

III

지구단위계획 시행지침

- | | |
|--------------------|-----|
| ① 민간부문 지구단위계획 시행지침 | 85 |
| ② 공공부문 지구단위계획 시행지침 | 140 |

1 민간부문 지구단위계획 시행지침

제1장 총칙

제1조 (목적)

본 제1종지구단위계획 시행지침(이하 “지침”이라 한다)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의 규정에 의하여 작성되는 『북촌 제1종지구단위계획』의 민간부문 및 공공부문에 대하여 적용하며, 이의 시행을 위하여 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 구체적으로 설명하고, 지구단위계획 결정도에 표시되지 아니한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조 (시행지침 적용의 기본원칙)

- ① 이 지침에서 별도로 언급하지 않은 사항은 관련법규나 조례 등에 따른다.
- ② 이 지침에서 말하는 「계획지침」이라 함은 「북촌 제1종지구단위계획」 중 도시관리계획으로 결정하는 「도시관리계획 결정조서 및 결정도」에 언급된 사항을 말한다.
- ③ 이 지침에서 제시하는 예시도는 그 지침이 추구하는 계획목표나 방향에 대한 설명을 나타낸다.
- ④ 지구단위계획 지침이 해당법규 및 관련지침의 제정·개정 또는 변경으로 관련규정과 상이할 경우에는 제정·개정 또는 변경되는 해당법규 및 관련지침을 우선 적용하며 변경된 관련규정 내에서 지구단위계획 지침을 따르도록 한다.
- ⑤ 대지의 분할·합병 등으로 하나의 대지 내에서 필지별로 서로 상이한 지침이 적용될 경우, 최대개발규모, 건축물의 용도·규모 및 형태 등에 대한 사항은 본 지침 제75조 ③항에 의한 자율적(선택적) 공동개발의 원칙에 따르며, 그 이외 사항은 당해 도시계획위원회 심의를 받아 변경 또는 조정한다.
- ⑥ 본 지구단위계획 지침 중 민간부문 지구단위계획 시행지침에 명시된 사항에 대해서는 민간이 사업을 추진하고, 공공부문 지구단위계획 시행지침에 명시된 사항은 공공에서 사업을 추진하는 것을 원칙으로 한다. 단, 민간부문사업 중 공공부문의 시행지침을 준수하여야 하는 경우에는 공공부문 지구단위계획 시행지침을 준용하여야 한다.

제3조 (용어의 정의)

본 지침에서 사용되는 용어의 정의는 다음과 같다. 다만, 다음 항에서 정의되지 않은 용어로서 해당 법규에서 정의된 용어는 그에 따르며, 기타용어는 관습적인 의미로 해석한다.

- ① 「지구단위계획구역」이라 함은 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말하며, 별도의 명시가 없는 한 「북촌 제1종지구단위계획구역」을 말한다.
- ② 「구역」이라 함은 지구단위계획구역내에서 지구단위계획의 목적을 효과적으로 달성하기 위해 세분화한 일단의 지역적 범위를 말한다.
- ③ 「일반계획구역」이라 함은 지구단위계획구역내에서 특별계획구역에 포함되지 않은 구역을 말한다.
- ④ 「특별계획구역」이라 함은 지구단위계획구역내에서 세부개발계획을 별도로 수립하여 특별하게 관리할 필요가 있다고 인정되어 별도의 구역으로 구분한 일단의 지역적 범위를 말한다.
- ⑤ 「한옥」이라 함은 기둥 및 보가 목구조방식으로 한식지붕틀로 된 구조로서 한식기와 등 자연재료로 마감된 건축물 중 우리나라 전통양식이 반영된 건축물 및 부속건축물을 말하며, 구체적인 구조, 형태 및 외관기준은 본 지침의 기준에 적합해야 한다.
- ⑥ 「비한옥」이라 함은 본 조 ⑤항에 해당하지 않는 건축물을 칭한다.
- ⑦ 「최대개발규모」라 함은 지구단위계획구역내에서 합필 또는 공동개발 등을 통하여 건축물을 건축하고자 하는 대지면적의 최고한도를 말한다.

- ⑧ 「기공동건축」이라 함은 둘 이상의 필지에 하나 또는 하나 이상의 동일 건축물이 이미 건축되어 있는 것으로, 동일한 건축물관리대장에 등재되어 있는 건축물에 한한다.
- ⑨ 「획지」라 함은 「획지선」으로 구획된 일단의 계획적 개발단위를 말하며, 획지선으로 구획된 필지들은 개별건축이 규제되고, 획지구모로 공동개발하는 것을 원칙으로 한다.
- ⑩ 「대지분할가능선」이라 함은 획지계획에도 불구하고 개발여건에 따라 대지의 여건과 효용성을 위하여 분할하여 개발할 수 있도록 지정한 선을 말한다.
- ⑪ 「공동개발」이라 함은 2 이상의 필지를 일단의 대지로 하여 하나의 건축물을 건축하는 것을 말한다.
- ⑫ 「자율적(선택적) 공동개발」이라 함은 가구 내에서 최대개발규모 범위에서 원칙에 따라 토지소유자가 선택적으로 공동개발을 추진하도록 하는 것을 말한다.
- ⑬ 「허용용도」라 함은 지구단위계획에 의하여 건축이 허용되도록 결정한 건축물의 용도를 말하며, 허용용도의 「세부용도」 이외의 용도는 불허한다.
- ⑭ 「세부용도」라 함은 지구단위계획에 의하여 결정된 「허용용도」중 입지가 가능한 용도를 구체적으로 명기한 것으로, 세부용도에 한하여 입지를 허용한다.
- ⑮ 「불허용도」라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 동법 시행령, 서울특별시 도시계획조례의 규정에 의해 허용되더라도 해당 필지에서는 허용되지 않는 건축물의 용도를 말한다.
- ⑯ 「용도완화」라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제30조 각호의 용도지역 안에서 건축할 수 있는 건축물의 용도종류 및 규모 등의 범위 안에서 지구단위계획에 의하여 이를 완화하여 건축할 수 있도록 정한 용도를 말한다.
- ⑰ 「예시용도」라 함은 지구단위계획에 의하여 결정된 「용도완화」에 속하는 용도로서 복촌 내 입지를 특히 권장하는 용도를 예시로 열거한 것을 말한다.
- ⑱ 「권장용도」라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 동법 시행령, 서울특별시 도시계획조례의 규정에 저촉되지 않으면서 대상지역의 계획적 기능육성 등을 위하여 필요하다고 인정하여 권장된 용도를 말한다.
- ⑲ 「상한용적률」이라 함은 공공시설 등의 부지제공시 서울특별시 도시계획조례(이하 '도시계획조례'라 한다.) 시행규칙 제7조 제①항 제2호에 의한 용적률을 말한다.
- ⑳ 「최고높이」라 함은 건축법 제60조 제③항의 사선제한에 대한 규정을 따르지 않고 서울특별시 건축조례 제27조 3. 가. 에 따라 지구단위계획에 의하여 지정된 높이 이하로 건축하여야 하는 높이를 말한다.
- ㉑ 「최고층수」라 함은 건축법 제60조 제③항의 사선제한에 대한 규정을 따르지 않고 서울특별시 건축조례 제27조 3. 가. 에 따라 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이하로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
- ㉒ 「표고」라 함은 평균해수면을 기준으로 하는 절대높이를 말한다.
- ㉓ 「건축선 후퇴의무 완화」라 함은 건축법 제2조 제11호 및 동법 제46조 제1항의 건축선에 대한 완화를 말한다.
- ㉔ 「건축지정선」이라 함은 건축물의 외벽을 가지런히 하기 위하여 그 위치를 지정한 선을 말한다.
- ㉕ 「건축한계선」이라 함은 그 선의 수직면을 넘어 건축물(부대시설 포함) 지상부분이 돌출하여서 건축할 수 없는 선을 말한다.
- ㉖ 「고층부 벽면한계선」이라 함은 보행환경의 개방감 확보 및 주변 건축물들과의 조화를 목적으로 건축물의 일정 층 이상인 부분에 대해 그 선을 넘어 건축하지 못하도록 지정한 선을 말한다.
- ㉗ 「입면분할요소」라 함은 건축물의 가로변 입면을 구성하는 차양 및 간판, 개구부 등이 인접건축물들과의 시각적 연속성을 구성하는 요소들을 말한다.
- ㉘ 「원색계열」이라 함은 한국표준산업규격(KS)에서 채용되고 있는 먼셀표색계에서 분류한 10원색을 기준으로 설정한 색상을 말한다.
- ㉙ 「대지안의 조경」이라 함은 서울특별시 건축조례 제20조에서 정의하는 대지안의 조경을 말한다.
- ㉚ 「전면공지」라 함은 건축선 지정으로 가로변에 선형으로 조성된 공지로서 전면도로 경계선과 건축물 외벽면 사이의 대지안의 공지 중 공개공지, 씬지형공지 등 다른 용도로 지정되지 아니한 공지를 말한다.
- ㉛ 「공개공지」라 함은 건축법 제43조, 건축법시행령 제27조의2 및 서울특별시 건축조례 제22조 규정에서 정의하는 공지를 말한다.
- ㉜ 「्ष지형 공지」라 함은 주요 보행 결절부 주변과 지구단위계획 구역 내 휴게공간의 확보를 목적으로 일반인에게 상시 개방하는 공지로서 휴식과 위락을 위한 벤치, 조명 등의 시설들과 계절의 변화가 나타날 수 있는 교목 및 관목을 혼합 설치하는 공지를 말한다.

- ㉓ 「공공보행통로」라 함은 보행자의 통행을 위하여 대지 안에 개방된 공간으로 일반인이 보행통로로 이용할 수 있도록 조성한 통로를 말한다.
- ㉔ 「주차출입구」라 함은 대지 내에서 도로로의 차량출입구를 당해 위치에 설치하는 것을 말한다.
- ㉕ 「차량진입 금지구간」이라 함은 원활한 교통소통 또는 보행환경 조성을 위하여 도로에서 대지로의 차량통행이 제한되는 구간을 말한다.
- ㉖ 「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.
- ㉗ 「공용주차장」이라 함은 민간소유의 건축물 부설주차장 이외에 공공에게 상시 제공·개방되는 주차장을 말한다.
- ㉘ 「옥상녹화」라 함은 각종 구조물들로 인한 경관악화를 완화하고, 생태적인 환경을 조성하기 위하여 인공지반 상부에 녹화하는 것을 의미하며, 필요에 따라 일반인이 사용할 수 있는 휴게 및 편의시설 등을 조성한 공간을 말한다.
- ㉙ 「생태면적률」이라 함은 공간계획 대상면적 중 '자연순환기능'을 가진 토양의 면적비를 말한다.
- ㉚ 「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.
- ㉛ 「역사문화적 건축물」이라 함은 일반건축물과 비교하여 건축물의 양식이 현저하게 독창적이거나 건축사적으로 의미가 있는 건축물로서 등록 또는 지정문화재 및 서울특별시 문화재위원회에서 그 역사·문화·건축적 가치를 인정하는 건축물을 말한다.
- ㉜ 「역사문화적 건축물의 보전」이라 함은 지정문화재 또는 등록문화재, 기타 서울특별시 문화재위원회의 자문을 통해 역사적·문화적·건축사적 가치가 높아 보전의 필요성이 있다고 인정하는 건축물의 일부 또는 전체를 보존하거나 보전하는 행위를 말한다.
- ㉝ 「(가칭)복촌 가꾸기 운영위원회」(이하 「운영위원회」라 한다)라 함은 지역 환경 개선을 위한 주민협정의 제정 및 변경, 주민협정으로 정하는 환경개선 프로그램의 홍보 및 실천, 지도 등의 기능을 담당하는 지역주민의 대표로 구성된 기구를 말한다.
- ㉞ 「주민협정」이라 함은 해당지역의 특화를 목적으로 주민 자치로 지역의 특성과 환경을 반영한 건축물 가이드라인 및 주민이 참여하는 환경개선 프로그램 등을 별도로 정하여 운영하는 것을 말한다.
- ㉟ 「리모델링」이라 함은 건축법 제2조 제①항 제10호 및 동법시행령 제6조 제1항 제6호에 의거 건축물의 노후화를 억제하거나 또는 기능향상 등을 위하여 대수선 또는 일부 증축하는 행위를 말한다.
- ㊱ 「대수선」이라 함은 건축법 제2조 제①항 제9호 및 동법시행령 제3조의2에 의하여 수선, 변경하거나 증설하는 것으로, 한옥 서까래의 수선 또는 변경은 한옥지붕들의 대수선 범위에서 제외한다.
- ㊲ 「기존건축물의 특례」라 함은 건축법 제6조 및 동법시행령 제6조의2에 의거하여 본 지구단위계획 수립 이전의 건축물이 법령의 제정·개정이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 사유로 대지나 건축물이 기준에 맞지 아니하게 된 경우에 대통령령으로 정하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 심의를 통하여 건축을 허가할 수 있도록 하는 것을 말한다.

제2장 대지에 관한 사항

제4조 (단위대지)

지구단위계획구역 내에서 건축할 경우 다음 각 호의 1에 해당하는 대지를 단위로 건축하여야 한다.

- ① 기존 공동개발에 의해 동일건물이 조성된 필지
- ② 개별필지 및 최대개발규모 범위 내 일단의 필지
- ③ 자율적(선택적) 공동개발에 의해 합의된 일단의 필지

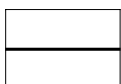
제5조 (최대개발규모)

- ① 필지 간 합필 또는 공동개발을 할 경우에는 최대개발규모를 초과하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 1에 해당하는 경우는 그러하지 아니하다.
 1. 한옥으로 건축하는 경우 : 이 경우 한옥은 본 지침 제3조 제⑤항 및 제25조의 기준에 부합해야 한다.
 2. 기존 대지규모가 최대개발규모를 초과하거나, 이미 공동개발이 진행된 대지
 3. 획지계획이 별도로 수립되어 있는 경우
- ② 해당구역별 최대개발규모는 부득이한 경우 10%이내에서 경미한 변경을 통해 변경할 수 있다.
- ③ 최대개발규모의 변경이 필요한 경우에는 도시계획 변경절차를 거쳐 변경하여야 한다.

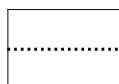
구분	적용대상	계획내용	비고
최대개발규모	북촌1구역 북촌2구역 북촌3구역 북촌4구역 북촌5구역 북촌6구역 계동길구역	330㎡ 이하	• 최대개발규모 적용의 예외 - 한옥으로 건축하는 경우(본 지침 제3조 제⑤항 및 제25조에 의한 한옥에 한함) - 기존 대지규모가 최대개발규모를 초과하거나, 이미 공동개발이 진행된 대지 - 획지계획이 별도로 수립되어 있는 경우
	가회로구역 창덕궁길구역 삼청동길1구역 삼청동길2구역 북촌길 및 진입가로구역	660㎡ 이하	
	울곡로구역	1,200㎡ 이하	

제6조 (획지계획)

- ① 획지계획이 별도로 수립되어 있는 경우는 획지간 공동개발 및 획지 내 개별 필지별 건축을 불허한다. 이 경우 획지 계획의 변경은 도시계획위원회의 심의를 거쳐 결정하여야 한다.
- ② 대지분할가능선은 대지의 여건과 효용성을 고려하여 분할하여 개발할 수 있도록 설정한다.
- ③ 도면표시



획지선



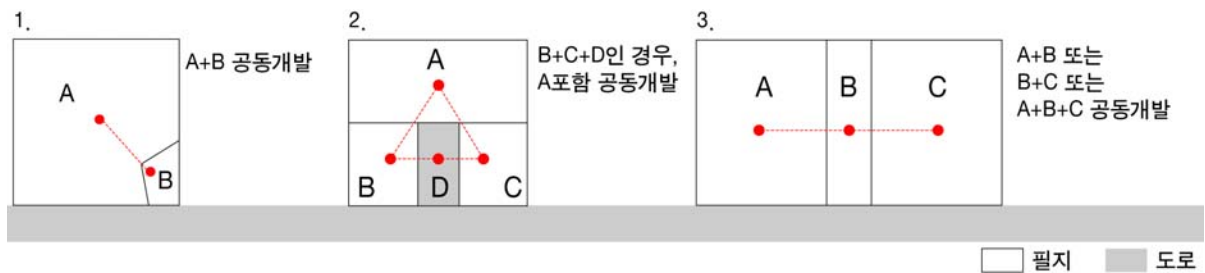
대지분할가능선

제7조 (자율적(선택적) 공동개발)

① 해당구역별 최대개발규모 이내의 범위에서 2필지 이상의 공동개발을 허용하되, 다음과 같은 경우에 한하여 적용하는 것을 원칙으로 한다.

1. 인접필지가 과소하거나 부정형하여 단독개발이 불합리한 경우
2. 해당 부지의 출입구 확보가 불가능하여 인접 필지와 공동개발이 필요한 경우
3. 주변건물에 비해 대지규모가 현저하게 작아 경관상 문제가 될 경우

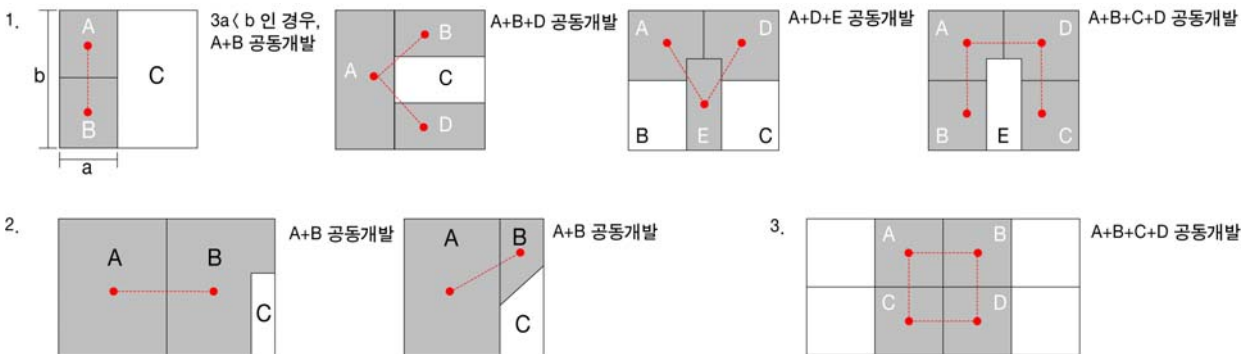
□ 자율적(선택적) 공동개발 예시



② 다음과 같은 경우에는 최대개발규모 이내의 자율적(선택적) 공동개발이라 하더라도 공동개발을 불허한다. 단, 구 도시계획위원회 심의에 의하여 특별한 사유가 인정되는 경우에는 예외로 한다.

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 과소하거나 부정형하게 되어 개발이 불합리하다고 인정되는 경우
3. 자율적(선택적) 공동개발로 주변보다 대지규모가 현저하게 커져 경관상 문제가 예상되는 경우

□ 자율적(선택적) 공동개발 불허 예시

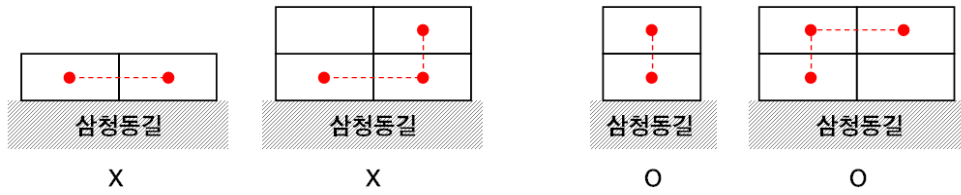


③ 선택적 공동개발에 의한 대지가 필지별로 상호 상이한 건축지침을 적용 받는 경우에는 본 지침 제75조 제③항에 따라 지침을 적용하도록 한다.

④ 2필지 이상 공동개발 시 대지 내에 기존의 골목길을 포함하게 되는 경우에는 본 지침 제19조에 의한 건축배치 기준 및 제48조에 의한 공공보행통로 조성 기준을 준수하도록 한다.

⑤ 삼청동길 2구역의 경우, 삼청동길에 면한 필지 상호간에는 합필을 제한한다. 단, 이를 제외한 합필은 가능하며 이 경우 본 지침 제19조에 의한 건축배치 기준을 준수할 것을 권장한다.

□ 삼청동길2구역 합필 허용 기준



제3장 건축물에 관한 사항

제1절 건축물의 용도에 관한 사항

제8조 (용도기준 적용의 원칙)

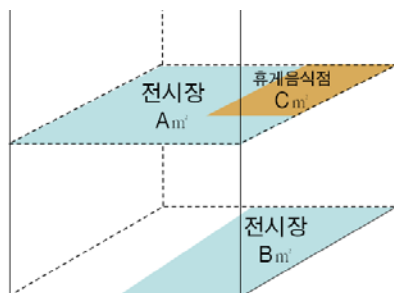
- ① 북촌 제1종 지구단위계획구역 내에서는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 동법 시행령 및 서울특별시 도시계획조례에 따라 각 용도지역·지구별로 허용 가능한 용도에도 불구하고, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 76조, 동법 시행령 제71조, 서울특별시 도시계획조례 제27조에 따라 제1종 일반주거지역에서 허용하는 용도와 본 지구단위계획에 의하여 용도 완화하는 용도의 범위 내에서 적용구역 또는 부지별로 입지 가능한 용도를 별도로 정한다.
- ② 자연경관지구, 역사문화미관지구로 결정되어 있거나 학교보건법 등 별도의 관련규정에서 불허하는 용도는 도입할 수 없다.
- ③ 특별계획구역 등 부지별 용도가 별도로 지정된 경우에는 해당 부지의 지침에 따른다.
- ④ 도면표시

	허용용도 또는 불허용도
허용/불허 용도완화/권장	/용도완화 또는 권장용도

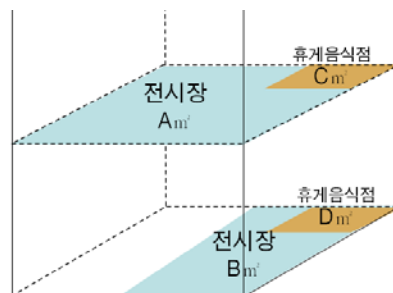
제9조 (허용용도)

- ① 허용용도가 표시된 구역에서는 관련법규 상 당해 용도지역·지구에서 허용되는 용도에도 불구하고 허용용도의 세부 용도에 한하여 설치할 수 있다.
- ② 허용2에서 제1종 근린생활시설 중 휴게음식점의 경우에는 문화 및 집회시설 중 전시장의 부속시설로 설치되는 경우로서, 전시장 연면적의 20%이하이면서 바닥면적 합계가 100㎡ 이하인 경우에 한하여 허용한다.

□ 〈허용2〉 제1종 근린생활시설 중 휴게음식점 허용 기준



$$C_m \leq \left\{ (A+B) \times \frac{20}{100} \right\} m^2 \text{ 이고, } C \leq 100 m^2$$



$$(C+D)_m \leq \left\{ (A+B) \times \frac{20}{100} \right\} m^2 \text{ 이고, } (C+D) \leq 100 m^2$$

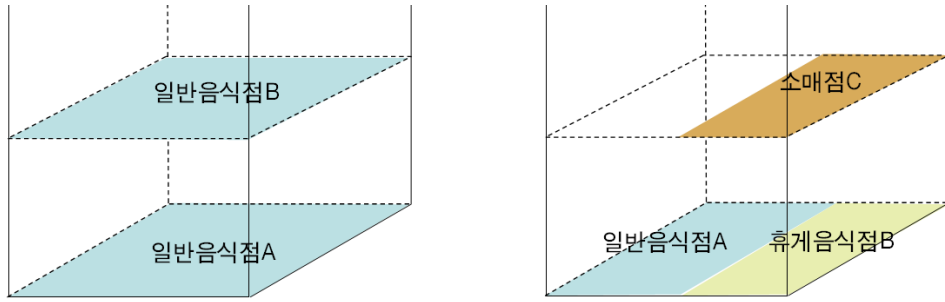
③ 허용1, 허용2의 세부용도와 유사한 용도의 도입에 대하여는 구 도시계획위원회 자문을 거쳐 인정 가능하다.

도면표시	적용구역	건축법상 용도분류		세부용도	비고	
허용1	북촌1구역	단독주택	단독주택	• 단독주택	-거주의 목적 외에 다른 용도로 사용되지 않아야 하되, 전통공방, 한옥전통체험시설 등 공익목적으로 사용하는 경우는 허용 가능함.	
		제1종 근린생활시설	공공도서관(1,000㎡미만)	• (한옥)어린이도서관	-	
			지역자치센터(1,000㎡미만) 마을회관	• 주민커뮤니티센터 • 노인정	-	
			지역아동센터	• (한옥)서당, 방과후교실, 어린이집	-	
허용2	북촌2구역 북촌3구역 북촌5구역	단독주택	단독주택 다중주택 다가구주택 공관	• 단독주택, 다중주택, 다가구주택, 공관	-거주의 목적 외에 다른 용도로 사용되지 않아야 함.	
				• 전통공방	-주거용도와 병행하는 것 -주거환경을 저해하는 별도의 시설을 필요로 하지 않는 것에 한함.	
				• (한옥)전통체험시설		
		공동주택	다세대주택	• 다세대주택	-거주의 목적 외에 다른 용도로 사용되지 않아야 함.	
		제1종 근린생활시설	휴게음식점(300㎡미만)	-	-	-전시장과 함께 설치하는 경우로서, 전시장 연면적의 20%이상이고, 바닥면적 합계 100㎡이하인 경우에 한함.
			파출소, 지구대, 보건소(1,000㎡미만)	-	-	-
			공공도서관(1,000㎡미만)	• (한옥)어린이도서관	-	
			지역자치센터(1,000㎡미만) 마을회관	• 주민커뮤니티센터 • 노인정	-	
			지역아동센터	• (한옥)서당, 방과후교실, 어린이집	-	
		제2종 근린생활시설	사무소, 출판사(500㎡미만)	• 문화관련사무소	-	
				• 전문서비스관련사무소	-	
		종교집회장(300㎡미만)	종교집회장(300㎡미만)	• 전통공방	-주거환경을 저해하는 별도의 시설을 필요로 하지 않는 것에 한함.	
				• (한옥)전통체험시설		
		노유자시설	아동관련시설 노인복지시설 사회복지시설	-	-	
종교시설		-	-			

제10조 (불허용도)

- ① 불허용도가 표시된 구역에서는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제76조, 동법 시행령 제71조 및 서울특별시 도시계획조례 제27조에 따라 제1종 일반주거지역안에서 건축 가능한 용도 중에서 적용구역에 따라 불허용도로 제시된 용도의 입지는 불허한다.
- ② 100㎡ 이상 입지를 불허하는 소매점, 휴게음식점, 일반음식점의 경우, 대지 내 건축물 중 해당 용도로 사용하고 있는 바닥면적을 합산하되, 각각의 용도에 따라 면적의 합계를 별도로 산정한다. 단, 초과하는 면적이 기준 면적의 10% 이내인 경우에 한하여 구 도시계획위원회의 심의에 따라 허용할 수 있다.

□ 〈불허1〉〈불허1-1〉 소매점, 휴게음식점, 일반음식점의 도입 가능 면적 기준



• 일반음식점 바닥면적 합계(A+B) < 100㎡

- 일반음식점 바닥면적 합계(A) < 100㎡
- 휴게음식점 바닥면적 합계(B) < 100㎡
- 소매점 바닥면적 합계(C) < 100㎡

〈해당 건축물 내 해당 용도의 바닥면적 합계 기준〉

〈각 용도별 면적기준 별도 적용〉

③ 불허1, 불허1-1이 적용되는 구역에서 건축법 시행령 별표 제1호에 의한 소매점, 휴게음식점, 일반음식점으로 건축행위(신축, 증축, 개축, 재축, 대수선, 리모델링 등)를 수반하는 용도변경을 하는 경우에는 본 지침 제24조~제45조에 의한 건축물의 형태 및 외관지침과 제53조에 의한 옥외광고물에 관한 지침 중 규제사항을 준수하지 않을 경우에는 입지를 불허한다.

도면표시	적용구역	건축법상 용도분류		적용기준
불허1	북촌4구역 북촌6구역	공동주택	연립주택	전층 불허
		제1종 근린생활시설	소매점 휴게음식점	
		제2종 근린생활시설	일반음식점	<ul style="list-style-type: none"> • 해당 용도의 바닥면적 합계 100㎡이상 입지 불허 • 건축행위를 포함하는 경우 본 지침 제24조~제45조(건축물의 형태 및 외관), 제53조(옥외광고물에 대한 지침)의 규제사항을 반드시 준수
			휴게음식점(300㎡이상) 비디오감상실, 비디오통소극장(300㎡미만) 제조업소, 수리점(500㎡미만) 청소년 및 복합유통계업공공업의 시설(500㎡미만), 인터넷컴퓨터게임시설제공업(300㎡미만) 의약품 및 의료기기 판매소, 자동차영업소(1,000㎡미만) 노래연습장	
불허1-1	계동길구역 창덕궁길구역	공동주택	연립주택	전층 불허
		제1종 근린생활시설	소매점 휴게음식점	
		제2종 근린생활시설	일반음식점 휴게음식점(300㎡이상) 비디오감상실, 비디오통소극장(300㎡미만) 제조업소, 수리점(500㎡미만) 청소년 및 복합유통계업공공업의 시설(500㎡미만), 인터넷컴퓨터게임시설제공업(300㎡미만) 의약품 및 의료기기 판매소, 자동차영업소(1,000㎡미만) 노래연습장	<ul style="list-style-type: none"> • 해당 용도의 바닥면적 합계 100㎡이상 입지 불허 • 건축행위를 포함하는 경우 본 지침 제24조~제45조(건축물의 형태 및 외관), 제53조(옥외광고물에 대한 지침)의 규제사항을 반드시 준수

도면표시	적용구역	건축법상 용도분류		적용기준
불허2	가회로구역 삼청동길1구역 삼청동길2구역 북촌길 및 진입가로구역 울곡로구역	공동주택	연립주택	전층 불허
		제1종 근린생활시설	세탁소 변전소, 대피소	
		제2종 근린생활시설	제조업소, 수리점, 세탁소(500㎡미만) 청소년 및 복합유통계입제공업의 시설(500㎡미만), 인터넷컴퓨터게임시설제공업(300㎡미만) 의약품 및 의료기기 판매소, 자동차영업소(1,000㎡미만)	
		교육연구시설	직업훈련소	
불허3	북촌7구역	공동주택	연립주택	전층 불허
		제1종 근린생활시설	휴게음식점(300㎡미만)	<ul style="list-style-type: none"> 문화 및 집회시설과 함께 설치하는 경우로서, 문화 및 집회시설 연면적의 20% 이하이고, 바닥면적 합계 100㎡이하인 경우는 제외
			세탁소 변전소, 대피소	
		제2종 근린생활시설	일반음식점 휴게음식점(300㎡이상) 제조업소, 수리점, 세탁소(500㎡미만) 청소년 및 복합유통계입제공업의 시설(500㎡미만), 인터넷컴퓨터게임시설제공업(300㎡미만) 의약품 및 의료기기 판매소, 자동차영업소(1,000㎡미만)	전층 불허
문화 및 집회시설	동식물원			

제11조 (용도완화)

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제76조, 동법 시행령 제71조 및 서울특별시 도시계획조례 제27조에 따라 제1종 일반주거지역에서 도입 가능한 용도 외에 다음에 해당하는 용도에 한하여 완화하여 도입을 허용하며, 해당 용도의 구체적인 용도는 예시용도를 참고하도록 한다.
- 건축법 시행령 별표 제1호에 의한 업무시설의 입지는 지정된 부지에 한하여 입지를 허용한다.

도면표시	적용구역	건축법상 용도분류		예시용도	세부시설기준
용도완화	북촌4구역 북촌6구역 북촌7구역 계동길구역 가회로구역 창덕궁길구역 삼청동길1구역 삼청동길2구역 북촌길 및 진입가로구역 울곡로구역 특별계획구역	문화 및 집회시설	공연장 전시장	전통공연장 한옥 및 전통문화관련 전시장 박물관, 미술관, 기념관 전통공방, 전통체험시설	입지허용
			교육연구시설	학원	
		수련시설	생활권 수련시설	전통체험시설 청소년시설	
		업무시설	공공업무시설 일반업무시설(오피스텔, 신문사 제외)	-	
		지정된 부지에 한해 입지허용 - 북촌7구역: 교원소청심사위원회(지상), 한국금융연수원, 국무총리공관, 베트남대사관, 계동 산1-36번지 - 특별계획구역 : 현대그룹사옥			

제12조 (권장용도)

- ① 다음에 해당하는 용도에 한하여 세부시설기준에 적합한 경우 입지를 권장하며, 건축연면적(주차장 제외)의 제시된 기준 이상이 입지할 경우 이를 준수한 것으로 보고 계획지침에서 정하는 인센티브를 부여받을 수 있다.
- ② 권장용도의 도입으로 인센티브를 부여 받은 경우, 해당시설의 총연면적은 용도 변경 등으로 감소될 수 없다.

도면표시	적용구역	건축법상 용도분류		세부시설기준
권장	북촌2구역 북촌3구역 북촌5구역	문화 및 집회시설	전시장	<ul style="list-style-type: none"> • 12m 이상인 도로에 12m이상 접한 부지에 한함. • 연면적(주차장 제외)의 80% 이상 입지

□ 세부(예시)용도의 정의

※ 용도분류표의 세부(예시)용도들에 대한 정의는 다음과 같다. 여기서 ‘한옥’은 본 지침 제3조 제⑤항 및 제25조의 기준에 부합하는 한옥건축물인 경우에 한한다.

- 1) (한옥)어린이 도서관 : 한옥으로서, 어린이를 대상으로 한 도서, 문서, 기록, 출판물 등을 모아두고 열람 또는 대여 할 수 있도록 하는 시설
- 2) 주민커뮤니티센터 : 주민이 공동으로 이용하는 시설로서 마을회관, 주민대상 문화센터 등
- 3) (한옥)서당 : 한옥으로서, 한문, 서예 등이나 기초예절교육, 전통문화 등을 가르치고 체험할 수 있도록 서당의 형식을 빌어 운영하는 시설
- 4) 전통공방(주거환경을 저해하는 별도의 시설을 필요로 하지 않는 것)
: 한옥으로서, 전통 공예, 미술, 전통 생활용품, 장식품 등을 제작, 전승하는 용도의 시설로, 해당 작업을 위해 별도의 시설이 필요하지 않으며 소음, 냄새 등을 유발하지 않는 시설 (예) 매듭공방, 자수공방, 민화, 연공방 등
- 5) (한옥)전통체험시설 : 한옥으로서, 전통문화 체험 프로그램을 운영하거나 필요에 따라 숙박을 병행하는 게스트하우스, 전통민박 등의 시설
- 6) 문화관련사무소 : 기획사무실, 출판사, 협회사무실, 기타 문화예술 관련 사무소를 말함.
- 7) 전문서비스관련사무소 : 주거환경을 저해하지 않는 건축, 조경, 도시계획, 전문디자인, 법무·회계, 세무관련 사무소 및 연구실 등 전문서비스업 관련 사무소
- 8) 전통공연장 : 국악 및 고전무용 등의 공연과 무형문화재 등 장인들의 공예 시연의 장으로 사용되는 곳을 말함.
- 9) 한옥 및 전통문화관련 전시장 : 한옥모델하우스 또는 한옥홍보관, 한옥박물관 등 한옥 관련 전시 시설과 장인들의 공예품 등을 전시하는 시설을 말함.
- 10) 한옥연구센터 : 한옥을 연구하고 계승, 발전시키기 위하여 설치된 연구시설을 말함.
- 11) 한옥건축학교(전수학교) : 한옥 건축과 관련한 기술 등을 전수하고 교육하는 시설을 말함.

제13조 (용도변경에 관한 사항)

- ① 본 지구단위계획구역 내 모든 건축물의 용도변경에 관한 모든 사항은 건축법 제19조 및 건축법시행령 제14조의 규정에도 불구하고 본 지침 제8조 내지 제12조에서 정한 용도분류표에 적합해야 한다.
- ② 용도 분류표의 내용을 변경할 경우 도시계획 변경절차를 거쳐 변경하여야 한다.

제2절 건축물의 밀도에 관한 사항

제14조 (건폐율)

① 해당 구역별 각 필지의 건폐율은 용도지역·지구에 따라 도시계획조례가 정하는 바에 따른다.

적용구역	건폐율	비고
제1종일반주거지역 제2종 일반주거지역 준주거지역 일반상업지역	60% 이하	-
자연녹지지역	20% 이하	
자연경관지구	30% 이하	

② 다음과 같은 경우에는 계획지침에서 정한 건폐율의 범위 안에서 건폐율을 완화할 수 있다.

구분	완화조건	건폐율 완화기준	비고
지구단위계획구역 전체	• 부지 기부채납시	당해 용도지역에 적용되는 건폐율 × [1+공공시설등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 당초의 대지면적] 이내	-
학교이적지	• 건축면적 50% 이상 한옥으로 건축 시	60%로 완화	<ul style="list-style-type: none"> • 도시계획시설인 학교(유치원은 제외한다) 또는 도시계획시설이 아닌 학교(유치원은 제외한다)로서 학교 전체가 이전한 부지 • 본 지침 제3조 제⑤항 및 제25조 제④항에 적합한 한옥인 경우에 한하여 적용함.

③ 학교이적지의 건폐율을 완화 받고자 할 경우, 한옥건축물은 본 지침 제3조 제⑤항 및 제25조 제④항에 부합해야 하며, 부지 기부채납에 따른 건폐율 완화를 동시에 받고자 하는 경우에는 '당해 용도지역에 적용되는 건폐율' 을 60%로 적용하여 완화범위를 산정한다.

④ 건폐율계획 및 완화계획의 변경이 필요한 경우에는 도시계획 변경절차를 거쳐 결정하여야 한다.

⑤ 도면표시

건폐율		건폐율

제15조 (용적률)

① 해당 구역별 각 필지의 용적률은 용도지역·지구에 따라 도시계획조례가 정하는 바에 따른다.

적용구역	용적률	비고
일반상업지역	600% 이하	-
준주거지역	400% 이하	
제2종 일반주거지역	200% 이하	
제1종 일반주거지역	150% 이하	
자연녹지지역	50% 이하	

② 다음과 같은 경우에는 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조에 따라 용적률을 완화할 수 있다.

구분	완화조건	용적률 완화내용	비고
지구단위계획구역 전체	• 부지 기부채납시	기준용적률 $\times(1+1.3\times$ 가중치 $\times\alpha)$ 이내 • 기준용적률: 용도지역·지구별 도시계획조례에서 정하는 용적률 • 가중치: 사업부지 용적률에 대한 공공 시설 제공 부지의 용적률(2개 이상의 용도지역인 경우에는 면적대비 가중 평균 용적률) • α : 공공시설부지 제공 후의 대지면적에 대한 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율	-

③ 용적률계획 및 완화계획 변경이 필요한 경우에는 도시계획 변경절차를 거쳐 결정하여야 한다.

④ 도면표시

		용적률
용적률		

제3절 건축물의 높이에 관한 사항

제16조 (건축물의 높이)

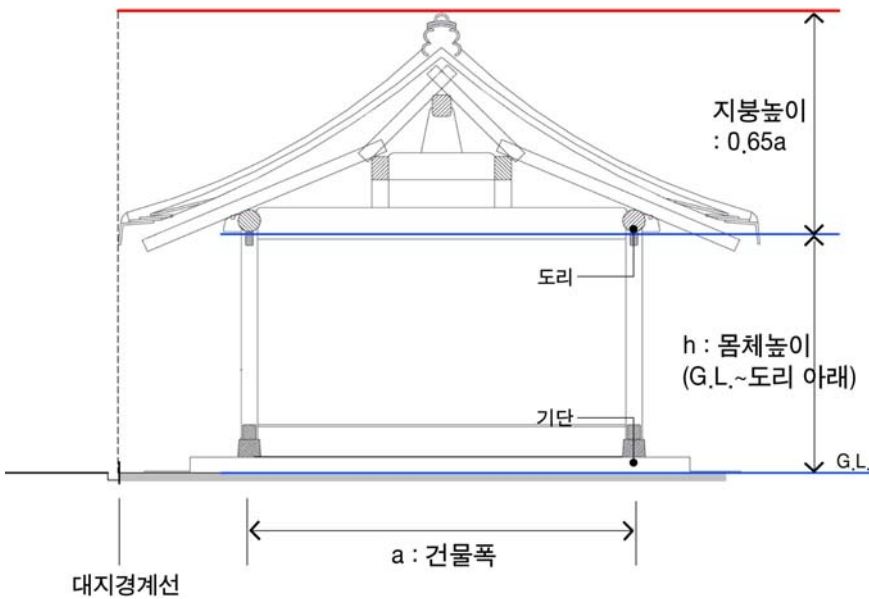
① 지구단위계획구역 내에서는 신축, 증축, 개축, 재축 등의 건축행위 및 대수선, 리모델링 시 건축법 제60조에 의한 사선제한 규정을 따르지 않고 계획지침에서 정하는 각 구역별 최고층수 및 최고높이 범위 내에서 건축한다. 단, 최고고도지구, 자연경관지구, 역사문화미관지구 등에 포함되거나 인접한 지역에 문화재 등이 있는 경우에는 관련 법규를 준수하여야 한다.

② 본 지구단위계획구역에서는 모든 건축물과 부속시설 및 기타 시설물과 장식물은 최고높이 16m를 초과하여 설치할 수 없으며, 높이 완화계획에 의하여 건축물의 높이를 완화하는 경우에도 16m이하로 하여야 한다. 단, 특수건축물

(중고건축물) 등의 경우 수평투영면적 1/8이하인 부분에 대해서는 관련 법규 기준에 저촉되지 않는 경우에 한하여 구 도시계획위원회 심의를 통하여 16m를 초과하여 완화할 수 있다.

- ③ 최고층수와 최고높이가 함께 제시되어 있는 경우에는 층수와 높이를 모두 준수해야 하며, 건축물의 층수 및 높이의 산정은 본 지침 제17조에 따른다.
- ④ 지구단위계획구역 전체에서 한옥의 층수는 최고 2층 이하로 한다. 이 때, 최고높이는 다음 산식을 적용하여 몸체높이(지표면 G.L.~도리 아래, 기단 높이 포함)는 1층 한옥인 경우 4m이하, 2층 한옥인 경우 7m 이하로 하고, 지붕높이는 0.65a를 넘지 않도록 한다. 단, 한옥의 비례감과 인접한 대지의 한옥과의 관계를 함께 고려하여 지붕높이가 지나치게 높아지거나 낮아지지 않도록 한다.

□ 한옥의 높이지침 적용기준






한옥건축시 최고높이(H)
 $= (h + 0.65a)m$ 이하

- 1층 건축시 h=4m 이하
- 2층 건축시 h=7m 이하
- ※ 몸체높이(h) : G.L.~도리 아래 (기단 높이 포함)

- ⑤ 삼청동길2구역은 지형에 의한 특성을 고려하여 별도로 높이를 관리하는 지역으로, 건축물의 층수 및 높이는 화개1길 옹벽높이 이하, 전면도로로부터 3개층 이하, 최고높이 12m이하 기준을 모두 준수하여야 한다. 이 때, '개층' 산정의 기준은 본 지침 제17조에 따른다.
- ⑥ 북촌7구역은 대규모부지 및 북측 공원에 인접한 부지로 경관적 영향이 큰 지역이므로, 현재의 표고를 기준으로 하여 표고 50m미만인 지역과 표고50m이상인 지역으로 구분하여 건축물높이를 적용한다. 이 때 한 대지안에 표고 50m미만인 지점과 표고 50m이상인 지점이 있는 경우에는 해당 부분별로 건축물 높이를 적용하도록 한다.
- ⑦ 계획지침에서 정한 완화 조건에 따라 도시계획위원회의 심의를 거쳐 건축물의 높이를 완화할 수 있다. 이 때, 표고 50m이상인 지역에서 건축물의 높이를 완화하고자 하는 경우에는 대지의 현재 표고를 표시한 도면을 첨부하여 북촌 전체지역 경관과의 조화 및 본 지침 제41조, 제44조(권장사항 포함)의 지침 반영여부에 대한 검토의견서를 심의 시 제출하여야 한다.
- ⑧ 본 조의 내용 변경 시 도시관리계획 변경절차를 거쳐 결정하여야 한다.
- ⑨ 도면표시

	층수, 높이	높이

□ 높이 계획

적용구역	높이		비고
북촌1구역	한옥	1층 이하 / 지표면으로부터 (4+0.65a)m 이하	※ a : 건물폭
	비한옥	1층 이하 / 최고높이 4m 이하 (경사지붕 설치 시 최고높이 6m이하) 	<ul style="list-style-type: none"> 비한옥의 신축불가(비한옥의 신축이외의 건축행위는 가능) 비한옥의 증축, 개축, 재축, 대수선, 리모델링시 적용
북촌2구역	한옥	1층 이하 / 지표면으로부터 (4+0.65a)m 이하	※ a : 건물폭
	비한옥	1층 이하 / 최고높이 4m 이하 (경사지붕 설치 시 최고높이 6m이하) 	<ul style="list-style-type: none"> 비한옥 경사지붕 설치 권장 (경사도 3:10~6:10인 경우에 한하여 최고높이 6m이하 적용) 본 지침 제42조 내지 제44조 참고
북촌3구역 북촌4구역 북촌5구역 북촌6구역 계동길구역	한옥	2층 이하 / 지표면으로부터 (7+0.65a)m 이하	※ a : 건물폭
	비한옥	2층 이하 / 최고높이 8m 이하 (경사지붕 설치 시 최고높이 10m이하) 	<ul style="list-style-type: none"> 비한옥 경사지붕 설치 권장 (경사도 3:10~6:10인 경우에 한하여 최고높이 10m이하 적용) 본 지침 제42조 내지 제44조 참고
가회로구역 창덕궁길구역 삼청동길1구역 북촌길 및 진입가로구역	최고높이 12m 이하		-
울곡로구역	최고높이 16m 이하		-
북촌7구역	표고 50m이상인 경우, 2층 이하 / 최고높이 8m이하 (경사지붕 설치 시 최고높이 10m이하)		<ul style="list-style-type: none"> 심의를 통해 3층 이하, 최고높이 12m 이하 까지 완화
	표고 50m미만인 경우, 3층이하 / 최고높이12m 이하		-
삼청동길2구역	다음의 기준 모두 준수 - 화개1길 옹벽높이 이하 - 3개층 이하 - 최고높이 12m이하		<ul style="list-style-type: none"> 공동개발시, 본 지침 제7조 제⑤항, 제19조 참고
도시계획시설 공원 내 건축물	2층 이하 / 최고높이 8m이하 (경사지붕 설치 시 최고높이 10m이하)		<ul style="list-style-type: none"> 공원시설 외의 시설·건축물 또는 공작물을 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따라 점용허가를 받아 설치하는 경우

□ 높이 완화계획

구분	완화조건	완화내용	비고
지구단위계획구역 전체	• 부지기부채납시	완화할 수 있는 높이 = 지구단위계획으로 제한된 높이×(1+공공시설등의 부지로 제공하는 면적÷당초의 대지면적) 이내 (단, 16m 이하에 한함.)	-
북촌7구역 내 표고 50m이상	• 북촌 전체의 경관을 저해하지 않으며, 건축물형태 및 외관지침 준수시(권장사항 포함)	3층 이하, 12m 이하 까지 완화	• 본 지침 제41조 및 제44조 적용 • 별도의 심의를 거쳐 결정함.
삼청동길2구역 내 합필에 의한 공동개발일 경우	• 건축물 배치, 형태 기준을 준수하여 전후 필지형태를 고려한 분절된 건축형태 조성시 (본 지침 제7조 제⑤항, 제17조, 제19조 참고)	각 동별로 해당 지표면을 기준으로 높이산정 - 화개1길 옹벽높이 이하 - 동별 해당지표면 기준 3개층 이하 - 동별 해당지표면 기준 최고높이 12m이하	분절하지 않고 하나의 동으로 건축하는 경우에는 건축물 전체에 대하여 삼청동길의 중심선으로부터 3개층, 최고높이 12m 이하로 제한
북촌2구역 북촌3구역 북촌5구역	• 권장용도 도입시	최고높이 12m이하까지 완화	• 12m 이상인 도로에 12m 이상 접한 부지에 한함.

제17조 (건축물의 높이산정 기준)

- ① 한옥의 높이는 지표면으로부터 당해 건축물의 용마루 상단까지의 높이로 한다. 다만, 지표면의 고저차가 있는 경우는 건축법 시행령 제119조 제②항에 따라 지표면의 가중평균 높이를 기준으로 한다.
- ② 비한옥의 높이는 건축법 시행령 제119조 제①항 제5호 가목에 따라, 해당 대지가 접하는 전면도로의 중심선으로부터의 높이로 산정한다. 다만, 전면도로의 노면에 고저차가 있거나 해당 대지의 지표면이 전면도로보다 높은 경우에 건축법 시행령 제119조 제1항 제5호 가목에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 전면도로로 본다.
- ③ 지구단위계획구역내에서는 건축법 시행령 제119조 제①항 제5호 다, 라목에도 불구하고, 건축물의 옥상에 설치되는 승강기탑·계단탑·망루·장식탑·옥탑 등과 지붕마루장식·굴뚝·방화벽의 옥상돌출부나 그 밖에 이와 비슷한 옥상돌출물과 난간벽은 수평투영면적의 합계가 해당 건축물 건축면적의 8분의 1 이하인 경우에도 16m 이내에서 경관상 저해되지 않도록 설치하여야 한다. 단, 특수건축물(종교건축물) 등의 경우에 설치하는 수평투영면적 1/8이하인 부분에 대해서는 관련 법규의 기준 내에서 구 도시계획위원회 심의를 통하여 경관상 저해가 되지 않는 것으로 인정되는 경우에 한하여 16m를 초과하여 설치하도록 완화할 수 있다.

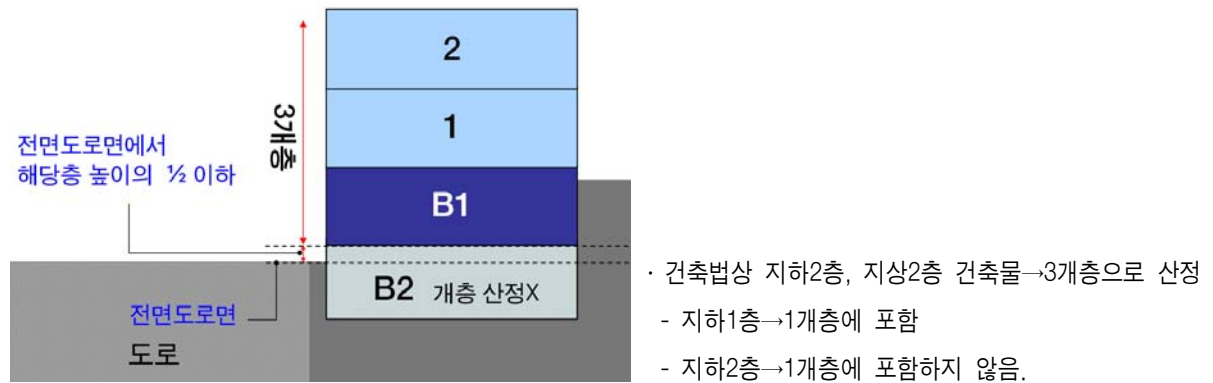
□ 수평투영면적 8분의 1이하인 시설물의 설치 기준



- ④ 삼청동길2구역에서의 '개층'은 건축법 시행령 119조 제①항 9호 내지 10호에 의한 건축물 층수 산정 기준에도 불구하고 전면도로에 면하는 건축물의 입면이 해당층 높이의 1/2이상 노출되는 층과 지상층을 포함하여 산정한다.

□ 삼청동길2구역의 '개층' 산정 기준

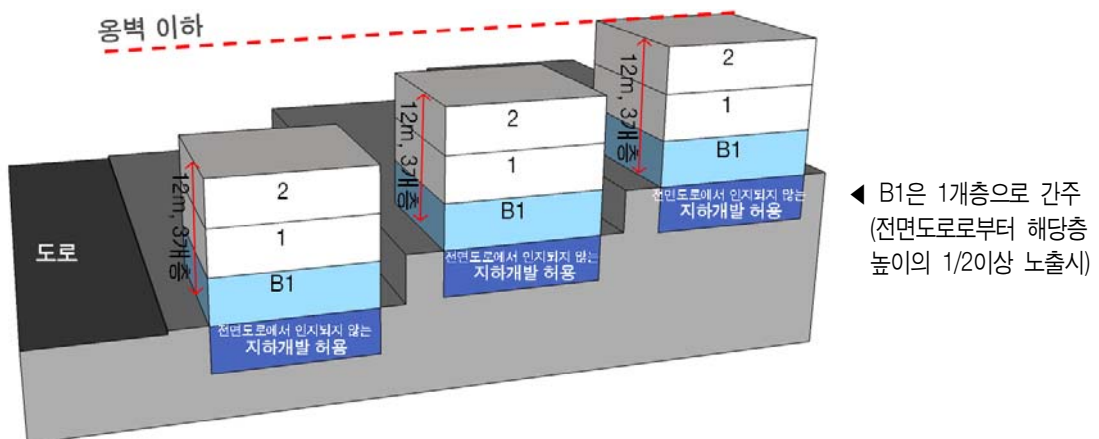
개층은 전면도로에 면하는 건축물의 입면이 해당층 높이의 1/2이상 노출되는 층과 지상층을 포함하여 산정하며, 그림과 같은 경우, 전면도로면에서 노출된 부분이 해당층 높이의 1/2 이하인 층은 개층으로 산정하지 않는다.



□ 삼청동길 2구역 건축물 높이기준 적용

i) 필지별 개별건축일 경우

- ① 층수 : 전면도로로부터 '3개층' 이내
- ② 높이 : 전면도로로부터 12m 이하, 화개1길 옹벽이하
- ③ 전면도로에서 인지되지 않는 지하층의 층수는 제한하지 않음.



ii) 합필에 의한 공동개발일 경우

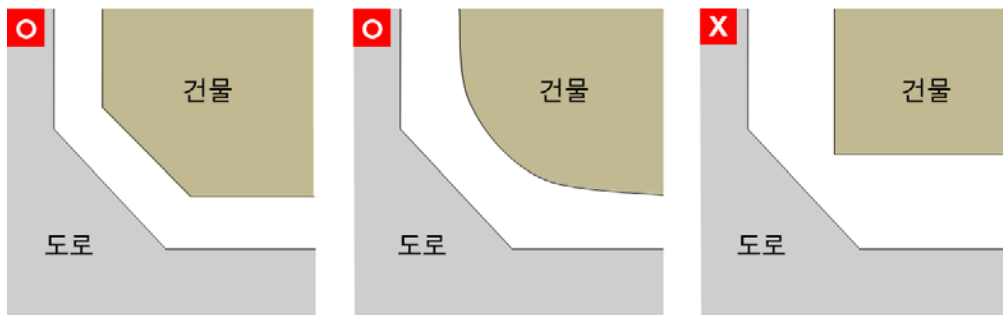
- 필지통합기준 및 건축물 배치, 형태 기준을 준수하여 통합 전 필지형태를 유지한 분절된 건축형태 권장
- 전면도로에서 인지되지 않는 각 동의 지하층은 통합하여 설치 가능

제4절 건축물의 배치에 관한 사항

제18조 (건물의 방향성)

- ① 지구단위계획구역 내 건축물은 대지가 접하는 전면도로에 건축물의 주된 벽면 및 출입구가 접하도록 배치하여 가능한 전면도로와 건축물의 방향이 일치하도록 배치하여야 한다.
- ② 가각에 접한 대지의 벽면은 접한 모든 도로의 방향에 일치되도록 한다.

□ 가각에 접한 대지의 건축물 배치 예시



(가각에 접한 대지의 벽면은 접한 모든 도로의 방향과 일치 되도록 배치)

제19조 (기존 도시조직의 유지를 위한 건축물의 배치)

- ① 부지 내 기존 한옥이 있는 경우에는 기존 한옥의 배치와 형상을 존중하고 각 채의 규모를 유지하는 것을 권장한다.
- ② 공동개발을 위한 합필시 부지 내에 기존 골목길이 포함되는 경우에는 기존 골목길의 형태가 유지될 수 있도록 건축물을 배치하여야 한다. 이 때, 기존의 골목길을 본 지침 제48조에 의한 공공보행통로로 조성하는 방안을 연계하여 검토하도록 한다.

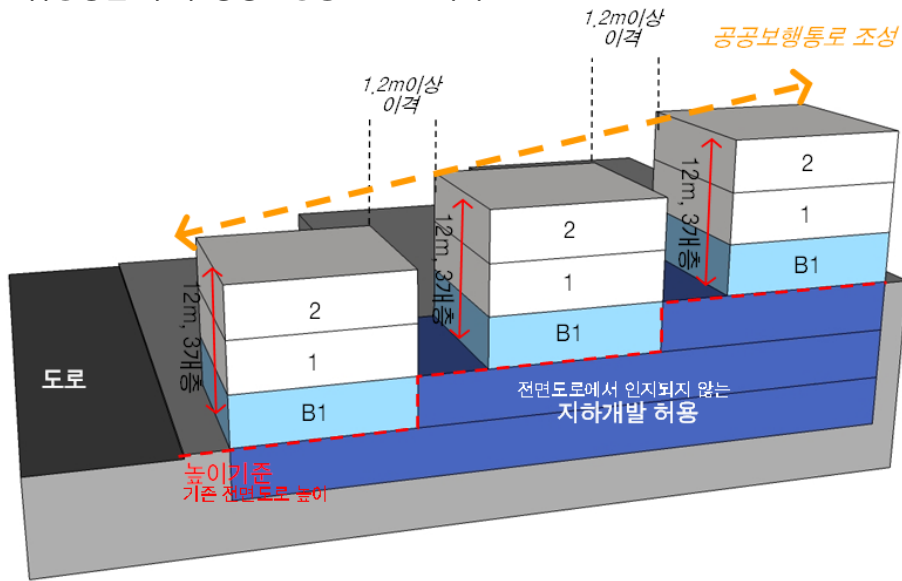
□ 기존 골목길의 형태 유지를 위한 공공보행통로 조성예시

기존 필지 A, B를 C로 합필하여 공동개발하는 경우,



- ③ 삼청동길2구역 내에서 본 지침 제7조 제⑤항에 따라 필지를 합필하여 공동개발하는 경우, 기존 건축물 배치를 유지하기 위하여 지상부로 돌출되는 부분은 각 건축물을 1.2m이상 이격하여 분절된 건축형태로 배치하는 것을 권장한다. 이 때 건축물의 각 동이 접하는 전면도로(통로)에서 인지되지 않는 지하층은 통합하여 개발할 수 있다.
- ④ 삼청동길2구역 내에서 본 지침 제7조 제⑤항에 따라 필지를 합필하여 공동개발하는 경우, 삼청동길로부터 옹벽에 이르는 공공보행통로의 조성을 권장한다.

□ 삼청동길2구역 공공보행통로 조성예시

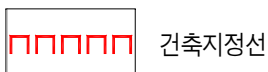


제20조 (건축선 후퇴의무 완화)

- ① 본 지구단위계획구역중 역사문화미관지구에 해당하는 지역은 서울특별시 건축조례 제3조에 의해 한옥밀집지역으로 지정되어 있으므로, 건축법 시행령 제6조에 따라 건축선 후퇴의무를 완화할 수 있다.
- ② 역사문화미관지구의 건축선과 지구단위계획의 건축선이 중복 지정된 경우 지구단위계획에서 지정한 건축선을 적용한다.

제21조 (건축지정선)

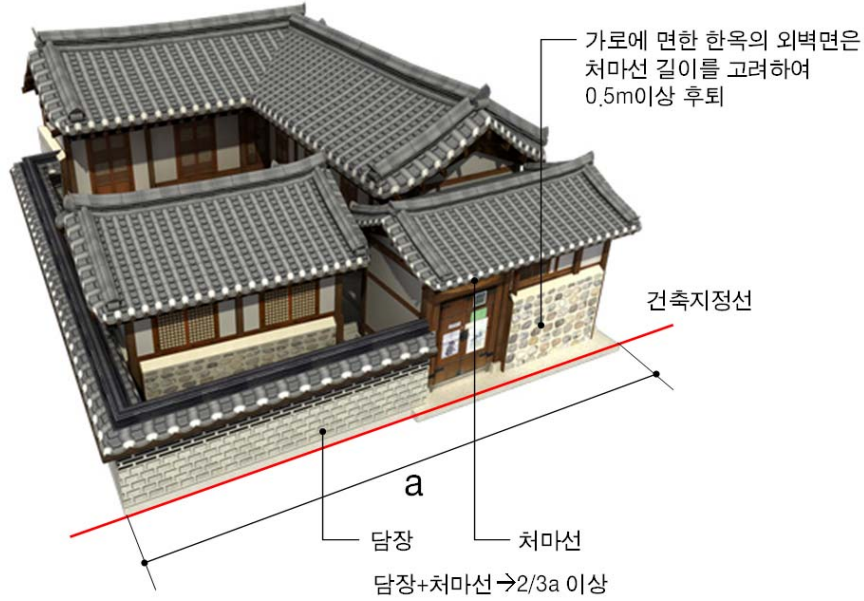
- ① 건축지정선은 북촌1구역, 북촌2구역, 북촌6구역 내 기존 골목선을 유지하기 위하여, 4m이상의 도로에 면하는 대지에 대하여 현재의 골목 또는 대지경계선을 기준으로 정한다. 건축지정선이 지정된 대지의 건축물은 처마선, 담장, 외벽면 등(이하 처마선 등이라고 한다.)이 대지 전면폭원의 2/3이상 접하도록 건축하여야 한다.
- ② 한옥의 외벽이 가로에 면하는 경우에는 처마선을 건축지정선에 접하도록 하고 외벽면은 건축지정선으로부터 0.5m 이상 후퇴하여 처마선이 짧아지지 않도록 한다.
- ③ 본 지구단위계획구역 중 역사문화미관지구에 해당하는 지역은 건축법 시행령 제6조 ①항 4호에 의한 적용의 완화를 받을 수 있으며, 특히, 북촌1구역, 북촌2구역, 북촌6구역 내에서 4m이하의 도로에 접하는 대지의 경우는 기존 도시조직의 보존을 위하여 적용의 완화를 통한 기존의 골목선을 유지하도록 권장한다.
- ④ 신축이외의 건축, 대수선, 리모델링 시, 부득이하게 처마선 등이 건축지정선과 2/3이상 접하지 않는 경우에는 본 지침 제29조 기준에 의한 전통담장을 설치하여 건축지정선과 2/3 이상 일치하도록 한다.
- ⑤ 현재의 골목과 대지경계선이 불일치하여 대지 내에 골목선이 위치하는 경우에는 그 골목선을 기준으로 하고, 대지의 형상에 의해 건축지정선이 부정형으로 이루어진 경우에는 주로 면하는 부분을 기준으로 연장하여 적용하되, 관련법규가 허용하는 범위 내에서 적용하도록 한다.
- ⑥ 대지의 여건상 건축지정선의 준수가 어려울 경우에는 골목의 전체적인 형태를 고려하여 건축지정선으로부터 1m이내에서 적용할 수 있다.
- ⑦ 도면표시



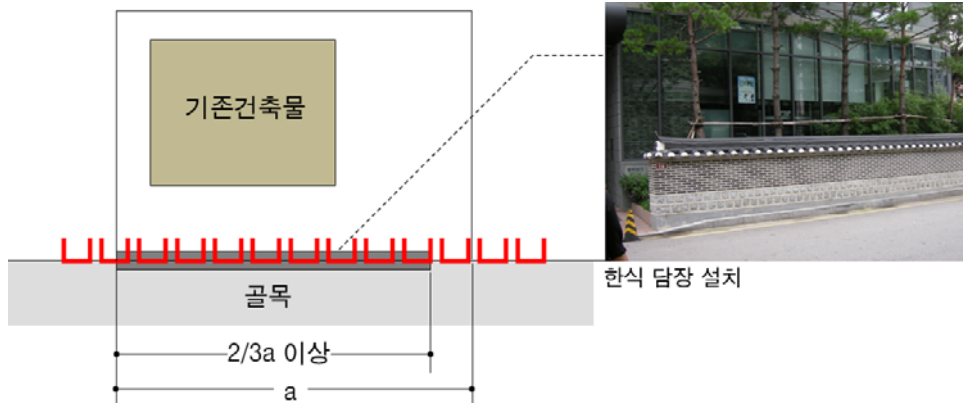
□ 건축지정선 적용 예시

1. 한옥의 경우 건축지정선의 적용

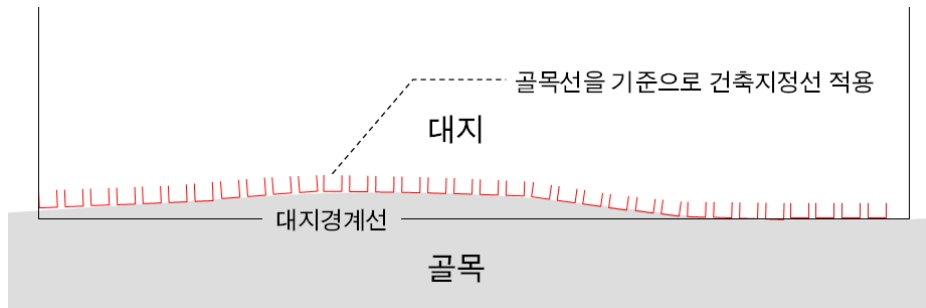
: 처마선, 담장, 외벽면 등이 건축지정선에 2/3a 이상 접하도록 함.



2. 신축이외 건축, 대수선, 리모델링시 기존 건축물이 건축지정선보다 후퇴한 경우, 한옥담장을 설치하여 건축지정선 준수

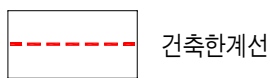


3. 대지 내에 골목선이 위치하는 경우 골목선을 우선하여 적용



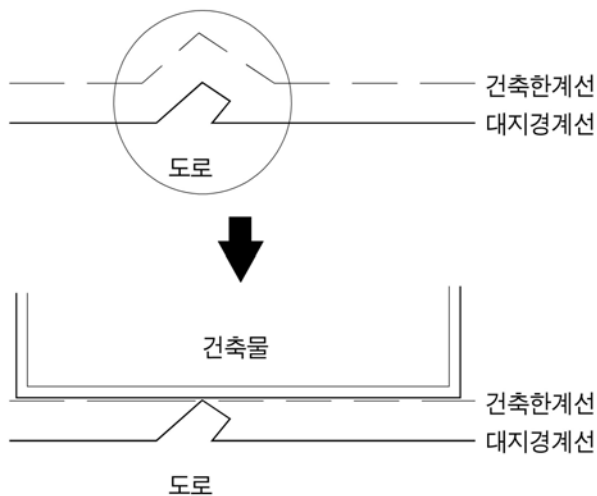
제22조 (건축한계선)

- ① 건축한계선이 지정된 대지에서는 건축한계선의 수직면을 넘어서 지상부에 건축물(부대시설 포함)을 건축할 수 없다. 단, 가회로, 삼청동길변에서 본 지침 제3조 제⑤항 및 제25조에 부합하는 한옥 건축시에는 본 지침 제20조에 따라 건축한계선을 적용하지 않도록 하여 건축선 후퇴 의무를 완화한다.
- ② 건축한계선의 적용이 대지의 형상에 의해 부정형으로 이루어진 경우 주로 면하는 부분을 기준으로 연장하여 적용한다.
- ③ 대지의 여건상 지정된 건축한계선의 준수가 어려울 경우 해당 도시계획위원회 심의를 거쳐 변경할 수 있다.
- ④ 건축한계선으로 후퇴된 부분은 본 지침 제46조에 의한 전면공지를 조성하여야 하며, 서울특별시 도시계획조례 제46조에 따라 차량 및 보행자의 통행에 지장을 주지 않도록 해야 한다.
- ⑤ 해당 건축물의 소유자는 불법주차, 쓰레기, 개인적치물 등에 의해 해당 공간이 점유되지 않도록 항시 관리할 의무를 지니며, 이와 관련한 구체적인 사항은 주민협정으로 따로 정할 수 있다.
- ⑥ 도면표시



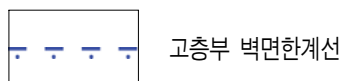
□ 건축한계선 적용 기준

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



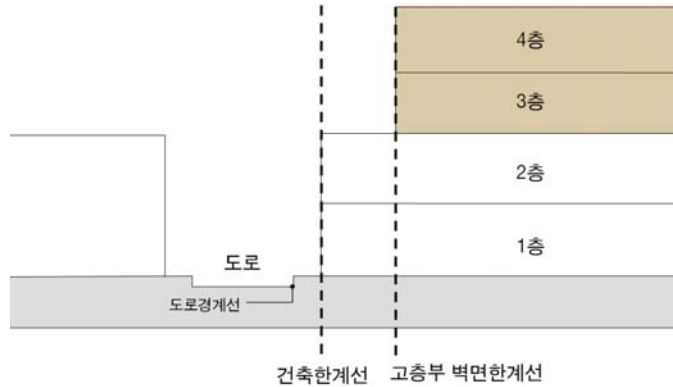
제23조 (고층부 벽면한계선)

- ① 주요경관축상에 접하여 경관의 연속성 및 주변경관과의 조화가 필요한 대지에 지정한다.
- ② 고층부 벽면한계선이 지정된 곳에서는 건축물의 3층 이상은 지정된 벽면선의 수직면을 넘을 수 없다.
- ③ 대지의 여건상 지정된 벽면한계선의 준수가 어려울 경우 해당 도시계획위원회의 심의를 거쳐 변경 할 수 있다.
- ④ 도면표시



□ 고층부 벽면한계선 적용 예시

3~4층은 고층부 벽면한계선의 수직면 이내에 건축가능



제5절 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항

제24조 (건축물의 형태 및 외관에 관한 사항의 적용 기준)

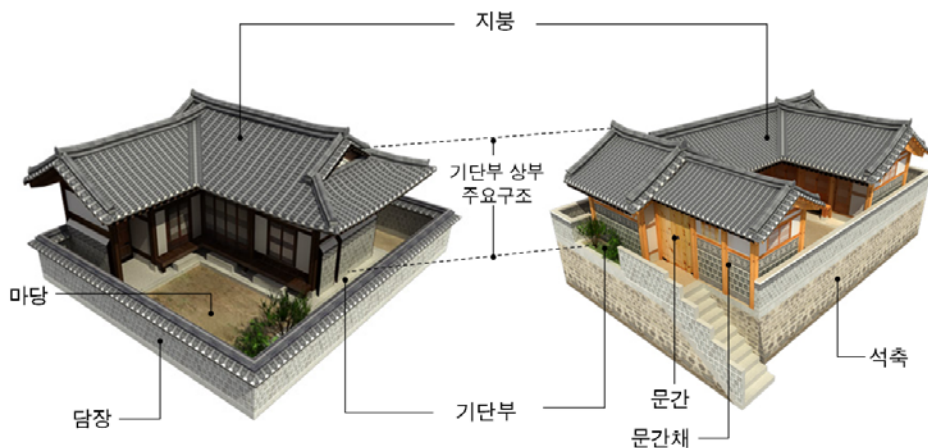
- ① 본 지구단위계획에서 한옥이란 본 지침 제3조 제⑤항에서 정의한 건축물을 말하며, 한옥이 아닌 건축물은 비한옥이라 칭한다.
- ② 일단의 대지 내 한옥과 비한옥이 혼합되어 있는 경우에는 각 건축물별로, 한옥의 경우에는 한옥의 형태 및 외관기준을 적용하고, 비한옥의 경우에는 해당구역에 적용되는 비한옥의 형태 및 외관기준을 적용한다.

가. 한옥의 형태 및 외관에 관한 사항

제25조 (한옥의 형태 및 외관기준의 적용 원칙)

- ① 본 지구단위계획구역 내에서 한옥을 신축하거나 기존한옥을 개보수(증축, 개축, 재축, 대수선, 리모델링 등)하는 경우에 적용한다.
- ② 한옥 수선 등의 비용을 지원받고자 하는 경우에는 본 지침에 우선하여 「서울특별시 한옥보전 및 진흥에 관한 조례」의 기준 및 서울특별시 한옥위원회의 결정을 따른다.
- ③ 본 지침에서 정하는 한옥의 형태 및 외관기준은 한옥을 구성하는 각 요소별로 적용한다.

□ 한옥의 형태 및 외관기준 적용 요소



- ④ 본 지구단위계획에 의한 지침을 완화 받고자 하는 한옥은 「한옥의 형태 및 외관에 관한 사항」 중 규제사항을 준수해야 하며, 일단의 대지 내 한옥과 비한옥이 혼합되어 있는 경우에는 한옥이 건축면적의 50% 이상으로서 가로에 면하여 배치된 경우 해당 대지 내 한옥이 건축된 것으로 인정한다.

□ 한옥건축의 인정 범위



제26조 (한옥의 지붕 : 규제/권장사항)

- ① 한식지붕틀 및 한식기와를 사용하여 전통적인 방법으로 기와를 잇도록 하며, 기와에 광택을 내는 원색의 유약 마감 재료 사용을 금지한다. (규제)
- ② 외벽을 목조기둥선까지 후퇴시켜 한식지붕의 하부구조와 목조기둥 상부를 노출하여 처마선이 드러나도록 한다. 단, 부득이 외벽을 후퇴시킬 수 없는 경우, 처마와 닿는 외벽의 상부 부분이라도 철거하여 처마선이 드러나도록 한다. (규제)
- ③ 주변 경관을 고려하여, 지붕 물매의 방향은 인접한옥과 맞추거나 조화를 이루도록 하고, 용마루선의 높이는 주변한옥을 고려하여 지나치게 높아지지 않도록 한다. (권장)
- ④ 처마길이는 120cm이상으로 한다. (권장)
- ⑤ 신재보다는 고재(기존의 재료)를 재사용한다. (권장)
- ⑥ 차양을 설치할 경우 함석 차양, 동판 등을 사용하여 처마의 곡선미가 잘 드러나도록 한다. (권장)

□ 조성예시



지붕



지붕, 차양

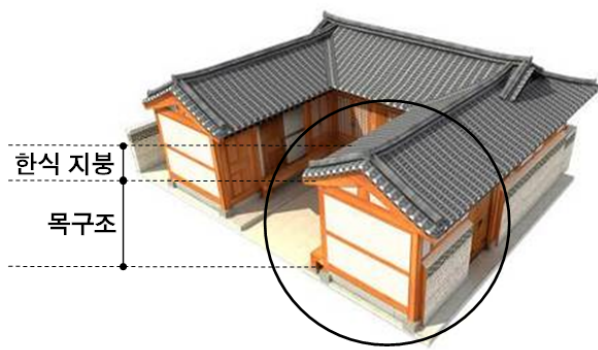


지붕, 차양

제27조 (한옥의 구조 : 규제사항)

- ① 기단부 상부의 주요 구조부는 전통적인 목구조를 원칙으로 한다. 단, 기단부 이하의 지하부분에 한하여 기타구조의 사용이 가능하다. 이때, 도로변에 지하부의 외벽이 노출되는 경우에는 본 지침 제28조 제⑧을 준수하도록 한다.

□ 한옥의 구조 예시



기단부 상부의 지상층 주요 구조부는 전통적인 목구조 형식을 취함



기단부 아래의 지하부분이 콘크리트구조로 되어 있는 한옥

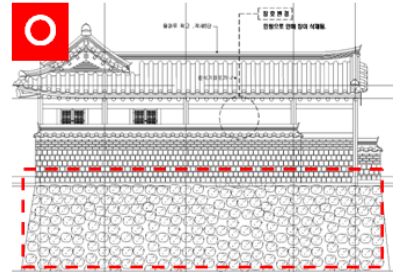
제28조 (한옥의 외벽 : 규제/권장사항)

- ① 가로에 면한 입면은 목구조의 구성이 잘 드러나도록 하고 사교석, 점토벽돌, 외편, 자연석, 회벽 등 전통적인 재료를 사용하여 전통무늬와 장식을 구현한다. (규제)
- ② 구조재에 원색 페인트의 사용을 규제한다. (규제)
- ③ 다음과 같은 재료는 사용하지 못하도록 규제한다. (규제)
 - 번쩍거림, 금속계열 재료 (타일, 반사유리)
 - 지나친 토속주의적인 재료 (통나무, 전면 황토벽, 초가)
 - 원색 계열의 도료와 재료
 - 국적 불명의 이국적 경향
- ④ 창호는 전통적인 창살의 문양(띠창살, 용자창, 완자창, 정자창, 숫대살 등)을 이용하되 재료는 목재, 강재, 플라스틱 등을 사용할 수 있으나, 표면에는 목재무늬 혹은 목재색채를 사용하여야 한다. (규제)
- ⑤ 상업용 한옥 또는 차고에 셔터를 설치하는 경우에는 목재를 이용하거나 저채도 색상의 재질을 사용하는 등 주변 환경과의 조화를 이루도록 한다. (규제)
- ⑥ 한옥 입면에 구조물 등을 덧붙여 한옥의 구조 및 외관을 가리는 것은 금지한다. (규제) 기존 한옥의 개보수 시, 한옥의 입면이 가려진 기존 구조물을 철거하도록 한다. (권장)
- ⑦ 외벽 치장을 위한 기타 부착재료 사용은 한옥의 구조를 가리지 않는 범위 내에서 허용하며(규제), 이 경우 부착재료는 자연재료의 사용을 권장한다. (권장)
- ⑧ 지하부의 외벽이 지형 차이 등으로 가로변에 노출되는 경우에는 축대석 쌓기 등으로 외벽재료와 구분하여 가로변에서 한 개의 층으로 인식되지 않도록 한다. 단, 부득이하게 출입구 등을 설치하여 공간을 활용하는 경우에는 출입구 등의 면적을 최소화하고 전체 한옥 외관과의 조화를 고려한 재질 및 색채를 사용하되 한옥의 외벽을 모사하거나 왜곡하는 것은 금지한다. (규제)
- ⑨ 가로에 면한 비주거 입면에 쇼윈도, 출입문 등을 설치하는 경우 그 면적은 해당입면 면적의 4/5이하로 하며, 한식 외벽 및 담장과 조화롭게 설치한다. (규제)
- ⑩ 벽체를 상부(창, 회벽)+중부(붉은벽돌, 사교석)+하부(장대석)로 구분하여 구성하고, 목조기둥의 상부 또는 전체를 드러내도록 한다. (권장)
- ⑪ 기존의 표층구성을 존중하여 재현하고 신재보다는 고재(기존의 재료)를 재사용한다. (권장)

□ 외벽 조성예시



□ 지하부 노출시 조성예시



지하층이 한 개 층으로 인식됨.

지하층을 축대석쌓기로 처리함.

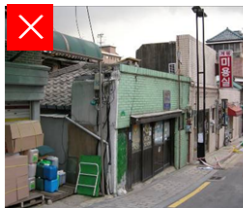
□ 상업용 한옥의 창호 설치



외벽전체 창호설치



한옥 구조물을 가림



한옥 구조물을 가림



외벽일부만 창호로 처리

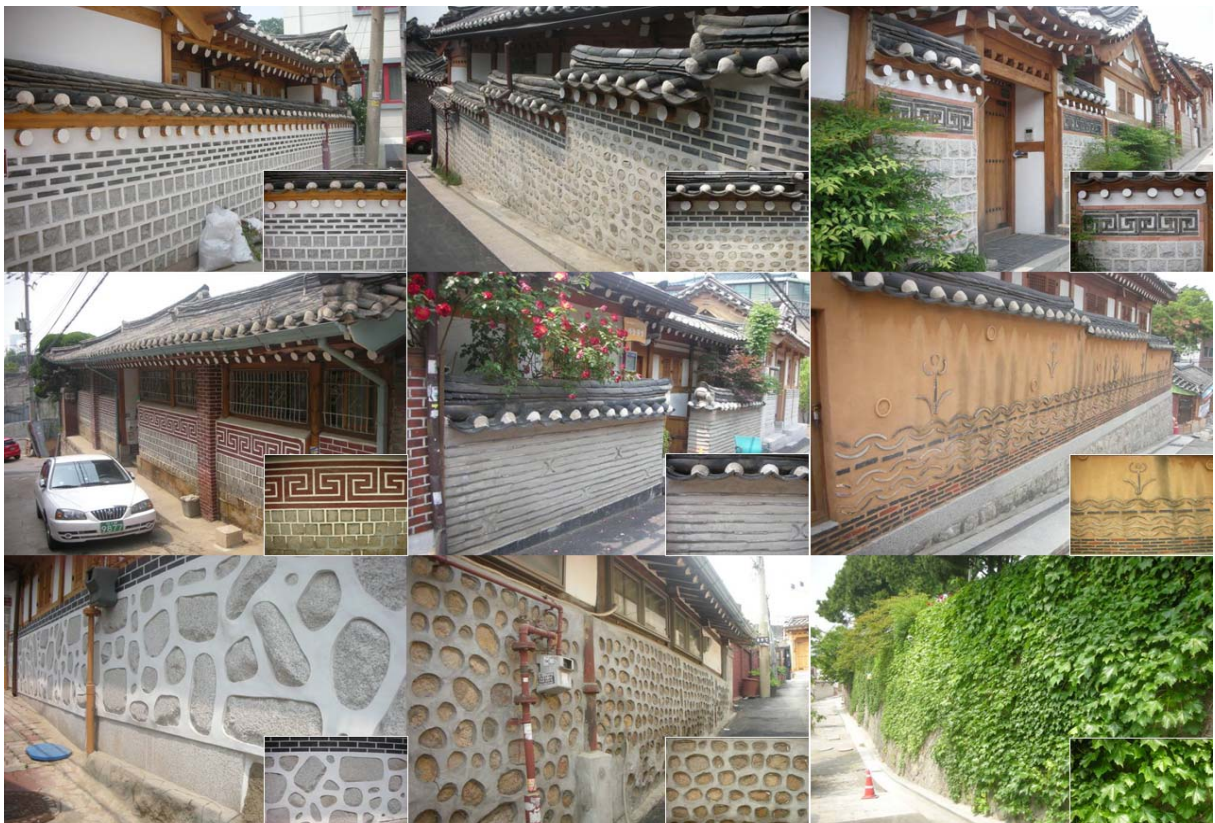


창호 이외 외벽 한식처리

제29조 (담장 : 규제/권장사항)

- ① 가로에 면한 담장의 높이는 1.8m이하로 하고, 장대석, 사고석, 점토벽돌, 와편, 자연석, 회벽 등 전통적인 재료를 사용하여 전통무늬와 장식을 구현한다. (규제)
- ② 담장 상부에 기와를 엮는 것을 권장한다.(권장)

□ 담장 조성예시



제30조 (마당 : 규제사항)

- ① 마당 상부는 개방하되, 부득이 상부를 덮어서 활용할 경우에는 마당 상부구조물을 투명하게 처리하고, 높이는 처마선을 넘지 않도록 한다.

제31조 (문간 : 규제사항)

- ① 가로에 면한 문간은 목재 문틀을 사용하여, 한옥 담장과 조화를 이루도록 설치한다.

제32조 (옹벽 등의 설치 : 권장사항)

- ① 지형의 차이로 가로에 면하여 축대 또는 옹벽 등을 설치하는 경우에는 한옥의 전체적인 비례감을 고려하여 도로로부터 높이 4m이하로 설치하는 것을 권장한다. 이 때 옹벽설치에 대한 구체적인 사항은 건축법 시행규칙 제25조를 준수한다.
- ② 지형의 차이로 가로에 면하여 축대 또는 옹벽 등을 설치하는 경우에는 자연석으로 마감한다.

제33조 (부착시설물 : 규제사항)

- ① 가스배관, 전기계량기, 에어컨 실외기 등 외부 부착물은 가로변에 설치하지 않도록 하며 가급적 한옥 담장 내부에 설치한다.
- ② 부득이하게 건축물 외부에 노출되는 경우는 외벽의 재료와 색채를 고려하여 적절한 차폐시설을 설치한다.
- ③ 부착시설물의 위치 및 크기 등을 포함한 설치계획을 건축 설계 시 검토하여 도면에 반영하여야 한다.

□ 부착시설물 조성예시



한옥 구조물과 조화를 고려하여 설치

건축물 외부에 노출되는 경우 차폐시설 설치

제34조 (부속시설 : 권장사항)

- ① 마당에 건축되는 시설물은 한옥으로부터 적절한 방식으로 이격하여 설치할 것을 권장한다.
- ② 한옥구조를 권장하며, 본체 한옥의 질감과 스케일을 존중하고, 높이는 가급적 처마높이를 넘지 않도록 한다. 단, 부득이하게 처마높이 이상으로 설치할 경우에는 한옥의 전체 외관과 배치를 저해하지 않도록 한다.

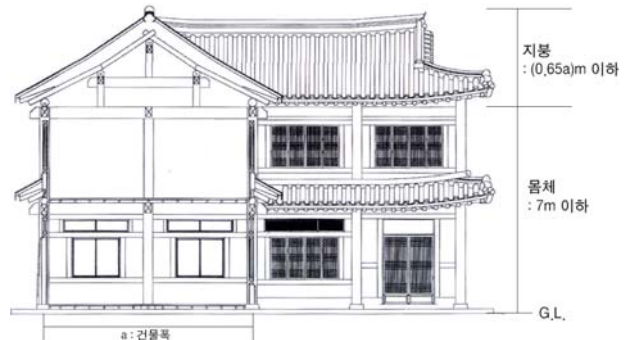
제35조 (내부구조 : 권장사항)

- ① 내부공간은 프로그램에 따라 기능적으로 구성하되, 목구조의 아름다움이 잘 드러나도록 한다.
- ② 온돌과 마루 / 방과 대청 등으로 구성된 전통한옥의 공간구성을 권장한다.

제36조 (이층한옥 : 규제)

- ① 한옥 신축시 해당 구역의 건축물 높이 기준에 따라 이층한옥으로 신축할 수 있으며, 이 경우 구조형식과 지붕형태는 단층한옥의 기준과 동일하도록 한다. (규제)
- ② 1층과 2층이 만나는 부분을 평방이나 수평적인 부재로 구분하는 등 한옥의 1층과 2층은 적절한 방식으로 분절하여 층간을 구분하도록 한다. (규제)

□ 이층한옥 조성예시



제37조 (한옥 방재성능 개선: 규제/권장사항)

- ① 목구조는 인접 건물과의 밀집성 등 방재상 취약점을 지니고 있으므로 한옥의 방재성능을 개선하여 화재 등의 재난으로 인한 한옥의 멸실을 방지하도록 한다. (규제)
- ② 한옥의 목구조 및 지붕, 벽면 등을 화학적 또는 물리적으로 처리하여 불꽃연소가 일어나지 않도록 방염처리하는 것을 권장한다. 방염처리는 목재표면에 스프레이하거나 도장하는 표면처리법을 이용하며, 방염처리 시 방염제와 향산 화제 및 방충/방균제를 혼합 시공하여 화재뿐만 아니라 부식작용으로부터 보호하도록 한다. (권장)
- ③ 한옥내 자동식 소화기, 간이형 스프링클러 등 자동소화시설을 설치하고, 인접건물로 화재가 확산되는 것을 방지하기 위하여 처마 등 인접건물과의 교차부분에 드렌처 설비를 설치한다. 또한, 개구부에 방호 및 망입유리 사용을 권장한다. (권장)

나. 비한옥의 형태 및 외관에 관한 사항

제38조 (비한옥의 형태 및 외관기준의 적용 원칙)

- ① 비한옥에 대한 형태 및 외관기준은 비한옥의 건축, 대수선, 리모델링 등 모든 건축행위 시에 적용하며, 주 건축물 외에 기타 공작물, 부속건축물, 가설건축물 등에도 적용한다.
- ② 해당 지침은 지구단위계획구역 전체에 공통적으로 적용하는 '공통지침' 과 각 구역별로 적용하는 '구역별지침' 으로 구분하며, 이를 함께 준수하여야 한다.

제39조 (구역별지침 적용 구역의 구분)

- ① 「한옥건축지침」은 신축 시 건축물의 형태를 한옥으로 지정하는 것으로 북촌1구역에 적용하며, 해당 구역에서는 비한옥의 신축을 불허한다. 단, 신축을 제외한 기존 비한옥 건축물의 증축, 개축, 재축, 대수선, 리모델링 등은 가능하며, 이 경우 '공통지침' 및 해당 구역의 '구역별지침' 을 모두 준수하여야 한다.
- ② 「한옥건축유도」는 신축 시 건축물의 형태를 한옥으로 유도하는 것으로 북촌2구역, 북촌6구역에 적용하며, 해당 구역에서는 비한옥의 신축이 가능하고, 비한옥의 건축, 대수선, 리모델링 시, '공통지침' 및 해당 구역의 '구역별지침' 을 모두 준수하여야 한다.

- ③ 「한옥건축권장」은 신축 시 건축물의 형태를 한옥으로 권장하는 것으로, 북촌3구역, 북촌4구역, 북촌5구역, 북촌7구역, 계동길구역에 적용하며, 비한옥의 신축이 가능하고, 비한옥의 건축, 대수선, 리모델링 시, ‘공통지침’ 및 해당 구역의 ‘구역별지침’ 을 모두 준수하여야 한다.
- ④ ①항, ②항, ③항에 해당하지 않는 구역은 지구단위계획구역 전체에 공통적으로 적용하는 ‘공통지침’ 을 준수하여야 한다.

제40조 (공통지침 : 규제사항)

- ① 건축시 옥탑층 및 가로에 설비시설이 노출되어서는 아니된다. 다만 가로에 면한 전면부에 설비시설이 부득이하게 노출되는 경우에는 가벽 등의 차폐요소를 사용한다.
- ② 건축물의 재료에 대한 규제사항은 다음과 같다.
 - 금속, 타일, 반사유리 등 번쩍거리거나 반사성이 있는 재료는 사용을 금지한다.
 - 외벽면 전체를 페인트로 마감할 수 없다.
 - 원색계열의 마감재료 및 도료를 사용할 수 없다.
 - 지나치게 토속주의적이거나(통나무, 전면항토벽, 초가 등), 국적불명의 이국적인 경향의 재료는 사용을 제한한다.
- ③ 건축물의 주요 색채로 원색계열을 사용할 수 없다.

□ 원색계열의 정의

한국표준산업규격(KS)에서 채용되고 있는 먼셀표색계에서 분류한 10원색을 기준으로 설정한다.

분류코드	R	YR	Y	GY	G	BG	B	PB	P	RP
일반적 색명	빨강	주황	노랑	연두	녹색	청록	파랑	남색	보라	자주

- ④ 주차장 설치시에는 본 지침 제51조에 의한 주차장 설치 기준을 준수하고, 보행자의 통행편의를 고려하여 입구 및 진입로 등을 설치한다. 지상에 노외주차장을 설치하는 경우에는 최소한의 진출입구를 제외하고 전통담장을 설치하여 가로변으로부터 차폐하고, 차고의 셔터를 설치하는 경우에는 목재를 이용하거나 저채도 색상의 재질을 사용하는 등 주변 환경과의 조화를 이루도록 한다.

제41조 (공통지침 : 권장사항)

- ① 개별건축이 두드러지는 형태를 지양한다.
- ② 한옥의 요소를 왜곡 또는 모사하여 비한옥 건축물에 적용하는 것을 지양한다.

□ 한옥의 왜곡 또는 모사 예시 (다음과 같은 형태를 지양함)



비한옥상부에 한옥을 얹음 콘크리트로 한옥 모사함 콘크리트로 한옥 모사함 외관에 한옥형태를 모사한 구조물 부착

- ③ 건축물 입면은 기존 북촌한옥의 규모 및 휴먼스케일을 고려하여 수직 및 수평방향으로 적절한 입면분할요소를 도입한다. 이 때 가로에 접하여 설치되는 점포의 개구부 높이를 통일하고 해당층 상부에 수평분할요소를 도입하여, 인접건물의 높이와 조화를 이루도록 한다.

□ 입면분절요소 도입 예시

재료를 구분하여 사용 / 창호 디자인으로 입면 분절 / 1층 부분 상부 구분



- ④ 건축물의 외벽은 흑색벽돌, 전벽돌, 석재, 목재 등 자연재료 및 전통적인 패턴 사용을 권장한다.

□ 북촌 주요재료와 전통적인 패턴 적용 예시



□ 건축물 재료 및 색채사용 예시



⑤ 건축물의 색채는 다음의 권장색채사용 범위를 참고하는 것을 권장한다.

- 건축물의 면적 중 가장 적은(일반적으로 10% 이내) 면적을 차지하는 강조색의 경우, 자극적인 원색의 성격이 강하므로 사용면적을 10% 이내로 제한하여 포인트로 느껴지게 적용한다.
- 권장색채 사용범위를 참고하여, 동일조화, 유사조화, 무채색 조화를 통해서 역사적 건축물 및 주변 건축물과 어울리는 색채계획을 적용하도록 한다.

□ 권장 색채기준

북촌 권장색채 기준 서울색 정립 및 체계화(2008) 기준의 서울색 코딩에 의한 권장색채 (역사문화경관 권장색채사용 범위)		SLC221	SLC173	SLC239	SLC191	SLC170	SLC031	SLC237	SLC219
주조색	명도 8이상, 채도 3이하의 10R ~ 10Y계열								
보조색	명도 2 ~ 9 채도 4이하의 10R ~ 10Y 계열								
강조색 (제한색)	원색 제한								

- ⑥ 비한옥을 건축하는 부지 내 기존한옥이 있는 경우에는 이를 유지하여 한옥과 비한옥의 조화있는 배치를 권장한다.
- ⑦ 건축물과의 조화를 고려하여, 한옥의 요소를 왜곡 또는 모사하지 않은 독립적인 한옥구조물(담장, 정자 등)의 설치를 권장한다.
- ⑧ 인접 부지에 한옥이 있는 경우 인접 한옥과 면하는 입면은 한옥을 고려하여 구성하고, 가급적 외부부착물, 설비시설 등을 부착하지 않도록 한다.
- ⑨ 대지의 여건 상 가로에 면하여 옹벽 등을 설치하는 경우에는 전통석축 쌓기, 보강도(Block), 자연석, 목재로 마감하거나 녹화하는 것을 권장하며, 옹벽의 면적이 300㎡ 초과하면 최소 두 가지 이상의 재료나 패턴을 조합하여 마감하도록 한다. 이 때 옹벽 전면에 폭 1m 이상의 화단을 설치하고 화단 내부에 식재를 권장한다.
- ⑩ 건축설비는 가급적 집약하여 은폐하고, 건축물과 일체화된 디자인을 권장하며 구체적인 형태는 본 지침 제33조를 참고한다.

□ 인접한옥에 대한 고려

□ 옹벽 마감 예시



인접 한옥을 고려하지 않은 비한옥건축



전통식 석축 쌓기



목재 및 녹화

제42조 (구역별지침 : 한옥건축지정)

- ① 본 지침은 북촌1구역 내 비한옥의 신축의 건축, 대수선, 리모델링 시 적용한다.
- ② 경사지붕의 설치를 권장하며, 경사지붕을 설치하는 경우 지붕의 경사도는 3:10 이상 6:10 이하로 하는 것을 권장하며 지붕의 경사 방향은 주변 건축물과 일치하도록 한다. 이 때, 한옥지붕을 모사하거나, 반사성 재료를 사용하는 것은 금지하고, 색채는 북촌 권장색채의 범위에서 사용하거나 재료 고유의 색채를 유지하여야 한다.
- ③ 현재의 골목길을 유지하기 위하여 건축선 또는 대지경계선에 전통양식의 담장을 설치하도록 한다. 이 때 설치하는 담장은 본 지침 제29조에 의한 전통양식을 준수하여야 한다. 단, 대지의 여건 및 기존 건축물의 여건에 따라 적용이 곤란하다고 인정되는 경우에는 설치하지 않을 수 있다.
- ④ 건축물의 주요 색채는 본 지침 제41조 제⑤항의 예시에 따라 북촌 권장색채의 범위에서 사용하거나 재료 고유의 색채를 유지하여야 한다.
- ⑤ 지형의 차이 등으로 인하여 가로에 면하여 옹벽 등을 설치하는 경우에는 그 외부를 콘크리트로 마감하는 것을 금지한다.

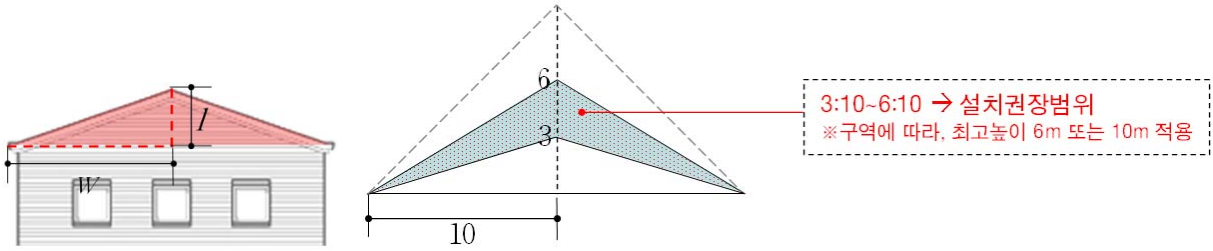
제43조 (구역별지침 : 한옥건축유도)

- ① 본 지침은 북촌2구역, 북촌6구역 내 비한옥의 신축을 포함한 건축, 대수선, 리모델링 시 적용한다.
- ② 경사지붕의 설치를 권장하며, 경사지붕을 설치하는 경우 지붕의 경사도는 3:10 이상 6:10 이하로 하는 것을 권장하며 지붕의 경사 방향은 주변 건축물과 일치하도록 한다. 이 때, 한옥지붕을 모사하거나, 반사성 재료를 사용하는 것은 금지하고, 색채는 북촌 권장색채의 범위에서 사용하거나 재료 고유의 색채를 유지하여야 한다.
- ③ 현재의 골목길을 유지하기 위하여 건축선 또는 대지경계선에 전통양식의 담장을 설치하도록 한다. 이 때 설치하는 담장은 본 지침 제29조에 의한 전통양식을 준수하여야 한다. 단, 대지의 여건 및 기존 건축물의 여건에 따라 적용이 곤란하다고 인정되는 경우에는 설치하지 않을 수 있다.
- ④ 건축물의 주요 색채는 본 지침 제41조 제⑤항의 예시에 따라 북촌 권장색채의 범위에서 사용하거나 재료 고유의 색채를 유지하여야 한다.
- ⑤ 지형의 차이 등으로 인하여 가로변에 면하여 옹벽 등을 설치하는 경우에는 그 외부를 콘크리트로 마감하는 것을 금지한다.

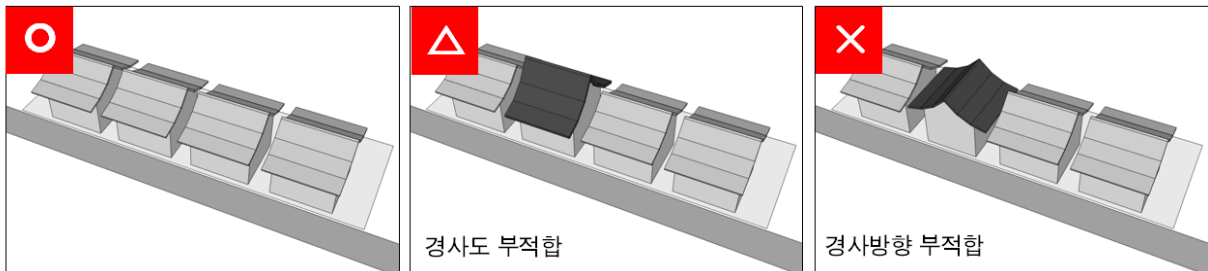
제44조 (구역별지침 : 한옥건축권장)

- ① 본 지침은 북촌3구역, 북촌4구역, 북촌5구역, 북촌7구역, 계동길구역 내 비한옥의 건축, 대수선, 리모델링 시 적용하도록 권장한다.
- ② 경사지붕의 설치를 권장하며, 경사지붕을 설치하는 경우 지붕의 경사도는 3:10 이상 6:10 이하로 하는 것을 권장하며 지붕의 경사 방향은 주변 건축물과 일치하도록 한다. 이 때, 한옥지붕을 모사하거나, 반사성 재료를 사용하는 것은 금지하고, 색채는 북촌 권장색채의 범위에서 사용하거나 재료 고유의 색채를 유지하여야 한다.
- ③ 현재의 골목길을 유지하고 가로경관을 조성하기 위하여 건축선 또는 대지경계선에 전통양식의 담장을 설치하는 것을 권장한다. 이 때 설치하는 담장은 본 지침 제29조에 의한 전통양식을 준수하여야 한다.
- ④ 건축물의 주요 색채는 본 지침 제41조 제⑤항의 예시에 따라 북촌 권장색채의 범위에서 사용하거나 재료 고유의 색채를 유지하는 것을 권장한다.

□ 경사지붕의 경사도



□ 경사지붕 설치 기준



□ 비한옥 건축 시 전통한옥 담장설치 예시



제45조 (주민협정 또는 경관협정에 의한 건축물 형태 관리)

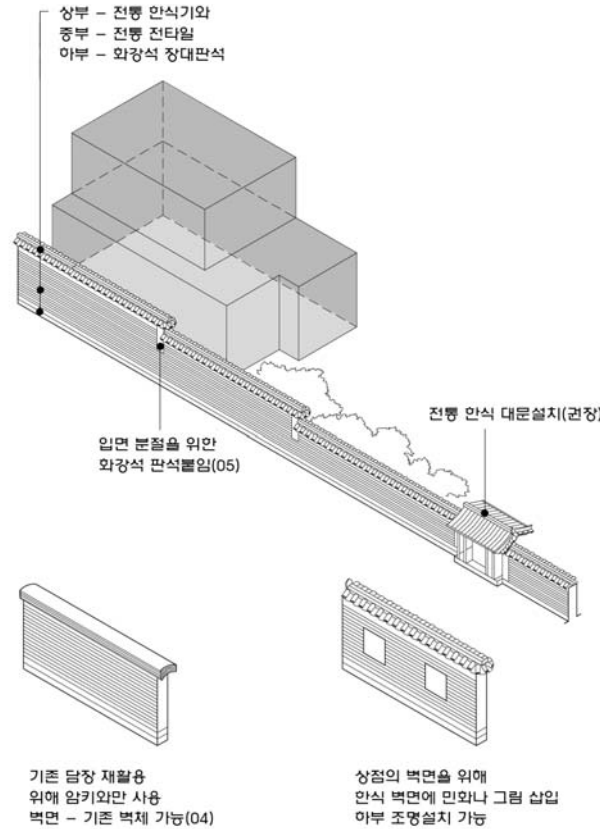
- ① 본 지침에서 제시된 사항의 구체적인 내용 및 기타 건축물 형태에 관한 사항은 본 지침 제64조에 의한 주민협정을 통하여 따로 정할 수 있다. 여기서 정하는 주민협정이 서울특별시 경관조례에서 제시된 절차 및 규정에 적합한 경우, 경관협정으로 승계할 수 있다.
- ② 경관협정으로 건축물의 형태 및 옥외광고물 등을 관리하고자 하는 경우에는 경관법 제16조 내지 제22조 관련규정에 따라 경관협정으로 정하여 운영하되, 지구단위계획의 내용과 부합하여야 하며, 경관협정으로 정하지 않은 사항에 대해서는 지구단위계획지침을 따른다.

□ 주민협정 또는 경관협정에 의한 건축물 지침 예시도 (계동길)



- 현황설명
22m의 단조로운 벽면
담장위 위협적인 방범장살
오래된 조적조 방식이지만 노후됨
- 계획내용
긴 담장을 전통적 조형의 담장으로 계획
부분적으로 민화 또는 벽화, 부조 등
심의를 통해 설치가능

- 예시도



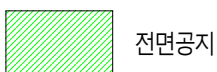
추가 사례

<담장설치의 경우 지침 예시>

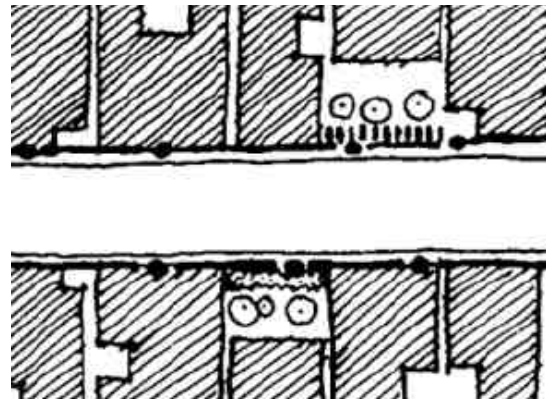
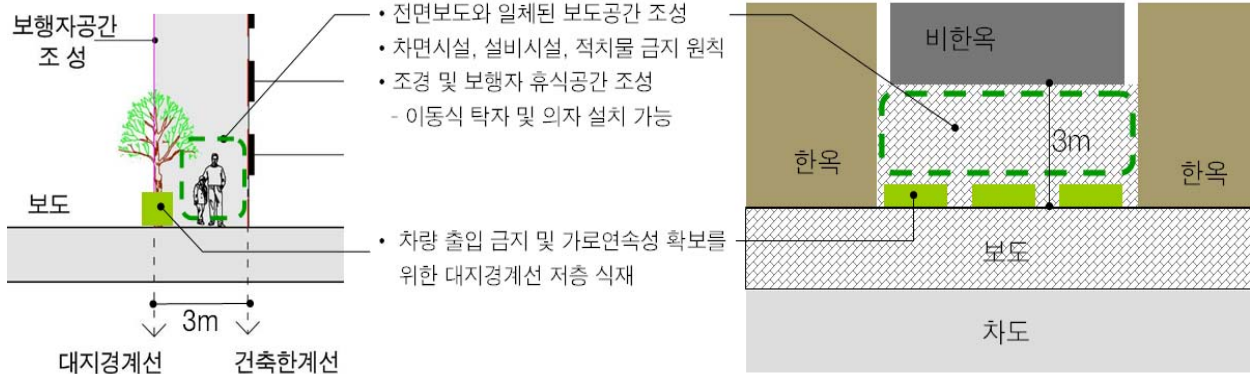
제6절 대지내 공지에 관한 사항

제46조 (전면공지)

- ① 건축한계선에 의한 전면공지가 보도와 접하는 경우 보행자의 통행을 원활하게 하고 보행자가 휴식을 취할 수 있는 구조로 조성하여야 한다. 단, 가회로 및 삼청동길변 한옥의 경우 본 지침 제22조에 따라 건축한계선을 적용하지 않으므로 제외한다.
- ② 전면공지는 접하는 도로(보도를 포함)와 높이 차이가 없어야 하며 전면공지 내에는 보행자의 통행에 방해가 되는 주차장, 담장, 계단, 기타 이와 유사한 구조물을 설치할 수 없다.
- ③ 전면공지는 본 지침 제22조와 연계하여 다음과 같이 조성한다.
 - 본 지구단위계획 공공부문 시행지침 제5조에 따라 전면도로의 보도와 통합하여 보행공간으로 조성한다.
 - 차면시설, 설비시설, 적치물 등은 원칙적으로 금지한다.
 - 조경 및 보행자 휴식공간을 조성한다.
 - 차량 출입 금지 및 가로연속성 확보를 위하여 대지경계선에 저층식재를 한다.
 - 보행자의 편의 또는 가로미관 향상을 위한 공간이용계획이 도시계획위원회의 심의를 거친 경우에는 공작물·담장·계단·화단 및 그 밖의 이와 유사한 시설물의 조성이 가능하다.
- ④ 건축주는 건축허가시 전면공지 조성계획을 제출하고 조성 및 관리의 의무를 지닌다.
- ⑤ 도면표시



□ 전면공지 조성예시



제47조 (쌈지형공지)

- ① 전면도로변 및 주요보행결절부에 휴게공간 또는 보행공간 형태의 쌈지형 공지를 조성하되 폭은 5m이상, 면적은 45㎡이상으로 한다.
- ② 쌈지형공지의 위치가 지정되어 있는 경우에는 이를 준수하여야 하며, 별도로 위치지정이 되어 있지 않은 경우에는 주요보행결절부, 전면도로 가각부, 전면도로변에 배치하는 것을 원칙으로 하되, 양측 필지에 쌈지형공지(공개공지)가 조성되어 있을 경우에는 연접하여 배치하도록 한다.
- ③ 건축법 제43조, 동법 시행령 제27조의2 및 건축조례 제22조에 적합하게 조성된 경우에는 동 규정에 의한 공개공지가 조성된 것으로 본다.
- ④ 도면표시



쌈지형공지

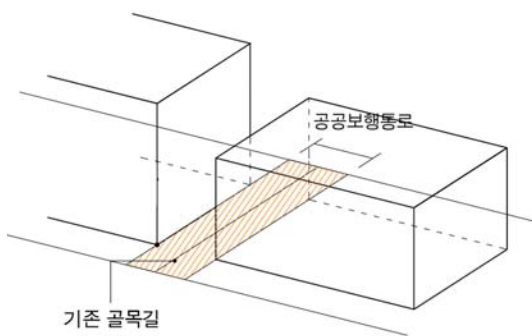
제48조 (공공보행통로)

- ① 공공보행통로가 지정된 대지는 해당지침에 따라 공공보행통로를 조성해야 한다. 다만, 인접부지의 접근성 확보를 위하여 골목길로 사용되는 부지를 포함하여 공동개발하는 경우, 기존 골목길을 유지하여 공공보행통로로 개설하는 것을 권장한다.
- ② 공공보행통로는 개방형으로 설치하여야 하나, 불가피하게 피로티 구조 등으로 설치할 경우에는 그 높이가 6m이상 이 되도록 한다.
- ③ 공공보행통로를 인접 대지 및 골목길과 연결하여 조성하는 경우에는 동일한 포장재료를 사용하여야 한다.
- ④ 공공보행통로는 접하는 대지 또는 도로와 단차가 있어서는 아니 되며, 고저차가 있을 경우에는 경사로로 처리하여야 한다. 이 때 경사로는 불가피한 경우를 제외하고는 양측대지경계선(건축선이 별도로 지정된 경우 건축선)으로 부터 1m이상 대지내로 후퇴하여 설치하여야 한다.

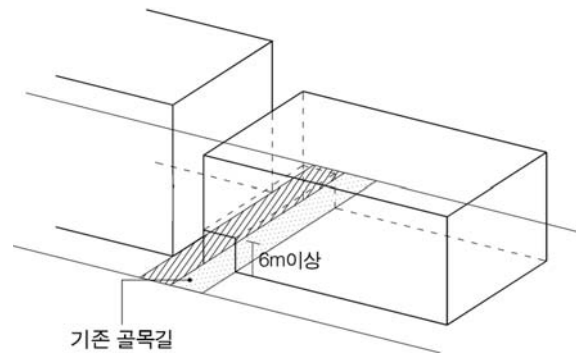
- ⑤ 공공보행통로에 담장, 계단, 화단 등 보행자의 통행을 방해하는 시설은 설치할 수 없으며 야간통행 안전을 위한 조명시설 설치를 권장한다.
- ⑥ 공공보행통로에 조성된 조경면적의 1/2을 건축법 제42조의 대지안의 조경면적으로 인정할 수 있다. 이 경우 당해 대지의 조경면적 기준의 1/3에 해당하는 면적까지 산입할 수 있다.
- ⑦ 공공보행통로의 위치 및 조성방식 등에 관한 지침 변경은 구 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- ⑧ 도면표시



□ 공공보행통로 조성예시



<기존 골목길을 유지하여 건축물을 배치함>

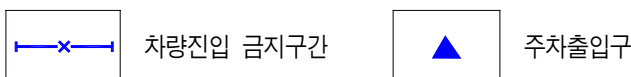


<기존 골목길 유지를 위하여 피로티 형태로 조성>

제7절 교통처리에 관한 사항

제49조 (차량진입금지구간)

- ① 지구단위계획에서 정한 차량진입 금지구간에서는 도로에서 대지로의 직접 차량진입은 원칙적으로 허용되지 아니하며, 차량진입금지구간이 정해지지 않은 구간에서만 차량출입을 허용한다.
- ② 「차량진입금지구간」에 접하는 대지에 본 지구단위계획 최초열람일(2009.10.1.) 이전에 설치된 기존 주차장의 차량출입은 허용되나, 해당 대지에 신축행위를 할 경우에는 해당구간에서의 차량출입을 불허하고 주차장 출입구 설치를 금지한다.
- ③ 차량진입금지구간은 구 도시계획위원회 심의를 거쳐 이를 변경할 수 있다.
- ④ 도면표시



제50조 (주차장 설치기준의 완화 및 주차장 설치의무의 면제)

- ① 한옥 건축인 경우 주차장법 제19조 제1항 및 동법 시행령 별표1에 의거하여 부설주차장을 설치하지 아니할 수 있다.
- ② 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조 및 동법 시행령 제46조에 의거하여 한옥마을의 보존, 차없는 거리의 조성 및 차량진입 금지구간이 지정된 대지에 대하여 「주차장 설치기준 완화구역」을 지정한다.
- ③ 「주차장 설치기준 완화구역」 내에서는 계획지침이 정하는 바에 따라 주차장 설치기준을 완화하며 주차장법 시행령 제8조 제1항에 의거하여 부설주차장 설치의무를 면제할 수 있다. 주차장 설치의무 면제에 따른 비용납부기준 및 처리절차는 「서울특별시 종로구 주차장설치 및 관리조례」에서 정하는 바에 따른다. 이 때, 주차장 설치의무 면제에 따라 부지

인근에 부설주차장을 설치하는 경우, 북촌1구역, 북촌2구역, 북촌6구역, 차량진입금지구간에 면한 대지 내에는 설치할 수 없다.

- ④ 「주차장 설치기준 완화구역①」에 해당하는 북촌1구역, 북촌2구역, 북촌6구역에서는 필요에 따라 필요에 따라 주차장을 자율적으로 설치할 수 있다.
- ⑤ 부설주차장의 주차대수 산정 및 설치기준과 주차장 설치기준 완화에 대한 기타 구체적인 운영사항은 「주차장법」 등 관련기준에 따른다.
- ⑥ 계획지침에서 정하는 <주차장 설치기준 완화>에 대한 사항은 다음과 같다.

도면표시	적용구역	완화근거	완화조건	완화내용 (당해건물의 부설주차장 설치기준)	비고
-	지구단위 계획구역 전체	주차장법 시행령 별표1	① 한옥건축시	100% 완화	-
주차장 설치기준 완화구역 ①	북촌1구역 북촌2구역 북촌6구역	한옥마을 보존	② 가로지장물을 부지내 수용시	100% 완화	• 변압기·개폐기 등 통행에 지장을 주는 시설로서 관계부서에서 부지내 설치를 인정하는 시설
주차장 설치기준 완화구역 ②	삼청동길변 가회로변 율곡로변 북촌길변 계동길남측 화개길	차량진입 금지구간 지정	③ 가로지장물을 부지내 수용시	100% 완화	• 변압기·개폐기 등 통행에 지장을 주 시설로서 관계부서에서 부지내 설치를 인정하는 시설
			④ 공공에게 공간제공시	100% 완화	• 5년이상 무상임대조건으로 서울특별시(종로구)와 공간 협약체결을 한 경우에 한함. • 지하1층 또는 지상층에 연면적 100㎡이상의 공간을 공공에게 제공시

- ⑦ 본 지침에 따라 주차장 설치기준을 완화 및 면제받은 경우는 공용주차장 및 거주자우선주차장 사용권을 우선 부여할 수 있다.
- ⑧ 본 지침에 따라 주차장 설치기준을 완화받는 건축물의 기존 부설주차장의 용도변경은 주차장법 제19조의4 및 동법 시행령 제12조의 규정에 적합한 경우에 한한다.
- ⑨ 도면표시

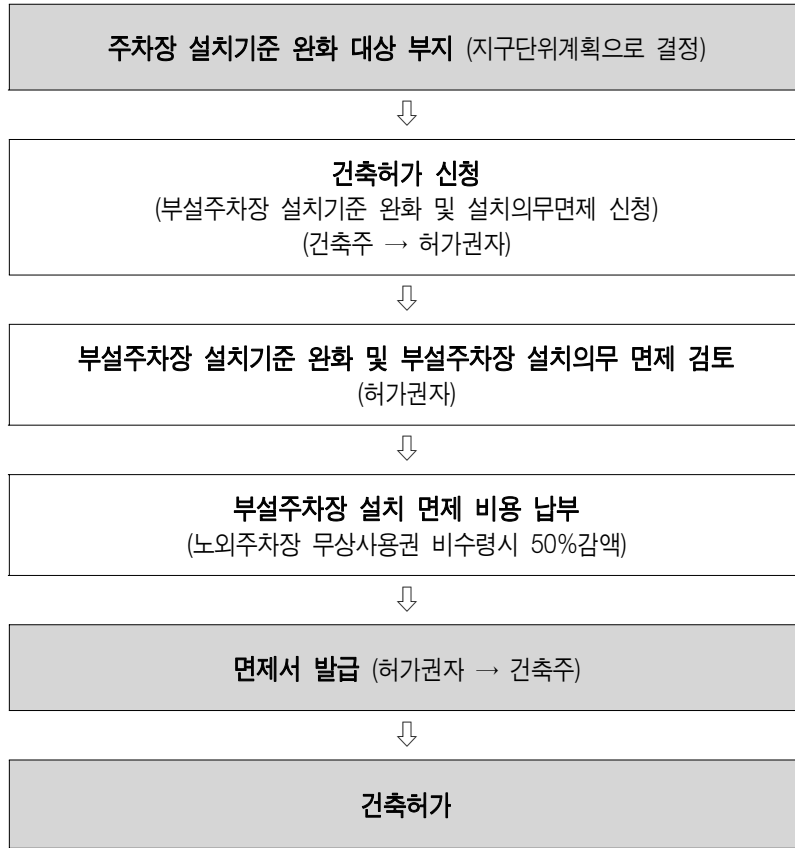


주차장 설치기준 완화구역①



주차장 설치기준 완화구역②

□ 주차장 설치기준 완화 및 면제 절차



제51조 (주차장의 설치)

- ① 지구단위계획구역 내 주차장을 설치하는 경우에는 주차장법 및 본 지구단위계획 공공부문 시행지침 제12조를 준수하여야 한다.
- ② 차량출입구의 설치는 보행자의 편의를 위하여 차량출입구 및 진입경사로의 시작점을 도로 경계선으로부터 대지 안쪽으로 3m이상 이격하여 설치하여야 한다.
- ③ 차량 출입을 위한 진입로가 보행가로를 단절하는 경우 그 진입로는 보행가로의 패턴을 연장하여 동일한 재료로 포장하고 단차를 없애 보행자의 통행불편을 최소화하도록 한다.
- ④ 옥외주차장 설치 시에는 본 지침 제40조 제④항에 따라 최소한의 진출입구를 제외한 가로변에 본 지침 제29조에 의한 전통담장을 설치하여 차폐하여야 한다. 주차장 바닥은 잔디블록, 석재블록 등 투수성 포장을 권장하며, 불투수 포장재료 사용 시에도 녹지대 등을 도입하여 투수 면적을 확보한다.
- ⑤ 대규모 부지에 공용주차장을 조성하는 경우에는 주변지역과의 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.

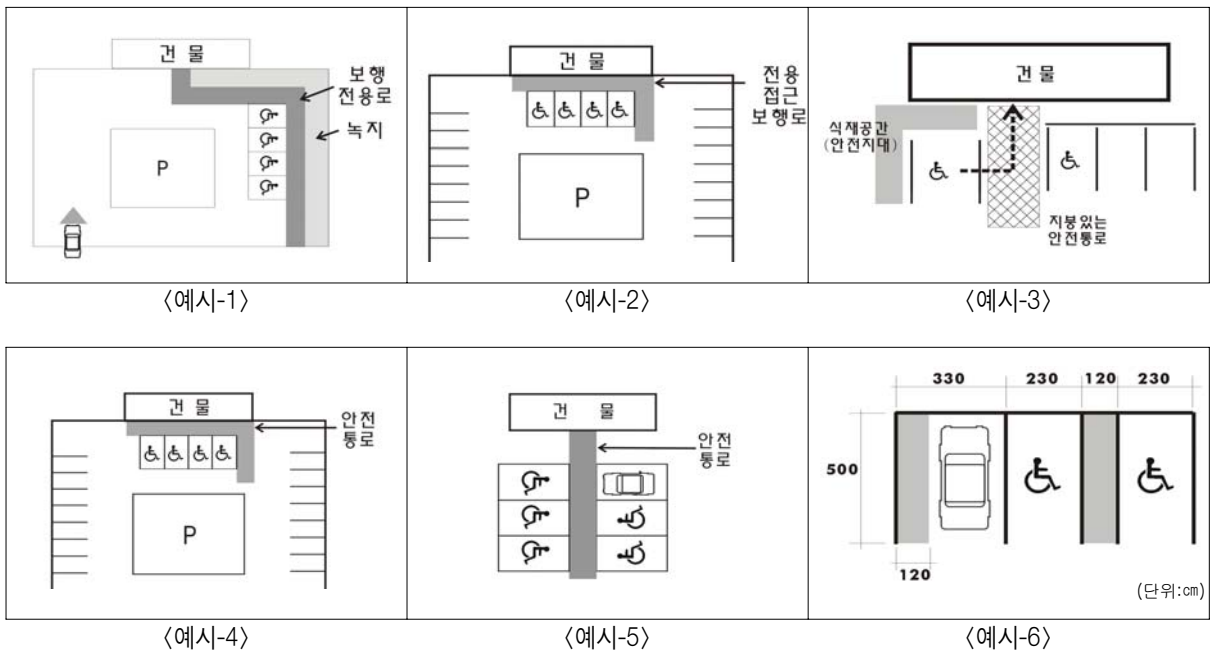
□ 옥외주차장 설치 예시도 (전주 한옥마을 주차장 설치 사례 : 전통담장설치 및 투수성포장)



제52조 (장애인 주차장의 설치)

- ① 장애인 전용주차장을 설치하여야 하는 건축물은 부설주차장 설치대수의 3% 이상을 장애인 전용주차장으로 설치하며, 장애인 전용주차장을 구분하여 설치하여야 한다.
- ② 유효폭 및 활동 공간
 1. 보차구분이 미비한 주차장의 개선
 - 별도의 보행전용로를 녹지 쪽에 설치하여 주출입구까지 이동차량의 간섭을 받지 않도록 한다. <예시-1참조>
 2. 주차장에서 주출입구까지 별도의 안전통로 미비에 따른 개선
 - 통행차량과 완전 분리된 전용보행로를 설치하여 안전성을 확보하도록 한다. <예시-2참조>
- ③ 설치장소
 1. 주출입구에서 지나치게 먼 거리인 경우
 - 출입구 가까이로 이동설치하고 홍보를 강화하여야 한다. <예시-3참조>
 2. 주출입구까지 안전통로가 없는 경우
 - 주차 후 차량이동의 간섭을 받지 않는 안전통로를 반드시 설치하도록 한다. <예시-4참조>
 3. 승하차 및 보행통로의 접근로가 전무한 경우
 - 주차출입구 근거리에서 설치하여 주차 후 이동시 차량의 간섭 가능성을 적게 하고, 장애인 주차구역에서 승하차 공간의 표시 및 이동로를 바닥면에 표시하여 유도가 가능하여야 한다. <예시-5참조>
- ④ 설치규격은 법에서 정한 규격을 확보하여야 하며, 장애인 주차구역이 옆으로 2개소 이어질 경우 1.2m의 활동공간을 공용으로 확보하여야 한다. <예시-6참조>
- ⑤ 장애인주차장의 지침은 구 도시계획위원회의 심의를 통하여 변경할 수 있다.

□ 장애인 주차장 조성예시

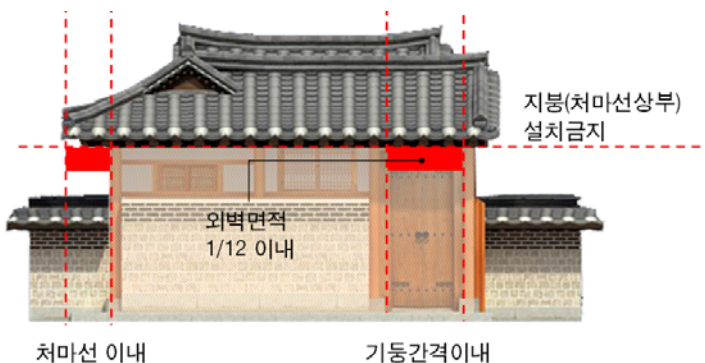


제8절 경관 및 환경친화요소에 관한 사항

제53조 (옥외광고물) : 규제/권장사항

- ① 지구단위계획구역내 옥외광고물은 가로형, 돌출형, 지주형 간판만 설치할 수 있다. (규제)
- ② 지구단위계획구역에서 한옥에 옥외광고물을 설치할 경우에는 권역구분에 따른 옥외광고물 설치 기준과 함께 다음 각 호에서 정하는 기준을 준수하여야 한다. (규제)
 1. 간판의 누계면적이 가로에 면한 한옥외벽면적의 1/12을 초과하지 않도록 한다.
 2. 간판은 목조기둥으로 분절된 간 이내에 설치한다.
 3. 간판이 지붕을 가리지 않도록 하고, 돌출형 간판의 경우 처마선을 넘지 않도록 한다.
- ③ 지구단위계획구역에서 발광광고물을 설치할 경우에는 다음 사항을 준수하여야 하며, 이외의 사항은 ‘서울특별시 옥외광고물 가이드라인’ 과 ‘서울특별시 종로구 옥외광고물 등 관리조례’ 에 의한 ‘옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한·완화 (종로구고시2008-16호)’ 의 기준에 적합하도록 설치하여야 한다.(규제)
 1. 최대표면 휘도는 50(cd/m²)이하로 한다.
 2. 점멸 또는 화면 변화 등 움직임의 사용은 불가하다.
 3. 직접조명방식은 전면 불허하며 조명에 직접 색상을 사용하는 것은 불가하다.
 4. 대형전광판 설치는 불가하다.
- ④ 지구단위계획구역 내 모든 옥외광고물 설치 시에는 지구단위계획에서 정한 규제사항의 범위 내에서 ‘서울특별시 옥외광고물 가이드라인’ 과 ‘서울특별시 종로구 옥외광고물등 관리조례’ 에 의한 ‘옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한·완화 (종로구고시2008-16호)’ 기준을 준수하여야 하며, 이에 따른 권역의 구분은 아래와 같다.(규제)
 1. 보전권역 : 북촌1구역, 북촌2구역, 북촌3구역, 북촌4구역, 북촌5구역, 북촌6구역, 북촌7구역, 계동길구역, 창덕궁길구역, 북촌길 및 진입가로구역, 특별계획구역
 2. 중점권역 : 가회로구역, 삼청동길1구역, 삼청동길2구역, 율곡로구역

□ 한옥의 옥외광고물 조성예시



- ⑤ 지구단위계획구역 내 모든 옥외광고물 설치 시 다음 사항의 준수를 권장한다.(권장)
 1. 광고물유형 : 한 건물에 다수의 점포가 입점해 있는 경우 주요 출입구에 공동의 연립형 간판 설치를 권장하며, 연립형 간판은 지주이용간판, 벽면을 활용한 공동연립간판, 연립돌출간판으로 전체적인 조화를 고려한 디자인 도입
 2. 형태 : 간판의 글자와 베이스를 분리하는 채널(문자형)간판 사용
 3. 크기 : 입체문자형일 경우 윗층과 아래층 사이 창문간 벽면 폭의 40%이내로서 40cm이하
 4. 색상 : 가급적 원색과 같은 고채도의 색은 피하고 무채색계열과 브라운계열 색상 사용
(서울특별시 옥외광고물가이드라인에서 정하는 보전권역색채 및 본 지침 제41조 제⑤항의 권장색채 사용)

5. 재료 : 간판의 베이스 재료는 나무, 돌, 회반죽 등을 사용, 벽체에 부착하는 문자형 간판을 고려하여 한국전통문양을 형상화한 베이스를 권장
 6. 조명 : 부분조명이나 간접조명을 권장하고, 간판전체 직접조명 지양, 다만 문자나 도형에 부분적으로 사용하는 직접조명은 가능
- ⑥ 지구단위계획구역 내 건축 및 용도변경(표시변경 포함)시 본 지침에 의한 옥외광고물 설치계획을 수립하여 그 적정성을 인정받도록 한다.

□ 조성예시



<보전권역 간판예시>

- 간판디자인 컨셉 : 전통과 현대가 융화되는 디자인
- 표현방법 : 자연적인 소재, 차분한 색채와 조명
- 키워드 : 우아한, 네츄럴한, 고상한



<중점권역 간판예시>

- 간판디자인 컨셉 : 세련되고 미니멀한 디자인 접근
- 표현방법 : 차분한 색채와 조명, 다양한 재질을 사용
- 키워드 : 현대적인, 다양한, 정돈된



공동연립간판 - 벽면부착형

연립돌출간판
<연립형 간판의 조성 예시도>

지주형간판



대형전광판 설치(×)



움직임이 있는 발광광고물 설치(×)
<발광광고물 규제사항 예시>



직접조명방식(×)

제54조 (야간조명) : 규제/권장사항

- ① 지구단위계획구역 내 야간조명 설치 시 '서울특별시 야간경관 가이드라인' 과 다음 사항을 준수하여야 한다.
- ② 지구단위계획구역 전체에 대한 일반건축물의 조명 설치기준 규제사항은 다음과 같다. (규제)
 1. 직접광원의 노출을 금지한다.
 2. 투광조명을 위해 등기구가 노출되거나, 파사드면에 암(기치대)을 이용하여 투광기를 부착하는 방식 등 조명기구가 노출되어 건축물의 미관을 해치지 않도록 한다.
 3. 과도한 색상의 변화, ON-OFF의 반복으로 시각적 불쾌감을 주는 방식 등 현란한 빛의 움직임(색상, 밝기 변화, 반복점멸)을 지양한다.
 4. 건축물의 품격을 훼손하는 원색계열의 색상사용을 제한한다.
 5. 디지털 경관조명의 설치를 금지한다.

□ 야간조명 설치시 규제사항 예시



과도한 색상의 변화, 현란한 점멸조명(×)



강렬한 원색 사용, 조화롭지 못한 색상(×)

- ③ 북촌4구역, 북촌6구역, 계동길구역, 창덕궁길구역, 북촌길 및 진입가로구역, 가회로구역, 삼청동길1구역, 삼청동길2구역, 율곡로구역, 특별계획구역은 건축물표면 기준휘도의 범위를 20(cd/m²)이하로 한다.(규제)
- ④ 북촌1구역, 북촌2구역, 북촌3구역, 북촌5구역, 북촌7구역은 주거가 밀집한 지역으로서 다음 각 호에서 정하는 야간 조명 기준을 준수하여야 한다. (규제)
 1. 건축물표면 기준휘도의 범위는 5~10(cd/m²)로 한다.
 2. 백색계역의 광원사용은 금지한다.
- ⑤ 한옥의 경우에는 한옥의 품격 유지를 위하여 원색계열의 색상사용을 제한하고, 부착형 조명기구보다는 바닥 매입형 조명기구와 지붕 처마선, 담장 등 한옥의미를 잘 살릴 수 있도록 하부조명의 상향 및 측향식 조명을 권장한다. (권장)
- ⑥ 지구단위계획구역 전체에 대한 건축물 및 외부조명 설치 시 다음 사항을 권장한다. (권장)
 1. 조명기구는 친환경 및 경관을 저해하지 않는 기구를 사용해야 한다.
 2. 옥탑부만 과도하게 강조한 조명은 지양하며 건축물의 빛의 레벨이 조화를 이루도록 권장한다.
 3. 보행자가 많고 점포가 연속된 주요가로변은 따뜻함을 느낄 수 있는 색 온도(3000K)의 광원 사용을 권장한다.
 4. 건축물의 특성에 따라 간접조명, 라이트 업, 이루미네이션 등의 조명방법을 고려하여 차별하고 은은한 가로분위기 연출을 권장한다.
 5. 일몰시간 부터 24시까지 건축물 외부에 투사하는 야간경관조명을 권장한다. 다만 24시 이후 연장운영 및 조명의 종류 및 밝기 등에 대하여 주민협정으로 정하여 운영할 수 있다.

□ 야간조명 설치 예시



〈빛의 레벨이 조화를 이룬 야간조명 사례〉



〈차분하고 은은한 가로분위기 연출한 건축물 외부조명 사례〉

제55조 (역사문화적 건축물 및 역사적 장소의 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.
- ③ 지구단위계획구역 내에서 역사유적지를 포함한 대지에 건축 시 「서울특별시 역사문화경관 계획」을 참고하여 역사 유적지 표시를 위한 설치계획을 수립하고, 관련 절차에 따라 설치위치 및 형태 등에 대하여 서울특별시 표석설치위원회의 자문을 거치도록 한다.

□ 역사유적지 표시 예시



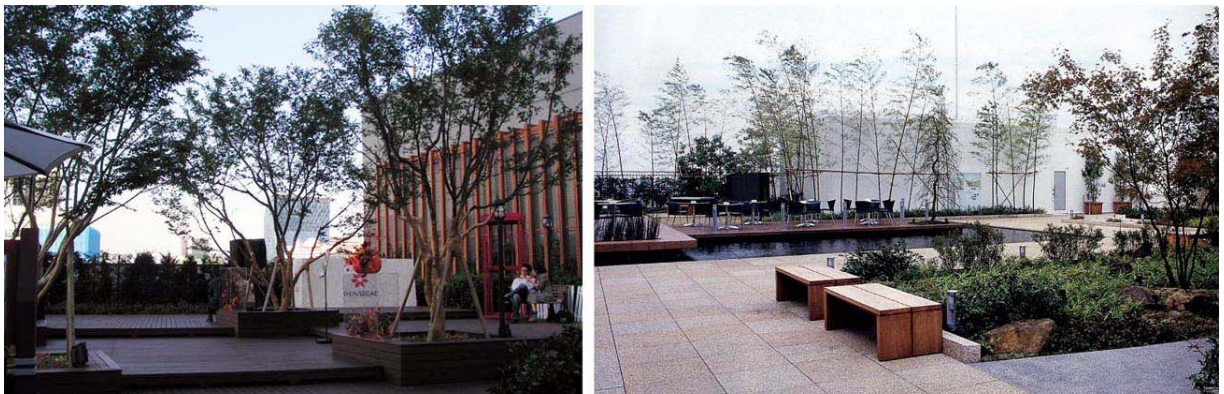
제56조 (자연지반 보존) : 권장사항

- ① 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 경우에 자연지반을 보존한 것으로 인정한다.

제57조 (옥상녹화) : 권장사항

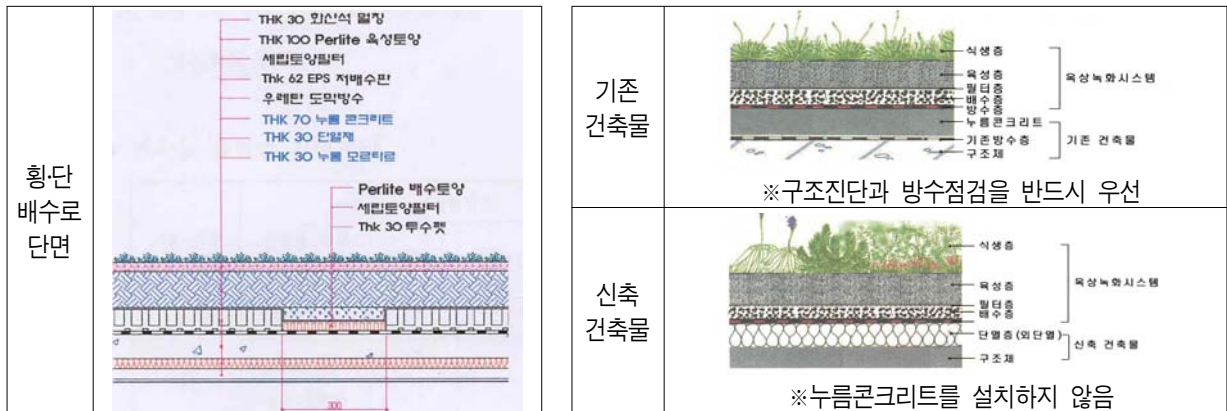
- ① 기존 건축물을 증개축 하거나 신축할 경우 건축물의 옥상(2층 이상의 옥외부 포함)에 옥상 바닥면적 50%이상을 조경기준 및 「서울특별시 보급형 옥상녹화 조성기법」에 적합하게 녹화할 것을 권장하며, 조성 시 서울특별시 “푸른 서울가꾸기” 홈페이지의 건축물 옥상녹화 시스템 유형결정과 관리 매뉴얼에 따라 조성하도록 한다.
- ② 옥상녹화 시 벤치 등의 휴게시설 설치를 권장하며 휴게공간의 바닥포장, 보행포장, 옥상의 식재, 구조적인 안전, 식재토심, 관수 및 배수, 방수 및 방근, 유지관리, 옥상조경의 지원 등은 국토해양부고시 제2009-35호 조경기준을 준용한다.

□ 옥상녹화 조성 예시



〈벤치 등의 휴게시설과 함께 옥상녹화로 활용된 예〉

□ 옥상녹화시스템 단면설치 예시도



제58조 (벽면녹화) : 권장사항

- ① 지구단위계획구역 내 건축물의 벽면, 담장, 방음벽, 콘크리트 옹벽 등의 수직면과 사면 등 인공적으로 만들어진 입면에 대해 덩굴성 식물, 지피식물, 초화류 위주로 녹화하는 벽면녹화를 권장한다.
- ② 벽면녹화시 식재지 특성에 부합되는 녹화기법을 적용하며 가급적 다양한 식물을 도입하여 단일지역 내에서도 복합적인 식재기법을 강구한다.
- ③ 대규모 벽면에는 상·하부에 병행 식재하여 조기녹화를 유도하고, 주변 여건을 고려한 식수대 형태·규모·재료 등을 선정하여 식물생육에 필요한 최소수효토심을 확보하며, 가급적 향토수종을 사용하되 식재지 환경특성에 적용할 수 있는 수종을 선정한다.
- ④ 기타 벽면녹화 조성에 대한 사항은 「서울특별시 도시구조물 벽면녹화 활성화 방안」에 따라 조성한다.

제59조 (중수도 및 빗물이용시설의 설치) : 권장사항

- ① 지구단위계획구역 내 건축물에는 중수도 및 빗물이용시설의 설치를 권장한다.
- ② 중수도 및 빗물이용시설의 설치대상, 시설 및 관리기준 등은 수도법, '서울특별시 빗물저수조 설치 및 관리기준', '서울특별시 빗물저수조 설치지침' 등 관련 법규가 정하는 바에 따른다.

제60조 (신·재생에너지시설) : 권장사항

- ① 지속 가능한 에너지 공급을 위해 미래 에너지원인 신·재생에너지시설의 설치를 권장한다.
- ② 신·재생에너지시설의 설치기준은 '신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진법령'에 따른다.

제61조 (녹색주차장) : 권장사항

- ① 불투수성 주차장을 잔디 등 투수성 재료로 개선함으로써 녹지공간을 확충하고 도시환경을 개선하기 위하여 녹색주차장 설치를 권장한다.
- ② 녹색주차장의 설치기준은 '서울특별시 녹색주차장 활성화계획'에 따른다.

제62조 (기존 수목의 보존 및 재활용) : 권장사항

- ① 지구단위계획구역 내에서 건축을 할 경우에는 기존 수목의 보존 또는 재활용 방안을 마련한다.

제63조 (생태면적률) : 규제사항

- ① 지구단위계획구역 내에서 건축물의 신축시 '서울특별시 생태면적률 도시계획활용 개선방안(2007.12)'에 따라 건축 유형별 생태면적률을 적용한다.
- ② 단, 관련지침 변경 시에는 변경된 지침에 따르도록 한다.

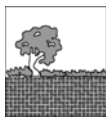
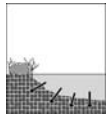
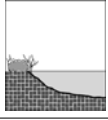
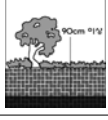
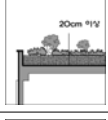
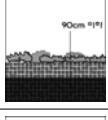
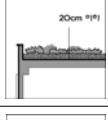
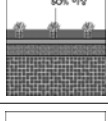
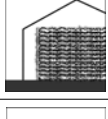
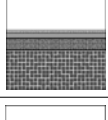
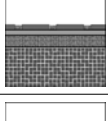
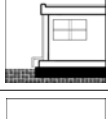

건축유형에 따른 생태면적률 적용기준

건축유형	생태면적률 기준
일반주택 (개발면적 660㎡ 미만)	20% 이상
공동주택 (개발면적 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

산정방법

$$\text{생태면적률(\%)} = \frac{\text{자연순환기능면적}}{\text{전체면적}} \times 100 = \frac{\Sigma(\text{공간유형별면적} \times \text{가중치})}{\text{전체면적}} \times 100$$

□ 공간유형 구분 및 가중치

공간유형		가중치	설 명	사 례
1	 자연지반 녹지	1.0	- 자연지반이 손상되지 않은 녹지 - 식물상과 동물상의 발생 잠재력 내재 온전한 토양 및 지하수 함양 기능	- 자연지반에 자생한 녹지 - 자연지반과 연속성을 가지는 절성토 지반에 조성된 녹지
2	 수공간 (투수기능)	1.0	- 자연지반과 연속성을 가지며 지하수 함양 기능을 가지는 수공간	- 하천, 연못, 호수 등 자연상태의 수공간 - 지하수 함양 기능을 가지는 인공연못
3	 수공간 (치수)	0.7	- 지하수 함양 기능이 없는 수공간	- 자연지반 위 치수 처리된 수공간 - 인공지반 위 치수 처리된 수공간
4	 인공지반녹지 ≥ 90cm	0.7	- 토심이 90cm 이상인 인공지반 상부 녹지	- 지하주차장 상부 녹지, - 지하구조물 상부 녹지
5	 옥상녹화 ≥ 20cm	0.6	- 토심이 20cm 이상인 녹화옥상시스템이 적용된 공간	- 혼합형 녹화옥상시스템 - 중량형 녹화옥상시스템
6	 인공지반녹지 < 90cm	0.5	- 토심이 90cm 이상인 인공지반 상부 녹지	- 지하주차장 상부 녹지, - 지하구조물 상부 녹지
7	 옥상녹화 < 20cm	0.5	- 토심이 20cm 미만인 녹화옥상시스템이 적용된 공간	- 저관리 경량형 녹화옥상시스템
8	 부분포장	0.5	- 자연지반과 연속성을 가지며 공기와 물이 투과되는 포장면, 50% 이상 식재면적	- 잔디블록, 식생블록 등 - 녹지 위에 목판 또는 판석으로 표면 일부만 포장한 경우
9	 벽면녹화	0.4	- 벽면이나 옹벽(담장)의 녹화, 등반형의 경우 최대 10m 높이까지만 산정	- 벽면이나 옹벽녹화 공간 - 녹화벽면시스템을 적용한 공간
10	 전면 투수포장	0.3	- 공기와 물이 투과되는 전면투수 포장면, 식물생장 불가능	- 자연지반위에 시공된 마사토, 자갈, 모래포장 등
11	 틈새 투수포장	0.2	- 포장재의 틈새를 통해 공기와 물이 투과되는 포장면	- 틈새를 시공한 바닥 포장 - 사고석 틈새포장 등
12	 저류·침투시설 연계면	0.2	- 지하수 함양을 위한 우수침투시설 또는 저류시설과 연계된 포장면	- 침투, 저류시설과 연계된 옥상면 - 침투, 저류시설과 연계된 도로면
13	 포장면	0.0	- 공기와 물이 투과되지 않는 포장, 식물생장이 없음	- 인터락킹 블록, 콘크리트, 아스팔트 포장 - 불투수 기반에 시공된 투수 포장

※ 인공지반에 조성된 부분포장, 전면투수 및 틈새투수 포장면은 인공지반 가중치(0.7 또는 0.5)를 추가로 고려하여 산정함.

제65조 (주민협의회 구성 및 주민협정의 운영)

- ① 주민협의회는 지구단위계획지침의 범위 안에서 지속적으로 변화하는 지역특성 및 환경을 고려하여 세부적인 가이드라인 및 주민참여 환경개선 프로그램 등을 주민협정으로 정할 수 있다.
- ② 주민협의회는 지역주민 10인 이상의 주민대표로 구성하여 주민협정으로 정하는 사항에 대한 홍보 및 실천, 지도 등의 기능을 담당하며 주민협의회가 구성되거나 위원의 변경이 발생하는 경우에는 구 도시계획위원회에 즉시 보고하여야 한다.
- ③ 주민협의회는 주민협정안 또는 변경안을 제안하여 구 도시계획위원회에 제출하며 이를 구 도시계획위원회의 의결을 거쳐 지방자치단체의 승인을 득한 후 운영한다.
- ④ 지방자치단체의 장이 필요하다고 인정하여 주민협정을 변경하고자 하는 경우에는 주민협회의 의견을 들어 구 도시계획위원회에 제안을 할 수 있다.
- ⑤ 주민협정으로 정할 수 있는 사항은 다음과 같으며, 주민협정으로 정한 사항은 향후 지역 환경 변화 등의 사유로 인하여 변경사항 발생 시 계획지침의 범위 안에서 변경이 가능하다.
- ⑥ 향후 경관법에 의한 경관협정 체결 시 주민협정으로 정한 내용을 준수해야 한다.

□ 주민협정으로 정하는 사항

구분	내용	비고
건축물 형태 및 옥외광고물 설치 등에 관한 가이드라인	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물 형태에 관한 사항 <ul style="list-style-type: none"> - 개별점포의 폭원 (입면분절요소의 도입 등에 관한 사항) - 설비 등의 처리 - 지붕, 담장 등의 디자인 - 건축물의 재료, 색채 • 옥외광고물에 관한 사항 <ul style="list-style-type: none"> - 현수막에 관한 사항 - 간판 등에 관한 사항 기타, 건축물 형태 및 옥외광고물에 대하여 관리가 필요한 사항	
환경개선 프로그램	<ul style="list-style-type: none"> • 식재, 화단 및 화분설치 등 • 쓰레기 배출시간 및 장소 • 조업차량 진입 가능시간 및 불법주차의 관리 • 야간조명의 운영 • 위험물의 처리 기타, 환경개선 및 안전 등에 관한 사항	※ 구 도시계획위원회의 심의를 통하여 변경 가능 ※ 야간조명의 운영에 관한 사항은 사전 도시환경디자인위원회의 자문을 받아 결정
특정가로별 경관관리에 대한 사항	<ul style="list-style-type: none"> • 특정가로별 건축물 형태 및 옥외광고물에 관한 사항 • 특정가로별 야간조명에 관한 사항 기타, 특정가로에 대하여 경관관리가 필요한 사항	
기타	<ul style="list-style-type: none"> • 토지 또는 건축물의 소유자 변경시 주민협정에 대한 권리 및 의무 승계에 대한 사항 • 주민협정의 유효기간 및 주민협정 위반시 조치사항 • 주민협정의 변경 및 폐지에 관한 사항 • 복촌가꾸기 운영위원회의 구성 및 운영에 관한 사항 기타, 시장 또는 구청장이 필요하다고 인정하는 사항	

제4장 특별계획구역 시행지침

제66조 (적용의 원칙)

특별계획구역에서는 제2장~제3장의 일반계획구역 시행지침 및 제4장 특별계획구역 시행지침을 동시에 적용한다.

제67조 (지정대상)

- ① 대규모 부지로서 향후 개발시 지역전체에 파급효과가 클 것으로 예상되거나 특별한 관리가 필요한 곳을 특별계획구역으로 지정한다.
- ② 북촌7구역 중 3,000㎡ 이상인 부지 내 시설이 이전하거나 신축할 경우 해당 부지는 자동으로 특별계획구역으로 지정된 것으로 보고 북촌7구역의 계획지침을 기준으로 하여 세부개발계획을 수립하여야 한다.

제68조 (용어의 정의)

이 지침에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

- ① 「대지분할가능선」 이라 함은 획지계획에도 불구하고 개발여건에 따라 분할하여 개발할 수 있도록 위치를 지정한 선을 말한다.
- ② 「상한용적률」 이라 함은 공공시설 등의 부지로 제공시 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조 ①항 제2호에 의한 용적률을 말한다. 이 때 기준용적률은 도시계획조례로 정한 용도지역·지구별 용적률을 적용한다.
- ③ 「고층부 벽면한계선」 이라 함은 보행환경의 개방감 확보 및 주변 건축물들과의 조화를 목적으로 건축물의 일정층 부분에 대해 그 선을 넘어 건축하지 못하도록 지정한 선을 말한다.

도면표시



고층부 벽면한계선

- ④ 「공용주차장」 이라 함은 해당 건축물의 부설주차장 이외에 공공에게 상시 제공·개방되는 주차장을 말한다.
- ⑤ 「침상형 공지」 라 함은 본 지침 제47조에 의한 공개공지의 구성에 있어 썬큰(Sunken) 기법 등에 의해 조성된 공지로서 일반대중이 상시 이용할 수 있도록 개방된 대지내 공지를 말한다.
- ⑥ 「입체공공보행통로」 라 함은 대지 여건상 본 지침 제48조에 의한 공공보행통로의 구성이 어려울 경우 일반인이 상시 이용할 수 있도록 대지내 지상·지하공간에 조성한 보행통로를 말한다.

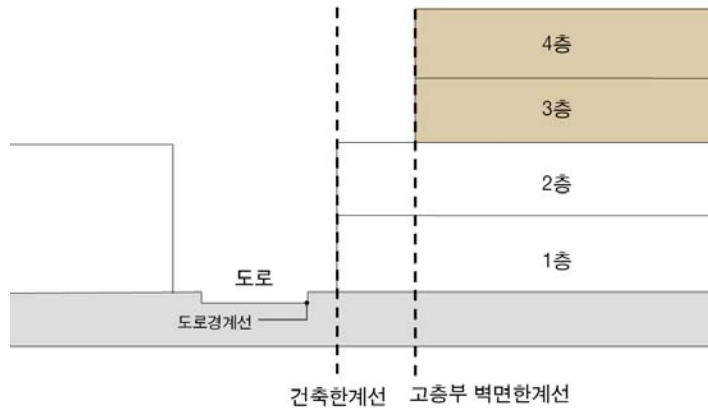
제69조 (용적률의 완화)

- ① 공공시설 등의 부지 기부채납시 당해 대지에 적용받는 용적률은 지구단위계획에서 정한 용적률을 초과하여 적용받을 수 있다.
- ② 상한용적률은 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조에 따라 산정된 용적률로 한다.

제70조 (고층부 벽면한계선)

- ① 주요경관축상에 접하는 대지 중 경관의 연속성 및 개방감 확보를 위하여 고층건물의 입지가 예상되는 대지에 지정한다.
- ② 고층부 벽면한계선이 지정된 곳에서는 건축물의 고층부가 지정된 벽면한계선의 수직면을 넘을 수 없다.

□ 조성예시



제71조 (입체공공보행통로)

- ① 공공보행통로가 지정된 대지의 여건 상 지상부에 도로 형태의 공공보행통로 설치가 어려울 경우 도시계획위원회 심의를 통하여 지하 또는 지상의 공간에 설치할 수 있다.
- ② 건물내 입체공공보행통로와 아트리움을 동시에 설치하는 경우에는 이들을 연결시켜야 한다.
- ③ 공공지하공간(지하철역사, 지하상가 등)과 연접한 대지의 경우에는 대지내 지하공간과 공공지하공간을 직접 연결할 수 있는 입체공공보행통로 설치를 권장한다.
- ④ 입체공공보행통로를 설치하는 대지내에 침상형 공지를 추가로 설치하는 경우에는 이들을 연결하여야 한다.
- ⑤ 입체공공보행통로는 일반대중이 이용할 수 있도록 개방된 구조로 조성하여야 한다.

제72조 (공용주차장의 설치)

- ① 건축물 부설주차장 이외에 주민 및 방문자 등 공공에게 개방(요금수납가능)하는 주차장을 추가로 설치하여 무상으로 공공에게 제공하는 경우, 당해 부지에 설치되는 부설주차장 설치 기준의 20% 이상을 공용주차장으로 설치하여 제공한 경우에 한하여 해당 도시계획위원회 심의를 통하여 부지별 해당 지침을 완화 받을 수 있다.
- ② 공용주차장 설치 기준은 본 지침 제51조, 제52조 및 본 지구단위계획 공공부문 시행지침 제12조를 따른다.

제73조 (특별계획구역의 운용)

- ① 특별계획구역으로 지정된 대지에 건축물을 건축하고자 하는 경우 해당 필지의 소유자가 다수이더라도 단일대지로 개발하는 것이 원칙이나, 주택정비사업구역 중 주거환경개선사업구역으로서 현지개발방식인 경우 등 관련법규에 의하여 개별건축이 가능한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ② 특별계획구역으로 지정된 대지에 건축물을 건축하고자 하는 경우 지구단위계획에서 제시한 지침을 기준으로 특별계획구역에 대한 별도의 지구단위계획(세부개발계획)을 입안하여 도시계획 결정절차를 수행하여야 한다.
- ③ 특별계획구역의 지구단위계획(세부개발계획)은 시장이 입안하는 것을 원칙으로 한다.
- ④ 세부개발계획 수립 시 공공기여방안을 마련하는 경우에는 심의를 통하여 계획지침을 완화하여 적용할 수 있다.
- ⑤ 특별계획구역에 대한 계획내용 중 용도, 건폐율, 용적률, 높이에 관한 사항은 도시계획 변경절차를 거쳐 변경하여야 한다.
- ⑥ 기본구상의 내용 및 기타 사항에 대해서는 해당 도시계획위원회의 심의를 거쳐 변경하여야 한다.

제5장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제74조 (지구단위계획의 경미한 변경사항)

본 지구단위계획 시행지침 내용 중 경미한 변경에 해당하는 사항은 아래와 같다.

□ 국토의계획및이용에관한법률 시행령 제25조제4항 및 서울특별시 도시계획조례 제68조 등의 규정에 의한 지구단위계획의 경미한 사항(구청장 권한위임사항)

1. 지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시계획시설에 대한 변경결정으로서 영 제25조제3항 각호의1에 해당하는 변경인 경우
2. 가구(영제48조제4호의 규정에 따른 별도의 구역을 포함한다.)면적의 10퍼센트 이내의 변경인 경우
3. 획지면적의 30퍼센트 이내의 변경인 경우
4. 건축물 높이의 20퍼센트 이내의 변경인 경우
5. 영 제46조제7항제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우
6. 건축선(건축한계선, 건축지정선, 벽면지정선 등을 포함한다)의 1미터 이내의 변경인 경우
7. 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우
8. 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우. 다만, 당해 지구단위계획으로 결정권자를 시장으로 지정한 경우는 제외한다.
9. 지구단위계획구역 면적의 5퍼센트 이내의 변경 및 동 변경 지역안에서의 지구단위계획의 변경
10. 법 제52조제1항제7호에 따른 교통처리계획중 주차장출입구·차량출입구·보행자출입구의 위치변경(신설, 폐지를 포함한다)
11. 지하 또는 공중공간에 설치할 시설물의 높이·깊이·배치 또는 규모
12. 대문·담 또는 울타리의 형태 또는 색채
13. 간판의 크기·형태·색채 또는 재질
14. 장애인·노약자 등을 위한 편의시설계획
15. 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획
16. 생물서식공간의 보호·조성·연결 및 물과 공기의 순환 등에 관한 계획
17. 공개공지, 보행전용통로, 보차혼용로 등 대지내 공지 위치 변경(신설, 폐지를 포함한다.)

※ 2번부터 4번까지의 규정 및 9번의 경우에는 2회 이상 나누어 변경하는 때에는 총 변경되는 합을 말함.

※ 관련규정의 변경 시에는 그에 따름.

□ 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항(구청장 권한위임사항)

18. 해당구역별 최대개발규모를 10퍼센트 이내에서 초과하는 경우

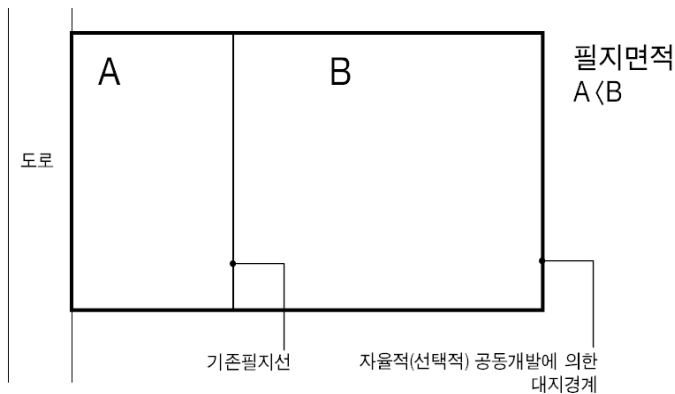
□ 지구단위계획의 경미한 변경사항 및 구 도시계획위원회 심의 사항

구분	경미한 사항	시장권한	구청장권한
		도시계획위원회 /도시건축공동 위원회	구도시계획위원 회
국토의계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조제4항 및 서울특별시 도시계획조례 제68조 등의 규정에 의한 지구단위계획의 경미한 사항 (구청장 위임사항)	1. 지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시계획시설에 대한 변경결정으로서 영 제25조제3항 각호의1에 해당하는 변경인 경우		○
	2. 가구(영제48조제4호의 규정에 따른 별도의 구역을 포함한다.)면적의 10퍼센트 이내의 변경인 경우		○
	3. 획지면적의 30퍼센트 이내의 변경인 경우		○
	4. 건축물 높이의 20퍼센트 이내의 변경인 경우		○
	5. 영 제46조제7항제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우		○
	6. 건축선(건축한계선, 건축지정선, 벽면지정선 등을 포함한다)의 변경 또는 신설, 폐지의 경우		○ (1m이내)
	7. 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우		○
	8. 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우. 다만, 당해 지구단위계획으로 결정권자를 시장으로 지정한 경우는 제외한다.		○
	9. 지구단위계획구역 면적의 5퍼센트 이내의 변경 및 동 변경 지역안에서의 지구단위계획의 변경		○
	10. 법 제52조제1항제7호에 따른 교통처리계획중 주차장출입구·차량출입구·보행자출입구의 위치변경(신설, 폐지를 포함한다)		○
	11. 지하 또는 공중공간에 설치할 시설물의 높이·깊이·배치 또는 규모		○
	12. 대문·담 또는 울타리의 형태 또는 색채		○
	13. 간판의 크기·형태·색채 또는 재질		○
	14. 장애인·노약자 등을 위한 편의시설계획		○
	15. 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획		○
	16. 생물서식공간의 보호·조성·연결 및 물과 공기의 순환 등에 관한 계획		○
	17. 공개공지, 보행전용통로, 보차혼용로 등 대지내 공지 위치 변경(신설, 폐지를 포함한다.)		○
지구단위계획에서 정한 사항	18. 해당구역별 최대개발규모를 초과하는 경우		○ (10% 이내)
기타 구도시계획위원회 심의사항	19. 필지별 서로 상이한 지침이 적용되는 대지의 건축물의 용도·규모 및 형태 이외의 사항에 대한 지침 적용		○
	20. 자율적(선택적)공동개발 시 부정형하거나 세장형인 필지 등의 공동개발 허용 여부 결정		○
	21. 소매점, 휴게음식점, 일반음식점이 기준 면적을 초과하는 경우		○ (10% 이내)
	22. 건축물 높이 완화 및 특수건축물(중고건축물) 등의 수평투영면적 1/80이하인 부분이 16m를 초과하는 경우의 허용여부		○
	23. 전면공지 내부에 보행자의 편의 또는 가로미관 향상을 위한 공작물·담장·계단·주차장·화단 및 그 밖의 이와 유사한 시설물을 조성하는 경우		○
	24. 공공보행통로의 위치 및 조성방식 등의 변경		○
	25. 장애인주차장에 대한 계획		○
	26. 기존건축물의 증축시 연면적 50% 이내로서 300㎡ 이내인 면적 증감에 대한 지침 완화 적용 여부		○
27. 지구단위계획 지침과 부합하지 않는 기존건축물의 개·보수(리모델링)시 지침 적용 여부	○ (해당심의))	○ (해당심의))	

제75조 (지구단위계획 내용의 해석 및 적용)

- ① 본 지구단위계획 시행지침에서 규정된 사항은 향후 관련법규 및 조례의 개정 등에 따라 변경될 수 있다.
- ② 본 지침 제74조에 의한 경미한 계획지침(구청장 위임사항)과 각 항목별 계획지침에서 허용한 경우 구 도시계획위원회에서 변경결정 할 수 있다.
- ③ 계획지침이 상이한 필지를 자율적(선택적) 공동개발에 의하여 공동개발하는 경우 계획지침의 적용 기준은 다음과 같다.
 1. 최대개발규모 : 최대개발규모가 작은 것을 기준으로 한다. (단, 획지계획이 있는 경우는 획지계획에 따름)
 2. 건축물의 규모
 - 건폐율, 용적률 : 해당 필지의 면적 대비로 산정(국토의 계획 및 이용에 관한법률 제84조, 건축법 제54조 및 동시행령 제77조, 서울특별시 건축조례 제24조에 기준에 따름)
 - 건축물의 높이 : 건축물 각 부분의 해당 필지별 높이계획에 따른다.
 3. 건축물의 용도 : 대지의 가장 많은 면적이 속하는 구역의 용도계획을 따른다.
 4. 건축물의 형태 및 외관지침 : 건축물 각 부분의 해당 필지별 건축물형태 및 외관지침에 따른다.

□ 기준 적용 예시



〈공동개발 이전 필지별 지침 적용 기준〉

	최대개발규모	건폐율 · 용적률	건축물의 높이	건축물의 용도	건축물의 형태
A (필지면적 100㎡)	660㎡	제2종일반주거지역	12m이하	불허2	한옥유도
B (필지면적 200㎡)	330㎡	제1종일반주거지역	1층 이하	허용1	한옥지정



〈공동개발 시 지침 적용 기준〉

	최대개발규모	건폐율 · 용적률	건축물의 높이	건축물의 용도	건축물의 형태
지침적용 기준	최대개발규모가 작은 것을 적용	해당 필지의 면적 대비로 산정	해당 필지별 높이계획 적용	대지의 가장 많은 면적이 속하는 구역 기준	해당 필지별 건축물 형태 및 외관지침 적용
지침적용 내용	330㎡	제1종일반주거지역 기준 적용 (단, 녹지지역인 경우 필지별 기준적용, 미관지구, 고도지구, 방화지구에 걸쳐 있는 경우에 는 대지전체에 지구기준 적용)	A부분 : 12m이하 B부분 : 1층이하 지하 : 통합개발가능	허용1	A부분 : 한옥유도 B부분 : 한옥지정

제76조 (기존 건축물에 대한 지구단위계획 적용)

기존 건축물의 증축·개축·재축·이전·용도변경·대수선 및 리모델링(외부형태의 변경 포함)의 경우 본 지구단위계획 및 시행지침의 적용은 다음과 같다.

- ① 기존 건축물을 증축하는 경우 기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50% 이내로서 300㎡이내인 경우에는 구 도시계획위원회의 심의에서 완화여부를 결정하고, 기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50%를 초과하거나 증축면적이 300㎡를 초과하는 경우 이를 신축과 동일하다고 보고 본 지구단위계획의 시행지침을 적용하여야 한다. (단, 증축면적은 동별로 산정함. 증축횟수는 비한옥은 지구단위계획 시행지침 시행 후 1회에 한하며, 한옥은 증축횟수의 제한이 없음.)
- 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 경우에는 본 지구단위계획 및 시행지침 중 건축물의 형태 및 외관에 관한 지침을 적용하여야 한다. (본 지침 제24조~제45조)
- ④ 용도변경의 경우 용도변경 하고자 하는 부분에 대하여 본 지구단위계획의 용도계획에 적합하여야 한다.
- ⑤ 개·보수(리모델링)의 경우 위 규정에 불구하고, 개·보수(리모델링)하고자 하는 기존 건축물이 지구단위계획 지침에 적합하지 않거나 부득이하게 본 지구단위계획 및 시행지침에 적합하지 않은 범위에서 개·보수(리모델링)하고자 하는 경우에는 건축허가권자에 속하는 도시계획위원회 심의에서 본 지구단위계획 및 시행지침의 일부 또는 전부 적용 여부를 결정하여야 한다. 이 때 기존 건축물의 건축 또는 리모델링 시, 건축법시행령 제6조 제①항 제4호 및 제6호에 따른 적용의 완화를 받을 수 있으며 이 경우는 건축위원회의 심의를 받는다.

제77조 (심의 및 건축허가 신청도서)

지구단위계획구역내에서 건축허가 또는 심의를 받고자 할 때는 기본적으로 요구되는 도서 외에 아래 도서를 첨부하여야 한다.

- ① 지구단위계획 지침의 반영여부 검토서(규제사항과 권장사항을 분류하여 각 항목별 반영여부 표시)
- ② 대지내 공지(공개공지, 쌈지형 공지, 전면공지 등) 계획시 전면도로와 좌우연접대지 전면부의 포장패턴이 함께 표시되어 있는 대지내 공지도면 및 옥상녹화 시에는 관련 계획도면(축척 1/100 이상의 상세도면)
- ③ 건축물 형태 및 외관에 관한 사항
- ④ 옥외광고물을 설치하는 경우 옥외광고물의 크기 또는 부착위치 등이 표시된 건축물 입면도
- ⑤ 기존 수목 및 보존대상 역사·문화적 건축물이 있는 경우 이의 보존 및 재활용에 관한 계획
- ⑥ 인접한 대지에 기존 건축물이 있는 경우 기존 건축물이 포함된 배치도, 정면도, 입면도와 주변 연속사진 및 변경전 후 도면(심의도서에 한함)

□ 심의 및 건축허가 시 검토사항(예시)

1) 대지 및 건축물에 관한 사항

구 분		지구단위계획 지침	허가신청내용	적합여부	비고	
대지에 관한사항	최대개발규모				해당하는 경우에 한함.	
	획지계획					
	공동개발					
용도에 관한사항	허용용도				세부용도 (업종) 표기	해당하는 경우 건축물의 형태 및 외관, 옥외광고물 설치계획 제출
	불허용도				해당하는 경우 면적 표기	
	용도완화				세부용도 (업종) 표기	
	권장용도				대지조건 면적기준 적합여부	
건축규모에 관한사항	건폐율					
		완화사항	완화조건	완화규모		
	용적률					
		완화사항	완화조건	완화규모		
	높이					
		완화사항	완화조건	완화규모		
건축배치에 관한사항	건축물의 방향성					
	건축(지정/한계)선					
	벽면한계선					
대지내공지에 관한사항	전면공지					
	썬지형공지					
	공공보행통로					
주차 및 차량보행동선 에 관한사항	차량진입금지					
	주차장설치완화					
	주차대수					
	주차장 설치기준					
경관에 관한 사항	옥외광고물 설치				계획도첨부	
	야간조명					
	역사문화적 건축물 보전 및 역사유적터 표시				해당하는 경우에 한함.	
환경친화요소에 관한 사항	생태면적률					
	권장사항 이행					
주민협정 체결 여부					해당하는 경우에 한함.	

2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항

① 건축물의 형태 : 한옥 / 비한옥 (해당 사항에 ○표)

② 지구단위계획 지침 : 한옥건축지정 / 한옥건축유도 / 한옥건축권장 (해당 사항에 ○표)

구 분		허가신청내용	적합여부		비고	
			규제사항	권장사항		
한옥	지붕					
	구조					
	외벽					
	담장					
	마당					
	문간					
	부착시설물					
	옹벽 등의 설치					
	부속시설					
	내부구조					
	방재성능개선					
비한옥	공통 지침	외부형태				
		입면분할요소				
		재료				
		색채				
		주차장				
		주변한옥				
		옹벽 등의 설치				
		부착시설물				
	구역별 지침	경사지붕	경사도			
			경사방향 등			
		담장설치				규제/권장 사항에 따라 표기
		색채				규제/권장 사항에 따라 표기
		옹벽 등의 설치				해당하는 경우에 한함.

※ 한옥, 비한옥에 따라 해당 사항에 표기 (대지 내 건축물이 혼합되어 있는 경우 각 건축물에 대하여 표기)