

◆ 서울특별시고시 제2019-227호

**종로구 삼청동 28-37 일대 주한베트남대사관  
북촌지구단위계획 결정(변경) 및 특별계획구역 세부개발계획 결정**

서울특별시 고시 제2008-200호(2008.06.12.)로 결정되고, 서울특별시 고시 제 2010-11호(2010.01.21.)로 결정(변경)된 「북촌지구단위계획」에 대하여, 2019년 제7차 서울시 도시계획위원회(2019.05.15.) 및 2019년 제6차 서울시 도시·건축공동위원회 (2019.06.26.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 동법 시행령 제 25조 규정에 따라 도시관리계획(북촌지구단위계획 및 주한 베트남대사관 특별계획구역 세부개발계획)을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 「토지 이용규제기본법」 제8조 및 동법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2019년 7월 11일  
서울특별시

I. 결정(변경) 취지

- 서울특별시 고시 제2010-11호(2010.01.21.)로 결정(변경)된 「북촌 지구단위계획」 구역 내 북촌7구역 주한베트남대사관 부지로 해당국가의 문화와 대사관 기능의 증진과 북촌의 역사 문화 및 자연 경관이 어울리는 합리적 개발을 유도하고자 「북촌지구단위 계획 및 주한베트남대사관 특별계획구역 세부개발계획」을 결정(변경)하는 사항임.

II. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정: 변경없음

구 분	구역명	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	북촌 지구단위 계획구역	종로구 북촌 (가회동, 계동, 원서동, 안국동, 재동, 화동, 사간동, 소격동, 송현동, 팔판동, 삼청동) 일대	1,128,372.7	-	1,128,372.7	2008.6.12. (서울시 고시 제2008-200호)	-

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경) 조서

가. 용도지역 결정(변경) 조서

- 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(m <sup>2</sup> )			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
총 계		1,128,372.7	-	1,128,372.7	100.0	
주거 지역	제1종일반주거지역	866,020.3	증) 280.7	866,301.0	76.8	
	제2종일반주거지역(7층이하)	55,592.3	-	55,592.3	4.9	
	준주거지역	42,731.3	-	42,731.3	3.8	
	일반상업지역	33,266.3	-	33,266.3	3.0	
자연녹지지역		130,762.5	감) 280.7	130,481.8	11.5	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

위 치	용도지역	면 적(m <sup>2</sup> )	결정(변경)사유
종로구 삼청동 28-37 일대 주한베트남 대사관	제1종일반주거지역	증)280.7	◦ 주한베트남대사관 부지의 효율적인 토지이용을 위한 용도지역 변경
	자연녹지지역	감)280.7	

나. 용도지구 결정(변경) 조서 : 변경

■ 경관지구 결정(변경) 조서

구 분	지구명	지구세분	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
변 경	인왕 지구	자연경관 지구	종로구 삼청동, 세종로동,옥인동, 누상동,사직동, 청운동 일대	750,426 (150,304)	감) 3,112 (감) 3,112)	747,314 (147,192)	1977-12-03 (건설부고시 제235호)	
기 정	북촌 마을 지구 (집단)	역사문화 특화경관 지구	종로구 사간동, 소격동, 안국동, 가회동, 원서동, 삼청동, 계동, 재동, 송현동, 화동 일대	780,735 (756,152)	-	780,735 (756,152)	1983-07-22 (서울특별시 고시제375호)	

※ ( )는 지구단위계획구역 내 사항임

■ 경관지구 결정(변경) 사유서

지구명	변경내용	결정(변경)사유
인왕지구	◦ 주한베트남대사관 내 자연경관지구 폐지	◦ 대사관 부지 내 자연경관지구 및 지구단위계획구역이 결정 되어있어 이중규제로 작용되어, 효율적인 토지이용을 위한 자연경관지구 폐지

■ 고도지구 결정조서 : 변경없음

구 분	지구명	지구의 세분	위 치	고도제한 내용	면 적(m <sup>2</sup> )	최초결정일	비 고
기 정	경북공주변 고도지구	최고고도지구	종로구 적선, 통의, 창성, 효자, 궁정, 청원, 중학, 사간, 송현, 안국, 재, 소격, 화, 가회, 팔판, 삼청동 일대	현지반고로부터 16m이하	701,812 (564,469)	1978-07-11 (서울특별시고시 제345호)	-
		최고고도지구	종로구 소격동 165번지 일대	현지반고로부터 16m이하	27,428		-
		최고고도지구	종로구 재동 83번지 일대	현지반고로부터 16m이하	13,800		-

※ ( )는 지구단위계획구역 내 사항임

■ 방화지구 결정조서 : 변경없음

구 분	지구명	지구의 세분	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )	최초결정일	비고
기 정	율곡로변	노선방화지구	중앙청앞 ~ 원남동로타리간	29,760 (7,447.5)	1963-12-13 (건설부고시 제727호)	폭12m

※ ( )는 지구단위계획구역 내 사항임

다. 정비사업구역 : 변경없음

2. 도시기반시설에 관한 결정 조서 : 변경없음

가. 교통시설 : 변경없음

나. 공간시설 : 변경없음

다. 공공·문화체육시설 : 변경없음

③ 대지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1. 대지의 규모와 조성에 관한 결정조서

가. 최대개발규모 : 변경없음

나. 획지계획 : 변경

■ 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경) 조서

구 분	가구 번호	획지 번호	구 역	동 명	지 번	필 지	획 지(m <sup>2</sup> )	비 고
기정	1	1	북촌7 구역	삼청동	96-1	46.3	15,126.7	획지선 지정 (국무총리공관)
				삼청동	96-2	66.1		
				삼청동	106-11	15,014.3		
기정	2	1	북촌7 구역	삼청동	25-1	15,841.1	15,841.1	획지선 지정 (교원소청심사위원회)
기정	3	1	북촌7 구역	계동	1-21	1,858.7	3,994.1	획지선 지정 (한국디지털대학교)
				원서동	1-4	2,135.4		
기정	4	1	북촌7 구역	계동	산1-36	1,752.0	1,778.0	획지선 지정
				계동	산1-37	26.0		
기정	6	1	북촌7 구역	삼청동	28-1	18,564.0	18,733.0	획지선 지정 (금융연수원)
				삼청동	28-70	169.0		

구분	가구번호	획지번호	구역	동명	지번	필지	획지(m <sup>2</sup> )	비고
기정	6	2	북촌7구역	삼청동	28-37	(2,785.6)	4,031.0	획지선 지정 (주한베트남대사관)
				삼청동	28-97	(57.8)		
				삼청동	산2-16	(969.1)		
				삼청동	산2-25	(86.5)		
				삼청동	산2-63	(132.0)		
변경	6	2	북촌7구역	삼청동	28-37	2,785.6	4,031.0	획지선 지정 (주한베트남대사관 특별계획구역)
				삼청동	28-104	55.4		
				삼청동	28-105	1,058.0		
				삼청동	28-106	132.0		
기정	6	3	-	회동	2	34,183.3	36,457.1	획지선 지정 (정독도서관 특별계획구역)
				가회동	37-6	141.5		
				가회동	104	281.0		
				가회동	105	1,851.3		
기정	9	1	-	송현동	48-3	(2,568.0)	2,568.0	획지선 지정 (구미대사관직원숙소부지 특별계획구역)
		2	-	중학동	5-3	0.7	33,472.5	획지선 지정 (구미대사관직원숙소부지 특별계획구역)
		중학동	6-3	9.9				
		중학동	7-3	21.2				
		중학동	23-1	4.9				
		중학동	23-4	26.8				
		중학동	24	18.2				
		중학동	24-1	20.8				
		중학동	25-1	4.5				
		중학동	25-3	7.1				
		중학동	26-3	1.0				
		중학동	30-2	10.5				
		중학동	30-3	41.0				
		중학동	30-4	38.0				
		사간동	34-3	(33.1)				
		사간동	96	59.5				
		사간동	96-1	23.1				
		사간동	97-2	(5,932.8)				
		사간동	97-3	515.7				
		사간동	97-4	6.6				
사간동	98	62.8						
사간동	98-1	33.1						
사간동	99	69.4						

구 분	가구 번호	획지 번호	구 역	동 명	지 번	필 지	획 지(m <sup>2</sup> )	비 고
기정	9	2	-	사간동	100	43.3	27,303.1	획지선 지정 (국군기무사령부 특별계획구역)국군서울병원부지 대지분할가능선 지정
				사간동	101	52.5		
				사간동	102	70.8		
				사간동	103-1	117.1		
				사간동	103-2	2.6		
				사간동	104-1	97.4		
				사간동	104-2	107.7		
				사간동	122-3	3.6		
				사간동	122-4	17.2		
				사간동	122-5	30.4		
				사간동	122-6	22.1		
				사간동	122-7	178.5		
				송현동	48-3	(3,540.2)		
				송현동	48-9	226.4		
				송현동	48-10	44.0		
				송현동	48-12	62.8		
				송현동	48-13	39.7		
				송현동	48-16	82.0		
				송현동	49-1	20,203.2		
				송현동	49-6	82.6		
				송현동	49-7	1.3		
				송현동	49-8	4.3		
				송현동	49-16	221.5		
				송현동	49-18	158.7		
				송현동	49-19	(113.6)		
				송현동	52-1	6.0		
				송현동	52-2	1.7		
				송현동	56-7	4.0		
		송현동	56-9	1.3				
		송현동	57	297.7				
		송현동	58	287.1				
		송현동	60-1	410.5				
			3	-	소격동	165		
			소격동	165-10	14,979.6			
	4	북촌7 구역	송현동	17-1	66.4			
			송현동	29-4	29.8			

구분	구번	회선	구역	동명	지번	필지	획지(m <sup>2</sup> )	비고	
기정	9	4	북촌7구역	송현동	34	6,229.3	7,741.6	획지선 지정 (덕성여중)	
				송현동	34-1	77.7			
				송현동	34-3	33.1			
				송현동	34-8	17.9			
				송현동	34-9	31.2			
				송현동	34-10	57.8			
				송현동	34-11	363.9			
				송현동	34-12	183.8			
				송현동	34-13	305.9			
				송현동	34-14	213.4			
				송현동	34-15	86.1			
				송현동	42-1	3.3			
				송현동	45-1	1.7			
				송현동	48-14	40.3			
		기정	5	북촌길및 진입가로 구역	사간동	125-2	82.6	364.3	획지선 지정
					사간동	126-3	93.6		
					사간동	126-6	95.9		
사간동	126-7				92.2				
기정	10	1	북촌7 구역	안국동	9-2	32.8	11,174.8	획지선 지정 (덕성여고)	
				안국동	17-10	148.8			
				안국동	17-13	130.6			
				안국동	17-16	117.0			
				안국동	17-17	82.6			
				안국동	27-4	39.3			
				안국동	27-5	91.2			
				안국동	37-1	9,320.4			
				안국동	37-7	290.5			
				안국동	37-8	41.2			
				안국동	40-1	36.7			
				안국동	48	45.8			
				안국동	49	72.5			
				안국동	50	61.1			
				안국동	51	27.4			
				안국동	51-1	23.1			
				안국동	175-96	35.4			
				안국동	176-1	59.5			
안국동	177	518.9							

구 분	가구 번호	획지 번호	구 역	동 명	지 번	필 지	획 지(m <sup>2</sup> )	비 고
기정	10	2	울곡로 구역	안국동	175-87	504.8	504.8	획지선 지정
		3	울곡로 구역	안국동	175-3	1,145.4	1,145.4	획지선 지정
기정	12	1	울곡로 구역	안국동	164	324.5	626.8	획지선 지정
				안국동	164-6	286.7		
				안국동	165	15.6		
		2	울곡로 구역	안국동	159-3	79.0	376.5	획지선 지정
				안국동	163	275.4		
				안국동	163-3	22.1		
		3	울곡로 구역	안국동	148	631.1	755.1	획지선 지정
				안국동	153	124.0		
		4	울곡로 구역	안국동	141	789.4	789.4	획지선 지정
		5	울곡로 구역	안국동	138-1	94.2	300.1	획지선 지정
				안국동	138-2	84.3		
				안국동	139-1	89.3		
				안국동	139-2	22.1		
				안국동	140	10.2		
		6	울곡로 구역	안국동	135	414.1	1,184.0	획지선 지정
				재동	111-5	769.9		
7	울곡로 구역	재동	104-1	96.8	911.7	획지선 지정		
		재동	105-1	29.8				
		재동	106-4	457.5				
		재동	111-1	173.2				
		재동	111-7	63.8				
		재동	111-9	87.3				
		재동	111-15	3.3				
기정	13	1	울곡로 구역	재동	92	181.7	902.0	획지선 지정
				재동	93-1	218.2		
				재동	93-2	297.5		
				재동	94-1	86.0		
				재동	95-2	111.7		
				재동	96-2	6.9		
		2	울곡로 구역	계동	146-2	643.3	643.3	획지선 지정



구분	가구번호	획지번호	구역	동명	지번	필지	획지(m <sup>2</sup> )	비고
기정	14	1	-	운니동	100-1	321.8	23,633.5	획지선 지정 (현대그룹사옥 특별계획구역)
				계동	140-2	19,366.8		
				원서동	206	3,944.9		
	2	울곡로 구역	원서동	219	460.1	1,227.1	획지선 지정	
			원서동	221-1	59.5			
			원서동	228	208.3			
			원서동	229	208.3			
			원서동	230	290.9			

※ 구역면적은 추후 측량성과에 따라 변경가능  
 ※ 별도로 표기한 ( )안의 값은 획지 내 편입된 면적임

■ 획지의 규모와 구성에 관한 결정(변경) 사유서

가구번호	획지번호	대상지번	변경내용	변경사유
6	2	삼청동 28-37, 28-104, 28-105, 28-106	<ul style="list-style-type: none"> <li>지번 및 필지별 편입면적 정정</li> <li>특별계획구역 지정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>지적 분할 및 합필로 인한 지번 정정</li> <li>주한베트남대사관 신축에 따른 특별계획 구역 지정</li> </ul>

2. 건축물에 관한 결정조서

- 가. 용도계획 결정조서 : 변경없음
- 나. 건축물의 밀도 및 높이 결정조서 : 변경없음
- 다. 건축물의 배치 및 형태에 관한 결정(변경) 조서
  - (1) 건축물 배치에 관한 결정(변경)조서 : 변경
    - 건축물의 방향성 및 배치 : 변경없음
    - 건축선 지정 : 변경

구분	적용지역	계획내용		비고
		기정	변경	
건축 지정선	북촌1구역 북촌2구역 북촌6구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>현재 골목과 대지의 경계선을 기준으로 건축지정선을 지정</li> <li>- 처마선, 담장, 외벽면 등이 대지전면폭원의 2/3이상 접하도록 함.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>현재 골목과 대지의 경계선을 기준으로 건축지정선을 지정</li> <li>- 처마선, 담장, 외벽면 등이 대지전면폭원의 2/3이상 접하도록 함.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>해당부분 도면표기</li> <li>가로에 면한 한옥의 외벽면은 건축지정선으로부터 0.5m이상 후퇴함.</li> <li>4m이하의 골목에 접한 경우 건축법시행령 제6조제①항 제4호에 의한 적용의 완화 심의를 통한 현재 골목선 유지를 권장함.</li> </ul>

구 분	적용지역	계획내용		비 고
		기 정	변 경	
건축 한계선	가회로변 삼청동길변 울곡로변	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시계획도로 경계선으로부터 3m 후퇴</li> <li>• 건축한계선으로 후퇴한 공간의 조성</li> <li>- 전면도로의 보도와 통합하여 보행공간 조성</li> <li>- 차면시설, 설비시설적치물 금지</li> <li>- 조경 및 보행자 휴식공간 조성</li> <li>- 차량 출입 금지 및 가로연속성 확보를 위하여 대지경계선에 저층 식재</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시계획도로 경계선으로부터 3m 후퇴</li> <li>• 건축한계선으로 후퇴한 공간의 조성</li> <li>- 전면도로의 보도와 통합하여 보행공간 조성</li> <li>- 차면시설, 설비시설적치물 금지</li> <li>- 조경 및 보행자 휴식공간 조성</li> <li>- 차량 출입 금지 및 가로연속성 확보를 위하여 대지경계선에 저층 식재</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 해당부분 도면표기</li> <li>※주한베트남대사관부지 건축한계선 도시계획도로 경계선으로부터 0m 후퇴</li> <li>• 단, 가회로변, 삼청동길변 한옥건축시 건축한계선을 적용하지 않음. 이 때, 한옥은 본 지침 제3조 제⑤항 및 제25조에 부합하여야 함.</li> <li>• 후퇴한 부분의 구성에 대한 사항은 서울특별시 도시계획조례 제46조 및 본 지침 제22조 준수</li> </ul>
고층부 벽면 한계선	특별 계획 구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대지 경계선에서부터 10m 이하로 지정</li> <li>- 3층 이상 고층부의 벽면 후퇴</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대지 경계선에서부터 10m 이하로 지정</li> <li>- 3층 이상 고층부의 벽면 후퇴</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 해당부분 도면표기</li> </ul>

※ 주한베트남대사관부지 건축한계선의 경우 역사문화특화경관지구의 건축선과 지구단위계획의 건축선이 중복 지정되는 경우 지구단위계획에서 지정한 건축선을 적용함

■ 건축선 지정 변경 사유서

구분	적용지역	변경내용	변경사유
건축 한계선	가회로변 6-2획지(주한베트남대사관)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 건축한계선 변경</li> <li>- 도시계획도로 경계선으로부터 3m→0m 후퇴</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 한옥과 비한옥에 대한 규제의 불합리를 해소하고, 주한베트남 대사관의 기능증진 및 주변현황을 고려하여 건축한계선 지침완화</li> </ul>

(2) 건축물 형태 및 외관에 관한 결정(변경) 조서

- 한옥의 형태 및 외관에 관한 결정 조서 : 변경없음
- 비한옥 건축물의 형태 및 외관에 관한 결정 조서 : 변경

<구역별지침 적용구역의 구분> (변경없음)

<공통지침 : 지구단위계획구역 전체> (변경없음)

- ① 규제사항 : 변경없음
- ② 권장사항 : 변경없음

<구역별지침> : 기정

구 분		한옥건축지정	한옥건축유도	한옥건축권장	
기 정	적용구역	북촌1구역	북촌2구역/북촌6구역	북촌3구역/북촌4구역 북촌5구역/북촌7구역 계동길구역	
	비한옥의 신축		불가	가능	가능
	지붕	경사지붕 설치	권장	권장	권장
			• 단, 경사지붕 설치 시 - 지붕의 경사도는 3:10 이상 6:10 이하로 권장함. - 경사 방향은 주변 건축물과 일치하도록 함.		
	담장설치1)	도로경계선에 전통양식담장설치	규제	규제	권장
	색채	권장색채사용 또는 재료 고유의 색채 유지	규제	규제	권장
옹벽 등의 설치	가로변에 면한 경우 콘크리트 마감 금지	규제	규제	-	

※ 1) 가로에 면한 담장의 높이는 **1.8m** 이하로 하고, 장대석, 사고석, 점토벽돌, 외편, 자연석, 화벽 등 전통적인 재료를 사용하여 전통무늬와 장식을 구현한다. (규제)  
담장 상부에 기와를 엮는 것을 권장한다. (권장)

구 분		한옥건축지정	한옥건축유도	한옥건축권장	
변 경	적용구역	북촌1구역	북촌2구역/북촌6구역	북촌3구역/북촌4구역 북촌5구역/북촌7구역 계동길구역	
	비한옥의 신축		불가	가능	가능
	지붕	경사지붕 설치	권장	권장	권장
			• 단, 경사지붕 설치 시 - 지붕의 경사도는 3:10 이상 6:10 이하로 권장함. - 경사 방향은 주변 건축물과 일치하도록 함.		
	담장설치1)	도로경계선에 전통양식담장설치	규제	규제	권장
	색채	권장색채사용 또는 재료 고유의 색채 유지	규제	규제	권장
옹벽 등의 설치	가로변에 면한 경우 콘크리트 마감 금지	규제	규제	-	

※ 1) 가로에 면한 담장의 높이는 **2.0m** 이하로 하고, 장대석, 사고석, 점토벽돌, 외편, 자연석, 화벽 등 전통적인 재료를 사용하여 전통무늬와 장식을 구현한다. (규제)  
담장 상부에 기와를 엮는 것을 권장한다. (권장)

3. 기타사항에 관한 결정조서 : 변경

가. 대지내 공지에 관한 결정조서 : 변경

구분	적용지역	계획내용	비고
전면공지	가회로변 울곡로변 삼청동길변	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축한계선으로 후퇴한 공간을 보행공간 또는 휴게공간으로 조성                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 전면도로의 보도와 통합하여 보행공간 조성</li> <li>- 차면시설, 설비시설, 적치물 금지</li> <li>- 조경 및 보행자 휴식공간 조성</li> <li>- 차량 출입 금지 및 가로연속성 확보를 위하여 대지경계선에 저층 식재</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>서울특별시 도시계획조례 제46조 준수</li> <li>본 지침 제22조와 연계</li> <li>단, 가회로변, 삼청동길변 한옥 건축시에는 적용하지 않음. (건축한계선 적용 제외)</li> </ul>
쌈지형공지	지구단위계획구역 전체	<ul style="list-style-type: none"> <li>전면도로변, 전면도로 가각부 및 주요 보행결절점에 보행 또는 휴게공간으로 조성</li> <li>최소폭 5m이상, 면적 45㎡이상</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축법 제43조, 동법 시행령 제27조의2, 건축조례 제22조에 적합한 경우 공개공지조성으로 인정</li> </ul>
공공보행통로	지구단위계획구역 전체	<ul style="list-style-type: none"> <li>기존 골목길을 포함하여 공동개발시 인접부지의 접근성 확보를 위하여 필요한 경우 기존의 골목길의 형태를 따르는 공공보행통로 조성 권장</li> <li>불가피한 경우, 해당 부분 1층부를 피로티 형태(높이 6m이상)로 조성 가능</li> <li>연결되는 인접대지 및 골목길과 일치하는 포장재료 사용</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>본 지침 제19조에 의한 기존 도시조직의 유지를 위한 건축물배치와 연계</li> </ul>
	대규모 획지내	<ul style="list-style-type: none"> <li>대규모 획지로 단절된 가로간 보행자의 원활한 이동을 위하여 대지 내 보행통로 조성을 권장함.</li> </ul>	-

※ 주한베트남대사관 건축한계선 변경에 따른 대지내 공지 폐지

나. 교통처리에 관한 결정조서 : 변경없음

다. 경관 및 환경친화요소에 관한 결정조서 : 변경없음

라. 주민협정 등에 관한 결정조서 : 변경없음

4. 인센티브에 관한 결정조서 : 변경없음

④ 특별계획구역에 관한 결정(변경)

1. 특별계획구역 결정(변경) 조서

■ 특별계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	국군기무사령부 특별계획구역	소격동 165번지 일대	27,303.1	-	27,303.1	2010.1.21 (서울특별시고시 제2010-11호)	-
기정	구)미대사관직원숙소 특별계획구역	송현동 49-1번지 일대	37,141.6	-	37,141.6	2010.1.21 (서울특별시고시 제2010-11호)	-

구 분	구역명	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )			최초결정일	비 고
			기 정	변 경	변 경 후		
기 정	정독도서관 특별계획구역	화동 2번지 일대	36,457.1	-	36,457.1	2010.1.21 (서울특별시고시 제2010-11호)	-
기 정	현대그룹사옥 특별계획구역	계동 140-2번지일대	23,633.5	-	23,633.5	2010.1.21 (서울특별시고시 제2010-11호)	-
기 정	삼청제2재개발구역 특별계획구역	삼청동 산2-53번지일대	12,985.0	-	12,985.0	2010.1.21 (서울특별시고시 제2010-11호)	-
기 정	원서 주거환경 개선사업지구 특별계획구역	원서동 4번지일대	24,937.3	-	24,937.3	2010.1.21 (서울특별시고시 제2010-11호)	-
신 설	주한베트남대사관 특별계획구역	삼청동 28-37번지 일대	-	증) 4,031.0	4,031.0	-	-

※ 추후 측량성과에 따라 면적 변경 가능

■ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구 분	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )	변경사유
신 설	삼청동 28-37대 일대	4,031.0	• 베트남 대사관 부지로서 해당국가의 문화 및 대사관 기능의 제고를 위하여 합리적 개발을 유도하고자 특별계획구역으로 지정함

III. 주한베트남대사관 특별계획구역 세부개발계획 결정(변경)

① 특별계획구역에 관한 결정

1. 특별계획구역에 관한 결정(변경) 조서

■ 특별계획구역에 관한 결정(변경) 조서 : 신설

구 분	구역명	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )			최초결정일	비 고
			기 정	변 경	변 경 후		
신 설	주한 베트남 대사관 특별계획구역	삼청동 28-37대 일대	-	증) 4,031.0	4,031.0	-	-

■ 특별계획구역에 관한 결정(변경) 사유서

구 분	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )	변경사유
신설	삼청동 28-37대 일대	4,031.0	• 베트남 대사관 부지로서 해당국가의 문화 및 대사관 기능의 제고를 위하여 합리적 개발을 유도하고자 특별계획구역으로 지정함

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경) 조서

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	구 성 비(%)	면 적(m <sup>2</sup> )			비 고
		기 정	변 경	변 경 후	
합 계	100.0	4,031.0	-	4,031.0	
주거지역		2,904.0	증) 280.7	3,184.7	79.0
녹지지역		1,127.0	감) 280.7	846.3	21.0

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

위 치	용 도 지 역	면 적(m <sup>2</sup> )	결정(변경)사유
종로구 삼청동 28-37 일대 주한베트남 대사관	제1종일반주거지역	3,184.7	• 주한 베트남 대사관 부지의 효율적인 토지이용을 위한 용도지역 변경
	자연녹지지역	846.3	

나. 용도지구 결정(변경) 조서

■ 경관지구 결정(변경) 조서

구 분	지 구 명	지 구 세 분	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변 경 후		
변 경	인왕 지구	자연경관 지구	종로구 삼청동, 세종로동, 옥인동, 누상동, 사직동, 청운동 일대	750,426 (150,304)	감) 3,112 (감) 3,112)	747,314 (147,192)	1977-12-03 (건설부고시 제235호)	
기 정	북촌 마을 지구 (집단)	역사문화 특화경관 지구	종로구 사간동, 소격동, 안국동, 가회동, 원서동, 삼청동, 계동, 재동, 송현동, 화동 일대	780,735 (756,152)	-	780,735 (756,152)	1983-07-22 (서울특별시 고시제375호)	

※ ( )는 지구단위계획구역 내 사항임

■ 경관지구 결정(변경) 사유서

지구명	변경내용	결정(변경)사유
인왕지구	◦ 주한베트남대사관 내 자연경관지구 폐지	◦ 대사관 부지 내 자연경관지구 및 지구단위계획구역이 결정되어 있어 이중규제로 작용되어, 효율적인 토지이용을 위한 자연경관지구 폐지

■ 고도지구 결정조서 : 변경없음

구 분	지구명	지구의 세분	위 치	고도제한 내용	면 적(㎡)	최초결정일	비 고
기 정	경북공주변 고도지구	최고고도지구	종로구 적선, 통의, 창성, 효자, 궁정, 청원, 중학, 사간, 송현, 안국, 재, 소격, 화, 가회, 팔판, 삼청동 일대	현지방고로부터 16m이하	701,812 (564,469)	1978-07-11 (서울특별시고시 제345호)	-
		최고고도지구	종로구 소격동 165번지 일대	현지방고로부터 16m이하	27,428		-
		최고고도지구	종로구 재동 83번지 일대	현지방고로부터 16m이하	13,800		-

※ ( )는 지구단위계획구역 내 사항임

2. 도시기반시설 결정 조서 : 변경없음

■ 도로 결정조서 : 변경없음

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	190	15~20	보조 간선 도로	1,140	소격동 56	계동 1-1	일반 도로	-	1976-06-08 (서울특별시 고시 제271호)	삼청동길 북측
기정	소로	3	46	4~6	-	160	삼청동 28-79	삼청동 28-37	-	-	1973-10-17 (서울특별시고시 제167호)	북촌 한옥1길

■ 공원 결정조서 : 변경없음

구 분	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
기정	와룡공원	근린공원	종로구 삼청동 산 2-16일대	204,369 (1,892)	-	204,369 (1,892)	1940-03-12 (총독부고시 제208호)	자연녹지지역

※ ( )는 지구단위계획구역 내 사항임

■ 공공청사 결정조서 : 변경없음

구 분	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )			최초결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
기정	공공청사	-	종로구 삼청동 25-23	22,096.6	-	22,096.6	-	감사원 본원

③ 대지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 대지의 규모와 조성에 관한 결정(변경) 조서

■ 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경) 조서

구 분	가구 번호	획지 번호	구 역	동 명	지 번	필 지	획 지(m <sup>2</sup> )	비 고
기정	6	2	북촌7 구역	삼청동	28-37	(2,785.6)	4,031.0	획지선 지정 (주한베트남대사관)
				삼청동	28-97	(57.8)		
				삼청동	산2-16	(969.1)		
				삼청동	산2-25	(86.5)		
				삼청동	산2-63	(132.0)		
변경	6	2	북촌7 구역	삼청동	28-37	2,785.6	4,031.0	획지선 지정 (주한베트남대사관 특별계획구역)
				삼청동	28-104	55.4		
				삼청동	28-105	1,058		
				삼청동	28-106	132		

2. 건축물 등에 관한 결정조서

구 분	특별계획구역 계획지침		세부개발계획	비 고
면 적	4,031m <sup>2</sup>		좌동	-
용도지역	제1종일반주거지역, 자연녹지지역		좌동	-
용도지구	역사문화특화경관지구, 최고고도지구		좌동	-
용도 계획	불허 용도	공동주택	연립주택	좌동 ※ 주용도 계획 구분   주용도   연면적(m <sup>2</sup> ) --- --- --- 계     4,987.41 지하1층   외국공관   1,918.50 지상1~3층   외국공관   3,068.91
		제1종근린 생활시설	휴게음식점(300m <sup>2</sup> 미만) 세탁소, 변전소, 대피소	
		제2종근린 생활시설	일반음식점 휴게음식점(300m <sup>2</sup> 이상) 제조업소, 수리점, 세탁소(500m <sup>2</sup> 미만), 청소년 및 복합유통게임제공업의 시설(500m <sup>2</sup> 미만), 인터넷컴퓨터 게임시설제공업(300m <sup>2</sup> 미만) 의약품 및 의료기기 판매소, 자동차영업소(1,000m <sup>2</sup> 미만)	
	문화 및 집회시설	동식물원		
용도 완화	업무시설	공공업무시설, 일반업무시설 (오피스텔, 신문사 제외)	-	



구 분	특별계획구역 계획지침		세부개발계획	비 고
밀도 및 높이	건폐율	시 도시계획조례에서 정하는 건폐율이하 - 제1종일반주거지역 : 60%이하 - 자연녹지지역 : 20%이하	좌동	건축계획 34.39%
	용적률	시 도시계획조례에서 정하는 용적률 이하 - 제1종일반주거지역 : 150%이하 - 자연녹지지역 : 50%이하	좌동	건축계획 77.57%
	높이	2층이하, 8m이하(경사지붕 설치시 최고높이 10m 이하) (심의를 통해 3층이하, 12m이하로 완화)	좌동 (높이완화 적용)	건축계획 3층, 12m
배치 및 형태	배치	가회로변 건축한계선 지정(도시계획도로 경계선으로부터 0m), 전면공지로 조성	좌동	-
	대지내 공지	가회로변 전면공지는 기존 보도와 일체화 하여 개방형 가로로 조성	좌동	-
	건축물의 형태	건축물의 형태, 외관, 재료 및 색채지침 준수 (비한옥은 '공통지침' 적용) 북촌7구역 한옥건축 권장	좌동	-

※ 보도 폭원을 현재 폭원 이상 확보하고, 주출입구와 부출입구의 보도 연속성 유지할 수 있도록 건축계획에 검토 반영(도시·건축공동위원회 심의결과)

※ 건축계획(안)은 건축심의, 협의사항 등 향후 여건에 따라 변경 될 수 있음

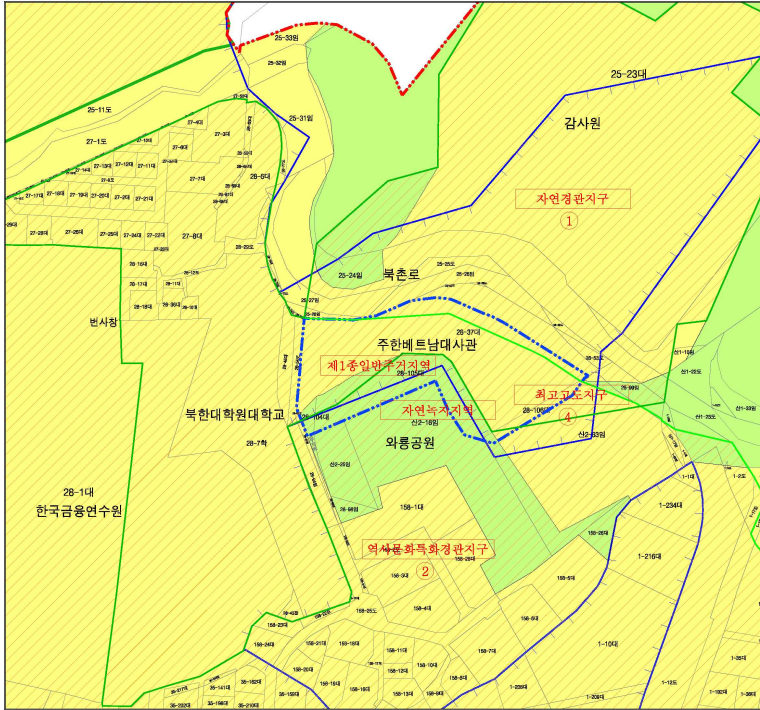
IV. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

※ 붙임 지형도면 등은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

V. 열람장소 : 서울특별시 한옥건축자산과(☎02-2133-5573)에 관계도서를 비치 및 열람하고 있습니다.

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

### 【용도지역·지구에 관한 결정도(기정)】



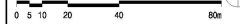
중로구 삼청동 28-37일대 주한베트남대사관  
북촌지구단위계획 결정(변경) 및  
특별계획구역 세부개발계획 결정

용도지역·지구에 관한 결정도  
(기정)

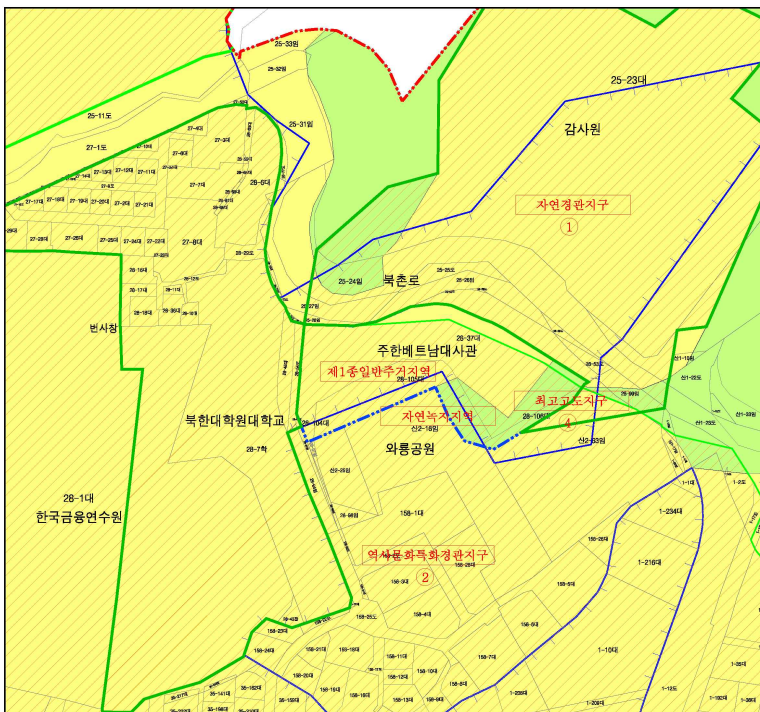
#### - 범례 -

- 북촌 지구단위계획구역
- 주한베트남대사관 특별계획구역
- 지적선
- 제1종일반주거지역
- 자연녹지지역
- 자연경관지구
- 역사문화특화경관지구
- 최고고도지구

Scale 1:1,000



### 【용도지역·지구에 관한 결정도(변경)】



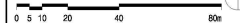
중로구 삼청동 28-37일대 주한베트남대사관  
북촌지구단위계획 결정(변경) 및  
특별계획구역 세부개발계획 결정

용도지역·지구에 관한 결정도  
(변경)

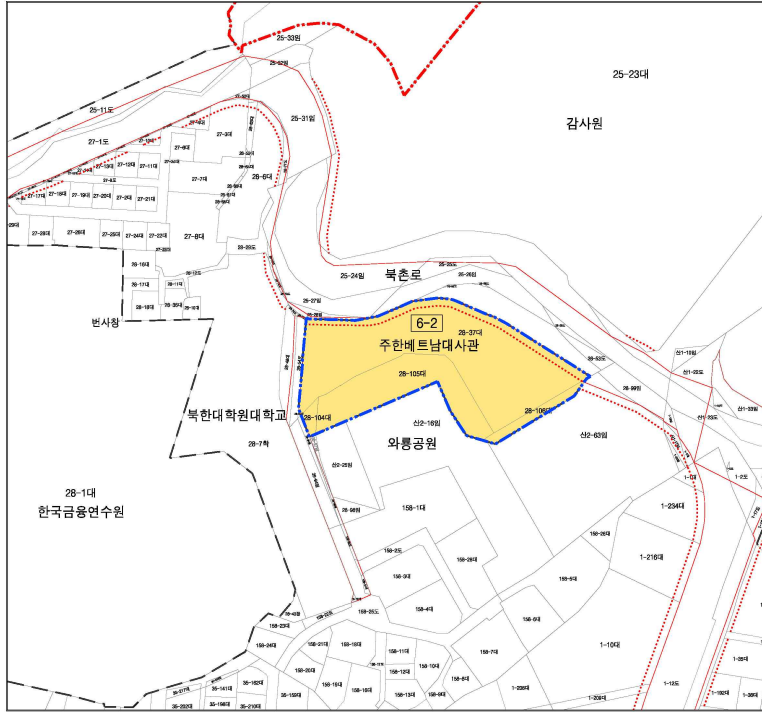
#### - 범례 -

- 북촌 지구단위계획구역
- 주한베트남대사관 특별계획구역
- 지적선
- 제1종일반주거지역
- 자연녹지지역
- 자연경관지구
- 역사문화특화경관지구
- 최고고도지구

Scale 1:1,000



【획지 및 건축물 등에 관한 결정도(기정)】

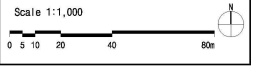


종로구 삼청동 28-37일대 주한베트남대사관  
북촌지구단위계획 결정(변경) 및  
특별계획구역 세부개발계획 결정

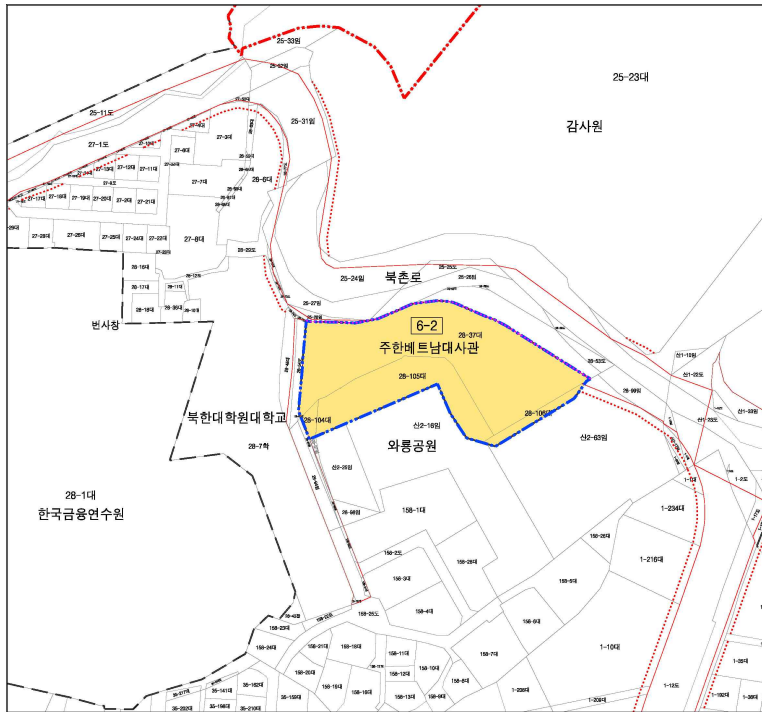
획지 및 건축물 등에 관한 결정도  
(기정)

- 범례 -

- 북촌 지구단위계획구역
- 주한베트남대사관 특별계획구역
- 지적선
- 도로선
- 획지
- 건축한계선(3M)



【획지 및 건축물 등에 관한 결정도(변경)】

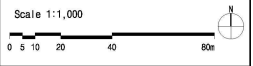


종로구 삼청동 28-37일대 주한베트남대사관  
북촌지구단위계획 결정(변경) 및  
특별계획구역 세부개발계획 결정

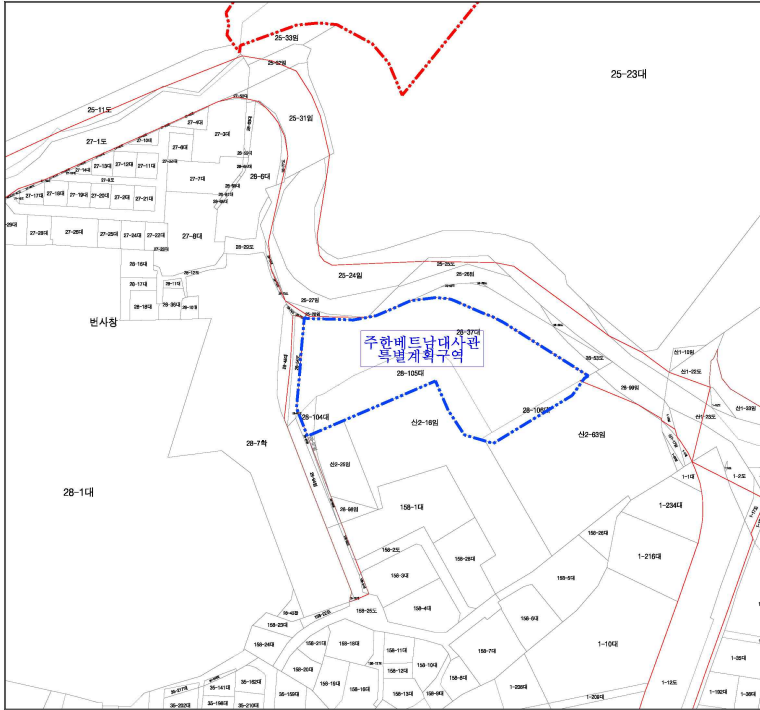
획지 및 건축물 등에 관한 결정도  
(변경)

- 범례 -

- 북촌 지구단위계획구역
- 주한베트남대사관 특별계획구역
- 지적선
- 도로선
- 획지
- 건축한계선(3m)
- 건축한계선(0m)



### 【특별계획구역 결정도(신설)】



중로구 삼청동 28-37일대 주한베트남대사관  
북촌지구단위계획 결정(변경) 및  
특별계획구역 세부개발계획 결정

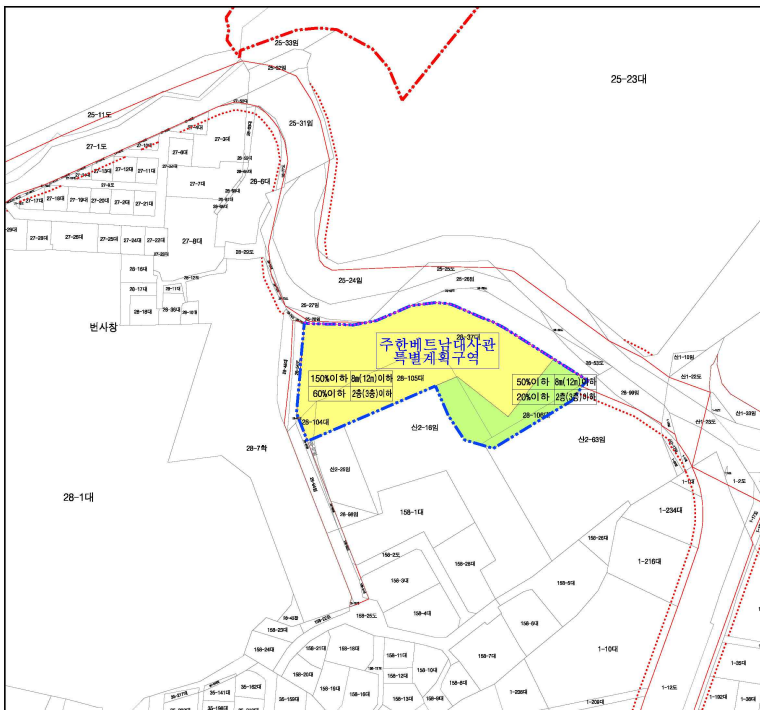
특별계획구역 결정도  
(신설)

- 범 례 -

- 북촌 지구단위계획구역
- 주한베트남대사관 특별계획구역
- 지적선

Scale 1:1,000

### 【세부개발계획 결정도(신설)】



중로구 삼청동 28-37일대 주한베트남대사관  
북촌지구단위계획 결정(변경) 및  
특별계획구역 세부개발계획 결정

세부개발계획 결정도  
(신설)

- 범 례 -

- 북촌 지구단위계획구역
- 주한베트남대사관 특별계획구역
- 지적선
- 제1종일반주거지역
- 지연복지지역
- 도로선
- 획지선
- 건축한계선(3m)
- 건축한계선(0m)

용적률 최고높이(층배)  
건폐율 최고층수(층배)

Scale 1:1,000