

◆ 서울특별시고시 제2026-75호

제기동 일대 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 결정 및 지구단위계획구역 및 계획 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 동대문구 제기동 일대에 대하여 2025년 제19차 서울특별시 도시건축공동위원회 (2025.11.26.) 심의를 거쳐 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제17조, 제19조 및 같은 법 시행령 제14조, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 동법 시행령 제25조 규정에 의거 제기동 일대 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 결정 및 도시관리계획(『제기동 일대 건축자산 진흥구역 지구단위계획』 구역 지정 및 계획 결정)을 결정 고시하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 의거 지형도면 고시합니다.

2026년 2월 12 일
서울특별시 장

I. 결정 취지

- 제기동 일대의 기성시가지형 한옥마을 조성을 목적으로, 상업용 한옥 진흥과 인접한 전통시장을 연계한 매력 있는 경관 조성 및 공공 先투자 계획 마련, 건축 특례를 통해 한옥마을을 활성화를 추진하고자 함.
- 이에 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제17조 및 제19조에 따른 건축자산 진흥구역 및 관리계획을 결정하고, 동법 제19조 3항에 따른 특례 적용을 위한 지구단위계획구역 지정 및 계획을 수립하는 사항임.

II. 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 결정

① 건축자산 진흥구역 결정조서(신설)

구분	구역명	위치	면적(㎡)	비고
신설	제기동 일대 건축자산 진흥구역	서울시 동대문구 제기동 988번지 일대	52,576	-

② 건축자산 현황 및 기초조사

1. 건축자산 현황(목록화)

구분	번호	종분류	명칭	주소	비고
한옥	①	한옥	한옥(165동)	동대문구 제기동 988-4일대	
공간 환경	①	시장 (골목형)	동대문 청량리 농수산물 시장	동대문구 제기동 899-10 일대	
	②		청량리 종합도매시장	동대문구 제기동 846-31 일대	
	③		경동광성상가	동대문구 제기동 914-4 일대	
	④		청량리종합시장	동대문구 제기동 992-3 일대	
	⑤	한옥군	제기동 주거 및 상업용 한옥밀집지역	동대문구 제기동 988-4 일대	

③ 관리 기본방향 및 목표

1. 미래상

가. 비전 : 경동시장엔 경동한옥마을 - 기성시가지 전통시장형 한옥마을

2. 계획 목표 및 과제

1) 계획 목표

가. 시장과 상생하는 한옥마을

: 전통시장과 연계한 새롭고 다양한 상업 공간이 존재하는 서울의 도시공간

나. 다양한 스펙트럼의 한옥마을

: 제기동 한옥의 변형을 받아들인 자유로운 한옥의 실험이 일어나는 매력 있는 곳

다. 민/관 파트너십의 한옥마을

: 민간 플레이어들이 제기동 고유의 감성을 활용하여 미래의 특성을 만들어가는 곳

2) 과제 및 전략 설정

가. ‘경동시장엔 경동한옥마을’ 알리기 - 한옥을 활용한 장소만들기 ‘한옥감성스팟 10+’

- 공공부문 : ‘한옥 감성스팟 10+’ 장소만들기 ‘
- 전략 1 : 건축자산 활용 거점 조성
- 전략 2 : 시장 지원시설 및 활성화
- 전략 3: 건축자산 진흥구역 지원

나. 한옥의 활용 가능성 보여주기 - 한옥의 활용 방법 제시

- 민간부문 : 제기동 특성을 반영한 특례 적용 기준 및 디자인 가이드라인 마련
- 전략 1 : 제기동의 특성을 반영한 ’ 제기동 한옥 ‘ 기준 마련
- 전략 2 : 기준 준수 시, 지구단위계획을 통한 특례 및 인센티브 제공
- 전략 3 : 한옥 활용 방식의 이해를 돕기 위한 ’ 디자인가이드라인 ‘ 마련

다. 민간이 한옥을 활용하기 쉽게 하기 - 한옥 지원을 통한 활성화 유도를 위한 ‘민-관 협력형 지원체계 구축’

- 공공부문 : K-건축 종합지원 계획 연계
- 전략 1 : (가칭)한옥형 K-건축 White zone 시범사업
- 전략 2 : K-디자인 공간 조성 시범사업 지원
- 전략 3 : 대학교 연계 건축자산 리노베이션 스튜디오 운영

3. 관리 기본방향

1) 구역 경계

: 시장 위치, 합옥 밀집도, 중심지 위계 및 개발 동향 고려, 구역 경계 설정

2) 건축자산 기초조사

: 건축자산 가치 발굴 및 심층조사 진행

3) 민간부문 특례계획

: 지역 및 한옥 현황 특성을 고려한 ‘제기동 한옥’의 개념 정립 및 특례 방안 마련

4) 공공부문 사업계획

: 「한옥 등 건축자산법」 및 서울시 조례에 따라 공공부문 사업 발굴

④ 건축자산 관리계획

1. 계획의 구성

1) 건축자산별 계획방향

[한옥] : 다양하고 자유로운 한옥의 유도 - 제기동 한옥의 진흥 도모

[공간환경(시장)] : 전통시장-한옥마을의 연결 - 시장과의 연결을 통한 ‘전통시장형 한옥마을 조성’ 목표 달성

[공간환경(한옥군)] : 한옥 골목 활성화 - 한옥의 집합 경관 형성 및 한옥 골목 스케일을 존중한 계획

2) 부문별 관리계획 수립

가. 건축자산의 보호 및 활용에 관한 계획 : 민간부문

- 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제21조에 따라, 건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관계 법령의 특례를 적용하고자 제기동 한옥의 유형 및 특례 적용 범위를 설정하고, 지구단위계획과 연계한 건축 특례 기준을 마련하여 민간 건축을 유도하고자 함.
- 또한, 건축자산별 관리계획을 마련하여 민간부문에 대한 방향성을 제시하고자 함.

나. 건축자산의 보호 및 활용에 관한 계획 : 공공부문

- 공공사업 추진을 위하여 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제22조에 의한 사업계획 및 재정 계획을 수립함.

3. 건축자산의 보호 및 활용에 관한 계획 : 민간부문

1) 건축자산의 형태·배치·옥외광고물 등에 관한 관리계획

가. ‘제기동 한옥’의 기준 및 정의

- 한옥부 : 대지 내 건축물 중 한옥 및 한옥건축양식 부분으로 3가지 필수항목을 충족하여야 함.
*한옥부 3가지 필수항목 : 지붕(한식형 기와), 한식 목조구법, 마당(+아뜨리움 허용)
- 비한옥 : 대지 내 건축물 중 한옥부가 아닌 부분 또는 한옥부가 없는 건축물 전체
- 제기동 한옥 : 대지 내 건축물 중 마당을 제외한 수평투영면적 50% 이상이 ‘한옥부’ 이고, 전체 건축물의 높이가 2층 이하인 경우, 대지 내 건축물 전체를 ‘제기동 한옥’ 으로 정의함.
- 제기동 한옥 및 한옥부의 기준은 “제기동 일대 건축자산 진흥구역” 내 특례를 적용하기 위한 기준으로, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에 따른 한옥건축 기준 및 「서울특별시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례」에 따른 한옥 및 한옥건축양식을 포괄함.
- 단, 한옥 수선 등의 지원 시에는 「서울특별시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례 시행규칙」 제10조(한옥의 외관 및 내부의 기준) 및 별표(한옥 수선 등 기준), 「서울특별시 한옥 비용지원 심의 기준」, 「서울특별시 한옥건축양식 비용지원 심의 기준」 및 서울시 건축자산전문위원회의 결정에 따름.

나. 제기동 한옥 등 형태·배치·옥외광고물 등에 관한 관리계획

- 한옥부의 형태 및 외관 등

구분			계획 내용
적용 기준 (제기동 한옥)			• 마당을 제외한 건축물의 수평투영면적은 50% 이상이 ‘한옥부’ 이어야 함.
지붕	형상과 재료 (기와)	필수 조건	• 한식형기와(토기와, 시멘트기와, 철재기와 등의 사용 • 맞배, 팔작, 우진각지붕(맞배시 목기연, 박공 설치)
		권장사항	• 주변 경관을 고려하여, 지붕물매 방향은 인접 한옥과 맞추거나 조화를 이루도록 함. • 용마루선의 높이는 주변 한옥을 고려하여 지나치게 높아지지 않도록 함. • 한식 지붕틀과 한식기와 또는 개량형 한식 토기와 사용을 권장함. • 지붕의 색은 검정색 사용을 권장함.

구분			계획 내용
	처마	필수 조건	- 처마길이는 1층 한옥부의 경우 0.6m 이상, 2층 한옥부는 0.9m 이상 4m 미만 도로에 면하여 건축지정선이 지정된 대지의 경우, 한식지붕의 서까래와 처마선이 드러나도록 함. 단, 건축지정선이 지정되어 있지 않은 대지의 경우, 외벽이 처마선을 가리는 형태를 허용하며, 이 경우 외벽이 처마선보다 돌출되어 건축 가능함.
		권장사항	비한옥의 3층 이상에 한옥부 건축 시 1.2m 이상으로 조성
	차양	권장 사항	함석 차양, 동판 등을 사용하여 처마의 곡선미가 잘 드러나도록 함.
구조	한식 목구조	필수 조건	주요 구조 부재는 목재의 사용을 원칙으로 하나, 공간의 확장 및 연결이 필요하거나 안전상 구조보강 등 타당한 이유가 있을 때 심의를 받아 완화할 수 있음.
	기단의 형태	권장 사항	기단 처리는 필수는 아니나, 기단의 구성을 권장함.
가로에 면한 외벽	형태	필수조건	가로에 면하여 형성된 건물 외벽 높이는 한식 지붕의 용마루선을 넘지 않도록 함.
	재료	권장사항	- 한옥과 어울리는 다양한 재료(서터, 벽돌, 타일 등)의 사용이 가능함. - 일조량 확보가 가능한 벽면, 담장에 벽면녹화를 권장함.(별도의 관수시스템을 설치하지 않은 경우, 식재 기반은 최소 두께 20cm 이상)
	지하	권장사항	지하부 외벽 노출시 60cm 이하를 권장함.(부득이한 경우 심의로 완화함.)
마당	상부 개방	필수조건	상부를 개방하되, 아뜨리움을 덮어 실내화가 가능함. 단, 상부 구조물은 투명하게 처리해야 함.
	형태	필수조건	- 마당은 필수로 설치해야 함. - 마당은 대지면적의 10% 이상, 폭은 2.4m 이상으로 설치해야 함.
	포장	권장사항	「서울특별시 생태면적을 운영지침」에 따른 자연지반녹지 적용을 최우선으로 권장하며(아뜨리움 설치시에도 권장), 투수성재료를 활용한 포장, 빗물받이 화단 등을 권장함. (투수계수1mm/sec 이상의 포장재 사용 권장)
2층 한옥부	형식과 높이	필수조건	건축물 높이 기준에 따라 2층 이하로 한옥부를 건축할 수 있으며, 구조 형식과 지붕 형태 등에 대한 사항은 단층 한옥부의 기준과 동일함.
		권장사항	건축지정선이 지정된 4m 미만 골목길에 위치한 2층의 외벽면은 대지경계선에서 최소 2m 이상 후퇴하여야 하며, 1층 가로에 배치된 한옥부의 용마루선과 일치하거나 후퇴할 것을 권장함.
부착시설물 형태 및 위치		필수조건	외부 부착물(실외기 등)은 가로변에 설치하지 않을 것
한옥내부 공간구성		권장사항	내부공간은 프로그램에 따라 기능적으로 구성하되, 목구조의 아름다움이 잘 드러나도록 함.
처마하부		권장사항	상업용 한옥의 경우, 처마 하부 공간에 보행자 편의시설 설치를 권장함.
방재성능 개선		필수조건	목구조와 인접 건물과의 밀집성 등 방재 상 취약점을 지니고 있는 한옥의 방재성능을 개선하여 화재 등의 재난으로 인한 한옥의 멸실을 방지하도록 함.
		권장사항	화재를 예방하는 전통적인 방식인 화방벽의 설치 또는 한옥의 목구조 및 지붕, 벽면 등을 화학적 물리적으로 처리하여 불꽃 연소가 일어나지 않도록 방염처리하는 것을 권장함.

구분		계획 내용
		- 방염처리는 목재표면에 스프레이하거나 도장하는 표면처리법을 이용하며, 방염처리 시 방염제와 항산화제 및 방충/방균제를 혼합 시공하여 화재뿐만 아니라 부식작용으로부터 보호할 것을 권장함. - 한옥 내 자동소화기, 간이형 스프링클러 등 자동소화시설을 설치하고, 인접 건물로 화재가 확산되는 것을 방지하기 위하여 처마 등 인접 건물과의 교차부분에 드렌처 설비를 설치할 것을 권장함. 또한, 개구부에는 방호 및 망입유리를 이용하는 것을 권장함.

• 비한옥의 형태 및 외관 등

구분		계획 내용
한옥 및 한옥부와의 관계	필수조건	- 필로티와 한옥부가 겹치는 형태의 건축은 불허함. ※ 단, 비한옥에 한옥부를 붙여서 건축하는 것은 가능함. - 비한옥 상부에 한옥부를 설치하는 경우에는 심의를 통해 결정함. 이 경우 1개층 이하의 한옥부를 건축하는 것을 원칙으로 함.
	권장사항	- 부지 내 기존 한옥이 있는 경우, 기존 한옥의 유지 및 부분 수선을 권장함. - 인접 부지에 한옥이 있는 경우 인접 한옥과 면하는 입면은 한옥을 고려하여 구성하고, 가급적 외부부착물, 설비시설 등을 부착하지 않도록 함. - 경동한옥마을의 경관 형성과 정체성 강화를 위해 '제기동 한옥'의 범주에는 속하지 않더라도, 대지 내 한옥부의 도입을 적극적으로 권장하며, 이 경우 대지면적의 15% 이상 한옥부 도입을 권장함.
건축물 외부 형태	필수조건	옥탑층 및 가로변에 설비시설이 직접적으로 노출되지 않게 하되, 부득이하게 노출되는 경우에는 가벽 등의 차폐요소를 사용함.
	권장사항	개별건축물이 지나치게 두드러지는 형태를 지양함.
가로에 면한 외벽	권장사항	한옥 디자인 요소 적용을 권장함.
입면분할 요소의 도입	권장사항	- 건축물 입면은 휴먼스케일을 고려하여 수직 및 수평방향으로 적절한 입면분할요소 도입을 권장함. - 인접 건물의 높이와 조화를 이루도록 함.
옥상녹화	권장사항	'서울시 옥상녹화 가이드라인'을 준용하며, 유효토심 20cm 이상의 옥상녹화 시스템 적용을 권장함.
내부구조	권장사항	한옥부와의 조화를 고려하여 목재 등의 재료를 사용하여 한옥부의 공간적 매력이 비한옥 내부공간으로 이어질 수 있도록 함.
부착시설물	권장사항	건축설비는 가급적 집약하여 은폐하고, 건축물과 일체화된 디자인을 권장함.

• 옥외광고물

구분		계획 내용
표현방식	권장 사항	광원이 노출되어 점멸 또는 화면 변환이 되는 네온 및 전광판을 지양함.
크기 및 위치	필수 조건	간판이 한옥의 지붕선을 가리지 않도록 함.
형 태	권장 사항	간판의 글자와 간판의 베이스를 분리하는 형태인 채널형(문자형) 간판 및 연립형을 권장함.

2) 건축자산별 관리 방향

가) 한옥

① 관리지침

- 상업용 한옥을 진흥하고 ‘제기동 한옥’ 건축을 유도함을 목표로 함. 이를 위해 건폐율 완화 및 부설주차장 설치 완화 등 건축 특례 계획을 수립하고자 함. 또한, ‘K-디자인 공간’과 연계한 인센티브 계획을 마련하여 한옥 활성화를 도모함.
- 경동한옥마을의 경관 관리를 위해 높이 및 형태 계획을 수립함. 보행자 중심의 쾌적한 환경 조성과 ‘제기동 한옥’ 건축 유도를 위해 건축한계선 및 교통처리계획을 통해 보행자 중심의 교통 환경을 정비하고자 함. 한옥에 대한 세부 지침은 본 계획의 ‘제기동 한옥 등의 형태·배치·옥외광고물 등에 관한 관리계획’ 및 제기동 일대 건축자산 진흥구역 지구단위계획에 따름.
- 단, 한옥 수선 등의 지원 시에는 「서울특별시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례 시행규칙」 제10조(한옥의 외관 및 내부의 기준) 및 별표(한옥 수선 등 기준), 및 「서울특별시 한옥 비용지원 심의기준」, 「서울특별시 한옥건축양식 비용지원 심의기준」, 서울시 건축자산 전문위원회의 결정에 따름.

② 특례계획

- 한옥의 보전 및 활용, 진흥을 위해 건축여건의 어려움을 파악하여 적용 가능한 특례를 제시함.
- 특례 적용 시, 본 계획에서 정의한 ‘제기동 한옥’의 인정범위를 준수하여야 함.
- 건축자산 진흥구역에 대하여 완화하는 사항은 지구단위계획으로 정하여 적용할 수 있으므로(「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제21조) 본 특례사항의 적용은 제기동 일대 건축자산 진흥구역 지구단위계획과 연계하여 운영함.
- 「건축법」 제2조제1항제11호(도로의 정의) 및 제44조(대지와 도로의 관계)의 적용을 완화받고자 하는 경우에는 건축법 적용의 완화 심의를 통해서 완화받도록 함(「건축법 시행령」 제6조).
- 인허가시 제출된 관계도서 및 건축자산의 보전·활용 계획에 따라 인허가권자가 특례적용 여부를 판단하고, 필요하다고 판단되는 경우 자치구 건축위원회 자문을 받도록 함. 그 외 건축자산 및 건축특례에 대한 세부적인 검토가 필요한 경우에는 서울시 건축자산전문위원회 자문을 구할 수 있음.

완화 조건	완화 범위	필요성	특례 적용 항목		
‘제기동 한옥’ 건축 시	• 최대 90% 완화	기존 한옥 현황 건폐율 인정	국토 계획법	제77조	용도지역의 건폐율
	• 대지와 도로의 관계 완화	접도 조건 불충족	건축법	제44조	대지와 도로의 관계
	• 건축선 후퇴 의무 완화	골목길, 한옥 활용 및 진흥		제46조	건축선의 지정
	• 기존 한옥의 출입구, 창호 등이 건축선의 수직면을 넘는 경우 이를 완화	기존 한옥 기준 미충족		제47조	건축선에 따른 건축제한

완화 조건	완화 범위	필요성	특례 적용 항목		
	건축선 및 인접 대지경계선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리 완화	골목길 보전		제58조	대지 안의 공지
	기존에 맞벽건축으로 건축되었거나 연결통로가 조성된 건축물의 건축행위 시 「건축법 시행령」 제81조의 세부기준을 적용하지 않음 (단, 피난,조치, 안전 등에 이상이 없도록 조치)	한옥 활용 및 진흥		제59조	맞벽건축과 연결복도
	높이 10m 이하의 부분을 인접 대지경계선으로부터 띄어야 하는 거리를 0.5m로 완화	기존 한옥 일조 기준 초과, 한옥의 활용 및 진흥		제61조	일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한
	부설주차장 설치기준 100% 완화	한옥의 활용 및 진흥, 가로경관 유지	주차장법	제19조	부설주차장의 설치
				제19조의 2	부설주차장 설치계획서
	한옥 등 건축자산법 시행령 별표를 따름	법률 상 한옥 특례	건축법	제2조	정의(대수선)
				제58조	대지 안의 공지
				제84조	건축면적 및 바닥면적 산정방법
			녹색 건축물 조성 지원법	제14조	에너지 절약계획서 제출
				제15조	설계·시공·감리 및 유지관리에 관한 기준
			민법	제242조	경계선 부근의 건축 기준

- ‘제기동 일대 건축자산 진흥구역’에서는 ‘제기동 한옥’ 건축 시 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제21조에 의해 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 건폐율 등을 완화 함.
- 제기동 일대 건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관계 법령의 특례 적용을 위한 ‘제기동 한옥’의 주요 기준 및 특례는 아래와 같음.

제기동 한옥					
인정 범위	면적	마당을 제외한 건축물의 수평투영면적은 50% 이상이 ‘한옥부’ 이어야 함.			
	마당	- 마당은 필수로 설치해야 함. - 마당은 대지면적의 10% 이상, 폭은 2.4m 이상으로 설치해야 함.			
	건축물 층수 (전체 높이)	한옥부	2층 이하 - 1층 한옥부 : 지표면으로부터 (4+0.65a)m 이하 - 2층 한옥부 : 지표면으로부터 (7+0.65a)m 이하		*a : 건물폭

제기동 한옥			
		비한옥	2층 이하
주요 특례	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조 용도지역의 건폐율 : 최대 90% 완화 「건축법」 제44조(대지와 도로의 관계), 제46조(건축선의 지정), 제47조(건축선에 따른 건축제한) 「건축법」 제61조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 - 높이 10m 이하인 부분 : 인접 대지경계선으로부터 1.5m 이상 → 0.5m 이상으로 완화 「주차장법」 제19조 및 제19조의2 부설주차장 설치 기준 등 : 100% 완화		
설명도	‘제기동 한옥’의 인정 범위 - 수평투영면적 50% 이상 - 지붕(한식형 기와) - 한식목조구배 ‘제기동 한옥’의 주요 특례 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 높이 10m 이하인 부분 : 1.5m → 0.5m 완화 ※ 건폐율 : 최대 90% 완화 주차장 설치 기준 : 100% 완화		

나) 공간환경 - 시장

① 관리지침

- 공간환경의 가치 보전을 위해 주요 가치에 대한 이해와 관리가 필요함.
- 경동한옥마을의 조성 및 경관관리를 위해 관리방향 및 주요 활용 부분을 제시함.
- 한옥, 아케이드, 한옥 골목길 입구, 속골목 등 한옥마을의 경관조성을 위하여 용도, 경관 등을 종합적으로 관리하고자 함.

② 특례계획

- 공간환경 내 ‘제기동 한옥’은 한옥에 대한 특례를 적용하며, 공간환경 내 보행환경 개선을 위하여 ‘제기동 한옥’ 외의 건축물을 건축할때는 「주차장법」 제19조 5항에 따라 차량 출입 불허구간으로 지정된 차량 출입불가 대지에 대해 부설주차장 설치 의무 면제를 적용하여, 부설주차장 설치를 비용 납부로 갈음할 수 있도록 함.
- 건축자산 진흥구역에 대하여 완화하는 사항은 지구단위계획으로 정하여 적용할 수 있으므로 (「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제21조) 본 특례사항의 적용은 제기동 일대 건축자산 진흥구역 지구단위계획과 연계하여 운영함.
- 「건축법」 제2조제1항제11호 (도로의 정의) 및 제44조(대지와 도로의 관계)의 적용을 완화받고자 하는 경우에는 건축법 적용의 완화 심의를 통해서 완화받도록 함(「건축법 시행령」 제6조).
- 인허가시 제출된 관계도서 및 건축자산의 보전·활용 계획에 따라 인허가권자가 특례적용 여부를 판단하고, 필요하다고 판단되는 경우 자치구 건축위원회 자문을 받도록 함. 그 외 건축자산 및 건축특례에 대한 세부적인 검토가 필요한 경우에는 서울시 건축자산전문위원회 자문을 구할 수 있음.

완화 조건	완화 범위	필요성	특례 적용 항목		
'제기동 한옥' 건축 시	• 최대 90% 완화	기존 한옥 현황 건폐율 인정	국토 계획법	제77조	용도지역의 건폐율
	• 대지와 도로의 관계 완화	접도 조건 불충족	건축법	제44조	대지와 도로의 관계
	• 건축선 후퇴 의무 완화	골목길, 한옥 활용 및 진흥		제46조	건축선의 지정
	• 기존 한옥의 출입구, 창호 등이 건축선의 수직면을 넘는 경우 이를 완화	기존 한옥 기준 미충족		제47조	건축선에 따른 건축제한
	• 건축선 및 인접 대지경계선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리 완화	골목길 보전		제58조	대지 안의 공지
	• 기존에 맞벽건축으로 건축되었거나 연결통로가 조성된 건축물의 건축행위 시 「건축법 시행령」 제81조의 세부기준을 적용하지 않음 (단, 피난,조치, 안전 등에 이상이 없도록	한옥 활용 및 진흥		제59조	맞벽건축과 연결복도

완화 조건	완화 범위	필요성	특례 적용 항목		
	조치)				
	높이 10m 이하의 부분을 인접 대지경계선으로부터 띄어야 하는 거리를 0.5m로 완화	기존 한옥 일조 기준 초과, 한옥의 활용 및 진흥		제61조	일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한
	부설주차장 설치기준 100% 완화	한옥의 활용 및 진흥, 가로경관 유지	주차장법	제19조	부설주차장의 설치
				제19조의 2	부설주차장 설치계획서
	한옥 등 건축자산법 시행령 별표를 따름	법을 상 한옥 특례	건축법	제2조	정의(대수선)
				제58조	대지 안의 공지
				제84조	건축면적 및 바닥면적 산정방법
			녹색 건축물 조성 지원법	제14조	에너지 절약계획서 제출
			민법	제15조	설계·시공·감리 및 유지관리에 관한 기준
				제242조	경계선 부근의 건축 기준
'제기동 한옥' 외 건축 시	부설주차장 설치의무 면제	공간환경 내 보행환경 개선	주차장법	제19조	부설주차장의 설치
				제19조의 2	부설주차장 설치계획서

다) 공간환경 - 한옥군

① 관리지침

- 공간환경의 가치 보전을 위해 주요 가치에 대한 이해와 관리가 필요함.
- 경동한옥마을의 조성 및 경관관리를 위해 관리방향 및 주요 활용 부분을 제시함.
- 한옥 주거지의 골목, 필지, 건축물, 경관특성을 보호하기 위해 건축물의 용도, 높이, 밀도, 배치, 경관 등을 종합적으로 관리하여 한옥마을의 경관을 조성하고자 함.
- 옛 지적을 바탕으로 설정된 한옥군 특성의 강화와 골목길의 관리를 위해 건축자산 기초조사를 통하여 확인한 현황 4m 미만 내부 골목길을 기준으로 건축지정선을 계획하고, 「건축법」에 따른 적용의 완화를 적용받을 수 있도록 함.
- 골목길 경관 관리를 위해 폭 4m 미만의 골목길에 면하는 한옥에 대해서는, 해당 골목길에 면한 2층 부분을 2m 후퇴하여 건축하도록 권장함.

② 특례계획

- 공간환경 내 '제기동 한옥'은 한옥에 대한 특례를 적용하며, 공간환경 내 보행환경 개선을

위하여 ‘제기동 한옥’ 외의 건축물을 건축할때는 「주차장법」 제19조 5항에 따라 차량 출입 불허구간으로 지정된 차량 출입불가 대지에 대해 부설주차장 설치 의무 면제를 적용하여, 부설주차장 설치를 비용 납부로 갈음할 수 있도록 함.

- 건축자산 진흥구역에 대하여 완화하는 사항은 지구단위계획으로 정하여 적용할 수 있으므로 (「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제21조) 본 특례사항의 적용은 제기동 일대 건축자산 진흥구역 지구단위계획과 연계하여 운영함.
- 「건축법」 제2조제1항제11호 (도로의 정의) 및 제44조(대지와 도로의 관계)의 적용을 완화받고자 하는 경우에는 건축법 적용의 완화 심의를 통해서 완화받도록 함(「건축법 시행령」 제6조).
- 인허가시 제출된 관계도서 및 건축자산의 보전·활용 계획에 따라 인허가권자가 특례적용 여부를 판단하고, 필요하다고 판단되는 경우 자치구 건축위원회 자문을 받도록 함. 그 외 건축자산 및 건축특례에 대한 세부적인 검토가 필요한 경우에는 서울시 건축자산전문위원회 자문을 구할 수 있음.

완화 조건	완화 범위	필요성	특례 적용 항목		
'제기동 한옥' 건축 시	• 최대 90% 완화	기존 한옥 현황 건폐율 인정	국토 계획법	제77조	용도지역의 건폐율
	• 대지와 도로의 관계 완화	접도 조건 불충족	건축법	제44조	대지와 도로의 관계
	• 건축선 후퇴 의무 완화	골목길, 한옥 활용 및 진흥		제46조	건축선의 지정
	• 기존 한옥의 출입구, 창호 등이 건축선의 수직면을 넘는 경우 이를 완화	기존 한옥 기준 미충족		제47조	건축선에 따른 건축제한
	• 건축선 및 인접 대지경계선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리 완화	골목길 보전		제58조	대지 안의 공지
	• 기존에 맞벽건축으로 건축되었거나 연결통로가 조성된 건축물의 건축행위 시 「건축법 시행령」 제81조의 세부기준을 적용하지 않음 (단, 피난,조치, 안전 등에 이상이 없도록 조치)	한옥 활용 및 진흥		제59조	맞벽건축과 연결복도
	• 높이 10m 이하의 부분을 인접 대지경계선으로부터 띄어야 하는 거리를 0.5m로 완화	기존 한옥 일조 기준 초과, 한옥의 활용 및 진흥		제61조	일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한
	• 부설주차장 설치기준 100% 완화	한옥의 활용 및 진흥, 가로경관 유지	주차장법	제19조	부설주차장의 설치
				제19조의 2	부설주차장 설치계획서
	• 한옥 등 건축자산법 시행령 별표를 따름	법률 상 한옥 특례	건축법	제2조	정의(대수선)
				제58조	대지 안의 공지
				제84조	건축면적 및

완화 조건	완화 범위	필요성	특례 적용 항목		
			녹색 건축물 조성 지원법		바닥면적 산정방법
				제14조	에너지 절약계획서 제출
				제15조	설계·시공·감리 및 유지관리에 관한 기준
			민법	제242조	경계선 부근의 건축 기준
'제기동 한옥' 외 건축 시	부설주차장 설치의무 면제	공간환경 내 보행환경 개선	주차장법	제19조	부설주차장의 설치
				제19조의 2	부설주차장 설치계획서

3. 건축자산의 보호 및 활용에 관한 계획 : 공공부문

1) 건축자산 진흥구역 공공부문 사업 총괄표

구분	전략	단위사업	계획내용	주관부서	사업비 (백만원)	추진 시기	비고
건축 자산 활용 거점 조성	기존 한옥 매입 공공매입 및 거점 공간 조성	❶ 한옥 복합문화공간 조성 (푸드 플레이스)	- 기존 한옥 매입 및 수선 - 한옥 레스토랑, 라이브러리, 전시공간 등 복합 문화공간 조성 - 향후 민간 위탁 운영	한옥건축 자산과	7,727	2027~2029	신규 제안
		❷ 한옥 팝업 스토어 (팝업플레이스)	- 기존 한옥 매입 및 수선 - 창업지원공간, 청년창업공간, 휴게공간 조성 - 향후 민간 위탁 운영		2,804	2027~2029	신규 제안
		❸ 한옥 스테이 (경동스테이)	- 기존 한옥 매입 및 수선 - 한옥 스테이, 휴게공간 증 조성 - 향후 민간 위탁 운영		1,665	2028~2030	신규 제안
시장 지원 시설 및 활성화	시장지원시설 조성	❹ 시장지원시설 조성 (경동한옥마당)	- 주요 골목 연결지점 지원시설 및 안내시설 조성 - 공중화장실 및 쉼터 조성 - 민간 위탁 또는 공공운영	공공개발 담당관	3,464	2028~2030	신규 제안
	시장 특화 경관 조성	❺ 한옥 아케이드 및 한옥 골목길 조성	- 시장 아케이드 내 주요 골목길 입구 게이트 조성 - 보도포장, 전선 정비 등 골목환경 개선		410	2027~2028	신규 제안
		❻ 한옥마을 옥상 및 한옥 포토존 조성	한옥 경관의 특화를 위한 한옥지붕 개량	한옥건축 자산과	- (한옥 지원금)	2027~	연계 추진
			한옥포토존 조성 (민간 건축물 건축협정 체결, 옥상 공간 조성 및 개방)	공공개발 담당관 /동대문구	- (민간)	2027~	
	시장 활성화 및 주민/시민 협의체 운영 지원	❼ 제기동 한옥마을 가이드 및 안내시설 설치	한옥마을 탐방 지도 제작 및 안내시설 설치	한옥건축 자산과	50 (5개년)	2027~	신규 제안
		❽ 건축자산 협의체 구성 및 운영 지원	건축자산 진흥구역 마을공동체 지원, 협의체 구성, 소유자 교육프로그램, 보전·홍보 전문가(해설사	한옥건축 자산과	500 (5개년)	2027~	신규 제안

구분	전략	단위사업	계획내용	주관부서	사업비 (백만원)	추진 시기	비고
			등) 양성 등	/동대문구			
건축 자산 진흥 구역 지원	건축자산 진흥구역 공공지원사업	❶ 한옥 수선 등 비용 지원 사업	• 서울시 조례에 근거하여 한옥에 대한 수선 등 비용 지원	한옥건축 자산과	3,600 (5개년)	2026~	추진중
		❷ 주택성능개선지원구역 내 지원 사업	• 구역 내 건축물에 대한 '서울시 안심 집수리 보조 사업' 및 '서울시 안심 집수리 용자지원 사업' 혜택	주거환경개선과	240 (5개년)	2026~	추진중
		❸ 화재예방강화지구 및 안전방재시설 설치사업	• 화재예방강화지구 지정 • 한옥 등 방재처리 지원 및 골목길 방재계획 수립	한옥건축 자산과 /동대문 소방서	1,000 (5개년)	2027~	신규 제안
		합계	-	21,460	-	-	

- 매입가격은 감정평가금액에 의해 결정되며 위 산출된 매입가격 및 공사비 등은 서울시 공공 한옥 매입·운영실적 및 검토 대상지 인근 부동산 시세 등에 대한 검토 내용을 반영하여 산정함.
- 공사비용은 최근 한옥 공사비 등을 반영하여 m²당 800만원을 기준으로 산정함.
- 설계비용은 전통건축양식 설계 대가기준 근거, 감리비용은 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준에 따른 설계 및 감리대가를 반영함. 운영비는 서울시 공공한옥 사무 민간 위탁 지원 비용을 근거로 산정함.
- 각 사업별 예비비(총 사업비의 10%)는 총 사업비 산정에 포함되지 않으므로, 별도 계상하여 반영.
- 단, 현재 산정된 사업비는 계획 수립 시점 기준이며, 실제 부지매입 및 조성사업 시점에 '서울시 매입절차에 따른 감정평가, 협의를 거쳐 최종 결정된 가격' 이 반영되어야 함. 또한, 연차별 市 투자 예산 반영 여부에 따라 사업추진시기는 조정될 수 있음.

2) 연계사업 부문 사업 총괄표 [K-건축 종합 지원 계획 연계]

구분	단위사업	계획내용	주관부서	사업비 (백만원)	추진 시기	비고
건축 자산 활용 지원	① (가칭)한옥형 K-건축 White zone 시범사업	▪ 제기동을 대상으로 하여, 민간 건축주가 참여하는 시범사업 추진 ▪ 한옥 및 한옥건축 양식 등을 활용한 K-건축 가이드 마련 ▪ 한옥 활용 시 유연성 확보를 위한 기준 및 시스템 도입 연구	한옥건축 자산과	150	2027 ~ 2029	신규 제안
	② K-디자인 공간 조성 시범 사업 지원	▪ 민간건축물(비한옥) 저층부, 로비 등 실내 저층부 K-디자인 공간 도입 활성화 및 제기동 한옥을 대상으로 시범사업 추진, 포상개념의 지원금 배부	한옥건축 자산과	30	2028 ~ 2030	신규 제안
	③ 대학교 연계 건축자산 리노베이션 스튜디오 운영	▪ 인접 대학교 도시·건축 관련학과와 설계 수업과 연계하여 제기동 내 건축자산을 재해석·리디자인하고 결과물을 실제 공간 개선, 정책 제안, 콘텐츠 제작으로 연결하는 민·관·학 협력사업 운영	한옥건축 자산과	100	2028 ~ 2030	신규 제안
합계				-	280	-

III. 도시관리계획(지구단위계획)결정 사항

① 지구단위계획구역 결정조서

- 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	제기동 일대 건축자산 진흥구역 지구단위계획구역	동대문구 제기동 988번지 일대	-	증) 52,576	52,576	-

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서

1) 용도지역

- 용도지역 결정조서 : 변경 없음.

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
총계		52,576	-	52,576	100	-
주거 지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	38,650	-	38,650	73.5	-
	제3종일반주거지역	13,926	-	13,926	26.5	-

2) 용도지구

- 용도지구 결정조서 : 해당 없음.

2. 도시계획시설 결정조서

1) 교통시설

가. 도로

- 도로 총괄표

류별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
소로	11	1,025	8,038	-	-	-	8	783	6,481	3	242	1,557

• 도로 결정 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	1	8	국지 도로	231	제기동 844-3	제기동 917-1	일반 도로	-	1940.10.21. (조선총독부고시 제1098호)	-
기정	소로	2	2	8	국지 도로	133	제기동 893-5	제기동 896-11	일반 도로	-	1940.10.21. (조선총독부고시 제1098호)	-
기정	소로	2	3	8	국지 도로	33	제기동 844-1	제기동 844-6	일반 도로	-	1940.10.21. (조선총독부고시 제1098호)	-
기정	소로	2	4	8	국지 도로	95	제기동 838-1	제기동 843	일반 도로	-	1940.10.21. (조선총독부고시 제1098호)	-
기정	소로	2	5	8	국지 도로	33	제기동 907-5	제기동 904	일반 도로	-	1940.10.21. (조선총독부고시 제1098호)	-
기정	소로	2	6	8	국지 도로	54	제기동 895-11	제기동 895-3	일반 도로	-	1940.10.21. (조선총독부고시 제1098호)	-
기정	소로	2	7	8	국지 도로	113	제기동 899-1	제기동 899-2	일반 도로	-	1940.10.21. (조선총독부고시 제1098호)	-
기정	소로	2	8	8	국지 도로	91	제기동 989-26	제기동 890-16	일반 도로	-	1940.10.21. (조선총독부고시 제1098호)	-
기정	소로	3	1	6	국지 도로	50	제기동 894-6	제기동 894-1	일반 도로	-	1940.10.21. (조선총독부고시 제1098호)	-
기정	소로	3	2	6	국지 도로	107	제기동 847-7	제기동 896-2	일반 도로	-	1940.10.21. (조선총독부고시 제1098호)	-
기정	소로	3	3	6	국지 도로	85	제기동 992-3	제기동 992-34	일반 도로	-	1940.10.21. (조선총독부고시 제1098호)	-

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정 사항

1. 건축물에 관한 결정 조서

1) 용도계획 결정 조서

가. 불허용도

• 불허용도 결정조서

구분	건축법상 용도 분류		계획 내용 (적용 기준)	비고
불허용도	위험물 저장 및 처리시설	- 주유소 및 석유판매소 - 액화석유가스 충전소·판매소·저장소 - 액화가스 취급소·판매소 - 고압가스 충전소·판매소·저장소 - 도료류 판매소	전층 불허	-

나. 권장용도

• 권장용도 결정조서

구분	적용 기준			비고
	관련법	내용		
권장용도	관광진흥법 제3조	• 한옥체험업		*한옥에 한함
		• 외국인관광 도시민박업		
	건축법 시행령 [별표 1]	제1종 근린생활시설	• 일용품 소매점(1,000㎡ 미만)	-
			• 휴게음식점, 제과점(300㎡ 미만)	
		제2종 근린생활시설	• 휴게음식점, 제과점 등 제조, 판매시설(300㎡ 이상)	
			• 일반음식점	
숙박시설	• 관광숙박시설			
	• 관광진흥법 제15조에 따른 사업계획 승인 시			

* 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 한옥

다. 용도완화

• 용도완화 결정조서

구분	적용기준			비고
	건축법상 용도 분류		한국표준산업분류코드	
용도완화	제2종 근린생활시설	제조업소	제조업소 중 한국표준산업분류코드 상 해당되는 업종(*별표1)에 한해 용도 완화	- 너비 12m 미만 도로에 건축 가능 - 별표 1에 따름

*별표 1 : 용도완화 적용 한국표준산업분류코드 상 해당 업종
[한국표준산업분류코드 상 용도완화 적용 업종]

제조업(C)		
세분류		세세분류
1012	육류 가공 및 저장 처리업	10121 가금류 가공 및 저장 처리업
		10122 육류 포장육 및 냉동육 가공업(가금류 제외)
		10129 육류 기타 가공 및 저장처리업(가금류 제외)
1021	수산물가공 및 저장 처리업	10212 수산동물 건조 및 염장품 제조업
		10213 수산동물 냉동품 제조업
		10219 기타 수산동물 가공 및 저장
1030	과실 채소 가공 및 저장 처리업	10302 과실 및 그 외 채소 절임식품 제조업
		10309 기타 과실·채소 가공 및 저장 처리업
1041	동물성 및 식물성 유지 제조업	10412 식물성 유지 제조업
		10413 식용 정제유 및 가공유 제조업
1051	곡물 가공품 제조업	10512 곡물 제분업
		10513 곡물 혼합분말 및 반죽 제조업
		10519 기타 곡물 가공품 제조업
1060	떡, 빵 및 과자류 제조업	10601 떡류 제조업
		10602 빵류 제조업
		10603 과자류 및 쿠키아 제품 제조업
1089	기타 식료품 제조업	10892 차류 가공업
		10894 두부 및 유사 식품 제조업
		10895 인삼 식품 제조업
		10896 건강보조용 액화식품 제조업
1120	비알코올음료 및 얼음 제조업	11201 얼음제조업

2) 건축물의 밀도 및 높이 결정조서

가. 건폐율

• 건폐율계획 결정조서

구분	적용 구역	계획 내용	비고
건폐율	제2종일반주거지역(7층이하)	60% 이하	-
	제3종일반주거지역	50% 이하	

• 건폐율 완화계획 결정조서

구분	적용 구역	완화 조건	완화계획	비고
건폐율 완화	지구단위계획구역 전체	'제기동 한옥' 건축 시	90% 이하	-
	경동시장로 주변 해당 필지	「건축법」 제77조의4 건축협정 체결에 따른 신축 및 증축, 대수선, 리모델링 시	70% 이하	건축물 1층 바닥면적에 한하여 완화된 면적 적용

※ 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제14조(우수건축자산에 대한 관계 법령의 특례) 및 제21조(건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관계 법령의 특례)에 따른 건폐율 완화를 적용함.

※ '경동시장로 주변 해당 필지'에 대한 완화 계획은 청량리 일대 전통시장 혁신방안(청량 옥상길)에 따른 사업 추진 시에 한함.

나. 용적률

• 용적률계획 결정조서

구분	적용 구역	기준 용적률	허용 용적률	상한 용적률
용적률	제2종일반주거지역(7층이하)	200%	220%	법정용적률의 2배 이하
	제3종일반주거지역	250%	275%	법정용적률의 2배 이하

※제2종·3종일반주거지역의 경우 한시적 용적률 완화에 따라 용적률 계획 기준 적용

- 서울시 도시계획조례 제51조제2항에 따라 50%p를 추가 계획 가능

- 허용용적률+완화량(50%p)는 국토계획법 시행령에 따른 해당 용도지역 용적률의 최대한도 안에서 적용

- 용적률 체계개편('24.4)에 따른 허용 용적률 체계와 한시적 용적률 완화는 시행령 용적률 범위 안에서 적용 가능

- 도시계획조례 제51조제2항에 따른 용적률 완화조건을 준수해야하며, 해당 규정의 존속기간이 종료되는 경우 적용 불가

- 용적률 완화계획 결정조서
- 허용용적률 완화계획

구분	적용 구역	세부 기준		비고
		완화 조건	완화 계획	
숙골목 (공공보행통로)	대지내 공지 해당 필지	• 숙골목(공공보행통로)을 유지하고, '제기동 한옥' 건축 시	기준용적률x0.1	도면 표기
특색 있는 건축설계 - 특화디자인도입	지구단위 계획구역 전체	• '제기동 한옥' 건축 시	기준용적률x0.1	-
		• 비한옥에 'K-디자인 공간' 도입 시 ※ 서울시 건축자산전문위원회 위원 2인 이상의 자문을 받아 자치구 건축위원회에서 결정	기준용적률x0.05	-
옥상개방 및 건물간 연결통로 조성	경동시장로 주변 해당 필지	• 건축물 최상층에 대하여 옥상영업과 연계한 휴게음식점, 일반음식점, 제과점업 도입 및 임차인 보호를 위한 상생협약 체결 시	기준용적률x0.04	도면 표기
		• 옥상 간 연결통로 조성 시 : 주변 건축물 및 경동시장로에 설치되는 시설물의 옥상 연결	기준용적률x0.06	도면 표기

※ 'K-디자인 공간' 은 한국적인 디자인 요소(담장, 지붕, 입면 등)를 현대적으로 재해석하여 조화롭게 적용한 건축물 및 공간을 의미함.

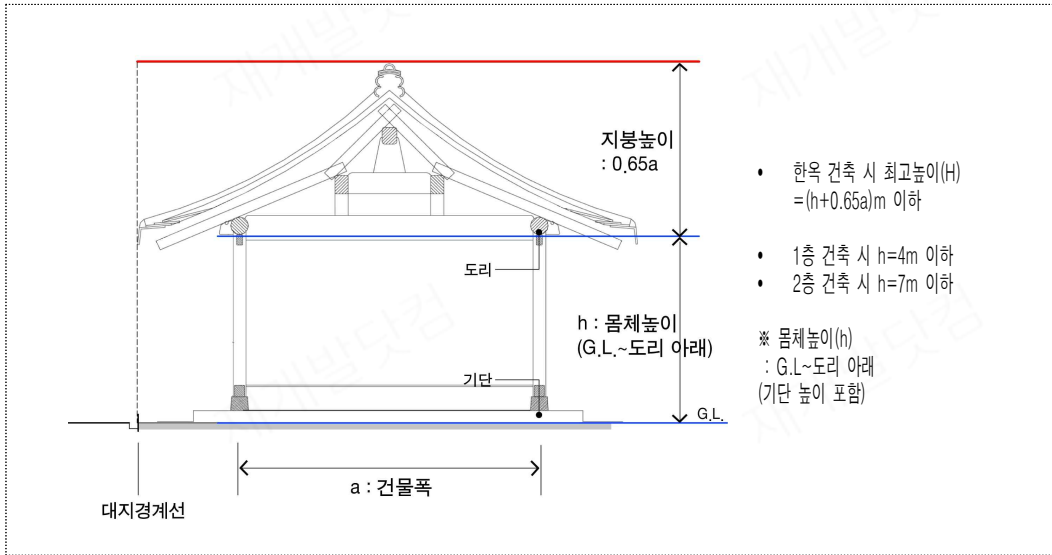
※ '옥상개방 및 건물간 연결통로 조성' 완화 계획은 청량리 일대 전통시장 혁신방안(청량 옥상길)에 따른 사업 추진 시에 한함.

다. 높이

- 높이계획 결정조서

구분	높이		비고
제기동 한옥	한옥부	• 2층 이하 - 1층 한옥부: 지표면으로부터 (4+0.65a)m 이하 - 2층 한옥부: 지표면으로부터 (7+0.65a)m 이하	*a: 건물폭
	비한옥	• 2층 이하	-
비한옥	고산자로변	• 40m 이하	
	고산자로변 외	• 20m 이하	

[한옥 높이 지침 적용기준]



3) 건축물의 배치 및 형태 등에 관한 결정조서

가. 건축물 배치 및 건축선

- 건축물 배치계획 결정조서

구분	계획 내용	비고
기존 도시조직의 유지	부지 내 기존 한옥이 있는 경우에는 기존의 배치와 형상 유지를 권장	-
	기존 골목길이 포함된 공동개발 시 기존 골목길의 형태를 고려하여 건축물 배치	

- 건축선 지정 결정조서
- 건축지정선

구분	계획 내용	비고
건축 지정선	• 현재 골목과 대지의 경계선을 기준으로 건축지정선 0.6m 지정하되, '제기동 한옥' 건축 시에만 적용 • 4m 미만 골목길과 닿아있는 대지 전면 한옥부의 해당 벽면 전체가 접하여야 하며, 가로에 면한 '제기동 한옥'의 외벽면은 대지경계선으로부터 처마의 깊이를 고려하여 0.6m 이상 후퇴하여야 함.	• 해당부분 도면표기 • 일반 비한옥은 관련법에 따라 일정 너비만큼 물러난 선을 건축선으로 하여 건축하여야 함. • 기존 한옥 바깥채를 제외한 안채의 대수선 및 리모델링 시 건축지정선 미적용

※ '제기동 한옥'에 한하여 건축지정선 계획에 준하게 조성하는 경우 「건축법 시행령」 제6조(적용의 완화), 「서울특별시 건축조례」 제3조(적용의 완화)에 의해 「건축법」 제44조(대지와 도로의 관계), 제46조(건축선의 지정) 완화

※ 단, 합필하여 건축 시 건축지정선을 유지하여 건축하며, 건축허가 시 해당 사항을 따름

- 건축한계선

구분	계획 내용	비고
건축 한계선	• 간선도로 개방감 확보, 도시경관 및 가로 정합성 유지가 필요하므로 간선변 대지경계선을 기준으로 2m 건축한계선 지정 • 가로경관 개선 및 보행공간 확보를 위하여 이면도로와 접하는 대지경계선을 기준으로 1m 건축한계선 지정 • 비한옥에 대한 건축한계선 적용	• 해당부분 도면표기 • 비한옥에 대한 건축한계선 적용 • '제기동 한옥' 건축 시 건축한계선을 적용하지 않음.

- 건축선 완화계획 결정조서
- 건축지정선

구분	계획 내용		비고
	완화 조건	완화 계획	
건축 지정선	• '제기동 한옥' 건축으로 건축지정선 적용 시	• 「건축법 시행령」 제6조(적용의 완화), 「서울특별시 건축조례」 제3조(적용의 완화)에 의한 「건축법」 제44조(대지와 도로의 관계), 제46조(건축선의 지정) 완화	• '제기동 한옥' 건축 시 「건축법」에 따른 적용의 완화
	• 기존 한옥 바깥채를 제외한 안채의 대수선 및 리모델링 시	• 건축지정선 미적용	• 기존 한옥의 수선을 위하여 완화 ※ 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 등 관계 법령에 의해 적용의 완화를 받을 수 있는 경우, 해당 법령에 따라 완화하여 적용

• 건축한계선

구분	계획 내용		비고
	완화 조건	완화 계획	
건축한계선	‘제기동 한옥’ 건축 시	건축한계선 미적용	- 간선변 2m 및 이면부 1m 건축한계선 완화 ‘제기동 한옥’ 건축 활성화를 위한 건축한계선 완화

나. 건축물의 형태 및 색채 등

- 형태, 외관 및 옥외광고물 등에 관한 결정조서
: 제기동 일대 건축자산 진흥구역 관리계획에 따름.
- 한옥부의 형태 및 외관 등

구분		계획 내용	
적용 기준(제기동 한옥)		마당을 제외한 건축물의 수평투영면적은 50% 이상이 ‘한옥부’ 이어야 함.	
지붕	형상과 재료(기와)	필수 조건	- 한식형기와(토기와, 시멘트기와, 철재기와 등)의 사용 - 맞배, 팔작, 우진각지붕(맞배시 목기연, 박공 설치)
		권장사항	- 주변 경관을 고려하여, 지붕물매 방향은 인접 한옥과 맞추거나 조화를 이루도록 함. - 옹마루선의 높이는 주변 한옥을 고려하여 지나치게 높아지지 않도록 함. - 한식 지붕틀과 한식기와 또는 개량형 한식 토기와 사용을 권장함. - 지붕의 색은 검정색 사용을 권장함.
	처마	필수 조건	- 처마길이는 1층 한옥부의 경우 0.6m 이상, 2층 한옥부는 0.9m 이상 4m 미만 도로에 면하여 건축지정선이 지정된 대지의 경우, 한식지붕의 서까래와 처마선이 드러나도록 함. 단, 건축지정선이 지정되어 있지 않은 대지의 경우, 외벽이 처마선을 가리는 형태를 허용하며, 이 경우 외벽이 처마선보다 돌출되어 건축 가능함.
		권장사항	비한옥의 3층 이상에 한옥부 건축 시 1.2m 이상으로 조성
	차양	권장사항	함석 차양, 동판 등을 사용하여 처마의 곡선미가 잘 드러나도록 함.
	구조	필수 조건	주요 구조 부재는 목재의 사용을 원칙으로 하나, 공간의 확장 및 연결이 필요하거나 안전상 구조보강 등 타당한 이유가 있을 때 심의를 받아 완화할 수 있음.
가로에 면한 외벽	기단의 형태	권장사항	기단 처리는 필수는 아니나, 기단의 구성을 권장함.
	형태	필수조건	가로에 면하여 형성된 건물 외벽 높이는 한식 지붕의 옹마루선을 넘지 않도록 함.
	재료	권장사항	- 한옥과 어울리는 다양한 재료(서터, 벽돌, 타일 등)의 사용이 가능함. - 일조량 확보가 가능한 벽면, 담장에 벽면녹화를 권장함.(별도의 관수시스템을 설치하지 않은 경우, 식재 기반은 최소 두께 20cm 이상)
	지하	권장사항	지하부 외벽 노출시 60cm 이하를 권장함.(부득이한 경우 심의로 완화함.)
마당	상부 개방	필수조건	상부를 개방하되, 아뜨리움을 덮어 실내화가 가능함. 단, 상부 구조물은 투명하게 처리해야 함.

구분		계획 내용
	형태	- 마당은 필수로 설치해야 함. - 마당은 대지면적의 10% 이상, 폭은 2.4m 이상으로 설치해야 함.
	포장	「서울특별시 생태면적을 운영지침」에 따른 자연지반녹지 적용을 최우선으로 권장하며(아프리오 설치시에도 권장), 투수성재료를 활용한 포장, 빗물받이 화단 등을 권장함. (투수계수1mm/sec 이상의 포장재 사용 권장)
2층 한옥 부	형식과 높이	- 필수조 건 - 건축물 높이 기준에 따라 2층 이하로 한옥부를 건축할 수 있으며, 구조 형식과 지붕 형태 등에 대한 사항은 단층 한옥부의 기준과 동일함.
	권장사 향	건축지정선이 지정된 4m 미만 골목길에 위치한 2층의 외벽면은 대지경계선에서 최소 2m 이상 후퇴하여야 하며, 1층 가로에 배치된 한옥부의 옹마루선과 일치하거나 후퇴할 것을 권장함.
부착시설물 형태 및 위치	필수조 건	외부 부착물(실외기 등)은 가로변에 설치하지 않을 것
한옥내부 공간구성	권장사 향	내부공간은 프로그램에 따라 기능적으로 구성하되, 목구조의 아름다움이 잘 드러나도록 함.
처마하부	권장사 향	상업용 한옥의 경우, 처마 하부 공간에 보행자 편의시설 설치를 권장함.
방재성능 개선	필수조 건	목구조와 인접 건물과의 밀접성 등 방재 상 취약점을 지니고 있는 한옥의 방재성능을 개선하여 화재 등의 재난으로 인한 한옥의 멸실을 방지하도록 함.
	권장사 향	- 화재를 예방하는 전통적인 방식인 화방벽의 설치 또는 한옥의 목구조 및 지붕, 벽면 등을 화학적 물리적으로 처리하여 불꽃 연소가 일어나지 않도록 방염처리하는 것을 권장함. - 방염처리하는 목재표면에 스프레이하거나 도장하는 표면처리법을 이용하며, 방염처리 시 방염제와 향산화제 및 방충/방균제를 혼합 시공하여 화재뿐만 아니라 부식작용으로부터 보호할 것을 권장함. - 한옥 내 자동소화기, 간이형 스프링클러 등 자동소화시설을 설치하고, 인접 건물로 화재가 확산되는 것을 방지하기 위하여 처마 등 인접 건물과의 교차부분에 드래쳐 설비를 설치할 것을 권장함. 또한, 개구부에는 방호 및 망입유리를 이용하는 것을 권장함.

• 비한옥의 형태 및 외관 등

구분		계획 내용
한옥 및 한옥부와의 관계	필수조건	- 필로티와 한옥부가 겹치는 형태의 건축은 불허함. ※ 단, 비한옥에 한옥부를 붙여서 건축하는 것은 가능함. - 비한옥 상부에 한옥부를 설치하는 경우에는 심의를 통해 결정함. 이 경우 1개층 이하의 한옥부를 건축하는 것을 원칙으로 함.
	권장사항	- 부지 내 기존 한옥이 있는 경우, 기존 한옥의 유지 및 부분 수선을 권장함. - 인접 부지에 한옥이 있는 경우 인접 한옥과 면하는 입면은 한옥을 고려하여 구성하고, 가급적 외부부착물, 설비시설 등을 부착하지 않도록 함. - 경동한옥마을의 경관 형성과 정체성 강화를 위해 '제기동 한옥'의 범주에는 속하지 않더라도, 대지 내 한옥부의 도입을 적극적으로 권장하며, 이 경우 대지면적의 15% 이상 한옥부 도입을 권장함.
건축물 외부 형태	필수조건	옥탑층 및 가로변에 설비시설이 직접적으로 노출되지 않게 하되, 부득이하게 노출되는 경우에는 가벽 등의 차폐요소를 사용함.
	권장사항	개별건축물이 지나치게 두드러지는 형태를 지양함.

구분		계획 내용
가로에 면한 외벽	권장사항	• 한옥 디자인 요소 적용을 권장함.
입면분할 요소의 도입	권장사항	• 건축물 입면은 휴먼스케일을 고려하여 수직 및 수평방향으로 적절한 입면분할요소 도입을 권장함. • 인접 건물의 높이와 조화를 이루도록 함.
옥상녹화	권장사항	• ‘서울시 옥상녹화 가이드라인’을 준용하며, 유효토심 20cm 이상의 옥상녹화 시스템 적용을 권장함.
내부구조	권장사항	• 한옥부와의 조화를 고려하여 목재 등의 재료를 사용하여 한옥부의 공간적 매력이 비한옥 내부공간으로 이어질 수 있도록 함.
부착시설품	권장사항	• 건축설비는 가급적 집약하여 은폐하고, 건축물과 일체화된 디자인을 권장함.

• 옥외 광고물

구분		계획 내용
표현방식	권장 사항	• 광원이 노출되어 점멸 또는 화면 변환이 되는 네온 및 전광류를 지양함.
크기 및 위치	필수 조건	• 간판이 한옥의 지붕선을 가리지 않도록 함.
형 태	권장 사항	• 간판의 글자와 간판의 베이스를 분리하는 형태인 채널형(문자형) 간판 및 연립형을 권장함.

④ 기타사항 결정에 관한 사항

1. 대지 안의 공지에 관한 결정조서

1) 대지 안의 공지

• 대지 안의 공지 결정조서

구분	계획 내용	비고
속골목 (공공보행통로)	• 도면표시 구간에 한함 • 현황상 한옥과 연계하여 기존에 사용 중인 골목의 현황 폭원 이상으로 조성하며, 주변과 단차 없이 조성해야 함	-
대지 내 조경	• 「건축법」 제42조 및 「서울특별시 건축조례」 제24조 기준 적용	-

2. 교통처리에 관한 결정조서

1) 차량출입 불허구간

• 차량출입 불허구간 결정조서

구분	적용 구역	계획 내용	비고
차량출입 불허구간	4m 미만 골목길	폭 4m 미만의 도로와 접하는 대지로 제기동 한옥마을의 경관 조성 및 보행친화가로의 조성을 위해 차량출입 불허구간 지정	-
제한적 차량출입 불허구간	경동시장로 주변 해당 필지	경동시장로 주변 제한적 차량출입 불허구간 지정	옥상간 연결통로 조성 시 적용 가능

2) 주차장 설치기준 완화

• 주차장 설치기준 완화계획 결정조서

구분	완화 조건	완화 내용	비고
주차장 설치기준 완화	'제기동 한옥' 건축 시	주차장 설치기준 100% 완화	-
	경동시장로 주변 해당 필지에 신축 및 증축, 대수선, 리모델링 시	증가 용적률에 대한 부설주차장 설치 의무 면제	옥상간 연결통로 조성시 적용 가능

※ '옥상개방 및 건물간 연결통로 조성'은 청량리 일대 전통시장 혁신방안(청량 옥상길)에 따른 사업 추진 시에 한함.

3) 부설주차장 설치면제 대상

• 부설주차장 설치면제 대상 결정조서

구분	적용 구역	계획 내용	비고
부설주차장 설치면제 대상	차량출입 불허구간이 지정된 차량출입불가 대지	「주차장법」 제19조 제5항에 따라, 차량출입 불허구간으로 지정된 차량출입불가 대지에 대해 부설주차장 설치를 비용 납부로 갈음할 수 있도록 함	-

※ 「주차장법」 시행령 제8조에 의거하여 부설주차장 설치면제 구역 지정 후 적용함.

3. 경관 및 환경친화적 건축물에 관한 결정

1) 환경친화적 건축물

• 환경친화적 건축물 결정조서

구분	계획 내용	비고
생태면적률	「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 및 「서울특별시 생태면적률 운영지침」에 따른 생태면적률 적용 ※ 단, 「서울특별시 생태면적률 운영지침」에도 불구하고 '제기동 한옥' 건축 시 생태면적률은 적용하지 아니함.	-
대기환경	도시공간에서 시민이 느끼는 쾌적한 대기환경을 유지할 수 있도록 환경친화적 자동차주차공간, 미세먼지 저감장치 등 적용을 권장	-

구분	계획 내용	비고
열환경	• 건축물 신축 시 「서울특별시 생태면적률 운영지침」에 따라 건축유형별 생태면적률 적용 권장	-
생태환경	• 건축물 계획 시 BF 인증을 통해 누구에게나 편리한 환경을 조성할 것을 권장	-
빗물관리시설	• 「서울특별시 빗물저수조 설치 및 관리기준」 및 「서울특별시 빗물저수조 설치지침」에 따라 설치하도록 권장	-
자연지반 보존	• 지하수 및 생태면적 확보, 열섬현상 방지를 위해 자연지반 보존을 권장	-
옥상녹화	• 「서울특별시 옥상녹화 가이드라인」에 의하여 설치하도록 권장	-

4. 인센티브 계획에 관한 결정조서

1) 용도완화

구분	적용기준		비고
	건축법상 용도 분류	한국표준산업분류코드	
용도완화	제2종 근린생활시설	제조업소 • 제조업소 중 한국표준산업분류코드 상 해당되는 업종(*별표1)에 한해 용도 완화	• 너비 12m 미만 도로에 건축 가능 • 별표 1에 따름

2) 건폐율 완화계획

구분	적용 구역	완화 조건	완화계획	비고
건폐율 완화	지구단위계획구역 전체	‘제기동 한옥’ 건축 시	90% 이하	-
	경동시장로 주변 해당 필지	「건축법」 제77조의4 건축협정 체결에 따른 신축 및 증축, 대수선, 리모델링 시	70% 이하	건축물 1층 바닥면적에 한하여 완화된 면적 적용

※ 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제14조(우수건축자산에 대한 관계 법령의 특례) 및 제21조(건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관계 법령의 특례)에 따른 건폐율 완화를 적용함.

※ ‘경동시장로 주변 해당 필지’에 대한 완화 계획은 청량리 일대 전통시장 혁신방안(청량 옥상길)에 따른 사업 추진 시에 한함.

3) 허용용적률 완화계획

구분	적용 구역	세부 기준		비고
		완화 조건	완화 계획	
속골목 (공공보행통로)	대지내 공지 해당 필지	• 속골목(공공보행통로)을 유지하고, ‘제기동 한옥’ 건축 시	기준용적률x0.1	도면 표기
특색 있는 건축설계 - 특화디자인도입	지구단위 계획구역 전체	• ‘제기동 한옥’ 건축 시	기준용적률x0.1	-
		• 비한옥에 ‘K-디자인 공간’ 도입 시	기준용적률x0.05	-

구분	적용 구역	세부 기준		비고
		완화 조건	완화 계획	
		※ 서울시 건축자산전문위원회 위원 2인 이상의 자문을 받아 자치구 건축위원회에서 결정		
옥상개방 및 건물간 연결통로 조성	경동시장로 주변 해당 필지	• 건축물 최상층에 대하여 옥상영업과 연계한 휴게음식점, 일반음식점, 제과점업 도입 및 임차인 보호를 위한 상생협약 체결 시	기준용적률x0.04	도면 표기
		• 옥상 간 연결통로 조성 시 : 주변 건축물 및 경동시장로에 설치되는 시설물의 옥상 연결	기준용적률x0.06	도면 표기

※ 'K-디자인 공간' 은 한국적인 디자인 요소(담장, 지붕, 입면 등)를 현대적으로 재해석하여 조화롭게 적용한 건축물 및 공간을 의미함.

※ '옥상개방 및 건물간 연결통로 조성' 완화 계획은 청량리 일대 전통시장 혁신방안(청량 옥상길)에 따른 사업 추진 시에 한함.

4) 건축선 완화계획

• 건축지정선

구분	계획 내용		비고
	완화 조건	완화 계획	
건축 지정선	• '제기동 한옥' 건축으로 건축지정선 적용 시	• 「건축법 시행령」 제6조(적용의 완화), 「서울특별시 건축조례」 제3조(적용의 완화)에 의한 「건축법」 제44조(대지와 도로의 관계), 제46조(건축선의 지정) 완화	• '제기동 한옥' 건축 시 「건축법」에 따른 적용의 완화
	• 기존 한옥 바깥재를 제외한 안채의 대수선 및 리모델링 시	• 건축지정선 미적용	• 기존 한옥의 수선을 위하여 완화 ※ 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 등 관계 법령에 의해 적용의 완화를 받을 수 있는 경우, 해당 법령에 따라 완화하여 적용

• 건축한계선

구분	계획 내용		비고
	완화 조건	완화 계획	
건축 한계선	• '제기동 한옥' 건축 시	• 건축한계선 미적용	• 간선변 2m 및 이면부 1m 건축한계선 완화 • '제기동 한옥' 건축 활성화를 위한 건축한계선 완화

5) 주차장 설치기준 완화

구분	완화 조건	완화 내용	비고
주차장 설치기준 완화	• '제기동 한옥' 건축 시	• 주차장 설치기준 100% 완화	-
	• 경동시장로 주변 해당 필지에 신축 및 증축, 대수선, 리모델링 시	• 증가 용적률에 대한 부설주차장 설치 의무 면제	옥상간 연결통로 조성시 적용 가능

※ '옥상개방 및 건물간 연결통로 조성' 은 청량리 일대 전통시장 혁신방안(청량 옥상길)에 따른 사업 추진 시에 한함.

6) 부설주차장 설치면제 대상

구분	적용 구역	계획 내용	비고
부설주차장 설치면제 대상	차량출입 불허구간이 지정된 차량출입불가 대지	「주차장법」 제19조 제5항에 따라, 차량출입 불허구간으로 지정된 차량출입불가 대지에 대해 부설주차장 설치를 비용 납부로 갈음할 수 있도록 함	-

※ 「주차장법」 시행령 제8조에 의거하여 부설주차장 설치면제 구역 지정 후 적용함.

5. 적용의 완화에 관한 결정조서

1) 적용의 완화

• 적용의 완화 결정조서

구분	계획내용
「건축법」 제44조 (대지와 도로의 관계)	• '제기동 한옥' 에 한하여 건축지정선 계획에 준하게 조성하는 경우 「건축법」 제44조(대지와 도로의 관계) 완화
「건축법」 제46조 (건축선의 지정)	• '제기동 한옥' 에 한하여 건축지정선 계획에 준하게 조성하는 경우 「건축법」 제46조(건축선의 지정) 완화

※ 「서울특별시 건축조례」 제3조(적용의 완화) 제1항에 따라 적용하도록 함.

6. 특례 적용에 관한 결정조서

1) 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률」 에 의한 특례 적용

• 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률」 에 의한 특례계획 결정조서

구분	계획 내용
「한옥 등 건축자산법」 제14조 (우수건축자산에 대한 관계 법령의 특례)	• 본 지구단위계획구역 내에서는 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제14조(우수건축자산에 대한 관계 법령의 특례)를 적용함 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조 - 「건축법」 제42조~44조, 제46조, 제47조, 제53조, 제58조~제61조, 제64조 - 「주차장법」 제19조, 제19조의2 - 「건축법」 제49조, 제50조, 제50조의2, 제51조, 제52조, 제62조 - 「녹색건축물 조성 지원법」 제14조, 제15조 - 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제12조, 제13조

구분	계획 내용
「한옥 등 건축자산법」 제21조 (건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관계 법령의 특례)	• 본 지구단위계획 내에서는 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제21조(건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관계 법령의 특례)를 적용함 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제3항 - 「건축법」 제46조, 제47조, 제58조, 제59조 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조(건축자산만 해당) • 「제기동 일대 건축자산진흥구역 및 관리계획」의 고시내용에 따름 (결정고시 이후 적용)
「한옥 등 건축자산법」 제26조 (한옥에 대한 관계 법령의 특례)	• 본 지구단위계획 내에서는 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제26조(한옥에 대한 관계 법령의 특례)를 적용함 - 「건축법」 제2조제1항제9호, 제48조제2항, 제58조, 제61조제1항, 제84조 - 「녹색건축물 조성 지원법」 제14조 및 제15조제1항 - 「민법」 제242조제1항

⑤ 경미한 사항에 관한 결정

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조제4항 및 「서울특별시 도시계획 조례」 제19조, 제67조 및 별표 19 등의 규정에 의한 지구단위계획의 경미한 사항(구청장 위임사항)
 1. 지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시·군계획시설에 대한 변경결정으로 서 영 제25조제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 변경인 경우(다른 호에 저촉되지 않는 경우로 한정한다) (시행령, 조례)
 2. 가구(제42조의3제2항제4호에 따른 별도의 구역을 포함한다.)면적의 10퍼센트 이내의 변경인 경우(시행령, 조례)
 3. 획지면적의 30퍼센트 이내의 변경인 경우(시행령)
 - *2회 이상 나누어 변경하는 때에는 총 변경되는 합을 말함
 4. 건축물 높이의 20퍼센트 이내의 변경인 경우(층수변경이 수반되는 경우를 포함하되, 아파트와 오피스텔의 층수변경은 제외한다) (시행령, 조례)
 - *2회 이상 나누어 변경하는 때에는 총 변경되는 합을 말함
 5. 영 제46조제7항제2호 각목의 1에 해당(시행령), 어느 하나에 해당(조례)하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우
 6. 건축선 또는 차량출입구의 변경으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 건축선의 1미터 이내의 변경인 경우(시행령)
 - 건축선(건축한계선, 건축지정선, 벽면지정선 등을 포함한다)의 변경 또는 신설, 폐지의 경우(조례)
 7. 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우
 8. 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우. 다만, 용도지역·용도지구·도시·군계획시설·가구면적·획지면적·건축물높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항을 제외한다.(시행령)

다만, 해당 지구단위계획으로 결정권자를 시장으로 지정한 경우는 제외한다.(조례)

9. 법률 제6655호 국토의계획 및 이용에 관한 법률 부칙 제17조제2항의 규정에 의하여 제2종 지구단위계획으로 보는 개발계획에서 정한 건폐율 또는 용적률을 감소시키거나 10퍼센트 이내에서 증가시키는 경우(증가시키는 경우에는 제47조제1항의 규정에 의한 건폐율·용적률의 한도를 초과하는 경우를 제외한다)
 10. 지구단위계획구역 면적의 5퍼센트(용도지역 변경을 포함하는 경우에는 5퍼센트를 말한다) 이내의 변경 및 동 변경 지역 안에서의 지구단위계획의 변경(시행령, 조례)
 11. 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항의 변경인 경우
 12. 「건축법」 등 다른 법령의 규정에 따른 건폐율 또는 용적률 완화 내용을 반영하기 위하여 지구단위계획을 변경하는 경우(시행령)
건축법 등 다른 법령의 규정에 따른 용적률 완화(친환경 에너지 상한용적률에 한정함) 내용을 반영하기 위한 변경(조례)
 13. 법 제52조제1항제7호에 따른 교통처리계획 중 주차장출입구·차량출입구·보행자출입구의 위치변경(신설, 폐지를 포함한다)과 그 위치변경에 따른 차량출입 불허구간의 변경
 14. 지하 또는 공중공간에 설치할 시설물의 높이·깊이·배치 또는 규모(시행령, 조례)
 15. 대문·담 또는 울타리의 형태 또는 색채(시행령, 조례)
 16. 간판의 크기·형태·색채 또는 재질(시행령, 조례)
 17. 장애인·노약자 등을 위한 편의시설계획(시행령, 조례)
 18. 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획(시행령, 조례)
 19. 생물서식공간의 보호·조성·연결 및 물과 공기의 순환 등에 관한 계획(시행령, 조례)
 20. 국가유산 및 역사문화환경 보호에 관한 계획(시행령, 조례)
 21. 공개공지, 보행전용도로, 보차혼용로 등 대지내 공지 위치 변경(신설, 폐지를 포함한다.) (조례)
 22. 건축물 권장용도, 허용용도, 불허용도의 변경(다만, 아파트와 오피스텔의 허용용도 및 불허용도는 제외한다) (조례)
 23. 조례 별표19 제2호에 해당하는 도시계획시설의 결정·변경결정 및 고시에 관한 사무(시장이 직접 입안한 도시계획시설, 시장이 결정권한을 가지고 있는 도시계획시설을 포함하여 입안하는 도시계획시설, 둘 이상의 자치구에 걸치는 도시계획시설은 제외하며, 시장이 결정권한을 가지고 있는 도시계획시설 내 자치구로 결정권한이 위임된 도시계획시설을 중복결정 또는 변경결정하는 경우와 제2호에 따라 사전동의가 필요한 경우에는 시장의 사전동의를 받아야 한다.) (조례)
- ※ 2번부터 4번까지의 규정 및 10번의 경우에는 2회 이상 나누어 변경하는 때에는 총 변경되는 합을 말함
- ※ 관련 규정의 변경 시에는 변경된 관련 규정을 따름

IV. 관련도면 : 붙임참조

- 붙임 1. 제기동 일대 건축자산 진흥구역 건축자산 목록화(현황)도면
- 붙임 2. 관계도면 등(지형도면 포함)

V. 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 「제기동 일대 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 결정 및 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정」 도서를 참고하시기 바랍니다.

VI. 관련 도서는 서울특별시 한옥건축자산과 (☎02-2133-5584) 및 동대문구 도시계획과 (☎02-2127-4947) 에 비치하고 있습니다.

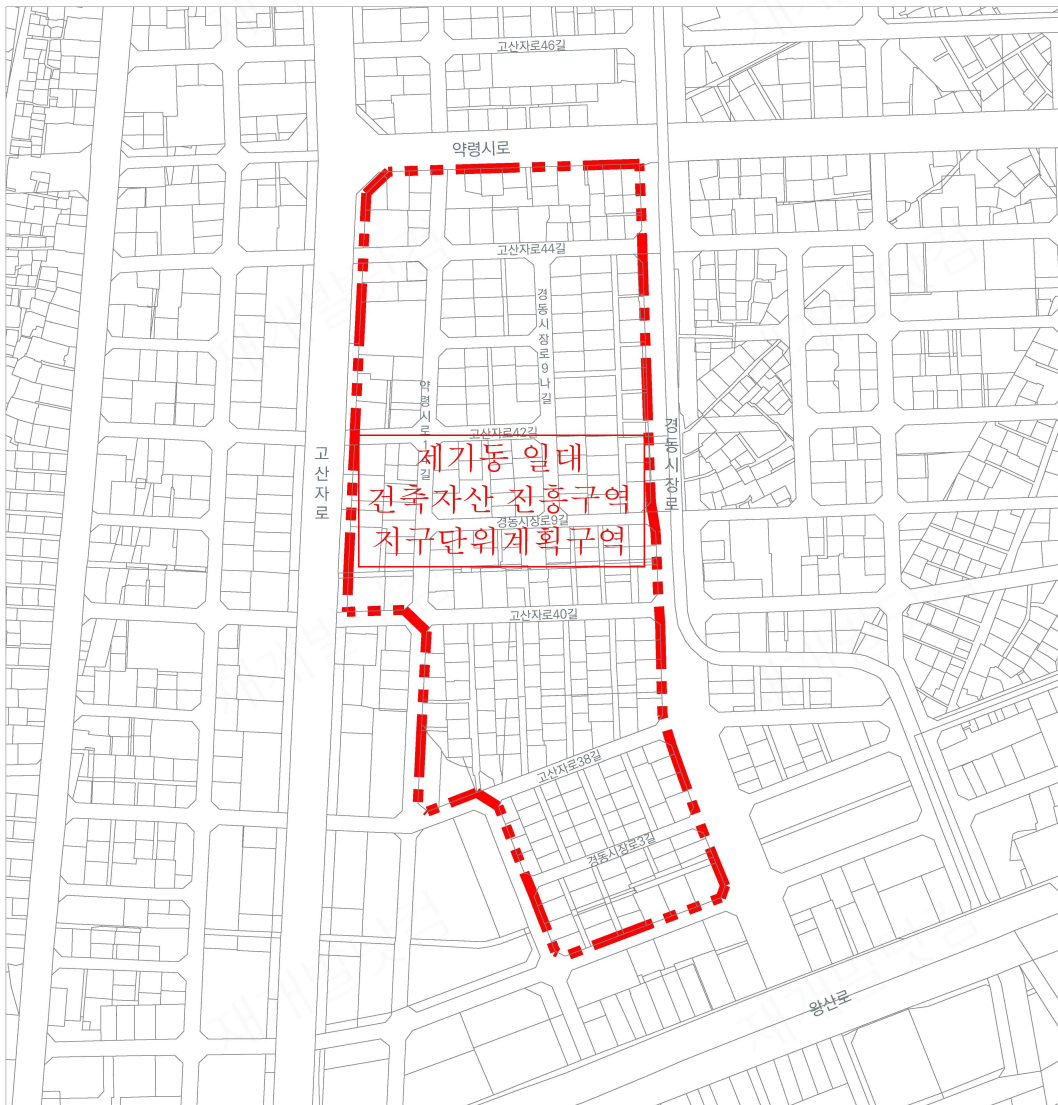
- ※ 관련도면은 참고용으로 측량 및 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시공간포털 (<https://urban.seoul.go.kr/>) 및 토지이음 (<https://www.eum.go.kr/>) 에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임 1] 제기동 일대 건축자산 진흥구역 건축자산 목록화(현황) 도면



[붙임 2] 관계도면 등(지형도면 포함)

지구단위계획구역 결정도



범례

- 지적선
- 구역계

제기동 일대 건축자산 진흥구역
지구단위계획

지구단위계획구역 결정도(신설)

scale 1:1,000(A1)



용도지역·지구 결정도

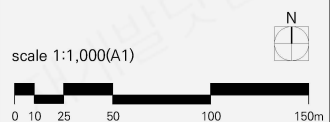


범례

- | | |
|-----------------|----------|
| 지적선 | 특정개발진흥지구 |
| 구역계 | 방화지구 |
| 제2종일반주거지역 | |
| 제2종일반주거지역(7층이하) | |
| 제3종일반주거지역 | |
| 일반상업지역 | |

제기동 일대 건축자산 진흥구역 지구단위계획

용도지역·지구 결정도(변경없음)



도시기반시설 결정도

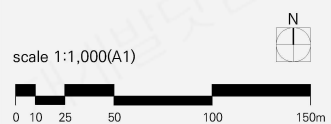


범례

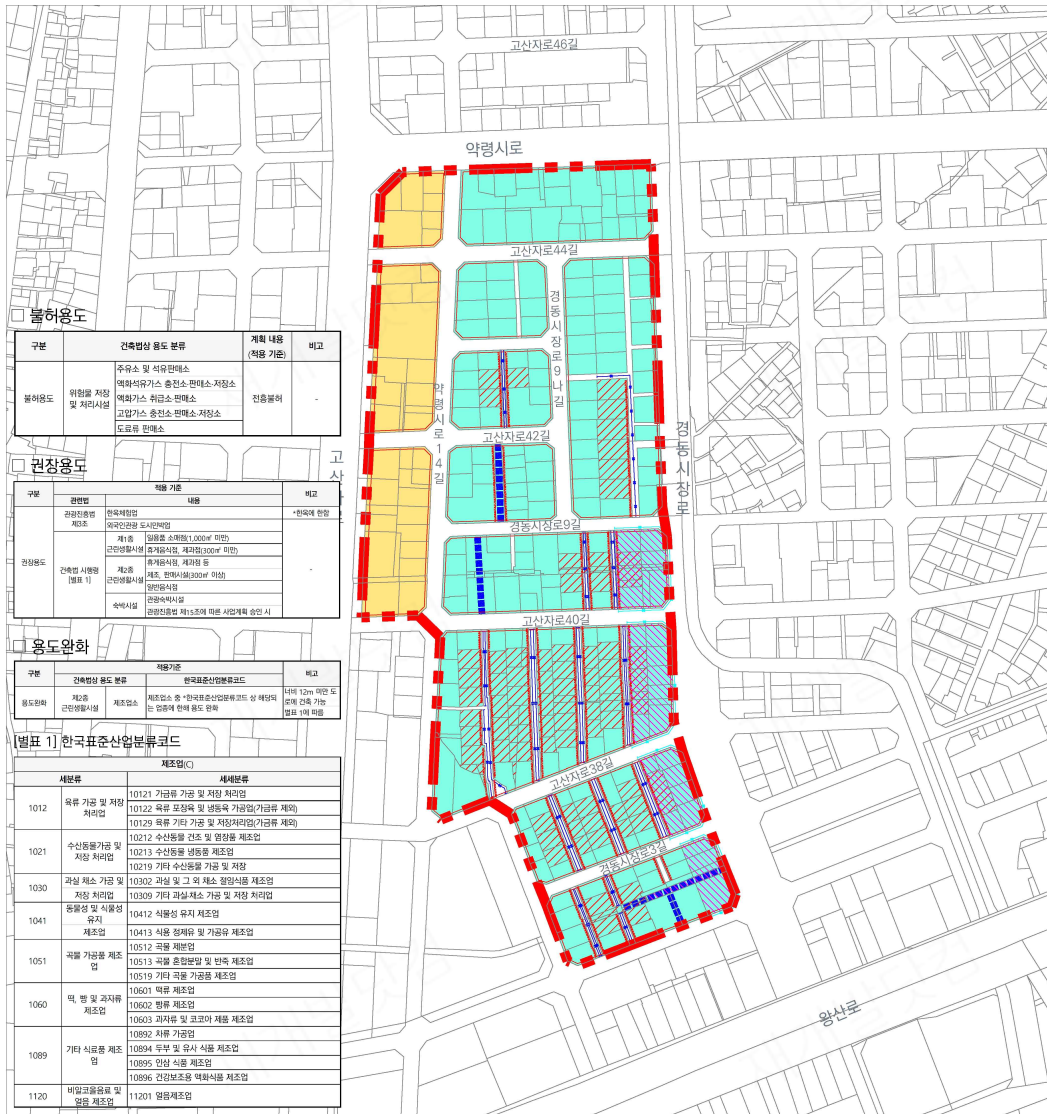
- 지적선
- 공원
- 구역계
- 도시계획도로(대로이상)
- 도시계획도로(중로이하)
- 철도
- 시장
- 주차장

제기동 일대 건축자산 진흥구역
지구단위계획

도시기반시설 결정도(변경없음)



획지 및 건축물 등에 관한 결정도

[illegible]제기동 일대 건축자산 진흥구역
지구단위계획

획지 및 건축물 등에 관한 결정도

scale 1:1,000(A1)

