

지구단위계획 시행지침

- ① 민간부문 지구단위계획 시행지침
- ② 공공부문 지구단위계획 시행지침

1 민간부문 지구단위계획 시행지침

제1장 총칙

제1조 (목적 및 성격)

- ① 민간부문 지구단위계획 시행지침(이하 '지침'이라 한다)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조(지구단위계획의 내용)의 규정에 의하여 작성되는 영등포구 “영등포1 지구단위계획구역”의 민간부문에 적용하며, 이의 시행을 위하여 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 지구단위계획의 원활한 운용을 도모하는데 그 목적이 있다.

제2조 (시행지침 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 가구 및 획지계획 등의 변경에 의해 대지에 서로 상이한 지침이 적용될 경우에는 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 지침을 적용하고, 이면부로 위치가 변경되는 대지는 이면부 지침을 적용하며, 그 외의 경우에는 면적이 큰 대지에 적용되는 지침을 적용한다. 다만, 당해 지구단위계획 또는 운영지침에서 별도의 계획 또는 지침이 있는 경우에는 그러하지 아니한다.
- ⑥ 이 지침에서 정의하지 않은 용어로서 각종 법령에 정의된 용어는 그에 따르며, 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.

제3조 (용어의 정의)

- ① 본 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.
 1. “가구”라 함은 4m 이상의 도로로 둘러싸인 일단의 블록(block)을 말한다.
 2. “최대개발규모”라 함은 지구단위계획구역 안에서 건축할 수 있는 대지면적의 최대한도를 말한다.
 3. “최소개발규모”라 함은 지구단위계획구역 안에서 건축할 수 있는 대지면적의 최소한도를 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(선택적) 공동개발”이라 함은 대지경계선을 접하는 인접 필지 간에 서로 합의하여 지침에서

제시하는 최대개발규모를 벗어나지 않는 범위에서 토지 소유자가 둘 이상의 필지를 자율적(선택적)으로 공동개발을 추진하는 것을 말한다.

7. “필지분할가능선”이라 함은 필지 형태의 정형화 및 효율성 제고를 위해 하나의 필지를 둘 이상으로 분할하여 개발할 수 있도록 분할가능 위치를 권장한 계획선을 말한다.
8. “맞벽건축”이라 함은 「건축법」 제59조(맞벽 건축과 연결복도)에 따라 연접한 필지의 건축물과 동 규정에 적합하게 외벽을 맞벽으로 하여 건축하는 것을 말한다.
9. “불허용도”라 함은 관계법령의 규정에 의하여 허용되더라도 본 지침에 의거 건축할 수 없는 용도를 말한다.
10. “권장용도”라 함은 관련법령에 저촉되지 않으면서 대상 지역의 계획적 기능 육성, 지역특성 등을 위하여 필요하다고 인정하여 지구단위계획을 통해 유도하는 건축물의 용도를 말한다.
11. “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.
12. “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.
13. “상한용적률”이라 함은 건축주가 토지를 공공시설 부지로 제공(기부채납의 경우에 한한다)하는 경우 또는 공공시설 확보를 위하여 공동개발을 지정하는 경우 추가로 부여되는 용적률을 기준용적률 또는 허용용적률과 합산한 용적률의 범위 안에서 별도로 정한 용적률을 말한다.
14. “계획유도 인센티브”라 함은 건축한계선 및 보차혼용통로 등 지구단위계획의 목적 달성을 위하여 계획된 용적률 인센티브를 말한다.
15. “최고높이”라 함은 지구단위계획으로 결정한 건축물의 최고높이를 말한다.
16. “건축물의 전면”이라 함은 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람을 위한 주된 출입구를 설치하는 면을 말한다.
17. “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 돌출하여서는 안되는 선을 말한다.
18. “벽면한계선”이라 함은 영신로변에 접하고 있는 대지의 3층 이상에 지정한 선으로 지정된 높이 내에서는 벽면의 위치가 지정 높이의 수직선을 돌출하여서는 안 되는 선을 말한다.
19. “벽면지정선”이라 함은 영신로변의 개방감 확보, 건축물의 연속성 확보를 위하여 건축물을 도로 변에서 일정거리 후퇴시킨 지점에 맞추어 벽면을 건축하여야 하는 선을 말한다.
20. “전면공지”라 함은 건축한계선 등의 지정으로 생겨난 공지로서 전면도로 경계선과 건축한계선 사이의 공지 조성을 위하여 계획된 공지로서 공개공지로 지정되지 아니한 대지 내 공지를 말한다.
21. “공개공지”라 함은 일반대중에게 상시 개방되는 대지안의 공간으로서 「건축법」 제43조, 같은 법 시행령 제27조의2 및 「서울시특별시 건축조례」 제24조 규정에서 정의하는 공지를 말한다.
22. “쌈지형공지”라 함은 휴게공간 확보를 목적으로 주요 보행 결절점에 조성하는 소공원 형태의 공지로서 벤치, 조명 등을 설치하여 일반 대중에게 상시 개방되는 대지안의 공지를 말한다.
23. “침상형공지”라 함은 지하철역사 및 지하보도(상가) 등의 시설과 연접된 대지에서 썬큰(Sunken)수법 등에 의해 일반인이 상호시설과 연결이용이 가능하도록 만들어진 옥외로 개방된

형태의 공개공지를 말한다.

24. “필로티 구조”라 함은 접지층에 있어서 기둥, 내력벽 등 하중을 지지하는 구조체 이외의 외벽, 설비 등을 설치하지 않고 개방시킨 구조를 말한다.
 25. “보차혼용통로”라 함은 일반인에게 상시 개방되어 보행 및 차량의 통행에 있도록 대지내에 조성한 통로를 말한다.
 26. “고층부 탐상형 건물”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.
 27. “투시형 셔터 및 벽면”이라 함은 전체의 2분의 1이상이 투시가 가능하도록 제작된 셔터 및 내부가 투시되는 재료를 50%이상으로 설치한 벽을 말한다.
 28. “차량출입불허구간”이라 함은 도로에서 대지 안으로 차량출입이 금지되는 구간을 말한다.
 29. “공동주차출입구”라 함은 둘 이상의 대지에 주차장 출입을 위하여 공동으로 설치하여 사용하는 차량출입구를 말한다.
 30. “옥상녹화”는 「서울시 옥상녹화 시스템 설계 및 설계도서 작성지침」에 의하여 설치하는 옥상부 녹화를 말한다.
 31. “녹색주차장”이라 함은 잔디 등 투수성재료를 사용하여 환경 친화적으로 조성된 주차장을 말한다.
 32. “생태면적률”이라 함은 공간계획 대상면적 중 ‘자연순환기능’을 가진 토양의 면적비를 말한다.
 33. “중수도시설”이란 건축물에서 발생한 오수를 재이용할 수 있도록 개별적으로 처리하는 시설을 말한다.
 34. “빗물관리시설”이라 함은 빗물을 모아두기 위하여 설치하는 빗물저류시설과 빗물을 재이용하기 위하여 설치하는 빗물이용시설 등 빗물과 관련된 시설을 말한다.
 35. “특별계획구역”이라 함은 지구단위계획구역 중에서 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 이 지침에서 정의되지 않는 용어로서 각종법규에 정의된 용어는 그에 따르며 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.

제2장 가구 및 획지에 관한 사항

제4조 (단위대지)

- ① 지구단위계획구역 내 건축 시 다음 각 호에 해당하는 대지를 단위로 건축하여야 한다.
 1. 공동개발 지정으로 계획되지 않은 단위 필지
 2. 공동개발 지정으로 계획된 일단의 필지
- ② 다음 각 호에 해당하는 필지단위를 대지로 하여 건축하는 것을 권장한다.
 1. 필지분할가능선에 의해 분할하도록 계획된 필지
 2. 공동개발 권장으로 계획된 필지
 3. 최대개발규모 내에서 자율적(선택적) 공동개발을 하는 일단의 필지

제5조 (대지의 분할 제한)

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

제6조 (최대개발규모 및 최소대지규모)

- ① 최대개발규모가 계획된 대지는 최대개발규모를 초과하여 건축할 수 없다. 부득이하게 최대개발규모를 초과하여 건축하고자 할 경우에는 특별계획구역 지정 등 도시관리계획 변경 절차를 이행하여야 한다.
- ② 최대개발규모 적용의 제외
 1. 지구단위계획에서 최대개발규모 이상으로 계획한 대지
 2. 기존 대지가 최대개발규모 초과 시
 3. 하나의 대지로 사용하고 있는 경우(기 공동건축)
- ③ 최소대지규모는 다음과 같으며 최소개발규모 미만으로 건축할 수 없다. 다만 부득이하게 최소개발규모 미만으로 건축하고자 할 경우에는 구 도시·건축공동위원회 심의를 거쳐 허용하며, 이때 용적률은 기준용적률을 적용한다.
 1. 당산로, 영등포로, 영중로, 국회대로, 양산로, 내부도로변 : 90㎡ 이상
 2. 영신로변 : 200㎡ 이상

제7조 (공동개발 지정)

- ① 공동개발(지정)이 표시된 필지는 계획된 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하여 건축하여야 한다.
- ② 공동건축이 불가하여 공동개발(지정)을 변경할 경우에는 가로연속성과 도시미관 증진을 위해 맞벽 건축으로 변경할 것을 권장한다.
- ③ 서로 상이한 지침의 대지에 공동개발이 계획되어 있을 경우 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 지침을 적용한다. 단, 별도의 지침을 제시하고 있는 경우는 그러하지 아니하다.
- ④ 최대개발규모 이내의 공동개발(지정) 변경은 구 도시·건축공동위원회 심의를 거쳐 변경한다.

이 경우 주차출입구 확보 등 계획 변경으로 인한 주변 지역 대책을 강구하여야 한다.

⑤ 도면표시



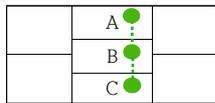
제8조 (공동개발 지정 - 조건부)

① 공동개발(지정-조건부)이 표시된 필지는 아래 적용기준에 맞게 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하여 건축하여야 한다.

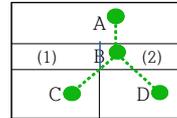
② 이 지침에 따라 공동개발을 이행한 대지는 지침 제16조에서 제시된 용적을 완화가 부여 되며, 공동개발(지정-조건부) 이행에 따른 인센티브는 공동개발 이행에 의한 인센티브와 별도로 산정하여 계상할 수 있다.

[적용기준]

(맹지필지에 접한 경우)

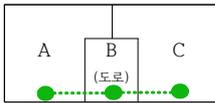


- ① A+B 공동개발 시, C 단독개발 가능
- ② A 단독개발 시, B+C 공동개발 (C 단독개발 불허)
- ③ A+B+C 공동개발



- ① A+B 공동개발 시, C,D 단독개발 가능
- ② A 단독개발 시, 필지분할가능선에 따라 B-(1)+C, B-(2)+B 공동개발 (C, D 단독개발 불허)
- ③ A 단독개발 시, B+C+D 공동개발 (C, D 단독개발 불허)
- ④ A+B+C+D 공동개발

(현황도로에 접한 경우)



- ① A+B 공동개발 시 C 단독개발 가능 (단 A+B 공동개발 시 C 진출입에 문제가 없는 경우에 한하여 허용)
- ② A 단독개발 시, B+C 공동개발 (C 단독개발 불허)
- ③ A+B+C 공동개발

③ 도면표시



제9조 (공동개발 권장)

① 공동개발(권장)이 표시된 필지는 계획된 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하여 건축할 것을 권장한다.

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.

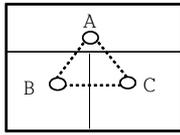
③ 도면표시



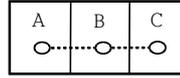
제10조 (자율적(선택적) 공동개발)

① 공동개발이 계획되지 않은 대지도 최대개발규모를 초과하지 아니하는 범위 안에서 공동개발을 할 수 있다. 이 지침에 따라 공동개발을 이행한 대지는 지침 제16조에서 제시된 용적을 완화가 부여 된다.

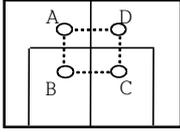
② 자율적(선택적) 공동개발의 일반적 예시는 다음과 같다.



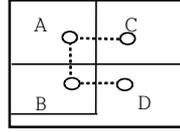
- [적용기준1]
 ① B+C 공동개발
 ② (B+C)+A 공동개발
 (선행조건:① 만족)



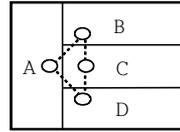
- [적용기준2]
 ① A+B 또는 B+C 공동개발
 ② A+B+C 공동개발
 (선행조건:① 만족)



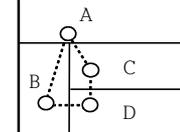
- [적용기준3]
 ① A+B 공동개발
 ② C+D 공동개발
 ③ (A+B)+(C+D) 공동개발
 (선행조건:①,② 만족)



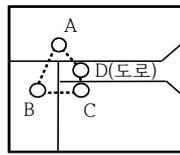
- [적용기준4]
 ① A+C 공동개발
 ② B+D 공동개발
 ③ (A+C)+(B+D) 공동개발
 (선행조건:①,② 만족)



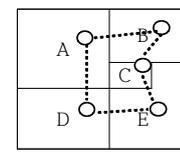
- [적용기준5]
 ① B+C 또는 C+D 공동개발
 ② B+C+D 공동개발
 (선행조건:① 만족)
 ③ (B+C+D)+A 공동개발
 (선행조건:② 만족)



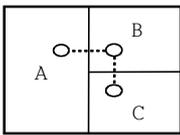
- [적용기준6]
 ① C+D 공동개발
 ② (C+D)+B 공동개발
 (선행조건:① 만족)
 ③ {(C+D)+B}+A 공동개발
 (선행조건:② 만족)



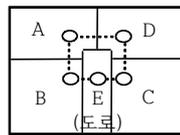
- [적용기준7]
 ① B+C 공동개발
 ② (B+C)+D 공동개발
 (선행조건:① 만족)
 ③ {(B+C)+D}+A 공동개발
 (선행조건:② 만족)



- [적용기준8]
 ① B+C 공동개발
 ② C+E 공동개발
 ③ (B+C)+A 공동개발
 (선행조건:① 만족)
 ④ (C+E)+D 공동개발
 (선행조건:② 만족)



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



- [적용기준10]
 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)

주) 1. 예시도는 일반적인 필지계획 사항을 표기한 것이며 예시도와 정확히 일치하지 않는 경우라 하더라도 허가권자는 허가 처리 시 예시도의 기준을 토대로 공동개발 허가여부를 판단하여야 한다.

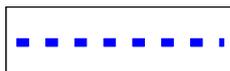
③ 다음 각 호의 경우 최대개발규모 이내의 자율적(선택적)공동개발이라 하더라도 공동개발을 불허한다. 다만 대지의 형태 및 세장비가 자율적 공동개발 지침 부합여부가 판단하기 어렵거나 부득이하게 공동개발을 해야 할 경우 공동개발의 허용여부와 인센티브 부여사항은 구 도시·건축공동위원회 자문을 거쳐 결정할 수 있다.

1. 자율적(선택적)공동개발에 의한 대지의 형태가 지나치게 부정형하거나 세장비(단변과 장변의 비)가 1:3 이상이 되는 경우
2. 자율적(선택적) 공동개발에 의해 인접필지가 망지가 되거나 부정형하게 되는 경우, 세장비가 1:3 이상인 대지를 남기는 경우

제11조 (대지분할)

- ① 필지분할가능선이 지정된 대지는 대지형태의 정형화 및 이용의 효율성 제고를 위해 당해 필지를 분할할 것을 권장한다.
- ② 분할선이 계획된 대지는 필지분할가능선을 준수하여 분할할 것을 권장한다. 다만, 구 도시·건축공동위원회의 심의를 거쳐 필지면적의 20% 이내에서 변경할 수 있다.
- ③ 도면표시

필지분할가능선

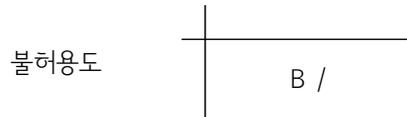


제3장 건축물 용도에 관한 사항

제12조 (불허용도)

① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「서울특별시 도시계획조례」 등 관계법령에 의거 당해 용도 지역·지구에서 제한되는 건축물 및 시설 등은 입지를 불허하며, 관계법령에 의해 허용되는 용도인 경우에도 본 지구단위계획에서 제시한 용도제한 용도는 입지 할 수 없다.

② 도면표시

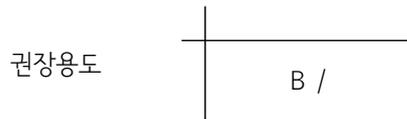


불허용도 분류표

도면표시	불허용도	비 고
A	<ul style="list-style-type: none"> •건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합 포함) •건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원 •건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 및 제4호 제2종 근린생활시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 •건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소제외) •건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장제외) •건축법 시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련 시설 •건축법 시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사 시설 	-
B	<ul style="list-style-type: none"> •건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합 제외) •건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 청과물 관련 시설 •건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 (주유소제외) •건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장제외) •건축법 시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련 시설 •건축법 시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사 시설 	-
C	<ul style="list-style-type: none"> •건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합 제외) •건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원 •건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 및 제4호 제2종 근린생활시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 •건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소제외) •건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장제외) •건축법 시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련 시설 •건축법 시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사 시설 	-
D	<ul style="list-style-type: none"> •건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 청과물소매점 •건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 청과물도매시장, 청과물소매시장, 청과물 상점 •건축법 시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련 시설 •건축법 시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사 시설 	-

제13조 (권장용도)

- ① 지구단위계획구역의 특성 부여 및 토지이용 효율성 증대를 위하여 권장용도로 표시된 용도의 입지를 권장한다.
- ② 전층 권장용도인 경우 당해용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 30% 이상인 경우 권장용도가 수용된 것으로 본다.(바닥면적 산정시 주차장 제외)
- ③ 1층 권장용도인 경우 당해용도가 차지하는 벽면의 길이가 전체 길이의 1/2 이거나 확보 면적이 1층부 면적의 50% 이상인 경우 권장용도가 수용된 것으로 본다.
- ④ 권장용도 준수에 따라 용적률 등의 완화를 적용받은 건축물의 용도변경은 「건축법」 제19조(용도변경) 및 같은 법 시행령 제14조(용도변경)의 내용에도 불구하고 본 지구단위계획에서 계획한 권장용도 범위 내에서 이루어져야 한다. 다만, 당해 건축물을 인센티브 받기 전 상태로 원상복구 시킬 경우에는 구 도시건축공동위원회 자문을 통해 적정하다고 인정할 경우에는 예외로 한다.
- ⑤ 상이한 용도제한을 받는 둘이상의 대지를 공동개발하는 경우 면적이 넓은 부분에 계획된 권장용도를 적용한다.
- ⑥ 도면표시



권장용도 분류표

도면표시	권장용도	비고
A	전층	<ul style="list-style-type: none"> •건축법 시행령 별표1 제10호의 교육시설 중 교육원, 직업훈련소, 연구소 •지식산업센터 •건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외)
B	1층	<ul style="list-style-type: none"> •건축법 시행령 별표1 제3호, 제4호의 1·2층 근린생활 중 소매점, 일반음식점, 휴게음식점, 제과점
	전층 (1층제외)	<ul style="list-style-type: none"> •건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 •건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 소매시장, 상점 •지식산업센터 •건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외)
C	전층	<ul style="list-style-type: none"> •건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 •건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 소매시장, 상점 •건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외) •지식산업센터(영등포로)
D	전층	<ul style="list-style-type: none"> •건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 •건축법 시행령 별표1 제3호의 제1층 근린생활시설 중 지역아동센터

제4장 건축물의 규모에 관한 사항

제14조 (건폐율)

- ① 지구단위계획구역 안에서는 대지별로 계획한 건폐율 범위 이하에서 건축하여야 한다.
- ② 건폐율은 다음과 같다.

구 분	계획내용	비 고
일반상업지역	60% 이하	-
준공업지역	60% 이하	-

- ③ 도면표시



제15조 (용적률)

- ① 본 지구단위계획구역 안에서는 대지별로 규정한 용적률 범위 이하에서 건축하여야 한다.
- ② 준공업지역 내 공동주택·노인복지시설·오피스텔·다중생활시설(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함) 입지 시 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제4항 등 관련 규정을 적용하며, 관련 기준이 변경될 경우 변경된 기준을 적용한다.
- ③ 일반상업지역 내 주거복합건물 입지 시 허용용적률 적용은 상기 적용기준에서 정한 범위 내에서 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항(별표3)에 의한 용적률을 적용한다.
- ④ 동일한 용도지역으로서 향후 공동개발 변경 등에 의해 대지에 서로 상이한 기준의 용적률이 적용될 경우에는 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 용적률을 적용하며, 이면부로 위치가 변경되는 대지는 인접한 이면부 용적률을 적용한다.
- ⑤ 2 이상의 용도지역에 걸쳐있어 서로 다른 용적률을 적용받는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조의 규정을 적용하여 산정한다.
- ⑥ 상한용적률은 대지의 일부를 도로, 공원 등의 공공용지로 설치/조성하여 제공하는 경우에 「서울특별시 도시계획조례」 시행규칙 제7조(지구단위계획구역안의 용적률 계획 및 운용)의 내용을 따른다.
- ⑦ 각 항목별 용적률 인센티브를 합산하여 용적률 인센티브를 부여하되 공공시설 제공이 없는 경우 당해 대지에 적용된 허용용적률을 초과하지 못한다.
- ⑧ 기준용적률과 허용용적률, 상한용적률은 다음의 표와 같다.

구 분		기준용적률	허용용적률	상한용적률
일반 상업지역	영중로변	600% 이하	800% 이하	공공시설 부지 제공시 허용용적률× (1+1.3×가중치×α) 이내
준공업 지 역	이면부	200% 이하	350% 이하	
	영등포로, 국회대로, 당산로, 양산로, 영중로 이면부	300% 이하	400% 이하	
	영신로(특별계획구역 해제 지역)	250%이하	400% 이하	

⑨ 도면표시

용적률	기준/허용용적률
-----	----------

제16조 (용적률 완화)

<허용용적률 산정>

- ① 기준용적률과 각 완화항목 준수에 따른 용적률 인센티브의 합은 허용용적률 이하로 한다. 즉, 기준용적률 + Σ(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률을 적용한다.
- ② 제공 목적에 따라 인센티브 유형을 계획유도 및 친환경 인센티브 항목으로 구분하여 작성한다.
 - 1. 계획유도 인센티브 : 지구단위계획의 목적달성을 위한 용적률로서 해당 인센티브량의 100분의 70 이내 기준으로 계획
 - 2. 친환경 인센티브 : 환경친화적 지구단위계획을 위한 인센티브로서 해당 인센티브량의 100분의 30 이상에서 계획

기준용적률	허용용적률		상한용적률
	친환경 인센티브 항목	계획유도 인센티브 항목	
용도지역 용적률 범위 이내	친환경 계획 준수 시 (30% 이상)	유도 및 규제항목 준수 시 (70% 이내)	공공시설 부지 제공시

- ③ 인센티브 산정을 위한 공통기준은 아래와 같이 적용한다.
 - 1. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 친환경 인센티브는 100분의 30이상, 계획유도 인센티브합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.
 - 2. 친환경 인센티브 항목은 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에는 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다.
 - 3. 친환경 인센티브를 해당 인센티브량의 100분의 30을 초과하여 계획한 경우에는 계획유도 인센티브 미달량에 대하여 친환경 인센티브로 대체하여 적용이 가능하다.
 - 4. 전층 권장용도는 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 30% 이상인 경우에 당해용도를 수용한 것으로 본다.(바닥면적 산정 시 주차장 제외, 영신로변 1층 바닥면적 제외)
 - 5. 공동개발(지정,권장)계획 되어 있지 않은 대지임에도 최대개발규모 내에서 토지소유자가 자발적으로 공동개발 시 공동개발(지정, 권장)계획 되어 있는 대지와 동일하게 인센티브를 부여한다.
 - 6. 조경면적, 미관지구 내 건축선 후퇴부분 등 관련 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계상할 수 없다.(예: 공개공지와 전면공지 등)
- ④ 그 외 각 항목별 용적률 완화 여부 및 산정기준 등은 결정조서 및 해당 지침을 참조하여 용적률 인센티브 양을 산정토록 한다.

<상한용적률 산정>

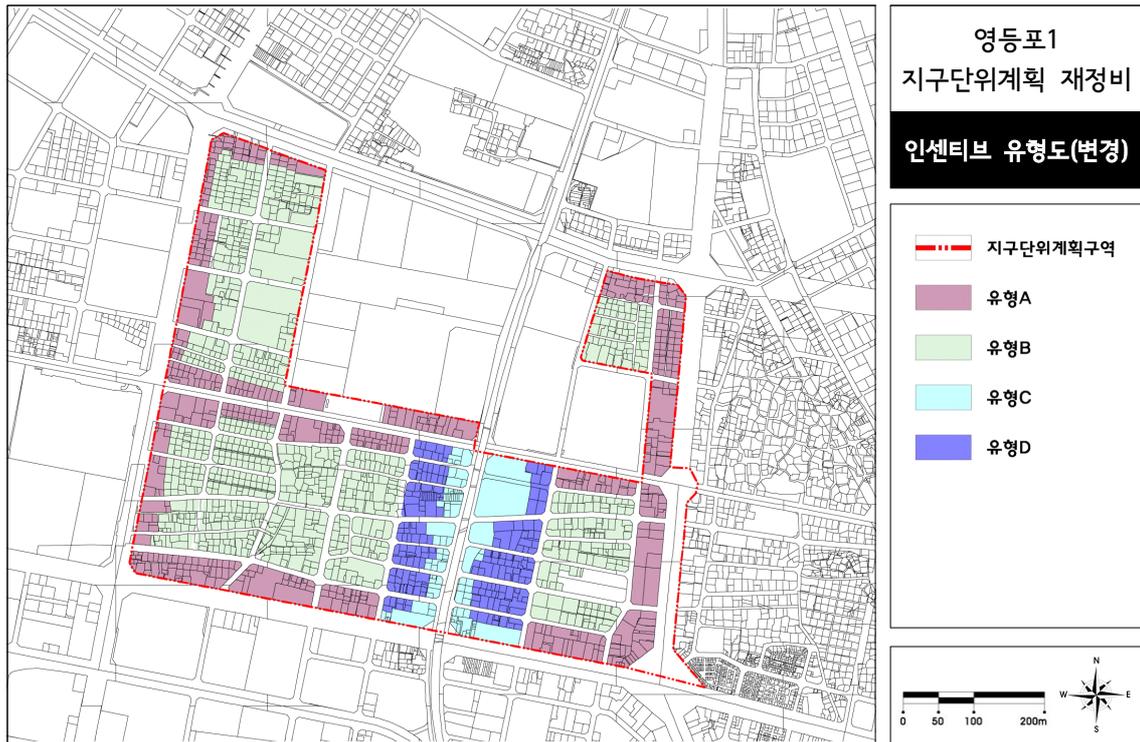
- ⑤ 건축주가 토지를 공공시설 부지로 제공(조성 후 기부채납에 한함)하는 경우 또는 공공시설 확보를 위하여 공동개발을 지정하는 경우의 상한용적률은 「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」 제7조(지구단위계획구역 안의 용적률 계획 및 운용)에 따라 산정한다.
- ⑥ 지하철 출입구나 환기구를 건물 또는 대지 내 설치하여 기부채납하거나 구분지상권을 설정하는 경우의 상한용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조(용도지역 안에서의 용적률) 제1항 해당 용도지역 용적률의 범위 안에서 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제18항에 따라 완화할 수 있다. 다만, 허용용적률 인센티브와 중복하여 적용할 수 없다.
- ⑦ 용적률 인센티브 항목은 다음과 같다.
 - 친환경인센티브 항목(전체 인센티브의 30% 이상)-공통사항

세분	완화기준		비고	
녹색건축 인증	최우수(그린1등급)	기준용적률×0.12	• 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 녹색건축물 인증기준, 건축물 에너지 효율등급 인증기준 준용 • 서울시 녹색건축물 설계 기준에 따른 의무대상은 의무등급 이상 등급 만족시 등급별 적용 요율의 차이 값 만 적용	
	우수(그린2등급)	기준용적률×0.08		
	우량(그린3등급)	기준용적률×0.04		
에너지효율 등급인증	에너지효율1등급	기준용적률×0.08		세기준 모두 최고등급 만족시 : 기준용적률 ×0.4
	에너지효율2등급	기준용적률×0.06		
	에너지효율3등급	기준용적률×0.04		
신재생 에너지보급 확대	신재생에너지공급률 20%초과	기준용적률×0.12	• 공급률=신재생에너지 생산량/ 예상에너지 사용량×100	
	신재생에너지공급률 15%초과 20%이하	기준용적률×0.10		
	신재생에너지공급률 10%초과 15%이하	기준용적률×0.08		
	신재생에너지공급률 5%초과 10%이하	기준용적률×0.06		
	신재생에너지공급률 3%초과 5%이하	기준용적률×0.04		
중수도시설 설치	기준용적률×0.04		• 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 • 관련법상 의무시설인 경우 제외	
빗물관리 시설설치	기준용적률×0.04		• 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)×0.1		• 법적 조경으로 산입된 면적 제외 • 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용	
자연지반 보존	기준용적률×(녹화면적 / 대지면적)×0.1		• 법적 조경으로 산입된 면적 제외 • 지하구조물 미설치, 자연토양 및 식생 가능시	
녹색주차장 투수성포장	기준용적률×(녹화면적 / 대지면적)×0.1		• 기준용적률×0.05 이내	

○ 용적률 인센티브 유형

구분	유형	계획방향
간선변 (당산로, 영등포로, 영중로, 양산로, 국회대로)	A	<ul style="list-style-type: none"> 공동개발 계획으로 도심에 적합한 적정 개발규모 유도 지식산업센터, 업무기능 등 권장용도 도입 유도 공개공지 및 쌈지형공지 계획으로 준공업지역 내 부족한 오픈스페이스 확보
이면부	B	<ul style="list-style-type: none"> 건축한계선 및 보차혼용통로 계획으로 정연한 가로 조성 유도 준공업지역 내 주거기능밀집지역 재생방안에 적합한 적정 개발규모 유도
간선변(영신로)	C	<ul style="list-style-type: none"> 규모 있는 개발유도 및 건축물의 권장용도 수용 가로 활성화 및 상근인구 유입을 통한 지역활성화
이면부(영신로)	D	<ul style="list-style-type: none"> 자율적 공동개발 계획 유도 건축한계선 및 보차혼용통로 확대로 정연한 가로 조성 유도

■ 인센티브 유형도



○ 인센티브 유형 : A

구 분		계획내용	
위치특성		•간선부 / 역세권- 영등포로, 당산로, 국회대로, 영중로, 양산로 변	
기준/허용용적률		•일반상업지역(600%/800%), 준공업지역(300%/400%)	
항목	세 분	세부계획기준	비 고
공동개발	공동개발 (지정, 권장) 자율적 공동개발 공동개발(지정-조건부)	기준용적률× α	• α : 면적 가중치 적용 - 90~200㎡미만 $\alpha=0.05$ - 200~500㎡미만 $\alpha=0.08$ - 500~1,500㎡미만 $\alpha=0.1$ - 1,500㎡ 이상 $\alpha=0.12$ - 조건부 공동개발 이행 시 $\alpha+0.01$
대지내 공지	대지 내 공지	기준용적률×0.03	•위치가 지정된 공개공지 및 쌈지형공지에 적용
	공개공지, 쌈지형공지	기준용적률×{(설치면적-의무면적) /대지면적}×0.9	•주민 및 이용자 휴식공간 제공 •의무면적이상 또는 권장에 의한 설치 시 제공
	보차혼용통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×0.35	
	건축한계선	기준용적률×(설치면적/대지면적)×0.35	
건축물 용도	권장용도	기준용적률×(권장용도면적÷ 주차장을 제외한 건축연면적)×0.25	•30%이상 설치 시
도시경관 개선	지하철출입구/ 지하공간통로	기준용적률×0.05	
	고층부 탐상형	기준용적률×0.015	
주차계획	공동주차출입구	기준용적률×0.015	
보행개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치	기준용적률×0.06	
친환경		인센티브량의 30%	

○ 인센티브 유형 : B

구 분		계획내용	
위치특성		•이면부	
기준/허용용적률		•200% / 350%	
항목	세 분	세부계획기준	비 고
공동개발	공동개발 (지정, 권장) 자율적 공동개발 공동개발(지정-조건부)	기준용적률× α	• α : 면적 가중치 적용 - 90~200㎡미만 $\alpha=0.21$ - 200~300㎡미만 $\alpha=0.24$ - 300㎡ 이상 $\alpha=0.27$ - 조건부 공동개발 이행 시 $\alpha+0.01$
대지내 공지	공개공지, 쌈지형공지	기준용적률×(설치면적/대지면적)×1.5	•주민 및 이용자 휴식공간 제공
	보차혼용통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×1.2	
	건축한계선	기준용적률×(설치면적/대지면적)×1.2	
건축물 용도	권장용도	기준용적률×(권장용도면적÷ 주차장을 제외한 건축연면적)×0.45	•30%이상 설치 시
보행개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치	기준용적률×0.1	
친환경		인센티브량의 30%	

○ 인센티브 유형 : C

구 분		계획내용	
위치특성		•간선부 / 영신로변	
기준/허용용적률		•250%/400%	
항목	세 분	세부계획기준	비 고
공동개발	공동개발 (지정, 권장) 자율적 공동개발 공동개발(지정-조건부)	기준용적률× α	• α : 면적 가중치 적용 - 90~500㎡미만 $\alpha=0.18$ - 500~1,500㎡ 미만 $\alpha=0.22$ - 1,500㎡ 이상 $\alpha=0.24$ - 조건부 공동개발 이행 시 $\alpha+0.01$
대지내 공지	대지 내 공지	기준용적률×0.03	•위치가 지정된 공개공지 및 쌈지형공지에 적용
	공개공지, 쌈지형공지	• 기준용적률×{(설치면적-의무면적) /대지면적}×0.9	•주민 및 이용자 휴식공간 제공 •의무면적이상 또는 권장에 의한 설치 시 제공
	보차혼용통로 벽면지정선	기준용적률×(조성면적/대지면적)×0.5 기준용적률×(설치면적/대지면적)×0.5	
건축물 용도	권장용도(1층제외)	기준용적률×(권장용도면적÷ 주차장 및 1층을 제외한 건축연면적)×0.3	•30%이상 설치 시 •주차장 및 1층 연면적 제외
	1층 권장용도	기준용적률×0.06	•1층 벽면길이 및 바닥면적의 ½ 이상 설치 시
도시경관 개선	고층부 탑상형	기준용적률×0.015	
	벽면한계선	기준용적률×0.02	
주차계획	공동주차 출입구	기준용적률×0.015	
보행개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치	기준용적률×0.05	
친환경		인센티브량의 30%	

○ 인센티브 유형 : D

구 분		계획내용	
위치특성		•이면부 / 영신로변	
기준/허용용적률		•250%/400%	
항목	세 분	세부계획기준	비 고
공동개발	자율적 공동개발	기준용적률× α	• α : 면적 가중치 적용 - 90~200㎡미만 $\alpha=0.21$ - 200~300㎡미만 $\alpha=0.24$ - 300㎡ 이상 $\alpha=0.27$
대지내 공지	공개공지, 쌈지형공지	기준용적률×{(설치면적-의무면적) /대지면적}×0.9	•주민 및 이용자 휴식공간 제공
	보차혼용통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×0.5	
	건축한계선	기준용적률×(설치면적/대지면적)×1.2	
건축물 용도	권장용도(1층제외)	기준용적률×(권장용도면적÷ 주차장 및 1층을 제외한 건축연면적)×0.3	•30%이상 설치 시 •주차장 및 1층 연면적 제외
	1층 권장용도	기준용적률×0.06	•1층 벽면길이 및 바닥면적의 ½ 이상 설치 시
도시경관 개선	고층부 탑상형	기준용적률×0.015	
보행개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치	기준용적률×0.05	
친환경		인센티브량의 30%	

제17조 (최고높이)

- ① 건축물의 높이는 다음에서 정한 최고높이를 초과할 수 없다.
- ② 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.
- ③ 필로티 등에 대한 건축물의 높이 적용 관련사항은 건축법령 및 관련조례를 따른다.
- ④ 최고높이는 다음의 표와 같다.

건축물의 높이

구분		계획내용	비고
간선부	국회대로, 당산로, 영등포로	60m 이하	-
	영중로변	80m 이하	-
	영신로 (특별계획구역 해제지역)	60m 이하	
이면부	6~12m 도로변	25m 이하	-
	양산로변	30m 이하	-
	영신로 이면부 (특별계획구역 해제지역)	30m 이하	

- 주) 1. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업 시 해당 정비계획에서 정한 높이계획을 따른다.
 2. 간선부 적정개발규모(1,500㎡) 이상 개발 시 최고높이 20% 범위 내 구 도시·건축공동위원회 심의를 거쳐 완화가 가능하다.

⑤ 도면표시



제5장 건축물의 배치에 관한 사항

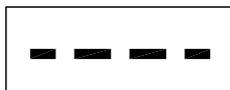
제18조 (건축한계선)

- ① 건축한계선이 지정된 대지에서는 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 건축한계선의 수직면을 넘어서 건축할 수 없다. 다만, 지하철출입구 또는 환기구 등을 건물 또는 대지 내에 설치하는 경우에는 당해 시설물은 제외한다.
- ② 건축한계선에 의해 후퇴된 부분에는 담장, 계단, 화단, 주차장 등 차량 또는 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다.
- ③ 향후 개별 교통영향분석개선대책 등 기타의 사유로 도로경계선이 변경될 경우, 변경된 도로경계선을 기준으로 결정도에 지정된 폭원만큼 건축한계선이 지정된 것으로 간주하며 이 경우 건축한계선에 대한 별도의 지구단위계획 변경 절차는 거치지 않는다. 단, 「건축법」 제45조(도로의 지정·폐지 또는 변경) 및 같은법 시행령 제3조의3(지형적 조건 등에 따른 도로의 구조와 너비) 규정에 의한 도로 폭원이 증가되는 경우는 적용하지 않는다.

금번 지구단위계획 결정도	향후 도로경계선 변경시
	<p> * 교통영향평가 등에 의해 도로경계선의 변경시 변경된 도로경계선에서 기 지정된 건축선 후퇴 거리만큼 이격 * 구 도시계획위원회의 심의 필요요 </p>

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

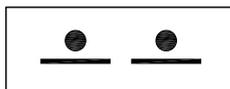
건축한계선



제19조 (벽면한계선)

- ① 벽면한계선이 지정된 대지에서는 건축물의 3층 이상 벽면이 한계선을 넘어서 건축할 수 없다.
- ② 벽면한계선으로 후퇴된 부분은 지침 제35조에서 정한 규정에 따라 옥상녹화를 설치하여야 한다.
- ③ 도면표시

벽면한계선



제20조 (벽면지정선)

- ① 벽면지정선이 지정된 대지에서는 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 벽면지정선의 수직면을 넘어서 건축할 수 없다.
- ② 벽면지정선이 지정된 대지는 건축물 1~2층 전면벽의 1/2 이상이 벽면지정선과 접해야 한다.
- ③ 필로티 구조의 건축물은 필로티 기둥의 외부 연결 가상선을 당해 층의 벽면으로 본다. 다만, 건축 계획상 필요하거나 불가피한 경우에는 구 도시건축공동위원회 자문을 거쳐 필로티 기둥을 벽면에서 제외할 수 있다.
- ④ 향후 개별 교통영향분석·개선대책 등 기타의 사유로 도로경계선이 변경될 경우에는 제18조(건축한계선) 제3항을 준용한다.
- ⑤ 벽면지정선 후퇴부분은 전면공지 조성지침에 따라 개발주체가 조성한다.
- ⑥ 도면표시

벽면지정선



제21조 (건물의 방향성)

- ① 건축물 배치에 관한 별도의 규정이 없는 대지에서는 건축물의 주된 벽면의 방향을 접한 전면가로와 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 15m이상 도로를 2개 이상 접하고 있는 대지의 경우에는 건축물의 전면을 임의로 선택하여 설치할 수 있으나 동일한 수준의 외벽마감재를 사용할 것을 권장한다.

제6장 건축물의 형태 및 색채 등에 관한 사항

제22조 (건축물의 형태)

① 투시벽 및 투시형 셔터

폭 15m이상 도로에 면한 건축물 1층 전면의 50% 이상을 투시형으로 설치하여야 하며, 셔터를 설치하는 경우에는 투시형 셔터를 사용하여야 한다. 다만, 구 도시·건축공동위원회 자문을 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.

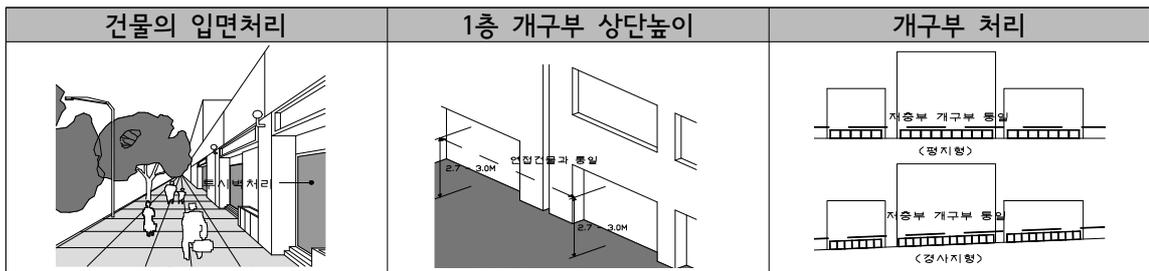
② 1층 바닥높이

건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 해야 한다. 경사지의 경우, 접한 보도 또는 도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 한다.

③ 개구부

1. 연접 대지에 기존 건축물들이 있을 경우 신축 건물의 1층 개구부 높이는 기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화를 이루어야 한다.
2. 폭 15m이상 도로에 면한 건축물의 1층 전면은 동일한 용도(점포) 1개당 2개소 이상의 출입구를 설치할 수 없다.
3. 폭 15m이상 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 주 벽면을 도로에 노출하여서는 아니 된다. 다만, 벽면에 조명, 벽화 등 장식적 처리를 하여 구 도시·건축공동위원회 자문을 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.

④ 건축물의 외벽면 처리에 관한 예시도는 다음과 같다.



제23조 (건축물의 외관)

① 외벽면의 통일성

지구단위계획구역 내 건축물은 모든 외벽면의 의장, 재료, 색채에 있어 주변 건물과의 조화를 유지하고, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우 재료들 간의 조화를 고려할 것을 권장한다.

② 측면 이격공지의 처리

폭 15m이상 도로에 면한 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격공지는 조경으로 차폐할 것을 권장한다. 그 외 3m 이상의 이격공지는 보행자를 위한 공개공간으로 조성할 것을 권장한다.

③ 야간경관조명

1. 지구단위계획구역 내 건축물은 쇼윈도 및 건축물 외부에서 1층 전면을 투사하는 야간조명 등의 설치를 권장한다.
2. 폭 15m이상 도로에 면한 대지에 10층 이상 신축 또는 증개축 되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐

수 있는 상향식 야간조명 등의 설치를 권장한다.

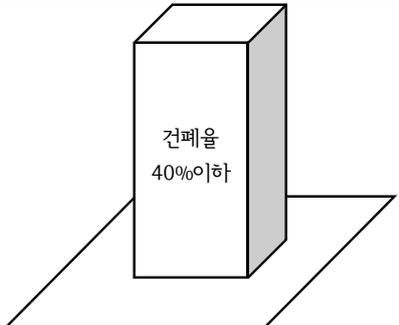
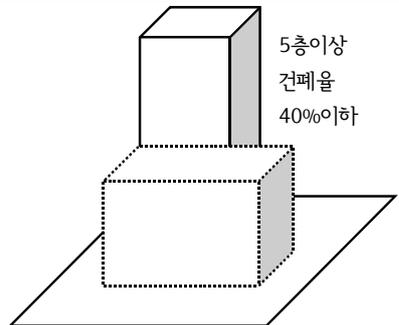
3. 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명 등의 설치를 권장한다.

④ 미관지구 건축물 전면부

미관지구가 지정되어 있는 대지의 건축물 전면부에는 차면시설·세탁물 건조대·장독대·철조망·굴뚝·환기시설·건축물 외부에 노출된 계단 등 도시미관을 저해하는 시설들을 설치하지 않을 것을 권장한다.

⑤ 탑상형 건축물

1. 폭 15m 이상 도로에 면한 건축물의 형태는 시각적 개방감 확보를 위해 탑상형을 권장한다.
2. 탑상형 건축물은 건축물의 장변에 대한 단변의 비율이 4분의 1이상이고, 건폐율 40%이하로 건축할 것을 권장한다.
3. 10층 이상의 건축물을 건축하는 경우에는 6층 이상의 부분에 대해 건축물의 장변과 단변의 비율이 4분의 1이상이고 그 부분의 건폐율이 40% 이하로 건축할 것을 권장한다.

탑상형 건축물	고층부 탑상형 건축물
	

제24조 (간판, 옥상 및 기타구조물의 처리)

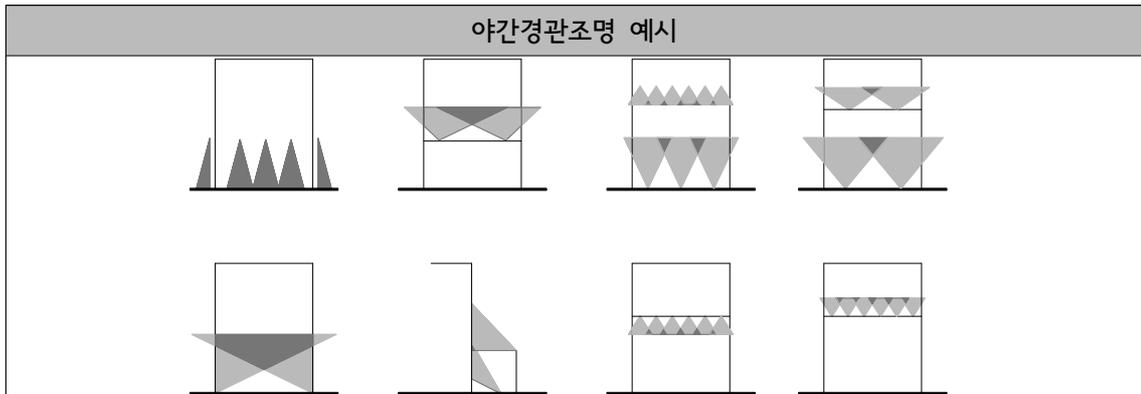
- ① 옥외 광고물의 설치는 「옥외광고물 등 관리법」 및 「서울특별시 옥외광고물 등 관리조례」 등 관련 규정을 준수하여야 한다.
- ② 폭 15m 이상 도로에 면한 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축 설비는 도로변에 노출하여 설치하지 않을 것을 권장한다.
- ③ 건축물 내 환기시설 등 건축물 외부로 돌출되는 시설은 보도와 접하여 설치할 수 없다. 단, 당해 건축물의 허가권자가 불가피하다고 인정하는 경우에는 지상부를 기준으로 최소 4m이상 높이에 설치하여야 한다.
- ④ 에어컨 실외기 등의 설치 시에는 '건축물 설비기준 등에 관한 규칙'에 따른다.

제25조 (건축물의 외장)

- ① 건축물 외벽의 재료는 주변경관과 조화된 질이 높은 것의 사용을 권장한다.
- ② 건축물 외벽의 색채 기조는 인접건축물과 통일성 및 조화를 이루도록 하고 품격있는 중후한 색조 사용을 권장한다.
- ③ 건축물 외벽에 사용되는 재료는 모든 벽에 유사재료를 사용하여야 하며, 일부 벽면에 시멘트 벽돌이나 콘크리트 블록을 페인트 마감만 한 채 노출시켜서는 아니된다.

제26조 (건축물 외부형태와 야간경관조명)

- ① 폭 15m 이상의 도로에 면한 대지에 신축되는 건물은 투시형 셔터 및 쇼윈도를 설치하는 등 가로로 분위기를 배려할 수 있는 건축물의 형태 및 조명시설의 설치를 권장한다.
- ② 폭 15m 이상의 도로에 면한 대지에 10층 이상 신축 또는 증·개축 되는 건물은 가로변 외벽을 배려할 수 있는 야간조명등의 설치를 권장한다. 조명의 방향은 상향이 될 수 있도록 한다.
- ③ 야간조명 설치 시 LED 조명 사용을 권장한다.
- ④ 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명 등의 설치를 권장한다.
- ⑤ 야간경관조명 예시는 다음과 같다.



제27조 (환경친화적 건축계획 수립)

- ① 건축자재는 용수 절약형 기기 및 휘발성유기화합물 등 대기오염물질 발생이 적은 환경친화적인 자재 (환경마크 제품) 사용을 권장한다.

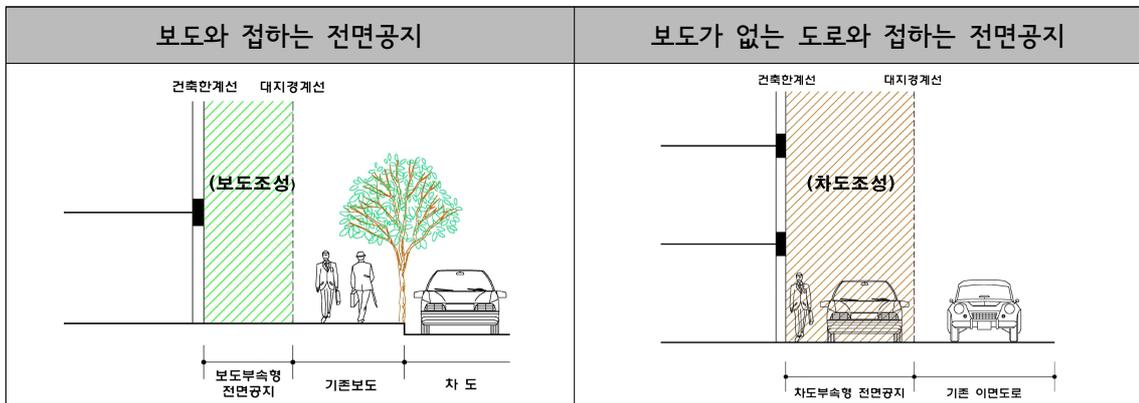
제28조 (지하철 및 지중화 관련시설)

- ① 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철 출입구와 환기구, 연결통로, 분전반 등의 지중화 관련시설을 건물 또는 대지 안에 설치할 것을 권장한다.
- ② 지하철 출입구, 연결통로 등은 일반인들이 상시 자유롭게 이용하고 통행에 불편함이 없도록 조성하여야 한다.
- ③ 당해 건물 이용만을 위한 단순 연결통로인 경우에는 인센티브 대상에서 제외한다.

제7장 대지안의 공지에 관한 사항

제29조 (전면공지)

- ① 전면공지는 보도부속형 전면공지와 차도부속형 전면공지로 구분하며 건축물의 신축 시 개발주체가 조성한다.
- ② 전면공지 조성기준
 1. 보도 부속형 전면공지
 보도에 접해있는 전면공지는 보행자 통행이 가능한 구조로서 보도기능을 담당할 수 있도록 조성한다.
 2. 차도부속형 전면공지
 보도가 없는 도로의 전면공지는 차량 및 보행자 통행이 가능한 구조로서 차로 및 보도의 기능을 담당할 수 있도록 조성한다.
- ③ 전면공지 조성을 위한 예시도는 다음과 같다.

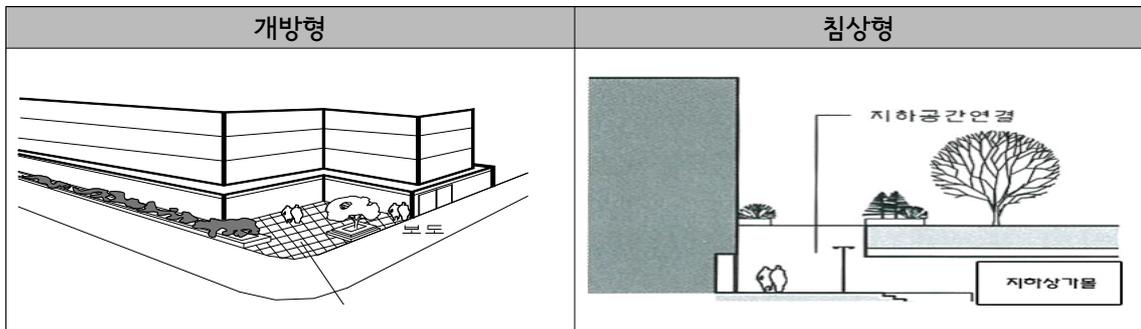


- ④ 기타사항
 1. 전면공지는 접한 보도 및 도로(보도가 없을 경우)와 높이차이가 없이 조성해야 한다.
 2. 포장패턴 조성 시 공공부문의 보도패턴을 우선 준용하고 개별포장 선정 시 인접지역의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며, 바닥은 내구성이 있는 재료로 포장토록 한다.
 3. 전면공지 내에는 공작물, 담장, 계단, 주차장 등 차량 및 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없다. 다만, 차량 진출입 금지를 위해 블라드·돌의자 등을 설치하도록 하는 때, 조경을 위한 식수를 하는 때, 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철출입구 또는 환기구 등을 건물 또는 대지 내에 설치하는 때, 보행자의 편익 또는 가로미관 향상을 위하여 공간이용계획을 수립하여 구 도시건축공동위원회의 자문을 거친 때 등 허가권자가 그 필요성을 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
 4. 조성 후 유지관리는 개발주체가 관리토록 한다.
- ⑤ 전면공지의 일부가 차량 진출입로(차량출입구)로 조성될 경우에는 당해 부분을 용적률 등의 완화 대상에서 제외한다. 다만, 「주차장법」상 도로를 차로로 하여 주차 단위구획을 배치하는 주차장을 설치하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ⑥ 「건축법」 제46조(건축선의 지정)제1항 단서 및 제2항, 동법 시행령 제3조의3(지형적 조건 등에 따른 도로의 구조와 너비)에 의한 건축선 후퇴부분은 용적률 완화를 부여하지 않는다.



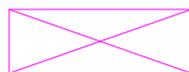
제30조 (공개공지)

- ① 공동개발 등에 의하여 대지규모가 일정규모 1,500㎡ 이상으로 되는 경우에는 대지면적의 10% 이상을 확보하여 공개공지를 설치하여야 한다.
- ② 제1항 이외의 공개공지를 설치하여야 하는 대상 건축물 및 면적, 공개공지 설치방식 등에 관한 규정은 「건축법」 제43조 및 동법 시행령 제27조의2, 「서울특별시 건축조례」 제26조에서 규정된 설치기준에 의거하여 조성하는 것을 원칙으로 한다.
- ③ 공개공지의 조성위치가 지정된 경우에는 지정된 위치에 공개공지를 설치하여야 한다.
- ④ 공개공지 설치 시 폭 15m이상 도로변 대지의 경우 도로변으로 최소 폭원 5m 이상 접하도록 설치하여야 한다.
- ⑤ 공개공지 위치가 정해지지 않은 경우에는 당해 대지와 접한 도로 중 가장 넓은 도로변 또는 당해 도로 가각부, 보행 결절점 주변에 설치하여야 한다. 다만 인접 부지에 공원, 광장, 쌈지형공지, 공개공지 등의 오픈스페이스가 조성된 경우에는 당해 시설과 연계하여 설치하도록 한다.
- ⑥ 지하철역사 출입구 등 공공지하공간과 연접한 대지의 공개공지는 침상형 공지로 설치를 권장한다.
- ⑦ 침상형 공지와 접하는 건축물의 지하층 공간은 휴게음식점, 판매시설 용도와 벽면의 1/2이상 투시형 벽면 설치, 셔터 설치 시 투시형 셔터 설치를 권장한다.
- ⑧ 침상형 공지는 계단, 경사로 등에 의하여 공공지하공간 및 지상공간에서 일반대중들의 접근이 용이하여야 하며, 24시간 개방되어야 한다.
- ⑨ 침상형 공지에는 벤치, 파고라(pergola) 등과 같은 휴게시설과 화분, 플랜트 박스 등 기타 조경 시설물을 설치하여야 한다.
- ⑩ 공개공지의 바닥은 접한 보도와 같은 높이로 조성하되 부득이하여 높이차를 두는 경우 신체 장애자용 경사로를 설치하여야 한다.
- ⑪ 공개공지의 바닥 포장은 투수성 포장재료나 조립식 포장방식 등을 사용하여 포장면 상단에서 지하의 지반으로 물이 침투할 수 있는 투수성 포장을 권장한다.
- ⑫ 공개공지 위치지정 필지 중 공동개발 미시행 등에 따라 일정규모(1,500㎡) 미만의 대지에 개발이 이루어질 경우 공개공지 설치를 아니할 수 있다.
- ⑬ 본 지침에 따라 공개공지를 조성한 대지는 지침 제16조에서 제시된 용적률 완화가 부여된다. 다만, 「건축법」에 따라 의무적으로 설치하는 공개공지 면적은 용적률 등의 완화 대상에서 제외된다.
- ⑭ 공개공지 조성 후 유지관리는 개발주체가 관리토록 한다.
- ⑮ 공개공지 조성을 위한 예시도는 다음과 같다.



⑯ 도면표시

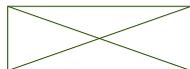
공개공지(위치지정)



제31조 (쌘지형공지)

- ① 폭 15m이상 도로와 접한 대지 중 「건축법」 제43조(공개공지 등의 확보)에 의한 공개공지 등의 확보 대상은 아니나, 공동개발 등에 의하여 대지규모가 일정규모 500㎡ 이상으로 되는 경우에는 대지 면적의 10%이상을 확보하여 쌘지형공지를 설치하여야 하며, 쌘지형공지 확보대상이 아닌 대지는 설치를 권장한다.
- ② 쌘지형공지의 조성위치가 지정된 경우에는 지정된 위치에 쌘지형공지를 설치하여야 한다.(단 양산로변은 동일 대지 내 위치조정 가능)
- ③ 쌘지형공지 설치 시 폭 15m이상 도로변 대지의 경우 도로변으로 최소 폭원 3m 이상 접하도록 설치하여야 한다.
- ④ 쌘지형공지 위치가 별도로 정해지지 않은 경우는 전면도로변 및 각각부에 조성하고, 최소폭원 3m 이상을 준수하여야 하며 대지 내 조경을 확보하여야 하는 대지에 대하여 설치되는 쌘지형공지는 조경과 일체로 조성하여야 한다.
- ⑤ 연접된 대지 상호간에 쌘지형공지를 설치하여야 하는 경우는 각각의 쌘지형공지를 연속되게 일체 형으로 조성하여야 하며 보도와 단차를 두지 않아야 한다.
- ⑥ 공공부문의 보도패턴을 우선 준용하고 개별포장 선정 시 인접지의 포장패턴과 조화를 이루도록 한다.
- ⑦ 필로티 구조의 쌘지형 공지일 경우 필로티 구조의 유효높이는 지상 6m이상이어야 한다. 이 경우 필로티 구조로 조성된 면적의 1/2만 쌘지형공지로 인정되며, 필로티 구조는 전체 쌘지형공지 면적의 1/2를 초과하여 조성할 수 없다.
- ⑧ 가로시설물로는 벤치와 파고라, 볼라드, 휴게시설을 설치할 수 있으며, 야간조명, 안내판 등을 설치·운영할 수 있다.
- ⑨ 쌘지형공지 위치지정 필지 중 공동개발 미시행 등에 따라 일정규모(500㎡) 미만의 대지 개발이 이루어질 경우 쌘지형공지 설치를 아니할 수 있다.
- ⑩ 본 지침에 따라 쌘지형공지를 조성한 대지는 지침 제16조에서 제시된 용적률 완화가 부여된다.
- ⑪ 도면표시

쌘지형공지(위치지정)



제32조 (대지안의 조경)

- ① 대지안의 조경을 설치하여야 하는 대상 대지면적 및 건축물, 조경면적, 식재기준, 조경시설물의 종류 및 설치방법 등은 「건축법」 제42조(대지안의 조경), 같은법 시행령 제27조(대지의 조경), 「서울특별시 건축조례」 제24조(대지안의 조경) 및 제25조(식재 등 조경기준) 등을 따른다.
- ② 다음 각 호의 경우에는 대지안의 조경을 차폐형으로 조성해야 한다.
 1. 화물 적재 공간이나 쓰레기하치장 등 환경을 저해하는 시설물이 건물 혹은 구조물에 의해 차폐되지 않고 전면도로에 노출된 경우
 2. 폭 15m이상 도로에 면하여 주차장을 설치하는 경우

제33조 (보차혼용통로)

- ① 보차혼용통로가 지정된 대지는 지정된 위치에 규정된 폭원이상으로 24시간 일반인 및 차량이 통로로 이용할 수 있도록 조성하여야 한다.
- ② 보차혼용통로는 단차가 없이 연속적으로 조성하여야 하며, 보도 혹은 도로와 접하거나 연접대지와 공동으로 설치하는 경우도 단차를 두어서는 아니 된다. 또한 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없다.
- ③ 보차혼용통로는 연결되는 양측도로에 고저차가 있을 경우 경사로로 처리하여야 한다.
- ④ 보차혼용통로의 포장은 공공부문 지구단위계획 운영지침의 조성 기준을 따르며, 야간통행에 안전을 도모할 수 있도록 야간조명 시설을 설치하여야 한다.
- ⑤ 보차혼용통로는 지상부가 오픈된 개방형 구조로 설치해야 한다.
- ⑥ 도면표시

보차혼용통로



- ⑦ 보차혼용통로 예시는 다음과 같다.



제8장 환경친화적 건축물에 관한 사항

제34조 (생태면적률)

- ① 건축물 신축 시 '서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침'의 생태면적률을 적용하여야 한다.
- ② 적용기준은 다음과 같다

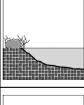
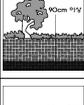
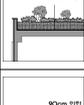
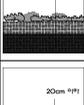
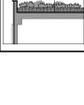
건축 유형	생태면적률 기준
일반주택 (개발면적 ¹⁾ 660㎡미만)	20% 이상
공동주택 (개발면적 ¹⁾ 660㎡이상)	30% 이상
일반건축물 (업무, 판매, 공장 등)	20% 이상
유통업무설비, 방송·통신시설, 종합의료시설 교통시설 (주차장, 자동차정류장, 운전학원)	20% 이상
공공·문화체육시설 및 공공기관이 건설하는 시설 또는 건축물	30% 이상
녹지지역 내 시설 및 건축물	50% 이상

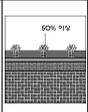
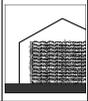
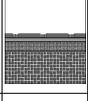
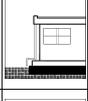
주1) 건축연면적

③ 산정방식

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

④ 공간유형 구분 및 가중치

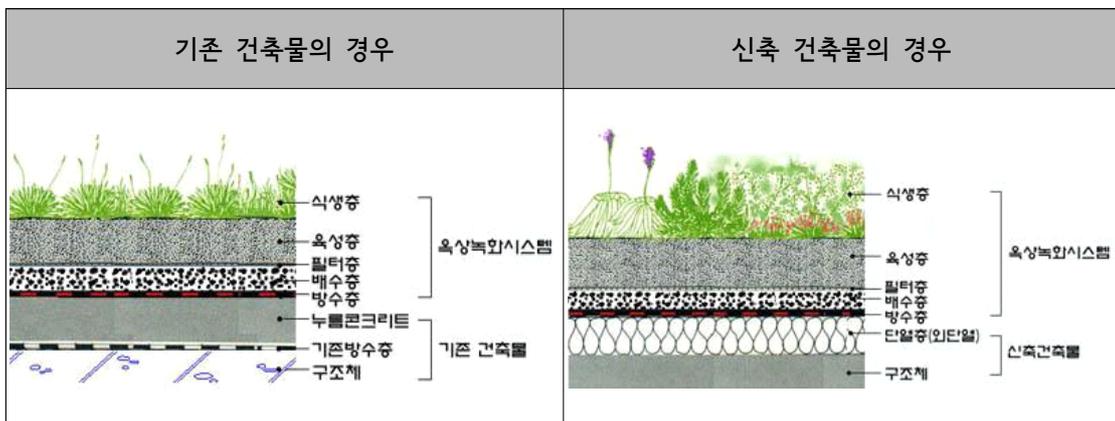
공간유형	가중치	설 명	사 례
 자연지반녹지	1.0	- 자연지반이 손상되지 않은 녹지 - 식물상과 동물상의 발생 잠재력 내재 온전한 토양 및 지하수 함양 기능	- 자연지반에 자생한 녹지 - 자연지반과 연속성을 가지는 절성토 지반에 조성된 녹지
 수공간 (투수기능)	1.0	- 자연지반과 연속성을 가지며 지하수 함양 기능을 가지는 수공간	- 하천, 연못, 호수 등 자연상태의 수공간 - 지하수 함양 기능을 가지는 인공연못
 수공간 (차수)	0.7	- 지하수 함양 기능이 없는 수공간	- 자연지반 위 차수 처리된 수공간 - 인공지반 위 차수 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 - 종량형 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

공간유형	가중치	설 명	사 례
 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
 전면투수포장	0.3	- 공기와 물이 투과되는 전면투수 포장면, 식물생장 불가능	- 자연지반위에 시공된 마사토, 자갈, 모래포장 등
 틈새투수포장	0.2	- 포장재의 틈새를 통해 공기와 물이 투과되는 포장면	- 틈새를 시공한 바닥 포장 - 사교석 틈새포장 등
 저류·침투시설 연계면	0.2	- 지하수 함양을 위한 우수침투시설 또는 저류시설과 연계된 포장면	- 침투, 저류시설과 연계된 옥상면 - 침투, 저류시설과 연계된 도로면
 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

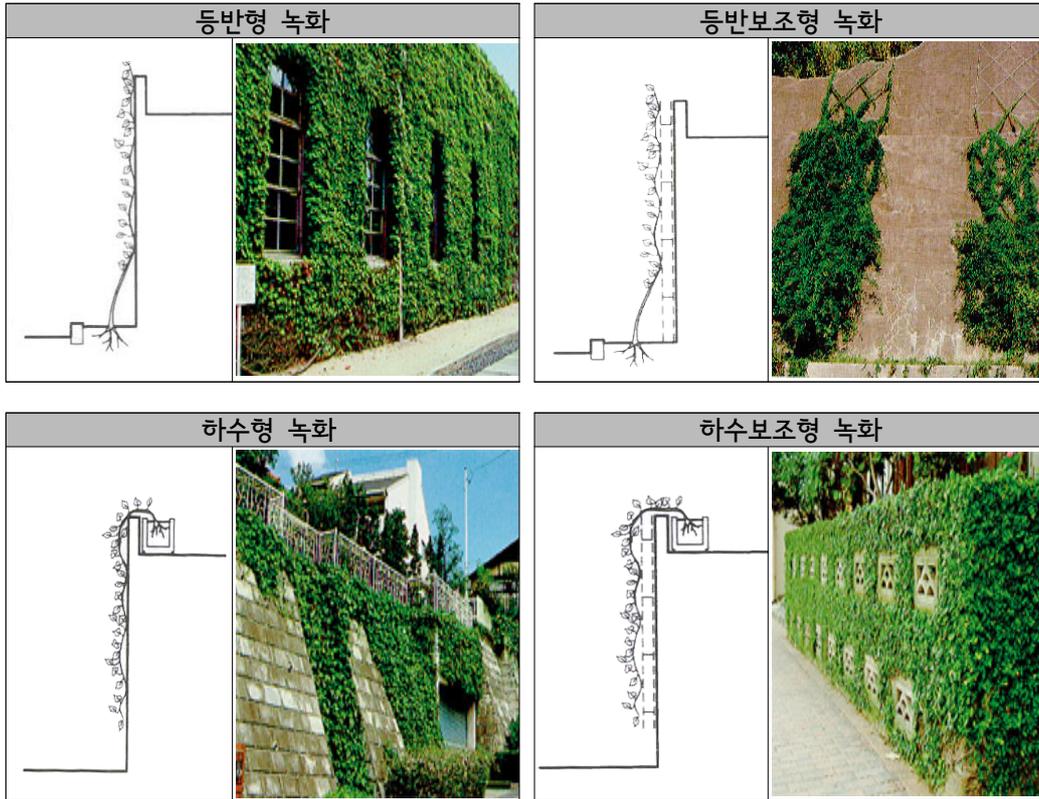
제35조 (옥상녹화)

- ① 옥상 녹화 조성 시 용적률 완화의 부여는 「서울특별시 옥상녹화 시스템 설계 및 설계도서 작성지침 (2013.5)」 및 「서울특별시 건축물 옥상녹화 시스템 유형 결정과 관리 매뉴얼」에 적합하게 조성하도록 한다.
- ② 옥상녹화 조성 시 계단탑 및 설비면적을 제외한 옥상면적의 100분의 50이상 조성을 권장한다.
- ③ 옥상녹화 면적 중 대지안의 조경 의무면적으로 인정된 옥상녹화 면적은 용적률 등의 완화대상 면적에서 제외한다.
- ④ 옥상녹화 조성을 위한 예시도는 다음과 같다.



제36조 (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 활성화 방안”에 따라 조성토록 한다.
- ③ 벽면녹화 조성 예시는 다음과 같다.



제37조 (중수도)

- ① 지구단위계획구역 안의 건축물에는 중수도의 설치를 권장한다.
- ② 중수도 설치 대상 및 시설기준 등 조성 기준은 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 등 관련 법령이 정하는 바에 따른다.
- ③ 중수도는 총 사용량의 10%이상을 재사용할 수 있는 시설을 설치하여야 하며, 관련법에 의해 의무적으로 설치해야 하는 경우에는 본 지구단위계획에서 정한 용적을 완화에서 제외한다.

제38조 (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’, ‘물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률’ 및 ‘서울시 물순환 회복 및 저영향개발 기본 조례’ 등이 정하는 바에 따른다.
 3. 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 설계침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 × 0.05 또는 대지면적 × 0.02 이상이 되도록 계획 할 경우 본 지침에 따른 용적을 인센티브를 부여한다.

② 빗물침투시설

1. 빗물 침투와 유출저감 효과가 충분히 발휘될 수 있도록 침투통, 침투트렌치, 침투측구 등 침투 시설 설치를 권장한다.
2. 빗물침투시설의 설치 및 관리 기준 등은 '서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본 조례' 및 '서울특별시 빗물관리 기본계획(보완, 2013) 및 가이드라인(2013)' 등이 정하는 바에 따른다.
3. 빗물침투시설의 시설규모는 서울시나 자치구에서 목표로 하는 빗물침투필요량에 대하여 해당지역의 여건을 고려하여 계획침투필요량을 설정하고 대상지역에 대한 침투시설의 계획 침투량의 적합성을 검토하여 계획한다.

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(보완, 2013) 및 가이드라인(2013)' 등이 정하는 바에 따른다.

제39조 (자연지반 보존)

- ① 지층부의 바닥이나 비건폐지를 흙, 자갈, 모래, 잔디 등의 자연재료 또는 투수콘, 아스콘 등의 투수성 재료로 조성하고 당해 지하부에는 일체의 인공구조물(지하주차장, 저수조 등)을 설치하지 않을 경우에 자연지반을 보존한 것으로 인정한다.
- ② 본 지침에 따라 자연지반을 보존 할 경우 지침 제16조에서 제시된 용적률 완화가 부여된다.

제40조 (녹색주차장)

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

제41조 (에너지 절약)

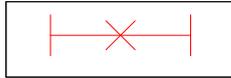
- ① 녹색건축인증, 에너지효율등급인증, 신재생에너지 보급확대의 세부 이행기준 및 접수 산정기준 등은 아래 규정이 정하는 바에 따른다.
 1. 녹색건축인증은 '녹색건축 인증 기준(국토교통부, 환경부, 2014. 12)'을 준수한다.
 2. 에너지효율등급 인증은 '건축물 에너지효율등급 인증에 관한 규칙(국토교통부, 2015. 11)'을 준수한다.
 3. 신재생에너지 보급확대는 '신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진 법령' 및 '신·재생에너지 설비의 지원 등에 관한 규정(산업통상자원부 고시 제2015-263호)'을 준수한다.
- ② 본 지침에 따라 녹색건축인증·에너지효율등급인증·신재생에너지 보급확대 인증을 받은 경우 지침 제16조에서 제시된 용적률 완화가 부여된다.(단, 관련 법상 의무인 경우 인센티브 완화에서 제외)

제9장 교통처리 등에 관한 사항

제42조 (차량출입불허구간)

- ① 폭 25m이상 도로에서 대지로의 차량출입은 지구단위계획에서 정한 차량출입 불허구간에서는 원칙적으로 허용되지 아니한다.
- ② 간선도로에서 진출입 하도록 계획된 대지가 공동개발 변경 등으로 인해 간선도로 및 이면도로에 면하게 되는 경우에는 이면도로를 통한 차량진출입 계획을 수립하여야 한다.
- ③ 도면표시

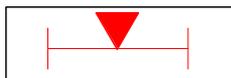
차량출입불허구간



제43조 (공동주차출입구)

- ① 공동주차출입구는 폭 25m이상 도로에 접한 대지 중 이면도로에서의 차량접근이 불가능한 구간에 지정하며, 대지내로의 차량출입은 공동주차출입구가 표시된 위치에서 이루어져야 한다.
- ② 공동주차출입구가 계획된 대지는 대지경계선에서 각각 4m이상씩 후퇴하여 전체 폭원이 최소 8m 이상 되는 공동주차출입구를 조성하여야 한다. 다만, 건축시기 차이로 인하여 공동주차출입구 및 통로의 공동 조성이 곤란할 경우 우선적으로 개발되는 대지는 개별주차출입구 및 통로를 연결대지와 공동으로 조성이 가능하도록 계획하여 향후 연결 대지 개발 시 공동주차출입구로 사용하여야 한다.
- ③ 공동주차출입구의 조성 시 연결되는 도로와 단차를 두거나 연결 대지 간에 단차를 두어서는 아니 되며, 연결도로와 동일재료로 포장하여야 한다.
- ④ 공동주차출입구가 지정된 구간에는 담장, 계단, 화단 등 기타 차량 진출입에 지장을 주는 일체의 장애물을 설치할 수 없다.
- ⑤ 본 지침을 준수하여 공동주차출입구를 조성할 경우 지침 제16조에서 제시된 용적률 완화가 부여된다.
- ⑥ 도면표시

공동주차출입구



제10장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제44조 (심의 및 건축허가 신청도서)

- ① 지구단위계획 지침의 반영여부 검토서(규제사항과 권장사항을 분류하여 각 항목별 반영여부를 표시)
- ② 대지안의 공지(공개공지, 쌈지형공지, 전면공지 등)계획 시 전면도로와 연접대지 전면부 등의 포장 패턴이 함께 표시되어 있는 대지안의 공지도면 및 옥상녹화시의 계획도면(축척 1/100 이상의 상세 도면)
- 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 표시된 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

제45조 (지구단위계획구역 내·외의 대지를 하나의 대지로 하여 건축하는 경우)

- ① 지구단위계획구역 내·외의 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.

제46조 (기존건축물에 대한 지구단위계획 및 시행지침의 적용)

- ① 기존 건축물의 증축·개축·재축·대수선·이전·용도변경 및 개·보수(리모델링)의 경우 본 지구단위계획 및 시행지침의 적용은 다음과 같다.
 1. 지구단위계획 내용에 부합하지 않는 기존 건축물을 증축하는 경우, 기존건축물의 철거 또는 증축되는 연면적이 기존건축물 연면적의 50%를 초과하거나 증축면적이 500㎡를 초과하는 경우에는 해당 건축물을 신축과 동일하다고 보고 본 지구단위계획 및 시행지침을 적용하여야 한다. 다만, 기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50%이내로서 500㎡ 이내인 경우에는 구 도시·건축공동위원회의 자문을 거쳐 완화여부를 결정하되, 증축되는 면적이 50㎡ 이내인 경우 구 도시·건축공동위원회 자문을 생략할 수 있다.
 2. 새로이 증축되는 부분은 지구단위계획 및 관계법령에 적합하여야 한다.
 3. 기존 건축물의 개축 및 재축의 경우에는 개축 및 재축하는 당해 부분에 대하여, 이전의 경우에는 이전하는 부분에 대하여 본 지구단위계획 및 시행지침을 적용하여야 한다.
 4. 기존 건축물에 대한 대수선의 경우에는 본 지구단위계획 및 시행지침 중 건축물 형태 및 외관에 관한 사항을 적용하도록 한다.
 5. 용도변경의 경우 용도변경을 하고자 하는 부분에 대하여 본 지구단위계획의 용도계획에 적합

하여야 한다.

6. 개·보수(리모델링)의 경우 위 규정에도 불구하고 구 도시·건축공동위원회의 자문에서 본 지구단위 계획 및 시행지침의 일부 또는 전부의 적용여부를 결정한다.

제47조 (지구단위계획의 경미한 변경)

- ① 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 입안)제4항, 「서울특별시 도시계획조례」 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) 등의 규정에 의한다.
- ② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 결정) 제4항 제9호 규정에 의해 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같다.

1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
2. 공개공지, 씬지형공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
3. 전면공지의 조성방법의 변경
4. 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경
5. 구역과 연접한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)
6. 필지면적의 20% 이내에서의 필지분할가능선의 변경
7. 법령이나 지침의 제·개정 등에 따라 변경된 기준을 적용하기 위한 민간부문시행지침의 변경

2 공공부문 지구단위계획 시행지침

제1장 총칙

제1조 (목적)

본 지구단위계획 시행지침(이하'지침'이라 한다.)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의 규정에 의하여 작성되는 “영등포1 지구단위계획”의 공공부문에 적용되며, 이의 시행을 위하여 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 도면에 표시되지 아니한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조 (시행지침 적용의 기본원칙)

- ① “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 부문을 말한다.
- ② 지침에 별도로 언급하지 않은 사항은 관련 법규·조례·지침에 따른다.
- ③ 향후 지침의 일부 내용이 법규의 개정 등에 따라 법규의 내용과 서로 다를 경우에는 현행법규의 범위 안에서 본 지침의 규제내용을 따른다.

제2장 시설별 시행에 관한 사항

제1절 도로시설물

제3조 (적용범위)

본 지침은 도시계획시설 중 일반의 교통에 공용되는 도로에 적용되는 것으로, 본 지침에서 언급하지 않은 사항은 「도로법」, 「도로구조 및 시설기준에 관한 규정」 해설 및 지침 등 관련 법규에 따른다.

제4조 (도로의 설계기준)

- ① 동선체계의 효율성 증진을 위해 세가로 접속체계를 정비하고, 간선가로에 접속되는 세가로는 일정 간격 이상을 유지토록하며, 간선가로의 상태 등을 고려하여 차량출입을 금지하거나 일방통행을 실시할 수 있다.
- ② 차로폭은 설계속도에 따라 주행차로는 3~3.5m, 보도측 차로는 3.5~4.5m를 기준으로 하되, 도로 유형별 폭원에 따라 조정이 가능하다.
- ③ 도로의 기능 제고 및 바람직한 보행환경 조성을 위하여 건축선 후퇴 부분은 공공을 위한 공간 (보도 및 차도)으로 조성하되 기 설치된 보차도와 일체로 조성한다.
- ④ 차도와 보도 사이의 경계부는 보차경계석, 가로수, 식수대, 가로장치물 및 조명시설을 설치하여 완충공간을 확보하며, 차량출입불허구간에는 가드펜스를 설치하여야 한다.
- ⑤ 차량의 승·하차 시설은 지하철역 주변에 설치하여 환승체계를 구축할 수 있도록 하고 정차장은 교차로, 횡단보도로부터 일정거리를 유지한다.

- ⑥ 승·하차 시설의 형태는 평행형 및 물입형 정차대를 설치하고, 정차대의 구조는 현지 실정에 맞게 설치한다.

제5조 (버스·택시정차대)

- ① 버스정차대 폭은 3~3.5m, 가속 및 감속구간을 5~10m씩 확보하고, 동시정차대수 1~2대를 기준으로 확보하여야 한다.
- ② 버스·택시정차대의 이격거리는 교차로, 세가로 입구 및 횡단보도에서 일정거리를 이격하여 설치한다.

정차대 이격거리

구 분	전 방		후 방	
	최 소	적 정	최 소	적 정
교차로	40m	60m	20m	30m
횡단보도, 세가로	30m	30m	15m	30m

- ③ 버스정차대는 보행집산과 대기장소 이므로 교통표지판, 안내판, 키오스크, 벤치겸용 식수대, 보행등 등의 가로시설물을 통합적으로 설치한다.
- ④ 정차장 진입부는 이용객 및 운전자의 시야 확보를 위해 일정구간(약10m 내외) 가로장치물 및 교통목식재는 배제한다.
- ⑤ 버스정차대의 형태는 물입형을 원칙으로 하되 버스의 운행이 적은곳은 평행형 정차대를 설치할 수 있다.
- ⑥ 버스·택시정차대는 보행자의 접근이 용이하고 교통 혼잡이 적은 장소와 지하철역 등 타 교통시설과 연계가 가능한 곳에 설치한다.
- ⑦ 버스정차대의 유형은 다음과 같다



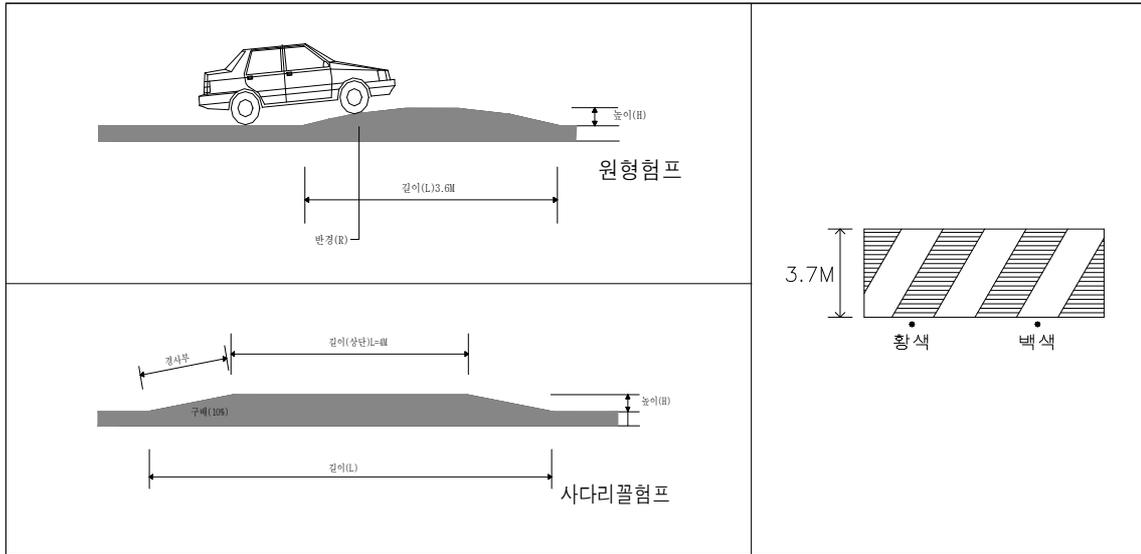
제6조 (좌/우회전 차선)

- ① 폭 15m 이상 도로의 교차로에서 도로용량을 극대화하고 원활한 교통소통을 위해 중앙분리대 또는 중앙선의 형태변경을 통해 좌회전 포켓을 유지 확보한다.
- ② 교차로부근의 우회전차선은 3m기준으로 도로를 확폭하고 우회전차선 길이는 우회전차량 대수 및 직진 대기차량 대수에 의해 결정하되 통상 45m 내외를 기준으로 결정한다.

제7조 (과속방지 시설)

- ① 설치 간격은 차량이 일정한 통행속도를 유지할 수 있도록 20~50m 범위 내에서 적절한 간격으로 설치한다.

- ② 교차로 부근, 특정건축물의 부지 출입구, 급경사구간의 정상부분 등 차량의 주행속도가 자연히 감소될 수 있는 구간에는 가급적 설치하지 아니한다.
- ③ 설치위치는 보행자의 통행 안전과 건축물의 환경 유지를 위하여 건축물의 주변도로에 과속방지시설을 설치하는 것이 필요하다고 판단되는 건축물의 주변 도로, 기타 통행속도를 시속 30km이하로 제한할 필요가 있다고 인정되는 구간에 설치한다.
- ④ 과속방지시설의 설치 시 차량 진출입구로부터 일정거리(20m내외)내에는 진출입차량의 정체를 방지하기 위해 가급적 설치를 배제한다.
- ⑤ 과속방지시설의 예시는 다음과 같다.



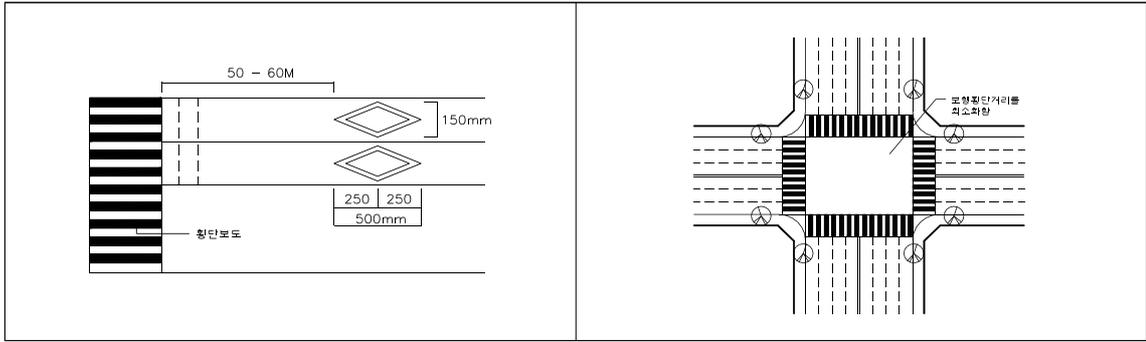
제8조 (횡단보도)

- ① 일반적 설치 간격은 100m이하로 계획하고 교차로상 보행동선의 길이를 최소화하기 위해 각각 위치에 최대한 근접시켜 설치한다.
- ② 장애자를 위해 경계석 턱을 낮추고 벨 신호기나 횡단보도로 유도하는 점자형 보도블럭을 설치한다.
- ③ 차도와 횡단보도 경계부분에 불법 차량진입방지 및 보행자의 안전을 위하여 야간에도 식별 가능한 볼라드겸 조명등을 설치한다.
- ④ 횡단보도의 기타 구조나 형상, 설치기준은 「도로안전시설 설치편람」에 따른다.
- ⑤ 대상지내 횡단보도 폭원은 도로유형별 횡단보도 폭원표에 따라 조성함을 원칙으로 한다.

도로 유형별 횡단보도 폭원

도로의 유형	간선도로	집분산 도로	지구내 도로	기 타
횡단보도	10~12m	6~10m	4~6m	2m

횡단보도 설치기준



제2절 포장

제9조 (기본원칙)

- ① 포장재의 형태 및 규격은 가로 전체의 통일성과 주변시설물들과의 조화를 유도한다.
- ② 공공부문의 포장원칙은 통일성과 조화의 유도 및 민간부문의 포장을 선도할 수 있는 제안을 제시하며 민간부문의 개별 포장기준 보다는 우선순위를 둔다.
- ③ 가능한 전면 재시공은 피하고 기존 보도블럭을 이용하여 부분적 변형을 통한 구간별 장소별 인지도를 부각하고 전체적 통일감과 이미지 제고를 유도한다.

제10조 (조성방식)

- ① 보차공존 구간은 보행자의 안전이 요구되는 지점에는 거친 재질을 이용하여 서행운전을 유도하고 보행특성에 따라 포장재료의 질감을 다르게 조성한다.
- ② 보도와 차도가 교차되는 보차혼용통로의 입구 및 공동주차장 출입구 전면의 보도포장은 견고하고 식별성이 용이한 유색 포장재료의 사용을 권장하며, 차도보다는 보도의 연속성이 강조되어야 한다.
- ③ 공공부문의 포장원칙은 가로의 통일성과 주변 환경과의 조화성을 유도하기 위하여 제시하며 민간 부문에서 제시된 개별 포장 기준보다는 우선순위를 둔다.
- ④ 가급적 전면재시공은 피하고 기존 보도블럭을 이용하여 부분적 변형을 통한 구간별, 장소별 인지도를 부각하고 전체적 통일감과 이미지 제고를 유도한다.

제11조 (재료 선정기준)

- ① 시공이 용이하고 견고하며, 대량구입이 가능한 재료
- ② 내구성과 내마모성이 있으며, 자연배수와 세척 및 수선이 용이한 재료
- ③ 보행자 하중은 물론 중차량 이상의 하중을 견딜 수 있는 재료
- ④ 질감이나 색채가 아름답고 시간이 경과하더라도 형태 및 색채의 변형이 적은 재료
- ⑤ 가로의 특수한 환경에 부합하는 향토적인 재료

제12조 (패턴 및 질감의 적용)

- ① 포장의 폭과 줄눈의 반복, 재료의 질감을 통해 보행자의 통행속도 및 리듬감을 조절한다.

- ② 포장패턴은 건축물 및 부지 내 요소들과 조화되어야 하며 요철포장은 완화의 정체를 표현할 수 있으며 차량속도를 제어할 수 있어 보행의 안전유도에 적절하게 사용한다.
- ③ 이동성이 강한 지역의 포장패턴은 울동적이고 운동감이 강조되는 포장패턴을 사용한다.
- ④ 공간별 포장기준은 다음과 같다

구 분		포 장 지 칩	권장 포장재료	권장형태
차량 공간	일반도로, 주차장 및 주차통로	•광범위한 지역에 사용되므로 가격이 저렴 하고 구입이 용이한 재질 사용	•아스팔트 •콘크리트	-
	이면도로	•속도완화가 필요한 지점은 별도의 재질 사용	•색아스팔트 •콘크리트 •판석 •투수콘	-
	주/정차구간	•주행차선과 구분이 되도록 재료 또는 색을 달리 사용	•색아스팔트 •투수콘	-
보행 공간	횡단보도 신호대기구간	•시각장애자를 위한 촉감있는 재료 사용 •미끄럼을 방지할 수 있는 거친 질감의 재료 사용	•점자블럭	•정방향
	보차보행통로	•포장재료의 특성을 이용한 색패턴의 변화 추구 •포장의 구획을 작은 단위로 하여 친근감을 갖도록 포장 •미끄럼을 방지할 수 있는 거친 질감의 재료 사용	•보도블럭 •인조화강석 •소형고압블럭 •투수콘 •점토블럭 •색아스팔트	•정방향
	휴게 및 대기공간 (전면공지 및 공개공지)	•질감이 거칠고 투수성 및 배수성이 높은 재료 사용 •일반주민을 위한 공간으로 표현이 다양하고 패션화가 가능한 재질 사용	•소형고압블럭 •화강석 •점토블럭 •석재타일 •투수콘	•정방향 •패션모자이크 •이형

제13조 (사후관리)

- ① 민간 및 공공 등 제반 공사시행으로 인해 포장의 훼손이 발생하였을 경우 원상복구를 원칙으로 한다.
- ② 공사시행주체는 공사완료후 일체의 공공시설물을 원상복구 했음을 감독기관에 통보하여 승인을 득해야 한다. (통보시 첨부자료 : 공사시행 전/후 현황사진)

제3절 도시안내 표지시설

제14조 (적용범위)

- ① 본 지침은 도로, 공공공지 등에 설치되는 가로정보 체계에 관한 것으로 본 지침에 언급되지 않은 사항은 도로법, 표지규칙, 도로교통법, 교통안전시설관리편람(경찰청), 도로안전시설 설치편람(국토교통부) 등 관련법규에 따른다.
- ② 차량 및 보행결절부와 주요 시설물의 입구에 배치하는 것을 원칙으로 하고, 다른 환경조형물과 적절한 통합배치를 유도한다.
- ③ 장소, 위치, 성격별로 특성을 부여하고 거리를 감안하여 적절하게 배치한다.

제15조 (조성방식)

- ① 일괄설계 및 통합배치를 통한 형태적 통일성을 기하여 효과적으로 정보전달을 할 수 있어야 한다.
- ② 안내표지판의 높이, 크기, 형태, 색채, 재질 등 식별성을 최대한 확보하고 주행 및 보행속도를 고려하여 합리적으로 설계 배치하여야 한다.
- ③ 안내표지판은 지역의 특성을 살리고 유사형태의 안내표지판을 통일하여 일관성을 유지하고 안내판의 크기는 단계를 두어 신축성 있게 규격화 하여야 한다.
- ④ 식별성과 지역이미지를 높이기 위해 심볼·로고 등 그래픽요소를 개발·활용하여야 한다.

제16조 (설치위치)

- ① 보행 결절점이나 교통 결절점에 종합안내 시설을 배치하여 구역 전체에 대한 정보와 안내역할을 할 수 있도록 종합안내판으로 계획하여 영등포구 전체의 주요도로 및 시설, 대중교통수단 이용 등에 관한 정보를 수록한다.
- ② 연속적인 안내체계가 이루어지도록 주요시설물 주변의 결절점 및 교차점에 방향안내판을 표시한다.
- ③ 가로상에 설치될 경우 보행에 방해가 되지 않도록 배치되어야 한다.
- ④ 시설유형 및 종류는 다음과 같다.

유형	시설종류	간선도로			보조간선			집분산도로			국지 도로
		A	B	C	A	B	C	A	B	C	
차량안내	도로표지판	●	●	◎	●	●	◎	◎	◎	◎	-
	교통안내표지판	●	●	●	●	●	●	●	●	●	◎
보행안내	종합안내판	●	◎	-	●	-	-	-	-	-	-
	지구안내판	●	●	●	◎	●	●	◎	◎	◎	-
	방향안내판	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
기타안내	시설안내판	●	●	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
	게시판	◎	●	◎	◎	◎	-	-	◎	-	-
	정류장안내판	●	●	◎	●	●	●	●	◎	◎	-

주) ● : 필히 설치 ◎ : 필요시 설치
 (A : 상업지역 주변 B : 주거지역 및 주요시설주변 C : 경계 및 기타지역

제17조 (시설표지)

- ① 시설안내 표지판의 난립으로 인한 식별성 및 경관 불량을 해소하기 위하여 도로표지 교칙에 의거 규격, 표기방법 등을 통일하여 동일성격의 표지판을 한 곳에 집중 설치토록 한다.

제18조 (안내판 표기내용)

- ① 안내판에는 다음과 같은 표기내용을 표기하여야 한다.
 1. 보행자의 현 위치
 2. 주요 목표지점까지의 거리
 3. 교통수단과의 연계상황

4. 가로망, 블록구성, 주요시설, 지하철 노선망 등

제19조 (차량안내 체계)

- ① 표지판에 표기될 안내지명은 누구나 알 수 있는 지명도가 높은 것으로 설정한다.
- ② 명명체계는 명명단위 우선순위를 지역명-시설명-도로명-지구명 순으로 교체로 위계별로 단계적 안내가 이루어지도록 해야 한다.
- ③ 구역내 일방통행체계 구축에 대비하여 일방통행로 진입부에 차량안내기둥(색채, 조형 고려)을 설치한다.
- ④ 차량안내 설치기준은 다음과 같다.

구 분	명 명 체 계
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 표기 한다.
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 표기
도로명	<ul style="list-style-type: none"> •진행하고자 하는 방향의 목적지가 불분명한 경우는 도로명으로 표기한다.
지구명	<ul style="list-style-type: none"> •도시전체의 일관된 지구명의 체계 확보를 위해 공공시설의 이용권, 개발밀도, 경관적 요소 등 동일한 경관 인식단위를 지구명의 기본단위로 한다. •지구 내부도로에서는 지구명을 다른 위계에 우선하여 표기토록하되 지구경계선 교차로에는 연접 지구명을 표기한다.

제20조 (보행자 안내체계)

- ① 정보의 위계에 따라 단계적으로 표기하여 동질성과 조화를 갖게 하여 효율적 안내 체계를 구축할 수 있어야 한다.
- ② 주요 보행 결절점에 종합안내판을 설치하여 구역 전체의 상세한 정보를 알 수 있도록 한다.
- ③ 보행 및 기타 안내판 설치위치 및 내용은 다음과 같다.

구 분	설치위치	안내내용	형태/재료/색채
총 합 안 내	<ul style="list-style-type: none"> •주요교통 결절점 (지하철역 등) •주요공공시설 •도시시설 	<ul style="list-style-type: none"> •지구전체의 교통망 •주요시설 위치 	<ul style="list-style-type: none"> •심볼, 로고 등 그래픽 사용, 전체적 시각적 질서감 표현 •동판, 알루미늄 등 •안내표지판의 야간이용을 위해 조명등 설치
지 구 안 내	<ul style="list-style-type: none"> •주요보행 결절점 (백화점, 시장, 공원입구, 보행자도로 입구 등) 	<ul style="list-style-type: none"> •생활권별 교통망안내 •보행권의 안내 	<ul style="list-style-type: none"> •식별성, 지역이미지를 고려, 심볼·로고 활용 •강철파이프, 동판, 알루미늄 등 •안내 표지판의 야간이용을 위해 조명등 설치
방 향 안 내	<ul style="list-style-type: none"> •지구내 보행자도로 교차 지점 •보행입체 교차시설, 횡단 보도 •공공시설, 교육시설, 사회복지시설 	<ul style="list-style-type: none"> •유도 화살표에 의한 방향 표시 •이정표시 	<ul style="list-style-type: none"> •장식적이고 조형적인 형태, 심볼·로고 활용 •동판, 알루미늄, 칼라스테인레스 등 •안내표지의 내용과 바탕은 가시도가 높은 색채 사용
기 타	<ul style="list-style-type: none"> •버스정차장 •택시정차장 	<ul style="list-style-type: none"> •버스노선안내 •시설안내 	<ul style="list-style-type: none"> •정류장 쉼터와 조합을 고려

제4절 가로식재

제21조 (수종선정)

- ① 기존 수목 중 양호한 수목은 사업시행자가 최대한 보존 및 이식하여야 한다.
- ② 가로의 특성 및 가로환경 조건에 부합하는 수종을 선정한다.
- ③ 계절성이 풍부하여 토양, 기후 등 생태적 조건이 적합한 향토수종을 선정한다.
- ④ 이식이 용이하고 전정에 잘 견디며, 병충해에 강해 관리가 편한 수종을 선정한다.
- ⑤ 꽃가루 등에 의해 인체에 알레르기 질환 등의 피해를 유발하는 수종은 배제한다.

제22조 (식재방식)

- ① 도로폭 15m 이상, 보도폭 3m 이상의 도로에는 가로수 식재를 원칙으로 하되 폭원이나 도로의 여건에 따라 융통성 있게 조성한다.
- ② 가로조명과 교통안내표지판, 가로장치물 등이 차폐되지 않도록 유의하여 식재하여야 한다.
- ③ 간선도로의 교차부분에서는 운전자와 보행인이 도로변화를 쉽게 인지할 수 있도록 수목식재를 배제하여 시야를 개방한다.
- ④ 일반가로변 식재는 간격 6~8m 유지하되 버스정차장 주위에는 이용객 및 운전자의 시야 확보를 위해 일정거리(10m)를 후퇴하여 식재한다.
- ⑤ 가로변 독자성과 식별성 구현을 위해 일정구간을 기본단위로 수종선택 및 배식기법의 다양화를 모색한다.
- ⑥ 지하구조물이 설치된 인공지반위에 식재 할 경우 1.2m 이상의 토심과 주당 최소 9㎡의 면적을 확보하여야 한다.
- ⑦ 보행밀도가 높은 곳의 가로수는 생육환경을 유지하기 위해 수목보호대를 폭 1~2m 이하로 설치하고

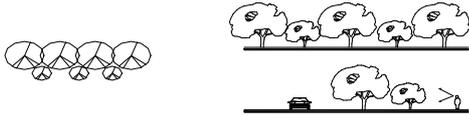
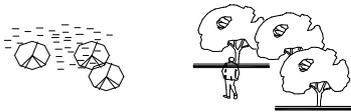
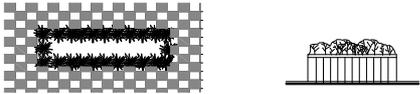
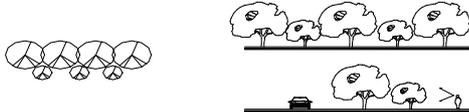
수목보호대를 이용한 다용도 휴게시설(벤치 등)을 조성한다.

- ⑧ 건물과 건물 사이에 가려져 있는 녹지 및 조형물의 전방배치를 유도하여 승/하차장 주변 위주로 Pocket Park 형식의 정적 휴게공간 설치를 유도한다.
- ⑨ 플랜트박스 및 보차분리대의 식재는 공해에 강하고 꽃이 많이 피고 꽃피는 기간이 길며 색깔이 선명하고 병충해에 강한 초화류를 선정하여 식재한다.

보행공간 특성에 따른 식재계획

구 분	식재의 특성	주 요 수 종		
		성 상	상 록	낙 업
도 시 적 공 간	정형규칙 식재를 하여 상징성 있는 대목을 식재	관 목	•반송, 향, 회양목, 사철 등	•철쭉류, 모란, 개나리 등
		교 목	•향나무, 소나무, 측백 등	•은행, 느티, 자작, 침엽수, 단풍류, 백합 등
		지피류	•잔디 등	
주 중 심 의 근린생활 공 간	낙엽 및 꽃이 특 징 있 는 나무로 식재	관 목	•사철, 눈향, 쥐똥나무 등	•개나리, 철쭉, 장미류, 무궁화 등
		교 목	•주목, 전나무, 잣나무, 소나무, 히말라야시다 등	•단풍, 벚나무, 리일락, 은행, 느티, 자귀 등
		지피류	잔디, 맥문동 등	
자 연 적 공 간	기 존 녹 지와 일체감 있는 나무로 식재	관 목	•인동덩굴, 회양목, 사철나무 등	•등나무, 으름덩굴, 철쭉류 등
		교 목	•측백, 편백, 전나무, 잣나무, 향나무류 등	•은행, 단풍류, 낙우송, 수양버들, 플라타너스 등
		지피류	•잔디, 1~2년생 초본류, 화훼류	

식재방법

구 분	예 시 도
<ul style="list-style-type: none"> •정형규칙 식재 - 가로변 등 공간이 선적인 장소 및 울타리를 조성하기 위한 외주부 	
<ul style="list-style-type: none"> •고립식재 - 광장 등 상징성과 경관을 필요로 하는 곳 	
<ul style="list-style-type: none"> •녹음식재 - 휴식공간, 공원 등 비교적 넓은 곳 	
<ul style="list-style-type: none"> •PLANTER에 의한 화초류 식재 	
<ul style="list-style-type: none"> •밀식식재 - 주차장차폐, 생울타리 등이 필요한 곳 	

제5절 가로 장치물

제23조 (설계기준)

- ① 가로변 이미지의 제고 및 가로에 배치되는 가로 장치물간의 형태적 부조화를 방지하기 위해 가로 장치물의 형태, 재료, 색상을 통합하여 조절하는 프로그램을 마련하고 이를 가로장치물 설계에 반영토록 하여야 한다.
- ② 가로별 특화를 위해 가로의 성격에 따라 특정 가로별 재료, 형태의 동질화가 이루어져야 한다.
- ③ 도로성격에 따라 상호보완적 가로 장치물은 배치유형을 도출하여 가급적 통합 설치하여 보도 구간 내에 각종시설물의 난립을 방지한다.
- ④ 주요시설의 입구, 대중교통수단 승하차 지점, 횡단보도 등 주요 집분산 지점에 가로 장치물을 집중 설치하여 집약적 효과를 도모하여야 한다.

제24조 (방호울타리)

- ① 보도가 있는 일반도로에서 보행자의 도로횡단이 금지되어 있는 구간이나 불법 승하차를 방지하기 위하여 교통상황에 따라 방호울타리를 설치한다.

제25조 (볼라드)

- ① 보행자의 안전을 위하여 일반도로 경계부근에 설치하여 1~2m정도 간격으로 배치하여 차량통행을 막도록 한다.
- ② 야간보행밀도가 높은 지역에는 보행자의 안전과 야간경관의 향상을 위하여 보행등을 겸한 볼라드를 설치한다.
- ③ 교차로 및 횡단보도 가각부분 보도로의 무단차량 진입을 막기 위해 설치하고 비상시 차량진입을 위해 이동식을 권장한다.
- ④ 볼라드의 설치기준은 다음과 같다

세가로 접속부 볼라드 설치	주차출입구 볼라드 설치

제26조 (통합지주의 설치 및 가로시설물의 통합화)

- ① 통합지주 설치

제6절 조명

제27조 (설치기준)

- ① 도로의 성격, 기능, 폭원에 따라 적합한 광원, 조도, 배열방식, 높이, 색상 등을 구분하여 설치한다.
- ② 지구내 이면도로의 가로등은 중간 높이의 자연색조 등을 사용하여 간선도로와 구분되는 공간적 분위기를 연출한다.

조명기준의 차별화 방안

구 분	주간선도로	지구내 이면도로
노선구분	영등포로, 영중로, 영신로, 당산로	이면도로
조 도	폭20m이상:30룩스 이상 폭20m이하:15룩스 이상	교통량 발생량에 따라 15~20룩스 이상
높 이	10~20m	5~10m
간 격	30~40m	40~50m
형 식	중앙	보행등을 갖춘 가로변등
등 종	높은 조도의 등	자연색조 등(메탈 등)
배치방식	마주보기식	어긋나기식

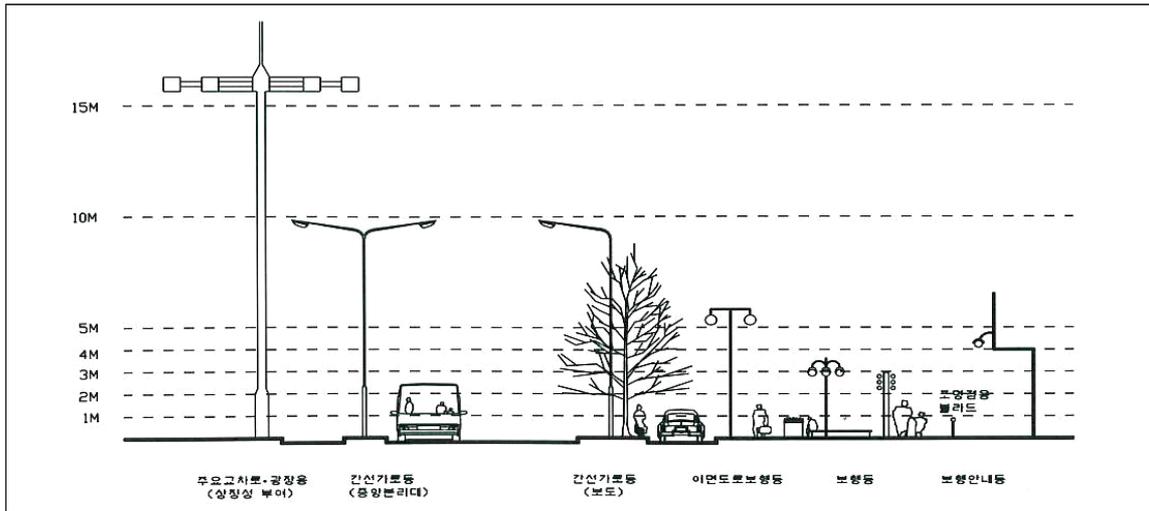
- ③ 조명시설은 한국공업규격 도로조명기준(KS A3701)에서 정한 규정에 따라 설치한다.

조명시설의 종류

야간보행자 교통량	지 역	조도(lx)	
		수평면 평균조도	수직면 최소조도(H=1.5)
교통량이 많은 도로	주택지역	5	1
	상업지역	20	4
교통량이 적은 도로	주택지역	3	0.5
	상업지역	10	2

- ④ 가로변에는 일정간격으로 설치하며 교차로, 곡선부 로터리, 횡단보도 등 도로구조가 변화하는 곳과 교통안전시설이 집중 설치되는 지점 및 사고다발 예상지점에는 밝은 조명을 설치하여야 한다.

조명시설의 종류



제28조 (야간조명 강화)

- ① 야간보행등을 개성있게 설계하여 주변 환경과 조화를 이룰 수 있도록 하며 주요 교차부의 보차도 경계석은 형광물질이 부착된 것으로 교체하여 야간에도 쉽게 인식할 수 있도록 한다.
- ② 야간 보행밀도가 많은 차도 측으로 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 민간도 일정규모(10층)이상의 건물은 건물외벽 및 주변환경(조형물, 수목, 보도바닥)에 조명을 투시하여 야간 경관을 제고할 수 있도록 유도한다.

하부조명 강화

조명	해당용도	높이	간격	광원	조명방식
블라드형 보행등	보행자우선도로, 소광장, 주차장 입구	0.8~1.5m	2~4m	백열등 나트륨등	측향/하향 간접/직접조명
접지형 조명등	주요 조형물 건물의 외벽, 보도의 바닥	접지형	불규칙	백열등 나트륨등	상향/측향/하향측 간접조명

제7절 기타사항

제29조 (공급처리시설)

- ① 상수도, 하수도 등 공급처리시설 설치 시 서울시 상·하수도 정비기본계획 등 상위계획 및 관련규정에 적합하게 설치함을 원칙으로 한다.
- ② 우·오수처리계획은 상위계획 및 관련규정에 의거 분류식으로 설치토록 한다.

제3장 지구단위계획의 운용

제30조 (설계도서 작성)

- ① 지구단위계획구역 내에서 공공부문을 조성하고자 하는 자는 지구단위계획의 공공부문 지침 및 예시를 기초로 하여 부문별로 면밀한 여건분석과 계획, 설계(현상설계 적극모색)등의 상세 도서를 작성 후 집행하여야 한다.

제31조 (지침의 조정)

- ① 본 지침 상에 예시된 사항이라도 향후 별도의 부문별 계획설계, 구역별 설계 등 상세설계(현상설계 포함)가 추진되어 본 지구단위계획 지침을 보다 구체화하거나 또는 조정 보완의 필요성이 인정될 경우 이들 계획을 반영·조정 할 수 있다.
- ② 다음 각 호의 1에 해당하여 허가권자가 지침의 조정이 필요하다고 인정하는 경우에는 지구단위계획의 기본구상을 준수하는 범위 내에서 이를 조정하여 적용할 수 있다.
 1. 당해 구역의 교통영향분석 개선대책, T.I.P 사업 및 기타 교통관련사업, 도시계획시설의 변경 등으로 인하여 부득이한 경우
 2. 현상설계를 통하여 설계안을 선정하는 경우
 3. 지침을 완화 조정하여도 지구단위계획의 목표를 달성 할 수 있는 보다 나은 착상으로서 사전 심의를 득할 경우
 4. 구 도시건축공동위원회에서 당해 대지조성 여건 상 부득이하다고 인정하는 경우