[붙임 2]

조계사 주변 지구단위계획 재정비(안) 관련부서 협의

인사동, 견지동 주변 역사문화관광자원 조성과 연계하고 옛길, 건축자산의 보전과 개발의 전략적 관리방안을 모색하고자 '13.6.13 결정고시 된 바 있는 조계사 주변 지구단위계획에 대한 변경 결정(안)에 대해 열람공고(서울특별시 공고 제2018-2414호)하고 관련부서 협의코자 함

Ⅰ 도시계획 현황

○ 구 역 명 : 조계사 주변 지구단위계획 구역

○ 위 치 : 종로구 견지동 일대

○ 면 적 : 66,698㎡

○ 도시계획 : 일반상업지역, 중심미관지구, 방화지구

Ⅱ 재정비결정(안) 내용

□ 특별계획가능구역 신설

○ 특별계획가능구역 2개소(견지, 수송) 신설

○ 지정목적 : 조계종 법난기념관 건립과 견지동 역사문화자원거점 조성에 따른 지구단위계획구역내 옛길(도화서길) 및 근현대 건축자산 3개동 등의 보전과 개발의 전략적 관리방안을 모색하고자 특별계획가능구역으로 관리

- 특별계획가능구역[1]은 향후 특별계획구역 지정이전까지 일반지침과 특별계획구역 지침으로 운영, 향후 3년이내 특별계획구역(세부개발계획) 미신청시 효력이 상실되고 이때에는 일반 지침에 따름
- 특별계획가능구역 지침은 향후 세부개발계획 수립시 고려하여 최대개발규모 적용 예외항목 신설, 역사문화환경 보호, 근현대 건축자산 3개소, 도화서길 등을 보전하는 계획지침 제시

구분	구역명	위치	면적(m^2)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	견지 특별계획가능구역	서울시 종로구 수송동, 견지동 14 일대	-	4,304.9	4,304.9	
신설	수송 특별계획가능구역	서울시 종로구 수송동 45-12 일대	-	3,974.0	3,974.0	

1) '특별계획가능구역'(서울시 지구단위계획 수립기준 제7조)이란 지구단위계획 수립 시 특별계획구역으로 지정할 필요성은 있으나, 계획실현방안 및 주민동의 등에 따라 계획 실현의 장기화 및 현재 구역지정이 어려운 지역을 대상으로 향후 구체적인 사업방안 및 사업추진계획에 따라 특별계획구역 지정을 제안 할 수 있는 구역을 선정하고 특별계획구역지정을 위한 계획지침을 마련하는 대상구역

□ 특별계획가능구역 계획지침

가. 견지 특별계획가능구역

□ 위치 및 면적

- 위치 : 서울시 종로구 수송동, 견지동 14 일대
- 면적 : 4,304.9m^2
- 용도지역 : 일반상업지역

□ 지정목적

- 법난기념관 건립 및 수송동 일대 역사문화자원 조성을 위한 일단의 대규모 개발시, 주변 인사동, 우정국로변 등 인접 경관과의 조화와 연속성을 유지하고 도화서길, 건축자산 보전을 전제한 건축계획 수립을 위해 특별계획가능구역으로 지정 관리하고자 함

□ 계획지침 (※ 세부개발계획 수립 시 도시·건축공동위원회에서 결정)

<table>
<tr><th>구 분</th><th>계 획 지 침</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>획지</td><td>• 획지지정</td><td rowspan="11">※ 향후 특별계획구역(세부개발계획) 미신청으로 인한 효력이 상실되는 경우에는 일반지침에 따름</td></tr>
<tr><td>용도</td><td>• 전층 불허용도 및 권장용도(문화 및 집회시설 등) 관리</td></tr>
<tr><td>건폐율</td><td>• 건폐율 60% 이하
※「한옥 등 건축자산진흥에 관한 법률」 제17조·제19조에 의한
건축자산진흥구역으로 지정 및 관리계획 별도수립시에는 그에 따른다.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">용적률</td><td>기준용적률</td><td>허용용적률</td></tr>
<tr><td>450%이하</td><td>600%이하</td></tr>
<tr><td rowspan="4">높이</td><td colspan="2">• 역사도심기본계획을 고려하고, 문화재보호법 등 관련 법률에
따르며 인접 지구단위계획과의 정합성을 고려함</td></tr>
<tr><td>간선가로변(우정국로변)</td><td>소가로 구역</td></tr>
<tr><td>50m</td><td>30m</td></tr>
<tr><td colspan="2">※단, 6m(건축한계선 포함) 미만도로에 접한 대지는 20m(5층) 이하
또는 도로폭에 의한 건축물 높이제한 적용</td></tr>
<tr><td>역사문화환경
보전 및 활용</td><td colspan="2">• 세부개발계획수립시, 옛길(도화서길) 및 근현대 건축물에 대해서는 보전하도록 수립하여야 하고 과도한 건축계획에 따른 보전대상 건축자산의 영향이 없도록 함
※ 근현대 건축물(역사도심기본계획):쟈콥, 수송문화주택, 한국화랑협회 3개동
※ 역사문화환경(문화재 조계사 대웅전, 우정총국 등)</td></tr>
<tr><td>건축물의 배치</td><td colspan="2">• 벽면지정선
- 도화서길의 가로경관을 보전하기 위하여 벽면지정선 지정
• 건축한계선
- 우정국로의 보행환경을 개선하기 위하여 폭3m의 건축한계선 지정</td></tr>
<tr><td>건축물의 형태</td><td colspan="2">• 벽면지정선에 면하여 건축물 배치를 권장하고,
• 주변건축물과 조화를 이룰수 있도록 단일 매스를 지양하고, 이면가로변은 2층 이하로 권장함 (※ 세부개발계획 수립 시 도시·건축공동위원회에서 결정)</td></tr>
<tr><td>대지내 공지</td><td colspan="2">• 우정총국 위 공개공지 권장 (우정총국과 연계)
(세부개발계획 수립 시 도시·건축공동위원회에서 결정)</td></tr>
<tr><td>교통처리계획
(주차출입구)</td><td colspan="2">• 우정국로변 일부 구간 및 조계사 주차장 진출입로 확보를 위한 차량출입을 최대1개 구간 허용하되
• 차량출입 허용구간 외 우정국로변 및 도화서길변 차량출입 불허</td></tr>
</table>

□ 견지 특별계획가능구역 지침 결정(변경)도 (신설)

나. 수송 특별계획가능구역

□ 위치 및 면적

- 위치 : 서울시 종로구 수송동 45-12 일대
- 면적 : 3,974.0㎡
- 용도지역 : 일반상업지역

□ 지정목적

- 법난기념관 건립 및 수송동 일대 역사문화자원 조성을 위한 일단의 대규모 개발시, 주변 인사동, 우정국로변 등 인접 경관과의 조화와 연속성을 유지하고 도화서길, 건축자산 보전을 전제한 건축계획 수립을 위해 특별계획가능구역으로 지정 관리하고자 함

□ 계획지침 (※ 세부개발계획 수립 시 도시·건축공동위원회에서 결정)

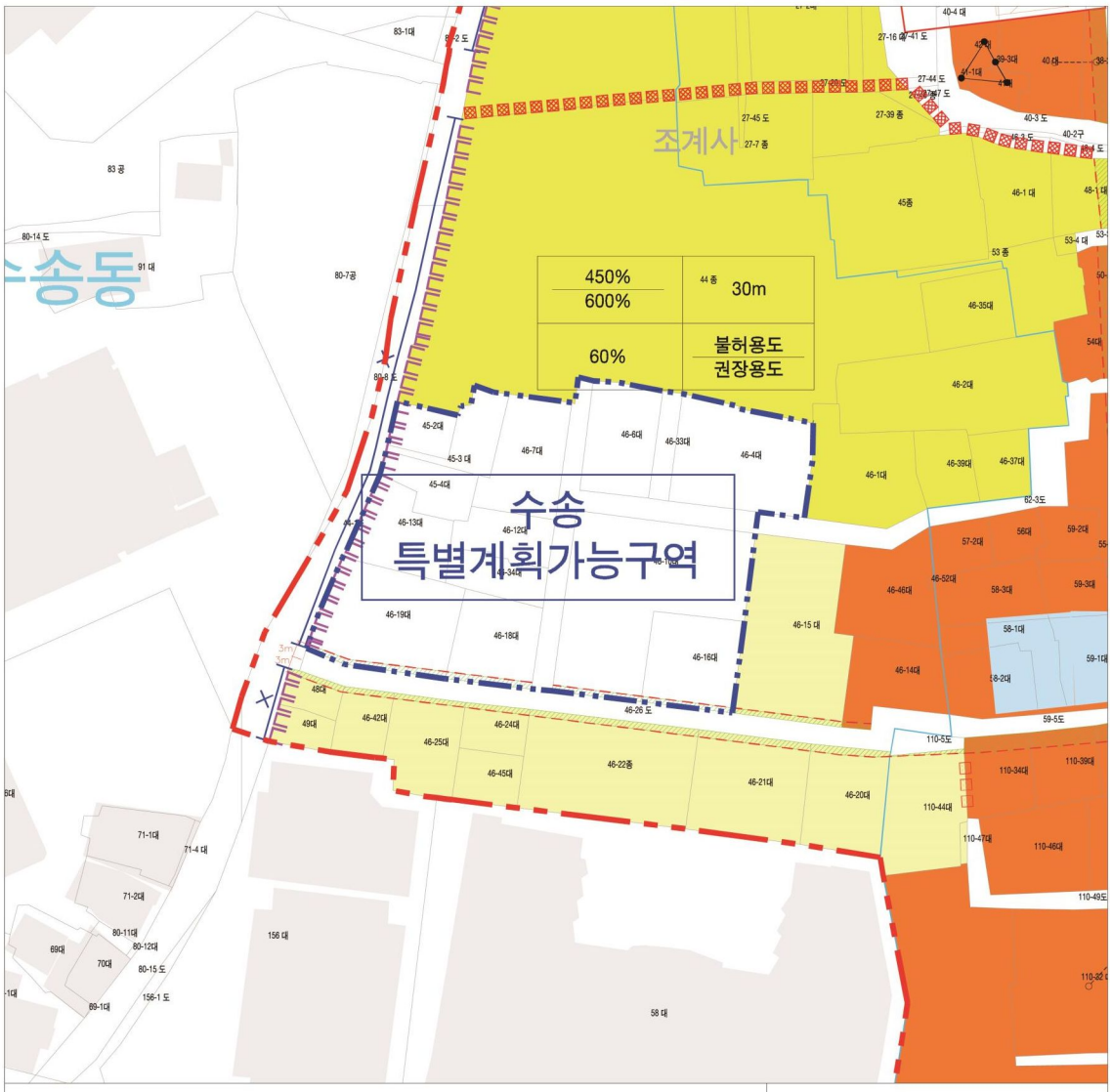
<table>
<tr><th>구 분</th><th>계 획 지 침</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>획지</td><td>• 획지지정</td><td rowspan="8">※

향후 특별계획구역(세부개발계획) 미신청으로 인한

효력이상실되는 경우에는

일반지침에 따름</td></tr>
<tr><td>용도</td><td>• 전층 불허용도 및 권장용도(문화 및 집회시설 등) 관리</td></tr>
<tr><td>건폐율</td><td>• 건폐율 60% 이하
※「한옥 등 건축자산진흥에 관한 법률」 제17조·제19조에 의한
건축자산진흥구역으로 지정 및 관리계획 별도수립시에는 그에 따른다.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">용적률</td><td>기준용적률 | 허용용적률</td></tr>
<tr><td>450%이하 | 600%이하</td></tr>
<tr><td>높이</td><td>• 역사도심기본계획을 고려하고, 문화재보호법 등 관련 법률에 따르며 인접 지구단위계획과의 정합성을 고려함
<table><tr><th>간선가로변(우정국로변)</th><th>소가로 구역</th></tr><tr><td>50m</td><td>30m</td></tr></table>※ 단, 6m(건축한계선 포함) 미만도로에 접한 대지는 20m(5층) 이하 또는 도로폭에 의한 건축물 높이제한 적용</td></tr>
<tr><td>건축물의 배치</td><td>• 벽면지정선
- 도화서길의 가로경관을 보전하기 위하여 벽면지정선 지정</td></tr>
<tr><td>건축물의 형태</td><td>• 벽면지정선에 면하여 건축물 배치를 권장하고,
• 주변건축물과 조화를 이룰수 있도록 단일 매스를 지양하고, 이면가로변은 2층 이하로 권장함
(※ 세부개발계획 수립 시 도시·건축공동위원회에서 결정)</td></tr>
<tr><td>대지내 공지</td><td>• 공개공지의 위치는 도화서길 교차로변으로 권장함
(세부개발계획 수립 시 도시·건축공동위원회에서 결정)</td></tr>
</table>

□ 수송 특별계획가능구역 지침 결정(변경)도 신설



□ 도시건축공동위원회 소위원회 자문결과 및 조치계획

: 총 3개 의견 → 모두 반영

○ 도시건축공동위원회 소위원회('18.3.8) 자문결과 반영

구분	의견	조치계획	비고
1	특별계획구역 지정을 통한 **최대개발규모 완화 시 대규모 개발 제한**을 위해 건축물의 용적률, 높이, 용도, 형태 등 계획의 적정성을 검토하여 조정	- 특별계획가능구역 2개소 신설에 따라 추후 특별계획구역 지정 및 세부개발계획시 지침을 제시할 수 있도록 지침을 마련함	반영
2	역사도심기본계획에 따른 **근현대건축자산을 보전**하는 계획 필요	- 민간부문 일반지침 및 특별계획가능구역 지침에 추후 특별계획구역 지정 및 세부개발계획 수립시 도화서길 및 근현대 건축자산을 보전하도록 명기함	반영
3	특별계획구역은 실현가능성 제고를 위해 **특별계획가능구역**으로 지정검토	- 소유자 동의 등을 통해 구체적인 세부개발계획 지침을 마련하도록 하고 3년이내 세부개발계획수립이 미신청 되는 경우 특별계획가능구역은 해제되고 일반부문 지침으로 운용되도록 함	반영

붙임. 주요 변경사항

획지 및 건축물에 관한 결정도

지역내 건축자산 현황

[붙임 2-1] **주요 변경 사항**

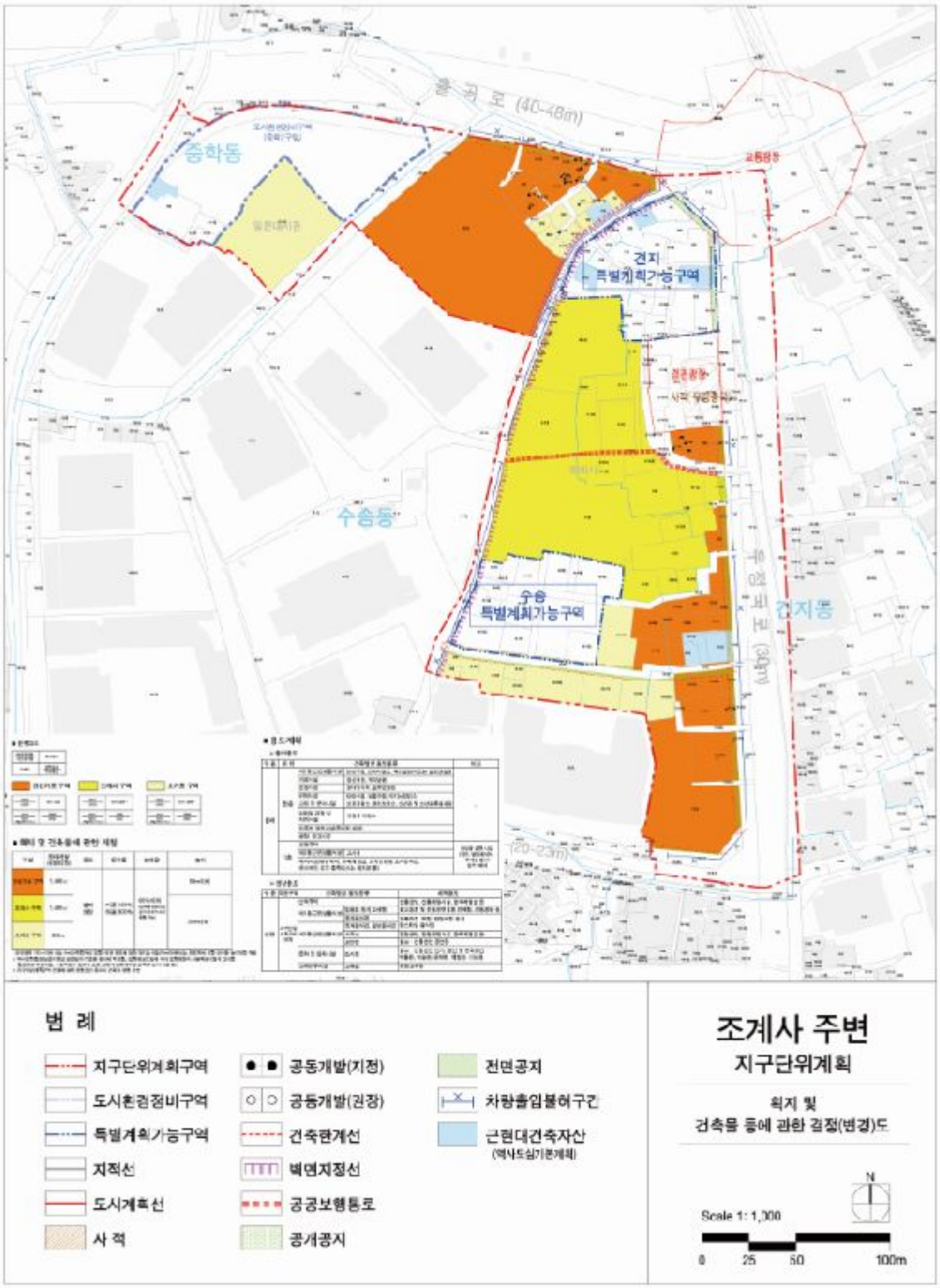
구 분		변 경 내 용	사 유
획지에 관한 결정(변경) 사항	-	최대개발규모 적용 예외사항에 특별계획가능구역으로 지정된 경우(신설)	10·27법난특별법에 따른 중앙정부의 법난기념관 건립사업(국책사업) 및 견지동 전통문화복합관광자원 조성에 따른 특별계획가능구역 지정 관리를 위해 신설
건축물에 관한 결정(변경) 사항	배치계획 결정(변경)사항	(기정)골목지정선을 (변경)벽면지정선으로 용어 변경	기정 골목지정선은 도로폭만을 지정하는 방식이었지만 벽면지정선은 도로폭 뿐만 아니라 도화서길의 가로 보존을 위해 벽면지정선 적용
	교통처리계획 결정(변경)사항	차량진출입 불허구간 조정, 진출입부 1개구간 확보	우정국로변 차량진출입 불허구간 일부 조정하여 견지특별계획가능구역 차량 진출입 구간 확보
	역사문화적 건축물 및 장소의 보전활용에 관한 결정(변경)사항	기존 중점관리대상 건축물을 역사도심기본계획에 따라 근·현대 건축자산으로 용어 변경	-
지구단위계획구역에 관한 사항	-	특별계획가능구역 2개소(견지, 수송) 신설	조계종 법난기념관 건립에 따른 보전과 개발의 전략적 관리 방안을 모색 하고자 특별계획가능구역으로 지정하고자 함

※ 기타 내용은 변경없음

[붙임 2-2] **획지 및 건축물 등에 관한 결정도**

조계사 지구단위계획 재정비계획 결정도

☐ **획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도**



[붙임 2-3] **지구단위계획구역내 근현대 건축자산 현황**

조계사 주변 근현대건축자산 현황

□ 관리근거

○ **2030 서울시 도시기본계획**(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제19조)
→ 2030 역사도심기본계획(권역별 계획의 한 부분 : 도심권역)

○ **"역사도심 기본계획" 마련 및 집행계획**(시장 방침 제298호, '15.10.24)

○ **「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제10조**(우수건축자산의 등록)

□ 특별계획구역(A)내 근현대건축자산(3개소)

시설	쟈 콥	문화주택	한국화랑협회
위치	수송동 14(`28년)	수송동38-1(`30년대)	견지동 30(`30년대)
규모	지상2층, 연면적132㎡	지하1/지상2층, 연면적 142.01㎡	지하1/지상2층, 연면적 370.24㎡
사진			
관리방향	**외관, 구조보존**	**외관, 구조, 내부보존**	**외관,구조,내부보존**

□ 관리체계 개선 방향 : 역사도심기본계획 (2015)및 한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률 시행(`15.6.04)에 따른 보전관리 확대

구 분	근현대건축자산		건축자산, 우수건축자산
근거법	국계법, 시장방침	⇨	한옥 등 건축자산의 진흥에 관한법률
조례(지침)	역사도심기본계획(지침)		한옥 등 건축자산 진흥에 관한 조례
지원수단	없음		비용지원, 건축특례,

※ 우수건축자산 등록시 개보수 비용 지원 및 기술지원 가능