역	부암동 303-1번지 일원	5,564	증) 492	6,056	변경

□ 특별계획구역 지침

구역명	계획내용	
	기정	변경
도면표시번호	• 부암2 특별계획구역	(좌동)
지정목적	• 과대필지의 계획적 관리	(좌동)
위치	• 부암동 303-1, 379-1, 379-2번지	• 부암동 303-1, 303-2, 304, 379-13, 379-2번지 (세부개발계획 시 원활한 계획 실현이 어려울 경우 303-1번지와 소유가 다른 379-2, 379-13번지 제척 가능)
면적	• 5,564㎡	• 6,056㎡
용도	• 단독주택(다중주택, 다가구주택 제외)	• 단독주택(3가구 이하)
건폐율/용적률	• 50% / 100%	(좌동)
높이	• 2층이하(시건축조례 제27조의 높이규정 적용) • 지형 여건상 지하층 노출이 불가피한 경우, 지하층의 노출부분은 1개층 이하로 함	• 2층이하(시건축조례 제27조의 높이규정 적용) • 지형 여건상 지하층 노출이 불가피한 경우, 지하층의 노출부분은 1개층(4m) 이하로 함
대지 내 공지	• 공공보행통로 2개소 (B=4~6m, L=85m)	• 공공보행통로 2개소(B=4~6m) (세부개발계획 시 규모 및 위치 변경 가능)
기타	- 필지분할가능성에 의한 필지분할 -구역 내 공공보행통로 및 어린이공원(1,170㎡) 등 공용공지 조성 기부채납 (건폐율 및 용적률 등의 완화 미적용) -구역 내 3개필지 분할 가능 - 홍고직경 20cm이상의 큰나무의 제자리 보존 (건축불가능시 필지내 이식 가능) - 지반변동은 50cm이하로 권장	- 현재의 양호한 임상 및 대지 내 수계 보전 (측량성과 및 계획안에 따라 보전 위치 결정) - 구역 내 어린이공원 조성 후(1,170㎡) 기부채납(세부개발계획 시 보전 임상 및 수계를 고려하여 시설의 위치 및 종류 변경 가능, 건폐율 및 용적률 등의 완화 미적용) - 홍고직경 20cm이상의 큰나무의 제자리 보존 (건축불가능시 필지내 이식 가능) - 지반변동은 50cm이하로 권장

☐ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구역명	변경 내용	변경 사유	비고
부암2 특별계획 구역	• 특별계획구역 면적 변경 (5,564㎡ → 6,056㎡)	• 소유가 동일한 맹지 2개소(492㎡)를 특별계획구역으로 편입	변경
	• 공공보행통로 변경	• 인접지역과의 연결을 위한 공공보행통로의 위치 및 규모를 조정하되, 세부개발계획 시 변경 가능하도록 함	변경
	• 필지분할가능선 삭제 • 기부채납 지침 유지 (시설의 종류 및 위치 변경 가능)	• 최초 결정 이후 장기간 나대지로 방치되고, 서울시 도시계획조례 변경으로 개발행위가 제한됨에 따라 단독주택지로서의 계획 실현이 어려워 기존의 필지분할 가능선 삭제 • 어린이공원(1,170㎡)은 최초결정 당시 개발제한구역 해제로 부여된 공공시설 기부채납 조건으로 부지 연혁을 고려하여 존치하는 것이 바람직하나 • 세부개발계획 시 현재의 양호한 임상과 수계를 고려하고, 상황에 따라 동일 면적으로 시 설의 종류나 위치를 변경할 수 있도록 함.	변경
	• 현재의 양호한 임상 및 대지 내 수계 보존	• 구역 내 양호한 자연환경을 보전하기 위해 세부개발계획 시 임상과 수계를 고려하도록 함	신설

나. 부암3-1 특별계획구역

☐ 특별계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
폐지	부암3-1특별계획구역	부암동 261-9번지	3,193	감) 3,193	-	문화시설 결정

☐ 특별계획구역 지침

구역명	계획내용	
	기정	변경
도면표시번호	• 부암3-1 특별계획구역	폐지 (문화시설 결정)
지정목적	• 과대필지의 계획적 관리	
도시관리계획	• 기 결정사항에 따름	
위치	• 부암동 261-9번지	
면적	• 3,193㎡	
용도	• 단독주택, 공동주택 중 다세대주택 • 제1종근린생활시설(간선가로변 30m이내에 한함) • 문화 및 집회시설 중 전시장	
건폐율	• 50%이하	
용적률	• 100%이하	
높이	• 2층이하 - 단독주택 지붕경사 3:10 이상인 건축물은 2층(10m)이하 - 전시장(주거용도와 복합 시 제외) 용도의 건축물은 2층(10m)이하	

구역명	계획내용	
	기정	변경
기타	• 구역 내 3개필지 분할 가능 • 구역 내 공공용지(공공보행도로 등) 대지면적의 15% 제공 • 흉고 직경 20cm 이상의 큰나무 제자리 보존 (필지 내 이식 가능)	

□ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구역명	변경 내용	변경 사유	비고
부암3 특별계획 구역	폐지(문화시설 결정)	• 지역 여건 변화를 고려하고, 「평창아트밸리조성 기본계획(2014)」 연계하여 부암동의 예술문화거점으로 조성 유도 • 소유주의 개발에 대한 요구와 추진계획이 있으나, 2017년 서울시 도시계획조례 개정 이후 개발행위허가가 제한됨에 따라 문화시설로 용도를 지정하고, 공공성 확보 방안 마련을 전제로 도시계획시설(문화시설) 결정 * 소유주 사전협의 진행 완료	폐지

⑤ 적용의 완화에 관한 결정

가. 「건축법」에 의한 적용의 완화

－ 본 지구단위계획구역에서는 「건축법 시행령」, 「서울특별시 건축 조례」에 따른 적용의 완화를 적용함.

□ 「건축법」 시행령 제6조(적용의 완화) 제1항 제4호, 「서울특별시 건축 조례」 제3조(적용의 완화) 제1항 제1호에 의한 적용의 완화

구분	적용구역	계획내용	비고
적용의 완화 (건축법 시행령 제6조, 서울특별시 건축조례 제3조)	옛 골목길 일대	골목지정선 준수 시 또는 차량출입불허구간으로 지정된 대지 중 골목지정선 계획에 준하게 조성하는 경우 「건축법」 제2조제1항제11호(도로) 완화	-
	옛 골목길 일대	골목지정선 준수 시 또는 차량출입불허구간으로 지정된 대지 중 골목지정선 계획에 준하게 조성하는 경우 「건축법」 제44조(대지와 도로의 관계) 완화	-
	옛 골목길 일대	골목지정선 준수 시 또는 차량출입불허구간으로 지정된 대지 중 골목지정선 계획에 준하게 조성하는 경우 「건축법」 제46조(건축선의 지정) 완화	-

※ 「건축법」 시행령 제6조(적용의 완화) 제1항 제4호, 「서울특별시 건축 조례」 제3조(적용의 완화) 제1항 제1호에 의한 적용의 완화는 지구단위계획의 결정고시일이 아닌 「서울특별시 건축 조례」 제3조(적용의 완화) 제1항 제1호에 따른 지정·공고일 이후 적용함.

□ 「건축법」 시행령 제6조(적용의 완화) 제1항 제6호에 의한 적용의 완화

구분	적용구역	계획내용	비고
적용의 완화 (건축법 제6조)	부암동 성곽마을 리모델링 활성화 구역	「종로구 부암동 리모델링활성화계획(종로구 공고 제2019-234호, 2019.02.22.)」에 따라 건축물 리모델링 시 건축기준 완화(적용의 완화) 적용	-

⑥ 경미한 사항에 관한 결정

가. 경미한 사항에 관한 계획 (권한 : 구청장)

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조 제4항 및 「서울특별시 도시계획조례 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) 및 별표4(권한위임 사무) 제4호 등의 규정에 의한 지구단위계획의 경미한 사항의 변경에 따르며, 향후 관련 지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경 될 경우 변경된 내용을 적용함.

☐ 영 제25조 제4항 제9호의 규정에 의하여 정하는 경미한 사항의 변경

1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
2. 대지 안의 공지의 위치 및 조성방법 변경
3. 수중, 조경시설물 설치계획의 변경
4. 통로의 성격·설계계획(보행자 및 차량전용통로의 위치변경 및 신규설치)
5. 공동개발 지정·권장 사항의 변경 (신설, 폐지를 포함)
6. 필지분할가능선의 변경 (신설, 폐지를 포함)
7. 장애인 편의시설 배치기준 완화
8. 기존건축물 철거범위나 증가되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50%이내로서 500㎡ 이내인 경우 지침 완화 적용 여부
9. 지구단위계획 지침과 부합하지 않는 기존건축물의 개·보수(리모델링) 시 지침 적용 여부
10. 해당 구역별 평균대지면적의 10퍼센트 범위 이내에서 미달하여 변경하는 경우
11. 해당 구역별 최대개발규모의 10퍼센트 범위 이내에서 초과하여 변경하는 경우
12. 특별계획구역의 세부개발계획 결정 및 변경
13. 특별계획구역 내 기부채납시설의 종류 및 위치 변경

㉔ 리모델링활성화구역에 관한 결정

가. 리모델링활성화구역 지정 지침

- 「서울특별시 종로구 공고 제2019.234호('19.2.22.)」에 의해 지정된 「부암동 성곽마을 리모델링활성화구역」에 대한 건축기준완화 및 완화비용 적용기준 및 운영방안을 정함
- 본 리모델링활성화구역에서 결정하는 리모델링 건축완화 및 완화 비율의 적용은 본 리모델링 활성화구역 내 건축물에 한해 적용함

□ 리모델링활성화 구역 지정 지침

구분	완화근거	계획내용	비고
부암동 성곽마을 리모델링 활성화구역	「건축법」 제5조, 같은 법 시행령 제6조제2항제2호나목, 같은 법 시행규칙 제2조의5	리모델링활성화구역 내 기존 건축물의 리모델링 시 완화기준 요소를 적용한 건물에 한하여 기존 연면적의 최대 30% 이내의 범위 내에서 연면적 증가 가능	대지변 허용범위 이내에서 수평, 수직 증축 가능

나. 리모델링활성화구역 건축기준 완화사항

□ 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 동역서 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 방범시설 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%

구분	완화범위	운영	적용지침		완화비율
		권장	출입구	출입구 지침 준수 시	5%
		권장	부착시설물	부착물 세부항목별 지침 준수 시	5%
		권장	옹벽·담장	옹벽 및 담장 지침 준수 시	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 3층 이상 또는 연면적 500㎡ 이상) 적용: 구조기술사 구조안전 확인서		10%
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 교체 시		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%

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

※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

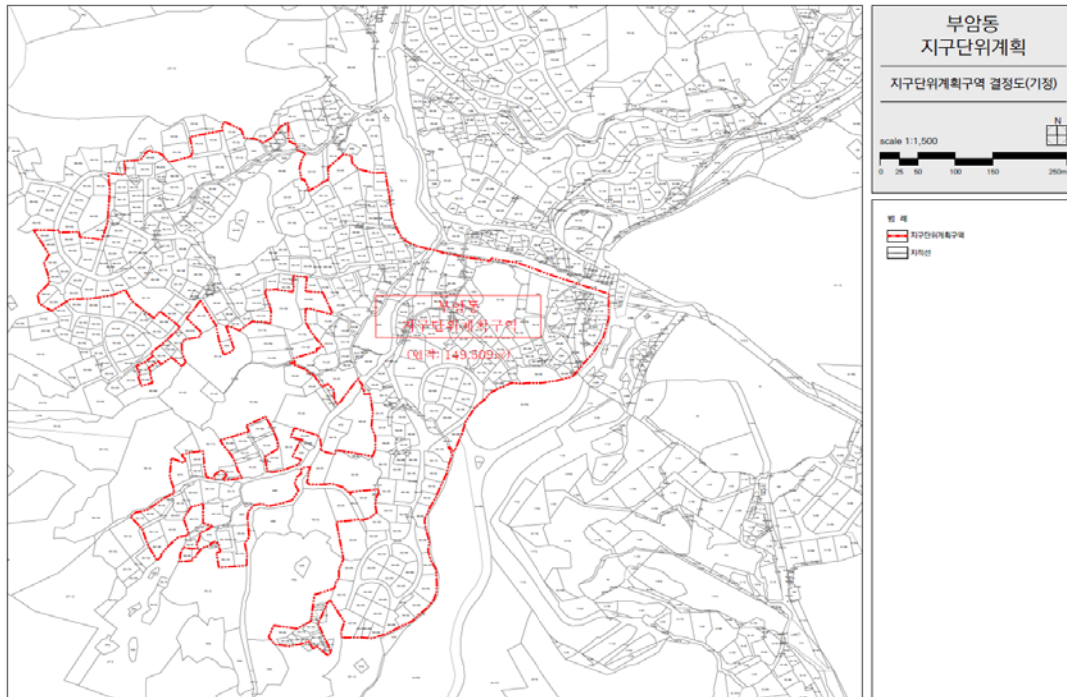
IV. 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 결정도서(관계도면 등 지형도면 포함) 참조

V. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8381) 및 종로구 건축과(☎02-2148-2812)에 관련 도서를 비치하고 있습니다.

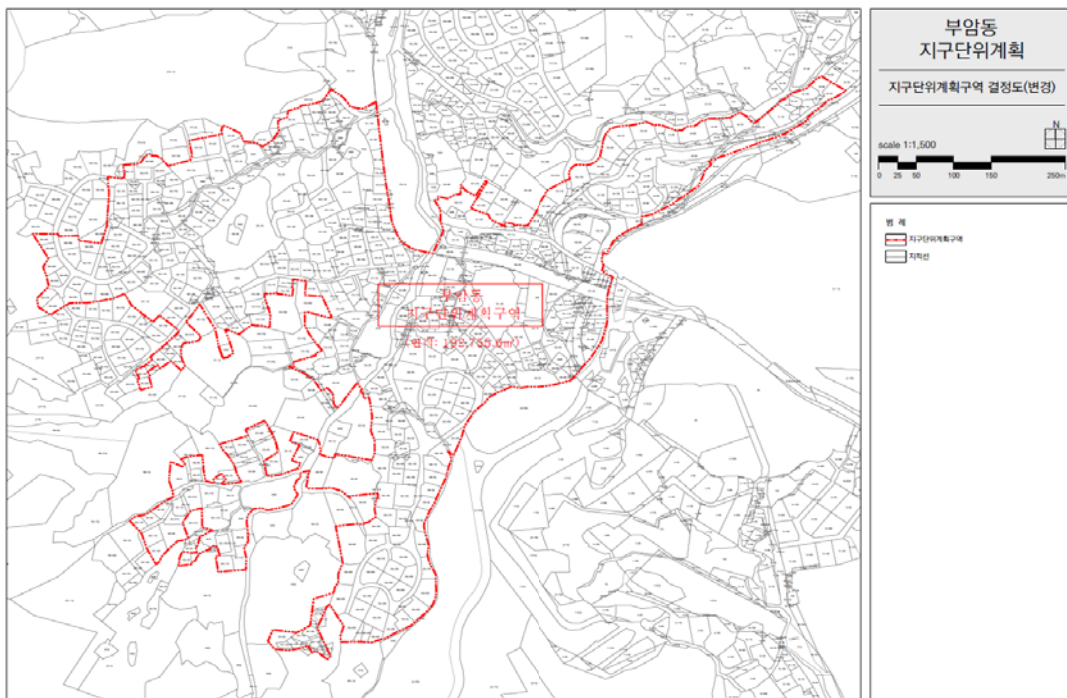
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.ultn.go.kr>)에 게시할 예정이니 참고하시기 바랍니다.

[붙임] 부암동 지구단위계획 결정(변경)

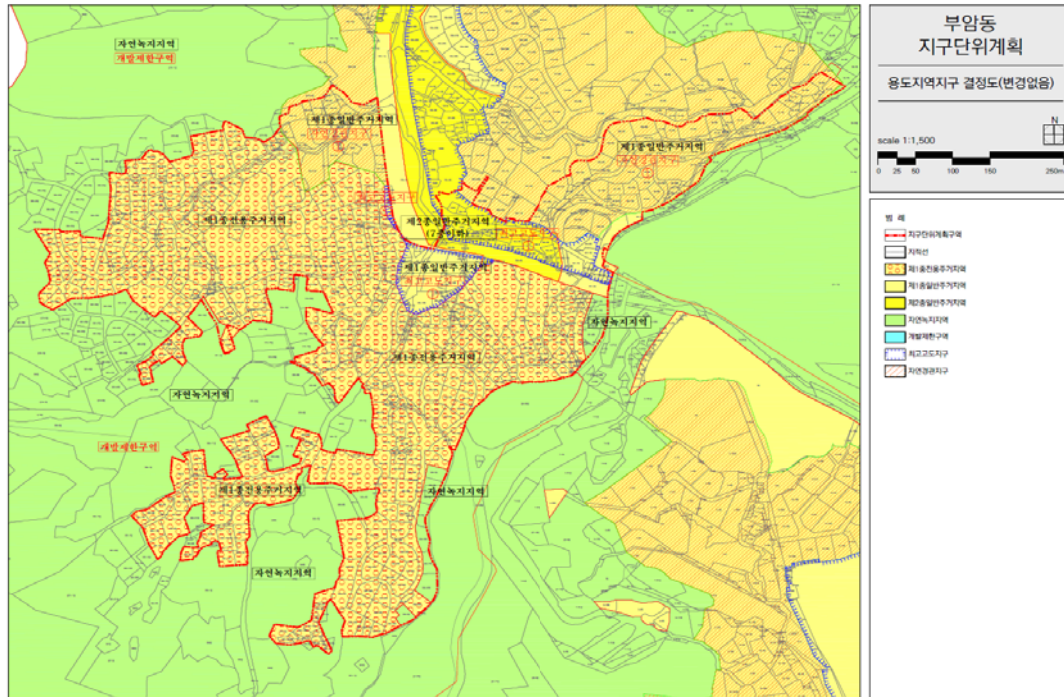
□ 부암동 지구단위계획구역에 관한 결정(기정)도



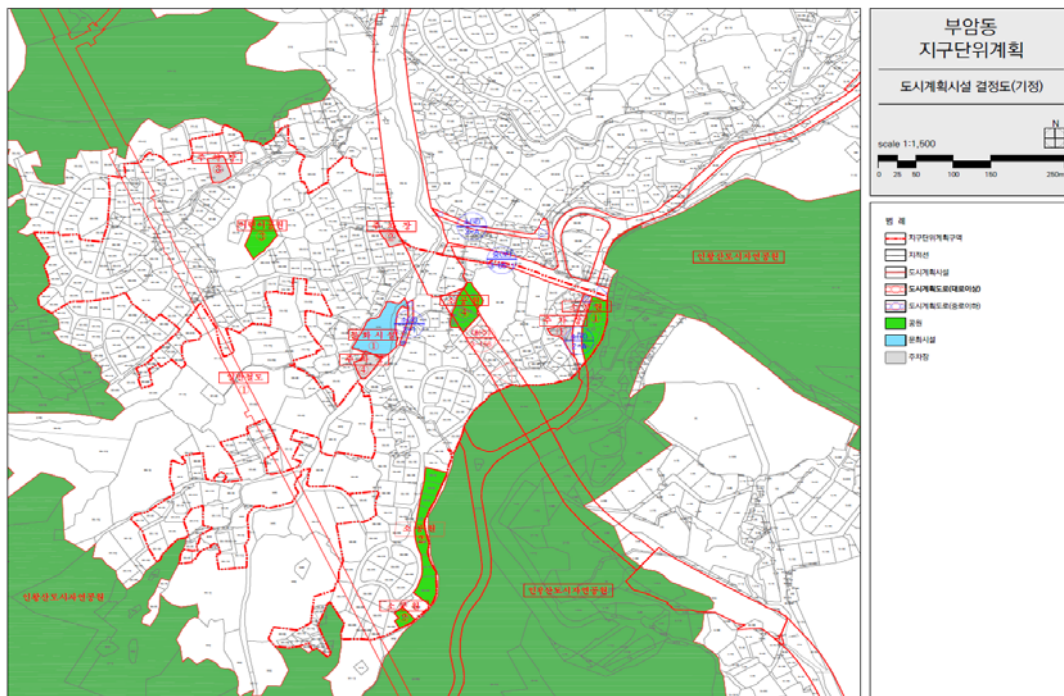
□ 부암동 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)도

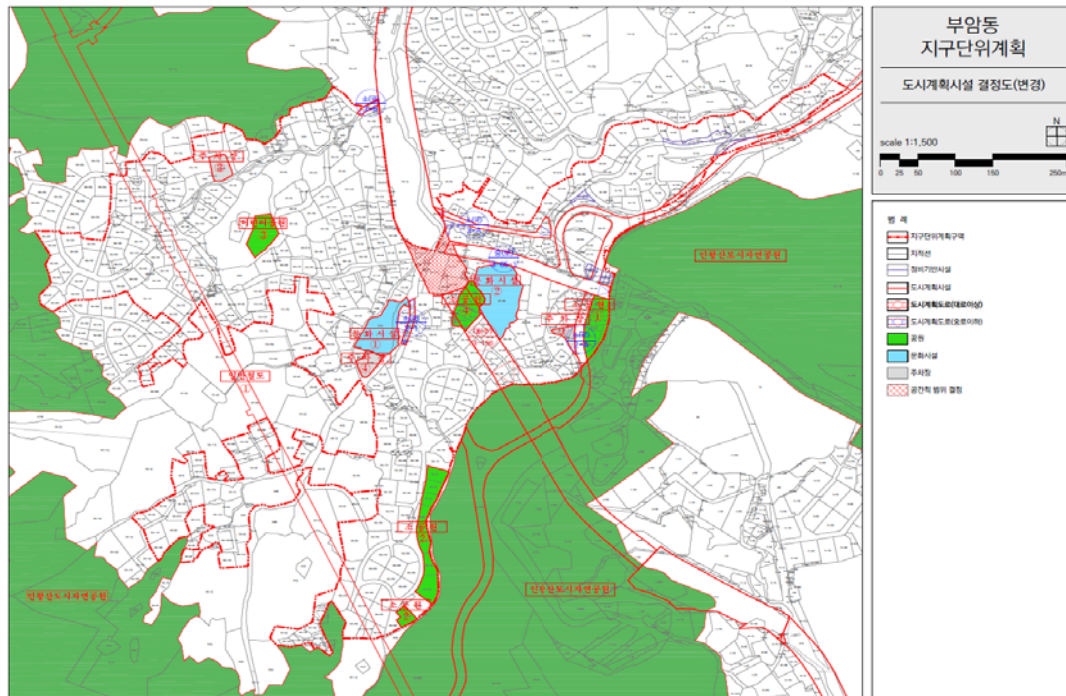


□ 용도지역·지구에 관한 결정도(변경없음)

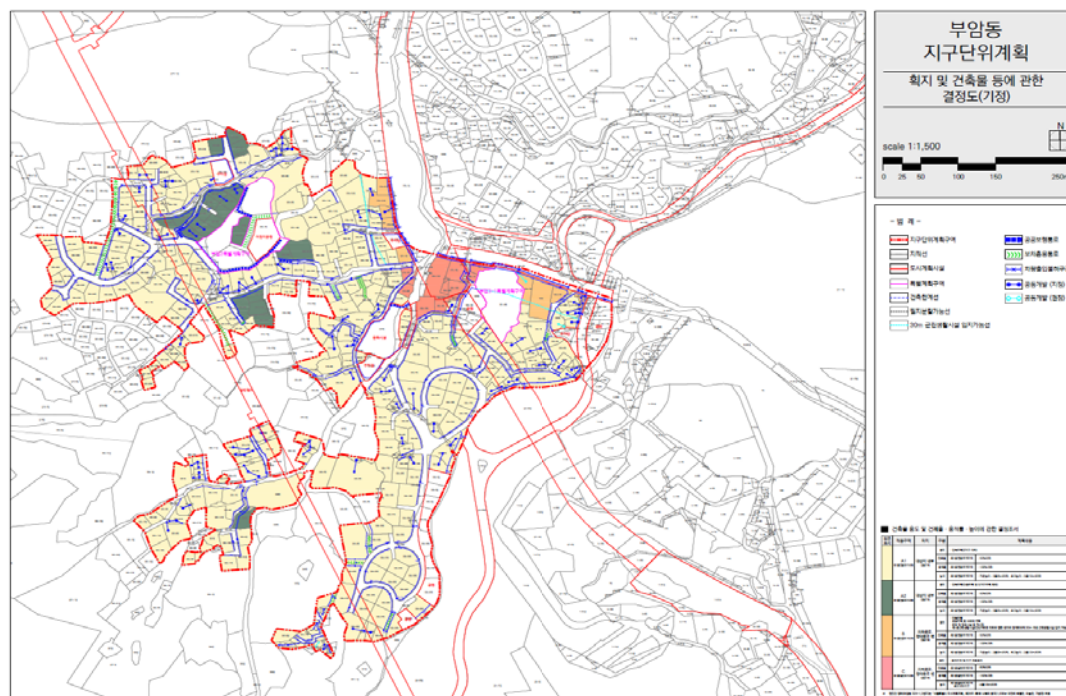


□ 도시기반시설에 관한 결정(기정)도



☐ 도시기반시설에 관한 결정(변경)도

☐ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도



☐ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도

