

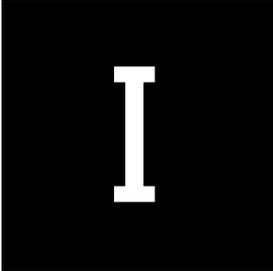
# 목 차

## I. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서

① 지구단위계획구역에 관한 계획 .....	3
1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)조서 .....	3
② 토지이용 및 시설에 관한 계획 .....	5
1. 용도지역·지구에 관한 결정조서 .....	5
2. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서 .....	7
③ 획지 및 건축물 등에 관한 계획 .....	10
1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서 .....	10
2. 건축물에 관한 결정(변경)조서 .....	12
3. 기타사항에 관한 결정(변경)조서 .....	27
4. 인센티브 운영계획 .....	31
5. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서 .....	37
④ 경미한 사항에 관한 계획 .....	40

## II. 지구단위계획 시행지침

① 민간부문 지구단위계획 시행지침 .....	42
② 공공부문 지구단위계획 시행지침 .....	68



# I

## 지구단위계획에 대한 도시관리계획결정(변경)조서

---

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

## 1 지구단위계획구역에 관한 계획

### 1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)조서

#### ■ 지구단위계획구역 결정(변경)조서

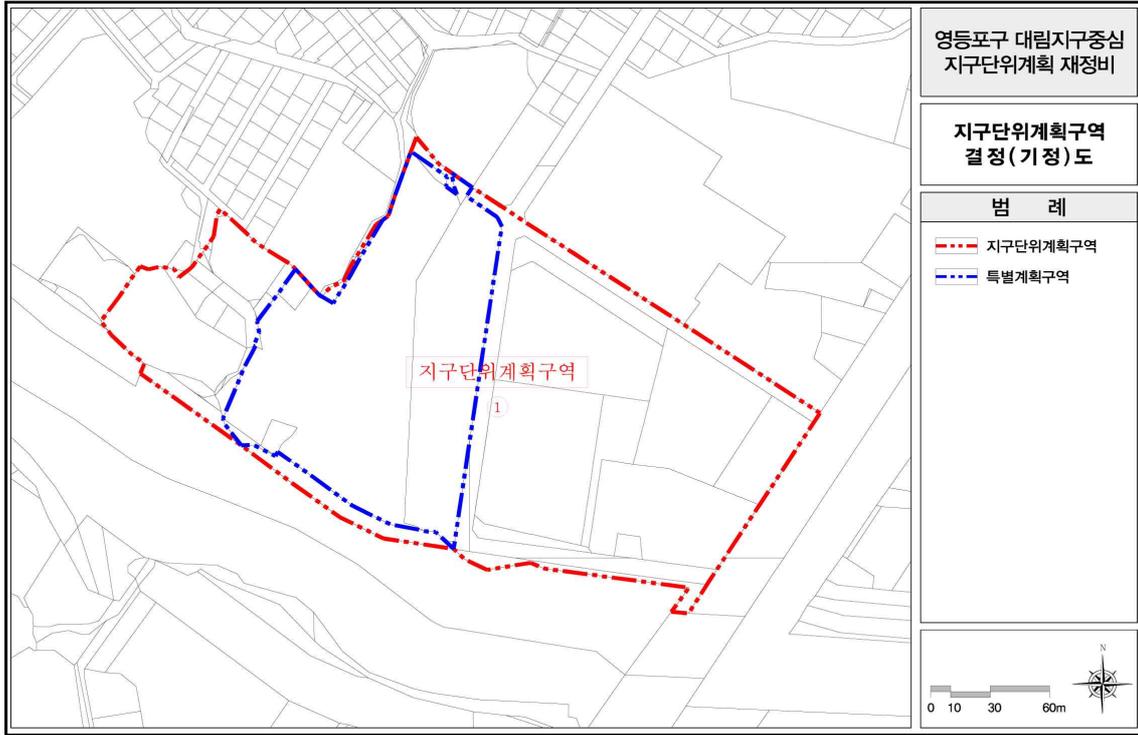
구분	구역명		위치	면적(m <sup>2</sup> )			최초결정일	비고
	기정	변경		기정	변경	변경후		
변경	대림 지구중심 지구단위계획 구역	대림 광역중심 지구단위계획 구역	영등포구 대림동 1104-1 일대	45,000	증)4,480	49,480	서울특별시 고시 제2000-310호 (’00.11.06)	-

#### ■ 지구단위계획구역 변경 사유서

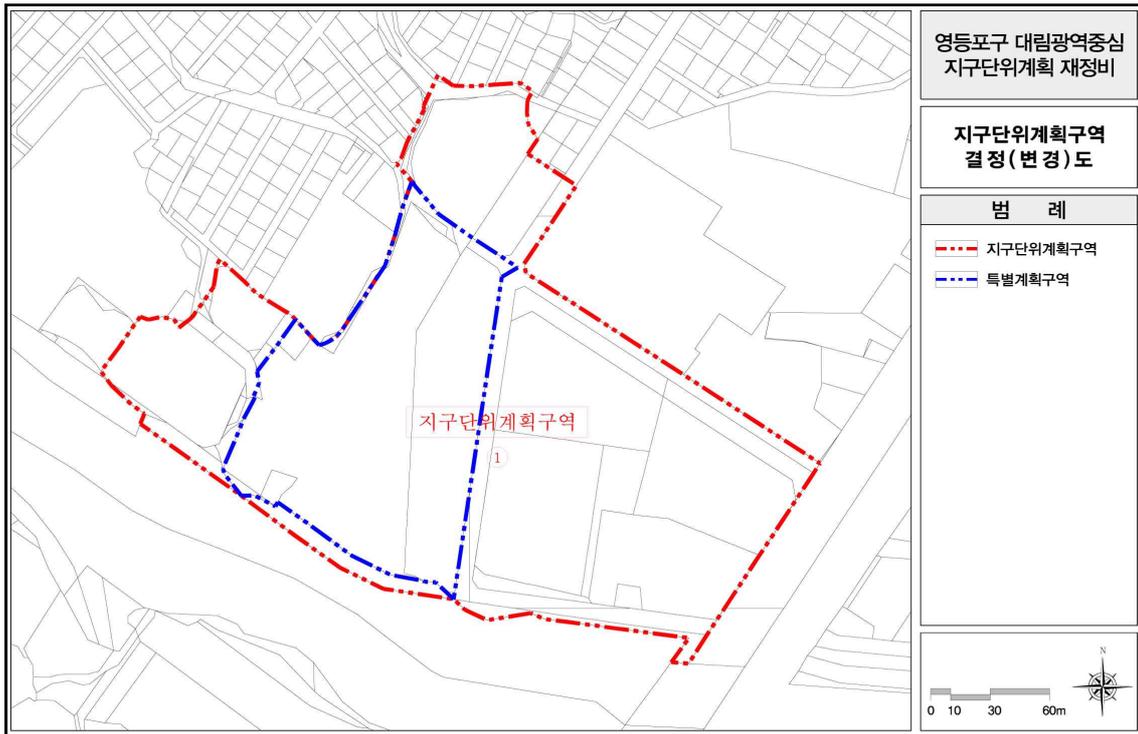
도면 번호	구역명	변경내용	변경사유
①	대림광역중심 지구단위계획구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>구역명 변경                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지구중심→광역중심</li> </ul> </li> <li>구역 면적 증가                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- BYC마트부지 편입으로 인한 면적 변경 45,000m<sup>2</sup>→49,480m<sup>2</sup> (증: 4,480m<sup>2</sup>)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>「2030 서울도시기본계획」 상 도시공간 위상 변화(지역중심 → 광역중심)에 따른 광역거점 지역으로 효율적 토지이용 필요</li> <li>BYC마트부지 추가편입을 통한 계획적 정비 및 지역환경 개선 도모</li> </ul>

- 이 하 여 백 -

■ 지구단위계획구역 결정(기정)도



■ 지구단위계획구역 결정(변경)도



## 2 토지이용 및 시설에 관한 계획

### 1. 용도지역·지구에 관한 결정조서

#### 가. 용도지역 결정조서 : 변경

##### ■ 용도지역 결정(변경)조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고	
	기정	변경	변경후			
계	45,000	증)4,480	49,480	100.0		
주거지역	제2종일반주거지역	4,920	증)4,991	9,810	19.8	
	제3종일반주거지역			101	0.2	
	준주거지역	18,830	감)4	18,826	38.0	
상업지역	일반상업지역	21,250	감)507	20,743	42.0	BYC

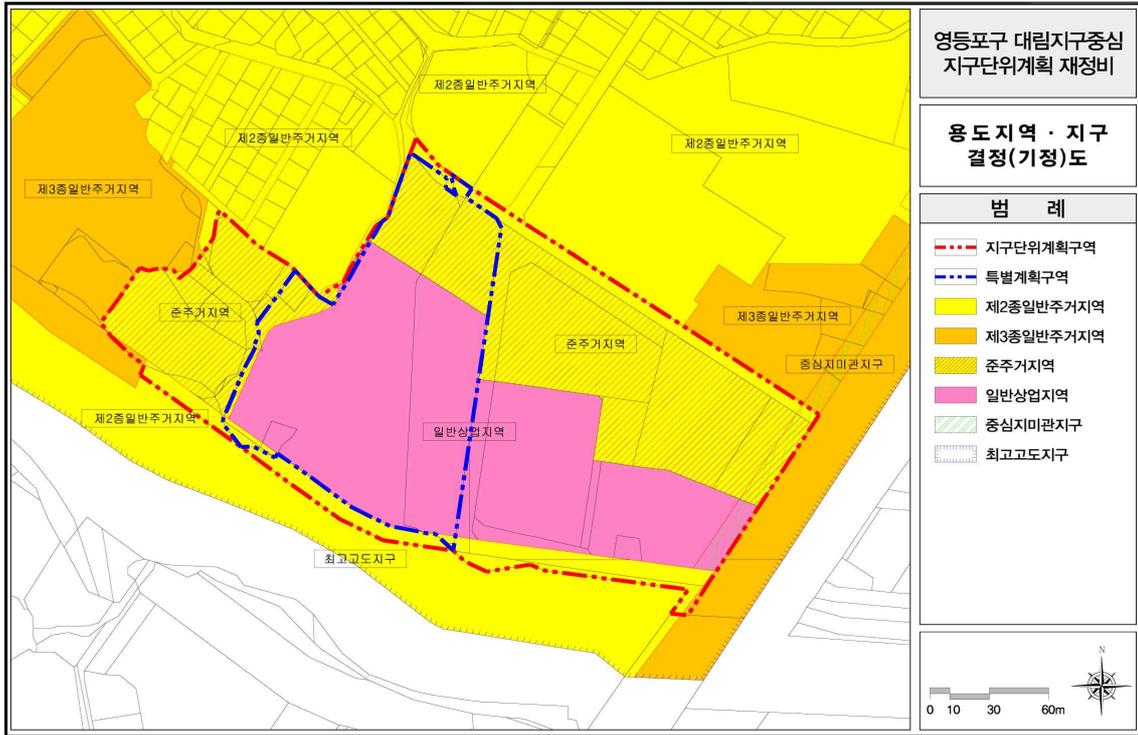
※ 구역 편입에 대한 면적 증가사항으로 용도지역 변경(종상향) 없음

※ 기정 고시면적이 45,000㎡이나 면적 재검토 결과 44,163㎡로 산정됨, 일부 용도지역(일반상업지역, 주거지역)의 면적 차이는 오차로 인한 변경 면적임

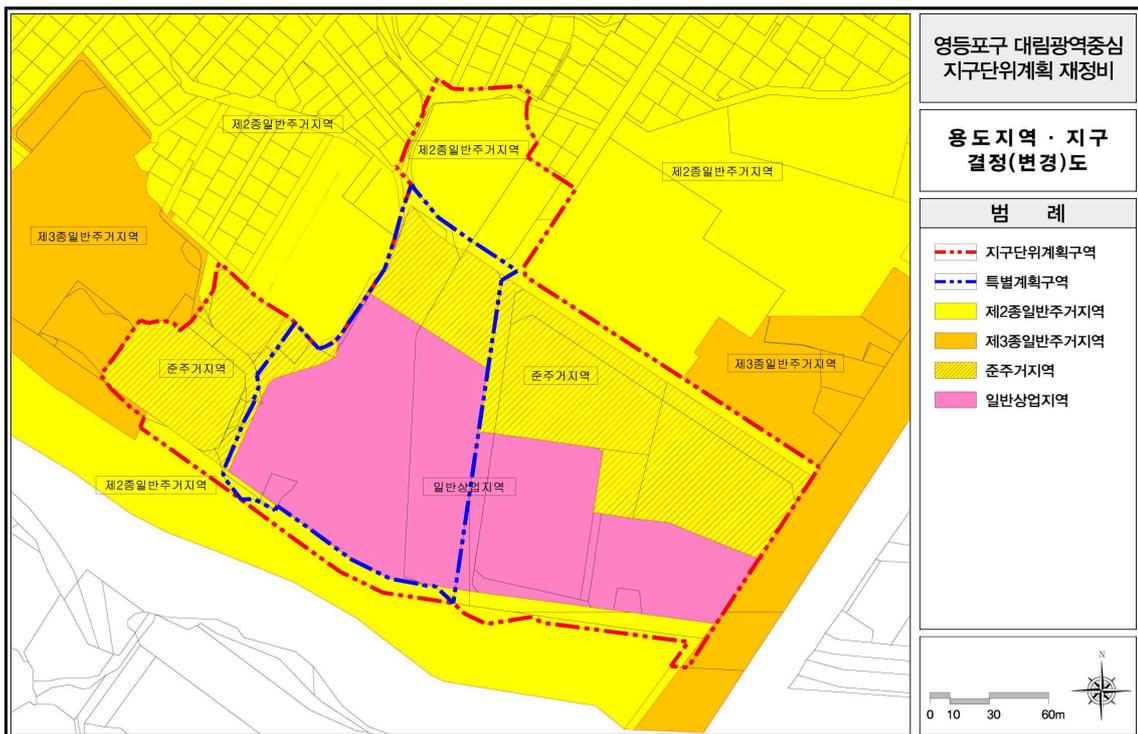
##### ■ 용도지역 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유	
주거지역	제2종일반주거지역	증)4,991㎡	• 구역 편입에 대한 면적 증가 (BYC마트부지 관련)
	제3종일반주거지역		
	준주거지역	감)4㎡	• 공부면적 재산정에 의한 면적 감소
상업지역	일반상업지역	감)507㎡	• 면적 오차 정정에 따른 면적 감소

■ 용도지역·지구 결정(기정)도



■ 용도지역·지구 결정(변경)도



## 2. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조사

### 가. 교통시설

#### (1) 도로

##### ■ 도로 총괄표

구분	합계			1류			2류			3류			
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	
합계	기정	7	953	11,575	1	102	1,041	4	705	8,802	2	146	1,732
	변경	9	1,112	11,926	1	102	1,055	5	605	6,576	3	405	4,295
중로	기정	3	601	8,726	-	-	-	2	478	7,132	1	123	1,594
	변경	3	619	8,210	-	-	-	2	327	4,676	1	292	3,534
소로	기정	4	352	2,849	1	102	1,041	2	227	1,670	1	23	138
	변경	6	493	3,716	1	102	1,055	3	278	1,900	2	113	761

##### ■ 도로 결정(변경)조사

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원							
기정	중로	2	1	15	보조간선	248	대림동 994-26	대림동 1104-4	일반도로	서고 제2000-310호 (2000.11.06)	-
변경	중로	2	1	12~15	보조간선	252	대림동 994-26	대림동 1104-4	일반도로	서고 제2000-310호 (2000.11.06)	-
기정	중로	2	2	15	집산도로	230	대림동 994-25	대림동 1103-16	일반도로	서고 제2000-310호 (2000.11.06)	-
변경	중로	2	2	15	집산도로	75	대림동 995-4	대림동 1103-16	일반도로	서고 제2000-310호 (2000.11.06)	-
기정	중로	3	1	12	보조간선	123	대림동 994-28	대림동 1122-2	일반도로	서고 제2000-310호 (2000.11.06)	-
변경	중로	3	1	12	보조간선	292	대림동 994-28	대림동 994-25	일반도로	서고 제2000-310호 (2000.11.06)	-
기정	소로	1	1	10	국지도로	102	대림동 1104-1	대림동 1101-16	일반도로	서고 제2000-310호 (2000.11.06)	-
변경	소로	1	1	10	국지도로	102	대림동 1104-1	대림동 1101-16	일반도로	서고 제2000-310호 (2000.11.06)	가각부 조정
기정	소로	2	1	8	국지도로	157	대림동 1095-1	대림동 1123-7	일반도로	서고 제2000-310호 (2000.11.06)	-
변경	소로	2	1	6~8	국지도로	157	대림동 1095-1	대림동 1123-7	일반도로	서고 제2000-310호 (2000.11.06)	-
신설	소로	2	2	8	국지도로	51	대림동 994-25	대림동 992-22	일반도로	-	-
기정	소로	2	220	8	국지도로	70	대림동 1117-6	대림동 1103-15	일반도로	서고 제1970-32호 (1970.07.25)	-
기정	소로	3	1	6	국지도로	23	대림동 1101-23	대림동 1101-11	일반도로	서고 제2000-310호 (2000.11.06)	-
신설	소로	3	2	6	국지도로	90	대림동 1094-2	대림동 1094-15	일반도로	-	-

■ 도로 변경 사유서

도로명	변경내용	변경사유
중로2-1	• 폭원 : 15m → 12~15m • 연장 : 248m → 252m (증) 4m	• 구역계 확장 및 원활한 교통체계를 고려한 폭원 및 연장 변경
중로2-2	• 연장 : 230m → 75m (감) 155m	• 구역계 확장 및 원활한 교통체계를 고려한 연장 변경
중로3-1	• 연장 : 123m → 292m (증) 169m	• 구역계 확장 및 원활한 교통체계를 고려한 연장 변경
소로1-1	• 가각부 조정	• 인접도로 변경에 따른 가각부 조정
소로2-1	• 폭원 : 8m → 6~8m	• 구역계 확장 및 원활한 교통체계를 고려하여 폭원 변경
소로2-2	- 신설 • 폭원 : 8m, 연장 : 51m	• 구역계 확장 및 원활한 교통체계를 고려하여 시설 결정
소로3-2	- 신설 • 폭원 : 6m, 연장 : 90m	• 구역계 확장 및 원활한 교통체계를 고려하여 시설 결정

나. 공간시설

(1) 공공공지

■ 공공공지 결정(변경)조사

구분	도면 표시번호	시설명	위치		면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	기정	변경	변경후		
변경	①	공공공지	대림동 994-4 일대	대림동 1122-1	1,350	감) 455.6	894.4	서고 제2000-310호 (2000.11.06)	-
폐지	②	공공공지	대림동 1101-3 일대		200	감) 200	-	서고 제2000-310호 (2000.11.06)	-

■ 공공공지 변경 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공공지	• 공공공지 변경	• 장기미집행 구간 폐지에 의한 면적 변경
②	공공공지	• 공공공지 폐지	• 특별계획구역 내 공공공지를 공개공지로 변경

(2) 방수설비

■ 방수설비 결정(변경)조사

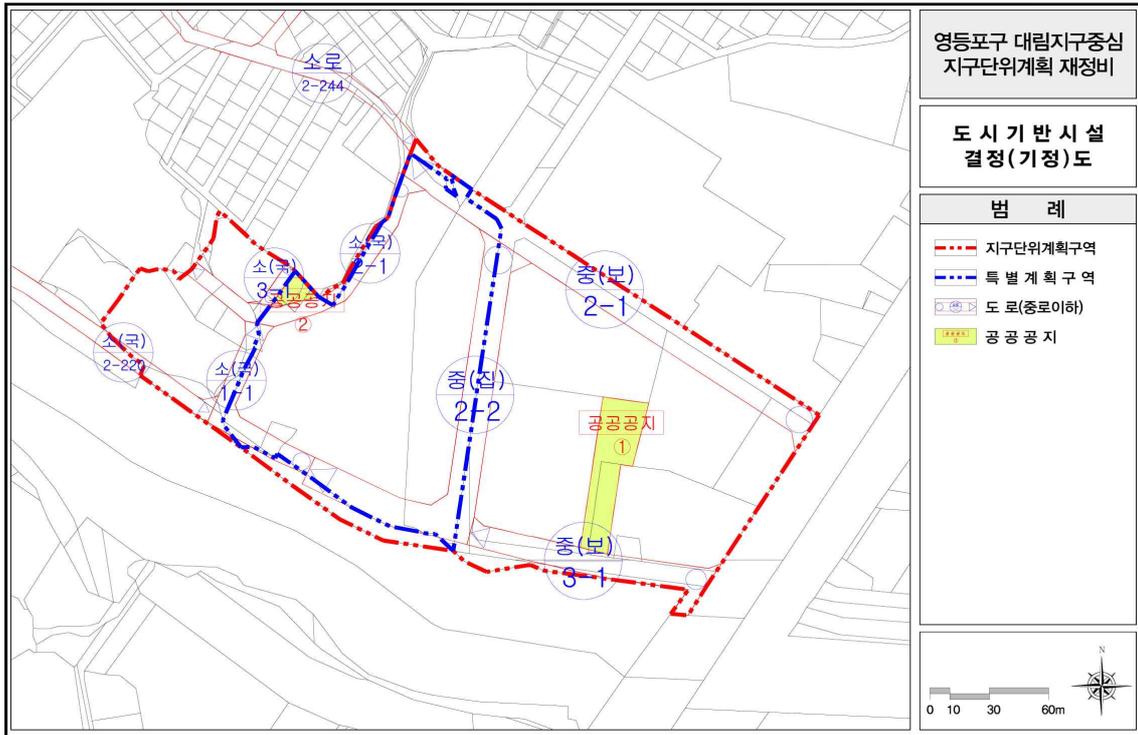
구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	방수설비	대림동 1103-11 일대	-	증) 1,527	1,527	-	도시계획시설 도로(중로2-2)에 방수설비 중복결정(지하)

※ 방수설비 면적은 향후 측량성과 등에 따라 변경될 수 있음

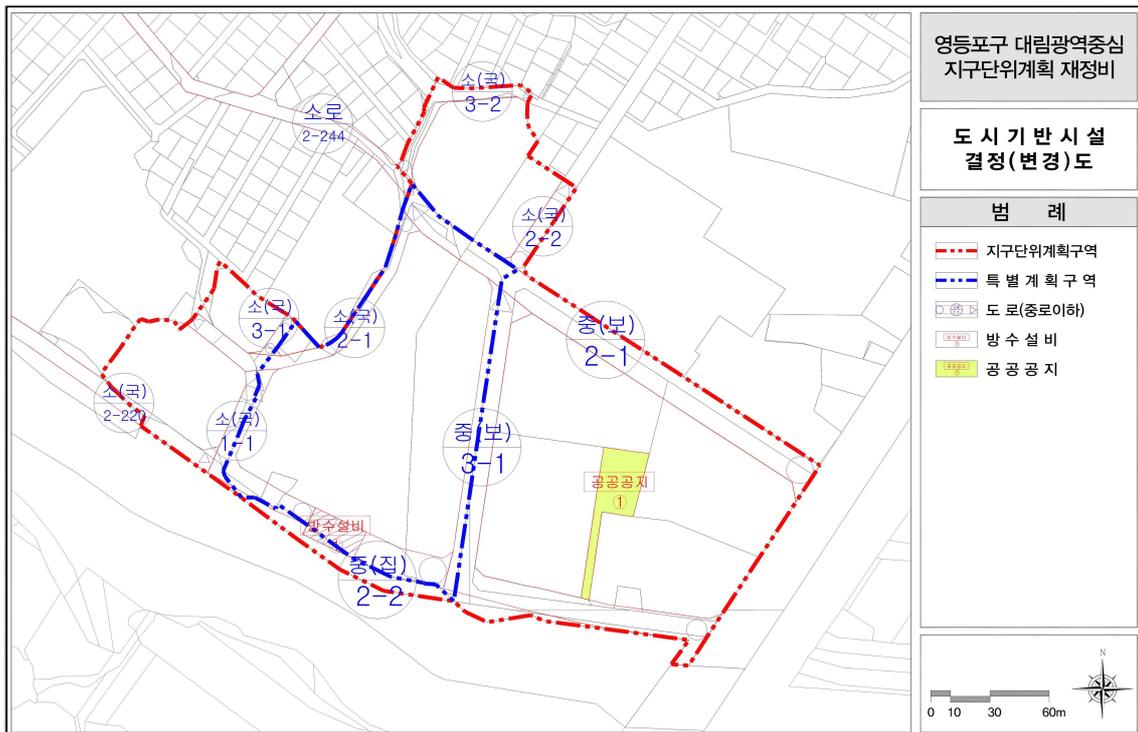
■ 방수설비 변경 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	방수설비	• 도시계획시설 신설 • 도시계획시설 중복결정(중로2-2, 지하)	• 이상강우 등 침수피해에 대처할 수 있도록 설치된 방수설비를 도시계획시설로 결정

■ 도시기본시설 결정(기정)도



■ 도시기본시설 결정(변경)도



### 3 획지 및 건축물 등에 관한 계획

#### 1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

##### 가. 가구 및 획지계획(변경)

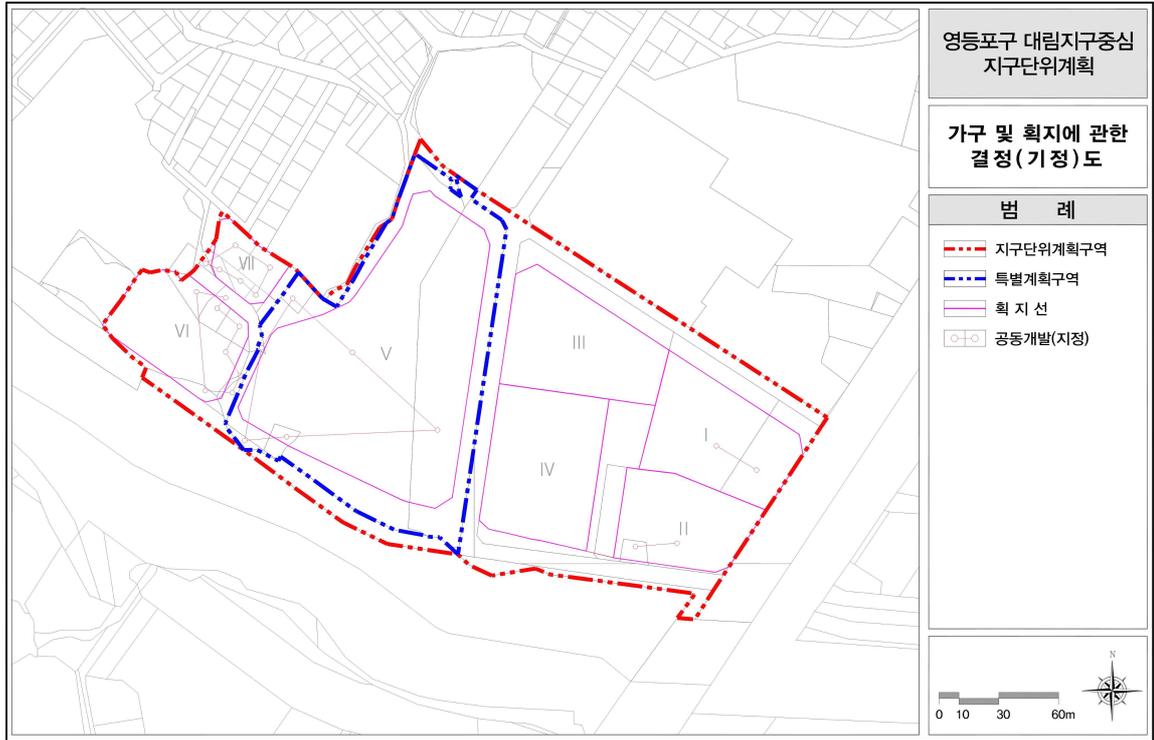
- 특별계획구역(BYC)
  - 상업업무시설 복합기능 유도를 위한 적정 규모의 획지계획 수립
- BYC마트
  - 동일소유자를 감안하여 추가편입
  - 생활환경 개선 및 개발 유연성 확보
- 동서식품
  - 공동개발(지정) 해제 및 업무·근린생활시설 복합공간으로 조성

##### 나. 가구 및 획지계획 결정(변경)조서

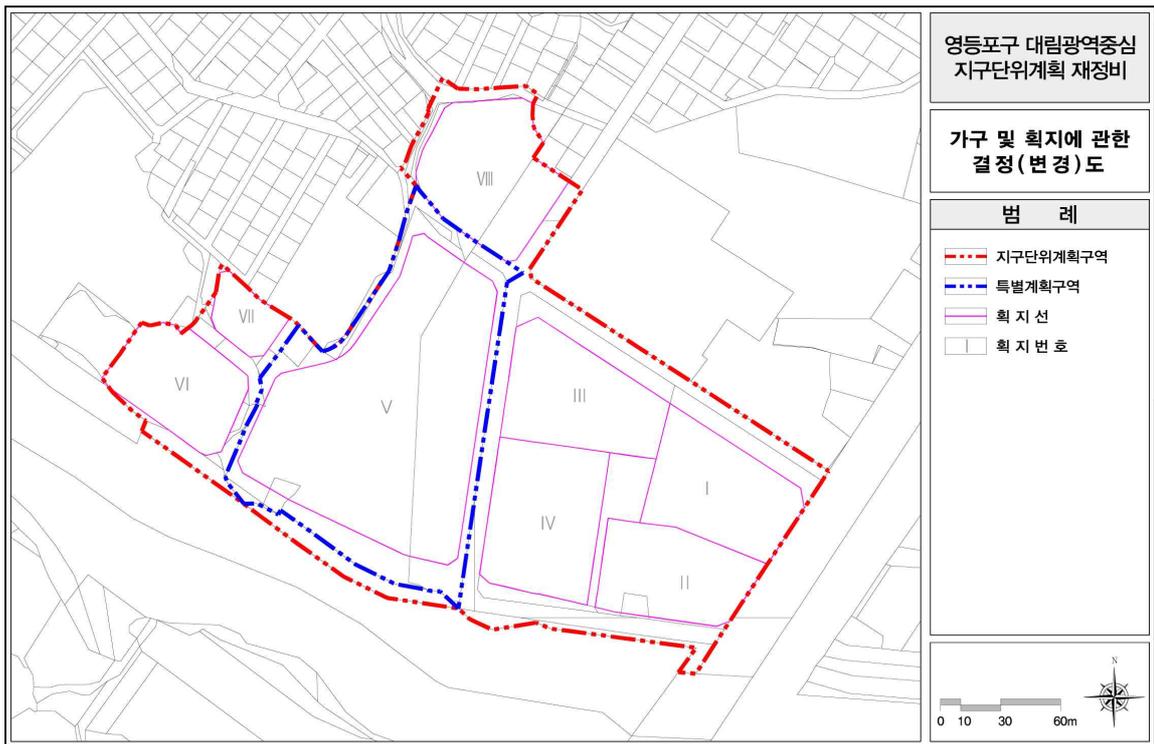
구분	개발여부	면적(m <sup>2</sup> )			재정비 방향	
		기정	변경	변경후		
I	대림동1126번지	기개발	3,690	감) 9	3,681	주상복합
II	대림동 994-4번지 일원(동서식품)	미개발	2,770	증) 471.6	3,241.6	업무·근생복합
III	대림동 1121번지 (신대림자이1단지)	기개발	3,770	증) 44	3,814	주상복합
IV	대림동 1122번지 (신대림자이2단지)	기개발	4,200	감) 21	4,179	주상복합
V	대림동1104-1번지 일원(BYC) (특별계획구역)	미개발	11,540	증) 642	12,182	상업·업무복합
VI	대림동1101-7번지	기개발	2,963.7	증) 3.3	2,967	업무복합
VII	대림동1101-1번지 (유타유블레이스)	기개발	950	증) 14	964	주상복합
VIII	대림동1005-3번지 일원(BYC마트)	미개발	-	증) 4,184	4,184	업무·근생복합

※ 면적은 향후 측량성과 등에 따라 변경될 수 있음

■ 가구 및 획지에 관한 결정(기정)도



■ 가구 및 획지에 관한 결정(변경)도



## 2. 건축물에 관한 결정(변경)조서

### 가. 건축물의 용도계획(변경)

#### (1) 건축물의 불허용도 결정(변경)조서

##### ■ 기정

적용구역	전층 불허용도	1층 불허용도
A	<ul style="list-style-type: none"> <li>일반상업지역 내 불허용도</li> <li>위험물 저장 및 처리시설</li> <li>자동차 관련시설(단, 주차장 제외)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>전층 불허용도</li> <li>건축자재·난방 및 수도, 페인트, 유리 등 기타 이와 유사한 소매점</li> <li>타이어, 배터리 등 자동차 관련 소매점</li> </ul>
B	<ul style="list-style-type: none"> <li>준주거지역 내 불허용도</li> <li>위험물 저장 및 처리시설</li> <li>자동차 관련시설(단, 주차장 제외)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>전층 불허용도와 동일</li> </ul>
C	<ul style="list-style-type: none"> <li>준주거지역 내 불허용도</li> <li>학교환경 위생정화구역내 불허용도 (단, 부득이한 경우 도시계획위원회의 심의를 거쳐 완화적용할 수 있음)</li> <li>위험물 저장 및 처리시설</li> <li>자동차 관련시설(단, 주차장 제외)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>전층 불허용도와 동일</li> </ul>

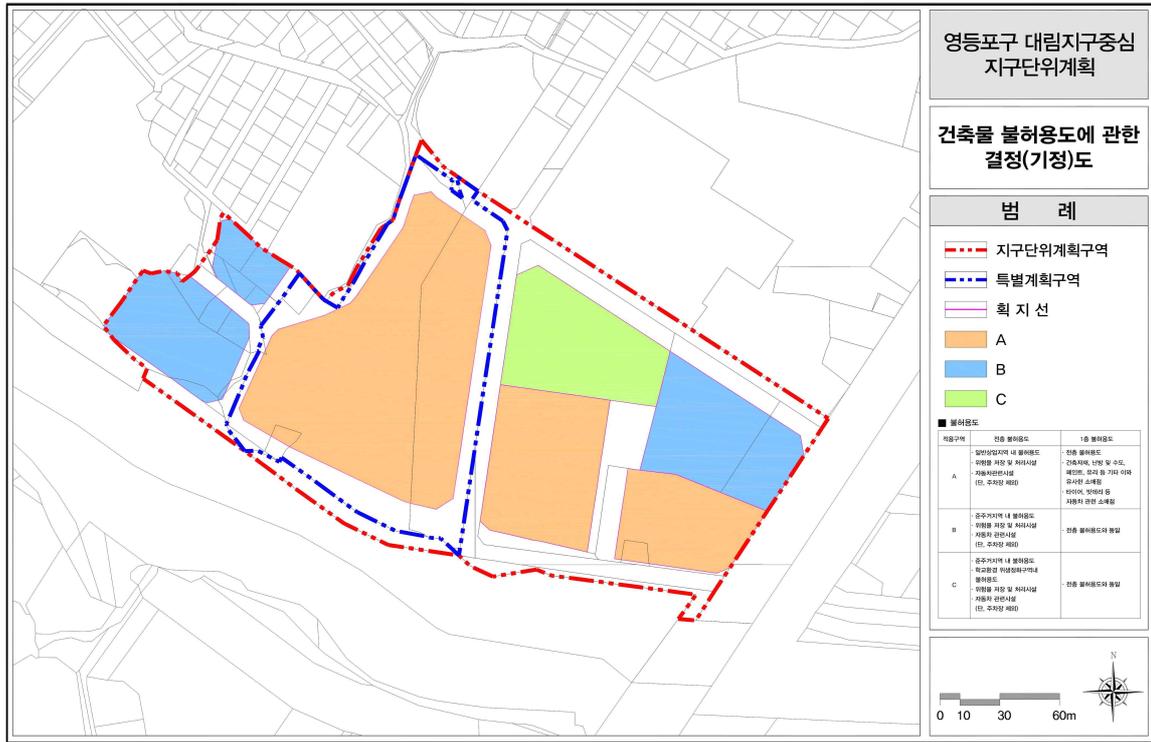
##### ■ 변경

적용구역	전층 불허용도
공통	<ul style="list-style-type: none"> <li>해당 용도지역 내 불허용도</li> <li>제2종근린생활시설 중 안마시술소, 단란주점</li> <li>문화 및 집회시설 중 집회장(마권 장외발매소, 마권 전화투표소) 및 관람장(경마장, 경륜장)</li> <li>숙박시설(관광숙박시설 제외)</li> <li>위락시설, 위험물 저장 및 처리시설</li> <li>자동차 관련시설(단, 주차장 제외)</li> <li>장례식장</li> </ul>

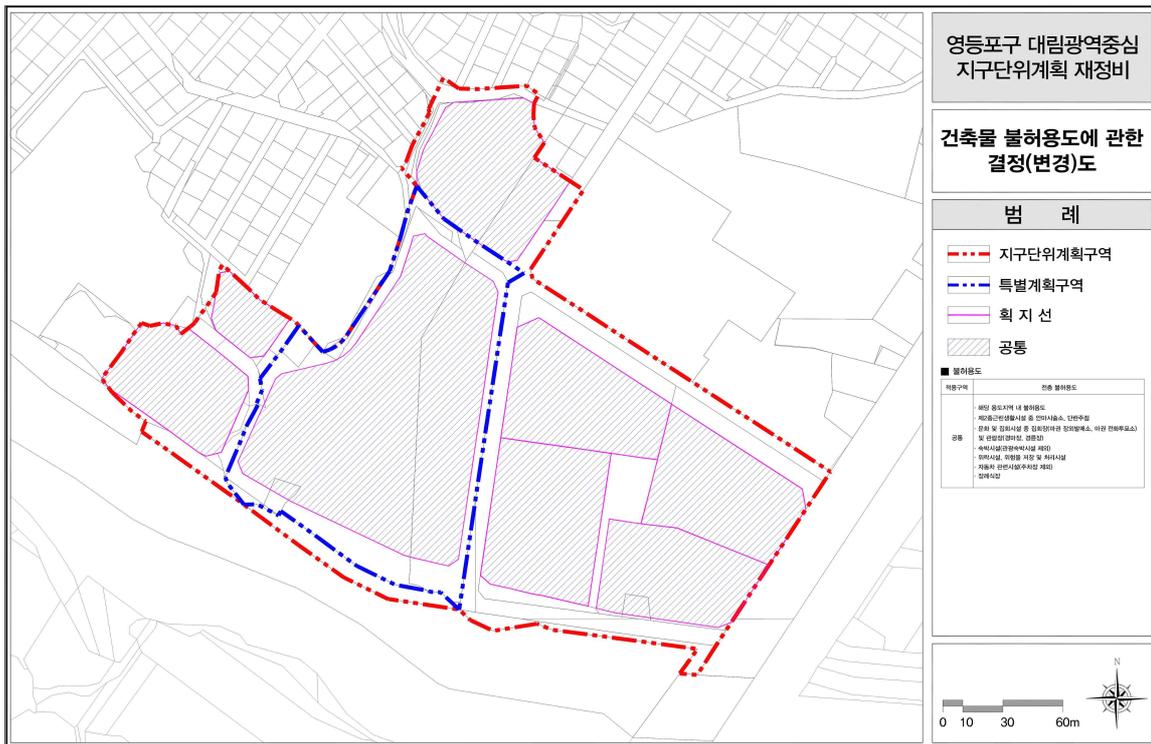
##### ■ 불허용도 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
A, B, C	<ul style="list-style-type: none"> <li>제2종근린생활시설 중 안마시술소, 단란주점</li> <li>문화 및 집회시설 중 집회장(마권 장외발매소, 마권 전화투표소) 및 관람장(경마장, 경륜장)</li> <li>숙박시설(관광숙박시설 제외)</li> <li>위락시설</li> <li>장례식장</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역생활환경 저해방지 및 보호를 위한 불허용도 변경</li> </ul>

■ 건축물의 불허용도 결정(기정)도



■ 건축물의 불허용도 결정(변경)도



(2) 건축물의 권장용도 결정(변경)조서

■ 기정

구분	전층 권장용도	1층 권장용도
1 (특별계획구역)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 판매시설 및 영업시설, 업무시설</li> <li>• 문화 및 집회시설, 근린생활시설 중 공연장</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 판매시설 및 영업시설</li> </ul>
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 업무시설, 근린생활시설</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1층근린생활시설 중 일용품소매점 및 휴게음식점</li> </ul>
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 판매시설 및 영업시설 중 1,000㎡ 미만의 상점</li> <li>• 1층근린생활시설</li> <li>• 공동주택</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1층근린생활시설 중 일용품소매점 및 휴게음식점</li> </ul>

※ 권장용도의 면적구성은 건물전체 용도의 경우 당해용도가 연면적의 40% 이상, 1층 용도의 경우 당해용도가 당해 1층면적의 50% 이상인 경우 권장용도가 수용된 것으로 봄

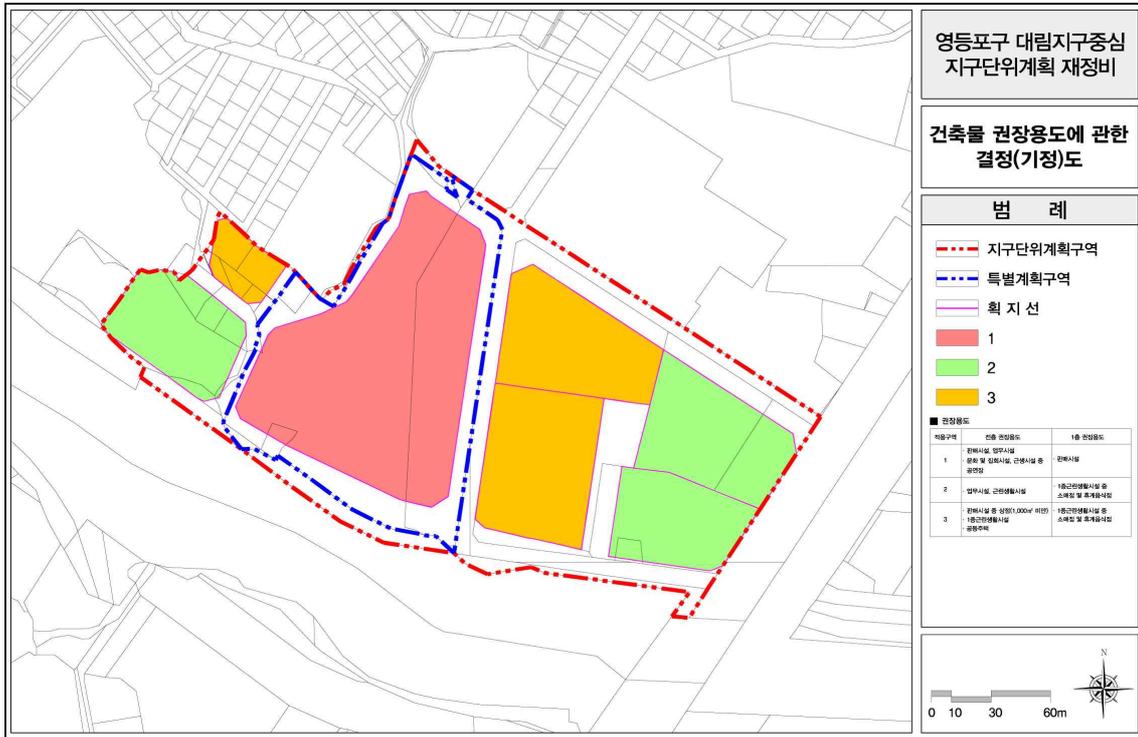
■ 변경

구분	전층 권장용도	1층 권장용도
1 (특별계획구역)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 업무시설(오피스텔 제외)</li> <li>• 판매시설</li> <li>• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 판매시설 중 상점</li> </ul>
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 업무시설(오피스텔 제외)</li> <li>• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장</li> <li>• 노유자시설 중 아동 관련시설</li> </ul>	-
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 판매시설 중 상점(1,000㎡ 미만)</li> <li>• 공동주택</li> </ul>	-
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장</li> </ul>	-
5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 업무시설(오피스텔 제외)</li> <li>• 판매시설</li> <li>• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장</li> <li>• 노유자시설 중 아동 관련시설</li> </ul>	-

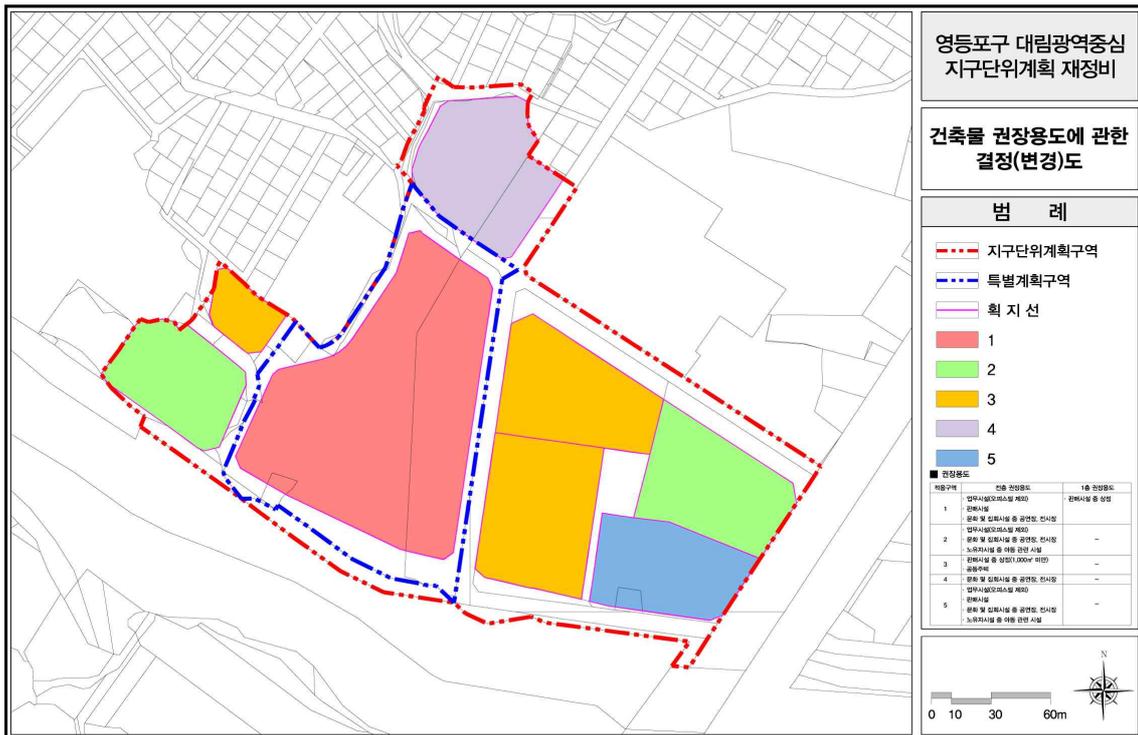
■ 권장용도 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
1 (특별계획 구역)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 업무시설(오피스텔 제외) 및 판매시설 복합</li> <li>• 1층 권장용도 판매시설 중 상점 적용</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 광역중심지 기능 육성 위한 복합개발 및 연계 유도</li> <li>• 「서울생활권계획」 및 현황여건을 고려한 필요시설 입지 유도</li> </ul>
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 근린생활시설 삭제</li> <li>• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장</li> <li>• 노유자시설 중 아동 관련 시설</li> <li>• 1층 권장용도 삭제</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「서울생활권계획」 및 현황여건을 고려한 필요시설 입지 유도</li> </ul>
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제1층근린생활시설 삭제</li> <li>• 1층 권장용도 삭제</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「서울생활권계획」 및 현황여건을 고려한 필요시설 입지 유도</li> </ul>
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 추가편입부지(BYC마트부지) 내 권장용도 신설</li> <li>• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 광역중심지 기능 육성 위한 복합개발 및 연계 유도</li> <li>• 「서울생활권계획」 및 현황여건을 고려한 필요시설 입지 유도</li> </ul>
5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 동서식품부지 내 권장용도 신설</li> <li>• 업무시설(오피스텔 제외)</li> <li>• 판매시설</li> <li>• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장</li> <li>• 노유자시설 중 아동 관련시설</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 광역중심지 기능 육성 위한 복합개발 및 연계 유도</li> <li>• 「서울생활권계획」 및 현황여건을 고려한 필요시설 입지 유도</li> </ul>

■ 건축물의 권장용도에 관한 결정(기정)도



■ 건축물의 권장용도에 관한 결정(변경)도



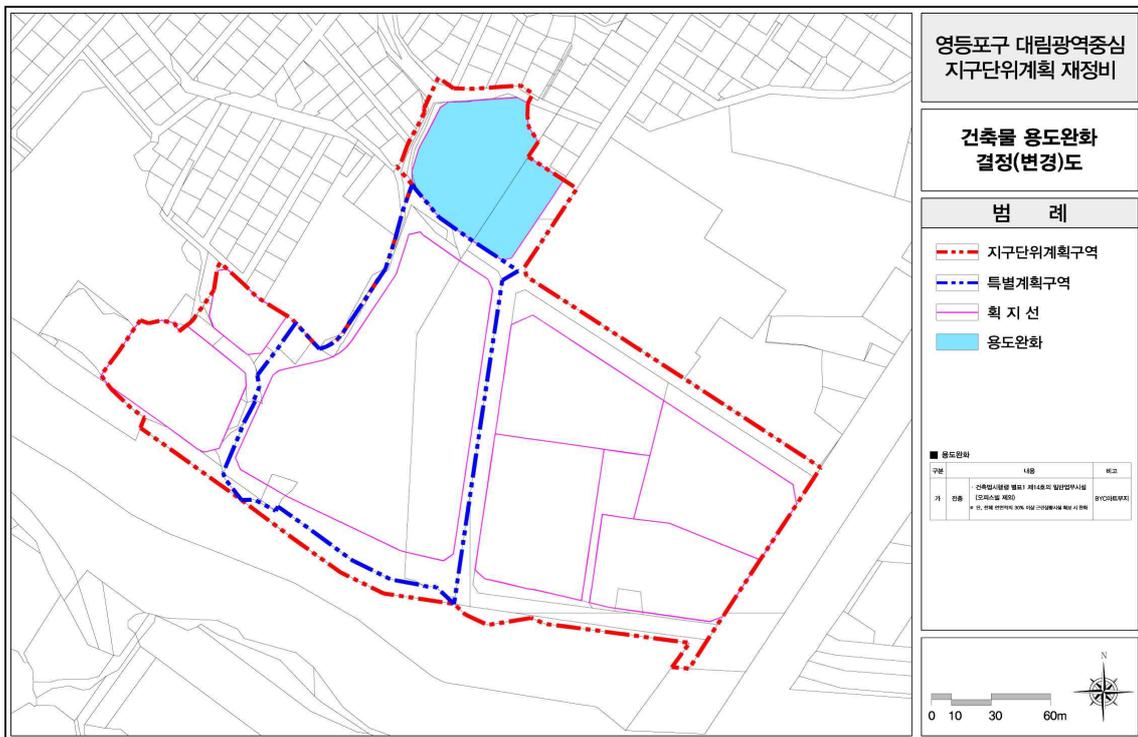
(3) 건축물의 용도완화 결정(변경)조서

구분	내용		비고
가	전 층	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축법시행령 별표1 제14호의 일반업무시설 (오피스텔 제외)</li> <li>※ 단, 전체 연면적의 30% 이상 근린생활시설 확보 시 완화</li> </ul>	BYC마트부지

■ 용도완화 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
가	<ul style="list-style-type: none"> <li>BYC마트부지 전층에 대해 건축법시행령 별표1 제14호의 일반업무시설(오피스텔 제외) 용도완화 사항 추가</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>주변지역 및 특별계획구역의 광역중심기능 강화 지원 등을 위하여 BYC마트부지 업무시설 용도완화</li> </ul>

■ 건축물의 용도완화 결정(변경)도



## 나. 건축물의 밀도 결정(변경)조서

### (1) 건폐율 결정(변경)조서

#### ■ 기정

구분	계획내용	비고
준주거지역	60% 이하	-
일반상업지역		

#### ■ 변경

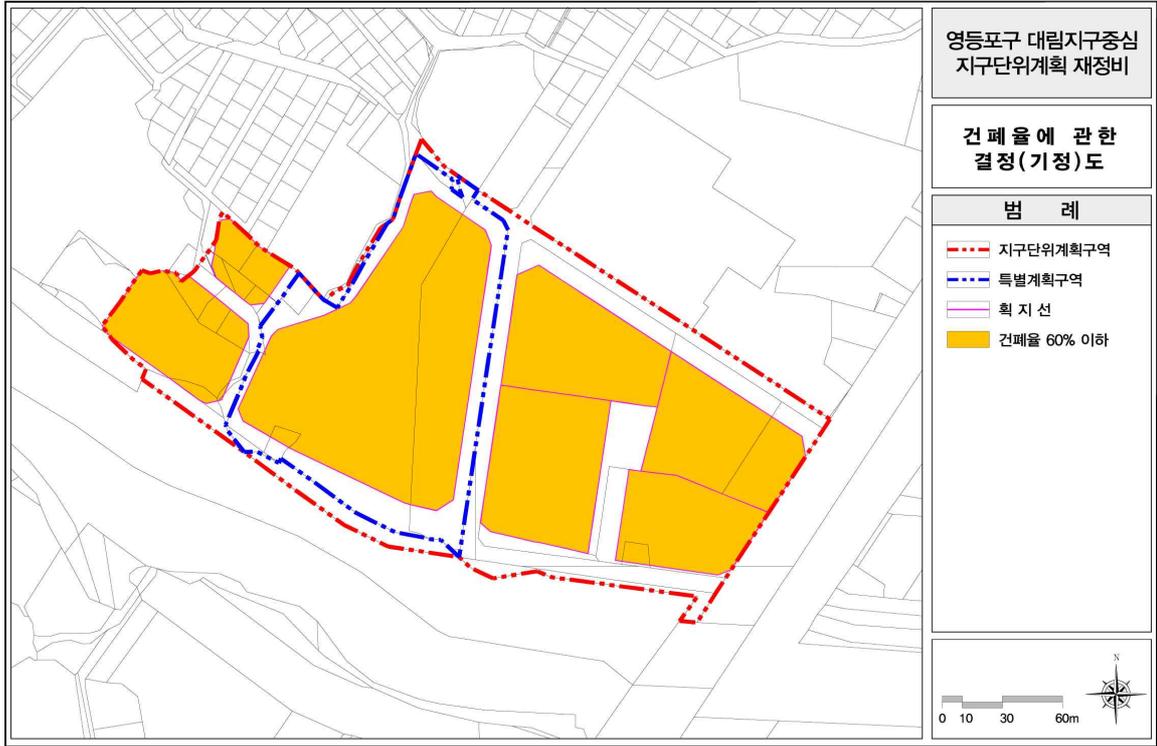
구분	계획내용	비고
일반상업지역	60% 이하	-
준주거지역		
제2종일반주거지역		

#### ■ 건폐율 변경 사유서

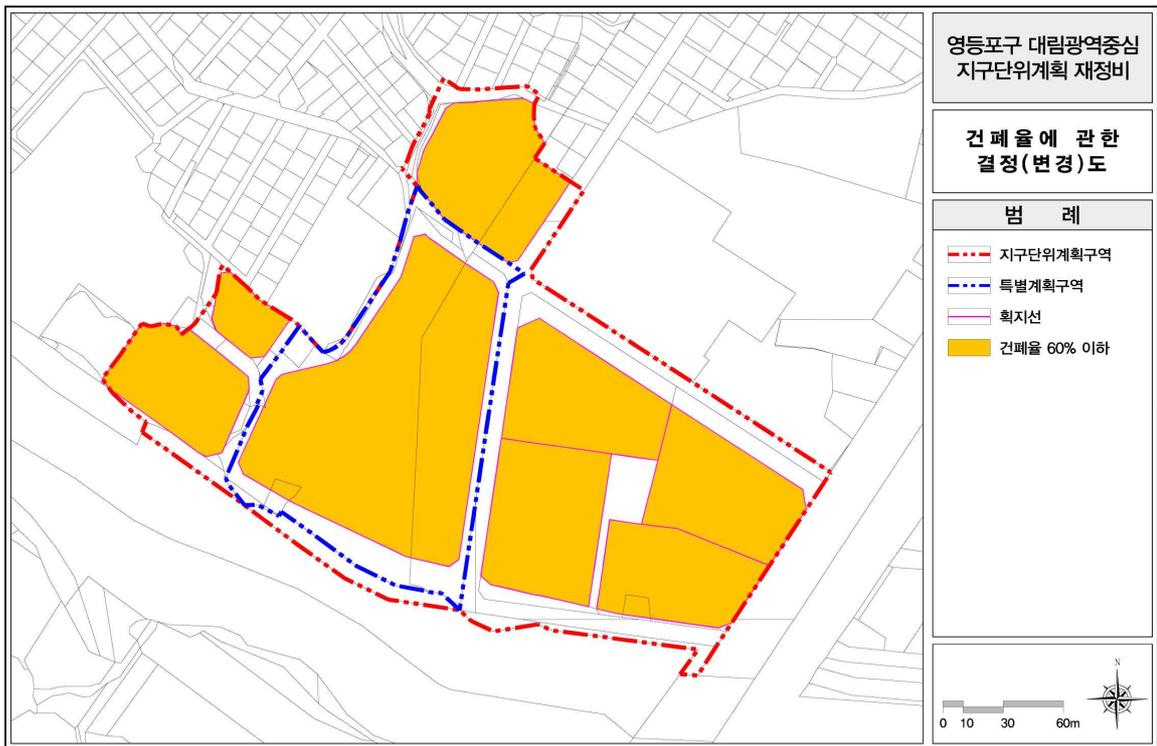
구분	변경내용	변경사유
제2종일반주거지역	건폐율 60% 이하	• BYC마트부지 편입으로 인한 건폐율 계획 신설

- 이 하 여 백 -

■ 건축물의 건폐율 결정(기정)도



■ 건축물의 건폐율 결정(변경)도



(2) 용적률 결정(변경)조서

■ 기정

구분	용적률 계획(%)				상한용적률
	1,000㎡ 이하		1,000㎡ 이상		
	기준용적률	허용용적률	기준용적률	허용용적률	
준주거지역	250% 이하	360% 이하	300% 이하	360%	조례용적률 2배 이하
일반상업지역	300% 이하	550% 이하	300% 이하	600%	

■ 변경

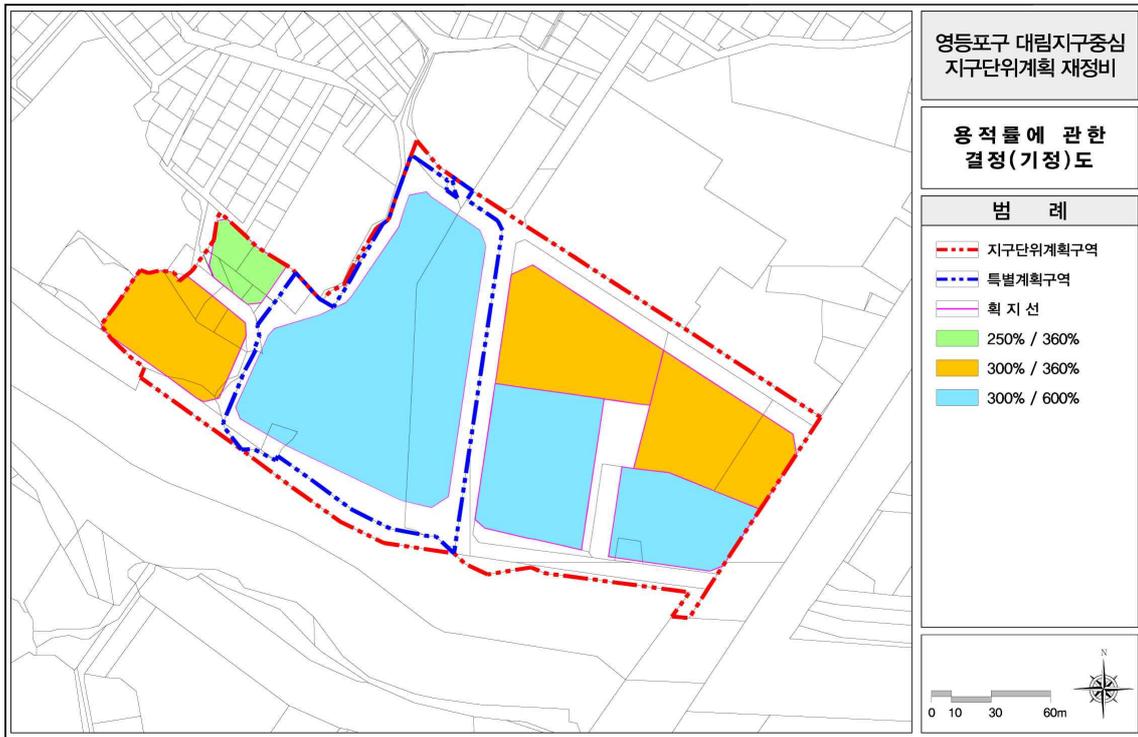
구분	용적률 계획(%)			비 고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
제2종일반주거지역	200% 이하	200% 이하	조례용적률 2배 이하	※기 개발지에 한하여 기정 용적률계획 유지
준주거지역	300% 이하	360% 이하		
일반상업지역	300% 이하	630% 이하		

- 주) 1. 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 「서울특별시 지구단위계획수립기준」 1-4-4(4)에 따라 지상부 용적률 10% 이상으로 함
2. 상업지역 및 준주거지역에서 건축물 용도비율은, 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항(별표3) 및 「서울특별시고시 제 2019-312호」(2019.09.19), 「서울특별시고시 제2019-313호」(2019.09.19)를 준수하여 용도비율 및 용적률을 적용
3. 하나의 대지가 둘이상의 용도지역·용도지구에 걸치는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조 및 같은법 시행령 제94조의 규정을 적용하여 산정
4. 장기전세주택 및 관광숙박시설 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령 및 지침을 따름
5. 상한용적률은 공공기여 시 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제10항 및 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정 (2019.01.16)」 적용

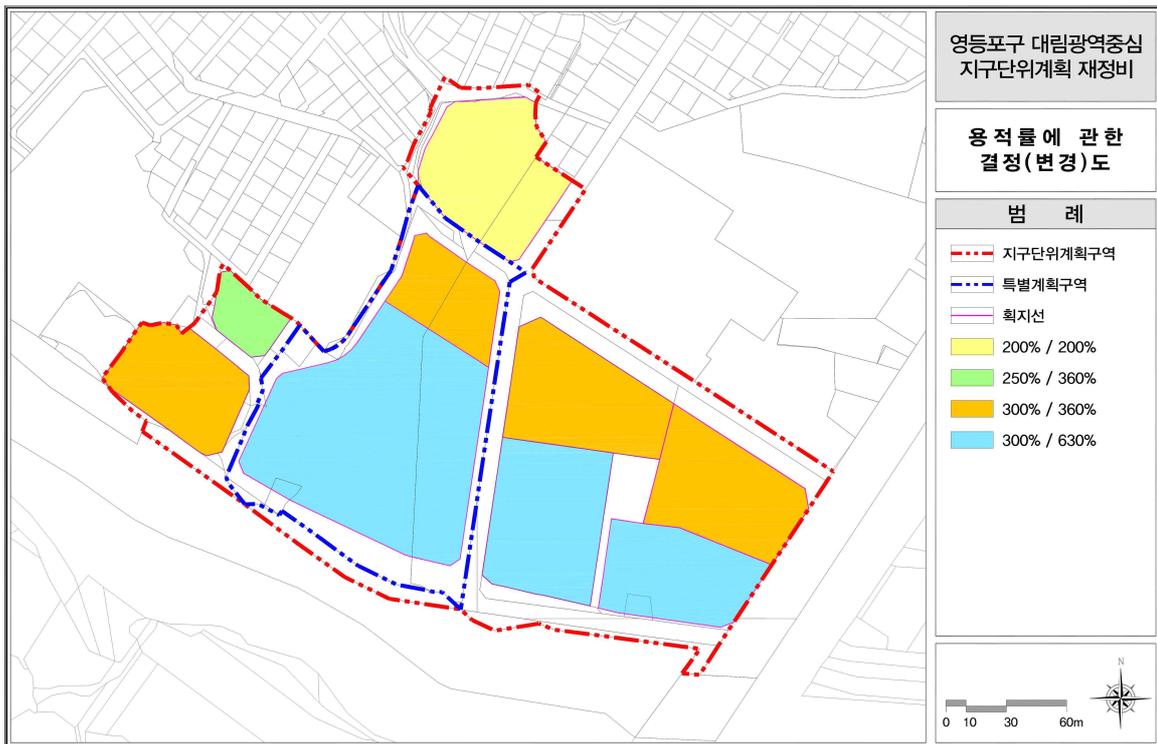
■ 용적률 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
제2종일반주거지역	• 제2종일반주거지역에 대한 용적률 계획내용 추가	• BYC마트부지의 추가 편입에 따른 용적률 계획내용 추가
준주거지역	• 300%이하 / 360%이하	• 현행 기준을 반영하여 용적률 계획
일반상업지역	• 300%이하 / 630%이하	• 실현 가능한 개발유도를 위해 일반상업지역 용적률 완화

■ 건축물의 용적률 결정(기정)도



■ 건축물의 용적률 결정(변경)도



(3) 건축물 높이계획 결정(변경)조서

■ 기 정

구분	계획내용	비고
준주거지역	30 ~ 70m 이하 (10~20층 이하)	-
일반상업지역	75 ~ 88m 이하 (25층 이하)	-

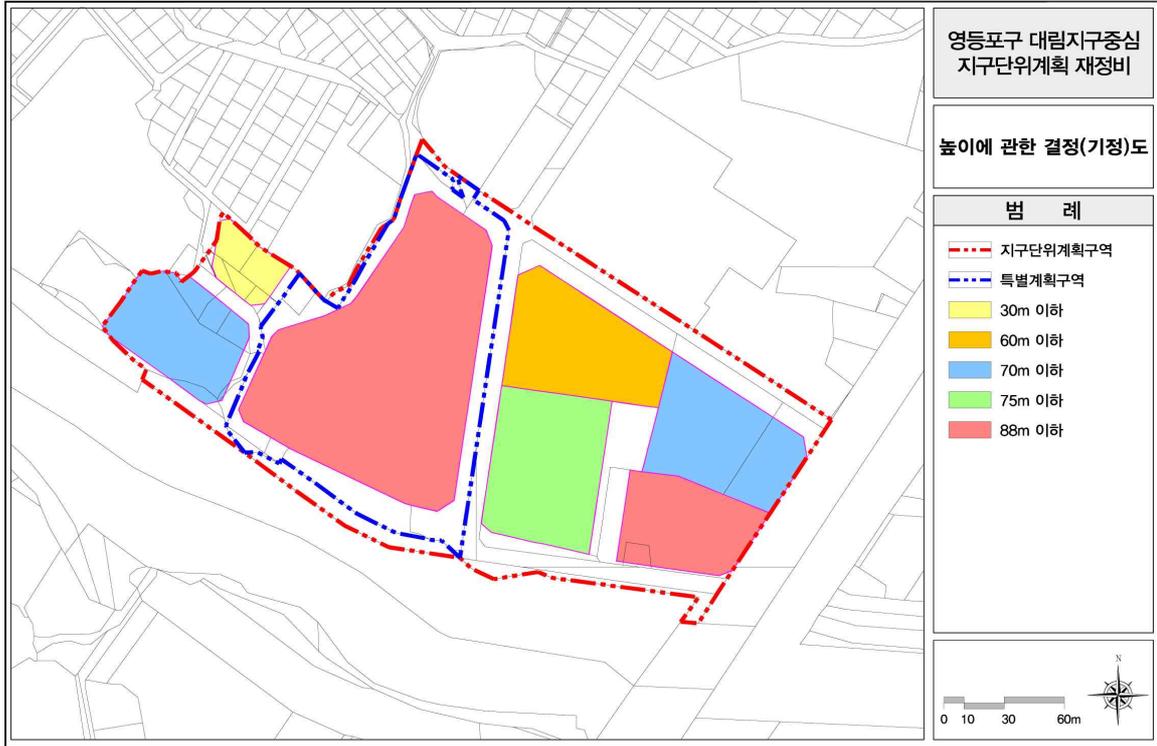
■ 변 경

구분	계획내용	비고
제2종일반주거지역	30m 이하	-
준주거지역	60m 이하	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 동서식품 : 88m 이하</li> <li>• BYC(특별계획구역) : 120m 이하 (단, 주동의 평균높이 88m이하 적용)</li> </ul>
일반상업지역	75 ~ 120m 이하	

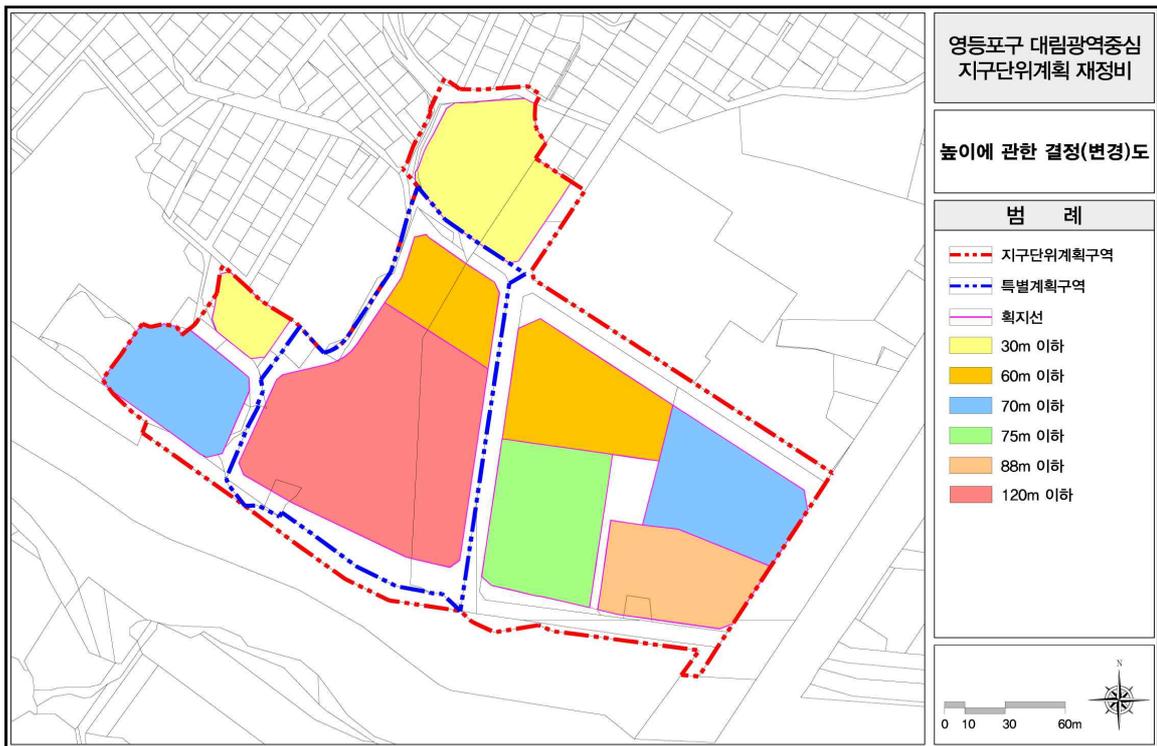
■ 높이계획 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
간선부	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 일부 지역 높이 완화</li> <li>- 특별계획구역(BYC) : 88m → 120m 이하 (단, 주동의 평균높이 88m이하 적용)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 광역중심기능 강화 및 적정개발 규모 유도</li> </ul>
이면부 (제2종일반주거지역)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 30m 이하</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 복합기능 유도 및 접도조건 고려</li> </ul>

■ 건축물 높이 결정(기정)도



■ 건축물 높이 결정(변경)도



※ 특별계획구역(BYC)은 최고높이 120m 이하로 하되, 평균높이 88m이하 적용

다. 건축물 배치·형태에 관한 결정(변경)조서

(1) 건축물 배치에 관한 결정(변경)조서

■ 기 정

구 분		적용기준	비 고
건축한계선	시흥대로변 도림천로변	건축한계선 5m	<ul style="list-style-type: none"> <li>가로경관의 향상</li> <li>유효한 전면공지 확보</li> <li>가로경관의 연속성 확보</li> <li>일조권 및 보행환경 확보</li> </ul>
	12~15m 도로변	건축한계선 3m	
	중로2-1 중로3-1		
	BYC마트부지	-	
	공공공지①	건축한계선 3m	
그 외 구간	건축한계선 1~2m		
벽면한계선		벽면한계선 2~8m	<ul style="list-style-type: none"> <li>불합리한 보행동선 개선</li> <li>공원녹지공간과 연계 강화</li> </ul>

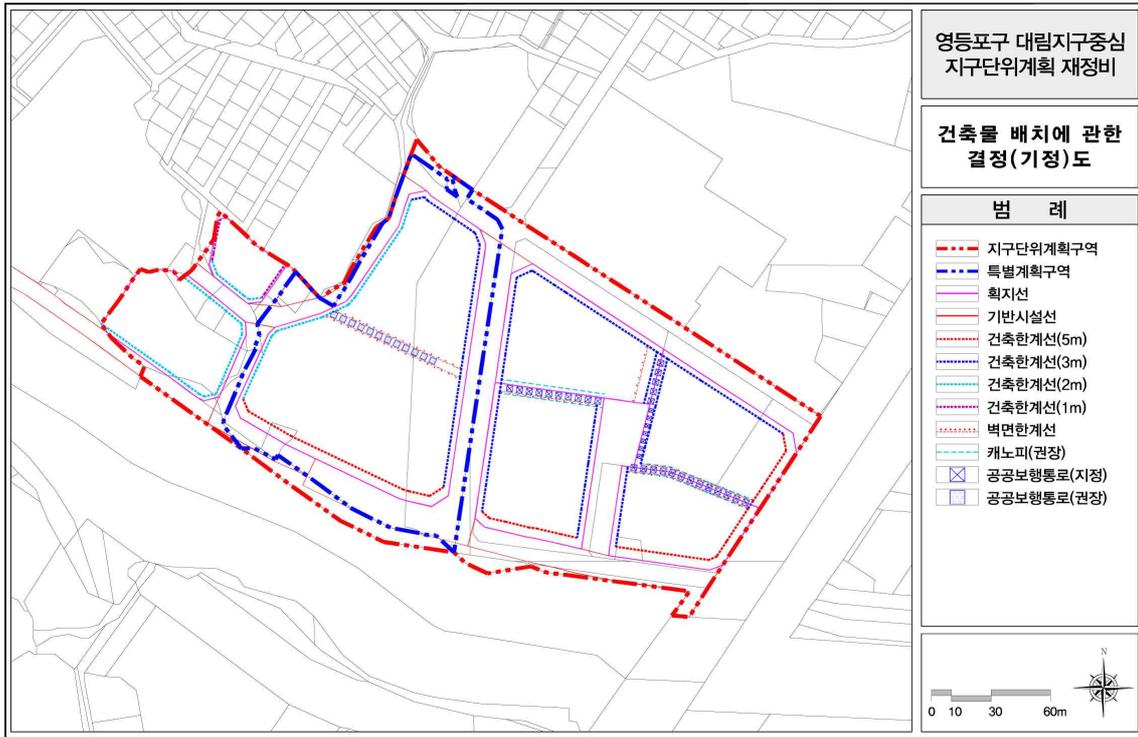
■ 변 경

구 분		적용기준	비 고
건축한계선	시흥대로변 도림천로변	건축한계선 5m	<ul style="list-style-type: none"> <li>가로경관의 향상</li> <li>유효한 전면공지 확보</li> <li>가로경관의 연속성 확보</li> <li>일조권 및 보행환경 확보</li> </ul>
	12~15m 도로변	건축한계선 3~5m	
	중로2-1 중로3-1	건축한계선 6m	
	BYC마트부지	건축한계선 3m	
	공공공지①	건축한계선 3~5m	
그 외 구간	건축한계선 1~2m		
벽면한계선		벽면한계선 2~8m	<ul style="list-style-type: none"> <li>불합리한 보행동선 개선</li> <li>공원녹지공간과 연계 강화</li> </ul>

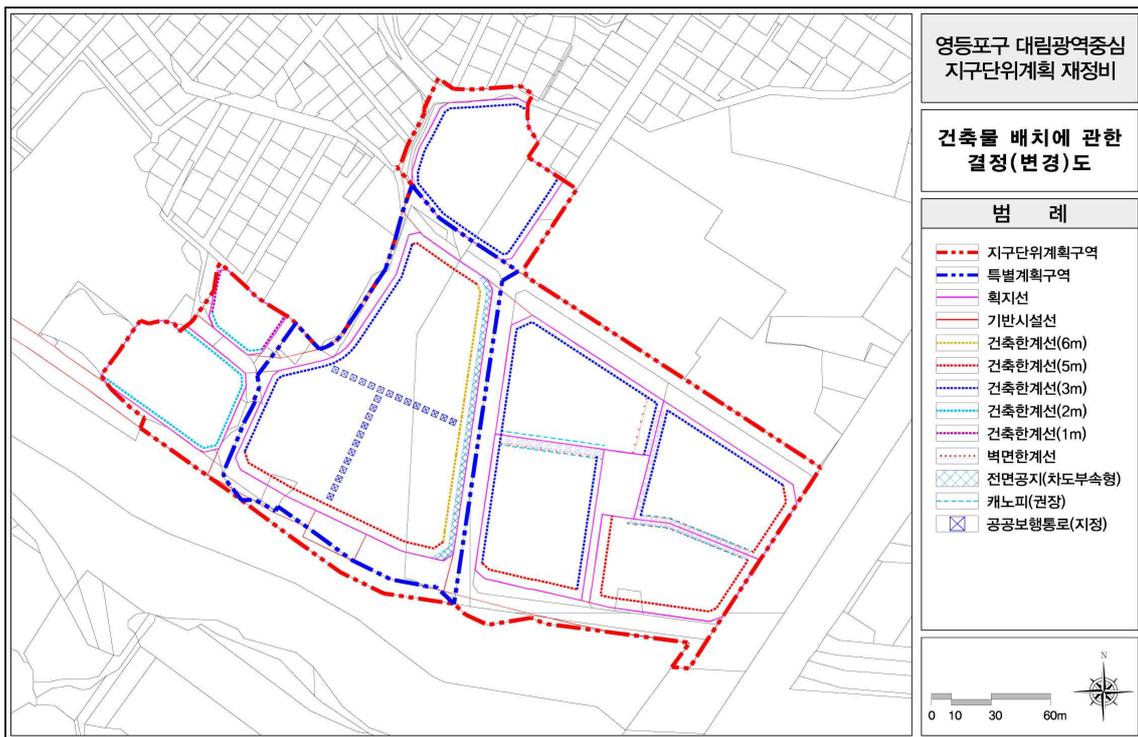
■ 건축물 배치 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
12~15m 도로변 (중로2-1, 3-1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축한계선 변경</li> <li>- 3m → 3~6m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>주변 가로의 특성을 고려한 연속성과 통일성을 고려한 배치계획 수립</li> </ul>
BYC마트부지	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축한계선 추가</li> <li>- 3m</li> </ul>	
공공공지①	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축한계선 변경</li> <li>- 3m → 3~5m</li> </ul>	

■ 건축물의 배치 및 건축선 결정(기정)도



■ 건축물의 배치 및 건축선 결정(변경)도



(2) 건축물 형태 및 외관에 관한 결정(변경)조서

■ 기 정

구 분		계획내용	비고
건축물 형태	저층부 형태	<ul style="list-style-type: none"> <li>간선도로변에 면한 건축물은 1층 전체 벽면적의 50% 이상을 투시형 벽 설치하며, 셔터는 투시형 셔터 사용</li> <li>1층의 높이는 인접건물과 조화를 이룰 수 있도록 계획</li> <li>개구부의 형태는 인접건물 및 해당건물과 조화를 이룰 수 있도록 하여야 함</li> </ul>	-
	고층부 형태	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역의 랜드마크적 기능 및 개방감 확보를 위하여 특별 계획구역에 대하여 지정</li> <li>고층부 탑상형 지정을 통한 시각적 개방감 및 도시환경 개선 유도</li> </ul>	-
건축물 외관	재료/색채	<ul style="list-style-type: none"> <li>외벽면의 재료 및 색채는 주변과 조화를 유지하여야 하며 원색의 사용은 금하도록 함</li> </ul>	-
	담장 및 옹벽처리	<ul style="list-style-type: none"> <li>담장은 가급적 설치하지 않도록 함(설치시 식재담장, 투시형 담장 권장)</li> <li>옹벽 등의 조성은 가급적 지양 함(설치시 자연적 소재 사용 권장 및 주변과 조화 도모)</li> </ul>	-
	야간조명	<ul style="list-style-type: none"> <li>투시형 벽면설치 시 내·외부조명을 설치하여 가로분위기를 배려할 수 있도록 함</li> <li>이면부 야간경관의 향상 및 보행활동 활성화 유도</li> <li>대규모 개발지 및 전면도로변, 도로가각부에 대하여 권장</li> </ul>	-
	옥외광고물	<ul style="list-style-type: none"> <li>외부에 노출이 심하거나 건축물과의 이질감이 심한 옥외 광고물에 대한 규제</li> <li>통합간판 설치 유도</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>「서울특별시 영등포구 옥외광고물 등 관리 조례」 및 「디자인서울 가이드라인의 옥외광고물 가이드라인」 준용</li> </ul>

■ 변경

구 분		계획내용	비고
건축물 형태	저층부 형태	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 폭 25m이상 도로에 면한 건축물은 1층 전체 벽면적의 50% 이상을 투시형 벽으로 설치, 셔터는 투시형 셔터를 사용</li> <li>• 폭 25m이상 도로에 면한 건축물의 경우 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출하여서는 아니됨(단 벽면에 조경, 벽화 등 장식적 처리를 하여 구 도시건축공동위원회의 자문을 받은 경우 제외)</li> <li>• 건축물의 1층 바닥높이는 접하는 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 계획</li> <li>• 건축물의 1층 높이는 인접건물과 조화를 이룰 수 있도록 계획</li> <li>• 개구부의 형태는 인접건물 및 해당건물과 조화를 이룰 수 있도록 하여야 함</li> </ul>	-
	고층부 형태	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지역의 랜드마크적 기능 및 개방감 확보를 위하여 폭 25m이상 도로변에 대하여 탑상형 건축물을 권장</li> <li>• 고층부 탑상형을 통한 시각적 개방감 및 도시환경 개선 유도</li> </ul>	-
건축물 외관	재료/색채	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 외벽면의 재료 및 색채는 주변과 조화롭게 하고, 원색의 사용은 금하도록 함</li> </ul>	-
	담장 및 옹벽처리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 담장은 가급적 설치하지 않도록 함(설치 시 식재 담장, 투시형 담장 권장)</li> <li>• 옹벽 등의 조성은 가급적 지양 함(설치 시 자연적 소재 사용 권장 및 주변과 조화 도모)</li> </ul>	-
	야간조명	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 투시형 벽면설치 시 내외부조명을 설치하여 가로분위기를 배려할 수 있도록 함</li> <li>• 이면부 야간경관의 향상 및 보행활동 활성화 유도</li> <li>• 전면도로변, 도로가각부에 경관조명 설치 권장</li> </ul>	-
	옥외광고물	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 외부에 노출이 심하거나 건축물과의 이질감이 심한 옥외 광고물에 대한 규제</li> <li>• 통합간판 설치 유도</li> <li>• 「옥외광고물 등 설치조례」 등 관련규정 준수</li> </ul>	-

### 3. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

#### 가. 대지내 공지에 관한 결정(변경)조서

##### ■ 기 정

구분	계획내용	비고
공개공지	구역내 3개소 ※설치기준 : 특별계획구역은 해당 별도지침 준수	-
쌈지형공지	구역내 4개소	-

##### ■ 변 경

구분	계획내용	비고
공개공지	구역내 5개소(위치지정) ※설치기준 : 특별계획구역은 해당 별도지침 준수	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 추가편입구역(BYC마트부지) 내 1개소 신설</li> <li>• BYC부지 1개소 신설 및 기존 2개소 위치변경</li> </ul>
쌈지형공지	구역내 4개소	-

##### ■ 대지내 공지 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
공개공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 추가편입구역(BYC마트부지) 1개소 신설</li> <li>• BYC부지 1개소 신설 및 기존 2개소 위치변경</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Open Space의 효율적인 배치를 위한 공개공지 계획 변경</li> </ul>

나. 차량출입 및 보행동선에 관한 결정(변경)조사

■ 기 정

구분	계획내용	비고
공공보행통로	구역내 4개소(폭4m, 지정 3개소/권장 1개소)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 특별계획구역(BYC) 외 3개소 지정</li> <li>• 특별계획구역(BYC) 내 1개소 권장</li> </ul>
입체보행통로	구역내 2개소 (위치 권장 / 지정)	변경없음
차량출입 불허구간	시흥대로변	변경없음

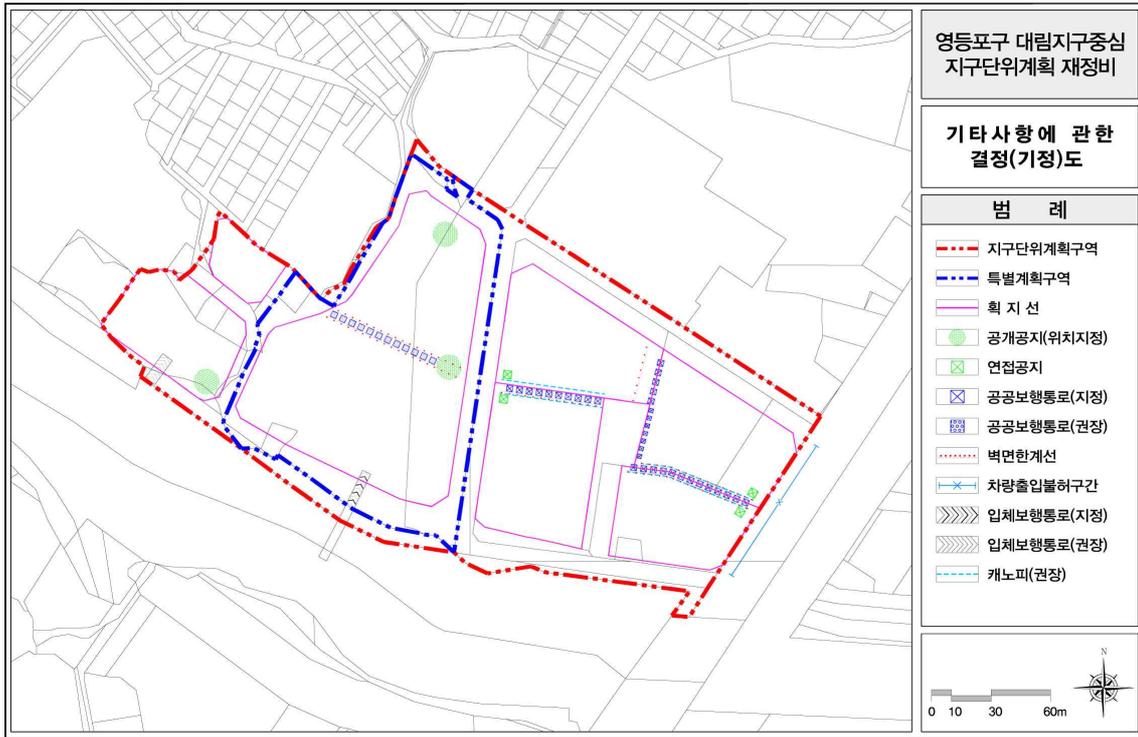
■ 변 경

구분	계획내용	비고
공공보행통로	구역내 5개소(지정) - 특별계획구역(BYC) 내 1개소 신설(폭 4m)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 특별계획구역(BYC) 외 3개소 지정</li> <li>• 특별계획구역(BYC) 내 2개소 지정 (동서방향 폭 6m, 남북방향 폭 4m)</li> </ul>
입체보행통로	구역내 2개소 (위치 권장 / 지정)	변경없음
차량출입 불허구간	시흥대로변	변경없음

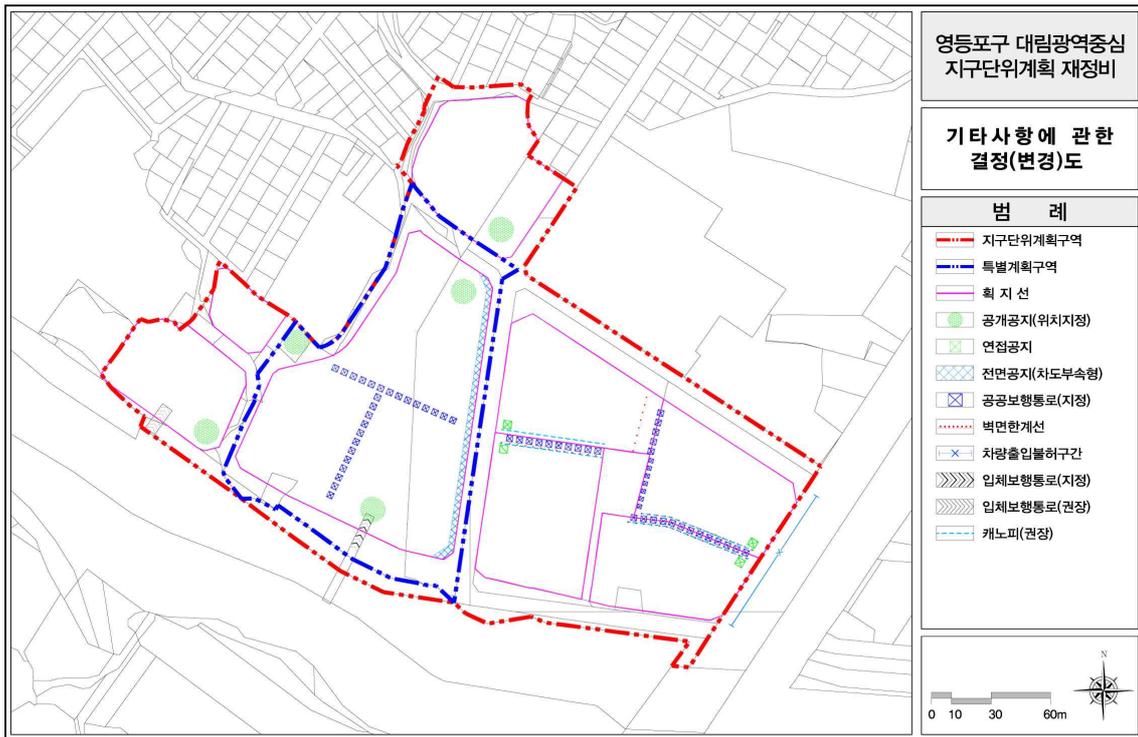
■ 변경사유

구분	변경내용	변경사유
공공보행통로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• BYC부지 내 지정 1개소 추가 (남북방향 폭 4m)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 구역 내 원활한 보행환경을 위한 신설</li> </ul>

■ 기타사항에 관한 결정(기정)도



■ 기타사항에 관한 결정(변경)도



다. 환경친화요소

■ 기정

구분	계획내용	비고
자연지반보존	• 지하에 인공구조물이 없으며 물의 자연 순환이 가능한 지반조성 권장	-
옥상녹화	• 서울시 보급형 옥상녹화조성기법(2001. 10. 24.)에 의한 설치 권장	-
녹색주차장	• 잔디 등 투수성 재료를 사용한 녹색주차장 설치 권장	-
중수도시설설치	• '수도법' 제14조 및 '수도법 시행령' 제24조의 규정에 따라 중수도를 설치·운영 권장	-
빗물이용시설설치	• '서울특별시 빗물저수조 설치 및 관리기준', '서울특별시 빗물저수조 설치지침'에 따라 설치 권장	-
신재생에너지사용	• '신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진 법령' 및 '신재생에너지 및 재생에너지 지원·설치·관리에 관한 기준(산자부 고시 제2007-52)'의 기준에 따라 설치 권장	-
에너지절약계획	• '건축에너지 효율등급 인증', '건축물에너지 설계기준', '친환경건축물 인증제도 세부지침'에 의한 친환경 건축물 설치 권장	-

■ 변경

구분	계획내용	비고
녹색건축 인증	• 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율 등급 인증 기준에 따라 준용 • 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무 대상 준수	-
에너지 효율 등급 인증		
신재생에너지 보급확대	• '신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진 법령' 및 '신·재생 에너지 설비의 지원 등에 관한 규정(산업통상자원부 고시 제2016-249)'의 기준에 따라 설치 권장	-
중수도시설설치	• '물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률' 제9조 및 같은법 시행령 제11조, '서울시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례'에 따라 중수도를 설치·운영 권장	-
빗물관리시설설치	• '서울시 저영향 사전협의제도(2014. 1.)' 등 관련 기준에 따라 빗물의 외부 유출이 최소화 될 수 있도록 빗물관리시설 도입 권장	-
옥상녹화	• '서울시 옥상녹화 시스템 설계 및 설계도서 작성지침(2013. 5.)'에 의하여 설치토록 권장	-
자연지반보존	• 지하에 인공구조물이 없으며 물의 자연 순환이 가능한 흙, 자갈, 잔디 등의 자연재료 및 투수성 포장	-
녹색주차장	• '서울시 녹색주차장 활성화계획' 등 관련 기준에 따라 잔디 등 투수성 재료를 사용한 녹색주차장 설치 권장	-

#### 4. 인센티브 운영계획

##### 가. 용적률 완화항목 및 내용

###### (1) 계획유도 인센티브(기정)

###### ■ 용적률 완화항목 및 내용

구분	완화조건	완화내용		비 고
		일반상업지역	준주거지역	
공동건축	동일소유의 필지 공동건축 시	기준용적률 × 0.2	기준용적률 × 0.1	
	동일소유의 필지가 아닌 필지들간의 공동건축 시	기준용적률 × 0.3	기준용적률 × 0.2	
건축선	건축한계선 및 벽면선이 지정되어 조성지침에 따라 조성하는 경우	(제공된 면적 ÷ 대지면적) × 기준용적률		
공개공지	지구단위계획 내용을 상회하여 공개공지를 조성할 경우	[{{공개공지면적 - (공개공지 설치 의무면적, 의무대상이 아닌 경우 5%)}} ÷ 대지면적] × 기준용적률		
건물과 직접 연결되는 입체보행 공간 조성시	지하철 역사 및 지형적 특성에 의한 가로와 건축물을 직접 연결시켜주는 입체보행공간(데크나 지하통로 등)을 조성할 경우	기준용적률 × 0.5		
권장용도	권장용도의 지침준수	{{권장용도면적 ÷ 건축면적} × 0.2} × 기준용적률		
건축형태	간선도로변이나 탐상형건축	기준용적률 × 0.1		
	캐노피 설치시	기준용적률 × 0.1		
	피로티 설치시	기준용적률 × 0.1		
공동주차장	공동주차장 설치	기준용적률 × 0.15		
상한용적률	대지의 일부를 도로, 공원 등 공공시설부지로 제공(소유권을 이전하는 경우에 한함)	허용용적률 × 1(1-공공시설을 설치, 조성하여 제공하는 면적/공공시설을 설치, 조성하여 제공하기 전 대지면적		

(2) 계획유도 인센티브(변경)

■ 용적률 인센티브 계획기준(공통사항)

1. 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.

※ 단, 기개발지에 한하여 지정 허용용적률 인센티브 계획을 유지함

기준용적률	허용용적률		상한용적률
	계획유도 인센티브 항목	친환경 인센티브 항목	
용도지역 용적률 범위 이내	유도 및 규제항목 준수시(70%이내)	친환경 계획 준수시(30%이상)	공공시설부지 제공시

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 계획 유도 인센티브 미달량에 대하여 친환경 인센티브로 대체하여 적용이 가능하다.
4. 전층 권장용도는 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 50% 이상인 경우에 당해용도를 수용한 것으로 본다.(바닥면적 산정 시 주차장 제외)
5. 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)

■ 용적률 인센티브 유형 : A(일반상업지역)

구 분		계획내용			
위치특성		• 일반상업지역 ※특별계획구역(BYC) 공통 적용			
기준/허용용적률		• 일반상업지역(300%이하 / 630%이하)			
구분		완화조건	완화내용	비 고	
계획유도 인센티브 (70%이내)	획지계획	획지단위 개발시	기준용적률 × 0.2		
	권장 용도	전층	50% 이상 설치시 (주차장 제외)	(권장용도 면적 ÷ 건축연면적) × 기준용적률	
		1층	1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2이상 설치시	기준용적률 × 0.2 이내	
	공개공지	설치시	(설치면적 - 의무면적) ÷ 대지면적 × 기준용적률 × 0.4 ※「건축법」에 따른 의무면적 초과시	삼지형공지 포함	
	건축선	건축한계선 및 벽면선이 지정되어 조성지침에 따라 조성하는 경우로 의무면적 초과시 (공공보행통로와 중복적용 불가)	(조성면적 - 의무면적) ÷ 대지면적 × 기준용적률 × 0.4		
	공공보행통로	공공보행통로 조성시	조성면적 / 대지면적 × 기준용적률 ※필로티구조시 : 조성면적 / 대지면적 × 기준용적률 × 0.7		
	입체보행통로	입체보행통로 조성시	기준용적률 × 0.6이내	※특별계획구역 (BYC)은 지하철 출입구와 직접 연결되는 데크 조성시	
	보행개선	가로지장물 지중화 또는 이전 설치시	기준용적률 × 0.2이내		
	건축물 개방	입체보행통로와 연계한 건축물내 공익시설 설치시	제공면적 / 연면적 × 기준용적률 × 0.5		

■ 용적률 인센티브 유형 : B(준주거지역)

구 분		계 획 내 용			
위치특성		• 준주거지역 ※특별계획구역(BYC) 공통 적용			
기준/허용용적률		• 준주거지역(300%이하 / 360%이하)			
구 분		완 화 조 건	완 화 내 용	비 고	
계획유도 인센티브 (70%이내)	획지계획		획지단위 개발시	기준용적률 × 0.1	
	권장 용도	전층	50% 이상 설치시 (주차장 제외)	(권장용도 면적 ÷ 건축연면적) × 기준용적률	
		1층	1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2이상 설치시	기준용적률 × 0.2 이내	
	공개공지		설치시	(설치면적 - 의무면적) ÷ 대지면적 × 기준용적률 × 0.4 ※「건축법」에 따른 의무면적 초과시	삼지형공지 포함
	건축선		건축한계선 및 벽면선이 지정되어 조성지침에 따라 조성하는 경우로 의무면적 초과시 (공공보행통로와 중복적용 불가)	(조성면적 - 의무면적) ÷ 대지면적 × 기준용적률 × 0.4	
	공공보행통로		공공보행통로 조성시	조성면적 / 대지면적 × 기준용적률 ※필로티구조시 : 조성면적 / 대지면적 × 기준용적률 × 0.7	
	입체보행통로		입체보행통로 조성시	기준용적률 × 0.3이내	
	보행개선		가로지장물 지중화 또는 이전 설치시	기준용적률 × 0.15이내	
	건축물 개방		입체보행통로와 연계한 건축물 내 공익시설 설치시	제공면적 / 연면적 × 기준용적률 × 0.5	

■ 친환경 인센티브 항목(전체 인센티브의 30% 이상) - 공통사항

세 분	완화기준		세부내용	비 고	
녹색건축 인증	최우수(그린1등급)	기준용적률×0.12	3기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 ×0.4	<ul style="list-style-type: none"> <li>녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증</li> <li>서울시 녹색건축물 설계 기준에 따른 의무 대상 준수</li> </ul>	
	우수(그린2등급)	기준용적률×0.08			
	우량(그린3등급)	기준용적률×0.04			
에너지효율 등급인증	에너지효율1등급	기준용적률×0.08			
	에너지효율2등급	기준용적률×0.06			
	에너지효율3등급	기준용적률×0.04			
신재생 에너지보급 확대	신재생에너지공급률 20%초과	기준용적률×0.12			<ul style="list-style-type: none"> <li>신·재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용</li> <li>- 건축물 인증 심사기준(별표1)</li> <li>※ 공급률로 등급판정 대체 가능</li> </ul>
	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		<ul style="list-style-type: none"> <li>총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용</li> <li>관련법상 의무시설인 경우 제외</li> </ul>		
빗물관리 시설설치	기준용적률×0.04		<ul style="list-style-type: none"> <li>빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설</li> <li>침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 ×0.05 또는 대지면적×0.02 이상이 되도록 설치</li> </ul>		
옥상녹화	기준용적률×(녹화면적 / 대지면적)×0.1		<ul style="list-style-type: none"> <li>법적 조경으로 산입된 면적 제외</li> <li>녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용</li> </ul>		
자연지반 보존	기준용적률×(녹화면적 / 대지면적)×0.2		<ul style="list-style-type: none"> <li>자연토양 및 투수성 포장</li> <li>지하구조물 미설치시</li> </ul>		
녹색주차장	기준용적률×(녹화면적 / 대지면적)×0.2		<ul style="list-style-type: none"> <li>기준용적률×0.05 이내</li> </ul>		

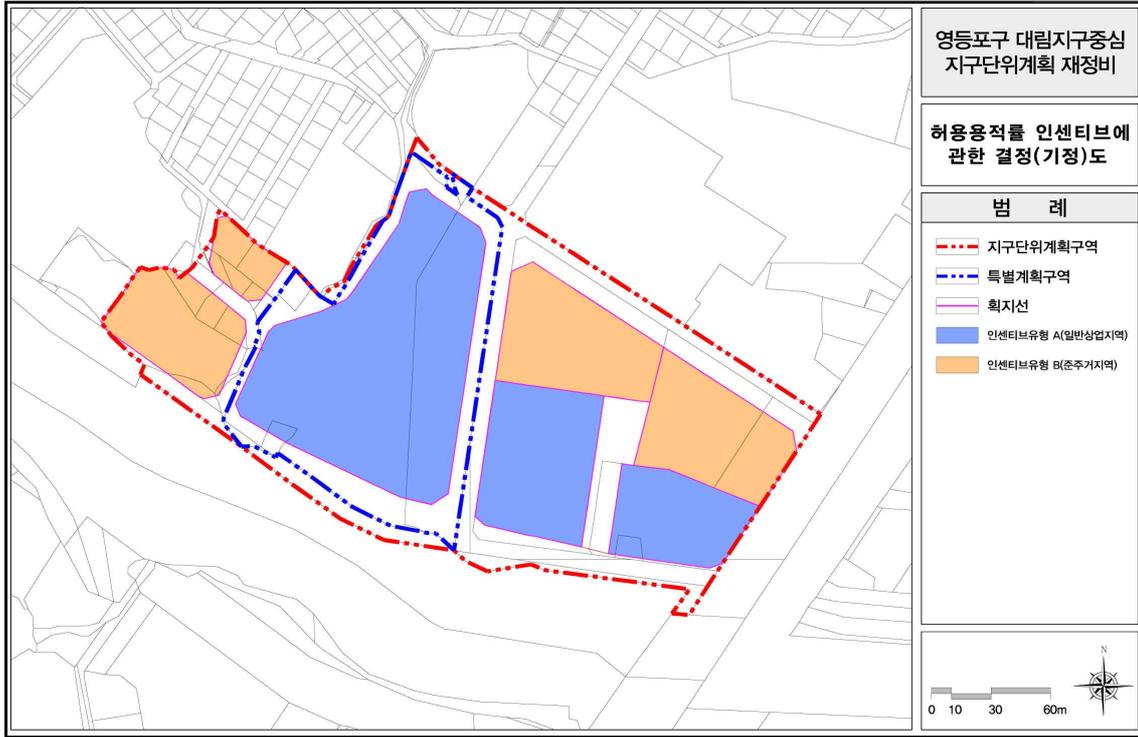
■ 변경사유

구분	변경내용	변경사유
용적률 인센티브	<ul style="list-style-type: none"> <li>허용용적률 인센티브 체계 변경</li> <li>계획유도 인센티브 항목 변경</li> <li>친환경 인센티브 계획 신설</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>서울시 지구단위계획수립기준에 의거 인센티브 계수 조정</li> <li>친환경 건축 계획을 유도하기 위하여 친환경 인센티브 계획 신설</li> </ul>

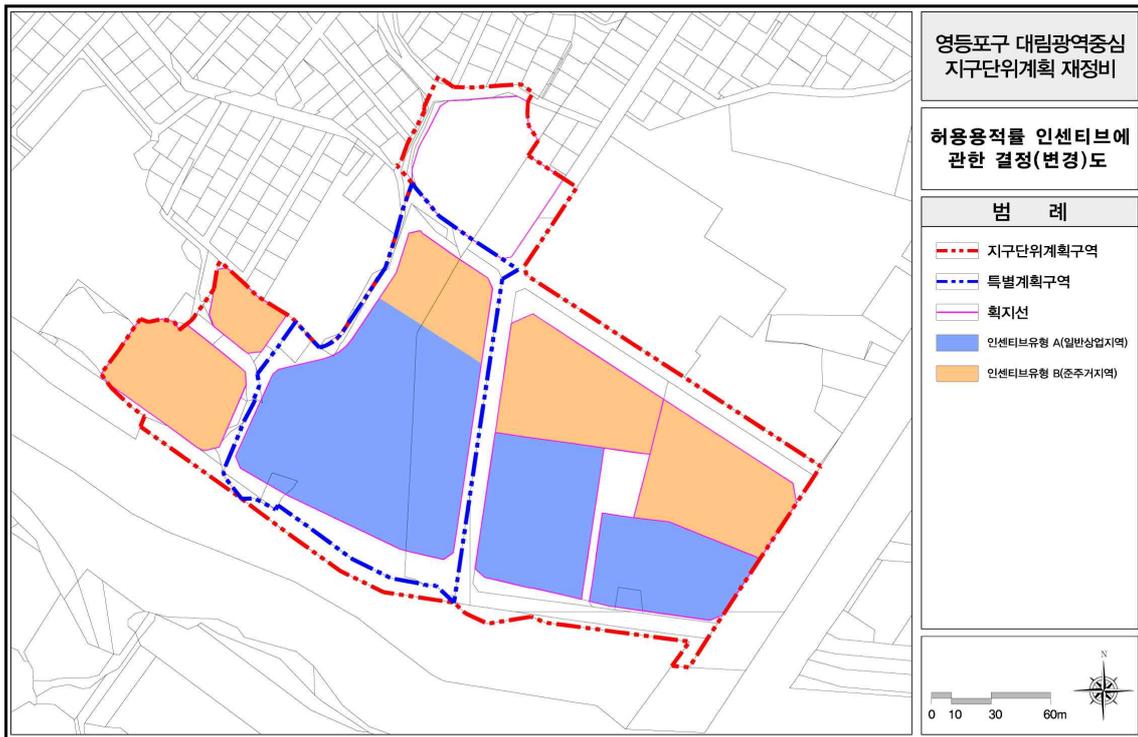
■ 용적률 인센티브 유형

구분	유 형	계획방향
간선부 (일반상업지역)	A	<ul style="list-style-type: none"> <li>획지계획으로 역세권에 적합한 적정 개발규모 유도</li> <li>복합용도 도입 유도</li> <li>공개공지 및 쌈지형공지 계획으로 부족한 오픈스페이스 확보</li> </ul>
이면부 (준주거지역)	B	<ul style="list-style-type: none"> <li>획지계획으로 역세권에 적합한 적정 개발규모 유도</li> </ul>

■ 허용용적률 인센티브에 관한 결정(기정)도



■ 허용용적률 인센티브에 관한 결정(변경)도



5. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조사

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)	비 고
기정	특별계획구역	대림동 1104-1번지 일원	15,730	최초결정일 서고시 제2000-310호 (2000.11.06)
변경			16,275	

■ 계획기준(기정)

구분	계획기준		비고
위치	• 대림동 1104-1번지 일원		
용도지역·지구계획	• 준주거지역, 일반상업지역, 제2종일반주거지역, 최고고도지구		
건축물 밀도	건폐율	• 60% 이하	서울시 도시계획 조례
	용적률	• 기준용적률 : 300% • 상한용적률 : - • 허용용적률 : 600%	현재 용적률: 79.22%
최고높이	• 최고높이 88m이하		
건축물 용도	불허용도	전층	• 일반상업지역 내 불허용도 • 위험물 저장 및 처리시설 • 자동차 관련시설(단, 주차장 제외)
		1층	• 건축자재, 난방 및 수도, 페인트, 유리 등 기타 유사한 소매점 • 타이어 배터리 등 자동차 관련 소매점
	권장용도	전층	• 판매시설, 업무시설, 문화 및 집회시설 • 근린생활시설중 공연장
		1층	• 판매시설
건축물 배치	건축한계선	• 도림천변 5m • 구역 북측 5m, 동측 3m, 서측 2m	
공공시설 확보계획	공공기여 계획	• 도시계획시설 도로 및 공원 - (주)BYC부지 내에 신설되는 도시계획시설 도로 및 공원용지는 공공에 기부채납 한다.(약 26%내외)	순부담: 26%내외 (방수설비 미포함)
	방수설비 설치계획	• 방수설비시설(빗물펌프장) - 방수설비 시설부지는 기부채납을 원칙으로 하되 신규 개발건물과 일체적(복합적)으로 건설될 경우에는 그러지 아니한다. - 위치 및 이전비용은 추후 지자체와 개발주체간의 협의를 통해 결정토록 한다.	
기타 계획지침	• 공개공지 : 대지면적의 10% 이상(건축법에 따른 의무면적 포함) • 공공보행통로 : 지구내부 동서방향 4m 이상 • 입체보행통로 : 구로디지털단지에서 건축물과의 직접적인 연결이 가능토록 계획		

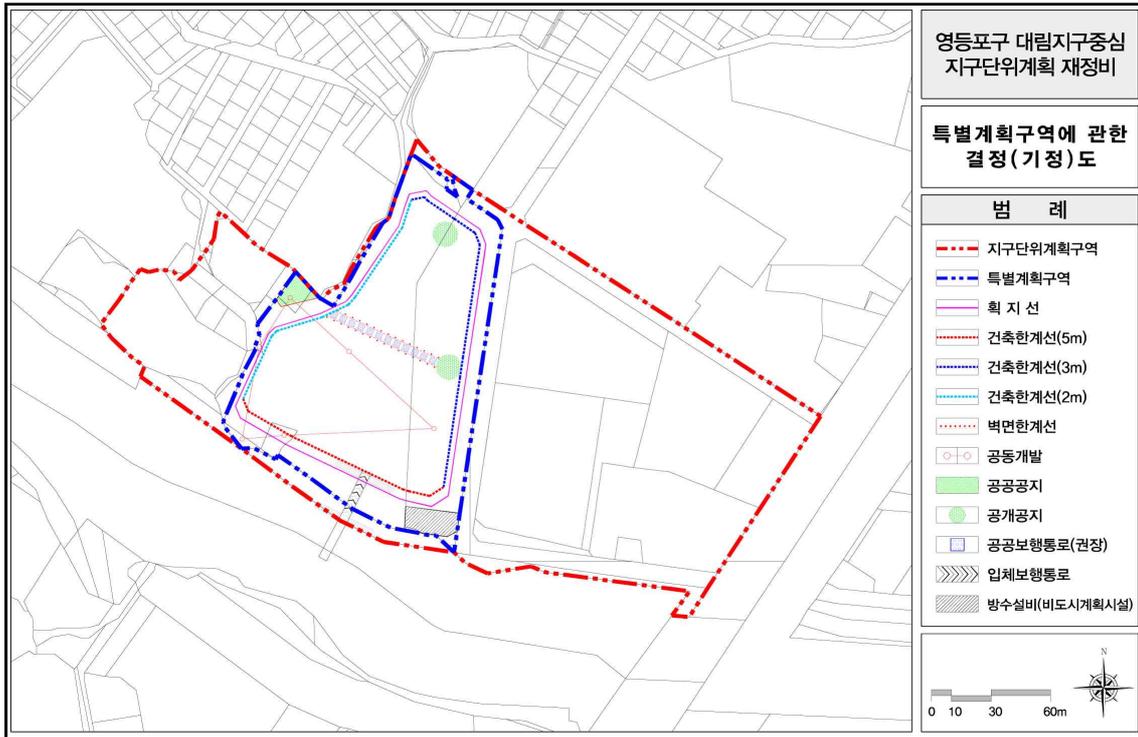
■ 용적률 완화항목 및 내용(기정) : 기정 용적률 인센티브 계획 및 상한용적률을 따름

■ 계획기준(변경)

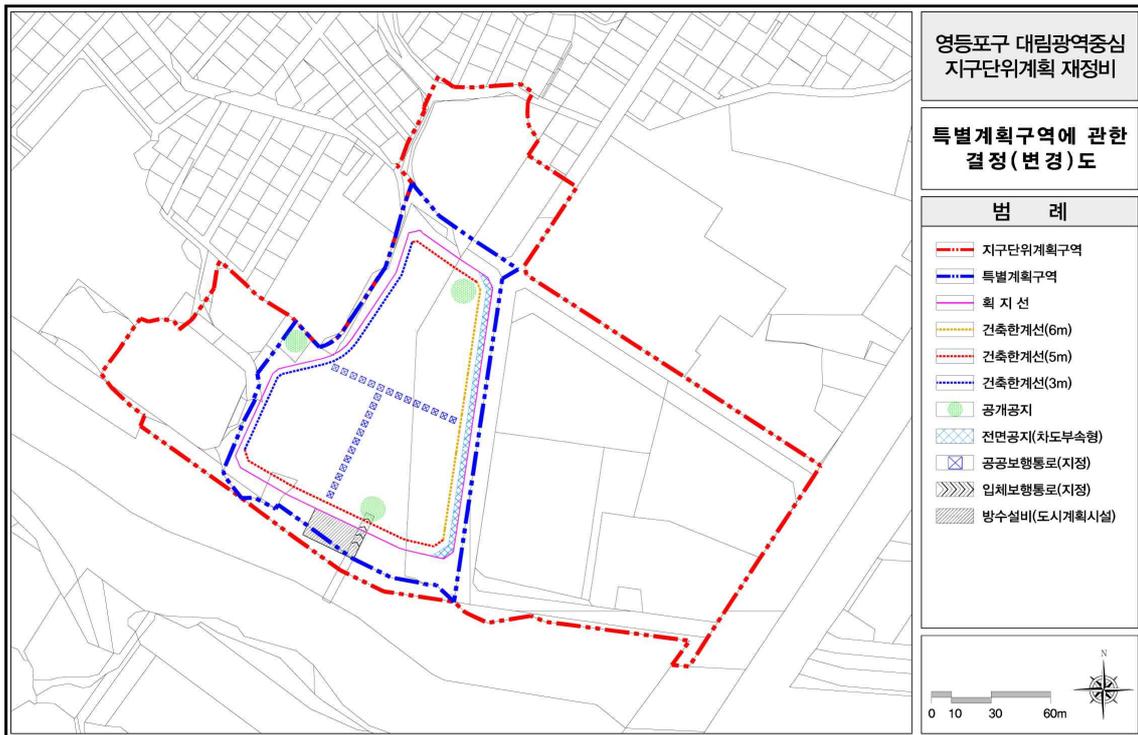
구분		계획기준		비고
위치		• 대림동 1104-1번지 일원		
토지이용		• 광역중심지 기능수행을 위한 상업·업무 복합개발		
용도지역·지구계획		• 일반상업지역, 준주거지역, 제2종일반주거지역		
가구 및 획지	가구	• 가구(V)	• 16,275㎡(BYC부지)	
건축물 밀도	건폐율	일반상업/준주거지역 • 60% 이하		서울시 도시계획 조례
	용적률	일반상업지역	• 기준/허용/상한: 300%/630%/조례용적률2배 이하	
		준주거지역	• 기준/허용/상한: 300%/360%/조례용적률2배 이하	
최고높이		• 일반상업지역 : 120m이하 (단, 주동의 평균높이 88m이하 적용) • 준주거지역 : 60m이하		
건축물 용도	불허용도	전층	• 해당 용도지역 내 불허용도 • 제2종근린생활시설 중 안마사술소, 단란주점 • 문화 및 집회시설 중 집회장(마권 장외 발매소, 마권 전화 투표소) 및 관람장(경마장, 경륜장) • 숙박시설(관광숙박시설 제외) • 위락시설, 위험물 저장 및 처리시설 • 자동차 관련시설(단, 주차장 제외) • 장례식장	
	권장용도	전층	• 판매시설, 업무시설(오피스텔 제외) • 문화 및 집회 시설 중 공연장, 전시장	
		1층	• 판매시설 중 상점	
건축물 배치	건축한계선	• 도림천변, 구역 북측 : 5m / 구역 서측 : 3m / 구역 동측 : 6m (차도 부속형 전면공지 3m)		
공공시설 확보계획	공공기여 계획	• 도로 및 건축물 공공기여 ⇒ 대지면적의 26% 이상 - 도로 : 중로2-1(B=12m), 중로2-2, (B=15m) 중로3-1(B=12m), 소로1-1(B=10m), 소로2-1(B=6-8m) ※ 중로2-1, 중로2-2, 중로3-1, 소로1-1, 소로2-1가 실효될 경우 향후 세부개발계획 수립시 도시계획시설(도로)로 결정 - 건축물 (문화·체육·복지시설 등) : 허용용적률 중복적용 불가 • 「기부채납 공공시설 통합관리 시스템 운영계획(2015.08.25)」에 따라 세부개발계획 수립 시 영등포구 및 서울시 통합관리부서와 사전 협의하여 공공기여 시설에 대한 구체적인 조성계획 및 도입용도 등을 결정하도록 한다.		※세부개발계획 수립 시 도로 계획에 대한 교통량조사 및 교통계획 수립을 통해 공공기여적양을 검토 ※공공기여량 산정(연면적 등)은 세부개발 계획시점에 재산정 하고, 건축허가 시점에 확정됨
		• 방수설비(기존 10년빈도) 설치 및 이설은 개발주체 의무부담 - 도시계획시설 도로(중로2-2)와 방수설비 중복결정 - 세부개발 수립 시 위치·규모 등 세부사항은 관련부서와 협의하여 설치 • 방수설비의 용량(빈도수 등)증가에 따른 추가비용이 발생할 경우 - 현재 설비기준(10년 빈도)에서 증설(30년 빈도)할 경우 등 - 빈도수 증가에 따른 증대부분(추가비용 등)은 세부개발 수립시 관련부서와 협의 결정 - 방수설비 증가에 따른 증대부분(빈도수 증가에 따른 추가비용) 부담 시 증대 부분에 대해 공공기여 인정으로 상한용적률 적용 가능 ※ 방수설비는 기반시설의 중요성을 고려하여 상기 기준에도 불구하고 공공기여 인정 여부 등은 세부개발계획 수립 시 구체적 개발계획과 연계 및 관련부서와 협의하여 종합 결정하도록 함 (방수설비 용량여부와 상관없이 공공기여량 재산정 검토 등)		
기타 계획지침		• 공개공지 : 3개소(대지면적의 10% 이상 확보, 「건축법」에 따른 의무면적 포함) ① 서측 도로(소로2-1) 각각부 ② 입체보행통로 주변 ③ 북측 교차로 • 공공보행통로(지정) : 2개소 ① 구역 내 동서방향(6m) ② 구역 내 남북방향(4m) ※ 공공보행통로의 위치는 향후 세부개발계획 수립시 심의를 통하여 조정 가능하며 피로티형으로 할 경우 높이 6m 이상으로 할 것 • 입체보행통로(지정) : 1개소(구로디지털단지 ↔ BYC 연결)		※공개공지는 오픈스페이스를 확보하기 위해 공공보행통로 주변에 설치 ※ 입체보행통로는 공공보행통로와 연결되도록 설치

■ 용적률 완화항목 및 내용(변경) : 변경 용적률 인센티브 계획 및 상한용적률을 따름

■ 특별계획구역에 관한 결정(기정)도



■ 특별계획구역에 관한 결정(변경)도

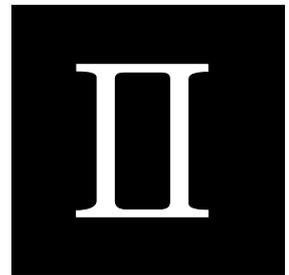


#### 4 경미한 사항에 관한 계획

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 결정) 제4항 제9호 규정에 의해 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항, 「서울특별시 도시계획조례」 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) 및 부칙 제4조에 관한 사항으로 아래와 같음

1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
2. 공개공지, 쌈지형공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
3. 전면공지의 조성방법의 변경
4. 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경
5. 구역과 연결한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)
6. 필지분할가능선의 변경
7. 법령이나 지침의 제·개정에 따라 변경된 기준을 적용하기 위한 민간부문 시행지침의 변경

- 이 하 여 백 -



## 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 “대림광역중심 지구단위계획구역”의 민간 부문에 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. “지구단위계획구역”이라 함은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의해 지정되어 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.
  2. “특별계획구역”이라 함은 지구단위계획구역 중에서 현상설계 등에 의해 창의적 개발안을 받아들일 필요가 있거나 계획안을 작성하는데 상당한 기간이 소요될 것이 예상되어 별도의 개발안을 작성하여 지구단위계획으로 결정하는 구역을 말한다.

3. “기준용적률”이라 함은 지구단위계획구역 지정전 서울특별시 도시계획조례 제55조1항 내지 제4항의 규정에 의한 용적률의 범위 안에서 전면도로의 폭, 경관, 기타 기반시설 여건 등 입지적 여건을 고려하여 블록별, 필지별로 정한 용적률을 말한다.
4. “허용용적률”이라 함은 지구단위계획을 통하여 정하여지는 용적률로서 대지내 공지, 보행공간의 조성, 환경친화성, 공동체를 위한 시설, 공개공간 또는 공개공지 등을 확보하는 경우에 인센티브로 제공되는 용적률과 기준용적률을 합산한 용적률의 범위 안에서 별도로 정한 용적률을 말한다. 단, 기준용적률과 완화된 용적률의 합은 허용용적률을 초과할 수 없다.
5. “상한용적률”이라 함은 건축주가 대지면적의 일부를 공원·광장·도로·하천 등의 공지로 제공(공공기여의 경우에 한한다)하거나 또는 설치·조성하여 제공(공공기여의 경우에 한한다)하는 경우에 추가로 부여되는 용적률을 기준용적률 또는 허용용적률과 합산한 용적률의 범위 안에서 별도로 정한 용적률을 말한다.
6. “계획유도 인센티브”라 함은 건축한계선 및 보차혼용통로 등 지구단위계획의 목적 달성을 위하여 계획된 용적률 인센티브를 말한다.
7. “친환경 인센티브”라 함은 녹색건축인증, 에너지 효율등급 인증, 신재생 에너지 등 환경친화적인 지구단위계획을 위한 인센티브를 말한다.
8. “최고높이”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 높이 이하로 지표면으로부터 건축물이 도달할 수 있는 건축물의 최상단까지의 높이(피로티 층고 포함)이하로 건축하여야 하는 것을 말한다.
9. “불허용도”라 함은 관계법령의 규정에 의하여 허용되더라도 본 지침에 의거 건축할 수 없는 용도를 말한다.
10. “권장용도”라 함은 대상지역의 발전을 위하여 계획적 기능육성이 필요하다고 인정하여 지정한 용도를 말한다.
11. “용도완화”라 함은 관련법령에 의해 허용되는 용도 중 지구단위계획에 의하여 건축이 허용되도록 결정한 용도를 말한다.
12. “건축물의 전면”이라 함은 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람을 위한 주된 출입구를 설치하는 면을 말한다.
13. “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되지 못하게 하는 선을 말한다.
14. “벽면한계선”이라 함은 건축물의 1층 또는 2층에 있어서 벽면의 위치가 넘어서는 아니 되는 선을 말한다.
15. “전면공지”라 함은 건축한계선, 벽면한계선 등의 지정으로 생겨난 공지로서 전면도로 경계선과 건축물 외벽선 사이의 대지내 공지중 삼지형 공지 또는 공개공지로 지정되지 아니한 대지내 공지를 말한다.
16. “공개공지”라 함은 일반대중에게 상시 개방되는 대지안의 공간으로서 건축법령 및 시 조례에서 정의하는 공지를 말한다.

17. “공공공지”라 함은 일반 대중에게 상시 개방되는 대지안의 공지로서 건축법 제43조 및 같은 법 시행령 제27조의2 및 서울시 건축조례 제26조 규정에서 정의하는 공지를 포함한다.
  18. “침상형 공지”이라 함은 지하철 역사 및 지하보도(상가)등의 시설과 연접된 필지에서 썬큰(Sunken)수법에 등에 의해 일반 대중들이 상호 시설과 연결이용이 가능하도록 만들어진 옥외로 개방된 대지내 공지를 말한다.
  19. “쌈지형 공지”이라 함은 건축법 제43조의 대상이 아닌 건축물이 건립되는 대지에서 확보하는 대지내 공지로서 전면도로변, 전면도로 각각부, 주요 보행결절점 주변에 조성하여 일반대중에게 상시 개방되는 공지를 말한다.
  20. “공공보행통로”라 함은 대지안에 24시간 개방된 공간으로 일반인이 보행통로로 이용할 수 있도록 조성한 통로를 말한다.
  21. “입체보행통로”라 함은 보행동선의 원활화 및 입체화를 도모할 필요성이 있는 경우 건축물과 건축물 등 사이를 연결하여 공중으로 일반인이 이용할 수 있는 보행 통로를 말한다.
  22. “보차혼용통로”라 함은 일반인에게 상시 개방되어 보행 및 차량의 통행에 있도록 대지내에 조성한 통로를 말한다.
  23. “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.
  24. “투시형 셔터 및 벽면”이라 함은 전체의 2분의 1 이상이 투시가 가능하도록 제작된 셔터 및 내부가 투시되는 재료를 50%이상으로 설치한 벽을 말한다.
  25. “차량출입불허구간”이라 함은 도로에서 대지 안으로 차량출입이 금지되는 구간을 말한다.
  26. “공동주차출입구”라 함은 둘 이상의 대지에 주차장 출입을 위하여 공동으로 설치하여 사용하는 차량출입구를 말한다.
  27. “옥상녹화”는 「서울시 옥상녹화 시스템 설계 및 설계도서 작성지침」에 의하여 설치하는 옥상부 녹화를 말한다.
  28. “녹색주차장”이라 함은 잔디 등 투수성재료를 사용하여 환경 친화적으로 조성된 주차장을 말한다.
  29. “생태면적률”이라 함은 공간계획 대상면적 중 ‘자연순환기능’을 가진 토양의 면적비를 말한다.
  30. “중수도시설”이란 건축물에서 발생한 오수를 재이용할 수 있도록 개별적으로 처리하는 시설을 말한다.
  31. “빗물관리시설”이라 함은 빗물을 모아두기 위하여 설치하는 빗물저류시설과 빗물을 재이용하기 위하여 설치하는 빗물이용시설 등 빗물과 관련된 시설을 말한다.
  32. “방수설비”라 함은 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제128조에 의거 저지대나 지반이 약한 지역에 대한 내수범람 및 침수피해를 방지하기 위하여 설치하는 배수 및 방수시설을 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 획지계획으로 계획된 일단의 필지를 단위로 건축하여야 한다.

## 제3장 건축물 용도에 관한 사항

### 제5조 (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      |      공통 / 권장 / 완화

< 불허용도 분류표 >

적용구역	전층 불허용도
공통	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 해당 용도지역 내 불허용도</li> <li>• 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 단란주점</li> <li>• 문화 및 집회시설 중 집회장(마권 장의 발매소, 마권 전화투표소) 및 관람장(경마장, 경륜장)</li> <li>• 숙박시설(관광숙박시설 제외)</li> <li>• 위락시설, 위험물 저장 및 처리시설</li> <li>• 자동차 관련시설(단, 주차장 제외)</li> <li>• 장례식장</li> </ul>

### 제6조 (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 50% 이상인 경우 권장용도가 수용된 것으로 본다.(바닥면적 산정시 주차장 제외)
- ③ 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.

④ 도면표시

권장용도 | 불허 / 1 / 완화

< 권장용도 분류표 >

구분	전층 권장용도	1층 권장용도
1 (특별계획구역)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 업무시설(오피스텔 제외)</li> <li>• 판매시설</li> <li>• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 판매시설 중 상점</li> </ul>
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 업무시설(오피스텔 제외)</li> <li>• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장</li> <li>• 노유자시설 중 아동 관련시설</li> </ul>	-
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 판매시설 중 상점(1,000㎡ 미만)</li> <li>• 공동주택</li> </ul>	-
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장</li> </ul>	-
5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 업무시설(오피스텔 제외)</li> <li>• 판매시설</li> <li>• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장</li> <li>• 노유자시설 중 아동 관련시설</li> </ul>	-

제7조 (용도완화)

- ① 용도지역의 변경 없이 용도지역 안에서 건축할 수 있는 건축물의 용도·종류 및 규모 등의 범위 안에서 이를 완화하여 필요한 건축물의 용도를 도입 가능하도록 한 계획이다.
- ② 용도완화는 「국토계획법」 및 지구단위계획수립지침(국토교통부)에 근거하여 적용한다.
- ③ 도면표시

완화용도 | 불허 / 권장 / 가

< 완화용도 분류표 >

구분	내용		비고
가	전 층	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축법시행령 별표1 제14호의 일반업무시설 (오피스텔 제외)</li> <li>※ 단, 전체 연면적의 30% 이상 근린생활시설 확보 시 완화</li> </ul>	BYC마트부지

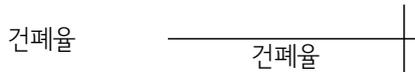
## 제4장 건축물의 밀도에 관한 사항

### 제8조 (건폐율)

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

구분	계획내용	비고
일반상업지역	60% 이하	-
준주거지역		
제2종일반주거지역		

- ③ 도면표시



### 제9조 (용적률)

- ① 본 지구단위계획구역 안에서는 대지별로 규정한 용적률 범위 이하에서 건축하여야 한다.
- ② 지구단위계획구역 내에 공동주택을 건축할 경우 용적률은 '공동주택 건립관련 용도지역 관리 등 업무처리지침 개정'을 적용한다.
- ③ 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 「서울특별시 지구단위계획수립기준」 1-4-4(4)에 따라 지상부 용적률의 10% 이상으로 한다.
- ④ 상업지역에서 주거복합건물을 건축할 경우, 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항(별표3) 및 「서울특별시고시 제2019-312호」(2019.09.19), 「서울특별시고시 제2019-313호」(2019.09.19)를 준수하여 용도비율 및 용적률을 적용한다.
- ⑤ 동일한 용도지역으로서 향후 공동개발 변경 등에 의해 대지에 서로 상이한 기준의 용적률이 적용될 경우에는 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 용적률을 적용하며, 이면부로 위치가 변경된 대지는 인접한 이면부 용적률을 적용한다.
- ⑥ 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역·용도지구에 걸쳐있어 서로 다른 용적률을 적용받는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조 및 같은 법 시행령 제94조의 규정을 적용하여 산정한다.
- ⑦ 장기전세주택 및 관광숙박시설 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령 및 지침을 적용한다.
- ⑧ 상한용적률은 공공시설 공공기여 시 「서울특별시 도시계획조례」 시행규칙 제7조에 의하여 산정하며 서울시 “공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정(2019.01.16)”을 참고하여 적용한다.
- ⑨ 각 항목별 용적률 인센티브를 합산하여 용적률 인센티브를 부여하되 공공시설 제공이 없는 경우 당해 대지에 적용된 허용용적률을 초과하지 못한다.

⑩ 도면표시

용적률	기준/허용용적률

⑪ 기준용적률과 허용용적률, 상한용적률은 다음의 표와 같다.

구 분	용적률 계획(%)			비 고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
제2종일반주거지역	200% 이하	200% 이하	조례용적률 2배 이하	※기 개발지에 한하여 기정 용적률계획 유지
준주거지역	300% 이하	360% 이하		
일반상업지역	300% 이하	630% 이하		

※단, 기개발지에 한하여 기정 용적률 계획을 유지함

제10조 (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
	계획유도 인센티브 항목	친환경 인센티브 항목	
용도지역 용적률 범위 이내	유도 및 규제항목 준수시(70%이내)	친환경 계획 준수시(30%이상)	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.(단 기개발지에 한하여 기정 허용용적률 인센티브 계획 유지)
  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 50% 이상인 경우에 당해용도를 수용한 것으로 본다.(바닥면적 산정 시 주차장 제외)
  5. 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.

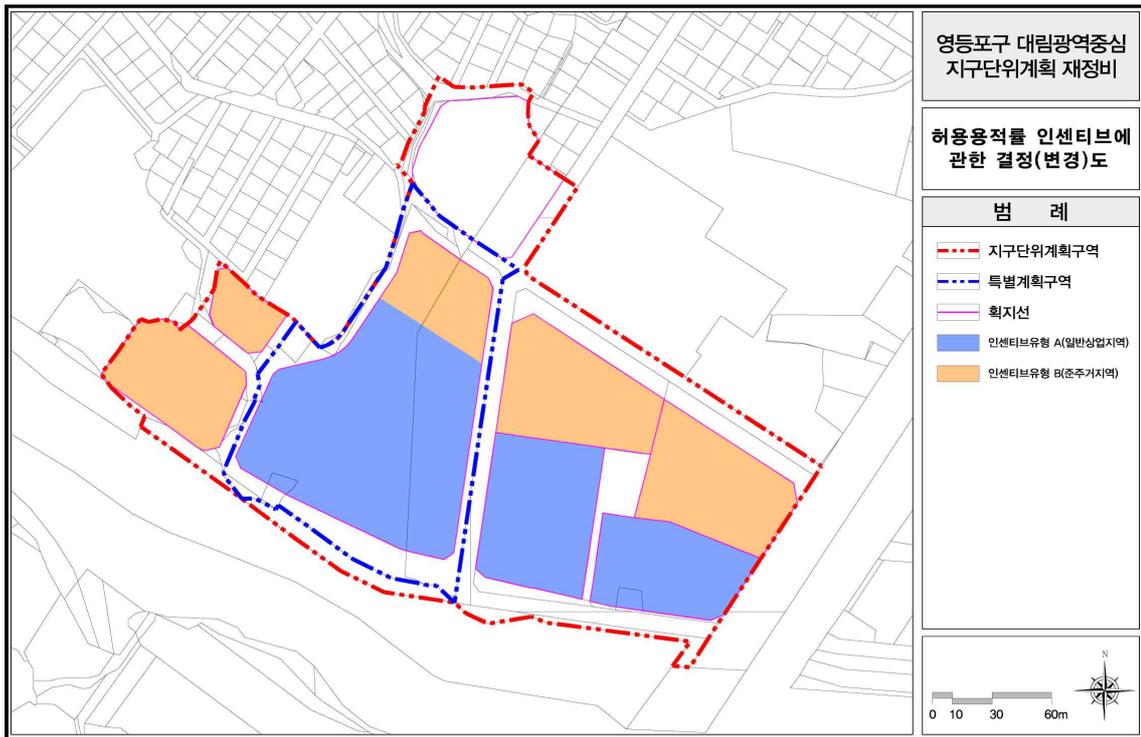
<상한용적률 산정>

- ⑤ 건축주가 토지를 공공시설 부지로 제공(조성 후 공공기여에 한함)하는 경우 또는 공공시설 확보를 위하여 공동개발을 지정하는 경우의 상한용적률은 「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」 제7조(지구 단위계획구역 안의 용적률 계획 및 운용)에 따라 산정한다.
- ⑥ 지하철 출입구나 환기구를 건물 또는 대지 내 설치하여 공공기여하거나 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.

○ 용적률 인센티브 유형

구분	유형	계획방향
간선부 (일반상업지역)	A	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 획지계획으로 역세권에 적합한 적정 개발규모 유도</li> <li>• 복합용도 도입 유도</li> <li>• 공개공지 및 쌈지형공지 계획으로 부족한 오픈스페이스 확보</li> </ul>
이면부 (준주거지역)	B	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 획지계획으로 역세권에 적합한 적정 개발규모 유도</li> </ul>

■ 인센티브 유형도



○ 용적률 인센티브 유형 : A(일반상업지역)

구 분		계획내용			
위치특성		• 일반상업지역 ※특별계획구역(BYC) 공통 적용			
기준/허용용적률		• 일반상업지역(300%이하 / 630%이하)			
구분		완화조건	완화내용	비 고	
계획유도 인센티브 (70%이내)	획지계획	획지단위 개발시	기준용적률 × 0.2		
	권장 용도	전층	50% 이상 설치시 (주차장 제외)	(권장용도 면적 ÷ 건축연면적) × 기준용적률	
		1층	1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2이상 설치시	기준용적률 × 0.2 이내	
	공개공지	설치시	(설치면적 - 의무면적) ÷ 대지면적 × 기준용적률 × 0.4 ※「건축법」에 따른 의무면적 초과시	쌈지형공지 포함	
	건축선	건축한계선 및 벽면선이 지정되어 조성지침에 따라 조성하는 경우로 의무면적 초과시 (공공보행통로와 중복적용 불가)	(조성면적 - 의무면적) ÷ 대지면적 × 기준용적률 × 0.4		
	공공보행통로	공공보행통로 조성시	조성면적 / 대지면적 × 기준용적률 ※필로티구조시 : 조성면적 / 대지면적 × 기준용적률 × 0.7		
	입체보행통로	입체보행통로 조성시	기준용적률 × 0.6이내	※특별계획구역 (BYC)은 지하철 출입구와 직접 연결되는 데크 조성시	
	보행개선	가로지장물 지중화 또는 이전 설치시	기준용적률 × 0.2이내		
	건축물 개방	입체보행통로와 연계한 건축물내 공익시설 설치시	제공면적 / 연면적 × 기준용적률 × 0.5		

○ 용적률 인센티브 유형 : B(준주거지역)

구 분		계획내용			
위치특성		• 준주거지역 ※특별계획구역(BYC) 공통 적용			
기준/허용용적률		• 준주거지역(300%이하 / 360%이하)			
구분		완화조건	완화내용	비 고	
계획유도 인센티브 (70%이내)	획지계획	획지단위 개발시	기준용적률 × 0.1		
	권장 용도	전층	50% 이상 설치시(주차장 제외)	(권장용도 면적 ÷ 건축연면적) × 기준용적률	
		1층	1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2이상 설치시	기준용적률 × 0.2 이내	
	공개공지	설치시	(설치면적 - 의무면적) ÷ 대지면적 × 기준용적률 × 0.4 ※「건축법」에 따른 의무면적 초과시	쌈지형공지 포함	
	건축선	건축한계선 및 벽면선이 지정되어 조성지침에 따라 조성하는 경우로 의무면적 초과시 (공공보행통로와 중복적용 불가)	(조성면적 - 의무면적) ÷ 대지면적 × 기준용적률 × 0.4		
	공공보행통로	공공보행통로 조성시	조성면적 / 대지면적 × 기준용적률 ※필로티구조시 : 조성면적 / 대지면적 × 기준용적률 × 0.7		
	입체보행통로	입체보행통로 조성시	기준용적률 × 0.3이내		
	보행개선	가로지장물 지중화 또는 이전 설치시	기준용적률 × 0.15이내		
	건축물 개방	입체보행통로와 연계한 건축물 내 공익시설 설치시	제공면적 / 연면적 × 기준용적률 × 0.5		

○ 친환경인센티브 항목(전체 인센티브의 30% 이상) - 공통사항

세 분	완화기준		세부내용	비 고		
녹색건축 인증	최우수(그린1등급)	기준용적률×0.12	3기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 ×0.4	<ul style="list-style-type: none"> <li>녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증</li> <li>서울시 녹색건축물 설계 기준에 따른 의무 대상 준수</li> </ul>		
	우수(그린2등급)	기준용적률×0.08				
	우량(그린3등급)	기준용적률×0.04				
에너지효율 등급인증	에너지효율1등급	기준용적률×0.08			<ul style="list-style-type: none"> <li>신·재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축물 인증 심사기준(별표1)</li> <li>※ 공급률로 등급판정 대체 가능</li> </ul> </li> </ul>	
	에너지효율2등급	기준용적률×0.06				
	에너지효율3등급	기준용적률×0.04				
신재생 에너지보급 확대	신재생에너지공급률 20%초과	기준용적률×0.12				<ul style="list-style-type: none"> <li>총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용</li> <li>관련법상 의무시설인 경우 제외</li> </ul>
	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		<ul style="list-style-type: none"> <li>빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설</li> <li>침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 ×0.05 또는 대지면적×0.02 이상이 되도록 설치</li> </ul>			
빗물관리 시설설치	기준용적률×0.04					
옥상녹화	기준용적률×(녹화면적 / 대지면적)×0.1		<ul style="list-style-type: none"> <li>법적 조경으로 산입된 면적 제외</li> <li>녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용</li> </ul>			
자연지반 보존	기준용적률×(녹화면적 / 대지면적)×0.2		<ul style="list-style-type: none"> <li>자연토양 및 투수성 포장</li> <li>지하구조물 미설치시</li> </ul>			
녹색주차장	기준용적률×(녹화면적 / 대지면적)×0.2		<ul style="list-style-type: none"> <li>기준용적률×0.05 이내</li> </ul>			

## 제5장 높이에 관한 사항

### 제11조 (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
제2종일반주거지역(A)	30m 이하	-
준주거지역(B)	60m 이하	동서식품 : 88m 이하 BYC(특별계획구역) : 120m 이하 (단, 주동의 평균높이 88m이하 적용)
일반상업지역(C)	75 ~ 120m 이하	

- ⑤ 도면표시



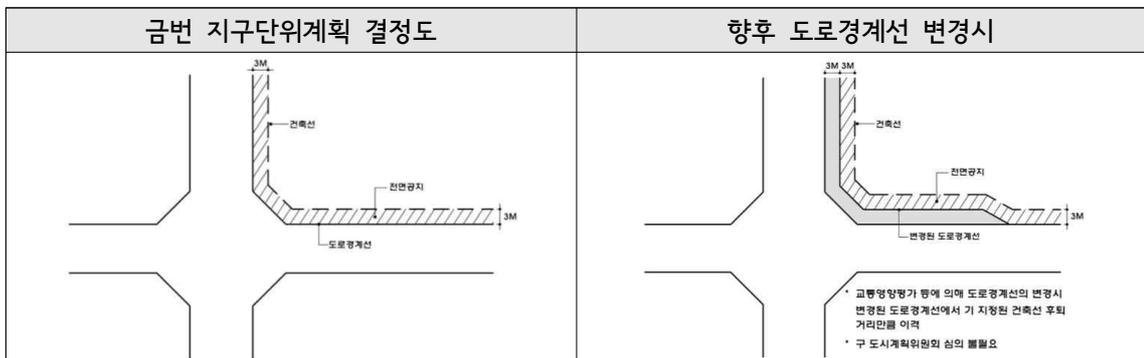
## 제6장 건축물의 배치에 관한 사항

### 제12조(건물의 방향성)

- ① 지구단위계획구역 내 건축물의 주된 벽면의 방향은 대지가 접하는 전면가로 방향과 일치되어야 하며 각각에 접한 대지에는 접한 모든 도로에 벽면의 방향이 따르도록 하여야 한다. 단, 당해대지의 조건상 부득이하다고 위원회에서 인정한 경우는 그러하지 아니한다.
- ② 지구단위계획에 의하여 건축한계선이나 벽면한계선이 적용되지 않는 대지내에 입지하는 건축물은 인접건축물과의 건축선을 일치시켜야 한다. 단, 당해 대지조건상 부득이하다고 위원회에서 인정한 경우에는 그러하지 아니한다.

**제13조 (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 교통영향분석·개선대책 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.



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



**제14조 (벽면한계선)**

- ① 벽면한계선이 지정된 대지에서는 건축물의 1층 또는 2층의 벽면이 한계선을 넘어서 건축할 수 없다.
- ② 벽면한계선에 의해 후퇴된 부분에는 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다.
- ③ 벽면한계선 지정 필지를 피로티구조로 건축할 경우에는 피로티기둥의 외부연결 가상선을 당해층의 벽면으로 본다.
- ④ 도면표시



## 제7장 건축물의 형태 및 색채 등에 관한 사항

### 제15조 (건축물의 형태)

#### ① 투시벽 및 투시형 셔터

폭 25m이상 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.

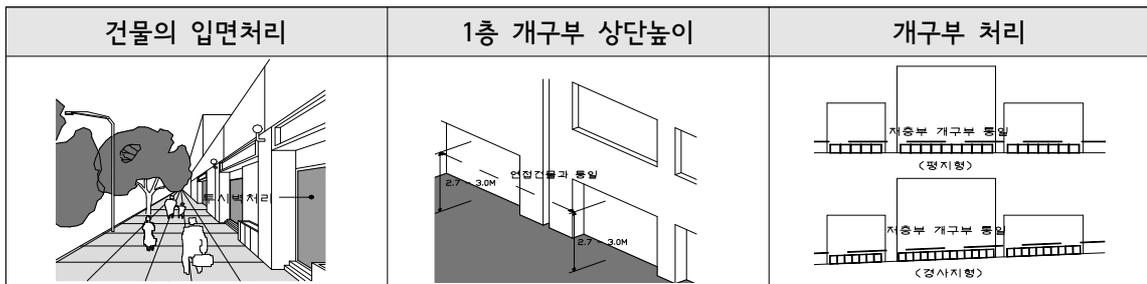
#### ② 1층 바닥높이

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 25m이상 도로에 면한 건축물의 1층 전면은 동일한 용도(점포) 1개당 2개소 이상의 출입구를 설치할 수 없다.
3. 폭 25m이상 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.



### 제16조 (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 25m이상 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

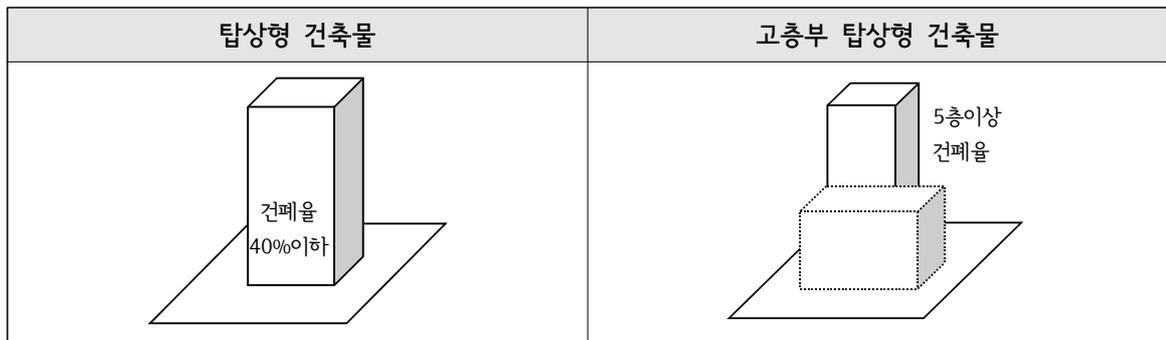
1. 지구단위계획구역 내 건축물은 소원도 및 건축물 외부에서 1층 전면을 투사하는 야간조명 등의 설치를 권장한다.
2. 폭 25m이상 도로에 면한 대지에 10층 이상 신축 또는 증개축 되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 상향식 야간조명 등의 설치를 권장한다.
3. 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명 등의 설치를 권장한다.

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 25m 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.



제17조 (간판, 옥상 및 기타구조물의 처리)

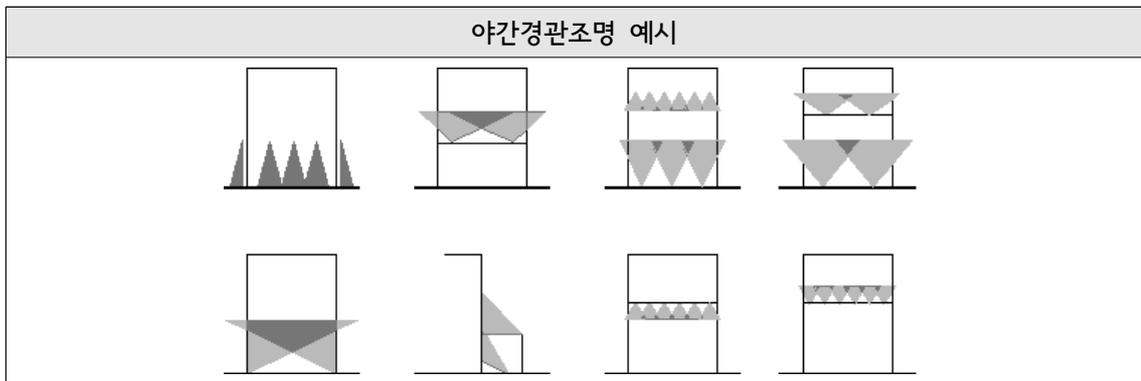
- ① 옥외 광고물의 설치는 「옥외광고물 등 관리법」 및 「서울특별시 옥외광고물 등 관리조례」 등 관련 규정을 준수하여야 한다.
- ② 폭 25m 이상 도로에 면한 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축 설비는 도로변에 노출하여 설치하지 않을 것을 권장한다.
- ③ 건축물 내 환기시설 등 건축물 외부로 돌출되는 시설은 보도와 접하여 설치할 수 없다. 단, 당해 건축물의 허가권자가 불가피하다고 인정하는 경우에는 지상부를 기준으로 최소 4m이상 높이에 설치하여야 한다.
- ④ 에어컨 실외기 등의 설치 시에는 '건축물 설비기준 등에 관한 규칙'에 따른다.

### 제18조 (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 아니 된다.

### 제19조 (건축물 외부형태와 야간경관조명)

- ① 폭 25m 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 25m 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.



### 제20조 (환경친화적 건축계획 수립)

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

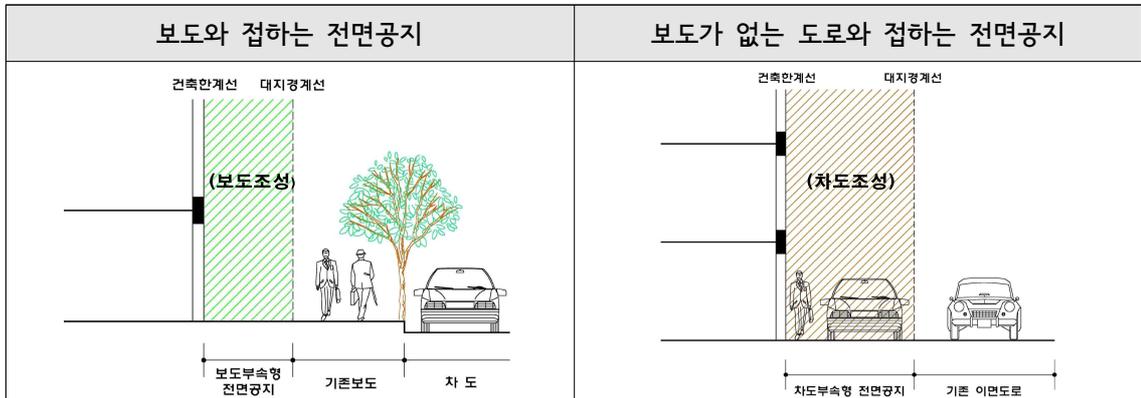
### 제21조 (지하철 및 지중화 관련시설)

- 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.

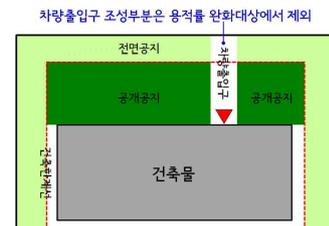
## 제8장 대지안의 공지에 관한 사항

### 제22조 (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.



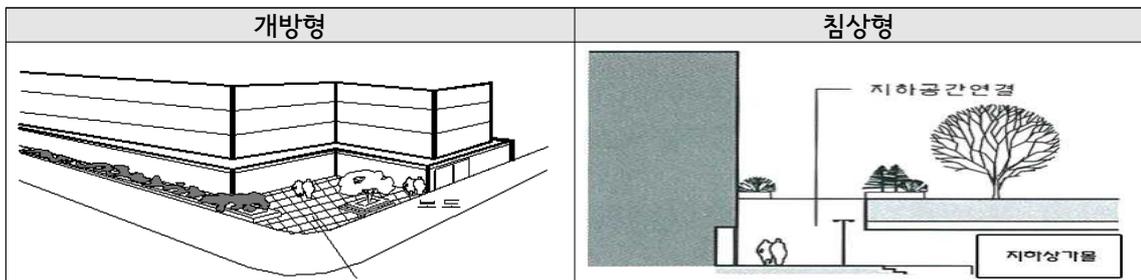
- ④ 기타사항
  1. 전면공지는 접한 보도 및 도로(보도가 없을 경우)와 높이차이가 없이 조성해야 한다.
  2. 포장패턴 조성 시 공공부문의 보도패턴을 우선 준용하고 개별포장 선정 시 인접지역의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며, 바닥은 내구성이 있는 재료로 포장토록 한다.
  3. 전면공지 내에는 공작물, 담장, 계단, 주차장 등 차량 및 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없다. 다만, 차량 진출입 금지를 위해 볼라드·돌의자 등을 설치하도록 하는 때, 조경을 위한 식수를 하는 때, 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철출입구 또는 환기구 등을 건물 또는 대지 내에 설치하는 때, 버스쉘터 등 공공시설과 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.

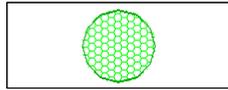
**제23조 (공개공지)**

- ① 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.
- ② 공개공지의 조성위치가 지정된 경우에는 지정된 위치에 공개공지를 설치하여야 한다.(단, 특별계획구역의 경우 세부개발계획 수립시 변경 가능)
- ③ 공개공지 설치 시 폭 25m이상 도로변 대지의 경우 도로변으로 최소 폭원 5m 이상 접하도록 설치하여야 한다.
- ④ 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.
- ⑤ 지하철역사 출입구 등 공공지하공간과 연접한 대지의 공개공지는 침상형 공지로 설치를 권장한다.
- ⑥ 침상형 공지와 접하는 건축물의 지하층 공간은 휴게음식점, 판매시설 용도와 벽면의 1/2이상 투시형 벽면 설치, 셔터 설치 시 투시형 셔터 설치를 권장한다.
- ⑦ 침상형 공지는 계단, 경사로 등에 의하여 공공지하공간 및 지상공간에서 일반대중들의 접근이 용이하여야 하며, 24시간 개방되어야 한다.
- ⑧ 침상형 공지에는 벤치, 파고라(pergola) 등과 같은 휴게시설과 화분, 플랜트 박스 등 기타 조경 시설물을 설치하여야 한다.
- ⑨ 공개공지의 바닥은 접한 보도와 같은 높이로 조성하되 부득이하여 높이차를 두는 경우 신체 장애자용 경사로를 설치하여야 한다.
- ⑩ 공개공지의 바닥 포장은 투수성 포장재료나 조립식 포장방식 등을 사용하여 포장면 상단에서 지하의 지반으로 물이 침투할 수 있는 투수성 포장을 권장한다.
- ⑪ 본 지침에 따라 공개공지를 조성하고 건축법에 따른 공개공지 의무면적 이상 설치시 의무 면적 이상 설치시 의무면적 이상에 대해서는 허용용적률 완화가 부여된다. 다만, 「건축법」 시행령 제27조의2에 따른 용적률 완화는 적용하지 아니한다.
- ⑫ 공개공지 조성 후 유지관리는 개발주체가 관리토록 한다.
- ⑬ 공개공지 조성을 위한 예시도는 다음과 같다.



⑭ 도면표시

공개공지(위치지정)



**제24조 (쌘지형공지)**

- ① 「건축법」 제43조(공개공지 등의 확보)에 의한 공개공지 등의 확보 대상은 아니나, 쌘지형공지의 조성위치가 지정된 경우에는 지정된 위치에 쌘지형공지를 설치하여야 한다.(단, 특별계획구역은 동일 대지 내 해당자치구 관련부서 협의 후 위치조정 가능)
  - ② 쌘지형공지의 위치가 별도로 정해지지 않은 경우는 전면도로변 및 가각부에 조성하고, 최소폭원 3m이상을 준수하여야 하며 대지 내 조경을 확보해야 하는 대지는 조경과 일체로 쌘지형공지를 조성한다.
  - ③ 연접된 대지 상호간에 쌘지형공지를 설치하여야 하는 경우는 각각의 쌘지형공지를 연속되게 일체형으로 조성하여야 하며 보도와 단차를 두지 않아야 한다.
  - ④ 공공부문의 보도패턴을 우선 준용하고 개별포장 선정 시 인접지의 포장패턴과 조화를 이루도록 한다.
  - ⑤ 쌘지형공지 설치시 개방형구조 및 침상형 구조를 권장하며 부득이하게 필로티 구조로 설치할 경우 허용용적률 인센티브는 부여하지 않는다.
  - ⑥ 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.
  - ⑦ 가로시설물로는 벤치와 파고라, 블라드, 휴게시설을 설치할 수 있으며, 야간조명, 안내판 등을 설치·운영할 수 있다.
  - ⑧ 본 지침에 따라 쌘지형공지를 조성한 대지는 본 지침에서 제시된 용적률 완화가 부여된다.
- ⑨ 도면표시

쌘지형공지(연접공지)



**제25조 (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 쓰레기 하치장 등 환경을 저해하는 시설물이 건물 혹은 구조물에 의해 차폐되지 않고 전면도로에 노출된 경우
  2. 폭 25m이상 도로에 면하여 주차장을 설치하는 경우

## 제9장 보행동선에 관한 사항

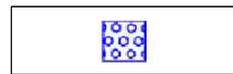
### 제26조 (공공보행통로)

- ① 공공보행통로(이하 대지내 통로라 한다)는 접하는 보도 혹은 도로와 단차가 있어서는 아니 된다. 또한 인접대지와 공동으로 설치되는 경우도 인접대지간 단차를 두어서는 아니 된다.
- ② 공공보행통로에는 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없다.
- ③ 공공보행통로로 연결되는 양측도로의 고저차가 있을 경우 경사로로 처리하여야 한다. 경사로는 불가피한 경우를 제외하고는 양측대지경계선(건축선이 별도로 지정된 경우 건축선)으로부터 1m 이상 후퇴하여 설치하여야 한다.
- ④ 공공보행통로는 본 지구단위계획 공공부문에 열거한 기준에 적합한 내구성 있는 재료로 포장하여야 하며, 대지내 통로의 포장은 공공부문의 조성방식을 따른다.
- ⑤ 상기 공공보행통로의 조성지침을 해당 택지소유자가 지침을 준수한 경우 본 지침의 규정에 의거하여 제공 되어진 대지내 통로면적에 따라 용적을 완화를 받는다.
- ⑥ 공공보행통로의 조성은 원칙적으로 건축물 신축 시 개발주체가 이를 시행한다.
- ⑦ 도면표시

공공보행통로(지정)



공공보행통로(권장)



### 제27조 (입체보행통로)

- ① 보행동선의 원활화 및 입체화를 도모하기 위하여 건물과 건물 등 사이를 연결하는 입체보행통로를 설치할 수 있다.
- ② 입체보행통로는 지구단위계획구역 내 보행동선과 지하철역사 등이 연계될 수 있도록 설치하여야 하며, 특히 지하철역사와 연접한 대지의 경우에는 지하철 출입구와 직접 연결할 수 있는 데크 등 입체보행통로를 설치할 것을 권장한다.
- ③ 건축물 내 입체공공보행통로와 아프리움, 공공보행통로 등을 동시에 설치하는 경우에는 보행동선이 연결될 수 있도록 설치할 것을 권장한다.
- ④ 입체보행통로는 최소폭원 4m이상으로 일반대중이 상시 이용할 수 있게 개방된 구조로 조성하여야 한다.
- ⑤ 본 지침에 따라 입체공공보행통로를 설치할 경우 별도로 정한 용적을 완화가 부여된다.
- ⑥ 도면표시

입체보행통로(지정)



입체보행통로(권장)



## 제10장 환경친화적 건축물에 관한 사항

### 제28조 (생태면적률)

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

건축 유형	생태면적률 기준
일반주택 (개발면적 <sup>1)</sup> 660㎡미만)	20% 이상
공동주택 (개발면적 <sup>1)</sup> 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

자료 : 서울시, 서울특별시 생태면적률 운영지침, 2016.4, p.8

### 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

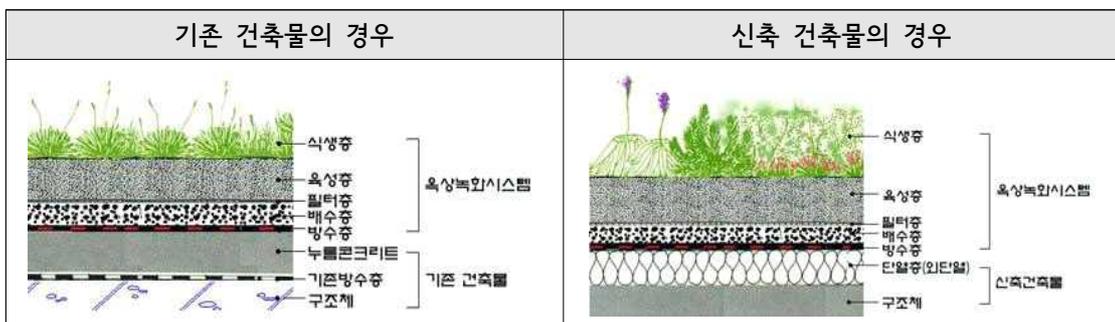
공간유형	가중치	설 명	사 례
 자연지반녹지	1.0	자연지반이 손상되지 않은 녹지 식물상과 동물상의 개발 잠재력 보유	자연 상태의 지반을 가진 녹지
 수공간 (투수기능)	1.0	자연지반 기초 위에 조성되고, 투수기능을 가지는 수공간	투수기능을 가지는 생태연못 등
 수공간 (차수)	0.7	자연지반 기초위에 조성되고, 투수기능이 없는 수공간	바닥면이 차수 처리된 생태연못
 인공지반녹지 > 90cm	0.7	토심이 90cm 이상인 인공지반 상부 녹지	지하주차장 상부, 지하실 상부 녹지
 인공지반녹지 < 90cm	0.5	토심이 90cm 이하인 인공지반 상부 녹지	지하주차장 상부, 지하실 상부 녹지
 옥상녹화 ≥ 20cm	0.6	토심이 20cm 이상인 옥상녹화시스템이 적용된 공간	통합형 녹화옥상시스템 중량형 녹화옥상시스템

공간유형		가중치	설 명	사 례
7		0.5	토심이 20cm미만인 옥상녹화시스템이 적용된 공간	저관리 경량형 옥상녹화면
8		0.5	자연지반 위에 조성되고 공기와 물이 투과되는 포장, 식물생장 가능	잔디블록, 목판 또는 판석 부분포장
9		0.4	창이 없는 벽면이나 옹벽(담장)의 녹화, 최대 10m 높이까지만 산정	벽면이나 옹벽녹화 공간
10		0.3	공기와 물이 통과되는 전면투수 포장, 식물생장 불가능	자연지반위에 시공된 마사토, 자갈, 모래포장 등 투수성 전면포장
11		0.2	공기와 물이 통과되는 틈새를 확보한 포장	틈새를 가지는 바닥벽돌포장, 사고석 틈새포장 등
12		0.2	지하수 함양을 위한 우수침투시설 또는 일시적 저류시설과 연계된 면	녹화가 되어 있지 않은 옥상 중 침투시설과 연계된 공간, 저류옥상
13		0.0	공기와 물이 투과하지 않는 포장, 식물생장이 없음	인터락킹 블록, 콘크리트, 아스팔트 포장, 불투수 기반에 시공된 투수 포장

※ 인공지반에 설치되는 부분포장, 전면투수포장, 틈새투수포장의 경우는 인공지반 가중치(0.7 또는 0.5)를 해당 공간유형별 가중치에 곱하여 산정함

### 제29조 (옥상녹화)

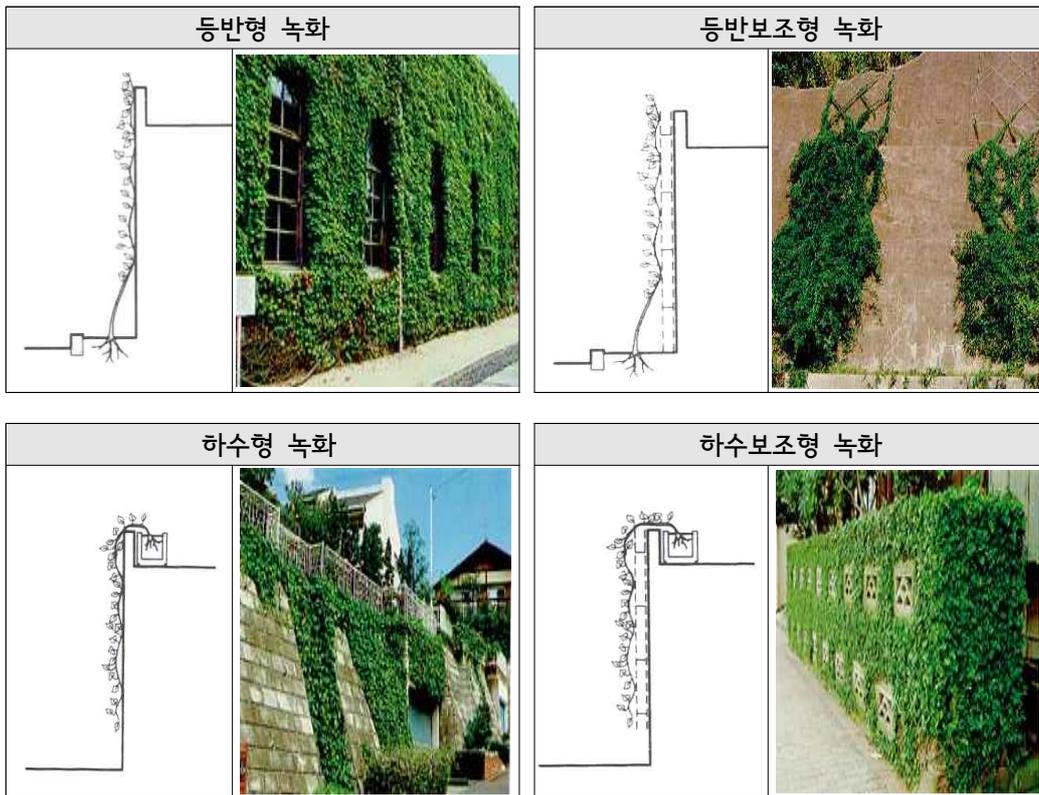
- ① 옥상 녹화 조성 시 용적률 완화의 부여는 「서울특별시 옥상녹화 시스템 설계 및 설계도서 작성지침 (2013.5)」 및 「서울특별시 건축물 옥상녹화 시스템 유형 결정과 관리 매뉴얼」에 적합하게 조성하도록 한다.
- ② 옥상녹화 조성 시 녹화면적은 대지면적의 30%까지만 허용한다.
- ③ 옥상녹화 면적 중 법정 조경으로 산입된 면적은 용적률 등의 완화대상 면적에서 제외한다.
- ④ 옥상녹화 조성을 위한 예시도는 다음과 같다.



### 제30조 (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.



### 제31조 (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 용적률 완화에서 제외한다.

### 제32조 (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 용적률 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.

**제33조 (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 경우는 용적을 완화가 부여된다.

**제34조 (녹색주차장)**

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

**제35조 (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, 2016. 9)'을 준수한다.
  2. 에너지효율등급 인증은 '건축물 에너지효율등급 인증에 관한 규칙(국토교통부, 2017. 1)'을 준수한다.
  3. 신재생에너지 보급확대는 '신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진 법령' 및 '신·재생에너지 설비의 지원 등에 관한 규정(산업통상자원부 고시 제2016-249호)'을 준수한다.
- ② 본 지침에 따라 녹색건축인증·에너지효율등급인증·신재생에너지 보급확대 인증을 받은 경우 지침 제15조에서 제시된 용적을 완화가 부여된다.(단, 관련 법상 의무인 경우 인센티브 완화에서 제외)

## 제11장 교통처리 등에 관한 사항

### 제36조 (차량출입불허구간)

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

차량출입불허구간



## 제12장 지구단위계획 운용에 관한 사항

### 제37조 (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 연결대지 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

### 제38조 (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 도시건축공동위원회의 자문을 거쳐 완화여부를 결정하되, 증축되는 면적이 50㎡ 이내인 경우 구 도시건축공동위원회 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 적합하여야 한다.
6. 개보수(리모델링)의 경우 위 규정에도 불구하고 구 도시건축공동위원회의 자문에서 본 지구단위계획 및 시행지침의 일부 또는 전부의 적용여부를 결정한다.

### 제39조 (지구단위계획 내용의 해석)

- ① 본 지구단위계획 시행지침에서 규정된 사항 중 향후 관련법 및 조례의 개정 등에 따라 본 시행지침을 융통성 있게 조정할 수 있다.
- ② 공공보행통로 및 공동주차출입구는 대지합병 등에 의한 대지조건의 변경시 조정·변경될 수 있다.
- ③ 도면에 표기된 공개공지, 필지분할가능선은 개념전달 차원에서 위치, 규모, 형태 등은 협의과정에서 조정·변경될 수 있다.
- ④ 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.

### 제40조 (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) 및 부칙 제4조 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.

- |  |
|--|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 대지의 분할·교환에 관한 사항</li> <li>2. 공개공지, 씌지형공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)</li> <li>3. 전면공지의 조성방법의 변경</li> <li>4. 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경</li> <li>5. 구역과 연접한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)</li> <li>6. 필지분할가능선의 변경</li> <li>7. 법령이나 지침의 제·개정 등에 따라 변경된 기준을 적용하기 위한 민간부문시행지침의 변경</li> </ol> |
|--|

## 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 “대림광역중심 지구단위계획”의 공공부문에 적용되며, 이의 시행을 위하여 지구단위 계획 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 (일반도로)

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

**제5조 (버스 및 택시정차대)**

- ① 버스정차대 폭은 3~3.5m, 가속 및 감속구간을 10~20m씩 확보하고, 동시정차대수 2~4대를 기준으로 정차 대수당 15m를 확보하여야 한다.
- ② 버스·택시정차대의 이격거리는 본 구역의 실정을 감안하여 최소 적정거리를 유지하여 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(약20m 내외) 가로장치물 및 교목 식재는 배제한다.
- ⑤ 버스정차대의 형태는 몰입형을 원칙으로 하되 버스의 운행이 적은 곳에서는 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 (화물조업주차구획)**

- ① 화물 물동량 발생시설(판매, 근린생활시설, 공동주택 등)은 주차장법 제19조제1항에 의거 화물 조업주차기준에 맞춰 화물조업주차구획을 설치하여야 한다.
- ② 화물조업주차구획 설치기준은 아래와 같다.

< 화물조업주차구획 세부설치기준 >

구분	대상		규격		통과높이	
	일반건축물	집합건축물	1.0톤(냉동탑차)	2.5톤(냉동탑차)	1.0톤(냉동탑차)	2.5톤(냉동탑차)
세부 기준	2,000㎡이상, 부설주차장 중 5%이상 확보 (최대 10대까지)	500세대 이상(2대 이상)	폭 2.60m 길이 5.50m	폭 3.00m 길이 7.00m	2.70m	3.30m

- ③ 화물조업주차구획 설치 위치는 화물자동차가 원활히 도착·출발 할 수 있는 곳으로 상·하역작업 전·후에 발생하는 화물의 이동편의를 고려하여 가급적 엘리베이터, 계단, 무인택배함 주변 등 최단 경로 상에 배치한다.

- ④ 화물조업 주차구획은 식별이 가능하도록 구획 내 '화물조업' 노면표시 및 '화물 조업주차구역' 안내표지판 설치 등을 설치하여 조업주차면의 시인성을 확보해야 한다.

### 제7조 (자전거 관련시설)

- ① 자전거이용활성화에 관한 법률에 의거 구역내 개별 건축물은 자동차 주차대수의 20%에 해당하는 자전거주차장을 부지내에 설치하여야 한다.
- ② 자전거 주차시설은 프레임묶음형 형태로 설치하고 다음의 시설을 설치하여야 한다.
  - 1. 훼손방지용 CCTV
  - 2. 공기주입기
  - 3. 주차공간 영역표시
- ③ 자전거 주차장에는 다음의 내용이 포함된 안내표지를 설치하여야 한다.
  - 1. 도난 및 방치에 관한 경고문
  - 2. 주차입출고 방법(도난을 고려한 이중묶음 안내 등)
  - 3. 주행 시 보행자 및 교통약자에 대한 양보·주의 등 에티켓
  - 4. 도로교통법상 차로서 자전거의 기본안전 수칙

### 제8조 (보행자 우선도로)

- ① 포장은 도로기능성, 인식성 제고를 위해 거친포장, 요철포장 등 특수기법의 적용을 유도한다.
- ② 조성형태는 보도와 차도의 단차를 없애되, 보도와 차도를 구분할 수 있는 바닥포장과 가로시설물 등을 설치한다.
- ③ 보행자우선도로와 차도와의 접속부에는 보행자의 안전을 위하여 필요시 블라드 등을 설치하고 입구를 강조하기 위하여 노면표지, 교통안내판, 조명 등을 설치한다.

### 제9조 (좌/우회전 차선)

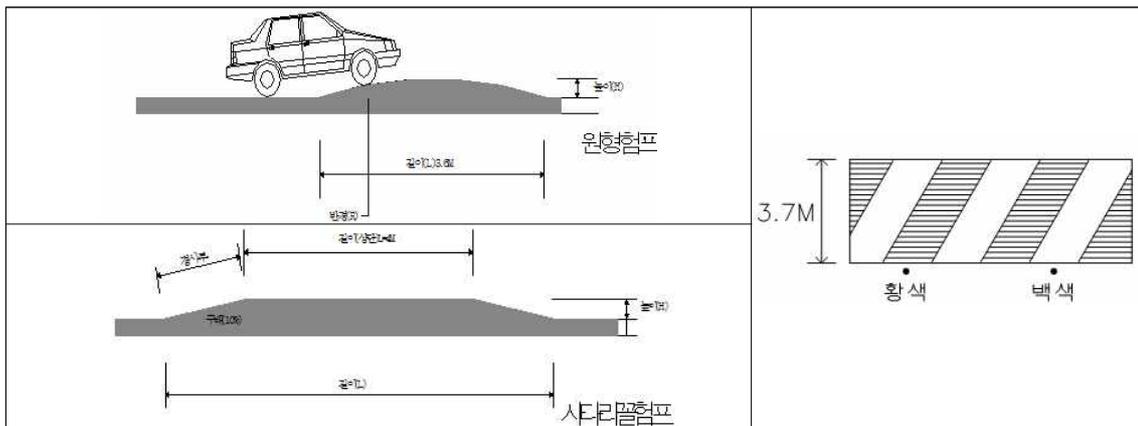
- ① 폭 20m 이상 도로의 교차로에서 도로용량을 극대화하고 원활한 교통소통을 위해 중앙분리대 또는 중앙선의 형태변경을 통해 좌회전 포켓을 유지 확보한다.
- ② 좌회전이나 U-TURN하는 교통량이 많은 곳은 60m(10대분), 적은 곳은 30m(5대분)를 유지·확보하여야 한다.
- ③ 우회전 차선은 직진교통류의 교통안전에 지장을 주지 않고 교차로의 소통능력 향상과 서비스 수준 향상을 위해 확보한다.
- ④ 우회전 교통량이 시간당 500대 이상인 교통량이 많은 경우와 4차선(중로1류)이상 도로 및 6차선(대로1류)이상인 도로교차로에 설치한다.
- ⑤ 교차로부근의 우회전차선은 3m기준으로 도로를 확폭하고 우회전차선 길이는 우회전차량 대수 및 직진 대기차량 대수에 의해 결정하되 통상 45m 내외를 기준으로 결정한다.

< 좌우회전차선의 테이퍼 길이 >

구 분	좌회전 테이퍼길이	우회전 테이퍼길이
주간선도로	1 : 20	1 : 20
보조간선도로	1 : 10	1 : 10
국지도로	1 : 7	1 : 5

제10조 (과속방지 시설)

- ① 설치 간격은 차량이 일정한 통행속도를 유지할 수 있도록 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 과속방지 시설을 설치하는 것이 필요하다고 판단되는 건축물의 주변 도로, 기타 통행속도를 시속 30km이하로 제한할 필요가 있다고 인정되는 구간에 설치한다.
- ④ 과속방지사설의 설치 시 차량 진출입구로부터 일정거리(20m내외)내에는 진출입차량의 정체를 방지하기 위해 가급적 설치를 배제한다.
- ⑤ 과속방지사설의 예시는 다음과 같다.



제11조 (횡단보도)

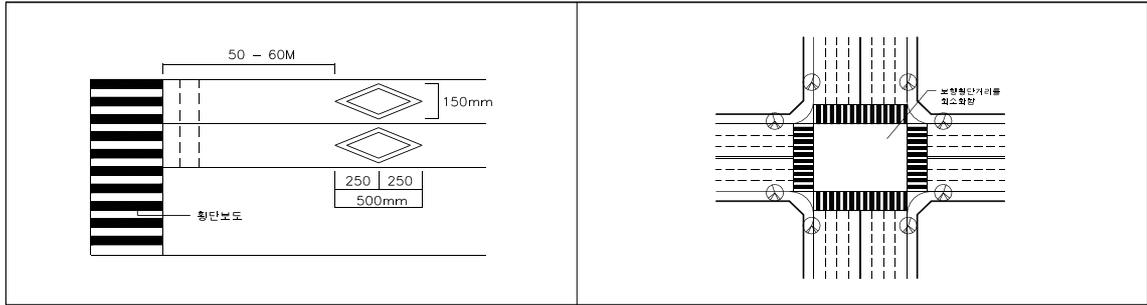
- ① 일반적 설치 간격은 100m이하로 계획하고 교차로상 보행동선의 길이를 최소화하기 위해 각각 위치에 최대한 근접시켜 설치한다.
- ② 장애자를 위해 경계석 턱을 낮추고 벨 신호기나 횡단보도로 유도하는 점자형 보도블럭을 설치한다.
- ③ 차도와 횡단보도 경계부분에 불법 차량진입방지 및 보행자의 안전을 위하여 야간에도 식별 가능한 볼라드겸 조명등을 설치한다.
- ④ 횡단보도의 기타 구조나 형상, 설치기준은 「도로안전시설 설치편람」에 따른다.

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

### 제12조 (재료 선정기준)

- ① 견고하고 내구성을 갖춘 재료
- ② 내마모성 및 보수가 편리한 재료
- ③ 보행자 하중은 물론, 차량 하중에도 견디는 재료
- ④ 질감이나 색채가 아름다우며, 시간이 경과하더라도 물성에 변화가 없는 재료
- ⑤ 가로의 특수한 환경에 부합되는 특성 있는 재료
- ⑥ 염가이며 대량생산이 가능하고, 구입이 용이한 재료
- ⑦ 각 가로의 정체성을 표현할 수 있는 특징이 있는 재료

### 제13조 (조성방식)

- ① 가로는 일반포장 구간과 특별포장 구간으로 구분하여 가로의 일정공간 단위별로 특화포장하고 휴먼 스케일을 고려한 일정모듈을 개발하여 조성한다.
- ② 가로위계별, 장소별 특화를 도모하기 위하여 전통문양, 새, 꽃 등의 각종 포장패턴을 사용하여 밝은 가로분위기를 조성하고 단순한 형태의 기본패턴과 3-4종의 변형 패턴을 조합하도록 한다.
- ③ 대로변 보도는 가로수 식재간격인 8m를 기본모듈로 한 단순한 형태미를 갖는 패턴의 반복을 기본적으로 하되 시각적 흥미유발과 방향성을 제공할 수 있도록 한다.
- ④ 보차공존 구간은 보행자의 안전이 요구되는 지점에는 거친 재질을 이용하여 질감을 다르게 조성한다.
- ⑤ 보도와 차도가 교차되는 보차혼용통로의 입구 및 주차장 출입구 전면의 보도 포장은 견고하고 식별성이 용이한 유색 포장재료의 사용을 권장하며, 차도보다는 보도의 연속성이 강조되어야 한다.

**제14조 (패턴 및 질감의 적용)**

- ① 포장의 폭과 줄눈의 반복, 재료의 질감을 통해 보행자의 통행속도 및 리듬감을 조절한다.
- ② 격자형 패턴은 중립적이고 방향성이 없는 곳에 사용을 유도하고 공간의 확산을 표현하기 위해서는 원형의 패턴을 사용한다.
- ③ 포장패턴은 건축물 및 부지내 요소들과 조화되어야 하며 요철포장은 완화의 정체를 표현할 수 있으며 차량속도를 제어할 수 있어 보행의 안전 유도에 적절하게 사용한다.
- ④ 공간을 상호간으로 대비 시키고자 할 때에는 직선과 곡선의 반복 이용 및 이중질감을 이용하여 표현한다.
- ⑤ 단위 줄눈의 크기가 작고 방향성이 없는 포장패턴은 안정감이 있으므로 휴식·기다림의 공간에 사용을 유도한다.
- ⑥ 이동성이 활발하게 나타날 수 있는 지역의 포장패턴은 울동적이고 운동감이 강조되는 포장패턴을 사용한다.
- ⑦ 공간별 포장기준은 다음과 같다.

구 분		포 장 지 칩	권장 포장재료	권장형태
차량 공간	일반도로, 주차장 및 주차통로	•광범위한 지역에 사용되므로 가격이 저렴하고 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 촉감 있는 재료 사용 •미끄럼을 방지할 수 있는 거친 질감의 재료 사용	•점자블럭	•정방형
	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	•정방형
	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	•정방형 •패션모자이크 •이형

**제15조 (보도포장기준)**

- 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 민간 부문의 개별 포장 기준보다는 우선순위를 둔다.
- ③ 되도록 전면 재시공은 피하고 기존 보도블럭을 이용하여 부분적 변형을 통한 구간별 장소별 인지도를 부각하고 전체적 통일감과 이미지 제고를 유도한다.

**제16조 (사후관리)**

- ① 민간 및 공공 등 타부문의 공사 시행으로 인한 포장 훼손 시 공사 완료 후 필히 당초대로 원상 복귀를 원칙으로 한다.
- ② .공사완료 후 공사시행자는 일체의 공공시설물을 원상복귀 했음을 해당기관에 통보해야 한다.  
(통보시 첨부자료 : 공사시행 전/후 현황사진)

**제3절 도시안내 표지시설****제17조 (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.

**제18조 (보행안내체계 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 가지게 하여 효율적 안내 체계를 구축할 수 있어야 한다.
- ③ 다른 가로장치물과의 일괄설계 및 통합배치를 통한 형태적 통일성을 기하여 효과적으로 정보전달을 할 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.

**제19조 (보행안내체계 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

**제20조 (보행안내체계 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 보행자도로와 대로가 교차하는 지점에 지구안내판을 설치하여 도보권내에 안내가 이루어지도록 한다.
- ③ 연속적인 안내체계가 이루어지도록 주요시설물 주변의 결절점 및 교차점에 방향안내판을 표시한다.
- ④ 버스정류장에 설치되는 안내판은 전체 버스노선과 인접주요시설의 안내가 이루어질 수 있도록 한다.
- ⑤ 시설안내 표지판의 난립으로 인한 식별성 및 경관불량을 해소하기 위하여 도로표지 규칙에 의거 규격, 표기방법 등을 통일하여 동일성격의 표지판을 한곳에 집중 설치토록 한다.
- ⑥ 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

**제21조 (보행자우선도로 안내시설)**

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

### 제22조 (차량안내 체계 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.

### 제23조 (차량안내 체계 표기내용)

- ① 차량안내판에는 다음과 같은 표기내용을 표기하여야 한다.
  1. 진행방향 지명
  2. 전방에 교차할 도로의 이름
  3. 전방교차지점까지의 거리

### 제24조 (교통안내표지판 설치방식)

- ① 교통안내표지판의 배치간격은 표지판의 인지도가 좋고 긴급한 상황에 대응 할 수 있도록 예비 동작 시간을 충분히 부여할 수 있는 장소에 설치하며, 교차로와 교통량 집중지역에는 타지역보다 배치 간격을 줄이도록 한다.
- ② 지정·지시표지는 지정과 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.
- ④ 차량안내 설치기준은 다음과 같다.

구 분	명 명 체 계
지역명	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 외곽지역 연결도로와 교차하는 간선, 보조간선도로의 교차로에는 지역명을 표기하여 외곽 지역으로의 방향을 지시한다.</li> <li>• 원거리명과 근거리지명을 동시에 표기할 경우 원거리 지명을 위쪽에 표기 한다.</li> </ul>
시설명	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지역안내의 목표물로 활용될 수 있는 시설들은 지명도가 높아 누구나 알 수 있는 공공 및 생활편익시설을 중심으로 한다.</li> <li>• 시설명을 지명도에 따라 우선순위를 설정하여 교차로 위계별로 단계적으로 표기</li> <li>• 시설물의 2-3개 전방교차로부터 표기한다.</li> </ul>
도로명	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 진행하고자 하는 방향의 목적지가 불분명한 경우는 도로명으로 표기한다.</li> <li>• 진행방향은 도로명을 표기하고 좌우측에는 도로명 혹은 지역명을 표기한다.</li> <li>• 방향 및 예고표지에는 진행방향과 교차방향의 노선번호를 표기한다.</li> </ul>
지구명	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시전체의 일관된 지구명의 체계 확보를 위해 공공시설의 이용권, 개발밀도, 경관적 요소 등 동일한 경관 인식단위를 지구명의 기본단위로 한다.</li> <li>• 지구 내부도로에서는 지구명을 다른 위계에 우선하여 표기토록하되 지구경계선 교차로에는 연결 지구명을 표기한다.</li> </ul>

#### 제4절 가로식재

##### 제25조 (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.

##### 제26조 (식재방식)

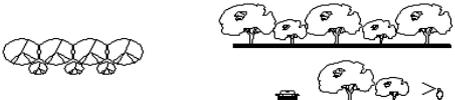
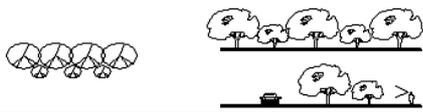
- ① 도로폭 25m 이상, 보도폭 3m 이상의 도로에는 가로수 식재를 원칙으로 하되 폭원이나 도로의 여건에 따라 융통성 있게 조성한다.
- ② 가로조명과 교통안내표지판, 가로장치물 등이 차폐되지 않도록 유의하여 식재하여야 한다.
- ③ 간선도로의 교차부분에서는 운전자와 보행인이 도로변화를 쉽게 인지할 수 있도록 수목식재를 배제하여 시야를 개방한다.
- ④ 2열식재(건물앞 식재포함)를 원칙으로 하고 일반가로변 식재는 간격 6~8m 유지하되 버스정차장 주위에는 이용객 및 운전자의 시야 확보를 위해 일정거리(20m)를 후퇴하여 식재한다.

- ⑤ 가로변 독자성과 식별성 구현을 위해 일정구간을 기본단위로 수종선택 및 배식기법의 다양화를 기하며 수목을 통한 지역특성의 차별화를 도모한다.
- ⑥ 보행밀도가 높은 곳의 가로수는 생육환경을 유지하기 위해 수목보호대를 폭 1-2m이하로 설치하고 수목보호대를 이용한 다용도 휴게·벤치공간(쌈지형 공지)을 조성한다.
- ⑦ 지하 공동구와 같은 구조물이 있는 인공지반위에 식재할 경우 1.2m의 토심과 주당 최소 9㎡의 면적을 확보하여야 한다.
- ⑧ 건물과 건물 사이에 가려져 있는 녹지 및 조형물의 전방배치를 유도하여 승/하차장 주변 위주로 pocket-park 형식의 정적 휴게공간 설치를 유도한다.

< 보행공간 특성에 따른 식재계획 >

구 분	식재의 특성	주요 수종		
		성 상	상 록	낙엽
도시적 공간	정형규칙 식재를 하여 상징성 있는 대목을 식재	관 목	•반송, 향, 회양목, 사철 등	•철죽류, 모란, 개나리 등
		교 목	•향나무, 소나무, 측백 등	•은행, 느티, 자작, 침엽수, 단풍류, 백합 등
		지피류	•잔디 등	
주거의 근린생활공간	낙엽 및 꽃이 특징 있는 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	
자연적 공간	기존 녹지와 일체감 있는 나무로 식재	관 목	•인동덩굴, 회양목, 사철나무 등	•등나무, 으름덩굴, 철죽류 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"> <li>• 정형규칙 식재</li> <li>- 가로변 등 공간이 선적인 장소 및 울타리를 조성하기 위한 외주부</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 고립식재</li> <li>- 광장 등 상징성과 경관을 필요로 하는 곳</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 녹음식재</li> <li>- 휴식공간, 공원 등 비교적 넓은 곳</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• PLANTER에 의한 화초류 식재</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 밀식식재</li> <li>- 주차장차폐, 생울타리 등이 필요한 곳</li> </ul>	

## 제5절 가로 장치물

### 제27조 (설계기준)

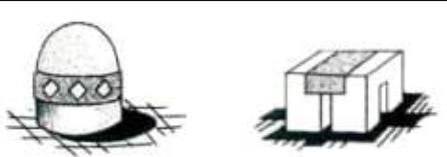
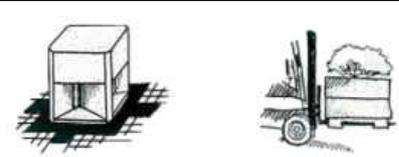
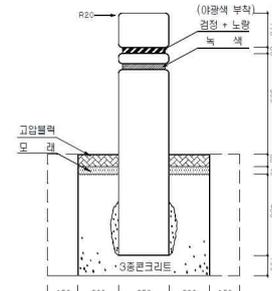
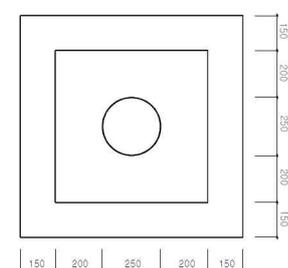
- ① 가로변 이미지의 제고 및 가로에 배치되는 가로 장치물간의 형태적 부조화를 방지하기 위해 가로 장치물의 형태, 재료, 색상을 통합하여 조절하는 프로그램을 마련하고 이를 가로장치물 설계에 반영토록 하여야 한다.
- ② 가로별 특화를 위해 가로의 성격에 따라 특정 가로별 재료, 형태의 동질화가 이루어져야 한다.
- ③ 도로성격에 따라 상호보완적 가로 장치물은 배치유형을 도출하여 가급적 통합 설치하여 보도 구간 내에 각종시설물의 난립을 방지한다.
- ④ 주요시설의 입구, 대중교통수단 승하차 지점, 횡단보도 등 주요 집분산 지점에 가로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

### 제28조 (방호울타리)

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

### 제29조 (블라드)

- 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 블라드를 설치한다.
- ③ 교차로 및 횡단보도 가각부분 보도로의 무단차량 진입을 막기 위해 설치하고 비상시 차량진입을 위해 이동식을 권장한다.
- ④ 블라드의 설치기준은 다음과 같다.

조명등을 겸한 고정식 블라드	화분형태의 이동식 블라드
	
차량진입 금지용 블라드	
	

**제30조 (통합지주의 설치 및 가로시설물의 통합화)**

① 통합지주 설치

신호등, 가로등, 안내표지판 등을 하나의 지주에 통합설치하여 가로 시설물의 난립을 방지한다.

② 가로시설물의 통합화

1. 안내시설, 조명시설, 파고라, 벤치 등 휴식시설, 우체통, 전화박스, 키오क्स 등 편익시설 등을 집단 배치한다.

2. 두 가지 이상의 기능을 겸용할 수 있는 시설은 통합하여 시설수의 최소화를 유도한다.

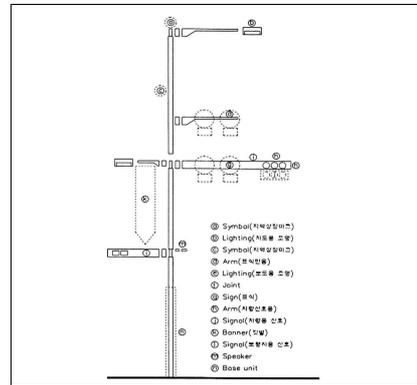
(예 : 불라드와 조명등 겸 벤치, 수목보호대와 벤치, 플랜트와 조명시설 등)

3. 통합화된 시설들은 동질성있는 디자인 계획으로 시설별 일체성 있는 형태로 설계해야 한다.

③ 통합지주는 신호등, 가로등, 안내표지판 등을 하나의 지주에 통합 설치하여 가로시설물의 난립을 방지한다.

④ 통합지주의 설치기준 및 예시는 다음과 같다.

설치위치	통합시설
교차지점	•신호등, 주요도로 및 지점안내표지, 가로등(횡단보도 신호등), 기타 부착물
교차로 30m이내	•가로등, 방향표지
교차로 전방 100~150m	•가로등, 방향예고표지
횡단보도	•횡단보도 신호등, 가로등
기타 일반도로	•교통안전표지판(주의, 규제, 지시표지), 가로등 •가로등, 보행안내표지



< 위치별 통합가로 시설물 >

구 분	도로변형	버스 정류장형	보행자 결절점형	삼지형공지 및 광장형
휴 지 통	■	■	■	■
벤 치	■	■	■	■
공중전화	□	□	■	■
음 수 대		□	■	□
플 랜 터	■	□	□	□
불 라 드		□		
파고라, 쉼터		□		■
가로판매대		■	□	
자전거보관대				□
시 계 탑			□	□
버스정차대		■		
문 주				■
■ 필수시설		□ 권장시설		

## 제6절 조명

### 제31조 (설치기준)

- ① 도로의 성격, 기능, 폭원에 따라 적합한 광원, 조도, 배열방식, 높이, 색상 등을 구분하여 설치한다.
- ② 중앙분리대가 있는 경우 중앙가로등과 가로변 가로등을 병렬로 마주보기식으로 설치한다.
- ③ 지구내 이면도로의 가로등은 중간 높이의 자연색조 등을 사용하여 가로변 가로등만 설치하되 조명보간 부분은 보행등을 보완하여 설치한다.

#### < 조명기준의 차별화 방안 >

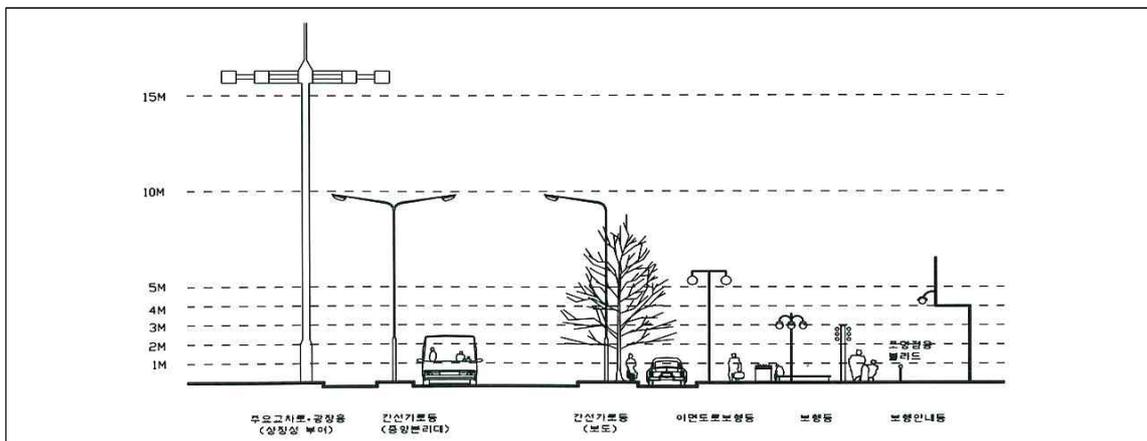
구 분	보조간선도로	지구내 이면도로
노선구분	시흥대로173길, 도림천로21길	지구내 진입도로, 이면도로
조 도	폭20m이상:30룩스 이상 폭20m이하:15룩스 이상	교통량 발생량에 따라 15~20룩스 이상
높 이	10~20m	5~10m
간 격	30~40m	40~50m
형 식	중앙	보행등을 갖춘 가로변등
등 종	높은 조도의 등 (예 : 고압 나트륨 등)	자연색조 등 (예 : 메탈 등)
배치방식	마주보기식	어긋나기식

- ④ 조명시설은 한국공업규격 도로조명기준(KSA3707)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

#### < 조명시설의 종류 >

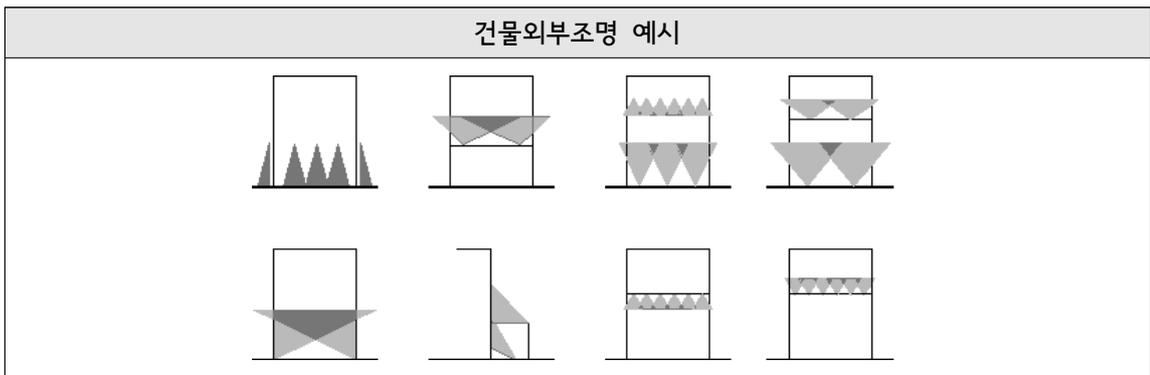


**제32조 (야간조명 강화)**

- ① 야간보행등을 개성 있게 설계하여 주변 환경과 조화를 이룰 수 있도록 하며 주요 교차부의 보차도 경계선은 형광물질이 부착된 것으로 교체하여 야간에도 쉽게 인식할 수 있도록 한다.
- ② 야간 보행밀도가 많은 차도 측으로 보행등 겸 벤치, 블라드를 설치하여 야간보행자의 안전과 휴게 편의를 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 >**

조 명	해당용도	높 이	간 격	광 원	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**

**제33조 (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

### 제34조 (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.

### 제35조 (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