

## ① 민간부문 지구단위계획 시행지침

### 제 1 장 총 칙

#### 제 1 조 목 적

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

#### 제 2 조 지침 적용의 기본원칙

- ① “민간부문 시행지침”은 건축물이나 대지 안의 공지 등 민간에 의하여 조성되는 시설과 관련된 행위에 대하여 적용된다.
- ② 지침에 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 지구단위계획 수립지침을 비롯한 제반 관련 법규나 조례, 지침 등에 규정된 사항을 따른다.
- ③ 지침 내용이 관련법령 내용과 상이한 경우에는 현행 법령에서 허용하는 범위 안에서 본 지침을 우선적으로 적용한다.
- ④ 향후 관련법령 및 지침이 제개정 또는 변경될 경우에는 제개정 또는 변경된 법령 및 지침을 따른다. 다만, 지구단위계획으로 결정된 사항을 변경하고자 할 경우에는 별도의 지구단위계획 변경 절차를 이행하여야 한다.
- ⑤ 가구 및 획지계획 등의 변경에 의해 대지에 서로 상이한 지침이 적용될 경우에는 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 지침을 적용하고, 이면부로 위치가 변경되는 대지는 이면부 지침을 적용하며, 그 외의 경우에는 면적이 큰 대지에 적용되는 지침을 적용한다. 다만, 당해 지구단위계획 또는 운영지침에서 별도의 계획 또는 지침이 있는 경우에는 그러하지 아니한다.
- ⑥ 이 지침에서 정의하지 않은 용어로서 각종 법령에 정의된 용어는 그에 따르며, 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.
- ⑦ 지침의 각 항목들은 규제사항과 권장사항으로 구분하여 표기된다. 규제사항은 지구단위계획의 목표를 달성하기 위해 반드시 지켜야 하는 내용이며, 권장사항은 지구단위계획에 따를 것을 권장하는 내용이다.

#### 제 3 조 용어의 정의

지침에서 공통으로 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “가구”라 함은 4m 이상의 도로 및 구역 경계로 둘러싸인 일단의 블록(block)을 말한다.
2. “최대개발규모”라 함은 지구단위계획구역 안에서 건축할 수 있는 대지면적의 최대한도를 말한다.

3. “공동개발(지정)”이라 함은 둘 이상의 필지를 일단의 대지로 하여 건축물을 건축하도록 지정한 것을 말한다.
4. “공동개발(권장)”이라 함은 둘 이상의 필지를 일단의 대지로 하여 건축물을 건축하도록 권장한 것을 말한다.
5. “자율적(선택적) 공동개발”이라 함은 지구단위계획에서 정한 최대개발규모 안에서 토지소유자가 둘 이상의 필지를 자율적(선택적)으로 공동개발 하는 것을 말한다.
6. “불허용도”라 함은 관련법령의 규정에 의하여 허용되더라도 도시관리 등을 위하여 본 지구단위계획을 통해 건축할 수 없는 용도를 말한다.
7. “허용용도”라 함은 관련법령에 의해 허용되는 용도 중 지구단위계획에 의하여 건축이 허용되도록 결정한 용도를 말하며 이 경우 허용용도 이외의 건축은 불허한다.
8. “최고높이”라 함은 지구단위계획으로 결정한 건축물의 최고높이를 말한다.
9. “최고층수”라 함은 지구단위계획으로 결정한 건축물의 최고층수를 말한다.
10. “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 돌출하여서는 안되는 선을 말한다.
11. “건축물의 전면”이라 함은 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람들을 위한 주된 출입구를 설치하는 면을 말한다.
12. “투시형 셔터”라 함은 전체의 2분의 1이상이 외부에서 내부로 투시가 가능하도록 제작된 셔터를 말한다.
13. “전면공지”라 함은 건축한계선 지정에 의해 대지 안에 확보되는 공지로서 씌지형 공지 또는 공개공지, 보차혼용통로, 공공보행통로 등 다른 유형으로 지정되지 아니한 대지 안의 공지를 말한다.
14. “옥상녹화”라 함은 ‘서울특별시 보급형 옥상녹화 조성기법’에 의하여 설치하는 옥상부 녹화를 말한다.
15. “녹색주차장”이라 함은 잔디 등 투수성재료를 사용하여 환경 친화적으로 조성된 주차장을 말한다.
16. “생태면적률”이라 함은 공간계획 대상면적 중 ‘자연순환기능’을 가진 토양의 면적비를 말한다.
17. “차량출입불허구간”이라 함은 도로에서 대지안으로 차량출입이 금지되는 구간을 말한다.

제 2 장 가구 및 획지에 관한 사항

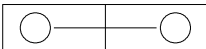
제 4 조 단위대지

계 획 지 침	규제	권장
지구단위계획구역 안에서는 다음 각 호에 해당하는 단위를 대지로 하여 건축하여야 한다.	○	
1. 공동개발 지정으로 계획되지 않은 단위 필지		
2. 공동개발 지정으로 계획된 일단의 필지		
3. 공동개발 권장으로 계획된 일단의 필지		○
4. 최대개발규모 내에서 자율적 공동개발을 하는 일단의 필지		

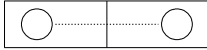
제 5 조 최대개발규모

계 획 지 침	규제	권장						
<p>① 최대개발규모가 계획된 대지는 최대개발규모를 초과하여 건축할 수 없다. 부득이하게 최대개발규모를 초과하여 건축하고자 할 경우에는 특별계획구역 지정 등 도시관리계획 변경 절차를 이행하여야 한다. 다만, 본 지구단위계획에서 최대개발규모 이상으로 계획한 대지는 그러하지 아니하다.</p> <p>② 다음에 경우에는 최대개발규모를 적용하지 아니한다.</p> <p>1. 최대개발규모를 초과하는 기존의 대지</p>	○							
<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>적용구역</th> <th>계획내용</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>최대개발 규모</td> <td>지구단위계획구역 전체</td> <td>500㎡이하</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			구분	적용구역	계획내용	비고	최대개발 규모	지구단위계획구역 전체
구분	적용구역	계획내용	비고					
최대개발 규모	지구단위계획구역 전체	500㎡이하						

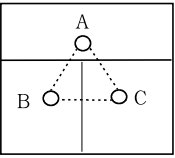
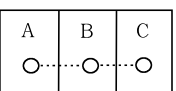
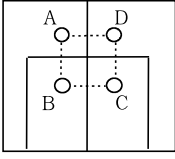
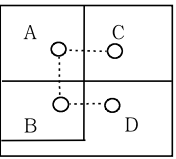
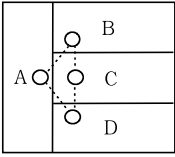
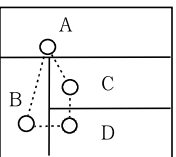
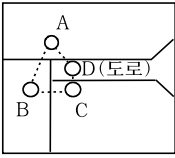
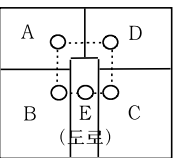
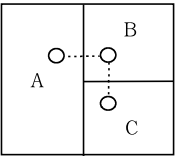
제 6 조 공동개발 지정

계 획 지 침	규제	권장
① 공동개발(지정)이 표시된 필지는 계획된 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하여 건축하여야 한다.	○	
② 최대개발규모 이내의 공동개발(지정) 변경은 구 도시계획위원회 심의를 거쳐 변경한다. 이 경우 주차출입구 확보 등 계획 변경으로 인한 주변 지역 대책을 강구하여야 한다.		
<p>③ 도면표시</p> <p>공동개발(지정) </p>		

제 7 조 공동개발 권장

계 획 지 침	규제	권장
① 공동개발(권장)이 표시된 필지는 계획된 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하여 건축할 것을 권장한다.		○
② 도면표시 공동개발(권장) 	○	

제 8 조 자율적(선택적) 공동개발

계 획 지 침	규제	권장
① 자율적(선택적) 공동개발이 계획되어 있는 필지는 최대개발규모 이내에서 자율적(선택적)으로 공동개발 할 것을 권장한다.		○
② 자율적(선택적) 공동개발은 아래 적용원칙 및 예시에 따라 처리 한다.		
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>[적용기준1]</p> <p>① B+C 공동개발 ② (B+C)+A 공동개발 (선행조건:① 만족)</p>  </div> <div style="width: 45%;"> <p>[적용기준2]</p> <p>① A+B 또는 B+C 공동개발 ② A+B+C 공동개발 (선행조건:① 만족)</p>  </div> </div>		
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>[적용기준3]</p> <p>① A+B 공동개발 ② C+D 공동개발 ③ (A+B)+(C+D) 공동개발 (선행조건:①,② 만족)</p>  </div> <div style="width: 45%;"> <p>[적용기준4]</p> <p>① A+C 공동개발 ② B+D 공동개발 ③ (A+C)+(B+D) 공동개발 (선행조건:①,② 만족)</p>  </div> </div>		
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>[적용기준5]</p> <p>① B+C 또는 C+D 공동개발 ② B+C+D 공동개발 (선행조건:① 만족) ③ (B+C+D)+A 공동개발 (선행조건:② 만족)</p>  </div> <div style="width: 45%;"> <p>[적용기준6]</p> <p>① C+D 공동개발 ② (C+D)+B 공동개발 (선행조건:① 만족) ③ {(C+D)+B)+A 공동개발 (선행조건:② 만족)</p>  </div> </div>		○
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>[적용기준7]</p> <p>① B+C 공동개발 ② (B+C)+D 공동개발 (선행조건:① 만족) ③ {(B+C)+D)+A 공동개발 (선행조건:② 만족)</p>  </div> <div style="width: 45%;"> <p>[적용기준8]</p> <p>① A+B 공동개발 ② C+D 공동개발 ③ (A+B)+E 공동개발 (선행조건:①,② 만족) ④ (C+D)+E 공동개발 (선행조건:①,② 만족) ⑤ {(A+B)+E)+(C+D) 공동개발 (선행조건:③만족) ⑥ {(C+D)+E)+(A+B) 공동개발 (선행조건:④만족)</p>  </div> </div>		
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>[적용기준9]</p> <p>① B+C 공동개발 ② (B+C)+A 공동개발 (선행조건:① 만족)</p>  </div> </div>		
<p>※ 상기 적용예시는 일반적인 사항을 표기한 것으로서 실제 현황이 상기 예시와 일치하지</p>		

<p>않는 경우에도 상기 기준을 토대로 자율적 공동개발 가능 여부를 판단하여야 한다.</p> <p>③ 다음과 같은 경우에는 최대개발규모 이내의 자율적(선택적) 공동개발이라 하더라도 공동개발을 불허한다.</p> <p>1. 자율적(선택적) 공동개발에 의한 대지의 형태가 지나치게 부정형하거나 세장비(단변과 장변의 비)가 1:3 이상이 되는 경우</p> <p>2. 자율적(선택적) 공동개발에 의해 인접필지가 맹지가 되거나 부정형하게 되는 경우</p>		
--	--	--

### 제 3 장 건축물의 용도에 관한 사항

#### 제 9 조 허용용도

계 획 지 침				규제	권장
① 허용용도가 계획된 대지는 관련법규, 조례에서 허용한 용도에도 불구하고 다음 용도 범위 안에서만 건축이 허용되며 허용용도 이외의 건축은 불허한다.					
구분	적용구역	계획내용	비고	○	
허용용도	지구단위계획 구역전체	※ 관련법에 따라 집단취락지구 내 도입 가능한 용도 중 다음의 용도에 한하여 입지 가능 · 단독주택(도시계획시설 부지는 당해 용도에 따름) · 기타 용도 구 도시계획위원회 심의 결정 - 예외 : 기존 근린생활시설 신축, 증축, 재축, 개축은 허용(단, 용도변경시 심의)			

#### 제 10 조 불허용도

계 획 지 침				규제	권장
① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「서울특별시 도시계획조례」 등 관계 법령에 의거 당해 용도지역·지구에서 제한되는 건축물 및 시설 등은 입지를 불허하며, 관계 법령에 의해 허용되는 용도인 경우에도 본 지구단위계획에서 제시한 불허용도는 입지할 수 없다.					
구분	적용구역	계획내용	비고	○	
불허용도	지구단위계획 구역 전체	· 허용용도 이외의 용도 · 지하층 주거시설			

제 4 장 건축물의 규모에 관한 사항

제 11 조 건폐율

계 획 지 침					규제	권장
① 지구단위계획구역 안에서는 다음 건폐율 범위 이하에서 건축하여야 한다.						
구분	위 치	계획내용	제한사항	비고	○	
건폐율	전구역	60% 이하	· 용적률 300% 이하 (단, 주택 및 근린생활시설의 연면적은 300㎡ 이하)			
		40% 이하	· 용적률 100% 이하			

제 12 조 용적률

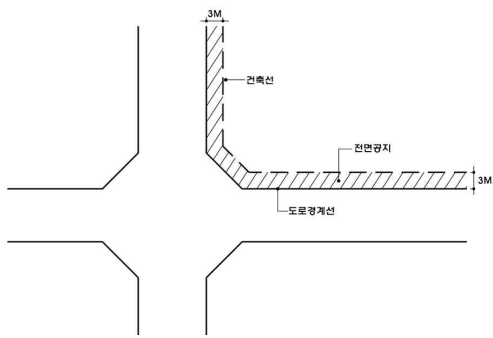
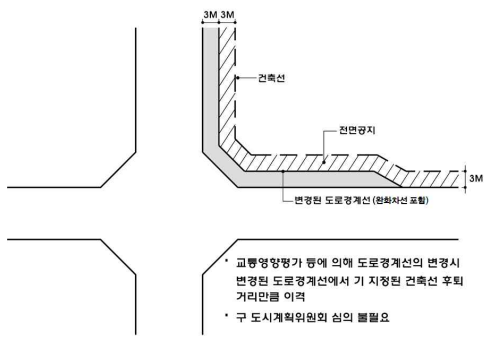
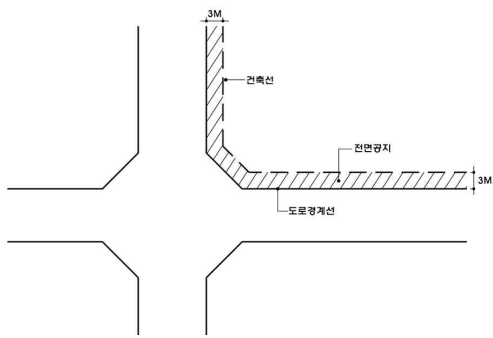
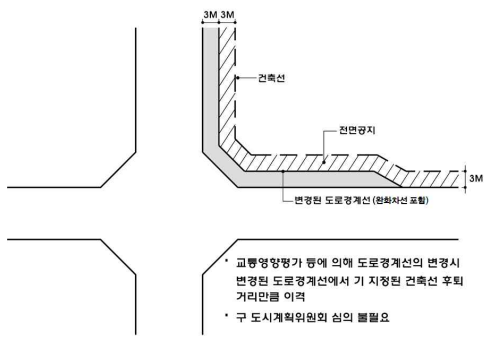
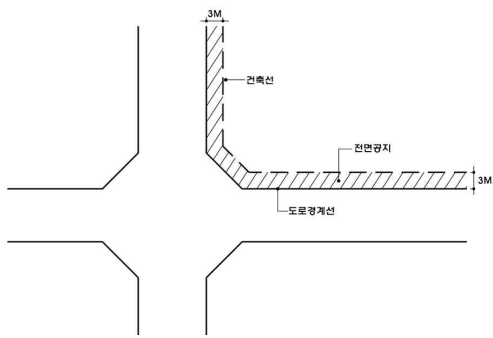
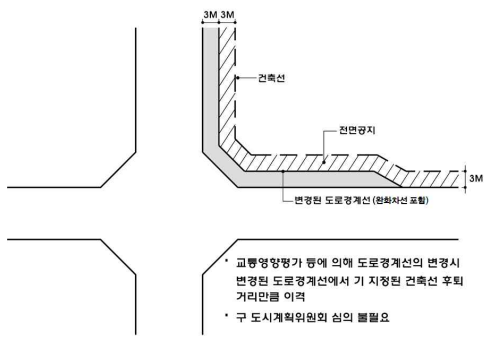
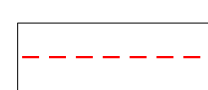
계 획 지 침					규제	권장
① 본 지구단위계획구역 안에서는 다음 규정한 용적률 범위 이하에서 건축하여야 한다.						
구분	위 치	계획내용	제한사항	비고	○	
용적률	전구역	300% 이하	· 건폐율 60% 이하 (단, 주택 및 근린생활시설의 연면적은 300㎡ 이하)			
		100% 이하	· 건폐율 40% 이하			

제 13 조 최고높이/최고층수

계 획 지 침					규제	권장
① 본 지구단위계획구역 안에서는 다음 규정한 높이 범위 이하에서 건축하여야 한다.						
구분	위 치	계획내용		비고	○	
용적률	전구역	최고높이	12m 이하			
		최고층수	3층이하			
② 지구단위계획구역 안에서 기준높이/최고높이가 지정된 건축물은 「건축법」 제60조 (건축물의 높이 제한) 제3항에 의한 도로 사선제한(H=1.5D이하)을 적용하지 아니한다.						

제 5 장 건축물의 배치에 관한 사항

제 14 조 건축한계선

계 획 지 침	규제	권장				
<p>① 건축한계선이 지정된 대지에서는 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 건축한계선의 수직면을 넘어서 건축할 수 없다.</p> <p>② 향후 도시계획시설사업 등 기타의 사유로 도로경계선이 변경될 경우, 변경된 도로경계선을 기준으로 결정도에 지정된 폭원만큼 건축한계선이 지정된 것으로 간주하며 이 경우 건축한계선에 대한 별도의 지구단위계획 변경 절차는 거치지 않는다.</p>						
<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">금번 지구단위계획 결정도</th> <th style="width: 50%;">향후 도로경계선 변경시</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">  </td> <td style="text-align: center;">  </td> </tr> </tbody> </table>	금번 지구단위계획 결정도	향후 도로경계선 변경시			○	
금번 지구단위계획 결정도	향후 도로경계선 변경시					
						
<p>③ 건축한계선 후퇴부분은 전면공지 조성지침에 따라 개발주체가 조성한다.</p> <p>④ 도면표시</p> <p style="margin-left: 20px;">건축한계선 </p>						

제 15 조 건축물의 방향성

계 획 지 침	규제	권장
<p>① 건축물 배치에 관한 별도의 규정이 없는 대지에서는 건축물의 주된 벽면의 방향을 접한 전면가로와 일치되도록 설치할 것을 권장한다.</p> <p>② 2이상의 도로에 접한 대지에서는 건축물 전면이 도로폭이 넓은 도로를 향하도록 설치할 것을 권장한다.</p>		○

## 제 6 장 건축물의 형태 및 색채 등에 관한 사항

## 제 16 조 건축물의 형태

계 획 지 침	규제	권장
<p>① 투시벽 및 투시형 셔터</p> <p>오리로에 면한 건축물의 1층 전면의 50% 이상을 투시형으로 설치하여야 하며, 셔터를 설치하는 경우에는 투시형 셔터를 사용하여야 한다. 다만, 구 도시계획위원회 자문을 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.</p>	○	
<p>② 이웃 건축물과의 조화</p> <p>지붕 등 건축물의 형태는 이웃 건축물과의 관계를 충분히 고려하여 마을의 경관적 조화 및 가로의 연속성을 고려해야한다.</p>		○

## 제 17 조 건축물의 외관

계 획 지 침	규제	권장
<p>① 외벽면의 통일성</p> <p>지구단위계획구역내 건축물은 모든 외벽면의 의장, 재료, 색채에 있어 주변 건물과의 조화를 유지하고, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우 재료들간의 조화를 고려할 것을 권장한다.</p>		
<p>② 외벽</p> <p>건축물은 신축시 외벽면의 의장, 재료, 색채에 있어 주변 건물과의 조화를 고려하고 벽돌, 자연석재, 목재, 천연샌드패널 등 자연 친화적인 재료를 사용하고 다음 재료는 지양할 것을 권장한다.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 외벽 전체 불투명 반사유리</li> <li>- 외벽 전체 통나무</li> <li>- 원색계열의 도료 및 재료</li> </ul>		○
<p>③ 담장</p> <p>담장은 미설치를 권장하여 쾌적한 가로환경을 도모하며, 부득이하게 설치할 경우 높이가 1.2m이하, 식재 담장 또는 투시형 담장 설치 권장한다.</p>		





제 18 조 옥외광고물

계 획 지 칩	규제	권장
① 옥외광고물의 설치는 「옥외광고물 등 관리법」 및 「서울특별시 구로구 옥외광고물 등 관리조례」를 준수하여야 한다.	○	
② 상기 제1항에서 정하지 아니한 사항은 '서울특별시 옥외광고물 가이드라인'을 준수하여야 한다.		○

제 7 장 대지안의 공지에 관한 사항

제 19 조 전면공지

계 획 지 칩	규제	권장
<p>① 지구단위계획구역 내 전면공지는 차도부속형 전면공지로서 건축물의 신축시 개발주체가 조성한다.</p> <p>1. 차도부속형 전면공지</p> <p>보도가 없는 도로에 접하는 전면공지는 차량 및 보행자 통행이 가능한 구조로서 차도 및 보도의 기능을 담당할 수 있도록 조성한다.</p> <p>② 조성 지침</p> <p>1. 전면공지는 연접한 보도 또는 차도와 단차 없이 조성한다.</p> <p>2. 전면공지 내에는 공작물, 담장, 계단, 주차장 등 차량 및 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없다.</p> <p>3. 포장패턴은 공공부문의 포장패턴을 우선 준용하고 개별포장 선정시 인접지역의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며, 바닥은 내구성이 있는 재료로 포장토록 한다.</p>		○

제 20 조 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), 같은 법 시행령 제27조(대지의 조경), 「서울특별시 건축조례」 제24조(대지안의 조경) 및 제25조(식재 등 조경기준) 등을 따른다. ② 다음 각 호의 경우에는 대지안의 조경을 차폐형으로 조성해야 한다. 1. 화물 적재 공간이나 쓰레기하치장 등 환경을 저해하는 시설물이 건물 혹은 구조물에 의해 차폐되지 않고 전면도로에 노출된 경우 2. 오리로에 면하여 주차장을 설치하는 경우	○	

제 8 장 환경친화적 건축물에 관한 사항

제 21 조 자연지반 보존

계 획 지 침	규제	권장
① 지층부의 바닥이나 비건폐지를 흙, 자갈, 모래, 잔디 등의 자연재료로 조성하고 당해 지하부에는 일체의 인공구조물(지하주차장, 저수조 등)을 설치하지 않을 것을 권장한다.		○

제 22 조 (옥상 녹화)


계 획 지 침	규제	권장
① 지구단위계획구역 내 건축물은 이용자의 휴게 및 만남의 공간으로 활용할 수 있는 옥상녹화의 조성을 권장한다. ② 옥상녹화 조성시 계단탑 및 설비 면적을 제외한 옥상면적의 50%이상 조성을 권장한다.		○
③ 옥상녹화는 ‘서울특별시 보급형 옥상녹화 조성기법’ 및 ‘서울특별시 건축물 옥상 녹화 시스템 유형 결정과 관리 매뉴얼’에 따라 조성토록 한다. 옥상녹화 설치 예시	○	

<p>기존 건축물의 경우</p>	<p>신축 건축물의 경우</p>		
<p>※ 구조진단과 방수 점검이 반드시 우선</p>	<p>※ 누름콘크리트를 설치하지 않음</p>		

제 23 조 벽면 녹화

계 획 지 침	규제	권장
<p>① 건축물의 벽면, 담장, 방음벽, 콘크리트 옹벽 등의 수직면과 사면 등 인공적으로 만들어진 입면에 대해 덩굴성 식물, 지피식물, 초화류 위주로 녹화하는 벽면녹화를 권장한다.</p>		○
<p>② 벽면녹화 조성은 “서울특별시 도시구조물 벽면녹화 활성화 방안”에 따라 조성토록 한다.</p> <p style="text-align: center;">벽면녹화 설치 예시</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>등반형 녹화</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>등반보조형 녹화</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;"> <p>하수형 녹화</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>하수보조형 녹화</p> </div> </div>	○	

제 24 조 녹색주차장

계 획 지 침	규제	권장
<p>① 주차장은 잔디 등의 투수성 재료를 사용한 녹색주차장의 설치를 권장한다.</p> <p>② 녹색주차장 조성은 '서울특별시 녹색주차장 활성화 계획'등 서울특별시 기준에 따라 조성한다.</p>	○	○
	○	

제 25 조 빗물이용시설

계 획 지 침	규제	권장														
<p>① 홍수방지와 물 순환 재생을 도모하고 나아가 도시의 안전성 향상과 쾌적한 도시 환경 창조를 도모하기 위해 빗물이용시설의 설치를 권장한다.</p> <p>② 빗물이용시설의 설치 및 관리기준 등은 관련법률 및 '서울특별시 빗물저수조 설치 및 관리기준', '서울특별시 빗물저수조 설치지침'등이 정하는 바에 따른다.</p> <p>③ 빗물저류탱크 용량(ton)이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상이어야 한다.</p> <p>④ 「서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례」 제8조, 제9조에 의거 대지면적 1,000㎡이상이거나 연면적 1,500㎡이상인 건축물 계획시 개발구역내에서 빗물이 최대한 집수, 저장되어 강우시 빗물의 유출이 억제될 수 있도록 아래 사항을 적용한 빗물관리시설 도입 계획을 「서울특별시 빗물관리 기본계획」 가이드라인에 따라 수립하여 사업의 인·허가전 서울시(물관리정책과)에 사전협의 한다.</p> <p>- 빗물관리시설 : 「서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례」 제2조 제3호시설 (빗물침투시설, 빗물저류시설)</p> <p>- 시설별 빗물 분담량(「서울특별시 빗물관리 기본계획」 가이드라인 14p)</p>	○	○														
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">구 분</th> <th style="text-align: center;">공공·교육</th> <th style="text-align: center;">공원·녹지</th> <th style="text-align: center;">교통·기반</th> <th style="text-align: center;">민간 (대규모)</th> <th style="text-align: center;">민간 (소규모)</th> <th style="text-align: center;">비 고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">빗물분담량 (mm/hr)</td> <td style="text-align: center;">6.0</td> <td style="text-align: center;">7.5</td> <td style="text-align: center;">5.0</td> <td style="text-align: center;">5.5</td> <td style="text-align: center;">3.5</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	구 분	공공·교육	공원·녹지	교통·기반	민간 (대규모)	민간 (소규모)	비 고	빗물분담량 (mm/hr)	6.0	7.5	5.0	5.5	3.5			
구 분	공공·교육	공원·녹지	교통·기반	민간 (대규모)	민간 (소규모)	비 고										
빗물분담량 (mm/hr)	6.0	7.5	5.0	5.5	3.5											
<p>[주1] 민간시설의 대규모 : 대지면적 500㎡이상, 소규모 : 대지면적 500㎡ 미만</p>																

제 26 조 신재생에너지

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

제 27 조 에너지 절약

계 획 지 침	규제	권장
① 지구단위계획구역 안의 일반 건축물은 에너지 절약을 위해 에너지를 절약할 수 있는 시설의 설치를 권장한다.		○
② 에너지 절감률, 에너지 성능지표, 친환경 건축물 인증의 세부 이행기준 및 점수 산정 기준 등은 아래 규정이 정하는 바에 따른다. 1. 에너지 절감률은 ‘건물에너지 효율등급 인증에 관한 규정(지식경제부,2008.4)’을 준수한다. 2. 에너지 성능지표는 ‘건축물의 에너지절약 설계기준(국토해양부,2008.11)’을 준수한다. 3. 친환경 건축물 인증은 ‘친환경건축물 인증기준(국토해양부,2008.6)’을 준수한다.	○	



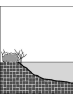
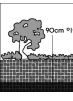
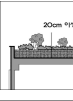
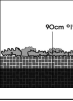
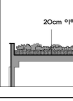
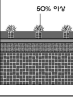

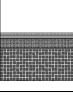
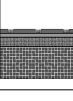


제 28 조 생태면적률

계 획 지 침	규제	권장														
① 건축물 신축시 ‘서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침’의 생태면적률을 적용하여야 한다.																
② 적용 기준																
<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;">건 축 유 형</th> <th style="width: 40%;">생태면적률 기준</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>일반주택 (개발면적 660㎡ 미만)</td> <td>20% 이상</td> </tr> <tr> <td>공동주택 (개발면적 660㎡ 이상)</td> <td>30% 이상</td> </tr> <tr> <td>일반건축물 (업무, 판매, 공장 등)</td> <td>20% 이상</td> </tr> <tr> <td>유통업무설비, 방송·통신시설, 종합의료시설, 교통시설(주차장, 자동차정류장, 운전학원)</td> <td>20% 이상</td> </tr> <tr> <td>공공·문화체육시설 및 공공기관이 건설하는 시설 또는 건축물</td> <td>30% 이상</td> </tr> <tr> <td>녹지지역 내 시설 및 건축물</td> <td>50% 이상</td> </tr> </tbody> </table>	건 축 유 형	생태면적률 기준	일반주택 (개발면적 660㎡ 미만)	20% 이상	공동주택 (개발면적 660㎡ 이상)	30% 이상	일반건축물 (업무, 판매, 공장 등)	20% 이상	유통업무설비, 방송·통신시설, 종합의료시설, 교통시설(주차장, 자동차정류장, 운전학원)	20% 이상	공공·문화체육시설 및 공공기관이 건설하는 시설 또는 건축물	30% 이상	녹지지역 내 시설 및 건축물	50% 이상	○	
건 축 유 형	생태면적률 기준															
일반주택 (개발면적 660㎡ 미만)	20% 이상															
공동주택 (개발면적 660㎡ 이상)	30% 이상															
일반건축물 (업무, 판매, 공장 등)	20% 이상															
유통업무설비, 방송·통신시설, 종합의료시설, 교통시설(주차장, 자동차정류장, 운전학원)	20% 이상															
공공·문화체육시설 및 공공기관이 건설하는 시설 또는 건축물	30% 이상															
녹지지역 내 시설 및 건축물	50% 이상															

③ 산정방법

$$\text{생태면적률(\%)} = \frac{\text{자연순환기능 면적}}{\text{전체면적}} \times 100 = \frac{\sum(\text{공간유형별면적} \times \text{가중치})}{\text{전체면적}} \times 100$$

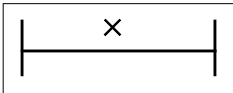
④ 공간유형 및 가중치

공간유형	가중치	설 명	사 례
 자연지반녹지	1.0	- 자연지반이 손상되지 않은 녹지 - 식물상과 동물상의 발생 잠재력 내재 - 온전한 토양 및 지하수 함양 기능	- 자연지반에 자생한 녹지 - 자연지반과 연속성을 가지는 절성토 지반에 조성된 녹지
 수공간 (투수기능)	1.0	- 자연지반과 연속성을 가지며 지하수 함양 기능을 가지는 수공간	- 하천, 연못, 호수 등 자연상태의 수 공간 - 지하수 함양 기능을 가지는 인공연못
 수공간 (차수)	0.7	- 지하수 함양 기능이 없는 수공간	- 자연지반 위 차수 처리된 수공간 - 인공지반 위 차수 처리된 수공간
 인공지반녹지 ≥ 90cm	0.7	- 토심이 90cm 이상인 인공지반 상부 녹지	- 지하주차장 상부 녹지, - 지하구조물 상부 녹지
 옥상녹화 ≥ 20cm	0.6	- 토심이 20cm 이상인 녹화옥상시스템 이 적용된 공간	- 혼합형 녹화옥상시스템 - 종량형 녹화옥상시스템
 인공지반녹지 < 90cm	0.5	- 토심이 90cm 미만인 인공지반 상부 녹지	- 지하주차장 상부 녹지, - 지하구조물 상부 녹지
 옥상녹화 < 20cm	0.5	- 토심이 20cm 미만인 녹화옥상시스템이 적용된 공간	- 저관리 경량형 녹화옥상시스템
 부분포장	0.5	- 자연지반과 연속성을 가지며 공기와 물이 투과되는 포장면, 50% 이상 식 재면적	- 잔디블록, 식생블록 등 - 녹지 위에 목판 또는 판석으로 표면 일부만 포장한 경우
 벽면녹화	0.4	- 벽면이나 옹벽(담장)의 녹화, 등변형의 경우 최대 10m 높이가지만 산정	- 벽면이나 옹벽녹화 공간 - 녹화벽면시스템을 적용한 공간
 전면 투수포장	0.3	- 공기와 물이 투과되는 전면투수 포장 면, 식물생장 불가능	- 자연지반위에 시공된 마사토, 자갈, 모래포장 등
 틈새 투수포장	0.2	- 포장재의 틈새를 통해 공기와 물이 투과되는 포장면	- 틈새를 시공한 바닥 포장 - 사교석 틈새포장 등
 저류침투시설 연계면	0.2	- 지하수 함양을 위한 우수침투시설 또는 저류시설과 연계된 포장면	- 침투, 저류시설과 연계된 옥상면 - 침투, 저류시설과 연계된 도로면
 포장면	0.0	- 공기와 물이 투과되지 않는 포장, 식물생장이 없음	- 인터락킹 블록, 콘크리트, 아스팔트 포장 - 불투수 기반에 시공된 투수 포장

※ 인공지반에 조성된 부분포장, 전면투수 및 틈새투수 포장면은 인공지반 가중치(0.7 또는 0.5)를 추가로 고려하여 산정

제 9 장 교통처리 등에 관한 사항

제 29 조 차량출입불허구간

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

제 31 조 주차장 설치방식

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

제 32 조 철도시설보호

계 획 지 침	규제	권장
① 「철도안전법」제45조(철도보호지구안에서의 행위제한) 및 동법 시행령 제46조 등 관련법령에 의거 도시철도 구조물 경계로부터 30m 이내 또는 지하시설물 폭 2배이내 지역에서 이루어지는 각종 굴착 및 건축물의 신축, 개축, 증축 등에 대해서는 해당 관리 기관에 신고 및 사전 충분한 협의 후 공사를 시행한다	○	
② 도시철도 안전운영 및 철도시설물 보호를 위해서 가급적 도시철도 시설물 경계로부터 최대한 이격하여 건축할 것을 권장한다.		○



제 10 장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제 33 조 심의 및 건축허가 신청도서

계 획 지 침	규제	권장
<p>지구단위계획구역 안에서 건축물로서 건축허가 또는 심의(자문)를 받고자 할 때는 기본적으로 요구되는 도서 외에 아래와 같은 도서를 첨부하여야 한다.</p> <p>① 지구단위계획 지침의 반영여부 검토서(규제사항과 권장사항을 분류하여 각 항목별 반영여부를 표시)</p> <p>② 대지안의 공지(전면공지 등)계획 시 전면도로, 좌우연접대지 전면부 등의 포장패턴이 함께 표시되어 있는 대지안의 공지도면 및 옥상녹화시의 계획도면(축척 1/100 이상의 상세도면)</p> <p>③ 건축물 외관에 관한 사항(색상, 마감재료 등)</p> <p>④ 옥외광고물을 설치할 경우 옥외광고물 설치 또는 부착 위치가 표시된 건축물 입면도</p> <p>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)</p> <p>⑥ 개축, 재축 또는 이전 시 기존 건축물이 있는 대지현황 및 배치도</p> <p>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)</p> <p>⑧ 기존 수목이 있는 경우 보존 및 재활용에 관한 계획</p>	○	

제 34 조 기존건축물에 대한 지구단위계획 및 시행지침의 적용

계 획 지 침	규제	권장
<p>기존 건축물의 증축·개축·재축·대수선·이전·용도변경 및 리모델링의 경우 본 지구단위계획 및 운영지침의 적용은 다음과 같이 한다.</p> <p>① 지구단위계획 내용에 부합하지 않는 기존 건축물을 증축하는 경우, 기존건축물의 철거 또는 증축되는 연면적이 기존건축물 연면적의 50%를 초과하거나 증축면적이 200㎡를 초과하는 경우에는 해당 건축물을 신축과 동일하다고 보고 본 지구단위계획 및 시행지침을 적용하여야 한다. 다만, 기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50%이내로서 200㎡ 이내인 경우에는</p>	○	



<p>구 도시계획위원회의 자문을 거쳐 완화여부를 결정토록 한다(기존 건축물의 철거 범위나 증가되는 연면적은 동별 및 누계로 산정한다).</p> <p>② 기존 건축물의 개축 및 재축의 경우에는 개축 및 재축하는 당해 부분, 이전의 경우에는 이전하는 부분에 대하여 본 지구단위계획 및 시행지침을 적용하여야 한다.</p> <p>③ 기존 건축물에 대한 대수선의 경우에는 본 지구단위계획 및 시행지침 중 건축물의 형태에 관한 사항을 적용하여야 한다.</p> <p>④ 용도변경을 하고자 하는 경우 당해 부분의 용도계획은 본 지구단위계획에 적합하여야 한다.</p> <p>⑤ 개보수(리모델링)의 경우 위 규정에도 불구하고 건축허가권자가 속하는 도시계획위원회의 자문에서 본 지구단위계획 및 운영지침의 일부 또는 전부의 적용여부를 결정한다.</p>		
--	--	--

제 35 조 지구단위계획의 경미한 변경

계 획 지 침	규제	권장
<p>① 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 입안)제4항, 「서울특별시 도시계획조례」 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) 등의 규정에 의한다.</p> <p>② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 결정) 제4항 제8호 규정에 의해 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 대지의 분할·교환에 관한 사항</li> <li>2. 전면공지의 조성방법의 변경</li> <li>3. 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경</li> <li>4. 지구단위계획 운영지침 변경의 경우(법에서 정한 경미한 변경 범위 이내)</li> </ol>	○	

## ① 공공부문 지구단위계획 시행지침

### 제 1 장 총 칙

#### 제 1 조 목 적

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

#### 제 2 조 ( 지침 적용의 기본원칙 )

- ① “공공부문 시행지침”은 도시계획시설을 포함하여 도로시설물, 가로시설물, 포장, 도시안내체계 등 공공에 의하여 조성되는 공간이나 시설로서 공중의 일반적 이용에 개방되는 공공부문에 적용된다.
- ② 본 지침에 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 관련 법규, 조례 등에 따른다.
- ③ 향후 관련 법규, 조례 등이 제정·개정되는 경우에는 제정·개정된 법규, 조례 등을 따른다.
- ④ 본 지침의 내용이 관련 법규, 조례 등과 상이할 경우에는 지침을 적용하는 시점의 관련 법규, 조례 등이 허용하는 범위에서 본 지침의 기준을 따른다.
- ⑤ 본 지침에서 서로 상이한 기준이 적용될 경우, 규제가 강한 기준을 따른다.

#### 제 3 조 ( 용어의 정의 )

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

## 제2장 시설별 시행지침

### 제1절 도로시설물

#### 제 4 조 ( 적용범위 )

- ① 본 지침은 도시계획시설 중 일반의 교통에 공용되는 도로에 적용되는 것으로, 본 지침에서 언급하지 않은 사항은 도로법, 도로의 구조시설에 관한 규정 해설 및 지침, 도시계획시설 기준에 관한 규칙 등 관련법규에 따른다.

**제 5 조 ( 도로의 설계기준 )**

- ① 동선체계의 효율성 증진을 위해 세가로(細街路) 접속체계를 정비하고 간선도로에 접속되는 세가로의 접속을 최소화 한다.
- ② 도로가 협소한 지역은 건축선후퇴부분을 보차혼용 공간으로 조성하되 기 설치된 보·차도와 단차 없이 일체로 조성한다.

**제 6 조 ( 생활형 도로 )**

- ① ‘생활형 도로’라 함은 주거지내의 주민생활과 밀접한 도로로서 차량, 보행자, 자전거, 어린이가 서로 안전하게 공존하여 이용하고 생활하는 주택가의 이면도로를 말한다.
  - ② 지구단위계획구역 내 8m미만의 소가로망을 생활형 도로로 지정한다.
  - ③ 생활형 도로는 가급적 차량의 저속 통행을 유도하고 안전한 보행환경 구축을 위한 가로시설물 설치를 위해 교통진정기법(traffic calming) 도입을 권장한다.
- ※ 교통진정기법(traffic calming): 차량의 속도를 억제하거나 통행량을 줄이기 위해 다음과 같은 교통진정시설을 적절히 설치한다.

**Ⅰ 교통진정시설**

구 분	설 치 방 법	비 고
차도폭줄임 (Choker, Pinch-Point)	•차도의 한쪽, 또는 양쪽을 부분적으로 좁혀 일정한 구간 도로폭을 줄임	•차량속도감속, 보행자의 횡단 거리축소, 노면주차공간확보
차도격기 (Chicane)	•도로의 선형을 곡선(Slalom형) 및 지그재그형태(Clank형)로 굴절	•차량속도감속, 교통량감소일정규모 폭원확보 도로가능
노면요철포장 (Rumble Strip)	•좁고 긴 띠 모양의 요철을 일정 간격으로 두고 통행차량에 진동을 발생	•좁은 폭원의 도로도 가능, 비용 저렴
차도높음 (Hump)	•차도포장을 부분적으로 높게 올려 차량속도제어, 교차로 들어올리기(Raised Junction Hump) 방식과 원형험프, 사다리꼴험프등	•교차로의 식별성과 안정성 확보, 횡단 보도와 결합 보행편의 제공
미니로터리	•로터리의 크기를 최소화하여 국지도로에 응용, 중심에 식수를 하여 차량의 직진 진입을 방지 속도제어	•일반차량 및 비상차량의 회전반경을 고려 입면 및 평면설계, 주요결절점에 엑센트 요소로 설치 장소성 부여

**Ⅰ 교통진정시설 예시도**



- ④ 생활형 도로는 보행자의 안전을 위하여 차도와 보도를 분리하되 도로의 단차 없이 포장패턴을 통한 구분과 보행안전 시설 도입으로 보행자가 일정부분 차도 이용이 가능하도록 조성한다.

■ 생활형 도로 예시



제 7 조 ( 과속방지시설 )

- ① 보행자의 통행안전을 위하여 과속방지시설을 설치하는 것이 필요하다고 판단되는 도로에 설치한다.
- ② 설치간격은 차량이 일정한 통행속도를 유지할 수 있도록 20~50m의 범위내에서 설치할 수 있다.
- ③ 과속방지시설의 설치시 차량진출입구로부터 일정거리(D=20m내외) 내에는 진출입차량의 정체를 방지하기 위해 가급적 설치를 배제한다.
- ④ 운전자가 원거리에서도 인식이 가능하도록 밝은색으로 채색하도록 한다.

■ 과속방지시설 유형 예시

원형 험프	사다리꼴 험프 : 보도이용	교차로 험프

제2절 포 장

제 8 조 ( 적용 원칙 )

- ① 지구단위계획에 의한 건축물 후퇴부분의 포장시에는 가로의 통일감과 조화를 고려하여 포장하는 것을 원칙으로 한다.
- ② 가로는 일반포장 구간과 특별포장 구간으로 구분하여 가로의 일정 공간 단위별로 특화포장하여




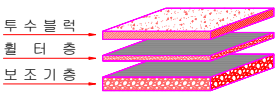
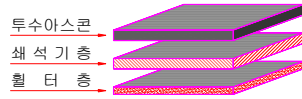
가로의 일정 공간 단위별로 특화포장하고 휴먼 스케일을 고려한 일정 모듈을 개발하여 조성한다.

- ③ 보행자의 안전이 요구되는 지점에는 거친 재질을 이용하여 서행운전을 유도하고 보행특성에 따라 포장재료의 질감을 다르게 조성한다.
- ④ 보차혼용통로의 입구, 보행자우선도로, 공동 주차출입구 전면 보도포장은 견고하고 식별성이 용이한 유색 포장재료의 사용을 권장하며, 차도보다는 보도의 연속성이 강조되어야 한다.
- ⑤ 본 구역의 가로포장시 재료의 선정, 포장패턴 디자인 등은 건축허가시 구로구청과 협의하여야 한다.

#### 제 9 조 ( 포장 기준 )

- ① 본 지구단위계획구역에 해당하는 가로에 관련한 포장재의 형태 및 규격은 가로 전체의 통일성과 주변 시설과의 조화를 이루기 위해 통일감있게 조성한다.
- ② 공공부문의 포장원칙은 통일성 및 조화로운 경관과 민간부문의 포장을 선도하기 위하여 제시하며 민간부문의 개별포장 기준보다는 우선순위를 둔다.
- ③ 보도포장은 건축 후퇴선까지 횡단구배 2%를 유지할 수 있도록 한다.
- ④ 포장재료는 가능한 투수성 및 보수성이 뛰어난 재료를 사용하도록 한다.

#### Ⅰ 투수성 보도 포장 사례

보 도 포 장			
구 분	투 수 고 압 블 록	투수아스팔트콘크리트	석재 타일 포장
형 상			
단 면			
특 성	<ul style="list-style-type: none"> <li>•투수성 우수, 우천시 수막현상 저거</li> <li>•소음 흡수</li> <li>•유지보수비 저렴</li> <li>•환경친화적인 제품</li> <li>•시공이 간편하며 신속</li> <li>•보행환경 개선</li> <li>•공사비 다소 고가</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•내구성이 좋다, •다양한 색상시공</li> <li>•미끄럼 방지로 보행통행이 유리</li> <li>•보행 시 피로감이 덜어져 보행성 양호</li> <li>•장기간 경과 시 색상이 퇴색</li> <li>•소량 공급이 원활하지 못함</li> <li>•투수성이므로 강우 시 노반의 열화가 크며 동결응해를 받음</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•화강암 사용, 고강도로 내구성 우수</li> <li>•투수성 결속재(쇄석 및 석분)사용에 따른 투수로, 단부 유도 후 배수</li> <li>•자연소재 사용에 따른 환경친화성 우수</li> <li>•유지 보수후 즉시 통행 가능</li> <li>•복사열 감소에 따른 도시환경 개선</li> <li>•공사비 고가</li> </ul>

**제 10 조 ( 재료의 선정기준 )**

- ① 시공이 용이하고 대량구입이 가능한 재료
- ② 내구성과 내마모성이 있으며 자연배수와 세척 및 수선이 용이한 재료
- ③ 보행자 하중은 물론 중차량 이상의 하중을 견딜 수 있는 재료
- ④ 질감이 좋고 색채가 아름다우며 시간이 경과하더라도 물성에 변화가 없는 재료
- ⑤ 미끄럼과 눈부심이 방지될 수 있는 재료
- ⑥ 각 가로의 특징 및 분위기에 부합하는 재료

**제 11 조 ( 조성방식 )**

- ① 구간별, 장소별 인지도를 부각하고 전체적 통일감과 이미지 제고를 유도한다.
- ② 보도포장은 휴먼스케일을 고려한 포장패턴을 개발하여 조성한다.
- ③ 보도 이외에 장소별 특징을 부여할 필요가 있는 곳에는 특화된 포장을 조성한다.
- ④ 포장은 보행자의 시선뿐 만 아니라 위에서 내려다보는 경관도 고려하여야 한다.
- ⑤ 포장패턴은 가로수 식재, 가로시설물의 배치 등과 연계하여 일체적인 가로 분위기를 조성할 수 있어야 한다.
- ⑥ 보도와 차도가 교차되는 공동주차통로의 입구 및 전면의 보도 포장은 차도보다는 보도의 연속성이 강조되어야 한다.

**제 12 조 ( 사후관리 )**

- ① 민간 · 공공 등 타부문의 공사시행으로 인한 포장 훼손 시는 공사완료 후 필히 당초대로 원상 복구하는 것을 원칙으로 한다.
- ② 공사완료 후 공사시행자는 일체의 공공시설물에 대한 원상복구 결과를 해당 기관에 통보해야 한다.(통보시 첨부자료 : 공사 시행 전/후 현황사진)

**제3절 도시안내 표지시설**

**제 13 조 ( 적용범위 )**

- ① 도시안내표지시설은 가로정보체계에 관한 것으로 구로구 가로시설물 개선계획을 우선적으로 준용하고, 본 지침에 언급되지 않은 사항은 도로법, 도로표지규칙, 도로교통법, 교통안전시설 관리편람(경찰청), 도로안전시설 설치편람(건설교통부)등 관련법규에 따른다.

**제 14 조 ( 설치기준 )**

- ① 차량 및 보행결절부와 주요 시설물의 입구에 배치할 것을 원칙으로, 다른 환경조형물과 적절한 통합배치를 유도한다.
- ② 장소, 위치, 성격별로 특성을 부여하고 거리를 감안하여 적절하게 배치한다.

**제 15 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 16 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 17 조 ( 사설표지 )**

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

**제 18 조 ( 안내표지판 표기내용 )**

- ① 안내판에는 다음과 같은 내용을 표기하여야 한다.
  - 1. 마을의 유래, 현황 및 주요 상점 안내

2. 보행자의 현위치
3. 주요 목표지점까지의 거리
4. 교통수단과의 연계상황
5. 가로망, 블럭구성, 주요 시설, 지하철 노선망 등

## 제4절 가로 장치물

### 제 19 조 ( 설계 및 배치기준 )

- ① 가로상에 배치되는 각종 가로 장치물간의 형태적 부조화를 방지하고, 가로변 이미지의 제고를 위해 가로 장치물의 형태, 재료, 색상을 통합·조절하고 이를 가로장치물 설계에 반영토록 하여야 한다.
- ② 가로별 특화를 위해 가로의 성격에 따라 특정 가로 단위로 작성하여 가로별 재료, 형태의 동질화가 이루어져야 한다.
- ③ 상호 보완적 가로장치물은 가급적 통합 설치하여 보도 구간 내에 각종 시설물의 난립을 방지한다.

### 제 20 조 ( 블라드 등 )

- ① 보행자의 안전과 교차로 및 횡단보도 각각부분 보도로의 무단차량 진입을 막고 다양한 가로경관창출을 위해 보행등(Pedestrian Lamp)을 겸한 이동식 화분형태의 블라드를 조성한다.
- ② 보행등(Pedestrian Lamp) 겸하는 블라드를 설치하여 야간보행의 안전과 경관을 향상시킨다.
- ③ 비상 또는 관리통행이 필요한 경우를 대비하여 이동식 또는 개폐식 블라드가 사용되어야 한다.

## 제5절 조명

### 제 21 조 ( 설치기준 )

- ① 도로의 성격, 기능, 폭원에 따라 적합한 광원, 조도, 배치방식, 간격, 높이 등을 결정하여 설치한다.
- ② 가로변에는 일정간격으로 설치하며 교차로, 곡선부, 로타리, 횡단보도 등 도로구조가 변화하는 곳과 교통안전시설이 집중 설치되는 지점 및 사고다발 예상 지점에는 강한 조명을 설치하여야 한다.
- ③ 보도의 보행자용 가로등은 상호 교호형식으로 배치

■ 사각지대 없는 조명설계





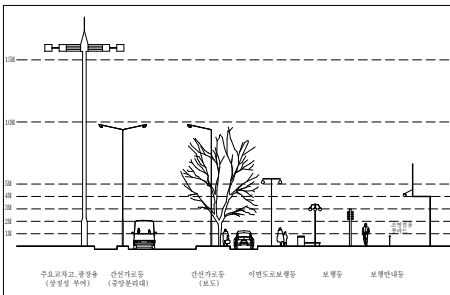
하고 조명이 발산하는 색감은 가로특성에 걸맞게 유도 조정한다.

- ④ 사각지대가 발생하지 않도록 가로등을 적절히 설치하여 범죄를 예방할 수 있도록 한다.

**제 22 조 ( 가로등 설치방식 )**

- ① 가로등시설은 도로의 성격, 기능, 위계(폭원)에 따라 적합한 조도, 배열방식, 높이, 색상 등을 달리한다.
- ② 구역내 이면도로의 가로등은 중간높이의 자연색조 등을 사용하여 가로변 가로등만 설치하되 조명보강부분은 보행등을 보완하여 설치한다.
- ③ 에너지 절감을 위하여 광효율이 좋은 LED 방식으로 설치하도록 하고 태양열 등 신·재생에너지를 이용한 가로등을 권장한다.

■ 가로등 설치 예시



■ 신·재생에너지 활용 가로등 예시



■ 조명기준의 차별화 방안

구 분	이 면 도 로	비 고
조 도	교통량 발생량에 따라 15 - 20룩스 이상	
높 이	5 - 10m	
간 격	40 - 50m	
형 식	보행등을 갖춘 가로변등	
등 종	자연색조등	
배치방식	어긋나기식	

**제 23 조 ( 가로등 설치기준 )**

- ① 조명시설은 한국공업규격 도로조명기준(KSA3701)에서 정한 규정에 따라 설치한다.
- ② 도로의 성격, 기능, 폭원에 따라 적합한 광원, 조도, 배치방식, 간격, 높이 등을 결정하여 설치한다.
- ③ 가로변에는 일정간격으로 설치하며 교차로, 곡선부로부터, 횡단보도 등 도로구조가 변화하는 곳과

교통안전시설이 집중 설치되는 지점 및 사고다발 예상지점에는 밝은 조명을 설치하여야 한다.

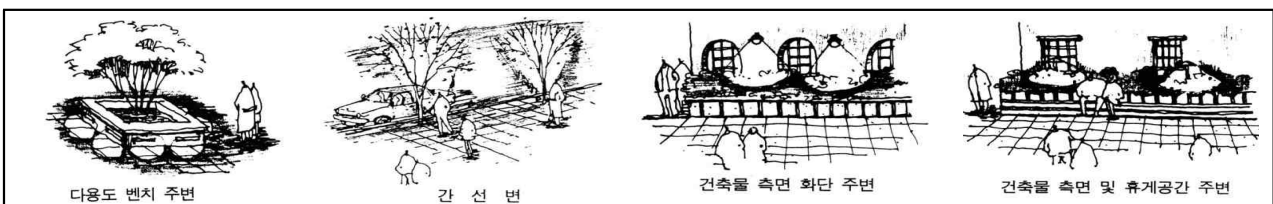
**제 24 조 ( 야간조명 강화 )**

- ① 야간 보행등(Pedestrian Lamp)을 독특하게 설계하여 주변 환경과 조화를 이룰 수 있도록 하며 주요 교차로부에 보차도 경계석은 형광물질이 부착된 것으로 교체하여 야간에도 쉽게 장소성을 느낄 수 있도록 하여야 한다.
- ② 야간보행밀도가 많은 가로변에 보행등 겸 벤치, 블라드를 설치하여 야간보행자의 안전과 편의를 도모한다.
- ③ 기존의 상부조명 일변도에서 탈피하여 야간경관 증진을 위해 하부조명의 상향 및 측향식 조명을 강화하여 야간의 가로환경 및 인지도를 부각시킨다.
- ④ 건물신축시 건물외벽 및 주변 환경(조형물, 수목, 보도바닥)에 조명을 투사하여 심야 경관을 제고할 수 있도록 민간의 적극적인 조명시설 설치를 선도할 수 있도록 한다.
- ⑤ 도시미관을 고려한 야간경관 연출을 위해 문화재·공고건축물·교량·조형물·공원·수변공간·조경시설 등에 야간경관조명을 권장하며, “서울시 도시디자인 조례”에 따라 위원회 자문을 거쳐 시행하도록 한다.

■ 하부조명 강화

조명	해당용도	높이	간격	광원	조명방식
블라드형 보행등	보행자전용/우선도로, 소광장, 주차장입구	0.8~1.5m	2~4m	LED 등	측향/하향, 간접/직접조명
접지형 조명등	주요 조형물 또는 식재건물의 외벽, 보도의 바닥	접지형	불규칙	LED 등	상향/측향/하향, 간접조명

■ 장소별 수목 조명 예시도



**제6절 휴게시설 및 편의시설**

**제 25 조 ( 벤 치 )**

- ① 벤치는 기하학적 배치와 단순 평행배치 등 장소의 특성에 맞게 배치한다.
- ② 가능한 한 공개공지 등의 식수지역 내에 설치하여 주보행동선과의 마찰을 피하도록 한다.

- ③ 벤치의 형태는 주변환경과 연계하여 설치하되, 가급적 타 시설과 조합형태를 이룰 수 있도록 적극 유도한다.

#### 제 26 조 ( 휴지통 )

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

#### 제7절 주요 공공시설 계획

#### 제 27 조 ( 소공원 )

- ① 연지마을 소공원은 다음과 같은 방향으로 조성하도록 한다.
  - 위치 : 천왕동 7-9번지 일대
  - 소공원은 마을의 휴게공간 및 주민간 커뮤니티 활성화를 목적으로 함
  - 마을의 녹지공간 및 비오톱 역할을 위한 위한 조경시설을 설치할 것
  - 마을 주민의 다양한 커뮤니티 증진을 위한 휴양시설을 설치할 것
  - 마을 주민의 건전한 신체활동 증진을 위한 운동시설을 설치할 것
  - 인접한 사회복지시설을 고려하여 조경시설 및 이용의 연계성을 확보할 것

##### ■ 소공원 예시



#### 제 28 조 ( 사회복지시설 )

- ① 연지마을 사회복지시설은 다음과 같은 방향으로 조성하도록 한다.
  - 위치 : 천왕동 6-7번지 일대
  - 사회복지시설은 주민 생활 복지, 커뮤니티 활성화 확보를 목적으로 함
  - 마을 회의, 경로당, 독서실 등 마을 주민이 공동으로 이용할 수 있는 복지회관을 설치할 것
  - 해당 시설에 대한 건축물 부설 주차장 외 마을 주민이 공동으로 이용할 수 있는 공공주차장을 추가로 설치 할 것

- 인접한 소공원을 고려하여 조경시설 및 이용의 연계성을 확보할 것
  - 사회복지시설 예시



**제 29 조 ( 공공공지 )**

① 연지마을 공공공지는 다음과 같은 방향으로 조성하도록 한다.

- 위치 : 천왕동 6-1번지 일대
- 공공공지는 오리로변 주민 휴게·쉼터 및 마을 또는 지역 안내 표지판 등의 확보를 목적으로 함
- 오리로변 주민 휴게·쉼터는 벤치, 파고라, 조경시설 등을 설치하여 소규모 쌈지형 공지 기능을 하도록 설치할 것
- 마을의 안내 또는 지역의 각종 정보를 파악할 수 있는 안내판 등을 설치 할 것

■ 공공공지 예시



**제 30 조 ( 빗물관리시설 설치 )**

① 지구단위계획 구역의 저영향 개발 및 원활한 물순환을 위해서 「서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례」 및 「서울특별시 빗물관리 기본계획」에 의거 공공부문 사업 실시시 빗물관리시설을 다음 사항을 반영하여 설치하도록 한다.

- 화단, 가로수보호대, 녹지대 등은 빗물이 자연스럽게 유입되어 저류·침투가 이루어질 수 있도록 계획
- 시설별 빗물 분담량(「서울특별시 빗물관리 기본계획」 가이드라인 14p)

구 분	공공·교육	공원·녹지	교통·기반	민간 (대규모)	민간 (소규모)	비 고
빗물분담량 (mm/hr)	6.0	7.5	5.0	5.5	3.5	

[주1] 민간시설의 대규모 : 대지면적 500㎡이상, 소규모 : 대지면적 500㎡ 미만

### 제3장 지구단위계획 운용에 관한 사항

#### 제 31 조 ( 설계도서의 작성 )

- ① 지구단위계획구역 내에서 공공부문을 조성하고자 할 경우 지구단위계획의 공공부문 지정 및 예시, 교통개선계획을 기초로 하여 면밀한 여건분석과 계획, 설계 등의 상세 도서를 작성 후 집행하여야 한다.

#### 제 32 조 ( 지침의 변경 및 완화 )

- ① 다음 각 호의 사항중 구 도시계획위원회에서 지구단위계획 지침의 조정이 필요하다고 인정하는 경우에 지구단위계획의 목적에 부합하는 범위 내에서 이를 변경 또는 완화하여 적용할 수 있다.
1. 향후 실시설계 변경 등으로 인하여 부득이한 경우
  2. 현상설계를 통하여 설계안을 선정하는 경우
  3. 지침을 완화 조정하여도 지구단위계획의 목표를 달성할 수 있는 보다 나은 착상으로서 사전 심의를 득할 경우
  4. 도시계획위원회에서 인정하는 부득이한 경우