V

지구단위계획 시행지침

민간부문 지구단위계획 시행지침 1
공공부문 지구단위계획 시행지침 2

5 지구단위계획 시행지침

1. 민간부문 지구단위계획 시행지침

제 1 장 총 칙

제 1 조 (목적)

본 지구단위계획 지침(이하 '지침'이라 한다)은 국토의계획및이용에관한법률 규정에 의하여 작성되는 "신길1생활권중심 지구단위계획" 중 민간부문에 적용되며 이를 시행함에 있어, 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고 결정도에 표시되지 아니한 사항을 설명함을 목적으로 한다.

제 2 조 (지침 적용의 기본원칙)

① 운영지침에 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 제반 관련 법규나 관련 조례에 따른다.

② 운영지침의 일부 지정내용이 관련법규 내지 조례의 내용과 서로 다를 경우에는 현행의 법규에서 허용하는 범위 안에서 본 운영지침의 지정 내용을 따른다.

③ 운영지침이 다른 둘 이상의 획지 또는 대지가 공동개발 할 경우 가장 폭이 넓은 도로에 면하는 필지의 규정을 적용한다.

④ 간선도로변과 이면부 필지에 지정된 공동개발 지정사항이 변경 또는 해제될 경우 이면부 필지는 이면부에 적용되는 규정을 적용한다.

⑤ 향후 관련지침 및 법령이 변경될 시 본 지구단위계획의 목적에 부응하고 운용상 별 무리가 없을 경우에는 변경된 지침 및 법령을 따른다.

⑥ 이 지침에서 정의하지 않은 용어로써 각종 법규에 정의된 용어는 그에 따르며, 기타용어는 관습적인 의미로 해석한다.

제 3 조 (용어의 정의)

① 본 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. "지구단위계획구역"이라 함은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의해 지정되어 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.
2. "특별계획구역"이라 함은 지구단위계획구역 중에서 현상설계 등에 의해 창의적 개발안을 받아들일 필요가 있거나 계획안을 작성하는데 상당한 기간이 소요될 것이 예상되어 별도의 개발안을 작성하여 지구단위 계획으로 결정하는 구역을 말한다.

3. “획지”라 함은 일단의 계획적 개발단위로서 획지선으로 구획된 것을 말한다.
4. “공동개발”이라 함은 2 이상의 대지를 일단의 대지로 하여 하나의 건축물을 건축하는 것을 말한다.
5. “합벽건축”이라 함은 각각의 대지에 건축물을 연속적으로 건축할 때 건축물과 건축물의 외벽을 연접하여 각각 건축하는 것을 말한다.
6. “대지분할가능선”이라 함은 개발촉진과 조화로운 개발을 위하여 일정규모 이상의 대형대지나 부정형 대지에 대하여 지구단위계획 내용에 지장을 주지 않는 범위 안에서 분할가능위치를 지정한 선을 말한다.
7. “최고높이”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 높이 이하로 지표면으로부터 건축물이 도달할 수 있는 건축물의 최상단까지의 높이(피로티층고 포함)이하로 건축하여야 하는 것을 말한다.
8. “불허용도”라 함은 관계법령의 규정에 의하여 허용되더라도 본 지침에 의거 건축할 수 없는 용도를 말한다.
9. “권장용도”라 함은 대상지역의 발전을 위하여 계획적 기능육성이 필요하다고 인정하여 지정한 용도를 말한다.
10. “건축물의 전면”이라 함은 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람을 위한 주된 출입구를 설치하는 면을 말한다.
11. “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니되는 선을 말한다. 다만, 지하부분은 그러하지 아니하다.
12. “투시형 셔터”라 함은 전체의 2분의 1이상이 투시가 가능하도록 제작된 셔터를 말한다.
13. “피로티 구조”라 함은 지상 층에 있어서 기둥, 내력벽 등 하중을 지지하는 구조체 이외의 외벽, 설비 등을 설치하지 않고 개방시킨 구조를 말한다.
14. “공개공지”라 함은 일반대중에게 상시 개방되는 대지안의 공간으로서 건축법령 및 조례에서 정의하는 공지를 말한다.
15. “쌈지형 공지”이라 함은 건축법 제67조(공개공지 등의 확보)의 대상이 아닌 건축물이 건립되는 대지에서 확보하는 대지내 공지로써 전면도로변, 전면도로 가각부, 주요 보행 결절점 주변에 조성하여 일반대중에게 상시 개방되는 공간을 말한다.
16. “탑상형 건축물”이라 함은 주요간선변 및 가각부 필지내에서 도심 이미지(Image)를 제고하고, 충분한 오픈스페이스(공공보행통로 또는 녹지, 휴게소, 광장 등)가 확보 가능토록 건축물의 장변과 단변의 비율이 4분의 1 이상이고, 건폐율을 40%이하로 제한시킨 건축형태를 말한다.

17. “차량출입 불허구간”이라 함은 대지 안으로 차량출입이 금지되는 구간을 말한다.
18. “주차출입구”라 함은 대지 내에서 도로로의 차량출입구를 당해 방향으로 설치하는 것을 말한다.
19. “공공보행통로”라 함은 일반인이 보행통로에 이용할 수 있도록 대지 안에 지정한 통로를 말한다.
20. “보차혼용통로”라 함은 일반인 및 차량이 통행할 수 있도록 대지 안에 지정한 통로를 말한다.
21. “보행자우선도로”라 함은 차량보다 보행자가 우선하여 통행할 수 있도록 지정된 도로를 말한다.
22. “기준용적률”이라 함은 지구단위계획구역 지정시의 서울특별시 도시계획조례 제55조 제1항내지 제4항의 규정에 의한 용적률의 범위 안에서 전면도로의 폭, 경관, 기타 기반시설 여건 등 입지적 여건을 고려하여 블록별, 필지별로 별도로 정한 용적률을 말한다.
23. “허용용적률”이라 함은 지구단위계획을 통하여 정하여지는 용적률로서 대지내 공지, 보행공간의 조성, 환경친화성, 공동체를 위한 시설, 공개공간 또는 공개공지 등을 확보하는 경우에 인센티브로 제공되는 용적률을 합산한 용적률의 범위 안에서 별도로 정한 용적률을 말한다. 단, 기준용적률과 완화된 용적률의 합은 허용용적률을 초과할 수 없다.
24. “상한용적률”이라 함은 건축주가 대지면적의 일부를 공원·광장·도로·하천 등의 공지로 제공(기부채납의 경우에 한한다)하거나 또는 설치·조성하여 제공(기부채납의 경우에 한한다)하는 경우에 추가로 부여되는 용적률을 기준용적률 또는 허용용적률과 합산한 용적률의 범위 안에서 별도로 정한 용적률을 말한다.

제 2 장 대지에 관한 사항

제 4 조 (단위대지)

① 지구단위계획구역내 건축시 다음 각호의 1에 해당하는 대지를 단위로 건축하여야 한다.

1. 기존의 대지
2. 획지선으로 구획된 일단의 대지
3. 공동개발에 의해 묶여진 일단의 대지

제 5 조 (대지규모의 상환)

① 공동개발의 최대 대지규모는 다음과 같이 정한다.

1. 간선도로변: 1,000㎡
2. 이면도로변 : 500㎡

② 다음의 경우는 최대개발규모 적용에 있어서 예외로 한다.

1. 특별계획구역
2. 기존 획지 및 대지 규모가 최대개발규모를 초과하는 경우
3. 기 공동건축으로 하나의 대지로 사용하는 경우

제 6 조 (획지계획)

① 획지란 일단의 계획적 개발단위로, 획지내 필지들은 개별필지 건축이 규제되고 획지규모로 공동개발을 원칙으로 한다.

② 획지선내 필지들의 개별건축이 가능하게 변경코자 하는 경우 등 획지면적을 변경하고자 할 경우에는 도시관리계획 변경절차를 거치도록 한다.

③ 획지간 또는 획지와 단위대지 간의 공동개발은 최대개발규모를 초과하여 건축할 수 없으며, 부득이하게 최대개발규모를 넘어서 건축할 경우에는 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 사유가 인정되는 경우에 한해 허용할 수 있다. 단, 기존의 대지규모가 최대개발규모 이상인 경우 등은 예외로 한다.

④ 최대개발규모 이내의 획지간 또는 획지와 단위대지 간의 공동개발은 별도의 도시관리계획 변경절차 없이 가능하며 이 경우 획지의 형태는 장방형 및 정방형을 이루도록 해야 한다.

⑤ 획지상호간 분할·합병 또는 획지선의 조정에 의해 대지에 서로 상이한 시행지침이 적용될 경우 그 규제내용은 전면도로가 가장 넓은 필지에 적용되는 지침을 적용함을 원칙으로 하되, 각 항목별로 별도의 지침이 있는 경우는 그러하지 아니한다.

⑥ 획지의 분할은 건축법 제49조(대지의 분할제한) 규모이하로 할 수 없으며, 주변의 대지규모 및 형상 등을 고려하여 이루어져야 한다.

⑦ 상기 지침에 따라 획지선을 준수한 대지는 본 지구단위계획에서 정한 용적률 완화가 부여된다.

⑧ 도면표시

획지선

제 7 조 (공동개발)

① 공동개발은 다음의 각호에 해당하는 경우에 지정하는 것을 원칙으로 한다.

1. 이면부 필지로 맹지형태로 접근도로가 없어 건축한계선 등 인위적인 접근동선 확보가 불가피한 경우
2. 획지조정으로는 필지형태의 정형화가 어려운 경우

② 최대개발규모 이상의 공동개발은 불허하며, 최대개발규모를 넘어서 건축할 경우에는 도시관리계획 변경절차를 거쳐야 한다.

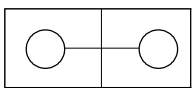
③ 최대개발규모 이내의 공동개발의 변경 및 조정은 구청장 권한사항으로 구 도시계획위원회의 심의를 거쳐 처리한다.

④ 구역내 별도의 표기가 없는 대지의 토지소유자간 합의에 의해 자율적 공동개발을 할 경우 최대개발규모내에서 도시관리계획 경미한 변경 절차를 거쳐야 한다.

⑤ 자율적 공동개발을 적용함에 있어 대지의 형태는 정방형이어야 하며 다음의 경우는 불허한다.

1. 부정형(요철형, 과소형)대지 발생시
2. 세장비(단변과 장변의비)가 1:3 이상인 경우
3. 차량진출입 불가능 대지를 발생시킬 우려가 있는 경우

⑥ 도면표시

공동개발 

제 3 장 용도에 관한 사항

제 8 조 (불허용도)

① 불허용도가 표시된 대지에서는 관련법규상 당해 용도지역 및 지구에 대하여 허용한 용도라도 그 구분에 따라 다음 용도제한표에 열거된 용도는 입지할 수 없다.

② 용도가 다른 둘 이상의 획지 또는 대지가 합필, 공동개발 할 경우 가장 폭이 넓은 도로에 면하는 필지의 규정을 적용한다.

■ 용도제한 분류표

구분	불 허 용 도
전층 불허 용도	·미관지구에 해당되는 지역에서는 미관지구내 불허용도 ·학교보건법 제5조 규정에 의한 학교환경위생정화구역에 해당되는 지역에서는 학교보건법 제6조에 의한 용도는 불허 ·제2종근린생활시설중 단란주점, 안마시술소, 옥외철탑골프연습장 ·위험물저장 및 처리시설(주유소, 석유판매소 제외) ·자동차관련시설(주차장 제외)

※ 학교보건법 제5조 규정에 의한 학교환경위생정화구역에 해당하는 지역에서는 학교보건법 제6조에 해당되는 용도 불허. 단, 학교환경위생정화위원회의 심의를 거쳐 인정한 경우, 금지행위는 완화 적용할 수 있다.

③ 도면표시

불허용도 ┼ 불허/권장용도

제 9 조 (권장용도)

① 권장용도가 표시된 대지에서는 그 구분에 따라 다음 표에 열거된 용도의 입지를 권장한다.

② 권장용도의 면적 구성은 건물전체 용도 중 당해 용도가 연면적의 20%이상인 경우, 권장용도가 수용된 것으로 본다.

③ 권장용도의 준수에 따른 용적률 완화를 적용받아 건축된 경우, 용도변경은 건축법 제14조(용도변경) 및 건축법 시행령 제14(용도변경)의 규정에도 불구하고 본 지구단위계획에서 계획한 권장용도 범위내에서 이루어져야한다.

④ 용도가 다른 둘 이상의 획지 또는 대지가 합필, 공동개발 할 경우 가장 폭이 넓은 도로에 면하는 필지의 규정을 적용한다.

⑤ 도면표시

권장용도 ┼ 불허용도/권장용도

■ 권장용도 분류표

구 분	전층 권장용도	비 고
간선가로변 (도선로, 중로변) (1)	·제1종 및 제2종근린생활시설중 서점 및 운동시설 ·문화 및 집회시설중 공연장, 전시장 ·교육연구 및 복지시설(무도학원 제외) ·판매 및 영업시설중 상점 ·업무시설	
특별계획구역 (대신시장) (2)	·간선변 권장용도계획 적용	

제 4 장 밀도에 관한 사항

제 10 조 (용적률)

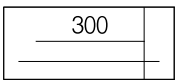
① 본 지구단위계획구역내에서는 대지별로 적용한 용적률 범위내에서 건축하여야 한다.

② 지구단위계획구역내에 오피스텔을 건축할 경우 용적률은 '오피스텔관련 도시·건축 공동위원회 심의기준'을 적용한다.

③ 자발적 획지간 공동개발시에는 용적률 완화가 적용되지 않는다.

④ 상한용적률은 공공용지 기부채납시 서울시 도시계획조례 시행규칙 제3조에 의하여 산정한다.

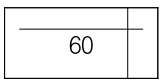
⑤ 도면표시

기준용적률 

제 11 조 (건폐율)

① 건폐율은 '국토의 계획 및 이용에관한 법률 시행령' 제84조 '서울특별시 도시계획조례' 제54조에서정한 건폐율의 범위안에서 지구단위계획에 의한 건폐율 이내에서 건축하여야 한다.

② 도면표시

건폐율 

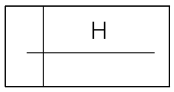
제 5 장 높이에 관한 사항

제 12 조 (최고높이)

① 최고높이가 지정된 대지내에서는 건축물을 지정된 높이 이하로 건축하여야 한다. 이 경우 높이제한은 건축법에 의한 사선제한(H=1.5D)의 적용을 받지 않는다.

② 용도가 다른 둘 이상의 획지가 공동개발 할 경우 가장 폭이 넓은 도로에 면하는 필지의 규정을 적용한다.

③ 도면표시

최고높이 

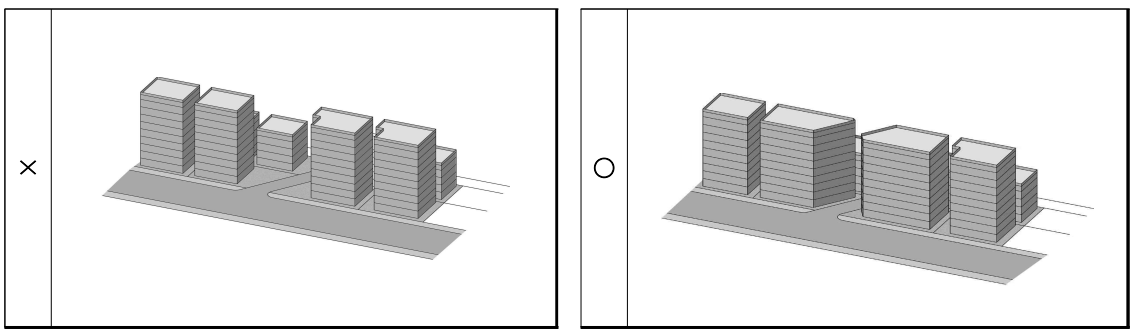
제 6 장 건축물 배치에 관한 사항

제 13 조 (건물의 방향성)

① 지구단위계획구역내 건축물의 주된 벽면의 방향은 대지가 접하는 전면가로의 방향과 일치되어야 한다. 가각에 접한 대지에서는 접한 모든 도로에 벽면의 방향이 따르도록 하여야 한다. 단, 당해대지의 조건상 부득이하다고 위원회에서 인정한 경우는 그러하지 아니한다.

② 지구단위계획에 의하여 건축 한계선이 적용되지 않은 대지내에 입지하는 건축물은 인접 건축물과의 건축선을 일치시켜야 한다. 단, 당해 대지의 조건상 부득이 하다고 위원회에서 인정한 경우에는 그러하지 아니한다.

■ 건물의 방향성 예시



제 14 조 (건축한계선)

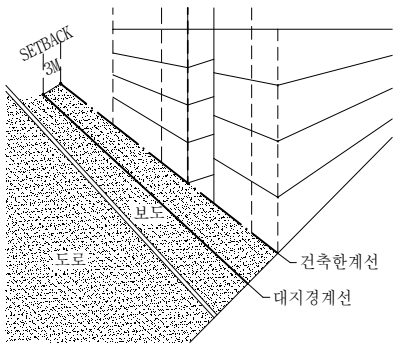
① 건축 한계선이 지정된 대지에서는 건축물의 벽면이 한계선을 넘어서 건축할 수 없다.

② 건축 한계선에 의해 후퇴된 부분에 담장, 계단, 화단등 차량 및 보행의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없다.

③ 도면표시

건축한계선 --------

■ 건축한계선



제 7 장 대지내 공지에 관한 사항

제 15 조 (전면공지)

① 지구단위계획에 의하여 인도 및 차도와 접하는 대지경계선에서 일정길이 이상을 이격하여 건축한계선이 지정되어 있는 경우로서 대지경계선과 건축선 사이의 공지(이하 '전면공지'라 한다)에 대한 별도의 지침이 없는 경우에는 제②항 내지 제④항의 조성지침을 준수하여야 한다.

② 전면공지(인도 부속형)

인도와 접하는 필지의 건축선 후퇴에 의한 전면공지는 보행자 통행이 가능한 구조로 조성하여야 하며 보도로서의 기능을 담당할 수 있도록 전면보도의 조성방법에 따라야 한다. 그리고 전면공지에 의한 보도확폭은 건축물의 신축시 개발주체가 이를 시행한다.

③ 전면공지(차도 부속형)

인도가 없는 이면도로와 접하는 필지의 건축선 후퇴에 의한 전면공지는 차량 또는 보행자 통행이 원활히 될 수 있는 구조와 전면도로의 포장 및 조성방법에 따라서 조성하여야 하며, 건축물의 신축시 개발주체가 이를 시행한다.

④ 기타사항

1. 단처리

지구단위계획에 의한 건축한계선에 의해 생기는 대지내 공지는 접한 보도 및 도로(보도가 없을 경우)와 높이차이가 없어야 한다. 단, 지형여건상 불가피한 경우 10㎝ 이내의 한도내에서 허용한다.

2. 포장

포장패턴 조성시 공공부문의 보도패턴을 우선 준용하고 개별포장 선정시 인접지역의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며 바닥은 내구성 있는 재료로 포장하고 담장, 기타 이와 유사한 일체의 통행 방해물을 설치할 수 없다

3. 보도와 전면공지(인도부속형) 경계부 처리

지구단위계획에 의한 건축선 후퇴에 의해 조성되는 공지와 보도와의 경계부는 차량출입 및 주차가 불가능하도록 볼라드를 설치한다. 단, 간선도로의 경우 불가피하게 주차출입구가 지정된 경우 그 출입구가 설치된 부분에 한하여 예외로 한다.

⑤ 상기 전면공지 조성지침을 만족한 경우 제공되어진 전면공지 면적에 대한 용적률의 완화를 받는다.

제 16 조 (공개공지)

① 공개공지를 설치하여야 하는 대상 건축물 및 설치방식등에 관한 규정은 건축법 제67조(공개공지 등의 확보) 및 동법 시행령 제113조(공개공지의 확보) 및 서울특별시 건축조례 제22조(공개공지 등의 확보)규정을 따른다.

② 지구단위계획에 의하여 공개공지의 위치, 형태가 지정된 경우에는 이를 준수하여야 한다.

③ 지구단위계획에 의하여 공개공지의 위치가 별도로 정해지지 않은 경우에도 공개공지를 설치할 경우에는 대상지의 전면도로변, 전면도로, 가각부 및 주요보행 결절점 주변에 배치하는 것을 원칙으로 한다.

④ 공개공지의 조성방식은 시조례 등에서 규정된 조성방식에 의거하여 설치하는 것을 원칙으로 하되, 가로변 및 가각부에 공개공지를 배치하는 경우 그 전면폭과 깊이를 가로에 면하는 전면폭이 더 크게 조성하는 것을 원칙으로 한다.

제 17 조 (쌈지형 공지)

① 본 지구단위계획 지침에 의하여 쌈지형 공지가 지정된 경우에는 지구단위계획 지침도에서 지정하는 위치에 다음과 같은 조성방식에 의하여 쌈지형 공지를 설치하여야 한다.

② 쌈지형 공지의 형태는 향후 건축설계시 자유롭게 조성하되, 본 지구단위계획에서 제시한 위치를 기준으로 대지면적의 10%이상 조성한다.

③ 조성방식

1. 진입구의 설치

가. 전면가로에 면한 길이의 2분의 1이상에서 일반인의 보행진입이 가능하여야 한다.

나. 쌈지형 공지의 바닥은 접한 보도와 같은 높이로 하되, 부득이하여 높이차를 두는 경우, 신체장애자용 경사로를 설치하여야 한다.

2. 공간활용

가. 식수면적이 쌈지형 공지 면적의 30%이상이 되어야 한다.

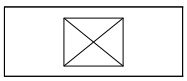
나. 전체면적의 40%이상이 보행자가 이용할 수 있도록 포장되어야 한다.

다. 포장부분의 조성방식은 본 지구단위계획 공공부문 지침을 준용한다.

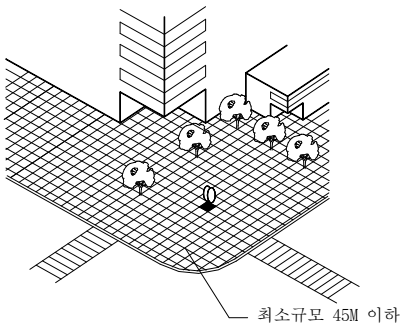
3. 시설물의 설치

쌈지형 공지에는 벤치, 음수전 등 휴게시설 및 휴게공간을 설치하여야 하고, 야간조명등을 설치 운용하여야 하며, 영업을 목적으로 하는 일체의 시설물 설치를 금지한다.

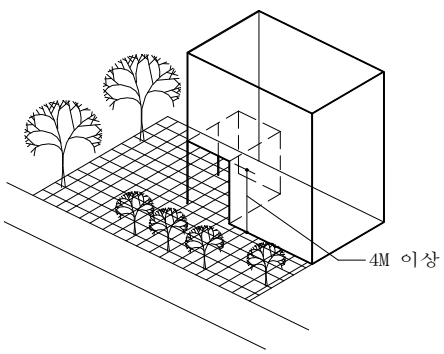
④ 도면표시

쌈지형 공지 

■ 가각부 공지의 배치



■ 피로티구조의 배치



제 18 조 (대지내 조경)

① 차폐 식재

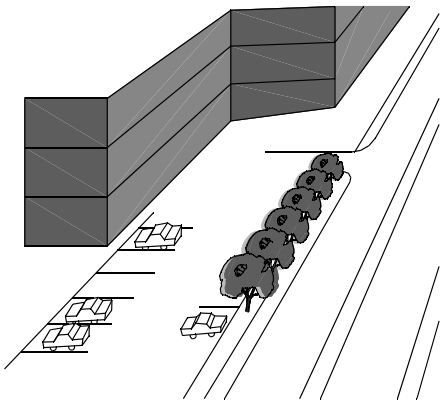
1. 대지내 화물적재, 쓰레기하치장 등이 건물, 혹은 구조물에 의해 차폐되지 않고 전면도로에 노출될 경우, 전면도로와 화물적재, 쓰레기하치장 등의 사이에 3m이상의 폭으로 교목을 5m이하의 간격으로 식재하고, 관목은 ㎡당 10주 이상 식재하여야 한다.
2. 폭 20m 이상의 도로 및 보행공간에 면하여 주차장을 설치하는 경우에는, 다음과 같이 차폐식재를 하여야 한다.
   - 폭 3m이상 및 높이 1.5m미만의 식수대를 설치하여야 한다.
   - 식수대에는 관목을 밀식식재하고, 5m이하의 간격으로 교목을 식재하여야 한다.
   - 식수대는 분리 설치할 수 있되, 식수대간의 간격은 1m를 초과할 수 없다.

② 식수 기준의 완화

1. 건물 연면적이 1,000㎡ 미만인 건축물의 경우, 법정식수 수목중 교목 본수 50%이내의 범위에서 교목 1주당 관목 10주로 대치할 수 있다.
2. 지구단위계획구역내 식수기준 완화는 서울시 관련 조례를 준용한다.

③ 이면도로변 공동주택(아파트) 건축시 단지면적의 5%와 세대당 2㎡중 큰면적 이상의 공원을 확보토록 하며, 도로변에 위치하여 다중이 이용할 수 있도록 한다.

■ **차폐식재 예시**



제 19 조 (공공보행통로)

① 공공보행통로는 접하는 보도, 혹은 도로와 단차가 있어서는 아니된다. 또한 인접 대지와 공동으로 설치되는 경우도 인접 대지간 단차를 두어서는 아니된다.

② 공공보행통로에는 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없다.

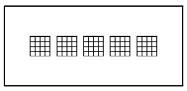
③ 공공보행통로로 연결되는 양측 도로의 고저차가 있을 경우, 경사로로 처리하여야 한다. 경사로는 불가피한 경우를 제외하고는 양측 대지경계선(건축선이 별로 지정된 경우 건축선)으로 부터 1m이상 후퇴하여 설치하여야 한다.

④ 공공보행통로로 지정된 부분은 그 면적의 3분의 2을 조경면적으로 산정한다. 단, 보행통로를 피로티로 조성하였을 경우 피로티 면적의 3분의 1은 조경면적으로 본다.

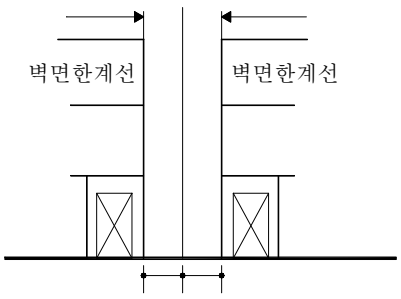
⑤ 공공보행통로는 본 지구단위계획 공공부문에 열거한 기준에 적합한 내구성 있는 재료로 포장하여야 하며, 대지내 통로의 포장은 공공부문의 조성방식을 따른다.

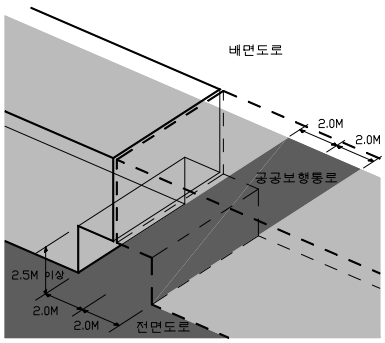
⑥ 공공보행통로 조성은 건축물 신축시 개발주체가 이를 시행한다. 단 사유대지 전체가 공공보행통로로 제공되는 경우, 해당부분은 공공에서 조성한다.

⑦ 도면표시

공공보행통로 

■ 공공보행통로 예시





제 20 조 (공개공지 및 쌈지형 공지 형태)

① 공개공지 및 쌈지형 공지는 인접 대지 공개공지와 일체로 조성할 것을 권장한다. 이 경우 권장에 의한 인센티브 조건이 만족된 것으로 본다.

② 상기의 대지에서 별도로 쌈지형 공지의 지정이 있는 경우, 쌈지형 공지의 배치와 형태는 상기 공개공지와 일체로 조성할 것을 권장한다.

제 21 조 (옥상조경에 관한 사항)

① 간선도로변 건축물에 대하여 옥상조경을 권장한다.

② 옥상조경은 건축물 이용자의 휴게 및 만남의 공간으로 조성한다.

③ 조성방식

1. 1m이상의 토심깊이와 식재기준에 따라 조성한다.
2. 건축물 외곽선 주변에 수목을 줄지어 심는 방법으로 하여서는 아니되며, 건축물 외곽선의 안쪽에 집단적으로 심어 그 부분이 휴게장소 등으로 쓰일 수 있도록 조성한다.
3. 식재와 더불어 벤취, 조형물, 보행등 등을 설치하여 휴게공간으로서의 제 기능을 다하도록 조성한다. 별첨된 서울시 “보급형 옥상녹화기법의 활용”을 통해 옥상녹화를 유도한다.

④ 조성면적의 완화

1. 조성한 옥상조경 면적의 2/3를 대지안의 조경면적에 산입할 수 있도록 하되, 대지안의 조경면적의 1/2를 초과하지 않는다.
2. 옥상에 인조잔디를 포장한 경우는 법정 조경면적의 1/2를 초과하지 않는다.

제 8 장 건축물의 외관에 관한 사항

제 22 조 (건축물의 외벽면 처리)

① (외벽면의 통일성)

지구단위계획구역내 건축물은 외벽면의 의장, 재료, 색채에 있어서 주변 건물과의 조화를 유지하여야 한다. 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려하여야 한다.

② (개구부 없는 외벽면의 처리)

폭 15m이상 도로 및 교차로에 면한 건축물은 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출하여서는 아니된다. 단, 벽면에 조경, 벽화 등 장식적 처리를 하여 지구단위계획허가권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.

③ (개구부)

간선도로(도신로)에 면하는 벽면의 창문은 안쪽으로 개폐하도록 설치하여야 한다.

④ (투시벽)

폭 25m이상의 가로에 면한 건축물은 1층 전면 벽면의 50%이상을 투시벽으로 처리하여야 한다. 단, 도시계획위원회 심의를 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤ (투시형 셔터의 사용)

폭 15m 이상의 도로에 면한 건축물의 1층 셔터는 투시형 셔터를 사용하여야 한다.

⑥ (측면 이격공지의 차폐)

1. 대지의 측면 경계선과 건물 사이의 이격거리가 3m미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우, 이격공지는 차폐조경, 담, 문 등으로 차폐하여야 한다.
2. 이때 담, 문, 지하층 출입구 등은 건물의 벽면과 조화되는 재료를 사용하여야 한다.

제 23 조 (층고 및 바닥높이)

① (1층 바닥높이)

지구단위계획구역내 25m폭 이상의 도로와 접하는 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도, 또는 도로와 15cm이상의 차이를 둘 수 없다. 경사지의 경우, 접한 보도 또는 도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 한다.

② (기존 건물과 조화)

연접 대지에 기존 건물이 있을 경우 신축건물 1층 층고는 기존 건물과 조화시켜야 하며, 신축건물이 연접 대지의 기존 건물과 같은 층수일 경우에는 난간벽(Parapet)의 높이도 기존 건물과 조화시켜야 한다. 좌우 양측 건물 1층 개구부의 높이, 난간벽(Parapet) 높이가 서로 다를 때에는 두 건물중 전면길이가 긴 쪽을 기준으로 한다. 단, 경사지 등 부득이한 경우와 도시계획의원회 심의를 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.

제 24 조 (간판, 옥상 및 기타 구조물의 처리)

① (지하층 출입구의 설치)

지구단위계획으로서 규정된 측면 이격공지는 차폐목적 이외의 지하층 출입구를 설치할 경우, 출입구에는 유리 구조물을 제외하고는 지붕 구조물을 설치할 수 없다.

② 지구단위계획에 의한 별도의 지침이 없는 경우, 옥외 광고물의 설치는 서울특별시 옥외광고물 등 관련 조례에 따른다.

제 25 조 (건축물의 외장)

① 건축물 외벽의 재료는 주변 경관과 조화된 질이 높은 것의 사용을 권장한다.

② 건축물 외벽의 색채기조는 인접 건축물과 조화를 이루도록 하고 품격 있는 중후한 색조의 사용을 권장한다.

제 26 조 (건축물의 1층 외부형태와 야간조명)

① 폭 15m이상의 도로에 면한 대지에 신축되는 건물은 쇼윈도를 설치하는 등, 가로의 분위기를 배려할 수 있는 건축물의 형태 및 조명시설의 설치를 권장한다.

② 폭 15m이상 도로에 면하는 대지에 10층 이상 신축, 또는 재건축되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 야간조명등의 설치를 권장한다. 이 때 조명의 방향은 상향이 될 수 있도록 한다.

③ 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우, 야간조명의 설치를 권장한다.

제 27 조 (건축물의 형태)

① 폭 25m이상의 가로변에 면한 업무용 건축물(타 용도와 복합으로 건축하는 경우)을 건축하는 경우 건축형태는 단변과 장변의 비율이 4분의 1이상이고 건폐율이 40%이하인 탑상형 건축물을 권장한다.

② 탑상형으로 지정된 대지에서의 건축물의 건폐율을 40%이하로 건축할 경우, 전체 대지면적의 30%이상을 오픈스페이스로 조성하며, 일반에게 상시 개방하도록 권장한다.

③ 도면표시

탑상형 건축물 (탑)

④ 건축물의 지붕은 경사지붕(박공지붕, 모임지붕 등) 권장하며, 이는 지붕면적의 70% 이상을 경사지붕으로 설치한 지붕을 말한다. 이때 경사지붕의 구배는 3/10~7/10이 되도록 한다.

⑤ 도면표시

경사형지붕 (경)

제 28 조 (피로티 설치)

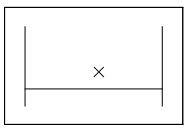
① 도로와 연접한 대지의 건축물의 건축시 1층부분에 높이 4.5m이상의 피로티 설치를 권장한다.

제 9 장 주차동선 및 주차에 관한 사항

제 29 조 (차량출입 불허구간의 적용)

① 폭 25m이상 도로(도신로)에서 대지로의 직접 차량출입은 원칙적으로 허용되지 아니한다. 단, 대지의 입지상 차량출입이 불가피하다고 위원회에서 판단하는 경우는 그러하지 아니 한다.

② 도면표시

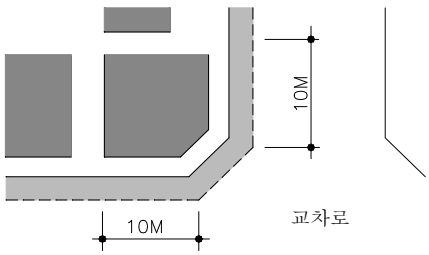
차량출입 불허구간 

제 30 조 (주차출입구 및 주차통로)

① 주차 출입구 및 주차통로가 지정된 대지내로의 차량출입은 주차통로가 표시된 대지구간에서 이루어져야 한다.

② 주차 출입구가 표시된 변에서도 다음 구간 내에서는 차량 진입구를 설치할 수 없다.

1. 버스정류장, 기타 승하차 시설, 지하도 입구, 횡단보도 전후 10m이내의 구간
2. 폭 15m이상 도로의 교차로 측단으로부터 10m이내의 구간

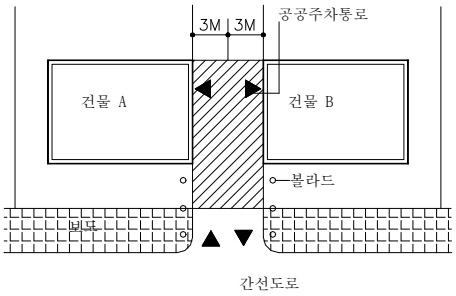


③ 대지내 지하주차장을 설치할 경우, 지하주차장 출입구의 시작점(경사로의 시작점 또는 카엘리베이터의 입구)은 전면도로측 대지경계선에서 3m이상 이격하여야 한다. 단, 전면도로에서 건축선 후퇴가 지정된 경우에는 건축한계선에서 3m이상을 이격하여야 한다.

④ 도면표시

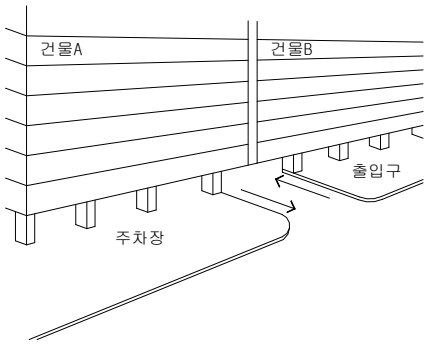
주차출입구(공동)

제 31 조 (주차출입이 지정되지 않은 대지에서의 차량출입구의 설치)



주차출입방향이 표시되지 않은 대지 중 두변 이상이 도로에 접한 대지로의 차량출입구는 접하는 6m 이상의 도로 중 폭이 가장 좁은 도로에 설치하여야 한다. 단, 대지에 접한 도로폭이 4m 이하인 경우에는 건축선을 후퇴하여 4m 이상(기존 도로폭 포함)의 통로를 확보하여 차량출입구를 설치하여야 한다.

제 32 조 (공동주차장의 설치)



① 토지의 효율적인 활용과 주차장 설치의 경제성 확보를 위해서 인접 대지와 공동으로 주차장의 설치를 권장한다.

② 특히 접근성이 양호한 대지와 그러하지 못한 대지와의 적극적인 주차장의 공동 개발을 권장한다.

③ 지상주차장의 경우 투수가 될 수 있는 잔디 주차장 등 환경친화적 주차장으로 조성될 수 있도록 권장한다.

제 10 장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제 33 조 (심의신청 도서)

지구단위계획구역내 건축물로서 심의를 받고자 할 때는 기본적으로 요구되는 도서외에 아래와 같은 도서를 첨부하여야 한다.

1. 지구단위계획 지침의 반영여부 검토서
2. 대지내 공지(공개공지, 쌈지형 공지, 전면공지등)계획시 전면도로, 좌우연접대지 전면부등의 포장패턴이 함께 표시되어 있는 대지내 공지도면 및 옥상녹화시 이의 계획도면(축척 1/100이상의 상세도면)
3. 건물외관에 관한 사항(색상, 마감재료등)
4. 개축,재축 및 또는 이전시 기존건축물이 있는 대지현황 및 배치도
5. 인접한 대지에 기존 건축물이 있을 경우에는 기존건축물이 포함된 배치도(현황도면 발급이 가능할 경우)와 기존건물과 신축건물의 입면이 도시된 정면, 입면도와 주변 연속사진 및 변경전후 도면(심의도서에 한함)

제 34 조 (기존 건축물에 대한 지구단위계획의 적용)

본 지구단위계획에 저촉되어 있는 기존 건축물의 증축·개축·재축·대수선·이전·용도변경 및 개·보수(리모델링)의 경우 본 지구단위계획 및 운영지침의 적용은 다음과 같이 한다.

① 기존 건축물을 증축하는 경우 기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50% 이내로서 300㎡ 이내인 경우에는 구 도시계획위원회의 심의에서 완화여부를 결정하고, 기존건축물의 철거범위나 증가되는 연면적이 기존건축물 연면적의 50%를 초과하거나 증축면적이 300㎡를 초과하는 경우에는 이를 신축과 동일하다고 보고 본 지구단위계획 및 시행지침을 적용하여야 한다. 여기서 증축면적은 동별로 산정하며, 증축 횟수는 지구단위계획수립 후 1회에 한하며, 지구단위계획에서 정한 허용용적률을 초과할 수 없다.

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 형태에 관한 사항을 적용하여야 한다.

④ 용도변경의 경우 변경하고자 하는 부분에 대하여 본 지구단위계획에 적합하여야 한다.

제 35 조 (지구단위계획 내용의 해석)

① 본 지구단위계획 시행지침에서 규정된 사항 중 향후 관련법 및 조례의 개정 등에 따라 본 시행지침을 융통성 있게 조정할 수 있다.

② 공동개발에 의하여 묶여진 일단의 필지에 대한 지구단위계획지침은 1개 필지에만 표기하며 추후 운용과정에서 공동개발의 해제 또는 조정시 개별 필지는 각각 공동개발의 규제내용과 동일한 적용을 받거나 강화된 인접 대지의 규제 수준으로 적용한다. 단, 별도의 지침이 있거나 여건상 부득이하다고 인정한 경우에는 그러하지 아니한다.

③ 공공보행통로 및 주차출입구는 대지합병등에 의한 대지조건의 변경시 조정·변경될 수 있다.

④ 도면에 표기된 공개공지, 대지분할가능선은 개념전달 차원에서 위치, 규모, 형태 등은 협의과정에서 조정·변경될 수 있다.

2. 공공부문 지구단위계획 운영지침

제 1 장 총칙

제 1 조 (목적)

① 본 지침은 국토의계획및이용에관한법률 의해 작성되는 “신길1생활권중심 지구단위계획”중 공공부문에 적용하며, 이의 시행을 위하여 지구단위계획 지침도에 표시된 내용을 설명하고 도면에 표시되지 아니한 사항을 설명함을 목적으로 한다.

제 2 조 (지침의 적용 범위)

① “공공부문”이라 함은 도로 시설물, 옥외 가로시설물, 포장, 조명, 도시안내체계 등 공공(지방자치단체 또는 국가 기관)에 의하여 조성되는 공간이나 시설로서 공중의 일반적 이용에 개방되는 부문을 말한다.

제 3 조 (지침 적용의 기본 원칙)

① 본 지침에 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 기존의 법규, 조례, 편람, 지침 등에 따른다.

② 본 지침의 일부 내용이 관련법규의 내용과 서로 다를 경우에는, 현행 법규의 허용 범위에서 이들 중, 그 지정 내용이 강화된 것을 따른다.

③ 단, 지침상 규정된 사항이라도 향후 관련법규의 개정, 영등포구의 관련계획 등에 의거, 보다 개선된 공공부문계획, 설계내용이 수립될 경우, 동 지침을 융통성 있게 조정하여 적용할 수 있다.

제 2 장 시설별 시행지침

제 1 절 도로시설물

제 4 조 (적용범위)

본 지침은 도시계획시설중 일반의 교통에 공용되는 도로에 적용되는 것으로, 본 지침에서 언급하지 않은 사항은 ‘도로법’, ‘도로구조 및 시설기준에 관한 규정 해설 및 지침’, ‘도시계획시설의 결정·구조 및 설치 기준에 관한 규칙’ 등 관련법규에 따른다

제 5 조 (설계 기준)

① 동선체계의 효율성 증진을 위해 세가로 접속체계를 정비하고, 간선가로에 접속되는 간선가로의 상태 등을 고려하여, 차량진출입을 금지하거나, 일방통행을 실시할 수 있다.

② 차선폭은 설계속도에 따라 주행차선이 3~3.5m, 보도측 차선은 3.5~4.5m를 기준으로 하되, 도로 유형별 폭원에 따라 조정이 가능하다. 단, 도로 유형별 폭원에 따라 조정 가능(도로단면도 참조)

③ 도로의 기능 제고 및 바람직한 보행환경 조성을 위하여 건축선 후퇴 부분은 일부 공공을 위한 공간으로 보도 및 차도로 조성하되, 기 설치된 보차도와 일체로 조성한다.

④ 차도와 보도 사이의 경계부는 식수대, 가로장치물 및 조명시설을 설치하여 완충공간으로 확보한다.

⑤ 승/하차시설의 형태는 포켓형 정차대 설치를 원칙으로 하되, 차량통행이 적은 곳과 현지 사정상 부득이한 경우에는, 평면형 정차대를 설치한다.

제 6 조 (버스 및 택시 정차대)

① 버스정차대 폭은 3~4m, 가속 및 감속구간을 12~13m씩 확보하고, 동시 정차대수 3대를 기준으로 정차 대수당 15m를 확보하여야 한다.

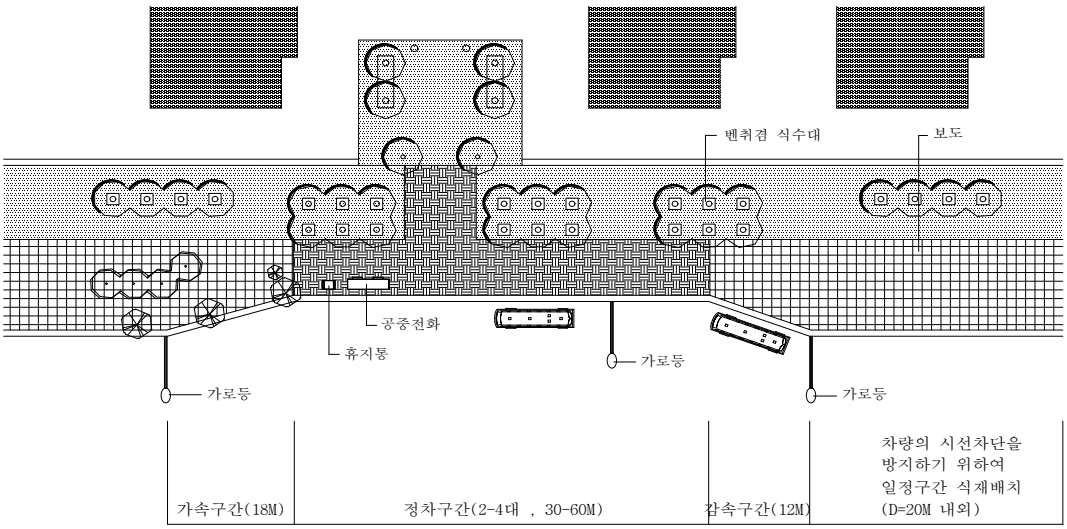
② 버스정차대는 보행 집산과 대기장소이므로 교통표지판, 안내판, 가로판매대, 벤치 및 식수대등의 가로 시설물을 집중배치하여 이용율을 높인다.

③ 정차장 진입부는 이용객 및 운전자의 시야 확보를 위해 일정구간(약20m 내외)은 가로 장치물 및 교목식재를 배제하여 안정을 도모한다.

④ 버스정차대의 형태는 포켓형을 원칙으로 한다.

⑤ 버스 및 택시정차대는 보행자의 접근이 용이하고 교통혼잡이 적은 장소에 설치한다.

■ 버스정차대 예시도



제 7 조 (과속방지 시설)

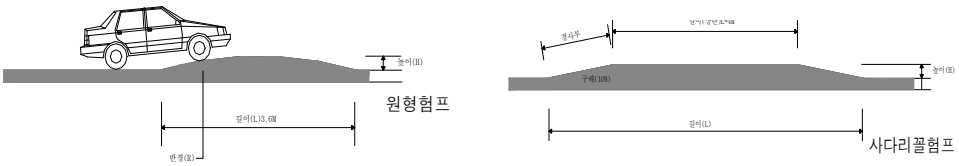
① 설치 간격은 일정한 통행속도를 유지할 수 있도록 20~50m의 범위내에서 균일한 간격으로 설치한다.

② 교차로 부근, 특정 건물의 부지 출입구 등 차량의 주행속도가 자연히 감소될 수 있는 부분에는 가급적 설치를 자제한다.

③ 설치 위치는 보행자 및 차량통행 안전성을 증진하기 위해 내부가로에 설치한다.

■ 과속방지턱 예시도

- Hump 의 설계도



제 8 조 (보행자 우선도로)

① 포장은 도로기능성, 인식성 제고를 위해 거친포장, 요철포장 등 특수기법의 적용을 유도한다.

② 조성형태는 보도와 차도의 단차를 없애되, 보도와 차도를 구분할 수 있는 바닥포장과 가로시설물 등을 설치한다.

③ 보행자우선도로와 차도와의 접속부에는 보행자의 안전을 위하여 필요시 볼라드 등을 설치하고 입구를 강조하기 위하여 노면표지, 교통안내판, 조명등을 설치한다.

제 9 조 (횡단보도)

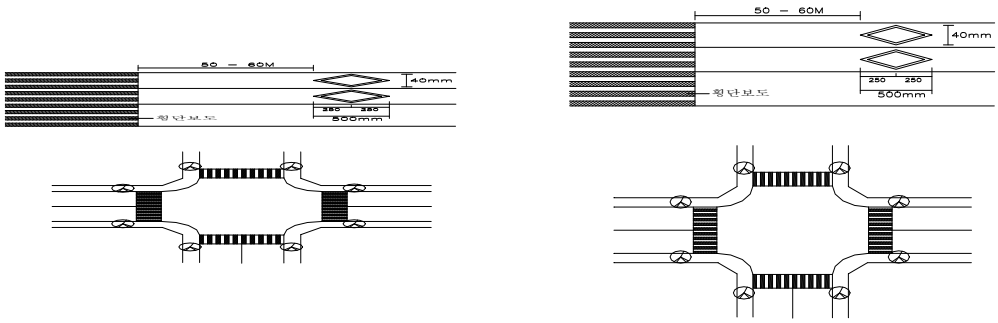
① 일반적 설치 간격은 100m이하로 계획하고, 교차로상 보행동선의 길이를 최소화하기 위해 가각 위치에 최대한 근접시켜 최단거리로 계획한다.

② 장애자를 위해 경계석의 턱을 낮추고, 횡단보도로 유도하는 점자형 보도블럭을 설치한다.

③ 차도와 횡단보도 경계부분에 불법차량 진입방지 및 보행자의 안전을 위하여 볼라드를 설치한다.

④ 차량 운전자에게 횡단보도임을 알리기 위해 횡단보도 양쪽에 수목을 배치하여, 차도폭을 시각적으로 좁아 보이도록 유도한다.

■ **횡단보도 예시도**



제 10 조 (교통 신호등)

① 교차로 및 횡단보도에는 교통 신호등을 설치하며 설치 기준은 '도로교통법 및 동법 시행규칙'에 의한다.

② 교차로 및 횡단보도 외에서의 교통 신호등의 설치간격은 간선도로의 경우 400~500m, 집분산 도로의 경우 200~300m를 기준으로 설치한다.

제 2 절 자전거 도로

제 11 조 (적용범위)

본 지침은 일반도로중 자전거 이용도로에 적용되는 것으로, 본 지침에서 언급하지 않은 사항은 "자전거 이용활성화에 관한 법률"에 따른다.

제 12 조 (설계기준)

① 대체 교통수단으로서 자전거 이용의 순환체계를 구축하고 지하철, 노선버스 등과의 환승체계를 구축하여 이용의 효율화를 도모한다.

② 자전거·보행자 겸용도로로서 라인마킹으로 구분한다.

③ 자전거도로의 폭원은 폭 1.5m이상으로 하고, 구간별로 도로의 사정을 고려하여 효율적으로 폭원을 확폭한다.

④ 자전거도로의 포장은 보도와 구별되게 칼라 투수콘으로 포장한다.

제 13 조 (자전거 보관소)

① 자전거도로와 연계할 수 있도록 보도의 일부구간을 활용한 자전거 보관소 2개소를 설치한다.

제 3 절 포장

제 14 조 (재료 선정기준)

① 견고하고 내구성을 갖춘 재료

② 내마모성 및 보수가 편리한 재료

③ 보행자 하중은 물론, 차량 하중에도 견디는 재료

④ 질감이나 색채가 아름다우며, 시간이 경과하더라도 물성에 변화가 없는 재료

⑤ 가로의 특수한 환경에 부합되는 특성 있는 재료

⑥ 염가이며 대량생산이 가능하고, 구득이 용이한 재료

⑦ 각 가로의 정체성(identity)을 표현할 수 있는 특징이 있는 재료

제 15 조 (조성방식)

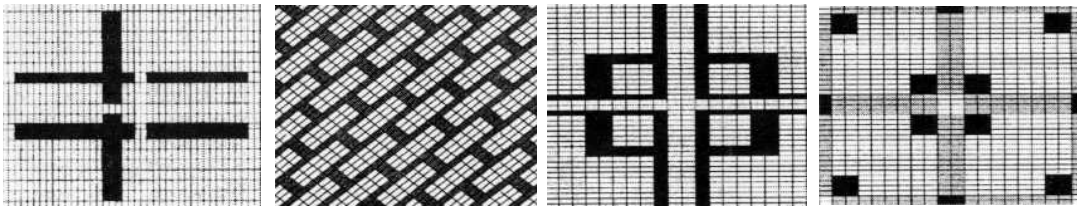
① 가로는 일반포장 구간과 특별포장 구간으로 구분하여, 가로의 일정공간 단위별로 특화 포장하고, 휴먼스케일을 고려한 일정모듈(module)을 개발 적용한다.

② 가로 위계에 적합한 모듈별 스케일을 적용하고, 패턴을 특성화하여 이용자 행태에 어울리는 가로 분위기를 조성한다.

③ 가로수 식재간격을 감안한 모듈을 설정하여 시각적으로 정돈되고, 방향성을 암시할 수 있도록 한다.

④ 보차공존구간은 보행자의 안전이 우선시되는 지점이므로 거친 재질을 이용하여 서행운전을 유도하고, 통행특성에 따라 포장재료의 질감을 다르게 조성하여 흥미 유발을 꾀한다.

⑤ 보차혼용통로의 입구 및 공동주차장 출입구 전면의 보도 포장은 견고하고 식별성이 용이한 유색 포장재료의 사용을 권장한다.



■ 포장재료의 비교

재료의 종류	형 태	색/형태적 특성	내구성	일반적 특성/적용	비 고
투수성 아스팔트 콘크리트	-	색상, 형태 다양	내마모성 약함	◦ 보도, 보행자 전용도로 등에 활용 ◦ 보수곤란 ◦ 수목 생육 환경에 기여	◦ 가격 저렴 ◦ 구득 용이
콘크리트 블럭	-	한정된 색상	내구성 강함	◦ 보수용이, 자연배수 ◦ 보행감 양호	◦ 가격 저렴 ◦ 구득 용이
소형 고압블럭	변형된 사각형의 형태로 다양함	색상, 형태 조합이 다양	내산성, 내마모성 양호	◦ 장소별 특성화 가능	◦ 구득 용이
벽돌	정방형, 장방형, 이형 등	색상, 형태 다양	내산성 양호	◦ 주변환경(건물)과의 연속성 유지 기능 ◦ 장소별 특성화 가능	◦ 구득 용이
타일 (석재, 자기질)	정방형, 장방형, 이형 등	다양한 조합 가능	양 호	◦ 다양한 패턴 디자인 가능	◦ 고가 ◦ 구득 용이 ◦ 주문생산 가능
판석	정방형, 장방형, 이형 등	·색상이 다양 ·모양이 특이한 패턴	강 함	◦ 반영구적 수명 ◦ 고유의 자연스러운 분위기 연출 가능	◦ 고가 ◦ 주문생산
잔디	-	열, 습기, 먼지 흡수		◦ 담압에 약하므로 포장연결 요소로 사용	◦ 가격 저렴 ◦ 구득 용이

제 16 조 (문양 및 질감의 선정)

① 재료 및 패턴의 운동감으로 보행속도, 공간의 성격을 암시하도록 한다.

② 건축물 및 부지내 요소들과의 조화를 고려하여, 문양 및 질감을 선택한다.

③ 가로수가 식재되는 대로변은 가로수를 경관의 주요 인자로 설정하여, 서로 조화될 수 있는 패턴을 선정한다.

⑥ 이동성이 활발하게 나타날 수 있는 지역의 포장패턴은 율동적이고 운동감이 강조되는 포장패턴을 사용한다.

제 17 조 (보도 포장 기준)

① 가로 전체의 통일성과 주변과의 조화를 고려하여 형태 및 규격을 설정한다.

② 포장에 관련된 공공부문의 원칙들은 민간부문의 관련사항에 우선되며 민간부문의 포장을 선도할 수 있는 합리적인 제안을 제시해야 한다.

제 18 조 (유지 및 관리)

① 포장은 되도록 재시공을 피하고 기존 보도블럭을 이용하여 부분적 변형을 통한 구간별, 장소별 인지도를 부각하고, 전체적 통일감과 이미지 제고를 유도한다.

② 민간 및 공공 등 제반 공사시행으로 인해 포장의 훼손이 발생하였을 경우, 원상복귀를 원칙으로 한다.

③ 공사시행주체는 공사완료 후, 일체의 공공시설물을 원상복귀했음을 감독기관에 통보하여 승인을 득해야 한다. (첨부자료 : 공사시행 전/후 현황사진)

제 4 절 도시안내 표지시설

제 19 조 (적용범위)

① 도시안내 표지시설은 보행 안내체계 및 차량 안내체계로 나누어 지침을 마련한다.

② 본 지침은 도로, 광장, 공공공지 등에 설치되는 가로정보체계에 관한 것으로 본 지침에 언급되지 않는 사항은 '도로법', '도로표지규칙', '도로교통법', '교통안전시설 관리편람(경찰청)', '도로교통안전시설 설치편람(건설교통부)' 등 관련 법규에 따른다.

③ 차량 및 보행 결절부와 주요 시설물의 입구에 배치할 것을 원칙으로 하고, 다른 환경조형물과 적절한 통합 배치를 유도한다.

④ 장소, 위치, 성격별로 특성을 부여하고, 거리를 감안하여 적절하게 배치한다.

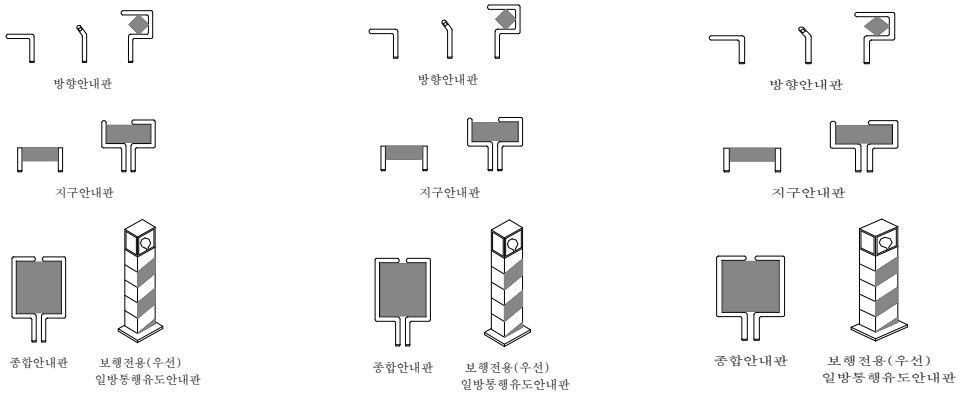
제 20 조 (보행안내체계 조성방식)

① 관리의 효율성을 위해 유사시설을 통합 설계하고 일정지역에 집중 배치하여, 가로시설물의 난립을 방지한다.

② 효율적 안내체계 구축을 위해 정보를 위계에 따라 분류하고, 단계적으로 표현한다.

③ 식별성 및 인지도 제고를 위해 크기, 형태, 디자인 모티브, 재질의 동질감을 유도한다.

④ 지역의 특성을 살려 영등포구 고유의 심볼, 로고 등의 그래픽적 요소를 개발, 적용한다.



■ 각종 안내시설의 유형 및 종류

유형	시설종류	간선도로	보조간선	집분산도로
차량안내	도로 표지판	■	■	□
	교통안내 표지판	■	■	■
보행안내	종합 안내판	□		
	지구 안내판	■	■	□
	방향 안내판	□	□	□
기타안내	시설 안내판	■	□	□
	게시판	■	□	□
	정류장 안내판	■	■	□

주) ■ : 필히 설치 □ : 필요시 설치

제 21 조 (보행안내체계 표기내용)

보행자 안내판에는 다음과 같은 표기내용을 표기하여야 한다.

① 보행자의 현 위치

② 주요 목표지점까지의 거리

③ 교통수단의 연계 상황

④ 가로망, 블록 구성, 주요시설 등

제 22 조 (보행안내체계 설치 위치)

① 보행 결절점이나 교통 결절점에 종합안내시설을 배치하여 지구전체에 대한 정보와 안내역할을 할 수 있도록 종합안내판으로 계획하여, 영등포구 전체의 주요도로 및 시설, 대중교통수단 이용 등에 관한 정보를 수록하고, 기존의 지구단위의 안내판과 연계되도록 계획한다.

② 보행자도로와 대로가 교차하는 지점에 지구 안내판을 설치하여 도보권내에 안내가 이루어지도록 하며, 가로시설이 있는 경우 이를 활용할 수 있는 방안을 모색한다.

③ 연속적인 안내체계가 이루어지도록 주요시설물 주변의 결절점 및 교차점에 방향 안내판을 설치한다.

④ 버스정류장에 설치되는 안내판은 전체 버스 노선과 인접 주요시설의 안내가 이루어질 수 있도록 한다.

제 23 조 (시설표지)

시설안내 표지판의 난립으로 인한 식별성 및 경관 불량을 해소하기 위하여 도로표지 규칙에 의거, 규격 표기방법 등을 통일하여 동일 성격의 표지판을 한 곳에 집중 설치토록 한다.

제 24 조 (차량안내체계 조성방식)

① 표지판에 사용될 고유명사는 지명도가 높아 누구나 알수 있는 것으로 설정한다.

② 단계적 안내를 위해 명명단위, 우선순위를 지역명-시설명-도로명-지구명 순으로 체계를 설정한다.

③ 일방통행체계 구축에 따른 차량의 혼잡을 방지하기 위하여 일방통행로 진입로에 차량안내 기둥을 설치한다.

■ 보행안내판 설치위치 및 내용

구분	설 치 위 치	안 내 내 용	형태/재료/색채	비고
종합안내	◦주요 교통 결절점(주간선교차로 등)	◦영등포구의 교통망 ◦주요시설 위치	◦심볼, 로고등 그래픽 사용, 전체의 디자인 모티브 통일 ◦동판, 알루미늄 등 ◦안내표지판의 야간이용을 위해 조명시설 설치	최근에 신설된 안내체계를 가급적 수용하여 활용한다.
지구안내	◦주요보행 결절점	◦생활권별 교통망 안내 ◦보행권의 안내	◦식별성, 지역 이미지를 고려, 심볼, 로고 활용 ◦강철파이프, 동판, 알루미늄 등 ◦안내표지판의 야간이용을 위해 조명시설 설치	
방향안내	◦지구내 보행자도로 교차지점 ◦횡단보도	◦유도 화살표에 의한 방향표시 ◦이정표시	◦장식적이고 조형적인 형태, 심볼,로고 활용 ◦동판, 알루미늄, 칼라스테인레스 등 ◦안내표지의 내용과 바탕은 가시도가 높은 색채 사용	
기타	◦버스 정차장 ◦택시 정차장	◦버스노선 안내 ◦시설안내	-	

제 25 조 (차량안내체계 표기내용)

차량 안내판에는 다음과 같은 표기내용을 표기하여야 한다.

① 진행방향 지명

② 전방에 교차할 도로의 노선번호

③ 전방 교차지점까지의 거리

제 26 조 (교통안내 표지판 설치 방식)

① 교통안내 표지판의 배치간격은 예비동작 시간을 충분히 부여할 수 있는 장소에 설치하며, 교차로와 집중지역에는 타 지역보다 배치간격을 줄이도록 한다.

② 지정, 지시표지는 지정와 지시가 시작되고 끝나는 지점에 각각 설치하고, 주의 표지는 위험지구 입구나, 혹은 위험 지점 이전에 안내표지는 교차로 및 교차로 전방에 배치한다.

③ 교통안내표지판 설치에 장애를 주는 도로의 부속시설은 그 위치와 규모, 진출입 상태 등을 사전에 검토하여 상충되지 않도록 한다.

제 27 조 (도로 표지판 설치 방식)

① 도로 표지판의 설치 방향은 차량의 진행방향과 직각으로 하되 도로의 형태에 따라 10도 이내의 안쪽에 설치하며, 시각적으로 장애를 주는 시설물을 설치해서는 안된다.

② 운전자가 다음 행동을 결정할 수 있는 충분한 거리에서 읽을 수 있도록 배치한다.

③ 방향 표지판은 원거리와 근거리의 2개 지명을 표기하고, 기존 교통안전 시설물을 이용하거나, 부착사용이 가능한 구조로 한다.

■ 교통안내 표지판 구조·형상

종 류	설치높이	설 치 유 형
주 의	100~210m	정주식 원칙,측주식, 문형식
규 제	100~210m	정주식, 기타 시설물 병행
지 시	100cm이상	정주식 원칙,측주식, 부착식
보 조	100cm이상	부착식 원칙

■ 도로표지판 구조·형상

표지판 종류	표지판규격	설치유형	설치지점
2방향예고	290×200cm	편지식	교차로 전방의 100~150m
3방향예고	360×220cm	편지식	
2방향예고	170×120cm	편지식	전방100~150m
3방향예고	170×120cm	문형식	30m이내

■ 차량안내 설치기준

구 분	명 명 체 계	표 시 내 용
지역명	◦외곽지역 연결도로와 교차하는 간선·보조간선도로의 교차로에는 지역명을 표기하여, 외곽지역으로의 방향을 지시한다. ◦원거리명과 근거리지명을 동시에 표기할 경우, 원거리 지명을 위쪽에 표기한다.	지역 명칭 대표 장소 지역 소개
시설명	◦지역안내의 목표물로 활용될 수 있는 시설들은 지명도가 높아 누구나 알 수 있는 공공 및 생활편익시설을 중심으로 한다. ◦시설명을 지명도에 따라 우선순위를 설정하여, 교차로 위계별로, 단계적으로 표기한다. ◦시설물의 2~3개 전방 교차로로부터 표기한다.	주요 지역명 대표적 시설명 교통시설 환승방법
도로명	◦진행하고자 하는 방향의 목적지가 불분명한 경우는 도로명으로 표기한다. ◦진행 방향은 도로명을 표기하고, 좌우측에는 도로명, 혹은 지역명을 표기한다. ◦방향 및 예고표지에는 진행방향과 교차방향의 노선번호를 표기한다.	행선지명 가로명
지구명	◦도시전체의 일관된 지구명의 체계확보를 위해 공공시설의 이용권, 개발밀도, 경관적 요소 등 동일한 경관 인식단위를 지구명의 기본단위로 한다. ◦지구 내부도로에서는 지구명을 다른 위계에 우선하여 표기토록 하되, 지구경계선 교차로에는 인접 지구명을 표기한다.	단지명(동네명) 지구내 가로망 방향

제 5 절 가로 장치물

제 28 조 (설계기준)

① 가로변 이미지의 제고 및 가로에 배치되는 각 가로 장치물간의 형태적 부조화를 방지하기 위해 가로장치물의 형태, 재료, 색상을 통합하여 조절하는 프로그램을 마련하고, 이를 가로 장치물 설계에 반영토록 하여야 한다.

② 가로별 정체성 확보를 위해 가로의 성격에 따라 특정 가로별 재료, 형태의 동질화가 이루어져야 한다.

③ 도로성격에 따라 상호 보완적 가로장치물은 배치유형을 도출하고, 가급적 통합설치하여, 보도 구간내에 각종 시설물의 난립을 방지한다.

④ 주요시설 입구, 대중교통수단 승하차지점, 횡단보도 등 주요 집분산 지점에 가로 장치물을 집중 설치하여, 집약적 효과를 도모하여야 한다.

■ 위치별 통합가로 시설물

구 분	간선도로	보조간선	집분산도로
벤 치	■	■	■
파고라,쉘터	□		■
휴 지 통	■	■	■
음 수 대	□	■	■
가로 판매대	■	□	
공중전화	■	■	■
버스 정차대	■		
시 계 탑		□	□
자전거 보관대			□
볼 라 드	□		
플 랜 터	□	□	□

■ : 필수시설 □ : 권장시설

< 휴 게 시 설 >

제 29 조 (벤 치)

① 벤치는 기하학적 배치, 단순 평형배치등 장소의 특성에 맞게 배치한다.

② 공공공지 등의 식수지역내에 가능한 설치하여, 주보행동선과의 마찰을 피하도록 한다.

③ 벤치의 형태는 주변 환경과 연계하여 설치하되, 가급적 식수대, 또는 타 시설과 조합형태를 적극 유도한다.

제 30 조 (파고라, 쉘터)

① 비교적 장시간의 휴식에 이용되므로 벤치, 휴지통, 음수대, 공중전화 등 편익시설과 연계하여 배치한다.

② 넓은 휴식장소와 보행자 통로의 결절점, 주요공공시설이나 보행 밀집지역에 중점배치한다.

< 편 익 시 설>

제 31 조 (휴지통)

① 보행량이 많은 주요 시설물 주위, 교차로, 횡단보도 부근 등에 집중 배치한다.

② 수거가 손쉽고 위생을 고려한 형태를 고안한다.

제 32 조 (음수대)

① 음수대는 화장실 등 불결한 느낌의 장소와 근접한 곳을 피한다.

② 교차광장 내 1개소 이상 설치하며, 파괴 및 오손을 감시할 수 있는 관리가 용이한 장소에 배치한다.

제 33 조 (가로 판매대)

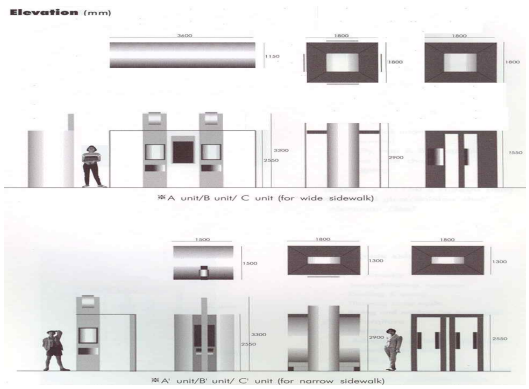
① 가로 판매대는 가로변에 설치시 버스정류장 등의 시설과 연계하여 설치하되, 버스 이용객들이 진행 버스번호 등을 인식하는데 방해가 되지 않도록 진행방향 반대편에 배치한다.

② 정류장, 공공공지 등에 설치한다.

③ 야간에도 사용이 가능하도록 조명시설을 설치한다.

제 34 조 (공중전화 부스)

공중전화 부스는 휴게공간에 인접하여 보행의 결절점, 버스정류장, 공공공지, 광장에 배치한다.



제 35 조 (버스 정류장 안내판)

버스정류장 안내판은 도시 사인시스템 체계와 연계하여 설치하도록 하며, 버스 노선 및 주변 지역과 상황을 안내한다.

< 경 계 시 설 >

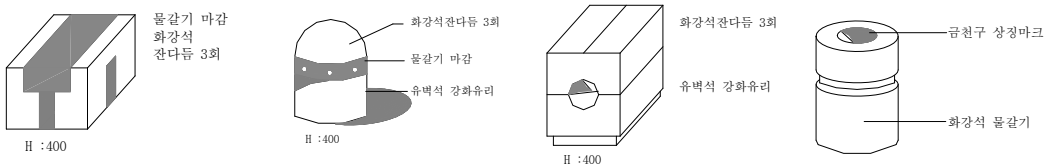
제 36 조 (볼라드)

① 차량 진입방지를 위하여 일반도로와 보도의 경계부근 및 공공보행통로 입구에 설치하며, 1.4m 간격으로 배치해야 한다.

② 보행자의 안전과 야간경관의 향상을 위하여 야간 보행밀도가 높은 지점에 보행등을 겸한 볼라드의 설치를 권장한다.

③ 비상시 차량 진입을 위해 이동식을 권장한다.

■ **볼라드의 예시**



■ 가로장치물의 유형별 종류와 설계방안

구분	기본유형	시설물 종류	간선도로	보조도로	집산도로	주 요 설 계 방 안
휴게시설	쉘 터	버스 및 택시 쉘터, 일반휴게 쉘터	■	■	□	◦신소재 개발 ◦보행 결절점, 공공공지, 대중교통 승하차 지점에 배치
	벤 치	등의자, 평의자, 연식의자	■	■	□	◦보도로 부터 2m이상 이격 설치 ◦보행로 및 공공공지 가로변에 설치하되, 주보행동선과의 마찰 배제 ◦관리상 비용절감의 효과가 있는 재료 및 구조
편의시설	휴지통	휴지통 및 재털이	■	■	■	◦재활용과 수거용을 구분하여 설치 ◦유사시설과 조합하여 배치
	우체통	우체통	□	■	□	◦대중교통수단의 승하차 지점에 설치
	공중전화	공중전화	■	■	□	◦대중교통수단의 승하차 지점 및 광장에 설치 ◦주변 시설과의 조합화 필요
	키오스크	가판점, 안내소	■	■		◦버스 정류장 이용과 연계되도록 배치 ◦가로 경관에 미치는 영향을 고려하여 주변 시설과의 조화를 이룰 수 있도록 설계
	시계탑	고정식		□		◦시선과 동선이 집중되는 곳에 배치 ◦Landmark적 기능을 수행할 수 있는 규모, 소재 선택
	문주	문주	□	□	□	◦보행자 우선도로의 입구부에 설치 ◦운전자에게 주의를 환기시키고, 공간의 변화를 암시할 수 있는 특징있는 설계
	볼라드	이동식, 고정식	■	■	□	◦간이 벤치 및 조명시설의 기능을 겸할 수 있는 소재 및 형태 설계
	화분대	화분대	■	■	□	◦이동식
	가로수	가로수 지지대	■	■	□	◦가로경관을 고려, 신소재로 된 제품 채택 고려

주) ■ : 필히 설치 □ : 필요시 설치

제 6 절 식재

제 37 조 (수종 선정)

① 가로수의 수종은 기후 풍토에 적합하고, 병충해 및 공해에 강하며, 수형이 아름다운 나무로 한다.(서울시 조경시설관리조례)

② 가로수의 선정기준은 다음과 같다.

- 서울의 기후 풍토에 알맞은 향토수종
- 수형이 아름답고, 녹음기간이 길고, 녹지량이 많은 수종
- 환경정화 능력이 뛰어난 수종
- 보도폭, 전선유무, 상가노선 등 가로여건에 적합한 수종
- 수형이 직립형으로 지하고가 높은 수종
- 바람에 강한 수종

③ 가로수로 심는 나무의 종류는 다음 각호에 의한 수종을 식재한다. (서울시 조경시설관리조례)

- 환경정화 수종 : 버즘나무, 은행나무, 가중나무, 단풍나무 등
- 향토수종 : 느티나무, 회화나무, 느릅나무, 자귀나무 등
- 특수수종 : 메타세콰이어, 백합나무, 칠엽수 등
- 시험수종 : 히말라야시다, 감나무, 살구나무 등

④ 가로수는 다음 각호의 기준에 의하여 선정 식재한다.(서울시 조경관리조례)

- 나무크기는 나무높이 3.5m, 가슴높이 지름 10cm이상(밑지름이 기준인 수목은 밑지름 12cm)을 원칙으로 하되, 수종이나 지역 여건에 따라 조정할 수 있다.
- 나무별 고유의 모양을 갖추고, 나무줄기는 곧아야 한다.
- 가지가 균형이 잡히고, 생육상태가 양호하여야 한다.
- 나무껍질에 손상이 없고, 병충해에 감염되지 않아야 한다.
- 활착율을 높이기 위하여 분의 크기는 밑둥지름의 4배 이상으로 한다.

제 38 조 (식재 방식)

① 지구내 광장 및 공공공지에 중점 식재하여 경관향상을 유도한다.

② 보도와 차도의 구분이 있고, 가로수가 자랄 수 있는 공간이 확보된 도로에는 가로수를 심어야 한다. (서울시 조경시설관리조례)

③ 교통안내표시판, 가로장치물 및 조명등을 차폐하여 기능에 지장을 초래하지 않도록 유의하여 식재하여야 한다.

④ 간선도로의 교차부분에서는 운전자와 보행인이 도로변화를 쉽게 인지할 수 있도록 수목식재를 배제한다.

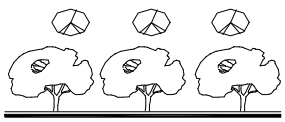
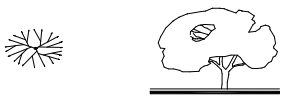
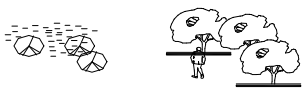
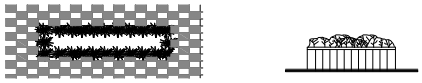
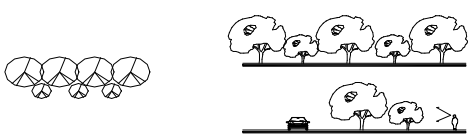
⑤ 가로수를 심는 열은 보도폭에 따라 심되 단열심기를 원칙으로 하며, 보도폭이 넓은 지역은 여건에 따라 2열 식재를 할 수 있다.
(서울시 조경시설관리 조례)

⑥ 지하구조물이 설치된 인공지반 위에 식재할 경우, 1.2m이상의 토심과 주당 최소 9㎡의 면적을 확보하여야 한다.

⑦ 일반가로변 식재는 간격 6~8m를 유지하되, 버스정차장 주위에는 이용객 및 운전자의 시야 확보를 위해 일정거리(20m)는 후퇴하여 식재한다.

⑧ 가로수 식재는 가급적 수목활착이 양호한 식재적기에 심어야 한다.
(서울시 조경시설관리조례)

■ 식재방법

구 분	예 시 도
◦ 정형규칙 식재 - 가로변 등 공간이 선적인 장소 및 울타리를 조성하기 위한 외주부	
◦ 고립 식재 - 광장 등 상징성과 경관을 필요로 하는 곳	
◦ 녹음 식재 - 휴식공간, 공원 등 비교적 넓은 곳	
◦ Planter에 의한 화초류 식재	
◦ 밀식 식재 - 주차장 차폐, 생울타리 등이 필요한 곳	

제 39 조 (가로등 설치 방식)

① 가로의 조명시설은 도로의 성격, 기능, 위계에 따라 적합한 조도, 배열방식, 높이, 색상 등을 구분하여 적용한다.(표참조)

② 지구내 이면도로의 가로등은 중간높이의 자연색조등을 사용하여 간선도로와 구분되는 공간적 분위기를 연출한다.

■ 조명기준의 차별화 방안

구 분	주 간 선 도 로	지 구 내 이 면 도 로
노 선 구 분	도신로	지구내 진입도로, 이면도로
조 도	폭 20m이상 : 30룩스 이상 폭 20m이상 : 15룩스 이상	교통량 발생량에 따라 15~20룩스 이상
높 이	10~20m	5~10m
간 격	30~40m	40~50m
형 식	보행등을 갖춘 가로등	보행등을 갖춘 가로등, 또는 보행등
등 종	나트륨등 또는 메탈등	자연색조등 (나트륨등 또는 메탈등)
배 치 방 식	마주보기식	어긋나기식

제 40 조 (가로등 설치기준)

① 조명시설을 한국공업규격 도로조명기준(KSA3701)에서 정한 규정에 따라 설치한다.

■ 보행자에 대한 도로조명기준 (한국공업규격 KSA3701)

지역	야간의 보행자 교통량	조도	
		수평면 평균조도	연직면 최소조도(H=1.5)
주택지역	많음	5	1
상업지역	많음	20	4
주택지역	적음	3	0.5
상업지역	적음	20	2

② 도로의 성격, 기능, 폭원에 따라 적합한 광원, 조도, 배치방식, 간격, 높이 등을 결정하여 설치한다.

③ 가로변에는 일정간격으로 설치하며, 교차로, 곡선부 로터리, 횡단보도 등 도로구조가 변화하는 곳과 교통안전시설이 집중 설치되는 지점 및 사고다발 예상지점에는 밝은 조명을 설치하여야 한다.

④ 보도의 보행자용 가로등은 상호 교호형식으로 배치하고, 조명이 발산하는 색감은 가로특성에 알맞게 유도, 조정한다.

⑤ 가로등주를 현재의 Single-arm bracket 에서 부분적으로 Double-arm bracket으로 개선하여 보도의 조명을 높이고 현재 수은등으로 되어 있는 광원은 보강한다.

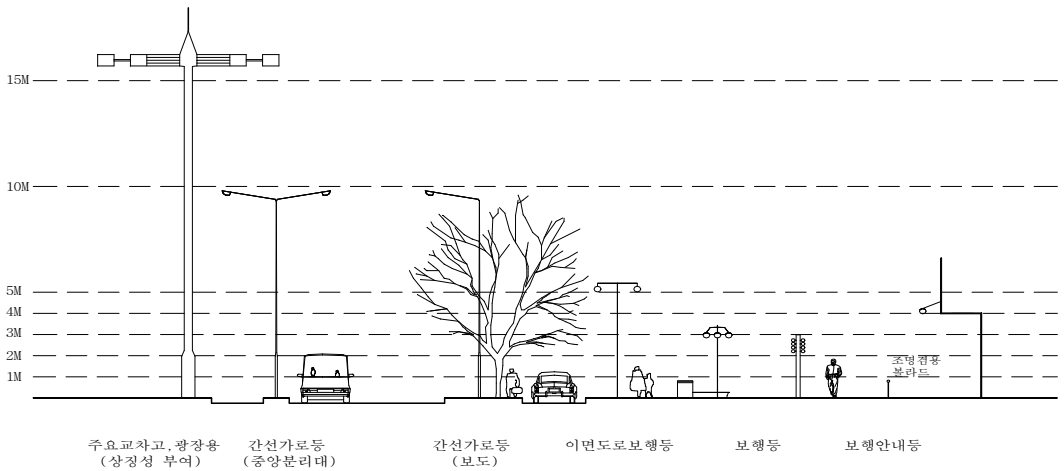
⑥ 도로변의 가로등주는 테이퍼폴이나 주철폴을 사용하고 중심지역, 공원, 보행자 공간에는 주철폴을 사용한다.

■ 가로등 유형 및 종류

유 형	시설종류	간선도로	보조간선	집분산도로	국지도로
가로등	single arm	■	■	□	□
	double arm	□	□	□	□
	hi-mast	□	□		
보행등	광장등		□		
보행등	장식등	■	□	□	
보행등	보행등	■	■	□	
보행등	녹지등	□			

■ : 필히 설치 □ : 필요시 설치

■ 가로등의 예시



제 41 조 (통합 지주의 설치)

① 신호등, 가로등, 안내표지판, 카메라 등을 하나의 지주에 통합 설치함으로써 가로 시설물의 난립을 방지한다.

② 횡단보도 인접 지점에 설치된 가로등주에 보행등을 통합, 부착하여야 한다.

③ 신호등 및 교통안전표지와 통합하여 조명시설을 설치하는 경우에는 지내력, 풍압 등에 대한 구조적 안전진단을 실시한 후 설치하여야 한다.

④ 교통 신호등 설치 예정장소(교차로, 횡단보도)에 케이블 부설용 배관을 매설하여야 한다.

⑤ 제①항에서 제시한 시설물외에 안내시설, 정보시설, 표시설 등 각종 도시 편익시설의 통합화를 시도하여 시설수의 최소화를 유도한다.

⑥ 통합지주에 복합 설치될 교통안전표지의 후면은 미관을 고려하여 심볼이나 표어등을 도식하여 가로경관을 제고시킨다.

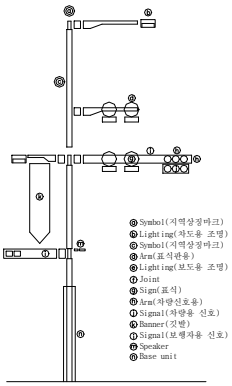
⑦ 통합유형은 크게 4가지로 구분한다.

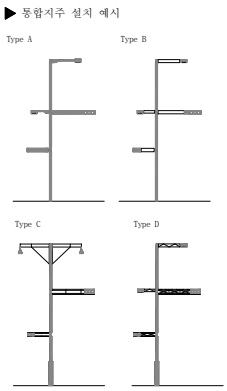
ㄱ. 가로등 + 신호등

ㄴ. 가로등 + 3방향 표지

ㄷ. 가로등 + 3방향 예고표지

ㄹ. 가로등 + 신호등 + 교통안전표지 (지시표지)

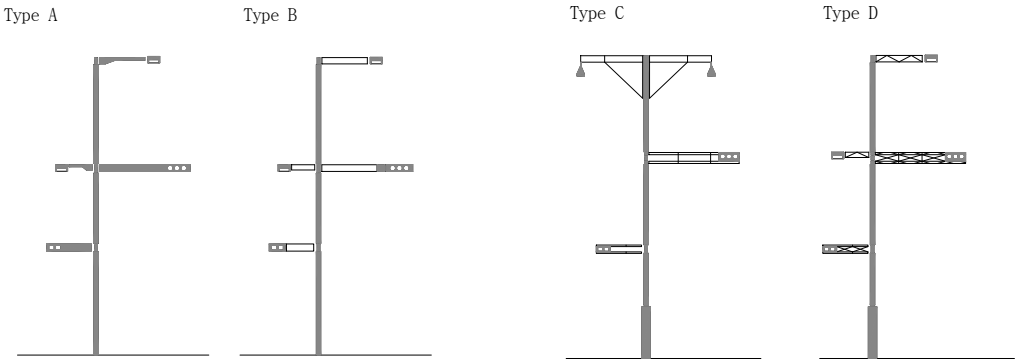




■ 통합지주의 설치 기준

설치위치	설치시설	통 합 시 설
교 차 로	신호등	◦ 신호등, 주요도로 및 지점 안내표지, 가로등(횡단보도 신호등), 기타 부착물
교 차 로 30m이내	가로등	◦ 가로등, 방향표지
교차로전방 100~150m	가로등	◦ 가로등, 방향예고 표지
횡단보도	횡단보도,신호등	◦ 횡단보도 신호등, 가로등(보행등 통합부착)
기 타 일반도로구간	가로등	◦ 교통안전표지(주의, 지정, 지시표지), 가로등, 보행안내표지
		◦ 가로등, 보행안내표지

■ 통합지주의 예시



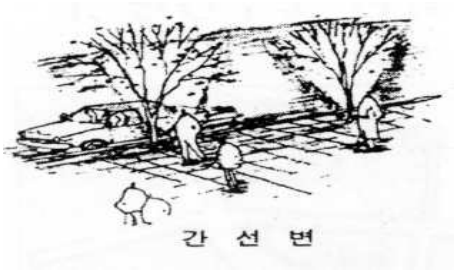
제 42 조 (야간 조명의 강화)

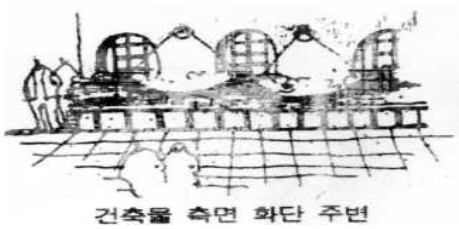
① 야간보행등을 독특하게 설계하여, 주변 환경과 조화를 이룰 수 있도록 한다.

② 야간 보행밀도가 많은 차도측으로 보행등 겸 벤치·볼라드를 설치하여, 야간 보행자의 안전과 휴게·편익을 도모한다.

③ 기존의 상부조명 일변도에서 탈피하여 야간경관 증진을 위해 하부조명의 상향 및 측향식 조명을 강화하여, 야간의 가로환경 및 인지도를 부각시킨다.

④ 공공이 민간의 적극적인 조명시설 설치를 선도하고 일정 규모(5층)이상의 건축물은 건물외벽 및 주변 환경(조형물, 수목, 보도바닥)에 조명을 투사하여, 야간경관을 제고할 수 있도록 유도한다.


간 선 변

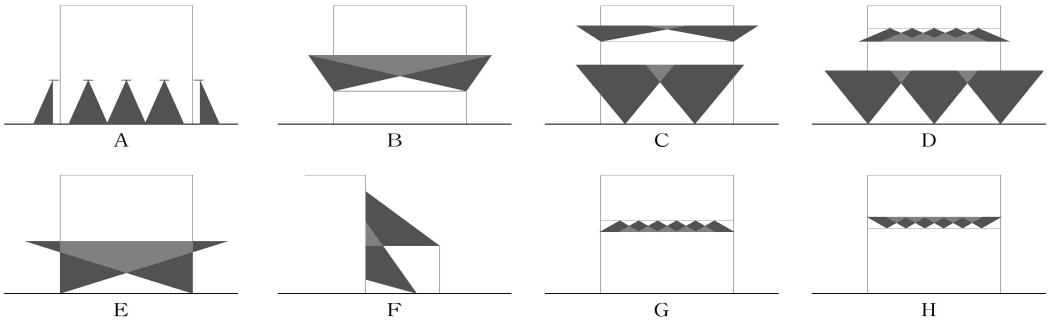

건축물 측면 화단 주변

■ 하부조명 강화

조 명	해 당 용 도	높 이	간 격	광 원	조 명 방 식
볼라드형 보행등	보행자전용/우선도로	0.8~1.5m	2~4m	백열등 나트륨등	측향/하향 간접/직접조명
접지형 조명등	주요 조형물 또는 식재, 건물의 외벽, 보도의 바닥	접지형	불규칙	백열등 나트륨등	상향/측향/하향측 간접조명

■ 건물의 외부조명

► 건물외부조명



제 3 장 지구단위계획의 운용

제 43 조 (설계서의 작성)

지구단위계획구역내의 공공부분을 조성하고자 하는 자는 지구단위계획의 공공부분 지침 및 예시를 기초로 하여, 부문별로 면밀한 여건 분석과 계획, 설계등의 상세 도서를 작성 후 집행하여야 한다.

제 44 조 (지침의 조정)

① 본 지침상의 예시된 사항이라도 향후 별도 부문별 계획설계, 지구별 설계 등 상세 설계가 추진되어 본 지구단위계획 지침을 보다 구체화하거나, 또는 조정보완의 필요성이 인정될 경우, 이들 계획을 반영 조정할 수 있다.

② 다음 각호의 1에 해당하여 허가권자가 지구단위계획 지침의 조정이 필요하다고 인정하는 경우에는, 지구단위계획의 기본구상을 준수하는 범위내에서 이를 조정하여 적용할 수 있다.

1. 당해 구역의 교통영향평가나 T.I.P사업 및 교통관련사업, 도시계획시설의 변경 등으로 인하여 부득이한 경우
2. 현상설계를 통하여 설계안을 선정하는 경우
3. 지침을 완화 조정하여도 지구단위계획의 목표를 달성할 수 있는 보다 나은 착상으로서 사전심의를 득할 경우
4. 당해 대지조성 여건상 부득이한 경우