

## 도시관리계획[장충동 일대 지구단위계획 구역 및 계획] 결정, 광희권(광희·장충) 성곽마을 주거환경개선사업 정비구역 지정 및 계획 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 중구 장충동(광희동, 장충동, 신당동) 일대에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(장충동 일대 지구단위계획 구역 및 계획) 결정 및 광희권(광희·장충) 성곽마을 주거환경개선사업 정비구역 지정 및 계획 결정을 고시하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2019년 12월 5일

서울특별시장

### I. 결정(변경) 취지

「역사도심기본계획」(2015)에 따른 특성관리지역인 장충동 일대의 계획적 관리를 위해 ‘장충동 일대 지구단위계획구역’을 신설하고 지구단위계획을 결정하고자 함.

또한 광희문·한양도성 주변 성곽마을의 주거환경개선 및 특성화를 위해 지구단위계획 수립과 동시에 한양도성 주변지역 일부를 주거환경개선사업구역으로 결정하여 통합적으로 관리하고자 함.

### II. 도시관리계획 결정조서

#### 1. 지구단위계획구역에 관한 결정

지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	장충동 일대 지구단위계획구역	중구 광희동, 장충동, 신당동 일대	-	증)402,328.0	402,328.0	-

지구단위계획구역 결정사유서

구분	구역명	결정내용	결정사유
신설	장충동 일대 지구단위계획구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>지구단위계획구역 결정                             <ul style="list-style-type: none"> <li>위치 : 중구 광희동, 장충동, 신당동 일대</li> <li>면적 : 402,328.0㎡</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>「역사도심 기본계획」(2015)에 따른 특성관리지역인 장충동 일대의 계획적 관리를 위한 지구단위계획 수립.</li> <li>광희문, 한양도성 주변 성곽마을의 주거환경개선 및 특성화를 위해, 지구단위계획 수립과 동시에 한양도성 주변지역 일부를 주거환경개선사업구역으로 결정하여 통합적으로 관리하고자 함.</li> </ul>

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

1) 용도지역·지구에 관한 결정조서

가. 용도지역

용도지역 결정조서(변경없음)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
총계		402,328.0	-	402,328.0	100.0	-
주거 지역	제1종일반주거지역	5,860.8	-	5,860.8	1.5	-
	제2종일반주거지역	50,281.1	-	50,281.1	12.5	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	122,740.4	-	122,740.4	30.5	-
	제3종일반주거지역	155,615.2	-	155,615.2	38.7	-
일반상업지역		67,830.5	-	67,830.5	16.8	-

나. 용도지구

방화지구 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	①	방화지구	-	서울역 앞 ~ 광희동 간	55,464 (9,447)	1963.12.13 (건설부고시 제727호)	-
기정	②	방화지구	-	광희동 ~ 행당동로타리	66,514 (3,550)	1963.12.13 (건설부고시 제727호)	-
기정	③	방화지구	-	퇴계로 ~ 효제동간	27,960 (1,143)	1963.12.13 (건설부고시 제727호)	-

\* ( )는 지구단위계획구역 내 사항임.

2) 도시기반시설에 관한 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	18	14,928 (3,403)	71,100.8	4	5,104 (1,068)	25,013.6	2	5,785 (322)	2,717.8	12	4,039 (1,576.9)	43,369.4
광로	2	2,200 (787)	12,603.5	-	-	-	-	-	-	2	2,200 (787)	12,603.5
대로	3	8,600 (1,485.9)	45,526.1	1	3,500 (696)	20,249.2	1	4,100 (0)	-	1	1,000 (789.9)	25,276.9
중로	2	3,135 (694)	5,879.8	1	1,450 (372)	3,162	1	1,685 (322)	2,717.8	-	-	-
소로	11	993 (993)	7,091.4	2	154 (154)	1,602.4	-	-	-	9	839 (839)	5,489

※대로 2류와 3류 노선이 중복되어 노선 수에서는 산정하며, 중복되는 면적과 연장은 대로3류에만 1회 산정함.  
 ※( )는 지구단위계획구역 내 사항임.

□ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	3	10	40	주간선 도로	1,450 (780)	중로5가	장충동	일반 도로	-	1936.12.26 (총독부고시 제722호)	동호로
기정	광로	3	6	40~56	주간선 도로	750 (7)	광희동 광장	동대문 광장	일반 도로	-	1936.12.26 (총독부고시 제722호)	장충단로 (선형변경)
변경	광로	3	6	40~56	주간선 도로	750 (7)	광희동 광장	동대문 광장	일반 도로	-	1936.12.26 (총독부고시 제722호)	
기정	대로	1	4	35~37	보조 간선 도로	3,500 (696)	서울역앞 광장	신당동 제4호광장	일반 도로	-	1936.12.26 (총독부고시 제722호)	퇴계로
기정	대로	2	63	30~65	주간선 도로	4,100 (226)	장충 체육관	압구정동 (대2-30)	일반 도로	옥수역	1978.12.29 (건설부고시 제426호)	동호로
기정	대로	3	3	25	보조 간선 도로	1,000 (1,000)	광희동	약수동 삼거리	일반 도로	경동교회	1936.12.26 (총독부고시 제722호)	장충단로
기정	중로	1	29	20	보조 간선 도로	1,450 (372)	저동1가	광희동 광장	일반 도로	-	1936.12.26 (총독부고시 제722호)	마른 내로 (폭원 및 선형변경)
변경	중로	1	29	14~20	보조 간선 도로	1,450 (372)	저동1가	광희동 광장	일반 도로	-	1936.12.26 (총독부고시 제722호)	
기정	중로	2	12	15~25	보조 간선	1,685 (322)	광희동2가 105-32	금호동2가 222-1	일반 도로	-	1936.12.26 (총독부고시 제722호)	청구로
기정	소로	1	-	10	집산 도로	98	쌍림동 146-13	쌍림동 146-46	일반 도로	-	2007.11.29. (서울특별시고시 제2007-438호)	쌍림 도시환경 정비구역 (지번변경)
변경	소로	1	-	10	집산 도로	98	쌍림동 292-1	쌍림동 292-1	일반 도로	-	2007.11.29. (서울특별시고시 제2007-438호)	
기정	소로	1	-	10	집산 도로	56	쌍림동 146-44	쌍림동 146-44	일반 도로	-	2007.11.29. (서울특별시고시 제2007-438호)	
기정	소로	3	-	6	집산 도로	50	쌍림동 146-44	쌍림동 146-43	일반 도로	-	2007.11.29. (서울특별시고시 제2007-438호)	

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	-	6	집산 도로	64	광희동2가 275-2	광희동2가 246-2	일반 도로	-	1997. 07 .21 (서울중구고시 1997-43호)	퇴계로 64길 (지번변경)
변경	소로	3	-	6	집산 도로	64	광희동2가 276	광희동2가 246-2	일반 도로	-	1997. 07 .21 (서울중구고시 1997-43호)	
기정	소로	3	54	6	집산 도로	124	광희동2가 246	광희동2가 315-5	일반 도로	-	1963. 07 .01 (건설부고시 1963-432호)	장충단로 10길 (지번변경)
변경	소로	3	54	6	집산 도로	124	광희동2가 277	광희동2가 315-5	일반 도로	-	1963. 07 .01 (건설부고시 1963-432호)	
기정	소로	3	-	4	집산 도로	42	장충동1가 52-30	장충동1가 63-2	일반 도로	-	1999. 04 .22 (서울중구고시 1999-21호)	동호로 20나길
기정	소로	3	-	4	집산 도로	12	장충동2가 53-1	장충동2가 73-4	일반 도로	-	1963. 07 .01 (건설부고시 1963-432호)	퇴계로 56가길
기정	소로	3	52	6	집산 도로	144	장충동2가 161-15	장충동2가 186-20	일반 도로	-	1963. 07 .01 (건설부고시 1963-432호)	퇴계로 52길
기정	소로	3	53	6	집산 도로	215	장충동2가 86-8	장충동2가 42-2	일반 도로	-	1963. 07 .01 (건설부고시 1963-432호)	동호로 30길 (지번변경)
변경	소로	3	53	6	집산 도로	215	장충동2가 186-132	장충동2가 42-2	일반 도로	-	1963. 07 .01 (건설부고시 1963-432호)	
기정	소로	3	55	6	집산 도로	148	광희동2가 225	광희동2가 105-8	일반 도로	-	1963. 07 .01 (건설부고시 1963-432호)	장충단로 10길
기정	소로	3	-	6	집산 도로	40	광희동2가 119	신당동 229-10	일반 도로	-	1997. 07 .21 (서울중구고시 1997-43호)	장충단로 10길 (지번변경)
변경	소로	3	-	6	집산 도로	40	광희동2가 119	신당동 393-85	일반 도로	-	1997. 07 .21 (서울중구고시 1997-43호)	

※( )는 지구단위계획구역 내 사항임.

□ 도로 변경 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
광로 3-6	광로 3-6	• 도로 선형 변경	• 주차장 신설에 따른 도로 선형 변경
중로 1-29	중로 1-29	• 도로 폭원 및 선형 변경	• 주차장 신설에 따른 도로 폭원 및 선형 변경
소로 1-	소로 1-	• 기종점 지번 변경	• 기존의 기종점 지번 말소로 현지번으로 변경
소로 3-	소로 3-	• 기종점 지번 변경	• 기존의 기종점 지번 말소로 현지번으로 변경
소로 3-54	소로 3-54	• 기종점 지번 변경	• 기존의 기종점 지번 말소로 현지번으로 변경
소로 3-53	소로 3-53	• 기종점 지번 변경	• 기존의 기종점 지번 말소로 현지번으로 변경
소로 3-	소로 3-	• 기종점 지번 변경	• 기존의 기종점 지번 말소로 현지번으로 변경

## (2) 철도

철도 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치			연장(m)	면적(㎡)	최초결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	①	고속철도 (지하철 4호선 본선)	고속철도	상계동	과천	-	32,500	-	1984.9.11 (서울특별시고시 제546호)	
기정	②	철도 (4호선)	지하철 역사	을지로7가 120 일대			206	2,707.53	1981.7.30. (서울특별시고시 제287호)	4호선 동대문 운동장역
기정	③	5호선본선	본선	강서구 개화동 306일대	강동구 하일동 579일대	-	47,400 (400m)	-	1990.10.19. (건설부고시 제695호)	
기정	④	동대문정거장	도시철도 (동대문운동 장정거장)	중구 쌍림동 219일대			-	3,960	1991.4.1. (건설부고시 제151호)	
기정	⑤	철도	도시철도	경기도 고양군 벽제	서울시 강남구 양재동	-	33,200 (20m)	-	1980.02.22 (건설부고시 제53호)	지하철 3호선
기정	⑥	철도	도시철도 (동대입구 정거장)	장충동2가 196-2도 일대			-	5,556.88	1981.7.30. (서울특별시고시 제287호)	※중복결정 공원 : 560.37㎡ 도로 : 4,996.51㎡

※( )는 지구단위계획구역 내 사항임.

## (3) 주차장

주차장 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	주차장	광희동1가 202-1	-	증) 1,288.7	1,288.7	-	녹지② 폐지, 광장①, 도로 일부 제척 및 주차장 신설 (동대문역사문화공원역 공영주차장부지 특별계획구역)

※주차장 면적 산정 : 경관녹지 폐지 면적 725.6㎡ + 도로 제척면적 563.1㎡ = 1,288.7㎡ (광장은 녹지, 도로와 면적 전체 중첩)

주차장 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장	• 주차장 신설	• 대상지 내 저이용 녹지를 활용하여 지역에 부족한 주차시설 공급 과 더불어 역사도심의 동측 경계부에서 녹색교통(대중교통, 보행, 자전거 등)을 통합적으로 서비스하는 복합환승주차장 조성.

나. 공간시설

(1) 녹지

녹지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	녹지	경관녹지	광희동2가 106	4,312.5	-	4,312.5	1976.04.07. (건설부고시 제46호)	광희문 한양도성
기정	②	녹지	경관녹지	광희동1가 202-1	1,241.0	-	1,241.0	1975.04.03. (건설부고시 제49호)	폐지 후 주차장신설
변경	②	녹지	경관녹지	광희동1가 202-1	1,241.0	감)1,241.0	-	1975.04.03. (건설부고시 제49호)	

※ 경관녹지②의 고시문상 면적(1,241㎡)과 현재 등기부상 면적(725.6㎡)의 오기를 수정하고자 주차장 신설면적은 등기부상의 면적을 산정함.

녹지 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 세분	변경내용	변경사유
②	녹지	경관녹지	• 경관녹지 폐지	• 대상지 내 저이용 녹지 폐지 및 주차장 신설.

(2) 공원

총괄표

구분	행정구역				시가화구역			
	기정		변경후		기정		변경후	
	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)
합계	3	1,879.6	3	1,879.6	3	1,879.6	3	1,879.6
어린이공원	2	1,705.6	2	1,705.6	2	1,705.6	2	1,705.6
소공원	1	174	1	174	1	174	1	174

공원 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	쌍림 어린이공원	어린이 공원	광희동1가 242번지 일대	1,500	-	1,500	1959.03.12. (내무부고시 제461호)	-
기정	②	공원	어린이 공원	쌍림동 151-160	205.6	-	205.6	2004.08.20. (서울특별시고시 제2004-262호)	-
기정	③	공원	소공원	광희동1가 292-2	174	-	174	2007.11.29. (서울특별시고시 제2007-438호)	쌍림동 도시환경 정비구역

(3) 광장

광장 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	광장	교통광장	광희동	4,554	-	4,554	1952.03.25. (내무부고시 제23호)	광희동 사거리
변경	①	광장	교통광장	광희동	4,554	감) 384.1	4,169.9	1952.03.25. (내무부고시 제23호)	
기정	②	광장	교통광장	신당동	4,010	-	4,010	1963.07.01. (건설부고시 제431호)	-

광장 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 세분	변경내용	변경사유
①	광장	교통광장	• 교통광장 일부폐지	• 대상지 내 저이용 녹지와 연속된 교통광장 일부 폐지 및 주차장 신설.

다. 공공·문화체육시설

(1) 공공청사

공공청사 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	광희동 주민센터	공공청사	광희동1가 252일대	434.2	-	434.2	최초결정일 2004.8.20. (서울중구고시 2004-63호)	-

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1) 가구 및 획지에 관한 결정 조서

가. 대지의 규모와 구성에 관한 결정조서

(1) 최대개발규모

최대개발규모 결정조서

구분	적용대상	계획내용	비고
최대개발규모	한옥 등 건축자산 밀집지역	230㎡ 이하	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 최대개발규모 적용의 예외                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공동개발 계획(공동개발 지정 또는 권장)이 수립된 대지</li> <li>- 기존 대지규모가 최대개발규모를 초과하거나, 이미 공동개발이 진행된 대지</li> <li>- 획지계획이 별도로 수립되어 있는 경우</li> <li>- 한옥 등 건축자산 보호 시 (최대개발규모의 30%범위 이내에서 완화 적용)</li> </ul> </li> </ul>
	도심주거구역 및 근린상업구역 일부	330㎡ 이하	
	장충단로변 서측	500㎡ 이하	
	퇴계로변 남측 장충단로변 동측 동호로변	900㎡ 이하	
	퇴계로변 북측 도심상업지역	1,500㎡ 이하	

## (2) 획지계획

### 획지계획 결정조서

구분	적용대상	계획내용
획지	특별계획구역 (남영상사, 태광산업, 이마트, 동대문역사문화공원역 공영주차장) 쌍림 도시환경정비구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 획지단위를 넘어서는 공동개발 불허</li> <li>• 획지 내 분할 개발 가능</li> <li>• 획지 내 분할 개발 예외 대상                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- 분할 개발로 대지가 맹지가 되거나 부정형하게 형성 되는 경우</li> <li>- 분할 개발로 대지의 세장비(단변과 장변의 비)가 1:3 이상이 되는 경우</li> </ul> </li> </ul>

※ 쌍림 도시환경정비구역은 도시·주거환경정비기본계획에 따름.

## (3) 공동개발

### 공동개발 결정조서

구분	적용대상	계획내용
공동개발 지정	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 구역 내 맹지 또는 부정형 과소필지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 단독개발이 불가능한 필지(맹지 또는 부정형 과소필지) 중 소유자가 동일한 필지</li> </ul>
공동개발 권장	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 구역 내 맹지 또는 부정형 과소필지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 단독개발이 불가능한 필지(맹지 또는 부정형 과소필지) 중 소유자가 상이한 필지</li> <li>• 공동개발 권장이 표시된 필지는 건축협정을 통한 건축 가능</li> </ul>
공동개발 불허	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공동개발 불허선이 지정된 대지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공동개발 불허선이 지정된 대지를 넘어선 공동개발 불허                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- 한양도성 추정선 및 성벽 내측/외측의 원지형 보전</li> </ul> </li> </ul>
자율적(선택적) 공동개발	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지구단위계획구역 전체</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 최대개발규모 이내의 범위에서 공동개발 허용</li> <li>• 다음과 같은 경우에는 자율적 공동개발을 불허함                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- 자율적(선택적) 공동개발에 의한 대지의 형태가 지나치게 부정형하거나 세장비(단변과 장변의 비)가 1:3 이상이 되는 경우</li> <li>- 자율적(선택적) 공동개발에 의해 인접필지가 맹지 또는 부정형 필지가 되는 경우</li> </ul> </li> </ul>

□ 가구 및 획지 결정조서

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획지			계획내용	비고
			동명	지번	면적(㎡)		
-	-	74.0	광희동1가	258-4대	69.4	공동개발 권장	-
			광희동1가	262-1대	4.6		
-	-	157.6	광희동1가	258-2대	66.1	공동개발 권장	-
			광희동1가	258-3대	62.8		
			광희동1가	260-1대	15.2		
			광희동1가	260-3대	2.3		
			광희동1가	259-3대	11.2		
-	-	123.0	광희동1가	263-4대	8.3	공동개발 지정	-
			쌍림동	25-1대	108.1	공동개발 권장	-
-	-	339.3	광희동2가	238-1대	330.0	공동개발 지정	-
			광희동2가	257-6대	9.3		
-	-	258.6	광희동2가	194-1대	256.9	공동개발 권장	-
			광희동2가	257-13대	1.7		
-	-	62.5	광희동2가	191대	49.6	공동개발 지정	-
			광희동2가	192-1대	12.9		
-	-	70.7	광희동2가	190-3대	19.8	공동개발 권장	-
			광희동2가	190-4대	26.4		
			광희동2가	190-5대	24.5		
-	-	573.9	광희동2가	303-1대	564.3	공동개발 지정	-
			광희동2가	223-3대	9.6		
-	-	272.2	광희동2가	217-2대	259	공동개발 지정	-
			광희동2가	303-2대	13.2		
-	-	155.4	광희동2가	219-1대	97.2	공동개발 권장	-
			광희동2가	219-2대	58.2		
-	-	89.3	광희동2가	300-1대	72.1	공동개발 권장	-
			광희동2가	300-2대	17.2		
-	-	184.8	광희동2가	216-1대	128.6	공동개발 지정	-
			광희동2가	217-3대	56.2		
-	-	22.1	광희동2가	215-1대	8.9	공동개발 지정	-
			광희동2가	215대	13.2		
-	-	66.4	광희동2가	216-2대	3.6	공동개발 지정	-
			광희동2가	217-1대	62.8		
-	-	87.3	광희동2가	125-2대	50.6	공동개발 지정	-
			광희동2가	125-3대	23.5		
			광희동2가	125-5대	13.2		
-	-	93.9	광희동2가	123-1대	37.4	공동개발 지정	-
			광희동2가	123-4대	6.6		
			광희동2가	124-5대	49.9		
-	-	426.3	광희동2가	302-1대	65.1	공동개발 권장	-
			광희동2가	302-2대	65.1		
			광희동2가	302-3대	55.2		
			광희동2가	302-4대	36.0		
			광희동2가	302-5대	51.9		
			광희동2가	302-6대	68.4		
			광희동2가	302-7대	42.3		
-	-	81.3	광희동2가	309-3대	74.0	공동개발 권장	-
			광희동2가	309-4대	7.3		
-	-	90.2	광희동2가	309-5대	9.9	공동개발 지정	-
			광희동2가	311-3대	80.3		
-	-	89.6	광희동2가	289-2대	3	공동개발 지정	-
			광희동2가	290대	86.6		

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획지			계획내용	비고
			동명	지번	면적(㎡)		
-	-	128	광희동2가	289-3대	42	공동개발 지정	-
			광희동2가	291대	86		
-	-	87.4	광희동2가	276-2대	1.4	공동개발 권장	-
			광희동2가	279-1대	69.4		
			광희동2가	279-5대	6.6		
			광희동2가	279-6대	10.0		
-	-	74.7	광희동2가	274-2대	1.9	공동개발 지정	-
			광희동2가	275대	72.8		
-	-	123.1	광희동2가	293-4대	4.4	공동개발 권장	-
			광희동2가	293-5대	118.7		
-	-	140.9	광희동2가	201-2대	33.1	공동개발 지정	-
			광희동2가	202-2대	6.6		
			광희동2가	202-1대	101.2		
-	-	94.7	광희동2가	211-1대	89.3	공동개발 지정	-
			광희동2가	211-6대	5.4		
-	-	249.3	광희동2가	156-4대	129.9	공동개발 권장	-
			광희동2가	156-5대	71.1		
			광희동2가	156-6대	48.3		
-	-	109.1	광희동2가	147-1대	59.5	공동개발 권장	-
			광희동2가	147-2대	49.6		
-	-	70.1	광희동2가	136대	66.1	공동개발 권장	-
			광희동2가	136-1대	4.0		
-	-	79.9	광희동2가	140-1대	72.3	공동개발 권장	-
			광희동2가	140-3대	5.6		
			광희동2가	140-6대	2.0		
-	-	102.5	광희동2가	154-3대	69.4	공동개발 권장	-
			광희동2가	154-4대	33.1		
-	-	118.7	광희동2가	303-48대	102.5	공동개발 지정	-
			장충동1가	38-73대	16.2		
-	-	116.1	광희동2가	303-22대	99.2	공동개발 지정	-
			장충동1가	38-11대	16.9		
-	-	145.8	광희동2가	303-47대	92.6	공동개발 지정	-
			장충동1가	38-75대	53.2		
-	-	154.5	광희동2가	303-21대	46.0	공동개발 지정	-
			광희동2가	303-49대	3.0		
			광희동2가	303-50대	3.6		
			광희동2가	303-46대	35.7		
			장충동1가	38-74대	29.8		
			장충동1가	38-10대	36.4		
-	-	186.5	광희동2가	303-20대	100.2	공동개발 지정	-
			장충동1가	38-82대	13.6		
			장충동1가	38-9대	72.7		
-	-	161.1	광희동2가	217-8대	125.8	공동개발 지정	-
			장충동1가	38-1대	35.3		
-	-	332.9	광희동2가	303-30대	264.5	공동개발 지정	-
			장충동1가	33-14대	68.4		
-	-	581.9	광희동2가	360대	495.9	공동개발 지정	-
			장충동1가	26-20대	86.0		
-	-	179.2	광희동2가	303-29대	168.6	공동개발 지정	-
			장충동1가	33-1대	10.6		
-	-	625.7	광희동2가	303-32대	17.5	공동개발 지정	-
			장충동1가	38-34대	294.9		
			장충동1가	38-36대	313.3		

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획지			계획내용	비고
			동명	지번	면적(㎡)		
-	-	338.8	광희동2가	303-43대	257.8	공동개발 지정	-
			장충동1가	33-13대	51.9		
			장충동1가	33-15대	29.1		
-	-	98.5	쌍림동	25-2대	88.6	공동개발 지정	-
			쌍림동	22-32대	9.9		
-	-	246.9	쌍림동	1-1대	233.0	공동개발 지정	-
			쌍림동	2-1대	13.9		
-	-	164.6	쌍림동	21-2대	94.9	공동개발 지정	-
			쌍림동	21-4대	39.3		
			쌍림동	21-5대	30.4	공동개발 권장	-
-	-	191.8	쌍림동	25-18대	183.5	공동개발 권장	-
			쌍림동	155-5대	8.3		
-	-	298.9	쌍림동	151-22대	1.3	공동개발 지정	-
			쌍림동	155-1대	261.5		
			쌍림동	155-3대	27.8		
			쌍림동	155-8대	2.6		
			쌍림동	156-6대	5.7		
-	-	83.6	쌍림동	158-1대	70.4	공동개발 지정	-
			쌍림동	158-3대	13.2		
-	-	69.1	쌍림동	3-1대	52.9	공동개발 지정	-
			쌍림동	3-2대	16.2		
-	-	233.8	쌍림동	111-1대	140.2	공동개발 권장	-
			쌍림동	111-2대	93.6		
-	-	61.2	쌍림동	151-123대	59.5	공동개발 지정	-
			쌍림동	151-156대	1.7		
-	-	138.8	쌍림동	107대	128.9	공동개발 지정	-
			쌍림동	109-1대	9.9		
-	-	151.8	쌍림동	91-10대	2.0	공동개발 권장	-
			쌍림동	91-16대	0.7		
			쌍림동	111-3대	149.1		
-	-	68.1	쌍림동	151-124대	65.1	공동개발 지정	-
			쌍림동	151-159대	3.0		
-	-	48.6	쌍림동	119-3대	46.9	공동개발 지정	-
			쌍림동	151-129대	0.7		
			쌍림동	119-4대	1.0	공동개발 권장	-
-	-	57.8	쌍림동	119-2대	55.2	공동개발 지정	-
			쌍림동	151-128대	2.6		
-	-	70.7	쌍림동	151-110대	65.1	공동개발 권장	-
			쌍림동	151-102대	5.6		
-	-	59.8	쌍림동	151-30대	58.8	공동개발 지정	-
			쌍림동	151-165대	1.0		
-	-	102.2	쌍림동	151-118대	92.6	공동개발 권장	-
			쌍림동	151-51대	9.6		
-	-	56.6	쌍림동	151-141대	53.6	공동개발 지정	-
			쌍림동	151-164대	3.0		
-	-	51.5	쌍림동	168-6대	2.4	공동개발 권장	-
			쌍림동	151-142대	47.8		
-	-	228.6	쌍림동	169-2대	1.8	공동개발 권장	-
			쌍림동	170-1대	226.8		
-	-	160.7	쌍림동	192-2대	156.7	공동개발 지정	-
			쌍림동	192-6대	4.0		
-	-	167.7	쌍림동	190-2대	3.3	공동개발 지정	-
			쌍림동	190-3대	161.3		
			쌍림동	190-5대	3.1	공동개발 권장	-

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획지			계획내용	비고
			동명	지번	면적(㎡)		
-	-	48.2	쌍림동	189-5대	45.6	공동개발 권장	-
			쌍림동	189-6대	2.6		
-	-	71.8	쌍림동	189-1대	69.1	공동개발 지정	-
			쌍림동	200-2대	1.7		
			쌍림동	200-3대	0.7		
			쌍림동	189-4대	0.3		
-	-	134.9	쌍림동	210-2대	112.4	공동개발 지정	-
			쌍림동	210-4대	22.5		
-	-	185	쌍림동	209-2대	76	공동개발 지정	-
			쌍림동	211-1대	54.5		
			쌍림동	211-2대	54.5		
-	-	57.8	쌍림동	283-1대	40.0	공동개발 지정	-
			쌍림동	283-3대	10.2		
-	-	444.6	쌍림동	114대	436.6	공동개발 지정	-
			쌍림동	151-167대	4.0		
			쌍림동	114-1대	4.0		
-	-	158.6	쌍림동	151-82대	151.0	공동개발 지정	-
			쌍림동	151-146대	7.6		
-	-	62.5	쌍림동	151-105대	33.1	공동개발 권장	-
			쌍림동	151-106대	29.4		
-	-	86.3	쌍림동	151-79대	26.8	공동개발 지정	-
			쌍림동	151-95대	59.5		
-	-	113.4	쌍림동	151-57대	109.1	공동개발 지정	-
			쌍림동	151-113대	4.3		
-	-	53.2	쌍림동	186-1대	46.3	공동개발 지정	-
			쌍림동	187-4대	6.9		
-	-	73.2	쌍림동	229대	69.4	공동개발 권장	-
			쌍림동	230-3대	3.8		
-	-	111.9	쌍림동	230-1대	110.9	공동개발 권장	-
			쌍림동	230-4대	1.0		
-	-	768.2	쌍림동	239-2대	629.0	공동개발 권장	-
			쌍림동	239-4대	139.2		
-	-	109.1	쌍림동	182-31대	59.5	공동개발 권장	-
			쌍림동	182-48대	49.6		
-	-	69.4	쌍림동	182-76대	62.8	공동개발 권장	-
			쌍림동	182-77대	6.6		
-	-	87.9	쌍림동	228대	82.6	공동개발 지정	-
			쌍림동	228-1대	5.3		
-	-	599.6	쌍림동	261-2대	583.1	공동개발 지정	-
			쌍림동	276-9대	16.5		
-	-	175.5	쌍림동	260-1대	81	공동개발 지정	-
			쌍림동	259-1대	15.5		
			쌍림동	257-7대	6.3		
			쌍림동	258대	72.7		
-	-	48.2	쌍림동	255-1대	19.8	공동개발 지정	-
			쌍림동	257-4대	28.4		
-	-	109.1	쌍림동	254-2대	102.5	공동개발 지정	-
			쌍림동	254-5대	6.6		
-	-	60.2	쌍림동	251-1대	50.6	공동개발 권장	-
			쌍림동	253-7대	9.6		
-	-	77.7	쌍림동	244-1대	47.3	공동개발 지정	-
			쌍림동	249-4대	30.4		
-	-	245.9	쌍림동	245-1	245.6	공동개발 권장	-
			쌍림동	247-1	0.3		

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획지			계획내용	비고
			동명	지번	면적(㎡)		
-	-	64.8	쌍림동	244-4대	32.7	공동개발 지정	-
			쌍림동	182-89대	14.9		
			장충동2가	100-4대	17.2		
-	-	170.6	쌍림동	244-6대	5.6	공동개발 지정	-
			장충동2가	1-10대	165.0		
-	-	153.0	신당동	393-6대	152.0	공동개발 권장	-
			신당동	394-7대	1.0		
-	-	225	신당동	393-45대	112.0	공동개발 지정	-
			신당동	393-56대	93.0		
			신당동	393-59대	20.0		
-	-	102.0	신당동	399-21대	99.0	공동개발 권장	-
			신당동	399-42대	3.0		
-	-	333	신당동	399-31대	112	공동개발 권장	-
			신당동	399-32대	221		
-	-	142.5	장충동1가	62-10대	122.6	공동개발 지정	-
			장충동1가	62-90대	16.9		
			장충동1가	62-91대	3		
-	-	660.9	장충동1가	62-18대	650.3	공동개발 권장	-
			장충동1가	62-80대	1.0		
			장충동1가	62-87대	5.3		
			장충동1가	62-92대	4.3		
-	-	83.3	장충동1가	62-94대	12.6	공동개발 지정	-
			장충동1가	62-100대	68.1		
			장충동1가	62-89대	2.6	공동개발 권장	
-	-	62.5	장충동1가	62-26대	14.9	공동개발 지정	-
			장충동1가	62-83대	47.6		
-	-	442	장충동1가	62-69대	433.4	공동개발 지정	-
			장충동1가	62-103대	8.6		
-	-	765	장충동1가	33-2대	691.2	공동개발 지정	-
			장충동1가	33-19대	73.8		
-	-	667.9	장충동1가	63-1대	56.2	공동개발 지정	-
			장충동1가	63-2대	611.7		
-	-	977.8	장충동1가	112-1대	483.3	공동개발 권장	-
			장충동1가	112-2대	165.5		
			장충동1가	112-3대	329		
-	-	1,315.7	장충동1가	116-14대	7.2	공동개발 지정	-
			장충동1가	117대	1,308.5		
-	-	183.5	장충동1가	73-3대	86.9	공동개발 지정	-
			장충동1가	73-1대	80.7		
			장충동1가	73-4대	11.9		
			장충동1가	72대	1.0		
			장충동1가	74대	2.3		
			장충동1가	50-34대	0.7		
-	-	800.6	장충동1가	50-33대	13.2	공동개발 지정	-
			장충동1가	50-28대	134.4		
			장충동1가	50-27대	279.3		
			장충동1가	50-26대	239.3		
-	-	299.1	장충동1가	69대	134.4	공동개발 권장	-
			장충동1가	65대	232.4		
			장충동1가	67대	19.5		
			장충동1가	68-1대	47.2		

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획지			계획내용	비고
			동명	지번	면적(㎡)		
-	-	627.3	장충동1가	64-3대	143.8	공동개발 지정	-
			장충동1가	64-5대	226.1		
			장충동1가	64-6대	12.2		
			장충동1가	64-7대	6.6		
			장충동1가	64-8대	6.2		
			장충동1가	70대	111.4		
			장충동1가	70-1대	121.0		
-	-	171.9	장충동1가	50-36대	29.8	공동개발 지정	-
			장충동1가	50-44대	139.5		
			장충동1가	79-2대	2.6		
-	-	126.1	장충동1가	26-10대	3.8	공동개발 지정	-
			장충동1가	26-13대	122.3		
-	-	48.9	장충동1가	57-7대	46.3	공동개발 지정	-
			장충동1가	57-8대	2.6		
-	-	390.1	장충동1가	58-6대	5.6	공동개발 지정	-
			장충동1가	59-2대	384.5		
-	-	84.9	장충동1가	59-4대	79.3	공동개발 권장	-
			장충동1가	62-116대	5.6		
-	-	318.3	장충동1가	34-6대	133.2	공동개발 지정	-
			장충동1가	35-15대	185.1		
-	-	310.7	장충동1가	34-5대	6.6	공동개발 지정	-
			장충동1가	34-7대	300.8		
			장충동1가	35-34대	3.3		
-	-	366.6	장충동1가	37-13대	10.9	공동개발 지정	-
			장충동1가	37-14대	355.7		
-	-	236.1	장충동1가	33-5대	4.0	공동개발 지정	-
			장충동1가	38-42대	232.1		
-	-	544.2	장충동1가	43-1대	540.2	공동개발 지정	-
			장충동1가	43-19대	4.0		
-	-	395.4	장충동1가	35-24대	36.4	공동개발 지정	-
			장충동1가	35-26대	353.7		
			장충동1가	48-29대	5.3		
-	-	426.4	장충동1가	35-14대	238.0	공동개발 권장	-
			장충동1가	35-18대	6.6		
			장충동1가	35-3대	181.8		
-	-	241.9	장충동1가	35-23대	2.3	공동개발 지정	-
			장충동1가	48-2대	197.0		
			장충동1가	48-38대	42.6		
-	-	444.3	장충동1가	48-39대	6.6	공동개발 지정	-
			장충동1가	48-3대	437.7		
-	-	253.6	장충동1가	48-20대	241.7	공동개발 지정	-
			장충동1가	48-47대	8.9		
			장충동1가	48-35대	3.0		
-	-	214.2	장충동1가	48-21대	193.4	공동개발 지정	-
			장충동1가	48-48대	20.8		
-	-	121.7	장충동1가	48-15대	117.7	공동개발 지정	-
			장충동1가	48-49대	4.0		
-	-	119	장충동1가	51-1대	109.1	공동개발 권장	-
			장충동1가	52-3대	9.9		
-	-	326.9	장충동1가	49-3대	310.7	공동개발 권장	-
			장충동1가	50-54대	16.2		
-	-	167.1	장충동1가	50-6대	143.5	공동개발 지정	-
			장충동1가	50-49대	23.6		

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획지			계획내용	비고
			동명	지번	면적(㎡)		
-	-	169.1	장충동1가	47-9대	4	공동개발 권장	-
			장충동1가	50-41대	10.6		
			장충동1가	47-13대	154.5		
-	-	809.5	장충동1가	35-22대	791.7	공동개발 권장	-
			장충동1가	44-28대	14.5		
			장충동1가	44-37대	3.3		
-	-	342.5	장충동1가	50-14대	336.5	공동개발 권장	-
			장충동1가	50-39대	6.0		
-	-	1057.2	장충동1가	50-3대	1051.2	공동개발 권장	-
			장충동1가	50-43대	6		
-	-	187.7	장충동1가	37-27대	5.3	공동개발 권장	-
			장충동1가	37-37대	181.1		
			장충동1가	43-8대	1.3		
-	-	136.6	장충동1가	46-12대	7.7	공동개발 지정	-
			장충동1가	43-13대	40.0	공동개발 권장	
			장충동1가	43-15대	88.9	공동개발 권장	
-	-	100.4	장충동1가	43-2대	57.8	공동개발 권장	-
			장충동1가	43-5대	42.6		
-	-	107.9	장충동1가	46-3대	15.5	공동개발 권장	-
			장충동1가	46-4대	92.4		
-	-	159.7	장충동1가	45-2대	62.8	공동개발 권장	-
			장충동1가	45-4대	96.9		
-	-	772.0	장충동1가	93대	751.5	공공개발 지정	-
			장충동1가	50-38대	20.5		
-	-	50.9	장충동1가	3-5대	1.6	공동개발 지정	-
			장충동1가	4-1대	49.3		
-	-	31.2	장충동1가	9대	29.8	공동개발 지정	-
			장충동1가	9-3대	1.4		
-	-	25.1	장충동1가	9-1대	16.8	공동개발 권장	-
			장충동1가	9-2대	8.3		
-	-	100.1	장충동1가	11-2대	3.3	공동개발 지정	-
			장충동1가	11-3대	82.6		
			장충동1가	11-4대	14.2		
-	-	92.2	장충동1가	28-1대	82.3	공동개발 권장	-
			장충동1가	28-4대	2.3		
			장충동1가	28-11대	1.8		
			장충동1가	28-12대	5.8		
-	-	517	장충동2가	186-106대	410.7	공동개발 권장	-
			장충동2가	186-147대	87.6		
			장충동2가	186-225대	18.7		
-	-	248.6	장충동2가	186-11대	13.2	공동개발 권장	-
			장충동2가	186-38대	235.4		
-	-	140.5	장충동2가	191-3대	134.2	공동개발 지정	-
			장충동2가	191-13대	3.0		
			장충동2가	190-18대	3.3		
-	-	318.7	장충동2가	190-17대	6.0	공동개발 지정	-
			장충동2가	190-10대	312.7		
-	-	215.6	장충동2가	190-20대	9.6	공동개발 지정	-
			장충동2가	190-13대	206.0		
-	-	112.9	장충동2가	161-27대	97.0	공동개발 지정	-
			장충동2가	161-28대	15.9		
-	-	65.3	장충동2가	161-17대	64.1	공동개발 지정	-
			장충동2가	161-42대	1.2		
-	-	113	장충동2가	186-61대	19.2	공동개발 지정	-
			장충동2가	186-127대	2.3		

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획지			계획내용	비고
			동명	지번	면적(㎡)		
-	-	52.5	장충동2가	186-136대	14.2	공동개발 지정	-
			장충동2가	186-216대	38.3		
-	-	82.7	장충동2가	186-111대	61.5	공동개발 지정	-
			장충동2가	186-138대	21.2		
-	-	111.4	장충동2가	186-65대	109.1	공동개발 권장	-
			장충동2가	186-125대	2.3		
-	-	321.3	장충동2가	186-205대	301.2	공동개발 권장	-
			장충동2가	186-245대	20.1		
-	-	96.7	장충동2가	187-18대	84.3	공동개발 지정	-
			장충동2가	187-39대	12.4		
-	-	100.8	장충동2가	12-6대	99.2	공동개발 지정	-
			장충동2가	12-7대	1.6		
-	-	108.4	장충동2가	12-3대	96.5	공동개발 권장	-
			장충동2가	12-8대	2.6		
			장충동2가	12-10대	9.3		
-	-	2,066.1	장충동2가	186-213총	2,051.5	공동개발 권장	-
			장충동2가	187-45대	4.4		
			장충동2가	26-9대	10.2		
-	-	1,140.6	장충동2가	186-212대	1099.2	공동개발 지정	-
			장충동2가	187-43대	29.8		
			장충동2가	187-44대	11.6		
-	-	119	장충동2가	27-3대	115.4	공동개발 권장	-
			장충동2가	27-4대	3.6		
-	-	87.0	장충동2가	27대	81.0	공동개발 권장	-
			장충동2가	27-1대	6.0		
-	-	223.8	장충동2가	21-1대	222.8	공동개발 권장	-
			장충동2가	22-1대	1.0		
-	-	379.3	장충동2가	20-1대	332.0	공동개발 권장	-
			장충동2가	23-5대	36.4		
			장충동2가	24-4대	5.0		
			장충동2가	24-10대	5.9		
-	-	114.4	장충동2가	186-77대	5.6	공동개발 지정	-
			장충동2가	186-98대	108.8		
-	-	363.1	장충동2가	186-82대	338.8	공동개발 권장	-
			장충동2가	186-222대	10.4		
			장충동2가	186-233대	13.9		
-	-	238.3	장충동2가	186-69	232.7	공동개발 권장	-
			장충동2가	186-126	4.0		
			장충동2가	186-139	1.6		
-	-	223	장충동2가	161-13대	206.5	공동개발 지정	-
			장충동2가	161-14대	16.5		
-	-	112.6	장충동2가	161-22대	95.9	공동개발 지정	-
			장충동2가	161-24대	16.7		
-	-	102.6	장충동2가	112-13대	99.3	공동개발 권장	-
			장충동2가	112-19대	3.3		
-	-	81.7	장충동2가	137-2대	73.1	공동개발 권장	-
			장충동2가	137-3대	8.6		
-	-	75.7	장충동2가	100-12대	7.6	공동개발 지정	-
			장충동2가	147대	68.1		
-	-	89.2	장충동2가	100-13대	6.9	공동개발 권장	-
			장충동2가	154-2대	82.3		
-	-	63.7	장충동2가	157-1대	3.2	공동개발 권장	-
			장충동2가	157-2대	60.1		
			장충동2가	157-5대	0.4		

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획지			계획내용	비고
			동명	지번	면적(㎡)		
-	-	27.4	장충동2가	141-3대	26.6	공동개발 권장	-
			장충동2가	143-5대	0.8		
-	-	51.1	장충동2가	143-2대	7.4	공동개발 권장	-
			장충동2가	142대	43.7		
-	-	66.2	장충동2가	118-1대	61.2	공동개발 지정	-
			장충동2가	118-2대	5		
-	-	99.5	장충동2가	121대	82.6	공동개발 지정	-
			장충동2가	114-6대	16.2		
			장충동2가	114-7대	0.7		
-	-	81.6	장충동2가	84-2대	79.3	공동개발 권장	-
			장충동2가	86-2대	2.3		
-	-	63.5	장충동2가	89-7대	2.6	공동개발 권장	-
			장충동2가	88-1대	3.9		
			장충동2가	88-5대	55.9		
			장충동2가	88-6대	1.1		
-	-	62.8	장충동2가	83-9대	3.0	공동개발 권장	-
			장충동2가	89-5대	59.8		
-	-	107.4	장충동2가	104-1대	55.5	공동개발 권장	-
			장충동2가	104-3대	16.5		
			장충동2가	105-3대	35.4		
-	-	156.4	장충동2가	93대	148.8	공동개발 지정	-
			장충동2가	100-8대	7.6		
-	-	120	장충동2가	80-2대	1.3	공동개발 권장	-
			장충동2가	81-2대	118.7		
-	-	120.7	장충동2가	80대	117.4	공동개발 지정	-
			장충동2가	79-2대	3.3		
-	-	228.8	장충동2가	79-3대	228.1	공동개발 권장	-
			장충동2가	80-3대	0.7		
-	-	119.1	장충동2가	51-1대	57.9	공동개발 지정	-
			장충동2가	51-3대	61.2		
-	-	243.1	장충동2가	36-1대	48	공동개발 지정	-
			장충동2가	48-1대	145.5		
-	-	30.2	장충동2가	33-1대	28.1	공동개발 지정	-
			장충동2가	39-3대	2.1		
-	-	122.3	장충동2가	50-3대	112.1	공동개발 지정	-
			장충동2가	50-5대	3.6		
			장충동2가	50-6대	6.6		
-	-	149.4	장충동2가	36-7대	5.6	공동개발 지정	-
			장충동2가	36-9대	3.3		
			장충동2가	36-5대	138.5		
			장충동2가	36-10대	2		
			장충동2가	36-6대	76.7		
-	-	94.5	장충동2가	36-11대	17.8	공동개발 권장	-
			장충동2가	69대	96.8		
-	-	99	장충동2가	69-1대	2.2	공동개발 지정	-
			장충동2가	70대	84.7		
-	-	86.7	장충동2가	70-4대	2.0	공동개발 지정	-
			장충동2가	50-1대	96.7		
-	-	112.6	장충동2가	50-4대	15.9	공동개발 권장	-
			장충동2가	45-2대	34.0		
-	-	119	장충동2가	45-4대	85.0	공동개발 지정	-
			장충동2가	1-6대	82.6		
-	-	94.5	장충동2가	1-7대	11.9	공동개발 지정	-
			장충동2가				

도면 번호	가구 번호	면적(m <sup>2</sup> )	획지			계획내용	비고
			동명	지번	면적(m <sup>2</sup> )		
-	-	269	장충동2가	2대	252.5	공동개발 권장	-
			장충동2가	2-1대	9.9		
			장충동2가	2-2대	6.6		
-	-	46.3	장충동2가	7-5대	28.8	공동개발 지정	-
			장충동2가	8-1대	17.5		
-	-	279.4	장충동2가	7-1대	274.8	공동개발 권장	-
			장충동2가	5-3대	4.6		
-	-	6,479.8	쌍림동	292대	6,479.8	획지(쌍림 도시환경정비구역)	CJ빌딩
-	-	2,149.8	쌍림동	276-10대	2,149.8	획지(특별계획구역)	남영상사
-	-	9,817.6	장충동2가	162-1대	9,526.1	획지(특별계획구역)	태광산업
			장충동2가	186-1대	159.3		
			장충동2가	186-201대	132.2		
-	-	5,205.1	장충동1가	56-85대	1,448.2	획지(특별계획구역)	이마트
			장충동1가	61-1대	107.7		
			장충동1가	62-113대	26.1		
			장충동1가	62-71대	7.6		
			장충동1가	62-5대	30.7		
			장충동1가	62-42대	1.0		
			장충동1가	62-43대	4.6		
			장충동1가	62-44대	6.3		
			장충동1가	62-45대	3.6		
			장충동1가	62-46대	2.0		
			장충동1가	62-47대	1.6		
			장충동1가	62-48대	0.7		
			장충동1가	62-49대	5.3		
			장충동1가	62-50대	7.3		
			장충동1가	62-51대	10.6		
			장충동1가	62-52대	11.9		
			장충동1가	62-53대	2.0		
			장충동1가	62-55대	7.3		
			장충동1가	62-56대	7.6		
			장충동1가	62-57대	18.8		
			장충동1가	62-58대	50.9		
			장충동1가	62-59대	46.6		
			장충동1가	62-60대	23.5		
			장충동1가	62-61대	40.0		
			장충동1가	62-62대	33.4		
			장충동1가	62-63대	13.2		
			장충동1가	62-64대	6.6		
장충동1가	62-7대	13.9					
장충동1가	62-8대	1.3					
장충동1가	62-9대	22.8					
장충동1가	62-14대	1,996.4					
장충동1가	63-3대	825.1					
장충동1가	63-9대	333.9					
장충동1가	63-10도	86.6					
-	-	1,288.7	광희동1가	202-1공	725.6	획지(특별계획구역)	동대문 역사문화 공원역 공영주차장
			광희동1가	169-1도	71.5		
			광희동1가	235-6도	188.0		
			광희동1가	203도	37.0		
			광희동1가	196도	82.8		
			광희동1가	197도	94.8		
광희동1가	198-1도	77.0					

※ 별도로 표기한 ( )안의 값은 가구 및 획지 내 편입된 면적을 개략 산출한 CAD 구적값으로 추후 측량성고에 따라 변경될 수 있음

□ 가구 및 획지에 관한 결정 사유서

도면 번호	가구 번호	대상지번		계획내용	계획사유
-	-	광희동1가	258-4대, 262-1대	공동개발 권장	맹지고려
-	-	광희동1가	258-2대, 258-3대, 260-1대, 260-3대, 259-3대	공동개발 권장	맹지고려, 기 개발현황고려
-	-	광희동1가 쌍림동	263-1대, 263-4대 25-1대	공동개발 지정/권장	부정형과소필지고려, 기 개발현황고려(동일소유)
-	-	광희동2가	238-1대, 257-6대	공동개발 지정	기 개발현황고려(동일소유)
-	-	광희동2가	194-1대, 257-13대	공동개발 권장	부정형과소필지고려
-	-	광희동2가	191대, 192-1대	공동개발 지정	기 개발현황고려(동일소유)
-	-	광희동2가	190-3대, 190-4대, 190-5대	공동개발 권장	맹지고려, 부정형과소필지고려
-	-	광희동2가	223-3대, 303-1대	공동개발 지정	맹지고려, 기 개발현황고려(동일소유)
-	-	광희동2가	217-2대, 303-2대	공동개발 지정	맹지고려, 기 개발현황고려(동일소유)
-	-	광희동2가	219-1대, 219-2대	공동개발 권장	맹지고려
-	-	광희동2가	300-1대, 300-2대	공동개발 권장	부정형과소필지고려
-	-	광희동2가	216-1대, 217-3대	공동개발 지정	맹지고려, 기 개발현황고려(동일소유)
-	-	광희동2가	215대, 215-1대	공동개발 지정	맹지고려(동일소유)
-	-	광희동2가	216-2대, 217-1대	공동개발 지정	기 개발현황고려(동일소유)
-	-	광희동2가	125-2대, 125-3대, 125-5대	공동개발 지정	맹지고려, 기 개발현황고려(동일소유)
-	-	광희동2가	123-1대, 123-4대, 124-5대	공동개발 지정	맹지고려, 기 개발현황고려(동일소유)
-	-	광희동2가	302-1대, 302-2대, 302-3대, 302-4대, 302-5대, 302-6대, 302-7대, 302-8대	공동개발 권장	맹지고려
-	-	광희동2가	309-3대, 309-4대	공동개발 권장	맹지고려
-	-	광희동2가	309-5대, 311-3대	공동개발 지정	기 개발현황고려(동일소유)
-	-	광희동2가	289-2대, 290대	공동개발 지정	기 개발현황고려(동일소유)
-	-	광희동2가	289-3대, 291대	공동개발 지정	맹지고려(동일소유)
-	-	광희동2가	276-2대, 279-1대, 279-5대, 279-6대	공동개발 권장	맹지고려, 부정형과소필지고려
-	-	광희동2가	274-2대, 275대	공동개발 지정	기 개발현황고려(동일소유)
-	-	광희동2가	293-4대, 293-5대	공동개발 권장	부정형과소필지고려
-	-	광희동2가	201-2대, 202-2대, 202-1대	공동개발 지정	기 개발현황고려(동일소유)
-	-	광희동2가	211-1대, 211-6대	공동개발 지정	맹지고려, 기 개발현황고려(동일소유)
-	-	광희동2가	156-4대, 156-5대, 156-6대	공동개발 권장	맹지고려
-	-	광희동2가	147-1대, 147-2대	공동개발 권장	맹지고려
-	-	광희동2가	136대, 136-1대	공동개발 권장	부정형과소필지고려
-	-	광희동2가	140-1대, 140-3대, 140-6대	공동개발 권장	부정형과소필지고려
-	-	광희동2가	154-3대, 154-4대	공동개발 권장	맹지고려
-	-	광희동2가 장충동1가	303-48대 38-73대	공동개발 지정	기 개발현황고려(동일소유)
-	-	광희동2가 장충동1가	303-22대 38-11대	공동개발 지정	기 개발현황고려(동일소유)
-	-	광희동2가 장충동1가	303-47대 38-75대	공동개발 지정	맹지고려, 기 개발현황고려(동일소유)
-	-	광희동2가 장충동1가	303-21대, 303-46대, 303-49대, 303-50대 38-10대, 38-74대	공동개발 지정	맹지고려, 기 개발현황고려(동일소유)

도면 번호	가구 번호	대상지번		계획내용	계획사유
-	-	광희동2가 장충동1가	303-20대 38-9대, 38-82대	공동개발 지정	맹지고려, 기 개발현황고려(동일소유)
-	-	광희동2가 장충동1가	217-8대 38-1대	공동개발 지정	기 개발현황고려(동일소유)
-	-	광희동2가 장충동1가	303-30대 33-14대	공동개발 지정	맹지고려, 기 개발현황고려(동일소유)
-	-	광희동2가 장충동1가	360대, 26-20대	공동개발 지정	기 개발현황고려(동일소유)
-	-	광희동2가 장충동1가	303-29대 33-1대	공동개발 지정	맹지고려, 기 개발현황고려(동일소유)
-	-	광희동2가 장충동1가	303-32대, 38-34대, 38-36대	공동개발 지정	맹지고려, 기 개발현황고려(동일소유)
-	-	광희동2가 장충동1가	303-43대 33-13대, 33-15대	공동개발 지정	맹지고려, 기 개발현황고려(동일소유)
-	-	쌍림동	22-32대, 25-2대	공동개발 지정	기 개발현황고려(동일소유)
-	-	쌍림동	1-1대, 2-1대	공동개발 지정	기 개발현황고려(동일소유)
-	-	쌍림동	21-2대, 21-4대, 21-5대	공동개발 지정/권장	맹지고려, 기 개발현황고려(동일소유)
-	-	쌍림동	25-18대, 155-5대	공동개발 권장	맹지고려
-	-	쌍림동	151-22대, 155-1대, 155-3대, 155-8대, 156-6대	공동개발 지정	기 개발현황고려(동일소유)
-	-	쌍림동	158-1대, 158-3대	공동개발 지정	기 개발현황고려(동일소유)
-	-	쌍림동	3-1대, 3-2대	공동개발 지정	맹지고려, 기 개발현황고려(동일소유)
-	-	쌍림동	111-1대, 111-2대	공동개발 권장	맹지고려
-	-	쌍림동	151-123대, 151-156대	공동개발 지정	기 개발현황고려(동일소유)
-	-	쌍림동	107대, 109-1대	공동개발 지정	기 개발현황고려(동일소유)
-	-	쌍림동	91-10대, 91-16대, 111-3대	공동개발 권장	부정형과소필지고려
-	-	쌍림동	151-124대, 151-159대	공동개발 지정	기 개발현황고려(동일소유)
-	-	쌍림동	119-3대, 151-129대, 119-4대	공동개발 지정/권장	맹지고려, 기 개발현황고려(동일소유)
-	-	쌍림동	119-2대, 151-128대	공동개발 지정	맹지고려, 기 개발현황고려(동일소유)
-	-	쌍림동	151-110대, 151-102대	공동개발 권장	부정형과소필지고려
-	-	쌍림동	151-30대, 151-165대	공동개발 지정	기 개발현황고려(동일소유)
-	-	쌍림동	151-118대, 151-51대	공동개발 권장	부정형과소필지고려
-	-	쌍림동	151-141대, 151-164대	공동개발 지정	기 개발현황고려(동일소유)
-	-	쌍림동	168-6대, 151-142대	공동개발 권장	맹지고려, 부정형과소필지고려
-	-	쌍림동	169-2대, 170-1대	공동개발 권장	부정형과소필지고려
-	-	쌍림동	192-6대, 192-2대	공동개발 지정	기 개발현황고려(동일소유)
-	-	쌍림동	190-2대, 190-3대, 190-5대	공동개발 지정/권장	맹지고려, 기 개발현황고려(동일소유)
-	-	쌍림동	189-5대, 189-6대	공동개발 권장	맹지고려
-	-	쌍림동	189-1대, 189-4대, 200-2대, 200-3대	공동개발 지정	기 개발현황고려(동일소유)
-	-	쌍림동	210-2대, 210-4대	공동개발 지정	기 개발현황고려(동일소유)
-	-	쌍림동	209-2대, 211-1대, 211-2대	공동개발 지정	맹지고려, 기 개발현황고려(동일소유)
-	-	쌍림동	283-1대, 283-3대	공동개발 지정	맹지고려, 기 개발현황고려(동일소유)
-	-	쌍림동	114대, 151-167대, 114-1대	공동개발 지정/권장	맹지고려, 기 개발현황고려(동일소유)
-	-	쌍림동	151-82대, 151-146대	공동개발 지정	맹지고려, 기 개발현황고려(동일소유)
-	-	쌍림동	151-105대, 151-106대	공동개발 권장	맹지고려

도면 번호	가구 번호	대상지번		계획내용	계획사유
-	-	쌍림동	151-79대, 151-95대	공동개발 지정	기 개발현황고려(동일소유)
-	-	쌍림동	151-57대, 151-113대	공동개발 지정	맹지고려, 기 개발현황고려(동일소유)
-	-	쌍림동	186-1대, 187-4대	공동개발 지정	기 개발현황고려(동일소유)
-	-	쌍림동	229대, 230-3대	공동개발 권장	부정형과소필지고려
-	-	쌍림동	230-1대, 230-4대	공동개발 권장	맹지고려
-	-	쌍림동	239-2대, 239-4대	공동개발 권장	맹지고려
-	-	쌍림동	182-31대, 181-48대	공동개발 권장	맹지고려
-	-	쌍림동	182-76대, 182-77대	공동개발 권장	부정형과소필지고려
-	-	쌍림동	228대, 228-1대	공동개발 지정	기 개발현황고려(동일소유)
-	-	쌍림동	261-2대, 276-9대	공동개발 지정	기 개발현황고려(동일소유)
-	-	쌍림동	257-7대, 258대, 259-1대, 260-1대	공동개발 지정	맹지고려, 기 개발현황고려(동일소유)
-	-	쌍림동	255-1대, 257-4대	공동개발 지정	기 개발현황고려(동일소유)
-	-	쌍림동	254-2대, 254-5대	공동개발 지정	기 개발현황고려(동일소유)
-	-	쌍림동	251-1대, 253-7대	공동개발 권장	부정형과소필지고려
-	-	쌍림동	244-1대, 249-4대	공동개발 지정	맹지고려, 기 개발현황고려(동일소유)
-	-	쌍림동	245-1대, 247-1대	공동개발 권장	부정형과소필지고려
-	-	쌍림동 장충동2가	182-89대, 244-4대, 100-4대	공동개발 지정	기 개발현황고려(동일소유)
-	-	쌍림동 장충동2가	244-6대, 1-10대	공동개발 지정	기 개발현황고려(동일소유)
-	-	신당동	393-6대, 394-7대	공동개발 권장	부정형과소필지고려
-	-	신당동	393-45대, 393-56대, 393-59대	공동개발 지정	맹지고려, 기 개발현황고려(동일소유)
-	-	신당동	399-21대, 399-42대	공동개발 권장	맹지고려
-	-	신당동	399-31대, 399-32대	공동개발 권장	맹지고려
-	-	장충동1가	62-10대, 62-90대, 62-91대	공동개발 지정	기 개발현황고려(동일소유)
-	-	장충동1가	62-18대, 62-80대, 62-87대, 62-92대	공동개발 권장	부정형과소필지고려
-	-	장충동1가	62-94대, 62-100대, 62-89대	공동개발 지정/권장	기 개발현황고려(동일소유)
-	-	장충동1가	62-26대, 62-83대	공동개발 지정	기 개발현황고려(동일소유)
-	-	장충동1가	62-69대, 62-103대	공동개발 지정	기 개발현황고려(동일소유)
-	-	장충동1가	33-2대, 33-19대	공동개발 지정	맹지고려, 기 개발현황고려(동일소유)
-	-	장충동1가	63-1대, 63-2대	공동개발 지정	맹지고려, 기 개발현황고려(동일소유)
-	-	장충동1가	112-1대, 112-2대, 112-3대	공동개발 권장	맹지고려, 기 개발현황고려
-	-	장충동1가	116-14대, 117대	공동개발 지정	기 개발현황고려(동일소유)
-	-	장충동1가	73-3대, 73-1대, 73-4대, 72대, 74대, 50-34대	공동개발 지정	맹지고려, 기 개발현황고려(동일소유)
-	-	장충동1가	50-33대, 50-28대, 50-27대, 50-26대, 69대	공동개발 지정	맹지고려, 기 개발현황고려(동일소유)
-	-	장충동1가	65대, 67대, 68-1대	공동개발 권장	맹지고려
-	-	장충동1가	64-3대, 64-5대, 64-6대, 64-7대, 64-8대, 70대, 70-1대	공동개발 지정	맹지고려, 기 개발현황고려(동일소유)
-	-	장충동1가	50-36대, 50-44대, 79-2대	공동개발 지정	맹지고려, 기 개발현황고려(동일소유)
-	-	장충동1가	26-10대, 26-13대	공동개발 지정	기 개발현황고려(동일소유)
-	-	장충동1가	57-7대, 57-8대	공동개발 지정	기 개발현황고려(동일소유)
-	-	장충동1가	58-6대, 59-2대	공동개발 지정	기 개발현황고려(동일소유)

도면 번호	가구 번호	대상지번		계획내용	계획사유
-	-	장충동1가	59-4대, 62-116대	공동개발 권장	부정형과소필지고려
-	-	장충동1가	34-6대, 35-15대	공동개발 지정	맹지고려, 기 개발현황고려(동일소유)
-	-	장충동1가	34-5대, 34-7대, 35-34대	공동개발 지정	맹지고려, 기 개발현황고려(동일소유)
-	-	장충동1가	37-13대, 37-14대	공동개발 지정	기 개발현황고려(동일소유)
-	-	장충동1가	33-5대, 38-42대	공동개발 지정	기 개발현황고려(동일소유)
-	-	장충동1가	43-1대, 43-19대	공동개발 지정	맹지고려, 기 개발현황고려(동일소유)
-	-	장충동1가	35-24대, 35-26대, 48-29대	공동개발 지정/권장	기 개발현황고려(동일소유), 부정형과소필지고려
-	-	장충동1가	35-14대, 35-18대, 35-3대	공동개발 권장	맹지고려
-	-	장충동1가	35-23대, 48-2대, 48-38대	공동개발 지정	기 개발현황고려(동일소유)
-	-	장충동1가	48-3대, 48-39대	공동개발 지정	기 개발현황고려(동일소유)
-	-	장충동1가	48-20대, 48-47대, 48-35대	공동개발 지정/권장	맹지고려, 기 개발현황고려(동일소유), 부정형과소필지고려
-	-	장충동1가	48-21대, 48-48대	공동개발 지정	맹지고려, 기 개발현황고려(동일소유)
-	-	장충동1가	48-15대, 48-49대	공동개발 지정	맹지고려, 기 개발현황고려(동일소유)
-	-	장충동1가	51-1대, 52-3대	공동개발 권장	맹지고려
-	-	장충동1가	49-3대, 50-54대	공동개발 권장	부정형과소필지고려
-	-	장충동1가	50-6대, 50-49대	공동개발 지정	맹지고려, 기 개발현황고려(동일소유)
-	-	장충동1가	47-9대, 47-13대, 50-41대	공동개발 권장	맹지고려
-	-	장충동1가	35-22대, 44-28대, 44-37대	공동개발 권장	부정형과소필지고려
-	-	장충동1가	50-14대, 50-39대	공동개발 권장	맹지고려
-	-	장충동1가	50-3대, 50-43대	공동개발 권장	맹지고려
-	-	장충동1가	37-27대, 37-37대, 43-8대	공동개발 권장	맹지고려, 부정형과소필지고려
-	-	장충동1가	43-13대, 46-12대, 43-15대	공동개발 지정/권장	맹지고려, 기 개발현황고려(동일소유)
-	-	장충동1가	43-2대, 43-5대	공동개발 권장	맹지고려
-	-	장충동1가	46-3대, 46-4대	공동개발 권장	맹지고려
-	-	장충동1가	45-2대, 45-4대	공동개발 권장	맹지고려
-	-	장충동1가	93대, 50-38대	공동개발 지정	기 개발현황고려(동일소유)
-	-	장충동1가	3-5대, 4-1대	공동개발 지정	기 개발현황고려(동일소유)
-	-	장충동1가	9대, 9-3대	공동개발 지정	기 개발현황고려(동일소유)
-	-	장충동1가	9-1대, 9-2대	공동개발 권장	부정형과소필지고려
-	-	장충동1가	11-2대, 11-3대, 11-4대	공동개발 지정	기 개발현황고려(동일소유)
-	-	장충동1가	28-1대, 28-4대, 28-11대, 28-12대	공동개발 권장	맹지고려, 부정형과소필지고려
-	-	장충동2가	186-106대, 186-147대, 186-225대	공동개발 권장	부정형과소필지고려, 기 개발현황고려
-	-	장충동2가	186-11대, 186-38대	공동개발 권장	부정형과소필지고려
-	-	장충동2가	191-3대, 191-13대, 190-18대	공동개발 지정	기 개발현황고려(동일소유)
-	-	장충동2가	190-17대, 190-10대	공동개발 지정	맹지고려, 기 개발현황고려(동일소유)
-	-	장충동2가	190-20대, 190-13대	공동개발 지정	기 개발현황고려(동일소유)
-	-	장충동2가	161-27대, 161-28대	공동개발 지정	맹지고려, 기 개발현황고려(동일소유)
-	-	장충동2가	161-17대, 161-42대	공동개발 지정	맹지고려, 기 개발현황고려(동일소유)
-	-	장충동2가	186-61대, 186-127대	공동개발 지정	기 개발현황고려(동일소유)
-	-	장충동2가	186-136대, 186-216대	공동개발 지정	기 개발현황고려(동일소유)
-	-	장충동2가	186-111대, 186-138대	공동개발 지정	맹지고려, 기 개발현황고려(동일소유)

도면 번호	가구 번호	대상지번		계획내용	계획사유
-	-	장충동2가	186-65대, 186-125대	공동개발 권장	부정형과소필지고려
-	-	장충동2가	186-205대, 186-245대	공동개발 권장	맹지고려
-	-	장충동2가	187-18대, 187-39대	공동개발 지정	기 개발현황고려(동일소유)
-	-	장충동2가	12-6대, 12-7대	공동개발 지정	맹지고려, 기 개발현황고려(동일소유)
-	-	장충동2가	12-3대, 12-8대, 12-10대	공동개발 권장	부정형과소필지고려
-	-	장충동2가	186-213종, 187-45대, 26-9대	공동개발 권장	맹지고려
-	-	장충동2가	186-212대, 187-43대, 187-44대	공동개발 지정/권장	맹지고려, 기 개발현황고려(동일소유)
-	-	장충동2가	27-3대, 27-4대	공동개발 권장	맹지고려
-	-	장충동2가	27대, 27-1대	공동개발 권장	부정형과소필지고려
-	-	장충동2가	21-1대, 22-1대	공동개발 권장	부정형과소필지고려
-	-	장충동2가	20-1대, 23-5대, 24-4대, 24-10대	공동개발 권장	부정형과소필지고려
-	-	장충동2가	186-77대, 186-98대	공동개발 지정	기 개발현황고려(동일소유)
-	-	장충동2가	186-82대, 186-222대, 186-233대	공동개발 권장	부정형과소필지고려
-	-	장충동2가	186-69대, 186-126대, 186-139대	공동개발 권장	맹지고려, 부정형과소필지고려
-	-	장충동2가	161-13대, 161-14대	공동개발 지정	맹지고려, 기 개발현황고려(동일소유)
-	-	장충동2가	161-22대, 161-24대	공동개발 지정	맹지고려, 기 개발현황고려(동일소유)
-	-	장충동2가	112-13대, 112-19대	공동개발 권장	부정형과소필지고려
-	-	장충동2가	137-2대, 137-3대	공동개발 권장	맹지고려
-	-	장충동2가	100-12대, 147대	공동개발 지정	기 개발현황고려(동일소유)
-	-	장충동2가	100-13대, 154-2대	공동개발 권장	부정형과소필지고려
-	-	장충동2가	157-1대, 157-2대, 157-5대	공동개발 권장	맹지고려
-	-	장충동2가	141-3대, 143-5대	공동개발 권장	맹지고려
-	-	장충동2가	143-2대, 142대	공동개발 권장	부정형과소필지고려
-	-	장충동2가	118-1대, 118-2대	공동개발 지정	기 개발현황고려(동일소유)
-	-	장충동2가	114-6대, 114-7대, 121대	공동개발 지정	맹지고려, 기 개발현황고려(동일소유)
-	-	장충동2가	84-2대, 86-2대	공동개발 권장	맹지고려
-	-	장충동2가	88-1대, 88-5대, 88-6대, 89-7대	공동개발 권장	맹지고려
-	-	장충동2가	83-9대, 89-5대	공동개발 권장	맹지고려
-	-	장충동2가	104-1대, 104-3대, 105-3대	공동개발 권장	맹지고려
-	-	장충동2가	93대, 100-8대	공동개발 지정	맹지고려, 기 개발현황고려(동일소유)
-	-	장충동2가	80-2대, 81-2대	공동개발 권장	부정형과소필지고려
-	-	장충동2가	79-2대, 80대	공동개발 지정	맹지고려, 기 개발현황고려(동일소유)
-	-	장충동2가	79-3대, 80-3대	공동개발 권장	부정형과소필지고려
-	-	장충동2가	51-1대, 51-3대	공동개발 지정	맹지고려, 기 개발현황고려(동일소유)
-	-	장충동2가	36-1대, 48-1대	공동개발 지정	맹지고려, 기 개발현황고려(동일소유)
-	-	장충동2가	33-1대, 39-3대	공동개발 지정	맹지고려, 기 개발현황고려(동일소유)
-	-	장충동2가	50-3대, 50-5대, 50-6대	공동개발 지정	맹지고려, 기 개발현황고려(동일소유)
-	-	장충동2가	36-5대, 36-7대, 36-9대, 36-10대	공동개발 지정	맹지고려, 기 개발현황고려(동일소유)
-	-	장충동2가	36-6대, 36-11대	공동개발 권장	맹지고려
-	-	장충동2가	69대, 69-1대	공동개발 지정	기 개발현황고려(동일소유)
-	-	장충동2가	70대, 70-4대	공동개발 지정	기 개발현황고려(동일소유)

도면 번호	가구 번호	대상지번		계획내용	계획사유
-	-	장충동2가	50-1대, 50-4대	공동개발 권장	부정형과소필지고려
-	-	장충동2가	45-2대, 45-4대	공동개발 지정	맹지고려, 기 개발현황고려(동일소유)
-	-	장충동2가	1-6대, 1-7대	공동개발 지정	기 개발현황고려(동일소유)
-	-	장충동2가	2대, 2-1대, 2-2대	공동개발 권장	부정형과소필지고려
-	-	장충동2가	7-5대, 8-1대	공동개발 지정	기 개발현황고려(동일소유)
-	-	장충동2가	7-1대, 5-3대	공동개발 권장	부정형과소필지고려
-	-	쌍림동	292대	획지 (쌍림 도시환경정비구역)	쌍림 도시환경정비구역(CJ빌딩)
-	-	쌍림동	276-10대	획지 (특별계획구역)	남영상사 부지 특별계획구역
-	-	장충동2가	162-1대, 186-1대, 186-201대	획지 (특별계획구역)	태광산업 부지 특별계획구역
-	-	장충동1가	56-85대, 61-1대, 62-113대, 62-71대, 62-5대, 62-42대, 62-43대, 62-44대, 62-45대, 62-46대, 62-47대, 62-48대, 62-49대, 62-50대, 62-51대, 62-52대, 62-53대, 62-55대, 62-56대, 62-57대, 62-58대, 62-59대, 62-60대, 62-61대, 62-62대, 62-63대, 62-64대, 62-7대, 62-8대, 62-9대, 62-14대, 63-3대, 63-9대, 63-10도	획지 (특별계획구역)	이마트 부지 특별계획구역
-	-	광희동1가	202-1공, 169-1도, 235-6도, 203도, 196도, 197도, 198-1도	획지 (특별계획구역)	동대문역사문화공원역 공영주차장 부지 특별계획구역 (도시기반시설 주차장)

## 2) 건축물에 관한 결정 조서

### 가. 건축물 용도 결정조서

- 본 지구단위계획구역에서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 같은 법 시행령 및 「서울특별시 도시계획 조례」에 따라 각 용도지역·지구별로 도입 가능한 용도규정에도 불구하고, 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제76조, 같은 법 시행령 제71조 및 『서울특별시 도시계획 조례』에서 정하는 용도지역·지구 안에서 허용할 수 있는 용도 범위 내에서 적용구역 또는 부지 별로 입지 가능한 용도를 별도로 정함.
- 해당 용도지구, 「교육환경 보호에 관한 법률」 등 별도의 규정이 있는 경우 관련 법령의 기준을 따름.
- 「건축법 시행령 별표1」에서 정하는 용도분류에도 불구하고, 지구단위계획에서 따로 정하는 용도와 적용기준을 적용함.
- 특별계획구역 등 부지별 용도가 별도로 지정된 경우에는 해당 지침에 따름.
- “한옥 등 건축자산 보호 시” 또는 “주민공동이용시설 조성 시”지정용도(지정1, 지정2)계획을 적용받지 아니함.
- 쌍림 도시환경정비구역은 도시·주거환경정비기본계획에 따름.

### (1) 불허용도

- 불허용도가 계획된 대지는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」및「서울특별시 도시계획 조례」등 관계법령에 의거 각 용도지역·지구에서 제한되는 건축물 및 시설 등은 입지를 불허하며 관계법령에 의해 도입 가능한 용도인 경우에도 아래 불허용도로 제시된 용도의 입지는 불허함.
- 불허가 적용되는 구역에서는 관련 법령 및 본 지구단위계획의 용도계획에 의해 입지 가능한 용도라 하더라도, 「가맹사업거래의 공정화에 관한 법률」 및 「가맹사업 진흥에 관한 법률」에서 정하는 ‘가맹사업’을 통해 개설된 업종 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과영업점의 경우 입지를 불허함.

### □ 불허용도 결정조서

도면표시	적용구역	계획내용		비고
		건축법상 용도분류		
불허1 (전층)	도심주거구역 (제2종 일반주거지역, 제2종 일반주거지역 (7층이하), 제3종 일반주거지역)	제1종 근린생활시설	• 변전소, 도시가스배관시설, 통신용시설, 양수장, 정수장 등	-
		제2종 근린생활시설	• 자동차영업소	-
			• 총포판매소	-
			• 청소년게임제공업소, 복합유통게임제공업소, 인터넷 컴퓨터게임시설제공업소 등 게임관련시설	-
			• 장의사	-
			• 제조업소, 수리점 등	-
		• 노래연습장	-	
		문화 및 집회시설	• 집회장(예식장, 공화당, 회의장, 마권장외 판매소, 마권전화투표소 등)	-
		종교시설	• 종교집회장에 설치하는 봉안당	-
		판매시설	• 도매시장	-
• 소매시장	-			
• 상점	-			
의료시설	• 병원(정신병원)	-		

도면표시	적용구역	계획내용		
		건축법상 용도분류	비고	
불허1 (전층)	도심주거구역 (제2종 일반주거지역, 제2종 일반주거지역 (7층이하), 제3종 일반주거지역)	수련시설	• 자연권수련시설(청소년수련원, 청소년야영장 등)	-
			• 유스호스텔	-
		운동시설	• 탁구장, 체육도장, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장, 놀이형 시설 등	-
			• 체육관	-
		공장	• 운동장(육상장, 구기장, 볼링장, 수영장, 스케이트장, 승마장, 사격장, 궁도장, 골프장 등)	-
			• 물품의 제조·가공 또는 수리에 계속적으로 이용되는 건축물	-
		창고시설	• 창고	-
			• 하역장	-
		위험물 저장 및 처리시설	• 주유소 및 석유 판매소	-
			• 액화석유가스 충전소·판매소·저장소	-
			• 액화가스 취급소·판매소	-
			• 고압가스 충전소·판매소·저장소	-
		자동차 관련시설	• 도료류 판매소	-
			• 세차장	-
동물 및 식물 관련시설	• 차고 및 주기장	-		
	• 작물재배사	-		
교정 및 군사시설	• 종묘배양시설	-		
	• 교정시설(보호감호소, 구치소, 교도소)	-		
발전시설	• 갱생보호소 등	-		
	• 국방·군사시설	-		
불허2 (전층)	근린상업구역 (제2종 일반주거지역, 제2종 일반주거지역 (7층이하), 제3종 일반주거지역)	제2종 근린생활시설	• 발전소	-
			• 총포판매소	-
		의료시설	• 장의사	-
			• 병원(정신병원)	• 물환경보전법에 따른 폐수 배출시설의 설치 허가 또는 신고 대상인 것.
		수련시설	• 제조업소 중 고무 및 플라스틱제품 제조업, 인쇄 및 기록매체 복제업	-
			• 자연권수련시설 (청소년수련원, 청소년야영장 등)	-
		공장	• 물품의 제조·가공 또는 수리에 계속적으로 이용되는 건축물	-
			• 창고	• 1층 불허
		위험물 저장 및 처리시설	• 하역장	-
			• 액화석유가스 충전소·판매소·저장소	-
			• 액화가스 취급소·판매소	-
			• 고압가스 충전소·판매소·저장소	-
		자동차 관련시설	• 도료류 판매소	-
			• 차고 및 주기장	-
동물 및 식물 관련시설	• 종묘배양시설	-		
	• 작물재배사	-		
교정 및 군사시설	• 교정시설(보호감호소, 구치소, 교도소)	-		
	• 갱생보호소 등	-		
	• 국방·군사시설	-		

도면표시	적용구역	계획내용		
		건축법상 용도분류	비고	
불허3 (전층)	도심상업구역 (일반상업지역, 제3종 일반주거지역)	제2종 근린생활시설	• 총포판매소	-
			• 장의사	-
		의료시설	• 병원(정신병원)	-
			• 격리병원	-
		위락시설	• 단란주점	• 관광진흥법에 의한 관광유 흥음식점업 허용. (단, 서울특별시 도시계획 조례 제31조 제2항에 따 른 기준 준수)
			• 유흥주점	
			• 관광진흥법에 의한 유원시설업 등	
			• 무도장 및 무도학원	
		위험물 저장 및 처리시설	• 카지노영업소	
			• 액화가스 취급소 · 판매소	-
			• 유독물 보관 · 저장 · 판매시설	-
			• 고압가스 충전소 · 판매소 · 저장소	-
			• 도료류 판매소	-
			• 도시가스 제조시설	-
자동차 관련시설	• 화약류 저장소	-		
	• 세차장	-		
	• 검사장	-		
	• 매매장	-		
	• 정비공장	-		
장례시설	• 운전학원 및 정비학원	-		
	• 차고 및 주기장	-		
	• 장례식장	-		
		• 동물전용 장례식장	-	
불허4 (전층)	주거환경개선 사업구역 중 도심주거구역 (제2종 일반주거지역 (7층이하), 제3종 일반주거지역)	제1종 근린생활시설	• 휴게음식점, 제과점	• '가맹사업'을 통해 개설된 업종에 한해 적용. - 바닥면적 100㎡미만의 규모에 입점하는 경우 예외. - 한옥 등 건축자산을 보 호하는 경우 예외.
		제2종 근린생활시설	• 휴게음식점, 제과점 • 일반음식점	

※ "가맹사업"이라 함은 「가맹사업거래의 공정화에 관한 법률」 제2조 제1호 및 「가맹사업 진흥에 관한 법률」 제2조 제1호에 따라 가맹본부가 가맹사업자로 하여금 자기의 상표, 서비스표, 상호, 휘장(徽章) 또는 그 밖의 영업표지를 사용하여 일정한 품질기준이나 영업방식에 따라 상품(원재료 및 부재료를 포함한다) 또는 용역을 판매하도록 하면서 이에 따른 경영 및 영업활동 등에 대한 지원·교육과 통제를 하고, 가맹점사업자는 이에 대한 대가로 가맹본부에 금전을 지급하는 지속적인 거래관계를 말한다.

※ 단, 가맹사업거래의 공정화에 관한 법률 제3조(적용배제)에 해당하는 경우 제외. (가맹금 총액 100만원 이내 또는 연간 매출액 5천만원 미만으로 가맹사업자 수 5개 미만 등)

(2) 지정용도

- 간선도로인 퇴계로 및 장충단로, 생활중심가로인 장충단로7길 및 장충단로8길, 옛 길 변 상업가로인 퇴계로56길(남소영길) 및 퇴계로58길(남소문동천), 한양도성과 연결한 청구로, 지역 특화가로인 중앙아시아 거리와 연결한 마른내로의 보행 활성화 유도를 위해 가로활성화용도에 대해 지정용도(1층 전면)로 계획함.
- 도심주거구역은 주거지역으로서 기능 유지를 위해 주거용도에 해당하는 용도 중 1개 이상에 대해 지정용도(연면적 30%이상)로 계획함.
- “한옥 등 건축자산 보호 시”또는 “주민공동이용시설 조성 시”지정용도 계획을 적용받지 아니함.

□ 지정용도 결정조서

도면표시	적용구역	계획내용		
		건축법상 용도분류	적용기준	
지정1 (1층 전면)	주요보행가로변 (퇴계로, 장충단로, 장충단로7길, 장충단로8길, 퇴계로56길, 퇴계로58길, 청구로, 마른내로)	제1종 근린생활시설	• 소매점	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 가로활성화 구간에 면한 건축물 외 벽 길이의 1/20이상 도입</li> <li>• 최소폭원 4m이상 단, 건축물 폭원이 4m미만인 경우는 바닥면적(전용면적)의 1/20이상 적용</li> </ul>
			• 휴게음식점, 제과점	
			• 지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 방송국, 보건소, 공공도서관, 지역건강보험조합 등	
			• 마을회관, 마을공동작업소, 마을공동구판장, 공중화장실, 대피소, 지역아동센터 등	
			• 사무소	
		제2종 근린생활시설	• 공연장	
			• 서점	
			• 사진관, 표구점	
			• 휴게음식점, 제과점	
			• 일반음식점	
문화 및 집회시설	• 공연장			
	• 전시장 (박물관, 미술관, 기념관)			
판매시설	• 상점			
노유자시설	• 아동관련시설			
	• 노인복지시설			
	• 그 밖에 다른 용도로 분류되지 아니한 사회복지시설 및 근로복지시설			
지정2 (전층)	도심주거구역 (제2종 일반주거지역, 제2종 일반주거지역 (7층이하), 제3종 일반주거지역)	단독주택	• 단독주택	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 연면적(용적률 산정용)의 30%이상 도입</li> <li>• 단, 연면적(용적률 산정용) 60㎡미만 건축물 또는 권장용도 70% 이상 도입 시 미적용</li> </ul>
			• 다중주택	
			• 다가구주택	
	공동주택	• 다세대주택		

### (3) 권장용도

- 도심주거구역 내 정주환경 제공을 위한 생활서비스시설의 도입이 가능하도록 권장용도 계획 수립.
- 권장용도는 해당 용도가 1층을 포함하여 연면적(용적률 산정용)의 70%이상 도입 시 인정하며, 권장용도 도입 시 지정용도(지정2) 적용을 배제함.

#### □ 권장용도 결정조서

도면표시	적용구역	계획내용	
		건축법상 용도분류	적용기준
권장	도심주거구역 (제2종 일반주거지역, 제2종 일반주거지역 (7층이하), 제3종 일반주거지역)	문화 및 집회시설	• 전시장
		노유자시설	• 아동관련시설 • 노인복지시설 • 그 밖에 다른 용도로 분류되지 아니한 사회복지시설 및 근로복지시설
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 권장용도를 1층을 포함하여 연면적(용적률 산정용)의 70%이상 도입 시 인정</li> </ul>			

※ 위에서 분류한 용도와 유사한 용도에 대해서는 중구 도시·건축공동위원회의 자문을 거쳐 인정 가능함.

※ 권장용도의 도입을 인정받아 지정용도(지정2)를 미적용한 경우 권장용도 내에서 용도변경이 가능하며, 준수하지 않을 시에는 지정용도(지정2)로 완화 복구토록 함.

### 나. 건축물 밀도 결정조서

#### (1) 건폐율

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 시행령, 「서울특별시 도시계획 조례」에 따라 각 용도지역별 적용 가능한 밀도 규정 및 「역사도심 기본계획(2015)」의 높이 계획에 따름.
- 쌍림 도시환경정비구역은 도시·주거환경정비기본계획에 따름.

#### □ 건폐율 결정조서

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

도면 표시	적용구역	건폐율	비고
-	일반상업지역	60% 이하	-
-	제3종일반주거지역	50% 이하	-
-	제2종 일반주거지역 제2종 일반주거지역 (7층 이하) 제1종 일반주거지역	60% 이하	-

#### □ 건폐율 완화 결정조서

도면 표시	적용구역	계획내용		비고
		완화조건	완화계획	
-	일반상업지역	• 30m이하 건축 시	건축물 저층부(4층이하)에 대해 건폐율 80%까지 완화 (방화지구 내 건폐율 90%까지 완화)	-
		• 한옥 등 건축자산 보호 시	건폐율 80%까지 완화	-

※ 「건축물 저층부」라 함은 건축물 1층에서 4층까지의 범위로 「역사도심기본계획(2015)」의 높이 개념 변경과 건폐율 완화 검토에 따른 저층부를 말함.

(2) 용적률

□ 용적률 결정조서

도면 표시	적용구역	계획내용			비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	
-	일반상업지역	500%이하	600%이하	법적용적률의 2배 이하	-
-	제3종일반주거지역	250%이하	250%이하	법적용적률의 2배 이하	-
-	제2종일반주거지역 제2종일반주거지역 (7층 이하)	200%이하	200%이하	법적용적률의 2배 이하	-
-	제1종일반주거지역	150%이하	150%이하	법적용적률의 2배 이하	-

□ 용적률 완화 결정조서

① 허용용적률 : 계획유도 인센티브 항목

항목	세분	완화조건	세부계획기준	비고
공동 개발	공동개발 (권장)	준수시	<ul style="list-style-type: none"> <li>기준용적률 × α</li> <li>※ 공동개발 필지 수에 따라 차등적용 (둘 이상의 필지에 기공동 건축된 대지는 하나의 필지로 산정) - 2필지 : α=0.1 - 3필지이상 : α=0.2</li> </ul>	-
대지내 공지	공개공지	설치시	<ul style="list-style-type: none"> <li>기준용적률 × {(설치면적-의무면적)/대지면적} × α</li> <li>- 개방형구조 : α=2.0, 피로티구조 : α=1.0</li> </ul>	-
	쌈지형공지 침상형공지	설치시	<ul style="list-style-type: none"> <li>기준용적률 × {(설치면적-의무면적)/대지면적} × α</li> <li>- 개방형구조 : α=2.0, 피로티구조 : α=0.5</li> </ul>	-
	건축한계선	준수시	<ul style="list-style-type: none"> <li>기준용적률 × {(설치면적-의무면적)/대지면적} × 1</li> </ul>	-
	공공보행통로	설치시	<ul style="list-style-type: none"> <li>기준용적률 × (조성면적/대지면적) × 3</li> </ul>	-
건축물 용도	저층부 가로활성화용도 (지정1포함)	준수시	<ul style="list-style-type: none"> <li>기준용적률 × 0.1</li> <li>- 지정1 용도 중 도입 시</li> <li>- 1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2 이상 설치 시</li> </ul>	-
	특정층(꼭대기층) 개방	설치시	<ul style="list-style-type: none"> <li>기준용적률 × (설치면적/연면적) × 1</li> <li>- 일반인에게 개방이 가능한 구조의 경우에 한함</li> <li>- 설치면적은 전용면적으로 함</li> </ul>	-
보행 개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치 등	설치시	<ul style="list-style-type: none"> <li>기준용적률 × 0.2</li> <li>- 건물내부 또는 대지내 설치 시</li> </ul>	-
건축물 개방	건축물 내 공익시설 설치	설치시	<ul style="list-style-type: none"> <li>기준용적률 × (제공면적/연면적) × 2</li> <li>- 공연장, 박물관, 미술관, 도서관 등</li> <li>- 중구 도시·건축공동위원회 심의에서 인정하는 경우</li> </ul>	-
역사 보전	옛 길/옛 물길 복원 및 재현	설치시	<ul style="list-style-type: none"> <li>원형보전 : 기준용적률 × 0.1</li> <li>형태보전 : 기준용적률 × 0.1</li> </ul>	-
	역사흔적 남기기	설치시	<ul style="list-style-type: none"> <li>기준용적률 × 0.1</li> <li>- 역사적 가치가 있는 건축물(시설물 포함) 및 지역유래 등 스토리텔링을 위한 사업부지내 전시공간 유치 등 중구 건축위원회 자문을 통해 보전가치가 있다고 인정하는 경우</li> </ul>	-

② 허용용적률 : 친환경 인센티브 항목

항목	세분	완화조건	세부계획기준	비고
환경친화 에너지 효율화	녹색건축 인증	준수 시	<ul style="list-style-type: none"> <li>최우수(그린1등급):기준용적률 x 0.12</li> <li>우수(그린2등급):기준용적률 x 0.08</li> <li>우량(그린3등급):기준용적률 x 0.04</li> </ul>	※녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율 등급 인증 기준 준용 ※서울시 녹색건축물 설계 기준에 따른 의무대상 준수
	에너지 효율등급 인증	준수 시	<ul style="list-style-type: none"> <li>에너지효율1등급:기준용적률 x 0.08</li> <li>에너지효율2등급:기준용적률 x 0.06</li> <li>에너지효율3등급:기준용적률 x 0.04</li> </ul>	
	신재생 에너지 보급확대	준수 시	<ul style="list-style-type: none"> <li>신재생에너지1등급:기준용적률 x 0.12</li> <li>신재생에너지2등급:기준용적률 x 0.10</li> <li>신재생에너지3등급:기준용적률 x 0.08</li> <li>신재생에너지4등급:기준용적률 x 0.06</li> <li>신재생에너지5등급:기준용적률 x 0.04</li> </ul>	
	중수도 시설설치	설치 시	<ul style="list-style-type: none"> <li>기준용적률 x 0.04</li> </ul>	- 총사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 - 관련법상 의무 시설인 경우 제외
	빗물관리 시설설치	설치 시	<ul style="list-style-type: none"> <li>기준용적률 x 0.04</li> </ul>	- 빗물저류이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 - 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상이 되도록 설치
	옥상녹화	설치 시	<ul style="list-style-type: none"> <li>기준용적률 x (녹화면적/대지면적) x 0.1</li> </ul>	- 법정 조경으로 산입된 면적 제외 - 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	자연지반 보존	준수 시	<ul style="list-style-type: none"> <li>기준용적률 x (보존면적/대지면적) x 0.2</li> </ul>	- 자연토양 및 투수성 포장 - 지하구조물 미설치시
	녹색 주차장	설치 시	<ul style="list-style-type: none"> <li>기준용적률 x (설치면적/대지면적) x 0.2</li> </ul>	- 기준용적률 x 0.05 이내

- 주1) 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 친환경 인센티브는 100분의 30이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없음
- 주2) 연면적 1만㎡ 이상 건축물 및 시 건축위원회 심의대상인 건축물은 건축계획 시 총 인센티브량의 100분의 30이상을 반드시 친환경 인센티브 항목으로 충족하여야 함
- 주3) 친환경 인센티브 항목에 대하여 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않음 (단, 적용이 어려운 소규모 건축물(연면적 900㎡ 이하)에 대해서는 계획유도 항목으로 대체 가능)
- 주4) 최대개발규모 내에서 토지소유자가 자발적으로 공동개발시에는 중구 건축위원회에서 인정하는 경우에 한하여 인센티브를 추가로 부여할 수 있음
- 주5) '중구 건축선 지정구간' 내 건축선 보다 추가하여 건축한계선으로 결정된 부분에 한하여 인센티브를 부여함 ('중구 건축선 지정구간' 내 건축선 후퇴부분은 제공면적 산정시 제외)
- 주6) 유사항목으로 상한용적률 적용 시 허용용적률에서는 제외

③ 상한용적률

도면 표시	적용구역	완화조건	계획내용	비고
-	지구단위계획 구역 전체	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공시설 등의 부지로 제공하거나 공공시설 등을 설치하여 제공하는 경우</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>허용용적률 <math>\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 0.7 \times \alpha \text{현금} \cdot \text{건축물})</math> 이내</li> <li>가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설등 부지의 해당 용적률</li> <li><math>\alpha</math>토지 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율</li> <li><math>\alpha</math>현금·건축물 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율</li> </ul>	-

(3) 높이

- 건축물의 높이는 비한옥 건축시 각 구역별 최고높이 범위 이내, 한옥 건축시 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 결정조서

도면 표시	적용지역	계획내용	비고
H1	일반상업지역 (퇴계로 북측 간선도로변)	최고높이 70m이하	-
H2	일반상업지역 (이면도로변)	접도폭원 10m이상	최고높이 40m이하
H3		접도폭원 4m초과 10m미만	최고높이 30m이하
H4		접도폭원 4m이하	최고높이 20m이하
H5	일반상업지역 (퇴계로 남측 노선상업지역)	최고높이 30m이하	-
H6	제3종일반주거지역	최고높이 20m이하	-
H7	제2종일반주거지역	최고높이 16m이하	-

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

□ 기준높이 완화 결정조서

도면 표시	완화계획	적용구역	계획내용			비고
			항목	완화조건	세부계획기준	
H5	최대 1.2배 범위 내에서 완화 가능	도심상업구역 (퇴계로 남측 노선상업지역)	도시 경관 개선	<ul style="list-style-type: none"> <li>남산으로의 조망확보를 위한 경관계획 수립 후 중구 건축위원회 심의를 통해 완화</li> </ul>	기준높이 $\times 0.2$	-

(4) 건축물 용도 및 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

도면 표시	적용구역	위치	구분	계획내용		비고
	도심 주거구역 01	중구 광희동2가, 장충동1가, 장충동2가 일대	용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 불허1, 불허4(주거환경개선사업구역 내)</li> <li>• 지정2, 권장</li> </ul>		제2종 일반주거지역  제2종 일반주거지역 (7층이하)
			건폐율	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 60% 이하 (시 도시계획조례가 정하는 바에 따름)</li> </ul>		
			용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 200% 이하 (시 도시계획조례가 정하는 바에 따름)</li> </ul>		
			높이	<ul style="list-style-type: none"> <li>• H7 (16m 이하)</li> </ul>		
	도심 주거구역 02	중구 광희동 2가 (광희문 인접 주거지), 장충동1가 일대	용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 불허1, 불허4(주거환경개선사업구역 내)</li> <li>• 지정2, 권장</li> </ul>		제3종 일반주거지역  일반상업지역 (방화지구)
			건폐율	제3종일반주거지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 50% 이하 (시 도시계획조례가 정하는 바에 따름)</li> </ul>	
				일반상업지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 60% 이하 (시 도시계획조례가 정하는 바에 따름)</li> </ul>	
			건폐율 완화	일반상업지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 30m 이하 건축 시                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축물 저층부에 대해 건폐율 80%까지 완화 (방화지구 내 건폐율 90%까지 완화)</li> </ul> </li> <li>• 한옥 등 건축자산 보호 시                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건폐율 80%까지 완화</li> </ul> </li> </ul>	
			용적률	제3종일반주거지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 250% 이하 (시 도시계획조례가 정하는 바에 따름)</li> </ul>	
				일반상업지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기준: 500% 이하,</li> <li>• 허용: 600% 이하</li> </ul>	
			용적률 완화	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지구단위계획상 용적률 완화계획에 따름</li> </ul>		
			높이	제3종일반주거지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• H6 (20m 이하)</li> </ul>	
				일반상업지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• H5 (30m 이하)</li> </ul>	
			기준높이 완화	일반상업지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기준높이 완화 조건 준수 시 기준높이×0.2 이내 완화</li> </ul>	
	근린 상업구역 01	장충단로7길, 장충단로8길, 동호로30길, 퇴계로56길	용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 불허2, 지정1(주요 보행가로변)</li> </ul>		제2종 일반주거지역  제2종 일반주거지역 (7층이하)
			건폐율	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 60% 이하 (시 도시계획조례가 정하는 바에 따름)</li> </ul>		
			용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 200% 이하 (시 도시계획조례가 정하는 바에 따름)</li> </ul>		
			높이	<ul style="list-style-type: none"> <li>• H7 (16m 이하)</li> </ul>		

도면 표시	적용구역	위치	구분	계획내용	비고	
	근린 상업구역 02	중구 장충동 일대 (장충단로변, 동호로변) 퇴계로 남측	용도	• 불허2, 지정1(주요 보행가로변)	제3종 일반주거지역  일반상업지역 (방화지구)	
			건폐율	제3종일반주거지역		• 50% 이하 (시 도시계획조례가 정하는 바에 따름)
				일반상업지역		• 60% 이하 (시 도시계획조례가 정하는 바에 따름)
			건폐율 완화	일반상업지역		• 30m 이하 건축 시 - 건축물 저층부에 대해 건폐율 80%까지 완화 (방화지구 내 건폐율 90%까지 완화) • 한옥 등 건축자산 보호 시 - 건폐율 80%까지 완화
			용적률	제3종일반주거지역		• 250% 이하 (시 도시계획조례가 정하는 바에 따름)
				일반상업지역		• 기준: 500% 이하, • 허용: 600% 이하
			용적률 완화	• 지구단위계획상 용적률 완화계획에 따름		
			높이	제3종일반주거지역		• H6 (20m 이하)
				일반상업지역		• H5 (30m 이하)
			기준높이 완화	일반상업지역		• 기준높이 완화 조건 준수 시 기준높이×0.2 이내 완화
	도심 상업구역 01	퇴계로 남측 노선상업지역	용도	• 불허3, 지정1(주요 보행가로변)	제3종 일반주거지역  일반상업지역 (방화지구)	
			건폐율	제3종일반주거지역		• 50% 이하 (시 도시계획조례가 정하는 바에 따름)
				일반상업지역		• 60% 이하 (시 도시계획조례가 정하는 바에 따름)
			건폐율 완화	일반상업지역		• 30m 이하 건축 시 - 건축물 저층부에 대해 건폐율 80%까지 완화 (방화지구 내 건폐율 90%까지 완화) • 한옥 등 건축자산 보호 시 - 건폐율 80%까지 완화
			용적률	제3종일반주거지역		• 250% 이하 (시 도시계획조례가 정하는 바에 따름)
				일반상업지역		• 기준: 500% 이하, • 허용: 600% 이하
			용적률 완화	• 지구단위계획상 용적률 완화계획에 따름		
			높이	제3종일반주거지역		• H6 (20m 이하)
				일반상업지역		• H5 (30m 이하)
			기준높이 완화	일반상업지역		• 기준높이 완화 조건 준수 시 기 준높이×0.2 이내 완화

도면 표시	적용구역	위치	구분	계획내용	비고
	도심 상업구역 02	퇴계로 북측 일반상업지역 (간선도로변)	용도	• 불허3, 지정1(주요 보행가로변)	일반상업지역
			건폐율	• 60% 이하 (시 도시계획조례가 정하는 바에 따름)	
			건폐율 완화	• 30m 이하 건축 시 - 건축물 저층부에 대해 건폐율 80%까지 완화 (방화지구 내 건폐율 90%까지 완화) • 한옥 등 건축자산 보호 시 - 건폐율 80%까지 완화	
			용적률	• 기준: 500% 이하, • 허용: 600% 이하	
			용적률 완화	• 지구단위계획상 용적률 완화계획에 따름	
			높이	• H1 (70m 이하)	
	도심 상업구역 02-1	퇴계로 북측 일반상업지역 (이면도로변)	용도	• 불허3	일반상업지역
			건폐율	• 60% 이하 (시 도시계획조례가 정하는 바에 따름)	
			건폐율 완화	• 30m 이하 건축 시 - 건축물 저층부에 대해 건폐율 80%까지 완화 (방화지구 내 건폐율 90%까지 완화) • 한옥 등 건축자산 보호 시 - 건폐율 80%까지 완화	
			용적률	• 기준: 500% 이하, • 허용: 600% 이하	
			용적률 완화	• 지구단위계획상 용적률 완화계획에 따름	
			높이	• 점도폭원 10m 이상 : H2 (40m 이하) • 점도폭원 4m 초과 10m 미만 : H3 (30m 이하) • 점도폭원 4m 이하 : H4 (20m 이하)	
	기개발 구역	파라다이스부지	용도	• 불허2, 지정1(주요 보행가로변)	제3종 일반주거지역
			건폐율	• 50% 이하 (시 도시계획조례가 정하는 바에 따름)	
			용적률	• 250% 이하 (시 도시계획조례가 정하는 바에 따름)	
			높이	• H6 (20m 이하)	

- ※ 쌍림 도시환경정비구역은 도시·주거환경정비기본계획에 따름.
- ※ 둘 이상의 용도지역에 걸쳐 있어 서로 다른 계획을 적용받는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제 84조(둘 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용기준)를 따름
- ※ 높이에서 지구단위계획구역 내 「문화재보호법」에 의한 역사문화환경보존지역(문화재보존영향 검토 대상구역)은 문화재보호법에서 정한 절차와 기준을 동시에 적용
- ※ 주요 보행가로변은 용도계획(지정, 권장)에 관한 결정도에서 표시하고 있는 지정용도1(1층 전면)로 계획된 부분 임

## 다. 건축물 배치 및 형태 등에 관한 결정조서

### (1) 건축물 배치

□ 건축물 배치 결정조서

구분	적용구역	계획내용	비고
건축물의 방향성	지구단위계획 구역 전체	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물의 주된 벽면 및 출입구의 방향은 대지가 접하는 전면도로의 방향과 일치되도록 권장</li> <li>전면도로의 방향과 일치하지 않을 경우 방향성을 고려하여 조경 등 처리 권장</li> </ul>	-
기존 도시조직의 유지	지구단위계획 구역 전체	<ul style="list-style-type: none"> <li>기존 통로로 사용되던 대지를 포함한 건축행위 시 기존 통로를 고려하여 건축물을 배치하도록 함</li> </ul>	기존 통로는 공공보행통로 조성계획과 연계
		<ul style="list-style-type: none"> <li>옛 길 등 내부 골목길에 면한 대지는 골목길 쪽으로 정면성을 갖도록 건축물의 배치하여 골목길의 특성이 유지될 수 있도록 함</li> </ul>	-
		<ul style="list-style-type: none"> <li>부지 내 한옥 등 건축자산이 있는 경우에는 기존의 배치와 형상 및 규모 유지 권장</li> </ul>	한옥 철거 시 종로구 '한옥자재은행' 활용
		<ul style="list-style-type: none"> <li>기존 도시조직의 특성 및 필지 규모를 고려한 배치 권장</li> </ul>	-
기존 지형 및 수목 고려	지구단위계획 구역 전체	<ul style="list-style-type: none"> <li>기존 지형과 수목의 훼손을 최소화하도록 건축물을 배치</li> </ul>	-
건축한계선	장충단로변 퇴계로변 동호로변 마른내로변	<ul style="list-style-type: none"> <li>간선도로변의 보행연속성 확보 및 질서정연한 가로경관 형성을 위해 도로에 면한 대지경계선으로부터 후퇴                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 중구 건축선 지정구간 : 3m</li> <li>- 중구 건축선 미지정구간 : 1m</li> </ul> </li> <li>한옥 등 건축자산 보호 시 건축한계선 완화 적용. 단, '중구 건축선 지정' 구간은 「건축법 시행령」제6조(적용의 완화) 제①항 제4호, 「서울특별시 건축 조례」제3조(적용의 완화) 제①항 제1호에 따라 중구 건축위원회 심의를 통해 적용의 완화를 받은 경우 건축한계선 완화적용.</li> </ul>	(중구 건축선 변경 지정 고시: 서울특별시 중구 고시 제2019-23호 (2019.3.6.))
		<ul style="list-style-type: none"> <li>한양도성 명실·훼손 구간                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 성곽 추정선에서 양측으로 1.5m 후퇴</li> <li>- 한양도성 문화재 경계선 폭원이 2m 내외임을 고려</li> <li>- 장기적인 한양도성 순성루트 확보 고려</li> </ul> </li> </ul>	-
		<ul style="list-style-type: none"> <li>한양도성 순성길                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 한양도성 순성길 조성과의 연계하여 도로에 면한 대지경계선에서 0.5m 후퇴</li> </ul> </li> </ul>	동호로20길
		<ul style="list-style-type: none"> <li>내부 주요 차량서비스 가로                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 도로에 면한 대지경계선에서 0.5~2m 후퇴</li> <li>- 내부가로의 교통순환체계를 고려하여 폭원 확보가 필요한 주요 서비스가로에 대해 적용</li> </ul> </li> </ul>	차도부속형 전면공지
벽면 한계선	장충단로 8길 변	<ul style="list-style-type: none"> <li>도로에 면한 대지경계선에서 최소 1.0m 후퇴</li> </ul>	-
건축지정선	남소영길 (퇴계로56길) 남소문동천길 (퇴계로58길) 장충단로7길	<ul style="list-style-type: none"> <li>대지경계선을 기준으로 지정 (옛 길, 옛 물길 변으로 연속된 상업가로의 경관 보전)</li> </ul>	4m이상 옛 길, 옛 물길
골목지정선	도심주거구역 옛 길 변	<ul style="list-style-type: none"> <li>골목의 대지경계선을 기준으로 골목지정선 지정 (옛 골목의 고유한 경관 관리 및 골목 형태 관리)</li> <li>골목지정선 준수 및 높이 8m이하 건축시 「건축법 시행령」 제6조(적용의 완화) 제①항 제4호, 「서울특별시 건축조례」 제3조(적용의 완화) 제①항 제1호에 따라 중구 건축위원회 심의를 통해 적용의 완화 가능.</li> </ul>	4m미만 옛 길

※ 건축선 후퇴의무 적용의 완화는 장충동 일대 지구단위계획 구역에 대해 건축법 시행령 제6조(적용의 완화) 제④항 제4호 및 서울시 건축조례 제3조 제①항에 따라 서울특별시장이 적용의 완화 구역으로 지정 공고한 이후 중구 건축위원회 심의를 통해 적용 가능.

※ 쌍림 도시환경정비구역은 도시·주거환경정비기본계획에 따름.

## (2) 건축물 형태 및 외관

### □ 건축물의 형태 및 외관

- 본 지구단위계획구역 내 건축물의 형태 및 외관 등에 관한 사항은 '공통지침'으로 적용할 사항과 각 구역의 특성을 반영하여 특별히 관리하여야 하거나 지역정체성 형성 및 지역특색을 강화하기 위해 강조하는 별도의 '특화지침'으로 구분하여 정함.

### □ 공통지침 : 지구단위계획구역 전체

#### ① 규제사항

구분		계획내용	비고
지붕	지붕상부 설비처리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지붕 위에 물탱크, 실외기 등 이와 유사한 건축물의 설비시설을 설치할 경우, 외벽의 재료와 어울리는 재료로 차폐시설(가림막)을 설치해야 함.</li> </ul>	-
	재료 및 색채	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지붕 및 외벽, 담장 및 옹벽의 주재료로 다음의 사용을 제한함.</li> <li>① 과도한 반사성 재료 (반사유리, 스테인리스 미러마감 등)</li> <li>② 원색계열의 도료 및 그 밖의 재료 (특히, 평지붕에 초록색 등 원색 방수재 도포)</li> <li>• 지붕 및 외벽, 담장 및 옹벽의 주조색으로 원색계열의 색채 사용 금지.</li> <li>• 강조색 사용 및 원색계열의 도료 사용은 사용 면적을 10% 이내로 제한.</li> </ul>	-
저층부	개방형 입면조성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 간선도로변에 면한 건축물은 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출하는 것을 금지.</li> <li>• 가로에 면한 개구부에 셔터 설치시에는 가로에서 내부를 볼 수 있도록 셔터면적의 1/2이상을 개방되어 있는 투시형으로 설치.</li> </ul>	-
	진입구 처리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진보장에 관한 법률」에서 정하는 바에 따라 적합하게 조성하며, 건축물 주출입구의 1층 바닥은 보도와 단차를 두지 않되 불가한 경우 1:24이하의 경사를 설치.</li> </ul>	-
옹벽	높이	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 옹벽높이에 대한 지침은 신규옹벽 설치 시에 적용하고, 기존 옹벽부가 설치된 경우에는 적용 예외.</li> <li>• 전면도로변에 면한 옹벽 높이가 3m 이하로 조성.</li> <li>• 지형여건상 부득이 한 경우 2단으로 나누어 전체높이가 5m까지 조성할 수 있으며, 이때 각 단의 높이를 3m이하로 하고 상단은 1m이상 후퇴하고 식재하여 녹화.</li> </ul>	-
	건축물외부 형태	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 현상변경허용기준 적용구간에는 사선절제형, 계단형 건축형태를 금지.</li> <li>• 승강기탑, 계단탑 등은 전면도로에서 이격하여 배치.</li> <li>• 연접대지에 기존 건물이 있을 경우, 신축건물 1층 개구부의 높이는 인접한 기존 건물과 일치. (대지의 레벨이 같을 때)</li> </ul>	-
	필로티	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 필로티에 대한 지침은 신규 설치 시에 적용.</li> <li>• 높이가 평균 3m 이하, 최대높이가 5m 이하 설치.</li> </ul>	-
	간선도로 변 주차장 출입구 조성방식	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 간선도로 변에 주차장 출입구 조성 시에는 건물디자인과의 조화를 고려하여 최소한의 주차장 출입구 조성.</li> <li>• 주차장 출입구에 형성된 경계부는 단차가 없도록 조성. 부득이하게 형성된 경사면은 보행자의 통행에 불편함이 없고 안전한 재료로 포장.</li> <li>• 주차장 출입구에 보행자 안전을 위한 출차경보 장치 등의 안전시설물 설치.</li> </ul>	-

② 권장사항

구분		계획내용	비고
지붕	형태	<ul style="list-style-type: none"> <li>현상변경허용기준 적용구간은 경사지붕을 권장. (경관 상 높이완화 연계)</li> <li>경사지붕의 구배는 최소 3/10 이상 최대 10/10 미만으로 설치.</li> </ul>	-
	색채	<ul style="list-style-type: none"> <li>'서울색 정립 및 체계화(2008)' 역사문화경관 권장색채 적용 권장.</li> </ul>	-
외벽	재료 및 색채	<ul style="list-style-type: none"> <li>자연재료의 사용(벽돌, 전돌, 목재 등) 및 '서울색 정립 및 체계화(2008)' 역사문화경관 권장 색채 적용 권장.</li> </ul>	-
	부착시설물 처리	<ul style="list-style-type: none"> <li>지붕을 제외한 외부에 설치되는 부착시설물은 가급적 건축물 후면 설치 권장.</li> <li>가로변 노출시, 외벽의 재료 및 색채를 고려하여 차폐시설(가림막) 설치 권장.</li> </ul>	-
저층부	입면분할 요소	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물 입면은 휴먼스케일을 고려하여 수직 및 수평방향으로 적절한 입면분할 요소를 도입하도록 권장.</li> <li>가로에 접하여 설치되는 점포의 개구부 높이를 통일하고 해당층 상부에 수평분할요소를 도입하여, 인접건물의 높이와 조화를 이루도록 권장.</li> </ul>	-
담장	구성방식	<ul style="list-style-type: none"> <li>담장은 가급적 설치하지 않고, 재료의 물성이 드러나는 자재 또는 생울타리, 투시형의 낮은 담장으로 조성 권장.</li> <li>위에서 권장하는 방식을 조성하지 못할 시, 담장 하부에 지피류 및 덩굴성 식물을 식재 녹화하도록 권장.</li> </ul>	-
	높이	<ul style="list-style-type: none"> <li>과도한 높이의 담장 설치를 지양하며, 최대 높이 1.5m(상부투시형 1.8m) 이하로 조성 권장.</li> <li>옹벽 위 담장설치 : 최대 높이 1.2m(상부 투시형 높이 1.5m) 이하로 조성 권장.</li> <li>생울타리, 교목의 일식으로 울타리 조성시 담장높이 산정 제외. (단, 식재를 위한 화단 높이 1m이하 조성할 경우)</li> </ul>	-
	재료 및 색채	<ul style="list-style-type: none"> <li>색채는 '서울색 정립 및 체계화(2008)' 역사문화경관 권장 색채 적용 권장.</li> <li>재료는 벽돌, 석재, 목재, 생울타리등 자연적 재료사용 권장.</li> </ul>	-
옹벽	구성방식	<ul style="list-style-type: none"> <li>가로에 면한 옹벽의 높이는 대지의 지형을 고려하여 가급적 최소한의 높이로 설치할 것을 권장.</li> <li>옹벽은 가급적 자연석 쌓기로 조성하여 자연친화적인 분위기로 조성할 것을 권장.</li> </ul>	-
	재료 및 색채	<ul style="list-style-type: none"> <li>재료는 장대석, 사괴석, 점토벽돌, 와편, 자연석, 회벽 등 자연친화적이고 전통적인 분위기의 재료를 사용하고 지나치게 많은 재료의 혼용은 지양.</li> <li>색채는 자연친화적이고 전통적인 분위기의 재료 그대로의 색채감을 살릴 수 있도록 권장.</li> </ul>	-
건축물 외부 형태		<ul style="list-style-type: none"> <li>인접 부지에 한옥 등 건축자산이 있는 경우 조화롭게 배치하며, 면하는 입면은 가급적 외부부착물, 설비시설 등을 부착하지 않도록 권장.</li> <li>단조롭고 폐쇄적인 벽면이 되지 않도록, 입면을 분절하여 표정이 풍부한 입면 디자인이 될 수 있도록 권장.</li> </ul>	-
대문 조성방식		<ul style="list-style-type: none"> <li>대문은 자연친화적인 재질과 색채를 사용하여 조성할 것을 권장.</li> <li>대문은 담장면에서 최소 0.5m, 적정 1m이상 후퇴하여 음식물, 재활용쓰레기통, 우편함, 미니화단 등을 설치하여 활용하기 위한 서비스 공간으로 조성 권장.</li> </ul>	-
이면도로 변 주차장 출입구 조성방식		<ul style="list-style-type: none"> <li>주차출입구에 형성된 경계부는 단차가 없도록 조성 권장. 부득이하게 형성된 경사면은 보행자의 통행에 불편함이 없고 안전한 재료로 포장하도록 권장.</li> <li>주차출입문은 대문의 재질/색채와 유사한 재료사용 권장.(가급적 투시형으로 조성)</li> <li>옥내 주차장에는 차고문이나 셔터를 설치하여 주차장의 내부가 노출되지 않도록 조성 권장.</li> <li>차고문, 셔터의 재료는 도색되지 않은 알루미늄, 스테인리스 재료의 사용을 지양하고, 목재, 반투과성 합성재, 권장색채로 도색된 철재사용 권장.</li> </ul>	-

□ 특화지침 적용구역의 구분

구분	적용구역	계획내용	규제	권장	비고
특화가로지침	남소문동천, 남소영길, 장충단로7길 가로활성화 (퇴계로56길 및 51길, 장충단로7길에 면한대지)	• 자연재료의 사용(벽돌, 전돌, 목재 등) 및 '서울색 정립 및 체계화(2008)' 역사문화경관 권장색채 적용	○		-
		• 남소문동천, 남소영길, 장충단로7길 변으로 건물 진출입구를 1개이상 확보	○		-
		• 남소문동천, 남소영길, 장충단로7길 변으로 정면성을 갖는 점포 설치 권장		○	-
	광희문 주변 경관관리 (퇴계로68길에 면한 대지)	• 경사지붕 조성 • 경사지붕의 구배는 최소 3/10 이상 최대 10/10 미만으로 설치	○		-
		• 한양도성과 조화로운 경관을 형성하도록 자연재료의 사용(벽돌, 전돌, 목재 등) 및 '서울색 정립 및 체계화(2008)' 역사문화경관 권장색채 적용	○		-
		• 건축물 폭원은 10m 이내로 권장하며 초과시 10m마다 수직분절요소를 도입	○		-
		• 원색계열의 야간조명 및 옥상광고물 설치 금지	○		-
	옛 길, 옛 물길 보존관리 (옛 길에 면한 대지)	• 자연재료의 사용(벽돌, 전돌, 목재 등) 및 '서울색 정립 및 체계화(2008)' 역사문화경관 권장색채 적용 권장		○	-
		• 옛 길, 옛 물길에 면한 한옥 등 건축자산의 외관 및 형태 보존 권장		○	-
	한옥 등 건축자산 관리지침	한옥	• 지구단위계획 구역 내 기존 한옥을 개보수하거나 신축하는 경우에 적용 • 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)를 따름		○
건축자산		• 「역사도심 기본계획」(2015)에 따른 근현대 건축자산, 일식가옥 및 문화주택을 대상으로 적용 • 보전방법 및 범위 등은 「역사도심 기본계획」(2015)에 따름 • 문화주택은 지구단위계획에서 제시하는 형태 및 외관지침 준수		○	-
접도유형별 특화지침 (담장, 옹벽, 계단, 레벨차이, 필로티, 옥상)	지구단위계획구역 전체	• 가로변에 면해 있는 건축물의 접도유형별 담장/담장+옹벽/계단/레벨차이/필로티/옥상 구간에 대한 통합지침 부여		○	-

□ 문화주택의 형태 및 외관에 관한 결정조서

- 기존 문화주택을 보전·활용 하는 경우에 적용함.

① 문화주택의 형태 및 외관지침

구분	계획내용
배치	• 불가피한 경우의 철거와 신축을 제외하고 준공년도 기준 원형적 가치를 존중한 리모델링을 원칙으로 함.
지붕	• 박공지붕은 원형의 지붕 형태와 경사도를 유지하고, 노후화된 재료를 적정재료로 교체하여 가로변에 노출하도록 함. • 부설지붕도 동일한 가이드라인을 적용함.
외벽	• 가로변 입면의 덧댐 부분을 제거하고 원형의 가로경관을 회복하도록 유도. • 원형 이미지를 유지하는 재료 사용을 권장. • 옥외광고물, 부착물, 실외기 등 건축물의 외관에 저해가 되는 요소들의 설치 규제.
담장	• 합벽, 장옥 등 연속된 가로경관은 이웃주민 공동의 합의를 도출하여 리모델링을 진행.
창호	• 창호(출장, 목재 띠창살 등)의 원형의 이미지를 유지할 수 있는 재료 사용을 권장.

### 3) 기타사항에 관한 결정조서

#### 가. 대지 내 공지 결정조서

##### 대지 내 공지 결정조서

구분	적용지역	계획내용	규제	권장	비고
전면공지	장충단로변 퇴계로변 동호로변 마른내로변	• 보도부속형 전면공지로 조성 • 건축한계선으로 확보된 공지외의 경우 「건축법」, 「국토교통부 조경기준」 등 관련기준에 적합하게 조성할 경우 대지안의 조경면적으로 산입	○		-
	한양도성 멸실·훼손구간	• 한양도성 훼손구간은 현재 상태대로 보존 원칙 • 장기적으로 한양도성 순성길이 연결될 수 있도록 보행자 통행이 가능한 전면공지로 조성 • 한양도성 멸실구간 내 추정선 표식 설치	○		-
	한양도성 순성길	• 보도부속형 전면공지로 조성	○		-
		• 한양도성 순성길 루트 안내 표식 설치 권장		○	-
	내부 주요 차량서비스 가로	• 차도부속형 전면공지로 조성 • 전면공지 내에는 공작물, 담장, 계단, 주차장 등 차량 및 보행자의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물 설치 금지	○		-
장충단로8길	• 보도부속형 전면공지로 조성	○		-	
공공보행통로	공공보행통로 지정/권장 대지	• 지상부가 오픈된 개방형으로 설치원칙, 불가피하게 필로티 구조로 설치할 경우 높이 4m이상 확보, 최소 폭 2m 이상으로 조성 • 담장, 계단, 화단 등 통행에 지장을 주는 장치물 설치 금지 • 연결되는 양측도로에 고저차가 있을 경우 경사로로 처리하고, 부득이한 경우 계단설치 허용 • 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 개방하고 인지하기 쉽도록 안내판 설치 • 야간조명 설치 권장	○		해당부문 도면표기
대지안의 조경	지구단위계획 구역 전체	• 대지 안의 조경 위치는 전면도로에 인접하여 조성 권장 • 보도부속형인 경우 건축선(건축한계선) 후퇴부에 면한 조경식재 및 담장녹화 권장		○	-

### 나. 환경친화적 건축물에 관한 결정조서

#### □ 환경친화적 건축물에 관한 결정조서

구분	적용구역	계획내용	규제	권장	비고
자연지반 보존	지구단위계획구역 전체	• 지하수 및 생태면적확보, 열섬현상 방지를 위해 자연지반 보존 권장		○	-
옥상녹화	지구단위계획구역 전체	• 「서울시 옥상녹화 가이드라인(2017.12)」에 따라 설치 권장		○	-
벽면녹화	지구단위계획구역 전체	• 「건축물 녹화 설계기준(국토해양부, 2012.4)」 및 「서울특별시 도시구조물 벽면녹화 활성화」에 따라 설치 권장		○	-
녹색주차장	지구단위계획구역 전체	• 「서울특별시 녹색주차장 활성화 계획」에 따라 설치 권장		○	-
물재이용시설	지구단위계획구역 전체	• 「서울특별시 물재이용 관리계획(2013.7)」 및 「물 재이용시설 설계 및 유지관리 가이드라인(환경부, 2013)」에 따라 설치 권장		○	-
신·재생 에너지시설	지구단위계획구역 전체	• 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법령」의 기준에 따라 설치 권장		○	-
에너지절약	지구단위계획 구역 전체	• 에너지 절약을 위해 에너지를 절약할 수 있는 시설을 설치 권장		○	-
생태면적률	지구단위계획구역 전체	• 건축물의 신축 시 「서울특별시 생태면적률 운영지침(2016.4)」 적용	○		-

### 다. 교통처리 등에 관한 결정조서

#### □ 차량출입불허구간 결정조서

구분	적용구간	계획내용	비고
차량출입 불허구간	간선도로변 (퇴계로, 동호로, 장충단로)	• 간선도로에서 대지 안으로 차량출입을 원칙적으로 금지, 이면도로에 주차출입구 설치 • 단, 이면도로에 주차출입구 설치가 불가능한 경우 간선도로에서의 차량출입을 허용	해당부분 도면표기
	차량진입이 불가능한 옛 길, 건축자산이 밀집한 내부 골목길 변	• 도로에서 대지 안으로의 차량출입을 원칙적으로 불허	해당부분 도면표기 주차장 설치기준 완화구역① 연계
제한적 차량출입 불허구간	차량진입이 가능한 옛 길 변 (남소영길, 남소문동천, 장충단로7길)	• 개발 시 선택적으로 도로에서 대지 안으로의 차량출입을 불허	해당부분 도면표기 제한적 주차장 설치기준 완화구역① 연계
	보행활성화를 위한 공공기여 대지 (주민공동이용시설로 지정된 대지, 공공보행통로 조성 권장 대지)	• 개발 시 선택적으로 도로에서 대지 안으로의 차량출입을 불허	해당부분 도면표기 제한적 주차장 설치기준 완화구역② 연계

\* 제한적 차량출입 불허구간은 보행중심가로 조성 및 운영을 목표로 해당구간에서의 차량출입불허를 유도하는 구간으로, 토지 등 소유자가 개발 시 도로에서 대지안으로의 차량출입을 불허하는 경우에 한하여 차량출입불허구간으로 인정.

□ 주차장 설치기준 완화 결정조서

구분	적용구역	계획내용		비고
		완화조건	완화계획	
차량출입 불허구간	주차장 설치기준 완화구역①	• 높이 8m이하 건축 및 기존 필지 보존 시	• 부설주차장 설치 100%완화 • 완화조건 미 준수 시 부설주차장 설치의무 면제 및 비용납부	-
제한적 차량출입 불허구간	제한적 주차장 설치기준 완화구역①	• 높이 16m이하 건축 및 건축물 형태지침 준수 및 기존 필지 보존 시	• 부설주차장 설치 100%완화	-
	제한적 주차장 설치기준 완화구역②	• 공공보행통로 조성 시	• 부설주차장 설치 100%완화	공공보행통로 권장 대지
		• 주민공동이용시설 조성 시	• 부설주차장 설치 100%완화	-
지구단위계획구역 내		• 한옥 등 건축자산 보호 시	• 부설주차장설치 100%완화	-

※ 제한적 주차장 설치기준 완화구역은 토지 등 소유자가 개발 시 대지안 으로의 차량출입을 금지하는 경우에 한하여 주차장 설치 기준 완화구역이 지정된 것으로 보아 주차장 설치기준 완화 계획지침에 따라 부설주차장 설치기준을 완화함.  
 ※ 한옥 등 건축자산 보호 시 해당 대지로의 차량출입을 불허하는 차량출입불허구간으로 간주하여 주차장 설치기준을 완화함.

라. 경관에 관한 결정조서

(1) 경관계획 등의 적용

□ 경관계획 등의 적용 결정 조서

구분	적용구역	계획내용	비고
서울특별시 경관계획	사대문안 남측 주거지 (퇴계로 남측 주거지역)	• 역사도심 중점경관관리구역 '산 주변 저층 주거지경관 특성 유지' 경관가이드라인 및 경관체크리스트 준수	-
	내사산축 (한양도성 완충구역 범위 내 건축물)	• 역사도심 중점경관관리구역 '내사산 주변 자연녹지 회복 및 시가지 내 보행녹지축 형성' 경관가이드라인 및 경관체크리스트 준수	-
	한양도성 완충구간	• 역사도심 중점경관관리구역 '한양도성 주변지역 역사특성 관리' 경관가이드라인 및 경관체크리스트 준수	-
	주요 역사문화자원 주변지역	• 역사도심 중점경관관리구역 '역사문화자원의 인지도 강화' 경관가이드라인 및 경관체크리스트 준수	-
	옛 길, 옛 물길, 옛 도시평면 주변지역	• 역사도심 중점경관관리구역 '옛 도시조직을 보존, 활용한 역사적 장소성 제고' 경관가이드라인 및 경관체크리스트 준수	-
	중심지 미관지구에 해당하는 가로 범위 <sup>1)</sup>	• 역사도심 중점경관관리구역 '도심 주요가로변 보행 쾌적성 증대' 경관가이드라인 및 경관체크리스트 준수	-

1) 서울특별시 경관계획 수립 이후 중심지 미관지구가 폐지됨(서울특별시고시 제2019-129호, 2019.4.18.). 이에 본 지침에서 '중심지 미관지구'에 해당하는 가로 범위'는 미관지구 폐지에 따른 '중구 건축선 지정'구간(서울특별시 중구 고시 제2019-23호, 2019.3.6.)에 적용토록 함.

(2) 역사문화적 건축물 장소의 보전·활용

□ 역사문화적 건축물 장소의 보전·활용 결정 조서

구분	적용구역	계획내용	비고
문화재	지구단위계획구역 전체	<ul style="list-style-type: none"> <li>지정문화재 및 등록문화재는 「문화재보호법」, 「서울특별시 문화재보호조례」에 의해 보호</li> <li>문화재청 현상변경허용기준 준수</li> </ul>	-
매장문화재 발굴 및 보존	지구단위계획구역 전체	<ul style="list-style-type: none"> <li>「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 및 「서울시 문화재보호조례」 제45조에 따른 매장문화재 지표조사 및 시굴조사, 표본조사, 입회조사 대상 지역에 대한 조사 실시 후 보존 조치 이행</li> <li>「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」에 따라 절차 이행</li> </ul>	-
역사적 장소 및 옛 길 흔적 표시	지구단위계획구역 전체	<ul style="list-style-type: none"> <li>대지 내 역사유적터(멸실유적지)가 있는 경우 표석 설치</li> <li>설치위치, 형태 등은 「서울특별시 역사문화경관계획」을 참고하여 서울특별시 표석설치위원회의 자문을 통해 결정함</li> <li>옛 길 인접 대지는 바닥재료 및 포장패턴을 달리하여 옛 길의 흔적 표시 권장</li> </ul>	-
한양도성 주변 역사특성 관리	한양도성 멸실/훼손 구간	<ul style="list-style-type: none"> <li>한양도성 멸실/훼손 구간 한양도성 흔적표시를 위한 외부공간 확보를 위해 한양도성 추정선 주변 건축한계선 지정(1.5m 후퇴)</li> </ul>	-
한옥	지구단위계획구역 전체	<ul style="list-style-type: none"> <li>한옥 신축 및 개보수 시 완화계획(주차장완화 등) 적용</li> <li>한옥 건축 시 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제26조 한옥에 대한 관계 법령의 특례에 따라 완화 적용</li> <li>한옥 신축 및 수선 시 「서울특별시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례」에 따라 지원 적용</li> </ul>	-
건축 자산	지구단위계획구역 전체	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축자산의 보전·활용 시 완화 계획(주차장완화 등) 적용 (중구 건축위원회 자문을 통해 건축자산의 가치보전을 인정받은 경우)</li> <li>「역사도심 기본계획」(2015)에 따른 근현대 건축자산, 일식가옥 및 문화주택을 대상으로 적용</li> <li>보전방법 및 범위 등은 「역사도심 기본계획」(2015)에 따르며, 문화주택은 지구단위계획에서 제시하는 형태 및 외관지침 준수</li> <li>※ 본 계획 결정 당시 역사도심 기본계획(2015)의 역사문화자원을 건축자산으로 보며, 추후 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제5조에 따른 서울특별시 한옥 등 건축자산 진흥 시행계획 수립·시행 시에는 해당 계획을 적용함</li> <li>※ 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에 따른 건축자산 진흥구역 지정 또는 우수건축자산 등록 시 특례 및 지원사항 등 당해 법령에 따라 관리.</li> </ul>	-
저층 구름 주거지 경관보호	일반주거지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>절성토 금지. 단, 구조적 안정을 위한 높이 50cm이내 또는 중구 도시·건축공동위원회 심의 시 완화 적용</li> </ul>	-

(3) 옥외광고물

□ 옥외광고물 결정조서

① 규제사항

구분	적용구역	계획내용	비고
옥외 광고물	지구단위계획구역 전체	<ul style="list-style-type: none"> <li>「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」 및 같은 법 시행령 「서울특별시 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례」, 「서울특별시 중구 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례」 준용</li> </ul>	-

② 권장사항

구분	적용구역	계획내용	비고	
옥외 광고물	지구단위계획구역 전체	광고물 유형	<ul style="list-style-type: none"> <li>한 건물에 점포가 입점해 있는 건물의 경우 주요 출입구에 공동의 연립형 간판설치 권장</li> <li>연립형 간판은 지주이용간판, 벽면을 활용한 공동연립간판, 연립돌출간판으로 전체적인 조화를 고려한 디자인 도입</li> </ul>	-
		형태	<ul style="list-style-type: none"> <li>간판의 글자와 간판의 베이스를 분리하는 형태인 채널(문자형)간판 및 연립형 권장</li> </ul>	-
		크기	<ul style="list-style-type: none"> <li>입체문자형일 경우 위층과 아래층 사이 창문간 벽면 폭의 40%이내, 최대 40cm</li> </ul>	-
		색상	<ul style="list-style-type: none"> <li>가급적 원색과 같은 고채도의 색은 피하고 무채색계열과 브라운계열 색상의 사용을 권장</li> </ul>	-
		재료	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물의 외부 마감재와 조화로운 재질을 사용하고, 나무, 돌, 금속 등 자연적인 재료 사용 권장</li> </ul>	-
		조명	<ul style="list-style-type: none"> <li>부분조명이나 간접조명을 권장하고, 간판전체 직접조명방식은 지양하며, 직접조명방식을 사용할 경우는 문자나 도형부분에 부분적으로 사용하도록 함</li> </ul>	-

(4) 인공조명

인공조명 결정조서

구분	적용구역	계획내용	비고
공통사항	지구단위계획구역 전체	<ul style="list-style-type: none"> <li>「인공조명에 의한 빛공해 방지법」 및 「서울특별시 빛공해 방지 및 좋은빛 형성 관리조례」 준수</li> </ul>	-
조명용도	지구단위계획구역 전체	<ul style="list-style-type: none"> <li>「서울특별시 빛공해방지계획」(2015)에 따른 조명용도별 빛공해 방지계획 준수</li> </ul>	-
조망환경관리구역	지구단위계획구역 전체	<ul style="list-style-type: none"> <li>「서울특별시 빛공해방지계획」에 따른 조망환경관리구역별 빛공해 방지계획 준수</li> </ul>	-
야간경관	지구단위계획구역 전체	<ul style="list-style-type: none"> <li>「서울특별시 빛공해방지계획」에 따른 야간경관 조망유형별 빛공해 방지계획 준수</li> <li>「서울특별시 야간경관가이드라인」(2015) 준수</li> </ul>	-
미디어파사드 장식조명	지구단위계획구역 전체	<ul style="list-style-type: none"> <li>「서울특별시 빛공해 방지 및 좋은빛 형성 관리조례」 [별표1] 기준 준수</li> <li>좋은 빛 위원회의 심의를 거쳐 인정하는 경우에는 미디어파사드 장식조명 설치 가능</li> </ul>	-

(5) 주민협정

주민협정 결정조서

구분	계획내용	비고
협정	<ul style="list-style-type: none"> <li>지속적으로 변화하는 지역의 특성 및 환경을 고려하여 계획지침에서 정하는 범위 안에서 세부적인 가이드라인 및 지역 활성화를 위한 환경개선 프로그램 등을 주민협정으로 정하여 운영</li> </ul>	-
(가칭) OO 협의회	<ul style="list-style-type: none"> <li>주민협정을 지키고 이끌어갈 주민자치기구로서 주민협정의 제정 및 변경을 제안하며 협정으로 정하는 사항의 홍보, 실천, 관리, 지도의 기능을 담당 (※ 다수의 협의체 구성 가능)</li> </ul>	-

#### 4) 인센티브에 관한 결정조서

##### 가. 건폐율 완화

건폐율 완화 결정조서

도면 표시	적용구역	계획내용		비고
		완화조건	완화계획	
-	일반상업지역	• 30m이하 건축 시	건축물 저층부(4층이하)에 대해 건폐율 80%까지 완화 (방화지구 내 건폐율 90%까지 완화)	-
		• 한옥 등 건축자산 보호 시	건폐율 80%까지 완화	-

※ 「건축물 저층부」라 함은 건축물 1층에서 4층까지의 범위로 「역사도심기본계획(2015)」의 높이 개념 변경과 건폐율 완화 검토에 따른 저층부를 말함

##### 나. 용적률 완화

용적률 완화 결정조서

###### ① 허용용적률 : 계획유도 인센티브 항목

항목	세분	완화조건	세부계획기준	비고
공동 개발	공동개발 (권장)	준수시	• 기준용적률 $\times \alpha$ ※ 공동개발 필지 수에 따라 차등적용 (둘 이상의 필지에 기공동 건축된 대지는 하나의 필지로 산정) - 2필지 : $\alpha=0.1$ - 3필지이상 : $\alpha=0.2$	-
대지내 공지	공개공지	설치시	• 기준용적률 $\times \{(설치면적-의무면적)/대지면적\} \times \alpha$ - 개방형구조 : $\alpha=2.0$ , 피로티구조 : $\alpha=1.0$	-
	섬지형공지 침상형공지	설치시	• 기준용적률 $\times \{(설치면적-의무면적)/대지면적\} \times \alpha$ - 개방형구조 : $\alpha=2.0$ , 피로티구조 : $\alpha=0.5$	-
	건축한계선	준수시	• 기준용적률 $\times \{(설치면적-의무면적)/대지면적\} \times 1$	-
	공공보행통로	설치시	• 기준용적률 $\times (조성면적/대지면적) \times 3$	-
건축물 용도	저층부 가로활성화용도 (지정1포함)	준수시	• 기준용적률 $\times 0.1$ - 지정1 용도 중 도입 시 - 1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2 이상 설치 시	-
	특정층(꼭대기층) 개방	설치시	• 기준용적률 $\times (설치면적/연면적) \times 1$ - 일반인에게 개방이 가능한 구조의 경우에 한함 - 설치면적은 전용면적으로 함	-
보행 개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치 등	설치시	• 기준용적률 $\times 0.2$ - 건물내부 또는 대지내 설치 시	-
건축물 개방	건축물 내 공익시설 설치	설치시	• 기준용적률 $\times (제공면적/연면적) \times 2$ - 공연장, 박물관, 미술관, 도서관 등 - 중구 도시·건축공동위원회 심의에서 인정하는 경우	-
역사 보전	옛길/물길 복원 및 재현	설치시	• 원형보전 : 기준용적률 $\times 0.1$ • 형태보전 : 기준용적률 $\times 0.1$	-
	역사흔적 남기기	설치시	• 기준용적률 $\times 0.1$ - 역사적 가치가 있는 건축물(시설물 포함) 및 지역유래 등 스토리텔링을 위한 사업부지내 전시공간 유치 등 중구 건축위원회 자문을 통해 보전가치가 있다고 인정하는 경우	-

② 허용용적률 : 친환경 인센티브 항목

항목	세분	완화조건	세부계획기준		비고
환경친화 에너지 효율화	녹색건축 인증	준수 시	<ul style="list-style-type: none"> <li>최우수(그린1등급):기준용적률 x 0.12</li> <li>우수(그린2등급):기준용적률 x 0.08</li> <li>우량(그린3등급):기준용적률 x 0.04</li> </ul>	세 기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 x 0.2	※녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율 등급 인증 기준 준용 ※서울시 녹색건축물 설계 기준에 따른 의무대상 준수
	에너지 효율등급 인증	준수 시	<ul style="list-style-type: none"> <li>에너지효율1등급:기준용적률 x 0.08</li> <li>에너지효율2등급:기준용적률 x 0.06</li> <li>에너지효율3등급:기준용적률 x 0.04</li> </ul>		※신재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용 ※공급률로 등급판정 대체 가능
	신재생 에너지 보급확대	준수 시	<ul style="list-style-type: none"> <li>신재생에너지1등급:기준용적률 x 0.12</li> <li>신재생에너지2등급:기준용적률 x 0.10</li> <li>신재생에너지3등급:기준용적률 x 0.08</li> <li>신재생에너지4등급:기준용적률 x 0.06</li> <li>신재생에너지5등급:기준용적률 x 0.04</li> </ul>		
	중수도 시설설치	설치 시	<ul style="list-style-type: none"> <li>기준용적률 x 0.04</li> </ul>		- 총사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 - 관련법상 의무 시설인 경우 제외
	빗물관리 시설설치	설치 시	<ul style="list-style-type: none"> <li>기준용적률 x 0.04</li> </ul>		- 빗물저류이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 - 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상이 되도록 설치
	옥상녹화	설치 시	<ul style="list-style-type: none"> <li>기준용적률 x (녹화면적/대지면적) x 0.1</li> </ul>		- 법정 조경으로 산입된 면적 제외 - 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	자연지반 보존	준수 시	<ul style="list-style-type: none"> <li>기준용적률 x (보존면적/대지면적) x 0.2</li> </ul>		- 자연토양 및 투수성 포장 - 지하구조물 미설치시
녹색 주차장	설치 시	<ul style="list-style-type: none"> <li>기준용적률 x (설치면적/대지면적) x 0.2</li> </ul>		- 기준용적률 x 0.05 이내	

- 주1) 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 친환경 인센티브는 100분의 30이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없음
- 주2) 연면적 1만㎡ 이상 건축물 및 시 건축위원회 심의대상인 건축물은 건축계획 시 총 인센티브량의 100분의 30이상을 반드시 친환경 인센티브 항목으로 충족하여야 함
- 주3) 친환경 인센티브 항목에 대하여 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않음 (단, 적용이 어려운 소규모 건축물(연면적 900㎡ 이하)에 대해서는 계획유도 항목으로 대체 가능)
- 주4) 최대개발규모 내에서 토지소유자가 자발적으로 공동개발시에는 중구 건축위원회에서 인정하는 경우에 한하여 인센티브를 추가로 부여할 수 있음
- 주5) '중구 건축선 지정구간' 내 건축선 보다 추가하여 건축한계선으로 결정된 부분에 한하여 인센티브를 부여함 ('중구 건축선 지정구간' 내 건축선 후퇴부분은 제공면적 산정시 제외)
- 주6) 유사항목으로 상한용적률 적용 시 허용용적률에서는 제외

③ 상한용적률

도면 표시	적용구역	완화조건	계획내용	비고
-	지구단위계획 구역 전체	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공시설 등의 부지로 제공하거나 공공시설 등을 설치하여 제공하는 경우</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×α현금·건축물) 이내</li> <li>• 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설등 부지의 해당 용적률</li> <li>• α토지 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율</li> <li>• α현금·건축물 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율</li> </ul>	-

다. 높이 완화

높이 완화 결정조서

도면 표시	완화계획	적용구역	계획내용			비고
			항목	완화조건	세부계획기준	
H5	최대 1.2배 범위 내에서 완화 가능	도심상업구역 (퇴계로 남측 노선상업지역)	도시 경관 개선	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 남산으로의 조망확보를 위한 경관계획 수립 후 중구 건축위원회 심의를 통해 완화</li> </ul>	기준높이×0.2	-

라. 주차장 설치기준 완화

주차장 설치기준 완화 결정조서

구분	적용구역	계획내용		비고
		완화조건	완화계획	
차량출입 불허구간	주차장 설치기준 완화구역①	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 높이 8m이하 건축 및 기존 필지 보존 시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 부설주차장 설치 100%완화</li> <li>• 완화조건 미 준수 시 부설주차장 설치의무 면제 및 비용납부</li> </ul>	-
제한적 차량출입 불허구간	제한적 주차장 설치기준 완화구역①	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 높이 16m이하 건축 및 건축물 형태지침 준수 및 기존 필지 보존 시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 부설주차장 설치 100%완화</li> </ul>	-
	제한적 주차장 설치기준 완화구역②	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공보행통로 조성 시</li> <li>• 주민공동이용시설 조성 시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 부설주차장 설치 100%완화</li> <li>• 부설주차장 설치 100%완화</li> </ul>	공공보행통로 권장 대지 -
지구단위계획구역 내		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 한옥 등 건축자산 보호 시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 부설주차장설치 100%완화</li> </ul>	-

※ 제한적 주차장 설치기준 완화구역은 토지 등 소유자가 개발 시 대지안 으로의 차량출입을 금지하는 경우에 한하여 주차장 설치 기준 완화구역이 지정된 것으로 보아 주차장 설치기준 완화 계획지침에 따라 부설주차장 설치기준을 완화함.

※ 한옥 등 건축자산 보호 시 해당 대지로의 차량출입을 불허하는 차량출입불허구간으로 간주하여 주차장 설치기준을 완화함.

## 4. 특별계획구역에 관한 결정

### 가. 기본방향

- 역사문화적 특성관리지역 내 기 개발 대규모 필지에 대해서는 기존 도시조직과의 조화로운 계획 등을 위해 특별계획구역으로 지정·관리.
- 별도의 계획적 관리가 필요한 곳으로서 추후 구체적인 개발계획 및 보존계획을 종합적으로 검토할 필요가 있는 부지에 대해서 향후 별도의 도시관리계획 수립절차에 의하여 관리함.
- 향후 마련되는 계획안에 대해서 지속적인 협의·조정을 통해 세부개발계획으로 구체적인 관리운영방안을 마련함.

### 나. 특별계획구역 결정조서

도면 표시	도면표시 번호	구역명	위치	계획내용			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	①	남영상사 부지 특별계획구역	중구 쌍림동 276-10	-	증)2,149.8㎡	2,149.8㎡	-	-
신설	②	태광산업 부지 특별계획구역	중구 장충동2가 162-1 일대	-	증)9,526.1㎡	9,526.1㎡	-	-
신설	③	이마트 부지 특별계획구역	중구 장충동1가 56-85 일대	-	증)5,205.14㎡	5,205.14㎡	-	-
신설	④	동대문역사문화공원역 공영주차장 부지 특별계획구역	중구 광희동1가 202-1 일대	-	증)1,288.7㎡	1,288.7㎡	-	-

※ 상기 면적은 측량결과에 따라 변경될 수 있음

### 다. 특별계획구역 계획지침

#### (1) 남영상사 부지 특별계획구역

##### 지정목적

- 섬유산업의 효시인 경성직뉴주식회사가 입지했던 남영상사 부지는 동대문과 장충단을 잇는 주요거점이자 역사적 장소로 가치 재평가가 필요함.
- 또한 퇴계로에서 남산이 조망되는 중요한 부지 중 하나로 남산으로의 조망관리 및 공공인프라 제공을 통해 동대문과 장충단을 잇는 거점 공간으로 조성하기 위해 특별계획구역으로 지정하고자 함.

##### 위치 및 면적

- 위치 ; 중구 쌍림동 276-10
- 면적 : 2,149.8㎡
- 용도지역 : 일반상업지역, 제3종일반주거지역

□ 계획지침

구분	계획내용	비고
획지	• 특별계획구역을 대지로 하는 획지선 지정	-
용도	• 불허3(전층) / 지정1(퇴계로 변 및 퇴계로58길 변 1층 전면)	-
건폐율	• 일반상업지역 : 60%이하 • 제3종일반주거지역 : 50%이하	노선상업지역으로 가중평균 적용
건폐율 완화	• 본 특별계획구역의 건폐율 완화계획에 따름	-
용적률	• 일반상업지역 - 기준:500%이하, 허용:600%이하, 상한:법적용적률 2배 이하 • 제3종일반주거지역 - 기준:250%이하, 허용:250%이하, 상한:법적용적률 2배 이하	노선상업지역으로 가중평균 적용
용적률 완화	• 본 특별계획구역의 용적률 완화계획에 따름	-
높이	• 기준높이 : 20m이하, 최고높이 : 기준높이의 1.2배 이하	면적이 넓은 용도지역 기준높이 적용
기준높이 완화	• 본 특별계획구역의 높이 완화계획에 따름	-
배치	• 퇴계로변 건축한계선 3m 후퇴 (중구 건축선 변경 지정 고시: 서울특별시 중구 고시 제2019-23호(2019.3.6.)) • 남소문동천길 변 건축지정선	-
형태	• 본 지구단위계획의 형태 계획에 따름 • 남산으로의 조망을 고려한 건축물 형태 및 배치 계획 수립	-
대지 내 공지	• 남소영길과 남소문동천길을 연결하는 대지 내 공공보행통로 조성 • 공개공지 위치지정(권장)	-
역사	• 부지 내 경성직뉴주식회사 흔적 남기기 시행 : 「역사도심 기본계획」에서 제시한 기록 보존 또는 이미지의 유지·관리 등 보존수법을 고려하여 시행 방안 검토	-
교통처리	• 퇴계로 변, 퇴계로58길(옛 길) 변으로 차량출입불허구간 지정 • 퇴계로 56길(남소영길) 변 차량진출입구 조성 • 공개공지 및 보행자의 통행을 고려하여 세부개발계획 수립 시 차량진출입구 위치결정	-
주차	• 공공개방형 주차장 조성(권장) • 남산조망을 고려하여 지하에 설치 • 지상부에 돌출되는 경우 녹화 등 경관처리	-
공공성확보	• 부지 내 경성직뉴주식회사 흔적 남기기 시행 • 지역 주민/상인을 서비스하는 공공개방형 주차장 조성 • 대지 내 공공보행통로 조성(남소영길 ~ 남소문동천길) • 남산조망을 고려한 건축물 형태 및 배치계획 • 지역 기여시설 도입 (건축물 내 섬유산업, 문화시설 등 앵커시설 도입 등)	-
기타	• 본 지구단위계획의 경관 및 환경친화요소 계획에 따름	-

□ 건폐율 완화계획

도면 표시	적용구역	계획내용		비고
		완화조건	완화계획	
-	남영상사 부지 특별계획구역	부지 내 경성직뉴주식회사 흔적남기기 시행	건축물 저층부(4층이하)에 대해 건폐율 90%까지 완화 [일반상업지역에 적용]	노선상업지역 방화지구 내 건폐율 완화 후 가중평균 적용

※ 「건축물 저층부」라 함은 건축물 1층에서 4층까지의 범위로 「역사도심기본계획(2015)」의 높이 개념 변경과 건폐율 완화 검토에 따른 저층부를 말함

□ 용적률 완화계획

① 허용용적률 : 계획유도 인센티브 항목

항목	세분	완화조건	세부계획기준	비고
대지내 공지	공개공지	설치시	• 기준용적률 × {(설치면적-의무면적)/대지면적} × α - 개방형구조 : α=2.0, 피로티구조 : α=1.0	-
	쌈지형공지 침상형공지	설치시	• 기준용적률 × {(설치면적-의무면적)/대지면적} × α - 개방형구조 : α=2.0, 피로티구조 : α=0.5	-
	건축한계선	준수시	• 기준용적률 × {(설치면적-의무면적)/대지면적} × 1	-
	공공보행통로	설치시	• 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × 3	-
건축물 용도	저층부 가로활성화용도 (지정1포함)	준수시	• 기준용적률 × 0.1 - 지정1 용도 중 도입 시 - 1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2 이상 설치 시	-
	특정층(꼭대기층) 개방	설치시	• 기준용적률 × (설치면적/연면적) × 1 - 일반인에게 개방이 가능한 구조의 경우에 한함 - 설치면적은 전용면적으로 함	-
보행 개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치 등	설치시	• 기준용적률 × 0.2 - 건물내부 또는 대지내 설치 시	-
건축물 개방	건축물 내 공익시설 설치	설치시	• 기준용적률 × (제공면적/연면적) × 2 - 공연장, 박물관, 미술관, 도서관 등 - 중구 도시·건축공동위원회 심의에서 인정하는 경우	-
역사 보전	옛길/물길 복원 및 재현	설치시	• 원형보전 : 기준용적률 × 0.1 • 형태보전 : 기준용적률 × 0.1	-
	역사흔적 남기기	설치시	• 기준용적률 × 0.1 - 역사적 가치가 있는 건축물(시설물 포함) 및 지역유래 등 스토리텔링을 위한 사업부지내 전시공간 유치 등 중구 건축 위원회 자문을 통해 보전가치가 있다고 인정하는 경우	-

② 허용용적률 : 친환경 인센티브 항목

항목	세분	완화조건	세부계획기준	비고
환경친화 에너지 효율화	녹색건축 인증	준수 시	• 최우수(그린1등급):기준용적률 × 0.12 • 우수(그린2등급):기준용적률 × 0.08 • 우량(그린3등급):기준용적률 × 0.04	※녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율 등급 인증 기준 준용 ※서울시 녹색건축물 설계 기준에 따른 의무대상 준수
	에너지 효율등급 인증	준수 시	• 에너지효율1등급:기준용적률 × 0.08 • 에너지효율2등급:기준용적률 × 0.06 • 에너지효율3등급:기준용적률 × 0.04	
	신재생 에너지 보급확대	준수 시	• 신재생에너지1등급:기준용적률 × 0.12 • 신재생에너지2등급:기준용적률 × 0.10 • 신재생에너지3등급:기준용적률 × 0.08 • 신재생에너지4등급:기준용적률 × 0.06 • 신재생에너지5등급:기준용적률 × 0.04	
	중수도 시설설치	설치 시	• 기준용적률 × 0.04	- 총사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 - 관련법상 의무 시설인 경우 제외

빗물관리 시설설치	설치 시	• 기준용적률 x 0.04	- 빗물저류이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 - 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상이 되도록 설치
옥상녹화	설치 시	• 기준용적률 x (녹화면적/대지면적) x 0.1	- 법정 조경으로 산입된 면적 제외 - 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
자연지반 보존	준수 시	• 기준용적률 x (보존면적/대지면적) x 0.2	- 자연토양 및 투수성 포장 - 지하구조물 미설치시
녹색 주차장	설치 시	• 기준용적률 x (설치면적/대지면적) x 0.2	- 기준용적률 x 0.05 이내

- 주1) 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 친환경 인센티브는 100분의 30이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없음
- 주2) 연면적 1만㎡ 이상 건축물 및 시 건축위원회 심의대상인 건축물은 건축계획 시 총 인센티브량의 100분의 30이상을 반드시 친환경 인센티브 항목으로 충족하여야 함
- 주3) 친환경 인센티브 항목에 대하여 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않음 (단, 적용이 어려운 소규모 건축물(연면적 900㎡ 이하)에 대해서는 계획유도 항목으로 대체 가능)
- 주4) '중구 건축선 지정구간' 내 건축선 보다 추가하여 건축한계선으로 결정된 부분에 한하여 인센티브를 부여함 ('중구 건축선 지정구간' 내 건축선 후퇴부분은 제공면적 산정시 제외)
- 주5) 유사항목으로 상한용적률 적용 시 허용용적률에서는 제외

### ③ 상한용적률

도면 표시	적용구역	완화조건	계획내용	비고
-	남영상사부지 특별계획구역	• 공공시설 등의 부지로 제공하거나 공공시설 등을 설치하여 제공하는 경우	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 허용용적률 x (1+1.3 x 가중치 x α토지 + 0.7 x α현금 · 건축물) 이내</li> <li>• 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설등 부지의 해당 용적률</li> <li>• α토지 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율</li> <li>• α현금·건축물 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율</li> </ul>	-

### □ 기준높이 완화계획

도면 표시	완화계획	적용구역	계획내용			비고
			항목	완화조건	세부계획기준	
-	최대 1.2배 범위 내에서 완화 가능	남영상사 부지 특별계획구역	도시경관 개선	• 남산으로의 조망확보를 위한 경관계획 수립 후 중구 건축위원회 심의를 통해 완화	기준높이 x 0.2	-

## (2) 태광산업 부지 특별계획구역

### □ 지정목적

- 동호로에서 대상지로 진입하는 입구에 위치하는 대규모 민간부지로 대상지 내 건축자산이 입지함.
- 향후 개발 시 대상지 내 건축자산의 보전·활용을 고려한 창의적인 개발 안 유도가 필요한 부지로 특별계획구역으로 지정하여 관리하고자 함.

### □ 위치 및 면적

- 위치 ; 중구 장충동2가 162-1 일대
- 면적 : 9,526.1㎡
- 용도지역 : 제3종일반주거지역

### □ 계획지침

구분	계획내용	비고
획지	• 특별계획구역을 대지로 하는 획지선 지정	-
용도	• 불허2(전층) / 지정1(장충단로7길 변 1층 전면)	-
건폐율	• 50%이하	-
용적률	• 제3종일반주거지역 - 기준:250%이하, 허용:250%이하, 상한:법적용적률 2배 이하	-
용적률 완화	• 지구단위계획상 용적률 완화계획에 따름	-
높이	• 기준높이 : 20m 이하	-
배치	• 동호로변 건축한계선 3m 후퇴 (중구 건축선 변경 지정 고시: 서울특별시 중구 고시 제 2019-23호(2019.3.6.))	-
형태	• 본 지구단위계획의 형태 계획에 따름 • 「역사도심기본계획(2015)」 근현대건축물 관리지침 준수 • 장충단로7길 변으로 정면성을 갖는 점포 설치	-
대지 내 공지	• 동호로변 보도부속형 전면공지로 조성 • 공개공지 위치지정(권장)	-
역사	• 부지 내 건축자산 보전·활용	-
교통처리	• 동호로변 차량진출입구 조성 • 공공개방형 주차장 조성 시 퇴계로52길 변으로 인접 주민을 서비스하는 차량진출입구 조성 및 보행자 통행을 고려한 동선계획 수립 • 공개공지 및 보행자의 통행을 고려하여 세부개발계획 수립 시 차량진출입구 위치결정	-
주차	• 공공개방형 주차장 조성(권장) • 지상부에 돌출되는 경우 녹화 등 경관처리	-
공공성확보	• 부지 내 건축자산 보전·활용 • 지역 주민을 서비스하는 공공개방형 주차장 조성 • 지역 기여시설 도입 (문화시설 도입 등)	-
적용의 완화	• 한옥 등 건축자산 보호 시 건축한계선 및 '중구 건축선 지정' 적용의 완화	-
기타	• 본 지구단위계획의 경관 및 환경친화요소 계획에 따름 • 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률에 따른 우수건축자산 등록 시 특례 및 지원에 관한 사항은 당해 법령에 따라 관리.	-

용적률 완화계획

도면 표시	적용구역	완화조건	계획내용	비고
-	태광산업부지 특별계획구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공시설 등의 부지로 제공하거나 공공시설 등을 설치하여 제공하는 경우</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>허용용적률 <math>\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 0.7 \times \alpha \text{현금} \cdot \text{건축물})</math> 이내</li> <li>가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설등 부지의 해당 용적률</li> <li><math>\alpha</math>토지 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율</li> <li><math>\alpha</math>현금·건축물 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율</li> </ul>	-

(3) 이마트 부지 특별계획구역

지정목적

- 가까운 시기에 개발이 예상되는 민간부지로서, 장충단로변과 이면부 구릉지를 연결하는 대규모 개발단위로 개발에 따른 파급효과가 크며, 장충단로에서 남산이 조망되는 중요한 부지로 남산으로의 조망관리 및 동대문과 남산공원을 잇는 거점공간으로 조성하기 위해 특별계획구역으로 지정하여 관리하고자 함.

위치 및 면적

- 위치 ; 중구 장충동1가 56-85 외 33필지
- 면적 : 5,205.14㎡
- 용도지역 : 제2종일반주거지역(7층 이하), 제3종일반주거지역

계획지침

구분	계획내용	비고
획지	<ul style="list-style-type: none"> <li>특별계획구역을 대지로 하는 획지선 지정</li> <li>기존 지형을 고려하여 획지분할가능선 지정</li> </ul>	※ 단계별 개발계획에 따른 건축인허가 가능
용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>불허2(전층) / 지정1(장충단로변 1층 전면)</li> </ul>	-
건폐율	<ul style="list-style-type: none"> <li>제2종일반주거지역 60%이하, 제3종일반주거지역 50%이하</li> </ul>	-
용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>제2종일반주거지역-기준:200%이하, 허용:200%이하, 상한:법적용적률 2배 이하</li> <li>제3종일반주거지역-기준:250%이하, 허용:250%이하, 상한:법적용적률 2배 이하</li> </ul>	-
용적률 완화	<ul style="list-style-type: none"> <li>본 특별계획구역의 용적률 완화 계획에 따름</li> </ul>	-
높이	<ul style="list-style-type: none"> <li>기준높이 : 20m 이하</li> </ul>	-
배치	<ul style="list-style-type: none"> <li>장충단로변 건축한계선 3m 후퇴 (중구 건축선 변경 지정 고시: 서울특별시 중구 고시 제2019-23호(2019.3.6.))</li> </ul>	-
대지 내 공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>장충단로변 보도와 일체화된 전면공지 조성</li> <li>장충단로변 공개공지 위치 지정(버스정류장과 연계한 주민 휴게 공간 제공)</li> </ul>	-

교통처리	<ul style="list-style-type: none"> <li>장충단로변, 동호로20나길변 차량진출입구 조성</li> <li>장충단로변 버스정류장 및 보행자의 통행을 고려하여 세부개발계획 수립 시 차량진출입구 위치결정</li> </ul>	-
주차	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공개방형 주차장 조성. (외부 이용자의 통행을 고려하여 가급적 부설주차장과 분리된 동선계획 수립.)</li> <li>지상부에 돌출되는 경우 녹화 등 경관처리</li> </ul>	-
공공성확보	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역 기여시설 도입 (남산으로의 조망이 가능한 전망 공간 조성, 장충동의 역사적 흔적 조성, 문화시설 도입 등)</li> <li>지역 주민/상인을 서비스하는 공공개방형 주차장 조성</li> <li>공개공지 조성(버스정류장과 연계한 주민 휴게 공간 제공)</li> </ul>	광희권 성곽마을 생활문화기록화 관련자료 활용
기타	<ul style="list-style-type: none"> <li>본 지구단위계획의 경관 및 환경친화요소 계획에 따름</li> </ul>	-

용적률 완화계획

도면 표시	적용구역	완화조건	계획내용	비고
-	이마트부지 특별계획구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공시설 등의 부지로 제공하거나 공공시설 등을 설치하여 제공하는 경우</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>허용용적률 <math>\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 0.7 \times \alpha \text{현금} \cdot \text{건축물})</math> 이내</li> <li>가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설등 부지의 해당 용적률</li> <li><math>\alpha</math>토지 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율</li> <li><math>\alpha</math>현금·건축물 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율</li> </ul>	-

(4) 동대문역사문화공원역 공영주차장부지 특별계획구역

지정목적

- 퇴계로 변에서 입지적 상징성이 있는 부지로서 도시계획시설 주차장 조성 등 추후 미래의 수요와 변화를 고려하여 부지 전체에 대한 종합적이고 창의적인 개발안을 유도하기 위해 특별계획구역으로 지정하여 관리하고자 함.

위치 및 면적

- 위치 ; 중구 광희동1가 202-1 일대
- 면적 : 1,288.7m<sup>2</sup>
- 용도지역 : 일반상업지역

□ 계획지침

구분	계획내용	
	주차장 조성 시	임대주택 복합 조성 시
도시관리계획변경	• 기 결정사항에 따름	• 도시계획시설 변경(주차장 공간적 범위 결정)
획지	• 특별계획구역을 대지로 하는 획지선 지정	• 특별계획구역을 대지로 하는 획지선 지정
사업자	• 서울시 주차계획과	• 서울시 공공주택과(SH공사 사업 연계)
용도	• 주차장	• 주차장 및 임대주택
건폐율	• 주차장법 제12조의2에 따름	• 60%이하
건폐율 완화	-	• 본 특별계획구역의 건폐율 완화 계획에 따름
용적률	• 주차장법 제12조의2에 따름	• 기준 : 500%이하, 허용 : 600%이하, 상한 : 법적용적률 2배 이하
용적률 완화	-	• 본 특별계획구역의 용적률 완화 계획에 따름
높이	• 주차장법 제12조의2에 따름	• 70m 이하
배치	• 부지 동측 건축한계선 지정(횡단보도와 연결되는 보행통로 및 개방감 확보) • 퇴계로56길 건축한계선 2m 후퇴 (내부 주요 차량서비스가로 각각부)	• 부지 동측 건축한계선 지정(횡단보도와 연결되는 보행통로 및 개방감 확보) • 퇴계로56길 건축한계선 2m 후퇴 (내부 주요 차량서비스가로 각각부)
형태	• 1층부는 필로티 구조로 개방감 있게 조성 • 지역의 랜드마크로서 창의적인 디자인 유도 • 광장의 개방감이 저해되지 않도록 건축물 형태 계획	• 1층부는 필로티 구조로 개방감 있게 조성 • 지역의 랜드마크로서 창의적인 디자인 유도 • 광장의 개방감이 저해되지 않도록 건축물 형태 계획
대지 내 공지	• 광희동사거리 변, 퇴계로56길 변 완화차로 확보 • 옥상부 남산을 조망할 수 있는 옥상조경(전망대) 조성	• 광희동사거리 변, 퇴계로56길 변 완화차로 확보 • 옥상부 남산을 조망할 수 있는 옥상조경(전망대) 조성
교통처리	• 차량출입구는 퇴계로56길 변으로 계획 • 교통안전 및 보행자의 통행을 고려하여 세부개발계획 수립 시 차량진출입구 위치결정 및 보행환경개선방안, 완화차로 확보방안 검토 • 지하철역사 보행편의시설(엘리베이터, 에스컬레이터) 설치와 연계한 기존 출입구 위치 조정 검토 : 완화차로 설치 확보 고려 • 보행자의 통행을 고려한 안전한 동선계획 수립 및 차량진출입구 주변 교통안전시설 설치	• 차량출입구는 퇴계로56길 변으로 계획 • 교통안전 및 보행자의 통행을 고려하여 세부개발계획 수립 시 차량진출입구 위치결정 및 보행환경개선방안, 완화차로 확보방안 검토 • 지하철역사 보행편의시설(엘리베이터, 에스컬레이터) 설치와 연계한 기존 출입구 위치 조정 검토 : 완화차로 설치 확보 고려 • 보행자의 통행을 고려한 안전한 동선계획 수립 및 차량진출입구 주변 교통안전시설 설치 • 임대주택과 주차장 이용객의 동선 분리
기타	• 「서울시 환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 조례」에 따른 환경친화적 자동차(전기차, 수소차 등) 충전시설 설치 • 공유주차장, 퍼스널 모빌리티 주차장, 자전거주차장 설치 • 부대시설 도입 시 지역 필요시설 우선 도입 • 저층부 가로활성화용도 도입	• 「서울시 환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 조례」에 따른 환경친화적 자동차(전기차, 수소차 등) 충전시설 설치 • 공유주차장, 퍼스널 모빌리티 주차장, 자전거주차장 설치 • 부대시설 도입 시 지역 필요시설 우선 도입 • 저층부 가로활성화용도 도입

□ 건폐율 완화계획 [임대주택 복합 조성 시 적용]

도면 표시	적용구역	계획내용		비고
		완화조건	완화계획	
-	동대문역사문화공원역 공영주차장부지 특별계획구역	-	건축물 저층부(4층이하)에 대해 건폐율 80%까지 완화 (방화지구 내 건폐율 90%까지 완화)	-

※ 「건축물 저층부」라 함은 건축물 1층에서 4층까지의 범위로 「역사도심기본계획(2015)」의 높이 개념 변경과 건폐율 완화 검토에 따른 저층부를 말함

□ 용적률 완화계획 [임대주택 복합 조성 시 적용]

① 허용용적률 : 계획유도 인센티브 항목

항목	세분	완화조건	세부계획기준	비고
대지내 공지	공개공지	설치시	• 기준용적률 x {(설치면적-의무면적)/대지면적} x α - 개방형구조 : α=2.0, 피로티구조 : α=1.0	-
	쌈지형공지 침상형공지	설치시	• 기준용적률 x {(설치면적-의무면적)/대지면적} x α - 개방형구조 : α=2.0, 피로티구조 : α=0.5	-
	건축한계선	준수시	• 기준용적률 x {(설치면적-의무면적)/대지면적} x 1	-
	공공보행통로	설치시	• 기준용적률 x (조성면적/대지면적) x 3	-
건축물 용도	저층부 가로활성화용도 (지정1포함)	준수시	• 기준용적률 x 0.1 - 지정1 용도 중 도입 시 - 1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2 이상 설치 시	-
	특정층(꼭대기층) 개방	설치시	• 기준용적률 x (설치면적/연면적) x 1 - 일반인에게 개방이 가능한 구조의 경우에 한함 - 설치면적은 전용면적으로 함	-
보행 개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치 등	설치시	• 기준용적률 x 0.2 - 건물내부 또는 대지내 설치 시	-
건축물 개방	건축물 내 공익시설 설치	설치시	• 기준용적률 x (제공면적/연면적) x 2 - 공연장, 박물관, 미술관, 도서관 등 - 서울시 도시·건축공동위원회 심의에서 인정하는 경우	-
역사 보전	옛길/물길 복원 및 재현	설치시	• 원형보전 : 기준용적률 x 0.1 • 형태보전 : 기준용적률 x 0.1	-
	역사흔적 남기기	설치시	• 기준용적률 x 0.1 - 역사적 가치가 있는 건축물(시설물 포함) 및 지역유래 등 스토리텔링을 위한 사업부지내 전시공간 유치 등 서울시 건축 위원회 자문을 통해 보전가치가 있다고 인정하는 경우	-

② 허용용적률 : 친환경 인센티브 항목

항목	세분	완화조건	세부계획기준	비고
환경친화 에너지 효율화	녹색건축 인증	준수 시	<ul style="list-style-type: none"> <li>최우수(그린1등급):기준용적률 x 0.12</li> <li>우수(그린2등급):기준용적률 x 0.08</li> <li>우량(그린3등급):기준용적률 x 0.04</li> </ul>	※녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율 등급 인증 기준 준용 ※서울시 녹색건축물 설계 기준에 따른 의무대상 준수 ※신재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용 ※공급률로 등급판정 대체 가능
	에너지 효율등급 인증	준수 시	<ul style="list-style-type: none"> <li>에너지효율1등급:기준용적률 x 0.08</li> <li>에너지효율2등급:기준용적률 x 0.06</li> <li>에너지효율3등급:기준용적률 x 0.04</li> </ul>	
	신재생 에너지 보급확대	준수 시	<ul style="list-style-type: none"> <li>신재생에너지1등급:기준용적률 x 0.12</li> <li>신재생에너지2등급:기준용적률 x 0.10</li> <li>신재생에너지3등급:기준용적률 x 0.08</li> <li>신재생에너지4등급:기준용적률 x 0.06</li> <li>신재생에너지5등급:기준용적률 x 0.04</li> </ul>	
	중수도 시설설치	설치 시	<ul style="list-style-type: none"> <li>기준용적률 x 0.04</li> </ul>	- 총사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 - 관련법상 의무 시설인 경우 제외
	빗물관리 시설설치	설치 시	<ul style="list-style-type: none"> <li>기준용적률 x 0.04</li> </ul>	- 빗물저류이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 - 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상이 되도록 설치
	옥상녹화	설치 시	<ul style="list-style-type: none"> <li>기준용적률 x (녹화면적/대지면적) x 0.1</li> </ul>	- 법정 조경으로 산입된 면적 제외 - 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	자연지반 보존	준수 시	<ul style="list-style-type: none"> <li>기준용적률 x (보존면적/대지면적) x 0.2</li> </ul>	- 자연토양 및 투수성 포장 - 지하구조물 미설치시
	녹색 주차장	설치 시	<ul style="list-style-type: none"> <li>기준용적률 x (설치면적/대지면적) x 0.2</li> </ul>	- 기준용적률 x 0.05 이내

- 주1) 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 친환경 인센티브는 100분의 30이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없음
- 주2) 연면적 1만㎡ 이상 건축물 및 시 건축위원회 심의대상인 건축물은 건축계획 시 총 인센티브량의 100분의 30이상을 반드시 친환경 인센티브 항목으로 충족하여야 함
- 주3) 친환경 인센티브 항목에 대하여 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않음 (단, 적용이 어려운 소규모 건축물(연면적 900㎡ 이하)에 대해서는 계획유도 항목으로 대체 가능)
- 주4) '중구 건축선 지정구간' 내 건축선 보다 추가하여 건축한계선으로 결정된 부분에 한하여 인센티브를 부여함 ('중구 건축선 지정구간' 내 건축선 후퇴부분은 제공면적 산정시 제외)
- 주5) 유사항목으로 상한용적률 적용 시 허용용적률에서는 제외

③ 상한용적률

도면 표시	적용구역	완화조건	계획내용	비고
-	동대문 역사문화공원역 공영주차장부지 특별계획구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공시설 등의 부지로 제공하거나 공공시설 등을 설치하여 제공하는 경우</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 허용용적률 <math>\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 0.7 \times \alpha \text{현금} \cdot \text{건축물})</math> 이내</li> <li>• 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설등 부지의 해당 용적률</li> <li>• <math>\alpha</math>토지 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율</li> <li>• <math>\alpha</math>현금·건축물 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율</li> </ul>	-

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
「건축법」 제2조①항 제11호(도로)	지구단위계획구역 전체	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 한옥 등 건축자산 보호 시 또는 골목지정선 준수 및 높이 8m 이하 건축시 또는 차량출입 불허구간으로 지정된 대지 중 골목지정선 계획에 준하게 조성하는 경우 건축법 제2조 ①항 제11호(도로) 완화</li> </ul>	장충동 일대 지구단위계획구역에 대해 건축법 시행령 제6조(적용의 완화)제①항제4호 및 서울시 건축조례 제3조제①항에 따라 서울특별시장이 적용의 완화 구역으로 지정 공고한 이후 중구 건축위원회 심의를 통해 적용 가능.
「건축법」 제44조 (대지와 도로의 관계)	지구단위계획구역 전체	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 한옥 등 건축자산 보호 시 또는 골목지정선 준수 및 높이 8m 이하 건축시 또는 차량출입 불허구간으로 지정된 대지 중 골목지정선 계획에 준하게 조성하는 경우 건축법 제44조(대지와 도로의 관계) 완화</li> </ul>	
「건축법」 제46조 (건축선의 지정)	지구단위계획구역 전체	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 한옥 등 건축자산 보호 시 또는 골목지정선 준수 및 높이 8m 이하 건축시 또는 차량출입 불허구간으로 지정된 대지 중 골목지정선 계획에 준하게 조성하는 경우 건축법 제46조(건축선의 지정) 완화</li> </ul>	
	간선도로변 중구 건축선 지정구간	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 한옥 등 건축자산 보호 시 '중구 건축선 지정구간' 건축선후퇴(3m) 의무 완화</li> </ul>	

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

구분	적용구역	계획내용	비고
리모델링 활성화 구역 내 건축물	남소영길	건축법 시행령 제6조(적용의 완화) 제①항 제6호에 따른 적용의 완화 : 건축법 제42조, 제43조, 제46조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조, 제61조제2항에 따른 기준	별도로 공고된 구역별 리모델링 활성화 계획에 따름
	광희권(광희·장충) 성곽마을	건축법 시행령 제6조(적용의 완화) 제①항 제6호에 따른 적용의 완화 : 건축법 제46조, 제55조, 제56조, 제58조에 따른 기준	

나. 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에 의한 특례적용

- 본 지구단위계획구역에서 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률」에 의거하여 우수건축자산으로 등록 시 제14조(우수건축자산에 대한 관계법령의 특례)에 따른 특례를 적용함.
- 지구단위계획 구역 내 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립 시 건축자산 진흥구역 관리계획에 따라 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률」제21조(건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관계법령의 특례)에 따른 특례를 적용함.

□ 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에 의한 특례적용

구분	적용구역	계획내용	비고
한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 제14조 (우수건축자산에 대한 관계 법령의 특례)	지구단위계획 구역 전체	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 본 지구단위계획구역 내에서는 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제14조(우수건축자산에 대한 관계 법령의 특례)를 적용함 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조</li> <li>- 「건축법」 제42조부터 제44조까지</li> <li>제46조, 제47조, 제53조, 제58조부터 제61조까지, 제64조</li> <li>- 「주차장법」 제19조 및 제19조의2</li> <li>- 「건축법」 제49조, 제50조, 제50조의2, 제51조, 제52조, 제62조</li> <li>- 「녹색건축물 조성 지원법」 제14조, 제15조</li> <li>- 「소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제9조 및 제11조</li> </ul> </li> </ul>	-
한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 제21조 (건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관계 법령의 특례)	건축자산 진흥구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 본 지구단위계획 내에서 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립 시, 건축자산 진흥구역 관리계획에 따라 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제21조(건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관계법령의 특례)를 적용함 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제3항</li> <li>- 「건축법」 제46조, 제47조, 제58조, 제59조</li> <li>- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조</li> </ul> </li> </ul>	-

## 6. 경미한 사항에 관한 결정

□ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조제4항 및 서울특별시 도시계획조례 제18조, 제68조 등의 규정에 의한 지구단위계획의 경미한 사항(구청장 위임사항)

1. 지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시·군계획시설에 대한 변경결정으로 제3항 각호의 1에 해당하는 변경인 경우 (시행령, 조례)
2. 가구(제42조의3제2항제4호에 따른 별도의 구역을 포함한다. 이하 이 항에서 같다)면적의 10퍼센트 이내의 변경인 경우 (시행령, 조례)
3. 획지면적의 30퍼센트 이내 또는 해당 지구단위계획에서 정한 최대개발규모 이내의 획지면적 변경인 경우 (시행령, 조례)
4. 건축물 높이의 20퍼센트 이내의 변경인 경우 (조례)
5. 영 제46조제7항제2호 각목의 1에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우 (시행령, 조례)
6. 건축선(건축한계선, 건축지정선, 벽면한계선 등을 포함한다)의 1미터 이내의 변경인 경우 (시행령)
7. 건축선 또는 차량출입구의 변경으로서 「도시교통정비 촉진법」 제17조 또는 제18조에 따른 교통영향평가서의 심의를 거쳐 결정된 경우 (시행령)
8. 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우 (시행령, 조례)
9. 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우. 다만, 지구단위계획으로 결정권자를 시장으로 지정한 경우는 제외한다. (조례)
10. 지구단위계획구역 면적의 5퍼센트 이내의 변경 및 동 변경 지역 안에서의 지구단위계획의 변경(다만, 용도지역의 세분 또는 변경은 제외한다.) (조례)
11. 법 제52조제1항제7호에 따른 교통처리계획 중 주차장출입구·차량출입구·보행자출입구의 위치변경(신설, 폐지를 포함한다.) (조례)
12. 지하 또는 공중공간에 설치할 시설물의 높이·깊이·배치 또는 규모 (조례)
13. 간판의 크기·형태·색채 또는 재질 (조례)
14. 장애인·노약자 등을 위한 편의시설 계획 (조례)
15. 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획 (조례)
16. 생물서식공간의 보호·조성·연결 및 물과 공기의 순환 등에 관한 계획 (조례)
17. 공개공지, 보행전용통로, 보차혼용도로 등 대지 내 공지 위치 변경(신설, 폐지를 포함한다.) (조례)
18. 「건축법」 등 다른 법령의 규정에 따른 건폐율 또는 용적률 완화 내용을 반영하기 위하여 지구단위계획을 변경하는 경우 (조례)
19. 특별계획구역의 세부개발계획 결정 및 변경에 관한 사무(시장이 하는 건축허가, 시 사업승인대상과 시 건축위원회 심의 대상은 제외) (조례)

※ 2목부터 4목까지의 규정 및 10목의 경우에는 2회 이상 나누어 변경하는 때에는 총 변경되는 합을 말함

※ 관련 규정의 변경 시에는 변경된 관련 규정을 따름

□ 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항

1. 해당구역 별 최대개발규모를 10퍼센트 이내에서 초과하는 경우
2. 공공보행통로의 위치 및 조성방식의 변경
3. 차량출입불허구간 및 제한적 차량출입불허구간의 변경인 경우

## 7. 주거환경개선사업 정비구역 지정 및 계획 결정

(도시 및 주거환경정비법 제17조 제2항에 따른 정비구역 지정 및 계획 결정 의제에 관한 사항)

### 1) 정비구역의 명칭 : 광희권(광희·장충) 성곽마을 주거환경개선사업구역

### 2) 정비구역 지정조서

구분	정비사업 명칭	위치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	광희권(광희·장충) 성곽마을 주거환경개선사업	중구 광희동, 장충동, 신당동 일대	-	증)141,568	141,568	-

### 3) 정비계획

#### 가. 토지이용에 관한 계획

구분	명칭	면적 (㎡)			비율(%)	비고	
		기정	변경	변경후			
합계		141,568.00	-	141,568.00	100.0	-	
정비기반 시설 등	소계	27,667.40	-	27,826.10	19.7	-	
	도로	도시계획시설	4,632.20	-	4,632.20	3.3	-
		현황도로	18,722.70	-	18,722.70	13.2	-
	녹지	4,312.50	-	4,312.50	3.1	-	
	공동이용시설	-	증)158.7	158.7	0.1	-	
획지	소계	113,900.60	감)158.7	113,741.90	80.3	-	
	주택용지	113,900.60	감)158.7	113,741.90	80.3	-	

#### 나. 용도지역·용도지구에 관한 계획

##### (1) 용도지역

용도지역 결정조서(변경 없음)

구분	구분	면적(㎡)			비율	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		141,568.0	-	141,568.0	100.0%	-
주거지역	소계	137,967.9	-	137,967.9	97.5%	-
	제1종일반주거지역	4,743.3	-	4,743.3	3.4%	-
	제2종일반주거지역(7층 이하)	95,823.6	-	95,823.6	67.7%	-
	제3종일반주거지역	37,401.0	-	37,401.0	26.4%	-
상업지역	소계	3,600.1	-	3,600.1	2.5%	-
	일반상업지역	3,600.1	-	3,600.1	2.5%	-

(2) 용도지구

방화지구 결정조서(변경없음)

구분	도면표 사번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	②	방화지구	-	광희동 ~ 행당동로타리	66,514 (3,550)	1963.12.13 (건설부고시 제727호)	-

※ ( )는 지구단위계획구역 내 사항임

다. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

(1) 도로

도로 결정조서(변경없음)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	12	15~25	보조 간선	1,685 (322)	광희동2가 105-32	금호동2가 222-1	일반 도로	-	1936.12.26 (총독부고시 제722호)	청구로
기정	소로	3	-	6	집산 도로	64	광희동2가 276	광희동2가 246-2	일반 도로	-	최초결정일 1997. 07 .21 (서울중구고시 1997-43호)	퇴계로 64길
기정	소로	3	-	4	집산 도로	42 (13.5)	장충동1가 52-30	장충동1가 63-2	일반 도로	-	최초결정일 1999. 04 .22 (서울중구고시 1999-21호)	동호로 20나길
기정	소로	3	54	6	집산 도로	124	광희동2가 277	광희동2가 315-5	일반 도로	-	최초결정일 1963. 07 .01 (건설부고시 1963-432호)	장충단로 10길
기정	소로	3	55	6	집산 도로	148	광희동2가 225	광희동2가 105-8	일반 도로	-	최초결정일 1963. 07 .01 (건설부고시 1963-432호)	장충단로 10길
기정	소로	3	-	6	집산 도로	40	광희동2가 119	신당동 393-85	일반 도로	-	최초결정일 1997. 07 .21 (서울중구고시 1997-43호)	장충단로 10길

※ 별도로 표기된 ( )는 지구단위계획구역 내 사항임

(2) 철도

철도 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치			연장(m)	면적(㎡)	최초결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	①	고속철도 (지하철4호선 본선)	고속철도	상계동	과천	-	32,500	-	1984.9.11 (서울특별시고시제54 6호)	
기정	②	철도(4호선)	지하철 역사	을지로7가 120 일대			206	2,707.5	1981.7.30. (서울특별시고시제28 7호)	4호선 동대문 운동장역
기정	③	5호선본선	본선	강서구 개화동 306일대	강동구 하일동 579일대	-	47,400 (400)	-	1990.10.19. (건설부고시 제695호)	
기정	④	동대문정거장	도시철도 (동대문 운동장 정거장)	중구 쌍림동 219일대			-	3,960	1991.4.1. (건설부고시 제151호)	

\* 별도로 표기된 ( )는 지구단위계획구역 내 사항임

(3) 녹지

녹지 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	녹지	경관녹지	광희동2가 106	4,312.5	-	4,312.5	최초결정일 1976.04.07. (건설부고시 제46호)	광희문 한양도성

(4) 광장

광장 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	②	광장	교통광장	신당동	4,010	-	4,010	1963.07.01. (건설부고시 제431호)	-

라. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	주민공동이용시설	중구 장충동1가 44-7	-	증) 158.7	158.7	신규조성

마. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

(1) 기존 건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		정기개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	계	존치	개수	철거 후 신축	철거이주	
신설	광희권(광희·장충) 성곽마을 주거환경개선사업구역	141,568.0	557	557	-	-	-	개별주택의 주택개량 지원 연계

(2) 주택개량 지원계획

구분	대상건축물	계획내용	비고								
주택개량 직접지원	주거환경개선사업구역 내 주민협정 체결 건축물	<ul style="list-style-type: none"> <li>서울시 '서울가꿈주택 사업' 적용</li> <li>마을특성을 반영한 우선검토구역 및 우선지원조건 제시</li> <li>지원범위 : 주택 외부 및 성능개선 집수리(지붕, 방수, 외부창호, 단열, 외벽, 설비 등)</li> <li>지원금액 : 성능개선 집수리 부분 단독·다가구주택: 최대 1,200만원, 다세대·연립주택: 최대 1,700만원 한도 내에서 공사비용의 1/2범위 내 지원, 담장철거, 재 조성, 씬터조성 부분 각 최대 300, 150, 50만원 한도 내에서 공사비용 100% 지원</li> <li>우선지원검토구역 및 우선지원조건</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">우선검토구역</th> <th style="width: 50%;">직접지원 우선지원조건</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>한양도성 인접주택</td> <td>• 지붕 및 외벽 색채, 부차시설물 처리 지침 의무 적용</td> </tr> <tr> <td>골목길 특화사업 추진 가로변 건축물 (집으路, 모이소路, 美路골목, 광희문골목사이路)</td> <td>• 다음 중 둘 이상 의무 적용 ① 지붕 및 외벽 색채, 부차시설물 처리 지침 ② 가로와 건축물 접도유형별 가이드라인 ③ 가로변 공공에게 개방하는 소규모 공지 조성</td> </tr> <tr> <td>기타 신청건의 지원 우선순위</td> <td>① 한옥 등 건축자산 보전 및 활용 건 ② 골목 서비스존 조성 건 ③ 공공개방 옥상정원 조성 건 (마을공동체 활동과 연계하여 공공목적으로 이용할 시) ④ 외벽, 창호, 지붕 등 건축물 외관 또는 외부공간의 개량 신청 건 (건축디자인가이드라인의 지침을 가장 폭 넓게 준수하는 건부터 순차적으로 지원한다.) ⑤ 주택성능 개선 건(에너지효율 등) ⑥ 기타 신청 건</td> </tr> </tbody> </table>	우선검토구역	직접지원 우선지원조건	한양도성 인접주택	• 지붕 및 외벽 색채, 부차시설물 처리 지침 의무 적용	골목길 특화사업 추진 가로변 건축물 (집으路, 모이소路, 美路골목, 광희문골목사이路)	• 다음 중 둘 이상 의무 적용 ① 지붕 및 외벽 색채, 부차시설물 처리 지침 ② 가로와 건축물 접도유형별 가이드라인 ③ 가로변 공공에게 개방하는 소규모 공지 조성	기타 신청건의 지원 우선순위	① 한옥 등 건축자산 보전 및 활용 건 ② 골목 서비스존 조성 건 ③ 공공개방 옥상정원 조성 건 (마을공동체 활동과 연계하여 공공목적으로 이용할 시) ④ 외벽, 창호, 지붕 등 건축물 외관 또는 외부공간의 개량 신청 건 (건축디자인가이드라인의 지침을 가장 폭 넓게 준수하는 건부터 순차적으로 지원한다.) ⑤ 주택성능 개선 건(에너지효율 등) ⑥ 기타 신청 건	중복지원 가능
우선검토구역	직접지원 우선지원조건										
한양도성 인접주택	• 지붕 및 외벽 색채, 부차시설물 처리 지침 의무 적용										
골목길 특화사업 추진 가로변 건축물 (집으路, 모이소路, 美路골목, 광희문골목사이路)	• 다음 중 둘 이상 의무 적용 ① 지붕 및 외벽 색채, 부차시설물 처리 지침 ② 가로와 건축물 접도유형별 가이드라인 ③ 가로변 공공에게 개방하는 소규모 공지 조성										
기타 신청건의 지원 우선순위	① 한옥 등 건축자산 보전 및 활용 건 ② 골목 서비스존 조성 건 ③ 공공개방 옥상정원 조성 건 (마을공동체 활동과 연계하여 공공목적으로 이용할 시) ④ 외벽, 창호, 지붕 등 건축물 외관 또는 외부공간의 개량 신청 건 (건축디자인가이드라인의 지침을 가장 폭 넓게 준수하는 건부터 순차적으로 지원한다.) ⑤ 주택성능 개선 건(에너지효율 등) ⑥ 기타 신청 건										
주택개량 융자지원	주거환경개선사업구역 내 단독, 다가구, 다세대, 연립 주택	<ul style="list-style-type: none"> <li>서울특별시 주거환경개선사업구역 내 주택개량 및 신축비용 융자지원 제도 적용</li> </ul>									

- ※ 세부지원조건 등은 서울시 관련부서 지원정책에 따라 결정되며, 달라질 수 있음 (부문별 정비계획 지침 참조)
- ※ 「문화재보호법」 제13조 및 「서울특별시 문화재 보호조례」제19조에 따른 역사문화환경 보존지역은 해당 절차와 기준 등의 내용을 준용함에 따라 주택개량 지원 신청시 허가여부 사전검토 필수
- ※ 서울한양도성 주변 역사문화환경보존지역 또는 문화재보호구역 연장선(문화재보호법 시행령 제21조의2에서 규정하는 연결 유적) 내에 위치하여 문화재보호법/조례 관련 규정의 적용으로 정비되지 못한 노후 주택.(무허가 건축물 제외)

바. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

- 장충동 일대 지구단위계획에 따름

사. 건축물에 관한 계획

구분	구역구분		세부구역	계획내용				비고
	명칭	면적(㎡)		용도	건폐율	용적률	최고높이	
신설	광희권(광희·장충) 성곽마을 주거환경개선사업구역	141,568	도심주거구역 01 (광희동2가, 장충동1가)	불허1, 불허4, 지정2, 권장	60%	200%	16m	제2종 일반주거 (7층이하)
			도심주거구역 02 (광희문 인접 주거지)	불허1, 불허4, 지정2, 권장	50%	250%	20m	제3종 일반주거
					60% (안화80%)	기준 500% 허용 600%	30m (안화1.2배)	일반상업
			근린상업구역 01 (장충단로8길)	불허2, 지정1	60%	200%	16m	제2종 일반주거 (7층이하)
			근린상업구역 02 (장충단로 변, 동호로 변)	불허2, 지정1	50%	250%	20m	제3종 일반주거
도심상업구역 01 (퇴계로 남측)	불허3, 지정1	60% (안화80%)	기준 500% 허용 600%	30m (안화1.2배)	일반상업			
		50%	250%	20m	제3종 일반주거			
주택의 규모 및 규모별 건설비용			-					
심의완화 사항			<ul style="list-style-type: none"> <li>골목지정선 : 「건축법 시행령, 제6조(적용의 완화)제①항 제4호 및 서울시 건축조례, 제3조(적용의 완화)제①항 제1호에 의거, 적용의 완화 심의를 통해 건축법 제2조 제①항 제11호, 제44조 및 제46조에 따른 기준 완화적용</li> <li>'중구 건축선 지정' 구간은 「건축법 시행령, 제6조(적용의 완화) 제①항 제4호, 「서울특별시 건축 조례, 제3조(적용의 완화) 제①항 제1호에 따라 구(區) 건축위원회 심의를 통해 적용의 완화를 받은 경우 건축한계선 완화적용.</li> </ul>				-	(중구 건축선 변경지정 고시: 서울특별시 중구 고시 제2019-23호(2019.3.6.))
건축물의 건축선에 관한 계획	건축한계선	장충단로변 퇴계로변 동호로변 마른내로변	<ul style="list-style-type: none"> <li>도로에 면한 대지경계선으로부터 건축선후퇴                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 중구 건축선 지정구간 : 3m</li> <li>- 중구 건축선 미지정구간 : 1m</li> </ul> </li> <li>한옥 등 건축자산 보호 시 건축한계선 완화 적용. 단, '중구 건축선 지정' 구간은 「건축법 시행령, 제6조(적용의 완화) 제①항 제4호, 「서울특별시 건축 조례, 제3조(적용의 완화) 제①항 제1호에 따라 구(區) 건축위원회 심의를 통해 적용의 완화를 받은 경우 건축한계선 완화적용.</li> </ul>				보도 부속형 전면공지	
			한양도성 멸실·훼손 구간	<ul style="list-style-type: none"> <li>성곽 추정선에서 양측으로 1.5m 후퇴</li> <li>- 한양도성 문화재 경계선 폭원이 2m내외임을 고려</li> <li>- 장기적인 한양도성 순성루트 확보 고려</li> </ul>				-
			한양도성 순성길	<ul style="list-style-type: none"> <li>한양도성 순성길 조성과 연계하여 도로에 면한 대지경계선에서 0.5m 후퇴</li> </ul>				보도부속형 전면공지 (동호로20길)
			내부 주요 서비스 가로	<ul style="list-style-type: none"> <li>교통순환체계를 고려하여 폭원 확보가 필요한 주요 서비스에 대해 적용</li> <li>도로에 면한 대지경계선에서 0.5m~2m 후퇴</li> </ul>				차도 부속형 전면공지
	벽면 한계선	장충단로8길	<ul style="list-style-type: none"> <li>도로에 면한 대지 경계선에서 1.0m 후퇴</li> </ul>				보도부속형 전면공지	
	건축지정선	남소영길 (퇴계로56길) 남소문동천길 (퇴계로58길) 장충단로7길	<ul style="list-style-type: none"> <li>대지경계선을 기준으로 지정 (옛 길, 옛 물길 변으로 연속된 상업가로의 경관 보전)</li> </ul>				4m이상 옛 길, 옛 물길	
	골목지정선	도심주거구역 옛 길 변	<ul style="list-style-type: none"> <li>골목의 대지경계선을 기준으로 골목지정선 지정(옛 골목의 고유한 경관 관리 및 골목 형태 관리)</li> <li>골목지정선 준수 및 높이 8m이하 건축시 「건축법 시행령, 제6조(적용의 완화) 제①항 제4호, 「서울특별시 건축조례, 제3조(적용의 완화) 제①항 제1호에 따라 구(區) 건축위원회 심의를 통해 적용의 완화 가능.</li> </ul>				4m미만 옛 길	

\* 세부구역 및 계획내용의 구체적인 적용은 장충동 일대 지구단위계획을 따름

### 아. 교통 및 동선처리계획

구분	계획내용	비고
주변가로 및 교차로	<ul style="list-style-type: none"> <li>광희권 성곽마을 주거환경개선사업은 주민 스스로 기존 주택을 정비·개량·보존하고, 공공에서 생활환경개선을 위한 골목길 정비 등 공공사업을 추진하는 사업으로 주변가로 및 교차로에 미치는 영향은 미미함.</li> </ul>	-
대중교통 및 보행	<ul style="list-style-type: none"> <li>지하철 2,3,4,5호선이 인접하고 강남과 도심을 연결하는 버스노선이 발달하여 대중교통 여건이 매우 뛰어난 지역임.</li> <li>주거지 내부의 골목길은 지형차로 인해 접근이 불편하며 노후한 골목길이 방치되어 보행여건이 좋지 않음. 옛 길을 보행중심가로로 특화하고, 지역 내 역사문화자원을 연결하는 골목길 환경개선사업을 통해 지역 내 보행여건을 개선함.</li> </ul>	-
주차시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>소형필지가 밀집한 지역을 중심으로 주차시설이 부족한 실정임.</li> <li>도시계획시설 주차장 신설계획 및 대규모부지에 대한 공공개방형 주차장 조성계획을 통해 지역 내 부족한 주차시설을 공급할 수 있도록 계획함.</li> </ul>	-
교통안전 및 기타	<ul style="list-style-type: none"> <li>주거지 내부는 지형차, 좁은 도로폭으로 인해 차량소통이 불편한 상황임. 주요 차량서비스 도로에 건축한계선 계획을 수립하여 교행 시 공간이 확보될 수 있도록 함.</li> <li>지역 내 주요 생활가로이나 인도가 없는 도로로 보행자안전에 취약한 장충단로8길에 대해 보행자의 안전과 편의를 고려하여 보도등을 조성하는 가로환경정비사업 추진.</li> <li>차량소통이 불가능한 내부 골목길의 서비스를 위한 골목서비스 공간 조성계획을 수립하여 물건의 상하차 등 단기간의 주정차가 가능하도록 계획함.</li> </ul>	-

### 자. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경보전	<p>자연 환경</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>구릉지형의 특성 보전을 위해 원칙적으로 원지형 보존</li> <li>역사문화자원인 한양도성, 한양도성 순성길 조성, 골목길 보전과 연계하여 가로변 녹지공간 확보를 통해 쾌적한 가로환경 조성</li> </ul>	-
	<p>생활 환경</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>마을 내 주요 역사문화자원의 구조적 안전성 확보, 가치 극대화, 주변 환경 통합개선 등을 통한 역사문화환경 보전</li> <li>옥상공간 옥상공원, 텃밭조성 유도를 통해 마을 곳곳에 생활 녹지공간 확충</li> <li>주택 태양광 지원사업, 우수활용 등 관련 서울시 현행사업을 활용하여 신재생에너지 설치 권장</li> </ul>	-
재난방지	<p>자연 재해</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>하수관거 정비 및 빗물받이, 배수로 등 우수처리시설의 확충을 통한 풍수해 대비</li> <li>도로 및 공지 정비 시 투수성 포장재 사용으로 우수유출량 억제</li> </ul>	-
	<p>인재</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>일반통행 및 보도와 차도의 분리를 통해 차량통행 안전성 확보</li> <li>한양도성 훼손구간의 균열, 누수 안전점검 실시 및 보수</li> <li>구역 내 노후 옹벽에 대한 지속적 안전점검 실시</li> <li>공중선 정리로 단선, 전복으로 발생 가능한 화재사고방지</li> <li>차량출입불가 골목길 내 보이는 소화기, 소화전등 방화설비 설치</li> <li>골목길내 안심벨, CCTV, 보안등 등 방범시설 설치</li> </ul>	-

차. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 관계 법령에 따름

구분	계획내용	비고
교육환경 현황	<ul style="list-style-type: none"> <li>정비구역 동측으로 인접하여 유치원 1개소(근화유치원), 초등학교 1개소(서울장충초등학교), 북측으로 중/고등학교 1개소(한양중학교/한양공업고등학교) 위치</li> <li>정비구역 일부 지역이 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조에 의거 절대보호구역 및 상대보호구역에 해당함</li> </ul>	-
교육환경 보호에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조에 의거 절대보호구역 및 상대보호구역에 해당되는 지역은 동법 제9조 및 동법 시행령 제22조에 의거한 교육환경보호구역에서의 금지행위 등을 적용함</li> </ul>	-

카. 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획(필요시) - 해당사항 없음

타. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 - 해당사항 없음

- 주민 스스로 기존 주택을 정비·개량·보존하는 사업방식으로 해당사항 없음

파. 세입자 주거대책 - 해당사항 없음

하. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구분	계획내용	비고
자연감시 강화	<ul style="list-style-type: none"> <li>보행을 통한 자연감시의 가능성을 높이기 위해 노후 보안등 정비 및 추가 확충</li> <li>개별 건축물 출입구 변 조명 결합형 안전우체통, 경관조명 설치 등을 통해 사람과 사물을 인식하기 위한 조도와 연색성 유지</li> <li>건축디자인가이드라인을 통해 가로외 개방성과 가시성을 확보하기 위한 건축물</li> <li>형태유도 (담장, 식재, 필로티 등)</li> </ul>	-
접근통제	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축디자인가이드라인을 통해 건물 사이공간 등 감시</li> <li>사각지대에 대한 조도 개선 및 외부인 출입통제시설 설치 권장</li> </ul>	-
영역성 강화	<ul style="list-style-type: none"> <li>저활용 되거나 방치된 노후 자투리 공간 등을 지역주민을 위한 생활공간으로 조성하여 영역성 강화</li> <li>골목길 등 주요 지점에 안내판 설치를 통해 보행자 인지성 제고</li> </ul>	-
활동의 활성화	<ul style="list-style-type: none"> <li>주민공동이용시설(주민소통방)을 중심으로 한 주민공동체 프로그램 활성화</li> <li>자투리공지 정비, 낭만골목 조성 등을 통해 주민들을 위한 활동공간을 조성</li> <li>건축물 사이공간 등 대지 내 공지에 주민의 생활을 지원하는 주민이용시설(쓰레기분리수거함 등) 설치를 권장하여 자연스러운 주변감시 유도</li> </ul>	-
유지관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>공동이용시설의 운영 및 주택개량 지원사업과 연계한 마을 환경의 자체적 유지관리를 실시하여 공공공간 및 준공공공간의 방치, 노후화를 방지하고 범죄 심리를 유발하는 요인 제거</li> </ul>	-
방법용 CCTV 설치	<ul style="list-style-type: none"> <li>마을 내 주요 교차로 및 우범지역 등 범죄취약지역을 중심으로 감시의 효율성(가시범위, 주변 인지성 등)을 고려하여 기존 CCTV 지주의 IR카메라 확충 및 통합 방법시설 지주추가 설치</li> </ul>	-
커뮤니티 시설 조성	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역 공동체 활동을 위한 공동이용시설을 설치하여 방법거점 역할을 수행할 수 있도록하며 지역 주민의 소통을 통해 지역의 문제 해결 및 자연감시 기능 강화</li> </ul>	-

거. 가구 및 획지에 관한 계획

(1) 최대개발규모에 관한 계획

구분	적용대상	계획내용	비고
최대 개발규모	한옥 등 건축자산 밀집지역	230㎡ 이하	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 최대개발규모 적용의 예외                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공동개발 계획(공동개발 지정 또는 권장)이 수립된 대지</li> <li>- 기존 대지규모가 최대개발규모를 초과하거나, 이미 공동개발이 진행된 대지</li> <li>- 획지계획이 별도로 수립되어 있는 경우</li> <li>- 한옥 등 건축자산을 보호하는 경우 최대개발규모의 30%범위 이내에서 완화 적용</li> </ul> </li> </ul>
	도심주거구역 및 근린상업구역 일부	330㎡ 이하	
	장충단로변 서측 장충단로8길변	500㎡ 이하	
	퇴계로변 남측 장충단로변 동측 동호로변	900㎡ 이하	
	퇴계로변 북측 도심상업지역	1,500㎡ 이하	

(2) 공동개발에 관한 계획

구분	적용대상	계획내용
공동개발 지정	• 구역 내 맹지 또는 부정형 과소필지	• 단독개발이 불가능한 필지(맹지 또는 부정형 과소필지) 중 소유자가 동일한 필지
공동개발 권장	• 구역 내 맹지 또는 부정형 과소필지	• 단독개발이 불가능한 필지(맹지 또는 부정형 과소필지) 중 소유자가 상이한 필지 • 단독개발이 불가능한 필지(맹지 또는 부정형 과소필지) 중 소유자가 상이한 필지에 대해 건축협정 권장
공동개발 불허	• 공동개발 불허선이 지정된 대지	• 공동개발 불허선이 지정된 대지를 넘어선 공동개발 불허 - 한양도성 추정선 및 성벽 내측/외측의 원지형 보전
자율적(선택적) 공동개발	• 지구단위계획구역 전체	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 최대개발규모 이내의 범위에서 공동개발 허용</li> <li>• 다음과 같은 경우에는 자율적 공동개발을 불허함                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 자율적(선택적) 공동개발에 의한 대지의 형태가 지나치게 부정형하거나 세장비(단변과 장변의 비)가 1:3 이상이 되는 경우</li> <li>- 자율적(선택적) 공동개발에 의해 인접필지가 맹지 또는 부정형 필지가 되는 경우</li> </ul> </li> </ul>

※ 획지계획에 관한 구체적인 적용은 장충동 일대 지구단위계획을 따름

너. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 - 해당사항 없음

더. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 - 해당사항 없음

러. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>수질 상태 확인</li> <li>오염원 및 처리시설 현황 파악</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>수질 등급 유지 또는 오염 최소화되도록 계획 수립</li> </ul>
토지이용	종합적인 토지이용계획	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>토지이용 및 용도지역 조사</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>종합적인 토지이용계획 수립</li> </ul>
지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>지형·지질 변화 없음</li> </ul>	
동·식물상	동·식물상 보호	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>동·식물상 분포현황 파악</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>녹지조성, 옥상녹화 및 벽면 녹화 시행 권장</li> </ul>
자연환경자산	자연환경 보전	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>계획지구 주변 보호지역 없음</li> </ul>	
비오톱	비오톱보전등급 향상	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>비오톱유형검토 주로 4, 5등급(70%), 일부 2, 3등급 분포</li> <li>개별비오톱평도 일부 2, 3등급 분포(3%)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 강화</li> </ul>
대기질	대기오염최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>대기질 현황 파악</li> <li>오염원 파악</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>대기오염물질 저감방안 수립</li> </ul>
온실가스	온실가스 저감	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>온실가스 발생 및 배출현황 파악</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>온실가스 배출 저감계획 수립</li> </ul>
친환경적자원순환	폐기물발생량 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>폐기물 발생 및 처리현황 파악</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>폐기물 처리계획 수립</li> </ul>
소음·진동	소음·진동 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>소음·진동 현황 파악</li> <li>소음·진동 발생원 현황 파악</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>소음·진동 저감계획 수립</li> </ul>
경관	스카이라인 보전	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>경관 현황 파악</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>상위계획에 따른 높이계획 수립</li> </ul>
인구	인구 고려한 계획 수립	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>해당 사항 없음</li> </ul>	

머. 기존 수목의 현황 및 활용계획

구분	계획내용	비고
기존수목 존치(권장)	<ul style="list-style-type: none"> <li>주민 스스로 기존 주택을 정비·개량·보존하는 경우 민간대지 내 입지한 기존수목은 존치하는 것을 권장함</li> </ul>	-

버. 인구 및 주택의 수용계획 - 해당사항 없음

서. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정)

구분	계획내용	비고
주민공동체 운영회 구성 및 운영	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 마을 관리·운영 및 공동체 활동 주도를 위한 주민공동체운영회 설립</li> <li>• 성곽마을 경관 및 생활환경 관리를 위한 주민협정 체결</li> </ul>	-
공동체활성화 방안	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 열린 프로그램 기획 및 운영을 통해 다양한 경험과 지식의 공유</li> <li>• 지역 내 크리에이터와 주민을 연결하는 클래스 운영을 통해 지역 내 자생적 공동체 활성화 기반 마련</li> <li>• 선진사례답사, 교육 등을 통해 주민역량 강화</li> <li>• 주민 참여 프로그램(벼룩시장, 공유부엌, 문화예술 클래스 등) 운영을 통한 마을공동체 형성 유도</li> <li>• 마을 반상회 정례화 및 마을소식지 발행</li> <li>• 주민공동이용시설 공간임대를 통해 초기 주민소통방 및 마을공동체 운영을 지원할 수 있는 전문가 지원 시스템 마련</li> <li>• 주민공동이용시설 운영 (공공 및 수익 프로그램)</li> <li>• 지역재생활동가의 지속적 지원 (위촉 2017.12)</li> </ul>	-

어. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획

구분	적용구역	계획내용	비고
문화재	주거환경개선 사업구역 전체	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지정문화재 및 등록문화재는 「문화재보호법」, 「서울특별시 문화재보호조례」에 의해 보호</li> <li>• 문화재청 현상변경허용기준 준수</li> </ul>	-
매장문화재 발굴 및 보존	주거환경개선 사업구역 전체	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 시행령 제3조 및 &lt;서울 사대문안 문화유적 보존방안&gt;에 따른 시굴조사 및 표본조사, 입회조사 대상 지역에 대한 조사 실시 후 보존 조치 이행</li> </ul>	-
역사적 장소 및 옛 길 흔적 표시	주거환경개선 사업구역 전체	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대지 내 역사유적터(멸실유적지)가 있는 경우 표석 설치</li> <li>• 설치위치, 형태 등은 「서울특별시 역사문화경관계획」을 참고하여 서울특별시 표석설치위원회의 자문을 통해 결정함</li> <li>• 옛 길 인접 대지는 바닥재료 및 포장패턴을 달리하여 옛 길의 흔적 표시 권장</li> </ul>	-
한양도성 주변 역사특성 관리	한양도성 멸실/훼손구간	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 한양도성 멸실/훼손 구간 한양도성 흔적표시를 위한 외부공간 확보를 위해 한양도성 추정선 주변 건축한계선 지정(1.5m 후퇴)</li> </ul>	-
한옥	주거환경개선 사업구역 전체	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 한옥 신축 및 개보수 시 완화계획(주차장완화 등) 적용</li> <li>• 한옥 건축 시 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제14조 우수건축자산에 대한 관계 법령의 특례에 따라 완화 적용</li> <li>• 한옥 신축 및 수선 시 「서울특별시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례」에 따라 지원 적용</li> </ul>	-
건축자산	주거환경개선 사업구역 전체	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축자산의 보전·활용 시 완화 계획(주차장완화 등) 적용</li> <li>• 「역사도심 기본계획」(2015)에 따른 근현대 건축자산, 일식가옥 및 문화주택을 대상으로 적용</li> <li>• 보전방법 및 범위 등은 「역사도심 기본계획」(2015)에 따르며, 문화주택은 지구단위계획에서 제시하는 형태 및 외관지침 준수</li> <li>※ 본 계획 결정 당시 역사도심 기본계획(2015)의 역사문화자원을 건축자산으로 보며, 추후 「한옥등 건축자산의 진흥에 관한 법률」제5조에 따른 서울특별시 한옥 등 건축자산 진흥 시행계획 수립·시행 시에는 해당 계획을 적용함</li> <li>※ 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에 따른 건축자산 진흥구역 지정 또는 우수건축자산 등록 시 특례 및 지원사항 등 당해 법령에 따라 관리.</li> </ul>	-
저층 구릉 주거지 경관보호	일반주거지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 절성토 금지. 단, 구조적 안정을 위한 높이 50cm이내 또는 중구 도시건축공동위원회 심의 시 완화 적용</li> </ul>	-

저. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기반시설 정비 및 공동이용시설의 설치 또는 확대	구역지정 고시일로부터 3년 이내	중구청장	-	-
주택의 보전·정비·개량	기한 없음	토지 등 소유자	-	-

Ⅲ. 관계도면: 붙임 참조(세부관계도면은 열람장소에 비치된 도면참조)

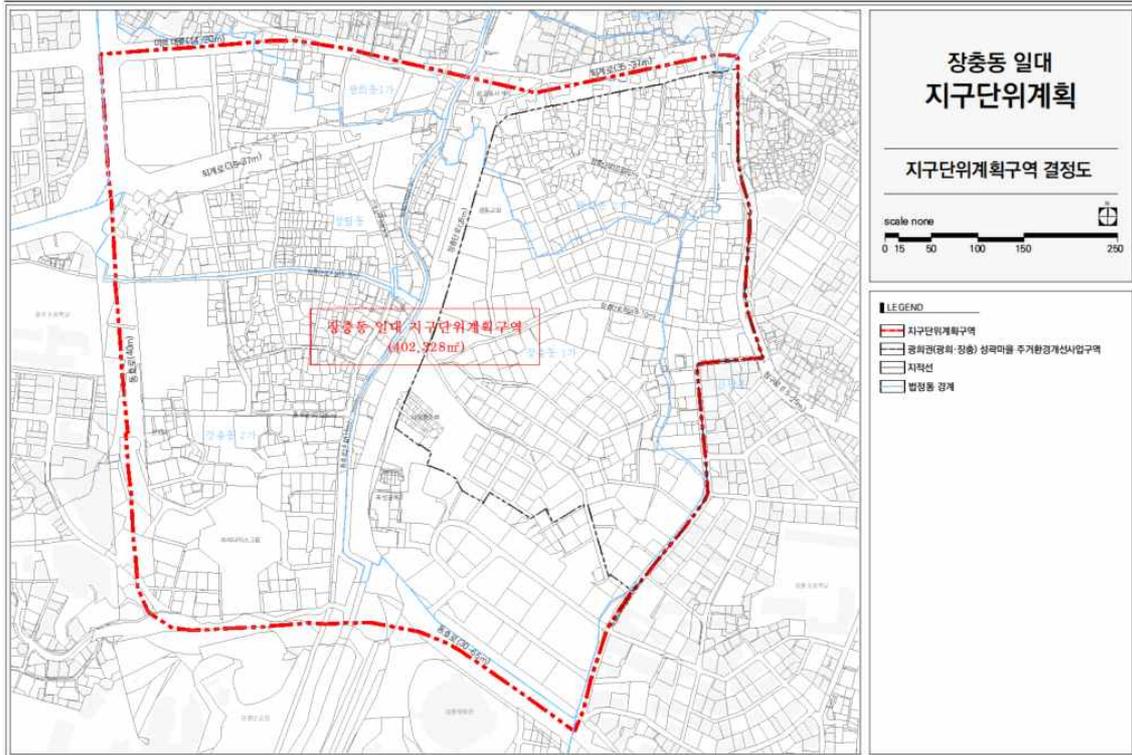
※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용될 수 없습니다.

Ⅳ. 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 결정도서 참조

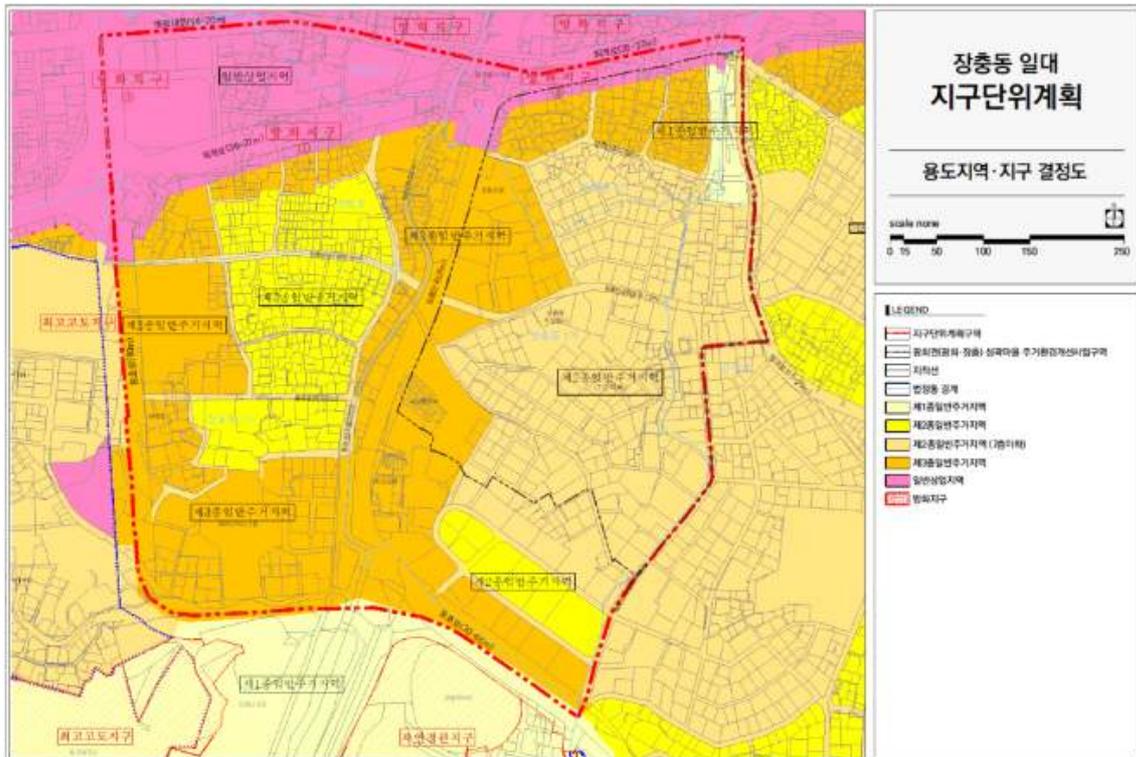
Ⅴ. 고시 관련 세부내용에 대한 시민의 열람편의를 위하여 서울시 역사도심재생과(☎ 02-2133-8496), 주거환경개선과(☎02-2133-7261) 및 중구청 도심재생과(☎ 02-3396-5786)에 관련 도서를 비치하고 있습니다.

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

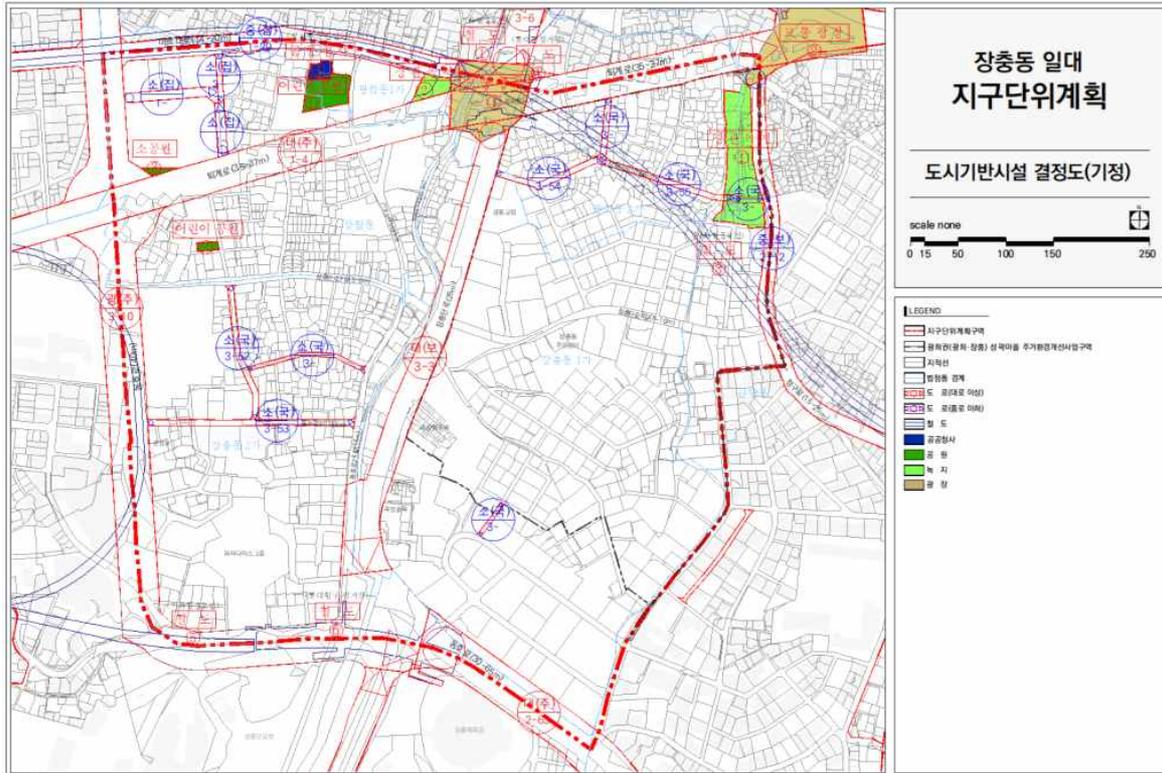
■ 지구단위계획구역 결정도



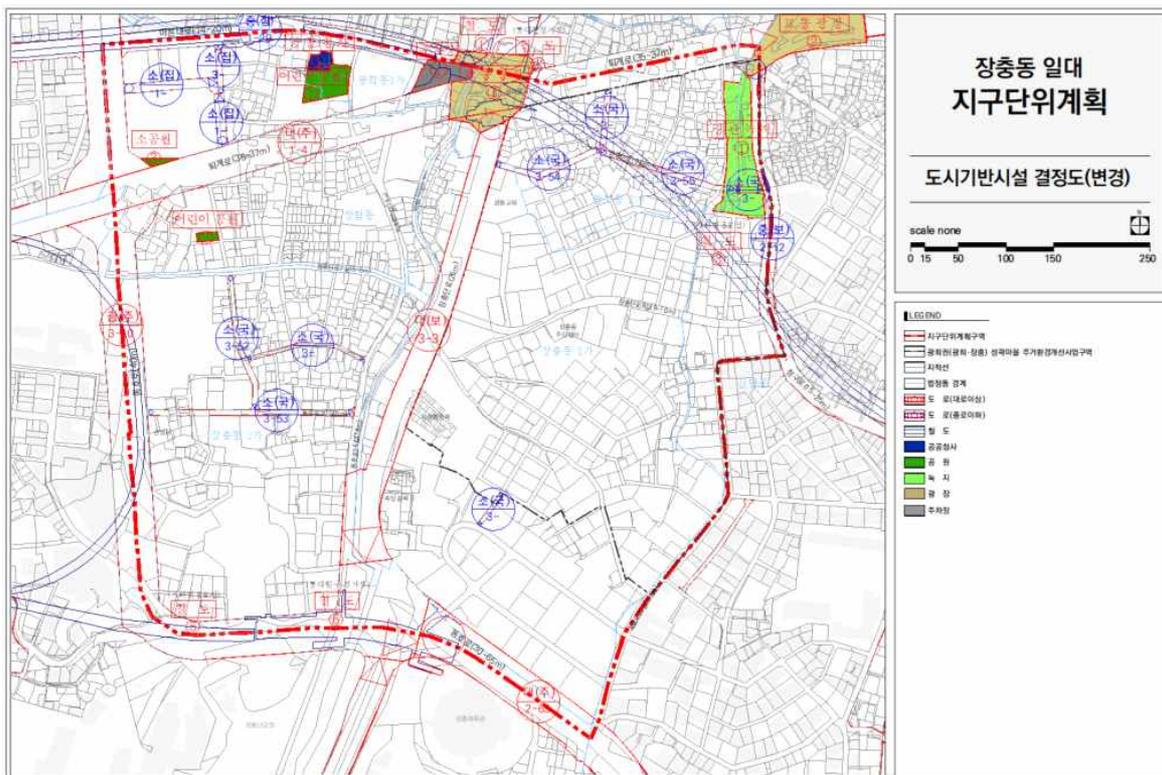
■ 용도지역·지구에 관한 결정도



■ 도시계획시설에 관한 결정도 (기정)

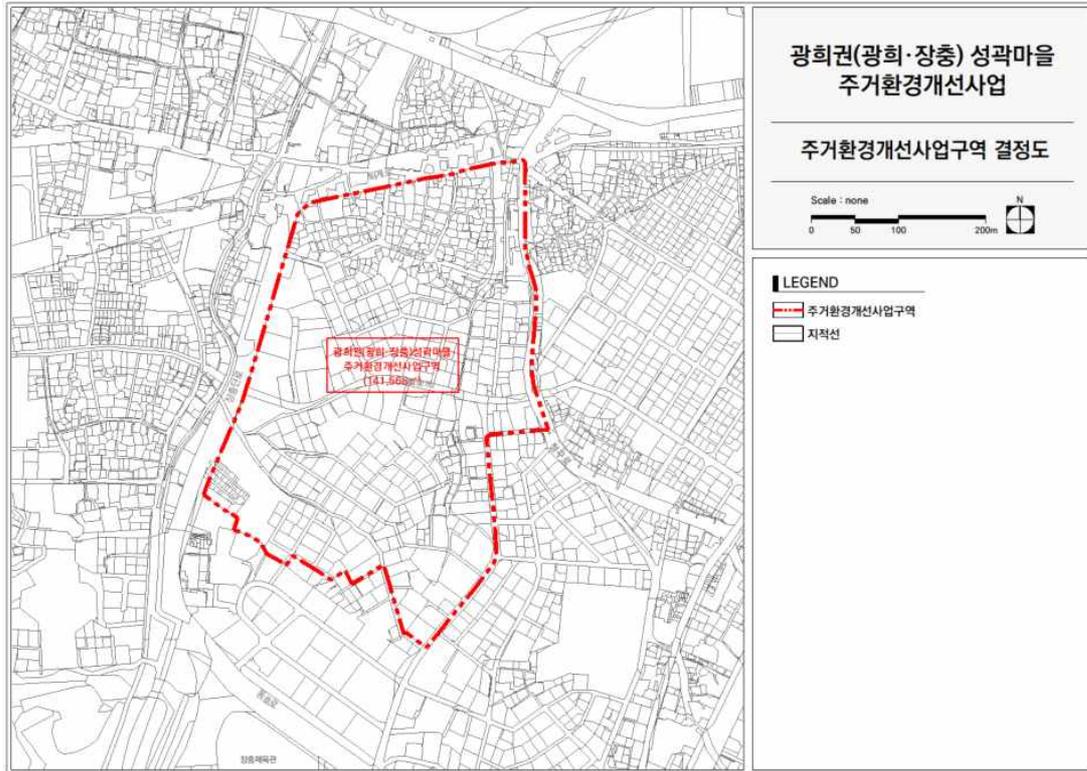


■ 도시계획시설에 관한 결정도 (변경)

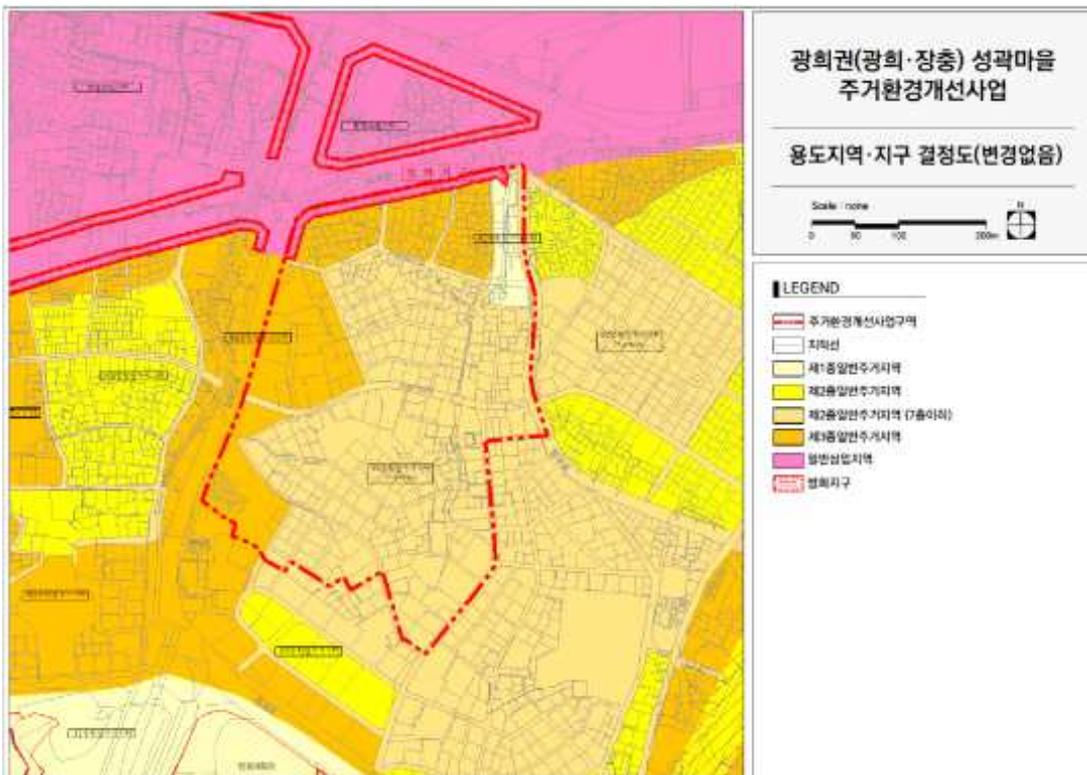




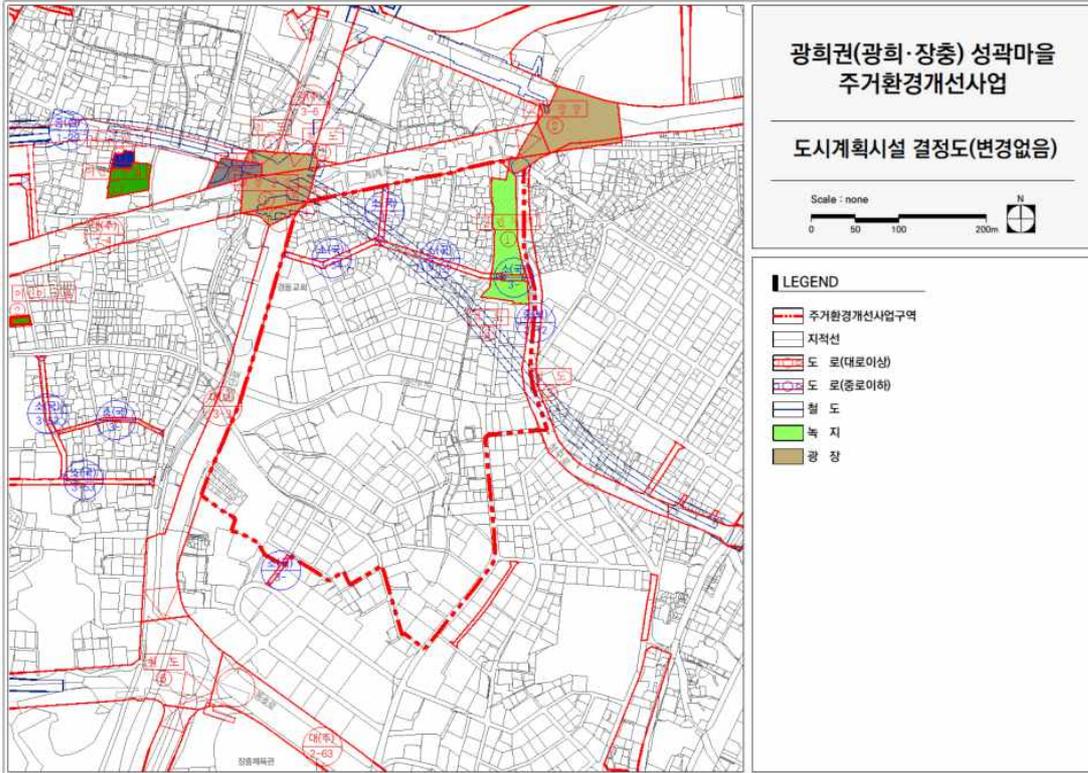
■ 정비구역 결정도(주거환경개선사업구역)



■ 용도지역·지구 결정도(주거환경개선사업 정비계획)



■ 도시계획시설 결정도(주거환경개선사업 정비계획)



■ 가구 및 획지의 규모 결정도(주거환경개선사업 정비계획)

