

제 6 장

시행지침

① 지구단위계획 시행지침

② 민간부문 지구단위계획 시행지침

③ 공공부문 지구단위계획 시행지침

제 6 장 시행지침

① 지구단위계획 시행계획

제 1 장 총 칙

제 1 조 (목 적)

본 지구단위계획 지침(이하 '지침'이라 함)은 도시계획법 제43조 규정에 의하여 작성되는 “영등포구 신풍지구 지구단위계획”의 민간부문 및 공공부문에 적용하며, 이의 시행을 위하여 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 도면에 표시되지 아니한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제 2 조 (운영지침 적용의 기본원칙)

- ① 운영지침에 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 지구단위계획 수립지침을 비롯한 제반 관련법규나 조례에 따르며, 공동주택 건립시에는 「서울시 공동주택 건립 관련 지구단위계획 수립지침」을 준수하여 지구단위계획을 변경한 후 사업을 시행하여야 한다.
- ② 운영지침의 내용은 규제사항과 권장사항으로 나누어진다. 이 중 "규제사항"은 반드시 지켜야 하는 것이고, "권장사항"은 권장하는 사항으로 이를 이행할 경우 지침에 따라 별도로 정한 보상(용적률완화 : 용적률인센티브)이 주어지기도 한다.
- ③ 본 지침에서 제시하는 지침과 관련된 예시도는 그 지침이 추구하는 설계목표나 방향을 가시화하는 것으로 지침과 동등한 효력을 지닌다.
- ④ 운영지침의 일부 규제내용이 관련법규의 내용과 서로 다를 경우에는 현행 법규에서 허용하는 범위 안에서 본 지침을 우선적으로 적용한다.
- ⑤ 시행지침이 대지상호간 분할·합병 또는 공동건축의 해제·조정에 의해 서로 상이한 지침이 적용될 경우 그 규제내용은 강화된 지침을 적용한다.
- ⑥ 향후 관련지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경될 경우에는 제정·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 따른다.

제 3 조 (용어의 정의)

본 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. 다만 본 지침에서 정의되지 않은 용어는 각종 법규에서 정하는 용어의 정의를 따른다.

1. “지구단위계획구역”이라 함은 도시계획법 제42조 제1항에 의하여 지정되어 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.
2. “공동건축”이라 함은 2개이상의 대지를 일단의 대지로 하여 하나의 건축물을 건축하는 것을 말한다.
3. “맞벽건축”이라 함은 각각의 대지에 건축물을 연속적으로 건축할 때 건축물과 건축물의 외벽을 연접하여 각각 건축하는 것을 말한다.
4. “대지분할가능선”이라 함은 개발촉진과 조화로운 개발을 위하여 일정규모 이상의 대지에 대하여 분할가능 위치를 지정한 선 또는 부정형 필지 및 도로 개설로 인해 불가피하게 지정된 선을 말한다.
5. “최고높이”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 절대높이 이하로 건축하여야 하는 높이를 말한다. 여기서, “절대높이”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 높이로 지표면으로부터 건축물이 도달할 수 있는 건축물의 최상단까지의 높이를 말한다.
6. “1층 불허용도”라 함은 관련 법령의 규정에 의하여 허용되더라도 건축물의 1층 부분에 허용되지 않는 건축용도를 말한다.
7. “전층 불허용도”라 함은 관련 법령의 규정에 의하여 허용되더라도 건축물 전층에 대하여 허용되지 않는 건축용도를 말한다.
8. “1층 권장용도”라 함은 가로변 보행활동의 활성화를 위하여 1층에 필요한 용도를 권장한 것으로 이를 수용할 경우 지침에서 정한 보상이 주어지는 용도를 말한다.
9. “전층 권장용도”라 함은 대상지역의 발전을 위하여 효율적인 용도로 선정된 것을 말하며 이를 수용할 경우 지침에서 정한 보상이 주어지는 용도를 말한다.
10. “건축물의 전면”이라 함은 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람을 위한 주된 출입구를 설치하는 면을 말한다.
11. “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 돌출하지 못하게 하는 선을 말한다.
12. “벽면한계선”이라 함은 건축물의 1층 또는 특정층에 있어서 벽면의 위치가 넘어서는 아니되는 선을 말한다. 단, 4m이상의 벽면한계선이 지정된 경우에는 필요에 따라 건축물의 지지를 위한 기둥을 설치할 수 있다.
13. “투시형 서터”라 함은 전체의 2분의 1이상이 투시가 가능하도록 제작된 서터를 말한다.
14. “피로티(piloti) 구조”라 함은 접지층에 있어서 기둥, 내력벽 등 하중을 지지하는 구조체 이외의 외벽, 설비 등을 설치하지 않고 개방시킨 구조를 말한다.

15. “캐노피(canopy)”라 함은 도로나 공공보행통로변 양측 건물의 2~3층 부분에 지붕을 연결하여 통로의 상부를 덮는 것으로 벽이나 개구부를 설치하지 않는 구조를 말한다.
16. “탑상형 건물”이라 함은 주요간선변 및 가각부 필지내에서 도심 이미지(Image)를 제고하고, 충분한 오픈스페이스(공공보행통로 또는 녹지, 휴게공간 등) 확보가 가능하도록 건축물의 장변과 단변의 비율이 4분의 1이상이고 건폐율을 45%이하로 제한시킨 건축형태이거나, 건축물의 3층이하 부분 건폐율이 50%이하이고 4층이상의 부분에 대해 건폐율을 40%이하로 제한시킨 건축형태를 말한다.
17. “공공공지”라 함은 도시계획법 제3조 제15항 규정에 의한 공공용시설로 도시내의 주요 시설물 또는 환경의 보호, 경관의 유지, 재해대책 및 보행자의 휴식공간 확보를 위하여 설치하는 도시기반시설을 말한다.
18. “보도형 공지”라 함은 도시계획법 제3조 규정에 의한 도시기반시설에 해당하지 않는 공지로 보행을 목적으로 일반대중에게 상시 개방되는 공지를 말한다.
19. “공개공지”라 함은 일반 대중에게 상시 개방되는 대지안의 공지로서 건축법 제67조 및 동법 시행령 제113조 및 서울시 건축조례 제22조 규정에서 정의하는 공지를 말한다.
20. “가각부 공개공지”라 함은 제19항에 규정된 공개공지로서 일반인의 휴식과 위락을 위해 대로급이상 도로가 교차되는 가각부에 조성하는 공지를 말한다.
21. “전면공지”라 함은 건축한계선, 벽면선 등의 지정으로 확보된 공지로 전면도로 경계선과 건축물 외벽선 사이의 대지안의 공지 중 공개공지, 연접공지 등 다른 용도로 지정되지 아니한 공지를 말한다.
22. “연접공지”라 함은 일반대중에게 상시 개방되는 대지내 공지로서 일명 쌈지공원이 라고도 하며 일반인의 휴식과 위락을 위한 벤치, 조명 등의 시설들과 계절의 변화가 나타날 수 있는 교목, 관목, 초화류 등의 혼합식재 등 각 필지별로 20㎡이상 확보한 공지를 말한다.
23. “주차출입구”라 함은 대지 안으로 차량출입이 허용되는 구간으로 차량출입을 당해 방향으로 설치하는 것을 말하며 2이상의 대지에 주차장 출입을 위하여 공동으로 설치하여 사용하는 차량 출입통로를 포함한다.
24. “차량출입불허구간”이라 함은 도로에서 대지 안으로 차량출입이 금지되는 구간을 말한다.
25. “공공보행통로”라 함은 대지안에 일반인이 24시간 보행통로로 이용할 수 있도록 조성한 통로를 말한다.
26. “보행자전용도로”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 도로로서 차량의 통행이 허용되지 않는 도로를 말한다.

27. “보차혼용통로”라 함은 대지안에 일반인 및 차량이 통행할 수 있는 24시간 개방된 통로를 말한다.
28. “기준용적률”이라 함은 지구단위계획구역 지정전 또는 재개발구역을 지정시의 도시계획 조례 제56조 제1항의 규정에 의한 용적률의 범위안에서 전면도로의 폭, 경관, 기타 기반시설 여건 등 입지적 여건을 고려하여 블록별, 대지별로 별도로 정한 용적률을 말한다. 다만, 지구단위계획에서 용도지역이 낮은 지역으로 변경 또는 세분되는 경우 기준용적률은 변경 또는 세분후의 용도지역에서의 용적률의 범위안에서 별도로 정한 용적률을 말한다.
29. “허용용적률”이라 함은 지구단위계획 또는 재개발계획을 통하여 정하여지는 용적률로서 대지내 공지, 보행공간의 조성, 지하공간의 개발, 환경친화성, 리모델링, 공동체를 위한 시설, 공개공간 또는 공개공지 등을 확보하는 경우에 인센티브로 제공되는 용적률과 기준용적률을 합산한 용적률의 범위안에서 별도로 정한 용적률을 말한다.
30. “상한용적률”이라 함은 건축주가 대지면적의 일부를 공원, 광장, 도로, 하천 등의 공지(이하 “공공공지”이라 한다)로 제공(기부채납한 경우에 한한다)하거나 또는 설치·조성하여 제공(기부채납한 경우에 한한다)하는 경우에 추가로 부여되는 용적률을 기준용적률 또는 허용용적률과 합산한 용적률의 범위안에서 별도로 정한 용적률을 말한다.
31. “시장 결정사항”이라 함은 지구단위계획 내용 중 도시공간의 형태, 성격, 시스템과 관련된 사항으로 도시계획으로 결정할 사항을 말하며 지구단위계획의 변경시 도시계획 변경절차와 동일한 변경절차를 수행하는 사항을 말한다.
32. “시장 운영사항”이라 함은 지구단위계획 내용 중 도시공간의 형태, 성격, 시스템과 관련된 사항으로 도시계획으로 결정하지 아니하고 운영지침으로 정하여 관리하는 사항을 말하며 지구단위계획의 변경시 도시계획 입안, 결정·고시과정을 생략하고 시 도시계획위원회 심의를 거쳐 변경하는 사항을 말한다.
33. “구청장 운영사항”이라 함은 지구단위계획 내용 중 건축물의 세부적인 설계기준과 관련된 사항으로 도시계획으로 결정하지 아니하고 운영지침으로 정하여 관리하는 사항을 말하며 지구단위계획의 변경시 도시계획 입안, 결정·고시과정을 생략하고 구 도시계획위원회 심의를 거쳐 변경하는 사항을 말한다.

② 민간부문 지구단위계획 시행지침

제 2 장 대지에 관한 사항

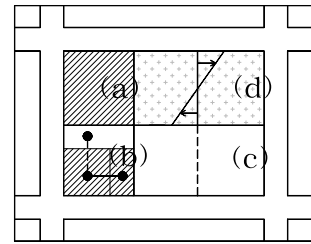
제 1 절 규제사항

제 4 조 (단위대지) ————— (구청장 운영사항)

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

1. 공동건축이 지정되지 않은 기존의 대지 (a)
2. 공동건축에 의해 묶여진 일단의 대지 (b)
3. 대지분할가능선에 따라 분할된 각각의 대지 (c)
4. 대지교환선에 의해 묶여진 일단의 대지 (d)

단, 공동건축권장의 경우는 토지주가 권장사항을 수용할 경우에 한함



제 5 조 (단위대지규모 설정) ————— (시장 결정사항)

단위대지의 최대규모는 다음과 같이 설정하며, 기존의 대규모 부지(1,000㎡이상인 필지)인 경우는 제외한다.

<표 1> 최대대지규모

구 분		최대대지규모(㎡)	비 고
교통광장블럭		1,500㎡ 이하	기존의 대규모 부지(1,000㎡ 이상인 필지)인 경우는 자체 개발 가능
도림로(상업업무)		1,000㎡ 이하	
이 면 부	주상복합	800㎡ 이하	
	주 거	600㎡ 이하	

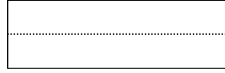
제 6 조 (대지의 분할 및 합병) ————— (구청장 운영사항)

- ① 대지의 분할 및 합병은 공동건축의 대상이 아닌 기존 대지의 경계선, 공동건축 대지의 경계선, 대지분할가능선을 따라서 이루어져야 한다.
- ② 획지경계선에 의하여 분할되는 필지의 경우 당해 획지경계선은 대지분할가능선이 계획된 것으로 보며, 대지분할가능선이 지정된 대지에서 대지를 분할할 경우 대지 분할 가능선이 지정된 위치에 따라 대지를 분할하여야 한다.
- ③ 현재 여러개의 필지가 묶여 공동건축되어 있는 필지에 대하여 향후 이를 각 필지별로 신축, 증축, 재축, 개축, 대수선 등을 하고자 할 경우 이에 대한 허용여부는 구도시계획위원회 심의를 거쳐 처리한다.

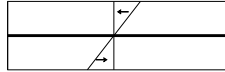
④ 대지의 합병은 정형한 필지형태로 유도하되 최대대지규모를 넘어설 수 없다.

⑤ 도면표시

대지분할가능선



대지교환지정선



제 7 조 (공동건축) ————— (구청장 운영사항)

① 공동건축은 다음의 각호의 1에 해당하는 경우에 지정하는 것을 원칙으로 한다.

1. 인접하여 위치한 대지의 소유자가 동일인이면서 당해 필지 형태가 부정형일 경우
2. 간선도로 가각부와 블록내부에 위치한 필지로서 지나치게 장방형의 필지이거나 차량진입이 곤란한 경우
3. 여러 필지에 한 건축물이 건축되어 있는 경우
4. 도시계획시설 또는 건축선 지정에 의해 당해 필지가 과소필지 및 부정형 필지화되어 건축행위가 곤란하다고 인정되는 경우

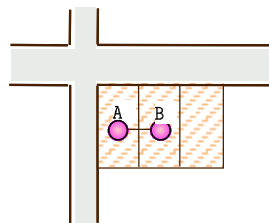
② 공동건축으로 묶여진 일단의 대지에 대한 지구단위계획지침은 공동건축 필지에만 표기하고 추후 운용과정에서 공동건축의 해제 또는 조정시 공동건축내 규제내용을 각각의 개별필지에도 동일하게 적용한다.

③ 공동건축의 지정에도 불구하고 천재지변, 화재 등 불가항력적인 사유로 인하여 시급히 건축하여야 할 필요가 있는 대지에 대해서는 구도시계획위원회의 심의를 거쳐 2층 이하만 임시 건축하여 사용할 수 있다.

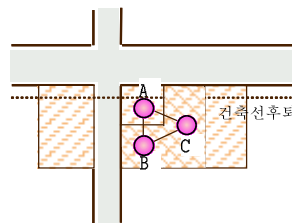
④ 공동건축 규제사항을 준수시에는 본 지침 제47조에 의하여 보상을 받을 수 있다.

⑤ 도면표시

공동건축(규제)



A, B 소유주 동일
(인접필지가 동일소유 또는 동일 건축물)



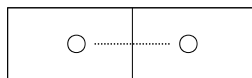
A, 건축선후퇴에 의해 건축곤란한 필지
B,C 소유주 동일

제 2 절 권장사항

제 8 조 (공동건축) ————— (구청장 운영사항)

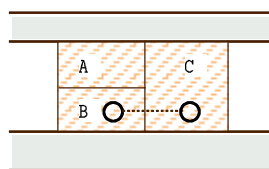
- ① 공동건축은 다음의 각호 1에 해당하는 경우에 권장하는 것을 원칙으로 한다.
1. 주변지역 개발밀도보다 과소필지인 경우
 2. 일정규모이상의 개발규모로 유도하고자 할 경우
 3. 간선가로의 교통소통을 위해 이면도로를 통한 진입을 유도할 경우
 4. 대지로의 진입을 위한 부지연장으로 이용되는 경우
 5. 간선가로변에 위치한 필지로서 전면폭 차이가 심한 필지 및 주변에 비해 과소필지로 신축시 주변 건물과의 가로경관상 문제가 될 경우
- ② 공동건축으로 지정이 되지 않은 필지라도 공공시설계획에 저촉되지 않는 최대대지규모 범위내에서 제9조의 기준에 따라 공동건축을 할 수 있다.
- ③ 공동건축 권장이 표시된 대지의 건축물은 인접 대지의 건축물과 공동으로 건축할 것을 권장한다. 단, 당해 대지를 인접 건축물과 맞벽으로 건축할 경우 공동건축시 보상의 1/2을 제공한다.
- ④ 공동건축 권장사항을 준수시에는 본 지침 제47조에 의하여 보상을 받을 수 있다.
(위2항의 경우는 제외)
- ⑤ 도면표시

공동건축(권장)

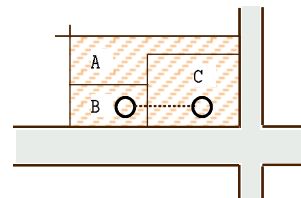


제 9 조 (자발적 공동건축) ————— (구청장 운영사항)

- ① 당해 지구단위계획에서 적정 대지규모의 확보, 부정형·맹지형 필지의 해소 등을 위해 공동건축으로 기계획되지 않은 토지에 대하여, 추후 자발적으로 공동건축을 하고자 할 경우 다음 각 호의 경우를 제외하고 지침에서 정한 기준에 따라 구도시계획위원회 심의를 거쳐 처리한다.
1. 부정형(세장비 과다·과소형)대지 발생시
 2. 차량출입 불가능 대지를 발생시킬 우려가 있을 경우
 3. 지침 제5조에 의한 최대대지규모를 넘어서 공동건축할 경우
- ② 자발적 공동건축에 따른 별도의 용적률 인센티브는 부여되지 않는다.



B, C필지의 합필로 부정형 필지의 발생이
우려되는 경우 공동건축 불허



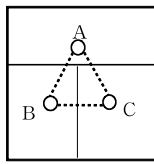
B, C필지의 합필로 A필지의 차량출입이
곤란할 경우 공동건축 불허

③ 3개 필지이상 공동건축(권장)에 대한 적용원칙 및 예시를 제시(자발적 공동건축시 포함)

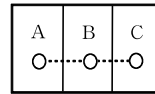
적 용 원 칙

순차적 공동건축시 이로 인한 부정형 필지 및 맹지가 발생될 경우는 공동건축 불가

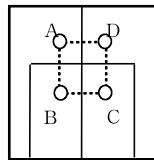
적 용 예 시



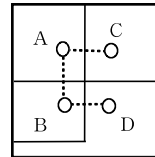
[적용기준1]
① B-C 공동건축
② (B-C)-A 공동건축 (선행조건:① 만족)



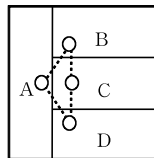
[적용기준2]
① A-B 또는 B-C 공동건축
② A-B-C 공동건축 (선행조건:① 만족)



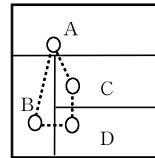
[적용기준3]
① A-B 공동건축
② C-D 공동건축
③ (A-B)-(C-D) 공동건축 (선행조건:①,② 만족)



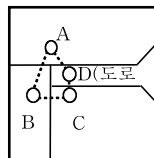
[적용기준4]
① A-C 공동건축
② B-D 공동건축
③ (A-C)-(B-D) 공동건축 (선행조건:①,② 만족)



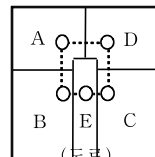
[적용기준5]
① B-C 또는 C-D 공동건축
② B-C-D 공동건축 (선행조건:① 만족)
③ (B-C-D)-A 공동건축 (선행조건:② 만족)



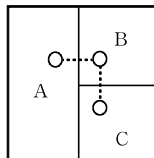
[적용기준6]
① C-D 공동건축
② (C-D)-B 공동건축 (선행조건:① 만족)
③ {(C-D)-B}-A 공동건축 (선행조건:② 만족)



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



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



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

※ 예시도는 일반적인 획지계획 사항을 표기한 것이며 공동건축(권장) 계획이 예시도와 정확히 일치하지 않는 경우라 하더라도 건축허가권자는 허가처리시 예시도의 기준을 토대로 공동건축 허가여부를 판단하여야 한다. (부정형 필지 발생시 공동건축 불가함)

※ 3필지 이상 공동건축(권장) 계획된 획지에서 2필지 이상만을 공동건축하고자 할 경우 이로 인한 맹지 발생이 없어야 하며, 맹지 발생이 있을시는 공동건축이 불가함

제 2 장 높이에 관한 사항

제 1 절 규제사항

제 10 조 (높이제한의 적용대상) ----- (시장 결정사항)

- ① 최고높이 규제는 당해 대지에 건축되는 주건축물의 절대높이를 그 적용대상으로 한다.
- ② 도면표시

최고높이

	최고높이

제 11 조 (높이제한) ----- (시장 결정사항)

- ① 건축물의 높이제한은 건축법 제51조 제3항에 의한 사선제한 ($H=1.5D$)에 의하되, 그 범위안에서 지구단위계획에 의해 별도로 지정한 <표 2>최고높이를 초과할 수 없다.

<표 2> 높이계획

구 분	최 고 높 이	비 고
도림로변, 신길로변	50m 이하	※교통광장 인접필지 최고높이 35m이하
높이계획 제외지역	건축법상 사선제한 적용	

- ② 상이한 높이규제를 받는 2이상의 대지를 합병하여 건축할 경우의 높이규제는 합병된 토지 중 강화된 높이규정을 적용하되, 2이상의 도로에 접하는 토지를 합병하는 경우는 서울특별시 건축조례 제28조 규정에 의한다.

제 3 장 용도에 관한 사항

제 1 절 규제사항

제 12 조 (불허용도) ----- (시장 결정사항)

- ① 불허용도가 표시된 대지에서는 도시계획법상 용도지역·지구의 허용용도에도 불구하고 그 구분에 따라 <표 3>에 열거된 불허용도는 입지할 수 없다.
- ② 상이한 제한을 받는 2이상의 대지에 대하여 자발적 공동건축 또는 합병한 경우에는 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 규정된 지침을 적용한다.
- ③ 도면표시

불허용도

	A, B, C

< 표 3 > 불허용도 분류표

적용지구	전층 불허용도	1층 불허용도
A	• 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설 (단, 주차장제외)	• 전층 불허용도 • 제1종근린생활시설 중 건축자재 및수도·난방, 페인트, 유리 등 기타 이와 유사한 소매점 • 제2종근린생활시설 중 수리점으로 타이어·밧데리 등과 같은 자동차관련의 소매점 • 주택
B	• 안마시술소 • 위험물저장 및 처리시설	• 전층 불허용도와 동일

주) 자동차관련시설이란 건축법시행령 별표1 제16호에 열거된 사항들로 주차장, 세차장, 폐차장, 검사장, 매매장, 정비공장, 운전학원·정비학원 등을 말한다.

제 2 절 권장사항

제 13 조 (권장용도) ————— (구청장 운영사항)

- ① 권장용도가 표시된 대지에서는 그 구분에 따라 <표 4> 권장용도 분류표에 열거된 용도의 입지를 권장한다.
- ② 권장용도는 당해용도가 차지하는 바닥면적(복도, 계단 등 부속시설 제외)의 합이 건물전체 바닥면적(복도, 계단 등 부속시설 및 주차장을 제외한 면적)의 40%이상인 경우 권장용도를 수용한 것으로 보며, 이 경우 지침 제46조에 의하여 권장용도에 대한 보상을 받을 수 있다.
- ③ 주상복합시설의 경우, 권장용도 수용에 따른 용적률인센티브에 적용되는 권장용도 연면적은 전체 연면적에서 상업, 업무시설에 대한 연면적부분만 계산(주거부분은 제외)한다.
- ④ 도면표시

권장용도

	1, 2, 3

< 표 4 > 권장용도 분류표

적용지구	전층 권장용도	1층 권장용도
1	• 판매 및 영업시설, 업무시설 • 문화 및집회시설	-
2	• 주상복합시설(상업·업무시설이 건축물의 10%이상 복합된 건축물) • 근린생활시설 중 일반 및 휴게음식점	• 제1종근린생활시설 중 일용품소매점 및 휴게음식점
3	• 업무시설	-
4	• 단독주택(다중주택, 다가구주택제외)	-

제 4 장 건축물 배치에 관한 사항

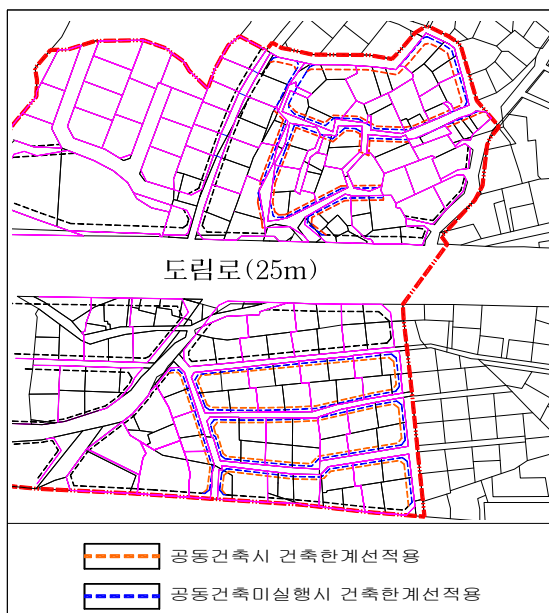
제 1 절 규제사항

제 14 조 (건물의 방향성) ————— (구청장 운영사항)

- ① 지구단위계획구역내 25m이상의 도로에 면한 건축물의 주된 벽면의 방향은 접한 전면가로의 방향과 일치되어야 한다. 각각에 접한 대지에서는 접한 모든 도로에 벽면의 방향이 향하도록 하여야 한다. 단, 당해 대지의 조건상 부득이하다고 구도시계획위원회에서 자문받아 허용한 경우는 그러하지 아니한다.

제 15 조 (건축한계선의 적용) ————— (시장 운영사항)

- ① 건축한계선이 지정된 대지에서는 건축물의 지상부분이 건축한계선의 수직면을 넘어서 건축할 수 없다.
- ② 건축한계선에 의해 후퇴된 부분에는 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없으며, 제20조 전면공지의 조성지침을 적용한다.
- ③ 건축한계선이 지정된 후퇴부분의 포장은 공공부문 지구단위계획 시행지침에 따라 개발주체가 조성한다.
- ④ 상기 건축한계선의 지침을 준수할 경우 지침 제46조에 의하여 보상을 받을 수 있다. 다만, 건축한계선이 건축법 제36조 제1항에 의한 건축선에 해당될 경우나 공동건축(규제, 권장)계획에 의하여 합필개발하도록 계획된 필지 중 합필개발을 하지않고 개발할 경우는 당해 건축선 및 건축한계선에 포함된 면적부분에 대해서는 용적률 인센티브를 부여하지 않는다.



[건축한계선 적용 해설]

■ 공동건축 합필에 따른 6m도로 확보시

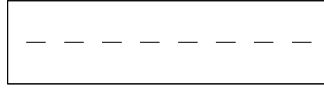
- ① 합필시 건축한계선에 포함된 면적 중 미합필시 건축한계선에 포함된 면적을 제외한 부분에 대한 인센티브 적용
 - 용적률 인센티브(%) = {(합필시 건축한계선에 의한 면적 - 미합필시 건축한계선에 의한 면적) × 2 ÷ 대지면적} × 기준용적률
- ② 최대대지규모이내에서 자발적 공동건축을 하는 경우에도 6m도로 확보를 위한 건축한계선을 적용함

■ 공동건축 미합필에 따른 4m도로 조성시

- 건축법 제36조 제1항에 의한 건축선 및 미합필시의 건축한계선에 의한 면적에 대한 인센티브는 미적용

⑤ 도면표시

건축한계선

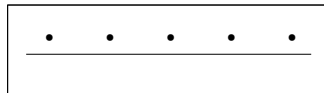


제 16 조 (벽면한계선의 적용) ----- (시장 운영사항)

- ① 벽면한계선이 지정된 대지에서 건축물의 벽면이 건축물의 2층이하 또는 6m이하에 서는 그 선을 넘어서는 아니된다.
- ② 폭 4m이상의 벽면한계선이 지정된 경우에는 필요에 따라 건축물의 지지를 위한 기둥을 설치할 수 있다. 단, 보행통로에 불편이 없도록 안전성에 문제가 없는 범위내에서 설치규모 및 수량을 최소화하여야 한다.
- ③ 벽면한계선에 의해 후퇴된 부분에는 담장, 계단, 화단 등 보행의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없다. 단, 보행의 통행에 지장을 주지 않는 범위내에서 보행환경 개선을 위한 벤치, 식재 등은 설치가 가능하다.
- ④ 벽면한계선 지정으로 후퇴된 공지의 포장은 공공부문 도로포장재료와 형태가 일치되도록 조성한다.
- ⑤ 상기 벽면한계선의 지침을 준수할 경우 지침 제46조에 의하여 보상을 받을 수 있다.

⑥ 도면표시

벽면한계선



제 5 장 용적률에 관한 사항

제 1 절 규제사항

제 17 조 (기준용적률/허용용적률/상한용적률) ----- (시장 결정사항)

① 지구단위계획 안에서 적용되는 기준용적률 및 허용용적률은 아래의 <표 5>와 같다.

<표 5> 용적률계획

구 분		기준용적률	허용용적률	상한용적률
준주거 지 역	가로변	300%이하	360%이하	허용용적률× [(1+0.3×α)/(1-α)]
	이면부	200%이하	250%이하	
제2종일반 주거지역	가로변	180%이하	200%이하	※ α= 공공시설을 설치·조성하여 제 공하는 면적 / 공공시설을 설치·조성 하여 제공하기 전 대지면적
	이면부	150%이하	180%이하	
제3종일반주거지역		200%이하	250%이하	

② 준주거지역의 허용용적률은 서울특별시 도시계획조례 부칙 제4조 및 도시계획조례 시행규칙 부칙 제3조에 의거 2003년 6월 30일까지는 400%이하로 하고, 이를 초과하는 허용용적률은 433%범위내에서 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 적용한다.

④ 도면표시

용적률

기준용적률/ 허용용적률	

제 18 조 (대지 합병시의 용적률의 제한) ----- (시장 결정사항)

① 서로 다른 용적률 규제를 적용받는 대지들이 공동건축(권장)계획에 의하여 하나의 대지를 형성하는 경우 기준 및 허용용적률의 적용은 서울특별시 건축조례 제24조를 준용하여 용적률이 낮은 대지가 용적률이 높은 대지면적의 과반에 미달하는 경우 용적률이 높은 대지의 기준을 적용하고, 과반이 넘는 경우 당해 대지에 대한 기준 및 허용용적률은 다음 산식에 의하여 산출한다.

- 용적률 = [(용적률이 높은 대지의 기준 및 허용용적률)×용적률이 높은 대지의 면적/전체면적]+[(용적률이 낮은 대지의 기준 및 허용용적률)×용적률이 낮은 대지의 면적/전체면적]

② 지구단위계획에 의한 용적률 완화는 개별 대지 개발시 공공기여요소의 설치를 촉진시키기 위한 수단으로 운영지침 제46조 각호에서 제시된 용적률 완화항목 및 완화내용에 의거하여 제공한다. 단, 공동건축으로 계획되어 있지 않은 대지간 공동건축과 공동건축으로 계획된 대지와 계획되지 않은 대지간 공동건축 시에는 공동건축에 의한 인센티브는 제공하지 않는다.

제 6 장 대지내 공지에 관한 사항

제 1 절 규제사항

제 19 조 (공개공지) ----- (시장, 구청장 운영사항)

- ① 공개공지의 설치기준은 서울시 건축조례 제22조 규정에 따른다.
- ② 공개공지는 민간부문에서 확보하여 조성하는 것을 원칙으로 하며 조성기준을 초과하여 조성하는 경우와 설치대상이 아닌 대지에 공개공지를 설치하는 경우에는 조성면적의 3분의 2를 대지내 조경면적으로 산정한다.
- ③ 공개공지 위치가 지정(권장)된 토지의 공개공지 위치는 가능한 권장위치에 설치하여야 하며, 부득이 권장위치에 설치가 어려운 경우 또는 위치가 정해지지 않은 경우의 공개공지 위치는 대상지의 전면도로변 전면도로 가각부 및 보행결절점 주변에 배치하는 것을 원칙으로 한다.
- ④ 공개공지 위치가 지정된 경우는 대지면적의 5%이상을 공개공지로 확보하여 조성하여야 하며, 조성된 공개공지 면적은 건축법에 의해 조성해야 하는 대지의 공개공지 면적에 산입한다.
- ⑤ 공개공지의 규모는 최소폭원 5m이상, 최소면적 45m² 이상을 확보하여 식재, 벤취, 파고라, 분수 등 다중의 이용에 편리한 시설을 조성하여야 한다.
- ⑥ 공개공지 조성방식
 1. 진입구의 설치
 - 가. 전면가로에 면한 가로길이의 2분의 1이상을 보행진입이 가능하도록 한다.
 - 나. 공개공지의 바닥은 접한 보도와 같은 높이로 조성하되 부득이하여 높이차를 두는 경우 신체장애자용 경사로를 설치하여야 한다.
 2. 공간활용
 - 가. 식수면적이 공개공지 면적의 30%이상이 되어야 한다.
 - 나. 전체면적의 40%이상이 보행자가 이용할 수 있도록 포장되어야 한다.
 - 다. 포장부분의 조성방식은 공공부문의 포장지침을 준용하되, 투수성이 양호하고 주변환경과 조화를 이룰 수 있는 색상 및 재질을 선정한다.
 3. 시설물의 설치
 - 가. 공개공지에는 벤치등 휴게시설 및 휴게공간을 설치하여야 하고 야간조명, 공개공지에 대한 안내판 등을 설치·운영하여야 한다.
 - 나. 공개공지에는 시설이용자가 쉽게 접근할 수 있는 위치에 석재, 스테인레스강판,

기타 이와 유사한 재료를 사용한 공개공지 표시판을 설치하고, 표시판에는 건축주, 공개공지의 위치, 관리책임자 등을 명기하여야 한다.

4. 식재

가. 식수면적에 대한 식재기준은 서울시 건축조례를 준용한다.

나. 공개공지내 조경식재시 수목보호대검 벤치나 수목식수대검 벤치 등을 설치한다.

5. 피로티구조

가. 본 지구단위계획에서 제시하는 공개공지를 피로티구조로 조성하는 경우에는 유효높이가 6m이상이어야 한다.

⑦ 상기 공개공지의 조성지침을 준수할 경우 지침 제47조에 의하여 보상을 받을 수 있다.

⑧ 도면표시

공개공지



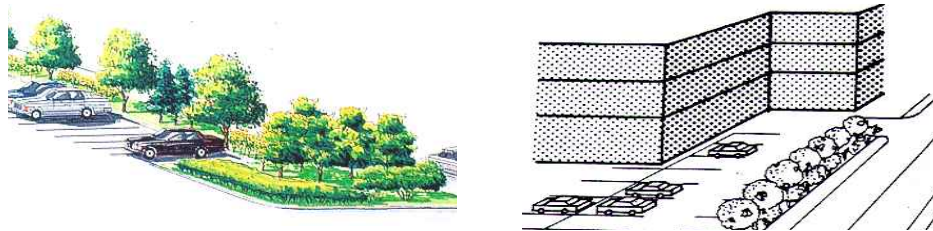
제 20 조 (전면공지) ----- (시장, 구청장 운영사항)

- ① 건축한계선에 의한 전면공지가 인도와 접하는 경우와 이면도로에 접한 대지로서 건축한계선에 의한 전면공지가 보도로 이용될 경우 보행자 통행의 원활을 기하기 위하여 보도로서의 기능을 담당할 수 있도록 하고, 이에 대한 보도정비 및 시공은 건축주가 조성한다.
- ② 건축한계선에 의한 전면공지가 이면도로와 접한 대지로서 차도와 보도로 혼용될 경우에는 차량 또는 보행자 통행이 원활히 될 수 있는 구조로 하며, 건축물의 신축시 건축주가 시공한다.
- ③ 미관지구에서의 건축선후퇴, 지구단위계획에 의한 건축한계선에 의해 생기는 대지내 공지는 접한 보도 및 도로(보도가 없는 경우)와 높이 차이가 없어야 한다.
- ④ 보도조성시 재료는 주변 재료와 동일한 재료를 사용하며 담장, 기타 이와 유사한 일체의 통행방해물을 설치할 수 없다.
- ⑤ 미관지구에서 건축법에 의한 건축선 후퇴, 또는 건축한계선에 의해 조성되는 전면공지와 보도와의 경계부는 통행방해물을 설치할 수 없으며, 차량출입 및 주차가 불가능하도록 플랜트 박스를 건축주가 설치한다.
- ⑥ 건축한계선에 의해 후퇴된 부분에는 건축물의 지하구조물, 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다.
- ⑦ 위 지침준수시 본 지침 제46조(용적률의 완화)에 의한 용적률 보상이 주어진다.

제 21 조 (대지내 조경) ————— (구청장 운영사항)

- ① 대지내 조경면적 확보기준은 서울특별시 건축조례 제20조의 규정을 준용한다.
- ② 차폐 식재
 1. 대지내 화물적재, 쓰레기하치장 등이 건물 혹은 구조물에 의해 차폐되지 않고 전면 도로에 노출될 경우, 전면도로와 화물적재, 쓰레기하치장 등의 사이에 2m이상의 폭으로 높이 1m이상의 관목을 제곱미터당 10주이상 밀식 식재하여야 한다.
 2. 폭 20m이상의 도로 및 보행공간에 면하여 주차장을 설치하는 경우는 다음과 같이 차폐식재를 하여야 한다.
 - 폭 2m이상의 식수대를 설치하여야 한다.
 - 식수대에는 관목을 밀식 식재하고 5m이하의 간격으로 교목을 식재하여야 한다.
 - 식수대는 분리 설치할 수 있되 식수대간의 간격은 2m를 초과할 수 없다.
- ③ 식재기준
지구단위계획구역내 식수기준 완화는 서울특별시 건축조례 규정에 따른다.

차폐식재



제 22 조 (연접공지) ————— (구청장 운영사항)

- ① 연접공지는 간선도로(폭원 25m도로이상)변에 위치한 필지로서 대지면적 400㎡이상의 대지에 적용하며 최소폭원은 4m, 최소면적은 20㎡로 한다.
- ② 연접공지가 2필지이상 공동으로 지정된 경우 연접 대지와 일체형으로 조성할 것을 권장한다.
- ③ 연접공지에는 벤치·조경·파고라 등 휴게시설을 설치할 수 있으며, 야간조명, 안내판 등을 설치·운영할 수 있다.
- ④ 피로티구조의 연접공지일 경우는 피로티의 높이는 2층이상 또는 6m이상으로 설치하여야 한다.
- ⑤ 지구단위계획에 의하여 연접공지의 위치가 지정된 곳에 상기 연접공지의 조성지침을 준수할 경우 본 지침 제46조에 의거하여 보상받을 수 있다(권장위치에 조성하지 않은 경우는 제외).
- ⑥ 도면표시

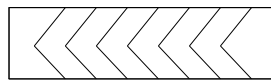
연접공지



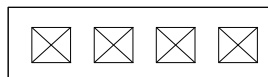
제 23 조 (보차혼용통로 및 공공보행통로) ----- (시장 운영사항)

- ① 보차혼용통로 및 공공보행통로(이하 대지내 통로라 한다)가 지정된 대지는 지정된 위치에, 규정된 폭원이상으로 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있는 구조로 조성하여야 하며, 보차혼용통로의 폭원은 4m이상, 공공보행통로는 2m이상을 확보하여야 한다.
- ② 보차혼용통로는 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행의 통행에 지장을 주는 일체의 장치를 설치할 수 없다.
- ③ 공공보행통로는 인접대지와 단차를 두어서 조성할 수 없으며, 인접대지 경계선 부분에 공고의 보행통로에 지장을 주거나 통로를 분할하는 담장이나 식재를 할 수 없다. 단, 보행환경 개선을 위한 조경시설의 경우에는 설치가 가능하다.
- ④ 공공보행통로의 포장은 각 대지의 소유자가 하며, 인접 대지와 포장패턴을 동일하게 함을 원칙으로 하고, 공공부문 포장에 관한 지침을 준수하여야 한다.
- ⑤ 대지내 통로로 연결되는 양측도로에 고저차가 있는 경우 경사로로 처리하여야 한다. 경사로는 불가피한 경우를 제외하고는 양측 대지경계선(건축선이 별도로 지정된 경우 건축선)으로부터 1m이상 퇴하여 설치하여야 한다.
- ⑥ 대지내 통로를 상기 조성지침에 의거하여 조성할 경우 지침 제46조에 의거하여 보상받을 수 있다.
- ⑦ 도면표시

보차혼용통로



공공보행통로



제 2 절 권장사항

제 24 조 (대지내 공지의 포장 및 시설물 설치) ----- (구청장 운영사항)

- ① 대지내 통로는 장식포장을 권장한다.
- ② 대지내 공지에는 환경장식물과 야간조명 등의 설치를 권장한다.
- ③ 폭 25m이상 도로에 면한 대지에서는 건축법 시행령 제27조, 시건축조례 제21조에 의해 설치되는 대지안의 조경은 가로변 전면공지와 연계 배치하여 연결공지 형태로 조성할 것을 권장한다.

제 25 조 (담장의 처리) ----- (구청장 운영사항)

폭 25m이상의 도로에 접한 대지에 담장을 설치할 경우에는 식재담장을 권장한다.

제 26 조 (공개공지의 형태) ————— (구청장 운영사항)

- ① 공개공지의 형태는 대지 상호간에 가로변에 연접하여 조성할 것을 권장한다.
- ② 지하철 등 지하공간과 연접한 대지에서의 공개공지는 지하철 출입구와 연계될 수 있는 콘코스형태의 공개공지로 조성할 것을 권장한다. 이 경우 건축법상 공개공지 의무설치 대상을 제외한 나머지부분에 대하여는 제19조 공개공지의 조성방식을 적용하지 아니할 수 있다.

제 27 조 (옥상조경에 관한 사항) ————— (구청장 운영사항)

- ① 간선변 건축물에 대하여 건축물 이용자의 휴게 및 만남의 공간으로 활용할 수 있는 옥상조경을 권장한다.
- ② 조성방식
 - 1. 옥상조경기준은 건축법 제32조 제2항에 의한 건설교통부장관이 고시한 조경기준에 따른다.
 - 2. 건축물 외곽선주변에 수목을 줄지어 심는 방법으로 하여서는 아니되며, 건축물 외곽선의 안쪽에 집단적으로 심어 그 부분이 휴게장소 등으로 쓰일 수 있도록 조성한다.
 - 3. 식재와 더불어 벤취, 조형물, 보행등 등을 설치하여 휴게공간으로서의 제기능을 다하도록 조성한다.
- ② 옥상조경 면적의 산정
 - 1. 지표면에서 2m이상의 건축물이나 구조상의 옥상에 식재 및 조경시설을 설치한 부분의 면적. 다만, 초화류와 지피식물로만 식재된 면적은 그 식재면적의 2분의 1에 해당하는 면적
 - 2. 지표면에서 2m이상의 건축물이나 구조물의 벽면을 식물로 피복한 경우, 피복면적의 2분의 1에 해당하는 면적. 다만, 피복면적을 산정하기 곤란한 경우에는 근원경 4센티미터이상의 수목에 대해서만 식재수목 1주당 0.1제곱미터로 산정하되, 벽면녹화면적은 식재의무면적의 100분의 10을 초과하여 산정하지 않는다.
 - 3. 건축물이나 구조물의 옥상에 교목이 식재된 경우에는 식재된 교목 수량의 1.5배를 식재한 것으로 산정
- ③ 옥상 및 인공지반의 식재

옥상 및 인공지반에는 건조한 기후와 바람에 강한 수종[초화류(바위연꽃, 민들레, 난쟁이붓꽃, 한국잔디류 등), 관목류(철쭉류, 회양목, 사철나무, 무궁화 등), 교목류(단풍나무, 향나무, 섬잣나무, 비자나무 등)]을 식재하여야 한다.

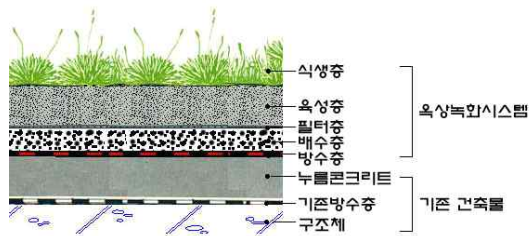
④ 식재토심

옥상조경 및 인공지반 조경의 식재 토심은 배수층의 두께를 제외한 다음 각호의 기준에 의한 두께로 하여야 한다.

1. 초화류 및 지피식물 : 15센티미터이상(인공토양 사용시 10센티미터이상)
2. 소관목 : 30센티미터이상(인공토양 사용시 20센티미터이상)
3. 대관목 : 45센티미터이상(인공토양 사용시 30센티미터이상)
4. 교목 : 70센티미터이상(인공토양 사용시 60센티미터이상)

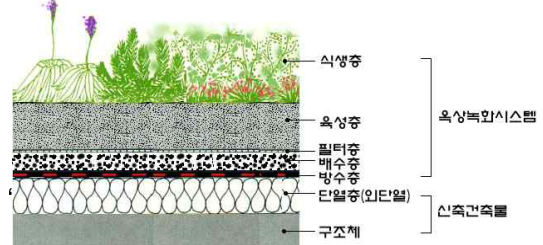
⑤ 초화류 및 지피식물위주의 옥상조경에 대해서는 서울시의 '옥상녹화 및 옹벽·방음벽 등 하단 벽면녹화 촉진'의 보급형 옥상녹화 조성기법을 권장한다.

1. 기존 건축물의 경우



※ 구조진단과 방수 점검이 반드시 우선

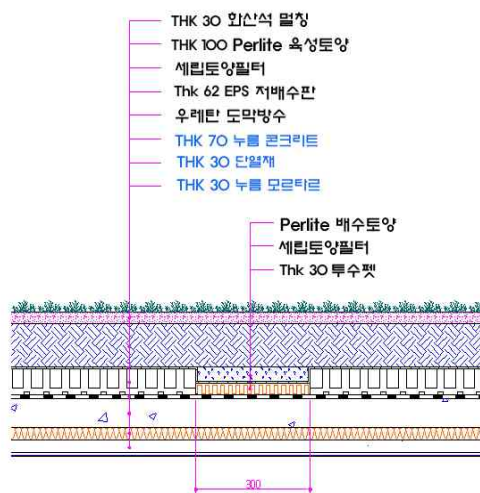
2. 신축 건축물의 경우



※ 누름콘크리트를 설치하지 않음

⑥ 관수 및 배수

1. 옥상조경 및 인공지반 조경에는 수목의 정상적인 생육을 위하여 건축물이나 구조물의 하부시설에 영향을 주지아니하도록 관수 및 배수시설을 설치하여야 한다.
2. 초화류 및 지피식물위주의 옥상조경에 대한 관수 및 배수에 대해서는 서울시 '옥상녹화 및 옹벽·방음벽 등 하단 벽면녹화 촉진'의 보급형 옥상녹화 조성기법을 권장한다.



옥상녹화조성 예시



시청별관3동 옥상녹화 조성 전



조성 후

⑦ 조경면적의 완화

조성한 옥상조경 면적의 2/3를 대지안의 조경면적으로 산입할 수 있도록 하되, 산입면적은 대지안의 조경의무면적의 1/2를 초과하지 못한다.

⑧ 인센티브

상기지침에 의거하여 옥상조경을 설치하는 경우는 용적률인센티브를 받을 수 있다.

옥상조경 설치시 인센티브 : 기준용적률×0.1

제 7 장 건축물의 외관에 관한 사항

제 1 절 규제사항

제 28 조 (건축물의 외벽면 처리) ----- (구청장 운영사항)

① 외벽면의 통일성

지구단위계획구역내 건축물은 주벽면을 포함한 2면이상 외벽면의 의장, 재료, 색채에 있어 통일성을 유지하여야 한다.

② 개구부 없는 외벽면의 처리

폭 25m이상의 도로 및 교차로에 면한 건축물은 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출하여서는 아니된다. 단, 벽면에 조경, 벽화 등 장식적 처리를 하여 구도시계획위원회의 인정을 받은 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 투시벽

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

④ 투시형 셔터의 사용

폭 25m이상의 도로에 면한 건축물의 1층 셔터는 투시형 셔터를 사용하여야 한다.

⑤ 측면 이격공지의 처리

1. 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격공지는 차폐조경, 담장, 문 등으로 차폐하여야 한다.
2. 이때 담장, 문, 지하층 출입구 등은 건물의 벽면과 조화되는 재료를 사용하여야 한다.

제 29 조 (층고 및 바닥높이) ----- (구청장 운영사항)

① 1층 바닥높이

지구단위계획구역내 건축되는 상업용도 건물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로와 10cm 이상의 차이를 둘 수 없다. 경사지의 경우, 접한 보도 또는 도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 한다.

② 기존 건물과 조화

연접대지에 기존건물이 있을 경우 신축건물의 층고 특히, 1층 개구부의 높이는 기존 건물과 일치시켜야 하며, 신축건물이 연접대지의 기존건물과 같은 층수일 경우에는 난간벽(파라펫)의 높이도 기존건물과 일치시켜야 한다. 좌우 양측 건물의 층고, 1층 개구부의 높이, 난간벽(파라펫) 높이가 서로 다를 때에는 두 건물 중 전면 길이가 긴 쪽을 기준으로 한다. 단, 경사지 등 부득이한 경우와 구도시계획위원회의 심의를 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정된 경우에는 그러하지 아니한다.

제 30 조 (간판, 옥상 및 기타 구조물의 처리) ----- (구청장 운영사항)

① 지하층 출입구의 설치

지구단위계획에서 따로 규정된 측면 이격공지에 차폐목적 이외의 지하층 출입구를 설치할 경우 출입구에는 유리구조물을 제외하고는 지붕구조물을 설치할 수 없다.

② 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비

25m이상 도로에 면한 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출하여 설치할 수 없다.

- ③ 지구단위계획구역내 옥외광고물의 설치에 서울특별시 옥외광고물 등 관리법 조례에 따른다.

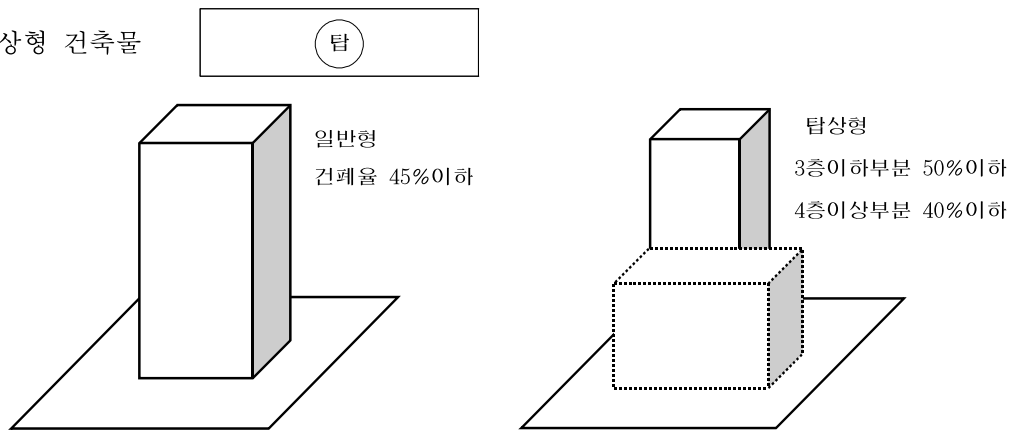
제 2 절 권장사항**제 31 조 (건축물의 외장) ----- (구청장 운영사항)**

- ① 건축물 외벽의 재료는 주변 경관과 조화된 질이 높은 것의 사용을 권장한다.
- ② 건축물 외벽의 색채기조는 인접건축물과 조화를 이루도록 하고 품격있는 중후한 색조의 사용을 권장한다.

제 32 조 (건축물의 형태) ----- (구청장 운영사항)

- ① 본 지구단위계획에서의 탑상형 건축물은 건축물의 장변에 대한 단변의 비율이 4분의 1 이상이고, 건폐율이 45%이하인 건축형태이거나, 건축물 3층이하의 건폐율이 50%이하 이면서 4층이상인 부분의 건폐율이 40%이하로 제한시킨 건축형태를 말한다.
- ② 간선가로면에 탑상형 건축물을 권장하는 대지에 한하여 상기지침에 의거하여 조성 할 경우 지침 제46조에 의하여 보상받을 수 있다.
- ③ 도면표시

탑상형 건축물

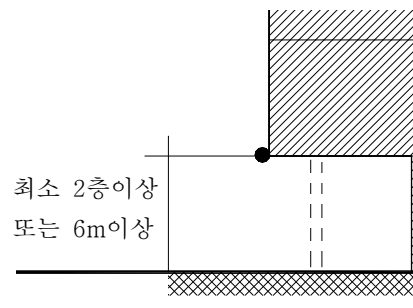


제 33 조 (건축물의 1층 외부형태와 야간조명) ----- (구청장 운영사항)

- ① 폭 25m이상의 도로에 면한 대지에 신축되는 건물은 쇼윈도를 설치하는 등 가로외 분위기를 배려할 수 있는 건축물의 형태 및 조명시설의 설치를 권장한다.
- ② 폭 25m이상 도로에 면하는 대지에 10층 이상 신축 또는 재건축되는 건물은 가로외 외벽을 밝힐 수 있는 야간조명등의 설치를 권장한다.
- ③ 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명의 설치를 권장한다.

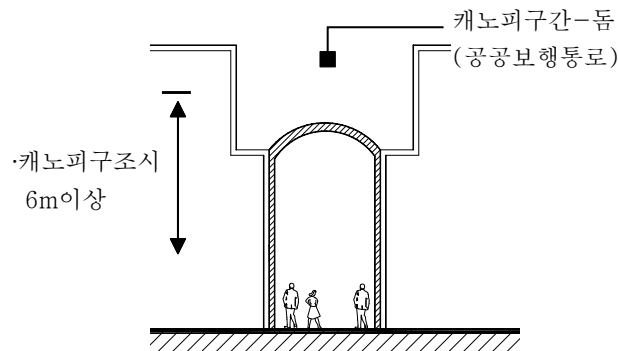
제 34 조 (피로티 설치) ----- (구청장 운영사항)

- ① 도로 및 보행통로와 연결한 대지의 건축물의 건축시 피로티의 설치를 권장한다.
- ② 피로티 부분의 높이는 최소 2층이상 또는 6m이상 이 되도록 한다.
- ③ 상기 지침에 의거하여 피로티를 조성하여 보행공간으로 활용할 경우는 지침 제46조에 의하여 보상받을 수 있다(건축선, 공개공지 중복지정시 제외).



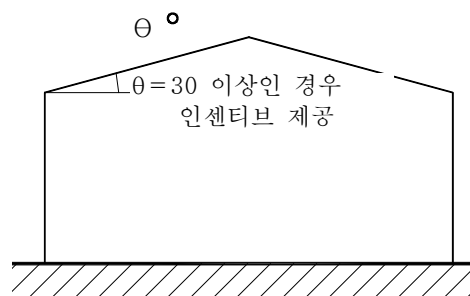
제 35 조 (캐노피형태의 설치) ----- (구청장 운영사항)

- ① 보행통로와 접하는 대지의 건축물의 건축시 보행통로부분에 캐노피설치를 권장한다.
- ② 캐노피의 높이는 동을 제외한 부분이 2층이상 또는 6m이상이어야 한다.
- ③ 보행공간의 안전 및 쾌적성을 위하여 캐노피형태의 덩굴수목 등을 설치할 수 있다.



제 36 조 (경사지붕의 처리) ----- (구청장 운영사항)

- ① 건축물의 높이가 5층이하인 건축물과 주거용 건축물(타용도와 복합으로 건축하는 경우)은 가로경관이나 옥상경관의 향상을 위하여 가능한 경사지붕으로 처리할 것을 권장한다.
- ② 주거지내 경사지붕을 권장한 필지에 대하여 상가지침에 의거하여 조성한 경우 지침 제46조에 의하여 보상받을 수 있다.



제 37 조 (지하철출입구와 연계 및 이전설치) ----- (구청장 운영사항)

- ① 보도상에 설치되어 있는 지하철출입구 등의 시설물로 인해 보행동선 및 가로경관과 주변 건축물의 전시효과 등에 지장을 초래하는 바, 지하철출입구 등의 시설물과 인접한 대지에서 건축물을 설치할 경우 지하철출입구와 연계하여 조성하거나 지하철출입구를 이전 설치토록 권장한다.
- ② 상가지침에 의거하여 건축물을 설치하는 경우는 지침 제46조에 의하여 보상받을 수

있다.

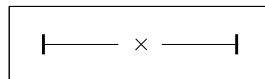
제 8 장 차량동선 및 주차에 관한 사항

제 1 절 규제사항

제 38 조 (차량출입불허구간의 적용) ----- (시장 운영사항)

- ① 폭 25m이상 도로에서 대지로의 직접 차량출입은 지구단위계획에서 정한 차량출입 불허구간에서는 원칙적으로 허용되지 아니한다.
- ② 공동개발의 방식변경 또는 대지의 분할 등에 의하여 부득이하게 차량출입불허구간에서 차량의 출입이 허용되어야 할 경우 당해 도시계획위원회의 심의를 거쳐 이를 변경할 수 있다.
- ③ 차량출입불허구간이 표시된 간선도로변 대지가 공동개발이 불가능하여 단독개발을 할 경우 제2항에 의한 차량출입불허구간에 대한 변경없이 주차장법 제19조 제4항의 규정에 따라 부설주차장을 인근에 설치할 수 있다.
- ④ 간선도로와 연접한 대지 중 이면도로로 진출입하도록 계획된 대지에서 도로개설 또는 건축시기차이로 인하여 당해 도로를 건축시점에서 차량진출입구로 사용할 수 없을 경우, 한시적 이용을 전제로 시도시계획위원회 심의를 거쳐 조건부로 간선도로에서 직접 차량진출입을 허용할 수 있다.
- ⑤ 도면표시

차량출입불허구간



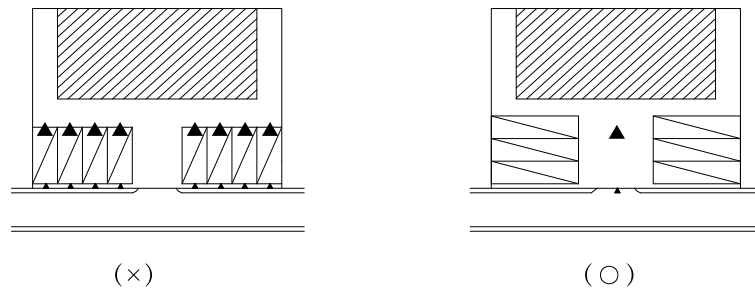
제 39 조 (주차출입구가 지정되지 않은 대지에서의 주차출입구 설치)

----- (구청장 운영사항)

- ① 주차출입 방향이 표시되지 않은 대지 중 두변이상이 도로에 접한 대지로의 주차출입구는 접하는 6m이상의 도로 중 폭이 가장 좁은 도로에 출입구를 설치하여야 한다. 단, 대지에 접한 도로폭이 4m이하인 경우에는 건축선을 후퇴하여 4m(기존 도로 폭 포함)이상의 통로를 확보하여 주차출입구를 설치하여야 하며, 그 외의 경우는 관련 법규 및 조례에 따른다.
- ② 다음의 구간에서는 주차진입구를 설치할 수 없다. 단, 당해 대지의 조건상 부득이한 경우에는 그러하지 아니한다.
 1. 폭 25m이상 도로의 교차로 측단으로부터 10m이내의 구간
 2. 버스정류장, 기타 승하차시설, 지하도 입구, 횡단보도 전후 10m이내의 구간

제 40 조 (주차장 설치방식의 규제) ----- (구청장 운영사항)

- ① 보도가 설치된 도로에 접한 대지에서 주차장(건축물부설주차장 제외)을 설치할 경우에는 상기 도로를 주차통로로 이용하는 직접주차는 할 수 없으며 별도의 대지내 동선에 의해 주차장을 설치하여야 한다. 단, 당해 대지의 조건상 부득이 한 경우 구도시계획위원회에 심의를 거쳐 처리한다.
- ② 기타 설치기준은 서울특별시 주차장설치 및 관리조례에 따른다.



제 2 절 권장사항

제 41 조 (공동주차장의 설치) ----- (구청장 운영사항)

- ① 토지의 효율적인 활용과 주차장 설치의 경제성 확보를 위해서 인접대지와 공동주차장 설치를 권장한다.
- ② 특히 접근성이 양호한 대지와 그러하지 못한 대지와 적극적인 주차장의 공동개발을 권장한다.

제 9 장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제 42 조 (심의도면)

- ① 지구단위계획구역내의 건축물로서 건축심의 또는 인·허가를 받고자 할 때는 필요한 경우 외부공간처리에 대하여 축척 1/100이상의 상세한 도면을 첨부하여야 하며, 중요 부분에 대하여는 축척 1/30이상의 상세도면을 첨부하여야 한다.
- ② 인접한 대지에 기존 건축물이 있을 경우에는 건축심의 또는 인·허가시 필요한 경우 기존건물이 포함된 배치도와 기존건물(주변 좌우 각각 3개이상의 건물포함)과 신축건물의 입면이 같이 도시된 정면도 및 입면도와 블록전체의 연속사진을 제출하여야 한다.
- ③ 대지내 공지의 포장도면은 공공공지, 전면보도, 좌우연접대지 전면부등의 포장패턴이 함께 표시되어야 한다.

제 43 조 (장애인 편의시설 배치)

지구단위계획구역내에서 신축하는 건축물의 경우 보건복지부령에 의한 “장애인 편의시설 및 설비기구에 관한 규칙”에 적합한 시설을 설치하여야 한다. 단, 구도시계획위원회의 심의를 거쳐 부득이하다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제 44 조 (기존 건축물에 대한 지구단위계획 및 운영지침의 적용)

기존건축물의 증축, 개축, 재축, 대수선, 이전, 용도변경 및 개·보수(리모델링)의 경우 본 지구단위계획 및 운영지침의 적용은 다음과 같이 한다.

1. 기존 건축물을 증축하는 경우 기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50%이내로서 300㎡이내인 경우에는 구도시계획위원회의 심의에서 완화여부를 결정하고, 기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50%를 초과하거나 증축면적이 300㎡를 초과하는 경우에는 이를 신축과 동일하다고 보고 본 지구단위계획 및 운영지침을 적용하여야 한다(여기서 증축면적은 동별로 산정하며, 증축회수는 지구단위계획 수립 후 1회에 한함).
2. 기존 건축물의 개축 및 재축의 경우에는 개축 및 재축하는 당해 부분에 대하여, 이전의 경우에는 이전하는 부분에 대하여 본 지구단위계획 및 운영지침을 적용하여야 한다.
3. 기존 건축물에 대한 대수선의 경우에는 본 지구단위계획 및 운영지침 중 건축물의 외관(제28조~제37조)에 관한 사항을 적용하여야 한다.
4. 용도변경의 경우 용도변경하고자 하는 부분에 대하여 본 지구단위계획의 용도계획에 적합하여야 한다.
5. 개·보수(리모델링)의 경우 위 규정에 불구하고 건축허가권자에 속하는 도시계획위원회의 심의에서 본 지구단위계획 및 운영지침의 일부 또는 전부 적용여부를 결정한다.

제 45 조 (지구단위계획 내용의 해석)

- ① 본 지구단위계획 시행지침에서 규정된 사항에 대하여 향후 관련법 및 조례의 개정 등으로 적용상 문제가 있다고 판단될 경우 개정된 법령에 따른다.
- ② 공동건축에 의하여 묶여진 일단의 필지에 대한 지구단위계획 지침은 1개 필지에만 표기하며 추후 운용과정에서 공동건축의 해제 또는 조정시 개별필지는 각각 공동건축의 규제내용과 동일한 적용을 받거나 강화된 인접대지의 규제 수준으로 적용한다. 단, 당해 운영지침에서 각 항목별로 별도의 지침이 있는 경우에는 그러하지 아니한다.
- ③ 공개공지, 연접공지, 전면공지의 조성규모는 중복 산정하지 않는다.

제 46 조 (용적률의 완화) ----- (시장 결정사항)

- ① 완화 항목 및 완화내용은 <표 6>에 따른다.
- ② 완화의 정도는 지구단위계획 목표에 기여하는 정도에 따라 차등 적용한다.
- ③ 각각의 대지에 적용되는 용적률의 완화는 완화조건이 인정되는 각 항목의 합으로 하며, 기준용적률과 완화된 용적률의 합은 각각의 대지에 지정된 허용용적률 이하가 되도록 한다. 또한 도로, 공원 등 공공용지를 설치·조성하여 제공하는 경우는 허용용적률에 인센티브를 추가한 상한용적률을 적용받는다.
- ④ 준주거지역에서의 허용용적률은 서울특별시 도시계획조례 부칙 제4조 및 동조례 시행규칙 부칙 제3조의 규정에 따라 2003년 6월 30일까지는 400%이하로 하고, 이를 초과하는 허용용적률은 433% 범위내에서 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 적용한다.

< 표 6 > 인센티브 항목 및 완화내용

내 용 항 목	완 화 조 건	완화내용(%)	
		준주거지역	제2종,제3종일반 주거지역
공동건축	• 지정된 공동건축 규제사항 준수시 • 지정된 공동건축 권장사항 준수시	기준용적률×0.2 기준용적률×0.1	
권장용도	• 권장용도의 지침내용을 준수한 경우	(권장용도연면적/ 건축 연면적)×0.1× 기준용적률	(권장용도연면적/ 건 축연면적)×0.05× 기준용적률
건축선	• 건축한계선 및 벽면선이 지정되어 조성 지침에 따라 전면공지, 보차혼용통로, 공공보행통로 등을 조성하는 경우	{(제공된면적-미관지구내 제공의무면적)×2÷ 대지면적} ×기준용적률	
공개공지	• 공개공지 조성지침 준수시 • 지구단위계획 내용을 상회하여 공개공 지를 조성하는 경우	{(공개공지면적-공개공지설치의무면적, 의무대상이 아닌 경우 5%) ÷대지면적}× 기준용적률	
연접공지	• 간선변 400㎡이상인 대지로서 연접공지의 위치를 지정(권장)한 곳에 조성할 경우	기준용적률×0.1	
옥상조경	• 간선변 옥상조경을 지정(권장)한 대지에 옥상조경의 지침내용을 준수하여 설치시	기준용적률×0.1	
지하철역의 연계 및 지하철출입구 이전설치	• 지하철역과 연계하여 출입구를 조성하 거나 지하철출입구를 대지내로 이전설 치할 경우	기준용적률×0.1	
건축형태	• 간선도로변에 위치를 지정(권장)한 탑 상형 건축물을 건축시	기준용적률×0.1	
	• 도로와 인접한 필지에 피로티 설치시	기준용적률×0.1 (건축선, 공개공지 중복조성시 인센티브 제외)	
	• 주거지내 위치를 지정(권장)한 5층이하 의 건축물을 경사지붕으로 설치시	기준용적률×0.1	
공동주차출입구	• 지정된 위치에 주차출입구 설치시	기준용적률×0.1	
도로,공원등 공공 용지 제공·조성시	• 대지의 일부가 공공시설 부지로 제공 (기부채납)하고 공공시설을 설치·조성하 는 경우	• 허용용적률× [(1+0.3×α)/(1-α)] ※ α= 공공시설을 설치·조성하여 제공 하는 면적 / 공공시설을 설치·조성 하여 제공하기 전 대지면적	

③ 공공부문 지구단위계획 시행지침

제 1 장 총칙

제 1 조 (목 적)

본 지침은 도시계획법 제43조 규정에 의해 작성되는 “신풍지구 지구단위계획” 구역의 공공부문에 적용하며, 이의 시행을 위하여 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고 도면에 표시되지 아니한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제 2 조 (지침의 적용범위)

본 지침은 공공부문에 적용되며, “공공부문”이라함은 도시계획시설을 포함하여 도로시설물, 공원 및 녹지, 옥외가로시설물, 포장, 도시안내체계 등 공공에 의하여 조성되는 공간이나 시설로서 공중의 일반적 이용에 개방되는 부문을 말한다.

제 3 조 (지침적용의 기본원칙)

- ① 시행지침에 별도로 언급되지 않은 사항에 대하여는 관련법규나 조례, 편람, 지침 등에 따른다.
- ② 시행지침의 일부 규제내용이 관련법규, 시행령, 시행규칙 등과 내용이 서로 다를 경우에는 법규의 범위안에서 본 지침을 우선적으로 적용한다.
- ③ 단, 시행지침상 규정된 사항이라도 향후 관련법규 등의 개정 또는 신풍생활권 관련 계획 등에 의거하여 보다 개선된 공공부문계획, 설계내용이 수립되어 동계획을 적용함이 불합리하다고 판단될 경우 구도시계획위원회의 심의를 거쳐 동시행지침을 융통성 있게 조정하여 적용할 수 있다.

제 2 장 시설별 시행지침

제 1 절 도로시설

제 4 조 (적용범위)

본 지침은 도시기반시설 중 일반의 교통에 공용되는 도로에 적용되는 것으로, 본 지침에서 언급하지 않은 사항은 ‘도로법’, ‘도로의 구조 및 시설에 관한 규정, 해설 및 지침 등 관련 법규에 따른다.

제 5 조 (도로의 설계기준)

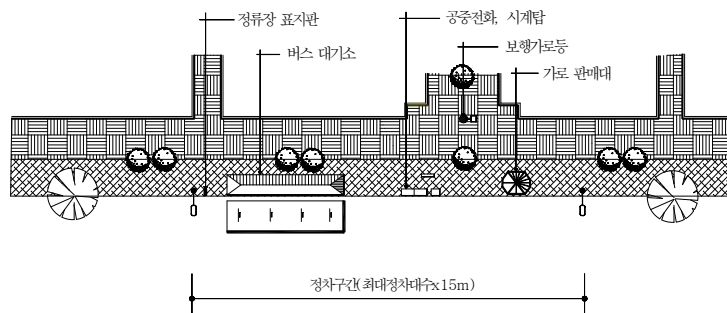
- ① 동선체계의 효율성 증진을 위해 세가로 접속체계를 정비하고, 간선가로에 접속되는 세가로는 일정간격 이상을 유지하게 하며, 접속되는 간선가로에 따른 세가로별로 차량출입을 금지하거나 일방통행을 실시한다.

- ② 차로폭은 주행차선 3.0~3.5m, 보도측 차선 3.5~4.0m를 기준으로 한다(단, 도로유형 별 폭원에 따라 조정가능).
- ③ 보행량이 밀집되는 간선도로변의 보도조성은 민간부문 건축선 후퇴부분의 보행자를 위한 공간과 일체로 조성한다.
- ④ 차도와 보도사이에 완충공간의 확보를 위한 가로수, 가드웬스 등의 설치를 권장한다.
- ⑤ 차량의 승·하차시설은 지하철역 주변에 설치하여 환승체계를 구축할 수 있도록 하고 정차장은 교차로, 횡단보도로부터 일정거리를 유지한다.

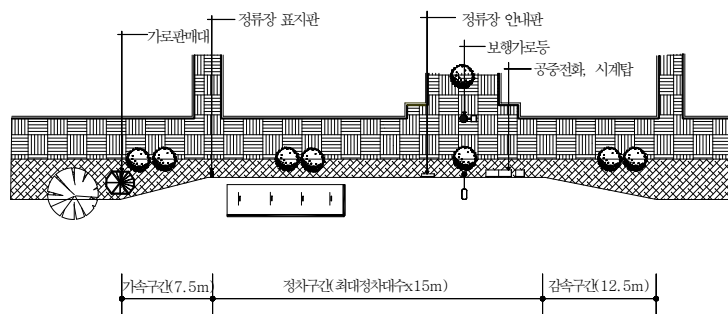
제 6 조 (버스·택시 정차대)

- ① 포켓형 버스정차대를 설치할 경우 폭은 2~3m, 가속 및 감속구간은 7.5~12.5m 확보 하고 동시정차대수 1~2대를 기준으로 정차대수당 15m를 확보하여야 하며, 평행형 버스정차대는 동시정차대수 1~2대를 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) 가로 장치물 및 교목식재를 배제한다.
- ⑤ 버스·택시정차대는 보행자의 접근이 용이하고 교통혼잡이 적은 장소와 지하철역 등 타교통시설과 연계가 가능한 곳에 설치한다.

• 평행형 버스정차대

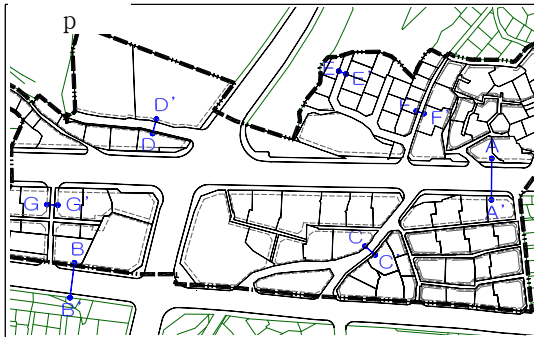


• 몰입형 버스정차대

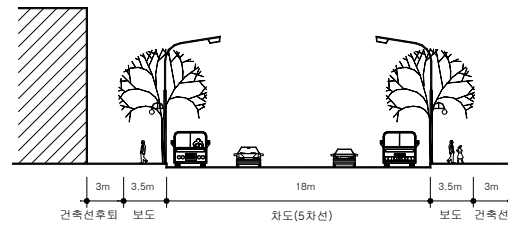


도로 단면도

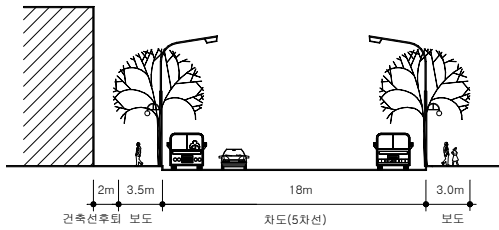
Key-ma



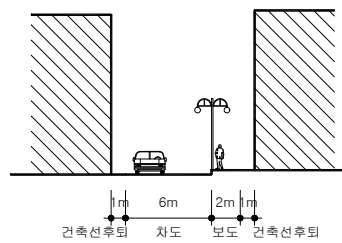
25m 도로 (A-A') 단면도



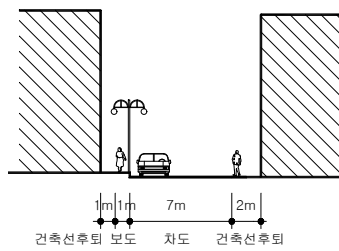
지구내부 24.5m (B-B') 단면도



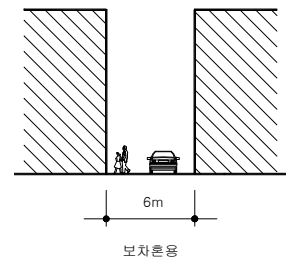
지구내부 8m (C-C') 단면도



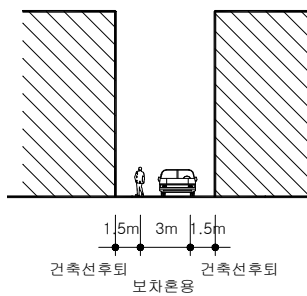
지구내부 8m (D-D') 단면도



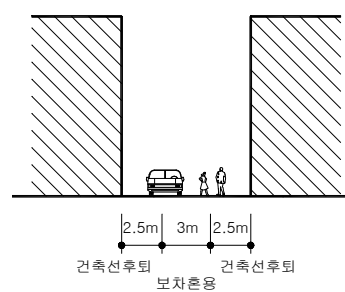
지구내부 8m (E-E') 단면도



지구내부 3m (F-F') 단면도

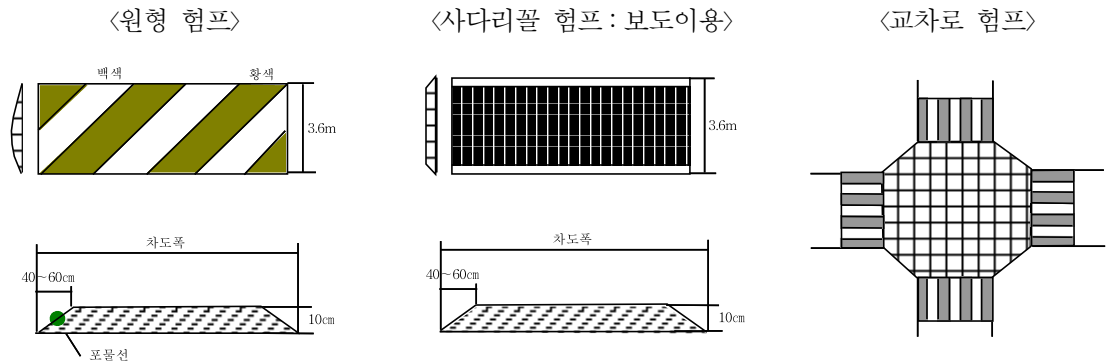


지구내부 3m (G-G') 단면도



제 7 조 (과속방지시설)

- ① 설치간격은 차량이 일정한 통행속도를 유지할 수 있도록 적정한 간격으로 설치한다.
- ② 교차로 부근, 특정건물의 진출입구, 급경사구간의 정상부분 등 차량의 주행속도가 자연히 감소될 수 있는 구간에는 가급적 설치하지 아니한다.
- ③ 설치위치는 보행자의 통행안전과 건축물의 환경유지를 위하여 과속 방지시설을 설치하는 것이 필요하다고 판단되는 건축물의 주변도로, 기타 통행속도를 시속 30km 이하로 제한할 필요가 있다고 인정되는 도로 구간에 설치한다.
- ④ 과속방지시설의 설치시 차량 진출입구로부터 일정거리(20m내외)내에는 진출입차량의 정체를 방지하기 위해 가급적 설치를 배제한다.
 - 과속방지시설의 유형 예시



제 8 조 (횡단보도)

- ① 차량동선과 보행동선의 교차지점에 “도로교통법 및 동시행규칙”에 따라 설치한다.
- ② 교차로상 보행동선의 길이를 최소화하기 위해 가각위치에 최대한 근접시켜 설치한다.
- ③ 장애자를 위해 경계석 턱을 낮추고 횡단보도로 유도하는 점자형 보도블럭을 설치한다.
- ④ 차도와 횡단보도 경계부분에 불법 차량진입 방지 및 보행자의 안전을 위하여 야간에 식별가능한 블라드점 조명등을 설치한다.
- ⑤ 횡단보도의 기타 구조나 형상, 설치기준은 ‘도로안전시설 설치편람’에 따른다
- ⑥ 보행자우선도로 및 공공보행통로와 연결되는 도로에 대해 보행의 연속성을 유지하기 위하여 최대한 근접 또는 일치시켜 조성한다.
- ⑦ 도립로(폭원 25m)변 횡단보도는 자전거도로와 연계하여 설치한다.

<표 1> 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 (교통신호등)

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

제 10 조 (보행자전용도로)

- ① 비상시 차량통해이 가능하도록 고정식 교통장애물을 설치해서는 아니된다.
- ② 보행통로와 차도와의 접속부에는 보행자의 안전을 위하여 차량고속방지시설(hump)과 함께 볼라드 등을 설치하고, 입구를 강조하기 위하여 노면표지, 교통안내판, 조명 등을 설치한다.
- ③ 보행자전용도로 진출입부에는 차량통행의 원천봉쇄를 위해 차량제어용 볼라드를 설치하되, 긴급차량의 통행을 위하여 설치 및 해제가 가능하도록 하여야 한다.
- ④ 보행자전용도로의 포장은 도로기능성, 인식성 제고를 위해 거친 포장, 요철 포장 등 특수포장기법 적용을 권장한다.

제 2 절 자전거도로**제 11 조 (적용범위)**

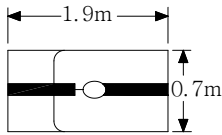
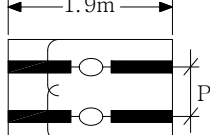
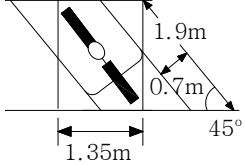
본 지침은 일반도로 중 자전거 이용도로 및 이에 부수되는 자전거 주차장에 적용되는 것으로 본 지침에서 언급하지 않은 사항은 “자전거이용 활성화에 관한 법률” 등 관련법규 및 계획에 따른다.

제 12 조 (설계기준)

- ① 대체 교통수단으로서 자전거 이용의 순환체계를 구성하고 지하철, 노선버스 등 여타의 교통시설과 환승체계를 구축하여 이용의 효율화를 도모한다.
- ② 자전거·보행자 겸용도로는 자전거이외에 보행자도 통행할 수 있도록 노면표시, 분리대 등에 의해 구분할 수 있도록 표시·구획한다.
- ③ 자전거도로의 폭원은 최소 1.1m이상으로 하고 구간별로 도로의 사정을 고려하여 효율적으로 폭원을 확보한다.
- ④ 자전거도로의 설계속도는 20km/h이상으로 하고, 최대종단구배는 5%이하로 설치한다.
- ⑤ 자전거도로는 통학, 통근, 주거, 쇼핑, 대중교통수단 등의 이용에 편리하도록 적절한 형태를 구비하고 안내표지, 방호책 등을 적절히 배치한다.

제 13 조 (자전거 주차장)

- ① 도림로변 자전거 주차장은 보행동선과 연계하여 지하철역사 출입구 주변과 교차로 변에 구분하여 설치한다.

구 분	기본주차	중복주차	사각주차
형 태			
제 원	• 핸들폭(b)=0.7m • 자전거길이(L)=1.9m • 점유면적(a)=$0.7 \times 1.9 = 1.33\text{m}^2$ • N대의 점유면적(A)=$N \times a = N \times b \times L = 1.33N (\text{m}^2)$	• 중심간격(p)=0.4m • 점유면적(a)=$p \times L = 0.4 \times 1.9 = 0.76\text{m}^2$ • N대의 점유면적(A)=$0.76(N-1) + 1.33N (\text{m}^2)$	• 점유면적(a)=$1.35 \times 1.35 = 1.9\text{m}^2$ • N대의 점유면적(A)=$(N-1) \times p \times b + a = 0.54N + 1.9 (\text{m}^2)$

제 3 절 포 장

제 14 조 (조성기준)

- ① 가로는 일반포장구간과 특별포장구간으로 구분하여 가로의 일정 공간 단위별로 특성화하여 포장하고 휴먼스케일을 고려한 일정모듈을 개발하여 조성한다.
- ② 보차공존 구간은 보행자의 안전이 요구되는 지점에 거친 재질을 이용하여 서행운전을 유도하고 보행특성에 따라 포장재료의 질감을 다르게 조성한다.
- ③ 보도와 차도가 교차되는 보·차 혼용통로의 입구 및 공동주차장 출입구 전면의 보도 포장은 견고하고 식별성이 용이한 유색 포장재료의 사용을 권장하며, 차도보다는 보도의 연속성이 강조되어야 한다.

제 15 조 (보도)

- ① 보도의 포장은 도로의 성격, 교차로, 보행결절점, 주요시설물 주변등 장소와 특성에 따라 포장패턴에 변화를 주어 기능적, 시각적으로 구분될 수 있도록 하되 일정구간 별로 통일성과 조화를 유지하도록 한다.
- ② 보도변 공공공지나 공개공지, 건축물 전면공지는 인접보도의 포장패턴과 조화를 유지하도록 한다.
- ③ 포장재료는 투수성이 양호한 환경친화적 포장을 권장한다.

- ④ 횡단보도와 교차부는 장애인 및 노약자의 통행 안전을 위하여 바닥차가 없는 구조로 하여야 한다.
- ⑤ 횡단보도, 교차로 등 보행결절부는 시각장애자용 점자블럭을 설치하여야 한다.

제 16 조 (보행자전용도로)

- ① 보행자전용도로의 포장은 석재장식 타일, 칼라고압블럭 등 재질 및 강도가 우수한 포장재를 사용하며 모자이크패턴을 권장한다.
- ② 포장의 패턴은 시설배치 등을 기준으로 한 다양한 포장패턴을 조화있게 도입한다.

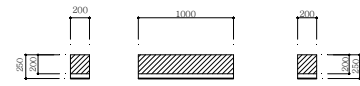
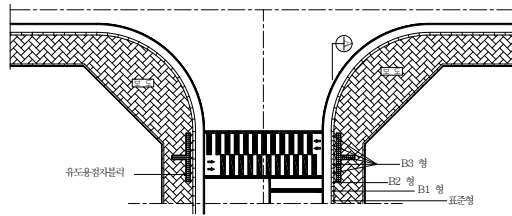
제 17 조 (자전거도로)

- ① 자전거도로에는 칼라 투수콘포장을 원칙으로 하고, 보도 및 차도와는 경계석 또는 라인마킹으로 구분한다.
- ② 보도 및 차도와의 시각적 분리를 위해 색상의 구분을 권장한다.

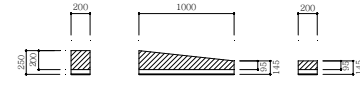
제 18 조 (유지·관리 등)

- ① 지구별 포장은 되도록 재시공을 피하고 기존 보도블럭을 이용하여 부분적 변형을 통한 구간별, 장소별 인지도를 부각하고 전체적 통일감과 이미지제고를 유도한다.
- ② 민간·공공 등 타부문의 공사 시행으로 인한 포장훼손시 공사 완료 후 필히 당초대로 원상복구한다.
- ③ 공사완료 후 공사시행자는 일체의 공공시설물에 대해 원상복구했음을 해당기관에 통보해야 한다(통보시 첨부자료 : 공사시행전/후 현황사진).

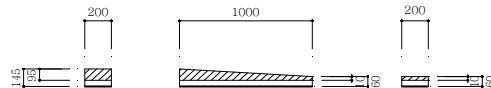
횡단보도 낮춤부 평면도



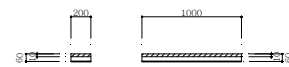
장애자용 보차도경계석 상세도 (표준형)



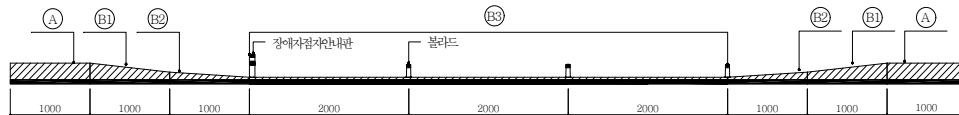
장애자용 보차도경계석 상세도 (B1형)



장애자용 보차도경계석 상세도 (B2형)

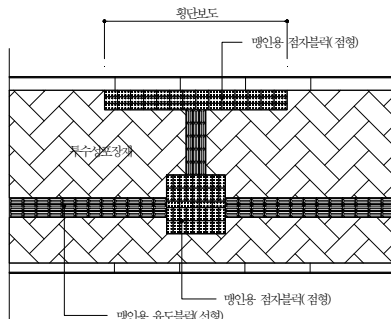


장애자용 보차도경계석 상세도 (B3형)



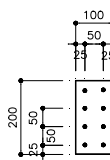
A - A' 단면도

맹인용 점자블럭

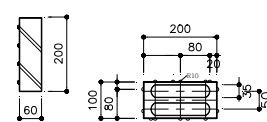


맹인용 점자블럭

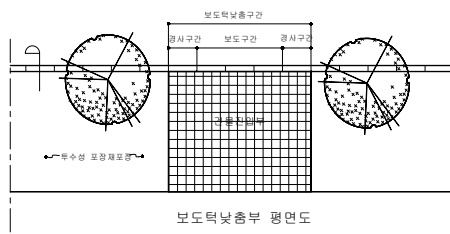
[점자블럭]



[유도블럭]



보도턱낮춤구간



보도턱낮춤부 평면도



보도턱낮춤부 상세도

제 4 절 공공공지

제 19 조 (공공공지의 조성방식)

- ① 본 지침의 적용범위는 도시계획시설로 결정된 공공공지에 한한다.
- ② 진입구의 설치
 1. 전면가로에 면한 길이의 2분의 1이상이 일반인의 보행진입을 위한 진입구로 조성되어야 한다.
 2. 공공공지의 바닥은 접한 보도와 같은 높이로 조성하되 부득이하여 높이차를 두는 경우 신체장애자용 경사로를 설치하여야 한다.
- ③ 공간활용
 1. 식수면적이 공공공지 면적의 30%이상이 되어야 한다.
 2. 전체면적의 40%이상이 보행자가 이용할 수 있도록 조성하여야 한다.
 3. 공공공지와 연접한 대지의 출입은 관리기관과 협의하여 보행자의 진출입이 가능한 구조로 조성할 수 있다
 4. 포장부분의 조성방식은 공공부문 제14조 내지 제18조를 준용하되 투수성이 양호하고 주변환경과 조화를 이룰 수 있는 색상 및 재질을 선정한다.

제 20 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 차로부분의 색상 및 재질과 차이를 두어 보행휴게공간으로 식별이 용이하도록 한다.

제 5 절 도시간내 표지시설

제 21 조 (적용범위)

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

제 22 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 23 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 도보권내에 방향안내가 이루어지도록 한다.
- ③ 연속적인 안내체계가 이루어지도록 주요시설물 주변의 결절점 및 교차점에 방향안내판을 설치한다.
- ④ 버스정류장에 설치되는 안내판은 전체 버스 노선과 인접주요시설의 안내가 이루어질 수 있도록 한다.

제 24 조 (보행자전용도로 안내시설)

- ① 보행자전용도로의 주요 진입부간에 안내표지판 또는 1m 높이의 안내기둥 형태의 안내시설을 설치하여 위치를 명확히 전달할 수 있도록 하고, 차량 접근을 최소화 한다.
- ② 안내시설의 설계는 지구전체, 안내체계와의 연계를 위해 재료, 디자인, 모티브, 색상이 서로 조화될 수 있도록 고려되어야 하며, 야간 식별성을 위해 조명장치를 설치한다.

제 25 조 (사설표지)

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

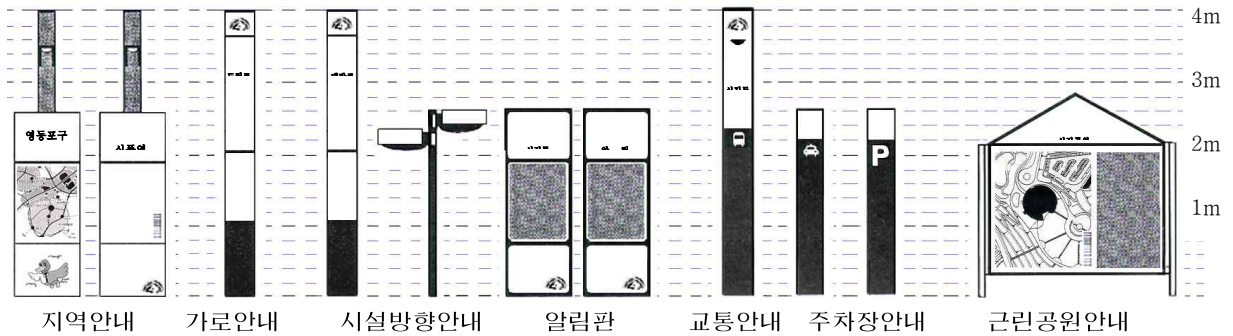
제 26 조 (안내표지판 표기내용)

안내판에는 다음과 같은 내용을 표기하여야 한다.

1. 보행자의 현위치

2. 주요 목표지점까지의 거리
3. 교통수단과의 연계상황
4. 가로망, 블럭구성, 주요시설, 지하철노선망 등

도시안내판시설



<표 2> 보행안내판 설치위치 및 내용

구 분	설 치 위 치	안 내 내 용	형태/재료/색채
종합안내	- 주요교통결절점(지하철역 등) - 주요공공시설 주변	지구 전체의 교통망	- 심볼·로고등 그래픽 사용, 전체의 시각적 질서감 표현 - 동판, 알루미늄판 등 - 안내표지판의 야간이용을 위해 조명등 고려
지구안내	- 주요보행결절점(정류장 주변, 시장, 보행통로 및 도로) - 공공공지 등	- 생활권별 주변 안내도 - 보행권의 안내	- 식별성, 지역이미지를 고려, 심볼·로고 활용 - 동판, 알루미늄판 등 - 안내 표지판의 야간이용을 위해 조명등을 고려
방향안내	- 보행자도로 교차지점 - 횡단보도 - 공공시설 주변	- 유도 화살표에 의한 방향표시 - 이정표시	- 장식적이고 조형적인 형태, 심볼, 로고 활용 - 동판, 알루미늄판, 칼라스테 인레스 등
기 타	- 버스정차장 - 택시정차장	- 버스노선 안내 - 시설안내	정류장 쉼터와 조합을 고려

제 27 조 (보행자안내체계)

- ① 정보의 위계에 따라 단계적으로 표기하여 동질성과 조화를 갖게 하며 효율적인 안내체계를 구축할 수 있어야 한다.
- ② 주요 보행결절점에 종합안내판을 설치하여 도시 전체의 상세한 정보를 인식케하고 장소의 이미지를 부각시킬 수 있는 디자인을 개발, 활용하여야 한다.

제 28 조 (차량안내체계)

- ① 표지판에 표기될 안내지명은 누구나 알 수 있는 지명도가 높은 것으로 설정한다.
- ② 명명체계는 명명단위의 우선순위를 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.

<표 3> 차량안내체계

구 분	안 내 체 계
지 역 명	• 외곽지역 연결도로와 교차하는 간선, 보조간선도로의 교차로에는 지역명을 표기하여 외곽지역으로의 방향을 지시한다 • 원거리 지명과 근거리 지명을 동시에 표기할 경우 원거리 지명을 위쪽에 표기한다
시 설 명	• 지역안내의 목표물로 활용될 수 있는 시설들은 지명도가 높아 누구나 알 수 있는 공공 및 생활편의시설을 중심으로 한다. • 시설명을 지명도에 따라 우선순위를 설정하여 교차로 위계별로 단계적으로 표기한다.
도 로 명	• 진행하고자 하는 방향의 목적지가 불분명한 경우는 도로명으로 표기한다
지 구 명	• 도시전체의 일관된 지구명의 체계확보를 위해 생활권별로 동일한 경관 인식단위를 지구명의 기본단위로 한다

제 6 절 가로식재

제 29 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 30 조 (식재방식)

- ① 도로폭 12m 이상, 보도폭 3m이상인 도로에는 가로수 식재를 원칙으로 하되, 도로의 여건에 따라 융통성있게 조정한다.
- ② 지구내 공공공지 및 소공원(쌈지공원) 등에 중점식재하여 경관향상을 유도한다.
- ③ 가로조명과 교통안내표시판, 가로장치물 등이 차폐되지 않도록 유의하여 식재하여야 한다.
- 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 폭 0.5~1m이하로 설치하고 수목보호대를 이용한 다용도 휴게공간(쌈지공원)을 조성한다.
- ⑥ 건물과 건물사이에 가려져 있는 녹지 및 조형물은 전방배치를 유도하여 승/하차장 주변위주로 쌈지형태의 정적 휴게공간 설치를 유도한다.

<표 4> 도로별 가로식재 기준

도로명	도로 및 보도폭원	조 성 방 침	수 종	
			기 준	권 장
도림로	25m (3.0~3.5m)	• 주변 도로의 기존 수종과의 연계성 유지 • 보도내의 가로수 수종은 일반수종을 원칙으로 식재	• 플라타너스	• 플라타너스
신길로	25m (3.0~3.5m)	• 차도변 일렬식재 유지	• 플라타너스	• 플라타너스

제 7 절 옥외 가로시설

제 31 조 (적용범위)

본 지침은 도로 및 공개공지, 연접공지 등에 설치되는 옥외가로시설물의 형태 및 배치에 관한 사항에 적용한다.

- ① 옥외 가로시설물은 다양한 종류 및 배치 가능성을 감안하여 시설물이 설치될 환경 특성에 따라 종류 및 배치유형을 도출하여 유형별로 배치지침을 적용하는 것을 원칙으로 한다.

- ② 각 시설조합 배치유형에 따라 제시된 지침을 기준으로 설계방향을 가시화하되, 장소별 환경특성에 따라 신축성있게 조정, 적용할 수 있다.

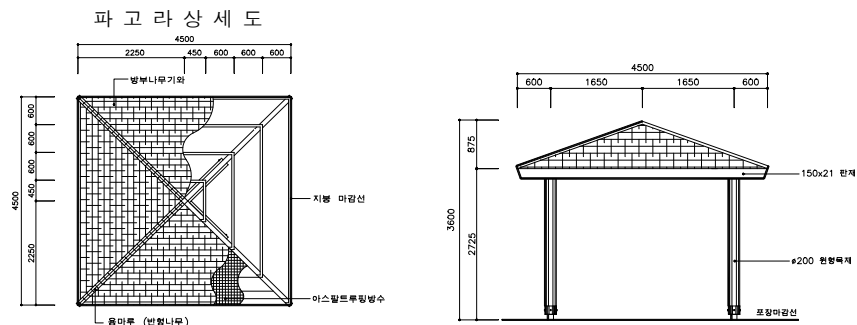
< 휴게시설 >

제 32 조 (벤 치)

- ① 벤치는 기하학적 배치와 단순 평형배치 등 장소의 특성에 맞게 배치한다.
- ② 가능한 한 보행자통로, 공개공지 등의 식수지역내에 설치하여 주요행동선과의 마찰을 피하도록 한다.
- ③ 벤치의 형태는 주변환경과 연계하여 설치하되, 가급적 타시설과 조합형태를 적극 유도한다.

제 33 조 (파고라, 쉼터)

- ① 비교적 장시간의 휴식에 이용되므로 벤치, 휴지통, 공중전화 등 편의시설과 연계하여 배치한다.
- ② 넓은 휴식장소와 보행자통로의 결절점 주요공공시설이나 보행밀집지역에 중점 배치한다.



< 편의시설 >

제 34 조 (휴지통)

- ① 보행량이 많은 주요시설물 주위, 교차로, 횡단보도 부근 등에 집중 배치한다.
- ② 수거에 용이하고 위생을 고려한 형태를 고안한다.

제 35 조 (가로판매대)

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

제 36 조 (공중전화 부스)

공중전화 부스는 휴게공간에 인접하여 보행의 결절점, 공개공지 주변에 배치한다.

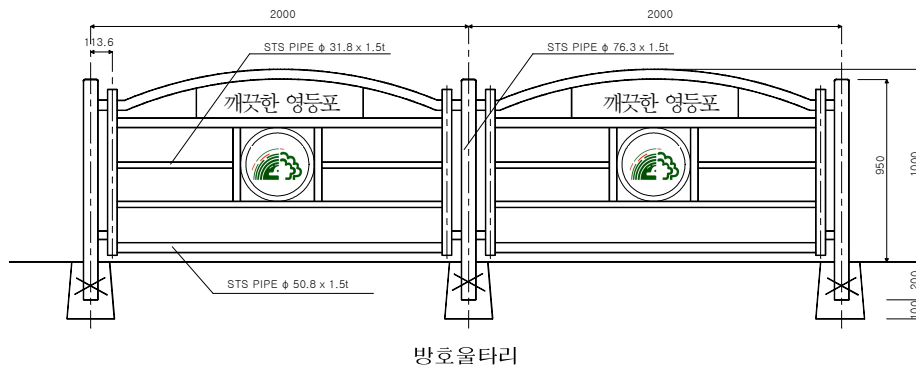
제 37 조 (버스정류장 안내판)

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

< 경계시설 >

제 38 조 (방호 울타리)

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

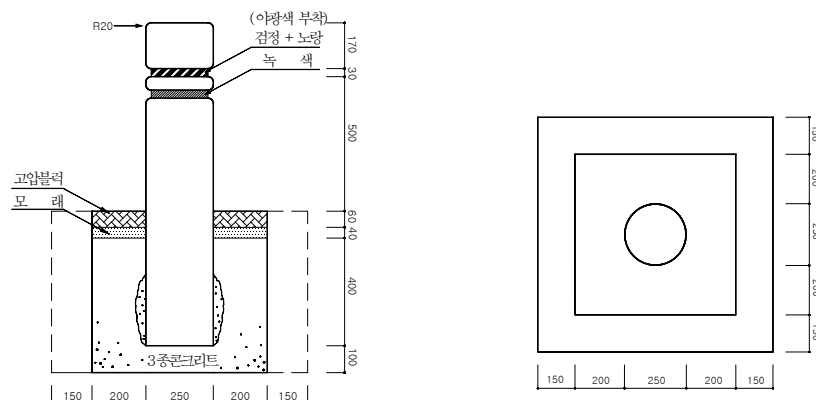


방호울타리

제 39 조 (블라드)

- ① 보행자의 안전을 위하여 일반도로 경계부근에 설치하며 1~2m 정도 간격으로 배치하여 차량통행을 막도록 한다.
- ② 야간 보행밀도가 높은 지역에는 보행자의 안전과 야간경관의 향상을 위하여 보행등을 겸한 블라드를 설치한다.

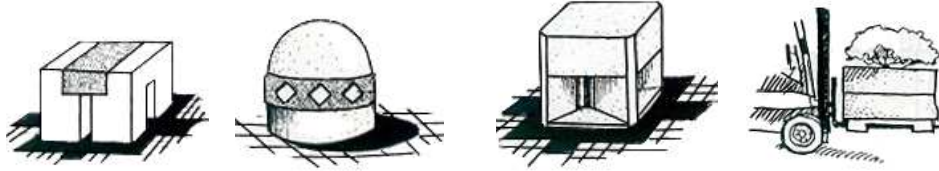
차량진입 금지용 블라드



- ③ 횡단보도 및 교차로 각각부분은 보도로의 무단 차량진입을 막기위해 설치한다.
- ④ 비상 또는 관리통행이 필요한 경우는 이동식 블라드가 사용되어야 한다.

조명등을 겸한 고정식 블라드

화분형태의 이동식 블라드



제 39 조 (통합지주의 설치 및 가로시설물의 통합화)

① 통합지주 설치

신호등, 가로등, 안내표지판 등을 하나의 지주에 통합설치함으로써 가로시설물의 난립을 방지한다.

② 가로시설물의 통합화

1. 안내시설, 조명시설, 파고라, 벤치 등 휴식시설과 우체통, 전화박스, 가로판매대 등 편의시설을 집단배치 유도한다.
2. 두가지 이상의 기능을 겸용할 수 있는 시설은 통합하여 시설수의 최소화를 유도한다.(예: 블라드와 조명등겸 벤치, 수목보호대와 벤치, 프랜터와 조명시설 등)
3. 통합화된 시설들은 동질성 있는 디자인 계획으로 시설별 일체성 있는 형태로 설계해야 한다.

<표 5> 주요 가로시설물의 종류 및 배치기준

구 분	유 형	규 모	배치장소	비 고
휴 게 시 설	벤 치	평의자,등의자 ,연식의자 • 높이:40~80cm • 길이:1~3m	• 버스정류장 • 공공보행통로 • 공공공지등	• 보행로 및 가로변 설치시 주보행 동선과의 마찰 배 제
	파고라	사각, 원형, 장방형 • 높이:2.5~3m	• 공공공지 및 가로변 휴게 장소	• 목재는 표면 및 방부처리 • 하부벤치와의 조합고려
	셸 터	정류장셸터 휴게용셸터 • 높이:2.5~3m • 길이:3~10m	• 버스 및 택시정류장 • 공공공지 및 주요 가로변	• 정류장 셸터는 정류장 안 내판과 조합고려
편 익 시 설	휴지통	휴지통 및 재떨이 • 높이:0.8~1.2m	• 가로변 보행의 결절점, 횡단보도 • 정류장 및 공공공지	• 수거방식의 용이성 고려
	가로 판매대	신문·교통카드 충전소 및 안내소 • 높이:2~2.5m	• 버스정류장 주변 및 보행 결절점 • 공공공지	• 버스정류장 및 야간조명 고려
	공중전화 부 스	-	• 불법승하차 방지구간 및 도로무단횡단의 방지구간	• 야간조명 및 다양한 형태 개발 고려

구 분		유 형	규 모	배치장소	비 고
경 계 시 설	방 호 울타리	데코레이션패널, 펜스판넬 등	• 높이:0.9~1.2m	• 공공보행통로 및 도로 • 횡단보도 및 교차로가각부	• 25m이상 가로변의 부분 적 선별이 필요
	볼라드 G.D블럭	단순형·복합형 이동식·고정식	• 높이:0.5~1.0m	• 버스정류장 • 공공보행통로 • 공공공지 등	• 조명 및 벤취겸용 고려

제 8 절 조명시설

제 41 조 (적용범위)

본 지침은 도로에 설치하는 가로시설 중 조명시설에 관한 사항으로 기타 조명시설에 대한 기준은 도로구조령의 '도로의 조명시설기준 및 한국 공업규격의 도로조명기준'에 따른다.

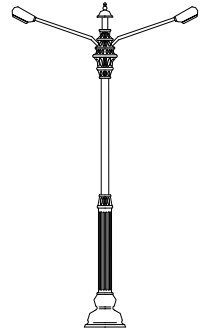
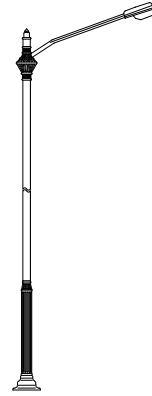
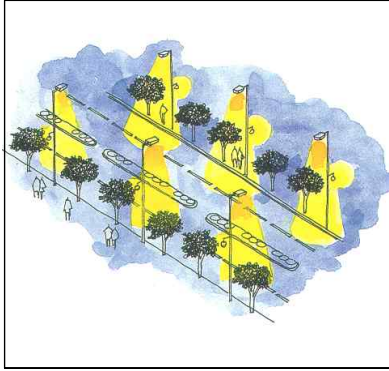
제 42 조 (설치기준)

- ① 도로의 성격, 기능, 폭원에 따라 적합한 광원, 조도, 배치방식, 간격, 높이 등을 결정하여 설치한다.
- ② 가로변에는 일정간격으로 설치하며 교차로, 곡선부로타리, 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 가로특성에 알맞게 유도 조정한다.

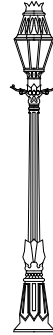
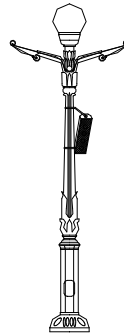
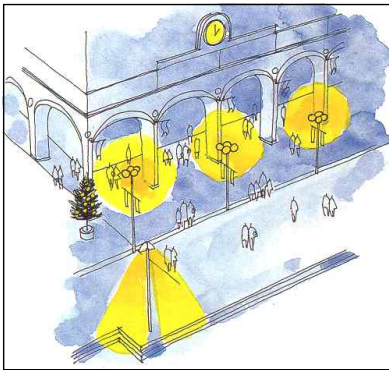
제 43 조 (야간조명 강화)

- ① 야간보행등을 독특하게 설치하여 주변환경과 조화를 이룰 수 있도록 하며 주요 교차로부의 보차도 경계석은 형광물질이 부착된 것으로 교체하여 야간에도 쉽게 장소성을 느낄수 있도록 한다.
- ② 야간 보행밀도가 많은 장소는 보행등겸 벤치를 설치하여 야간 보행자의 안전과 휴게·편익을 도모한다.
- ③ 기존의 상부조명 일변도에서 탈피하여 야간경관 증진을 위해 하부조명의 상향 및 측향식 조명을 강화하여 야간의 가로환경 및 인지도를 부각시킨다.
- ④ 공공이 민간의 적극적인 조명시설 설치를 선도하고 민간도 일정규모(10층)이상의 건물은 건물외벽 및 주변환경(조형물, 수목, 보도바닥)에 조명을 투사하여 야간경관을 제고할 수 있도록 유도한다.

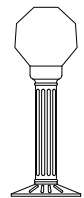
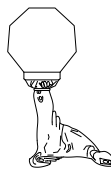
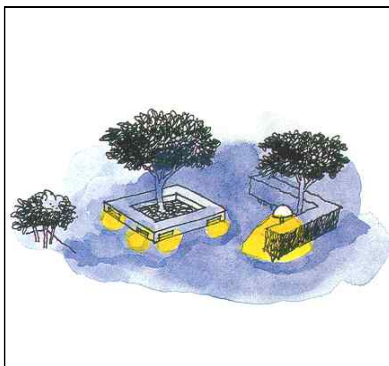
가로등 및 보행등 예시도



가로등 예시



보행등 예시



접지형 보행등

제 3 장 지구단위계획의 운용

제 44 조 (설계도서 작성)

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

제 45 조 (지침의 조정)

- ① 본 지침상에 예시된 사항이라도 향후 별도 부문별 계획설계, 지구별계획 등 상세설계(현상설계 포함)가 추진되어 본 지구단위계획지침을 보다 구체화하거나 또는 조정보완의 필요성이 인정될 경우 이들 계획을 반영·조정할 수 있다.
- ② 다음 각호의 1에 해당하여 허가권자가 지구단위계획 지침의 조정이 필요하다고 인정하는 경우에는 지구단위계획의 기본구상을 준수하는 범위내에서 이를 조정하여 적용할 수 있다.
 1. 당해 구역의 교통관련사업이나 도시기반시설의 변경 등으로 인하여 부득이한 경우
 2. 현상설계를 통한 설계안을 선정하는 경우
 3. 지침을 완화 조정하여도 지구단위계획의 목표를 달성할 수 있는 보다 나은 착상으로서 사전심의를 득할 경우
 4. 구도시계획위원회에서 당해 대지조성 여건상 부득이하다고 인정하는 경우