고 시

◈ 서울특별시고시 제2026-314호

도시관리계획[인사동 지구단위계획 변경(재정비)] 결정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2002-27호(2002.01.29.)로 최초 결정된 『인사동 지구단위계획』에 대하여 2025년 제21차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2025.12.24) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(『인사동 지구단위계획』 변경(재정비) 결정)을 결정 고시하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2026년 6월 11일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 결정 취지

○ 2009년 인사동 지구단위계획 변경(재정비) 결정 이후 도시환경 및 인접 지역의 변화 특성을 고려하고 관련 정책· 제도 등을 계획에 반영하여 지구단위계획을 재정비하는 사항임.

○ 전통문화 업종 변화와 현대 한옥 수요 증가 등 시대 변화에 대응하는 관리 체계 마련을 위해 도시관리계획(지구단위계획)을 변경 결정하고자 함.

Ⅱ. 도시관리계획 결정

1 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정 조서 : 변경없음

가. 지구단위계획구역 결정조서

구역명	위치	면적(㎡)			비고 (최초결정일)
		기정	변경	변경후	
인사동 지구단위계획구역	종로구 경운동 90-18번지 일대	124,068	-	124,068	서울특별시 고시 제 2002-27호 (2002.1.29.)

2 도시관리계획에 관한 결정

1. 용도지역·지구 결정조서 : 변경없음

2. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도로 : 변경

▌도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	대로	2	6	30~40	주간선도로	2,600 (7)	안국동 광장	동대문 광장	일반도로	1978.01.28. (서울시특별시고시 제26호)	
기정	중로	2	6	10~12	국지도로	690 (374)	인사동 72	관훈동 74-1	일반도로	1936.12.26. (총독부고시 제722호)	
변경	소로	1	6	10~12	국지도로	739 (538)	인사동 72	관훈동 113	일반도로	1936.12.26. (총독부고시 제722호)	
기정	소로	3	92	6	국지도로	145 (145)	견지동 71	관훈동 186	일반도로	1963.07.01. (건설부고시 제432호)	
기정	소로	3	98	6	국지도로	170 (170)	관훈동 35	경운동 63-12	일반도로	1963.07.01. (건설부고시 제432호)	
변경	소로	3	98	6	국지도로	168 (168)	관훈동 27-6	경운동 70	일반도로	1963.07.01. (건설부고시 제432호)	

※ ( )는 지구단위계획구역 내 면적임

▌도로 결정(변경)사유서

도로명		변경내용	변경사유
변경 전	변경 후		
중로 2-6	소로 1-6	도로 규모 변경 종점 변경	· 「도시계획시설 규칙」 제9조에 따라 현행 도로 폭원 기준 도로 규모 변경 · 기 결정된 도시계획시설 도형과 불일치되었던 기존 시종점, 연장 수정
소로 3-98	소로 3-98	도형 변경 시종점 변경	· 도시계획시설(도로) 간 연속성을 고려한 도시계획시설 도로 선형 변경 및 불일치되었던 시종점, 연장 수정

2) 주차장 : 변경

▌주차장 결정(변경)조서

구분	도면표시	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	②	주차장 (서인사마당)	종로구 견지동 85-18번지 일대	1,588.1	-	1,588.1	2002.01.29. (서울특별시 고시 제2002-27호)	중복결정 - 지상 : 문화시설 - 지하 : 주차장
변경	①	주차장 (서인사마당)	종로구 견지동 85-18번지 일대	1,588.1	-	1,588.1	2002.01.29. (서울특별시 고시 제2002-27호)	중복결정 - 지상 : 문화시설 - 지하 : 주차장

▌주차장 결정(변경) 사유서

도면표시	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장	번호 변경	· 「종로구고시 제2022-89호」에 따른 주차장(동인사마당) 장기미집행 도시계획시설 실효 이후 도시계획시설(주차장)의 체계적 관리를 위한 번호 변경

나. 공간시설 : 변경없음

다. 공공·문화체육시설

1) 문화시설 : 변경

▌문화시설 결정(변경)조서

구분	도면표시	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	②	문화시설(서인사마당)	-	종로구 견지동 85-18번지 일대	1,588.1	-	1,588.1	2007.09.06.(서울시특별시 고시 제2007-311호)	중복결정 - 지상 : 문화시설 - 지하 : 주차장
변경	①	문화시설(서인사마당)	-	종로구 견지동 85-18번지 일대	1,588.1	-	1,588.1	2007.09.06.(서울시특별시 고시 제2007-311호)	중복결정 - 지상 : 문화시설 - 지하 : 주차장
기정	③	문화시설	-	종로구 경운동 65번지	494.5	-	494.5	2009.12.10.(서울특별시 고시 제2009-497호)	민병옥가옥 전면부지
기정	④	문화시설	-	종로구 견지동 85-24번지 일대	971	-	971	2009.12.10.(서울시특별시 고시 제2009-497호)	서인사마당 인접부지
변경	②	문화시설	-	종로구 견지동 85-24번지 일대	971	-	971	2009.12.10.(서울시특별시 고시 제2009-497호)	서인사마당 인접부지

▌문화시설 결정(변경) 사유서

도면표시	시설명	변경내용	변경사유
②→①	문화시설	번호 변경	· 「종로구고시 제2022-89호」에 따른 주차장(동인사마당) 장기미집행 도시계획시설 실효 이후 도시계획시설(문화시설)의 체계적 관리를 위한 번호 변경
④→②	문화시설	번호 변경	

▌문화시설 규모 결정조서 (변경없음)

구분	도면표시	시설명	건축물의 규모			비고
			건폐율	용적률	높이	
기정	①	문화시설(서인사마당)	60%이하	600%이하	5층(22m) 이하	2007.09.06.(서울시특별시고시 제2007-311호)
기정	②	문화시설(견지동 85-24)	60%이하	600%이하	5층(22m) 이하	2009.12.10.(서울시특별고시 제2009-497호)
기정	③	문화시설(경운동65번지)	60%이하	600%이하	민병옥 가옥의 용마루선 높이 이하	2009.12.10.(서울시특별고시 제2009-497호) ·건축물 형태 : 한옥 ·건축물 높이 : 측량성과가 필요한 사항으로 사업 시행 시 실측 후 건축

※ 문화시설(경운동65번지)의 도시계획시설 실효 시 건축물의 형태는 한옥(인사동 한옥 기준)으로 유지하고, 건축물의 최고높이는 h+0.65a(a=건물폭, 1층 h=4, 2층 h=7)를 적용하며, 그 외 사항은 소가로구역 지침을 적용함.

2) 공공청사 : 변경 없음

3. 친환경 및 방재안전에 관한 결정(변경)조서

가. 친환경계획 : 변경

▌환경친화적인 요소에 관한 결정(변경) 조서

구분		계획내용		비고
		기정*	변경	
토양환경	자연지반 보존	· 지하수 및 생태면적확보, 열섬현상 방지를 위해 자연지반의 보존을 권장	· 지하수 및 생태면적확보, 열섬현상 방지를 위해 자연지반의 보존을 권장 – 포장면적 최소화, 투수성 포장 및 녹화 권장	–
	옥상녹화	· 서울특별시 보급형 옥상녹화 조성기법(2001.10.24)에 의하여 설치토록 권장	· 「서울특별시 옥상녹화 활성화 기본계획」, 「서울특별시 옥상녹화 가이드라인(2017)」, 「조경기준」에 따른 옥상녹화 권장	정정
	토양오염	–	· 「토양환경보전법」에 따라 토양오염관리대상시설, 난방유 저장탱크 등 토양오염의 우려가 있는 토지는 토양오염에 관한 평가 실시	변경
물환경	중수도 및 빗물이용시설	· 서울특별시 빗물저수조 설치 및 관리기준 및 서울특별시 빗물저수조 설치지침에 따라 설치하도록 권장	· 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」, 「서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례」에 따른 중수도 및 빗물시설 설치 권장	정정
	저영향개발기법(LID) 및 유휴물자원 활용	–	· 「서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례」에서 정하는 대상지는 빗물분담량을 적용한 빗물관리시설 도입을 계획하고, '서울시 저영향개발 사전협의제도' 이행	변경
	지하수	–	· 「서울특별시 공사장 지하수 관리 매뉴얼」을 준수하여 지하수위를 관리하고, 사업설계 단계부터 「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 유출지하수 발생에 따른 활용방안 계획	변경
기후대기환경	미기후 및 바람길	–	· 주변 녹지 및 오픈스페이스로부터 공기순환 및 열순환계획 권장 · 주변 건축물 배치를 고려한 바람길 확보 권장	변경
	친환경 주차장	· 서울특별시 녹색주차장 활성화 계획에 따라 설치토록 권장	· 「서울특별시 녹색주차장 활성화 계획」에 따른 녹색주차장 설치 권장 · 친환경자동차 충전시설 및 전용주차구역 설치 권장	변경
열환경	벽면녹화	· 서울특별시 도시구조물 벽면녹화 활성화 기법에 따라 설치토록 권장	· 「서울특별시 도시구조물 벽면녹화 기법」, 「조경기준」에 따른 벽면녹화 권장	정정
	생태면적률	· 건축물의 신축시 서울시 생태면적률 도시계획 적용편람(2004.6)에 따라 건축유형별 생태면적률을 적용	· 「서울특별시 생태면적률 운영지침」에 따른 생태면적률 적용. ('인사동 한옥'은 적용 제외)	정정
	수목 보존	· 기존 수목의 보존 또는 재활용 권장	· 기존 수목의 보존 또는 재활용 권장	–
자원순환	신·재생 에너지시설	· 신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진법령의 기준에 따라 설치하도록 권장	· 「신에너지 및 재생에너지 개발이용보급 촉진법」에 따라 신재생에너지시설 설치 권장	–
	에너지 절약	–	· 「건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증기준」, 「건축물의 에너지절약 설계기준」, 「녹색건축 인증 기준」, 「서울시 녹색건축물 설계기준」 준수하여 온실가스 감축 및 에너지 절약을 위한 건축설계, 에너지절약시설 설치, 제로에너지건축물 인증을 권장	변경

구분		계획내용		비고
		기정*	변경	
			·LED등 고효율 조명기기의 설치를 권장	
	녹색 건축자재	-	·환경성선언제품(EPD), 저탄소자재, 자원순환자재, 유해물질저감자재 등 녹색건축자재 사용 권장 ·한옥자재은행 사용 권장	변경

※ *서울특별시 지구단위계획 수립 기준 변경에 따른 '친환경 및 방재안전에 관한 결정조서'항목 신설에 따라 기존 '지구단위계획(2009)의 '경관 및 환경친화요소에 관한 결정조서 중 '환경친화적 건축물에 관한 결정조서(시행지침 포함)'를 기정 계획으로 반영함.

※ 관계 법령·지침 등이 제·개정 또는 변경될 경우 제·개정 또는 변경된 기준을 따름. 기정 계획 중 법령 등 제도 변경 및 신설에 따라 변경 기준을 정정하여 기재함.

▌환경친화적인 요소에 관한 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	토양오염	·법령,에 따른 계획 수립 및 제도 이행 사항 명시
변경	저영향개발기법(LID) 및 유휴 물자원 활용 / 지하수	·조례 등 기준에 따른 계획 수립 및 제도 이행 사항 명시
변경	미기후 및 바람길	·바람길 조성 및 미기후 개선을 위한 계획 신설
변경	친환경 주차장	·친환경자동차 증가에 따른 충전시설 및 전용주차시설 계획 수립 필요
변경	에너지 절약	·법령 및 기준 등 제도 신설 반영 및 에너지 절약을 위한 계획 추가 변경
변경	녹색건축자재	·자원순환 및 녹색건축 권장계획 수립

나. 방재안전계획 : 신설

▌방재안전에 관한 결정 조서(신설)

구분	계획내용	비고
소방설비의 설치	·자동식 소화기, 간이형 스프링쿨러 등 자동소화시설 설치, 드렌쳐 설비 설치, 방호 및 망입유리 설치 등 소방설비 설치	(규제)
건축물의 방재성능 개선	·한옥 등 목조건축물을 건축하는 경우 회방벽 설치, 방염처리 등의 방법으로 방재성능 개선	(규제)
침수방지시설 설치	·침수 위험이 있는 위치에 물막이 판, 역류방지시설 등 침수방지시설 설치 권장	(권장)

▌방재안전에 관한 결정 사유서

구분	변경내용	변경사유
신설	소방설비의 설치	·지구단위계획 수립 기준 변경에 따른 방재안전계획 신설 ·「소방기본법」 제13조(화재경계지구의 지정 등) 및 같은 법 시행령 제4조(화재경계지구의 관리)에 따른 화재경계지구(인사동 문화의 거리) 지정에 따른 화재안전계획 수립
	건축물의 방재성능 개선	
	침수방지시설 설치	·지구단위계획 수립 기준 변경에 따른 방재안전계획 신설 ·폭우 등 기후위기에 대비한 재난 예방 계획 신설

4. 지역(역사)자산 보전·활용에 관한 결정(변경) 조서

▌지역(역사)자산 보전·활용에 관한 결정(변경) 조서

구분	적용구역	계획내용		비고
		기정	변경	
문화유산	지구단위계획구역	–	·문화유산은 「문화유산법」, 「서울특별시 국가유산 보존 및 활용에 관한 조례」에 의해 보호 ·국가유산청 <현상변경 허용기준> 준수	변경
매장유산	지구단위계획구역	–	·매장유산은 「매장유산 보호 및 조사에 관한 법률」 및 「서울시 국가유산의 보존 및 활용에 관한 조례」에 따라 매장유산에 대한 지표조사 실시 후 보존 방안 이행	변경
역사 유적지 및 도시조직*	지구단위계획구역	·멸실된 역사적장소의 외부공간 또는 상시 개방되는 건축물 내부공간에 역사유적을 표시할 수 있는 장치의 설치를 권장 ·설치의 위치와 규모는 서울시 국가유산위원회의 심의를 통해 결정	·역사유적지를 포함한 대지는 『서울특별시 역사문화경관 계획』 및 「서울시 표석 정비 가이드라인」에 따라 표석 설치	변경
		–	·옛길, 옛 물길, 골목길(통로)로 사용되던 대지를 포함하여 건축하는 경우 기존 도시조직을 유지하고, 길의 형태와 통행을 고려하여 건축물 배치 ·현재 필지를 공동개발하는 경우 합필을 금지하고, 건축물의 형태 및 입면을 분절하여 배치 ·기존 한옥이 있는 경우 기존 배치와 형상 및 규모 유지 권장	변경
한옥 등 건축자산	지구단위계획구역	·한옥 등 건축자산이란 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조에서 정의 하고 있는 대상을 말하며, 본 구역에서는 『건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획(돈화문로 일대 등 8개 한옥 밀집지역)』 의 한옥 등 건축자산을 대상으로 한다. ·건축자산 진흥구역 내 한옥 등 건축자산 보호·활용 시 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제21조(건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관계 법령의 특례) 에 근거하여 완화를 적용하며 구체적인 내용은 『건축자산 진흥구역 지정 및 관리 계획』을 따른다. ※ 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제14조(우수건축자산에 대한 관계 법령의 특례) 및 제26조(한옥에 대한 관계 법령의 특례)는 별도 적용	·한옥 등 건축자산** 보호·활용 시 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 및 『인사동 건축자산 진흥구역 관리계획』 ***에 따른 관계 법령의 특례 적용. 단, 한옥 특례는 '인사동 한옥' 기준을 준수하고 '한옥의 형태 및 색채에 관한 사항'을 모두 준수하는 경우 인정함. ※ 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제14조(우수건축자산에 대한 관계 법령의 특례) 및 제26조(한옥에 대한 관계 법령의 특례)는 별도 적용 ※ 한옥 신축 및 수선 시 「서울특별시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례」에 따른 비용 지원 별도 적용	변경
근대건축물 보전*	보전건축물*** -농협(견지동111번지 외 1필지) -동현필방(공평동5번지 외 2필지)	·건축물의 형태 및 입지여건상 보존 가치가 있는 근대건축물의 외관 및 재질 등의 보존	·건축물의 형태 및 입지여건상 보전가치가 있는 근대건축물의 보전 ※ 서울시 건축자산전문위원회를 통해 보전에 따른 높이 완화, 특례 적용 여부 결정	변경

※ * 서울특별시 지구단위계획 수립 기준 변경에 따른 '지역(역사)자산 보전·활용에 관한 결정조서' 항목 신설에 따라 기존 '지구단위계획(2009)'의 '건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서' 중 '역사·문화 환경 보전에 관한 결정조서'를 기정 계획으로 반영함.

※ 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획(돈화문로 일대 등 8개 한옥밀집지역): 『건축자산 진흥구역(돈화문로 일대 등 8개 한옥밀집지역): 서울특별시 고시 제2020-586호(2020.12.24.)』 지정, 『건축자산 진흥구역 관리계획(돈화문로 일대 등 8개 한옥밀집지역): 서울특별시 공고 제2020-3502호(2020.12.24.)』 결정

※ ** 한옥 등 건축자산은 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조에서 정의하고 있는 대상으로서 『건축자산 진흥구역 및 관리계획(돈화문로 일대 등 8개 한옥밀집지역)』에 따른 『인사동 건축자산 진흥구역 관리계획』의 한옥 등 건축자산을 대상으로 함.

※ *** 보전건축물 : 태화관길 일대 도시계획시설(도로) 결정에 따라 철거 위기에 있던 근대건축물을 역사적·건축적 보존가치를 인정하여 2002년 지구단위계획을 통해 도시계획시설(도로)을 해제하고, 보전건축물로 결정한 사항임.

※ 관련 법령 및 기준 개정 시 변경 기준에 따름.

▌지역(역사)자산 보전·활용에 관한 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	문화유산, 매장유산, 한옥 등 건축자산	· 법령 및 제도, 관련 계획에 따른 보호· 활용 계획 반영
	역사유적지 및 도시조직	· 옛 길, 옛 물길, 한옥골목길, 한옥 필지 형태 등 기존 도시조직의 흔적 및 한옥 경관을 보호하기 위한 계획 수립 · 법령 및 제도, 기준에 따른 보호·활용 계획 반영 및 심의사항 삭제
	한옥 등 건축자산	· 정의는 시행지침에 명시하고, 내용을 간소화하여 표기 변경 · 제26조(한옥에 대한 관계 법령의 특례) 및 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제21조(건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관계 법령의 특례) 인정 기준 명시
	근대건축물 보전	· 근대건축물 보전에 따른 완화 및 특례 적용 사항 명시

3 건축계획에 관한 결정조서

1. 획지에 관한 결정(변경) 조서

가. 최대개발규모 : 변경

▌최대개발규모 결정조서 (기정)

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

▌최대개발규모 결정(변경)조서

구분	적용대상		계획내용	비고
최대개발규모	인사동길 및 태화관길 주변구역	M	330㎡ 이하	·최대개발규모 적용의 예외 -특별계획(가능)구역 -기존 대지규모가 최대개발규모를 초과하는 경우 -기 공동건축된 필지의 합이 최대개발규모를 초과하는 경우 -획지계획, 공동개발(지정), 공동개발(권장) 계획이 별도로 수립되어있는 경우 -건축협정 체결시 (종로구 건축위원회 심의 조건)
	한옥관리구역	I		
	소가로구역	S-1(동측)		
	소가로구역	S-2(서측)	660㎡ 이하	
	기개발구역	D	1,500㎡ 이하	
	간선가로변	O		

나 획지 : 변경

▌획지계획 결정조서 (기정)

구분	적용대상	기본방향	비고
획지선	인사동길 및 태화관길주변구역 (M) 한옥관리구역 (I)	·현재 대지 상태 유지를 위해 획지선 지정 ·획지 간 공동개발 불가 (최대개발규모 범위 내 획지계획의 변경 시 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 함) ·단, 과소필지(80㎡미만)의 경우 구역별 최대개발규모 범위 내에서 공동개발 허용 (구도시계획위원회의 심의를 거쳐야 함)	-

▌획지계획 결정(변경)조서

구분	적용대상	계획 내용	비고
획지선	지구단위계획구역	·역사적 도시조직 보호를 위해 대지 단위 획지선 지정 ·도시계획시설(공공공지) 해제지역 주변 통합개발을 위한 획지선 지정 ·대규모 부지 관리를 위한 획지선 지정	변경 (도면표기)
		·획지 간 공동개발 불가, 단, 최대개발규모 이내에서 공동개발하는 '인사동 한옥' 적용 예외 ·분할가능선 또는 기존 필지 단위로 분할하여 개발 가능. 단, 대지가 부정형, 과소필지, 맹지가 되는 경우 불허	변경

※ 획지계획의 경미한 사항의 변경 및 권한의 위임에 관한 사항은 서울특별시 도시계획조례를 따름.

※ 특별계획(가능)구역의 획지 지정계획은 특별계획(가능)구역 계획지침을 따름.

다. 공동개발 : 변경

▌공동개발 결정조서 (기정)

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

▌공동개발 결정(변경)조서

구분	적용대상	계획내용	비고
공동개발(지정)	맹지, 부정형필지, 과소 필지 등으로 단독개발이 불가능한 필지	· 토지소유주가 동일한 인접필지와 공동개발 지정	신설(도면표기)
공동개발(권장)		· 토지소유주가 다른 인접필지와 공동개발 권장	신설(도면표기)
자율적 공동개발	공동개발(지정)계획 또는 획지계획 미수립 필지	· 최대개발규모 이내 자율적 공동개발 허용. · 자율적 공동개발 불허 대상 – 자율적 공동개발에 의해 대지의 형태가 지나치게 부정형하거나 세장비(단변과 장변의 비)가 1:3 이상이 되는 경우 – 자율적 공동개발에 의해 인접필지가 맹지가 되거나 부정형하게 되는 경우 – 본 지구단위계획에서 제시한 세부구역에 의해 필지 간 서로 상이한 지침을 적용받는경우	변경

라. 대지의 분할 및 교환 : 신설

▌대지의 분할 및 교환 결정조서 (신설)

구분	적용대상	계획내용	비고
대지의 분할 및 교환	지구단위계획구역	· 최대개발규모 이내에서 부정형 필지의 정형화 및 토지이용 효율성 제고를 위한 대지의 분할과 교환 허용. · 단, 아래의 경우에는 대지의 분할과 교환을 불허 – 대지의 형태가 지나치게 부정형하거나 세장비(단변과 장변의 비)가 1:3 이상이 되는 경우 – 대지의 분할 및 교환에 의해 인접필지가 맹지가 되거나 부정형하게 되는 경우	-

※ 「서울특별시 건축조례」 제29조(건축물이 있는 대지의 분할 제한) 규모 준수.

마. 건축협정 및 맞벽건축 : 신설

▌건축협정 및 맞벽건축 결정조서 (신설)

구분	적용대상	계획내용	비고
건축협정	지구단위계획구역	· 건축협정 시 각 단위 대지에 적용되는 최대개발규모를 따름. 다만, 필지단위로 분동하여 건축하는 경우 등 종로구 건축위원회 심의를 통해 최대개발규모를 초과하는 건축협정, 구역 간 건축협정, 획지 간 건축협정 허용	-
맞벽건축	지구단위계획구역	· 최대개발규모를 초과하거나 구역 간 또는 획지 간 건축협정 시, 맞벽건축 및 경계벽을 전체 또는 일부를 공유하는 건축 불허	-

바. 획지의 규모와 조성계획 : 변경

▌획지의 규모와 조성에 관한 결정조서 (기정)

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

가구번호	획지번호	구역	위치		면적(㎡)		비 고
			동명	지번	필지	획지	
A1	-	S2	관훈동	183	98.8	-	기 공동건축 [서울특별시종로구고시 제2005-30호(2005.6)]
	-	S2	관훈동	184	204.7	-	
	-	S3	견지동	68-20	7.9	-	-
	-	S3	견지동	71	365.7	-	기 공동건축
	-	S3	견지동	74-15	213.9	-	
	-	S3	견지동	74-8	155.4	-	-
	-	S3	견지동	74-10	43.3	-	기 공동건축
	-	S3	견지동	74-11	28.4	-	
	-	O1	관훈동	151-4	35.4	-	기 공동건축
	-	O1	관훈동	151-8	1,196.4	-	
	18	특별	견지동	74-1	2,236.0	5,855.0	획지선 지정 (특별계획구역 대성산업부지)
			관훈동	154-1	1,216.5		
			관훈동	154-3	148.8		
			관훈동	155-2	2,075.2		
			관훈동	175	178.5		
A2	1	M	관훈동	187	127.1	127.1	획지선 지정
	2	M	관훈동	188	704.3	714.4	획지선 지정 (기 공동건축) / 과소필지 (191-1,192-34)
			관훈동	191-1	7.8		
			관훈동	192-34	2.3		
	3	M	관훈동	189	82.6	82.6	획지선 지정
	4	M	관훈동	192-1	153.7	153.7	획지선 지정
	5	M	관훈동	192-13	254.5	254.5	획지선 지정
	6	M	관훈동	192-14	115.7	115.7	획지선 지정
	7	M	관훈동	192-35	89.9	89.9	획지선 지정
	8	M	관훈동	196-3	64.5	64.5	획지선 지정
	9	M	관훈동	196-5	169.6	169.6	획지선 지정
	10	M	관훈동	196-6	172.2	172.2	획지선 지정
	11	M	관훈동	197-1	178.5	178.5	획지선 지정
	12	M	관훈동	197-4	336.4	336.4	획지선 지정
	13	M	관훈동	197-24	193.7	193.7	획지선 지정
	14	M	관훈동	198-10	132.8	161.9	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(187-3)
			인사동	187-3	29.1		
	15	M	관훈동	198-31	109.8	431.5	획지선 지정(기 공동건축) [서울특별시고시 제2007-209호]
			관훈동	198-32	125.3		
			관훈동	198-33	196.4		
	16	M	인사동	181-1	63.1	63.1	획지선 지정 / 과소필지
	17	M	인사동	182-1	61.5	61.5	획지선 지정 / 과소필지
	18	M	인사동	182-2	4.6	83.9	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지 (182-2)
			인사동	183	79.3		
	19	M	인사동	183-4	376.9	376.9	획지선 지정
	20	M	인사동	184	320.6	320.6	획지선 지정
	21	M	인사동	186	103.1	103.1	획지선 지정
	-	S2	견지동	68-1	231.3	-	-
	-	S2	관훈동	192-6	188.4	-	-
	-	S2	관훈동	192-10	178.5	-	-
	-	S2	관훈동	192-11	195.0	-	-
	-	S2	관훈동	192-12	188.4	-	-

가구번호	획지번호	구역	위치		면적(㎡)		비 고
			동명	지번	필지	획지	
A2	-	S2	관훈동	192-15	612.2	-	기 공동건축
	-	S2	관훈동	196-10	275.1	-	
	-	S2	관훈동	196-12	107.8	-	
	-	S2	관훈동	196-29	106.2	-	
	-	S2	관훈동	196-31	34.7	-	
	-	S2	관훈동	196-33	126.6	-	
	-	S2	관훈동	196-34	129.4	-	
	-	S2	관훈동	192-17	337.2	-	-
	-	S2	관훈동	192-21	559.3	-	-
	-	S2	관훈동	192-36	108.8	-	-
	-	S2	관훈동	192-46	99.2	-	-
	-	S2	관훈동	192-47	368.5	-	-
	-	S2	관훈동	195	571.6	-	-
	-	S2	관훈동	196-8	80.0	-	기 공동건축
	-	S2	관훈동	196-9	80.0	-	
	-	S2	관훈동	196-11	125.3	-	-
	-	S2	관훈동	197-18	208.6	-	-
	-	S2	관훈동	197-9	430.1	-	-
	-	S3	견지동	68-3	113.4	-	-
	-	S3	견지동	68-14	121.0	-	-
	-	S3	견지동	68-15	95.2	-	기 공동건축
	-	S3	견지동	68-19	53.6	-	
	-	S3	견지동	68-17	58.8	-	-
	-	S3	견지동	68-18	187.1	-	-
	-	S3	견지동	69-3	25.8	-	-
	-	S3	견지동	87-1	666.8	-	-
	-	S3	견지동	88	273.8	-	-
	-	S3	견지동	88-2	18.8	-	-
	-	S3	견지동	88-8	66.8	-	-
	-	S3	견지동	88-9	62.8	-	-
	-	S3	견지동	90	122.3	-	-
	-	S3	견지동	91	176.2	-	-
	-	S3	견지동	92-1	443.0	-	-
	-	S3	견지동	93	86.0	-	-
	-	S3	견지동	95	64.8	-	-
	-	S3	견지동	95-2	84.0	-	-
	-	S3	견지동	95-3	58.2	-	-
	-	S3	견지동	98	71.7	-	-
	-	S3	견지동	99-1	275.0	-	-
	-	S3	견지동	100	115.7	-	-
	-	S3	견지동	100-1	20.0	-	-
	-	S3	견지동	101	79.3	-	-
	-	S3	견지동	102	191.7	-	-
	-	S3	견지동	103	69.4	-	-
	-	S3	견지동	104	79.3	-	-
	-	S3	견지동	105	135.5	-	-
	-	S3	견지동	106	99.2	-	-
	-	S3	견지동	107	343.8	-	-
	-	S3	견지동	108	43.0	-	기 공동건축
	-	S3	견지동	108-1	8.3	-	

가구번호	획지번호	구역	위치		면적(㎡)		비 고
			동명	지번	필지	획지	
A2	-	S3	견지동	108-2	39.7	-	기 공동건축
	-	S3	견지동	108-3	9.6	-	
	-	S3	견지동	109	101.5	-	-
	-	D	견지동	85-6	586.1	-	기 공동건축
	-	D	관훈동	192-9	120.5	-	
	-	D	관훈동	192-18	3,897.4	-	
	-	D	관훈동	192-49	99.4	-	
	-	D	견지동	88-7	76.7	-	기 공동건축
	-	D	관훈동	198-37	105.9	-	
	-	D	관훈동	198-38	111.1	-	
	-	D	관훈동	198-42	1,723.3	-	
	-	D	인사동	194-26	76.5	-	
	-	D	견지동	111	1,204.7	-	기 공동건축
	-	D	공평동	5-6	49.6	-	
	-	D	견지동	118-1	92.4	-	기 공동건축
	-	D	견지동	119-1	81.0	-	
	-	D	관훈동	198-8	388.0	-	
	-	D	관훈동	198-9	62.8	-	
	-	D	공평동	5	142.1	-	-
	-	D	공평동	9	137.5	-	기 공동건축
	-	D	공평동	9-1	13.6	-	
	-	D	관훈동	197-28	2,197.2	-	기 공동건축
	-	D	관훈동	198-1	841.6	-	기 공동건축
	-	D	인사동	194	35.5	-	
	-	D	관훈동	198-11	585.5	-	-
	-	D	관훈동	198-16	497.8	-	기 공동건축
	-	D	관훈동	198-29	83.6	-	
	-	D	관훈동	198-17	172.6	-	기 공동건축
	-	D	관훈동	198-20	172.9	-	
	-	D	관훈동	198-27	145.8	-	-
	-	D	관훈동	198-30	68.4	-	기 공동건축
	-	D	관훈동	198-34	95.5	-	
	-	D	관훈동	198-35	72.1	-	
	-	D	관훈동	198-36	184.0	-	
	-	O1	견지동	65-1	1,092.9	-	-
	-	O1	견지동	68-5	1,055.9	-	-
A3	1	M	관훈동	37	185.5	239.9	획지선 지정 (기 공동건축) / 과소필지 (37-1)
			관훈동	37-1	54.4		
	2	M	관훈동	71	53.3	56.2	획지선 지정 (기 공동건축) / 과소필지 (71, 71-1)
			관훈동	71-1	2.9		
	3	M	관훈동	72	241.7	297.5	획지선 지정 (기 공동건축) / 과소필지 (72-1)
			관훈동	72-1	55.8		
	4	M	관훈동	73-1	69.9	104.8	획지선 지정 (기 공동건축) / 과소필지 (73-1, 73-3)
			관훈동	73-3	34.9		
	5	M	관훈동	73-2	23.3	53.9	획지선 지정 (기 공동건축) / 과소필지 (73-2, 73-4)
			관훈동	73-4	30.6		
	6	M	관훈동	74	139.4	205.0	획지선 지정 (기 공동건축) / 과소필지 (74-1)
			관훈동	74-1	65.6		
	7	M	관훈동	100-5	229.1	229.1	획지선 지정
	8	M	관훈동	103	89.0	89.0	획지선 지정
	9	M	관훈동	105	100.4	100.4	획지선 지정

가구번호	획지번호	구역	위치		면적(㎡)		비 고
			동명	지번	필지	획지	
A3	10	M	관훈동	118-36	62.8	62.8	획지선 지정 / 과소필지
	11	M	관훈동	119	159.6	159.6	획지선 지정
	12	M	관훈동	120	76.0	191.3	획지선 지정 (기 공동건축)
			관훈동	121	115.3		
	13	M	관훈동	123-4	207.3	207.3	획지선 지정
	14	I	경운동	66-7	806.6	806.6	획지선 지정 / 추후 공공보행통로 조성사업에 따라 변경 가능
	15	I	관훈동	30-1	1,170.5	1,263.1	획지선 지정(기 공동건축)
			관훈동	84-8	92.6		
	16	I	관훈동	30-11	120.0	120.0	획지선 지정
	17	I	관훈동	30-15	84.6	84.6	획지선 지정
	18	I	관훈동	30-16	86.0	93.0	획지선 지정 / 과소필지(45-1)
			관훈동	45-1	7.0		
	19	I	관훈동	32	109.0	109.0	획지선 지정
	20	I	관훈동	32-1	3.4	278.7	획지선 지정(기 공동건축)
			관훈동	44	275.3		
	21	I	관훈동	42-2	44.0	44.0	획지선 지정 / 과소필지
	22	I	관훈동	55-1	203.4	203.4	획지선 지정
	23	I	관훈동	56-1	135.5	135.5	획지선 지정
	24	I	관훈동	56-2	92.6	92.6	획지선 지정
	25	I	관훈동	57	102.5	102.5	획지선 지정
	26	I	관훈동	58	72.7	72.7	획지선 지정 / 과소필지
	27	I	관훈동	59	142.1	142.1	획지선 지정
	28	I	관훈동	60	59.5	59.5	획지선 지정 / 과소필지
	29	I	관훈동	61	86.0	86.0	획지선 지정
	30	I	관훈동	62	128.9	128.9	획지선 지정
	31	I	관훈동	64	360.3	360.3	획지선 지정
	32	I	관훈동	65	36.4	36.4	획지선 지정 / 과소필지
	33	I	관훈동	66	39.7	39.7	획지선 지정 / 과소필지
	34	I	관훈동	67	112.4	112.4	획지선 지정
	35	I	관훈동	68	181.8	181.8	획지선 지정
	36	I	관훈동	70	64.6	69.4	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(70, 70-1)
			관훈동	70-1	4.8		
	37	I	관훈동	75	97.8	99.2	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(75-2)
			관훈동	75-2	1.4		
	38	I	관훈동	76	92.6	92.6	획지선 지정
	39	I	관훈동	77-1	26.4	59.5	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(77-1, 78-1)
			관훈동	78-1	33.1		
	40	I	관훈동	77-3	59.5	64.5	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(77-3, 78-4)
			관훈동	78-4	5.0		
	41	I	관훈동	78-2	106.1	106.1	획지선 지정
	42	I	관훈동	78-5	56.2	56.2	획지선 지정 / 과소필지
	43	I	관훈동	79	109.1	109.1	획지선 지정
	44	I	관훈동	83	56.2	56.2	획지선 지정 / 과소필지
	45	I	관훈동	83-2	105.8	105.8	획지선 지정
	46	I	관훈동	84-2	261.2	261.2	획지선 지정
	47	I	관훈동	84-3	255.5	255.5	획지선 지정
	48	I	관훈동	84-4	284.3	284.3	획지선 지정 / 추후 공공보행통로 조성사업에 따라 변경 가능
	49	I	관훈동	84-5	240.3	240.3	획지선 지정
	50	I	관훈동	84-6	111.4	111.4	획지선 지정 / 추후 공공보행통로 조성사업에 따라 변경 가능

가구번호	획지번호	구역	위치		면적(㎡)		비 고
			동명	지번	필지	획지	
A3	51	I	관훈동	84-7	199.3	199.3	획지선 지정
	52	I	관훈동	84-9	152.4	152.4	획지선 지정
	53	I	관훈동	84-10	200.7	200.7	획지선 지정
	54	I	관훈동	84-11	214.9	214.9	획지선 지정
	55	I	관훈동	84-12	148.8	148.8	획지선 지정
	56	I	관훈동	84-13	221.5	221.5	획지선 지정
	57	I	관훈동	84-14	155.4	155.4	획지선 지정
	58	I	관훈동	84-16	336.2	336.2	획지선 지정
	59	I	관훈동	84-17	158.7	158.7	획지선 지정
	60, 67	I	관훈동	84-18	138.8	229.0	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(87-1) [종로구고시제2024-111호]
		I	관훈동	87	72.7		
		I	관훈동	87-1	17.5		
	61	I	관훈동	84-20	109.1	109.1	획지선 지정
	62	I	관훈동	84-21	159.7	159.7	획지선 지정
	63	I	관훈동	84-22	114.7	114.7	획지선 지정
	64	I	관훈동	84-23	129.9	129.9	획지선 지정
	65	I	관훈동	84-24	86.0	86.0	획지선 지정
	66	I	관훈동	86	214.9	214.9	획지선 지정
	68	I	관훈동	88	135.5	206.9	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(88-1)
			관훈동	88-1	71.4		
	69	I	관훈동	89	89.3	89.3	획지선 지정
	70	I	관훈동	90	92.6	92.6	획지선 지정
	71	I	관훈동	91	36.4	261.2	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(91)
			관훈동	92	224.8		
	72	I	관훈동	95	99.2	132.3	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(96)
			관훈동	96	33.1		
	73	I	관훈동	97	43	138.9	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(97)
			관훈동	98	95.9		
	74	I	관훈동	99	76.0	76.0	획지선 지정 / 과소필지
	75	I	관훈동	100-1	36.4	185.2	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(100-1)
			관훈동	100-3	148.8		
	76	I	관훈동	100-2	162.9	163.6	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(100-10)
			관훈동	100-10	0.7		
	77	I	관훈동	100-4	158.5	165.3	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(100-9)
			관훈동	100-9	6.8		
	78	I	관훈동	100-6	150.0	160.7	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(100-8)
			관훈동	100-8	10.7		
	79	I	관훈동	106	284.3	284.3	획지선 지정
	80	I	관훈동	107-1	181.8	181.8	획지선 지정 / 추후 공공보행통로 조성사업에 따라 변경 가능
	81	I	관훈동	107-2	79.3	79.3	획지선 지정 / 과소필지
	82	I	관훈동	108	178.5	178.5	획지선 지정
	83	I	관훈동	109-1	113.4	113.4	획지선 지정
	84	I	관훈동	109-2	71.8	71.8	획지선 지정 / 과소필지
	85	I	관훈동	110	102.5	102.5	획지선 지정
	86	I	관훈동	118-2	277.6	277.6	획지선 지정
	87	I	관훈동	118-6	86.0	162.0	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지 (118-7)
			관훈동	118-7	76.0		
	88	I	관훈동	118-13	33.1	102.5	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(118-13, 118-15)
			관훈동	118-15	69.4		
	89	I	관훈동	118-16	76.0	76.0	획지선 지정 / 과소필지
	90	I	관훈동	118-17	72.7	72.7	획지선 지정 / 과소필지

가구번호	획지번호	구역	위치		면적(㎡)		비 고
			동명	지번	필지	획지	
	91	I	관훈동	118-18	72.7	72.7	획지선 지정 / 과소필지
	92	I	관훈동	118-19	69.4	69.4	획지선 지정 / 과소필지
	93	I	관훈동	118-20	66.1	66.1	획지선 지정 / 과소필지
	94	I	관훈동	118-21	33.1	33.1	획지선 지정 / 과소필지
	95	I	관훈동	118-22	43.0	43.0	획지선 지정 / 과소필지
	96	I	관훈동	118-23	109.1	109.1	획지선 지정
	97	I	관훈동	118-25	79.3	79.3	획지선 지정 / 과소필지
	98	I	관훈동	118-26	95.9	95.9	획지선 지정
	99	I	관훈동	118-27	99.2	99.2	획지선 지정
	100	I	관훈동	118-28	122.3	122.3	획지선 지정
	101	I	관훈동	118-29	39.7	39.7	획지선 지정 / 과소필지
	102	I	관훈동	118-31	112.4	112.4	획지선 지정
	103	I	관훈동	118-32	119.0	119.0	획지선 지정
	104	I	관훈동	118-33	119.0	119.0	획지선 지정
	105	I	관훈동	118-34	112.4	112.4	획지선 지정
	106	I	관훈동	118-35	59.5	59.5	획지선 지정 / 과소필지
	-	S1	경운동	66-2	29.8	-	-
	-	S1	경운동	66-3	122.3	-	-
	-	S1	경운동	66-4	112.4	-	-
	-	S1	경운동	66-5	59.1	-	-
	-	S1	경운동	66-11	152.1	-	-
	-	S1	경운동	67	74.7	-	-
	-	S1	경운동	68-1	92.6	-	-
	-	S1	경운동	68-2	59.8	-	-
	-	S1	관훈동	30-8	192.6	-	-
A3	-	S1	관훈동	30-9	150.7	-	기 공동건축
	-	S1	관훈동	30-31	13.9	-	
	-	S1	관훈동	30-10	152.7	-	-
	-	S1	관훈동	30-12	128.9	-	-
	-	S1	관훈동	31	69.4	-	기 공동건축
	-	S1	관훈동	33	138.8	-	[서울특별시종로구고시 제2005-30호(2005.6)]
	-	O1	경운동	62-9	4.5	-	
	-	O1	경운동	63-1	12.9	-	
	-	O1	경운동	63-13	36.4	-	기 공동건축
	-	O1	경운동	69	165.3	-	
	-	O1	경운동	70	261.2	-	
	-	O1	경운동	71-4	759.3	-	
	-	O1	경운동	74	313.7	-	-
	-	O1	경운동	96-15	145.8	-	기 공동건축[서울특별시종로구고시 제2005-30호(2005.6)]
	-	O1	경운동	91-1	816.9	-	-
	-	O1	경운동	96-18	497.0	-	
	-	O1	경운동	96-24	46.3	-	기 공동건축
	-	O1	경운동	96-27	4.6	-	
	-	O1	경운동	96-21	185.8	-	-
	-	O1	관훈동	117-2	405.0	-	-
	-	O1	관훈동	126-2	103.5	-	기 공동건축
	-	O1	관훈동	127-2	26.4	-	
	-	O2	경운동	85	1,144.8	-	기 공동건축
	-	O2	경운동	88	4,018.8	-	
	-	O2	경운동	88-2	9.9	-	

가구번호	획지번호	구역	위치		면적(㎡)		비 고
			동명	지번	필지	획지	
A3	-	O2	경운동	90-3	3,209.1	-	기 공동건축
	-	O1	경운동	90-19	11.4	-	
	-	O2	경운동	91-6	72.0	-	
	107	특별	경운동	89-4	5,586.5	5,923.8	획지선 지정 (특별계획구역 고함부지)
			관훈동	85	337.3		
	108	특별	관훈동	38	1503.2	1,503.2	획지선 지정 (특별계획구역 쌈지[(구)영빈가든부지])
	109	특별	관훈동	112-4	1,707.1	1,707.1	획지선 지정 (특별계획구역 덕성학원부지)
A4	1	M	관훈동	6	74.9	119	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(6, 6-1)
			관훈동	6-1	44.1		
	2	M	관훈동	7	97.9	132.2	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(7-2)
			관훈동	7-2	34.3		
	3	M	관훈동	8-2	55.1	113.4	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(8-2, 8-4, 8-5)
			관훈동	8-4	6.6		
			관훈동	8-5	51.7		
	4	M	관훈동	16	121.3	230.4	획지선 지정(기 공동건축)
			관훈동	16-1	109.1		
	5	M	관훈동	21	624.2	677.3	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(21-5)
			관훈동	21-5	53.1		
	6	M	관훈동	17	57.3	218.2	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(17, 17-1, 18, 18-1)
			관훈동	17-1	41.9		
			관훈동	18	68.6		
			관훈동	18-1	50.4		
	7	M	관훈동	23	281.0	289.9	획지선 지정 / 과소필지(26-2)
			관훈동	26-2	8.9		
	8	M	관훈동	26-1	10.9	114.0	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(26-1, 27-6, 27-7)
			관훈동	27-6	78.0		
			관훈동	27-7	25.1		
	9	M	관훈동	27-3	86.9	216.3	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(27-4, 27-5)
			관훈동	27-4	59.3		
			관훈동	27-5	70.1		
	10	M	인사동	1-1	101.3	208.2	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(1-2, 1-3, 1-4, 1-5)
			인사동	1-2	47.9		
			인사동	1-3	17.2		
			인사동	1-4	23.8		
			인사동	1-5	18.0		
	11	M	인사동	8-3	52.9	247.9	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(8-3)
			인사동	9	195.0		
	12	M	인사동	10	72.7	72.7	획지선 지정 / 과소필지
	13	M	인사동	11	62.8	62.8	획지선 지정 / 과소필지
	14	M	인사동	12	55.9	55.9	획지선 지정 / 과소필지
	15	M	인사동	14-1	115.7	115.7	획지선 지정
	16	M	인사동	14-4	82.6	82.6	획지선 지정
	17	I	관훈동	1	394.1	394.1	획지선 지정
	18	I	관훈동	2-1	145.5	145.5	획지선 지정 / 추후 공공보행통로 조성사업에 따라 변경 가능
	19	I	관훈동	2-2	274.4	274.4	획지선 지정
	20	I	관훈동	2-3	158.7	158.7	획지선 지정
	21	I	관훈동	4-2	204.0	204.0	획지선 지정
	22	I	관훈동	5	185.1	185.1	획지선 지정
	23	I	관훈동	10	238.0	238.0	획지선 지정
	24	I	관훈동	11	72.7	72.7	획지선 지정 / 과소필지
	25	I	관훈동	12-1	12.2	114.7	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(12-1)
			관훈동	15-2	102.5		

가구번호	획지번호	구역	위치		면적(㎡)		비 고
			동명	지번	필지	획지	
	26	I	관훈동	12-2	123.3	123.3	획지선 지정
	27	I	관훈동	13-1	29.4	250.9	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(13-1, 14-1)
			관훈동	14	211.6		
			관훈동	14-1	9.9		
	28	I	관훈동	13-2	145.8	145.8	획지선 지정
	29	I	관훈동	15-1	112.4	168.6	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(29-22)
			관훈동	29-22	56.2		
	30	I	관훈동	15-3	128.9	128.9	획지선 지정
	31	I	관훈동	19	105.8	105.8	획지선 지정
	32	I	관훈동	29	94.9	94.9	획지선 지정
	33	I	관훈동	29-2	84.0	84.0	획지선 지정
	34	I	관훈동	29-3	85.0	85.0	획지선 지정
	35	I	관훈동	29-4	79.7	79.7	획지선 지정 / 과소필지
	36	I	관훈동	29-5	75.0	75.0	획지선 지정 / 과소필지
	37	I	관훈동	29-7	73.1	73.1	획지선 지정 / 과소필지
	38	I	관훈동	29-8	73.1	73.1	획지선 지정 / 과소필지
	39	I	관훈동	29-9	79.7	79.7	획지선 지정 / 과소필지
	40	I	관훈동	29-10	93.9	93.9	획지선 지정
	41	I	관훈동	29-12	68.1	68.1	획지선 지정 / 과소필지
	42	I	관훈동	29-13	71.7	71.7	획지선 지정 / 과소필지
	43	I	관훈동	29-14	76.4	76.4	획지선 지정 / 과소필지
	44	I	관훈동	29-16	69.8	69.8	획지선 지정 / 과소필지
	45	I	관훈동	29-17	66.1	66.1	획지선 지정 / 과소필지
	46	I	관훈동	29-18	44.0	44.0	획지선 지정 / 과소필지
	47	I	관훈동	29-19	49.6	49.6	획지선 지정 / 과소필지
A4	48	I	관훈동	29-20	56.2	56.2	획지선 지정 / 과소필지
	49	I	관훈동	29-21	109.4	109.4	획지선 지정
	50	I	인사동	2	92.6	92.6	획지선 지정
	51	I	인사동	3	103.2	103.2	획지선 지정
	52	I	인사동	4	147.1	147.1	획지선 지정
	53	I	인사동	5	175.2	175.2	획지선 지정
	54	I	인사동	7	185.1	185.1	획지선 지정
	55	I	인사동	8-1	66.1	66.1	획지선 지정 / 과소필지
	56	I	인사동	8-2	39.7	39.7	획지선 지정 / 과소필지
	57	I	인사동	8-4	66.1	66.1	획지선 지정 / 과소필지
	58	I	인사동	8-6	69.4	69.4	획지선 지정 / 과소필지
	59	I	인사동	8-7	155.4	155.4	획지선 지정
	60	I	인사동	8-8	99.2	99.2	획지선 지정
	-	S1	경운동	64-6	215.2	-	-
	-	S1	경운동	64-10	26.4	-	-
	-	S1	경운동	64-12	24	-	기 공동건축
	-	S1	경운동	64-13	42.3	-	
	-	S1	경운동	64-14	35.8	-	
	-	S1	경운동	64-15	43.2	-	기 공동건축
	-	S1	경운동	64-16	51.4	-	
	-	S1	관훈동	27-1	38.7	-	-
	-	S1	관훈동	29-23	313.3	-	-
	-	S1	관훈동	30-3	56.7	-	-
	-	S1	관훈동	30-4	56.5	-	-
	-	S1	관훈동	30-7	81.6	-	-
	-	S1	관훈동	30-13	175.6	-	-
	-	S1	관훈동	30-27	169.9	-	-

가구번호	획지번호	구역	위치		면적(㎡)		비 고
			동명	지번	필지	획지	
A4	-	01	경운동	63-4	244.6	-	기 공동건축
	-	01	경운동	63-7	431.9	-	기 공동건축
	-	01	경운동	63-9	109.1	-	-
	-	01	경운동	63-10	125.6	-	-
	61	특별	경운동	46-4	3.4	5,146.3	획지선 지정 (특별계획구역 건국대학교부지)
			경운동	46-5	24.1		
			경운동	47-1	2,055.9		
			경운동	47-2	36.7		
			경운동	47-3	1.0		
			경운동	47-4	178.5		
			경운동	47-5	0.7		
			경운동	47-6	13.2		
			경운동	47-8	13.9		
			경운동	47-9	121.7		
			경운동	47-17	396.4		
			관훈동	1-4	80.7		
			낙원동	280	1,591.7		
			낙원동	280-4	628.4		

▌획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경)조서

획지번호	구역	위치		면적(㎡)		비고
		동명	지번	필지	획지	
1	I	관훈동	1	394.1	394.1	획지선 지정
2	I	관훈동	2-1	145.5	145.5	획지선 지정
3	I	관훈동	2-2	274.4	274.4	획지선 지정
4	I	관훈동	2-3	158.7	158.7	획지선 지정
5	I	관훈동	4-2	204.0	204.0	획지선 지정
6	I	관훈동	5	185.1	185.1	획지선 지정
7	I	관훈동	10	238.0	238.0	획지선 지정
8	I	관훈동	11	72.7	72.7	획지선 지정
9	I	관훈동	12-1	12.2	114.7	획지선 지정 / 과소필지(12-1)
		관훈동	15-2	102.5		
10	I	관훈동	12-2	123.3	123.3	획지선 지정
11	I	관훈동	13-1	29.4	250.9	획지선 지정 / 과소필지(13-1,14-1)
		관훈동	14	211.6		
		관훈동	14-1	9.9		
12	I	관훈동	13-2	145.8	145.8	획지선 지정
13	I	관훈동	15-1	112.4	168.6	획지선 지정(기 공동건축)
		관훈동	29-22	56.2		
14	I	관훈동	15-3	128.9	128.9	획지선 지정
15	I	관훈동	19	105.8	105.8	획지선 지정
16	I	관훈동	29	94.9	94.9	획지선 지정
17	I	관훈동	29-2	84.0	84.0	획지선 지정
18	I	관훈동	29-4	79.7	79.7	획지선 지정
19	I	관훈동	29-5	75.0	75.0	획지선 지정
20	I	관훈동	29-7	73.1	73.1	획지선 지정
21	I	관훈동	29-8	73.1	73.1	획지선 지정
22	I	관훈동	29-9	79.7	79.7	획지선 지정
23	I	관훈동	29-10	93.9	93.9	획지선 지정
24	I	관훈동	29-12	68.1	68.1	획지선 지정

획지 번호	구역	위치		면적(㎡)		비고
		동명	지번	필지	획지	
25	I	관훈동	29-13	71.7	71.7	획지선 지정
26	I	관훈동	29-14	76.4	76.4	획지선 지정
27	I	관훈동	29-16	69.8	69.8	획지선 지정
28	I	관훈동	29-17	66.1	66.1	획지선 지정
29	I	관훈동	29-18	44.0	44.0	획지선 지정
30	I	관훈동	29-19	49.6	49.6	획지선 지정
31	I	관훈동	29-20	56.2	56.2	획지선 지정
32	I	관훈동	29-21	109.4	109.4	획지선 지정
33	I	관훈동	30-11	120.0	120.0	획지선 지정
34	I	관훈동	30-15	84.6	84.6	획지선 지정
35	I	관훈동	30-16	86.0	92.6	획지선 지정 / 과소필지(45-1)
		관훈동	45-1	6.6		
36	I	관훈동	32	109.0	109.0	획지선 지정
37	I	관훈동	32-1	3.4	278.7	획지선 지정(기 공동건축)
		관훈동	44	275.3		
38	I	관훈동	42-2	44.0	44.0	획지선 지정
39	I	관훈동	55-1	203.4	203.4	획지선 지정
40	I	관훈동	56-1	135.5	135.5	획지선 지정
41	I	관훈동	56-2	92.6	92.6	획지선 지정
42	I	관훈동	58	72.7	72.7	획지선 지정
43	I	관훈동	59	142.1	142.1	획지선 지정
44	I	관훈동	60	59.5	59.5	획지선 지정
45	I	관훈동	61	86.0	86.0	획지선 지정
46	I	관훈동	62	128.9	128.9	획지선 지정
47	I	관훈동	64	360.3	360.3	획지선 지정
48	I	관훈동	65	36.4	36.4	획지선 지정
49	I	관훈동	66	39.7	39.7	획지선 지정
50	I	관훈동	67	112.4	112.4	획지선 지정
51	I	관훈동	68	181.8	181.8	획지선 지정
52	I	관훈동	75	97.8	99.2	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(75-2)
		관훈동	75-2	1.4		
53	I	관훈동	76	92.6	92.6	획지선 지정
54	I	관훈동	77-1	59.5	59.5	획지선 지정
55	I	관훈동	77-3	59.5	64.5	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(78-4)
		관훈동	78-4	5.0		
56	I	관훈동	78-2	106.1	106.1	획지선 지정
57	I	관훈동	78-5	56.2	56.2	획지선 지정
58	I	관훈동	79	109.1	109.1	획지선 지정
59	I	관훈동	83	56.2	56.2	획지선 지정
60	I	관훈동	83-2	105.8	105.8	획지선 지정
61	I	관훈동	84-2	261.2	261.2	획지선 지정
62	I	관훈동	84-3	255.5	255.5	획지선 지정
63	I	관훈동	84-4	284.3	284.3	획지선 지정
64	I	관훈동	84-5	240.3	240.3	획지선 지정
65	I	관훈동	84-6	111.4	111.4	획지선 지정
66	I	관훈동	84-10	200.7	200.7	획지선 지정
67	I	관훈동	84-11	214.9	214.9	획지선 지정
68	I	관훈동	84-12	148.8	148.8	획지선 지정
69	I	관훈동	84-13	221.5	221.5	획지선 지정
70	I	관훈동	84-14	155.4	155.4	획지선 지정
71	I	관훈동	84-16	336.2	336.2	획지선 지정
72	I	관훈동	84-17	158.7	158.7	획지선 지정

획지 번호	구역	위치		면적(㎡)		비고
		동명	지번	필지	획지	
73	I	관훈동	84-18	138.8	229.0	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(87-1) [종로구고시제2024-111호]
		관훈동	87	72.7		
		관훈동	87-1	17.5		
74	I	관훈동	84-20	109.1	109.1	획지선 지정
75	I	관훈동	84-21	159.7	159.7	획지선 지정
76	I	관훈동	84-22	114.7	114.7	획지선 지정
77	I	관훈동	84-23	129.9	129.9	획지선 지정
78	I	관훈동	84-24	86.0	86.0	획지선 지정
79	I	관훈동	86	214.9	214.9	획지선 지정
80	I	관훈동	88	135.5	206.9	획지선 지정(기 공동건축)
		관훈동	88-1	71.4		
81	I	관훈동	89	89.3	89.3	획지선 지정
82	I	관훈동	90	92.6	92.6	획지선 지정
83	I	관훈동	91	36.4	261.2	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(91)
		관훈동	92	224.8		
84	I	관훈동	95	132.3	132.3	획지선 지정
85	I	관훈동	97	43.0	138.9	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(97)
		관훈동	98	95.9		
86	I	관훈동	99	76.0	76.0	획지선 지정
87	I	관훈동	100-1	36.4	185.2	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(100-1)
		관훈동	100-3	148.8		
88	I	관훈동	100-2	162.9	163.6	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(100-10)
		관훈동	100-10	0.7		
89	I	관훈동	100-4	158.5	165.3	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(100-9)
		관훈동	100-9	6.8		
90	I	관훈동	100-6	150.0	160.7	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(100-8)
		관훈동	100-8	10.7		
91	I	관훈동	106	284.3	284.3	획지선 지정
92	I	관훈동	107-1	181.8	181.8	획지선 지정
93	I	관훈동	107-2	79.3	79.3	획지선 지정
94	I	관훈동	108	178.5	178.5	획지선 지정
95	I	관훈동	109-1	113.4	113.4	획지선 지정
96	I	관훈동	109-2	71.8	71.8	획지선 지정
97	I	관훈동	118-2	277.6	277.6	획지선 지정
98	I	관훈동	118-6	86.0	162.0	획지선 지정(기 공동건축)
		관훈동	118-7	76.0		
99	I	관훈동	118-13	33.1	102.5	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(118-13)
		관훈동	118-15	69.4		
100	I	관훈동	118-16	76.0	76.0	획지선 지정
101	I	관훈동	118-17	72.7	72.7	획지선 지정
102	I	관훈동	118-18	72.7	72.7	획지선 지정
103	I	관훈동	118-19	69.4	69.4	획지선 지정
104	I	관훈동	118-20	66.1	66.1	획지선 지정
105	I	관훈동	118-21	33.1	33.1	획지선 지정
106	I	관훈동	118-22	43.0	43.0	획지선 지정
107	I	관훈동	118-23	109.1	109.1	획지선 지정
108	I	관훈동	118-25	79.3	79.3	획지선 지정
109	I	관훈동	118-26	95.9	95.9	획지선 지정
110	I	관훈동	118-27	99.2	99.2	획지선 지정
111	I	관훈동	118-28	122.3	122.3	획지선 지정
112	I	관훈동	118-29	39.7	39.7	획지선 지정
113	I	관훈동	118-31	112.4	112.4	획지선 지정
114	I	관훈동	118-32	119.0	119.0	획지선 지정

획지 번호	구역	위치		면적(㎡)		비고
		동명	지번	필지	획지	
115	I	관훈동	118-33	119.0	119.0	획지선 지정
116	I	관훈동	118-34	112.4	112.4	획지선 지정
117	I	관훈동	118-35	59.5	59.5	획지선 지정
118	I	관훈동	164	66.1	70.4	획지선 지정 / 과소필지(169-5)
		관훈동	169-5	4.3		
119	I	관훈동	165	82.6	82.6	획지선 지정
120	I	관훈동	166	99.2	99.2	획지선 지정
121	I	관훈동	172	99.2	99.2	획지선 지정
122	I	관훈동	173	59.5	82.6	획지선 지정 (기 공동건축) / 과소필지 (174)
		관훈동	174	23.1		
123	I	관훈동	182-1	99.2	99.2	획지선 지정
124	I	경운동	66-7	806.6	806.6	획지선 지정
125	I	인사동	2	92.6	92.6	획지선 지정
126	I	인사동	3	103.2	103.2	획지선 지정
127	I	인사동	4	147.1	147.1	획지선 지정
128	I	인사동	5	175.2	175.2	획지선 지정
129	I	인사동	7	185.1	185.1	획지선 지정
130	I	인사동	8-1	66.1	66.1	획지선 지정
131	I	인사동	8-2	39.7	39.7	획지선 지정
132	I	인사동	8-4	66.1	66.1	획지선 지정
133	I	인사동	8-6	69.4	69.4	획지선 지정
134	I	인사동	8-7	155.4	155.4	획지선 지정
135	I	인사동	8-8	99.2	99.2	획지선 지정
136	M	관훈동	6	74.9	119.0	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(6-1)
		관훈동	6-1	44.1		
137	M	관훈동	7	97.9	132.2	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(7-2)
		관훈동	7-2	34.3		
138	M	관훈동	8-2	55.1	113.4	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(8-4)
		관훈동	8-4	6.6		
		관훈동	8-5	51.7		
139	M	관훈동	16	230.4	230.4	획지선 지정
140	M	관훈동	17	57.3	218.2	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(17-1)
		관훈동	17-1	41.9		
		관훈동	18	68.6		
		관훈동	18-1	50.4		
141	M	관훈동	21	624.2	677.3	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(21-5)
		관훈동	21-5	53.1		
142	M	관훈동	23	281.0	289.9	획지선 지정 / 과소필지(26-2)
		관훈동	26-2	8.9		
143	M	관훈동	26-1	10.9	114.0	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(26-1, 27-7)
		관훈동	27-6	78.0		
		관훈동	27-7	25.1		
144	M	관훈동	27-3	86.9	216.3	획지선 지정(기 공동건축)
		관훈동	27-4	59.3		
		관훈동	27-5	70.1		
145	M	관훈동	37	185.5	239.9	획지선 지정 (기 공동건축)
		관훈동	37-1	54.4		
146	M	관훈동	70	64.6	69.4	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(70-1)
		관훈동	70-1	4.8		
147	M	관훈동	71	53.3	56.2	획지선 지정 (기 공동건축) / 과소필지 (71-1)
		관훈동	71-1	2.9		
148	M	관훈동	72	241.7	297.5	획지선 지정 (기 공동건축)
		관훈동	72-1	55.8		

획지 번호	구역	위치		면적(㎡)		비고
		동명	지번	필지	획지	
149	M	관훈동	73-1	69.9	158.7	획지선 지정 (기 공동건축) /과소필지(73-3,73-2,73-4)
		관훈동	73-2	23.3		
		관훈동	73-3	34.9		
		관훈동	73-4	30.6		
150	M	관훈동	74	139.4	205.0	획지선 지정 (기 공동건축)
		관훈동	74-1	65.6		
151	M	관훈동	100-5	229.1	229.1	획지선 지정
152	M	관훈동	103	89.0	89.0	획지선 지정
153	M	관훈동	105	100.4	100.4	획지선 지정
154	M	관훈동	118-36	62.8	62.8	획지선 지정
155	M	관훈동	119	159.6	159.6	획지선 지정
156	M	관훈동	120	76.0	191.3	획지선 지정 (기 공동건축)
		관훈동	121	115.3		
157	M	관훈동	123-4	207.3	207.3	획지선 지정
158	M	관훈동	144	142.8	142.8	획지선 지정
159	M	관훈동	145	124.6	124.6	획지선 지정
160	M	관훈동	145-7	9.1	88.4	획지선 지정 (기 공동건축) / 과소필지 (145-7)
		관훈동	146-1	79.3		
161	M	관훈동	146-2	99.2	99.2	획지선 지정
162	M	관훈동	147	53.9	53.9	획지선 지정
163	M	관훈동	155-1	24.0	226.4	획지선 지정 (기 공동건축)/ 과소필지(필지전체)
		관훈동	155-5	11.7		
		관훈동	155-6	11.7		
		관훈동	155-7	12.5		
		관훈동	155-8	22.0		
		관훈동	155-9	13.8		
		관훈동	155-10	14.3		
		관훈동	155-11	15.1		
		관훈동	155-12	44.8		
		관훈동	155-14	6.0		
		관훈동	155-15	7.6		
		관훈동	155-16	7.9		
		관훈동	155-18	11.2		
		관훈동	155-19	10.6		
		관훈동	155-20	13.2		
164	M	관훈동	168	211.5	211.5	획지선 지정
165	M	관훈동	170	228.1	228.1	획지선 지정
166	M	관훈동	185	125.6	125.6	획지선 지정
167	M	관훈동	186	74.0	74.0	획지선 지정
168	M	관훈동	187	127.1	127.1	획지선 지정
169	M	관훈동	188	704.3	714.4	획지선 지정 (기 공동건축)/과소필지 (191-1,192-34)
		관훈동	191-1	7.8		
		관훈동	192-34	2.3		
170	M	관훈동	189	82.6	82.6	획지선 지정
171	M	관훈동	192-1	153.7	153.7	획지선 지정
172	M	관훈동	192-13	254.5	254.5	획지선 지정
173	M	관훈동	192-14	115.7	115.7	획지선 지정
174	M	관훈동	192-35	89.9	89.9	획지선 지정
175	M	관훈동	196-3	64.5	64.5	획지선 지정
176	M	관훈동	196-5	169.6	169.6	획지선 지정
177	M	관훈동	196-6	172.2	172.2	획지선 지정
178	M	관훈동	197-1	178.5	178.5	획지선 지정
179	M	관훈동	197-4	336.4	336.4	획지선 지정

획지 번호	구역	위치		면적(㎡)		비고
		동명	지번	필지	획지	
180	M	관훈동	197-24	193.7	193.7	획지선 지정
181	M	관훈동	198-10	132.8	161.9	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(187-3)
		인사동	187-3	29.1		
182	M	관훈동	198-31	109.8	431.5	획지선 지정(기 공동건축)
		관훈동	198-32	125.3		
		관훈동	198-33	196.4		
183	M	인사동	1-1	101.3	208.2	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지(1-2,1-3,1-4,1-5)
		인사동	1-2	47.9		
		인사동	1-3	17.2		
		인사동	1-4	23.8		
		인사동	1-5	18.0		
184	M	인사동	8-3	52.9	52.9	획지선 지정
185	M	인사동	9	195.0	195.0	획지선 지정
186	M	인사동	10	72.7	72.7	획지선 지정
187	M	인사동	11	62.8	62.8	획지선 지정
188	M	인사동	12	55.9	55.9	획지선 지정
189	M	인사동	14-1	115.7	115.7	획지선 지정
190	M	인사동	14-4	82.6	82.6	획지선 지정
191	M	인사동	181-1	63.1	63.1	획지선 지정
192	M	인사동	182-1	61.5	61.5	획지선 지정
193	M	인사동	182-2	4.6	83.9	획지선 지정(기 공동건축) / 과소필지 (182-2)
		인사동	183	79.3		
194	M	인사동	183-4	376.9	376.9	획지선 지정
195	M	인사동	184	320.6	320.6	획지선 지정
196	M	인사동	186	103.1	103.1	획지선 지정
197	I	관훈동	29-3	85.0	582.9	획지선 지정 (도시계획시설해제지역)
		경운동	64-47	179.2		
		경운동	64-48	60.8		
		경운동	64-49	103.5		
		경운동	64-50	26.8		
		경운동	64-54	127.6		
198	S1	경운동	64-14	35.8	423.3	획지선 지정 (도시계획시설해제지역)
		경운동	64-17	299.2		
		경운동	64-18	25.8		
		경운동	64-19	62.5		
199	D	관훈동	198-8	388.3	787.1	획지선 지정(도시계획시설 해제지역)
		관훈동	198-9	62.8		
		관훈동	198-49	5.1		
		견지동	118-1	92.4		
		견지동	118-2	87.1		
		견지동	119-1	81.0		
		견지동	119-4	70.4		
200	D	관훈동	198-37	105.9	2,356.0	획지선 지정 (도시계획시설해제지역)
		관훈동	198-38	111.1		
		관훈동	198-42	1,723.3		
		관훈동	198-50	10.9		
		관훈동	198-52	27.0		
		견지동	88-7	76.7		
		견지동	120-1	152.7		
		견지동	120-8	9.0		
		인사동	194-26	76.5		
		인사동	194-35	63.7		

획지 번호	구역	위치		면적(㎡)		비고
		동명	지번	필지	획지	
201	03	견지동	69-3	25.8	1,812.6	획지선 지정(S&S 대규모 미개발지)
		견지동	69-6	28.3		
		견지동	88-2	18.8		
		견지동	90	122.3		
		견지동	91	176.2		
		견지동	92-1	443.0		
		견지동	101	79.3		
		견지동	102	191.7		
		견지동	103	69.4		
		견지동	104	79.3		
		견지동	105	135.5		
		견지동	106	99.2		
		견지동	107	343.8		
202	특별	관훈동	110	102.5	1,845.0	획지선 지정 (특별계획구역 덕성학원부지)
		관훈동	110-1	35.4		
		관훈동	112-4	1,707.1		
203	특별	관훈동	85	337.3	5,923.8	획지선 지정 (특별계획구역 고합부지)
		경운동	89-4	5,586.5		
204	특별	관훈동	1-4	80.7	5,146.3	획지선 지정 (특별계획구역 건국대학교부지)
		경운동	46-4	3.4		
		경운동	46-5	24.1		
		경운동	47-1	2,055.9		
		경운동	47-2	36.7		
		경운동	47-3	1.0		
		경운동	47-4	178.5		
		경운동	47-5	0.7		
		경운동	47-6	13.2		
		경운동	47-8	13.9		
		경운동	47-9	121.7		
		경운동	47-17	396.4		
		낙원동	280	1,591.7		
		낙원동	280-4	628.4		
205	특별	관훈동	154-1	1,216.5	5,855.0	획지선 지정 (특별계획구역 대성산업부지)
		관훈동	154-3	148.8		
		관훈동	155-2	2,075.2		
		관훈동	175	178.5		
		견지동	74-1	2,236.0		
206	특별	관훈동	38	1,503.2	1,503.2	획지선 지정 (쌈지[(구)영빈가든부지])
207	특별	관훈동	192-9	120.5	4,704.1	획지선 지정 (특별계획구역 대상부지)
		관훈동	192-18	3,897.4		
		관훈동	192-49	99.4		
		관훈동	198-3	0.7		
		견지동	85-6	586.1		
208	특별	관훈동	30-1	1,170.5	1,717.3	획지선 지정 (특별계획구역 경인미술관)
		관훈동	57	102.5		
		관훈동	84-7	199.3		
		관훈동	84-8	92.6		
		관훈동	84-9	152.4		

획지 번호	구역	위치		면적(㎡)		비고
		동명	지번	필지	획지	
209	특별	경운동	63-7	(29.6)	946.6	획지선 지정 (특별계획가능구역 동인사)
		경운동	64-20	89.9		
		경운동	64-21	27.8		
		경운동	64-22	86.6		
		경운동	64-23	40.0		
		경운동	64-24	52.2		
		경운동	64-25	44.3		
		경운동	64-27	26.8		
		경운동	64-28	18.8		
		경운동	64-29	15.5		
		경운동	64-30	27.8		
		경운동	64-31	21.2		
		경운동	64-32	33.4		
		경운동	64-33	40.0		
		경운동	64-34	68.8		
		경운동	64-36	34.4		
		경운동	64-37	16.5		
		경운동	64-38	17.5		
		경운동	64-39	21.2		
		경운동	64-40	64.5		
		경운동	64-41	35.7		
		경운동	64-42	18.8		
		경운동	64-43	29.1		
		경운동	64-44	31.1		
		경운동	64-45	14.2		
		경운동	64-46	15.5		
		경운동	64-59	25.4		

※ ( )는 획지 내 면적임.

▌공동개발(지정/권장)에 관한 결정 조서 (신설)

연번	구역	위치		면적(㎡)		비고
		동명	지번	필지	공동개발	
1	O1	경운동	96-18	497	547.9	공동개발 지정 / 동일소유, 과소필지 (96-24, 96-27)
		경운동	96-24	46.3		
		경운동	96-27	4.6		
2	O1	경운동	67-3	44.7	1,284.3	공동개발 지정 / 동일소유, 과소필지 (67-3)
		경운동	69	165.3		
		경운동	70	1,074.3		
3	S1	관훈동	27-1	38.7	45.6	공동개발 지정 / 과소필지
		관훈동	27-2	6.9		
4	S1	관훈동	30-3	56.7	120.3	공동개발 지정 / 동일소유, 과소필지 (30-5), 맹지(30-4)
		관훈동	30-4	56.5		
		관훈동	30-5	7.1		
5	S2	관훈동	192-46	99.2	104.6	공동개발 지정 / 동일소유, 과소필지 (192-52)
		관훈동	192-52	5.4		
6	O3	견지동	108	43	51.3	공동개발 지정 / 동일소유, 과소필지
		견지동	108-1	8.3		
7	O3	견지동	111	1,204.7	1,254.3	공동개발 지정, 보전건축물(농협) / 동일소유, 과소필지 (5-6)
		공평동	5-6	49.6		
8	O3	공평동	5	142.1	293.2	공동개발 지정, 보전건축물(동헌필방) / 동일소유, 과소필지(9-1)
		공평동	9	137.5		
		공평동	9-1	13.6		
9	O1	관훈동	126-2	103.5	129.9	공동개발 권장 / 과소필지(127-2)
		관훈동	127-2	26.4		
10	O2	경운동	90-3	3,209.1	3,292.5	공동개발 권장, 문화유산(구 통계국 청사) / 과소필지(90-19)
		경운동	90-19	11.4		
		경운동	91-6	72		
11	O1	경운동	49-2	(22.2)	464.2	공동개발 권장 / 과소필지(49-2, 62-2 62-4)
		경운동	62-2	0.7		
		경운동	62-4	9.4		
		경운동	63-7	431.9		
12	S1	경운동	66-2	29.8	181.9	공동개발 권장 / 과소필지(66-2)
		경운동	66-11	152.1		
13	S1	경운동	64-6	215.2	241.6	공동개발 권장 / 과소필지(64-10)
		경운동	64-10	26.4		
14	O3	견지동	68-3	113.4	122.7	공동개발 권장 / 과소필지(68-18)
		견지동	68-18	9.3		
15	O3	견지동	68-23	27.4	86.3	공동개발 권장 / 과소필지(68-23)
		견지동	68-24	58.9		
16	O3	견지동	95	64.8	342.5	공동개발 권장 / 간선가로 보행환경 및 가로경관 관리
		견지동	95-2	84.0		
		견지동	95-3	58.2		
		견지동	100	115.7		
		견지동	100-1	19.8		

※ ( )는 획지 내 면적임.

2. 건축물 용도에 관한 결정(변경) 조서

가. 허용(지정)용도 : 변경

▌지정용도 결정조서 (기정)

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

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

※ 동헌필방부지(공평동 5번지외2필지)의 경우 기정 기개발구역 U1 1층 지정용도, 2층 이상 지정용도(지하층 포함) 적용.

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

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

▌허용용도 결정(변경)조서

구분 (모체용지)	적용 구역	구분	「건축법」 시행령 [별표]에 따른 용도분류		세부용도	비고
허용 1	인사동길 및 태화관길 주변구역 (M)	1층	제1종 근린생활시설	가.일용품소매점(1,000㎡미만)	고미술, 필방/지업사, 공예품, 생활한복, 액자점, 서점, 불교용품	변경
			제2종 근린생활시설	바목 중 표구점	–	–
			문화 및 집회시설	라목(전시장) 중 미술관, 기념관, 박물관	–	–
		1층 외	단독주택		다른 용도가 복합된 주택, 한옥체험업	변경
			제1종 근린생활시설	가.일용품소매점(1,000㎡미만)	고미술, 필방/지업사, 공예품, 생활한복, 액자점, 불교용품, 기타문화용품, 서점	변경 정의수정
				나. 휴게음식점, 제과점 등 (300㎡미만)	한식집, 전통찻집, 한식제과점	정의수정
				자목 중 사무소, 출판사(30㎡미만)	문화관련(기획사무실, 출판사, 협회사무실, 기타 인사동내 입지한 문화업소의 관리사무실)	–
				바.공공업무 수행시설(1,000㎡미만)	지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 방송국, 보건소, 공공도서관, 건강보험공단 사무소 등	신설
				사.주민공동이용시설	마을회관, 마을공동작업소, 마을공동구판장, 공중화장실, 대피소, 지역아동센터 등	신설
			제2종 근린생활시설	바.표구점, 사진관	–	–
				자.일반음식점	한식집, 전통주점	정의수정
				아.휴게음식점, 제과점 등 (300㎡이상)	한식집, 전통찻집, 한식제과점	정의수정
				카.학원, 교습소, 직업훈련소 (500㎡미만)	문화관련(서예학원, 다도학원, 화실, 서당 등)	–
				하목 중 사무소, 출판사(500㎡미만)	문화관련(기획사무실, 출판사, 협회사무실, 기타 인사동내 입지한 문화업소의 관리사무실)	–
				가.공연장(500㎡미만)	전통공연장	–
			문화 및 집회시설	가.공연장	전통공연장	–
				라목(전시장) 중 미술관, 기념관, 박물관	–	–
			교육연구시설	바.도서관	–	신설
			노유자시설		–	신설

구분 (묵현상)	적용 구역	구분	「건축법」 시행령 [별표1]에 따른 용도분류		세부용도	비고
허용 2	소가로 구역 (S-1,2) 한옥 관리구역 (I)	전층	단독주택		다른 용도가 복합된 주택, 한옥체험업	변경
			제1종 근린생활시설	가.일용품소매점(1,000㎡미만)	고미술, 필방/지업사, 공예품, 생활한복, 액자점, 기타문화용품, 서점	변경
				나.휴게음식점, 제과점 등 (300㎡미만)	한식집, 전통찻집, 한식제과점	정의수정
				자목 중 사무소, 출판사(30㎡미만)	문화관련(기획사무실, 출판사, 협회사무실, 기타 인사동내 입지한 문화업소의 관리사무실)	–
				바.공공업무 수행시설(1,000㎡미만)	지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 방송국, 보건소, 공공도서관, 건강보험공단 사무소 등	신설
				사.주민공동이용시설	마을회관, 마을공동작업소, 마을공동구판장, 공중화장실, 대피소, 지역아동센터 등	신설
			제2종 근린생활시설	라.서점	–	신설
				바.표구점, 사진관	–	–
				자.일반음식점	한식집, 전통주점	정의수정
				아.휴게음식점, 제과점 등 (300㎡이상)	한식집, 전통찻집, 한식제과점	정의수정
				카.학원, 교습소, 직업훈련소 (500㎡미만)	문화관련(서예학원, 다도학원, 화실, 서당 등)	–
				하목 중 사무소, 출판사(500㎡미만)	문화관련(기획사무실, 출판사, 협회사무실, 기타 인사동내 입지한 문화업소의 관리사무실)	–
				가.공연장(500㎡미만)	전통공연장	–
			문화 및 집회시설	가.공연장	전통공연장	–
				라목(전시장) 중 미술관, 기념관, 박물관	–	–
			교육연구시설	바. 도서관	–	신설
			노유자시설		–	신설
			숙박시설	가목 중 일반숙박시설, 생활숙박시설	전통숙박시설	

※ 「국토계획법」 및 「도시계획조례」에서 정하는 용도지역지구에서 건축할 수 있는 건축물에 한하여 허용하며, 해당 법령 및 조례에서 도입 가능한 용도규정에도 불구하고, 부지별로 정한 허용용도(건축법상 용도 및 세부용도)에 한해서만 허용함.

※ 「건축법」, 「학교보건법」, 「청소년 보호법」, 『인사동 문화지구 관리계획』 등에 별도의 규정이 있는 경우 해당 기준을 따르며, 인사동 문화지구 내 대지는 『인사동 문화지구 관리계획』에서 금지하는 업종 및 시설을 불허함.

※ 구역별 허용용도에도 불구하고 지구단위계획구역 전체에서 「건축법」 시행령 [별표1]에 따른 3. 제1종 근린생활시설 중 가. 일용품소매점, 나. 휴게음식점, 제과점 등, 4. 제2종 근린생활시설 중 아.휴게음식점, 제과점 등, 자목 일반음식점에서는 「가맹사업거래의 공정화에 관한 법률」 및 「가맹사업진흥에 관한 법률」에서 정하는 '가맹사업'을 통해 개설된 프랜차이즈 업종과 「유통산업발전법」에서 정하는 '체인사업'을 통해 개설되어 운영(직영점형, 프랜차이즈형 등)하는 업종 및 이에 준하는 '체인점 형태'의 업종을 불허함. 단, 아래 사항은 세부구역별로 허용하는 용도 내에서 예외로 적용할 수 있음.

- 제1·2종근린생활시설 중 생활편의시설(편의점, 약국, 세탁소, 미용실 등)에 해당하는 용도
- 「가맹사업거래의 공정화에 관한 법률」 제3조(적용배제)에 해당하는 경우
- 지구단위계획구역 내 주소지를 둔 본점의 경우
- 매장유산 보호전시를 하는 경우
- 서울시 건축자산전문위원회 자문을 통해 건축자산 가치보전 등 인사동 고유의 지역성 강화에 기여한다고 인정하는 경우

※ 위에서 분류한 허용1, 허용2의 세부용도와 유사한 용도에 대하여는 종로구 도시건축공동위원회(필요시 별도의 소위원회 운영가능)의 자문을 거쳐 인정 가능.

※ 문화지구관리계획의 권장용도 변경 시 구역별 허용용도 내에서 종로구 도시건축공동위원회의 자문을 거쳐 세부용도로 인정 가능.

※ 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 계획지침에서 정하는 용도구분에 따라 본 용도분류 및 세부용도 계획을 따름.

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

1) 고미술(골동품점): 고미술품의 매매점은 전적, 고문서, 서화 및 탁본류와 조각, 도자기 및 기타공예품류, 민속자료 및 기타 문화유산과 우리나라, 동양 및 서양 준골동품이나 모조품으로서 기타 준골동품등을 취급하는 업종을 말함.
2) 필방/지업사 : 필방은 서예와 동양화에 사용되는 붓 벼루, 먹, 연적 등을 주로 판매하는 곳이며, 지업사는 각종 형태의 전통종이를 판매하는 곳을 말함.
3) 공예품 : 공예품은 과거에서 전승된 기술과 생산방법, 또는 현대에 새로이 개발된 기술, 기법, 재료 등을 이용해 만들어진 것으로서 예술적, 장식적, 실용적 특성을 지니며 일반 대중들이 두루 사용하는 생활용구, 장식품, 기호품 등을 총칭하는 것으로 이러한 품목 중 '국산품(확장개념)' 및 '창작품' 에 대하여 제작·판매하는 업종을 말함.
4) 생활한복: 전통적 또는 민속적인 의상과 한복의 개인맞춤복, 개량된 양식의 한복 기성품목 세 가지 품목만을 전문적으로 판매하는 곳을 말함.
5) 기타 문화용품 :기타 문화용품 판매점은 고미술, 공예품 판매점에 속하지 않는 물품을 판매하는 업종으로 주로 기념품 및 소비재 상품을 판매하는 곳을 말함.
6) 표구점: 표구를 하는 곳을 말하며, 표구란 서화에 종이나 비단을 발라 꾸미고 나무 등의 장식을 써서 족자, 액자, 병풍 등을 만드는 일을 말함.
7) 전통찻집: 잣죽, 깨죽 등 죽류와 인삼차, 쌍화차 등 차류(부속적으로 커피 등 기타음료 포함)를 조리 판매하는 업소를 말함.
8) 한식집: 한정식 및 일반한식을 포함하여, 한식 재료가 가미되거나 한식 조리기법을 사용한 음식을 판매하는 업소를 말함.
9) 한식제과점 : 한식 재료가 가미되거나 한식 조리기법을 사용한 음식을 판매하는 업소를 말함.(부속적으로 일반제과 포함)
10) 전통주점: 우리나라 고유의 특산 주류를 판매하는 곳을 말함.(부속적으로 맥주, 양주 등 포함)
11) 전통공연장: 국악 및 고전무용 등의 공연과 무형문화유산 등 장인들의 공예 시연의 장으로 사용되는 곳을 말함.
12) 전통숙박시설: 한옥을 활용한 민박, 여인숙, 여관업 등을 말함.
13) 한정식집: 흰밥에 국과 반찬을 곁들여 한 상(床)으로 차려내어 판매하는 업소를 말함.
14) 액자점: 그림·글씨·사진 등을 넣어 벽에 걸기 위한 틀을 제작하여 판매하는 업소를 말함.
15) 불교용품: 불교 신앙과 의례, 수행, 장식 등 불교문화와 관련된 각종 용품을 판매하는 업종으로, 불상·불화·탱화 등 불교미술품, 목탁·염주·운수탁자·촛대 등 의식용구, 불교 경전·서적, 불교 관련 기념품 및 장식품 등을 취급·판매하는 업종을 말함.

나. 불허용도 : 변경

▌불허용도 결정조서 (기정)

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

※ 농협부지(견지동 111번지외1필지)는 기정 기개발구역 전층불허용도(U4) 적용

▌불허용도 결정(변경)조서

구분 (목적표시)	적용구역	「건축법」 시행령 [별표1]에 따른 용도분류		전층 불허	1층 불허	비고
불허 1	기개발 구역 (D) 간선가로 변구역 (O)	공동주택 (주상복합 제외)		○		주상복합 건축시 저층부(4층까지)는 비주거용도 설치
		제1종 근린생활시설	다. 세탁·수선시설(목욕탕, 세탁소, 이용원, 미용원 등)		○	-
			라. 주민의 진료·치료 시설(의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원, 조산원, 안마원, 산후조리원 등)		○	-
			마. 탁구장, 체육도장(500㎡미만)		○	-
		제2종 근린생활시설	가. 공연장 중 비디오물 감상실, 비디오물 소극장(500㎡미만)	○		-
			다. 자동차영업소(1,000㎡미만)	○		신설
			마. 총포판매소	○		-
			사. 청소년게임제공업소, 복합유통게임제공업소, 인터넷컴퓨터게임시설제공업소, 가상현실체험 제공업소 등(500㎡미만)	○		신설
			차목 중 장의사	○		-
			카. 학원, 교습소, 직업훈련소(500㎡미만)		○	변경
			타. 독서실, 기원		○	변경
			파목 주민체육시설 중 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 골프연습장, 놀이형시설 (500㎡미만)		○	변경
			파목 주민체육시설 중 실내낚시터, 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 (500㎡미만)	○		-
			하목 중 금융업소를 제외한 일반업무시설(사무소, 부동산중개사무소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등) (500㎡미만)		○	-
			거. 다중생활시설 (500㎡미만)	○		신설
			더. 단란주점 (150㎡미만)	○		-
			러. 안마시술소, 노래연습장	○		-
		문화 및 집회시설	가목 공연장 중 비디오물 감상실, 비디오물 소극장 (500㎡이상)	○		-
			나목 집회장 중 예식장, 마권장외발매소, 마권전화투표소(500㎡이상)	○		변경
			다. 관람장	○		신설
			마. 동·식물원	○		신설
		판매시설		○		-
		운수시설		○		신설
		의료시설	가목 병원 중 정신병원 및 요양병원		○	-
			나. 격리병원	○		-
		교육연구시설	나. 교육원, 다. 직업훈련소, 라. 학원, 마. 연구소		○	-
		운동시설	가목 중 탁구장, 체육도장, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 골프연습장, 놀이형시설 등		○	변경
			가목 중 실내낚시터, 옥외에 철탑이 있는 골프연습장	○		-
			나. 체육관(관람석 1,000㎡미만)	○		신설
			다. 운동장	○		신설

구분 (목적표시)	적용구역	「건축법」 시행령 [별표1]에 따른 용도분류		전층 불허	1층 불허	비고
		업무시설	나. 일반업무시설		○	오피스텔 건축 시 저층부(4층까지) 비주거용도 설치
		위락시설		○		-
		공장		○		-
		창고시설	가. 창고		○	신설
			나. 하역장, 다.물류터미널, 라.집배송시설	○		신설
		위험물 저장 및 처리 시설		○		신설
		자동차 관련 시설 (주차장 제외)		○		-
		동물 및 식물 관련 시설		○		신설
		국방·군사시설		○		신설
		방송통신시설		○		신설
		발전시설		○		신설
		관광 휴게시설		○		신설
		장례시설		○		신설
		야영장시설		○		신설

※ 「국토계획법」 및 「도시계획조례」에서 정하는 용도지역지구에서 건축할 수 있는 건축물에 한하여 허용하며, 해당 법령 및 조례에서 도입 가능한 용도규정에도 불구하고, 부지별로 정한 불허용도(건축법상 용도 및 세부용도)는 불허함.

※ 「건축법」, 「학교보건법」, 「청소년 보호법」, 『인사동 문화지구 관리계획』 등에 별도의 규정이 있는 경우 해당 기준을 따르며, 인사동 문화지구 내 대지는 『인사동 문화지구 관리계획』에서 금지하는 업종 및 시설을 불허함.

※ 구역별로 허용하는 용도에도 불구하고 지구단위계획구역 전체에서 「건축법」 시행령 [별표1]에 따른 3. 제1종 근린생활시설 중 가. 일용품소매점, 나. 휴게음식점, 제과점 등, 4. 제2종 근린생활시설 중 아.휴게음식점, 제과점 등, 자목 일반음식점에서는 「가맹사업거래의 공정화에 관한 법률」 및 「가맹사업진흥에 관한 법률」에서 정하는 '가맹사업'을 통해 개설된 프랜차이즈 업종과 「유통산업발전법」에서 정하는 '체인사업'을 통해 개설되어 운영(직영점형, 프랜차이즈형 등)하는 업종 및 이에 준하는 '체인점 형태'의 업종을 불허함. 단, 아래 사항은 세부구역별로 허용하는 용도 내에서 예외로 적용할 수 있음.

- 제1·2종근린생활시설 중 생활편의시설(편의점, 약국, 세탁소, 미용실 등)에 해당하는 용도
- 「가맹사업거래의 공정화에 관한 법률」 제3조(적용배제)에 해당하는 경우
- 지구단위계획구역 내 주소지를 둔 본점의 경우
- 매장유산 보호전시를 하는 경우
- 서울시 건축자산전문위원회 자문을 통해 건축자산 가치보전 등 인사동 고유의 지역성 강화에 기여한다고 인정하는 경우

※ 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 계획지침에서 정하는 용도구분에 따라 본 용도분류 및 세부용도 계획을 따름.

다. 권장용도 : 신설

▌권장용도 결정조서 (신설)

구분(도면표시)	적용구역	적용층	용도분류		세부용도	비고
권장1(문화지구 권장시설)	지구단위계획구역(0-2제외)	저층부(지하1층~지상4층까지)	제1종 근린생활시설	가.일용품소매점(1,000㎡미만)	· 문화지구 관리계획 권장시설 중 골동품점, 필방/지업사, 민속공예품점	구역별 건폐율, 용적률, 높이, 부설주차장 설치기준 인센티브 연계
				자목 중 사무소, 출판사(30㎡미만)	· 문화지구 권장시설의 창업 및 활동공간 설치 ※ 종로구 문화과 협약 체결 시 인정	
				사.주민공동이용시설		
			제2종 근린생활시설	하목 중 사무소, 출판사(500㎡미만)		
				바목 중 표구점	· 문화지구 관리계획 권장시설 중 표구점	
			문화 및 집회시설	라목(전시장) 중 미술관, 기념관, 박물관	· 문화지구 관리계획 권장시설 중 화랑	
권장2(가로활성화 용도)	간선가로변구역(0-1,0-3), 기개발구역(D)	저층부(지하1층~지상4층까지)	제1종 근린생활시설	가.일용품소매점(1,000㎡미만)	-	구역별 용적률,높이 인센티브 연계
				나목 중 휴게음식점, 제과점	-	
			제2종 근린생활시설	나목 중 휴게음식점, 제과점	-	
				바목 중 사진관	-	
				자. 일반음식점	-	
				하목 중 사무소, 출판사(500㎡미만)	문화관련(기획사무실, 출판사, 협회사무실, 기타 인사동내 입지한 문화업소의 관리사무실)	

※ 지구단위계획으로 정한 구역 및 부지별로 허용하는 용도 내에서 해당 권장용도(건축법상 용도분류 및 세부용도)를 적용함.

※ 권장용도는 저층부(지하1층~지상4층)에 당해 용도가 차지하는 면적을 건축물 전체층에 대한 평균바닥면적의 1개층 면적 이상(공용부 제외) 설치하거나 연면적 600㎡이상 설치 시 수용한 것으로 적용하며, 권장용도 이외의 용도는 해당 대지에 적용되는 용도계획을 따름.

※ 권장1,권장2 용도를 각각의 수용 인정 면적 이상으로 설치 시 해당 용도를 모두 수용한 것으로 인정하여 개별 인센티브를 합산하여 적용

※ 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 계획지침에서 정하는 용도구분에 따라 본 용도분류 및 세부용도 계획을 따름.

※ 문화지구관리계획의 권장시설 및 정의 변경 시 구역별 허용용도 내에서 종로구 도시건축공동위원회의 자문을 거쳐 인정 가능.

▌권장용도 설치에 따라 완화 적용받은 건축물의 권장용도 변경 시 인센티브 환수 방안

현금환수	증가한 연면적의 기준가액 - 의무기간 유지비율 = [증가한 연면적(㎡)X 기준가액(원/㎡)] - [증가한 연면적의 기준가액 X 유지기간(연) / 의무기간(연)]
공간환수	증가한 연면적(㎡) - [증가한 연면적 X 유지기간(연) / 의무기간(연)]

※ 공간환수를 우선으로 하고, 현금환수 기준가액은 위치 등을 고려하여 용도변경 시점의 인근 유사 건물의 KB부동산시세 평균가 (없는 경우 한국부동산원 시세), 시가표준액xα(1.5~2)의 연면적 기준 환산 금액(원/㎡) 으로 협의를 통해 결정

※ 권장용도 유지 의무 기간은 구조 등 건축물의 사용기한(「지방세 시가표준액 조사산정기준(행정안전부 훈령)」에서 정한 '건축물 경과연수별 잔가율'의 구조별 내용연수 기준)을 고려하여 인허가권자와 협의를 통해 결정

3. 건축물 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정(변경) 조서

가. 건폐율 : 변경

▌건폐율 결정조서 (기정)

적용구역	건폐율	완화범위	건폐율 완화기준	비고
인사동길 및 태화관길주변구역(M)	60%이하	70%이하	· 4층 건축시	구역에 관계없이 한옥(한식기와, 목구조)을 신축할 경우 건폐율을 80%로 완화 (단, 한옥이 건축면적의 70%이상을 차지할 경우에만 적용)
		80%이하	· 3층 이하 건축시	
소가로구역(S-1,S-2)	60%이하	70%이하	· 3층 건축시	
		80%이하	· 2층 이하 건축시	
한옥관리구역(I), 소가로구역(S-3) 기개발구역(D), 간선가로변구역(O)	60%이하	-	-	
· 농협부지(견지동 111번지외1필지) · 동헌필방부지(공평동 5번지외2필지)	-	80%이하		※ 보전건축물 : 근대건축물 보존사항 준수 시

※ 지구단위계획구역 내 『인사동 건축자산 진흥구역 관리계획』에 따른 특례 적용 (한옥 인정은 '인사동 한옥' 기준을 따름)
- 한옥 등 건축자산 보호·활용 시 90%까지 완화
- 건축자산 공간환경 범위 내 일반건축물이 『인사동 건축자산 진흥구역 관리계획 <비한옥 건축요소 가이드라인>』 준수 시 80%까지 완화

▌건폐율 결정(변경)조서

적용구역	건폐율	완화건폐율	완화기준	비고
인사동길 및 태화관길주변구역(M)	60%이하	70%이하	· 4층 건축 시 · 5층 건축, 권장용도(권장1) 설치, 전통문화특화경관구역 형태지침 모두 준수 시	-
	60%이하	80%이하	· 3층 이하 건축 시 · 4층 건축, 권장용도(권장1) 설치, 전통문화특화경관구역 형태지침 모두 준수 시	
한옥관리구역(I)	60%이하	80%이하	· '한옥특화경관구역 형태지침'을 모두 준수 시	
소가로구역(S)	60%이하	70%이하	· 3층 건축 시 · 4층 건축 및 권장용도(권장1) 설치, 전통문화특화경관구역 형태지침 준수하여 건축 시	
	60%이하	80%이하	· 2층 이하 건축 시 · 3층 건축 및 권장용도(권장1) 설치, 전통문화특화경관구역 형태지침 모두 준수하여 건축 시	
기개발구역(D)	60%이하	-	-	
간선가로변구역(O)	60%이하	-	-	
지구단위계획구역	-	90%이하	· 한옥 등 건축자산 보호·활용 시 『인사동 건축자산 진흥구역 관리계획』에 따른 특례** - 한옥,건축자산(건축물) 보호· 활용 90%이하 - 건축자산(공간환경) 내 비한옥 80% 이하	※ 보전건축물 통합 적용
	-	80%이하	· 문화유산 보전 시	-
	-	산식적용*	· 대지의 일부를 공공시설 등의 부지로 제공하거나 공공시설 등을 설치하여 제공하는 경우	※ 당해 용도지역·지구에 적용되는 건폐율의 150%를 초과할 수 없음

※ *산식: 해당 용도지역에 적용되는 건폐율 × [1 + 공공시설등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 원래의 대지면적] 이내
※ 공공시설 등의 부지 제공 또는 공공시설 등의 설치 제공에 따른 건폐율 완화와 용적률 및 높이 완화는 중복 적용할 수 없음.
※ **지구단위계획구역 내 『인사동 건축자산 진흥구역 관리계획』에 따른 특례 적용. 단, 한옥 인정은 지구단위계획에 따른 '인사동 한옥' 기준을 적용하고, 건폐율 완화 조건은 다음의 기준을 따름.
- 한옥 등 건축자산 보호·활용 시 90%까지 완화. 부지의 건폐율 최대한도 산정기준은 민간부문 시행지침(제17조 건폐율 완화)을 따르며, 최대한도 이내에서 서울특별시 건축자산전문위원회 자문을 통해 한옥 등 건축자산의 보호·활용 여부를 고려하여 완화 범위를 결정.
- 건축자산 공간환경 범위 내 일반건축물(비한옥)은 『인사동 건축자산 진흥구역 관리계획 <비한옥건축요소 가이드라인>』 준수 시 80%까지 완화. 단, 한옥관리구역은 '한옥특화경관구역 형태지침'을 모두 준수하는 경우에 한하여 80%까지 완화

※ 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 지침을 따름. 다만, 문화유산 및 한옥 등 건축자산 보호·활용에 따른 완화 적용 가능.

나. 용적률 : 변경

▌용적률 결정조서 (기정)

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

※ 상업지역·준주거지역 건축물의 비주거용도 비율 적용기준
- 건축물의 비주거 용적률 비율 기준(용적률의 10%)은 향후 사회 및 상업 구조 변화로 인한 상업공간 필요면적 급감에 대응을 위해 당해 지구단위계획 상 별도 규정에도 불구하고 미적용할 수 있음.
- 도시계획조례에 따른 비주거 비율은 해당 규정에 따름
- 비주거용도(상가)를 도입하는 경우 간선도로변(1층)에 설치 검토

▌용적률 결정(변경)조서

적용구역	계획내용			비고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
지구단위계획구역	600%	660%	기준용적률의 2배 이내	-

※ 상업지역·준주거지역 건축물의 비주거용도 비율 적용기준
- 건축물의 비주거 용적률 비율 기준(용적률의 10%)은 향후 사회 및 상업 구조 변화로 인한 상업공간 필요면적 급감에 대응을 위해 당해 지구단위계획 상 별도 규정에도 불구하고 미적용할 수 있음.
- 도시계획조례에 따른 비주거 비율은 해당 규정에 따름
- 비주거용도(상가)를 도입하는 경우 간선도로변(1층)에 설치 검토

※ 주차전용건축물을 설치하는 경우 「주차장법」 제12조의2 및 동법 시행령 제1조의2, 「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례」 제5조(주차전용건축물의 건축기준 등)에서 정하는 바에 따르며 도시계획시설은 세부시설 조성계획에서 정하는 바에 따름

※ 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 계획지침을 따름.

▌허용용적률 완화 결정조서 (신설)

적용구역	완화기준			완화범위	
지구단위계획구역	탄소중립	저영향개발	사전협의 빗물 분담량 확보시	기준용적률 x 0.01	60% 이내
	디자인 혁신	유니버설 디자인	'서울형 장애물 없는 건축물(BF)' 인증 시	기준용적률 x 0.01	
	녹지 생태도시	개방형녹지	'서울특별시 녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준' 인정 한도 이상 설치 시	기준용적률 x 0.02	
	지역 맞춤형	공동개발	공동개발(권장) 준수 시	기준용적률 x 0.01	
		지역특화건축물	목조건축 설치 시(구 건축위원회 인정 시)	기준용적률 x 0.01	
		지역특화 권장용도	'권장용도(권장1)' 설치 시	기준용적률 x 0.06	
			'권장용도(권장2)' 설치 시	기준용적률 x 0.01	
			공공개방주차장 설치 시 (법정의무주차대수의 10% 이상으로서 최소5면 이상)	설치면수 x 2 기준용적률 x 0.04	
		가로지장물 수용	지하철출입구 설치	기준용적률 x 0.02	
			배전함 등 이전 설치	기준용적률 x 0.01	

※ '공공개방주차장 설치'는 종로구 부설주차장 개방협약 시 인정

※ 저영향개발 사전협의 대상 건축물(대지면적 1,000㎡이상, 연면적 1,500㎡이상, 20세대 이상 공동주택 등)은 빗물분담량 기준의 1.5배 이상 설치 의무

※ '서울형 장애물 없는 건물 인증제'는 서울시 담당 부서의 운영기준에 따라 10년간 유지 의무.

※ '권장용도 설치에 따른 높이완화와 허용용적률 완화를 중복하여 적용할 수 없음.

※ 관계 법령·지침 등이 제·개정 또는 변경될 경우 제·개정 또는 변경된 기준을 따름.

▌상한용적률 완화 결정조서 (신설)

적용구역	완화조건	완화범위	
지구단위계획구역	· 대지의 일부를 공공시설 등의 부지로 제공하거나 공공시설 등을 설치하여 제공하는 경우	· 기준용적률 × (1+1.3×가중치×α토지 +1.0×α현금·건축물)	기준용적률의 2배 이내

※ 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률

※ α토지 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 (공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함)

※ α건축물 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

※ α현금 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

※ 공공시설 등의 부지 제공 또는 공공시설 등의 설치 제공에 따른 용적률 완화와 건폐율 및 높이 완화는 중복 적용할 수 없음.

※ 당해 용도지역 또는 용도지구에 적용되는 용적률의 200퍼센트를 초과할 수 없음

※ 본 지구단위계획에서 제시한 항목 이외에 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지하철출입구 등을 건물 또는 대지 내 설치 시, 「건축법」에 따른 공개공지등설치 시, 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 에너지효율등급 인증 및 녹색건축인증, 제로에너지건축물 인증, 재활용건축자재 사용 시 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 지능형건축물 인증 시 관련 법령 및 기준에 따른 상한용적률 완화 가능.

다. 건축물의 높이 : 변경

▮높이 결정조서 (기정)

적용구역	계획내용	비고
인사동길 및 태화관길 주변구역(M)	· 4층이하 / 최고높이 18m이하	-
한옥관리구역(I)	· 비한옥 : 최고높이 1.5D 이하 · 한옥 - 1층 : 최고높이 H=(4+0.65a)m 이하 - 2층 : 최고높이 H=(7+0.65a)m 이하	※ D : 전면도로 폭 ※ 전면도로는 현재 도로경계선을 기준으로 산정 (최소도로 확폭 의무 배제, 대지내 건축선 후퇴부분 불인정) ※ a : 건물 폭
소가로구역(S-1, S-2)	· 3층 이하 / 최고높이 14m이하	-
소가로구역(S-3)	· 5층 이하 / 최고높이 22m이하	-
기개발구역(D)	· 최고높이 30m이하	-
간선가로변구역(O-1)	· 최고높이 50m이하	-
간선가로변구역(O-2)	· 최고높이 30m이하	-
농협부지 (견지동 111번지외 1필지)	· 최고높이 30m이하	※ 건축자산 보호·활용에 따른 별도 결정
동헌필방 부지 (공평동 5번지외 2필지)	· 최고층수(높이) 3층(14m)이하	
청송화랑 부지 (견지동 99-1외 1필지)	· 최고층수(높이) 7층(22m)이하	
구 통계국 청사 (경운동 90-3외 1필지)	· 최고층수(높이) 36m 이하	※ 신축계획에 따른 높이변경결정 문화유산 등록으로 인한 신축 계획 무산

▮높이 결정(변경)조서

적용구역		계획내용		비고
		기준높이	최고높이	
M	인사동길 및 태화관길 주변구역	18m(4층) 이하	22m(5층) 이하	-
I	한옥관리구역	· 일반건축물(비한옥) : 최고높이 1.5D 이하 · 한옥 : 2층 이하 - 1층 : 최고높이 H=(4+0.65a)m 이하 - 2층 : 최고높이 H=(7+0.65a)m 이하		※ D : 전면도로 폭 ※ 전면도로는 현재 도로경계선을 기준으로 산정 (최소도로 확폭 의무 배제, 대지내 건축선 후퇴부분 불인정) ※ a : 건물 폭
S	소가로구역	14m(3층) 이하	18m(4층) 이하	-
D	기개발구역	30m 이하	40m 이하	-
O-1	간선가로변구역1	-	50m 이하	-
O-2	간선가로변구역2	-	30m 이하	-
O-3	간선가로변구역3	20m 이하	30m 이하	※ 지구단위계획으로 결정된 '보전건축물'은 계획지침에 따라 보전

※ 최고높이는 높이 완화계획에 따라 완화조건 및 완화범위 산정

※ 특별계획(가능)구역의 최고높이는 특별계획(가능)구역의 계획지침을 따름.

※ 높이적용 및 산정기준은 민간부문 시행지침 제22조~제24조를 따름.

▌높이 완화계획 결정조서 (신설)

적용구역	완화조건	완화범위		비고
지구단위계획구역	· 대지의 일부를 공공시설 등의 부지로 제공하거나 공공시설 등을 설치하여 제공하는 경우	최고높이 × (1 + 공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 원래의 대지면적) 이내		※ 완화높이는 최고높이의 1.2배 이내
인사동길 및 태화관길 주변구역(M), 소가로구역(S)	· 권장용도(권장1) 설치 및 구역별 형태 지침 준수 시 · 건축자산 보호·활용 시*	4m(1층) 이내		-
기개발구역(D) 간선가로변구역.(O-3)	· 권장용도(권장1) 설치 시	5m	10m이하	※ 평균바닥면적의 1개 층 면적 이상 또는 600㎡이상 설치 시 ※ O-3구역 내 건축자산 포함 대지는 적용 제외
	· 권장용도(권장2) 설치 시	5m		
간선가로변구역(O-3)	· 건축자산 보호·활용 시 *	10m 이하		-

※ 공공시설 등의 부지 제공 또는 공공시설 등의 설치 제공에 따른 높이 완화와 용적률 완화는 중복 적용할 수 있음.
※ *건축자산 보호·활용하는 경우 완화범위 이내에서 서울시 건축자산전문위원회 자문을 통해 완화 여부 및 범위 결정
※ 건축자산 보호·활용에 관한 사항은 『인사동 건축자산진흥구역 관리계획』을 준수
※ 권장용도 설치에 따른 높이 완화를 적용받고자 하는 경우 종로구 지구단위계획팀 등 관계 부서 사전 협의를 통해 결정

4. 건축물 배치·형태에 관한 결정(변경) 조서

가. 건축물의 배치

1) 건축선 : 변경

▌건축선 결정조서 (기정)

구분	적용대상	계획내용	비고
건축한계선	· 간선도로변	· 대지경계선으로부터 3m 후퇴 (미관지구 건축후퇴선)	-
건축지정선	· 인사동길 및 태화관길 주가로 접도대지 · 한옥관리구역 접도 대지	· 대지경계선을 기준으로 건축선 지정	-
벽면한계선	· 공공보행통로 조성구간	· 대지경계선에서 1~4m 건축물 1층(6m) 벽면부 돌출 금지	도면표기
고층부 벽면한계선	· 특별계획구역	· 건축지정선, 대지경계선에서부터 5~10m 지정 – 건축물 층수(높이)와 연동하여 지정	-
담장지정선	· 특별계획구역 · 대규모개발필지	· 전통양식의 담장 및 건축물 벽체 설치	건축물의 형태 및 색채 결정조서(기정)

▌건축선 결정(변경)조서

구분	적용대상	계획내용	비고
건축한계선	· 간선도로변	· 대지경계선으로부터 3m	도면표기 (변경) 보도형 전면공지 설치
	· 인사동 진입도로 일대 (우정국로,인사동9길,인사동10길,인사동11길,인사동16길)	· 대지경계선으로부터 1~4m	도면표기 (신설)
	· 특별계획가능구역(동인사) 연접지*	· 대지경계선으로부터 1~2m	도면표기 (신설)
건축지정선	· 인사동길, 태화관길 · 한옥관리구역 · 소가로구역 일대(인사동10길, 인사동11길)	· 대지경계선 기준 지정	도면표기 (변경)
	· 도시계획시설(공공공지|민영환광장) 해제 구역**	· 도로경계선으로부터 5~8.5m (지적선 기준)	도면표기 (신설) 보도형 전면공지 설치
	· 도시계획시설(공공청사① 종로경찰서)	· 대지경계선 기준 지정	도면표기 (변경) 담장지정선(기정)
고층부 벽면한계선 (18m(4층) 초과부분)	· 도시계획시설(공공공지|민영환광장) 해제 구역**	· 건축지정선으로부터 10m내외	도면표기 (신설)
	· 인사동길 일대	· 대지경계선으로부터 5m	도면표기 (신설)
	· 인사동9길 일대	· 대지경계선으로부터 8m	도면표기 (신설)

※ *특별계획가능구역(동인사) 연접지 : 경운동 64-6,64-19,64-48,64-47,64-49,64-50

※ **도시계획시설(공공공지|민영환광장)해제 구역 : 견지동 118-2,119-4,120-1, 관훈동192-18, 194-35, 198-42, 198-49, 198-50

※ 한옥 등 건축자산 보호 시 『인사동 건축자산 진흥구역 관리계획』에 따른 건축선 후퇴 완화 적용

※ 「건축법 시행령」 제6조 제1항 제4호에 따라 건축위원회 심의를 통해 건축법 제46조(건축선의 지정), 제2조 제1항 제11호(도로의 정의) 및 제44조(대지와 도로의 관계) 적용의 완화 가능

※ 특별계획(가능)구역의 건축선에 관한 결정은 특별계획(가능)구역 계획지침을 따르며, 조성방식 등에 관한 사항은 민간부문 시행지침(제6장 건축물의 배치에 관한 사항)을 따름.

2) 대지 안의 공지 : 변경

▌대지 안의 공지 결정조서 (기정)

구분	적용대상	계획내용	비고
공개공지	간선가로변	· 조성규모 : 서울시 건축조례 제22조 기준 준용 · 조성위치 ; 간선가로변 및 보행통로 연접구간	-
대지안의 조경	간선가로변	· 조성규모 : 서울시 건축조례 제20조 기준 준용 · 조성폭 : 3m이상 · 조성위치 : 간선도로변에 면하여 설치 · 시설설치기준 : 앉음벽(sitting wall) 조성	-
공공보행통로	보행연결 필요구간	· 폭 2~4m	-

▌대지 안의 공지 결정(변경)조서

구분	적용대상	계획내용	비고
공개공지	지구단위계획구역	·지정된 위치에 해당 규모 이상으로 공개공지 설치 ·실내형 조성을 권장하는 경우 실내형 공개공간으로 조성 권장 ·공개공지등의 설치 대상, 면적 및 규모, 조성방식 등에 관한 규정은 시행지침 및 「건축법」 제43조 및 동법 시행령 제27조의2, 「서울특별시 건축조례」 제26조(공개 공지 등의 확보)를 따름.	도면표기(위치지정)
대지안의 조경	지구단위계획구역	·「서울특별시 건축조례」 제24조에 따라 대지안의 조경 설치 의무를 갖는 대지로서 대지안의 조경이 지정된 위치에는 건축한계선(건축한계선이 지정되지 않은 경우 대지경계선)으로부터 내측 폭 3m이상의 조경을 설치하여야 함. ·서울특별시 「개방형녹지 디자인 가이드라인」 및 <녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준>에 따른 개방형녹지로 조성할 것을 권장함. ·설치 대상, 면적, 식재기준, 설치기준 등은 시행지침 및 「건축법」 제42조(대지의 조경), 같은법 시행령 제27조(대지의 조경), 「서울특별시 건축조례」 제24조(대지안의 조경) 및 제25조(식재 등 조경기준), 국토교통부에서 고시한 「조경기준」을 따름.	도면표기(위치지정)
공공보행통로	지구단위계획구역	·공공보행통로가 지정된 대지에서는 지정된 위치에 최소 폭 2m 이상의 공공보행통로를 조성. ·공공보행통로의 조성방식, 개방시간 등은 시행지침을 따름.	도면표기(위치지정)

※ 건축지정선 준수 시 『인사동 건축자산 진흥구역 관리계획』에 따라 건축선 및 인접 대지경계선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리 완화 적용

※ 관계 법령·지침 등이 제·개정 또는 변경될 경우 제·개정 또는 변경된 기준을 따름.

※ 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 계획지침을 따르며, 조성방식 등에 관한 사항은 민간부문 시행지침(제6장 대지안의 공지에 관한 사항)을 따름.

나. 건축물의 형태 및 색채 등에 관한 계획

1) (일반)건축물의 형태 및 색채 : 변경

▌건축물의 형태 및 색채 결정조서 (기정)

구분	적용지역	계획내용	규제	권장	비고
건축물 외부형태	·인사동주가로변 ·한옥관리구역	·사선절제형 건축형태 금지 ·기존건물과 조화(파라펫 높이 일치) ·옥탑층 노출 금지	○		-
재료 및 색채	지구단위계획구역	·반사성재료 사용 금지(금속, 타일, 반사유리) ·외벽면 전체 페인트 마감 금지 ·원색계열 재료, 도료 사용 금지	○		-
		·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 역사특성기점에 준하여 신설
저층부 외관	·인사동주가로변	·1층 벽면면적의 80% 이상을 투시형 구조로 처리 ·1층 개구부 높이 통일 ·쇼윈도 설치 및 야간조명 설치	○		-
진입구 처리	지구단위계획구역	·건물의 주출입구는 보도와 단차를 두지 않도록 함. 단, 불가피할 경우 1:24이내의 경사로 설치 ·접근로는 유효폭 1.8m 이상으로 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 함. ·차량동선과 보행자 동선의 분리를 원칙으로 하나 불가피하게 교행될 경우 보행자 우선을 위한 재질과 색상의 보도 설치 ·접근로에는 가로등, 간판, 이동식화분 등 보행장애물을 설치하지 않도록 함.	○		장애물없는 생활환경 지침 반영
담장 지정선	·특별계획구역 ·대규모개발필지	·전통양식의 담장 및 건축물 벽체 설치		○	-

▌건축물의 형태 및 색채 결정(변경)조서

① 공통지침

제어요소	계획내용	규제	권장	비고
건축물 외부형태	· 사선절제형 건축형태 금지 · 1층 개구부 높이는 바닥으로부터 5m 이내, 사인존 높이 3~5m 이내로 설치 · 옥탑층 노출 금지 원칙, 부득이하게 노출되는 경우에는 가벽 등의 차폐요소를 이용하여 차폐	○		변경
재료 및 색채	· 반사성 재료 사용 금지 (금속, 타일, 반사유리) · 외벽면 전체 페인트 마감 금지 · 원색계열 재료, 도료 사용 금지 · 지나친 토속주의적인 재료(통나무, 전면황토벽, 초가 등)의 사용 금지 · 국적 불명의 이국적 경향의 재료 사용 금지	○		한옥형태지침 포괄/ 변경
	· 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		○	-
저층부 외관	· 가로변에 면한 건축물은 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출하지 않음. 단, 벽면에 조경, 벽화 등 장식적 처리를 하여 종로구 건축위원회 심의를 통해 미관상 지장이 없다고 하는 경우는 예외로 함.	○		변경
진입구 처리	· 건물의 주출입구는 보도와 단차를 두지 않도록 함. 단, 불가피할 경우 1:24 이내의 경사로 설치 · 건축물이 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 조성해야 함. · 접근로에는 가로등, 간판, 이동식화분 등 보행장애물을 설치하지 않도록 함. · 기타 세부 기준은 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진보장에 관한 법률」을 따름.	○		관련 법령 준용/ 변경
부착 시설물	· 가스배관, 전기계량기, 에어컨실외기 등 외부 부착물의 위치 및 크기, 사용용량 등을 설계단계에서 검토하여 도면을 작성하고, 가로변 미설치 원칙. · 부득이하게 건축물 외부에 노출되는 경우는 외벽의 재료와 색채를 고려하여 적절한 방식으로 가려야 함.	○		한옥형태지침 포괄/ 변경

② 구역별 특화지침

구분	적용지역	제어요소	계획내용	규제	권장	비고
전통문화 특화 경관 구역	· 인사동길 및 태화관길 주변구역(M) · 소가로구역(S)	저층부 외관	· 1층 개구부에는 투시율이 낮은 컬러유리, 컬러필름지 등의 설치를 금지하며, 1층 벽면면적의 80% 이상을 투시형 구조로 처리 · 1층에 셔터 설치를 금지함. 단, 불가피할 경우 셔터는 가로에서 내부를 볼 수 있도록 셔터면적의 1/2이상이 개방되어 있는 투시형 셔터로 조성해야 함.	○		변경 (높이 인센티브 연계)
			· 1층부 상점의 외관은 쇼윈도로 처리하고, 야간 보행활성화를 위해 전시물 등을 비출 수 있는 야간조명을 설치 권장		○	
한옥 특화 경관 구역	· 한옥관리구역(I)	건축물 외부형태	· 일반건축물(비한옥)은 한옥의 외관 특성을 형성하는 요소인 한옥의 지붕과 구조 형태를 갖추어 건축(민간부문 시행지침 제51조 및 제52조 준수)할 것을 권장 · 일반건축물(비한옥)은 『인사동 건축자산진흥구역 관리계획』에 따른 <비한옥 건축요소 가이드라인>준수할 것을 권장		○	신설 (건폐율 인센티브 연계)

2) 한옥의 형태 및 색채에 관한 결정(변경)조서 : 변경

▌한옥의 형태 및 색채 결정조서 (기정)

구분		계획내용	규제	권장	비고
한옥인정기준		· 건축면적의 70% 이상 한옥으로 건축 시 '인사동 한옥'으로 인정한다.	○		
지붕	지붕형상과 재료(기와)	· 한식기와를 사용하여 전통적인 방법으로 기와를 잇는다.	○		-
		· 주변 경관을 고려하여, 지붕 물매의 방향은 인접한옥과 맞추고 용마루선의 높이는 주변한옥을 고려하여 지나치게 높아지지 않도록 한다.		○	
	쳉의 형상과 재료, 색	· 함석 쳉, 동판 등을 사용하여 처마의 곡선미가 잘 드러나도록 한다.	○		-
		· 신재보다는 고재(기존의 재료) 재사용을 권장한다.		○	
	처마노출	· 외벽을 목조기둥선까지 후퇴시켜 처마선이 드러나도록 한다. · 부득이 외벽을 후퇴시킬 수 없는 경우, 처마가 닿는 외벽의 상부부분이라도 철거하여 처마선이 드러나도록 한다.	○		-
구조	목구조 방식	· 주요 구조부는 전통적인 목구조를 원칙으로 한다. · 단, 기단부 이하(지하)의 경우 기타구조로 조성 가능하다.	○		-
가로에 면한 외벽 또는 담장	재료와 형태	· 가로에 면한 입면 또는 담장은 반드시 전통무늬와 장식을 구현하며, 장대석, 사고석, 전벽돌, 와편 등 전통적인 재료를 사용한다. · 입면에 구조물 등을 덧붙여 한옥의 구조 및 외관을 가리는 것은 금지한다. · 외벽 치장을 위해 기타 부착재료를 사용하는 경우 벽면 전체를 가리지 않도록 한다. · 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.	○		-
외벽	외벽 구성과 재료	· 벽체를 상부(창, 회벽) + 중부(전벽돌, 사고석) + 하부(장대석)로 구분하여 구성한다. · 목조기둥의 상부 또는 전체를 드러내도록 한다. · 외관의 목구조 구성을 잘 드러나도록 하되, 다음과 같은 재료는 사용하지 못하도록 규제한다. ① 번쩍거림, 금속계열 재료(타일, 반사유리) ② 지나친 토속주의적인 재료(통나무, 전면황토벽, 초가) ③ 원색계열의 도료와 재료 ④ 국적불명의 이국적 경향 · 외벽 치장을 위해 기타 부착재료를 사용하는 경우 부착재료는 자연재료의 사용을 권장한다. · 기존의 표층구성을 존중하여 재현하고 신재보다는 고재(기존의 재료) 사용을 권장한다. · 기존 한옥의 개보수, 증축 등의 건축행위 시, 기존에 한옥의 입면에 구조물 등을 덧붙여 입면이 가려진 경우에는 해당 구조물을 철거하도록 한다.		○	-
문간	재료와 문양	· 길과 마당에 면하여 목재 문틀을 사용하고, 철재장식은 옛 장식문양을 따른다.		○	-
온돌마루	내부 구조	· 온돌과 마루 등으로 구성된 전통한옥의 공간구성을 존중하는 것을 권장한다.		○	-
마당	상부개방 여부	· 마당은 상부를 개방해야한다. · 부득이 상부를 덮어서 내부로 전용하는 경우에는 마당 상부구조물을 투명하게 처리하거나, 높이가 처마선을 넘지 않도록 한다.		○	-
내부입면	창호와 벽체 재료와 형태	· 마당에서 볼 때 목조기둥이 온전하게 드러나도록 한다. · 안마당에 면하는 창호는 목재창호를 원칙으로 하고, 벽체는 회벽마감을 권장한다.		○	-
부속시설	처마이격 여부	· 마당에 건축되는 시설물은 한옥으로부터 적절한 방식으로 이격하여 시설한다. · 가급적 한옥구조를 권장하며, 기존 본체 한옥의 질감과 스케일을 존중하면서 높이도 가급적 처마높이를 넘지 않도록 한다. 단, 부득이하게 처마높이 이상으로 설치 할 경우에는 한옥의 전체 외관과 배치를 저해하지 않도록 하여야 한다.		○	-
내부시설	목조의 아름다움과 기능적 편의	· 내부공간은 프로그램에 따라 기능적으로 구성하되, 목가구의 아름다움이 잘 드러나도록 한다. · 부엌과 화장실은 적절한 위치에 기능과 위생을 고려하여 현대적인 방식으로 설계하여 시공한다. · 냉난방 방식도 프로그램에 따라 적절한 시스템을 선택하되, 실외기는 길쪽으로 노출되지 않도록 설치한다.		○	-
이층한옥	형식과 높이	· 한옥의 경우 이층으로 신축할 수 있다. · 구조형식과 지붕형태는 단층 한옥의 기준과 동일하다.	○		-
		· 한옥의 1층과 2층은 적절한 방식으로 분절한다. 2층 벽체를 1층 벽체보다 후퇴시키거나, 1층과 2층이 만나는 부분은 층도리나 수평적인 부재로 구분하는 것이 바람직하다. (전통난간설치도 가능)		○	

▌한옥*의 형태 및 색채 결정(변경)조서

제어요소		계획내용	규제	권장	비고
인정기준		· 건축면적의 50% 이상 한옥으로 건축 시 '인사동 한옥'으로 인정 · 가로에 면하여 깊이(보방향) 1칸(2.1m) 이상의 한옥을 배치	○		변경
지붕	지붕재료	· 한식기와(암키와, 수키와 형상의 현대적 한식기와 포함) 사용	○		변경
	처마길이	· 처마 길이 최소 60cm이상(차양 제외) 설치. 단, 건축면적 10평(34㎡)이하의 한옥의 경우 적용 예외 가능	○		처마길이 구체화
구조	목구조 방식	· 바닥 및 주계단 외 지상층의 주요 구조부는 전통적인 목구조를 원칙으로 하며, 기단부 이하(지하)의 경우 기타구조로 조성 가능. 단, 바닥 및 주계단 외 지상층의 주요구조부 중 15개 이하의 기타구조를 허용하되, 전체 주요구조 부재수의 50%(1/2) 이하로 건축	○		변경
	기단, 초석	· 외부에 노출되는 목재 기둥은 부식·부패를 방지하기 위하여, 기단 및 초석 설치	○		신설
	입면비례	· 한옥의 입면 비례를 감안하여 한옥의 몸채와 지붕구조의 비율 1.0:0.8~1.0 계획(주심도리 하부 기준). 한옥의 지붕 높이는 0.65a(a:건물 보방향 폭) 이하로 계획. 단, 건축면적 10평(34㎡)이하의 한옥의 경우 적용 예외 가능	○		신설
가로에 면한 외벽 또는 담장	재료와 형태	· 입면에 구조물 등을 덧붙여 한옥의 구조 및 외관 차폐 금지 · 외벽 치장을 위해 기타 부착재료를 사용하는 경우 한옥 구조 차폐 금지 · 비주거 한옥의 경우, 가로면에 면한 입면에 쇼윈도, 출입문 등의 용도로 설치하는 창호 및 출입구 등의 투명재료 사용 가능.	○		변경
	담장높이	· 담장은 해당 한옥 처마선 중 가장 낮은 부분의 높이 및 대지의 외부에 연접한 각 지표면으로부터 2.1미터 이하로 설치	○		신설
	외벽	· 외기에 면하는 목재는 방수·방부·방염 등 성능향상을 위해 조치, 목재무늬가 드러나도록 조성	○		신설
		· 외벽면은 좌우 기둥의 바깥 면보다 안으로 들여 설치. 단, 사괴석이나 벽돌 등으로 화방벽을 쌓는 경우는 예외	○		신설
마당	마당구배	· 마당에는 원활한 배수를 위하여 적절한 구배를 두거나 마사토 등과 같은 투수성 마감 재료 사용	○		신설
	상부개방 여부	· 마당은 상부를 개방하는 것을 원칙으로, 대지 내 공지(마당 포함) 면적의 1/2 이하 범위 내에서 썬큰 마당을 계획 가능 · 부득이 상부를 덮어서 마당 상부 구조물을 설치할 때에는 아래의 기준을 충족하여야 함. ① 마당 상부구조물을 투명하게 처리하고, 통풍 및 화재 시 배연 등을 고려하여 열리는 부분이 있도록 설치. ② 구조물의 높이는 처마끝선과 용마루의 중간 높이 이하로 설치. ③ 한옥의 구조부에 영향을 미치지 않도록 하며, 한옥 구조 및 지붕, 마당의 윤곽이 명확하게 인식될 수 있도록 설치	○		권장사항에서 변경 및 세부조건추가
이층한옥	형식과 높이	· 한옥의 1층과 2층은 적절한 방식으로 분절한다. 2층 벽체를 1층 벽체보다 후퇴시키거나, 1층과 2층이 만나는 부분은 층도리나 수평적인 부재로 구분 (전통난간설치 가능)	○		권장사항에서 변경

※ 한옥* :인사동 지구단위계획에서 정의한 '인사동 한옥' 건축으로 지구단위계획에 따라 건폐율, 높이, 주차장설치기준 완화 및 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 등 관계 법령의 특례 적용 시 준수하여야 함.

※ 건축면적 10평(34㎡)이하의 한옥으로 예외 적용을 받고자 할 경우에는 종로구 건축위원회 심의를 통해 결정

※ 서울특별시 한옥(건축양식) 개보수 비용지원을 받고자하는 경우에는 「서울특별시 한옥 등 건축자산 진흥에 관한 조례」에 따름.

다. 경관계획

▌경관에 관한 결정조서 (기정)

<table>
<tr><th>구분</th><th>적용구역</th><th>계획내용</th><th>규제</th><th>권장</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="4">옥외
광고물</td><td>지구단위계획구역
(한옥)</td><td>· 간판의 누계면적이 가로에 면한 한옥외벽면적의 1/12을 초과하지 않도록 한다.
· 간판의 숫자는 2개 이하로 제한한다.
· 간판은 목조기둥으로 분절된 칸의 기본단위를 넘지 않도록 한다.
· 간판은 지붕을 가리지 않도록 한다. 돌출형 간판의 경우 처마선을 넘지 않도록 한다.
· 움직임이 있는 발광광고물의 설치를 금지한다.
· 직접조명방식을 지양하며, 원색계열의 광원 사용을 금지한다.</td><td>○</td><td></td><td>-</td></tr>
<tr><td>· 한옥관리구역
· 기개발구역
· 간선가로변구역
· 특별계획구역 중 고함부지, 덕성학원부지</td><td>· 지구단위계획구역 내 "옥외광고물 등 관리조례"에 의한 "옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한 · 완화(종로구고시 2008-16호)"에서 일반권역 내용을 따름. 단, 삼일로, 율곡로, 우정국로에 면한 건축물은 중점권역 내용 적용.
권역별 주요사항 * 3층인 경우 간판의 가로는 건물가로의 1/2이내
<table>
<tr><th>구분</th><th>수량</th><th>가로형 간판설치</th><th>광원노출, 점멸조명</th></tr>
<tr><td>중점권역</td><td>업소당 1개이내</td><td>3층이하*</td><td>설치불가</td></tr>
<tr><td>일반권역</td><td>업소당 2개이내</td><td>3층이하</td><td>설치불가</td></tr>
</table></td><td rowspan="2">○</td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>· 인사동길 및 태화관길
· 소가로구역
· 특별계획구역 중 대성산업부지, 건국대학교부지, 쌈지[(구)영빈가든부지]</td><td>· 수량 : 업소당 1개 이내
· 규모 : 가로형간판- 가로 3m, 세로 0.6m이내 /돌출 · 세로형간판- 가로 0.6m, 세로 1m이내
· 표현방식 : 창문이용간판, 네온사인, 점멸 등 금지 , 2층 이상 업소는 돌출 간판만 허용
· 그 외 사항은 '서울특별시 종로구 옥외광고물등 관리조례'에 의한 "옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한 · 완화(종로구고시 2008-16호)"에서 보전권역 내용을 따름.
권역별 주요사항
<table>
<tr><th>구분</th><th>수량</th><th>가로형 간판설치</th><th>광원노출, 점멸조명</th></tr>
<tr><td>보전권역</td><td>업소당 1개 이내</td><td>2층이하</td><td>설치불가</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>지구단위계획구역</td><td>· 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 권장색채 사용
· 재료 : 간판의 베이스 재료를 인사동의 주요 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. 원색계열의 광원사용 금지</td><td></td><td>○</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">야간
경관
조명</td><td>지구단위계획구역
(한옥포함)</td><td>*서울특별시 야간경관 계획 준용
· 직접광원의 노출 금지 · 조명기구 노출 금지 · 원색계열의 색상사용 금지
· 과도한 색상의 변화, 반복점멸 금지 · 디지털 경관조명 설치불가</td><td>○</td><td></td><td>-</td></tr>
<tr><td>· 기개발구역
· 간선가로변구역
· 특별계획구역</td><td>· 건축물표면 기준휘도 20(cd/㎡)</td><td rowspan="2">○</td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>· 인사동길 및 태화관길
· 한옥관리구역
· 소가로구역</td><td>· 건축물표면 기준휘도 5~10(cd/㎡)
· 백색계열을 광원 사용 금지</td></tr>
<tr><td>지구단위계획구역</td><td>[건축물 내부조명]
· 친환경 및 경관을 저해하지 않는 조명기구 사용을 권장</td><td></td><td>○</td><td>-</td></tr>
</table>

구분	적용구역	계획내용	규제	권장	비고
		· 폐점시간부터 24시까지 1층 매장부의 디스플레이 공간부에 야간조명 권장 · 인사동길 및 태화관길 주변지역은 색온동 3000K의 광원사용 권장 [건축물 외부조명] · 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			

▌경관에 관한 결정(변경)조서

구분	적용구역	계획내용	규제	권장	비고
옥외광고물	지구단위계획구역	· 옥외광고물 설치는 「옥외광고물법」, 「서울특별시 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례」, 「서울특별시 종로구 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례」, <서울특별시 옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한·완화 기준>, <종로구 광고물관리 및 디자인 심의위원회 심의기준>을 따름. · 옥외광고물의 세부 수량, 규모, 표현방식 등에 관한 사항은 『인사동 문화지구 관리계획』 및 종로구 광고물관리 및 디자인심의위원회 · 소위원회 심의 의견에 따름. · 옥외광고물의 색채 및 재료에 관한 사항은 민간부문 시행지침 제41조(건축물의 재료), 제42조(건축물의 색채)를 준용 · 한옥의 간판은 누계면적이 가로에 면한 한옥외벽면적의 1/12을 이하 설치 · 한옥의 간판은 목조기둥으로 분절된 칸의 기본단위를 넘지 않도록 설치 · 한옥의 간판은 지붕을 가리지 않고, 돌출형 간판의 경우 처마선을 넘지 않도록 설치	○		-
		· 간판의 글자와 간판의 베이스를 분리하는 형태인 입체형 채널(문자형) 간판 설치 권장		○	-
야간경관조명	지구단위계획구역	· 건축물, 옥외광고물 등에 조명기구를 설치하는 경우 「빛공해방지법」, 「서울특별시 빛공해 방지 및 좋은빛 형성 관리 조례」에 따른 <조명기구의 설치·관리기준>, <빛방사허용기준>과 『서울특별시 빛공해방지계획』, 『서울특별시 야간경관가이드라인』을 준수	○		-
		· 차분하고 은은한 가로분위기를 연출하는 야간조명 설치를 권장 · 부착형 조명기구보다는 바닥 매립형 조명기구 설치를 권장		○	-

5. 특별계획(가능)구역에 관한 결정(변경)조서

가. 특별계획(가능)구역에 관한 결정

1) 기본방향

· 대상지별로 별도의 계획적 관리가 필요한 곳으로서 추후 구체적인 개발계획 및 보존계획과 함께 종합적으로 검토할 필요가 있는 지역에 대하여 향후 세부개발계획을 수립하여 별도의 도시관리계획의 수립절차에 의해 관리한다.

· 특별계획구역에 건축물을 건축(신축)하고자 하는 경우에는 본 계획내용을 기준으로 상세한 계획안을 작성하되, 초기 구상단계에서부터 입안권자와 협의하도록 한다. 단, 증축, 개축, 재축, 용도변경, 대수선은 민간부문시행지침 제89조(기존 건축물에 대한 지구단위계획 및 시행지침의 적용)를 따른다.

▌특별계획(가능)구역 결정(변경)조서

도면표시	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
①	덕성학원부지 특별계획구역	관훈동 112-4번지 외 2필지	1,707.1	증) 137.9	1,845	서울특별시고시 제2002-27호 (2002.01.29.)	변경
②	고합부지 특별계획구역	경운동 89-4번지 외 1필지	5,923.8	-	5,923.8	서울특별시고시 제2002-27호 (2002.01.29.)	변경없음 (사업완료)
③	건국대학교부지 특별계획구역	경운동 47-1번지 외 13필지	5,146.3	-	5,146.3	서울특별시고시 제2002-27호 (2002.01.29.)	변경
④	대성산업부지 특별계획구역	관훈동 155-2번지 외 4필지	5,855.0	-	5,855.0	서울특별시고시 제2002-27호 (2002.01.29.)	변경없음 (사업완료)
⑤	쌈지 [(구)영빈가든부지] 특별계획구역	관훈동 38번지	1,503.2	-	1,503.2	서울특별시고시 제2002-27호 (2002.01.29.)	변경없음 (사업완료)
⑥	대상부지 특별계획구역	관훈동 192-18번지 외 4필지	-	증) 4,704.1	4,704.1	-	신설
⑦	경인미술관 특별계획구역	관훈동 30-1번지 외 4필지	-	증) 1,717.3	1,717.3	-	신설
⑧	동인사 특별계획가능구역	경운동 64-17번지 외 26필지	-	증) 946.6	946.6	-	신설

※ 상기 면적은 측량성과에 따라 변경될 수 있음.

나. 특별계획(가능)구역 계획지침 : 변경

▌덕성학원부지 특별계획구역 (변경)

구분	기정	변경	비고
개발방향	· 인사동 내부로의 보행연결체계 확보(공공보행통로 조성) · 대상지 서측면의 골목길 형태·분위기 유지 (고층부 벽면한계선 적용)		-
용도	· U4 (전층 불허용도)	· 불허용도 : 불허1(전층. 단, 저층Zone 제외) · 허용용도 : 허용2(저층Zone:지상1층~2층) · 권장용도 : 권장1·권장2(지하1층~지상4층), 공공개방주차장(지하2층 이하)	저층Zone 도면표기
건폐율	· 건폐율 : 60% 이하 (단, 높이 30m 이하로 건축 시 80%까지 완화 가능)	· 건폐율 : 60% 이하 · 저층Zone 설치 시 10m(2층)이하 건폐율 : 80% 이하	저층Zone 도면표기
용적률	· 기준용적률 : 500% · 허용용적률 : 600% 이하 · 상한용적률 : 공공시설의 조성 및 제공시 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 ①항 제2호에 의한 용적률 이하	· 기준용적률 : 600% 이하 · 허용용적률 : 660% 이하 · 상한용적률 : 기준용적률의 2배 이내	-
높이	· 최고높이 : 50m 이하 ※ 주변지역과 조화되는 건축물 높이계획 수립	· 최고높이 : 50m 이하 · 저층Zone : 10m(2층) 이하	저층Zone 도면표기
배치	· 건축한계선 – 율곡로변 3m 미관지구 건축선 후퇴 – 서측 이면부 대지 경계선으로부터 1.5m – 동측 이면도로변 반대측 대지경계선으로부터 6m · 벽면한계선 :공공보행통로 구간(대지경계선으로부터 폭 2m) · 고층부 벽면한계선 : 대상지 남측 (3층 이상 부분)	· 건축한계선 – 율곡로 변 대지경계선으로부터 3m 후퇴 – 동측 이면도로변 반대편 대지경계선으로부터 6m 후퇴 · 건축지정선 – 서측 이면부 반대편 대지경계선으로부터 2m 후퇴 · 고층부벽면한계선 – 서측 건축지정선으로부터 5m 후퇴 (2층(10m) 초과 부분)	도면표기
공개공지	· 공개공지 : 대상지 남측변 폭 5m 이상 조성 (골목 내 마당 역할을 할 수 있도록 보행편의시설 설치)	· 지하철 출입구 대지 내 수용 시 이와 연계한 공개공지 설치 및 실내형 공개공간으로 설치 권장	도면표기
대지안의 조경	· 대상지 서측 공공보행통로변 및 이면도로변에 면하여 보행인의 폐적성 확보를 위해 조경시설을 연접하여 설치 (화단 및 식재 등)	· 율곡로변 건축한계선으로부터 폭 3m의 조경 설치	도면표기
공공보행통로	· 대상지 서측변 폭 3m로 조성	· 대상지 서측변 폭 3m로 조성	도면표기
형태 재료 색채	· 대상지 남측변 2층(10m) 이하 Zone 설정 (지정용도 없음)	· 폭5m 이상의 저층Zone 설치 · 저층 Zone 조성방식은 '전통문화특화경관구역' 형태지침 준수 · 저층Zone 상부에는 일반인에게 개방되는 형태로 주변을 조망할 수 있는 옥외공간 설치 · 한옥 경관과 조화되는 건축물 형태재료색채 사용 · 1층 필로티 형태 금지	저층Zone 도면표기
교통처리	· 대상지 동측 이면도로변 주차출입구	· 대상지 동측 이면도로변 주차출입구 설치(위치 지정)	도면표기
	–	· 대상지 동측 이면도로변 율곡로로부터 20m 이내 차량 진출입 불허	도면표기
기타	· 건폐율 인센티브를 받는 경우에도 용적률 계획을 중복 적용	· 지하철출입구 대지 내 수용 권장	-

▌건국대학교부지 특별계획구역 (변경)

구분	기정	변경	비고
개발방향	· 대상지 서측의 한옥관리구역과 어울리는 건축규모 및 형태 유도 · 단일 대규모 건물보다는 매스분절 및 오픈스페이스 확보 유도 · 가로의 연속성 유지(대화관길변 건축지정선 지정) · 공공공간의 적극적 확보(공용주차장, 공개공지, 대지안의 조경(대상형) 등 지정)	· 삼일대로와 한옥골목길의 가로연결성 확보 · 주변지역과 조화되는 건축경관 형성 · 공공공간의 적극적 확보 · 기존 전통문화업종의 보호 유도	–
용도	· 전체구역 : U4(전층 불허용도) · 지정용도 : U1(저층Zone)	· 불허용도 : 불허1(전층. 단, 저층Zone 제외) · 허용용도 : 허용2(저층Zone:지상1층~4층) · 권장용도 : 권장1·권장2(지하1층~지상4층), 공공개방주차장(지하2층 이하)	저층Zone 도면표기
건폐율	· 건폐율 : 60% 이하 (단, 높이 30m이하로 건축 시 80%까지 완화 가능)	· 건폐율 : 60% 이하 · 저층Zone 설치시 18m(4층)이하 건폐율 : 80% 이하	저층Zone 도면표기
용적률	· 기준용적률 : 500% · 허용용적률 : 600% 이하 · 상한용적률 : 공공시설의 조성 및 제공시 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 ①항 제2호에 의한 용적률 이하	· 기준용적률 : 600% 이하 · 허용용적률 : 660% 이하 · 상한용적률 : 기준용적률의 2배 이내	–
높이	· 최고높이 : 50m 이하 ※ 주변지역과 조화되는 건축물 높이계획 수립	· 최고높이 : 50m 이하 · 저층Zone 높이 : 18m(4층) 이하	–
배치	· 건축한계선 : 삼일로변 3m 미관지구 건축선 후퇴 · 건축지정선 : 대화관길변 (대지경계선) · 고층부 벽면한계선 : 대화관길변 대지경계선으로부터 10m이상 (5층 이상 부분)	· 건축한계선 : 삼일대로 변 대지경계선으로부터 3m 후퇴 · 건축지정선 : 대화관길 변 대지경계선 기준 · 고층부벽면한계선 : 대화관길 변 대지경계선으로부터 10m후퇴(4층(18m) 초과 부분)	도면표기
공개공지	· 위치 : 삼일로변 폭 10m 이상	· 공공보행통로와 연계하여 공개공지 설치 및 실내형 공개공간 설치 권장 (세부개발계획 수립 시 위치 설정)	도면표기
대지안의 조경	· 삼일로변 폭 3m(대상형)	· 삼일대로 변 건축한계선으로부터 폭 3m의 조경 설치	도면표기
공공보행통로	· 폭 3m 이상 (대상지내)	· 삼일대로-인사동 내부를 연결하는 폭원 3m 이상의 공공보행통로 설치 (실내형 권장, 세부개발계획 수립 시 폭원 및 위치 설정)	도면표기
형태재료 색채	· 대상지 남측변 4층(18m) 이하 Zone 설정 (대지경계선으로부터 10m 이상)	· 폭10m 이상의 저층Zone 설치 · 저층 Zone, 삼일대로 저층부 조성방식은 '전통문화특화경관구역' 형태지침 준수 · 저층 Zone 상부 일반인에게 개방되는 형태로 옥외조망공간 설치 · 한옥과 조화되는 건축물 외관 재료 및 색채 사용	저층Zone 도면표기
교통처리	· 폭 6m 이상 (대상지 북측변) : 문화시설①과 공동주차출입구 조성가능한 구조로 조성 · 주차장 설치 하한기준 × 0.1 이상 조성 · 보행자우선도로변에서의 접근	· 대상지 북측 대지경계선으로부터 폭원 6m 도로 조성 (기부채납 시 상한용적률 적용) ※ 도로란, 건축법 제2조 제11항의 도로를 말함. · 삼일대로 일부, 대화관길 차량출입 불허구간 설정 · 삼일대로 주차출입구 위치 지정 및 이면도로에서 차량출입	도면표기
기타	· 건폐율 인센티브를 받는 경우에도 용적률 계획을 중복 적용함	· 가로시설물 대지 내 수용 권장 · 기존 전통문화업종 보호관리를 위한 상생협약, 장기임대차 계약 권장	–

▌대상부지 특별계획구역 (신설)

구분	계획지침	비고
개발방향	· 인사동 내 기개발구역의 계획적 정비 및 지역 활성화에 기여하는 열린공간 형성 · 기개발구역 일대 가로경관 및 보행환경 정비 · 인사동길-우정국로 보행활성화와 연계한 전통·문화 용도 특성 강화	-
가구 및 획지	· 합필 금지 (현재 지적선 유지)	-
용도	· 불허용도 : 불허1(전층.단, 저층Zone 제외) · 허용용도 : 허용2(저층Zone: 지상1층~지상4층) · 권장용도 : 권장1·권장2(지하1층~지상4층), 공공개방주차장(지하2층 이하)	저층Zone 도면표기
건폐율	· 건폐율 : 60% 이하 · 저층Zone 설치시 18m(4층)이하 건폐율 : 80% 이하	저층Zone 도면표기
용적률	· 기준용적률 : 600% · 허용용적률 : 660% · 상한용적률 : 기준용적률의 2배 이내	-
높이	· 기준높이 : 30m 이하 · 최고높이 : 40m 이하 (권장1·권장2 준수 시 각 5m 완화) · 저층Zone 높이 : 18m(4층) 이하 ※ 역사·지역특성 강화 및 공공공간 확보(구역 내 도시계획시설 사업 연계 등) 시, 최고높이 1.2배 이내에서 완화높이 제공(서울특별시 도시·건축공동위원회 심의를 통해 결정)	저층Zone 도면표기
배치	· 건축한계선 : 북측 도로변(인사동9길) 대지경계선으로부터 3m 후퇴 · 고층부벽면한계선 : 18m(4층) 초과 부분에 대하여 인사동9길 대지경계선으로부터 10m후퇴	도면표기
공개공지	· 동측 회화나무 연계한 공개공지 조성 (실내형 권장, 세부개발계획 수립 시 폭원 및 위치 설정) · 공공보행통로와 공개공지등을 유기적으로 연계하여 설치	도면표기
대지안의 조경	· 인사동9길 건축한계선 이격부 및 회화나무와 연계한 녹지 조성 권장	도면표기
공공보행통로	· 대상지 북측-남측을 연결하는 폭 3m이상의 공공보행통로 설치(실내형 권장, 세부개발계획 수립 시 폭원 및 위치 설정)	도면표기
형태재료색채	· 폭7m 이상의 저층Zone 설치 · 저층Zone 조성방식은 '전통문화특화경관구역' 형태지침 준수 · 저층Zone의 상부공간은 일반인에게 개방되는 형태로 옥외조망공간 설치	저층Zone 도면표기
교통처리	· 인사동7길, 인사동9길 차량출입 불허구간 설정 및 주차출입구 위치 지정	도면표기
기타사항	· 가로시설물 대지 내 수용 권장 · 옛 죽동궁터, 사동궁터의 역사성을 공유할 수 있는 표석 설치 및 관련자료 전시 권장 · 북측 도시계획시설(문화시설,주차장)부지 내 문화시설 조성 권장 (인센티브 연계)	-

▌경인미술관 특별계획구역 (신설)

구분	계획지침		비고
	획지1	획지2,3	
개발방향	· 기존 공간구조, 규모 및 기능 유지 · 인접 한옥관리구역의 경관을 고려한 건축물 밀도계획		–
가구 및 획지	· 합필 금지 (현재 지적선 유지) · 획지 간 공동개발 불허, 건축협정 가능 (획지 간 맞벽건축, 건폐율, 용적률 통합산정 불허. 단, 지하층의 설치, 대지 안의 조경 등 타 항목은 통합산정 가능)		–
	· 획지지정 – 획지1 : 관훈동 30-1, 57, 84-8	· 획지지정 :획지2,3 – 획지2 : 관훈동 84-9 – 획지3 : 관훈동 84-7	
용도	· 허용용도 : 허용2(단, 숙박시설은 불허) · 권장용도 : 권장1		–
건폐율	· 한옥 : 건폐율 90% 이하 · 일반건축물(비한옥) : 건폐율 60% 이하 한옥형태시행지침 제51조(지붕),제52조(구조) 준수 시 80%이하	· 한옥 : 건폐율 90% 이하	–
용적률	· 기준용적률 : 600% 이하 · 허용용적률 : 600% 이하 · 상한용적률 : 기준용적률의 2배 이내		–
높이	· 한옥 : 최고높이 H=(h+0.65a)m 이하 (h=건물높이 (1층:4m,2층:7m), a : 건물 폭)		※세부 적용 사항은 민간부문 시행지침 제22조~제24조를 따름.
	· 일반건축물(비한옥) : 1.5D	–	
배치	· 건축지정선 : 북측, 서남측 한옥골목길 변 대지경계선 기준 · 고층부 벽면한계선 : – 서남측 한옥골목길 대지경계선으로부터 5m 후퇴부 (5m(1층)초과 부분)		도면표기
공공보행통로	· 경인미술관 – 한옥골목길(인사동14길~인사동10길)을 연결하는 폭원 3m 이상의 공공보행통로 설치(세부개발계획 수립 시 폭원 및 위치 설정)		도면표기
대지안의 공지	· 기존 마당 및 정원의 형태 유지하여 공개공지 조성. 단, 기존 마당을 유지하지 못할 시 건축물 옥외공간과 공공보행통로를 연계·활용한 입체적인 공지 및 조경계획 수립 (세부개발계획 수립 시 폭원 및 위치 설정)		도면표기
형태 재료 색채	· 한옥 건축 권장 · 비한옥 건축 시, 한옥과 조화되는 형태·재료·색채 사용 · 필로티 금지	· 한옥 건축 의무	–
기타사항	· 기존 한옥 보전·활용 권장		–

▌동인사 특별계획가능구역 (신설)

구분	특별계획 가능구역 계획지침		비고
	통합개발	분할시행(해제 시)	
가구 및 획지	· 합필금지 (현재 지적선 유지)		
	–	· 자율적 공동개발(최대개발규모 이내)	–
용도	· 불허용도 : 불허1(전체) · 권장용도 : 권장1·권장2(지하1층~지상4층), 공공개방주차장(지하2층 이하)	· 허용용도 : 허용2 · 권장용도 : 권장1(지하1층~지상4층)	–
건폐율	· 건폐율 : 60% 이하		–
용적률	· 기준용적률 : 600% 이하 · 허용용적률 : 600% 이하 · 상한용적률 : 기준용적률의 2배 이내		–
높이	· 기준높이 : 20m 이하 · 최고높이 : 30m 이하(권장1·2 준수시 각 5m 완화)	· 기준높이 : 14m(3층) 이하 · 최고높이 : 18m(4층) 이하 (권장용도(권장1) 및 전통문화특화경관구역 형태지침 준수시 4m 완화)	–
배치	· 건축한계선 : 구역 내부 도로확보를 위해 대지경계선으로부터 1~2m		도면표기
형태 재료색채	· 한옥 경관과 조화되는 건축물 형태재료색채 사용 · 1층 필로티 형태 금지		–
공공보행통로	· 인사동10길-건국대학교부지 특별계획구역을 연결하는 폭 3m이상의 공공보행통로 설치(실내형 권장, 세부개발계획 수립 시 위치설정)	–	도면표기
공개공지	· 건축물과 대지 안의 공지 및 공공보행통로를 연계·활용한 입체적인 공지·조경·동선계획 수립(세부개발계획 수립 시 위치 설정)	–	–
교통처리	· 북측, 남측(도로조성시) 주차출입구 위치 지정	· 대상지 북측 차량출입불허구간 설정	도면표기

※ 해제 시 본 계획지침에서 정하지 아니한 사항은 [소가로구역1(S1)]에 대한 지구단위계획 결정사항 준수

6. 인센티브계획 결정(변경)조서

▌ 인센티브 결정조서 (기정)

구 분	적용구역	조 건			완 화 내 용	비 고
건폐율	지구단위 계획구역	· 한옥 신축 시			· 건폐율 80%	· 한옥이 건축면적의 70% 이상을 차지할 경우에만 적용
	인사동길 및 태화관길 주변구역(M)	· 4층 건축시 · 3층 이하 건축시			· 건폐율 70% · 건폐율 80%	· 높이 제한에 따른 완화
	소가로구역(S)	· 3층 건축시 · 2층 이하 건축시			· 건폐율 70% · 건폐율 80%	
	특별계획구역 (덕성학원,건국대학교, 대성산업 부지)	· 30m이하 건축시			· 건폐율 80%	· 주변지역과 조화되는 높이계획 유도
용적률	특별계획구역	건축물용도	지정용도	규제	· 기준용적률 × (지정용도 면적/주차장을 제외한 건축연면적) × 0.1이내	-
		대지안의공지	공개공지	유도	· 기준용적률 × [(설치면적-의무면적) / 대지면적] × a이내	· 피로티 구조 a=0.3 · 개방형 구조 a=0.5
			침상형 공지	유도	· 기준용적률 × (제공면적/대지면적) × a이내	· 침상형 구조 a=0.5
			건축지정선/건축한계선	규제	· 기준용적률 × (제공면적/대지면적) × a이내	· 건축한계선 a=0.2 · 건축지정선 a=0.4
		대지내 통로	공공보행통로	규제	· 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × a이내	· 피로티 구조 a=0.2 · 개방형 구조 a=0.4 ※ 지하 공공보행통로는 지하철, 지하광장, 지하보도와 연계 시 부여
		주차 및 차량동선	공동주차통로 및 출입구	규제	· 기준용적률 × 0.01이내	-
			공용주차장의 설치	유도	· 기준용적률 × 0.02이내	· 주차장설치 하한기준 x 0.1이상 설치 시
		공공시설 제공 시	건물 내 공공시설 설치	유도	· 기준용적률 × 0.03이내	· 건물내 일정공간을 공공에 사용권(구분지상권)으로 제공할 경우
		환경친화적 건축물	자연지반 보존	의무	· 기준용적률 × (자연지반보존면적/대지면적) × 0.1이내	-
			옥상녹화	의무	· 기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 0.05이내	· 서울시 보급형 옥상녹화기준 준수 시
			중수도시설 설치	의무	· 기준용적률 × 0.02이내	· 총 사용량의 10%이상 처리시설 설치 시 적용 ※ 관련법상 의무시설인 경우 제외
			빗물이용시설 설치	의무	· 기준용적률 × 0.02이내	· 빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상 설치
			녹색주차장	의무	· 기준용적률 x (설치면적/대지면적)으로서 기준용적률× 0.02이내	· 서울시기준(녹색주차장 활성화계획) 준수시
			신·재생 에너지시설	의무	· 기준용적률 × 0.02이내	· 건축공사비의 1%이상 또는 총 에너지 사용량의 1%이상 부담하는 경우
			에너지 절약계획 도입 1등급	의무	· 기준용적률 × 0.03이내	· 에너지절감율 33.5%이상, 에너지성능지표 81점 이상,친환경건축물인증 85점 이상
			에너지 절약계획 도입 2등급	유도	· 기준용적률 × 0.02이내	· 에너지절감율 23.5%~33.5%미만, 에너지성능지표 74~81점 미만, 친환경건축물인증 75~85점 미만
		도시경관개선	옥외광고물	유도	· 기준용적률 × 0.02이내	· 옥외광고물 지침 중 권장사항 준수시
			야간경관조명	규제	· 기준용적률 × 0.02이내	· 야간경관조명에 관한 권장사항 준수시
			1층부 형태	규제	· 기준용적률 × 0.01이내	· 시행지침 제21조 준수시
			벽면한계선	규제	· 기준용적률 × 0.01이내	-
			고층부 벽면한계선	유도	· 기준용적률 × 0.01이내	-
			건축물외관 우수디자인	유도	· 기준용적률 × 0.05이내	· 설계경기 방식에 의하여 건축설계를 실시하는 경우
			지하철 및 지중화시설 건물 내 설치	유도	· 기준용적률 × 0.03이내	· 지하철 및 지중화관련 시설물을 건물 내 또는 대지내 설치시
주차장 설치기준 완화	주차장 설치기준 완화구역	· 개방화장실 설치 시 · 가로지장물을 건물 내 수용 시			· 50% 완화	· 구역별 최대개발규모 이하에서 건축 시
		· 공공에게 공간제공 시 (택 1) - 구분지상권 설정 - 무상임대계약체결			· 100% 완화	· 신축건축물 · 기존건축물 중 부설주차장 전체를 타용도로 변경하는 경우
	지구단위 계획구역	· 한옥 신축 시 · 근대건축물의 일부 또는 전체 보존시			· 100% 완화	-

※ 주1) 용적률 인센티브 적용 기준

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

※ 주2) 건폐율 인센티브를 받는 경우에도 용적률 계획을 중복 적용함.

▌인센티브 결정(변경)조서

구 분	적용구역	조 건	완 화 내 용	비 고
건폐율	지구단위계획구역	· 대지의 일부를 공공시설 등의 부지로 제공하거나 공공시설 등을 설치하여 제공하는 경우	· 해당 용도지역에 적용되는 건폐율 × [1 + 공공시설등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 원래의 대지면적] 이내	· 용도지역·지구 건폐율의 1.5배 이내
	인사동길 및 태화관길 주변구역(M)	· 4층 건축 시 · 5층 및 '권장용도(권장1)', '전통문화특화경관구역' 형태지침 준수 시	· 건폐율 70%	–
		· 3층 이하 건축 시 · 4층 및 '권장용도(권장1)', '전통문화특화경관구역' 형태지침 준수 시	· 건폐율 80%	
	한옥관리구역(I)	· '한옥특화경관구역 형태지침' 준수 시	· 건폐율 80%	–
	소가로구역(S)	· 3층 건축 시 · 4층 및 '권장용도(권장1)', '전통문화특화경관구역' 형태지침 준수 시	· 건폐율 70%	–
		· 2층 이하 건축 시 · 3층 및 '권장용도(권장1)', '전통문화특화경관구역' 형태지침 준수 시	· 건폐율 80%	
	특별계획(가능)구역 (덕성학원, 건국대학교, 에스앤에스,대상부지)	· 저층Zone 설치 시	· 건폐율 80% 이내	–
	지구단위계획구역	· 한옥 건축 시	· 건폐율 90% 이내	· 『인사동 건축자산 진흥구역 관리계획』에 따른 특례 적용.
		· 한옥 등 건축자산을 보호 및 활용 시	· 건폐율 90% 이내 – 한옥 90% – 일반건축물 (비한옥) 80%	
		· 문화유산 보전 시	· 건폐율 80%이내	–

구 분	적용구역	조 건			완 화 내 용	비 고
허용 용적률	지구단위계획구역	탄소중립	저영향 개발	· 사전협의 빗물 분담량 확보시	· 기준용적률 x 0.01	· 기준용적률의 1.1 배 이내
		디자인 혁신	유니버설 디자인	· '서울형 장애물 없는 건축물(BF)' 인증 시	· 기준용적률 x 0.01	
		녹지 생태 도시	개방형 녹지	· '녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준' 인정 한도 이상 설치 시	· 기준용적률 x 0.02	
		지역 맞춤형	공동개발	· 공동개발(권장) 준수 시	기준용적률 x 0.01	
			지역특화 건축물	· 목조건축 설치 시(구 건축위원회 인정 시)	· 기준용적률 x 0.01	
			지역특화 권장용도	· '권장용도(권장1)' 설치 시	· 기준용적률 x 0.06	
				· '권장용도(권장2)' 설치 시	· 기준용적률 x 0.01	
				· 공공개방주차장 설치 시 (법정의무주차대수의 10% 이상, 최소5면이상)	· 설치면수 x 2 · 기준용적률 x 0.04	
			가로 지장물 수용	· 지하철출입구 설치	· 기준용적률 x 0.02	
				· 배전함 등 이전 설치	· 기준용적률 x 0.01	
상한 용적률	지구단위계획구역	· 대지의 일부를 공공시설 등의 부지로 제공 하거나 공공시설 등을 설치하여 제공 하는 경우			· 기준용적률 × (1+1.3×가중치 ×α 토지 +1.0×α현금 · 건축물) 이내	· 기준용적률의 2배 이내
		· 본 지구단위계획에서 제시한 항목 이외에 이외에 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지하철출입구 등을 건물 또는 대지 내 설치 시, 「건축법」에따른 공개공지등설치 시, 「녹색건축물 조성 지원법」 에 따른 에너지효율등급 인증 및 녹색건축인증, 제로에너지건축물 인증, 재활용건축자재 사용 시 「녹색건축물 조성 지원법」 에 따른 지능형건축물 인증 시 관련 법령 및 기준에 따른 상한용적률 완화 가능.			· 관련 법률 및 기준에 따름	
높이	지구단위계획구역	· 대지의 일부를 공공시설 등의 부지로 제공하거나 공공시설 등을 설치하여 제공하는 경우			· 기준 또는 최고높이 × (1 + 공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 원래의 대지 면적) 이내	· 최고높이의 1.2배 이내
	인사동길 및 태화관길 주변구역(M) 소가로구역(S)	· '권장용도(권장1)' 및 '전통문화특화경관구역' 형태지침 준수하여 건축 시 · 건축자산 보호 및 활용 시			· 4m(1층) 완화	· *건축자산 보호·활용 시 완화범위 이내에서 시 건축자산전문위원회 자문을 통해 완화 여부 및 범위 결정
	간선가로변구역(O-3)	· 건축자산 보호 및 활용 시			· 10m완화	
	기개발구역(D) 간선가로변구역(O-3)	· '권장용도(권장1)' 설치 시			· 5m(1층) 완화	· O-3구역 내 건축자산포함 대지는 적용제외
		· '권장용도(권장2)' 설치 시			· 5m(1층) 완화	
배치	지구단위계획구역	· 건축지정선 준수 시			· 도로 적용 완화 (4m→ 현황도로) · 건축법 제46조 건축선 후퇴의무 완화	· 도로 적용은 건축법 적용의 완화 심의를 통해 완화 적용
주차장 설치 기준 완화	주차장 설치기준 완화구역①	· 차량출입불허구간 지정으로 차량출입이 불가한 대지			· 50%완화	· 50% 비용납부 또는 인근 설치
	주차장 설치기준 완화구역②	· 차량출입불허구간 지정으로 차량출입이 불가한 대지			· 50%완화	· 50% 비용납부 또는 인근 설치
		· 차량출입불허구간 지정으로 차량출입이 불가한 대지 · 차량출입불허구간이 지정된 대지에 '권장용도(권장1)' 설치 시			· 100% 완화	-
	지구단위계획구역	· 한옥 건축 시 · 한옥 등 건축자산을 보호·활용 시			· 100% 완화	· 「인사동 건축자산 진흥구역 관리계획」에 따른 특례 적용

※ 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률
※ α토지 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 (공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함)
※ α건축물 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율
※ α현금 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 환산부지)로 제공하는 면적의 비율
※ 공공시설 등의 부지 제공 또는 공공시설 등의 설치 제공에 따른 용적률 완화와 건폐율 완화는 중복 적용할 수 없으며, 용적률 완화와 높이 완화는 중복 적용할 수 있음.
※ '공공개방주차장 설치'는 종로구 부설주차장 개방협약 시 인정
※ 저영향개발 사전협의 대상 건축물(대지면적 1,000㎡이상, 연면적 1,500㎡이상, 20세대 이상 공동주택 등)은 빗물분담량 기준의 1.5배 이상 설치 의무
※ '서울형 장애물 없는 건물 인증제'는 서울시 담당 부서의 운영기준에 따라 10년간 유지 의무
※ 권장용도는 저층부(지하1층~지상4층)에 당해 용도가 차지하는 평균바닥면적의 1개층 면적 이상(공용부 제외) 설치하거나 600㎡ 이상 설치 시 수용한 것으로 적용하며, 권장용도 이외의 용도는 해당 대지에 적용되는 용도계획을 따름 (바닥면적 산정 시 주차장 면적 제외) 단, 권장용도 중 창업활동공간 설치 시 종로구 문화과 협약 시 인정
※ 권장용도의 '권장1', '권장2' 용도를 각각의 수용 인정 면적 이상으로 상호 중복되지 않도록 설치 시, 동일한 용도라 하더라도 해당 용도를 모두 수용한 것으로 인정하여 용도구분에 따른 개별 인센티브를 합산하여 적용
※ '기개발구역(D)'은 권장용도 설치에 따른 높이 및 용적률 완화를 중복하여 적용하지 않음.
※ 지구단위계획구역 내 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 및 『인사동 건축자산 진흥구역 관리계획』에 따라 건폐율(국토계획법 제77조), 건축선(건축법 제46조), 건축선에 따른 건축제한(건축법 제47조), 대지안의 공지(건축법 제 58조), 맞벽건축과 연결복도(건축법 제59조)에 대한 특례 적용 가능. 단, 한옥 인정은 지구단위계획에 따른 '인사동 한옥' 기준을 적용하고, 건폐율 완화 조건은 다음의 기준을 따름.
  - 한옥 등 건축자산 보호·활용 시 90%까지 완화. 부지의 건폐율 최대한도 산정기준은 시행지침을 따르며, 최대한도 이내에서 서울특별시 건축자산전문위원회 자문을 통해 한옥 등 건축자산의 보호·활용 여부를 고려하여 완화 범위를 결정.
  - 건축자산 공간환경 범위 내 일반건축물(비한옥)은 『인사동 건축자산 진흥구역 관리계획 <비한옥건축요소 가이드라인>』 준수 시 80%까지 완화. 단, 한옥관리구역은 '한옥특화경관구역 형태지침'을 모두 준수하는 경우에 한하여 80%까지 완화
※ 우수건축자산 등록 시 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에 따른 특례 및 지원 별도 적용하며, '우수건축자산' 등록 시 해당 대지 내 건축자산 및 비건축자산(일반건축물) 모두 부설주차장설치기준 완화 가능
※ 한옥 신축 및 수선 시 「서울특별시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례」에 따른 비용 지원 별도 적용
※ 인사동 지구단위계획구역은 「건축법 시행령」 제6조 제1항 제4호에 따라 건축위원회 심의를 통해 제2조 제1항 제11호(도로의 정의) 및 제44조(대지와 도로의 관계) 적용의 완화 가능
※ 관계 법령·지침 등이 제·개정 또는 변경될 경우 제·개정 또는 변경된 기준을 따름.

4 기타사항에 관한 결정

1. 교통처리에 관한 결정(변경)조서

가. 차량출입불허구간

▌차량출입불허구간 및 주차출입구 결정조서 (기정)

구분	적용구간	내용	비고
차량출입금지구간	간선가로변	· 지구단위계획에서 정한 구간 내 차량 출입 불허	-
	인사동길 및태화관길 주변구역, 한옥관리구역, 소가로구역 (S-1, S-2)	· 도로에서 대지 내 차량출입을 원칙적으로 금지	· 차없는 거리 확대 운영 및 골목길 환경 개선도모를 위해 지정
주차장 설치기준 완화구역	도로에서 대지안으로의 차량출입이 금지되는 지역 인사동길 및태화관길 주변구역, 한옥관리구역 소가로구역 (S-1, S-2)	· 구역 내 주차장설치 금지(기조성 주차장 제외) · 당해 건물의 주차장 설치의무 면제 (인근 주차장 또는 비용납부로 대신) · 공공기여에 따라 당해 건물의 주차장 설치기준 완화	· 공공기여 확보를 위한 인센티브로 활용
주차출입구/ 공동주차 출입구	간선가로변	· 지정 위치에 면한 곳에서 주차를 위한 진입구 설치 허용	-
보행자우선도로	특별계획구역	· 차량 및 보행인이 상시 접근할 수 있는 구조로 조성	· 보차혼용통로를 보행자우선도로로 용어변경
공용주차장	특별계획구역	· 주차장설치 하한 기준 X 0.1이상 설치	-

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

▌차량출입불허구간 및 주차출입구 결정(변경)조서

구분	적용지역	내용	비고
차량출입 불허구간	지구단위 계획구역	· 지구단위계획에서 정한 구간 내 차량 출입 불허	· 용어변경 · 간선가로 교통영향 최소화 및 차없는 거리 조성을 위해 지정 · 도면표기 (위치변경)
(공동) 주차출입구	지구단위 계획구역	· 지정된 위치에 주차출입구 설치 허용 · 공동주차출입구가 지정된 경우 공동주차출입구 또는 공동주차통로 설치	· 도면표기 (위치변경)

나. 주차장 설치기준 완화계획

▌주차장 설치기준 완화계획 결정조서 (기정)

구분		완화조건	계획내용 (부설주차장설치기준)	비고
주차장 설치기준 완화구역	· 신축건축물 · 기존건축물 중 부설주차장 전체를 타용도로 변경하는 경우	· 개방화장실 설치 시 · 가로지장물을 건물 내 수용 시	50% 완화	· 구역별 최대개발규모 이하에서 건축시
		· 공공에게 공간제공 시 (택 1) - 구분지상권 설정 - 무상임대계약체결	100% 완화	-
지구단위계획구역		· 한옥 신축 시 · 근대건축물의 일부 또는 전체를 보존 시	100% 완화	-

▌주차장 설치기준 완화구역 및 완화계획 (변경) 결정조서

구분	완화조건(대상)	계획내용 (부설주차장설치기준)	비고
주차장 설치기준 완화구역① (지구단위계획구역)	· 차량출입불허구간 지정으로 차량출입이 불가한 대지	50% 완화	(50% 비용납부 또는 인근 설치)
주차장 설치기준 완화구역② (한옥관리구역(I), 인사동길 및 태화관길 주변구역(M), 소가로구역 (S))	· 차량출입불허구간이 지정된 대지에 '권장용도(권장1)' 설치 시	100% 완화	-
지구단위계획구역	· 한옥 건축 시 · 한옥등 건축자산을 보호·활용 시	100% 완화	· 건축자산 진흥구역 관리계획에 따름

※ 권장용도는 당해 용도가 차지하는 평균바닥면적의 1개층 면적 이상(공용부 포함) 설치하거나 600㎡ 이상 설치 시 수용한 것으로 본다. (바닥면적 산정 시 주차장 면적 제외)

※ 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에 따른 '우수건축자산' 등록 시 해당 대지 내 건축자산 및 일반건축물 모두 부설주차장설치기준 완화

※ 특별계획구역은 특별계획구역 지침을 따름. 다만, 문화유산 및 한옥 등 건축자산 보호에 따른 완화 적용 가능.

2. 경미한 변경에 관한 결정

- 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 결정) 제4항 및 「서울특별시 도시계획조례」 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의처리 등)의 규정에 의한다.
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항 제9호 규정에 의해 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같다.
  - 최대개발규모 10퍼센트 이내의 변경인 경우
  - 기존 건축물의 완화 범위를 넘어서는 경우의 변경
  - 가설건축물 및 공작물에 대한 계획 적용의 변경

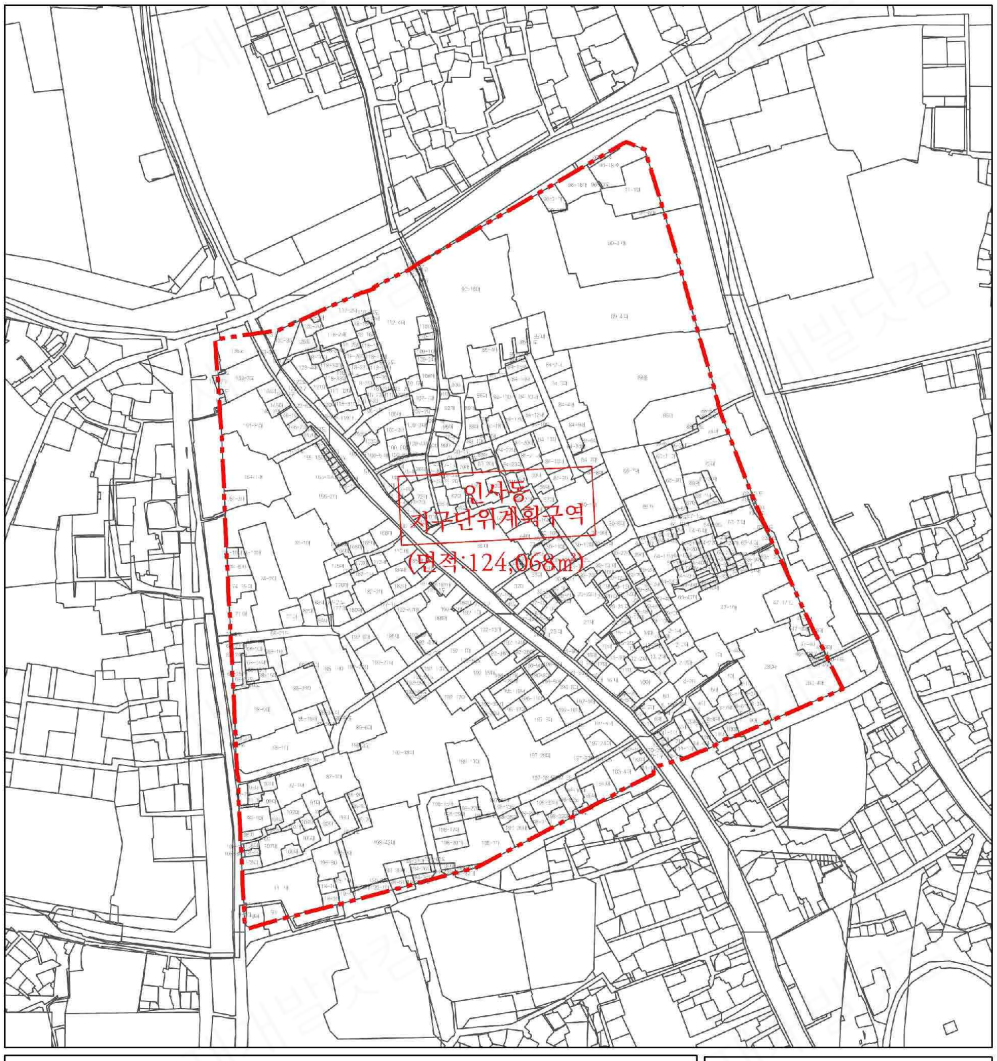
Ⅲ. 관계도면 : 붙임참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

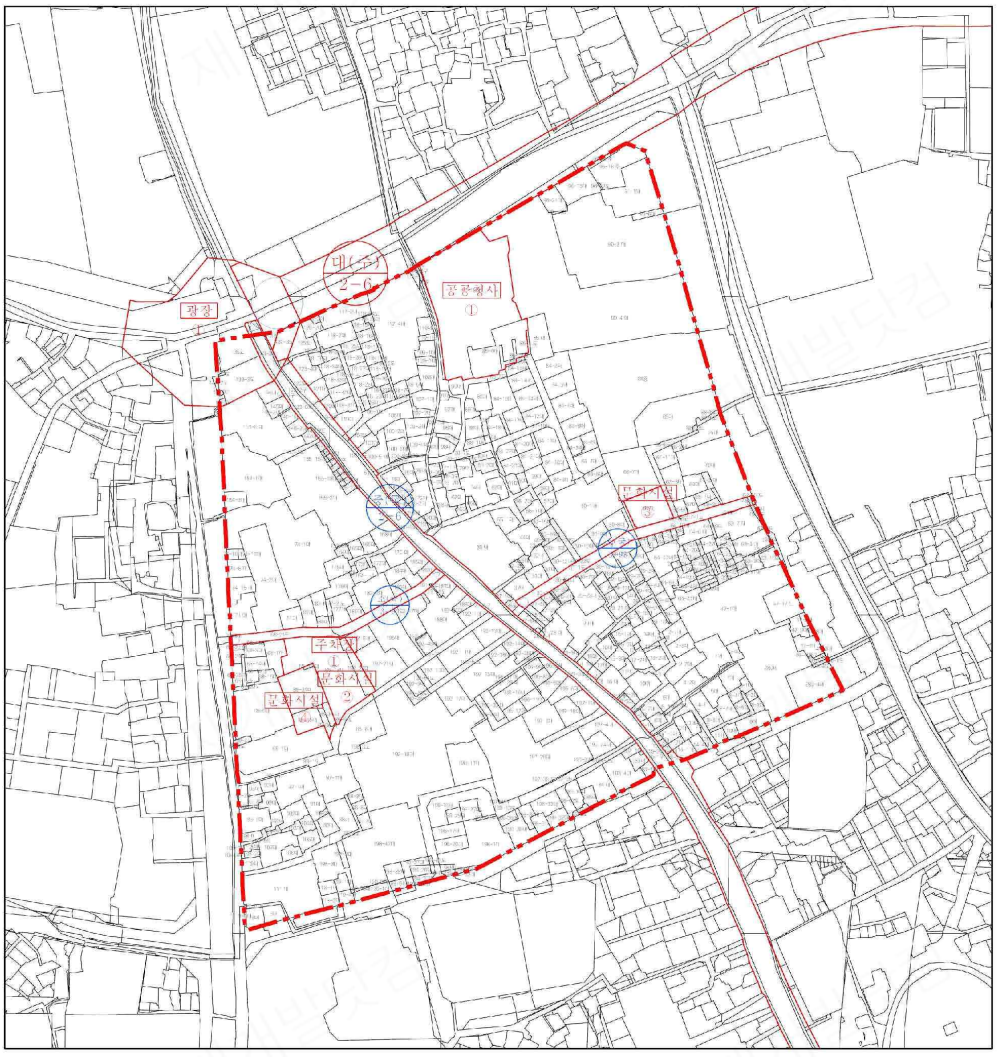
Ⅳ. 열람장소 : 서울특별시 한옥건축자산과(☎02-2133-8644), 종로구 건축과(☎02-2148-2814)에 관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

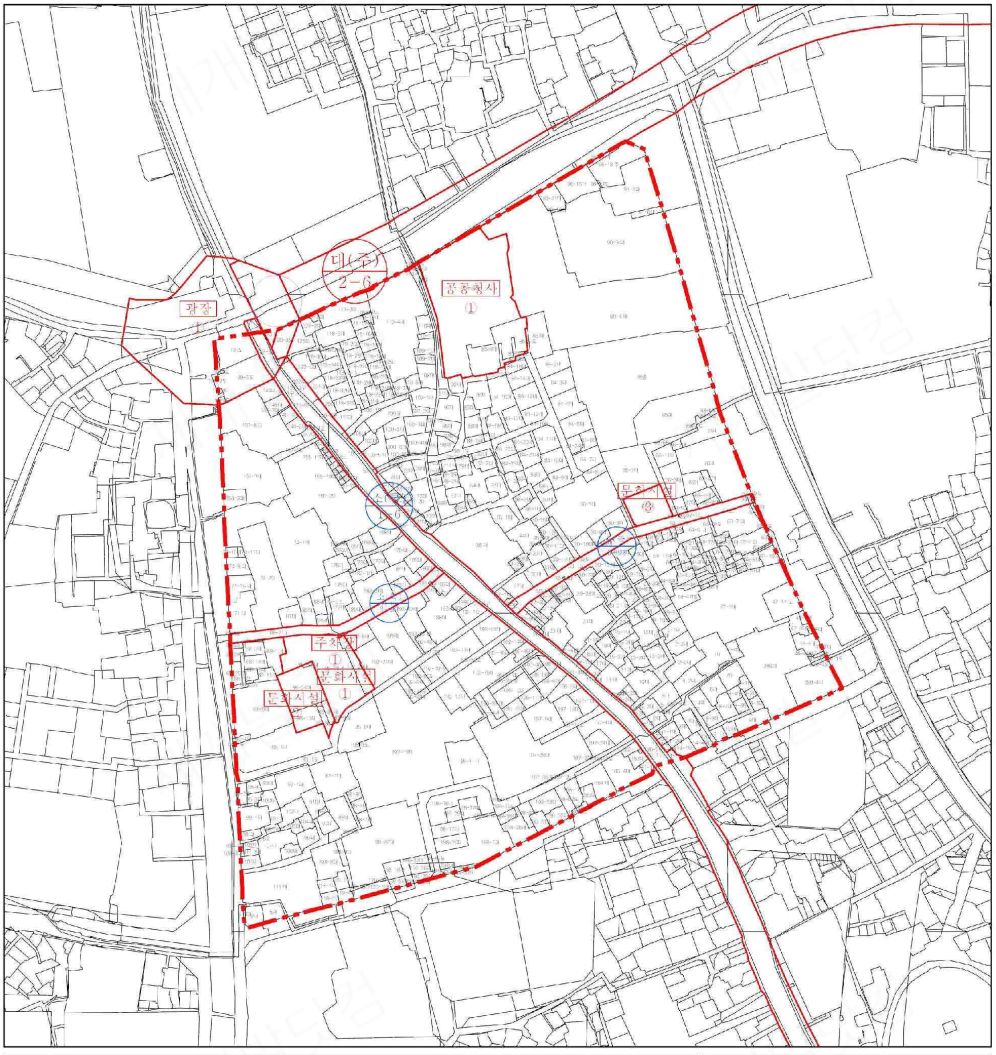
※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(https://www.eum.go.kr) 및 서울도시계획포털(https://urban.seoul.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

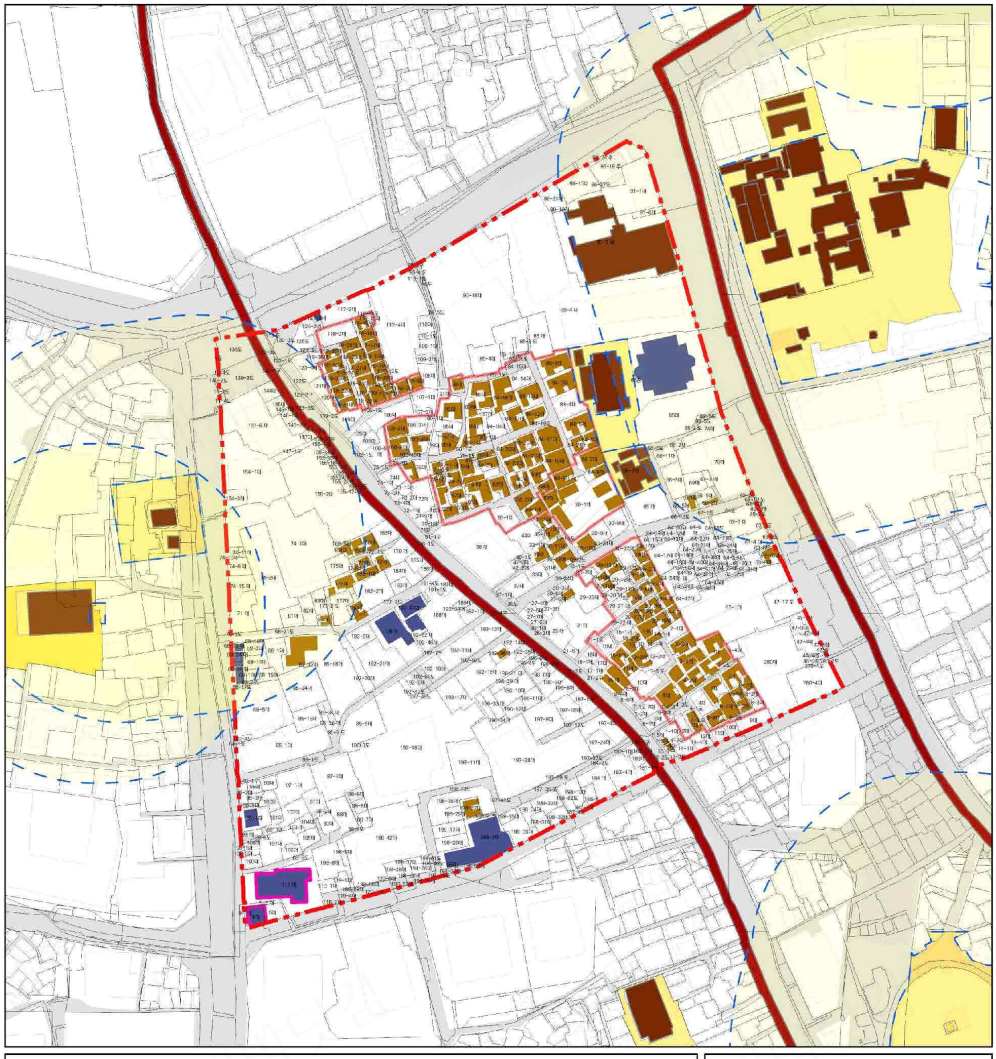
<붙임> ▮지구단위계획구역 결정도

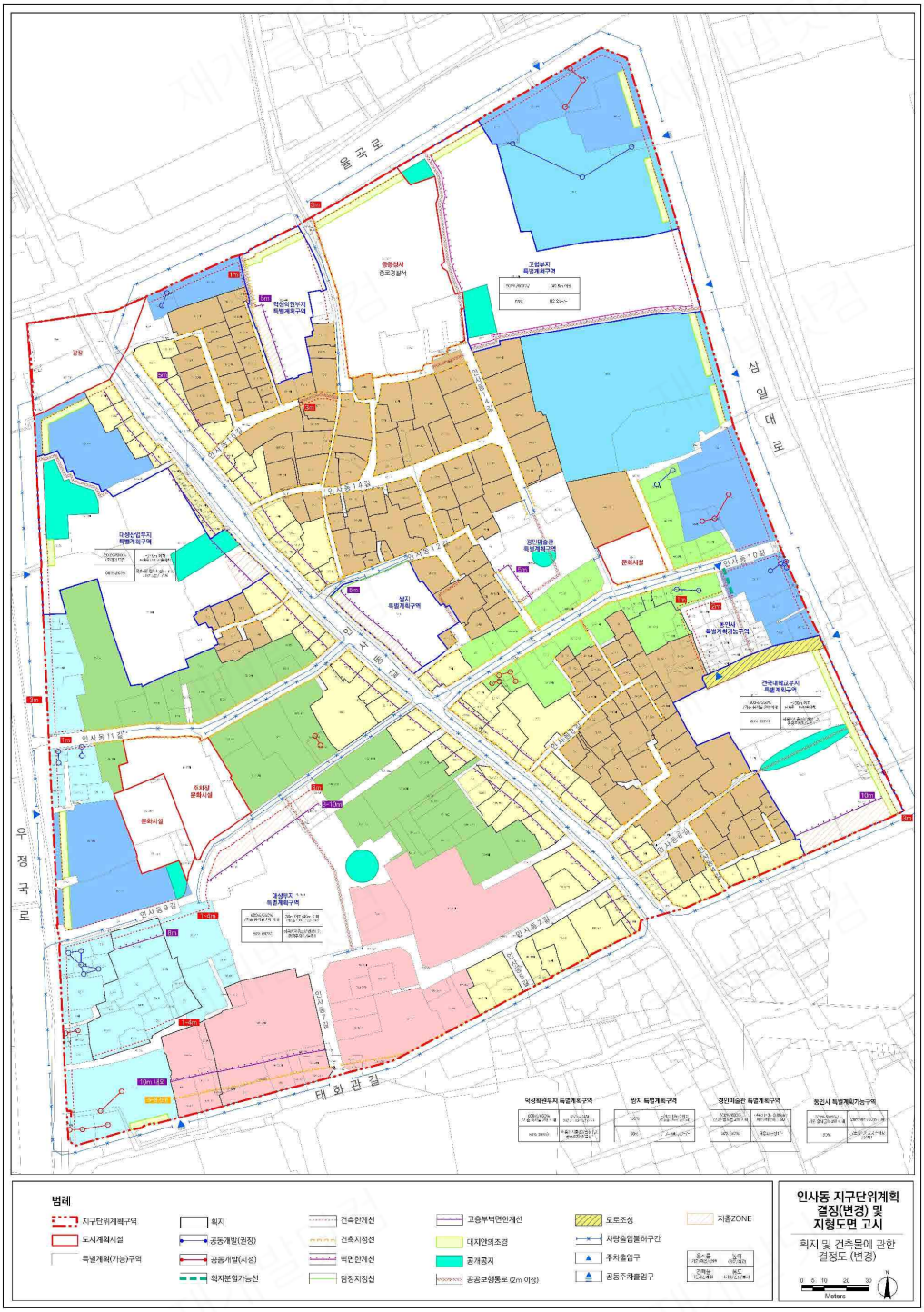


▌도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)도




범례
지구단위계획구역
연속지적도
도로(대로 이상)
도로(중로 이하)
광장
주차장
문화시설
공공청사
인사동
지구단위계획
도시계획시설 결정
(변경)
scale 1:3,000
0 25 50 100
Meters
N


범례
지구단위계획구역
연속지적도
건축물
문화유산
문화유산보호구역
역사문화환경보존지역
한옥
보전건축물
건축자산(건축물)
건축자산(공간환경:한옥군)
건축자산(공간환경:가로/골목길)
인사동
지구단위계획
지역(역사)자산에 관한 결정
(신설)
scale 1:3,000
0 25 50 100
Meters
N


올림픽로
삼일대로
우정국로
태화관길
범례
지구단위계획구역
도시계획시설
특별계획(기능)구역
획지
공동개발(권장)
공동개발(지정)
획지분할가능선
건축한계선
건축지정선
벽면한계선
담장지정선
고층부벽면한계선
대지안의조경
공개공지
공공보행통로 (2m 이상)
도로조성
차량출입불허구간
주차출입구
공동주차출입구
저층ZONE
인사동 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시
획지 및 건축물에 관한 결정도 (변경)
Meters

■ 획지 및 건축물에 관한 지침

용적률 (기준/허용)	높이 (기준/최고)
건폐율 (완화건폐율)	용도 (허용/권장/불허)
최대개발규모	

한옥관리구역(I)		인사동길 주변구역(M)		소가로구역1(S1)		소가로구역2(S2)	
600%/660%	한옥:(h+0.65e^-)m 비한옥:1.5D***	600%/660%	기준:18m(4층) 최고:22m(5층)	600%/660%	기준:14m(3층) 최고:18m(4층)	600%/660%	기준:14m(3층) 최고:18m(4층)
60%(80%)	허용2/권장1	70%(80%)	허용1/권장1	70%(80%)	허용2/권장1	70%(80%)	허용2/권장1
330㎡		330㎡		330㎡		660㎡	

기개발구역(D)		간선가로구역1(O1)		간선가로구역2(O2)		간선가로구역3(O3)	
600%/660%	기준:30m 최고:40m	600%/660%	최고:50m	600%/660%	최고:30m	600%/660%	기준:20m 최고:30m
60%	권장1,2/ 불허1	60%	권장1,2/ 불허1	60%	불허1	60%	권장1,2/ 불허1
1,500㎡		1,500㎡		1,500㎡		1,500㎡	

※ 건폐율 완화계획

적용구역	건폐율 완화	완화조건
M	기준:60%	60% 초과하고자 특화구간으로 지정된 시 : 최고 65%
S	60%기준	60% 초과하고자 특화구간으로 지정된 시 : 3층 건축시
I	기준:70%	60% 초과하고자 한옥구역으로 지정된 시 : 3층 건축시
J	80% 이하	"한옥마을보존구역 외"로 설정 된 구역 준수 시
자구단위 계획구역	60%기준	60% 초과하고자 공공청사(보건소 제외, 지하층 제외) 건축구역 설정제도 에 의한 특화구역** : 최고 70%(한옥보존구역은 65% 제외, 한옥마을지구는 80% 또는 한옥보존구역은 70%) 적용 시
	60%기준	60% 초과하고자 공공시설(한옥보존구역은 한옥마을지구 제외) 건축 시 : 최고 70%(한옥보존구역은 65%) 적용 시
	80% 이하	공공시설 중 보건소 및 문화공원을 설치하여 제공하는 경우

* 중도지구인 경우에는 건폐율은 100% 이내

※ 높이 완화계획

적용구역		완화조건	완화내용
S	M	한한옥지 1층부지 구간청사일 때 및 구역에 상해시 등 준수 시	4층(14m)
		간한지서 부한옥일 시	
D	O-3	개인지도 1층부지 구간청사일 때 및 간한옥지 2층부지 구간청사일 때	5m
			6m
O-3		간축자산 보한옥일 시	10m 이내
자구단위 계획구역		이하의 일부를 설설시설 등의 부지로 제공하거나, 간공시설 등을 설치하여 제공하는 경우	허가높이 최대 2개층 이내에서 완화하여 적용

※ 상한용적률 완화계획

적용구역	완화조건	완화권한	
자구단위 계획구역	대지의 일부를 공공시설등의 부지로 제공하거나 공공시설 등을 설치하여 제공하는 경우	기준용적률 × (1+1.3×기증비율) ※ 비율적용 : 건축심의	기준용적률의 1/2 이내

■ 용도계획

· 허용용도

구분	적용구역	구분	「건축법」 시행령 별표1에 따른 용도분류		세부용도
허용1	인사동길 및 태화관길 주변구역(M)	1층 (허용 1-A)	제1종 근린생활시설	가. 의원(치과의원, 한의원 제외)·조산원	고미술, 판매/지인시, 공예품, 생활한복, 액자점, 시점, 골고용품
			제2종 근린생활시설	바목 중 표구점	-
			문화 및 집회시설	라목(전시장) 중 미술관, 기념관, 박물관	-
		1층 외 (허용 1-B)	단독주택		다른 용도가 복합된 주택, 한옥체험관
			제1종 근린생활시설	가. 일용품소매점(1,000㎡ 미만)	고미술, 골동/지인시, 공예품, 생활한복, 액자점, 골고용품, 기념품점, 시점
				나. 휴게음식점, 제과점(300㎡ 미만) 등	한식점, 찻집/차점, 한식체 개점
				지목(일반업무시설) 중 사무소, 출판사(30㎡ 미만)	문화관리기획사무실, 출판사, 협회 사무실, 기타 인사동 내 입지한 문화업소의 관리사무실)
				바. 공공업무 수행시설(1,000㎡ 미만)	지역자치센터, 파출소, 시구대, 소방서, 우체국, 방송국, 보건소, 공공도서관, 건강보험공단 사무소 등
				사. 주민공동이용시설	마을회관, 마을공동작업소, 마을공동구판장, 공중화장실, 대피소, 지역안동센터 등
			제2종 근린생활시설	바. 표구점, 사진관	-
				자. 안반음식점	한식점, 찻집/주점
				아. 휴게음식점, 제과점 등 (300㎡ 이상)	한식점, 찻집/찻집, 한식체과점
				카. 학원, 교습소, 직업훈련소 (500㎡ 미만)	문화관리(기획사무실, 출판사, 협회 사무실, 기타 인사동내 입지한 문화업소의 관리사무실)
				하목(일반업무시설) 중 사무소, 출판사(600㎡ 미만)	
				가. 공연장(500㎡ 미만)	전통공연장
			문화 및 집회시설	가. 공연장	전통공연장
				라목(전시장) 중 미술관, 기념관, 박물관	-
			교육연구시설	바. 도서관	-
			노유자시설		-
허용2	소가로구역(S) 한옥관리구역(I)	전층	허용 1-B에서 다루는 용도		
			제2종 근린생활시설	라. 사정	-
			숙박시설	기목 중 일반숙박시설, 생활숙박시설	전통숙박시설

※ 위에서 분류한 허용1, 허용2의 서부용도와 유사는 용도의 대하에는 종로구 도시건축심의은 회(법규사 별도의 소개하의 운영가능)에 자문을 거쳐 인정 가능하며, 분류지구은 건정옵도 별도 시에는 종로구 도시건축위원회 가정하의 자문을 거쳐 세부용도에 그림 가능하다.
※ 건축심의위원회의 건정심도 변경 시 구역에 허용되는 내에서 종로구 도시건축위원회의 자문을 거쳐 세부용도로 인정 가능.

[허용용도 및 불허용도 공통적용 사항]

※ "국토계획법 」 및 「도시개발조례」에서 정해는 용도지구·지구에서 건축할 수 있는 건축물은 원칙에 허용하며, 「건 법령 및 조례에서 도입 가능한 불허용도이도 불구하고 "인사동길 주변 허용용도(건축심의 불허 및 시)"불허에 한하여만 허용함
※ 「건축법」 제77조의2」 "영사실 등 허용", "인사동 문화지구 관리계획 중에 분야별 규정하 있는 용도 제외" 기준별 적용, 인사동 문화지구 내 다지는 "인사동 문화지구 관리계획」에서 금지 해는 업종 및 시설은 불허함.
※ 구역의 허용용도에도 불구하고 시구단위계획구역 전체에서 「건축법」 시행령 [별표1]에 따르는 제1종 근린생활시설 중 가. 일용품소매점, 나. 휴게음식점, 제과점 등 소. 제2종 근린생활시설 중 마. 한가전시장, 제가목 등, 지. 일반숙박시설에서 "「가정사업기준에 의한 숙정제계간만 변용, 및 「기행사업진흥에 관한 법률」에서 정하는 "기행사업"을 종해 세설의 프레젠이즈 업종과 "유통산업발전법」에서 정하는 "체인사업"을 포는 개업도의 운영(식정)하면 도한사이즈의 종과는 업종 등 이에 준하는 "제한은 심해"의 적용을 받아야.
단, 마목 사항은 서부구역별로 적용해, 업도 세에서 제안할 수 있음.
- 서1, 2종근린생활시설 중 생활민이시설(편의점, 약국, 슈퍼소, 미용실 등)에 해당하는 등.
- 「가산사업서에의 고성해야 공한 법률, 제3조(적용하세계 해당하는 경우
- 지구단계에서 업시에 대구 부소시설 등 존립한 경우
- 매정유산 보호정서를 위는 경우
- 서정시 건축시는 건문위원회 시문을 등제 건축지산 가치부전 등 인사동 구당의 시책심 경화에 기여
인디고 인정하는 정우
※ 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 계획지침에서 정하는 용도구는에 따라 하당 용도심을 적용, 세부용도 계획을 따름.

※ 용도분류표에서 달라는 개별 세부용도들의 정의는 다음과 같다

1) 기이국(숙박업은 기이은보도 계획심은 전조, 그로서, 서목 및 작도고의 조각, 주차기 및 기타공이용도, 단속자로 및 기타 문화재의 보리 내는 통합 및 시장 주요동문이나 우측으로부터 기타 주요동문을 가도이는 업종을 포함.
2) 일반/지인시 : 일반은 서개의 통합설에 시설자는 및 보목, 덕, 여서 음을 주로 판매하는 곳이며, 지인시는 지종 형태의 전통종이를 단해야 하는 곳을 말함
3) 공예품 : 공예품은 과기에서 전승공기술과 생산"법인, 두는 현미의 세부의 기념의 기술, 기법, 조성 등을 이용이 관련하인 것으로서 예술적, 장식적, 신용적 측성을 지니며 일반 대중들이 "구 사용하는 생활용구, 장식품, 기호품 등을 총칭하는 것으로 미그와 분시의 "국산물 (한정제품)" 및 "유통업 이 제하여 해당하는 업종을 포함.
4) 생활한 "는 "한정제"를 의식적 하지의 개한" 말로고, 가정의 양식의 하지 기념품의 유지 개선으로 판매하는 곳을 말함
5) 사무 : 문화용은 "기타 문화용도 도해용은 고미술, 장계전 단 목원에 속하지 않는 물품을 단 해하는 업종으로 주로 기금로 및 소비세 상점을 판매하는 곳을 말함.
6) 고수업 : 고수를 하는 곳을 말하며, 고수란 서울이 송아니 비다을 받은 우미고 나부 등의 신지을 세서 속자, 이자, 변동 등을 반드의 입을 말함
7) 전통숙집 : 장족, 제주 등 족족의 인상조, 숙화지 등 지족("숙석이"로 커피 등 기타음료 포함)은 주로 판매하는 업소를 말함.
8) 한식점 : 숙정식 및 일반숙족 포장해, 한식 지급가 기이되기나 한식 조리기법은 사용한 음식을 판매하는 업소를 말함.
9) 한식체과점 : 한식 체로가 기이되기나 한식 조리기법을 사용한 음식을 판매하는 업소를 말함.(숙족족으로 한정해제 포함)
10) 전통숙박 : 우리나라 고유의 주택을 리모델링 또는 개량, 신축하여 숙박 업종을 포함
11) 저동산주점 : 국악 및 고유무용 등이 공연과 무형도화재 등 장인들의 공예 시연의 장으로 사용되는 곳을 말함.
12) 전통숙박시설 : 한옥을 활용한 야외, 이야숙, 여관업 등을 제외.
13) 한정소개 : 하기에 내가 판매을 업할에 하 소개하으로 한해서만 판매하는 업소를 말함.
14) 예지는 : 소로 글씨 시각 등을 넣어 책에 걸" 위한 활을 포 작하여 판 책하, 걸소를 말함.
15) 문스용품 : 물로 시장나 아에 수하, 장식 등 공서문화와 관련한 시설 등품을 판 하는 업종으로, 물성 물한 대학 등 물서매출품, 목재·염수 주부시 계 종대는 포시업소, 물료 생산 서식, 물료 생산 시설 등 생서을 위료 판매하는 업종을 말함.

· 불허용도

구분	적용구역	「건축법」 시행령 [별표1]에 따른 용도분류			전층불허	1층불허
불허1	기개발구역(D), 간선가로변구역(O)	제1종 근린생활시설	공동주택 (주생복합 제외)		○	
			다. 체육 · 순선시설(복합형, 시목수, 이용은, 미용원 등)			○
			라. 주민의 신료 · 치료시설(의원, 한의원, 침술원, 접골원, 조산원, 안마원, 산후조리원 등)			○
			마. 탁구장, 체육도장 등(500㎡ 미만)			○
		제2종 근린생활시설	가. 공연장 중 비디오물 감상실, 비디오물 소극장(500㎡ 미만)		○	
			다. 자동차영업소(1,000㎡ 미만)		○	
			마. 총포판매소		○	
			사. 청소년게임제공업소, 복합유통게임제공업소, 인터넷컴퓨터게임시설제공업소, 가상현실체험 제공업소 등(500㎡ 미만)		○	
			차목 중 장의사		○	
			카. 학원, 교습소, 직업훈련소(500㎡ 미만)			○
			타. 독서실, 기원			○
			파. 주민체육시설(테니스장, 체육단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 공프연습장, 놀이형시설 등) (500㎡ 미만)			○
			파목 주민체육시설 중 실내낚시터, 옥외에 철탑이 있는 골프연습장(500㎡ 미만)		○	
			하목 일반업무시설중(사무소, 부동산중개사무소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사) (500㎡ 미만)			○
			거. 다중생활시설 (600㎡ 미만)		○	
			너. 단란주점 (150㎡ 미만)		○	
			러. 안마시술소, 노래연습장		○	
		분뇨 및 집회시설	가목 공연장 중 비디오물 감상실, 비디오물 소극장 (500㎡ 이상)		○	
			나목 집회장 중 예식장, 마권장외발매소, 마권전화투표소 (500㎡ 이상)		○	
			라. 관람장 (1,000㎡ 이상)		○	
			마. 동 · 식물원		○	
		판매시설 / 운수시설 / 위락시설 / 공장			○	
		의료시설	가목 병원 중 정신병원 및 요양병원			○
			나. 격리병원		○	
		교육연구시설	나. 교육원, 다. 직업훈련소, 라. 학원, 마. 연구소			○
		운동시설	가목 중 탁구장, 체육도장, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 골프연습장, 놀이형시설 등			○
			가목 중 실내낚시터, 옥외에 철탑이 있는 골프연습장		○	
			나. 체육관(1,000㎡ 미만)		○	
			다. 운동장		○	
		업무시설	나. 오피업무시설			○
		창고시설	가. 창고			○
			나. 하역장, 다. 물류터미널, 라. 집배송시설		○	
		위험물 저장 및 처리 시설 / 자동차 관련 시설 (주차장 제외) / 동물 및 식물 관련 시설 / 자원순환 관련 시설 / 교정 및 군사시설 / 방송통신시설 / 발전시설 / 관광 휴게시설 / 장례시설 / 야영장시설			○	

· 권장용도

구분	적용구역	적용층	「건축법」 시행령 [별표1]의 따른 용도분류		세부용도
권장1 (O1, O2, O3, 기개발구역)	시구단위계획구역 (O-2제외)	세층부 (지하1층~지상4층)	제1종 근린생활시설	가. 일용품소매점(1,000㎡ 미만)	문화지구 관리계획 권장사업 중 공동공동점, 철방/지인시, 민속공예용점
				자목(일반업무시설) 중 사무소, 출판사(30㎡ 미만)	문화지구 존장사설의 정업 및 활동공간 설치
				사. 주민공동이용시설	※ 종로구 문화고 형약 체결 시 인원
			제2종 근린생활시설	하목 중 사무소, 출판사(500㎡ 미만)	
				바목 중 표구점	문화지구 관리계획 권장사설 중 표구점
			문화 및 집회시설	라목(전시장) 중 미술관, 기념관, 박물관	문화지구 관리계획 권장사설 중 화랑
권장2 (O1, O2, O3, 기개발구역)	간선가로변구역 (O-1,3), 기개발구역 (D)	저층부 (지하1층~지상4층)	제1종 근린생활시설	가. 일용품소매점(1,000㎡ 미만)	-
				나목 중 휴게음식점, 제과점	-
			제2종 근린생활시설	바목 중 사진관	-
				나목 중 휴게음식점, 제과점	-
				사. 일반음식점	-
				하목 중 사무소, 출판사(500㎡ 미만)	-

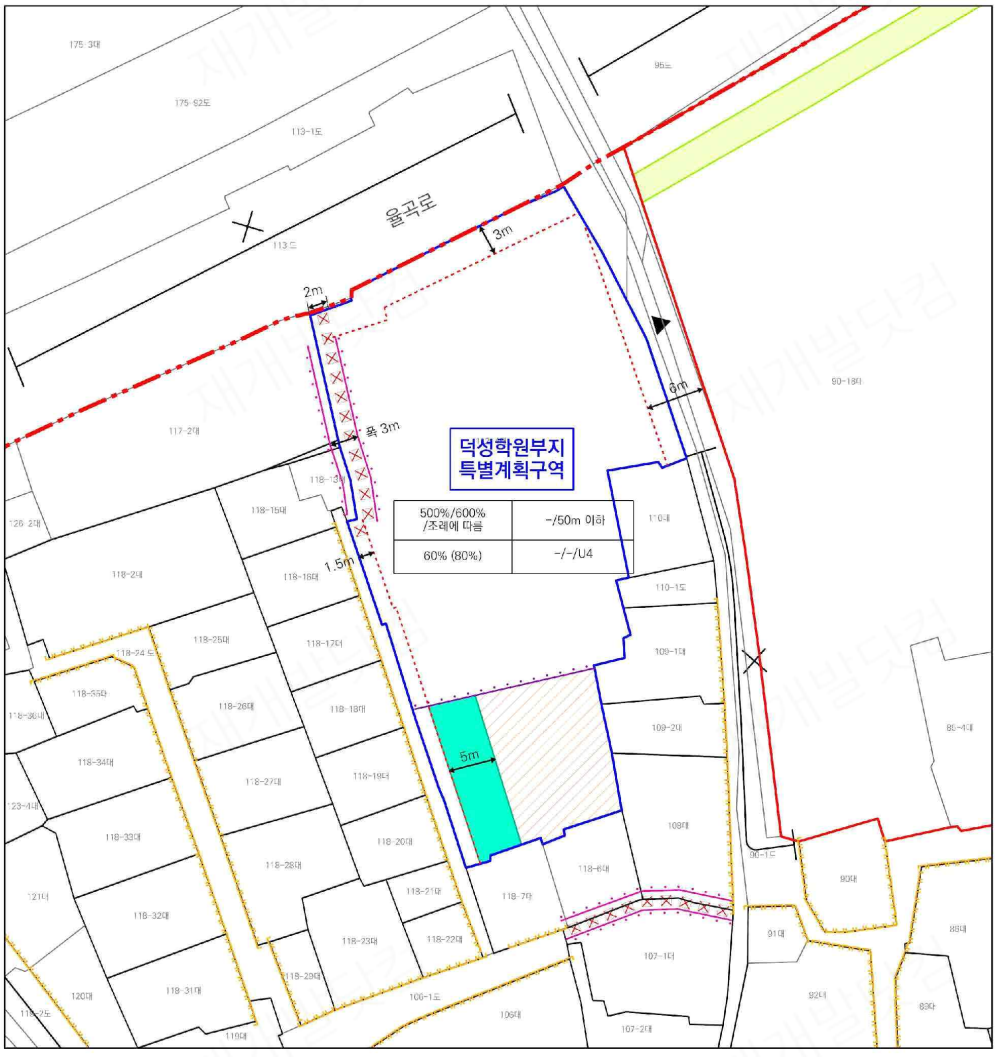
※ 지구단위계획수으로 정한 구역 및 부지별로 허용하는 용도 내에서 제1, 권장용도(간접방성 용도 분류 및 세부용도)를 적용한.
※ 권장용도는 저층부(지하1층~지상4층)에 당해 용도가 지지하는 인적은 원칙적으로 1개층 만도 이상(권장용도 제외) 있지아기니 연면적 600㎡이상 설치 시 승설하 것으로 지정하며, 권장용도 이외은 용도는 해당 대지에 적용되는 용도계획 및 다른.
※ 국정1, 권장2 강도를 각각의 수정 인정 변경 이상으로 설치 시 해당 강도를 만족 수정의 것으로 인정하여 가능 인서태터(을 학상 적정.
※ 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 계획지침에서 정하는 "용도구분에 따라 하당 용도로부 및 세부용도 계획을 따른.
※ 문화시구관리계획 권장사설 및 설이 변경 시 「구별 특별심」 내에서 종로구 "」 시건축심의위원회의 시정을 거쳐 인정 가능.

※ 권장용도 설치에 따라 완화 적용받은 건축물의 권장용도 변경 시 인센티브 환수 방안

현금환수	(증가된 연면적의 기준가액 - 증가 전 기준가액)× 증가비율
공간환수	(증가된 연면적(㎡) - 증가된 연면적(㎡) 기준가격(원/㎡)) / 의무가건(원)

※ 공간환수를 우선으로 하고, 건설참가 기준가액은 인지 승을 고려해야 용도변경 시점의 인근 유사 건물은 KB부동산시세에 평균가액없는 경우 한국부동산원 시세), 시가표준액x(1.5~2)의 연면적 / 종 합의 금액(원/㎡) 으로 설정 통한 결정.
※ 종정불도 무지 않로 기간은 구수 등 건축물의 사용기한(시장세 시가주택 주시산정기준(행정의정)* 수정), 에서 정한 "건축등 경과연수별 전가율"의 구조별 내용연수 기준을 고려하여 건축가격자의 협의를 통해 결정.

▌특별계획(가능)구역 계획지침도



범례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 도시계획시설
- 연속지적도
- 획지선
- 건축한계선
- 건축지정선
- 벽면한계선
- 고층부벽면한계선
- 공개공지
- 대지안의조경
- 저층ZONE
- 주차출입구
- 차량출입불허구간
- 공공보행통로

용적률 (기존/허용/상한)	높이 (기준/최고)
건폐율 (완화건폐율)	용도 (지정/권장/불허)

인사동 지구단위계획

덕성학원부지 특별계획구역 세부지침도 (기징)

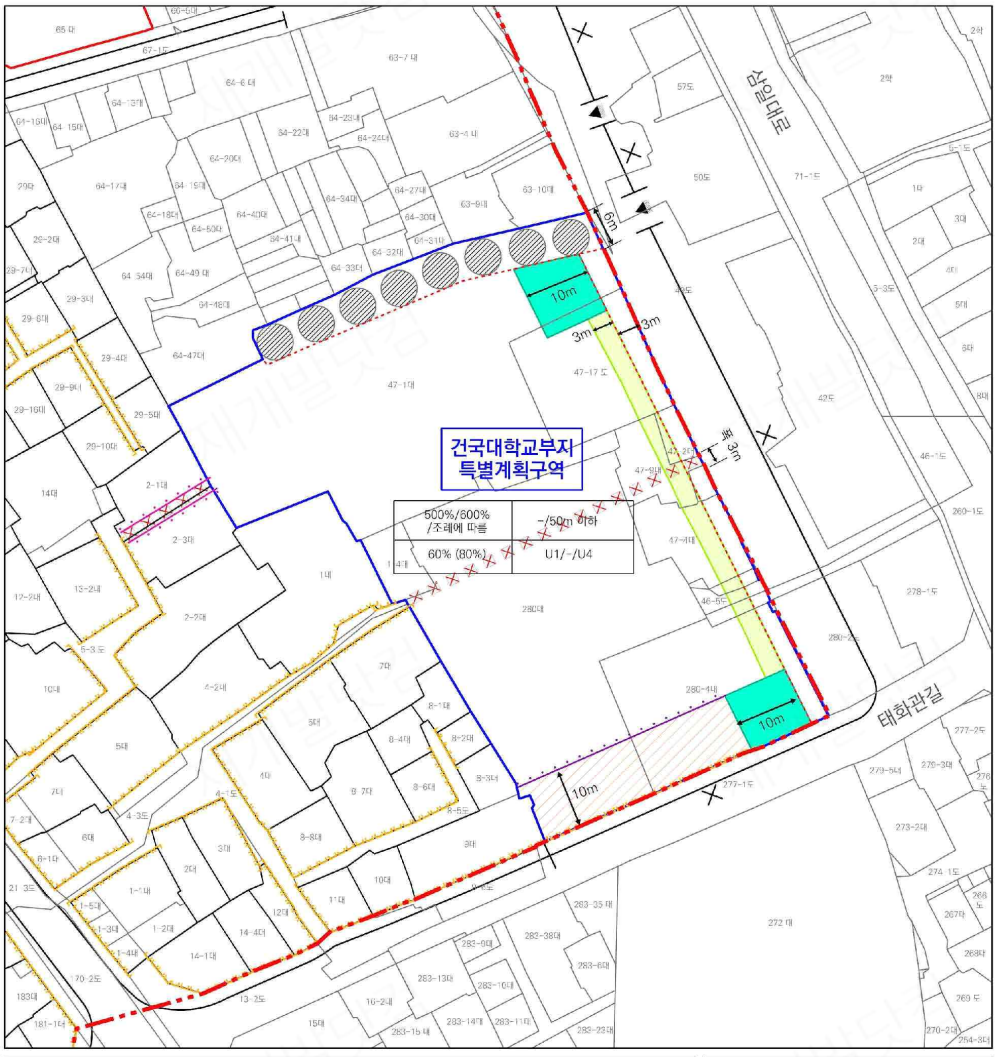
scale 1:500

0 3.5 7 14

Meters

N

175-3대
175-92도
113-1도
113-2도
117-2대
118-15대
118-16대
118-17대
118-25대
118-24도
118-35대
118-26대
118-18대
118-34대
118-27대
118-19대
118-33대
118-28대
118-29대
118-32대
118-23대
118-22대
118-31대
120대
119-2도
119대
100-1도
106대
107-2대
107-1대
118-6대
118-7대
108대
109-1대
109-2대
90-1도
90대
91대
92대
89대
85-4대
90-18대
95도
울곡로
3m
2m
폭 3m
6m
5m
덕성학원부지
특별계획구역
600%/660%
/기준 용적률 2배 이내
-/50m 이하
(저층존 : 10m(2층) 이하)
60% (80%)
허용2(주유소)/불장1.2.
공공주차장/보육H
범례
지구단위계획구역
특별계획가능구역
도시계획시설
연속지적도
획지선
건축한계선
건축지정선
고층부벽면한계선
대지안의조경
저층ZONE
주차출입구
차량출입불허구간
공공보행통로
용적률
(기존/허용/상한)
높이
(기존/최고)
건폐율
(완화건폐율)
용도
(허용/권장/불허)
인사동
지구단위계획
덕성학원부지 특별계획구역
세부지침도 (변경)
scale 1:500
0 3.5 7 14
Meters
N



범례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 도시계획시설
- 연속지적도
- 획지선
- 건축한계선
- 건축지정선
- 벽면한계선
- 고층부벽면한계선
- 공개공지
- 대지안의조경
- 저층ZONE
- 주차출입구
- 차량출입불허구간
- 공공보행통로
- 보행자우선도로

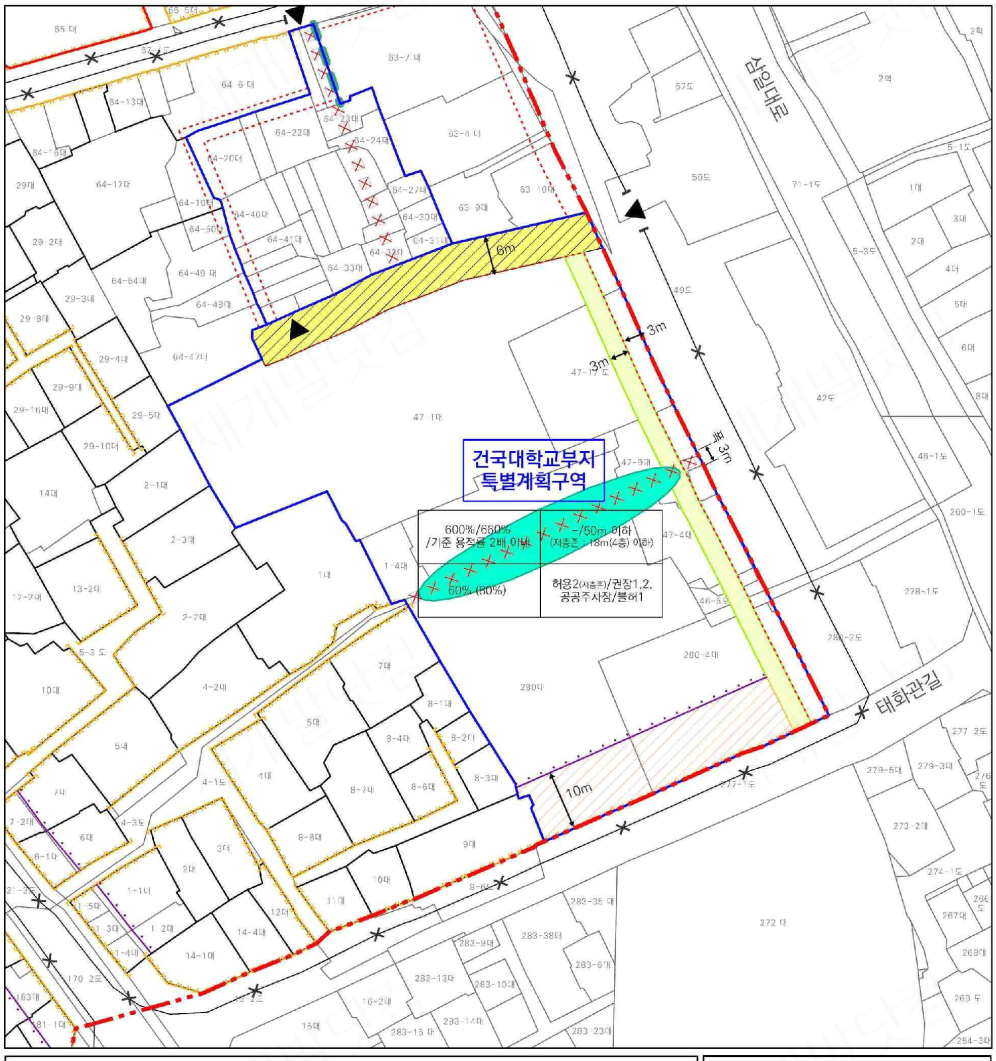
용적률 (기준/허용/상한)	높이 (기준/최고)
건폐율 (완화건폐율)	용도 (지정/권장/불허)

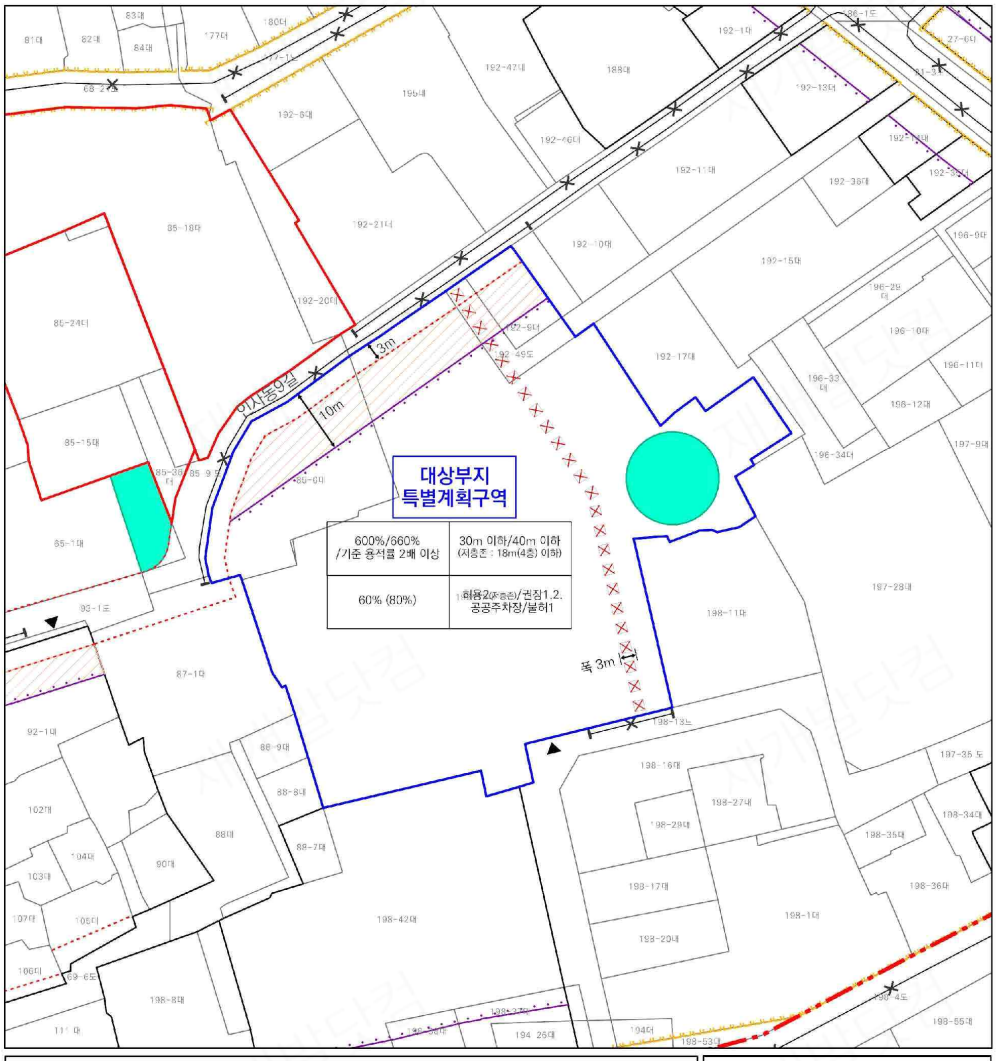
인사동 지구단위계획

건국대학교부지 특별계획구역
세부지침도 (기정)

scale 1:750
0 5 10 20
Meters

N


삼일대로
태화관길
건국대학교부지
특별계획구역
600%/660%
/기준 용적률 2배 이내
~/50m 이하
(지층은 ~18m(4층) 이하)
60% (50%)
허용2(서울희)/권장1,2,
공공주차장/불허1
6m
3m
3m
3m
10m
범례
지구단위계획구역
특별계획가능구역
도시계획시설
연속지적도
획지선
분할가능선
건축한계선
건축지정선
고층부벽면한계선
공개공지
대지안의조경
저층ZONE
주차출입구
차량출입불허구간
공공보행통로
도로조성
용적률 (기존/허용/상한)
높이 (기존/최고)
건폐율 (완화건폐율)
용도 (허용/권장/불허)
인사동
지구단위계획
건국대학교부지 특별계획구역
세부지침도 (변경)
scale 1:750
0 5 10 20
Meters
N



범례

- 지구단위계획구역
- 특별계획가능구역
- 도시계획시설
- 연속지적도
- 획지선
- 건축한계선
- 건축지정선
- 고층부벽면한계선
- 공개공지
- 저층ZONE
- 주차출입구
- 차량출입불허구간
- 공공보행통로

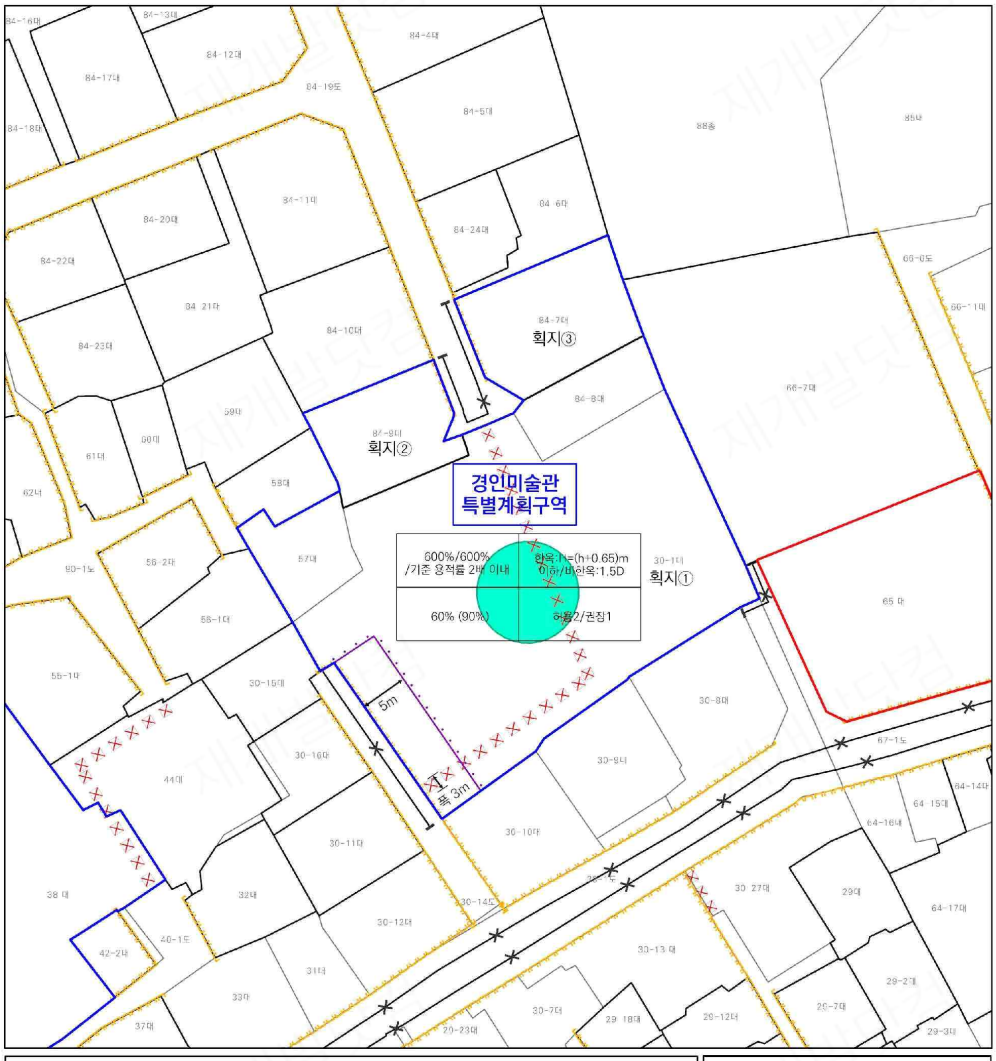
용적률 (기존/허용/상한)	높이 (기존/최고)
건폐율 (완화건폐율)	용도 (허용/권장/불허)

인사동 지구단위계획

대상부지 특별계획구역
세부지침도 (신설)

scale 1:750
0 5 10 20
Meters

N



범례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 도시계획시설
- 연속지적도
- 획지선
- 건축지정선
- 고층부벽면한계선
- 공개공지
- 차량출입불허구간
- 공공보행통로

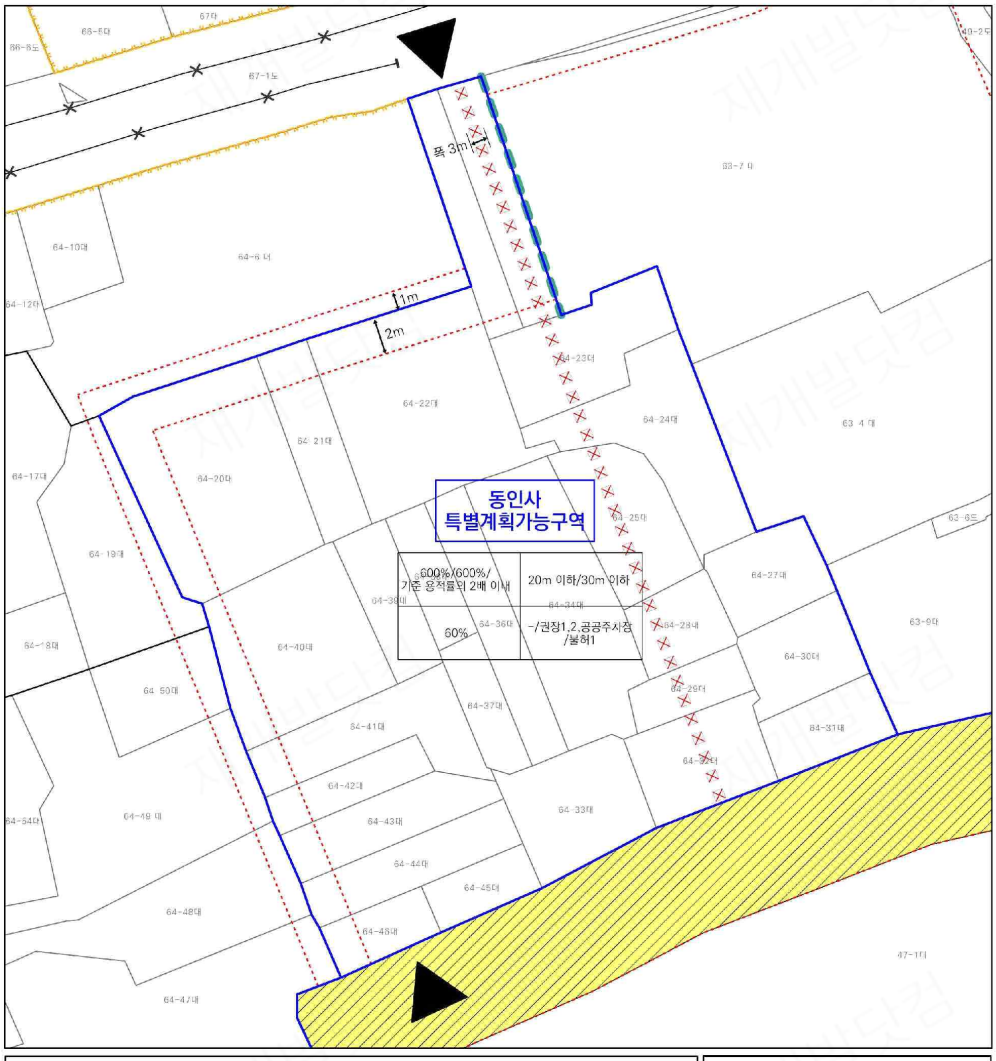
용적률 (기준/허용/상한)	높이 (기준/초고)
건폐율 (완화건폐율)	용도 (허용/권장/불허)

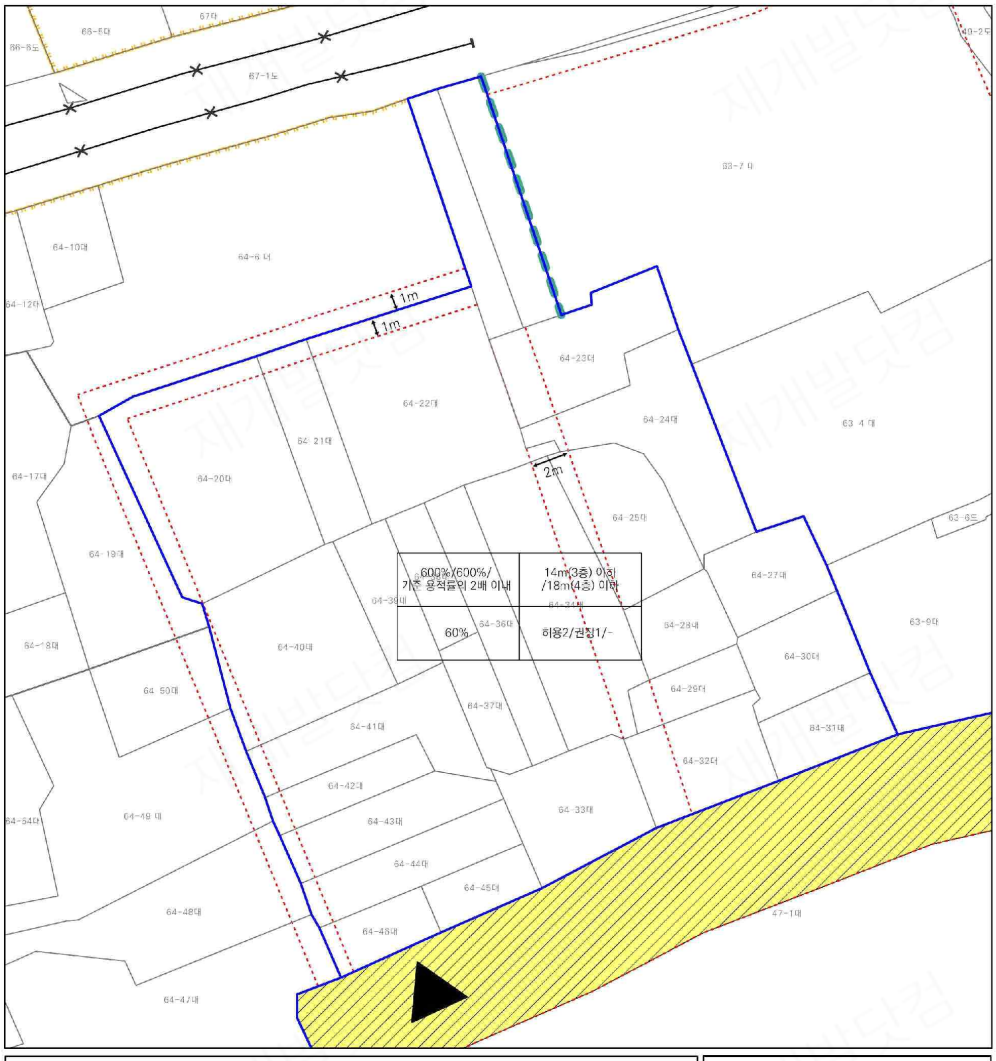
인사동 지구단위계획

경인미술관 특별계획구역
세부지침도 (신설)

scale 1:500
0 3.5 7 14
Meters

N


폭 3m
1m
2m
동인사
특별계획가능구역
600%/600%/
기준 용적률의 2배 이내
20m 이하/30m 이하
60%
-/권장1,2,공공주시장
/불허1
범례
지구단위계획구역
특별계획가능구역
도시계획시설
연속지적도
획지선
분할가능선
건축한계선
건축지정선
주차출입구
차량출입불허구간
공공보행통로
도로조성
용적률 (기존/허용/상한)
높이 (기존/최고)
건폐율 (완화건폐율)
용도 (허용/권장/불허)
인사동
지구단위계획
동인사 특별계획가능구역
세부지침도 (신설)
scale 1:250
0 1.75 3.5 7
Meters
N



범례

- 지구단위계획구역
- 특별계획가능구역
- 도시계획시설
- 연속지적도
- 획지선
- 분할가능선
- 건축한계선
- 건축지정선
- 주차출입구
- 차량출입불허구간
- 도로조성

용적률 (기존/허용/상한)	높이 (기존/초고)
건폐율 (완화건폐율)	용도 (허용/권장/불허)

인사동 지구단위계획

동인사 특별계획가능구역
해제 후 분할개발 시 계획지침도

scale 1:250
0 1.75 3.5 7
Meters

N