인사동 제1종지구단위계획
구역 및 계획 변경(재정비) 결정

1. 인사동 제1종지구단위계획 구역 및 계획 변경(재정비) 결정
2. 운현궁주변1 제1종지구단위계획 구역 변경 결정

서울특별시고시 제2009-497호

2009. 12. 10

Hi Seoul 서울특별시

인사동 제1종지구단위계획
구역 및 계획 변경(재정비) 결정

1. 인사동 제1종지구단위계획 구역 및 계획 변경(재정비) 결정
2. 운현궁주변1 제1종지구단위계획 구역 변경 결정

서울특별시고시 제2009-497호

2009. 12. 10

구 분	입안권자			결정권자	
	작성자	1차확인자	2차확인자	1차확인자	2차확인자
소 속	서울시 한옥문화과	서울시 한옥문화과	서울시 한옥문화과	서울시 한옥문화과	서울시 한옥문화과
직 위	담 당	팀 장	과 장	담 당	팀 장
직 명	계약 나급	시설(건축) 사무관	시설(건축) 사무관	시설(건축) 주사	시설(건축) 사무관
성 명	안인향	김진우	한효동	진경은	김진우
확인인					

Hi Seoul 서울특별시

목 차

Ⅰ. 지구단위계획에 관한 도시관리계획결정조서

1 제1종지구단위계획구역에 관한 결정 3
2 토지이용 및 시설에 관한 결정 5
3 획지 및 건축물 등에 관한 결정 13
4 경미한 사항에 관한 계획 70

Ⅱ. 지구단위계획에 관한 도시관리계획결정도

1 제1종지구단위계획 구역결정(변경)도 72
2 용도지역·지구에 관한 결정도 73
3 도시기반시설에 관한 결정(변경)도 74
4 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도 75

Ⅲ. 지구단위계획 시행지침

1 민간부문 지구단위계획 시행지침 77
2 공공부문 지구단위계획 시행지침 116

Ⅳ. 계획설명서

1 기초조사 결과 152
2 재원조달방안 176
3 환경에 대한 검토결과 182
4 도시관리계획으로 결정할 지구단위계획의 내용 및 사유 183

지구단위계획에 관한 도시관리계획결정조서

1 제1종지구단위계획구역에 관한 결정 3

2 토지이용 및 시설에 관한 결정 5

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서 5
2. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서 8

3 획지 및 건축물 등에 관한 결정 13

1. 획지에 관한 결정(변경)조서 13
2. 건축물에 관한 결정(변경)조서 27
3. 기타사항에 관한 결정(변경)조서 42
4. 인센티브에 관한 사항 54
5. 특별계획구역에 관한 도시관리계획결정 55

4 경미한 사항에 관한 계획 70

1 제1종지구단위계획구역에 관한 결정

1. 제1종지구단위계획구역 결정(변경)조서

□ 제1종지구단위계획구역 결정(변경) 조서

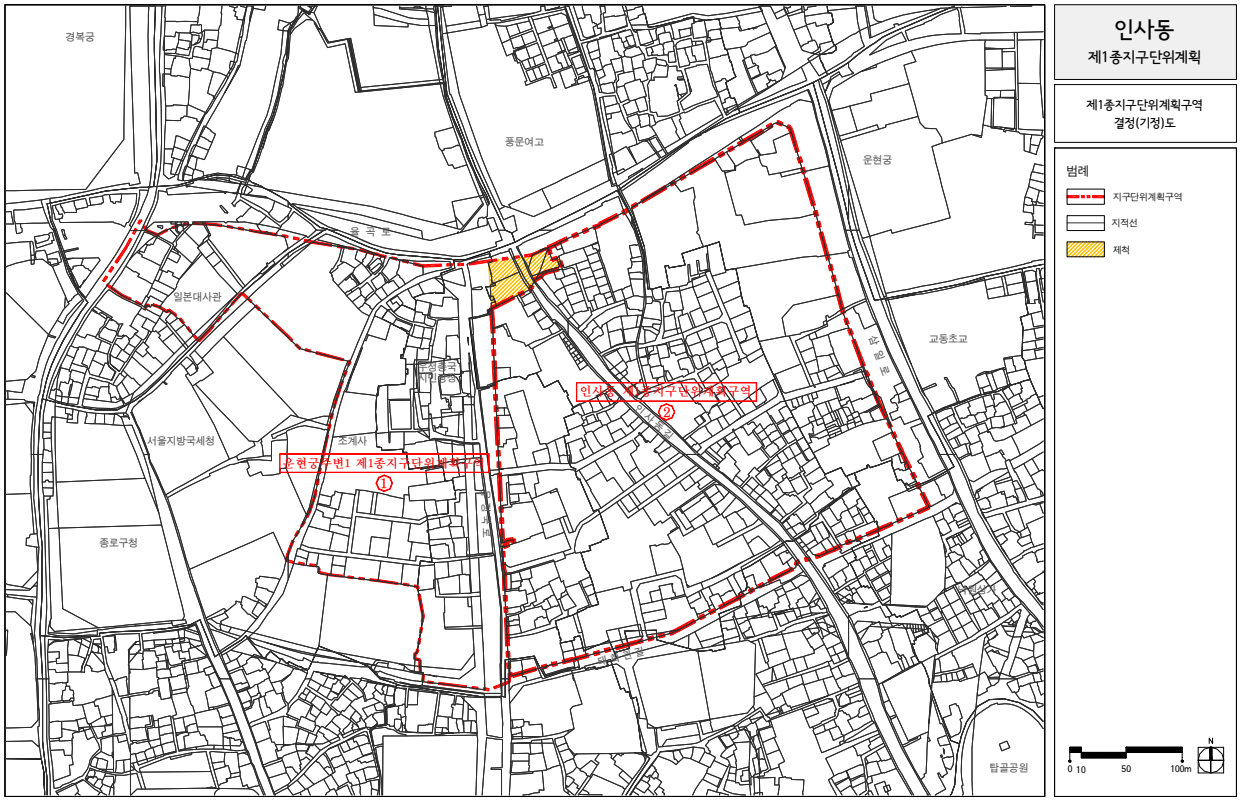
도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
①	운현궁주변1 제1종지구단위계획구역	종로구 수송동 44번지 일대	68,566	감)1,868	66,698	운현궁주변1 제1종지구단위계획구역 중 일부지역을 인사동 제1종지구단위계획구역에 포함하기 위해 제척
②	인사동 제1종지구단위계획구역	종로구 경운동 90-18번지 일대	122,200	증)1,868	124,068	운현궁주변1 제1종지구단위계획구역에서 제척된 일부지역을 편입

□ 제1종지구단위계획구역 변경사유서

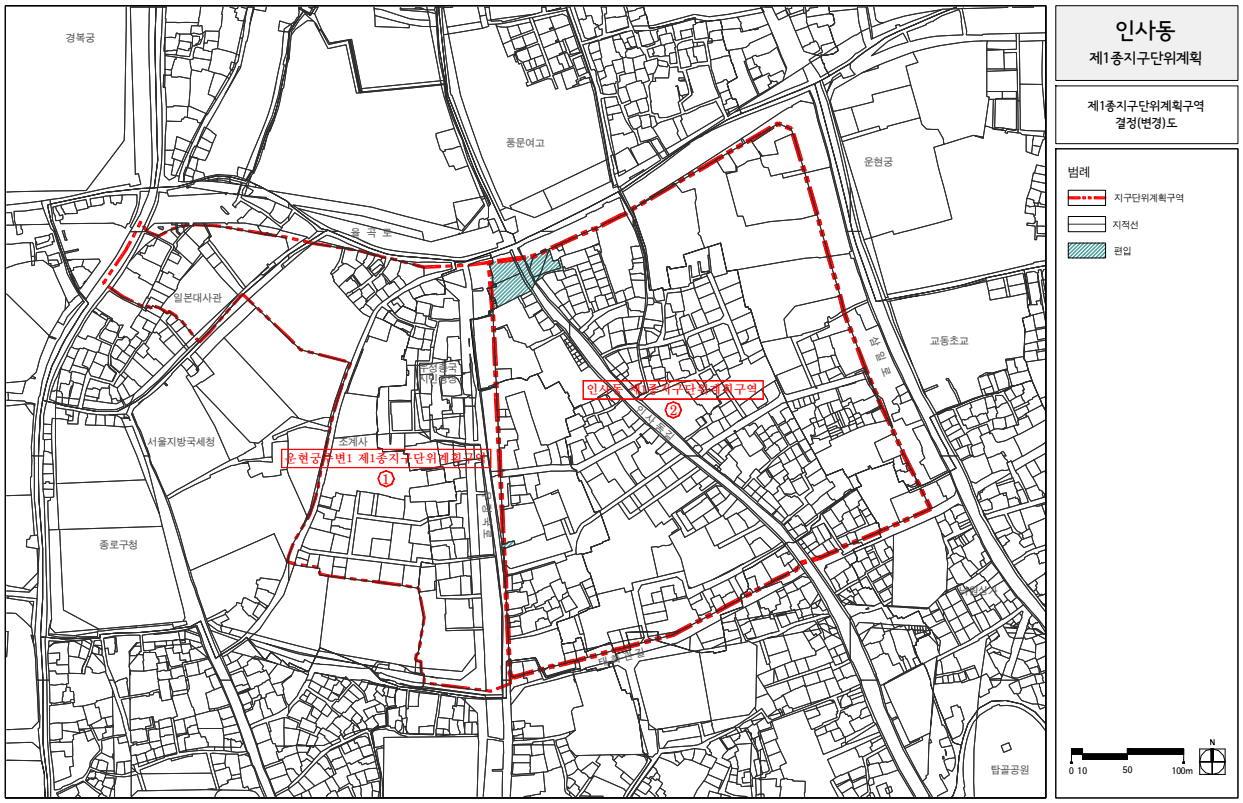
구분	도면표시 번호	위치	면적(㎡)	변경사유
변경	①	종로구 수송동 44번지 일대	66,698	• 서울특별시고시 제2008-200호 (2008.6.12)에 의한 북촌 제1종지구단위계획구역 결정시 운현궁 제1종지구단위계획구역이 세 개의 구역으로 구분됨에 따라, 지구단위계획구역의 정형화 및 공간의 통합적 관리를 위해 운현궁 주변1 제1종지구단위계획구역 중 일부지역을 제척 - 감) 1,829㎡ (종로구 관훈동 136번지 일대) - 감) 39㎡ (종로구 견지동 69-4번지 일대)
변경	②	종로구 경운동 90-18번지 일대	124,068	• 운현궁 주변1 제1종지구단위계획구역에서 제척된 일부지역을 추가 편입하여 인사동 제1종지구단위계획구역으로 변경 결정 - 인사동 북측 진입공간의 통합관리를 위한 추가편입 : 증) 1,829㎡ (종로구 관훈동 136번지 일대) - 구역의 정형화를 위한 추가편입 : 증) 39㎡ (종로구 견지동 69-4번지 일대)

* 면적은 CAD구적 면적임.

☐ 인사동 제1종지구단위계획구역 결정(기정)도



☐ 인사동 제1종지구단위계획구역 결정(변경)도



2 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서

가. 용도지역

□ 용도지역 결정조서(변경 없음)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고 (최초결정일)
		기정	변경	변경후		
소계		124,068	-	124,068	100.0	서고164('82.4.22)
상업지역	일반상업지역	124,068	-	124,068		

나. 용도지구

□ 미관지구 결정조서(변경 없음)

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초 결정일	비고
기정	①	미관지구	중심지	삼일로변	4,344	362	12	서고164('82.4.22)	
기정	②	미관지구	중심지	율곡로변	3,048	254	12	서고164('82.4.22)	
기정	③	미관지구	중심지	우정국로변	4,512	376	12	서고164('82.4.22)	

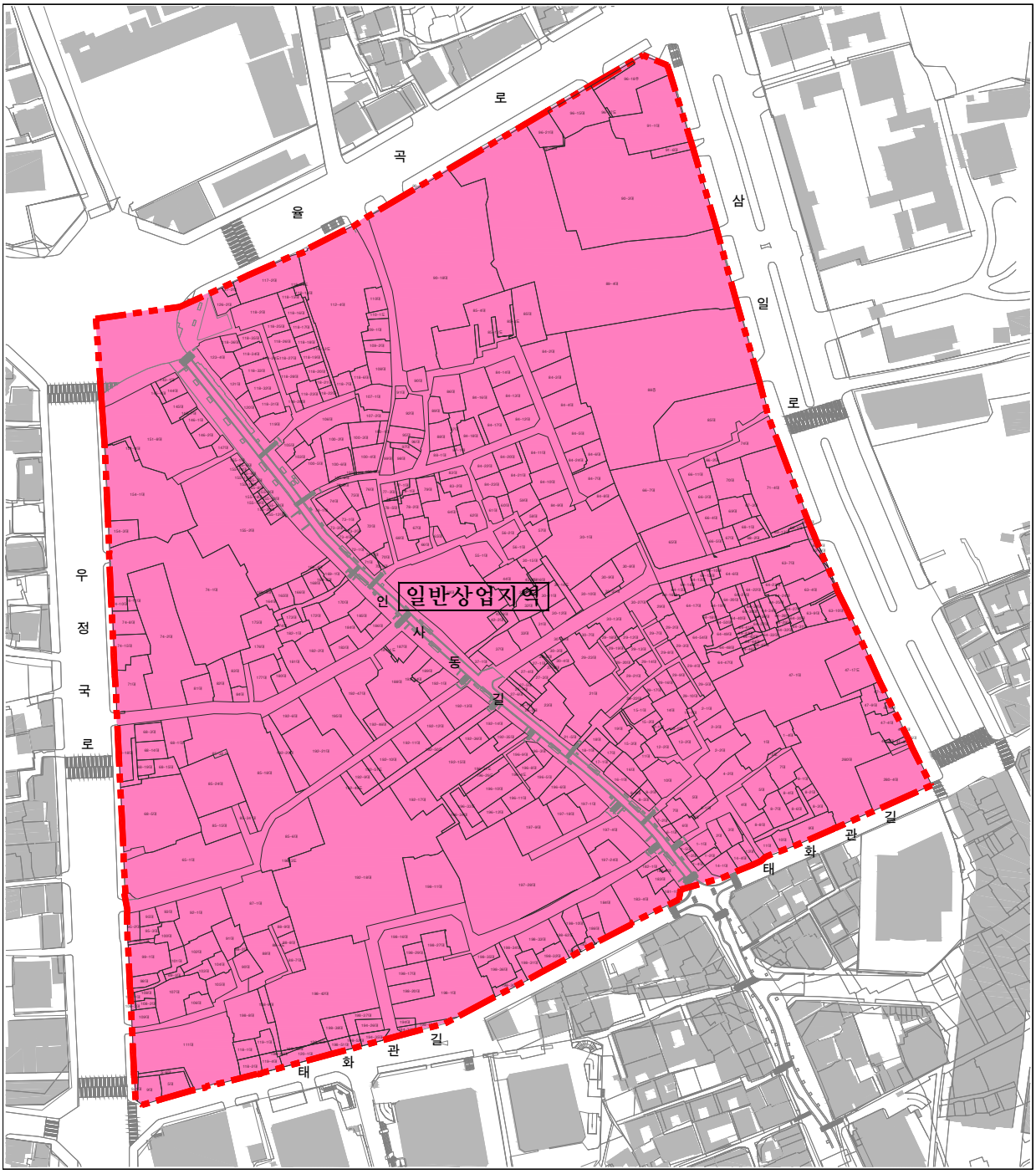
□ 방화지구 결정조서(변경 없음)

구분	도면표시 번호	지구명	위치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초 결정일	비고
기정	①	방화지구	삼일로변	4,344	362	12	서고164('82.4.22)	
기정	②	방화지구	율곡로변	3,048	254	12	서고164('82.4.22)	
기정	③	방화지구	우정국로변	4,512	376	12	서고164('82.4.22)	

□ 문화지구 결정조서(변경 없음)

구분	도면표시 번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	①	문화지구	종로구 인사동 · 관훈동 · 공평동 · 견지동 · 낙원동 · 경운동 일대	122,435	서울특별시고시 제2002-141호 (2002.4.23)	

❑ 용도지역 결정도(변경 없음)



범례

지구단위계획구역

일반상업지역

인사동

제1종지구단위계획

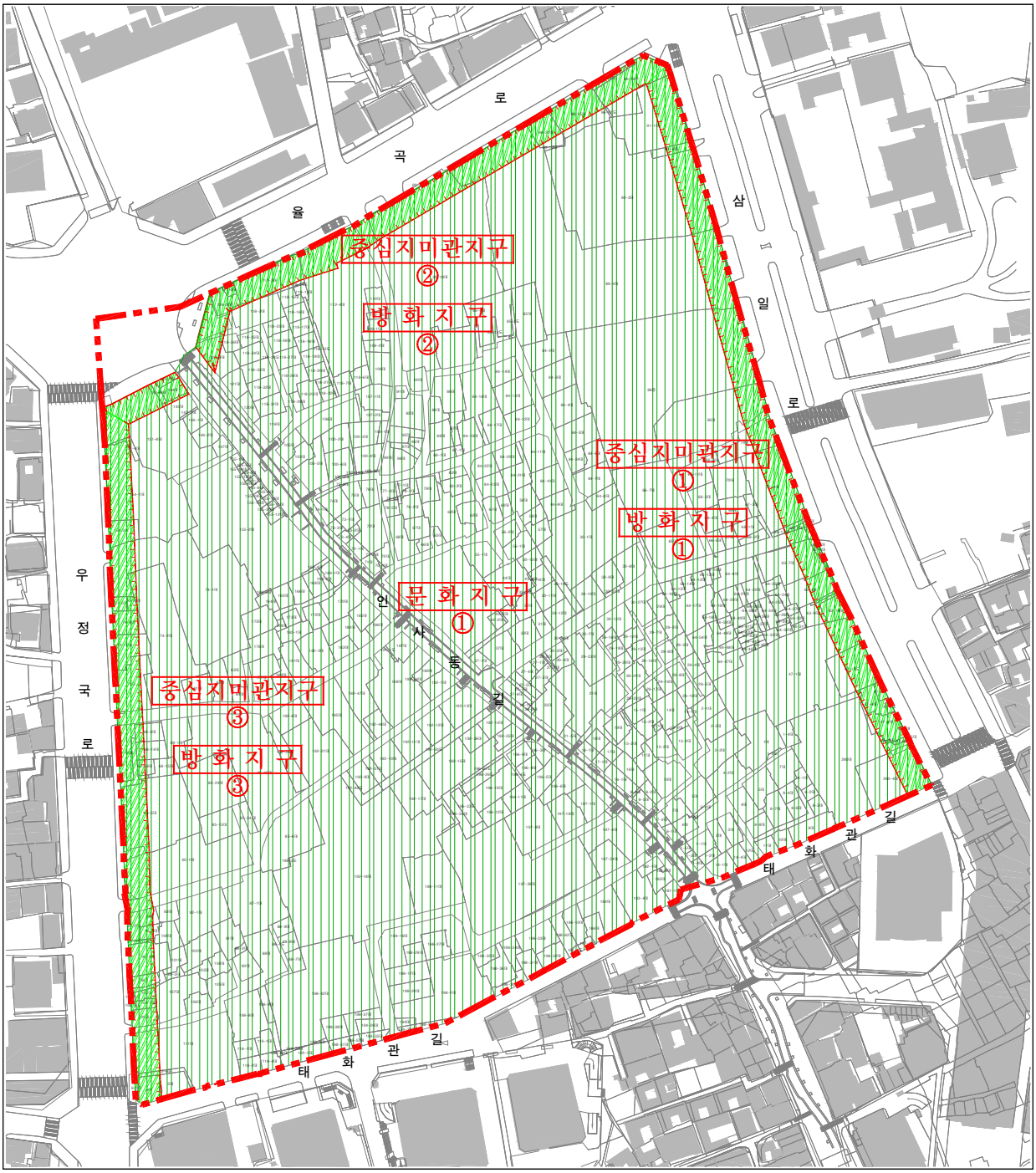
용도지역 결정도(변경 없음)

N

scale 1:3,000

0 10 50 100m

❑ 용도지구 결정도 (변경 없음)



범례

- 지구단위계획구역
- 중심지미관지구
- 방화지구
- 문화지구

인사동

제1종지구단위계획

용도지구 결정도(변경 없음)

N

scale 1:3,000

0 10 50 100m

2. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

가. 교통시설

(1) 도로

□ 도로 총괄표

※ 아래 내용은 지구단위계획구역 내 사항임

류별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	4	795	6,826	-	-	-	1	374	4,445	3	421	2,381
중로	1	374	4,445	-	-	-	1	374	4,445	-	-	-
소로	3	421	2,381	-	-	-	-	-	-	3	421	2,381

□ 도로 결정(변경)조서

※ ( )는 지구단위계획구역 내 사항임

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	6	10~12	집산	690(374)	인사동72	관훈동74-1	일반도로	인사동길	총고 722호 ('36.12.26)	인사동길
기정	소로	3	54	4	국지	106	관훈동98	관훈동84-9	일반도로	관훈동 84-11	건고 432호 ('63.7.1)	인사동3길
기정	소로	3	98	6	국지	170	관훈동35	경운동63-12	일반도로	-	건고 432호 ('63.7.1)	석정길
기정	소로	3	92	6	국지	145	견지동70-3	견지동186	일반도로	-	건고 432호 ('63.7.1)	청석길
변경	소로	3	92	6	국지	145	견지동71	관훈동186	일반도로	-		

□ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-92	소로 3-92	• 기종점 지번 변경	• 기존의 기종점 지번이 멸실되어 현재의 지번으로 변경함.

(2) 주차장

□ 주차장 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	주차장 (동인사마당)	종로구 경운동 64번지 일대	1,873.8	-	1,873.8	서고 2002-27호 (2002.1.29)	중복 결정 - 지상:문화시설(①) - 지하:주차장
기정	②	주차장 (서인사마당)	종로구 견지동 85-18번지 일대	1,588.1	-	1,588.1	서고 2002-27호 (2002.1.29)	중복 결정 - 지상:문화시설(②) - 지하:주차장 ※ 필지교환에 따른 지적변경
변경	②	주차장 (서인사마당)	종로구 견지동 85-18번지 일대	1,588.1	-	1,588.1		

□ 주차장 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
②	주차장(서인사마당)	• 주차장 경계 선형변경	• 필지 교환에 따른 지적변경

나. 공간시설

(1) 광장

□ 광장 결정조서(변경 없음)

※ ( )는 지구단위계획구역 내 사항임

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	안국동 광장	교통 광장	안국동 136도	6,277 (1,574)	-	6,277 (1,574)	내고 23호 ('52.3.25)	

(2) 공공공지

□ 공공공지 결정조서(변경 없음)

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적 (㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	공공공지	종로구 견지동 119-4번지 일대	483.1	-	483.1	서고 2002-27호 (2002.1.29)	민영환광장

다. 공공·문화체육시설

(1) 문화시설

□ 문화시설 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	문화시설 (동인사마당)	-	종로구 경운동 64번지 일대	1,873.8	-	1,873.8	서고 2002-27호 (2002.1.29)	중복 결정 - 지상:문화시설 - 지하:주차장(①)
기정	②	문화시설 (서인사마당)	-	종로구 견지동 85-18번지 일대	1,588.1	-	1,588.1	서고 2007-311호 (2007.9.6)	중복 결정 - 지상:문화시설 - 지하:주차장(②) ※ 필지교환에 따른 지적변경
변경	②	문화시설 (서인사마당)	-	종로구 견지동 85-18번지 일대	1,588.1	-	1,588.1		
신설	③	문화시설	-	종로구 경운동 65번지	-	494.5	494.5	-	민병옥가옥 전면부지
신설	④	문화시설	-	종로구 견지동 85-24번지 일대	-	971	971	-	서인사마당 인접부지

□ 문화시설 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
②	문화시설 (서인사마당)	• 문화시설 경계 선형변경	• 필지 교환에 따른 지적변경
③	문화시설	• 문화시설 신설	• 문화시설 확충을 통해 인사동 고유의 문화용도 기능강화 • 서울시 민속자료 15호인 민병옥가옥 및 인사동 가로의 경관개선
④	문화시설	• 문화시설 신설	• 문화시설 확충을 통해 인사동 고유의 문화용도 기능강화 • 주민제안사항인 공공기여(기부채납)는 실시계획인가 또는 준공시까지 완료하여야 함

❑ 문화시설 건축계획(변경)

구분	도면표시번호	시설명	건축물의 규모			비고 (최초결정일)
			건폐율	용적률	높이	
기정	①	문화시설(동인사마당)	60%이하	120%이하	2층(10m)이하	서고 2002-27호(2002.1.29)
변경	①	문화시설(동인사마당)	60%이하	600%이하	3층(14m)이하	-
기정	②	문화시설(서인사마당)	60%이하	600%이하	5층(22m)이하	서고 2007-311호(2007.9.6)
신설	③	문화시설	60%이하	600%이하	민병옥 가옥의 용마루선 높이 이하	- 건축물 형태: 한옥 - 건축물 높이: 측량성과가 필요한 사항으로 사업 시행시 실측 후 건축
신설	④	문화시설	60%이하	600%이하	5층(22m)이하	-

❑ 문화시설 건축계획 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	문화시설 (동인사마당)	• 용적률 · 높이 변경	• 기존의 건축물의 규모는 한옥을 전제로 한 계획으로, 현재 동인사마당에 필요한 문화시설 도입과 입지한 구역(S-1)의 기준을 고려하여 건축계획 변경
③	문화시설	• 문화시설 신설에 따른 건축계획 신설	• 민병옥가옥의 경관을 고려하여 건축물 규모계획 수립
④	문화시설	• 문화시설 신설에 따른 건축계획 신설	• 인접한 대지의 건축규모를 고려하여 건축물 규모계획 수립 • 주민제안사항인 공공기여(기부채납)는 실시계획인가 또는 준공시까지 완료하여야 함

(2) 공공청사

❑ 공공청사 결정조서(변경 없음)

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	종로 경찰서	공공 청사	종로구 경운동 90-18번지 일대	4,715.4	-	4,715.4	서고 179호 ('80.5.28)	

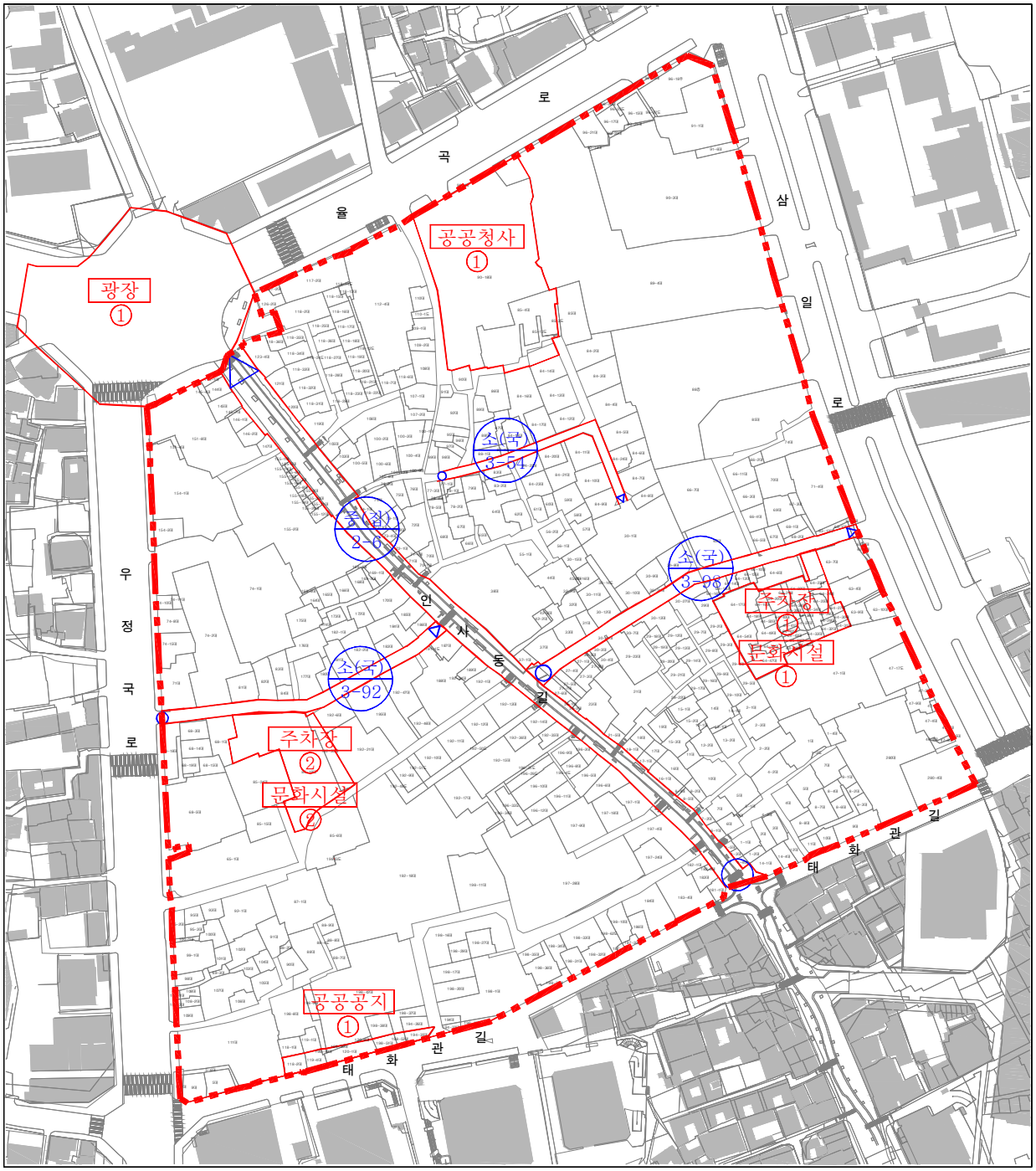
❑ 공공청사 건축계획(변경)

구분	도면표시번호	시설명	건축물의 규모			비고 (최초결정일)
			건폐율	용적률	높이	
신설	①	종로경찰서	60%이하	600%이하	30m이하	-

❑ 공공청사 건축계획 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	종로경찰서	• 건축계획 신설	• 기존 고시에서 건축계획 미결정 • 도시계획시설의 관리방향 설정을 위하여 건축계획 신설

❑ 도시기반시설 결정(기정)도



범례

- 지구단위계획구역
- 도 로
- 주차장
- 광 장
- 공공공지
- 문화시설
- 공공청사

인사동

제1종지구단위계획

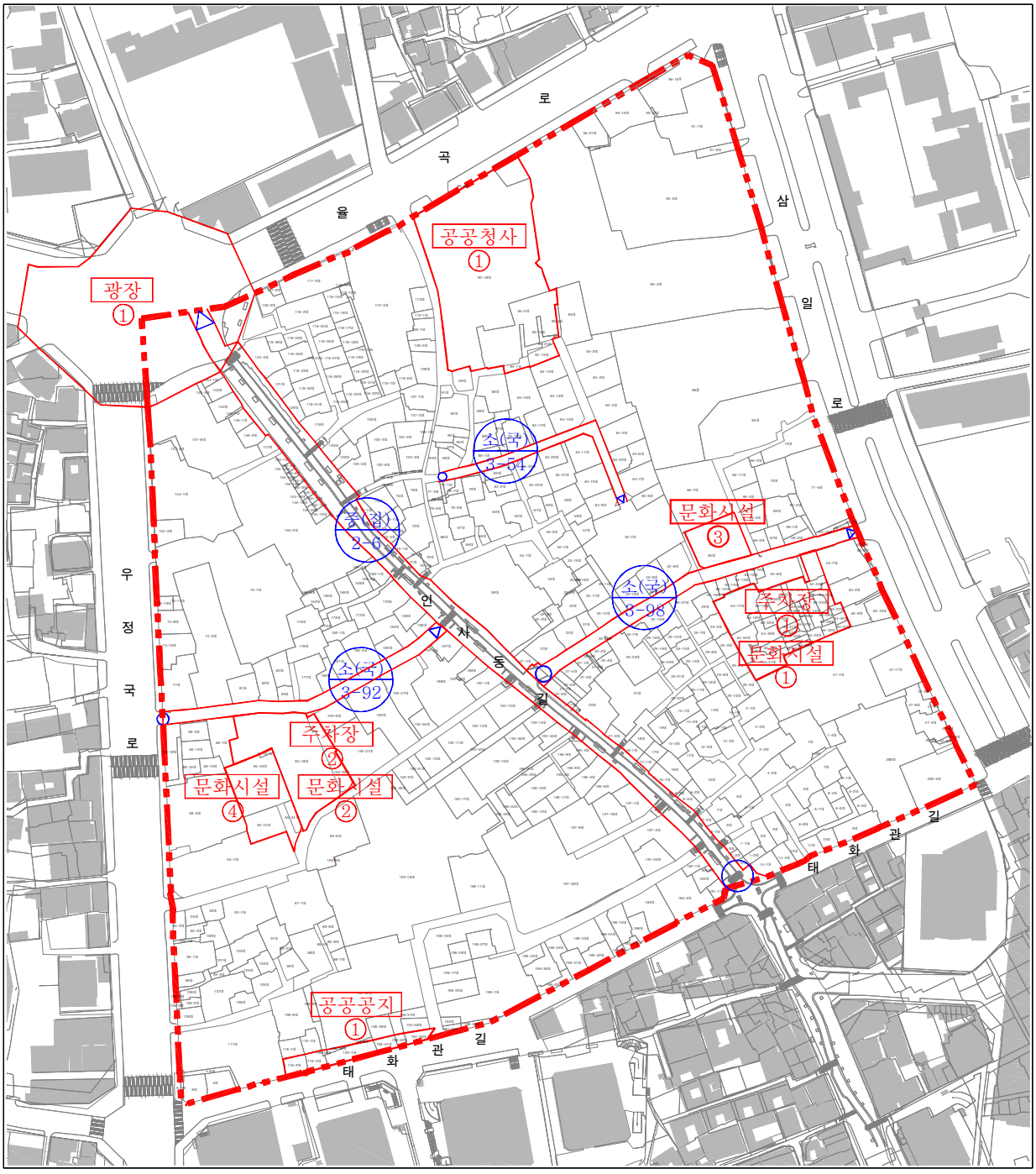
도시기반시설 결정도(기정)

N

scale 1:3,000

0 10 50 100m

☐ 도시기반시설 결정(변경)도



범례

- 지구단위계획구역
- 도 로
- 주차장
- 광 장
- 공공공지
- 문화시설
- 공공청사

인사동

제1종지구단위계획

도시기반시설 결정도(변경)

N

scale 1:3,000

0 10 50 100m

3 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 획지에 관한 결정(변경)조서

가. 획지계획

□ 획지계획 결정조서(변경 없음)

구분	적용대상	기본방향	비고
획지선	인사동길 및 태화관길주변구역 (M) 한옥관리구역 (I)	• 현재 대지 상태 유지를 위해 획지선 지정 • 획지 간 공동개발 불가 (최대개발규모 범위 내 획지계획의 변경 시 시도시계획위원회의 심의를 거쳐야 함) • 단, 과소필지(80㎡미만)의 경우 구역별 최대개발규모 범위 내에서 공동개발 허용 (구도시계획위원회의 심의를 거쳐야 함)	기본방향의 변경사항 없음 단, 2002년 이후 변경사항 반영

나. 최대개발규모

□ 최대개발규모 결정조서(변경 없음)

구분	적용대상		계획내용	비고
최대개발규모	인사동길 및 태화관길 주변구역	M-1	320㎡이하	• 최대개발규모 적용의 예외 - 특별계획구역 - 기존 대지규모가 최대개발규모를 초과할 경우 - 하나의 대지로 사용하고 있는 경우(기공동건축) ※ M-2구역은 서울특별시고시 제2007-209호(2007.6.28)에 의해 결정
		M-2	414㎡이하	
	한옥관리구역	I	240㎡이하	
	소가로구역	S-1 (동측)	220㎡이하	
		S-2 (서측)	500㎡이하	
		S-3(우정국로변)	640㎡이하	
	기개발구역	D	2,060㎡이하	
	간선가로변	O	1,760㎡이하	

다. 공동개발

□ 공동개발 결정조서(변경 없음)

구분	적용대상	계획내용	비고
공동개발	소가로구역 (S) 기개발구역 (D) 간선가로변구역 (O)	• 최대개발규모 이내의 범위에서 구도시계획위원회의 심의를 거쳐 허용 • 기 공동건축된 동일소유자 필지는 신축시 (2필지 이상) 공동개발 가능 (이 경우 별도의 심의를 거치지 않아도 됨)	민간부문지침 제6조

☐ 획지에 관한 결정(변경)조서

가구번호	획지번호	구역	위치		면적(㎡)		비 고
			동명	지번	필지	획지	
A1	1	M	관훈동	143-1	33.4	142.8	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(143-1, 145-4)
			관훈동	144	82.6		
			관훈동	145-4	26.8		
	2	M	관훈동	145	124.6	124.6	획지선 지정
	3	M	관훈동	145-7	9.1	88.4	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(145-7)
			관훈동	146-1	79.3		
	4	M	관훈동	146-2	99.2	99.2	획지선 지정
	5	M	관훈동	147	53.9	53.9	획지선 지정 / 과소필지
	6	M	관훈동	155-1	24.0	226.4	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(필지 전체)
			관훈동	155-5	11.7		
			관훈동	155-6	11.7		
			관훈동	155-7	12.5		
			관훈동	155-8	22.0		
			관훈동	155-9	13.8		
			관훈동	155-10	14.3		
			관훈동	155-11	15.1		
			관훈동	155-12	44.8		
			관훈동	155-14	6.0		
			관훈동	155-15	7.6		
			관훈동	155-16	7.9		
			관훈동	155-18	11.2		
			관훈동	155-19	10.6		
			관훈동	155-20	13.2		
	7	M	관훈동	169-1	78.3	78.3	획지선 지정 / 과소필지
	8	M	관훈동	170	228.1	228.1	획지선 지정
	9	M	관훈동	185	125.6	125.6	획지선 지정
	10	M	관훈동	186	74.0	74.0	획지선 지정 / 과소필지
	11	I	관훈동	164	66.1	66.1	획지선 지정 / 과소필지
	12	I	관훈동	165	82.6	82.6	획지선 지정
	13	I	관훈동	166	99.2	99.2	획지선 지정
	14	I	관훈동	168	86.0	113.4	획지선 지정
			관훈동	169-2	27.4		획지선 지정 / 과소필지
	15	I	관훈동	172	99.2	99.2	획지선 지정
	16	I	관훈동	173	59.5	82.6	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(173,174)
			관훈동	174	23.1		
	17	I	관훈동	182-1	99.2	99.2	획지선 지정
	-	S2	견지동	74-2	1,250.9	-	-
	-	S2	견지동	81	165.3	-	-
	-	S2	견지동	82	171.9	-	-
	-	S2	견지동	83	132.2	-	-
	-	S2	견지동	84	53.7	-	-
	-	S2	관훈동	176	193.7	-	-
	-	S2	관훈동	177	220.6	-	-
	-	S2	관훈동	180	97.4	-	-
	-	S2	관훈동	181	170.9	-	기 공동건축
	-	S2	관훈동	182-2	225.5	-	[서울특별시종로구고시 제2005-30호(2005.6)]
	-	S2	관훈동	183	98.8	-	기 공동건축
	-	S2	관훈동	184	204.7	-	[서울특별시종로구고시 제2005-30호(2005.6)]
	-	S3	견지동	68-20	7.9	-	-
	-	S3	견지동	71	365.7	-	기 공동건축
	-	S3	견지동	74-15	213.9	-	

가구 번호	획지 번호	구역	위치		면적(㎡)		비 고
			동명	지번	필지	획지	
A1	-	S3	견지동	74-8	155.4	-	-
	-	S3	견지동	74-10	43.3	-	기 공동건축
	-	S3	견지동	74-11	28.4	-	
	-	O1	관훈동	151-4	35.4	-	기 공동건축
	-	O1	관훈동	151-8	1,196.4	-	
	18	특별	견지동	74-1	2,236.0	5,855.0	획지선 지정(특별계획구역 대성산업부지)
			관훈동	154-1	1,216.5		
			관훈동	154-3	148.8		
			관훈동	155-2	2,075.2		
			관훈동	175	178.5		
A2	1	M	관훈동	187	127.1	127.1	획지선 지정
	2	M	관훈동	188	704.3	714.4	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(191-1,192-34)
			관훈동	191-1	7.8		
			관훈동	192-34	2.3		
	3	M	관훈동	189	82.6	82.6	획지선 지정
	4	M	관훈동	192-1	153.7	153.7	획지선 지정
	5	M	관훈동	192-13	254.5	254.5	획지선 지정
	6	M	관훈동	192-14	115.7	115.7	획지선 지정
	7	M	관훈동	192-35	89.9	89.9	획지선 지정
	8	M	관훈동	196-3	64.5	64.5	획지선 지정
	9	M	관훈동	196-5	169.6	169.6	획지선 지정
	10	M	관훈동	196-6	172.2	172.2	획지선 지정
	11	M	관훈동	197-1	178.5	178.5	획지선 지정
	12	M	관훈동	197-4	336.4	336.4	획지선 지정
	13	M	관훈동	197-24	193.7	193.7	획지선 지정
	14	M	관훈동	198-10	132.8	161.9	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(187-3)
			인사동	187-3	29.1		
	15	M	관훈동	198-31	109.8	431.5	획지선 지정(기 공동건축) [서울특별시고시 제2007-209호]
			관훈동	198-32	125.3		
			관훈동	198-33	196.4		
	16	M	인사동	181-1	63.1	63.1	획지선 지정 / 과소필지
	17	M	인사동	182-1	61.5	61.5	획지선 지정 / 과소필지
	18	M	인사동	182-2	4.6	83.9	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(182-2)
			인사동	183	79.3		
	19	M	인사동	183-4	376.9	376.9	획지선 지정
	20	M	인사동	184	320.6	320.6	획지선 지정
	21	M	인사동	186	103.1	103.1	획지선 지정
	-	S2	견지동	68-1	231.3	-	-
	-	S2	관훈동	192-6	188.4	-	-
	-	S2	관훈동	192-10	178.5	-	-
	-	S2	관훈동	192-11	195.0	-	-
	-	S2	관훈동	192-12	188.4	-	-
	-	S2	관훈동	192-15	612.2	-	기 공동건축
	-	S2	관훈동	196-10	275.1	-	
	-	S2	관훈동	196-12	107.8	-	
	-	S2	관훈동	196-29	106.2	-	
	-	S2	관훈동	196-31	34.7	-	
	-	S2	관훈동	196-33	126.6	-	
	-	S2	관훈동	196-34	129.4	-	
	-	S2	관훈동	192-17	337.2	-	-
	-	S2	관훈동	192-21	559.3	-	-
	-	S2	관훈동	192-36	108.8	-	-

가구 번호	획지 번호	구역	위치		면적(㎡)		비 고
			동명	지번	필지	획지	
A2	-	S2	관훈동	192-46	99.2	-	-
	-	S2	관훈동	192-47	368.5	-	-
	-	S2	관훈동	195	571.6	-	-
	-	S2	관훈동	196-8	80.0	-	기 공동건축
	-	S2	관훈동	196-9	80.0	-	
	-	S2	관훈동	196-11	125.3	-	-
	-	S2	관훈동	197-18	208.6	-	-
	-	S2	관훈동	197-9	430.1	-	-
	-	S3	견지동	68-3	113.4	-	-
	-	S3	견지동	68-14	121.0	-	-
	-	S3	견지동	68-15	95.2	-	기 공동건축
	-	S3	견지동	68-19	53.6	-	
	-	S3	견지동	68-17	58.8	-	-
	-	S3	견지동	68-18	187.1	-	-
	-	S3	견지동	69-3	25.8	-	-
	-	S3	견지동	87-1	666.8	-	-
	-	S3	견지동	88	273.8	-	-
	-	S3	견지동	88-2	18.8	-	-
	-	S3	견지동	88-8	66.8	-	-
	-	S3	견지동	88-9	62.8	-	-
	-	S3	견지동	90	122.3	-	-
	-	S3	견지동	91	176.2	-	-
	-	S3	견지동	92-1	443.0	-	-
	-	S3	견지동	93	86.0	-	-
	-	S3	견지동	95	64.8	-	-
	-	S3	견지동	95-2	84.0	-	-
	-	S3	견지동	95-3	58.2	-	-
	-	S3	견지동	98	71.7	-	-
	-	S3	견지동	99-1	275.0	-	-
	-	S3	견지동	100	115.7	-	-
	-	S3	견지동	100-1	20.0	-	-
	-	S3	견지동	101	79.3	-	-
	-	S3	견지동	102	191.7	-	-
	-	S3	견지동	103	69.4	-	-
	-	S3	견지동	104	79.3	-	-
	-	S3	견지동	105	135.5	-	-
	-	S3	견지동	106	99.2	-	-
	-	S3	견지동	107	343.8	-	-
	-	S3	견지동	108	43.0	-	기 공동건축
	-	S3	견지동	108-1	8.3	-	
	-	S3	견지동	108-2	39.7	-	기 공동건축
	-	S3	견지동	108-3	9.6	-	
	-	S3	견지동	109	101.5	-	-
	-	D	견지동	85-6	586.1	-	기 공동건축
	-	D	관훈동	192-9	120.5	-	
	-	D	관훈동	192-18	3,897.4	-	
	-	D	관훈동	192-49	99.4	-	
	-	D	견지동	88-7	76.7	-	기 공동건축
	-	D	관훈동	198-37	105.9	-	
	-	D	관훈동	198-38	111.1	-	
	-	D	관훈동	198-42	1,723.3	-	
	-	D	인사동	194-26	76.5	-	

가구 번호	획지 번호	구역	위치		면적(㎡)		비 고
			동명	지번	필지	획지	
A2	-	D	견지동	111	1,204.7	-	기 공동건축
	-	D	공평동	5-6	49.6	-	
	-	D	견지동	118-1	92.4	-	기 공동건축
	-	D	견지동	119-1	81.0	-	
	-	D	관훈동	198-8	388.0	-	
	-	D	관훈동	198-9	62.8	-	
	-	D	공평동	5	142.1	-	-
	-	D	공평동	9	137.5	-	기 공동건축
	-	D	공평동	9-1	13.6	-	
	-	D	관훈동	197-28	2,197.2	-	기 공동건축
	-	D	관훈동	198-1	841.6	-	기 공동건축
	-	D	인사동	194	35.5	-	
	-	D	관훈동	198-11	585.5	-	-
	-	D	관훈동	198-16	497.8	-	기 공동건축
	-	D	관훈동	198-29	83.6	-	
	-	D	관훈동	198-17	172.6	-	기 공동건축
	-	D	관훈동	198-20	172.9	-	
	-	D	관훈동	198-27	145.8	-	-
	-	D	관훈동	198-30	68.4	-	기 공동건축
	-	D	관훈동	198-34	95.5	-	
	-	D	관훈동	198-35	72.1	-	
	-	D	관훈동	198-36	184.0	-	
	-	O1	견지동	65-1	1,092.9	-	-
	-	O1	견지동	68-5	1,055.9	-	-
A3	1	M	관훈동	37	185.5	239.9	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(37-1)
			관훈동	37-1	54.4		
	2	M	관훈동	71	53.3	56.2	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(71, 71-1)
			관훈동	71-1	2.9		
	3	M	관훈동	72	241.7	297.5	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(72-1)
			관훈동	72-1	55.8		
	4	M	관훈동	73-1	69.9	104.8	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(73-1, 73-3)
			관훈동	73-3	34.9		
	5	M	관훈동	73-2	23.3	53.9	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(73-2, 73-4)
			관훈동	73-4	30.6		
	6	M	관훈동	74	139.4	205.0	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(74-1)
			관훈동	74-1	65.6		
	7	M	관훈동	100-5	229.1	229.1	획지선 지정
	8	M	관훈동	103	89.0	89.0	획지선 지정
	9	M	관훈동	105	100.4	100.4	획지선 지정
	10	M	관훈동	118-36	62.8	62.8	획지선 지정 / 과소필지
	11	M	관훈동	119	159.6	159.6	획지선 지정
	12	M	관훈동	120	76.0	191.3	획지선 지정(기 공동건축)
			관훈동	121	115.3		
	13	M	관훈동	123-4	207.3	207.3	획지선 지정
	14	I	경운동	66-7	806.6	806.6	획지선 지정 / 추후 공공보행통로 조성사업에 따라 변경 가능
	15	I	관훈동	30-1	1,170.5	1,263.1	획지선 지정(기 공동건축)
			관훈동	84-8	92.6		
	16	I	관훈동	30-11	120.0	120.0	획지선 지정
	17	I	관훈동	30-15	84.6	84.6	획지선 지정
	18	I	관훈동	30-16	86.0	93.0	획지선 지정 / 과소필지(45-1)
			관훈동	45-1	7.0		
	19	I	관훈동	32	109.0	109.0	획지선 지정

가구 번호	획지 번호	구역	위치		면적(㎡)		비 고
			동명	지번	필지	획지	
A3	20	I	관훈동	32-1	3.4	278.7	획지선 지정(기 공동건축)
			관훈동	44	275.3		
	21	I	관훈동	42-2	44.0	44.0	획지선 지정 / 과소필지
	22	I	관훈동	55-1	203.4	203.4	획지선 지정
	23	I	관훈동	56-1	135.5	135.5	획지선 지정
	24	I	관훈동	56-2	92.6	92.6	획지선 지정
	25	I	관훈동	57	102.5	102.5	획지선 지정
	26	I	관훈동	58	72.7	72.7	획지선 지정 / 과소필지
	27	I	관훈동	59	142.1	142.1	획지선 지정
	28	I	관훈동	60	59.5	59.5	획지선 지정 / 과소필지
	29	I	관훈동	61	86.0	86.0	획지선 지정
	30	I	관훈동	62	128.9	128.9	획지선 지정
	31	I	관훈동	64	360.3	360.3	획지선 지정
	32	I	관훈동	65	36.4	36.4	획지선 지정 / 과소필지
	33	I	관훈동	66	39.7	39.7	획지선 지정 / 과소필지
	34	I	관훈동	67	112.4	112.4	획지선 지정
	35	I	관훈동	68	181.8	181.8	획지선 지정
	36	I	관훈동	70	64.6	69.4	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(70, 70-1)
			관훈동	70-1	4.8		
	37	I	관훈동	75	97.8	99.2	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(75-2)
			관훈동	75-2	1.4		
	38	I	관훈동	76	92.6	92.6	획지선 지정
	39	I	관훈동	77-1	26.4	59.5	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(77-1, 78-1)
			관훈동	78-1	33.1		
	40	I	관훈동	77-3	59.5	64.5	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(77-3, 78-4)
			관훈동	78-4	5.0		
	41	I	관훈동	78-2	106.1	106.1	획지선 지정
	42	I	관훈동	78-5	56.2	56.2	획지선 지정 / 과소필지
	43	I	관훈동	79	109.1	109.1	획지선 지정
	44	I	관훈동	83	56.2	56.2	획지선 지정 / 과소필지
	45	I	관훈동	83-2	105.8	105.8	획지선 지정
	46	I	관훈동	84-2	261.2	261.2	획지선 지정
	47	I	관훈동	84-3	255.5	255.5	획지선 지정
	48	I	관훈동	84-4	284.3	284.3	획지선 지정 / 추후 공공보행통로 조성사업에 따라 변경 가능
	49	I	관훈동	84-5	240.3	240.3	획지선 지정
	50	I	관훈동	84-6	111.4	111.4	획지선 지정 / 추후 공공보행통로 조성사업에 따라 변경 가능
	51	I	관훈동	84-7	199.3	199.3	획지선 지정
	52	I	관훈동	84-9	152.4	152.4	획지선 지정
	53	I	관훈동	84-10	200.7	200.7	획지선 지정
	54	I	관훈동	84-11	214.9	214.9	획지선 지정
	55	I	관훈동	84-12	148.8	148.8	획지선 지정
	56	I	관훈동	84-13	221.5	221.5	획지선 지정
	57	I	관훈동	84-14	155.4	155.4	획지선 지정
	58	I	관훈동	84-16	336.2	336.2	획지선 지정
	59	I	관훈동	84-17	158.7	158.7	획지선 지정
	60	I	관훈동	84-18	138.8	138.8	획지선 지정
	61	I	관훈동	84-20	109.1	109.1	획지선 지정
	62	I	관훈동	84-21	159.7	159.7	획지선 지정
	63	I	관훈동	84-22	114.7	114.7	획지선 지정
	64	I	관훈동	84-23	129.9	129.9	획지선 지정
	65	I	관훈동	84-24	86.0	86.0	획지선 지정
	66	I	관훈동	86	214.9	214.9	획지선 지정

가구 번호	획지 번호	구역	위치		면적(㎡)		비 고
			동명	지번	필지	획지	
A3	67	I	관훈동	87	72.7	90.2	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(87, 87-1)
			관훈동	87-1	17.5		
	68	I	관훈동	88	135.5	206.9	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(88-1)
			관훈동	88-1	71.4		
	69	I	관훈동	89	89.3	89.3	획지선 지정
	70	I	관훈동	90	92.6	92.6	획지선 지정
	71	I	관훈동	91	36.4	261.2	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(91)
			관훈동	92	224.8		
	72	I	관훈동	95	99.2	132.3	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(96)
			관훈동	96	33.1		
	73	I	관훈동	97	43	138.9	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(97)
			관훈동	98	95.9		
	74	I	관훈동	99	76.0	76.0	획지선 지정 / 과소필지
	75	I	관훈동	100-1	36.4	185.2	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(100-1)
			관훈동	100-3	148.8		
	76	I	관훈동	100-2	162.9	163.6	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(100-10)
			관훈동	100-10	0.7		
	77	I	관훈동	100-4	158.5	165.3	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(100-9)
			관훈동	100-9	6.8		
	78	I	관훈동	100-6	150.0	160.7	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(100-8)
			관훈동	100-8	10.7		
	79	I	관훈동	106	284.3	284.3	획지선 지정
	80	I	관훈동	107-1	181.8	181.8	획지선 지정 / 추후 공공보행통로 조성사업에 따라 변경 가능
	81	I	관훈동	107-2	79.3	79.3	획지선 지정 / 과소필지
	82	I	관훈동	108	178.5	178.5	획지선 지정
	83	I	관훈동	109-1	113.4	113.4	획지선 지정
	84	I	관훈동	109-2	71.8	71.8	획지선 지정 / 과소필지
	85	I	관훈동	110	102.5	102.5	획지선 지정
	86	I	관훈동	118-2	277.6	277.6	획지선 지정
	87	I	관훈동	118-6	86.0	162.0	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(118-7)
			관훈동	118-7	76.0		
	88	I	관훈동	118-13	33.1	102.5	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(118-13, 118-15)
			관훈동	118-15	69.4		
	89	I	관훈동	118-16	76.0	76.0	획지선 지정 / 과소필지
	90	I	관훈동	118-17	72.7	72.7	획지선 지정 / 과소필지
	91	I	관훈동	118-18	72.7	72.7	획지선 지정 / 과소필지
	92	I	관훈동	118-19	69.4	69.4	획지선 지정 / 과소필지
	93	I	관훈동	118-20	66.1	66.1	획지선 지정 / 과소필지
	94	I	관훈동	118-21	33.1	33.1	획지선 지정 / 과소필지
	95	I	관훈동	118-22	43.0	43.0	획지선 지정 / 과소필지
	96	I	관훈동	118-23	109.1	109.1	획지선 지정
	97	I	관훈동	118-25	79.3	79.3	획지선 지정 / 과소필지
	98	I	관훈동	118-26	95.9	95.9	획지선 지정
	99	I	관훈동	118-27	99.2	99.2	획지선 지정
	100	I	관훈동	118-28	122.3	122.3	획지선 지정
	101	I	관훈동	118-29	39.7	39.7	획지선 지정 / 과소필지
	102	I	관훈동	118-31	112.4	112.4	획지선 지정
	103	I	관훈동	118-32	119.0	119.0	획지선 지정
	104	I	관훈동	118-33	119.0	119.0	획지선 지정
	105	I	관훈동	118-34	112.4	112.4	획지선 지정
	106	I	관훈동	118-35	59.5	59.5	획지선 지정 / 과소필지
	-	S1	경운동	66-2	29.8	-	-

가구 번호	획지 번호	구역	위치		면적(㎡)		비 고
			동명	지번	필지	획지	
A3	-	S1	경운동	66-3	122.3	-	-
	-	S1	경운동	66-4	112.4	-	-
	-	S1	경운동	66-5	59.1	-	-
	-	S1	경운동	66-11	152.1	-	-
	-	S1	경운동	67	74.7	-	-
	-	S1	경운동	68-1	92.6	-	-
	-	S1	경운동	68-2	59.8	-	-
	-	S1	관훈동	30-8	192.6	-	-
	-	S1	관훈동	30-9	150.7	-	기 공동건축
	-	S1	관훈동	30-31	13.9	-	
	-	S1	관훈동	30-10	152.7	-	-
	-	S1	관훈동	30-12	128.9	-	-
	-	S1	관훈동	31	69.4	-	기 공동건축
	-	S1	관훈동	33	138.8	-	[서울특별시종로구고시 제2005-30호(2005.6)]
	-	O1	경운동	62-9	4.5	-	기 공동건축
	-	O1	경운동	63-1	12.9	-	
	-	O1	경운동	63-13	36.4	-	
	-	O1	경운동	69	165.3	-	
	-	O1	경운동	70	261.2	-	
	-	O1	경운동	71-4	759.3	-	
	-	O1	경운동	74	313.7	-	-
	-	O1	경운동	96-15	145.8	-	기 공동건축[서울특별시종로구고시 제2005-30호(2005.6)]
	-	O1	경운동	91-1	816.9	-	-
	-	O1	경운동	96-18	497.0	-	기 공동건축
	-	O1	경운동	96-24	46.3	-	
	-	O1	경운동	96-27	4.6	-	
	-	O1	경운동	96-21	185.8	-	-
	-	O1	관훈동	117-2	405.0	-	-
	-	O1	관훈동	126-2	103.5	-	기 공동건축
	-	O1	관훈동	127-2	26.4	-	
	-	O2	경운동	85	1,144.8	-	기 공동건축
	-	O2	경운동	88	4,018.8	-	
	-	O2	경운동	88-2	9.9	-	
	-	O2	경운동	90-3	3,209.1	-	기 공동건축
	-	O1	경운동	90-19	11.4	-	
	-	O2	경운동	91-6	72.0	-	
	107	특별	경운동	89-4	5,586.5	5,923.8	획지선 지정(특별계획구역 고합부지)
			관훈동	85	337.3		
	108	특별	관훈동	38	1503.2	1,503.2	획지선 지정(특별계획구역 쌈지[(구)영빈가든부지])
	109	특별	관훈동	112-4	1,707.1	1,707.1	획지선 지정(특별계획구역 덕성학원부지)
A4	1	M	관훈동	6	74.9	119	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(6, 6-1)
			관훈동	6-1	44.1		
	2	M	관훈동	7	97.9	132.2	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(7-2)
			관훈동	7-2	34.3		
	3	M	관훈동	8-2	55.1	113.4	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(8-2, 8-4, 8-5)
			관훈동	8-4	6.6		
			관훈동	8-5	51.7		
	4	M	관훈동	16	121.3	230.4	획지선 지정(기 공동건축)
			관훈동	16-1	109.1		
	5	M	관훈동	21	624.2	677.3	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(21-5)
			관훈동	21-5	53.1		

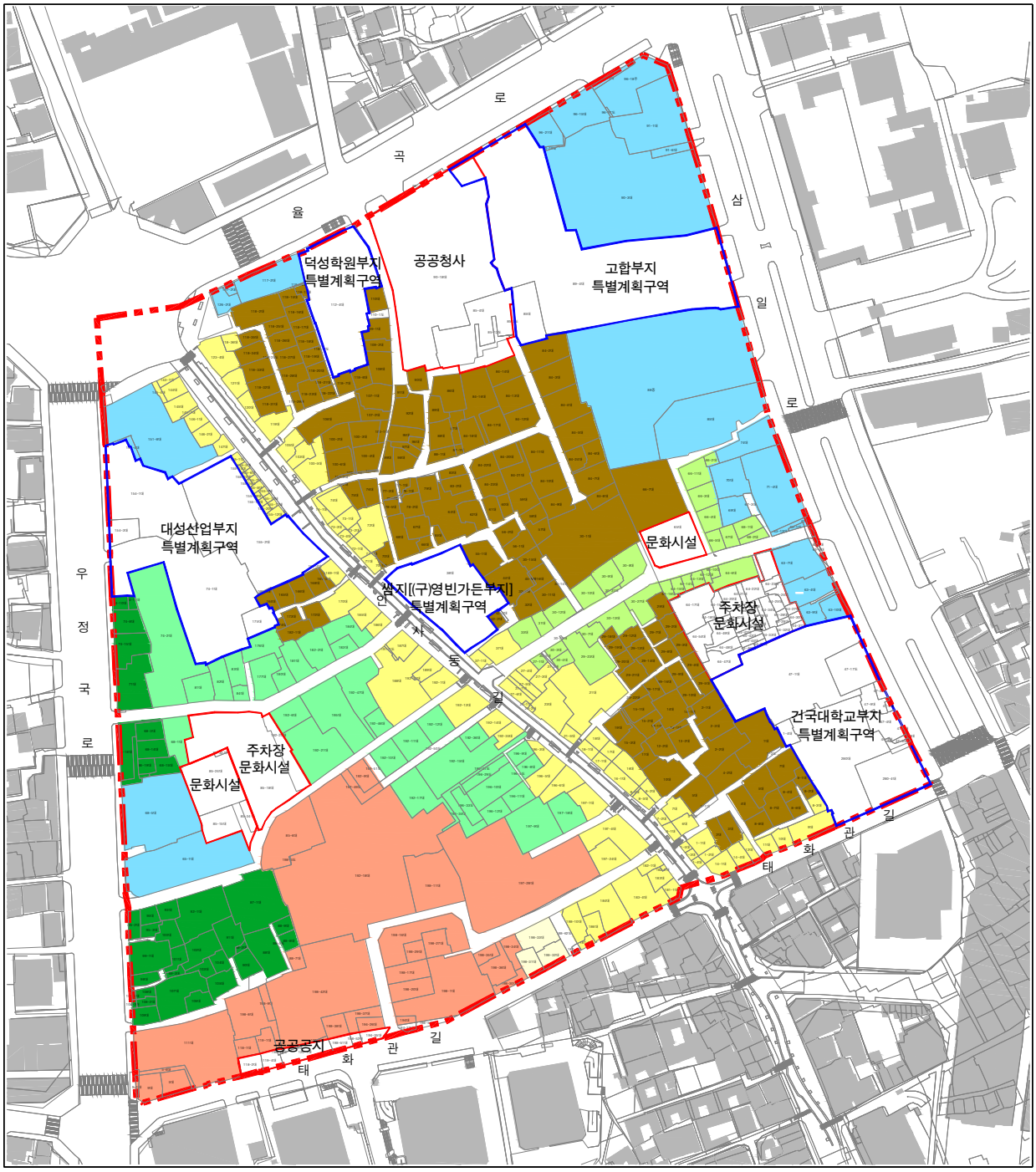
가구 번호	획지 번호	구역	위치		면적(㎡)		비 고
			동명	지번	필지	획지	
A4	6	M	관훈동	17	57.3	218.2	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(17, 17-1, 18, 18-1)
			관훈동	17-1	41.9		
			관훈동	18	68.6		
			관훈동	18-1	50.4		
	7	M	관훈동	23	281.0	289.9	획지선 지정 / 과소필지(26-2)
			관훈동	26-2	8.9		
	8	M	관훈동	26-1	10.9	114.0	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(26-1, 27-6, 27-7)
			관훈동	27-6	78.0		
			관훈동	27-7	25.1		
	9	M	관훈동	27-3	86.9	216.3	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(27-4, 27-5)
			관훈동	27-4	59.3		
			관훈동	27-5	70.1		
	10	M	인사동	1-1	101.3	208.2	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(1-2, 1-3, 1-4, 1-5)
			인사동	1-2	47.9		
			인사동	1-3	17.2		
			인사동	1-4	23.8		
			인사동	1-5	18.0		
	11	M	인사동	8-3	52.9	247.9	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(8-3)
			인사동	9	195.0		
	12	M	인사동	10	72.7	72.7	획지선 지정 / 과소필지
	13	M	인사동	11	62.8	62.8	획지선 지정 / 과소필지
	14	M	인사동	12	55.9	55.9	획지선 지정 / 과소필지
	15	M	인사동	14-1	115.7	115.7	획지선 지정
	16	M	인사동	14-4	82.6	82.6	획지선 지정
	17	I	관훈동	1	394.1	394.1	획지선 지정
	18	I	관훈동	2-1	145.5	145.5	획지선 지정 / 추후 공공보행통로 조성사업에 따라 변경 가능
	19	I	관훈동	2-2	274.4	274.4	획지선 지정
	20	I	관훈동	2-3	158.7	158.7	획지선 지정
	21	I	관훈동	4-2	204.0	204.0	획지선 지정
	22	I	관훈동	5	185.1	185.1	획지선 지정
	23	I	관훈동	10	238.0	238.0	획지선 지정
	24	I	관훈동	11	72.7	72.7	획지선 지정 / 과소필지
	25	I	관훈동	12-1	12.2	114.7	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(12-1)
			관훈동	15-2	102.5		
	26	I	관훈동	12-2	123.3	123.3	획지선 지정
	27	I	관훈동	13-1	29.4	250.9	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(13-1, 14-1)
			관훈동	14	211.6		
			관훈동	14-1	9.9		
	28	I	관훈동	13-2	145.8	145.8	획지선 지정
	29	I	관훈동	15-1	112.4	168.6	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(29-22)
			관훈동	29-22	56.2		
	30	I	관훈동	15-3	128.9	128.9	획지선 지정
	31	I	관훈동	19	105.8	105.8	획지선 지정
	32	I	관훈동	29	94.9	94.9	획지선 지정
	33	I	관훈동	29-2	84.0	84.0	획지선 지정
	34	I	관훈동	29-3	85.0	85.0	획지선 지정
	35	I	관훈동	29-4	79.7	79.7	획지선 지정 / 과소필지
	36	I	관훈동	29-5	75.0	75.0	획지선 지정 / 과소필지
	37	I	관훈동	29-7	73.1	73.1	획지선 지정 / 과소필지
	38	I	관훈동	29-8	73.1	73.1	획지선 지정 / 과소필지
	39	I	관훈동	29-9	79.7	79.7	획지선 지정 / 과소필지
	40	I	관훈동	29-10	93.9	93.9	획지선 지정

가구 번호	획지 번호	구역	위치		면적(㎡)		비 고
			동명	지번	필지	획지	
A4	41	I	관훈동	29-12	68.1	68.1	획지선 지정 / 과소필지
	42	I	관훈동	29-13	71.7	71.7	획지선 지정 / 과소필지
	43	I	관훈동	29-14	76.4	76.4	획지선 지정 / 과소필지
	44	I	관훈동	29-16	69.8	69.8	획지선 지정 / 과소필지
	45	I	관훈동	29-17	66.1	66.1	획지선 지정 / 과소필지
	46	I	관훈동	29-18	44.0	44.0	획지선 지정 / 과소필지
	47	I	관훈동	29-19	49.6	49.6	획지선 지정 / 과소필지
	48	I	관훈동	29-20	56.2	56.2	획지선 지정 / 과소필지
	49	I	관훈동	29-21	109.4	109.4	획지선 지정
	50	I	인사동	2	92.6	92.6	획지선 지정
	51	I	인사동	3	103.2	103.2	획지선 지정
	52	I	인사동	4	147.1	147.1	획지선 지정
	53	I	인사동	5	175.2	175.2	획지선 지정
	54	I	인사동	7	185.1	185.1	획지선 지정
	55	I	인사동	8-1	66.1	66.1	획지선 지정 / 과소필지
	56	I	인사동	8-2	39.7	39.7	획지선 지정 / 과소필지
	57	I	인사동	8-4	66.1	66.1	획지선 지정 / 과소필지
	58	I	인사동	8-6	69.4	69.4	획지선 지정 / 과소필지
	59	I	인사동	8-7	155.4	155.4	획지선 지정
	60	I	인사동	8-8	99.2	99.2	획지선 지정
	-	S1	경운동	64-6	215.2	-	-
	-	S1	경운동	64-10	26.4	-	-
	-	S1	경운동	64-12	24	-	기 공동건축
	-	S1	경운동	64-13	42.3	-	
	-	S1	경운동	64-14	35.8	-	
	-	S1	경운동	64-15	43.2	-	기 공동건축
	-	S1	경운동	64-16	51.4	-	
	-	S1	관훈동	27-1	38.7	-	-
	-	S1	관훈동	29-23	313.3	-	-
	-	S1	관훈동	30-3	56.7	-	-
	-	S1	관훈동	30-4	56.5	-	-
	-	S1	관훈동	30-7	81.6	-	-
	-	S1	관훈동	30-13	175.6	-	-
	-	S1	관훈동	30-27	169.9	-	-
	-	O1	경운동	63-4	244.6	-	기 공동건축
	-	O1	경운동	63-7	431.9	-	
	-	O1	경운동	63-9	109.1	-	-
	-	O1	경운동	63-10	125.6	-	-
	61	특별	경운동	46-4	3.4	5,146.3	획지선 지정(특별계획구역 건국대학교부지)
			경운동	46-5	24.1		
			경운동	47-1	2,055.9		
			경운동	47-2	36.7		
			경운동	47-3	1.0		
			경운동	47-4	178.5		
			경운동	47-5	0.7		
			경운동	47-6	13.2		
			경운동	47-8	13.9		
			경운동	47-9	121.7		
			경운동	47-17	396.4		
			관훈동	1-4	80.7		
			낙원동	280	1,591.7		
			낙원동	280-4	628.4		

□ 획지에 관한 변경 사유서

도면표시번호	가구번호	획지번호	구분	위치	면적(㎡)	획지계획 내용	변경사유
①	A3	87	기정	관훈동 118-6	86.0	획지선 지정	-
				관훈동 118-7	76.0	획지선 지정	-
			변경	관훈동 118-6 관훈동 118-7	162.0	획지선 지정 (기 공동건축)	• 과소필지로 인한 기 공동개발에 따라 획지선 변경

☐ 최대개발규모 결정도(변경 없음)



범례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- M-1 320㎡이하 (인사동길 및 태화관길주변구역)
- M-2 414㎡이하 (인사동길 및 태화관길주변구역)
- I 240㎡이하 (한옥관리구역)
- S-1 220㎡이하 (소가로구역-동측)
- S-2 500㎡이하 (소가로구역-서측)
- S-3 640㎡이하 (소가로구역-우정국로변)
- D 2,060㎡이하 (기개발구역)
- O 1,760㎡이하 (간선가로변 구역)

인사동

제1종지구단위계획

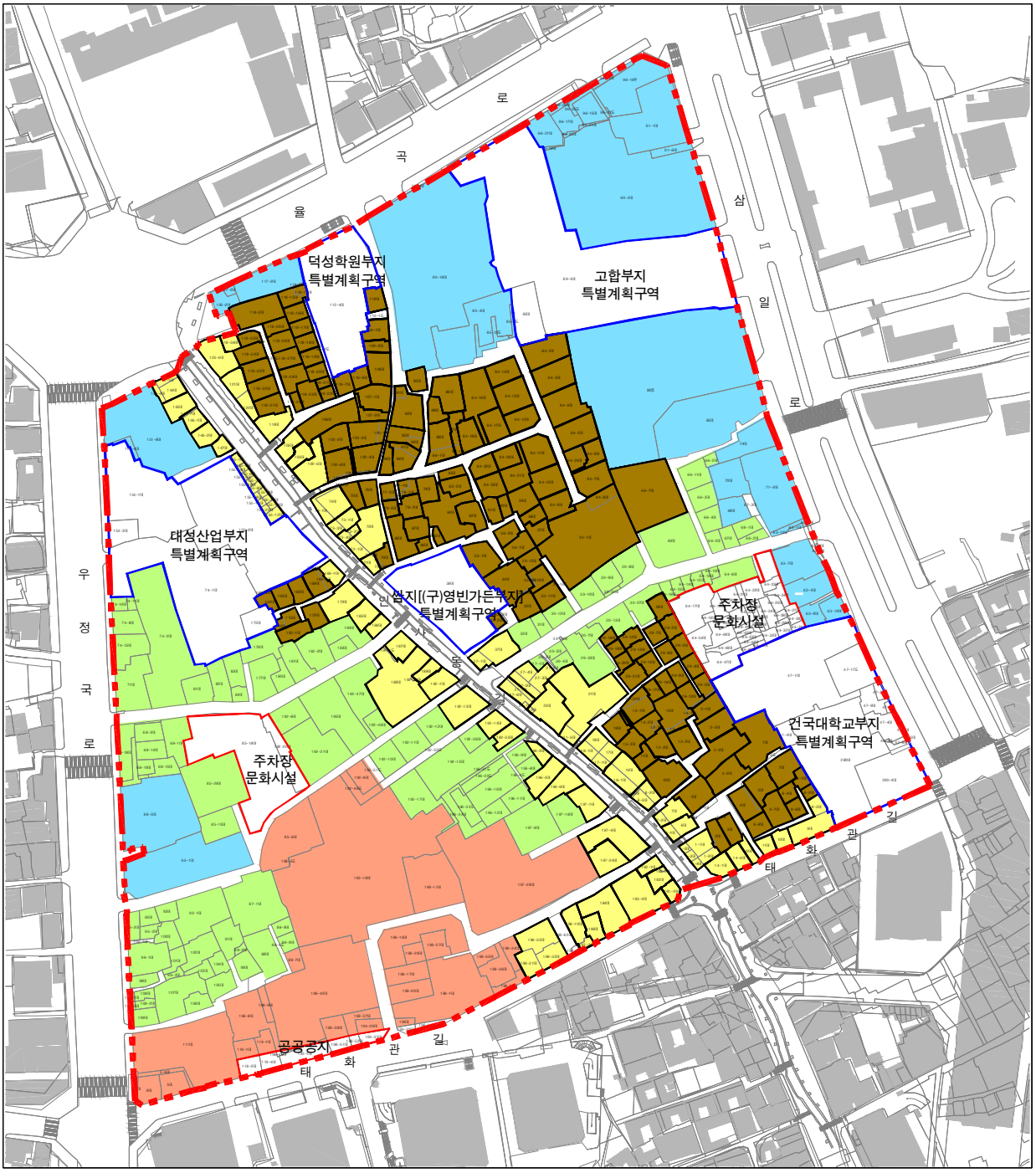
최대개발규모 결정도
(변경 없음)

N

scale 1:3,000

0 10 50 100m

❑ 획지계획 결정(기정)도



범례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 지적선
- 획지계획선
- M (인사동길 및 태화관길주변구역)
- I (한옥관리구역)
- S (소가로구역)
- D (기개발구역)
- O (간선가로변 구역)

인사동

제1종지구단위계획

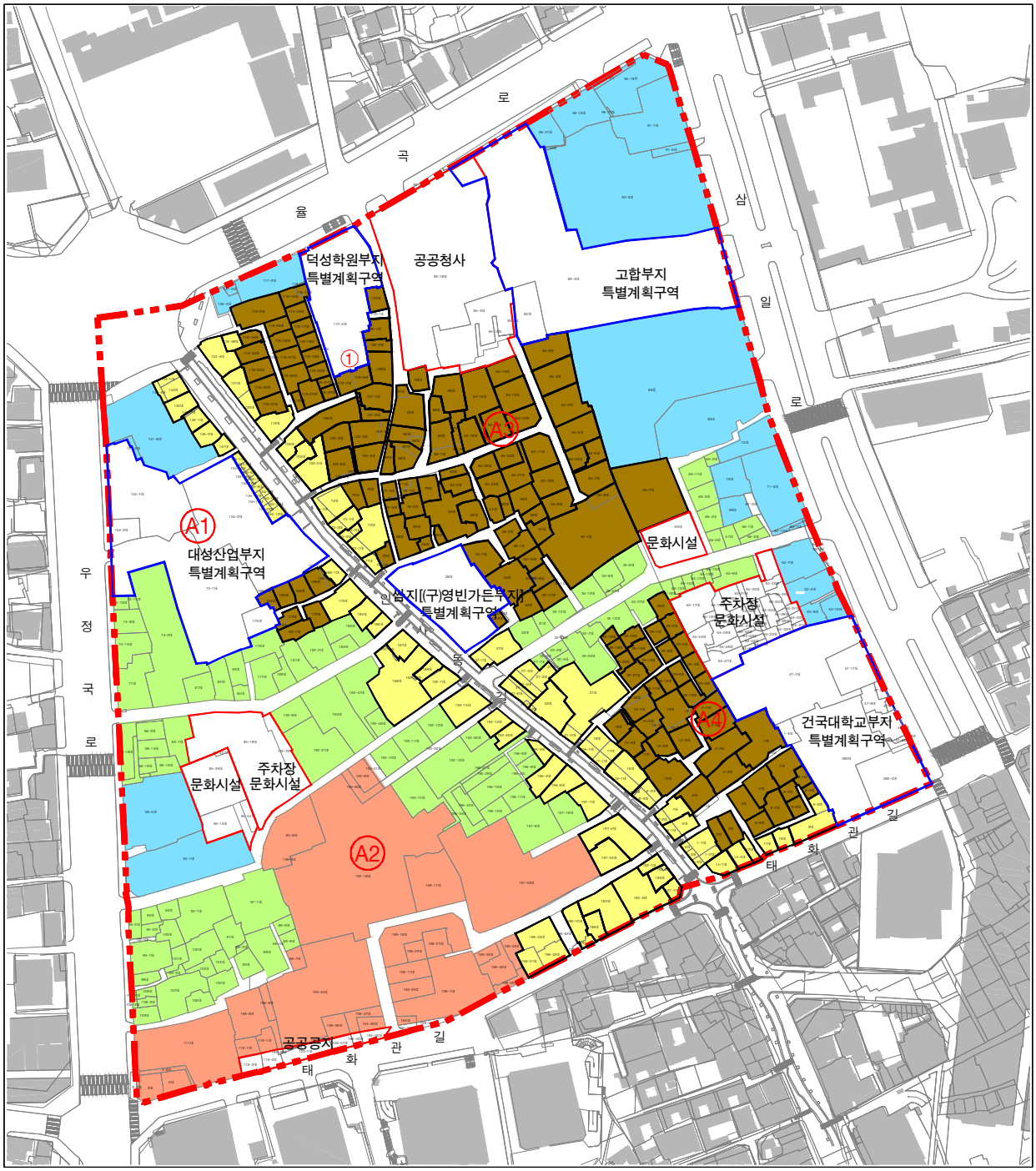
획지계획 결정도(기정)

N

scale 1:3,000

0 10 50 100m

☐ 획지계획 결정(변경)도



범례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 지적선
- 획지계획선
- 00 가구번호
- M (인사동길 및 태화관길주변구역)
- I (한옥관리구역)
- S (소가로구역)
- D (기개발구역)
- O (간선가로변 구역)

인사동

제1종지구단위계획

획지계획 결정도(변경)

N

scale 1:3,000

0 10 50 100m

2. 건축물에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물의 용도 결정조서

□ 지정용도(기정)

도면표시	위치	구분	건축법상용도분류	세부용도	예시용도
U1	인사동길 및 태화관길 주변구역 (M)	1층 지정용도	제1종근린생활시설	일용품판매점(1,000㎡미만)	고미술, 필방/지업사, 공예품, 생활한복, 기타문화용품, 불교용품판매
			제2종근린생활시설	표구점(500㎡미만)	표구점
			문화 및 집회시설	미술관, 전시장, 기념관, 박물관	미술관, 전시장, 기념관, 박물관
		2층 이상 지정용도	제1종근린생활시설	일용품판매점(1,000㎡미만)	고미술, 필방/지업사, 공예품, 생활한복, 기타문화용품, 불교용품판매
				휴게음식점(300㎡미만)	전통찻집
				서점(1,000㎡미만)	서점
			제2종근린생활시설	표구점(500㎡미만)	표구점
				일반음식점	한정식집, 전통주점
				학원(500㎡미만)	문화관련(서예학원, 다도학원, 화실, 서당 등)
				사진관(500㎡미만)	사진관
				사무소, 출판사(500㎡미만)	문화관련(기획사무실, 출판사, 협회사무실, 기타 인사동내 입지한 문화업소의 관리사무실)
				공연장(300㎡미만)	전통공연장
			문화 및 집회시설	미술관, 전시장, 기념관, 박물관	미술관, 전시장, 기념관, 박물관
				공연장	전통공연장
			주거	단독주택	다른 용도가 복합된 주택
U2	소가로 구역 (S-1,2)	전층 지정용도	제1종근린생활시설	일용품판매점(1,000㎡미만)	고미술, 필방/지업사, 공예품, 생활한복, 기타문화용품, 불교용품판매
				휴게음식점(300㎡미만)	전통찻집
				서점(1,000㎡미만)	서점
			제2종근린생활시설	표구점(500㎡미만)	표구점
				일반음식점	한정식집, 전통주점
				학원(500㎡미만)	문화관련(서예학원, 다도학원, 화실, 서당 등)
				사진관(500㎡미만)	사진관
				사무소, 출판사(500㎡미만)	문화관련(기획사무실, 출판사, 협회사무실, 기타 인사동내 입지한 문화업소의 관리사무실)
				공연장(300㎡미만)	전통공연장
			문화 및 집회시설	미술관, 전시장, 기념관, 박물관	미술관, 전시장, 기념관, 박물관
				공연장	전통공연장
			주거	단독주택	다른 용도가 복합된 주택
U3	한옥 관리구역 (I)	전층 지정용도	제1종근린생활시설	일용품판매점(1,000㎡미만)	고미술, 필방/지업사, 공예품, 생활한복, 기타문화용품, 불교용품판매
				휴게음식점(300㎡미만)	휴게음식점
				서점(1,000㎡미만)	서점
			제2종근린생활시설	표구점(500㎡미만)	표구점
				일반음식점/휴게음식점	일반음식점, 휴게음식점
				학원(500㎡미만)	문화관련(서예학원, 다도학원, 화실, 서당 등)
				사진관(500㎡미만)	사진관
				사무소, 출판사(500㎡미만)	문화관련(기획사무실, 출판사, 협회사무실, 기타 인사동내 입지한 문화업소의 관리사무실)
				공연장(300㎡미만)	전통공연장
			문화 및 집회시설	미술관, 전시장, 기념관, 박물관	미술관, 전시장, 기념관, 박물관
				공연장	전통공연장
			주거	단독주택	다른 용도가 복합된 주택
			숙박시설	일반숙박시설	전통숙박시설

※도시계획 결정사항인 지정용도는 위에서 열거한 예시용도 중 하나 또는 그 이상을 설치하여야 하는 용도를 말함

※ 용도분류표에서 말하는 개별 예시용도들의 정의는 다음과 같다. **(기정)**

1) 고미술: 고미술품의 매매점은 전적, 고문서, 서화 및 탁본류와 조각, 도자기 및 기타공예품류, 민속자료 및 기타 문화재와 우리나라, 동양 및 서양 준골동품이나 모조품으로서 기타 준골동품등을 취급하는 업종을 말함.
2) 필방/지업사: 필방은 서예와 동양화에 사용되는 붓, 벼루, 먹, 연적 등을 주로 판매하는 곳이며, 지업사는 각종 형태의 전통종이를 판매하는 곳을 말함.
3) 공예품: 공예품은 과거에서 전승된 기술과 생산방법, 또는 현대에 새로이 개발된 기술, 기법, 재료 등을 이용해 만들어진 것으로서 예술적, 장식적, 실용적 특성을 지니며 일반 대중들이 두루 사용하는 생활용구, 장식품, 기호품 등을 총칭하는 것으로 이러한 품목들을 제작·판매하는 업종을 말함.
4) 생활한복: 생활한복 판매점은 전통적 또는 민속적인 의상과 한복의 개인 맞춤복이나 개량된 양식의 한복 기성품목을 판매하는 곳을 말함.
5) 기타 문화용품: 기타 문화용품 판매점은 고미술, 공예품 판매점에 속하지 않는 물품을 판매하는 업종으로 주로 기념품 및 소비재 상품을 판매하는 곳을 말함.
6) 표구점: 표구를 하는 곳을 말하며, 표구란 서화에 종이나 비단을 발라 꾸미고 나무 등의 장식을 써서 족자, 액자, 병풍 등을 만드는 일을 말함.
7) 전통찻집: 잣죽, 깨죽 등 죽류와 인삼차, 쌍화차 등 차류(커피를 제외한다)만을 조리 판매하는 업소(다방, 제과점에 속하는 업소 제외)를 말함.
8) 한정식집: 일반한식을 판매하는 업소를 말함.
9) 전통주점: 맥주, 양주등을 제외한 우리나라 고유의 특산 주류를 판매하는 곳을 말함.
10) 전통공연장: 국악 및 고전무용 등의 공연과 무형문화재 등 장인들의 공예 시연의 장으로 사용되는 곳을 말함.
11) 전통숙박시설: 한옥을 활용한 민박, 여인숙, 여관업 등을 말함.

□ 지정용도(변경)

도면표시	위치	구분	건축법상용도분류		세부용도
U1	인사동길 및 태화관길 주변구역 (M)	1층 지정용도 [U1-A]	제1종근린생활시설	일용품판매점(1,000㎡미만)	고미술, 필방/지업사, 공예품, 생활한복, 불교용품판매
			제2종근린생활시설	표구점(500㎡미만)	표구점
			문화 및 집회시설	미술관, 전시장, 기념관, 박물관	미술관, 전시장, 기념관, 박물관
		2층 이상 지정용도 (지하층 포함) [U1-B]	제1종근린생활시설	일용품판매점(1,000㎡미만)	고미술, 필방/지업사, 공예품, 생활한복, 기타문화용품, 불교용품판매, 액자점
				휴게음식점(300㎡미만)	전통찻집
				서점(1,000㎡미만)	서점
			제2종근린생활시설	표구점(500㎡미만)	표구점
				일반음식점	한식집(한정식집 포함), 전통주점
				학원(500㎡미만)	문화관련(서예학원, 다도학원, 화실, 서당 등)
				사진관(500㎡미만)	사진관
				사무소, 출판사(500㎡미만)	문화관련(기획사무실, 출판사, 협회사무실, 기타 인사동내 입지한 문화업소의 관리사무실)
				공연장(300㎡미만)	전통공연장
			문화 및 집회시설	미술관, 전시장, 기념관, 박물관	미술관, 전시장, 기념관, 박물관
				공연장	전통공연장
			주거	단독주택	다른 용도가 복합된 주택
U2	소가로 구역 (S-1,2)	전층 지정용도	U1-B에서 다루는 용도		

도면표시	위치	구분	건축법상용도분류		세부용도
U3	한옥 관리구역(I)	전층 지정용도	제1종근린생활시설	일용품판매점(1,000㎡미만)	고미술, 필방/지업사, 공예품, 생활한복, 기타문화용품, 불교용품판매
				휴게음식점(300㎡미만)	전통찻집
				서점(1,000㎡미만)	서점
			제2종근린생활시설	표구점(500㎡미만)	표구점
				일반음식점/휴게음식점	한식집(한정식집 포함), 전통주점, 전통찻집
				학원(500㎡미만)	문화관련(서예학원, 다도학원, 화실, 서당 등)
				사진관(500㎡미만)	사진관
				사무소, 출판사(500㎡미만)	문화관련(기획사무실, 출판사, 협회사무실, 기타 인사동내 입지한 문화업소의 관리사무실)
				공연장(300㎡미만)	전통공연장
			문화 및 집회시설	미술관, 전시장, 기념관, 박물관	미술관, 전시장, 기념관, 박물관
				공연장	전통공연장
			주거	단독주택	다른 용도가 복합된 주택
			숙박시설	일반숙박시설	전통숙박시설

※ 위에서 분류한 U1, U2, U3의 세부용도와 유사한 용도에 대하여는 구 도시계획위원회(필요시 별도의 소위원회 운영가능)의 자문을 거쳐 인정 가능하며, 문화지구의 권장용도 변경 시에는 구 도시계획위원회의 자문을 거쳐 세부용도에 포함 가능함.

※ 용도분류표에서 말하는 개별 세부용도들의 정의는 다음과 같다. **(변경)**

1) 고미술(골동품점): 고미술품의 매매점은 전적, 고문서, 서화 및 탁본류와 조각, 도자기 및 기타공예품류, 민속자료 및 기타 문화재와 우리나라, 동양 및 서양 준골동품이나 모조품으로서 기타 준골동품등을 취급하는 업종을 말함.
2) 필방/지업사: 필방은 서예와 동양화에 사용되는 붓, 벼루, 먹, 연적 등을 주로 판매하는 곳이며, 지업사는 각종 형태의 전통종이를 판매하는 곳을 말함.
3) 공예품: 공예품은 과거에서 전승된 기술과 생산방법, 또는 현대에 새로이 개발된 기술, 기법, 재료 등을 이용해 만들어진 것으로서 예술적, 장식적, 실용적 특성을 지니며 일반 대중들이 두루 사용하는 생활용구, 장식품, 기호품 등을 총칭하는 것으로 이러한 품목들을 제작·판매하는 업종을 말함.
4) 생활한복: 생활한복 판매점은 전통적 또는 민속적인 의상과 한복의 개인 맞춤복이나 개량된 양식의 한복 기성품목을 판매하는 곳을 말함.
5) 기타 문화용품: 기타 문화용품 판매점은 고미술, 공예품 판매점에 속하지 않는 물품을 판매하는 업종으로 주로 기념품 및 소비재 상품을 판매하는 곳을 말함.
6) 표구점: 표구를 하는 곳을 말하며, 표구란 서화에 종이나 비단을 발라 꾸미고 나무 등의 장식을 써서 족자, 액자, 병풍 등을 만드는 일을 말함.
7) 전통찻집: 잣죽, 깨죽 등 죽류와 인삼차, 쌍화차 등 차류(커피를 제외한다)만을 조리 판매하는 업소(다방, 제과점에 속하는 업소 제외)를 말함.
8) 한식집: 일반한식을 판매하는 업소를 말함.
9) 전통주점: 맥주, 양주등을 제외한 우리나라 고유의 특산 주류를 판매하는 곳을 말함.
10) 전통공연장: 국악 및 고전무용 등의 공연과 무형문화재 등 장인들의 공예 시연의 장으로 사용되는 곳을 말함.
11) 전통숙박시설: 한옥을 활용한 민박, 여인숙, 여관업 등을 말함.
12) 한정식집: 흰밥에 국과 반찬을 곁들여 한 상(床)으로 차려내어 판매하는 업소를 말함.
13) 액자점: 그림 · 글씨 · 사진 등을 넣어 벽에 걸기 위한 틀을 제작하여 판매하는 업소를 말함.

☐ 용도계획(지정용도) 변경사유

- 인사동 지구단위계획과 문화지구 용도관리방안 일체화 조정
  문화지구 권장용도를 지구단위계획 지정용도에 반영: 지정용도에 액자점 추가
  문화지구 용도 정의에 따라 지구단위계획 세부용도의 정의를 조정
- 용도관리의 실효성 확보를 위해 예시용도를 세부용도로 용어 변경
  인사동 지구단위계획에서 지정용도는 예시용도 내에서 설치하여야 하는 것으로 예시용도는 곧 지정용도이나, '예시' 란 용어로 인해 예시용도 이외의 용도가 허용 가능하다고 판단될 수 있는 오해의 소지가 있으므로 세부용도로 용어 변경

□ 불허용도(기정)

도면표시	위치	구분	중심지 미관지구 제한용도 중 다음용도	일반상업지역 허용용도 중 다음용도
U4	소가로구역(S-3) 기개발구역(D) 간선가로변구역(O)	전층 불허용도	• 공장 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설 • 동물 및 식물관련시설	• 공동주택(단, 주상복합일 경우 제외) ※ 주상복합건축시 저층부 4개층은 U2(단, 주거제외)의 용도를 설치하여야 한다. • 제2종근린생활시설 중 게임제공업소, 단란주점, 안마시술소 • 판매 및 영업시설 중 도매시장, 소매시장, 게임제공업소, 여객자동차터미널 및 화물터미널, 철도역사, 공항시설, 항만시설 및 종합여객시설 • 운동시설 중 실내낚시터, 골프연습장 • 위락시설

※ 기개발구역중 농협부지(견지동 111번지외 1필지), 동헌필방 부지(공평동 5번지외 2필지)의 경우 별도지침 참조

□ 불허용도(변경)

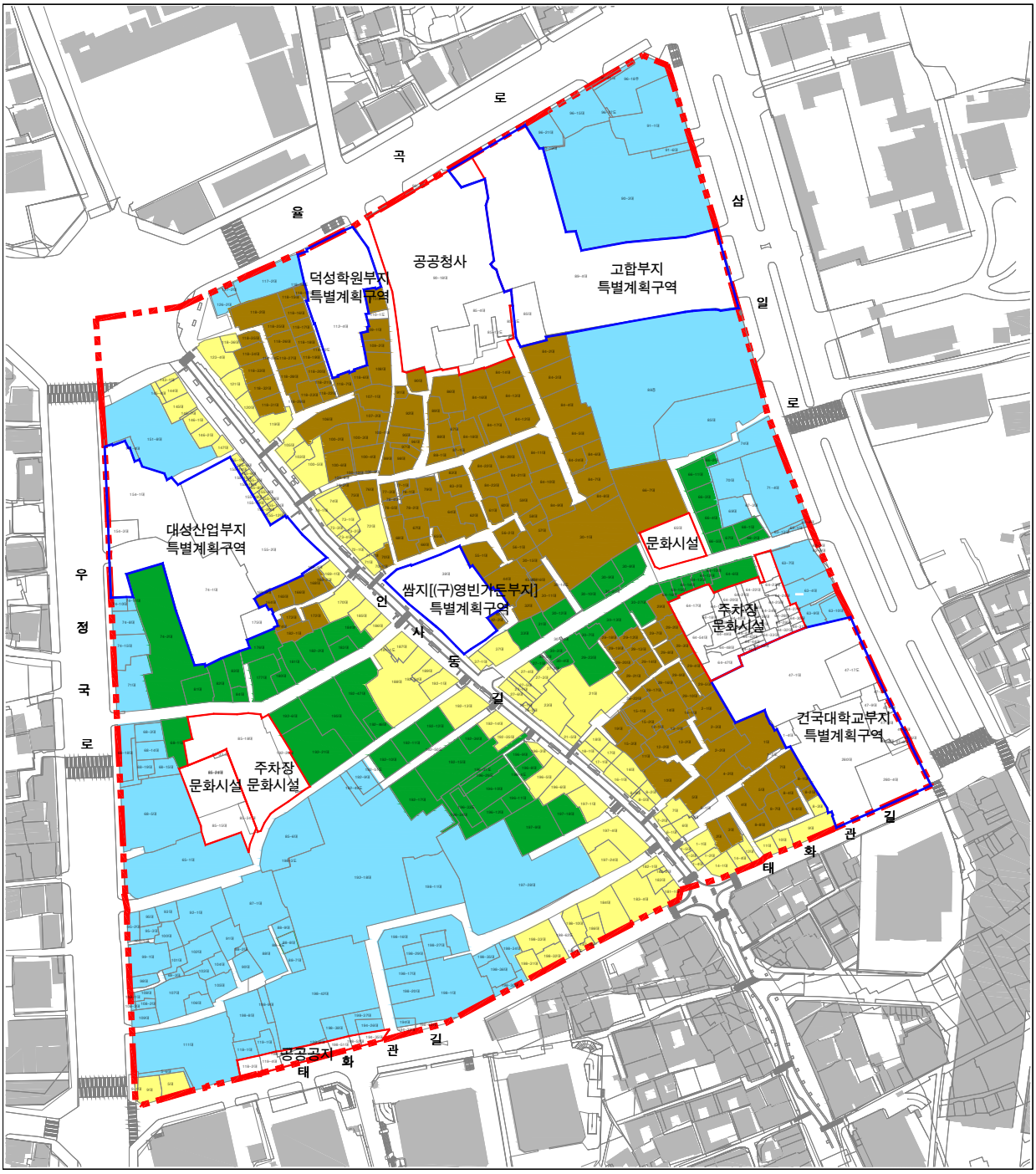
도면표시	위치	구분	세부용도
U4	소가로구역(S-3) 기개발구역(D) 간선가로변구역(O)	전층 불허용도 (지하층 포함)	• 공동주택(단, 주상복합일 경우 제외) ※ 주상복합건축시 저층부 4개층은 U2(단, 주거제외)의 용도를 설치하여야 한다. • 제1종근린생활시설 중 패스트푸드점, 패밀리레스토랑, 바, 커피전문점 • 제2종근린생활시설 중 패스트푸드점, 패밀리레스토랑, 바, 커피전문점, 게임제공업소, 단란주점, 안마시술소, 노래연습장, 테니스장, 실내낚시터, 골프연습장, 물놀이형 시설, 비디오물 감상실, 비디오물 소극장, 장의사, 총포판매사 • 문화 및 집회시설 중 비디오물 감상실, 비디오물 소극장, 마권 장외발매소, 마권 전화투표소 • 판매시설 중 도매시장, 소매시장, 게임제공업소 • 의료시설 중 정신병원, 요양소, 격리병원 • 운동시설 중 테니스장, 실내낚시터, 골프연습장, 물놀이형 시설 • 위락시설 • 공장 • 자동차관련시설(주차장 제외)
		1층 불허용도 (가로환경 비활성화 용도)	• 제1종근린생활시설 중 목욕장, 세탁소, 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원 및 조산소, 탁구장, 체육도장 • 제2종근린생활시설 중 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 사무소, 부동산중개업소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사, 수리점, 세탁소, 학원, 독서실, 의약품도매점 • 의료시설 (종합병원 제외) • 교육연구시설 (학교 제외) • 운동시설 중 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장 • 업무시설 중 일반업무시설 ※세부시설기준: 바닥면적의 30%이상 또는 가로변 외벽길이의 1/3이상 입지 불허

※ 기개발구역중 농협부지(견지동 111번지외 1필지), 동헌필방 부지(공평동 5번지외 2필지)의 경우 별도지침 참조

□ 용도계획(불허용도) 변경사유

- 인사동 지구단위계획과 문화지구 용도관리방안 일체화 조정
  문화지구 내 전반적 금지용도를 반영 : 지구단위계획 전층 불허용도(U4)에 문화지구 금지용도 추가 및 한옥관리구역 지정용도 조정 (일반음식점 ⇨ 한식집(한정식집포함), 전통주점 / 휴게음식점 ⇨ 전통찻집으로 변경)
  문화지구 주가로변구역의 금지용도 반영: U1(인사동길 및 태화관길 주변구역)의 2층이상 지정용도에 지하층 포함
- 인사동의 가로활성화 유도를 위해 1층 불허용도 신설
  구역 내 1층에 가로환경 비활성화용도를 바닥면적의 30%, 가로변 외벽길이의 1/3이상 입지하지 못하도록 불허
- 현황을 고려하여, 입지하지 못하는 불허용도 제외
  여객자동차터미널 및 화물터미널, 철도역사, 공항시설, 항만시설 및 종합여객시설 제외

❑ 용도계획 결정도



범례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 지정용도 U1 (M 인사동길 및 태화관길 주변구역)
- 지정용도 U2 (S-1 소가로구역-동측, S-2 소가로구역-서측)
- 지정용도 U3 (I 한옥관리구역)
- 불허용도 U4 (S-3 소가로구역-우정국로변, D 기개발구역, O 간선가로변구역)

인사동
제1종지구단위계획

건축물 용도계획 결정도

N

scale 1:3,000

0 10 50 100m

나. 건축물의 밀도 및 높이 결정조서

(1) 건폐율

❑ 건폐율계획 결정조서(변경 없음)

도면표시	위치	건폐율	건폐율 완화기준 (높이제한에 따른 완화)	비고
M	인사동길 및 태화관길주변구역	건폐율 70% 건폐율 80%	• 4층 건축시 • 3층 이하 건축시	• 구역에 관계없이 한옥(한식기와, 목구조)을 신축할 경우 건폐율을 80%로 완화 (단, 한옥이 건축면적의 70% 이상을 차지할 경우에만 적용)
I	한옥관리구역	건폐율 60%	-	
S-1 S-2	소가로구역	건폐율 70% 건폐율 80%	• 3층 건축시 • 2층 이하 건축시	
S-3		건폐율 60%	-	
D	기개발구역	건폐율 60%	-	
O	간선가로변구역	건폐율 60%	-	

※ 기개발구역중 농협부지(견지동 111번지외 1필지), 동헌필방 부지(공평동 5번지외 2필지)의 경우 별도지침 참조

(2) 용적률

❑ 용적률계획 결정조서(변경 없음)

위치	용적률
지구단위계획구역 전체	600%이하 (시 도시계획조례가 정하는 바에 따른다)

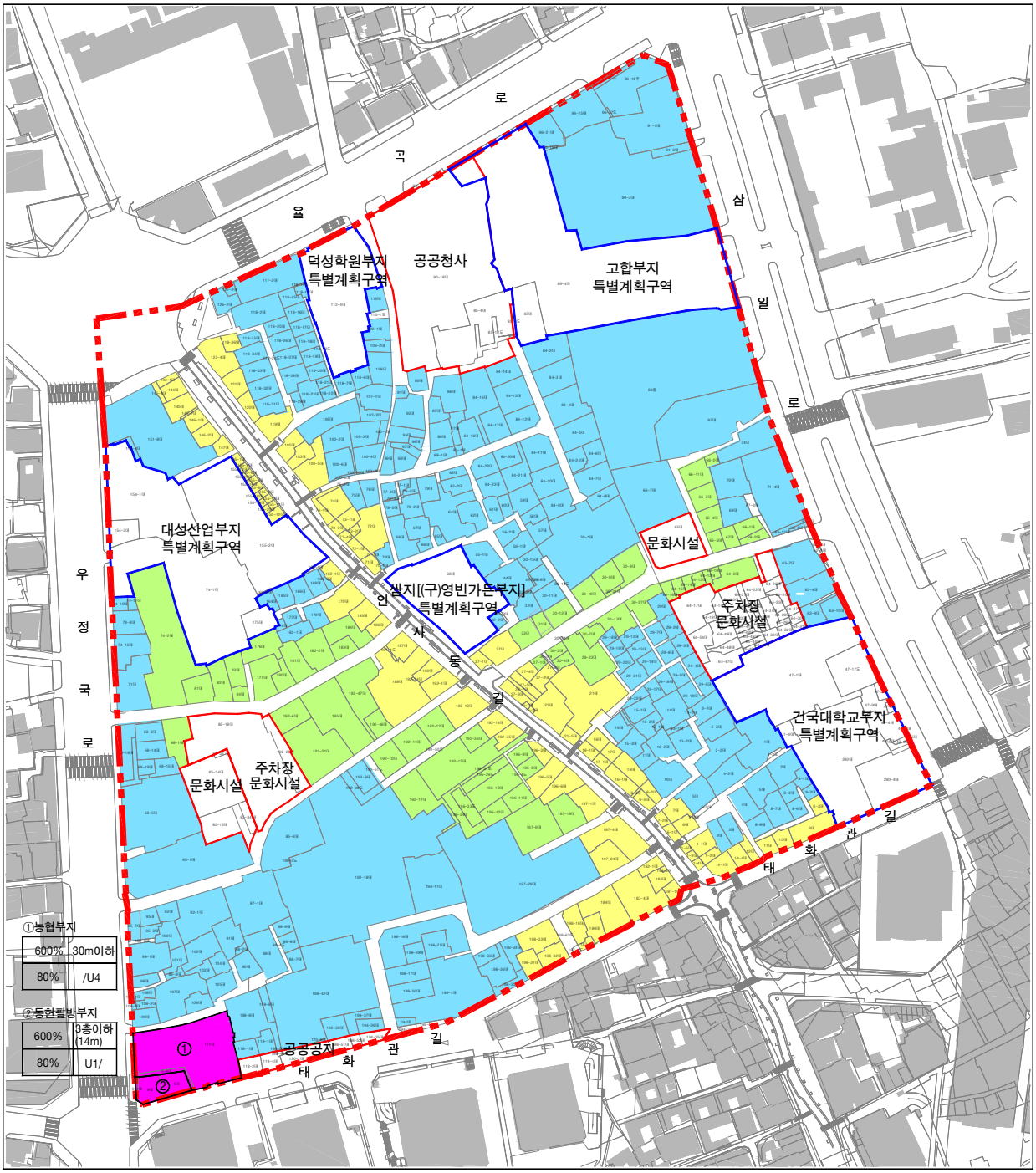
(3) 높이

❑ 높이계획 결정(변경)조서

도면표시	위치	계획내용		비고
		기정	변경	
M	인사동길 및 태화관길 주변구역	4층이하 / 최고높이 18m이하	• 좌동	-
I	한옥관리구역	사선제한 (1:1.5D)이하	• 비한옥 : 최고높이 1.5D 이하 • 한옥 - 1층 : 최고높이 H=(4+0.65a)m 이하 - 2층 : 최고높이 H=(7+0.65a)m 이하	※D : 전면도로 폭 ※전면도로는 현재 도로경계선을 기준으로 산정 (최소도로 확폭 의무 배제, 대지내 건축선 후퇴부분 불인정) ※a : 건물 폭
S-1, S-2	소가로구역	3층 이하 / 최고높이 14m이하	• 좌동	-
S-3		5층 이하 / 최고높이 22m이하	• 좌동	-
D	기개발구역	최고높이 30m이하	• 좌동	-
O-1	간선가로변구역	최고높이 50m이하	• 좌동	-
O-2		최고높이 30m이하	• 좌동	-

※ 기개발구역중 농협부지(견지동 111번지외 1필지), 동헌필방 부지(공평동 5번지외 2필지)의 경우 별도지침 참조

☐ 건폐율 계획에 관한 결정도(변경 없음)



범례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역

	70%(4층건축시) 80%(3층이하건축시)	M(인사동길 및 태화관길주변구역)
	70%(3층건축시) 80%(2층이하건축시)	S-1(소가로구역-동측) S-2(소가로구역-서측)
	60%이하	S-3(소가로구역-우정국로변), I(한옥관리구역) D(기개발구역), O(간선가로변구역)
	80%이하	①농협부지, ②동헌필방부지

* 구역에 관계없이 한옥(한식기와, 목구조)을 신축할 경우 건폐율을 80%로 완화.
(단, 한옥이 건축면적의 70% 이상을 차지할 경우에만 적용.)

인사동
제1종지구단위계획

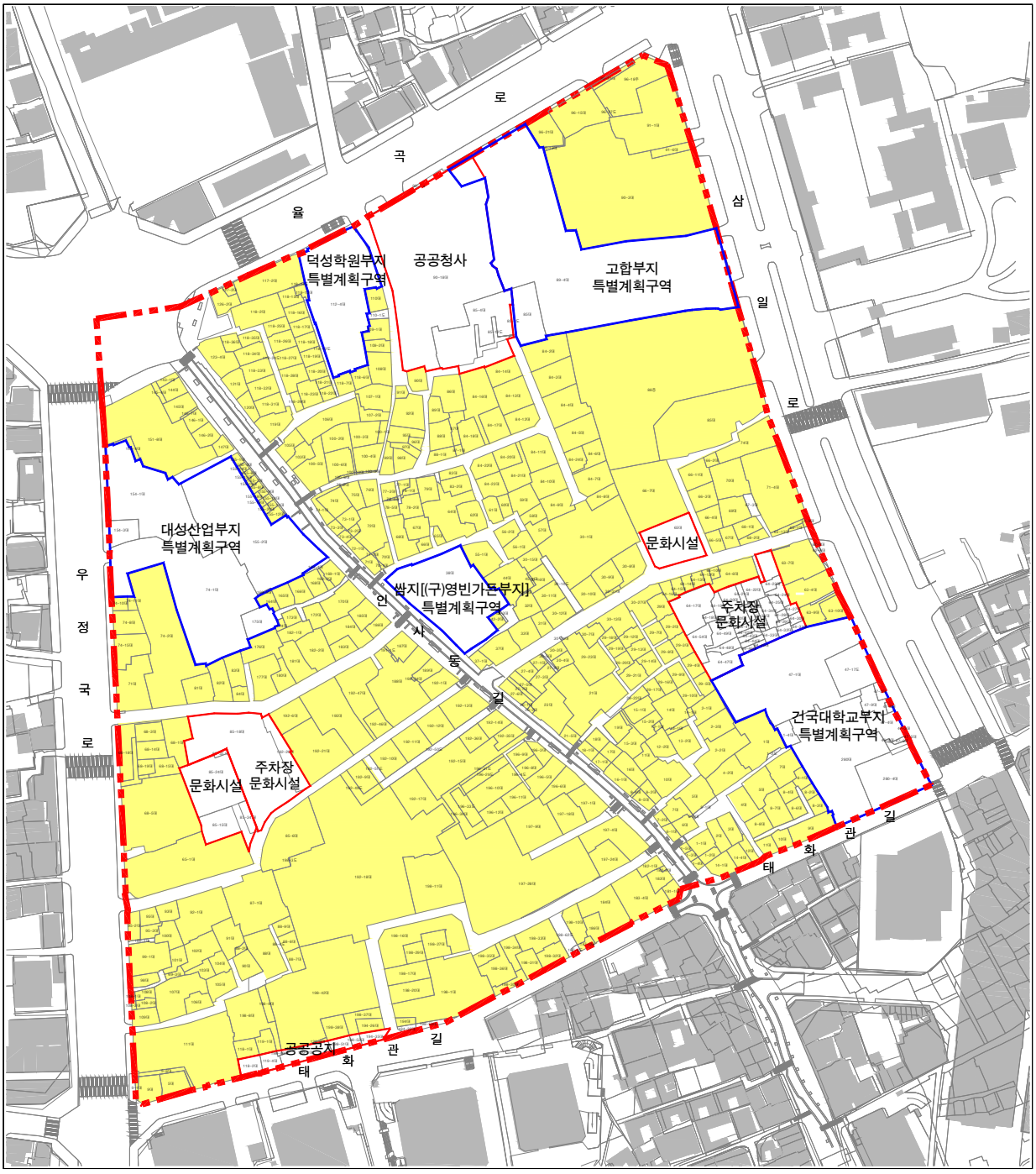
건축물 건폐율계획 결정도
(변경 없음)

N

scale 1:3,000

0 10 50 100m

☐ 용적률 계획에 관한 결정도(변경 없음)



범례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 용적률 600% 이하

인사동

제1종지구단위계획

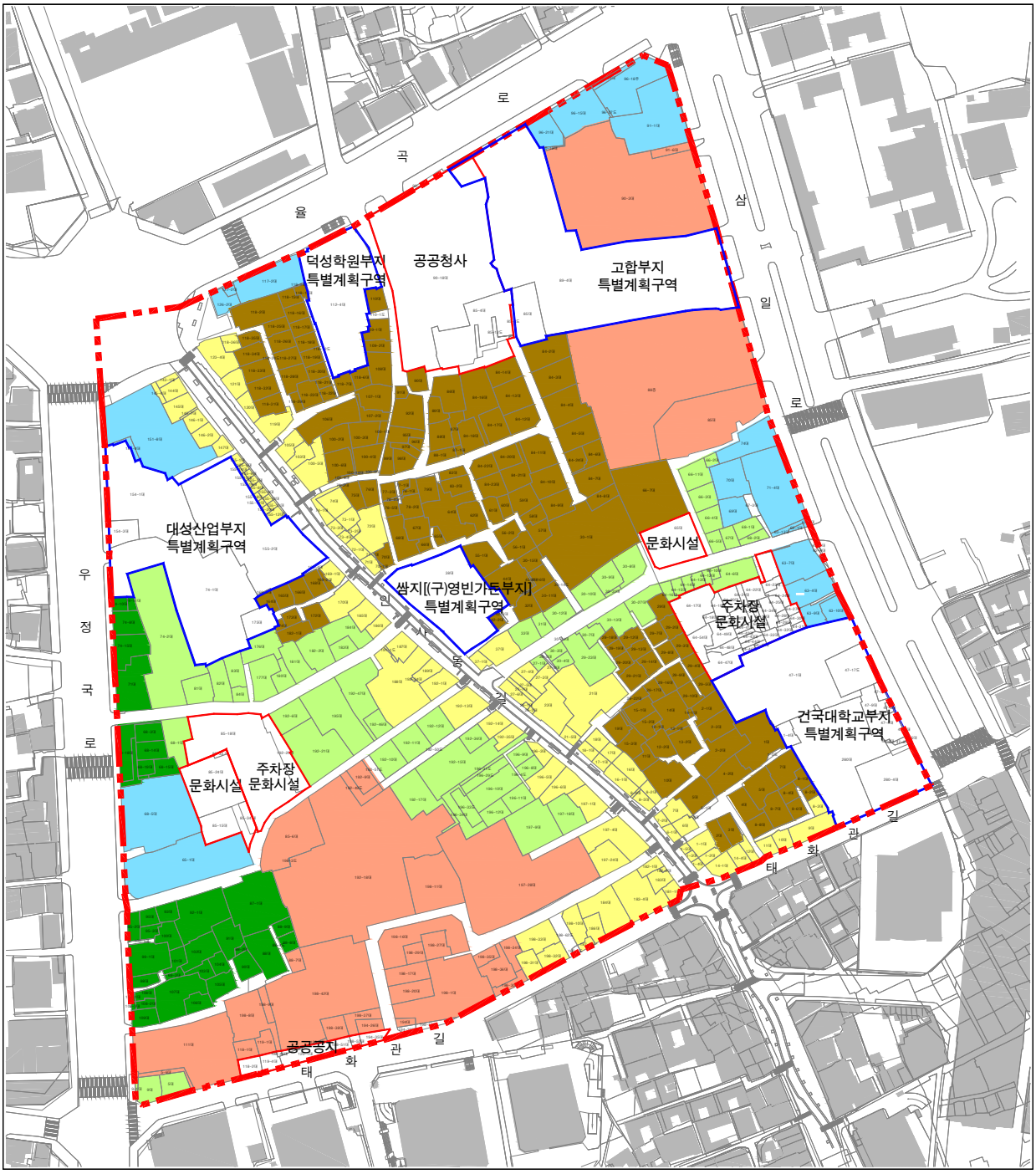
건축물 용적률계획 결정도
(변경 없음)

N

scale 1:3,000

0 10 50 100m

❑ 높이 계획에 관한 결정도



범례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 비한옥 : 1.5D이하 [D :전면도로 폭]
  한옥 : 2층이하 [a :건물 폭]
  [1층 : H= (4+0.65a)m 이하]
  [2층 : H= (7+0.65a)m 이하]
  (I 한옥관리구역)
- 3층[14m]이하 (S-1 소가로구역-동측, S-2 소가로구역-서측)
- 4층[18m]이하 (M 인사동길 및 태화관길 주변구역)
- 5층[22m]이하 (S-3 소가로구역-우정국로변)
- 30m이하 (D 기개발구역, O-2 간선가로변구역-2)
- 50m이하 (O-1 간선가로변구역-1)

인사동

제1종지구단위계획

건축물 높이계획 결정도

N

scale 1:3,000

0 10 50 100m

(4) 건축물 용도 및 건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서

도면표시번호		위치	구분	계획내용	비고
인사동길 및 태화관길 주변구역	M	관훈동 21번지외 115필지	용도	• U1 (1층 지정용도, 2층이상 지정용도)	• 건축물 용도계획 참조
			건폐율	• 건폐율 : 70%이하 (4층 건축시) 80%이하 (3층이하 건축시) ※한옥(한식기와, 목구조)건축시 80%이하로 완화 적용	-
			용적률	• 용적률 : 600%이하 (시도시계획조례가 정하는 바에 따른다.)	-
			높이	• 최고층수(높이) : 4층(18m)이하	-
한옥 관리 구역	I	관훈동 30-1번지 외 216필지	용도	• U3 (전층 지정용도)	• 건축물 용도계획 참조
			건폐율	• 건폐율 : 60%이하 ※한옥(한식기와, 목구조)건축시 80%이하로 완화 적용	-
			용적률	• 용적률 : 600%이하 (시도시계획조례가 정하는 바에 따른다.)	-
			높이	■비한옥 • 최고 높이 : 1.5D 이하 (D:전면도로 폭) ■한옥 - 1층 : 최고높이 H=(4+0.65a)m 이하 - 2층 : 최고높이 H=(7+0.65a)m 이하	※전면도로는 현재 도로 경계선을 기준으로 산정(최소도로 확폭의무 배제, 대지내 건축선 후퇴부분 불인정) ※a=건물 폭
소가로 구역	S-1 S-2	관훈동 195번지 외 56필지	용도	• U3 (전층 지정용도)	• 건축물 용도계획 참조
			건폐율	• 건폐율 : 70%이하 (3층 건축시) 80%이하 (2층이하 건축시) ※한옥(한식기와, 목구조)건축시 80%이하로 완화 적용	-
			용적률	• 용적률 : 600%이하 (시도시계획조례가 정하는 바에 따른다.)	-
			높이	• 최고층수(높이) : 3층(14m)이하	-
	S-3	견지동 71번지외 43필지	용도	• U4 (전층 불허용도)	• 건축물 용도계획 참조
			건폐율	• 건폐율 : 60%이하 ※한옥(한식기와, 목구조)건축시 80%이하로 완화 적용	-
			용적률	• 용적률 : 600%이하 (시도시계획조례가 정하는 바에 따른다.)	-
			높이	• 최고층수(높이) : 5층(22m)이하	-
기개발 구역	D	관훈동 102-15 번지외 31필지	용도	• U4 (전층 불허용도)	• 건축물 용도계획 참조
			건폐율	• 건폐율 : 60%이하 ※한옥(한식기와, 목구조)건축시 80%이하로 완화 적용	-
			용적률	• 용적률 : 600%이하 (시도시계획조례가 정하는 바에 따른다.)	-
			높이	• 최고높이 : 30m 이하	-

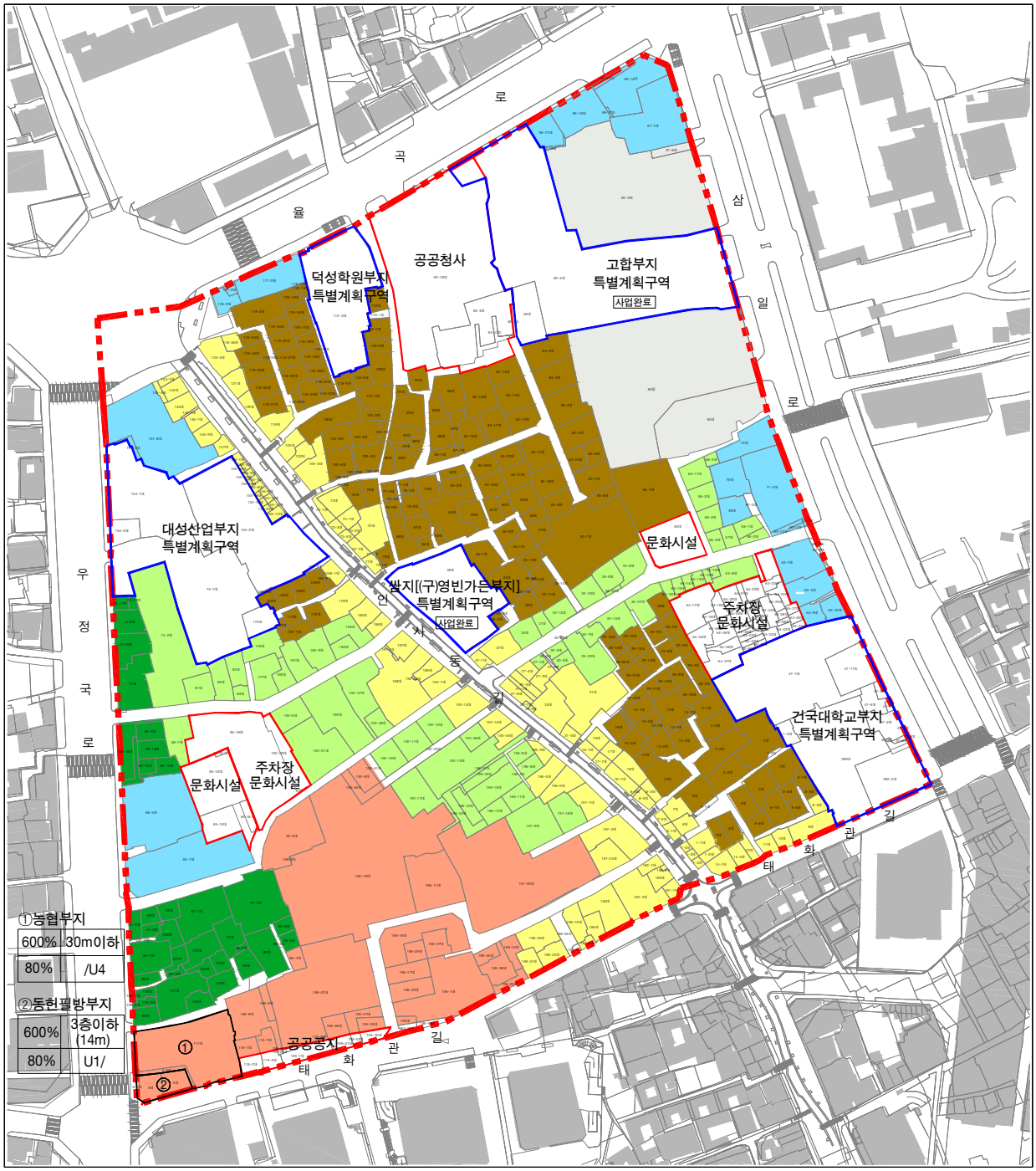
도면표시번호		위치	구분	계획내용	비고
간선가로변구역	O-1	경운동 74번지 외 58필지	용도	• U4 (전층 불허용도)	• 건축물 용도계획 참조
			건폐율	• 건폐율 : 60%이하 ※한옥(한식기와, 목구조)건축시 80%이하로 완화 적용	-
			용적률	• 용적률 : 600%이하 (시도시계획조례가 정하는 바에 따른다.)	-
			높이	• 최고높이 : 50m 이하	-
	O-2	경운동 90-3번지 외 8필지	용도	• U4 (전층 불허용도)	• 건축물 용도계획 참조
			건폐율	• 건폐율 : 60%이하 ※한옥(한식기와, 목구조)건축시 80%이하로 완화 적용	-
			용적률	• 용적률 : 600%이하 (시도시계획조례가 정하는 바에 따른다.)	-
			높이	• 최고높이 : 30m 이하	-

☐ 농협부지 및 동헌필방 부지

※ 기개발구역 중 농협부지 및 동헌필방부지의 경우 다음과 같이 별도의 지침을 적용

도면표시번호	위치	구분	계획내용	
①	견지동 111번지 외 1필지 (농협부지)	용도(U4)	• 전층 불허용도	• 건축물 용도계획 참조
		건폐율	• 건폐율 : 80% 이하 ※ 건폐율 완화 : 국토의계획및이용에관한법률 제52조 3항에 의거 국토의계획및이용에관한법률 시행령이 정하는 범위안에서 정한 건폐율을 말함	• 민간부문지침 제24조 근대건축물 보존 사항 준수
		용적률	• 용적률 : 600%이하 (시도시계획조례가 정하는 바에 따른다)	-
		높이	• 최고높이 : 30m이하	-
②	공평동 5번지 외 2필지 (동헌필방부지)	용도(U1)	• 1층 지정용도, 2층 이상 지정용도(지하층 포함)	• 건축물 용도계획 참조
		건폐율	• 건폐율 : 80%이하 ※ 건폐율 완화 : 국토의계획및이용에관한법률 제52조 3항에 의거 국토의계획및이용에관한법률 시행령이 정하는 범위안에서 정한 건폐율을 말함	• 민간부문지침 제24조 근대건축물 보존사항 준수
		용적률	• 용적률 : 600%이하 (시도시계획조례가 정하는 바에 따른다)	-
		높이	• 최고층수(높이) : 3층(14m) 이하	-

❑ 건축물의 용도 및 건폐율·용적률·높이에 관한 결정도



범례

지구단위계획구역 | 특별계획구역

▣ 계획지침 예시

용적률	최고층수 (높이)
건폐율	지정용도 불허용도

인사동길 및 태화관길 주변 (M)

600%	4층이하(18m)
70%(4층건축시) 80%(3층이하건축시)	U1/

소가로구역 (S-1,2)

600%	3층이하(14m)
70%(3층건축시) 80%(2층이하건축시)	U2/

소가로구역 (S-3)

600%	5층이하(22m)
60%	/U4

한옥관리구역 (I)

600%	비한옥 : 1:1.5D이하 한옥 : 2층이하(k-건통화) [1층 : H=(4+0.65a m이하] [2층 : H=(7+0.65a m이하]
60%	U3/

기개발구역(D)

600%	30m이하
60%	/U4

간선가로변(O-1)

600%	50m이하
60%	/U4

간선가로변(O-2)

600%	30m이하
60%	/U4

인사동

제1종지구단위계획

건축물 용도 및 건폐율
용적률, 높이 계획 결정도

N

scale 1:3,000

0 10 50 100m

다. 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서

(1) 건축물 배치에 관한 결정조서(변경 없음)

구분	적용지역	계획내용	비고
건축한계선	• 간선가로변	• 대지경계선으로부터 3m후퇴(미관지구 건축후퇴선)	민간부문지침 제15조
건축지정선	• 인사동길 및 태화관길 주가로 접도대지 • 한옥관리구역 접도대지	• 대지경계선을 기준으로 건축선 지정 대지전면폭원의 2/3 이상 접도	민간부문지침 제16조
벽면한계선	• 공공보행통로 조성구간	• 대지경계선에서 1~4m 건축물 1층(6m) 벽면부 돌출금지	민간부문지침 제17조
고층부 벽면한계선	• 특별계획구역	• 건축지정선, 대지경계선에서부터 5~10m 지정 건축물 층수(높이)와 연동하여 지정	

(2) 건축물 형태에 관한 결정(변경)조서

☐ 규제사항(변경)

구분	적용지역	계획내용		비고
		기정	변경	
건축물 외부형태	• 인사동주가로변 • 한옥관리구역	• 사선절제형 건축형태 금지 • 기존건물과 조화(파라펫 높이 일치) • 옥탑층 노출 금지	• 좌동	민간부문지침 제12조, 제18조
재료 및 색채	• 지구단위계획 구역 전체	• 반사성 재료 사용 금지 (금속, 타일, 반사유리) • 외벽면 전체 페인트 마감 금지 • 원색계열 재료, 도료 사용 금지	• 좌동	민간부문지침 제19조, 제20조
저층부 외관	• 인사동길 및 태화관길주변 구역	• 1층 벽면면적의 80%이상을 투시형 구조로 처리 • 1층 개구부 높이 통일 • 쇼윈도 설치 및 야간조명 설치	• 좌동	민간부문지침 제21조
진입구 처리	• 지구단위계획 구역 전체	• 1층 바닥높이 : 5cm이내 • 신체장애인용 경사로 설치 : 경사(1:12이내)	• 건물의 주출입구는 보도와 단차를 두지 않도록 함. 단, 불가피할 경우 1:24이내의 경사로 설치 • 접근로는 유효폭 1,8m이상으로 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 함 • 차량동선과 보행자 동선의 분리를 원칙으로 하나 불가피하게 교행 될 경우 보행자 우선을 위한 재질과 색상의 보도 설치 • 접근로에는 가로등, 간판, 이동식화분 등 보행장애물을 설치하지 않도록 함.	민간부문지침 제22조 장애물 없는 생활환경 지침 반영
담장 지정선	• 특별계획구역 • 대규모개발필지	• 전통양식의 담장 및 건축물 벽체 설치	• 좌동	민간부문지침 제23조

※ 한옥의 경우 민간부문 지구단위계획 시행지침 제4장 한옥에 관한 사항을 따른다.

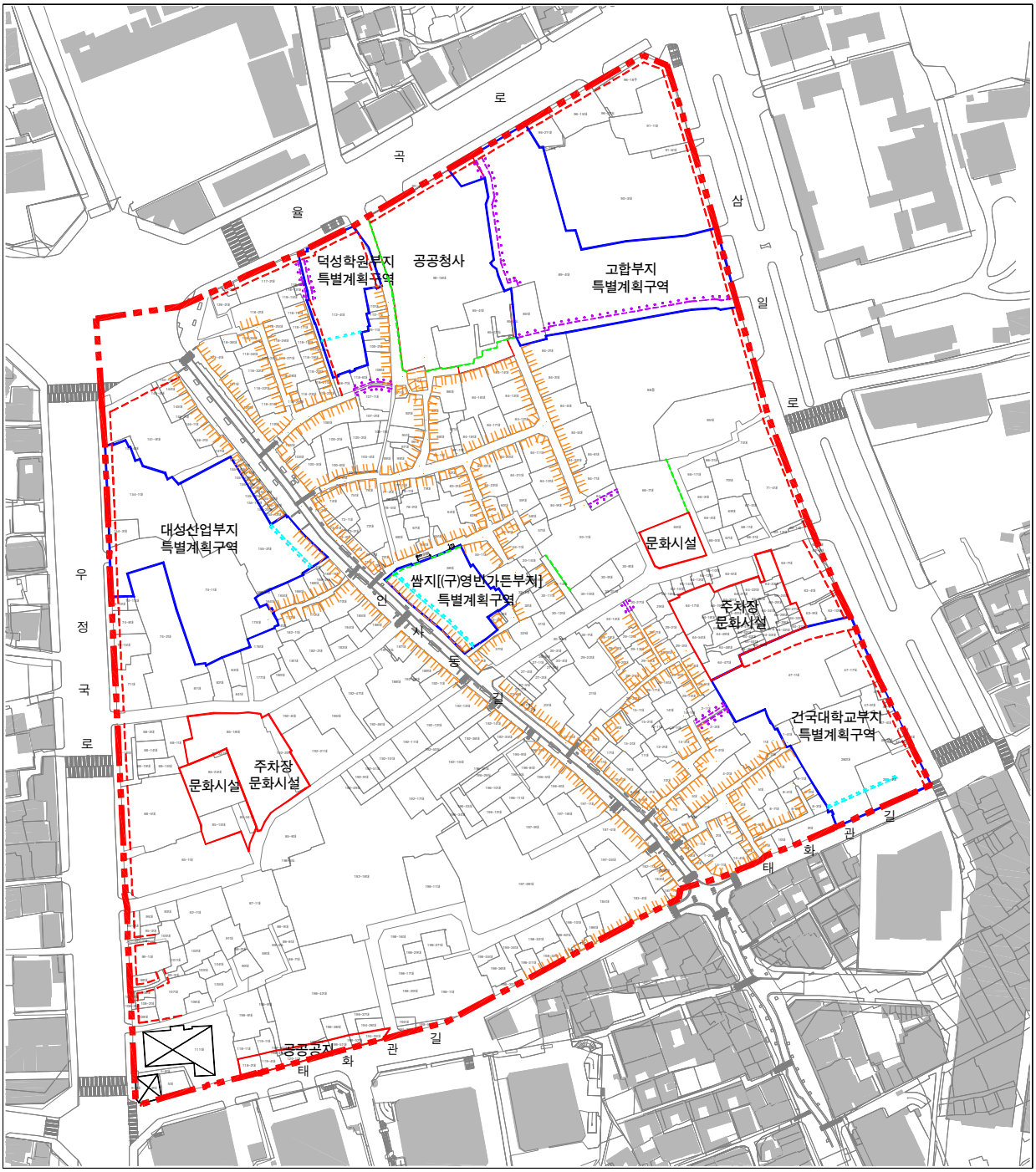
□ 권장사항(신설)

구분	적용지역	계획내용		비고
		기정	변경	
재료 및 색채	• 지구단위계획 구역 전체	-	• 역사자원이 지닌 안정감 있는 분위기와 조화할 수 있는 재질 및 색채의 사용을 권장 • 목재나 석재 등 천연 그대로의 재료사용 권장 • 저층부의 경우 재질감이 느껴지는 소재사용 권장 • '서울색 정립 및 체계화'의 역사문화경관 권장색채범위 사용 권장	서울경관기본계획 및 서울색 정립 및 체계화의 역사특성거점에 준하여 신설

(3) 역사·문화 환경 보전에 관한 결정(변경)조서

구분	적용지역	계획내용		비고
		기정	변경	
근대 건축물 보존	• 기개발구역내 농협, 동헌필방 부지	• 건축물의 형태 및 입지여건상 보존 가치가 있는 근대건축물의 외관 및 재질 등의 보존	• 좌동	민간부문지침 제23조 변경없음
역사 유적터 표시	• 구역 내 멸실된 역사적 장소	-	• 멸실된 역사적 장소의 외부공간 또는 상시 개방되는 건축물 내부공간에 역사유적을 표시할 수 있는 장치의 설치를 권장 • 설치의 위치와 규모는 서울시 문화재위원회의 심의를 통해 결정	민간부문지침 제23조 인사동의 역사문화자원 보전 및 활용을 위해 신설

❑ 건축물의 배치 및 외관계획 결정도



범례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 건축지정선
- 건축한계선
- 벽면한계선
- 고층부벽면한계선
- 담장지정선
- 보존건축물

인사동

제1종지구단위계획

건축물 배치 및 외관계획 결정도

N

scale 1:3,000

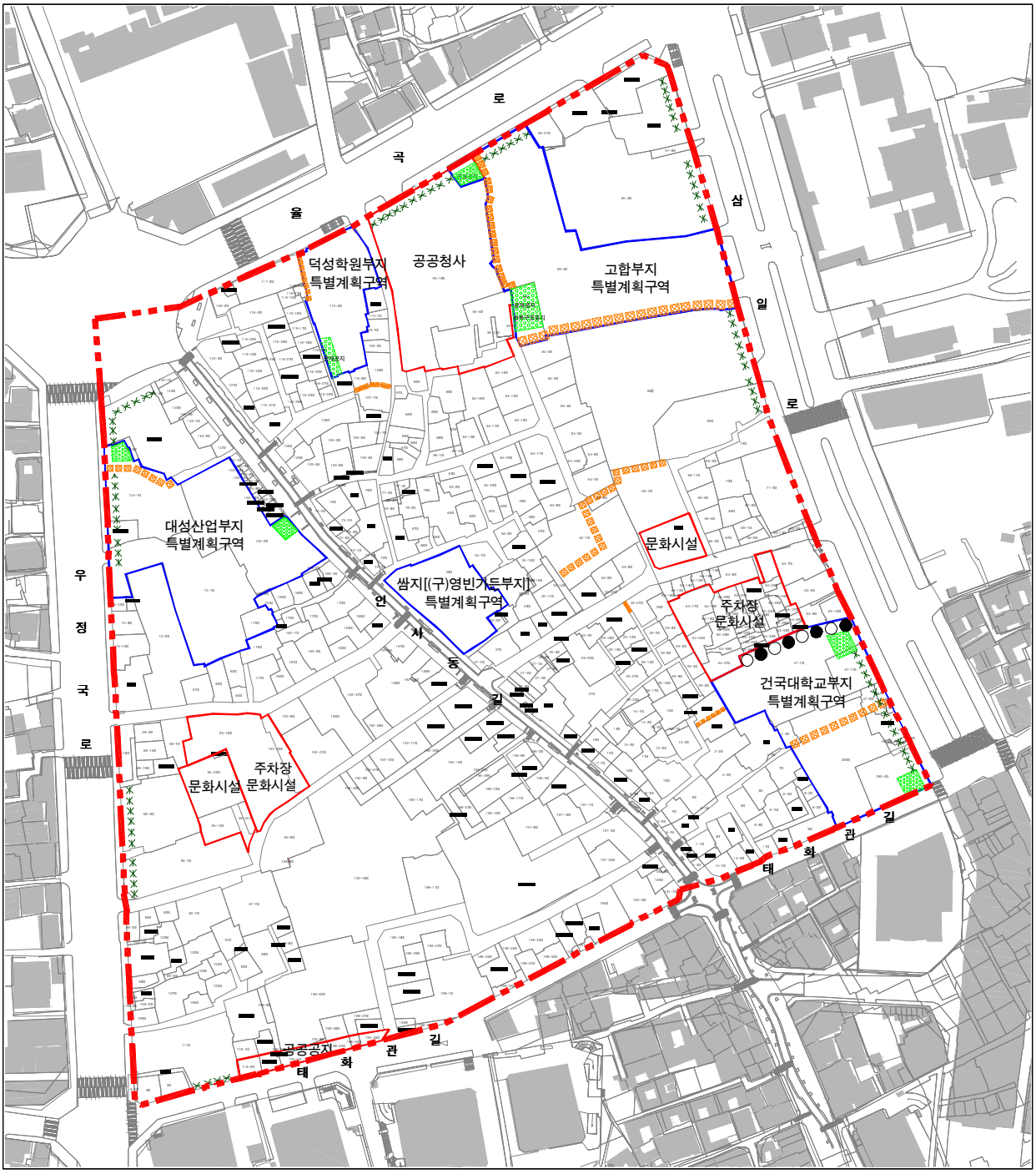
0 10 50 100m

3. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

가. 대지내 공지에 관한 결정조서(변경 없음)

구분	적용지역	계획내용	비고
공개공지	• 간선가로변	• 조성규모 : 서울시건축조례 제22조 기준 준용 • 조성위치 : 간선가로변 및 보행통로 연접구간	민간부문지침 제25조
대지안의 조경 (대상형)	• 간선가로변	• 조성규모 : 서울시건축조례 제20조 기준 준용 • 조성폭 : 3m이상 • 조성위치 : 간선도로변에 면하여 설치 • 시설설치기준 : 앉음벽(Sitting Wall) 조성	민간부문지침 제26조
공공보행통로	• 보행연결 필요구간	• 폭 2~4m	민간부문지침 제27조

☐ 대지내공지에 관한 결정도(변경 없음)



범례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 공개공지
- 대지안의 조경(대상형)
- 공공보행통로
- 보행자우선도로

인사동

제1종지구단위계획

대지내공지 계획 결정도
(변경 없음)

N

scale 1:3,000

0 10 50 100m

나. 교통처리에 관한 결정(변경)조서

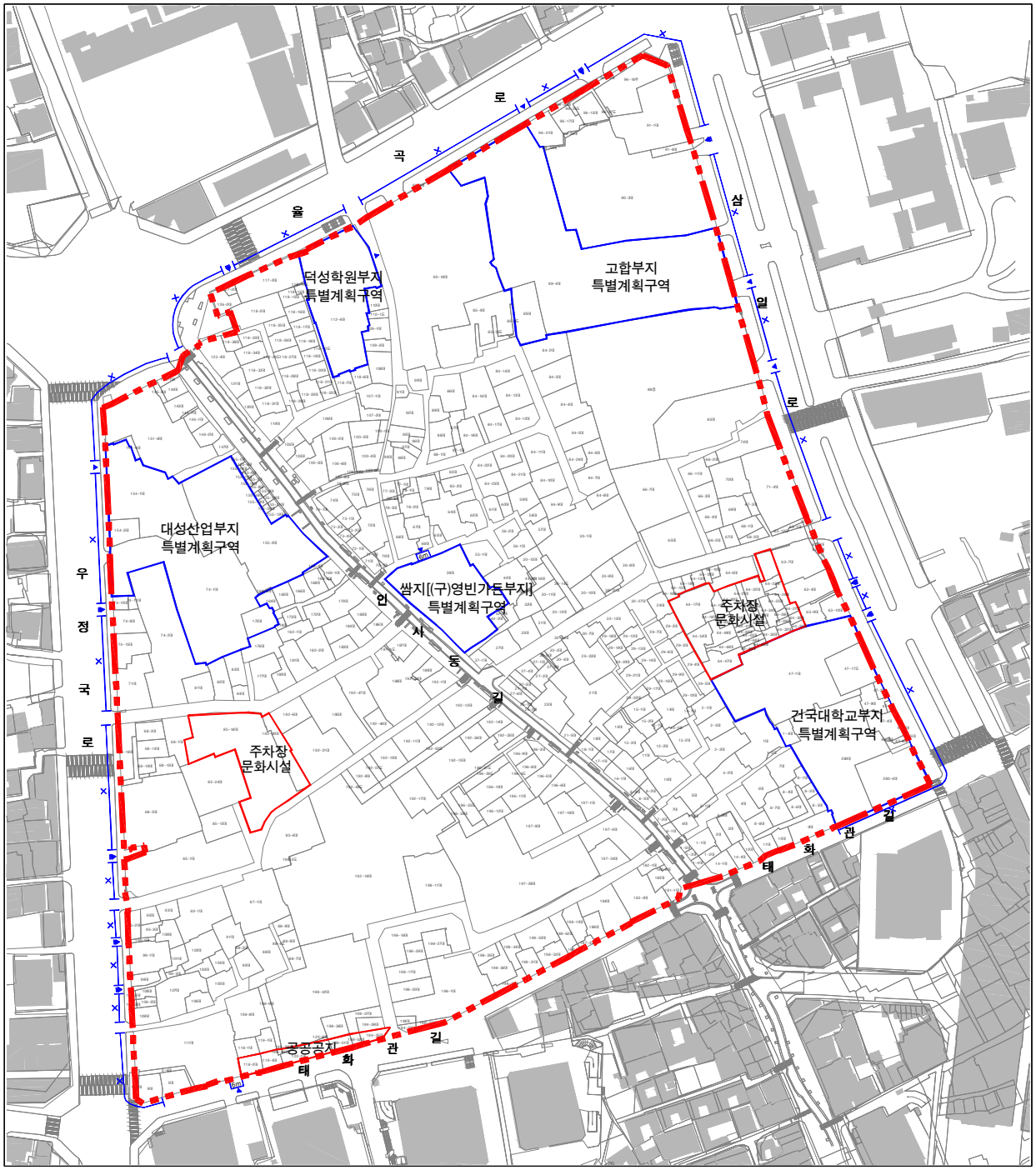
구분	계획내용				비고
	기정		변경		
	적용구간	내용	적용구간	내용	
차량출입 금지구간	간선가로변	• 지구단위계획에서 정한 구간 내 차량출입 불허	간선가로변	• 지구단위계획에서 정한 구간 내 차량출입 불허	• 변경 없음 • 민간부문지침 제28조
			인사동길 및 태화관길 주변구역, 한옥관리구역, 소가로구역 (S-1, S-2)	• 도로에서 대지 내 차량출입을 원칙적으로 금지	• 차없는 거리 확대운영 및 골목길환경 개선도모를 위해 지정
주차장 설치기준 완화구역	-	-	도로에서 대지안으로의 차량출입이 금지되는 지역 인사동길 및 태화관길 주변구역 한옥관리구역 소가로구역 (S-1, S-2)	• 구역 내 주차장설치 금지(기조성 주차장 제외) • 당해 건물의 주차장 설치의무 면제 (인근 주차장 또는 비용납부로 대신) • 공공기여에 따라 당해 건물의 주차장 설치기준 완화	• 공공기여 확보를 위한 인센티브로 활용 • 민간부문지침 제29조
주차출입구 / 공동주차 출입구	간선가로변	• 지정위치에 면한 곳에서 주차를 위한 진입구 설치 허용	간선가로변	• 지정위치에 면한 곳에서 주차를 위한 진입구 설치 허용	• 변경 없음 • 민간부문지침 제30조
보행자 우선도로	특별계획 구역	• 차량 및 보행인이 상시 접근할 수 있는 구조로 조성	특별계획구역	• 차량 및 보행인이 상시 접근할 수 있는 구조로 조성	• 보차혼용통로를 보행자우선도로로 용어변경
공용주차장	특별계획 구역	• 주차장 설치 하한기준 x 0.1 이상 설치	특별계획구역	• 주차장 설치 하한기준 x 0.1 이상 설치	• 변경 없음
주차장설치 면제지역	한옥관리 구역	• 주차장법 제19조 제4항, 제5항에 의거 인근 주차장 설치 또는 비용납부로 설치의무 대신	-	-	• 주차장 설치기준 완화구역과 통합하여 운영

※차량출입금지구간에서는 원칙적으로 대지로의 직접 차량출입이 금지되나, 본 지구단위계획 결정고시 전 설치된 부설주차장의 차량출입은 허용한다. 단, 신축시에는 차량출입을 불허하고 주차장 설치를 금지한다. (※도로를 이용하는 일반차량의 통행은 허용)

❑ 주차장 설치기준 완화계획(신설)

구분		완화조건	완화내용 (당해건물의 부설주차장 설치기준)	비고
주차장 설치기준 완화구역 내	• 신축건축물 • 기존건축물 중 부설주차장 전체를 타용도로 변경하는 경우	• 개방화장실 설치 시 • 가로지장물을 건물 내 수용 시	• 50% 완화	• 구역별 최대개발규모 이하에서 건축시 • 민간부문지침 제29조
		• 공공에게 공간제공 시 (택 1) - 구분지상권 설정 - 무상임대계약체결	• 100% 완화	• 민간부문지침 제29조
지구단위계획 구역 전체		• 한옥 신축 시 • 근대건축물의 일부 또는 전체를 보존시	• 100% 완화	• 민간부문지침 제29조

☐ 교통처리에 관한 결정(기정)도



범례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 주차출입구
- 공동주차출입구
- 차량출입금지구간

인사동

제1종지구단위계획

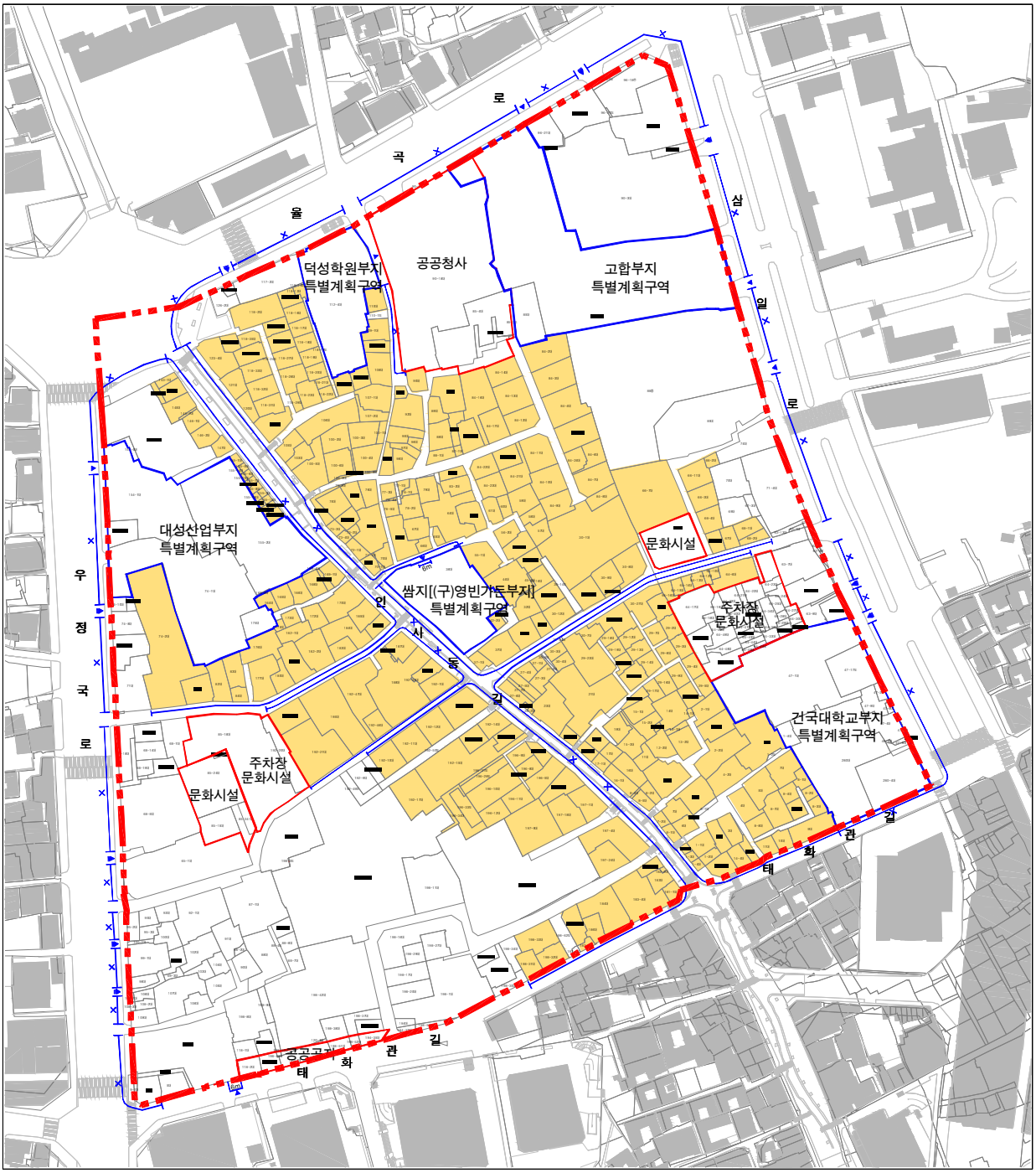
교통처리 계획 결정도(기정)

N

scale 1:3,000

0 10 50 100m

☐ 교통처리에 관한 결정(변경)도



범례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 주차출입구
- 공동주차출입구
- 차량출입금지구간
- 주차장 설치기준 완화구역

인사동

제1종지구단위계획

교통처리 계획 결정도(변경)

N

scale 1:3,000

0 10 50 100m

다. 경관 및 환경친화요소에 관한 결정조서

(1) 옥외광고물에 관한 결정(변경)조서

□ 규제사항(변경)

<table>
<tr><th>구분</th><th>적용구역</th><th>계획내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">기정</td><td>• 한옥관리구역
• 기개발구역
• 간선가로변구역
• 특별계획구역</td><td>• 수량 : 업소당 2개 이내
• 규모 : 가로 점포의 전면폭이하, 세로 각층 층고의 60%이내
• 색채 : 원색계열 사용금지
• 표현방식 : 네온사인, 점멸등 금지</td><td>-</td></tr>
<tr><td>• 인사동길 및 태화관길 주변구역
• 소가로구역</td><td>• 수량 : 업소당 1개 이내
• 규모 : 가로형간판- 가로 3m이내, 세로 0.6m이내
돌출 · 세로형간판- 가로 0.6m이내, 세로 1m이내
• 표현방식 : 창문이용간판, 네온사인, 점멸등 금지, 2층 이상 업소는 돌출간판만 허용</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="2">변경</td><td>• 한옥관리구역
• 기개발구역
• 간선가로변구역
• 특별계획구역 중 고합부지, 덕성학원부지</td><td>• ‘서울특별시 종로구 옥외광고물등 관리조례’ 에 의한 “옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한 · 완화 (종로구고시2008-16호)” 에서 일반권역 내용을 따름. 단, 삼일로, 율곡로, 우정국로에 면한 건축물은 중점권역 내용 적용
권역별 주요 사항
<table>
<tr><th>구분</th><th>수량</th><th>가로형 간판설치</th><th>광원노출, 점멸조명</th></tr>
<tr><td>중점권역</td><td>업소당 1개이내</td><td>3층이하*)</td><td>설치불가</td></tr>
<tr><td>일반권역</td><td>업소당 2개이내</td><td>3층이하</td><td>설치불가</td></tr>
</table>
*) 3층인 경우 간판의 가로는 건물가로의 $\frac{1}{2}$ 이내</td><td rowspan="2">• 디자인서울 가이드라인 제정 및 조례에 의한 고시에 따라 계획내용반영
• 민간부문지침 제32조</td></tr>
<tr><td>• 인사동길 및 태화관길 주변구역
• 소가로구역
• 특별계획구역 중 대성산업부지, 건국대학교부지, 쌈지[(구)영빈가든부지]</td><td>• 수량 : 업소당 1개 이내
• 규모 : 가로형간판- 가로 3m이내, 세로 0.6m이내
돌출 · 세로형간판- 가로 0.6m이내, 세로 1m이내
• 표현방식: 창문이용간판, 네온사인, 점멸등 금지, 2층 이상 업소는 돌출간판만 허용
• 그 외 사항은 ‘서울특별시 종로구 옥외광고물등 관리조례’ 에 의한 “옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한 · 완화 (종로구고시2008-16호)” 에서 보전권역 내용을 따름.
권역별 주요 사항
<table>
<tr><th>구분</th><th>수량</th><th>가로형 간판설치</th><th>광원노출, 점멸조명</th></tr>
<tr><td>보전권역</td><td>업소당 1개이내</td><td>2층이하</td><td>설치불가</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

※ 한옥의 경우 민간부문 지구단위계획 시행지침 제4장 한옥에 관한사항을 따른다

□ 권장사항(신설)

<table>
<tr><th rowspan="2">적용지역</th><th colspan="3">계획내용</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기정</th><th colspan="2">변경</th></tr>
<tr><td rowspan="5">지구단위계획구역 전체</td><td rowspan="5">-</td><td>형태</td><td>• 간판의 글자와 간판의 베이스를 분리하는 형태인 채널(문자형)간판 권장</td><td rowspan="5">•전통문화거리 인사동의 특성유도를 위해 권장사항 추가
•민간부문지침 제32조</td></tr>
<tr><td>크기</td><td>• 입체문자형일 경우 윗층과 아래층 사이 창문간 벽면 폭의 40%이내, 최대 40cm</td></tr>
<tr><td>색상</td><td>• 가급적 원색과 같은 고채도의 색은 피하고 제시된 권장색채 사용</td></tr>
<tr><td>재료</td><td>• 간판의 베이스 재료를 인사동의 주요 재료인 나무, 돌, 회반죽 등을 권장, 벽체에 부착하는 문자형 간판을 고려할 경우 한국전통문양을 형상화한 베이스를 권장</td></tr>
<tr><td>조명</td><td>• 부분조명이나 간접조명을 권장하고, 간판전체 직접조명방식은 지양하며, 직접조명방식을 사용할 경우는 문자나 도형부분에 부분적으로 사용하도록 함
• 원색계열의 광원사용 금지</td></tr>
</table>

(2) 환경친화적 건축물에 관한 결정조서(신설)

□ 권장사항(신설)

구분	계획내용		비고
	기정	변경	
자연지반 보존	-	• 지하수 및 생태면적확보, 열섬현상 방지를 위해 자연지반의 보존을 권장	제33조
옥상녹화	-	• 서울특별시 보급형 옥상녹화 조성기법(2001.10.24)에 의하여 설치토록 권장	제34조
벽면녹화	-	• 서울특별시 도시구조물 벽면녹화 활성화 기법에 따라 설치토록 권장	제35조
생태면적률	-	• 건축물의 신축시 서울시 생태면적률 도시계획 적용편람(2004.6)에 따라 건축유형별 생태면적률을 적용	제41조
중수도 및 빗물이용시설	-	• 서울특별시 빗물저수조 설치 및 관리기준 및 서울특별시 빗물저수조 설치지침에 따라 설치하도록 권장	제36조
신 · 재생에너지시설	-	• 신에너지 및 재생에너지 개발 · 이용 · 보급촉진법령의 기준에 따라 설치하도록 권장	제37조
녹색주차장	-	• 서울특별시 녹색주차장 활성화 계획에 따라 설치토록 권장	제38조

(3) 야간조명에 관한 결정조서(신설)

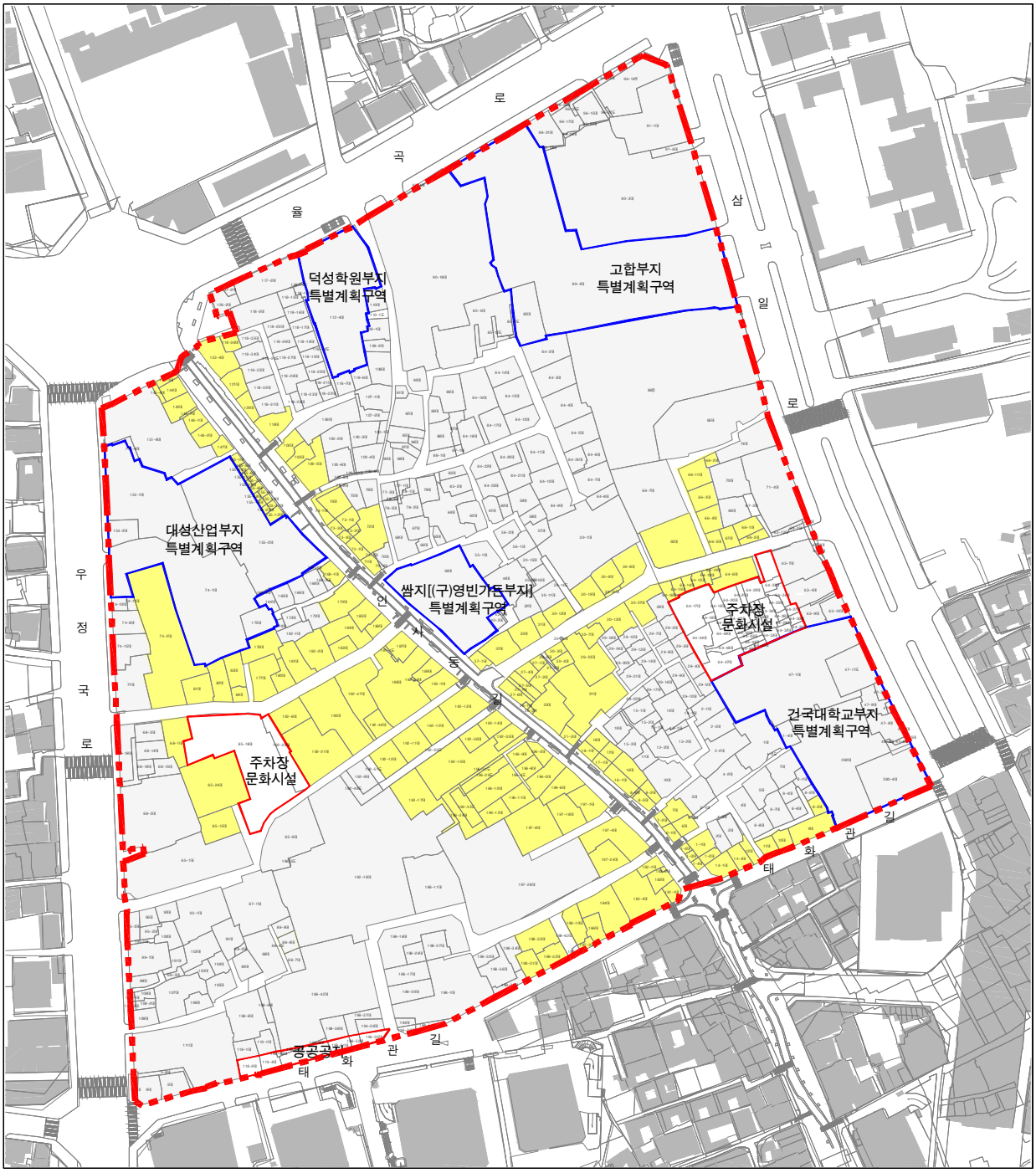
□ 규제사항(신설)

구분	적용구역	계획내용		비고
		기정	변경	
건축물 조명	• 지구단위계획구역 전체	-	• 직접광원의 노출 금지 • 조명기구 노출 금지 • 원색계열의 색상사용 금지 • 과도한 색상의 변화, 반복점멸 금지 • 디지털 경관조명 설치불가	• 서울특별시 야간경관계획 준용 • 민간부문 지침 제40조
	• 기개발구역 • 간선가로변구역 • 특별계획구역	-	• 건축물표면 기준휘도 20(cd/㎡)	
	• 인사동길 및 태화관길주변구역 • 한옥관리구역 • 소가로 구역	-	• 건축물표면 기준휘도 5~10(cd/㎡) • 백색계열의 광원사용 금지	

□ 권장사항(신설)

구분	적용구역	계획내용		비고
		기정	변경	
건축물 내부조명	지구단위계획 구역 전체	-	• 친환경 및 경관을 저해하지 않는 조명기구 사용을 권장 • 폐점시간부터 24시까지 1층 매장부의 디스플레이 공간부에 야간조명 권장 • 인사동길 및 태화관길 주변지역은 색온도3000K의 광원사용 권장	• 야간경관개선 및 특화된 가로분위기 연출을 위해 신설
건축물 외부야간 경관조명	지구단위계획 구역 전체	-	• 건축물의 특성에 따라 간접조명, 라이트 업, 이루미네이션 등의 조명방법을 고려하면서 차분하고 은은한 가로분위기를 연출 권장 • 일몰시간 부터 24시까지 건축물 외부에 투사하는 야간경관조명 권장 • 옥탑부만 과도하게 강조한 조명은 지양하고 건축물 빛의 레벨이 조화를 이루도록 권장	• 야간경관개선 및 보행자의 안전을 위하여 신설 • 민간부문 지침 제40조

☐ 옥외광고물에 관한 결정(기정)도



범례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- M (인사동길 및 태화관길 주변구역)
- S (소가로구역)
- I (한옥관리구역)
- D (기개발구역)
- O (간선가로변구역)
- 특별계획구역

인사동

제1종지구단위계획

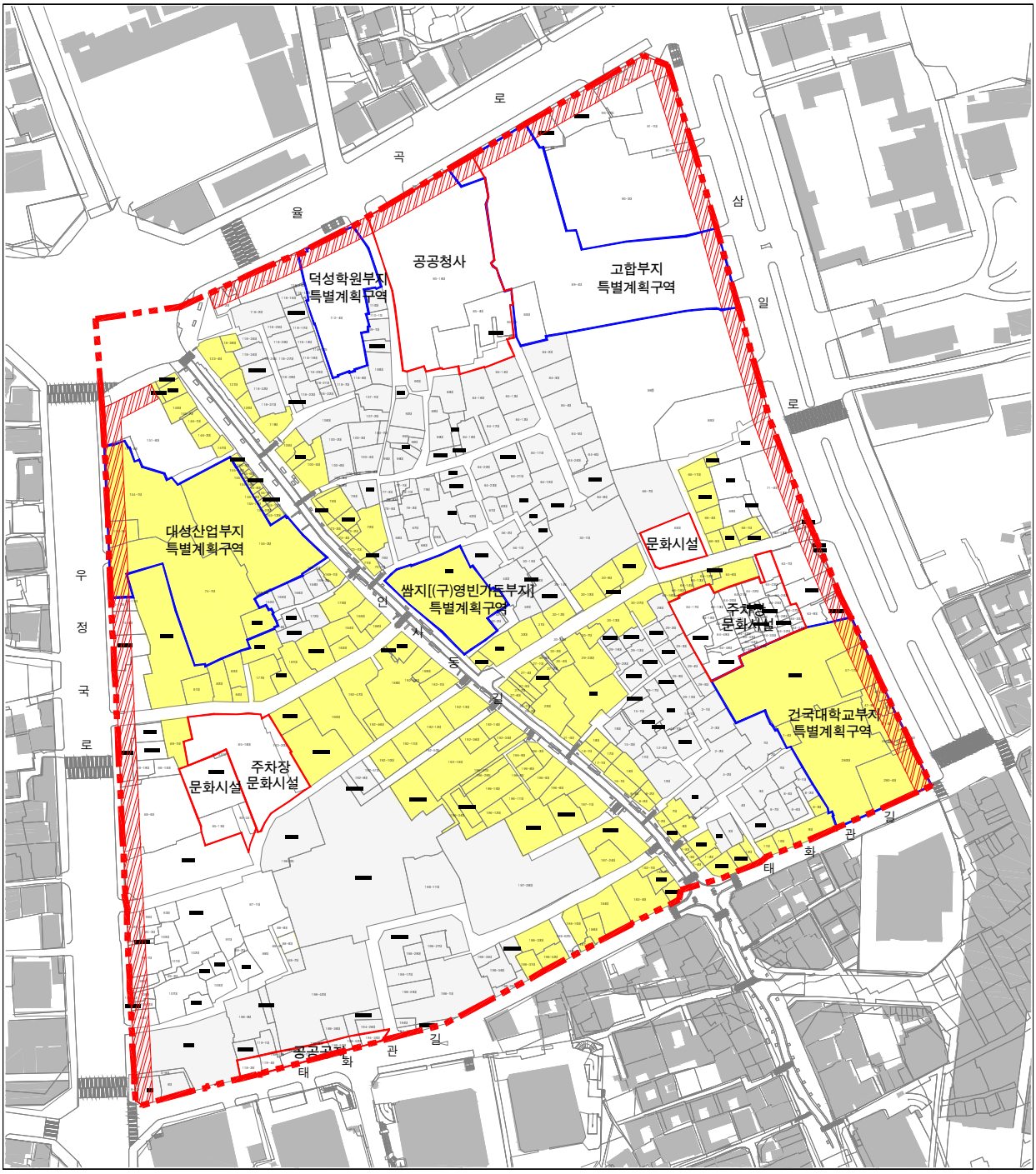
옥외광고물계획 결정도(기정)

N

scale 1:3,000

0 10 50 100m

☐ 옥외광고물에 관한 결정(변경)도



범례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 보전권역 (M 인사동길 및 태화관길 주변구역, S 소가로구역, 특별계획구역 중 쌈지[(구)영빈가든부지], 대성산업부지, 건국대학교부지)
- 일반권역 (I 한옥관리구역, D 기개발구역, O 간선가로변구역, 특별계획구역 중 덕성학원부지, 고합부지)
- 중점권역 (삼일로, 율곡로, 우정국로에 면한 건축물)

인사동

제1종지구단위계획

옥외광고물계획 결정도(변경)

N

scale 1:3,000

0 10 50 100m

라. 주민협정 등에 관한 결정조서(신설)

구분	계획내용		비고
	기정	변경	
주민협정	-	• 필요시 지속적으로 변화하는 지역의 특성 및 환경을 고려하여 계획지침에서 정하는 범위 안에서 세부적인 가이드라인 및 주민참여 환경개선 프로그램 등을 주민협정으로 정하여 별도로 운영	• 민간부문 지침 제42조,제43조
(가칭) 인사동가꾸기 운영위원회	-	• 필요시 인사동 지역의 주민대표로 구성하는 운영위원회를 통하여 주민협정의 제정 및 변경을 제안하며 주민협정으로 정하는 사항의 홍보 및 실천, 지도 등의 기능을 담당	• 민간부문 지침 제43조
구 도시계획위원회 (별도의 소위원회 운영 가능)	-	• 주민협정 수립 시 주민협정의 제정 및 변경에 대하여 심의 • 건축시 시행지침의 세부사항 및 주민협정으로 정하는 사항의 운영 및 준수여부를 심의 또는 자문할 수 있으며 이에 따른 인허가의 판단근거로 운영	• 민간부문 지침 제43조,제78조

마. 한옥에 관한 계획

(1) 대상 및 범위

- 본 지구단위계획구역내에서 한옥을 신축하거나 기존 한옥을 리모델링하는 경우에 적용
- 한옥의 신축 또는 리모델링(증축, 개축, 재축, 대수선 등)시 비용지원을 받고자 하는 경우 지침의 준수 여부 및 지원의 범위 등은 '서울특별시 한옥 보전 및 진흥에 관한 조례'의 기준과 서울시 한옥자문위원회의 결정에 따름

❑ 규제사항(변경)

제어요소	제어기준	제어수법		비고
		기정	변경	
지붕	지붕형상과 재료(기와)	• 한식기와를 사용하여 전통적인 방법으로 기와를 잇는다.	• 좌동	민간부문지침 제58조
	챙의 형상과 재료, 색	• 함석 챙, 동판 등을 사용하여 처마의 곡선미가 잘 드러나도록 한다.	• 좌동	민간부문지침 제58조
	처마노출	• 외벽을 목조기둥선까지 후퇴시켜 처마선이 드러나도록 한다. • 부득이 외벽을 후퇴시킬 수 없는 경우, 처마가 닿는 외벽의 상부부분이라도 철거하여 처마선이 드러나도록 한다.	• 좌동	민간부문지침 제58조
구조	목구조 방식	• 주요 구조부는 전통적인 목구조를 원칙으로 한다. • 복합구조로 구성되는 경우에도 길과 마당에 면하는 부분은 목조로 표현되도록 한다.	• 주요 구조부는 전통적인 목구조를 원칙으로 한다. • 단, 기단부 이하(지하)의 경우 기타구조로 조성 가능하다.	민간부문지침 제59조 한옥의 정의 조정
가로에 면한 외벽 또는 담장	재료와 형태	-	• 가로에 면한 입면 또는 담장은 반드시 전통무늬와 장식을 구현하며, 장대석, 사고석, 전벽돌, 와편 등 전통적인 재료를 사용한다. • 입면에 구조물 등을 덧붙여 한옥의 구조 및 외관을 가리는 것은 금지한다. • 외벽 치장을 위해 기타 부착재료를 사용하는 경우에는 벽면 전체를 가리지 않도록 한다. • 비주거 한옥의 경우, 가로변에 면한 입면에 쇼윈도, 출입문 등의 용도로 설치하는 창호 및 출입구 등의 면적은 해당면 면적의 4/50이하로 하며, 한식 외벽 및 담장과 조화롭게 설치한다.	민간부문지침 제62조 한옥의 외부경관 관리를 위해 지침 추가

제어요소	제어기준	제어수법		비고
		기정	변경	
이층 한옥	형식과 높이	-	• 한옥의 경우 이층으로 신축할 수 있다. • 구조형식과 지붕형태는 단층 한옥의 기준과 동일하다.	민간부문지침 제71조 종전 권장사항을 규제사항으로 변경
부착 시설물	형태 및 위치	-	• 가스배관, 전기계량기, 에어컨실외기 등 외부 부착물의 위치 및 크기, 사용용량 등을 설계단계에서 검토하여 도면을 작성하되, 가로변에 설치하지 않도록 한다. • 부득이하게 건축물 외부에 노출되는 경우는 외벽의 재료와 색채를 고려하여 적절한 방식으로 가려야 한다.	민간부문지침 제63조 한옥의 외부경관 개선을 위해 지침 추가
옥외 광고물	간판의 크기와 모양	• 간판의 누계면적이 가로에 면한 한옥외벽면적의 1/12을 초과하지 않도록 한다. • 간판의 숫자는 2개 이하로 제한한다. • 간판은 목조기둥으로 분절된 칸의 기본단위를 넘지않도록 한다. • 간판은 지붕을 가리지 않도록 한다. 돌출형 간판의 경우 처마선을 넘지 않도록 한다.	• 간판의 누계면적이 가로에 면한 한옥외벽면적의 1/12을 초과하지 않도록 한다. • 간판의 숫자는 2개 이하로 제한한다. • 간판은 목조기둥으로 분절된 칸의 기본단위를 넘지 않도록 한다. • 간판은 지붕을 가리지 않도록 한다. 돌출형 간판의 경우 처마선을 넘지 않도록 한다. • 움직임이 있는 발광광고물의 설치를 금지한다. • 직접조명방식을 지양하며, 원색계열의 광원사용을 금지한다.	민간부문지침 제60조 디자인서울가이드라인 제정 및 조례에 의한 고시에 따라 계획내용 반영
야간 조명	조명방식 및 색상	-	• 직접광원의 노출을 금지한다. • 조명기구가 노출되어 한옥의 미관을 해치지 않도록 한다. • 과도한 색상의 변화, 현란한 빛의 움직임을 지양한다. • 원색계열의 색상사용을 금지한다.	민간부문지침 제61조 한옥밀집지역의 야간경관 개선을 위해 신설

❑ 권장사항(변경)

제어요소	제어기준	제어수법		비고
		기정	변경	
지붕	지붕형상과 재료(기와)	-	• 주변 경관을 고려하여, 지붕 물매의 방향은 인접한옥과 맞추고 용마루선의 높이는 주변한옥을 고려하여 지나치게 높아지지 않도록 한다.	민간부문지침 제58조 한옥밀집지역의 경관 개선을 위해 신설
	재료	-	• 신재보다는 고재(기존의 재료) 재사용을 권장한다.	민간부문지침 제58조 전통적 경관형성 유도를 위해 추가
외벽	외벽구성과 재료	• 벽체를 상부(창, 회벽)+중부(붉은벌돌, 사고석)+하부(장대석)로 구분하여 구성한다. 목조기둥의 상부 또는 전체를 드러내도록 한다. • 외관의 목구조 구성을 잘 드러나도록 하되, 다음과 같은 재료는 사용하지 못하도록 규제한다. ① 번쩍거림, 금속계열 재료 (타일, 반사유리) ② 지나친 토속주의적인 재료 (통나무, 전면황토벽, 초가) ③ 원색계열의 도료와 재료 ④ 국적불명의 이국적 경향	• 벽체를 상부(창, 회벽) + 중부(전벽돌, 사고석) + 하부(장대석)로 구분하여 구성한다. • 목조기둥의 상부 또는 전체를 드러내도록 한다. • 외관의 목구조 구성을 잘 드러나도록 하되, 다음과 같은 재료는 사용하지 못하도록 규제한다. ① 번쩍거림, 금속계열 재료 (타일, 반사유리) ② 지나친 토속주의적인 재료 (통나무, 전면황토벽, 초가) ③ 원색계열의 도료와 재료 ④ 국적불명의 이국적 경향 • 외벽 치장을 위해 기타 부착재료를 사용하는 경우 부착재료는 자연재료의 사용을 권장한다. • 기존의 표층구성을 존중하여 재현하고 신재보다는 고재(기존의 재료) 사용을 권장한다. • 기존 한옥의 개보수, 증축 등의 건축행위 시, 기존에 한옥의 입면에 구조물 등을 덧붙여 입면이 가려진 경우에는 해당 구조물을 철거하도록 한다.	민간부문지침 제64조 한옥의 경관개선을 위해 지침추가

제어 요소	제어기준	제어수법		비고
		기정	변경	
담장	재료	• 장대석, 사고석, 붉은벽돌, 와편 등 전통적인 재료를 사용한다.	-	규제사항으로 변경
문간	재료와 문양	• 길과 마당에 면하여 목재 문틀을 사용하고, 철재장식은 옛 장식문양을 따른다.	• 좌동	민간부문지침 제65조
온돌과 마루	내부 구조	-	• 온돌과 마루 등으로 구성된 전통한옥의 공간구성을 존중하는 것을 권장한다.	민간부문지침 제66조
마당	상부개방 여부	• 마당은 상부를 개방해야 한다. • 부득이 상부를 덮어서 내부로 전용하는 경우에는 마당 상부구조물을 투명하게 처리하거나, 높이가 처마선을 넘지 않도록 한다.	• 좌동	민간부문지침 제67조
내부 입면	창호와 벽체 재료와 형태	• 마당에서 볼 때 목조기둥이 온전하게 드러나도록 한다. • 안마당에 면하는 창호는 목재창호를 원칙으로 하고, 벽체는 회벽마감을 권장한다.	• 좌동	민간부문지침 제68조
부속 시설	처마이격 여부	• 마당에 건축되는 시설물은 한옥으로부터 적절한 방식으로 이격하여 시설한다. • 기존 목조한옥의 질감과 스케일을 존중하면서 높이도 가급적 처마높이를 넘지 않도록 한다.	• 마당에 건축되는 시설물은 한옥으로부터 적절한 방식으로 이격하여 시설한다. • 가급적 한옥구조를 권장하며, 기존 본체 한옥의 질감과 스케일을 존중하면서 높이도 가급적 처마높이를 넘지 않도록 한다. 단, 부득이하게 처마높이 이상으로 설치 할 경우에는 한옥의 전체 외관과 배치를 저해하지 않도록 하여야 한다.	민간부문지침 제69조 한옥의 경관 관리를 위해 신설
내부 시설	목조의 아름다움과 기능적 편의	• 내부공간은 프로그램에 따라 기능적으로 구성하되, 목가구의 아름다움이 잘 드러나도록 한다. • 부엌과 화장실은 적절한 위치에 기능과 위생을 고려하여 현대적인 방식으로 설계하여 시공한다. • 냉난방 방식도 프로그램에 따라 적절한 시스템을 선택하되, 실외기는 길쪽으로 노출되지 않도록 설치한다.	• 좌동	민간부문지침 제70조
이층 한옥	형식과 높이	• 한옥의 경우 이층으로 신축할 수 있다. • 구조형식과 지붕형태는 단층 한옥의 기준과 동일하다. • 한옥의 1층과 2층은 적절한 방식으로 분절한다. 2층벽체를 1층벽체보다 후퇴시키거나, 1층과 2층이 만나는 부분은 평방이나 수평적인 부재로 구분하는 것이 바람직하다.	• 한옥의 1층과 2층은 적절한 방식으로 분절한다. 2층벽체를 1층벽체보다 후퇴시키거나, 1층과 2층이 만나는 부분은 층도리나 수평적인 부재로 구분하는 것이 바람직하다. (전통난간설치도 가능)	민간부문지침 제71조 일부 항목을 규제사항으로 변경
야간 조명	조명방식 및 색상	-	• 부착형 조명기구보다는 바닥 매입형 조명기구 설치를 권장한다. • 지붕 처마선, 담장 등 한옥의 미를 잘 살릴 수 있도록 하부조명의 상향 및 측향식 조명을 권장한다.	민간부문지침 제61조 한옥밀집지역의 야간경관 개선을 위해 신설

4. 인센티브에 관한 사항

가. 건폐율 완화

❑ 건폐율 완화계획(변경 없음)

도면표시 번호	위치	건폐율	건폐율 완화기준 (높이제한에 따른 완화)	비고
M	인사동길 및 태화관길주변구역	건폐율 70% 건폐율 80%	• 4층 건축시 • 3층 이하 건축시	• 구역에 관계없이 한옥(한식기와, 목구조)을 신축할 경우 건폐율을 80%로 완화 (단, 한옥이 건축면적의 70% 이상을 차지할 경우에만 적용)
I	한옥관리구역	건폐율 60%	-	
S-1 S-2	소가로구역	건폐율 70% 건폐율 80%	• 3층 건축시 • 2층 이하 건축시	
S-3		건폐율 60%	-	
D	기개발구역	건폐율 60%	-	
O	간선가로변구역	건폐율 60%	-	

나. 주차장 설치기준 완화

❑ 주차장 설치기준 완화계획(신설)

구분		완화조건	완화내용 (당해건물의 부설 주차장 설치기준)	비고
주차장 설치기준 완화구역 내	• 신축건축물 • 기존건축물 중 부설주차장 전체를 타용도로 변경하는 경우	• 개방화장실 설치 시 • 가로지장물을 건물 내 수용 시	• 50% 완화	• 구역별 최대개발규모 이하에서 건축시
		• 공공에게 공간제공 시 (택 1) - 구분지상권 설정 - 무상임대계약체결	• 100% 완화	
지구단위계획 구역 전체		• 한옥 신축 시 • 근대건축물의 일부 또는 전체를 보존시	• 100% 완화	-

5. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정

가. 기본방향

- 대상지별로 별도의 계획적 관리가 필요한 곳으로서 추후 구체적인 개발계획 및 보존계획과 함께 종합적으로 검토할 필요가 있는 지역에 대하여 계획안이 구체화될 때까지 상세한 규제와 계획을 유보하고, 지침의 성격 및 중요도에 따라 도시관리계획의 수립절차에 의해 관리
- 향후 마련되는 계획안에 대해서 지속적인 협의조정을 통해 세부개발계획으로 구체적인 관리운영방안 마련

나. 특별계획구역 결정 조서

☐ 특별계획구역 결정 조서(변경 없음)

구분	도면표시번호	구역명	위치	면적(m^2)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	덕성학원부지 특별계획구역	종로구 관훈동 112-4번지	1,707.1	-	1,707.1	서고 2002-27호 (2002.1.29)	
기정	②	고합부지 특별계획구역	종로구 경운동 89-4번지 외 1필지	5,923.8	-	5,923.8	서고 2002-27호 (2002.1.29)	기 개발완료 (2006.12.14)
기정	③	건국대학교부지 특별계획구역	종로구 경운동 47-1번지 외 13필지	5,146.3	-	5,146.3	서고 2002-27호 (2002.1.29)	
기정	④	대성산업부지 특별계획구역	종로구 관훈동 155-2번지 외 4필지	5,855.0	-	5,855.0	서고 2002-27호 (2002.1.29)	
기정	⑤	쌈지 [(구)영빈가든부지] 특별계획구역	종로구 관훈동 38번지	1,503.2	-	1,503.2	서고 2002-27호 (2002.1.29)	기 개발완료 (2003.5.26)

※ 상기 면적은 측량성과에 따라 변경될 수 있음

다. 특별계획구역 계획지침

(1) 덕성학원부지 특별계획구역

☐ 지정목적

• 현재 주차장으로 이용되고 있는 대규모 부지로서 장래 개발시 보행동선의 연계와 함께 주변지역과의 조화성 도모가 필요하여 특별계획구역으로 별도 관리하고자 함

☐ 위치 및 면적

• 위치 : 관훈동 112-4번지 일대

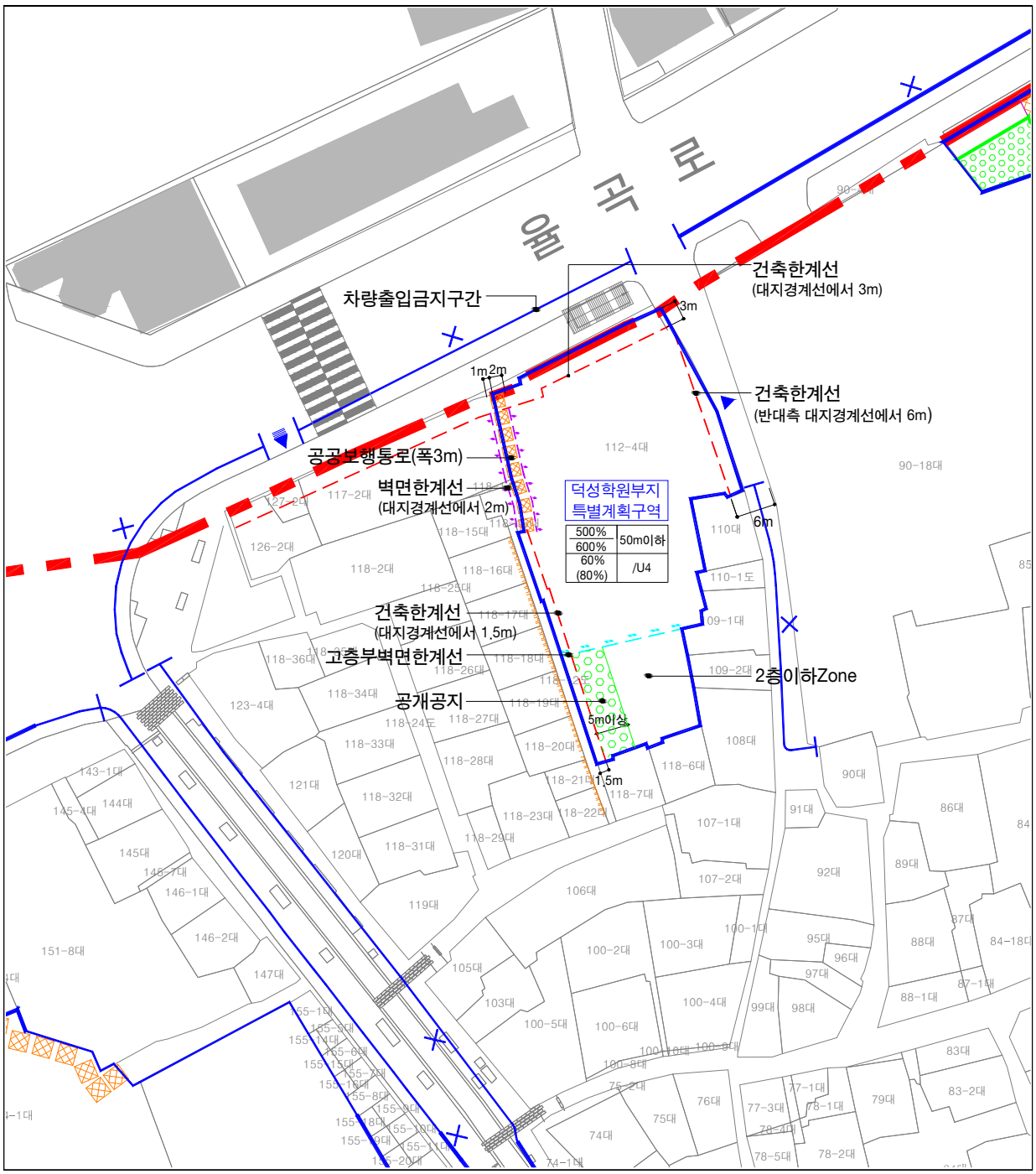
• 면적 : 1,707.1㎡

☐ 계획지침 (변경 없음)

구 분	계 획 내 용		비고
개발방향	• 인사동 내부로의 보행연결체계 확보 (공공보행통로 조성) • 대상지 서측면의 골목길 형태·분위기 유지 (고층부 벽면한계선 적용)		
용 도	• U4(전층 불허용도)		민간부문지침 제8조
건폐율	• 건폐율 : 60% 이하 (단, 높이 30m이하로 건축 시 80%까지 완화 가능)		민간부문지침 제49조
용적률	• 기준용적률 : 500% • 허용용적률 : 600% 이하 • 상한용적률 : 공공시설의 조성 및 제공시 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 ①항 제2호에 의한 용적률 이하		민간부문지침 제47조,제48조
높 이	• 최고높이 : 50m 이하 ※주변지역과 조화되는 건축물 높이계획 수립		
저층Zone	• 대상지 남측변 2층(10m) 이하 Zone 설정 (지정용도 없음) ※시행지침 제50조, 지침도 참조		민간부문지침 제51조
건축선	건축한계선	• 율곡로변 3m 미관지구 건축선 후퇴 • 서측 이면부 대지 경계선에서 1.5m • 동측 이면도로변 반대측 대지경계선에서 6m	민간부문지침 제15조
	벽면한계선	• 공공보행통로 구간 (대지경계선에서 폭 2m)	민간부문지침 제17조
	고층부 벽면한계선	• 대상지 남측 (3층 이상 부분)	민간부문지침 제50조
공개공지	• 대상지 남측변 폭5m 이상 조성, 골목 내 마당 역할을 할 수 있도록 보행편의시설 설치		민간부문지침 제25조
공공보행통로	• 대상지 서측변 폭3m로 조성		민간부문지침 제27조
조경시설의 연계설치	• 대상지 서측 공공보행통로변 및 이면도로변에 면하여 보행인의 쾌적성 확보를 위해 조경시설을 연접하여 설치 (화단 및 식재 등)		민간부문지침 제26조
주차출입구	• 대상지 동측 이면도로변		민간부문지침 제30조

※ 건폐율 인센티브를 받는 경우에도 용적률 계획을 중복 적용함.

☐ 계획지침도



범례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 지적선
- 획지계획선
- 건축지정선
- 건축한계선
- 벽면한계선
- 고층부벽면한계선
- 공개공지
- 주차출입구
- 공동주차출입구
- 차량출입금지구간
- 공공보행통로

기준용적률 / 허용용적률	높이
건폐율	권장용도 / 불허용도

※ ( )는 완화가능 범위임

인사동

제1종지구단위계획

덕성학원부지 특별계획구역 계획지침도

N

scale 1:1,000

0 5 10 30m

(2) 고합부지 특별계획구역 (사업 완료)

※ 본『고합부지 특별계획구역」에 대한 내용은 지난 2002년 11월 15일『인사동 제1종지구단위계획구역 내 고합부지 특별계획구역 지구단위계획(세부개발계획) 결정(서울특별시 고시 2002-400호)』과, 2006년 12월 14일『인사동 제1종지구단위계획구역 내 고합부지 특별계획구역 지구단위계획(세부개발계획) (변경)결정(서울특별시 고시 2006-420호)』을 통해 기결정된 사항들로서, 본 지구단위계획 재정비에서 계획내용의 변경은 없으나, 향후에도 본 지구단위계획을 통해 원활하게 관리 될 수 있도록 일부 용어 및 도면의 표현방법을 수정하여 기재함.

☐ 지정목적

• 간선부에서 인사동 내부지역까지 깊이 위치한 대규모 부지로서, 인접한 문화재 경관 및 주변 내부지역과의 조화성 도모가 필요하여 특별계획구역으로 별도 관리하고자 함

☐ 위치 및 면적

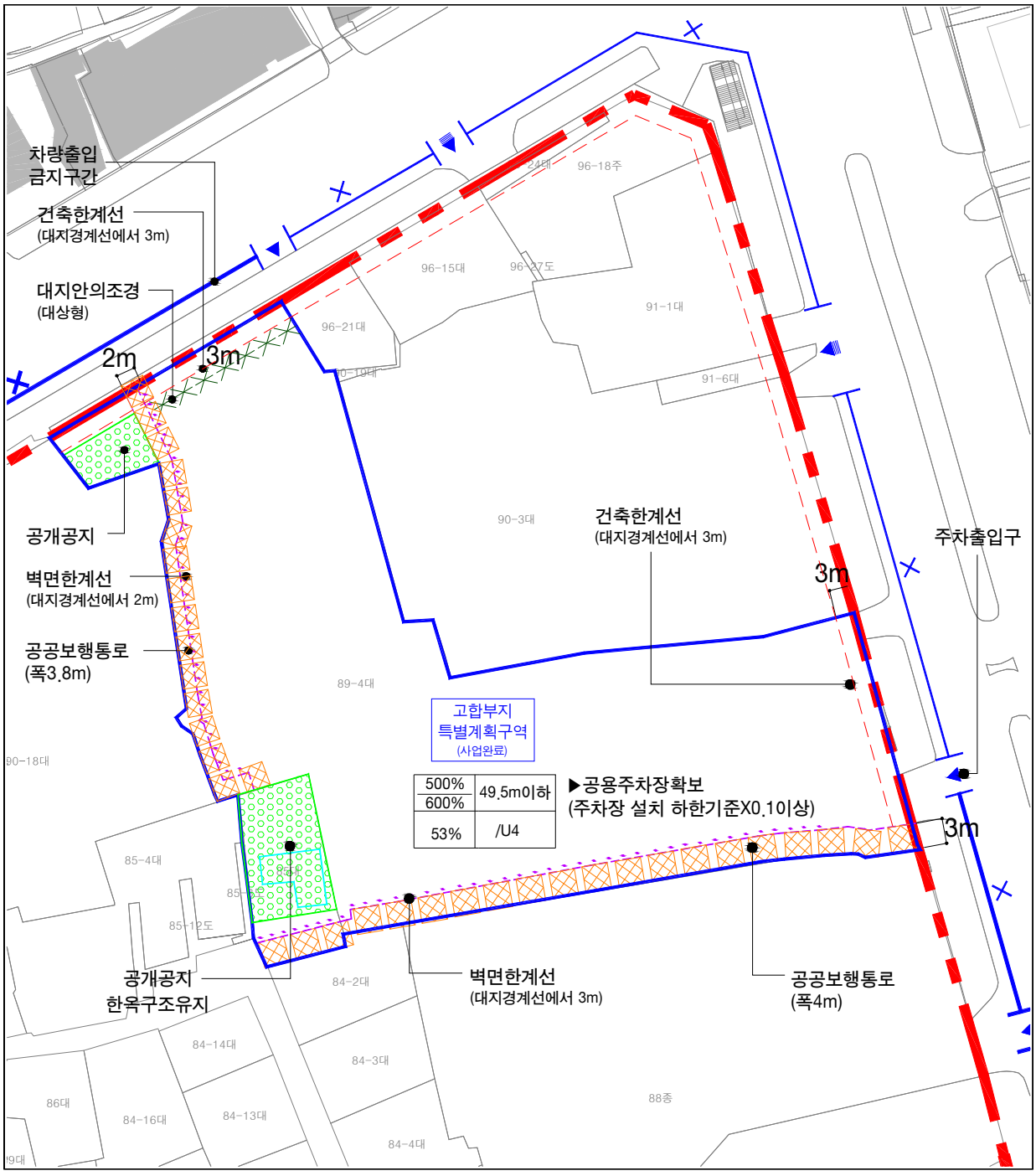
• 위치 : 경운동 89-4번지 일대

• 면적 : 5,923.8㎡

☐ 계획지침 (변경 없음)

구 분	계획내용 (세부개발계획 기결정내용)		비고
개발방향	• 주변 문화재 및 인사동에 어울리는 건축규모 유도 • 삼일로와 인사동 내부구간의 보행통로 확보(공공보행통로 조성) • 가로경관의 연속성 유지(율곡로, 삼일로변 건축한계선 지정) • 공공공간의 적극적 확보(공개공지, 대지안의 조경(대상형) 지정		
용 도	• 지정용도계획 ◇ 기존건물(8층) 리모델링 - 지하1층: 공용주차장 - 지상1층~4층: U2용도(1·2종근린생활시설, 문화 및 집회시설중 지정용도) 제2종근린생활시설 중 체력단련장, 업무시설 중 사무소, 교육연구시설 중 대학교(원격대학교에 한함) - 지상5층~8층 : 업무시설(오피스텔) ◇ 증축건물 - 지하1층~지상2층: U2 용도(1·2종근린생활시설, 문화 및 집회시설중 지정용도) 제1종근린생활시설 중 치과의원, 한의원, 제2종근린생활시설 중 체력단련장 업무시설 중 금융업소, 사무소 - 지상3층~14층 : 업무시설(오피스텔)		
건폐율	• 건폐율 : 53% 이하		
용적률	• 기준용적률 : 500% • 허용용적률 : 600% 이하 • 상한용적률 : 적용하지 않음		
높 이	• 최고높이 : 49.5m 이하 • 층수 : 증축건축물(4SPAN 14층 이하, 2~2.5 SPAN : 12층 이하), 기존건축물(8층) 리모델링		
건축선	건축한계선	• 율곡로, 삼일로변 3m 미관지구 건축선 후퇴	
	벽면한계선	• 삼일로-인사동내부 연결 공공보행통로변(대지경계로부터 3m) • 율곡로-인사동내부 연결 공공보행통로변(대지경계로부터 2m)	
공개공지	• 위치 : 인사동 인접부 , 율곡로변-깊이 5m 이상 인사동 인접부 공개공지의 경우 기존 한옥을 보존하는 형태로 보행인에게 휴게공간 등으로 사용될 수 있도록 조성, 이 경우 한옥의 면적을 공개공지 면적으로 인정		
대지안의 조경(대상형)	• 율곡로변 폭 3m		
공공보행통로	• 폭 3m (대상지 남측) • 폭 2m (대상지 서측)		
공용주차장	• 주차장 설치 하한기준 × 0.1 이상 조성		
주차출입구	• 삼일로변에서 접근		
기존건물과 증축건물간 이격거리	• 기존 건물모서리와 증축건물모서리 이격거리는 마감재를 포함하여 4.5m이상 확보할 것		

☐ 계획지침도



범례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 지적선
- 획지계획선
- 건축지정선
- 건축한계선
- 벽면한계선
- 공개공지
- 주차출입구
- 공동주차출입구
- 차량출입금지구간
- 공공보행통로
- 대지안의 조경(대상형)

기준용적률 / 허용용적률	높이
건폐율	권장용도 / 불허용도

인사동

제1종지구단위계획

고합부지
특별계획구역 계획지침도
(사업완료)

scale 1:1,000

N

0 5 10 30m

(3) 건국대학교부지 특별계획구역

☐ 지정목적

• 현재 주차장 및 업무시설로 이용되고 있는 대규모 부지로 태화관길의 연속성 유지 및 주변경관과의 조화성 유지를 위해 특별계획구역의 지정을 통해 관리하고자 함.

☐ 위치 및 면적

• 위치 : 경운동 47-1번지 일대

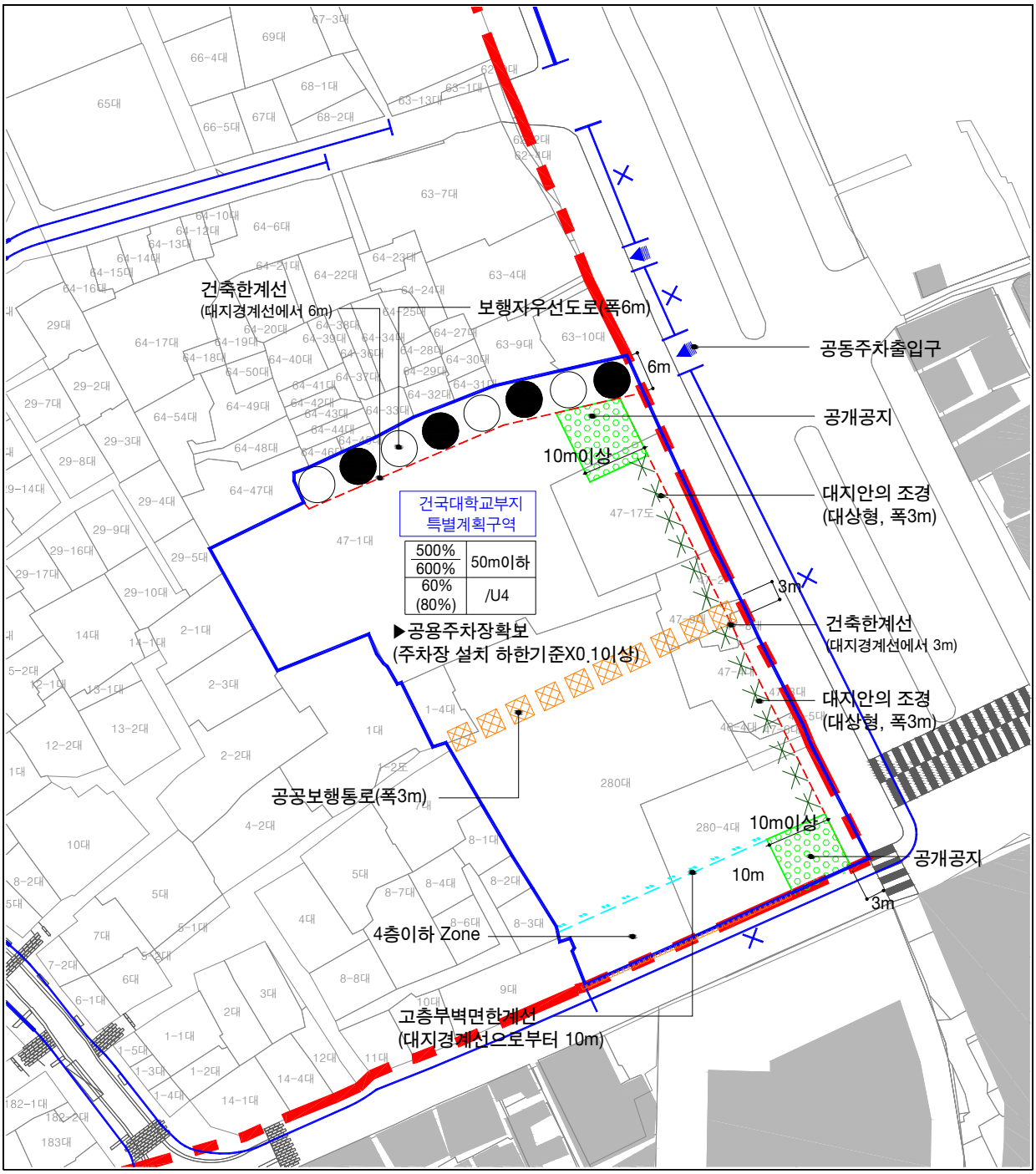
• 면적 : 5,146.3㎡

☐ 계획지침 (변경 없음)

구 분	계 획 내 용		비고
개발방향	• 대상지 서측의 한옥관리구역과 어울리는 건축규모 및 형태 유도 • 단일 대규모 건물보다는 매스분절 및 오픈스페이스 확보 유도 • 가로의 연속성 유지(태화관길변 건축지정선 지정) • 공공공간의 적극적 확보(공용주차장, 공개공지, 대지안의 조경(대상형) 등 지정)		
용 도	• 전체구역 : U4(전층 불허용도)		민간부문지침 제8조
건폐율	• 건폐율 : 60% 이하 (단, 높이 30m이하로 건축 시 80%까지 완화 가능)		민간부문지침 제49조
용적률	• 기준용적률 : 500% • 허용용적률 : 600% 이하 • 상한용적률 : 공공시설의 조성 및 제공시 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 ①항 제2호에 의한 용적률 이하		민간부문지침 제47조,제48조
높 이	• 최고높이 : 50m 이하 ※주변지역과 조화되는 건축물 높이계획 수립		
저층Zone	• 대상지 남측변 4층(18m) 이하 Zone 설정 (대지경계선으로부터 10m 이상) • 태화관길변 4층 이하 Zone 용도 : U1(지정용도지정) ※시행지침 제50조, 지침도 참조		민간부문지침 제51조
건축선	건축한계선	• 삼일로변 3m 미관지구 건축선 후퇴	민간부문지침 제15조
	건축지정선	• 태화관길변 (대지경계선)	민간부문지침 제16조
	고층부벽면한계선	• 태화관길변 대지경계선으로부터 10m이상 (5층 이상 부분)	민간부문지침 제50조
공개공지	• 위치 : 삼일로변 폭 10m 이상		민간부문지침 제25조
대지안의 조경(대상형)	• 삼일로변 폭 3m		민간부문지침 제26조
공공보행통로	• 폭 3m 이상 (대상지내)		민간부문지침 제27조
보행자우선도로	• 폭 6m 이상 (대상지 북측변) : 문화시설①과 공동주차출입구 조성 가능한 구조로 조성		민간부문지침 제55조 용어변경: 보차혼용도로 → 보행자우선도로
공용주차장	• 주차장 설치 하한기준 × 0.1 이상 조성		민간부문지침 제54조
공동주차출입구	• 보행자우선도로변에서의 접근		민간부문지침 제30조

※ 건폐율 인센티브를 받는 경우에도 용적률 계획을 중복 적용함.

☐ 계획지침도



범례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 지적선
- 획지계획선
- 건축지정선
- 건축한계선
- 고층부벽면한계선
- 공개공지
- 공동주차출입구
- 차량출입금지구간
- 공공보행통로
- 대지안의 조경(대상형)
- 보행자우선도로

기준용적률 허용용적률	높이
건폐율	권장용도 불허용도

※ ( )는 완화가능 범위임

인사동

제1종지구단위계획

건국대학교부지
특별계획구역 계획지침도

scale 1:1,000

N

0 5 10 30m

(4) 대성산업부지 특별계획구역

☐ 지정목적

• 우정국로와 인사동길을 연결하는 중요한 입지여건을 가진 대규모 업무용지로 인사동길 연속성 유지 및 주변지역 경관과의 적절한 조화를 고려한 건축계획 수립을 위해 특별계획구역으로 지정 관리하고자 함.

☐ 위치 및 면적

• 위치 : 관훈동 154-1번지 일대

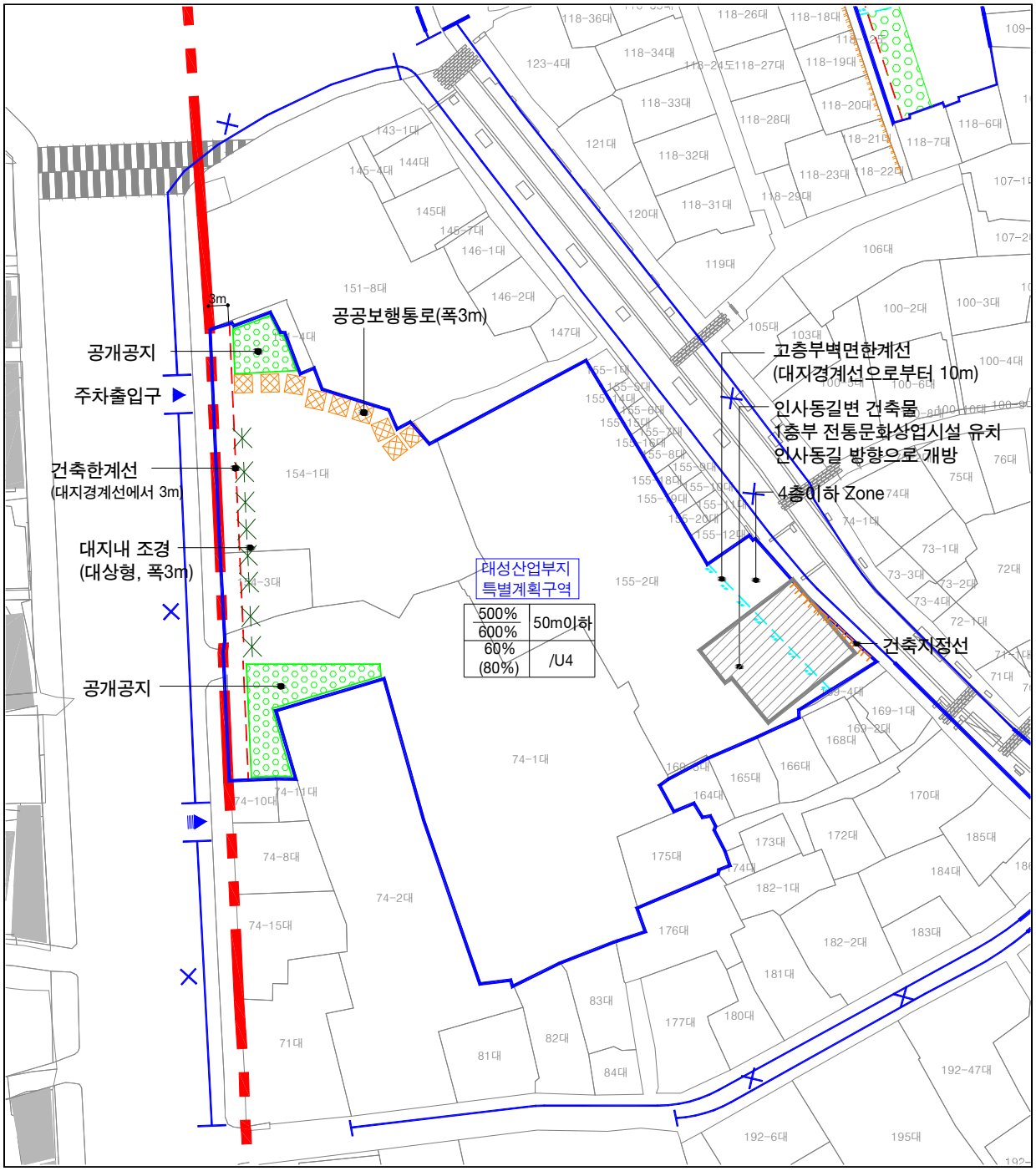
• 면적 : 5,855.0㎡

☐ 계획지침 (공개공지 위치 변경)

구 분	계 획 내 용		비고
개발방향	• 주변경관을 고려한 적절한 건물규모 유지 (단일 대규모 건물보다는 매스분절 및 오픈스페이스 확보 유도) • 우정국로와 인사동길 간의 보행연결체계 확보 (공공보행통로 조성) • 인사동길 인접부에 저층을 유도하여 가로 연속성 확보 • 저층부 전통문화 상업시설 도입		
용 도	• 전체구역 : U4(전층 불허용도)		
건폐율	• 건폐율 : 60% 이하 (단, 높이 30m이하로 건축 시 80%까지 완화 가능)		
용적률	• 기준용적률 : 500% • 허용용적률 : 600% 이하 • 상한용적률 : 공공시설의 조성 및 제공시 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 ①항 제2호에 의한 용적률 이하		
높 이	• 최고높이 : 50m 이하 ※주변지역과 조화되는 건축물 높이계획 수립 ※문화재 주변 건축행위 처리지침(2000.7.1-서울시 문화재과)에 부합하는 높이계획 수립		
공공시설 조성 및 제공	• 인사동길에 면한 건축물의 경우 1층부 전통문화상업시설 유치, 인사동길 방향으로 개방		
저층 ZONE	• 인사동길변 4층(18m) 이하 Zone 지정 (대지경계선으로부터 10m 이상) • 인사동길변 4층 이하 Zone : U1(지정용도지정) ※시행지침 제50조, 지침도 참조		
건축선	건축한계선	• 우정국로변 3m 미관지구 건축선 후퇴	
	건축지정선	• 인사동길변 (대지경계선)	
	벽면한계선	• 공공보행통로 남측변 (대지경계선으로부터 2m)	
	고층부 벽면한계선	• 인사동길변 대지경계선으로부터 지정구간 (5층 이상 부분)	
공개공지	• 위치 : 우정국로변, 인사동길변		인사동길변 휴게쉼터조성을 위해 우정국로변 공개공지 1개소를 인사동길변으로 이전
대지안의 조경(대상형)	• 우정국로변 폭 3m 이상		
공공보행통로	• 대상지 북측경계부 폭 3m 이상		
주차출입구	• 우정국로변 접근		

※ 건폐율 인센티브를 받는 경우에도 용적률 계획을 중복 적용함.

☐ 계획지침도(기정)



범례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 지적선
- 획지계획선
- 건축지정선
- 건축한계선
- 고층부벽면한계선
- 공개공지
- 주차출입구
- 공동주차출입구
- 차량출입금지구간
- 공공보행통로
- 대지안의 조경(대상형)

기준용적률 / 허용용적률	높이
건폐율	권장용도 / 불허용도

※ ( )는 완화가능 범위임

인사동

제1종지구단위계획

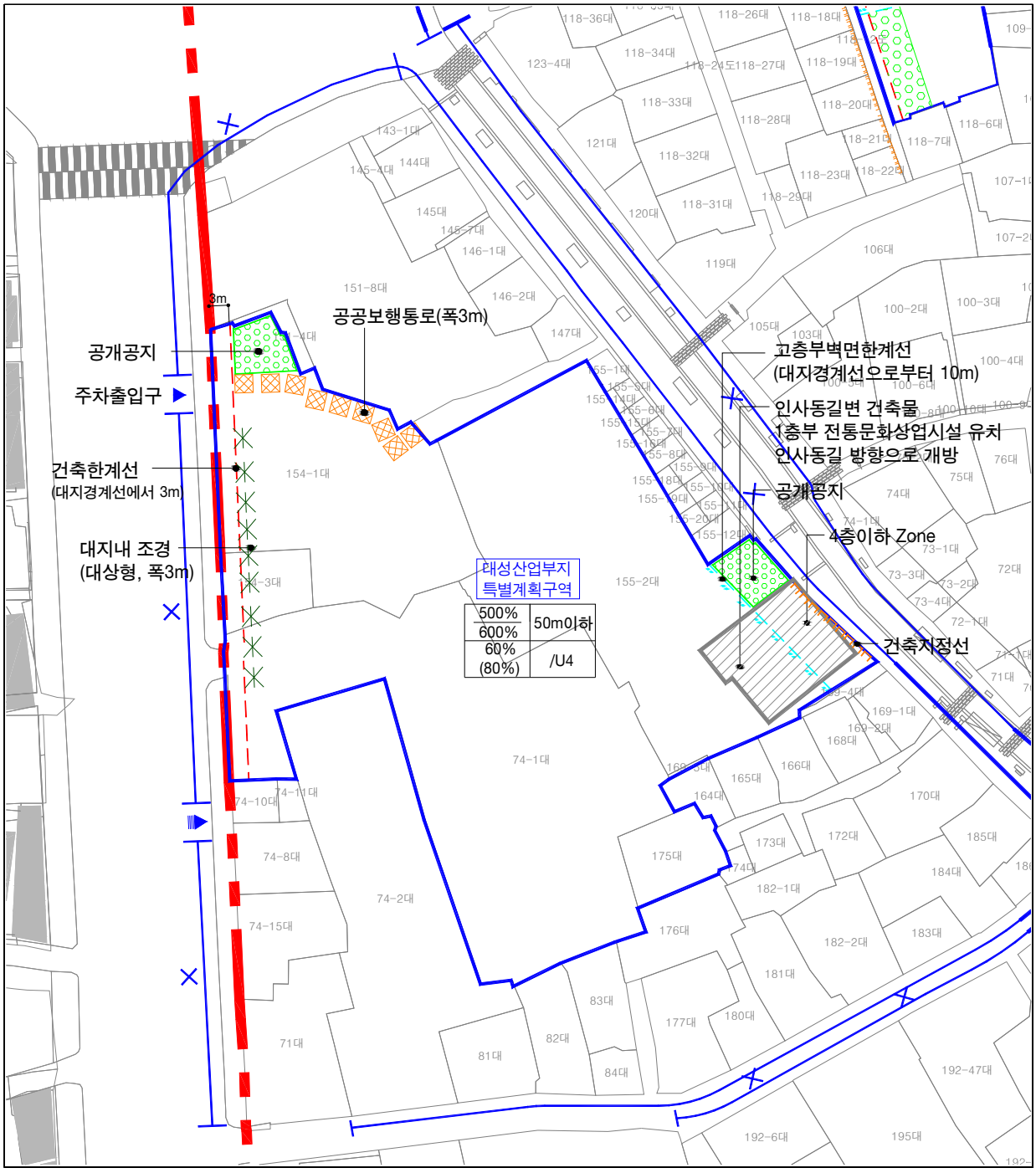
대성산업부지
특별계획구역 계획지침도

N

scale 1:1,000

0 5 10 30m

☐ 계획지침도(변경)



범례

지구단위계획구역	건축지정선	주차출입구
특별계획구역	건축한계선	공동주차출입구
지적선	고층부벽면한계선	차량출입금지구간
획지계획선	공개공지	공공보행통로
		대지안의 조경(대상형)

기준용적률 허용용적률	높이
건폐율	권장용도 불허용도

※ ( )는 완화가능 범위임

인사동
제1종지구단위계획

대성산업부지
특별계획구역 계획지침도

N

scale 1:1,000

0 5 10 30m

(5) 쌈지 [(구)영빈가든부지] 특별계획구역

※ 본 『쌈지 [(구)영빈가든부지] 특별계획구역』에 대한 내용은 지난 2005년 5월 26일 『인사동 제1종지구단위계획구역 내 영빈가든부지 특별계획구역 변경 및 세부개발계획 결정(서울특별시 고시 2003-125호)』을 통해 기결정된 사항들로서, 본 지구단위계획 재정비에서 계획내용의 변경은 없으나, 향후에도 본 지구단위계획을 통해 원활하게 관리될 수 있도록 일부 용어 및 도면의 표현방법을 수정하여 기재함.

☐ 지정목적

- 12개의 작은 가게가 전통문화업종을 유지하며 형성되어 있으나 최근(2001.4) 화재로 인해 시급한 정비가 필요함
- 위치적 중요성과 인사동의 상징성을 살리기 위해 특별계획구역으로 지정 관리하고자 함

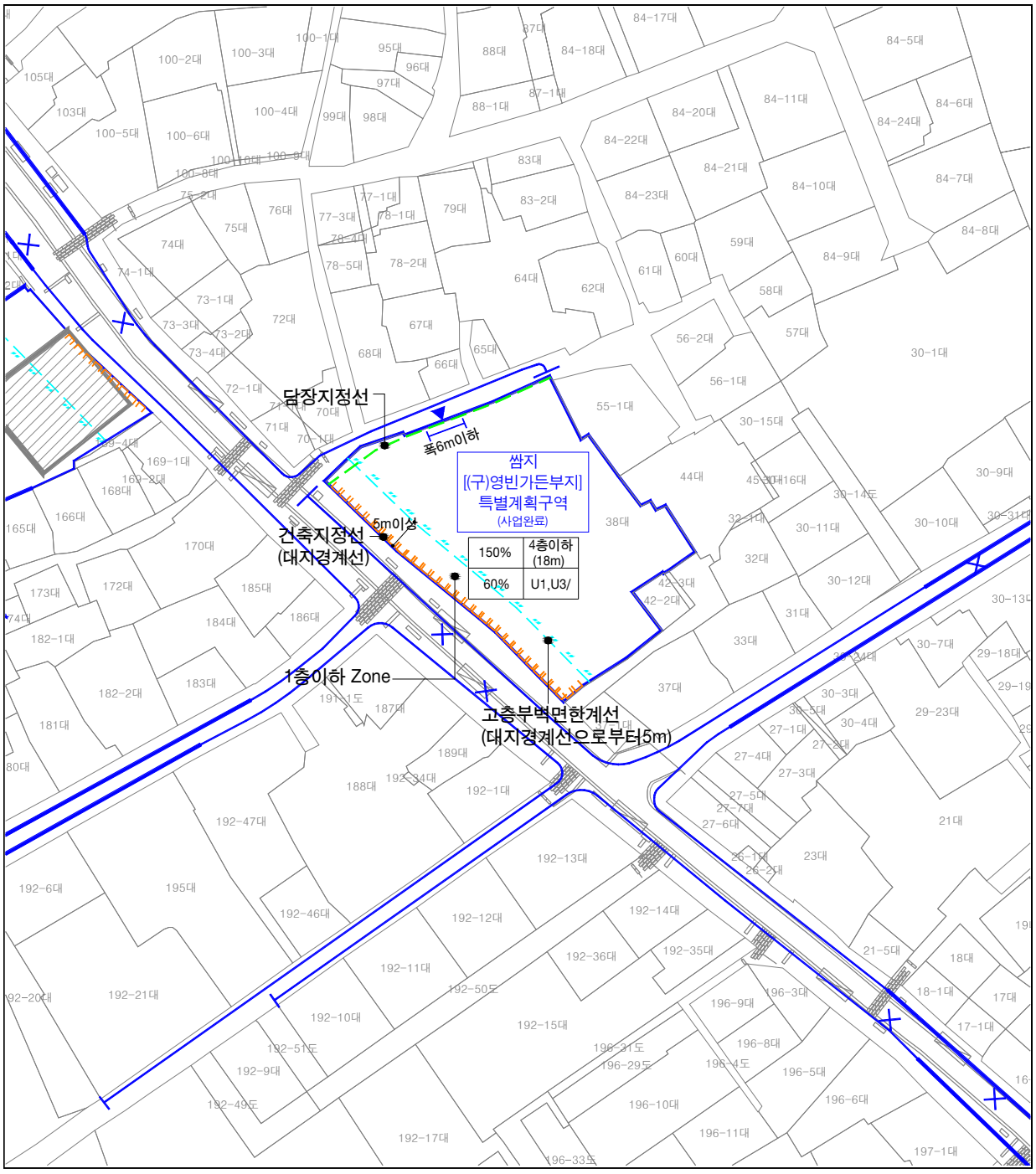
☐ 위치 및 면적

- 위치 : 관훈동 50번지 일대
- 면적 : 1,503.2㎡

☐ 계획지침 (변경 없음)

구 분	계 획 내 용 (세부개발계획 기결정내용)		비고
개발방향	• 인사동길의 가로연속성 유지 (건축지정선) • 작은가게들의 스케일 유지 • 전통문화업종 유지 (지정용도) • 마당의 유지		
용 도	• U1(지정용도) / 지하층 U3(지정용도) 적용		
건폐율	• 건폐율 : 60% 이하		
용적률	• 용적률 : 150% 이하		
높 이	• 최고층수 : 4층(18m) 이하		
저층 Zone	• 인사동길변 1층(5m) 이하 (대지경계선으로부터 폭 5m 후퇴)		
건축선	건축지정선	• 인사동길변 건축물 1층부 대지경계선에 접하여 지정	
	고층부 벽면한계선	• 인사동길변 대지경계선으로부터 5m후퇴(2층이상 부분)	
담장지정선	• 대상지 북측 이면도로변 (전통문양 및 형태를 고려한 담장계획) • 종전 지정된 위치에서 소방도로확보 등을 위해 일부 후퇴하여 설치		
마당조성	• 기존 조경공간 위치에 마당조성 • 인사동길변 주출입구와 남측변 이면도로로부터 자연스러운 진입이 유도될 수 있도록 배치 • 대지면적의 20%이상 조성 • 조성된 마당은 서울시 건축조례 제20조의 대지안의 조경 면적에 산입		
옥외광고물	• 인사동길변 1층 상점건물에 대해서만 옥외광고물 설치 • 단, 공연 및 전시회 등과 관련한 철거가능 광고물을 인사동길변으로 설치하며, 해당 광고물의 기준은 서울특별시옥외광고물관리조례에 따름		
차량동선	• 지하주차장 출입구는 전면도로측 대지경계선에서 3m이상 이격 • 주차장 출입구의 설치위치를 기존의 건물정면에서 북측 이면도로로 변경하여 보차분리 할 수 있도록 계획함 • 지하2층 주차장에 18대 설치		
차량출입 허용구간	• 대상지 북측변 이면도로를 통해 진입토록 함 (출입구 폭 5m 이상)		※세부개발계획 수립 시 대지전체에 차량출입을 금지할 경우 주차장 설치기준 완화 및 주차장 설치의무 면제가 가능함
도로확폭	• 대상지 북측변 이면도로에 대한 이면부 서비스 도로의 확보를 위해 폭4m의 소방도로를 제공		
기타사항	• 부설주차장 설치대수의 2%(1대)를 장애인 전용주차장으로 구분하여 설치함 • 주차출입구의 근거리에 설치하여 차량의 간섭 가능성이 적고 이동로를 바닥면에 표시하여 유도가 가능하도록 계획함		

☐ 계획지침도



범례

- 특별계획구역
- 건축지정선
- 주차출입구
- 지적선
- 고층부벽면한계선
- 차량출입금지구간
- 획지계획선
- 담장지정선

용적률	높이
건폐율	권장용도 / 불허용도

인사동

제1종지구단위계획

쌈지[(구)영빈가든부지]
특별계획구역 계획지침도
(사업완료)

N

scale 1:1,000

0 5 10 30m

라. 특별계획구역 내 인센티브에 관한 사항

(1) 용적률 인센티브

□ 용적률 인센티브(기정)

내용 / 항목	적 용 대 상	인센티브 적용
용도에 관한 사항	• 지정용도의 준수	기준용적률 × 0.05
획지내 공지에 관한 사항	• 공개공지 위치 및 규모 지정사항 준수	기준용적률 × 0.03
	• 인접대지와 연접공지 공동조성	기준용적률 × 0.03
	• 대지안의 조경(대상형) 조성시	{(제공면적/대지면적)×기준용적률}
보행동선에 관한 사항	• 공공보행통로 조성시	{(제공면적/대지면적)×기준용적률}
	• 지하철 및 지하공간으로의 입체연결시	기준용적률 × 0.05
주차 및 차량동선에 관한 사항	• 인접대지와 공동으로 주차출입구 설치시	기준용적률 × 0.01
	• 공용주차장의 설치 (주차장 설치 하한기준 × 0.1 이상)	(추가조성주차대수/법정주차대수) ×100
건축물 배치에 관한 사항	• 건축지정선의 준수	기준용적률 × 0.05
	• 고층부 벽면한계선 준수시	기준용적률 × 0.05
	• 벽면한계선의 준수	기준용적률 × 0.01
건축물 외관에 관한 사항	• 1층부 형태규제 준수시	기준용적률 × 0.01
	• 야간경관조명 설치시	기준용적률 × 0.01
환경친화적 건축물에 관한 사항	• 리모델링 (건축물외관규제준수시)	기준용적률 × 0.01
기타사항	• 지하콘코스에 장애인용 엘리베이터 설치시	기준용적률 × 0.1

※ 용적률 완화범위 = 기준용적률 + 인센티브합계비율 ≤ 법정허용용적률 (600%)
※ 공공시설기부채납에 따른 용적률 완화기준 : {(1+0.3×제공비율)/(1-제공비율)}×허용용적률
(서울시 도시계획조례 시행규칙 제3조 ①항 제2호의 규정 준용[2002년 연혁 조례]
※ 공공시설기부채납에 따른 용적률 완화범위 = 기준용적률 + 인센티브합계비율 + 기부채납비율에 따른 용적률완화비율 ≥ 법정허용용적률 (600%)

❑ 용적률 인센티브(변경)

항목	세분		완화기준	비고
건축물 용도	지정용도	규제	기준용적률× (지정용도 면적/주차장을 제외한 건축연면적) × 0.1이내	
대지내 공 지	공개공지	유도	기준용적률 × [(설치면적-의무면적) / 대지면적] × a이내	•피로티 구조 a=0.3 •개방형 구조 a=0.5
	침상형 공지	유도	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × a이내	•침상형 구조 a=0.5
	건축지정선/ 건축한계선	규제	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × a이내	•건축한계선 a=0.2 •건축지정선 a=0.4
대지내 통 로	공공보행통로	규제	기준용적률 × (조성면적/대지면적) × a이내	•피로티 구조 a=0.2 •개방형 구조 a=0.4 ※지하 공공보행통로는 지하철, 지하광장, 지하보도와 연계 시 부여
주차 및 차량동선	공동주차통로 및 출입구	규제	기준용적률 × 0.01이내	
	공용주차장의 설치	유도	기준용적률 × 0.02이내	•주차장설치 하한기준 x 0.1이상 설치 시
건축물내 공공시설 제공시	건물내 공공시설 설치	유도	기준용적률 × 0.03이내	•건물내 일정공간을 공공에 사용권(구분지상권)으로 제공할 경우
환 경 친화적 건축물	자연지반 보존	의무	기준용적률 × (자연지반보존면적/대지면적) × 0.1이내	
	옥상녹화	의무	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 0.05이내	•서울시 보급형 옥상녹화기준 준수시
	중수도시설 설치	의무	기준용적률 × 0.02이내	•총 사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용 •관련법상 의무시설인 경우 제외
	빗물이용시설 설치	의무	기준용적률 × 0.02이내	•빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상 설치
	녹색주차장	의무	기준용적률x(설치면적/대지면적)으로서 기준용적률× 0.02이내	•서울시기준(녹색주차장 활성화계획) 준수시
	신 · 재생에너지시설	의무	기준용적률 × 0.02이내	•건축공사비의 1%이상 또는 총 에너지 사용량의 1%이상 부담하는 경우
	에너지 절약계획 도입 1등급	의무	기준용적률 × 0.03이내	•에너지절감율 33.5%이상, 에너지성능지표 81점 이상, 친환경건축물인증 85점 이상
	에너지 절약계획 도입 2등급	의무	기준용적률 × 0.02이내	•에너지절감율 23.5%~33.5%미만, 에너지성능지표 74~81점 미만, 친환경건축물인증 75~85점 미만
도시경관 개선	옥외광고물	유도	기준용적률 × 0.02이내	•옥외광고물 지침 중 권장사항 준수시
	야간경관조명	유도	기준용적률 × 0.02이내	•야간경관조명에 관한 권장사항 준수시
	1층부 형태	규제	기준용적률 × 0.01이내	•일반계획구역 지침 제21조 준수시
	벽면한계선	규제	기준용적률 × 0.01이내	
	고층부 벽면한계선	규제	기준용적률 × 0.01이내	
	건축물외관 우수디자인	유도	기준용적률 × 0.05이내	•설계경기 방식에 의하여 건축설계를 실시하는 경우
	지하철 및 지중화시설 건물 내 설치	유도	기준용적률 × 0.03이내	•지하철 및 지중화관련 시설물을 건물내부 또는 대지내 설치시

주) 1. 용적률 완화범위 = 기준용적률 + 인센티브 합계비율 ≤ 법정허용용적률 (600%)
2. 공공시설기부채납에 따른 용적률 완화기준 : 허용용적률×(1+1.3×가중치×α) 이내 또는 기준용적률×(1+1.3×가중치×α) 이내 (서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 ①항 제2호의 규정 준용)
3. 공공시설기부채납에 따른 용적률 완화범위 = 기준용적률 + 인센티브합계비율 + 기부채납비율에 따른 용적률완화비율 ≥ 법정허용용적률 (600%)
4. 대지내 공지에 관한 인센티브 부여 시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 아니하며, 미관지구 건축선후퇴로 확보된 공지에 대해서는 인센티브를 제공하지 않으며, 그 외 추가 건축선 후퇴부분은 인센티브 적용 가능
5. 옥상녹화 면적은 대지면적의 20%까지만 허용하며, 법정 조경으로 산입된 면적은 제외
6. 구분지상권 제공이란 건축물내 일부 공간에 공연장, 전시장 등을 설치하고 공공에 사용권(구분지상권)을 제공하는 것을 말함. 이 경우 사용범위 등에 대하여는 입안권자 등과 사전협의하여야 함
7. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 의무형 인센티브는 100분의 20이상, 규제형과 유도형 인센티브 합은 100분의 80 이내로 함
8. 의무형 인센티브인 환경친화적 건축물 항목은 해당 인센티브의 100분의 20에 미달하는 경우에도 유도형과 규제형 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 의무형 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않음
9. 유도형 인센티브 항목이 두가지 이상인 경우 한 항목의 유도형 인센티브 계획 용적률은 해당 유도형 인센티브량의 100분의 50이내에서 적용하도록 함.
10. 규제형 인센티브 계획용적률은 해당 허용용적률 인센티브량의 100분의 50을 초과할 수 없으며, 본 기준을 초과하여 계획용적률이 산출된 경우에는 지구단위계획도상의 규제사항은 건축계획에 반영하여야 함.

□ 건폐율 인센티브(신설)

구분	건폐율	건폐율 완화기준	비고
• 덕성학원부지 특별계획구역 • 건국대학교부지 특별계획구역 • 대성산업부지 특별계획구역	60%	• 30m이하 건축시 80%까지 완화	• 건폐율 완화를 통해 주변지역과 조화되는 높이계획 유도

※ 건폐율 인센티브를 받는 경우에도 용적률 계획을 중복 적용함.

4 경미한 사항에 관한 계획

□ **국토의계획및이용에관한법률 시행령 제25조제4항 및 서울특별시 도시계획조례 제68조 등의 규정에 의한 지구단위계획의 경미한 사항(구청장 위임사항)**

1. 지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시계획시설에 대한 변경결정으로서 영 제25조제3항 각호의1에 해당하는 변경인 경우
2. 가구(영제48조제4호의 규정에 따른 별도의 구역을 포함한다.)면적의 10퍼센트 이내의 변경인 경우
3. 획지면적의 30퍼센트 이내의 변경인 경우
4. 건축물 높이의 20퍼센트 이내의 변경인 경우
5. 영 제46조제7항제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우
6. 건축선(건축한계선, 건축지정선, 벽면지정선 등을 포함한다)의 1미터 이내의 변경인 경우
7. 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우
8. 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우. 다만, 당해 지구단위계획으로 결정권자를 시장으로 지정한 경우는 제외한다.
9. 지구단위계획구역 면적의 5퍼센트 이내의 변경 및 동 변경 지역안에서의 지구단위계획의 변경
10. 법 제52조제1항제7호에 따른 교통처리계획 중 주차장출입구·차량출입구·보행자출입구의 위치변경(신설, 폐지를 포함한다)
11. 지하 또는 공중공간에 설치할 시설물의 높이·깊이·배치 또는 규모
12. 대문·담 또는 울타리의 형태 또는 색채
13. 간판의 크기·형태·색채 또는 재질
14. 장애인·노약자 등을 위한 편의시설계획
15. 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획
16. 생물서식공간의 보호·조성·연결 및 물과 공기의 순환 등에 관한 계획
17. 공개공지, 보행전용통로, 보차혼용로 등 대지내 공지 위치 변경(신설, 폐지를 포함한다.)
18. 특별계획구역의 세부개발계획 결정 및 변경에 관한 사무(시장이 건축허가 또는 사업승인대상이 아닌 경우, 지구단위계획 지침의 수정이 없는 경우에 한함)

※ 2번부터 4번까지의 규정 및 9번의 경우에는 2회 이상 나누어 변경하는 때에는 총 변경되는 합을 말함.

※ 관련규정의 변경 시에는 그에 따름.

□ **지구단위계획에서 정하는 경미한 사항(구청장 권한위임사항)**

19. 해당구역별 최대개발규모를 10퍼센트 이내에서 초과하는 경우