

05 지구단위계획 시행지침

- 민간부문 지구단위계획 시행지침
- 공공부문 지구단위계획 시행지침



1 민간부문 지구단위계획 시행지침

제 1 장 총 칙

제 1 조 (목적)

민간부문 지구단위계획 시행지침(이하 ‘지침’ 이라 한다)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조(지구단위계획의 내용)의 규정에 의하여 작성되는 영등포구 “신길동 제1종 지구단위계획구역” 의 민간부문에 적용하며, 이의 시행을 위하여 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 지구단위계획의 원활한 운용을 도모하는데 그 목적이 있다.

제 2 조 (지침 적용의 기본원칙)

- ① “민간부문 시행지침” 은 건축물이나 대지내 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 서로 상이한 경우에는 현행 법령에서 허용하는 범위 안에서 본 지침을 우선적으로 적용한다.
- ④ 향후 관련법령 및 지침이 제·개정 또는 변경될 경우에는 제·개정 또는 변경된 법령 및 지침을 따른다.
- ⑤ 가구 및 획지계획 등의 변경에 의해 대지에 서로 상이한 지침이 적용될 경우에는 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 지침을 적용하며 이면부로 위치가 변경되는 대지는 이면부 지침을 적용한다. 그 외의 경우에는 면적이 큰 대지에 적용되는 지침을 적용한다.
- ⑥ 이 지침에서 정의하지 않은 용어로서 각종 법령에 정의된 용어는 그에 따르며, 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.
- ⑦ 지침의 각 항목들은 규제사항과 권장사항으로 구분하여 표기된다. 규제사항은 지구단위계획의 목표를 달성하기 위해 반드시 지켜야 하는 내용이며, 권장사항은 지구단위계획에 따를 것을 권장하는 내용이다.

제 3 조 (용어의 정의)

지침에서 공통으로 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “가구” 라 함은 6m 이상의 도로로 둘러싸인 일단의 블록(block)을 말한다.
2. “최대개발규모” 라 함은 지구단위계획구역 안에서 건축할 수 있는 대지면적의 최대 한도를 말한다.

3. “공동개발(지정)” 이라 함은 둘 이상의 필지를 일단의 대지로 하여 건축물을 건축하도록 지정한 것을 말한다.
4. “공동개발(권장)” 이라 함은 둘 이상의 필지를 일단의 대지로 하여 건축물을 건축하도록 권장한 것을 말한다.
5. “필지분할지정선” 이라 함은 필지 형태의 정형화 및 효율성 제고를 위해 하나의 필지를 둘 이상으로 분할하여 개발할 수 있도록 분할가능 위치를 지정한 계획선을 말한다.
6. “필지분할가능선” 이라 함은 필지 형태의 정형화 및 효율성 제고를 위해 하나의 필지를 둘 이상으로 분할하여 개발할 수 있도록 분할가능 위치를 권장한 계획선을 말한다.
7. “맞벽건축” 이라 함은 「건축법」 제59조(맞벽 건축과 연결복도)에 따라 연접한 필지의 건축물의 외벽을 맞벽으로 하여 건축하는 것을 말한다.
8. “불허용도” 라 함은 관련법령의 규정에 의하여 허용되더라도 도시관리 등을 위하여 본 지구단위계획을 통해 건축할 수 없는 용도를 말한다.
9. “권장용도” 라 함은 관련법령에 저촉되지 않으면서 대상 지역의 계획적 기능 육성 등을 위하여 필요하다고 인정하여 지구단위계획을 통해 유도하는 건축물의 용도를 말한다.
10. “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.
11. “허용용적률” 이라 함은 지구단위계획을 통하여 정해지는 용적률로서 인센티브(incentive)로 제공되는 용적률(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.
12. “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.
13. “의무형 인센티브” 라 함은 자연지반 보존 등 환경친화적 지구단위계획을 위해 계획된 용적률 인센티브를 말한다.
14. “유도형 인센티브” 라 함은 권장용도나 지하철 및 지중화시설을 연접한 건축물 내로 설치 유도 등 지구단위계획의 목적달성을 위해 계획된 용적률 인센티브를 말한다.
15. “규제형 인센티브” 라 함은 공동개발 지정이나 건축한계선 등 규제적 성격의 계획 항목 준수를 통해 제공받는 용적률 인센티브를 말한다.
16. “최고높이” 라 함은 지구단위계획으로 결정한 건축물의 최고높이를 말한다.

17. “건축한계선” 이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 돌출하여서는 안되는 선을 말한다.
18. “건축물의 전면” 이라 함은 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람들을 위한 주된 출입구를 설치하는 면을 말한다.
19. “사용권 제공” 이란 건축물내 일부 공간을 문화시설, 사회복지시설, 도서관 등 공공 기여 시설을 설치하고 공공에 사용권[전세권 설정, 소유권이전등기청구권 가등기(사용대차계약), 구분지상권 설정(가능시)]을 제공하는 것을 말한다.
20. “전면공지” 라 함은 건축한계선의 지정에 의해 대지 내에 확보되는 공지로서 쌈지형 공지 또는 공개공지, 보차혼용통로, 공공보행통로 등 다른 유형으로 지정되지 아니한 대지내 공지를 말한다.
21. “공개공지” 라 함은 일반 대중에게 상시 개방되는 대지안의 공지로서 「건축법」 제 43조(공개공지 등의 확보) 규정 및 동법 시행령 제27조의2(공개공지 등의 확보), 「서울특별시 건축조례」 제26조(공개공지 등의 확보) 규정에서 정의하는 공지를 말한다.
22. “쌈지형 공지” 라 함은 일반 대중에게 상시 개방되는 대지안의 공지로서 「건축법」 제42조(대지의 조경) 규정 및 동법 시행령 제27조(대지의 조경), 「서울특별시 건축조례」 제24조(대지안의 조경) 규정에 의한 대지의 조경을 쌈지공원 형태로 조성한 공지를 말한다.
23. “침상형 공지” 라 함은 지하철 역사 및 지하보도(상가) 등과 연계하여 일반인의 이용이 상시 가능하도록 썬큰(sunken) 수법 등으로 조성된 옥외로 개방된 형태의 공개공지를 말한다.
24. “보도형 공지” 라 함은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조 규정에 의한 기반 시설에 해당하지 않는 공지로 보행을 목적으로 일반대중에게 상시 개방되는 공지를 말한다.
25. “보차혼용통로” 라 함은 일반인에게 상시 개방되어 보행 및 차량의 통행에 이용될 수 있도록 대지내에 조성한 통로를 말한다.
26. “공공보행통로” 라 함은 일반인에게 상시 개방되어 보행자만 통행할 수 있도록 대지 내 또는 건축물 내에 조성한 통로를 말한다.
27. “옥상녹화” 라 함은 ‘서울특별시 보급형 옥상녹화 조성기법’ 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. “차량출입불허구간” 이라 함은 도로에서 대지안으로 차량출입이 금지되는 구간을 말한다.
- 31. “주차출입구” 라 함은 대지안으로 차량이 출입할 수 있는 일정한 위치를 말한다.
- 32. “자전거편의시설” 이라 함은 ‘서울시 지구단위계획 수립기준, 3부 5-4. 자전거이용 활성화 종합계획’ 에 따라 설치하는 시설을 말한다.
- 32. “특별계획구역” 이라 함은 지구단위계획구역 내에서 현상설계 등에 의하여 창의적 개발안을 받아들일 필요가 있거나 계획안을 작성하는데 상당한 기간이 걸릴 것으로 예상되어 충분한 시간을 가질 필요가 있을 때에 별도의 개발안을 만들어 지구단위 계획으로 수용 결정하는 구역을 말한다.

제 2 장 가구 및 획지에 관한 사항

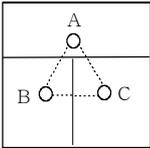
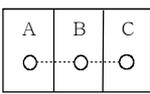
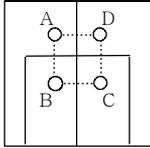
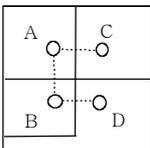
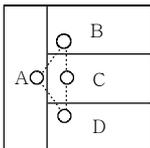
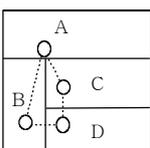
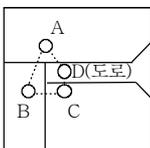
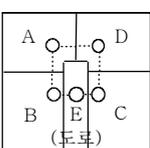
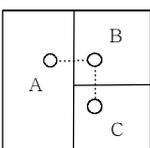
제 4 조 (단위대지)

| 계 획 지 칩 | 규제 | 권장 |
|---|----|----|
| 지구단위계획구역 안에서는 획지선으로 구분된 각각의 획지단위 또는 다음 각 호에 해당하는 필지단위를 대지로 하여 건축하여야 한다. 1. 공동개발 지정으로 계획되지 않은 단위 필지 2. 공동개발 지정으로 계획된 일단의 필지 3. 특별계획구역으로 지정된 일단의 필지 4. 필지분할지정선에 의해 분할하도록 계획된 필지 | ○ | |
| 5. 필지분할가능선에 의해 분할하도록 계획된 필지 6. 공동개발 권장으로 계획된 일단의 필지 7. 최대개발규모 내에서 자발적 공동개발을 하는 일단의 필지 | | ○ |

제 5 조 (최대개발규모)

| 계 획 지 칩 | 규제 | 권장 |
|--|----|----|
| ① 최대개발규모가 계획된 대지는 최대개발규모를 초과하여 건축할 수 없다. 부득이 하게 최대개발규모를 초과하여 건축하고자 할 경우에는 특별계획구역 지정 등 도시 관리계획 변경 절차를 이행하여야 한다. 다만, 본 지구단위계획에서 최대개발규모 이상으로 계획한 대지는 그러하지 아니하다. | ○ | |

제 6 조 (공동개발 지정)

| 계 획 지 침 | 규 제 | 권 장 |
|---|--|-----|
| ① 공동개발(지정)이 표시된 필지는 계획된 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하여 건축하여야 한다. | ○ | |
| ② 공동건축이 불가능하여 공동개발(지정)을 변경할 경우에는 가로 연속성과 도시미관 증진을 위해 맞벽건축으로 변경할 것을 권장한다. | | ○ |
| ③ 최대개발규모 이내의 공동개발(지정) 변경은 구 도시계획위원회 심의를 거쳐 변경한다. 이 경우 주차출입구 확보 등 계획 변경으로 인한 주변 지역 대책을 강구하여야 한다. | | |
| ④ 최대개발규모 이내의 자발적 공동개발이나 부득이하게 공동개발(지정)을 변경하고자할 경우에는 아래 적용원칙 및 적용예시에 따라 처리토록 한다. 이 경우 주차출입구 확보 등 계획변경으로 인한 주변 지역 대책을 강구하여야 하며 대지의 형태는 가급적 장방형 및 정방형을 이루도록 하여야 한다. | | |
| <p>1. 적용원칙</p> <ul style="list-style-type: none"> - 부정형 필지 및 맹지가 발생될 경우는 공동건축 불가 - 주차출입구 등 계획 변경으로 인한 주변지역 대책을 강구 <p>2. 적용예시</p> | | |
|  <p>[적용기준1] ① B+C 공동개발 ② (B+C)+A 공동개발 (선행조건: ① 만족)</p> |  <p>[적용기준2] ① A+B 또는 B+C 공동개발 ② A+B+C 공동개발 (선행조건: ① 만족)</p> | |
|  <p>[적용기준3] ① A+B 공동개발 ② C+D 공동개발 ③ (A+B)+(C+D) 공동개발 (선행조건: ①, ② 만족)</p> |  <p>[적용기준4] ① A+C 공동개발 ② B+D 공동개발 ③ (A+C)+(B+D) 공동개발 (선행조건: ①, ② 만족)</p> | ○ |
|  <p>[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)</p> |  <p>[적용기준6] ① C+D 공동개발 ② (C+D)+B 공동개발 (선행조건: ① 만족) ③ {(C+D)+B)+A 공동개발 (선행조건: ② 만족)</p> | |
|  <p>[적용기준7] ① B+C 공동개발 ② (B+C)+D 공동개발 (선행조건: ① 만족) ③ {(B+C)+D)+A 공동개발 (선행조건: ② 만족)</p> |  <p>[적용기준8] ① A+B 공동개발 ② C+D 공동개발 ③ (A+B)+E 공동개발 (선행조건: ①, ② 만족) ④ (C+D)+E 공동개발 (선행조건: ①, ② 만족) ⑤ {(A+B)+E)+(C+D) 공동개발 (선행조건: ③ 만족) ⑥ {(C+D)+E)+(A+B) 공동개발 (선행조건: ④ 만족)</p> | |
|  <p>[적용기준9] ① B+C 공동개발 ② (B+C)+A 공동개발 (선행조건: ① 만족)</p> | | |
| <p>※ 상기 적용예시는 일반적인 사항을 표기한 것으로서 실제 현황이 상기 예시와 일치하지 않는 경우에도 상기 기준을 토대로 자발적 공동개발 가능 여부를 판단하여야 한다.</p> | | |

| 계 획 지 침 | | 규제 | 권장 |
|----------|---|----|----|
| ⑤ 도면표시 | | | |
| 공동개발(지정) |  | | |

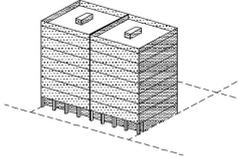
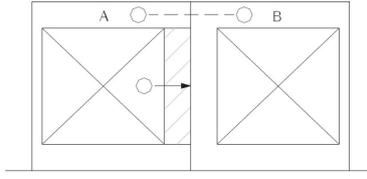
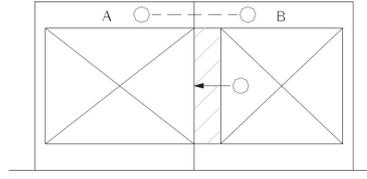
제 7 조 (공동개발 권장)

| 계 획 지 침 | | 규제 | 권장 |
|--|---|----|----|
| ① 공동개발(권장)이 표시된 필지는 계획된 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하여 건축할 것을 권장한다. | | | ○ |
| ② 최대개발규모 이내에서 부득이하게 공동개발(권장)을 변경하고자할 경우에는 제6조(공동개발 지정) 제4항을 따라 처리한다. | | | |
| ③ 도면표시 | | ○ | |
| 공동개발(권장) |  | | |

제 8 조 (대지의 분할)

| 계 획 지 침 | | 규제 | 권장 |
|---|---|----|----|
| ① 대지의 분할은 「서울특별시 건축조례」 제29조(건축물이 있는 대지의 분할제한)에서 정한 규모 이하로 분할할 수 없다. | | ○ | |
| ② 필지분할가능선이 계획된 대지는 대지 형태의 정형화 및 효율성 제고를 위해 당해 필지를 분할할 것을 권장한다. | | | |
| ③ 필지분할선이 계획된 대지는 필지분할선을 준수하여 분할할 것을 권장한다. 다만 당해 대지 여건상 부득이할 경우에는 구 도시계획위원회 심의를 통해 면적대비 20% 이내에서 변경할 수 있다. | | | ○ |
| ④ 도면표시 | | ○ | |
| 필지분할 가능선 |  | | |
| 필지분할 지정선 |  | | |

제 9 조 (맞벽 건축)

| 계 획 지 침 | 규제 | 권장 |
|--|----|----|
| <p>① 맞벽건축이 표시된 대지의 건축물은 연접대지의 건축물과 맞벽으로 건축하여야 한다.</p> <p style="text-align: right;">맞벽건축 예시</p>  <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>1. A필지 : 향후 맞벽을 대비하여 건축 (A필지에 용적률 등의 완화 부여)</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>2. B필지 : A필지 건축물과 맞벽으로 건축 (B필지에 용적률 등의 완화 부여)</p> </div> </div> | ○ | |

제 3 장 건축물의 용도에 관한 사항

제 10 조 (불허용도)

| 계 획 지 침 | 규제 | 권장 |
|---|----|----|
| <p>① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「서울특별시 도시계획조례」 등 관계 법령에 의거 당해 용도지역·지구에서 제한되는 건축물 및 시설 등은 입지를 불허하며, 관계 법령에 의해 허용되는 용도인 경우에도 본 지구단위계획에서 제시한 불허용도는 입지할 수 없다.</p> <p>② 도면표시</p> <p style="text-align: center;">불허용도 </p> | ○ | |

제 11 조 (권장용도)

| 계 획 지 침 | 규제 | 권장 |
|--|----|----|
| <p>① 지구단위계획구역의 특성 부여 및 토지이용 효율성 증대를 위하여 권장용도로 표시된 용도의 입지를 권장한다.</p> | | ○ |
| <p>② 전층 권장용도는 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 20%이상인 경우에 당해 용도를 수용한 것으로 본다.(바닥면적 산정시 주차장</p> | ○ | |

| 계 획 지 침 | 규제 | 권장 |
|---|----|----|
| 면적 제외) ③ 권장용도 준수에 따른 용적률 등의 완화를 적용받아 건축된 건축물의 용도변경은 「건축법」 제19조(용도변경) 및 동법 시행령 제14조(용도변경)의 규정에도 불구하고 본 지구단위계획에서 계획한 권장용도 범위 내에서 이루어져야 한다. 다만, 당해 건축물을 인센티브 받기전 상태로 원상복구 시키거나, 건축허가시 받은 인센티브에 상응하는 공공기여(지구단위계획구역내 공공시설의 기부채납 또는 용적률 인센티브 항목 추가 준수)에 대해 용도변경 시점에 제공하여 구 도시계획위원회자문을 통해 적정하다고 인정할 경우에는 예외로 한다. ④ 도면표시 <div style="text-align: center;"> 권장용도 $\frac{\quad}{1/}$ </div> | | |

제 4 장 건축물의 규모에 관한 사항

제 12 조 (건폐율)

| 계 획 지 침 | 규제 | 권장 |
|--|----|----|
| ① 지구단위계획구역 안에서는 대지별로 계획한 건폐율 범위 이하에서 건축하여야 한다. ② 도면표시 <div style="text-align: center;"> 건폐율 $\frac{\quad}{60\%이하}$ </div> | ○ | |

제 13 조 (용적률)

| 계 획 지 침 | 규제 | 권장 |
|--|----|----|
| ① 본 지구단위계획구역 안에서는 대지별로 규정한 용적률 범위 이하에서 건축하여야 한다. ② 동일한 용도지역으로서 향후 공동개발 변경 등에 의해 대지에 서로 상이한 기준/허용용적률이 적용될 경우에는 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 용적률을 적용하며, 이면부로 위치가 변경되는 대지는 인접한 이면부 용적률을 적용한다. ③ 2이상의 용도지역에 걸쳐 있어 서로 다른 용적률을 적용받는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조(2이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 토지에 대한 적용기준)를 따른다. ④ 도면표시 <div style="text-align: center;"> 기준용적률/허용용적률 $\frac{300/500\%이하}{\quad}$ </div> | ○ | |

제 14 조 (용적률 완화)

| 계 획 지 침 | | | | 규제 | 권장 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|----------------|--|----------------|-------------|-------|----------|--|--|-------|-----|-----|-----|--|-------|-------------|------|--|-------------------|----------------|----------------|----------------|-------------|
| <p><허용용적률 산정></p> <p>① 기준용적률과 각 완화항목 준수에 따른 용적률 인센티브의 합은 허용용적률 이하로 한다. 즉, 기준용적률 + ∑(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률을 적용한다.</p> <p>② 용적률 인센티브는 크게 의무형, 유도형, 규제형의 3가지 유형으로 구성되며 운영 기준은 아래와 같이 적용한다.</p> <p>1. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 의무형 인센티브는 해당 인센티브량(허용용적률-기준용적률)의 100분의 20이상, 유도형과 규제형 인센티브 합은 해당 인센티브량의 100분의 80 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">기준용적률</th> <th colspan="3">용적률 인센티브</th> <th rowspan="2">상한용적률</th> </tr> <tr> <th>의무형</th> <th>유도형</th> <th>규제형</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>친환경요소</td> <td>계획 목적 달성 유도</td> <td>규제항목</td> <td></td> </tr> <tr> <td>해당 용도 지역의 용적률 범위내</td> <td>인센티브 총량의 20%이상</td> <td>인센티브 총량의 30%이상</td> <td>인센티브 총량의 50%이내</td> <td>공공시설 부지 제공시</td> </tr> </tbody> </table> | | | 기준용적률 | 용적률 인센티브 | | | 상한용적률 | 의무형 | 유도형 | 규제형 | | 친환경요소 | 계획 목적 달성 유도 | 규제항목 | | 해당 용도 지역의 용적률 범위내 | 인센티브 총량의 20%이상 | 인센티브 총량의 30%이상 | 인센티브 총량의 50%이내 | 공공시설 부지 제공시 |
| 기준용적률 | 용적률 인센티브 | | | 상한용적률 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 의무형 | 유도형 | 규제형 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 친환경요소 | 계획 목적 달성 유도 | 규제항목 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 해당 용도 지역의 용적률 범위내 | 인센티브 총량의 20%이상 | 인센티브 총량의 30%이상 | 인센티브 총량의 50%이내 | 공공시설 부지 제공시 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>2. 의무형 인센티브인 친환경 건축물 항목은 해당 인센티브의 100분의 20에 미달하는 경우에도 유도형과 규제형 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 의무형 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않으며 준수한 의무형 인센티브량만 인정한다. 반면, 의무형 인센티브를 해당 인센티브량의 100분의 20을 초과하여 계획한 경우에는 유도형과 규제형의 인센티브 미달량에 대하여 의무형 인센티브로 대체하여 적용이 가능하다.</p> <p>3. 유도형 인센티브 항목이 두가지 이상인 경우 한 항목의 유도형 인센티브 계획용적률은 해당 유도형 인센티브 총량의 100분의 50이내에서 적용한다.</p> <p>4. 규제형 인센티브 계획용적률은 해당 허용용적률 인센티브 양의 100분의 50을 초과할 수 없으며, 본 기준을 초과하여 계획용적률이 산출된 경우에도 지구단위계획도상의 규제 항목은 건축계획에 반영하여야 한다.</p> <p>③ 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계상할 수 없다(예 : 공개공지와 전면공지 등).</p> <p>④ 그 외 각 항목별 용적률 완화 여부 및 산정기준 등은 결정조서 및 해당 지침을 참조하여 용적률 인센티브 양을 산정토록 한다.</p> <p><상한용적률 산정></p> <p>① 건축주가 토지를 공공시설 부지로 제공(기부채납에 한함)하는 경우의 상한용적률은 「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」 제7조(지구단위계획구역 안의 용적률 계획 및 운용)에 따라 산정한다.</p> <p>② 지하철출입구 또는 환기구를 건물 또는 대지내 설치하여 기부채납하거나 구분지상권을 설정하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조(용도지역 안에서의 용적률) 제1항의 해당 용도지역의 용적률의 범위 안에서 「서울특별시 도시계획조례」 제55조제18항에 따라 완화할 수 있다. 다만, 허용용적률 인센티브와 중복하여 적용할 수 없다.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

제 15 조 (최고높이)

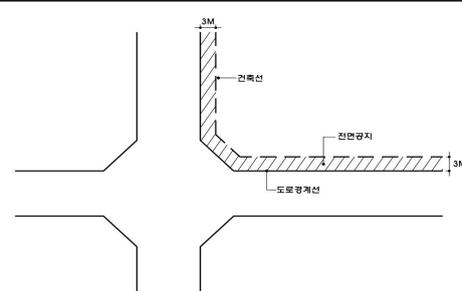
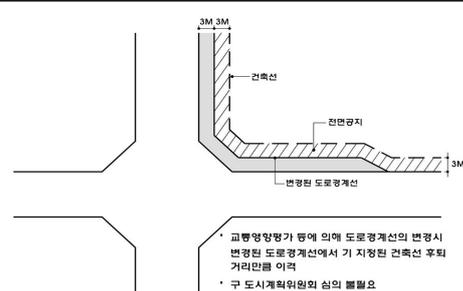
| 계 획 지 침 | 규제 | 권장 |
|--|----|----|
| ① 최고높이는 당해 대지에 건축되는 건축물에 적용한다. ② 지구단위계획구역 안에서 최고높이가 지정된 건축물은 「건축법」 제60조(건축물의 높이 제한) 제3항에 의한 도로 사선제한(H=1.5D이하)을 적용하지 아니한다. ③ 도면표시 <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> </div> | ○ | |

제 5 장 건축물의 배치에 관한 사항

제 16 조 (건축물의 방향성)

| 계 획 지 침 | 규제 | 권장 |
|---|----|----|
| ① 20m도로에 접하는 대지에 상업가로 활성화 지원용도(1,2종 근린생활시설(소매점, 휴게음식점, 제과점 서점), 판매시설, 공연장, 전시장 등) 도입시 건축물 저층 전면부의 1/3이상이 가로에 접할 것을 권장한다. ② 건축물 배치에 관한 별도의 규정이 없는 대지에서는 건축물의 주된 벽면의 방향을 접한 전면가로의 방향과 일치되도록 설치할 것을 권장한다. ③ 도로 모퉁이에 위치한 대지에서는 벽면의 방향이 접한 모든 도로의 방향과 일치되도록 설치할 것을 권장한다. ④ 2개 이상의 도로에 접한 대지에서는 건축물 전면을 도로폭이 넓은 도로를 향하도록 설치할 것을 권장한다. 다만, 폭 20m이상 도로를 2개 이상 접하고 있는 대지의 경우에는 건축물의 전면을 임의로 선택하여 설치할 수 있으나 동일한 수준의 외벽 마감재를 사용할 것을 권장한다. | ○ | |

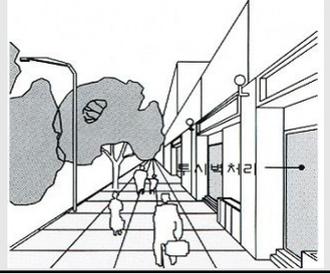
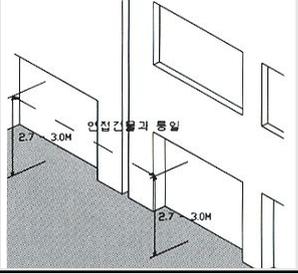
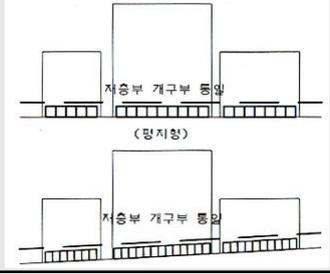
제 17 조 (건축한계선)

| 계 획 지 침 | | 규제 | 권장 |
|---|---|----|----|
| <p>① 건축한계선이 지정된 대지에서는 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 건축한계선의 수직면을 넘어서 건축할 수 없다. 다만, 지하철출입구 또는 환기구 등 공공시설은 제외한다.</p> <p>② 향후 개별 교통영향분석·개선대책 등 기타의 사유로 도로경계선이 변경될 경우, 변경된 도로경계선을 기준으로 결정도에 지정된 폭원만큼 건축한계선이 지정된 것으로 간주하며 이 경우 건축한계선에 대한 별도의 지구단위계획 변경 절차는 거치지 않는다.</p> | | ○ | |
| <p>금번 지구단위계획 결정도</p>  | <p>향후 도로경계선 변경시</p>  <p>· 교통영향평가 등에 의해 도로경계선의 변경시 변경된 도로경계선에서 기 지정된 건축선 후퇴 거리만큼 이격 · 구 도시계획위원회 심의 필요요</p> | | |
| <p>③ 건축한계선 후퇴부분은 전면공지 조성지침에 따라 개발주체가 조성한다.</p> <p>④ 도면 표시</p> <p>건축한계선 </p> | | | |

제 6 장 건축물의 형태 및 색채 등에 관한 사항

제 18 조 (건축물의 형태)

| 계 획 지 침 | | 규제 | 권장 |
|--|--|----|----|
| <p>① 1층 바닥높이</p> <p>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.</p> <p>② 개구부</p> <ol style="list-style-type: none"> 연접 대지에 기존 건축물들이 있을 경우 신축건물의 1층 개구부 높이는 기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화를 이루어야 한다. 폭 20m이상 도로에 면한 건축물의 1층 전면은 동일한 용도(점포) 1개당 2개 소 이상의 출입구를 설치할 수 없다. 폭 20m이상 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 주 벽면을 도로에 노출하여서는 아니 된다. 다만, 벽면에 조명, 벽화 등 장식적 처리를 하여 구 도시계획위원회 자문을 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다. | | ○ | |

| 계 획 지 침 | | | 규제 | 권장 |
|---|---|--|----|----|
| 1층부 입면처리 | 1층개구부 상단높이 | 연접필지내 건물과의 조화 | | |
|  |  |  | | |

제 19 조 (건축물의 외관)

| 계 획 지 침 | 규제 | 권장 |
|--|----|----|
| <p>① 외벽면의 통일성</p> <p>지구단위계획구역내 건축물은 모든 외벽면의 의장, 재료, 색채에 있어 주변 건물과의 조화를 유지하고, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우 재료들간의 조화를 고려할 것을 권장한다.</p> <p>② 측면 이격공지의 처리</p> <p>폭 20m이상 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.</p> <p>③ 야간경관조명</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 지구단위계획구역내 건축물은 쇼윈도 및 건축물 외부에서 1층 전면을 투사하는 야간조명 등의 설치를 권장한다. 2. 폭 20m이상 도로에 면한 대지에 10층이상 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. <p>④ 건축설비의 노출</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 폭 20m이상 도로에 면한 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출하여 설치하지 않을 것을 권장한다. 2. 에어컨 실외기 등의 설치시에는□□건축물의 설비기준 등에 관한 규칙□□에 따른다. <p>⑤ 미관지구내 건축물 전면부</p> <p>미관지구 안에서의 건축물 전면부에는 차면시설 세탁물 건조대 장독대 철조망 굴뚝 환기시설 건축물 외부에 노출된 계단 등 도시미관을 저해하는 시설들을 설치하지 않을 것을 권장한다.</p> | | ○ |

제 20 조 (옥외광고물)

| 계 획 지 침 | 규제 | 권장 |
|--|----|----|
| ① 옥외광고물의 설치는 「옥외광고물 등 관리법」 및 「서울특별시 영등포구 옥외광고물 등 관리조례」를 준수하여야 한다. ② 대방로, 도림로, 도신로, 상도동길, 신길로 등에 면한 건축물은□□옥외광고물등의 특정구역지정 및 표시제한·완화 고시' 내용을 준수하여야 한다. ③ 상기 제1항 내지 제2항에서 정하지 아니한 사항은 '서울특별시 옥외광고물 가이드라인'을 준수하여야 한다. | ○ | |

제 21 조 (지하철 및 지중화 관련시설)

| 계 획 지 침 | 규제 | 권장 |
|---|----|----|
| 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. | ○ | |

제 22 조 (사용권 제공)

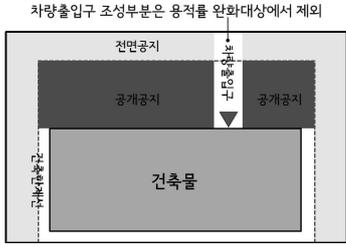
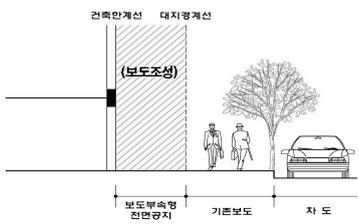
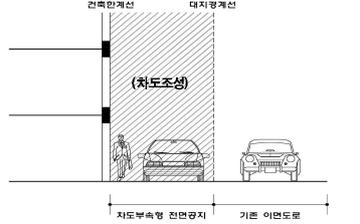
| 계 획 지 침 | 규제 | 권장 |
|---|----|----|
| ① 공공기능 확충을 위해 건축물내 일정 공간을 문화시설, 사회복지시설, 도서관 등 공공기여 시설을 설치하고 공공에 사용권으로 제공할 것을 권장한다. | | ○ |
| ② 상기 지침에 따라 건축물 내 일정 공간을 공공에 사용권으로 제공할 경우에는 본 지구단위계획에서 정한 용적률 등의 완화가 부여된다. 상기 용도 외의 시설 중 구 도시계획위원회 자문을 거쳐 공공기능 시설로 인정되는 경우에도 용적률 등의 완화를 부여한다. | ○ | |

제 23 조 (기타 사항)

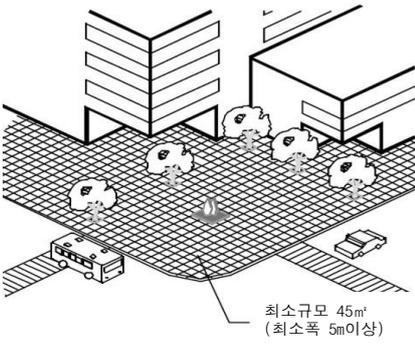
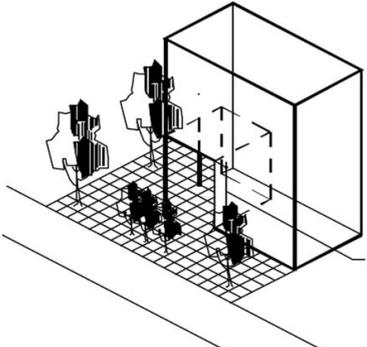
| 계 획 지 침 | 규제 | 권장 |
|---|----|----|
| ① 지구단위계획구역 안에서 담장을 설치할 경우에는 식재 담장으로 설치할 것을 권장한다. ② 옹벽을 설치할 경우에는 자연석 또는 조경석을 사용하여 계단식으로 조성하되 가능한 개방적으로 보이게 할 것을 권장한다. | | ○ |

제 7 장 대지내 공지에 관한 사항

제 24 조 (전면공지)

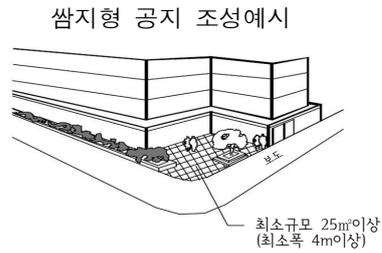
| 계 획 지 침 | 규제 | 권장 |
|---|--|----|
| <p>① 전면공지는 보도부속형 전면공지와 차도부속형 전면공지로 구분하며 건축물의 신축시 개발주체가 조성한다.</p> <p>1. 보도부속형 전면공지 보도와 접하는 전면공지는 보행자 통행이 가능한 구조로서 보도 기능을 담당할 수 있도록 조성한다.</p> <p>2. 차도부속형 전면공지 보도가 없는 도로에 접하는 전면공지는 차량 및 보행자 통행이 가능한 구조로서 차도 및 보도의 기능을 담당할 수 있도록 조성한다.</p> <p>② 조성 지침</p> <p>1. 전면공지는 연접한 보도 또는 차도와 단차 없이 조성한다.</p> <p>2. 전면공지 내에는 공작물, 담장, 계단, 주차장 등 차량 및 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없다. 다만, 차량 진 출입 금지를 위해 블라드 돌 의자 등을 설치하도록 하는 때, 조경을 위한 식수를 하는 때, 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철출입구 또는 환기구 등을 건물 또는 대지 내에 설치하는 때, 허가권자가 보행자의 편의 또는 가로미관 향상을 위하여 공간이용계획을 수립하여 해당 도시계획위원회의 심의를 거친 때 등 허가권자가 그 필요성을 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>3. 포장패턴은 공공부문의 포장패턴을 우선 준용하고 개별포장 선정시 인접지역의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며, 바닥은 내구성이 있는 재료로 포장토록 한다.</p> <p>③ 「건축법」 제46조(건축선의 지정) 제1항 단서 및 제2항, 「건축법 시행령」 제3조의3(지형적 조건 등에 따른 도로의 구조와 너비)에 의한 건축선 후퇴부분은 용적률 등의 완화 대상에서 제외한다.</p> <p>④ 전면공지의 일부가 차량 진출입로(차량출입구)로 조성될 경우에는 당해 부분을 용적률 등의 완화 대상에서 제외한다.</p> |  | |
| <p>전면공지 조성예시</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>[보도와 접하는 전면공지]</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>[보도가 없는 도로와 접하는 전면공지]</p>  </div> </div> | | |

제 25 조 (공개공지)

| 계 획 지 침 | 규제 | 권장 |
|---|----|----|
| <p>① 공개공지를 설치하여야 하는 대상 건축물 및 면적, 설치 및 관리 등에 관한 규정은 「건축법」 제43조(공개 공지 등의 확보) 및 동법 시행령 제27조의2(공개공지 등의 확보), 「서울특별시 건축조례」 제26조(공개공지 등의 확보)를 적용한다.</p> <p>② 공개공지의 조성위치를 지정한 경우에는 지정된 위치에 공개공지를 설치하여야 한다.</p> <p>③ 공개공지 위치가 정해지지 않은 경우에는 당해 대지와 접한 도로 중 가장 넓은 도로변 또는 당해도로 가각부, 보행 결절점 주변에 설치하여야 한다. 다만 인접 부지에 공원, 광장, 쌈지형공지, 공개공지 등의 오픈스페이스가 조성된 경우에는 당해 시설과 연계하여 설치하도록 한다.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>쌈지공원 형태</p>  <p>최소규모 45㎡ (최소폭 5m이상)</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>피로티 형태</p>  <p>6M이상</p> </div> </div> | ○ | |
| <p>④ 지하철역사 출입구 등 공공지하공간과 연접한 대지의 공개공지는 침상형 공지로 설치를 권장한다.</p> <p>⑤ 공개공지의 바닥 포장은 투수성 포장재료나 조립식 포장방식 등을 사용하여 포장면 상단에서 지하의 지반으로 물이 침투할 수 있는 투수성 포장을 권장한다.</p> <p>⑥ 자전거 이용활성화를 위해 공개공지내 다수의 공공이 이용가능한 휴게시설 및 자전거보관소 등의 조성을 권장한다.</p> | ○ | |
| <p>⑦ 상기 지침에 따라 공개공지를 설치한 대지(자율적으로 조성한 대지 포함)는 본 지구단위계획에서 정한 용적률 등의 완화가 부여된다. 다만, 「건축법」에 따라 의무적으로 설치하는 공개공지 면적은 용적률 등의 완화 대상에서 제외한다.</p> <p>⑧ 도면표시</p> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 10px;"> <div style="margin-right: 10px;">공개공지(위치지정)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">  </div> </div> | ○ | |

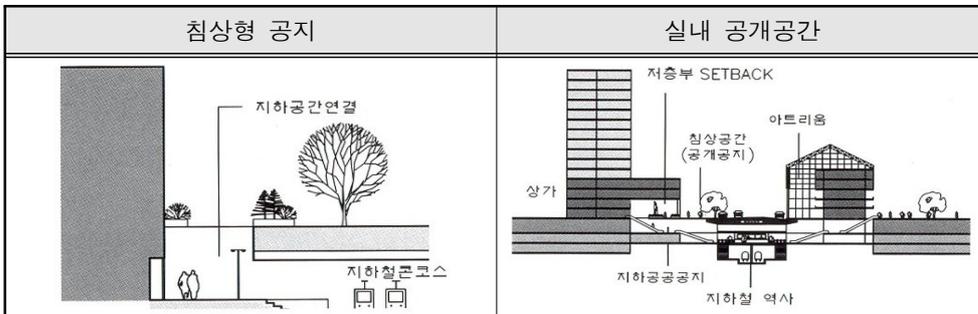
제 26 조 (쌈지형 공지)

| 계 획 지 침 | 규제 | 권장 |
|--|----|----|
| <p>① 「건축법」 제43조(공개공지 등의 확보)에 의한 공개공지 등의 확보대상이 아닌 건축물이 건립되는 대지에는 쌈지형 공지의 설치를 권장한다.</p> | | ○ |
| <p>② 쌈지형 공지의 조성위치는 당해 대지와 접한 도로 중 가장 넓은 도로변 또는 당해도로 가각부, 보행결절점 주변에 배치하여야 한다. 다만, 인접 부지에 쌈지형 공지나 공개공지, 공원, 광장 등이 조성된 경우에는 이들 시설과 일체형으로 조성해야 하며 보행공간은 보도와 단차를 두지 않고 연속하여 조성하여야 한다.</p> <p>③ 쌈지형 공지는 최소폭원 4m, 최소면적 25㎡ 이상의 규모로서 「서울특별시 건축조례」 제25조(식재 등 조경기준)에 따라 조성한다.</p> <p>④ 피로티 구조의 쌈지형 공지일 경우 피로티 구조의 유효높이는 지상 6m이상이어야 한다. 이 경우 피로티구조로 조성된 면적의 1/2만 쌈지형공지로 인정되며, 피로티구조는 전체 쌈지형공지 면적의 1/2을 초과하여 조성할 수 없다.</p> | ○ | |



제 27 조 (침상형 공지)

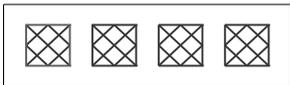
| 계 획 지 침 | 규제 | 권장 |
|--|----|----|
| <p>① 지하철역사 출입구 등 공공지하공간과 연결한 대지의 공개공지는 침상형 공지의 설치를 권장한다.</p> <p>② 침상형 공지와 접하는 건축물의 지하층 공간은 휴게음식점, 판매시설 용도를 권장한다.</p> | | ○ |
| <p>③ 침상형 공지는 계단, 경사로 등에 의하여 공공지하공간 및 지상공간에서 일반 대중들의 접근이 용이하여야 하며, 24시간 개방되어야 한다.</p> <p>④ 침상형 공지에는 벤치, 파고라(pergola) 등과 같은 휴게시설과 화분, 플랜트 박스 등 기타 조경 시설물을 설치하여야 한다.</p> <p>⑤ 침상형공지는 최소면적 45㎡ 이상의 규모로 조성하여야 한다.</p> | ○ | |



제 28 조 (대지안의 조경)

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

제 29 조 (보차혼용통로 및 공공보행통로)

| 계 획 지 침 | 규제 | 권장 |
|---|----|----|
| <p>① 보차혼용통로 및 공공보행통로(이하 대지내 통로라 한다)가 지정된 대지는 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 조성하여야 한다. 다만, 보안상의 이유 등으로 인하여 불가피한 경우에는 당해 허가권자가 속한 도시계획위원회 자문을 통하여 정하는 시간의 범위내에서 개방하지 않을 수 있다.</p> <p>② 대지내 통로는 단차가 없이 연속적으로 조성하여야 하며, 보도 혹은 도로와 접하거나 인접대지와 공동으로 설치하는 경우도 단차를 두어서는 아니 된다. 또한 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없다.</p> <p>③ 대지내 통로로 연결되는 양측도로에 고저차가 있을 경우 경사로로 처리하여야 한다.</p> <p>④ 대지내 통로의 포장은 보행자의 통행에 불편이 없는 재료 및 포장을 하여야 하며, 야간통행에 안전을 도모할 수 있도록 야간조명 시설을 설치하여야 한다.</p> <p>⑤ 대지내 통로는 지상부가 오픈된 개방형 구조로 설치해야 한다. 다만, 공공보행 통로는 부득이한 경우 피로티 구조의 설치를 허용하며 이 경우 높이를 6m이상 확보하여야 한다.</p> <p>⑥ 도면표시</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center;"> <p>보차혼용통로</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>공공보행통로</p>  </div> </div> | ○ | |

제 8 장 환경친화적 건축물에 관한 사항

제 30 조 (자연지반 보존)

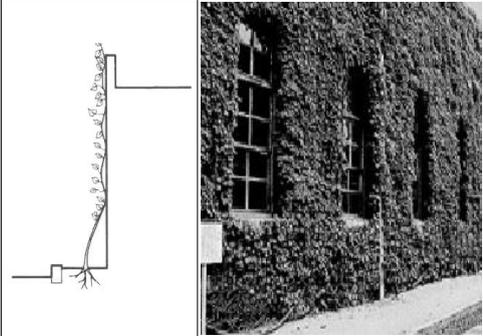
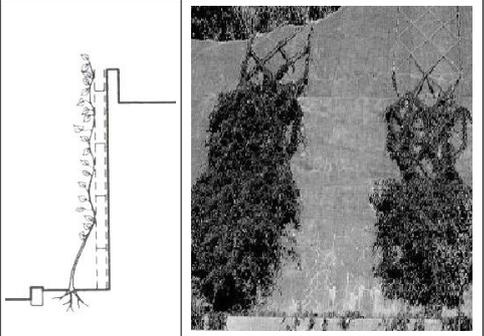
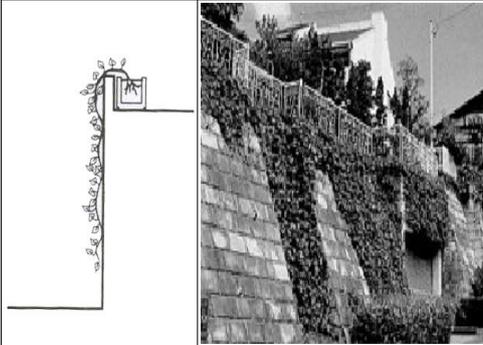
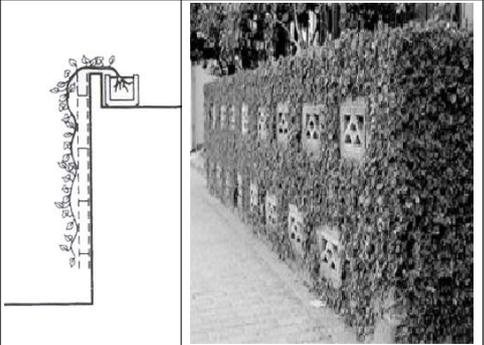
| 계 획 지 침 | 규제 | 권장 |
|--|----|----|
| ① 지층부의 바닥이나 비건폐지를 흙, 자갈, 모래, 잔디 등의 자연재료 또는 투수콘, 아스콘 등의 투수성 재료로 조성하고 당해 지하부에는 일체의 인공구조물(지하주차장, 저수조 등)을 설치하지 않을 것을 권장한다. | | ○ |

제 31 조 (옥상 녹화)

| 계 획 지 침 | 규제 | 권장 |
|---|----|----|
| ① 지구단위계획구역내 건축물은 이용자의 휴게 및 만남의 공간으로 활용할 수 있는 옥상녹화의 조성을 권장한다. | | ○ |
| ② 옥상녹화 조성시 계단탑 및 설비 면적을 제외한 옥상면적의 50%이상 조성을 권장한다. | | |
| ③ 옥상녹화는□□서울특별시 옥상녹화시스템 상세설계 및 관련도서 작성지침□□및 □□서울특별시 건축물 옥상녹화 시스템 유형 결정과 관리 매뉴얼□□에 따라 조성토록 한다. | | ○ |
| ④ 옥상녹화 면적 중 대지안의 조경 의무면적으로 인정된 옥상녹화 면적은 용적률 등의 완화대상 면적에서 제외한다. | | |
| <p>옥상녹화 설치 예시</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>기존 건축물의 경우</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>신축 건축물의 경우</p> </div> </div> <p>※ 구조진단과 방수 점검이 반드시 우선 ※ 누름콘크리트를 설치하지 않음</p> | | |

제 32 조 (벽면 녹화)

| 계 획 지 침 | 규제 | 권장 |
|--|----|----|
| ① 건축물의 벽면, 담장, 방음벽, 콘크리트 옹벽 등의 수직면과 사면 등 인공적으로 만들어진 입면에 대해 덩굴성 식물, 지피식물, 초화류 위주로 녹화하는 벽면 녹화를 권장한다. | | ○ |
| ② 벽면녹화 조성은□□서울특별시 도시구조물 벽면녹화 활성화 방안□□에 따라 조성토록 한다. | ○ | |

| 계 획 지 침 | | 규제 | 권장 |
|--|---|----------|----|
| 벽면녹화 설치 예시 | | | |
| 등반형 녹화 | | 등반보조형 녹화 | |
|  |  | | |
| 하수형 녹화 | | 하수보조형 녹화 | |
|  |  | | |

제 33 조 (녹색주차장)

| 계 획 지 침 | 규제 | 권장 |
|---|----|----|
| ① 주차장은 잔디 등의 투수성 재료를 사용한 녹색주차장의 설치를 권장한다. | | ○ |
| ② 녹색주차장 조성은 ‘서울특별시 녹색주차장 활성화 계획’ 등 서울특별시 기준에 따라 조성한다. | ○ | |

제 34 조 (중수도)

| 계 획 지 침 | 규제 | 권장 |
|--|----|----|
| ① 지구단위계획구역 내 건축물에는 중수도의 설치를 권장한다. | | ○ |
| ② 중수도 설치대상 및 시설기준 등 조성기준은 「하수도법」 등 관련법령이 정하는 바에 따른다. | ○ | |
| ③ 중수도는 총 사용수량의 10%이상을 재사용할 수 있는 시설이어야 하며 관련법에 | | |

| 계 획 지 침 | 규제 | 권장 |
|---|----|----|
| 의해 의무적으로 설치해야 하는 경우에는 본 지구단위계획에서 정한 용적률 등의 완화에서 제외한다. | | |

제 35 조 (빗물이용시설)

| 계 획 지 침 | 규제 | 권장 |
|--|----|----|
| ① 홍수방지와 물 순환 재생을 도모하고 나아가 도시의 안전성 향상과 쾌적한 도시 환경 창조를 도모하기 위해 빗물이용시설의 설치를 권장한다. | | ○ |
| ② 빗물이용시설의 설치 및 관리기준 등은 관련법률 및 ‘서울특별시 빗물저수조 설치 및 관리기준’, ‘서울특별시 빗물저수조 설치지침’ 등이 정하는 바에 따른다. | ○ | |
| ③ 빗물저류탱크 용량(ton)이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상이어야 한다. | | |

제 36 조 (신재생에너지)

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

제 37 조 (에너지 절약)

| 계 획 지 침 | 규제 | 권장 |
|--|----|----|
| ① 주상복합 건축물을 포함한 지구단위계획구역내 일반 건축물은 에너지 절약을 위해 에너지를 절약할 수 있는 시설의 설치를 권장한다. | | ○ |
| ② 에너지 절감률, 에너지 성능지표, 친환경 건축물 인증의 세부 이행기준 및 점수 산정 기준 등은 아래 규정이 정하는 바에 따른다. 1. 에너지 절감률은□□건물에너지 효율등급 인증에 관한 규정(지식경제부,2008.4)□□을 준수한다. 2. 에너지 성능지표는□□건축물의 에너지절약 설계기준(국토해양부,2008.11)□□을 준수한다. 3. 친환경 건축물 인증은□□친환경건축물 인증기준(국토해양부,2008.6)□□을 준수한다. | ○ | |
| ③ 각 항목의 인센티브 산정시 중복 계상은 불허한다. | | |

제 38 조 (생태면적률)

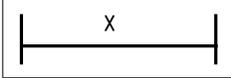
| 계 획 지 침 | 규제 | 권장 |
|--|----|----|
| ① 건축물 신축시 ‘서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침’ 의 생태면적률을 | ○ | |

| 계 획 지 침 | | 규제 | 권장 |
|--|-----|--|--|
| 적용하여야 한다. | | | |
| ② 적용 기준 | | | |
| 건축 유형 | | 생태면적률 기준 | |
| 일반주택 (개발면적 660㎡ 미만) | | 20% 이상 | |
| 공동주택 (개발면적 660㎡ 이상) | | 30% 이상 | |
| 일반건축물 (업무, 판매, 공장 등) | | 20% 이상 | |
| 유통업무설비, 방송·통신시설, 종합의료시설, 교통시설(주차장, 자동차정류장, 운전학원) | | 20% 이상 | |
| 공공·문화체육시설 및 공공기관이 건설하는 시설 또는 건축물 | | 30% 이상 | |
| 녹지지역 내 시설 및 건축물 | | 50% 이상 | |
| ③ 산정방법 | | | |
| $\text{생태면적률(\%)} = \frac{\text{자연순환기능 면적}}{\text{전체면적}} \times 100 = \frac{\sum(\text{공간유형별면적} \times \text{가중치})}{\text{전체면적}} \times 100$ | | | |
| ④ 공간유형 및 가중치 | | | |
| 공간유형 | 가중치 | 설 명 | 사 례 |
|  자연지반 녹지 | 1.0 | <ul style="list-style-type: none"> - 자연지반이 손상되지 않은 녹지 - 식물상과 동물상의 발생 잠재력 내재 온전한 토양 및 지하수 함양 기능 | <ul style="list-style-type: none"> - 자연지반에 자생한 녹지 - 자연지반과 연속성을 가지는 질성토 지반에 조성된 녹지 |
|  수공간 (투수기능) | 1.0 | <ul style="list-style-type: none"> - 자연지반과 연속성을 가지며 지하수 함양 기능을 가지는 수공간 | <ul style="list-style-type: none"> - 하천, 연못, 호수 등 자연상태의 수공간 - 지하수 함양 기능을 가지는 인공 연못 |
|  수공간 (차수) | 0.7 | <ul style="list-style-type: none"> - 지하수 함양 기능이 없는 수공간 | <ul style="list-style-type: none"> - 자연지반 위 차수 처리된 수공간 - 인공지반 위 차수 처리된 수공간 |
|  인공지반 녹지 ≥ 90cm | 0.7 | <ul style="list-style-type: none"> - 토심이 90cm 이상인 인공지반 상부 녹지 | <ul style="list-style-type: none"> - 지하주차장 상부 녹지, - 지하구조물 상부 녹지 |
|  옥상녹화 ≥ 20cm | 0.6 | <ul style="list-style-type: none"> - 토심이 20cm 이상인 녹화옥상시스템이 적용된 공간 | <ul style="list-style-type: none"> - 혼합형 녹화옥상시스템 - 증량형 녹화옥상시스템 |
|  인공지반 녹지 < 90cm | 0.5 | <ul style="list-style-type: none"> - 토심이 90cm 미만인 인공지반 상부 녹지 | <ul style="list-style-type: none"> - 지하주차장 상부 녹지, - 지하구조물 상부 녹지 |
|  옥상녹화 < 20cm | 0.5 | <ul style="list-style-type: none"> - 토심이 20cm 미만인 녹화옥상시스템이 적용된 공간 | <ul style="list-style-type: none"> - 저관리 경량형 녹화옥상시스템 |
|  부분포장 | 0.5 | <ul style="list-style-type: none"> - 자연지반과 연속성을 가지며 공기와 물이 투과되는 포장면, 50% 이상 식재면적 | <ul style="list-style-type: none"> - 잔디블록, 식생블록 등 - 녹지 위에 목판 또는 판석으로 표면 일부만 포장한 경우 |
|  벽면녹화 | 0.4 | <ul style="list-style-type: none"> - 벽면이나 옹벽(담장)의 녹화, 등 반형의 경우 최대 10m 높이까지 | <ul style="list-style-type: none"> - 벽면이나 옹벽녹화 공간 - 녹화벽면시스템을 적용한 공간 |

| 계 획 지 침 | | | | | 규제 | 권장 |
|--|---|--------------|-----|--------------------------------------|---|----|
| | | | | 만 산정 | | |
| 10 |  | 전면 투수포장 | 0.3 | - 공기와 물이 투과되는 전면투수 포장면, 식물생장 불가능 | - 자연지반위에 시공된 마사토, 자갈, 모래포장 등 | |
| 11 |  | 틈새 투수포장 | 0.2 | - 포장재의 틈새를 통해 공기와 물이 투과되는 포장면 | - 틈새를 시공한 바닥 포장 - 사고석 틈새포장 등 | |
| 12 |  | 저류·침투 시설 연계면 | 0.2 | - 지하수 함양을 위한 우수침투시설 또는 저류시설과 연계된 포장면 | - 침투, 저류시설과 연계된 옥상면 - 침투, 저류시설과 연계된 도로면 | |
| 13 |  | 포장면 | 0.0 | - 공기와 물이 투과되지 않는 포장, 식물생장이 없음 | - 인터락킹 블록, 콘크리트, 아스팔트 포장 - 불투수 기반에 시공된 투수 포장 | |
| ※ 인공지반에 조성된 부분포장, 전면투수 및 틈새투수 포장면은 인공지반 가중치(0.7 또는 0.5)를 추가로 고려하여 산정 | | | | | | |

제 9 장 교통처리 등에 관한 사항

제 39 조 (차량출입불허구간)

| 계 획 지 침 | | 규제 | 권장 |
|---------|--|----|----|
| ① | 폭 20m 이상 도로에서 대지로의 직접 차량출입은 지구단위계획에서 정한 차량출입불허구간에서는 허용되지 아니한다. | ○ | |
| ② | 간선도로에서 진출입 하도록 계획된 대지가 공동개발 변경 등으로 인해 간선도로 및 이면도로에 면하게 되는 경우에는 이면도로를 통한 차량진출입 계획을 수립하여야 한다. | | |
| ③ | 도면표시 | | |
| | 차량출입불허구간  | | |

제 40 조 (주차출입구)

| 계 획 지 침 | | 규제 | 권장 |
|---------|--|----|----|
| ① | 주차출입구가 지정된 대지로의 차량 출입은 주차출입구가 표시된 부분에서 이루어져야 한다. | ○ | |
| ② | 주차출입구에는 담장, 계단, 화단 등 기타 차량출입에 지장을 주는 일체의 장애물을 설치할 수 없다. | | |
| ③ | 주차출입구가 지정된 대지내 주차를 위한 경사면 또는 구조물을 설치할 경우 시작점(경사로의 시작점 또는 카엘리베이터의 입구)은 건축선 후퇴부분을 침범하지 않아야 한다. | | |

| 계 획 지 침 | 규제 | 권장 |
|---|----|----|
| ④ 주차출입 구간이 표시되지 않은 대지 중 두 번 이상이 도로에 접한 대지의 주차출입구는 접하는 6m 이상의 도로 중 폭이 가장 좁은 도로에 주차출입구를 설치하여야 한다. 그 외의 경우는 관련 법규 및 조례에 따른다. | | |

제 41 조 (주차장 설치방식)

| 계 획 지 침 | 규제 | 권장 |
|--|----|----|
| ① 주차장은 보행 및 차량동선의 단절을 방지하고 토지의 효율적인 활용 및 주차장 설치의 경제성 확보를 위해서 인접 대지와 공동주차장 설치를 권장한다. 특히, 접근성이 양호한 대지와 그러하지 못한 대지와의 적극적인 공동주차장 설치를 권장한다. | | ○ |
| ② 공동주차장을 설치할 경우에는 해당되는 대지별 주차대수에 대해 건축계획 수립시 명시하여야 한다. | ○ | |

제 10 장 특별계획구역에 관한 사항

제 42 조 (대신시장 특별계획구역 계획기준)

| 계 획 지 침 | 규제 | 권장 |
|--|----|----|
| ① 특별계획구역은 세부개발계획을 수립하여 별도의 도시관리계획(지구단위계획) 입안·결정절차를 거쳐 결정한다. | | |
| ② 특별계획구역에 건축물을 건축하고자 하는 경우에는 특별계획구역 계획내용을 기준으로 상세한 계획안을 작성하되 설계 초기 구상 단계서부터 입안권자와 협의토록 한다. | ○ | |
| ③ 특별계획구역 지침에서 제시한 기반시설의 설치 및 조성 등은 사업시행자가 부담하며 세부개발계획 수립시 도시계획시설로 결정(변경)토록 한다. | | |
| ④ 세부개발계획 수립시 근린생활시설 및 판매시설 면적은 지구단위계획 재정비 결정고시일을 기준으로 기존 면적 이상 설치하여야 한다. | | |

제 11 장 경관에 관한 사항

제 43 조 (시가지경관계획 적용)

| 계 획 지 침 | 규제 | 권장 |
|---|----|----|
| 신길동 지구단위계획구역 내에서 건축계획을 수립할 경우에는 시가지경관계획의 설계지침에 따르도록 권장한다. | | ○ |

제 12 장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제 44 조 (심의 및 건축허가 신청도서)

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

제 45 조 (지구단위계획구역 내·외의 토지를 하나의 대지로 하여 건축하는 경우)

| 계 획 지 침 | 규제 | 권장 |
|---|----|----|
| 지구단위계획구역 내·외의 토지를 하나의 대지로 하여 건축하는 경우는 다른 법률에 저촉되지 않는한 전체 토지에 대하여 본 지구단위계획 및 운영지침을 적용토록 한다. 다만 구역 외의 필지에 대해 지구단위계획을 적용하는 것이 불합리하거나 동 건축으로 인해 지구단위계획의 변경이 필요하다고 판단되는 경우에는 지구단위계획 변경을 선행토록 한다. | ○ | |

제 46 조 (장기전세주택 건립)

| 계 획 지 침 | 규제 | 권장 |
|---|----|----|
| 장기전세주택의 건축계획을 포함하는 지구단위계획을 수립하고자 하는 경우에는 본 지침에 앞서 '서울특별시 역세권 장기전세주택 건립관련 지구단위계획(정비계획) 수립 및 운영기준'을 적용한다. | ○ | |

제 47 조 (기존건축물에 대한 지구단위계획 및 시행지침의 적용)

| 계 획 지 침 | 규제 | 권장 |
|--|----|----|
| <p>기존 건축물의 증축·개축·재축·대수선·이전·용도변경 및 리모델링의 경우 본 지구단위계획 및 운영지침의 적용은 다음과 같이 한다.</p> <p>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, 지구단위계획 내용에 부합하지 않는 기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50%이내로서 500㎡ 이내인 경우에는 구 도시계획위원회의 심의를 거쳐 완화여부를 결정토록 한다(기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적은 동별 및 누계로 산정한다).</p> <p>② 기존 건축물의 개축 및 재축의 경우에는 개축 및 재축하는 당해 부분에 대하여, 이전의 경우에는 이전하는 부분에 대하여 본 지구단위계획 및 시행지침을 적용하여야 한다.</p> <p>③ 기존 건축물에 대한 대수선의 경우에는 본 지구단위계획 및 시행지침 중 건축물의 형태에 관한 사항을 적용하여야 한다.</p> <p>④ 용도변경을 하고자 하는 경우 당해 부분의 용도계획은 본 지구단위계획에 적합하여야 한다.</p> <p>⑤ 개보수(리모델링)의 경우 위 규정에도 불구하고 건축허가권자가 속하는 구 도시계획위원회의 심의에서 본 지구단위계획 및 운영지침의 일부 또는 전부의 적용 여부를 결정한다.</p> | ○ | |

제 48 조 (지구단위계획의 경미한 변경)

| 계 획 지 침 | 규제 | 권장 |
|---|----|----|
| <p>① 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 결정)제4항, 「서울특별시 도시계획조례」 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) 및 부칙 제4조 등의 규정에 의한다.</p> <p>② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 결정) 제4항 제8호 규정에 의해 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 연접한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따른 것을 전제함) 6. 건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항 7. 필지면적의 20% 이내에서의 필지분할선의 변경 | ○ | |

2 공공부문 지구단위계획 시행지침

제 1 장 총 칙

제 1 조 (목적)

공공부문 지구단위계획 시행지침(이하 ‘지침’ 이라 한다)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조(지구단위계획의 내용)의 규정에 의하여 작성되는 영등포구 “신길동 제1종지구단위계획구역”의 공공부문에 적용하며, 이의 시행을 위하여 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 지구단위계획의 원활한 운용을 도모하는데 그 목적이 있다.

제 2 조 (지침 적용의 기본원칙)

- ① “공공부문” 이라 함은 도시계획시설을 포함하여 도로시설물, 공원 및 녹지, 옥외가로 시설물, 포장, 도시안내체계 등 공공에 의하여 조성되는 공간이나 시설로서 공중의 일반적 이용에 개방되는 부문을 말한다.
- ② 본 지침에 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 관련 법규나 조례, 편람, 지침 등에 규정된 사항을 따른다.
- ③ 본 지침의 내용이 관련법규 내용과 서로 상이한 경우에는 현행 법규에서 허용하는 범위 안에서 본 지침을 우선적으로 적용한다.
- ④ 공공의 사용을 목적으로 정부나 지자체, 공공 기관 유사단체가 소유하고 건축하는 건축물(공공건축물)은 영등포구와 협의를 통하여 서울시□□디자인서울 가이드라인 □□을 따르도록 한다.
- ⑤ 향후 관련법규 및 지침이 제·개정 또는 변경될 경우에는 제·개정 또는 변경된 법규 및 지침을 따른다.

제 2 장 시설별 시행지침

제 1 절 일반도로

제 3 조 (적용범위)

본 지침은 도시계획시설 중 일반의 교통에 공용되는 도로에 적용되는 것으로, 본 지침에서 언급하지 않은 사항은 ‘도로법’, ‘도로의 구조 및 시설에 관한 규정’, ‘도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙□□등 관련 법규 및 지침에 따른다.

제 4 조 (도로의 설계기준)

- ① 동선체계의 효율성 증진을 위해 세가로 접속체계를 정비하고, 간선가로에 접속되는 세가로는 일정간격 이상을 유지하게 하며, 접속되는 간선가로에 따른 세가로별로 차량출입을 금지하거나 일방통행을 실시한다.
- ② 차로폭은 주행차선 3.0~3.5m, 보도측 차선 3.5~4.0m를 기준으로 한다.(단, 도로유형별 폭원에 따라 조정가능)
- ③ 도로의 기능제고 및 역세권 보행환경 조성을 위하여 건축선 후퇴 부분은 공공을 위한 공간인 차도 및 보도로 조성하되 기설치된 보·차도와 일체로 조성한다
- ④ 차도와 보도 사이에 완충공간의 확보를 위한 가로수, 가드웬스 등의 설치를 권장한다.

제 2 절 기타 도로

제 5 조 (자전거도로)

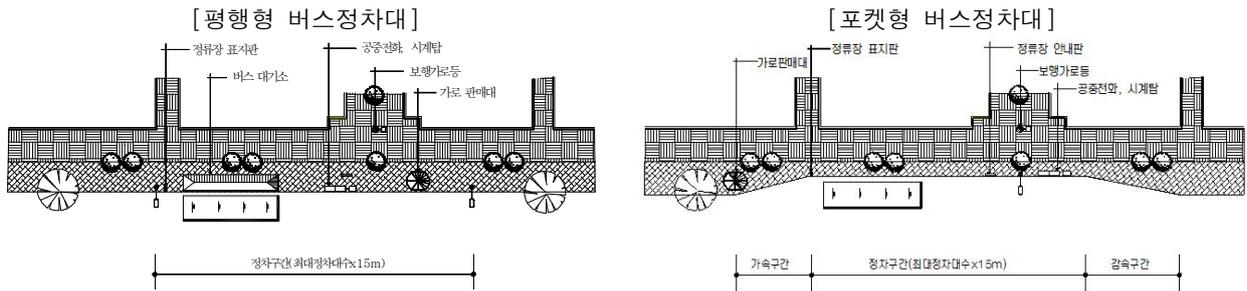
- ① 자전거도로는 교통개선대책 심의결과 및 관련기관(부서) 협의결과를 반영하여 설치토록 한다.
- ② 공원, 하천, 지하철역, 버스정류소, 공공청사 등 자전거의 이용이 많거나 많을 것으로 예상되는 장소에는 자전거주차장을 우선하여 설치토록 한다.
- ③ 자전거의 이용이 많거나 많을 것으로 예상되는 장소임에도 불구하고 자전거주차장이 설치되어 있지 않거나 설치되어 있더라도 규모가 부족한 경우에는 자전거보관소나 정차대를 설치토록 한다.
- ④ 자전거 주차장이나 일정 규모 이상의 자전거 보관소에는 자전거정비소를 설치 운영할 것을 권장한다.
- ⑤ 지하철역, 버스정류소, 공원, 하천, 공공청사, 대형유통 판매시설, 공동주택단지 등 자전거의 이용수요가 많은 장소에는 자전거대여소를 설치 운영할 수 있다.
- ⑥ 본 지침에 언급되지 않은 사항은□□자전거이용 활성화에 관한 법률□□,□□자전거 이용시설의 구조 시설기준에 관한 규칙□□등 관련법규 및 지침을 따른다.

제 3 절 교통시설물

제 6 조 (버스·택시 정차대)

- ① 버스정차대 폭은 2~3m, 가속 및 감속구간은 12~20m씩 확보하고 동시정차대수 2~4대를 기준으로 정차대수당 15m를 확보하여야 한다.
- ② 정차대 이격거리는 본 구역의 실정을 감안하여 최소적정거리를 유지하여 설치한다.

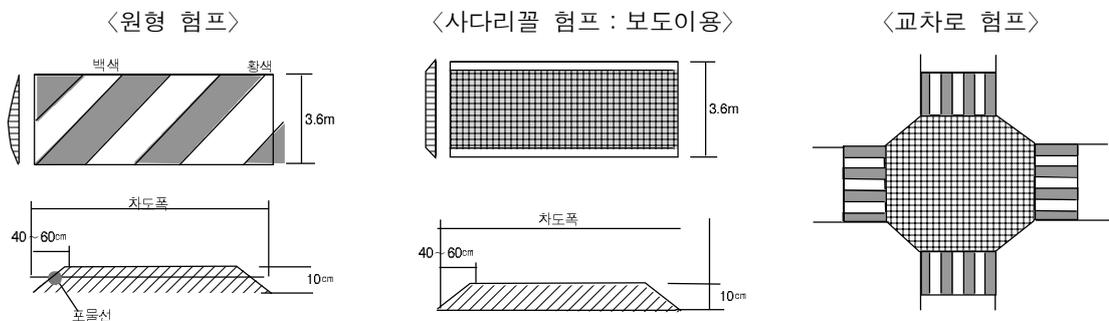
- ③ 버스정차대는 보행집산과 대기장소이므로 교통표지판, 안내판, 가로판매대, 벤치, 보행등 등의 가로시설물을 통합적으로 설치한다.
- ④ 정차장 진입부는 이용객 및 운전자의 시야확보를 위해 일정구간(약 20m내외) 가로장치물 및 교목식재를 배제한다.
- ⑤ 버스정차대의 형태는 포켓형을 원칙으로 하되, 버스의 운행이 적은 곳은 평행형 정차대를 설치할 수 있다.
- ⑥ 버스 택시정차대는 보행자의 접근이 용이하고 교통 혼잡이 적은 장소와 지하철역 등 타교통시설과 연계가 가능한 곳에 설치한다.



제 7 조 (과속방지시설)

- ① 설치간격은 차량이 일정한 통행속도를 유지할 수 있도록 적절한 간격으로 설치한다.
- ② 교차로 부근, 특정 건물의 진출입구, 급경사구간의 정상부분 등 차량의 주행속도가 자연스럽게 감소될 수 있는 구간에는 가급적 설치하지 아니한다.
- ③ 설치위치는 보행자의 통행안전과 건축물의 환경유지를 위하여 과속방지시설을 설치하는 것이 필요하다고 판단되는 건축물의 주변도로, 기타 통행속도를 시속 30km이하로 제한할 필요가 있다고 인정되는 도로 구간에 설치한다.
- ④ 과속방지시설의 설치 시 차량 진출입구로부터 일정거리(20m내외)내에는 진출입차량의 정체를 방지하기 위해 가급적 설치를 배제한다.

과속방지시설의 유형 예시



제 8 조 (횡단보도)

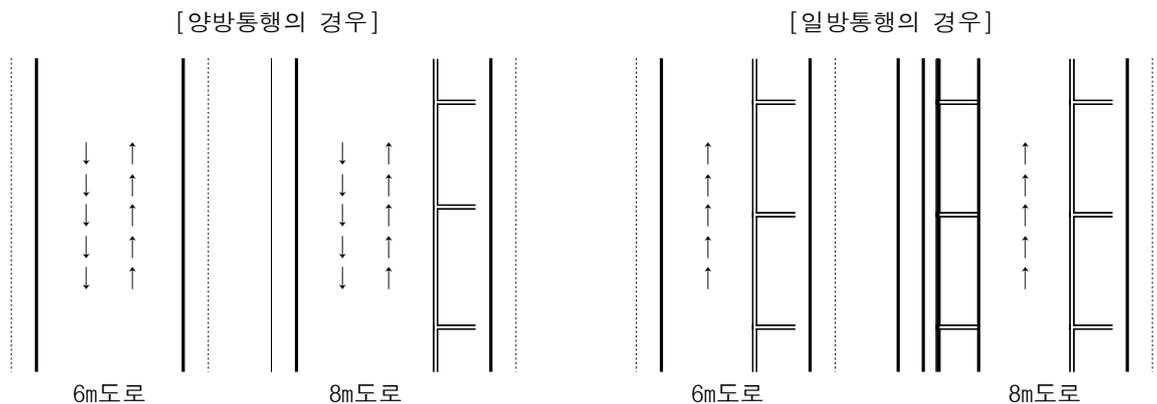
- ① 횡단보도는 차량동선과 보행동선의 교차지점에 도로교통법 및 보도설치 및 관리 지침에 따라 설치한다.
- ② 교차로상 보행동선의 길이를 최소화하기 위해 가각위치에 최대한 근접시켜 설치한다.
- ③ 보행연속성 유지를 위해 보행자 우선도로 및 공공보행통로 등의과 최대한 근접 또는 일치시켜 조성한다.
- ④ 장애자를 위해 경계석 턱을 낮추고 횡단보도로 유도하는 점자형 보도블럭을 설치한다.
- ⑤ 차도와 횡단보도 경계부분에 불법 차량진입 방지 및 보행자의 안전을 위하여 야간에도 식별가능한 볼라드 겸 조명등을 설치한다.

도로의 유형별 횡단보도폭

| 도로의 유형 | 횡단보도의 폭원 |
|--------|-----------|
| 간선 도로 | 10 ~ 12 m |
| 집산 도로 | 6 ~ 10 m |
| 지구내 도로 | 4 ~ 6 m |

제 9 조 (노상주차장)

- ① 현재 무질서하게 난립한 불법주차의 수용과 장래 교통량 증가에 대비한 주차능력의 제고를 위해 적극적으로 수용한다.
- ② 노상주차장은 이면도로의 양쪽 또는 한쪽에 설치하는 것을 원칙으로 한다.
- ③ 노상주차장의 기준크기는 폭 2m, 길이 6m로 하여, 교차로나 정차장에서 10m이상의 간격을 두고 설치한다.



제 10 조 (가각전제 및 보차로 경계선의 회전반경)

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

제 11 조 (보차횡단차량 출입시설)

차량출입구가 보도를 횡단하는 경우에는□□서울시 보도횡단 차량출입시설 허가처리지침 □□의 내용에 맞게 조성한다.

제 12 조 (교통신호등)

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

제 4 절 포 장

제 13 조 (조성기준)

- ① 가로는 일반포장구간과 특별포장구간으로 구분하여 가로의 일정 공간단위별로 특성화하여 포장하고 휴먼스케일을 고려한 일정모듈을 개발하여 조성한다.
- ② 보차공존구간은 보행자의 안전이 요구되는 지점에 거친 재질을 이용하여 서행운전을 유도하고 보행특성에 따라 포장 재료의 질감을 다르게 조성한다.
- ③ 보도와 차도가 교차되는 보차혼용통로의 입구 및 주차출입구 전면 등의 보도 포장은 견고하고 식별성이 용이한 유색 포장재료의 사용을 권장하며, 차도보다는 보도의 연속성이 강조되어야 한다.

포장 설계 지침

| 구 분 | 포 장 지 침 | 포 장 재 료 |
|--------------|---|-------------------------------------|
| 이면도로, 보차혼용통로 | □□위계가 다른 도로와 구분할 수 있는 재료 □□저속으로 속도제한 할 수 있는 재료 | 색아스팔트, 투수콘 콘크리트 |
| 주·정차구간 | □□주차선과 구분이 되도록 재료 또는 색을 다르게 사용 | 색아스팔트, 투수콘 |
| 횡단보도 | □□시각장애자를 위한 촉감있는 재료 사용 □□미끄러움을 방지할 수 있는 거친 질감의 재료 사용 | 점자블럭 |
| 공공보행통로 | □□색, 패턴 등에 변화를 주고 포장재료의 특성을 이용 □□포장 구획을 작은 단위로 하여 친근감을 갖도록 포장 □□미끄러움을 방지할 수 있는 거친 질감의 재료 사용 | 보도블럭, 인조화강석 소형고압블럭, 투수콘 점토블럭, 색아스팔트 |

제 14 조 (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 완화와 정체를 표현하고 차량속도를 제어할 수 있으므로 보행안전 유도에 적절하게 사용한다.
- ④ 공간을 상호간으로 대비 시키고자 할 때에는 직선과 곡선의 반복 이용 및 이중질감을 이용하여 표현한다.
- ⑤ 단위줄눈의 크기가 작고 방향성이 없는 포장패턴은 안정감이 있으므로 휴식·기다림의 공간에 사용을 유도한다.
- ⑥ 이동성이 활발하게 나타날 수 있는 지역의 포장패턴은 율동적이고 운동감이 강조되는 포장패턴을 사용한다.

제 15 조 (보도)

- ① 보도의 설치 및 관리기준은□□보도설치 및 관리지침(국토해양부)□□을 준수한다.
- ② 보도의 포장은 도로의 성격, 교차로, 보행결절점, 주요시설물 주변 등 장소와 특성에 따라 포장패턴에 변화를 주어 기능적, 시각적으로 구분될 수 있도록 하되 일정구간별로 통일성과 조화를 유지하도록 한다.
- ③ 보도변 공공공지나 공개공지, 건축물 전면공지는 인접보도의 포장패턴과 조화를 유지하도록 한다.
- ④ 포장재료는 투수성이 양호한 환경친화적 포장을 권장한다.
- ⑤ 횡단보도와 교차부는 장애인 및 노약자의 통행 안전을 위하여 바닥차가 없는 구조로 하여야 한다.
- ⑥ 횡단보도, 교차로 등 보행결절부는 시각장애자용 점자블럭을 설치하여야 한다.

제 16 조 (자전거도로)

- ① 자전거도로의 포장면은 평탄성이 유지되고 다른 도로 부분과 구별이 쉽도록 색깔을 달리 하여 포장을 하여야 한다. 다만, 지형상황 등으로 인하여 부득이한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ② 자전거도로의 포장면에는 물이 고이지 아니하도록 1.5 내지 2.0퍼센트의 횡단구배를 설치하여야 한다. 다만, 투수성 자재를 사용하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 자동차의 횡단을 허용하는 자전거도로의 포장구조는 자동차의 중량등을 고려하여 결정하여야 한다.
- ④ 본 지침에 언급되지 않은 사항은□□자전거이용 활성화에 관한 법률□□,□□자전거 이용시설의 구조 시설기준에 관한 규칙□□등 관련법규 및 지침을 따른다.

제 4 절 도시안내 표지시설

제 17 조 (적용범위)

본 지침은 도로, 광장, 공개공지 등에 설치되는 가로정보체계에 관한 것으로 본 지침에 언급되지 않은 사항은 도로법, 도로 표지규칙, 도로교통법, 교통안전시설 등 설치관리에 관한 규칙, 도로안전시설 설치 및 관리지침 등 관련법규에 따른다.

제 18 조 (조성방식)

- ① 일괄설계 및 통합배치를 통한 형태적 통일성을 기하여 효과적으로 정보를 전달할 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 안내표지시설을 통일하여 일관성을 유지하고 안내판의 크기는 단계를 두어 신축성 있게 규격화하여야 한다.
- ④ 식별성과 지역이미지를 높이기 위해 심볼, 로고 등 그래픽요소를 개발 활용하여야 한다.

제 19 조 (설치위치)

- ① 보행 결절점이나 교통 결절점에 종합안내 시설을 배치하여 지구전체에 대한 정보와 안내역할을 할 수 있도록 종합안내판으로 계획하며, 주요도로 및 시설, 대중교통수단 이용 등에 관한 정보를 수록한다.
- ② 보행활동이 활발한 지점에 지구안내판을 설치하여 도보권내 방향안내가 이루어지도록 한다.
- ③ 연속적인 안내체계가 이루어지도록 주요 시설물 주변의 결절점 및 교차점에 방향안내판을 설치한다.
- ④ 버스정류장에 설치되는 안내판은 전체 버스 노선과 인접 주요시설의 안내가 이루어질 수 있도록 한다.

제 20 조 (사설표지)

사설표지의 난립으로 인한 식별성 및 경관불량을 해소하기 위하여 도로표지 규칙에 의거 규격, 표기방법 등을 통일하여 동일 성격의 표지판을 한 곳에 집중 설치토록 한다.

제 21 조 (안내표지판 표기내용)

안내판에는 다음과 같은 내용을 표기하여야 한다.

1. 보행자의 현위치
2. 주요 목표지점까지의 거리

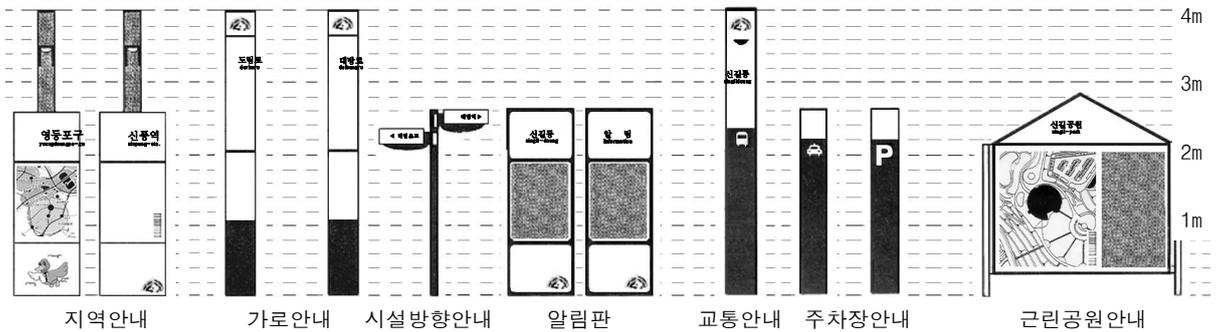
3. 교통수단과의 연계상황

4. 가로망, 블럭구성, 주요 시설, 지하철 노선망 등

제 22 조 (보행자안내체계)

- ① 정보의 위계에 따라 단계적으로 표기하여 동질성과 조화를 갖게 하며 효율적인 안내 체계를 구축할 수 있어야 한다.
- ② 주요 보행 결절점에 종합안내판을 설치하여 도시 전체의 상세한 정보를 인식하도록 하고 장소의 이미지를 부각시킬 수 있는 디자인을 개발, 활용하여야 한다.

도시안내판 시설



보행안내판 설치위치 및 내용

| 구분 | 설치 위치 | 안내 내용 | 형태/재료/색채 |
|------|--|--|---|
| 종합안내 | <input type="checkbox"/> 주요 교통결절점 <input type="checkbox"/> 주요 공공시설 주변 | <input type="checkbox"/> 지구전체의 교통망 | <input type="checkbox"/> 심볼·로고 등 그래픽 사용, 전체의 시각적 질서감 표현 <input type="checkbox"/> 동판, 알루미늄판 등 <input type="checkbox"/> 야간이용을 위한 조명등 고려 |
| 지구안내 | <input type="checkbox"/> 주요 보행결절점 (정류장 주변, 시장, 보행통로 및 도로) <input type="checkbox"/> 공공공지 등 | <input type="checkbox"/> 생활권별 주변안내도 <input type="checkbox"/> 보행권의 안내 | <input type="checkbox"/> 식별성 및 지역이미지 고려한 심볼·로고 활용 <input type="checkbox"/> 동판, 알루미늄판 등 <input type="checkbox"/> 야간이용을 위한 조명등 고려 |
| 방향안내 | <input type="checkbox"/> 보행자도로 교차지점 <input type="checkbox"/> 횡단보도 <input type="checkbox"/> 공공시설 주변 | <input type="checkbox"/> 유도 화살표에 의한 방향 표시 <input type="checkbox"/> 이정표시 | <input type="checkbox"/> 장식적·조형적 형태, 심볼, 로고 활용 <input type="checkbox"/> 동판, 알루미늄판, 칼라스테인레스 등 |
| 기 타 | <input type="checkbox"/> 버스정차장 <input type="checkbox"/> 택시정차장 | <input type="checkbox"/> 버스노선 안내 <input type="checkbox"/> 시설안내 | <input type="checkbox"/> 정류장 쉼터와 조합을 고려 |

제 23 조 (차량안내체계)

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

차량 안내 체계

| 구분 | 안 내 체 계 |
|-------|--|
| 지 역 명 | <input type="checkbox"/> 외곽지역 연결도로와 교차하는 간선, 보조간선도로의 교차로에는 지역명을 표기, 외곽지역으로의 방향을 지시 <input type="checkbox"/> 원거리지명과 근거리지명을 동시 표기시 원거리 지명을 위쪽에 표기 |
| 시 설 명 | <input type="checkbox"/> 지역안내의 목표물로 활용될 수 있는 시설들은 지명도가 높아 누구나 알 수 있는 공공 및 생활편익시설을 중심으로 표기 <input type="checkbox"/> 지명도에 따라 시설명 우선순위를 설정하여 교차로 위계별로 단계적으로 표기 |
| 도 로 명 | <input type="checkbox"/> 진행 방향의 목적지가 불분명한 경우는 도로명으로 표기 |
| 지 구 명 | <input type="checkbox"/> 도시전체의 일관된 지구명의 체계확보를 위해 생활권별로 동일한 경관 인식단위를 지구명의 기본단위로 표기 |

제 5 절 가로식재

제 24 조 (수종선정)

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

제 25 조 (식재방식)

- ① 도로 폭 25m 이상, 보도 폭 3m 이상인 도로에는 가로수 식재를 원칙으로 하되, 도로의 여건에 따라 융통성 있게 조정한다.
- ② 지구 내 공공공지, 소공원 등의 공개공간에 중점 식재하여 경관향상을 유도한다.
- ③ 가로조명과 교통안내표시판, 가로장치물 등이 차폐되지 않도록 유의하여 식재한다.
- ④ 간선도로의 교차부분 및 버스정류장 주변에서는 운전자와 보행자가 도로 변화를 쉽게 인지할 수 있도록 식재를 배제하여 시야를 개방한다.
- ⑤ 보행밀도가 높은 곳의 가로수는 생육환경을 유지하기 위해 수목보호대를 설치하고 수목 보호대를 이용한 다용도 휴게공간(쌈지공원)을 조성한다.
- ⑥ 건물과 건물사이에 가려져 있는 녹지 및 조형물은 전방배치를 유도하여 승 하차장 주변 위주로 쌈지형태의 정적 휴게공간 설치를 유도한다.

제 6 절 옥외 가로시설

제 26 조 (적용범위)

본 지침은 도로 및 공개공지, 쌈지형 공지 등에 설치되는 옥외 가로시설물의 형태 및 배치에 관한 사항에 적용한다.

- ① 옥외 가로시설물은 다양한 종류 및 배치 가능성을 감안하여 시설물이 설치될 환경특성에 따라 종류 및 배치유형을 도출하여 유형별로 배치지침을 적용하는 것을 원칙으로 한다.
- ② 각 시설조합 배치유형에 따라 제시된 지침을 기준으로 설계방향을 가시화하되, 장소별 환경특성에 따라 신축성 있게 조정, 적용할 수 있다.
- ③ 가로별 특화를 위해 가로의 성격에 따라 특정가로 단위로 작성하여 가로별 재료, 형태의 동질화가 이루어져야 한다.
- ④ 도로성격에 따라 상호보완적 가로장치물은 배치유형을 도출하여 가급적 통합 설치하여 보도 구간내에 각종 시설물의 난립을 방지한다.

< 휴게시설 >

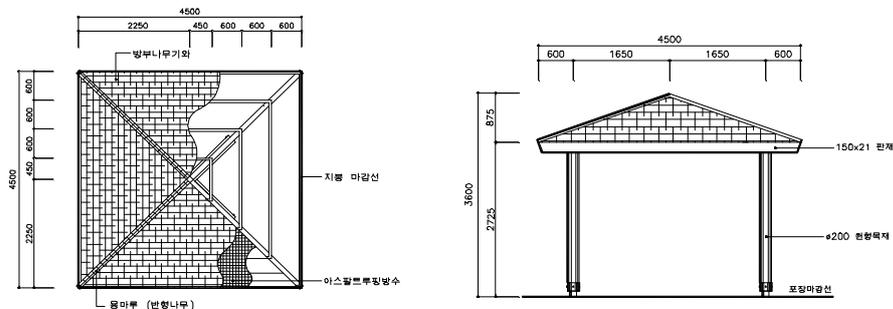
제 27 조 (벤 치)

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

제 28 조 (파고라, 쉼터)

- ① 비교적 장시간의 휴식에 이용되므로 벤치, 휴지통, 공중전화 등 편의시설과 연계하여 배치한다.
- ② 넓은 휴식장소와 보행자통로의 결절점, 주요 공공시설이나 보행 밀집지역에 중점 배치한다.

파고라 설계 예시도



〈 편의시설 〉

제 29 조 (휴지통)

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

제 30 조 (가로판매대)

- ① 가로판매대는 가로변에 설치시 버스정류장 등의 시설과 연계하여 설치하되 버스이용객들이 진행버스 번호 등을 인식하는데 방해가 되지 않도록 배치한다.
- ② 정류장, 보도, 보행자통로 등에 설치한다.
- ③ 야간에도 사용가능 하도록 조명시설을 설치한다.

제 31 조 (공중전화 부스)

공중전화 부스는 휴게공간에 인접하여 보행 결절점 및 공개공지 주변 등에 배치한다.

제 32 조 (버스정류장 안내판)

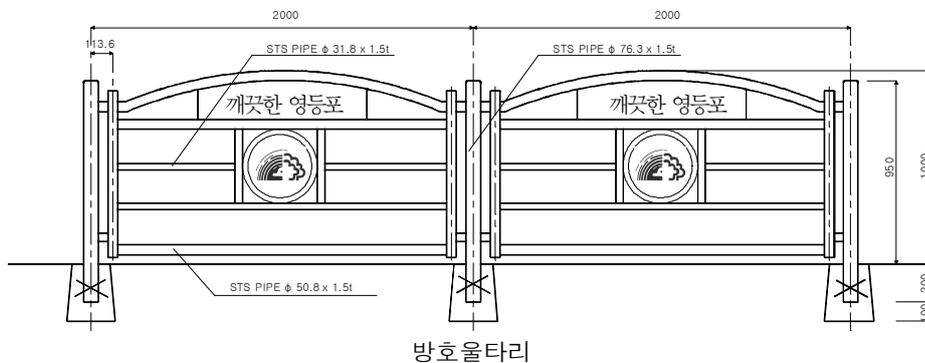
버스정류장 안내판은 도시안내 체계와 연계하여 설치하도록 하며 버스노선 및 주변지역과 상황을 안내하도록 한다.

〈 경계시설 〉

제 33 조 (방호 울타리)

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

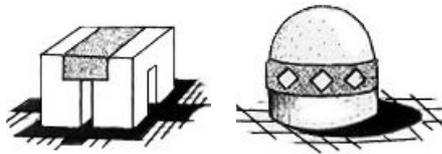
방호 울타리 예시도



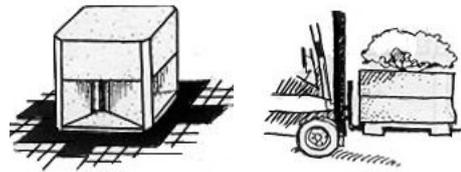
제 34 조 (볼라드)

- ① 보행자의 안전을 위하여 일반도로 경계부근에 설치하며 1~2m 정도 간격으로 배치하여 차량통행을 막도록 한다.
- ② 야간 보행밀도가 높은 지역에는 보행자의 안전 및 야간경관의 향상을 위하여 보행등을 겸한 볼라드를 설치한다.
- ③ 횡단보도 및 교차로 가각부분은 보도로의 무단 차량진입을 막기 위해 설치한다.
- ④ 비상 또는 관리통행이 필요한 경우는 이동식 볼라드가 사용되어야 한다.

조명등을 겸한 고정식 볼라드



화분형태의 이동식 볼라드



제 35 조 (통합지주의 설치 및 가로시설물의 통합화)

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

제 7 절 조명시설

제 36 조 (적용범위)

본 지침은 도로에 설치하는 가로시설 중 조명시설에 관한 사항으로서 본 지침에 언급되지 않은 사항은 ‘도로안전시설 설치 및 관리지침’ 및 □□한국산업규격의 도로조명 기준□□에 따른다.

제 37 조 (설치기준)

- ① 도로의 성격, 기능, 폭원에 따라 적합한 광원, 조도, 배치방식, 간격, 높이 등을 결정하여 설치한다.
- ② 가로변에는 일정 간격으로 설치하며 교차로, 곡선부 로타리, 횡단보도 등 도로구조가 변화하는 곳과 교통안전시설이 집중 설치되는 지점 및 사고다발 예상지점에는 밝은 조명을 설치하여야 한다.
- ③ 보도의 보행자용 가로등은 상호 교호형식으로 배치하고 조명이 발산하는 색감은 가로 특성에 알맞게 유도 조정한다.

제 38 조 (야간조명 강화)

- ① 공공건축물, 공원, 조경시설 등은 야간경관 조명을 설치하여 도시미관 증진 및 야간경관 연출을 도모한다.
- ② 야간 보행 등을 독특하게 설치하여 주변 환경과 조화를 이룰 수 있도록 하며 주요 교차로부의 보차도 경계석은 형광물질이 부착된 것으로 교체하여 야간에도 쉽게 장소성을 느낄 수 있도록 한다.
- ③ 야간 보행밀도가 많은 장소는 보행등 겸 벤치나 블라드를 설치하여 야간 보행자의 안전과 휴게·편익을 도모한다.
- ④ 기존의 상부조명 일변도에서 탈피하고 야간경관 증진을 위해 하부조명의 상향 및 측향식 조명을 강화하여 야간의 가로환경 및 인지도를 부각시킨다.
- ⑤ 공공이 민간의 조명시설 설치를 적극적으로 선도하고 민간도 일정규모(10층)이상의 건물은 건물외벽 및 주변 환경(조형물, 수목, 보도바닥)에 조명을 투사하여 야간 경관을 제고할 수 있도록 유도한다.

제 8 절 보도형 공지

제 39 조 (보도형 공지의 조성방식)

- ① 보차분리가 되어 있는 보도에 연접한 공지는 보도와 연계하여 조화를 이룰 수 있는 색상 및 재질을 이용하여 조성한다.
- ② 보도와 연계한 공지의 바닥은 보도와 같은 높이로 조성하되 부득이하여 높이차를 두는 경우 신체장애자용 경사로를 설치하여야 한다.
- ③ 보차분리가 되어 있지 않은 도로와 연접한 공지는 도로와 연계하여 조성하되 차로 부분의 색상 및 재질과 차이를 두어 보행휴게공간으로 식별이 용이하도록 한다.

제 3 장 지구단위계획의 운용

제 40 조 (설계도서 작성)

공공부문을 조성하고자 하는 자는 지구단위계획의 공공부문 지침 및 예시를 기초로 하여 부문별로 면밀한 여건 분석과 계획, 설계(현상설계 적극모색) 등의 상세도서를 작성한 후 집행하여야 한다.

제 41 조 (사후관리)

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

제 42 조 (지침의 조정 등)

- ① 본 지침상에 예시된 사항이라도 향후 별도 부문별 계획설계, 지구별계획 등 상세설계(현상설계 포함)가 추진되어 본 지구단위계획 지침을 보다 구체화하거나 또는 조정보완의 필요성이 인정될 경우 구 도시계획위원회 심의를 거쳐 이들 계획을 반영 조정할 수 있다.
- ② 다음 각 호의 1에 해당하여 허가권자가 지구단위계획 지침의 조정이 필요하다고 인정하는 경우에는 이를 조정하여 적용할 수 있다.
 1. 개선된 공공부문 계획이 수립된 경우
 2. 현상설계 등을 통하여 설계안을 선정하는 경우
 3. 교통개선대책이나 교통관련사업, 도시계획시설 변경 등으로 인하여 부득이한 경우
 4. 지침을 변경·완화함으로써 지구단위계획의 목표 달성이 보다 용이하다고 판단되는 경우
 5. 당해 대지조성 여건상 부득이하다고 인정되는 경우
- ③ 공공시설물의 수준 향상을 위하여 지구단위계획구역 내 공공부문 사업 시행시 아래 사항을 준수토록 한다.
 1. 공공시설물 설계시 □□서울우수공공디자인□□인증제품과 서울시 표준형(일반형)디자인 제품을 우선적으로 설계에 반영하여야 한다.
 2. 서울시 도시디자인 조례 제7조 규정에 의한 서울디자인위원회 심의(자문)대상 시설물에 대하여는 서울디자인위원회 심의(자문)절차를 이행해야 하며, 설계시 □□디자인서울 가이드라인□□을 준수하여야 한다.