III

지구단위계획 시행지침

1 민간부문 지구단위계획 시행지침 1

2 공공부문 지구단위계획 시행지침 23

1 민간부문 지구단위계획 시행지침

제1장 총 칙

제1조 (목적)

민간부문 지구단위계획 시행지침(이하 '지침'이라 한다)은「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제52조(지구단위계획의 내용)의 규정에 의하여 작성되는 "온수역일대 지구단위계획"의 민간부문에 적용하며, 이의 시행을 위하여 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 지구단위계획의 원활한 운영을 도모하는데 그 목적이 있다.

제2조 (지침 적용의 기본원칙)

① "민간부문 시행지침"은 건축물이나 대지 안의 공지 등 민간에 의하여 조성되는 시설과 관련된 행위에 대하여 적용된다.

② 지침에 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 지구단위계획 수립지침을 비롯한 제반 관련 법규나 조례, 지침 등에 규정된 사항을 따른다.

③ 지침 내용이 관련법령 내용과 상이한 경우에는 현행 법령에서 허용하는 범위 안에서 본 지침을 우선적으로 적용한다.

④ 향후 관련법령 및 지침이 제·개정 또는 변경될 경우에는 제·개정 또는 변경된 법령 및 지침을 따른다. 다만, 지구단위계획으로 결정된 사항을 변경하고자 할 경우에는 별도의 지구단위계획 변경 절차를 이행하여야 한다.

⑤ 가구 및 획지계획 등의 변경에 의해 대지에 서로 상이한 지침이 적용될 경우에는 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 지침을 적용하고, 이면부로 위치가 변경되는 대지는 이면부 지침을 적용하며, 그 외의 경우에는 면적이 큰 대지에 적용되는 지침을 적용한다. 다만, 당해 지구단위계획 또는 운영지침에서 별도의 계획 또는 지침이 있는 경우에는 그러하지 아니한다.

⑥ 이 지침에서 정의하지 않은 용어로서 각종 법령에 정의된 용어는 그에 따르며, 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.

⑦ 지침의 각 항목들은 규제사항과 권장사항으로 구분하여 표기된다. 규제사항은 지구단위계획의 목표를 달성하기 위해 반드시 지켜야 하는 내용이며, 권장사항은 지구단위계획에 따를 것을 권장하는 내용이다.

제3조 (용어의 정의)

지침에서 공통으로 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

① "가구"라 함은 일단의 도로로 둘러싸인 일단의 블록(block)을 말한다.

② "획지"라 함은 하나 또는 둘 이상의 필지를 일단의 대지로 건축물을 건축하도록 획지선으로 구획한 일단의 계획적 개발단위를 말한다.

③ "최대개발규모"라 함은 지구단위계획구역 안에서 건축할 수 있는 대지면적의 최대한도를 말한다.

④ "공동개발(지정)"이라 함은 둘 이상의 필지를 일단의 대지로 하여 건축물을 건축하도록 지정한 것을 말한다.

⑤ "공동개발(권장)"이라 함은 둘 이상의 필지를 일단의 대지로 하여 건축물을 건축하도록 권장한 것을 말한다.

⑥ "필지분할가능선"이라 함은 필지 형태의 정형화 및 효율성 제고를 위해 하나의 필지를 둘 이상으로 분할하여 개발할 수 있도록 분할가능 위치를 권장한 계획선을 말한다.

⑦ “불허용도”라 함은 관련법령의 규정에 의하여 허용되더라도 도시관리 등을 위하여 본 지구단위계획을 통해 건축할 수 없는 용도를 말한다.

⑧ “권장용도”라 함은 관련법령에 저촉되지 않으면서 대상 지역의 계획적 기능 육성, 지역특성 등을 위하여 필요하다고 인정하여 지구단위계획을 통해 유도하는 건축물의 용도를 말한다.

⑨ “용도완화”라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조(용도지역의 세분) 각 호의 용도지역 안에서 건축할 수 있는 건축물의 용도·종류·규모 등의 범위 안에서 이를 완화하여 건축할 수 있는 용도를 말한다.

⑩ “지정용도”라 함은 관련법령에 저촉되지 않으면서 특정한 목적을 위하여 건축물의 용도 중에서 지구단위계획을 통해 지정하여 정한 특정한 용도를 말한다.

⑪ “기준용적률”이라 함은 지구단위계획구역에서 전면도로의 폭, 경관, 그 밖의 기반시설 등 입지적 여건을 고려하여 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조 제1항부터 제4항 및 제16항의 용적률의 범위 안에서 블록별, 필지별로 별도로 정한 용적률을 말한다.

⑫ “허용용적률”이라 지구단위계획을 통하여 정해지는 용적률로서 인센티브(incentive)로 제공되는 용적률(획지계획, 상한용적률을 적용받지 않는 공동개발, 건축물 용도, 대지 안의 공지, 친환경 계획요소, 주차 및 차량동선 등 지구단위계획에서 정한 사항을 이행하는 경우 제공되는 용적률)과 기준용적률을 합산한 용적률의 범위 안에서 별도로 정한 용적률을 말한다.

⑬ “상한용적률”이라 함은 건축주가 토지를 공공시설 부지로 제공(기부채납의 경우에 한한다)하는 경우 또는 공공시설 확보를 위하여 공동개발을 지정하는 경우 추가로 부여되는 용적률을 기준용적률 또는 허용용적률과 합산한 용적률의 범위 안에서 별도로 정한 용적률을 말한다.

⑭ “계획유도 인센티브”라 함은 지구단위계획의 목적달성을 위하여 건축한계선, 공공보행통로 등 규제적 성격의 인센티브를 말한다.

⑮ “친환경 인센티브”라 함은 환경친화적 지구단위계획을 위한 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 “벽면한계선”이라 함은 건축물의 1층 또는 특정층에서 벽면의 위치가 넘어서는 아니되는 선을 말한다.

⑲ “건축물의 전면”이라 함은 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람들을 위한 주출입구가 설치된 면을 말한다.

⑳ “투시형 셔터”라 함은 전체의 2분의 1이상이 외부에서 내부로 투시가 가능하도록 제작된 셔터를 말한다.

㉑ “차폐조경”이라 함은 철로와 인접한 가로변의 가로경관 향상 및 보행안전성을 확보, 교통소음 저감을 목적으로 보도와 수림대를 설치한 조경을 말한다.

㉒ “전면공지”라 함은 건축선후퇴 또는 그 외의 지역에서 지구단위계획에 의해 건축선, 벽면선 후퇴로 인해 가로변을 따라 선형으로 차도 또는 보도형태로 조성되는 대지내 공지를 말한다.

㉓ “공개공지”라 함은 일반 대중에게 상시 개방되는 대지안의 공지로서 「건축법」 제43조(공개공지 등의 확보) 규정 및 같은법 시행령 제27조의2(공개공지 등의 확보), 「서울특별시 건축조례」 제26조(공개공지 등의 확보) 규정에서 정의하는 공지를 말한다.

㉔ “쌈지형 공지”라 함은 일반 대중에게 상시 개방을 목적으로 지구단위계획으로 정하는 대지안의 공지로서 「건축법」제42조 규정 및 동법시행령 제27조,「서울특별시 건축조례」제24조 규정에 의한 대지안의 조경을 쌈지공원 형태로 조성한 공지를 말한다.

㉕ “보차혼용통로”라 함은 일반인에게 상시 개방되어 보행 및 차량의 통행에 이용될 수 있도록 대지 안에 조성한 통로를 말한다.

㉖ “공공보행통로”라 함은 일반인에게 상시 개방되어 보행자만 통행할 수 있도록 대지 안 또는 건축물 안에 조성한 통로를 말한다.

㉗ “차량출입불허구간”이라 함은 도로에서 대지 안으로 차량출입이 금지되는 구간을 말한다.

㉘ “특별계획구역”이라 함은 지구단위계획구역 안에서 현상설계 등에 의하여 창의적 개발안을 받아들일 필요가 있거나 계획안을 작성하는데 상당한 기간이 걸릴 것으로 예상되어 충분한 시간을 가질 필요가 있을 때에 별도의 개발안을 만들어 지구단위계획으로 수용 결정하는 구역을 말한다.

이 지침에서 정의되지 않은 용어로서 각종 법규에 정의된 용어는 그에 따르며 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.

제2장 가구 및 획지에 관한 사항

제4조 (단위대지)

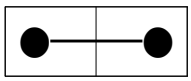
계 획 지 침	규제	권장
① 지구단위계획구역 안에서는 획지선으로 구분된 각각의 획지단위 또는 다음 각 호에 해당하는 필지단위를 대지로 하여 건축하여야 한다. 1. 공동개발 지정으로 계획되지 않은 단위 필지 2. 공동개발 지정으로 계획된 일단의 필지 3. 특별계획구역으로 지정된 일단의 필지	○	
4. 필지분할가능선에 의해 분할하도록 계획된 필지 5. 공동개발 권장으로 계획된 일단의 필지		○

제5조 (최대개발규모)

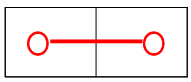
계 획 지 침	규제	권장
① 지구단위계획구역내에서 개발가능한 대지면적의 최대한도(최대개발규모)는 아래표와 같다. ② 최대개발규모를 초과하는 기존 대지 및 지구단위계획에서 최대개발규모 이상으로 계획한 획지, 특별계획구역을 제외하고는 최대개발규모를 초과하여 건축할 수 없다. ③ 최대개발규모가 상이한 대지의 공동개발시 대지면적의 최대한도는 넓은 면적이 속하는 대지의 최대개발규모제한을 따라야 한다.	○	

구분	계획내용	비고
경인로 변	3,000㎡이하	• 최대개발규모를 초과하는 기존대지 및 공동개발, 특별계획구역 제외 • 경인로변은 기능 활성화를 고려하여 최대획지규모 이상 개발가능
온수역세권 주변	1,500㎡이하	
주거지역	1,000㎡이하	

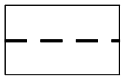
제6조 (공동개발 지정)

계 획 지 침	규제	권장
① 공동개발(지정)이 표시된 필지는 계획된 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하여 건축하여야 한다.	○	
② 공동건축이 불가하여 공동개발(지정)을 변경할 경우에는 가로의 연속성과 도시미관 증진을 위해 맞벽건축으로 변경할 것을 권장한다.		○
③ 최대개발규모 이내의 공동개발(지정) 변경은 구 도시계획위원회(도시건축공동위원회) 심의를 거쳐 변경한다. 이 경우 주차출입구 확보 등 계획 변경으로 인한 주변 지역 대책을 강구하여야 한다. ④ 도면표시 공동개발(지정) 	○	

제7조 (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 도면표시 공동개발(권장) 		○

제8조 (대지의 분할)

계 획 지 침	규제	권장
① 대지의 분할은 「서울특별시 건축 조례」 제29조(건축물이 있는 대지의 분할제한)에서 정한 규모 이하로 분할할 수 없다.	○	
② 필지분할가능선 및 필지교환가능선이 계획된 대지는 대지 형태의 정형화 및 이용의 효율성 제고를 위해 당해 필지를 분할 및 교환할 것을 권장하며 필지교환가능선이 계획된 위치를 준수하여 교환할 것을 권장한다. ③ 도면표시 필지분할가능선 		○

제3장 건축물의 용도에 관한 사항

제9조 (불허용도)

계 획 지 침	규제	권장
① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「서울특별시 도시계획 조례」 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. ② 상이한 용도제한을 받는 둘 이상의 대지를 공동개발하는 경우 폭이 넓은 도로에 면한 대지의 용도제한 규정을 적용한다. ③ 도면표시 불허용도 A/	○	

제10조 (권장용도)

계 획 지 침	규제	권장
① 지구단위계획구역의 특성 부여 및 토지이용 효율성 증대를 위하여 권장용도로 표시된 용도의 입지를 권장한다.		○
② 전층 권장용도는 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 20%이상인 경우에 당해 용도를 수용한 것으로 한다.(바닥면적 산정시 주차장 면적 제외) ③ 저층부 권장용도는 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 50%이상인 경우에 당해 용도를 수용한 것으로 한다.(바닥면적 산정시 주차장 면적 제외) ④ 권장용도 준수에 따른 주차장 설치완화를 적용받아 건축된 건축물의 용도변경은 「건축법」 제19조(용도변경) 및 같은법 시행령 제14조(용도변경)의 규정에도 불구하고 본 지구단위계획에서 계획한 권장용도 범위 내에서 이루어져야 한다. 다만, 당해 건축물을 인센티브 받기 전 상태로 원상복구하거나, 건축허가시 받은 인센티브에 상응하는 공공기여(지구단위계획구역내 공공시설의 기부채납 또는 용적률 인센티브 항목 추가 준수)에 대해 용도변경 시점에서 구 도시계획위원회 (도시건축공동위원회) 자문을 거쳐 적정하다고 인정할 경우에는 예외로 한다. ⑤ 도면표시 권장용도 /A	○	

제4장 건축물의 규모에 관한 사항

제11조 (건폐율)

계 획 지 침	규제	권장
① 지구단위계획구역 안에서는 대지별로 계획한 건폐율 범위 이하에서 건축하여야 한다. ② 도면표시 건폐율 60%이하	○	

□ 건폐율 결정조서

적용구역		건폐율	비고
주거지역	제2종일반주거지역(7층이하)	60% 이하	서울특별시 도시계획조례 제54조 준용
	제2종일반주거지역	60% 이하	
공업지역	준공업지역	60% 이하	

※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침에 따름

제12조 (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 지구단위계획에 의한 용적률 완화는 개별획지 개발시 공공기여요소의 조성을 유도하기 위한 수단으로 지침 제13조에서 제시된 용적률 완화항목 및 완화내용에 의거하여 제공한다. ⑤ 도면표시 용적률 400%이하/660%이하	○	

□ 용적률 결정조서

적용구역	계획내용			비고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
제2종일반주거지역(7층이하)	180%이하	200%이하	법정용적률의 2배 이하	서울시 도시계획조례 제55조 서울시 지구단위계획 수립기준 적용
제2종일반주거지역	180%이하	200%이하		
준공업지역	300%이하	400%이하		

※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침에 따름

※ 서울시 도시계획조례 제35조1호 예외조항에 따라 준공업지역 내 공동주택을 도입하는 경우 동 조례 제55조제4항의 용적률을 따름

※ 개별법에 따른 사업시행하는 경우 기존 지구단위계획에 따른 용적률 체계에도 불구하고 해당 법령 및 운영기준에서 정한 용적률 체계를 적용할 수 있음

제13조 (용적률 완화)

계 획 지 침	규제	권장
<허용용적률 산정> ① 용적률 인센티브는 주거지역의 경우 서울특별시 지구단위계획 수립기준 1-4-5 허용용적률인센티브 계획에 따른 계획유도 및 친환경인센티브 적용 ③ 준공업지역의 경우 서울특별시 준공업지역 종합발전계획에 따른 인센티브 적용	○	
<상한용적률 산정> ① 건축주가 토지 또는 건축물을 공공시설 부지로 제공(기부채납에 한함)하는 경우의 상한용적률은 「서울특별시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」에 따라 산정한다. **계획내용** 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α현금·건축물) 이내 ※ 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 ※ $\alpha_{토지}$ = 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 ※ $\alpha_{현금\cdot건축물}$ = 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 - 공공시설 등 부지제공 면적(기존 건축물 기부채납시) $= 공공시설등\ 부지\ 제공면적 \times \frac{공공시설등\ 제공부지의\ 부지가액}{용적률을\ 완화받는\ 부지의\ 부지가액}$ - 환산부지 면적(㎡)$= \frac{공공시설등\ 설치비용(원) + 현금\ 기부채납\ 비용(원)}{용적률을\ 완화받고자\ 하는\ 부지가액(원/㎡)}$		

제14조 (최고높이)

계 획 지 침	규제	권장
① 건축물의 최고높이한도는 지구단위계획 결정도에 표시된 높이를 따르며, 지정된 최고높이 한도를 초과할 수 없다. ② 상이한 높이규제를 받는 2이상의 획지 등을 공동개발 할 경우의 높이규제는 공동개발 전체 대지둘레의 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 120m	○	

□ 높이 결정조서

적용대상		계획내용	비고
온수역 주변	단독주거용지	30m 이하	온수역 북측부
	상업업무시설	50m 이하	온수동길, 온수역전
경인로 변	상업업무시설	50m 이하	경인로 변
	산업업무시설	80m 이하	교통안전공단변, 재건축예정부지
온수산업단지 변	공장용지	20m 이하	아파트형 공장에 한하여 30m 이하 적용
	주거용지	40m 이하	자동차면허시험장 부지

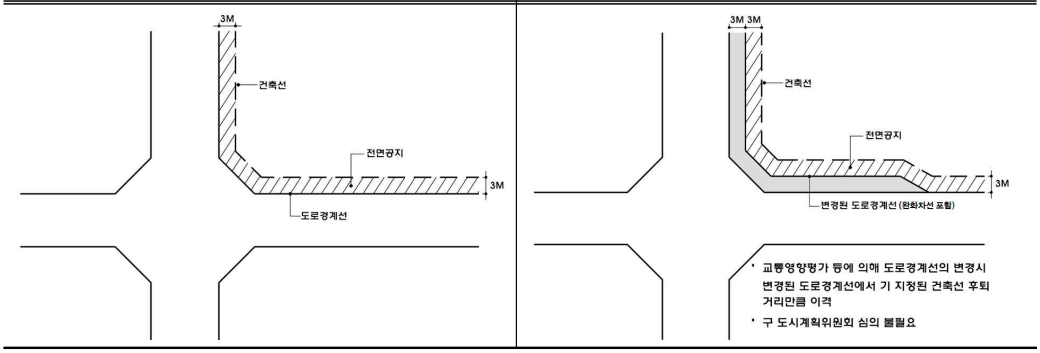
※ 건축물 높이는 지구단위계획에서 정한 최고 높이 범위내에서 '가로구역별 최고높이' 산정식 적용

제5장 건축물의 배치에 관한 사항

제15조 (건축물의 방향성)

계 획 지 침	규제	권장
① 건축물 배치에 관한 별도의 규정이 없는 대지에서는 건축물의 주된 벽면의 방향을 접한 전면가로의 방향과 일치되도록 설치할 것을 권장한다. ② 도로 모퉁이에 위치한 대지에서는 벽면의 방향이 접한 모든 도로의 방향과 일치되도록 설치할 것을 권장한다. ③ 2이상의 도로에 접한 대지에서는 건축물 전면을 도로폭이 넓은 도로를 향하도록 설치할 것을 권장한다. 다만, 폭 20m이상 도로를 2개 이상 접하고 있는 대지의 경우에는 건축물의 전면을 임의로 선택하여 설치할 수 있으나 동일한 수준의 외벽마감재를 사용할 것을 권장한다.		○

제16조 (건축한계선)

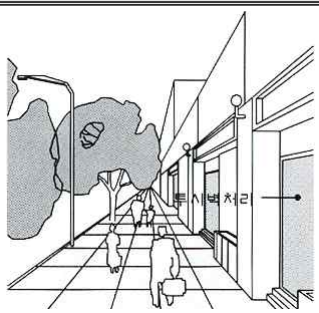
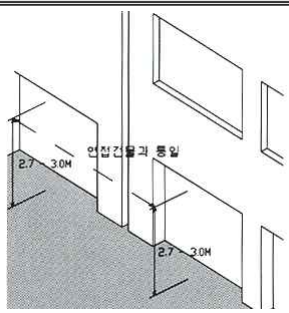
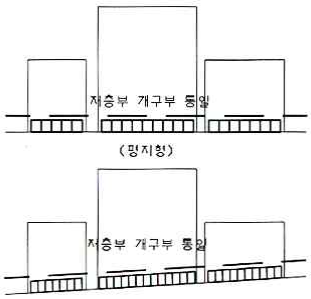
계 획 지 침	규제	권장
① 건축한계선이 지정된 대지에서는 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 건축한계선의 수직면을 넘어서 건축할 수 없다. 다만, 지하철출입구 또는 환기구 등 공공이 운영하는 시설물을 건물 또는 대지 내에 설치하는 경우에는 당해 시설물은 제외한다. ② 건축한계선이 지정된 대지에서는 지구단위계획 결정도 상의 폭원을 준수하여야 하며, 지정되지 않은 대지라도 「건축법」 등 관련 지침을 따른다. ③ 향후 개별 교통영향분석·개선대책 등 기타의 사유로 도로경계선이 변경될 경우, 변경된 도로경계선을 기준으로 결정도에 지정된 폭원만큼 건축한계선이 지정된 것으로 간주하며 이 경우 건축한계선에 대한 별도의 지구단위계획 변경 절차는 거치지 않는다. 금번 지구단위계획 결정도 / 향후 도로경계선 변경시  ④ 건축한계선 후퇴부분은 전면공지 조성지침에 따라 개발주체가 조성한다. ⑤ 도면표시 건축한계선	○	

제17조 (벽면한계선)

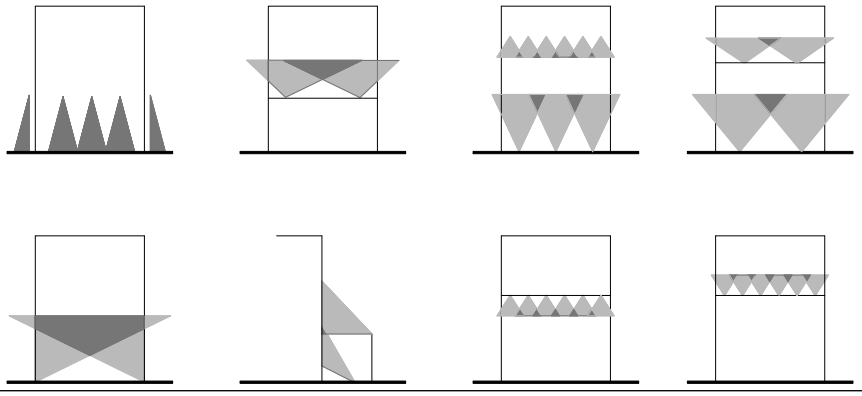
계 획 지 침	규제	권장
① 벽면한계선이 지정된 대지에서는 지상부에서 1층(3m)이하까지의 벽면이 벽면한계선을 넘어서 건축할 수 없다. ② 벽면한계선 후퇴부분은 전면공지 조성지침에 따라 개발주체가 조성한다. ③ 벽면한계선에 의해 후퇴된 부분에는 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없다. ④ 필로티구조 건축의 경우에는 필로티 기둥의 외부연결 가상선을 당해층의 벽면으로 본다. ⑤ 도면표시 건축한계선	○	

제6장 건축물의 형태 및 색채 등에 관한 사항

제18조 (건축물의 형태)

<table>
<tr><th>계 획 지 침</th><th>규제</th><th>권장</th></tr>
<tr><td>
① 투시벽 및 투시형 셔터(저층부 형태)
폭 20m이상인 도로에 면한 건축물의 1층 전면의 50% 이상을 투시형으로 설치하여야 하며, 셔터를 설치하는 경우에는 투시형 셔터를 사용하여야 한다. 다만, 구 도시계획위원회 (도시건축공동위원회) 자문을 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.
② 건축물의 1층 높이
인접대지에 기존 건축물이 있는 경우 신축 건축물의 1층 높이는 기존 건축물과 조화를 이루도록 하여야 한다.
③ 1층 바닥높이
건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 해야 한다. 경사지의 경우, 접한 보도 또는 도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 한다.
④ 개구부
1. 연접 대지에 기존 건축물들이 있을 경우 신축건물의 1층 개구부 높이는 기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화를 이루어야 한다.
2. 폭 20m이상 도로에 면한 건축물의 1층 전면은 동일한 용도(점포) 1개당 2개소 이상의 출입구를 설치할 수 없다.
3. 폭 20m이상 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 주 벽면을 도로에 노출하여서는 아니 된다. 다만, 벽면에 조명, 벽화 등 장식적 처리를 하여 구 도시계획위원회(도시건축공동위원회) 자문을 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.
<table>
<tr><th>1층부 입면처리</th><th>1층개구부 상단높이</th><th>연접필지내 건물과의 조화</th></tr>
<tr><td> 
</td><td> 
</td><td> 
</td></tr>
</table>
</td><td>○</td><td></td></tr>
</table>

제19조 (건축물의 외관)

계 획 지 침	규제	권장
① 외벽면의 통일성 1. 건축물의 외벽은 원칙적으로 골조가 노출되어서는 아니되며 의장, 재료, 색채에 있어 3면 이상의 벽면에서 통일성을 유지하여야 한다. 2. 건축물의 외관은 조립식 무피복철골조, 컨테이너 등의 구조를 제한하여 가로경관을 저해하지 않도록 하여야 한다. ② 측면 이격공지의 처리 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. ③ 야간경관조명 1. 지구단위계획구역내 건축물은 쇼윈도 및 건축물 외부에서 1층 전면을 투사하는 야간조명 등의 설치를 권장한다. 2. 폭 20m이상 도로에 면한 대지에 10층이상 신축 또는 증·개축 되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 상향식 야간조명 등의 설치를 권장한다. 3. 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명 등의 설치를 권장한다. 야간경관조명 예시  ④ 건축설비의 노출 1. 폭 20m이상 도로에 면한 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출하여 설치하지 않을 것을 권장한다. 2. 에어컨 실외기 등의 설치 시에는 ‘건축물의 설비기준 등에 관한 규칙’에 따른다.		○

제20조 (옥외광고물)

계 획 지 침	규제	권장
① 지구단위계획구역내 모든 옥외광고물은의 설치는 “옥외광고물 등 관리법” 및 “서울특별시 구로구 옥외광고물 등 관리조례”를 준수하여야 한다.	○	
③ 상기 지침에서 정하지 아니한 사항은 ‘서울특별시 옥외광고물 가이드라인’을 준수하여야 한다.		○

제21조 (기타사항)

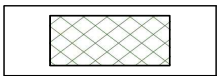
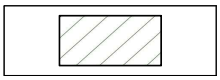
계 획 지 침	규제	권장
① 지구단위계획구역 안에서 담장을 설치할 경우에는 식재 담장 또는 투시형 담장으로 설치할 것을 권장한다. ② 옹벽을 설치할 경우에는 자연석 또는 조경석을 사용하여 계단식으로 조성하되 가능한 개방적으로 보이게 할 것을 권장한다.		○

제7장 대지안의 공지에 관한 사항

제22조 (차폐조경)

계 획 지 침	규제	권장
① 차폐조경은 주거환경보호를 위해 폭 5m 이상을 조성토록 한다. ② 수림대 부분은 교통소음 저감 극대화를 위해 차폐기능에 효과적인 상록교목 등을 식재하도록 한다.	○	

제23조 (전면공지)

계 획 지 침	규제	권장
① 보도형 전면공지는 다음 각 호의 기준에 적합하게 조성하여야 한다. 단, 구도시계획위원회(도시건축공동위원회)에서 인정한 경우에는 조성방식을 변경할 수 있다. 1. 보행자의 통행이 원활히 이루어질 수 있도록 일체의 구조물, 시설물 등의 설치를 금지하고 연접한 보도와 동일한 포장재료와 패턴으로 단차없이 조성하여야 하며, 건축물의 신축시 건축주가 시행한다. 2. 서울특별시 도시계획조례 제46조 건축선 후퇴부분 등의 관리 규정을 적용한다. ② 차도형 전면공지는 다음 각 호의 기준에 적합하게 조성하여야 한다. 단, 구도시계획위원회 (도시건축공동위원회)에서 인정한 경우에는 조성방식을 변경할 수 있다. 1. 보행 및 차량의 통행이 원활히 이루어질 수 있도록 일체의 구조물, 시설물, 식재 등의 설치를 금지하고 연접한 차도와 동일한 포장재료로 단차없이 조성하여야 하며, 건축물 신축시 건축주가 시행한다. 2. 보행자의 안전 등을 고려하여 차도형 전면공지내 보행공간을 별도로 구분하여 조성하고자 하는 경우에는 상시 차량통행이 가능토록 조성예시와 같이 펜스 및 단차가 없도록 하고, 포장패턴 및 재질만 차로와 구분하여 조성토록 한다. 3. 서울특별시 도시계획조례 제46조 건축선 후퇴부분 등의 관리 규정을 적용한다. 단, 제46조 제1항의 단서조항은 적용하지 아니한다. ③ 간선도로에서의 차량출입이 허용된 경우, 간선도로내 보도에 차량출입통로 및 보도와 접하는 도로경계부에 볼라드를 설치하여 보행자의 안전을 확보하여야 한다. ④ 도면표시 보도형 전면공지  차도형 전면공지 	○	

제24조 (공개공지)

계 획 지 침	규제	권장
① 공개공지를 설치하여야 하는 대상 건축물 및 면적, 설치 및 관리 등에 관한 규정은 「건축법」 제43조(공개공지 등의 확보) 및 같은법 시행령 제27조의2(공개공지 등의 확보), 「서울특별시 건축조례」 제26조(공개공지 등의 확보)를 적용한다. ② 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, 쌈지형 공지, 공개공지 등의 오픈스페이스가 조성된 경우에는 당해 시설과 연계하여 설치하도록 한다.	○	
③ 공개공지의 바닥 포장은 투수성 포장재료나 조립식 포장방식 등을 사용하여 포장면 상단에서 지하의 지반으로 물이 침투할 수 있는 투수성 포장을 권장한다.		○
④ 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.	○	

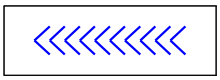
제25조 (쌈지형공지)

계 획 지 침	규제	권장
① 「건축법」 제43조(공개공지 등의 확보)에 의한 공개공지 등의 확보대상이 아닌 건축물이 건립되는 대지에는 쌈지형 공지의 설치를 권장한다.		○
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. ③ 쌈지형 공지는 최소폭원 4m, 최소면적 25㎡ 이상의 규모로서 「서울특별시 건축조례」 제25조(식재 등 조경기준)에 따라 조성한다. ④ 필로티구조의 쌈지형 공지일 경우 필로티구조의 유효높이는 지상 6m이상이어야 한다. 이 경우 필로티구조로 조성된 면적의 1/2만 쌈지형공지로 인정되며, 필로티구조는 전체 쌈지형공지 면적의 1/2를 초과하여 조성할 수 없다. ⑤ 도면표시 쌈지형공지(위치권장) ☒	○	

제26조 (대지안의 조경)

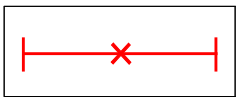
계 획 지 침	규제	권장
① 대지안의 조경을 설치하여야 하는 대상 대지면적 및 건축물, 조경면적, 식재기준, 조경시설물의 종류 및 설치방법 등은 「건축법」 제42조(대지의 조경), 같은법 시행령 제27조(대지의 조경), 「서울특별시 건축 조례」 제24조(대지안의 조경) 및 제25조(식재 등 조경기준) 등을 따른다.	○	

제27조 (보차혼용통로 및 공공보행통로)

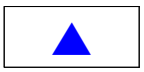
계 획 지 침	규제	권장
① 보차혼용통로 및 공공보행통로(이하 대지내 통로라 한다)가 지정된 대지는 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 조성하여야 한다. 다만, 보안상의 이유 등으로 인하여 불가피한 경우에는 당해 허가권자가 속한 도시계획위원회 자문을 통하여 하루 중 일정시간동안 개방하지 않을 수 있다. ② 대지내 통로는 단차가 없이 연속적으로 조성하여야 하며, 보도 혹은 도로와 접하거나 연접대지와 공동으로 설치하는 경우도 단차를 두어서는 아니 된다. 또한 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없다. ③ 대지내 통로로 연결되는 양측도로에 고저차가 있을 경우 경사로로 처리하여야 한다. ④ 대지내 통로의 포장은 보행자의 통행에 불편이 없는 재료 및 포장을 하여야 하며, 야간통행에 안전을 도모할 수 있도록 야간조명 시설을 설치하여야 한다. ⑤ 대지내 통로는 지상부가 오픈된 개방형 구조로 설치해야 한다. 다만, 공공보행통로는 부득이한 경우 필로티 구조의 설치를 허용하며 이 경우 높이를 6m이상 확보하여야 한다. ⑥ 도면표시 보차혼용통로  공공보행통로	○	

제9장 교통처리 등에 관한 사항

제28조 차량출입불허구간

계 획 지 침	규제	권장
① 본 지구단위계획에서 정한 차량출입불허구간에 대해서는 대지로의 직접 차량출입은 허용되지 아니한다. ② 간선도로에서 진출입 하도록 계획된 대지가 공동개발 변경 등으로 인해 간선도로 및 이면도로에 면하게 되는 경우에는 이면도로를 통한 차량진출입 계획을 수립하여야 한다. ④ 주차장법 등 관련 법규 및 조례에 따라 차량출입불허구간의 조정이 필요한 경우 허가권자는 지구단위계획의 기본구상을 준수하는 범위 내에서 이를 조정하여 적용할 수 있다. ⑤ 도면표시 차량출입불허구간 	○	

제29조 주차출입구

계 획 지 침	규제	권장
① 주차출입구가 지정된 대지로의 차량 출입은 주차출입구가 표시된 부분에서 이루어져야 하며, 진입로의 회전반경을 고려한 가각전제가 필요한 경우 지정된 폭원 외에 가각구간까지 주차출입구가 지정된 것으로 본다. 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 차량용 엘리베이터의 입구)은 건축선 후퇴부분을 침범하지 않아야 한다. ④ 주차출입 구간이 표시되지 않은 대지 중 두 변 이상이 도로에 접한 대지의 주차 출입구는 위계가 낮은 도로에 주차출입구를 설치하여야 한다. 그 외의 경우는 관련 법규 및 조례에 따른다. ⑤ 도면표시 주차출입구 	○	

제30조 공동주차출입구

계 획 지 침	규제	권장
① 공동주차출입구가 계획된 대지는 연접한 대지와 공동으로 이용할 수 있는 공동주차출입구를 설치하여야 한다. ② 공동주차출입구가 계획된 대지는 대지경계선에서 각각 3m이상씩 후퇴하여 전체 폭원이 최소 6m이상 되는 공동주차출입구를 조성하여야 한다. 다만, 건축시기 차이로 인하여 공동주차출입구 및 통로의 공동 조성이 곤란할 경우 우선적으로 개발되는 대지는 폭 1m 이내에서 주차출입구를 확장하여 조성할 수 있으며 개별주차출입구 및 통로를 연접대지와 공동으로 조성이 가능하도록 계획하여 향후 연접 대지 개발 시 공동주차출입구로 사용하여야 한다. ③ 공동주차출입구에는 담장, 계단, 화단 등 차량 진·출입에 지장을 주는 일체의 장애물을 설치할 수 없다. ④ 주차장법 등 관련 법규 및 조례에 따라 공동주차출입구 폭원 등의 조정이 필요한 경우 허가권자는 지구단위계획의 기본구상을 준수하는 범위 내에서 이를 조정하여 적용할 수 있다. ⑤ 도면표시 공동주차출입구	○	

제31조 주차장설치방식

계 획 지 침	규제	권장
① 주차장은 보행 및 차량동선의 단절을 방지하고 토지의 효율적인 활용 및 주차장 설치의 경제성 확보를 위해서 연접 대지와의 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. ③ 개별 건축시 이면부 주차장 및 교통수요를 검토하고 관리대책을 수립하여야 한다. (교통영향평가 대상에 한함)	○	

제10장 특별계획구역에 관한 사항

제32조 공통 사항

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 특별계획구역 내 개별 건축행위는 특별계획구역 지정의 기본취지와 목적을 달성하기 위하여 개별 필지별 개발을 원칙적으로 제한하되, 세부개발계획수립에 지장이 없는 범위 내에서 중축・개축・재축・대수선・이전・용도변경에 관한 사항에 대하여 구 도시계획위원회(도시건축공동위원회) 자문을 거쳐 건축제한의 완화여부를 결정할 수 있다.	○	

제11장 경관에 관한 사항

제33조 기본경관계획 등 적용

계 획 지 침	규제	권장
① 서울특별시 기본 및 시가지경관계획을 적용받은 지역을 대상으로 건축계획을 수립할 경우에는 기본 및 시가지경관계획의 해당 설계지침에 따르도록 권장한다. ② 향후 관련지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경될 경우 제정·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 적용하도록 한다.		○

제12장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제34조 심의 및 건축허가 신청도서

계 획 지 침	규제	권장
지구단위계획구역 안에서 건축물로서 건축허가 또는 심의(자문)를 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 대지안의 공지(공개공지, 쌈지형 공지, 전면공지 등)계획 시 전면도로, 좌우연접대지 전면부 등의 포장패턴이 함께 표시되어 있는 대지안의 공지도면 및 옥상녹화시의 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(심의(자문)도서에 한함) ⑧ 기존 수목이 있는 경우 보존 및 재활용에 관한 계획	○	

제35조 지구단위계획구역 내·외의 토지를 하나의 대지로 하여 건축하는 경우

계 획 지 침	규제	권장
① 지구단위계획구역 내·외의 토지를 하나의 대지로 하여 건축하는 경우는 다른 법률에 저촉되지 않는 한 전체 토지에 대하여 본 지구단위계획 및 운영지침을 적용한다. 다만 구역 외의 필지에 대해 지구단위계획을 적용하는 것이 불합리하거나 동 건축으로 인해 지구단위계획의 변경이 필요하다고 판단되는 경우에는 지구단위계획 변경을 선행토록 한다. ② 두 개 이상의 지구단위계획구역에 포함되는 단일 필지에 대해 하나의 대지로 하여 건축하는 경우는 건축행위가 발생하는 부지를 포함하는 해당 지구단위계획 및 운영지침을 적용한다.	○	

제36조 기존건축물 등에 대한 지구단위계획 및 시행지침의 적용

계 획 지 침	규제	권장
기존건축물의 신축 · 증축 · 개축 · 재축 · 대수선 · 이전 · 용도변경 및 리모델링으로 건축허가(사업계획승인)등이 처리되는 경우 등에 관한 본 지구단위계획 및 운영지침의 적용은 다음과 같이 한다. ① 지구단위계획 내용에 부합하지 않는 기존 건축물을 증축하는 경우, 기존건축물의 철거 또는 증축되는 연면적이 기존건축물 연면적의 50%를 초과하거나 증축면적이 500㎡를 초과하는 경우에는 해당건축물을 신축과 동일하다고 보고 본 지구단위계획 및 시행지침을 적용하여야 한다. 다만, 기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50%이내로서 500㎡ 이내인 경우에는 자치구 도시계획위원회의 자문을 거쳐 완화여부를 결정토록 하되, 증축되는 면적이 50㎡ 이내인 경우 자치구 도시계획위원회 자문을 생략할 수 있다(기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적은 동별 및 누계로 산정한다). ② 기존 건축물의 개축 및 재축의 경우에는 개축 및 재축하는 당해 부분, 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 당해 부분의 용도계획은 본 지구단위계획에 적합하여야 한다. ⑤ 개보수(리모델링)의 경우 위 규정에도 불구하고 건축허가권자가 속하는 도시계획위원회의 자문에서 본 지구단위계획 및 운영지침의 일부 또는 전부의 적용여부를 결정한다.	○	
지구단위계획 결정고시 이전 건축허가를 득한 경우 본 지구단위계획 및 운영지침의 적용은 다음과 같이 한다. ① 당해 지구단위계획 결정고시 이전 건축허가를 득한 경우 기존 건축허가사항을 따른다. ② 당해 지구단위계획 결정고시 이후 허가사항을 변경하고자 하는 경우에는 득한 기존 건축허가사항 범위 내 적용이 가능하며 종전기준보다 완화되는 사항은 변경된 지구단위계획에 따른다.	○	

제37조 지구단위계획의 경미한 변경

계 획 지 침	규제	권장
① 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같다. 1. 대지의 분할·교환에 관한 사항 2. 최대개발규모를 초과하지 않는 공동개발 3. 대지내 공지(전면공지 제외) 및 대지내 통로(공공보행통로 및 보차혼용통로)의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함) 4. 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경 5. 구역과 연접한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함) 6. 건축선(건축한계선, 건축지정선, 벽면지정선 등을 포함한다)의 변경 또는 신설, 폐지의 경우 7. 필지면적의 20% 이내에서의 필지분할가능선의 변경 8. 통로의 성격·조성계획에 관한 사항(통로의 종류 및 위치 변경, 신규 설치 등) ※ 향후 관련지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경될 경우 제정·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 적용한다. ※ 경미한 사항 중 공동개발(지정)은 구 도시계획위원회 심의를 통해 변경 가능	○	

2 공공부문 지구단위계획 시행지침

제1장 총 칙

제1조 (목적)

본 지구단위계획시행지침(이하'지침'이라 한다)은 '국토의 계획 및 이용에 관한 법률' 제52조(지구단위계획의 내용)의 규정에 의하여 작성되는 "온수역일대 지구단위계획(이하'지구단위계획'이라 한다)"중 공공부문에 적용되며, 이의 시행을 위하여 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고 결정도에 표시되지 아니한 결정내용의 규정을 목적으로 한다.

제2조 (지침 적용의 기본원칙)

① 본 지침에 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 관련 법규, 조례 등에 따른다.

② 향후 관련 법규, 조례 등이 제정·개정되는 경우에는 제정·개정된 법규, 조례 등을 따른다.

③ 본 지침의 내용이 관련 법규, 조례 등과 상이할 경우에는 지침을 적용하는 시점의 관련 법규, 조례 등이 허용하는 범위에서 본 지침의 기준을 따른다.

④ 본 지침에서 서로 상이한 기준이 적용될 경우, 규제가 강한 기준을 따른다.

제3조 (용어의 정의)

본 지침에서 공통적으로 사용하는 용어의 정의는 민간부문 지구단위계획 지침 제3조의 정의를 따른다.

제2장 시설별 시행지침

제1절 도로시설

제4조 적용의 범위

계 획 지 침
① 본 지침은 도시기반시설 중 일반의 교통에 공용되는 도로에 적용되는 것으로 본 지침에서 언급하지 않은 사항은 「도로법」, 「도로구조 및 시설기준에 관한 규정」 해설 및 지침 등 관련법규에 따른다.

제5조 도로의 설계기준

계 획 지 침
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 보행량이 밀집되는 간선도로변의 보도조성은 민간부문 건축선 후퇴부분의 보행자를 위한 공간과 일체로 조성한다. ④ 차도와 보도 사이에 완충공간의 확보를 위한 가로수, 가드펜스 등의 설치를 권장한다.

제6조 보행자우선도로

계 획 지 침
① 보행자의 안전이 요구되는 구간이므로 거친 재질을 이용하여 차량의 서행운전을 유도하고, 보행공간에 포장재료의 질감을 다르게 조성한다. ② 가로에 관련하여 포장재의 형태 및 규격은 가로 전체의 통일성과 주변시설물과의 조화를 도모한다. ③ 보도와 대지 진입로 입구에서 차량과 보행자의 통행이 교차될 경우에는 보행자를 우선하여 보행안전구역을 연속적으로 유지한다.

제7조 사후관리

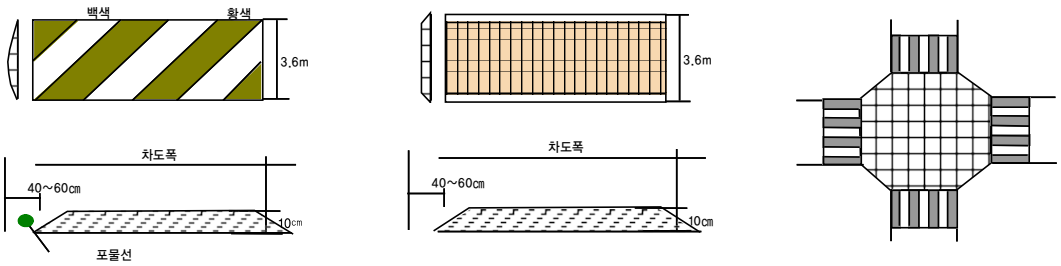
계 획 지 침
① 민간·공공 등 타부문의 공사 시행으로 인한 포장 훼손시 공사 완료 후 필히 당초대로 원상복구를 원칙으로 한다. ② 공사완료 후 공사시행자는 일체의 공공시설물을 원상복구 했음을 해당기관에 통보해야 한다. (통보시 첨부자료 : 공사시행 전/후 현황사진)

제2절 교통시설물

제8조 버스·택시 정차대

계 획 지 침
① 버스정차대 폭은 2~3m, 가속 및 감속구간은 각 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 버스·택시 정차대는 보행자의 접근이 용이하고 교통혼잡이 적은 장소와 지하철역 등 타교통시설과 연계가 가능한 곳에 설치한다.

제9조 과속방지시설

계 획 지 침
① 설치간격은 차량이 일정한 통행속도를 유지할 수 있도록 적정한 간격으로 설치한다. ② 교차로 부근, 특정 건물의 출입구, 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 출입구로부터 일정거리(20m내외) 내에서는 출입차량의 정체를 방지하기 위해 가급적 설치를 배제한다, ⑤ 신설이면도로의 교차로마다 교차로 험프를 설치한다. 과속방지시설의 유형 예시 〈원형 험프〉 〈사다리꼴 험프 : 보도이용〉 〈교차로 험프〉 

제10조 횡단보도

계 획 지 침
① 차량동선과 보행동선의 교차지점에 「도로교통법 및 동시행규칙」에 따라 설치한다. ② 일반적 설치 간격 100m이하로 계획하고 교차로상 보행동선의 길이를 최소화하기 위해 가각 위치에 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 식별가능한 볼라드 겸 조명등을 설치한다. ⑤ 횡단보도의 기타 구조나 형상, 설치기준은 「도로안전시설 설치편람」에 따른다.

제3절 포장

제11조 적용원칙

계 획 지 침
① 지구단위계획에 의한 건축물 후퇴부분의 포장시에는 가로의 통일감과 조화를 고려하여 포장하는 것을 원칙으로 한다. ② 본 구역의 가로포장 재료의 선정, 포장패턴 디자인 등은 사업 시행시 관련부서와 협의하여야 한다.

제12조 재료 선정기준

계 획 지 침
① 시공이 용이하고 견고한 재료 ② 내구성과 내마모성이 있으며, 자연배수와 세척 및 수선이 용이한 재료 ③ 보행자 하중은 물론 중차량 이상의 하중을 견딜 수 있는 재료 ④ 질감이나 색채가 아름답고 시간이 경과하더라도 외관이 변하지 않는 재료 ⑤ 가로의 특수한 환경에 부합하는 향토적인 재료

제13조 조성방식

계 획 지 침
① 가로는 일반포장구간과 특별포장구간으로 구분하여 가로의 일정 공간 단위별로 특화포장하여 휴먼 스케일을 고려한 일정 모듈을 개발하여 조성한다. ② 보차공존구간 등 보행자의 안전이 요구되는 지점에는 거친 재질을 이용하여 서행운전을 유도하고 보행특성에 따라 포장재료의 질감을 다르게 조성한다. ③ 보도와 차도가 교차되는 보차혼용도로의 입구 및 공동주차장 출입구 전면의 보도 포장은 견고하고 식별성이 용이한 유색 포장재료의 사용을 권장하며, 차도보다는 보도의 연속성이 강조되어야 한다. ④ 간선가로변의 보도는 우선적으로 조성하도록 하며 점토 블럭을 사용하도록 한다.

제14조 패턴 및 질감의 적용

계 획 지 침
① 포장의 폭과 줄눈의 반복, 재료의 질감을 통해 보행자의 통행속도 및 리듬감을 조절한다. ② 격자형 패턴은 중립적이고 방향성이 없는 곳에 사용하고, 공간의 확산을 표현하기 위해서는 원형 패턴을 사용한다. ③ 포장패턴은 건축물 및 부지내 요소들과 조화되어야 하며 요철포장은 완화와 정체를 표현할 수 있으며 차량속도를 제어할 수 있어 보행의 안전 유도에 적절하게 사용한다. ④ 공간을 상호간 대비코자 할 때에는 직선과 곡선의 반복이용 및 이중질감을 이용하여 표현한다. ⑤ 단위 줄눈이 작고 방향성이 없는 포장패턴은 안정감이 있으므로 휴식, 기다림의 공간에 사용을 유도한다. ⑥ 이동성이 강한 지역의 포장패턴은 율동적이고 운동감이 강조되는 포장패턴을 사용한다.

제15조 보도 포장기준

계 획 지 침
① 보행자가 안전하고 원활한 통행을 하기 위한 충분한 폭을 확보한다. ② 본 지구단위계획구역에 해당되는 가로에 관련하여 포장재의 형태 및 규격은 가로 전체의 통일성과 주변 시설물들과의 조화를 유도한다. ③ 공공부문의 포장원칙은 통일성과 조화의 유도와 민간부문의 포장을 선도하기 위하여 제시하며 민간부문의 개별 포장기준 보다는 우선순위를 둔다. ④ 전면 재시공은 되도록 피하고 기존 보도블럭을 이용하여 부분적 변형을 통한 구간별·장소별 인지도를 부각하고 전체적 통일감과 이미지 제고를 유도한다.

[포장설계 지침]

구 분	포장지침	포장재료
이면도로	•위계가 다른 도로와 구분할 수 있는 재료 •저속으로 속도 제한할 수 있는 재료	•아스팔트 •투수콘 •콘크리트
주/정차구간	•주행차선과 구분이 되도록 재료 또는 색을 달리 사용	•색아스팔트 •투수콘
횡단보도	•시각장애자를 위한 촉감있는 재료사용 •미끄럼을 방지할 수 있는 거친 질감의 재료사용	•점자블럭
공공보행 통로	•색 · 패턴 등에 변화를 주고 포장재료의 특성을 이용 •포장 구획을 작은 단위로 하여 친근감 갖도록 포장 •미끄럼을 방지할 수 있는 거친 질감의 재료사용	•보도블럭 •투수콘 •인조화강석 •점토블럭 •벽돌기타 (소형고압블럭) •색아스팔트
휴게 및 대기공간	•질감이 거치고 투수성이 좋으며 비교적 어두운 색의 재료	•벽돌(소형고블럭) •점토블럭·석재타일 •화강석 •투수콘

제16조 사후관리

계 획 지 침
① 민간·공공 등 타부문의 공사 시행으로 인한 포장 훼손시 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)

제4절 도시안내 표지시설

제17조 적용범위

계 획 지 침
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.

제18조 조성방식

계 획 지 침
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.

제19조 설치위치

계 획 지 침
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.

제20조 사설표지

계 획 지 침
① 사설표지의 난립으로 인한 식별성 및 경관불량을 해소하기 위하여 도로표지 규칙에 의거 규격, 표기방법 등을 통일하여 동일 성격의 표지판을 한 곳에 집중 설치토록 한다.

제21조 안내판

계 획 지 침
① 안내판에는 다음과 같은 내용을 표기하여야 한다. 1. 보행자의 현위치 2. 주요 목표지점까지의 거리 3. 교통수단과의 연계상황 4. 가로망, 블럭구성, 주요 시설, 지하철 노선망 등

제22조 보행자안내체계

계 획 지 침
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.

[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 쉘터와 조합을 고려

제23조 차량안내체계

계 획 지 침
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 안내체계]

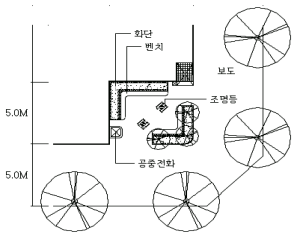
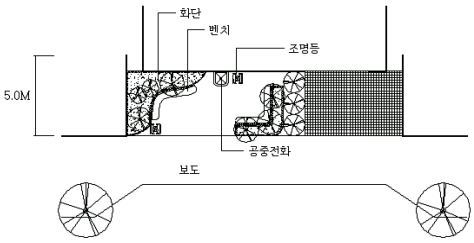
구 분	안 내 체 계
지역명	•외곽지역 연결도로와 교차하는 간선, 보조간선도로의 교차로에는 지역명을 표기하여 외곽지역으로의 방향을 지시한다. •원거리 지명과 근거리 지명을 동시에 표기할 경우 원거리 지명을 위쪽에 표기한다.
시설명	•지역안내의 목표물로 활용될 수 있는 시설들은 지명도가 높아 누구나 알 수 있는 공공 및 생활편익 시설을 중심으로 한다. •시설명을 지명도에 따라 우선순위를 설정하여 교차로 위계별로 단계적으로 표기한다.
도로명	•진행하고자 하는 방향의 목적지가 불분명한 경우는 도로명으로 표기한다.
지구명	•도시전체의 일관된 지구명의 체계 확보를 위해 생활권별로 동일한 경관 인식단위를 지구명의 기본 단위로 한다.

제5절 가로식재

제24조 수종선정

계 획 지 침
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.

제25조 식재방식

계 획 지 침
① 도로폭 15m 이상, 보도폭 3m 이상의 도로에 가로수 식재를 원칙으로 하되 도로의 여건에 따라 융통성 있게 조정한다. ② 가로조명과 교통안내표시판, 가로장치물 등이 차폐되지 않도록 유의하여 식재하여야 한다. ③ 간선도로변 식재는 간격 6~8m를 유지하되 버스정차장 주위에는 이용객 및 운전자의 시야확보를 위해 일정거리(20m)를 후퇴하여 식재한다. ④ 가로변 독자성과 식별성을 위해 일정구간을 기본단위로 수종선택 및 배식기법의 다양화를 기하여야 한다. ⑤ 보행밀도가 높은 곳의 가로수는 생육환경을 유지하기 위해 수목보호대를 폭 1~2m이하로 설치하고 수목보호대를 이용한 다용도 휴게·벤치공간(쌈지공원)을 조성한다. ⑥ 건물과 건물 사이에 가려져 있는 녹지 및 조형물의 전방배치를 유도하여 승/하차장 주변 위주로 POCKET- PARK 형식의 정적 휴게공간 설치를 유도한다. 쌈지공원 예시도(POCKET PARK) - 포 켓 형 -    - 수 평 형 - 

제6절 옥외시설

제26조 적용범위

계 획 지 침
① 본 지침은 도로 및 공개공지, 쌈지형 공지 등에 설치되는 옥외 가로시설물의 형태 및 배치에 관한 사항에 적용한다. ② 옥외 가로시설물은 다양한 종류 및 배치 가능성을 감안하여 시설물이 설치될 환경특성에 따라 종류 및 배치유형을 도출하여 유형별로 배치지침을 적용하는 것을 원칙으로 한다. ③ 각 시설조합 배치유형에 따라 제시된 지침을 기준으로 설계방향을 가시화하되, 장소별 환경특성에 따라 신축성 있게 조정, 적용할 수 있다.

제27조 볼라드

계 획 지 침
① 보행자의 안전을 위하여 교차로 및 횡단보도의 가각부분, 보행전용통로, 공공보행통로, 보도 등의 진입부에 설치하여 보행동선의 무단진입을 막는다. ② 보행 등을 겸한 볼라드를 설치하여 야간보행의 안전과 경관을 향상시킨다.

제28조 통합지주의 설치 및 가로시설물의 통합화

계 획 지 침
① 통합지주 설치 1. 신호등, 가로등, 안내표지판 등을 하나의 지주에 통합설치 함으로써 가로시설물의 난립을 방지 한다.

[통합지주의 설치기준]

구 분	통 합 시 설
교차지점	신호등, 주요도로 및 지점안내표지, 가로등(횡단보도 신호등), 기타부착물
교차로 30m 이내	가로등, 방향표지
교차로 전방100~150m	가로등, 방향예고 표지
횡단보도	횡단보도 신호등, 가로등
기타 일반도로 구간	교통안전표지(주위, 규제, 지시표시), 가로등, 보행안내표지

② 가로시설물의 통합화

1. 안내시설, 조명시설, 파고라, 벤치 등 휴식시설, 우체통, 전화박스, 키오스크 등 편익시설을 집단배치 유도한다.
2. 두 가지 이상의 기능을 겸용할 수 있는 시설은 통합하여 시설수의 최소화를 유도한다.
   (예 : 볼라드와 조명등 겸 벤치, 수목보호대와 벤치, 플랜터와 조명시설 등)
3. 통합화된 시설들은 동질성 있는 디자인 계획으로 시설별 일체성 있는 형태로 설계해야 한다.

제7절 조명시설

제29조 적용범위

계 획 지 침
① 본 지침은 도로에 설치하는 가로시설 중 조명시설에 관한 사항으로 기타 조명시설에 대한 기준은 도로구조령의 「도로의 조명시설기준 및 한국 공업규격의 도로조명기준」에 따른다.

제30조 설치기준

계 획 지 침
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.

제31조 야간조명 강화

계 획 지 침
① 지구단위계획구역내 공공건축물, 공원, 조경시설 등에 대한 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 야간보행밀도가 많은 장소는 보행등 겸 벤치를 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 건물 외벽 및 주변 환경(조형물, 수목, 보도바닥)에 조명을 투사하여 야간경관을 제고할 수 있도록 유도한다.

제3장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제32조 설계도서 작성

계 획 지 침
① 지구단위계획 구역내의 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.

제33조 지침의 조정

계 획 지 침
① 본 지침상에 예시된 사항이라도 향후 별도 부문별계획 설계, 지구별 계획 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 지구단위계획의 기본구상을 준수하는 범위 내에서 이를 조정하여 적용할 수 있다. 1. 당해 구역의 교통 관련 사업이나 도시기반시설의 변경 등으로 인하여 부득이한 경우 2. 현상설계를 통한 설계안을 선정하는 경우 3. 지침을 완화 조정하여도 지구단위계획의 목표를 달성할 수 있는 보다 나은 착상으로서 사전 심의를 득할 경우 4. 도시계획위원회에서 당해 대지조성 여건상 부득이하다고 인정하는 경우