

구로구 은수역 일대 제1종지구단위계획 시행지침

① 민간부문 지구단위계획 시행지침

② 공공부문 지구단위계획 시행지침

1 민간부문 지구단위계획 시행지침

제 1 장 총 칙

제 1 조 (목 적)

- ① 본 지구단위계획 시행지침(이하 ‘지침’ 이라 한다)은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제 52조(지구단위계획의 내용)의 규정에 의하여 작성되는 “운수역일대 제1종지구단위계획”의 민간부문에 적용토록 하며, 이의 시행을 위하여 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 도면에 표시되지 않은 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제 2 조 (지침 적용의 기본원칙)

- ① 지침에 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 제반 관련 법규조례지침 등에 규정된 사항을 따른다.
- ② 지침 내용이 관련 법규 내용과 서로 상이한 경우에는 현행 법규에서 허용하는 범위 안에서 본 지침을 우선적으로 적용한다.
- ③ 획지 변경 등으로 인해 서로 상이한 지침이 적용될 경우 그 규제내용은 강화된 지침을 적용한다. 단, 당해 지구단위계획 및 운영지침에서 각 항목별로 별도의 계획 또는 지침이 있는 경우에는 그러하지 아니한다.
- ④ 향후 관련 법규 및 지침이 제개정 또는 변경될 경우에는 제개정 또는 변경된 법규 및 지침을 따른다.
- ⑤ 이 지침에서 정의하지 않은 용어로서 각종 법규에 정의된 용어는 그에 따르며, 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.

제 2 장 가구 및 획지에 관한 사항

제 1 절 용어정의

- ① “획지” 라 함은 도시관리계획 결정사항으로서 둘 이상 또는 하나의 필지를 일단의 대지로 하여 건축물을 건축하도록 획지선으로 지정한 것을 말한다.
- ② “공동개발(지정)” 이라 함은 둘 이상의 필지를 일단의 대지로 하여 하나의 건축물을 건축하도록 지정한 것을 말한다.
- ③ “공동개발(권장)” 이라 함은 둘 이상의 필지를 일단의 대지로 하여 하나의 건축물을 건축하도록 권장한 것을 말한다.
- ④ “최대개발규모” 라 함은 지구단위계획구역 내에서 단위개발이 가능한 대지면적의 최대한도를 말한다.

제 2 절 적용 기준

제 3 조 (단위대지)

- ① 지구단위계획구역내 건축시 다음 각호에 해당하는 필지를 단위대지로 건축하여야 한다.
1. 공동개발이 지정되지 않은 단위필지
 2. 공동개발에 의해 묶여진 일단의 필지
 3. 획지선으로 지정된 단위필지
 4. 획지선으로 묶여진 일단의 필지

제 4 조 (최대개발규모)

- ① 지구단위계획구역내에서 개발가능한 대지면적의 최대한도(최대개발규모)는 아래표와 같다.
- ② 최대개발규모를 초과하는 기존 대지 및 지구단위계획에서 최대개발규모 이상으로 계획한 획지, 특별계획구역을 제외하고는 최대개발규모를 초과하여 건축할 수 없다.
- ③ 최대개발규모가 상이한 대지의 공동개발시 대지면적의 최대한도는 넓은 면적이 속하는 대지의 최대개발규모제한을 따라야 한다.

구 분	계 획 내 용	비 고
경인로 변	최대개발규모 3,000㎡ 이하	• 최대개발규모를 초과하는 기존 대지 및 획지, 특별계획구역 제외 • 경인로변은 기능 활성화를 고려하여 최대획지구모 이상 개발가능
온수역 주변	최대개발규모 1,500㎡ 이하	
주거지역(기타지역)	최대개발규모 1,000㎡ 이하	

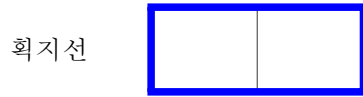
제 5 조 (획 지)

획지는 도시관리계획 결정사항으로서 다음과 같이 운영한다.

- ① 여러 필지가 하나의 획지로 계획된 경우 획지내 필지들은 개별건축이 불가하며 제시된 획지구모로 공동건축함을 원칙으로 한다.
- ② 최대개발규모 이내의 획지간 공동개발은 가능하다. 이 경우 획지선은 존치(도시관리계획 변경 없음)하되 획지선 폐지여부는 추후 재정비시 결정토록 한다.
- ③ 획지간 공동개발 및 획지선 변경 등에 의해 상이한 지침이 적용될 경우에는 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 지침을 적용한다. 단 별도의 지침을 제시하고 있는 경우는 그러하지 아니한다.

④ 획지선 및 획지간 공동개발(권장)을 준수한 경우에는 본 지구단위계획에서 정한 용적률 인센티브가 부여된다. (단, 최대개발규모 이내의 자율적 획지간 공동개발은 용적률 인센티브 제외)

⑤ 도면표시



제 6 조 (공동개발)

- ① 공동개발은 계획된 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하여 건축함을 원칙으로 한다.
- ② 공동개발 변경 등에 의해 대지에 서로 상이한 지침이 적용될 경우에는 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 지침을 적용한다. 단, 별도의 지침을 제시하고 있는 경우는 그러하지 아니한다.
- ③ 상기 지침에 따라 공동개발을 준수한 대지는 본 지구단위계획에서 정한 용적률 인센티브가 부여된다.

④ 도면표시



제 7 조 (대지의 분할 제한)

대지의 분할은 건축법 제57조 기준을 따른다.

제 3 장 건축물의 용도에 관한 사항

제 1 절 용어 정의

- ① “불허용도” 라 함은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제76조 관련규정에 의하여 허용되더라도 건축물 전체에 대하여 건축할 수 없는 용도를 말한다.
- ② “권장용도” 라 함은 계획구역의 특성 부여 및 토지이용 효율성 증대를 위하여 지구단위계획을 통해 유도하는 건축물의 용도를 말한다.

제 2 절 적용 기준

제 8 조 (불허용도)

- ① 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 서울특별시 도시계획조례에 의거 당해 용도지역·지구에서 제한하는 건축물 및 시설 등은 입지할 수 없으며, 허용되는 건축물 용도일 경우에도 본 지구단위계획에서 제시한 불허용도는 입지할 수 없다.
- ② 획지선 변경 또는 공동개발 변경 등에 의해 대지에 서로 상이한 불허용도가 적용될 경우에는 해당 불허용도를 동시에 적용한다.
- ③ 불허용도 계획 중 단독주택은 주거복합이 아닌 경우를 말한다.
- ④ 도면표시

불허용도	Color (색)	
		A /

제 9 조 (권장용도)

- ① 권장용도는 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적(주차장 면적 제외)의 20%이상인 경우 권장용도를 수용한 것으로 보며, 이 경우 본 지구단위계획에서 정한 용적률 인센티브가 부여된다.
- ② 권장용도의 준수에 따른 용적률 인센티브를 적용받아 건축된 건축물의 경우, 건축물의 용도변경은 건축법 제19조 및 건축법시행령 제14조의 규정에도 불구하고 본 지구단위계획에서 계획한 권장용도 범위내에서 이루어져야 한다.
- ③ 도면표시

권장용도	Color (색)	
		/ 1

제 4 장 건축물의 밀도에 관한 사항

제 1 절 용어 정의

- ① “기준용적률” 이라 함은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 서울특별시도시계획조례가 허용하는 용적률의 범위 안에서 전면도로의 폭, 경관, 기타 기반시설 여건 등 입지적 여건을 고려해 지구단위계획에서 별도로 정한 용적률로서 용적률 완화항목이 충족되지 아니할 경우 정해진 범위 내에서만 건축이 가능한 용적률을 말한다.
- ② “허용용적률” 이라 함은 지구단위계획을 통하여 정하여지는 용적률로서 대지내 공지, 보행공간의 조성, 공개공간 또는 공개공지 확보 등의 지구단위계획 용적률 완화항목을 준수하는 경우에 인센티브로 제공되는 용적률과 기준용적률을 합한 용적률의 범위 안에서 별도로 정한 용적률을 말한다.
- ③ “상한용적률” 이라 함은 건축주가 대지면적의 일부를 공원·광장·도로 등의 공지로 제공(기부채납하는 경우에 한한다)하는 경우에 추가로 부여되는 용적률을 기준용적률 또는 허용용적률과 합산한 용적률을 말한다.

제 2 절 적용 기준

제 10 조 (건폐율)

- ① 본 지구단위계획구역 내의 건폐율은 서울특별시 도시계획조례 제54조에서 정한 건폐율을 따른다.
- ② 도면표시

건폐율	Color (색)	
		60

제 11 조 (용적률)

- ① 본 지구단위계획구역내에서는 단위대지별로 규정한 용적률 범위 내에서 건축하여야 한다.
- ② 지구단위계획구역내에 오피스텔을 건축할 경우 용적률은 지구단위계획구역안의 ‘공동주택 건립관련 용도지역관리 등 업무처리지침’ (서울시, '07.4.25)을 적용한다.
- ③ 대지가 2이상의 용도지역·용도지구에 걸치는 경우에는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조(2이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 토지에 대한 적용기준)를 적용하여 용적률을 산정한다.
- ④ 도면표시

기준용적률/허용용적률	Color (색)	180 / 200

⑤ 용적률 완화항목 및 완화내용은 기본형으로서 아래표에 따라 적용한다.

■ 용적률 인센티브 기본형

항 목		내 용		완 화 기 준		비 고		
획 지 계 획	획지단위개발	획지선 준수시		기준용적률× a		* n=획지내 필지수, n=2→a=0.2 n=3이상→a=0.3		
공 동 개 발	공동개발 (지정/권장)	준수시		기준용적률× a		* n=공동개발 필지수, n=2→a=0.1, n=3~4→a=0.15 n=5이상→a=0.2		
건축물 용 도	권장용도	전층권장		기준용적률×(권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축연면적)× 0.2		* 전층권장용도는 건축연면 적 20%이상시 인정		
		1층부 권장		기준용적률× (권장용도면적÷ 1층부 바닥면적)× 0.1		* 1층부권장용도는 1층부 바 닥면적 30%이상시 인정		
대지내 공 지	공개공지	조성형태 및 규모 준수시		기준용적률× [(설치면적-의무면적)÷ 대지면적]× a		* 피로티 구조 a=0.5 * 침상형 구조 a=1.0 * 개방형 구조 a=1.2		
	쌈지형공지	조성형태 및 규모 준수시		기준용적률× (제공면적/대지면적)× a		* 피로티 구조 a=0.5 * 개방형 구조 a=1.2		
	차폐조경	준수시		기준용적률× (제공면적/대지면적)				
	건축한계선	전면공지		기준용적률× (제공면적/대지면적)× 1.2				
대지내 통 로	보행통로	공공 보행 통로	지상형	기준용적률× (조성면적/대지면적)× a		* 피로티 구조 a=0.5 * 개방형 구조 a=1.0		
			지하형	기준용적률× (조성면적/대지면적)				
		보차혼용통로		기준용적률× (조성면적/대지면적)				
건축물 형 태	옥외광고물 및 통합간판등 설치	준수시		기준용적률× 0.05		서울특별시 구로구 옥외광고물 관리조례 적용		
환 경 친 화 적 건 축 물	자연지반 보존	보존시		기준용적률×(보존면적/대지면적)× 0.2				
	옥상녹화	준수시		기준용적률×(녹화면적/대지면적)× 0.1		* 녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용 * 법정 조경으로 산입된 면적 제외		
	중수도 또는 빗물이용시설	준수시		기준용적률× 0.04		* 서울시기준(친환경 지구단위 계획 실현제고방안, 07.11) 준수시		
	녹색주차장, 투수성 포장	준수시		기준용적률× 0.05		* 서울시기준(친환경 지구단위 계획 실현제고방안, 07.11) 준수시		
	신재생에너지사용	준수시		기준용적률× 0.05		* 서울시기준(친환경 지구단위 계획 실현제고방안, 07.11) 준수시		
	에너지 절약계획	준수시		구 분	에너지 절감율	에너지 성능지표	친환경 건축물인증	인센티브 양
				1등급	33.5% 이상	81점 이상	85점이상	기준용적률 ×0.08 이내
				2등급	23.5~ 33.5% 미만	74~ 81점미만	75~ 85점미만	기준용적률 ×0.05 이내
구분지상권		제공시		기준용적률× 0.3				

주) 1. 허용용적률 산출 : 기준용적률 + ∑(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률
 2. 획지계획 인센티브는 획지선을 준수하여 획지단위개발 이행시 부여, 획지간 자발적 공동개발의 경우에는 각 획지별 필지단위개발 인센티브 중 가장 큰 값을 적용
 3. 권장용도는 당해 용도의 바닥면적 합이 건물전체 바닥면적(주차장 면적 제외)의 20%이상인 경우에만 인정
 4. 대지내 공지에 관한 인센티브 부여시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용치 않음
 6. 미관지구내 건축한계선 후퇴부분은 인센티브 면적 산정시 제외하며, 지구단위계획에서 제시한 건축한계선보다 추가하여 후퇴한 경우에는 인센티브를 추가로 부여
 6. 지하공공보행통로는 지하철, 지하광장, 지하보도와 연계시에 부여
 7. 구분지상권으로 제공할 경우란 문화 및 집회시설 중 공연장(영화관 제외), 전시장과 교육연구 및 복지시설 중 아동 관련시설인 유치원, 보육원과 노인복지시설 등의 설치를 위하여 건물내 일부공간을 공공에 사용권(구분지상권)으로 제공할 경우를 말함. [연면적(주차용으로 사용되는 면적 제외)의 3% 이상 실 사용면적 제공시]
 8. 인센티브로 제공되는 용적률의 최소 20%는 친환경계획요소의 사용시에만 제공됨

제 5 장 건축물의 높이에 관한 사항

제 1 절 용어 정의

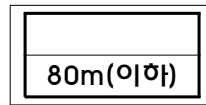
“최고높이”라 함은 지구단위계획에 의해 지정된 높이 이하로 건축해야 하는 높이를 말한다.

제 2 절 적용 기준

제 12 조 (최고높이)

- ① 최고높이 규제는 당해 대지에 건축되는 건축물의 높이를 그 적용대상으로 한다.
- ② 상이한 높이규제를 받는 2이상의 획지 등을 공동개발 할 경우의 높이규제는 공동개발 전체 대지 둘레의 1/8이상 접한 도로 중 가장 넓은 도로에 면하는 획지에 적용된 높이규정을 적용한다.
- ③ 피로티 등에 대한 건축물의 높이적용 관련 사항은 건축법·령 및 관련조례를 따른다.
- ④ 도면표시

최고높이



제 6 장 건축물의 배치에 관한 사항

제 1 절 용어 정의

“건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 돌출하여서는 안 되는 선을 말한다.

제 2 절 적용 기준

제 13 조 (건축한계선)

- ① 건축한계선이 지정된 대지에서는 건축물의 지상부분이 건축한계선의 수직면을 넘어서 건축할 수 없다.
- ② 건축한계선에 의해 후퇴된 부분에는 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없다.
- ③ 건축한계선 후퇴부분 포장은 공공부문 지구단위계획운영지침에 따라 개발주체가 조성한다.
- ④ 도면표시

건축한계선(빨강색)



제 7 장 대지내 공지에 관한 사항

제 1 절 용어 정의

- ① “전면공지”라 함은 건축한계선 지정에 의해 대지내에 확보된 공지로서 쌈지형 공지 또는 공개공지로 지정되지 아니한 대지내 공지를 말한다.
- ② “공개공지”라 함은 일반 대중에게 상시 개방되는 대지안의 공지로서 건축법 제67조 규정 및 동법시행령 제27조의2, 서울특별시 건축조례 제22조 규정에서 정의하는 공지를 말한다.
- ③ “쌈지형 공지”라 함은 일반 대중에게 상시 개방되는 대지안의 공지로서 건축법 제32조 규정 및 동법시행령 제27조, 서울특별시 건축조례 제20조 규정에 의한 대지안의 조경을 쌈지공원 형태로 조성한 공지를 말한다.
- ④ “차폐조경”이라 함은 철로와 인접한 가로변의 가로경관 향상 및 보행안전성을 확보, 교통소음 저감을 목적으로 보도와 수림대를 설치한 조경을 말한다.
- ⑤ “침상형 구조”라 함은 지하철 역사 출입구 등의 공공지하공간과 지상공간을 계단, 경사로 등으로 연계하여 일반대중들에게 24시간 개방되도록 한 구조를 말한다.
- ⑥ “피로티 구조”라 함은 접지층에 있어서 기둥, 내력벽 등 하중을 지지하는 구조체 이외의 외벽, 설비 등을 설치하지 않고 개방시킨 구조를 말한다.

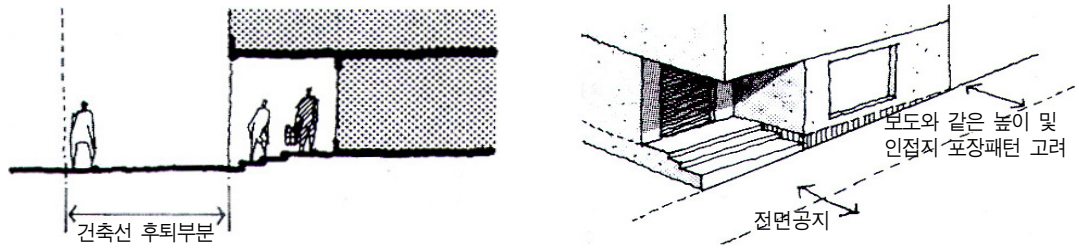
제 2 절 적용 기준

제 14 조 (전면공지)

- ① 전면공지는 보도형 전면공지와 차도형 전면공지로 구분한다.
 1. 보도형 전면공지 : 폭4m 이상 도로에 접하는 전면공지는 기존 보도와 단차 없이 조성하여야 한다.
 2. 차도형 전면공지 : 폭4m 미만 도로에 접하는 전면공지는 기존 차로와 단차 없이 조성하여야 한다.
- ② 조성 지침
 1. 전면공지는 차량 또는 보행자 통행이 원활히 이루어질 수 있는 구조로 조성하며 건축물의 신축시 개발주체가 이를 시행한다.
 2. 전면공지 내에는 담장, 계단 등 차량 및 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없다.
 3. 포장패턴은 공공부문의 보도패턴을 우선 준용하고 개별포장 선정시 인접지역의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며, 바닥은 내구성과 투수성이 우수한 재료로 포장토록 한다.
 4. 전면공지 내에 식재를 할 경우에는 공공부문 가로식재와 연계하여 가로수와 동일하거나 유사한 수종을 대지 경계부에 식재토록 한다.

5. 경인로변, 온수역 진입로의 전면공지는 상징거리, 견고싶은 거리, 이벤트거리와 연계한 식재 및 보도패턴을 준용하여 조성한다.
- ③ 상기 지침에 따라 전면공지(미관지구내 전면공지 제외)를 조성한 대지는 본 지구단위계획에서 정한 용적률 완화가 부여된다.

건축선 후퇴 부분의 전면공지 예시



제 15 조 (공개공지)

- ① 공개공지를 설치하여야 하는 대상 건축물 및 면적, 설치방식 등에 관한 규정은 건축법 제 67조 및 동법시행령 제27조의2, 서울특별시건축조례 제22조의 공개공지 등의 확보 규정 등을 따르는 것을 원칙으로 한다. 단, 설치면적의 20%이상은 녹지로 조성하여야 하며, 조성위치가 지정된 공개공지는 피로티 구조로 조성할 수 없다.
- ② 본 지구단위계획에서 공개공지 위치가 지정된 대지는 해당 위치에 공개공지를 조성하여야 하며, 위치가 정해지지 않은 경우의 공개공지 조성위치는 당해 대지와 접한 도로 중 가장 넓은 도로변 또는 당해도로 가각부, 보행 결절점 주변에 배치하는 것을 원칙으로 한다.
- ③ 지하철역사 출입구 등의 공공지하공간과 연접한 대지는 공개공지를 침상형으로 설치할 수 있다.
- ④ 상기 지침에 따라 공개공지를 조성한 대지(자발적으로 조성한 대지 포함)는 본 지구단위계획에서 정한 용적률 완화가 부여된다.

제 16 조 (쌈지형 공지)

- ① 쌈지형 공지의 조성위치는 당해 대지와 접한 도로 중 가장 넓은 도로변 또는 당해도로 가각부, 보행결절점 주변에 배치하는 것을 원칙으로 한다.
- ② 쌈지형 공지는 최소폭원 4m, 최소면적 20㎡ 이상 조성토록 하며 서울특별시 건축조례 제 21조(식재 등 조경기준)에 따라 조성하며, 이를 서울특별시 건축조례 제20조(대지안의 조경)에 의한 조경면적으로 산정할 수 있다.
- ③ 인접 대지에 쌈지형 공지가 조성된 경우 일체형으로 조성할 것을 권장하며, 보행공간은 보도와 단차를 두지 않고 연속하여 조성하여야 한다.
- ④ 피로티 구조의 쌈지형 공지일 경우 피로티 구조의 유효높이는 지상 6m이상이어야 한다.
- ⑤ 상기 지침에 따라 쌈지형 공지를 조성한 대지는 본 지구단위계획에서 정한 용적률 완화가 부여된다.

제 17 조 (차폐 조경)

- ① 차폐조경은 주거환경보호를 위해 폭 5m 이상을 조성토록 한다.
- ② 수림대 부분은 교통소음 저감 극대화를 위해 차폐기능에 효과적인 상록교목 등을 밀식 식재토록 한다.
- ④ 상기 지침에 따라 차폐조경을 조성한 대지는 본 지구단위계획에서 정한 용적률 완화가 부여된다.

제 8 장 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항

제 1 절 용어 정의

- ① “건축물의 전면” 이라 함은 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람들을 위한 주된 출입구를 설치하는 면을 말한다.
- ② “투시형 셔터” 라 함은 전체의 2분의 1이상이 외부에서 내부로 투시가 가능하도록 제작된 셔터를 말한다
- ③ “옥상녹화” 라 함은 ‘서울특별시 보급형 옥상녹화 조성기법’ 에 의하여 설치하는 옥상부 녹화를 말한다.
- ④ “중수도” 라 함은 사용한 수돗물을 생활용수나 공업용수 등으로 재활용할 수 있도록 다시 처리하는 시설을 말한다.
- ⑤ “빗물이용시설” 이라 함은 빗물을 모아 생활용수, 조경용수, 공업용수 등으로 이용할 수 있도록 처리하는 시설을 말한다.

제 2 절 적용 기준

제 18 조 (건축물의 형태)

- ① 투시벽 및 투시형 셔터
 - 1. 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물은 1층전면 벽면적의 50%이상을 투시벽으로 처리하여야 한다.
 - 2. 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물의 1층 셔터는 투시형 셔터를 사용하여야 한다.
- ② 1층 바닥높이
 - 1. 폭 20m 이상의 도로에 면한 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 해야 한다. 경사지의 경우, 접한 보도 또는 도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 한다.
- ③ 개구부
 - 1. 연접 대지에 기존 건축물들이 있을 경우 신축건물의 1층 개구부 높이는 기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화를 이루도록 한다.
 - 2. 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물의 1층 전면은 동일한 용도(점포) 1개당 2개소 이상의 출입구를 설치할 수 없다.
 - 3. 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 벽면을 도로에 노출하여서는 아니된다. 단, 벽면에 조명, 벽화 등 장식적 처리를 하여 구 도시계획위원회 자문을 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정을 받은 경우에는 그러하지 아니한다.

제 19 조 (건축물의 외관)

① 외벽면의 통일성

- 지구단위계획구역내 건축물은 모든 외벽면의 의장, 재료, 색채에 있어 주변건물과의 조화를 유지하여야 하며, 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우 재료들 간의 조화를 고려하여야 한다.

② 측면 이격공지의 처리

- 폭 20m이상 도로에 면한 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m 미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격공지는 차폐조경, 담장, 문 등으로 차폐하여야 한다.
- 이때 담장, 문, 지하층 출입구 등은 건물의 벽면과 조화되는 재료를 사용하여야 한다.

③ 야간경관조명

- 지구단위계획구역내 건축물은 소원도 및 건축물 외부에서 1층 전면을 투사하는 야간조명 등의 설치를 권장한다.
- 폭 20m 이상 도로에 면한 대지에 10층 이상 신축 또는 재건축되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 야간조명 등의 설치를 권장한다. 이 때 조명 방향은 상향이 될 수 있도록 한다.
- 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명 등의 설치를 권장한다.

④ 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출하여 설치할 수 없다.

제 20 조 (기타 사항)

① 옥외 광고물

1. 지구단위계획구역내 옥외 광고물의 설치는 ‘옥외광고물 등 관리법’ 및 ‘서울특별시 구로구 옥외광고물 등 관리조례’를 준수하여야 한다.
2. 상기 지침에 따라 옥외 광고물을 설치할 경우 지구단위계획에서 정한 용적률 완화가 부여된다.

② 담장 및 옹벽의 처리

1. 지구단위계획구역내에 담장을 설치할 경우에는 식재 담장 또는 투시형 담장으로 설치할 것을 권장한다.
2. 옹벽을 설치할 경우에는 자연석 또는 조경석을 사용하여 계단식으로 조성하되 가능한 개방적으로 보이게 할 것을 권장한다.

③ 자연지반 보존(투수성 바닥처리)

1. 자연지반은 지층부의 바닥이나 비건폐지를 흙, 자갈, 모래, 잔디 등의 자연재료 또는 투수콘, 아스콘 등의 투수성 재료로 조성하고 당해 지하부에는 일체의 인공구조물(지하주차장, 저수조 등)을 설치하지 않을 경우에 자연지반을 보존한 것으로 인정한다.
2. 상기 지침에 따라 자연지반을 보존할 경우 본 지구단위계획에서 정한 용적률 완화가 부여된다.

④ 중수도

1. 지구단위계획구역내 건축물에는 중수도의 설치를 권장한다.
2. 중수도의 설치대상 및 시설기준 등의 조성기준은 수도법 등 관련법률에 따른다.
3. 상기 지침에 따라 중수도를 설치할 경우 본 지구단위계획에서 정한 용적률 완화가 부여된다.

⑤ 빗물이용시설

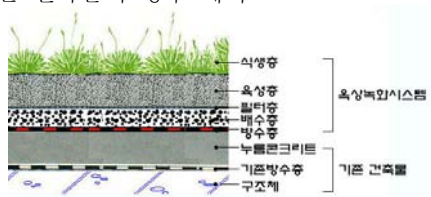
1. 지구단위계획구역내에서 대지면적 2천㎡이상으로서 연면적 3천㎡이상의 건축물을 건축할 경우 빗물이용시설의 설치를 권장한다.
2. 빗물이용시설의 시설 및 관리기준 등은 관련법률 및 ‘서울특별시 빗물 관리시설의 설치 및 지원에 관한 지침’ 등이 정하는 바에 따른다.
3. 상기 지침에 따라 빗물이용시설을 설치할 경우 본 지구단위계획에서 정한 용적률 완화가 부여된다.

⑥ 옥상녹화

1. 지구단위계획구역내 건축물에 대하여 건축물 이용자의 휴게 및 만남의 공간으로 활용할 수 있는 옥상녹화의 조성을 권장한다.
2. 옥상녹화의 조성은 서울특별시 보급형 옥상녹화 조성기법에 따라 조성토록 한다.
3. 상기 지침에 따라 옥상녹화를 조성하는 경우 본 지구단위계획에서 정한 용적률 완화가 부여된다.
단, 대지안의 조경 의무면적으로 인정된 옥상녹화 면적은 용적률 완화대상 면적에서 제외한다.

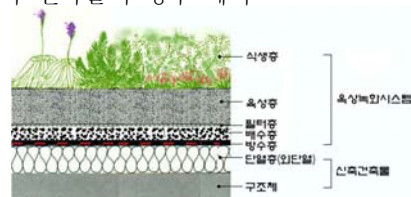
4. 옥상녹화 설치 예시

기존 건축물의 경우 예시



※ 구조진단과 방수 점검이 반드시 우선

신축 건축물의 경우 예시



※ 누름콘크리트를 설치하지 않음

⑦ 에너지 절약계획

1. 친환경건축물인증제, 건물에너지 효율등급 인증제 및 건축물의 에너지 절약 설계기준을 연계하여 획기적인 친환경 건축을 권장한다.

제 9 장 차량동선 및 주차에 관한 사항

제 1 절 용어 정의

- ① “공공보행통로” 라 함은 일반인에게 상시 개방되어 보행자 통행에 이용될 수 있도록 대지 내에 조성한 통로를 말한다.
- ② “보차혼용통로” 라 함은 일반인에게 상시 개방되어 보행 및 차량의 통행에 이용될 수 있도록 대지내에 조성한 통로를 말한다.(보차혼용통로를 건축법상 도로로 인정받고자 한다면 허가권자가 건축법 등을 검토하여 도로지정공고 등이 있어야 함.)
- ③ “차량출입금지구간” 이라 함은 도로에서 대지안으로 차량출입이 금지되는 구간을 말한다.
- ④ “주차출입구” 라 함은 대지안으로 차량이 출입할 수 있는 일정한 위치를 말한다.
- ⑤ “캐노피 구조” 라 함은 공공보행 통로변 양측 건물의 지상부에서 지붕을 연결하여 통로의 상부를 덮는 것으로 벽이나 개구부를 설치하지 않는 구조를 말한다.

제 2 절 적용 기준

제 21 조 (보차혼용통로 및 공공보행통로)

- ① 보차혼용통로 및 공공보행통로(이하 대지내 통로라 한다)가 지정된 대지는 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 조성하여야 한다.
- ② 대지내 통로는 단차 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.
- ③ 대지내 통로로 연결되는 양측도로에 고저차가 있을 경우 경사로로 처리하여야 한다.
- ④ 대지내 통로의 포장은 보행자의 통행에 불편이 없는 재료 및 포장을 하여야 하며, 야간 통행에 안전을 도모할 수 있도록 야간조명시설의 설치를 권장한다.
- ⑤ 공공보행통로를 피로티 구조로 설치할 경우 높이를 6m 이상 확보하여야 한다.
- ⑥ 공공보행통로와 접하는 건축물은 캐노피를 설치할 것을 권장한다.
- ⑦ 상기 지침에 따라 대지내 통로를 지정된 위치에 조성하는 경우(자발적으로 조성하는 경우 제외)에는 본 지구단위계획에서 정한 용적률 완화가 부여된다. 단, 자발적으로 설치하는 지하 공공보행통로는 지하철, 지하광장, 지하보도와 연계시에만 용적률 완화를 부여한다.
- ⑧ 도면표시

보차혼용통로



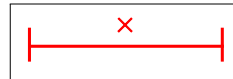
공공보행통로



제 22 조 (차량출입금지구간의 적용)

- ① 폭 20m 이상 도로에서 대지로의 직접 차량출입은 지구단위계획에서 정한 차량출입금지구간에서는 허용되지 아니한다.
- ② 도면표시

차량출입금지구간



제 23 조 (주차출입구의 설치)

- ① 폭 20m 이상 도로에서 대지로의 직접 차량출입은 지구단위계획에서 정한 차량출입금지구간에서는 허용되지 아니한다.
- ② 주차출입 구간이 표시되지 않은 대지 중 두변 이상이 도로에 접한 대지로의 주차출입구는 접하는 6m 이상의 도로 중 폭이 가장 좁은 도로에 출입구를 설치하여야 한다. 그 외의 경우는 관련 법규 및 조례에 따른다.

제 24 조 (공동주차장의 설치)

- ① 보행 및 차량동선의 단절을 방지하고 토지의 효율적인 활용 및 주차장 설치의 경제성 확보를 위해서 인접 대지와외의 공동주차장 설치를 권장한다.
- ② 특히, 접근성이 양호한 대지와 그러하지 못한 대지와외의 적극적인 공동주차장 설치를 권장한다.

제 25 조 (녹색주차장의 설치)

- ① 지구단위계획 구역내 주차장에 대하여 잔디 등의 투수성 재료를 사용한 녹색주차장의 설치를 권장한다.
- ② 녹색주차장의 조성은 ‘서울특별시 녹색주차장 활성화 계획’ 등 서울특별시 기준에 따라 조성토록 한다.
- ③ 상기 지침에 따라 녹색주차장을 조성한 경우 본 지구단위계획에서 정한 용적률 완화가 부여된다.

제 26 조 (주차장 설치방식)

- ① 기타 설치기준은 주차장법령 및 ‘서울특별시 주차장 설치 및 관리조례’에 의거하여 설치토록 한다.

제 10 장 특별계획구역에 관한 사항

제 27 조 (공통적 적용사항)

- ① 도시계획시설로 결정한 공공시설의 설치 및 조성은 행정청에서 시행 전 사업시행 할 경우 사업주체가 부담한다.
- ② 특별계획구역 내 건립하는 건축물의 부설주차장은 지구단위(세부개발)계획 수립시 법정주차확보 기준의 1.2배 이상을 확보하도록 유도한다.

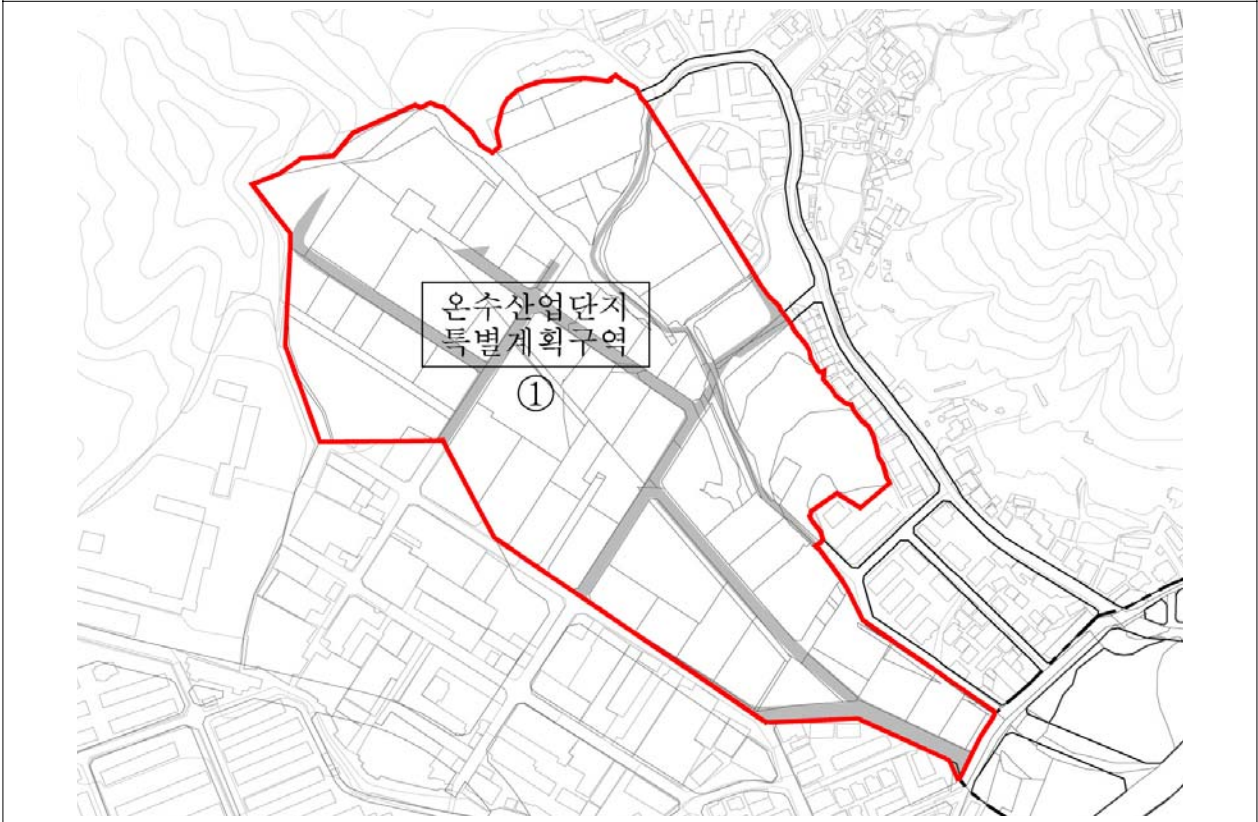
제 28 조 (온수산업단지 특별계획구역에 관한 지침)

- ① 특별계획구역에서 제시한 공원, 도로, 주차장 등 도시계획시설의 구체적 위치 및 규모에 관한 사항은 지구단위(세부개발)계획 수립시 도시계획시설로 결정한다.
- ② 기타 주요 계획(지침)내용은 아래표와 같으며, 지구단위(세부개발)계획 수립시 본 지침을 적용하고 특별계획구역 예시도에 따라 개발하되 합리적 토지이용 및 공공성 확보를 위한 계획 시 변경 가능함

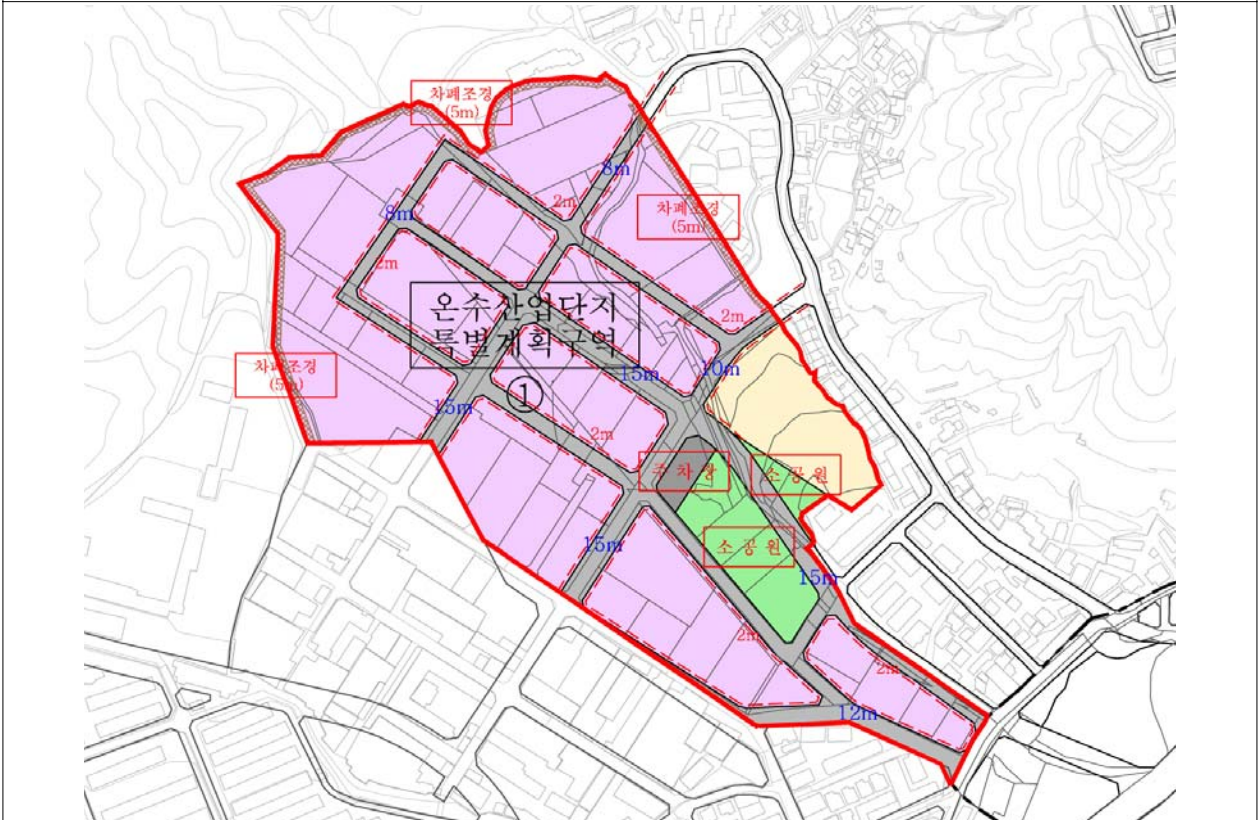
구 분		계 획 내 용		
용도지역		준공업지역(95,203㎡), 일반주거지역(7층)(9,669㎡)		
용도지구		최고고도지구(5층20m이하)		
공공 시설	도 로	준공업지역	• 구역면적의 15% 이상 확보	
	주 차 장	준공업지역	• 구역면적의 0.6% 이상 확보	
	공 원	준공업지역	• 구역면적의 5% 이상 확보	
		2종일반주거지역(7층)	• 구역면적의 5% 이상 확보	
건축물 용도	불허용도	준공업지역	• 단독주택 • 의료시설(격리병원, 장례식장) • 자동차관련시설(주차장, 정비공장 제외) • 제2종근린생활시설(안마시술소, 안마원) • 공동주택(기숙사 제외) • 위험물저장 및 처리시설	
		2종일반주거지역(7층)	• 단독주택 • 위험물저장 및 처리시설 • 창고시설 • 자동차관련시설(주차장 제외)	
	권장용도	준공업지역	• 공장(아파트형공장, 도시형공장, 벤처기업집적시설, 첨단업종) • 교육 및 연구시설(연구소, 직업훈련원) • 노유자시설(아동관련시설)	
		2종일반주거지역(7층)	• 노유자시설(아동관련시설)	
	건축물 밀도	건폐율		60% 이하
		기준/허용 용적률	준공업지역	300% / 400%
2종일반주거지역(7층)			180% / 200%	
상한용적률		• 서울시 도시계획 조례 적용		
최고높이		준공업지역	• 5층20m이하 ※ 단 아파트형 공장에 한하여 7층30m이하 적용	
	2종일반주거지역(7층)	40m 이하(평균11층)		
기타 사항	건축한계선		• 2m	
	차폐조경		• 주거지와 면하는 준공업지역은 차폐조경 5m 확보	

- 주1) 공공시설의 설치 및 조성은 지구단위(세부개발)계획 수립시 도시계획시설로 결정하며 사업시행시 원인가(개발주체)가 부담(기부채납)함을 원칙으로 함
- 주2) 온수산업단지 특별계획구역은 향후 세부개발계획 수립시 계획내용(지구단위계획 시행지침)에 따라 개발토록 함
- 주3) 전체 기부채납 비율은 준공업지역 20%이상, 2종일반주거지역(7층) 10%이상을 원칙으로 함.

온수산업단지 특별계획구역



온수산업단지 특별계획구역 예시도



제 29 조 (대흥빌라 · 성원빌라 · 동진빌라 특별계획구역에 관한 지침)

- ① 특별계획구역에서 제시한 소공원의 구체적 위치 및 규모에 관한 사항은 지구단위(세부개발) 계획 수립시 도시계획시설로 결정한다.
- ② 향후 사업시행을 위한 『도시 및 주거환경정비법』의 정비계획 수립시 동법시행령 별표1 정비계획수립대상구역 제3호 규정에 적합할 경우 공동개발 정비계획을 수립 한다.
- ③ 기타 주요 계획(지침)내용은 아래표와 같으며, 지구단위(세부개발)계획 수립시 본 지침을 적용 하여야 한다.

구 분		계 획 내 용		
		대흥빌라	성원빌라	동진빌라
용도지역		제2종일반주거지역(7층) ※ 향후 『도시 및 주거환경정비법』에 의한 재건축사업시 제2종일반주거지역(12층)으로 변경 가능		
용도지구		-	일반미관지구(경인로변 12m)	
공공 시설	공원 (소공원 용지)	• 소공원 신설 1개소(위치 지정) : 구역면적의 5%이상 확보		
		중로3-105 변 (온수동54-2 남측)	온수동 45-1 동측 (경인로 변)	중로2-12 변 (산17-4 남측)
	※ 통합개발 등에 따라 소공원은 향후 세부 개발시 건축배치에 따라 위치 변경 및 통합 가능			
	도 로	중로3-105 : 폭원 12m, 연장 311m		
	신설	57m	146m	108m
	확폭 및 노선변경	-	-	중로2-12 폭원 8 → 15m
건축물 용 도	불허용도	• 단독주택 • 자동차관련시설(주차장 제외)		• 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설
	권장용도	• 노유자시설(아동관련시설)		
건축물 밀도	건폐율	60% 이하		
	기준/상한	170% / 240%		
	용적률	• 상한용적률 산정기준 : 기준용적률 × (1+1.3a) ※ a : 공공시설부지로 제공하는 면적/공공시설부지 제공 후 대지면적		
	최고높이	80m 이하 (평균16층)		
기타 사항	대지내공지	차폐조경 1개소 (소로3-218번 위치지정 폭원 5m이상)	-	-
	보차혼용통로	-	온수동 45-16도 일원 (성원빌라 · 동진빌라) 경계부 지정 8m	-
	공공보행통로	• 정비사업시 동신아파트(부천시) 개발계획과 연계된 녹지축 및 공공보행통로 확보		-
	건축한계선	2m	2m ~ 6m	2m ~ 6m

주1) 소공원은 지구단위계획에 의거 세부개발계획(정비사업) 시 도시계획시설로 결정함
 주2) 공공시설의 설치 및 조성은 사업시행시 원인가(개발주체)가 부담해야 하며, 용도지역 상향 [2종일반주거(7층) → 2종일반주거(12층)] 및 층수 완화시(평균16층) 20%이상의 기부채납을 원칙으로 함
 주3) 사업시행은 "도시 및 주거환경정비법"에 의한 관련절차를 이행하여 재건축사업으로 시행

대흥빌라·성원빌라·동진빌라 특별계획구역



대흥빌라·성원빌라·동진빌라 특별계획구역 지구단위계획도

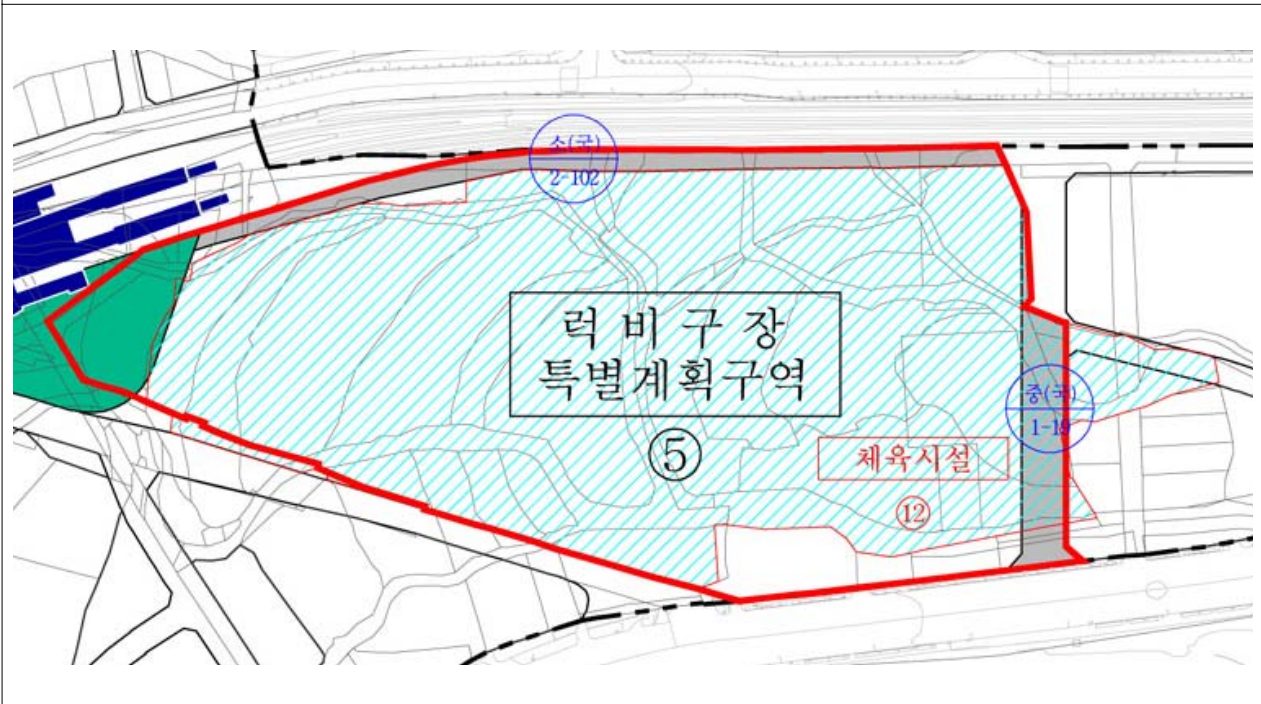


제 30 조 (럭비구장 특별계획구역에 관한 지침)

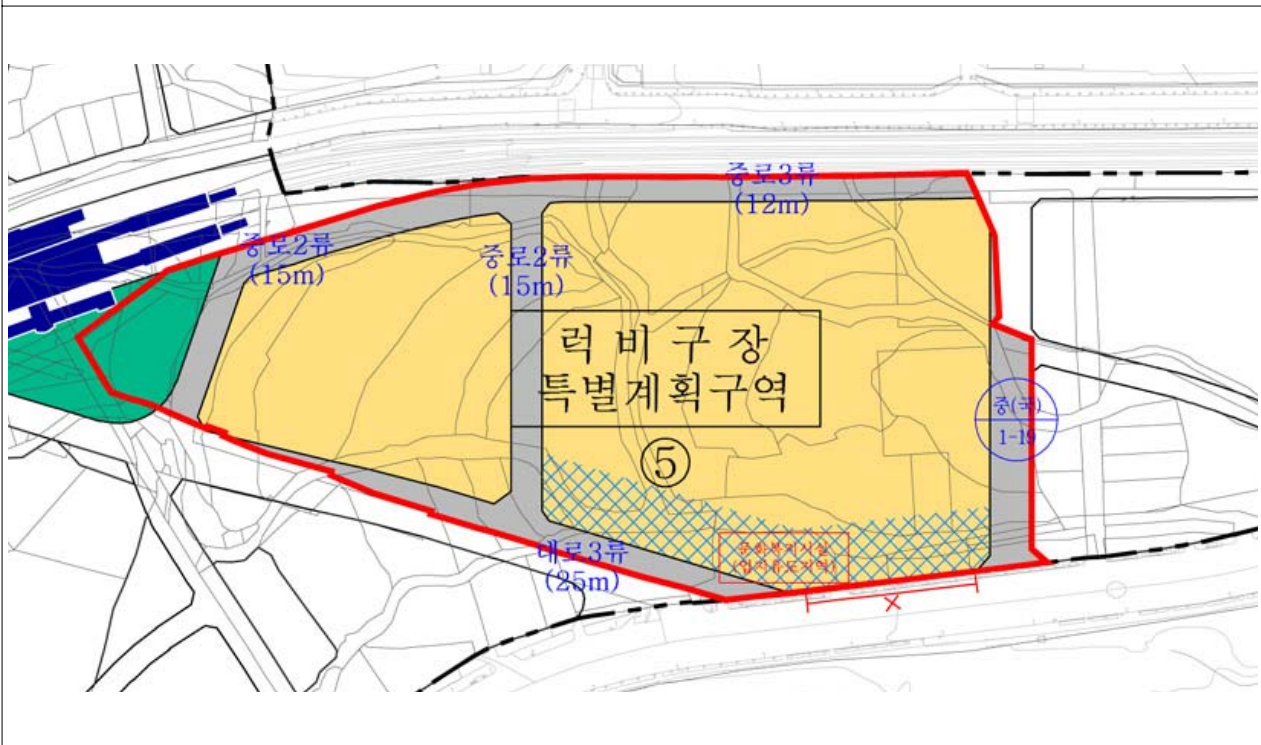
- ① 럭비구장 특별계획구역의 용도지역은 현재의 용도지역(2종일반주거(7층)지역)을 유지하되 향후 체육시설(럭비구장) 부지에 대한 대체부지에 대한 이전계획 확정 후 세부개발계획 수립 시 개발여건을 고려하여 별도의 도시관리계획 수립절차를 통해 변경토록 한다.
- ② 럭비구장 특별계획구역은 세부개발계획 수립시 용도지역 변경사항에 따라 건축물 용도, 밀도, 높이 등 기타계획은 시 도시계획조례와 서울시 관련 운영지침 및 온수역일대 제1종지구단위계획 시행지침을 고려하여 계획수립 하며, 공공기여에 대한 기부채납 비율 및 건축물 용도(불허·권장·지정), 건축물 밀도(건폐율, 용적률, 높이), 기타 사항(건축한계선 등)에 대하여 도시·건축공동위원회심의를 득하여 결정한다.
- ③ 기타 주요 계획(지침)내용은 아래표와 같으며, 지구단위(세부개발)계획 수립시 본 지침을 적용하고 특별계획구역 예시도에 따라 개발하되 합리적 토지이용 및 공공성 확보를 위한 계획 시 변경가능함

구 분		계 획 내 용
토지이용계획		<ul style="list-style-type: none"> • 럭비구장은 특별계획구역으로 지정하되 대체부지 확보전까지 도시계획시설(체육시설) 존치 및 개발을 유보하고, 대체부지 확보 후 도시계획시설 변경절차를 진행하여 개발토록 하며 세부개발계획에 대한 구체적 활용방안은 향후 개발여건 조성시 마련토록 함 • 세부개발계획시 럭비구장 개발에 따른 공공성 확보 등 계획방향 설정을 위한 특별계획구역 예시도를 반영토록 함
공공 시설	도 로	<ul style="list-style-type: none"> • 도로 변경 소로2-93(8m) → 중로1-19(20m)
	광 장	<ul style="list-style-type: none"> • 온수역 이용객 편의를 도모하고자 역전광장 조성
	문화·복지시설	<ul style="list-style-type: none"> • 주민의 문화·복지 및 편의시설을 위한 문화·복지시설 설치

럭비구장 특별계획구역 계획도



럭비구장 특별계획구역 예시도



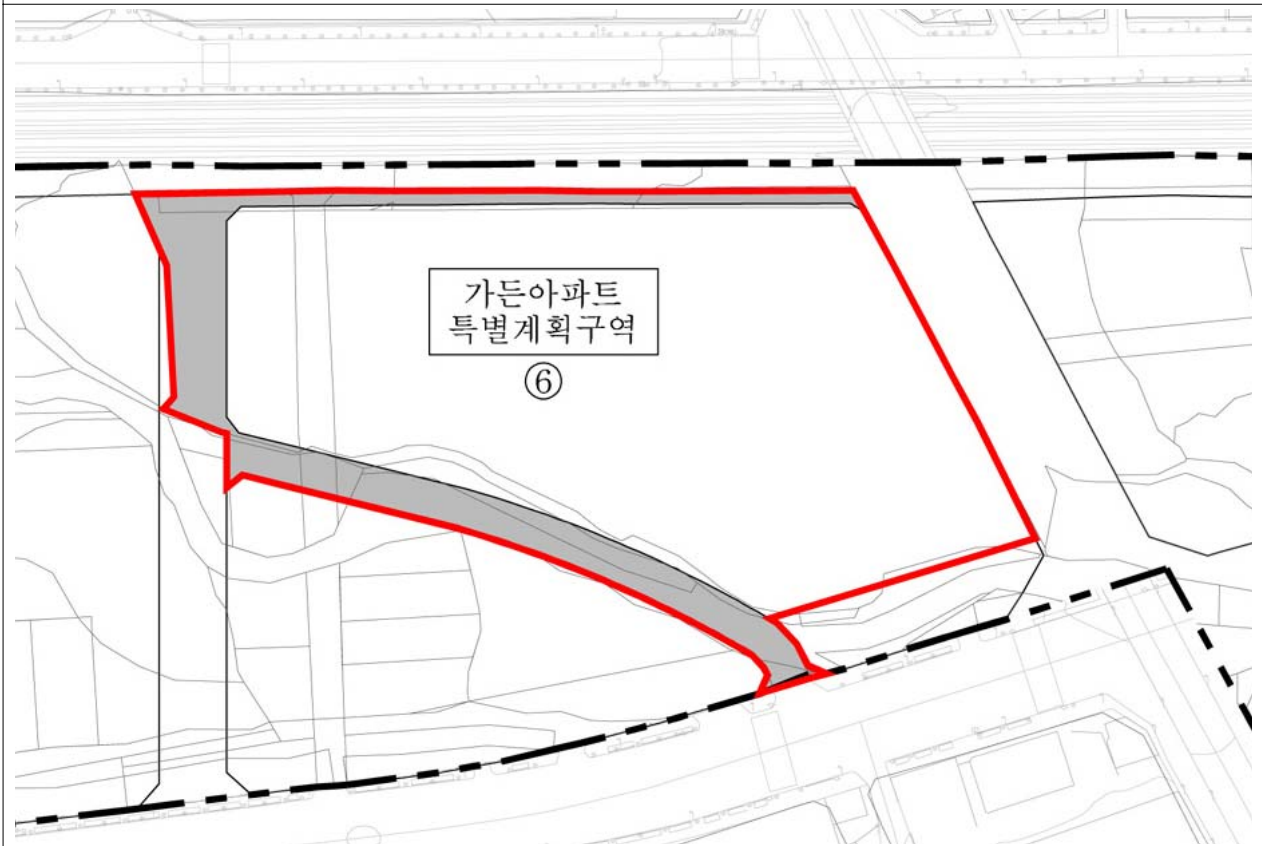
제 31 조 (가든아파트 특별계획구역에 관한 지침)

- ① 특별계획구역에서 제시한 소공원의 구체적 위치 및 규모에 관한 사항은 지구단위(세부개발) 계획 수립시 도시계획시설로 결정한다.
- ② 본 지침은 용도지역 상향 [2종일반주거(7층) → 2종일반주거(12층)]에 따른 기부채납(15%이상) 비율을 제시하고 있으나 향후 『도시 및 주거환경정비법』에 의한 재건축사업시 층수완화(평균16층)가 가능하며 이에따라 용도지역 상향 [2종일반주거(7층) → 2종일반주거(12층)] 및 층수 완화시(평균16층)에는 20%이상의 기부채납을 원칙으로 함
- ③ 기타 주요 계획(지침)내용은 아래표와 같으며, 지구단위(세부개발)계획 수립시 본 지침을 적용하여야 한다.

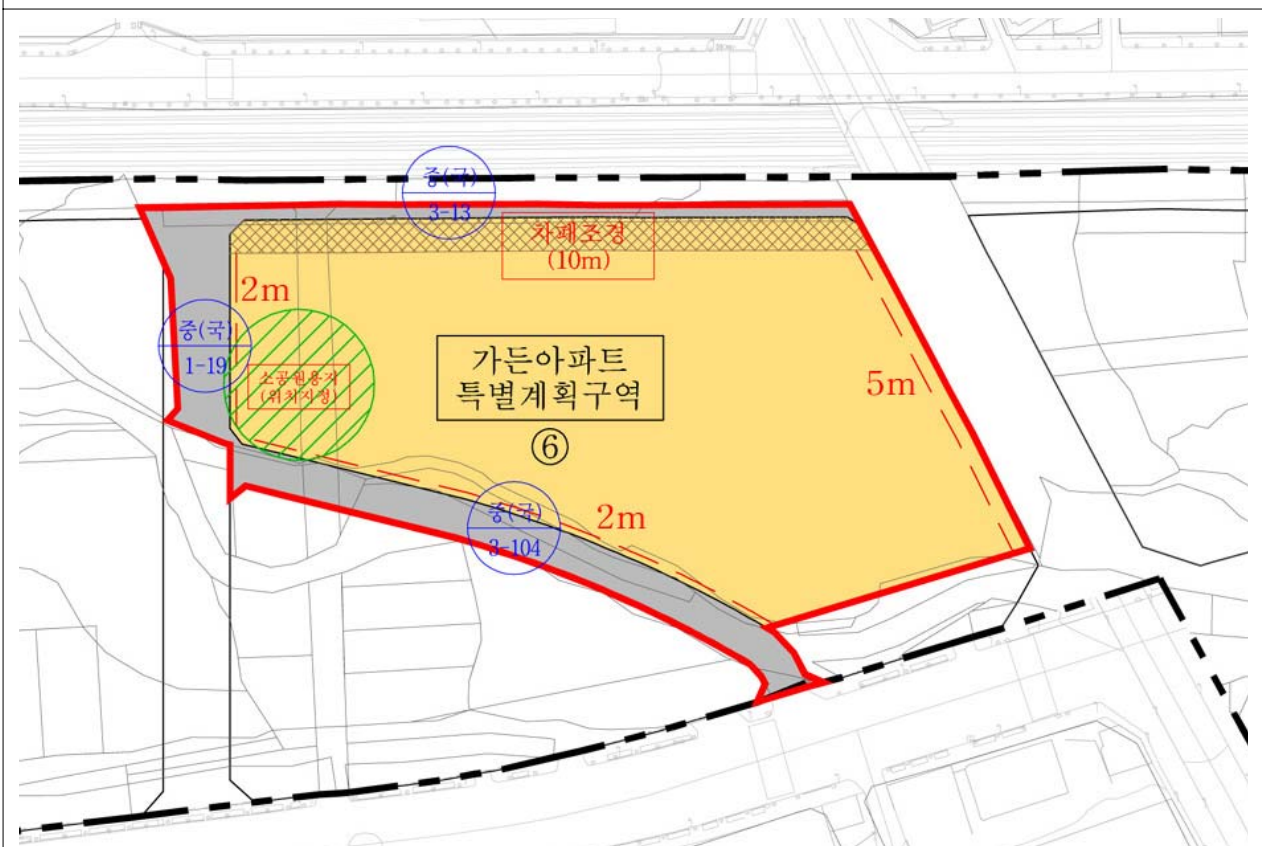
구 분		계 획 내 용
용도지역		제2종일반주거지역(7층) ※ 향후 『도시 및 주거환경정비법』에 의한 재건축사업시 제2종일반주거지역(12층)으로 변경 가능
용도지구		일반미관지구(경인로변 12m)
공공 시설	도로	<ul style="list-style-type: none"> • 도로 확폭 및 노선 변경(2개소) <ul style="list-style-type: none"> - 중로1-19 : 폭원 8m → 20m - 중로3-13 : 폭원 8m → 12m • 도로 신설 (1개소) <ul style="list-style-type: none"> - 소로3-104 : 대로 1-24(경인로) ~ 중로1-19, 폭원 12m
	공원	<ul style="list-style-type: none"> • 소공원 신설 1개소(위치 지정) <ul style="list-style-type: none"> - 위 치 : 중로1-19 변 소공원용지 - 면 적 : 구역면적의 5%이상 확보
건축물 용도	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장 제외)
	권장용도	<ul style="list-style-type: none"> • 노유자시설(아동관련시설)
건축물 밀도	건폐율	60% 이하
	기준/상한 용적률	170%/240%
		<ul style="list-style-type: none"> • 상한용적률 산정기준 : 기준용적률 × (1+1.3a) ※ a : 공공시설부지로 제공하는 면적/공공시설부지 제공 후 대지면적
최고높이	80m 이하 (평균12층)	
기타 사항에 관한 계획	건축한계선	• 2m ~ 5m
	대지내 공지	• 차폐조경 1개소(중로 3-13번 위치지정, 폭원 10m이상)

주1) 소공원은 지구단위계획에 의거 세부개발계획(정비사업)시 도시계획시설로 결정함
 주2) 공공시설의 설치 및 조성은 사업시행시 원인가(개발주체)가 부담해야 하며, 용도지역 상향 [2종일반주거(7층)→ 2종일반주거(12층)]에 따라 15%이상의 기부채납을 원칙으로 함
 주3) 사업시행은 "도시 및 주거환경정비법"에 의한 관련절차를 이행하여 재건축사업으로 시행

가든아파트 특별계획구역



가든아파트 특별계획구역 지구단위계획도



제 32 조 (화창기공 특별계획구역에 관한 지침)

- ① 특별계획구역에서 제시한 공원 등 도시계획시설의 구체적 위치 및 규모에 관한 사항은 지구단위(세부개발)계획 수립시 도시계획시설로 결정한다.
- ② 기타 주요 계획(지침)내용은 아래표와 같으며, 지구단위(세부개발)계획 수립시 본 지침을 적용하여야 한다.

구 분		계 획 내 용
용도지역		준공업지역
용도지구		일반미관지구(경인로변 12m)
공공 시설	도로	<ul style="list-style-type: none"> • 구역면적의 4% 이상 확보(기존 도시계획도로 확폭 포함) • 도로 확폭 및 노선 변경(1개소) <ul style="list-style-type: none"> - 중로3-13 : 폭원 8m → 12m
	공원	<ul style="list-style-type: none"> • 소공원 신설 1개소(위치 지정) <ul style="list-style-type: none"> - 위 치 : 경인로변 소공원용지 - 구역면적의 9% 이상 확보
건축물 용도	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택 • 공동주택 • 의료시설(격리병원, 장례식장) • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장, 정비공장 제외) • 제2종근린생활시설(안마시술소, 안마원)
	권장용도	<ul style="list-style-type: none"> • 1층 권장 : 판매시설, 업무시설 • 노유자시설(아동관련시설)
건축물 밀도	건폐율	60% 이하
	기준/허용 용적률	300% / 400%
	상한용적률	• 서울시 도시계획 조례 적용
	최고높이	80m 이하
기타 사항	건축한계선	• 2m ~ 6m

주1) 소공원은 지구단위(세부개발)계획 수립시 도시계획시설로 결정함

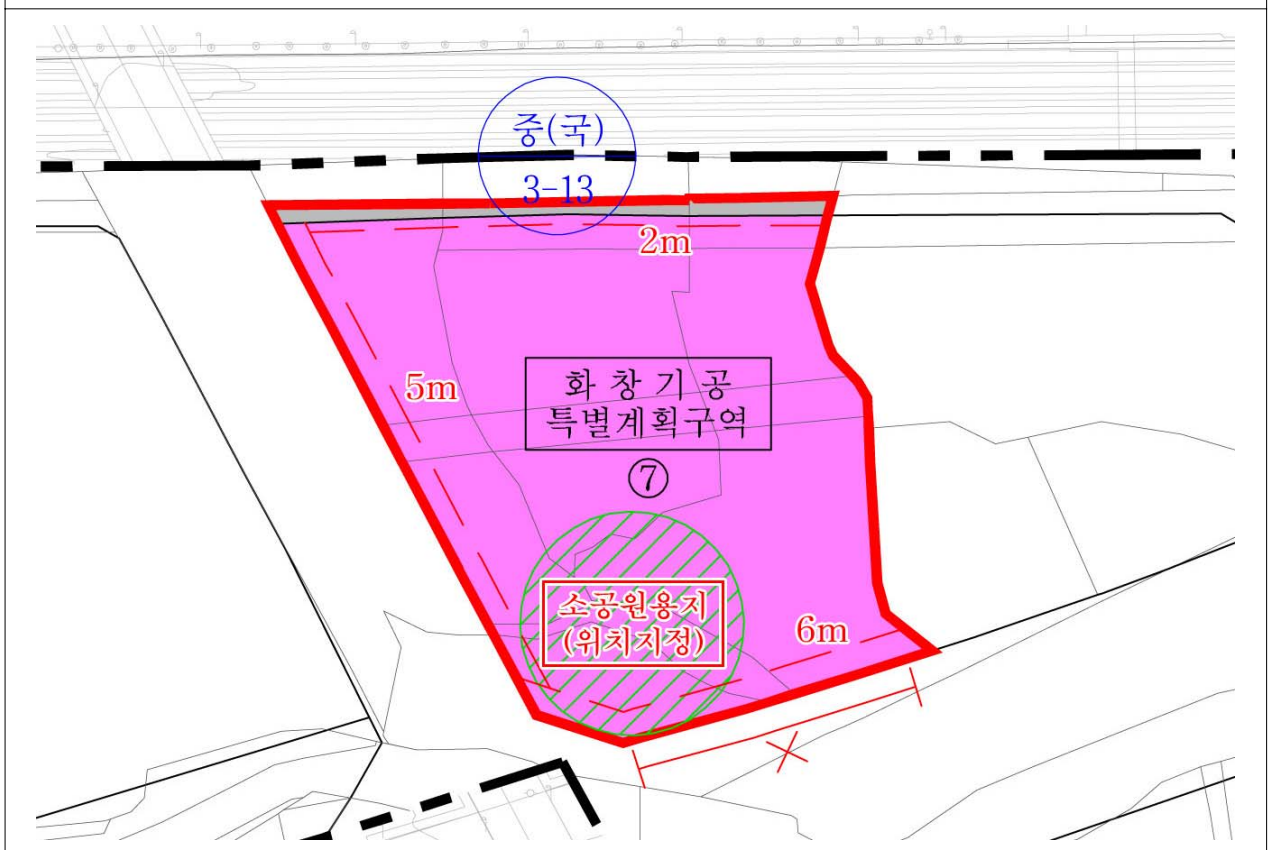
주2) 공공시설의 설치 및 조성은 사업시행시 원인자(개발주체)가 부담함을 원칙으로 함

주3) 기부채납비율은 전체 구역의 13%이상을 원칙으로 함

화장기공 특별계획구역



화장기공 특별계획구역 지구단위계획도

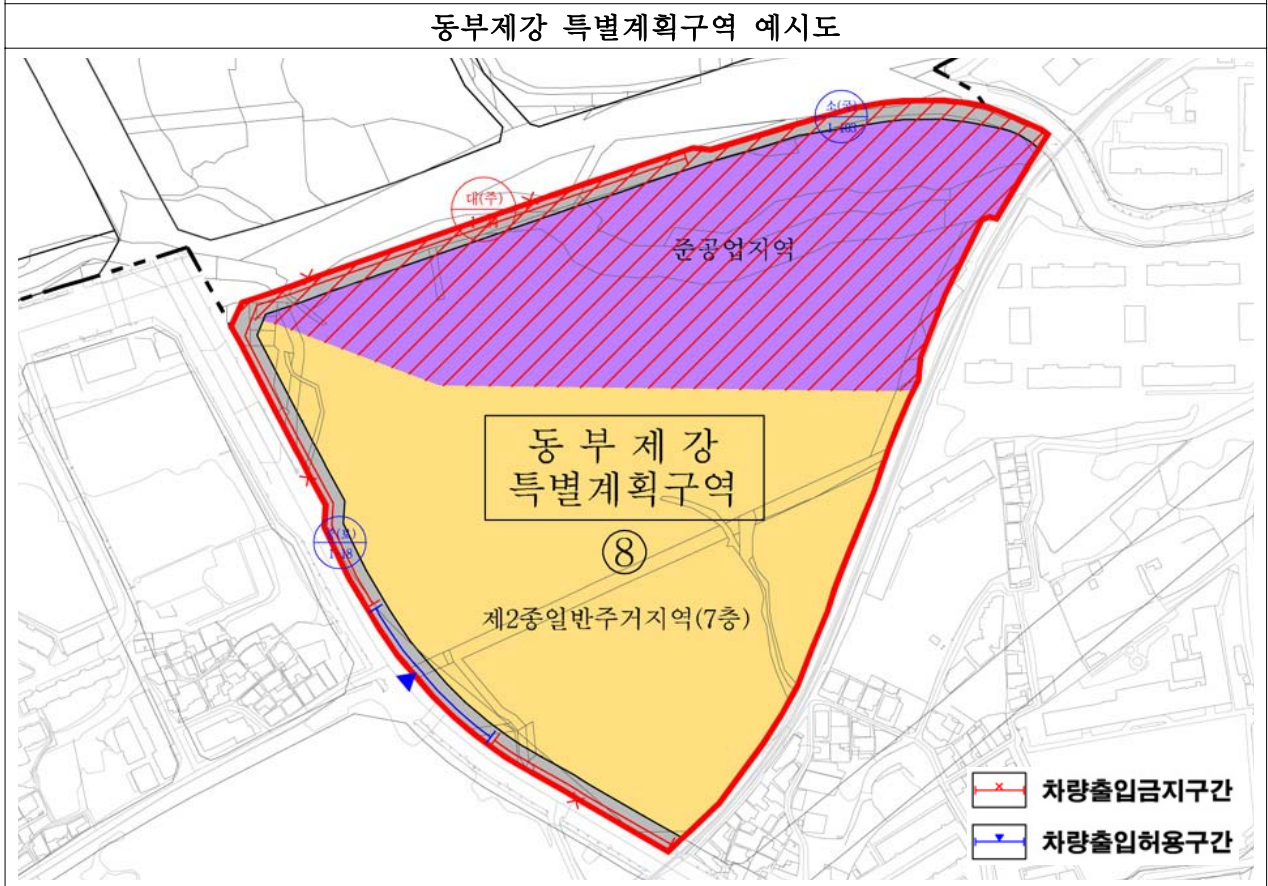


제 33 조 (동부제강 특별계획구역에 관한 지침)

- ① 용도지역은 현재의 용도지역(2종일반주거(7층)지역, 준공업지역)을 유지하되 향후 구체적인 개발계획이 수립되는 방향에 따라 세부개발계획 수립시 개발여건을 고려하여 별도의 도시관리계획 수립절차를 통해 변경토록 한다.
- ② 향후 세부개발계획 수립시 용도지역 변경사항에 따라 건축물 용도, 밀도, 높이 등 기타계획은 시도시계획조례와 서울시 관련 운영지침 및 온수역일대 제1종지구단위계획 시행지침을 고려하여 계획수립 한다.
- ③ 특별계획구역에서 제시한 공원은 기반시설은 지구단위(세부개발)계획 수립시 도시계획시설로 결정한다.
- ④ 기타 주요 계획(지침)내용은 아래표와 같으며, 지구단위(세부개발)계획 수립시 본 지침을 적용하고 특별계획구역 예시도에 따라 개발하되 합리적 토지이용 및 공공성 확보를 위한 계획 시 변경가능함

구 분		계 획 내 용
토지이용계획		<ul style="list-style-type: none"> • 서울시 균형발전을 위해 서남권역의 중심기능을 강화하고, 직주근접 유도과 지역거점을 지원하기 위한 상업·업무·문화의 복합용도 도입 • 공원조성 및 공공문화시설 도입 등 주민의 건강증진과 지역 활성화를 위한 용도도입 유도
용도지역		<ul style="list-style-type: none"> • 용도지역은 향후 구체적인 개발계획이 수립되는 방향에 따라 세부개발계획 수립시 개발여건을 고려하여 별도의 도시관리계획 수립절차를 통해 변경가능 - 현 황 : 2종일반주거(7층)지역(56,402㎡), 준공업지역(40,782㎡)
용도지구		<ul style="list-style-type: none"> • 일반미관지구(경인로변 12m)
공공시설	도로	<ul style="list-style-type: none"> • 기존 도시계획도로 확폭 및 노선변경 - 도로확폭 및 노선변경(3개소) <ul style="list-style-type: none"> ◦ 대로1-24: 폭원 35m → 45m ◦ 중로1-18: 폭원 20m → 30m ◦ 소로1-103: 폭원4m~8m → 10m~18m
	공원·녹지	<ul style="list-style-type: none"> • 주민의 휴식 및 여가활동을 위한 공원 조성
건축물 용도, 밀도 등 기타계획		<ul style="list-style-type: none"> • 세부개발계획 수립시 용도지역 변경 사항에 따라 시 도시계획조례 및 관련 운영지침과 온수역일대 제1종지구단위계획 시행지침을 고려하여 계획 수립함

주1) 동부제강 특별계획구역은 세부개발계획 수립시 공공기여에 대한 기부채납 비율 및 건축물 용도(불허·권장·지정), 건축물 밀도(건폐율, 용적률, 높이), 기타 사항(건축한계선 등)에 대하여 도시·건축공동위원회의를 통하여 결정함
 주2) 동부제강부지의 경인로변 차량출입금지구간은 향후 특별계획구역의 세부적 개발계획시 교통영향평가를 실시하여 변경 검토토록 함



< 복합시설용지에 관한 사항 >

- ① 복합시설용지는 광역서비스여건이 강한 동부제강부지를 서남권 핵심권역으로 성장시키기 위한 지역으로서, 지구단위(세부개발)계획 수립시 계획내용에 따라 도입기능, 기반시설, 획지 등 별도의 계획을 수립할 수 있다.
- ② 주차장법 제12조의 3 및 동법시행령 제4조에 따른 노외주차장은 지구단위(세부개발)계획 수립시 교통영향평가 결과에 의해 주차장을 확보하여야 하고 복합시설 용지내에 설치토록 한다.
- ③ 건축물 건립시 고층부(5층이상)는 탑상형 건축물의 건축을 유도하여 개방감 확보 및 양호한 미(微)기후 확보가 가능토록 한다.
- ④ 경인로 및 오류동길의 간선가로변 보행환경을 개선하고 일반인의 휴식장소로 활용될 수 있도록 한다.
- ⑤ 1층 전면 벽면적의 50%이상을 투시벽으로 설치하고, 셔터설치지 투시가 가능하도록 하여야 하며 온수역 주진입도로로서의 상징성을 살릴 수 있는 식재, 포장재질, 외관디자인을 고려토록 한다.
- ⑥ 간선가로(경인로 및 오류동길)의 가로분위기를 배려하고 안전한 야간보행환경을 유지할 수 있도록 야간조명이 설치된 미술장식품 등의 설치를 권장하며, 10층 이상 건축물 건축시에는 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 야간조명을 설치하여야 한다.
- ⑦ 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출 설치를 금한다.
- ⑧ 향후 세부개발계획수립시 서남권 시계지역 종합발전구상에서 제시한 지역활력을 위한 복합시설을 확보될 수 있도록 유도하며, 지역활력을 위한 복합시설이라 함은 건축법 시행령 별표1의 용도 중 아래와 같이 정의한다.

유통 및 레저타운 조성을 위한 건축법상 용도계획

건축물의 종류	세부도입용도	비 고
관광휴게시설	•야외음악당, 야외극장, 어린이회관, 관망탑, 휴게소	도입용도의 구체적 종류와 규모는 지구단위(세부개발) 계획시 결정
숙박시설	•호텔, 관광호텔, 한국전통호텔, 가족호텔 및 휴양콘도미니엄	
운동시설	•탁구장·체육도장·테니스장·체력단련장·에어로빅장·볼링장·골프연습장 •체육관 •운동장(볼링·수영·스케이트·로울러스케이트·골프장 등과 이에 부수되는 건축물로서 관람석이 없거나 관람석의 바닥면적이 1천제곱미터 미만인 것)	
판매시설	•「유통산업발전법」에 의한 대형점·백화점 및 쇼핑센터, 상점	
문화 및 집회시설	•공연장(극장·영화관·연예장·음악당·서어커스장) •전시장(박물관·미술관·과학관·산업전시장·박람회장) •동·식물원(동물원·식물원·수족관)	
위락시설	•「관광진흥법」에 의한 유원시설업의 시설	

- ⑨ 복합시설용지내 주거용도 건축물의 건립규모와 배치에 관한 구체적 사항은 지구단위(세부개발) 계획 수립시 해당 관련법률에 의거 결정하도록 한다.
- ⑩ 복합시설용지내의 주거용도건축물의 배치는 구역 동측의 주거지역과 면하게 배치하여 주변 여건과 조화를 이루도록 하며 상업·업무 및 판매 등 지역 중심시설은 경인로변 및 오류동 길변에 배치하여 광역서비스 접근편의성을 제고토록 한다.

< 공원 조성에 관한 사항 >

- ① 공원내 도입시설은 『도시공원 및 녹지 등에 관한 법률』에 의거하여 조성하되, 지역 활성화 및 커뮤니티형성의 장으로 활용될 수 있도록 한다.
- ② 운동시설, 공연·전시를 위한 소광장, 체험시설 등 주민의 건강과 아동을 위한 시설위주로 설치하여 서남권 시계지역 종합발전구상에서 제시한 공원으로 조성토록 유도한다.
- ③ 경인로변의 쾌적한 환경성과 주민휴식공간 확보 등 온수역과의 공원·녹지체계를 위해 오류동 331번지 일대 공공공지를 세부개발계획시 포함하여 공공시설 확보방안을 검토 후 계획 수립

제 11 장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제 34 조 (심의 및 건축허가 신청도서)

지구단위계획구역내의 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 반영여부 표시)
2. 대지내 공지(공개공지, 쌈지형 공지, 전면공지 등) 계획시 전면도로, 좌우연접대지 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 옥외광고물의 설치 또는 부착위치가 표시된 건축물 입면도
5. 개축, 재축 또는 이전시 기존 건축물이 있는 대지현황 및 배치도
6. 인접한 대지에 기존 건축물이 있을 경우에는 기존 건축물이 포함된 배치도와 기존 건축물과 신축 건축물의 입면이 같이 도시된 정면도 및 입면도, 주변 연속사진 및 변경전후 도면(심의도서에 한함)
7. 기존 수목이 있는 경우 이의 보존 및 재활용에 관한 계획

제 35 조 (지구단위계획구역 내·외의 토지를 하나의 대지로 하여 건축하는 경우)

지구단위계획구역 내·외의 토지를 하나의 대지로 하여 건축하는 경우는 전체 토지에 대하여 본 지구단위계획 및 운영지침 사항을 적용하여야 한다.

제 36 조 (수도권정비계획법 관련)

지구단위계획구역 내에서 대지규모가 수도권정비계획법 제11조 및 동법 시행령 제15조에 해당되고 당해 대지에 동법 제2조 및 동법 시행령 제3조에 해당하는 인구집중 유발시설을 신설·증설이나 이의 허가 등을 하고자 하는 경우 관련 규정에 따라 수도권정비위원회의 심의를 받아야 한다.

제 37 조 (공동주택 건축관련 적용기준)

공동주택 건축관련 “도시 및 주거환경정비법” 및 “서울시도시계획조례”에서 정하는 노후도 등에 관한 사항은 관련법·령·조례 및 “서울시 공동주택 건립관련 용도지역 관리 등 업무처리지침(서울시, '07. 4. 25)”에서 정하는 사항을 따라야 한다.

제 38 조 (기존건축물에 대한 지구단위계획 및 운영지침의 적용)

기존 건축물의 증축·개축·재축·대수선·이전·용도변경 및 리모델링의 경우 본 지구단위계획 및 운영지침의 적용은 다음과 같이 한다.

- ① 기존 건축물을 증축하는 경우에는 기존건축물의 철거범위나 증가되는 연면적이 기존건축물 연면적의 50%를 초과하거나 증축면적이 300㎡를 초과하는 경우에는 해당 건축물을 신축과 동일하다고 보고 본 지구단위계획 및 시행지침을 적용하여야 한다. 단, 본 지구단위계획 내용에 부합하지 않는 기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50%이내로서 300㎡ 이내인 경우에는 구 도시계획위원회의 심의에서 완화여부를 결정토록 한다(증축면적은 동별로 산정, 증축회수는 지구단위계획수립 후 1회에 한함).
- ② 기존 건축물의 개축 및 재축의 경우에는 개축 및 재축하는 당해 부분에 대하여, 또한 이전의 경우에는 이전하는 부분에 대하여 본 지구단위계획 및 시행지침을 적용하여야 한다.
- ③ 기존 건축물에 대한 대수선의 경우에는 본 지구단위계획 및 시행지침 중 건축물의 형태에 관한 사항을 적용하여야 한다.
- ④ 용도변경을 하고자 하는 경우 당해부분의 용도계획은 본 지구단위계획에 적합하여야 한다.
- ⑤ 리모델링의 경우 위 규정에도 불구하고 주택법 등 관련법규에 따라 결정토록 한다.

제 39 조 (지구단위계획 내용의 해석)

- ① 본 지구단위계획 시행지침에서 규정된 사항에 대하여 향후 관련법 및 조례의 개정이 있을 경우 개정된 법령에 따른다.
- ② 획지선으로 지정된 일단의 필지에 대한 지구단위계획 지침은 1개 필지에만 표기하며 추후 획지선 또는 획지간 공동개발 등으로 인한 변경시 개별필지는 각각 변경전 지침을 적용 받거나 강화된 인접대지의 규제 수준으로 적용한다. 단, 당해 운영지침에서 각 항목별로 별도의 지침이 있는 경우에는 그러하지 아니한다.
- ③ 시행지침에 제시된 예시 및 예시도는 그 지침이 추구하는 설계목표나 방향등을 가시화 한 것이므로 구체적인 형태 및 배치, 조성방식 등은 허가권자와 협의하도록 한다.

제 40 조 (지구단위계획의 경미한 변경)

- ① ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’ 시행령 제25조제4항제8호 규정에 의한 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음 각 호와 같다.
 - 1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
 - 2. 최대개발규모 이내에서의 획지간 공동개발
 - 3. 대지내 공지(전면공지 제외)의 위치변경 및 조성방법 변경
 - 4. 구역과 연접한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)
 - 5. 대지내 통로(공공보행통로 및 보차혼용통로)의 성격·설계계획(위치 변경 및 신규 설치)
- ② ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’ 시행령 제25조제4항제8호에 의한 경미한 변경 외 필요한 경우만 관련 도시계획위원회의 자문 등을 거쳐 운용할 수 있다.

2 공공부문 지구단위계획 시행지침

제 1 장 총 칙

제 1 조 (목 적)

- ① 본 지구단위계획 시행지침(이하 ‘지침’이라 한다)은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조(지구단위계획의 내용)의 규정에 의하여 작성되는 “온수역일대 제1종지구단위계획”의 공공부문에 적용토록 하며, 이의 시행을 위하여 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 도면에 표시되지 않은 사항을 규정함을 목적으로 한다.
- ② “공공부문”이라 함은 도시계획시설을 포함하여 도로시설물, 공원 및 녹지, 옥외가로시설물, 포장, 도시안내체계 등 공공에 의하여 조성되는 공간이나 시설로서 공중의 일반적 이용에 개방되는 부문을 말한다.

제 2 조 (지침 적용의 기본원칙)

- ① 본 지침에 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 관련 법규, 조례, 편람, 지침 등에 규정된 사항을 따른다.
- ② 본 지침의 내용이 관련법규 내용과 서로 상이한 경우에는 현행 법규에서 허용하는 범위 안에서 본 지침을 우선적으로 적용한다.
- ③ 향후 관련법규 및 지침이 제개정 또는 변경될 경우에는 제개정 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’, 해설 및 지침 등 관련 법규에 따른다.

제 4 조 (도로의 설계기준)

- ① 동선체계의 효율성 증진을 위해 세(細)가로 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 보행량이 밀집되는 간선도로변의 보도조성은 민간부문 건축선 후퇴부분의 보행자를 위한 공간과 일체로 조성한다.
- ④ 차도와 보도 사이에 완충공간의 확보를 위한 가로수, 가드펜스 등의 설치를 권장한다.

제 5 조 (사후관리)

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

제 2 절 보행자 전용도로 및 우선도로

제 6 조 (도로의 구조 및 포장)

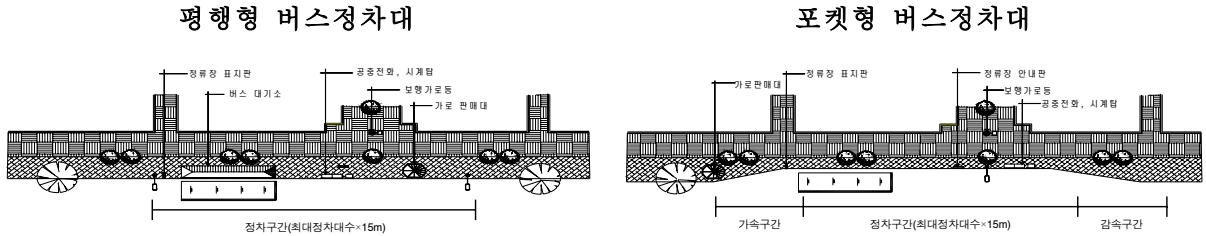
- ① 비상시 차량통행이 가능한 폭 3m이상의 공간을 확보하여야 한다.
- ② 연접 건축물의 전면공간은 보행동선에 방해를 주는 시설물을 설치할 수 없다.
- ③ 보행자 공간과 차도와의 접속부에는 보행자의 안전을 위하여 필요시 과속방지턱(Hump)과 함께 볼라드 등을 설치하고 입구를 강조하기 위하여 노면표지, 교통안내판, 조명 등을 설치한다.
- ④ 포장패턴은 일반도로와 엄격히 구분되도록 하며 도로 기능성, 인식성 제고를 위해 거친 포장, 요철포장 등 특수포장기법의 적용을 권장한다.

제 3 절 교통시설물

제 7 조 (버스·택시 정차대)

- ① 버스정차대 폭은 2~3m, 가속 및 감속구간은 각 12~20m씩 확보하고 동시정차대수 2~4대를 기준으로 정차대수당 15㎡를 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 버스 정차대의 형태는 포켓형을 원칙으로 하되, 버스의 운행이 적은 곳은 평행형 정차대를 설치할 수 있다.

- ⑥ 버스·택시정차대는 보행자의 접근이 용이하고 교통혼잡이 적은 장소와 지하철역 등 타 교통 시설과 연계가 가능한 곳에 설치한다.



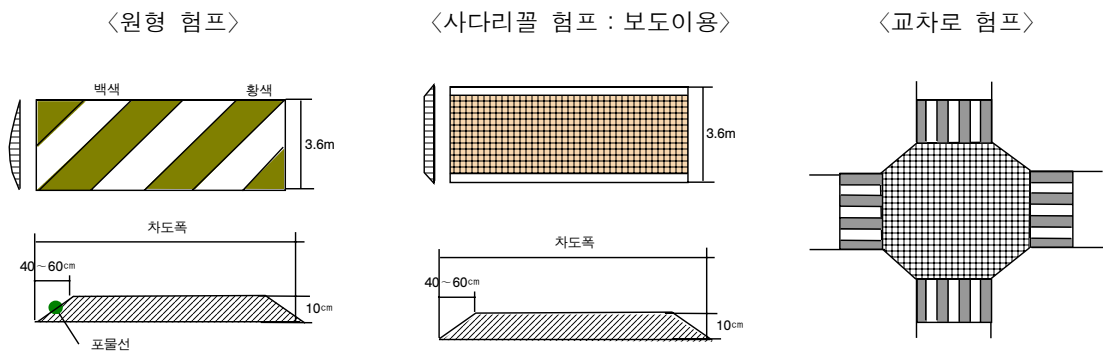
<표 1> 정차대 이격거리

구 분	전 방		후 방	
	최 소	적 정	최 소	적 정
교 차 로	40m	60m	20m	30m
횡단보도(세가로)	30m	30m	15m	30m

제 8 조 (과속방지시설)

- ① 설치간격은 차량이 일정한 통행속도를 유지할 수 있도록 적절한 간격으로 설치한다.
- ② 교차로 부근, 특정 건물의 진출입구, 급경사구간의 정상부분 등 차량의 주행속도가 자연히 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 설치시 차량 진출입구로부터 일정거리(20m내외)내에는 진출입차량의 정체를 방지하기 위해 가급적 설치를 배제한다.

과속방지시설의 유형 예시



제 9 조 (횡단보도)

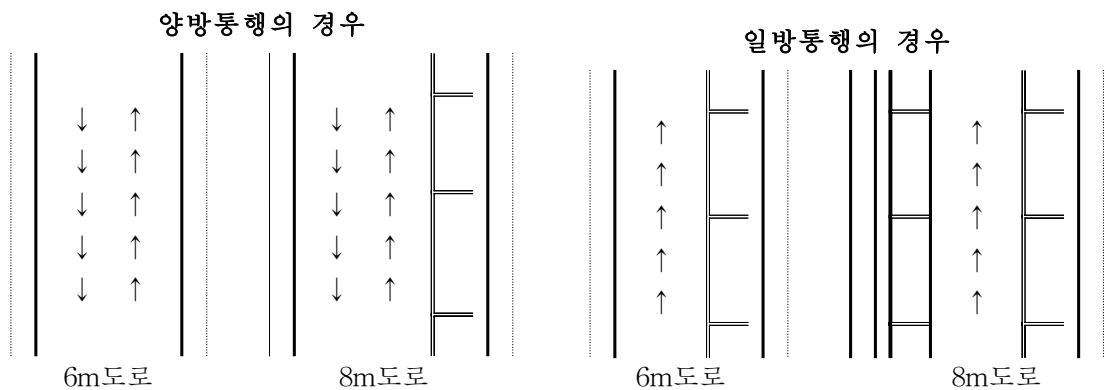
- ① 차량동선과 보행동선의 교차지점에 “도로교통법 및 동법 시행규칙”에 따라 설치한다.
- ② 교차로상 보행동선의 길이를 최소화하기 위해 가각위치에 최대한 근접시켜 설치한다.
- ③ 장애자를 위해 경계석 턱을 낮추고 횡단보도로 유도하는 점자형 보도블럭을 설치한다.
- ④ 차도와 횡단보도 경계부분에 불법 차량진입 방지 및 보행자의 안전을 위하여 야간에도 식별 가능한 볼라드 겸 조명등을 설치한다.
- ⑤ 횡단보도의 기타 구조나 형상, 설치기준은 ‘도로안전시설 설치편람’에 따른다

<표 2> 도로의 유형별 횡단보도폭

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

제 10 조 (노상주차장)

- ① 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 11 조 (가각전제 및 보차로 경계선의 회전반경)

- ① 일반적으로 가각전제 및 보차로 경계선의 회전반경은 “도시계획시설 시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙”에 따라 조성한다.

- ② 노선버스 등 대형차량의 원활한 회전 및 안전성 확보를 위해 노선버스가 통과하는 부분의 보차로 경계선의 회전반경은 12m이상으로 한다.

제 12 조 (보차횡단차량 출입시설)

차량출입구의 위치지정이 보도를 횡단하는 경우에는 서울시 보도횡단 차량출입시설 허가처리 지침의 내용에 맞게 조성한다.

제 13 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 4 절 포 장

제 14 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 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 주변 등 장소와 특성에 따라 포장패턴에 변화를 주어 기능적, 시각적으로 구분될 수 있도록 하되 일정구간별로 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 5 절 도시안내 표지시설

제 16 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), 도로 안전시설 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 17 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 18 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 19 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 20 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 21 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.

<표 3> 보행안내판 설치 위치 및 내용

구 분	설 치 위 치	안 내 내 용	형태/재료/색채
종합안내	·주요 교통결절점 ·주요 공공시설 주변	·지구전체의 교통망	·심볼·로고 등 그래픽 사용, 전체의 시각적 질서감 표현 ·동판, 알루미늄판 등 ·안내 표지판의 야간이용을 위한 조명등 고려
지구안내	·주요 보행결절점 (정류장 주변, 시장, 보행통로 및 도로) ·공공공지 등	·생활권별 주변안내도 ·보행권의 안내	·식별성·지역이미지 고려, 심볼·로고 활용 ·동판, 알루미늄판 등 ·안내표지판의 야간이용을 위해 조명등 고려
방향안내	·보행자도로 교차지점 ·횡단보도 ·공공시설 주변	·유도 화살표에 의한 방향 표시 ·이정표시	·장식적·조형적인 형태, 심볼, 로고 활용 ·동판, 알루미늄판, 칼라스테인레스 등
기 타	·버스정차장 ·택시정차장	·버스노선 안내 ·시설안내	·정류장 쉼터와 조합을 고려

제 22 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.

<표 4> 차량 안내체계

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 생활편익시설을 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 23 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 24 조 (식재방식)

- ① 도로폭 12m 이상, 보도폭 3m 이상인 도로에는 가로수 식재를 원칙으로 하되, 도로의 여건에 따라 융통성있게 조정한다.
- ② 지구내 공개공간 등에 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 폭 0.5~1m이하로 설치하고 수목보호대를 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 7 절 옥외 가로시설

제 25 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.

< 휴게시설 >

제 26 조 (벤치)

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

< 편의시설 >

제 27 조 (휴지통)

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

제 28 조 (가로판매대)

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

제 29 조 (공중전화 부스)

공중전화 부스는 휴게공간에 인접하여 보행의 결절점, 공개공지 주변에 배치한다.

제 30 조 (버스정류장 안내판)

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

< 경계시설 >

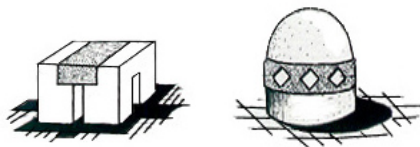
제 31 조 (방호 울타리)

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

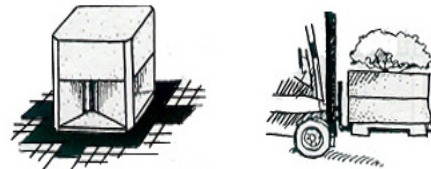
제 32 조 (블라드)

- 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 블라드를 설치한다.
- ③ 횡단보도 및 교차로 가각부분은 보도로의 무단 차량진입을 막기 위해 설치한다.
- ④ 비상 또는 관리통행이 필요한 경우는 이동식 블라드가 사용되어야 한다.

조명등을 겸한 고정식 블라드



화분형태의 이동식 블라드



제 33 조 (통합지주의 설치 및 가로시설물의 통합화)

① 통합지주 설치

신호등, 가로등, 안내표지판 등을 하나의 지주에 통합 설치함으로써 가로시설물의 난립을 방지한다.

② 가로시설물의 통합화

1. 안내시설, 조명시설, 파고라, 벤치 등 휴식시설과 우체통, 전화박스, 가로판매대 등 편의시설의 집단배치를 유도한다.
2. 두 가지 이상의 기능을 겸용할 수 있는 시설은 통합하여 시설수를 최소화하도록 유도한다.
(예 : 블라드와 조명등 겸 벤치, 수목보호대와 벤치, 프랜터와 조명시설 등)
3. 통합화된 시설은 동질성 있는 디자인으로 계획하여 시설별 일체성 있는 형태로 조성하도록 설계해야 한다.

제 8 절 조명시설

제 34 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 35 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 가로특성에 알맞게 유도 조정한다.

제 36 조 (야간조명 강화)

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

제 3 장 지구단위계획의 운용

제 37 조 (설계도서 작성)

지구단위계획구역내의 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 38 조 (지침의 조정)

- 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 이들 계획을 반영·조정할 수 있다.
- ② 다음 각호의 1에 해당하여 허가권자가 지구단위계획 지침의 조정이 필요하다고 인정하는 경우에는 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