

IV

지구단위계획 시행지침

① 민간부문 지구단위계획 시행지침

② 공공부문 지구단위계획 시행지침

- 민간부문 지구단위계획 시행지침 목차 -

■ 제1장 총 칙

제1조 목 적

제2조 지침 적용의 기본원칙

제3조 용어의 정의

■ 제2장 가구 및 획지에 관한 사항

제4조 단위대지

제5조 최대개발규모

제6조 획지

제7조 공동개발 지정

제8조 공동개발 권장

제9조 자율적 공동개발

제10조 맞벽건축

■ 제3장 건축물의 용도에 관한 사항

제11조 불허용도

제12조 권장용도

제13조 지정용도

■ 제4장 건축물의 규모에 관한 사항

제14조 건폐율

제15조 건폐율 완화

제16조 용적률

제17조 용적률 완화

제18조 기준높이/최고높이/완화높이

제19조 높이 완화

■ 제5장 건축물의 배치에 관한 사항

제20조 건축물의 방향성

제21조 기존 도시조직의 유지를 위한 건축물의 배치

제22조 건축한계선

제23조 벽면한계선

제24조 벽면지정선

■ 제6장 건축물의 형태 및 색채 등에 관한 사항

제25조 건축물의 형태

제26조 건축물의 외관

제27조 옥외광고물

■ 제7장 대지안의 공지에 관한 사항

제28조 전면공지

제29조 공개공지

제30조 실내형 공개공지

제31조 쌈지형공지

제32조 침상형공지

제33조 대지안의 조경

제34조 보차혼용통로 및 공공보행통로

■ 제8장 환경친화적 건축물에 관한 사항

제35조 자연지반 보존

제36조 옥상녹화

제37조 벽면녹화

제38조 녹색주차장

제39조 중수도

제40 빗물이용시설

제41조 신재생에너지

제42조 에너지 절약

제43조 생태면적률

■ 제9장 교통처리 등에 관한 사항

제44조 차량출입불허구간

제45조 제한적 차량출입불허구간

제46조 주차장 설치

제47조 주차장 설치기준 완화구역

■ 제10장 특별계획구역에 관한 사항

제48조 공통 사항

■ 제11장 경관에 관한 사항

제49조 역사적 장소의 보전·활용

■ 제12장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제50조 심의 및 건축허가 신청도서

제51조 지구단위계획구역 내·외의 토지를 하나의 대지로 하여 건축하는 경우

제52조 기존건축물에 대한 지구단위계획 및 시행지침의 적용

제53조 지구단위계획의 경미한 변경

제54조 부칙

1 민간부문 지구단위계획 시행지침

제1장 총 칙

제1조 목 적

민간부문 지구단위계획 시행지침(이하 '지침'이라 한다)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조(지구단위 계획의 내용)의 규정에 의하여 작성되는 중구 “퇴계로변 지구단위계획구역”의 민간부문에 적용하며, 이의 시행을 위하여 지구단위계획 결정조서 및 결정도에 표시된 내용 중 필요한 사항을 설명하고, 규제적 내용을 최소화하여 각 구역에서의 자율적인 판단 및 원활한 운용을 도모하는데 그 목적이 있다.

제2조 지침 적용의 기본 원칙

- ① “민간부문 시행지침”은 건축물이나 대지 안의 공지 등 민간에 의하여 조성되는 시설과 관련된 행위에 대하여 적용된다.
- ② 지침은 각 지구단위계획구역의 지역적 특성과 여건 등을 고려해서 창의적으로 계획을 수립하며 자치구의 자율적 판단에 따라 유연하게 적용되도록 한다.
- ③ 지구단위계획구역 상 규제가 필요한 사항의 경우 결정도, 결정조서 등에 포함하여 고시할 수 있도록 주석, 적용예시 등을 통해 작성한다.
- ④ 지침의 각 항목들은 규제·권장의 구분없이 작성하며, 관련 법령, 지침 등에 명확한 기준이 없는 사항에 대해 지구단위계획 상 기준을 제시하여 지구단위계획 운용시 혼선을 방지한다.
- ⑤ 지침 해석상 이견이 발생할 경우에는 구 도시·건축공동위원회 자문 등을 거쳐 구체적인 사항을 자치구청장이 자율적으로 판단을 할 수 있다.
- ⑥ 지구단위계획의 작성도서(지구통합기본계획, 결정조서, 결정도, 시행지침, 계획설명서) 내용 간에 서로 상충하는 내용이 발생할 경우에는 결정도 및 결정조서를 우선 적용한다.
- ⑦ 지침에 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 지구단위계획 수립지침을 비롯한 제반 관련 법규나 조례, 지침 등에 규정된 사항을 따른다.
- ⑧ 지침 내용이 관련법령 내용과 상이한 경우에는 현행 법령에서 허용하는 범위 안에서 본 지침을 우선적으로 적용한다.
- ⑨ 향후 관련법령 및 지침이 제·개정 또는 변경될 경우에는 제·개정 또는 변경된 법령 및 지침을 따른다. 다만, 지구단위계획으로 결정된 사항을 변경하고자 할 경우에는 별도의 지구단위계획 변경 절차를 이행하여야 한다.
- ⑩ 가구 및 획지계획 등의 변경에 의해 대지에 서로 상이한 지침이 적용될 경우에는 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 지침을 적용하고, 이면부로 위치가 변경되는 대지는 이면부 지침을 적용하며, 그 외의 경우에는 면적이 큰 대지에 적용되는 지침을 적용한다. 다만, 당해 지구단위계획 또는 운영지침에서 별도의 계획 또는 지침이 있는 경우에는 그러하지 아니한다.
- ⑪ 이 지침에서 정의하지 않은 용어로서 각종 법령에 정의된 용어는 그에 따르며, 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.

제3조 용어의 정의

지침에서 공통으로 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “지구통합기본계획”이라 함은 지구단위계획 수립 시 관련 상위계획에서 정한 육성·관리방향을 구역차에서 실현하기 위한 종합계획이며, 부문별 계획의 근거가 되는 계획으로 ‘미래상’, ‘목표 및 전략’, ‘지구통합 기본구상’으로 구성된 것을 말한다.
2. “지구통합 기본구상”이라 함은 목표 및 전략을 실현하기 위한 공간구조, 차량 및 보행동선, 공지, 건축물 등에 관한 종합적 구상으로 공간구조 구상, 공공공간 구상, 3차원공간 구상, 지구특성화 구상으로 구성된 것을 말한다.
3. “공간구조 구상”이라 함은 지구단위계획구역 내 토지이용 구상으로 각 공간별 입지특성을 반영한 토지이용의 계획·조성 방향을 2차원적으로 표현하는 조닝 구상을 말한다.
4. “공공공간 구상”이라 함은 구역 내 기반시설(도로, 공원 등)과 민간부지 내 공지(전면공지, 공개공지)등 구역 내·외부공간에 관한 종합구상으로 보행체계구상과 기반시설 구상으로 구성된다.
5. “3차원공간 구상”이라 함은 공간구조 및 공공공간 구상에서 제시된 토지이용구상을 바탕으로 구역 내 건축물 중심의 건축유도 계획수립기준인 획지계획, 건폐율 및 용적률 계획, 높이계획, 건축물 배치·형태 및 경관계획의 기준을 설정하는 구상으로 3차원 도시공간 구상, 건축기본 구상, 주요부 입체적 정비구상으로 구성된다.
6. “지구특성화 구상”이라 함은 계획수립 시 지구의 특성에 따른 차별적 부문을 중점계획요소로 발굴하여 지구의 특성을 유지·강화하기 위한 구상을 말한다.
7. “지구단위계획구역”이라 함은 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말하며, 별도의 명시가 없는 한 “퇴계로변 지구단위계획구역”을 말한다.
8. “리모델링활성화구역”이라 함은 리모델링을 유도하기 위해 설정된 구역을 말한다.
9. “기반시설”이라 함은 도로·공원·시장·철도 등 도시주민의 생활이나 도시기능의 유지에 필요한 물리적인 요소로 관련법에 의하여 정해진 시설을 말한다.
10. “도시·군 계획시설”이라 함은 기반시설 중 도시·군관리계획으로 결정된 시설을 말한다.
11. “공공시설”이라 함은 도로·공원·철도·수도 등 공공용 시설을 말한다.
12. “도로”라 함은 차도, 보도, 자전거도로, 측도, 터널, 교량, 육교 등의 시설로서 도로의 부속물을 포함하는 것을 말한다.
13. “공공공지”라 함은 주요시설물 또는 환경의 보호, 경관의 유지, 재해대책, 보행자의 통행과 주민의 일시적 휴식 공간의 확보를 위하여 설치하는 시설을 말하며, 사유지가 아닌 국공유지로 향후에 발생할 수 있는 공공용도의 토지이용에 대응할 수 있다는 점에서 공개공지와는 다르다.
14. “노상주차장”이라 함은 도로의 노면 또는 교통광장(교차점광장만 해당)의 일정한 구역에 설치된 주차장으로서 일반의 이용에 제공되는 것을 말한다.
15. “노외주차장”이라 함은 도로의 노면 및 교통광장 외의 장소에 설치된 주차장으로서 일반의 이용에 제공되는 것을 말한다.
16. “부설주차장”이라 함은 건축물, 골프연습장, 그 밖에 주차수요를 유발하는 시설에 부대하여 설치된 주차장으로서 해당 건축물·시설의 이용자 또는 일반의 이용에 제공되는 것을 말한다.
17. “차량출입불허구간”이라 함은 도로에서 대지 안으로 차량출입이 불허되는 구간을 말한다.
18. “제한적 차량출입불허구간”이라 함은 원칙적으로 차량출입이 허용되나, 개별 대지에서 건축행위 시 자율적으로 차량출입을 금지하도록 유도하고자 지정하는 구간을 말한다.
19. “주차장설치기준 완화구역”이라 함은 차 없는 거리 조성, 차량출입불허구간 지정 등으로 차량출입이 불가능한 대지를 대상으로 주차장 설치기준을 완화하기 위해 지정하는 구역을 말한다.
20. “공동주차장”이라 함은 둘 이상의 대지에서 필요한 주차장을 해당 대지 내·외부에 공동으로 설치 및 이용하는 주차장을 말한다.
21. “공동주차출입구”라 함은 2필지 이상의 대지에 주차장 출입을 공동으로 이용할 수 있도록 대지 안에 지정한

출입구를 말한다.

22. “비오톱”이라 함은 본래 생물군집의 서식공간을 의미하나 서울시의 비오톱은 서울시 전역에 대한 생태현황 (토지이용현황, 토양피복현황, 현존식생현황)을 조사하여 지도화한 도시생태현황도 상의 비오톱유형 및 보전 등급을 말한다.
23. “생태네트워크”라 함은 도시생태기능에 필요한 녹지 및 수면이 단절되지 않고 상호 연계될 수 있도록 축 또는 군집의 형태로 녹지가 배치되어 있는 것을 말한다.
24. “동·식물상”이라 함은 동·식물과 생태계의 현황을 충분히 파악할 수 있도록 분류군별 현황과 생태환경, 보호 가치가 있는 주요 종이나 개체, 생태계의 자연성을 말한다.
25. “자연환경자산”이라 함은 멸종위기 야생생물 및 야생생물 보호구역, 습지보호지역, 생태·경관보전지역, 산림 유전자원보호구역, 자연공원, 천연기념물 등 법령에서 보호지역으로 지정되거나 정부가 가입한 국제기구 또는 국제협약에 따라 지정·보호되는 지역·생물을 말한다.
26. “지형변동”이라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제5장 개발행위허가의 규정에 따라, 토지의형질변경 행위에 해당하는 절토, 성토, 정지, 포장 등의 방법으로 토지의 형상을 변경하거나 수면 매립행위에 의하여 기존지형의 변화가 일어나는 것을 말하며, 이로 인하여 지질별 지하수위 및 지하수의 흐름이 변화할 수 있다는 것도 포함한다.
27. “물순환”이라 함은 토양이 함유한 수분의 증발산 기능, 우수 침투 및 저장의 유출량 저감을 통한 도시미기후 조절과 오염물질 배출 저감 기능, 건전한 생태환경 제공 기능, 유해물질의 여과·완충·변환 등을 통한 물질 순환기능을 말한다.
28. “생태면적률”이라 함은 공간계획대상 전체면적 중에서 자연의 순환기능을 가진 대지면적의 수평투영면적비를 말한다.
29. “빗물이용시설”이라 함은 건축물의 지붕 면 등에 내린 빗물을 모아 이용할 수 있도록 처리하는 시설을 말한다.
30. “중수도”라 함은 개별 시설물이나 개발사업 등으로 조성되는 지역에서 발생하는 오수를 공공하수도로 배출하지 아니하고 재이용할 수 있도록 개별적 또는 지역적으로 처리하는 시설을 말한다.
31. “바람길”이라 함은 지역 간의 온도차 등을 이용해 녹지와 물, 오픈스페이스의 네트워크를 추진함으로써 산이나 바다로부터 신선한 공기를 도시 내로 받아들이도록 하는 것을 말한다.
32. “자연지반”이라 함은 하부에 인공구조물이 없는 자연상태의 지층 그대로인 지반으로서 공기, 물, 생물 등의 자연순환이 가능한 지반을 말한다.
33. “옥상녹화”라 함은 건축법 제2조에서 정의하고 있는 “건축물” 또는 시설물의 옥상 또는 지붕에 식물의 생장이 원활할 수 있도록 녹화하는 것을 말한다.
34. “녹색주차장”이라 함은 도심 녹지공간을 확충하기 위해 아스팔트, 콘크리트 등을 걷어내고 잔디를 심은 뒤 차량 바퀴가 닿는 부분에는 철근이나 플라스틱 등의 구조물을 설치해서 주차장을 만드는 것을 말하며, 잔디 주차장으로도 부른다.
35. “재난”이라 함은 국민의 생명·신체·재산과 국가에 피해를 주거나 줄 수 있는 것으로서 다음 각목의 것을 말한다.
 - 자연재난 : 태풍, 홍수, 호우, 한파, 강풍, 풍랑, 해일, 대설, 한파, 낙뢰, 가뭄, 폭염, 지진, 황사, 조류 대발생, 조수 그 밖에 자연현상으로 인하여 발생하는 재해
 - 사회재난 : 화재·붕괴·폭발·교통사고·화생방사고·환경오염사고, 미세먼지 등으로 인한 피해
36. “재해”라 함은 재난으로 인하여 발생하는 피해를 말한다.
37. “방화지구”라 함은 화재의 예방을 위하여 필요한 지구를 말한다.
38. “지역(역사)자산”이라 함은 특정 지역이 가지고 있는 다양하고 포괄적인 유·무형 자산으로 문화재, 근대문화 유산, 서울미래유산, 역사적 도시조직, 산업문화유산, 건축자산, 생활 유산 등 역사적·문화적·산업적 가치를 가지고 지역의 정체성을 형성하고 있는 것을 말한다.
 - 문화재: 인위적이거나 자연적으로 형성된 국가적·민족적 또는 세계적 유산으로서 역사적·예술적·학술적

또는 경관적 가치가 큰 것으로 유형문화재, 무형문화재, 기념물, 민속문화재를 말한다.

- 근대문화유산: 우리나라 근대화(개화기 ~ 해방 전후) 과정에서 존재가치를 인정받고 있는 문화유산을 말한다.
(근대건축물, 산업구조물, 생활 및 산업활동의 공간, 장소, 시설 등)
- 서울미래유산: 근·현대 서울을 배경으로 시민들의 기억 속에 남아있는 유·무형의 것으로 서울시가 지정한 유산으로 보존위원회 심의를 통해 선정하여 소유자가 동의한 경우로 문화적 인공물, 문화적 행위·이야기, 배경을 말한다.
- 역사적 도시조직: 역사적 가치가 있다고 판단되는 도시조직인 옛 길, 옛 물길, 도시평면 등을 말한다.
- 산업문화유산: 근대화(공업화)에 공헌하여 온 역사적, 사회문화적, 미학적, 교육·학술적, 과학 기술적 가치가 있는 산업시설을 말한다.
- 건축자산: 한옥 등 고유의 역사적·문화적 가치를 지니거나 국가의 건축문화 진흥 및 지역의 정체성형성에 기여하고 있는 건축물(「건축법」 제2조 1항 제2호), 공간환경(「건축기본법」 제3조제2호), 기반시설(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제6호)을 말한다.
(한옥 : 주요 구조가 기둥·보 및 한식 지붕틀로 된 목구조로서 우리나라 전통양식이 반영된 건축물 및 그 부속건축물)
- 생활유산: 사람들의 집단기억을 형성하고 있는 구술이나 서술, 예술·공연, 오래된 동네 업소, 도심부의 이야기를 담은 대중가요, 서울 토박이의 서울 사투리 등을 말한다.

39. “공공기여”라 함은 도시관리계획 변경 및 건축 제한 완화를 위해 공공시설 등의 부지나 시설을 설치하여 제공하거나 설치비용을 공공에 제공하는 것을 말한다.
40. “공공기여시설”이라 함은 공공기여를 위해 제공하는 시설을 말한다.
41. “지역기여시설”이라 함은 민간이 소유하면서 일반에게 개방하여 운영하는 시설로서, 공공이 운영하는 것보다 민간이 운영하는 것이 효율적인 시설 중 시·도·시·건축공동위원회에서 공공성을 인정하여 공공기여 비율에 포함하도록 정한 시설을 말한다.
42. “공공시설 등”이라 함은 공공시설, 기반시설, 공공필요성이 인정되어 조례로 정하는 시설(해당 지구단위계획 구역에 공공시설 및 기반시설이 충분히 설치되어 있는 경우로 한정)을 말한다.
43. “획지계획”이라 함은 계획적 목적을 달성하기 위하여 필지의 단독개발, 공동개발, 분할을 지정/권장하는 일체의 계획을 말한다.
44. “가구”라 함은 도로로 둘러싸인 일단의 블록(block)을 말한다.
45. “획지”라 함은 획지선으로 구획된 일단의 계획적인 개발단위를 말한다.
46. “필지”라 함은 구분되는 경계를 가지는 토지의 등록단위로서 하나의 지번을 가지고 지적공부에 등록되는 토지의 기본 단위를 말한다.
47. “대지”라 함은 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 각 필지로 나눈 토지를 말한다.
다만, 「건축법 시행령」으로 정하는 토지는 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하거나 하나 이상의 필지의 일부를 하나의 대지로 할 수 있다.
48. “특별계획구역”이라 함은 지구단위계획구역 중에서 현상설계 등에 의하여 창의적 개발안을 받아들이기 필요가 있거나 계획안을 작성하는데 상당한 기간이 걸릴 것으로 예상되어 충분한 시간을 가질 필요가 있을 때에 별도의 개발안을 만들어 지구단위계획으로 수용 결정하는 구역을 말한다.
49. “획지선”이라 함은 지구단위계획에서 정한 기준에 따라 건축 시 반드시 단독개발, 공동개발, 필지 분할을 하도록 지정한 선을 말한다.
50. “공동개발(지정)”이라 함은 지구단위계획에서 정한 기준에 따라 건축 시 반드시 공동개발을 해야 하는 경우를 말한다.
51. “공동개발(권장)”이라 함은 강제조항은 아니지만, 공동개발을 권장하는 경우를 말한다.
52. “자율적 공동개발”이라 함은 가구 내에서 지구단위계획에서 정한 최대·최소개발규모 범위에서 토지소유자가 자율적으로 공동개발을 추진하는 경우를 말한다.

53. “최대개발규모”라 함은 건축가능한 대지규모의 최대한도를 말한다.
54. “지정용도”라 함은 지구단위계획에서 특정한 목적을 위하여, 건축물의 용도 중에서 지정한 용도를 말한다.
55. “허용용도”라 함은 관련 법령에 의해 허용되는 용도 중 지구단위계획에 의하여 건축이 허용되도록 결정한 용도를 말한다.
56. “권장용도”라 함은 관련 법령에 저촉되지 않으면서 대상지역의 계획적 기능육성 등을 위하여 필요하다고 인정하여 권장된 용도를 말한다.
- “1층 권장용도”라 함은 가로변 보행활동의 활성화를 위하여 1층에 권장하는 용도를 말한다.
57. “불허용도”라 함은 관련 법령의 규정에 의해 허용되더라도 도시관리 등을 위하여 그 필지에서는 허용되지 않는 건축물의 용도를 말한다.
- “전층 불허용도”라 함은 관련 법규, 조례 등에 의해 허용되더라도 본 지침에 의해 전층에 건축할 수 없는 용도를 말한다.
58. “건폐율”이라 함은 대지면적에 대한 건축면적(대지에 건축물이 둘 이상 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계로 한다)의 비율을 말하며, 건폐율의 최대한도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따른 건폐율의 기준에 따른다.
59. “건축면적”이라 함은 건축물의 외벽(외벽이 없는 경우에는 외곽 부분의 기둥을 말한다)의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 하는 것을 말하며, 구체적 산정기준은 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제2호에 따른다.
60. “기준용적률”이라 함은 지구단위계획구역에서 전면도로의 폭, 경관, 그 밖의 기반시설 등 입지적 여건을 고려하여 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제1항부터 제4항까지와 제16항의 용적률의 범위 안에서 블록별, 필지별로 별도로 정한 용적률을 말한다.
61. “허용용적률”이라 함은 지구단위계획을 통하여 정해지는 용적률로서 인센티브로 제공되는 용적률(획지계획, 상한용적률을 적용받지 않는 공동개발, 건축물용도, 대지 안의 공지, 친환경 계획요소, 주차 및 차량동선 등 해당 지구단위계획에서 정한 사항을 이행하는 경우 제공되는 용적률)과 기준용적률을 합산한 용적률로 당해 용도지역의 용적률 범위 안에서 별도로 정한 용적률을 말한다.
62. “상한용적률”이라 함은 건축주가 토지를 공공시설 등의 부지로 제공(기부채납의 경우에 한한다. 이하 같다)하거나 공공시설 등을 설치하여 제공(시설과 부지를 함께 제공하는 경우를 포함한다)하는 경우 또는 공공시설 확보를 위하여 공동개발을 지정하거나 지구단위계획 결정을 통하여 추가로 부여되는 용적률을 기준용적률 또는 허용용적률과 합산한 용적률의 범위 안에서 별도로 정한 용적률을 말한다.
63. “용적률 완화(용적률 인센티브)”라 함은 지구단위계획에서 정한 완화항목에 따라 공공기여방안을 제공할 경우 그에 따른 보상적 차원에서 주어지는 용적률을 말한다.
64. “건축물의 높이”라 함은 「건축법」을 준용하여 산정한 건축물의 높이를 말한다. 다만, 지구단위계획 수립 시 별도로 결정한 경우 그에 따른 높이를 말한다.
65. “최고높이”라 함은 중심지 위계, 용도지역, 블록별 평균 높이, 구역특성 등 지역 특성과 생활권계획, 지구통합 기본계획에서 제시된 계획목표 등을 종합적으로 고려하여 계획한 높이를 말한다.
66. “인센티브 높이”라 함은 최고높이 또는 기준높이에 추가되는 높이로서 당해 지구단위계획의 목적 달성을 위하여 필요시에 공공기여 등을 통해 완화되는 높이를 말한다.
67. “완화높이”라 함은 최고높이에 공공시설 등 제공에 따른 인센티브 높이를 합산한 높이를 말한다.
68. “최저높이”라 함은 간선도로 결절부 등 가로경관 상 적정 높이 이상을 유지하기 위하여 필요 시 결정할 수 있는 높이를 말한다.
69. “블록별 평균높이”라 함은 접도 조건별 사선제한의 최저·최고점 산정 후 평균점을 블록단위로 결정한 높이를 말한다.
70. “기준높이”라 함은 구역특성에 따라 3단 높이체계를 적용할 경우 인센티브 높이를 운영하기 위하여 최고높이 범위 내에서 별도로 정하는 높이를 말한다.
71. “건축지정선”이라 함은 도로에 의한 개방감 확보, 건축물의 연속성을 확보하기 위하여 건축물을 도로에서 일정

- 부분 물려난 지점에 맞추어 건축할 필요가 있을 경우 건축물의 전층 또는 특정층의 외 벽면이 일정비율 이상 접하게 하기 위하여 지정하는 건축선을 말한다.
72. “건축한계선”이라 함은 건축물의 지상 부분이 일정한 수직면을 넘어서 돌출되지 못하도록 정한 건축선을 말한다.
73. “벽면지정선”이라 함은 특정층의 건축물의 외벽면의 위치를 규제할 필요가 있을 경우 벽면의 일정 길이를 일정 비율 이상 접하도록 규제하는 선을 말한다.
74. “벽면한계선”이라 함은 특정층의 건축물 외벽면의 위치가 넘어서는 안되도록 지정하는 선을 말한다.
75. “공적공간”이라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 또는 「건축법」에 따라 설치된 공개공지나 공개공간, 도로와 건축물 사이의 공지 등 관계 법령 또는 부관으로 공중(公衆)에 이용하도록 제공된 사유지 내 공지 또는 공간을 말한다.
76. “건축선”이라 함은 도로와 접한 부분에 건축물을 건축할 수 있는 선으로 대지와 도로의 경계선을 말한다.
다만, 소요 너비에 못 미치는 너비의 도로인 경우에는 그 중심선으로부터 그 소요 너비의 2분의 1의 수평거리만큼 물려난 선으로, 그 도로의 반대쪽에 경사지, 하천, 철도, 선로부지, 그 밖에 이와 유사한 것이 있는 경우에는 그 경사지 등이 있는 쪽의 도로경계선에서 소요 너비에 해당하는 수평거리의 선을 건축선으로 하며, 도로의 모퉁이에서는 별도로 대통령령으로 정하는 선을 말한다.
77. “건축물의 전면”이라 함은 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람들을 위한 주된 출입구를 설치하는 면을 말한다.
78. “투시형 셔터”라 함은 전체의 2분의 1이상이 외부에서 내부로 투시가 가능하도록 제작된 셔터를 말한다.
79. “전면공지”라 함은 건축한계선 등의 지정 및 기타 지구단위계획 도면에 표시되어 확보된 대지 안의 공지로서 전면도로 경계선과 건축물 외벽면 사이의 대지 내 공지 중 공개공지 등 다른 용도로 지정되지 아니한 공지를 말한다.
80. “공개공지(공개공간)”라 함은 지역의 환경을 쾌적하게 조성하기 위하여 사유대지 안에 시민의 보행·휴식, 녹지 공간의 연속적 조성 등을 조성하여 일반 시민에게 상시 개방되는 대지 안의 공지를 말한다.
81. “개방형 공개공지”라 함은 보행로와 간선도로변에 인접하여 개방된 공개공지를 말한다.
82. “필로티형 공개공지”라 함은 접지층에 있어서 기둥 등의 하중을 지지하는 구조체 이외의 외벽, 설비 등을 설치하지 않고 개방시킨 구조를 말한다.
83. “침상형 공개공지”라 함은 지하철 역사 및 지하보도(상가)등의 시설과 연계하여 일반인의 이용이 상시 가능하도록 썬큰(sunken)수법 등으로 조성된 옥외로 개방된 형태의 공개공지를 말한다.
84. “실내형 공개공지”라 함은 건축물의 내부(저층부)에 조성하는 공개공간으로서 실외의 대지 내 공지 및 보행통로 등과 장애물 없이 접근이 가능한 공개공지(건축물의 관리 목적으로 일부 개방시간의 제한은 가능)를 말한다.
85. “쌈지형 공지”라 함은 일반 대중에게 상시 개방되는 휴게공간 확보를 목적으로 지구단위계획으로 전면공지, 공개공지, 대지 안의 조경 등을 소공원 형태로 보행결절점에 조성하는 공지를 말한다.
86. “공공보행통로”라 함은 일반인에게 상시 개방되어 보행자 통행에 이용될 수 있도록 대지내 또는 건축물 내에 조성한 통로로, 지상부 설치 및 지하통로형, 필로티형 등으로 설치·이용될 수 있는 통로를 말한다.
87. “보차혼용통로”라 함은 일반인 및 차량이 통행할 수 있도록 대지 안에 조성한 통로를 말한다.
88. “보행자우선도로”라 함은 보행자와 차량이 혼합하여 이용하되 보행자의 안전과 편의를 우선적으로 고려하여 설치하는 도로를 말한다.
89. “대지 안의 조경”이라 함은 「건축법」에 의해 면적 200제곱미터 이상인 대지에 용도지역 및 건축물의 규모에 따라 설치되는 조경면적 및 설치기준을 말한다.
90. “중점 인센티브”라 함은 지구통합기본계획을 실현하기 위한 중점 계획항목으로서 허용용적률 인센티브량(허용용적률-기준용적률)의 100분의 30 이상으로 계획하는 것을 말한다.
91. “계획유도 인센티브”라 함은 지구단위계획의 목적 달성을 위한 이행 유도가 필요한 항목으로서 허용용적률 인센티브량의 100분의 70 이내로 계획하는 것을 말한다.
92. “계획용적률”이라 함은 대상지의 입지적 여건, 도시계획과의 정합성, 주변 지역과의 조화 등을 종합적으로 고려하여 대상지의 적정 밀도관리를 위해 민간과 공공의 협상에서 별도로 정한 용적률을 말한다.

제2장 가구 및 획지에 관한 사항

제4조 단위대지

- ① 지구단위계획구역 안에서는 획지선으로 구분된 각각의 획지단위 또는 다음 각 호에 해당하는 필지는 그 단위를 대지로 하여 건축한다.
 1. 공동개발 지정으로 계획된 일단의 필지
 2. 공동개발 지정으로 계획되지 않은 일단의 필지
 3. 특별계획구역으로 지정된 일단의 필지
- ② 지구단위계획구역 안에서 다음 각 호에 해당하는 필지는 그 단위를 대지로 하여 건축할 것을 권장한다.
 1. 공동개발 권장으로 계획된 일단의 필지
 2. 최대개발규모 내에서 대지형태, 세장비 등 구역 특성을 고려한 자율적 공동개발을 하는 일단의 필지

제5조 최대개발규모

- ① 최대개발규모가 계획된 대지는 최대개발규모를 초과하여 건축할 수 없다. 부득이하게 최대개발규모를 초과하여 건축하고자 할 경우에는 특별계획구역 지정 등 도시관리계획 변경 절차를 이행하여야 한다.
다만, 다음 각호의 1에 해당하는 경우는 그러하지 아니하다.
 1. 기존 대지의 규모가 최대개발규모를 초과하는 경우
 2. 기 공동개발된 일단의 대지의 규모가 최대개발규모를 초과하는 경우
(결정고시 이전 소유자가 동일한 인접필지는 기 공동개발이 진행된 대지로 인정함)
 3. 획지 및 공동개발의 지정에 의해 최대개발규모를 초과하는 경우
- ② 퇴계로변 일반상업지역과 이면부 일반주거지역 간 공동개발 시 퇴계로변 최대개발규모를 적용한다.

제6조 획지

- ① 획지는 도시관리계획 결정사항으로서 단독 또는 다수 필지가 하나의 획지선으로 계획된 경우 획지내 필지들은 계획된 획지단위로 개발한다.
- ② 도면표시

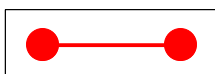
획지



제7조 공동개발 지정

- ① 공동개발(지정)이 표시된 필지는 계획된 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하여 건축한다.
- ② 최대개발규모 이내의 변경 또는 폐지 시 구역의 특성을 고려하여 구 도시·건축공동위원회 심의(자문)을 거쳐 변경한다. 이 경우 주차출입구, 공개공지 등의 연동되는 계획의 대안을 제시한다.
- ③ 공동건축이 불가하여 공동개발(지정)을 변경할 경우에는 가로연속성과 도시미관 증진을 위해 맞벽건축으로 변경할 것을 권장한다.
- ④ 획지 및 공동개발(지정)의 변경에 의하여 상이한 용적률, 높이 규제 내용이 적용될 경우에는 전면도로가 가장 넓은 대지에 적용되는 지침을 적용하는 것을 원칙으로 한다.
- ⑤ 도면표시

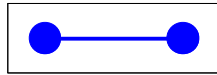
공동개발(지정)



제8조 공동개발 권장

- ① 공동개발(권장)이 표시된 필지는 계획된 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하여 건축할 것을 권장한다.
- ② 공동개발(권장)된 필지를 개별 개발하는 경우 별도의 지구단위계획 변경 절차는 거치지 않는다.
- ③ 공동개발(권장) 계획 준수시 용적률 인센티브가 계획되어 있는 경우, 공동개발 계획과 다르게 개발시 (예: 5개 필지가 공동개발(권장)으로 계획되었으나 3개 필지, 2개 필지로 각각 공동개발시) 용적률 인센티브 부여는 불가능하다.
- ④ 도면표시

공동개발(권장)



제9조 자율적 공동개발

- ① 자율적(선택적) 공동개발이 계획되어 있는 필지는 최대개발규모 이내에서 자율적(선택적)으로 공동개발할 것을 권장한다. 부득이하게 최대개발규모를 초과할 경우에는 도시관리계획 변경절차를 이행하여야 한다.
- ② 최대개발규모를 10퍼센트 이내에서 초과하는 자율적 공동개발의 경우 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항으로 간주한다.
- ③ 자율적 공동개발 시 대지형태는 아래의 기준을 참고하여 구역 특성이 고려된 기준을 추가·변형하여 계획할 것을 권장한다.

구분								
허용	· B+C · A+B+C	· A+B · C+D · A+B+C+D	· B+C+D · A+B+C+D	· B+C · B+C+D · A+B+C+D	· A+B · B+C · A+B+C	· A+B, A+C · B+D · C+D · A+B+C+D	· A+C+D · B+C+D · A+B+C+D	· A+B · C+D · A+B+D+E · A+C+D+E · A+B+C+E+D
불허	· A+B, A+C	· A+D · B+C · A+B+C · B+C+D	· A+B, A+C, A+D · B+C · C+D	· A+B, A+D · B+D · C+D	-	· A+C+D	· A+B, A+C · B+C, B+D	· A+B+E · A+D+E · C+D+E

- ④ 다음과 같은 경우에는 최대개발규모 이내의 자율적 공동개발이라 하더라도 공동개발이 불가하다.
 1. 자율적 공동개발에 의한 대지의 형태가 지나치게 부정형하거나 세장비가 1:3 이상이 되는 경우
 2. 자율적 공동개발에 의해 인접필지가 맹지가 되거나 부정형하게 되는 경우
- ⑤ 위 ③, ④항 적용에 대하여 판단이 어렵거나 필요성이 인정되는 경우 구역 특성, 여건에 맞게 구 도시·건축 공동위원회 자문 등을 통해서 자치구청장이 자율적으로 판단할 수 있다.
- ⑥ 단독개발 시 협소한 진입도로, 필지 및 건축물의 지나친 부정형 및 세장형인 경우 자율적 공동개발로 접도조건을 개선하고 건축물의 기능을 개선함을 원칙으로 한다.
- ⑦ 자율적 공동개발에 의하여 상이한 용적률, 높이 규제 내용이 적용될 경우에는 전면도로가 가장 넓은 대지에 적용되는 지침을 적용한다.

제3장 건축물 용도에 관한 사항

제10조 불허용도

- ① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「서울특별시 도시계획조례」 등 관계 법령에 의거 당해 용도 지역·지구에서 제한되는 건축물 및 시설 등은 입지를 불허하며, 관계 법령에 의해 허용되는 용도인 경우에도 본 지구단위계획에서 제시한 불허용도는 입지할 수 없다.
- ② 도면표시

불허용도	
	불허용도

제11조 권장용도

- ① 지구단위계획구역의 특성 부여 및 토지이용 효율성 증대를 위하여 권장용도로 표시된 용도의 입지를 권장한다.
- ② 권장용도(전층)는 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 전체연면적(지하층은 포함, 부설주차장/기계실/계단 등의 공용면적은 제외)의 30% 이상을 설치한 경우 당해 용도를 수용한 것으로 본다.
- ③ 권장용도(1층)는 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 1층 바닥면적(부설주차장/기계실/계단 등의 공용면적은 제외)의 30% 이상이고 가로변 외벽길이의 1/2이상 접하여 설치한 경우 당해 용도를 수용한 것으로 본다.
- ④ 권장용도 준수에 따른 용적률 등의 완화를 적용받아 건축된 건축물의 용도변경은 「건축법」 제19조(용도변경) 및 같은법 시행령 제14조(용도변경)의 규정에도 불구하고 본 지구단위계획에서 계획한 권장용도 범위 내에서 이루어져야 한다. 다만, 당해 건축물을 인센티브 받기 전 상태로 원상복구하거나, 건축허가시 받은 인센티브에 상응하는 공공기여(지구단위계획구역내 공공시설의 기부채납) 또는 용적률인센티브 항목 추가 준수에 대해 용도변경 시점에서 구 도시계획위원회 자문을 거쳐 적정하다고 인정할 경우에는 예외로 한다.
- ⑤ 도면표시

권장용도	
	권장용도

제12조 지정용도

- ① 지정용도(남학동 13-2)는 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 전체연면적(지하층은 포함, 부설주차장/기계실/계단 등의 공용면적은 제외)의 70% 이상을 설치한 경우 당해 용도를 수용한 것으로 본다.
- ② 지정용도 준수에 따른 용적률 등의 완화를 적용받아 건축된 건축물의 용도변경은 제11조(권장용도) 제4항을 준용한다.
- ③ 도면표시

지정용도	
	지정용도

제4장 건축물의 규모에 관한 사항

제13조 건폐율

- ① 지구단위계획구역 안에서는 개별 블록 또는 필지 단위로 계획한 건폐율 범위 이하에서 건축하여야 한다.
- ② 도면표시

건폐율

건폐율	

제14조 건폐율 완화

- ① 공공시설 등 기부채납, 계획 목표 달성을 위해 지구단위계획으로 계획한 경우 건폐율 완화의 범위는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조를 따른다.
 - ② 리모델링 활성화구역 내 리모델링을 할 경우(리모델링활성화구역)
 - 구 건축위원회의 심의를 통해 조례에서 정하는 해당 용도지역의 건폐율의 30% 이내에서 완화 가능하다.
 - ③ 일반상업지역 높이계획에 따른 건폐율 완화 (퇴계로변 일반상업지역)
 - 퇴계로변 일반상업지역 내 건축물 최고높이 30m 이하로 건축 시 건축물 저층부(4층이하)에 대해 건폐율 80%까지 완화(방화지구 내 건폐율 90% 이하 완화)가능하다.
 - 기준높이 완화와 중복적용 불가
- ※ 「건축물 저층부」라함은 건축물 1층에서 4층 이하 부분을 말함
- ※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제84조 6항에 따라 방화지구 내 건폐율을 90%이하 완화
- 대상 : 기존 건축물에 옥외 피난계단 등 방재시설을 설치함으로써 지구단위계획으로 결정한 건폐율기준에 적합하지 아니하게 된 경우만 해당
 - 완화적용 내용 : 옥외 피난계단, 비상용승강기 등 방재시설에 해당하는 면적만 완화적용, 시행령에서 정한 건폐율 범위 내에서 완화 적용

제16조 용적률

- ① 본 지구단위계획구역 안에서는 규정한 용적률 범위 이하에서 건축하여야 한다.
- ② 공동개발(지정) 변경, 자율적 공동개발에 의하여 상이한 용적률 계획이 적용될 경우에는 전면도로가 가장 넓은 대지에 적용되는 지침을 적용한다.
- ③ 2 이상의 용도지역에 걸쳐 있어 서로 다른 용적률을 적용받는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조(2 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 토지에 대한 적용기준)를 따른다.
- ④ ①항에도 불구하고 리모델링 활성화구역 내에서 리모델링을 하는 경우 건축위원회 심의를 거쳐 지정 용적률의 30% 범위 내에서 완화가 가능하다.
- ⑤ 도면표시

기준용적률/허용용적률/상한용적률

기준/허용/상한	

제17조 용적률 완화

<허용용적률>

- ① 기준용적률과 각 완화항목 준수에 따른 용적률 인센티브의 합은 허용용적률 이하로 한다.
(단, 관광숙박시설을 건립하는 경우 해당 용적률 적용)
- ② 용적률 인센티브는 크게 중점 인센티브, 계획유도 인센티브로 구분되며 운영기준은 아래와 같이 적용한다.
 1. 중점 인센티브는 허용용적률 인센티브량의 100분의 30을 의무적으로 계획하며, 100분의 30에 미달하는 경우 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체가 불가능하다.

2. 계획유도 인센티브는 허용용적률 인센티브량의 100분의 70을 초과할 수 없다.

※ 단, 연면적 1,000㎡ 이하에 해당하는 건축물에 대하여 계획유도 항목으로 대체 가능

- ③ 관련 법률 및 기준상 의무사항은 인센티브 항목에서 배제하고 유도사항 위주로 계획하며, 성격이 유사한 계획요소가 중복되는 경우 유리한 항목을 선택하여 적용할 수 있으나 중복하여 적용할 수는 없다.
- ④ 둘 이상의 필지에 기공동건축된 대지는 하나의 필지로 산정, 단 기공동개발 대지의 판단시점은 지구단위계획 재정비 열람공고일을 기준으로 함
- ⑤ 다음의 표에서 정한 용적률 완화기준을 적용한다.

< 허용용적률 인센티브계획 >

구분	유형	인센티브 항목	세부계획기준	비고
제2종일반 주거지역 (7층)	중점 인센티브	생활SOC문화인프라	기준용적률×0.04	-
	계획유도 인센티브	건축한계선	기준용적률X((조성면적-의무면적)/ 대지면적)×0.70	-
		공동개발	기준용적률×α	• 지정 : α = 0.03 / • 권장 : α = 0.04 / • 자율적 : α = 0.02
제2종일반 주거지역 (7층) (특화가로 변)	중점 인센티브	저층부 가로활성화용도	기준용적률×0.02	- 가로활성화 상업용도 등 별도 결정한 경우 - 1층 벽면길이 및 바닥면적의 50% 이상 설치 시
		옛길/옛물길 복원 및 재현	기준용적률×0.07	-
		역사 문화적 건축물 장소의 보전·활용	기준용적률×0.07	-
	계획유도 인센티브	건축한계선	기준용적률X((조성면적-의무면적)/대지면적) ×0.70	-
		공동개발(지정, 권장)	기준용적률×α	• 지정 : α = 0.03 / • 권장 : α = 0.04
제3종일반 주거지역	중점 인센티브	생활SOC문화인프라	기준용적률×0.04	-
	계획유도 인센티브	건축한계선	기준용적률X((조성면적-의무면적)/ 대지면적)×0.60	-
		공동개발	기준용적률×α	• 지정 : α = 0.02 / • 권장 : α = 0.03 / • 자율적 : α = 0.01
제3종일반 주거지역 (특화가로 변)	중점 인센티브	저층부 가로활성화용도	기준용적률×0.01	- 가로활성화 상업용도 등 별도 결정한 경우 - 1층 벽면길이 및 바닥면적의 50% 이상 설치 시
		옛길/옛물길 복원 및 재현	기준용적률×0.06	-
		역사 문화적 건축물 장소의 보전·활용	기준용적률×0.06	-
	계획유도 인센티브	건축한계선	기준용적률X((조성면적-의무면적)/대지면적) ×0.60	-
		공동개발	기준용적률×α	• 지정 : α = 0.02 / • 권장 : α = 0.03
일반상업 지역, 준주거지 역	중점 인센티브	권장용도	기준용적률×(조성면적/연면적)×0.05	• 지상층 연면적(주차장 제외)의 20%이상 설치
		저층부 가로활성화용도	기준용적률×0.05	-
		옛길/옛물길 복원 및 재현	기준용적률×0.2	-
		역사 문화적 건축물 장소의 보전·활용	기준용적률×0.2	-
	계획유도 인센티브	건축한계선	기준용적률×(조성면적-의무면적/대지면적)× 0.5	-
		가로지장물 지중화 또는 이전설치	기준용적률×0.10	-
		공동개발	기준용적률×α	• 지정 : α = 0.02 / • 권장 : α = 0.03 / • 자율적 : α = 0.01
	전체	자연지반보존	기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.2	-
		옥상녹화	기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1	• 녹화면적은 대지면적 20%이내 적용 (법정 조경면적 제외)
		중수도시설	기준용적률×0.04	• 총사용량의 10%이상을 재사용할 수 있는 시설 설치 • 관련법에 의한 의무 설치 시 미적용
		빗물이용시설	기준용적률×0.04	• 빗물저장탱크용량(ton)이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02이상 설치시 적용
		녹색주차장, 투수성 포장	기준용적률×(설치면적/대지면적)	• 기준용적률×0.05이내

- ※ 옛 길 복원 및 재현은 ①옛 길에 대한 인지가 가능하도록 차별화된 재료를 사용하여 도로포장, ②옛 길 주변 녹화, ③옛길 구간을 표시한 지도, 과거 옛 길의 스토리를 담은 안내판 설치를 말한다
- ※ 옛 물길 복원 및 재현은 ①지상부 실개천 조성, ②바닥표시를 통해 옛 물길의 흔적 조성, ③옛 물길 주변 녹화 및 투수성포장, ④옛물길구간을 표시한 지도, 과거 옛 물길의 스토리를 담은 안내판 설치를 말한다.
- ※ 옛 길/옛 물길 복원 및 재현, 역사문화자원 활용방안 마련에 따른 용적률 완화는 구 도시건축공동위원회 심의를 통해 적용 가능
- ※ 역사문화적건축물·장소란 서울도심기본계획에 명시된 지정문화재 및 등록문화재, 근현대건축자산 등을 말한다.
- ※ 생활SOC문화인프라는 2030서울생활권계획상 부족시설인 노인여가복지시설, 보육시설 또는 위원회에서 인정하는 시설을 연면적의 20%이상 설치한 경우 적용(연면적 산정시 주차장 면적 제외)

<상한용적률>

- ① 건축주가 토지를 공공시설 등의 부지로 제공(기부채납의 경우에 한함)하거나 공공시설 등을 설치하여 제공(시설과 부지를 함께 제공하는 경우를 포함)하는 경우 또는 공공시설 등 확보를 위하여 공동개발을 지정하거나 지구단위계획을 통하여 인센티브를 계획하는 경우의 상한용적률은 「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」 제7조(지구단위계획구역 안의 용적률 계획 및 운용)에 따라 산정한다.
- ② 공공시설 등을 설치하여 제공(그 부지의 제공은 제외한다)하는 경우에는 공공시설 등을 설치하는 데에 드는 비용에 상응하는 가액(價額)의 부지를 제공한 것으로 보아 완화 적용한다.
※ “공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정(2022.10, 서울특별시 도시계획국)” 적용
- ③ ①, ②의 경우 상한용적률은 본 지구단위계획에서 정한 산식에 따라 산정한다.
- ④ 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철출입구·환기구·배전함(지하철출입구 등)을 건물 또는 대지 내 설치하여 구분지상권을 설치하는 경우 용적률을 완화 적용한다.
- ⑤ 서울시 녹색건축물 설계기준에서 정한 친환경건축물 의무 인증 기준을 초과 획득한 경우 용적률을 완화 적용한다.
- ⑥ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따른다.
- ⑦ 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제22항에 따른 ‘준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준’ 공공임대주택을 추가로 확보할 경우 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률계획과 별도로 100%이하의 범위에서 추가하여 계획할 수 있다.
- ⑧ 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제외) 비율을 용적률의 10% 이상으로 하고 지상층에 설치토록 계획함.

제18조 기준높이/최고높이/완화높이

- ① 본 지구단위계획구역 안에서는 대지별로 규정한 최고높이 범위 이하에서 건축하여야 한다.
- ② 공동개발(지정·권장)된 필지가 개별 개발 시 해당필지의 높이계획을 적용한다.
- ③ 도면표시

기준높이/최고높이/완화높이

	기준높이/최고높이/완화높이

제19조 높이 완화

- ① 최고고도지구 해당지역은 구 도시·건축공동위원회 심의를 통해 완화할 수 있음
 - 20m → 28m 이하
 - ※ 도시관리계획(최고고도지구)변경결정(서울특별시고시 제2014-110호(2014.03.27)에 따라 남산주변 고도제한 완화
 - ※ 고도지구 관련결정사항 변경시 해당 기준에 따름
- ② 퇴계로 및 삼일대로변에 면한 지역(일반상업지역)에서 기준높이 완화 조건을 이행시 완화를 적용하며, 기준높이 완화조건의 세부 기준은 다음의 기준을 따른다.
 - 30m → 50m 이하
- ③ 퇴계로변 이면부 주거지역(제3종일반주거지역)에서 기준높이 완화 조건을 이행시 완화를 적용하며, 기준높이 완화조건의 세부 기준은 다음의 기준을 따른다.
 - 28m → 40m 이하

④ 다음의 표에서 정한 기준높이 완화를 적용한다.

< 기준높이 완화 결정조서 >

적용구역	계획내용			비고
	항목	세분	세부계획	
퇴계로 및 삼일대로 변에 면한 지역 (일반상업지역)	녹지 등 공공공간 확보	공개공지 조성		- 출입이 상시 가능한 개방형으로 설치 - 필로티형 설치 시 유효높이 6m 이상 준수 - 퇴계로변 보행공간과 연계를 고려한 실내형 공개공지 설치 - 법적 의무사항으로 산입된 면적 제외 - 법적 조성 의무대상이 아닌 경우 대지면적의 10%이상 설치시 (최소 45㎡이상 설치) - 개방형 : $\alpha=6.0$ / 필로티형: $\alpha=3.0$ / 실내형: $\alpha=2.0$
		건축물 개방	건축물 내 공익시설 설치	2030서울생활권계획상 부족시설 등 또는 구 도시·건축공동위원회 심의에서 인정하는 시설을 연면적의 10%이상 또는 연면적 150㎡이상 설치한 경우 적용
			옥상부 개방	기준높이× 0.25 이내
	지역 특성 강화	남산경관을 고려한 건축물 형태		- 구 도시·건축공동위원회에서 심의를 받아 다음 4가지 항목 중에 3가지 항목에 대해 인정받은 경우 - 남산의 열린 조망이 가능한 전망공간 조성 - 옥상에 녹화된 입체 개방형녹지 조성 - 시민에 무료 개방 - 별도의 수직이동 시설로 연결되도록 할 것 ※ 건축물 대장상에 명시하고 개방한 옥상부분의 별도 옥외영업을 불허할 것
				고층부 세장형 등 남산경관을 고려한 건축물 형태로 구 도시·건축공동위원회 심의에서 인정한 경우
		우수디자인		기준높이 X 0.3 이내
퇴계로 이면부 주거지역 (제3종일반 주거지역)	녹지 등 공공공간 확보	공개공지 조성		- 출입이 상시 가능한 개방형으로 설치 - 필로티형 설치 시 유효높이 6m 이상 준수 - 법적 의무사항으로 산입된 면적 제외 - 법적 조성 의무대상이 아닌 경우 대지면적의 10%이상 설치시 (최소 45㎡이상 설치) - 개방형 : $\alpha=3.0$ / 필로티형: $\alpha=1.5$
		건축물 개방	건축물 내 공익시설 설치	2030서울생활권계획 상 부족시설 등 또는 구 도시·건축공동위원회 심의에서 인정하는 시설을 연면적의 10%이상 또는 연면적 150㎡이상 설치한 경우 적용
		우수디자인		기준높이 X 0.25 이내
	지역 특성 강화	남산경관을 고려한 건축물 형태		고층부 세장형 등 남산경관을 고려한 건축물 형태로 구 도시·건축공동위원회 심의에서 인정한 경우
		우수디자인		우수디자인 인증 체크리스트 중 3가지 이상 충족하여 구 건축위원회 심의에서 인정한 경우
		우수디자인		기준높이 X 0.25 이내

- ※ 건축물 개방 항목에서 말하는 부족시설이란 2030 서울생활권계획 상의 생활서비스시설 중 부족시설을 말함
 ※ 높이 완화 시 건폐율 완화 중복 적용 불가
 ※ '구 도시·건축공동위원회 심의'대상 중 구 건축위원회 심의와 중복대상은 구 건축위원회 심의만으로 완화 가능
 ※ 우수디자인 인증 체크리스트

목적	비고
친환경 가로경관	• 건축물의 벽면, 베란다, 테라스, 옥상 중 한 곳 이상에 일반 대중이 가로변에서 조경식물을 조망할 수 있도록 인공지반을 조성 및 식재
가로활성화	• 1층부 상업공간을 소규모 상점을 포함한 다양한 규모의 상점 입점이 가능한 가변형 구조로 계획 • 가로변 1층부 개별 점포의 폭원을 10m 이하로 하거나 3~5m 간격으로 수직분절요소적용 • 전면공지를 제외한 대지내에 외부 데크 또는 테라스를 조성하고 상부 차양 설치
탑상형건축물	• 간선가각부 및 간선도로변 탑상형건축 유도
옥외광고물	• 건축물의 입면과의 통합적 계획 및 해당 지역의 특성에 대한 배려 • 서울시 옥외광고물 관리조례 적용
야간조명	• 퇴계로변의 10층 이상 건물은 건물외벽 및 주변환경에 조명 투시, 야간 경관 제고 유도

④ 기준높이 완화(인센티브 높이)는 건폐율 완화와 중복하여 적용하지 아니한다.

제5장 건축물의 배치에 관한 사항

제20조 건물의 방향성

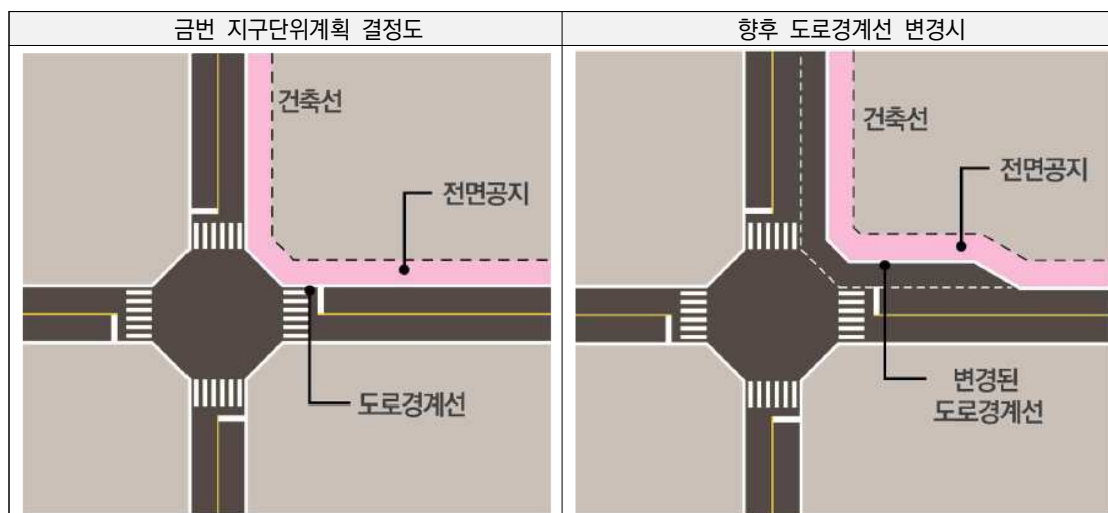
- ① 건축물 배치에 관한 별도의 규정이 없는 대지에서는 건축물의 주된 벽면의 방향을 접한 전면가로의 방향과 일치되도록 설치할 것을 권장한다.
- ② 도로 모퉁이에 위치한 대지에서는 벽면의 방향이 접한 모든 도로의 방향과 일치되도록 설치할 것을 권장한다.
- ③ 2이상의 도로에 접한 대지에서는 건축물 전면을 도로폭이 넓은 도로를 향하도록 설치할 것을 권장한다. 다만, 폭 20m 이상 도로를 2개 이상 접하고 있는 대지의 경우에는 건축물의 전면을 임의로 선택하여 설치할 수 있으나 동일한 수준의 외벽마감재를 사용할 것을 권장한다.

제21조 기존 도시조직의 유지를 위한 건축물의 배치

- ① 기존 통로로 사용되던 대지를 포함한 건축행위 시 기존 통로를 고려하여 건축물을 배치하여야 하며, 본 지침 제32조에 의한 공공보행통로 조성 기준을 준수하도록 한다.
- ② 기존 도시조직의 특성 및 필지규모를 고려한 배치를 권장한다.
- ③ 옛 길 등 내부 골목길에 면한 대지는 골목길 쪽으로 정면성을 갖도록 건축물을 배치하여 골목길의 특성이 유지될 수 있도록 한다.
- ④ 부지 내 한옥 등 건축자산이 있는 경우에는 기존의 배치와 형상 및 규모를 유지하는 것을 권장한다.

제22조 건축한계선

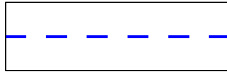
- ① 건축한계선이 지정된 대지에서는 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 건축한계선의 수직면을 넘어서 건축할 수 없다. 다만, 지하철출입구 또는 환기구 등을 대지 내에 설치하는 경우에는 당해 시설물은 제외한다.
- ② 향후 개별 교통영향분석·개선대책 등 기타의 사유로 도로경계선이 변경될 경우, 변경된 도로경계선을 기준으로 결정도에 지정된 폭원만큼 건축한계선이 지정된 것으로 간주하며 이 경우 건축한계선에 대한 별도의 지구단위계획 변경 절차는 거치지 않는다.



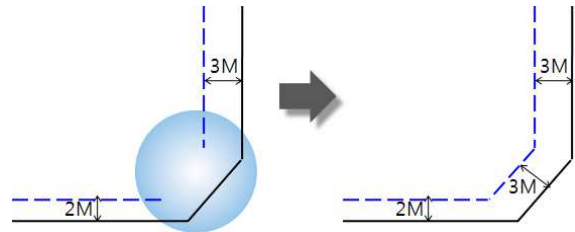
- ③ 건축선 후퇴 폭원이 상이한 2개가 만나는 지점은 후퇴거리가 큰 폭원만큼 건축한계선이 후퇴한 것으로 본다.

④ 도면표시

건축한계선



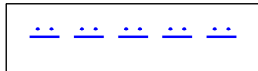
■ 후퇴폭원이 다른 2개의 건축한계선이 만나는 지점



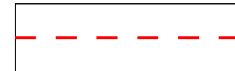
제23조 벽면한계선

- ① 벽면한계선이 지정된 대지에서는 건축물의 벽면이 그 선을 넘어서는 아니된다.
- ② 필로티 구조로 건축할 경우 필로티의 유효높이는 6m 이상으로 하여야 한다.
- ③ 벽면한계선 후퇴부분은 전면공지 조성지침에 따라 개발주체가 조성한다.
- ④ 도면표시

1층 벽면한계선



고층부 벽면한계선



제24조 벽면지정선

- ① 벽면지정선이 지정된 대지에서는 건축물 1층 또는 특정층 전면벽의 1/2이상이 벽면지정선에 접해야 한다.
- ② 필로티구조의 건축의 경우에는 필로티 기둥의 외부연결 가상선을 당해 층의 벽면으로 본다. 다만, 건축계획상 필요하거나 불가피한 경우에는 구 도시건축공동위원회 자문을 거쳐 필로티 기둥을 벽면에서 제외할 수 있다.
- ③ 향후 개별 교통영향분석·개선대책 등 기타의 사유로 도로 경계선이 변경될 경우에는 제22조(건축한계선) 제2항을 준용한다.
- ④ 벽면지정선 후퇴로 발생하는 전면공지는 민간부문 시행지침 제28조(전면공지)를 기준으로 개발주체가 조성한다.
- ⑤ 도면표시

벽면지정선(빨강색)



제6장 건축물의 형태 및 색채 등에 관한 사항

제25조 건축물의 형태

- ① 투시형 셔터의 사용 폭 8m 이상의 도로에 접한 건축물의 1층 셔터는 투시형 셔터를 사용하여야 한다.
- ② 투시벽 폭 20m 이상의 도로에 접한 건축물은 1층 전면 벽면 면적의 50% 이상을 투시벽으로 처리하여야 한다.
- ③ 지구단위계획구역 내 건축되는 상업용도건물의 주 출입구가 있는 층의 바닥높이는 접한 보도 또는 도로와 10cm 이상의 차이를 둘 수 없다. 경사지의 경우, 접한 보도 또는 도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 한다.
- ④ 개구부 없는 외벽면의 처리폭 20m 이상의 도로 및 폭 6m 이상 도로의 교차로에 접한 건축물은 개구부가 없는 벽면을 도로에 노출하여서는 아니된다. 단, 벽면에 조경, 벽화 등 장식적 처리를 하여 인정을 받은 경우에는 그러하지 않다.

제26조 건축물의 외관

- ① 지구단위계획구역 내 건축물은 모든 외벽면의 의장, 재료, 색채에 있어 주변 건물과의 조화를 유지하고, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우 재료들간의 조화를 고려할 것을 권장한다.
- ② 측면 이격공지의 차폐
 1. 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m 미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격공지는 조경식재를 권장한다.
 2. 이 때 담, 문, 지하층 출입구 등은 건물의 벽면과 조화되는 재료 및 색채를 사용하여야 한다.
- ③ 건축설비의 노출
 1. 도로에 면한 건축물의 냉각탑, 실외기 등의 건축설비 시설은 도로변에 노출을 금지한다. 부득이하게 노출될 경우 건축물의 외관과 일체화된 디자인요소로 차폐해야 한다.
 2. 에어컨 실외기 등의 설치시에는 ‘건축물의 설비기준 등에 관한 규칙’에 따른다.
- ④ 본 지구단위계획에서 건축물 형태가 탑상형으로 권장된 대지에서는 건축물의 장변과 단변의 비율이 4분의 1 이상이고, 건폐율을 40% 이하로 제한시킨 건축형태를, 공동주택에서는 하나의 엘리베이터 및 계단실(코아)에서 직접 단위세대로 출입할 수 있는 건축형태를 권장한다.

제27조 옥외광고물

- ① 관광특구로서의 위상에 부합하도록 간판의 내용에는 영어, 일어, 중국어 등 외국어를 동시 표기할 것을 권장한다.
- ② 기타 지구단위계획구역 내 옥외광고물의 설치는 서울특별시 옥외광고물 등 관리조례에 따른다.

제7장 대지안의 공지에 관한 사항

제28조 전면공지

- ① 전면공지는 보도형 전면공지와 차도형 전면공지로 구분하며 건축물의 신축 시 개발주체가 조성한다.

1. 보도형 전면공지

보도와 접하는 전면공지는 보행자 통행이 가능한 구조로서 보도 기능을 담당할 수 있도록 조성한다.

2. 차도형 전면공지

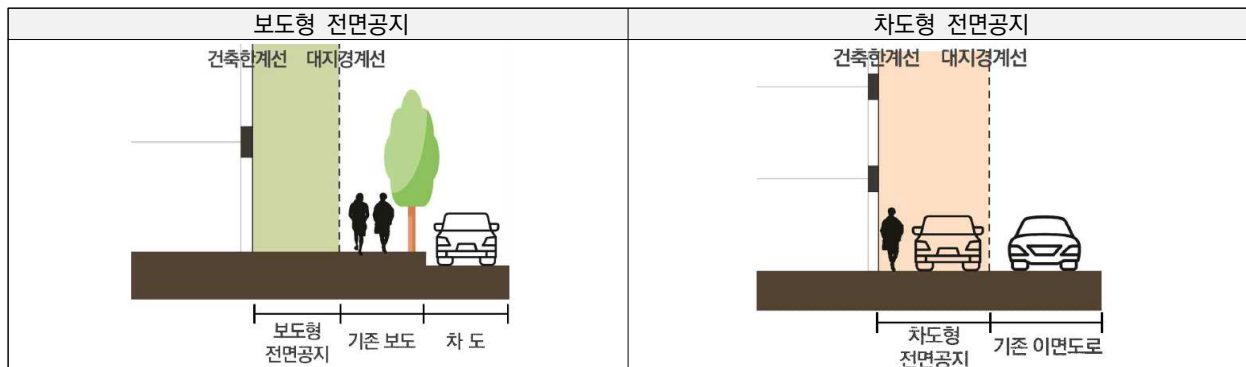
보도가 없는 도로에 접하는 전면공지는 차량 및 보행자 통행이 가능한 구조로서 차도 및 보도의 기능을 담당할 수 있도록 조성한다.

전면공지 조성예시



② 조성 지침

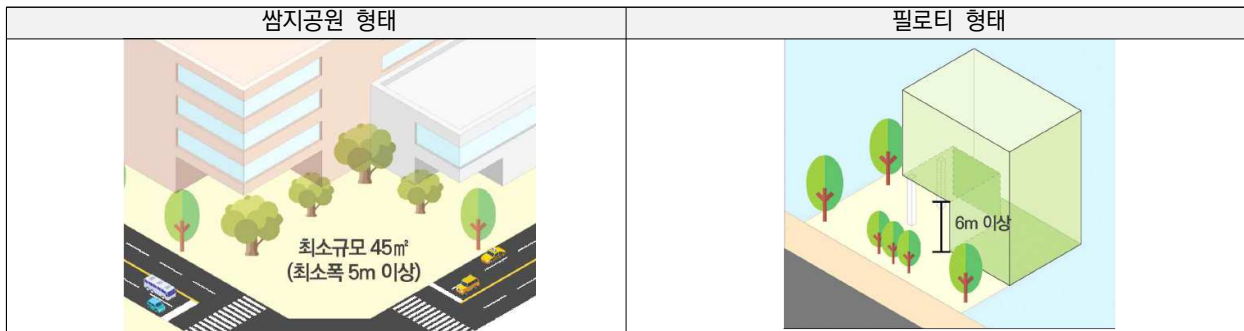
1. 차도형 전면공지는 연접한 차도와 단차 없이 조성하되, 보도형 전면공지는 차도와 단차를 두어 조성한다. 다만, 보행자우선도로 등 현황 여건에 따라 보도형 전면공지는 단차없이 계획할 수 있다.



2. 전면공지 내에는 공작물, 담장, 계단, 주차장, 화단, 데크, 물품 적치 등 영업과 관련된 시설물, 이동식시설물 등 차량 및 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없다. 다만, 차량 진·출입 금지를 위하여 차량 진·출입로(차량출입구)와 접하는 곳에 볼라드·돌의자·수목 등을 설치·식재하도록 하는 때, 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철출입구 또는 환기구 등을 설치하는 때, 자치구청장이 보행자의 편익 또는 가로미관 향상을 위하여 공간이용계획을 수립하여 구 도시·건축공동위원회 심의를 거친 때 등 자치구청장이 그 필요성을 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
3. 포장패턴은 공공부문의 포장패턴을 우선 준용하고 개별포장 선정시 인접지역의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며, 바닥은 내구성이 있는 재료로 포장토록 한다.
- ③ 「건축법」 제46조(건축선의 지정) 제1항 단서 및 제2항, 「건축법 시행령」 제3조의3 (지형적 조건 등에 따른 도로의 구조와 너비)에 의한 건축선 후퇴부분은 용적률 등의 완화 대상에서 제외한다.
- ④ 전면공지의 일부가 차량 진출입로(차량출입구)로 조성될 경우에는 당해 부분을 용적률 등의 완화대상에서 제외한다.

제29조 공개공지

- ① 공개공지를 설치하여야 하는 대상 건축물 및 면적, 설치 및 관리 등에 관한 규정은 「건축법」 제43조 (공개공지 등의 확보) 및 같은법 시행령 제27조의2(공개공지 등의 확보), 「서울특별시 건축조례」 제26조(공개공지 등의 확보)를 적용한다.
- ② 공개공지의 위치를 결정조서에 기재하여 고시한 경우에는 지정된 위치에 공개공지를 설치하여야 한다.
- ③ 공개공지 위치가 정해지지 않은 경우에 당해 대지와 접한 도로 중 가장 넓은 도로변 또는 당해도로 가각부, 보행 결절점 주변에 설치하여야 한다. 다만 인접 부지에 공원, 광장, 쌈지형 공지, 공개공지 등의 오픈스페이스 및 공공보행통로가 조성된 경우에는 당해 시설과 연계하여 설치하도록 한다.



- ④ 지하철역사 출입구 등 공공지하공간과 연접한 대지의 공개공지는 침상형 공지로 설치를 권장한다.
- ⑤ 공개공지의 바닥 포장은 투수성 포장재료나 조립식 포장방식 등을 사용하여 포장면 상단에서 지하의 지반으로 물이 침투할 수 있는 투수성 포장을 권장한다.
- ⑥ 공개공지의 구체적 조성방식은 「공개공지 설치 가이드라인(2015, 건축기획과)」 등을 준수하여 조성한다.
- ⑦ 상기 지침에 따라 공개공지를 설치한 대지(자율적으로 조성한 대지 포함)는 본 지구단위계획에서 정한 용적률 등의 완화가 부여된다. 다만, 「건축법」 제43조(공개공지 등의 확보) 및 같은법 시행령 제27조의2(공개 공지 등의 확보), 「서울특별시 건축조례」 제26조(공개공지 등의 확보)등에 따라 의무적으로 설치하는 공개공지 면적은 용적률 등의 완화 대상에서 제외된다.
- ⑧ 도면표시

공개공지(위치지정)



제30조 실내형 공개공지

- ① 건축물 내부에서 접지층에 조성하는 것을 원칙으로 한다. 다만 허가권자가 인정하는 경우 지하 공공보행통로 또는 지하철역, 공공보행통로 등으로부터 직접 연결이 가능하며 일반시민의 접근이 쉬운 경우 접지층이 아니더라도 가능하다.
- ② 일반시민의 편리한 접근을 위하여 의자·테이블 등의 휴식시설 등을 제외한 접근 장애물을 설치할 수 없다. 다만, 미기후 등을 고려하여 필요 시 개폐가 가능한 구조로 하거나 출입문을 설치할 수 있다.
- ③ 대지가 면한 도로 중 어느 하나의 도로변에 출입구를 설치한다.
- ④ 외벽면에 투명재료를 사용하고, 「서울특별시 건축조례」 별표3, 「공개공지 설치 가이드라인(2015, 건축기획과)」 등을 준수하여 안내판 등을 설치하여 공개공지임을 명확하게 인지할 수 있도록 한다.
- ⑤ 실내형 공개공지는 면적 150㎡, 높이 6m, 폭 6m 이상의 규모로 조성해야 하며, 의자·테이블 등의 휴식시설, 냉·난방시설, 조명 등의 시설을 설치 및 유지·관리해야 한다.
- ⑥ 실내형 공개공지는 건축물의 주출입구와 주요 코어 연결부 주변에 설치하여야 한다. 다만, 지하철 연결부, 공개공지, 쌈지형 공지, 쉼터 등의 오픈공간이 조성된 경우에는 당해 시설과 연계하여 설치하도록 한다.

제31조 쌈지형 공지

- ① 쌈지형 공지의 조성위치는 당해 대지와 접한 도로 중 가장 넓은 도로변 또는 당해도로 가각부, 보행결절점 주변에 배치하여야 한다. 다만, 인접 부지에 쌈지형 공지나 공개공지, 공원, 광장 등이 조성된 경우에는 이들 시설과 일체형으로 조성해야 하며, 공공보행통로가 지정된 경우 주변의 공개공지와 분산 배치하여 조성한다.
또한, 보행공간은 보도와 단차를 두지 않고 연속하여 조성하여야 한다.
- ② 쌈지형 공지는 최소폭원 4m, 최소면적 25㎡ 이상의 규모로서 「서울특별시 건축조례」 제25조(식재 등 조경기준)에 따라 조성한다.
- ③ 필로티 구조의 쌈지형 공지일 경우 필로티 구조의 유효높이는 지상 6m 이상이어야 한다. 이 경우 필로티 구조로 조성된 면적의 1/2만 쌈지형 공지로 인정되며, 필로티 구조는 전체 쌈지형 공지 면적의 1/2를 초과하여 조성할 수 없다.
- ④ 「건축법」 제43조(공개공지 등의 확보)에 의한 공개공지 등의 확보대상이 아닌 건축물이 건립되는 대지에는 쌈지형 공지의 설치를 권장한다.



제32조 침상형 공지

- ① 침상형 공지는 계단, 경사로 등에 의하여 공공지하공간 및 지상공간에서 일반대중들의 접근이 용이하여야 하며, 24시간 개방되어야 한다.
- ② 조경·벤치·파고라 등 다중의 이용에 편리한 시설을 설치하여야 한다.
- ③ 최소폭원 5m, 최소면적 45㎡ 이상의 규모로 조성하여야 한다.
- ④ 지하철역사 출입구 등 공공지하공간과 연결한 대지의 공개공지는 침상형 공지의 설치를 권장한다.
- ⑤ 침상형 공지와 접하는 건축물의 지하층 공간은 휴게음식점, 판매시설 용도와 벽면의 1/2 이상 투시형 벽면 설치, 셔터설치시 투시형 셔터 설치를 권장한다.



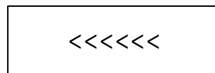
제33조 대지안의 조경

- ① 대지안의 조경을 설치하여야 하는 대상 대지면적 및 건축물, 조경면적, 식재기준, 조경시설물의 종류 및 설치방법 등은 「건축법」 제42조(대지의 조경), 같은법 시행령 제27조(대지의 조경), 「서울특별시 건축조례」 제24조(대지안의 조경) 및 제25조(식재 등 조경기준) 등을 따른다.
- ② 다음 각 호의 경우에는 대지안의 조경을 차폐형으로 조성해야 한다.
 1. 화물 적재 공간이나 쓰레기하치장 등 환경을 저해하는 시설물이 건물 혹은 구조물에 의해 차폐되지 않고 전면도로에 노출된 경우
 2. 폭 20m 이상 도로에 면하여 주차장을 설치하는 경우
- ③ 인접부지 대지 경계부에 조경이 설치되어있는 경우 담장 설치 등을 통한 공간적 분리가 되지 않도록 조성할 것을 권장한다.

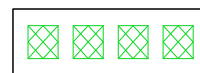
제34조 보차혼용통로 및 공공보행통로

- ① 보차혼용통로 및 공공보행통로(이하 대지내 통로라 한다)가 지정된 대지는 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 조성하여야 한다. 다만 보안상의 이유 등으로 인하여 불가피한 경우에는 당해 허가권자가 속한 도시·건축공동위원회 자문을 통하여 00시부터 00시까지 개방하지 않을 수 있다.
- ② 대지내 통로는 단차가 없이 연속적으로 조성하여야 하며, 보도 혹은 도로와 접하거나 연결대지와 공동으로 설치하는 경우도 단차를 두어서는 아니 된다. 또한 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없다.
- ③ 대지내 통로로 연결되는 양측도로에 고저차가 있을 경우 경사로로 처리하여야 한다.
- ④ 대지내 통로의 포장은 보행자의 통행에 불편이 없는 재료 및 포장을 하여야 하며, 야간통행에 안전을 도모할 수 있도록 야간조명 시설을 설치하여야 한다.
- ⑤ 대지내 통로는 지상부가 오픈된 개방형 구조로 설치해야 한다. 다만, 공공보행통로는 부득이한 경우 필로티구조의 설치를 허용하며 이 경우 높이를 6m이상 확보하여야 한다.
- ⑥ 공공보행통로는 최소 폭 4m 이상으로 설치하여야 한다.
- ⑦ 도면표시

보차혼용통로



공공보행통로



제8장 환경친화적 건축물에 관한 사항

제35조 자연지반보존

- ① 저층부의 바닥이나 비건폐지를 흙, 자갈, 모래, 잔디 등의 자연재료로 조성하고 당해 지하부에는 일체의 인공구조물(지하주차장, 저수조 등)을 설치하지 않을 것을 권장한다.
- ② 관계 법령·지침의 제·개정 또는 변경될 경우 제·개정된 관계 법령·지침을 준수하며 의무사항은 인센티브 산정에서 제외한다.

제36조 옥상녹화

- ① 옥상녹화는 「서울특별시 옥상녹화 활성화 기본계획」, 「서울특별시 옥상녹화 가이드라인(2017)」, 「조경기준(국토교통부고시 제2021-1778호, 2022. 1. 7.)」에 따라 조성하며 관계 법령·지침의 제·개정 또는 변경될 경우에는 제·개정된 관계 법령·지침을 준수하고, 의무사항은 인센티브 산정에서 제외한다.
- ② 조경토의 두께는 최소 40cm이상 확보하도록 한다.

제37조 벽면 녹화

- ① 건축물의 벽면, 담장, 방음벽, 콘크리트 옹벽 등의 수직면과 사면 등 인공적으로 만들어진 입면에 대해 덩굴성식물, 지피식물, 초화류 위주로 녹화하는 벽면녹화를 권장한다.
- ② 벽면녹화 조성은 「서울특별시 도시구조물 벽면녹화 기법」, 「조경기준(국토교통부고시 제2021-1778호, 2022. 1. 7.)」에 따라 조성하며 관계 법령·지침의 제·개정 또는 변경될 경우에는 제·개정된 관계 법령·지침을 준수하며 의무사항은 인센티브 산정에서 제외한다.

제38조 녹색주차장

- ① 녹색주차장으로 조성시 「서울특별시 녹색주차장 활성화 계획」 등 서울시 기준에 따라 조성할 것을 권장하며 관계 법령·지침의 제·개정 또는 변경될 경우에는 제·개정된 관계 법령·지침을 준수하며 의무사항은 인센티브 산정에서 제외한다.
- ② 필로티, 처마 등의 하부공간에 조성된 녹색주차장은 인센티브 산정 시 제외한다.

제39조 중수도

- ① 중수도 설치대상 및 기준 등 조성기준은 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」, 「서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례」 등 관련 법령이 정하는 바에 따르며 관계 법령·지침의 제·개정 또는 변경될 경우에는 제·개정된 관계 법령·지침을 준수하며 의무사항은 인센티브 산정에서 제외한다.

제40조 빗물이용시설

- ① 빗물이용시설의 설치 및 관리기준 등은 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」, 「서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례」 등 관련 법률 및 「서울특별시 빗물관리 기본계획」이 정하는 바에 따르며 관계 법령·지침의 제·개정 또는 변경될 경우에는 제·개정된 관계 법령·지침을 준수하며 의무사항은 인센티브 산정에서 제외한다.

제41조 신재생에너지

- ① 신축(증축, 개보수 포함) 건축물은 신·재생에너지 설비 등을 「서울특별시 녹색건축물 설계기준」에 따르며 관계 법령·지침의 제·개정 또는 변경될 경우에는 제·개정된 관계 법령·지침을 준수하며 의무사항은 인센티브 산정에서 제외한다.

제42조 에너지 절약

- ① 에너지 절약에 관한 사항은 「건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증기준」, 「건축물의 에너지절약 설계기준」, 「녹색건축 인증 기준」 등 관련 법령, 지침을 준수하며, 관계 법령·지침의 제·개정 또는 변경될 경우에는 제·개정된 관계 법령·지침을 준수한다.
- ② 의무사항은 인센티브 산정에서 제외하고 중복계산을 불허하며, 의무사항을 초과하여 설치시 그에 해당하는 기준을 적용하며 의무사항의 기준을 제외하지 아니한다.
(예시: 에너지 효율등급 의무등급이 1등급(계수 0.05)일 경우, 1+등급(계수 0.08) 설치 시 1+등급의 기준(계수 0.08 적용)을 따른다.)

제43조 생태면적률

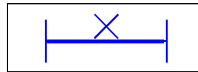
- ① 건축물 신축 시 「서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침」의 생태면적률을 적용하며, 관계 법령·지침의 제·개정 또는 변경될 경우에는 제·개정된 관계 법령·지침을 준수한다.
- ② 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에 따른 건축자산에 대해서는 생태면적률 적용을 예외로 할 수 있다.

제9장 교통처리 등에 관한 사항

제44조 차량출입불허구간

- ① 지구단위계획에서 정한 “차량출입불허구간”에서는 도로에서 대지로의 차량출입은 원칙적으로 허용되지 아니하며, “차량출입불허구간”이 정해지지 않은 구간에서만 차량출입을 허용한다.
- ② “차량출입불허구간”에 접하는 대지에 본 지구단위계획 결정고시일 이전에 설치된 기존 주차장의 차량출입은 허용되나, 해당 대지에 신축행위를 할 경우에는 해당 구간에서의 차량출입을 불허하고 주차장 출입구 설치를 금지한다.
- ③ 도면표시

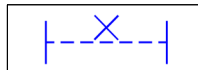
차량출입불허구간



제45조 제한적 차량출입불허구간

- ① 지구단위계획에서 정한 “제한적 차량출입불허구간”에서는 해당 대지에서 개발 시 선택적으로 해당 구간에서의 차량출입을 제한할 수 있으며, 차량출입을 불허하는 경우 제41조에서 정한 차량출입불허구간의 지침을 적용받는다.
- ② 도면표시

제한적 차량출입불허구간



제46조 주차장의 설치

- ① 지구단위계획구역 내에 주차장을 설치하는 경우에는 「주차장법」 및 본 지구단위계획 공공부문 시행지침을 준수하여야 한다.
- ② 차량출입구 설치 시에는 보행자의 편의를 위하여 차량출입구 또는 이를 위한 진입경사로의 시작점을 도로경계선으로부터 대지 안쪽으로 3m이상 이격하여 설치하여야 한다.
- ③ 차량출입을 위한 진입로가 보행가로를 단절하는 경우 그 진입로는 보행가로의 패턴을 연장하여 동일한 재료로 포장하고 단차를 없애 보행자의 통행불편을 최소화하도록 한다.
- ④ 주차장 설치 시에는 가급적 본 시행지침 제43조에 의한 녹색주차장의 설치를 권장하며 불투수 포장재료 사용시에도 주변에 녹지대 등을 도입하여 투수 면적을 확보한다.
- ⑤ 대규모 부지에 공용주차장을 조성하는 경우에는 주변 지역과의 원활한 보행편의를 위하여 보행자의 동선을 고려한 공공보행통로 개설, 횡단보도 위치 정비 등을 함께 검토하여야 한다. 이 때 주변의 기존 골목길과 필지의 형태 및 규모를 고려하도록 한다.
- ⑥ 공동주차장을 설치하는 경우에는 건축계획 수립시 해당되는 대지별 주차대수에 대하여 명시하여야 한다.

제47조 주차장 설치기준 완화구역

- ① 지구단위계획구역 내 다음의 구역에 한해 「주차장 설치기준 완화구역」을 지정한다.
 1. 차 없는 골목 구역(차량출입불가대지)
 2. 제한적 차량출입불허구간이 지정된 대지 중 차량출입을 불허한 대지
- ② 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조(지구단위계획의 내용) 및 동법 시행령 제46조(도시지역 내 지구단위계획 구역에서의 건폐율 등의 완화적용)에 의거하여 차량출입불허구간이 지정된 대지 및 차량출입불허구간 지정에 따라 차량출입이 제한된 대지에 대하여 주차장 설치기준을 완화하여 적용한다.
- ③ 차량출입불가 대지에서는 계획지침이 정하는 바에 따라 주차장 설치기준을 완화하며, 주차장법 시행규칙 제7조의2

제5항에도 불구하고 주차장법 시행령 제8조 제1항 1호 가목에 의거하여 부설주차장 설치의무를 면제할 수 있으며, 주차장 설치의무 면제에 따른 비용납부기준 및 처리절차는 「서울특별시 중구 주차장 설치 및 관리조례」에서 정하는 바에 따른다.

- ④ 부설주차장의 주차대수 산정 및 설치기준과 주차장 설치기준 완화에 대한 기타 구체적인 운영사항은 「주차장법」등 관련 기준에 따른다.
- ⑤ 주차장 설치기준 완화조건의 세부 기준은 다음의 기준을 따른다.
- ⑥ 주차장 설치기준 완화 세부기준

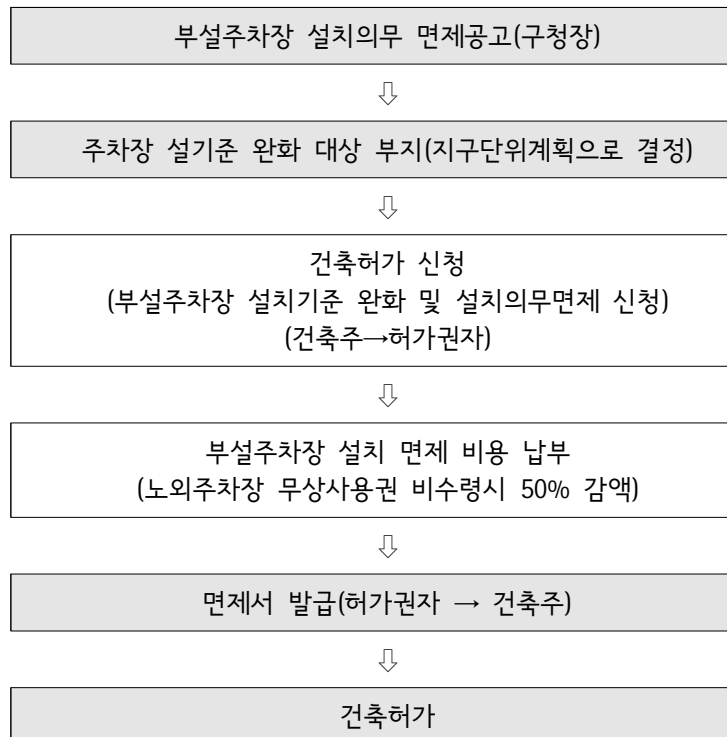
적용구역	계획내용		비고
	완화조건	완화내용	
주차장 설치기준 완화구역① (이면도로에 주차출입구 설치가 불가능한 경우)	• 권장용도 도입 시(지상층 연면적의 50% 이상, 주차장 면적 제외)	• 50% 완화	-
주차장 설치기준 완화구역② (차량진입이 가능한 옛 길 변 및 서애문화길 걷고 싶은 거리 조성 구역)	• 권장용도 도입 시(지상층 연면적의 50% 이상, 주차장 면적 제외)	• 50% 완화	건축물 용도
	• 옛 길, 옛 물길 복원 및 재현 등 구 도시·건축 공동위원회에서 인정한 경우	• 50% 완화	역사문화자원

※ 완화조건을 충족할 경우 완화계획 중복적용 가능(두 가지 조건 충족 시 100% 완화)

※ 허용용적률 인센티브 중복적용 가능

※ 미완화분은 주차장 설치조례에 따라 납부

⑦ 주차장 설치기준 완화 및 면제 절차



제10장 특별계획구역에 관한 사항

제48조 공통 사항

- ① 특별계획구역은 세부개발계획을 수립하여 별도의 도시관리계획(지구단위계획) 입안·결정절차를 거쳐 결정한다.
 - ② 특별계획구역 지침에서 제시한 기반시설의 설치 및 조성 등은 사업시행자가 부담하며 세부개발계획 수립시 도시계획시설로 결정(변경)토록 한다.
 - ③ 특별계획(가능)구역 내 현황 여건상 기존 건축물에 대하여 건물 노후 및 안전상의 이유로 철거, 증축, 개축, 재축, 대수선, 리모델링 등이 필요한 경우와 가설건축물 존치기간 연장 등이 필요한 경우 구역 내 기존 건축물 적용기준과 별도로 기준을 정하여 적용이 가능토록 한다.주)
- 주) 효력을 발생시키기 위해서 결정조서에 포함하여야 한다.

제11장 경관에 관한 사항

제49조 역사적 장소의 보전·활용

- ① 지역(역사)자산을 포함한 구역내에서 건축할 경우 지역(역사)자산의 보전·활용계획을 관계기관(부서, 위원회 등)와의 협의, 자문 등을 통해 결정한다.

제12장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제50조 심의 및 건축허가 신청도서

지구단위계획구역 안에서 건축물로서 건축허가 또는 심의(자문)를 받고자 할 때는 기본적으로 요구되는 도서 외에 아래와 같은 도서를 첨부하여야 한다.

- ① 지구단위계획 지침의 반영여부 검토서(각 항목별 반영여부를 표시)
- ② 대지안의 공지(공개공지, 쌈지형 공지, 전면공지 등)계획 시 전면도로, 좌우연접대지 전면부 등의 포장 패턴이 함께 표시되어 있는 대지안의 공지도면, 실내형 공개공지 및 옥상녹화시의 계획도면(축척 1/100 이상의 상세도면)
- ③ 건축물 외관에 관한 사항(색상, 마감재료 등)
- ④ 옥외광고물을 설치할 경우 옥외광고물 설치 또는 부착 위치가 표시된 건축물 입면도
- ⑤ 지하철 출입구, 환기구 등 부속시설물, 연결통로, 분전반 등의 지하철 및 지중화 관련시설들과 인접한 필지는 동 시설물의 건물 내부 또는 대지내 설치 등에 관한 계획서(미반영시 그 사유)
- ⑥ 개축, 재축 또는 이전 시 기존 건축물이 있는 대지현황 및 배치도
- ⑦ 인접한 대지에 기존 건축물이 있을 경우에는 기존 건축물이 포함된 배치도와 기존 건축물과 신축 건축물의 입면이 같이 도시된 정면도 및 입면도, 주변 연속사진 및 변경전후 도면(심의(자문)도서에 한함)
- ⑧ 기존 수목이 있는 경우 보존 및 재활용에 관한 계획

제51조 지구단위계획구역 내·외의 토지를 하나의 대지로 하여 건축하는 경우

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

제52조 기존 건축물에 대한 지구단위계획 및 시행지침의 적용

기존 건축물의 신축, 증축, 개축, 재축, 대수선, 이전, 용도변경 및 리모델링으로 건축허가(사업계획 승인), 가설건축물 존치기간 연장 등에 관한 본 지구단위계획 및 운영지침의 적용은 다음과 같다.

- ① 지구단위계획 내용에 부합하지 않는 기존 건축물을 증축하는 경우, 기존 건축물의 철거 또는 증축되는 연면적이 기존건축물 연면적의 50%를 초과하거나 증축면적이 500㎡를 초과하는 경우에는 해당 건축물을 신축과 동일하다고 보고 본 지구단위계획 및 시행지침을 적용하여야 한다. 다만, 기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50% 이내로서 500㎡ 이내인 경우에는 구 도시·건축공동위원회의 자문을 거쳐 완화여부를 결정토록 하되, 증축되는 면적이 50㎡ 이내인 경우 구 도시·건축공동위원회의 자문을 생략할 수 있다. (기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적은 동별 및 누계로 산정한다).
 - ② 기존 건축물의 개축 및 재축의 경우에는 개축 및 재축하는 당해 부분, 이전의 경우에는 이전하는 부분에 대하여 본 지구단위계획 및 시행지침을 적용하여야 한다.
 - ③ 기존 건축물에 대한 대수선의 경우에는 본 지구단위계획 및 시행지침 중 건축물의 형태에 관한 사항을 적용하여야 한다.
 - ④ 용도변경을 하고자 하는 경우 당해 부분의 용도계획은 본 지구단위계획에 적합하여야 한다.
 - ⑤ 개보수(리모델링)의 경우 위 규정에도 불구하고 구 도시·건축공동위원회의 자문에서 본 지구단위계획 및 운영지침의 일부 또는 전부의 적용여부를 결정한다.
 - ⑥ 가설건축물 존치기간 연장 등이 필요한 경우 구역 내 기존 건축물 적용기준과 별도로 구역 특성에 맞게 기준을 정하여 적용이 가능토록 한다.주)
- 주) 효력을 발생시키기 위해서 결정조서에 포함하여야 한다
- ⑦ 「건축법」 제5조(적용의 완화), 같은 법 시행령 제6조(적용의 완화)제2항 제2호 나목, 같은 법 시행규칙 제2조의5 (적용의 완화)에 의한 리모델링활성화구역에서 리모델링하는 경우 시·구건축위원회에서 「리모델링활성화구역 건축위원회 심의지침」에 따라 심의를 거쳐 건축법 제46조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조, 제61조2항에 따른 기준을 완화함
 - ⑧ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제83조 2항에 따라 고도지구 안에서의 「건축법 시행령」제6조 제1항 제6호에 따른 리모델링이 필요한 건축물에 대해서는 제72조부터 제74조까지의 규정에도 불구하고 「건축법 시행령」 제6조제1항제6호에 따라 건축물의 높이·규모 등의 제한을 완화하여 제한할 수 있다.
 - ⑨ 리모델링활성화구역에서 건축기준 완화기준을 준수하는 경우 리모델링활성화구역에 의한 건축기준 완화와 본 시행지침 제47조에 의한 주차장 설치기준 완화계획과의 중복 적용이 가능하다.

제53조 지구단위계획구역 내용의 해석 및 적용(규제사항)

- ① 본 지구단위계획 시행지침에서 규정된 사항은 향후 관련법규 및 조례의 개정 등에 따라 변경될 수 있다.
- ② 본 지침 제83조에 의한 지구단위계획의 경미한 사항과 각 항목별 계획지침에서 허용한 경우 중구 도시·건축공동 위원회에서 변경결정 할 수 있다.
- ③ 계획지침이 상이한 필지를 자율적(선택적) 공동개발에 의하여 공동개발하는 경우 계획지침의 적용 기준은 다음과 같다. 퇴계로변 지구단위계획의 필지를 자율적(선택적) 공동개발하는 경우에도 다음의 기준을 적용한다.
 1. 최대개발규모 : 최대개발규모가 큰 것을 기준으로 한다. (단, 획지계획이 있는 경우는 획지계획에 따름)
 2. 건축물의 규모
 - 건폐율, 용적률 : 해당 필지의 면적 대비로 산정(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조, 건축법 제54조 및 동시행령 제77조, 서울특별시 건축조례 제28조의 기준에 따름)
 - 건축물의 높이 : 대지의 가장 많은 면적이 속하는 구역의 높이계획을 따른다.
 3. 건축물의 용도 : 대지의 가장 많은 면적이 속하는 구역의 용도계획을 따른다. 단, 가로활성화 구간에 면한 대지는 지정1을 준수해야 한다.

4. 건축물의 형태 및 외관지침 : 건축물 각 부분의 해당 필지별 건축물 형태 및 외관지침에 따른다.

※ 기준 적용 예시

구분			최대개발규모	건폐율 및 용적률	건축물 높이	건축물 용도
필지별 지침 적용 기준	공동개발 이전	A 필지(면적 100㎡)	1,500㎡	일반상업지역 기준 적용	최고 50m 이하	불허A, 권장(간선변)
		B 필지(면적 200㎡)	600㎡	제3종일반주거지역 기준 적용	최고 40m 이하	불허B
	공동개발 이후	A,B 필지 공동개발	최대개발규모가 큰 것을 적용 (1,500㎡)	해당 필지의 면적 대비로 산정	대지의 가장 많은 면적이 속하는 구역 기준 (최고 40m 이하)	대지의 가장 많은 면적이 속하는 구역 기준 (불허 B)

제54조 지구단위계획으로 정하는 경미한 사항

- ① 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조 (도시군관리계획의 결정) 제4항 및 「서울특별시 도시계획조례」 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등), 제68조(권한의 위임) 등의 규정에 의한다.
- ② 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조(도시군관리계획의 결정)제4항 및 서울특별시 도시계획조례 제18조 (지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등), 제68조 권한의 위임) 등의 규정에 의한 지구단위계획의 경미한 사항(구청장 위임사항)은 다음과 같다.
 1. 지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시·군계획시설에 대한 변경결정으로 제3항 각호의 1에 해당하는 변경인 경우 (시행령, 조례)
 2. 가구(제42조의3 제2항 제4호에 따른 별도의 구역을 포함한다. 이하 이 항에서 같다)면적의 10퍼센트이내의 변경인 경우 (시행령, 조례)
 3. 획지면적의 30퍼센트 이내 또는 해당 지구단위계획에서 정한 최대개발규모 이내의 획지면적 변경인 경우 (시행령, 조례)
 4. 건축물높이의 20퍼센트 이내의 변경인 경우 (시행령, 조례)
 5. 영 제46조 제7항 제2호 각목의 1에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우 (시행령, 조례)
 6. 건축선(건축한계선, 건축지정선, 벽면한계선 등을 포함한다)의 1미터 이내의 변경인 경우 (시행령)
 7. 건축선 또는 차량출입구의 변경으로서 「도시교통정비 촉진법」 제17조 또는 제18조에 따른 교통영향평가서의 심의를 거쳐 결정된 경우 (시행령)
 8. 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우 (시행령, 조례)
 9. 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우. 다만, 지구단위계획으로 결정권자를 시장으로 지정한 경우는 제외한다. (조례)
 10. 지구단위계획구역 면적의 5퍼센트 이내의 변경 및 동 변경 지역 안에서의 지구단위계획의 변경 (다만, 용도지역의 세분 또는 변경은 제외한다.) (조례)
 11. 법 제52조 제1항 제7호에 따른 교통처리계획 중 주차장출입구·차량출입구·보행자출입구의 위치 변경 (신설, 폐지를 포함한다.) (조례)
 12. 지하 또는 공중공간에 설치할 시설물의 높이·깊이·배치 또는 규모 (조례)
 13. 간판의 크기·형태·색채 또는 재질 (조례)
 14. 장애인·노약자 등을 위한 편의시설 계획 (조례)
 15. 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획 (조례)
 16. 생물서식공간의 보호·조성·연결 및 물과 공기의 순환 등에 관한 계획 (조례)
 17. 공개공지, 보행전용통로, 보차혼용통로 등 대지 내 공지 위치 변경(신설, 폐지를 포함한다.) (조례)
 18. 「건축법」 등 다른 법령의 규정에 따른 건폐율 또는 용적률 완화 내용을 반영하기 위하여 지구단위계획을

변경하는 경우 (조례)

19. 특별계획구역의 세부개발계획 결정 및 변경에 관한 사무(시장이 하는 건축허가, 시 사업승인대상과 도시건축위원회 심의 대상은 제외) (조례)

○ 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항

1. 공개공지의 위치 및 조성방법의 변경
2. 공공보행통로, 보행자우선가로, 보차혼용통로의 위치 및 조성방식의 변경(신설, 폐지 포함)
3. 최대개발규모의 10퍼센트 이내에서 초과하는 경우

- ③ 지구단위계획구역 내 경미한 사항의 처리는 자치구청장이 구 도시·건축공동위원회 심의(자문) 필요여부를 판단하여 처리한다.

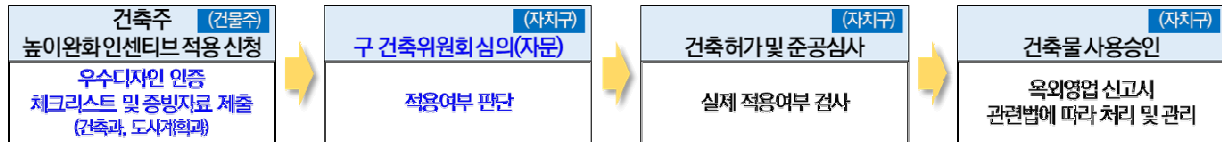
제54조 부칙

- ① 본 지침은 결정고시일부터 시행한다.
- ② 당해 지구단위계획 변경 결정고시일 이전에 건축허가 또는 건축신고가 완료된 건축물은 본 시행지침 전 운용되던 지구단위계획 기준에 따른다.

[별첨] 우수디자인 인증 체크리스트 운영계획 및 적용기준

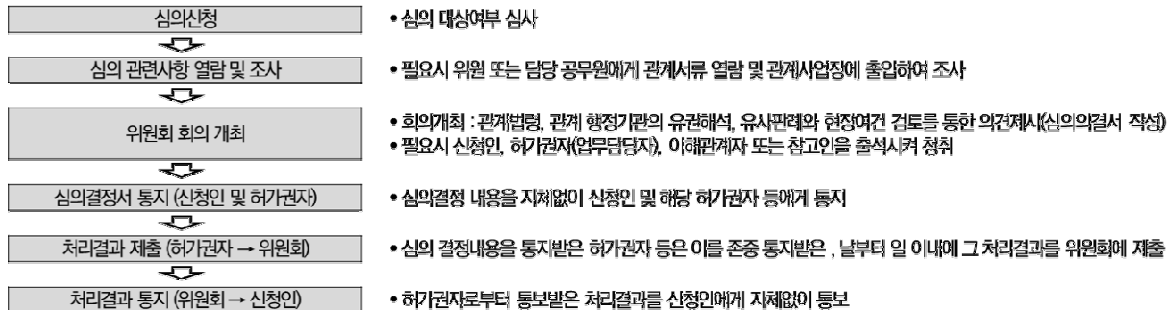
가. 우수디자인 인증 체크리스트 운영계획

- ① 건축주가 높이완화 인센티브를 적용받기 원할 경우, 건축심의(자문) 또는 건축허가 신청 시 우수디자인 인증 체크리스트 및 증빙자료를 자체 작성하여 사전에 제출한다.
- ② 구 건축위원회 심의(자문)에서 높이완화 인센티브 적용여부를 판단한다. 이후 건축허가 및 준공심사 시 우수디자인 인증 항목이 설계도서와 실제 건축물에 잘 반영되었는지 확인한 후 건축물에 대해 사용승인을 한다.



- ③ 인센티브 신청절차는 다음과 같다.

▶ 구 건축위원회 심의절차



나. 우수디자인 인증 체크리스트 판단 기준

- ① 건축물을 신축할 경우 공중의 이익 및 가로활성화에 기여할 수 있도록 '우수디자인 인증 체크리스트'를 적용할 것을 권장하며, 적용지역에 해당하는 항목 중 3개 이상 적용 시 높이완화 인센티브를 부여한다. (인센티브량은 결정조서에 따름)
- ② 용적을 인센티브를 부여받고자 할 경우 구 건축심의 시 우수디자인 인증 체크리스트를 자체적으로 작성하여 해당 허가권자에게 증빙자료와 함께 사전에 제출하여야 한다.

목적	판단기준	예	아니오
친환경 가로경관	• 건축물의 벽면, 베란다, 테라스, 옥상 중 한 곳 이상에 일반 대중이 가로변에서 조경식물을 조망할 수 있도록 인공지반을 조성 및 식재하였는가?	()	()
가로 활성화	• 1층부 상업공간을 소규모 상점을 포함한 다양한 규모의 상점 입점이 가능한 가변형 구조로 계획하였는가?	()	()
	• 가로변 1층부 개별 점포의 폭원을 10m 이하로 하거나 3~5m 간격으로 수직분절요소 적용하였는가?	()	()
	• 전면공지를 제외한 대지 내에 외부 데크 또는 테라스를 조성하고 상부 차양 설치하였는가?	()	()
탐상형 건축물	• 간선가각부 및 간선도로변 탐상형건축 유도하였는가?	()	()
옥외 광고물	• 건축물의 입면과의 통합적 계획 및 해당 지역의 특성에 대한 배려 및 서울시 옥외광고물 관리조례를 적용하였는가?	()	()
야간조명	• 퇴계로변의 10층이상 건물은 건물외벽 및 주변환경(조형물, 수목, 보도 바닥)에 조명을 투시하여 야간 경관을 제고하였는가?	()	()

※ 우수디자인 인증 체크리스트 적용기준

(아래에 포함된 삽도·이미지 등은 예시(안)으로 건축계획에 따라 적용상 차이가 발생할 수 있음)

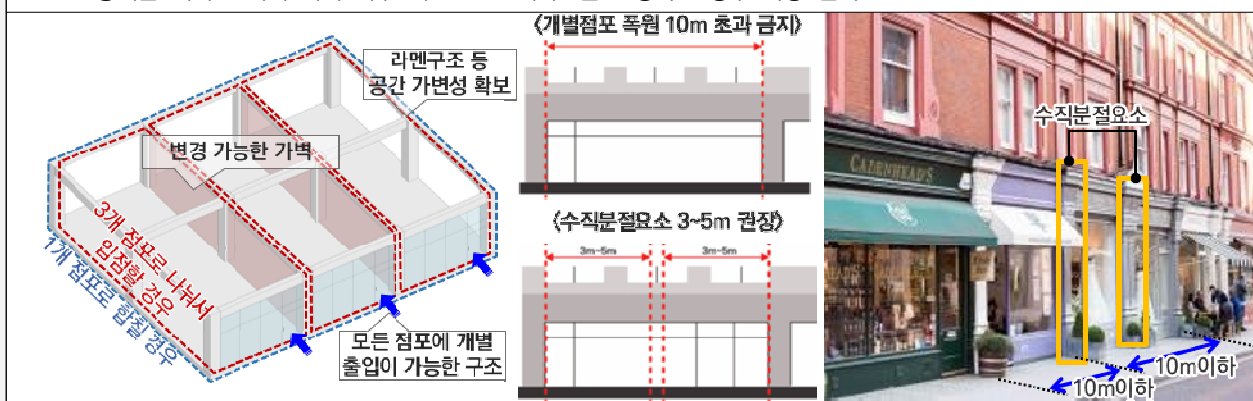
① 친환경가로경관 형성

- 건축물의 벽면, 베란다, 테라스, 옥상 중 한 곳 이상에 일반대중이 가로변에서 조경식물을 조망할 수 있도록 인공지반 조성 및 식재



② 가로활성화

- 1층부 상업공간을 소규모 상점을 포함한 다양한 규모의 상점 입점이 가능한 가변형구조로 계획
- ※ 1층부 상가 내 다양한 평면구성이 가능함을 증명하는 증빙자료 제출
- 가로변 1층부 개별점포의 폭원을 10m이하로 하거나 3~5m간격으로 수직분절요소 적용
- ※ 수직분절요소 : 가로변 입면을 기준으로 바닥면에서 2층 바닥면까지 수직으로 연결되는 기둥 또는 폭 30cm이상 기둥형태의 디자인된 수직요소
- 전면공지를 제외한 대지 내에 외부 데크 또는 테라스를 조성하고 상부 차양 설치



② 가로활성화

- 전면공지를 제외한 대지 내에 외부 데크 또는 테라스를 조성하고 상부 차양 설치

[외부 데크 설치기준]

- 데크 설치 시 높이는 보행로 지면과 30cm 이상 차이가 나지 않도록 조성하고, 폭은 1.5m이상으로 조성 권장
- 외부 데크에 벽이나 기둥 등의 구조물을 설치할 수 없고 1미터 이하의 난간 등은 설치할 수 있으며, 재질은 외벽과 조화되도록 하고, 금속계열, 나무, 유리 등 다양한 재료를 사용할 수 있음
- 차양시설과 함께 계획하고, 차양 설치 시 주변 환경 및 건축물 외부재료, 다른 옥외광고물 등 조화를 고려하여 색상을 선택하고 되도록 채도가 낮은 단색 사용 권장
- 외부 데크 구간에는 난간과 조명시설 등을 제외하고 고정시설물 설치 지양
- 전면공지를 제외한 대지 내에 조성하는 것을 원칙으로 하되, 외부 데크 설치에 따른 건축 개발규모 확보가 어려울 경우 해당 허가권자와 협의하여 기조성된 특화가로 폭을 제외한 나머지 전면공지 공간에 데크설치 허용여부 결정
- 이 때, 특화가로(차도부속형 전면공지) 조성부분과 테라스 조성부분을 명확하게 제시할 것

[테라스 설치기준]

- 2층 이상 테라스 등에 난간을 설치할 경우, 추락 위험 방지 등을 위하여 높이 120cm 이상의 난간으로 설치하고, 가로 형태의 난간살 지양



③ 탑상형 건축물

- 간선가각부 및 간선도로변 탑상형 건축

④ 옥외광고물

- 건축물의 입면과의 통합적 계획 및 해당 지역의 특성에 대한 배려
- 서울시 옥외광고물 관리조례 적용

⑤ 야간 조명

- 퇴계로변의 10층이상 건물은 건물외벽 및 주변환경(조형물, 수목, 보도 바닥)에 조명을 투시하여 야간 경관을 제고

2 공공부문 지구단위계획 시행지침

제1장 총칙

제1조 목적 및 적용범위

- ① 본 지침은 중구 “퇴계로변 지구단위계획”중 공공부문에 적용하며 이의 시행을 위하여 지구단위계획 지침도에 표시된 내용을 설명하고 도면에 표시되지 아니한 사항을 규정함을 목적으로 한다.
- ② “공공부문”이라 함은 도시계획시설을 포함하여 도로시설물, 공원 및 녹지, 옥외 가로시설물, 포장, 조명, 도시 안내 체계 등 공공(지방자치단체 또는 국가기관)에 의하여 조성되는 공간이나 시설로서 공중의 일반적 이용에 개방되는 부문을 말한다.

제2조 (지침 적용 기본원칙)

- ① 지침에 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 기존의 법규, 조례, 지침 등에 따른다.
- ② 지침의 일부 규제내용이 관련법규의 내용과 서로 다를 경우에는 현행 법규의 허용범위 안에서 동 지침의 규제 내용을 따른다.
- ③ 단, 시행 지침상 규정된 사항이라도 향후 관련법규의 개정 등에 따라 변화된 사항은 허가권자가 속한 당해 도시건축공동위원회의 심의를 거쳐 지침을 융통성 있게 조정하여 적용할 수 있다.

제3조 (용어의 정의)

- ① 본 지침에서 공통적으로 사용하는 용어의 정의는 민간부문 지구단위계획 시행지침 제3조의 정의를 따른다.

제2장 장소별 시행지침

제4조 보행자우선도로

- ① 보행과 차량의 통행이 모두 가능한 도로이나 차량통행을 가급적 억제하도록 보차분리를 하며 험프, 노면요철 포장, 차도폭줄임, 차도꺾기(chicane) 등의 차량속도저감시설을 통해 보행자 중심의 공간으로 조성한다.
- ② 차도부분과 보도부분은 단차없이 질감이나 소재의 차이를 두도록 하며 차도부는 거친 마감으로 차량속도저감을 유도하며 보도부는 보행에 안정감을 줄 수 있도록 매끄럽게 마감한다.
- ③ 가로시설물 등 보행장애물은 보도폭이 확보되는 가능한 범위내에서 집중배치하여 보행지장을 최소화한다.

제3장 시설별 시행지침

제1절 도로시설

제5조 (지침의 적용범위)

- ① 본 지침은 대상지 내 시설 중 일반의 교통에 공용되는 도로에 적용되는 것으로 다음 사항 중 언급하지 않은 사항은 도로법, 도로구조 및 시설기준에 관한 규칙 등 관련법규에 따른다.

제6조 (과속방지시설)

- ① 보행자의 통행안전을 위하여 과속방지 시설을 설치하는 것이 필요하다고 판단되는 경우에 설치한다.
- ② 설치간격은 차량이 일정속도를 유지할 수 있도록 50m의 범위 내에서 설치할 수 있다.
- ③ 운전자가 원거리에서도 인식이 가능하도록 밝은색으로 채색한다.
- ④ 차량 진출입구로부터 일정거리(약20m 내외)내에는 차량정체를 방지하기 위해 가급적 설치를 배제한다.
- ⑤ 공공보행통로와 공지가 함께 설치된 구간에 대해서는 보행자의 안전성 및 차량과의 충돌을 피할 수 있는 범위에서 연장 5~10m의 구간형 과속방지시설을 설치하여야 한다.

제7조 (횡단보도)

- ① 차량동선과 보행동선의 교차지점에 “도로교통법 및 동시행규칙”에 따라 설치한다.
- ② 설치 위치 및 폭원은 퇴계로변 지구단위계획 교통영향분석·개선대책을 참조한다
- ③ 장애인을 위해 차도와 보도의 경계석 턱을 낮추고 횡단보도로 유도하는 점자형 보도블럭을 설치한다.
- ④ 차도와 횡단보도 경계부분에 불법차량 진입방지 및 보행자의 안전을 위하여 야간에도 식별이 가능한 볼라드겸 조명등을 설치한다.

제8조 (보도의 설치기준)

- ① 보행자가 안전하고 원활한 통행을 하기 위한 충분한 폭을 확보한다.
- ② 교통시설물의 폭 및 지하매설물 등의 조건을 고려하여 필요한 폭을 확보한다.
- ③ 지구단위계획에 의해 보도조성이 완료되었다고 인정될 시 공공은 기초성된 보도부에 대해 조성보도와 일체로 조성하여야 한다.

제2절 포장

제9조 (적용 원칙)

- ① 미관지구 및 지구단위계획에 의한 건축물 후퇴부분의 포장시에는 가로와 통일감과 조화를 고려하여 포장하는 것을 원칙으로 한다.
- ② 본 구역의 가로포장시 재료의 선정, 포장패턴 디자인 등은 기존의 중구청에서 시행하고 있는 포장패턴으로 시행하며, 건축허가시 포장패턴 및 재료에 대해 중구청과 협의하여야 한다.

제10조 (보도 포장기준)

- ① 본 지구단위계획구역에 해당하는 가로에 관련하여 포장재의 형태 및 규격은 가로 전체의 통일성과 주변 시설들과의 조화를 이루기 위해 통일감 있게 조성한다.

- ② 공공부문의 포장원칙은 통일성과 조화의 유도과 민간부문의 포장을 선도하기 위하여 제시하며 민간부문의 개별 포장기준보다는 우선순위를 둔다.
- ③ 보도포장은 건축 후퇴선까지 횡단구배 2%를 유지할 수 있도록 한다.

제11조 (사후관리)

- ① 민간-공공 등 타부문의 공사시행으로 인한 포장훼손시는 공사완료 후 필히 당초대로 원상복구하는 것을 원칙으로 한다.
- ② 공사완료후 공사시행자는 일체의 공공시설물에 대한 원상복구 결과를 해당 기관에 통보해야 한다.
(통보시 첨부자료 : 공사 시행전/후 현황사진)

■ 포장설계 지침

구분	포장지침	포장재료
이면도로	· 위계가 다른 도로와 구분할 수 있는 재료 · 저속으로 속도제한할 수 있는 재료	· 아스팔트 · 투수콘 · 콘크리트
주/정차구간	· 주행차선과 구분이 되도록 재료 또는 색을 달리 사용	· 색아스팔트 · 투수콘
횡단보도	· 시각장애자를 위한 촉감있는 재료사용 · 미끄럼을 방지할 수 있는 거친 질감의 재료사용	· 점자블럭
공공보행통로 및 보행자우선도로	· 색·패턴 등에 변화를 주고 포장재료의 특성을 이용 · 포장의 구획을 작은 단위로 하여 친근감을 갖도록 포장 · 미끄럼을 방지할 수 있는 거친 질감의 재료사용	· 보도블럭 · 인조화강석 · 벽돌기타(소형고압블럭) · 투수콘 · 점토블럭 · 색아스팔트
휴게 및 대기공간	· 질감이 거칠고 투수성이 좋으며 비교적 어두운 색의 재료	· 벽돌(소형고압블럭) · 화강석 · 점토블럭 · 석재타일 · 투수콘

제3절 가로 장치물

제12조 (설계기준)

- ① 가로상에 배치되는 각종 가로 장치물간의 형태적 부조화를 방지하고, 가로변 이미지의 제고를 위해 가로 장치물의 형태, 재료, 색상을 통합·조절하는 가로장치물 개발 기본전략 프로그램을 구축하고 이를 가로장치물 설계에 반영하여야 한다.
- ② 가로별 특화를 위해 가로의 성격에 따라 특정 가로단위로 작성하여 가로별 재료, 형태의 동질화가 이루어져야 한다.
- ③ 상호 보완적 가로장치물은 가급적 통합 설치하여 보도 구간 내에 각종 시설물의 난립을 방지한다.
- ④ 주요시설 입구, 대중교통수단 승·하차 지점, 횡단보도 등 주요 집분산 지점에 가로 장치물을 집중설치하여 집약적 효과를 도모하여야 한다.

제13조 (볼라드)

- ① 보행자전용도로나 공공보행통로, 보도 등의 진입부에 설치하여 차량의 무단진입을 막는다.
- ② 보행등(Pedestrian Lamp)을 겸하는 볼라드를 설치하여 야간보행의 안전과 경관을 향상시킨다.
- ③ 비상 또는 관리 통행이 필요한 경우를 대비하여 이동식 또는 개폐식 볼라드가 사용되어야 한다.

제14조 (통합지주의 설치 및 가로시설물의 통합화)

① 통합지주 설치

1. 신호등, 가로등, 안내표지판 등을 하나의 지주에 통합 설치함으로써 가로시설물의 난립을 방지한다.

② 가로시설물의 통합화

1. 안내시설, 조명시설, 파고라, 벤치 등 휴식시설, 우체통, 전화박스, 키오스크 등 편의시설의 집단 배치를 유도한다.

제4절 조명

제15조 (설치기준)

① 도로의 성격, 기능, 폭원에 따라 적합한 광원, 조도, 배치방식, 간격, 높이 등을 결정하여 설치한다.

② 가로변에는 일정간격으로 설치하며 교차로, 곡선부 로타리, 횡단보도 등 도로구조가 변화하는 곳과 교통안전시설이 집중설치되는 지정 및 사고다발 예상지점에는 밝은 조명을 설치하여야 한다.

③ 보도와 보행자용 가로등은 상호 교호형식으로 배치하고 조명이 발산하는 색감은 가로특성에 알맞게 유도·조정한다.

제16조 (야간조명 강화)

① 야간 보행등(Pedestrian Lamp)을 독특하게 설계하여 주변환경과 조화를 이룰 수 있도록 하며, 주요 교차로부의 보·차도 경계선은 형광물질이 부착된 것으로 교체하여 야간에도 쉽게 장소성을 느낄 수 있도록 하여야 한다.

② 기존의 상부조명 일변도에서 탈피하여 야간경관 증진을 위해 하부조명의 상향 및 축향식 조명을 강화하여 야간의 가로환경 및 인지도를 부각시킨다.

③ 공공이 민간의 적극적인 조명시설 설치를 선도하고 민간도 일정규모(10층)이상의 건물은 건물외벽 및 주변환경(조형물, 수목, 보도 바닥)에 조명을 투사하여 야간경관을 제고할 수 있도록 유도한다.

제4장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제17조 (설계도서의 작성)

① 지구단위계획구역내의 공공부분을 조성하고자 하는 자는 지구단위계획의 공공부분 지침 및 예시를 기초로하여 부문별로 면밀한 여건분석과 계획, 설계(현상설계 적극모색) 등의 상세도서를 작성 후 집행하여야 한다.

제18조 (지침의 변경 / 완화)

① 본 지침상에 예시된 사항이라도 향후 별도 부문별 계획, 단계별 설계 등 상세설계 (현상설계 포함)가 추가되어 본 지구단위계획 지침을 더욱 구체화할 필요성이 인정될 경우 이를 계획에 반영하여 변경·완화할 수 있다.

② 다음 각 호에 해당하여 도시·건축공동위원회가 지구단위계획 지침의 조정이 필요하다고 인정하는 경우에 지구단위계획의 방향과 목적에 부합하는 범위내에서 이를 변경·완화하여 적용할 수 있다.

- 당해 구역의 교통영향분석·개선대책 교통관련사업, 도시계획시설의 변경 등으로 인하여 부득이한 경우
- 현상설계를 통하여 설계안을 선정하는 경우
- 지침을 완화 조정하여도 지구단위계획의 목표를 달성할 수 있는 보다 나은 착상으로서 도시·건축공동위원회의 사전심의를 득한 경우