1 민간부문 지구단위계획 시행지침

제 1 장 총 칙

제 1 조 목 적

민간부문 지구단위계획 시행지침(이하 '지침'이라 한다)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조(지구단위계획의 내용)의 규정에 의하여 작성되는 노원구 "노원구역 제1종지구단위계획구역"의 민간부문에 적용하며, 이의 시행을 위하여 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 지구단위계획의 원활한 운용을 도모하는데 그 목적이 있다.

제 2 조 지침 적용의 기본원칙

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

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

③ 지침 내용이 관련법령 내용과 상이한 경우에는 현행 법령에서 허용하는 범위 안에서 본 지침을 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.

⑥ 이 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.

제 3 조 용어의 정의

지침에서 공통으로 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "획지"라 함은 하나 또는 둘 이상의 필지를 일단의 대지로 건축물을 건축하도록 획지선으로 구획한 일단의 계획적 개발단위를 말한다.
2. "최대개발규모"라 함은 지구단위계획구역 안에서 건축할 수 있는 대지면적의 최대한도를 말한다.
3. "공동개발(지정)"이라 함은 둘 이상의 필지를 일단의 대지로 하여 건축물을 건축하도록 지정한 것을 말한다.
4. "공동개발(권장)"이라 함은 둘 이상의 필지를 일단의 대지로 하여 건축물을 건축하도록 권장한 것을 말한다.
5. "필지분할가능선"이라 함은 필지 형태의 정형화 및 효율성 제고를 위해 하나의 필지를 둘 이상으로 분할하여 개발할 수 있도록 분할가능 위치를 권장한 계획선을 말한다.
6. "불허용도"라 함은 관련법령의 규정에 의하여 허용되더라도 도시관리 등을 위하여 본 지구단위계획을 통해 건축할 수 없는 용도를 말한다.

7. “권장용도”라 함은 관련법령에 저촉되지 않으면서 대상 지역의 계획적 기능 육성, 지역특성 등을 위하여 필요하다고 인정하여 지구단위계획을 통해 유도하는 건축물의 용도를 말한다.
8. “지정용도”라 함은 관련법령에 저촉되지 않으면서 특정한 목적을 위하여 건축물의 용도 중에서 지구단위계획을 통해 지정하여 정한 특정한 용도를 말한다.
9. “기준용적률”이라 함은 지구단위계획구역에서 전면도로의 폭, 경관, 그 밖의 기반시설 등 입지적 여건을 고려하여 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조 제1항부터 제4항 및 제16항의 용적률의 범위 안에서 블록별, 필지별로 별도로 정한 용적률을 말한다.
10. “허용용적률”이라 함은 지구단위계획을 통하여 정해지는 용적률로서 인센티브(incentive)로 제공되는 용적률(획지계획, 상한용적률을 적용받지 않는 공동개발, 건축물 용도, 대지 안의 공지, 친환경 계획요소, 주차 및 차량동선 등 지구단위계획에서 정한 사항을 이행하는 경우 제공되는 용적률)과 기준용적률을 합산한 용적률의 범위 안에서 별도로 정한 용적률을 말한다.
11. “상한용적률”이라 함은 건축주가 토지를 공공시설 부지로 제공(기부채납의 경우에 한한다)하는 경우 또는 공공시설 확보를 위하여 공동개발을 지정하는 경우 추가로 부여되는 용적률을 기준용적률 또는 허용용적률과 합산한 용적률의 범위 안에서 별도로 정한 용적률을 말한다.
12. “기준높이”라 함은 지역특성을 감안하여 인센티브 높이를 운영하기 위하여 최고높이 범위 내에서 별도로 지정하는 높이를 말한다.
13. “최고높이”라 함은 지구단위계획으로 결정한 건축물의 최고높이를 말한다.
14. “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 돌출하여서는 안되는 선을 말한다.
15. “건축지정선”이라 함은 건축물의 전층 또는 저층부의 외벽면이 일정 비율 이상 접해야 하는 선을 말한다.
16. “벽면한계선”이라 함은 건축물의 1층 또는 특정층에서 벽면의 위치가 넘어서는 아니되는 선을 말한다.
17. “벽면지정선”이라 함은 건축물의 1층 또는 특정층에서 건축물의 외벽면이 일정 비율 이상 접해야 하는 선을 말한다.
18. “건축물의 전면”이라 함은 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람들을 위한 주된 출입구를 설치하는 면을 말한다.
19. “투시형 셔터”라 함은 전체의 2분의 1이상이 외부에서 내부로 투시가 가능하도록 제작된 셔터를 말한다.
20. “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.
21. “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.
22. “공공보행통로”라 함은 일반인에게 상시 개방되어 보행자만 통행할 수 있도록 대지 안 또는 건축물 안에 조성한 통로를 말한다.
23. “옥상녹화”라 함은 ‘서울특별시 보급형 옥상녹화 조성기법’에 의하여 설치하는 옥상부 녹화를 말한다.
24. “차량출입불허구간”이라 함은 도로에서 대지안으로 차량출입이 금지되는 구간을 말한다.
25. “주차출입구”라 함은 대지안으로 차량이 출입할 수 있는 일정한 위치를 말한다.

제 2 장 가구 및 획지에 관한 사항

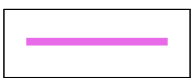
제 4 조 단위대지

계 획 지 침	규제	권장
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. 필지분할가능선에 의해 분할하도록 계획된 필지 4. 공동개발 권장으로 계획된 일단의 필지 5. 최대개발규모 내에서 자율적 공동개발을 하는 일단의 필지		○

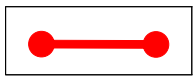
제 5 조 최대/최소개발규모

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 대지(획지계획, 공동개발 지정 및 권장으로 최대개발규모를 초과하는 대지)는 그러하지 아니하다.	○	

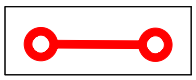
제 6 조 획지

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

제 7 조 공동개발 지정

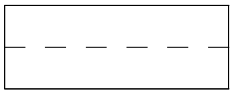
계 획 지 침	규제	권장
① 공동개발(지정)이 표시된 필지는 계획된 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하여 건축하여야 한다.	○	
② 공동건축이 불가하여 공동개발(지정)을 변경할 경우에는 가로의 연속성과 도시미관 증진을 위해 맞벽건축으로 변경할 것을 권장한다.		○
③ 최대개발규모 이내의 공동개발(지정) 변경은 구 도시계획위원회 심의를 거쳐 변경한다. 이 경우 주차출입구 확보 등 계획 변경으로 인한 주변 지역 대책을 강구하여야 한다. ④ 도면표시 공동개발(지정) 	○	

제 8 조 공동개발 권장

계 획 지 침	규제	권장
① 공동개발(권장)이 표시된 필지는 계획된 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하여 건축할 것을 권장한다.		○
② 도면표시 공동개발(권장) 	○	

제 9 조 대지의 분할 및 교환

계 획 지 침	규제	권장
① 대지의 분할은 「서울특별시 건축조례」 제29조(건축물이 있는 대지의 분할제한)에서 정한 규모 이하로 분할할 수 없다.	○	
② 필지분할가능선이 계획된 대지는 대지 형태의 정형화 및 이용의 효율성 제고를 위해 당해 필지를 분할 할 것을 권장한다. ③ 필지분할선이 계획된 대지는 필지분할가능선을 준수하여 분할할 것을 권장한다. 다만, 당해 대지 여건상 부득이한 경우에는 구 도시계획위원회 심의를 거쳐 필지면적 대비 20% 이내에서 변경할 수 있다.		○

④ 도면표시 필지분할 가능선 	○	

제 3 장 건축물의 용도에 관한 사항

제 10 조 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.	○	

제 11 조 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 면적 제외) ③ 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 도시계획위원회 자문을 거쳐 적정하다고 인정할 경우에는 예외로 한다.	○	

제 4 장 건축물의 규모에 관한 사항

제 12 조 건폐율

계 획 지 침	규제	권장
① 지구단위계획구역 안에서는 획지 및 필지별로 계획한 건폐율 범위 이하에서 건축하여야 한다. ② 도면표시 건폐율 <table><tr><td></td><td>건폐율</td></tr><tr><td></td><td></td></tr></table>	○	

제 13 조 용적률

계 획 지 침	규제	권장
① 본 지구단위계획구역 안에서는 획지 및 필지별로 규정한 용적률 범위 이하에서 건축하여야 한다. ② 동일한 용도지역으로서 향후 공동개발 변경 등에 의해 대지에 서로 상이한 기준/허용 용적률이 적용될 경우에는 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 용적률을 적용하며, 이면부로 위치가 변경되는 대지는 인접한 이면부 용적률을 적용한다. ③ 도면표시 기준용적률/허용용적률 <table><tr><td>기준용적률</td><td></td></tr><tr><td>허용용적률</td><td></td></tr></table>	○	

제 14 조 용적률 완화

계 획 지 침	규제	권장
<허용용적률 산정> ① 기준용적률과 각 완화항목 준수에 따른 용적률 인센티브의 합은 허용용적률 이하로 한다. 즉, 기준용적률 + Σ(각 항목별 용적률 인센티브) ≦ 허용용적률을 적용한다.	○	

② 용적률 인센티브는 크게 의무형, 유도형, 규제형의 3가지 유형으로 구성되며 운영기준은 아래와 같이 적용한다.



1. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 의무형 인센티브는 해당 인센티브량(허용용적률-기준용적률)의 100분의 20이상, 유도형과 규제형 인센티브 합은 해당 인센티브량의 100분의 80 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.
2. 의무형 인센티브인 친환경 건축물 항목은 해당 인센티브의 100분의 20에 미달하는 경우에도 유도형과 규제형 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 의무형 인센티브의 대체 적용은 인정되지 않으며 준수한 의무형 인센티브량만 인정한다. 반면, 의무형 인센티브를 해당 인센티브량의 100분의 20을 초과하여 계획한 경우에는 유도형과 규제형의 인센티브 미달량에 대하여 의무형 인센티브로 대체하여 적용이 가능하다.
3. 유도형 인센티브 항목이 두가지 이상인 경우 한 항목의 유도형 인센티브 계획용적률은 해당 유도형 인센티브 총량의 100분의 50이내에서 적용한다.
4. 규제형 인센티브 계획용적률은 해당 허용용적률 인센티브 양의 100분의 50을 초과할 수 없으며, 본 기준을 초과하여 계획용적률이 산출된 경우에도 지구단위계획도상의 규제항목은 건축계획에 반영하여야 한다.

③ 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계상할 수 없다(예 : 공개공지와 전면공지 등).

④ 그 외 각 항목별 용적률 완화 여부 및 산정기준 등은 결정조서 및 해당 지침을 참조하여 용적률 인센티브 양을 산정토록 한다.

<상한용적률 산정>

⑤ 건축주가 토지를 공공시설 부지로 제공(기부채납에 한함)하는 경우의 상한용적률은 「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」 제7조(지구단위계획구역 안의 용적률 계획 및 운용)에 따라 산정한다.

⑥ 의무형 인센티브 항목은 본 지구단위계획에서 동일하게 아래와 같이 적용한다.

<table>
<tr><th>항목</th><th>세 분</th><th>완 화 기 준</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="8">환경
친화적
건축물</td><td>자연지반
보존</td><td>기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.2</td><td></td></tr>
<tr><td>옥상녹화</td><td>기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1</td><td>• 녹화면적은 대지면적의 20% 까지만 허용
• 법정 조경으로 산입된 면적 제외</td></tr>
<tr><td>녹색주차장</td><td>기준용적률×(설치면적/대지면적)으로서 기준용적률×0.05 이내</td><td></td></tr>
<tr><td>중수도시설
설치</td><td>기준용적률×0.04</td><td>• 총 사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용
• 관련법상 의무시설인 경우 제외</td></tr>
<tr><td>빗물관리시설
설치
(저류·침투이용)</td><td>기준용적률×0.04</td><td>• 빗물저류이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 설계침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 × 0.05 또는 대지면적 ×0.02 이상 되도록 설치</td></tr>
<tr><td>신재생에너지
사용</td><td>기준용적률×0.05</td><td>• 건축공사비의 1%이상 또는 총에너지 사용량의 1%이상 부담</td></tr>
<tr><td>에너지절약
계획 도입</td><td colspan="2"><table>
<tr><th>구분</th><th>에너지절감율</th><th>에너지성능지표</th><th>친환경건축물인증</th><th>인센티브 량</th></tr>
<tr><td>1등급</td><td>33.5%이상</td><td>81점 이상</td><td>85점 이상</td><td>기준용적률×0.08이내</td></tr>
<tr><td>2등급</td><td>23.5~33.5%미만</td><td>74~81점 미만</td><td>75~85점 미만</td><td>기준용적률×0.05이내</td></tr>
</table></td><td></td></tr>
</table>

제 15 조 최고높이

계 획 지 침	규제	권장
① 최고높이는 당해 대지에 건축되는 건축물에 적용한다. ② 지구단위계획구역 안에서 최고높이가 지정된 건축물은 「건축법」 제60조(건축물의 높이 제한) 제3항에 의한 도로 사선제한(H=1.5D이하)을 적용하지 아니한다. ③ 건축물높이는 지표면으로부터 건축물의 상단높이까지로 한다(지표면에 대한 기준은 건축법 규정을 따른다) ④ 상이한 제한을 받는 둘 이상의 필지간 공동개발시 폭이 넓은 도로에 면한 필지의 규정을 적용하는 것을 원칙으로 하되, 이면가로의 정돈된 스카이라인 조성을 위하여 구 도시계획위원회 심의를 거쳐 결정한다. ⑤ 도면표시 최고높이 <table><tr><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td>최고높이</td></tr></table>	○	
⑥ 규모 및 높이는 주변 건축물과의 조화를 도모한다. ⑦ 고층부는 매력적인 스카이라인이 형성되도록 하고 저층부는 휴먼스케일을 고려한다. ⑧ 지나치게 장대한 규모 및 돌출된 건축물은 지양한다.		○

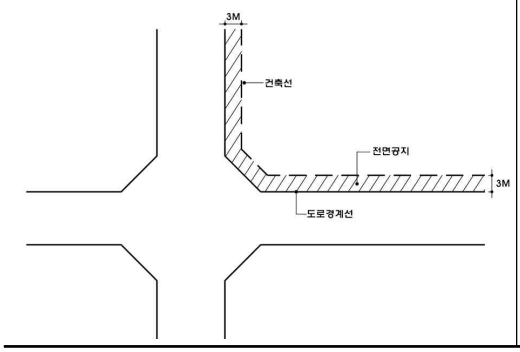
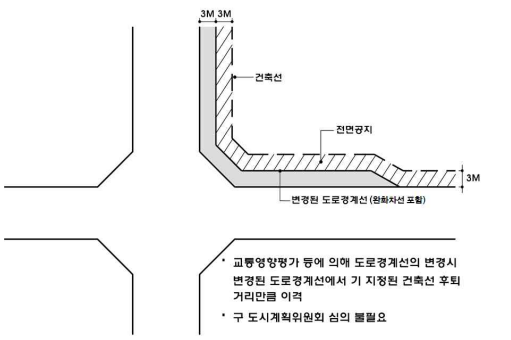
제 5 장 건축물의 배치에 관한 사항

제 16 조 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 20m이상 도로를 2개 이상 접하고 있는 대지의 경우에는 건축물의 전면을 임의로 선택하여 설치할 수 있으나 동일한 수준의 외벽마감재를 사용할 것을 권장한다. ④ 가급적 일체적 건축선의 형성으로 가로경관의 연속성을 확보한다.		○

제 17 조 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 건물 또는 대지내에 설치하는 경우에는 당해 시설물은 제외한다. ② 향후 개별 교통영향분석·개선대책 등 기타의 사유로 도로경계선이 변경될 경우, 변경된 도로경계선을 기준으로 결정도에 지정된 폭원만큼 건축한계선이 지정된 것으로 간주하며 이 경우 건축한계선에 대한 지구단위계획 변경 절차는 관련법령에 따른다.	○	

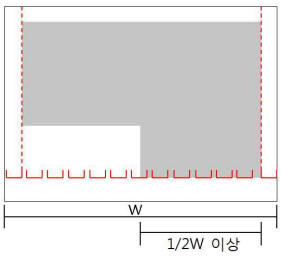
금번 지구단위계획 결정도	향후 도로경계선 변경시
	

③ 건축한계선 후퇴부분은 전면공지 조성지침에 따라 개발주체가 조성한다.

④ 도면표시

건축한계선 

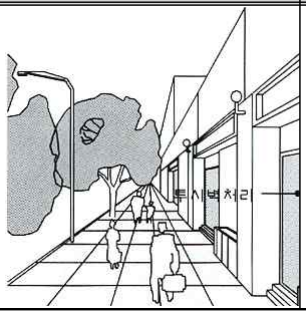
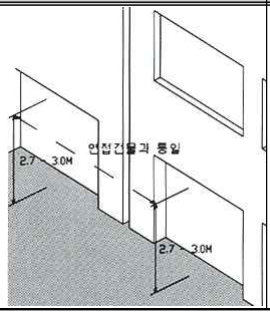
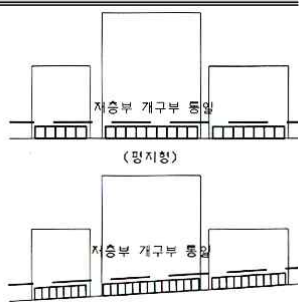
제 18 조 건축지정선

계 획 지 침	규제	권장
① 건축지정선이 지정된 대지에서는 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 건축지정선의 수직면을 넘어서 건축할 수 없다. ② 건축지정선이 지정된 대지는 건축물 1~3층까지의 벽면의 위치가 건축지정선 길이의 1/2이상 접해야 한다. ③ 향후 개별 교통영향분석·개선대책 등 기타의 사유로 도로경계선이 변경될 경우에는 제17조(건축한계선) 제2항을 준용한다. ④ 건축지정선 후퇴부분은 전면공지 조성지침에 따라 개발주체가 조성한다. ⑤ 도면표시 건축지정선 ⊔⊔⊔ 건축지정선 조성예시  	○	

제 6 장 건축물의 형태 및 색채 등에 관한 사항

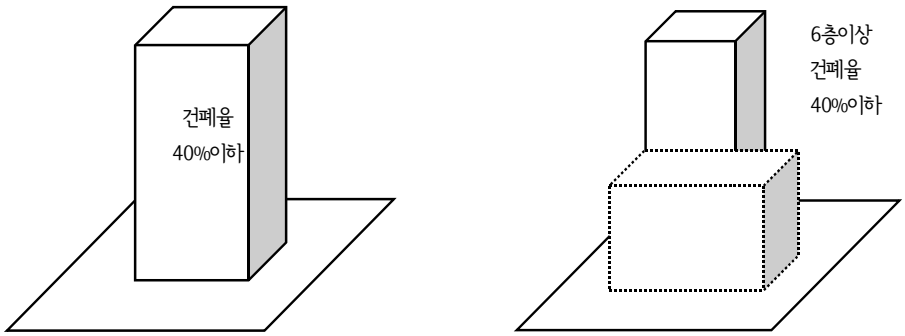
제 19 조 건축물의 형태

계 획 지 침	규제	권장
① 투시벽 및 투시형 셔터 폭 15m이상 도로에 면한 건축물의 1층 전면의 50% 이상을 투시형으로 설치하여야 하며, 셔터를 설치하는 경우에는 투시형 셔터를 사용하여야 한다. 다만, 구 도시계획위원회 자문을 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다. ② 1층 바닥높이 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. ③ 개구부 1. 연접 대지에 기존 건축물들이 있을 경우 신축건물의 1층 개구부 높이는 기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화를 이루어야 한다. 2. 폭 15m이상 도로에 면한 건축물의 1층 전면은 동일한 용도(점포) 1개당 2개소 이상의 출입구를 설치할 수 없다. 3. 폭 15m이상 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 주 벽면을 도로에 노출하여서는 아니된다. 다만, 벽면에 조명, 벽화 등 장식적 처리를 하여 구 도시계획위원회 자문을 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.	○	

1층부 입면처리	1층개구부 상단높이	연접필지내 건물과의 조화		
				

제 20 조 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. 저층부는 가로의 활력부여를 위하여 다양한 재질 사용을 고려한다. ② 측면 이격공지의 처리 폭 15m이상 도로에 면한 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격공지는 조경으로 차폐할 것을 권장한다. 그 외 3m 이상의 이격공지는 보행자를 위한 공개공간으로 조성할 것을 권장한다. ③ 야간경관조명 1. 지구단위계획구역내 건축물은 쇼윈도 및 건축물 외부에서 1층 전면을 투사하는 야간조명 등의 설치를 권장한다. 2. 폭 15m이상 도로에 면한 대지에 10층이상 신축 또는 증·개축 되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 상향식 야간조명 등의 설치를 권장한다. 3. 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명 등의 설치를 권장한다. 4. 건축물의 휘도 및 발광광고물 설치기준은 '서울특별시 야간경관 가이드라인'을 준용한다. ④ 건축설비의 노출 1. 폭 15m이상 도로에 면한 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출하여 설치하지 않을 것을 권장한다. 2. 에어컨 실외기 등의 설치시에는 '건축물의 설비기준 등에 관한 규칙' 에 따른다. 3. 건축물에 부속하는 설비는 건축물 디자인과 조화되도록 한다. ⑤ 탑상형 건축물 1. 폭 15m 이상 도로에 면한 건축물의 형태는 시각적 개방감 확보를 위해 탑상형을 권장한다. 2. 탑상형 건축물은 건축물의 장변에 대한 단변의 비율이 4분의 1이상이고, 건폐율 40%이하로 건축할 것을 권장한다.		○

3. 10층 이상의 건축물을 건축하는 경우에는 6층 이상의 부분에 대해 건축물의 장변과 단변의 비율이 4분의 1이상이고 그 부분의 건폐율이 40% 이하로 건축할 것을 권장한다. 탑상형 건축물 고층부 탑상형 건축물  		

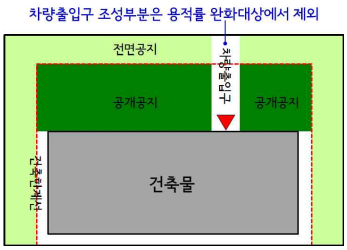
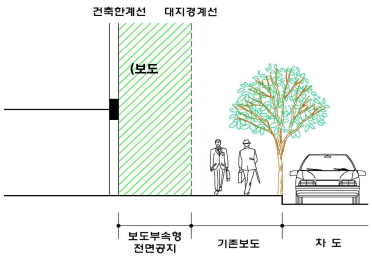
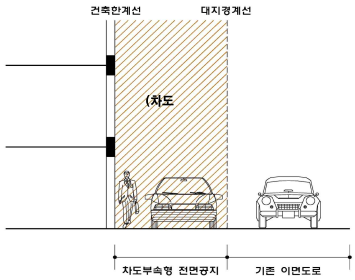
제 21 조 옥외광고물

계 획 지 침	규제	권장
① 옥외광고물의 설치는 「옥외광고물 등 관리법」 및 「서울특별시 노원구 옥외광고물 등 관리조례」를 준수하여야 한다.	○	
② 상기 제1항 내지 제3항에서 정하지 아니한 사항은 '서울특별시 옥외광고물 가이드라인'을 준수하여야 한다.		○

제 7 장 대지안의 공지에 관한 사항

제 22 조 전면공지

계 획 지 침	규제	권장
① 전면공지는 보도부속형 전면공지와 차도부속형 전면공지로 구분하며 건축물의 신축시 개발주체가 조성한다. 1. 보도부속형 전면공지 보도와 접하는 전면공지는 보행자 통행이 가능한 구조로서 보도 기능을 담당할 수 있도록 조성한다. 2. 차도부속형 전면공지 보도가 없는 도로에 접하는 전면공지는 차량 및 보행자 통행이 가능한 구조로서 차도 및 보도의 기능을 담당할 수 있도록 조성한다. 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·돌의자 등을	○	

설치하도록 하는 때, 조경을 위한 식수를 하는 때, 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철출입구 또는 환기구 등을 건물 또는 대지 내에 설치하는 때, 허가권자가 보행자의 편익 또는 가로미관 향상을 위하여 공간이용계획을 수립하여 해당 도시계획위원회의 자문을 거친 때 등 허가권자가 그 필요성을 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다. 3. 포장패턴은 공공부문의 포장패턴을 우선 준용하고 개별포장 선정시 인접지역의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며, 바닥은 내구성이 있는 재료로 포장토록 한다. ③ 「건축법」 제46조(건축선의 지정) 제1항 단서 및 제2항, 「건축법 시행령」 제3조의3(지형적 조건 등에 따른 도로의 구조와 너비)에 의한 건축선 후퇴부분은 용적률 등의 완화 대상에서 제외한다. ④ 전면공지의 일부가 차량 진출입로(차량출입구)로 조성될 경우에는 당해 부분을 용적률 등의 완화 대상에서 제외한다.  전면공지 조성예시 [보도와 접하는 전면공지]  [보도가 없는 도로와 접하는 전면공지] 		

제 23 조 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 공개공지의 조성위치를 지정한 경우에는 지정된 위치에 공개공지를 설치하여야 한다.	○	
③ 공개공지의 바닥 포장은 투수성 포장재료나 조립식 포장방식 등을 사용하여 포장면 상단에서 지하의 지반으로 물이 침투할 수 있는 투수성 포장을 권장한다.		○
④ 상기 지침에 따라 공개공지를 설치한 대지(자율적으로 조성한 대지 포함)는 본 지구단위	○	

계획에서 정한 용적률 등의 완화가 부여된다. 다만, 「건축법」에 따라 의무적으로 설치하는 공개공지 면적은 용적률 등의 완화 대상에서 제외한다.		

제 24 조 대지안의 조경

계 획 지 침	규제	권장
① 대지안의 조경을 설치하여야 하는 대상 대지면적 및 건축물, 조경면적, 식재기준, 조경시설물의 종류 및 설치방법 등은 「건축법」 제42조(대지의 조경), 같은법 시행령 제27조(대지의 조경), 「서울특별시 건축조례」 제24조(대지안의 조경) 및 제25조(식재 등 조경기준) 등을 따른다. ② 다음 각 호의 경우에는 대지안의 조경을 차폐형으로 조성해야 한다. 1. 화물 적재 공간이나 쓰레기하치장 등 환경을 저해하는 시설물이 건물 혹은 구조물에 의해 차폐되지 않고 전면도로에 노출된 경우 2. 폭 20m이상 도로에 면하여 주차장을 설치하는 경우	○	

제 25 조 보차혼용통로 및 공공보행통로

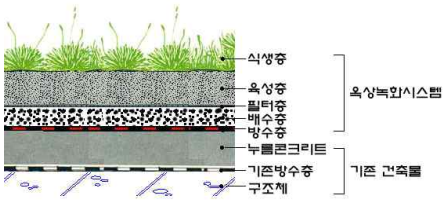
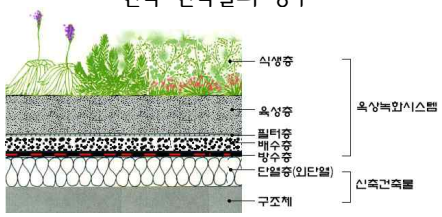
계 획 지 침	규제	권장
① 공공보행통로(이하 대지내 통로라 한다)가 지정된 대지는 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 조성하여야 한다. ② 대지내 통로는 단차가 없이 연속적으로 조성하여야 하며, 보도 혹은 도로와 접하거나 연접대지와 공동으로 설치하는 경우도 단차를 두어서는 아니 된다. 또한 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없다. ③ 대지내 통로로 연결되는 양측도로에 고저차가 있을 경우 경사로로 처리하여야 한다. ④ 대지내 통로의 포장은 보행자의 통행에 불편이 없는 재료 및 포장을 하여야 하며, 야간통행에 안전을 도모할 수 있도록 야간조명 시설을 설치하여야 한다. ⑤ 대지내 통로는 지상부가 오픈된 개방형 구조로 설치해야 한다. 다만, 공공보행통로는 부득이한 경우 피로티 구조의 설치를 허용하며 이 경우 높이를 6m이상 확보하여야 한다.	○	

제 8 장 환경친화적 건축물에 관한 사항

제 26 조 자연지반 보존

계 획 지 침	규제	권장
① 지층부의 바닥이나 비건폐지를 흙, 자갈, 모래, 잔디 등의 자연재료로 조성하고 당해 지하부에는 일체의 인공구조물(지하주차장, 저수조 등)을 설치하지 않을 것을 권장한다.		○

제 27 조 (옥상 녹화)

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

제 28 조 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.	○	

제 29 조 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.	○	

제 30 조 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.	○	

제 31 조 신재생에너지

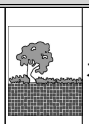
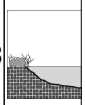
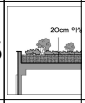
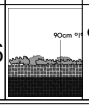
계 획 지 침	규제	권장
신축(증축, 개보수 포함) 건축물은 신·재생에너지 시설 설치에 표준건축공사비의 1% 이상을 투자하거나 건물 에너지 사용량의 1% 이상을 신·재생에너지에 의해 생산할 것을 권장한다.		○

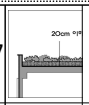
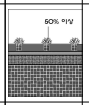
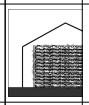
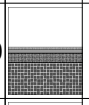
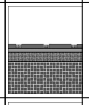
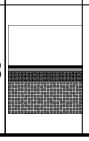
제 32 조 에너지 절약

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 아래 규정이 정하는 바에 따른다. 1. 에너지 절감률은 '건물에너지 효율등급 인증에 관한 규정(지식경제부,2008.4)'을 준수한다. 2. 에너지 성능지표는 '건축물의 에너지절약 설계기준(국토해양부,2008.11)'을 준수한다. 3. 친환경 건축물 인증은 '친환경건축물 인증기준(국토해양부,2008.6)'을 준수한다. ③ 각 항목의 인센티브 산정시 중복 계상은 불허한다.	○	

제 33 조 생태면적률

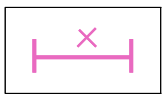
<table>
<tr><th>계 획 지 침</th><th>규제</th><th>권장</th></tr>
<tr><td>① 건축물 신축시 '서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침'의 생태면적률을 적용하여야 한다.
② 적용 기준
<table>
<tr><th>건 축 유 형</th><th>생태면적률 기준</th></tr>
<tr><td>일반주택 (개발면적 660㎡ 미만)</td><td>20% 이상</td></tr>
<tr><td>공동주택 (개발면적 660㎡ 이상)</td><td>30% 이상</td></tr>
<tr><td>일반건축물 (업무, 판매, 공장 등)</td><td>20% 이상</td></tr>
<tr><td>유통업무설비, 방송·통신시설, 종합의료시설,
교통시설(주차장, 자동차정류장, 운전학원)</td><td>20% 이상</td></tr>
<tr><td>공공·문화체육시설 및 공공기관이 건설하는 시설 또는 건축물</td><td>30% 이상</td></tr>
<tr><td>녹지지역 내 시설 및 건축물</td><td>50% 이상</td></tr>
</table>
주) 자연지반 녹지율 10%적용

③ 산정방법
$$생태면적률(\%) = \frac{자연순환기능\ 면적}{전체면적} \times 100 = \frac{\Sigma(공간유형별면적 \times 가중치)}{전체면적} \times 1$$
④ 공간유형 및 가중치
<table>
<tr><th colspan="3">공간유형</th><th>가중치</th><th>설 명</th><th>사 례</th></tr>
<tr><td>1</td><td></td><td>자연지반녹지</td><td>1.0</td><td>- 자연지반이 손상되지 않은 녹지
- 식물상과 동물상의 발생 잠재력 내재 온전한 토양 및 지하수 함양 기능</td><td>- 자연지반에 자생한 녹지
- 자연지반과 연속성을 가지는 절성토 지반에 조성된 녹지</td></tr>
<tr><td>2</td><td></td><td>수공간
(투수기능)</td><td>1.0</td><td>- 자연지반과 연속성을 가지며 지하수 함양 기능을 가지는 수공간</td><td>- 하천, 연못, 호수 등 자연상태의 수공간
- 지하수 함양 기능을 가지는 인공연못</td></tr>
<tr><td>3</td><td></td><td>수공간
(차수)</td><td>0.7</td><td>- 지하수 함양 기능이 없는 수공간</td><td>- 자연지반 위 차수 처리된 수공간
- 인공지반 위 차수 처리된 수공간</td></tr>
<tr><td>4</td><td></td><td>인공지반녹지
≥ 90㎝</td><td>0.7</td><td>- 토심이 90㎝ 이상인 인공지반 상부 녹지</td><td>- 지하주차장 상부 녹지,
- 지하구조물 상부 녹지</td></tr>
<tr><td>5</td><td></td><td>옥상녹화
≥ 20㎝</td><td>0.6</td><td>- 토심이 20㎝ 이상인 녹화옥상시스템이 적용된 공간</td><td>- 혼합형 녹화옥상시스템
- 중량형 녹화옥상시스템</td></tr>
<tr><td>6</td><td></td><td>인공지반녹지
< 90㎝</td><td>0.5</td><td>- 토심이 90㎝ 미만인 인공지반 상부 녹지</td><td>- 지하주차장 상부 녹지,
- 지하구조물 상부 녹지</td></tr>
</table>
</td><td>○</td><td></td></tr>
</table>

7		옥상녹화 < 20㎝	0.5	- 토심이 20㎝ 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 산정							

제 9 장 교통처리 등에 관한 사항

제 34 조 차량출입불허구간

계 획 지 침	규제	권장
① 폭 25m 이상 도로에서 대지로의 직접 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 도면표시 차량출입불허구간 	○	

제 35 조 주차출입구

계 획 지 침	규제	권장
① 주차출입구가 지정된 대지로의 차량 출입은 주차출입구가 표시된 부분에서 이루어져야 한다.	○	

② 주차출입구에는 담장, 계단, 화단 등 기타 차량출입에 지장을 주는 일체의 장애물을 설치할 수 없다. ③ 주차출입구가 지정된 대지내 주차를 위한 경사면 또는 구조물을 설치할 경우 시작점(경사로의 시작점 또는 카엘리베이터의 입구)은 건축선 후퇴부분을 침범하지 않아야 한다. ④ 주차출입 구간이 표시되지 않은 대지 중 두 변 이상이 도로에 접한 대지의 주차출입구는 접하는 6m 이상의 도로 중 폭이 가장 좁은 도로에 주차출입구를 설치하여야 한다. 그 외의 경우는 관련 법규 및 조례에 따른다.		

제 36 조 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.	○	

제 10 장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제 37 조 심의 및 건축허가 신청도서

계 획 지 침	규제	권장
지구단위계획구역 안에서 건축물로서 건축허가 또는 심의(자문)를 받고자 할 때는 기본적으로 요구되는 도서 외에 아래와 같은 도서를 첨부하여야 한다. ① 지구단위계획 지침의 반영여부 검토서(규제사항과 권장사항을 분류하여 각 항목별 반영여부를 표시) ② 대지안의 공지(공개공지, 쌈지형 공지, 전면공지 등)계획 시 전면도로, 좌우연접대지 전면부 등의 포장패턴이 함께 표시되어 있는 대지안의 공지도면 및 옥상녹화시의 계획도면(축척 1/100 이상의 상세도면) ③ 건축물 외관에 관한 사항(색상, 마감재료 등) ④ 옥외광고물을 설치할 경우 옥외광고물 설치 또는 부착 위치가 표시된 건축물 입면도 ⑤ 지하철 출입구, 환기구 등 부속시설물, 연결통로, 분전반 등의 지하철 및 지중화 관련 시설들과 인접한 필지는 동 시설물의 건물 내부 또는 대지내 설치 등에 관한 계획서(미반영시 그 사유) ⑥ 개축, 재축 또는 이전 시 기존 건축물이 있는 대지현황 및 배치도 ⑦ 인접한 대지에 기존 건축물이 있을 경우에는 기존 건축물이 포함된 배치도와 기존 건축물과 신축 건축물의 입면이 같이 도시된 정면도 및 입면도, 주변 연속사진 및 변경전후 도면(심의(자문)도서에 한함) ⑧ 기존 수목이 있는 경우 보존 및 재활용에 관한 계획	○	

제 38 조 기존건축물에 대한 지구단위계획 및 시행지침의 적용

계 획 지 침	규제	권장
기존 건축물의 증축·개축·재축·대수선·이전·용도변경 및 리모델링의 경우 본 지구단위계획 및 운영지침의 적용은 다음과 같이 한다. ① 지구단위계획 내용에 부합하지 않는 기존 건축물을 증축하는 경우, 기존건축물의 철거 또는 증축되는 연면적이 기존건축물 연면적의 50%를 초과하거나 증축면적이 500㎡를 초과하는 경우에는 해당 건축물을 신축과 동일하다고 보고 본 지구단위계획 및 시행지침을 적용하여야 한다. 다만, 기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50%이내로서 500㎡ 이내인 경우에는 구 도시계획위원회의 자문을 거쳐 완화 여부를 결정토록 한다(기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적은 동별 및 누계로 산정한다). ② 기존 건축물의 개축 및 재축의 경우에는 개축 및 재축하는 당해 부분, 이전의 경우에는 이전하는 부분에 대하여 본 지구단위계획 및 시행지침을 적용하여야 한다. ③ 기존 건축물에 대한 대수선의 경우에는 본 지구단위계획 및 시행지침 중 건축물의 형태에 관한 사항을 적용하여야 한다. ④ 용도변경을 하고자 하는 경우 당해 부분의 용도계획은 본 지구단위계획에 적합하여야 한다. ⑤ 개보수(리모델링)의 경우 위 규정에도 불구하고 건축허가권자가 속하는 도시계획위원회의 자문에서 본 지구단위계획 및 운영지침의 일부 또는 전부의 적용여부를 결정한다.	○	