

지구단위계획 시행지침

- | | |
|--------------------|-----|
| ① 민간부문 지구단위계획 시행지침 | 77 |
| ② 공공부문 지구단위계획 시행지침 | 116 |

1 민간부문 지구단위계획 시행지침

제1장 총칙

제1조 (목적)

본 제1종지구단위계획 시행지침(이하 “지침”이라 한다)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의 규정에 의하여 작성되는 『인사동 제1종지구단위계획 구역 및 계획 변경(재정비)결정 및 운현궁 제1종지구단위계획구역 변경결정(이하 인사동 제1종지구단위계획 재정비)』의 민간부문 및 공공부문에 대하여 적용하며, 이의 시행을 위하여 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 지구단위계획 결정도에 표시되지 아니한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조 (지침적용의 기본원칙)

- ① 이 지침에서 별도로 언급하지 않은 사항은 제반 관련법규나 관련조례에 따른다.
- ② 이 지침에서 말하는 「계획지침」이라 함은 인사동 제1종지구단위계획 재정비 중 도시관리계획으로 결정하는 「도시관리계획결정조서 및 결정도」에 언급된 사항을 말한다.
- ③ 이 지침에서 제시하는 예시도는 그 지침이 추구하는 계획목표나 방향에 대한 설명을 나타낸다.
- ④ 지구단위계획 지침의 내용이 해당법규 및 관련지침의 제정·개정 또는 변경에 따라 그 내용과 지구단위계획 지침의 내용이 서로 다를 경우에는 제정·개정 또는 변경되는 해당법규 및 관련지침을 우선하여 적용하며 그 범위 안에서 지구단위계획 지침의 내용을 따르도록 한다.
- ⑤ 획지 상호간 분할·합병 또는 획지계획의 해제·조정에 의해 획지에 서로 상이한 지침이 적용될 경우 건축물의 획지·용도 및 규모에 대한 사항은 전면도로가 가장 넓은 획지에 적용되는 지침을 적용함을 원칙으로 하고 대지내 공지, 주차출입구 등 획지계획과 연동되는 계획내용은 지구단위계획 변경결정권자가 해당하는 당해 도시계획위원회 심의를 받아 변경 또는 조정토록 한다.
- ⑥ 본 지구단위계획 지침 중 민간부문 지구단위계획 시행지침에 명시된 사항에 대해서는 민간시행자가 사업시행을 추진하고, 공공부문 지구단위계획 시행지침에 명시된 사항에 대해서는 공공이 사업을 추진하는 것을 원칙으로 한다. 단, 민간부문사업 시행중 공공부문의 사항을 준수하여야 하는 부문에 대해서는 공공부문 지구단위계획 시행지침 사항을 준용하여야 한다.

제3조 (용어의 정의)

본 지침에서 사용되는 용어의 정의는 다음과 같다. 다만, 다음 항에서 정의되지 않은 용어로서 해당 법규에서 정의된 용어는 그에 따르며, 기타용어는 관습적인 의미로 해석한다.

- ① “지구단위계획구역”이라 함은 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말하며, 별도의 명시가 없는 한 『인사동 제1종지구단위계획 재정비』를 통해 결정된 구역 전체를 말한다.
- ② “구역”이라 함은 지구단위계획구역 내에서 지구단위계획의 목적을 효과적으로 달성하기 위해 세분화한 일단의 지역적 범위를 말한다.
- ③ “일반계획구역”이라 함은 지구단위계획구역 내에서 특별계획구역에 포함되지 않은 구역을 말한다.
- ④ “특별계획구역”이라 함은 지구단위계획구역 내 대규모 대지, 나대지, 기타 특별한 관리가 필요하다고 인정되어 별도의 구역으로 구분한 일단의 지역적 범위를 말한다.
- ⑤ “평균대지면적”이라 함은 지구단위계획에서 구분한 구역 내 대지면적의 상하위 5%를 제외한 평균값을 말한다.
- ⑥ “최대개발규모”라 함은 지구단위계획에서 구분한 각 구역 내 평균대지면적의 2배값으로, 지구단위계획구역 내에서 합필 또는 공동개발 등을 통하여 건축물을 건축하고자 하는 대지면적의 최고한도를 말한다.
- ⑦ “공동개발”이라 함은 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하여 건축함을 말한다.
- ⑧ “과소필지”라 함은 필지면적이 80㎡ 미만인 필지를 말한다.
- ⑨ “획지계획”이라 함은 지구단위계획에서 하나의 대지로 개발할 수 있는 일단의 건축가능 범위를 말한다.
- ⑩ “기 공동건축”이라 함은 둘 이상의 필지에 하나 또는 동일 건축물이 이미 건축되어 있는 것으로, 건축물관리대장에 동일 건축물로 명기되어 있거나 현재 동일용도로 이용되고 있는 경우에 한한다.

- ⑪ “지정용도”라 함은 특정 목적을 위하여 지정된 용도를 말하며, 지정된 용도 이외의 용도는 불허함을 원칙으로 한다.
- ⑫ “1층지정용도”는 해당 건물의 1층부에 적용되는 용도를 말하며, “전층지정용도”라 함은 해당 건물의 전체에 적용되는 용도를 말한다.
- ⑬ “1층불허용도”는 해당 건물의 1층부에 설치할 수 없는 용도를 말하며, “전층불허용도”라 함은 해당 건물의 전체에 설치할 수 없는 용도를 말한다.
- ⑭ “건폐율 완화”라 함은 국토의계획및이용에관한법률시행령 제46조 제4항에 의거하여, 동법 시행령 제84조에 규정된 범위 안에서 따로 정한 건폐율의 완화를 말한다.
- ⑮ “용적률”이라 함은 최대개발가능 용적률을 말하며, 도시계획조례에서 정하는 당해 용도지역의 용적률 기준에 의해 정한 용적률을 말한다.
- ⑯ “최고층수”라 함은 당해 대지에 건축할 수 있는 최대층수를 말한다.
- ⑰ “최고높이”라 함은 당해 대지에 건축할 수 있는 최대높이를 말한다.
- ⑱ “건축선 후퇴의무 완화”라 함은 건축법 제2조 제11호 및 동법 제46조의 건축선 후퇴의무에 대한 완화를 말한다.
- ⑲ “건축한계선”이라 함은 그 선을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출할 수 없는 선을 말한다.
- ⑳ “건축지정선”이라 함은 건축물의 외벽을 가지런히 하기 위하여 그 위치를 지정한 선을 말한다.
- ㉑ “벽면한계선”이라 함은 건축물의 1층 또는 특정층에 있어 벽면의 위치가 넘어서는 안되는 선을 말한다.
- ㉒ “담장지정선”이라 함은 지구단위계획에서 별도로 정한 담장의 설치의무구간을 말한다.
- ㉓ “1층 전면부”라 함은 주요 가로변에 면한 건축물의 1층부를 말한다.
- ㉔ “원색계열”이라 함은 한국표준산업규격(KS)의 만셀표색계에서 분류한 10원색을 기준으로 설정한 색상을 말한다.
- ㉕ “근대건축물 보존”이라 함은 대상지 내 근대적 양식의 건축물로서 그 보존의 가치가 있다고 판단되는 건축물의 외형을 보존하는 것을 말한다.
- ㉖ “공개공지”라 함은 건축법 제43조, 건축법시행령 제27조의2 및 서울특별시 건축조례(이하 “건축조례”라 한다) 제22조 규정에서 정의하는 공지를 말한다.
- ㉗ “대지안의 조경(대상형)”이라 함은 건축조례 제20조에서 정의하는 대지안의 조경으로서 일반대중에게 상시 개방하고 가로와 연결하여 보행자들의 휴게공간 및 대기공간을 제공하기 위한 조경공간을 말한다.
- ㉘ “공공보행통로”라 함은 대지 안에 개방된 공간으로 일반인이 보행로로 이용할 수 있도록 조성한 통로를 말한다.
- ㉙ “주차출입구”라 함은 대지내에서 도로로의 차량출입구를 당해 방향으로 설치하는 것을 말한다.
- ㉚ “공동주차출입구”라 함은 둘 이상의 대지에 주차장 출입을 위하여 공동으로 설치하여 사용하는 차량출입구를 말한다.
- ㉛ “차량출입금지구간”이라 함은 지정된 구간에 있어서 주차를 위한 차량의 출입이 허용되지 않는 구간을 말한다.
- ㉜ “주차장 설치기준 완화 및 주차장 설치의무 면제구역”(이하 “주차장 설치기준 완화구역”이라 한다)이라 함은 「국토의계획및이용에관한법률」 제52조 제3항 및 동법 시행령 제46조 제6항에 의하여 차 없는 거리의 조성, 보행자전용도로의 지정, 차량의 출입을 금지하는 경우 주차장법 제19조 제3항의 규정에 의한 주차장 설치기준 완화와 동법 제19조 제5항 및 동법 시행령 제8조 제1항에 의하여 주차장 설치의무를 면제하는 구역을 말한다.
- ㉝ “옥상녹화”라 함은 각종 구조물들로 인한 경관악화를 완화하고, 생태적인 환경을 조성하기 위하여 인공지반 상부에 녹화하는 것을 의미하며, 필요에 따라 일반인이 사용할 수 있는 휴게 및 편의시설 등을 조성한 공간을 말한다.
- ㉞ “생태면적률”이라 함은 공간계획 대상면적 중 ‘자연순환기능’을 가진 토양의 면적비를 말한다.
- ㉟ “신·재생에너지시설”이라 함은 석유·석탄·원자력 또는 천연가스가 아닌 에너지로서 기존의 화석연료를 변환시켜 이용하거나 햇빛·물·지열·강수·생물유기체 등을 포함하는 재생 가능한 에너지를 변환시켜 이용하는 에너지를 공급하는 시설을 말한다.
- ㊱ “개방화장실”이라 함은 당해 건물의 점포를 방문하지 않는 일반인이 자유롭게 이용할 수 있는 무료화장실을 말한다.
- ㊲ “(가칭)인사동 가구기 운영위원회”라 함은 지역환경의 개선을 위한 주민협정의 제정 및 변경, 주민협정으로 정하는 환경개선 프로그램의 홍보 및 설천, 지도 등의 기능을 담당하는 지역주민의 대표로 구성된 기구를 말한다.
- ㊳ “주민협정”이라 함은 상점가의 활성화 및 고도이용을 목적으로 지속적으로 변화하는 지역의 특성 및 환경을 고려하여 주민 스스로 건축물에 대한 가이드라인 및 주민이 참여하는 환경개선 프로그램 등을 별도로 정하여 운영하는 사항을 말한다.

제2장 일반계획구역 시행지침

제1절 가구 및 획지에 관한 사항

제4조 (단위대지)

지구단위계획구역 내에서 건축할 경우 다음 각 호의 1에 해당하는 대지를 단위로 건축하여야 한다.

- ① 획지계획에 의해 하나의 대지로 정해진 일단의 필지
- ② 획지계획에 의해 하나의 대지로 정해진 범위 내 개별 필지
- ③ 획지계획이 수립되지 아니한 경우 개별필지 및 최대개발규모 범위 내 일단의 필지

제5조 (최대개발규모)

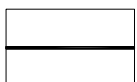
- ① 지구단위계획구역 내에서는 '대지규모 기준표'에서 제시하는 구역별 최대개발규모의 범위내로 건축하여야 한다.
- ② 최대개발규모의 변경이 필요한 경우에는 도시관리계획 변경절차를 거쳐 변경하여야 한다.
- ③ 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 최대개발규모의 범위를 초과하여 건축할 수 있다.
 1. 특별계획구역
 2. 기존의 대지규모가 최대개발규모를 초과할 경우
 3. 하나의 대지로 사용하고 있는 경우 (기 공동건축)

☐ 대지규모 기준표

구분	적용대상		평균 대지면적	계획내용
최대개발규모	인사동길 및 태화관길 주변구역	M-1	160 m ²	320 m ² 이하
		M-2	-	414 m ² 이하
	한옥관리구역	I	120 m ²	240 m ² 이하
	소가로구역	S-1 (동측)	110 m ²	220 m ² 이하
		S-2 (서측)	250 m ²	500 m ² 이하
		S-3 (우정국로변)	320 m ²	640 m ² 이하
	기개발구역	D	1,030 m ²	2,060 m ² 이하
	간선가로변	O	880 m ²	1,760 m ² 이하

제6조 (공동개발의 제한)

- ① 본 지구단위계획에서 지정한 구역간 또는 획지간의 공동개발은 원칙적으로 불허한다.
- ② 「인사동길 및 태화관길 주변구역」 및 「한옥관리구역」 내에서 최대개발규모 범위 내 획지계획의 변경은 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 결정하여야 한다.
- ③ 단, 「인사동길 및 태화관길 주변구역」 및 「한옥관리구역」 내 과소필지의 경우 구역별 최대개발규모 이내의 범위에서 구도시계획위원회의 심의를 거쳐 공동개발을 허용할 수 있다.
- ④ 「인사동길 및 태화관길 주변구역」과 「한옥관리구역」을 제외한 「소가로구역」, 「기개발구역」, 「간선가로변구역」에서의 공동개발은 최대개발규모 이내의 범위에서 구도시계획위원회의 심의를 거쳐 허용한다.
- ⑤ 기 공동건축된 동일소유자 필지는 2필지 이상의 공동개발이 가능하며, 이 경우 별도의 심의를 거치지 않아도 된다.
- ⑥ 도면표시



획지선

제2절 건축물의 용도 및 규모에 관한 사항

제7조 (지정용도)

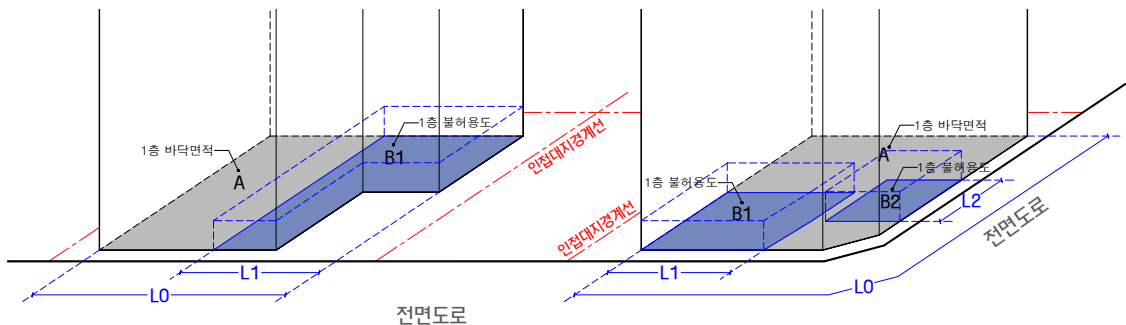
- ① 인사동길 및 태화관길 주변구역의 건축물 1층부에는 '용도분류표' U1에서 열거한 1층지정용도의 세부용도에 한하여 용도를 설치할 수 있다.
- ② 인사동길 및 태화관길 주변구역의 건축물 1층부를 제외한 2층이상 층(지하층 포함)(U1), 소가로 구역 S-1, S-2의 건축물 전층(U2)과 한옥관리구역의 건축물 전층(U3)에는 '용도분류표'에서 열거한 지정용도의 세부용도에 한하여 용도를 설치하여야 한다.
- ③ 위에 분류한 U1, U2, U3의 세부용도와 유사한 용도에 대하여는 구 도시계획위원회(필요시 별도의 소위원회 운영가능)의 자문을 거쳐 인정 가능하며, 향후 문화지구의 권장용도 변경 시에는 구 도시계획위원회의 자문을 거쳐 세부용도에 포함 가능하다.
- ④ 도면표시

	지정용도

제8조 (불허용도)

- ① 소가로구역 S-3, 기개발구역 및 간선가로변구역(U4)에서는 '용도분류표'에 열거한 용도는 설치할 수 없다.
- ② 단, 전층불허용도 중 공동주택의 경우 주상복합을 제외하며, 주상복합건축물의 건축시 저층부 4개층은 U2(단, 주거제외)의 용도를 설치하여야 한다.
- ③ 지하층의 경우 전층불허용도를 적용한다.
- ④ 가로환경 비활성화용도의 세부시설기준은 해당 용도의 바닥면적의 합이 1층 바닥면적을 기준으로 제시된 기준을 초과하지 아니하여야 하며 동시에 가로변에서 건물의 외벽으로 수평으로 투영되는 외벽길이의 합을 기준으로 제시된 기준을 초과하지 아니하여야 한다.

□ 불허용도 세부시설기준



※ 1층 불허용도에 해당하는 세부시설기준

- ①
$$\frac{\text{불허용도 시설별 바닥면적의 합}(B1+B2+\dots)}{\text{1층 바닥면적}(A)} \geq \text{계획지침에서 정한 면적 비율}$$
- 또는
- ②
$$\frac{\text{불허용도시설의 가로변에 면한 길이의 합}(L1+L2+\dots)}{\text{가로변에 면한 1층의 외벽길이}(L0)} \geq \text{계획지침에서 정한 길이 비율}$$

⑤ 도면표시

	불허용도

□ 지정용도(변경)

도면 표시	위치	구분	건축법상용도분류		세부용도
U1	인사동길 및 태화관길 주변구역 (M)	1층 지정 용도 [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 지정 용도 (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 지정 용도	U1-B에서 다루는 용도		
U3	한옥 관리구역 (I)	전층 지정 용도	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 운영 가능)의 자문을 거쳐 인정 가능하며, 문화지구의 권장용도 변경 시에는 구 도시계획위원회의 자문을 거쳐 세부용도에 포함 가능함.

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

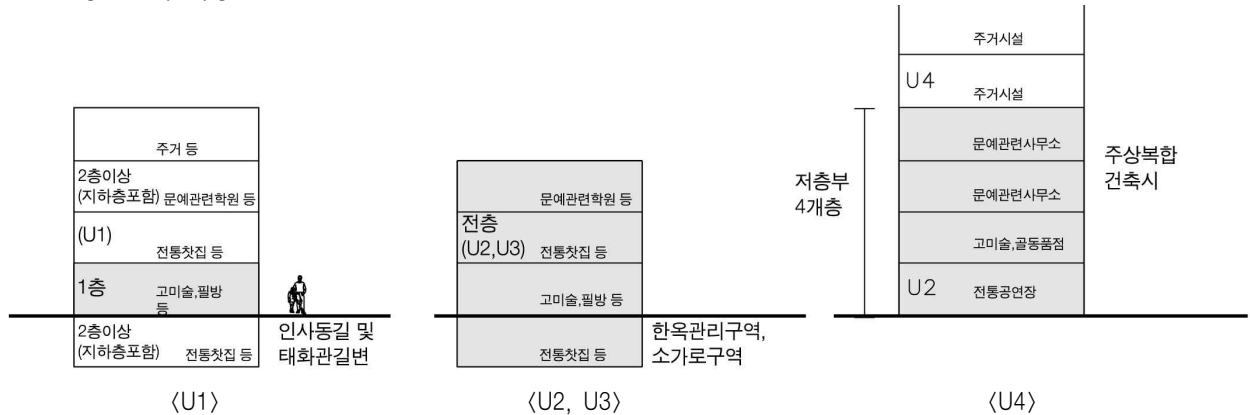
- 1) 고미술(골동품점): 고미술품의 매매점은 전적, 고문서, 서화 및 탁본류와 조각, 도자기 및 기타공예품류, 민속자료 및 기타 문화재와 우리나라, 동양 및 서양 준골동품이나 모조품으로서 기타 준골동품등을 취급하는 업종을 말함.
- 2) 필방/지업사: 필방은 서예와 동양화에 사용되는 붓, 벼루, 먹, 연적 등을 주로 판매하는 곳이며, 지업사는 각종 형태의 전통종이를 판매하는 곳을 말함.
- 3) 공예품: 공예품은 과거에서 전승된 기술과 생산방법, 또는 현대에 새로이 개발된 기술, 기법, 재료 등을 이용해 만들어진 것으로서 예술적, 장식적, 실용적 특성을 지니며 일반 대중들이 두루 사용하는 생활용품, 장식품, 기호품 등을 총칭하는 것으로 이러한 품목들을 제작·판매하는 업종을 말함.
- 4) 생활한복: 생활한복 판매점은 전통적 또는 민속적인 의상과 한복의 개인 맞춤형이나 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: 찻죽, 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 장소로 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.

□ 불허용도(변경)

도면 표시	위치	구분	세부용도
U4	소가로구역 (S-3) 기개발구역 (D) 간선가로변 구역 (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(건지동 111번지외 1필지), 동헌필방 부지(공평동 5번지외 2필지)의 경우 별도지침 참조

□ 용도계획 적용예시



제9조 (용도변경에 관한 사항)

- ① 본 지구단위계획구역 내 모든 건축물의 용도변경에 관한 사항은 건축법 제19조 및 건축법시행령 제14조의 규정에도 불구하고 본 지침 제7조 내지 제8조에서 정한 용도분류표에 적합해야 한다. 용도분류표의 내용을 변경할 경우 도시계획 결정절차를 거쳐야 한다.
- ② 용도변경 시 용도의 적합여부와 유사용도의 허용여부는 구 도시계획위원회(필요시 별도의 소위원회 운영가능)의 자문을 거쳐 결정한다.

제10조 (건폐율 완화)

- ① 해당구역별 건폐율은 관련법령에서 정하는 용도지역별 건폐율 규정에도 불구하고 계획지침에서 정하는 건폐율계획을 따른다.
- ② 제①항의 규정에 의하여 다음과 같은 경우에는 '건폐율 완화 기준표'에 따라 차별화된 건폐율 완화를 적용받을 수 있다.

□ 건폐율 완화 기준표

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%	-	

- ③ 단, 기개발 구역내 농협부지 및 동헌필방 부지의 경우 「지침 제24조(근대건축물 보존)」의 사항을 준수하여야 하며, 이 경우 허용 건폐율을 80%로 완화 적용받을 수 있다.
- ④ 인사동 지구단위계획구역안에서 한옥(한식기와, 목구조)을 신축할 경우 건폐율을 80%로 완화 적용받을 수 있다. 단, 한옥이 건축면적의 70% 이상을 차지할 경우에만 적용하도록 한다.
- ⑤ 건폐율 완화기준의 변경이 필요한 경우에는 도시관리계획 변경절차를 거쳐 변경하여야 한다.
- ⑥ 도면표시

건폐율	

건폐율

제11조 (용적률)

- ① 도시계획조례 제55조 제1항 8호의 기준에 의한 일반상업지역내 용적률은 800% 이하이나, 인사동 지구단위계획구역은 사대문안 지역으로 600%를 개발가능 용적률로 적용한다.
- ② 허용용적률의 변경이 필요한 경우에는 도시관리계획 변경절차를 거쳐 변경하여야 한다.
- ③ 도면표시

용적률	
	용적률

제12조 (건축물의 높이)

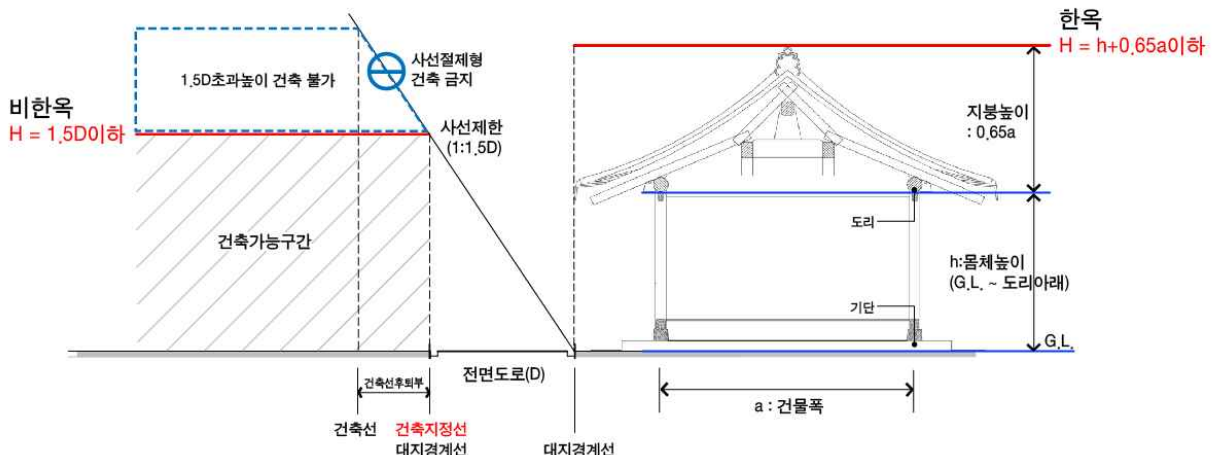
- ① 지구단위계획구역 내에서는 '건축물의 층수 및 높이제한 기준표'에서 제시하는 각 구역별 최고층수 및 최고높이 범위 내로 건축하여야 한다. (최고층수 및 최고높이가 함께 제시되어 있는 경우에는 높이와 층수를 모두 준수해야 함) 단, 기개발구역내 동한필방 부지(공평동 5,9,9-1번지)의 높이제한은 3층(14m) 이하를 적용한다.
- ② 한옥관리구역의 경우 비한옥과 한옥을 구분하여 별도의 높이계획을 적용한다. 비한옥 건축물의 높이는 전면도로폭의 1.5배를 초과할 수 없으며 별도의 층수규제는 적용하지 않는다. 단, 전면도로폭은 현재의 도로폭을 기준으로 하고, 대지내 건축선 후퇴부분은 인정하지 않는다. 한옥의 경우 2층 이하로 건축이 가능하며, 최고높이는 건축물 층수에 따라 건축물의 층수 및 높이제한 기준표의 산식을 기준으로 적용한다.
- ③ 본 조의 내용 변경시 도시관리계획 변경절차를 거쳐 변경하여야 한다.
- ④ 도면표시

층수(높이)	
	높이

□ 건축물의 층수 및 높이제한 기준표

구역명	도면표시	최고층수	최고높이
인사동길 및 태화관길 주변구역	M	4층 이하	18m 이하
한옥관리구역	I	비한옥 : 층수제한 없음 한옥 : 2층 이하	• 비한옥 : 1.5D이하 (D:전면도로폭) • 한옥 (a : 건물 폭) - 1층 : 최고높이 $H=(4+0.65a)m$ 이하 - 2층 : 최고높이 $H=(7+0.65a)m$ 이하
소가로구역	S-1, S-2	3층 이하	14m 이하
	S-3	5층 이하	22m 이하
기개발구역	D	-	30m 이하
간선가로변구역	O-1	-	50m 이하
	O-2	-	30m 이하

□ 한옥관리구역 높이지침 적용예시



제3절 건축물의 배치에 관한 사항

제13조 (건물의 방향성)

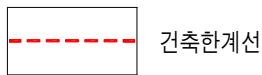
- ① 지구단위계획구역 내 건축물의 주된 벽면의 방향은 대지가 접하는 전면도로의 방향과 일치되어야 한다.
- ② 가각에 접한 대지의 벽면은 접한 모든 도로의 방향에 일치되어야 한다.

제14조 (건축선 후퇴의무 완화)

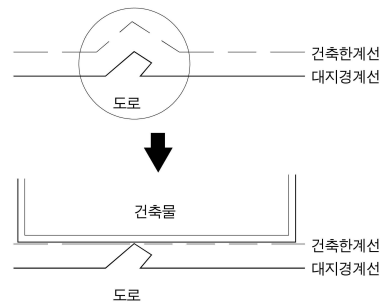
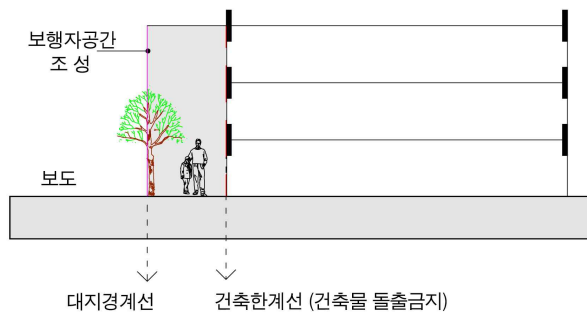
- ① 본 지구단위계획구역은 서울특별시 공고 제2001-1011호에 의한 한옥밀집지역으로 지정되어 있어 건축시 건축선 후퇴의무의 완화를 적용받을 수 있다.
- ② 건축법 제2조 제11호(도로의 정의) 및 동법 제46조(최소도로폭 4m 확보의무)에 대한 적용에 있어 건축법 시행령 제6조 및 서울특별시 건축조례 제3조에 의거 건축선의 후퇴의무를 완화 적용한다.

제15조 (건축한계선)

- ① 건축한계선이 지정된 대지에서는 건축물의 벽면 또는 창호가 건축한계선을 넘을 수 없으며, 건축한계선에 의해 후퇴된 부분에는 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행자의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다.
- ② 건축한계선 적용이 대지의 형상에 의해 부정형으로 이루어진 경우 주로 면하는 부분을 기준으로 연장하여 적용한다.
- ③ 지정된 건축한계선의 준수가 대지의 여건상 어려울 경우 그 변경 여부는 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 결정할 수 있다. 단, 0.5m 이내의 변경일 경우에는 구도시계획위원회의 심의를 거쳐 변경할 수 있다.
- ④ 도면표시



□ 건축한계선 조성예시

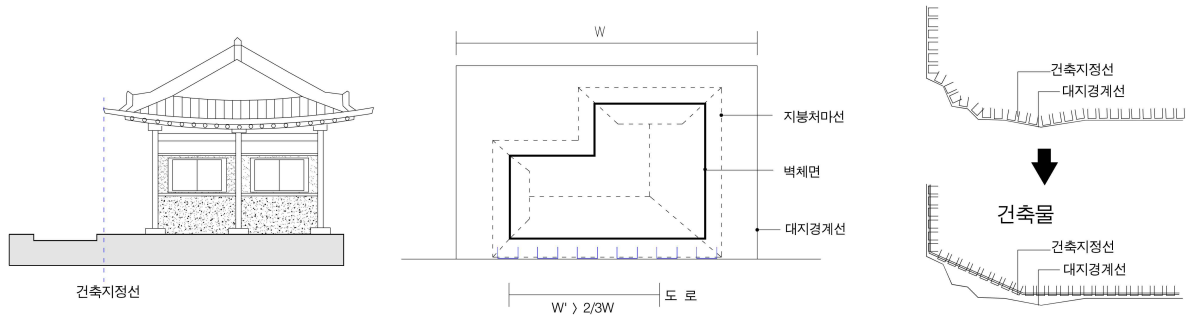


제16조 (건축지정선)

- ① 건축지정선은 대지경계선을 기준으로 지정하며, 건축지정선이 지정된 대지의 건축물은 외벽면(한옥의 경우는 처마선)의 2/3이상을 건축지정선에 접하여 건축하여야 한다.
- ② 건축지정선 적용이 대지의 형상에 의해 부정형으로 이루어진 경우 주로 면하는 부분을 기준으로 연장하여 적용한다.
- ③ 지정된 건축지정선의 준수가 대지의 여건상 어려울 경우 그 변경 여부는 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 결정할 수 있다. 단, 0.5m 이내의 변경일 경우에는 구도시계획위원회의 심의를 거쳐 변경할 수 있다.
- ④ 도면표시



□ 건축지정선 조성예시

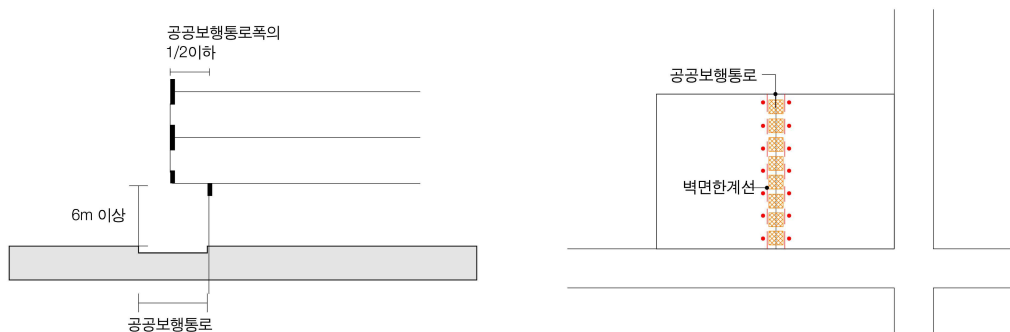


제17조 (벽면한계선)

- ① 벽면한계선이 지정된 대지에서는 건축물의 주벽면 또는 특정층의 벽면이 벽면한계선을 넘을 수 없으며, 벽면한계선의 적용에 있어 특정층이 지정되지 않았을 경우에는 1층벽면을 그 대상으로 한다.
- ② 공공보행통로에 면한 벽면한계선 지정필지에서 피로티 구조로 통로를 조성할 경우 6m 이상의 높이를 확보해야 하고, 통로 상층부 벽면선은 공공보행통로 폭의 1/2을 넘을 수 없다.
- ③ 지정된 벽면한계선의 준수가 대지의 여건상 어려울 경우 구도시계획위원회의 심의를 거쳐 변경 할 수 있다.
- ④ 도면표시



□ 벽면한계선 조성예시

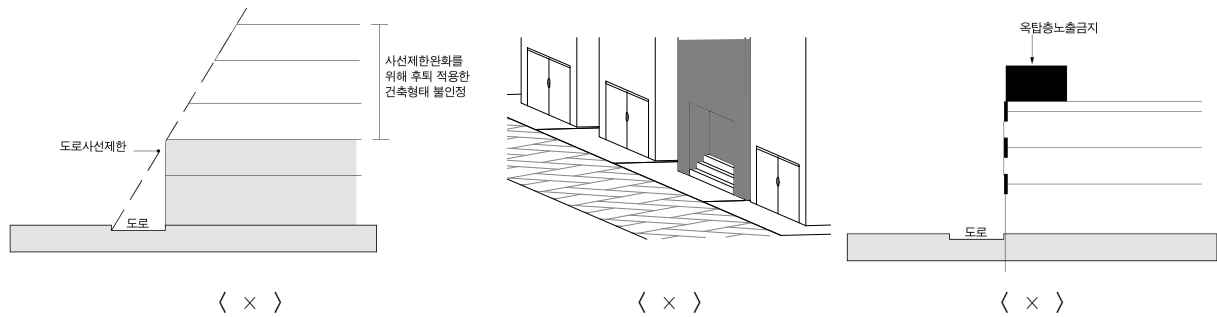


제4절 건축물의 형태에 관한 사항

제18조 (건축물 외부형태)

- ① 지구단위계획구역 내 「인사동길 및 태화관길 주변구역」 및 「한옥관리구역」에 있어서 도로와 접하는 건축물의 외부형태는 사선제한 완화 등을 위해 사선형으로 설치하여서는 아니된다.
- ② 인접대지에 기존건물이 있을 경우 신축건물 1층 개구부의 높이는 기존 건물과 일치시켜야 하며, 신축건물이 인접대지의 기존건물과 같은 층수일 경우에는 난간벽(파라펫)의 높이도 기존 건물과 일치시켜야 한다. 좌우 양측 건물 1층 개구부의 높이, 난간벽(파라펫) 높이가 서로 다를 때는 두 건물 중 전면길이가 긴 쪽을 기준으로 한다.
- ③ 지구단위계획구역 내 「인사동길 및 태화관길 주변구역」 및 「한옥관리구역」에 설치되는 건물은 옥탑을 도로변에 면하여 설치하여서는 아니 된다.
- ④ 건축물의 외관에 관한 지침의 변경은 구도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- ⑤ 단, 한옥의 경우 본 지침 「제4장 한옥에 관한 시행지침」을 따른다.

□ 건축물 외부형태 조성예시



제19조 (건축물의 재료)

- ① 금속, 반짝이는 타일, 반사유리 등의 반사성 재료 사용을 금한다.
- ② 외벽면 전체를 페인트 및 도료로 마감할 수 없다.
- ③ 역사자원이 지닌 안정감 있는 분위기와 조화할 수 있는 재질의 사용을 권장한다.(역사자원의 담장이나 벽면에 사용된 전통적인 패턴, 소재 등을 모티브로 한 재료)
- ④ 목재나 석재 등 천연 그대로의 재료 사용을 권장하며, 건물 저층부의 경우 보행자의 시선을 배려하여 재질감이 느껴지는 소재(벽돌, 루버, 송판 노출콘크리트, 스테코(stucco) 등 텍스처, 패턴이 있는 소재) 사용을 권장한다.
- ⑤ 건축물의 재료에 관한 지침의 변경은 구도시계획위원회에 외장재가 표현된 입면도를 제출하여 해당사항에 대한 적정성을 심의하여 이를 허용할 수 있다.
- ⑥ 단, 한옥의 경우 본 지침 「제4장 한옥에 관한 시행지침」을 따른다.

□ 건축물 권장 및 불허재료 조성예시

권장 재료 예시				
	목재를 활용한 루버목재 (이빠, 적삼목, 밤틸라이트)	자연 그대로의 소재 (현무암)	전통적 분위기의 소재 (회반죽, 기와 뉘어쌓기)	휴먼스케일에 입각한 소재 (전돌, 벽돌)
불허 재료 예시				
	반사성 재료 금지(x)	건축물 전면 페인트 사용금지(x)	원색계열 도료사용금지(x)	인공합성재료 사용금지(x)

제20조 (건축물의 색채)

- ① 역사적인 분위기와 조화되지 않는 원색, 또는 명도나 채도가 높은 색상의 사용을 금한다.
- ② 재료가 갖는 고유의 색이 연출되도록 하되, 전통적인 분위기에 어울리는 안정감 있고 차분한 색채를 권장한다.
- ③ 건축물의 면적 중 가장 적은(일반적으로 10% 이내) 면적을 차지하는 강조색의 경우, 자극적인 원색의 성격이 강하므로 사용면적을 10% 이내로 제한하여 포인트로 느껴지게 적용한다.
- ④ 권장 색채사용범위는 아래의 표와 같으며, 동일조화, 유사조화, 무채색 조화를 통해서 역사적 건축물 및 주변 건축물과 어울리는 색채계획을 적용하도록 한다.

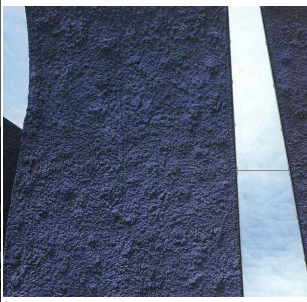
- ⑤ 건축물의 색채에 관한 지침의 변경은 구도시계획위원회에 색채계획이 표현된 입면도를 제출하고, 해당사항에 대한 적정성을 심의하여 이를 허용할 수 있다.
- ⑥ 단, 한옥의 경우 본 지침 「제4장 한옥에 관한 시행지침」을 따른다.

☐ 원색계열의 정의

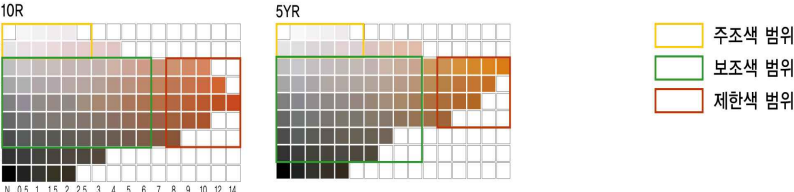
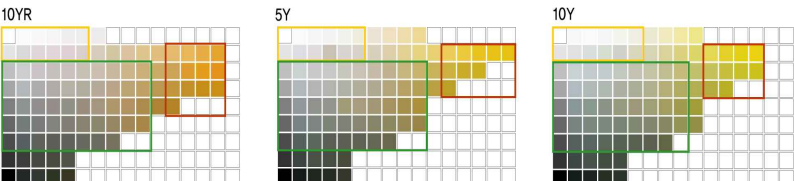
제19조 ③항의 원색계열: 한국표준산업규격(KS)에서 채용되고 있는 먼셀표색계에서 분류한 10원색을 기준으로 설정

분류코드	R	YR	Y	GY	G	BG	B	PB	P	RP
일반적 색명	빨강	주황	노랑	연두	녹색	청록	파랑	남색	보라	자주

☐ 인사동 불허 색채 예시도

			
역사적 전통적 분위기와 어울리지 않는 원색계열 색채금지(X)	원색계열 색채 사용금지(X)	반짝이는 소재, 원색계열 색채금지(X)	고명도, 고채도 단일 색채금지(X)

☐ 인사동 권장 색채기준

인사동 권장색채 기준 서울색 정립 및 체계화(2008) 기준의 서울색 코딩에 의한 권장색채 (역사문화경관 권장색채사용 범위)									
주조색	명도 8이상, 채도 30이하의 10R ~ 10Y계열								
보조색	명도 2 ~ 9 채도 40이하의 10R ~ 10Y 계열								
강조색 (제한색)	원색 제한								

☐ 인사동에 어울리는 재료와 패턴, 색채의 조합 예시

흑색벽돌	회반죽 위 전	석재	석재벽돌	화강석
				
나무각재	회반죽	스틸 위 페인트마감	나무각재	나무패널
				

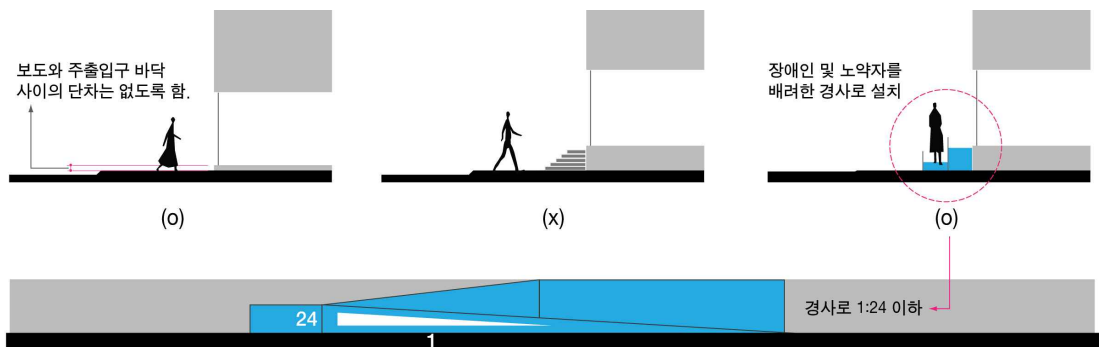
제21조 (저층부 외관)

- ① 주요가로(인사동길 및 태화관길 주변구역)에 면한 대지에 신축 또는 리모델링(증축, 개축, 대수선, 이전)을 할 경우 1층 개구부의 처리는 1층 벽면면적의 80% 이상을 투시형 구조로 처리하여야 한다.
- ② 주요가로(인사동길 및 태화관길 주변구역)에 면한 1층부 상점의 외관은 소원도로 처리하여야 하며, 야간의 경우 야간보행인의 보행활성화 및 보행환경의 쾌적성 확보를 위해 전시물 등을 비출 수 있는 야간조명을 설치하여야 한다.
- ③ 건축물의 저층부 외관에 관한 지침의 변경은 구도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- ④ 단, 한옥의 경우 본 지침 「제4장 한옥에 관한 시행지침」을 따른다.

제22조 (진입구 처리)

- ① 건축물 주출입구의 1층부 바닥은 보도와 단차를 두지 않도록 한다. 다만 지형차 등으로 불가피하게 단차를 두어야 할 경우 1:24이하의 경사로를 설치하여야 한다.
- ② 보도와 건축물 주출입구 사이의 접근로는 유효폭 1.8m이상으로 설치하며, 걸려 넘어지거나 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 조성하여야 한다.
- ③ 접근로는 차량동선과 보행자 동선의 분리를 원칙으로 하나 불가피하게 교행 될 경우 보행자 우선을 위한 재질과 색상으로 조성하며, 장애인 등의 이용자가 위험 없이 주출입구로 접근 가능하도록 가로등, 간판, 이동식화분 등의 보행장애물을 설치하지 않도록 한다.
- ④ 배수 등을 위하여 배수로 시설을 설치할 경우 보행에 방해가 없도록 그 표면은 접근로와 동일한 높이가 되도록 하고, 덮개의 격자구멍 또는 틈새가 있는 경우에는 그 간격이 1cm이하가 되도록 설치한다.
- ⑤ 기타 세부시설기준은 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진보장에 관한 법률」에서 정하는 바에 따라 적합하게 조성하여야 한다.
- ⑥ 건축물의 진입구 처리에 관한 지침의 변경은 구도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- ⑦ 단, 한옥의 경우 본 지침 「제4장 한옥에 관한 시행지침」을 따른다.

□ 진입구 처리 및 경사로 조성예시



제23조 (담장지정선)

- ① 지구단위계획에 의해 담장지정선이 지정된 곳에는 전통양식의 담장 또는 건축물 벽체를 설치하여야 하며, 담장을 설치할 경우 높이는 1.8m 이내로 한다.
- ② 담장조성에 관한 지침의 변경은 구도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.

□ 전통담장 무늬예시



민화 및 부조를 이용한 표현



전통문양을 이용한 표현



□ 전통담장 조성예시



③ 도면표시



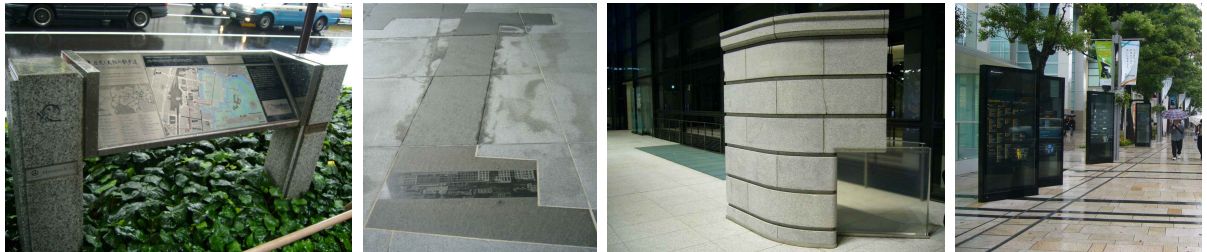
제24조 (근대건축물 보존 및 역사유적터 표시)

- ① 지구단위계획에 의해 「보존건축물」로 지정된 건축물은 외형(전면부 형태, 색채, 재료 등)을 보존하여야 한다. 단, 주요구조부의 변경 및 용도에 대해서는 별도의 규제가 없는 한 자발적으로 조성할 수 있다.
- ② 보존건축물과 연계하여 증축되는 건축물의 경우 가급적 보존건축물의 형태와 조화되게 조성한다.
- ③ 지구단위계획구역 내에서 역사유적터를 포함한 대지 및 주변지역 건축시 IV. 계획설명서(p.156)의 역사유적터와 「서울특별시 역사문화경관계획(2009)」을 참고하여 역사유적터 표시를 위한 설치계획을 수립하고, 관련절차에 따라 설치 위치 및 형태 등에 대하여 서울특별시 표석설치위원회의 자문을 거치도록 한다.

④ 도면표시



□ 역사유적터 표시 예시



제5절 대지내 공지에 관한 사항

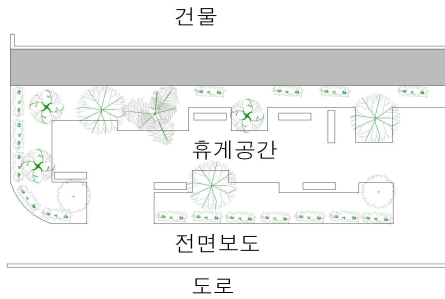
제25조 (공개공지)

- ① 건축법 제43조, 동법 시행령 제27조의2, 조례 제22조에 의한 공개공지 설치대상에 대해 적용함을 원칙으로 한다.
- ② 공개공지를 설치할 경우에는 대상지의 전면도로변, 전면도로 가각부 및 주요 보행결절점 주변에 배치하는 것을 원칙으로 하며, 그 위치의 변경은 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 결정하여야 한다.
- ③ 공개공지의 조성방식은 건축조례 제22조 제2항에서 규정된 조성방식에 의거하여 설치하는 것을 원칙으로 하되, 가로변 및 가각부에 공개공지를 배치하는 경우 그 전면폭과 깊이를 가로에 면하는 전면폭이 더 크게 조성하며, 그 구체적인 형태 및 배치, 조성방식 등은 허가권자와 협의토록 한다.
- ④ 법상 공개공지 조성 면적 이상으로 조성된 경우 추가 조성된 공개공지에 대해서는 건축조례 제22조 제3항의 건축기준의 완화를 적용받을 수 있다.

⑤ 도면표시

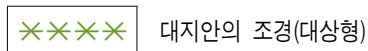


□ 공개공지 조성예시

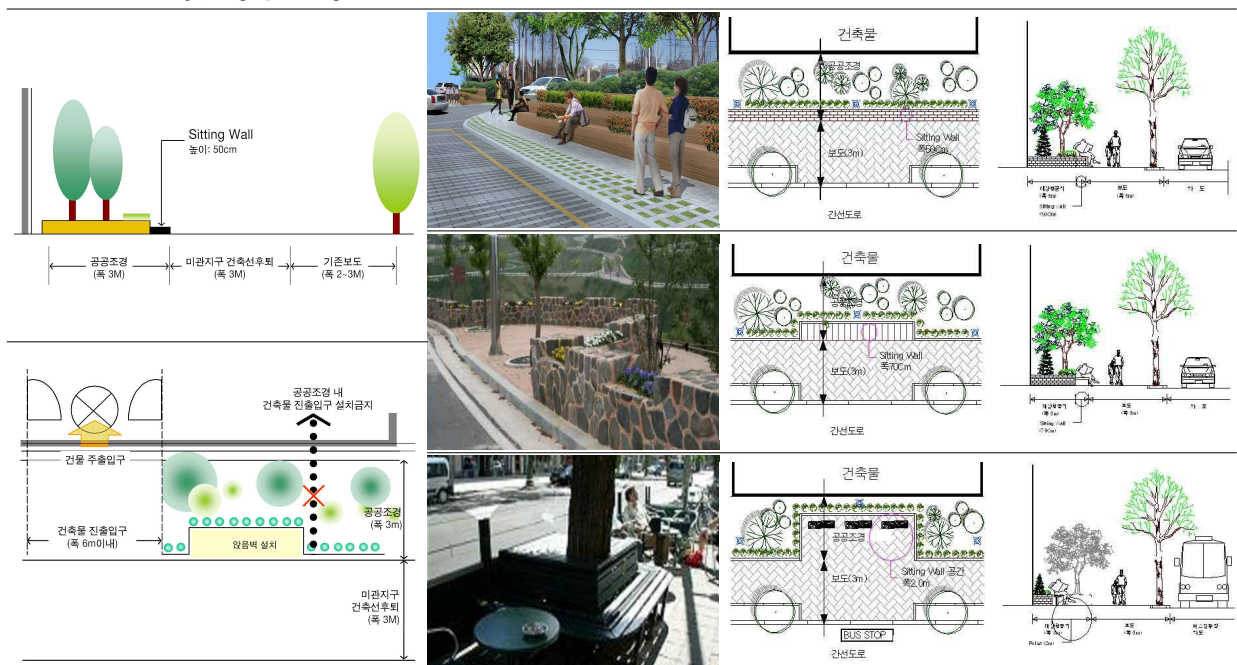


제26조 (대지안의 조경(대상형))

- ① 건축조례 제20조에 의한 대지안의 조경 설치의무를 갖는 대지로서 대지안의 조경(대상형)을 지정한 경우에는 지정된 위치에 대지안의 조경을 설치함을 원칙으로 한다.
- ② 설치기준
 1. 위치 : 간선도로변에 면하여 설치
 2. 규모 : 건축조례 제20조 제1항의 설치의무면적 중 지구단위계획에 의해 지정된 규모이상 준수
 3. 폭 : 건축한계선으로부터 3m 이상
 4. 식재기준 : 관련법령에 따라 국토해양부장관이 고시한 기준 준수
- ③ 조성기준(대지안의 조경(대상형) 지정구간)
 1. 건축물 내부로의 보행출입로(6m 이내) 이외의 통로설치 금지
 2. 화단조성시 대지안의 조경(대상형) 전면 앞음벽(Sitting Wall)조성 : 높이 50cm
 3. 대지안의 조경(대상형) 전면에 면하여 보행인을 위한 벤치, 휴지통 등 휴게 및 편의시설 설치
 4. 조명 : 보행인의 야간보행보호 및 야간보안을 위해 최소 50룩스 이상 밝기의 조명시설 설치
- ④ 대지안의 조경(대상형)의 설치위치 및 조성규모 등에 관한 지침 변경은 구도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- ⑤ 도면표시



□ 대지안의 조경(대상형) 조성기준



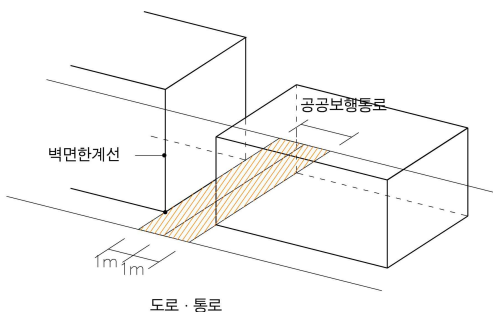
제27조 (공공보행통로)

- ① 공공보행통로는 개방형으로 설치함을 원칙으로 한다. 불가피하게 피로티 구조로 설치할 경우 지침 제17조 벽면한계선의 지침을 따라야 한다.
- ② 공공보행통로의 설치에 있어 인접 대지와 공동으로 지정된 경우에는 진행되는 조성부분과 동일한 패턴·구조·재료 등을 사용하여 설치하여야 한다.
- ③ 공공보행통로의 포장재료는 투수성이 강한 재료를 사용하여야 하며, 보행자 위주의 공간이 될 수 있도록 볼라드 등 차량진입방지시설을 설치해야 한다. 단, 비상용 차량의 출입등을 위해 부득이한 경우 이동식 볼라드의 설치도 가능하다.
- ④ 공공보행통로는 접하는 보도 혹은 도로와 단차가 있어서는 아니 된다. 또한 인접대지와 공동으로 설치하는 경우에도 인접대지와 단차를 두어서는 아니된다.
- ⑤ 공공보행통로에는 담장, 계단, 화단 등 보행자의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없다.
- ⑥ 공공보행통로로 연결되는 양측도로의 고저차가 있을 경우 경사로로 처리하여야 한다. 경사로는 불가피한 경우를 제외하고는 양측대지경계선(건축선이 별도로 지정된 경우 건축선)으로부터 1m이상 후퇴하여 설치하여야 한다.
- ⑦ 공공보행통로로 지정된 부분중 공공보행통로 조성면적에 대해서는 그 면적의 1/2에 해당하는 면적을 건축법 제42조의 대지안의 조경면적으로 인정할 수 있다.
- ⑧ 공공보행통로의 위치 및 조성방식 등에 관한 지침 변경은 시도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.

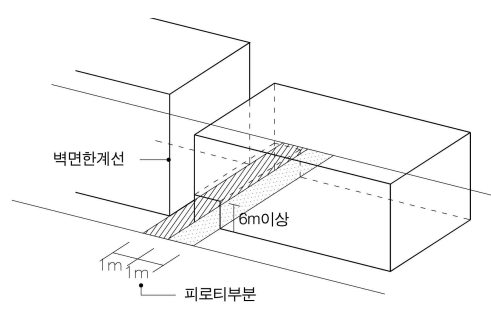
⑨ 도면표시



□ 공공보행통로 조성예시



〈개방형〉



〈피로티형〉

제6절 차량동선 및 주차에 관한 사항

제28조 (차량출입 금지구간)

- ① 폭 25m이상 도로에서 대지로의 직접 차량출입은 지구단위계획에서 정하지 않은 구간에서는 원칙적으로 허용되지 아니한다. 단, 대지의 분할 및 공동건축 등에 의해 부득이하게 차량출입금지구간에서 차량출입이 허용되어야 할 경우에는 그러하지 아니한다.
- ② 차량출입 금지구간에서는 원칙적으로 대지로의 직접 차량출입이 금지되나, 본 지구단위계획 결정고시 전 설치된 부설 주차장은 차량출입을 허용한다. 단, 신축 시에는 차량출입을 불허하고 주차장 설치를 금지한다.
- ③ 도면표시



제29조 (주차장 설치기준의 완화 및 주차장 설치의무의 면제)

- ① 국토의계획및이용에관한법률 시행령 제46조 및 주차장법 제19조, 동법 시행령 제8조의 규정에 의하여 차 없는 거리
의 운영 및 대지안으로의 차량출입이 금지되는 지역에 대하여 「주차장 설치기준 완화구역」을 지정한다.
- ② 「주차장 설치기준 완화구역」내에서는 계획지침에서 정하는 바에 따라 주차장 설치기준을 완화하며 주차장법 시행령
제8조 제1항에 의거 부설주차장 설치의무를 면제한다.
- ③ 「주차장 설치기준 완화구역」내에서는 기조성되어있는 기존 주차장 이외에 주차장의 신설 또는 추가 설치를 금지한다.
- ④ 계획지침에서 정하는 주차장 설치기준의 완화에 대한 사항은 다음과 같다.

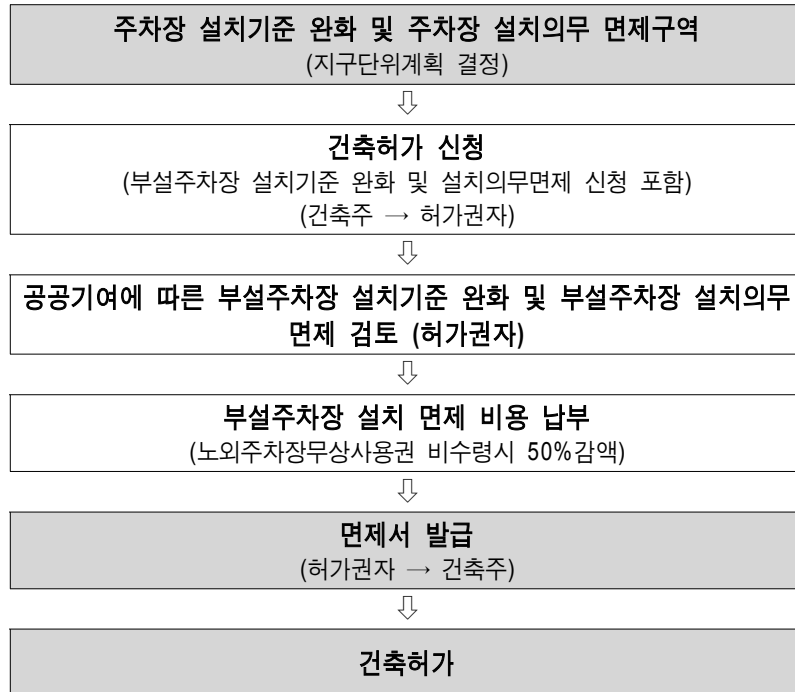
구분		완화조건	완화내용 (당해건물의 부설 주차장 설치기준)	비고
주차장 설치기준 완화구역 내	• 신축건축물 • 기존건축물 중 부설주차장 전체를 타용도로 변경하는 경우	• 개방화장실 설치 시 • 가로지장물을 건물 내 수용 시	• 50% 완화	구역별 최대개발규모 이하에서 건축시
		• 공공에게 공간제공 시 (택 1) - 구분지상권 설정 - 무상임대계약체결	• 100% 완화	
지구단위계획 구역 전체		• 한옥 신축 시 • 근대건축물의 일부 또는 전체를 보존시	• 100% 완화	-

- ⑤ 2가지 이상의 완화조건을 도입시 완화범위는 그 중의 최대값으로 한다.
- ⑥ 주차장 설치기준을 완화받기 위한 완화조건의 세부시설기준은 다음과 같다.

완화조건		세부기준	비고
개방화장실 설치시		• 10시부터 23시까지 일반인에게 상시 개방(단, 영업시간을 고려하여 탄력적으로 운영 가능) • 지하1층, 지상1층 또는 지상2층에 설치하되 건물 외부로부터 직접 접근이 가능한 구조 • 남녀 별실로 구획하되 남자화장실은 소변기, 대변기 각1개 이상과 세면대를, 여자화장실은 대변기 1개 이상과 세면대 설치 • 건물 1층 진입부에 개방화장실을 알릴 수 있는 안내판 설치	구역별 최대개발규모 이하에서 건축시
가로지장물을 건물내 수용시		• 변압기, 개폐기 등 통행에 지장을 주는 시설물로서 한전 등의 관계기관에서 부지내 설치를 인정하는 시설	
공공에게 공간제공시	무상임대 계약 체결	• 연면적의 4%이상(1층 기준 최소 40m ² 이상, 층별 가중치 적용)의 공간을 최소한의 설비를 갖추어 5년 이상 무상임대를 조건으로 서울시(종로구)와 사전에 공간제공협약을 체결하는 경우에 한함 (다만, 최소 5년 이내 신축계획이 없는 경우) • 공간제공협약에 대한 권리의무는 계약종료일 까지 건축물 또는 토지의 소유권자 변경시에도 이를 승계함	-
	구분지상권 설정	• 연면적의 4%이상(1층 기준 최소 40m ² 이상, 층별 가중치 적용)에 해당하는 공간을 최소한의 설비를 갖추어 공공의 공간사용을 목적으로 하는 구분지상권을 설정 시	-
한옥 신축시		• 한옥이 건축면적의 70% 이상일 경우에만 적용	-
근대건축물의 보존시		• 지구단위계획에 의해 보존건축물로 지정된 건축물	-

- ⑦ 완화 적용된 주차장 설치기준에 해당하는 기존 건축물의 부설주차장의 용도변경은 주차장법 제19조의4 및 동법 시행령 제12조의 규정에 적합한 경우에 한한다.
- ⑧ 주차장 설치의무 면제에 따른 비용납부기준 및 처리절차는 「서울특별시 종로구 주차장설치관리조례」에서 정하는 바를 따른다.

□ 주차장 설치의무 면제에 따른 비용납부기준 및 처리절차



제30조 (주차출입구/공동주차출입구)

- ① 주차출입구 또는 공동주차출입구가 지정된 대지내로의 차량출입은 주차출입구가 표시된 대지의 구간내에서 이루어져야 한다.
- ② 차량출입이 허용된 도로변일지라도 다음의 구간에서는 주차출입구를 설치할 수 없다.
 1. 폭 10m 이상 도로의 교차로 측단으로부터 10m 이내의 구간
 2. 버스정류장, 기타 승하차 시설, 지하도 입구, 횡단보도 전후 10m 이내의 구간
- ③ 대지 내 지하주차장을 설치할 경우 지하주차장 출입구의 시작점(경사로의 시작점 또는 카엘리베이터의 입구)은 전면도로측 대지경계선에서 3m 이상 이격하여야 한다. 단, 전면도로에서 건축선 후퇴가 지정된 경우에는 건축한계선에서 3m 이상을 이격하여야 한다.
- ④ 주차장출입구의 설치 위치 및 형태에 대한 지침의 변경은 구도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- ⑤ 도면표시

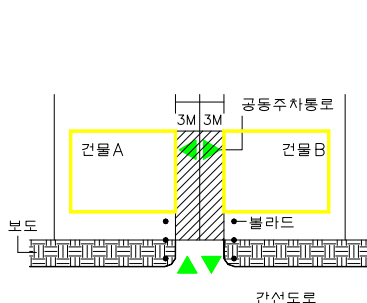


주차출입구

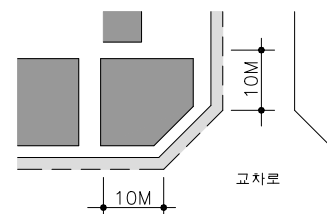
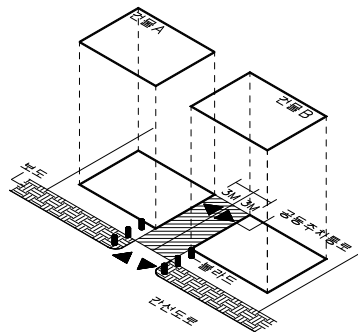


공동주차출입구

□ 공동주차출입구 및 주차출입구 설치금지 예시



<공동주차출입구>

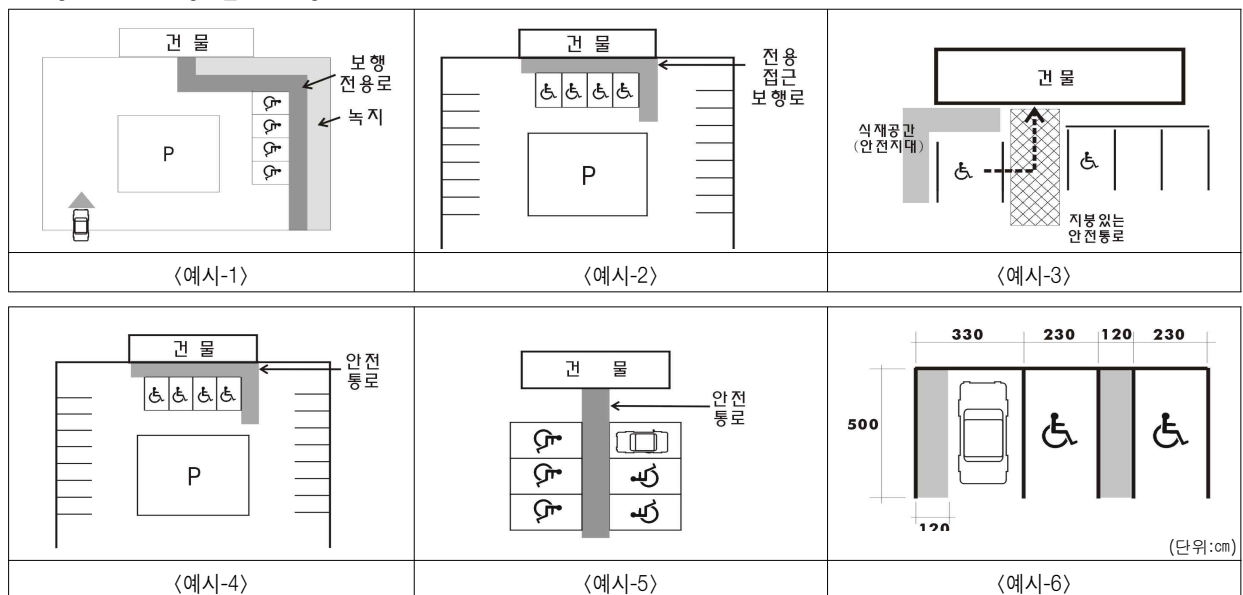


<주차출입구 설치금지>

제31조 (장애인 주차장의 설치)

- ① 장애인 전용주차장을 설치하여야 하는 건축물은 부설주차장 설치대수의 3% 이상을 장애인 전용주차장으로 설치하며, 장애인 전용주차장을 구분하여 설치하여야 한다.
- ② 유효폭 및 활동 공간
 1. 보차구분이 미비한 주차장의 개선: 별도의 보행전용로를 녹지 쪽에 설치하여 주출입구까지 이동차량의 간섭을 받지 않도록 한다. <예시-1참조>
 2. 주차장에서 주출입구까지 별도의 안전통로 미비에 따른 개선: 통행차량과 완전 분리된 전용보행로를 설치하여 안전성을 확보하도록 한다. <예시-2참조>
- ③ 설치장소
 1. 주출입구에서 지나치게 먼 거리인 경우: 출입구 가까이로 이동설치하고 홍보를 강화하여야 한다. <예시-3참조>
 2. 주출입구까지 안전통로가 없는 경우: 주차 후 차량이동의 간섭을 받지 않는 안전통로를 반드시 설치하도록 한다. <예시-4참조>
 3. 승하차 및 보행통로의 접근로가 전무한 경우: 주차출입구 근거리에서 설치하여 주차 후 이동시 차량의 간섭 가능성을 적게 하고, 장애인 주차구역에서 승하차 공간의 표시 및 이동로를 바닥면에 표시하여 유도가 가능하여야 한다. <예시-5참조>
- ④ 설치규격은 법에서 정한 규격을 확보하여야 하며, 장애인 주차구역이 옆으로 2개소 이어질 경우 1.2m의 활동공간을 공용으로 확보하여야 한다. <예시-6참조>
- ⑤ 장애인주차장의 지침은 구 도시계획위원회의 심의를 통하여 변경할 수 있다.

□ 장애인 주차장 설치 조성예시



제7절 경관 및 환경친화요소에 관한 사항

제32조 (옥외광고물)

- ① 당해 지구단위계획구역내 모든 옥외광고물 설치시 '서울특별시 종로구 옥외광고물등 관리조례'에 의한 "옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한·완화 (종로구고시2008-16호)" 기준을 준수하여야 하며, 권역의 적용은 아래에서 정하는 바에 따른다.
 1. 일반권역 : 한옥관리구역, 기개발구역, 간선가로변구역, 특별계획구역 중 덕성학원부지, 고합부지
 2. 보전권역 : 인사동길 및 태화관길 주변구역, 소가로구역, 특별계획구역 중 삼지[(구)영빈가든부지], 대성산업부지, 건국대학교 부지
 3. 중점권역 : 삼일로, 율곡로, 우정국로에 면한 건축물

② 보전권역의 건축물은 추가로 다음 각 호에서 정하는 기준을 준수하여야 하며 가로형, 돌출형, 세로형 간판에 한하여 설치할 수 있다.

1. 가로형 간판의 크기 : 가로-3m이내, 세로-0.6m이내
2. 돌출형·세로형 간판의 크기 : 가로-0.6m이내, 세로-1m이내
3. 표현방식 : 창문이용간판, 네온사인, 점멸광고물 금지, 2층 이상의 업소는 돌출간판만 허용

③ 단, 한옥의 경우 본 지침 「제4장 한옥에 관한 시행지침」을 따른다.

□ 권역별 옥외광고물 예시



보전권역

컨셉: 전통과 현대가 융화되는 디자인
표현: 자연 소재, 차분한 색채와 조명
키워드: 우아한, 네추럴한, 고상한



일반권역

컨셉: 차분하고 안정된 디자인
표현: 자극적이지 않고 차분한 색채와 재료 사용
키워드: 온화한, 밝은, 부드러운



중점권역

컨셉: 세련되고 미니멀한 디자인 접근
표현: 차분한 색채와 조명
다양한 재질 사용
키워드: 현대적인, 다양한, 정돈된



④ 위의 규제사항을 준수함과 동시에 인사동 옥외광고물은 다음과 같이 설치할 것을 권장한다.

1. 형태 : 간판의 글자와 간판의 베이스를 분리하는 형태인 채널(문자형)간판 권장
2. 크기 : 입체문자형일 경우 윗층과 아래층 사이 창문간 벽면 폭의 40%이내, 최대 40cm
3. 색상 : 가급적 원색과 같은 고채도의 색은 피하고 아래 제시된 권장 색채의 사용
4. 재료 : 간판의 베이스 재료를 인사동의 주요 재료인 나무, 돌, 회반죽 등을 권장, 벽체에 부착하는 문자형 간판을 고려할 경우 한국전통문양을 형상화한 베이스를 권장

5. 조명 : 부분조명이나 간접조명을 권장하고, 간판전체 직접조명방식은 지양하며, 직접조명방식을 사용할 경우는 문자나 도형부분에 부분적으로 사용. 원색계열의 광원사용 금지

☐ 옥외광고물 권장재료



☐ 옥외광고물 권장색채

SLC221	C87 M37 Y51 K10 R171 G129 B91	L*32 a*11 b*7 5.1YR 5.7 /6.0	SLC173	C52 M39 Y35 K5 R118 G120 B123	L*51 a*-1 b*-2 10B 5/0.5(dE0.6)
SLC239	C29 M28 Y44 K2 R160 G15 B125	L*63 a*2 b*16 2.5Y 6/2(dE1.4)	SLC191	C29 M34 Y39 K2 R159 G142 B127	L*61 a*7 b*12 8.8YR 8.4 /1.3
SLC170	C45 M46 Y60 K15 R117 G106 B87	L*46 a*4 b*14 10YR 4/2(dE4.7)	SLC031	C45 M46 Y99 K19 R118 G102 B46	L*44.1 a*-3 b*12 4.5YR 4.3 /5.5
SLC237	C29 M23 Y27 K0 R164 G161 B153	L*67 a*0 b*5 5YR 7.0.5(dE4.7)	SLC219	C65 M55 Y60 K28 R81 G79 B74	L*33 a*0 b*4 5Y 3.0.5(dE2.3)

☐ 옥외광고물 조명



제33조 (자연지반 보존)

- ① 자연지반은 지층부의 바닥이나 비건폐지를 흙, 자갈, 모래, 잔디 등의 자연재료 또는 투수콘, 아스콘 등의 투수성 재료로 조성하고 당해 지하부에는 일체의 인공구조물(지하주차장, 저수조 등)을 설치하지 않을 경우에 자연지반을 보존한 것으로 인정한다.
- ② 상기 지침에 따라 자연지반을 보존할 경우 본 지구단위계획에서 정한 인센티브를 부여받을 수 있다.

제34조 (옥상녹화)

- ① 기존 건축물의 증축 및 개축 또는 신축시 건축물의 옥상(2층 이상의 옥외부 포함)에 옥상 바닥면적 50%이상을 조경

기준 및 「서울시 보급형 옥상녹화 조성기법」에 적합하게 녹화하는 것을 권장한다.

- ② 옥상녹화 시 벤치 등의 휴게시설을 함께 설치할 것을 권장하며 휴게공간의 바닥포장, 보행포장, 옥상의 식재, 구조적인 안전, 식재토심, 관수 및 배수, 방수 및 방근, 유지관리, 옥상조경의 지원 등은 국토해양부고시 제2009-905호 조경기준을 준용한다.
- ③ 대지면적이 200m² 이상인 경우 옥상조경을 상시 개방되는 구조로 조성할 것을 권장한다. 이 경우 영업시설과는 별도의 계단실이나 엘리베이터 등이 설치되어 10시부터 23시까지 일반인의 접근이 자유로운 구조로서 건물 1층부에 개방시간 및 자유로운 출입이 가능한 옥상조경임을 알릴 수 있는 안내판을 설치한다.
- ④ 상기 지침에 따라 옥상녹화를 조성하는 경우 본 지구단위계획에서 정한 용적률 완화가 부여된다. 단, 옥상녹화면적 가운데 대지안의 조경 의무면적으로 인정된 면적, 옥탑면적, 설비면적은 용적률 완화대상 면적에서 제외한다.

□ 옥상녹화 조성예시



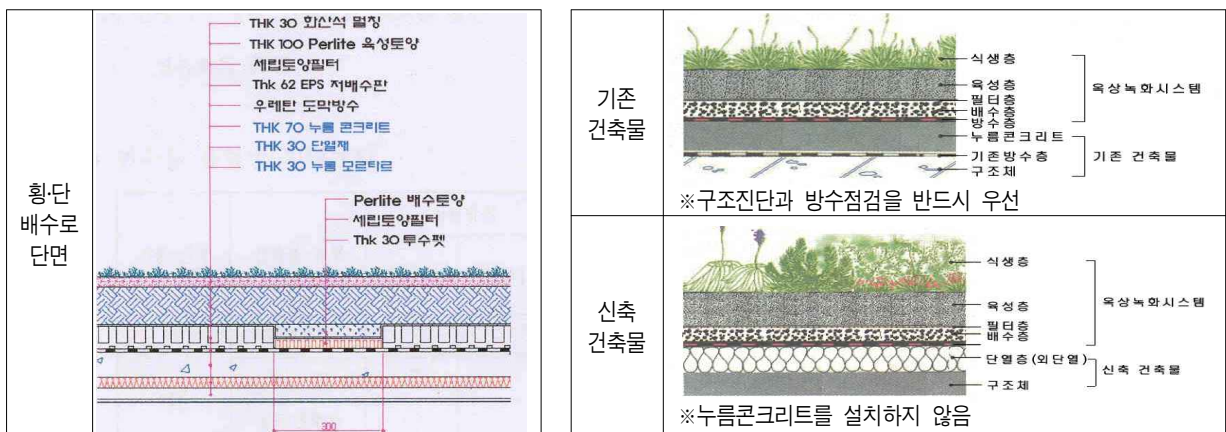
옥상녹화의 예



벤치 등의 휴게시설과 함께 옥상녹화로 활용된 예

<옥상녹화시 공간조성 예시도>

□ 옥상녹화시스템 단면설치 예시도



제35조 (벽면녹화)

- ① 지구단위계획구역 내 건축물의 벽면, 담장, 방음벽, 콘크리트 옹벽 등의 수직면과 사면 등 인공적으로 만들어진 입면에 대해 덩굴성 식물, 지피식물, 초화류 위주로 녹화하는 벽면녹화를 권장한다.

- ② 벽면녹화 시 식재지 특성에 부합되는 녹화기법을 적용하며 가급적 다양한 식물을 도입하고, 단일지역 내에서도 복합적인 식재기법을 강구한다.
- ③ 대규모 벽면에는 상·하부에 병행 식재하여 조기녹화를 도모하고, 주변 여건을 고려 식수대 형태·규모·재료 등을 선정하여 식물생육에 필요한 최소유효토심을 확보하며, 가급적 향토수종을 사용하되 식재지 환경특성에 적응할 수 있는 수종을 선정한다.
- ④ 기타 벽면녹화 구성에 대한 사항은 「서울시 도시구조물 벽면녹화 활성화 방안」에 따라 조성한다.

☐ 벽면녹화 조성예시



제36조 (중수도 및 빗물이용시설의 설치)

- ① 지구단위계획구역내 건축물에는 중수도 및 빗물이용시설의 설치를 권장한다.
- ② 중수도 및 빗물이용시설의 설치대상, 시설 및 관리기준 등은 수도법, 서울특별시 빗물저수조 설치 및 관리기준, 서울시 빗물저수조 설치지침 등 관련법률이 정하는 바에 따른다.
- ③ 상기 지침에 따라 중수도 또는 빗물이용시설을 설치할 경우(관련법령에 의해 의무적으로 시설하게 되는 경우에는 제외) 본 지구단위계획에서 정한 인센티브를 부여받을 수 있다. 단, 중수도시설의 경우 총 사용수량의 10% 이상을 재사용할 수 있는 시설의 설치 시, 빗물이용시설의 경우 빗물저류탱크용량(ton)을 건축면적x0.05 또는 대지면적x0.02 이상으로 설치 시 인센티브를 부여하도록 한다.

제37조 (신·재생에너지시설)

- ① 지속 가능한 에너지 공급을 위해 미래 에너지원인 신·재생에너지시설의 설치를 권장한다.
- ② 신·재생에너지시설의 설치기준은 '신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진법령'에 따른다.
- ③ 상기 지침에 따라 신·재생에너지시설을 설치하고 건축공사비의 1%이상 또는 총에너지 사용량의 1%이상을 부담하였을 경우 본 지구단위계획에서 정한 인센티브를 부여받을 수 있다.

제38조 (녹색주차장)

- ① 불투수성 주차장을 잔디 등 투수성 재료로 개선함으로써 녹지공간을 확충하고 도시환경을 개선하기 위해 녹색주차장의 설치를 권장한다.
- ② 녹색주차장의 설치기준은 '서울특별시 녹색주차장 활성화 계획'에 따른다.
- ③ 상기 지침에 따라 녹색주차장을 설치할 경우 본 지구단위계획에서 정한 인센티브를 부여받을 수 있다.

제39조 (기존 수목의 보존 및 재활용)

- ① 지구단위계획구역 내에서 건축할 경우에는 기존 수목의 보존 또는 재활용 방안을 강구할 것을 권장한다.

제40조 (야간조명)

- ① 지구단위계획 구역 전체에 대한 일반건축물의 조명 설치기준 규제사항은 다음과 같다.
 - 1. 직접광원의 노출을 금지한다.
 - 2. 투광조명을 위해 등기구가 노출되거나, 파사드면에 암(기치대)을 이용하여 투광기를 부착하는 방식 등 조명기구가 노출되어 건축물의 미관을 해치지 않도록 한다.
 - 3. 과도한 색상의 변화, ON-OFF의 반복으로 시각적 불쾌감을 주는 방식 등 현란한 빛의 움직임(색상, 밝기 변화, 반복점멸)을 지양한다.

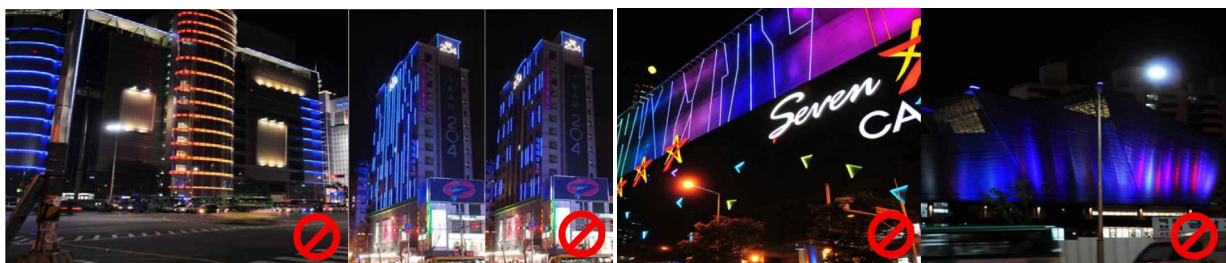
4. 건축물의 품격을 훼손하는 원색계역의 색상사용을 제한한다.
 5. 디지털 경관조명의 설치를 금지한다.
- ② 인사동길 및 태화관길 주변구역, 소가로구역, 한옥관리구역은 다음 각 호에서 정하는 기준을 준수하여야 한다.
1. 건축물표면 기준휘도의 범위는 5 ~ 10(cd/m²)로 한다.
 2. 차분하고 따뜻한 느낌의 가로분위기 형성을 위해 3,000~3,500K권장한다.
- ③ 기개발구역, 간선가로변구역, 특별계획구역은 다음 각 호에서 정하는 야간조명 기준을 준수하여야 한다.
1. 건축물표면 기준휘도의 범위는 20(cd/m²)이하로 한다.
- ④ 단, 한옥의 경우 본지침 「제4장 한옥에 관한 시행지침」을 따른다.
- ⑤ 지구단위계획 구역 전체에 대한 일반건축물의 내부조명 설치기준 권장사항은 다음과 같다.
1. 조명기구는 친환경 및 경관을 저해하지 않는 기구를 사용해야 한다.
 2. 1층 매장의 야간조명은 폐점시간부터 24시까지로 운영할 것을 권장한다. 다만 24시 이후의 연장운영 및 조명의 종류 및 밝기등에 대한 주민약속으로 정하여 운영한다.
 3. 보행자가 많고 점포가 연속된 인사동길 및 태화관길 주변지역에는 따뜻함을 느낄 수 있는 색 온도(3000K)의 광원을 사용 권장한다.
- ⑥ 지구단위계획 구역 전체에 대한 건축물 외부 야간경관조명 설치기준 권장사항은 다음과 같다.
1. 건축물의 특성에 따라 간접조명, 라이트 업, 이루미네이션 등의 조명방법을 고려하면서 차분하고 은은한 가로분위기를 연출 권장한다.
 2. 일몰시간 부터 24시까지 건축물 외부에 투사하는 야간경관조명 권장한다.
 3. 옥탑부만 과도하게 강조한 조명은 지양하며 건축물의 빛의 레벨이 조화를 이루도록 권장한다.

□ 야간조명 조성예시

〈빛의 레벨이 조화를 이룬 야간조명 사례 이미지〉



〈차분하고 은은한 가로분위기 연출한 건축물 외부조명 사례 이미지〉



규제: 과도한 색상의 변화, 현란한 점멸조명(×)

규제: 강렬한 원색 사용, 조화롭지 못한 색상(×)

제41조 (생태면적률)

① 당해 지구단위계획구역 내 건축물의 신축시 '서울시 생태면적률 도시계획활용 개선방안(2007.12)'에 따라 건축유형별 생태면적률을 적용한다.

② 단, 관련지침 변경 시에는 변경된 지침에 따르도록 한다.

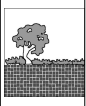
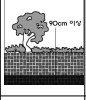
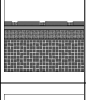
☐ 건축유형에 따른 생태면적률 적용기준

건 축 유 형	생태면적률 기준	비 고
일반주택(개발면적 660㎡ 미만)	20% 이상	
공동주택(개발면적 660㎡ 이상)	30% 이상	
일반건축물 (업무, 판매, 공장 등)	20% 이상	
유통업무설비, 방송·통신시설, 종합의료시설, 교통시설(주차장, 자동차정류장, 운전학원)	20% 이상	
공공·문화체육시설 및 공공기관이 건설하는 시설 또는 건축물	30% 이상	
녹지지역 시설 및 건축물	50% 이상	

☐ 산정방법

$$\text{생태면적률(\%)} = \frac{\text{자연순환기능면적}}{\text{전체면적}} \times 100 = \frac{\sum(\text{공간유형별면적} \times \text{가중치})}{\text{전체면적}} \times 100$$

□ 공간유형 구분 및 가중치

공간유형		가중치	설 명	사 례
1	 자연지반 녹지	1.0	- 자연지반이 손상되지 않은 녹지 - 식물상과 동물상의 발생 잠재력 내재 온전한 토양 및 지하수 함양 기능	- 자연지반에 자생한 녹지 - 자연지반과 연속성을 가지는 절성토 지반에 조성된 녹지
2	 수공간 (투수기능)	1.0	- 자연지반과 연속성을 가지며 지하수 함양 기능을 가지는 수공간	- 하천, 연못, 호수 등 자연상태의 수공간 - 지하수 함양 기능을 가지는 인공연못
3	 수공간 (차수)	0.7	- 지하수 함양 기능이 없는 수공간	- 자연지반 위 차수 처리된 수공간 - 인공지반 위 차수 처리된 수공간
4	 인공지반녹 지 ≥ 90cm	0.7	- 토심이 90cm 이상인 인공지반 상부 녹지	- 지하주차장 상부 녹지, - 지하구조물 상부 녹지
5	 옥상녹화 ≥ 20cm	0.6	- 토심이 20cm 이상인 녹화옥상시스템이 적용된 공간	- 혼합형 녹화옥상시스템 - 중량형 녹화옥상시스템
6	 인공지반녹 지 < 90cm	0.5	- 토심이 90cm 미만인 인공지반 상부 녹지	- 지하주차장 상부 녹지, - 지하구조물 상부 녹지
7	 옥상녹화 < 20cm	0.5	- 토심이 20cm 미만인 녹화옥상시스템이 적용된 공간	- 저관리 경량형 녹화옥상시스템
8	 부분포장	0.5	- 자연지반과 연속성을 가지며 공기와 물이 투과되는 포장면, 50% 이상 식재면적	- 잔디블록, 식생블록 등 - 녹지 위에 목판 또는 판석으로 표면 일부만 포장한 경우
9	 벽면녹화	0.4	- 벽면이나 옹벽(담장)의 녹화, 등반형의 경우 최대 10m 높이까지만 산정	- 벽면이나 옹벽녹화 공간 - 녹화벽면시스템을 적용한 공간
10	 전면 투수포장	0.3	- 공기와 물이 투과되는 전면투수 포장면, 식물생장 불가능	- 자연지반위에 시공된 마사토, 자갈, 모래포장 등
11	 틈새 투수포장	0.2	- 포장재의 틈새를 통해 공기와 물이 투과되는 포장면	- 틈새를 시공한 바닥 포장 - 사교석 틈새포장 등
12	 저류·침투시 설 연계면	0.2	- 지하수 함양을 위한 우수침투시설 또는 저류시설과 연계된 포장면	- 침투, 저류시설과 연계된 옥상면 - 침투, 저류시설과 연계된 도로면
13	 포장면	0.0	- 공기와 물이 투과되지 않는 포장, 식물생장이 없음	- 인터락킹 블록, 콘크리트, 아스팔트 포장, - 불투수 기반에 시공된 투수 포장

※ 인공지반에 조성된 부분포장, 전면투수 및 틈새투수 포장면은 인공지반 가중치(0.7 또는 0.5)를 추가로 고려하여 산정함.

제8절 주민협정 등에 관한 사항

제42조 (주민협정 체결 유도)

- ① 지역 주민 스스로 지역의 가치를 인식하고 가꾸어 나가기 위한 실천사항들은 주민협정의 형태로 구체화시키고, 실천해 나가도록 함으로써 지속적이고 자율적인 환경관리가 가능할 수 있는 시스템을 만든다.
- ② 계획구역 내 일부분을 하나의 단위로 정할 수 있으며, 주민들이 골목길 환경개선을 위한 과제 등을 선정하고 이의 실천기준을 마련하여 주민협정서의 형태로 구체화한다.
- ③ 주민협정서의 구성은 다음과 같다.
 1. 총칙 : 협정의 목적 및 명칭, 구역, 참여자 등
 2. 과제와 기준 : 건축물의 형태(외관재료, 색채, 형태 등), 간판, 쓰레기, 건물 녹화, 기타 내 집과 가게 앞 정비 등 골목길 환경정비를 위해 필요하다고 인정되는 사항을 과제로 선정하여 각 과제에 대한 세부지침을 마련한다.
 3. 협정의 운영 : 협정을 이끌어갈 주체로서 주민협회의 구성과 협정의 실효, 변경 등의 절차를 명시한다.
- ④ 협정작성 및 운영은 주민협의회에 의해 이루어지며, 주민협의회 구성과 협정 작성은 서울특별시 및 종로구에서 지원한다.
- ⑤ 지구단위계획구역 내에서는 주민간의 협의를 통하여 일정한 범위를 기준으로 주민협정을 체결할 수 있으며, 체결된 주민협정은 종로구의 승인을 받도록 한다.

제43조 (인사동가꾸기 운영위원회의 구성 및 주민협정의 운영)

- ① (가칭)인사동가꾸기 운영위원회가 구성되었을 때 운영위원회는 지구단위계획지침의 범위 안에서 지속적으로 변화하는 지역특성 및 환경을 고려하여 세부적인 가이드라인 및 주민참여 환경개선 프로그램 등을 주민협정으로 정할 수 있다.
- ② 운영위원회는 지역주민 10인 이상의 주민대표로 구성하여 주민협정으로 정하는 사항에 대한 홍보 및 실천, 지도 등의 기능을 담당하며 운영위원회가 구성되거나 위원의 변경이 발생하는 경우에는 구 도시계획위원회(필요시 별도의 소위원회 운영가능)에 즉시 보고하여야 한다.
- ③ 운영위원회는 주민협정안 또는 변경안을 제안하여 구 도시계획위원회(필요시 별도의 소위원회 운영가능)에 제출하며 이를 구 도시계획위원회(필요시 별도의 소위원회 운영가능)의 의결을 거쳐 지방자치단체의 승인을 득한 후 운영한다.
- ④ 지방자치단체의 장이 필요하다고 인정하여 주민협정을 변경하고자 하는 경우에는 운영위원회의 의견을 들어 구 도시계획위원회(필요시 별도의 소위원회 운영가능)에 제안을 할 수 있다.
- ⑤ 주민협정으로 정할 수 있는 사항은 다음과 같으며, 주민협정으로 정한 사항은 향후 지역 환경 변화 등의 사유로 인하여 변경사항 발생 시 계획지침의 범위 안에서 변경이 가능하다.
- ⑥ 향후 경관법에 의한 경관협정 체결 시 주민협정으로 정한 내용을 준수해야 한다.

구분	내용	비고
건축물 형태 및 용도, 옥외광고물 설치 등에 관한 가이드라인	• 건축물 형태에 관한 사항: 개별점포의 폭원(입면분절요소의 설치 등에 관한 사항), 설비 등의 처리, 지붕 디자인, 건축물의 재료, 옥상조경의 조성 및 운영 • 건축물 용도에 관한 사항: 세부업종 관리 • 옥외광고물에 관한 사항: 현수막, 지주이용간판 및 공동연립간판 등에 관한 사항 - 기타, 건축물 형태 및 옥외광고물에 관하여 관리가 필요한 사항	
환경개선 프로그램	• 쓰레기 배출시간 및 장소 • 차 없는 거리의 조업차량 진입가능시간 • 야간조명의 운영 • 위험물의 처리 - 기타, 환경개선 및 안전 등에 관한 사항	※ 구도시계획위원회(필요시 별도의 소위원회 운영가능)의 심의를 통하여 변경 가능
특정가로별 경관관리에 대한 사항	• 특정가로별 건축물 형태 및 옥외광고물에 관한 사항 • 야간조명에 관한 사항 - 기타, 특정가로에 대하여 경관관리가 필요한 사항	※ 야간조명의 운영에 관한 사항은 사전 도시환경디자인위원회의 자문을 받아 결정
기타	• 토지 또는 건축물의 소유자 변경시 주민협정에 대한 권리의무 승계에 대한 사항 • 주민협정의 유효기간 및 주민협정의 위반시 조치사항 • 주민협정의 변경 및 폐지에 관한 사항 • 인사동 가꾸기 운영위원회의 구성 및 운영에 관한 사항 - 기타, 구청장이 필요하다고 인정하는 사항	

제3장 특별계획구역 시행지침

제44조 (적용의 원칙)

특별계획구역에서는 제2장 일반계획구역 시행지침 및 제3장 특별계획구역 시행지침을 동시에 적용한다.

제45조 (지정대상)

현재 토지이용 현황이 주차장, 나대지 등으로 이용되고 있거나 대규모 대지로서 향후 개발시 지역전체에 파급효과가 클 것으로 예상되거나 특별한 관리가 필요한 곳을 특별계획구역으로 지정한다.

제46조 (용어의 정의)

이 지침에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

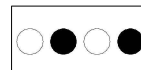
- ① “기준용적률”이라 함은 도시계획조례 제55조 제1항의 규정에 의한 용적률 범위안에서 전면도로의 폭, 경관, 기타 기반시설의 여건 등 입지적 여건을 고려하여 인사동 지구단위계획구역내 특별계획구역에 한해 별도로 정한 용적률을 말한다.
- ② “용적률 완화”라 함은 지구단위계획을 통하여 정해진 용적률로서 대지내 공지, 보행공간의 조성, 지하공간의 개발, 환경친화성, 리모델링, 공동체를 위한 시설, 공개공간 또는 공개공지 등을 확보하는 경우에 인센티브로 제공되는 용적률을 말한다.
- ③ “허용용적률”이라 함은 서울시 도시계획조례가 정하는 법정용적률을 말한다.
- ④ “상한용적률”이라 함은 공공시설의 조성 및 제공시 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 ①항 제2호에 의한 용적률을 말한다.
- ⑤ “고층부 벽면한계선”이라 함은 보행환경의 개방감 확보 및 주변 건축물들과의 조화를 목적으로 건축물의 일정층 부분에 대해 그 선을 넘어 건축하지 못하도록 지정한 선을 말한다.
- ⑥ “저층Zone”이라 함은 대지내 특정부분에 지정된 층수 이하로 건축하도록 지정한 일단의 구역을 말한다.
- ⑦ “침상형 공지”라 함은 본 지침 제25조에 의한 공개공지의 구성에 있어 지하철역사 또는 지하보도(상가) 등의 시설과 연결된 대지에서 썩은(Sunken) 기법 등에 의해 조성된 공지로서 일반대중이 상시 이용할 수 있도록 개방된 대지내 공지를 말한다.
- ⑧ “입체공공보행통로”라 함은 대지의 조성여건상 본 지침 제27조에 의한 공공보행통로의 조성이 어려운 대지안에 일반인이 보행통로로 이용할 수 있도록 대지내 지상·지하에 조성된 보행통로를 말한다.
- ⑨ “공용주차장”이라 함은 민간소유 대지의 건축물 부설주차장 설치이외에 공공에게 상시 개방되는 주차장을 말한다.
- ⑩ “보행자우선도로”라 함은 대지 안에 보행자 및 차량이 통행할 수 있도록 개방된 통로를 말한다.
- ⑪ “공공시설 제공”이라 함은 구역안에서 대지면적의 일부에 공원·광장·도로·하천 등의 공지를 조성하여 공공에 제공(기부채납)하는 것을 말한다.
- ⑫ 도면표시

기준용적률	
허용용적률	

용적률



고층부 벽면한계선



보행자우선도로

제47조 (기준용적률/허용용적률/상한용적률)

- ① 특별계획구역의 경우 본 지침 제11조의 기준에도 불구하고 공공성 확보를 위해 기준용적률(관련법이 허용하는 범위 내에서 지구단위계획으로 따로 정하는 용적률)을 별도로 정한다.
- ② 서울시 도시계획조례에서 정한 법정 용적률을 허용용적률로 정한다.
- ③ 상한용적률은 공공시설의 조성 및 제공시 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 ①항 제2호에 의한 용적률 이하로 정한다.

제48조 (용적률의 완화)

- ① 특별계획구역에 대한 용적률의 완화기준은 '용적률 완화기준표'에 따라 적용받을 수 있다.
- ② 공공시설의 기부채납시 당해 대지에 적용받는 용적률은 법정허용용적률인 600%를 초과하여 적용받을 수 있다.
- ③ 완화 항목 및 적용의 범위에 있어 변경이 필요한 경우 도시계획 변경절차를 거쳐야 한다.

☐ 특별계획구역 내 용적률 완화기준표

항목	세분		완화기준	비고
건축물 용도	지정용도	규제	기준용적률× (지정용도 면적/주차장을 제외한 건축면적) × 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	공동주차도로 및 출입구	규제	기준용적률 × 0.01이내	
	공동주차장의 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 2등급	의무 기준용적률 × 0.03이내 기준용적률 × 0.02이내	•에너지절감율 33.5%이상, 에너지성능지표 81점 이상, 친환경건축물인증 85점 이상 •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 + 인센티브합계비율 ≤ 법정허용용적률 (600%)
2. 공공시설기부채납에 따른 용적률 완화기준 : 허용용적률 $\times(1+1.3\times\text{가중치}\times\alpha)$ 이내 또는 기준용적률 $\times(1+1.3\times\text{가중치}\times\alpha)$ 이내 (서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 ①항 제2호의 규정 준용)
3. 공공시설기부채납에 따른 용적률 완화범위 = 기준용적률 + 인센티브합계비율 + 기부채납비율에 따른 용적률완화비율 $\geq$ 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.

제49조 (건폐율의 완화)

- ① 주변지역과 조화되는 저층의 높이계획 유도를 위해 높이계획과 연동한 건폐율 완화기준에 따라 건폐율을 완화 받을 수 있다.

☐ 특별계획구역 내 건폐율 완화기준

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

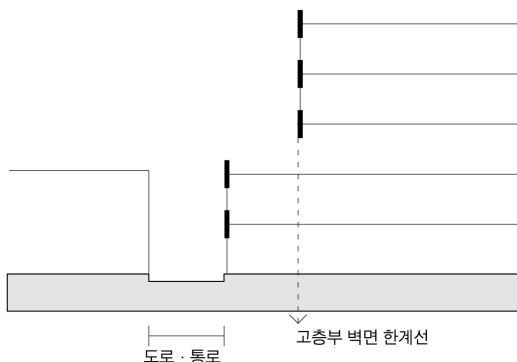
※ 건폐율 인센티브를 받는 경우에도 용적률 계획을 중복 적용함.

제50조 (고층부 벽면한계선)

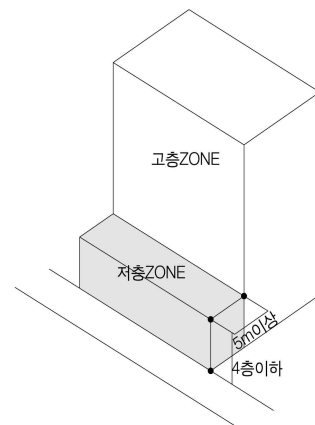
- ① 주요 경관축상에 접하는 대지중 경관의 연속성 및 주변경관과의 조화성 유도를 위해 고층건물의 입지가 예상되는 대지에 대해 지정한다.
- ② 고층부 벽면한계선이 지정된 곳에서는 건축물의 고층부 지정된 벽면선의 수직면을 넘을 수 없다.
- ③ 위 지침내용의 준수시 본 지침 제48조의 용적률 완화를 받을 수 있다

☐ 고층부 벽면한계선 조성예시

[고층부 벽면한계선]



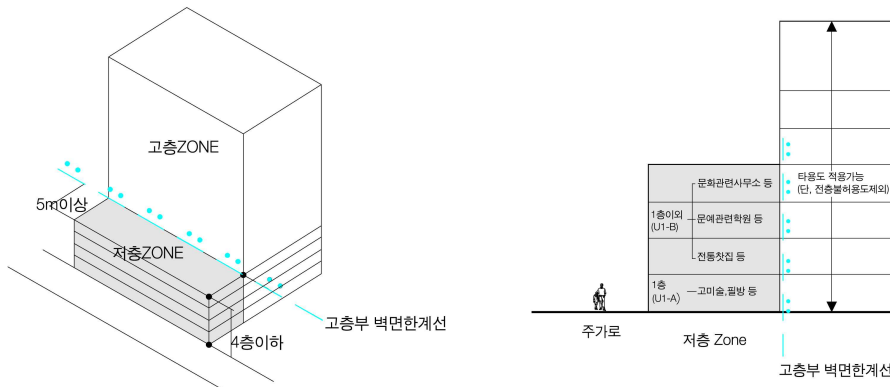
[고층부 벽면한계선]



제51조 (저층 Zone)

- ① 저층 Zone으로 지정된 부분에는 지정된 층수 이하로 건축하여야 한다.
- ② 저층 Zone에 별도의 용도에 관한 지침이 있는 경우 그 지침을 따라야 한다.
- ③ 단, 저층 Zone의 용도지침 준수여부는 지정된 구간이 접하는 주가로에 해당용도를 수용했을 경우에 지침을 준수한 것으로 인정한다.

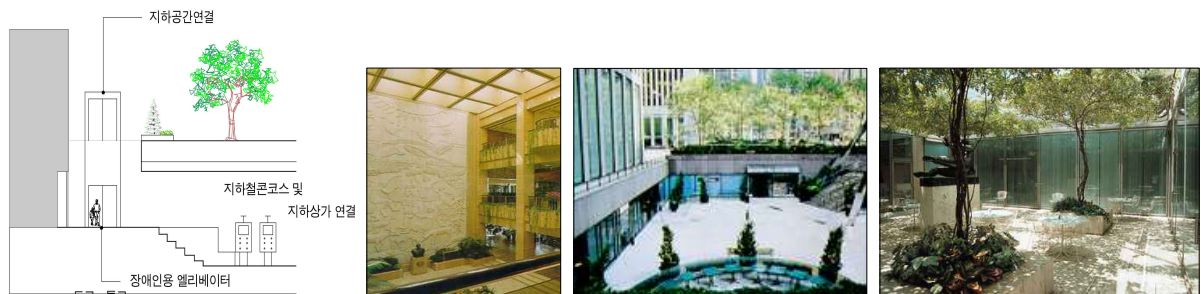
□ 저층 Zone 조성예시



제52조 (침상형 공지)

- ① 지하철역사, 지하보도 등 공공지하공간과 연결된 대지에서는 공공지하공간과 직접 연결되는 침상형태의 공지 설치를 권장한다.
- ② 침상형 공지의 경우 다음 각호의 조성지침에 적합하도록 조성하여야 한다.
 1. 침상형 공지는 그 바닥높이가 대지내의 건축물 지하1층 또는 지하2층과 일치하여야 하며, 공지내에는 24시간 일 반대중에게 개방되는 구조의 수직이동수단(엘리베이터, 에스컬레이터 등)을 설치하여야 한다.
 2. 침상형 공지에는 벤치, 파고라 등과 같은 휴게시설을 설치하고 일반인들이 쉽게 인식할 수 있도록 “공공에게 제공되는 공간”임을 알 수 있는 표지를 공개공지 입구부분에 설치하며, 분수대, 벽천 등과 같은 시설물을 설치할 수 있다.
 3. 침상형 공지 내에서는 초화류 및 관목류 위주로 식재하여야 하며, 식재면적은 공지면적의 10% 이상 설치하되, 화분 및 Plant Box의 사용도 가능하다.
 4. 침상형 공지와 접하는 건축물 지하층 벽면의 1/2 이상은 투시형 벽면으로 설치하여야 하며, 셔터를 설치할 경우에도 투시형으로 설치하여야 한다.
 5. 침상형 공지와 접하는 건축물의 지하층 공간에는 휴게음식점 및 판매시설의 설치를 권장한다.
- ③ 공개공지가 침상형태로 조성되는 경우에는 본 지침 제25조의 공개공지 조성지침을 따르지 아니한다.
- ④ 공개공지를 상기 침상형 공지 형태로 조성할 경우 본 지침 제48조의 규정에 의거하여 제공되어진 침상형 공지에 대한 용적률의 완화를 받을 수 있다.

□ 침상형 공지 조성예시



제53조 (입체공공보행통로)

- ① 본 지구단위계획에 의하여 공공보행통로가 지정된 대지중 지상부 설치가 어려울 경우 통로를 실내(지하, 지상, 2층부 등)에 설치할 수 있다.
- ② 건물내 입체공공보행통로와 아트리움을 동시에 설치하는 경우에는 이들을 직접적으로 연결시켜야 한다.
- ③ 공공지하공간(지하철역사, 지하상가 등)과 연접한 대지의 경우에는 대지내 지하공간과 공공지하공간을 직접 연결할 수 있는 입체공공보행통로설치를 권장한다.
- ④ 입체공공보행통로를 설치하는 대지내에 침상형 공지를 추가로 설치하는 경우에는 이들을 직접 연계시켜 조성하여야 한다.
- ⑤ 입체공공보행통로는 일반대중이 상시 이용할 수 있도록 개방된 구조로 조성하여야 한다.

제54조 (공용주차장)

- ① 건축물 부설주차장 이외에 공공에게 개방(요금수납가능) 될 수 있는 주차장의 추가 설치시 본 조에서 제시하는 기준에 적합하여야 한다.
- ② 공용주차장 설치대수는 주차장 설치 하한기준의 10% 이상을 추가 설치할 경우에만 인정하며, 추가 제공 대수의 비율에 따라 본 지침의 제48조의 규정에 의거 용적률의 완화를 받을 수 있다.

제55조 (보행자우선도로)

- ① 보행자우선도로는 차량과 보행인의 출입이 상시 가능하여야 하며, 주변 인접 필지들로의 출입이 가능한 구조로 조성되어야 한다.
- ② 포장 등의 지침은 공공보행통로의 포장 지침을 준용하며, 조성된 면적 비율에 따라 본 지침 제48조의 규정에 의한 용적률 완화를 받을 수 있다.

제56조 (계획내용의 변경)

- ① 본 지구단위계획구역내 특별계획구역에 대한 계획내용의 변경시 용도, 건폐율, 용적률, 높이에 관한 사항 및 본 지침 제48조에 의한 용적률 완화기준에 대해서는 도시계획 변경절차를 거쳐 변경하여야 한다.
- ② 그 외 기본구상의 내용 및 기타 사항에 대해서는 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 변경하여야 한다.

제4장 한옥에 관한 시행지침

제1절 대상 및 범위

제57조 (대상 및 범위)

- ① 본 지구단위계획구역 내에서 한옥을 신축하거나 기존 한옥을 리모델링(증축, 개축, 재축, 대수선 등)하는 경우에 적용한다.
- ② 본 장에서 제시한 기준 이외에는 본 지침의 일반지역의 지침을 적용토록 한다.

제2절 한옥의 건축 및 수선기준

제58조 (지붕 및 처마)

- ① 지붕은 한식기와를 사용하여 전통적인 방법으로 기와를 이어야 한다.
- ② 창을 설치할 경우 함석창, 동판 등을 사용하여 처마의 곡선미가 잘 드러나도록 한다.
- ③ 외벽을 목조기둥선까지 후퇴시켜 처마선이 드러나도록 한다. 단, 부득이 외벽을 후퇴시킬 수 없는 경우, 처마와 닿는 외벽의 상부부분이라도 철거하여 처마선이 드러나도록 한다.
- ④ 주변 경관을 고려하여, 지붕물매의 방향은 인접한옥과 맞추고 용마루선의 높이는 주변한옥을 고려하여 지나치게 높아지지 않도록 권장한다.
- ⑤ 재료는 신재보다는 고재(기존의 재료)의 재사용을 권장한다.

☐ 한옥의 지붕 및 처마 조성예시



지붕



지붕, 창

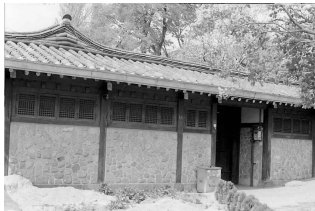


지붕, 창

제59조 (구조)

- ① 주요 구조부는 전통적인 목구조를 원칙으로 한다.
- ② 단, 기단부 이하(지하)의 경우 기타구조로 조성 가능하다.

☐ 한옥 구조 조성예시

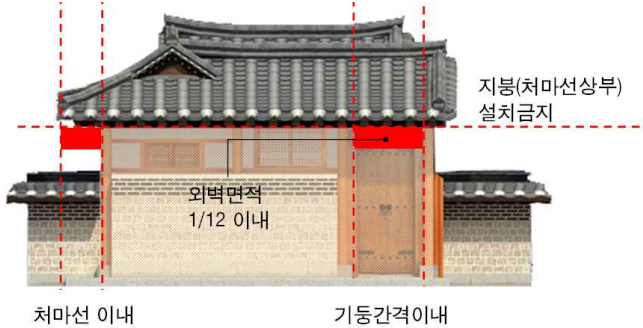


제60조 (옥외광고물)

- ① 간판의 누계 면적은 가로에 면한 한옥 외벽면적의 1/12를 초과할 수 없다.
- ② 간판의 숫자는 2개 이하로 제한한다.
- ③ 간판은 목조기둥으로 분절된 칸의 기본단위를 넘을 수 없다.

- ④ 간판은 지붕을 가리지 않도록 한다. 돌출형 간판의 경우 처마선을 넘을 수 없다.
- ⑤ 움직임이 있는 발광광고물의 설치를 금지한다.
- ⑥ 직접조명방식을 지양하며, 원색계열의 광원사용을 금지한다.

☐ 한옥 옥외광고물 조성예시



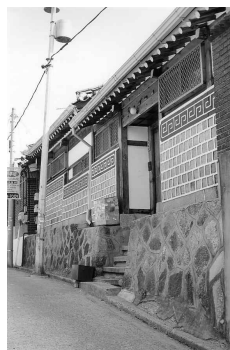
제61조 (야간조명)

- ① 직접광원의 노출을 금지한다.
- ② 투광조명을 위해 등기구가 노출되거나, 파사드면에 암(기치대)을 이용하여 투광기를 부착하는 방식 등 조명기구가 노출되어 한옥의 미관을 해치지 않도록 한다.
- ③ 과도한 색상의 변화, ON-OFF의 반복으로 시각적 불쾌감을 주는 방식 등 현란한 빛의 움직임 (색상, 밝기 변화, 반복점멸)을 지양한다.
- ④ 한옥의 품격을 훼손하는 원색계열의 색상사용을 금지한다.
- ⑤ 부착형 조명기구보다는 바닥 매입형 조명기구 설치를 권장한다.
- ⑥ 지붕 처마선, 담장 등 한옥의 미를 잘 살릴 수 있도록 하부조명의 상향 및 측향식 조명을 권장한다.

제62조 (가로에 면한 외벽 또는 담장)

- ① 가로에 면한 입면 또는 담장은 반드시 전통무늬와 장식을 구현하며, 장대석, 사고석, 전벽돌, 와편 등 전통적인 재료를 사용한다.
- ② 입면에 구조물 등을 덧붙여 한옥의 구조 및 외관을 가리는 것은 금지한다.
- ③ 외벽 치장을 위해 기타 부착재료를 사용하는 경우에는 벽면 전체를 가리지 않도록 한다.
- ④ 비주거 한옥의 경우, 가로변에 면한 입면에 쇼윈도, 출입문 등의 용도로 설치하는 창호 및 출입구 등의 면적은 해당 면 면적의 4/5이하로 하며, 한식 외벽 및 담장과 조화롭게 설치한다.

☐ 가로에 면한 외벽 조성예시



□ 담장 조성예시



제63조 (부착시설물)

- ① 가스배관, 전기계량기, 에어컨실외기 등 외부 부착물의 위치 및 크기, 사용용량 등을 설계단계에서 검토하여 도면을 작성하되, 가로변에 설치하지 않도록 제한한다.
- ② 부득이하게 건축물 외부에 노출되는 경우는 외벽의 재료와 색채를 고려하여 적절한 방식으로 가려야 한다.

제64조 (외벽)

- ① 목조기둥의 상부 또는 전체를 드러내도록 하며, 벽체는 상부(창, 회벽)+중부(전벽돌, 사고석)+하부(장대석)로 구분하여 구성하는 것을 권장한다.
- ② 외관의 목구조 구성을 잘 드러나도록 하되, 아래 각호와 같은 재료는 사용하지 못하도록 규제한다.
 1. 번쩍거림-금속계열 재료, 타일, 반사유리 등
 2. 지나친 토속주의적인 재료 - 통나무, 전면황토벽, 초가 등
 3. 원색계열의 도료와 재료
 4. 국적불명의 이국적 경향
- ③ 외벽 치장을 위해 부착재료를 사용하는 경우 부착재료는 자연재료의 사용을 권장한다.
- ④ 기존의 표층구성을 존중하여 재현하고 신재보다는 고재(기존의 재료) 사용을 권장한다.
- ⑤ 기존 한옥의 개보수, 증축 등의 건축행위 시, 기존에 한옥의 입면에 구조물 등을 덧붙여 입면이 가려진 경우에는 해당 구조물을 철거하도록 권장한다.

제65조 (문간)

- ① 길과 마당에 면하여 목재문틀을 사용하고, 철제장식은 옛 장식문양을 따를 것을 권장한다.

제66조 (온돌과 마루)

- ① 온돌과 마루 등으로 구성된 전통한옥의 공간구성을 존중하는 것을 권장한다.

제67조 (마당)

- ① 마당은 상부를 개방할 것을 권장한다.
- ② 부득이 상부를 덮어서 내부로 전용하는 경우에는 마당 상부구조물을 투명하게 처리하거나, 높이가 처마선을 넘지 않도록 권장한다.

제68조 (내부입면)

- ① 마당에서 볼 때 목조기둥이 온전하게 드러나도록 권장한다.
- ② 안마당과 면하는 창호는 목재창호를 원칙으로 하고, 벽체는 회벽마감을 권장한다.
- ③ 가스배관, 전기계량기, 에어컨실외기 등 외부 부착물의 위치 및 크기, 사용용량 등을 설계단계에서 검토하여 도면을 작성하고 가급적 드러나지 않도록 한다. 부득이하게 건축물 외부에 노출되는 경우는 외벽의 재료와 색채를 고려하여 적절한 방식으로 가리도록 권장한다.

제69조 (부속시설)

- ① 마당에 건축되는 시설물은 한옥으로부터 적절한 방식으로 이격하여 설치할 것을 권장한다.
- ② 기존의 목조한옥의 질감과 스케일을 존중하면서 높이도 가급적 처마높이를 넘지 않도록 한다. 단, 부득이하게 처마높이 이상으로 설치할 경우에는 한옥의 전체 외관과 배치를 저해하지 않도록 권장한다.

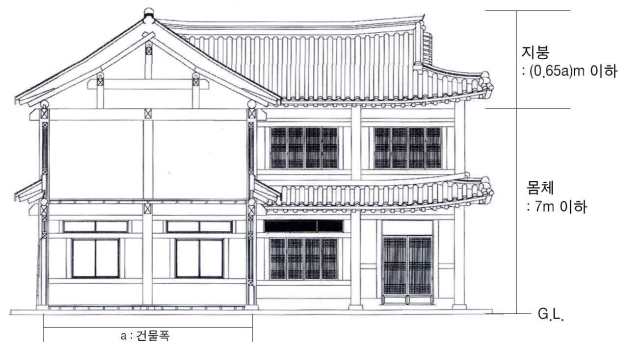
제70조 (내부시설)

- ① 내부공간은 프로그램에 따라 기능적으로 구성하되, 목구조의 아름다움이 잘 드러나도록 한다.
- ② 부엌과 화장실은 적절한 위치에 기능과 위생을 고려하여 현대적인 방식으로 설계하여 시공한다.
- ③ 냉난방방식도 프로그램에 따라 적절한 시스템을 선택하되, 실외기는 길쪽으로 노출되지 않도록 설치한다.

제71조 (이층한옥)

- ① 한옥의 경우 이층으로 신축할 수 있다.
- ② 구조형식과 지붕형태는 단층한옥의 기준과 동일하다.
- ③ 한옥의 1층과 2층은 적절한 방식으로 분절하도록 하며, 2층벽체를 1층벽체보다 후퇴시키거나, 1층과 2층이 만나는 부분은 층도리나 수평적인 부재로 구분하는 것을 권장한다. (전통난간설치도 가능)

☐ 이층한옥 조성예시



제3절 한옥 건축시(수선포함) 지침 운영기준

제72조 (지침 운영기준)

- ① 본 지구단위계획구역 내 한옥의 수선 및 한옥으로의 신축시 본 지침 제58조①항~③항, 제59조~제60조, 제61조①항~④항, 제62조~제63조, 제71조①항~②항의 사항은 반드시 준수하여야 한다.
- ② 본 지침 제58조④항~⑤항, 제61조⑥항~⑥항, 제64조~제70조, 제71조③항의 사항은 가급적 지킬 것을 권장한다.
- ③ 한옥의 신축 및 수선 비용의 지원을 받고자 하는 경우 지침의 준수여부 및 지원의 범위 등은 서울시 한옥위원회의 결정을 따른다.(※ '서울특별시 한옥 보전 및 진흥에 관한 조례'에 의한 한옥밀집구역 지정과 연계)

제5장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제73조 (지구단위계획의 경미한 변경사항)

본 지구단위계획 시행지침 내용 중 경미한 변경에 해당하는 사항은 아래와 같다.

☐ 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 교통처리계획중 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

제74조 (기존 건축물에 대한 지구단위계획 적용)

기존 건축물의 증축·개축·재축·이전·용도변경·대수선 및 리모델링(외부형태변경포함)의 경우 본 지구단위계획 및 시행지침의 적용은 다음과 같다.

- ① 기존 건축물을 증축하는 경우 기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50% 이내로서 300㎡이내인 경우에는 구 도시계획위원회의 심의에서 완화여부를 결정하고, 기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50%를 초과하거나 증축면적이 300㎡를 초과하는 경우 이를 신축과 동일하다고 보고 본 지구단위계획의 시행지침을 적용하여야 한다. (단, 증축면적은 동별로 산정함. 증축회수는 비한옥은 지구단위계획 시행지침 시행 후 1회에 한하며, 한옥은 증축회수의 제한이 없음.)
- ② 기존 건축물의 개축 및 재축의 경우에는 개축 및 재축하는 당해 부분에 대하여, 이전의 경우에는 이전하는 부분에 대하여 본 지구단위계획 및 시행지침을 적용하여야 한다.
- ③ 기존 건축물에 대한 대수선의 경우에는 본 지구단위계획 및 시행지침 중 경관에 관한 사항(제32조, 40조) 및 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항(18조~24조)을 적용하여야 하며, 한옥의 경우 '제4장 한옥에 관한 사항'(제57조~제72조)을 적용하여야 한다.
- ④ 용도변경의 경우 용도변경 하고자 하는 부분에 대하여 본 지구단위계획의 용도계획에 적합하여야 한다.
- ⑤ 기존 건축물의 개·보수(리모델링)의 경우 위 규정에 불구하고 건축허가권자에 속하는 도시계획위원회의 심의에서 본 지구단위계획 및 운영지침의 일부 또는 전부 적용 여부를 결정하되, 건축법시행령 제6조 제①항 제4호 및 제6호에 의한 적용의 완화를 받고자 하는 경우는 건축위원회의 심의를 받는다.

제75조 (지구단위계획 내용의 해석)

- ① 본 지구단위계획 시행지침에서 규정된 사항은 향후 관련법 및 조례의 개정 등에 따라 변경될 수 있다.
- ② 시행 지침의 세부사항의 변경은 본 지침 제73조의 규정에 의거하여 해당 조항의 변경을 할 수 있도록 한다.

제76조 (심의 및 건축허가 신청도서)

지구단위계획구역내의 건축물로서 건축허가 또는 심의를 받고자 할 때는 기본적으로 요구되는 도서 외에 아래와 같은 도서를 첨부하여야 한다.

- ① 지구단위계획 지침의 반영여부 검토서(규제사항과 권장사항을 분류하여 각 항목별 반영여부 표시)
- ② 대지 내 공지(공개공지, 씬지형 공지, 전면공지 등) 계획시 전면도로, 좌우연접대지 전면부 등의 포장패턴이 함께 표시되어 있는 대지내 공지도면 및 옥상녹화시 이의 계획도면(축척 1/100 이상의 상세도면)
- ③ 건축물 외관에 관한 사항(색상, 마감재료 등)
- ④ 옥외광고물을 설치할 경우 옥외광고물의 설치 또는 부착위치가 표시된 건축물 입면도
- ⑤ 개축, 재축 또는 이전시 기존 건축물이 있는 대지현황 및 배치도
- ⑥ 인접한 대지에 기존 건축물이 있을 경우에는 기존 건축물이 포함된 배치도와 기존 건축물과 신축 건축물의 입면이 같이 도시된 정면도 및 입면도, 주변 연속사진 및 변경전후 도면(심의도서에 한함)
- ⑦ 기존 수목이 있는 경우 이의 보존 및 재활용에 관한 계획

제77조 (특별계획구역의 운용)

- ① 특별계획구역으로 지정된 대지에 건축물을 건축하고자 하는 경우 해당 필지의 소유자가 다수이더라도 단일대지로서의 개발을 원칙으로 한다.
- ② 특별계획구역으로 지정된 대지에 건축물을 건축하고자 하는 경우 지구단위계획에서 제시한 지침을 기준으로 하여 특별계획구역에 대한 별도의 지구단위계획(세부개발계획)을 입안하여 도시계획 결정절차를 수행하여야 한다.
- ③ 특별계획구역의 지구단위계획(세부개발계획)은 자치구청장이 입안한다.

제78조 (소위원회의 구성 및 자문내용)

- ① 필요시, 다음사항은 종로구 도시계획위원회 산하에 별도의 '소위원회'를 구성하여 예시와 같이 운영할 수 있다.
(조례 등 관련법에 적합할 경우)

☐ 소위원회에서 다룰 수 있는 자문내용

구 분	자문 내용
건축물의 용도에 관한 사항	- 지정용도의 세부용도에 대한 인정 - 용도의 적합여부와 유사용도의 허용여부 결정
배치에 관한 사항	- 건물의 방향성 - 건축선의 적절성 여부
대지내 공지에 관한 사항	- 공개공지 위치 및 규모의 적절성 - 공개공지의 형태, 배치, 조성방식 등
	대지안의 조경(대상형)의 형태, 배치, 조성방식 등
	공공보행통로의 형태, 배치, 조성방식 등
외관에 관한 사항	- 건축물 외부형태 : 건축형태 및 배치, 기존 건물과의 조화 등 - 재료 및 색채 - 옥외광고물 - 저층부 외관 - 진입구 처리 - 담장지정선에 따른 담장 형태 등
주차장 설치기준 완화	주차장 설치기준 완화를 위한 세부기준의 적합여부
주민협정 등에 관한 사항	(가칭)인사동가꾸기 운영위원회 및 주민협정에 대한 인정 및 변경

☐ 소위원회 구성 및 운영 예시

위원회의 구성	- 위상: 종로구 도시계획위원회 (위임사항) - 구성: 도시계획, 건축계획, 건축디자인, 전통문화 관련 위원(2년 임기, 연임가능) - 위원장: 도시관리국장 - 위원회 개최시기 : 필요시 수시 개최
위원회의 기능	- 건축허가 이전의 사전자문 및 설계심의(design review)기능 수행 - 개별건축물의 신축 또는 리모델링시 지구단위계획 지침 내용의 수용여부 검토 - 구체적인 지침으로 제시될 수 없는 사항에 대한 지침 해석의 적절성 및 개별 건축물의 형태 및 외관에 대한 자문 역할 (주로 건축물의 배치, 대지내 공지, 외관에 관련된 사항) - 건축주가 도시계획 결정사항 또는 운영지침의 변경을 신청할 경우 사전 자문 역할 수행 (자문 내용을 근거로 시 및 구 도시계획위원회에서 지침의 변경여부 결정) (가칭)인사동가꾸기 운영위원회 및 주민협정의 인정
심의사항	- 구 도시계획위원회 심의대상 중 지구단위계획 내용의 세부운영에 관한 사항 - 기존 건축물에 대한 지구단위계획 및 운영지침의 적용에 관한 완화