

2021 - 486

15-16

건설부고시 제285호(1978.9.26.)로 도심재개발구역 지정, 건설부고시 제533호(1979.12.28.)로 재개발사업계획 결정, 서울특별시고시 제2005-328호(2005.10.27.)로 공평구역(제15,16지구) 도시환경정비구역변경지정, 서울특별시고시 제2013-388호(2013.11.21.)로 인사동 일대 수북형(소단위 맞춤형) 정비계획 수립을 위한 공평 도시환경정비구역 변경 지정, 서울특별시고시 제2019-327호(2019.9.26.)로 공평구역 및 공평구역 제15-16지구 도시정비형 재개발구역 변경지정, 종로구고시 제2020-113호(2020.07.10.) 및 종로구고시 제2020-187호(2020.12.24.)로 공평구역 제15-16지구 도시정비형 재개발구역 변경지정(경미한 변경) 및 지형도면 고시된 공평구역 제15-16지구에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 따라 정비구역 변경 지정 및 정비계획 변경 결정하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 9월 2일
서울특별시

1. 정비구역의 변경지정

가. 정비사업의 명칭 : 공평구역 제15-16지구 도시정비형 재개발구역

나. 정비구역 변경지정

1) 정비구역 지정(변경) 조서 : 변경없음

구분	정비사업 명칭	위치	면적 (㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	공평구역 제15-16지구	종로구 인사동 87번지 일대	12,860.0	-	12,860.0	

다. 정비계획

1) 용도지역·지구에 관한 결정사항

(1) 용도지역 결정조서 : 변경없음

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
상업 지역	합 계	12,860.0	-	12,860.0	100.0	
	일반상업지역	12,860.0	-	12,860.0	100.0	

(2) 용도지구 : 변경없음

2) 토지이용계획 : 변경없음

구분	명칭	면적(㎡)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		12,860.0	-	12,860.0	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	3,596.8	-	3,596.8	28.0	공평구역 제15·16지구에서 기부채납
	도 로	2,369.4	-	2,369.4	18.4	
	공 원	1,099.8	-	1,099.8	8.6	
	공공공지	127.6	-	127.6	1.0	
획지	소 계	9,263.2	-	9,263.2	72.0	
	획지①	9,263.2	-	9,263.2	72.0	

3) 도시계획시설 결정(변경) 조서

(1) 도로 : 변경없음

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	6	10~12	집산 도로	690	인사동 72	관훈동 74-1	일반 도로	인사동길	총고722호 ('36.12.26.)	
기정	중로	2	210	15	집산 도로	221	공평동 66	인사동 232	일반 도로	종로타워	건설부고시 제533호 ('79.12.28.)	
기정	중로	3	211	12	집산 도로	86 (86)	인사동 231	종로2가 10	일반 도로	YMCA	건설부고시 제533호 ('79.12.28.)	
기정	중로	3	150	12	집산 도로	162	인사동 247	인사동 219-1	일반 도로	태화빌딩	건설부고시 제533호 ('79.12.28.)	
기정	소로	3	-	6~13	국지 도로	110	인사동 218	인사동 198-55	일반 도로	하나로빌딩	건설부고시 제533호 ('79.12.28.)	
기정	소로	3	-	4	특수 도로	69	인사동 231-2	인사동 220-1	보행자 전용 도로	공평공원	서울시고시 제2013-388호 ('13.11.21.)	
기정	소로	3	(1)	6	국지 도로	129 (129)	인사동 231-2	인사동 72	일반 도로	-	서울시고시 제2019-327호 ('19.09.26)	

※ ()는 노선번호 미부여에 따라 구분편의를 위해 임시노선번호를 부여

※ 도로의 폭원 및 연장은 추후 측량 성과에 따름

※ 연장 ()안은 15·16지구 내 포함 현황임

(2) 공원 : 변경없음

구분	공원명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	공평제1공원	역사공원	인사동 210 일대	2,800.9 (1,099.8)	-	2,800.9 (1,099.8)	건설부고시 제533호 ('79.12.28.)	-

※ ()안은 공평 1516지구의 시행 면적임

※ 측량성과에 따른 공평1516지구내 면적 변경

(3) 공공공지 : 변경없음

구분	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	공공공지	공공공지	종로2가 24번지 일원	127.6	-	127.6	종로구고시 제2020-113호 (2020.07.10.)	

※ 공공공지 서측에 종로구 도시공간예술위원회의 자문을 받아 생태벽 또는 디자인벽 설치

4) 정비기반시설 등 부담에 관한 계획 : 변경

(1) 정비기반시설 등 부담 비율

구분		지구명	위치	획지면적 (㎡)	기반시설 부담면적(㎡) (비율)	비고
기정	일반정비형	1516지구	인사동 87번지 일대	9,263.2	3,596.8 (20.3%)	20.2%이상
변경	일반정비형	1516지구	인사동 87번지 일대	9,263.2	5,836.78 (39.6%)	20.2%이상

(2) 정비기반시설 등 부담 계획

구분	시행면적	대지면적 (㎡)	정비기반 시설면적	건축물 환산부지 (관광안내소 /전시장)	계획기반 시설내 기존공공용지	대지내 용도폐지되는 국공유지	순부담 면적(㎡)	순부담률 (%)	비고
기정	12,860.0	9,263.2	3,596.8	-	620.4	605.6	2,370.8	20.3%	20.2% 이상
변경	12,860.0	9,263.2	3,596.8	2,239.98 (부속토지포함)	620.4	605.6	4,610.78	39.6%	20.2% 이상

※ 순부담률 = 순부담면적 / (시행구역면적 - 계획기반시설내 기존공공용지 - 대지내 용도 폐지되는 국공유지)

※ 조성비용(보상비설계비 등) 회수조건으로 공공재원이 우선 투입된 정비기반시설인 인사동 218, 218-1번지는 사업시행자가 해당 금액 부담

▶ 건축물 기부채납

구 분	위 치	설치면적(㎡)	기부채납 면적(㎡)			비고
			환산부지면적	부속토지면적	소 계	
관광안내소	지상1층 지하2층	126.31㎡	16.16㎡	8.02㎡	24.18㎡	
유구전시관	지상1층 지하1층	7,273.21㎡ (전용 4,745.10㎡)	1,753.67㎡	462.13㎡	2,215.80㎡	
소 계		7,399.52㎡	1,769.83㎡	470.15㎡	2,239.98㎡	

※ 관광안내소는 기부채납하되, 용적률 인센티브 제외

※ 건축물 기부채납 규모는 향후 건축심의 및 사업시행인가 등 협의에 따라 일부 변경될 수 있음

5) 지구의 규모와 조성에 관한 계획 : 해당사항 없음

6) 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

(1) 기존 건축물의 정비·개량 계획 : 변경없음

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
기정	일반정비형 (제15·16지구)	12,860.0	획지①	9,263.2	인사동 87 일원	69	-	-	69	-	

(2) 건축시설 계획 : 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 층수(층)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	공평구역 15·16지구	12,860.0	획지①	9,263.2	인사동 87번지 일대	업무시설	60이하 (저층부 70이하)	999.5 이하	70m이하 양각규제 이하	-
변경	공평구역 15·16지구	12,860.0	획지①	9,263.2	인사동 87번지 일대	업무시설	60이하 (저층부 70이하)	1,052.4 이하	104m이하 양각규제 이하	-
심의완화 사항		건폐율		• 옛길, 옛물길 보전 및 가로의 연속성 유지, 가로활성화를 위한 건폐율 완화 - 저층부(5층이하, 20m이하) : 70% 적용 - 고층부(6층이상, 20m이상) : 60% 적용						
		용적률	기정	① 기준용적률 600% 이하 ② 공공기여에 따른 허용용적률 완화량 : 150% 적용						
				목표	인센티브 대상	요건(연면적 1만㎡이상)		인센티브	인센티브량	
				친환경 개발 (의무)	녹색건축물 인증	그린1등급(최우수)		기준등급 준수시 100%	150% 적용	
					에너지총량	240(kWh/㎡·y)				
					신재생에너지	11%이상(비주거)				
				역사보전 (의무)	옛길·물길 재현	옛길·물길 흔적 표시 (역사도심 관리지침에 적합하게 조성시)		50%		

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m) 층수(층)	비고																									
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																															
			③ 공공시설부지 제공에 따른 상한용적률 완화량 : 249.5%																																
			공공 시설		$\begin{aligned} \text{산식} &= 750\% \times 1.3 \times \alpha \\ &= 750\% \times 1.3 \times 0.2559 \\ &= 249.5\% \\ \alpha &= \text{공공시설부지 제공면적} / \text{공공시설 제공후 대지면적} \\ &= (3,596.8-1,226.0)/9,263.2 = 0.2559 \end{aligned}$																														
			※ ①(600%) + ②(150%) + ③(249.5%) = 999.5% ∴ 999.5%이하 적용																																
		변경	① 기준용적률 600% 이하 ② 공공기여에 따른 허용용적률 완화량 : 200% 적용																																
			<table><tr><th>목표</th><th>인센티브 대상</th><th>요건(연면적 1만㎡이상)</th><th>인센티브</th><th>인센티브량</th></tr><tr><td rowspan="3">친환경 개발 (의무)</td><td>녹색건축물 인증</td><td>그린1등급(최우수)</td><td rowspan="3">기준등급 준수시 100%</td><td rowspan="6">200% 적용</td></tr><tr><td>에너지총량</td><td>240(kWh/㎡·y)</td></tr><tr><td>신재생에너지</td><td>11%이상(비주거)</td></tr><tr><td>역사보전 (의무)</td><td>옛길·물길 재현</td><td>옛길·물길 흔적 표시 (역사도심 관리지침에 적합하게 조성시)</td><td>50%</td></tr><tr><td rowspan="2">보행가로 활성화 (유도)</td><td>저층부 가로 활성화용도</td><td>재생관리지침에 따라 가로활성화 용도 도입 시</td><td>30%</td></tr><tr><td>공공보행통로 등</td><td>재생관리지침에 따라 적합하게 조성 시</td><td>30%</td></tr></table>					목표	인센티브 대상	요건(연면적 1만㎡이상)	인센티브	인센티브량	친환경 개발 (의무)	녹색건축물 인증	그린1등급(최우수)	기준등급 준수시 100%	200% 적용	에너지총량	240(kWh/㎡·y)	신재생에너지	11%이상(비주거)	역사보전 (의무)	옛길·물길 재현	옛길·물길 흔적 표시 (역사도심 관리지침에 적합하게 조성시)	50%	보행가로 활성화 (유도)	저층부 가로 활성화용도	재생관리지침에 따라 가로활성화 용도 도입 시	30%	공공보행통로 등	재생관리지침에 따라 적합하게 조성 시	30%			
			목표	인센티브 대상	요건(연면적 1만㎡이상)	인센티브	인센티브량																												
친환경 개발 (의무)	녹색건축물 인증	그린1등급(최우수)	기준등급 준수시 100%	200% 적용																															
	에너지총량	240(kWh/㎡·y)																																	
	신재생에너지	11%이상(비주거)																																	
역사보전 (의무)	옛길·물길 재현	옛길·물길 흔적 표시 (역사도심 관리지침에 적합하게 조성시)	50%																																
보행가로 활성화 (유도)	저층부 가로 활성화용도	재생관리지침에 따라 가로활성화 용도 도입 시	30%																																
	공공보행통로 등	재생관리지침에 따라 적합하게 조성 시	30%																																
③ 공공시설부지 제공에 따른 상한용적률 완화량 : 514.9%																																			
		건축선	• 피맛길 연접부 건축선 지정 완화 : 건축법 시행령 제6조 제1항 제4호에 의한 적용의 완화 심의를 통하여 피맛길의 형태 유지 권장																																
건축선에 관한 계획			• 건축한계선 - 북측도로변 : 3m - 서측도로변 : 2m - 동측도로변 : 3m - 남측도로변(피맛길) : 피맛길 남측면 도로경계선으로부터 폭원 3.5~4.5m구간에 해당하는 부분에 건축한계선 지정 • 저층부 벽면한계선 - 대상지 내부 옛길에 지정한 공공보행통로변으로 저층부(1층) 벽면한계선 지정 ※자세한 계획내용은 '건축물의 배치·형태·외관 및 대지내 공지에 관한 계획' 참조																																

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m) 층수(층)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
공공보행통로		기정	- 옛길 형태 유지 및 보행활성화를 위해 공공보행통로 지정(3개소) - 위치 및 폭원 : 옛길변 4m, 피맛길→북측도로 3m, 옛길→인사동길 3m - 피로티형으로 조성 가능하며, 유효높이는 3m이상으로 계획							
		변경	- 옛길 형태 유지 및 보행활성화를 위해 공공보행통로 지정(3개소) - 위치 및 폭원 : 옛길변 4m, 피맛길→북측도로 3m, 옛길→인사동길 3m - 피로티형으로 조성 가능하며, 유효높이는 3m이상으로 계획 ※위치변경 : 피맛길→북측도로 / 옛길→인사동길 변 공공보행통로 위치 일부 이동(도면 표기 참조)							
공개공지			- 북측 신설도로변 및 인사동길변 - 지구내 옛길에 면하여 공개공지 조성 ※공개공지 및 공공보행통로 조성에 따른 용적률 인센티브 배제 시, 공개공지내 일부 중첩되는 공공보행통로에 해당하는 면적을 공개공지 면적으로 중복 산입 가능							
외부개방공간			- 옥상정원 : 동측 인사동길변 옥상부분 일반이용 가능한 쉼터 제공 (외부에서 직접 연계되는 동선 계획) - 아카이빙공간 : 피맛길과 옛물길 사이 소규모 오픈스페이스 활용 조성 (장기) 피맛길변 소단위관리·보전정비지구와 연계된 입체적 통로계획 검토							
역사보전계획			- 옛길·물길 - 건축물 내·외부 공간에 바닥포장, 패턴 등 조경 및 디자인요소를 다양하게 도입하여 옛길·물길 선형을 표시하고, 안내판을 설치하여 옛길·물길의 장소임을 표시 - 피맛길 - 도로 폭원 및 형상 유지 ※물길의 경우 구역내 사·종점을 제외한 선형 및 폭원은 일부 변경될 수 있으며, 구체적인 사항은 건축심의 및 사업시행인가 시 협의							
교통처리계획			- 차량출입 불허구간 - 종로, 삼일로변, 서측 12m 도로 - 통행체계 - 북측 6m 도로변 : 〈종로~진출입구〉양방통행, 〈진출입구~삼일대로〉일방통행							
공공시설 등 부담계획		기정	공공기여율 20.3% (구역 평균 순부담률 20.2% 이상)							
		변경	공공기여율 39.6% (구역 평균 순부담률 20.2% 이상) ※사업시행인가시 건축물 기부채납면적 및 산정근거에 따라 일부 변경될 수 있음							
기타			저층부는 가로활성화 용도 도입 및 생활공유가로 계획을 통해 피맛길 활성화 및 개방성 될 수 있도록 할 것							

7) 건축물의 용도에 관한 계획 : 변경없음

(1) 불허용도

도면 표시	위치	계획내용
A1	15·16지구	- 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마사술소 - 운동시설 중 실내낚시터, 골프연습장 - 위락시설 중 유흥주점, 단란주점, 도박게임장(투전기업소 및 카지노업소) - 자동차관련시설(이면부에 한해 주차장 제외)

(2) 권장용도

도면 표시	위치	계획내용	
		구분	세부용도
a	가로활성화용도 설치구간	지상1~2층	- 저층부 상업시설 : 의류, 잡화, 서적, 음반 등 소매점이나 카페, 식당 등 상업용도 - 전시시설 등 : 갤러리, 미디어아트, 체험형 스튜디오, 기업홍보관(공공에게 개방 가능), 정보안내소 등

8) 건축물의 배치·형태·외관 및 대지내 공지에 관한 계획

(1) 건축물 배치에 관한 계획

구분	지구명	위치	계획내용
건축한계선	15·16지구	- 동측 삼일로변 - 북측 6m도로변	대지경계선으로부터 3m 후퇴 (H9지구 : 각각부 건축한계선 2m 적용)
		서측12m도로변	대지경계선으로부터 2m 후퇴
	15·16지구	피맛길 북측변	피맛길 남측변 도로경계선으로부터 폭원 3.5~4.5m 이격하여 해당하는 부분에 건축한계선 지정 ※향후 피맛길내 공공연결로 설치 시, 연결브릿지에 한해서 건축한계선 적용 제외
저층부 벽면한계선	15·16지구	공공보행통로변	- 지구내 옛길에 지정된 공공보행통로(폭 4m) 양측변으로 저층부 벽면한계선 지정 1층에 한하여 적용
건물 진출입구	15·16지구	가로활성화용도 설치구간	- 가로활성화용도 설치구간에서의 상업시설 출입구는 가로에서 개별 진출입이 가능하도록 설치 - 피맛길변으로 건물 진출입구를 1개소 이상 확보

※피맛길변 건축선 완화 : 건축법 시행령 제6조 제1항 제4호에 의한 적용의 완화 심의를 통하여 건축선 지정 완화하여 피맛길의 형태 유지 권장

(2) 대지내 공지에 관한 계획

구분	지구명	위치	계획내용
공개공지	15·16지구	지구내 옛길	- 북측 신설도로변 및 인사동길변 - 지구내 옛길에 면하여 공개공지 조성 ※공개공지 및 공공보행통로 조성에 따른 용적률 인센티브 배제 시, 공개공지내 일부 중첩되는 공공보행통로에 해당하는 면적을 공개공지 면적으로 중복 산입 가능

구분	지구명	위치	계획내용
전면공지	15·16지구	• 동측 삼일로변	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 3m
		• 북측 6m 도로변	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 건축계획에 따라 차도형 및 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 3m
		• 서측 12m 도로변	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 2m
공공보행통로	15·16지구	• 도면에 표기	• 옛길 형태 유지 및 보행활성화를 위해 공공보행통로 지정(3개소) - 위치 및 폭원 : 옛길변 4m, 피맛길→북측도로 3m, 옛길→인사동길 3m • 피로티형으로 조성 가능하며, 유효높이는 3m 이상으로 계획 ※건축인허가 과정에서 공공보행통로의 선형 일부 조정 가능

(3) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

가) 규제사항

구분	적용지역	계획내용	비고
건축물 외부형태	15·16지구	• 사선절제형 건축형태 금지 • 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 함 • 주변 건물과 조화를 유지 • 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려 • 옥탑층 노출 금지 • 물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설의 외부노출 금지	
저층부 외관	15·16지구	• 주가로에 면한 1층 벽면적의 70% 이상을 투시형 구조로 처리 • 1층 개구부 높이 통일 • 쇼윈도 설치 및 야간조명 설치	
진입구 처리	15·16지구	• 건물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 • 접근로는 유효폭 1.8m이상으로 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 함 • 접근로에는 가로등, 간판, 이동식화본 등 보행장애물을 설치하지 않도록 함	

나) 권장사항

구분	적용지역	계획내용	비고
건축물 외부형태	15·16지구	• 재료 및 색채를 이용하여 저층부(1~3층이하) 분리 유도 • 입면분절 등 수직분절 요소 도입 권장(건축물 폭원 10m 초과시 건축물 정면 분절 권장) • 종로변 등에서의 가로경관을 고려하여 다양한 입면계획 권장	
재료 및 색채	15·16지구	• 역사자원이 지닌 안정감 있는 분위기와 조화할 수 있는 재질 및 색채의 사용을 권장 • 목재나 석재 등 천연 그대로의 재료사용 권장 • 저층부의 경우 재질감이 느껴지는 소재사용 권장 • '서울색 정립 및 체계화'의 역사문화경관 권장색채범위 사용 권장	※서울경관기본계획 및 서울색 정립 및 체계화의 역사특성거점에 준하여 계획

9) 교통처리에 관한 계획 : 변경없음

구분	지정위치	계획내용	비고
차량출입 불허구간	종로, 삼일로변, 서측 12m 도로	• 도로에서 대지 안으로의 차량통행을 원칙적으로 금지	결정도 상 위치표기
통행체계	북측 6m 도로변	• 종로~진출입구 : 양방향통행 • 진출입구~삼일로 : 일방향통행	

10) 경관 및 환경친화요소에 관한 계획 : 변경없음

(1) 옥외광고물에 관한 계획

가) 규제사항

적용지역	계획내용	비고
1516지구	• 옥상 광고물 설치 금지(탑골공원 문화재보호구역 경계로부터 100m 이내 건축물에 한함) • 수량 : 종류에 관계없이 업소당 2개 이내 • 규모 : 가로 - 업소의 전면폭 이하 세로 - 각층 층고의 60% 이내 • 표현방식 : 원색계열 사용 금지, 네온사인, 점멸등 금지, 모든 간판은 입체형으로 설치 • 4층 이상은 가로형 간판 설치 금지 • 그 외 사항은 '서울특별시 종로구 옥외광고물등 관리조례'에 의한 "옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한완화"의 내용을 따름	

※ 향후 "종로구 옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한완화" 변경 시 변경된 내용을 따름

나) 권장사항

적용지역	계획내용		비고
1516지구	형태	• 간판의 글자와 간판의 베이스를 분리하는 형태인 채널(문자형) 간판 권장	
	크기	• 입체문자형일 경우 윗층과 아래층 사이 창문간 벽면 폭의 40% 이내, 최대 40cm	
	색상	• 가급적 원색과 같은 고채도의 색은 피하고 제시된 권장 색채 사용	
	조명	• 부분조명이나 간접조명을 권장하고, 간판전체 직접조명방식은 지양하며, 직접조명방식을 사용할 경우는 문자나 도형부분에 부분적으로 사용하도록 함 • 원색계열의 광원사용 금지	

(2) 환경친화적 건축물에 관한 계획

가) 권장사항

구분	계획내용	비고
자연지반보존	• 지하수 및 생태면적확보, 열섬현상 방지를 위해 자연지반의 보존을 권장	
옥상녹화	• '서울특별시 보급형 옥상녹화 조성기법'에 의하여 설치토록 권장	
벽면녹화	• '서울특별시 도시구조물 벽면녹화 활성화' 기법에 따라 설치토록 권장	

구분	계획내용	비고
생태면적률	• 건축물의 신축시 '서울시 생태면적률 도시계획 적용편람' 에 의해 적용할 것을 권장	
중수도 및 빗물이용시설	• '서울특별시 빗물저수조 설치 및 관리기준' 및 '서울특별시 빗물저수조 설치지침' 에 따라 설치하도록 권장	
신재생에너지시설	• '신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진법령' 및 '신재생에너지설비의 지원·설치·관리에 관한 기준' 에 적합하게 시설을 설치토록 권장	
개방화장실	• '공중화장실 등에 관한 법률' 및 '서울특별시 종로구 공중화장실 설치 및 관리 조례' 의 기준에 따라 설치	

(3) 야간경관조명에 관한 계획

가) 규제사항

구분	적용지역	계획내용	비고
건축물 조명	15·16지구	- 직접광원의 노출 금지 - 조명기구 노출 금지 - 원색계열의 색상사용 금지 - 과도한 색상의 변화, 반복점멸 금지 - 디지털 경관조명 설치불가	서울특별시 야간경관계획 준용

나) 권장사항

구분	적용지역	계획내용	비고
건축물 내부조명	15·16지구	- 친환경 및 경관을 저해하지 않는 조명기구 사용 권장 - 폐점시간부터 24시까지 1층매장부의 디스플레이 공간부에 야간조명 권장	야간경관개선 및 특화된 가로분위기 연출을 위해 계획
건축물 외부야간조명		- 건축물의 특성에 따라 간접조명, 라이트 업, 이루미네이션 등의 조명방법을 고려하면서 차분하고 은은한 가로분위기를 연출 권장 - 일몰시간부터 24시까지 건축물 외부에 투사하는 야간경관조명 권장 - 옥탑부만 과도하게 강조한 조명은 지양하고 건축물 빛의 레벨이 조화를 이루도록 권장	야간경관개선 및 안전을 위하여 계획

11) 기타 사항에 관한 계획

(1) 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사문화자산의 보전 및 활용계획

구분	적용위치	계획내용	비고
역사유적 터 표시 (멸실문화재)	15·16지구	- 대지 내 역사유적터(멸실유적지)가 있는 경우 표석 설치 - 설치 위치, 형태 등은 '서울특별시 역사문화경관 계획' 을 참고하여 「서울특별시 표석설치위원회」의 자문을 통해 결정함	조선극장터 (인사동 110번지)
원형 옛 길 (원형 가지길)	15·16지구	- 피맛길 - 도로폭원 및 형상 유지 - 옛 길 - 바닥포장 및 패턴 등을 통해 옛길 선형을 표시하고 안내판을 설치하여 옛 길의 장소임을 표시 - 옛길 형태 보전 및 보행활성화를 위해 공공보행통로 지정	

구분	적용위치	계획내용	비고
옛 물길	15·16지구	- 건축물 내·외부 공간에 바닥포장, 패턴 등 조경 및 디자인요소를 다양하게 도입하여 옛 물길 선형을 표시하고 안내판을 설치하여 옛 물길의 장소임을 표시 ※옛 물길의 경우 15·16지구내 사중점을 제외한 선형 및 폭원은 일부 변경될 수 있으며, 추후 사업시행인가시 결정	
역사유물 보전 (매장문화재)	전체	- 정비사업 시행중 발견되는 유물이 있을 경우 대지 내부 또는 정비구역안 상시 개방되는 건축물 내에 역사유물 전시 권장 - 설치의 위치와 규모는 서울시 문화재위원회의 심의를 통해 결정	
피맛길	15·16지구	아카이빙공간 : 피맛길과 옛물길 사이 소규모 오픈스페이스 활용 조성	

※ 매장문화재 발굴 및 보존계획에 따라, 역사문화자원 보전 및 활용계획 일부 변경될 수 있음

(2) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경보전	- 공사시 사업부지내에서 발생하는 생활폐기물은 재활용품, 음식물쓰레기, 가연성, 불연성 등으로 분리수거 할 수 있도록 분리수거함 설치토록 유도 - 폐기물의 수거는 종로구의 폐기물 처리계획에 따라 처리토록 계획	
재난방지	사업시행시 건축물내 피난시설(피난계단, 방화구획 등)의 확보 및 화재시 소방차의 접근이 용이하도록 건축물 신축 유도	

(3) 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토 결과	비고
15·16지구	제50조의 사업시행인가	구역지정(변경) 후 4년 이내	토지등소유자 또는 조합	-	-	-

(4) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당사항 없음

(5) 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업에 한한다) : 해당사항 없음

(6) 임대주택의 건설에 관한 계획 : 해당사항 없음

(7) 기존수목의 현황 및 활용계획 : 해당사항 없음

(8) 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획 : 해당사항 없음

(9) 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 : 변경없음

가) 정비구역 주택밀실 현황

① 건축물 동수

구역내 건축물 동수			구역내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
69	12	57	69	66	3

② 거주현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	12	2	1	1	2	1	1	
단독주택	12	2	1	1	2	1	1	
공동주택	-	-	-	-	-	-	-	-

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황을 기준으로 작성

※ 구역 내 거주 가구 수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황 기준으로 작성

③ 규모별 거주현황

구 분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		2	2	2	-	-	-	-	-	-	-
60㎡ 이하	소계	2	2	2	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡ 이하	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
85㎡ 초과	소계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	85㎡ 초과 ~ 135㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	135㎡ 초과	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로, 단독주택 등은 파악 가능한 자료로 작성

※ 단독주택 중 다중주택, 공관 및 근생시설 내 주거 등과 공동주택 중 분류되지 않는 것은 기타로 포함

나) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황 : 해당사항 없음

(10) 가구 및 획지에 관한 계획

구분	지구명	면적(㎡)	획지			비고
			획지명	위치	면적(㎡)	
기정	15-16지구	12,860.0	획지①	인사동 87번지 일대	9,263.2	-

(11) 세입자 주거대책 : 해당사항 없음

(12) 경미한 사항에 관한 계획

구분	계획내용	비고
경미한 사항 (구청장 권한사항)	• 당해 정비계획에서는 다음의 사항에 대해 경미한 사항(구청장 권한사항)으로 정한다. - 최대개발규모내 개별 시행지구간 자율적 공동개발(단, 구 도시계획위원회 심의 필요) - 정비기반시설 확보 등 부담계획 확정을 위한 정비계획 변경 • 그 외, 경미한 사항은 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 제13조 제④항 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제11조(정비계획의 경미한 변경)의 규정에 의한다.	

2. 도시·건축 혁신사업(공평 제15·16지구) 공공기획 가이드라인(변경)

가. 정비계획부문(세부지침)

공공보행통로	• 옛 길 : 폭원 4m 이상 • 피맛길에서 북측도로와 연계되는 남북 통로 : 폭원 3m 이상 • 인사동길에서 옛길과 연계되는 동서 통로 : 폭원 3m 이상 • 종로변에서 피맛길과 연계되는 남북 통로 : 폭원 2m 이상 (H3지구) ※ 저층부 개방성·연계성 측면에서 공공보행통로 외 주요 생활공유가로 계획
건축선	• 북측 : 건축한계선 3m, 서측 : 건축한계선 2m, 동측 : 건축한계선 3m • 남측(피맛길) : 건축한계선 ⇒ 피맛길 남측 도로경계선으로부터 폭원 3.5~4.5m 구간에 해당하는 부분에 건축한계선 지정 (※ 향후 피맛길 내 공중연결로 설치 시, 연결브릿지에 한해서 건축한계선 적용 제외) • 공공보행통로변 : 공공보행통로변(옛길변)으로 저층부 벽면한계선 지정(1층에 한함)
교통처리계획	• 북측 차량출입불허구간 : 종로 3-211, 종로 및 삼일대로변 전구간, 소로3-(1) 동측 일부구간 • 진출입구 위치 : 소로 3-(1)번 계획 • 통행체계 : (종로~진출입구) 양방통행, (진출입구~삼일대로) 일방통행
공개공지	• 북측 신설도로 및 인사동길변 계획
외부개방공간	• 옥상정원 : 동측 인사동길변 옥상부분 일반이용 가능한 쉼터 제공 (외부에서 직접 연계되는 동선 계획) • 아가이방공간 : 피맛길과 옛물길 사이 소규모 오픈스페이스 활용 조성 • (장기) 피맛길변 소단위관리·보전정비지구와 연계된 입체적 통로계획 검토
비 고	★ 도시·건축 혁신 정비계획 세부 내용은 위원회 심의과정에서 일부 변경될 수 있으며, 위원회 심의 이후 확정된 세부계획지침은 사업 완료 시까지 유지하는 것을 원칙으로 함 ★ 도시·건축 혁신 정비계획 세부 내용의 변경이 필요한 경우, 도시계획과 등 관계부서 협의, 공공건축가 자문, 위원회 심의·자문을 거치는 것을 원칙으로 함

나. 건축계획부문(세부지침)

도시측면 : 도심 교유의 특성 유지, 기존 도시 조직 고려한 장소성 강화
① 대상지 일대 옛 도시평면, 가로 선형, 필지 규모 등을 배려한 공간구조 계획 ② 주변지역 기능(대단위 업무·상업/소단위 문화·상업/역사문화자원 등)을 고려한 외부공간 계획

역사보전 : 형식적 보전이 아닌 실제 이용으로 연계되는 역사성 강화

- ③ 고층화를 감안한 피맛길 폭원 일부 확폭 ※ 단, 기존 길이 인지되도록 표현
- ④ 옛길변 근생용도 배치, 옛물길 중 외부공간은 일부구간 물길 발굴복원 계획으로 활성화 유도 ('복원' 과 '혼적 남기기' 를 유연하게 적용)
- ⑤ 승동교회, YMCA, 근현대 건축자산을 배려하는 계획 수립
- ⑥ 발굴 문화재 배치상태 및 공간의 특성을 고려한 전시공간의 효율적 구성 및 동선계획 수립

공 공 성 : 개방된 저층부, 다양한 외부공간 계획

- ⑦ 저층부 보행동선은 구역 내 · 외부의 연계성 및 개방성 확보
- ⑧ 입체적 골목길, 썬큰광장, 인사동길변 옥상정원 등 다양한 소규모 외부공간 계획
- ⑨ 서울시민의 삶이 축적된 장소임을 고려한 아카이빙 공간계획 ※ 역사문화자원 종합 고려
- ⑩ 지구 유형별(일반정비/소단위관리/보전정비) · 단계별 구체적인 환경개선 가이드라인 제시

특화설계 : 도시조직 · 역사성을 배려하는 차별화된 건축계획

- ⑪ 피맛길변 종전 정비사업과 차별성을 갖는 저층부 소규모 매스/입면계획 등 특화설계
- ⑫ 종로, 인사동길 등에서의 가로경관, 위압감을 줄일 수 있는 외부디자인 고층부 매스계획
- ⑬ 역사도심의 장소성을 고취할 수 있는 입면패턴, 재질 계획
- ⑭ 매장문화재가 보존되는 공간(지하1층, 지상1층) 전체를 오픈하고 건축물 기능에 필요한 최소요소 배치
- ⑮ 오픈된 상부 근린생활시설은 보행통로(브릿지)를 통해 동선확보 및 하부 전시공간으로의 접근성 및 시각적 개방감 극대화

★ 도시·건축 혁신 정비계획 세부 내용은 위원회 심의과정에서 일부 변경될 수 있으며, 위원회 심의 이후 확정된 세부계획지침은 사업 완료시까지 유지하는 것을 원칙으로 함

★ 도시·건축 혁신 정비계획 세부 내용의 변경이 필요한 경우, 도시계획과 등 관계부서 협의, 공공건축가 자문, 위원회 심의·자문을 거치는 것을 원칙으로 함

※ 건축계획부문(세부지침)은 향후 건축심의 의견에 따라 건축계획부문을 추가 포함할 수 있음

3. 기타사항

- 2019년 제13차 도시계획위원회 심의결과(결과: 조건부가결) '조건사항' 이행할 것

1. 피맛길, 옛길, 옛물길 등 보전계획 관련
 - 1-1. 소단위관리지구 및 보전정비지구의 피맛길 환경정비(공중선 등 정비)는 공평 제15·16지구 사업 시행자가 부담하는 계획 및 방안을 제시할 것.
 - 1-2. 피맛길 상부는 추후 사업추진과정에서 금회 상정안과 같은 열린 공간 확보 뿐 아니라 이용자 편의성 확보(캐노피 설치 필요성 등) 측면을 종합적으로 고려하고, 향후 마련될 피맛길 전체 구간의 가이드라인과 정합되도록 조정할 것.
 - 1-3. '옛물길' 보전계획은 구거임을 고려한 과도하거나 인위적인 보전 지양 측면과 상위 · 관련계획을 고려한 적극적인 보전 측면을 모두 고려하여 적정하게 계획할 것.
 - ※ 향후 도시재생실에서 '피맛길 전체 구간'에 대한 세부적인 가이드라인을 마련하여 도시계획위원회에 보고할 것.
2. 향후 사업추진과정에서 매장문화재 발굴시 공평 제1·2·4지구에 준하는 보전계획을 수립할 것.
3. 금회 상정안의 저층부 보행통로 추가 계획 관련 정비계획상 담보될 수 있도록 공공보행통로로 결정 검토할 것.
4. 도로계획 및 교통처리계획 관련
 - 4-1. 향후 교통영향평가 시 종로, 삼일대로에 접한 입지특성을 고려하여 원활한 차량통행 및 적정 보행동선계획 측면에서 교통처리계획을 면밀 검토할 것.
 - 4-2. 피맛길 폭원을 고려하여 소단위관리지구 및 보전정비지구의 향후 리모델링, 신축시 문제가 발생하지 않도록 건축선 등 조정 필요성을 검토할 것.
5. 건축계획 관련 저층부 소규모 매스 · 입면계획 등은 공공대안으로 제시한 금회 상정안을 유지하되, 고층부 매스 · 재질계획 등은 향후 건축위원회 심의시 적정성을 면밀 검토할 것.

6. 도시·건축 혁신 시범사업 관련

- 6-1. 도시건축 혁신 공공대안의 주요 내용(저층부 외부개방공간 등)이 향후 완공 후에도 담보될 수 있도록 종로구 협의를 거쳐 구체적인 방안을 강구할 것.
- 6-2. 향후 정비계획 변경 결정 고시문에 급회 상정안의 정비계획 및 건축계획 가이드라인을 상세하게 제시할 것.

○ 2021년 제9차 도시계획위원회 심의결과(결과: 수정가결) ‘조건사항’ 이행할 것

1. 주관부서에서 재정비 수립중인 「2030 도시환경정비기본계획」 상 정비지구별 입지특성(지구 전체가 문화재 양각규정 적용 대상인 경우 등)을 고려한 ‘매장문화재 발굴시 높이완화의 일반원칙 및 세부기준(완화산식 및 최대 완화범위 등)’ 마련 필요.
2. 높이계획 변경(70m → 104m) 관련 도시·건축혁신 공공기획의 주요 내용 및 취지는 살리되, ‘탑골공원’ 및 ‘승동교회’에서 대상지 조망 시 위압감 및 경관상 부영향을 최소화 할 수 있도록 향후 건축심의 시 주관부서에서 건축계획(안)을 보완제시 할 것.
3. ‘유구전시관계획(지하1층)’ 관련 다음 사항을 반영할 것.
 - 다양한 방식(VR/AR, 홀로그램, AI 기술을 접목한 관람자 특성에 맞는 해설 등)을 활용해 이용성을 최대화하고, 공평 1,2,4지구 기 조성된 유구전시관과 차별화 될 수 있도록 사전 협의를 거쳐 세부 운영계획을 마련할 것.
 - 외부에서 유구전시관에 대한 ‘인지성’ 이 충분히 확보될 수 있도록 적극 조치하고, 이와 연계한 입면계획 적정성을 검토할 것.

4. 변경사유

- 「서울시 도시·건축 혁신 공공기획」을 통하여 서울특별시고시 제2019-327호(2019.09.26.)로 수립·결정한 공평구역 제15·16지구 도시정비형 재개발구역에 대하여,
- 본 사업 시행 중 보존가치가 높은 매장문화재가 발굴됨에 따라, 매장문화재 전면보존을 위한 유구전시관 조성 및 기부채납에 따른 밀도계획을 변경·결정함

5. 관련도면 : 붙임 참조

- 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음
- 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 결정도서 참조

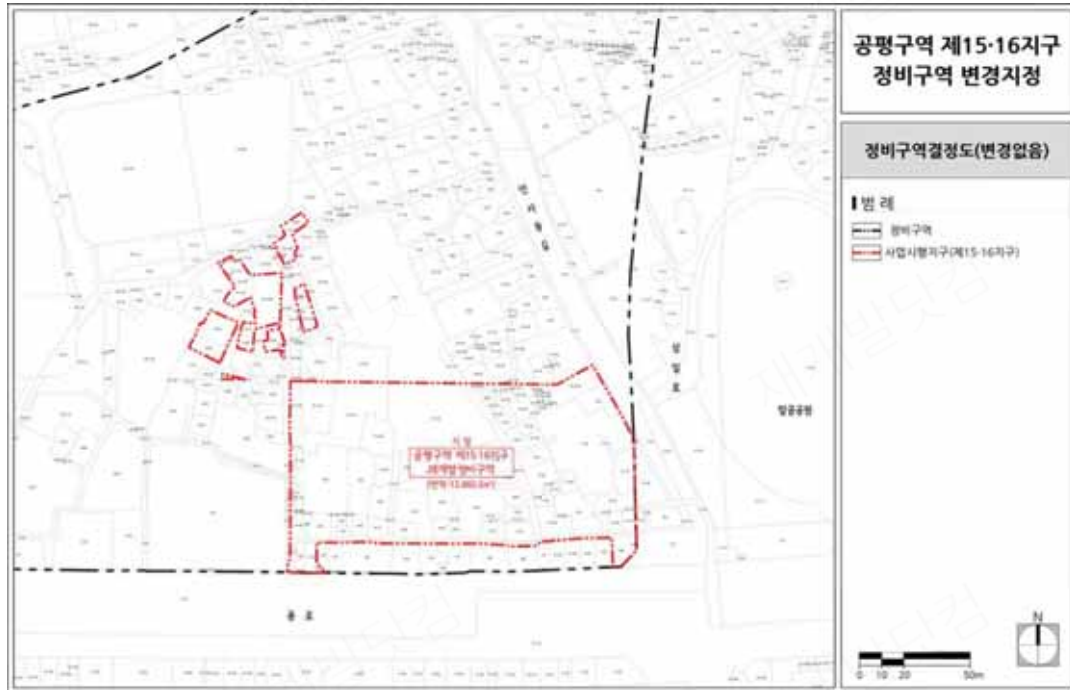
6. 열람장소

- 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시활성화과(☎ 02-2133-4635) 및 종로구 도시개발과(☎ 02-2148-2672)에 관계서류 비치 및 열람

※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

■ 붙임

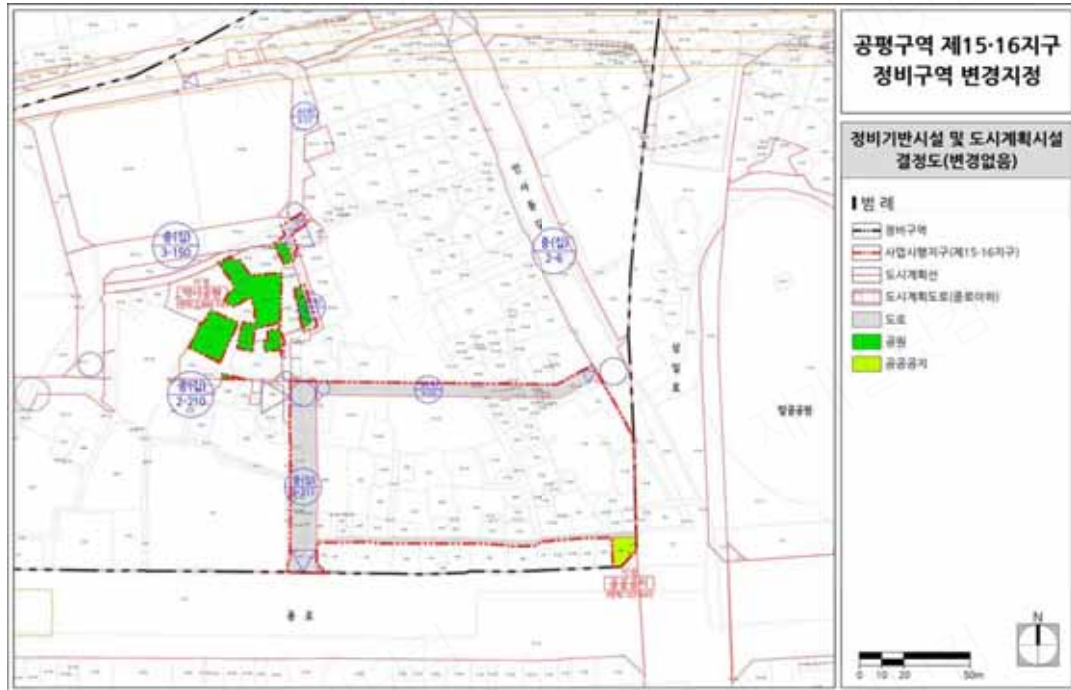
□ 정비구역 결정도(변경없음)



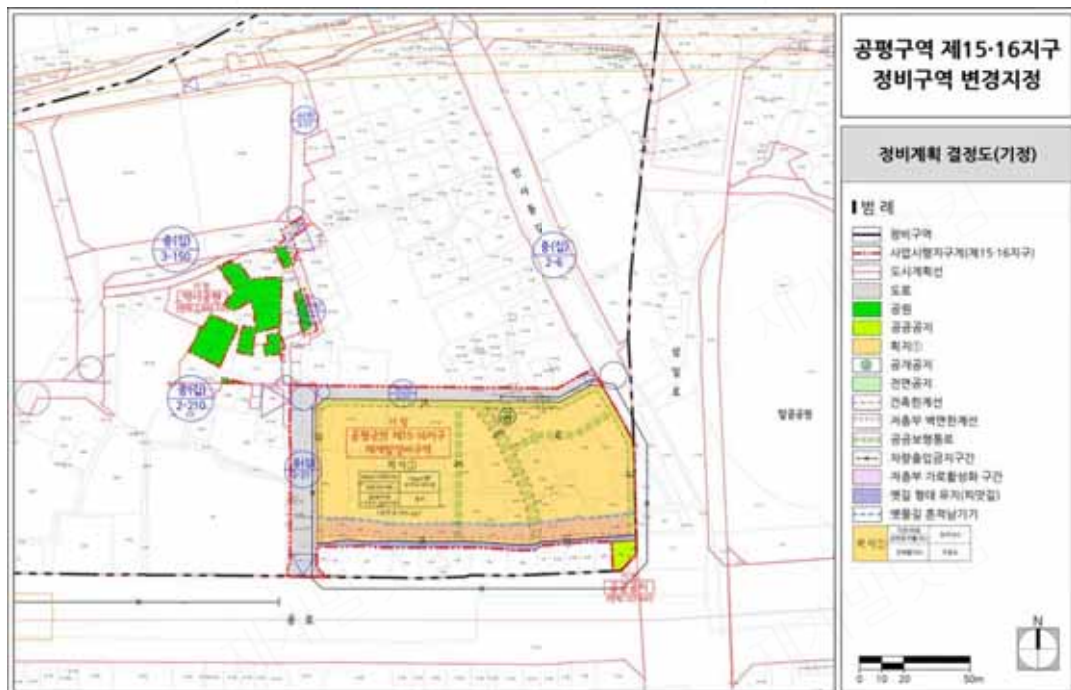
□ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



□ 정비기반시설 및 도시계획시설 결정도(변경없음)



□ 정비계획 결정도(기정)



□ 정비계획 결정도(변경)

