

Ⅲ. 지구단위계획 시행지침

-
- ① 민간부문 지구단위계획 시행지침
 - ② 공공부문 지구단위계획 시행지침

① 민간부문 지구단위계획 시행지침

제 1 장 총 칙

제 1 조 (목적)

- ① 민간부문 지구단위계획 시행지침(이하 ‘지침’이라 한다)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조(지구단위계획의 내용)의 규정에 의하여 작성되는 「필동 일대 지구단위계획구역 및 계획의 결정(이하 필동 일대 지구단위계획이라 함)」의 민간부문에 적용하며, 이의 시행을 위하여 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 지구단위계획의 원활한 운용을 도모하는데 그 목적이 있다.

제 2 조 (지침 적용의 기본원칙)

- ① “민간부문 시행지침”은 건축물이나 대지 안의 공지 등 민간에 의하여 조성되는 시설과 관련된 모든 건축행위에 대하여 적용된다.
- ② 지침에 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 전략환경영향평가, 교통영향평가 등 본 지구단위계획 추진 과정에서 협의완료, 승인·인가(변경승인·인가 등 포함)된 내용 또는 지구단위계획 수립지침을 비롯한 제반 관련 법규나 조례, 지침 등에 규정된 사항을 따른다.
- ③ 지침에서 말하는 「계획지침」이라 함은 필동 일대 지구단위계획 중 도시관리계획으로 결정하는 「도시관리계획 결정조서 및 결정도」에 언급된 사항을 말한다.
- ④ 지침에서 제시하는 예시도는 그 지침이 추구하는 계획목표나 방향에 대한 설명을 나타낸다.
- ⑤ 지침 내용이 관련법령 내용과 상이한 경우에는 이들 중 그 규제내용이 강한 것을 따르며, 지침과 결정도 간의 해석상 이견이 있을 경우에는 본 지구단위계획의 수립 취지, 방향 등을 고려하여 적용한다.
- ⑥ 향후 관련법령 및 지침이 제개정 또는 변경될 경우에는 제개정 또는 변경된 법령 및 지침을 따른다. 다만, 지구단위계획으로 결정된 사항을 변경하고자 할 경우에는 별도의 지구단위계획 변경 절차를 이행하여야 한다.
- ⑦ 대지 상호간 분할·합병 또는 건축행위 변경 등으로 대지에 서로 상이한 지침이 적용될 경우에는 그 규제내용은 강화된 지침을 적용함을 원칙으로 한다. 다만, 당해 지구단위계획 또는 시행지침에서 별도의 계획 또는 지침이 있는 경우에는 그러하지 아니한다. 그 이외 사항은 당해 도시·건축공동위원회 심의를 받아 변경 또는 조정한다.
- ⑧ 이 지침에서 정의하지 않은 용어로서 각종 법령에 정의된 용어는 그에 따르며, 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.
- ⑨ 지침의 각 항목들은 규제사항과 권장사항으로 구분된다. 규제사항은 지구단위계획의 목표를 달성하기 위해 반드시 지켜야 하는 내용이며, 권장사항은 지구단위계획에 따를 것을 권장하는 내용이다.

제 3 조 (용어의 정의)

- ① 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
 1. “지구단위계획구역”이라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조제1항의 규정에 의하여 지정되어 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말하며, 별도의 명시가 없는 한 필동 일대 지구단위

- 계획구역을 말한다.
2. “구역”이라 함은 지구단위계획구역 안에서 지구단위계획의 목적을 효과적으로 달성하기 위해 세분화된 일단의 지역적 범위를 말하며, “주자1”, “주자2”, “주자3”, “필동1-1”, “필동1-2”, “필동1-3”, “필동2-1”, “필동2-2”, “필동2-3”, “필동3”, “가로”, “장층1-1”, “장층1-2”, “장층2”구역으로 세분하여 관리한다.
 3. “대지”라 함은 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」에 따라 각 필지로 나눈 토지를 말한다. 다만, 「건축법 시행령」 제3조에서 정하는 토지는 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하거나 하나 이상의 필지의 일부를 하나의 대지로 할 수 있다.
 4. “단위대지”라 함은 지구단위계획구역 내에서 건축할 수 있는 대지의 범위이다.
 5. “가구”라 함은 도로로 둘러싸인 일단의 블록(block)을 말한다.
 6. “획지”라 함은 하나 또는 둘 이상의 필지를 일단의 대지로 건축물을 건축하도록 획지선으로 구획한 일단의 계획적 개발단위를 말한다.
 7. “필지”라 함은 하나의 지번이 붙는 토지의 등록단위를 말한다.
 8. “최대개발규모”라 함은 지구단위계획구역 안에서 건축할 수 있는 대지면적의 최대한도를 말한다.
 9. “공동개발(지정)”이라 함은 둘 이상의 필지를 일단의 대지로 하여 건축물을 건축하도록 지정한 것을 말한다.
 10. “공동개발(권장)”이라 함은 둘 이상의 필지를 일단의 대지로 하여 건축물을 건축하도록 권장한 것을 말한다.
 11. “자율적 공동개발”이라 함은 지구단위계획에서 정한 최대개발규모 안에서 토지소유자가 둘 이상의 필지를 자율적으로 공동개발 하는 것을 말한다.
 12. “맞벽건축”이라 함은 「건축법」 제59조(맞벽건축과 연결복도)에 따라 연접한 필지의 건축물과 동 규정에 적합하게 외벽을 맞벽으로 하여 건축하는 것을 말한다.
 13. “불허용도”라 함은 관련법령의 규정에 의하여 허용되더라도 도시관리 등을 위하여 본 지구단위계획을 통해 건축할 수 없는 용도를 말한다.
 14. “권장용도”라 함은 관련법령에 저촉되지 않으면서 대상 지역의 계획적 기능 육성, 지역특성 등을 위하여 필요하다고 인정하여 지구단위계획을 통해 유도하는 건축물의 용도를 말한다.
 15. “1층 권장용도”라 함은 관련법령에 저촉되지 않으면서 대상 지역의 계획적 기능 육성, 지역특성 등을 위하여 필요하다고 인정하여 지구단위계획을 통해 1층에 유도하는 건축물의 용도를 말한다.
 16. “용도완화”라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조(용도지역의 세분) 각 호의 용도지역 안에서 건축할 수 있는 건축물의 용도·종류·규모 등을 완화하여 건축할 수 있는 용도를 말한다.
 17. “최고높이”라 함은 지구단위계획으로 결정한 건축물의 최고높이를 말하며, 해당 기준 이하로 건축하여야 하는 높이를 말한다.
 18. “전면도로”라 함은 대지가 접하고 있는 도로 중 가장 넓은 도로(대지둘레 길이의 8분의1 이상 접한 도로 중에서 가장 넓은 도로, 8분의1 이상 접한 도로가 없는 경우 가장 많이 접한 도로)를 말한다.
 19. “건축지정선”이라 함은 건축물의 전층 또는 저층부의 외벽면이 일정 비율 이상 접하여야 하는 선을 말한다.
 20. “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물 및 그 부대시설의 지상부분의 외벽면이 돌출하여서는 안되는 선을 말한다.
 21. “건축물의 전면”이라 함은 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람들을 위한 주된 출입구를 설치하는 면을 말한다.
 22. “투시형 셔터”라 함은 전체의 2분의 1 이상이 외부에서 내부로 투시가 가능하도록 제작된 셔터를 말한다.
 23. “주조색”이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면의 70% 이상을 차지 하는 색을 말한다.
 24. “전면공지”라 함은 건축한계선 등의 지정에 의해 대지 안에 확보되는 공지로서 씌지형 공지 또는 공개 공지, 보차혼용통로, 공공보행통로 등 다른 유형으로 지정되지 아니한 대지 안의 공지를 말한다.
 25. “공개공지”라 함은 일반 대중에게 상시 개방되는 대지안의 공지로서 「건축법」 제43조(공개공지 등의

확보) 규정 및 같은법 시행령 제27조의2(공개공지 등의 확보), 「서울특별시 건축조례」 제26조(공개공지 등의 확보) 규정에서 정의하는 공지를 말한다.

26. “쌈지형 공지”라 함은 휴게공간 확보를 목적으로 주요 보행결절점에 조성하는 소공원 형태의 공지로서 벤치, 조명 등을 설치하여 일반 대중에게 상시 개방되는 대지안의 공지를 말한다.
27. “자연지반”이라 함은 지하에 인공구조물이 조성되지 않은 비건폐지를 흙, 자갈, 잔디 등의 자연토양 또는 투수성포장으로 조성되는 것을 말한다.
28. “옥상녹화”라 함은 ‘서울특별시 보급형 옥상녹화 조성기법’에 의하여 설치하는 옥상부 녹화를 말한다.
29. “녹색주차장”이라 함은 잔디 등 투수성재료를 사용하여 환경 친화적으로 조성된 주차장을 말한다.
30. “중수도시설”이라 함은 사용한 수돗물을 생활용수·공업용수 등으로 재활용할 수 있도록 다시 처리하는 시설을 말한다.
31. “빗물이용시설”이라 함은 빗물을 지표면 아래로 침투시키기 위하여 설치하는 빗물침투시설과 빗물을 저류 또는 방류하기 위하여 설치하는 빗물저류시설을 말한다.
32. “신·재생에너지시설”이라 함은 석유·석탄·원자력 또는 천연가스가 아닌 에너지로서, 기존의 화석연료를 변환시켜 이용하거나 햇빛·물·지열·강수·생물유기체 등을 포함하는 재생 가능한 에너지를 변환시켜 이용하는 에너지를 공급하는 시설을 말한다.
33. “생태면적률”이라 함은 공간계획 대상면적 중 ‘자연순환기능’을 가진 토양의 면적비를 말한다.
34. “차량출입불허구간”이라 함은 도로에서 대지 안으로 차량출입이 금지되는 구간을 말한다.
35. “제한적 차량출입불허구간”이라 함은 원칙적으로 대지와 접한 도로에서 대지 안으로의 차량출입이 허용되나 건축 시 제한적으로 차량출입을 불허할 수 있는 구간을 말한다.
36. “주차장 설치기준 완화구역”이라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조 제3항 및 동법 시행령 제46조 제6항에 의하여 「주차장법」 제19조 제3항의 규정에 의한 주차장 설치기준을 완화하여 적용하는 구역을 말한다.

② 본 지침에서 정의되지 않는 용어로서 각종 법규에 정의된 용어는 그에 따르며, 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.

제 2 장 가구 및 획지에 관한 사항

제 4 조 (단위대지)

- ① 본 지구단위계획구역 안에서는 다음 각 호에 해당하는 필지단위를 대지로 하여 건축하여야 한다.
 1. 공동개발 지정으로 계획되지 않은 단위 필지
 2. 공동개발 지정으로 계획된 일단의 필지
 3. 공동개발 권장으로 계획된 일단의 필지
 4. 최대개발규모 내에서 자율적 공동개발을 하는 일단의 필지

제 5 조 (최대개발규모)

- ① 최대개발규모가 계획된 대지는 최대개발규모를 초과하여 건축할 수 없다. 부득이하게 최대개발규모를 초과하여 건축하고자 할 경우에는 도시관리계획 변경절차를 이행하여야 한다.
- ② 적용의 제외
 1. 공동개발 계획(공동개발 지정 또는 권장)이 수립된 대지
 2. 기존 대지규모가 최대개발규모를 초과하거나, 이미 공동개발이 진행된 대지

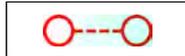
- ③ 최소개발규모는 별도로 제한하지 아니하고, 「건축법」 제57조(대지의 분할 제한)을 따른다.
- ④ 지구단위계획구역 내에서 개발가능한 대지면적의 최대한도는 최대개발규모 기준면적을 따르며, 일부 구역내에서 건축물 용도계획 중 권장용도 도입 시에는 최대개발규모 완화면적까지 완화하여 적용한다.
- ⑤ 건축협정 시 건축협정이 체결된 부지 전체를 최대개발규모 이하로 개발한다.

구 분	최대개발규모		완화기준
	기준	완화	
주자1, 주자2, 주자3, 필동3	200㎡ 이하	300㎡ 이하	권장용도 도입 시 최대개발규모 완화면적 적용
필동1-1, 필동1-2, 필동1-3	300㎡ 이하	-	
필동2-1, 필동2-2, 필동2-3, 가로, 장충1-1, 장충1-2, 장충2	300㎡ 이하	400㎡ 이하	

제 6 조 (공동개발 지정)

- ① 공동개발(지정)이 표시된 필지는 계획된 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하여 건축하여야 한다. 부득이하게 공동개발(지정)을 변경하고자 할 경우에는 도시관리계획 변경절차를 이행하여야 한다.
- ② 서로 상이한 지침의 대지에 공동개발이 계획되어 있을 경우 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 지침을 적용한다. 단, 별도의 지침을 제시하고 있는 경우는 그러하지 아니한다.
- ③ 공동개발(지정)을 변경하고자 하는 경우 중구 도시건축공동위원회 심의를 거쳐야 한다.
- ④ 도면표시

공동개발(지정)



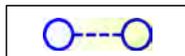
구분	적용대상	계획내용	비고
공동개발 지정	• 단독개발이 불가능한 필지 중 맹지	• 29개소	

※ 이미 공동개발이 진행된 대지는 공동개발 계획(지정) 수립 대상에서 제외

제 7 조 (공동개발 권장)

- ① 공동개발(권장)이 표시된 필지는 계획된 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하여 건축할 것을 권장한다.
- ② 공동개발 변경 등에 의해 대지에 서로 상이한 지침이 적용될 경우에는 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 지침을 적용한다. 단, 별도의 지침을 제시하고 있는 경우는 그러하지 아니한다.
- ③ 도면표시

공동개발(권장)

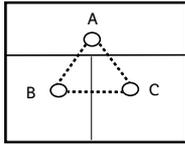


구분	적용대상	계획내용	비고
공동개발 권장	• 단독개발이 곤란한 필지 중 공동개발 시 최대개발규모를 초과할 것으로 예상되는 부정형필지 및 과소필지	• 9개소	

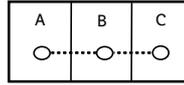
※ 이미 공동개발이 진행된 대지는 공동개발 계획(권장) 수립 대상에서 제외

제 8 조 (자율적 공동개발)

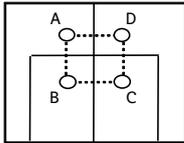
- ① 공동개발(지정) 이외의 필지는 최대개발규모 이내에서 자율적으로 공동개발할 수 있다.
- ② 자율적 공동개발은 아래 적용원칙 및 예시에 따라 처리한다.



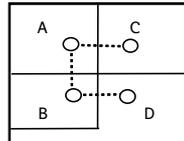
[적용기준1]
 ① B+C 공동개발
 ② (B+C)+A 공동개발
 (선행조건:① 만족)



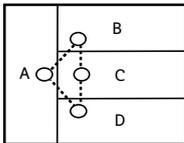
[적용기준2]
 ① A+B 또는 B+C 공동개발
 ② A+B+C 공동개발
 (선행조건:① 만족)



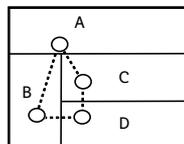
[적용기준3]
 ① A+B 공동개발
 ② C+D 공동개발
 ③ (A+B)+(C+D) 공동개발
 (선행조건:①,② 만족)



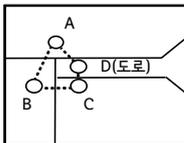
[적용기준4]
 ① A+C 공동개발
 ② B+D 공동개발
 ③ (A+C)+(B+D) 공동개발
 (선행조건:①,② 만족)



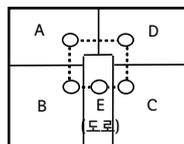
[적용기준5]
 ① B+C 또는 C+D 공동개발
 ② B+C+D 공동개발
 (선행조건:① 만족)
 ③ (B+C+D)+A 공동개발
 (선행조건:② 만족)



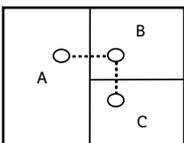
[적용기준6]
 ① C+D 공동개발
 ② (C+D)+B 공동개발
 (선행조건:① 만족)
 ③ {(C+D)+B}+A 공동개발
 (선행조건:② 만족)



[적용기준7]
 ① B+C 공동개발
 ② (B+C)+D 공동개발
 (선행조건:① 만족)
 ③ {(B+C)+D}+A 공동개발
 (선행조건:② 만족)



[적용기준8]
 ① A+B 공동개발
 ② C+D 공동개발
 ③ (A+B)+E 공동개발
 (선행조건:①,② 만족)
 ④ (C+D)+E 공동개발
 (선행조건:①,② 만족)
 ⑤ {(A+B)+E}+(C+D) 공동개발
 (선행조건:③만족)
 ⑥ {(C+D)+E}+(A+B) 공동개발
 (선행조건:④만족)



[적용기준9]
 ① B+C 공동개발
 ② (B+C)+A 공동개발
 (선행조건:① 만족)

※ 상기 적용예시는 일반적인 사항을 표기한 것으로서 실제 현황이 상기 예시와 일치하지 않는 경우에도 상기 기준을 토대로 자율적 공동개발 가능 여부를 판단하여야 한다.

- ③ 다음과 같은 경우에는 최대개발규모 이내의 자율적 공동개발이라 하더라도 공동개발을 불허한다. 단, 중구 도시·건축공동위원회의 자문을 통해 인정하는 경우 공동개발이 가능하다.
 1. 특정대지의 돌출 등 대지의 형태가 지나치게 부정형하게 되는 경우
 2. 세장비(단변과 장변의 길이)가 1:3 이상이 되는 경우
 3. 공동개발로 인접필지가 맹지가 되거나 부정형하게 되는 경우
- ④ 서로 상이한 지침의 대지 간 공동개발의 허용 여부는 중구 도시·건축공동위원회의 심의를 통해 결정한다. 단, 별도의 지침을 제시하고 있는 경우는 그러하지 아니한다.

구분	적용대상	계획내용	비고
자율적 공동개발	지구단위계획구역 전체	<ul style="list-style-type: none"> • 해당 구역별 최대개발규모 이내에서 연접한 필지간 자율적 공동개발 허용 • 자율적 공동개발을 적용함에 있어서 아래의 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 공동개발을 불허함 (※단, 중구 도시·건축공동위원회 자문을 통해 인정한 경우 공동개발 가능) 1. 특정대지의 돌출 등 대지의 형태가 지나치게 부정형하게 되는 경우 2. 세장비(단변과 장변의 길이)가 1:3 이상이 되는 경우 3. 공동개발로 인접필지가 맹지가 되거나 부정형하게 되는 경우 	

제 9 조 (건축협정)

- ① 「건축법」 제77조의4 내지 제77조의13에 따라 토지소유자 등이 일정한 구역을 정하여 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링에 관하여 맞벽건축, 대지의 조경, 대지와 도로와의 관계, 지하층 설치, 부설주차장의 설치 등을 통합하여 적용할 수 있는 협정을 체결할 수 있다.

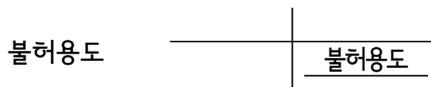
제 3 장 건축물의 용도에 관한 사항

제 10 조 (용도계획 적용의 기본원칙)

- ① 필동 일대 지구단위계획에서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 동법 시행령 및 「서울특별시 도시계획조례」에 따라 각 용도지역·지구별 도입 가능한 용도 규정에도 불구하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조, 동법 시행령 제71조 및 「서울특별시 도시계획조례」 제25조 내지 제53조에서 정하는 용도지역·지구에서 허용하는 용도와 지구단위계획 수립지침에 의하여 완화하는 용도의 범위 내에서, 적용구역별로 입지 가능한 용도를 별도로 정한다.
- ② 자연경관지구, 역사문화특화경관지구로 결정되어 있거나 「학교보건법」 등 별도의 관련 규정에서 불허하는 용도는 도입할 수 없다.
- ③ 도시계획시설 등 용도가 별도로 지정된 경우에는 해당 지침을 적용한다.
- ④ 지구단위계획구역 내 건축물의 용도 및 용도변경에 관한 사항은 「건축법」에 따른 용도규정에도 불구하고 지침 11조 내지 13조에서 정한 용도분류표의 분류 및 적용기준에 적합해야 하며 용도계획 변경이 필요한 경우에는 도시관리계획 변경절차를 거쳐 결정하여야 한다.

제 11 조 (불허용도)

- ① 불허용도가 계획된 대지는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「서울특별시 도시계획조례」 등 관계 법령에 의거 당해 용도지역·지구에서 제한되는 건축물 및 시설 등은 입지를 불허하며, 관계 법령에 의해 허용되는 용도인 경우에도 본 지구단위계획에서 제시한 불허용도는 입지할 수 없다.
- ② 「교육환경 보호에 관한 법률」에 의한 교육환경보호구역 내 금지시설 및 기타 관련 법령에 의해 별도로 불허되는 용도에 대하여도 동시에 적용된다.
- ③ 도면표시



Ⅲ. 지구단위계획 시행지침

구 분	적용구역	건축법상 용도분류		비고
		대분류	소분류	
불허1	주자2 주자3 필동3 필동2-1 필동2-3 가로	제1종근린생활시설	변전소, 도시가스배관시설, 통신용 시설, 정수장, 양수장 등	
		제2종근린생활시설	서커스장, 비디오물감상실, 비디오물소극장, 그 밖에 이와 유사한 것	
			자동차영업소	
			총포판매소	
			장의사, 그 밖에 이와 유사한 것	
			실내낚시터, 골프연습장, 놀이형시설	
			단란주점	
		문화 및 집회시설	안마시술소	
			집회장	
		판매시설	동·식물원	
도매시장				
소매시장				
의료시설	청소년게임제공업의 시설, 일반게임제공업의 시설, 인터넷컴퓨터게임시설제공업의 시설, 복합유통게임제공업의 시설			
병원 중 정신병원				
수련시설, 창고시설, 위험물 저장 및 처리 시설, 자동차 관련 시설 중 세차장 및 차고, 동물 및 식물 관련 시설, 교정 및 군사 시설, 방송통신시설, 발전시설				
불허2	주자1	제1종근린생활시설	변전소, 도시가스배관시설, 통신용 시설, 정수장, 양수장 등	
		제2종근린생활시설	장의사, 그 밖에 이와 유사한 것	
			실내낚시터, 골프연습장, 놀이형시설	
수련시설, 교정 및 군사 시설, 발전시설				
불허3	필동1-1 필동1-2 필동1-3 필동2-2 장충1-2	제1종근린생활시설	변전소, 도시가스배관시설, 통신용 시설, 정수장, 양수장 등	
		제2종근린생활시설	장의사, 그 밖에 이와 유사한 것	
			실내낚시터, 골프연습장, 놀이형시설	
		문화 및 집회시설	동·식물원	
		교육연구시설	교육원 직업훈련소	
수련시설, 교정 및 군사 시설, 발전시설				
불허4	장충1-1	제1종근린생활시설	변전소, 도시가스배관시설, 통신용 시설, 정수장, 양수장 등	
		제2종근린생활시설	서커스장, 비디오물감상실, 비디오물소극장, 그 밖에 이와 유사한 것	
			자동차영업소	
			총포판매소	
			장의사, 그 밖에 이와 유사한 것	
			실내낚시터, 골프연습장, 놀이형시설	
			단란주점	
		문화 및 집회시설	안마시술소	
			집회장	
		판매시설	동·식물원	
도매시장				
소매시장				

Ⅲ. 지구단위계획 시행지침

구 분	적용구역	건축법상 용도분류		비고	
		대분류	소분류		
권장1 (전층)	주자2 주자3 필동3	단독주택	단독주택, 다가구주택	「관광진흥법 시행령」 제2조에서 정하는 외국인 관광도시민박업에 한함	
		공동주택	다세대주택		
		문화 및 집회시설	공연장 중 극장, 연예장, 음악당 전시장		
		노유자시설	아동관련시설, 노인복지시설, 사회복지시설 및 근로복지시설		
		숙박시설	관광숙박시설 중 호텔		
권장2 (전층)	주자1	단독주택	단독주택, 다가구주택	「관광진흥법 시행령」 제2조에서 정하는 외국인 관광도시민박업에 한함	
		공동주택	다세대주택		
		문화 및 집회시설	전시장		
		노유자시설	아동관련시설, 노인복지시설, 사회복지시설 및 근로복지시설		
		숙박시설	관광숙박시설 중 호텔		
권장3 (1층)	필동2-1 필동2-3 가로	제2종근린생활시설	서점 사진관		
		문화 및 집회시설	전시장		
		노유자시설	아동관련시설, 노인복지시설, 사회복지시설 및 근로복지시설		
권장4 (전층)	장층1-1	단독주택	단독주택, 다중주택, 다가구주택	「주택법」 제2조에 따른 도시형 생활주택 중 원룸형 주택에 한함	
		공동주택	다세대주택		
			기숙사		
		문화 및 집회시설	공연장 중 극장, 연예장, 음악당 전시장		
노유자시설	아동관련시설, 노인복지시설, 사회복지시설 및 근로복지시설				

※ 전층 권장용도는 해당 용도가 1층을 포함하여 연면적(용적률 산정용)의 50% 이상 도입 시 인정

※ 1층 권장용도는 1층 가로면 벽면길이 및 1층 바닥면적(주차장제외)의 50% 이상 설치 시 권장용도가 수용된 것으로 봄

제 13 조 (용도완화)

① 용도완화가 계획된 대지에서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조, 동법 시행령 제46조 및 「서울특별시 도시계획조례」 제28조에서 정하는 제2종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 용도 외에 완화용도에 한하여 용도를 허용한다.

② 도면표시

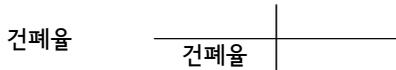


구 분	적용구역	건축법상 용도분류		비고
		대분류	소분류	
완화1	필동2-1 필동2-3	제2종근린생활시설	제조업소, 수리점 등 물품의 제조·가공·수리 등을 위한 시설	• 제2종일반주거지역인 해당구역 내에서 제3종일반주거지역에서 허용하는 제2종근린 생활시설(제조업소)이 설치 가능하도록 완화

제 4 장 건축물의 규모에 관한 사항

제 14 조 (건폐율)

- ① 건폐율은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제84조 및 「서울특별시 도시계획조례」 제39조, 제54조에서 정한 건폐율의 범위 안에서 정한 건폐율을 따른다.
- ② 둘 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제 84조(둘 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용 기준)를 따른다.
- ③ 도면표시

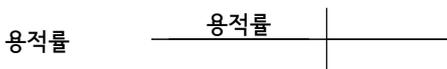


구 분	건 폐 율	비고
자연경관지구	30% 이하	서울특별시 도시계획조례 제39조
제1종일반주거지역	60% 이하	서울특별시 도시계획조례 제54조
제2종일반주거지역	60% 이하	
제3종일반주거지역	50% 이하	
일반상업지역	60% 이하	

※ 자연경관지구 내 건폐율 완화 사항은 관련 법령 및 조례에 따름

제 15 조 (용적률)

- ① 본 지구단위계획구역 내에서는 용도지역별로 제시한 용적률 범위 이하에서 건축하여야 한다.
- ② 둘 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제 84조(둘 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용 기준)를 따른다.
- ③ 도면표시



구 분	용 적 률			비고
	기준	허용	상한	
제1종일반주거지역 / 자연경관지구	150% 이하	150% 이하	법적용적률의 2배 이하	
제2종일반주거지역	200% 이하	200% 이하		
제3종일반주거지역	250% 이하	250% 이하		
일반상업지역	600% 이하	800% 이하		

※ 상업지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제외) 비율은 지상부 용적률의 10% 이상으로 함
 ※ 자연경관지구는 용적률 계획에도 불구하고 「서울특별시 도시계획조례」를 따름

제 16 조 (용적률 완화)

- ① 일반상업지역에 대한 허용용적률은 계획유도 인센티브 항목과 중점 인센티브 항목으로 구분하여 적용하며, 이 경우 각 항목별 용적률 완화 산정기준 등은 결정조서를 참조하여 용적률 인센티브 양을 산정한다.
- ② 건축주가 토지 또는 건축물을 공공시설 등의 부지로 제공하거나 공공시설 등을 설치하여 제공하는 경우의 상한용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조(도시지역 내 지구단위계획구역에서의 건폐율

제 5 장 건축물의 배치에 관한 사항

제 18 조 (건축물의 방향성)

- ① 본 지구단위계획구역 내 건축물의 주된 벽면 및 출입구의 방향은 대지가 접하는 전면도로의 방향과 일치되도록 배치할 것을 권장한다.
- ② 도로모퉁이에 위치한 대지에서는 벽면의 방향이 접한 모든 도로의 방향과 일치되도록 설치할 것을 권장한다.
- ③ 2면 이상의 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.

구분	위 치	제 어 기 준	비고
건축물의 방향성	구역전체	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물의 주된 벽면 및 출입구의 방향은 대지가 접하는 전면 도로의 방향과 일치하도록 배치할 것을 권장 • 도로모퉁이에 위치한 대지에서는 벽면의 방향이 접한 모든 도로의 방향과 일치하도록 설치할 것을 권장 • 2면 이상의 도로에 접한 대지에서는 건축물 전면을 도로폭이 넓은 도로를 향하도록 설치할 것을 권장 	

< 건축물 방향성 조성예시 >

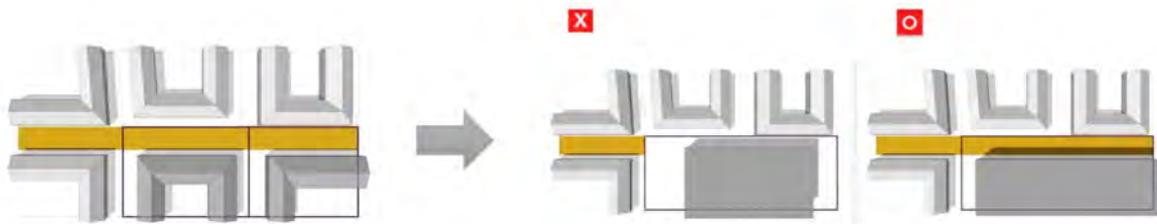


제 19 조 (기존 도시조직의 유지를 위한 건축물의 배치)

- ① 공동개발 시 부지 내 기존 골목길이 포함되는 경우에는 기존 골목길의 형태가 유지될 수 있도록 건축물을 배치할 것을 권장한다.
- ② 골목길 형태유지에 있어 인접 대지 및 골목길과 연결하여 조성하는 경우에는 선행되는 조성부분과 동일한 패턴·구조·재료 등을 사용하여 설치하는 것을 권장한다.
- ③ 유지된 골목길은 접하는 보도 혹은 도로와 단차가 있어서는 아니되며, 공공보행통로로 연결되는 양측도로의 고저차가 있을 경우 경사로로 처리할 것을 권장한다.
- ④ 유지된 골목길에는 담장, 계단, 화단 등 보행자의 통행을 방해하는 시설을 설치할 수 없으며, 야간통행에 안전을 도모할 수 있도록 야간조명시설을 설치하는 것을 권장한다.

구분	위 치	제 어 기 준	비고
기존 도시조직의 유지	구역전체	<ul style="list-style-type: none"> 기존 골목길이 포함된 공동개발시 골목길의 형태를 고려하여 건축물을 배치할 것을 권장 	

< 기존 골목길의 형태 유지를 위한 배치 예시 >



기존필지 두 개를 공동개발하는 경우

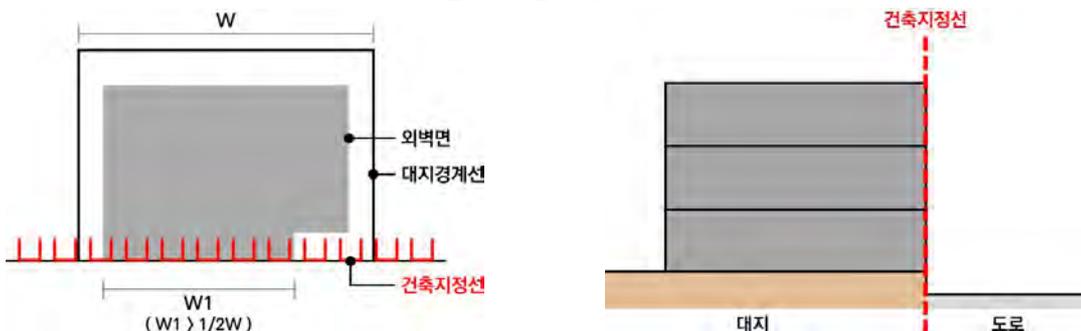
제 20 조 (건축지정선)

- ① 원형 옛 길의 형태보존을 위해 옛 길 변 필지에 대하여 건축지정선을 지정하며 이를 통하여 선형을 유지 하도록 한다.
- ② 건축지정선이 지정된 대지에서는 건축물 및 그 부대시설의 외벽면이 대지전면 폭원의 1/2 이상 접하도록 건축하여야 한다.
- ③ 건축지정선의 적용이 대지의 형상에 의해 부정형으로 이루어진 경우 주로 면하는 부분을 기준으로 연장 하여 적용한다.
- ④ 단, 건축지정선이 적용된 대지와 접하는 도로의 폭이 4m 미만일 경우 「건축법」 제46조에 제1항에 따른다.
- ⑤ 도면표시



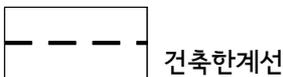
구분	위 치	제 어 기 준	비고
건축지정선	퇴계로28길	<ul style="list-style-type: none"> 대지경계선을 기준으로 지정 건축물의 외벽면이 대지전면 폭원의 1/2 이상 접해야 함 	주요원형옛길 형태보존

< 건축지정선 적용예시 >



제 21 조 (건축한계선)

- ① 건축한계선이 지정된 대지에서는 건축물 및 그 부대시설의 지상 부분이 건축한계선의 수직면을 넘어서 건축할 수 없다.
- ② 건축한계선의 적용이 대지의 형상에 의해 부정형으로 이루어진 경우 주로 면하는 부분을 기준으로 연장하여 적용한다.
- ③ 건축한계선에 의해 후퇴된 부분은 본 지침 제37조에 의한 전면공지 조성기준에 따라 조성하여야 하며, 「서울특별시 도시계획조례」 제46조의 규정에 따라 차량 및 보행자의 통행에 지장을 주지 않도록 해야 한다. 단, 보행자의 편의 또는 가로미관 향상을 위한 공간이용계획이 중구 도시·건축공동위원회의 심의를 거친 경우에는 공작물·담장·계단·화단 및 그 밖의 이와 유사한 시설물의 조성이 가능하다.
- ④ 도로에 면해 있는 건축한계선에서부터 추가로 계획된 후퇴부에는 가로미관의 증진을 위해 부설주차장 설치를 금지하며, 적치물 및 입간판 설치를 금지한다. 단, 기 조성된 건물의 공지와의 조화를 고려하여 보행자 휴식 공간으로 조성할 경우 벤치나 식재를 설치할 수 있다.
- ⑤ 도면표시



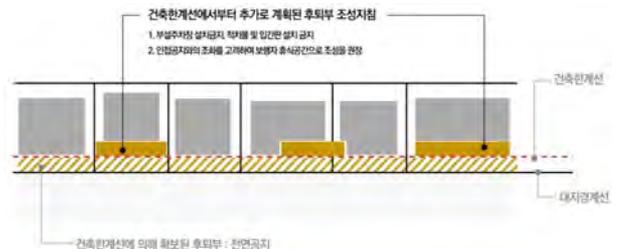
구분	위 치	제 어 기 준	비고
건축한계선	필동로변, 서애로변, 퇴계로50길변	• 주요가로에 면한 대지경계선을 기준으로 1m 후퇴	보도부속형 전면공지확보
	동호로변	• 주요가로에 면한 대지경계선을 기준으로 3m 후퇴	

< 대지의 형상에 의해 건축한계선이 부정형이 된 경우 >



<대지의 형상에 의해 건축한계선이 부정형으로 이루어진 경우에는 주로 면하는 부분을 기준으로 연장하여 적용>

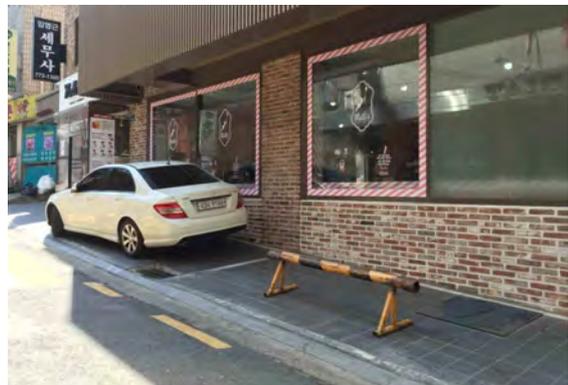
< 건축한계선 조성지침 예시 >



< 건축한계선으로 확보된 후퇴부(전면공지부분) 조성예시 >



전면도로와 통합하여 보행공간 조성 (O)



차면시설, 설비시설, 적치물 등 금지 (X)

제 6 장 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항

제 22 조 (건축물의 형태 및 외관에 관한 사항의 적용 기준)

- ① 본 지구단위계획구역 내 건축물 전체에 공통적으로 적용되는 ‘공통지침’과 각 구역의 특성을 반영 및 특색 강화를 위해 특화가로구역에 적용되는 ‘구역별 특화지침’으로 구분하여 적용한다.
- ② 특화가로구역은 「24번가구역」, 「한옥마을인접구역」, 「퇴계로36길구역」, 「필동로구역」, 「퇴계로50길구역」으로 나누어지며, ‘공통지침’ 및 해당되는 ‘구역별 특화지침’을 모두 준수한다.

제1절 지구단위계획구역 공통지침

제 23 조 (건축물 외부형태)

- ① 필동 일대 지구단위계획구역 내에서 건축물의 외부형태는 사선절제형으로 조성하여서는 아니 된다.
- ② 신축건물이 인접대지의 기존 건물과 같은 층수일 경우에는 난간벽(파라펫)의 높이도 인접한 기존 건물과 일치시켜야 한다. 좌우 양측 건물의 난간벽(파라펫)의 높이가 서로 다를 때에는 두 건물 중 전면길이가 긴 쪽을 기준으로 한다.
- ③ 개별건축이 주변에 비해 지나치게 두드러지는 형태로 계획하는 것을 지양한다.
- ④ 건물 파사드가 단조롭고 폐쇄적인 벽면이 되지 않도록, 입면을 분절하여 디자인할 것을 권장한다.

< 입면디자인 예시 >



사선절제형 건축물(X)



단조로운 건물 입면(X)



분절화를 통해 적절한 비례 고려(O)

제 24 조 (진입구 처리)

- ① 건축물 주출입구의 1층 바닥은 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 조성한다.
- ② 보도에서 주출입구로 접근하는 접근로로 걸려 넘어지거나 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 조성해야 한다.
- ③ 기타 세부시설기준은 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」에서 정하는 바에 따라 적합하게 조성하여야 한다.

제 25 조 (옥상부 등의 처리)

- ① 옥탑층 및 옥탑부 설비시설이 가로변에 직접적으로 노출되어서는 아니 된다. 다만 부득이하게 노출되는 경우에는 가벽 등의 차폐요소를 사용한다.
- ② 옥상부 설비시설은 보행자 시야를 고려하고, 가로에 면한 건축물 전면부로부터 3m 이내의 설치를 금지한다.
- ③ 차폐시설은 외벽과 같거나 조화되는 재료 및 색채를 사용하여 디자인한다.

< 옥상부 등의 처리 예시 >



옥상부 설비 등의 처리 조성예시도



가벽 설치를 통한 디자인처리



구조물 및 조경 등으로 차폐



목재구조물 등의 차폐요소 사용

제 26 조 (기타 설비물 처리)

- ① 에어컨 실외기 등 외벽에 부착되는 설비시설은 집약화/축약화하여 배치하고, 가로변에 직접적으로 노출되지 않거나, 부득이하게 노출되는 경우에는 구조물이나 식재로 차폐할 것을 권장한다.

< 기타 설비물 처리 예시 >



입면정면에 부착설비물 설치(X)



가림막 설치 적용 예시



측벽설비시설 집약화 적용예시

제 27 조 (옹벽 조성방식)

- ① 가로에 면한 옹벽의 높이는 대지의 지형을 고려하여 가급적 최소한의 높이로 설치할 것을 권장한다.
- ② 옹벽은 가급적 자연석 쌓기로 조성하여 자연친화적인 분위기로 조성을 권장한다.

< 자연친화적 옹벽조성예시 >



제 28 조 (담장의 높이)

- ① 담장의 높이는 최대 1.5m 이하로 하며, 상부 투시형으로 설치 시 1.8m까지 조성한다.
- ② 단, 옹벽 위에 담장을 설치할 경우 담장의 높이를 최대 1.2m 이하, 상부 투시형으로 설치할 경우 1.5m 이하까지 조성한다.
- ③ 생울타리나 교목의 밀식으로 울타리를 조성할 경우에는 담장높이 산정 대상에서 제외한다. (단, 식재를 위한 화단의 높이를 1m 이하로 조성할 경우에 한함)
- ④ 주거용도 이외의 건축물일 경우 담장은 가급적 설치하지 않거나, 생울타리 또는 투시형의 남은 담장으로 조성할 것을 권장한다.

< 담장의 높이기준 >



제 29 조 (지붕의 형태)

- ① 건물 지붕의 형태는 경사지붕으로 조성하거나 평지붕으로 조성 시 옥상에 녹화공간을 조성할 것을 권장한다.
- ② 지붕의 구배는 최소 3/10 이상 최대 10/10 미만으로 설치할 것을 권장한다.
- ③ 경사지붕 위 설비시설의 노출을 최소화하고, 노출 시 지붕 혹은 외벽과 어울리는 재료로 가림막을 설치할 것을 권장한다.
- ④ 다만 신·재생에너지 활용을 위한 설비시설의 경우는 ②항의 사항을 적용하지 아니한다.

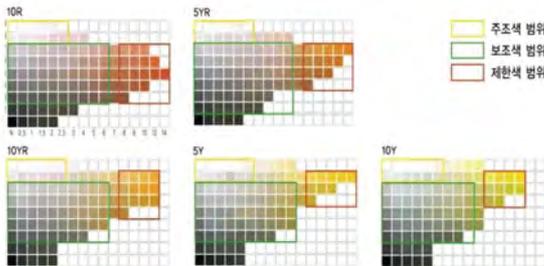
< 경사지붕의 조성예시 >



제 30 조 (색채)

- ① 전통적인 분위기와 조화되지 않는 원색, 또는 명도나 채도가 높은 색상의 사용을 금지한다.
- ② 재료가 갖는 고유의 색이 연출되도록 하되, 전통적인 분위기에 어울리는 안정감 있고 차분한 색채 사용을 권장한다.
- ③ 건축물의 면적 중 가장 적은(일반적으로 10% 이내) 면적을 차지하는 강조색의 경우, 자극적인 원색의 성격이 강하므로 사용면적을 10% 이내로 제한하여 포인트로 느껴지게 적용한다.
- ④ 건축물의 색채는 '서울색 정립 및 체계화'의 역사문화경관 권장색채 범위를 사용하되, 특화구역의 경우 구역별 특화지침에 별도의 지침이 있을 경우 해당지침에서 제시하는 색채가이드라인의 사용을 권장한다.

< 권장색채 사용 범위 >



< 서울색 정립 및 체계화 - 역사문화경관 색채범위참조 >

- 주조색 : 명도 8이상, 채도 3이하의 10R~10Y계열
- 보조색 : 명도 2~9, 채도 4이하의 10R~10Y계열
- 강조색(제한색) : 원색제한

< 불허색채 예시 >



역사적/전통적 분위기와 어울리지 않는 색채 (X)



고명도, 고채도 단일색채 (X)

원색계열의 정의 : 빨강(R), 주황(YR), 노랑(Y), 연두(GY), 녹색(G), 청록(BG), 파랑(B), 남색(PB), 보라(P), 자주(RP)

제 31 조 (재료)

- ① 반사성 재료(금속, 반짝이는 타일, 반사유리, 석재 물갈기 등)의 사용을 금지한다.
- ② 외벽면 전체를 페인트 및 도료로 마감할 수 없다.
- ③ 원색계열의 재료 및 도료의 사용을 금지한다.
- ④ 역사문화자원이 지닌 안정감 있는 분위기와 조화될 수 있는 재질의 사용을 권장한다.
- ⑤ 목재나 석재, 벽돌 등 천연 그대로의 재료 사용을 권장한다.
- ⑥ 특화구역의 건축물일 경우, 구역별 특화지침에 별도의 권장재료가 있을 경우 해당지침의 재료를 사용할 것을 권장한다.

< 불허재료 예시 >



원색계열 재료 및 도료사용금지(X)



반사성재료 금지(X)

< 권장재료사용 예시 >



목재, 벽돌 등 천연 그대로의 재료 사용



제2절 구역별 특화지침

제 32 조 (24번가구역 특화지침)

① '개방형 입면조성'에 관한 기준은 다음의 내용을 준수하여야 한다.

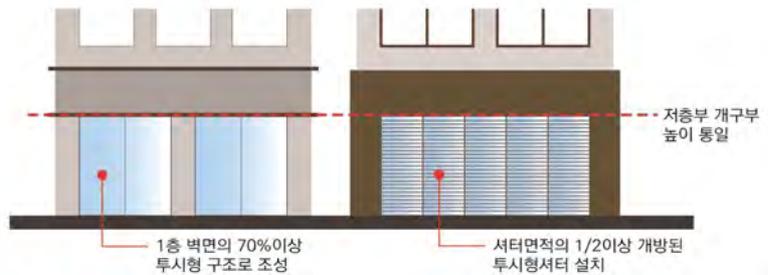
1. 신축 또는 리모델링(증축, 개축, 대수선 등)을 할 경우 1층부 가로변 입면은 가로의 활성화를 위하여 개방형 입면을 조성한다.
2. 1층부 개구부는 투시율이 낮은 컬러유리, 컬러필름지 등의 설치를 금지하며, 1층 벽면면적의 70% 이상을 투시형 구조로 처리하여야 한다.
3. 건축물의 개구부는 셔터의 설치를 가급적 지양하되, 셔터 설치 시에는 가로에서 내부를 볼 수 있도록 셔터면적의 1/2 이상이 개방되어 있는 투시형으로 설치하여야 한다.



< 1층부 개방형 입면 조성 예시 >



1층부 투시율 70%이상 예시사례



② '사이공간 조성'에 관한 기준은 다음의 내용을 준수하여야 한다.

1. 인접건물과의 이격거리가 3m 미만일 경우 포켓가든으로 조성하여 골목환경 조성에 기여할 것을 권장한다.
2. 사이공간을 이웃간 또는 관광객을 위한 공유공간으로 활용할 수 있도록 조성하여 가로활성화를 도모한다.
3. 사이공간을 포켓가든으로 활용하는 경우 바닥 등을 자연친화적인 재료로 조성할 것을 권장한다.

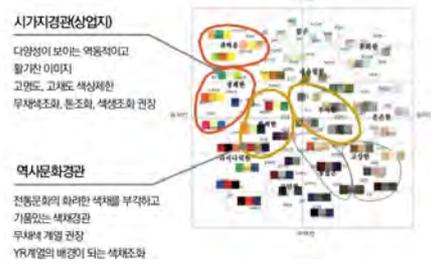
< 사이공간 조성 예시 >



③ '색채'에 관한 기준은 다음의 내용을 준수하여야 한다.

1. 24번가구역은 관광활성화지역으로서 다양하고 개성 있는 경관형성을 위하여 '서울색 정립 및 체계화'의 역사문화경관+시가지경관(상업지)의 권장색채 범위를 사용한 것을 권장한다.
2. 그 이외의 사항들은 공통지침의 색채에 관한 지침을 준수한다.

< 권장색채 범위 >



서울색정립및체계화-상업지경관+역사문화경관 권장색채범위

< 24번가구역 조성예시 >



제 33 조 (한옥마을인접구역 특화지침)

- ① '주차장 조성방식'에 관한 기준은 다음의 내용을 준수하여야 한다.
1. 주차장 설치 시에는 보행자 통행의 영향을 최소화하도록 입구 및 진입로 등을 설치한다.
 2. 지상에 노외주차장 설치 시 차고의 셔터를 설치하는 경우 목재를 이용하거나 권장색채 색상의 재질을 사용하는 등 주변환경과의 조화를 이루도록 권장한다.
- ② '옥상공간 조성'에 관한 기준은 다음의 내용을 준수하여야 한다.
1. 한옥마을 주변의 자연친화적 경관 조성을 위해, 옥상에 녹화공간의 조성을 권장한다.
 2. 목재데크 및 벤치 등의 휴게시설과 함께 옥상녹화를 설치하여 옥상공간 사용의 쾌적성을 높이고 한옥마을 인근 경관 조성에 기여한다.
 3. '서울시 건축물 옥상녹화시스템 유형결정과 관리매뉴얼'에 적합하게 녹화한다.



< 주차장 차고 셔터 조성예시 >



(X)



(O)

< 옥상공간 조성예시 >



- ③ '색채'에 관한 기준은 다음의 내용을 준수하여야 한다.
1. 한옥마을인접구역은 공통지침에서 권장하는 '서울색 정립 및 체계화'의 역사문화경관 권장색채 범위를 사용한 것을 권장한다.
 2. 어닝설치 시, 한옥마을과 연접한 경관분위기를 위하여 지정된 색채범위 내에서 어닝색채를 사용할 것을 권장한다.
 3. 그 이외의 사항들은 공통지침의 색채에 관한 지침을 준수한다.

< 한옥마을인접구역 어닝 권장색 범위 >



< 한옥마을인접구역 조성예시 >



제 34 조 (퇴계로36길구역 특화지침)

① ‘개방형 입면조성’에 관한 기준은 다음의 내용을 준수하여야 한다.

1. 신축 또는 리모델링(증축, 개축, 대수선 등)을 할 경우 1층부 가로변 입면은 가로의 활성화를 위하여 개방형 입면을 조성한다.
2. 1층부 개구부는 투시율이 낮은 컬러유리, 컬러필름지 등의 설치를 금지하며, 1층 벽면 면적의 50% 이상을 투시형 구조로 처리하여야 한다.
3. 건축물의 개구부는 셔터의 설치를 가급적 지양하되 셔터 설치 시에는 가로에서 내부를 볼 수 있도록 셔터 면적의 1/2 이상이 개방되어 있는 투시형으로 설치하여야 한다.



② ‘담장 조성방식’에 관한 기준은 다음의 내용을 준수하여야 한다.

1. 퇴계로36길구역의 전통적인 분위기 조성을 위해, 담장 설치 시 전통양식의 담장을 설치하도록 권장한다.
2. 가로에 면한 담장은 장대석, 사고석, 점토벽돌, 와편, 자연석, 회벽 등 전통적인 재료를 사용하여 전통 무늬와 장식을 구현할 것을 권장한다.
3. 담장 상부에 기와를 얹는 것을 권장한다.

< 1층부 개방형 입면 조성 예시 >



1층부 투시율 50%이상 예시사례

< 담장 조성방식 예시 >



전통무늬를 구현한 담장 예시

③ ‘재료’에 관한 기준은 다음의 내용을 준수하여야 한다.

1. 역사문화자원이 지닌 안정감 있는 분위기와 조화될 수 있는 재질의 사용을 권장한다.
2. 건축물의 외벽은 흑색벽돌, 전벽돌, 석재, 목재 등 전통적 분위기의 소재 및 전통적인 패턴을 사용하도록 권장한다.
3. 그 이외의 사항들은 공통지침의 재료에 관한 지침을 준수한다.

< 외벽 권장 재료 및 전통적 분위기의 외벽 조성사례 >



흑색벽돌

전벽돌

회반죽

목재

석재

적벽돌



< 퇴계로36길구역 조성예시 >



제 35 조 (필동로구역 특화지침)

① '개방형 입면조성'에 관한 기준은 다음의 내용을 준수하여야 한다.

1. 신축 또는 리모델링(증축, 개축, 대수선 등)을 할 경우 1층부 가로변 입면은 가로 의 활성화를 위하여 개방형 입면을 조성한다.
2. 1층부 개구부는 투시율이 낮은 컬러유리, 컬러필름지 등의 설치를 금지하며, 1층 벽면 면적의 70% 이상을 투시형 구조로 처리하여야 한다.
3. 건축물의 개구부는 셔터의 설치를 가급적 지양하되 셔터 설치시에는 가로에서 내부를 볼 수 있도록 셔터 면적의 1/2 이상이 개방되어 있는 투시형으로 설치하여야 한다.



② '1층부 수평분할요소'에 관한 기준은 다음의 내용을 준수하여야 한다.

1. 건축물의 1층부 수평분할요소는 옥외광고물을 설치하는 사인존과 출입문 및 디스플레이 윈도우를 설치하는 윈도우존, 어닝 등의 차양시설을 설치할 수 있는 차양존으로 구성한다.
2. 윈도우존은 바닥으로부터 높이 3m까지, 사인존은 높이 3m에서 5m 사이에 조성하도록 하며, 차양존은 높이 2.4m에서 3m 사이에 조성할 것을 권장한다.
3. 수평분할요소는 인접건물과 조화를 이루도록 하며 동일건물 내에서는 일치하도록 권장한다.

< 1층부 수평분할요소 조성예시도 및 사례이미지 >



수평분할요소 조성 예시도

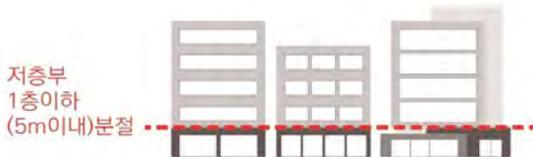


조성사례 이미지

③ '시각적 분절을 통한 저층부 분리'에 관한 기준은 다음의 내용을 준수하여야 한다.

1. 가로와 맞닿는 저층부의 경관적인 특성을 부여하기 위해 재료 및 색채를 이용하여 시각적 분절을 통해 저층부를 분리할 것을 권장한다.
2. 저층부의 시각적 분절을 하는 방법으로 저층부 재료 및 색채를 달리하거나, 저층부의 선 또는 면 구성을 상층부와 달리하여 분절하는 방법을 권장한다.
3. 시각적 분절을 통한 저층부 형성기준은 1층 이하, 또는 5m 이내로 권장한다.

< 재료 및 색채를 이용한 저층부의 시각적 분절 예시도 >



시각적 분절 예시도



조성사례 이미지

Ⅲ. 지구단위계획 시행지침

④ '가로친밀형 입면구성'에 관한 기준은 다음의 내용을 준수하여야 한다.

1. 가로에 면한 2층부에 테라스 타입의 입면을 조성하는 것을 권장하여 가로공간에 친근함과 활기를 부여 한다.
2. 차폐가 필요한 경우 어닝을 설치한다.

< 가로친밀형 입면 예시 : 2층 테라스 조성 >



⑤ '색채'에 관한 기준은 다음의 내용을 준수하여야 한다.

1. 필동로구역은 공통지침에서 권장하는 '서울색 정립 및 체계화'의 역사문화경관 권장색채 범위를 사용한 것을 권장한다.
2. 어닝설치 시, 남산으로 이어지는 자연적 경관분위기를 위하여 지정된 색채범위 내에서 어닝색채를 사용할 것을 권장한다.
3. 그 이외의 사항들은 공통지침의 색채에 관한 지침을 준수한다.

< 필동로구역 어닝 권장색 범위 >

서울지역색50 중 자연경관과 조화되는 녹색톤 계열을 선정



< 필동로구역 조성예시 >



제 36 조 (퇴계로50길구역 특화지침)

① '개방형 입면조성'에 관한 기준은 다음의 내용을 준수하여야 한다.

1. 신축 또는 리모델링(증축, 개축, 대수선 등)을 할 경우 1층부 가로변 입면은 가로의 활성화를 위하여 개방형 입면을 조성한다.
2. 1층부 개구부는 투시율이 낮은 컬러유리, 컬러필름지 등의 설치를 금지하며, 1층 벽면면적의 70% 이상을 투시형 구조로 처리하여야 한다.
3. 건축물의 개구부는 셔터의 설치를 가급적 지양하되 셔터 설치시에는 가로에서 내부를 볼 수 있도록 셔터 면적의 1/2 이상이 개방되어 있는 투시형으로 설치하여야 한다.

② '1층부 수평분할요소'에 관한 기준은 다음의 내용을 준수하여야 한다.

1. 건축물의 1층부 수평분할요소는 옥외광고물을 설치하는 사인존과 출입문 및 디스플레이 윈도우를 설치하는 윈도우존, 어닝 등의 차양시설을 설치할 수 있는 차양존으로 구성한다.
2. 윈도우존은 바닥으로부터 높이 3m까지, 사인존은 높이 3m에서 5m 사이에 조성하도록 하며, 차양존은 높이 2.4m에서 3m사이에 조성할 것을 권장한다.
3. 수평분할요소는 인접건물과 조화를 이루도록 하며 동일건물 내에서는 일치하도록 권장한다.



< 퇴계로50길구역 조성예시 >



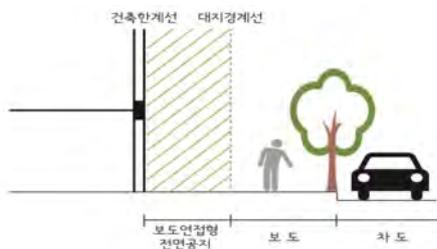
제 7 장 대지내 공지에 관한 사항

제 37 조 (전면공지)

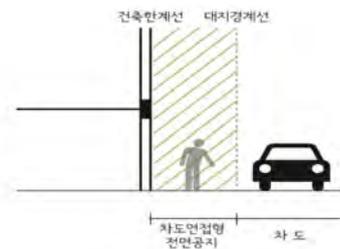
- ① 건축한계선에 의하여 대지경계선과 건축선 사이에 조성되는 전면공지는 보도부속형 전면공지로 조성하며, 건축물의 신축 시 개발주체가 조성한다.
- ② 보행자 통행이 가능한 구조로 조성하여야 하며 보도로서의 기능을 담당할 수 있도록 전면보도의 조성방법에 따라야 한다. 전면보도를 조성할 경우 가로경관 및 보행편의를 위해 보도의 좌우경사를 1:30 이하의 구배로 조성하여 수평을 유지하도록 해야 한다.
- ③ 또한, 기존 보도와 일체화하여 조성하고 내구성 있는 바닥재료를 포장하도록 한다. 또한 접한 보도와 높이 차이가 없어야 하며 전면공지 내에는 보행자의 통행에 방해가 되는 주차장, 담장, 차면시설, 설비시설, 기타 이와 유사한 구조물을 설치할 수 없다.
- ④ 그 밖에 보행자의 편의 또는 가로미관 향상을 위한 공간이용계획이 중구 도시·건축공동위원회의 심의를 거친 경우에는 공작물·담장·계단·화단 및 그 밖의 이와 유사한 시설물의 조성이 가능하다.

구분	위 치	제 어 기 준	비고
전면공지	동호로변 필동로변 서애로변 퇴계로50길변	<ul style="list-style-type: none"> • 건축한계선을 통한 전면공지 확보 • 보도부속형 전면공지로 조성 • 전면공지는 접하는 보도 또는 차도와 단차를 없애고, 통행이 가능한 구조로 설치 • 전면공지 내에는 주차장, 통행방해물의 설치 금지 	규제

< 보도와 접하는 전면공지 >



< 보도가 없는 도로와 접하는 전면공지 >



제 38 조 (공개공지)

- ① 공개공지를 설치하여야 하는 대상 건축물 및 면적, 설치 및 관리 등에 관한 규정은 「건축법」 제43조(공개공지 등의 확보) 및 동법 시행령 제27조의2(공개공지 등의 확보), 「서울특별시 건축조례」 제26조(공개공지 등의 확보)를 적용한다.
- ② 공개공지의 조성 위치를 지정한 경우에는 지정된 위치에 공개공지를 설치하여야 한다.
- ③ 공개공지의 위치가 별도로 정해지지 않은 경우는 당해 대지와 접한 도로 중 가장 넓은 도로변 또는 당해도로 각각부, 보행 결절점 주변에 조성한다. 다만 인접부지에 공원, 광장, 쌈지형 공지, 공개공지 등의 오픈스페이스가 조성된 경우에는 당해 시설과 연계하여 설치하도록 한다.

- ④ 공개공지의 조성방식은 「서울특별시 건축조례」 제26조에서 규정된 조성방식에 의거하여 설치하는 것을 원칙으로 하되, 그 구체적인 형태 및 배치, 조성방식 등은 건축허가권자와 협의토록 한다.

구분	위치	제 어 기 준	비고
공개공지	구역전체	<ul style="list-style-type: none"> 공개공지 설치대상 건축물 및 조성 등에 관한 규정은 「건축법 시행령」 및 「서울특별시 건축조례」의 규정에 적합하게 설치 조성 공개공지 위치가 정해지지 않은 경우 당해 대지와 접한 도로 중 가장 넓은 도로변 또는 당해도로 가각부, 보행결절점 주변에 설치 다만, 인접부지에 공원, 광장, 쌈지형공지, 공개공지 등의 오픈스페이스가 조성된 경우에는 당해 시설과 연계하여 설치 	규제

제 39 조 (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.

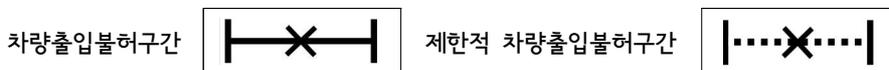
제 40 조 (조경의 위치 및 방식)

- ① 대지안의 조경의 위치는 전면도로에 인접하여 조성하는 것을 권장한다.
 ② 보도부속형인 경우 건축선(건축한계선) 후퇴부분에 인접하여 풍성한 조경 식재와 인접 담장면의 녹화를 권장한다.

제 8 장 교통처리 등에 관한 사항

제 41 조 (차량출입불허구간 및 제한적 차량출입불허구간)

- ① 간선도로인 동호로에서 대지로의 직접 차량출입은 본 지구단위계획에서 정한 차량출입불허구간에서는 허용되지 아니한다.
 ② 제한적 차량출입불허구간에서는 원칙적으로 대지와 접한 도로에서 대지 안으로 차량출입이 허용되나, 건축시 대지 안으로 차량출입을 금지할 수 있으며, 이 경우 차량출입불허구간이 지정된 것으로 본다.
 ③ 도면표시

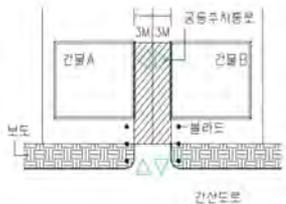


구분	적용구역	제어기준	비고
차량출입 불허구간	동호로변 연접 필지	<ul style="list-style-type: none"> 간선도로에서 대지안으로 차량출입을 원칙적으로 금지, 이면도로에 주차출입구 설치 단, 이면도로에 주차출입구 설치가 불가능한 경우 간선도로에서 차량의 출입을 허용 	
제한적 차량출입 불허구간	「역사도심기본계획」상 원형 옛 길 변 (퇴계로28길)	<ul style="list-style-type: none"> 원칙적으로 대지와 접한 도로에서 대지안으로 차량 출입이 허용되나, 건축시 토지 등 소유자가 원하는 경우 대지안으로 차량 출입을 금지할 수 있으며, 이 경우 ‘차량출입불허구간’이 지정된 것으로 봄 	
	24번가 예술문화골목 일대 (퇴계로30길)		
	한옥마을 인접 필지 (퇴계로32길)		

제 42 조 (주차장 설치방식)

- ① 주차장은 보행 및 차량동선의 단절을 방지하고 토지의 효율적인 활용 및 주차장 설치의 경제성 확보를 위해서 연접 대지와 공동주차장 설치를 권장한다. 특히, 접근성이 양호한 대지와 그러하지 못한 대지와 적극적인 공동주차장 설치를 권장한다.
- ② 공동주차장을 설치할 경우에는 해당되는 대지별 주차대수에 대해 건축계획 수립시 명시하여야 한다.
- ③ 주차장 설치 방식은 「주차장법」, 「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례」 및 「서울특별시 중구 주차장 설치 및 관리조례」 등 관련 법규를 준수하여야 한다.
- ④ 건축물 부설주차장의 설치 시 「주차장법」 제19조 및 「서울특별시 건축물 내 화물조업주차구획 설치기준」에 따라 화물조업주차구획을 설치하여야 한다.

< 주차장설치방식 예시 >



제 43 조 (주차장 설치기준의 완화)

- ① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조 및 「주차장법」 제19조, 동법 시행령 제8조의 규정에 의하여 대지 안으로 차량출입불허구간이 지정된 지역(‘제한적 차량출입불허구간’)에 대하여 「주차장 설치기준 완화구역」을 지정한다.
- ② 「주차장 설치기준 완화구역」 내에서는 계획지침에서 정하는 바에 따라 주차장 설치기준을 완화하며, 「주차장법 시행령」 제8조 제1항에 의거 부설주차장 설치의무를 면제한다.
- ③ 계획지침에서 정하는 주차장 설치기준의 완화에 대한 사항은 다음과 같다.

구분	계획내용			비고
	적용구역	적용조건	완화내용	
주차장 설치기준 완화구역	「역사도심기본계획」상 원형 옛 길 변 (퇴계로28길)	• 기존필지 보전시	• 부설주차장 설치 100% 완화	
	24번가 예술문화골목 일대 (퇴계로30길)	• 권장용도 도입 및 건축물 형태 지침 준수 시	• 부설주차장 설치 50% 완화	
	한옥마을 인접 필지 (퇴계로32길)			

※ 주차장 설치기준 50% 완화 시, 나머지 50%에 대한 비용은 「서울특별시 중구 주차장 설치 및 관리조례」에 따라 산정하여 납부

제 9 장 경관에 관한 사항

제 44 조 (옥외광고물)

- ① 지구단위계획구역에서 옥외광고물을 설치할 경우에는 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」 및 동법 시행령, 「서울특별시 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례」, 「서울특별시 옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한 고시」의 기준에 적합하도록 설치하여야 하며, 다음의 사항을 준수하여야 한다. 단, 24번가구역은 문화관광적인 특성을 고려하여 1.2번의 사항을 중구 옥외광고심의위원회의 심의를 통해 허용한다.
 1. 점멸 또는 화면변화 등 움직임의 사용은 불가하다.
(24번가구역은 중구 옥외광고심의위원회의 심의를 통해 허용)
 2. 광고물 전체에 대한 바탕조명은 불허하며 조명에 직접 색상을 사용하는 것은 불가하다.
(24번가구역은 중구 옥외광고심의위원회의 심의를 통해 허용)
 3. 대형전광판 설치는 불가하다.
- ② 특화구역인 '24번가구역', '한옥마을인접구역', '퇴계로36길구역', '필동로구역', '퇴계로50길구역' 내 가로형 간판은 건축물의 2층 이하로 설치하도록 한다.
- ③ 상기 제1, 2항에서 정하지 아니한 사항은 '서울시 옥외광고물 가이드라인' 및 다음의 사항을 준수할 것을 권장한다.
 1. 한 건물에 다수의 점포가 입점한 건축물은 주요 출입구에 공동의 연립형 간판의 설치를 권장한다.
 2. 광고물의 형태는 간판의 글자와 간판의 베이스를 분리하는 형태인 채널(문자형) 간판 설치 권장한다.
 3. 가급적 원색과 같은 고채도의 색은 피하고, '서울색 정립 및 체계화'에서 제시하는 권장색채 범위의 색상 내에서 사용할 것을 권장한다.
 4. 재료는 건물의 외부마감재와 조화로운 재질의 사용을 권장한다.
(한옥마을인접구역, 퇴계로36길구역의 경우 간판의 베이스 재료를 전통적인 재료인 나무, 돌, 회반죽 등 권장)
 5. 부분조명이나 간접조명을 권장한다.

구분	위 치	제 어 기 준	비고
옥외 광고물	구역전체	<ul style="list-style-type: none"> • 옥외광고물 관련 법령, 서울시 및 중구 옥외광고물 등 관리 조례, 「서울시 옥외 광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한 고시」 기준을 준수 • 점멸 또는 화면변화 등 움직임 불가, 광고물 전체에 대한 바탕조명 금지, 조명에 직접적인 색상사용 불가 (단, 24번가구역은 중구 옥외광고심의위원회의 심의를 통해 허용) • 대형전광판 설치 불가 	규제
		<ul style="list-style-type: none"> • '서울특별시 옥외광고물 가이드라인' 준수 권장 • 한 건물에 다수의 점포가 입점해 있는 경우 주요 출입구에 공동의 연립형 간판의 설치 권장 • 간판의 글자와 간판의 베이스를 분리하는 형태인 채널(문자형)간판 권장 • 가급적 원색과 같은 고채도의 색은 피하고, 색채계획에서 제시하는 권장색채를 사용 • 재료는 건물의 외부마감재와 조화로운 재질사용을 권장 (퇴계로36길구역, 한옥마을인접구역의 경우 간판의 베이스 재료를 전통적인 재료인 나무, 돌, 회반죽 등을 권장) • 부분조명이나 간접조명을 권장 	권장

구분	위 치	제 어 기 준	비고
옥외 광고물	24번가구역, 한옥마을인접구역, 퇴계로36길구역, 필동로구역, 퇴계로50길구역	• 가로형 간판은 2층 이하로 설치	규제

< 옥외광고물 예시 >



전체바탕조명금지



채널형 간판권장



간판의 베이스 재료를 나무, 돌, 회반죽 등을 권장

< 퇴계로36길/한옥마을인접구역
옥외광고물 예시(권장) >

제 45 조 (야간조명)

- ① 당해 지구단위계획구역 내 야간조명 설치 시 '서울특별시 야간경관 디자인 가이드라인'의 기준을 준수하여야 한다.
- ② 지구단위계획구역 전체에 대한 일반건축물의 조명 설치기준 규제사항은 다음과 같다.
 1. 직접광원의 노출을 금지한다.
 2. 투광조명을 위해 등기구가 노출되거나, 파사드면에 암(거치대)을 이용하여 투광기를 부착하는 방식 등 조명기구가 노출되어 건축물의 미관을 해치지 않도록 한다.
 3. 건축물의 품격을 훼손하는 원색계열의 색상사용을 제한한다.
 4. 과도한 색상의 변화, ON-OFF의 반복으로 시각적 불쾌감을 주는 방식 등 현란한 빛의 움직임(색상, 밝기, 변화, 반복점멸)을 지양한다.
- ③ 지구단위계획구역 전체에 대한 일반건축물의 조명 설치기준 권장사항은 다음과 같다.
 1. 하늘을 향한 조명을 지양하여 빛 공해를 최소화 할 것을 권장한다.
 2. 건축물의 특성에 따라 간접조명, 라이트업 등의 조명방법을 고려하면서 차분하고 은은한 가로분위기 연출을 권장한다.
 3. 옥탑부만 과도하게 강조한 조명은 지양하며 건축물 빛의 레벨에 조화를 이루도록 권장한다.
- ④ '24번가구역', '한옥마을인접구역', '퇴계로36길구역', '필동로구역', '퇴계로50길구역'에 면한 일반건축물의 내부조명 설치기준 권장사항은 다음과 같다.
 1. 조명기구는 친환경 및 경관을 저해하지 않는 기구를 사용할 것을 권장한다.
 2. 일몰시간부터 24시까지 건축물 외부에 투사하는 야간경관조명을 권장한다.

Ⅲ. 지구단위계획 시행지침

구분	위 치	제 어 기 준	비고
건축물 조명	구역전체	<ul style="list-style-type: none"> · '서울시 야간경관 디자인 가이드라인' 준수 · 직접광원의 노출 금지, 조명기구 노출 금지, 원색계열의 색상사용 금지, 과도한 색상의 변화 및 반복점멸 금지 	규제
		<ul style="list-style-type: none"> · 빛 공해를 최소화 할 것을 권장 · 건축물의 특성에 따라 차별하고 은은한 가로 분위기 연출을 권장 · 건축물의 빛의 레벨이 조화를 이루도록 권장 	권장
건축물 내부조명	24번가구역, 한옥마을인접구역, 퇴계로36길구역, 필동로구역, 퇴계로50길구역	<ul style="list-style-type: none"> · 친환경 및 경관을 저해하지 않는 조명기구 사용을 권장 · 일몰시간부터 24시까지 건축물 외부에 투사하는 야간경관조명 권장 	권장

< 야간경관조명 예시 >



과도한 색상의 변화, 현란한 점멸조명(X)

빛의 레벨이 조화를 이룬 야간조명(O)

제 46 조 (역사문화적 건축물 보전·활용)

- ① 지구단위계획구역 내에 있는 역사문화적 건축물은 보전하여야 한다. 역사문화적 건축물이란 지정문화재, 등록문화재 등 서울특별시 문화재위원회에서 보전가치가 있다고 인정하는 건축물을 말한다.
- ② 역사문화적 건축물의 구체적인 보전 방법 및 범위 등은 문화재위원회의 결정을 따르도록 한다.

구분	위 치	제 어 기 준	비고
역사문화적 건축물 보전	구역전체	<ul style="list-style-type: none"> · 지정문화재, 등록문화재 등 서울특별시 문화재위원회에서 보전가치가 있다고 인정하는 건축물을 대상으로 함 · 보전방법 및 범위 등은 문화재위원회의 결정에 따름 	규제

제 47 조 (역사유적터 표시)

- ① 지구단위계획구역 내에서 역사유적지를 포함한 대지에 건축할 경우 표석을 설치할 것을 권장한다.
- ② 표석 설치 시에는 「서울특별시 표석 정비 가이드라인」 및 「서울특별시 역사도심기본계획」을 참고하여 역사유적지 표시를 위한 설치계획을 수립하고, 관련 절차에 따라 설치 위치 및 형태 등에 대하여 서울특별시 문화재위원회의 심의를 거치도록 한다.
- ③ 멸실유적을 표시 및 설치할 경우 창의적인 재현방법과 표시방법을 검토한다.

Ⅲ. 지구단위계획 시행지침

- ④ 멸실유적의 역사성이 시민들로 하여금 인지될 수 있도록 일반적인 표석 설치 외에 멸실유적의 일부 재현 및 바닥표시, 역사적 사건과 관련된 조형물, 이미지 또는 IT기술을 활용한 첨단미디어보드, 건축물 내 소규모 전시공간 등 다양한 매체가 활용될 수 있도록 한다.
- ⑤ 표석에 대한 형태, 재질, 색채는 주변과 이질적이지 않도록 눈에 거슬리는 재질이나 원색계열의 색채 사용을 지양한다.
- ⑥ 눈에 띄지 않는 화단 또는 건물 등에 의해 차폐되는 위치, 부지 내 일반인의 접근이 불가능하거나 가로 상에서 보이지 않는 장소 등에 멸실 유적에 대한 표시 설치를 지양하고, 표시가 설치된 주변공간은 일정 범위 여유공간을 두어 멸실 유적에 대한 인지성을 확보할 수 있도록 계획한다.

구분	위 치	제 어 기 준	비고
역사유적터 표시	구역전체	• 대지 내 역사유적터(멸실유적지)가 있는 경우 표석설치 권장	권장
		• 설치위치, 형태 등은 「서울특별시 표석 정비 가이드라인」을 참고하여 서울특별시 문화재위원회의 심의를 통해 결정함	규제

< 역사유적지 표시 예시 >

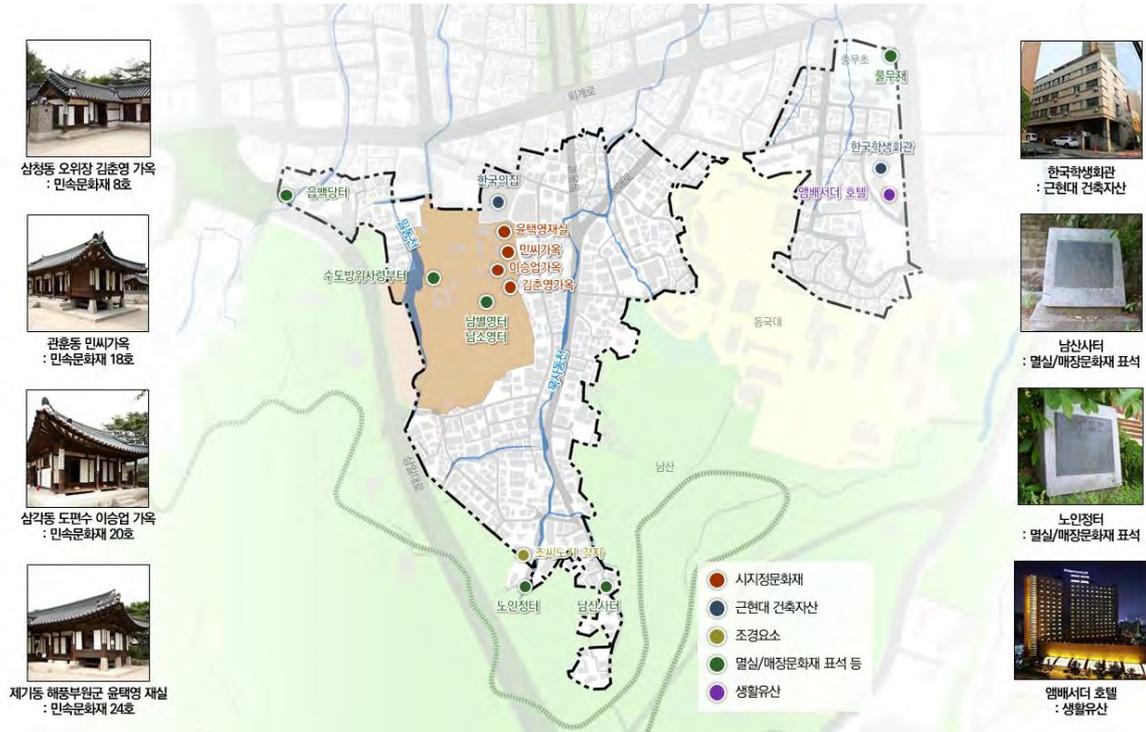


제 48 조 (근현대 건축자산 관리)

- ① 근현대 건축자산으로 지정된 건축물은 외형(전면부 형태 등)을 보존할 것을 권장하고, 보존 시 건축자산의 역사적·문화적 또는 건축적 가치를 나타내는 부분의 형상을 보존하도록 한다.
- ② 건축자산 건축물과 연계하여 증축되는 건축물의 경우 가급적 기존 건축자산 건축물의 형태와 조화되게 조성한다.
- ③ 보존방법 등은 「서울특별시 역사도심기본계획」 및 「서울시 건축자산진흥 시행계획」을 참고하여 계획을 수립 하도록 한다.

구분	위 치	제 어 기 준	비고
근현대 건축자산 관리	구역 전체	• 근현대 건축자산으로 지정된 건축물은 외형(전면부 형태 등)을 보존할 것을 권장 • 보존방법 등은 「서울특별시 역사도심기본계획」 및 「서울시 건축자산진흥 시행계획」의 내용에 따름	권장

< 문화재, 근현대건축자산 및 역사유적터 현황 >



■ 「서울특별시 역사도심기본계획」상 역사문화적 건축물 및 역사적 장소

구 분		명칭	위치
개별 자원	시지정문화재	삼청동 오위장 김춘영 가옥	필동2가 84-1
		관훈동 민씨가옥	필동2가 84-1
		삼각동 도편수 이승업 가옥	필동2가 84-1
		제기동 해풍부원군 윤택영재실	필동2가 84-1
	근현대 건축자산	한국학생회관	묵정동 18-27
조경요소	필동 「조씨노기」 마애각자	필동2가 134-2	
비물리적 잠재요소	멸실/매장문화재 표석 등 설치 장소	풀무재	장충동2가 173-7
		읍백당터	예장동 2-1
		남별영터 남소영터	필동2가 84-1
		수도방위사령부터	필동2가 84-1
		노인정터	필동2가 134-2
		남산사터	필동3가 79
	생활유산	앰배서더 호텔	장충동2가 186-54

■ 「서울특별시 건축자산진흥 시행계획」상 건축자산(건축물, 공간환경)

구 분	종목	명칭	위치
건축물	현대건축	한국의 집	필동2가 80-2
		한국학생회관	묵정동 18-27
공간환경	가로/골목길	필동천	필동1가 35-1
		목사동천	필동2가 117

제 10 장 환경친화요소에 관한사항

제 49 조 (자연지반 보존)

- ① 지하수 및 생태면적확보, 열섬현상 방지를 위해 자연지반의 보존을 권장한다.
- ② 자연지반은 지층부의 바닥이나 비건폐지를 흙, 자갈, 모래, 잔디 등의 자연재료 또는 투수콘, 아스콘 등의 투수성 재료로 조성하고 당해 지하부에는 일체의 인공구조물(지하주차장, 저수조 등)을 설치하지 않을 것을 권장한다.

구분	위 치	제 어 기 준	비고
자연지반 보존	구역전체	• 지하수 및 생태면적확보, 열섬현상 방지를 위해 자연지반의 보존을 권장	권장

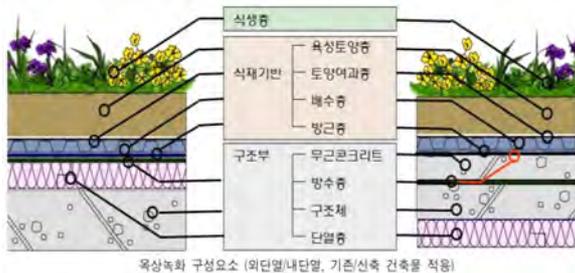
제 50 조 (옥상녹화)

- ① 도심지역의 부족한 녹지공간을 확보하고 생물이 서식할 수 있는 공간을 마련하여 도시미관을 증진시키고 여가공간을 확보해 주는 등 다양한 공익적 기능과 역할을 수행할 수 있는 옥상녹화의 조성을 권장한다.
- ② 기존 건축물의 증축 및 개축 또는 신축시 건축물의 옥상(2층 이상의 옥외부 포함)에 옥상 바닥면적 50% 이상 조성할 것을 권장한다.
- ③ 옥상녹화는 「서울특별시 보급형 옥상녹화 조성기법」 및 「서울시 건축물 옥상녹화시스템 유형결정과 관리매뉴얼(2007)」에 적합하게 녹화하는 것을 권장한다.
- ④ 옥상녹화 면적 중 대지안의 조경 의무면적으로 인정된 옥상녹화 면적은 건폐율 등의 완화대상 면적에서 제외한다.

구분	위 치	제 어 기 준	비고
옥상녹화	구역전체	• 기존 건축물의 증축 및 개축 또는 신축시 건축물의 옥상(2층 이상의 옥외부 포함)에 옥상 바닥면적 50% 이상을 조성할 것을 권장 • ‘서울특별시 보급형 옥상녹화 조성기법’ 및 ‘서울특별시 건축물 옥상녹화 시스템 유형결정과 관리매뉴얼’에 의하여 설치하도록 권장	권장

- ⑤ 옥상녹화 조성을 위한 예시도는 다음과 같다.

< 옥상녹화 설치 예시 >



< 옥상녹화시 공간조성 예시 >

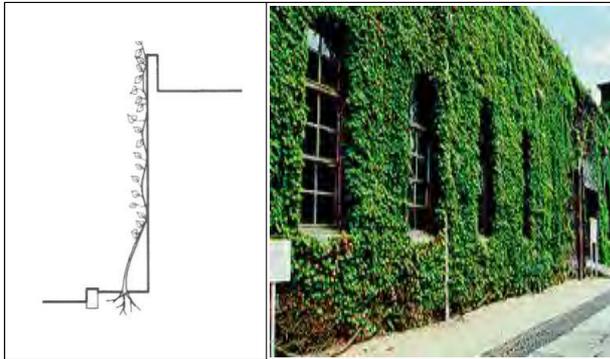


제 51 조 (벽면녹화)

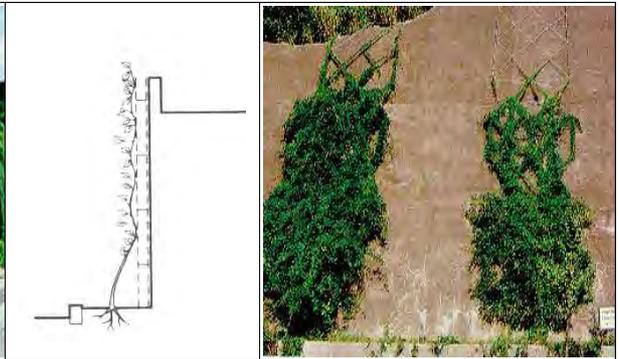
- ① 건축물의 벽면, 담장 등의 수직면과 사면 등 인공적으로 만들어진 입면에 대해 덩굴성 식물, 지치식물, 초화류 위주로 녹화하는 벽면녹화를 권장한다.
- ② 벽면녹화시 식재지 특성에 부합하는 녹화기법을 적용하며 가급적 식물을 도입하여 단일지역 내에서도 복합적인 식재기법을 강구한다.
- ③ 대규모 벽면에는 상·하부에 병행 식재하여 조기녹화를 유도하고, 주변여건을 고려한 식수대 형태·규모·재료 등을 선정하여 식물생육에 필요한 최소 유효토심을 확보하며, 가급적 향토수종을 사용하되 식재지 환경특성에 적응할 수 있는 수종을 선정한다.
- ④ 기타 벽면녹화 구성에 대한 사항은 「서울특별시 도시구조물 벽면녹화 활성화 방안」에 따라 조성한다.

구분	위 치	제 어 기 준	비고
벽면녹화	구역전체	· '서울특별시 도시구조물 벽면녹화 활성화 방안'에 의하여 설치하도록 권장	권장

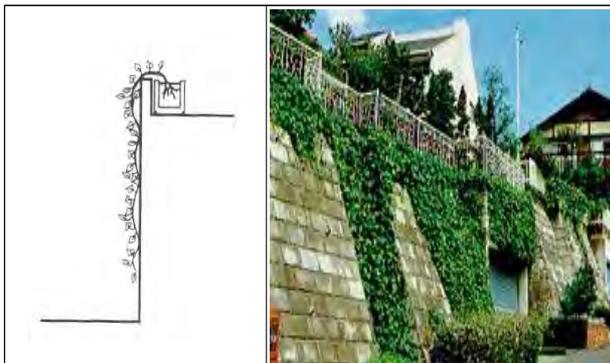
< 등반형 녹화 >



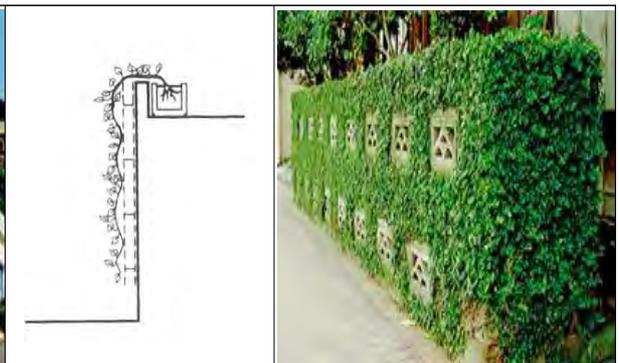
< 등반보조형 녹화 >



< 하수형 녹화 >



< 하수보조형 녹화 >



제 52 조 (중수도 및 빗물이용시설)

① 중수도 시스템

1. 건축물에는 중수도 시스템 또는 우수 재활용을 위한 설비를 설치할 것을 권장한다.
2. 중수도 설치대상 및 시설기준 등 조성기준은 「하수도법」 등 관련법령이 정하는 바에 따른다.
3. 중수도는 총 사용수량의 10% 이상을 재사용할 수 있는 시설을 설치하여야 한다.

② 빗물이용시설

1. 빗물이용시설의 설치 및 관리기준 등은 관련법령 및 「서울특별시 빗물관리시설 설치 및 지원에 관한 지침」 등이 정하는 바에 따른다.

구분	위 치	제 어 기 준	비고
중수도 또는 빗물이용시설	구역전체	• ‘서울특별시 빗물관리시설 설치 및 지원에 관한 지침’에 따라 설치하도록 권장	권장

제 53 조 (신·재생에너지시설)

- ① 신축(증축, 개보수 포함) 건축물은 신·재생에너지 시설 설치에 표준공사비의 1% 이상을 투자하거나 건물 에너지 사용량의 1% 이상을 신·재생에너지에 의해 생산할 것을 권장한다.
- ② 신·재생에너지시설의 설치기준은 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진법령」에 따른다.

구분	위 치	제 어 기 준	비고
신·재생 에너지시설	구역전체	• ‘신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진법령’의 기준에 따라 설치하도록 권장	권장

제 54 조 (녹색주차장)

- ① 불투수성 주차장을 잔디 등 투수성 재료로 개선함으로써 녹지공간을 확충하고 도시환경을 개선하기 위해 녹색주차장의 설치를 권장한다.
- ② 녹색주차장의 설치기준은 「서울특별시 녹색주차장 활성화 계획」에 따른다.

구분	위 치	제 어 기 준	비고
녹색주차장	구역전체	• ‘서울특별시 녹색주차장 활성화 계획’에 따라 설치하도록 권장	권장

제 55 조 (생태면적률) : 규제사항

- ① 건축물 신축시 ‘서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침’의 생태면적률을 적용한다.
- ② 단, 관련지침 변경 시에는 변경된 지침에 따르도록 한다.

구분	위 치	제 어 기 준	비고
생태면적률	구역전체	• 건축물의 신축시 ‘서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침’에 따라 건축 유형별 생태면적률을 적용	규제

- ③ 건축유형에 따른 생태면적률 적용기준은 다음과 같다.

건축 유형	생태면적률 기준	비고
일반주택 (개발 연면적 660㎡ 미만)	20% 이상	일반주택 및 공동주택이 개발면적과 상이할 경우 개발면적 기준 우선적용
공동주택 (개발 연면적 660㎡ 이상)	30% 이상	
일반건축물 (업무, 판매, 공장 등)	20% 이상	
유통업무설비, 방송·통신시설, 종합의료시설, 교통시설(주차장, 자동차정류장, 운전학원)	20% 이상	
공공·문화체육시설 및 공공기관이 건설하는 시설 또는 건축물	30% 이상	
녹지지역 시설 및 건축물	50% 이상	

III. 지구단위계획 시행지침

④ 산정방법은 다음과 같다.

$$\text{생태면적률(\%)} = \frac{\text{자연순환기능 면적}}{\text{전체면적}} \times 100 = \frac{\Sigma(\text{피복유형별 환산면적}) + \Sigma(\text{식재유형별 환산면적})}{\text{전체면적}} \times 100$$

⑤ 공간유형 구분 및 가중치의 적용기준은 다음과 같다.

번호	피복 유형	가중치	설 명	사 례
1	 자연지반 녹지	1.0	• 자연지반이 손상되지 않은 녹지 식물상과 동물상의 개발 잠재력 보유	• 자연 상태의 지반을 가진 녹지
2	 수공간 (투수기능)	1.0	• 자연지반 기초 위에 조성되고, 투수기능을 가지는 수공간 • 바닥에 치수시설이 설치되어 있는 수공간의 경우 가중치 0.5	• 투수기능을 가지는 생태연못 등
3	 인공지반녹지 ≥ 90cm	0.7	• 토심이 90cm 이상인 인공지반 상부녹지 • 토심이 90cm 미만인 경우 가중치 0.5 (단, 최소토심 40cm 이상)	• 지하주차장 상부 • 지하실 상부 녹지
4	 옥상녹화 ≥ 40cm	0.6	• 토심이 40cm 이상인 녹화옥상시스템이 적용된 공간 • 토심이 40cm 미만인 경우 가중치 0.4 (단, 최소토심 20cm 이상)	• 혼합형 녹화옥상시스템 • 증량형 녹화옥상시스템
5	 투수포장	0.4	• 자연지반 위에 조성되고 공기와 물이 통과되는 포장, 식물생장 필수 • 포장재의 투수율은 0.01cm/sec를 확보 • 미식재 면적이 50% 이상인 경우 가중치 0.2, 불투수포장은 가중치 0.0	• 잔디블록, 목판 또는 판석 부분포장
6	 벽면녹화	0.3	• 창이 없는 벽면이나 옹벽(담장)의 녹화, 최대 10m 높이까지만 산정 (단, 최소토심 20cm 이상)	• 벽면이나 옹벽녹화 공간
7	 침투시설 연계면	0.1	• 지하수 함양을 위한 우수침투시설 또는 일시적 저류시설과 연계된 면	• 녹화가 되어 있지 않은 옥상 등 침투시설과 연계된 공간

번호	식재 유형	개체당 환산면적	가중치	설 명	대표수종
8	 0.3m ≤ 수고 < 1.5m	0.1㎡/주수	0.1	• 수고 0.3m 이상 1.5m 미만 인 관목, 자피초화의 경우 산정제외	• 철쭉류, 개나리, 영산홍
	 1.5m ≤ 수고 < 4m	0.3㎡/주수		• 수고 1.5m 이상 4m미만 인 대관목 및 소교목 • 관목일 경우 환산면적 0.15㎡ 적용	• 관목 : 산수유, 애기동백 • 교목 : 무궁화, 라일락
	 4m ≤ 수고	3㎡/주수		• 수고 4m 이상인 대교목	• 소나무, 향나무, 잣나무, 주목, 느티나무, 청단풍, 메타세쿼이아, 은행나무
				• 낙엽교목으로 B>12cm or R>15cm 이거나, 상록교목으로 W>2m 인 경우 2주 인정	
			• 낙엽교목으로 B>18cm or R>20cm 이거나, 상록교목으로 W>3m 인 경우 4주 인정		
			• 낙엽교목으로 B>25cm or R>30cm 이거나, 상록교목으로 W>5m 인 경우 8주 인정		

※ 인공지반에 설치되는 수공간, 투수포장의 경우는 인공지반 가중치(0.7 또는 0.5)를 해당 공간유형별 가중치에 곱하여 산정

※ 해당 수고의 대나무를 식재할 경우 환산면적의 10%만 인정

※ 식재유형 생태면적률은 피복유형 생태면적률의 20%까지만 인정

제 11 장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제 56 조 (심의 및 건축허가 신청도서)

- ① 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(규제사항과 권장사항을 분류하여 각 항목별 반영여부를 표시)
 2. 대지안의 공지(공개공지, 쌈지형 공지, 전면공지 등)계획 시 전면도로, 좌우 연접대지 전면부 등의 포장 패턴이 함께 표시되어 있는 대지안의 공지도면 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. 개축, 재축 또는 이전 시 기존 건축물이 있는 대지현황 및 배치도
 6. 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)도서)에 한함)
 7. 부설주차장 설치계획서 (해당 자치구의 주차장 담당부서에 제출) 또는 비용납부 신청서
 8. 기존 수목이 있는 경우 보존 및 재활용에 관한 계획

제 57 조 (지구단위계획구역 내·외의 토지를 하나의 대지로 하여 건축하는 경우)

- ① 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 본 지구단위계획을 적용하는 것이 불합리하거나 동 건축으로 인해 지구단위계획의 변경이 필요하다고 판단되는 경우에는 지구단위계획 변경을 선행토록 한다.

제 58 조 (기존건축물에 대한 지구단위계획 및 시행지침의 적용)

- ① 기존 건축물의 증축·개축·재축·대수선·이전·용도변경 및 리모델링의 경우 본 지구단위계획 및 운영지침의 적용은 다음과 같이 한다.
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.
 2. 기존 건축물의 철거 범위나 증가되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50% 이내로서 500㎡ 이내인 경우에는 중구 도시건축공동위원회의 자문을 거쳐 완화여부를 결정토록 하되, 증축되는 면적이 50㎡ 이내인 경우 중구 도시건축공동위원회 자문을 생략할 수 있다.
 - 기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적은 동별 및 누계로 산정한다.
 - 새로이 증축되는 부분은 지구단위계획 및 관계법령에 적합하여야 한다.(단, 공동개발, 획지 등 예외)
 3. 기존 건축물의 개축의 경우에는 개축하는 해당 부분, 이전의 경우에는 이전하는 부분에 대하여 본 지구단위계획 및 시행지침을 적용하여야 한다.
 4. 기존 건축물에 대한 재축 및 대수선의 경우에는 본 지구단위계획 및 시행지침 중 건축물의 형태 및 색채에 관한 사항을 적용하여야 한다.

5. 용도변경을 하고자 하는 경우 당해 부분의 용도계획은 본 지구단위계획에 적합하여야 한다.

제 59 조 (지구단위계획의 경미한 변경)

- ① 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항, 「서울특별시 도시계획조례」 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) 등의 규정에 의한다.
- ② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항 제9호 규정에 의해 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같다.
 - 1. 전면공지의 조성방법의 변경
 - 2. 구역과 연접한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)
 - 3. 건축물 벽면이 건축지정선 등 건축선에 접해야 하는 기준에 관한 사항
 - 4. 차량출입불허구간 및 제한적 차량출입불허구간의 변경(신설 제외, 위치 변경에 한함)

제 60 조 (지구단위계획 결정의 효력)

- ① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제31조(도시·군관리계획 결정의 효력)의 규정에 따라 지구단위계획 결정 당시 이미 허가·인가·승인 등을 받아 사업이나 공사에 착수한 자는 지구단위계획 결정에 관계없이 그 사업이나 공사를 계속할 수 있다.

② 공공부문 지구단위계획 시행지침

제 1 장 총 칙

제 1 조 (목적)

- ① 공공부문 지구단위계획 시행지침(이하 '본 지침'이라 한다)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조(지구단위계획의 내용)의 규정에 의하여 작성되는 중구 “필동 일대 지구단위계획구역”의 공공부문에 적용하며, 이의 시행을 위하여 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 지구단위계획의 원활한 운용을 도모하는데 그 목적이 있다.

제 2 조 (지침 적용의 기본원칙)

- ① “공공부문”이라 함은 도시계획시설을 포함하여 도로시설물, 공원 및 녹지, 옥외가로 시설물, 포장, 조명, 도시안내체계 등 공공(지방자치단체 또는 국가기관)에 의하여 조성되는 공간이나 시설로서 공중의 일반적 이용에 개방되는 부문을 말한다.
- ② 시행지침에 별도로 언급되지 않은 사항에 대하여 기존의 법규나 조례, 지침 등과 '서울시 도시디자인 가이드라인'을 따른다.
- ③ 본 지침의 내용이 관련법규 내용과 서로 상이한 경우에는 현행 법규에서 허용하는 범위 안에서 본 지침을 우선적으로 적용한다.
- ④ 향후 관련법규 및 지침이 제·개정 또는 변경될 경우에는 제·개정 또는 변경된 법규 및 지침을 따른다.

제 2 장 시설별 시행지침

제 1 절 공공공간

제 3 조 (적용범위)

- ① 본 지침은 도로, 광장, 공공공지 등 시민의 사용을 목적으로 공공에 개방되는 공간을 대상으로 하며, 공공공간 디자인의 원칙적인 측면을 다룬다.
- ② 본 지침에서 언급하지 않은 사항은 「도로법」, 「도로의 구조 및 시설에 관한 규정」, 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치 기준에 관한 규칙」의 해설 및 지침 등 관련 법규에 따른다.

제 4 조 (도로 : 일반원칙)

- ① 기존 도로의 제반 상황과 세운에서 남산으로 이어지는 보행가로계획을 충분히 검토하여 안전을 저해하지 않는 범위 내에서 차도폭을 줄이고, 보도폭을 최대한 확보하여 계획한다.
- ② 차량통행의 운영방안은 필동 일대 지구단위계획 교통영향평가 교통처리개선계획 및 제안사항을 반영한다.
- ③ 지구단위계획구역 내 모든 골목길은 현재의 형태(과거의 형태를 확인할 수 있는 경우 이를 따름)를 유지하는 것을 기본방향으로 하며, 골목의 모양이 변형되거나 확대되는 경우 바닥재료 및 포장패턴 등을 달리하여 이를 표현하는 것을 권장한다.
- ④ 옛길 및 옛물길(스마트서울맵(<https://map.seoul.go.kr>)내 도시생활지도 상 옛길 및 옛물길)은 흔적을 인식할 수 있도록 바닥재료 및 포장패턴을 달리하여 이를 표현하는 것을 권장한다.
- ⑤ 옛길 및 옛물길에 해당하는 도로의 포장은 저채도의 석재, 블록 사용을 권장하며, 구역 전체가 통일감이 느껴지도록 계획하여야 한다.

제 5 조 (도로 : 차도 설치기준)

- ① 지구단위계획구역 내 일반도로의 차도를 대상으로 적용한다.
- ② 차도폭은 설계속도와 도로유형별 폭원에 따라 조정하도록 하나 지구단위계획구역 내에서는 보도와 인접한 차선의 불법 주차 및 적재물 적치를 금지하고, 보행 가로 확대를 위하여 제반 상황 검토 후 차선폭은 최소한으로 계획하고 보도폭을 최대한으로 확보하는 것을 원칙으로 한다.
- ③ 차도는 보호구역, 차선, 과속방지턱 등 필수적인 표시를 제외하고 가로의 역사경관과 조화되는 소재를 이용하여 포장하되, 낮은 채도의 색채를 선정하여 전체적으로 통일되도록 한다.
- ④ 초·중·고등학교, 유치원, 어린이집의 인근 도로에는 과속방지턱 등 속도 저감장치와 고원식 횡단보도를 설치하도록 하며, 차량정지선은 횡단보도와 충분한 거리를 확보하도록 한다.
- ⑤ 이면도로 접속부에는 횡단보도 노면표시를 설치하여 보행 연속성을 확보하여야 한다.

제 6 조 (도로 : 보도 설치기준)

- ① 보행자의 원활한 통행을 위해 유효보도폭을 2m 이상 확보하여야 한다.
- ② 바닥조명 설치 시 보행로의 가장자리에 설치하는 것을 권장하며, 자극적인 색채와 점멸을 금지한다.
- ③ 서비스차량 동선 및 주차장 출입구 등으로 보행가도가 단절되는 경우, 보행로의 동일한 재료 및 패턴으로 연장하고 단차를 없애 통행의 불편을 최소화하여야 한다.
- ④ 교통약자 이동편의시설 설치 시, 「교통약자의 이동편의 증진법 시행규칙」, 「보도공사 설계 시공 매뉴얼」, 「도로안전시설 설치 및 관리지침」 등 관련규정에 따라 설치하여야 한다.

<보도 조성 예시>



제 7 조 (도로 : 자전거 도로 설치기준)

- ① 자전거 도로는 자전거 이용 수요를 고려하여 보행안전을 해치지 않는 범위 내에서 설치하여야 하며, 보행로 및 도로폭을 고려하여 '서울형 자전거도로 설치 및 유지관리 매뉴얼'에 따라 설치한다.
- ② 자전거 주차시설에 PM(Personal Mobility, 1인용 이동수단)스테이션을 같이 설치하는 것을 권장한다.

제 8 조 (도로 : 횡단보도 설치기준)

- ① 횡단보도는 차량동선과 보행동선의 교차지점에서 보행안전성 확보 및 보행약자의 이동 편의성 등을 고려하여 설치하되, 「도로교통법」 및 동법 시행규칙, 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 등에 따라 설치한다.
- ② 보도와의 경계에 턱이 있는 경우에는 교통약자의 통행에 지장을 주지 아니하도록 「교통약자의 이동편의 증진법」에 적합한 턱낮추기 시설을 설치하고 횡단보도로 유도하는 점자형 보도블럭을 설치한다.
- ③ 횡단보도의 세부적인 설치위치 및 폭원에 관한 사항은 필동 일대 지구단위계획 교통영향평가 결과를 참조한다.

제 9 조 (공공공지 설치기준)

- ① 인접 건축물과 조화되는 재료를 사용하여 통합적으로 경관을 조성한다.
- ② 과장된 패턴과 자극적인 색채를 금지하고, 주변 환경에 조화되는 패턴과 색채를 사용한다.

제 2 절 공공건축물

제 10 조 (적용범위)

- ① '공공건축물'에 대한 시행지침은 공중의 사용을 목적으로 국가 및 지방자치단체, 공공기관과 기타 유사단체가 발주, 소유, 관리하는 건축물을 대상으로 하며, 공공건축물 디자인의 원칙적 측면을 다룬다. 사안별 구체적인 적용과 예외사항은 서울 디자인위원회의 심의·자문을 통하여 결정한다.

제 11 조 (공공건축물 설치기준)

- ① 문화재, 지역명소 등 주요 경관과 인접하여 위치할 때, 일반시민과 보행자들이 주요 경관으로 자유롭게 접근할 수 있거나, 조망이 가능하도록 대지 내 보행로나 공개공간(실내 혹은 실외)을 확보한다.
- ② 주변의 역사적·자연적 경관 또는 문화재를 존중하거나 디자인 요소로 활용할 것을 권장한다.
- ③ 기타 건축물 형태 및 외관에 관한 사항은 본 지침의 민간부문 지구단위계획 건축물의 형태 및 외관지침을 준수하여야 한다.
- ④ 공공건축물별 세부기준은 '서울 도시디자인 가이드라인' 및 '공공건축물 개방혁신 건설기술심의 가이드라인'을 참고하도록 한다.

제 3 절 공공시설물

제 12 조 (적용범위)

- ① 공공시설물에 대한 시행지침은 공중의 사용을 목적으로 국가 및 지방자치단체 등이 소유, 시공, 관리하는 시설물과 구조물을 대상으로 하며, 본 지침은 공공시설물 디자인의 원칙적 측면을 다룬다. 구체적인 사안별 적용과 예외사항 등은 '서울시 도시디자인 가이드라인' 및 서울디자인위원회의 심의·자문을 통하여 결정하되, 장소별 세부적인 지침이 별도로 제시되는 지역은 해당 장소별 시행지침을 적용한다.

제 13 조 (휴게시설물 설치기준)

- ① 벤치의 색채 및 형태는 주변 환경과 조화되도록 하고 필동의 특성을 부각시킬 수 있는 요소를 포함하여 디자인하되, 장소의 특성에 맞게 배치한다.
- ② 주색(등받이와 앉음판의 색)과 보조색(기타 부위의 색)을 포함하여 최소한의 색채 사용을 권장하며, 페인트 도장이 불가피한 경우에는 저채도 색을 사용한다.
- ③ 그늘막(파고라) 설치 시 주변 환경에 조화되는 색채를 적용하며, 간결한 형태로 디자인 한다.
- ④ 그늘막과 벤치는 조명과 함께 설치하거나 가로등 등 주변 조명을 이용할 것을 권장한다.

제 14 조 (위생시설물 설치기준)

- ① 휴지통은 보행 가로의 주요 경관에 노출되지 않도록 하며, 휴게시설물과 적정거리를 두어 설치하며, 주변 환경과 조화되도록 고채도, 고명도 색의 사용 및 고풍택 재료의 사용을 지양한다.
- ② 공중화장실 출입구는 충분히 넓게 하고 문턱을 없애도록 하며, 간결한 형태로 디자인 한다.
- ③ 음수대 설치 시 장식적인 요소의 남용을 지양하는 간결한 형태로 디자인하며, 휠체어 사용자를 위하여 무릎을 넣을 수 있는 공간 확보를 권장한다.

제 15 조 (서비스시설물 설치기준)

- ① 필동의 특성을 반영하여 디자인하며 주변 환경에 조화되지 않는 재질 및 장식은 금지한다.
- ③ 관광안내소 설치 시 보도폭이 4m 이상 확보되는 경우에만 설치하도록 권장하며, 보행가로 점유율을 최소화하도록 한다.
- ④ 디자인은 관련 규정에 접합한 한도 내에서 특성을 반영하도록 하되 간결한 형태로 주변과 조화를 이루도록 하며, 이 경우 '서울시 도시디자인 가이드라인'과 다른 디자인을 포함하는 사항에 대하여 서울디자인위원회 와 협의한다.

제 16 조 (판매시설물 설치기준)

- ① 가로 판매대는 간선도로변에 한하여 설치하고 보도폭이 4m 이상 확보되는 경우에만 설치할 것을 권장한다.
- ② 가로 판매대는 형태, 색채, 부착물 등의 사항은 '서울시 공공시설물 표준형디자인 개발'을 따른다.
- ③ 가로 판매대에는 허가된 광고물 및 홍보물 이외에는 외부 부착 및 설치를 금지한다.

제 17 조 (통행시설물 설치기준)

- ① 버스 및 택시 정류장 쉼터는 '서울특별시 공공시설물 표준형 디자인' 및 '서울특별시 공공시설물 일반형 디자인지침'을 준수하고 고채도, 고명도의 색채 사용은 지양하도록 하되, 필동의 특성을 나타낼 수 있는 디자인 요소를 활용할 것을 권장한다.

제 18 조 (녹지시설물 설치기준)

- ① 지구단위계획구역 내 녹지시설물은 가로 특성 및 수목에 따라 적절한 패턴 및 형태를 선택하되, 전체적으로 통일되게 설치하여야 한다.

제 19 조 (보호시설물 설치기준)

- ① 야간 보행밀도가 높은 지역에 보행자의 안전과 야간경관의 향상을 위하여 보행등을 겸한 볼라드를 설치한다.
- ② 교차로, 횡단보도 가각부, 통행이 많은 주요 도로변의 무단 차량진입을 막기위해 설치하고, 비상시 차량진입을 위해 이동식을 권장한다.

제 20 조 (조명시설물 설치기준)

- ① 가로등주는 필동 고유의 경관특성을 반영하도록 하되 간결한 형태로 하고 장식이나 상징물의 남용을 지양한다.

제 21 조 (공사가림막 설치기준)

- ① 외관디자인은 필동의 환경을 훼손하지 않도록 저채도의 색상을 사용하고, 필동의 특성을 나타내거나 홍보하는 내용을 담도록 하되, 상업 광고는 금지한다.

제 22 조 (소방방재시설물 설치기준)

- ① 좁은 도로로 이루어져 있는 지구단위계획구역의 특성에 따라 소방차의 진입이 불가능한 구역이 있으므로, 소규모 소방차를 구비하거나 비상 소화장치를 확충하도록 한다.
- ② 현재 기 설치되거나 신설하는 비상 소화장치는 주변 경관을 훼손하지 않도록 외관을 개선하며, 화재 발생 시 신속한 사용을 위하여 가로에 면하도록 하나, 몸체 내부는 가능한 주변 건축물이나 담장내부에 설치하도록 한다.
- ③ 기타 첨단 소방방재시설을 정비 및 설치하여 지구단위계획구역 내에서 발생할 수 있는 화재 및 기타 재해에 대비하도록 한다.
- ④ 화재 시 긴급 사용되는 옥외소화전 설치는 가로환경개선사업 시행 시 포함하여 시행하도록 한다.

제 3 장 특화사업별 시행지침 (주요가로변 가로환경정비)

제 23 조 (사업목적 및 계획방향)

- ① 필동 일대의 주거지 공간 관리, 보행 및 가로환경 개선 등을 통해 도심주거지로서 기능을 회복하는 계획을 수립한다.
- ② 필동 일대 지구단위계획 수립을 통하여 지역의 정체성을 회복하고, 다양한 지역 문화를 수용하여 활력을 부여할 수 있는 사업계획을 수립한다.

제 24 조 (목사동천 복원)

- ① 지구단위계획구역내 옛 물길인 목사동천의 복원을 추진하는 경우에는 옛 물길에 대한 정확한 고증 및 확인을 통하여 구간을 설정함을 원칙으로 한다.
- ② 옛 물길 원래의 위치, 폭원, 형상이 최대한 유지될 수 있도록 조성하는 것을 원칙으로 하여 옛 물길의 역사성과 장소성 및 연속성이 보전될 수 있도록 한다. 단, 건축현황, 도로현황, 소유관계 등으로 선형을 조성하기 어려운 경우에는 목사동천의 상징적 의미를 살릴 수 있는 형태로 조성하도록 한다.
- ③ 목사동천의 복원방법은 옛 물길 형상, 도로(보도)의 폭원, 토지이용 현황 등을 고려하여 구간별로 수립하며, 실개천 조성을 통한 물길을 회복하는 방법과 옛 물길의 흔적을 표시하는 방법 등 다양한 방법을 통한 복원 계획을 수립한다.
- ④ 옛 물길의 복원 방법, 보행 및 교통환경의 변화 등을 고려하여 단계적으로 회복하는 방안을 고려한다.
- ⑤ 목사동천의 복원 추진시 옛 물길의 발원지점인 노인정터의 역사적 상징성과 의미성을 고려하여 목사동천의 발원지임을 인지할 수 있는 시설의 설치를 검토한다.

<특화가로 조성 예시>



실개천 복원



흔적 표시



제 4 장 지구단위계획의 운용

제 25 조 (설계도서 작성)

- ① 지구단위계획구역 내에서 공공사업을 시행하고자 하는 자는 지구단위계획의 공공부문 지침 및 예시를 기초로 하여 부문별로 면밀한 여건 분석과 계획, 설계 등의 상세 도서를 작성 후 집행하여야 한다.

제 26 조 (지침의 조정)

- ① 본 지침상의 예시된 사항이라도 향후 별도 부문별 계획설계 등 상세설계(현상설계포함)가 추진되어 본 지구단위계획지침을 보다 구체화하거나 또는 조정보완의 필요성이 인정될 경우 이들 계획을 반영 조정할 수 있다.
- ② 다음 각 호의 1에 해당하여 허가권자가 지구단위계획 지침의 조정이 필요하다고 인정하는 경우에는 지구단위계획의 기본구상을 준수하는 범위 내에서 이를 조정하여 적용할 수 있다.
 1. 당해 구역의 교통영향분석·개선대책이나 교통관련사업, 도시계획시설의 변경 등으로 인하여 부득이한 경우
 2. 현상설계를 통하여 설계안을 선정하는 경우
 3. 지침을 완화 조정하여도 본 지구단위계획의 목표를 달성할 수 있는 보다 나은 착상으로서 사전심의를 득할 경우
 4. 당해 대지조성 여건상 부득이한 경우