

익선 지구단위계획구역 및 계획 결정(안)

2018. 3



서울특별시

목 차

I . 지구단위계획 결정조서	1
① 지구단위계획구역에 관한 결정	2
② 토지이용 및 시설에 관한 결정	4
1. 용도지역·지구에 관한 결정	4
2. 기반시설에 관한 결정	6
③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정	10
1. 가구 및 획지에 관한 결정	10
2. 건축물에 관한 결정	20
3. 기타사항에 관한 결정	39
④ 경미한 사항에 관한 계획	46
II . 지구단위계획 결정도	48
① 지구단위계획 구역결정도	49
② 용도지역·지구에 관한 결정도	50
③ 기반시설에 관한 결정도	51
④ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도	53
III . 지구단위계획 시행지침	54
① 민간부문 지구단위계획 시행지침	55
② 공공부문 지구단위계획 시행지침	89
IV . 계획 설명서	115
① 계획의 개요	116
② 상위 및 관련계획	118
③ 개발여건분석	133
④ 도시관리계획으로 결정할 지구단위계획의 내용 및 사유	164
⑤ 기타 필요사항	183
⑥ 주요 의견 및 조치사항	191
V . 교통성 및 환경성 검토서	197

I. 지구단위계획 결정조서

- ① 지구단위계획구역에 관한 결정
- ② 토지이용 및 시설에 관한 결정
- ③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정
- ④ 경미한 사항에 관한 계획

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정조서

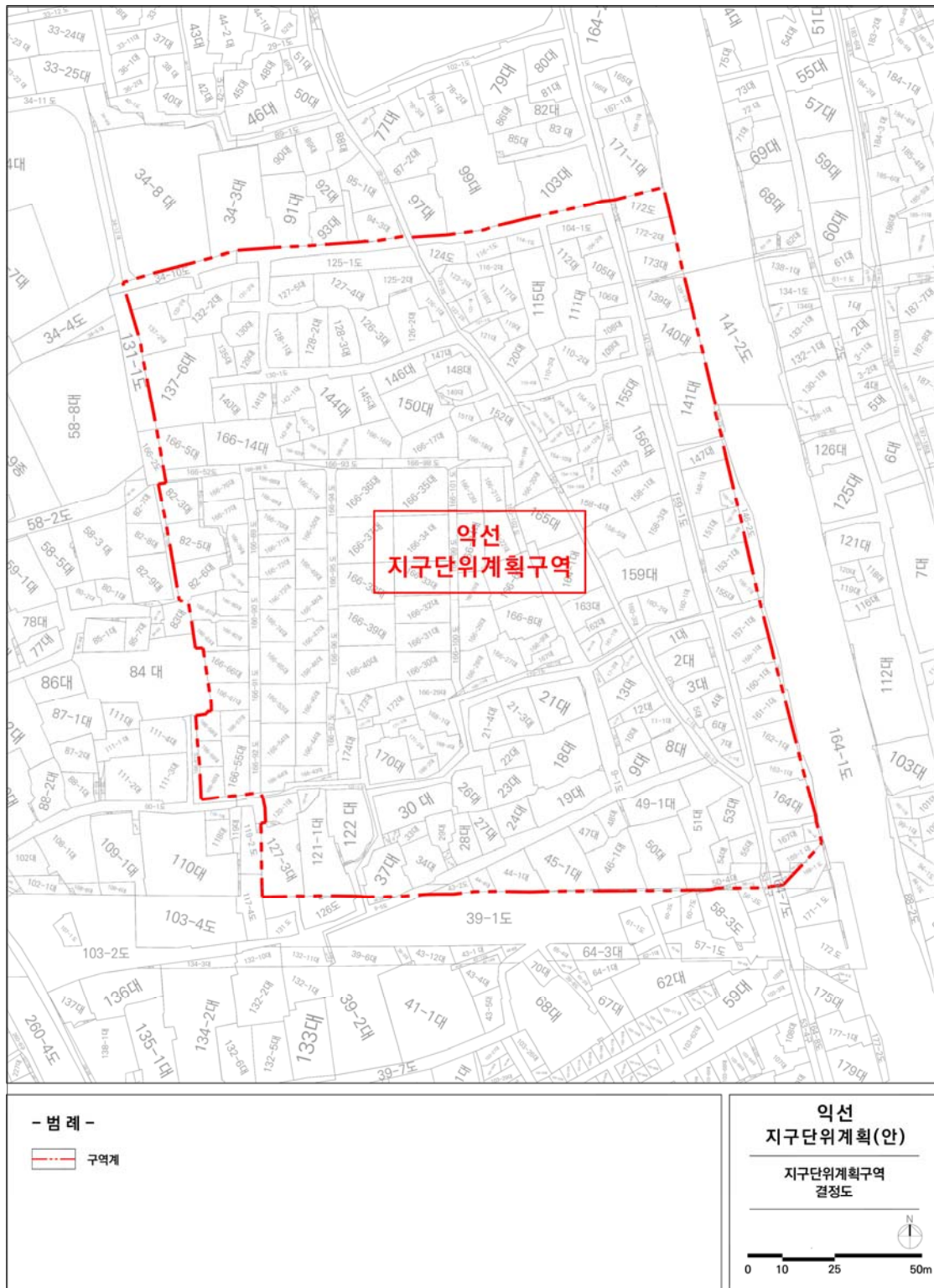
■ 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	익선 지구단위계획구역	종로구 익선동 156번지 일대	-	증)31,121.5	31,121.5	-	-

■ 지구단위계획구역 결정사유서

구분	도면표시 번호	위 치	면 적(㎡)	변경사유
신설	①	종로구 익선동 156번지 일대	31,121.5	- 정비구역 해제에 따라 지구단위계획을 통한 계획적 관리 및 익선동 일대의 역사성·장소성 보전을 위해 지구 단위계획구역 결정 ※ 익선 도시환경정비구역 해제를 위한 서울시 도시계획위원회 심의결과(14.10.01) “정비구역 해제 전 한옥밀집지역 지정, 지구단위계획구역 지정 등 익선동 일대 관리방안을 마련하여 재상정 할 것”의 사유로 보류

■ 지구단위계획구역 결정도



② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서

가. 용도지역

■ 용도지역 결정조서(변경없음)

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		31,121.5	-	31,121.5	100.0	
상업지역	일반상업지역	31,121.5	-	31,121.5	100.0	

나. 용도지구

(1) 미관지구

■ 미관지구 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번 호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초결정일	비고
기정	-	미관지구	중심지	중로3가~돈화문	16,800 (2,443)	700 (423)	양측 12	서고164 (82.4.22)	

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

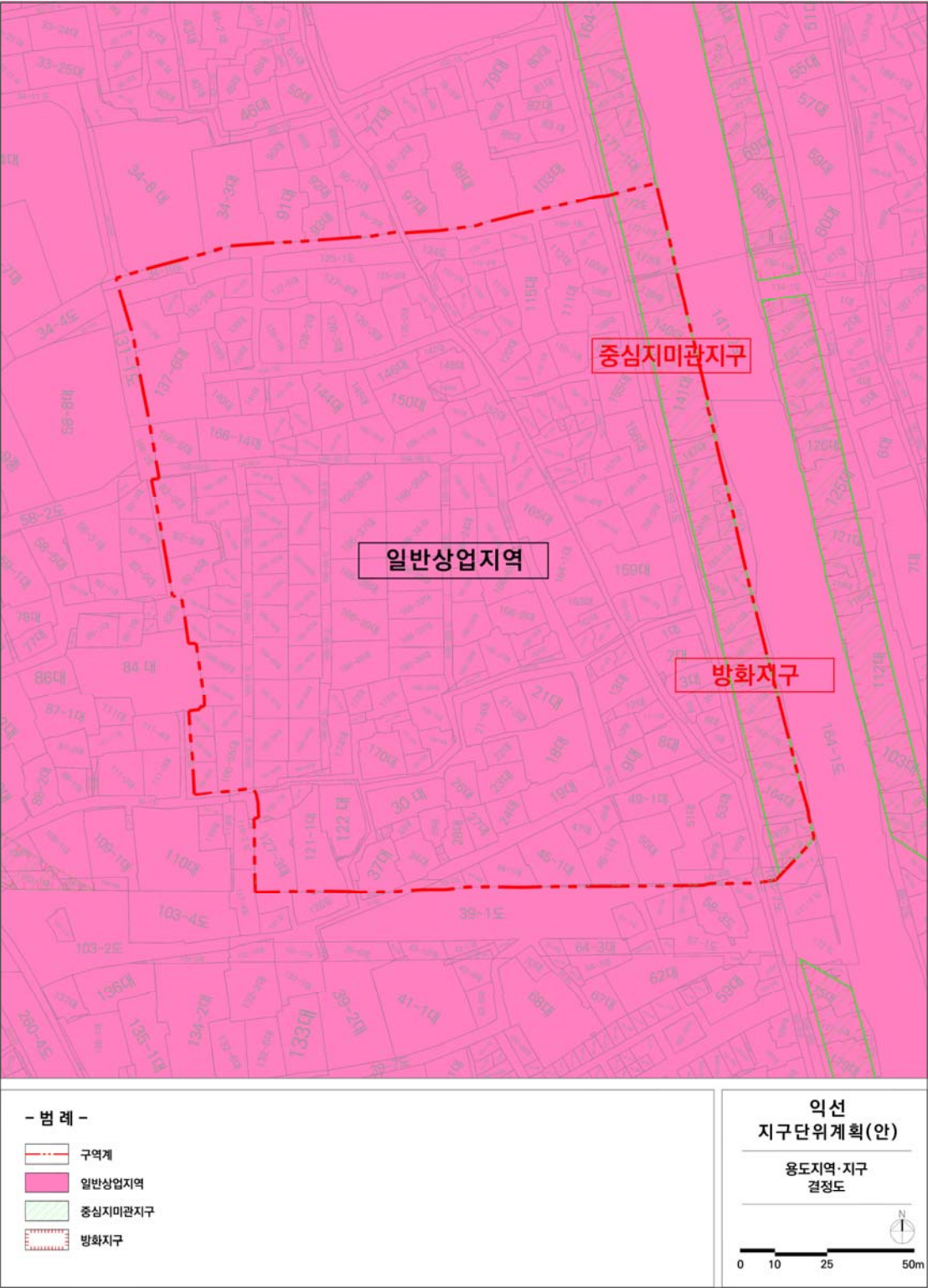
(2) 방화지구

■ 방화지구 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번 호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	폭원(m)	최초결정일	비고
기정	-	방화지구	-	퇴계로~ 돈화문로 앞	36,944 (2,443)	12	건고783 (64.2.12)	

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

■ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



2. 기반시설에 관한 결정조서

가. 교통시설

(1) 도로

■ 도로 총괄표

유별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	1	158	1,264	-	-	-	1	158	1,264	-	-	-
소로	1	158	1,264	-	-	-	1	158	1,264	-	-	-

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	1	15	집산 도로	158	익선동 131-1도	와룡동 (돈화문로)	일반 도로	-	서울특별시고시 제2004-124호 (2004.5.6.)	
변경	소로	2	1	8	집산 도로	158	익선동 131-1도	와룡동 (돈화문로)	일반 도로	-	서울특별시고시 제2004-124호 (2004.5.6.)	폭원 축소
폐지	소로	3	1	6	국지 도로	144	낙원동 117-4도	낙원동 166-52도	일반 도로	-	-	

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-1	소로 2-1	• 폭원축소 (15m→8m)	• 도시환경정비구역 지정 시 확폭토록 계획되었으나, 구역 해제에 따라 현황도로 폭원으로 축소
소로 3-1	소로 3-1	• 폐지	• 소방도로 확보를 위해 확폭토록 계획되었으나, 구역 내 한옥 등 역사자원 보존을 위해 도로 폐지

나. 공간시설

(1) 녹지

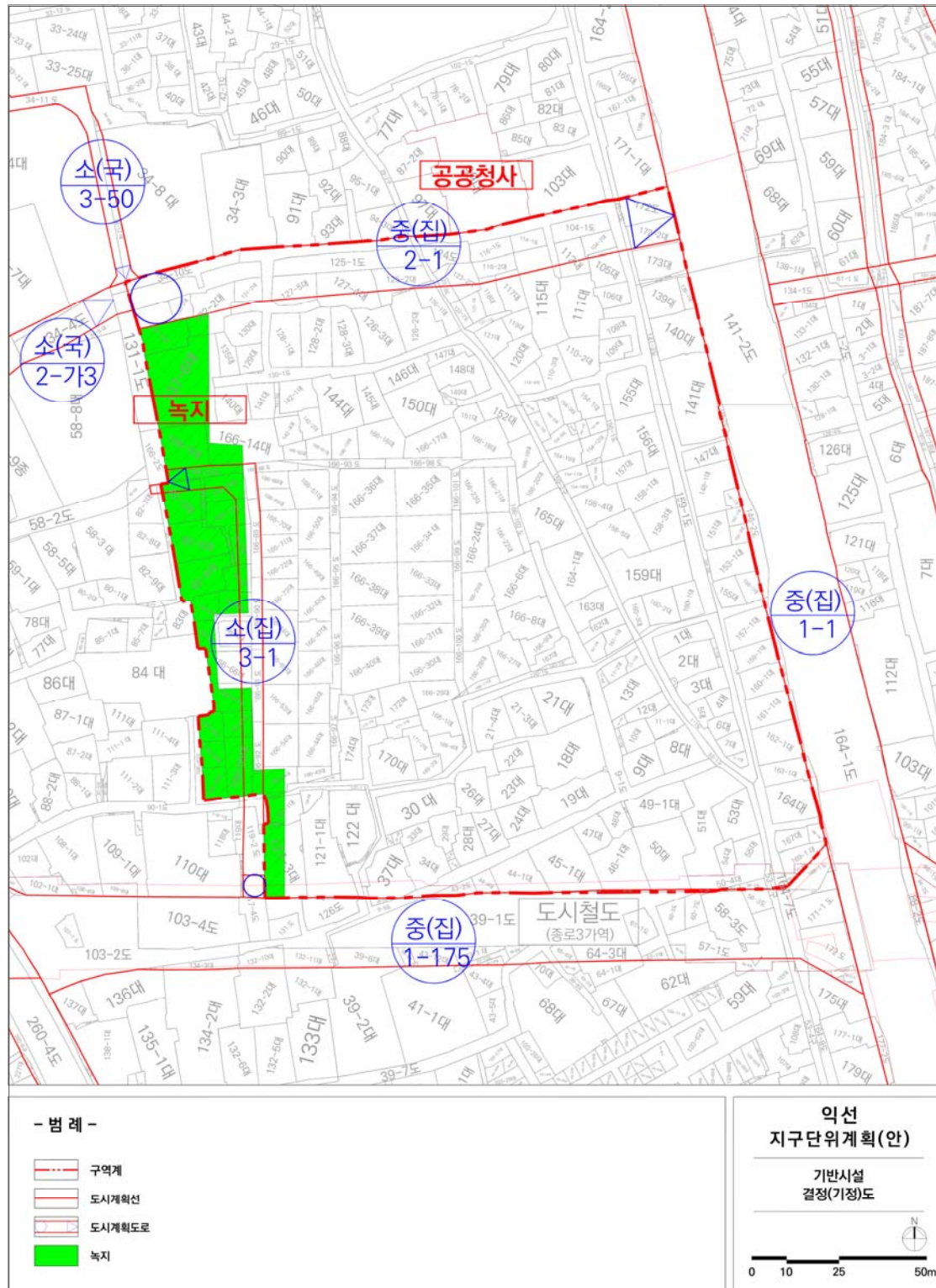
■ 녹지

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	녹지	-	낙원동 82-6일대	2,362.36	감)2,362.36	-	서울특별시고시 제2004-124호 (2004.5.6.)	

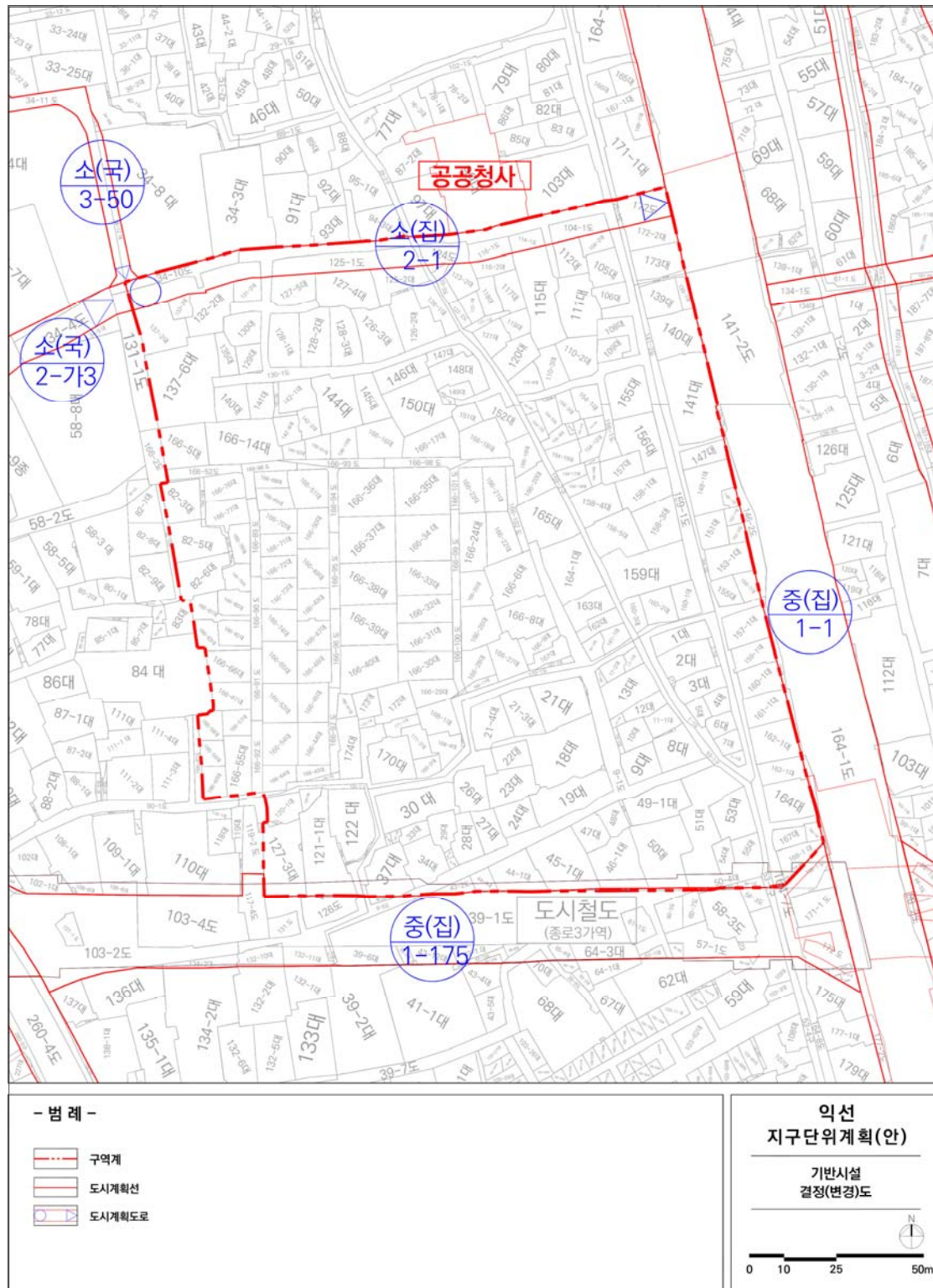
■ 녹지 변경 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	완충녹지	완충녹지 폐지 - 감2,362.36㎡	도시환경정비구역 지정 시 신설토록 계획되었으나, 구역 해제에 따라 폐지

■ 기반시설 결정(기정)도



■ 기반시설 결정(변경)도



③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정

가. 최대개발규모

■ 최대개발규모 결정조서

구 분	도면 표시	적용대상	계획내용	비고
최대개발 규모	A	돈화문로구역 태화관길구역	• 330㎡이하 • 단, 아래의 하나에 해당할 경우 최대개발규모를 초과하여 개발 허용 - 열람공고일 당시 대지규모가 최대개발규모를 초과한 경우 - 한옥으로 건축하는 경우	
필지단위 개발구역	B	한옥보전구역 일반관리구역 가로특성구역	• 필지 간 공동개발 불허 • 단, 아래의 하나에 해당할 경우 공동개발 허용 - 공동개발 권장으로 결정된 필지 간 공동개발 - 한옥으로 건축하는 경우 (330㎡이내 허용) - 건축선 등의 건축제한으로 주변건물에 비해 건축면적이 현저히 작아 경관 상 문제가 되는 경우로서 구 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우 (330㎡이내 허용)	

나. 공동개발

■ 공동개발 결정조서

구 분	도면 표시	적용대상	계획내용	비고
공동개발 권장	-	한옥보전구역 일반관리구역 가로특성구역	• 맹지형 필지를 인접한 필지와 공동으로 개발토록 하기 위한 경우 • 열람공고일 당시 건축물이 없는 60㎡미만의 필지로서, 인접하여 동일소유자의 필지가 있는 경우 • 열람공고일 당시 기 공동개발 된 필지인 경우 (건축물 대장 기준)	※ 인접하여 동일 소유자의 필지가 있는 경우, 해당 필지와 공동개발을 우선하여 권장
자율적 공동개발	-	돈화문로구역 태화관길구역	• 아래의 경우 최대개발규모 이내에서 공동개발 허용 - 공동개발 권장으로 결정된 경우 - 해당 부지의 출입구 확보가 불가능하여 인접 필지와 공동개발이 필요한 경우 - 주변건물에 비해 대지규모가 현저히 작아 경관 상 문제가 될 경우 - 열람공고일 당시 기 공동개발 된 필지인 경우 (건축물대장 기준) - 세장비가 1:3 이상 되는 경우 • 아래의 경우 최대개발규모를 초과하여 공동개발 허용 - 한옥으로 건축하는 경우 - 공동개발 권장으로 결정된 경우	
필지합병 불허	-	구역전체	• 필지 간 합병 불허	

■ 대지에 관한 결정 조서

가구 번호	구분	동명	지번	필지면적	면적	계획내용	사유
1		익선동	166-6	185.1			
		익선동	166-8	152.1			
		익선동	166-9	59.5			
		익선동	166-21	89.3			
		익선동	166-22	122.3			
		익선동	166-23	95.9			
		익선동	166-24	125.6			
		익선동	166-25	86.0			
		익선동	166-26	125.6			
		익선동	166-27	100.1			
		1	익선동 166-11	19.8	102.4	공동개발 권장	과소필지, 동일소유자
			익선동 166-28	82.6			
		2	익선동 166-13	0.7	80.0	공동개발 권장	과소필지, 동일소유자
			익선동 166-29	79.3			
			익선동 166-30	138.8			
			익선동 166-31	132.2			
			익선동 166-32	132.2			
			익선동 166-33	155.4			
			익선동 166-34	211.6			
			익선동 166-35	218.2			
			익선동 166-36	221.5			
			익선동 166-37	211.6			
			익선동 166-38	198.3			
			익선동 166-39	191.7			
			익선동 166-40	211.6			
			익선동 166-41	39.7			
			익선동 166-43	39.7			
			익선동 166-44	109.1			
			익선동 166-45	102.5			
			익선동 166-46	89.3			
			익선동 166-47	86.0			
			익선동 166-48	89.3			
			익선동 166-49	105.8			
			익선동 166-50	109.1			
			익선동 166-51	122.3			
			익선동 166-53	115.7			
			익선동 166-54	119.0			
			익선동 166-55	125.6			
			익선동 166-57	62.8			
			익선동 166-58	56.2			
			익선동 166-59	52.9			
			익선동 166-60	62.8			
			익선동 166-64	69.4			
			익선동 166-65	115.7			
			익선동 166-66	112.4			

가구 번호	구분	동명	지번	필지면적	면적	계획내용	사유
1		익선동	166-67	89.3			
		익선동	166-68	49.6			
		익선동	166-69	62.8			
		익선동	166-70	76.0			
		익선동	166-71	66.1			
		익선동	166-72	66.1			
		익선동	166-73	95.9			
		익선동	166-74	95.9			
		익선동	166-76	86.0			
		익선동	166-77	92.6			
		익선동	166-78	62.8			
		익선동	166-79	52.9			
		익선동	166-80	66.1			
		익선동	166-81	69.4			
		익선동	166-82	66.1			
		익선동	166-83	69.4			
	3	익선동	166-86	4.6	143.4	공동개발 권장	과소필지, 맹지형필지, 동일소유자
		낙원동	82-6	138.8			
	4	익선동	166-75	18.2	140.5	공동개발 권장	과소필지, 동일소유자
		낙원동	82-3	122.3			
	5	익선동	166-85	12.2	163.7	공동개발 권장	과소필지, 맹지형필지 동일소유자
		낙원동	82-5	145.5			
	6	익선동	167	56.2	71.1	공동개발 권장	과소필지, 동일소유자
		익선동	167-1	14.9			
		익선동	168-1	102.5			
		익선동	168-4	60.2			
		익선동	169-2	44.0			
	7	익선동	170	158.7	213.9	공동개발 권장	과소필지, 맹지형필지, 동일소유자
		익선동	171-2	55.2			
	8	익선동	171-1	37.4	249.8	공동개발 권장	과소필지, 기공동개발, 동일소유자
		익선동	172	112.4			
	9	익선동	172-1	11.6	74.4	공동개발 권장	과소필지, 맹지형필지, 동일소유자
		익선동	173	62.8			
		익선동	174	109.1			
2		익선동	110-2	116.7			
		익선동	110-3	79.3			
		익선동	110-4	59.5			
		익선동	111	191.7			
		익선동	117	82.6			
		익선동	118	56.2			
		익선동	119	52.9			
		익선동	120	99.2			
		익선동	121	69.4			
		익선동	122-1	43.0			
		익선동	126-1	82.6			

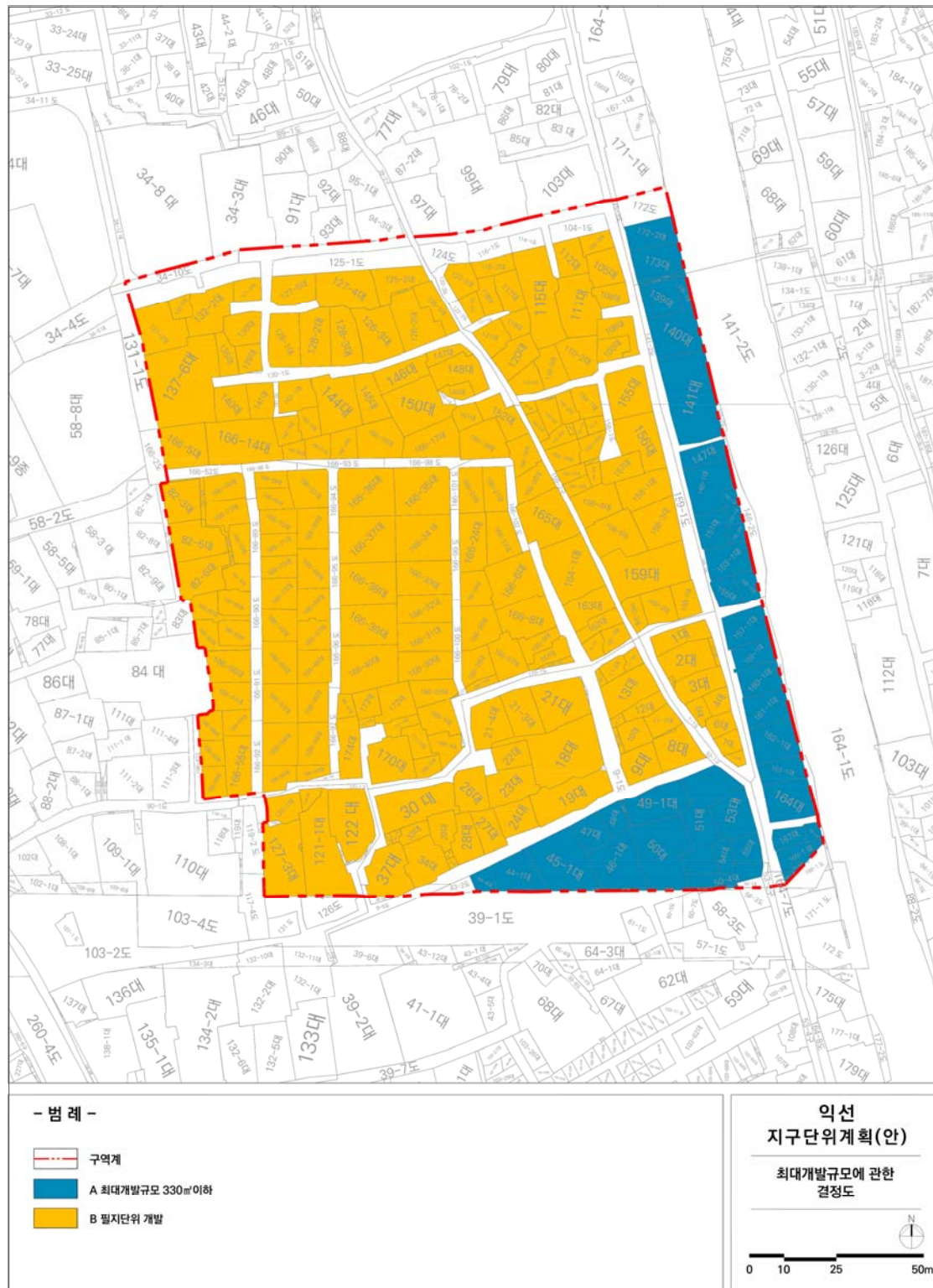
가구 번호	구분	동명	지번	필지면적	면적	계획내용	사유
2	1	익선동	126-2	167.3			
		익선동	126-3	176.6			
		익선동	128-1	144.5			
		익선동	128-2	141.2			
		익선동	128-3	137.5			
		익선동	129	56.2			
		익선동	130	95.9			
		익선동	135	59.5			
		익선동	137-6	449.6			
		익선동	140	102.5			
		익선동	141	76.0			
		익선동	142-1	95.9			
		익선동	142-2	52.9			
		익선동	142-4	56.2			
		익선동	144	198.4			
		익선동	145	99.2			
		익선동	146	99.2			
		익선동	147	39.7	168.6	공동개발 권장	과소필지, 동일소유자
		익선동	148	128.9			
		익선동	149	36.4	258.9	공동개발 권장	과소필지, 동일소유자
		익선동	150-1	17.5			
		익선동	150	205.0			
		익선동	151	49.6			
		익선동	152	105.8			
		익선동	154-1	70.4			
		익선동	154-2	23.1	39.6	공동개발 권장	맹지형필지
		익선동	154-11	16.5			
		익선동	154-3	43.0			
		익선동	154-4	2.3	57.5	공동개발 권장	과소필지, 기공동개발, 동일소유자
		익선동	154-5	55.2			
		익선동	154-6	16.5	46.3	공동개발 권장	과소필지, 기공동개발, 동일소유자
		익선동	154-7	29.8			
		익선동	154-8	5.3	45.0	공동개발 권장	과소필지, 맹지형필지
		익선동	154-9	39.7			
		익선동	154-10	58.5			
		익선동	154-12	47.2			
		익선동	154-14	5.3	28.4	공동개발 권장	과소필지, 맹지형필지
		익선동	154-15	23.1			
		익선동	154-17	33.4			
		익선동	154-18	29.8			
		익선동	157	86.0			
		익선동	158-4	121.7			
		익선동	158-5	157.4			
		익선동	160-2	92.6			
		익선동	160-3	49.6			
		익선동	161-1	46.3			
		익선동	161-2	36.4			

가구 번호	구분	동명	지번	필지면적	면적	계획내용	사유
2		익선동	162	59.5			
		익선동	163	109.1			
		익선동	164-1	231.4			
		익선동	165	208.3			
		익선동	166-5	155.4			
		익선동	166-14	244.6			
		익선동	166-15	59.5			
		익선동	166-16	132.2			
		익선동	166-17	138.8			
		익선동	166-18	128.9			
		익선동	166-19	76.0			
		익선동	166-20	86.0			
		익선동	166-61	46.3			
		익선동	166-62	33.1			
		낙원동	120-1	76.0			
		낙원동	120-2	26.4			
		낙원동	122	219.8			
	7	돈의동	9-4	5.2	61.4	공동개발 권장	과소필지, 맹지형필지, 동일소유자
		돈의동	33	46.3			
		돈의동	33-1	9.9			
	8	돈의동	10	66.1	76.7	공동개발 권장	과소필지, 동일소유자
		돈의동	10-1	10.6			
	9	돈의동	11-1	64.1	66.1	공동개발 권장	과소필지, 동일소유자
		돈의동	11-2	2.0			
		돈의동	12	62.8	75.4	공동개발 권장	과소필지, 동일소유자
		돈의동	12-1	12.6			
		돈의동	13	154.7	72.4	공동개발 권장	과소필지, 동일소유자
		돈의동	17-1	23.1			
		돈의동	17-2	39.7			
		돈의동	17-3	9.6			
		돈의동	18	333.9			
		돈의동	21-3	122.3	191.4	공동개발 권장	과소필지, 동일소유자
		돈의동	21-4	136.2			
		돈의동	21	186.1			
		돈의동	21-6	2.3			
		돈의동	21-7	3.0			
	3-1	돈의동	22	72.7			
		돈의동	23	135.5			
		돈의동	26	115.7			
		돈의동	30	224.8			
		익선동	112	83.6			
		익선동	115	263.5			
		익선동	116-2	56.2			
		익선동	123-2	76.0			

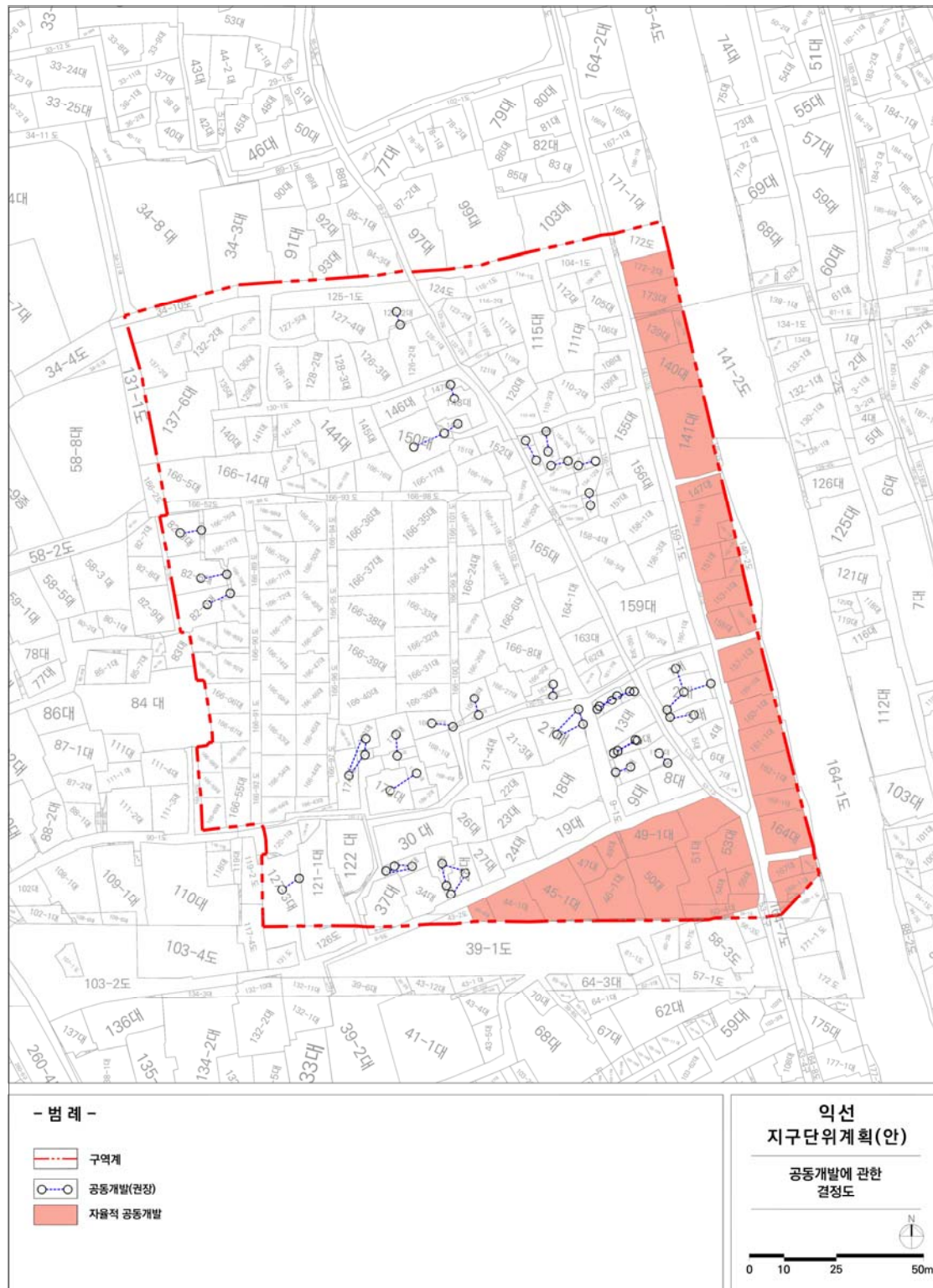
가구 번호	구분	동명	지번	필지면적	면적	계획내용	사유
3-1	1	익선동	125-2	112.4	116.0	공동개발 권장	과소필지, 동일소유자
		익선동	126-4	3.6			
		익선동	127-4	178.5			
		익선동	127-5	106.8			
		익선동	131-2	54.9			
		익선동	132-2	152.0			
3-2		익선동	104-2	49.6			
		익선동	105	205.0			
		익선동	106	59.5			
		익선동	108	77.0			
		익선동	109	56.2			
		익선동	133-2	39.7			
		익선동	137-2	165.0			
		익선동	155	165.3			
		익선동	156	162.0			
		익선동	158-1	137.5			
		익선동	158-3	150.7			
		익선동	159	275.5			
		익선동	160-1	69.4			
		낙원동	121-1	290.8			
	1	낙원동	121-3	1.7	233.6	공동개발 권장	과소필지, 동일소유자
		낙원동	127-3	231.9			
		낙원동	128-4	0.4			
		낙원동	129-3	0.8			
	2	돈의동	1	89.3	232.1	공동개발 권장	과소필지, 기공동개발, 동일소유자
		돈의동	2	132.2			
		돈의동	2-1	7.6			
		돈의동	2-2	3.0			
	3	돈의동	3	95.9		공동개발 권장	과소필지, 동일소유자
		돈의동	3-1	1.3			
		돈의동	4	49.6			
		돈의동	5	36.4			
		돈의동	6	49.6			
		돈의동	7	43.0			
		돈의동	7-1	16.5			
		돈의동	8	125.6			
		돈의동	9	99.2			
		돈의동	19	205.3			
		돈의동	24	99.2			
	4	돈의동	9-3	7.7	187.9	공동개발 권장	과소필지, 맹지형필지, 동일소유자
		돈의동	28	92.6			
		돈의동	29-1	5.0			
		돈의동	29	72.7			
		돈의동	27	82.6			
		돈의동	34	132.2			
		돈의동	37	160.7			

가구 번호	구분	동명	지번	필지면적	면적	계획내용	사유
4		와룡동	75-5	9.6		자율적 공동개발	
		와룡동	172-2	107.4			
		와룡동	173	128.0			
		묘동	139	109.1			
		묘동	139-1	29.8			
		묘동	141-4	9.2			
		묘동	140	156.4			
		묘동	141	349.8			
		묘동	147	76.1			
		묘동	148-1	171.9			
		묘동	149-1	29.8			
		묘동	151	89.3			
		묘동	152-1	28.1			
		묘동	152-3	31.4			
		묘동	153-1	112.4			
		묘동	155	62.8			
		묘동	156-1	52.9			
		묘동	157-1	125.6			
		묘동	159-1	86.0			
		묘동	160-1	105.8			
		묘동	161-1	112.4			
		묘동	162-1	142.1			
		묘동	163-1	86.0			
		묘동	164	158.7			
		묘동	166-1	26.4			
		묘동	167	52.9			
		묘동	169-1	63.3			
		묘동	169-5	8.3			
		묘동	169-7	9.3			
5		돈의동	44-1	132.2			
		돈의동	44-4	33.7			
		돈의동	45-1	248.9			
		돈의동	45-3	3.3			
		돈의동	46-1	191.3			
		돈의동	46-3	7.0			
		돈의동	47	82.6			
		돈의동	48	59.5			
		돈의동	49-1	166.0			
		돈의동	49-2	2.6			
		돈의동	50	267.3			
		돈의동	50-4	91.2			
		돈의동	50-9	5.4			
		돈의동	50-10	4.4			
		돈의동	51	310.6			
		돈의동	53	142.1			
		돈의동	54	46.4			
		돈의동	55	63.1			
		돈의동	58-2	2.0			

■ 최대개발규모에 관한 결정도



■ 공동개발에 관한 결정도



2. 건축물에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물의 용도 결정조서

(1) 불허용도

- 관련법에 따른 각 용도지역·지구 별 도입 가능한 용도규정에도 불구하고 적용구역에 따라 다음에 해당하는 용도의 입지를 불허함
- 지역성저해용도, 환경저해용도, 대규모개발 유도 등 계획수립 목적에 부합되지 않는 용도, 젠트리피케이션 유발용도에 대한 관리

■ 불허용도 결정조서

도면 표시	적용 구역	위치	불허용도	
불허1	한옥 보존 구역 / 일반 관리 구역	전층	해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물	
			건축법 시행령 별표1에 해당하는 용도 중 • 공동주택 • 제1종근린생활시설 중 탁구장, 체육도장, 변전소, 도시가스배관시설, 통신용 시설, 양수장, 정수장 • 제2종근린생활시설 중 종교집회장, 자동차영업소, 총포판매소, 청소년게임제공업소, 복합유통게임제공업소, 인터넷컴퓨터게임시설제공업소 등, 장의사, 동물병원, 동물 미용실, 다중생활시설, 제조업소·수리점 등 물품의 제조·가공·수리 등을 위한 시설 (국악기, 공예품, 생활한복관련 제외), 단란주점, 안마시술소, 노래연습장 • 전통공연장 및 전시장을 제외한 문화및집회시설, 종교시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설, 생활권수련시설을 제외한 수련시설, 운동시설, 업무시설, 숙박시설, 위락 시설, 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 주차장을 제외한 자동차관련시설, 교정및군사시설, 발전시설, 관광휴게시설, 장례식장, 야영장시설	
			젠트리피케이션 유발용도	「가맹사업거래의 공정화에 관한 법률」 및 「가맹사업 진흥에 관한 법률」에서 정하는 '가맹사업'을 포함하여 체인점(프랜차이즈) 형태를 통해 개설된 업종 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과영업점. 단, 주민협정에서 허용하는 경우는 제외한다.

도면 표시	적용 구역	위치	불허용도
불허2	가로 특성 구역	전층	해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물
			건축법 시행령 별표1에 해당하는 용도 중 • 공동주택 • 제1종근린생활시설 중 탁구장, 체육도장, 변전소, 도시가스배관시설, 통신용 시설, 양수장, 정수장 • 제2종근린생활시설 중 자동차영업소, 총포판매소, 청소년게임제공업소, 복합유통계임제공업소, 인터넷컴퓨터게임시설제공업소 등, 장의사, 동물병원, 동물 미용실, 다중생활시설, 제조업소·수리점 등 물품의 제조·가공·수리 등을 위한 시설(국악기, 공예품, 생활한복관련 제외), 단란주점, 안마시술소, 노래연습장 • 공연장(비디오물감상실, 비디오물소극장 제외) 및 전시장을 제외한 문화및집회시설, 종교시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설, 생활권수련시설을 제외한 수련시설, 운동 시설, 관광숙박시설을 제외한 숙박시설, 위락시설, 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 주차장을 제외한 자동차관련시설, 교정및군사시설, 발전시설, 관광휴게시설, 장례식장, 야영장시설
			젠트리피케이션 유발용도 「가맹사업거래의 공정화에 관한 법률」 및 「가맹사업 진흥에 관한 법률」에서 정하는 '가맹사업'을 포함하여 체인점(프랜차이즈) 형태를 통해 개설된 업종 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과영업점, 단, 주민협정에서 허용하는 경우는 제외한다.
불허3	태화 관길 구역	전층	해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물
			건축법 시행령 별표1에 해당하는 용도 중 • 공동주택 • 제1종근린생활시설 중 목욕탕, 세탁소, 탁구장, 체육도장, 변전소, 도시가스배관시설, 통신용 시설, 양수장, 정수장 • 제2종근린생활시설 중 자동차영업소, 총포판매소, 청소년게임제공업소, 복합유통계임제공업소, 인터넷컴퓨터게임시설제공업소 등, 장의사, 다중생활시설, 제조업소·수리점 등 물품의 제조·가공·수리 등을 위한 시설(국악기, 공예품, 생활한복관련 제외), 단란주점, 안마시술소, 노래연습장 • 공연장(비디오물감상실, 비디오물소극장 제외) 및 전시장을 제외한 문화및집회시설, 종교시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설 중 격리병원, 생활권수련시설을 제외한 수련시설, 운동시설, 관광숙박시설을 제외한 숙박시설, 위락시설, 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 주차장을 제외한 자동차관련시설, 교정및군사시설, 발전 시설, 관광휴게시설, 장례식장, 야영장시설

도면 표시	적용 구역	위치	불허용도
불허4	돈화문로 구역	1층	건축법 시행령 별표1에 해당하는 용도 중 • 제2종근린생활시설 중 일반음식점 (돈화문로 변에서 점포깊이 6m까지 불허. 단, 한옥 건축 시에는 전체 허용)
		전층	해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 건축법 시행령 별표1에 해당하는 용도 중 • 공동주택 • 제1종근린생활시설 중 목욕탕, 세탁소, 탁구장, 체육도장, 변전소, 도시가스배관시설, 통신용 시설, 양수장, 정수장 • 제2종근린생활시설 중 자동차영업소, 총포판매소, 청소년게임제공업소, 복합유통계림제공업소, 인터넷컴퓨터게임시설제공업소 등, 장의사, 다중생활시설, 제조업소·수리점 등 물품의 제조·가공·수리 등을 위한 시설(국악기, 공예품, 생활한복관련 제외), 단란주점, 안마시술소, 노래연습장 • 공연장(비디오물감상실, 비디오물소극장 제외) 및 전시장을 제외한 문화및집회시설, 종교시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설 중 격리병원, 생활권수련시설을 제외한 수련시설, 운동시설, 관광숙박시설을 제외한 숙박시설, 위락시설, 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 주차장을 제외한 자동차관련시설, 교정및군사시설, 발전시설, 관광휴게시설, 장례식장, 야영장시설

(2) 용도완화

- 한옥 정주 허용

■ 용도완화 결정조서

도면 표시	적용구역	건축법상 용도분류		비고
완화1	한옥보전구역 일반관리구역	단독주택	• 한옥 형태일 경우에 한함 (한옥은 본 지구단위계획 시행지침 제34조에 해당하는 한옥을 지칭)	※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조 제5항에 따라 근린상업지역에서 허용하는 용도로 완화 가능

※ 국토의계획및이용에관한법률 시행령 제46조 (대통령령 제27744호, 2016.12.30., 일부개정)

⑤ 지구단위계획구역에서는 법 제52조제3항의 규정에 의하여 지구단위계획으로 법 제76조의 규정에 의하여 제30조 각호의 용도지역안에서 건축할 수 있는 건축물(도시·군계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물의 경우 도시·군계획조례에서 허용되는 건축물에 한한다)의 용도·종류 및 규모 등의 범위안에서 이를 완화하여 적용할 수 있다.

(3) 권장용도

- 기존 지역특성 유지·보전·강화
- 구역별 특성에 부합하는 용도관리계획 수립

■ 권장용도 결정조서

구분	적용구역	위치	건축법상 용도분류	세부용도
권장1	가로특성구역 태화관길구역 돈화문로구역	1층 전면	• 제1종근린생활시설 중 일용품을 판매하는 소매점 (1,000㎡ 미만)	• 공예품점, 전통문화관련용품
			• 제1,2종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점	• 전통찻집, 한정식집, 전통주점
		전층	• 단독주택 (다른 용도와 복합된 경우를 포함)	• 한옥체험업, 도시민박업
			• 제1종근린생활시설 중 일용품을 판매하는 소매점 (1,000㎡ 미만)	• 고미술(골동품)점, 공예품점, 생활한복점, 국악기점
			• 제2종근린생활시설 중 학원, 교습소, 직업훈련소 (500㎡미만)	• 문화관련 - 교습소, 직업훈련소
			• 제2종근린생활시설 중 제조업소(500㎡미만)	• 전통공방
			• 문화및집회시설 중 공연장, 전시장	• 전통공연장, 박물관, 미술관, 문화관, 체험관, 기념관, 문화 관련시설

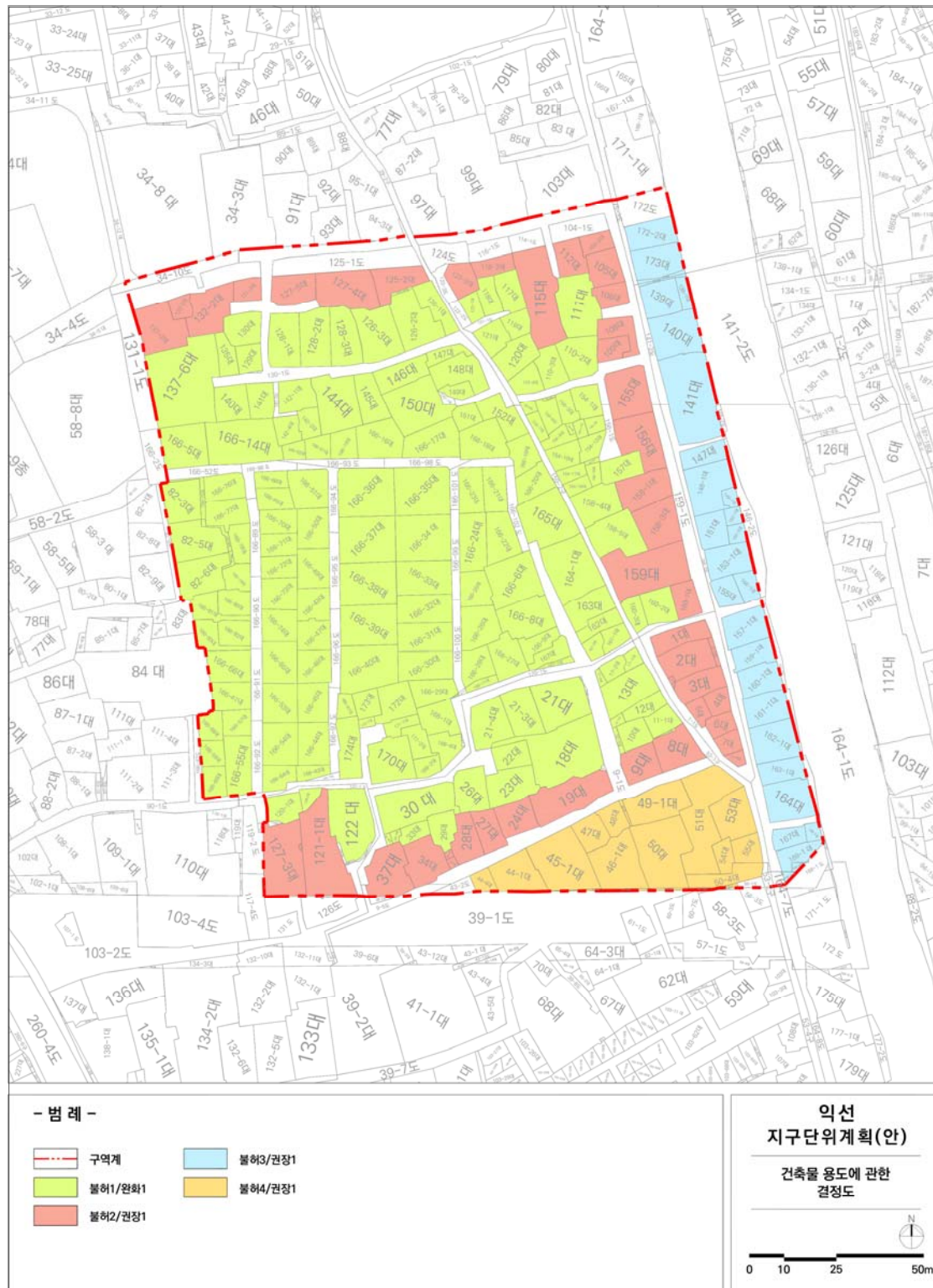
■ 세부용도(신설) 정의

- 한국표준산업분류(10차)를 참조하여 익선 지구단위계획의 목적에 부합하도록 작성

※ 용도분류표의 세부용도들에 대한 정의는 다음과 같다.

- 1) 고미술(골동품)점 : 전적, 고문서, 서화 및 탁본류와 조각, 도자기 및 기타공예품류, 민속자료 및 기타 문화재와 우리나라, 동양 및 서양 준골동품이나 모조품으로서 기타 준골동품 등을 취급하는 업종을 말함.
- 2) 공예품점 : 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.
- 3) 생활한복 : 전통적 또는 민속적인 의상과 한복의 개인 맞춤복이나 개량된 양식의 한복 기성품목을 판매하는 곳을 말함.
- 4) 국악기점 : 국악기는 장구, 거문고, 가야금 등 국악에 쓰이는 기구를 총칭하는 것으로, 이러한 품목들을 제작·판매하는 업종을 말함.
- 5) 전통공연장 : 국악 및 고전무용 등의 공연과 무형문화재 등 장인들의 공예 시연의 장으로 사용되는 곳을 말함.
- 6) 문화관련사무소 : 기획사무실, 출판사, 협회사무실, 기타 문화예술 관련 사무소를 말함.
- 7) 전통공방 : 전통 공예, 미술, 전통 생활용품, 장식품 등을 제작, 전승하는 용도의 시설을 말함.
- 8) 전통찻집 : 찻죽, 깨죽 등 죽류와 인삼차, 쌍화차 등 차류(커피를 제외한다)만을 조리, 판매하는 업소(다방, 제과점에 속하는 업소 제외)를 말함.
- 9) 한정식집 : 흰밥에 국과 반찬을 곁들여 한 상(床)으로 차려내어 판매하는 업소를 말함.
- 10) 전통주점 : 맥주 양주 등을 제외한 우리나라 고유의 특산 주류를 판매하는 곳을 말함.
- 11) 한옥체험업 : 「관광진흥법 시행령」 제2조 제1항 제6호 차목에 따른 한옥체험업을 말함.
- 12) 도시민박업 : 「관광진흥법 시행령」 제2조 제1항 제3호 바목에 따른 외국인관광 도시민박업을 말함.

■ 건축물 용도에 관한 결정도



나. 건축물의 밀도에 관한 결정조서

(1) 건폐율

- 서울특별시 도시계획조례 제54조에 의한 건폐율 적용

■ 건폐율계획 결정조서

구분	건폐율	비고
지구단위계획구역 전체	60%이하	서울특별시 도시계획조례 제54조

■ 건폐율 완화계획 결정조서

도면 표시	적용 구역	건폐율 완화범위	완화조건		건폐율 완화내용	비고
-	구역 전체	80% ¹⁾	'한옥의 형태 및 외관에 관한 사항' 준수 시		20%	
A	가로특성구역 돈화문로구역 태화관길구역	80%	권장 용도	1층 바닥면적의 50% 이상 도입 시	10%	시행지침 준수 시
				전층 바닥면적의 30% 이상 도입 시	10%	
B	해당대지	80%	공공보행통로 설치 시 (도면표기의 경우에 한함)		20%	시행지침 준수 시

※ 1) : 특별건축구역 지정 또는 건축자산진흥구역에서 시 조례로 따로 정한 경우에는 해당내용에 따름

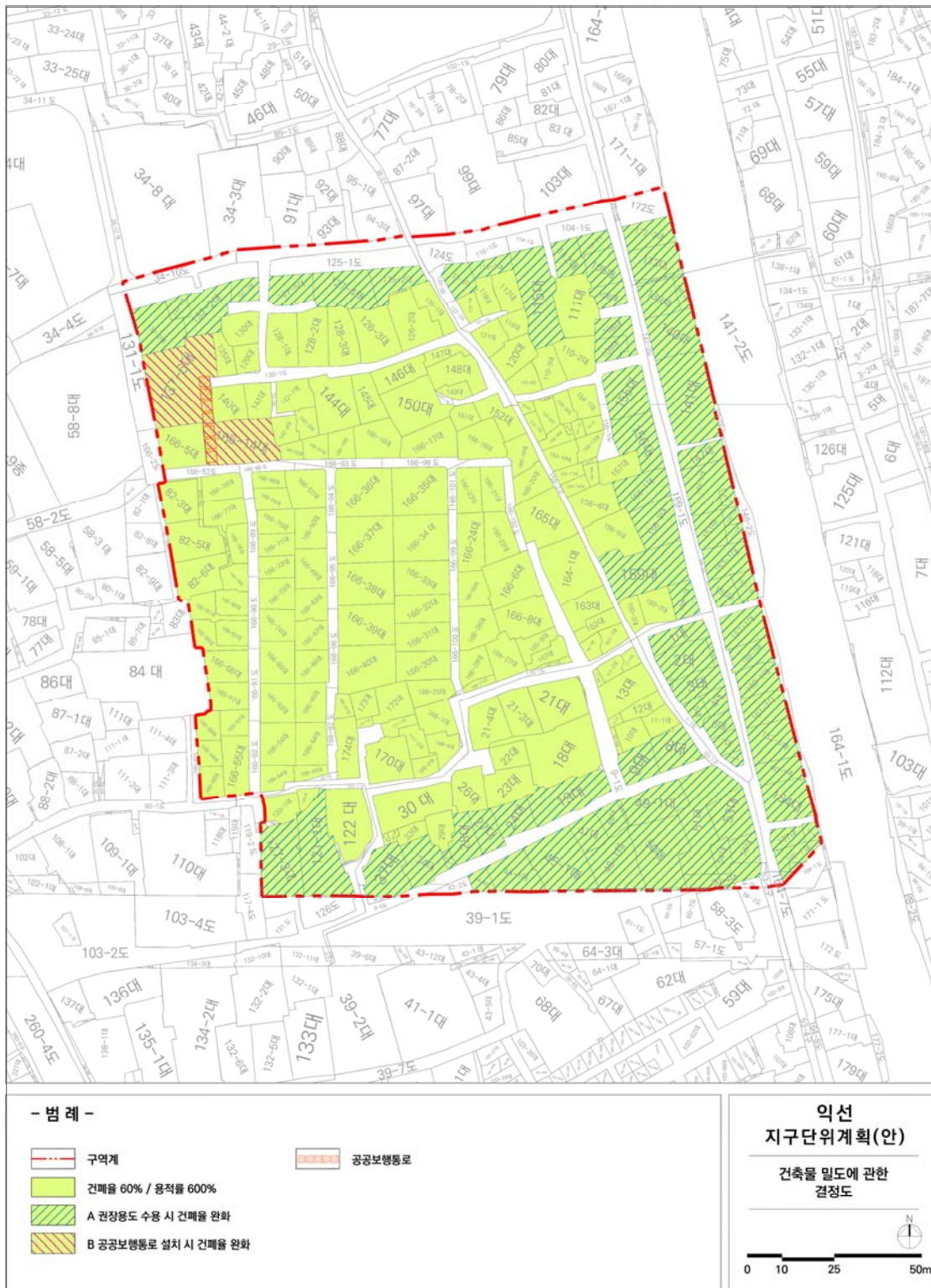
(2) 용적률

- 서울특별시 도시계획조례 제55조에 의한 용적률 적용

■ 용적률계획 결정조서

구분	용적률	비고
지구단위계획구역 전체	600%이하	서울특별시 도시계획조례 제55조

■ 건축물 밀도에 관한 결정도



(3) 건축물 높이에 관한 결정조서

- 각 구역 특성 및 접도 폭원 등을 고려한 높이 관리 적용

■ 건축물 높이계획

도면 표시	적용구역	높이계획 내용	비고
A	한옥보전구역	• 한옥 : 1층 이하	
B	일반관리구역	• 비한옥 : 2층(8m) 이하 - 단, 종로구 건축위원회에서 인정할 경우 3층(8m) 이하로 완화 • 한옥 : 2층 이하	
C	가로특성구역1	• 3층(12m) 이하 - 단, 종로구 건축위원회에서 인정할 경우 4층(12m) 이하로 완화	• 폭원 6m 미만 도로 접도
D	가로특성구역2	• 5층(20m) 이하	• 폭원 6m 이상 도로 접도
	돈화문로구역		
	태화관길구역		

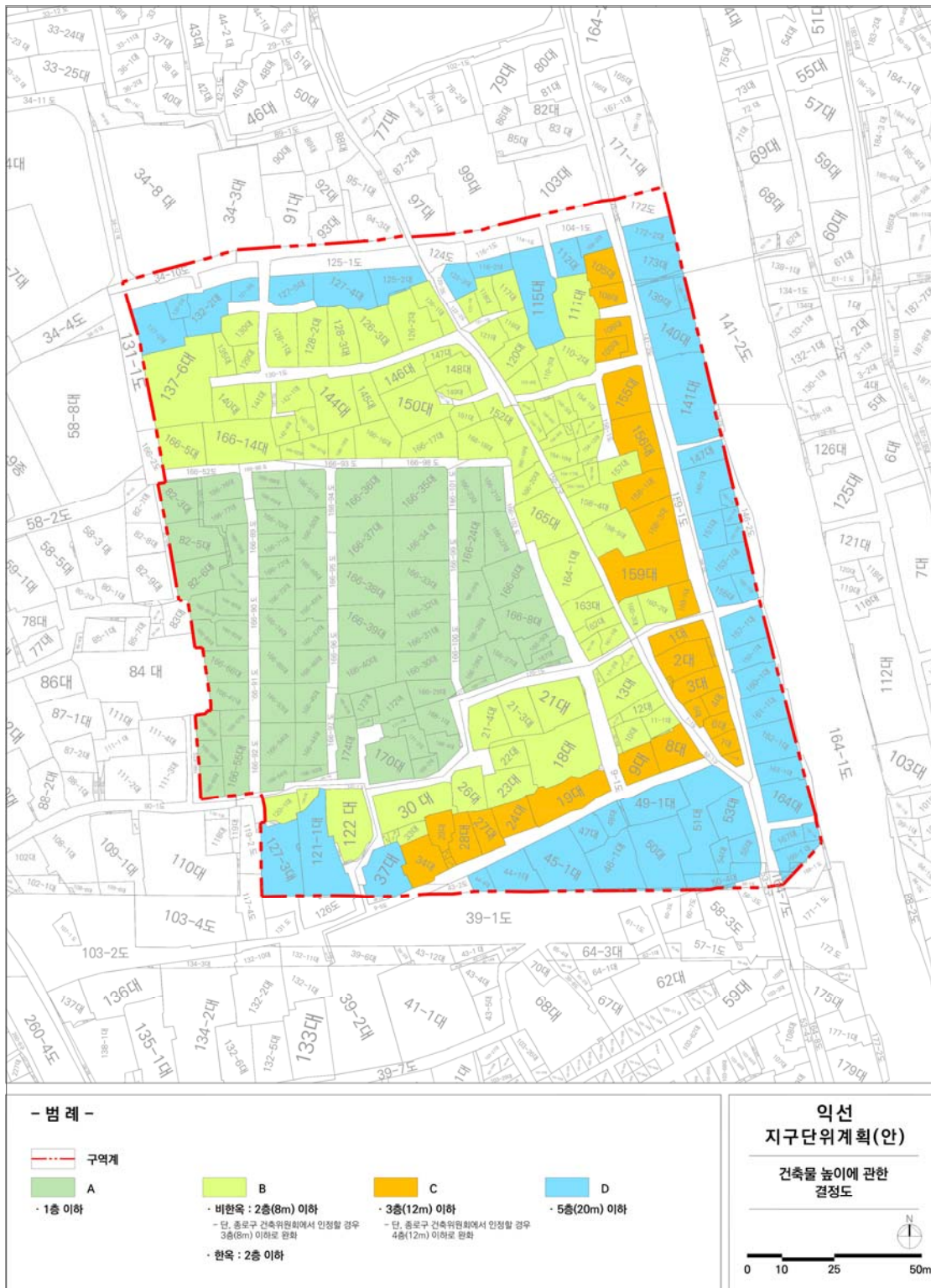
※ 건축위원회에서 인정하는 경우의 기준

- 1) 한옥, 옛길, 옛물길 등 지역의 장소성을 유지하기 위한 적극적인 건축계획을 제시하는 경우
- 2) '건축물의 형태 및 외관에 관한 결정사항' 중 권장사항을 모두 이행한 경우

※ 한옥의 경우 층수는 다음의 층수별 산식을 적용함(민간부문 시행지침 제16조 참조)

- 1층 : $H = (4+0.65a)m$ 이하, 2층 : $H = (7+0.65a)m$ 이하 (* a : 건물 폭)

■ 건축물 높이에 관한 결정도



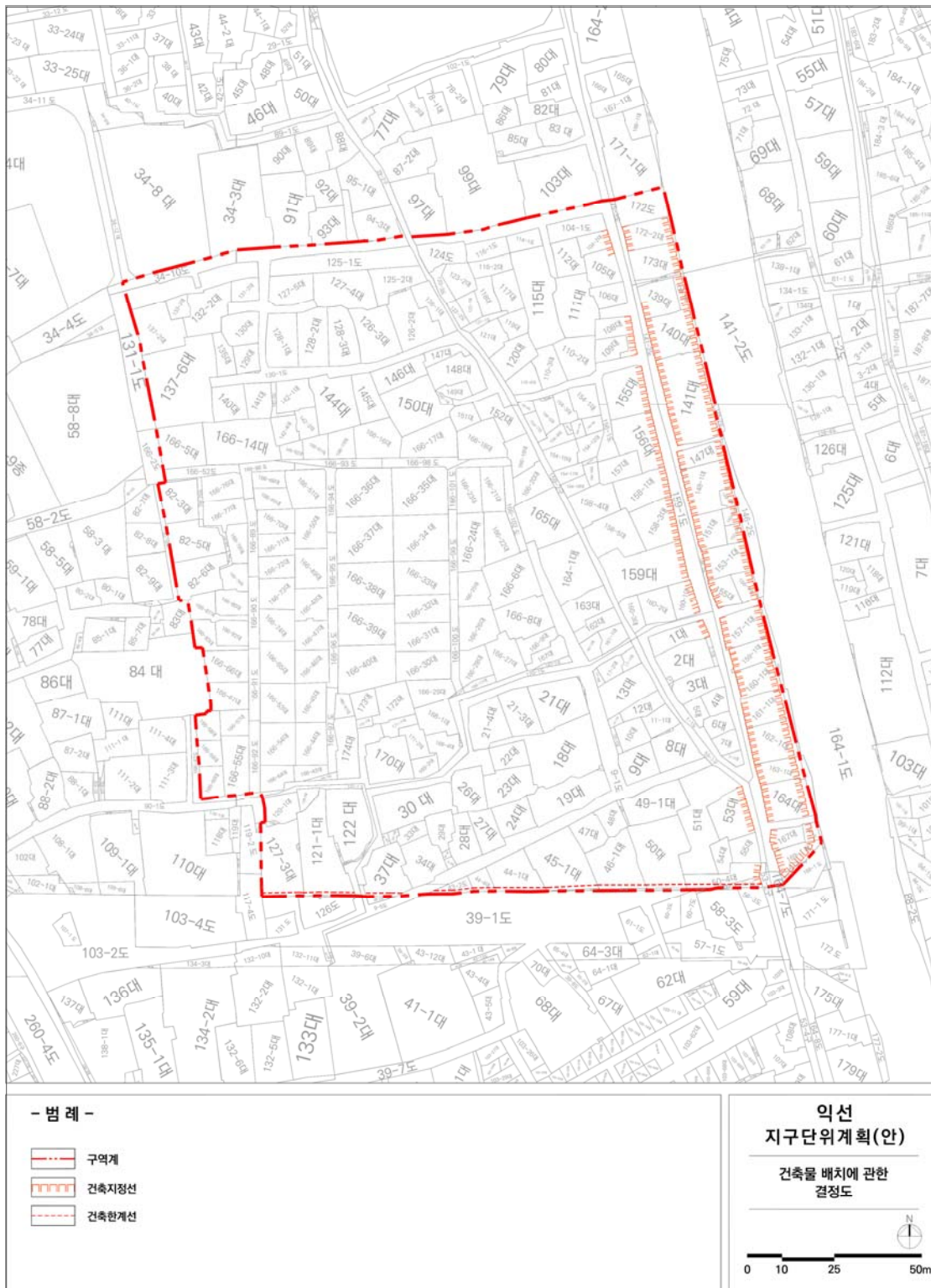
다. 건축물 배치·형태에 관한 결정조서

(1) 건축물의 배치에 관한 결정

■ 배치계획 결정조서

구 분	적용위치	계획내용	비고
건축물의 방향성	지구단위계획 구역 전체	• 건축물의 주된 벽면 및 출입구의 방향은 대지가 접하는 전면도로의 방향과 일치되도록 권장 • 가각에 접한 대지의 벽면은 접한 모든 도로의 방향에 일치되도록 권장	
건축한계선	돈화문로11길변	• 대지경계선으로부터 1m이내 후퇴	• 도면 표기
건축지정선	돈화문로구역	• 전면도로 중심선으로부터 12m	• 도면 표기
	피맛길변	• 대지경계선을 기준으로 건축지정선 지정 (단, 전면도로가 4m 미만인 구간은 지정하지 않으나, 건축법 시행령 제6조 제1항 제4호에 의한 적용의 완화 심의를 통하여 피맛길의 형태 유지를 권장함)	
건물 진출입구	피맛길에 면한 대지	• 피맛길변으로 건물 진출입구를 1개 이상 확보 • 피맛길변으로 정면성을 갖는 점포 설치 권장	

■ 건축물 배치에 관한 결정도



(2) 건축물의 형태 및 외관 등에 관한 결정조서

① 비한옥의 형태 및 외관에 관한 결정

■ 공통지침 : 지구단위계획구역 전체에 적용

• 규제사항

구 분	계획내용	비 고
건축물 외부형태	• 사선절제형 건축형태 금지 • 계단형 건축형태 금지 • 주변 건축물과 조화(개구부의 높이, 난간벽 높이 일치)	
옥상부 설비 등의 처리	• 옥탑층 및 가로변에 설비시설이 직접적으로 노출되지 않게 하되, 부득이하게 노출되는 경우에는 가벽 등의 차폐요소를 사용함	
1층부 개방형 입면조성	• 간선가로변에 면한 건축물은 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출 금지 • 가로에 면한 1층 벽면의 50% 이상을 투시형으로 설치 (한옥 및 단독주택 제외) • 가로변에 면한 개구부에 셔터의 설치를 지양하되 셔터 설치 시에는 투시형으로 설치	
진입구처리	• 건물의 주출입구는 보도와 단차를 두지 않도록 함. 단, 불가피한 경우 1:24이내의 경사로 설치 • 접근로는 유효폭 1.8m 이상으로, 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료와 형태로 함 • 차량 동선과 보행자 동선의 분리를 원칙으로 하나 불가피하게 교행 될 경우 보행자의 안전을 고려한 재질과 색상의 보도 설치 • 접근로에는 가로등, 간판, 이동식 화분 등의 보행 장애물의 설치를 금지	
색채 및 재료	• 반사성 재료 사용 금지(금속, 타일, 반사유리 등) • 원색계열의 마감재료 및 도로 사용 금지 • 강조색의 경우 전체 입면 면적의 10% 이내로 사용	

• 권장사항

구 분	계획내용	비 고
건축물 외부형태	• 건축물 정면이 단조롭고 폐쇄적인 벽면이 되지 않도록 입면을 분절하도록 권장	
저층 수평분할요소	• 1층부 수평분할요소 도입 권장(사인존-윈도우존) • 저층부의 재료와 색채 및 선과 면 구성의 차이를 통해 상층부와 구별함	
한옥과의 관계	• 부지 내 기존한옥의 유지를 권장함 • 인접 부지에 한옥이 있는 경우 인접 한옥과 면하는 입면은 한옥을 고려하여 가급적 외부부착물, 설비시설 등을 부착하지 않도록 함	
재료 및 색채	• 역사자원이 지닌 안정감 있는 분위기와 조화될 수 있는 재질사용 권장 • '서울색 정립 및 체계화'의 역사문화경관 권장색채범위 사용 권장	
부착시설물	• 건축설비는 가급적 집약하여 은폐하고, 건축물과 일체화된 디자인을 권장	

■ 특화가로 및 한옥보전구역 지침

• 규제사항

도면 표시	적용구역	건축물 외부형태	1층부 개방형 입면조성	1층부 개별점포폭원 및 수직분절요소	1층부 수평분할요소	비고
1	돈화문로 구역	-	1층부 투시율 70%이상 조성	개별점포폭원 10m초과 금지	-	특화가로 구역별지침 참조
2	피맛길 구역	-	1층부 투시율 50%이상 조성	개별점포폭원 10m초과 금지	사인존-차양존 - 원도우존 구성	특화가로 구역별지침 참조
3	한옥보전 구역	한옥건축 지정 (민간부문 시행지침 제34조 참조)	-	-	-	

• 권장사항

도면 표시	적용구역	건축물 외부형태	시각적 분절을 통한 저층부 분리	1층부 개별점포폭원 및 수직분절요소	1층부 수평분할요소	비고
1	돈화문로 구역	건축물 폭원 10m초과시 건축물 정면 분절을 권장	- 재료 및 색채를 이용하여 저층부를 시각적으로 분리 - 저층부 형성 1층이하, 5m이내	입면분절 요소간거리 3~5m권장	-	특화가로 구역별지침 참조
2	피맛길 구역	-	-	- 개별점포 폭원5m이내 권장 - 입면분절 요소간거리 3~5m 권장	- 사인존 :높이 3~4m - 차양존 :높이 2.4~3m - 원도우존 :바닥에서높이 3m	특화가로 구역별지침 참조

② 한옥의 형태 및 외관에 관한 결정

- 본 지구단위계획구역 내에서 한옥을 신축하거나 기존 한옥을 개보수하는 경우에 적용함
- 한옥의 신축 또는 수선(증축, 개축, 재축, 대수선 등) 등의 비용을 지원받으려는 경우 「서울특별시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례」의 기준 및 서울시 건축위원회의 결정에 따름

• 규제사항

제어요소	제어기준	제어수법	비고
지붕	지붕형상과 재료(기와)	• 한식지붕틀 및 한식기와를 사용하며, 기와에 광택을 내는 원색의 유약마감재료를 사용을 금지한다.	
	처마노출	• 외벽을 목조 기둥선까지 후퇴시켜 한식지붕의 하부구조와 목조 기둥 상부를 노출하여 처마선이 드러나도록 한다. 단, 부득이 외벽을 후퇴시킬 수 없는 경우, 처마도리를 노출하여 반침으로 처리 후 처마선이 드러나도록 한다.	
구조	목구조 방식	• 기단부 상부의 주요 구조부는 전통 목구조를 원칙으로 하며 기단부 이하 지하부분에 한해 기타구조의 사용이 가능하다. • 주요 구조부재는 목재의 사용을 원칙으로 하나, 바닥 및 주계단 외의 지상층 주요구조 부에 목재 이외의 재료를 사용하는 경우는 공간의 효율적 활용을 위한 대공간이 필요하거나 안전상 구조보강 등의 타당한 사유가 있을 때 건축위원회(서울시 또는 종로구) 심의를 받아 완화할 수 있다.	
외벽	외벽구성과 재료	• 외관의 목구조 구성을 잘 드러나도록 하되, 아래 각호와 같은 재료는 사용하지 아니한다. 1. 지나친 토속주의적인 재료 - 통나무, 전면 황토벽, 초가 등 2. 원색계열의 도료와 재료 • 기존 한옥의 개보수, 증축 등의 건축행위 시, 기존 한옥의 입면에 구조물 등을 덧붙여 입면이 가려진 경우에는 해당 구조물을 철거하도록 한다.	
가로에 면한 외벽 또는 담장	재료	• 입면에 구조물 등을 덧붙여 한옥의 구조 및 외관을 가리는 것은 금지한다. • 외벽 치장을 위해 기타 부착재료를 사용하는 경우에는 한옥의 구조를 가리지 않도록 한다.	
마당	상부개방	• 마당 상부는 개방하되, 부득이 상부를 덮어서 내부로 전용하는 경우에는 마당 상부구조물을 투명하게 처리한다.	
내부시설	외부 부착물	• 냉난방방식도 프로그램에 따라 적절한 시스템을 선택하되, 실외기는 가로변으로 노출되지 않도록 설치한다.	

제어요소	제어기준	제어수법	비고
부속시설	외부 부착물	냉난방방식도 프로그램에 따라 적절한 시스템을 선택하되, 실외기는 길 쪽으로 노출되지 않도록 설치한다.	
	반침	반침을 설치할 경우 도로면에 면하지 않도록 하며, 처마도리 하부로 설치하도록 한다. 또한 그 폭이 처마선을 넘지 않도록 한다.	
부착시설물	형태 및 위치	- 가스배관, 전기계량기, 에어컨 실외기 등 외부 부착물은 가로변에 설치하지 않도록 하며 가급적 한옥 담장 내부에 설치한다. - 부득이하게 건축물 외부에 노출되는 경우는 외벽의 재료와 색채를 고려하여 적절한 차폐시설을 설치하여 경관을 유지하도록 한다. - 부착시설물의 위치 및 크기 등을 포함한 설치계획을 건축 설계시 검토하여 도면에 반영하여야 한다.	
방재성능 개선	기능	- 목구조는 인접 건물과의 밀접성 등 방재상 취약점을 지니고 있으므로 한옥의 방재성능을 개선하여 화재 등의 재난으로 인한 한옥의 멸실을 방지하도록 한다. - 한옥의 목구조 및 지붕, 벽면 등을 화학적 또는 물리적으로 처리하여 불꽃연소가 일어나지 않도록 방염처리 한다. - 방염처리는 목재표면에 스프레이하거나 도장하는 표면처리법을 이용하며, 방염처리 시 방염제와 향산화제 및 방충/방균제를 혼합 시공하여 화재뿐만 아니라 부식작용으로부터 보호하도록 한다. - 한옥 내 자동식 소화기, 간이형 스프링클러 등 자동소화시설을 설치한다.	
이층한옥	형식과 높이	- 한옥 신축 시 해당 구역의 건축물 높이 기준에 따라 이층한옥으로 신축할 수 있으며, 이 경우 구조형식과 지붕형태는 단층한옥의 기준과 동일하도록 한다. 1층과 2층이 만나는 부분을 평방이나 수평적인 부재로 구분하는 등 한옥의 1층과 2층은 적절한 방식으로 분절하여 층간을 구분하도록 한다. - 마당 상부는 개방하는 것을 원칙으로 하되, 부득이 상부를 덮어서 내부로 전용하는 경우에는 마당 상부구조물을 투명하게 처리하고, 높이는 1층을 넘지 않도록 한다.	
옥외 광고물	간판의 크기와 모양	- 간판의 누계면적은 가로에 면한 한옥 외벽면적의 1/12를 초과할 수 없다. - 간판의 숫자는 2개 이하로 제한한다. - 간판은 목조기둥으로 분절된 칸의 기본단위를 넘을 수 없다. - 간판은 지붕을 가리지 않도록 한다. 돌출형 간판의 경우 처마선을 넘을 수 없다. - 움직임이 있는 발광광고물의 설치를 금지한다. - 직접조명방식을 지양하며, 원색계열의 광원사용을 금지한다.	

제어요소	제어기준	제어수법	비고
야간조명	조명방식 및 색상	- 직접광원의 노출을 금지한다. - 투광조명을 위해 등기구가 노출되거나, 건축물 정면에 거치대를 이용하여 투광기를 부착하는 방식 등 조명기구가 노출되어 한옥의 미관을 해치지 않도록 한다. - 과도한 색상의 변화, ON-OFF의 반복으로 시각적 불쾌감을 주는 방식 등 현란한 빛의 움직임 (색상, 밝기 변화, 반복점멸)을 지양한다. - 한옥의 품격을 훼손하는 원색계열의 색상사용을 금지한다.	

• 권장사항

제어요소	제어기준		제어수법	비고
지붕	지붕형상과 재료(기와)		주변 경관을 고려하여, 지붕 물매의 방향은 인접한옥과 맞추거나 조화를 이루도록 하고, 용마루선의 높이는 주변한옥을 고려하여 지나치게 높아지지 않도록 한다.	
	재료		신재보다는 고재(기존의 재료)를 재사용한다.	
	차양		차양을 설치할 경우 함석 차양, 동판 등을 사용하여 처마의 곡선 미가 잘 드러나도록 한다.	
외벽	외벽구성과 재료		- 목조기둥의 상부 또는 전체를 드러내도록 한다. - 기존의 표층구성을 존중하여 재현하고 신재보다는 고재(기존의 재료)를 사용한다.	
가로에 면한 외벽 또는 담장	재료	주거	- 가로에 면한 입면 또는 담장은 전통무늬와 장식을 구현하며, 장대석, 사고석, 전벽돌, 외편 등 전통적인 재료를 사용한다, - 창호는 전통적인 창살의 문양을 이용하되 목재, 강재, 플라스틱을 사용 할 수 있으나 표면에는 목재무늬 혹은 목재 색채를 사용하여야 한다.	
		비주거	- 가로에 면한 입면은 목구조의 구성이 잘 드러나도록 하고, 저휘도 금속계열 재료 (동판, 징크 등), 저채도의 타일을 허용한다. - 가로에 면한 쇼윈도, 출입문 등의 용도로 설치하는 창호 및 출입구 등의 면적은 해당면 면적의 4/5이하로 하며, 한식 외벽 및 담장과 조화롭게 설치한다.	
마당	상부개방		마당을 덮기 위해 설치하는 구조부재는 목조로 하며, 부득이 다른 재료를 사용할 경우에는 한옥목구조와 대비되지 않도록 한다.	
문간	재료와 문양		가로에 면한 문간은 목재 문틀을 사용하여, 한옥 담장과 조화를 이루도록 설치한다.	
내부입면	창호와 벽체 재료와 형태		- 마당에서 볼 때 목조기둥이 온전하게 드러나도록 한다. - 안마당과 면하는 창호는 목재창호를 원칙으로 하고, 벽체는 회벽 마감을 한다. - 가스배관, 전기계량기, 에어컨 실외기 등 외부 부착물의 위치 및 크기, 사용용량 등을 설계단계에서 검토하여 도면을 작성하고 드러나지 않도록 한다. 부득이하게 건축물 외부에 노출되는 경우는 외벽의 재료와 색채를 고려하여 적절한 방식으로 가리도록 한다.	

제어요소	제어기준	제어수법	비고
내부시설	목조의 아름다움과 기능적 편의	- 내부공간은 프로그램에 따라 기능적으로 구성하되, 목구조의 아름다움이 잘 드러나도록 한다. - 부엌과 화장실은 적절한 위치에 기능과 위생을 고려하여 현대적인 방식으로 설계하여 시공한다.	
부속시설	처마이격 여부	- 마당에 건축되는 시설물은 한옥으로부터 적절한 방식으로 이격하여 설치한다. - 기존의 목조한옥의 질감과 스케일을 존중하면서 높이도 가급적 처마높이를 넘지 않도록 한다. 단, 부득이하게 처마높이 이상으로 설치할 경우에는 한옥의 전체 외관과 배치를 저해하지 않도록 한다.	
방재성능 개선	기능	인접 건물로 화재가 확산되는 것을 방지하기 위하여 처마 등 인접건물과의 교차부분에 드렌처 설비를 설치한다. 또한, 개구부에 방호 및 망입유리를 이용한다.	
야간조명	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.	

■ 건축물의 형태 및 외관 등에 관한 결정도



3. 기타사항에 관한 결정조서

가. 대지 내 공지 및 통로에 관한 결정조서

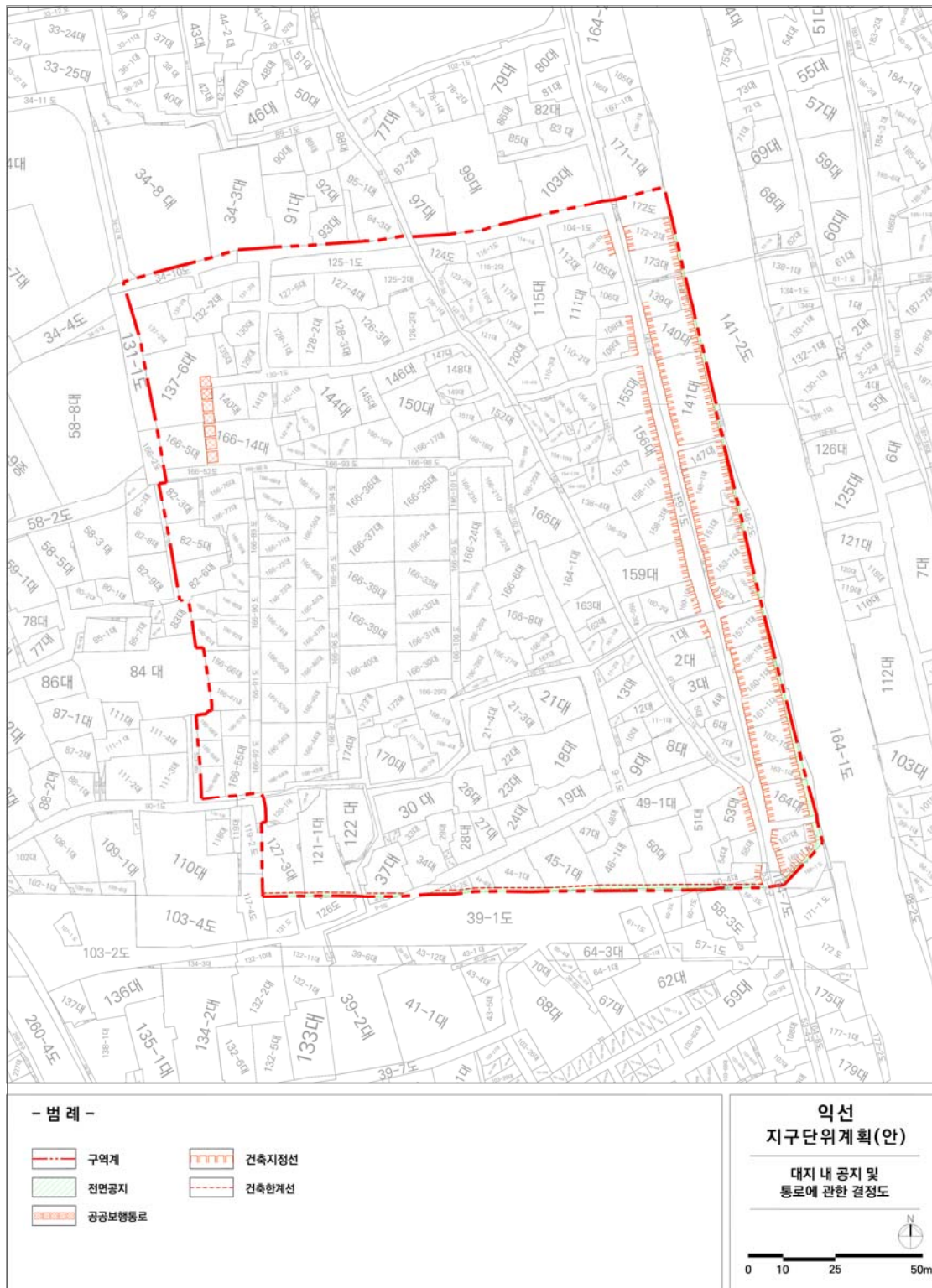
■ 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획내용	비고
전면공지	간선가로변 건축한계선, 건축지정선	• 보도부속형 전면공지로 조성	

■ 대지내 통로에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획내용	비고
공공보행통로	도면 표기	• 폭 3m 이상으로 조성 • 24시간 일반의 통행이 가능하도록 개방	

■ 대지내 공지 및 통로에 관한 결정도



나. 교통처리에 관한 결정조서

■ 교통처리계획 결정조서

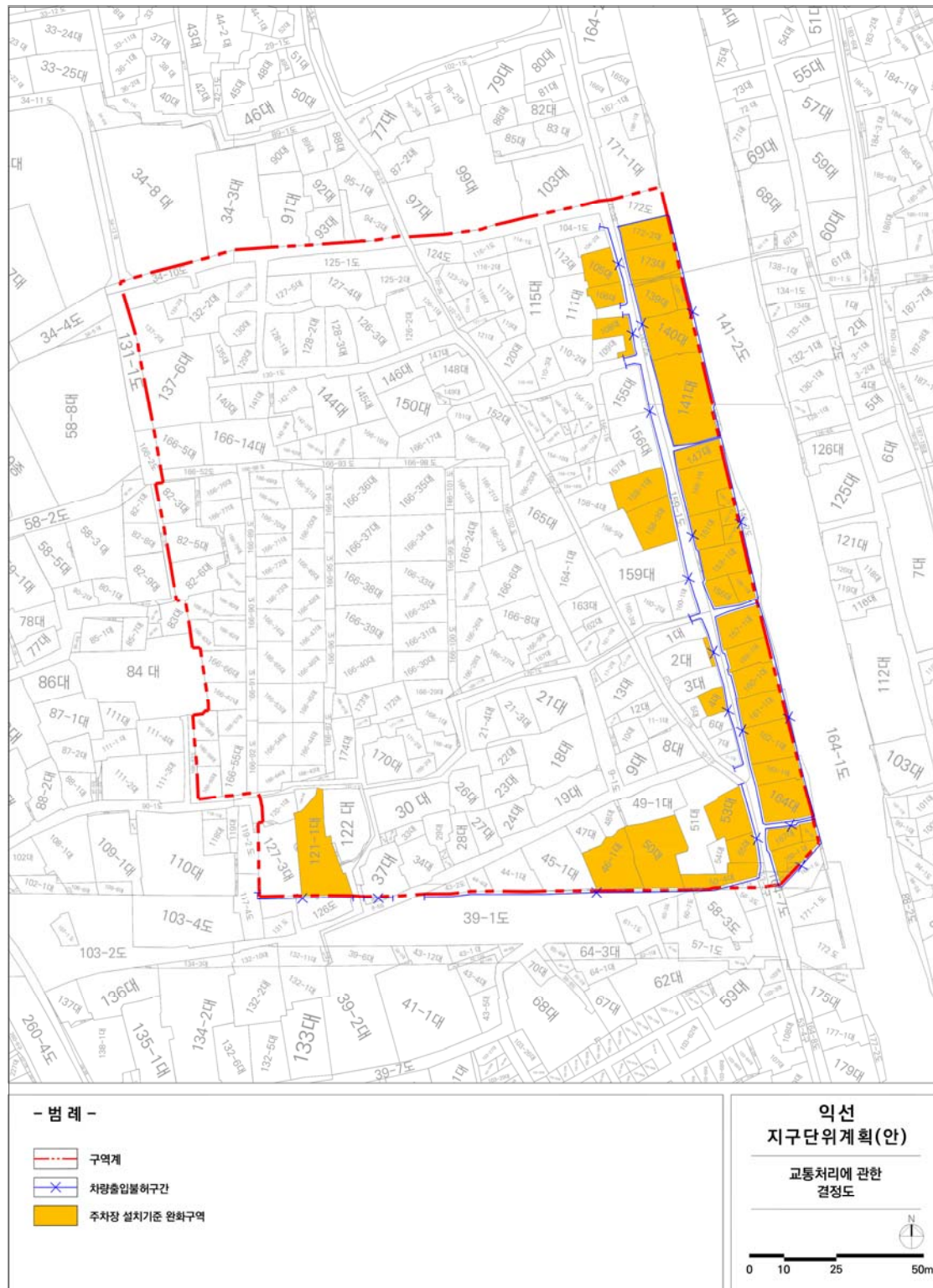
구 분	지정위치	계획내용	비고
차량출입 불허구간	돈화문로, 돈화문로11길, 피맛길에 면한 대지	도로에서 대지 안으로의 차량통행을 원칙적으로 금지	결정도 상 위치표기
주차장 설치기준 완화구역	차량출입불허구간 설정으로 도로에서 대지안으로의 차량통행이 금지된 지역	- 구역 내 주차장 추가설치 금지 (기 조성된 주차장 제외) - 당해 건물의 주차장 설치 의무 면제 (인근주차장 또는 비용납부로 대신) - 공공기여에 따라 당해 건물의 주차장 설치 기준 완화	주차장 설치기준 완화조건과 연계

※ 「차량출입불허구간」에 접하는 대지에 본 지구단위계획 결정고시 이전에 설치된 기존 주차장의 차량통행은 허용되나, 해당 대지에 신축행위를 할 경우에는 해당구간에서의 차량통행을 불허하고 주차장 출입구 설치를 금지한다.

■ 주차장 설치기준 완화 결정조서

적용구역	완화조건	완화내용	비고
지구단위계획 구역 전체	한옥 건축 시	100%	시행지침 준수 시
주차장 설치기준 완화구역 내	- 공공에게 공간제공 시 (택1) - 구분지상권 설정 - 무상임대계약 체결	100%	시행지침 준수 시
	가로지장물 수용 시	100%	시행지침 준수 시

■ 교통처리에 관한 결정도



다. 경관 및 환경친화요소

(1) 옥외광고물에 관한 결정조서

- 서울시 옥외광고물 등 관리조례
- 종로구 광고물 관리 및 디자인 심의위원회 심의기준 적용

■ 규제사항

구 분	지정위치	계획내용		비 고
옥외광고물	지구단위계획 구역 전체	형태	• 가로형, 세로형, 돌출형, 지주이용 간판허용	
		색채	• 원색계열 지양	
		표현 방식	• 광원이 노출되어 점멸 또는 화면변환이 되는 네온 및 전광류 금지 (구 광고물관리 및 디자인 심의위원회 심의를 거쳐 허용여부 결정)	

■ 권장사항

구 분	지정위치	계획내용		비 고
옥외광고물	지구단위계획 구역 전체	형태	• 간판의 글자와 간판의 베이스를 분리하는 형태인 채널(문자형)간판 및 연립형 권장	
		크기	• 입체문자형일 경우 위층과 아래층 사이 창문간 벽면 폭의 40% 이내 최대 40cm	
		색상	• 가급적 원색과 같은 고채도의 색은 피하고 무채색계열과 브라운계열 색상의 사용을 권장	
		재료	• 간판의 베이스 재료를 전통적인 재료인 나무, 돌, 회반죽 등을 권장 • 벽체에 부착하는 문자형 간판을 고려할 경우 한국전통문양을 형상화한 베이스를 권장	
		조명	• 부분조명이나 간접조명을 권장하고, 간판전체 직접조명방식은 지양하며, 직접조명방식을 사용할 경우는 문자나 도형부분에 부분적으로 사용하도록 함	

(2) 야간조명에 관한 결정조서

- 서울특별시 야간경관 가이드라인

■ 규제사항

구 분	지정위치	계획내용	비고
건축물 조명	지구단위계획 구역 전체	• 직접광원의 노출 금지 • 조명기구 노출 금지 • 과도한 색상 및 밝기 변화, 반복 점멸 금지 • 원색계열의 색상사용 금지 • 옥탑부만 과도하게 강조한 조명은 금지하며, 건축물 빛의 레벨이 조화로워야함 • 건축물 조명으로 인한 주변 건축물에 빛 침해가 없어야 함 • 실내조명과 경관조명이 조화로워야 함 • 조명기구는 친환경 및 경관을 저해하지 않는 기구 사용 • 유지관리가 용이해야 하며, 등기구는 안전하게 설치	

■ 권장사항

구 분	지정위치	계획내용	비고
건축물 조명	지구단위계획 구역 전체	• 한옥의 경우 매입형 조명기구와 지붕 처마선, 담장 등 한옥의 미를 잘 살릴 수 있도록 하부조명의 상향 및 측향식 조명을 권장 • 주요가로변은 색온도(3000K) 광원 사용 • 건축물의 특성에 따라 간접조명, 라이트 업, 루미네이션 등으로 차별하고 은은한 가로분위기 연출 • 일몰시간 부터 24시까지 건축물 외부에 투사하는 야간경관 조명 사용	

(3) 역사적 장소의 보전·활용에 관한 결정조서

■ 권장사항

구 분	적용위치	계획내용	비고
역사유적 터 표시	지구단위계획 구역 전체	• 대지 내 역사유적터(멸실유적지)가 있는 경우 표석 설치 • 설치 위치, 형태 등은 '서울특별시 역사문화경관 계획'을 참고하여 서울특별시 표석설치위원회의 자문을 통해 결정함	• 김약하 집터 (익선동 138번지)

(4) 환경친화적 건축물에 관한 결정조서

구 분	계획내용	비 고
자연지반 보존	• 지하수 및 생태면적확보, 열섬현상 방지를 위해 자연지반 보존을 권장	
옥상녹화	• ‘옥상녹화시스템 설계 및 설계도서 작성지침(2013)’에 의하여 설치토록 권장	
벽면녹화	• ‘서울특별시 도시구조물 벽면녹화 활성화 방안’에 따라 설치토록 권장	
증수도 및 빗물이용시설	• ‘서울특별시 빗물저수조 설치 및 관리기준’ 및 ‘서울특별시 빗물저수조 설치지침’에 따라 설치하도록 권장	
신·재생 에너지시설	• ‘신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진법령’의 기준에 따라 설치하도록 권장	
녹색주차장	• ‘서울특별시 녹색주차장 활성화 계획’에 따라 설치토록 권장	
생태면적률	• 건축물의 신축 시 ‘서울특별시 생태면적률 운영지침(2016.4)’에 따라 건축유형별 생태면적률을 적용하되, 한옥건축은 생태면적률을 적용하지 않음	

라. 협정 등에 관한 결정조서

구 분	계획내용	비 고
주민협정	• 지속적으로 변화하는 지역의 특성 및 환경을 고려하여 계획지침에서 정하는 범위 안에서 세부적인 가이드라인 및 주민참여 환경개선 프로그램 등을 주민협정으로 정하여 운영	
주민협의회	• 지역의 주민대표로 구성 된 주민협의회로 주민협정의 제정 및 변경을 제안 하며 주민협정으로 정하는 사항의 홍보 및 실천, 지도 등의 기능을 담당	

4 경미한 사항에 관한 계획

■ 법령 및 조례에서 정하는 지구단위계획의 경미한 사항

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항, 「서울특별시 도시계획조례」 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등)의 규정에 의한 지구단위계획의 경미한 사항

■ 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항

1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
2. 공개공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
3. 전면공지의 조성방법의 변경
4. 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경
5. 구역과 연접한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)
6. 필지면적의 20% 이내에서의 필지분할가능선의 변경

※ 향후 관련지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경될 경우 제정·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 적용함

※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 [대통령령 제28628호, 2018.2.9.]

제25조(도시관리계획의 결정)

- ④ 지구단위계획 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제30조제5항 단서에 따라 관계 행정기관의 장과의 협의, 국토교통부장관과의 협의 및 중앙도시계획위원회·지방도시계획위원회 또는 제2항에 따른 공동위원회의 심의를 거치지 아니하고 지구단위계획을 변경할 수 있다. 다만, 제14호에 해당하는 경우에는 공동위원회의 심의를 거쳐야 한다.

1. 지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시계획시설에 대한 변경결정으로써 제3항 각호의 1에 해당하는 변경인 경우

시행령 제25조 (도시관리계획의 결정)

- ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제30조제5항 단서에 따라 관계 행정기관의 장과의 협의, 국토교통부장관과의 협의 및 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니하고 도시관리계획(지구단위계획은 제외한다)을 변경할 수 있다.

1. 단위 도시계획시설부지 면적의 5퍼센트 미만의 변경인 경우(도로의 경우에는 시점 및 종점이 변경되지 아니하고 중심선이 종전에 결정된 도로의 범위를 벗어나지 아니하는 경우에 한하며, 공원 및 녹지의 경우에는 면적이 증가되는 경우에 한한다)
2. 지형사정으로 인한 도시계획시설의 근소한 위치변경 또는 비탈면 등으로 인한 시설부지의 불가피한 변경인 경우
3. 이미 결정된 도시계획시설의 세부시설의 결정 또는 변경인 경우
4. 도시지역의 축소에 따른 용도지역·용도지구·용도구역 또는 지구단위계획구역의 변경인 경우
5. 도시지역외의 지역에서 「농지법」에 의한 농업진흥지역 또는 「산지관리법」에 의한 보전산지를 농림지역으로 결정하는 경우
6. 「자연공원법」에 따른 공원구역, 「수도법」에 의한 상수원보호구역, 「문화재보호법」에 의하여 지정된 문화재 또는 천연기념물과 그 보호구역을 자연환경보전지역으로 결정하는 경우
7. 그 밖에 국토해양부령(법 제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 농림수산식품부령을 말한다.)이 정하는 경미한 사항의 변경인 경우

2. 가구(제42조의3제2항제4호에 따른 별도의 구역을 포함한다. 이하 이 항에서 같다)면적의 10퍼센트 이내의 변경인 경우

3. 획지면적의 30퍼센트 이내의 변경인 경우
4. 건축물높이의 20퍼센트 이내의 변경인 경우(층수변경이 수반되는 경우를 포함한다)
5. 제46조제7항제2호 각목의 1에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우

제46조 (도시지역 내 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용)

- ⑦ 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 법 제52조제3항의 규정에 의하여 지구단위계획으로 당해 용도지역에 적용되는 용적률의 120퍼센트 이내에서 용적률을 완화하여 적용할 수 있다.
2. 다음 각목의 1에 해당하는 경우로서 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 권고에 따라 공동개발을 하는 경우
 - 가. 지구단위계획에 2필지 이상의 토지에 하나의 건축물을 건축하도록 되어 있는 경우
 - 나. 지구단위계획에 합벽건축을 하도록 되어 있는 경우
 - 다. 지구단위계획에 주차장·보행자통로 등을 공동으로 사용하도록 되어 있어 2필지 이상의 토지에 건축물을 동시에 건축할 필요가 있는 경우

6. 건축선의 1미터 이내의 변경인 경우
7. 건축선 또는 차량출입구의 변경으로서 「도시교통정비 촉진법」 제17조 또는 제18조에 따른 교통영향평가서의 심의를 거쳐 결정된 경우
8. 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우
9. 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우. 다만, 용도지역·용도지구·도시계획시설·지구면적·획지면적·건축물높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항을 제외한다.
10. 법률 제6655호 국토의계획및이용에관한법률 부칙 제17조제2항의 규정에 의하여 제2종지구단위계획으로 보는 개발계획에서 정한 건폐율 또는 용적률을 감소시키거나 10퍼센트 이내에서 증가시키는 경우(증가시키는 경우에는 제47조제1항의 규정에 의한 건폐율·용적률의 한도를 초과하는 경우를 제외한다)
11. 지구단위계획구역 면적의 10퍼센트(용도지역 변경을 포함하는 경우에는 5퍼센트를 말한다) 이내의 변경 및 동 변경지역안에서의 지구단위계획의 변경
12. 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항의 변경인 경우

시행규칙 제3조 (경미한 도시관리계획변경사항)

- ③ 영 제25조제4항제12호에서 "국토교통부령으로 정하는 경미한 사항의 변경"이란 다음 각 호의 변경을 말한다.
 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 제52조제1항제7호에 따른 교통처리계획 중 주차장 출입구, 차량 출입구 또는 보행자 출입구의 위치 변경 및 보행자 출입구의 추가 설치
 2. 영 제45조제4항 각 호에 관한 사항의 변경

시행령 제45조 (지구단위계획의 내용)

- ④ 법 제52조제1항제8호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.
 1. 지하 또는 공중공간에 설치할 시설물의 높이·깊이·배치 또는 규모
 2. 대문·담 또는 울타리의 형태 또는 색채
 3. 간판의 크기·형태·색채 또는 재질
 4. 장애인·노약자 등을 위한 편의시설계획
 5. 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획
 6. 생물서식공간의 보호·조성·연결 및 물과 공기의 순환 등에 관한 계획
 7. 문화재 및 역사문화환경 보호에 관한 계획

13. 그 밖에 제1호부터 제12호까지와 유사한 사항으로서 도시계획조례로 정하는 사항의 변경인 경우
14. 「건축법」 등 다른 법령의 규정에 따른 건폐율 또는 용적률 완화 내용을 반영하기 위하여 지구단위계획을 변경하는 경우

II.지구단위계획 결정도

- ① 지구단위계획구역 구역결정도
- ② 용도지역·지구에 관한 결정도
- ③ 기반시설에 관한 결정도
- ④ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도



- 범례 -

 구역계

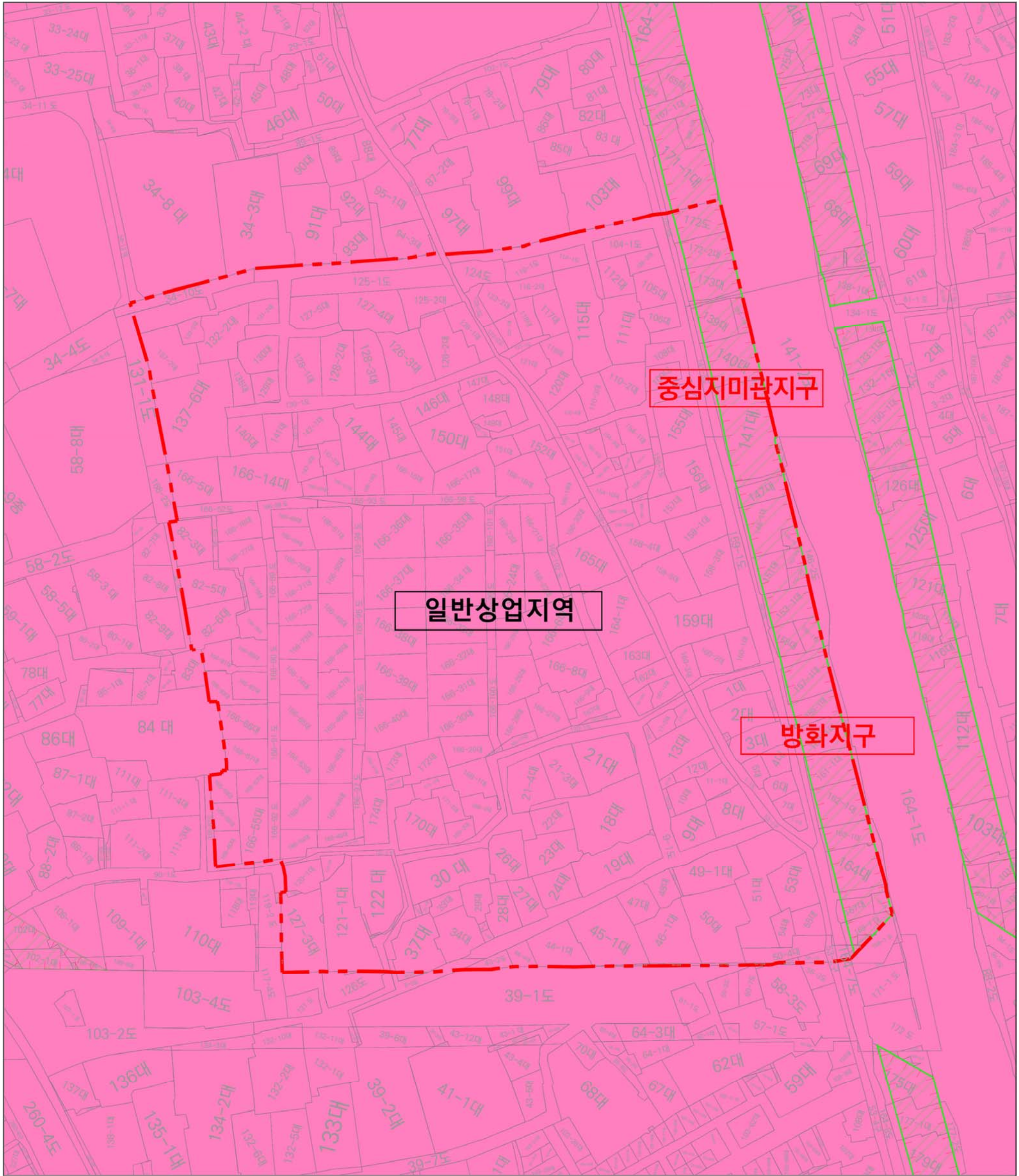
익선
지구단위계획(안)

지구단위계획구역
결정도

Scale = 1 : 1,000

0 10 25 50m





- 범 례 -

-  구역계
-  일반상업지역
-  중심지미관지구
-  방화지구

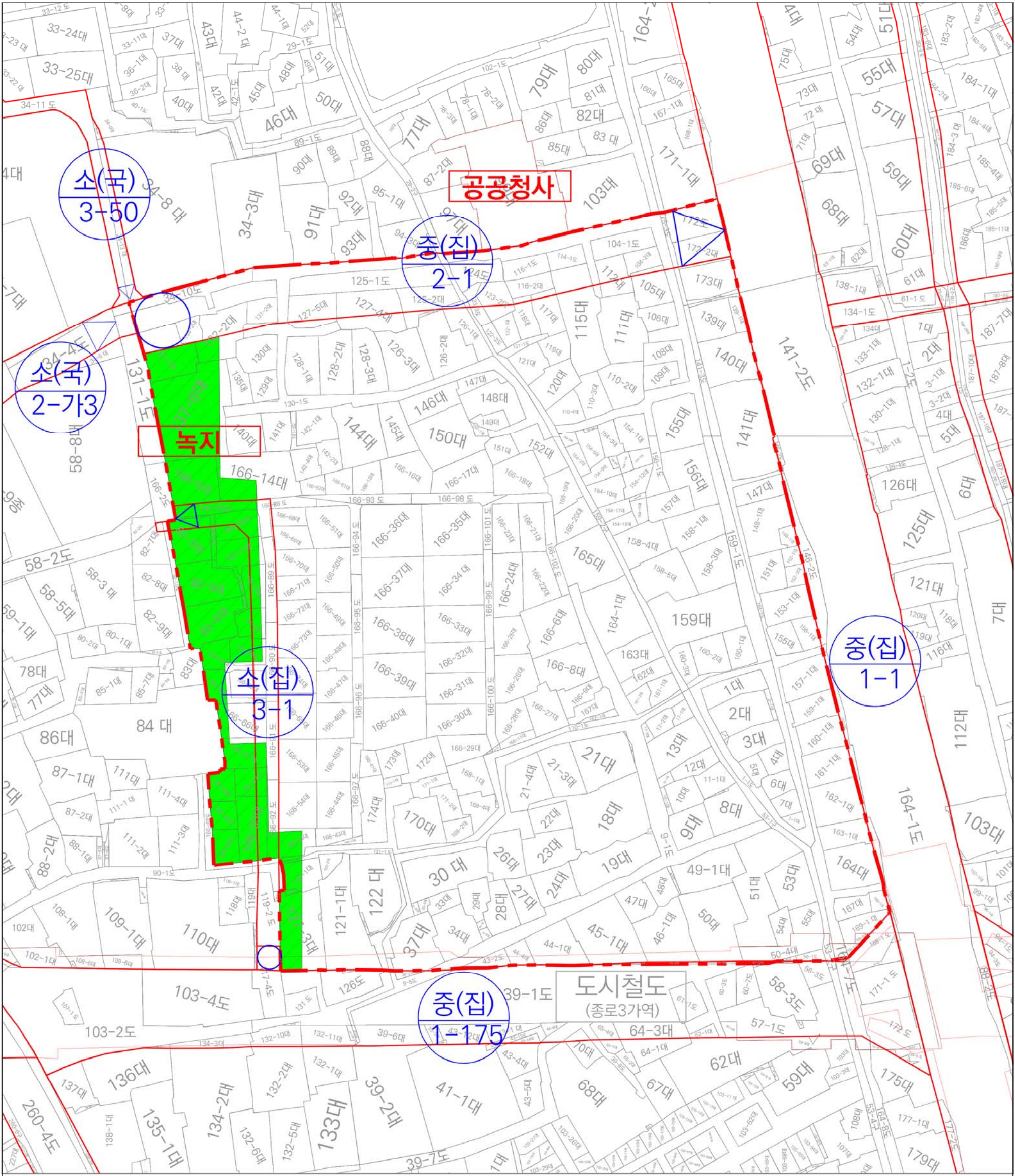
익선
지구단위계획(안)

용도지역·지구
결정도

Scale = 1 : 1,000

0 10 25 50m





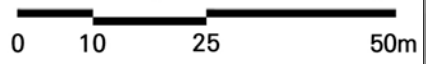
- 범례 -

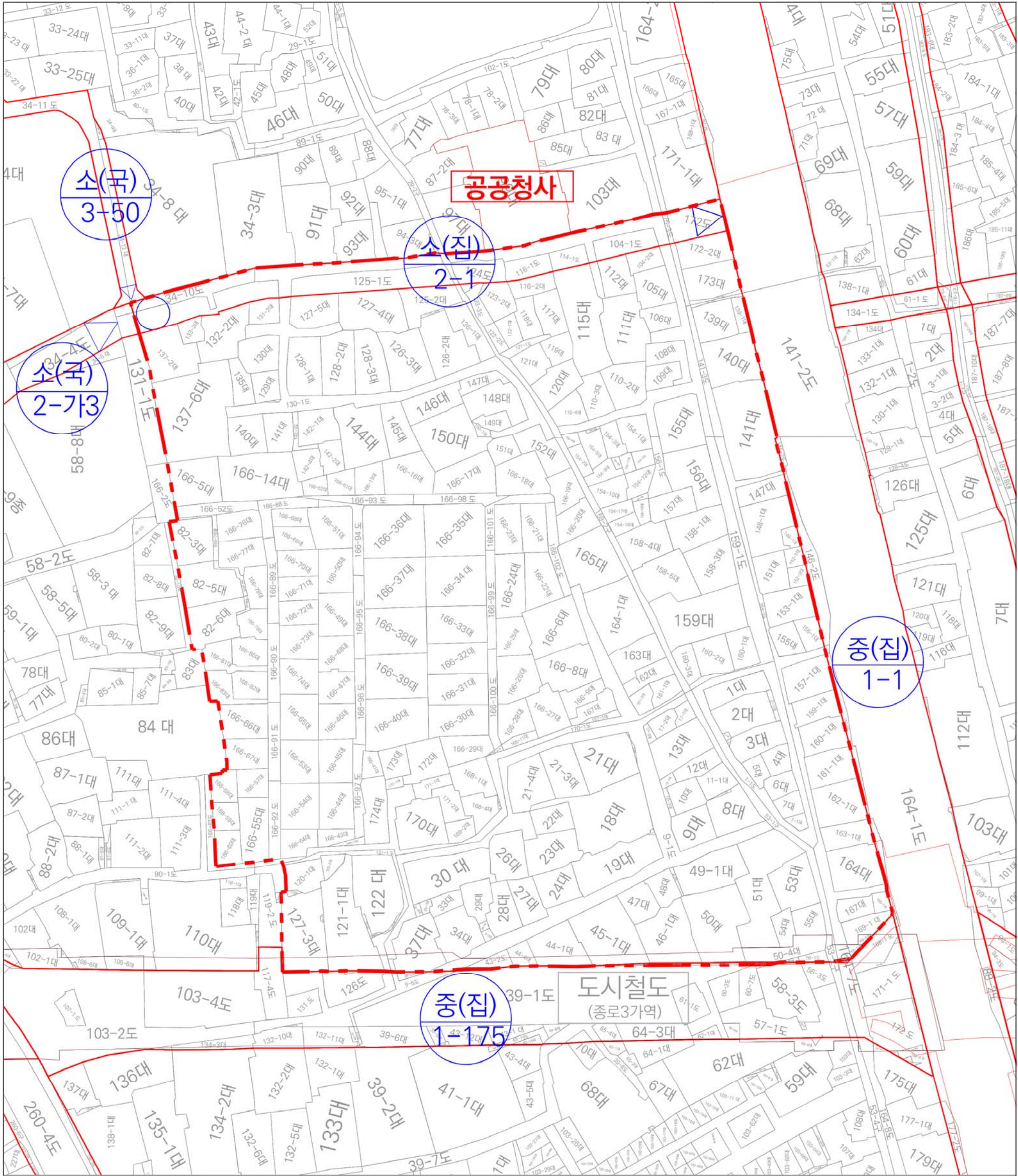
- 구역계
- 도시계획선
- 도시계획도로
- 녹지

익선
지구단위계획(안)

기반시설
결정(기정)도

Scale = 1 : 1,000





- 범 례 -

- 구역계
- 도시계획선
- 도시계획도로

익선
지구단위계획(안)

기반시설
결정(변경)도

Scale = 1 : 1,000

0 10 25 50m



Ⅲ. 지구단위계획 시행지침

- ① 민간부문 지구단위계획 시행지침
- ② 공공부문 지구단위계획 시행지침

① 민간부문 지구단위계획 시행지침

제1장 총 칙

제1조 목적

민간부문 지구단위계획 시행지침(이하 ‘지침’ 이라 한다)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조(지구단위 계획의 내용) 규정에 의하여 작성되는 종로구 “익선 지구단위계획” 의 민간부문에 적용하며, 이의 시행을 위하여 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 지구단위계획의 원활한 운용을 도모하는데 그 목적이 있다.

제2조 지침 적용의 기본원칙

- ① “민간부문 시행지침”은 건축물이나 대지 안의 공지 등 민간에 의하여 조성되는 시설과 관련된 행위에 대하여 적용된다.
- ② 지침에 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 지구단위계획 수립지침을 비롯한 제반 관련 법규나 조례, 지침 등에 규정된 사항을 따른다.
- ③ 지침 내용이 관련법령 내용과 상이한 경우에는 현행 법령에서 허용하는 범위 안에서 본 지침을 우선적으로 적용한다.
- ④ 향후 관련법령 및 지침이 제·개정 또는 변경될 경우에는 제·개정 또는 변경된 법령 및 지침을 따른다. 다만, 지구단위계획으로 결정된 사항을 변경하고자 할 경우에는 별도의 지구단위계획 변경절차를 이행하여야 한다.
- ⑤ 이 지침에서 정의하지 않은 용어로서 각종 법령에 정의된 용어는 그에 따르며, 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.
- ⑥ 지침의 각 항목들은 규제사항과 권장사항으로 구분하여 표기된다. 규제사항은 지구단위계획의 목표를 달성하기 위해 반드시 지켜야하는 내용이며, 권장사항은 지구단위계획에 따를 것을 권장하는 내용이다.

제3조 용어의 정의

지침에서 공통으로 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

- ① “구역” 이라 함은 지구단위계획구역 내에서 지구단위계획의 목적을 효과적으로 달성하기 위해 세분화한 일단의 지역적 범위를 말한다.
- ② “대지”라 함은 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」에 따라 각 필지(筆地)로 나눈 토지를 말한다. 다만, 건축법 시행령 제3조에서 정하는 토지는 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하거나 하나 이상의 필지 일부를 하나의 대지로 할 수 있다.
- ③ “최대개발규모”라 함은 지구단위계획구역 안에서 건축할 수 있는 대지면적의 최대한도를 말한다.
- ④ “공동개발 권장” 이라 함은 둘 이상의 필지를 일단의 대지로 하여 건축물을 건축하도록 권장한 것을 말한다.
- ⑤ “자율적 공동개발” 이라 함은 지구단위계획에서 정한 최대개발규모 안에서 토지소유자가 둘 이상의 필지를 자율적으로 공동개발 하는 것을 말한다.
- ⑥ “불허용도” 라 함은 관련법령의 규정에 의하여 허용되더라도 지역특성관리 등을 위하여 본 지구단위계획을

통해 건축할 수 없는 용도를 말한다.

- ⑦ “용도완화”라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제30조 각 호의 용도지역 안에서 건축 할 수 있는 건축물의 용도·종류 및 규모 등 범위 안에서 지구단위계획에 의하여 이를 완화하여 건축할 수 있도록 정한 용도를 말한다.
- ⑧ “권장용도”라 함은 관련법령에 저촉되지 않으면서 대상 지역의 계획적 기능 육성, 지역특성의 강화 등을 위하여 필요하다고 인정하여 지구단위계획을 통해 유도하는 건축물의 용도를 말한다.
- ⑨ “건폐율 완화”라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제46조 제4항에 의거하여, 동법 시행령 제84조 및 「서울특별시 도시계획 조례」 제54조 제8항에 규정된 범위 안에서 완화하도록 따로 정한 건폐율을 말한다.
- ⑩ “최고높이”라 함은 지구단위계획으로 결정한 건축물의 최고높이를 말한다.
- ⑪ “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 돌출하여서는 안 되는 선을 말한다.
- ⑫ “건축지정선”이라 함은 건축물의 외벽을 가지런히 하기 위하여 그 위치를 지정한 선을 말한다.
- ⑬ “건물진출입구”라 함은 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람들을 위한 출입구를 말한다.
- ⑭ “건축물의 전면”이라 함은 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람을 위해 주된 출입구를 설치하는 면을 말한다.
- ⑮ “한옥”이라 함은 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조 제2호에 따라 구조가 기둥·보 및 한식지붕 틀로 된 목구조로서 우리나라 전통양식이 반영된 건축물 및 그 부속건축물을 말하며, 구체적인 구조, 형태 및 외관기준은 본 지침의 기준에 적합해야 한다.
- ⑯ “원색계열”이라 함은 한국표준사업규격(KS)에서 채용되고 있는 만셀표색계에서 분류한 10원색을 기준으로 설정한 색상을 말한다.
- ⑰ “특화가로”라 함은 지구단위계획구역 내 가로 중 일반가도와 비교하여 역사, 문화적 가치 또는 공간위계상 중요도가 높아 특별한 관리가 필요한 지역을 말한다.
- ⑱ “전면공지”라 함은 건축한계선 지정에 의해 대지 안에 확보되는 공지로서 공개공지, 공공보행통로 등 다른 유형으로 지정되지 아니한 대지 안의 공지를 말한다.
- ⑲ “공공보행통로”라 함은 보행자의 통행을 위하여 일반에게 24시간 개방되도록 대지 내에 조성토록 지정된 통로를 말한다.
- ⑳ “차량출입불허구간”이라 함은 원활한 교통소통 또는 보행환경 조성을 위하여 도로에서 대지로의 차량 통행이 제한되는 구간을 말한다.
- ㉑ “주민협의회”라 함은 지역환경 개선을 위한 주민협정의 제정 및 변경을 제안하며, 주민협정으로 정하는 사항의 홍보 및 실천, 지도 등의 기능을 담당하는 지역주민의 대표로 구성된 기구를 말한다.
- ㉒ “주민협정”이라 함은 지역의 역사성 및 장소성 보존을 목적으로 지역의 특성 및 환경을 고려하여 주민 자치로 건축물에 대한 가이드라인 및 주민이 참여하는 환경개선 프로그램 등을 별도로 정하여 운영하는 사항을 말한다.

제2장 대지에 관한 사항

제4조 단위대지

계 획 지 침	규제	권장
① 지구단위계획구역 안에서는 다음 각 호에 해당하는 필지단위를 대지로 하여 건축하여야 한다. 1. 공동개발로 계획되지 않은 단위 필지	○	
2. 공동개발 권장으로 계획된 일단의 필지 3. 자율적 공동개발을 하는 일단의 필지		○

제5조 최대개발규모

계 획 지 침	규제	권장
① 최대개발규모가 계획된 대지는 최대개발규모를 초과하여 건축할 수 없다. 단, 다음 각 호에 해당하는 경우는 그러하지 아니한다. 1. 한옥으로 건축하는 경우 2. 기존 대지규모가 최대개발규모를 초과한 대지 3. 건축선 등의 건축제한으로 주변건물에 비해 건축면적이 현저히 작아 경관 상 문제가 되는 경우로서 구 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우 (330㎡이내 허용)	○	

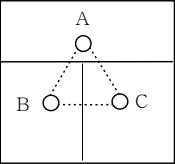
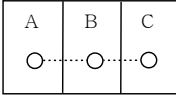
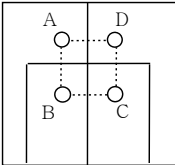
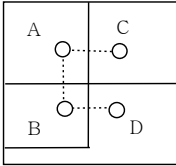
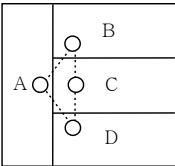
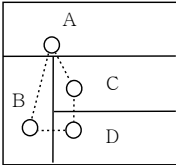
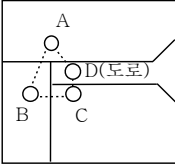
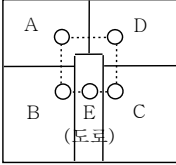
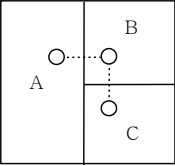
제6조 필지합병 불허

계 획 지 침	규제	권장
① 기존 도시조직의 보호를 위해 지구단위계획구역 전체에서 필지 간 합병을 불허한다. ② 공동개발 권장 또는 자율적 공동개발을 통해 둘 이상의 필지를 공동개발할 경우에도 필지 간 합병은 불허하며, 건축법 시행령 제3조에 따라 두 개 이상의 필지를 하나의 대지로 간주한다.	○	

제6조 공동개발 권장

계 획 지 침	규제	권장
① 다음의 경우에 해당하여 공동개발이 표시된 필지는 계획된 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하여 건축할 것을 권장한다. 1. 맹지형 필지를 인접한 필지와 공동으로 개발토록 하기 위한 경우 2. 열람공고일 당시 건축물이 없는 60㎡미만의 필지로서, 인접하여 동일소유자의 필지가 있는 경우 3. 열람공고일 당시 기 공동개발 된 필지인 경우 (건축물 대장 기준) ② 도면표시  공동개발 권장		○

제7조 자율적 공동개발

계 획 지 침		규제	권장
① 지구단위계획에서 정하는 바에 따라 일부 구역에서 자율적 공동개발을 허용한다.		○	
② 자율적 공동개발은 아래 적용원칙 및 예시에 따라 처리 한다. [적용기준1] ① B+C 공동개발 ② (B+C)+A 공동개발 (선행조건:① 만족)  [적용기준2] ① A+B 또는 B+C 공동개발 ② A+B+C 공동개발 (선행조건:① 만족)  [적용기준3] ① A+B 공동개발 ② C+D 공동개발 ③ (A+B)+(C+D) 공동개발 (선행조건:①,② 만족)  [적용기준4] ① A+C 공동개발 ② B+D 공동개발 ③ (A+C)+(B+D) 공동개발 (선행조건:①,② 만족)  [적용기준5] ① B+C 또는 C+D 공동개발 ② B+C+D 공동개발 (선행조건:① 만족) ③ (B+C+D)+A 공동개발 (선행조건:② 만족)  [적용기준6] ① C+D 공동개발 ② (C+D)+B 공동개발 (선행조건:① 만족) ③ {(C+D)+B}+A 공동개발 (선행조건:② 만족)  [적용기준7] ① B+C 공동개발 ② (B+C)+D 공동개발 (선행조건:① 만족) ③ {(B+C)+D}+A 공동개발 (선행조건:② 만족)  [적용기준8] ① A+B 공동개발 ② C+D 공동개발 ③ (A+B)+E 공동개발 (선행조건:①,② 만족) ④ (C+D)+E 공동개발 (선행조건:①,② 만족) ⑤ {(A+B)+E}+(C+D) 공동개발 (선행조건:③만족) ⑥ {(C+D)+E}+(A+B) 공동개발 (선행조건:④만족)  [적용기준9] ① B+C 공동개발 ② (B+C)+A 공동개발 (선행조건:① 만족)  ※ 상기 적용예시는 일반적인 사항을 표기한 것으로서 실제 현황이 상기 예시와 일치하지 않는 경우에도 상기 기준을 토대로 자율적 공동개발 가능 여부를 판단하여야 한다.			○
③ 구 도시·건축공동위원회 자문을 통해 자율적 공동개발이 필요하다고 인정되는 경우를 제외하고 다음 각 호의 경우에는 자율적 공동개발을 불허한다. 1. 자율적 공동개발에 의한 대지의 형태가 지나치게 부정형하거나 세장비(단변과 장변의 비)가 1:3 이상이 되는 경우 2. 자율적 공동개발에 의해 인접필지가 맹지가 되거나 부정형하게 되는 경우			

계 획 지 침	규제	권장
① 대지의 분할은 「서울특별시 건축조례」 제29조(건축물이 있는 대지의 분할제한)에서 정한 규모 이하로 분할할 수 없다. ② 다음과 같은 경우에는 대지의 분할을 불허한다. 1. 대지의 분할로 인해 요철형 대지가 발생하는 경우 2. 대지의 분할로 인해 대지의 형태가 지나치게 부정형하거나 세장비(단변과 장변의 비)가 1:3 이상이 되는 경우 3. 대지의 분할로 인해 인접필지가 맹지가 되거나 부정형하게 되는 경우	○	

계 획 지 침	규제	권장
① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「서울특별시 도시계획조례」 등 관계 법령에 의거 당해 용도지역·지구에서 제한되는 건축물 및 시설 등은 입지를 불허하며, 관계 법령에 의해 허용되는 용도인 경우에도 본 지구단위계획에서 제시한 불허용도는 입지할 수 없다. ② 본 지구단위계획구역 내 모든 건축물의 용도변경은 건축법 제19조 및 건축법 시행령 제14조의 규정에도 불구하고 본 지침에서 정한 용도분류표에 적합해야 한다. ③ 돈화문로구역 내에서는 돈화문로에 면한 1층부에서 점포깊이 6m까지는 제2종근린생활시설 중 일반음식점을 설치할 수 없다. 단, 한옥 건축 시에는 돈화문로에 면한 1층부를 포함한 전층에 일반음식점의 입지가 가능하다.(한옥이 돈화문로에 접한 대지전면길의 1/2이상 접하는 경우 한옥건축으로 인정) ④ 도면표시 불허용도	○	

제10조 용도완화

계 획 지 침	규제	권장
① 익선 지구단위계획구역 내에서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조 제5항에 따라 용도지역 상 불허되는 용도·종류·규모의 건축물을 시행령 제30조 각 호의 용도지역 안에서 건축할 수 있는 건축물의 용도·종류·규모의 범위 안에서 허용할 수 있다. ② 도면표시 용도완화 / 완화1	○	

제11조 권장용도

계 획 지 침	규제	권장
① 지구단위계획구역의 특성 부여 및 토지이용 효율성 증대를 위하여 권장용도로 표시된 용도의 입지를 권장한다.		○
② 1층 권장용도가 제시된 대지는 1층 바닥면적(전용면적)의 50% 이상의 면적에 권장용도에서 제시된 세부용도가 입지하는 경우 1층 권장용도가 수용된 것으로 본다. ③ 전층 권장용도가 제시된 대지는 전층 바닥 연면적(전용면적)의 30%이상의 면적에 본 지구단위 계획에서 적용구역에 따라 제시한 권장용도의 세부용도가 하나 또는 그 이상 입지하는 경우 전 층 권장용도가 수용된 것으로 본다. ④ 상기 지침에 따라 권장용도를 준수한 대지는 본 지구단위계획에서 정한 바에 따라 건폐율을 완 화할 수 있다. ⑤ 권장용도의 세부용도와 유사한 용도의 도입에 대해서는 종로구 도시·건축공동위원회의 자문을 거쳐 인정 가능하다. ⑥ 도면표시 권장용도 / 권장1	○	

제12조 용도변경에 관한 사항

계 획 지 침	규제	권장
① 건축허가 시 권장용도 이행을 담보로 건폐율 완화를 받았을 경우 건축물 대장에 권장용도 (세부용도 포함)를 표시하고 유지·관리하여야 한다. ② 본 지구단위계획구역 내 모든 건축물의 용도변경에 관한 사항은 건축법 제19조 및 건축법시행 령 제14조의 규정에도 지구단위계획 결정내용에 적합해야 한다. ③ 용도분류표의 내용을 변경할 경우 도시관리계획 결정절차를 거쳐야 한다. ④ 용도변경 시 유사용도의 허용여부는 종로구 도시·건축공동위원회의 자문을 거쳐 결정한다.	○	

제2절 건축물의 밀도에 관한 사항

제13조 건폐율

계 획 지 침	규제	권장
① 해당 구역별 건폐율은 관련법령에서 정하는 용도지역별 건폐율 규정에도 불구하고 계획지침에서 정하는 건폐율계획을 따른다. ② 지구단위계획에서 정한 건폐율 완화사항을 이행할 경우, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조 제5항에 따라 건폐율을 완화할 수 있다. ③ 「건축법」 제69조 및 제73조에 따라 건폐율 완화 특례에 대한 사항을 포함하여 특별건축구역으로 지정된 경우, 지구단위계획의 변경 없이 완화된 건폐율을 적용할 수 있다. ④ 도면표시 건폐율 60%이하	○	

제14조 건폐율 완화

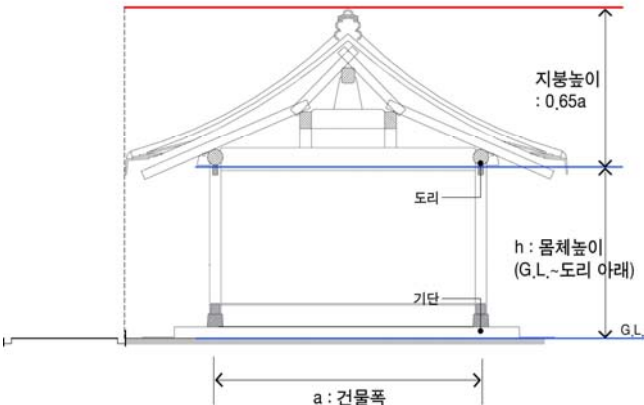
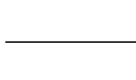
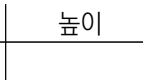
계 획 지 침	규제	권장
① 지구단위계획구역 안에서는 건폐율 완화조건을 충족할 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조 제4항에 따라 건폐율을 완화하여 적용한다.	○	
② 익선지구단위계획구역 내에서 한옥을 신축할 경우, 건폐율을 80%로 완화 적용받을 수 있다. ③ 권장용도 수용에 따른 건폐율 완화기준은 총별 권장 수용기준 초과 시 다음 산정기준에 의하되, 연면적 산정기준은 건축법 제84조 및 동법시행령 제119조에서 정한 기준에 의한다. 1층 권장용도 또는 전층 권장용도 수용에 따른 건폐율 완화는 각각 최대 10%까지 가능하다. - 산식 : 건폐율 완화 = {(권장용도 수용면적 비율 - 권장용도 수용기준) × 1/2} × 기준건폐율 - 예시1) 1층 권장용도 60% 수용 시 = {(0.6-0.5) × 1/2} × 0.6 = 3% ≤ 10% - 예시2) 전층 권장용도 60% 수용 시 : {(0.6-0.3) × 1/2} × 0.6 = 9% ≤ 10% - 예시3) 1층 권장용도 60%, 전층 권장용도 60% 수용 시 = 3%(≤10%) + 9%(≤10%) = 12%		○

제15조 용적률

계 획 지 침	규제	권장
① 용적률은 일반상업지역 내 역사도심 지역의 용적률 600%를 적용한다. ② 도면표시 용적률 600%이하	○	

제3절 건축물의 높이에 관한 사항

제16조 건축물의 높이

계 획 지 침	규제	권장
① 익선 지구단위계획구역 내에서는 계획 지침에서 정하는 각 구역별 최고층수(높이) 범위 내에서 건축하여야 한다. ② 건축물의 높이는 건축법 시행령에 따라 지표면에서 당해 건축물의 상단까지의 높이를 말한다. (단, 건축법 시행령 제119조 제1항 제5호에도 불구하고 필로티의 층고는 건축물의 높이에 포함한다.) ③ 2층(8m)이하 및 3층(12m)이하로 결정된 구역은 종로구 건축위원회에서 인정할 경우 최고층수를 1개층 완화할 수 있으나 최고높이는 완화할 수 없다. ④ 한옥 건축시 몸체높이(지표면 G.L~도리 아래, 기단높이 포함)는 1층 한옥인 경우 4m이하, 2층 한옥인 경우 7m이하로 하고, 지붕높이는 0.65a(건물 폭)를 넘지 않도록 한다. 단, 한옥의 비례감과 인접한 대지의 한옥과의 관계를 함께 고려하여 지붕높이가 지나치게 높아지거나 낮아지지 않도록 한다. □ 한옥의 높이지침 적용기준  · 한옥 건축시 최고높이(H) = (h+0.65a)m 이하 · 1층 건축시 h=4m 이하 · 2층 건축시 h=7m 이하 ※ 몸체높이(h) ; G.L.~도리 아래 (기단높이 포함) ⑤ 도면표시 높이  높이 	○	

제4절 건축물의 배치에 관한 사항

제17조 건물의 방향성

계 획 지 침	규제	권장
① 건축물 배치에 관한 별도의 규정이 없는 대지에서는 건축물의 주된 벽면의 방향을 접한 전면 가로의 방향과 일치되도록 설치할 것을 권장한다. ② 도로 모퉁이에 위치한 대지에서는 벽면의 방향이 접한 모든 도로의 방향과 일치되도록 설치할 것을 권장한다. ③ 둘 이상의 도로에 접한 대지에서는 건축물 전면을 도로폭이 넓은 도로를 향하도록 설치할 것을 권장한다.		○

제18조 기존 도시조직의 유지를 위한 건축물의 배치

계 획 지 침	규제	권장
① 부지 내 기존 한옥이 있는 경우에는 기존 한옥의 배치와 형상을 존중하고 각 채의 규모를 유지하는 것을 권장한다. ② 공동개발을 위한 합필 시 부지 내에 기존 골목길이 포함되는 경우에는 기존 골목길의 형태가 유지될 수 있도록 건축물을 배치하여야한다.		○

제19조 건축선 후퇴의무 완화

계 획 지 침	규제	권장
① 본 지구단위계획구역은 「서울특별시 건축조례」 제3조제1항에 따라 「건축법 시행령」 제6조 제1항 제4호에서 정한 건축선 후퇴의무의 완화를 적용받을 수 있다. ② 중심지미관지구의 건축선과 지구단위계획의 건축지정선 또는 건축한계선이 중복지정 된 경우 지구단위계획에서 지정한 건축지정선 또는 건축한계선을 적용한다.		○

제20조 건축지정선

계 획 지 침	규제	권장
① 익산 지구단위계획구역 내 역사적인 가치와 의미를 갖는 도시조직을 보전하기 위해 건축지정선을 적용하며 적용구간은 돈화문로변, 피맛길변에 면하는 대지이다. ② 돈화문로변에 면한 대지는 전면도로인 돈화문로의 중심선으로부터 12m를 기준으로, 피맛길변에 면한 대지는 대지경계선을 기준으로 건축지정선을 지정한다. 단, 피맛길변 건축물의 경우 4m이상의 도로에 면하는 대지에 한해 건축지정선을 지정하고, 4m미만의 도로에 접하는 대지는 건축법 시행령 제6조 ①항 4호에 의한 적용의 완화를 통하여 기존의 피맛길의 선형을 유지하는 것을 권장한다. ③ 건축지정선이 지정된 대지의 건축물은 외벽면(한옥의 경우는 처마선)의 2/3이상을 건축지정선에 접하여 건축하여야 한다. ④ 한옥이 도로에 면하는 경우에는 처마선을 건축지정선에 접하도록 하며, 피맛길은 가급적 피맛길변으로 한옥의 측면이 배치되도록 계획하여 건축물의 벽면이 일정하게 유지될 수 있도록 한다. ⑤ 건축지정선의 적용이 대지의 형상에 의해 부정형으로 이루어진 경우 주로 면하는 부분을 기준으로 연장하여 적용한다. ⑥ 신축이외의 건축, 대수선, 리모델링 시, 부득이하게 처마선 등이 건축지정선과 2/3이상 접하지 않는 경우에는 질서정연한 가로분위기 연출을 위해 본 지침 제38조 기준에 의한 전통담장을 설치하여 건축지정선과 2/3 이상 일치하도록 한다. ⑦ 지정된 건축지정선의 준수가 대지의 여건상 어려울 경우 해당 도시·건축공동위원회의 심의를 거쳐 변경할 수 있다. ⑧ 도면표시  건축지정선	○	

제21조 건축한계선

계 획 지 침	규제	권장
① 건축한계선이 지정된 대지에서는 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 건축한계선의 수직면을 넘어서 건축할 수 없다. 다만, 지하철출입구 또는 환기구 등을 건물 또는 대지 내에 설치하는 경우에는 당해 시설물은 제외하며, 한옥 건축 시에는 본 지침 제19조에 따라 건축선 후퇴를 완화하여 적용받을 수 있다. ② 향후 개별 교통영향분석·개선대책 등 기타의 사유로 도로경계선이 변경될 경우, 변경된 도로경계선을 기준으로 결정도에 지정된 폭원만큼 건축한계선이 지정된 것으로 간주하며, 이 경우 건축한계선에 대한 별도의 지구단위계획 변경절차는 거치지 않는다. ③ 건축한계선에 의해 후퇴된 부분은 본 지침 제49조에 의한 전면공지 조성 기준에 따라 조성하여야 하며, 서울시 도시계획조례 제46조의 규정에 따라 차량 및 보행자의 통행에 지장을 주지 않도록 해야 한다. ④ 건축한계선 후퇴부분은 전면공지 조성지침에 따라 개발주체가 조성한다. ⑤ 도면표시 ----- 건축한계선	○	

제5절 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항

가. 비한옥의 형태 및 외관에 관한 사항 (공통지침)

제22조 건물의 형태 및 외관에 관한 사항의 적용 기준

계 획 지 침	규제	권장
① 본 지구단위계획에서 한옥이란 본 지침 제3조 제15항에서 정의한 건축물을 말하며, 한옥이 아닌 건축물은 비한옥이라 칭한다. ② 비한옥의 경우에는 비한옥의 형태 및 외관기준을 적용하고, 한옥의 경우에는 한옥의 형태 및 외관기준을 적용한다. 일단의 대지 내 한옥과 비한옥이 혼합되어 있는 경우에는 각 건축물별로 형태 및 외관기준을 적용한다.	○	

제23조 특화가로지침 적용을 위한 구역의 구분

계 획 지 침	규제	권장
① 익선지구단위계획의 역사·문화적 가치를 갖는 장소성과 가로별 특성을 강화하기 위해 지구단위계획구역 전체에 적용하는 '공통지침'과 특화가로구역별로 적용하는 '특화가로지침'으로 구분한다.	○	

계 획 지 침	규제	권장
② 특화가로지침 적용을 위한 구역의 구분은 「돈화문로구역」, 「피맛길구역」으로 나누어지며, 특화가로구역의 경우 ‘공통지침’과 ‘특화가로지침’을 모두 준수해야 한다. ③ 본 조의 ②항에 해당하지 않는 구역은 지구단위계획구역 전체에 공통적으로 적용하는 ‘공통지침’을 준수하여야 한다.	○	

제24조 건축물 외부형태

계 획 지 침	규제	권장
① 사선절제형 건축형태 금지 1. 지구단위계획구역 내 건축물의 외부형태는 사선형 형태로 설치하여서는 아니 된다. 다만, 1개층(옥상에 설치되는 승강기탑, 계단탑, 망루, 장식탑, 옥탑 등 포함) 이하의 사선절제형 건축형태는 허용한다. ② 계단형 건축형태 금지 1. 지구단위계획구역 내 건축물의 외부형태는 계단형으로 설치하여서는 아니 된다. 다만, 1단(옥상에 설치되는 승강기탑, 계단탑, 망루, 장식탑, 옥탑 등 포함) 이하의 계단형 건축형태는 허용한다. 2. 2단 이하의 계단형 건축형태로써 후퇴한 부분의 옥상면적의 50% 이상을 ‘서울시 보급형 옥상녹화 조성기법’에 따라 녹지로 조성한 경우에는 허용한다. ③ 사선절제형과 계단형이 혼합된 건축물의 형태는 허용하지 아니한다. ④ 제1항 내지 제3항의 규정에 불구하고 서울특별시 건축조례 제5조 규정에 의한 서울특별시 건축위원회의 심의대상은 심의 결과에 따른다. ⑤ 기존건물과 조화 1. 인접대지에 기존건물이 있을 경우 신축건물 1층 개구부의 높이는 기존 건물과 일치시켜야 하며, 신축건물이 인접대지의 기존건물과 같은 층수일 경우에는 난간벽(파라펫)의 높이도 기존건물과 일치시켜야 한다. 좌우 양측 건물 1층 개구부의 높이, 난간벽(파라펫) 높이가 서로 다를 때에는 두 건물 중 전면길이가 긴 쪽을 기준으로 한다.	○	
⑥ 건축물 정면이 단조롭고 폐쇄적인 벽면이 되지 않도록, 입면의 분절화를 통해 표정이 풍부한 입면 디자인이 될 수 있도록 한다.		○

제25조 옥상부 설비 등의 처리

계 획 지 침	규제	권장
① 지구단위계획구역에서는 옥상부 및 가로에 면한 전면부에 설비시설이 직접적으로 노출되어서는 아니 된다. 다만 가로에 면한 전면부에 건축설비가 부득이하게 노출되는 경우에는 가벽 등의 차폐요소를 사용한다.	○	

제26조 1층부 개방형 입면조성

계 획 지 침	규제	권장
① 지구단위계획구역 내 간선가로변에 면한 건축물은 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출하여서는 아니 된다. 단, 벽면에 조경, 벽화 등 장식적 처리를 하여 허가권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다. ② 가로에 면한 1층 벽면적의 50% 이상을 쇼윈도 등의 투시형 벽면(내부가 안 보이는 컬러유리·필름지 등의 설치 금지)으로 설치하여야 한다. 단, 건축물의 형태가 한옥이거나 용도가 단독주택일 경우 이를 적용하지 아니한다. ③ 가로변에 면한 개구부에 셔터의 설치를 가급적 지양하되, 셔터 설치 시에는 가로에서 내부를 볼 수 있도록 셔터면적의 2분의1 이상이 개방되어 있는 투시형으로 설치하여야 한다.	○	

제27조 진입구 처리

계 획 지 침	규제	권장
① 건축물 주출입구의 1층부 바닥은 보도와 단차를 두지 않는 것을 원칙으로 한다. 다만 지형차 등으로 불가피하게 단차를 두어야 할 경우 1:24이하의 경사로를 설치하여야 한다. ② 보도와 건축물 주출입구 사이의 접근로는 유효 폭 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 보행자의 안전을 고려한 재질과 색상으로 조성하며, 장애인 등의 이용자가 위험 없이 주출입구로 접근 가능하도록 가로등, 간판, 이동식화분 등의 보행 장애물을 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.	○	

제28조 색채 및 재료

계 획 지 침	규제	권장
① 금속, 반짝이는 타일, 반사유리 등의 반사성 재료 사용을 금지한다. ② 원색계열의 재료나 도료 사용을 금지한다. ③ 전통적인 분위기와 조화되지 않는 원색, 또는 명도나 채도가 높은 색상의 사용을 금한다. ④ 건축물의 면적 중 가장 적은(일반적으로 10% 이내) 면적을 차지하는 강조색의 경우, 자극적인 원색의 성격이 강하므로 사용면적을 10% 이내로 제한하여 포인트로 느껴지게 적용한다.	○	

⑤ 역사자원이 지닌 안정감 있는 분위기와 조화를 고려하여 목재나 석재 등 천연 그대로의 재료 사용을 권장하며, 건물저층부의 경우 보행자의 시선을 배려하여 시각적인 깊이와 입체감이 있는 소재(벽돌, 루버, 송판 노출콘크리트, 스테코(stucco) 등 질감 및 패턴이 있는 소재) 사용을 권장한다. ⑥ 건축물의 색채는 ‘서울색 정립 및 체계화’의 역사문화경관 권장색채범위의 색상 내에서 다음의 기준에 따라 사용할 것을 권장한다. - 권장 색채사용범위를 참고하여, 동일조화, 유사조화, 무채색 조화를 통해서 역사적 건축물 및 주변 건축물과 어울리는 색채 계획을 적용하도록 한다.		○
--	--	---

제29조 저층부 수평분할요소

계 획 지 침	규제	권장
① 1층부 수평분할요소는 옥외광고물을 설치하는 사인존(Sign Zone)과 출입문 및 디스플레이 윈도우를 설치하는 윈도우존(Window Zone)으로 구성하며, 윈도우존(Window Zone)은 바닥으로부터 높이 3m까지, 사인존(Sign Zone)은 바닥으로부터 높이 3m에서 5m 사이에 조성할 것을 권장한다. ② 가로와 맞닿는 저층부의 경관적인 특성을 부여하기 위해 재료 및 색채를 이용하여 시각적 분절을 통해 저층부를 분리할 것을 권장한다. 시각적 분절을 통한 저층부 형성기준은 휴먼스케일을 고려하여 1층 이하 또는 5m 이내로 한다. ③ 저층부의 시각적 분절을 위한 방법으로는 저층부의 재료 및 색채를 달리하거나, 저층부의 선 또는 면 구성을 상층부와 달리하여 분절하는 방법을 권장한다.		○

제30조 한옥과의 관계

계 획 지 침	규제	권장
① 비한옥을 건축하는 부지 내 기존한옥이 있는 경우에는 이를 유지하여 한옥과 비한옥의 조화 있는 배치를 권장한다. ② 인접 부지에 한옥이 있는 경우 인접 한옥과 면하는 입면은 한옥을 고려하여 가급적 외부부착물, 설비시설 등을 부착하지 않도록 한다.		○

제31조 부착시설물

계 획 지 침	규제	권장
① 가스배관, 전기계량기, 에어컨 실외기 등 외부에 부착되는 건축설비는 가급적 집약하여 은폐함으로써 가로변에 노출되지 않도록 한다. 부득이하게 건축물 외부에 노출되는 경우는 외벽의 재료와 색채를 고려하여 건축물과 일체화 된 디자인의 차폐시설을 설치하도록 권장한다.		○

나. 비한옥의 형태 및 외관에 관한 사항 (특화가로지침)

제32조 돈화문로구역 특화가로지침

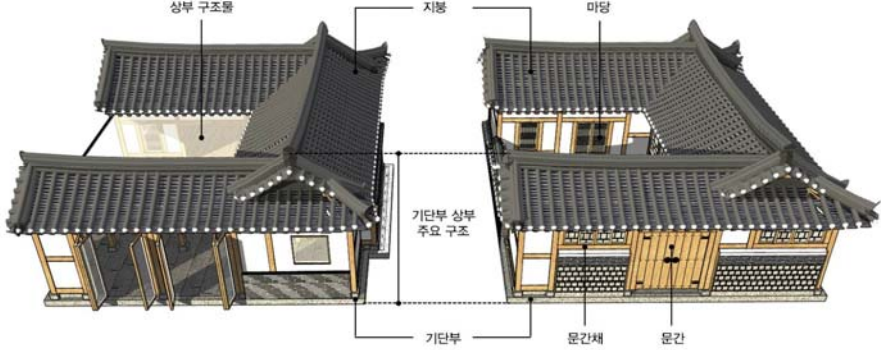
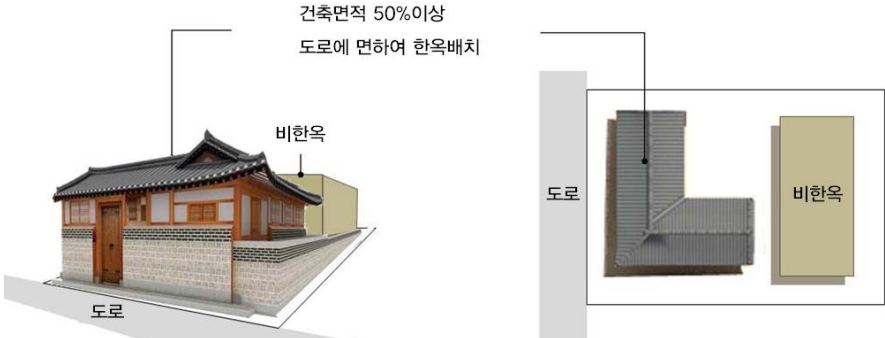
계 획 지 침	규제	권장
〈건축물의 외부형태〉 ① 돈화문로에 면한 건축물의 폭원이 10m가 초과되는 경우, 건축물 정면이 단조롭고 폐쇄적인 벽면이 되지 않도록 분절화를 통한 표정이 풍부한 입면 디자인을 권장한다.		○
〈1층부 개방형 입면조성〉 ② 돈화문로구역에서는 가로와 활력 및 건물 내외부의 원활한 소통을 위해 개방형 입면을 조성한다. ③ 1층부 개구부는 투시율이 낮은 컬러유리, 컬러필름지 등의 설치를 금지하며, 1층 벽면면적의 70%이상을 투시형 구조로 처리하여야 한다.	○	
〈시각적 분절을 통한 저층부 분리〉 ④ 돈화문로구역에 대하여 과거 시전행랑이 입지했던 도시건축적 맥락을 보전하고, 가로와 맞닿는 저층부의 경관적인 특성을 부여하기 위해 재료 및 색채를 이용하여 시각적 분절을 통한 저층부를 분리할 것을 권장한다. ⑤ 시각적 분절을 통한 저층부 형성기준은 1층 이하, 5m 이내로 한다. ⑥ 저층부의 시각적 분절을 위한 방법으로는 저층부의 재료 및 색채를 달리하거나, 저층부의 선 또는 면 구성을 상층부와 달리하여 분절하는 방법을 권장한다. 저층부의 시각적 분리를 위해 적용되는 재료 및 색채는 제28에 따르며, 저층부의 선 또는 면 구성을 상층부와 구분하는 경우 제29조에 따라 입면분절요소를 활용하도록 한다. 〈개별점포폭원 및 수직분할요소〉 ⑦ 돈화문로구역에서는 과거 시전행랑의 칸에 대한 의미를 도시 건축적 맥락으로 보전하기 위한 방안으로 개별점포폭원 및 수직분절요소를 1층부에 적용하도록 한다. ⑧ 돈화문로구역 내 1층부 개별 점포는 가로에 접하는 부분의 폭원이 10m를 초과하지 않도록 규제한다.		○
⑨ 수직분절요소는 3~5m의 간격으로 설치할 것을 권장한다.	○	
⑩ 수직분절요소는 가로변 입면을 기준으로 바닥면에서 2층 바닥면까지 수직으로 연결되는 기둥 또는 폭 30cm 이상의 기둥형태의 디자인된 수직요소를 설치한다.		○

제33조 피맛길변 특화가로지침

계 획 지 침	규제	권장
〈1층부 개방형 입면조성〉 ① 피맛길변 건축물 1층부는 가로 활력 및 건물 내외부의 원활한 소통을 위해 개방형 입면을 조성한다. ② 1층부 개구부는 투시율이 낮은 컬러유리, 컬러필름지 등의 설치를 금지하며, 1층 벽면면적의 50%이상을 투시형 구조로 처리하여야 한다. 〈시각적 분절을 통한 저층부 분리〉 ③ 피맛길변 건축물은 옥외광고물을 설치하는 사인존(Sign Zone)과 출입문 및 디스플레이 윈도우를 설치하는 윈도우존(Window Zone), 어닝 등의 차양시설을 설치할 수 있는 차양존(Awning Zone)으로 1층부 수평분할요소를 적용한다.	○	
④ 윈도우존의 경우 다양한 형태의 입면구성을 권장한다. ⑤ 사인존(Sign Zone)은 바닥으로부터 높이 3m에서 4m사이에 조성하도록 권장하며, 차양존(Awning Zone)은 바닥으로부터 높이 2.4m에서 3m사이에 조성하도록 권장한다. 차양막을 설치하는 경우에는 차양막의 처마길이를 1m 이내로 조성하도록 한다. ⑥ 수평분할요소는 인접건물과의 조화를 이루도록 하며 동일건물 내에서는 일치하도록 권장한다.		○
〈개별점포폭원 및 수직분할요소〉 ⑦ 피맛길구역에서는 과거 시전행랑 및 한옥의 칸에 대한 의미를 도시 건축적 맥락으로 보전하기 위한 방안으로 개별점포폭원 및 수직분할요소를 1층부에 적용하도록 한다. ⑧ 피맛길변 1층부 개별 점포는 가로에 접하는 부분의 폭원이 10m를 초과하지 않도록 규제한다.	○	
⑨ 피맛길변 1층부 개별 점포는 가로에 접하는 부분의 폭원이 5m를 초과하지 않도록 권장한다. 다만 5m를 초과할 경우에는 입면분절요소를 사용하여 하며, 이때 입면분절요소간의 거리는 3~5m를 권장한다.		○
⑩ 입면분절요소는 가로변 입면을 기준으로 바닥면에서 2층 바닥면까지(또는 그 이상) 수직으로 연결되는 기둥 또는 폭 30cm 이상의 기둥형태의 디자인된 수직요소로 설치한다.	○	

다. 한옥의 형태 및 외관에 관한 사항

제34조 한옥의 형태 및 외관기준의 적용원칙

계 획 지 침	규제	권장
① 본 지구단위계획구역 내에서 한옥을 신축하거나 기존 한옥을 개보수(증축, 개축, 재축, 대수선, 리모델링 등)하는 경우에 적용한다. ② 본 지침 이외에 한옥의 신축 및 수선비용의 지원을 받고자 하는 경우에는 「서울특별시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례」의 기준 및 서울시 건축위원회의 결정을 따르도록 한다. ③ 본 지침에서 정하는 한옥의 형태 및 외관기준은 한옥을 구성하는 각 요소별로 적용하며, 지구단위계획 지침이 적용 되는 한옥의 각 요소는 다음과 같다. ☐ 한옥의 형태 및 외관기준  ④ 본 지구단위계획에 의하여 한옥 건축시 적용 기준의 완화를 받는 사항은 '한옥의 형태 및 외관 기준'의 규제사항을 준수한 경우에 한해서 적용하며, 대지 내 한옥과 비한옥이 혼합되어 있는 경우에는 한옥이 건축면적의 50% 이상으로서 가로에 면하여 배치된 경우 해당대지 내 한옥이 건축된 것으로 인정한다. 단, 한옥보전구역의 경우 건축면적의 100%를 한옥으로 규제한다. ☐ 한옥건축의 인정범위 	○	

제35조 한옥의 지붕

계 획 지 침	규제	권장
① 한식지붕틀 및 한식기와를 사용하며, 기와에 광택을 내는 원색의 유약마감재료 사용을 금지한다. ② 외벽을 목조 기둥선까지 후퇴시켜 한식지붕의 하부구조와 목조기둥 상부를 노출하여 처마선이 드러나도록 한다. 단, 부득이 외벽을 후퇴시킬 수 없는 경우, 처마도리를 노출하여 반침으로 처리 후 처마선이 드러나도록 한다.	○	
③ 주변 경관을 고려하여, 지붕 물매의 방향은 인접한옥과 맞추거나 조화를 이루도록 하고, 용마루 선의 높이는 주변한옥을 고려하여 지나치게 높아지지 않도록 한다. ④ 신재보다는 고재(기존의 재료)를 재사용한다. ⑤ 차양을 설치할 경우 함석 차양, 동판 등을 사용하여 처마의 곡선미가 잘 드러나도록 한다. □ 조성예시    지붕 처마 차양		○

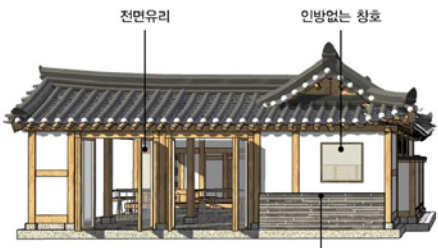
제36조 한옥의 구조

계 획 지 침	규제	권장
① 기단부 상부의 주요 구조부는 전통 목구조를 원칙으로 하며 기단부 이하 지하부분에 한해 기타 구조의 사용이 가능하다. ② 주요 구조부재는 목재의 사용을 원칙으로 하나, 바닥 및 주계단 외의 지상층 주요 구조 부에 목재 이외의 재료를 사용하는 경우는 공간의 효율적 활용을 위한 대공간이 필요 하거나 안전 상 구조보강 등의 타당한 사유가 있을 때 건축위원회(서울시 또는 종로구) 심의를 받아 완화할 수 있다. 이때, 도로변에 지하부의 외벽이 노출되는 경우에는 민간부문 시행지침 제37조 제③을 준수하도록 한다. □ 한옥의 구조 예시  	○	

제37조 한옥의 외벽

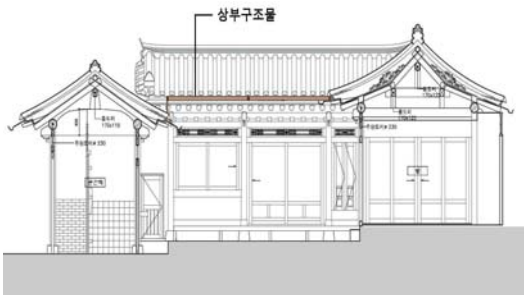
계 획 지 침	규제	권장
① 외관의 목구조 구성을 잘 드러나도록 하되, 아래 각호와 같은 재료는 사용하지 아니한다. 1. 지나친 토속주의적인 재료 - 통나무, 전면 황토벽, 초가 등 2. 원색계열의 도료와 재료 ② 기존 한옥의 개보수, 증축 등의 건축행위 시, 기존에 한옥의 입면에 구조물 등을 덧붙여 입면이 가려진 경우에는 해당 구조물을 철거하도록 한다. ③ 지하부의 외벽이 가로변에 노출되는 경우에는 축대석 쌓기 등으로 외벽재료와 구분하여 가로변에서 한 개의 층으로 인식되지 않도록 한다. 단, 지표면에서 노출되는 지하부의 면은 최대 0.5m로 하며 전체 한옥 외관과의 조화를 고려한 재질 및 색채를 사용하되 한옥의 외벽을 모사하거나 왜곡하는 것은 금지한다.	○	
④ 목조기둥의 상부 또는 전체를 드러내도록 한다. ⑤ 기존의 표층구성을 존중하여 재현하고 신재보다는 고재(기존의 재료)를 사용한다.		○

제38조 가로에 면한 한옥의 외벽 또는 담장

계 획 지 침	규제	권장
① 입면에 구조물 등을 덧붙여 한옥의 구조 및 외관을 가리는 것은 금지한다. ② 외벽 치장을 위해 기타 부착재료를 사용하는 경우에는 한옥의 구조를 가리지 않도록 한다.	○	
③ 주거 한옥의 경우, 가로에 면한 입면 또는 담장은 전통무늬와 장식을 구현하며, 장대석, 사고석, 전벽돌, 외편 등 전통적인 재료를 사용한다. ④ 주거 한옥의 경우, 창호는 전통적인 창살의 문양을 이용하되 목재, 강재, 플라스틱을 사용할 수 있으나 표면에는 목재무늬 혹은 목재 색채를 사용하여야 한다. ⑤ 비주거 한옥의 경우, 가로에 면한 입면은 목구조의 구성이 잘 드러나도록 하고, 저취도 금속계열 재료(동판, 징크 등), 저채도의 타일을 허용한다. ⑥ 비주거 한옥의 경우, 가로변에 면한 입면에 쇼윈도, 출입문 등의 용도로 설치하는 창호 및 출입구 등의 면적은 해당면 면적의 4/5이하로 하며, 한식 외벽 및 담장과 조화롭게 설치한다. □ 가로에 면한 외벽 조성예시  비주거 한옥  주거 한옥		○

계 획 지 침	규제	권장
☐ 상업용 한옥의 창호 설치    해당면 면적의 4/5이하 해당면 면적의 4/5이하 외벽의 일부만 창호처리		○

제39조 한옥의 마당

계 획 지 침	규제	권장
① 마당 상부는 개방하되, 부득이 상부를 덮어서 내부로 전용하는 경우에는 마당 상부구조물을 투명하게 처리한다. ② 마당을 덮기 위해 설치하는 구조부재는 목조로 하며, 부득이 다른 재료를 사용할 경우에는 한옥 목구조와 대비되지 않도록 한다. ☐ 마당 조성예시   상부구조물 상부구조물 위치	○	○

제40조 한옥의 문간

계 획 지 침	규제	권장
① 가로에 면한 문간은 목재 문틀을 사용하여, 한옥 담장과 조화를 이루도록 설치한다.		○

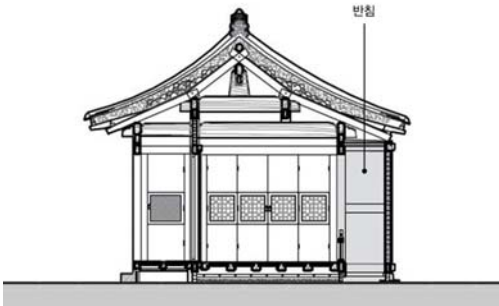
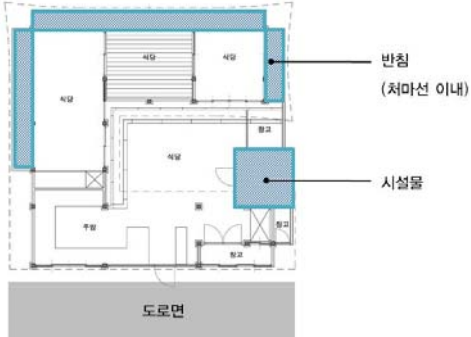
제41조 한옥의 내부입면

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

제42조 한옥의 내부시설

계 획 지 침	규제	권장
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 가로변으로 노출되지 않도록 설치한다.	○	

제43조 한옥의 부속시설

계 획 지 침	규제	권장
① 반침을 설치할 경우 도로면에 면하지 않도록 하며, 처마도리 하부로 설치하도록 한다. 또한 그 폭이 처마선을 넘지 않도록 한다.	○	
② 마당에 건축되는 시설물은 한옥으로부터 적절한 방식으로 이격하여 설치한다, ③ 기존의 목조한옥의 질감과 스케일을 존중하면서 높이도 가급적 처마높이를 넘지 않도록 한다. 단, 부득이하게 처마높이 이상으로 설치할 경우에는 한옥의 전체 외관과 배치를 저해하지 않도록 한다. □ 부속시설 조성예시  		○

제44조 한옥의 부착시설물

계 획 지 침	규제	권장
① 가스배관, 전기계량기, 에어컨 실외기 등 외부 부착물은 가로변에 설치하지 않도록 하며 가급적 한옥 담장 내부에 설치한다. ② 부득이하게 건축물 외부에 노출되는 경우는 외벽의 재료와 색채를 고려하여 적절한 차폐시설을 설치하여 경관을 유지하도록 한다. ③ 부착시설물의 위치 및 크기 등을 포함한 설치계획을 건축 설계 시 검토하여 도면에 반영하여야 한다. □ 부착시설물 조성예시  개량기함  개량기함  보일러실	○	

제45조 한옥의 방재성능개선

계 획 지 침	규제	권장
① 목구조는 인접 건물과의 밀접성 등 방재상 취약점을 지니고 있으므로 한옥의 방재성능을 개선하여 화재 등의 재난으로 인한 한옥의 멸실을 방지하도록 한다. ② 한옥의 목구조 및 지붕, 벽면 등을 화학적 또는 물리적으로 처리하여 불꽃연소가 일어나지 않도록 방염처리 한다. ③ 방염처리는 목재표면에 스프레이하거나 도장하는 표면처리법을 이용하며, 방염처리 시 방염제와 향산 화제 및 방충/방균제를 혼합 시공하여 화재뿐만 아니라 부식작용으로부터 보호하도록 한다. ④ 한옥 내 자동식 소화기, 간이형 스프링클러 등 자동소화시설을 설치한다.	○	
⑤ 인접건물로 화재가 확산되는 것을 방지하기 위하여 처마 등 인접건물과의 교차부분에 드렌처 설비를 설치한다. 또한, 개구부에 방호 및 망입유리를 이용한다.		○

제46조 이층한옥

계 획 지 침	규제	권장
① 한옥 건축 시 해당 구역의 건축물 높이 기준에 따라 이층한옥으로 신축할 수 있으며, 이 경우 구조형식과 지붕형태는 단층한옥의 기준과 동일하도록 한다. ② 1층과 2층이 만나는 부분을 평방이나 수평적인 부재로 구분하는 등 한옥의 1층과 2층은 적절한 방식으로 분절하여 층간을 구분하도록 한다. ③ 마당 상부는 개방하는 것을 원칙으로 하되, 부득이 상부를 덮어서 내부로 전용하는 경우에는 마당 상부구조물을 투명하게 처리하고, 높이는 1층을 넘지 않도록 한다. ☐ 이층한옥 조성예시  난간으로 층간 구분  처마/난간으로 층간 구분	○	

제47조 한옥의 옥외광고물

계 획 지 침	규제	권장
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 움푹임이 있는 발광광고물의 설치를 금지한다. ⑥ 직접조명방식을 지양하며, 원색계열의 광원사용을 금지한다. ☐ 한옥의 옥외광고물 조성예시 	○	

제48조 한옥의 야간조명

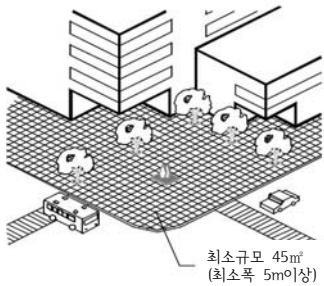
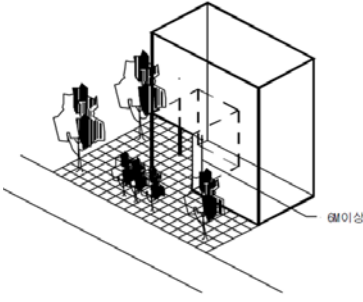
계 획 지 침	규제	권장
① 직접광원의 노출을 금지한다. ② 투광조명을 위해 등기구가 노출되거나, 건축물 정면에 거치대를 이용하여 투광기를 부착하는 방식 등 조명기구가 노출되어 한옥의 미관을 해치지 않도록 한다. ③ 과도한 색상의 변화, ON-OFF의 반복으로 시각적 불쾌감을 주는 방식 등 현란한 빛의 움직임(색상, 밝기 변화, 반복점멸)을 지양한다. ④ 한옥의 품격을 훼손하는 원색계열의 색상사용을 금지한다.	○	
⑤ 부착형 조명기구보다는 바닥 매입형 조명기구 설치를 권장한다. ⑥ 지붕 처마선, 담장 등 한옥의 미를 잘 살릴 수 있도록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

제6절 대지안의 공지에 관한 사항

제49조 전면공지

계 획 지 침	규제	권장
① 건축한계선에 의하여 대지경계선과 건축선 사이에 조성되는 전면공지는, 보도부속형 전면공지와 차도부속형 전면공지로 구분하며 건축물의 신축 시 개발주체가 조성한다. 1. 보도부속형 전면공지 - 보도와 접하는 전면공지는 보행자 통행이 가능한 구조로서 보도 기능을 담당할 수 있도록 조성한다. 2. 차도부속형 전면공지 - 보도가 없는 도로에 접하는 전면공지는 차량 및 보행자 통행이 가능한 구조로서 차도 및 보도의 기능을 담당할 수 있도록 조성한다. ② 조성 지침 1. 전면공지는 연접한 보도 또는 차도와 단차 없이 조성한다. 2. 전면공지 내에는 공작물, 담장, 계단, 주차장 등 차량 및 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 장치를 설치할 수 없다. 다만, 차량 진·출입 금지를 위해 볼라드·돌의자 등을 설치하도록 하는 때, 조경을 위한 식수를 하는 때, 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철출입구 또는 환기구 등을 건물 또는 대지 내에 설치하는 때, 허가권자가 보행자의 편의 또는 가로미관 향상을 위하여 공간이용계획을 수립하여 해당 도시건축공동위원회의 자문을 거친 때 등 허가권자가 그 필요성을 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다. 3. 포장패턴은 공공부문의 포장패턴을 우선 준용하고 개별포장 선정 시 인접지역의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며, 바닥은 내구성이 있는 재료로 포장토록 한다. ③ 「건축법」 제46조(건축선의 지정) 제1항 단서 및 제2항, 「건축법 시행령」 제3조의3(지형적 조건 등에 따른 도로의 구조와 너비)에 의한 건축선 후퇴부분은 용적률 등의 완화 대상에서 제외한다. ④ 전면공지의 일부가 차량 진출입로(차량출입구)로 조성될 경우에는 당해 부분을 용적률 등의 완화 대상에서 제외한다. ⑤ 전면공지 조성예시 [보도와 접하는 전면공지] 건축한계선 대지경계선 (보도부속형) 전면공지 보도부속형 전면공지 기존보도 차도 [보도가 없는 도로와 접하는 전면공지] 건축한계선 대지경계선 (차도부속형) 전면공지 차도부속형 전면공지 기존 이면도로 ⑥ 도면표시 전면공지	○	

제50조 공개공지

계 획 지 침	규제	권장
① 공개공지를 설치하여야 하는 대상 건축물 및 면적, 설치 및 관리 등에 관한 규정은 「건축법」 제 43조(공개 공지 등의 확보) 및 같은법 시행령 제27조의2(공개 공지 등의 확보), 「서울특별시 건축조례」 제26조(공개 공지 등의 확보)를 적용한다. ② 공개공지 위치가 정해지지 않은 경우에는 당해 대지와 접한 도로 중 가장 넓은 도로변 또는 당해도로 가각부, 보행결절점 주변에 설치하여야 한다. 다만 인접 부지에 공원, 광장, 쌈지형 공지, 공개공지 등의 오픈스페이스가 조성된 경우에는 당해 시설과 연계하여 설치하도록 한다. ③ 조성예시 쌈지공원 형태  피로티 형태 	○	
		○

제51조 공공보행통로

계 획 지 침	규제	권장
① 공공보행통로는 개방형으로 설치함을 원칙으로 한다. 불가피하게 피로티 구조로 설치할 경우 높이는 6m 이상이어야 하며, 조명시설은 벽부 등 타입으로 관로를 매설하여야 한다. ② 공공보행통로의 폭은 최소 3m 이상으로 인접대지와 공동으로 지정된 경우 각각 대지경계선으로부터 균일하게 벽면선을 후퇴하여야 한다. ③ 공공보행통로의 설치에 있어 인접대지와 공동으로 지정된 경우에는 선행되는 조성부분과 동일한 패턴·구조·재료 등을 사용하여 설치하여야 한다. ④ 공공보행통로의 포장 재료는 투수성이 강한 재료를 사용하여 하며, 공공보행통로는 보행자 위주의 공간이 될 수 있도록 볼라드 등의 차량진입방지시설을 설치해야 한다. 단, 비상용 차량의 출입 등을 위해 부득이한 경우 이동식 볼라드 설치도 가능하다. ⑤ 공공보행통로는 접하는 보도 혹은 도로와 단차가 있어서는 아니 된다. 또한 인접대지와 공동으로 설치하는 경우에도 인접대지와 단차를 두어서는 아니 된다. ⑥ 공공보행통로에는 담장, 계단, 화단 및 기타 이와 유사한 시설 등 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없다. ⑦ 공공보행통로로 연결되는 양측도로의 고저차가 있을 경우 경사로로 처리하여야 한다. 경사로는 불가피한 경우를 제외하고는 양측대지경계선(건축선이 별도로 지정된 경우 건축선)으로부터 1m 이상 후퇴하여 설치하여야 한다.	○	

계 획 지 침	규제	권장
⑧ 공공보행통로로 지정된 부분 중 공공통로 조성 면적에 대해서는 건축위원회에서 인정 할 경우 그 면적의 1/2에 해당하는 면적을 건축법 제42조의 대지안의 조경면적으로 인정할 수 있다. 단, 건축법 제2조 및 건축법 시행령 제3조의3 규정에 의거 도로 폭을 확보하기 위하여 후퇴하여야 할 부분과 겹쳐지는 면적은 인정하지 아니한다. ⑨ 공공보행통로의 길이 및 폭원, 공공보행통로 구성에 따른 건폐율 완화사항 등을 건축물대장에 명시하여야 한다. ⑩ 공공보행통로 조성 이후 본 지구단위계획에 적합하지 않도록 운영할 경우 공공보행통로 구성에 따른 건폐율, 대지안의 조경면적 등의 완화를 적용하지 아니한 것으로 보고 본 지구단위계획에 적합하게 원상회복하여야 한다. ⑪ 도면표시  공공보행통로		○

제7절 교통처리 등에 관한 사항

제52조 차량출입불허구간

계 획 지 침	규제	권장
① 지구단위계획에서 정한 차량출입불허구간에서는 도로에서 대지로의 차량출입은 원칙적으로 허용 되지 아니하며, 차량출입불허구간이 정해지지 않은 구간에서만 차량출입을 허용한다. ② 「차량출입불허구간」에 접하는 대지에 본 지구단위계획 결정고시일 이전에 설치된 기존 주차장의 차량출입은 허용되나, 해당 대지에 신축행위를 할 경우에는 해당구간에서의 차량출입을 불허하고 주차장 출입구 설치를 금지한다. ③ 도면표시  차량출입불허구간	○	

제53조 주차장 설치기준의 완화 및 주차장 설치의무의 면제

계 획 지 침	규제	권장
① 한옥 건축인 경우 주차장법 제19조 제1항 및 동법 시행령 별표1에 의거하여 부설주차장을 설치하지 아니할 수 있다. ② 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조 및 동법 시행령 제46조에 의거하여 차량출입불허구간이 지정된 대지 및 차량출입불허구간 지정에 따라 차량출입이 제한된 대지에 대하여 「주차장 설치기준 완화구역」을 지정한다. ③ 「주차장 설치기준 완화구역」내에서는 계획지침이 정하는 바에 따라 주차장 설치기준을 완화하며, 주차장법 시행규칙 제7조의2 제5항에도 불구하고 주차장법 시행령 제8조 제1항 1호 가목에 의거하여 부설주차장 설치의무를 면제할 수 있으며, 주차장 설치의무 면제에 따른 비용납부기준 및 처리절차는 「서울특별시 종로구 주차장설치 및 관리조례」에서 정하는 바에 따른다. ④ 「주차장 설치기준 완화구역」내에서는 기 조성되어 있는 기존 주차장 이외에 주차장의 신설 또는 추가 설치를 금지한다.	○	

계 획 지 침	규제	권장
⑤ 공공에게 공간제공 시 주차장 설치기준 완화의 세부적인 시설기준은 다음과 같다. - 무상임대계약 체결 : 연면적의 4%이상(1층 기준 최소 40㎡이상, 총별 가중치 적용)의 공간을 최소한의 설비를 갖추어 5년 이상 무상임대를 조건으로 서울시(종로구)와 사전에 공간제공협약을 체결하는 경우에 한함 (단, 최소 5년 이내 신축계획이 없는 경우). 공간제공협약에 대한 권리의무는 계약종료일까지 건축물 또는 토지의 소유권자 변경 시에도 이를 승계함. - 구분지상권 설정 시 : 연면적의 4%이상(1층 기준 최소 40㎡이상)의 공간을 최소한의 설비를 갖추어 공공의 공간사용을 목적으로 하는 구분지상권을 설정하는 경우에 한함. ⑥ 가로지장물을 건물 내 수용 시 주차장 설치기준 완화는 변압기, 개폐기 등 통행에 지장을 주는 시설물로서 한전 등의 관계기관에서 부지내 설치를 인정하는 시설을 설치할 경우 적용한다. ⑦ 본 지침에 따라 주차장 설치기준을 완화 받은 경우는 공용주차장 및 거주자우선주차장 사용권을 우선 부여할 수 있다. ⑧ 본 지침에 따라 주차장 설치기준을 완화 받은 건축물의 기존 부설주차장의 용도변경은 주차장법 제19조의4 및 동법 시행령 제12조의 규정에 적합한 경우에 한한다.	○	

제54조 주차장의 설치

계 획 지 침	규제	권장
① 지구단위계획구역 내 주차장을 설치하는 경우에는 주차장법을 준수하여야 한다. ② 차량출입구의 설치 는 보행자의 편의를 위하여 차량출입구 및 진입경사로의 시작점을 도로 경계 선으로부터 대지 안쪽으로 3m이상 이격하여 설치하여야 한다. ③ 차량 출입을 위한 진입로가 보행가로를 단절하는 경우 그 진입로는 보행가로의 패턴을 연장하여 동일한 재료로 포장하고 단차를 없애 보행자의 통행불편을 최소화하도록 한다. ④ 주차장 바닥은 잔디블록, 석재블록 등 투수성 포장을 권장하며, 불투수 포장재료 사용 시에도 녹지대 등을 도입하여 투수 면적을 확보한다. ⑤ 대규모 부지에 공용주차장을 조성하는 경우에는 주변지역과의 원활한 보행편의를 위하여 보행자의 동선을 고려한 공공보행통로 개설, 횡단보도 위치 정비 등을 함께 검토하여야 한다. 이 때 주변의 기존 골목길과 필지의 형태 및 규모를 고려하도록 한다.	○	

제8절 경관 및 환경친화요소에 관한 사항

제55조 옥외광고물

계 획 지 침	규제	권장
① 지구단위계획구역 내 옥외광고물은 가로형, 세로형, 돌출형, 지주형 간판만 설치할 수 있다. ② 광고물의 색채는 원색계열을 지양한다. ③ 원색네온사인금지, 점멸등 금지 (점멸하지 않는 LED사용가능)한다. 단, 구 광고물관리 및 디자인 심의위원회 심의를 통해 허용여부를 결정한다. ④ 지구단위계획구역 내 모든 옥외광고물 설치 시에는 지구단위계획에서 정한 범위 내에서 「서울특별시 옥외광고물 등 관리조례」 및 ‘종로구 광고물관리 및 디자인 심의위원회 심의기준’을 준수하여 표시하여야 한다. ⑤ 지구단위계획구역 내 건축 및 용도변경(표시변경 포함)시 본 지침에 의한 옥외광고물 설치계획을 수립하여 그 적정성을 인정받도록 한다.	○	
⑥ 한 건물에 다수의 점포가 입점해 있는 건물의 경우 주요 출입구에 공동의 연립형 간판의 설치를 권장한다. 연립형 간판은 벽면을 활용한 공동연립간판으로 설치하며 전체적인 조화를 고려한 디자인을 도입하도록 권장한다.		○

제56조 야간조명

계 획 지 침	규제	권장
① 지구단위계획구역 내 야간조명 설치 시 ‘서울특별시 야간경관가이드라인’의 기준을 준수하여야 한다. 1. 직접광원의 노출을 금지한다. 2. 조명기구의 노출을 금지한다. 3. 원색계열의 색상사용을 금지한다. 4. 과도한 색상의 변화 또는 반복점멸을 금지한다. 5. 옥탑부만 과도하게 강조한 조명을 지양하며, 건축물 빛의 레벨이 조화로워야 한다.	○	
6. 건축물 조명으로 인한 주변건축물의 빛 침해가 없도록 한다. 7. 실내조명과 경관조명의 조화를 추구한다. 8. 조명기구로는 친환경 및 경관을 저해하지 않는 기구를 사용한다. 9. 유지관리가 용이해야하며, 등기구는 안전하게 설치해야 한다. 10. 기타 사항은 야간경관가이드라인에 따른다.		
② 지구단위계획구역 내 주요 가로변 및 문화재주변 건축물 표면휘도는 문화재보호구역 내 건축물 휘도제한범위인 20cd/m ² 이내로 하고, 따듯함을 느낄 수 있는 색온도(3000켈빈 전후, 전구색 등)의 광원을 사용하여 차분하고 은은한 가로분위기가 연출될 수 있도록 한다. ③ 건축물의 저층부는 보행자의 안전 및 가로활성화를 고려하여 저층 매장부의 디스플레이 공간부에 야간조명 설치를 권장하며, 일몰시간 이후부터 24시까지 운영할 것을 권장한다.		○

제57조 역사문화적 장소의 보전·활용

계 획 지 침	규제	권장
① 지구단위계획구역 내에서 역사유적지를 포함한 대지에 건축 시 「서울특별시 역사문화경관계획」을 참고하여 역사 유적지 표시를 위한 설치계획을 수립하고, 관련 절차에 따라 설치위치 및 형태 등에 대하여 서울특별시 표석설치위원회의 자문을 거처도록 한다.		○

제58조 옥상녹화

계 획 지 침	규제	권장
① 기존 건축물의 증축 및 개축 또는 신축 시 건축물의 옥상(2층 이상의 옥외부 포함)에 옥상 바닥면적 50% 이상을 조경기준 및 「옥상녹화 시스템 설계 및 설계도서 작성지침(2013)」에 적합하게 녹화하는 것을 권장한다. ② 옥상녹화 시 벤치 등의 휴게시설을 함께 설치할 것을 권장하며 휴게공간의 바닥포장, 보행포장, 옥상의 식재, 구조적인 안전, 식재 토심, 관수 및 배수, 방수 및 방근, 유지관리, 옥상조경의 지원 등은 '조경기준'(국토교통부고시 제2015-787호, 2015.11.5)을 준용한다.		○

제59조 벽면녹화

계 획 지 침	규제	권장
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 최소 유효 토심을 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.		○

제60조 중수도 및 빗물이용시설의 설치

계 획 지 침	규제	권장
① 지구단위계획구역 내 건축물에는 중수도 및 빗물이용시설의 설치를 권장한다. ② 중수도 및 빗물이용시설의 설치대상, 시설 및 관리기준 등은 수도법, 서울특별시 빗물저수조 설치 및 관리 기준, 서울시 빗물저수조 설치지침 등 관련 법률이 정하는 바에 따른다.		○

제61조 신·재생에너지시설

계 획 지 침	규제	권장
① 지속 가능한 에너지 공급을 위해 미래 에너지원인 신·재생에너지시설의 설치를 권장한다. ② 신·재생에너지시설의 설치기준은 '신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진법령'에 따른다.		○

제62조 녹색주차장

계 획 지 침	규제	권장
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.		○

제63조 기존 수목의 보존 및 재활용

계 획 지 침	규제	권장
① 지구단위계획구역 내에서 건축할 경우에는 기존 수목의 보존 또는 재활용 방안을 강구할 것을 권장한다.		○

제64조 생태면적률

계 획 지 침	규제	권장
① 지구단위계획구역 내 건축물의 신축시 '서울시 생태면적률 운영지침(2016.4)'에 따라 건축 유형별 생태면적률을 적용을 적용하되, 한옥건축은 생태면적률을 적용하지 않는다.	○	
② 단, 관련지침 변경 시에는 변경된 지침에 따르도록 한다.		

제9절 주민협정 등에 관한 사항

제65조 주민협정 체결

계 획 지 침	규제	권장
① 지역민들이 스스로 지역의 가치를 인식하고 가꾸어나가기 위한 실천사항들을 주민협정의 형태로 구체화 시키고 실천해나가도록 함으로써 지속적이고 자율적인 환경관리가 가능할 수 있는 시스템을 마련한다. ② 주민들이 지역 환경개선을 위한 과제들을 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, 외관표현방식 등), 간판, 쓰레기, 건물 녹화, 기타 내집앞 정비 등 골목길 환경정비를 위해 필요하다고 인정되는 사항을 과제로 선정하고 각 과제에 대한 세부지침을 마련한다. 3. 협정의 운영 : 협정을 이끌어갈 주체로서 주민협의회와 구성과 협정의 실효, 변경 등의 절차를 명시 한다. ④ 협정작성 및 운영은 주민협의회에 의해 이루어지며, 주민협의회와 구성과 협정 작성은 서울특별시 및 종로구에서 지원한다. 이 때 협정의 내용은 본 지침 제66조에 따라 구 도시·건축공동위원회의 승인을 받도록 한다. ⑤ 지구단위계획구역 내에서는 주민간의 협의를 통하여 일정한 범위를 기준으로 주민협정을 체결할 수 있다.	○	

제66조 주민협의회의 구성 및 주민협정의 운영

계 획 지 침			규제	권장
① 주민협의회는 지구단위계획지침의 범위 안에서 지속적으로 변화하는 지역특성 및 환경을 고려하여 세부적인 가이드라인 및 주민참여 환경개선 프로그램 등을 주민협정으로 정할 수 있다. ② 주민협의회는 지역주민 5인 이상의 주민대표로 구성하여 주민협정으로 정하는 사항에 대한 홍보 및 실천, 지도 등의 기능을 담당하며 주민협의회가 구성되거나 위원의 변경이 발생하는 경우에는 구 도시·건축공동위원회에 즉시 보고하여야 한다. ③ 주민협의회는 주민협정안 또는 변경안을 제안하여 구 도시·건축공동위원회에 제출하며 이를 구 도시·건축공동위원회의 의결을 거쳐 지방자치단체의 승인을 득한 후 운영한다. ④ 지방자치단체의 장이 필요하다고 인정하여 주민협정을 변경하고자 하는 경우에는 주민협의회의 의견을 들어 구 도시·건축공동위원회에 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.				
구분	내용	비고	○	
건축물 형태 및 외관, 옥외광고물 설치 등에 관한가이드라인	• 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항 - 개별점포의 폭원 (입면분절요소의 설치 등에 관한 사항) - 옥상부 설비 등의 처리 - 건축물의 재료, 색채 • 건축물 용도에 관한 사항 - 젠트리피케이션 유발용도에 관한 사항 • 옥외광고물에 관한 사항 • 기타, 건축물 형태 및 옥외광고물에 관하여 관리가 필요한 사항	※구 도시·건축공동위원회의 심의를 통하여 변경 가능		
환경개선 및 가로활성화 프로그램	• 식재, 화단 및 화분설치 등 • 전면공지의 조성 및 활용 • 야간조명의 운영 • 위험물의 처리 • 기타, 환경개선 및 안전 등에 관한 사항	※야간조명의 운영에 관한 사항은 사전에 관련 위원회의 자문을 받아 결정		
기타	• 토지 또는 건축물의 소유자 변경시 주민협정 서약에 대한 권리 및 의무 승계에 대한 사항 • 주민협정의 유효기간 및 주민협정의 위반시의 조치사항 • 주민협정의 변경 및 폐지에 관한 사항 • 주민협의회의 구성 및 운영에 관한 사항 • 기타, 시장 또는 구청장이 필요하다고 인정하는 사항			
⑥ 향후 도시재생활성화계획 또는 경관협정 등 지구단위계획에서 정한 주민협정 및 주민협의회와 유사한 조직·운영기준을 수립하는 경우 주민협정에서 정한 내용을 준수하는 범위 내에서 통합하여 운영할 수 있다.				

제4장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제64조 심의 및 건축허가 신청도서

계 획 지 침	규제	권장
지구단위계획구역 안에서 건축물로서 건축허가 또는 심의(자문)를 받고자 할 때는 기본적으로 요구되는 도서 외에 아래와 같은 도서를 첨부하여야 한다. ① 지구단위계획 지침의 반영여부 검토서 (규제사항과 권장사항을 분류하여 각 항목별 반영여부를 표시) ② 대지안의 공지(공개공지, 쌈지형 공지, 전면공지 등)계획 시 전면도로, 좌우연접대지 전면부 등의 포장패턴이 함께 표시되어 있는 대지안의 공지도면 및 옥상녹화시의 계획도면(축척 1/100 이상의 상세도면) ③ 건축물 외관에 관한 사항(색상, 마감재료 등) ④ 옥외광고물을 설치할 경우 옥외광고물 설치 또는 부착 위치가 표시된 건축물 입면도 ⑤ 지하철 출입구, 환기구 등 부속시설물, 연결통로, 분전반 등의 지하철 및 지중화 관련시설들과 인접한 필지는 동 시설물의 건물 내부 또는 대지내 설치 등에 관한 계획서(미반영시 그 사유) ⑥ 개축, 재축 또는 이전 시 기존 건축물이 있는 대지현황 및 배치도 ⑦ 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(심의(자문) 도서에 한함) ⑧ 기존 수목 및 보전대상 역사문화적 건축물 및 장소(익선동 138번지 일대 김익하 집터)가 있는 경우 이의 보존 및 재활용에 관한 계획	○	

제65조 지구단위계획구역 내·외의 토지를 하나의 대지로 하여 건축하는 경우

계 획 지 침	규제	권장
지구단위계획구역 내·외의 토지를 하나의 대지로 하여 건축하는 경우는 다른 법률에 저촉되지 않는 한 전체 토지에 대하여 본 지구단위계획 및 운영지침을 적용한다. 다만 구역 외의 필지에 대해 지구단위계획을 적용하는 것이 불합리하거나 동 건축으로 인해 지구단위계획의 변경이 필요하다고 판단되는 경우에는 지구단위계획 변경을 선행토록 한다.	○	

제66조 기존건축물에 대한 지구단위계획 및 시행지침의 적용

계 획 지 침	규제	권장
기존 건축물의 증축·개축·재축·대수선·이전·용도변경 및 리모델링의 경우 본 지구단위계획 및 운영지침의 적용은 다음과 같이 한다. ① 지구단위계획 내용에 부합하지 않는 기존 건축물을 증축하는 경우, 기존건축물의 철거 또는 증축되는 연면적이 기존건축물 연면적의 50%를 초과하거나 증축면적이 500㎡를 초과하는 경우에는 해당 건축물을 신축과 동일하다고 보고 본 지구단위계획 및 시행지침을 적용하여야 한다.	○	

계 획 지 침	규제	권장
다만, 기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50% 이내로서 500㎡ 이내인 경우에는 종로구 도시·건축공동위원회의 자문을 거쳐 완화여부를 결정도록 하되, 증축되는 면적이 50㎡ 이내인 경우 종로구 도시·건축공동위원회 자문을 생략할 수 있다. (기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적은 동별 및 누계로 산정한다.) ② 기존 건축물의 개축 및 재축의 경우에는 개축 및 재축하는 당해 부분, 이전의 경우에는 이전하는 부분에 대하여 본 지구단위계획 및 시행지침을 적용하여야 한다. ③ 기존 건축물에 대한 대수선의 경우에는 본 지구단위계획 및 시행지침 중 건축물의 형태에 관한 사항을 적용하여야 한다. ④ 용도변경을 하고자 하는 경우 당해 부분의 용도계획은 본 지구단위계획에 적합하여야 한다. ⑤ 개보수(리모델링)의 경우 위 규정에도 불구하고 건축허가권자가 속하는 도시·건축공동위원회의 자문에서 본 지구단위계획 및 운영지침의 일부 또는 전부의 적용여부를 결정한다.	○	

제67조 지구단위계획의 경미한 변경

계 획 지 침	규제	권장
① 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 입안)제4항, 「서울특별시 도시계획조례」 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) 등의 규정에 의한다. ② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 결정) 제4항 제8호 규정에 의해 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같다. 1. 대지의 분할·교환에 관한 사항 2. 공개공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함) 3. 전면공지의 조성방법의 변경 4. 수중·조경시설물 등의 설치계획의 변경 5. 구역과 연접한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함) 6. 필지면적의 20% 이내에서의 필지분할가능선의 변경	○	

② 공공부문 지구단위계획 시행지침

제1장 총 칙

제1조 목적 및 적용범위

- ① 본 지침은 『익선 지구단위계획』 중 공공부문 시행을 위하여 지구단위계획 지침도에 표시된 내용을 설명하고 도면에 표시되지 아니한 사항을 규정함을 목적으로 한다.
- ② ‘공공부문’이라 함은 도시계획시설을 포함하여 공공공간, 공공건축물, 공공시설물, 공공시각매체 등 공공(국가 또는 지방자치단체)에 의하여 조성되는 공간이나 시설로서, 공중의 일반적 이용에 개방되는 부분을 말한다.

제2조 지침적용의 기본원칙

- ① 지침에 별도로 언급하지 않은 사항 및 기타 설치에 관한 사항은 관련법 등과 ‘디자인서울가이드라인’을 따른다.
- ② 지침의 규제내용이 관련법과 상이하거나 관련법의 개정 등으로 지침 적용이 어려울 경우에는 관련법을 우선 하여 적용하되, 본 지침을 융통성 있게 적용할 수 있는 방안을 검토한다.
- ③ 구체적인 적용과 예외사항 등은 서울디자인위원회의 심의·자문을 통하여 결정하되, 사업별 세부적인 지침이 별도로 제시되는 경우에는 해당 사업별 시행지침을 적용한다.
- ④ 본 지침 시행과 관련하여 지구단위계획 수립 이후 별도의 『한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률』에 따른 ‘건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획’이 수립된 지역에서는 그에 따를 수 있다.

제2장 시설별 시행지침

제1절 공공공간

제3조 적용원칙

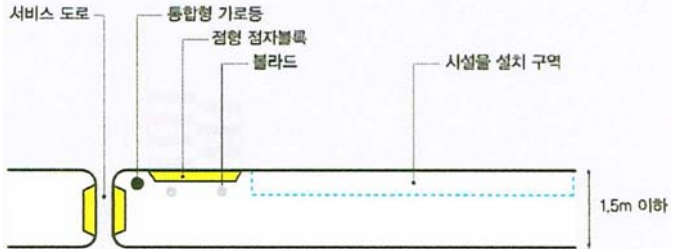
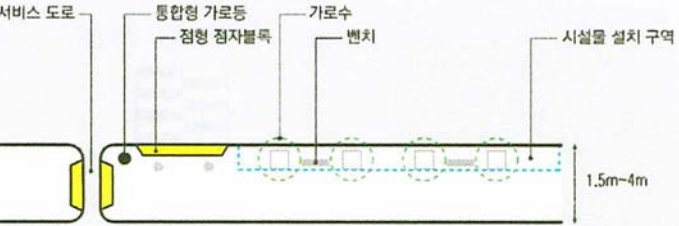
- ① ‘공공공간’에 대한 시행지침은 도로, 광장, 공원, 공지 등 공중의 사용을 목적으로 옥외영역에 조성되어 공중에 개방되는 공간을 대상으로 하며, 공공공간 디자인의 원칙적 측면을 다룬다.
- ② 본 지침에서 언급하지 않는 사항은 도로법, 도로구조 및 시설기준에 관한 규칙 등 관련법규를 따른다.

제4조 보행가로 설치기준

- ① 지구단위계획구역 내 도로 중 차량통행을 주요 기능으로 하는 경우에는 보행자의 안전을 위하여 보차도를 분리하여 설치할 것을 권장하며 이 경우 차도폭은 최소한으로 하여 보도폭을 최대한 확보하도록 한다.
- ② 도로의 기능과 폭 등을 고려하여 안전상 문제가 없는 도로의 경우에는 보차도를 분리하지 않을 수 있으며, 보차도를 분리하는 경우에도 보도와 차도의 단차를 없이 하여 필요에 따라 가변적 공간 활용이 가능하도록 하는 방안을 검토한다.
- ③ 보행로 설계 및 시공 시 도로 주변에 공지 또는 옹벽 등을 활용하여 소규모 휴식공간을 제공하거나 녹지시설물을 확충하는 등 보행자의 보행편의를 증진시키고 경관 및 환경을 개선하기 위한 방안을 함께 검토하도록 한다.
- ④ 교통약자를 위하여 횡단보도 진입부 등의 턱을 낮추고 급격한 황경사를 금지한다.

- ⑤ 차도와 보도 사이의 경계부는 식수대, 가로장치물 및 조명시설을 설치하여 완충공간으로 확보하되, 시설물 배치 시 시설물 설치구역에 통합적으로 설치하여 시설물의 도로점유율을 최소화하고, 가로시설물을 가로녹지대 내에 배치할 것을 권장한다.
- ⑥ 보행가로의 포장은 주변 환경에 조화되는 재료를 사용하여 설치하되 익선동 일대의 품격에 맞는 포장 재료와 패턴을 도입하고, 이때 지나치게 많은 재료의 혼용 및 전통문양의 남용을 금지한다. 이 때 바닥패턴의 일부를 공공사각 매체로 활용할 것을 권장한다.
- ⑦ 주변 환경과 조화되는 자체도 색을 주조색으로 하며, 원색계열의 포인트 색상을 최소화하고, 보도블록과 점자블록의 표면은 페인트 도장을 금지한다.
- ⑧ 보도블록 설치시 평탄함을 유지하며, 보도블록 간 틈새가 치밀하도록 시공하고, 다른 시설물과 보도블록 간 결합 부위를 미려하게 마감 처리한다.
- ⑨ 바닥조명을 도입하는 경우 지나치게 자극적인 색채와 점멸을 금지한다.
- ⑩ 지구단위계획구역 내 도로는 친환경적인 설계를 지향하여 가로녹지대 등을 조성하여 투수면적을 높이고 자연배수로 설치 등을 권장한다.
- ⑪ 도로변 건축물의 서비스차량 동선이나 주차장 출입구 등이 보행가로를 단절하는 경우, 보행가로의 패턴을 차도로 연장하고 단차를 없애기하여 보행자 통행의 영향을 최소화하도록 한다.
- ⑫ 기타 자주형 시설이나 보행 가로의 일부를 점유하는 시설물들은 시설물 설치 구역에 통합 설치하며, 보도 폭에 따른 세부적 배치기준은 다음과 같다.

□ 보도폭에 따른 세부적 배치 기준 예시도

구 분	설치제한 시설물	배치 가이드라인
보도폭 1.5m이하	- 벤치 - 자전거 보관대 - 관광 안내소 - 공중전화 부스 - 우체통 - 가로 판매대 - 지상 노출 승강기 - 육교 - 가로 화분대 - 상징 조형물 - 제설함 - 택시 정류장 - 가로수	- 성인 2명이 교행이 가능할 정도의 유효 보도폭 확보를 위하여 시설물을 제한적으로 배치한다. - 가로수의 식재가 통행에 지장을 줄 경우 가로수 대신 인접 건축물이나, 방음벽, 옹벽 등의 입면 녹화를 권장한다. - 점자블록은 감지용 점형 블록만 설치한다. 
보도폭 1.5m~4m	- 상징 조형물 - 가로판매대	- 시설물 설치 구역의 보도폭 경계를 가로수 보호 덮개의 보도폭 경계와 일치시킨다. - 벤치를 차도쪽에 설치할 경우 사용자가 불안감을 느끼지 않도록 차도와 벤치 사이에 거리를 둔다. 
보도폭 4m 초과	- 제한 시설물 없음	- 여건에 따라 시설물 설치 구역에 통합하여 설치한다.

□ 보행가로 예시도



도도블럭마감 및 빗물처리



보행진입 턱 낮춤 및 곡선형 경계



교통약자를 위한 경사보도



가로녹지대 내 가로시설물 통합설치



바닥패턴을 활용하여 공공시각매체설치



자연배수로의 도입

□ 장애물 없는 보도 등에 관한 사항

1) 보도의 구조

- ① 보도는 보행안전구역(Barrier free zone)과 장애물구역으로 반드시 구분하여야 한다.
- ② 보행안전구역은 보행로의 양측에 시각장애인 유도 및 경고 띠로 구성한다.
- ③ 장애물구역은 보행에 방해가 되는 가로시설물 등 장애물을 설치하는 곳이다.
- ④ 보도의 진행방향 기울기는 18분의 1 이하로 하여야 한다.
- ⑤ 보도의 좌우 기울기는 50분의 1 이하로 하여야 한다.
- ⑥ 보도와 차도의 분리를 위한 연석의 높이는 15cm 이하로 하여야 하며, 연석의 색상은 보도와 다르게 하여야 한다.
- ⑦ 보도의 보행안전구역과 장애물구역은 마감재의 재질을 달리하여야 한다. 보행안전구역은 평탄하고 미끄러지지 않는 재질로 마감하여야 하며, 장애물구역은 시각장애인이 보행안전구역과 재질의 차이를 촉감으로 쉽게 인지할 수 있는 재질로 마감하여야 한다.
- ⑧ 지구 내 보도의 기능별 마감은 재료, 색상, 질감을 통일하여야 한다.

2) 보행안전구역의 확보

- ① 보행안전구역에는 이동에 장애가 되는 어떠한 장애물도 없어야 한다.
- ② 보행안전구역의 확보는 모두를 위한 안전기능을 강화하는 방법으로서 보행공간 계획 시 가장 우선적으로 고려되어야 한다. 이는 특히 시각장애인의 안전보행과 밀접한 관련이 있는 계획원칙으로서 안전한 보행로를 우선적으로 확고히 한 후 그 좌우에 보행로와 바닥재료의 재질을 달리함으로써 보행시 보행로를 벗어날 경우 촉감과 청각으로 분명히 인지될 수 있도록 하여야 한다.

- ④ 보행안전구역은 장애인 및 노약자의 안전한 보행환경을 조성하기 위한 것으로 폭 240cm 이상으로 하여야 한다. 단, 도로의 구조상 불가피 한 경우 휠체어의 교행을 최소한 보장하기 위하여 200cm 이상으로 할 수 있다.
- ⑤ 보행자의 안전하고 원활한 통행을 확보하기 위하여 바닥면으로부터 250cm 이하에는 장애물이 없어야 한다.
- ⑥ 보행안전구역 안으로 가지가 뻗은 가로수는 바닥면에서 높이 250cm 까지 가지치기를 하여야 한다.



포장면과 비포장면의 재질차이를 이용한 유도 및 경고 예



난간 등을 이용한 유도 및 경고예 (단, 건축공간 진입부분에서 보행장애가 되지 않도록 설치)



보행안전구역 양측에 유도 및 경고띠를 설치한 예

3) 장애물구역의 설정

- ① 장애물구역은 차도와 연결하여 당해 가로에 설치되는 가로시설물의 최소 설치 폭 이상으로 설치하여 차도와 보도의 완충구역으로 활용한다.
- ② 장애물구역에는 가로등, 가로수, 전주, 간판, 신호등, 쓰레기통, 녹지대, 휴게용 벤치 등 가로시설물을 설치한다.

4) 보행안전구역의 마감면 높이 유지

- ① 도로를 기준으로 설정된 보행안전구역의 마감면 높이와 전·후, 좌·우 기울기는 항상 같은 높이로 유지되어야 한다.
- ② 마감면의 높이와 기울기는 임의로 변경 또는 절단할 수 없다.
- ③ 건축물과 보도의 높이 차이 해소 등 어떠한 경우에도 보행안전구역의 높이와 기울기는 임의로 변경할 수 없다.
- ④ 건축물과 보도사이의 높이 차이의 해소는 건축한계선 안쪽 대지에서 해소되어야 한다.

5) 보행안전구역의 연속성 유지

- ① 보행안전구역의 진행방향은 어떠한 경우에도 연속성이 유지되어야 한다.
- ② 대지내로 진출입하는 차도와 도로가 교차하는 보행안전구역은 연속성 유지를 위하여 보행로 마감면의 높이와 기울기를 유지하여야 한다.
- ③ 차량통행이 우선시 되는 도로와 평면교차 하는 경우 보행안전구역은 연속성 유지를 위하여 부분경사로가 설치된 횡단보도를 설치하여야 한다.

6) 보행안전구역의 위치설정

- ① 보행안전구역은 진출입하는 건물 주출입구와 연결되도록 하여야 한다.
- ② 보행안전구역의 설치위치는 건물주출입구 - 보행안전 구역 - 장애물 구역 - 차로 순서로 배치하여야 한다.
- ③ 자전거 도로가 있는 경우에는 보행안전구역의 설치위치는 건물출입구 - 보행안전 구역 - 자전거도로 - 장애물구역 - 차로 순서로 배치하여야 한다.
- ④ 시각장애인 유도 및 경고 띠는 보행안전구역의 좌·우 가장자리에 위치하여야 한다. 시각장애인 유도 및 경고띠의 너비는 최소 30cm 이상 45cm 이하로 한다.

제5조 자전거 도로 설치기준

- ① 투수성 포장 재질을 사용하여 친환경성을 높인다.
- ② 자전거도로 조성 시 가로가 갖는 원형의 맥락을 보전하기 위해서 별도의 가로폭원이나 구조 변경 없이 보도를 이용하여 설치하도록 권장한다.
- ③ 자전거도로 조성 시 일반적으로 칼라콘크리트, 칼라 아스콘 등 유색포장을 실시하게 되는데 이는 역사적인 가로경관을 저해하는 요소가 될 수 있으므로, 돌 포장이나 무채색 또는 브라운 계통의 색채 등 주변과 조화로운 재료와 색채를 사용하여 품격 높은 가로분위기가 유지될 수 있도록 한다.
- ④ 자전거 보관대를 설치하는 경우에는 대중교통 연계 지점, 주요 건물들과 결절점, 휴게 시설 주변에 설치하고 관련 시설물은 통합설치하거나 크기를 최소화하여 가로경관 및 보행환경에 저해되지 않도록 설치한다.

□ 자전거도로 설치 예시



- 포장재**
1. 무채색 또는 저채도 색채 권장,
 2. 보도포장과는 구별되나 전체적인 가로 분위기는 유지,
 3. 도색이나 염료의 사용 없이 천연재료 물성을 그대로 드러내는 포장재 사용
 4. 과도한 색채사용 금지
 5. 도색이나 염료 사용 금지



- 안내 표지판**
1. 바닥포장과 조화로운 자전거 도로 바닥 표식 설치
 2. 지주식 표지판의 경우 통합적 사인시스템을 통한 자전거 도로 표지판 설치
 3. 다른 안내표지판과의 조화를 도모
 4. 과도한 색채사용 금지
 5. 개별적인 표식설치 금지



- 자전거 보관소**
1. 역사가로의 경관적 측면을 고려하여 형태는 최소화하며, 가로에 연속되게 배치
 2. 집중적 배치를 통해 보행자의 안전을 도모하고, 가로미관을 저해하지 않도록 배려
 3. 보행환경을 저해하는 과도한 형태 금지
 4. 과도한 색채사용 금지

제6조 자동차 도로 설치기준

- ① 차선폭은 설계속도와 도로 유형별 폭원에 따라 조정하도록 하나 지구단위계획구역 내에서는 보도와 인접한 차선의 불법 주차를 금지하고, 보행 가로와 자전거 도로를 확대하기 위하여 제반 상황 검토 후 차선폭은 최소한으로 계획하고 보도폭을 최대한으로 확보하는 것을 원칙으로 한다.
- ② 지구단위계획구역 내에서 자동차도로의 포장은 역사경관의 보호 및 강화를 위하여 차분하고 고급스러운 느낌의 석재와 점토블록을 이용하되, 교통실험 등을 통하여 견고하게 포장하도록 하며, 낮은 채도의 색채를 선정하여 전체적으로 통일되도록 한다.
- ③ 교통약자 보호 및 지구단위계획구역 내 차량 감속을 위하여 보행자의 통행안전을 위하여 필요하다고 판단되는 교차로 또는 건축물의 주변도로, 기타 통행속도를 시속 30km 이하로 제한

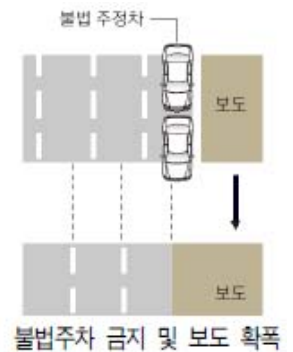
□ 자동차도로 예시도



교차로 요철포장



보행자를 고려한 곡선형 가로



불법주차 금지 및 보도 확폭

□ 자동차도로 포장패턴 예시도



□ 가로별 도로 포장 권장 사항

구 분	포장지침
이면도로	• 재료 : 석재블록, 투수콘, 투수콘크리트, 칼라투수아스콘 • 형태 : 거친 질감의 재료나 외부도로와 다른 칼라나 문양 등을 사용하여 차량속도를 저감시킴
간선도로	• 재료 : 석재블록, 고압블록 등 • 색채 : 채도가 낮은 무채색 내지는 갈색 계열 • 형태 : 자연친화적 블록재의 집합화된 모듈로서 한 변의 크기가 최대 30~40cm 내외의 모듈

제7조 횡단보도 설치기준

- ① 일반적 설치 간격 100m이하로 계획하고 교차로 상 보행동선의 길이를 최소화하기 위해 가각 위치에 최대한 근접시켜 최단거리로 계획한다.
- ② 장애자를 위해 경계석 턱을 낮추고 횡단보도로 유도하는 점자형 보도블록을 설치한다.
- ③ 차도와 횡단보도 경계부분에 불법 차량진입방지 및 보행자의 안전을 위하여 야간에도 식별가능한 볼라드겸 조명등을 설치한다.
- ④ 차량운전자에게 횡단보도임을 알리기 위해 횡단보도 양쪽에 수목을 배치하여 차도폭을 시각적으로 좁아 보이도록 유도한다.

□ 횡단보도 설치예시



횡단보도 턱 낮추기
(일본 요코하마 모도마치)

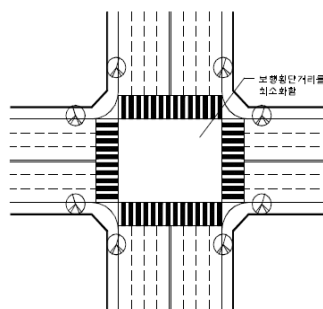
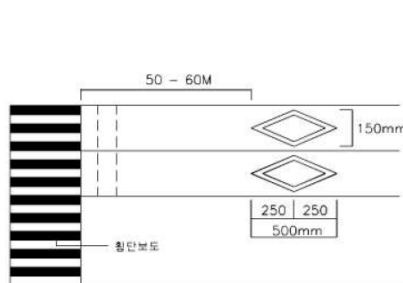


횡단보도 주변에 수목을 배치, 차도폭 줄이기
(스페인 바르셀로나)



장애자를 위해 경계석을 낮추고 점자형 보도블록 설치
(일본 요코하마)

□ 횡단보도 설치기준



도로의 유형	횡단보도 폭원
간선도로	10~12m
집분산도로	6~10m
지구 내 도로	4~6m
기 타	2m

□ 장애물 없는 횡단보도 등에 관한 사항

1) 횡단보도 턱 낮추기

- ① 횡단보도의 턱 낮추기는 부분경사로로 단차를 해소하는 것을 원칙으로 한다.
- ② 횡단보도의 전면 턱 낮추기는 금지한다.
- ③ 부분경사로의 보도와 차도의 경계구간에는 높이 차이가 없어야 한다.
- ④ 부분경사로의 턱 낮추기는 18분의 10이하의 기울기로 해야 한다.
- ⑤ 보도와 횡단보도의 연석 높이는 12cm 이하로 한다.

2) 횡단보도의 부분경사로

- ① 장애물 구역이 설치된 보도에는 장애물 구역을 이용하여 부분경사로를 설치하여야 한다.
- ② 자전거 도로가 있는 보도의 경우 자전거 도로를 부분경사로로 대체할 수 있다.
- ③ 부분경사로의 유효 폭은 90cm 이상으로 한다.
- ④ 횡단보도 중간지점에 보행섬이 있는 경우 동일한 조건의 부분경사로를 설치하여야 한다.

3) 횡단보도 신호기

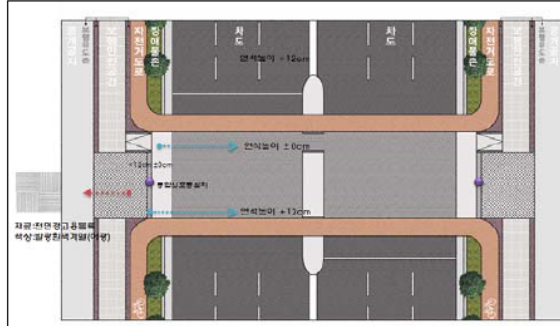
- ① 횡단보도에는 통합교통신호기를 설치하여야 한다.
- ② 통합교통신호기란 차량, 보행자, 필요시 자전거용 교통신호기를 통합하여 같은 위치에 설치하는 것을 의미한다.
- ③ 통합교통신호기는 횡단보도 중앙에 설치하여야 한다.
- ④ 통합교통신호기는 차량운전자가 반드시 정지선 밖에 정차하여 볼 수 있는 위치에 설치하여야 한다.
- ⑤ 횡단보도에는 횡단보행자의 편의를 도모하기 위하여 잔여시간 표시기를 보행자신호기에 병설하여야 한다. 잔여시간 표시를 숫자로 표시하는 디지털문자방식의 표시기도 함께 설치할 수 있다.
- ⑥ 횡단보도 신호기의 경우 경찰청 등 관계기관과의 협의 하에 설치 방법을 변경할 수 있다.

4) 보행섬식 횡단보도

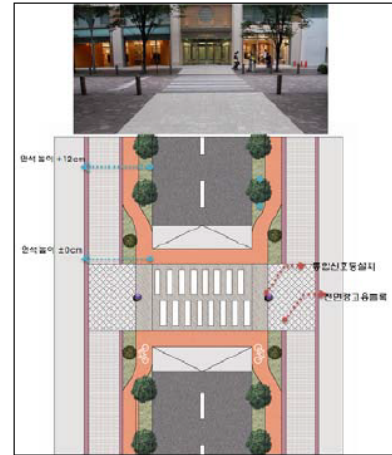
- ① 4차로 이상의 도로에는 보행섬식 횡단보도를 설치한다.
- ② 보행섬의 너비는 최소 180cm 이상으로 한다.
- ③ 횡단보도 신호기의 경우 경찰청 등 관계기관의 협의 하에 설치 방법을 변경할 수 있다.

5) 고원식 횡단보도

- ① 보행자 통행이 우선 고려되는 횡단보도에는 차도노면에 사다리꼴 모양의 횡단면을 갖는 구조물을 설치하여, 보도의 양측에서 수평으로 횡단할 수 있는 고원식 횡단보도를 설치하여야 한다.
- ② 고원식 교차를 설치하는 경우 보도와 고원식 교차로의 연결부에는 단차가 없어야 하고, 고원식 교차로는 휠체어 또는 유모차 등이 통행하는데 불편함이 없도록 요철이 없어야 하며 배수에 지장이 없도록 한다.
- ③ 횡단보도 신호기의 경우 경찰청 등 관계기관의 협의 하에 설치 방법을 변경할 수 있다.



보행섬식 횡단보도 조성 예시



교원식 횡단보도 조성 예시

6) 시각장애인 경고표시

- ① 시각장애인을 위한 횡단보도의 위치안내 및 경고표시용 블록 설치는 횡단보도 폭 전체에 해당하는 보행안전 구역 전체를 보행로와 바닥 재료의 질감을 달리하여 표시하여야 한다.
- ② 시각장애인을 위한 횡단보도의 위치안내 및 경고표시용 블록에는 발광도로 등을 사용하여 야간에 사용의 편의를 도모할 수 있도록 하여야 한다.

제8조 도시공원 등의 설치기준

- ① 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률에서 규정하는 생활권 공원과 기타 공원 용도로 이용되는 공간으로서, 소공원, 근린공원 및 이와 유사한 공지 등에 적용한다.
- ② 보행가로에서의 접근성을 극대화하고, 단차가 심한 경우 교통약자를 배려하여 계단 외의 경사로 등을 설치한다.
- ③ 이용자로 하여금 위요감을 느낄 수 있도록 조성하되, 시각적 차폐로 우범화 되는 부분이 없도록 한다.
- ④ 돈화문로의 특성을 반영하여 품격 있는 시설물을 설치하되, 친환경 재료와 시설물을 사용하고, 공원의 주제에 맞는 시설들을 통합 설치한다.
- ⑤ 적절한 조명을 통하여 야간 활용도와 안전성을 높인다.
- ⑥ 과장된 패턴과 자극적인 색채를 금지하고, 지역성, 상징성을 강조하는 패턴이 남용되지 않도록 한다.
- ⑦ 포장면이나 입면요소의 패턴 중 일부를 놀이 요소나 해설시설로 활용할 것을 권장한다.

제9조 옥외주차장 설치기준

- ① 옥외에 설치하는 노상 및 노외주차장을 대상으로 한다.
- ② 자동차가 보행통로를 잠식하지 않도록 보행통로와 주차공간 간에 단차를 둘 것을 권장한다.
- ③ 인접 보행가도와 주차장의 경계부 경관을 개선하기 위한 전통식 담장이나 식재대의 설치, 보행가도변 휴게시설의 설치를 권장한다.
- ④ 잔디블록, 석재블록 등 투수성 포장을 권장하며, 불투수성 포장재료 사용 시에도 녹지대 등을 도입하여 투수 면적을 확보한다.
- ⑤ 장애인 주차 등 노면표시를 명확히 한다.

제2절 공공건축물

제10조 적용원칙

- ① ‘공공건축물’에 대한 시행지침은 공중의 사용을 목적으로 국가 및 지방자치단체 등에서 소유, 시공, 관리하는 건축물과 그 외부공간을 대상으로 하며, 공공건축물 디자인의 원칙적 측면을 다룬다. 사안별 구체적인 적용과 예외사항 등은 서울디자인위원회의 심의·자문을 통하여 결정한다.

제11조 공공건축물 설계기준

- ① 인근 주요 보행 가로나 한 블록 이상 떨어진 곳에서 주요경관을 볼 수 있도록 시각 통로를 확보한다.
- ② 보행가도와 연결한 전면 공지는 보행 가로를 포함한 횡경사가 완만하도록 계획한다.
- ③ 가설 주차장이나 기계식 주차 빌딩 설치 시 건물 미관을 해치지 않도록 본 건물의 디자인과 연계하여 계획한다.
- ④ 건물의 전면 공지나 필로티 하부의 주차 차량 점유를 금지한다.
- ⑤ 공공건축물의 조경면적이나 가로변 선형 녹지 내에 공공시설물의 관리 시설물인 지상 기기, 교통 신호 제어기, 지하철 환기구 등의 설치를 허용한다.
- ⑥ 모든 공공 건축물에는 유니버설 디자인과 장애 없는 디자인을 계획한다.
- ⑦ 실내형 공개공간은 보행로의 성격을 지녀야 한다.
- ⑧ 저층부의 돌출 부스형 증축을 금지한다.
- ⑨ 저층부 건물 벽에 건물명 이외의 간판이나 광고물, 현수막 부착을 금한다.
- ⑩ 획일적 입면 디자인을 금지한다.
- ⑪ 공공기관을 지나치게 홍보하는 직설적 입면 디자인을 금지한다.
- ⑫ 건물의 측후면 입면은 정면과 함께 통합 디자인한다.
- ⑬ 내구성 있고 관리, 보수, 교체가 용이한 재료를 사용한다.
- ⑭ 에어컨 실외기, 건물 분전함 등의 외부 노출 및 건물 외벽 부착을 금지한다.
- ⑮ 건물 설계 시 에어컨 실외기, 건물 분전함 등의 차폐 장치를 계획한다.
- ⑯ 송신탑, 자전거 보관대, 빌보드형 매체 등 건물 부속물은 건물 입면 계획 시 통합 설계한다.
- ⑰ LED 등 고효율 조명기기를 사용하여 에너지 사용을 최소화 한다.

□ 공공건축물 설치 예시도



자·타계 직설적인 디자인 금지



주차 차량으로 점유된 전면공간



불필요한 저층부의 계단과 부속물



보행로와 연계된 외부공간



측후면 입면의 통합 디자인



보행가로의 연결된 통합형 부스

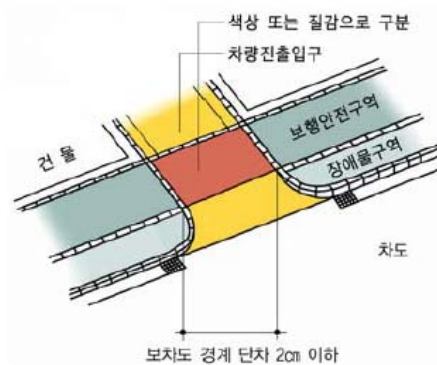
□ 장애물 없는 건축 등에 관한 사항

1) 건축물의 진입

- ① 건축물 주현관의 1층 바닥의 높이는 전면도로의 바닥 높이와 차이가 나지 않아야 한다. 단, 지형상의 이유 등으로 높이 차이가 불가피한 경우 보도에서 건축물 주 현관에 이르는 접근로의 기울기는 18분의 1이하로 하여야 한다.
- ② 보도와 건축물의 주출입구 사이의 접근로에는 잘 미끄러지지 않는 재료로 평탄하게 마감하여야 한다.
- ③ 배수 등을 위하여 불가피하게 배수구 뚜껑 등을 설치하는 경우에는 그 표면은 접근로와 동일한 높이가 되도록 하고, 덮개의 격자구멍 또는 틈새가 있는 경우에는 그 간격이 1센티미터 이하가 되도록 하여야 한다.

2) 차량의 진출입

- ① 차량이 보도를 오르내리기 위하여 보도와 차도의 경계부분을 경사지게 할 경우 보행안전구역 이외 (장애물구역)에서 처리하여야 한다.
- ② 차량진출입 부분이 보도와 교차하는 경우 차량진출입 부분은 보도와 동일한 높이를 유지하며, 바닥마감재의 색상 또는 질감을 구분하여 사용하여야 한다.



3) 건축한계선내의 공지 처리

- ① 건축한계선 후퇴 부분은 인접 보도와 단차 없이 조성하여야 하며, 보도에 그늘을 형성할 수 있도록 가로수 개념의 식재, 휴게시설 및 휴게공간을 설치할 수 있다. 단, 지형상의 이유 등으로 인접보도와 높이 차이가 불가피 한 경우 그 기울기는 18분의 1이하로 하여야 한다.
- ② 장애물구역의 폭이 100센티미터 미만의 보도의 경우에는 건축물 후퇴선 안에 가로수 개념의 식재를 하여야 한다. 가로수는 6~8m간격마다 설치하며, 자치단체의 가로수 심의위원회 등 관계기관과 협의 하에 설치할 수 있다.
- ③ 인접 보도와 공지 내 바닥 높이를 단차 없이 동일하게 조성할 때는 그 높이를 보도에 우선적으로 맞추어야 한다.

4) 모두를 위한 화장실 설치 개방

- ① 연면적 2,000㎡이상의 건축물에는 다음의 조건을 만족하는 모두를 위한 화장실을 설치 운영하여야 한다.
- ② 건축물내의 화장실은 남녀화장실을 구분하여 설치하여야 한다.
- ③ 여성화장실의 대변기 수는 남성화장실의 대변기와 소변기의 합 이상이 되도록 하여야 한다.
- ④ 보도와 접하는 층의 화장실은 「공중화장실 등에 관한 법률」을 충족시키는 수준 이상으로 하여야 하며, 업무시간 동안 공공에게 개방하여야 한다.
- ⑤ 공중에 개방하는 화장실은 장애인이 이용 가능한 화장실이어야 한다.



제4절 공공시각매체

제12조 적용범위

- ① ‘공공시각매체’에 대한 시행지침은 공중에 공공 정보를 알릴 목적으로, 공중이 자유로이 통행하는 장소에서 볼 수 있도록 설치하는 시각표지물을 대상으로 하며, 공공시각매체의 정보 전달 기능에 관한 사항을 중점적으로 다룬다.
- ② ‘공공시각매체’는 ‘교통 관련 시각매체’, ‘보행관련 시각매체’, ‘통합지주 시각매체’로 분류된다.
- ③ ‘교통 관련 시각매체’는 교통 안전, 도로 안내, 주차 안내, 신호기, 버스·지하철·택시 안내 등의 정보를 전달하는 시각 표지물을 말한다.
- ④ ‘보행 관련 시각매체’는 보행자 안내, 도로명, 건물 번호, 공원 안내, 문화재 안내, 관광 안내 장애인 안내 등의 정보를 전달하는 시각 표지물을 말한다.
- ⑤ ‘통합지주 시각매체(이하 통합지주)’는 기능적으로 연관된 다양한 공공시각매체를 하나의 지주에 통합설치하여 효과적인 정보전달을 위해 설치되는 시설물을 말한다.
- ⑥ 본 지침은 도로, 공공공지 등에 설치되는 가로정보체계에 관한 것으로 본 지침에 언급되지 않은 사항은 도로법, 도로표지규칙, 도로교통법, 교통안전시설 관리편람(경찰청), 도로안전시설 설치편람(국토해양부) 등 관련법 규에 따른다.

제13조 교통 관련 시각매체

- ① 시인성 확보를 위하여 가로수 및 다른 표지 등과 일정한 간격을 유지한다.
- ② 표지판 후면의 지주 결합 부위 및 마감 처리를 미려하게 한다.
- ③ 중복 설치된 표지는 철거하고 적정 수량을 적정 위치에 설치한다.
- ④ 단속 등을 나타내는 보조 표지에는 표준형 디자인을 적용한다.
- ⑤ 규정된 교통 안전표지 이외의 사용을 금지한다.
- ⑥ 바닥면과 노면 표지가 대비를 이루도록 도로면에 여유를 두고 표기한다.

- ⑦ 노면표지는 보는 각도에 따른 형태의 왜곡이 최소화되도록 디자인한다.
- ⑧ 원근법을 고려하여 가독성을 확보한다.
- ⑨ 도로명 안내 체계를 도입하여 정보량을 최적화한다.
- ⑩ 표기할 정보와 시인성을 고려하여 크기를 최소화한다.
- ⑪ 픽토그램은 국제 표준규격(ISO)을 적용한다.
- ⑫ 문자, 화살표 및 거리 등 주요 표기 요소는 간단명료하게 표현한다.
- ⑬ 주차장 안내 표시는 보행자 통행이나 시야를 방해하지 않는 위치 및 높이에 설치한다.
- ⑭ 장애인 전용 주차 구역 표시는 주차 후에도 확인이 가능한 위치에 표시한다.
- ⑮ 신호기는 도시 경관을 훼손하지 않도록 크기를 최소화 한다.
- ⑯ 노선 안내도에서 동일 구간 왕복 표시는 금지한다.
- ⑰ 지하철역, 관광지, 관광서, 주요 환승 가능 정류장 표기에는 한글과 영문을 병기한다.
- ⑱ 주요 버스 정류장 및 지하철 환승이 가능한 곳에는 환승 정보를 제공한다.
- ⑲ 가독성을 고려하여 문자의 서체, 크기, 간격을 결정한다.

□ 교통 관련 시각매체 설치 예시도



가독성을 고려한 표지



원근법을 고려하지 않은 노면표지



X



O

주차 후 확인가능한 장애인 전용 주차구역 표지

제14조 보행 관련 시각매체

- ① 보행자 안내표지는 다양한 연령층의 사용자와 교통약자를 고려하여 높이와 크기를 결정한다.
- ② 보행자 안내 이외의 불필요한 정보 표기나 장식의 사용을 금지한다.
- ③ 도로명판은 차량용과 보행자용으로 분리하여 설치하고, 차량용은 교차로에 한정한다.
- ④ 공원 시설 안내도는 공원 명칭, 역사나 환경 등의 교육용 정보를 주 요소로 표기하고, 시설 명칭, 상세정보, 전화번호, 주소 등은 보조로 표기한다.
- ⑤ 공원 단위로 공원 안내 표지와 공원 시설 안내도의 정체성, 통일성을 확보한다.
- ⑥ 문화재 안내판은 직접적으로 가리지 않는 위치에 설치한다.
- ⑦ 표식은 선 자세에서 읽기 쉬운 크기로, 보행에 지장을 주지 않는 위치에 설치한다.
- ⑧ 문화재 안내표지는 주변 환경 및 문화재와 조화되는 형태와 색채를 적용하고, 적절한 크기로 설치한다.
- ⑨ 문화재 안내표지는 외국인 사용자를 고려하여 필요한 외래어를 병기한다.
- ⑩ 점자블록은 통행에 장애를 주지 않도록 보도면과 동일한 높이로 설치한다.

- ⑪ 점자블록과 휠체어 통행로를 분리하여 설치한다.
- ⑫ 횡단보도에는 보도와 연결된 점자블록을 설치한다.

□ 보행 관련 시각매체 설치 예시도



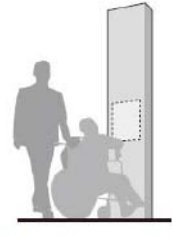
간결한 디자인



색채가 조화된 안내표지



주변환경이 고려된
안내표지

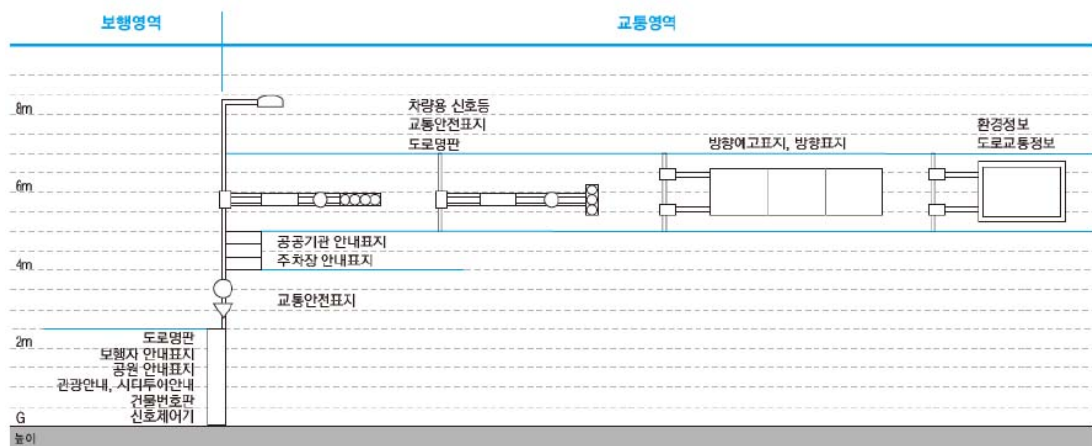


연령별 사용자와 교통약자를
고려한 높이, 크기

제15조 통합지주 시각매체

- ① 일괄설계 및 통합지주 설치를 통한 형태적 통일성을 기하여 효과적으로 정보를 전달한다.
- ② 통합지주 시각매체(이하 통합지주)는 반경 5m 이내에는 독립지주와 가로수 설치를 금지한다.
- ③ 보행자와 운전자가 정보를 필요로 하는 분절점을 정확하게 파악하여 설치 위치를 결정한다.
- ④ 교차로 및 도로 분기점에 설치하며 운전자 정보를 우선한다.
- ⑤ 보행 영역과 교통 영역으로 구분하고, 유형에 따라 정보를 높이별로 설치한다.
- ⑥ 신호등, 도로 안내 표지판은 지상 5m 이내에 설치한다.
- ⑦ 공공기관 안내와 도로명판은 지상 4 ~ 5m에 설치한다.
- ⑧ 교통 안전표지는 지상 2.5 ~ 4m에 설치한다.
- ⑨ 보행 관련 시각매체는 전방 시야 각 10도내의 시인성이 확보된, 지상 2.5m 이내에 설치한다.
- ⑩ 안내도는 보행자의 눈높이를 고려하여 지상 0.9 ~ 1.4m에 설치한다.
- ⑪ 통합지주의 표기요소는 보행자에게 필요한 정보를 유형별로 통합하여 제공한다.
- ⑫ 도로명 안내, 방향과 거리 안내, 현재 위치와 주변 지역 안내로 영역을 분류한다.
- ⑬ 버스나 지하철 등 연계 가능한 교통수단 정보를 제공한다.
- ⑭ 불필요한 심벌은 삭제하고 심벌 체계의 디자인을 규격화한다.

□ 통합지주 시각매체 설치 예시도



□ 장애물 없는 유도 및 안내표시 등에 관한 사항

- ① 유도 및 안내표시는 사용자의 포괄성, 접근가능성, 이용가능성, 안전성을 고려하여야 한다.
- ② 다양한 표지를 이용한 지도 위주의 길안내 체계를 구축한다.
- ③ 유도 및 안내판은 거리의 혼잡을 줄이기 위해 가로 안내시설물간 통합설치 혹은 시설물을 최소화하여 설치하여야 한다.
- ④ 안내판에는 거리의 위치, 거리 이름, 방향, 주변지도(5분권 보행거리, 15분권 보행거리 등), 비상호출 등의 정보가 포함되어야 한다.
- ⑤ 휠체어 사용자에게 필요한 단차 정보, 보도 폭, 경사 등에 대해 보행이 가능한 보행로 표시와 이용 가능한 화장실과 그 이용가능시간에 대한 정보를 포함하여야 한다.
- ⑥ 시각장애인 등을 위해 이용 가능한 안전한 횡단보도 등에 대한 정보를 포함하여야 한다.
- ⑦ 안내판에는 비상호출(SOS) 및 통화기능을 포함하여야 하면 그 높이는 휠체어사용자의 이용을 포함하여 유아 등 누구나 이용할 수 있도록 0.4~1.2m 범위에 있어야 한다.
- ⑧ 랜드마크적인 건물의 경우 지도상에 입체적인 건물 혹은 사진 등으로 표시하여 지적 장애자나 어린이 혹은 글을 읽지 못하는 사람들이 찾기 쉽도록 표시하여야 한다.
- ⑨ 지도상에 보행권(5분, 15분 등)을 표시하여 보행으로 소요시간이 어느 정도인지 알 수 있도록 하여야 한다.
- ⑩ 안내의 주요정보(지도 등)는 반드시 지상에서 0.9~1.8m 사이에 위치되어야 한다.
- ⑪ 안내판에 설치하는 사인과 지도는 시각적으로 인지하기 쉽도록 높은 채도비를 보여야 한다.
- ⑫ 야간에도 안내판의 정보를 알 수 있도록 조명 설비를 설치하여야 한다. 이때, 안내판 상부에 태양열 축전지 등을 설치하여 야간에 전력을 사용할 것을 권장한다.
- ⑬ 지도 혹은 정보 등의 내용을 필요에 따라 업데이트 할 수 있도록 정보판은 교체가 쉬운 구조로 설치하여야 한다.
- ⑭ 안내판의 구조체와 재질은 내구성이 길어야 하며, 청소하기 쉬운 것으로 해야 한다.
- ⑮ 안내판 하부는 최대한 간결한 구조로 하며, 바닥과 평편하게 설치해야 한다. 단, 바닥판에는 방위표시를 해야 한다.

제5절 공공시설물

제16조 적용범위

- ① ‘공공시설물’에 대한 시행지침은 공중의 사용을 목적으로 국가 및 지방자치단체 등이 소유, 시공, 관리하는 시설물과 구조물을 대상으로 하며, 본 지침은 공공시설물 디자인의 원칙적 측면을 다룬다. 구체적인 사안별 적용과 예외사항 등은 서울디자인위원회의 심의·자문을 통하여 결정하되, 장소별 세부적인 지침이 별도로 제시되는 지역은 해당 장소별 시행지침을 적용한다.
- ② ‘공공시설물’은 사용되는 목적에 따라 휴게시설, 위생시설, 서비스 시설물, 판매시설물, 통행시설물, 녹지 시설물, 보호시설물로 분류된다.

제17조 휴게시설물 설계기준

- ① 벤치 설치시 신체와 접촉하는 모든 모서리는 둥글게 처리한다.
- ② 위생에 문제가 있거나 공해가 심한 곳에는 벤치 설치를 금지한다.
- ③ 벤치와 차도 사이에는 벤치 이용자가 불안감을 느끼지 않도록 충분한 거리를 둔다.
- ④ 그늘막(파고라)은 주변 환경에 조화되는 색채를 적용한다.

- ⑤ 그늘막(파고라) 설치시 간결한 형태로 디자인 한다.
- ⑥ 최소한의 구조와 개방성이 확보되는 형태로 그늘막(파고라)을 디자인한다.

□ 휴게시설물 설치 예시도



주변환경과 조화된 색채 및 형태



주변 환경과 조화되는 색채 및 조명



모서리가 둥글게 처리된 벤치



주변환경을 고려한 디자인



야간조명을 활용한 벤치



역사문화탐방로[고궁로] 조성사업 벤치

제19조 위생시설물 설계기준

- ① 휴지통은 보행 가로와 주요 경관에 노출되지 않도록 하며, 휴게시설물과 적정거리를 두어 설치한다.
- ② 휴지통은 수거, 청소 등 관리가 용이하고, 휴지통 내 수분의 배출이 원활하도록 디자인한다.
- ③ 쓰레기 투입이 편리하게 하며, 투척 행위를 방지하기 위하여 투입구를 윗면으로 개방하지 않도록 한다.
- ④ 공중화장실 출입구는 충분히 넓게 하고 문턱을 없애도록 한다.
- ⑤ 공중화장실 설계시 통풍이 잘 되도록 하며 간결한 형태로 디자인 한다.
- ⑥ 공중화장실 실내에는 내습성 있는 재료를 사용하며 바닥재는 미끄럽지 않은 재료를 사용한다.
- ⑦ 보도위에 공중화장실의 설치 개수는 최소화 한다.
- ⑧ 음수대는 간결한 형태로 디자인하고, 장식적 요소의 남용을 금지한다.

□ 위생시설물 설치 예시도



통합형 분리수거 휴지통



간결한 형태의 시설물



역사문화탐방로[고궁로] 조성사업 휴지통

제19조 서비스시설물 설계기준

- ① 관광안내소는 관광 안내소 표지가 잘 보이도록 한다.
- ② 우체통 투입구의 높이는 어린이와 휠체어 사용자를 고려하여 결정한다.
- ③ 우편물의 양을 고려하여 크기를 최소화한다.
- ④ 우체통 설치시 지면 결합 부위를 미려하게 마감 처리한다

□ 서비스시설물 설계기준



조화롭지 않고 식별이 어려운 관광안내소



관광안내표지가 잘 보이는 안내소



역시문화탐방로[고궁로] 조성사업 관광안내소

제20조 판매시설물 설계기준

- ① 가로 판매대는 형태, 색채, 부착물 등의 사항은 <표준형 디자인> 개발 지침을 따른다.
- ② <표준형 디자인>에 지정된 사항 이외의 요소 설치나 임의변형(외부 공간 물품 적치, 그늘막 등 형태 변경, 지나치게 화려한 색채 사용, 돌출 선반 설치 등)을 금지한다.
- ③ 가로 가판대에는 허가된 광고물 및 홍보물 이외에는 외부 부착 및 설치를 금지한다.

□ 판매시설물 설치 예시도



주변 환경과 조화롭지 않은 재질 및 색채



서울특별시 판매시설물 표준형 디자인(S-SHOP)



간결한 형태와 색채를 적용한 가로 판매 디자인

제21조 통행시설물 설계기준

- ① 지상 노출 승강기는 주변 환경에 조화되는 색채를 사용하며 단순하고 간결한 형태로 디자인한다.
- ② 지하철 출입구 캐노피와 지상 노출 승강기는 시설물 이용자와 보행가로 통과 동선의 마찰을 최소화한다.
- ③ 버스·택시 정류장 쉼터는 보도폭에 따라 크기를 달리하여 설치한다.
- ④ 운전자와 승차를 기다리는 승객이 서로의 위치를 파악할 수 있도록 설계한다.
- ⑤ 버스·택시·마을버스 정류장 쉼터에 설치된 광고물 부착판이 시야를 가리지 않도록 한다.
- ⑥ 버스 정류장 설치 구역 내에 교통 관련 시설물 이외의 시설물 설치를 금지한다.
- ⑦ 접근 버스의 인지를 방해하는 가로시설물의 정류장 내 설치를 금지한다.
- ⑧ 버스정차대 폭은 1~2m, 가속 및 감속구간을 5~10m씩 확보하고, 동시 정차대수 1~2대를 기준으로 확보하

여야 한다.

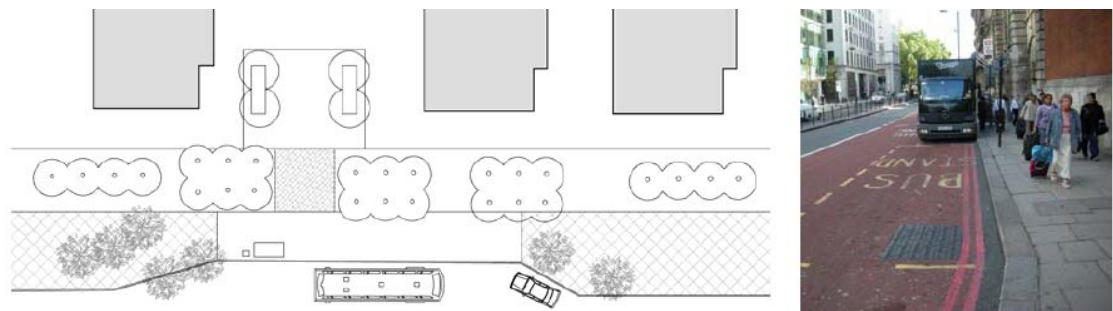
- ⑨ 버스정차대는 보행 집산과 대기장소이므로 교통표지판, 안내판, 가로판매대, 벤치 및 식수대등의 가로시설물을 집중 배치하여 이용율을 높인다.
- ⑩ 정차장 진입부는 이용객 및 운전자의 시야확보를 위해 일정구간(약10m내외)은 가로장치물 및 교목식재를 배제하여 안전을 도모한다.
- ⑪ 버스정차대의 형태는 포켓형을 원칙으로 한다.
- ⑫ 버스 및 택시정차대는 보행자의 접근이 용이하고 교통 혼잡이 적은 장소와 타 교통시설과 연계가 가능한 곳에 설치한다.

□ 통행시설물 설치 예시도



구 분	전 방		후 방	
	최 소	적 정	최 소	적 정
교 차 로	40m	60m	20m	30m
횡단보도 / 세 가 로	30m	30m	15m	30m

□ 버스정차대 예시도(포켓형)

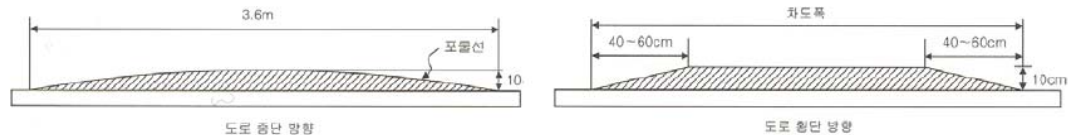


- ⑬ 과속방지시설은 설치간격은 차량이 일정속도를 유지할 수 있도록 적절한 간격으로 설치하며 도로의 활용방법 및 특성, 경관을 고려하여 교차로 험프(들어올리기), 노면요철포장(거친다듬 마감), 과속방지턱 등 적절한 방법을 사용한다.
- ⑭ 교차로부근, 특정건물의 부지 출입구 등 차량의 주행속도가 자연히 감소될 수 있는 부분에는 과속방지시설을 가급적 설치하지 아니한다.
- ⑮ 과속방지시설 설치유치는 보행자의 통행안전과 건축물의 환경유지를 위하여 건축물의 주변도로에 과속 방지시설을 설치하는

것이 필요하다고 판단되는 건축물의 주변도로, 기타 통행속도를 시속 30km 이하로 제한할 필요가 있다고 인정되는 보행자 우선도로 구간에 설치한다.

- ⑯ 과속 방지시설의 설치시 차량 진출입구로부터 일정거리(D=20m 내외)내에는 진출입차량의 정체를 방지하기 위해 가급적 설치를 배제한다.
- ⑰ 운전자가 원거리에서도 인식이 가능하도록 밝은색으로 채색하도록 한다.

□ 과속방지시설의 유형



□ 과속방지시설 설치 예시도



제22조 녹지시설물 설계기준

- ① 물 공급과 배수가 고려된 디자인을 적용한다.
- ② 가로수 보호 덮개, 가로수 지주대는 경관을 방해하지 않도록 디자인을 단순화 한다.
- ③ 가로수 지주대가 필요한 경우, 가로수 보호 덮개와 통일성 있게 디자인 한다.
- ④ 가로수 보호 덮개, 가로수 지주대는 보도와 높이를 같게 하여 설치한다. 단, 식물의 원활한 뿌리 호흡을 위하여 가로수 보호 덮개 아래 공간을 확보한다.

□ 녹지시설물 설치 예시도





경관을 고려한 이동식 가로수 지지대
(일본 요코하마 모토마치)



벤치와 가로수를 연계한 디자인 적용
(독일 베를린 포츠다머 플라츠)



역사문화탐방로(고궁로) 조성사업
수목보호관 예시

제23조 보호시설물 설계기준

- ① 차 없는 거리 운영구간이나 공공보행통로, 보도 등의 진입부에 차량의 무단진입을 방지할 수 있도록 볼라드를 설치한다.
- ② 보행자 및 시각장애자 등의 보행약자의 안전을 고려하여 최소 높이는 80cm 이상으로 하며 지면과 접하는 부분의 폭은 20cm를 초과하지 않도록 한다. 특히 시각장애자의 안전을 위하여 점자블럭 주변에 설치를 금지한다.
- ③ 필요에 따라 보행등(Pedestrian Lamp)을 겸하는 볼라드를 설치하여 야간보행의 안전과 경관을 향상시킬 수 있도록 하며 비상 또는 관리 통행이 필요한 경우, 이동식 또는 착탈식 볼라드를 사용한다. 볼라드 배치 시에는 휠체어, 자전거 등이 통과할 수 있는 간격을 확보한다.
- ④ 볼라드는 단순하고 간결한 형태로 디자인하되 둔화문로 일대의 장소적 특성을 디자인 요소로 반영하는 것을 권장하며, 안전성을 위하여 볼라드의 모든 모서리는 둥글게 처리하고, 볼라드의 색채는 보도와의 시각적 연속성을 이루도록 한다.
- ⑤ 신호등주는 단순하고 간결한 형태로 디자인하며, 설치시 지면 결합 부위를 미려하게 마감 처리한다. 기타 부착 시설물(보행자 작동 신호기, 안내 표지, 휴지통 등)을 설치하는 경우에는 등주와 일체감을 주도록 디자인한다.
- ⑥ 보도가 있는 일반도로에서 보행자의 도로횡단이 금지되어 있는 구간이나 불법 승하차를 방지하기 위하여 교통상황에 따라 보호펜스를 설치하되, 기능 위주로 단순하고 간결하게 디자인 한다.
- ⑦ 방음벽 주변 구조물과 경관에 조화되도록 연속성 있는 디자인을 적용하며, 야간 조명 또는 위압감을 완화시키도록 입면 녹화나 식재대와의 통합설치를 권장한다.

□ 볼라드 설치 예시도



볼라드 설치 예시



사람 또는 차량이 인지되기 쉽게 디자인된 볼라드 (영국 런던)



단순하고 간결한 형태
(일본 요코하마)

□ 보호펜스 설치 예시도



제24조 관리시설물 설계기준

- ① 배전반, 분전반 등의 지상 기기는 크기를 최소화하고 간결한 형태로 디자인한다.
- ② 시각적으로 안전하게 보이고 보행을 위협하지 않는 형태로 배전반, 분전반을 디자인 한다.
- ③ 교통 신호 제어기는 지붕을 씌우지 않는 간결한 구조로 디자인 한다.
- ④ 교통 신호 제어기는 규정된 기능 색 이외에는 무채색의 단색을 적용한다.
- ⑤ 맨홀의 재료 및 색채는 보도면과 연속성 있는 형태로 디자인하고 맨홀 표면에는 페인트 도장을 금지한다.
- ⑥ 보행자의 안전을 위하여 맨홀 덮개의 돌출을 금지한다.
- ⑦ 트랜치는 자전거, 유모차, 휠체어 등의 바퀴가 끼지 않도록 정교하게 디자인한다.
- ⑧ 트랜치 설치시 보행에 지장을 주지 않도록 평탄하고 미려하게 마감한다.

□ 맨홀 설치 예시도



조화되지 않는 맨홀

장소성을 고려하여 디자인된 맨홀

역사문화탐방로[고궁로] 조성사업 맨홀

제25조 공공시설물의 통합화

- ① 통합화된 시설들은 동질성있는 디자인 계획으로 시설별 일체성 있는 형태로 설계해야 하며, 상호 보완적 가로시설물은 가급적 통합 설치하여 보도 구간내에 각종 시설물의 난립을 방지한다.
- ② 가로상에 배치되는 각종 가로시설물간의 형태적 부조화를 방지하고, 가로변 이미지의 제고를 위해 가로장치물의 형태, 재료, 색상을 통합·조정하는 시스템을 개발하고 이를 공공시설물 설계에 반영하여야 한다.
- ③ 익선동 지구의 전통이미지에 부합하도록 하며, 현상설계를 통해 수준 높은 디자인의 가로시설물을 유도하는 것을 검토하고, 필요시 민간자본 유치를 통하여 특색 있는 가로로 조성한다.
- ④ 주요시설 입구, 대중교통수단 승·하차 지점, 횡단보도 등 주요 집분산 지점에 가로시설물을 집중 설치하여 집약적 효과를 도모하여야 한다.

⑤ 공공시설물 설치 구역에 통합적으로 설치하여 시설물의 도로 점유율을 최소화한다.

□ 공공시설물의 통합화 예시도



□ 위치별 통합가로 시설물

구 분	도로변형	버스 정류장형	보행자 결절점형	쌈지공원 및 광장형
휴지통	■	■	■	■
벤치	■	■	■	■
공중전화	□	□	■	■
음수대		□	■	□
플랜터	■	□	□	□
볼라드		□		
파고라, 쉼터		□		■
가로판매대		■	□	
자전거보관대				
시계탑			□	□
버스정차대		■		
문주				■

■ 필수시설 □ 권장시설

제5절 가로식재

제26조 적용범위

- ① '가로식재'에 대한 시행지침은 도시녹화와 경관향상을 위한 목적으로, 국가 및 지방자치단체 등이 소유, 시공, 관리하는 가로수 및 식재(이하 가로식재)를 대상으로 하며, 가로식재에 대한 수종선정 및 식재방식 등을 중점적으로 다룬다.
- ② '가로식재'에 대한 구체적인 사안별 적용의 수준과 예외사항 처리 등은 산림기본법 등 관련법령과 “서울특별시 가로수의 조성 및 관리지침”을 따르되, 장소별 세부적인 지침이 별도로 제시되는 지역은 해당 장소별 시행지침을 적용한다.

제27조 수종선정

- ① 가로의 특성 및 가로환경 조건에 부합하고, 수형이 정돈되고 발육이 양호한 수종을 선정한다.
- ② 계절성이 풍부하여 토양, 기후 등 생태적 조건이 적합한 향토수종을 선정한다.
- ③ 이식이 용이하고 잘 견디며 병충해에 강해 관리가 편리한 수종을 선정한다.
- ④ 알레르기 질환을 유발할 가능성이 있는 수종은 가급적 배제한다.

제28조 식재방식

- ① 도로 폭 15m이상, 보도 폭 3m이상의 도로에 가로수 식재를 원칙으로 폭원이나 도로의 여건에 따라 융통성 있게 조정한다.
- ② 교통안내표지판, 가로장치물 및 조명등을 차폐하여 기능에 지장을 초래하지 않도록 유의하여 식재하여야 한다.
- ③ 간선도로의 교차부분에서는 운전자와 보행인이 도로변화를 쉽게 인지할 수 있도록 수목식재를 배제한다.
- ④ 일반 가로변 식재는 간격 6~8m를 유지하되 버스정차장 주위에는 이용객 및 운전자의 시야확보를 위해 일정거리(10m)내에서 수목 식재를 배제한다.
- ⑤ 가로변 독자성과 식별성 구현을 위해 일정구간을 기본단위로 수종선택 및 배식기법의 다양화를 모색한다.
- ⑥ 지하구조물이 설치된 인공지반 위에 식재할 경우 1.2m이상의 토심과 주당 최소 9㎡의 면적을 확보하여야 한다.
- ⑦ 보행밀도가 높은 곳의 가로수는 생육환경을 유지하기 위해 수목보호대를 폭 1~2m이하로 설치하고 수목보호대를 이용한 다용도 휴게 벤치 공간을 조성한다.
- ⑧ 플랜트박스 및 보차분리대의 식재는 공해에 강하고 꽃이 많이 피고 꽃피는 기간이 길며 색깔이 선명하고 병충해에 강한 초화류를 선정하여 식재한다.
- ⑨ 가로변 띠녹지의 경계는 단차이가 없어 우수가 바로 녹지로 유입될 수 있도록 하거나, 경계석 하부에 우수가 통과할 수 있는 구조를 도입한다.
- ⑩ 가로등, 도로표지판, 기타 안내표지판 등은 가급적 식재대에 함께 조성한다.

□ 식재조성 예시도



제6절 야간조명

제29조 적용범위

- ① '야간조명'에 대한 시행지침은 서울의 야간경관향상을 위한 목적으로, 수립된 "야간경관계획"을 준용하여 국가 및 지방자치단체 등이 설치하고 관리하는 야간조명에 대한 설치 및 시공, 유지관리에 대한 사항을 중점적으로 다룬다.

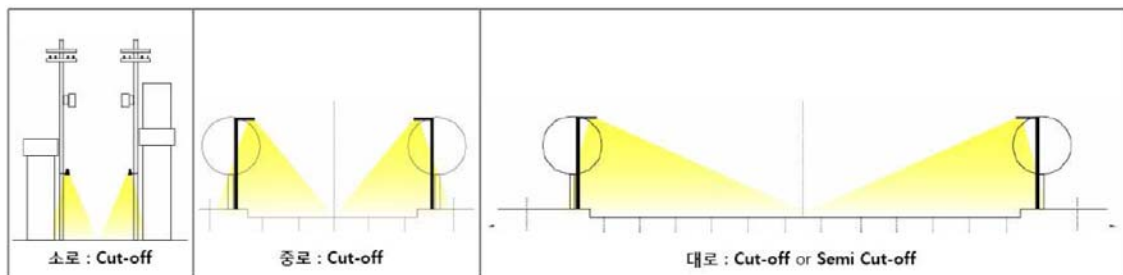
제30조 도로조명 설치기준

- ① 도로의 성격, 기능, 폭원에 따라 적합한 광원, 조도, 배치방식, 간격, 높이 등을 결정하여 설치한다.
- ② 가로변에는 일정간격으로 설치하며 교차로, 곡선부 로타리, 횡단보도 등 도로구조가 변화하는 곳과 교통안전 시설이 집중 설치되는 지점 및 사고다발예상지점에는 밝은 조명을 설치하여야 한다.
- ③ LED 등 고효율 조명기기를 사용하여 에너지 사용을 최소화 한다.

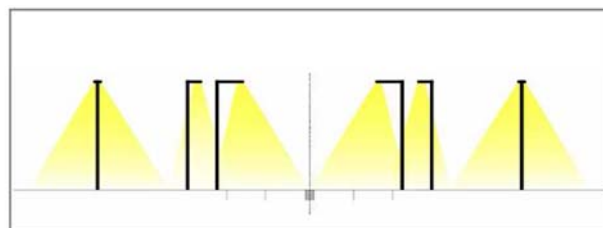
분 류	종류	노면휘도 (cd/m ²)	도로등급 (KSA3701)	조명방식	비 고
일반 도로	소로	1차로 이하	0.75	M4	Cut-off
	중로	5차로 이하	1.5	M2	Cut-off
	대로	6차로 이하	1.5	M2	Cut-off or Semi Cut-off
교차로		2.0	M1	Cut-off or Highmast	KS도로조명기준 KSA3701:2007
		1.5	M2		
		1.0	M3		

〈도로의 종류에 따른 등급과 노면 휘도 및 조명방식〉

□ 도로조명 예시도



〈일반도로 조명방식〉



〈교차로 조명방식〉

제31조 보행자용 가로등 설치기준

- ① 보도와 보행자용 가로등은 상호 교호형식으로 배치하고 조명이 발산하는 색감은 가로특성에 알맞게 유도·조정한다.
- ② 보행자가 사용하는 도로에 유지해야 할 조도는 보행자, 교통량, 지역 및 장소에 따라서 '보행자에 대한 도로 조명의 기준표'에 나타낸 값 이상으로 한다. 다만, 자전거 보관소의 조도는 교통량이 많은 도로의 조도에 준하여야 한다.
- ③ LED 등 고효율 조명기기를 사용하여 에너지 사용을 최소화 한다.

□ 보행자에 대한 도로 조명의 기준(KS A3701)

야간의 보행자 교통량	지역	조도(lx)	
		수평면조도	연직면조도
교통량이 많은 도로	상업지역	20	4
교통량이 적은 도로	상업지역	10	2

※ 수평면 조도는 보도의 노면상 평균 조도

※ 연직면 조도는 보도의 중심선 상에서 노면으로부터 1.5m 높이의 도로측과 직각인 연직면상의 최소 조도

제32조 광장조명 설치기준

- ① 광장을 오가는 사람의 흐름을 자연스럽게 유도하기 위해 집입로에 적당한 조도가 균일하게 분포되어야 한다.
- ② 광장의 분위기에 맞는 형태의 조명기구 디자인으로 야간 뿐 아니라 주간에도 경관을 해치지 않아야 한다.
- ③ 역 앞 광장의 경우 오브제를 조명기구로 상징성을 부각하는 연출로 포인트 지점을 조성할 수 있다.
- ④ 도로와 인접한 광장의 조명기구는 운전자에게 글레어를 주지 않아야 한다.
- ⑤ 보행등 및 볼라드 등을 이용하여 조도를 확보할 수 있도록 한다.
- ⑥ 인접한 건물, 보행가로, 조명기구가 조화를 이루어 일체화된 디자인이 되도록 한다.
- ⑦ LED 등 고효율 조명기기를 사용하여 에너지 사용을 최소화 한다.

제33조 가로등 시설기준

- ① IP65이상의 등기구 사용을 권고하며 알루미늄 재질의 소재사용을 권장한다. 또한 조명기구 커버의 종류는 난반사 조정 및 운전시 보호를 위해 컷오프나 세미컷 오프형을 권장하며 커버 하부 부분 오픈을 방지한다.
- ② 암대의 길이는 주변경관과 어울리도록 하되 길이를 최소화 하는 것을 권장한다.
- ③ 광원은 도로폭과 차도 인도를 구분하여 차등 적용한다.

도로분류	폭높이	암대길이
일반도로	소로	5~7m
	중로	8~9m
	대로	9~10m

〈폴대 높이 및 암대 길이 적용기준〉

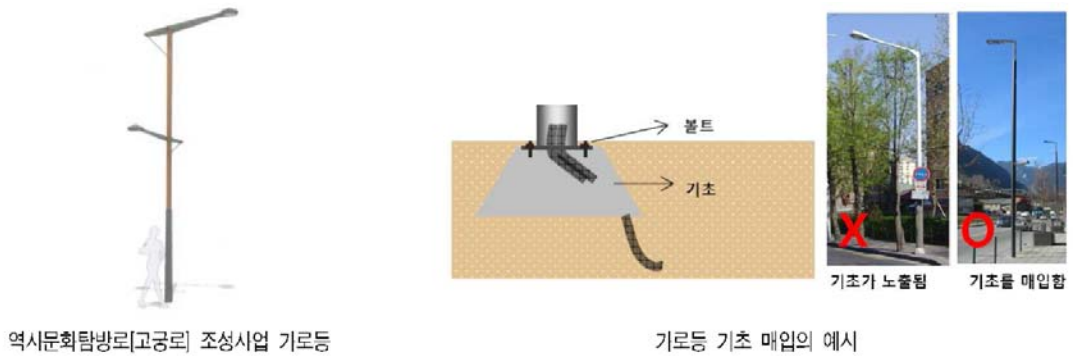
도로분류	차도	인도
일반도로	소로	35~150W
	중로	100~150W
	대로	100~250W

〈광원 적용기준〉

- ④ 유광택의 재질을 지양하고 단순한 디자인을 권장하되, 돈화문로의 특성에 맞는 재료를 사용하도록 한다.
단, 디자인 심의를 받아야 한다.

- ⑤ 규격은 조명방식에 적합한 디자인으로 광원의 효율 80lm/W이상, 기구효율 70%이상, 연색성 Ra 80이상이며, 익선동에 어울리는 낮은 색온도를 적용한다.
- ⑥ 등주의 기초 시공 시 기초부의 볼트는 노출되지 않도록 묻어야 한다.
- ⑦ LED 등 고효율 조명기기를 사용하여 에너지 사용을 최소화 한다.

□ 가로등 기초 조성 예시도



제34조 야간경관조명의 강화

- ① 야간보행등(Pedestrian Lamp)을 독특하게 설계하여 주변환경과 조화를 이룰 수 있도록 하며, 주요 교차로 부의 보·차도 경계선은 형광물질이 부착된 것으로 교체하여 야간에도 쉽게 장소성을 느낄 수 있도록 한다.
- ② 기존의 상부조명 일변도에서 탈피하여 야간경관 증진을 위해 하부조명의 상향 및 측향식 조명을 강화하여 야간의 가로환경 및 인지도를 부각시킨다.
- ③ 공공이 민간의 적극적인 조명시설 설치를 선도하고 민간도 건물 외벽 및 주변 환경(조형물, 수목, 보도, 바닥)에 조명을 투사하여 야간경관을 제고할 수 있도록 한다.

□ 야간경관조명 예시도



Ⅳ. 계획설명서

- ① 계획의 개요
- ② 상위 및 관련계획
- ③ 개발여건분석
- ④ 도시관리계획으로 결정할 지구단위계획의 내용 및 사유
- ⑤ 기타 필요사항
- ⑥ 주요 의견 및 조치사항

1 계획의 개요

1. 배경 및 목적

- 2004년 도시환경정비구역으로 지정 되었으나, 부동산 경기의 침체 및 역사도심 내 역사문화자원의 보전 및 활용에 대한 관심의 증가로 도시환경정비구역의 해제에 대한 요구가 증대됨
- 지구단위계획 수립을 통해 도시환경정비구역 해제 시 난개발을 방지하고 구역의 계획적 관리, 정체성 유지·보전을 위한 관리계획 수립 필요

2. 과업의 범위

□ 공간적 범위

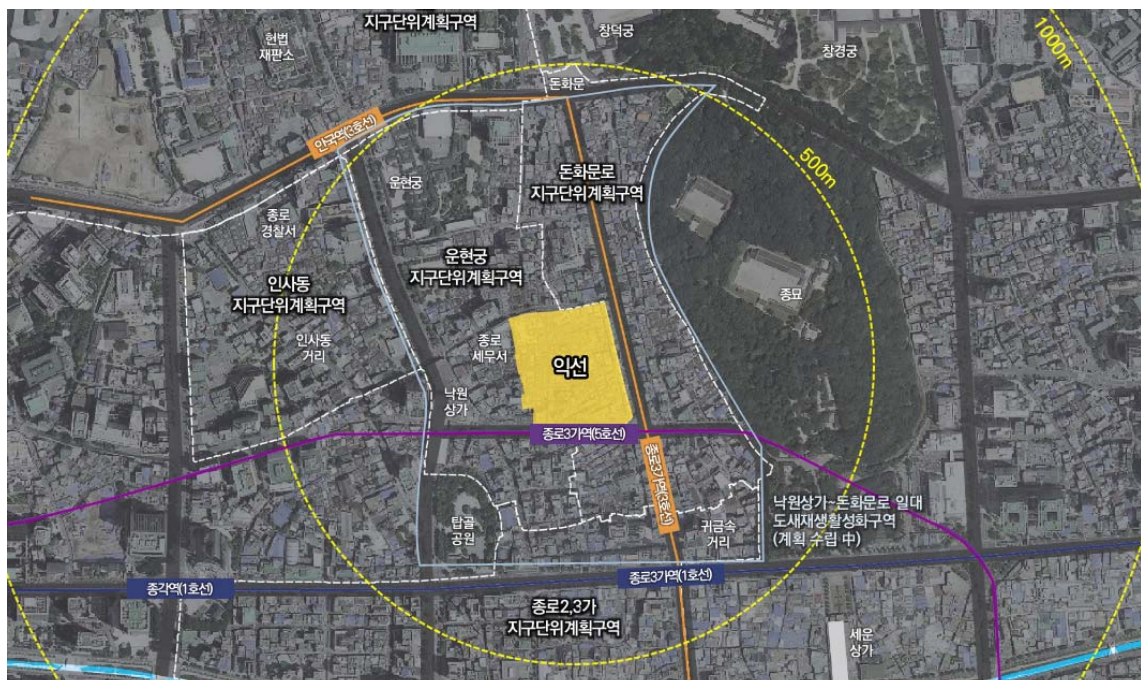
- 위치 : 종로구 익선동 165번지 일대
- 면적 : 31,121.5㎡

□ 시간적 범위

- 기준년도 : 2017년
- 목표년도 : 2027년

□ 내용적 범위

- 지구단위계획 지정 및 계획수립
 - 돈화문로, 피맛길, 옛길 등 도시조직에 대한 도시관리방안 마련
 - 한옥 멸실 및 노후화 방지를 위한 한옥보전 및 관리방안 마련 등



3. 추진 경위

일시	내용
1985년	• 율곡로대학로 도시설계 수립
1994년	• 돈화문로 도시설계지구 결정
2004년 5월	• 익선 도시환경정비구역 지정(서고 제124호)
2010년 10월	• 정비계획변경 신청 ⇒ 도시계획위원회 부결 (한옥보전방안 재검토)
2014년 7월	• 도시환경정비구역 해제 신청
2015년 6월	• 익선 지구단위계획 과업 착수
10월	• 중간보고 및 지역 내 한옥 실측 조사
12월	• 낙원상가·돈화문로 일대 도시재생활성화구역 지정
2016년 1월	• 주민면담 시행
2월	• 낙원상가~돈화문로 일대 도시재생활성화계획 관련 익선지구단위계획 보고
3월	• 1차 전문가 자문회의
5월	• 서울시 2025 도시환경정비기본계획 심의통과(수정가결), 정비예정구역 해제 발표
	• 2차 전문가 자문회의
6월	• 한옥밀집지역 지정 관련 주민 대상 보고회 시행(익선포럼 참여)
	• 3차 전문가 자문회의 및 도시재생본부장 보고
9월	• 2차 도시재생본부장 보고
	• 서울시 한옥위원회 자문(2회, 한옥밀집지역 지정 원안동의)
12월	• 지원방안 검토 및 절차이행 준비
2017년 2월	• 주민설명회 실시
3월~	• 주민의견 검토 및 계획안 보완
10월	• 서울시 도시·건축공동위원회 사전자문
2018년 1월	• 열람공고 및 관련부서 협의
3월	• 서울시 도시·건축공동위원회 심의 예정

② 상위 및 관련계획

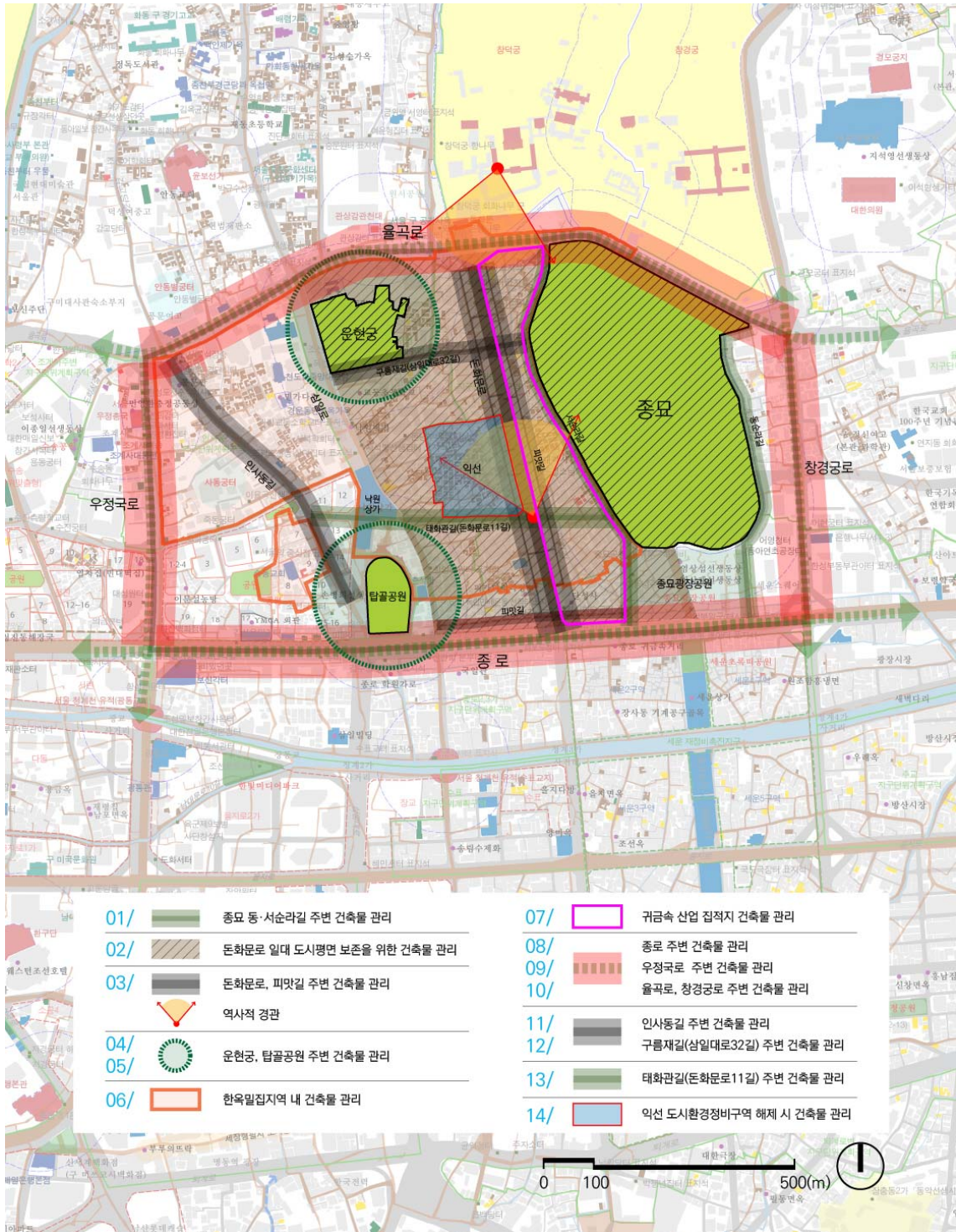
구분		내용
상위계획	역사도심 기본계획 (2015)	• 정비구역 해제 지역에 대해 한옥밀집지역으로 지정·관리 • 지역특성 강화를 위한 전통문화용도 권장 • 옛 도시조직 보존을 위한 합필제어, 기존 가구형태 유지 등 권장 • 역사·문화적 특성 보존을 위한 돈화문로 역사성 회복 및 피맛길 보존 권장
	2025 도시·주거환경정비 기본계획 (2016)	• 보존을 위한 돈화문로 역사성 회복 및 피맛길 보존 권장 • 익선, 돈화문로주변지역, 신문로2가 구역의 덕수궁 주변 일부 지구 정비예정구역 해제 - 역사문화유산 및 옛 도시조직 보존 - 정비완료구역 및 해제구역에 대해 지구단위계획으로 전환, 관리하도록 명시
관련계획	낙원상가 돈화문로 일대 도시재생활성화계획 (2015)	• 지역거점활성화를 위한 한옥밀집지역 관리 • 전통문화산업 등을 활용한 콘텐츠 활성화 • 공공공간 조성을 통한 태화관길 가로환경개선 • 지구단위계획과 연계한 익선구역의 활성화 사업 추진
	돈화문로 지구단위계획 (2010)	• 공공부문 - 거점시설 확충사업(공용주차장, 앵커시설) 및 가로환경 개선사업, 한옥개보수 지원사업 추진 • 민간부문 - 돈화문로변 건축선/피맛길 건축선 지정 - 저층부 형태, 음식점 허용, 전통문화용도 권장 등 건축물 형태 및 용도관리 제시
	운현궁 주변 지구단위계획(2015)	• 변화된 도심관리 패러다임에 부합하도록 2006년에 수립된 기정 계획 재검토 및 재정비 • 북촌~인사동~돈화문로를 연계하는 도심역사문화지역으로서 정체성 회복 및 위상 강화

1. 역사도심 기본계획(2015)

- ‘역사도심 기본계획’은 역사도심 지역의 관리를 위한 기본계획으로, 한양도성을 경계로 도심부를 7개 구역으로 나누고 각 구역에 대하여 역사문화보전의 관점에서 앞으로 나아가야 할 방향을 제시함
- 익선동은 북촌·인사동·돈화문로 지역으로, 지역 고유의 역사적, 장소적 특성을 유지·보존하고 역사적 품격과 매력을 살려 서울시민과 주민이 자긍심을 갖는 역사문화 거점으로서 위상을 강화하는 미래상 강조
- 이를 위해 역사적 도시구조 및 도시조직의 보존, 지역고유의 장소적 특성 보호 및 전통공예산업과 연계한 지역 활성화, 옛 길의 보존·활용 및 가로환경정비를 통한 보행네트워크 연계 등 방향 제시
- 북촌·인사동·돈화문로구역 민간부문관리지침

구분	돈화문로 일대	태화관길	한옥밀집지역
대지구도	합필제어 (부득이한 경우만 허용)		
가구	기존 가구형태유지		
건축물 형태	• 개방형 입면 : 옛 길 변으로 1층 점포의 주출입구 조성 • 자연재료/권장색채사용		• 한옥 밀집도에 따라 한옥 지정/권장구역 지정 • 자연재료/권장색채사용
배치	[돈화문로변] • 도로중심선에서 12m 후퇴 건축지정선 지정 [피맛길] • 현재 도로경계선 기준 건축 및 담장 지정선 계획 수립	• 질서정연한 가로경관 형성을 위한 건축선 계획 수립	-
높이	옛 길 변 건축물의 높이기준과 기존 주변지역 높이를 고려하여 가로구역별 건축물의 높이를 지정		한옥 2층, 한옥과 연접한 비한옥 2층 8m
용도	보행저해 및 경관위해 용도 불허 1층 전통문화용도 및 보행친화적 상업용도 권장	1층 국악기점 및 보행활성화용도 권장	전통문화용도 및 한옥체험시설, 게스트하우스 등 지역특성을 강화할 수 있는 용도도입유도
주차계획	주차장설치 완화구역과 연계, 차량출입불허구간 설정		

〈북촌·인사동·돈화문로 구역 기본방향 구상도〉



2. 2025 도시·주거환경정비기본계획(2015) - 도시환경정비사업부문

□ 계획의 배경 및 목적

- 역사도심 기본계획 및 2030 서울플랜과 같은 상위계획의 변화와 서울시 도시정책패러다임의 전환을 수용하는 계획 실시
- 기존 도시환경정비기본계획의 문제점을 해소하는 계획 수립
- 미래 도시재생 비전을 실현하는 계획으로 재정비

□ 계획의 범위

- 공간적 범위 : 서울시 전역
- 시간적 범위 : 목표연도 2025년
- 내용적 범위 : 도시환경정비기본계획, 재생관리지침

□ 도시환경정비사업 관련 동향

- 청진지구 내 종로변 정비사업지구 시행 및 완료 활성화
- 익선구역은 정책 패러다임 변화와 한옥 밀집지역의 보전 가치가 높아 철거정비구역에서 해제
- 역사도심으로서 소단위 맞춤형 정비지구 지정

〈도심부 신규 구역지정 및 시행인가 현황(2010년 이후)〉



□ 도시환경정비계획의 목표

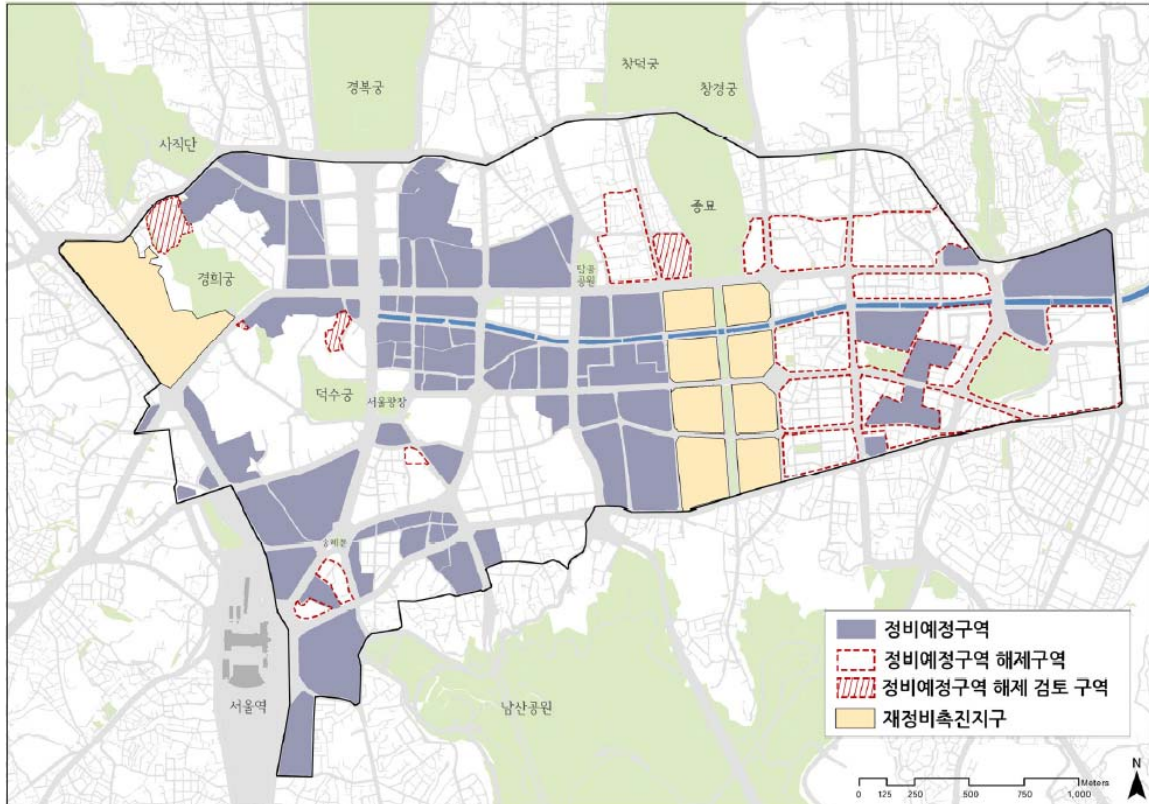
- 중심지 별 차별화된 육성전략을 통한 지역 경쟁력 확보
- 역사문화보전과 도시재생을 통한 도심활성화
- 지역특성을 고려한 맞춤형 재생 유도
- 미래사회 변화에 대응하는 계획기준 제시

□ 도시환경정비예정구역의 지정

- 한양도성 도심부 정비예정구역 일부해제 및 한양도성 도심부 외 지역 정비예정구역 확대
- 종묘 및 경희궁, 덕수궁 주변지역의 역사·문화적 특성 보전을 위해 익선구역, 사직2구역, 정동지구단위 계획구역으로 편입 가능한 신문로2가구역 일부를 별도의 절차를 거쳐 해제

구분	대상지역	사유
정비예정구역 해제(검토)	• 익선구역, 사직2구역, 돈화문로 주변지역, 신문로2가 구역의 덕수궁 주변 일부 지구 • 종로2·3가, 종로4·5가, 주교 등 지역	• 도심특성 유지 • 지구단위계획 또는 일반 건축으로 관리가능지역

〈한양도성 도심부 도시환경정비예정구역〉



3. 2025 도시·주거환경정비기본계획 (2015) - 주거환경정비사업부문

□ 계획의 배경

- 인구 및 가구의 변화에 따른 주택수요 변화에 주택 맞춤형 공급 필요
- 다양한 유형의 주택 공급 등 주거복지 중요성의 증대
- 정비예정구역 중심의 주거지 정비와 다세대·다가구 주택 및 저층주거지의 멸실
- 서울시 주거재생정책방향이 보전과 재생 패러다임으로 변화
- 생활권계획 중심의 정비기본계획 수립을 위한 제도적 기반 마련

□ 계획의 목적

- 생활권 단위의 주거지 종합 관리를 통한 사람과 장소 중심의 정비기본계획
- 변화된 사회적 여건과 미래상을 반영하여 다양한 방식의 정비사업과 정비·보전·관리가 조화된 주거지 관리
- 장소단위의 생활권계획을 수립하여 주거지의 특성 및 주민 공동체의 가치 재평가
- 주거지의 새로운 패러다임에 대응하여 사회적 기여 및 프로그램 등에 대한 활용방안 제시

□ 계획의 범위

- 공간적 범위: 서울시 도시계획구역 내의 전체 주거지역 약 313km²
- 시간적 범위: 목표연도 2025년, 5년 단위의 재정비
- 내용적 범위: 정비기본계획의 수립방향, 주거지관리계획, 부문별계획, 주거지 정비·보전·관리지침, 생활권별 계획

□ 비전 및 목표설정

더불어 함께 사는, 쾌적하고 안전한 살터로서의 주거지 통합재생

3 + 9 추진전략

 미래가치 증진 지속가능한 주거지재생	 배려와 공존 사람과 장소중심 주거지 재생	 소통과 지속성 더불어 함께 만들어가는 주거지 재생
추진전략 ✓ 정비/보전/관리가 융합된 관리체계 적용 ✓ 생활권단위 정비사업 주거수급 안정화체계 적용 ✓ 정비사업 유형별 체계적 가이드라인 마련	추진전략 ✓ 다양한 계층 수요 맞춤형 주거공급 확대 ✓ 생활안전이 보장되는 주거환경 구축 ✓ 생활경제 활동의 주거지내 매력 강화	추진전략 ✓ 서울형 주거재생 민간협력 거버넌스 구축 ✓ 주민주도형 자율적 주거환경 개선 확대 ✓ 민간협력형 재원운영 방안 마련

□ 도심권 권역계획

- 도심주거기능 확충을 통한 도심부 활력증진
- 역사적 장소성을 보유한 특성주거지(한옥밀집지역, 성곽 및 궁궐 주변 등) 보전 및 관리

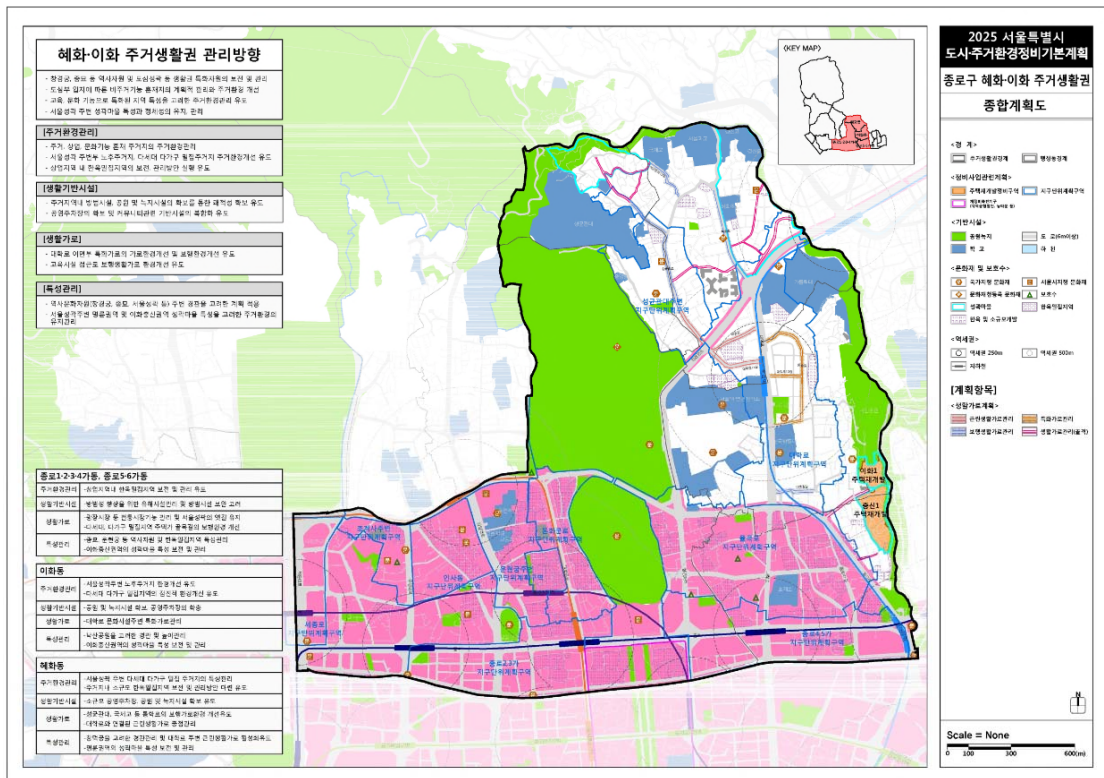
□ 종로구 중점계획방향

- 북한산 등 우수한 자연환경을 보유한 양호한 저층주거지 및 구릉지형 주거지의 특성보전 및 관리
- 경복궁, 창경궁, 종묘 등 역사자원과 한옥마을, 성곽마을 등 생활권 내 특화자원의 보전 및 관리
- 도심부 입지에 따른 비주거기능 혼재지의 계획적 관리와 주거환경 개선

□ 혜화·이화 주거생활권 관리방향

- 주거, 상업, 문화기능 혼재 주거지의 주거환경관리
- 상업지역 내 한옥밀집지역의 보전, 관리방안 실행 유도
- 역사문화자원 주변 경관을 고려한 계획 적용
- 익선구역, 돈화문로 주변지역, 신문로 2가 구역의 덕수궁 주변 일부 지구 정비예정구역 해제 후 지구 단위계획구역으로 전환하여 관리

〈혜화·이화 주거생활권 관리방향〉



4. 낙원상가 돈화문로 일대 도시재생활성화계획(수립 중)

□ 공간적 범위

- 서울시 종로구 종로 1,2,3,4가동 일부(경운동, 권농동, 낙원동, 돈의동, 묘동, 봉익동, 와룡동, 운니동, 익선동, 종로2가)에 걸친 지역임
- 북측으로는 율곡로, 남측으로는 종로, 서측으로 삼일대로, 동측으로 서순라길에 의해 구획된 면적 약 344,000㎡의 지역 전체를 대상으로 함

□ 배경 및 목적

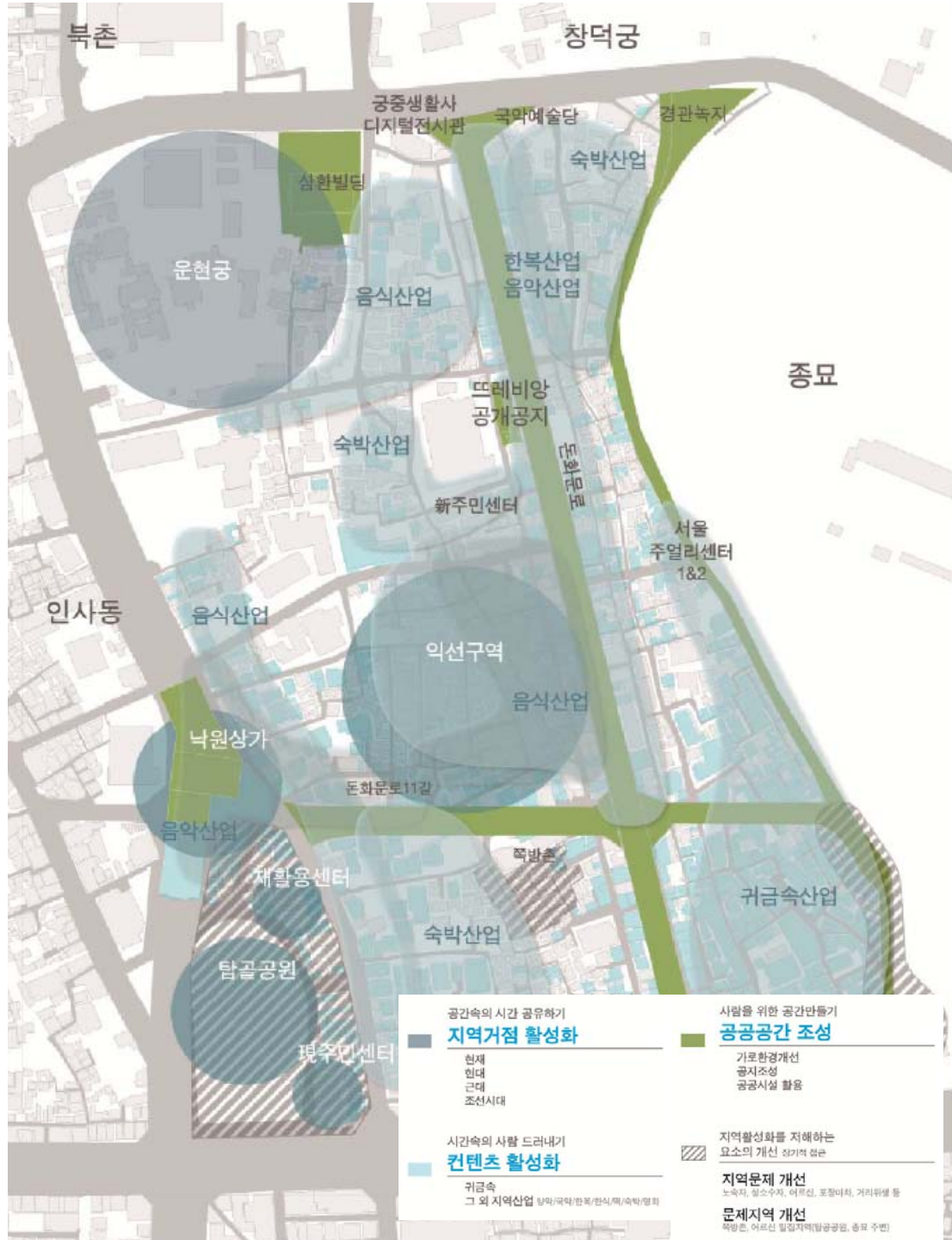
- 낙원상가 돈화문로 일대는 인사동과 종묘의 사이 사대문안 중요 지역에 입지하고 있지만 주변지역과의 연결과 연계가 미약함
- 낙원상가, 귀금속클러스터 등 특화산업과 한옥 등 역사문화자원이 풍부하나 도심부 내 다른 장소에 비해 부각되는 이미지가 부족하고 주변지역에 비해 비활성화 됨
- 인사동과 북촌의 활성화 흐름을 연결하고 확대하여 역사성·장소성을 회복하면서 실질적인 지역 활성화를 실현할 수 있는 사업 발굴
- 지역 재생을 위해 전략적이고 구체적인 실행 방안 마련

□ 활성화 전략

- 역사도심기본계획과의 정합성을 유지하는 지역관리 및 활성화의 실현
- 역사적 가치와 장소성 회복, 지역특성의 유지와 보존
- 도시재생을 통한 관광경제클러스터 형성



〈낙원상가 돈화문로 일대 도시재생활성화 계획(안)〉



5. 돈화문로 지구단위계획(2010)

□ 계획의 배경

- 600년 역사도시 서울을 대표하는 역사문화자원의 보전과 활용에 대한 관심 증가
- 북촌과 인사동의 기능을 보완하는 전통문화거점 조성의 필요성 제기
- 서울의 대표적인 역사적 가로로서 돈화문로 일대에 대한 재조명'

□ 계획의 목적

- 돈화문로 일대의 역사적 정체성 회복
- 북촌~인사동과 연계한 역사문화거점으로서 돈화문로 일대를 재정비하는 맞춤형 지구단위계획 수립

□ 계획의 범위

- 공간적 범위
 - 위치 : 종로구 돈화문로 (와룡동, 묘동, 윤니동, 익선동, 돈의동, 권농동, 봉익동) 일대
 - 면적 : 147,860㎡[137,430㎡(기존 돈화문로 지구단위계획구역) + 10,430㎡(추가검토구역)]
- 시간적 범위
 - 기준년도 : 2010년
 - 목표연도 : 2014년

□ 계획의 목표 및 전략

역사가 이어지는 敦化門路...

역사성과 장소성의 회복, 품격 있는 가로경관의 이미지 회복
 적극적인 공공투자+실현적 가이드라인에 의한 민간 정비유도



다양한 문화가 살아 숨쉬는 敦化門路...

기존 자원을 활용한 전통문화활동의 육성, 지속적 관리
 역사문화경관을 관광자원으로 활용, 일상적 체험의 기회로 제공



품격과 생기가 넘치는 문화거리, 敦化門路...

보고, 체험하며 즐기는 문화예술공간 조성
 지역주민의 자발적인 문화예술 창작활동의 참여 유도

□ 익선도시환경정비구역에 관한 사항

• 익선도시환경정비구역 정비계획 현황

- 위치 및 면적 : 종로구 익선동 165번지 일대
- 구역면적 : 31,104.6㎡
- 지역/지구 : 일반상업지역/일부미관지구 및 방화지구
- 사업개요 : 용도(공동주택, 근생, 업무, 숙박, 판매), 공공시설(녹지 : 2,362㎡/도로 : 2,372㎡)

구분	대지면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(용적률)	층수(높이)	주용도
신청→부결 (1999.)	31,104.6	50이하	240,390 (600이하)	15/6층 (50m이하)	주거
지정 (2001.3.14.)	31,121.5	60이하	240,390 (450이하)	14/5층 (50m이하)	주거/판매
변경요구안 (2007.12.28.)	31,121.5	60이하	342,700 (800이하)	27/6층 (81m이하)	공동주택 판매시설

• 익선도시환경정비구역 추진현황

- 익선구역 추진위원회 요구사항 : 용적률 상향 조정(450% → 659%), 주거비율 상향 조정(37.5% → 70.58%)
- 균형발전본부 검토의견 : 주변지역이 수복개발가능지역이고 종묘와 탑골공원 등의 문화재가 인접한 지역여건 등을 감안할 때 더 이상의 완화 불가
- 추진현황

2004년	익선도시환경정비구역 지정, 지구단위계획구역에서 제척
2005년	익선 정비사업 조합설립추진위원회 설립
2007년	계획 변경 신청 : 용적률 800%이하 높이 27층 이하 완화 요구
2008년	‘한옥 선언’ 멸실제어책 및 보전지원책 검토 대상지
2008년	자문회의 의견 : 피맛길, 한옥이 남아있는 중요한 장소로 구역 포함이 바람직
2009년	균형발전본부 협의결과 주민동의 없이는 임의해제 곤란
2009년	용적률 상향 요구 집회시위 : 용적률 659%, 주거비율 37.5%→70.58% 상향 요구

• 익선도시환경정비구역 계획방향

- 익선구역은 기지정 도시환경정비사업구역으로 구역계 포함 및 한옥보전시책에 한계가 있어 금번 재 정비계획에는 미포함
- 향후 철거재개발수법으로 추진 시, 피맛길의 연속성확보 등에 한계가 있으므로 본 지구단위계획에서 제시한 돈화문로, 피맛길, 한옥보전지침 등 건축지침과 연계될 수 있도록 ‘익선도시환경정비구역 해제 시 관리방안(안)’을 마련하여 관련부서에 제안

• 익선도시환경정비구역 해제 시 관리방안(안)

- 민간부문 : 주민발의에 의해 익선도시환경정비구역 해제 시 일반관리구역으로 전환하여 돈화문로구역, 태화관길 구역, 한옥지정구역, 한옥유도구역으로 나누어 관리

구역구분도	구역	관리방향
	한옥지정구역	기존 한옥을 최대한 보존 -한옥건축 지정구역 -한옥개보수 우선 지원 -건폐율 80% 이하 / 사선제한
	한옥유도구역	기존한옥 보존 및 비한옥 건축물 한옥 유도 -한옥건축 유도구역 -비한옥 건축물 우선 매입 / 한옥개보수 지원 -건폐율 60~80% / 사선제한
	돈화문로구역	기존 돈화문로 구역과 관리방향 동일 -건폐율 60%-90% / 5층 -피맛길 지침 부여
	태화관길구역	태화관길변 질서정연한 가로분위기 연출 -공동개발 유도, 내부블록과 연계된 공공보행통로 확보 -사선제한 / 건폐율 60%-80%

- 공공부문 : 익선구역 해제 시 거점시설 확충, 가로환경개선, 한옥 개보수 지원 사업 제시

공공사업 계획(안)	사업목적 및 내용	계획 이미지
	거점시설 확충 ■ 오픈스페이스 또는 그린파킹 ■ 앵커시설, 공공편의시설 □ 비한옥 건물 매입 후 한옥 신축 (전통관련용도 도입)	
	가로환경개선 ■ 1단계 사업추진 - 횡교길 가로환경개선사업 (피맛길, 물길 가로환경개선사업 (피맛길 가로분위기 업그레이드 사업과 연계) ■ 2단계 사업추진 - 한옥지정구역 가로환경개선사업 ■ 3단계 사업추진 - 한옥유도구역 가로환경개선사업	
	한옥 개보수 지원 ■ 익선구역 내 한옥	

6. 운현궁 주변 지구단위계획(2015)

□ 계획의 배경

- 600년 역사도시 서울의 위상 강화에 따른 도심 내 역사문화자원의 보전 및 활용에 대한 관심 증가
- 세종로~인사동~돈화문로~종묘를 동서로 잇는 연결가로서 소가로, 골목 등 운현궁 일대 관리 필요성 제기
- 근래 수립·재정비된 주변 지구단위계획과의 정합성을 고려한 통합적 관리 요구 증가

□ 계획의 목적

- 변화된 도심관리 패러다임에 부합하도록 2006년에 수립된 기정 계획 재검토 및 재정비
- 북촌~인사동~돈화문로를 연계하는 도심역사문화지역으로서 정체성 회복 및 위상 강화

□ 계획의 범위

- 공간적 범위
 - 위치 : 종로구 경운동, 운니동, 익선동, 낙원동 일대
 - 면적 : 147,809㎡
- 시간적 범위
 - 기준년도 : 2013년
 - 목표연도 : 2020년

□ 계획의 목표 및 전략

歷史적 특성과 장소성을 살리고

- 전략1** 지역별 특성에 따라 세부구역으로 구분하여 관리
- 전략2** 도시조직, 골목, 한옥, 문화재 등 역사적 자산의 보전 관리 및 재생을 위한 지침 마련
- 전략3** 지역별 역사와 용도 등 특성과 연계한 새로운 장소만들기

지역별 특성에 맞는 다양한 文化를 만들고

- 전략4** 지역 내 유류자산을 활용한 전통문화공간의 확보
- 전략5** 확보 공간의 지속적 관리를 위한 지원시스템 구축
- 전략6** 역사, 문화, 이야기를 활용한 마을만들기 추진

찾고 싶고, 체험하고 싶은 도심 속 名所

- 전략7** 역사문화환경을 활용한 환경 개선 및 지역 활성화 유도
- 전략8** 북촌, 인사동, 돈화문, 세종로 등 주변지역과 연계한 획기적인 보행환경개선
- 전략9** 주민, 민간단체, 전문가, 행정기관이 함께하는 민관협력형 공동체 기반 조성



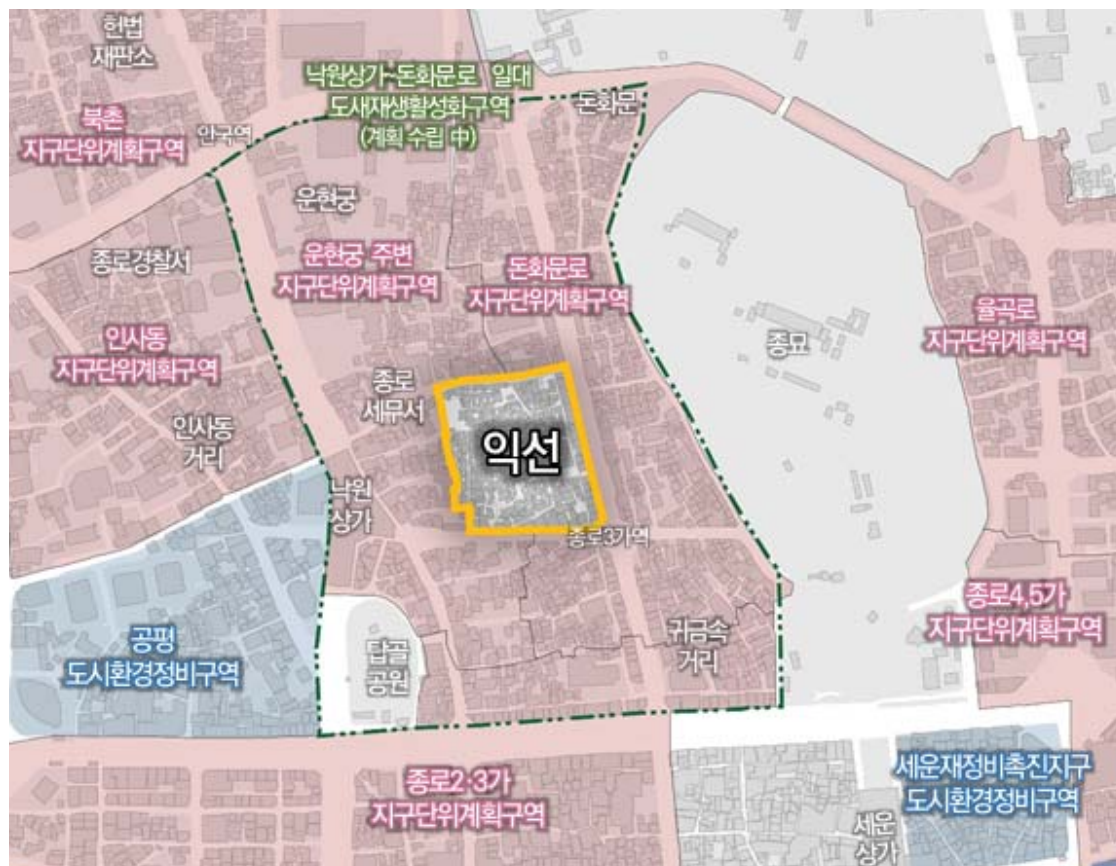
<운현궁 주변 지구단위계획>



7. 주변 도시관리계획 현황

□ 대상지 주변 도시관리계획 현황

구분		위치	면적(㎡)	비고
지구 단위 계획	운현궁 주변 지구단위계획구역	종로구 경운동·운니동 익선동·낙원동 일대	147,809	• 2013. 6. 계획(변경) 결정
	돈화문로 지구단위계획구역	종로구 돈화문로 일대	147,860	• 2010. 2. 계획(변경) 결정
	종로2·3가 지구단위계획구역	종로구 관철동· 관수동·돈의동 일대	230,652	• 2014. 11. 계획(변경) 결정
	인사동 지구단위계획구역	종로구 관훈동· 건지동·경운동 일대	124,068	• 2009. 12. 계획(변경) 결정
	북촌 지구단위계획구역	종로구 가회동· 계동·원서동 일대	1,128,372	• 2017. 4. 계획(변경) 결정
	율곡로 지구단위계획구역	종로구 원남동·인의동 연건동·효제동 등 일대	383,867	• 2015. 11. 계획(변경) 결정
	종로4·5가 지구단위계획구역	종로구 종로4·5가동 일대	299,647	• 2014. 11. 계획(변경) 결정
도시환경 정비사업	공평 도시환경정비구역	공평동·인사동· 낙원동 일대	97,672	-
	세운재정비촉진지구 도시환경정비구역	종로구 종로3가동 일대	439,356.4	-



3 개발여건분석

1. 도시현황

가. 지역특성

□ 위치현황

- 종로구는 수도 서울의 중심부에 있으며, 동쪽에는 난계로와 신설동 로터리를 경계로 한 동대문구와 북악터널과 낙산성곽을 경계로 한 성북구, 서쪽에는 의주로를 경계로 한 서대문구가 있으며, 북쪽에 있는 북한산 남장대를 경계로 경기도 고양군과 맞닿아 있음

위치	경도와 위도의 극점		연장거리
	지명	극점	
동단	종로구 송인동 1474	북위 37° 34' 22" 11 동경 127° 04' 30" 3	동서간 6,066km
서단	종로구 무악동 7-48	북위 37° 34' 32" 16 동경 126° 57' 02" 58	
남단	종로구 평동 210-1	북위 37° 33' 48" 9 동경 127° 58' 07" 71	남북간 7,299km
북단	종로구 구기동 산3-1	북위 37° 37' 45" 24 동경 126° 58' 27" 5	

□ 행정구역현황

위치	면적(km ²)	동			통	반
		구성비(%)	행정	법정		
청운효자동	2.57	0.42	1	9	22	96
사직동	1.23	0.20	1	12	16	74
삼청동	1.49	0.25	1	7	10	50
부암동	2.27	0.38	1	3	18	98
평창동	8.87	1.47	1	2	19	150
무악동	0.36	0.06	1	1	12	81
교남동	0.35	0.06	1	6	9	51
가회동	0.54	0.09	1	4	11	69
종로1·2·3·4가동	2.35	0.39	1	28	21	67
종로5·6가동	0.60	0.10	1	5	15	75
이화동	0.78	0.13	1	3	14	92
혜화동	1.12	0.19	1	5	29	198
창신1동	0.31	0.05	1	1	13	68
창신2동	0.26	0.04	1	-	19	117
창신3동	0.23	0.04	1	-	14	85
송인1동	0.23	0.04	1	1	11	78
송인2동	0.35	0.06	1	-	16	80

□ 위치도와 행정구역도



<종로구 위치도>



<종로구 행정구역도>

나. 기상·기후

- 2015년 연평균 기온은 13.6℃ 수준이며, 최고 평균기온은 18.7℃, 최저평균기온은 9.3℃, 평균상대 습도는 60%임

년도	기온(℃)			강수량(mm)	평균상대습도(%)
	평균	평균최고	평균최저		
2010	12.1	16.3	8.5	2,043.5	63
2011	12.0	16.4	8.4	2,039.3	59
2012	12.2	16.7	8.5	1,646.3	57
2013	12.5	16.9	8.7	1,403.8	60
2014	13.4	18.3	9.3	808.9	63

다. 인구규모 및 밀도

- 최근 5년간 세대당 인구는 2011년 2.2명에서 2015년 2.13으로 감소추세를 보임

년도	세대	인구(인)			인구밀도		세대당 인구
		계	남	여	(명/km ²)	면적(km ²)	
2011	76,688	177,419	88,107	89,312	7,420	23.91	2.20
2012	75,659	173,148	85,997	87,151	7,243	23.91	2.18
2013	73,693	167,867	83,211	84,656	7,022	23.91	2.17
2014	73,101	165,344	81,439	83,905	6,915	23.91	2.15
2015	72,645	163,822	80,531	83,291	6,852	23.91	2.13

라. 주택현황

□ 주택현황 및 보급률

- 다가구주택과 아파트가 대부분을 차지하고 있으며, 단독주택, 다가구주택은 2012년까지 증가하였다가 차츰 줄어드는 추세이고 아파트는 증가하고 있음
- 주택보급률은 감소추세를 보이며 가구 수와 주택 수는 증가 추세에 있음
- 대부분 자가 또는 전세의 형태로 거주하고 있으며 보증부 월세와 무보증 월세의 비중이 증가 추세에 있음

년도	가구 수 (호)	종류별 주택 수(호)						보급률 (%)
		합계	단독주택	다가구주택	아파트	연립주택	다세대주택	
2010	57,807	54,465	9,717	17,827	11,067	5,504	9,621	94.2
2011	58,599	54,623	9,609	17,870	11,151	5,494	9,770	93
2012	59,286	54,869	10,271	17,888	11,263	5,527	9,191	92.5
2013	59,981	55,379	10,096	17,824	11,779	5,557	9,394	92.3
2014	60,684	55,275	9,701	17,654	12,113	5,592	9,486	91.1

□ 주택점유형태별 가구(일반가구)

년도	주택 점유형태(가구)						
	합계	자가 주택	전세	보증부 월세	무보증 월세	사글세	무상
2000	56,284	22,540	21,376	7,972	1,463	737	2,196
2005	54,534	23,830	17,040	9,496	1,574	701	1,893
2010	57,807	23,564	17,131	12,898	2,241	472	1,501

마. 용도지역 현황

- 대부분이 주거지역으로 2011년 이후 제2종일반주거지역과 제3종일반주거지역은 증가하고 있고 상업지역은 감소하고 있음

(단위 : 천㎡)

년도	용도 지역 합계	주거지역								상업 지역	녹지 지역
		소계	전용주 거지역	일반주거지역					준주거 지역		
				소계	제1종	제2종 (7층)	제2종	제3종			
2011	23,910	8,965	1,642	7,139	4,182	-	2,266	691	184	3,749	11,196
2012	23,910	8,965	1,642	7,139	4,182	-	2,266	691	184	3,749	11,196
2013	23,910	8,984	1,642	7,205	4,155	-	2,342	709	137	3,730	11,196
2014	23,910	8,984	1,642	7,205	4,155	-	2,342	709	137	3,730	11,196
2015	23,973	9,831	1,589	8,042	4,319	2,199	762	763	199	2,937	11,205

바. 공원 현황

- 면적상 자연공원 1개소가 전체공원면적의 약 43.2%를 차지하고 있으며, 도시자연공원이 2개소로 32.3%, 근린공원이 23개소로 21.7%임

(단위 : 천㎡)

년도	합계		자연공원 (국립)		어린이 공원		소공원		근린공원		도시자연 공원		문화 공원		역사 공원		기타 공원	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
2011	102	10,898	1	4,328	24	61	10	6	25	2,527	2	3,734	1	6	2	109	38	125
2012	116	11,644	1	4,998	24	60	21	24	24	2,572	2	3,734	5	20	2	109	38	126
2013	114	11,575	1	4,998	28	65	16	17	23	2,512	2	3,734	4	13	2	109	39	127
2014	114	11,575	1	4,998	28	65	16	17	23	2,512	2	3,734	4	13	2	109	39	127
2015	114	11,575	1	4,998	28	65	16	17	23	2,512	2	3,734	4	13	2	109	39	127

사. 문화재 현황

- 2015년 현재 총 421개의 국가지정문화재 및 서울시지정문화재를 보유하고 있음

(단위 : 개)

년도	합계	국가지정문화재				서울시 지정문화재		등록 문화재
		국보	보물	사적 및 명승	중요 민속자료	유형 문화재	무형 문화재	
2011	363	189	14	123	28	9	9	6
2012	372	182	15	126	24	9	8	-
2013	381	192	13	140	24	-	8	7
2014	408	207	14	144	24	9	8	8
2015	421	210	14	147	24	9	8	8

아. 산업별 사업체수 및 종사자수

- 산업체수 : 40,923개소
- 관련 종사자수 : 245,698인
- 종사자비율 : 도소매업 > 숙박 및 음식점업 > 건설업 > 과학 및 기술서비스업

(기준 : 2014년)

구분	광업	제조업	전기, 가스 및 수도사업	하수처리, 원료재생 및 환경복원업	건설업	도소매업
사업체수(개소)	3	4,163	6	9	370	17,708
종사자수(인)	9	12,624	402	176	22,434	43,205

구분	운수업	숙박 및 음식점업	방송통신 및 정보서비스업	금융 및 보험업	부동산업 및 임대업	과학 및 기술서비스업
사업체수(개소)	1,452	6,544	953	546	1,194	1,583
종사자수(인)	6,592	26,389	14,365	18,560	6,521	22,242

구분	사업시설관리 및 지원 서비스업	공공행정, 국방 및 사회보장 행정	교육 서비스업	보건업 및 사회복지 서비스업	예술, 스포츠 및 여가관련업	단체, 및 개인 서비스업
사업체수(개소)	1,186	89	885	676	940	2,616
종사자수(인)	15,432	16,856	12,303	13,646	5,804	8,138

2. 대상지 입지여건 분석

가. 일반현황

□ 광역적 입지특성

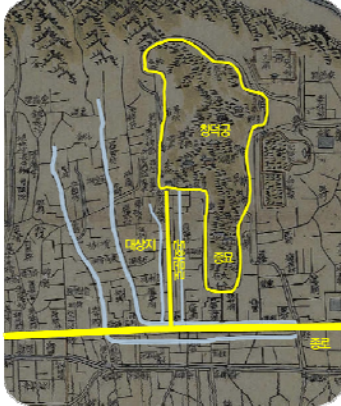
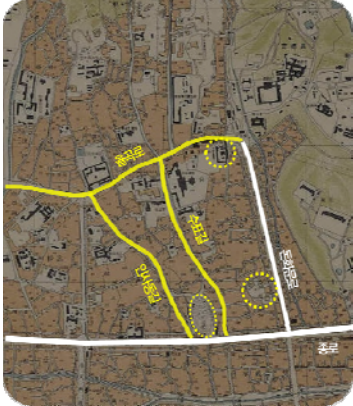
- 익선동 일대는 세계문화유산인 창덕궁(사적 제122호), 운현궁(사적 제257호)과 종묘(사적 제125호), 조선시대 주요 가로였던 돈화문로, 근대문화유산인 탑골공원 등 주요 역사적 자원들의 중심부에 위치하고 있고, 내부에 도시형 한옥과 피맛길, 옛 물길 등 역사적 흔적이 남아있어 역사자원으로서 의미를 가진 도시조직을 유지하고 있는 중요한 장소임
- 또한 대상지 인근으로 인사동, 북촌과 같은 전통문화관광지가 위치하고 있으며 지하철 1·3·5호선 종로3가역과 접하고 남측으로 종로와 연계되어 접근성이 매우 양호하고 대상지 내부에도 피맛길과 국악기·전통한복 관련 상점이 있어 문화관련 콘텐츠가 풍부함
- 그러나 익선동 지역은 최근 주거→상업으로 용도변경 및 한옥 리모델링 등이 급격하게 이루어지고 있으며, 젠트리피케이션 및 거주자 이탈 등이 우려되는 상황이므로 이에 대한 대책마련이 필요함
- 또한 대상지 및 주변지역 개발동향에 따라 건축물 높이 및 용도관리에 대한 필요성이 증대되고 있음



나. 인문 현황

□ 익선지역의 변천과정

- 익선지역은 고려~조선시대의 흔적이 이어지며 궁중문화 유출에 영향을 받은 지역임

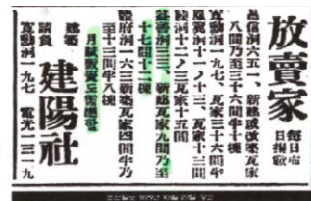
고려시대	조선시대	근대시대
- 고려시대 남경 - 익선동 고려시대 물길의 흔적 - 개울의 서쪽을 따라 사람의 통행로 형성흔적	- 창덕궁의 위상 - 조선후기 왕의 거처 - 왕의 거동길 돈화문로, 피맛길, 시전(세물전) 형성 - 대상지 내 궁궐 존재 (익선동 166번지)→누동궁	- 궁의 기능 축소 - 궁중문화 유출 - 도시형 한옥 단지 (익선동 166번지 일대) - 독립운동의 흔적 → 김익하의 집(138번지)
		
1700년대 초 도성대지도	1861년 수선전도	1927년 경성시가도

□ 누동궁터와 도시형 한옥 밀집지역

- 익선동 166번지 일대의 누동궁터는 철종의 생부인 전계대원군의 사저이자 종택이었던 곳
- 우리나라 최초 근대적 건설업체인 건양사의 정세권이 일제강점기 민족말살정책에 반하여 누동궁터 일대 대지를 매입, 조선인을 위한 도시형 한옥단지 조성
- 익선동 도시형한옥 조성 이후, 전근대적 주택(초가집 등)에 거주하던 서민들에게 청결하고 편리한 주택 거주기회 제공



‘조선여학회사건 수난자동지회’ 기념사진 중 정세권
(앞줄 왼쪽 두 번째)



‘경성부가 효경기를 맞이하여 1933년과 1934년 사이에 육칠천초의 주택이 신축되었으며, 특히 1935년 봄 이래로 서울의 북촌산 일대는 어느 한곳 빈틈이라고는 없이 한옥이 지어지고 있다’..... ‘한번에 여하히 많이 지어 놓으려도, 채 전부 완성되기 전에 「계약제(家約制)」로 반분(半分)이상이 결정되고, 전부 완성되면 곳 자리가 드러내는 형편’.....

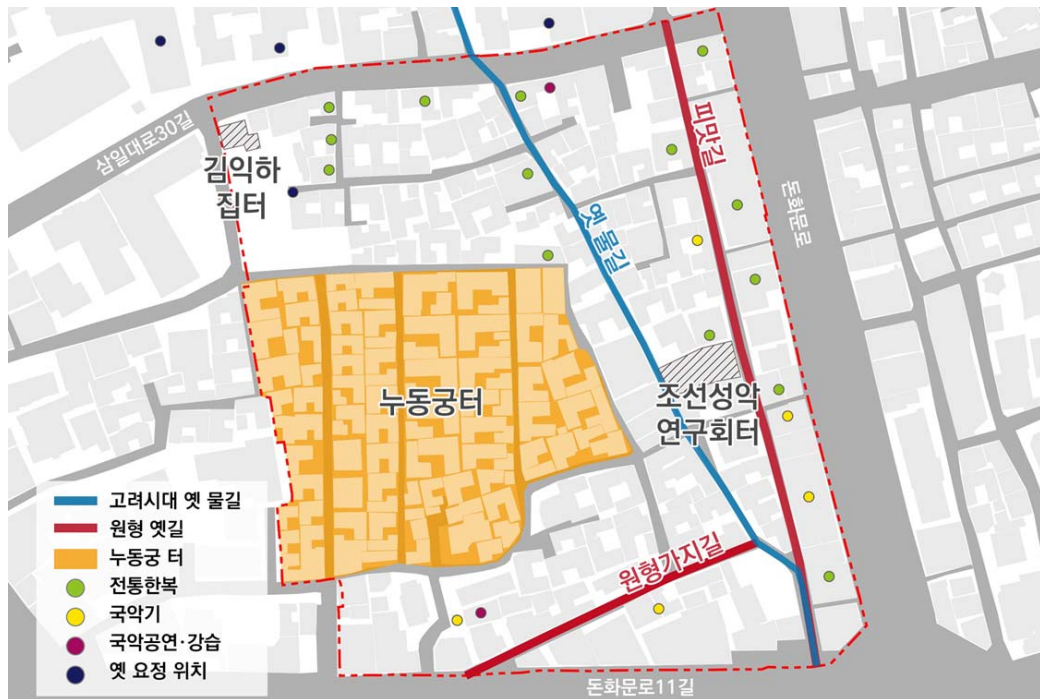
정세권, 1935년 11월 [삼천리]

당시 주택분양 광고(조선일보, 1929.10.27.)

□ 문화자원

- 대상지 내부 및 인근에 옛 요정(料亭)이 다수 분포하고 있으며 창덕궁으로 이어지는 돈화문로에 인접
- 유명 요정(料亭)과 궁중 문화로부터 파생된 국악·전통한복 등 관련 자원 분포
- 조선시대 명창 김유정이 창립하면서 판소리의 근거지가 되었던 조선성악연구회 터가 남아있음

〈익선동 주변 역사문화자원 현황〉



□ 김익하 집터(익선동 138번지)

- 일제강점기 독립운동 단체인 조선민족대동단의 단원 김익하의 집터
- 제2독립선언서 및 독립운동이 도모되었던 장소



독립운동가 김익하 집터와 3·1운동의 시발지, 탑골공원



제2독립선언서 원문

다. 물리적 현황

1) 도시관리계획 현황

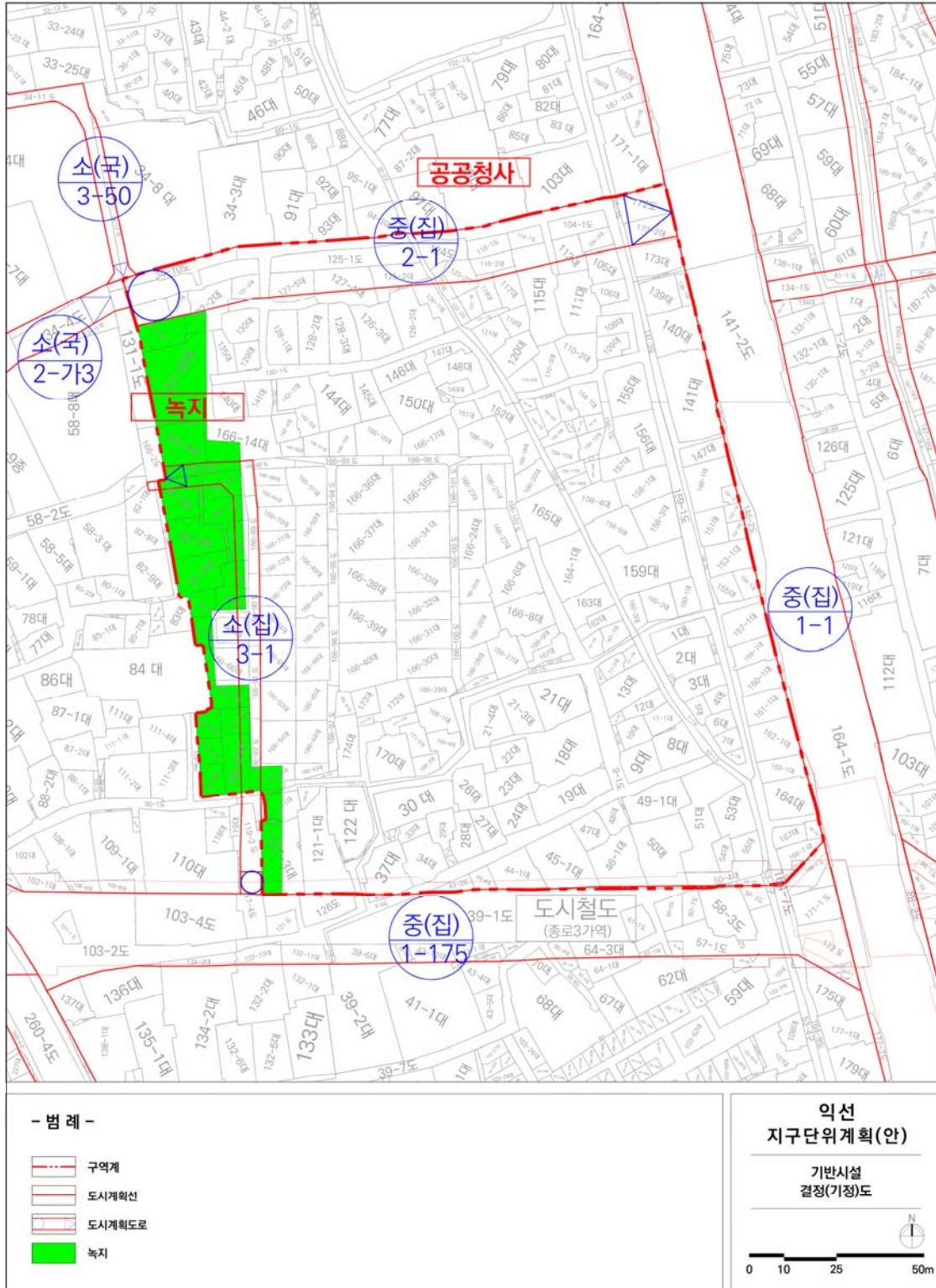
□ 용도지역·지구

- 용도지역: 일반상업지역(구역 전체)
- 용도지구: 중심미관지구(돈화문로변 423m), 방화지구(돈화문로변 423m)



□ 기반시설현황

- 대상지 내 도로는 도시환경정비구역 지정 시 계획되었던 도로로 종로 1개소, 소로 1개소가 존재함
- 대상지 서쪽으로 완충녹지가 위치함



2) 자연환경현황

□ 표고 현황

- 표고 30m 미만이 100%를 차지하고 있으며, 대상지 북측으로 표고 40m 이상인 부분이 존재함

구분	25m 미만	25m~30m	30m~35m	35m~40m	40m 이상	계
면적(m ²)	0	31,125.5	0	0	0	31,125.5
비율(%)	0	100	0	0	0	100



□ 경사 현황

- 5°미만의 경사지가 전체 면적의 100%를 차지하고 있으며, 대상지 동쪽과 북쪽으로 경사가 높아짐

구분	3° 미만	3°~6°	6°~9°	9°~12°	12° 이상	계
면적(m ²)	31,125.5	0	0	0	0	31,125.5
비율(%)	100	0	0	0	0	100

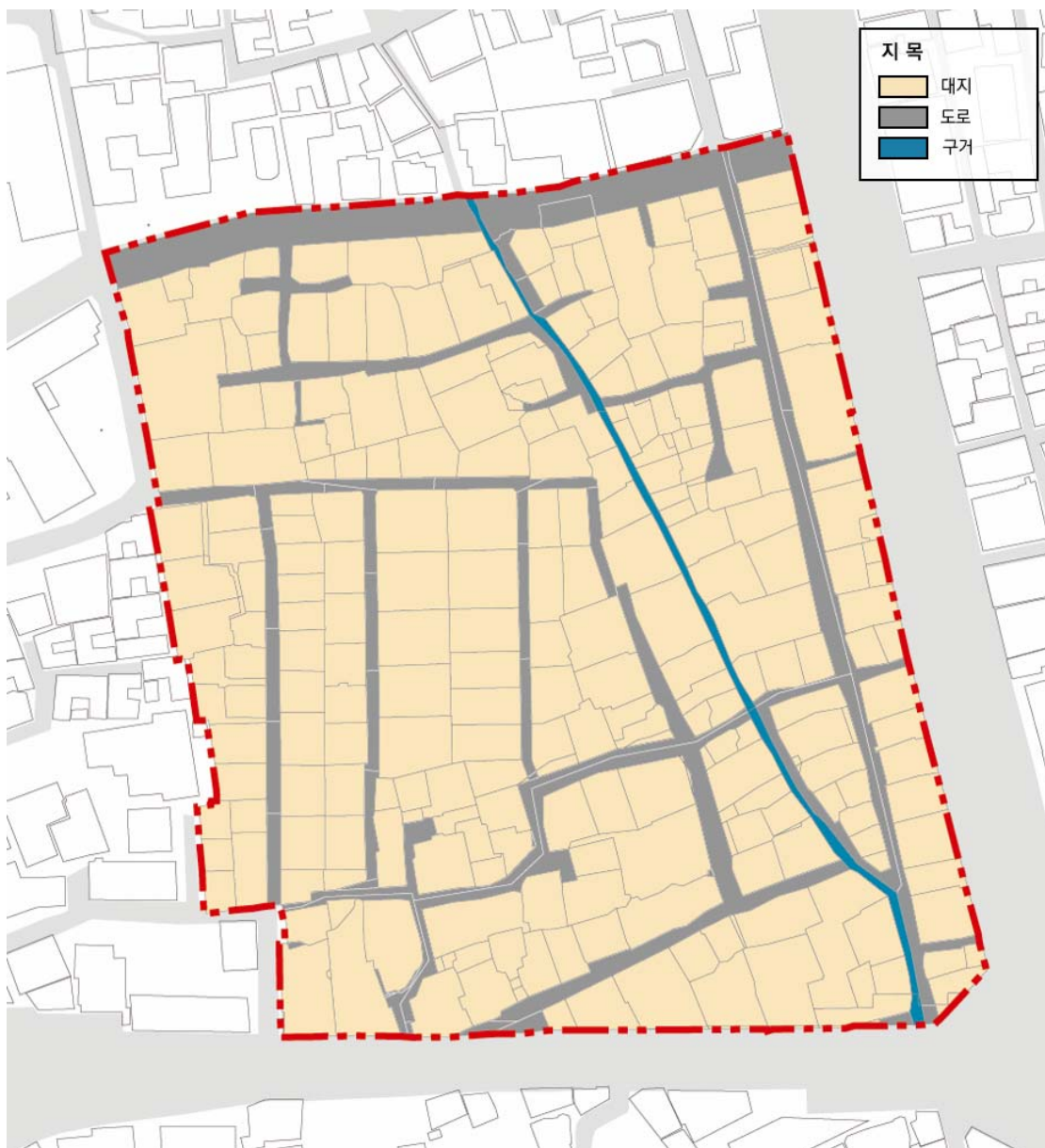


3) 토지이용현황

□ 지목 현황

- 대지로 사용되는 토지가 275개(84.1%)로 가장 많고, 도로가 48개(14.7%)로 많음
- 옛 물길 구간 구거(1.2%)

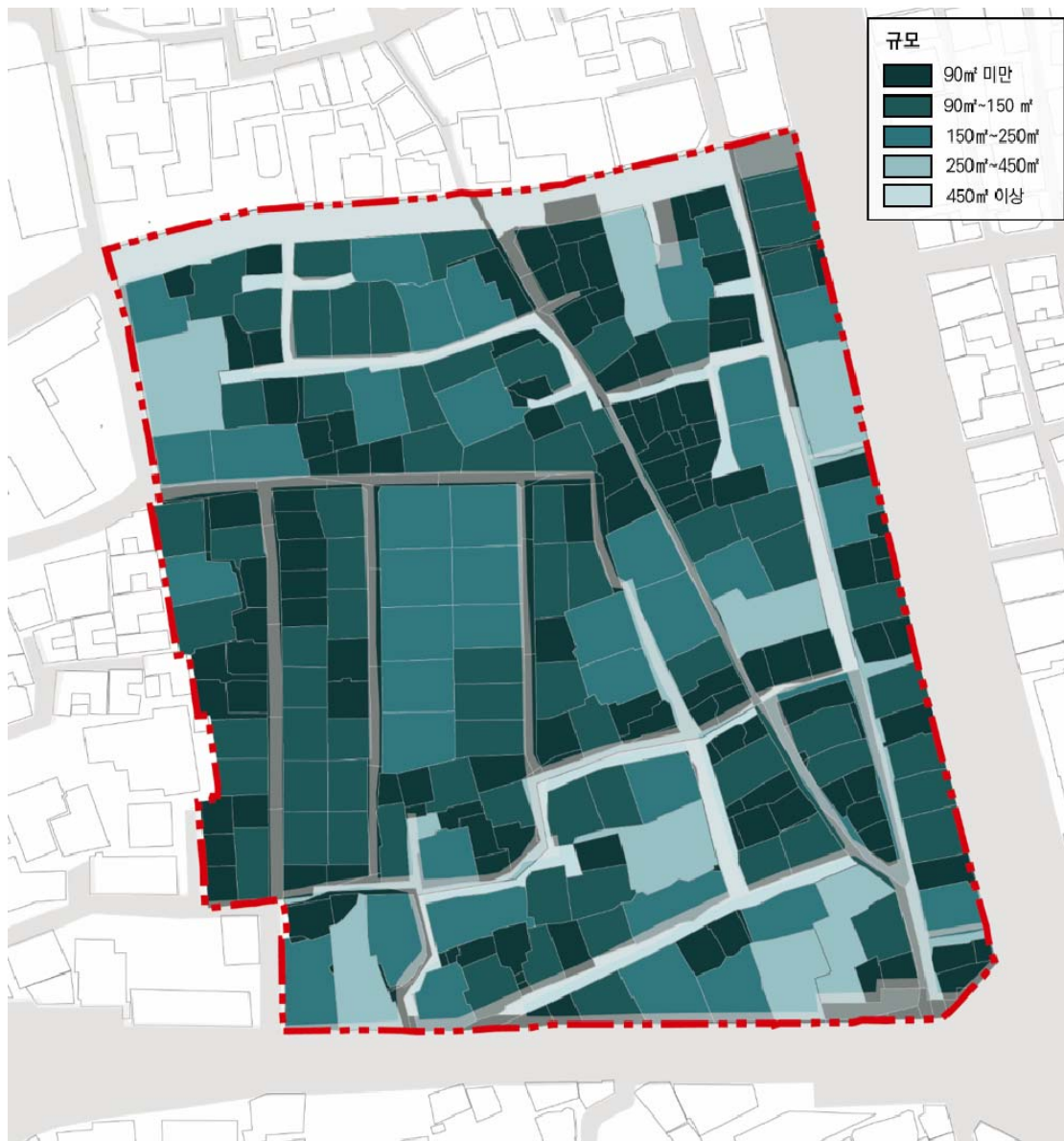
구분	대지	도로	구거	계
개수(개)	275	48	4	327
비율(%)	84.1	14.7	1.2	100.0
면적(m ²)	25,473.2	5,324.4	323.9	31,121.5
비율(%)	81.9	17.1	1.0	100.0



□ 필지규모 현황

- 90㎡미만 필지의 수가 전체의 59.0%를 점유하며, 전체 필지 중 82.2%가 150㎡미만으로, 대상지 전반적으로 소규모 필지가 많은 것을 알 수 있음

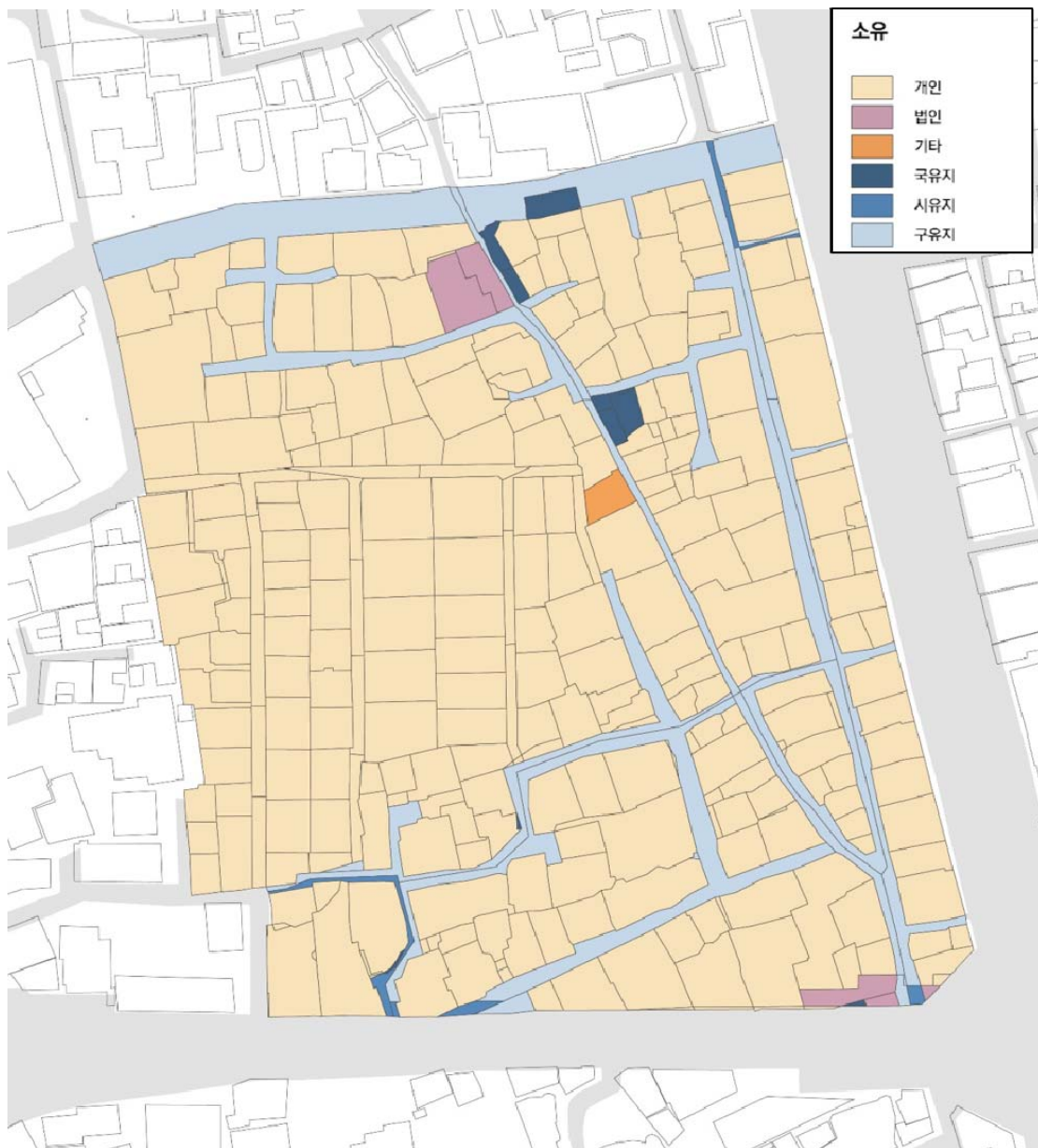
구분	90㎡ 미만	90~150㎡	150~250㎡	250~450㎡	450㎡ 이상	계
개수(개)	193	74	46	9	5	327
비율(%)	59.0	22.6	14.1	2.8	1.5	100.0
면적(㎡)	8,618.3	8,570.1	9,032.1	1,737.4	3,163.6	31,121.5
비율(%)	27.7	27.5	29.0	5.6	10.2	100.0



□ 소유 현황

- 사유지가 292개(89.3%), 시·구유지가 25개(7.6%)로 사유지의 비중이 크며,
- 사유지 대다수가 개인소유의 토지로 292필지(89.3%), 26,621.6㎡(85.5)%를 차지함

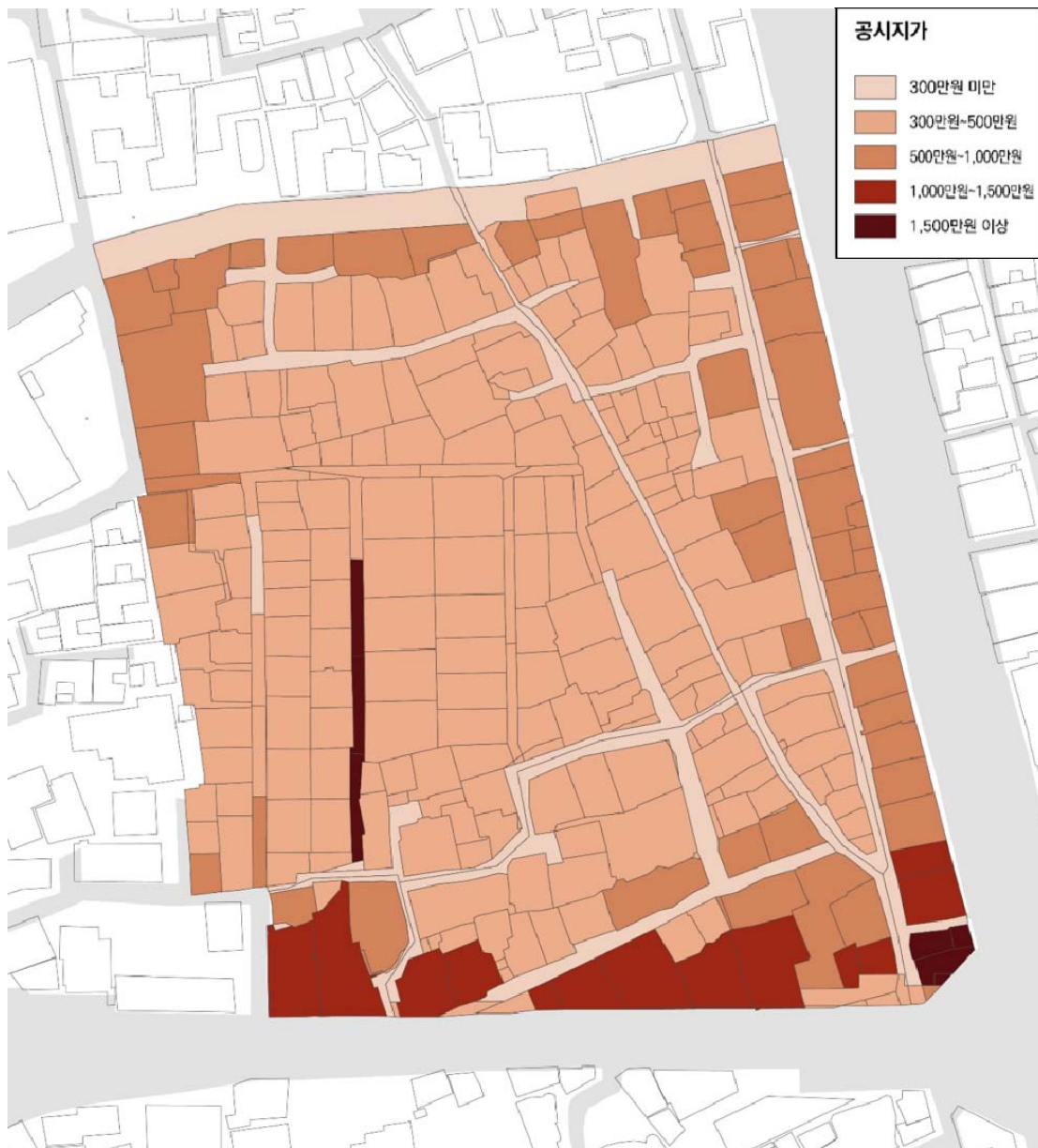
구분	사유지	국유지	시유지	구유지	계
개수(개)	292	10	7	18	327
비율(%)	89.3	3.1	2.1	5.5	100.0
면적(㎡)	26,621.6	233.1	2,209.5	2,057.3	31,121.5
비율(%)	85.5	0.7	7.1	6.6	100.0



□ 공시지가 현황

- 300만원 이상 500만원 미만의 토지가 219개(67.8%)로 가장 많음
- 대상지 남측 및 간선가로변을 제외하고 대상지 내부의 토지의 공시지가가 500만원 이하로 낮음

구분	300만원 미만	300~500만원	500~1,000만원	1,000~1,500만원	1,500만원 이상	계
개수(개)	21	219	57	19	7	323
비율(%)	6.5	67.8	17.6	5.9	2.2	100.0
면적(㎡)	4,582.2	17,773.2	6,373.4	2,062.0	334.7	31,125.5
비율(%)	14.7	57.1	20.5	6.6	1.1	100.0

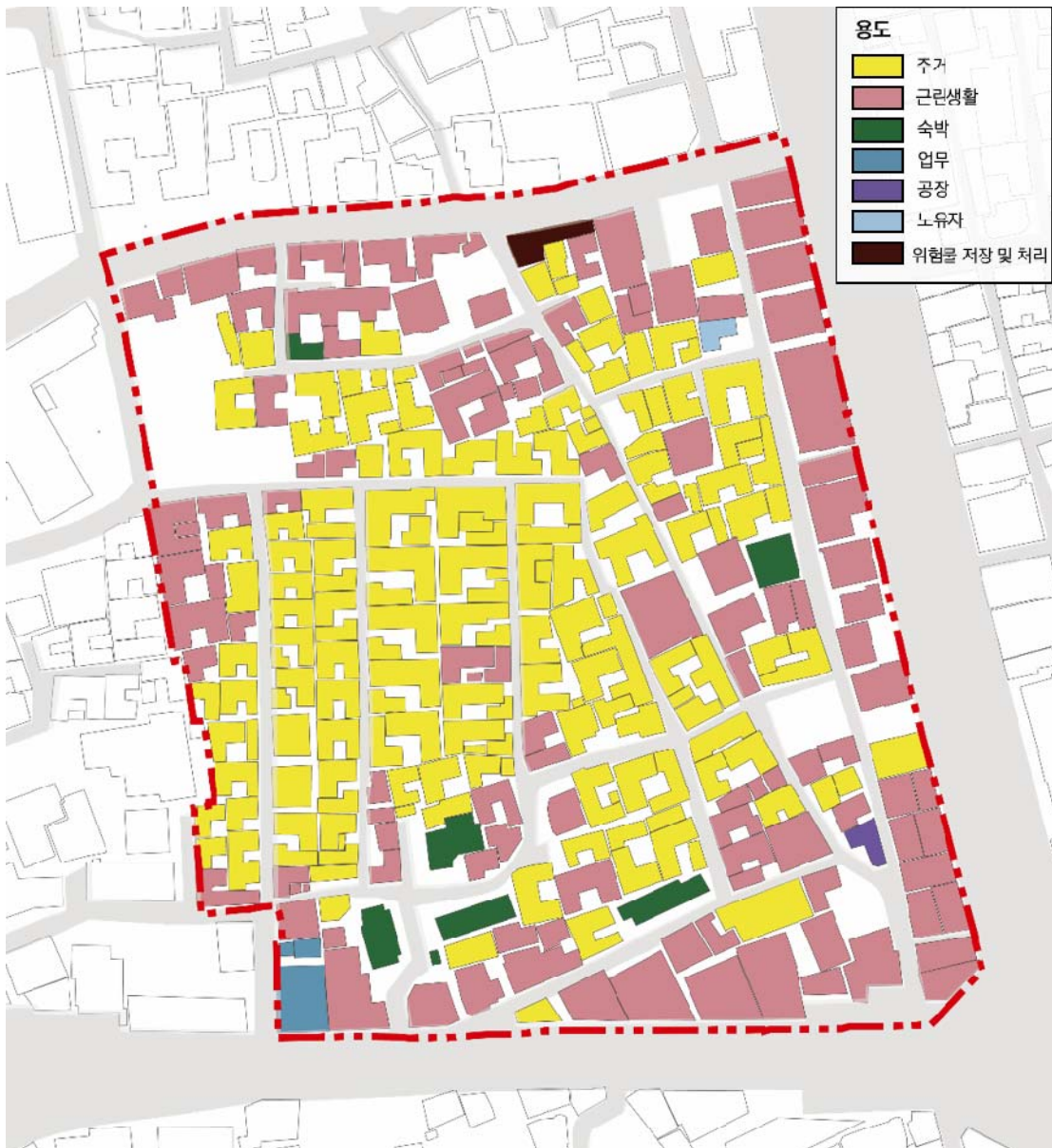


4) 건축물현황

□ 용도 현황

- 근린생활의 경우 100개동(46.9%)으로 가로변 주변에 상업 비중이 높음
- 단독/공동주택 또한 전체의 89개동(41.8%)로 다수 분포 중

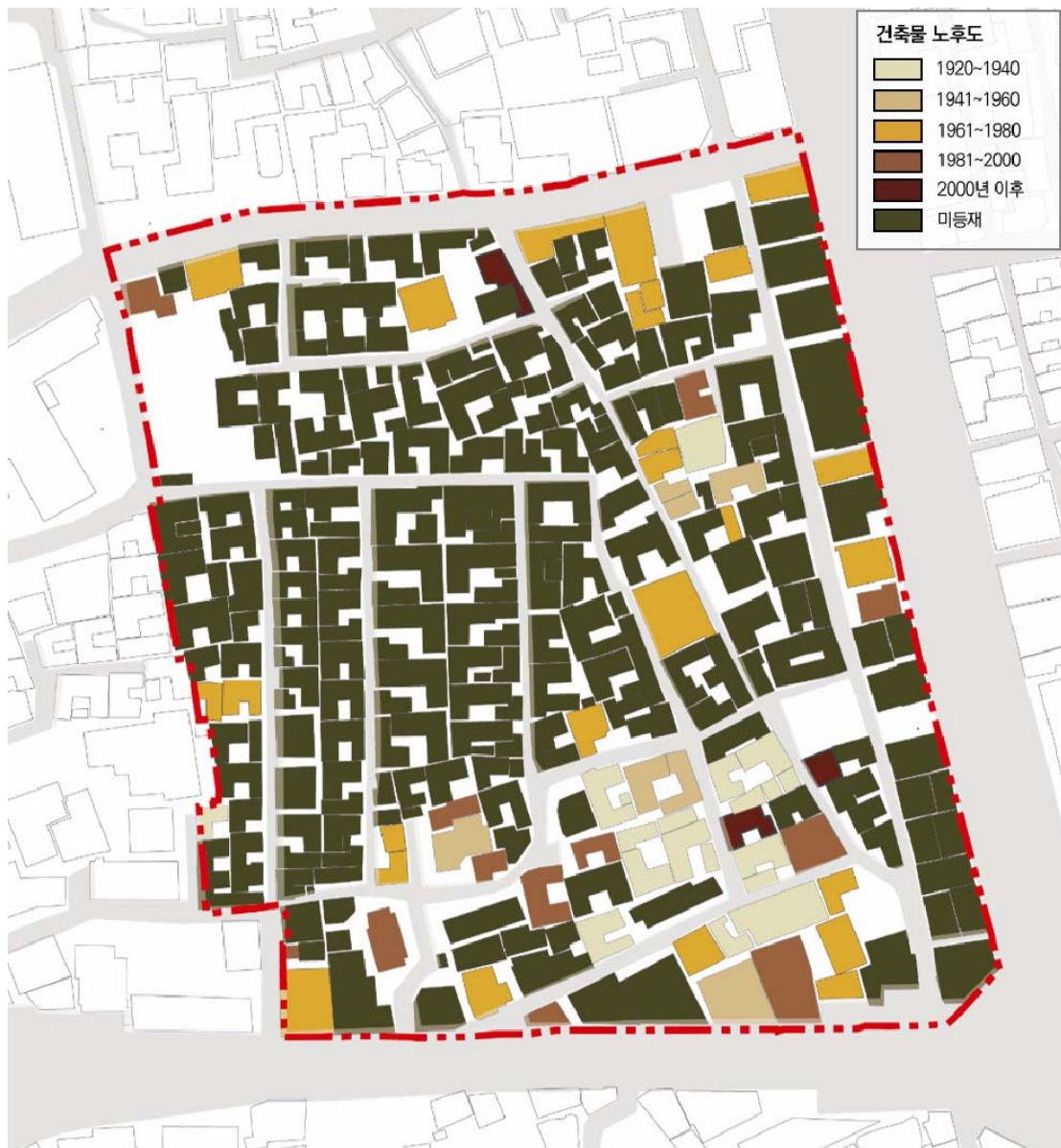
구분	근린생활	단독/공동주택	업무	숙박	노유자	창고	공장	위험물 저장 및 처리	누락	계
동수(동)	100	89	15	4	1	1	1	1	1	213
비율(%)	46.9	41.8	7.0	1.9	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	100.0



□ 노후도 현황

- 전체 76.5%가 미등재 되었으며 대부분 노후된 건축물과 오래된 한옥으로 구성됨
- 2001년 이후 신축 건물은 3동

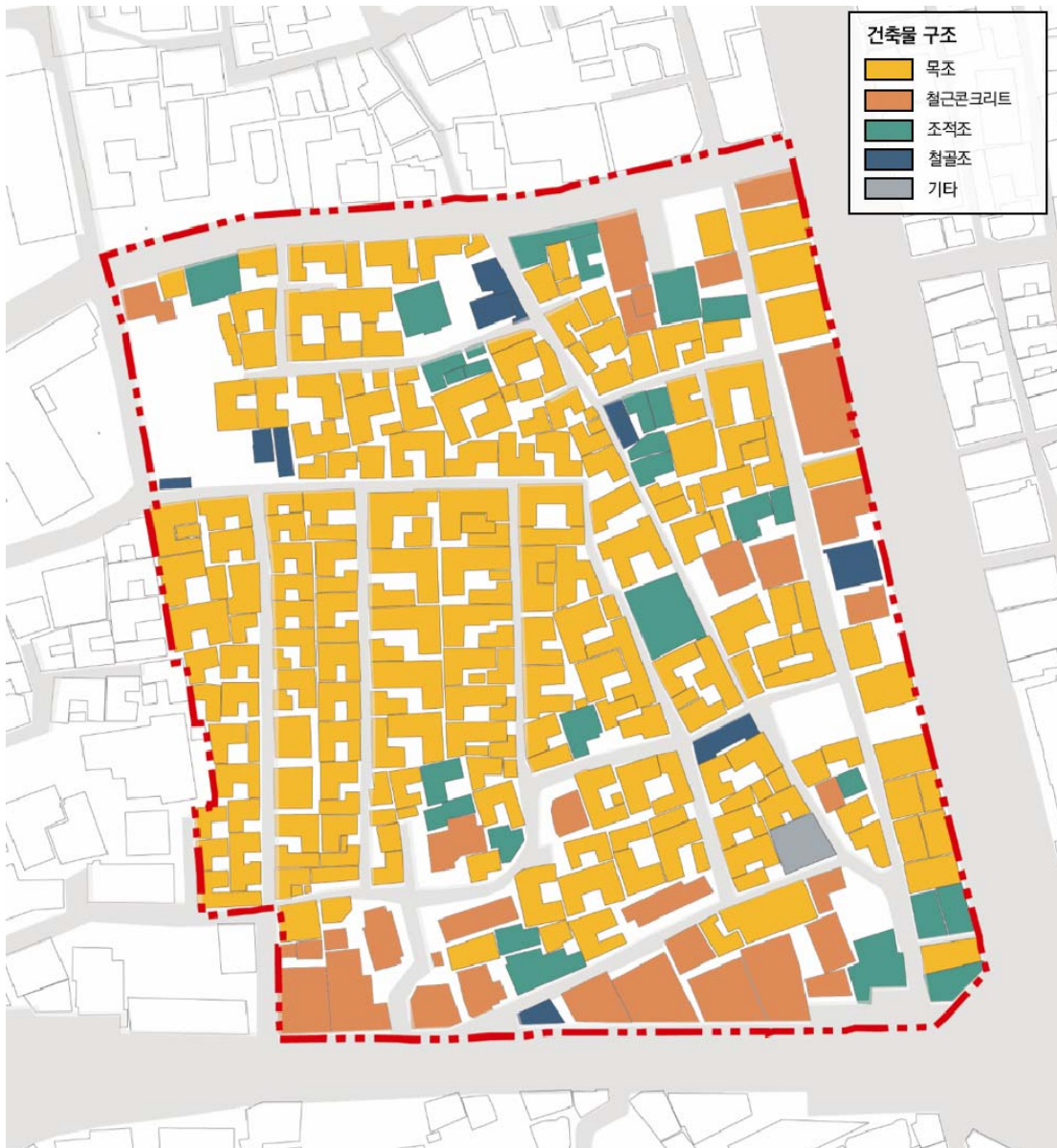
구분	1920~1940	1941~1960	1961~1980	1981~2000	2001년 이후	미등재	계
동수(동)	9	6	20	12	3	163	213
비율(%)	4.2	2.8	9.4	5.6	1.4	76.5	100.0



□ 구조별 현황

- 한옥을 중심으로한 목조 건축물이 80.8%로 가장 높은 비율을 차지하고 있음

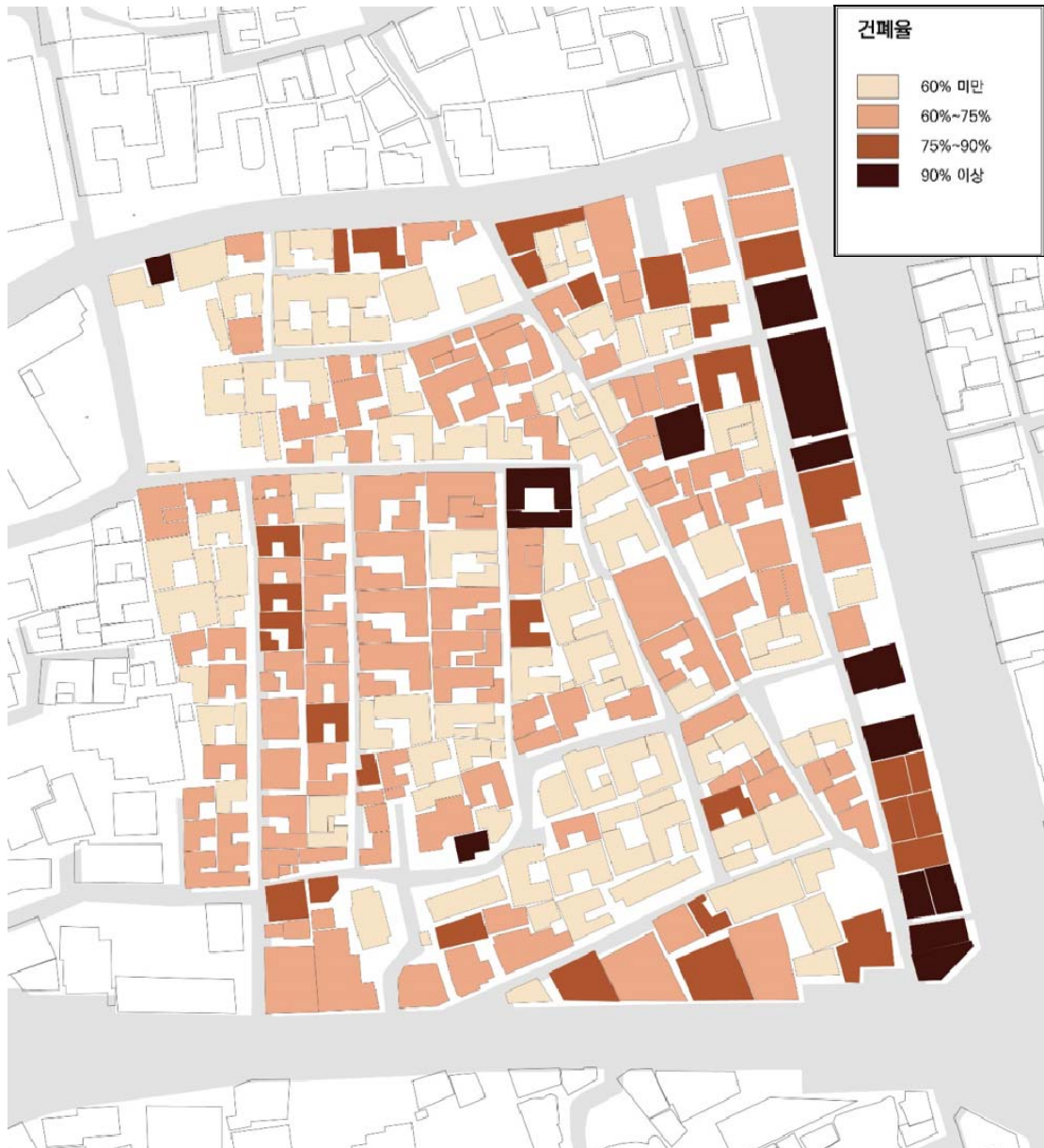
구분	목조	철근콘크리트	조적조	철골조	기타	계
동수(동)	172	28	14	1	1	213
비율(%)	80.8	11.7	6.6	0.5	0.5	100.0



□ 건폐율 현황

- 대상지는 일반상업지역으로 「서울특별시도시계획조례」에 따라 건폐율이 60%까지 가능하나, 절반이상이 178개동(59.2%)이 건폐율 60%를 초과하고 있음

구분	60% 미만	60~75%	75~90%	90% 이상	누락	계
동수(동)	119	128	36	14	4	301
비율(%)	39.5	42.5	12.0	4.7	1.3	100.0



□ 용적률 현황

- 대상지는 사대문안 일반상업지역으로 「서울특별시도시계획조례」에 따라 용적률 600%까지 가능하나
- 대상지 내부의 건축물은 대부분 80%(63.4%) 미만으로 대부분 저층 형태를 보이고 있음

구분	70% 미만	70~80%	80~90%	90~150%	150~200%	200%이상	누락	계
동수(동)	165	41	10	34	21	22	8	301
비율(%)	54.8	13.6	3.3	11.3	7.0	7.3	2.7	100.0



5) 한옥 관련 현황

□ 한옥 현황

구분	한옥	비한옥	계
동수(동)	118	95	213
비율(%)	55.4	44.6	100

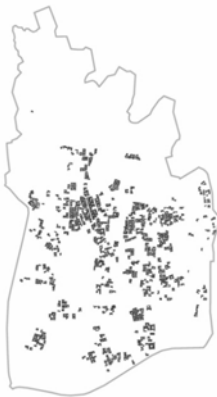


□ 한옥 밀집지역과 비교

- 서울시 내 기 지정된 한옥밀집지역(평균 7.45%) 대비 높은 한옥 밀집도(30.7%)

구분	북촌	돈화문로	인사동	운현궁 주변	경복궁 서측	선잠, 앵두마을	익선
한옥밀집구역 지정	2002년	2009년	2009년	2009년	2010년	2015년	-
면적(㎡)	1,076,302	137,430	122,200	226,134	582,297	37,113	31,121.5
한옥 동수(동)	1,233	146	158	153	668	58	119
밀집도(%)	7.3	6.5	7.4	4.1	7.8	11.6	30.7

- 서울시 한옥 밀집도



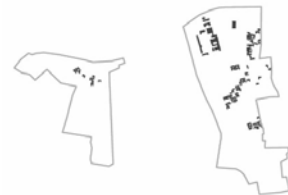
북촌 - 7.3%



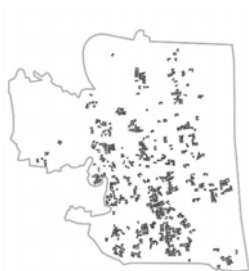
돈화문로 - 6.5%



인사동 - 7.4%



운현궁 주변 - 4.1%



경복궁 서측 - 7.8%



선잠, 앵두마을 - 11.6%



익선 - 30.7%

□ 한옥 멸실진행 현황

- 고층건물개발, 기반시설부족, 주차장확보 등으로 인한 멸실 진행 중



1972

- 익선동 외곽으로 한옥필지를 그대로 수용한 소규모 빌딩 조성



1989

- 빌딩 및 근생 조성(돈화문로, 돈화문로10길)
- 익선동 내부지역에서도 다가구주택 조성
- 주차장 조성(돈화문로 10길)



2005

- 주차장 확충(삼일대로 30길)
- 합필을 통한 대규모 개발 조성(돈화문로)
- 피맛길의 현대화로 정체성 상실



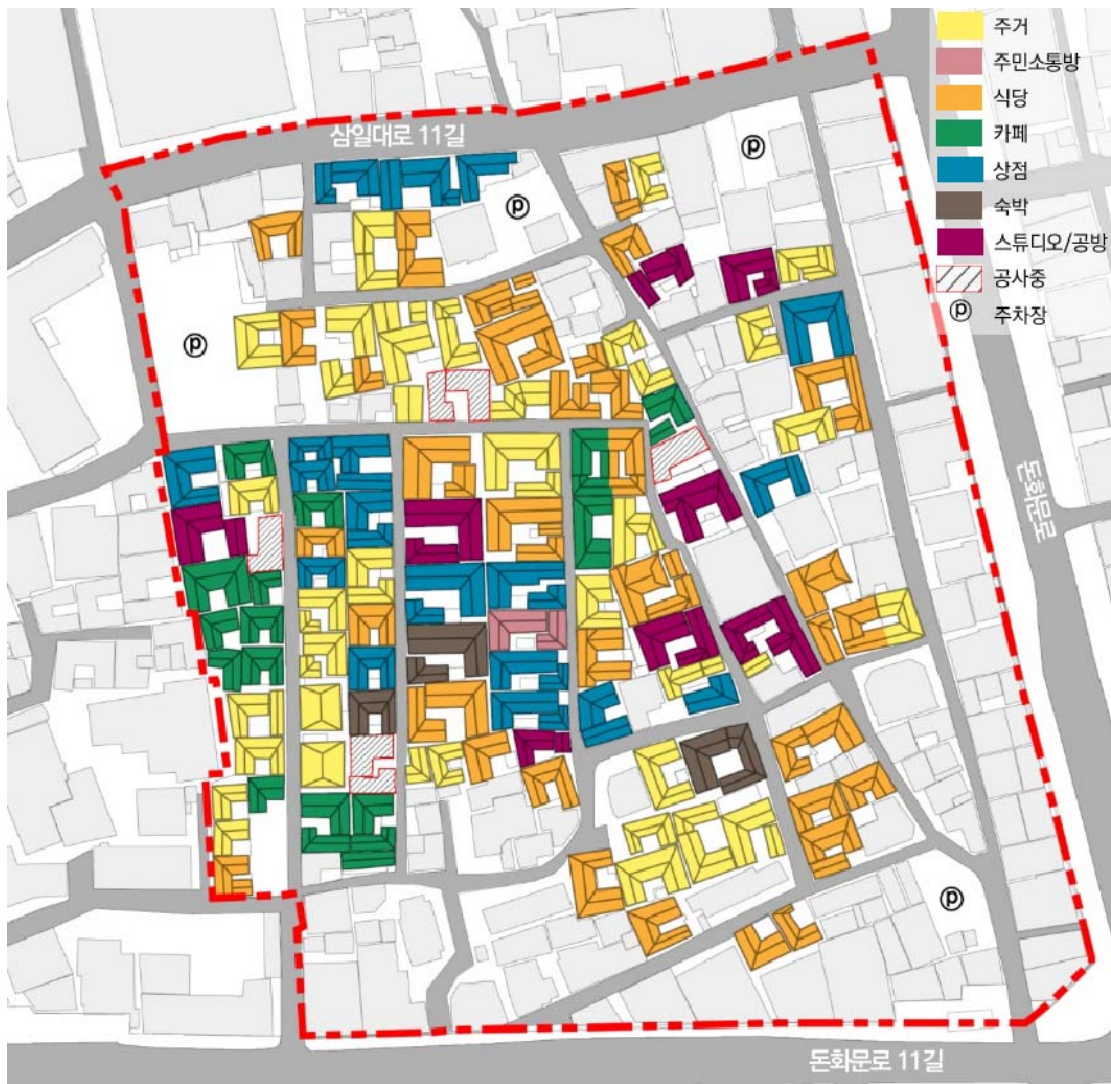
2015

- 익선동 신흥활동 증가
- 상업화의 흐름에 따라 지속적으로 옛 물길 및 피맛길 등 한옥 멸실 진행 중

□ 한옥 용도현황

- 최근 익선동의 신흥활동 증가에 따라 주거용도에서 비주거(카페, 식당, 게스트하우스 등) 용도로 변화

구분	주거	주민 소통방	식당	카페	상점	숙박	스튜디오 /공방	공사 중	계
동수(동)	37	1	33	14	18	3	8	4	118
비율(%)	31.36	0.85	27.97	11.86	15.25	2.54	6.78	3.39	100



• 카페



<마당>



<뜰안>



<프루스트>



<엘리>



<솔내음>



<그랑>

• 식당



<르블란서>



<창화당>



<경양식 1920>



<라페로>



<골목 간장게장>



<이태리총각>

• 기타 - 게스트하우스, 상점, 스튜디오 등



<비빔밥 게스트하우스>



<낙원장>



<거북이슈퍼>



<수집>



<만화가게>



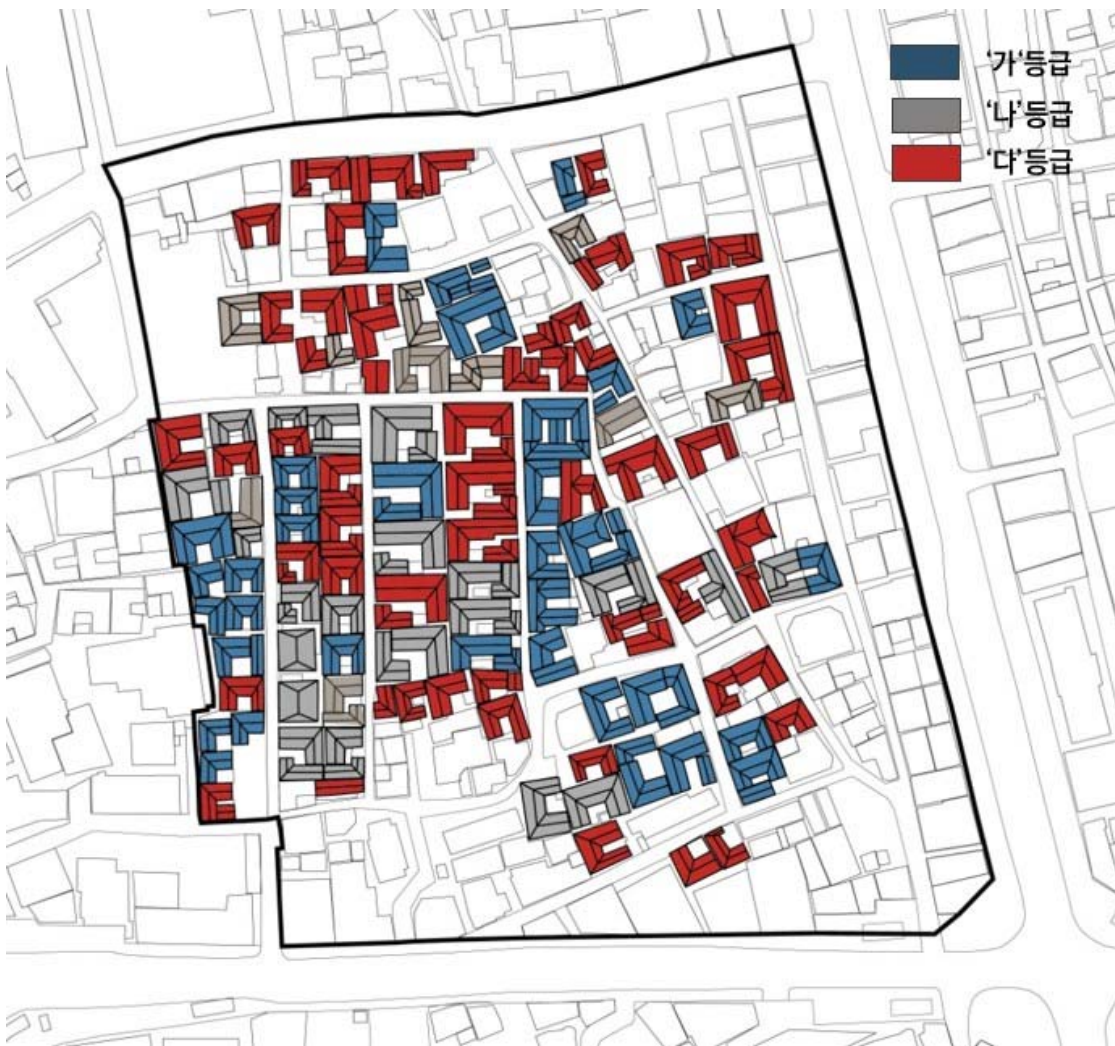
<STUDIO JHK>

□ 한옥 물리적 현황 - 한옥등급

- '가' 등급 : 한옥의 상하부구조를 모두 드러내고 있음
- '나' 등급 : 한옥의 상하부구조 중 하나만 드러내고 있음
- '다' 등급 : 한옥의 상하부구조를 거의 드러내고 있지 않음

※ 상부 : 한식기와, 한식 목구조(서까래, 도리, 보) / 하부 : 한식 목구조(기둥)

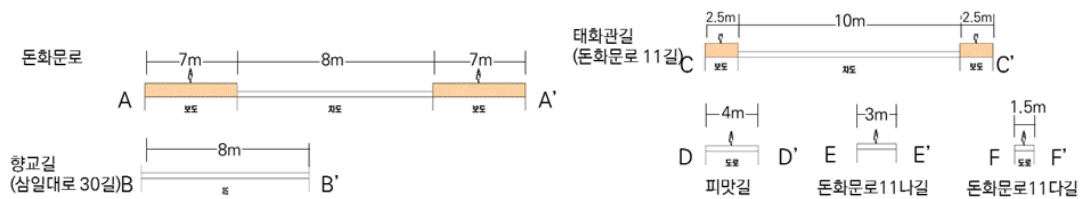
구분	'가' 등급	'나' 등급	'다' 등급	계
동수(동)	34	32	52	118
비율(%)	28.81	27.12	44.07	100



6) 교통체계현황

□ 도로 현황

- 대상지 동측으로 돈화문로가 주간선도로로 대상지에 접하며 남측으로 돈화문로11길(태화관길)이 보조간선 역할을 하고 있음
- 내부 가로는 대상지 북측에 삼일대로30길이 접하며 돈화문로로 통하고, 남북방향으로 피맛길인 돈화문로11가길, 옛 물길인 돈화문로 11나길이 돈화문로11길(태화관길)과 접함
- 블록 내부에는 주로 평균 2m 이하의 골목길이 형성되어있으며, 좁고 불량한 노면상태에 간판, 전신주, 노상적치물 등으로 인한 불량한 환경이 더해져 보행환경이 쾌적하지 않음



□ 대중교통 현황

- 대상지 주변 1호선·3호선·5호선이 지나며 대상지 남측으로 5호선 종로3가역이 위치함
- 버스교통현황은 대상지를 중심으로 300m 반경 내 삼일대로와 돈화문로에 각각 마을버스 1개 노선이 운행 중이며 대상지 내에는 운행 버스노선이 없어 지하철 외 대중교통 접근성은 취약한 편임

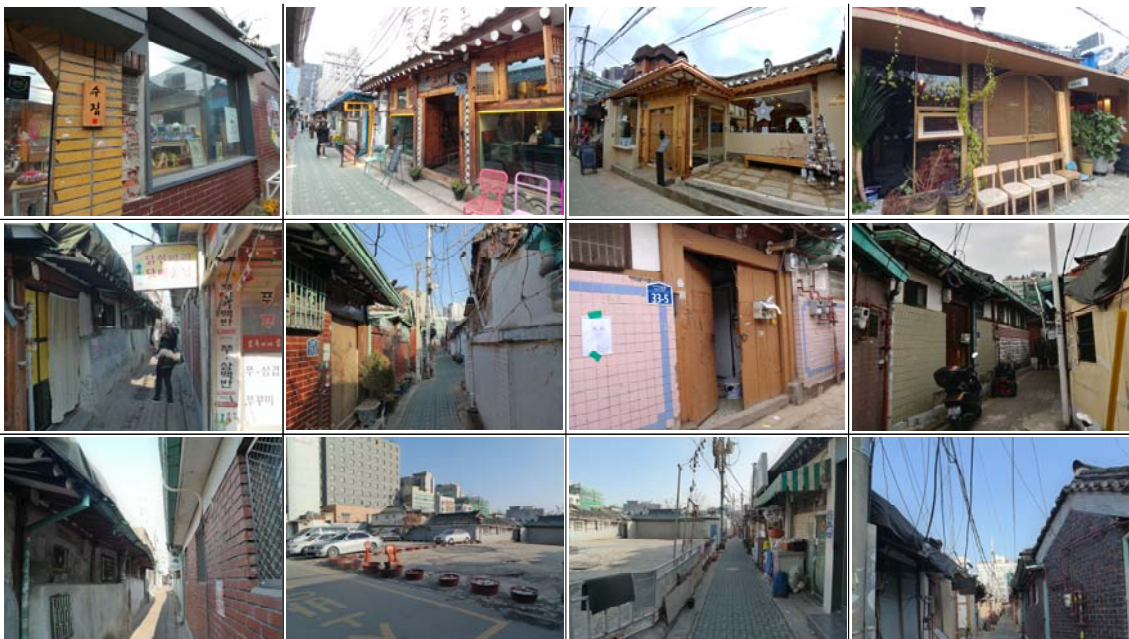


□ 보행접근체계

- 주요 보행활동은 가로변으로 인사동에서 낙원상가를 거쳐 종로3가역으로 이어지는 가로 및 종로3가역 주변, 삼일대로30길, 창덕궁에서 종로3가역으로 향하는 돈화문로에서 많은 보행이 일어남
- 또한 피맛길 및 태화관길 주변으로 기존 상업시설 및 노점을 이용하는 방문객들이 많아 보행량이 많고, 블록 내부를 살펴보면 최근 한옥을 리모델링한 상업시설이 증가하면서 관광객 및 상점을 이용하는 방문객이 늘고 있어 특히 한옥이 밀집한 지역의 내부가로에 보행량이 많음

3. 현황의 종합 (문제점 및 잠재력)

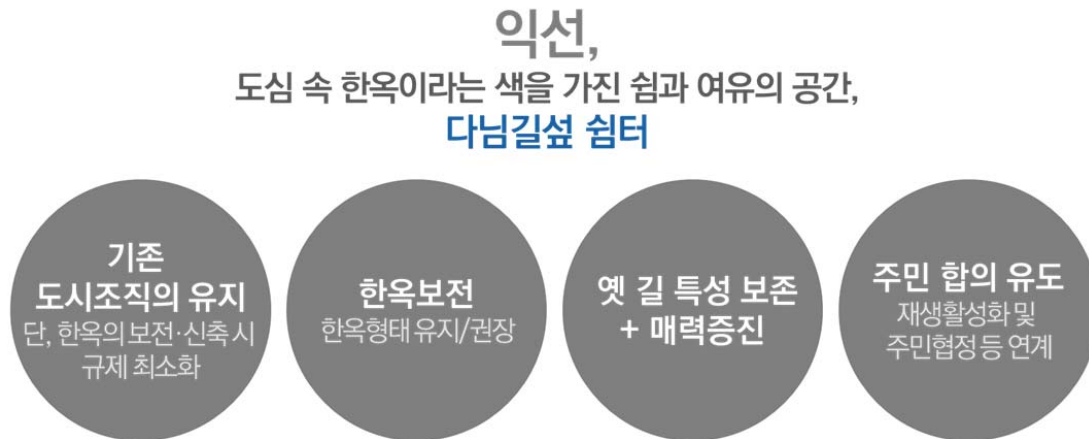
부정적 변화와 문제점	긍정적 변화와 잠재력
• 급격한 상업화에 따른 변화 - 최근 급격히 이루어지고 있는 구역 내 용도변화(주거→상업) - 한옥 리모델링을 통한 상업시설화 - 젠트리피케이션 등 부정적 영향에 대한 대책 마련 필요 • 도시조직의 훼손 및 한옥의 멸실 - 한옥이 멸실된 자리에 상업시설 등이 들어서기 시작함 - 난개발 우려 • 경관 및 문화적 정체성 훼손 - 일관성 없는 건축물 형태와 용도 - 노후건축물 다수 분포 • 가로환경 관리부실 - 좁고 노후한 내부 도로 - 불편한 보행환경으로 인한 가로비활성화 - 인지 부족으로 대상지 내부로의 접근성 취약	• 역사도심 내 문화·경제·지리적 중심지 • 양호한 접근성 - 지하철5호선(종로3가역) 인접으로 지하철 이용 시 대중교통 접근성 양호 - 인사동, 운현궁, 창덕궁 등 역사문화자원과의 연결, 접근성 양호 • 옛 도시조직의 형태 유지 - 옛 길(피맛길, 원형가지길, 돈화문로), 옛 물길 등 • 도시형 한옥 단지 - 근대 도시형 한옥이 밀집한 지역으로 한옥의 상하부구조를 모두 가지고 있고 보존상태가 양호한 한옥이 약 56% 이상 다수 분포 - 젊은층의 유입으로 신형활동이 지속되며 상업 한옥으로 익선동만의 특수한 분위기를 조성 중 • 주변 및 구역 내 문화관련 콘텐츠 다수 보유 - 국악, 전통복식(한옥), 역사, 산업(귀금속 등)



4. 기본 구상

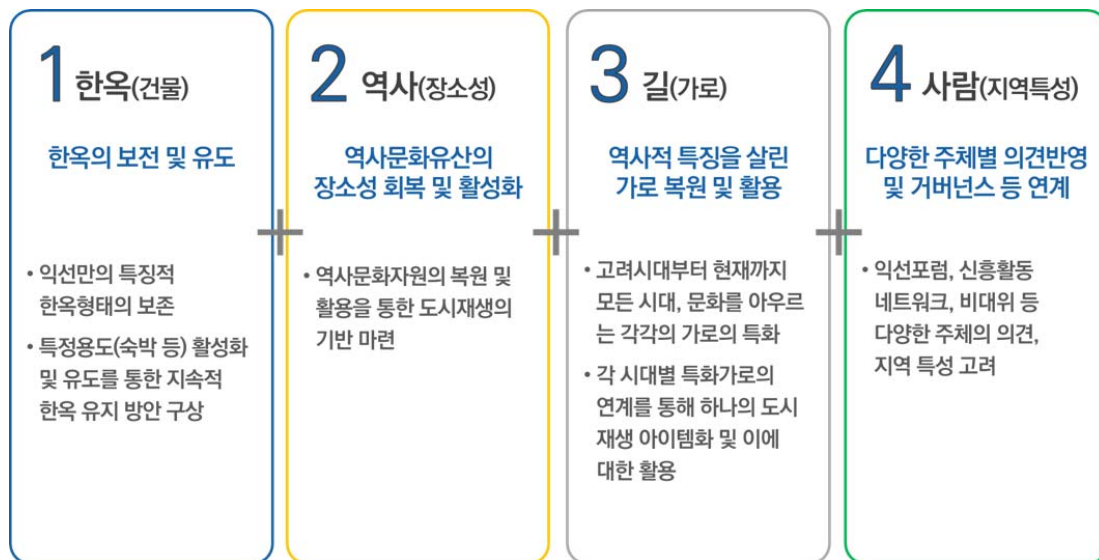
가. 계획의 목표 및 실현방안

□ 계획목표



□ 계획방향 및 실현방안

[지구단위계획 수립 + 도시재생활성화계획에 아이디어 제시]



나. 지구단위계획 수립 주요 쟁점

□ 계획수립 전제

- 기존 돈화문로 지구단위계획(2010)에서 제시하고 있는 익선구역 관리지침의 큰 틀은 유지하되 여건 변화에 대응한 변경계획 수립

〈돈화문로지구단위계획(2010) 중 익선구역 관리지침〉



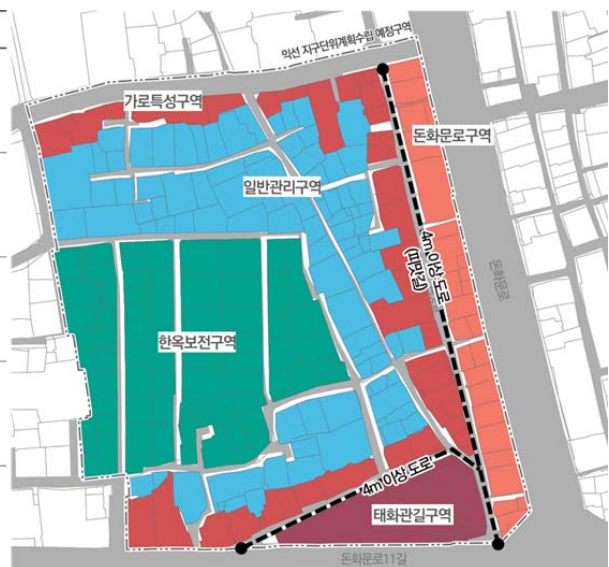
한옥지정구역	• 기존한옥을 최대한 보존 - 한옥건축 지정구역 - 한옥개보수 우선지원 - 건폐율 80%이하, 용적률 600%이하, 사선제한
한옥유도구역	• 기존한옥 보존 및 비한옥 건축물 한옥 유도 - 한옥건축 유도구역 - 비한옥 건축물 우선 매입 / 한옥개보수 지원 - 건폐율 60~80%이하 용적률 600%이하, 사선제한
돈화문로구역	• 기존 돈화문로 구역과 관리방향 동일 - 건폐율 60~90%이하 용적률 600%이하, 5층이하 - 피맛길 지침 부여
태화관길구역	• 태화관길변 질서정연한 가로분위기 연출 - 공동개발 유도, 내부블록과 연계된 공공보행도로 확보 - 건폐율 60~90%이하, 용적률 600%이하, 사선제한

□ 계획방향

- 관련계획 및 구역 내 개별특성을 종합적으로 고려하여 5개 구역으로 구분하고 구역별 기본구상 설정

〈구역구분 및 계획방향〉

구역 구분	계획방향
한옥보전구역	한옥보전(누동궁터) 전통문화(한옥)-기존 신흥활동의 보전 및 유지
일반관리구역	일반관리(한옥일부) 지역성을 보존하는 범위 내에서 일반관리
가로특성구역	완충공간 가로의 고유 특색 보전 및 가로활성화 유도
돈화문로구역	돈화문로(왕의길) 돈화문로 지구단위계획과 연속성 유지(지침 준용)
태화관길구역	태화관길(음식·음악) 가로환경개선 및 기존 가로특성 강화



4 도시관리계획으로 결정할 지구단위계획의 내용 및 사유

1. 지구단위계획구역

□ 계획방향

- 상위계획(역사도심기본계획) 및 관련계획(문화문로지구단위계획)에서 명시하고 있는 '익선구역'을 반영하여 설정
- 2004년 지정되었던 도시환경정비사업의 구역 해제에 따른 지구단위계획 지정
- 익선동 일대의 지역성 제고 및 주변지역과의 정합성을 확보

□ 계획내용

구분	구역명	위치	결정사유
신설	익선 지구단위계획구역	종로구 익선동 156번지 일대	• 정비구역 해제에 따라 지구단위계획을 통한 계획적 관리 및 익선동 일대의 역사성·장소성 보전을 위해 지구단위계획구역 결정 ※ 익선 도시환경정비구역 해제를 위한 서울시 도시계획위원회 심의결과(14.10.01) “정비구역 해제 전 한옥밀집지역 지정, 지구단위계획구역 지정 등 익선동 일대 관리방안을 마련하여 재상정 할 것”의 사유로 보류

2. 토지이용 및 시설에 대한 계획

가. 용도지역

(1) 용도지역 (변경없음)

- 일반상업지역 : 지구단위계획 전체 (31,121.5㎡)

(2) 용도지구 (변경없음)

- 방화지구 : 간선도로변(돈화문로변) 423m
- 중심지미관지구 : 간선도로변(돈화문로변) 423m

나. 기반시설

(1) 교통시설

☐ 도로 (변경)

- 도로 총 2개 노선 : 중로 1개, 소로 1개 노선

[중로 1개 노선 폭원변경]

- 중로 2-1은 도시환경정비구역 지정 시 확폭 하도록 계획되었으나 구역 해제에 따라 현황 도로 폭원으로 축소

[소로 1개(소로3-1) 노선 폐지]

- 소로 3-1은 소방도로 확보를 위해 확폭 하도록 계획되었으나 구역 내 한옥 등 역사자원 보존을 위해 도로 폐지

(2) 공간시설

☐ 녹지

- 완충녹지 1개소 : 낙원동 82-6 일대

[완충녹지 1개소 폐지]

- 도시환경정비구역 지정 시 신설하도록 계획되었으나 구역 해제에 따라 폐지

3. 대지 및 건축물 등에 관한 계획

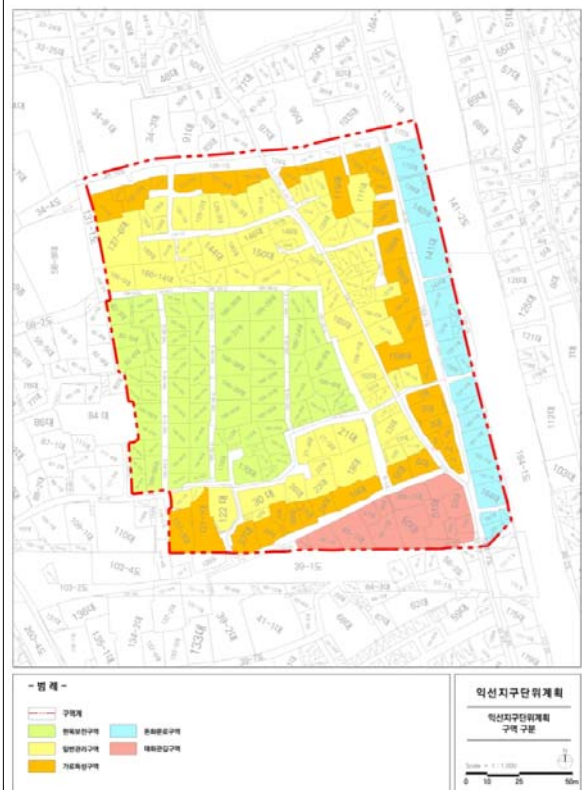
(1) 지역 정체성 강화를 위한 구역별 관리

□ 구역설정

- 지역 변화에 대응하면서 지역 정체성을 유지시킬 수 있도록 구역을 세분화하고 이에 따른 계획 지침 수립
- 누동궁터, 옛 길, 옛 물길, 한옥 등 역사적자원을 기준으로 구역 구분
 - 한옥밀집지역(누동궁터) : 한옥보전구역
 - 옛 길(피맛길, 원형가지길, 옛 물길) 및 한옥 일부 : 일반관리구역 / 가로특성구역
 - 주요 간선도로변 : 돈화문로구역 / 태화관길구역

□ 구역별 관리방향

- ① 한옥밀집지역(누동궁터)
 - 한옥보전구역
 - 지역특성 유지를 위한 한옥형태 보전
 - 옛 도시조직 및 역사성 보존
- ② 옛 길 및 한옥 일부 분포지역
 - 일반관리구역
 - 지역성을 보존하는 범위 내에서 관리
 - 한옥 유도 및 용도관리
 - 가로특성구역
 - 완충공간
 - 가로 고유특색 보존 및 가로활성화 유도
- ③ 주요 간선도로변
 - 돈화문로구역
 - 돈화문로지구단위계획과의 정합성 유지
 - 태화관길구역
 - 음식, 음악
 - 가로환경개선 및 기존 가로특성 강화



(2) 대지에 관한 계획

□ 계획방향

- 최대개발규모 및 주변지역 개발동향을 고려하여 과도한 공동개발계획을 조정하고 개별건축 유도
- 대지의 정형화를 통해 불합리한 건축여건 해소

□ 계획내용

[최대개발규모]

- 최대개발규모 (돈화문로구역/태화관길구역)
[330㎡ 이하]
 - 열람공고일 당시 대지규모가 최대개발규모를 초과한 경우
 - 공동개발 권장으로 결정된 대지 간 공동개발
 - 한옥으로 건축하는 경우
- 필지단위 개발구역 (한옥보전구역/일반관리구역/가로특성구역)
 - 공동개발 권장으로 결정된 필지 간 공동개발
 - 한옥으로 건축하는 경우(330㎡이내 허용)
 - 건축선 등의 건축제한으로 주변건물에 비해 건축면적이 현저히 작아 경관 상 문제가 되는 경우로서 구 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우 (330㎡이내 허용)

[공동개발]

- 공동개발 권장 (한옥보전구역/일반관리구역/가로특성구역)
 - 맹지형 필지를 인접한 필지와 공동으로 개발하기 위한 경우
(인접하여 동일소유자의 필지가 있는 경우, 해당 필지와 공동개발을 우선하여 권장)
 - 열람공고일 당시 건축물이 없는 60㎡미만의 필지로서, 인접하여 동일소유자의 필지가 있는 경우
 - 열람공고일 당시 기 공동개발 된 필지인 경우 (건축물 대장 기준)
- 자율적 공동개발 (돈화문로구역/태화관길구역)
[최대개발규모 이내에서 공동개발 허용]
 - 공동개발 권장으로 결정된 경우
 - 해당 부지의 출입구 확보가 불가능하여 인접 필지와 공동개발이 필요한 경우
 - 주변건물에 비해 대지규모가 현저히 작아 경관 상 문제가 될 경우
 - 세장비가 1:3 이상 되는 경우
- [최대개발규모를 초과하여 공동개발 허용]
 - 한옥으로 건축하는 경우
 - 공동개발 권장으로 결정된 대지 간 공동개발
- 필지합병 불허 (구역 전체)
 - 필지 간 합병 불허

(3) 용도계획

□ 계획방향

- 역사문화거점으로서의 지역성 제고를 위한 용도계획 수립
- 지역 내 한옥 정주를 유도하고 대규모시설/환경저해용도/환경저해용도 및 젠트리피케이션 유발용도 등에 대한 관리
- 계획의 실효성 증진을 위해 타 부문 인센티브계획과의 연계 도모

□ 계획내용

[불허용도]

- 관련법에 따른 각 용도지역·지구 별 도입 가능한 용도규정에도 불구하고 적용구역에 따라 지역의 장소성을 저해하는 용도의 입지 불허
- 전층 불허용도 관리
- 젠트리피케이션 유발용도 (한옥보전구역/일반관리구역/가로특성구역)
- 익선동의 자가·임대료상승 등에 따라 발생하는 부정적인 영향에 대하여 대책 마련 필요
- 서울시 젠트리피케이션 종합대책과 젠트리피케이션 관련 지구단위계획 가이드라인(안)을 적용하여 지역정체성 보전 및 지역상생유도

총괄대책	지구단위계획 가이드라인(안)	
	규제	완화
- 거버넌스를 통한 젠트리피케이션 공론화 - 지역별 민·관 협의체 구성 및 상생협약 체결 유도 - 상가임차인 보호 조례 제정 및 지원 강화 - 젠트리피케이션 전담 법률지원단 지원 - 지역정체성 보존을 위한 앵커시설 확보·운영 - 서울형 장기안심상가 운영 - 장기저리용자 지원을 통한 자산화 전략	- 대규모 판매시설, 가맹사업(프랜차이즈) 등 입지 규제 - 근린생활시설 입지기준 강화 - 최대개발규모 제한	- 지정·권장용도 도입 - 기부채납시설물을 지역공동체 활성화를 위한 앵커시설로 활용 - 리모델링 활성화 유도 - 음식점 옥외영업 허용 검토

- 젠트리피케이션 유발 업종(프랜차이즈) 제한 사례 검토 필요

구분	방식
전주 한옥마을	1. 제1종근린생활시설의 휴게음식점 및 제과점 중 프랜차이즈 용도 불허 2. 한옥보전위원회 심의를 통해 일부 용도 허용여부 결정
서촌	1. 가맹사업을 통해 개설된 음식점, 제과점 불허 2. 입지 가능 공간 구분
독섬 주변지구	1. 패스트푸드점, 패밀리레스토랑 등 프랜차이즈(체인점 형태) 불허 2. 소규모 공방 및 사무실 용도 권장용도 지정 및 사회적 기업과 연계검토
인사동 문화지구	[식품위생법]제36조 및 같은 법 시행령 제21조제8호에 따른 식품접객업 중 - 단란주점과 유흥주점영업 - 휴게음식점, 일반음식점영업 중 체인점 형태로 운영되는 영업으로서 관리계획에서 정하는 세부 업태(커피전문점, 패스트푸드점 등)
장수마을	1. 대기업 불허 2. 프랜차이즈형(가맹사업) 불허

- 명확한 근거를 바탕으로 젠트리피케이션 유발 용도(업종) 구분기준을 설정하고 '가맹사업'을 포함한 체인점(프랜차이즈) 형태의 업종에 대한 입지 규제 필요

대응 방식	장점	단점
가맹사업을 대상으로 한 규제	• 규제하고자하는 용도에 대한 명확한 법적 근거	• 직영방식으로 용도 도입 시 규제 어려움
체인점(프랜차이즈)형태를 대상으로 한 규제	• 젠트리피케이션의 유발 가능한 업종에 대한 전반적인 규제 가능	• 규제하고자 하는 용도에 대한 법적 근거가 약함

- 「가맹사업거래의 공정화에 관한 법률」 제2조에 따른 '가맹사업'의 정의: 가맹본부가 가맹점사업자로 하여금 자기의 상표·서비스표·상호·간판 그 밖의 영업표지(이하 "영업표지"라 한다)를 사용하여 일정한 품질기준이나 영업방식에 따라 상품(원재료 및 부재료를 포함한다. 이하 같다) 또는 용역을 판매하도록 함과 아울러 이에 따른 경영 및 영업활동 등에 대한 지원·교육과 통제를 하며, 가맹점사업자는 영업표지의 사용과 경영 및 영업활동 등에 대한 지원·교육의 대가로 가맹본부에 가맹금을 지급하는 지속적인 거래관계를 말한다.
- 프랜차이즈 : 레굴러 체인, 프랜차이즈 체인, 볼런터리 체인

레굴러체인	프랜차이즈 체인	볼런터리 체인
• 체인본사가 독자적으로 자 자본 전액을 출자하여 체인형태를 확장해가는 방식 • 일반적인 "직영 방식" • 예시 : 스타벅스, 피자헛, 아웃백, TGI	• 체인본사와 각 가맹점이 모두 독립자본에 의한 사업 자이지만 운영의 주체는 체인본사에 있으며, 가맹점은 경영 의사 결정에 적극적으로 참여하지 않는 방식 • 일반적인 "가맹 사업"	• 독립자본에 의한 같은 업종의 소매점이 모여서 생겨난 체인조직이며, 기능의 일부를 체인 본사에 위탁하여 프랜차이즈 시스템을 갖추고 영업하는 방식 • 일반적인 "공동 브랜드" • 예시 : 한남체인, 섀마트, 빅세일마트

- [가맹사업거래의 공정화에 관한 법률] 및 [가맹사업 진흥에 관한 법률]에서 정하는 '가맹사업'을 포함하여 체인점(프랜차이즈)형태를 통해 개설된 업종 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과영업점의 경우 입지 불허함. 단, 가맹사업거래의 공정화에 관한 법률 제3조(적용배제)에 해당하는 경우 허용(5개 사업자 미만 & 매출 5천만 원 미만)

■ 지역성저해용도, 환경저해용도 대규모개발 동반 등 계획수립취지에 부합되지 않는 용도에 대한 관리

[용도완화]

■ 정주 허용 (한옥보전구역/일반관리구역)

- 한옥형태의 단독주택일 경우 허용
- 기존 거주자 이탈방지 및 한옥의 보전·유도

※ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제46조제5항에 따라 근린상업지역에서 허용하는 용도로 완화 가능

[권장용도]

- 특성화된 권장용도계획으로 구역별 특성에 부합하는 용도관리계획 수립
- 건폐율 인센티브계획과 연계하여 계획의 실효성 제고
- 가로특성구역/태화관길구역/돈화문로구역에 적용

■ 1층 전면

- 전통문화 및 한옥활용 용도 권장
 - 공예품점, 전통문화관련용품 판매점, 전통찻집, 한정식집, 전통주점 등

■ 전층 권장

- 전통문화 용도 추가 권장
 - 고미술(골동품)점, 공예품점, 생활한복점, 국악기점, 전통공방, 전통공연장, 박물관, 미술관, 체험관, 기념관, 문화관련 교습소 등
- 일부 숙박시설 권장
 - 한옥체험업, 도시민박업

(4) 건폐율계획**□ 계획방향**

- 기존 건폐율 계획 유지
- 지역 정체성 제고를 위해 역사문화자산 활용, 특화용도 도입 등과 연계하여 인센티브 요소로 활용

□ 계획내용

- 기존 용도지역 상 건폐율은 유지하되 현행 60%에서 최대 80%까지 완화할 수 있도록 함
- 건폐율 완화 시 다음을 따르며, 건폐율 완화범위 내에서 완화조건 복수선택 가능

적용 구역	건폐율 완화범위	완화조건		건폐율 완화내용	비고
구역 전체	80% ¹⁾	'한옥의 형태 및 외관에 관한 사항' 준수 시		20%	
가로특성구역 돈화문로구역 태화관길구역	80%	권장 용도	1층 바닥면적의 50% 이상 도입 시	10%	시행지침 준수 시
			전층 바닥면적의 30% 이상 도입 시	10%	
해당대지	80%	공공보행 통로 제공시(도면표기의 경우에 한함)		20%	시행지침 준수 시

※ 1) : 특별건축구역 지정 또는 건축자산 진흥구역에서 시 조례로 따로 정한 경우에는 해당내용에 따름

(5) 용적률계획

□ 계획방향

- 기정 계획의 기준 및 허용용적률 기준 유지
- 현행 600% 이하 (서울특별시 도시계획조례 제55조)

□ 계획내용

- 서울특별시 도시계획조례에 따라 역사도심 내 기준 용적률 600%이하 준수
- 완화조건 없음

(6) 높이계획

□ 계획방향

- 각 구역 특성에 따라 대지규모 및 도로폭에 의한 높이관리 기준 차등 적용

□ 계획내용

- 상위계획 상 높이계획 반영(역사도심기본계획, 2015)
 - 현재 개발규모와 역사도심 기본계획 내 높이기준을 수용하여 구역별 최고높이 지정

구분	내용	
높이관리기본방향	기본방향	• 역사·문화적 맥락보호를 위해 역사문화자원을 고려하여 건축물 높이 관리
	상업지구 (특성관리지구)	• 기존 도시조직과 가로연속성 유지 • 5층 이하 건축물은 저층부 건폐율을 80%까지 완화 • 5층 초과 건축물은 고층부 형태를 제어
옛길 및 옛물길 주변 건축물 관리방향	옛 길	• 옛 길의 공간스케일을 과도하게 왜곡하지 않도록 연접 건축물 높이 관리
	옛 물길	• 옛 물길과 면하여 가로연속성이 확보될 수 있도록 건축물 배치 계획 수립 및 활력있는 가로 조성
역사적 경관 관리방향	• 내사산 및 주요 역사자원에 대한 조망확보 • 경관축 상 주요 조망가로변에 위치한 건축물의 높이·형태·배치 관리	
구역별관리지침	• 원형 옛 길로서 돈화문로, 피맛길 보존 및 돈화문·백악산으로의 조망 확보를 위해 가로변 건축물 한 켠 관리 • 옛 길 변 건축물 높이기준과 기존 주변지역 높이를 고려, 가로구역별 건축물 높이 지정	

• 관련계획(주변지구단위계획) 내용 반영

- 돈화문로변, 태화관길변 등 주변 지구단위계획(운현궁, 돈화문로) 내용과의 정합성 반영

지구단위계획	높이계획
운현궁 주변 지구단위계획	30m 이하 - 대지면적 150㎡미만 또는 6m(건축한계선 포함) 미만 도로에 접한 대지는 20m(5층) 이하 또는 '가로구역별 최고 높이 산정식' 적용
	50m 이하
돈화문로 지구단위계획	- 가로구역별 최고높이 산정식 적용 - 역사도심 기본계획에서 정하는 높이 이내
	5층(20m) 이하
	5층(20m) 이하 - 가로구역별 최고높이 산정식 적용

• 지구단위계획 수립지침 내 높이계획 수립기준 내용 반영

- 블록별 평균높이→용도지역별 높이기준→중심지별 높이기준으로 최고높이 결정

블록	도로폭(m)	필지별 평균높이의 평균(m)	블록별 평균높이(m)	비고
한옥보전구역	2.0	11.5	12.4	이면부
일반관리구역	2.0	12.4	14.3	
가로특성구역1	4.0	16.3	21.9	
가로특성구역2	8.0	19.9	21.8	
태화관길구역	15.0	24.9	29.2	간선부
돈화문로구역	20.0	39.8	41.3	

• 한옥 및 한옥 주변 높이계획 사례 검토

북촌지구단위계획(2010)	경복궁서측지구단위계획(2016)
- 한옥 : 1~2층 이하 - 한옥에 인접한 비한옥 : 1~2층 이하 - 이면도로변 : 3층(12m) 이하 - 간선도로변 : 16m 이하	- 한옥 : 1층 - 한옥에 인접한 비한옥 : 2~3층 이하 - 이면도로변 : 3층 이하 - 간선도로변 : 4층(30m)이하 ※ 규제 및 권장사항 이행 시 1개층 완화 가능

• 구역 내 좁은 도로폭원 반영

적용구역	높이계획 내용	비고
한옥보전구역	• 한옥 : 1층 이하	
일반관리구역	• 비한옥 : 2층(8m) 이하 - 단, 종로구 건축위원회에서 인정할 경우 3층(8m)이하로 완화 • 한옥 : 2층 이하	
가로특성구역1	• 3층(12m) 이하 - 단, 종로구 건축위원회에서 인정할 경우 4층(12m)이하로 완화	• 폭원 6m 미만 도로 접도
가로특성구역2		• 폭원 6m 이상 도로 접도
돈화문로구역	• 5층(20m) 이하	
태화관길구역		

※ 건축위원회에서 인정하는 경우의 기준

- 1) 한옥, 옛길, 옛물길 등 지역의 장소성을 유지하기 위한 적극적인 건축계획을 제시하는 경우
- 2) '건축물의 형태 및 외관에 관한 결정사항' 중 권장사항을 모두 이행한 경우

※ 한옥의 경우 층수는 다음의 층수별 산식을 적용함(민간부문 시행지침 제16조 참조)

- 1층 : $H = (4+0.65a)m$ 이하, 2층 : $H = (7+0.65a)m$ 이하 (* a : 건물 폭)

[높이계획(안) 종합]

- 상위 및 주변 계획과 각 구역 특성 및 접도 폭원 등을 고려하여 높이 관리 적용

구분	접도 조건	대상지 특성	주변 높이계획	블록별 평균 높이	높이계획	
한옥보전구역	2m	한옥 밀집	30m이하	12.4m	• 한옥: 1층 이하	한옥 및 한옥주변관리
일반관리구역	2m	한옥 다수	30m이하	14.3m	• 비한옥: 2층(8m)이하 (단, 종로구 건축위원회에서 인정할 경우 3층(8m)이하로 완화) • 한옥: 2층 이하	
가로특성구역1	4m	옛길(피맛길) 변 역사적 경관	-	21.9m	• 3층(12m) 이하 (단, 종로구 건축위원회에서 인정할 경우 4층(12m) 이하로 완화)	한옥주변관리 이면도로변
가로특성구역2	8m	옛길, 옛물길, 역사적 경관	5층(20m) 이하 ~30m 이하	21.8m	• 5층(20m) 이하	돈화문로 최고높이이하
태화관길구역	15m	원형 옛길	가로구역별 최고높이	29.2m		
돈화문로구역	20m	주요원형옛길 (돈화문로), 옛길, 역사적 경관	5층(20m) 이하	41.3m		

[높이 시뮬레이션]

- 구역별 높이 계획을 반영한 시뮬레이션 결과

**(7) 건축물 배치에 대한 계획****□ 계획방향**

- 옛 도시조직의 보전 및 양호한 가로경관 유도
- 지역 여건에 맞는 배치계획 수립
- 돈화문로 지구단위계획과의 정합성 유지

□ 계획내용

- 건축물의 주된 벽면 및 출입구의 방향은 대지가 접하는 전면도로의 방향과 일치되도록 권장함
- 가각에 접한 대지의 벽면은 접한 모든 도로의 방향에 일치되도록 권장함
- 태화관길(돈화문로11길)은 운현궁/돈화문로 지구단위계획 내용을 반영하여 대지경계선으로부터 1m 후퇴하여 건축한계선 지정
- 돈화문로변은 돈화문로지구단위계획에 따라 전면도로 중심선으로부터 12m 후퇴
- 피맛길변은 형태 유지를 권장하며 대지경계선을 기준으로 건축지정선을 지정함
- 피맛길변에 변한 대지의 경우 건물 진출입구를 피맛길변으로 1개 이상 확보하며, 정면성을 갖는 점포 설치를 권장함

(8) 건축물 형태 및 외관에 대한 계획

[공통지침]

□ 계획방향

- 익선동 일대가 갖는 장소성을 고려한 경관관리 및 가로활성화 유도
- 남아있는 한옥경관을 고려하고 한옥밀집지역의 특성을 강화하기 위해 '한옥의 형태 및 외관에 관한 지침' 부여
- 인접지역과의 유기적인 연결을 도모하는 특화가로경관 조성

□ 계획내용

[공통지침(규제사항)] : 지구단위계획 전체에 적용

- 사선절제형 및 계단형 건축형태 금지, 기존 건축물과의 조화(개구부 및 난간벽 높이 일치)
- 옥탑층 및 가로변에 설비시설의 노출을 금지하며 부득이 노출 시 가벽 등의 차폐요소를 사용
- 간선가로변에 면한 건축물의 경우 개구부가 없는 벽면의 가로 노출을 금지함
- 가로변에 면한 개구부에서는 셔터 설치를 지양하며, 셔터설치 시 투시형으로 설치
- 건물의 진출입구는 보도와 단차를 두지 않음(단, 불가피할 경우 1:24 이내로 경사로 설치)
- 건물의 진출입구 접근로는 유효폭 1.8m 이상으로, 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료와 형태 사용하며 가로등, 간판, 이동식화분 등 보행 장애물 설치 금지
- 건물 진출입구는 차량동선과 보행자 동선의 분리를 원칙으로 하나 불가피하게 교행될 경우, 보행자의 안전을 고려한 재질과 색상의 보도 설치
- 주변지역과의 조화, 역사적 가로경관의 품위 유지를 위해 반사성 재료(금속, 타일, 반사유리 등) 사용과 외벽면 전체의 페인트 마감 및 원색계열 마감을 금지
- 강조색의 경우 전체 입면면적의 10% 이내로 사용할 것을 권장

[공통지침(권장사항)] : 지구단위계획 전체에 적용

- 건축물 정면은 가로의 개방감과 다양성을 확보하여 단조롭고 폐쇄적인 벽면이 되지 않도록 함
- 1층부에 수평분할요소를 도입하여 인접건물의 높이와 조화를 이루도록 권장하고, 저층부의 재료와 색채 및 선과 면 구성의 차이를 통해 상층부와 구별함
- 가급적 기존한옥의 유지를 권장함
- 한옥밀집지역의 특성 보존 및 유도를 위해 인접부지에 한옥이 있는 경우, 인접 한옥과 면하는 입면은 한옥을 고려하여 구성하고 가급적 외부부착물, 설비시설 등을 부착하지 않도록 권장
- 역사문화경관 권장색채범위의 색채 사용을 권장 및 안정감 있는 분위기와 조화될 수 있는 재질사용을 권장
- 건축설비는 가급적 집약하여 은폐하고 건물과 일체화된 디자인을 권장

[한옥의 형태 및 외관에 대한 계획]**□ 계획방향**

- 한옥을 신축하거나 기존 한옥을 개보수하는 경우 적용할 수 있는 적정 기준 제시

□ 계획내용

- 한옥의 신축하거나 개보수하여 비용의 지원을 받고자 하는 경우 지침의 준수 여부 및 지원의 범위 등은 '서울특별시 한옥 등 건축자산 진흥에 관한 조례'의 기준 및 서울시 건축위원회의 결정을 따름
- 한옥의 구성요소별 제어기준에 따라 규제 또는 권장 지침 부여

□ 한옥에 관한 사항(규제)

제어요소	제어기준	제어수법
지붕	지붕형상과 재료(기와)	• 한식지붕틀 및 한식기와를 사용하며, 기와에 광택을 내는 원색의 유약마감재료 사용을 금지한다.
	처마노출	• 외벽을 목조 기둥선까지 후퇴시켜 한식지붕의 하부구조와 목조기둥 상부를 노출하여 처마선이 드러나도록 한다. 단, 부득이 외벽을 후퇴시킬 수 없는 경우, 처마와 닿는 외벽의 상부 부분이라도 철거하여 처마선이 드러나도록 한다.
구조	목구조 방식	• 기단부 상부의 주요 구조부는 전통 목구조를 원칙으로 하며 기단부 이하 지하부분에 한해 기타구조의 사용이 가능하다. • 주요 구조부재는 목재의 사용을 원칙으로 하나, 바닥 및 주계단 외의 지상층 주요구조부에 목재 이외의 재료를 사용하는 경우는 공간의 효율적 활용을 위한 대공간이 필요하거나 안전상 구조보강 등의 타당한 사유가 있을 때 건축위원회(서울시 또는 종로구) 심의를 받아 완화할 수 있다.
외벽	외벽구성과 재료	• 외관의 목구조 구성을 잘 드러나도록 하되, 아래 각호와 같은 재료는 사용하지 못하도록 한다. 1. 지나친 토속주의적인 재료 - 통나무, 전면 황토벽, 초가 등 2. 원색계열의 도료와 재료 • 기존 한옥의 개보수, 증축 등의 건축행위 시, 기존 한옥의 입면에 구조물 등을 덧붙여 입면이 가려진 경우에는 해당 구조물을 철거하도록 한다.
가로에 면한 외벽 또는 담장	재료	• 입면에 구조물 등을 덧붙여 한옥의 구조 및 외관을 가리는 것은 금지한다. • 외벽 치장을 위해 기타 부착재료를 사용하는 경우에는 벽면 전체를 가리지 않도록 한다.
마당	상부개방	• 마당 상부는 개방하되, 부득이 상부를 덮어서 내부로 전용하는 경우에는 마당 상부구조물을 투명하게 처리한다.
부속시설	외부 부착물	• 냉난방방식도 프로그램에 따라 적절한 시스템을 선택하되, 실외기는 길 쪽으로 노출되지 않도록 설치한다.
	반침	• 반침을 설치할 경우 도로면에 면하지 않도록 하며, 처마도리 하부로 설치하도록 한다. 또한 그 폭이 처마선을 넘지 않도록 한다.

제어요소	제어기준	제어수법
내부시설	외부 부착물	냉난방방식도 프로그램에 따라 적절한 시스템을 선택하되, 실외기는 길 쪽으로 노출되지 않도록 설치한다.
부착시설물	형태 및 위치	- 가스배관, 전기계량기, 에어컨 실외기 등 외부 부착물은 가로변에 설치하지 않도록 하며 가급적 한옥 담장 내부에 설치한다. - 부득이하게 건축물 외부에 노출되는 경우는 외벽의 재료와 색채를 고려하여 적절한 차폐시설을 설치하여 경관을 유지하도록 한다. - 부착시설물의 위치 및 크기 등을 포함한 설치계획을 건축 설계 시 검토하여 도면에 반영하여야 한다.
방재성능 개선	기능	목구조는 인접 건물과의 밀접성 등 방재상 취약점을 지니고 있으므로 한옥의 방재성능을 개선하여 화재 등의 재난으로 인한 한옥의 멸실을 방지하도록 한다.
이층한옥	형식과 높이	- 한옥 신축 시 해당 구역의 건축물 높이 기준에 따라 이층한옥으로 신축할 수 있으며, 이 경우 구조형식과 지붕형태는 단층한옥의 기준과 동일하도록 한다. 1층과 2층이 만나는 부분을 평방이나 수평적인 부재로 구분하는 등 한옥의 1층과 2층은 적절한 방식으로 분절하여 층간을 구분하도록 한다. - 마당 상부는 개방하는 것을 원칙으로 하되, 부득이 상부를 덮어서 내부로 전용하는 경우에는 마당 상부구조물을 투명하게 처리하고, 높이는 1층을 넘지 않도록 한다.
옥외 광고물	간판의 크기와 모양	- 간판의 누계면적은 가로에 면한 한옥 외벽면적의 1/12를 초과할 수 없다. - 간판의 숫자는 2개 이하로 제한한다. - 간판은 목조기둥으로 분절된 칸의 기본단위를 넘을 수 없다. - 간판은 지붕을 가리지 않도록 한다. 돌출형 간판의 경우 처마선을 넘을 수 없다. - 움직임이 있는 발광광고물의 설치를 금지한다.
야간조명	조명방식 및 색상	- 직접광원의 노출을 금지한다. - 투광조명을 위해 등기구가 노출되거나, 건축물 정면에 암(기치대)을 이용하여 투광기를 부착하는 방식 등 조명기구가 노출되어 한옥의 미관을 해치지 않도록 한다. - 과도한 색상의 변화, ON-OFF의 반복으로 시각적 불쾌감을 주는 방식 등 현란한 빛의 움직임 (색상, 밝기 변화, 반복점멸)을 지양한다. - 한옥의 품격을 훼손하는 원색계열의 색상사용을 금지한다.

□ 한옥에 관한 사항(권장)

제어요소	제어기준	제어수법
지붕	지붕형상과 재료(기와)	주변 경관을 고려하여, 지붕 물매의 방향은 인접한옥과 맞추거나 조화를 이루도록 하고, 용마루선의 높이는 주변한옥을 고려하여 지나치게 높아지지 않도록 한다.
	재료	신재보다는 고재(기존의 재료)를 재사용한다.
	차양	차양을 설치할 경우 함석 차양, 동판 등을 사용하여 처마의 곡선미가 잘 드러나도록 한다.
외벽	외벽구성과 재료	- 목조기둥의 상부 또는 전체를 드러내도록 하며, 벽체는 상부(창, 회벽)+중부(전벽돌, 사고식)+하부(장대석)로 구분하여 구성한다. - 외벽 치장을 위해 부착재료를 사용하는 경우 부착재료는 자연재료의 사용을 한다. - 기존의 표층구성을 존중하여 재현하고 신재보다는 고재(기존의 재료)를 사용한다.

제어요소	제어기준		제어수법
가로에 면한 외벽 또는 담장	재료	주거	• 가로에 면한 입면 또는 담장은 전통무늬와 장식을 구현하며, 장대석, 사고석, 전벽돌, 외편 등 전통적인 재료를 사용한다. • 창호는 전통적인 창살의 문양을 이용하되 목재, 강재, 플라스틱을 사용 할 수 있으나 표 면에는 목재무늬 혹은 목재 색채를 사용하여야 한다.
		비 주거	• 가로에 면한 입면은 목구조의 구성이 잘 드러나도록 하고, 저취도 금속계열 재료 (동판, 징크 등), 자채도의 타일을 허용한다. • 가로에 면한 쇼윈도, 출입문 등의 용도로 설치하는 창호 및 출입구 등의 면적은 해당면 면적의 4/5이하로 하며, 한식 외벽 및 담장과 조화롭게 설치한다.
마당	상부개방		• 마당을 덮기 위해 설치하는 구조부재는 목조로 하며, 부득이 다른 재료를 사용할 경우 에는 한옥목구조와 대비되지 않도록 한다.
문간	재료와 문양		• 가로에 면한 문간은 목재 문틀을 사용하여, 한옥 담장과 조화를 이루도록 설치한다.
내부입면	창호와 벽체 재료와 형태		• 마당에서 볼 때 목조기둥이 온전하게 드러나도록 한다. • 안마당과 면하는 창호는 목재창호를 원칙으로 하고, 벽체는 회벽마감을 한다. • 가스배관, 전기계량기, 에어컨 실외기 등 외부 부착물의 위치 및 크기, 사용용량 등을 설계단계에서 검토하여 도면을 작성하고 드러나지 않도록 한다. 부득이하게 건축물 외부 에 노출되는 경우는 외벽의 재료와 색채를 고려하여 적절한 방식으로 가리도록 한다.
방재성능 개선	기능		• 한옥의 목구조 및 지붕, 벽면 등을 화학적 또는 물리적으로 처리하여 불꽃연소가 일어 나지 않도록 방염처리 한다. • 방염처리하는 목재표면에 스프레이하거나 도장하는 표면처리법을 이용하며, 방염처리 시 방염제와 향산화제 및 방충/방균제를 혼합 시공하여 화재뿐만 아니라 부식작용으로부터 보호하도록 한다. • 한옥 내 자동식 소화기, 간이형 스프링클러 등 자동소화시설을 설치하고, 인접 건물로 화재가 확산되는 것을 방지하기 위하여 처마 등 인접건물과의 교차부분에 드렌처 설비 를 설치한다. 또한, 개구부에 방호 및 망입유리를 이용한다.
내부시설	목조의 아름다움과 기능적 편의		• 내부공간은 프로그램에 따라 기능적으로 구성하되, 목구조의 아름다움이 잘 드러나도록 한다. • 부엌과 화장실은 적절한 위치에 기능과 위생을 고려하여 현대적인 방식으로 설계하여 시공한다.
부속시설	처마이격 여부		• 마당에 건축되는 시설물은 한옥으로부터 적절한 방식으로 이격하여 설치한다. • 기존의 목조한옥의 질감과 스케일을 존중하면서 높이도 가급적 처마높이를 넘지 않도록 한다. 단, 부득이하게 처마높이 이상으로 설치할 경우에는 한옥의 전체 외관과 배치를 저해하지 않도록 한다.
야간조명	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.

[돈화문로 및 피맛길변 특화가로지침]☐ 계획방향

- 향후 해당 구역에 공공사업을 시행하거나 가로에 면하여 개별 건축을 시행할 경우 참고하여 가로경관을 개선할 수 있는 방향을 제시하고자 함

☐ 계획내용(규제사항)

적용구역	1층부 개방형 입면조성	1층부 개별점포폭원 및 수직분절요소	1층부 수평분할요소	비고
돈화문로 구역	• 1층부 투시율 70%이상 조성	• 개별점포폭원 10m초과 금지	-	특화가로 구역별지침 참조
피맛길 구역	• 1층부 투시율 50%이상 조성	• 개별점포폭원 10m초과 금지	• 사인존-차양존-원도우존 구성	특화가로 구역별지침 참조

☐ 계획내용(권장사항)

적용 구역	건축물 외부형태	시각적 분절을 통한 저층부 분리	1층부 개별점포폭원 및 수직분절요소	1층부 수평분할요소	비고
돈화문로 구역	• 건축물 폭원 10m초과 시 건축물 정면 분절을 권장	• 재료 및 색채를 이용하여 저층부를 시각적으로 분리 • 저층부 형성 1층 이하, 5m이내	• 입면분절 요소간거리 3~5m권장	-	특화가로 구역별지침 참조
피맛길 구역	-	-	• 개별점포 폭원 5m이내 권장 • 입면분절 요소간거리 3~5m 권장	• 사인존 :높이 3~4m • 차양존 :높이 2.4~3m • 원도우존 :바닥에서높이 3m	특화가로 구역별지침 참조

(9) 대지내 공지에 대한 계획

☐ 계획방향

- 건축물 배치계획에 따라 계획
- 보행연결이 필요한 구간에 공공보행통로 조성

☐ 계획내용

- 간선가로변 건축한계선에 따라 보도부속형 전면공지 조성
- 피맛길변은 건축지정선에 따라 차도부속형 전면공지 조성
- 공공보행통로는 보행동선의 연결을 위해 익선동 166-5번지 일대에 조성

(10) 교통처리에 대한 계획

☐ 계획방향

- 차량출입불허구간 지정으로 골목 및 가로환경 보전
- 주차장설치 완화기준으로 한옥건축 등을 연계하여 계획 기조에 부합하도록 정책의 실효성을 제고하고 공공이 활용가능한 공간 확보

☐ 계획내용**[차량출입불허구간]**

- 돈화문로, 돈화문로11길, 피맛길에 대해 도로에서 대지 안으로의 차량통행을 원칙적으로 금지

[주차장 설치기준 완화구역]

- 구역 내 주차장 추가설치 금지 (기 조성된 주차장 제외)
- 당해 건물의 주차장 설치 의무 면제 (인근주차장 또는 비용납부로 대신)
- 공공기여에 따라 당해 건물의 주차장 설치기준 완화

[주차장 설치기준 완화계획]

- 지구단위계획구역 전체
 - 한옥 건축 시 주차장 설치기준 100% 완화
- 차량출입 불가대지에 대한 주차장설치기준 완화
 - 공공에게 공간 제공 시 : 100% 완화
 - 가로지장물 건물 내 수용 시 : 100% 완화

(11) 경관 및 환경친화요소에 관한 계획

□ 계획방향

- 「서울특별시 옥외광고물 등 관리 조례」 기준을 반영하여 옥외광고물 계획 수립
- 종로구 광고물 관리 및 디자인 심의위원회 심의기준을 적용

□ 계획내용

[옥외광고물(규제사항)]

- 가로형, 세로형, 돌출형, 지주이용간판을 허용하며, 원색계열의 사용은 지양함
- 광원이 노출되어 점멸 또는 화면변환이 되는 네온 및 전광류 금지

[옥외광고물(권장사항)]

- 간판의 글자와 간판의 베이스를 분리하는 채널 간판 및 연립형 간판 권장
- 입체문자형일 경우 위층과 아래층 사이 창문 간 벽면 폭의 40% 이내, 40cm 이내일 것을 권장
- 원색과 고채도의 색은 피하고 무채색계열과 브라운계열의 색상 사용 권장
- 역사적 가로경관분위기 조성을 위해 간판의 베이스재료로 전통적인 재료(나무, 돌, 회반죽 등) 권장. 벽체에 부착하는 문자형 간판의 경우 한국전통문양을 형상화한 베이스 권장
- 부분조명이나 간접조명을 권장하며, 간판 전체의 직접조명방식 지양(부분적 사용 가능)

[야간경관]

- 규제사항 : 서울특별시 야간경관 가이드라인 준용
- 야간경관개선 및 보행자의 안전을 위하여 권장사항 신설
 - 한옥의 미를 살릴 수 있는 하부조명의 상향 및 측향식 조명 권장
 - 주요가로변은 색온도(3000K) 광원 사용 권장
 - 간접조명, 라이트 업, 루미네이션 등으로 차분하고 은은한 분위기 연출 권장
 - 일몰시간 이후 24시까지 건축물 외부에 투사하는 조명 사용 권장

[역사적 장소의 보전·활용]

- 대지 내 역사유적터(멸실유적지)가 있는 경우 표석을 설치하도록 하고 설치 위치, 형태 등은 '서울특별시 역사문화경관 계획'을 참고하여 서울특별시 표석설치위원회의 자문을 통해 결정

[환경친화적 건축물]

- 서울시 정책방향에 맞추어 계획

(12) 주민협정에 관한 계획

□ 계획방향

- 지구단위계획으로 관리되지 않는 사항에 대하여 주민협정으로 익선동 일대의 장소성 유지 및 지역관리운영 도모
- 향후 경관법에 의거한 경관협정과 연계하여 시행할 수 있으며, 지구단위계획에서는 주민협정에서 다루어야 하는 기본사항의 초안을 작성

□ 계획내용

[주민협정의 목적]

- 지속적으로 변화하는 지역의 특성 및 환경을 고려하여 계획지침에서 정하는 범위 안에서 세부적인 가이드라인 및 주민참여 환경개선 프로그램 등을 주민협정으로 정하여 별도로 운영하도록 유도하고, 지역민들이 스스로 지역을 가꾸어나가기 위한 실천사항과 위반 시의 조치 등을 주민협정의 형태로 구체화시킴으로써 지속적이고 자율적인 환경관리가 가능할 수 있는 시스템 마련

[주민협정의 범위 및 참여자]

- 익선동 지구단위계획구역 내 모든 지역을 대상으로 하되, 주민협정의 목적과 범위에 따라 그 목적에 맞게 별도로 설정 가능
- 주민협정의 참여자는 주민협정을 적용하는 구역 내의 건축물 또는 토지의 소유자

[주민협정 제정 및 운영 절차]

- 초기에는 제안된 공공사업과 연계하여 주민협정의 체결을 유도하며, 절차는 서울시 경관계획의 경관협정 추진절차를 준용하고, 추진절차 중 경관협정운영회는 주민협의회로 보고, 승인 및 인가 주체를 종로구 도시·건축공동위원회로 볼 수 있음
- 체결된 주민협정은 향후 경관법에 의한 관련절차 이행시 경관협정으로 인가 가능

[주민협의회]

- 익선동 지역의 주민대표로 구성하는 운영위원회를 통하여 주민협정의 제정 및 변경을 제안하며 주민협정으로 정하는 사항의 홍보 및 실천, 지도 등의 기능을 담당

[종로구 도시·건축공동위원회(별도의 종로구 지구단위계획 소위원회 운영가능)]

- 주민협정의 제정 및 변경에 대하여 심의
- 건축 시 시행지침의 세부사항 및 주민협정으로 정하는 사항의 운영 및 준수여부를 심의 또는 자문할 수 있으며 이에 따른 인허가의 판단근거로 운영

5 기타 필요사항

1. 한옥 보전 및 유도를 위한 지원방안

(1) 지원방안 검토

☐ 한옥 보전 및 유도를 위해 물리적·재정적으로 지원 가능한 방안]

- 지구단위계획 지정 이후 후속절차 이행을 통해 특별건축구역, 화재경계지구, 한옥밀집지역 지정

구분	근거법규	지정범위	지원내용
특별건축구역	건축법	구역 전체	• 한옥 대상 건폐율 및 건축법 규제사항 완화
화재경계지구	소방기본법	구역 전체	• 한옥밀집지역에 대한 화재방지 및 관리·교육
한옥밀집지역	한옥조례	구역 전체	• 한옥 대상 신축·개보수 비용지원

☐ 조세감면방안 검토

- 문화지구 지정 추진 및 구세감면조례 개정의 주체는 종로구로, 한옥의 보전 및 유도를 위해 조속 추진 필요

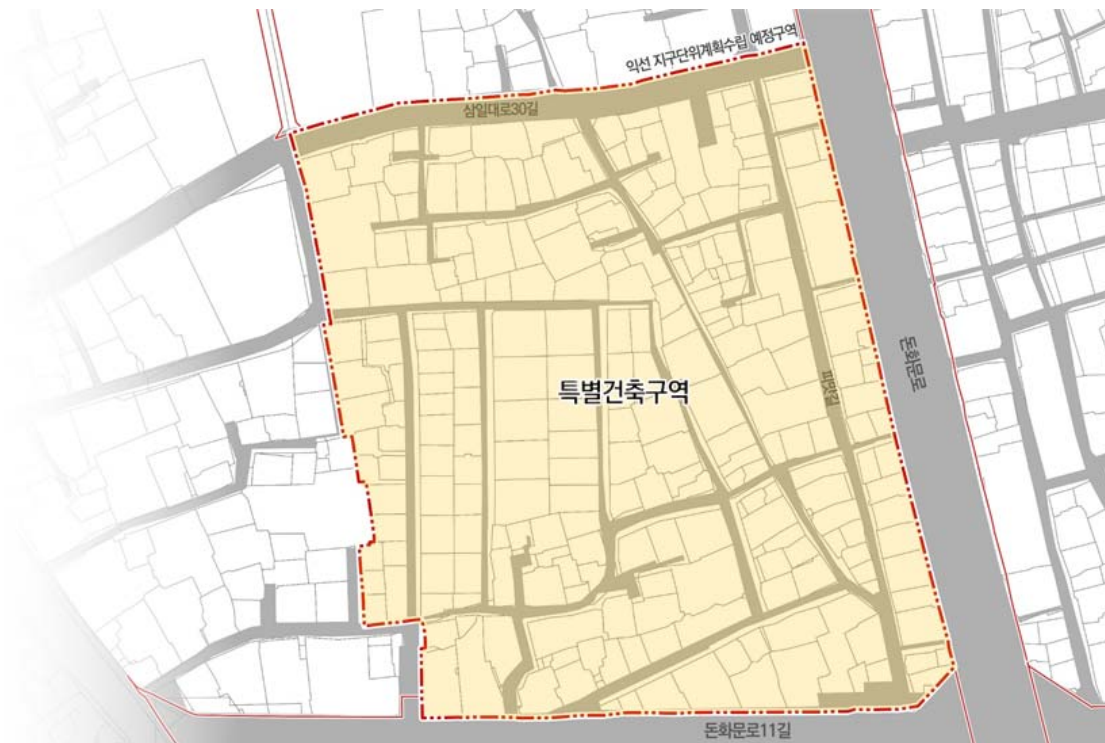
구분	대상	지원내용	추진방안
시세감면	문화지구 지정	• 취득세 및 취득 후 5년간 재산세 50% 감면 • 체인점 등 세부업태 제한 (젠트리피케이션 방지) • 융자지원	• 문화지구 지정 건의 (문화지구 지정 입안 및 진흥계획 수립권자 : 종로구)
구세감면	역사문화미관지구 내 한옥	• 한옥 대상 재산세(종로구세) 감면	• 구세감면조례 개정 (한옥밀집지역 내 한옥도 구세감면)

(2) 특별건축구역

- 특별건축구역 지정을 통한 건축법 특례적용 (한옥건축 시)
 - 조화롭고 창의적인 한옥건축을 통한 새로운 도시경관 창출, 한옥건설기술 및 디자인 수준 향상, 한옥건축 관련 제도개선 도모
 - 특별건축구역 내 건축물의 규모 및 용도 등에 특례적용 규정 및 범위
 - ※ 대지의 조경, 건폐율, 대지안의 공지 등

특례적용 규정	특례적용 범위(적용 완화)
대지의 조경 (건축법 제42조)	• '대지의 조경' 규정 적용배제 (대지면적의 5% 이상 한옥과 어울리는 재료(투수성) 사용 시)
건축물의 건폐율 (건축법 제55조)	• '건폐율' 80%이하 90%이하로 완화 (한옥형태로 건축물 시 적용)
대지안의 공지 (건축법 제58조)	• 한옥 대상 신축·개보수 비용지원 (건축선 및 인접 대지경계선으로부터 한옥 건축물까지 이격거리 산정 시 처마선은 제외)

- 특별건축구역 지정 절차
 - 특별건축구역 지정 신청 (종로구→서울시) 또는 서울시 직권상정
 - 서울시 건축위원회 심의
 - 특별건축구역 지정 및 고시
- 특별건축구역 지정 범위 : 익선 지구단위계획구역 전체



(3) 화재경계지구

- 한옥밀집지역의 소방안전관리 및 지원을 위한 화재경계지구 지정(구역 전체)

관련 법규	내용
소방기본법 제13조	• 지정권자 : 서울시장 • 화재경계지구안의 소방대상물의 위치·구조 및 설비 등에 대한 소방특별조사 실시 • 소방에 필요한 훈련 및 교육, 현황 자료 작성 및 관리 등 실시
서울시 한옥밀집지역 소장안전관리 및 지원에 관한 조례	• 지정권자 : 시장 • 한옥밀집지역을 화재경계지구로 지정 가능 • 소방기본법에 근거하여 연1회 이상 소방특별조사 실시 • 한옥밀집지역 내 한옥에 소방시설(소화기, 단독경보형감지기 등) 설치 시, 소방에 필요한 사업 시 예산 지원 가능

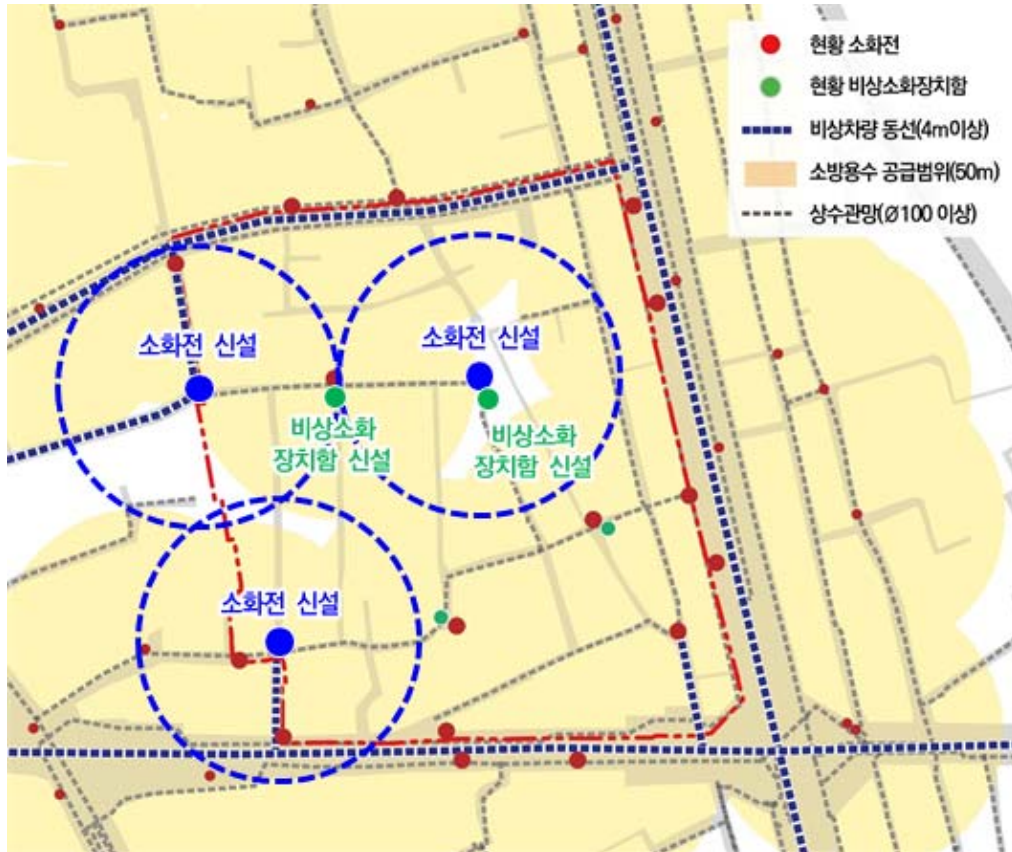
- 화재경계지구 지정 필요성

- 한옥밀집지역은 좁은 골목길로 인해 소방차량 진입이 불가하므로 소화전 및 비상소화장치 등 화재진압을 위한 물리적 시설 마련 필요
- 주민협력 강화, 소방안전 공감대 형성을 통해 화재 시 신속한 대응 도모
- 2013년도 화재경계지구 지정 현황 (한옥밀집지역)
: 북촌한옥마을1·2구역, 서측한옥마을(체부동, 필운동 일대), 인사동 문화의 거리 등 4개 구역
※역사도심기본계획 (골목길 및 목조밀집지역의 소방대책 강화) 내용 반영

- 화재경계지구 지정 절차



- 소방시설 추가 설치계획(안)
 - 소화전 : 현황 14개소, 신설 3개소
 - 비상소화장치함 설치 2개소(기존 2개소)
 - ※ 향후 소방서와 협의를 통해 결정



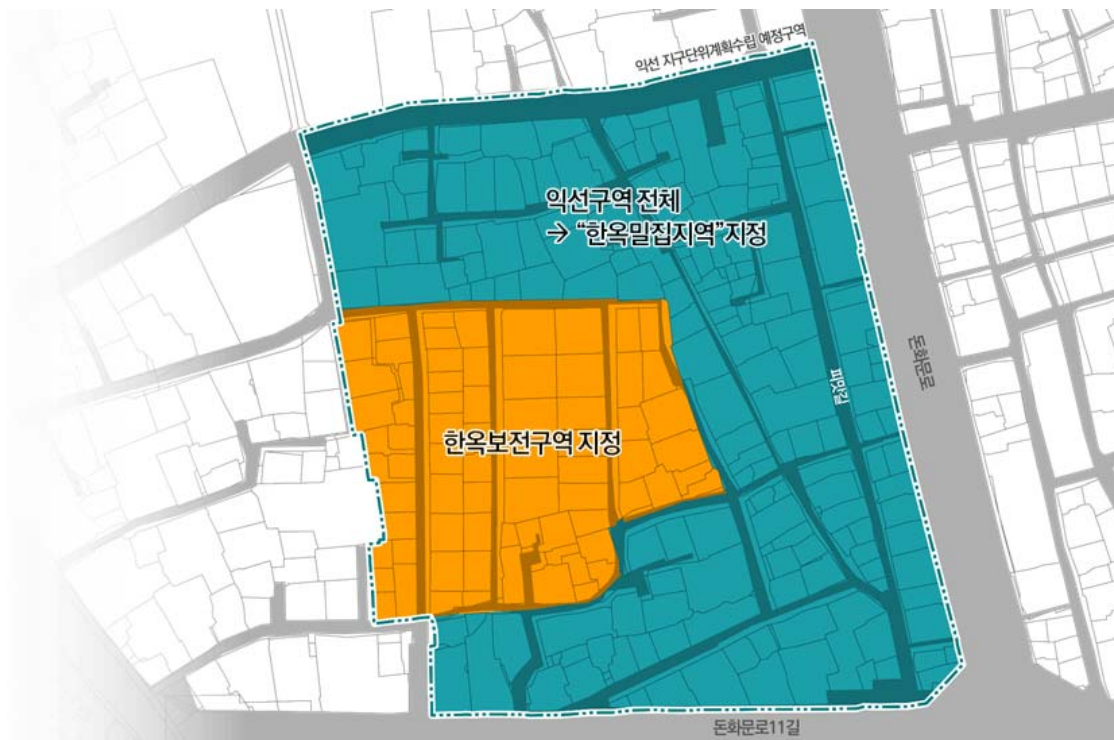
- 소방전 및 비상소화장치함 설치 절차



(4) 한옥밀집지역

- 한옥밀집지역 : 한옥을 보전 또는 진흥할 필요가 있는 지역으로 서울특별시장이 서울특별시 건축위원회의 자문을 거쳐 지정·공고한 지역
- 한옥보전구역 : 한옥밀집지역 내에서 지구단위계획에 따라 한옥건축지정, 유도 또는 권장 등의 방법으로 관리되는 구역으로, 시장이 건축위원회의 자문을 거쳐 지정·공고한 구역

구 분	서울특별시 한옥 등 건축자산 진흥에 관한 조례	
	대 상	지원비용
한옥밀집지역	등록한옥의 소유자 또는 한옥등록예정자(예산의 범위 안에서 건축위원회의 심의를 거쳐 결정)	- 한옥의 전면수선 등의 경우 - 한옥의 외관의 경우 : 공사비용의 3분의2 범위 안에서 최대 6천만원까지 보조지원. 다만, 보조금 이외의 추가금액에 대하여는 2천만원 한도 내 융자지원 - 한옥의 내부의 경우 : 공사비용의 범위 안에서 최대 4천만원까지 융자지원 - 비한옥을 한옥으로 신축하는 경우 - 한옥의 외관의 경우 : 공사비용의 3분의2 범위 안에서 최대 8천만원까지 보조지원 - 한옥의 내부의 경우 : 공사비용의 범위 안에서 최대 2천만원까지 융자지원 - 한옥의 부분수선의 경우 : 외관, 지붕, 창호, 담장, 단열 등을 수선할 경우 공사비용의 범위 안에서 최대 1천만원까지 보조지원
한옥보전구역		한옥밀집지역 지원비용의 1.5배



(5) 문화지구 지정을 통한 시세감면

- 문화지구 지정을 통한 조세감면 및 융자지원 가능

조세 감면	- 취득세 및 5년 간 재산세의 50% 감면 (시세감면조례) - 권장시설로서 사용(임대포함)하기 위해 취득한 부동산
융자 지원	- 건물소유자 1억원 한도 내 대수선비 융자지원 - 권장시설 운영자 1억원 한도 내 시설비·운영비 융자지원
기타	- 문화지구 관리계획 수립을 통한 - 환경개선, 주민협의회 운영지원 등 필요한 사안 지원 가능

- 젠트리피케이션 방지를 위한 세밀한 행위제한 가능
- 서울특별시 문화지구 관리 및 육성에 관한 조례 제6조 제2항
: 문화지구의 지정목적에 저해할 우려가 있는 영업 또는 시설의 설치를 지구별로 제한 가능
- 인사동 문화지구 행위제한 사례
: 단란주점, 유흥주점영업 및 휴게음식점영업·일반음식점영업 중 체인점 형태로 운영되는 영업으로서 관리계획에서 정하는 세부업태 (커피전문점, 패스트푸드점 등) 금지
- 문화지구 지정절차
 - 문화지구 지정 : 입안 및 결정절차는 도시관리계획 수립절차에 따름
 - 문화지구 관리계획 수립 : 계획수립 (종로구) → 계획승인 (서울시)
 - 조례개정을 통한 문화지구 지정사항 반영
: 서울특별시 문화지구 관리 및 육성에 관한조례
: 서울특별시 시세감면조례

□ 한옥밀집지역 내 한옥 대상 구세감면

- 역사문화미관지구 내 한옥 : 재산세 감면 (종로구 구세감면 조례 4조)

구분	내 용
대 상	· 역사문화미관지구내의 한옥으로서 과세기준일 현재 기와·처마 및 문양 등이 한국 고유의 건축양식으로 건축된 단독주택·근린생활시설·노유자시설 및 관광휴게시설(그 부속건축물을 포함한다)과 그 부속토지에 대한 재산세
재산세 감면	주택 · 「지방세법」 제111조의 규정에도 불구하고 1,000분의 0.75 적용
	토지 · 산출한 세액의 100분의 65를 경감한다. 다만, 건축물면적의 10배를 초과하는 부속 토지를 제외하며, 1구내 한옥과 한옥 이외의 건축물이 있는 경우에는 그 건축물의 연면적의 비율로 나누어 계산하여 해당 토지면적을 산정
	건축물 · 「지방세법」제111조의 규정에도 불구하고 1,000분의 1.25 적용

- 익선 지구단위계획구역 내 한옥 적용 시 (예시) : 주택 3억원, 토지 4억원 기준

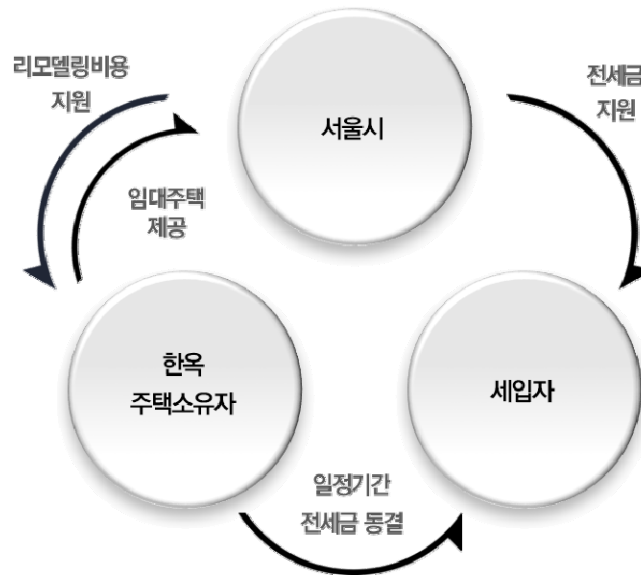
구분	현재 재산세	구세 감면 시 재산세	감소율
주택	574,500원 (과세표준*2.5/1000)	952,000원 (과세표준*2/1000)	29.4%
토지	85,250원 (과세표준*0.75/1000)	387,000원 (산출세액의 65/100경감)	65.0%

- 재산세 감면 적용 방안
 - 역사문화미관지구의 한옥에서 역사문화미관지구의 한옥, 한옥보존을 위한 지구단위계획구역, 한옥밀집 지역, 등록한옥으로 재산세 감면 혜택 대상 확대 요청 필요

2. 제안사업

(1) 한옥형 장기안심주택 조성사업

- 민간 지원형 한옥 임대주택을 조성하여 한옥 리모델링 지원을 통한 임대주택 공급
- 공공의 민간한옥의 개보수 지원을 통한 세입자 등 주거 취약계층의 주거 안정화 도모
- 공공은 개보수가 필요한 한옥 등에 리모델링을 지원하고 세입자는 전세금 인상 없이 장기거주 가능



(2) 지역 내 건축물 임대·활용사업

- 구역 내 활용가치가 높은 건축물 우선 임대 추진
- 매입대안 선정기준
 - 건축물 활용가능성
 - 접근성 및 인지성
 - 구역 내 신흥활동거점과의 연계 가능성

매입대안	면적	활용방안
돈화문로 11다길 41	102.94㎡	• 한옥게스트하우스 • 서울시 한옥형 공공임대주택 조성 • 익선구역 내 게스트하우스 골목 컨셉 강화
돈화문로 11다길 17	105.02㎡	• 신흥활동 거점공간 마련 • 구역 내 임대 입주 활동 중인 신흥활동가에게 저렴한 임대료로 공간 제공 • 도시재생 지속성 및 효율성 도모
수표로 28길 19	25.82㎡	• 서울시 북카페(서울책방) 운영 • 종로 도심 내 부담 없이 다가올 수 있는 공간 조성 • 지역 경제 활성화 유도

(3) 도시재생지원거점 조성 및 지원사업

- 공동체 활성화를 위한 앵커시설 조성을 통해 기존 신흥활동 거점 공간으로 활용
- 필요성 및 확보 방안
 - 안정적 재생기반 마련 및 사회·경제적 지역기반 마련 및 지속가능한 생태계 조성
 - 익선동 내 활발히 활동 중인 기존 신흥활동 거점에 대한 물리적, 경제적 보조 등 지원을 통해
- 도시재생지원 거점공간으로 활용
 - 새로운 공간을 조성하는 지역에 비해 경제적이고 실용적이며 조기 활성화 및 실현가능성 높음
- 도입용도
 - 재생지원센터, 마을공동체지원센터, 사회적경제지원센터, 청년지원센터, 실버문화센터
- 운영방안

자치구 직접 운영	전문기관 위탁 운영	별도 법인 설립 운영
• 구청 전담조직 구성을 통해 자치구 직접 운영 • 지역 전문기관과의 협업 및 프로그램 연계	• 102.익선동 지역내 소셜벤처 기업 및 사회적 경제조직 등 전문기관에 위탁 운영 • 도입 시설별 및 주민의견 반영을 통한 위탁업체 선정	• 주민역량 성숙 및 여건 조성 시 법인 설립 • 사회적협동조합 등 도입 시설 별 주민직접 참여

(4) 김익하 집터 흔적 남기기

- 독립운동가 김익하의 집터를 활용하여 항일과 독립운동에 대한 역사교육 공간 조성
- 지구단위계획 기법을 활용한 흔적 남기기 유도
 - 비밀 독립운동단체인 조선민족대동단의 특성을 부각하여 영화 '암살' 등 연계 가능한 콘텐츠 활용

6 주요 의견 및 조치사항

1. 도시건축공동위원회 사전자문 ('17.10.20)

구분	주요의견	조치계획	비고
1	일반상업지역 내 한옥밀집지역으로서 활성화가 이루어질 수 있도록, 대상지 전체의 용도계획, 용적률·건폐율·높이계획 규제에 대한 재검토 필요	- 대상지는 상업지역이나 저층의 한옥이 밀집한 지역으로, 한옥 및 역사자원 통한 고유한 지역성을 바탕으로 활성화가 이루어지고 있는 지역임 - 지역 활성화를 위해 주변 상업지역과 유사한 수준의 용도 및 밀도계획을 수립하였으나, 한옥이 밀집된 한옥보존구역 및 일반관리구역은 한옥 보존을 통한 지역성 유지발전을 위해 층수 등 일부 밀도를 제한하였음	미반영
2	구역 전체에 대한 주차문제 해결방안 및 이와 연계한 안전·방재 계획 검토가 필요	- 대상지는 4대문 안으로서 서울시 주차장설치조례에 따라 부설주차장 설치가 제한된 지역이며, 옛길·옛물길 등 지역성 보존을 위해 추가적인 주차장 설치 및 도로 확폭을 제한하였음 - 지역의 부족한 주차장 수요는 기존에 설치된 민영주차장을 통해 일부 충족되고 있으며, 한옥 신축시 주차장 설치의무 면제 및 차량출입불허구간 저촉 대지의 주차장 설치비용 납부 등 주차문제 해결을 위한 대안을 마련하였음 - 구역 내 소방도로 미확보에 따른 안전·방재대책 마련을 위해 화재경계지구지정을 추진할 예정임	부분 반영
3	피맛길에 대한 구체적인 보존방안 검토	- 피맛길 보존을 위해 「낙원상가 일대 도시재생활성화계획」에 따라 '피맛길 골목환경 개선 및 지중화사업'을 시행할 예정임 - 또한 피맛길변 민간건축물 신축 시 건축가이드라인을 마련하여 피맛길의 장소성이 보존될 수 있도록 하였음	반영
4	공공보행통로에 대한 실현성 제고를 위해 추가적인 완화계획 검토	공공보행통로 설치 시 건폐율 완화를 기존 10%에서 20%로 확대하여 실현성을 제고하였음	반영

2. 열람공고 ('18.1.4 ~ 1.22)

구분	주 민 의 건	조 치 계 획	비고
강민우 외 102인	- 지구단위계획의 조속한 결정 요청 - 열람내용 안으로 지구단위계획안 결정 요청	지구단위계획을 조속히 결정토록 추진하겠음	반영
황명자 외 12인	- 층수 상향 요청 - 주변부(8~10층)와 동일한 층수로 상향 요청 - 층수 상향 요청(2층에 대한 불만) - 층수 상향 요청(5층 이상으로) - 126-1번지, 126-2번지를 3층으로 상향 요청(미술관으로 활용하고자 함) - 한옥밀집지역도 5층 이상으로 상향 요청	- 지역 활성화를 위해 주변 지구단위계획과 유사한 수준의 높이계획을 수립하였으나, 한옥이 밀집된 이면부는 한옥 보존을 통한 지역성 유지발전을 위해 최고높이를 일부 제한하였으며, - 저층의 한옥 및 역사자원을 중심으로 형성된 고유한 지역성을 유지보존하기 위해 기존 높이계획의 유지가 필요함	미반영
권오상 외 3인	- 건폐율 상향 요청 - 건폐율을 80%로 상향 조정 요청	현재 건폐율 60% 이내이나, 권장용도 준수 또는 한옥건축 시 건폐율 80%로 완화 가능함	기반영
오희수 외 2인	- 도로신설 관련 - 익선동 141에서 166-14까지 이어지는 도로 신설 요청 - 익선동 166-19번지에서 130-1번지를 관통하는 도로를 개설하고 녹지 공간을 조성한다면 대상지 일대가 더욱 발전할 것임 - 주변 막다른 도로 개선 필요 - 공공보행통로 계획(안)에 대하여 지주와 협의 필요(익선동 137-6 토지 소유자)	보행동선을 연결하면서도 한옥 등 지역자산을 보존할 수 있는 공공보행통로의 적정 위치를 검토하여 계획하였으며, 건폐율 완화를 통해 실현방안을 마련하였음	일부 반영

3. 관계부서 협의 ('18.1.4 ~ 1.22)

구분	협 의 의 건	조 치 계 획	비고
도시 관리과	권장용도 결정조서 중 '권장1' 구역의 '단독주택'의 세부용도 지정이 적절한지 검토 필요	단독주택의 세부용도 중 전통공방을 제2종근린생활시설 중 제조업소의 세부용도로 구분하였으며, 전통체험시설을 한옥체험업 및 도시민박업으로 명확히 하였음	반영
	결정조서와 시행지침과 상이한 부분에 대한 검토 필요	결정조서와 시행지침의 상이한 부분을 조정하였음	반영
교통 정책과	익선 지구단위계획 (구역면적 31,121.5㎡)은 「서울특별시 교통영향평가에 관한 조례 시행규칙」 별표에 따른 교통영향평가심의 대상에 해당되지 않음	-	-
	다만, 지구단위계획구역 내부에는 주로 2m 이하의 골목길로 형성되어 있으므로 비상차량 접근 동선에 대한 면밀한 검토가 필요하며, 지구단위계획에서 제시하고 있는 상업한옥(카페, 식당, 게스트하우스) 등 특정용도 활성화 계획에 맞도록 교통성 검토가 보완되어야 함	- 대상지는 장소성 및 역사성을 유지하기 위한 기존 가로의 보존이 필요한 지역이며, 구역 내 소방도로 미확보에 따른 안전-방재대책 마련을 위해 화재경계 지구 지정을 추진할 예정임 - 또한 익선동 만의 지역성을 고려하여 「낙원상가 일대 도시재생활성화계획」에 따라 익선동 골목환경 개선 및 지중화사업을 추진할 예정임	반영
주차 계획과	“주차장법” 제6조 제1항(주차장 설비기준 등) 및 “환경친화적 자동차의 개발 및 보급촉진에 관한 법률 시행령” 제18조의4(충전시설 설치대상 시설 등), “市 환경친화적 자동차의 개발 및 보급촉진에 관한 조례 ”제7조의2 규정에 따라 충전시설 설치에 대해 검토 필요	해당 법률 및 조례에 따른 충전시설 설치대상은 개별건축물 중 주차단위구획을 100개 이상 갖춘 시설로서, 본 지구단위계획은 해당 없음	반영
한옥 조성과	한옥보전구역 외 일반관리구역에 위치한 한옥에 대하여 멸실 방지를 위한 방안 마련 필요	한옥 보존을 통한 지역성 유지발전을 위해 일반관리 구역 내 한옥 건축시에만 건폐율 완화가 가능하도록 계획하였음	반영
	P28(건축물 높이에 관한 결정조서) : 한옥 높이 기준 제시 필요	한옥 1~2층 건축시 높이 기준을 명시하였음	반영

구분	협 의 의 건	조 치 계 획	비고
한옥 조성과	「민간부문 지구단위계획 시행지침」 제34조(한옥의 형태 및 외관기준의 적용원칙) : 한옥 건폐율 산정방식에 있어 한옥을 신축하거나 기존한옥을 개보수 하는 경우 건폐율 80%이하 함은 한옥50%+아트리움 30%로 규제한다(제4항)는 내용은 아트리움이 없는 한옥은 건폐율 50%가 되는바, 단서조항 신설 및 내용 재조정 필요	한옥 건폐율 산정방식에 있어 한옥 50%+아트리움 30%에서 구조의 구분없이 80%로 완화하여 익선동 내 한옥을 양성화하고자 하였음	반영
	- 오기 정정 및 구체화 [결정조서] - P22(용도완화 결정조서) : 조문 수정 요망 - P26(건폐율 완화계획 결정조서) : 한옥 준수시 건폐율80%로 수정 및 '특별건축계획 지정 또는 건축자산진흥구역에서 시 조례로 따로 정한 경우에는 해당내용에 따름으로 수정 필요 - '서울특별시 한옥보전 및 진흥에 관한 조례', '한옥위원회' → '서울특별시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례', '건축위원회' 표기 사항 수정 필요 - P34(한옥의 형태 및 외관에 관한 결정) : 지붕형상과 재료(기와) 제어수법 내용수정 필요 - P35(한옥의 형태 및 외관에 관한 결정) : 이층한옥의 형식과 높이에서 1층 일부를 콘크리트로 계획시 건폐율의 30% 이하의 범위에서 허용한다는 내용은 규제사항의 목구조와 상충하므로 삭제 필요 - P36(한옥의 형태 및 외관에 관한 결정) : 외벽구성과 재료 제어수법 중 '기존의 한옥의 개보수~' 내용은 규제내용과 중복되어 삭제 필요 [민간부문 지구단위계획 시행지침] - 제36조(생태면적률) : 한옥건축은 생태면적률을 적용하지 않는 것으로 변경 [공공부문 지구단위계획 시행지침] - 제2조(지침적용의 기본원칙) : ④항 신설 '본 지침 시행과 관련하여 지구단위계획 수립 이후 별도의 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에 따른 "건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획"이 수립된 지역에서는 그에 따를 수 있다'	오기 사항을 정정하고 및 계획지침을 구체화하여 반영하였음	반영

구분	협 의 의 건	조 치 계 획	비고
종로구 건축과	- 결정조서 관련 - P10(최대개발규모) : 공동개발 허용과 필지 간 합병 불허 결정내용이 상충되므로 재검토 및 보완	- '자율적 공동개발' 또는 '공동개발 권장'로 계획된 경우에 한하여 공동개발을 허용하였으며, 공동개발 시에도 필지(지적) 합병을 불허하는 사항임	반영
	- P20(불허용도) : 불허용도는 현행 법상 입지 가능한 용도 중 규제하는 사항으로 권역별로 근거가 제시되어야 결정고시 이후 불특정 다수인에게 설명이 가능하므로 불허용도별 그 사유를 계획 설명서에 제시하여 주시기 바람. 또한 불허2 구간 적용구역 표기 요망	- 구역 및 용도별 지역성 저해, 대규모개발 유도, 젠트리피케이션 방지 등 불허용도 설정사유를 계획설명서에 제시하였음	반영
	- P28(건축물 높이에 관한 결정조서) : 일반관리구역에서 건축위원회에서 구체적으로 어떤 내용을 검토할 사항인지 비교란에 제시	- 높이완화를 위한 건축위원회 검토기준을 제시하였음 1. 한옥, 옛길, 옛물길 등 지역의 장소성을 유지하기 위해 적극적인 건축계획을 제시하는 경우 2. '건축물의 형태 및 외관에 관한 결정사항' 중 권장사항을 모두 이행한 경우	반영
	- P39(대지내 통로에 관한 결정조서) : 공공보행통로는 실현가능성을 고려하여 지구단위계획수립지침을 참고하여 재검토	- 공공보행통로의 실현성 제고를 위해 공공보행통로 조성의 세부내용을 건축물대장에 기재하고 운영 과정에서 계획지침을 준수토록 명시하였음	반영
	- P44(역사적 장소의 보전·활용계획) : 역사유적 터가 있으면 대지에 관한 결정조서 비교란에 기입	- 제2독립선언서 및 독립운동의 장소였던 독립운동가 김익하 집 터(익선동 138번지) 위치를 역사유적 터 표시 항목 비교란에 명시하였음	반영

구분	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
종로구 건축과	• 오기 정정 및 구체화 [결정조서] - P18(최대개발규모에 관한 결정도) : 범례 (합필 규제→ 필지단위) 변경 필요 - P27(건축물 밀도에 관한 결정도) : 건폐율 완화 내용별 색상 명확히 표기요망 [민간부문 지구단위계획 시행지침] - 불허용도, 용도완화, 권장용도, 건축물형태, 1층 부 개방형 입면조성, 진입구처리, 색채 및 재료, 저층부 수평분할요소, 부착시설물, 비한옥의 형태 및 외관에 관한 사항 등 불특정 다수인이 이해하기 쉽게 예시사항이 있을 경우 표기요망 - 각 항목별 규제인지 권장사항인지 명확히 구분 요망 및 법상용어(파사드 등) 정리필요 - 제15조 건폐율 완화시 1층 권장 및 전층 권장 용도 기입요망 - 제58조~64조 옥상조경 등 관련기준 최근내용 확인 및 계획설명서에 첨부요망, 한옥 조성시에서도 생태면적률을 확보하여야 하는지 기입요망	• 오기 사항을 정정하고 및 계획지침을 구체화하여 반영하였음	반영

V. 영향성 검토

- ① 교통성 검토
- ② 환경성 검토

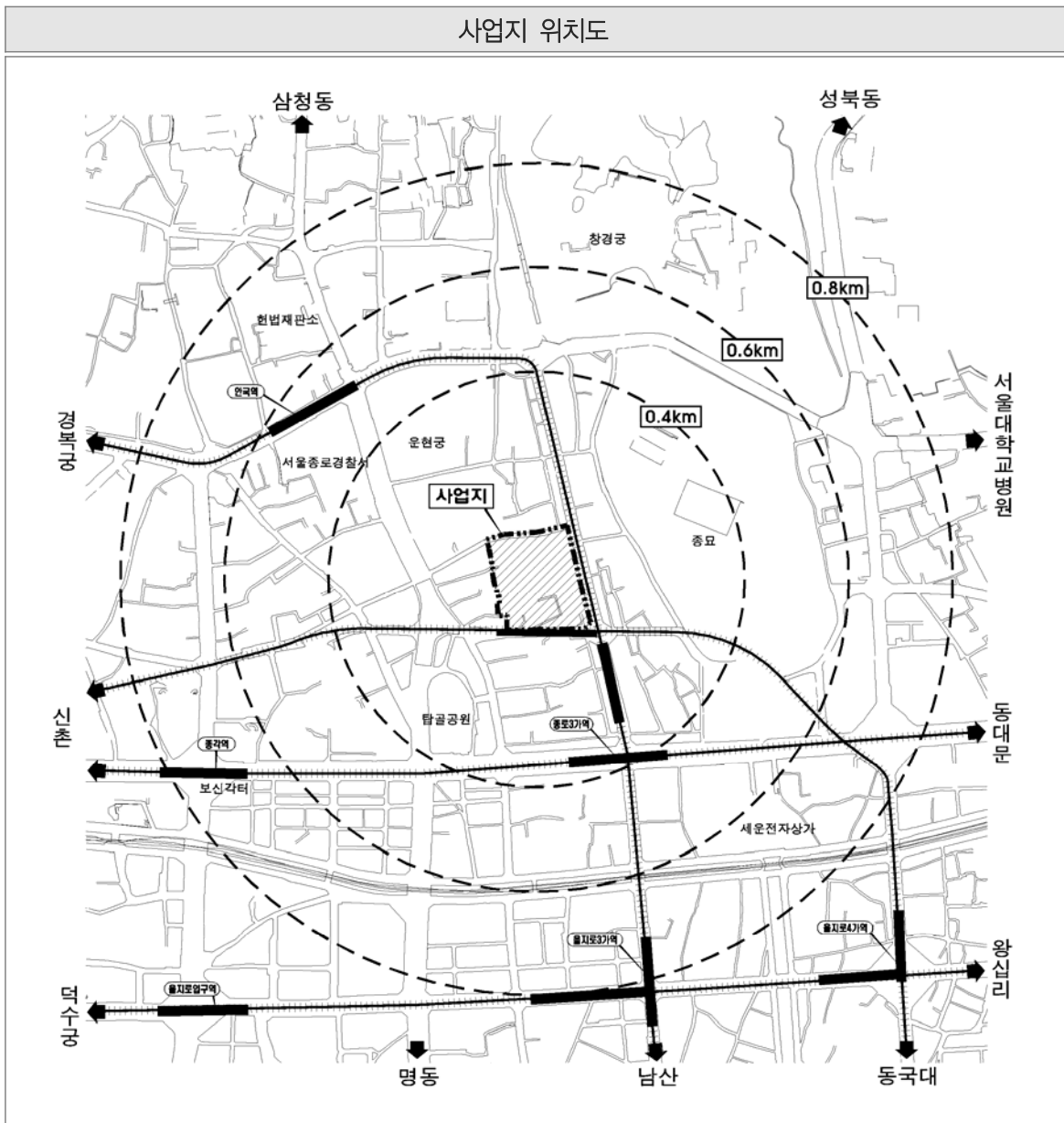
1. 교통성검토

1.1 교통현황 분석

1) 사업지 위치도

■ 사업지 위치

- 본 사업지는 서울시 종로구 익선동 156번지 일대로서 익선동 일대의 역사성·장소성 보전을 위해 지구단위계획구역이 결정된 지역임.

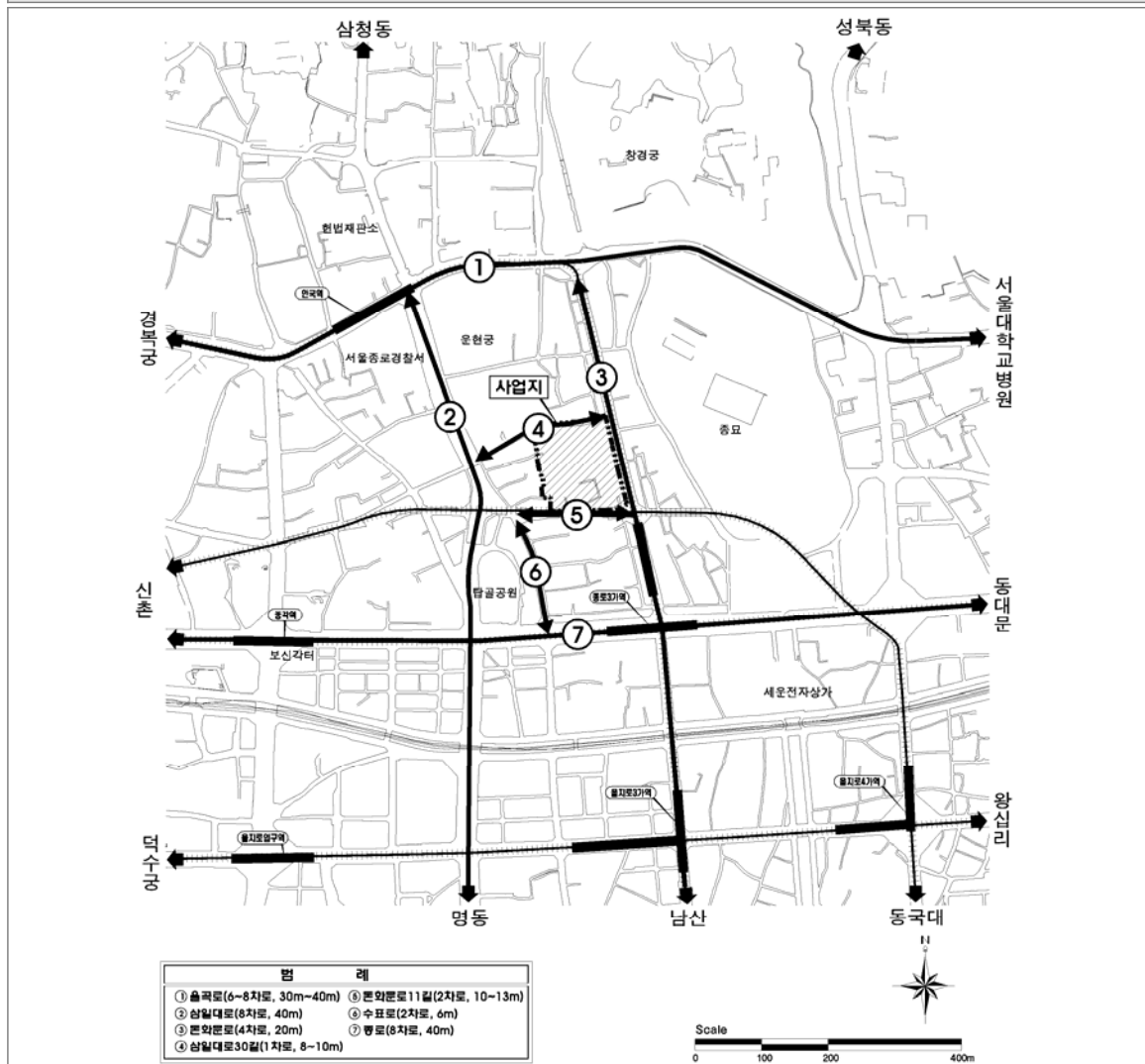


■ 가로망 현황

- 본 사업지 주변 가로망체계를 살펴보면 동측으로 돈화문로, 서측으로 삼일대로, 남측으로 종로, 북측으로 율곡로가 위치하고 있으며, 삼일대로30길과 돈화문로, 돈화문로11길은 사업지 진출입을 담당하는 도로임.

	가로명	차로수	폭원	비고
①	율곡로	6~8차로	30~40m	
②	삼일대로	8차로	40m	
③	돈화문로	4차로	20m	
④	삼일대로30길	1차로	8~10m	
⑤	돈화문로11길	2차로	10~13m	
⑥	수표로	2차로	6m	
⑦	종로	8차로	40m	

가로망 현황도

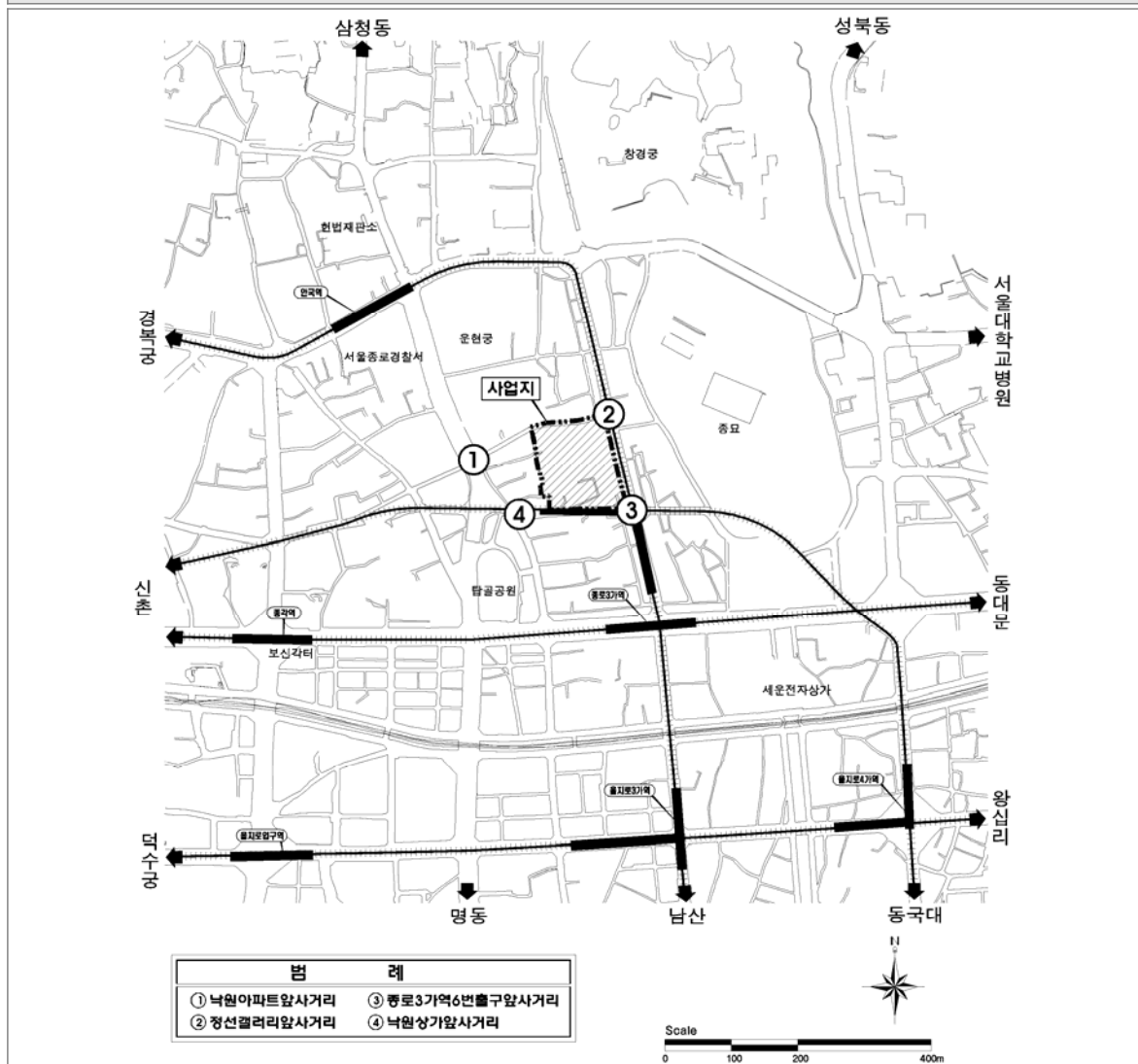


주변 교차로 운영현황

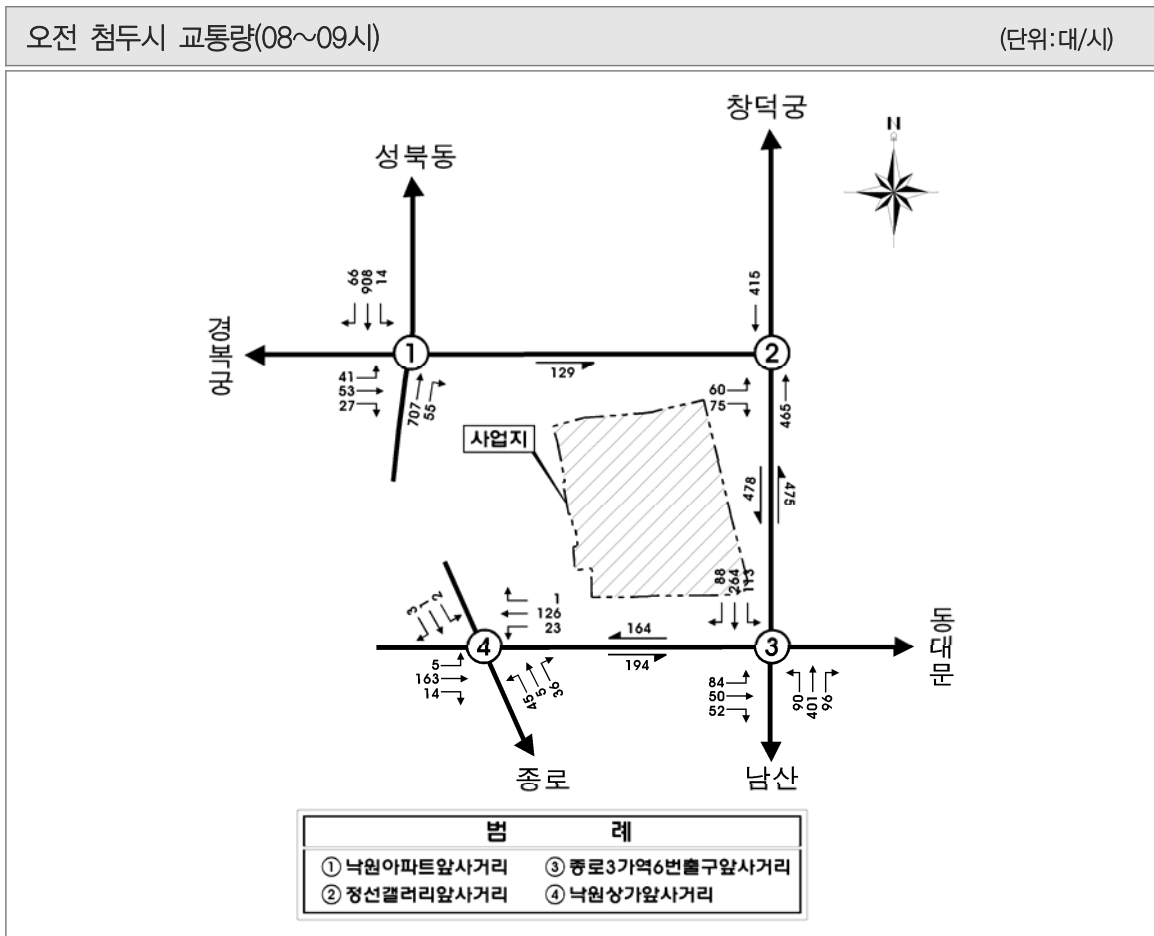
- 본 사업의 시행으로 직·간접적인 영향을 받을 것으로 판단되는 주변 교차로 4개소를 선정하여 조사한 결과, 영향권에 있는 교차로가 3지~4지 교차로로 운영되고 있으며, ④낙원상가 앞 사거리 교차로를 제외한 모든 교차로가 신호로 운영되는 것으로 조사되었음.
- 분석대상 교차로의 개요 및 기하구조 현황에 대한 자세한 사항은 다음과 같음.

	교차로명	형태	신호형태	현시수	비고
①	낙원아파트앞사거리	4지	신호	3	
②	정선갤러리앞삼거리	3지	신호	2	
③	종로3가역 6번출구앞사거리	4지	신호	2	
④	낙원상가앞사거리	4지	비신호	-	

분석교차로 Key-map



2) 가로 및 교차로 분석



■ 주변 가로 분석결과

- 가로구간 서비스 수준 분석결과 삼일대로30길의 서비스 수준은 “B” ~ “C”, 돈화문로 서비스수준은 “C” 로 사업지 주변가로는 소통상태가 양호한 것으로 분석되었다.

사업지 주변 가로 서비스수준 분석 결과										
구분	구간				도로 유형	거리 (km)	교통량 (대/시)	통행시간 (초)	통행속도 (km/h)	LOS
삼일대로 30길로	①	낙원아파트앞 사거리	→	②	정선갤러리 앞삼거리	Ⅲ	0.28	129	23.4	B
돈화문로	②	정선갤러리앞 삼거리	→	③	종로3가역 6번출구앞 사거리	Ⅲ	0.20	478	23.2	C
	③	종로3가역 6번출구앞 사거리	→	②	정선갤러리 앞삼거리	Ⅲ	0.20	475	19.6	C

■ 2차로도로 분석결과

- 2차로도로 서비스수준 분석 결과, 총지체율은 “24.3%”, 서비스수준은 “B”로 나타나 도로 소통상태가 양호한 것으로 분석되었다.

사업지 주변 2차로도로 분석 결과									
구분	구간					도로유형	교통량 (대/시)	총지체율 (%)	LOS
돈화문로 11길	③	종로3가역6번출구앞 사거리	↔	④	낙원상가앞 사거리	Ⅲ	358	24.3	B

■ 주변 교차로 분석결과

- 신호교차로의 제어지체 분석결과, 교차로 지체도 3.7초/대~31.8초/대, 서비스수준이 “A~C”, 비신호교차로의 운영지체 분석결과 교차로 지체도 8.57초/대, 서비스수준이 “A”로 분석되었다.

신호 및 비신호교차로 서비스수준 분석 결과				
연번	교차로명	교통량(대/시)	제어지체(초/대) 운영지체(초/대)	서비스수준(LOS)
①	낙원아파트앞사거리	1,871	31.8	C
②	정선갤러리앞삼거리	1,015	3.7	A
③	종로3가역6번출구앞 사거리	1,238	15.1	B
④	낙원상가앞사거리	424	8.57	A

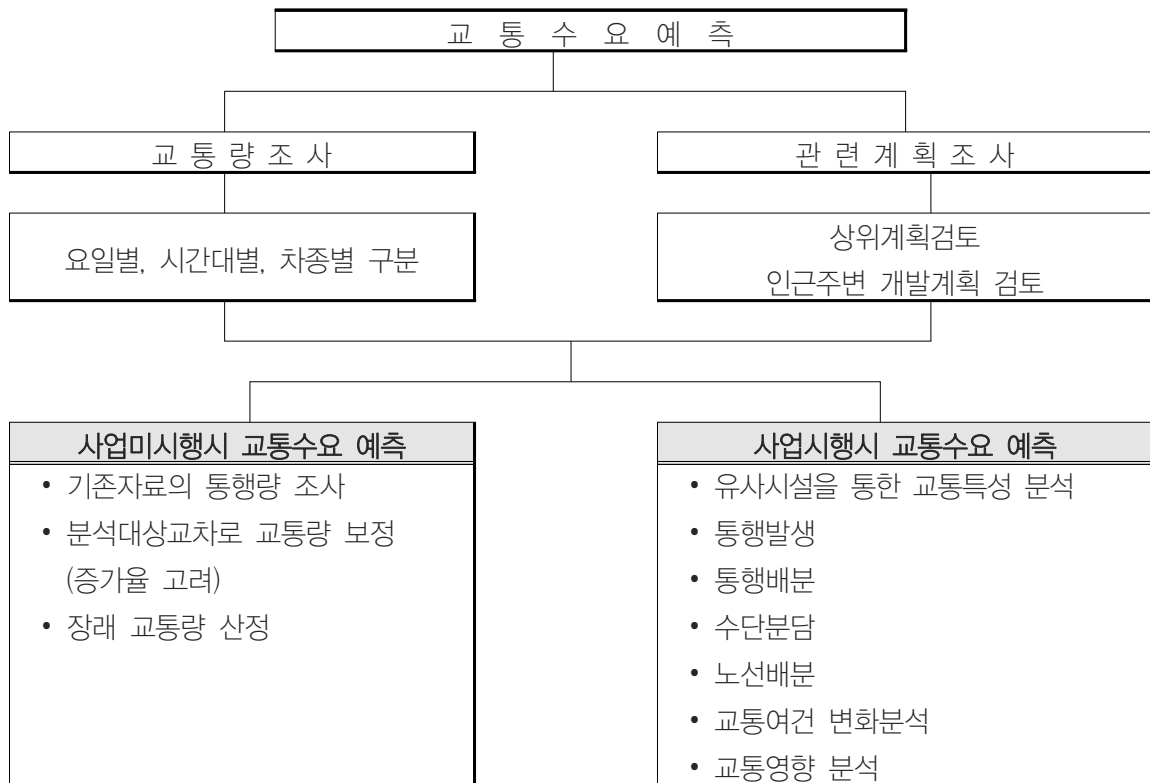
주 : 낙원상가앞사거리 교차로는 비신호 교차로임

1.2 사업 미시행시 및 시행시 분석

1) 사업 미시행시 수요예측

- 본 과업을 수행함에 있어 사업지 및 주변지역의 장래 교통수요를 도출·분석하기 위한 과정은 다음과 같다.

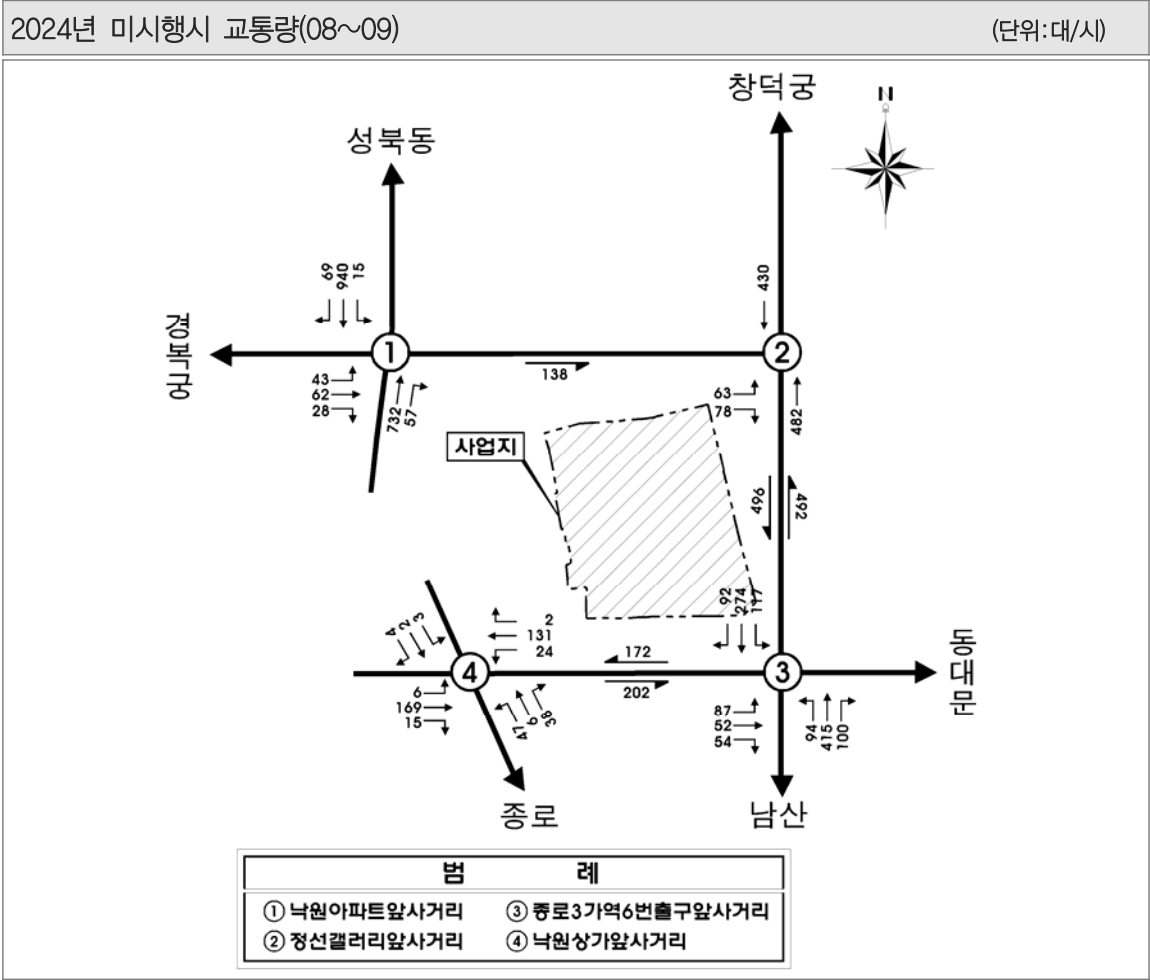
< 교통 수요예측 흐름도 >



- 본 과업의 분석대상 시기는 지구단위계획 완료 시점을 기준으로 다음과 같이 설정하였다.
 - 기준연도 : 2017년
 - 사업 완료연도 : 2023년
 - 사업 목표연도 : 2024년(준공후 1년)



2) 미시행시 가로 및 교차로 분석



주변 가로 분석결과

- 가로구간 서비스 수준 분석결과 삼일대로30길로는 “B”, 돈화문로는 ” C “로 사업지 주변 가로의 소통상태가 양호한 것으로 분석되었다.

사업지 주변 가로 서비스수준 분석 결과										
구분	구간				도로 유형	거리 (km)	교통량 (대/시)	통행시간 (초)	통행속도 (km/h)	LOS
삼일대로 30길로	①	낙원아파트 앞사거리	→	②	정선갤러리 앞삼거리	Ⅲ	0.28	138	23.3	B
돈화문로	②	정선갤러리 앞삼거리	→	③	종로3가역 6번출구앞 사거리	Ⅲ	0.20	496	22.5	C
	③	종로3가역 6번출구앞 사거리	→	④	정선갤러리 앞삼거리	Ⅲ	0.20	492	19.0	C

주 : ①낙원상가앞사거리 → ②정선갤러리앞삼거리 구간은 일방통행구간임.

■ 2차로도로 분석결과

- 2차로도로 서비스수준 분석 결과, 총지체율은 “24.7%”, 서비스수준은 “B”로 나타나 도로 소통상태가 양호한 것으로 분석되었다.

사업지 주변 2차로도로 분석 결과									
구분	구간					도로유형	교통량 (대/시)	총지체 율(%)	LOS
돈화문로 11길	③	종로3가역6번출구앞 사거리	↔	④	낙원상가앞 사거리	Ⅲ	374	24.7	B

■ 주변 교차로 분석결과

- 신호교차로의 제어지체 분석결과, 교차로 지체도 3.7초/대~35.9초/대, 서비스수준이 “A~C”, 비신호교차로의 운영지체 분석결과 교차로 지체도 8.63초/대, 서비스수준이 “A”로 분석되었다.

신호 및 비신호교차로 서비스수준 분석 결과				
연번	교차로명	교통량(대/시)	제어지체(초/대) 운영지체(초/대)	서비스수준(LOS)
①	낙원아파트앞사거리	1,946	35.9	C
②	정선갤러리앞사거리	1,053	3.7	A
③	종로3가역6번출구앞사거리	1,285	15.4	B
④	낙원상가앞사거리	447	8.63	A

주 : 낙원상가앞사거리 교차로는 비신호 교차로임

3) 시행시 가로 및 교차로 분석

- 익선동 정비구역 해제에 따라 지구단위계획을 통한 계획적 관리 및 익선동 일대의 역사성·장소성 보전을 위해 지구단위계획구역을 결정하는 사항으로, 지역성 보존을 위해 현황과 동일하게 계획됨에 따라 본 사업 시행시와 미시행시의 교통량 차이가 없으므로 분석결과는 미시행시와 동일한 사항임.
- 시행시 가로 및 교차로 분석결과는 미시행시 분석결과를 참조함.

1.3 교통처리계획

1) 가로 및 교차로 교통운영계획

■ 가로분석 결과 비교

- 가로분석 결과, 현황과 사업시행시(미시행시)를 비교해볼 때 통행속도가 0.8~0.9km/h 감소되는 것으로 나타나 주변 가로에 미치는 영향이 미미한 것으로 분석됨.

현황/사업시행시(미시행시) 가로 서비스수준 분석 결과 비교										
구분	구간					현황(㉠)		시행시(㉡)		증감(㉡-㉠)
						통행속도	LOS	통행속도	LOS	통행속도
삼일대로 30길로	①	낙원상가앞 사거리	→	②	정선갤러리 앞삼거리	43.1	B	42.2	B	↓ 0.9
돈화문로	②	정선갤러리 앞삼거리	→	③	종로3가역 6번출구앞 사거리	31.1	C	30.3	C	↓ 0.8
	③	종로3가역 6번출구앞 사거리	→	②	정선갤러리 앞삼거리	36.7	C	35.8	C	↓ 0.9

주 : ①낙원상가앞사거리 → ②정선갤러리앞삼거리 구간은 일방통행구간임.

■ 2차로도로 분석결과

- 2차로도로 서비스수준 분석 결과, 현황과 사업 시행시(미시행시)를 비교해볼 때 총지체율은 “0.4%” 증가하는 것으로 나타나 도로에 미치는 영향이 미미한 것으로 분석됨.

사업지 주변 2차로도로 분석 결과										
구분	구간					현황(㉠)		시행시(㉡)		증감 (㉡-㉠)
						총지체율 (%)	LOS	총지체율 (%)	LOS	총지체율 (%)
돈화문로 11길	③	종로3가역 6번출구앞 사거리	→	④	낙원상가앞 사거리	24.3	B	24.7	B	↑ 0.4

■ 교차로분석 결과 비교

- 가로분석 결과, 현황과 사업시행시(미시행시) 비교해볼 때 신호교차로 제어지체는 0.3초~4.10초/대, 비신호교차로 운영지체는 0.06초/대가 증가하는 것으로 나타나 주변 가로에 미치는 영향이 미미한 것으로 분석되나, ①낙원아파트앞사거리 교차로는 제어지체가 4.1초/대의 증가율을 보여 교차로 중 지체율이 다소 높은 것으로 나타남.

신호 및 비신호교차로 서비스수준 분석 결과								
연번	교차로명	현황(㉔)			시행시(㉕)			증감 (㉕-㉔)
		교통량 (대/시)	제어지체 (초/대) 운영지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)	교통량 (대/시)	제어지체 (초/대) 운영지체 (초/대)	서비스수 준(LOS)	제어지체(초/대) 운영지체(초/대)
①	낙원아파트 앞사거리	1,871	31.8	C	1,946	35.9	C	↑ 4.1
②	정선갤러리앞 사거리	1,015	3.7	A	1,053	3.7	A	—
③	종로3가역6번 출구앞사거리	1,238	15.1	B	1,285	15.4	B	↑ 0.3
④	낙원상가앞사 거리	424	8.57	A	447	8.63	A	↑ 0.06

주 : 낙원상가앞사거리 교차로는 비신호 교차로임

■ 사업지 주변 교차로 개선방안

- 사업시행시 교차로 지체를 최소화하기 위해 신호최적화 방안을 제시함.

주변 신호교차로 최적 신호운영 방안(2024년 기준)								
연번	교차로명	시행시(2024년)			개선시(2024년)			주기
		1현시	2현시	3현시	1현시	2현시	3현시	
①	낙원아파트 앞사거리	↕	→	All-Red	↕	→	All-Red	130
		74(3)	8(3)	42	71(3)	13(3)	40	
②	정선갤러리 앞사거리	↕	All-Red	—	↕	All-Red	—	90
		69(3)	18	—	69(3)	15(3)	—	
③	종로3가역6 번출구앞사 거리	↕	→	—	↕	→	—	90
		52(3)	32(3)	—	64(3)	20(3)	—	

■ 교차로분석 결과 비교

- 최적화시 교차로의 제어지체는 5.2~7.4초/대 감소하는 것으로 분석됨.

신호 및 비신호교차로 서비스수준 분석 결과							
연번	교차로명	시행시(㉠)		개선시(㉡)		증감 (㉡-㉠)	
		제어지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)	제어지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)	제어지체 (초/대)	LOS
①	낙원아파트앞 사거리	31.8	C	24.4	B	↓ 7.4	C → B
②	정선갤러리앞 사거리	3.7	A	3.5	A	↓ 0.2	A → A
③	종로3가역6번 출구앞사거리	15.1	B	9.9	A	↓ 5.2	B → A

2) 사업지 주변 도로 횡단면 계획

사업지 주변 도로 횡단면 계획	
가로명	횡단구성
삼일대로30길	
돈화문로	
돈화문로11길	

3) 교통처리계획안

교통처리계획안	
구분	
가 로 및 교차로	· 사업지 주변도로 교차로 신호운영 최적화 방안 제시 (① 낙원아파트 앞, ② 정선갤러리 앞 , ③ 종로3가역6번출구 앞(3개소))
진출입 동선	· 간선도로변 진출입 불허구간 설정 · 차량 가능 진출입구간 진출입 동선 제시
대중교통 및 보행	· 사업지 주변 보행동선 단절부 횡단보도설치(2개소)
교통안전 및 기타	· 횡단보도 경계부 보도 턱낮춤시설 및 유도 점자블럭 설치 · 사업지 주변 반사경 설치(2개소) · 교통안전시설(노면표지) 설치

2. 환경성검토

1. 환경성검토 총괄표

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
자연환경	1. 생태면적율	-	○	• 현재 상업시설 및 업무시설이 밀집되어 있으므로 대상지 내 녹지는 미미함	• 향후 개발계획 수립시 대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용
	2. 녹지네트워크	녹지평가 지표1	○	• 현재 상업시설 및 업무시설이 밀집되어 대상지 내 녹지는 미미함	• 향후 개발계획 수립시 조경계획을 반영하여 녹지 확보
	3. 비오톱 및 동식물상	-	○	• 비오톱유형평가 4등급, 개별비오톱 평가제외로 조사됨	• 향후 개발계획 수립시 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상
	4. 지형변동	절성토균형	○	• 계획 대상지 내 토양 포장율은 90%이상으로 조사됨	• 현지형을 고려한 계획 수립 • 발생 사토처리 계획 수립
생활환경	1. 일조	-	-	• 계획 대상지 북측으로 일반상업지역이 분포함	• 향후 개발계획 수립시 건축법 등 관련 규정에 의거 건축 계획
	2. 바람 및 미기후	바람길 확보	○	• 주풍향 고려 및 통경축 확보	• 향후 개발계획 수립시 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획
	3. 에너지	에너지절약계획 수립	○	• 에너지 절약 설비 및 계획 고려	• 향후 개발계획 수립시 에너지절약형 설비기기 도입 및 청정연료 사용
	4. 경관	Skyline 보전	○	• 현재 상업시설 및 업무시설이 밀집되어 있음	• 주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립
추가	5. 폐기물	폐기물 성상별 분리처리	○	• 향후 개발계획 수립시 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상됨	• 종로구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리
	6. 소음진동	규제기준 만족	○	• 공사시 소음·진동 영향 예상됨 • 운영시 인근 도로소음이 예상됨	• 가설방음판넬 설치 • 저소음, 저진동 장비사용 • 도로소음 저감시설 설치

2. 지역개황

가. 환경현황

- 익선동 일대는 세계문화유산인 창덕궁(사적 제122호), 운현궁(사적 제257호)과 종묘(사적 제125호), 조선시대 주요 가로였던 돈화문로, 근대문화유산인 탑골공원 등 주요 역사적 자원들의 중심부에 위치하고 있고, 내부에 도시형 한옥과 피맛길, 옛 물길 등 역사적 흔적이 남아있어 역사자원으로서 의미를 가진 도시조직을 유지하고 있는 중요한 장소임
- 또한 대상지 인근으로 인사동, 북촌과 같은 전통문화관광지가 위치하고 있으며 지하철 1·3·5호선 종로3가역과 접하고 남측으로 종로와 연계되어 접근성이 매우 양호하고 대상지 내부에도 피맛길과 국악기·전통한복 관련 상점이 있어 문화관련 콘텐츠가 풍부함
- 그러나 익선동 지역은 최근 주거→상업으로 용도변경 및 한옥 리모델링 등이 급격하게 이루어지고 있으며, 젠트리피케이션 및 거주자 이탈 등이 우려되는 상황이므로 이에 대한 대책마련이 필요함
- 또한 대상지 및 주변지역 개발동향에 따라 건축물 높이 및 용도관리에 대한 필요성이 증대되고 있음

나. 환경관련 지역지구의 지정현황

- 환경부 홈페이지, 종로구청 홈페이지, 종로구 통계연보 등의 문헌조사결과 사업대상지가 위치한 종로구의 환경관련지역·지구 지정현황은 다음과 같음

1) 상수원보호구역

- 사업대상지가 위치한 종로구에는 상수원보호구역이 없는 것으로 조사됨

2) 야생생물 보호구역

- 사업대상지가 위치한 종로구에는 야생 동식물 보호구역이 없는 것으로 조사됨

3) 생태·경관보전지역

- 사업대상지가 위치한 종로구에는 생태·경관보전지역이 1개소 지정되어 있는 것으로 조사됨

< 생태경관보전지역 지정현황 >

구분	지역명	위치	면적(km ²)	특징	지정일자
서울	창덕궁후원	서울 종로구 외룡동 2-71일대	0.441	갈참나무군집 발달	2006.07.27

자료 : 생태경관보전지역 지정현황, 2017, 환경부

4) 생태자연도 현황

- 사업대상지의 생태자연도를 조사한 결과 3등급 지역으로 조사됨

5) 연료사용기준

- 사업대상지가 위치한 서울시는 대기환경보전법 제26조 및 제27조의 규정 “청정 연료고시(2007-180호)”에 의하여 황 함유 기준 0.3% 이하의 중유를 공급·사용하여야 하는 지역임

6) 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역 지정

- 수질환경보전법 제32조 제1항 및 동법 시행규칙 제15조 [별표 9]의 규정에 의해 본 사업대상지역인 서울시 종로구는 “나”지역 배출허용기준(폐수)의 적용을 받는 것으로 조사됨

< 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역 지정 >

구 분	“청정”지역	“가” 지역	“나” 지역
서울특별시 종로구	-	-	전역

자료 : 환경부 고시 2007-107

7) 환경오염 배출시설 현황

- 종로구의 환경오염물질 배출시설은 대기 109개소, 수질 145개소, 소음·진동 1개소로 조사됨

< 환경오염 배출시설 현황 >

구 분	대 기(가스·먼지·매연 및 악취)						수 질(폐 수)						소음·진동
	계(개소)	1종	2종	3종	4종	5종	계(개소)	1종	2종	3종	4종	5종	
종로구	109	-	1	-	29	79	145	-	-	-	4	141	1

자료 : 통계연보, 2016, 종로구

다. 항목별 환경현황 예측 및 저감방안

1) 자연환경분야

가) 생태면적률

■ 현황

- 도시의 과밀개발과 불투수포장면적의 증가는 도시열섬현황과 도시홍수 등 심각한 도시환경 문제의 원인이 되고 있어 도시관리계획 수립시 토양의 자연순환기능을 내포한 친환경 계획이 수립되도록 '생태면적률' 기준을 마련함
- 본 대상지의 경우 대부분이 시가화 지역이며 대상지 내 녹지 공간은 협소하며, 토양포장율의 경우 90% 이상으로 조사됨

< 생태면적률 기준 >

건 축 유 형	생태면적률 기준
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 내 시설 및 건축물	50% 이상

나) 녹지네트워크

■ 현황

- 도시관리계획 및 공원현황
 - 전체 도시계획 면적 23,973천㎡ 중 주거지역이 41%를 차지하고 있으며, 녹지지역 46.7%, 상업지역 12.3%를 차지하고 있음

< 도시관리계획 현황 >

구분	주거지역			
	일반주거지역			전용주거지역
	제1종일반	제2종일반	제3종일반	제1종전용
면적(천㎡)	4,319	2,961	763	1,589
구성비(%)	18.0	12.4	3.2	6.6

구분	주거지역	상업지역	녹지지역	합계
	준주거지역			
면적(천㎡)	199	2,937	11,205	23,973
구성비(%)	0.8	12.3	46.7	100.0

자료 : 통계연보, 2016, 종로구

- 종로구 공원이정현황은 어린이공원이 28개소로 가장 많이 차지하고 있으며, 면적으로
는 자연공원이 4,998천㎡로 가장 큰 규모로 구성되어 있음

< 공원녹지 지정 현황 >

구분	총계	자연공원 (국립)	도시공원						기타공원
			어린이공원	소공원	근린공원	도시자연공 원	문화공원	역사공원	
개소	114(2)	(1)	28	16	23	2(1)	4	2	39
면적(천㎡)	11,575	4,998	65	17	2,512	3,734	13	109	127

자료 : 통계연보, 2016, 종로구

주 : 1) 조성기준이며, 공원수의()내는 타구지역에 포함된 숫자임

2) 유원지, 한강시민공원, 마을마당 포함

• 녹지 현황

- 부지 북측으로 창덕궁, 창경궁, 동측으로 종묘광장공원, 남측으로 탑골공원이 녹지축을 형
성하고 있음
- 주변에 녹지가 다수 분포하는 것으로 조사됨

■ 영향예측

- 향후 조경녹지를 법정면적이상 확보하여 녹지면적 증가가 예상되며, 이로 인해
오픈스페이스 및 녹지공간이 충분히 확보될 수 있을 것으로 판단됨

■ 저감방안

- 대상지내에 주변지역과 연계한 체계적인 녹지가 확보될 수 있도록 조경시설 및
녹지시설을 신설 및 추가 확보하여 조경녹지의 기능적 역할을 수행하도록 계획
- 계획시행후 토지이용계획상 녹지(녹지시설 및 옥상녹화)는 주변 녹지체계를 고
려하여 계획
- 따라서, 대상지내 녹지를 수립함으로써 주변에 형성된 녹지 및 생태지역과의 단절을
예방할 수 있도록 계획

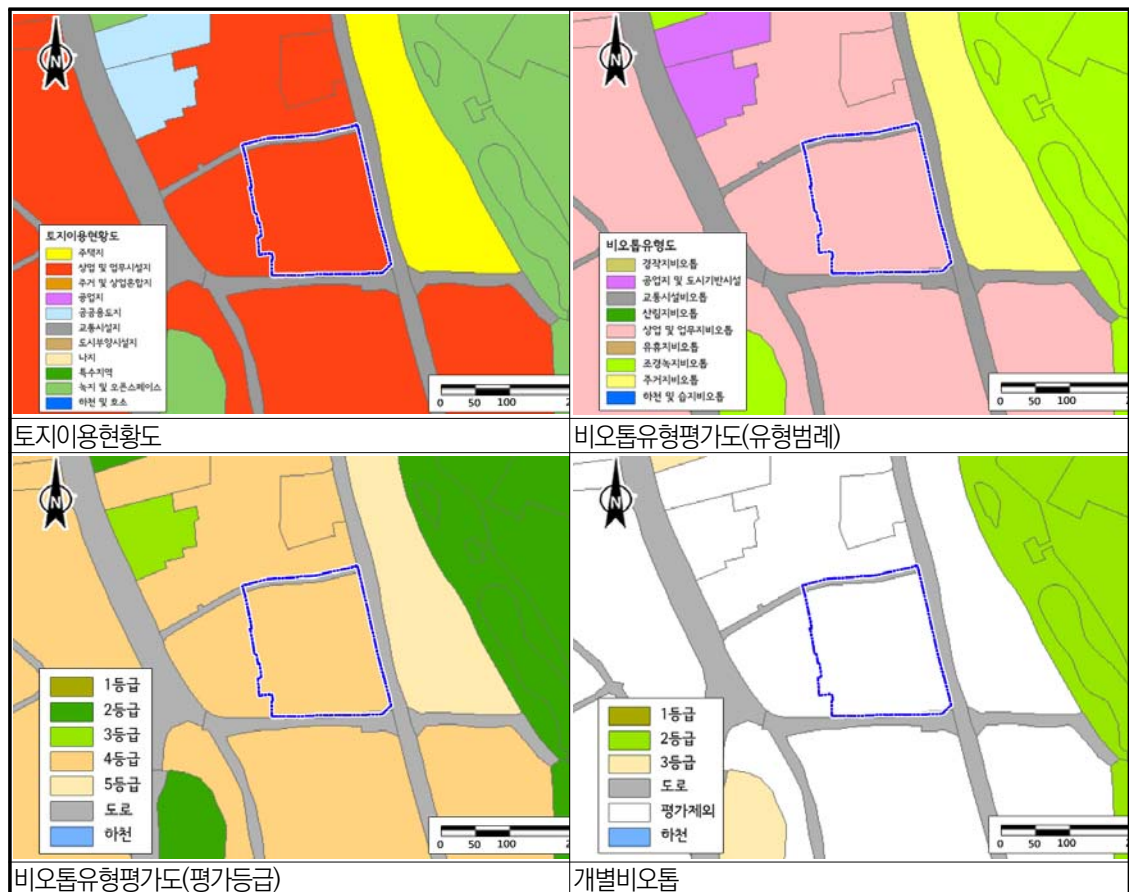
다) 바이오톱 및 동·식물상

■ 현황

• 바이오톱

- 대상지의 경우 「2016 도시생태현황도」를 토대로 현황 조사한 결과, 대상지의 바이오톱유형 평가(유형)은 대부분 상업 및 업무지바이오톱으로 분포하는 것으로 조사됨
- 대상지의 바이오톱유형평가(평가)를 조사한 결과, 대부분 4등급으로 분포하는 것으로 조사되었으며, 개별바이오톱은 대부분 평가제외로 분포하는 것으로 조사됨

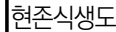
< 도시생태현황도 >



• 동·식물 및 생태자연도

- 사업대상지는 상업 및 업무시설지로 선정됨
- 대상지의 경우 대부분 이미 도시지역으로 조사지역에는 서울특별시 및 환경부 지정 야생 보호생물은 분포치 않는 것으로 조사되었으며, 도심지내에서 흔히 관찰되는 고양이, 참새, 양비둘기, 까치 등으로 조사됨
- 대상지는 서울특별시 종로구 익선동 165번지 일대에 위치하고 있으며, 환경부의 생태자

< 현존식생 및 생태자연도 >

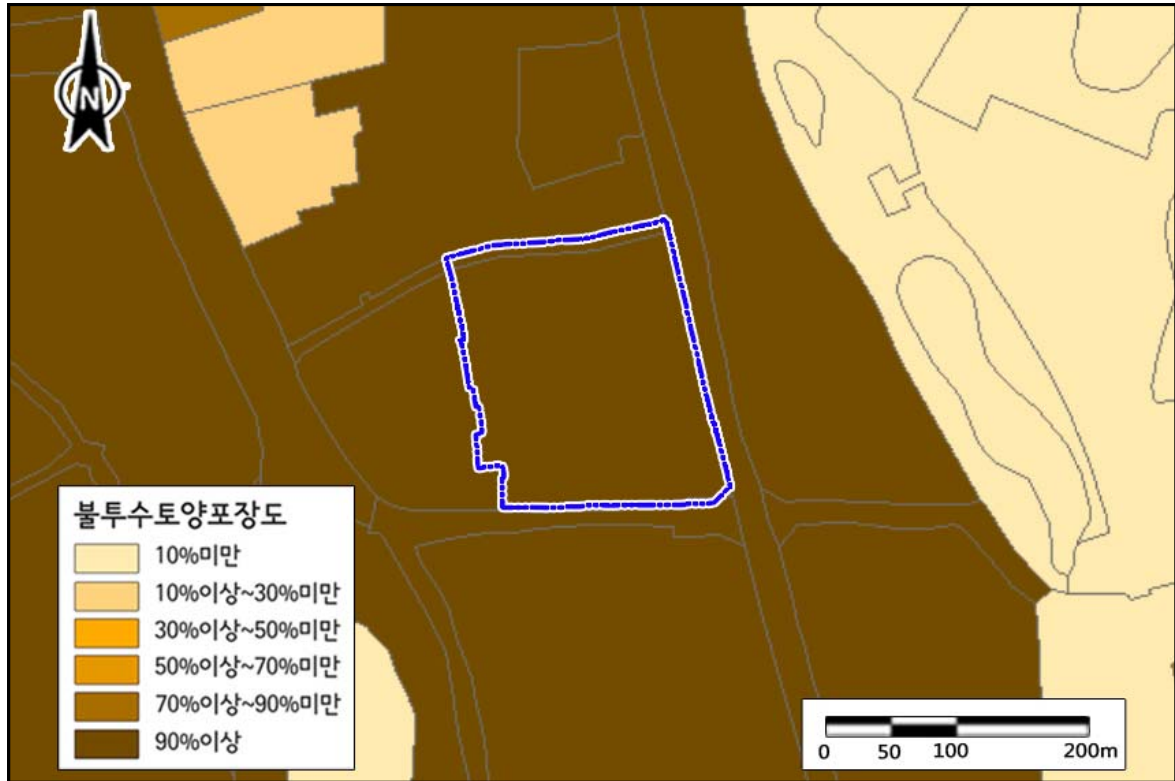


- 라) 지형변동

- ## V. 영향성 검토

- 대상지는 종로구 익선동 165번지 일대로 북측으로 창덕궁과 창경궁이 있으며 동측으로 종묘, 서측으로는 경복궁, 남측으로는 청계천이 위치함
- 대상지의 토양포장은 90% 이상으로 조사됨

< 토양포장(토양피복) 현황도 >



- 표고
 - 표고 30m 미만이 100%를 차지하고 있음

표고	면적(㎡)	비율(%)	
합 계	31,125.5	100.0	
25m미만	-	-	
25m이상 30m미만	31,125.5	100.0	
30m이상 35m미만	-	-	
35m이상 40m미만	-	-	
40m이상	-	-	

■ 경사

- 5°미만의 경사지가 전체 면적의 100%를 차지하고 있으며, 대상지 동쪽과 북쪽으로 경사가 높아짐

표고	면적(㎡)	비율(%)	
합 계	31,125.5	100.0	
3°미만	31,125.5	100.0	
3°이상 6°미만	-	-	
6°이상 9°미만	-	-	
9°이상 12°미만	-	-	
12°이상	-	-	

■ 영향예측

• 지형의 변화

- 사업시행에 따른 부지정지를 위한 공사가 진행되면 일부 지형의 변화가 발생할 것으로 예상되나, 사업으로 인한 지형변화는 크지 않을 것으로 예상됨

• 토공량

- 대상지 건축물의 기초 및 지하층 터파기 공사에 따른 토공량은 대부분 터파기시 발생 되는 토량으로, 사토량 발생의 적절한 처리대책이 요구됨

• 굴착에 따른 인접구조물의 침하평가

- 공사시 지하층 굴착에 따른 지반안정성 확보를 위해 지형 및 지층조건, 지하수 위치, 기본 건축계획 등 현장여건을 종합적으로 고려하여 적절한 흙막이공법 시공후 작업을 시행 하여야 할 것임

■ 저감방안

• 인접 지반의 침하대책 수립

- 인근 주변지역의 영향을 고려하여 저소음, 저진동 등의 흙막이 공법 선정
- 굴착에 따른 흙막이 벽체의 변위발생 및 지하수 유출을 최소화할 수 있는 공법 선정

- 지질 및 지반보고서의 토질 특성을 분석하여 흙막이 공법 적용
- 시공 난이도와 경제성을 고려한 안정적인 방안 수립
- 공사비가 저렴하며 공기를 단축할 수 있는 경제적인 방안 수립
- 사토처리계획
 - 공사시 사토가 발생할 경우 우선적으로 성토재가 필요한 타 공사장으로 이송·처리하되 공사 착공시까지 인접한 서울시 관내 공사 현장과의 협의를 거쳐 사토를 반출함으로써 토사운반동선의 단축과 함께 비산먼지로 인한 환경상의 영향을 최소화토록 함
 - 단, 토사반입지역의 불가피한 사유로 인한 사토반입이 불가할 경우 건설폐기물 수집운반 업체를 통하여 중간처리업체에 전량 위탁처리한 후, 수도권매립지로 이송하여 복토재로 활용하거나 매립처리토록 함
 - 국내에서 운영되고 있는 온라인상의 흙처리 시스템중 이용가능한 온라인시스템은 국토교통부에서 운영하는 「토석정보공유시스템(<http://eis.kiscon.net>)」과 서울시에서 운영하고 있는 「서울 사이버 흙은행(<http://soilbank.seoul.go.kr>)」을 활용하여 대상지 주변지역의 공사시기, 공사물량 등을 파악하고 발생 토량을 처리토록 함

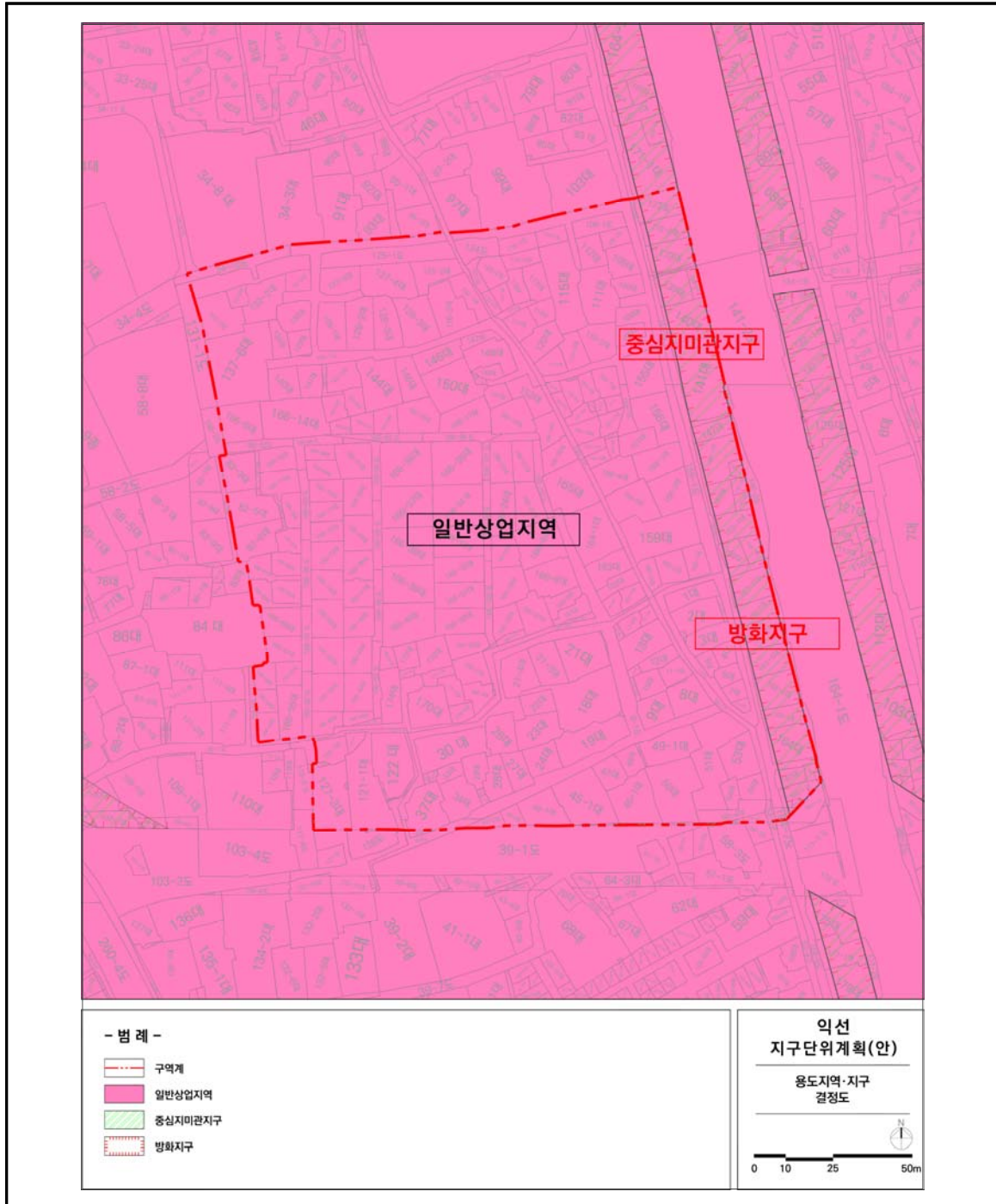
2) 생활환경분야

가) 일조

■ 현황

- 대상지 및 주변지역은 모두 일반상업지역이며, 대상지 인근 지형은 대부분 평탄함

< 용도지역·지구에 관한 결정도(변경없음) >



• 건축법 및 관련조례 검토

- 일조장해는 최근 인구증가에 따른 택지개발이 증가하고 건축물 자체도 고층화되어감에 따라 생활환경에 있어 일조권이 침해되는 현상이 발생하며, 건축법(건축법 제61조, 동법시행령 제86조)에서 일조권을 위한 건축물의 높이 제한을 규제하고 있음

< 일조권 관련 법령 검토 >

① 건축법 제61조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)

- 전용주거지역 및 일반주거지역안에서 건축하는 건축물의 높이는 일조등의 확보를 위하여 정북 방향의 인접대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령이 정하는 높이이하로 하여야 한다.
- 공동주택(일반상업지역과 중심상업지역에 건축하는 것은 제외한다)의 높이는 제1항에 따른 기준에 맞아야 할 뿐만 아니라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다.

② 건축법 시행령 제86조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)

- 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우(한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보고 있는 경우를 포함한다)에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 목의 거리 이상을 띄어 건축할 것. 다만, 그 대지의 모든 세대가 동지(冬至)를 기준으로 9시부터 15시 사이에 2시간 이상을 계속하여 일조(日照)를 확보할 수 있는 거리 이상으로 할 수 있다

③ 서울고법 (1996.3.26 선고 나 11806 판결 : 확정)

- 건축관계법에 비취볼 때 동지일 기준 9시부터 15시 사이에 연속 2시간 이상, 8시부터 16시 사이에 총 4시간 이상 일조시간이 확보되지 않으면 일조권 피해에 해당된다.

< 일조권 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 (서울시 조례) >

제29조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)

- ① 영 제86조제1항 의 규정에 의하여 주거지역(준주거지역을 제외한다)안에서 일조 등의 확보를 위하여 건축물의 각 부분을 정북방향의 인접대지경계선으로부터 띄어야 하는 거리는 다음 각호와 같다. 다만, 건축물의 미관향상을 위하여 너비 20미터이상의 도로(자동차 전용도로를 포함한다)에 접한 대지(도로와 대지의 사이에 도시계획시설인 완충녹지가 있는 경우에는 그 대지를 포함한다) 상호간(대지사이에 도로가 있는 양쪽 대지를 포함한다)과 너비가 각각 20미터 이상인 교차도로의 서로 다른 도로에 접한 2이상의 대지가 서로 접하는 경우 그 대지상호간에는 그러하지 아니하다.

1. 높이 4미터이하인 부분 : 인접대지경계선으로부터 1미터이상
2. 높이 8미터이하인 부분 : 인접대지 경계선으로부터 2미터이상
3. 높이 8미터를 초과하는 부분 : 인접대지경계선으로부터 당해 건축물의 각 부분의 높이의 2분의 1이상

- ② 「재래시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 시행령」 제31조제1항의 규정에 따라 건축되는 복합형 상가건축물의 높이제한의 산정을 위한 배수기준은 다음 각 호와 같다.

1. 일반주거지역 : 3배
2. 준주거지역 : 4배
3. 준공업지역 : 4배

- ③ 영 제86조제2항 각 호 외의 부분 단서에 따른 다세대주택의 경우 영 제86조제2항제1호의 규정에 불구하고 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각방향으로 인접대지경계선까지의 수평거리는 1미터 이상으로 한다.

■ 영향예측 및 저감방안

- 본 계획은 지구단위계획 수립으로 계획시행에 따른 일조영향은 없음

나) 바람 및 미기후

■ 현황

- 계획시행으로 인한 환경영향을 파악하고 다른 환경항목의 영향예측을 위한 기초 자료로 사용하기 위해 사업대상지와 가장 인접한 서울기상대의 최근 10년간 (2006~2015) 기상자료를 분석함
- 최근 10년간(2007~2016) 기상자료를 이용하여 기온, 강수량, 상대습도, 일조시간 등의 기상개황을 조사한 결과 연평균 기온 12.83°C, 상대습도 60.33%, 강수량 1,387.7mm, 일조시간 2,240.0hr, 풍속 2.58m/sec로 조사됨

< 서울기상대 기상개황 >

년도	구분	기온(°C)			상대습도 (%)	강수량 (mm)	일조 (hr)	풍속 (m/sec)
		평균	최고	최저				
2007		13.23	33.2	-8.6	62.15	1,212.3	1,847.3	2.41
2008		12.91	35.4	-13.1	59.39	1,374.8	2,147.9	2.45
2009		12.90	34.4	-12.9	61.08	1,564.0	2,144.1	2.43
2010		12.09	33.8	-15.3	62.84	2,043.5	1,854.4	2.55
2011		12.03	34.1	-17.8	59.50	2,039.4	2,071.8	2.73
2012		12.23	36.7	-17.1	56.57	1,646.3	2,406.7	2.80
2013		12.48	33.9	-16.4	59.95	1,403.8	2,418.7	2.77
2014		13.34	35.8	-13.2	62.87	808.9	2,432.3	2.66
2015		13.55	36.0	-13.0	59.80	792.1	2,579.3	2.68
2016		13.55	36.0	-18.0	59.10	991.7	2,497.8	2.28
평 균		12.83	34.9	-14.5	60.33	1,387.7	2,240.0	2.58

자료 : 기상연보, 2007~2016, 기상청

- 평균 풍속은 2.6m/s이며, 월별 풍속은 3, 4월이 3.0m/s로 가장 높았고 9, 10월이 2.2m/s로 가장 낮은 것으로 조사됨
- 계절별로는 봄에 2.9m/s로 가장 높았고, 가을에 2.3m/s로 가장 낮은 것으로 조사됨

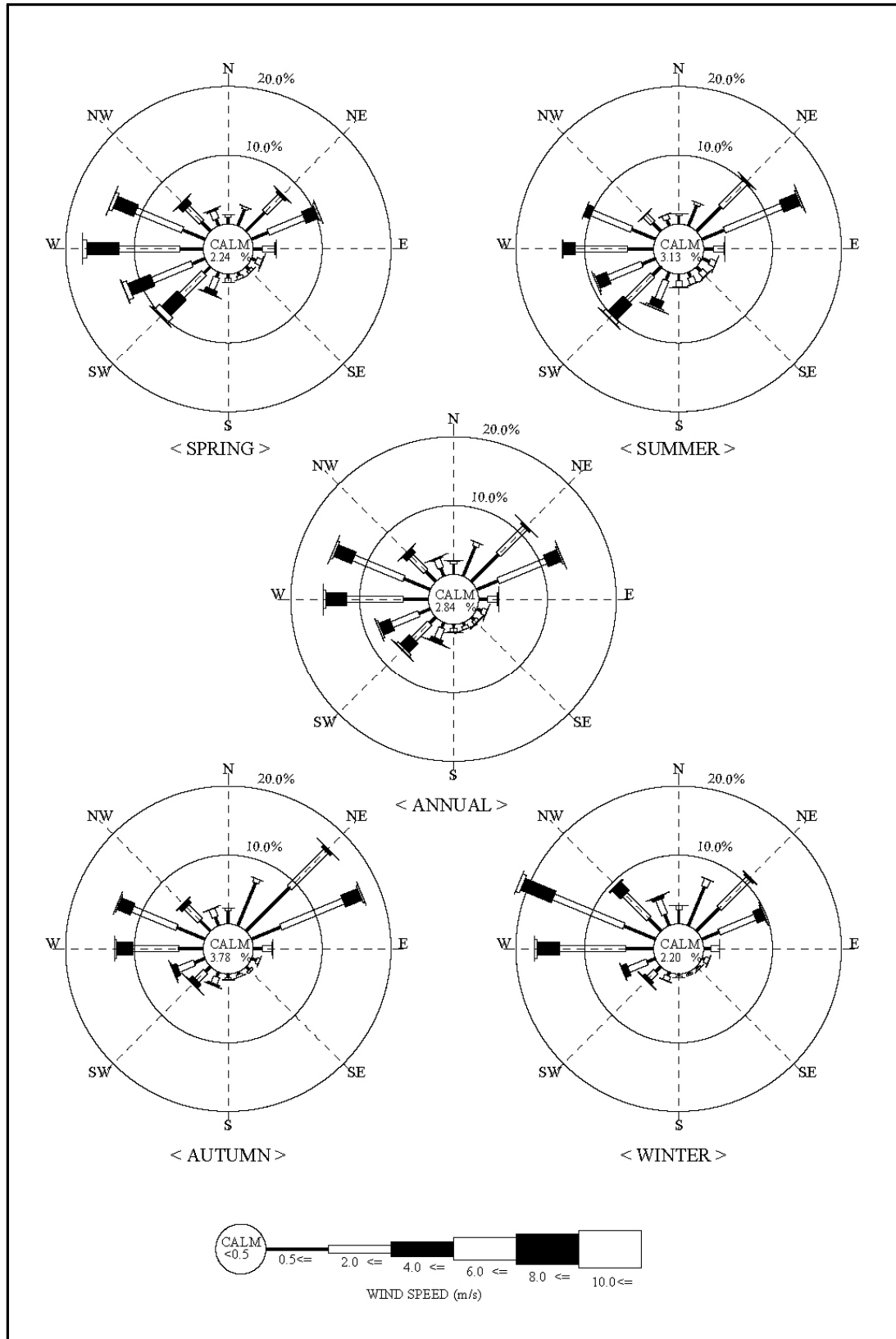
< 월별풍속 >

(단위 : m/s)

구분	평균	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2
		봄			여름			가을			겨울		
서울	2.6	2.9			2.5			2.3			2.6		
		3.0	3.0	2.7	2.5	2.6	2.5	2.2	2.2	2.5	2.6	2.5	2.7

자료 : 기상연보, 2007~2016, 기상청

< 바람장미도 >



다) 에너지(대기질)

■ 현황

• 서울시 온실가스 배출량

- 서울시의 연도별(1996~2004) 온실가스(CO₂, CH₄, N₂O) 배출량을 살펴보면 이산화탄소와 아산화질소의 경우, 경제침체와 회복에 따라 배출량은 각각 증감 경향을 보이며, 메탄의 배출량은 지속적인 감소추세를 보임

< 서울특별시 연도별 온실가스 배출량 >

(단위 : 톤/년)

구 분	이산화탄소 (CO ₂)	메탄 (CH ₄)	아산화질소 (N ₂ O)	1인당 에너지 소비량 (TOE/인)	1인당 CO ₂ (톤/인)
1996	32,432,653	221,469	2,977	1.09	3.10
1998	28,458,151	119,226	2,642	0.98	2.76
2000	28,771,253	179,952	2,638	1.05	2.91
2002	28,350,004	163,807	3,036	1.00	2.76
2004	25,633,725	148,268	3,053	0.92	2.49

자료 : 서울시 온실가스 저감목표 수립 및 이행계획 평가, 2006, 서울시정개발연구원

■ 영향예측

• 공사시

- 향후 지구단위 구역 내 개발시 공사중 장비 가동 및 차량이동에 의한 대기오염물질(PM10, NO₂) 발생이 예상되며, 저감대책이 필요할 것으로 사료됨

• 운영시

- 향후 지구단위 구역 내 개발계획 후 운영시 연료사용량 증가 및 교통량 증가가 예상되며, 연료사용량 절감방안, 대기오염물질 및 온실가스 저감방안 등이 필요할 것으로 사료됨

■ 저감방안

• 공사시

- 향후 개별 공사시 사업대상지 인근에 대기환경에 일시적으로 가중될 것으로 사료되어 공정별 오염물질 발생 최소화를 위한 저감대책을 수립후 공사를 시행하여야 함
- 「대기환경보전법 시행규칙 제58조 5항」관련 별표 14에 “비산먼지발생을 억제하기 위한 시설의 설치 및 필요한 조치에 관한 기준”에 의거 세륜·세차시설, 주기적인 살수 실시, 비산방진망, 차속제한 등 공사 단계별 저감대책을 이행하여 비산먼지로 인한 영향을 최소화 계획 수립

- 또한, 이산화질소(NO₂)의 영향을 최대한 억제하기 위하여 가능한 장비의 공종별 분산투입을 유도하며, 장비의 불필요한 이동이나 공회전을 억제하여 장비의 효율적인 투입 등의 관리체계를 수립하여 공사를 시행
- 공정별 대기오염 물질 저감계획 : 사업대상지내 공정별 발생원을 분류하고 그에 따른 저감 대책을 수립하기 위해 공정을 철거전, 철거공사, 토공사, 건축공사 등으로 분류하였음

< 공정별 발생원 및 저감대책 >

공정	발생원	저감대책
철거전	사전준비	• 건물 철거전 사업대상지 경계에 비산방진망 설치
철거공	구조물 파쇄	• 구조물 파쇄면에 고압살수 실시 • 관련규정에 의거 석면 처리 • 노후 차량 사용 제한 및 공회전 금지
토공사	부지조성 및 터파기	• 이동식 살수설비를 사용하여 살수 실시 • 차량 진출시 세륜세차시설 이용 및 차량 덮개 실시 • 현장내 차량운행속도 규제(20km/hr 이하) • 노후 차량 사용 제한 및 공회전 금지 • 토사 등 분체상 물질 야적시 방진덮개 설치 • 토사 상·하적시 풍속 8m/s 이상일 경우에는 작업을 중지
건축공사	콘크리트 타설공 레미콘 및 자재운반	• 현장내 차량운행속도 규제(20km/hr 이하) • 이동식 살수설비를 사용하여 살수 실시 • 노후 차량 사용 제한 및 공회전 금지 • 차량 진출시 세륜세차시설 이용 • 외벽 도장시 건물벽면에 비산방진막 설치

- 운영시
 - 에너지 절약 설계 기준에 의거 건물내 에너지 절감 설비 시설을 설치 계획하여 기존 건물에 비해 에너지 사용량을 절감토록 계획함
 - 에너지 사용으로 인한 대기질 영향 및 온실가스의 증가를 줄이기 위하여 연료사용은 청정연료인 도시가스(LNG)사용을 계획하였음
 - 운영시 조경녹지공간을 계획하여 계획시행 전보다 증가토록 계획하였으며, 조경식재 시 배기가스에 강하고 환경정화능력이 강한 수종을 식재토록 하여 대기질 정화효과를 기대할 수 있도록 계획함

라) 경관

■ 현황

• 대상지 주변현황

- 대상지는 현재 일반상업지역으로 상가 및 업무시설이 밀집되어 있음

■ 영향예측 및 저감방안

- 대상지는 경관적 부정적인 영향이 예상됨에 따라 지역특성을 유지하며 주변 경관과의 조화를 형성하기 위하여 다음과 같은 저감대책을 수립하였으며, 건축물의 색채계획은 주변 환경과 조화될 수 있도록 심미적 색채를 선정하여 적용토록 할 것임
- 기본방향
 - 대상지역의 잠재력을 최대한 고려한 새로운 도시 이미지 창출 및 쾌적한 환경 조성
 - 시각적 개방 확보 및 경관조화를 통한 시가지환경의 질 향상
 - 주변시가지 및 자연환경과의 스카이라인 조화 및 아이덴티티 부여
 - 지역특성을 반영한 특색있는 가로경관 및 보행환경 창출
 - 조망을 확보하고 지형적 특성을 충분히 고려하여 건축물을 배치
- 조경계획
 - 주변지역과의 녹지를 연계할 수 있도록 녹지를 계획함과 동시에 부지 외곽부분을 주변 녹지와 유사한 녹지로 조성함으로써 차폐효과 및 완충효과를 부여할 계획임
 - 녹음식재, 유도식재, 차폐식재 및 경계식재 등의 개념을 도입하여 각각의 공간적 특성 및 주변지형을 고려한 조경계획을 수립
- 스카이라인 구상
 - 대상지 및 주변은 저층의 주거시설을 형성하고 있음에 따라 주변 건축물과 더불어 조화로운 스카이라인을 형성할 것으로 판단됨
 - 건축물의 규모 및 높이는 주변지역과의 조화를 도모하고, 자연지형을 배려하는 스카이라인을 형성
 - 압박감을 주지 않는 규모로 계획

마) 폐기물

■ 현황

- 서울특별시에는 현재 폐기물 매립시설이 없으며, 종로구에서 발생하는 매립대상 폐기물은 인천광역시 서구 백석동에 위치한 수도권매립지로 이송·처리되는 것으로 조사됨
- 생활폐기물 발생현황
 - 종로구의 생활폐기물 관리구역은 행정구역 면적인 23.91km²이며, 생활폐기물 발생량은 총 324.4톤/일로 1인 1일 평균 1.98kg이 발생하는 것으로 조사되었음

< 생활폐기물 발생 및 처리 현황 >

구 분	전체 행정구역		배 출 량 (톤/일)	1인1일 평균발생량 (kg/인·일)	비 고
	면적(km ²)	인구(인)			
종로구	23.91	163,822	324.4	1.98	-

자료 : 전국폐기물 발생 및 처리현황, 2016, 환경부

- 분뇨발생 현황

- 종로구의 분뇨발생인구는 163,822인으로 총 분뇨발생량은 372.3m³/일로 1인 1일 평균 2.27L의 분뇨가 발생하는 것으로 조사되었음

< 분뇨발생 및 처리현황 >

구 분	인구(인)	발 생 량(m ³ /일)			1인당발생량 (L/인·일)
		계	수거식	수세식	
종로구	163,822	372.3	0.2	372.1	2.27

자료 : 하수도통계, 2016, 환경부

- 영향예측

- 공사시

- 공사시 각종 투입장비의 윤활유 교체시 폐유(지정폐기물) 발생이 예상됨
- 투입인부로 인한 생활폐기물 및 분뇨발생이 예상됨
- 공사시 건축물 해체 및 신축시 건축폐기물 발생이 예상됨

- 운영시

- 운영시 대상지내 상주인구에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생이 예측됨

- 저감방안

- 공사시

- 공사장비의 정비, 오일교환 및 세척은 지정된 정비업소를 이용하거나 지정된 장소에서 실시
- 이동성이 없는 장비나 정비소까지의 운행이 용이하지 않을 경우에는 폐유저장소를 설치하여 수집·보관, 폐기물 처리업자에게 위탁처리 할 계획임

- 폐유저장소의 바닥은 Panel 등을 이용하여 용기가 지면에 직접 접촉되지 않도록 하고 적치장 주변에 가배수로를 설치, 지붕을 덮어 빗물에 의해 유류가 주변지역에 확산되는 것을 방지
 - 생활폐기물은 분리수거를 실시한 후 적법하게 처리할 계획임
 - 분뇨는 이동식화장실을 설치하여 전량 위탁처리할 계획임
 - 건축물의 신축·철거시 발생하는 건축 폐기물은 「폐기물관리법」 및 「건설폐기물 처리기준 및 방법 등에 관한 업무처리지침」에 따라 재활용, 매립처분 및 위탁처리, 포장면 하부에 순환골재를 활용할 계획임
- 운영시
- 운영시 발생하는 생활폐기물 중 종이류, 플라스틱, 금속류, 유리류 등 대부분이 재활용 가능한 폐기물이기 때문에 분리수거함을 설치하여 수거한 후, 재생처리업자 등에게 처리하며, 잔여분에 대해서는 종로구 폐기물 처리계획에 따라 위탁처리할 계획임
 - 운영시 발생하는 분뇨는 정화조를 설치하여 처리할 계획임

바) 소음·진동

■ 현황

- 본 대상지는 서울특별시 종로구 익선동 165번지 일대 도심지에 위치하고 있으며, 주변 도로(돈화문로, 돈화문로11길, 삼일대로30길)를 이용하는 차량이 주 소음·진동원으로 조사됨

■ 영향예측

- 공사시
 - 본 계획시행으로 인한 공사시 예상되는 소음원으로 절·성토작업이 이루어지는 준비공 및 토공, 배수·건축공 및 포장공 등에 사용되는 백호우, 불도저, 덤프트럭 등 각종 기계류의 엔진음, 마찰음 및 충격음 등이 있음
 - 이러한 소음은 한정된 지역에서 일시적인 현상이나 소음도가 높은 충격음이므로 주변지역에 큰 영향을 미칠 수 있음
 - 공사시 가장 많은 장비가 투입되는 터파기 및 부지정지시를 기준으로 투입장비를 선정하여 소음·진동도를 예측하였음
 - 소음도를 산출한 결과, 생활소음규제기준(공사장)이 65dB(A)임을 고려, 소음영향권은 공사지역으로부터 90m까지 영향을 미치는 것으로 예측됨

< 투입장비에 따른 이격거리별 소음도 >

공 종	장 비 명	소음도 (15m)	장비 대수	합 성 소음도	이격거리별 소음도(dB(A))				
					20m	40m	60m	80m	90m
터파기 및 부지 정지	덤프 트럭	74.9	1	80.6	78.1	72.1	68.6	66.1	65.0
	불 도 우 저	75.8	1						
	백 호 우	76.5	1						

자료 : 건설기계류 소음 특성, 2003, 국립환경연구원

주) 합성소음도는 장비(소음원)로부터 15m 이격거리에서 조사한 소음도임

• 운영시

- 운영시 주 소음발생원은 상주인구 및 방문·이용객의 차량이 될 것으로 예상되며, 돈화문로 및 돈화문로11길, 삼일대로30길을 통행하는 차량으로 인한 소음 피해가 예상됨에 따라 저감대책이 필요할 것임

■ 저감방안

• 공사시

- 공사시 주변지역에 미치는 소음의 영향을 최소화하기 위해 “공사장 소음·진동 관리 지침서(2006.12, 환경부)”을 준수하여 공사를 시행하고, 작업차량 운전자의 수시교육을 통하여 공사장내의 운행속도를 20km/hr 이내로 제한하며 경적사용 및 불필요한 고속운전과

공회전을 금지할 계획임

- 가급적 야간작업(조석 및 심야시간대)을 억제하고 주간에만 작업을 실시함
 - 가능한 저소음 건설기계 및 적정용량의 기계를 사용할 계획임
 - 소음원이 되는 건설장비의 효율적 투입과 적정배치의 공정관리 실시함
 - 공사시 사업예정지 주변지역에 대한 소음의 영향을 최소화하기 위하여 사업예정지 경계선상에 가설방음판넬을 설치할 것임
 - 저진동 장비투입, 지역주민에게 사전 공지 후 협조를 얻어 공사시행 할 계획이며, 유기적 관계를 유지 및 주기적으로 사후모니터링을 실시하여 민원발생을 방지토록하며, 민원 발생시에는 적극적으로 대처할 계획임
 - 또한, 건설장비에 의한 진동은 장비자체의 파워레벨이 높게 나타나는 것으로 주변지역의 쾌적한 환경의 보호를 위해 공사시 다음과 같은 사항을 준수하여 진동으로 인한 영향을 최소화할 계획임
- 운영시
 - 차량에 의한 교통소음의 저감방법으로는 발생원과 수음대상에 따라 크게 음원대책, 전달경로대책, 수음점대책, 기타대책 등으로 구분하며, 현장여건에 맞는 저감대책을 강구할 것임

< 운영시 저감대책 >

구 분	대 책	
	기 술 적 측 면	행 정 적 측 면
음원대책	•도로설계, 구조 및 형태 •저소음포장 및 그루빙설치	•교통흐름의 조절 •차량의 소음배출 허용기준 강화
전달경로대책	•방음벽 설치 •방음독, 방음터널, 방음림 설치	•배치 및 건축계 •조경계획 (방음독 및 방음림 조성)
수음점대책	•건물외벽재료 규제 (차음성능 향상) •이중창 사용, 건물배치 및 공간배치 •건축공간의 흡음설계	•특정지역내의 주거용 건물등 신축제한 •도로 일정거리 내 토지용도 제한 •녹지공간 확보