

I. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서

-
- ① 지구단위계획구역에 관한 결정
 - ② 토지이용 및 시설에 관한 결정
 - ③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정
 - ④ 경미한 사항에 관한 결정

1 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서

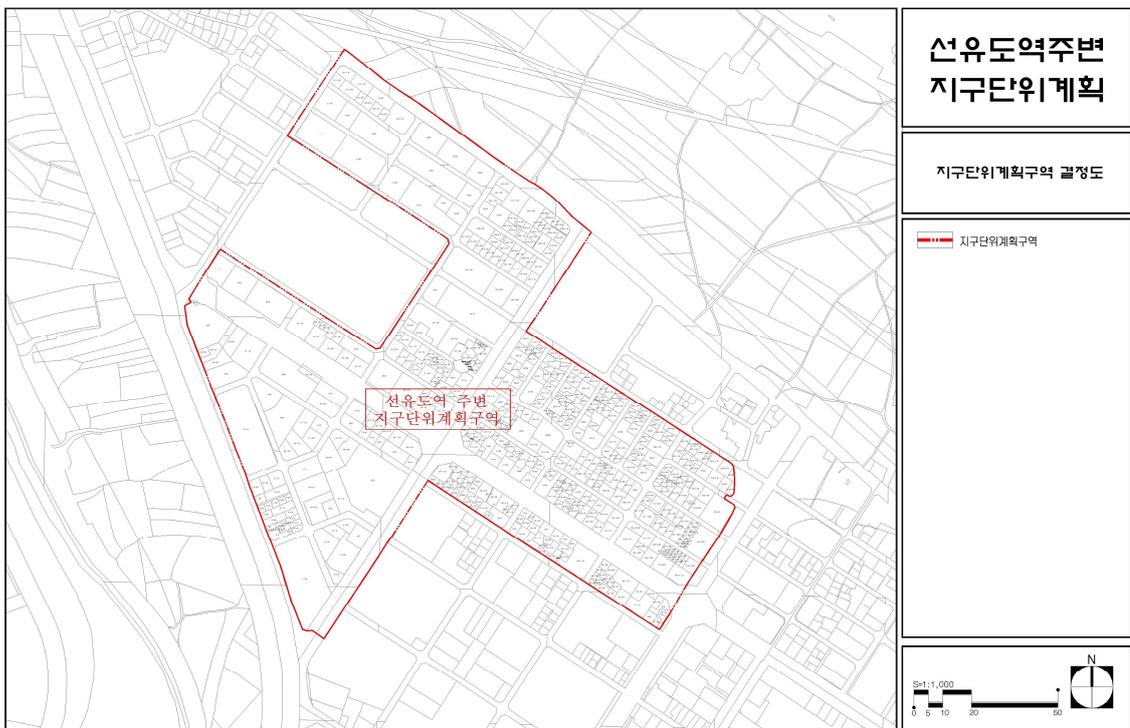
■ 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	선유도역 주변 지구단위계획	영등포구 양평동5가 50번지 일원	-	증)268,026	268,026	-

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	결정내용	결정사유
선유도역 주변 지구단위계획	<ul style="list-style-type: none"> · 지구단위계획구역 결정 - 영등포구 양평동5가 50번지 일원 - 면적 : 268,026㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> · 선유도역 역세권의 기능강화 및 한강변 대규모 유희부지의 계획적 개발유도를 통해 새로운 경제활력을 창출하고, · 준공업지역의 특성을 고려한 산업, 주거기능의 합리적인 관리를 위하여 지구단위계획구역으로 지정하고자 함.

[지구단위계획구역 결정도]



② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서

가. 용도지역 결정조서

■ 용도지역 결정조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
총계	268,026	-	268,026	100.0	
주거지역	소계	53,199	-	53,199	19.8
	제2종 일반주거지역(7층이하)	35,147	-	35,147	13.1
	제2종 일반주거지역	18,052	-	18,052	6.7
공업지역	준공업지역	214,599	-	214,599	80.1
녹지지역	자연녹지지역	228	-	228	0.1

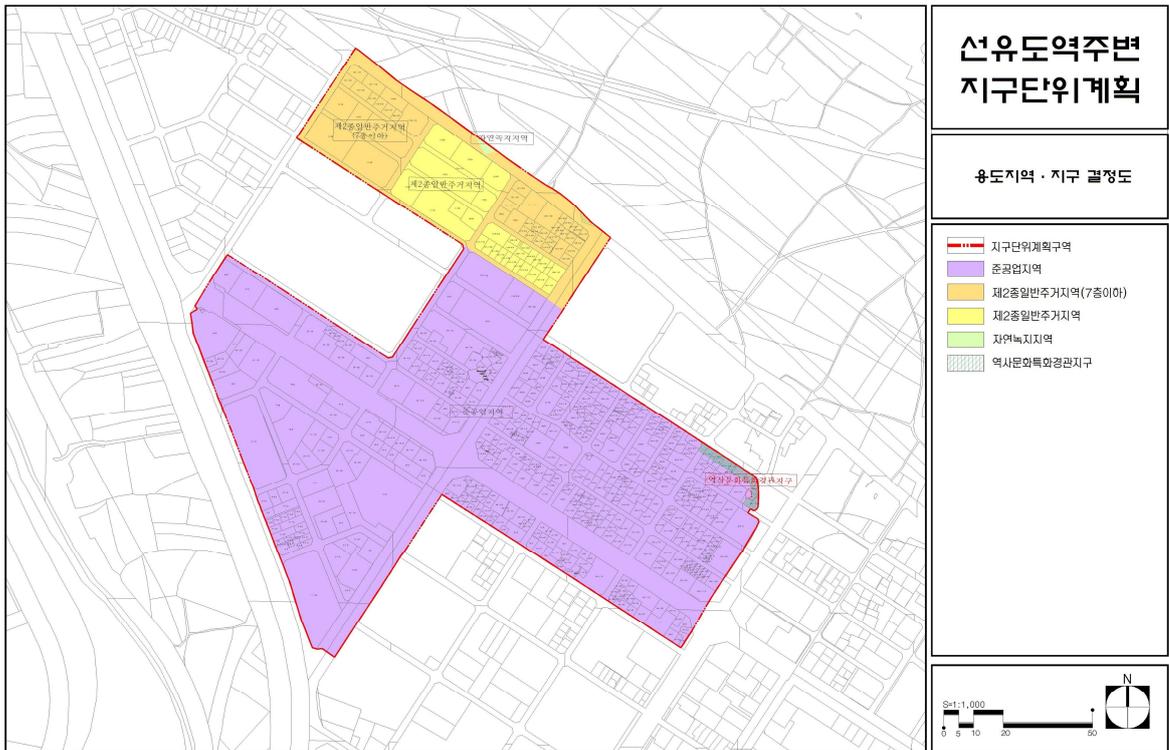
나. 용도지구 결정조서

■ 용도지구 결정조서

구분	도면번호	지구명	지구의세부	위치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초결정일	비고
기정	①	경관지구	역사문화특화경관지구	강남도로(여의교~양화교)	121,200(1,557)	5,050(160)	양측12	1982.04.22(서고 164)	

※ ()는 지구단위계획구역 내 면적임

[용도지역·지구에 관한 결정도]



2. 도시기반시설에 관한 결정조서

가. 교통시설

1) 도로

■ 도로 총괄표(변경없음)

합계	기정						변경						변경후					
	노선수		연장(m)				노선수		연장(m)				노선수		연장(m)			
대로	2		10,578				-		-				1		10,578			
중로	1		378				-		-				1		378			
소로	1		25				-		-				1		25			
류별	1류		2류		3류		1류		2류		3류		1류		2류		3류	
	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)
대로	-	-	1	10,578 (535)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	10,578 (535)	-	-
중로	1	378 (1.8)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	378 (1.8)	-	-	-	-
소로	-	-	-	-	1	25 (25)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	25 (25)

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

■ 도로 결정조서

구분	등급	구도			연장(m)	기점	종점	사용형태	최초(변경) 결정일	비고
		류별	번호	폭원(m)						
기정	대로	2	81	31~36	248	양평동 52	양평동 56-1	일반도로	건설부고시제447호 (1989.8.4)	변경없음
기정	중로	1	323	20	378	목동신시가지지구계	양평동1-1(도)	일반도로	서울특별시고시제413호 (1989.8.31)	변경없음
기정	소로	3	-	6	25	양평동5가 67	양평동5가 69-2	일반도로	서울특별시고시제129호 (1977.4.28)	변경없음

나. 공공·문화체육시설

1) 학교

■ 학교 결정조서

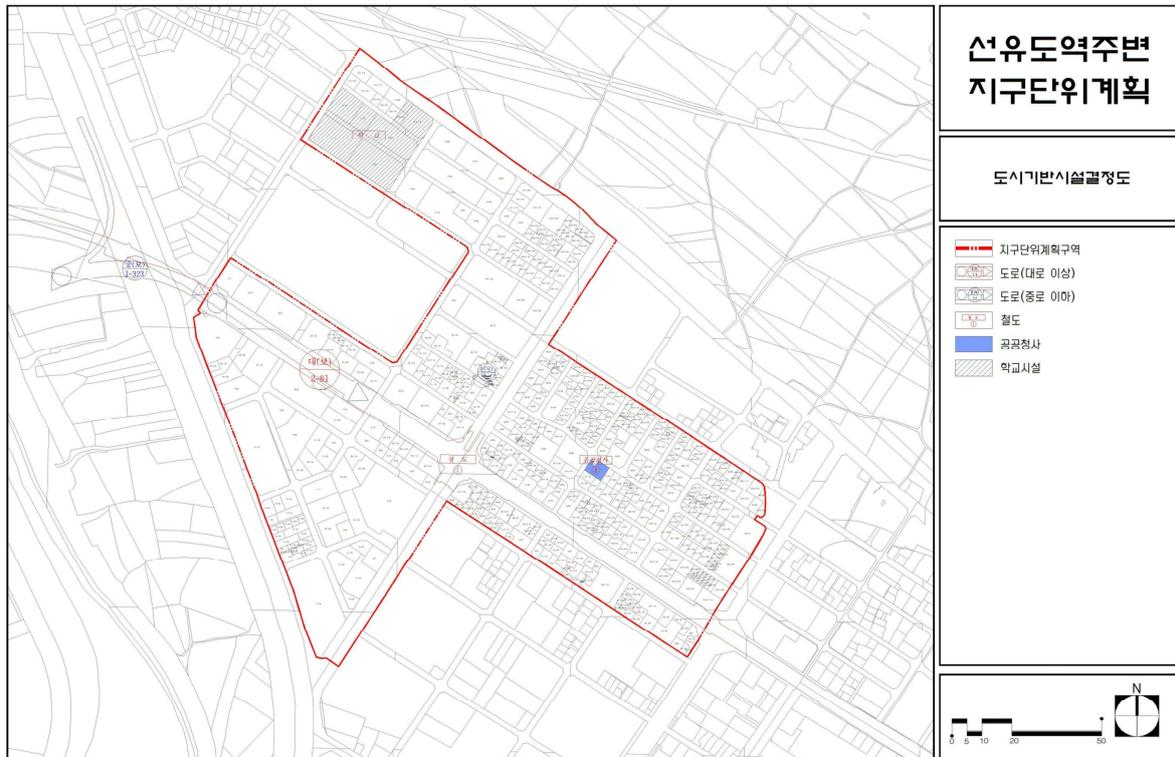
구분	도면 표시	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	학교	양평동5가 115일대	11,570	-	11,570	1982.02.03 (서고 447)	-

2) 공공청사

■ 공공청사 결정조서

구분	도면 표시	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	공공청사	양평동4가 172-1	450.6	-	450.6	2005.11.03 (영등포구고시 제72호)	-

[도시기반시설 결정도]



③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

가. 개발규모 계획

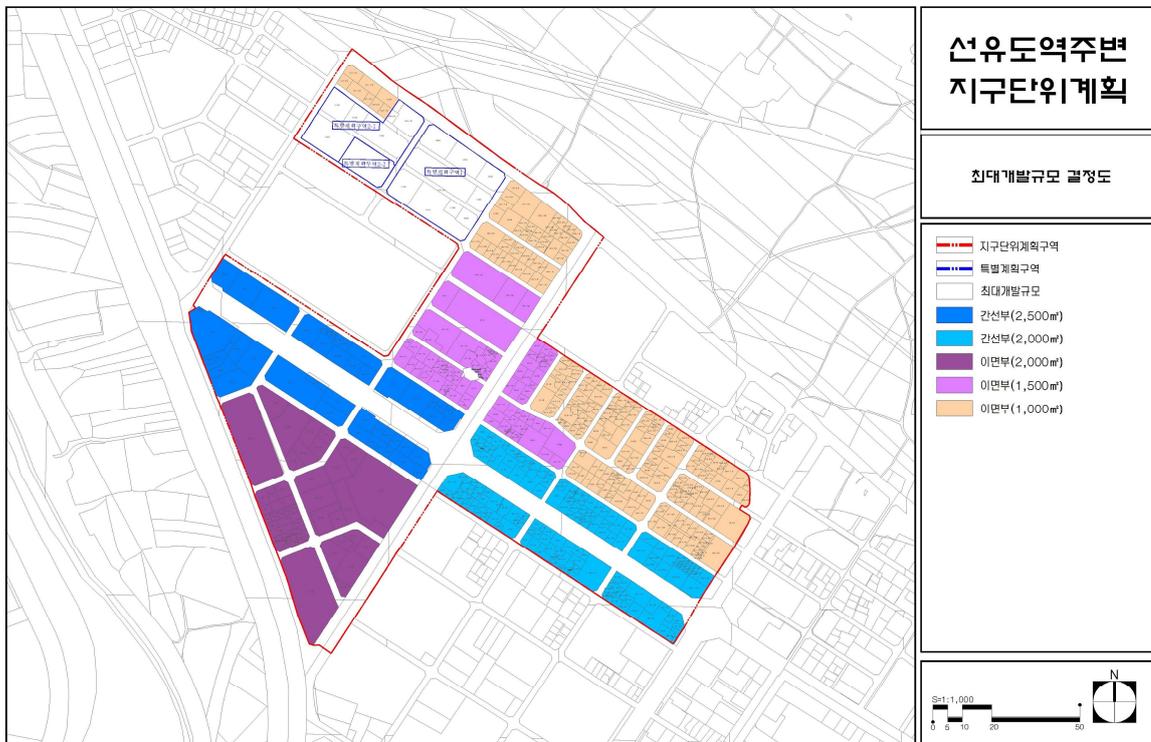
■ 최대개발규모 결정조서

구 분		최대개발규모	비고
개발규모	간선부	업무 밀집지역	2,500㎡ 이하
		근생 밀집지역	2,000㎡ 이하
	이면부	산업·업무 밀집지역	2,000㎡ 이하
		근생·업무 밀집지역	1,500㎡ 이하
		주거 밀집지역	1,000㎡ 이하
		주거·근생 밀집지역	1,000㎡ 이하
			제2종일반주거지역

※ 적용의 예외

- 기존 대지규모가 최대개발규모를 초과하는 경우
- 하나의 대지로 사용하고 있는 경우(기 공동건축)
- 부득이하게 최대개발규모를 초과하여 건축하는 경우에는 특별계획구역 지정 등 도시관리계획변경 절차를 이행

[최대개발규모에 관한 결정도]



나. 공동개발에 관한 계획

1) 공동개발 결정조서

구분	적용대상	계획내용	비고
공동개발 (지정)	지구단위계획지침도에 공동개발이 지정된 필지	· 건축행위가 어려운 맹지형 필지, 기개발필지(동일소유자)	
공동개발 (권장)	지구단위계획지침도에 공동개발이 권장된 필지	· 맹지필지 및 건축행위가 어려운 부정형 필지 · 토지소유자가 서로다른 필지이나 기 건축이 완료된 지역 · 부정형 필지(부정형, 세장형 필지)	-
자율적 공동개발	지구단위계획구역 전체	· 특별계획구역 및 공동개발지정으로 결정된 필지 외 최대 개발규모 이내의 범위에서 2필지 이상의 공동개발을 허용 · 개별건축이 어려운 필지에 대해 별도 공동개발 지정시 토 지소유자간 동의 등의 민원발생이 높으므로 최대한 공동 개발지정을 최소화하고 건축가능 연접한 필지와 자율적 공동개발을 권장	민간부분 시행지침 제9조 참조

■ 공동개발(지정)

구분	가구번호	획지면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	비고
신설	BLⅢ-2	467.4	양평동4가 70	157	-
			양평동4가 67-11	208.6	-
			양평동4가 69	101.8	공동개발 권장

■ 공동개발(권장)

구분	가구번호	획지면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	비고
신설	BLⅢ-2	446.3	양평동4가 76-2	113.7	-
			양평동4가 76-5	231.6	
			양평동4가 76-6	82.6	
			양평동4가 76-14	14.9	
			양평동4가 76-16	3.5	
신설	BLⅣ-11	660.9	양평동4가 153-4	99.2	-
			양평동4가 153-16	49.6	
			양평동4가 153-17	49.6	
			양평동4가 153-18	49.6	
			양평동4가 153-19	50.2	
			양평동4가 153-20	48.9	
			양평동4가 153-21	33.1	
			양평동4가 153-22	82.3	
			양평동4가 153-23	49.6	
			양평동4가 153-24	49.6	
			양평동4가 153-25	49.6	
			양평동4가 153-26	49.6	
			양평동4가 153-27	49.6	
신설	BLⅣ-14	152.0	양평동4가 270-1	26.4	-
			양평동4가 270-3	125.6	
신설	BLⅠ-5	401.8	양평동5가 5	346.9	-
			양평동5가 5-2	49.6	
			양평동5가 5-13	5.3	
신설	BLⅡ-5	67.8	양평동5가 88-8	20.8	-
			양평동5가 88-9	23.5	
			양평동5가 88-10	23.5	

■ 자율적(선택적) 공동개발

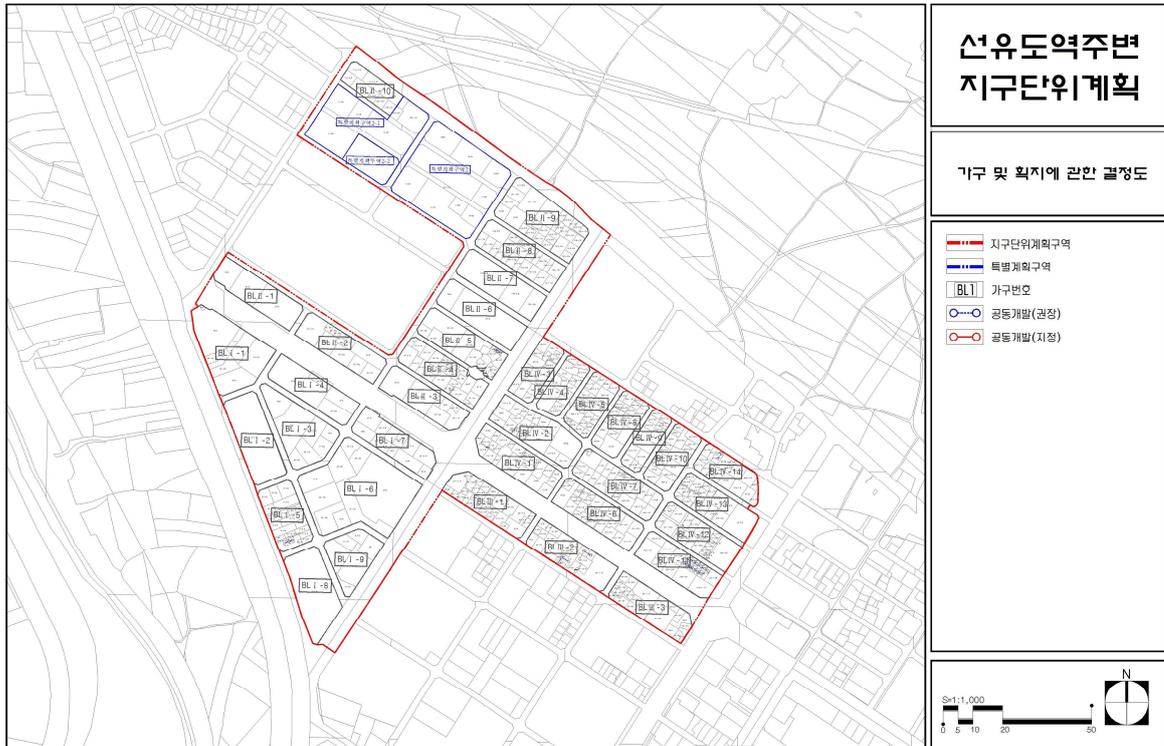
구분	적용대상	비고
자율적 공동개발	<ul style="list-style-type: none"> · 특별계획구역, 공동개발(지정) 외 필지는 단독개발이 가능하며, 최대개발규모를 초과하지 아니하는 범위 안에서 자율적 공동개발 가능 · 자율적 공동개발을 적용함에 있어서 아래의 기준(자율적 공동개발 기준)을 준수하여 자율적으로 공동개발을 허용하되, 다음 각 호는 제외함 <ol style="list-style-type: none"> 1. 특정대지의 돌출 등 대지의 형태가 지나치게 부정형인 경우 2. 세장비(단변과 장변의 길이)가 1:3 이상이 되는 경우 3. 인접필지가 맹지가 되거나 부정형하게 형성되는 경우 	

■ 특별계획구역

구분	가구번호	획지면적(㎡)	위치	비고
신설	특별계획구역 ①	13,302	양평동5가 109	특별계획구역 ①
			양평동5가 110	
			양평동5가 111	
			양평동5가 112	
			양평동5가 118	
			양평동5가 119	
			양평동5가 119-1	
			양평동5가 119-2	
			양평동5가 126	
			양평동5가 127	
			양평동5가 128	
신설	특별계획구역 ②-1	8,589	양평동5가 114	특별계획구역 ②-1
			양평동5가 115	
			양평동5가 116	
			양평동5가 117	
			양평동5가 129-1	
			양평동5가 129-2	
			양평동5가 130	
신설	특별계획구역 ②-2	2,577	양평동5가 117-2	특별계획구역 ②-2
			양평동5가 128-1	
신설	특별계획구역 ②-2	2,577	양평동5가 113	특별계획구역 ②-2

※ 상기면적은 향후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

[가구 및 획지에 관한 결정도]



2. 건축물에 관한 결정조서

가. 건축물의 용도

1) 건축물의 불허용도

구 분	도면 표시	불 허 용 도	비 고
불허용도	A	<ul style="list-style-type: none"> · 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합건축물 제외) · 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 옥외철탑 골프연습장, 안마시술소, 단란주점 · 건축법 시행령 별표1 제18호의 창고시설 · 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) · 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설(주차장 제외) · 건축법 시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설 	-
	B	<ul style="list-style-type: none"> · 양평로 22길변에 접한 대지는 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합건축물 제외) 불허 · 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 옥외철탑 골프연습장, 안마시술소, 단란주점 · 건축법 시행령 별표1 제18호의 창고시설(1층불허) · 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) · 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설(주차장 제외) · 건축법 시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설 	-
	C	<ul style="list-style-type: none"> · 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합건축물 제외) · 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 옥외철탑 골프연습장, 안마시술소, 단란주점 · 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) · 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설(주차장 제외) · 건축법 시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설 	-
	D	<ul style="list-style-type: none"> · 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 옥외철탑 골프연습장, 안마시술소, 단란주점 · 건축법 시행령 별표1 제18호의 창고시설(1층불허) · 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) · 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설(주차장 제외) · 건축법 시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설 · 청소년 보호법 제2조 5호 가목 7) 내지 9)의 청소년 출입·고용 금지업소 등 	-
	E	<ul style="list-style-type: none"> · 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 옥외철탑 골프연습장, 안마시술소, 단란주점, 제조업소 · 건축법 시행령 별표1 제18호의 창고시설(1층불허) · 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) · 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설(주차장 제외) · 건축법 시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설 · 청소년 보호법 제2조 5호 가목 7) 내지 9)의 청소년 출입·고용 금지업소 등 	-

※ 관계법령(용도지역, 경관지구 등)에 따른 불허용도는 원칙적으로 불허

※ 준공업지역 내 공장부지(이적지 포함)에 공동주택 건축시 「서울특별시 도시계획조례」제 35조에 따른

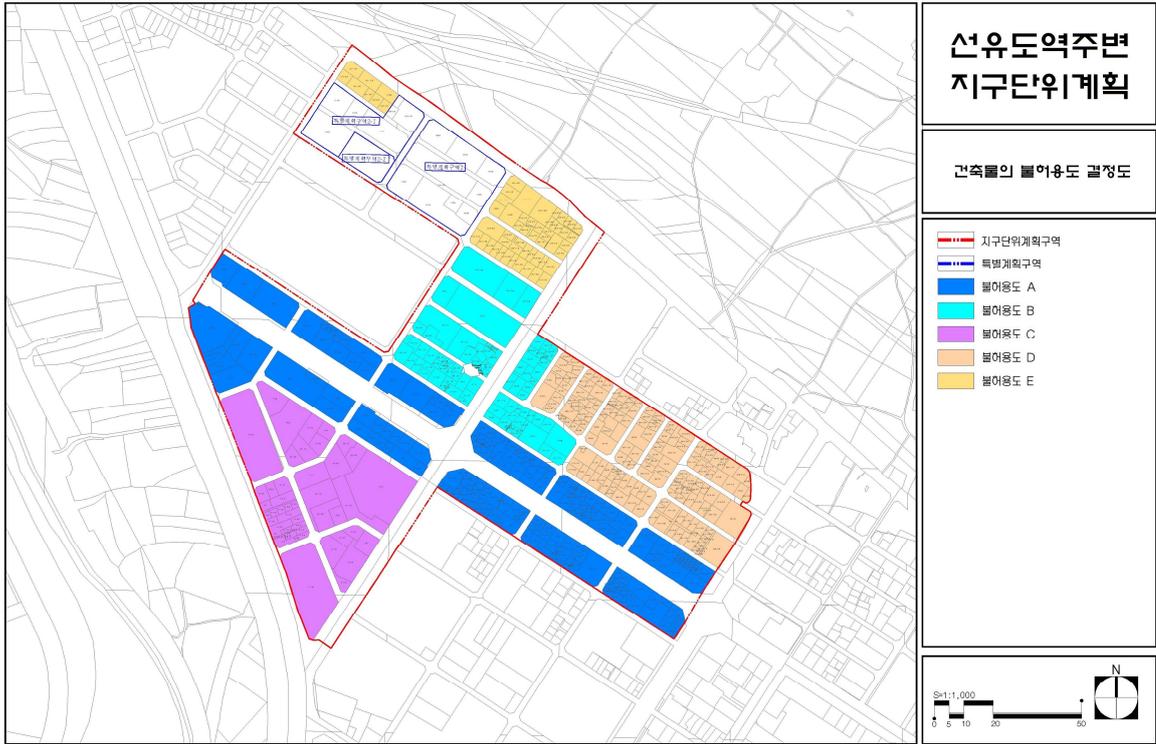
2) 건축물의 권장용도

구분	도면 표시	권 장 용 도		비고
권장 용도	A	전층	<ul style="list-style-type: none"> 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 건축법 시행령 별표1 제14호의 일반업무시설(오피스텔 제외) 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률에 따른 지식산업센터 	-
		저층부 (1~2층)	<ul style="list-style-type: none"> 한강변관리기본계획 상 통경축(선유로, 양평로21,22길,23길,24길)에 면한 대지 중 건축물 저층부(1~2층) 가로활성화를 유도하는 용도로서 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점 	-
	B	전층	<ul style="list-style-type: none"> 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 지역아동센터 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설 중 주차장 	-
		저층부 (1~2층)	<ul style="list-style-type: none"> 한강변관리기본계획 상 통경축(선유로)에 면한 대지 중 건축물 저층부(1~2층) 가로활성화를 유도하는 용도로서 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점 	-
	C	전층	<ul style="list-style-type: none"> 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 	-
		저층부 (1~2층)	<ul style="list-style-type: none"> 한강변관리기본계획 상 통경축(양평로22,24길) 및 한강변(양평로22사길, 22마길)에 면한 대지 중 건축물 저층부(1~2층) 가로활성화를 유도하는 용도로서 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점 	-

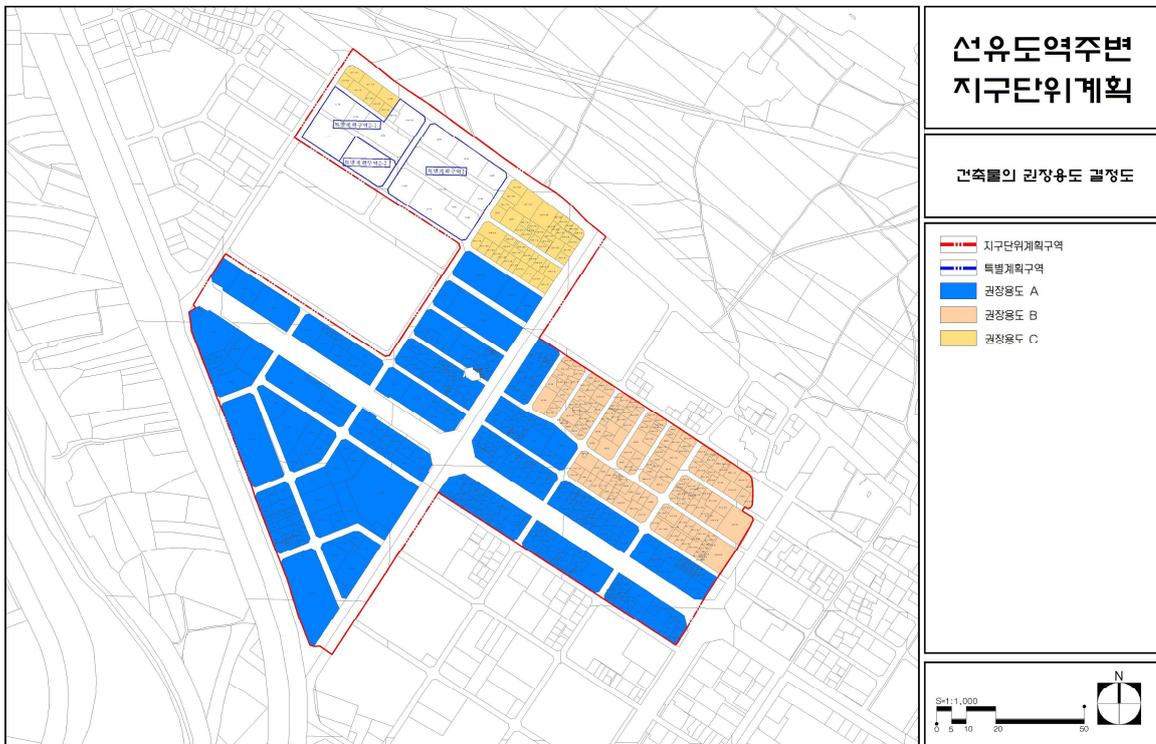
※ 전층 권장용도는 건축물 연면적의 20%이상,

※ 가로활성화용도는 1~2층 바닥면적(주차장제외)의 50% 이상설치

[건축물의 불허용도 결정도]



[건축물의 권장용도 결정도]



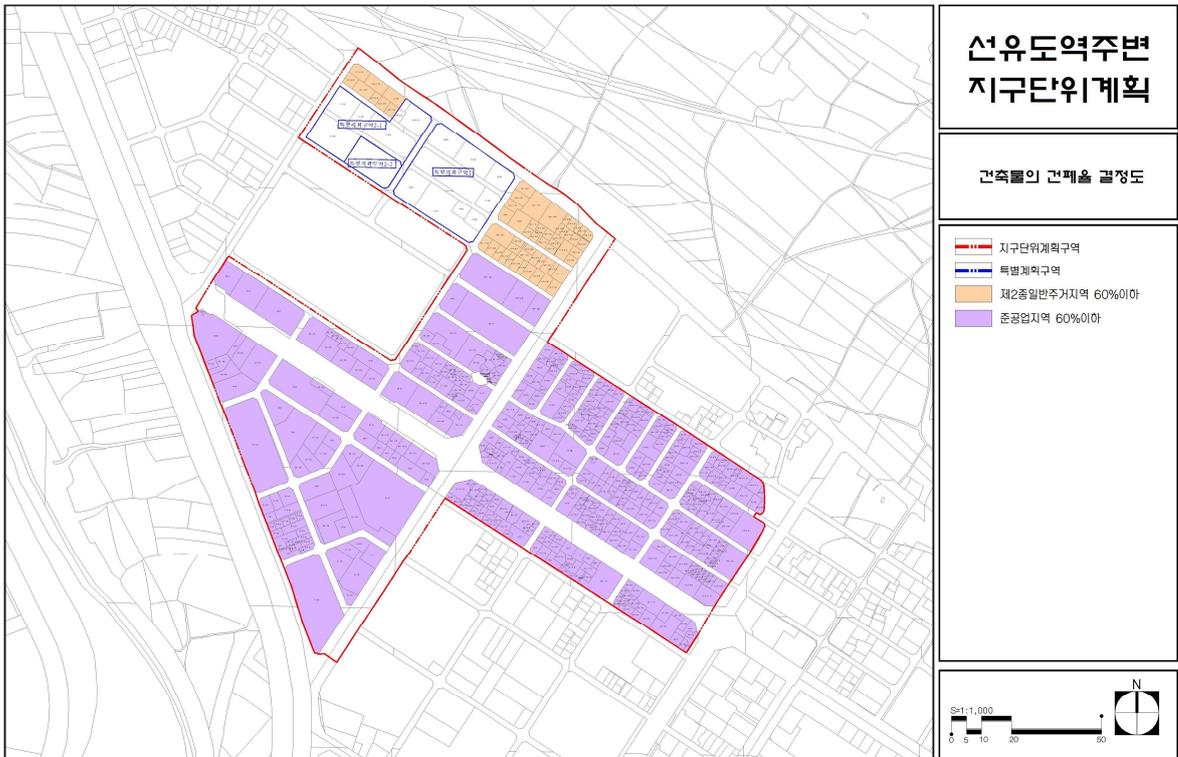
나. 건축물의 밀도계획

1) 건폐율 계획

■ 건폐율 결정조서

구 분	건 폐 율	비고
제2종일반주거지역	60%이하	서울시 도시계획조례 제54조
준공업지역	60%이하	

[건축물의 건폐율 결정도]



2) 용적률 계획

■ 용적률 결정조서

구 분		용 적 률		비고	
		기준	허용		
제2종 일반주거지역		200% 이하	200% 이하	서울시 지구단위계획 수립기준	
준공업지역	간선부	300% 이하	400% 이하		
	이면부	산업,업무,근생 밀집지역	250% 이하	400% 이하	서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조
		주거밀집지역	250% 이하	350% 이하	

※ 도시계획조례 제55조 4항에 따라 준공업지역에 공동주택, 노인복지주택, 오피스텔, 다중생활시설(그 밖에 용도와 함께 건축하는 경우도 포함한다)의 용적률은 250퍼센트로 한다. 다만, 전략적인 산업재생이 필요하다고 인정되고 임대산업시설이 포함된 경우에는 400퍼센트로 한다.

※ 준공업지역 내 산업재생형 및 주거재생형 적용시에는 도시계획조례 및 도시계획조례 별표2의 2에 따름

■ 용적률 인센티브 계획기준(공통사항)

1. 허용용적률은 기준용적률과 해당 인센티브의 합계이며 지구단위계획으로 정한 허용용적률을 초과할 수 없다.
2. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 친환경 인센티브는 100분의 30이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.
3. 친환경 인센티브 항목은 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다.
4. 친환경 인센티브를 해당 인센티브량의 100분의 30을 초과하여 계획한 경우에는 계획유도 인센티브 미달량에 대하여 친환경 인센티브로 대체하여 적용이 가능하다.
5. 권장용도의 면적은 해당용도의 바닥면적 합계가 이상부 전체 연면적(주차장 제외)의 해당면적 이상(20%)일 경우에 당해용도를 수용한 것으로 본다.
6. 저층부(1~2층) 가로활성화용도의 경우 해당용도의 바닥면적 합계가 1~2층 바닥면적(주차장제외)의 50%이상인 경우 권장용도가 수용된 것으로 본다.
7. 건축선 후퇴부분 등 관련규정상 의무사항은 인센티브를 적용하지 않을 수 있으며, 계획유도 인센티브 항목에서 성격이 유사한 계획요소가 중복되는 경우에는 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계상할 수는 없다.
8. 관련규정상 의무사항에 따른 건축선보다 추가하여 건축한계선으로 결정된 부분에 한하여 인센티브를 부여한다.
9. 자율적공동개발 면적에 따라 인센티브계수(a) 적용시 둘 이상의 필지에 기공동건축된 대지끼리의 공동개발은 인정하지 않는다.
10. 유사항목으로 상한용적률 적용시 허용용적률에서는 제외한다.
11. 상기 지침에 명시하지 않은 사항은 '2017.07 서울특별시 지구단위계획 수립기준' 준용한다.

■ 용적률 인센티브 유형

① 유형 A : 준공업지역 간선부(준공업지역, 기준용적률300%, 허용용적률400%)

구분			세부계획기준	비고
대지에 관한 사항	공동개발	준수시	기준용적률* α	200~500㎡미만 $\alpha=0.05$ 500~1000㎡미만 $\alpha=0.07$ 1000~1500㎡미만 $\alpha=0.08$ 1500㎡이상 $\alpha=0.1$
		대지내 공지	위치 및 규모 준수시	기준*[(설치면적-의무면적)/대지면적]* α
대지내 공지	쌈지형공지	위치 및 규모 준수시	기준*[(조성면적-의무면적)/대지면적]* α	개방형 구조 : $\alpha=0.6$ 침상형 구조 : $\alpha=0.3$
		건축한계선, 고층부 벽면한계선	준수시	기준*[(조성면적-의무면적)/대지면적]* α
건축물 용도	권장용도	전층	기준*(권장용도면적/주차장제외건축연면적)*1.0	20%이상 설치시(주차장제외)
		가로 활성화용도	기준*0.1	바닥면적의 50%이상 설치시
보행개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치	준수시	기준*0.1 이내	건물 내부 또는 대지 내 설치시
		지하철관련	준수시	기준*0.1 이내
주차계획	공동주차통로	준수시	기준*0.1 이내	지구단위계획구역에서 위치가 결정된곳에 설치시

② 유형 B : 준공업지역 이면부(준공업지역, 기준용적률250%, 허용용적률400%)

구분			세부계획기준	비고
대지에 관한 사항	공동개발	준수시	기준용적률* α	150~300㎡미만 $\alpha=0.06$ 300~600㎡미만 $\alpha=0.12$ 600㎡이상 $\alpha=0.2$
		대지내 공지	위치 및 규모 준수시	기준*[(설치-의무면적)/대지면적]* α
대지내 공지	쌈지형공지	위치 및 규모 준수시	기준*[(조성면적-의무면적)/대지면적]* α	개방형 구조 : $\alpha=0.6$ 침상형 구조 : $\alpha=0.3$
		건축한계선, 고층부 벽면한계선	준수시	기준*[(조성면적-의무면적)/대지면적]* α
건축물 용도	권장용도	전층	기준*(권장용도면적/주차장제외건축연면적)*1.0	20%이상 설치시(주차장제외)
		가로 활성화용도	기준*0.1	바닥면적의 50%이상 설치시
보행개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치	준수시	기준*0.1 이내	건물 내부 또는 대지 내 설치시
		지하철관련	준수시	기준*0.1 이내
주차계획	공동주차통로	준수시	기준*0.1 이내	지구단위계획구역에서 위치가 결정된곳에 설치시

③ 유형 C : 준공업지역 이면부(준공업지역, 기준용적률250%, 허용용적률350%)

구분			세부계획기준	비고
대지에 관한 사항	공동개발	준수시	기준용적률* α	90~200㎡미만 $\alpha=0.21$ 200~300㎡미만 $\alpha=0.23$ 300㎡이상 $\alpha=0.25$
		위치 및 규모 준수시	기준*[(설치-의무면적)/대지면적]* α	개방형 구조 : $\alpha=1.5$ 침상형 구조 : $\alpha=1.0$
대지내 공지	쌍지형공지	위치 및 규모 준수시	기준*[(조성면적-의무면적)/대지면적]* α	개방형 구조 : $\alpha=1.5$ 침상형 구조 : $\alpha=1.0$
		건축한계선, 고층부 벽면한계선	준수시	기준*[(조성면적-의무면적)/대지면적]* α
	권장용도	전층	기준*(권장용도면적/주차장제외건축연면적)*1.0	20%이상 설치시(주차장제외)
건축물 용도	권장용도	가로 활성화용도	기준*0.1	바닥면적의 50%이상 설치시
		가로지장물 지중화 또는 이전설치	준수시	기준*0.1 이내

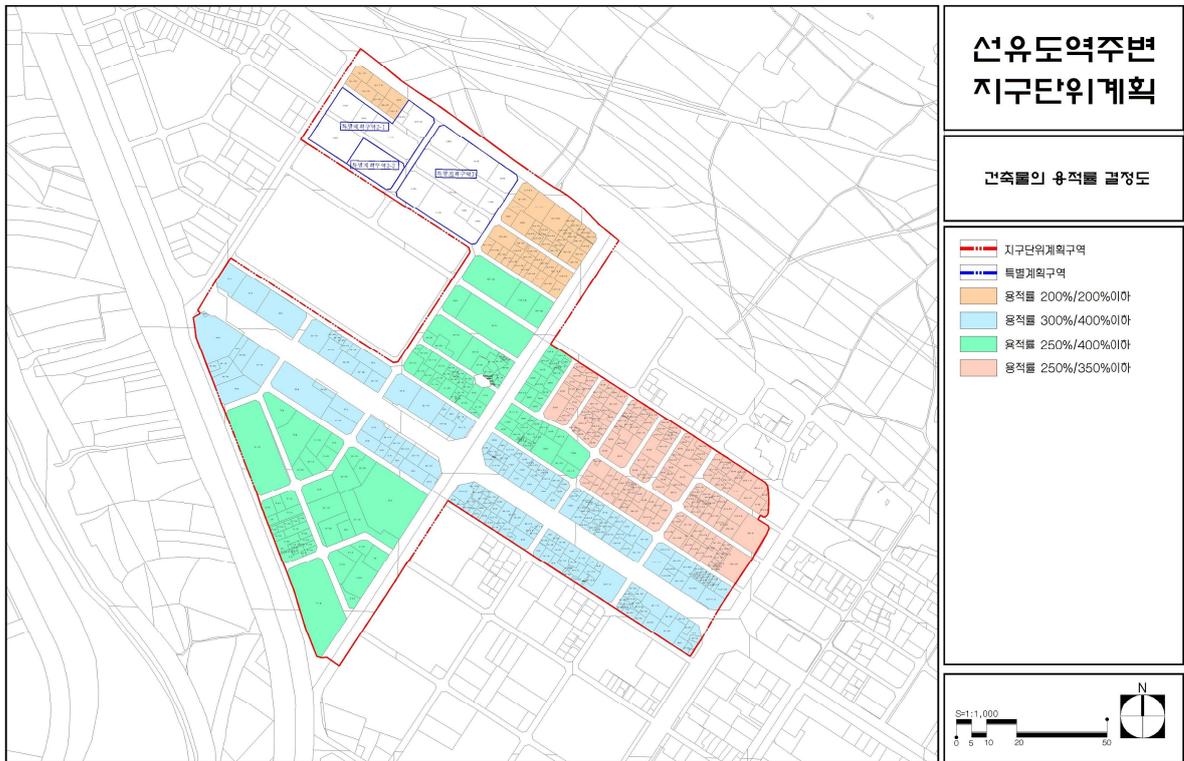
■ 친환경 인센티브 항목(전체 인센티브의 30% 이상)_공통사항

구분	세부계획기준		비고
녹색건축 인증	최우수(그린1등급)	기준용적률 × 0.12	※ 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색 건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용
	우수(그린2등급)	기준용적률 × 0.08	
	우량(그린3등급)	기준용적률 × 0.04	
에너지 효율등급 인증	에너지 효율 1등급	기준용적률 × 0.08	※ 서울시 녹색건축물 설계 기준에 따른 의무대상은 의무등급 이상 등급 만족시 등급별 적용 효율의 차이 값만 적용
	에너지 효율 2등급	기준용적률 × 0.06	
	에너지 효율 3등급	기준용적률 × 0.04	
신재생 에너지 보급확대	공급률20%초과	기준용적률 × 0.12	• 공급률=신재생에너지 생산량 /예상에너지 사용량×100
	공급률15%초과20%이하	기준용적률 × 0.10	
	공급률10%초과15%이하	기준용적률 × 0.08	
	공급률5%초과10%이하	기준용적률 × 0.06	
	공급률3%초과5%이하	기준용적률 × 0.04	
중수도 시설설치	• 기준용적률 × 0.04 이내		• 총 사용량의 10%이상 처리시설 설치 시 • 관련법상 의무 시설인 경우 제외
빗물관리 시설설치	• 기준용적률 × 0.04 이내		• 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 • 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 × 0.05 또는 대지면적 × 0.02 이상이 되도록 설치
옥상녹화	• 기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1이내		• 법정 조경으로 삽입된 면적 제외 • 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
자연지반 보존	• 기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.2이내		• 자연토양 및 투수성 포장 • 지하구조물 미설치시
녹색 주차장	• 기준용적률×(설치면적/대지면적)×0.2이내		• 기준용적률 × 0.05 이내

■ 상한용적률(서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조)_공통사항

구분	완화조건	세부계획기준
상한용적률	공공시설 제공시	<p>• 허용용적률×(1+1.3×가중치×α[토지]+0.7 ×α[현금,건축물])이내</p> <ul style="list-style-type: none"> - 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공부지의 용적률 비율 - α토지 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 - α현금,건축물 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 <p>• 단, 지하철 출입구나 환기구를 건물 또는 대지 내 설치하여 공공기여하거나 구분지상권을 설정하는 경우에 상한용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」제 85조(용도지역 안에서의 용적률) 제1항의 해당용도지역의 용적률 범위 안에서 「서울특별시 도시계획조례」 제 55조 제18항에 따라 완화할 수 있다. 다만, 허용용적률 인센티브와 중복하여 적용할 수 없다.</p>

[건축물의 용적률 결정도]



3) 건축물 높이계획

■ 최고높이 결정조서

구 분		최고높이(m)	비 고
제2종 일반주거지역		30m 이하	-
준공업지역	간선부	교차로	80m 이하
		가로변	60m 이하
	이면부	산업,업무,근생 밀집지역	50m 이하
		주거밀집지역	40m 이하

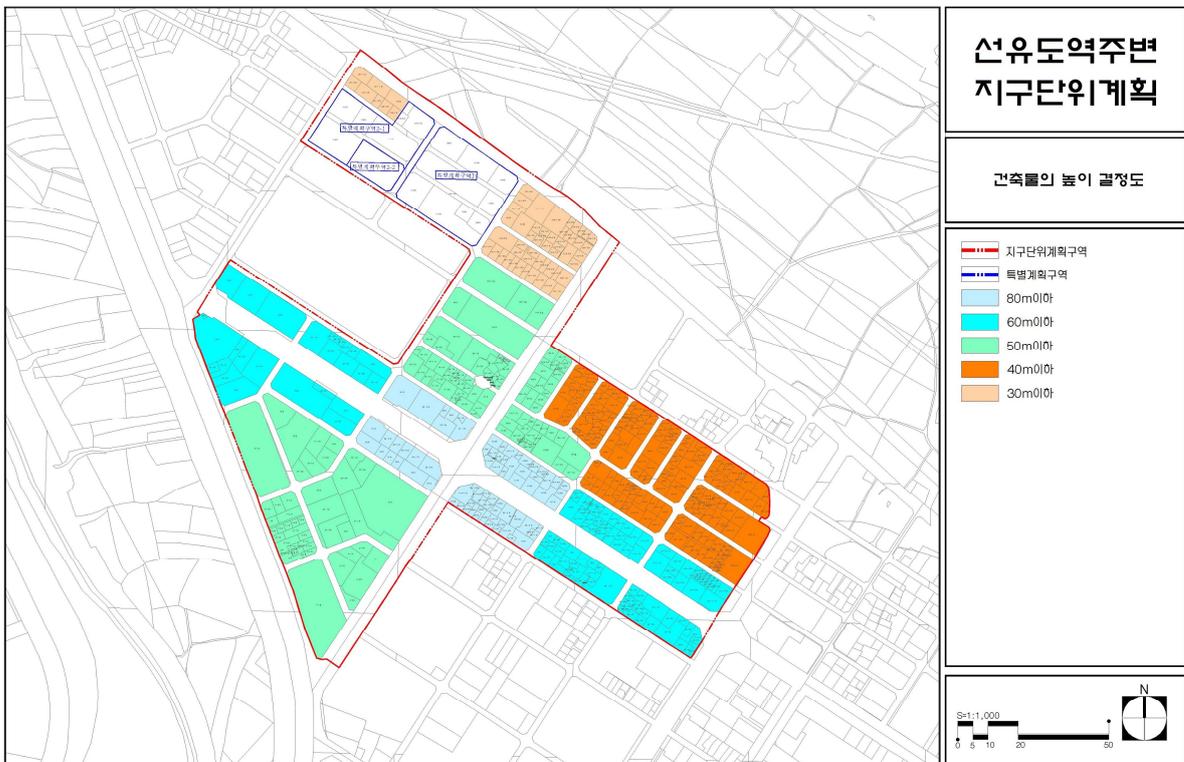
※ 간선부 및 이면부 산업,업무,근생 밀집지역내 지식산업센터 신축시 최고높이 10m 완화적용

■ 최고높이 완화항목 및 내용

적용지역	완화내용	완화조건	비고
준공업지역	최고높이 10m완화	• 준공업지역 내 지식산업센터 신축시	-

※ 준공업지역내 이면부 주거밀집지역 제외

[건축물의 높이 결정도]

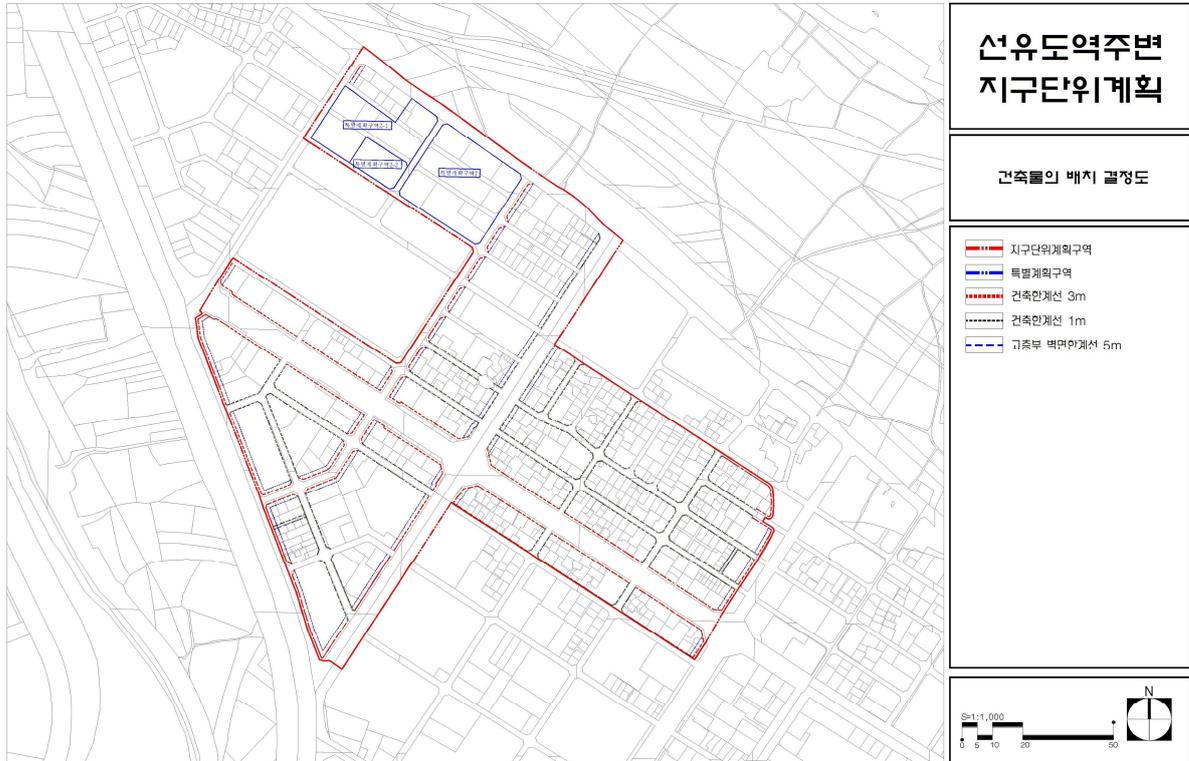


4) 건축물 배치 및 형태에 관한 계획

구 분		계 획 내 용		비고
		위치	제어기준	
배치	건축한계선	간선부	• 대지경계선으로부터 3m후퇴	양평로
		광역, 지구통경축	• 대지경계선으로부터 3m후퇴 - 주택법상 사업승인에 해당하는 공동주택 주거동의 경우 광역통경축은 10m(저층부 부대복리시설 5m), 지구통경축은 5m(저층부 부대복리시설 3m)이상 건축선 후퇴	선유로 양평로 21,23,24,28,30길
			• 대지경계선으로부터 1m후퇴 - 주택법상 사업승인에 해당하는 공동주택 주거동의 경우 5m(저층부 부대복리시설 3m)이상 건축선 후퇴	양평로22길
	이면부	• 생활가로변 및 생활가로변 인접골목길변 : 대지경계선으로부터 1m후퇴	주요 생활가로	
	고층부 벽면한계선	광역, 지구통경축	• 15층이상 고층건축물은 11층 이상의 벽면을 건축선으로부터 5m추가 후퇴	선유로 양평로 21,23,24,28,30길
			• 10층이상 고층건축물은 8층 이상의 벽면을 건축선으로부터 5m추가 후퇴	양평로22길
형태	피로티 설치	이면부	• 주차장을 위한 피로티구조 설치시 도로 또는 보도와 단차없이 일체형으로 조성	민간부분 시행지침 제20조
		양평로22길	• 가로활성화유도를 위하여 가로변에 접한 부분에 대해 차량주차를 위한 피로티구조 설치를 지양	
	건축물의 형태	전구역	• 승강기탑, 계단탑 등은 전면도로에서 이격하여 배치 권장 • 건축물의 길이가 주변 건축물에 비하여 과도하게 긴 경우 건축물의 형태 및 입면을 분절하는 디자인을 권장	민간부분 시행지침 제19조
	주진입층 바닥높이	전구역	• 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 해야 한다. 경사지의 경우, 접한 보도 또는 도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로함	민간부분 시행지침 제19조
	개구부	전구역	• 1층부 개구부의 높이는 연접대지내 기존 건축물의 개구부 높이와 조화를 이루도록 건축하여야 함	민간부분 시행지침 제19조
	1층부	양평로변, 양평로22길	• 상업 및 업무용도의 건축물은 1층 전면 벽면면적의 50%이상을 투시벽으로 처리 • 셔터설치를 지양하되, 설치시 1/2이상 개방된 투시형 셔터를 사용하여야 함 • 건축물의 1층 개구부 및 1층부 창문은 안쪽으로 개폐되도록 설치 • 가로활성화 및 보행환경 개선을 위해 개방적 형태의 연도형 건축물 권장 (캐노피, 아케이드, 어닝 등의 적극적 활용으로 쾌적한 가로환경 조성)	민간부분 시행지침 제19조

구 분		계 획 내 용		비고
		위치	제어기준	
건축물 외관	외벽	전구역	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물의 외벽은 원칙적으로 골조가 노출되어서는 안됨 • 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로조화를 이룰 수 있도록 함 	민간부분 시행지침 제20조
	재료/색채	전구역	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물의 외벽 재료는 반사유리 등의 반사성 재료(금속, 타일, 반사유리 등)의 사용을 금지하며, 자연스러운 재질 및 색채를 사용을 권장 • 외벽면의 색채는 서울시 색채디자인 가이드라인에 따라 저채도, 저명도 사용을 권장 • 외벽면 중 한강변관리기본계획 상 광역, 지구통경에 대해서는 원색계열의 페인트 및 마감재료를 금지 	민간부분 시행지침 제20조
	지붕	전구역	<ul style="list-style-type: none"> • 옥상 및 지붕상부에 급수시설(물탱크), 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구 포함), 전기전화통신설비 등 이와 유사한 구조물을 설치 지양. 부득이하게 설치하는 경우 전면도로에서 보이지 않는 형태로 설치 권장 	민간부분 시행지침 제20조
	부착시설물	전구역	<ul style="list-style-type: none"> • 문패, 주소판, 우편함 등 정면에 노출되는 부착 시설의 경우 주변과 어울리는 재료와 색채 사용을 권장 	민간부분 시행지침 제20조
	측면이격공 지의 처리	전구역	<ul style="list-style-type: none"> • 대지의 측면경계선과 건물사이 이격거리가 3m미만이고 공개공간으로 사용되지 않을 경우 이격공지는 조경으로 차폐 권장, 그 외 3m 이상 이격공지는 보행자를 위한 공개공간 또는 녹지공간으로 조성 권장 	민간부분 시행지침 제20조
	야간조명	전구역	<ul style="list-style-type: none"> • 소원등 및 건축물 외부에서 1층 전면을 투사하는 야간조명 등의 설치를 권장 • 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명 등의 설치를 권장 • 투시형 벽면설치 시 내외부조명을 설치하여 가로분위기를 배려할 수 있도록 함 	민간부분 시행지침 제20조
양평로 22길		<ul style="list-style-type: none"> • 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 상향식 야간조명 등의 설치를 권장 • 기 조성된 가로변 야간경관사업(야간경관 등 경관조명 설치사업)과 연계하여 조화로운 야간조명 등의 설치를 권장 		
기타 사항	옥외광고물	전구역	<ul style="list-style-type: none"> • 광고물은 주변과 조화롭게 설치 및 통합간판 설치유도 • ‘서울특별시 옥외광고물조례’ 및 ‘영등포구 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례’를 준용 	민간부분 시행지침 제21조
	담장 및 옹벽의 설치	전구역	<ul style="list-style-type: none"> • 담장은 가급적 설치하지 않도록 함(설치시 식재 담장 또는 투시형 담장의 설치 권장) • 옹벽의 조성은 가급적 지양함(설치시 자연적 소재사용권장 및 주변과 조화도모) 	민간부분 시행지침 제22조

[건축물의 배치 및 건축선 결정도]



다. 기타사항에 관한 결정조서

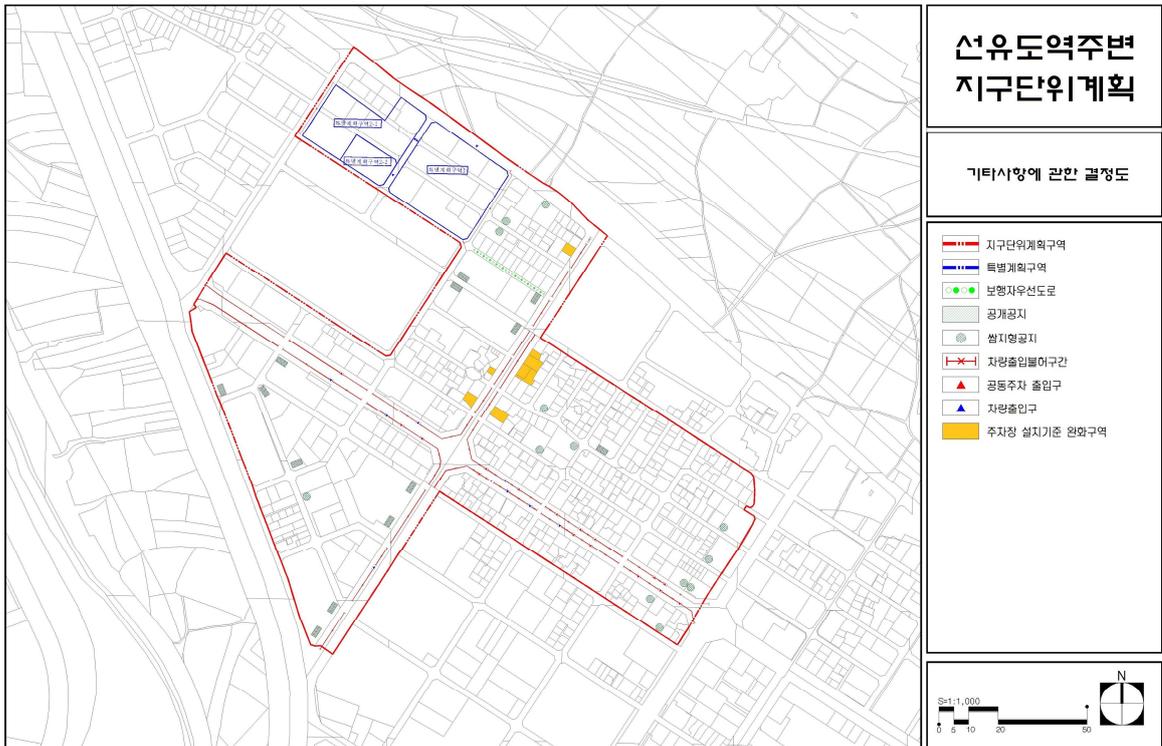
1) 대지내 공지 및 통로 등에 관한 결정조서

구 분		계 획 내 용		비고
		위치	제어기준	
대지내 공지	전면공지	간선부	<ul style="list-style-type: none"> • 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도부속형 전면공지로 조성 • 주차장, 통행방해물의 설치금지 • 기존보도 및 차도와 단차없이 조성 	지침도 참조
		광역, 지구통경축	<ul style="list-style-type: none"> • 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도부속형 전면공지로 조성 • 주차장, 통행방해물의 설치금지 • 기존보도 및 차도와 단차없이 조성 - 선유로,양평로21,23,24,28,30길 전면부 필지 : 3m - 양평로22길 전면부 필지 : 1m 	지침도 참조
		이면부	<ul style="list-style-type: none"> • 건축한계선으로 조성되는 공간은 차도부속형 전면공지로 조성 • 기존보도 및 차도와 단차없이 조성 - 도로변 1m 	지침도 참조
	대지안의 조경	전 지역	<ul style="list-style-type: none"> • 서울시 건축조례 제24조의 규정 준용 	민간부문 시행지침 제26조
공개공지	전 지역	<ul style="list-style-type: none"> • 인센티브를 통한 설치유도(대지면적 1,500㎡이상 10%이상 설치) • 위치지정이 되어 있지 않은 경우에는 주요 보행결절점 및 전면도로 각각부, 전면도로변에 설치 	민간부문 시행지침 제24조	
쌈지형공지	전 지역	<ul style="list-style-type: none"> • 인센티브를 통한 설치유도(대지면적 500㎡이상 10%이상 설치) • 위치지정이 되어 있지 않은 경우에는 주요 보행결절점 및 전면도로 각각부, 전면도로변에 설치 	민간부문 시행지침 제25조	
보행자 우선도로	양평로 22마길	<ul style="list-style-type: none"> • 이면도로변 보행자 중심공간확보, 대지내 공지 및 전면공지와 연계 조성 	공공부문 시행지침 제11조	

2) 차량동선 및 주차장에 관한 결정조서

구분	계 획 내 용		비고	
	위치	제어기준		
차량동선	차량출입 불허구간	양평로변, 양평로21,22길	• 원활한 교통소통과 보행활성화를 위하여 간선도로에서 개별 필지로의 직접 차량출입은 지구단위계획에서 정한 차량출입금지구간에서는 원칙적으로 허용되지 않음.	민간부문 시행지침 제37조
	주차출입구	양평로변, 양평로21길	• 이면도로에서의 차량출입이 불가한 필지에 대해 전면부 주차출입구 지정	민간부문 시행지침 제38조
	공동주차 출입구	양평로변 양평로22길	• 간선변의 잦은 진출입으로 인한 교통체증을 최소화하기 위하여 대지가 간선변에만 접한 필지는 이웃하는 필지와 공동주차출입구 설치를 통한 도로접속 최소화 • 차량출입에 지장을 주는 일체의 장애물 설치 금지	민간부문 시행지침 제38조
주차장	설치기준 완화구역	양평로22길변	• 구역 내에서 대지 안으로 차량출입이 금지되는 경우 부설주차장 설치기준을 완화하고, 기존 주차장 외의 신설 또는 추가설치를 금지함 • 주차장 설치기준을 50%완화하고 미완화분은 자치구 주차장 설치 및 관리 조례에 따라 주차장 설치비용 납부 • 주차장 설치기준 완화구역 내에서 자율적 공동개발에 의해 이면도로로 차량출입이 가능한 대지는 완화대상에서 제외함	민간부문 시행지침 제39조

[기타사항에 관한 결정도]



3) 환경친화적인 요소에 관한 결정조서

구분	계 획 내 용		비고
	위 치	제 어 기 준	
자연지반 보존	전구역	<ul style="list-style-type: none"> 지층부의 바닥이나 비건폐지를 흙, 자갈, 모래, 잔디 등의 자연재료 또는 투수콘, 아스콘 등의 투수성 재료를 사용하여 조성하도록 권장 투수성포장은 '서울특별시 투수 블록포장 설계·시공 및 유지관리 기준'에 따라 시행 및 '각종 포장공사'투수성능 지속성 검증시험」시행 통보(2012)'에 따른 시험결과를 확인하여 등급이 높은 제품을 우선 사용하도록 권장 	민간부문 시행지침 제28조
옥상녹화	전구역	<ul style="list-style-type: none"> 옥상녹화 조성시 계단탑 및 설비 면적을 제외한 옥상(2층이상의 옥외부 포함)면적의 50%이상 조성을 권장 '서울시 보급형 옥상녹화 조성기법' 및 '서울특별시 건축물 옥상 녹화 시스템 설계 및 설계도서 작성 지침'내용 준수 	민간부문 시행지침 제29조
벽면녹화	전구역	<ul style="list-style-type: none"> 건축물의 수직면과 사면 등 인공적으로 만들어진 입면에 대해 벽면녹화를 권장 '서울시 도시구조물 벽면녹화 기법'에 의하여 설치토록 권장 	민간부문 시행지침 제30조
녹색주차장	전구역	<ul style="list-style-type: none"> 투수성 재료를 사용한 녹색주차장 설치를 권장 조성시 '서울특별시 녹색주차장 활성화 계획'등 관련규정에 따라 설치하도록 권장 	민간부문 시행지침 제31조
중수도 시스템	전구역	<ul style="list-style-type: none"> 중수도 및 빗물이용시스템 등 친환경/에너지 절감시설 설치 권장 '물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률' 등 관련법령이 정하는 바에 따라 설치하도록 권장 총 사용수량의 10%이상을 재사용할 수 있는 시설이어야 하며 관련법에 의해 의무적으로 설치해야 하는 경우에는 본 지구단위계획에서 정한 용적률 등의 완화에서 제외함 	민간부문 시행지침 제32조
빗물 관리시설	전구역	<ul style="list-style-type: none"> 빗물관리시설, 빗물침투시설, 빗물저류시설 등의 설치를 권장 설치 및 관리기준은 '서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본 조례' 및 '서울특별시 빗물관리 기본계획 및 가이드라인' 등 관련규정을 준수 	민간부문 시행지침 제33조
에너지 절약	전구역	<ul style="list-style-type: none"> 주상복합 건축물을 포함한 지구단위계획구역 안의 일반 건축물은 에너지 절약을 위해 에너지를 절약할 수 있는 시설의 설치를 권장 녹색건축인증, 에너지 효율등급인증, 신재생에너지 보급확대의 세부 이행기준 및 점수산정 기준 등은 관련규정을 준수 	민간부문 시행지침 제34조
신재생 에너지	전구역	<ul style="list-style-type: none"> '신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진법령' 등 관련 규정에 따라 시설을 설치할 것을 권장 	민간부문 시행지침 제35조
생태면적률	전구역	<ul style="list-style-type: none"> 건축물의 신축시 '서울시 생태면적률 도시계획활용 개선방안' 등 관련 규정 준수 	민간부문 시행지침 제36조

라. 특별계획구역에 관한 결정조서

1) 특별계획구역 결정조서

■ 특별계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	특별계획구역①	영등포구 양평동5가 111번지 일대	-	증)13,302	13,302	-
신설	특별계획구역②-1	영등포구 양평동5가 115번지 일대	-	증)8,589	8,589	-
신설	특별계획구역②-2	영등포구 양평동5가 113번지	-	증)2,577	2,577	-

■ 특별계획구역 결정 사유서

구분	구역명	면적(㎡)	결정사유
신설	특별계획구역①	13,302	·한강변 대규모 저이용부지의 전략적 개발을 위하여 특별계획구역으로 지정
신설	특별계획구역②-1	8,589	·장기 미집행 학교시설 실효지역의 계획적관리 및 한강변 주거문화여가 복합시설 유도
신설	특별계획구역②-2	2,577	

2) 특별계획구역 계획지침

■ 특별계획구역① 계획지침

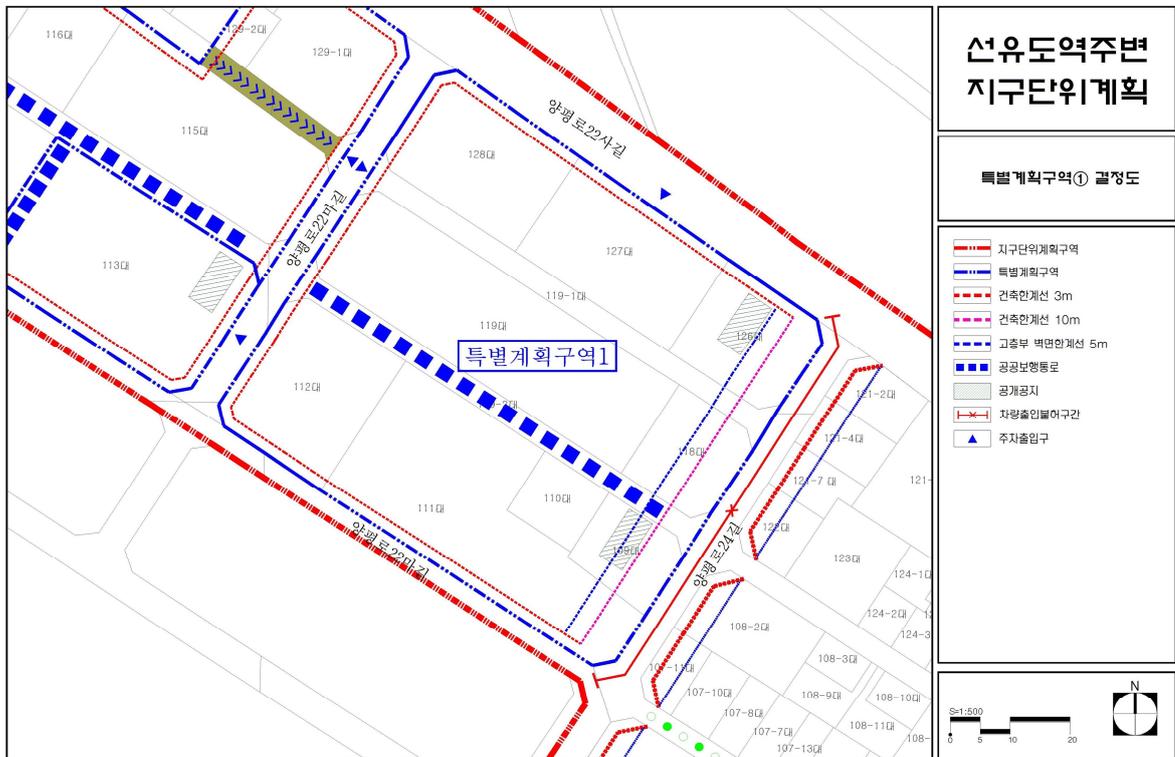
구분		내용		비고
용도지역		· 현재 : 제2종일반주거지역		
용도지구		· 세부개발계획 수립시 제3종일반주거지역으로 변경검토		
건폐율		· 50%이하		
용적률		· 기준용적률 : 200%이하 / · 허용용적률 : 230%이하 / · 상한용적률 : 250%이하		
높이		· 최고높이 70m이하(단, 공동주택건립시 한강과 가장 가까이 배치되는 주동은 15층이하)		
용도	불허	전층	· 제2종근린생활 중 옥외철타 골프연습장, 안마시술소, 단란주점 · 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) · 동물 및 식물관련시설	
		1층	· 자동차 전시장, 금융업소	
	권장	전층	· 제1종 근린생활 중 소매점, 휴게음식점, 제과점 등 · 제2종 근린생활 중 서점, 사진관, 표구점, 출판사(학술, 예술) · 문화 및 집회시설 중 전시장(박물관, 미술관, 기념관), 공연장 · 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 · 자동차 관련시설 중 주차시설	
		저층부	· 건축물 저층부 가로활성화를 유도하는 용도로서 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점	
건축선		· 양평로24길변 : 건축한계선 10m · 양평로22마길 및 그 외 대지경계 : 건축한계선 3m		
고층부 벽면한계선		· 양평로24길변에 접한 대지경계선으로부터 수평거리 15m의 고층부 벽면한계선 지정 (적용높이 11층 이상) - 건축한계선으로부터 5m		
건축물형태		· 기단부와 상단부의 형태, 재료, 색상이 분리된 '고층부 탑상형'으로 조성 · 상단부는 2개동 이상의 타워형으로 분리배치하여 시각 통경축 확보 · 양평로24길 및 22사길에 면한 저층부는 테라스로 조성하여 한강변 조망 및 가로활성화 유도 · 통경축에 면한 건축물의 저층부는 투시성을 고려 · 양평로24길변은 개방적 시설배치 및 입면의 분절을 통해 리듬감있는 가로경관 형성 · 고층부의 경우 한강변으로 낮아지는 스카이라인을 형성토록 함 · 한강변 조망기회 확대를 위한 고층부 전망공간 확보 · 건축물의 전면이 통경축으로 설정된 가로를 향하도록 배치		
공개공지		· 공개공지 위치지정(2개소) - 선유도공원 접근로변 한강접근을 고려한 형태로 조성(담장설치 금지, 보행동선 연계)		
차량출입 불허구간		· 양평로24길변 차량출입 불허구간 설정		
동선계획		· 기존도시조직을 고려한 공공보행통로 조성 - 최소 폭 6m이상, 24시간 개방구조로 설치 - 건축물 내부 통과시(피로티적용시) 높이는 6m이상으로 조성 - 부득이한 경우 지침도상 시종점 위치의 10m이내에서 변경 가능하나, 인근 특계획구역의 보행통로 및 주변블록과 연계되어야함 · 선유도 가는길 및 선유도와와의 보행환경을 고려한 보행동선 확보 · 공공시설은 이용의 편의성을 위해 별도의 전용 진출입 동선 확보		
공공시설 제공비율		· 순부담률 10.0%이상 - 노인여가복지시설 등 지역내 부족한 생활SOC 시설의 기부채납 권장 - 수변문화공간 확보를 위해 전시장, 정보안내소 등 공공문화시설 건축물 기부채납 권장 - 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목의 공공임대주택 - 생활 SOC 시설 중 공용주차장의 우선확보		

■ 용적률 완화항목 및 내용

구분		세부계획기준		비고
대지내 공지	공개공지	준수시	기준*[(설치면적-의무면적)/대지면적]*α	개방형 구조 : α=0.3
	건축 한계선	준수시	기준*[(조성면적-의무면적)/대지면적]*α	개방형 구조 : α=0.2
	공공보행 통로	준수시	기준*(조성면적/대지면적)*α	개방형 구조 : α=0.3
건축물 용도	권장용도	전층	기준*(권장용도면적/주차장제외건축연면적)*0.2	20%이상 설치시(주차장제외)
		가로활성화	기준*0.1	바닥면적의 50%이상 설치시
		특정층개방 (꼭대기층)	기준*(설치면적/연면적)*0.2	일반인에게 개방이 가능한 구조에 한하며, 전망공간확보 설치면적은 전용면적 적용
건축물 개방	건축물 내 공익시설 설치	준수시	기준*(제공면적/대지면적)*0.2	시 도시·건축공동위원회 심의를 통해 인정받은 시설

- 주) 1. 허용용적률의 산출 : 기준용적률 + 해당인센티브의 합계이며 지구단위계획으로 정한 허용용적률을 초과할 수 없음.
 2. 용적률완화 범위의 최소 30%는 환경친화적 건축물 계획요소의 사용시에만 제공함.
 3. 상한용적률 등 인센티브 적용기준은 공통사항에 따름.

[특별계획구역① 지침도]



■ 특별계획구역②-1 계획지침

구분		내용		비고
용도지역		· 현재 : 제2종일반주거지역(7층)		
용도지구		· 세부개발계획 수립시 제3종일반주거지역으로 변경검토		
건폐율		· 50%이하		
용적률		· 기준용적률 : 200%이하 / · 허용용적률 : 230%이하 / · 상한용적률 : 250%이하		
높이		· 최고높이 50m이하(단, 공동주택건립시 한강과 가장 가까이 배치되는 주동은 15층이하)		
용도	불허	전층	· 제2종근린생활 중 옥외철탑 골프연습장, 안마시술소, 단란주점 · 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) · 동물 및 식물관련시설	
		1층	· 자동차 전시장, 금융업소	
	권장	전층	· 제1종 근린생활 중 소매점, 휴게음식점, 제과점 · 제2종 근린생활 중 서점, 사진관, 표구점, 출판사(학술, 예술) · 문화 및 집회시설 중 전시장(박물관, 미술관, 기념관), 공연장 · 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 · 자동차 관련시설 중 주차시설	
		저층부	· 건축물 저층부(1~2층) 가로활성화를 유도하는 용도로서 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점	
건축선	· 양평로28길 및 양평로 22마길, 양평로22사길 대지경계 : 건축한계선 3m			
고층부 벽면한계선	· 양평로28길변에 접한 대지경계선으로부터 수평거리 8m의 고층부 벽면한계선 지정 (적용높이 11층 이상) - 건축한계선으로부터 5m			
건축물형태	· 기단부와 상단부의 형태, 재료, 색상이 분리된 '고층부 탑상형'으로 조성 · 양평로22사길에 면한 저층부는 테라스로 조성하여 한강변 조망 및 가로활성화 유도 · 통경축에 면한 건축물의 저층부는 투시성을 고려 · 한강 접근로변은 개방적 시설배치 및 입면의 분절을 통해 리듬감있는 가로경관 형성 · 고층부의 경우 한강변으로 낮아지는 스카이라인을 형성토록 함 · 한강변 조망기회 확대를 위한 고층부 전망공간 확보 · 건축물의 전면이 통경축으로 설정된 가로를 향하도록 배치			
공개공지	· 공개공지 위치지정(1개소) - 선유도공원 접근로변 한강접근을 고려한 형태로 조성(담장설치 금지, 보행동선 연계)			
차량출입 불허구간	· 양평로28길변 차량출입 불허구간 설정			
동선계획	· 기존도시조직을 고려한 공공보행통로 조성 - 최소 폭 6m이상, 24시간 개방구조로 설치 - 건축물 내부 통과시(피로티적용시) 높이는 6m이상으로 조성 - 부득이한 경우 지침대상 시종점 위치의 10m이내에서 변경 가능하나, 인근 특계구역의 보행 통로 및 주변블록과 연계되어야함 · 공공시설은 이용의 편의성을 위해 별도의 전용 진출입 동선 확보 · 주변주거지역 교통동선을 고려하여 양평로28길 보차혼용통로 조성			
공공시설 제공비율	· 순부담률 15.0%이상 - 공용주차장, 노인여가복지시설 등 지역내 부족한 생활SOC 시설의 기부채납 권장 - 수변문화공간 확보를 위해 전시장, 정보안내소 등 공공문화시설 건축물 기부채납 권장 - 「공동주택 특별법」 제2조제1호가목의 공공임대주택			
기타계획지침	· 인접 특별계획구역간(②-2) 협의에 따라 공동개발 가능 - 공동개발시 특별계획구역② 지침에 따름			

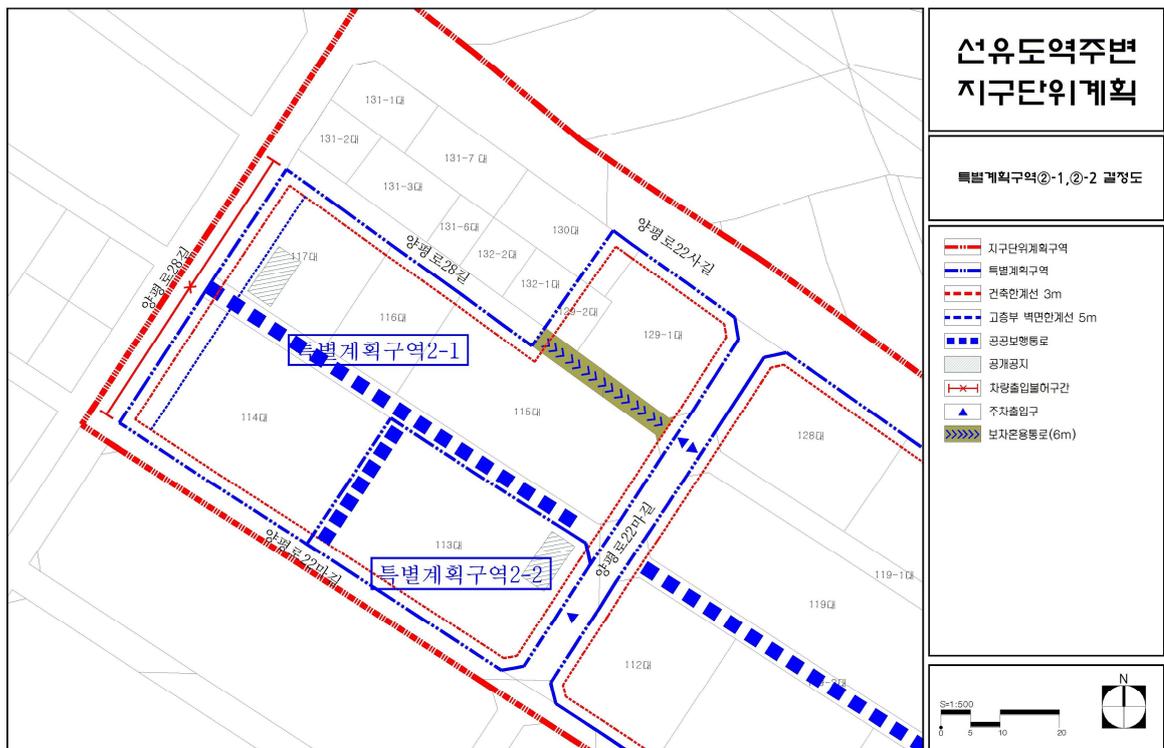
※ 도시계획시설(학교)는 실효제(국토계획법 제48조제1항)에 따라 2020.07.01 기점으로 자동실효 또는 세부개발계획 수립시 폐지

■ 용적률 완화항목 및 내용

구분			세부계획기준	비고
대지내 공지	공개공지	준수시	기준*[(설치면적-의무면적)/대지면적]*α	개방형 구조 : α=0.3
	건축 한계선	준수시	기준*[(조성면적-의무면적)/대지면적]*α	개방형 구조 : α=0.2
	공공보행 통로	준수시	기준*(조성면적/대지면적)*α	개방형 구조 : α=0.3
건축물 용도	권장용도	전층	기준*(권장용도면적/주차장제외건축연면적)*0.2	20%이상 설치시(주차장제외)
		가로활성화	기준*0.1	바닥면적의 50%이상 설치시
		특정층개방 (꼭대기층)	기준*(설치면적/연면적)*0.2	일반인에게 개방이 가능한 구조에 한하며, 전방공간확보 설치면적은 전용면적 적용
건축물 개방	건축물 내 공익시설 설치	준수시	기준*(제공면적/대지면적)*0.2	시 도시·건축공동위원회 심의를 통해 인정받은 시설

- 주) 1. 허용용적률의 산출 : 기준용적률 + 해당인센티브의 합계이며 지구단위계획으로 정한 허용용적률을 초과할 수 없음.
 2. 용적률완화 범위의 최소 30%는 환경친화적 건축물 계획요소의 사용시에만 제공함.
 3. 상한용적률 등 인센티브 적용기준은 공통사항에 따름.

[특별계획구역②-1 지침도]



■ 특별계획구역②-2 계획지침

구분		내용		비고
용도지역	용도지구	<ul style="list-style-type: none"> • 현재 : 제2종일반주거지역(7층) • 세부개발계획 수립시 제3종일반주거지역으로 변경검토 		
건폐율		<ul style="list-style-type: none"> • 50%이하 		
용적률		<ul style="list-style-type: none"> • 기준용적률 : 200%이하 / 허용용적률 : 230%이하 / 상한용적률 : 250%이하 		
높이		<ul style="list-style-type: none"> • 최고높이 40m이하 		
용도	불허	전층	<ul style="list-style-type: none"> • 제2종근린생활 중 옥외철타 골프연습장, 안마시술소, 단란주점 • 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) • 동물 및 식물관련시설 	
		1층	<ul style="list-style-type: none"> • 자동차 전시장, 금융업소 	
	권장	전층	<ul style="list-style-type: none"> • 제1종 근린생활 중 소매점, 휴게음식점, 제과점 • 제2종 근린생활 중 서점, 사진관, 표구점, 출판사(학술, 예술) • 문화 및 집회시설 중 전시장(박물관, 미술관, 기념관), 공연장 • 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 • 자동차 관련시설 중 주차시설 	
		저층부	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물 저층부(1~2층) 가로활성화를 유도하는 용도로서 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점 	
건축선	<ul style="list-style-type: none"> • 양평로22마길 대지경계 : 건축한계선 3m 			
건축물형태	<ul style="list-style-type: none"> • 기단부와 상단부의 형태, 재료, 색상이 분리된 '고층부 탑상형'으로 조성 			
공개공지	<ul style="list-style-type: none"> • 공개공지 위치지정(1개소) - 선유도공원 및 한강접근을 고려한 형태로 조성(담장설치 금지, 보행동선 연계) 			
동선계획	<ul style="list-style-type: none"> • 주변 특별계획구역 공공보행통로와 연계한 공공보행통로 조성 - 최소 폭 6m이상, 24시간 개방구조로 설치 - 건축물 내부 통과시(피로티적용시) 높이는 6m이상으로 조성 - 부득이한 경우 지침도상 시종점 위치의 5m이내에서 변경 가능하나, 인근 특계구역의 보행통로 및 주변블록과 연계되어야함 • 공공시설은 이용의 편의성을 위해 별도의 전용 진출입 동선 확보 			
공공시설 제공비율	<ul style="list-style-type: none"> • 순부담률 15.0%이상 - 공용주차장, 노인여가복지시설 등 지역내 부족한 생활SOC 시설의 기부채납 권장 - 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목의 공공임대주택 			
기타계획지침	<ul style="list-style-type: none"> • 인접 특별계획구역간(②-1) 협의에 따라 공동개발 가능 - 공동개발시 특별계획구역② 지침에 따름 			

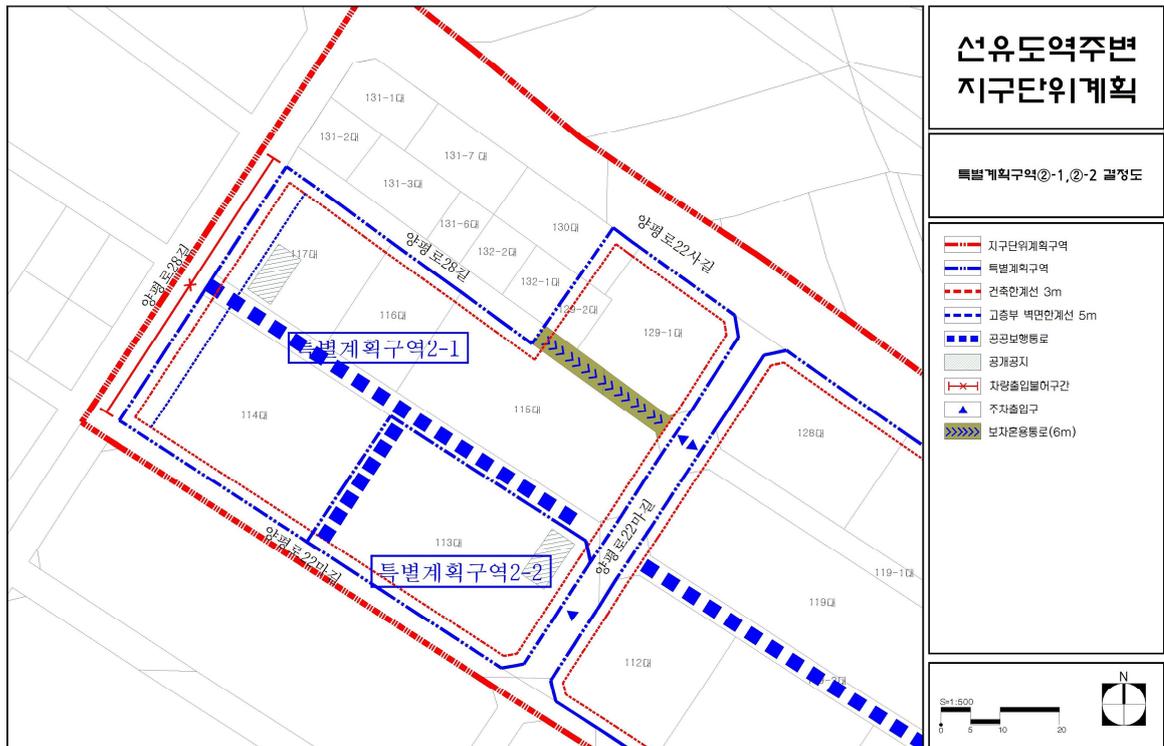
※ 도시계획시설(학교)는 실호제(국토계획법 제48조제1항)에 따라 2020.07.01 기점으로 자동실호 또는 세부개발계획 수립시 폐지

■ 용적률 완화항목 및 내용

구분			세부계획기준	비고
대지내 공지	공개공지	준수시	기준*[(설치면적-의무면적)/대지면적]*α	개방형 구조 : α=0.3
	건축 한계선	준수시	기준*[(조성면적-의무면적)/대지면적]*α	개방형 구조 : α=0.2
	공공보행 통로	준수시	기준*(조성면적/대지면적)*α	개방형 구조 : α=0.3
건축물 용도	권장용도	전층	기준*(권장용도면적/주차장제외건축연면적)*0.2	20%이상 설치시(주차장제외)
		가로활성화	기준*0.1	바닥면적의 50%이상 설치시
		특정층개방 (꼭대기층)	기준*(설치면적/연면적)*0.2	일반인에게 개방이 가능한 구조에 한하며, 전망공간확보 설치면적은 전용면적 적용
건축물 개방	건축물 내 공익시설 설치	준수시	기준*(제공면적/대지면적)*0.2	시 도시·건축공동위원회 심의를 통해 인정받은 시설

- 주) 1. 허용용적률의 산출 : 기준용적률 + 해당인센티브의 합계이며 지구단위계획으로 정한 허용용적률을 초과할 수 없음.
 2. 용적률완화 범위의 최소 30%는 환경친화적 건축물 계획요소의 사용시에만 제공함.
 3. 상한용적률 등 인센티브 적용기준은 공통사항에 따름.

[특별계획구역②-2 지침도]



■ 특별계획구역② 계획지침(②-1,②-2 통합개발시)

구분		내용		비고
용도지역		· 현재 : 제2종일반주거지역(7층)		
용도지구		· 세부개발계획 수립시 제3종일반주거지역으로 변경검토		
건폐율		· 50%이하		
용적률		· 기준용적률 : 200%이하 / · 허용용적률 : 230%이하 / · 상한용적률 : 250%이하		
높이		· 최고높이 70m이하(단, 공동주택건립시 한강과 가장 가까이 배치되는 주동은 15층이하)		
용도	불허	전층	· 제2종근린생활 중 옥외철타 골프연습장, 안마시술소, 단란주점 · 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) · 동물 및 식물관련시설	
		1층	· 자동차 전시장, 금융업소	
	권장	전층	· 제1종 근린생활 중 소매점, 휴게음식점, 제과점 · 제2종 근린생활 중 서점, 사진관, 표구점, 출판사(학술, 예술) · 문화 및 집회시설 중 전시장(박물관, 미술관, 기념관), 공연장 · 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 · 자동차 관련시설 중 주차시설	
		저층부	· 건축물 저층부(1~2층) 가로활성화를 유도하는 용도로서 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점	
건축선	· 양평로28길 및 그 외 대지경계 : 건축한계선 3m			
고층부 벽면한계선	· 양평로28길변에 접한 대지경계선으로부터 수평거리 8m(건축한계선으로부터 5m)의 고층부 벽면한계선 지정(적용높이 11층 이상)			
건축물형태	<ul style="list-style-type: none"> · 기단부와 상단부의 형태, 재료, 색상이 분리된 '고층부 탑상형'으로 조성 · 상단부는 2개동 이상의 타워형으로 분리배치하여 시각 통경축 확보 · 양평로22사길에 면한 저층부는 테라스로 조성하여 한강변 조망 및 가로활성화 유도 · 통경축에 면한 건축물의 저층부는 투시성을 고려 · 한강 접근로변은 개방적 시설배치 및 입면의 분절을 통해 리듬감있는 가로경관 형성 · 고층부의 경우 한강변으로 낮아지는 스카이라인을 형성토록 함 · 한강변 조망기회 확대를 위한 고층부 전망공간 확보 · 건축물의 전면이 통경축으로 설정된 가로를 향하도록 배치 			
공개공지	<ul style="list-style-type: none"> · 공개공지 위치지정(1개소) - 선유도공원 및 한강접근을 고려한 형태로 조성(담장설치 금지, 보행동선 연계) 			
차량출입 불허구간	· 양평로28길변 차량출입 불허구간 설정			
동선계획	<ul style="list-style-type: none"> · 기존도시조직을 고려한 공공보행통로 조성 - 최소 폭 6m이상, 24시간 개방구조로 설치 - 건축물 내부 통과시(피로티적용시) 높이는 6m이상으로 조성 - 부득이한 경우 지침도상 시종점 위치의 10m이내에서 변경 가능하나, 인근 특계구역의 보행통로 및 주변블록과 연계되어야함 · 고층부 전망공간 및 공공시설은 이용의 편의성을 위해 별도의 전용 진출입 동선 확보 · 주변주거지역 교통동선을 고려하여 양평로28길 보차혼용통로 조성 · 순부담률 15.0%이상 			
공공시설 제공비율	<ul style="list-style-type: none"> - 공용주차장, 노인여가복지시설 등 지역내 부족한 생활SOC 시설의 기부채납 권장 - 수변문화공간 확보를 위해 전시장, 정보안내소 등 공공문화시설 건축물 기부채납 권장 - 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목의 공공임대주택 			

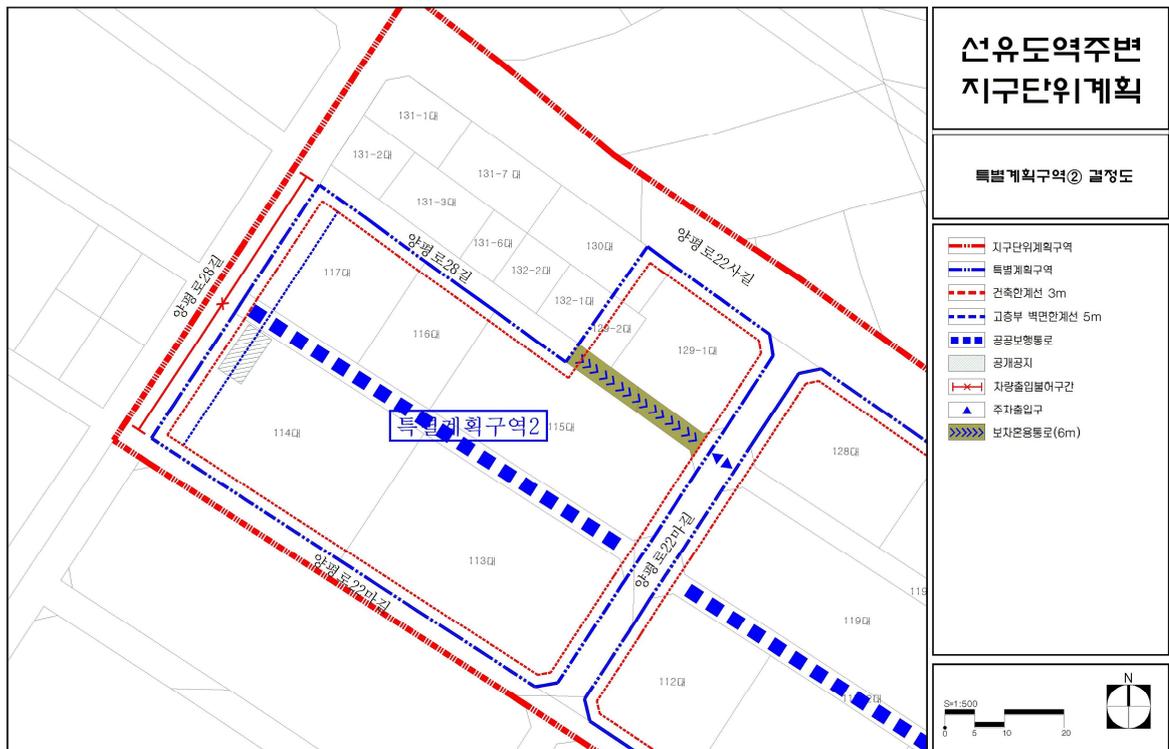
※ 도시계획시설(학교)는 실효제(국토계획법 제48조제1항)에 따라 2020.07.01 기점으로 자동실효 또는 세부개발계획 수립시 폐지

■ 용적률 완화항목 및 내용

구분		세부계획기준		비고
대지내 공지	공개공지	준수시	기준*[(설치면적-의무면적)/대지면적]* α	개방형 구조 : $\alpha=0.3$
	건축 한계선	준수시	기준*[(조성면적-의무면적)/대지면적]* α	개방형 구조 : $\alpha=0.2$
	공공보행 통로	준수시	기준*(조성면적/대지면적)* α	개방형 구조 : $\alpha=0.3$
건축물 용도	권장용도	전층	기준*(권장용도면적/주차장제외건축면적)*0.2	20%이상 설치시(주차장제외)
		가로활성화	기준*0.1	바닥면적의 50%이상 설치시
		특정층개방 (꼭대기층)	기준*(설치면적/연면적)*0.2	일반인에게 개방이 가능한 구조에 한하며, 전망공간확보 설치면적은 전용면적 적용
건축물 개방	건축물 내 공익시설 설치	준수시	기준*(제공면적/대지면적)*0.2	시 도시·건축공동위원회 심의를 통해 인정받은 시설

- 주) 1. 허용용적률의 산출 : 기준용적률 + 해당인센티브의 합계이며 지구단위계획으로 정한 허용용적률을 초과할 수 없음.
 2. 용적률완화 범위의 최소 30%는 환경친화적 건축물 계획요소의 사용시에만 제공함.
 3. 상한용적률 등 인센티브 적용기준은 공통사항에 따름.

[특별계획구역② 지침도]



4 경미한 사항에 관한 결정

■ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 결정) 제4항 제9호 규정에 의해 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음 각 호와 같음

1. 대지의 분할교환에 관한 사항
2. 공개공지, 쌈지형공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
3. 전면공지의 조성방법의 변경
4. 수중조경시설물 등의 설치계획의 변경
5. 구역과 연접한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)
6. 법령이나 지침의 재개정에 따라 변경된 기준을 적용하기 위한 민간분분시행지침의 변경

II. 지구단위계획 결정도

-
- ① 지구단위계획구역 결정도
 - ② 용도지역·지구에 관한 결정도
 - ③ 도시기반시설에 관한 결정도
 - ④ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도

Ⅲ. 지구단위계획 시행지침

-
- ① 민간부문 지구단위계획 시행지침
 - ② 공공부문 지구단위계획 시행지침

① 민간부문 지구단위계획 시행지침

제 1 장 총 칙

제 1 조 (목적)

지구단위계획 시행지침(이하 '지침'이라 한다)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조(지구단위계획의 내용)의 규정에 의하여 작성되는 영등포구 “선유도역 주변 지구단위계획구역”에 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 제개정 또는 변경될 경우에는 제개정 또는 변경된 법령 및 지침을 따른다. 다만, 지구단위계획으로 결정된 사항을 변경하고자 할 경우에는 별도의 지구단위계획 변경 절차를 이행하여야 한다.
- ⑤ 대지 상호간 분할합병 또는 건축행위 변경 등으로 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 시행지침에서 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 따른 것을 권장하는 내용이다.

제 3 조 (용어의 정의)

- ① 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
 1. “가구”라 함은 6m 이상의 도로로 둘러싸인 일단의 블록(block)을 말한다.
 2. “필지”라 함은 하나의 지번이 붙는 토지의 등록단위를 말한다.
 3. “최대개발규모”라 함은 지구단위계획구역 안에서 건축할 수 있는 대지면적의 최대한도를 말한다.
 4. “공동개발(지정)”이라 함은 둘 이상의 필지를 일단의 대지로 하여 건축물을 건축하도록 지정한 것을 말한다.
 5. “공동개발(권장)”이라 함은 둘 이상의 필지를 일단의 대지로 하여 건축물을 건축하도록 권장한 것을 말한다.
 6. “자율적 공동개발”이라 함은 지구단위계획에서 정한 최대개발규모 안에서 토지소유자가 둘 이상의 필지를 자율적(선택적)으로 공동개발 하는 것을 말한다.

7. “불허용도”라 함은 관련법령의 규정에 의하여 허용되더라도 도시관리 등을 위하여 본 지구단위계획을 통해 건축할 수 없는 용도를 말한다.
8. “권장용도”라 함은 관련법령에 저촉되지 않으면서 대상 지역의 계획적 기능 육성, 지역특성 등을 위하여 필요하다고 인정하여 지구단위계획을 통해 유도하는 건축물의 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)하거나 공공시설 등을 설치하여 제공(시설과 부지를 함께 제공하는 경우를 포함한다)하는 경우 추가로 부여되는 용적률을 기준용적률 또는 허용용적률과 합산한 용적률의 범위 안에서 별도로 정한 용적률을 말한다.
12. “최고높이”라 함은 지구단위계획으로 결정한 건축물의 최고높이를 말한다.
13. “고층부 탐상형”이라 함은 일정 층수 이상의 건축물을 대상으로 일반건축물에서는 고층부의 시각적 개방 확보 및 도시미관 증진을 위하여 당해 건축물의 5층 이상의 부분에 대하여 건축물의 장변과 단변의 비율이 4분의 1이상이고, 건폐율을 40%이하로 제한시킨 건축형태를 말하며 공동주택에서는 건축물 5층 이상의 부분에 대하여 하나의 엘리베이터 및 계단실(코아)에서 직접 단위세대로 출입할 수 있는 건축형태를 말한다.
14. “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 돌출하여서는 안되는 선을 말한다.
15. “고층부벽면한계선”이라 함은 건물의 고층부가 그 선의 수직면을 넘거나 돌출하여서는 안되는 선을 말한다.
16. “건축물의 전면”이라 함은 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람들을 위한 주된 출입구를 설치하는 면을 말한다.
17. “투시형 셔터”라 함은 전체의 2분의 1이상이 외부에서 내부로 투시가 가능하도록 제작된 셔터를 말한다.
18. “전면공지”라 함은 건축한계선, 벽면한계선 등의 지정에 의해 대지 안에 확보되는 공지로서 씬지형 공지 또는 공개공지, 보차혼용통로, 공공보행통로 등 다른 유형으로 지정되지 아니한 대지 안의 공지를 말한다.
19. “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.
20. “침상형공지”라 함은 지하철역사 및 지하보도(상가) 등의 시설과 연결된 대지에서 썬큰(Sunken)수법 등에 의해 일반인이 상호시설과 연결이용이 가능하도록 만들어진 옥외로 개방된 형태의 공개공지를 말한다.
21. “썬지형 공지”라 함은 휴게공간 확보를 목적으로 주요 보행결절점에 조성하는 소공원 형태의 공지로서 벤치, 조명 등을 설치하여 일반 대중에게 상시 개방되는 대지안의 공지를 말한다.
22. “공공보행통로”라 함은 일반인에게 상시 개방되어 보행자만通行할 수 있도록 대지 안 또는 건축물 안에 조성한 통로를 말한다.
23. “보차혼용통로”라 함은 보행 및 차량의 통행을 위하여 일반에게 24시간 개방되어 이용할 수 있도록 대지내에 조성토록 지정된 통로를 말한다.
24. “피로티 구조”라 함은 접지층에 있어서 기둥, 내력벽 등 하중을 지지하는 구조체 이외의 외벽, 설비 등을 설치하지 않고 개방시킨 구조를 말한다.

25. “자연지반”이라 함은 지하에 인공구조물이 조성되지 않은 비건폐지를 흙, 자갈, 잔디 등의 자연토양 또는 투수성포장으로 조성되는 것을 말한다.
 26. “옥상녹화”라 함은 ‘서울특별시 보급형 옥상녹화 조성기법’에 의하여 설치하는 옥상부 녹화를 말한다.
 27. “녹색주차장”이라 함은 잔디 등 투수성재료를 사용하여 환경 친화적으로 조성된 주차장을 말한다.
 28. “중수도시설”이라 함은 사용한 수돗물을 생활용수·공업용수 등으로 재활용할 수 있도록 다시 처리하는 시설을 말한다.
 29. “빗물관리시설”이라 함은 빗물을 지표면 아래로 침투시키기 위하여 설치하는 빗물침투시설과 빗물을 저류 또는 방류하기 위하여 설치하는 빗물저류시설을 말한다.
 30. “생태면적률”이라 함은 공간계획 대상면적 중 ‘자연순환기능’을 가진 토양의 면적비를 말한다.
 31. “차량출입불허구간”이라 함은 도로에서 대지안으로 차량출입이 금지되는 구간을 말한다.
 32. “주차출입구”라 함은 대지안으로 차량이 출입할 수 있는 일정한 위치를 말한다.
 33. “공동주차출입구”라 함은 둘 이상의 대지에 주차장 출입을 위하여 공동으로 설치하여 사용하는 차량출입구를 말한다.
 34. “주차장 설치기준 완화구역”이라 함은 차량출입금지구간 및 걷고싶은길 조성을 위해 대지안으로 차량출입이 금지되는 경우에 한하여 부설주차장 설치기준을 완화하는 구역을 말한다.
 35. “특별계획구역”이라 함은 지구단위계획구역 안에서 현상설계 등에 의하여 창의적 개발안을 받아들일 필요가 있거나 계획안을 작성하는데 상당한 기간이 걸릴 것으로 예상되어 충분한 시간을 가질 필요가 있을 때에 별도의 개발안을 만들어 지구단위계획으로 수용 결정하는 구역을 말한다.
- ② 본 지침에서 정의되지 않는 용어로서 각종 법규에 정의된 용어는 그에 따르며, 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.

제 2 장 가구 및 획지에 관한 사항

제 4 조 (단위대지)

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

제 5 조 (단위의 분할 제한)

- ① 대지의 분할은 「서울특별시 건축조례」 제29조(건축물이 있는 대지의 분할제한)에서 정한 규모 이하로 분할할 수 없다.

제 6 조 (최대개발규모)

- ① 최대개발규모가 계획된 대지는 최대개발규모를 초과하여 건축할 수 없다. 부득이하게 최대개발규모를 초과하여 건축코자 할 경우에는 특별계획구역 지정 등 도시관리계획 변경절차를 이행하여야한다.(단, 기존 블록규모 이하에 한함)
- ② 적용의 제외
 - 1. 기존 대지규모가 최대개발규모를 초과할 경우
 - 2. 하나의 대지로 사용하고 있는 경우(기 공동건축)
 - 3. 특별계획구역
- ③ 구역내 최대 개발규모는 아래 표와 같다.

구 분		최대개발규모	비고	
개발규모	간선부	업무 밀집지역	2,500㎡ 이하	
		근생 밀집지역	2,000㎡ 이하	
	이면부	산업·업무 밀집지역	2,000㎡ 이하	준공업지역
		근생·업무 밀집지역	1,500㎡ 이하	
		주거 밀집지역	1,000㎡ 이하	
		주거·근생 밀집지역	1,000㎡ 이하	
			제2종일반주거지역	

제 7 조 (공동개발 지정)

- ① 공동개발(지정)이 표시된 필지는 계획된 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하여 건축하여야 한다.
- ② 서로 상이한 지침의 대지에 공동개발이 계획되어 있을 경우 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 지침을 적용한다. 단, 별도의 지침을 제시하고 있는 경우는 그러하지 아니하다.
- ③ 부득이하게 공동개발(지정)을 변경하고자 하는 경우 구 도시·건축공동위원회 심의를 거쳐야 한다.
- ④ 도면표시



제 8 조 (공동개발 권장)

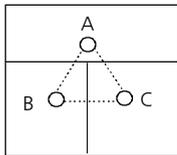
- ① 공동개발(권장)이 표시된 필지는 계획된 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하여 건축할 것을 권장한다.
- ② 공동개발 변경 등에 의해 대지에 서로 상이한 지침이 적용될 경우에는 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 지침을 적용한다. 단, 별도의 지침을 제시하고 있는 경우는 그러하지 아니한다.
- ③ 도면표시

공동개발(권장)

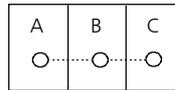


제 9 조 (자율적 공동개발)

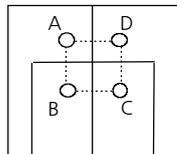
- ① 특별계획구역 및 공동개발(지정)이외 필지는 최대개발규모 이내에서 자율적으로 공동개발 할 것을 권장한다.
- ② 자율적 공동개발은 아래 적용원칙 및 예시에 따라 처리 한다.



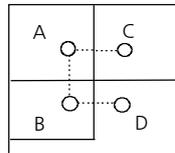
[적용기준1]
 ① B+C 공동개발
 ② (B+C)+A 공동개발
 (선행조건:① 만족)



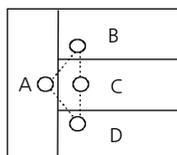
[적용기준2]
 ① A+B 또는 B+C 공동개발
 ② A+B+C 공동개발
 (선행조건:① 만족)



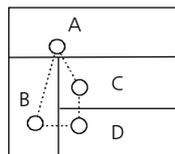
[적용기준3]
 ① A+B 공동개발
 ② C+D 공동개발
 ③ (A+B)+(C+D) 공동개발
 (선행조건:①,② 만족)



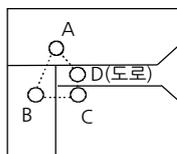
[적용기준4]
 ① A+C 공동개발
 ② B+D 공동개발
 ③ (A+C)+(B+D) 공동개발
 (선행조건:①,② 만족)



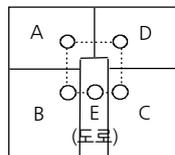
[적용기준5]
 ① B+C 또는 C+D 공동개발
 ② B+C+D 공동개발
 (선행조건:① 만족)
 ③ (B+C+D)+A 공동개발
 (선행조건:② 만족)



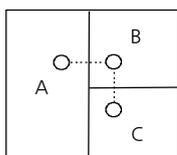
[적용기준6]
 ① C+D 공동개발
 ② (C+D)+B 공동개발
 (선행조건:① 만족)
 ③ {(C+D)+B)+A 공동개발
 (선행조건:② 만족)



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



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



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

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

- ③ 다음과 같은 경우에는 최대개발규모 이내의 자율적 공동개발이라 하더라도 공동개발을 불허한다.
1. 자율적 공동개발에 의한 대지의 형태가 지나치게 부정형하거나 세장비(단변과 장변의 비)가 1:3 이상이 되는 경우(다만, 대지의 형태 및 세장비가 자율적 공동개발 지침 부합여부를 판단하기 어렵거나 부득이하다고 판단될 경우 공동개발의 허용여부는 구 도시·건축공동위원회 자문을 거쳐 결정할 수 있다.)
 2. 자율적 공동개발에 의해 인접필지가 맹지가 되거나 부정형하게 되는 경우

제 10 조 (건축협정)

- ① 건축법 제77조의4 내지 제77조의 13에 따라 토지소유자 등이 일정한 구역을 정하여 건축물의 건축대수선 또는 리모델링에 관하여 맞벽건축, 대지의 조경, 대지와 도로와의 관계, 지하층 설치, 부설주차장의 설치 등을 통합하여 적용할 수 있는 협정을 체결할 수 있다.

제 3 장 건축물의 용도에 관한 사항

제 11 조 (불허용도)

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

구 분	도면 표시	전 층 불 허 용 도	비고
불허용도	A	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합건축물 제외) • 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 옥외철타 골프연습장, 안마시술소, 단란주점 • 건축법 시행령 별표1 제18호의 창고시설 • 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) • 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설(주차장 제외) • 건축법 시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설 	
	B	<ul style="list-style-type: none"> • 양평로 22길변에 접한 대지는 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합건축물 제외) 불허 • 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 옥외철타 골프연습장, 안마시술소, 단란주점 • 건축법 시행령 별표1 제18호의 창고시설(1층불허) • 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) • 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설(주차장 제외) • 건축법 시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설 	
	C	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합건축물 제외) • 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 옥외철타 골프연습장, 안마시술소, 단란주점 • 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) • 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설(주차장 제외) • 건축법 시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설 	
	D	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 옥외철타 골프연습장, 안마시술소, 단란주점 • 건축법 시행령 별표1 제18호의 창고시설(1층불허) • 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) • 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설(주차장 제외) • 건축법 시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설 • 청소년 보호법 제2조 5호 가목 7) 내지 9)의 청소년 출입·고용 금지업소 등 	
	E	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 옥외철타 골프연습장, 안마시술소, 단란주점, 제조업소 • 건축법 시행령 별표1 제18호의 창고시설(1층불허) • 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) • 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설(주차장 제외) • 건축법 시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설 • 청소년 보호법 제2조 5호 가목 7) 내지 9)의 청소년 출입·고용 금지업소 등 	

④ 도면표시



제 12 조 (권장용도)

- ① 권장용도가 표시된 대지에서는 그 구분에 따라 다음 표에 열거된 용도의 입지를 권장한다.
- ② 권장용도는 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 20%이상인 경우에 당해 용도를 수용한 것으로 본다.(바닥면적 산정시 주차장 면적 제외)
- ③ 저층부(1~2층) 권장용도의 경우 해당 용도의 바닥면적 합계가 1~2층 바닥면적(주차장제외)의 50% 이상인 경우 권장용도가 수용된 것으로 본다.
- ④ 권장용도 준수에 따른 용적률 등의 완화를 적용받아 건축된 건축물의 용도변경은 「건축법」 제19조(용도변경) 및 동법 시행령 제14조(용도변경)의 규정에도 불구하고 본 지구단위계획에서 계획한 권장용도 범위 내에서 이루어져야 한다. 다만, 당해 건축물을 인센티브 받기전 상태로 원상복구 시킬 경우에는 구 도시·건축공동위원회자문을 통해 적정하다고 인정할 경우에는 예외로 한다.

구분	도면 표시	권 장 용 도		비고
권장 용도	A	전층	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 건축법 시행령 별표1 제14호의 일반업무시설(오피스텔 제외) • 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률에 따른 지식산업센터 	-
		저층부 (1~2층)	<ul style="list-style-type: none"> • 한강변관리기본계획 상 통경축(선유로, 양평로21,22길,23길,24길)에 면한 대지 중 건축물 저층부(1~2층) 가로활성화를 유도하는 용도로서 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점 	-
	B	전층	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 지역아동센터 • 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 • 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설 중 주차장 	-
		저층부 (1~2층)	<ul style="list-style-type: none"> • 한강변관리기본계획 상 통경축(선유로)에 면한 대지 중 건축물 저층부(1~2층) 가로활성화를 유도하는 용도로서 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점 	-
	C	전층	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 	-
		저층부 (1~2층)	<ul style="list-style-type: none"> • 한강변관리기본계획 상 통경축(양평로22,24길) 및 한강변(양평로22사길, 22마길)에 면한 대지 중 건축물 저층부(1~2층) 가로활성화를 유도하는 용도로서 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점 	-

⑤ 도면표시



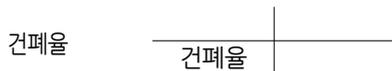
제 4 장 건축물의 규모에 관한 사항

제 13 조 (건폐율)

- ① 건폐율은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률시행령」 제84조 및 「서울특별시 도시계획 조례」 제54조에서 정한 건폐율의 범위 안에서 정한 건폐율을 따른다.
- ② 구역 내 건폐율은 다음 표와 같다.

구 분	건 폐 율	비고
제2종일반주거지역	60%이하	서울시 도시계획조례 제54조
준공업지역	60%이하	

- ③ 도면표시



제 14 조 (용적률)

- ① 본 지구단위계획구역 내에서는 용도지역별로 제시한 용적률 범위 이하에서 건축하여야 한다.
- ② 동일한 용도지역으로서 향후 공동개발 변경 등에 의해 대지에 서로 상이한 기준/허용용적률이 적용될 경우에는 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 용적률을 적용하며, 이면부로 위치가 변경되는 대지는 인접한 이면부 용적률을 적용한다.
- ③ 구역 내 용적률 기준은 다음 표와 같다.

구 분	용 적 률			비고		
	기준	허용	상한			
제2종 일반주거지역	200% 이하	200% 이하	공공시설제공시	서울시 지구단위계획 수립기준 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조		
준공업지역	간선부	300% 이하			400% 이하	
	이면부	산업,업무,근생 밀집지역			250% 이하	400% 이하
		주거밀집지역			250% 이하	350% 이하

- ④ 도시계획조례 제55조 4항에 따라 준공업지역에 공동주택, 노인복지주택, 오피스텔, 다중생활시설(그 밖에 용도와 함께 건축하는 경우도 포함한다)의 용적률은 250퍼센트로 한다. 다만, 전략적인 산업재생이 필요하다고 인정되고 임대산업시설이 포함된 경우에는 400퍼센트로 한다.
- ⑤ 준공업지역 내 산업재생형 및 주거재생형 적용시에는 도시계획조례 및 도시계획조례 별표2의 2에 따른다.
- ⑥ 용적률의 완화항목 및 완화내용은 다음과 같다.

III. 지구단위계획 시행지침

■ 용적률 완화항목 및 내용

가) 유형 A : 준공업지역 간선부(준공업지역, 기준용적률300%, 허용용적률400%)

구분			세부계획기준	비고
대지에 관한 사항	공동개발	준수시	기준용적률* α	200~500㎡미만 $\alpha=0.05$ 500~1000㎡미만 $\alpha=0.07$ 1000~1500㎡미만 $\alpha=0.08$ 1500㎡이상 $\alpha=0.1$
대지내 공지	공개공지	위치 및 규모 준수시	기준*[(설치면적·의무면적)/대지면적]* α	개방형 구조 : $\alpha=0.5$ 침상형 구조 : $\alpha=0.3$
	쌈지형공지	위치 및 규모 준수시	기준*[(조성면적·의무면적)/대지면적]* α	개방형 구조 : $\alpha=0.6$ 침상형 구조 : $\alpha=0.3$
	건축한계선, 고층부 벽면한계선	준수시	기준*[(조성면적·의무면적)/대지면적]* α	개방형 구조 : $\alpha=1.5$
건축물 용도	권장용도	전층	기준*(권장용도면적/주차장제외건축연면적)*1.0	20%이상 설치시(주차장제외)
		가로 활성화용도	기준*0.1	바닥면적의 50%이상 설치시
보행개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치	준수시	기준*0.1 이내	건물 내부 또는 대지 내 설치시
	지하철관련	준수시	기준*0.1 이내	지하철 출입구, 연결통로를 건물내부 또는 대지 내 설치시
주차계획	공동주차통로	준수시	기준*0.1 이내	지구단위계획구역에서 위치가 결정된곳에 설치시

나) 유형 B : 준공업지역 이면부(준공업지역, 기준용적률250%, 허용용적률400%)

구분			세부계획기준	비고
대지에 관한 사항	공동개발	준수시	기준용적률* α	150~300㎡미만 $\alpha=0.06$ 300~600㎡미만 $\alpha=0.12$ 600㎡이상 $\alpha=0.2$
대지내 공지	공개공지	위치 및 규모 준수시	기준*[(설치·의무면적)/대지면적]* α	개방형 구조 : $\alpha=0.6$ 침상형 구조 : $\alpha=0.3$
	쌈지형공지	위치 및 규모 준수시	기준*[(조성면적·의무면적)/대지면적]* α	개방형 구조 : $\alpha=0.6$ 침상형 구조 : $\alpha=0.3$
	건축한계선, 벽면한계선	준수시	기준*[(조성면적·의무면적)/대지면적]* α	개방형 구조 : $\alpha=1.5$
건축물 용도	권장용도	전층	기준*(권장용도면적/주차장제외건축연면적)*1.0	20%이상 설치시(주차장제외)
		가로 활성화용도	기준*0.1	바닥면적의 50%이상 설치시
보행개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치	준수시	기준*0.1 이내	건물 내부 또는 대지 내 설치시
주차계획	공동주차통로	준수시	기준*0.1 이내	지구단위계획구역에서 위치가 결정된곳에 설치시

III. 지구단위계획 시행지침

다) 유형 C : 준공업지역 이면부 (준공업지역, 기준용적률250%, 허용용적률350%)

구분			세부계획기준	비고
대지에 관한 사항	공동개발	준수시	기준용적률* α	90~200㎡미만 $\alpha=0.21$ 200~300㎡미만 $\alpha=0.23$ 300㎡이상 $\alpha=0.25$
		대지내 공지	기준*[(설치-의무면적)/대지면적]* α	개방형 구조 : $\alpha=1.5$ 침상형 구조 : $\alpha=1.0$
대지내 공지	쌍지형공지	위치 및 규모 준수시	기준*[(조성면적-의무면적)/대지면적]* α	개방형 구조 : $\alpha=1.5$ 침상형 구조 : $\alpha=1.0$
		건축한계선, 고층부 벽면한계선	기준*[(조성면적-의무면적)/대지면적]* α	개방형 구조 : $\alpha=1.5$
건축물 용도	권장용도	전층 가로	기준*(권장용도면적/주차장제외건축연면적)*1.0	20%이상 설치시(주차장제외)
		활성화용도	기준*0.1	바닥면적의 50%이상 설치시
보행개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치	준수시	기준*0.1 이내	건물 내부 또는 대지 내 설치시

⑦ 도면표시

기준, 허용용적률 $\frac{\text{기준용적률/허용용적률}}{\quad}$

제 15 조 (건축물의 높이)

① 건축물의 높이는 다음에서 정한 최고높이를 초과할 수 없다.

구분		최고높이(m)	비고
제2종 일반주거지역		30m 이하	-
준공업지역	간선부	교차로	80m 이하
		가로변	60m 이하
	이면부	산업,업무,근생 밀집지역	50m 이하
		주거밀집지역	40m 이하

② 준공업지역 내 지식산업센터를 신축하는 경우에는 최고높이 완화가 가능하다.

적용지역	완화내용	완화조건	비고
준공업지역	최고높이 10m완화	•준공업지역 내 지식산업센터 신축시	-

※ 간선부 및 이면부의 산업,업무,근생 밀집지역내 주용도로 지식산업센터 신축 시 최고높이 10m 완화적용.

※ 이면부 주거밀집지역은 제외함.

③ 가구 및 획지계획 등의 변경에 의해 상이한 지침이 적용되는 경우에는 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 지침을 적용하고, 이면부로 위치가 변경되는 대지(대지분할 포함)는 이면부 지침을 적용한다.

④ 도면표시

최고높이 $\frac{\quad}{\quad}$ 최고높이

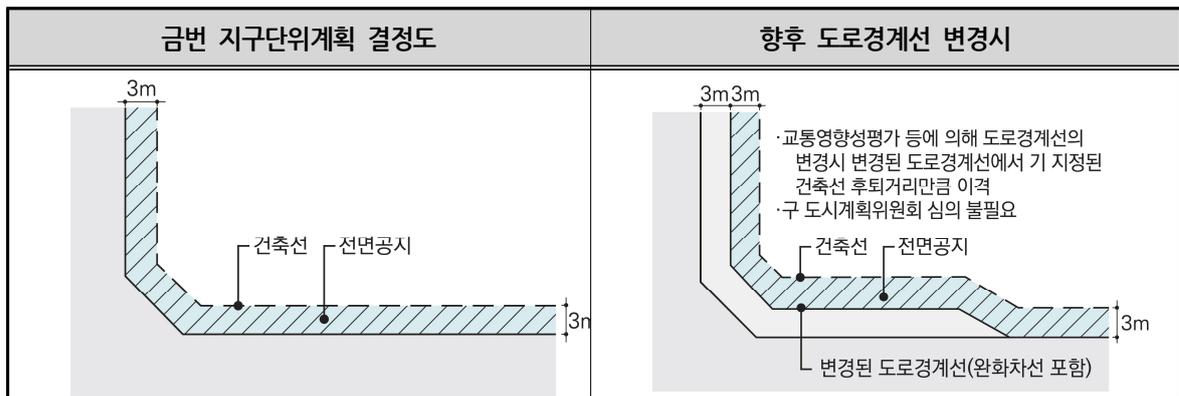
제 5 장 건축물의 배치에 관한 사항

제 16 조 (건축물의 방향성)

- 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 한강변관리기본계획에 따른 통경축에 접하여 건축물 조성시, 전면이 통경축으로 설정된 가로를 향하도록 권장한다.

제 17 조 (건축한계선)

- ① 건축한계선이 지정된 대지에서는 건축물 및 그 부대시설(캐노피, 회전창 등)의 지상부분이 건축한계선을 넘어서 건축할 수 없다.
- ② 건축선 후퇴 폭원이 상이한 2개가 만나는 지점은 후퇴거리가 큰 폭원만큼 건축선이 후퇴한 것으로 본다.
- ③ 향후 개별 교통영향분석·개선대책 등 기타의 사유로 도로경계선이 변경될 경우, 변경된 도로경계선을 기준으로 결정 도에 지정된 폭원만큼 건축한계선이 지정된 것으로 간주하며 이 경우 건축한계선에 대한 별도의 지구단위계획 변경 절차는 거치지 않는다.



- ④ 건축한계선 후퇴부분은 전면공지 조성지침에 따라 개발주체가 조성한다.
- ⑤ 도면표시

건축한계선



제 18 조 (고층부 벽면한계선)

- ① 대지경계선 또는 건축한계선경계선을 기준으로 고층부벽면한계선이 지정된 대지에서 15층이상 고층건물을 신축할 경우 11층 이상의 벽면은 수직선을 돌출하여 건축할 수 없다.(단, 양평로22길변은 10층이상 고층건물에 대해서 8층이상에 대해 적용한다.)
- ② 향후 개별 교통영향분석·개선대책 등 기타의 사유로 도로 경계선이 변경될 경우에는 제16조(건축한계선) 제3항을 준용한다.
- ③ 도면표시

고층부
벽면한계선



제 6 장 건축물의 형태 및 색채 등에 관한 사항

제 19 조 (건축물의 형태)

- ① 피로티 설치
 - 1. 주차장을 위한 피로티구조 설치시 도로 또는 보도와 단차없이 일체형으로 조성하여야 한다.
- ② 건축물의 형태
 - 1. 승강기탑, 계단탑 등은 전면도로에서 이격하여 배치하는 것을 권장한다.
 - 2. 공동개발 등으로 인하여 건축물의 길이가 주변 건축물에 비하여 과도하게 긴 경우 건축물의 형태 및 입면을 분절하는 디자인을 권장한다.
- ③ 주 진입 층 바닥높이
 - 1. 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 해야 한다. 경사지의 경우, 접한 보도 또는 도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 한다.
- ④ 개구부
 - 1. 연결 대지에 기존 건축물들이 있을 경우 신축건물의 1층 개구부 높이는 기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화를 이루어야 한다.



- ⑤ 가로활성화를 위해 양평로변 및 양평로22길의 1층부는 다음과 같은 기준을 따르도록 한다.
 - 1. 양평로변 및 양평로22길에 면한 상업 및 업무용도의 건축물은 1층 전면의 50% 이상을 투시형으로 설치하여야 한다.
 - 2. 셔터를 설치하는 경우에는 1/2이상 개방된 투시형 셔터를 사용하여야 한다. 다만, 구 도시·건축공동위원회 자문을 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.
 - 3. 건축물의 1층 개구부 및 1층부 창문은 안쪽으로 개폐되도록 설치하여야한다.

III. 지구단위계획 시행지침

4. 점포 1층 입구 상단에는 가로경관향상을 위한 차양막을 설치를 권장한다.
5. 당해 구간에 지정된 전면공지에는 가로경관향상을 위해 테라스형 야외 테이블을 설치할 수 있으며 이를 위한 바닥, 계단, 기둥 등의 구조물을 설치할 수 있다.
6. 가로활성화유도를 위하여 가로변에 접한 부분에 대해 차량주차를 위한 피로티구조 설치를 지양토록 한다.



제 20 조 (건축물의 외관)

① 외벽면의 통일성

1. 원칙적으로 골조가 노출되어서는 아니되며, 모든 외벽면의 의장, 재료, 색채에 있어 주변 건물과의 조화를 유지하고, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우 재료들간의 조화를 고려하여야 한다.

② 재료 및 색채

1. 건축물의 외벽 재료는 반사유리 등의 반사성 재료(금속, 타일, 반사유리 등)의 사용을 금지하며, 자연스러운 재질 및 색채를 사용을 권장한다.



2. 외벽면 중 한강변관리기본계획 상 광역, 지구통경축에 대해서는 원색계열의 페인트 및 마감재료 사용을 금지한다.



3. 외벽면의 색채는 서울시 색채디자인 가이드라인에 따라 저채도, 저명도 사용을 권장한다.

③ 지붕

1. 옥상 및 지붕상부에 급수시설(물탱크), 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구 포함), 전기전화통신설비 등 이와 유사한 구조물을 설치 지양. 부득이하게 설치하는 경우 전면도로에서 보이지 않는 형태로 설치하는 것을 권장한다.

④ 부착시설물

1. 문패, 주소판, 우편함 등 정면에 노출되는 부착 시설의 경우 주변과 어울리는 재료와 색채 사용을 권장한다.

⑤ 측면 이격공지의 처리

1. 대지의 측면경계선과 건물사이 이격거리가 3m미만이고 공개공간으로 사용되지 않을 경우 이격공지는 조경으로 차폐할 것을 권장한다. 그 외 3m 이상 이격공지는 보행자를 위한 공개공간 또는 녹지공간으로 조성을 권장한다.

⑥ 야간경관조명

1. 지구단위계획구역내 건축물은 소원도 및 건축물 외부에서 1층 전면을 투사하는 야간조명 등의 설치를 권장한다.
2. 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명 등의 설치를 권장한다.
3. 투시형 벽면설치시 내외부 조명을 설치를 권장한다.
4. 양평로22길에 면한 대지에 신축 또는 증개축 되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 상향식 야간조명 등의 설치를 권장한다.
5. 양평로22길은 기 조성된 가로변 야간경관사업과 연계하여 조화로운 야간조명 등의 설치를 권장한다.

제 21 조 (옥외광고물)

- ① 옥외광고물 설치는 「옥외광고물 등 관리법」, 「서울특별시 영등포구 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례」, 「서울시 옥외광고물 등 관리조례」에 따라 적용하고 기준이 건축물 및 주변 특성과 부조화하는 경우에는 자치구 광고물 관리 심의위원회의 심의를 거쳐 별도로 정할 수 있다.

제 22 조 (기타사항)

- ① 담장은 가급적 설치하지 않도록 하며, 부득이하게 설치할 경우에는 식재 담장 또는 투시형 담장으로 설치할 것을 권장한다.
- ② 옹벽의 설치는 지양하며, 부득이하게 설치할 경우에는 자연적 소재의 사용을 권장하고 주변과 조화롭게 설치할 것을 권장한다.

제 7 장 대지안의 공지에 관한 사항

제 23 조 (전면공지)

- ① 전면공지가 보도와 접하는 경우 또는 보도가 없는 이면도로에 접한 경우 보행자의 통행이 원활하도록 하여야 한다.
- ② 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.
 3. 서울특별시 「도시계획조례 제46조 건축선 후퇴부분 등의 관리 규정을 적용한다.
- ③ 조성지침
 1. 단처리 및 구조물
 - 전면공지는 접한 보도 또는 차도와 단차없이 조성한다. 단, 지형여건상 불가피하다고 판단될 경우에는 그러하지 아니한다.
 2. 구조물, 장치물
 - 전면공지 내에는 공작물, 담장, 계단, 주차장 등 차량 및 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없

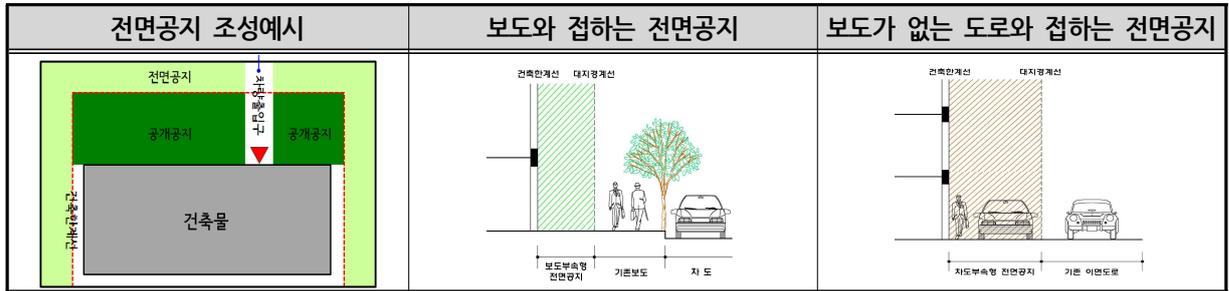
Ⅲ. 지구단위계획 시행지침

다. 다만, 차량 진출입 금지를 위해 블라드·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 편의 또는 가로미관 향상을 위하여 공간이용계획을 수립하여 해당 도시·건축공동위원회의 자문을 거친 때 등 허가권자가 그 필요성을 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

3. 포장

- 포장패턴 조성시 공공부문의 포장패턴(보도 또는 차도)을 우선 준용하고 개별포장 선정시 인접지역의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며, 바닥은 내구성 있는 재료로 포장하여야 한다.

④ 전면공지의 일부가 차량 진출입로(차량출입구)로 조성될 경우에는 당해 부분을 용적률 등의 완화 대상에서 제외한다.



제 24 조 (공개공지)

- 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)에서 규정된 설치기준에 의거하여 조성하는 것을 원칙으로 한다.
- ② 공개공지의 조성위치를 지정한 경우에는 지정된 위치에 공개공지를 설치하여야 한다.
- ③ 공개공지 위치가 정해지지 않은 경우에는 당해 대지와 접한 도로 중 가장 넓은도로변 또는 당해도로 가각부, 보행결절점 주변에 설치하는 것을 원칙으로 한다. 다만 인접 부지에 공원, 공개공지 등의 오픈스페이스가 조성된 경우에는 당해 시설과 연계하여 설치하도록 한다.
- ④ 공개공지의 바닥 포장은 투수성 포장재로나 조립식 포장방식 등을 사용하여 포장면 상단에서 지하의 지반으로 물이 침투할 수 있는 투수성 포장을 권장한다.
- ⑤ 공개공지의 바닥은 접한 보도와 같은 높이로 조성하되 부득이하여 높이차를 두는 경우 신체 장애자용 경사로를 설치하여야 한다.
- ⑥ 침상형 공지는 계단, 경사로 등에 의하여 공공지하공간 및 지상공간에서 일반대중들의 접근이 용이하여야 하며, 24시간 개방되어야 한다.

제 25 조 (씬지형 공지)

- ① 「건축법」 제43조(공개공지 등의 확보)에 의한 공개공지 등의 확보대상이 아닌 건축물이 건립되는 대지에는 씬지형 공지의 설치를 권장한다.
- ② 씬지형 공지의 조성위치는 당해 대지와 접한 도로 중 가장 넓은 도로변 또는 당해도로 가각부, 보행결절점 주변에

배치하여야 한다. 다만, 인접 부지에 쌈지형 공지나 공개공지, 공원, 광장 등이 조성된 경우에는 이들 시설과 일체형으로 조성해야 하며 보행공간은 보도와 단차를 두지 않고 연속하여 조성하여야 한다.

- ③ 쌈지형 공지는 최소폭원 4m, 최소면적 25㎡ 이상의 규모로서 「서울특별시 건축조례」 제25조(식재 등 조경기준)에 따라 조성한다.
- ④ 연결된 대지 상호간에 쌈지형공지를 설치하여야 하는 경우는 각각의 쌈지형공지를 연속되게 일체형으로 조성하여야 하며 보도와 단차를 두지 않아야 한다.

제 26 조 (대지안의 조경)

- ① 대지안의 조경을 설치하여야 하는 대상 대지면적 및 건축물, 조경면적, 식재기준, 조경시설물의 종류 및 설치방법 등은 「건축법」 제42조(대지의 조경), 같은 법 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 27 조 (보차혼용통로 및 공공보행통로)

- ① 보차혼용통로 및 공공보행통로가 지정된 대지는 지정된 위치에 규정된 폭원 이상으로 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 조성하여야 한다.
- ② 통로는 단차가 없이 연속적으로 조성하여야 하며, 보도 혹은 도로와 접하거나 연결대지와 공동으로 설치하는 경우도 단차를 두어서는 아니 된다. 또한 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없다. 단, 차량의 진출입을 금지하기 위하여 볼라드 등의 설치를 할 경우에는 그러하지 아니한다.
- 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.
- ⑥ 자율적으로 공동개발을 하고자 하는 단위대지 내 보차혼용통로가 지정되어 있을시, 입안권자가 협의하여 맹지해소 및 보차의 통행에 지장이 없다고 판단되는 경우, 결정도 상의 보차혼용통로는 지정되지 않은 것으로 본다.
- ⑦ 도면표시



제 7 장 환경친화적 건축물에 관한 사항

제 28 조 (자연지반 보존)

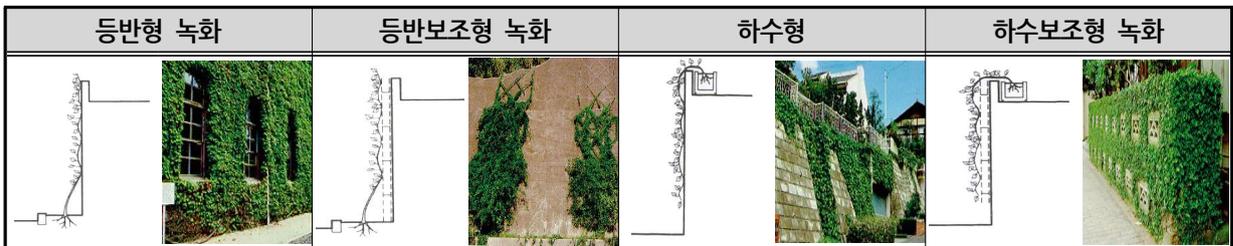
- ① 비건폐지를 흙, 자갈, 모래, 잔디 등의 자연재로 또는 투수콘 등의 투수성 재료로 조성하도록 권장하고, 당해 지하 부에는 일체의 인공구조물(지하주차장, 저수조 등)을 설치하지 않을 경우에 자연지반을 보존한 것으로 인정한다.
- ② 투수성포장은 ‘서울특별시 투수 블록포장 설계·시공 및 유지관리 기준’에 따라 시행 및 ‘각종 포장공사’투수성능 지속성 검증시험’ 시행 통보(2012)’에 따른 시험결과를 확인하여 등급이 높은 제품을 우선 사용(3등급이상)하도록 한다.

제 29 조 (옥상 녹화)

- ① 도심의 부족한 녹지공간을 확보하고 생물이 서식할 수 있는 공간을 마련하여 도시미관을 증진시키고 여가공간을 확보해주는 등 다양한 공익적 기능과 역할을 수행할 수 있는 옥상녹화의 조성을 권장한다.
- ② 옥상녹화 조성시 계단탑 및 설비 면적을 제외한 옥상(2층이상의 옥외부 포함)면적의 50%이상 조성을 권장한다.
- ③ 옥상녹화는 ‘서울특별시 보급형 옥상녹화 조성기법’ 및 ‘서울특별시 건축물 옥상녹화 시스템 설계 및 설계도서 작성 지침’에 따라 조성토록 한다.

제 30 조 (벽면녹화)

- ① 건축물의 벽면, 담장, 방음벽, 콘크리트 옹벽 등의 수직면과 사면 등 인공적으로 만들어진 입면에 대해 덩굴성 식물, 지피식물, 초화류 위주로 녹화하는 벽면녹화를 권장한다.
- ② 벽면녹화 조성은 “서울특별시 도시구조물 벽면녹화 기법”에 따라 조성토록 한다.



제 31 조 (녹색주차장)

- ① 주차장은 잔디 등의 투수성 재료를 사용한 녹색주차장의 설치를 권장한다.
- ② 녹색주차장 조성은 ‘서울특별시 녹색주차장 활성화 계획’등 서울특별시 기준에 따라 조성한다.

제 32 조 (중수도)

- ① 지구단위계획구역 안의 건축물에는 중수도 및 빗물이용시설의 설치를 권장한다.
- ② 중수도 설치 대상 및 시설기준 등 조성 기준은 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 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 33 조 (빗물관리시설)

① 빗물관리(저류, 침투, 이용)

1. 홍수방지와 물 순환 재생을 도모하고 나아가 도시의 안전성 향상과 쾌적한 도시환경 창조를 도모하기 위해 빗물관리시설의 설치를 권장한다.
2. 빗물관리시설의 설치 및 관리기준 등은 '자연재해대책법' 관련법률, '물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률' 및 '서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본 조례' 등이 정하는 바에 따른다.

② 빗물침투시설

1. 빗물 침투와 유출저감효과가 충분히 발휘될 수 있도록 침투통, 침투트렌치, 침투측구 등 침수시설 설치를 권장한다.
2. 빗물침투시설의 설치 및 관리 기준 등은 '서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본 조례' 및 '서울특별시 빗물관리 기본계획 및 가이드라인' 등이 정하는 바에 따른다.

③ 빗물저류시설

1. 빗물의 이동을 최소화하여 우수유출을 효율적으로 저감할 수 있도록 빗물저류시설 설치를 권장한다.
2. 빗물저류시설의 설치 및 관리 기준 등은 '물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률', '서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본 조례' 및 '서울특별시 빗물관리 기본계획 및 가이드라인' 등이 정하는 바에 따른다.

제 34 조 (에너지 절약)

- ① 주상복합 건축물을 포함한 지구단위계획구역 안의 일반 건축물은 에너지 절약을 위해 에너지를 절약할 수 있는 시설의 설치를 권장한다.
- ② 녹색건축인증, 에너지 효율등급인증, 신재생에너지 보급확대의 세부 이행기준 및 점수산정 기준 등은 아래 규정이 정하는 바에 따른다.
 1. 에너지 절감률은 '건물에너지 효율등급 인증에 관한 규정(국토교통부, 산업통상자원부)'을 준수한다.
 2. 녹색건축 인증은 '녹색건축 인증 기준(국토교통부, 환경부)'을 준수한다.
 3. '신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법' 및 관계법령을 준수한다.

제 35 조 (신재생에너지)

- ① 신축(증축, 개보수 포함) 건축물은 신·재생에너지 시설 설치에 표준건축공사비의 1% 이상을 투자하거나 건물 에너지 사용량의 1% 이상을 신·재생에너지에 의해 생산할 것을 권장한다.
- ② 신·재생에너지시설의 설치기준은 『신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법』 등 관련법령이 정하는 바에 따른다.

제 36 조 (생태면적률)

- ① 건축물 신축 시 '서울특별시 생태면적률 도시계획활용 개선방안'에서 정하고 있는 생태면적률을 적용하여야 한다. 단, 면적이 200㎡미만의 대지는 생태면적률을 적용하지 않는다.(※건축법 제42조 대지의 조경)

III. 지구단위계획 시행지침

② 적용 기준

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
공공문화체육시설 및 공공기관이 건설하는 시설 또는 건축물	30% 이상
녹지지역 내 시설 및 건축물	50% 이상

③ 산정방법

$$\text{생태면적률(\%)} = \frac{\text{자연순환기능 면적}}{\text{전체면적}} \times 100 = \frac{\sum(\text{공간유형별면적} \times \text{가중치})}{\text{전체면적}} \times 100$$

④ 공간유형 및 가중치

공간유형	가중치	설명	사례
 자연지반녹지	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
 수공간 (투수기능)	1.0	- 자연지반과 연속성을 가지며 지하수 함양 기능을 가지는 수공간	- 하천, 연못, 호수 등 자연상태의 수공간 - 지하수 함양 기능을 가지는 인공연못
 수공간 (차수)	0.7	- 지하수 함양 기능이 없는 수공간	- 자연지반 위 차수 처리된 수공간 - 인공지반 위 차수 처리된 수공간
 인공지반녹지 ≥ 90cm	0.7	- 토심이 90cm 이상인 인공지반 상부 녹지	- 지하주차장 상부 녹지, - 지하구조물 상부 녹지
 옥상녹화 ≥ 20cm	0.6	- 토심이 20cm 이상인 녹화옥상시스템이 적용된 공간	- 혼합형 녹화옥상시스템 - 중량형 녹화옥상시스템
 인공지반녹지 < 90cm	0.5	- 토심이 90cm 미만인 인공지반 상부 녹지	- 지하주차장 상부 녹지, - 지하구조물 상부 녹지
 옥상녹화 < 20cm	0.5	- 토심이 20cm 미만인 녹화옥상시스템이 적용된 공간	- 저관리 경량형 녹화옥상시스템
 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
 벽면녹화	0.4	- 벽면이나 옹벽(담장)의 녹화, 등반형의 경우 최대 10m 높이까지만 산정	- 벽면이나 옹벽녹화 공간 - 녹화벽면시스템을 적용한 공간
 전면 투수포장	0.3	- 공기와 물이 투과되는 전면투수 포장면, 식물생장 불가능	- 자연지반위에 시공된 마사토, 자갈, 모래 포장 등

공간유형		가중치	설명	사례
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 8 장 교통처리 등에 관한 계획

제 37 조 (차량출입불허구간)

- ① 간선도로인 양평로, 양평로22길에서 대지로의 직접 차량출입은 지구단위계획에서 정한 차량출입불허구간에서는 허용되지 아니한다.
- ② 도면표시

차량출입불허구간

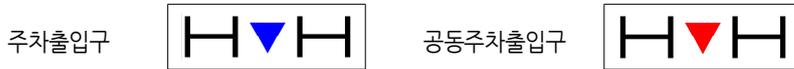


제 38 조 (주차출입구 및 주차장 설치방식)

- 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 공동주차출입구가 계획된 대지는 연접한 대지와 공동으로 이용할 수 있는 공동주차출입구를 설치하여야 한다.
- ④ 공동주차출입구가 계획된 대지는 대지경계선에서 각각 3m이상씩 후퇴하여 전체 폭원이 최소 6m이상 되는 공동주차출입구를 조성하여야 한다. 다만, 건축시기 차이로 인하여 공동주차출입구 및 통로의 공동 조성이 곤란할 경우 우선적으로 개발되는 대지는 개별주차출입구 및 통로를 연접대지와 공동으로 조성이 가능하도록 계획하여 향후 연접 대지 개발시 공동주차출입구로 사용하여야 한다.
- ⑤ 주차출입구가 지정된 대지내 주차를 위한 경사면 또는 구조물을 설치할 경우 시작점(경사로의 시작점 또는 카엘리베이터의 턴테이블 또는 입구)은 건축선 후퇴부분을 침범하지 않아야 한다.
- ⑥ 주차출입 구간이 표시되지 않은 대지 중 두 번 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.
- ⑦ 일반건축물 중 연면적 2,000㎡ 이상인 건축물은 부설주차장의 5%이상 화물조업주차구획을 확보 할 것을 권장한다. 단, 산정한 대수가 10대를 넘는 경우에는 10대까지로 하며 소수점 이하는 반올림한다. 화물조업주차구획의 설치기준은 '서울시 건축물 내 화물조업주차구획 설치기준' 등 관련법령 및 지침을 따른다.

⑧ 집합건축물 중 500세대 이상의 공동주택은 화물조업주차구획을 2대 이상 확보할 것을 권장한다. 화물조업 주차구획의 설치기준은 '서울시 건축물 내 화물조업주차구획 설치기준' 등 관련법령 및 지침을 따른다.

⑨ 도면표시



제 39 조 (주차장 설치기준 완화계획)

- ① 선유도가는길변(양평로22길) 8개 필지를 주차장 설치기준 완화구역으로 지정하고, 차량출입금지구간에 의해 대지 내 차량 출입이 금지되는 경우에 한하여 부설주차장 설치기준을 완화한다.
- ② 주차장 설치기준 완화 구역에서는 주차장 설치기준을 50%완화하고 미완화분은 자치구 주차장 설치 및 관리조례에 따라 주차장 설치비용으로 납부하도록 한다.
- ③ 주차장 설치기준을 완화하여 적용하는 구역 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 영등포구 주차장 설치 및 관리조례」에서 정하는 바에 따른다.
- ④ 주차장 설치기준 완화구역 내에서 자율적 공동개발에 의해 이면도로로 차량출입이 가능한 대지는 완화대상에서 제외한다.
- ⑤ 부설주차장의 주차대수 산정 및 설치기준과 주차장 설치기준 완화에 대한 기타 구체적인 운영사항은 「주차장법」 등 관련 기준에 따른다.

제 9 장 특별계획구역에 관한 사항

제 40 조 (특별계획구역)

- ① 특별계획구역은 세부개발계획을 수립하여 별도의 도시관리계획(지구단위계획) 입안·결정절차를 거쳐 결정한다.
- ② 특별계획구역에 건축물을 건축하고자 하는 경우에는 특별계획구역 계획내용을 기준으로 상세한 계획안을 작성하되 설계 초기 구상 단계서부터 입안권자와 협의토록 한다.
- ③ 특별계획구역 지침에서 제시한 기반시설의 설치 및 조성 등은 사업시행자가 부담하며 세부개발계획 수립시 도시계획시설로 결정(변경)토록 한다.
- ④ 도면표시



제 10 장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제 41 조 (심의 및 건축허가 신청도서)

- ① 지구단위계획구역 안에서 건축물로서 건축허가 또는 심의(자문)를 받고자 할 때는 기본적으로 요구되는 도서 외에 아래와 같은 도서를 첨부하여야 한다.
 1. 지구단위계획 지침의 반영여부 검토서(규제사항과 권장사항을 분류하여 각 항목별 반영여부를 표시)
 2. 대지안의 공지(공개공지, 씬지형 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. 지하철 출입구, 환기구 등 부속시설물, 연결통로, 분전반 등의 지하철 및 지중화 관련시설들과 인접한 필지는 동 시설물의 건물 내부 또는 대지 내 설치 등에 관한 계획서(미반영시 그 사유)
 5. 개축, 재축 또는 이전 시 기존 건축물이 있는 대지현황 및 배치도
 6. 인접한 대지에 기존 건축물이 있을 경우에는 기존 건축물이 포함된 배치도와 기존 건축물과 신축 건축물의 입면이 같이 도시된 정면도 및 입면도, 주변 연속사진 및 변경전후 도면(심의(자문)도서에 한함)
 7. 기존 수목이 있는 경우 보존 및 재활용에 관한 계획
 8. 용적률 인센티브 적용에 관한 사항 및 산출근거

제 42 조 (지구단위계획구역 내외의 토지를 하나의 대지로 하여 건축하는 경우)

- ① 지구단위계획구역 내외의 토지를 하나의 대지로 하여 건축하는 경우는 다른 법률에 저촉되지 않는 한 전체 토지에 대하여 본 지구단위계획 및 운영지침을 적용한다. 다만 구역 외의 필지에 대해 지구단위계획을 적용하는 것이 불합리하거나 동 건축으로 인해 지구단위계획의 변경이 필요하다고 판단되는 경우에는 지구단위계획 변경을 선행토록 한다.

제 43 조 (기존건축물에 대한 지구단위계획 및 시행지침의 적용)

- ① 기존 건축물의 증축·개축·재축·대수선·이전·용도변경 및 리모델링의 경우 본 지구단위계획 및 운영지침의 적용은 다음과 같이 한다.
 1. 지구단위계획 내용에 부합하지 않는 기존 건축물을 증축하는 경우, 기존 건축물의 철거 또는 증축되는 연면적이 기존건축물 연면적의 50%를 초과하거나 증축면적이 500㎡를 초과하는 경우에는 해당 건축물을 신축과 동일하다고 보고 본 지구단위계획 및 시행지침을 적용하여야 한다. 다만, 기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50%이내로서 500㎡이내인 경우에는 구 도시·건축공동위원회의 자문을 거쳐 완화여부를 결정토록 하되, 증축되는 면적이 50㎡이내인 경우 구 도시·건축공동위원회 자문을 생략할 수 있다
 - ※ 기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적은 동별 및 누계로 산정한다.
 - ※ 새로이 증축되는 부분은 지구단위계획 및 관계법령에 적합하여야 한다.(단, 공동개발, 획지 등 예외)
 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 도시·건축공동위원회의 자문에서 본 지구단위계획 및 시행지침의 일부 또는 전부의 적용여부를 결정한다.

제 44 조 (지구단위계획의 경미한 변경)

- ① 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항, 「서울특별시 도시계획조례」 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) 등의 규정에 의한다.
- ② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항 제9호 규정에 의해 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같다.
 - 1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
 - 2. 공개공지, 쌈지형공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
 - 3. 전면공지의 조성방법의 변경
 - 4. 수중조경시설물 등의 설치계획의 변경
 - 5. 구역과 연접한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따른 것을 전제함)
 - 6. 법령이나 지침의 재개정에 따라 변경된 기준을 적용하기 위한 민간분분시행지침의 변경

② 공공부문 지구단위계획 시행지침

제 1 장 총 칙

제 1 조 (목적)

- ① 공공부문 지구단위계획 시행지침(이하 '본 지침'이라 한다)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조(지구단위계획의 내용)의 규정에 의하여 작성되는 영등포구 “선유도 주변 지구단위계획구역”의 공공부문에 적용하며, 이의 시행을 위하여 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 지구단위계획의 원활한 운용을 도모하는데 그 목적이 있다.
- ② “공공부문”이라 함은 도시계획시설을 포함하여 도로시설물, 공원 및 녹지, 옥외가로시설물, 포장, 조명, 도시안내체계 등 공공(지방자치단체 또는 국가기관)에 의하여 조성되는 공간이나 시설로서 공중의 일반적 이용에 개방되는 부분을 말한다.

제 2 조 (지침 적용의 기본원칙)

- ① 시행지침에 별도로 언급되지 않은 사항에 대하여는 기존의 법규나 조례, 지침 등에 따른다.
- ② 본 지침에서 제시하는 지침과 관련되는 예시도는 그 지침이 추구하는 계획목표와 방향을 가시화하는 것으로 지침과 동등한 효력을 지닌다.
- ③ 시행지침상 규정된 사항이라도 향후 관련법규 등의 개정, 영등포구 관련계획 등에 의거 보다 개선된 공공부문 계획이 수립될 경우 구 도시건축공동위원회 심의를 거쳐 동 시행지침을 융통성있게 조정하여 적용할 수 있다.
- ④ 본 지침의 내용이 관련법규 내용과 서로 상이한 경우에는 현행 법규에서 허용하는 범위 안에서 본 지침을 우선적으로 적용한다.
- ⑤ 향후 관련법규 및 지침이 제·개정 또는 변경될 경우에는 제·개정 또는 변경된 법규 및 지침을 따른다.

제 2 장 시설별 시행지침

제 1 절 도로시설물

제 3 조 (적용범위)

- ① 본 지침은 도시계획시설 중 일반의 교통에 공용되는 도로에 적용되는 것으로, 본 지침에서 언급하지 않은 사항은 「도로법」, 「도로의 구조 및 시설에 관한 규정」, 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치 기준에 관한 규칙」의 해설 및 지침 등 관련 법규에 따른다.

제 4 조 (도로의 설계기준)

- ① 동선체계의 효율성 증진을 위해 세가로 접속체계를 정비하고, 필요한 경우 간선가로에 접속되는 곳에 차량출입을 금지하거나 일방통행을 실시한다.

III. 지구단위계획 시행지침

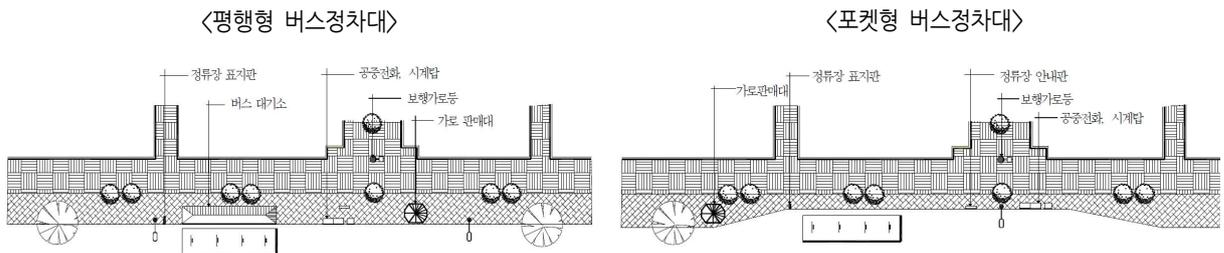
- ② 차선폭은 설계속도에 따라 주행차선이 3~3.5m, 보도측 차선은 3.5~4.5m를 기준으로 하되, 도로 유형별 폭원에 따라 조정이 가능하다.
- ③ 도로의 기능제고 및 역세권 보행환경 조성을 위하여 건축선 후퇴 부분은 공공을 위한 공간인 차도 및 보도로 조성 하되 기설치된 보차도와 일체로 조성한다.
- ④ 차도와 보도 사이의 경계부는 가로수, 식수대, 가로장치물 및 조명시설 등을 설치하여 완충공간으로 확보한다.

제 5 조 (사후관리)

- ① 민간-공공 등 타부문의 공사 시행으로 인한 포장 훼손시 공사 완료 후 필히 당초대로 원상복구를 원칙으로 한다.
- ② 공사완료 후 공사시행자는 일체의 공공시설물을 원상복구 했음을 해당기관에 통보해야 한다.
(통보 시 첨부자료: 공사시행 전/후 현황사진)

제 6 조 (버스 및 택시 정차대)

- ① 버스정차대 폭은 2-3m, 가속 및 감속구간을 15-20m씩 확보하고, 동시 정차대수를 2-4대를 기준으로 정차 대수당 15m를 확보하여야 한다. (예시도 참조)
- ② 정차대 이격거리는 본 구역의 실정을 감안하여 최소 적정거리를 유지하여 설치한다.
- ③ 버스정차대는 보행집산과 대기장소이므로 교통표지판, 안내판, 가로판매대, 벤치겸 식수대, 보행등 등의 가로시설물을 통합적으로 설치한다.
- ④ 정차장 진입부는 이용객 및 운전자의 시야확보를 위해 일정구간(약 20m내외)은 가로장치물 및 교목식재를 배제한다.
- ⑤ 버스정차대의 형태는 포켓형을 원칙으로 하되, 버스 운행이 적은 곳은 평행형 정차대를 설치할 수 있다.
- ⑥ 버스 및 택시정차대는 보행자의 접근이 용이하고 교통혼잡이 적은 장소와 지하철역 등 타교통시설과 연계가 가능한 곳에 설치한다.

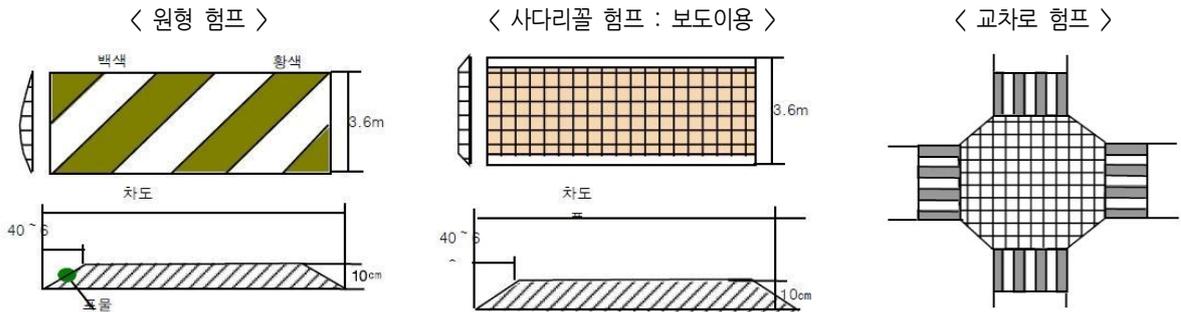


〈 정차대 이격거리 〉

구분	전방		후방	
	최소	적정	최소	적정
교차로	40m	60m	20m	30m
횡단보도(세가로)	30m	30m	15m	30m

제 7 조 (과속방지시설)

- ① 설치간격은 차량이 일정한 통행속도를 유지할 수 있도록 적절한 간격으로 설치한다.
- ② 교차로 부근, 특정건축물의 부지 출입구, 급경사구간의 정상부분 등 차량의 주행속도가 자연히 감소될 수 있는 구간에는 가급적 설치하지 않는다.
- ③ 설치위치는 보행자의 통행안전과 건축물의 환경유지를 위하여 과속 방지시설을 설치하는 것이 필요하다고 판단되는 건축물의 주변도로, 기타 통행속도를 시속 30km/h이하로 제한할 필요가 있다고 인정되는 구간에 설치한다.
- ④ 운전자가 원거리에서도 인식이 가능하도록 밝은색으로 채색하도록 한다.



제 8 조 (횡단보도)

- ① 차량동선과 보행동선의 교차지점에 “도로교통법 및 동시행규칙”에 따라 설치한다.
- ② 교차로상 보행동선의 길이를 최소화하기 위해 가각위치에 최대한 근접시켜 설치한다.
- ③ 장애자를 위해 경계석 턱을 낮추고 벨 신호기나 횡단보도로 유도하는 점자형 보도블럭을 설치한다.
- ④ 차도와 횡단보도 경계부분에 불법 차량진입방지 및 보행자의 안전을 위하여 야간에도 식별가능한 블라드검 조명등을 설치한다.
- ⑤ 횡단보도의 기타 구조나 형상, 설치기준은 ‘도로안전시설 설치편람’에 따른다.

〈 도로의 유형별 횡단보도폭 〉

도로의 유형	횡단보도의 폭원
간선 도로	10 ~ 12m
집산 도로	6 ~ 10m
지구 내 도로	4 ~ 6m

제 9 조 (가각전제 및 보차로 경계선의 회전반경)

- ① 일반적으로 가각전제 및 보차로 경계선의 회전반경은 “도시계획시설 시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙”에 따라 조성한다.
- ② 노선버스 등 대형차량의 원활한 회전 및 안전성 확보를 위해 노선버스가 통과하는 부분의 보차로 경계선의 회전반경은 12m이상으로 한다.

제 10 조 (교통신호등)

- ① 교차로 및 횡단보도에는 교통신호등을 설치하며 설치기준은 “도로교통법 및 동법 시행규칙”에 의한다.
- ② 교차로 및 횡단보도 외에서의 교통신호등의 설치간격은 간선도로의 경우 400~500m, 집산도로의 경우 200~300m를 기준으로 설치한다.

제 11 조 (보행자우선도로)

- 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 블라드 등을 설치하고 입구를 강조하기 위하여 노면표지, 교통안내판, 조명 등을 설치한다.

제 2 절 포장

제 12 조 (재료 선정기준)

- ① 견고하고 내구성을 갖춘 재료, 내마모성 및 보수가 편리한 재료
- ② 보행자 하중은 물론, 차량 하중에도 견디는 재료
- ③ 질감이나 색채가 아름다우며, 시간이 경과하더라도 물성에 변화가 없는 재료
- ④ 가로의 특수한 환경에 부합되는 특성 있는 재료
- ⑤ 염가이며 대량생산이 가능하고, 구입이 용이한 재료
- ⑥ 각 가로의 정체성(identity)을 표현할 수 있는 특징이 있는 재료

제 13 조 (조성방식)

- ① 가로는 일반포장 구간과 특별포장 구간으로 구분하여 가로의 일정공간 단위별로 특화포장하고 휴면스케일을 고려한 일정모듈을 개발하여 조성한다.
- ② 보차혼용구간은 보행자의 안전이 요구되는 지점에는 거친 재질을 이용하여 서행운전을 유도하고 보행특성에 따라 포장재료의 질감을 다르게 조성한다.
- ③ 보도와 차도가 교차되는 보차혼용통로의 입구 및 주차장 출입구 전면의 보도 포장은 견고하고 식별성이 용이한 유색 포장재료의 사용을 권장하며, 차도보다는 보도의 연속성이 강조되어야 한다.

〈 포장설계 지침 〉

구분	포장지침	포장재료
이면도로	<ul style="list-style-type: none"> • 위계가 다른 도로와 구분할 수 있는 재료 • 저속으로 속도제한 할 수 있는 재료 	<ul style="list-style-type: none"> • 색아스팔트 • 투수콘 • 콘크리트
주/정차구간	<ul style="list-style-type: none"> • 주행차선과 구분이 되도록 재료 또는 색을 달리 사용 	<ul style="list-style-type: none"> • 색아스팔트 • 투수콘
횡단보도	<ul style="list-style-type: none"> • 시각장애자를 위한 촉감있는 재료사용 • 미끄럼을 방지할 수 있는 거친 질감의 재료사용 	<ul style="list-style-type: none"> • 점자블럭
휴게 및 대기공간	<ul style="list-style-type: none"> • 질감이 거칠고 투수성이 좋으며 비교적 어두운 색의 재료 	<ul style="list-style-type: none"> • 벽돌(소형고압블럭) • 화강석 • 점토블럭 • 석재타일 • 투수콘

제 14 조 (보도 포장기준)

- ① 본 지구단위계획구역의 해당 가로에 관련하여 포장재의 형태 및 규격은 가로 전체의 통일성과 주변 시설물들과의 조화를 유도한다.
- ② 공공부문의 포장원칙은 통일성과 조화의 유도와 민간부문의 포장을 선도하기 위하여 제시하며 민간부문의 개별 포장기준보다는 우선순위를 둔다.
- ③ 가급적 전면 재시공은 피하고 기존 보도블럭을 이용하여 부분적 변형을 통한 구간별 장소별 인지도를 부각하고 전체적 통일감과 이미지 제고를 유도한다.

제 15 조 (사후관리)

- ① 민간·공공 등 타부문의 공사 시행으로 인한 포장훼손시 공사 완료후 필히 당초대로 원상복구를 원칙으로 한다.
- ② 공사완료 후 공사시행자는 일체의 공공시설물을 원상복귀 했음을 해당기관에 통보해야 한다.
(통보시 첨부자료 : 공사시행 전/후 현황사진)

제 3 절 도시안내 표지시설

제 16 조 (적용범위)

- ① 본 지침은 도로, 광장, 공공공지 등에 설치되는 가로정보체계에 관한 것으로 본 지침에 언급되지 않는 사항은 「도로법」, 「도로표지규칙」, 「도로교통법」, 「교통안전시설 관리편람(경찰청)」, 「도로교통안전시설 설치편람(국토해양부)」등 관련법규에 따른다.
- ② 차량 및 보행결절부와 주요 시설물의 입구에 배치할 것을 원칙으로 하고, 다른 환경조형물과 적절한 통합배치가 되도록 유도한다.
- ③ 장소, 위치, 성격별로 특성을 부여하고 거리를 감안하여 적절하게 배치한다.

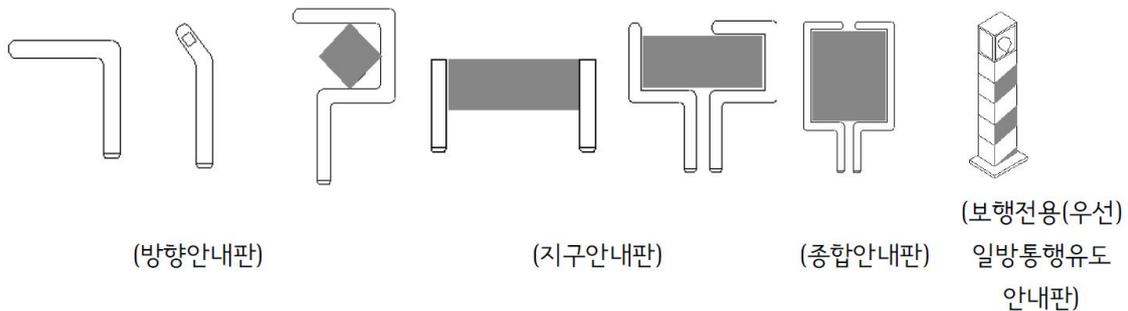
제 17 조 (보행체계 조성방식)

- ① 기능과 형태가 유사한 시설을 통합설계하여 이용과 관리의 효율성을 도모하고 가급적 보행결절부와 주요시설물 진입부에 집단배치하여 가로시설물의 난립을 방지한다.
- ② 정보의 위계에 따라 단계적으로 표기하여 동질성과 조화를 갖게하여 효율적 안내 체계를 구축할 수 있어야 한다.
- ③ 일괄설계 및 통합배치를 통한 형태적 통일성을 기하여 효과적으로 정보를 전달할 수 있어야 한다.
- ④ 안내표지판의 높이, 크기, 형태, 색채, 재질 등 식별성을 최대한 확보하고 주행 및 보행속도를 고려하여 합리적으로 설계 배치하여야 한다.
- ⑤ 안내표지판은 지역의 특성을 살리고 유사형태의 안내표지판을 통일하여 일관성을 유지하고 안내판의 크기는 단계를 두어 신축성 있게 규격화하여야 한다.
- ⑥ 식별성과 지역이미지를 높이기 위해 영등포구의 독자적인 심볼, 로고 등 그래픽요소를 개발, 활용하여야 한다.

제 18 조 (보행안내체계 표기내용)

- ① 보행자 안내판에는 다음과 같은 표기내용을 표기하여야 한다.
 - ㄱ. 보행자의 현위치
 - ㄴ. 주요 목표지점까지의 거리
 - ㄷ. 교통수단과의 연계상황
 - ㄹ. 가로망, 블록구성, 주요시설, 지하철노선망 등

< 보행안내판 예시도 >



제 19 조 (보행안내체계 설치위치)

- 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 수록한다.
- ② 보행자도로와 대로가 교차하는 지점에 지구안내판을 설치하여 도보권내에 안내가 이루어지도록 한다.
- ③ 연속적인 안내체계가 이루어지도록 주요시설물 주변의 결절점 및 교차점에 방향안내판을 설치한다.
- ④ 버스정류장에 설치되는 안내판은 전체 버스노선과 인접주요시설의 안내가 이루어질 수 있도록 한다.
- ⑤ 사설안내 표지판의 난립으로 인한 식별성 및 경관불량을 해소하기 위하여 도로표지 규칙에 의거 규격, 표기방법 등을 통일하여 동일성격의 표지판을 한곳에 집중 설치토록 한다.

〈 보행안내판 설치위치 및 내용 〉

구분	설치위치	안내내용	형태 / 재료 / 색채
종합안내	<ul style="list-style-type: none"> • 주요 교통결절점 • 주요 공공시설 • 도시적 시설 	<ul style="list-style-type: none"> • 구역전체의 교통망 • 주요시설 위치 	<ul style="list-style-type: none"> • 심볼·로고 등 그래픽 사용, 전체의 시각적 질서감 표현 • 동판, 알루미늄판 등 • 안내 표지판의 야간이용을 위한 조명등 고려
지구안내	<ul style="list-style-type: none"> • 주요 보행결절점 • 공공공지 등 	<ul style="list-style-type: none"> • 생활권별 교통망 안내 • 보행권의 안내 	<ul style="list-style-type: none"> • 식별성·지역이미지 고려, 심볼·로고 활용 • 동판, 알루미늄판 등 • 안내표지판의 야간이용을 위해 조명등 고려
방향안내	<ul style="list-style-type: none"> • 보행자도로로 접속부 • 횡단보도 • 공공시설 주변 	<ul style="list-style-type: none"> • 유도 화살표에 의한 방향표시 • 이정표시 	<ul style="list-style-type: none"> • 장식적·조형적인 형태, 심볼, 로고 활용 • 동판, 알루미늄판, 칼라스테인레스 등
기 타	<ul style="list-style-type: none"> • 버스정차장 • 택시정차장 	<ul style="list-style-type: none"> • 버스노선 안내 • 시설안내 	<ul style="list-style-type: none"> • 정류장 쉼터와 조합을 고려

제 20 조 (차량안내체계 조성방식)

- ① 표지판에 표기될 안내지명은 누구나 알 수 있는 지명도가 높은 것으로 설정한다.
- ② 명명체계는 명명단위 우선순위를 지역명 - 시설명 - 도로명 - 지구명 순으로 교차로 위계별로 단계적 안내가 이루어지도록 해야 한다.
- ③ 지구내 일방통행체계 구축에 대비하여 일방통행로 진입부에 차량안내기둥(색채·조형 고려)을 설치한다.

제 21 조 (차량안내체계 표기내용)

- ① 차량안내판에는 다음과 같은 표기내용을 표기하여야 한다.
 - ㄱ. 진행방향 지명
 - ㄴ. 전방에 교차할 도로의 이름
 - ㄷ. 전방교차지점까지의 거리

제 22 조 (교통안내표지판 설치방식)

- ① 교통안내표지판의 배치간격은 표지판의 인지도가 좋고 긴급한 상황에 대응할 수 있도록 예비동작 시간을 충분히 부여할 수 있는 장소에 설치하며, 교차로와 교통량 집중지역에는 타지역보다 배치간격을 줄이도록 한다.
- ② 규제·지시표지는 규제와 지시가 시작되고 끝나는 지점에 각각 설치하고 주의표지는 위험지구 입구나 혹은 위험지점 이전에 안내표지는 교차로 및 교차로 전방에 배치한다.
- ③ 교통안내표지판 설치에 장애를 주는 도로의 부속시설은 그 위치와 규모, 진출입상태 등을 사전에 검토하여 상충되지 않도록 한다.

〈 차량안내설치 기준 〉

구분	명명체계	표시내용
지역명	<ul style="list-style-type: none"> 외곽지역 연결도로와 교차하는 간선/보조간선도로의 교차로에는 지역명을 표기하여 외곽 지역으로의 방향을 지시한다. 원거리명과 근거리지명을 동시에 표기할 경우 원거리 지명을 위쪽에 표기한다. 	지역명칭 대표장소 지역소개
시설명	<ul style="list-style-type: none"> 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 전방교차로부터 표기한다. 	주요지역명 대표적 시설명 교통시설환승방법
도로명	<ul style="list-style-type: none"> 진행하고자 하는 방향의 목적지가 불분명한 경우는 도로명으로 표기한다. 진행방향은 도로명을 표기하고 좌우측에는 도로명 혹은 지역명을 표기한다. 방향 및 예고표지에는 진행방향과 교차방향의 노선번호를 표기한다. 	행선지명 가로명
지구명	<ul style="list-style-type: none"> 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) 지구나 개로망 방향

제 23 조 (도로표지판 설치방식)

- ① 도로표지판의 설치방향은 차량의 진행방향과 직각으로 하되 도로의 형태에 따라 10도 이내의 안쪽에 설치하며 시각적으로 장애를 주는 시설물을 설치해서는 안된다.
- ② 운전자가 다음행동을 결정할 수 있는 충분한 거리에서 읽을 수 있도록 배치한다.
- ③ 방향표지판은 원거리와 근거리의 2개지명을 표기하고 기존 교통안전시설물을 이용하거나 부착사용이 가능한 구조로 한다.

제 4 절 가로식재

제 24 조 (가로수 수종선정)

- ① 가로의 특성 및 가로환경 조건에 부합하는 수종을 선정한다.
- ② 계절성이 풍부하여 토양, 기후 등 생태적 조건이 적합한 향토수종을 선정한다.
- ③ 이식이 용이하고 성장속도가 빨라 전경에 잘 견디며, 병충해에 강해 관리가 편리한 수종을 선정한다.
- ④ 꽃가루 등에 의해 인체에 알레르기 질환 등의 피해를 유발하는 수종은 배제한다.

제 25 조 (가로수 식재방법)

- ① 도로폭 15m이상, 보도폭 3m이상의 도로에 가로수 식재를 원칙으로 하되 도로의 여건에 따라 융통성있게 조정한다.
- ② 가로조명과 교통안내표지판, 가로장치물 등이 차폐되지 않도록 유의하여 식재하여야 한다.
- ③ 간선도로의 교차부분에서는 운전자와 보행인이 도로 변화를 쉽게 인지할 수 있도록 수목 식재를 배제하여 시야를 개방한다.

- ④ 가로변 독자성과 식별성 구현을 위해 일정구간을 기본단위로 수종선택 및 배식기법의 다양화를 기하며 수목을 통한 지역특성의 차별화를 도모한다.
- ⑤ 보행밀도가 높은 곳의 가로수는 생육환경을 유지하기 위해 수목보호대를 폭 0.5-1m이하로 설치하고 수목보호대를 이용한 다용도 휴게·벤치공간(쌈지공원)을 조성한다.
- ⑥ 건물과 건물 사이에 가려져 있는 녹지 및 조형물의 전방배치를 유도하여 승/하차장 주변 위주로 pocket-park 형식의 정적 휴게공간 설치를 유도한다.

제 5 절 가로 장치물

제 26 조 (설계기준)

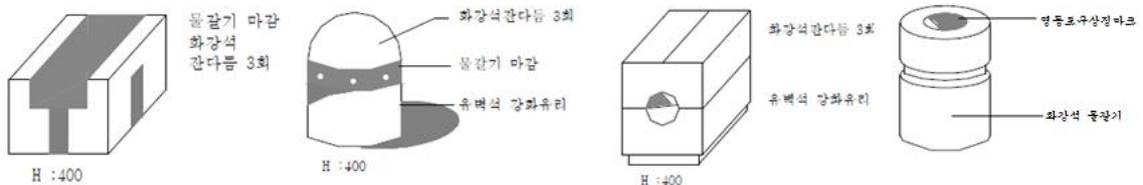
- ① 가로상에 배치되는 각종 가로장치물간의 형태적 부조화를 방지하고, 가로변 이미지의 제고를 위해 가로장치물의 형태, 재료, 색상을 통합·조절하는 가로장치물 개발 기본전략 프로그램으로 구축하고 이를 가로장치물 설계에 반영토록 하여야 한다.
- ② 가로별 특화를 위해 가로의 성격에 따라 특정가로 단위로 작성하여 가로별 재료, 형태의 동질화가 이루어져야 한다.
- ③ 도로성격에 따라 상호보완적 가로장치물은 배치유형을 도출하여 가급적 통합설치하여 보도 구간내에 각종 시설물의 난립을 방지한다.
- ④ 주요시설 입구, 대중교통수단 승하차지점, 횡단보도 등 주요 집분산 지점에 가로 장치물을 집중설치하여 집약적 효과를 도모하여야 한다.

제 27 조 (방호 울타리)

보도가 있는 일반도로에서 보행자의 도로횡단이 금지되어 있는 구간이나 불법 승·하차를 방지하기 위하여 교통상황에 따라 간선가로변 및 지하철역 주변에 방호울타리를 설치한다.

제 28 조 (블라드)

- ① 보행자의 안전을 위하여 공공보행통로, 보도 등의 진입부에 설치하며 1-2m정도 간격으로 배치하여 차량통행을 막도록 한다.
- ② 야간 보행밀도가 높은 지역에 보행자의 안전과 야간경관의 향상을 위하여 보행등을 겸한 블라드를 설치한다.
- ③ 교차로 및 횡단보도 각각부분 보도로의 무단 차량진입을 막기위해 설치하고 비상시 차량진입을 위해 이동식을 권장한다.



제 29 조 (벤치)

- ① 벤치는 기하학적 배치와 단순 평형배치 등 장소의 특성에 맞게 배치한다.
- ② 가능한 한 보행자동로, 공개공지 등의 식수지역 내에 설치하여 주보행동선과의 마찰을 피하도록 한다.
- ③ 벤치의 형태는 주변환경과 연계하여 설치하되, 가급적 타 시설과 조합형태를 이룰 수 있도록 적극 유도한다.

제 30 조 (휴지통)

- ① 보행량이 많은 주요 시설물 주위나 교차로, 횡단보도 부근 등에 집중 배치한다.
- ② 수거에 용이하고 위생을 고려한 형태로 고안한다.

제 31 조 (공중전화 부스)

- ① 공중전화 부스는 휴게공간에 인접하여 보행의 결절점, 공개공지 주변에 배치한다.

제 32 조 (버스정류장 안내판)

- ① 버스정류장 안내판은 도시안내체계와 연계하여 설치하도록 하며 버스노선 및 주변지역과 상황을 안내한다.

제 33 조 (통합지주의 설치 및 가로시설물의 통합화)

- ① 통합지주 설치
 - 신호등, 가로등, 안내표지판 등을 하나의 지주에 통합 설치함으로써 가로시설물의 난립을 방지한다.
- ② 가로시설물의 통합화
 - 1. 안내시설, 조명시설, 파고라, 벤치 등 휴식시설과 우체통, 전화박스, 가로판매대 등 편의시설의 집단배치를 유도한다.
 - 2. 두 가지 이상의 기능을 겸용할 수 있는 시설은 통합하여 시설수를 최소화하도록 유도한다.
(예 블라드와 조명등 겸 벤치, 수목보호대와 벤치, 플랜터와 조명시설 등)
 - 3. 통합된 시설은 동질성 있는 디자인으로 계획하여 시설별 일체성 있는 형태로 조성하도록 설계해야 한다.

〈 통합지주의 설치기준 〉

구분	설치시설	안내체계
교차로	신호등	• 신호등, 주요도로 및 지점안내표지, 가로등(횡단보도 신호등 등), 기타 부착물
교차로 30m 이내	가로등	• 가로등, 방향표지
교차로전방 100~150m	가로등	• 가로등, 방향예고표지
횡단보도	횡단보도, 신호등	• 횡단보도 신호등, 가로등
기타 일반도로 구간	가로등	• 교통안전표지(주의, 규제, 지시표지), 가로등, 보행안내표지
		• 가로등, 보행안내표지

- ③ 통합지주에 복합설치될 교통안전표지의 후면은 미관을 고려하여 심볼이나 표어 등을 도식하여 가로경관을 제고 시킨다.
- ④ 통합유형은 크게 4가지로 구분한다.
 - ㄱ. 가로등 + 신호등
 - ㄴ. 가로등 + 3방향표지
 - ㄷ. 가로등 + 3방향예고표지
 - ㄹ. 가로등 + 신호등 + 교통안전표지(지시표지)

제 36 조 (야간조명의 강화)

- ① 야간보행등을 독특하게 설계하여 주변환경과 조화를 이룰 수 있도록 하며, 주요 교차로부에 보차도 경계선은 형광 물질이 부착된 것으로 교체하여 야간에도 쉽게 장소성을 느낄 수 있도록 할 수 있다.
- ② 야간 보행밀도가 많은 지하철역 주변 차도측으로 보행등 겸 벤치, 블라드를 설치하여 야간보행자의 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 일정규모(5층)이상의 건축물은 건물외벽 및 주변환경(조형물, 수목, 보도바닥)에 조명을 투사하여 야간 경관을 제고할 수 있도록 유도한다.

〈 하부조명 강화 〉

조명	해당용도	높이	간격	광원	조명방식
블라드형 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/하향 간접조명

제 37 조 (공공사업)

- ① 선유도역 주변 지역정체성 재정립, 도시경관공유를 통해 외부적 지역의 가치를 드러내고 강화하는 계획을 수립한다
- ② 양평로 21길 보행 및 가로환경 개선을 통해 기 조성된 걷고싶은거리(양평로22길)와의 연계성을 강화하는 계획을 수립한다
- ③ 선유도역 주변 지구단위계획 수립을 통하여 지역의 정체성을 유지하는 방향으로 변화를 관리하고, 주변공간과의 연계성을 강화하여 지역에 활력을 부여할 수 있는 사업계획을 수립한다

제 4 장 지구단위계획의 운용

제 38 조 (설계도서 작성)

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

제 39 조 (지침의 조정)

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