제3장 지구단위계획 운영지침

1 민간부문 지구단위계획 운영지침
2 공공부문 지구단위계획 운영지침

- 민간부문 지구단위계획 운영지침 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 자율적 공동개발
제9조 공동개발 특별지정
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 최고높이

■ **제5장 건축물의 배치에 관한 사항**
제19조 건축물의 방향성
제20조 건축한계선
제21조 (저층부)벽면지정선

■ **제6장 건축물의 형태 및 색채 등에 관한 사항**
제22조 건축물의 형태
제23조 건축물의 외관
제24조 옥외광고물
제25조 기타사항

■ **제7장 대지안의 공지에 관한 사항**
제26조 전면공지
제27조 공개공지
제28조 쌈지형공지
제29조 대지안의 조경
제30조 보차혼용통로
제31조 공공보행통로

■ **제8장 환경친화적 건축물에 관한 사항**
제32조 옥상녹화
제33조 벽면녹화
제34조 녹색주차장
제35조 중수도
제36조 빗물이용시설
제37조 에너지절약
제38조 개방형화장실
제39조 생태면적률
제40조 휴식공간

■ **제9장 교통처리 등에 관한 사항**
제41조 차량출입불허구간
제42조 주차장 설치방식
제43조 주차장 설치기준 완화구역

■ **제10장 역사문화자원의 보전 · 활용에 관한 사항**
제44조 역사문화자원 보전 · 활용

■ **제11장 지구단위계획 운용에 관한 사항**
제45조 기존 건축물에 대한 지구단위계획 및 시행지침의 적용
제46조 지구단위계획으로 정하는 경미한 사항
제47조 부칙

1 민간부문 지구단위계획 운영지침

제1장 총 칙

제1조 (목적)

본 지구단위계획 시행지침(이하 "지구단위계획지침"이라 한다)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의 규정에 의하여 작성되는 "주교 지구단위계획"의 민간부문에 대하여 적용하며, 이의 시행을 위하여 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 지구단위계획의 원활한 운용을 도모하는데 그 목적이 있다.

제2조 (지침적용의 기본 원칙)

① "민간부문 지구단위계획 운영지침"은 건축물이나 대지 안의 공지 등 민간에 의하여 조성되는 시설과 관련된 행위에 대하여 적용된다.

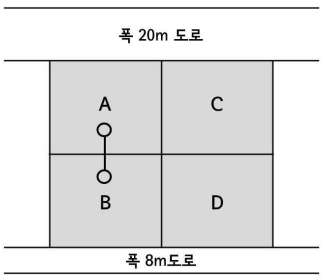
② 지침에 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 지구단위계획 수립지침을 비롯한 제반 관련법규 및 조례, 지침 등에 규정된 사항을 따른다.

③ 지침 내용이 관련법규 및 조례, 지침 등과 서로 상이할 경우에는 현행 법규에서 허용하는 범위 안에서 본 지침의 내용을 우선적으로 적용한다.

④ 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.

⑤ 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.

〈공동개발 변경시 최고높이 적용 예시〉



지구단위계획 결정 내용	A+B 공동개발 미준수시	C+D 자발적 공동개발시
• (A+B)부지 : 70m이하 • C부지 : 70m이하 • D부지 : 30m이하	• A부지 : 70m이하 • B부지 : 30m이하	• (C+D)부지 : 70m이하

⑥ 본 지침에서 정의하지 않은 용어로서 각종 법령에 정의된 용어는 그에 따르며, 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.

⑦ 지침의 각 항목들은 규제사항과 권장사항으로 구분하여 표기된다. 규제사항은 지구단위계획의 목표를 달성하기 위해 반드시 지켜야 하는 내용이며, 권장사항은 지구단위계획에 따를 것을 권장하는 내용이다.

제3조 (용어의 정의)

① 본 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “가구”라 함은 도로에 의해 둘러싸인 일단의 지역을 말한다.
2. “획지”라 함은 하나 또는 둘 이상의 필지를 일단의 대지로 건축물을 건축하도록 획지선으로 구획한 일단의 계획적 개발단위를 말한다.
3. “최대개발규모”라 함은 지구단위계획구역 안에서 건축할 수 있는 대지면적의 최대한도를 말한다. 단, 특별계획구역 및 최대개발규모를 초과하는 기존 필지는 예외로 한다.
4. “공동개발(지정·권장)”이라 함은 둘 이상의 필지를 일단의 대지로 하여 건축물을 건축하도록 지정한 것을 말한다.
5. “자율적 공동개발”이라 함은 지구단위계획에서 정한 최대개발규모 안에서 토지소유자가 둘 이상의 필지를 자율적으로 공동개발 하는 것을 말한다.
6. “공동개발(특별지정)”이라 함은 공공시설 확보 등을 위하여 특별히 공동개발을 지정하는 경우를 말한다.
7. “필지분할가능선”이라 함은 주변 필지규모와의 조합 등을 고려, 하나의 필지를 둘 이상의 개발단위 또는 도로, 공공공지 등의 용지로 분할하여 개발할 수 있도록 위치를 지정한 선을 말한다.
8. “맞벽건축”이라 함은 건축법 제59조의2에 의한 건축으로 개발시기의 차이 등을 고려하여 연속된 가로경관을 조성하기 위하여 인접필지의 건축물 외벽에 맞벽으로 하여 건축하는 것을 말한다.
9. “불허용도”라 함은 관련법령에서 허용하는 용도임에도 불구하고, 도시관리 등을 위하여 본 지구단위계획을 통해 건축할 수 없는 용도를 말한다.
10. “권장용도”라 함은 관련 법령의 규정에 저촉되지 않으면서 대상지역의 계획적 기능 육성, 지역특성 등을 위하여 필요하다고 인정하여 지구단위계획을 통해 유도하는 건축물의 용도를 말한다.
11. “지정용도”라 함은 지구단위계획에서 특정한 목적을 위하여, 건축물의 용도 중에서 지정하여 정한 특정한 용도를 말한다.
12. “건폐율 완화”라 함은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제46조 제4항에 의거하여, 동법 시행령 제84조 및 서울특별시 도시계획 조례 제54조 제8항에 규정된 범위 안에서 완화하도록 따로 정한 건폐율을 말한다.
13. “기준용적률”이라 함은 서울특별시 도시계획 조례 제55조의 규정에 의한 용적률의 범위 안에서 전면도로의 폭, 경관, 기타 기반시설 여건 등 입지적 여건을 고려하여 블록별, 대지별로 별도로 정한 용적률을 말한다.
14. “허용용적률”이라 함은 지구단위계획을 통하여 정하여지는 용적률로서 개발규모준수, 대지내 공지, 보행공간의 조성, 환경친화성 등을 확보하는 경우에 인센티브로 제공되는 용적률과 기준용적률을 합산한 용적률의 범위 안에서 별도로 정한 용적률을 말한다.

15. “상한용적률”이라 함은 건축주가 대지면적의 일부를 “공공시설”로 제공(기부채납한 경우에 한한다)하는 경우에 추가로 부여되는 용적률을 기준용적률 또는 허용용적률과 합산한 용적률의 범위 안에서 별도로 정한 용적률을 말한다.
16. “친환경 인센티브”라 함은 환경친화적 지구단위계획을 위해 계획된 용적률 인센티브를 말한다.
17. “계획유도 인센티브”라 함은 지구단위계획의 목적달성을 위하여 건축한계선, 공공보행통로 등 규제적 성격의 인센티브 항목과 권장용도, 공개공지 추가확보 등 유도적 인센티브 항목을 말한다.
18. “최고층수(높이)”라 함은 지구단위계획에 의해 지정된 층수(높이) 이하로 건축하여야 하는 층수(높이)를 말하며, 최고높이 산정은 건축법 제84조, 동법 시행령 제119조에서 정한 기준을 준용한다.
19. “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 돌출하여서는 안되는 선을 말한다.
20. “(저층부)벽면지정선”이라 함은 건축물의 1~2층까지 건축물의 외벽면이 1/2이상 접해야 하는 선을 말한다.
21. “1층 전면부”라 함은 주요 가로변에 면한 건축물의 1층부를 말한다.
22. “건축물의 전면”이라 함은 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람들을 위한 주된 출입구를 설치하는 면을 말한다.
23. “투시형 셔터”라 함은 전체의 2분의 1이상이 외부에서 내부로 투시가 가능하도록 제작된 셔터를 말한다.
24. “전면공지”라 함은 건축한계선, 건축지정선, 벽면한계선, 벽면지정선 등의 지정에 의해 대지 안에 확보되는 공지로서 쌈지형 공지 또는 공개공지, 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. “보차혼용통로”라 함은 일반인에게 상시 개방되어 보행 및 차량의 통행에 이용될 수 있도록 대지 안에 조성한 통로를 말한다.
28. “공공보행통로”라 함은 일반인에게 상시 개방되어 보행자만 통행할 수 있도록 대지 안 또는 건축물 안에 조성한 통로를 말한다.
29. “원색계열”이라 함은 한국표준산업규격(KS)에서 채용되고 있는 먼셀표색계에서 분류한 10원색을 기준으로 설정한 색상을 말한다.
30. “옥상녹화”라 함은 ‘서울특별시 보급형 옥상녹화 조성기법’ 에 의하여 설치하는 옥상부 녹화를 말한다.
31. “녹색주차장”이라 함은 잔디 등 투수성재료를 사용하여 환경 친화적으로 조성된 주차장을 말한다.
32. “생태면적률”이라 함은 공간계획 대상면적 중 ‘자연순환기능’을 가진 토양의 면적비를 말한다.
33. “차량출입불허구간”이라 함은 도로에서 대지안으로 차량출입이 금지되는 구간을 말한다.
34. “보행자우선도로”라 함은 보행자와 차량이 공존하는 도로로서 차량보다는 보행자가 우선하여 통행할 수 있도록 본 지구단위계획 공공부문 시행지침 제10조에 따라 조성한 도로를 말한다.

35. “주차장설치기준 완화구역”이라 함은「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제52조 제3항 및 동법 시행령 제46조 제6항에 의하여 차 없는 거리의 조성, 보행자전용도로의 지정, 차량의 출입을 금지하는 경우 주차장법 제19조 제3항의 규정에 의한 주차장 설치기준 완화와 동법 제19조 제5항 및 동법 시행령 제8조 제1항에 의하여 주차장 설치의무를 면제하는 구역을 말한다.
36. “개방화장실”이라 함은 당해 건물의 점포를 방문하지 않는 관광객을 포함한 일반인이 자유롭게 이용할 수 있는 무료화장실을 말한다.
37. “역사문화자원”이라 함은 「역사도심 관리기본계획」에서 정한 역사문화자원(우수건축물, 옛길, 물길 등)을 말한다.
38. “휴식공간”이라 함은 사유대지 안에 휴식공간 제공을 목적으로 주요 보행결절점 및 건축물 전면부, 가로 교차부 등에 조성하여 일반 시민에게 상시 개방되는 공간을 말한다.

② 이 지침에서 정의되지 않은 용어로서 각종 법규에 정의된 용어는 그에 따르며 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.

제2장 가구 및 획지에 관한 사항

제4조 (단위대지)

계 획 지 침	규제	권장
① 지구단위계획구역 안에서는 획지선으로 구분된 각각의 획지단위 또는 다음 각 호에 해당하는 필지단위를 대지로 하여 건축하여야 한다. 1. 공동개발 지정으로 계획되지 않은 단위 필지 2. 공동개발 지정으로 계획된 일단의 필지	○	
3. 최대개발규모 내에서 자율적 공동개발을 하는 일단의 필지		○

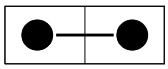
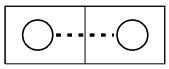
제5조 (최대개발규모)

계 획 지 침	규제	권장
① 최대개발규모가 계획된 대지는 최대개발규모를 초과하여 건축할 수 없다. 부득이하게 최대개발규모를 초과하여 건축하고자 할 경우에는 특별계획구역 지정 등 도시관리계획 변경 절차를 이행하여야 한다. 다만, 본 지구단위계획에서 최대개발규모 이상으로 계획한 대지는 그러하지 아니하다. ② 기 개발된 대지규모가 최대개발규모를 초과하는 경우는 제외한다.	○	

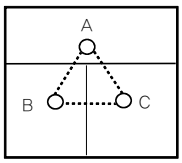
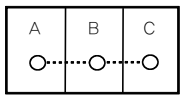
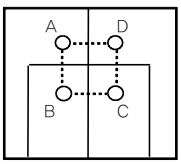
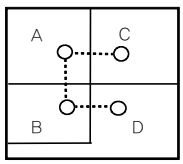
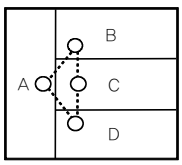
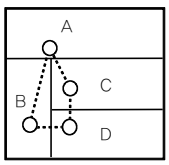
제6조 (획지)

계 획 지 침	규제	권장
① 획지는 도시관리계획 결정사항으로서 다수 필지가 하나의 획지선으로 계획된 경우 획지내 필지들은 개별 건축이 불가하며 계획된 획지규모로 공동개발 하여야 한다. ② 도면표시 획지선	○	

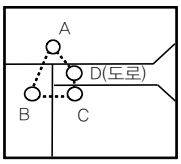
제7조 (공동개발 지정/권장)

계 획 지 침	규제	권장
① 공동개발(지정/권장)이 표시된 필지는 계획된 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하여 건축하여야 한다.	○	○
② 공동건축이 불가하여 공동개발(지정)을 변경할 경우에는 가로의 연속성과 도시미관 증진을 위해 맞벽건축으로 변경할 것을 권장한다. 맞벽건축으로 변경시 구 도시계획위원회의 심의를 생략할 수 있다.		○
③ 최대개발규모 이내의 공동개발(지정) 변경은 구 도시·건축공동위원회 심의를 거쳐 변경한다. 이 경우 주차출입구 확보 등 계획 변경으로 인한 주변 지역 대책을 강구하여야 한다. ④ 획지 및 공동개발(지정)의 변경에 의하여 상이한 용적률, 높이 규제 내용이 적용될 경우에는 전면도로가 가장 넓은 대지에 적용되는 지침을 적용하며, 높이에 관한 사항은 본 지침 제17조(최고높이)에 관한 규정을 적용한다. 단, 이면도로변으로 차량출입이 가능하게 될 경우 간선도로변의 주차출입구 및 통로에 관한 규정은 적용하지 아니하며, 연접 대지와 공동주차출입구가 지정된 경우 연접 대지의 공동주차출입구는 해당 대지만 이용하는 주차출입구로 변경된 것으로 본다. ⑤ 도면표시 공동개발(지정)  공동개발(권장) 	○	

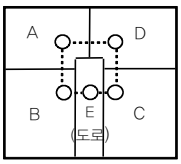
제8조 (자율적 공동개발)

계 획 지 침	규제	권장
① 최대개발규모 이내에서 자율적으로 공동개발 할 것을 권장한다.		○
② 자율적(선택적) 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)	○	

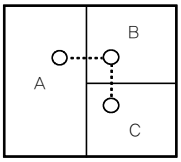
계 획 지 침	규제	권장



[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)



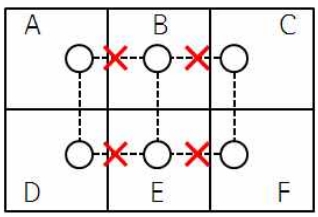
[적용기준9]
① B+C 공동개발
② (B+C)+A 공동개발
(선행조건:① 만족)

※ 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(선택적) 공동개발이라 하더라도 구 도시•건축공동위원회 자문을 통하여 가능여부를 결정한다.

1. 자율적(선택적) 공동개발에 의한 대지의 형태가 지나치게 부정형하거나 세장비(단변과 장변의 비)가 1:3 이상이 되는 경우
2. 자율적(선택적) 공동개발에 의해 인접필지가 맹지가 되거나 부정형하게 되는 경우

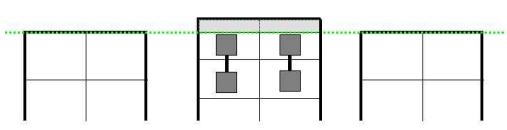
[적용기준]



① A+B 또는 B+C 불허
② A+D 또는 B+E 허용
③ D+E 또는 E+F 불허
④ A+B+C 또는 C+D+E 불허
⑤ A+B+D+E 또는 B+C+E+F 불허

제9조 (공동개발 특별지정)

계 획 지 침	규제	권장
① 공동개발(특별지정)이 표시된 대지는 계획된 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하여 건축하여야 한다. 부득이하게 공동개발 특별지정을 변경하고자 할 경우에는 구 도시·건축공동위원회 심의를 거쳐 변경한다. ② 공동개발(특별지정)이 표시된 대지는 아래 예시도에 따라 공공시설 부지를 공공에 제공(기부채납)하여야 한다. ■공동개발 특별지정 계획부지 조성 예시	○	



③ 공동개발(특별지정)이 표시된 대지에서 공공시설 부지를 기부채납 시 다음 산식에 따라 용적률 완화가 가능하다.

1. 용적률 = 허용용적률 × [1 + 1.3 × 가중치 × α토지]

④ 공동개발(특별지정)이 표시된 대지에서는 아래 기준에 따라 용적률을 완화한다.

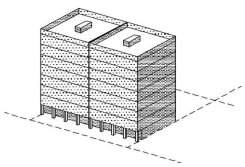
1. 공동개발(특별지정) 준수에 따라 상한용적률 인센티브를 부여받을 경우에는 공동개발에 따른 허용용적률 인센티브는 적용하지 아니하며, 공공시설 부지 제공에 따른 상한용적률 인센티브는 별도로 적용한다.
2. 공동개발(특별지정) 준수에 따른 용적률 완화량은 다음과 같다.

공동개발 필지수	상한용적률 인센티브	비 고
2필지	10% 이하	
3필지	20% 이하	
4필지	30% 이하	
5필지	40% 이하	
6필지 이상	50% 이하	

⑤ 도면표시

공동개발(특별지정)

제10조 (맞벽건축)

계 획 지 침	규제	권장
① 기존 가로의 현황을 고려한 지역특성 유지 및 가로 연속성의 유지 등을 위하여 인접필지간 맞벽건축이 지정이 표시된 대지의 건축물은 연접대지의 건축물과 맞벽으로 건축하여야 한다. ② 맞벽건축시 맞벽되는 부분의 층수는 5층 이하로 한다. ③ 기타 조성 기준은 「건축법」 제59조 등 관련법령에 의한다. **맞벽건축 예시** 		○
④ 간선가로변, 주요 옛 길(을지로 33길, 을지로 35길) 도로를 전면도로로 하는 필지들은 기존 가로의 현황을 고려한 지역특성 유지 및 가로 연속성의 유지 등을 위하여 인접필지 간 맞벽건축을 권장한다. ⑤ 맞벽건축 시 건물간 이격거리가 발생할 경우, 연속된 가로경관 연출을 위해서 1층부 입면과 비슷한 형태의 차폐시설 설치를 권장한다. ⑥ 도면표시 맞벽건축(권장)		○

제3장 건축물 용도에 관한 사항

제11조 (불허용도)

계 획 지 침	규제	권장
① 「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 도면표시 불허용도 | | | | | 1 /	○	

제12조 (권장용도)

계 획 지 침	규제	권장
① 지구단위계획구역의 특성 부여 및 토지이용 효율성 증대를 위하여 권장용도로 표시된 용도의 입지를 권장한다.		○
② 전층 권장용도는 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 20%이상인 경우에 당해 용도를 수용한 것으로 본다.(바닥면적 산정시 주차장 면적은 제외하며, 권장용도 준수에 따라 전체 연면적이 증가될 경우에도 동일한 기준으로 전체 연면적의 20% 이상이 되어야 함) ③ 1층 권장용도는 당해 용도가 차지하는 1층 면적의 합이 1층 바닥면적의 20%이상이고 가로변 외벽길이의 1/2이상 접하여야 한다.(바닥면적 산정시 주차장 면적 제외) 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 용적률 인센티브 항목 추가 준수)에 대해 용도변경 시점에서 구 도시·건축공동위원회 심의를 거쳐 적정하다고 인정할 경우에는 예외로 한다. ⑤ 도면표시 권장용도 | | | | | / A	○	

제13조 (지정용도)

계 획 지 침	규제	권장
① 지정용도는 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 70%이상인 경우에 당해 용도를 수용한 것으로 본다.(바닥면적 산정시 주차장, 공용시설 면적 제외) ② 지정용도 준수에 따른 용적률 등의 완화를 적용받아 건축된 건축물의 용도변경은 제13조(권장용도) 제5항을 준용한다. ③ 도면표시 지정용도 | | | / A	○	

제4장 건축물의 규모에 관한 사항

제14조 (건폐율)

계 획 지 침	규제	권장
① 지구단위계획구역 안에서는 계획한 건폐율 범위 이하에서 건축하여야 한다. ② 해당구역 내 건축물이 당해 지구단위계획에서 정하는 건폐율 완화조건을 준수할 경우 건폐율을 완화 적용할 수 있다. ③ 도면표시 건폐율 | | 건폐율 |	○	

제15조 (건폐율 완화)

계 획 지 침		규제	권장
① 다음의 경우 건폐율을 완화하여 적용한다.		○	
간선가로변, 청계천변	• 대지 또는 건축물의 일부를 공공시설로 설치·제공하는 경우 • 아래 지침을 모두 준수시 70%까지 완화 ① 권장용도 수용시 - 제1/2종 근린생활시설 내 소매점, 일반업무시설 - 제1/2종 근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일반음식점(단, 1층에 한하여 가로변 외벽길이의 1/2이상 접하여야 함) ② 맞벽건축 준수시 (해당지역에 한함) ③ (저층부)벽면지정선 준수시 (해당지역에 한함)	○	

이면부 (대지면적 500 ~ 1,000㎡ 이하 지역)	• 아래 지침을 모두 준수시 70%까지 완화 ① 권장용도 수용시 - 제1/2종 근린생활시설 내 소매점, 일반업무시설, 제조업소, 수리점 - 제1/2종 근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일반음식점(단, 1층에 한하여 가로변 외벽길이의 1/2이상 접하여야 함) ② 맞벽건축 준수시 (해당지역에 한함) ③ (저층부)벽면지정선 준수시 (해당지역에 한함)		
이면부 (대지면적 500㎡ 이하 지역)	• 아래 지침을 모두 준수시 80%까지 완화 ① 권장용도 수용시 - 제1/2종 근린생활시설 내 소매점, 일반업무시설, 제조업소, 수리점 - 제1/2종 근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일반음식점(단, 1층에 한하여 가로변 외벽길이의 1/2이상 접하여야 함) ② 맞벽건축 준수시 (해당지역에 한함) ③ (저층부)벽면지정선 준수시 (해당지역에 한함)		

※ 건폐율 완화 항목 및 허용용적률 인센티브 항목 중복적용 가능
※ 건폐율 완화는 저층부(5층 이하)에 한함

제16조 (용적률)

계 획 지 침	규제	권장
① 본 지구단위계획구역 안에서는 대지별로 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 도면표시	○	

기준용적률/허용용적률 상한용적률

기준/허용 / 상한	

제17조 (용적률 완화)

계 획 지 침		규제	권장
허용 용적률	① 기준용적률과 각 완화항목 준수에 따른 용적률 인센티브의 합은 허용용적률 이하로 한다. 즉, 기준용적률 + Σ(각 항목별 용적률 인센티브) ≦ 허용용적률을 적용한다. ② 용적률 인센티브는 친환경 인센티브와 계획유도 인센티브로 구성되며 운영기준은 아래와 같이 적용한다. • 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 친환경 인센티브는 100분의 30 이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없음	○	

<table>
<tr><th colspan="2">계 획 지 침</th><th>규제</th><th>권장</th></tr>
<tr><td></td><td>• 친환경 인센티브 항목은 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않음
• 단, 연면적 1,000㎡ 이하의 소규모 건축물 건축 시 친환경 인센티브 항목으로 총 인센티브량의 30/100 이상을 충족하지 못하는 경우 계획유도 항목으로 대체가 가능
• 권장·지정용도의 면적은 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적(주차장제외)의 해당면적 이상일 경우에 인센티브를 부여
• 인센티브 완화량 산정시 관련법령에 의해 설치하는 의무면적에 대해서는 인센티브 완화에서 제외
• 각 항목별 인센티브 완화량 산정시 중복 산정되는 항목은 1개의 항목만 선택하여 적용
③ 주거복합건축물 건립 시 용적률 적용은 다음 기준에 따른다.
• 상업지역내에서 주거복합건축물의 용적률 적용기준은 서울특별시 도시계획조례 별표3 준용</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>상한
용적률
(기반시설
제공)</td><td>① 건축주가 토지를 공공시설 등의 부지로 제공(기부채납의 경우에 한한다.)하거나 공공시설 등을 설치하여 제공(시설과 부지를 함께 제공하는 경우를 포함한다)하는 경우의 상한용적률은 「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」 제7조(지구단위계획구역 안의 용적률 계획 및 운용)에 따라 산정한다.
② 지하철출입구 또는 환기구를 건물 또는 대지내 설치하여 기부채납하거나 구분지상권을 설정하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조(용도지역 안에서의 용적률) 제1항의 해당 용도지역의 용적률의 범위 안에서 「서울특별시 도시계획조례」 제55조제18항에 따라 완화할 수 있다. 다만, 허용용적률 인센티브와 중복하여 적용할 수 없다.</td><td>○</td><td></td></tr>
<tr><td>상한
용적률
(공동개발
특별지정)</td><td>① 공동개발(특별지정)이 표시된 대지에서는 아래 기준에 따라 용적률을 완화한다.
1. 공동개발(특별지정) 준수에 따라 상한용적률 인센티브를 부여받을 경우에는 공동개발에 따른 허용용적률 인센티브는 적용하지 아니하며, 공공시설 부지 제공에 따른 상한용적률 인센티브 등은 별도로 적용한다.
2. 공동개발(특별지정) 준수에 따른 용적률 완화량은 다음과 같다.
<table>
<tr><th>공동개발 필지수</th><th>상한용적률 인센티브</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>2필지</td><td>용적률 10% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>3필지</td><td>용적률 20% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>4필지</td><td>용적률 30% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>5필지</td><td>용적률 40% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>6필지 이상</td><td>용적률 50% 이하</td><td></td></tr>
</table></td><td>○</td><td></td></tr>
</table>

제18조 (최고높이)

계 획 지 침	규제	권장
① 본 지구단위계획구역 안에서는 대지별로 규정한 최고높이 이하에서 건축하여야 한다. ② 간선부에서 공동개발(지정)된 필지가 개별 개발시 이면도로에 접해있는 필지는 이면부 높이계획을 적용한다. ③ 서로 다른 최고높이 제한에 속하는 대지간 공동개발의 경우 최고높이 제한은 면적이 가장 큰 대지의 최고높이 제한을 적용한다. ④ 문화재 보호구역에 의한 높이제한은 관련규정(문화재 보호법 제90조, 서울시 조례 제46조)을 준수한다. ⑤ 도면표시 최고높이 | | 최고높이 | | |	○	

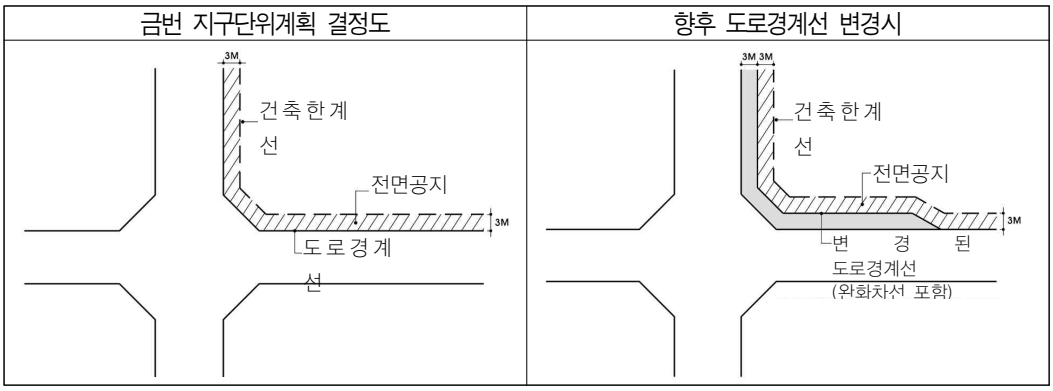
제5장 건축물의 배치에 관한 사항

제19조 (건축물의 방향성)

계 획 지 침	규제	권장
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.		○

제20조 (건축한계선)

계 획 지 침	규제	권장
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 건축한계선의 적용에 있어서 조서와 결정도가 상이할 경우 결정도를 우선하여 적용한다. ③ 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.	○	



④ 건축한계선 후퇴부분은 전면공지 조성지침에 따라 개발주체가 조성한다.

⑤ 도면표시

건축한계선

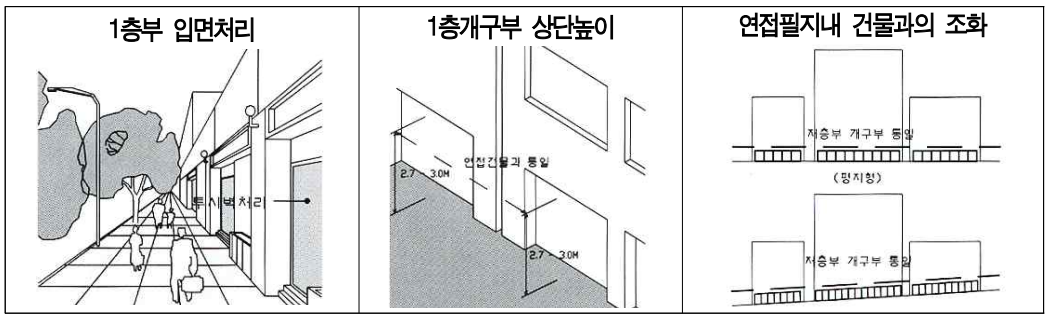
제21조 ((저층부)벽면지정선)

계 획 지 침	규제	권장
① (저층부)벽면지정선이 지정된 대지에서는 건축물의 1~2층까지의 벽면의 위치가 벽면지정선 길이의 1/2이상 접해야 한다. ② (저층부)벽면지정선이 지정된 곳은 건축한계선이 함께 지정된 것으로 보며, 본 시행지침 제16조에서 제시한 건축한계선에 관한 규정을 준수하여야 한다. ③ 벽면지정선 후퇴부분은 전면공지 조성지침에 따라 개발주체가 조성한다. ④ 도면표시 벽면지정선	○	

제6장 건축물의 형태 및 색채 등에 관한 사항

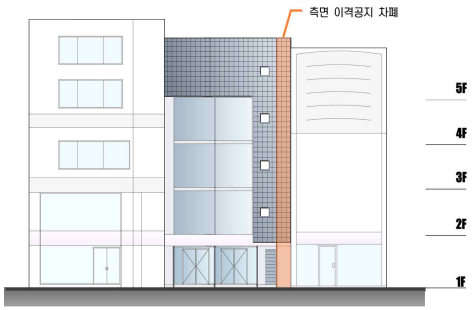
제22조 (건축물의 형태)

계 획 지 침	규제	권장
① 외부형태 1. 지구단위계획구역 내 건축물의 외부형태는 사선절제형 형태로 설치하여서는 아니 된다. 다만, 옥상에 설치되는 승강기탑, 계단탑, 망루, 장식탑, 옥탑 등은 예외로 한다. 2. 지구단위계획구역 내 건축물의 외부형태는 계단형으로 설치하여서는 아니 된다. 다만, 1단(옥상에 설치되는 승강기탑, 계단탑, 망루, 장식탑, 옥탑 등 포함) 이하의 계단형 건축형태 및 방산종합시장 부지는 제외한다.	○	

계 획 지 침	규제	권장
3. 청계천변 건축물로서 고층부를 5m 이상 이격(후퇴) 배치하고 저층부 옥상에 옥외테라스를 설치한 경우에는 계단형으로 보지 아니한다.		
② 투시벽 및 투시형 셔터 1. 지구단위계획구역 내 폭 15m이상 도로에 면한 건축물 1층 전면 벽면적의 50% 이상을 투시형으로 설치하여야 하며, 셔터 설치 시에는 가로에서 내부를 볼 수 있도록 셔터면적의 2분의1 이상이 개방되어 있는 투시형으로 설치하여야 한다. 다만, 구 도시건축공동위원회 자문을 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.	○	
③ 개구부 1. 연접 대지에 기존 건축물들이 있을 경우 신축건물의 1층 개구부 높이는 기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화를 이루어야 한다. 2. 건축물 높이가 양측이 같은 경우 기존 건물과 난간벽의 높이 일치시키고, 건축물의 높이가 좌우 건물이 다른 경우 두 건물 중 전면길이가 긴 쪽 건물에 일치시켜야 한다. 3. 폭 15m이상 도로에 면한 건축물의 1층 전면은 동일한 용도(점포) 1개당 2개소 이상의 출입구를 설치할 수 없다. 4. 폭 10m이상 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 주 벽면을 도로에 노출하여서는 아니 된다. 다만, 벽면에 조명, 벽화 등 장식적 처리를 하여 구 도시건축공동위원회 자문을 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.  	○	
④ 1층 바닥높이 1. 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 해야 한다. 경사지의 경우, 접한 보도 또는 도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 한다.	○	

제23조 (건축물의 외관)

계 획 지 침	규제	권장
① 외벽면의 통일성 1. 지구단위계획구역내 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		○

계 획 지 침	규제	권장
1. 이면부 내에서 건축시 가로변을 기준으로 좌우측 인접건물의 외벽간 이격공지는 건물과의 재료 및 형태의 조화를 고려하여 가벽 등의 디자인된 요소로 차폐할 것을 권장한다. 2. 관리상 필요한 경우 차폐요소와 일체의 디자인된 형태 내에서 창과 문 등을 설치할 수 있다 3. 이격공지 차폐는 해당 건축주가 인접 건물 소유자와 협의하여 일체 조성함을 원칙으로 한다. **〈측면이격공지 차폐 예시〉** 		
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 야간경관조명 1. 지구단위계획구역내 건축물은 쇼윈도 및 건축물 외부에서 1층 전면을 투사하는 야간조명 등의 설치를 권장한다. 2. 폭 15m이상 도로에 면한 대지에 10층 이상 신축 또는 증개축 되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 상향식 야간조명 등의 설치를 권장한다. 3. 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명 등의 설치를 권장한다. **〈야간경관조명 예시사례〉** 		○
⑤ 건축물의 재료 1. 반사성 재질의 마감 및 페인트 등을 이용한 도장 마감을 원칙적으로 금지한다.	○	

제24조 (옥외광고물)

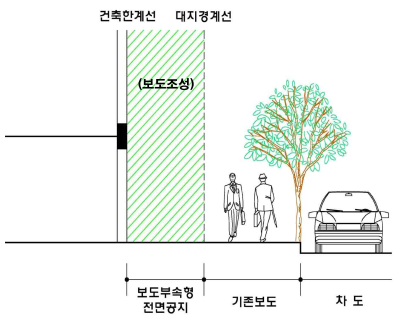
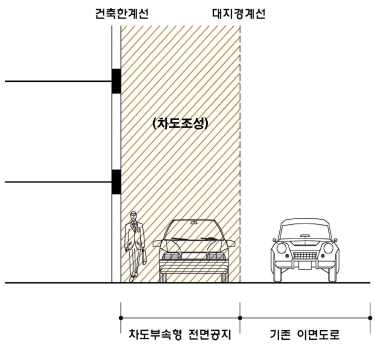
계 획 지 침	규제	권장
① 옥외광고물의 설치는 「옥외광고물 등 관리법」 및 「서울특별시 중구 옥외광고물 등 관리조례」를 따른다. ② 상기 제1항에서 정하지 아니한 사항은 '서울특별시 옥외광고물 가이드라인' 을 준수하여야 한다.	○	

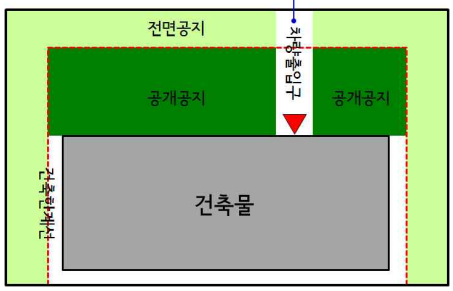
제25조 (기타사항)

계 획 지 침	규제	권장
① 지구단위계획구역 안에서 담장 설치는 원칙적으로 지양하되, 부득이하게 설치할 경우에는 식재 담장 또는 투시형 담장으로 설치할 것을 권장한다.		○
③ 차양막을 설치할 경우에는 1층부에 한하여 가급적 상점간 형태 및 색채를 통일하도록 하고, 돌출폭은 90cm 이내 이어야 한다.	○	

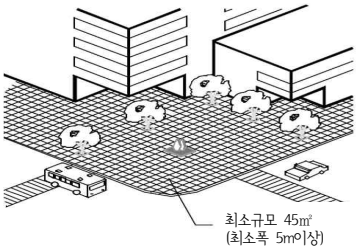
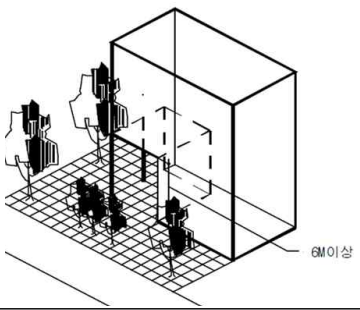
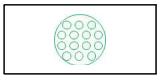
제7장 대지안의 공지에 관한 사항

제26조 (전면공지)

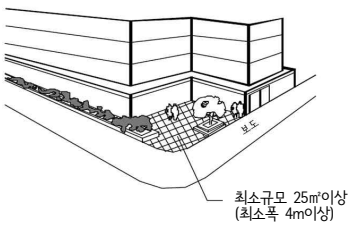
계 획 지 침	규제	권장
① 건축한계선 및 (저층부)벽면지정선에 의하여 대지경계선과 건축선 사이에 조성되는 전면공지는 보도형 전면공지와 보·차혼용 전면공지로 구분하며 건축물의 신축 시 개발주체가 조성한다. 1. 보도형 전면공지 • 보도와 접하는 전면공지는 보행자 통행이 가능한 구조로서 보도 기능을 담당할 수 있도록 조성하되, 기존 보도 또는 차도와 단차 없이 조성하여야 한다. 2. 보·차혼용 전면공지 • 보도가 없는 도로에 접하는 전면공지는 차량 및 보행자 통행이 가능한 구조로서 차도의 기능을 담당 할 수 있도록 조성하되, 기존 차도와 단차 없이 조성하여야 한다. [보도형 전면공지]  [보·차혼용 전면공지]  ② 조성 지침 1. 전면공지는 연접한 보도 또는 차도와 단차 없이 조성한다. 2. 전면공지 내에는 공작물, 담장, 계단, 주차장 등 차량 및 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없다. 다만, 차량 진·출입 금지를 위해 볼라드 등을 설치하도록 하는 때, 가로수 개념의 식재를 하는 때, 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철출입구 또는 환기구 등을 건물 또는 대지 내에 설치하는 때, 허가권자가 보행자의 편익 또는 가로미관 향상 등 그 필요성을 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.	○	

3. 포장패턴은 공공부문의 포장패턴을 우선 준용하고 개별 포장 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 완화 대상에서 제외한다. **전면공지의 일부가 차량출입구로 조성될 경우** 차량출입구 조성부분은 용적률 완화대상에서 제외  		

제27조 (공개공지)

계 획 지 침	규제	권장
① 공개공지를 설치하여야 하는 대상 건축물 및 면적, 설치 및 관리 등에 관한 규정은 「건축법」 제43조(공개 공지 등의 확보) 및 같은법 시행령 제27조의2(공개공지 등의 확보), 「서울특별시 건축조례」 제26조(공개공지 등의 확보)를 적용한다. ② 공개공지 위치가 정해지지 않은 경우에는 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 오픈스페이스가 조성된 경우에는 당해 시설과 연계하여 설치하도록 한다. **쌈지공원 형태**  **피로티 형태**  	○	
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 상기 지침에 따라 공개공지를 설치한 대지(자율적으로 조성한 대지 포함)는 본 지구단위계획에서 정한 용적률 등의 완화가 부여된다. 다만, 「건축법」에 따라 의무적으로 설치하는 공개공지 면적은 용적률 등의 완화 대상에서 제외한다. ⑦ 공개공지 조성 시 전면공지와 중복지정 할 수 없다.(미관지구에 의한 건축선 후퇴부분에 한하며, 중복되더라도 인센티브 산정 시 중복계상은 불허) ⑧ 도면표시 공개공지(위치지정) 	○	

제28조 (쌈지형 공지)

계 획 지 침	규제	권장
① 「건축법」 제43조(공개공지 등의 확보)에 의한 공개공지 등의 확보대상이 아닌 건축물이 건립되는 대지에는 쌈지형 공지의 설치를 권장한다.		○
② 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 보행공간은 보도와 단차를 두지 않고 연속하여 조성하여야 한다. ③ 쌈지형 공지는 최소폭원 4m, 최소면적 25㎡ 이상의 규모로서 「서울특별시 건축조례」 제25조(식재 등 조경기준)에 따라 조성한다. ④ 피로티 구조의 쌈지형 공지일 경우 피로티 구조의 유효높이는 지상 6m이상이어야 한다. 이 경우 피로티구조로 조성된 면적의 1/2만 쌈지형공지로 인정되며, 피로티구조는 전체 쌈지형공지 면적의 1/2를 초과하여 조성할 수 없다. ⑤ 쌈지형공지 조성 시 전면공지와 중복지정 할 수 없다. **〈쌈지형 공지 조성예시〉**  	○	

제29조 (대지안의 조경)

계 획 지 침	규제	권장
① 대지안의 조경을 설치하여야 하는 경우 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 15m이상 도로에 면하여 주차장을 설치하는 경우	○	

제30조 (보차혼용통로)

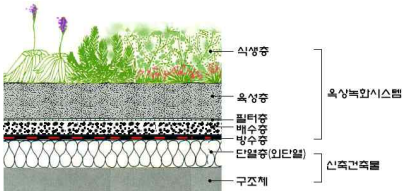
계 획 지 침	규제	권장
① 보차혼용통로가 지정된 대지는 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 조성하여야 한다. ⑥ 보차혼용통로의 최소 폭은 4m이상 확보하여야 한다. ② 보차혼용통로는 관련법령에 따라 차량출입을 위한 통로폭원 추가 확보필요시 통로중심선으로부터 양측으로 확보하고 지구단위계획은 변경된 것으로 한다. ③ 도면표시 보차혼용통로	○	

제31조 (공공보행통로)

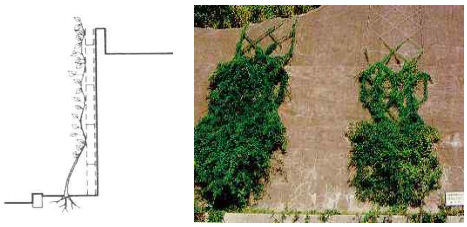
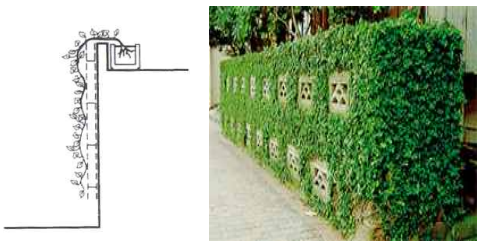
계 획 지 침	규제	권장
① 일반인에게 상시 개방되어 보행자 통행에 이용될 수 있도록 대지 내에 조성한 통로로, 지상부 설치 또는 실내통로형, 필로티형 등으로 설치·이용 될 수 있다. ② 공공보행통로는 단차가 없이 연속적으로 조성하여야 하며, 보도 혹은 도로와 접하거나 연접대지와 공동으로 설치하는 경우도 단차를 두어서는 아니 된다. 또한 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없다. ③ 대지내 통로로 연결되는 양측도로에 고저차가 있을 경우 경사로로 처리하여야 한다. ④ 대지내 통로의 포장은 보행자의 통행에 불편이 없는 재료 및 포장을 하여야 하며, 야간통행에 안전을 도모할 수 있도록 야간조명 시설을 설치하여야 한다. ⑤ 공공보행통로를 조성한 대지는 본 지구단위계획에서 정한 용적률 완화가 부여된다. ⑥ 공공보행통로의 최소 폭은 3m이상 확보하여야 한다. 단, 옛길은 기존 폭원을 유지할 수 있다. ⑦ 공공보행통로(실내)는 건축물을 실내를 통과하는 구조나 피로티형으로 설치하여야 하며, 높이는 건축물의 지상2층 이상 또는 지상 6m이상 확보하고, 상시 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 조성하여야 한다. 다만, 보안상의 이유 등으로 인하여 불가피한 경우에는 구 도시건축공동위원회 자문을 통하여 개방시간을 조정 할 수 있다. ⑧ 지침도 상의 공공보행통로(실내)는 지상부가 오픈된 개방형 구조로 설치도 가능하다. ⑨ 도면표시 공공보행통로 ▨ 공공보행통로(실내) ▨	○	

제8장 환경친화적 건축물에 관한 사항

제32조 (옥상녹화)

계 획 지 침	규제	권장
① 지구단위계획구역내 건축물은 이용자의 휴게 및 만남의 공간으로 활용할 수 있는 옥상녹화의 조성을 권장한다. ② 옥상녹화 조성시 계단탑, 승강기탑 및 기타설비 면적을 제외한 옥상면적의 50%이상 조성을 권장한다.		○
③ 옥상녹화는 '서울특별시 보급형 옥상녹화 조성기법' 및 '서울특별시 건축물 옥상녹화 시스템 유형결정과 관리 매뉴얼' 에 따라 조성토록 한다. ④ 옥상녹화 면적 중 대지안의 조경 의무면적으로 인정된 옥상녹화 면적은 용적률 등의 완화대상 면적에서 제외한다. 〈기존 건축물의 경우〉 ※ 구조진단과 방수 점검이 반드시 우선 〈신축 건축물의 경우〉  ※ 누름콘크리트를 설치하지 않음	○	

제33조 (벽면녹화)

계 획 지 침	규제	권장
① 건축물의 벽면, 담장, 방음벽, 콘크리트 옹벽 등의 수직면과 사면 등 인공적으로 만들어진 입면에 대해 덩굴성 식물, 지피식물, 초화류 위주로 녹화하는 벽면녹화를 권장한다.		○
② 벽면녹화 조성은 “서울특별시 도시구조물 벽면녹화 활성화 방안” 에 따라 조성토록 한다. 〈등반형 녹화〉 〈등반보조형 녹화〉  〈하수형 녹화〉 〈하수보조형 녹화〉 	○	

제34조 (녹색주차장)

계 획 지 침	규제	권장
① 주차장은 잔디 등의 투수성 재료를 사용한 녹색주차장의 설치를 권장한다.		○
② 녹색주차장 조성은 「서울특별시 녹색주차장 활성화 계획」 등 서울특별시 기준에 따라 조성한다.	○	

제35조 (중수도)

계 획 지 침	규제	권장
① 지구단위계획구역 안의 건축물에는 중수도의 설치를 권장한다.		○
② 중수도 설치대상 및 시설기준 등 조성기준은 「하수도법」 등 관련법령이 정하는 바에 따른다. ③ 중수도는 총 사용수량의 10%이상을 재사용할 수 있는 시설이어야 하며 관련법에 의해 의무적으로 설치해야 하는 경우에는 본 지구단위계획에서 정한 용적률 등의 완화에서 제외한다.	○	

제36조 (빗물이용시설)

계 획 지 침	규제	권장
① 홍수방지와 물 순환 재생을 도모하고 나아가 도시의 안전성 향상과 쾌적한 도시환경 창조를 도모하기 위해 빗물이용시설의 설치를 권장한다.		○
② 빗물이용시설의 설치 및 관리기준 등은 관련법률 및 「서울특별시 빗물저수조 설치 및 관리기준」, 「서울특별시 빗물저수조 설치지침」 등이 정하는 바에 따른다. ③ 빗물저류탱크 용량(ton)이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상이어야 한다.	○	

제37조 (에너지절약)

계 획 지 침	규제	권장
① 주상복합 건축물을 포함한 지구단위계획구역 안의 일반 건축물은 에너지 절약을 위해 에너지를 절약할 수 있는 시설의 설치를 권장한다.		○
② 에너지 절감률, 에너지 성능지표, 친환경 건축물 인증의 세부 이행기준 및 점수산정 기준 등은 '건축물 에너지 효율등급 인증에 관한 규정(국토교통부령 제6호, 2008.4.)', '건축물의 에너지절약 설계기준(국토교통부, 2014.12)', '친환경건축물 인증기준(국토교통부, 2011.12)' 이 정하는 바에 따른다. ③ 각 항목의 인센티브 산정시 중복 계상은 불허한다.	○	

제38조 (개방형화장실)

계 획 지 침	규제	권장
① 보행자 및 이용객의 편의를 위해 개방형화장실의 설치를 권장한다.		○
② 개방화장실은 '공중화장실 등에 관한 법률' 및 '서울특별시 중구 공중화장실 설치 및 관리 조례' 에 따라 설치한다.	○	

제39조 (생태면적률)

계 획 지 침	규제	권장
① 건축물 신축시 생태면적률 도시계획 활용 개선방안(2007.12.18.) 및 서울시도시계획조례 시행규칙 제10조의2(2016.7.28) 기준을 적용하여야 한다.		○
② 적용 기준	○	

건 축 유 형	생태면적률 기준
일반주택 (개발면적 660㎡ 미만)	20% 이상
공동주택 (개발면적 660㎡ 이상)	30% 이상
일반건축물 (업무, 판매, 공장 등)	20% 이상
유통업무설비, 방송통신시설, 종합의료시설, 교통시설(주차장, 자동차정류장, 운전학원)	20% 이상
공공문화체육시설 및 공공기관이 건설하는 시설 또는 건축물	30% 이상
녹지지역 내 시설 및 건축물	50% 이상

③ 산정방법

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

④ 공간유형 및 가중치

피 복 유 형			가중치	설 명	사 례
1		자연지반녹지	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	투수기능을 가지는 생태연못 등
			바닥에 차수시설이 설치되어 있는 수공간의 경우 가중치 0.5		
3		인공지반녹지 ≥ 90㎝	0.7	토심이 90㎝이상인 인공지반 상부녹지	지하주차장 상부, 지하실 상부 녹지
			토심이 90㎝미만인 경우 가중치 0.5(단, 최소토심 40㎝ 이상)		
4		옥상녹화 ≥ 40㎝	0.6	토심이 40㎝이상인 옥상녹화시스템이 적용된 공간	혼합형 녹화옥상시스템 중량형 녹화옥상시스템
			토심이 40㎝미만인 경우 가중치 0.4(단, 최소토심 20㎝ 이상)		
5		투수포장	0.4	자연지반 위에 조성되고 공기와 물이 투과되는 포장, 식물생장 필수	잔디블록, 목판 또는 판석 부분포장
			포장재의 투수율은 0.01㎝/sec를 확보 미식재 면적이 50%이상인 경우 가중치 0.2 / 불투수포장은 가중치 0.0		
6		벽면녹화	0.3	창이 없는 벽면이나 옹벽(담장)의 녹화, 최대 10m 높이까지만 산정 (단, 최소토심 20㎝ 이상)	벽면이나 옹벽녹화 공간
7		침투시설 연계면	0.1	지하수 함양을 위한 우수침투시설 또는 일시적 저류시설과 연계된 면	녹화가 되어 있지 않은 옥상 중 침투시설과 연계된 공간

식재유형			개체당 환산면적	가중치	설 명	대표수종
8		0.3m≤수고 〈1.5m	0.1㎡ /주수	0.1	수고 0.3m이상 1.5m미만인 관목, 지피초화의 경우 산정제외	철쭉류, 개나리, 영산홍
		1.5m≤수고 〈4m	0.3㎡ /주수		수고 1.5m이상 4m미만인 대관목 및 소교목	관목 : 산수유, 애기동백
						교목 : 무궁화, 라일락
					관목일 경우 환산면적 0.15㎡ 적용	
		4m≤수고	3㎡ /주수		수고 4m이상인 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	

(B : 흉고직경, R : 근원직경, W : 수관폭)

* 인공지반에 설치되는 수공간, 투수포장의 경우는 인공지반 가중치(0.7 또는 0.5)를 해당 공간유형별 가중치에 곱하여 산정함.

※ 해당 수고의 대나무를 식재할 경우 환산면적의 10%만 인정

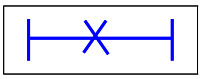
※ 식재유형 생태면적률은 피복유형 생태면적률의 20% 까지만 인정

제40조 (휴식공간)

계 획 지 침	규제	권장
① 부설주차장 설치기준 완화구역에서 부설주차장 설치를 완화 받고자 하는 경우 휴식공간 또는 방문객을 위한 개방화장실을 반드시 설치하여야 한다. ② 휴식공간의 조성 위치는 당해 대지와 접한 도로 중 가장 넓은 도로변 또는 당해도로 가각부, 보행결절점 주변에 배치하여야 한다. ③ 휴식공간은 최소면적 25㎡(공개공지 의무면적 제외) 이상의 규모로 조성하며, 피로티 구조 설치시 유효높이를 6m이상으로 확보하도록 한다.	○	

제9장 교통처리 등에 관한 사항

제41조 (차량출입불허구간)

계 획 지 침	규제	권장
① 차량출입은 지구단위계획에서 정한 차량출입불허구간에서는 허용되지 아니한다. ② 간선도로에서 진출입 하도록 계획된 대지가 공동개발 변경 등으로 인해 간선도로 및 이면도로에 면하게 되는 경우에는 이면도로를 통한 차량진출입 계획을 수립하여야 한다. ③ 대지 내로 차량출입이 금지되는 경우에는 주차장 설치 완화구역으로 지정된 것으로 보며, 주차장 설치비용 납부는 「중구 주차장 설치 및 관리조례」에 따른다. ④ 도면표시 차량출입불허구간 	○	

제42조 (주차장 설치방식)

계 획 지 침	규제	권장
① 주차장은 보행 및 차량동선의 단절을 방지하고 토지의 효율적인 활용 및 주차장 설치의 경제성 확보를 위해서 연접 대지와의 공동주차장 설치를 권장한다. 특히, 접근성이 양호한 대지와 그러하지 못한 대지와의 적극적인 공동주차장 설치를 권장한다.		○
② 공동주차장을 설치할 경우에는 해당되는 대지별 주차대수에 대해 건축계획 수립시 명시하여야 한다.	○	
③ 일반건축물 중 연면적 2,000㎡ 이상인 건축물은 부설주차장의 5%이상 화물조업주차구획을 확보 할 것을 권장한다. 단, 산정한 대수가 10대를 넘는 경우에는 10대까지로 하며 소수점 이하는 반올림한다. 화물조업주차구획의 설치기준은 '서울시 건축물 내 화물조업주차구획 설치기준' 등 관련법령 및 지침을 따른다. ④ 집합건축물 중 500세대 이상의 공동주택은 화물조업주차구획을 2대 이상 확보할 것을 권장한다. 화물조업 주차구획의 설치기준은 '서울시 건축물 내화물조업주차구획 설치기준' 등 관련법령 및 지침을 따른다.		○

제43조 (주차장 설치기준 완화구역)

계 획 지 침	규제	권장
① 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제46조 및 주차장법 제19조, 동법 시행령 제8조의 규정에 의하여 차 없는 거리의 운영 및 대지안으로의 차량출입이 금지되는 지역에 대하여 「부설주차장 설치기준 완화구역」을 지정한다. ② 「주차장설치기준 완화구역」내에서는 주차장법 시행령 제8조 제1항에 의거 부설주차장 설치의무를 면제하고 중구 주차장 설치 및 관리 조례에 따라 부설주차장 설치면제 비용을 납부하도록 한다. ③ 차량출입을 불허한 대지에 대하여 개방화장실 또는 휴식공간(25㎡이상) 중 1가지 이상 설치 시 주차장 설치기준 100% 완화를 적용한다. ④ 「주차장설치기준 완화구역」내에서는 기 조성되어있는 기존 주차장 이외에 주차장의 신설 또는 추가 설치를 금지한다. ⑤ 완화적용된 주차장 설치기준에 해당하는 기존 건축물의 부설주차장의 용도변경은 주차장법 제19조의4 및 동법 시행령 제12조의 규정에 적합한 경우에 한한다. ⑥ 주차장 설치의무 면제에 따른 비용납부기준 및 처리절차는 「서울특별시중구 주차장설치관리조례」에서 정하는 바를 따른다. ※ 주차장 설치완화 대상 필지 중 간선·이면간 필지 또는 간선·간선간 필지의 공동개발로 이면도로에서 주차출입이 가능할 경우 주차장 설치완화 미적용	○	

제10장 역사문화자원의 보전 · 활용에 관한 사항

제44조 (역사문화자원 보전 · 활용)

계 획 지 침	규제	권장
① 「역사도심 관리기본계획」에서 정한 역사문화자원의 보존방법 및 범위 등은 「역사도심 관리기본계획」에 따르도록 한다. ② 문화재 주변지역(성제묘)은 문화재 관련 규정을 준수하여 관리하여야 한다.	○	

제11장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제45조 (기존 건축물에 대한 지구단위계획 및 시행지침의 적용)

계 획 지 침	규제	권장
① 기존 건축물의 증축·개축·대수선·이전·용도변경 및 개·보수(리모델링)의 경우 본 지구단위계획 및 시행지침의 적용은 다음과 같다. 다만, 증축 또는 대수선시에는 대지의 여건 및 건축물의 현황여건에 따라 지침 내용의 적용이 곤란한 경우 구 도시·건축공동위원회 심의를 거쳐 지침의 적용을 완화 할 수 있다. (증축의 경우 증축면적은 동별로 산정)	○	

1. 기존 건축물을 증축하는 경우 기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50%이내로서 500㎡이내인 경우에는 구 도시·건축공동위원회의 자문에서 완화여부를 결정하고, 기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50%를 초과하거나 증축면적이 500㎡를 초과하는 경우에는 이를 신축과 동일하다고 보고 본 지구단위계획 및 시행지침을 적용하여야 한다. 2. 기존 건축물의 개축 및 재축의 경우에는 개축 및 재축하는 당해 부분에 대하여, 이전의 경우에는 이전하는 부분에 대하여 본 지구단위계획 및 시행지침을 적용하여야 한다. 3. 기존 건축물에 대한 대수선의 경우 본 지구단위계획 및 시행지침 중 경관에 관한 사항을 적용하여야 한다. 4. 용도변경의 경우 용도변경 하고자 하는 부분에 대하여 본 지구단위계획의 용도계획에 적합하여야 한다. 5. 개·보수(리모델링)의 경우 위 규정에 불구하고 건축허가권자에 속하는 도시·건축공동위원회의 심의에서 본 지구단위계획 및 시행지침의 일부 또는 전부 적용여부를 결정하되, 건축법시행령 제6조제1항제5호에 의한 적용의 완화를 받고자 하는 경우는 당해 도시·건축공동위원회(도시계획위원회) 심의를 받는다. 6. 기정 지구단위계획에 의해 기존 건축물의 신축에 따른 건축허가가 이루어진 경우 본 지구단위계획 결정고시 이후 설계변경을 하고자 할 경우에는 본 지구단위계획을 적용하여야 한다.		

제46조 (지구단위계획으로 정하는 경미한 사항)

계 획 지 침	규제	권장
① 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조제4항제8호(지구단위계획에서 정하는 경미한 사항의 변경)의 규정에 의하여 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항의 변경은 다음 각 호와 같다. 1. 대지의 분할 · 교환에 관한 사항 2. 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경 3. 구역과 연접한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함) 4. 구역 내 공동개발의 변경(신설, 폐지 포함) 5. 대지내 · 외 통로(공공보행통로, 보차혼용통로 등)의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함) 6. 건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항	○	

제47조 (부칙)

① 본 지침은 결정고시일부터 시행한다.

② 당해 지구단위계획 변경 결정고시일 이전에 건축허가 또는 건축신고가 완료된 건축물은 본 시행지침 전 운용되던 지구단위계획 기준에 따른다.

2 공공부문 지구단위계획 운영지침

제1장 총 칙

제1조 (목적 및 적용범위)

① 본 지침은 중구 “주교 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, 도시안내 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 허용범위안에서 동 지침의 규제내용을 따른다.

③ 단, 시행 지침상 규정된 사항이라도 향후 관련법규의 개정 등에 따라 변화된 사항은 허가권자가 속한 당해 도시·건축공동위원회의 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, 노면요철포장, 차도폭줄임, 차도꺽기(chicane) 등의 차량속도저감시설을 통해 보행자 중심의 공간으로 조성한다.

② 차도부분과 보도부분은 단차없이 질감이나 소재의 차이를 두도록 하며 차도부는 거친 마감으로 차량 속도 저감을 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 대상지내 시설중 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 범위내에서 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 주교 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 기조성된 보도부에 대해 조성보도와 일체로 조성하여야 한다.

제2절 포장

제9조 (적용 원칙)

① 미관지구 및 지구단위계획에 의한 건축물 후퇴부분의 포장시에는 가로의 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 주변시설들과의 조화를 이루기 위해 통일감 있게 조성한다.

② 공공부문의 포장원칙은 통일성과 조화의 유도와 민간부문의 포장을 선도하기 위하여 제시하며 민간부문의 개별포장기준보다는 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 달리사용	•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 가로장치물의 형태, 재료, 색상을 통합·조절하는 가로장치를 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 집분산지점에 가로 장치물을 집중 설치하여 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 편익시설의 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 교통 안전시설이 집중 설치되는 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 측향식 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.

제3장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제17조 (설계도서의 작성)

① 지구단위계획구역내의 공공부분을 조성하고자 하는 자는 지구단위계획의 공공부문 지침 및 예시를 기초로 하여 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 구체화 할 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 적용 할 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