◈ 서울특별시고시 제2018-142호

도시관리계획(익선 지구단위계획구역 및 계획)결정 및 지형도면 고시

서울특별시 종로구 익선동 156번지 일대에 대하여 2018년 제14차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(익선 지구단위계획구역 및 계획)을 결정 고시하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2018년 5월 10일

서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 결정 취지

○ 종로구 익선동 156번지 일대 익선 도시환경정비구역 해제에 따라 계획적 관리 및 익선동 일대의 역사성·장소성 보전을 위해 지구단위계획구역 및 계획을 결정하는 사항임.

Ⅱ. 도시관리계획 결정조서

1 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정조서

■ 지구단위계획구역 결정조서

구분	구 역 명	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(㎡)	결정사유
신설	①	종로구 익선동 156번지 일대	31,121.5	• 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 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	종로3가~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

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

도로명		변경내용	변경사유
변경전	변경후		
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 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	완충녹지	• 완충녹지 폐지 - 감)2,362.36㎡	• 도시환경정비구역 지정 시 신설토록 계획되었으나, 구역 해제에 따라 폐지

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

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(권장)으로 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 필지와의 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(권장)으로 결정된 경우	
필지합병 불허	-	구역전체	• 필지 간 합병 불허	

■ 대지에 관한 결정 조서

가구 번호	구분	동명	지번	계획내용	사유
		익선동	166-6		
		익선동	166-8		
		익선동	166-9		
		익선동	166-21		
		익선동	166-22		
		익선동	166-23		
		익선동	166-24		
		익선동	166-25		
		익선동	166-26		
		익선동	166-27		
	1	익선동	166-11	공동개발 권장	과소필지, 동일소유자
		익선동	166-28		
	2	익선동	166-13	공동개발 권장	과소필지, 동일소유자
		익선동	166-29		
		익선동	166-30		
		익선동	166-31		
		익선동	166-32		
		익선동	166-33		
		익선동	166-34		
		익선동	166-35		
		익선동	166-36		
		익선동	166-37		
1		익선동	166-38		
		익선동	166-39		
		익선동	166-40		
		익선동	166-41		
		익선동	166-43		
		익선동	166-44		
		익선동	166-45		
		익선동	166-46		
		익선동	166-47		
		익선동	166-48		
		익선동	166-49		
		익선동	166-50		
		익선동	166-51		
		익선동	166-53		
		익선동	166-54		
		익선동	166-55		
		익선동	166-57		
		익선동	166-58		
		익선동	166-59		
		익선동	166-60		
		익선동	166-64		
		익선동	166-65		
		익선동	166-66		

가구 번호	구분	동명	지번	계획내용	사유
1		익선동	166-67		
		익선동	166-68		
		익선동	166-69		
		익선동	166-70		
		익선동	166-71		
		익선동	166-72		
		익선동	166-73		
		익선동	166-74		
		익선동	166-76		
		익선동	166-77		
		익선동	166-78		
		익선동	166-79		
		익선동	166-80		
		익선동	166-81		
		익선동	166-82		
		익선동	166-83		
	3	익선동	166-86	공동개발 권장	과소필지, 맹지형필지, 동일소유자
		낙원동	82-6		
	4	익선동	166-75	공동개발 권장	과소필지, 동일소유자
		낙원동	82-3		
	5	익선동	166-85	공동개발 권장	과소필지, 맹지형필지 동일소유자
		낙원동	82-5		
	6	익선동	167	공동개발 권장	과소필지,동일소유자
		익선동	167-1		
		익선동	168-1		
		익선동	168-4		
		익선동	169-2		
	7	익선동	170	공동개발 권장	과소필지, 맹지형필지, 동일소유자
		익선동	171-2		
	8	익선동	171-1	공동개발 권장	과소필지, 기공동개발, 동일소유자
		익선동	172		
	9	익선동	172-1	공동개발 권장	과소필지, 맹지형필지, 동일소유자
		익선동	173		
		익선동	174		
2		익선동	110-2		
		익선동	110-3		
		익선동	110-4		
		익선동	111		
		익선동	117		
		익선동	118		
		익선동	119		
		익선동	120		
		익선동	121		
		익선동	122-1		

가구 번호	구분	동명	지번	계획내용	사유
2	1	익선동	126-1	공동개발 권장	기공동개발, 동일소유자
		익선동	126-2		
		익선동	126-3		
		익선동	128-1		
		익선동	128-2		
		익선동	128-3		
		익선동	129		
		익선동	130		
		익선동	135		
		익선동	137-6		
		익선동	140		
		익선동	141		
		익선동	142-1		
		익선동	142-2		
		익선동	142-4		
		익선동	144		
		익선동	145		
		익선동	146		
	2	익선동	147	공동개발 권장	과소필지, 동일소유자
		익선동	148		
	3	익선동	149	공동개발 권장	과소필지, 동일소유자
		익선동	150-1		
		익선동	150		
		익선동	151		
		익선동	152		
		익선동	154-1		
	4	익선동	154-2	공동개발 권장	맹지형필지
		익선동	154-11		
		익선동	154-3		
	5	익선동	154-4	공동개발 권장	과소필지, 기공동개발, 동일소유자
		익선동	154-5		
	6	익선동	154-6	공동개발 권장	과소필지, 기공동개발, 동일소유자
		익선동	154-7		
	7	익선동	154-8	공동개발 권장	과소필지, 맹지형필지
		익선동	154-9		
		익선동	154-10		
		익선동	154-12		
	8	익선동	154-14	공동개발 권장	과소필지, 맹지형필지
		익선동	154-15		
		익선동	154-17		
		익선동	154-18		
		익선동	157		
		익선동	158-4		
		익선동	158-5		
		익선동	160-2		
		익선동	160-3		
		익선동	161-1		
		익선동	161-2		

가구 번호	구분	동명	지번	계획내용	사유
2		익선동	162		
		익선동	163		
		익선동	164-1		
		익선동	165		
		익선동	166-5		
		익선동	166-14		
		익선동	166-15		
		익선동	166-16		
		익선동	166-17		
		익선동	166-18		
		익선동	166-19		
		익선동	166-20		
		익선동	166-61		
		익선동	166-62		
		낙원동	120-1		
		낙원동	120-2		
		낙원동	122		
	9	돈의동	9-4	공동개발 권장	과소필지, 맹지형필지, 동일소유자
		돈의동	33		
		돈의동	33-1		
	10	돈의동	10	공동개발 권장	과소필지, 동일소유자
		돈의동	10-1		
	11	돈의동	11-1	공동개발 권장	과소필지, 동일소유자
		돈의동	11-2		
	12	돈의동	12	공동개발 권장	과소필지, 동일소유자
		돈의동	12-1		
		돈의동	13		
	13	돈의동	17-1	공동개발 권장	과소필지, 동일소유자
		돈의동	17-2		
		돈의동	17-3		
		돈의동	18		
		돈의동	21-3		
		돈의동	21-4		
	14	돈의동	21	공동개발 권장	과소필지, 동일소유자
		돈의동	21-6		
		돈의동	21-7		
		돈의동	22		
		돈의동	23		
		돈의동	26		
		돈의동	30		
3-1		익선동	112		
		익선동	115		
		익선동	116-2		
		익선동	123-2		

가구 번호	구분	동명	지번	계획내용	사유
3-1	1	익선동	125-2	공동개발 권장	과소필지, 동일소유자
		익선동	126-4		
		익선동	127-4		
		익선동	127-5		
		익선동	131-2		
		익선동	132-2		
3-2		익선동	104-2		
		익선동	105		
		익선동	106		
		익선동	108		
		익선동	109		
		익선동	133-2		
		익선동	137-2		
		익선동	155		
		익선동	156		
		익선동	158-1		
		익선동	158-3		
		익선동	159		
		익선동	160-1		
		낙원동	121-1		
	1	낙원동	121-3	공동개발 권장	과소필지, 동일소유자
		낙원동	127-3		
		낙원동	128-4		
		낙원동	129-3		
	2	돈의동	1	공동개발 권장	과소필지, 기공동개발, 동일소유자
		돈의동	2		
		돈의동	2-1		
		돈의동	2-2		
	3	돈의동	3	공동개발 권장	과소필지, 동일소유자
		돈의동	3-1		
	4	돈의동	4	공동개발 권장	기공동개발, 동일소유자
		돈의동	5		
		돈의동	6		
		돈의동	7		
		돈의동	7-1		
		돈의동	8		
		돈의동	9		
		돈의동	19		
		돈의동	24		
	5	돈의동	9-3	공동개발 권장	과소필지, 맹지형필지, 동일소유자
		돈의동	28		
		돈의동	29-1		
		돈의동	29		
		돈의동	27		
		돈의동	34		
		돈의동	37		

가구 번호	구분	동명	지번	계획내용	사유
4		와룡동	75-5	자율적 공동개발	
		와룡동	172-2		
		와룡동	173		
		묘동	139		
		묘동	139-1		
		묘동	141-4		
		묘동	140		
		묘동	141		
		묘동	147		
		묘동	148-1		
		묘동	149-1		
		묘동	151		
		묘동	152-1		
		묘동	152-3		
		묘동	153-1		
		묘동	155		
		묘동	156-1		
		묘동	157-1		
		묘동	159-1		
		묘동	160-1		
		묘동	161-1		
		묘동	162-1		
		묘동	163-1		
		묘동	164		
		묘동	166-1		
		묘동	167		
		묘동	169-1		
		묘동	169-5		
		묘동	169-7		
5		돈의동	44-1		
		돈의동	44-4		
		돈의동	45-1		
		돈의동	45-3		
		돈의동	46-1		
		돈의동	46-3		
		돈의동	47		
		돈의동	48		
		돈의동	49-1		
		돈의동	49-2		
		돈의동	50		
		돈의동	50-4		
		돈의동	50-9		
		돈의동	50-10		
		돈의동	51		
		돈의동	53		
		돈의동	54		
		돈의동	55		
		돈의동	58-2		

2. 건축물에 관한 결정조서

가. 건축물의 용도 결정조서

(1) 불허용도

■ 불허용도 결정조서

<table>
<tr><th>도면 표시</th><th>적용 구역</th><th>위치</th><th colspan="2">불허용도</th></tr>
<tr><td rowspan="4">불허1</td><td rowspan="4">한옥 보전 구역 / 일반 관리 구역</td><td rowspan="4">전층</td><td colspan="2">해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물</td></tr>
<tr><td colspan="2">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, 위락시설, 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 주차장을 제외한 자동차관련시설, 교정및군사시설, 발전시설, 관광휴게시설, 장례식장, 야영장시설</td></tr>
<tr><td>젠트리피케이션 유발용도</td><td>「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.</td></tr>
<tr><td rowspan="4">불허2</td><td rowspan="4">가로 특성 구역</td><td rowspan="4">전층</td><td colspan="2">해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물</td></tr>
<tr><td colspan="2">건축법 시행령 별표1에 해당하는 용도 중
• 공동주택
• 제1종근린생활시설 중 탁구장, 체육도장, 변전소, 도시가스배관시설, 통신용 시설, 양수장, 정수장
• 제2종근린생활시설 중 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
• 공연장(비디오물감상실, 비디오물소극장 제외) 및 전시장을 제외한 문화및집회시설, 종교시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설, 생활권수련시설을 제외한 수련시설, 운동시설, 관광숙박시설을 제외한 숙박시설, 위락시설, 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 주차장을 제외한 자동차관련시설, 교정및군사시설, 발전시설, 관광휴게시설, 장례식장, 야영장시설</td></tr>
<tr><td>젠트리피케이션 유발용도</td><td>「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.</td></tr>
</table>

도면 표시	적용 구역	위치	불허용도
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, 복합유통게임제공업소, 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
불허4	돈화 문로 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, 복합유통게임제공업소, 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

■ 용도완화 결정조서

도면 표시	적용구역	건축법상 용도분류		비고
완화1	한옥보전구역 일반관리구역	단독 주택	• 한옥 형태일 경우에 한함 (한옥은 본 지구단위계획 시행지침 제35조에 해당하는 한옥을 지칭)	※「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조 제5항에 따라 근린상업지역에서 허용하는 용도로 완화 가능

(3) 권장용도

■ 권장용도 결정조서

구분	적용구역	위치	건축법상 용도분류	세부용도
권장1	가로특성구역 태화관길구역 돈화문로구역	1층 전면	• 제1종근린생활시설 중 일용품을 판매하는 소매점 (1,000㎡ 미만)	• 공예품점, 전통문화관련용품점
			• 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, 문화관련시설

■ 세부용도(신설) 정의

※ 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) 공 예 품 점 : 공예품은 과거에서 전승된 기술과 생산방법, 또는 현대에 새로이 개발된 기술, 기법, 재료 등을 이용해 만들어진 것으로서, 예술적, 장식적, 실용적 특성을 지니며 일반 대중들이 두루 사용하는 생활용구, 장식품, 기호품 등을 총칭하는 것으로 이러한 품목들을 제작·판매하는 업종을 말함.
3) 생 활 한 복 점 : 전통적 또는 민속적인 의상과 한복의 개인 맞춤복이나 개량된 양식의 한복 기성품목을 판매하는 곳을 말함.
4) 국 악 기 점 : 국악기는 장구, 거문고, 가야금 등 국악에 쓰이는 기구를 총칭하는 것으로, 이러한 품목들을 제작·판매하는 업종을 말함.
5) 전 통 공 연 장 : 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) 전 통 공 방 : 전통 공예, 미술, 전통 생활용품, 장식품 등을 제작, 전승하는 용도의 시설을 말함.
8) 전 통 찻 집 : 찻죽, 깨죽 등 죽류와 인삼차, 쌍화차 등 차류(커피를 제외한다)만을 조리, 판매하는 업소(다방, 제과점에 속하는 업소 제외)를 말함.
9) 한 정 식 집 : 흰밥에 국과 반찬을 곁들여 한 상(床)으로 차려내어 판매하는 업소를 말함.
10) 전 통 주 점 : 맥주 양주 등을 제외한 우리나라 고유의 특산 주류를 판매하는 곳을 말함.
11) 한 옥 체 험 업 : 「관광진흥법 시행령」 제2조 제1항 제6호 차목에 따른 한옥체험업을 말함.
12) 도 시 민 박 업 : 「관광진흥법 시행령」 제2조 제1항 제3호 바목에 따른 외국인관광 도시민박업을 말함.

나. 건축물의 밀도에 관한 결정조서

(1) 건폐율

■ 건폐율계획 결정조서

구분	건폐율	비고
지구단위계획구역 전체	60%이하	서울특별시 도시계획조례 제54조

■ 건폐율 완화계획 결정조서

도면표시	적용구역	건폐율 완화범위	완화조건		건폐율 완화내용	비고
-	구역 전체	80%[1)]	'한옥의 형태 및 외관에 관한 사항' 준수 시		20%	
A	가로특성구역 돈화문로구역 태화관길구역	80%	권장용도	1층 바닥면적의 50% 이상을 1층 권장용도 도입 시	10%	시행지침 준수 시
				전층 바닥면적의 30% 이상을 전층 권장용도 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

■ 용적률계획 결정조서

구분	용적률	비고
지구단위계획구역 전체	600%이하	서울특별시 도시계획조례 제55조

(3) 건축물 높이에 관한 결정조서

■ 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 제17조 참조)
- 1층 : H = (4+0.65a)m 이하, 2층 : H = (7+0.65a)m 이하 (* a : 건물 폭)

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 1m 후퇴	• 도면 표기
건축지정선	돈화문로구역	• 전면도로 중심선으로부터 12m 후퇴	• 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	

(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 -윈도우존 구성	특화가로 구역별지침 참조
3	한옥보전 구역	• 한옥건축 지정 (민간부문시행지침 제35조 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 • 윈도우존 : 바닥에서 높이 3m	특화가로 구역별지침 참조

② 한옥의 형태 및 외관에 관한 결정

• 규제사항

제어요소	제어기준	제어수법	비고
지붕	지붕형상과 재료(기와)	• 한식지붕틀 및 한식기와를 사용하며, 기와에 광택을 내는 원색의 유약마감재료 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.	
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	비고
부착시설물	형태 및 위치	• 가스배관, 전기계량기, 에어컨 실외기 등 외부 부착물은 가로변에 설치하지 않도록 한다.(한옥 담장 내부에 설치토록 권장) • 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 밀집성 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 항산화제 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.	
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 곡선미가 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, 와편 등 전통적인 재료를 사용한다, • 창호는 전통적인 창살의 문양을 이용하되 목재, 강재, 플라스틱을 사용할 수 있으나 표면에는 목재무늬 혹은 목재 색채를 사용하여야 한다.	
		비 주거	• 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 회벽마감을 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.	
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 드렌쳐 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.	

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	

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 설치기준 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

다. 경관 및 환경친화요소

(1) 옥외광고물에 관한 결정조서

■ 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 옥외광고심의위원회 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 이내일 것을 권장	
		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

■ 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 차분하고 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	김익하 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 제안하며 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 도시계획 조례」 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등)의 규정에 의한 지구단위계획의 경미한 사항

■ 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항

1. 대지 내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함) 2. 전면공지의 조성방법의 변경 3. 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경

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

Ⅲ. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람 장소에 비치)

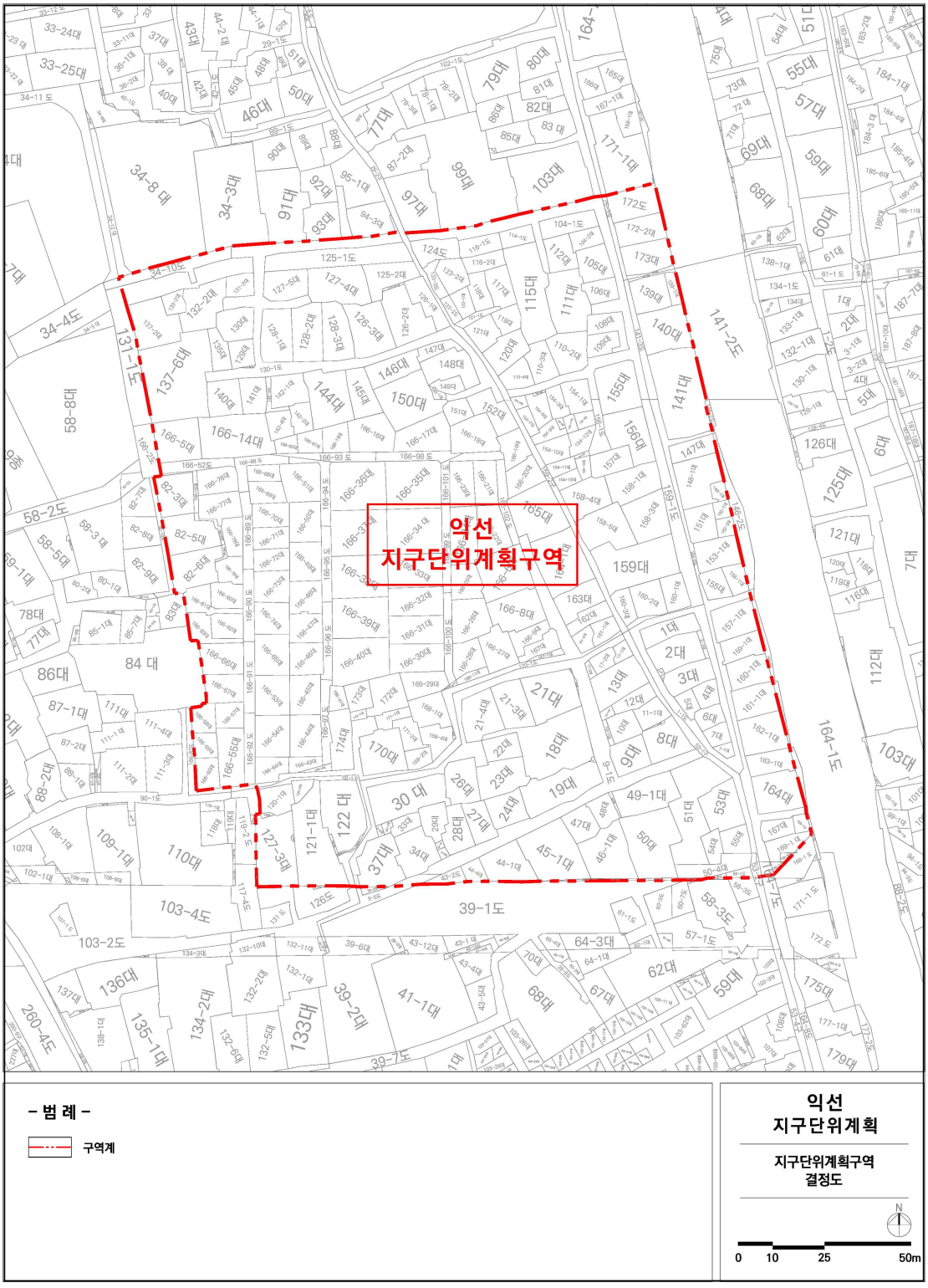
※ 첨부된 지형도면 등은 참고용 도면이므로 측량, 그밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 기타 자세한 내용은 결정도서(관계도면 등 지형도면 포함) 참조

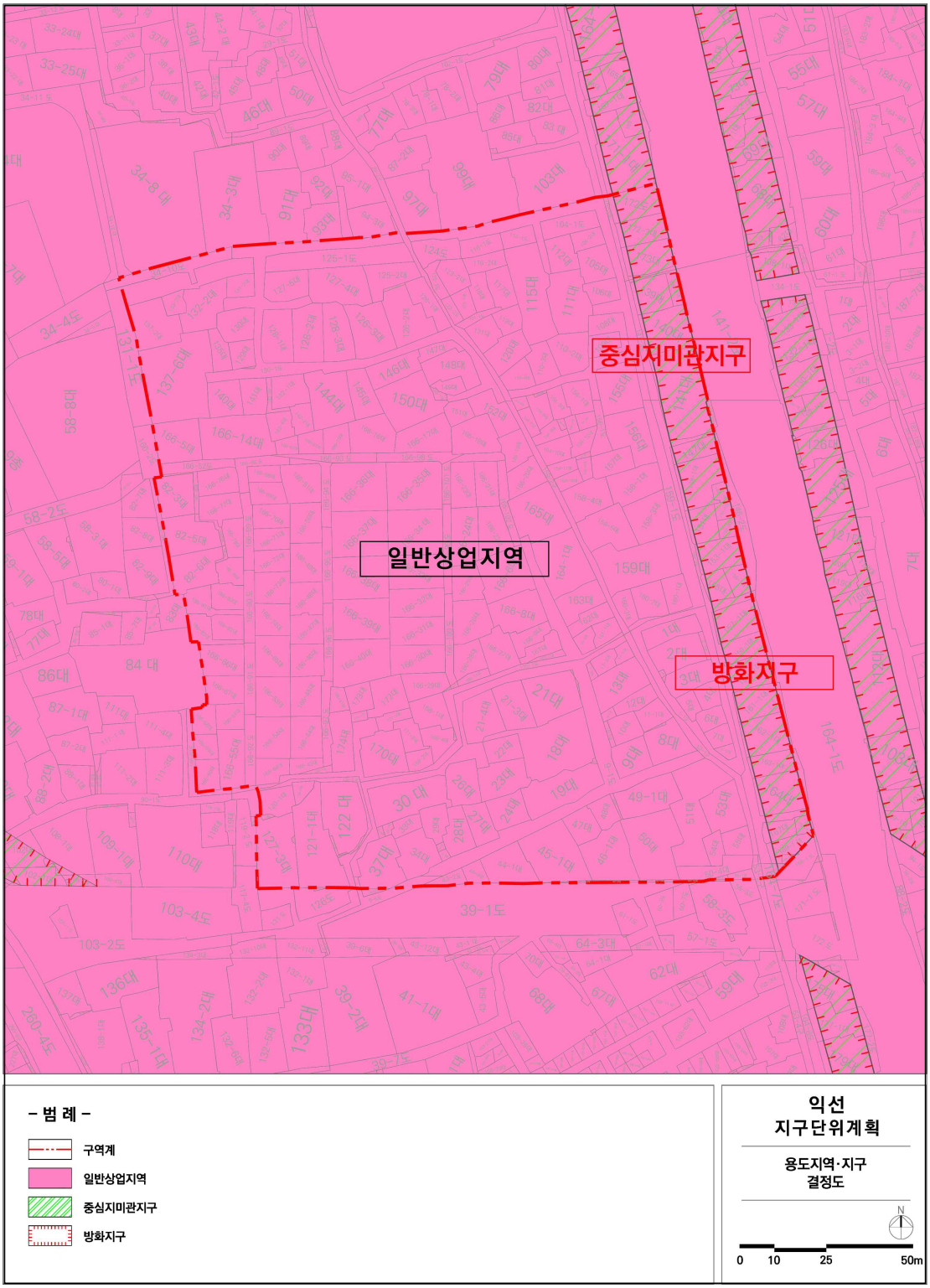
Ⅴ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 역사도심재생과(☎ 02-2133-8493) 및 종로구청 도시개발과(☎ 02-2148-2675)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(http://luris.molit.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

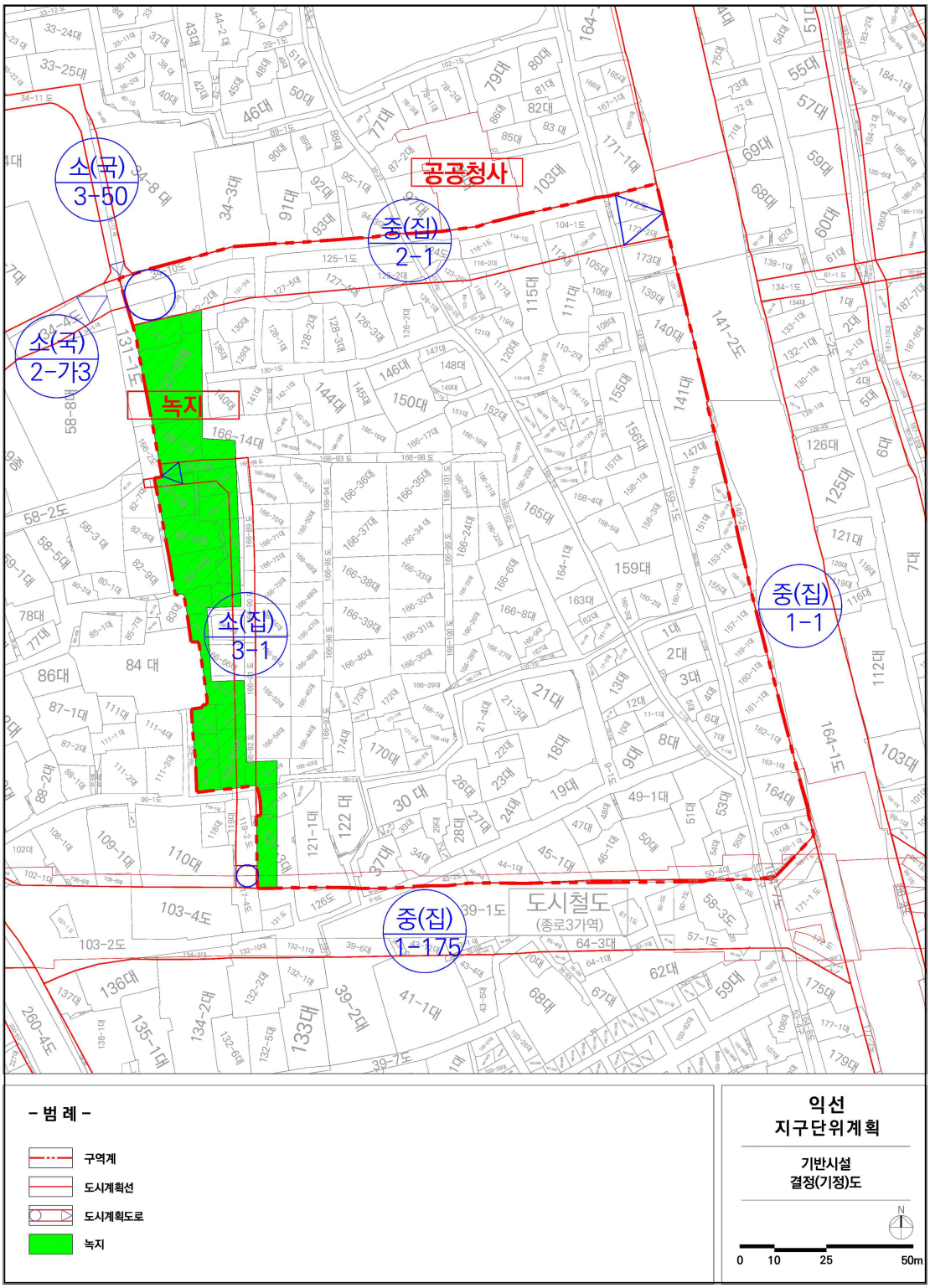
■ 지구단위계획구역 결정도



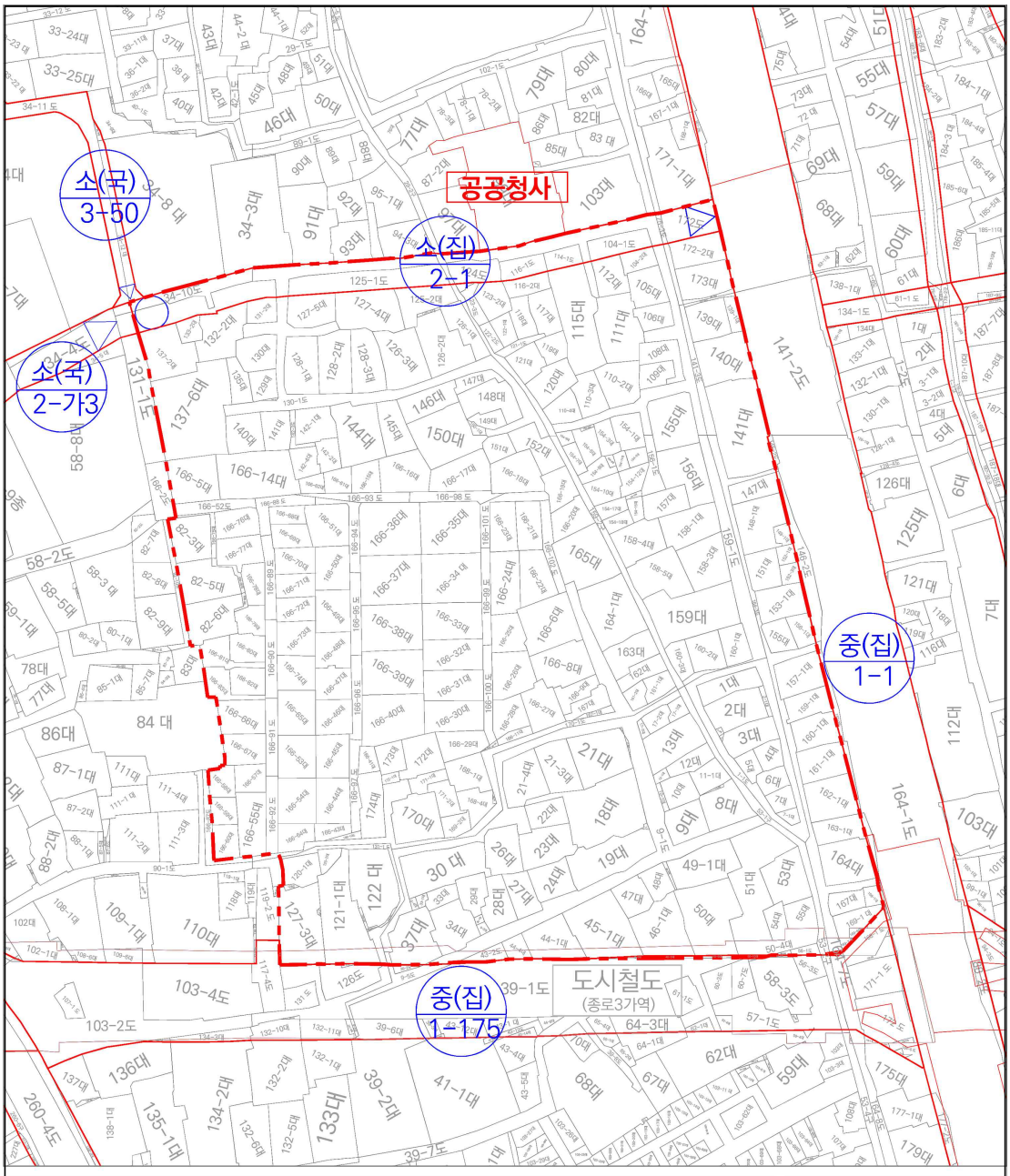
■ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



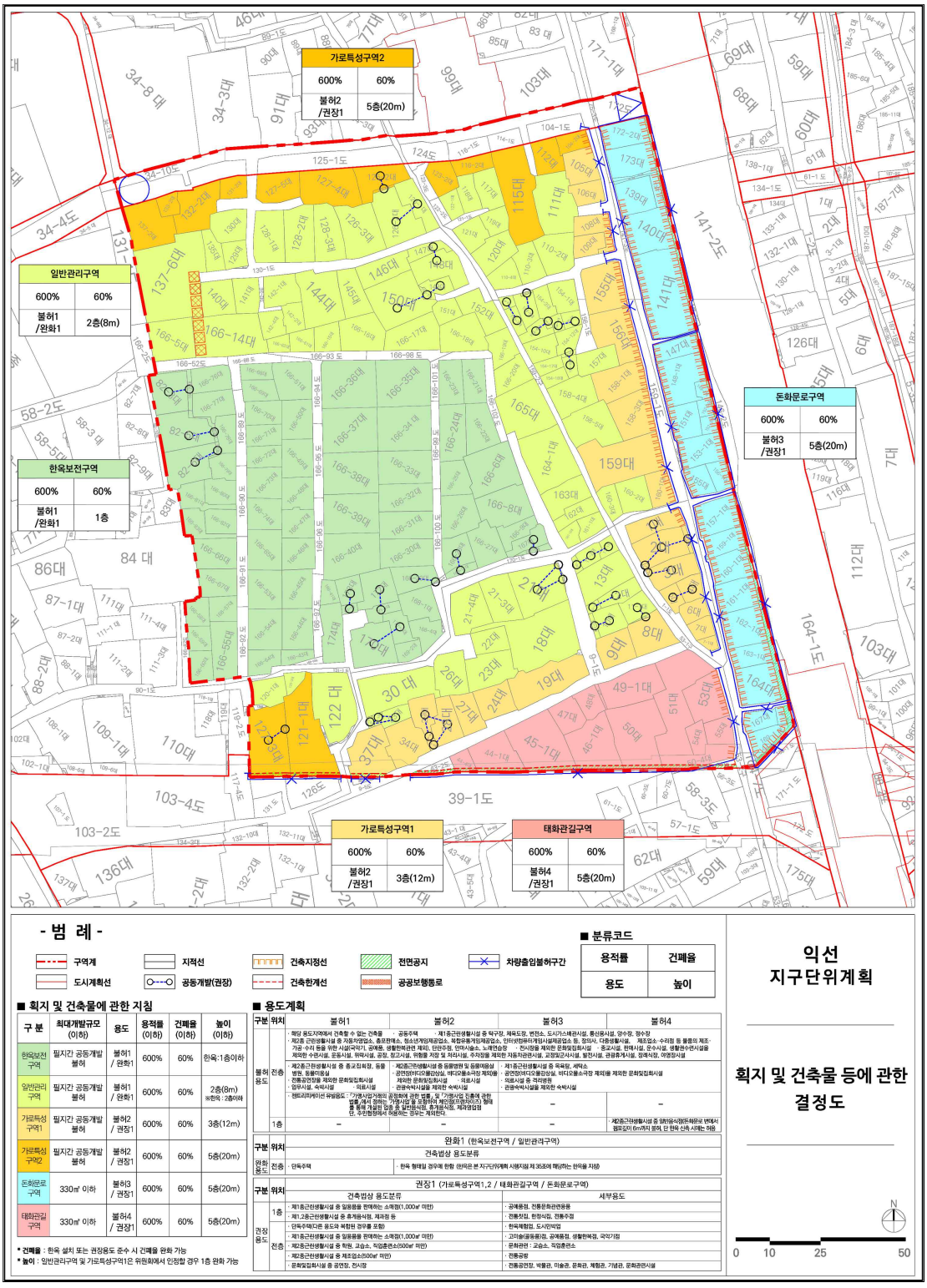
■ 기반시설 결정(기정)도


소(공)
3-50
공공청사
중(집)
2-1
소(공)
2-가3
녹지
소(집)
3-1
중(집)
1-1
중(집)
1-175
도시철도
(종로3가역)
- 범 례 -
구역계
도시계획선
도시계획도로
녹지
익선
지구단위계획
기반시설
결정(기정)도
N
0
10
25
50m

■ 기반시설 결정(변경)도


소(국)
3-50
소(집)
2-1
소(국)
2-가3
공공청사
중(집)
1-1
중(집)
1-175
도시철도
(종로3가역)
- 범 례 -
구역계
도시계획선
도시계획도로
익선
지구단위계획
기반시설
결정(변경)도
N
0
10
25
50m

■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도



- 범 례 -

구역계 / 지적선 / 건축지정선 / 전면공지 / 차량출입불허구간
도시계획선 / 공동개발(권장) / 건축한계선 / 공공보행통로

■ 분류코드

용적률	건폐율
용도	높이

■ 획지 및 건축물에 관한 지침

구 분	최대개발규모 (이하)	용도	용적률 (이하)	건폐율 (이하)	높이 (이하)
한옥보전 구역	필지간 공동개발 불허	불허1 / 완화1	600%	60%	한옥:1층이하
일반관리 구역	필지간 공동개발 불허	불허1 / 완화1	600%	60%	2층(8m) ※한옥 : 2층이하
가로특성 구역1	필지간 공동개발 불허	불허2 / 권장1	600%	60%	3층(12m)
가로특성 구역2	필지간 공동개발 불허	불허2 / 권장1	600%	60%	5층(20m)
돈화문로 구역	330㎡ 이하	불허3 / 권장1	600%	60%	5층(20m)
태화관길 구역	330㎡ 이하	불허4 / 권장1	600%	60%	5층(20m)

* **건폐율** : 한옥 설치 또는 권장용도 준수 시 건폐율 완화 가능
* **높이** : 일반관리구역 및 가로특성구역1은 위원회에서 인정할 경우 1층 완화 가능

■ 용도계획

구분	위치	불허1	불허2	불허3	불허4
불허용도	전층	· 해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 - 공동주택 - 제1종근린생활시설 중 학구장, 체육도장, 변전소, 도시가스배관시설, 통신용시설, 양수장, 정수장 · 제2종 근린생활시설 중 지정지장업소, 휴대전화소, 청소년게임제공업소, 복합유통게임제공업소, 인터넷컴퓨터게임시설제공업소 등, 장의사, 다중생활시설, 제조업소 · 수리점 등 물품의 제조·가공 · 수리 등을 위한 시설(국악기, 공예품, 생활한복관련 제외), 단란주점, 안마시술소, 노래연습장 · 전시장을 제외한 문화및집회시설 · 종교시설, 판매시설, 운수시설, 생활한수련시설을 제외한 수련시설, 운동시설, 위락시설, 공장, 묘지시설, 위험물 저장 및 처리시설, 주차장을 제외한 자동차관련시설, 교정및군사시설, 발전시설, 관광휴게시설, 장례식장, 야영장시설	· 제2종근린생활시설 중 동 종교집회장, 등물 방원, 등물미용실 · 전통공연장을 제외한 문화및집회시설 · 업무시설, 숙박시설 - 의료시설	· 제2종근린생활시설 중 등물방업 및 등물미용실 · 공연장이더다오물관상실, 비다오물소극장 제외)를 제외한 문화및집회시설 제외한 문화및집회시설 - 의료시설 · 관광숙박시설을 제외한 숙박시설	· 제1종근린생활시설 중 목욕장, 세탁소 · 공연장이더다오물관상실, 비다오물소극장 제외)를 제외한 문화및집회시설 · 의료시설 중 격리병원 · 관광숙박시설을 제외한 숙박시설
	1층	-	-	-	· 제2종근린생활시설 중 장례당시장(도시계획시설로 변에서 경계도이 6m까지 범위, 단 현황 신축 시에는 허용

구분	위치	완화1 (한옥보전구역 / 일반관리구역)
		건축법상 용도분류
완화용도	전층	· 단독주택 · 한옥 형태일 경우에 한함 (한옥은 본 지구단위계획 시행지침 제 36조에 해당하는 한옥을 지칭

구분	위치	권장1 (가로특성구역1,2 / 태화관길구역 / 돈화문로구역)	
		건축법상 용도분류	세부용도
권장용도	1층	· 제1종근린생활시설 중 일용품을 판매하는 소매점(1,000㎡ 미만)	· 공예품점, 전통문화관련문물
		· 제1,2종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점 등	· 전통찻집, 한정식집, 전통주점
		· 단독주택(다른 용도와 복합된 경우를 포함)	· 한옥체험업, 도시민박업
	전층	· 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 체조경소(500㎡ 미만)	· 전통공방
		· 문화및집회시설 중 공연장, 전시장	· 전통공연장, 박물관, 미술관, 문화관, 체험관, 기념관, 문화관련시설

익선 지구단위계획

획지 및 건축물 등에 관한 결정도

N

0 10 25 50