

금천구심 지구단위계획 결정(변경) 및
113-112번지 일대 특별계획구역 세부개발계획(변경)
- 지구단위계획의 경미한 사항 변경(광장·도로) -

2017. 11.

 금 천 구

... 목 차 ...

I. 금천구심지구단위계획 결정(변경) 및 113-112번지 일대 특별계획구역 세부개발계획 결정(변경)조서	
① 113-112번지 일대 특별계획구역 개요	
② 지구단위계획에 관한 결정	4
③ 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)	4
④ 획지 및 건축물 등에 관한 결정	6
⑤ 특별계획구역에 관한 결정(변경)	6
⑥ 인센티브에 관한 사항	6
⑦ 경미한 변경에 관한 계획	6
II. 특별계획구역 세부개발계획 시행지침	7
① 민간부문 시행지침	7
② 공공부문 시행지침	21
III. 금천구심지구단위계획 결정(변경) 및 113-112번지 일대 특별계획구역 세부개발계획 결정도	72
IV. 기타첨부도면	34

I

금천구심 지구단위계획 결정(변경) 및 113-112번지 일대 특별계획구역 세부개발계획 결정(변경)조서

- ① 113-112번지 일대 특별계획구역 개요
- ② 지구단위계획에 관한 결정
- ③ 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)
- ④ 획지 및 건축물 등에 관한 결정
- ⑤ 특별계획구역에 관한 결정
- ⑥ 인센티브에 관한 사항
- ⑦ 경미한 변경에 관한 계획

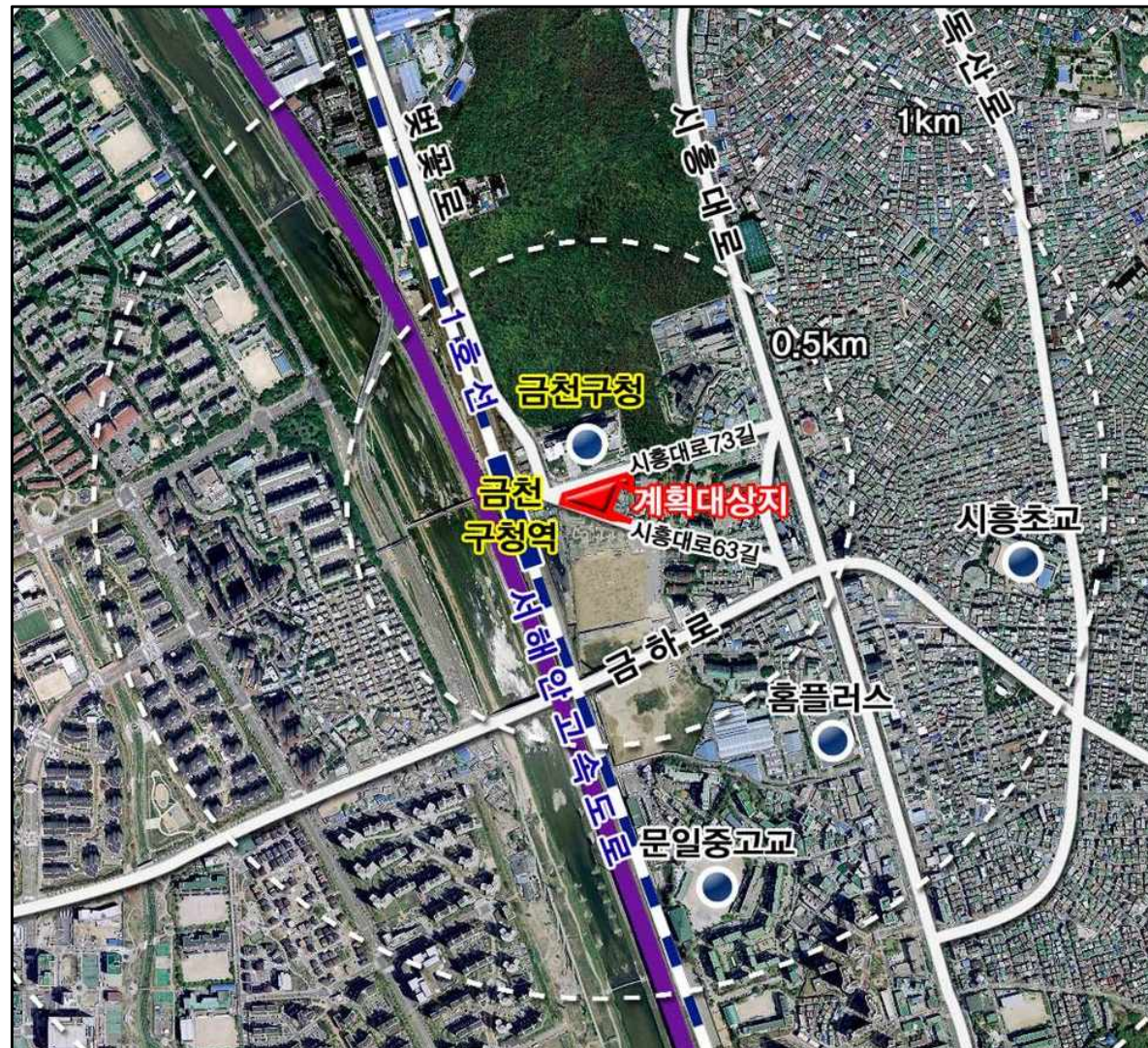
① 113-112번지 일대 특별계획구역 개요

가. 특별계획구역 결정조서

- 위치 : 시흥동 113-112번지 일대
- 면적 : 4,244㎡
- 용도지역 : 준공업지역

나. 세부개발계획 결정 사유

- 서울특별시 고시 제2006-204호로 결정된 금천구심 지구단위계획구역 내 특별계획구역(113-112번지 일대) 세부개발계획의 변경사항임
- A7-2획지(특별계획구역 밖)의 안정적인 진출입로 확보를 위한 광장 및 도로선형 변경



② 지구단위계획에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

구 분	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	금천구심 지구단위계획구역	금천구 시흥동 994번지 일대	748,563	-	748,563	

③ 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역·지구 결정조서 : 변경없음

1) 용도지역 결정조서 : 변경없음

구 분			면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
			기 정	변 경	변경후		
합 계			748,563	-	748,563	100	-
주거지역	소 계		280,900	-	280,900	37.6	-
	일반 주거 지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	4,291	-	4,291	0.6	-
		제2종일반주거지역	2,937	-	2,937	0.4	-
		제3종일반주거지역	150,520	-	150,520	20.1	-
	준주거지역		123,152	-	123,152	16.5	-
상업지역	일반상업지역		67,778	-	67,778	9.0	-
공업지역	준공업지역		399,885	-	399,885	53.4	-

2) 용도지구 결정조서

■ 미관지구 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초결정일	비고
기정	①	미관지구	중심지 미관지구	시흥대로변 (독산동1011-26~ 시흥동 1000-111)	236,960 (22,143)	8,000 (1,366)	양측 12	건고제350호 (72.8.14)	시흥 대로

주) ()안은 지구단위계획구역내 면적 및 연장임

■ 고도지구 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	고도제한 내용	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	-	고도 지구	최고 고도지구	김포국제공항 주변지구	진입표면 297.86~335.36m	33,204,000 (748,563)	서고제138호 (94.5.3)	구역 전체

주) ()안은 지구단위계획구역내 면적 및 연장임

나. 도시기반시설에 관한 결정(변경) 조서

1) 교통시설

■ 도로

○ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭(m)							
기정	광로	1	15	50	주간선	6,800 (480)	대림동 삼거리 (시흥동 1000-35)	시흥동 시계 (시흥동1000-91)	일반 도로	건고 제381호 (67.5.24)	시흥 대로
기정	대로	3	82	25	보조 간선	500 (450)	시흥동 광1-15 (시흥동 107-4)	시흥동 중2-79 (시흥동113-82)	〃	건고 제198호 (71.4.7)	시흥대로 73길 (구.시흥역 길)
기정	중로	1	110	20~30 (30)	보조 간선	500 (470)	시흥동 광1-15	안양천 시계 (시흥동 996)	〃	건고 제198호 (71.4.7)	금하로
기정	중로	1	381	20	보조 간선	1,960 (250)	시흥동 266-2886 (시흥동 885-6)	시흥동 883	〃	서고 제1997-62호 (97.3.7)	금하로
기정	중로	1	382	20	보조 간선	485	독산동 468-2	독산동 441-8	〃	서고 제1999-75호 (99.3.20)	
기정	중로	1	383	20	보조 간선	470	시흥동 991	시흥동 557-4	〃	금천구고시 제1998-3호 (98.1.9)	
기정	중로	2	114	15 (20)	집산	5,250 (410)	구로동 대3-49 (독산동 167-8)	시흥동 대3-82 (독산동 448-8)	〃	건고 제198호 (71.4.7)	벚꽃로
기정	중로	2	317	15	집산	340	시흥동 113-46	시흥동 998-2	〃	서고 제2006-204호 (06.06.08)	
기정	중로	2	318	15	집산	220	시흥동 995-29	시흥동 996-3	〃	서고 제2006-204호 (06.06.08)	
기정	중로	2	319	15	집산	175	시흥동 113-100	시흥동 113-119	〃	서고 제2006-204호 (06.06.08)	
변경	중로	2	319	15	집산	175	시흥동 113-100	시흥동 113-119	〃	-	일부 선형변경
기정	중로	3	320	15~18	집산	505	대3-82	중1-382	〃	서고 제2013-271호 (13.8.22)	
기정	중로	3	376	15.5	집산	164	광1-15	중2-320	일반 도로	서고 제2013-271호 (13.8.22)	

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭(m)							
기정	중로	3	377	12~15	집산	289	중2-320	중2-114	〃	서고 제2013-271호 (13.8.22)	보행자 우선도로
기정	중로	3	372	12~20 (20)	집산	2,110 (600)	시흥동 113-119	시흥동 982-21 (시흥동 555-33)	〃	금천구고시1997-227호 (98.1.9)	벚꽃로
기정	중로	3	375	12	집산	290	시흥동 992-45	시흥동 992-2	〃	서고 제2006-204호 (06.06.08)	
기정	소로	2	10	8	국지	110	시흥동 108-8	시흥동 113-25	〃	금천구고시2000-36호 (00.10.11)	
기정	소로	3	109	6~8	국지	220	시흥동 114-5	시흥동 123-2	〃	금천구고시2000-4호 (00.2.19)	시흥대로 63길 (구.발소길)
기정	소로	3	11	6	국지	165	시흥동 113-125	시흥동 997-1	〃	서고 제2006-204호 (06.06.08)	
기정	소로	3	12	6	국지	165	시흥동 996	시흥동 996-1	〃	서고 제2006-204호 (06.06.08)	
기정	소로	3	2	4	국지	36	시흥동 119-16	시흥동 120-12	〃	서고 제1991-248호 (91.8.9)	
기정	소로	3	13	4	특수	29	시흥동 994-3	시흥동 994-2	보행자 전용도 로	서고 제2006-204호 (06.06.08)	
기정	소로	3	14	3	특수	50	시흥동 883-3	시흥동 883	보행자 전용도 로	서고 제2006-204호 (06.06.08)	
기정	소로	3	16	6	국지	311	(독산동 1082-9)	(독산동 1082-11)	일반 도로	서공고 제1980-310호 (1980.10.13)	시흥토지 구획정리 사업 (노선번호부여)
기정	소로	3	110	6	국지	154	중2-320	시흥동 113-133	〃	서고 제2013-271호 (13.8.22)	시흥대로 77길

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전	변경후	변경내용	변경사유
중2-319	중2-319	일부구간 도로 선형변경 면적 : 중)37㎡ ※연장 변경없음	◦A7-2 획지의 안정적인 진출입로 확보(위치 및 진출입 폭원 확대)를 위한 도로 선형변경

■ 철도 : 변경없음

2) 공간시설

■ 공원 : 변경없음

■ 녹지 : 변경없음

■ 광장

○ 광장 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	광장	일반광장	시흥동 113-108 일대	3,760	감)37	3,723	서고제200 6-204호 (06.6.8)	

○ 광장변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	일반광장	광장선형 일부 변경	일반광장과 접하는 중로2-319호선의 선형변경에 따른 광장 면적 축소

3) 유통 및 공급시설 : 변경없음

4) 공공·문화체육시설 : 변경없음

5) 환경기초시설 : 변경없음

④ 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경없음

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

나. 건축물에 관한 결정조서

다. 기타사항에 관한 결정조서

⑤ 특별계획구역에 관한 결정

가. 특별계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음

나. 특별계획구역 세부개발계획 계획지침(변경)

구 분	계 획 지 침	세부개발계획 변경
토지이용	• 상업업무복합용지	좌동
용도지역	• 준공업지역	좌동
용도지구	• 최고고도지구 (진입표면 해발 297.86m~335.36m)	좌동

구 분		계 획 지 침	세부개발계획 변경
기반 시설	도로	• 중로2-319호선 일부구간 선형변경	• 중로2-319호선 일부구간 선형변경(37㎡)
	광장	• 일반광장 일부구간 면적축소	• 일반광장 변경(면적축소) -기정 1,615㎡ ⇒ 변경 1,578㎡ 감) 37㎡
건축 물 용도	불허용도	• 단독주택 • 공동주택 • 의료시설 중 격리병원, 정신병원 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장 제외)	좌동
	권장용도	• 업무시설(오피스텔 제외) • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 판매시설중 소매시장, 상점 • 노유자시설 중 아동관련시설	좌동
건축 물 밀도	건폐율	• 60% 이하	좌동
	용적률	• 300% / 400%이하 • 상한=허용×(1+1.3×α×가중치) α=공공시설부지제공 면적/제공후 대지면적 가중치=공공시설 제공부지의용적률/사업부지 용적률	• 기준용적률 : 300% 이하 • 허용용적률 : 400% 이하 • 상한용적률 : 540% 이하
	최고높이	• 70m 이하	좌동
기타 사항 에 관한 계획	건축한계선	• 15m이상 도로변 5m이상	• 대로3-82(시흥대로73길)변 : 5m
	차량출입 금지구간	• 20m이상 도로변 차량출입 금지구간 지정하되, 일부구간(8m) 허용하여 시흥대로63길(구.발소길)(건고싶은 거리)과 연계된 중로2-319변에서의 차량진출입 발생을 방지	• 대로3-82(시흥대로73길)변 호선 차량출입금지구간 지정하되 일부구간(8m) 허용
	공개공지	• 필승아파트 부지 연접한곳 위치지정 : 1개소	• 필승아파트 부지와 연접한 곳에 1개소 계획
일반광장 조성계획		• 사업구역내 광장은 사업시행자가 준공전까지 조성 후 기부채납	좌동

⑥ 인센티브에 관한 사항 : 변경없음

⑦ 경미한 변경에 관한 계획 : 변경없음

II

특별계획구역 세부개발계획 시행지침

① 민간부문 시행지침

② 공공부문 시행지침

① 민간부문 지구단위계획 시행지침

제 1 장 총 칙

제 1 조 (목 적)

본 민간부문 지구단위계획 시행지침(이하 ‘지침’이라 한다)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조(지구단위계획의 내용)의 규정에 의하여 작성되는 금천구 “금천구심 지구단위계획구역 113-112번지 일대 특별계획구역(이하 ‘113-112번지 일대 특별계획구역’이라 한다)”의 민간부문에 적용하며, 이의 시행을 위하여 특별계획구역 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 지구단위계획의 원활한 운용을 도모하는데 그 목적이 있다.

제 2 조 (지침 적용의 기본 원칙)

- 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, 특별계획구역 지구단위계획으로 결정된 사항을 변경하고자 할 경우에는 별도의 지구단위계획 변경 절차를 이행하여야 한다.
- ⑤ 이 지침에서 정의하지 않은 용어로서 각종 법령에 정의된 용어는 그에 따르며, 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.

제 3 조 (용어의 정의)

지침에서 공통으로 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “가구”라 함은 4m 이상의 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. “불허용도”라 함은 관련법령의 규정에 의하여 허용되더라도 도시관리 등을 위하여 본 지구단위 계획을 통해 건축할 수 없는 용도를 말한다.
4. “권장용도”라 함은 관련법령에 저촉되지 않으면서 대상 지역의 계획적 기능 육성, 지역특성 등을 위하여 필요하다고 인정하여 지구단위계획을 통해 유도하는 건축물의 용도를 말한다.
5. “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.
6. “허용용적률”이라 함은 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.
7. “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.
8. “계획유도 인센티브”라 함은 지구단위계획의 목적달성을 위하여 건축한계선, 공공보행통로등 규제적 성격의 인센티브 항목과권장용도, 공개공지 추가확보 등 유도적 인센티브를 말한다.
9. “친환경 인센티브”라 함은 환경친화적 지구단위계획을 위한 인센티브를 말한다.
10. “최고높이”라 함은 지구단위계획으로 결정한 건축물의 최고높이를 말한다.
11. “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 돌출하여서는 안되는 선을 말한다.
12. “건축지정선”이라 함은 건축물의 전층 또는 저층부의 외벽면이 일정 비율 이상 접해야 하는 선을 말한다.
13. “건축물의 전면”이라 함은 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람들을 위한 주된 출입구를 설치하는 면을 말한다.
14. “투시형 셔터”라 함은 전체의 2분의 1이상이 외부에서 내부로 투시가 가능하도록 제작된 셔터를 말한다.
15. “전면공지”라 함은 건축한계선, 건축지정선, 벽면한계선, 벽면지정선 등의 지정에 의해 대지 안에 확보되는 공지로서 씹지형 공지 또는 공개공지 등 다른 유형으로 지정되지 아니한 대지 안의 공지를 말한다.
16. “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.
19. “옥상녹화”라 함은 ‘서울특별시 보급형 옥상녹화 조성기법’에 의하여 설치하는 옥상부 녹화를 말한다.
20. “녹색건축 인증”이라 함은 「녹색건축물 조성 지원법」 시행(‘13.2.23)으로 친환경건축물인증제와‘주택성능등급 인정제’를 통합하여 2013년 2월 23일 시행되는 인증제도를 말한다.
21. “건축물 에너지효율등급 인증”이라 함은 「녹색건축물 조성 지원법」 시행(‘13.2.23)으로 개정된 내용을 포함한다.

22. 장애물 없는 생활환경(Barrier Free)”이라 함은 어린이 · 노인 · 장애인 ·임산부 뿐 만 아니라 일시적 장애인 등이 개별시설물 · 도시를 접근 · 이용 ·이동함에 있어 불편을 느끼지 않도록 계획 · 설계 · 시공되는 것을 말한다.
23. “차량출입불허구간”이라 함은 도로에서 대지안으로 차량출입이 금지되는 구간을 말한다.
24. “주차출입구”라 함은 대지안으로 차량이 출입할 수 있는 일정한 위치를 말한다.

제 2 장 가구 및 획지에 관한 사항

제 4 조 (단위대지)

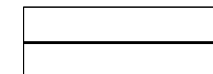
지구단위계획구역 내 건축시 다음 각 호에 해당하는 필지를 단위대지로 하여 건축하여야 한다.

1. 세부개발계획으로 계획된 일단의 필지
2. 획지선으로 지정된 단위필지
3. 공동개발에 의해 묶여진 일단의 필지

제 5 조 (획지)

- ① 획지는 도시관리계획 결정사항으로서 다수 필지가 하나의 획지선으로 계획된 경우 획지내 필지들은 개별 건축이 불가하며 계획된 획지구모로 공동개발 하여야 한다.
- ② 도면표시

획지선



제 3 장 건축물의 용도에 관한 사항

제 6 조 (불허용도)

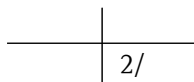
- ① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「서울특별시 도시계획조례」 등 관계 법령에 의거 당해 용도지역·지구에서 제한되는 건축물 및 시설 등은 입지를 불허하며, 관계 법령에 의해 허용되는 용도인 경우에도 본 지구단위계획에서 제시한 불허용도는 입지할 수 없다.
- ② 도면표시

불허용도



제 7 조 (권장용도)

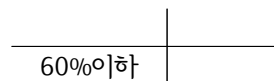
- ① 지구단위계획구역의 특성 부여 및 토지이용 효율성 증대를 위하여 권장용도로 표시된 용도의 입지를 권장한다.
- ② 권장용도 준수에 따른 용적률 등의 완화를 적용받아 건축된 건축물의 용도변경은 「건축법」 제 19조(용도변경) 및 같은 법 시행령 제14조(용도변경)의 규정에도 불구하고 본 지구단위계획에서 계획한 권장용도 범위 내에서 이루어져야 한다. 다만, 당해 건축물을 인센티브 받기 전 상태로 원상복구하거나, 건축허가 시 받은 인센티브에 상응하는 공공기여(지구단위계획구역내 공공시설의 기부채납 또는 용적률 인센티브 항목 추가 준수)에 대해 용도변경 시점에서 구 도시계획위원회 자문을 거쳐 적정하다고 인정할 경우에는 예외로 한다.
- ③ 도면표시

권장용도 

제 4 장 건축물의 규모에 관한 사항

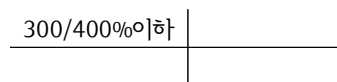
제 8 조 (건폐율)

- ① 지구단위계획구역 안에서는 대지별로 계획한 건폐율 범위 이하에서 건축하여야 한다.
- ② 도면표시

건폐율 

제 9 조 (용적률)

- ① 본 지구단위계획구역 안에서는 대지별로 규정한 용적률 범위 이하에서 건축하여야 한다.
- ② 도면표시

기준용적률/허용용적률 

제 10 조 (용적률 완화)

<허용용적률 산정>

- ① 기준용적률과 각 완화항목 준수에 따른 용적률 인센티브의 합은 허용용적률 이하로 한다. 즉, $\text{기준용적률} + \sum(\text{각 항목별 용적률 인센티브}) \leq \text{허용용적률}$ 을 적용한다.
- ② 용적률 인센티브는 계획 유도형과 친환경형 2가지 유형으로 구성되며 운영기준은 아래와 같이 적용한다.
 1. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 친환경 인센티브는 100분의 30이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.
 2. 친환경 인센티브 항목은 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다.
 3. 권장·지정용도의 면적은 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적(주차장 제외)의 해당면적 이상일 경우에 인센티브를 부여한다.
 4. 구분지상권 제공이란 건축물내 일부 공간에 공연장, 전시장 등을 설치하고 공공에 사용권(구분지상권)을 제공하는 것을 말한다. 이 경우 사용범위 등 대하여는 입안권자 등과 사전협의하여야 한다.
 5. 최대개발규모내에서 토지소유자가 자발적으로 공동개발시에는 해당 위원회(자치구 포함)에서 인정하는 경우에 한하여 인센티브를 추가로 부여할 수 있다.
 6. 미관지구내 건축선 보다 추가하여 건축한계선으로 결정된 부분에 한하여 인센티브를 부여한다. (미관지구 내 건축선 후퇴부분은 제공면적 산정시 제외)
- ③ 조경면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계상할 수 없다(예 : 공개공지와 전면공지 등)
- ④ 공개공지 의무면적 내에 공공보행통로를 계획시 인센티브를 부여할 수 없으며, 인센티브 적용이 가능한 공개공지와 공공보행통로 등이 중복되어 설치될 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계상할 수 없다.
- ⑤ 구분지상권 제공이란, 건축물 내 일부공간에 공연장, 전시장 등을 설치하고 공공에 사용권(구분지상권)을 제공하는 것을 말한다. 이 경우 사용범위 등에 대하여는 입안권자 등과 사전협의하여야 한다.
- ⑥ 그 외 각 항목별 용적률 완화 여부 및 산정기준 등은 결정조서 및 해당 지침을 참조하여 용적률 인센티브 양을 산정토록 한다.
- ⑦ 우수디자인 건축물에 해당하는 인센티브 항목은 서울시 건축위원회 심의를 통과한 경우에 한하여 인정한다. (자치구 인·허가 대상 포함)
- ⑧ 용적률 완화항목 및 완화내용은 다음 표에 따라 적용한다.

－ 용적율 인센티브 항목

- 친환경 인센티브는 총 인센티브량의 30%를 의무적으로 계획하고 30% 미달하는 경우 부족한 인센티브량을 계획유도 항목으로 대체 불가.

항 목		세 분		완 화 기 준		비 고	
계획 유도 인센 티브	건축물 용 도	지정 또는 권장		기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축연면적) × a		· 건축전체 바닥면적(주차장 면적 제외) 의 20%이상인 경우에만 인정 · 간접도로변(상행대차도, 하행대차도) : a=0.2 · 이면도로변 : a=0.5	
	대지내 공 지	공개공지 (위치지정)		기준용적률 × [(설치면적 - 의무면적) ÷ 대지면적] × a		· 피로티 구조 a=0.5 · 개방형 구조 a=1.2	
		쌈지형공지		기준용적률 × [(조성면적 - 의무면적) ÷ 대지면적] × a		· 피로티 구조 a=0.5 · 개방형 구조 a=1.2	
		건축한계선, 건축지정선		기준용적률 × [(조성면적 - 의무면적) ÷ 대지면적] × 2			
		공공보행통로 (보차혼용 통로)		기준용적률 × (조성면적 ÷ 대지면적) × a		· 피로티 구조 a=1.0 · 개방형 구조 a=1.5	
	주차계획	공동주차통로 및 출입구		기준용적률 × 0.1			
		공동주차장		기준용적률 × 0.1			
	건축물 개방	건축물내 공익시설 설치	공공에 사용권(구 분지상권) 으로 제공	기준용적률 × a		· 공연장, 박물관, 미술관, 도서관, 보 육시설 등 계획수립시 결정한 시설 또는 도시계획위원회(자치구 포함) 심 의에서 인정하는 경우) · 연면적(주차장면적 제외)의 1%이상 실 사용면적 제공시 a=0.25, 2%제공시 a=0.30, 3%이상 제공시 a=0.35 적용	
	친환경 인센 티브	자연지반보존		기준용적률 × (자연지반보존면적 ÷ 대지면적) × 0.2		· 자연토양 및 투수성포장 · 지하구조물 미설치시	
옥상녹화		기준용적률 × (녹화면적 ÷ 대지면적) × 0.1		· 녹화면적은 대지면적 20%까지만 허용 (법정 조경으로 산입된 면적 제외)			
중수도 시설설치		기준용적률 × 0.04		· 총사용량의 10%이상 차폐시설 설치시 적용 (관련법상 의무 시설인 경우 제외)			
녹색주차장		기준용적률 × (설치면적 ÷ 대지면적) × 0.05					
빗물관리 시설 설치 (저류·침투·이용)		기준용적률 × 0.04		· 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗 물침투시설 설계침투량(ton/hr)의 합 이 건축면적 × 0.05 또는 대지면적 × 0.02 이상이 되도록 설치			
녹색건축인증		최우수(그린 1등급) : 기준용적률 × 0.12 우 수(그린 2등급) : 기준용적률 × 0.08 우 량(그린 3등급) : 기준용적률 × 0.04	세기준 모두 1등급 만족시: 기준용적률 × 0.4	· 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색 건축물 인증 · 서울시 녹색건축물 설계 기준에 따른 의무대상 준수			
에너지 효율등급 인증		에너지 효율 1등급 : 기준용적률 × 0.08 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 × 0.06 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 × 0.04					
신재생에너지 보급확대		신재생 에너지 1등급 : 기준용적률 × 0.12 신재생 에너지 2등급 : 기준용적률 × 0.10 신재생 에너지 3등급 : 기준용적률 × 0.08 신재생 에너지 4등급 : 기준용적률 × 0.06 신재생 에너지 5등급 : 기준용적률 × 0.04		· 신·재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용 - 건축물 인증 심사기준(별표1) · 공급률로 등급판정 대체가능			

주) 1. 구분지상권 제공이랑 건축물내 일부 공간에 공연장, 전시장 등을 설치하고 공공에 사용권(구분지상권)을 제공하는 것을 말한다. 이 경우 사용범위 등에 대하여는 입안권자 등과 사전협의하여야함.
2. 조경면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없음

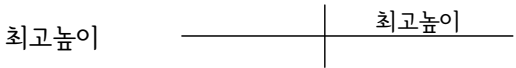
<상한용적률 산정>

- ① 건축주가 토지를 공공시설 부지로 제공(기부채납에 한함)하는 경우의 상한용적률은 「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」 제7조(지구단위계획구역 안의 용적률 계획 및 운용)에 따라 산정한다.
- ② 환기구를 건물 또는 대지내 설치하여 기부채납하거나 구분지상권을 설정하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조(용도지역 안에서의 용적률) 제1항의 해당 용도지역의 용적률의 범위 안에서 「서울특별시 도시계획조례」 제55조제18항에 따라 완화할 수 있다. 다만, 허용용적률 인센티브와 중복하여 적용할 수 없다.

제 11 조 (최고높이)

- ① 최고높이는 당해 대지에 건축되는 건축물에 적용한다.

※ 건축물의 높이는 건축법 규정에 따른다.
- ② 지구단위계획구역 안에서 최고높이가 지정된 건축물은 「건축법」 제60조(건축물의 높이 제한) 제3항에 의한 도로 사선제한을 적용하지 아니한다.
- ③ 리모델링이 용이한 구조로 인정받을 시 건축법 제8조에 따라 동법 제61조를 건축위원회에서 완화 적용할 수 있다.
- ④ 도면표시



제 5 장 건축물의 배치에 관한 사항

제 12 조 (건축한계선)

- ① 건축한계선이 지정된 대지에서는 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 건축한계선의 수직면을 넘어서 건축할 수 없다. 다만, 환기구 등을 건물 또는 대지 내에 설치하는 경우에는 당해 시설물은 제외한다.
- ② 향후 개별 교통영향분석·개선대책 등 기타의 사유로 도로경계선이 변경될 경우, 변경된 도로경계선을 기준으로 결정도에 지정된 폭원만큼 건축한계선이 지정된 것으로 간주하며 이 경우 건축한계선에 대한 별도의 지구단위계획 변경 절차는 거치지 않는다.
- ③ 건축한계선 후퇴부분은 전면공지 조성지침에 따라 개발주체가 조성한다.
- ④ 도면표시



제 6 장 건축물의 형태 및 색채 등에 관한 사항

제 13 조 (건축물의 형태)

① 건축물의 형태

1. 인접 광장과 조화될 수 있는 건축물의 형태로 조성하여야 한다.
2. 저층부는 광장과 연계될 수 있는 개방형으로 계획하여야 한다.

② 투시벽 및 투시형 셔터

폭 20m이상 도로에 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.

③ 1층 바닥높이

건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인 등의 진출입에 불편함이 없도록 해야 한다.

④ 개구부

1. 연접 대지에 기존 건축물들이 있을 경우 신축건물의 1층 개구부 높이는 기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화를 이루어야 한다.
2. 폭 12m이상 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 주 벽면을 도로에 노출하여서는 아니 된다. 다만, 벽면에 조명, 벽화 등 장식적 처리를 하여 구 도시계획위원회 자문을 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.

제 14 조 (건축물의 외관)

① 외벽면의 통일성

113-112번지 일대 특별계획구역 내 건축물은 모든 외벽면의 의장, 재료, 색채에 있어 주변 건물과의 조화를 유지하고, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우 재료들 간의 조화를 고려하여야 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. 113-112번지 일대 특별계획구역 내 건축물은 쇼윈도 및 건축물 외부에서 1층 전면을 투사하는 야간조명 등의 설치를 권장한다.
2. 폭 20m이상 도로에 면한 대지에 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 상향식 야간조명 등의 설치를 권장한다.
3. 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명 등의 설치를 권장한다.

④ 건축설비의 노출

1. 폭 20m이상 도로에 면한 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출하여 설치할 수 없다.
2. 에어컨 실외기 등의 설치 시에는 ‘건축물의 설비기준 등에 관한 규칙’에 따른다.

제 15 조 (옥외광고물)

- ① 옥외광고물의 설치는 「옥외광고물 등 관리법」 및 「서울특별시 금천구 옥외광고물 등 관리조례」를 준수하여야 한다.
- ② 서울특별시 금천구 고시에 의해 특정구역으로 지정된 시흥대로에 면한 건축물은 ‘서울특별시 금천구 옥외광고물 등의 특정구역지정 및 표시제한·완화 고시’내용을 준수하여야 한다.
- ③ 상기 제1항 내지 제2항에서 정하지 아니한 사항은 ‘서울특별시 옥외광고물 가이드라인’을 준수하여야 한다.

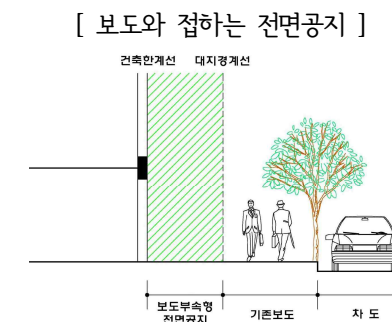
제 16 조 (기타 사항)

- ① 113-112번지 일대 특별계획구역 안에서 담장을 설치할 경우에는 식재 담장 또는 투시형(100%) 담장으로 설치하여야 하며, 높이는 1.2미터 이하로 한다.
- ② 인접대지와 지표면의 차이가 있을 경우에는 자연석 또는 조경석을 사용하여 계단식으로 조성함으로써 개방감을 유지하고 위화감을 완화할 것을 권장한다.

제 7 장 대지안의 공지에 관한 사항

제 17 조 (전면공지)

- ① 전면공지는 건축물의 신축시 개발주체가 조성한다.
 1. 보도부속형 전면공지
 - 보도와 접하는 전면공지는 보행자 통행이 가능한 구조로서 보도 기능을 담당할 수 있도록 조성한다.



② 조성 지침

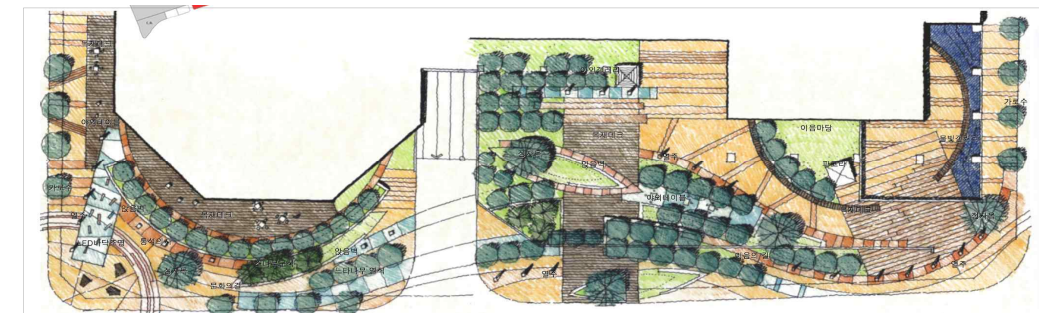
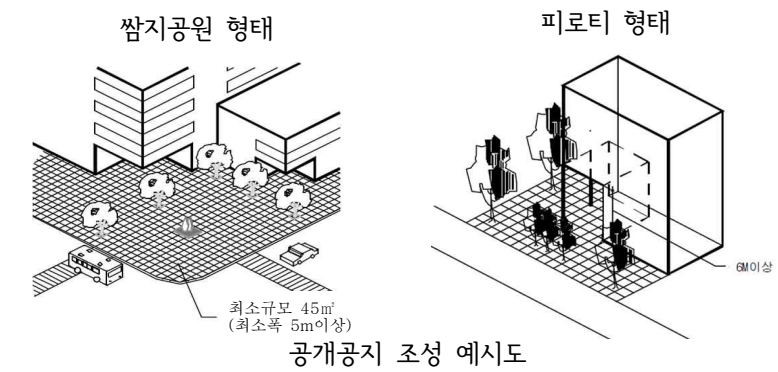
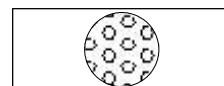
1. 전면공지는 연접한 보도 또는 차도와 단차 없이 조성한다.(단, 지형상의 이유 등으로 높이 차이가 불가피한 경우 전면공지의 기울기는 18분의 1이하로 하여야 한다)

2. 전면공지 내에는 공작물, 담장, 계단, 주차장, 트렌치, 맨홀 등 차량 및 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없다. 부득이하게 맨홀 등을 설치하여야 하는 경우 이질감을 최소화하기 위하여 연속성 있는 형태로 마감한다. 다만, 차량 진·출입 금지를 위해 볼라드·돌의 자 등을 설치하도록 하는 때, 조경을 위한 식수를 하는 때, 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철출입구 또는 환기구 등을 건물 또는 대지 내에 설치하는 때, 허가권자가 보행자의 편의 또는 가로미관 향상을 위하여 공간이용계획을 수립하여 해당 도시계획위원회의 자문을 거친 때 등 허가권자가 그 필요성을 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
 3. 포장패턴은 공공부문의 포장패턴을 우선 준용하고 개별포장 선정시 인접지역의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며, 바닥은 내구성이 있는 투수성 재료로 포장 한다.
 4. 전명공지 바닥패턴과 색채를 단순화하고 교통약자 보행에 지장이 없도록 계획한다.
- ③ 「건축법」 제46조(건축선의 지정) 제1항 단서 및 제2항, 「건축법 시행령」 제3조의3(지형적 조건 등에 따른 도로의 구조와 너비)에 의한 건축선 후퇴부분은 용적률 등의 완화 대상에서 제외한다.
 - ④ 전면공지의 일부가 차량 진출입로(차량출입구)로 조성될 경우에는 당해 부분을 용적률 등의 완화 대상에서 제외한다.

제 18 조 (공개공지)

- ① 공개공지를 설치하여야 하는 대상 건축물 및 면적, 설치 및 관리 등에 관한 규정은 「건축법」 제43조(공개 공지 등의 확보) 및 같은 법 시행령 제27조의2(공개공지 등의 확보), 「서울특별시 건축조례」 제26조(공개공지 등의 확보)를 적용한다.
- ② 공개공지의 조성위치를 지정한 경우에는 지정된 위치에 공개공지를 설치하여야 한다.
- ③ 공개공지의 세부계획중 색상, 바닥패턴, 의자설치 등에 대하여는 ‘구 도시디자인위원회’ 자문을 거쳐 설치할 수 있다.
- ④ 공개공지는 인접대지(필승아파트) 및 보도와 단차가 없도록 조성하고, 광장과 연계될 수 있도록 설치하여야한다.
- ⑤ 공개공지가 A7-2부지와 지표면의 차이가 있을 경우에는 자연석 또는 조경석을 사용하여 계단식으로 조성함으로써 개방감을 유지하고 위화감을 완화할 것을 권장 한다.
- ⑥ 공개공지의 바닥 포장은 투수성 포장재료나 조립식 포장방식 등을 사용하여 포장면 상단에서 지하의 지반으로 물이 침투할 수 있는 투수성 포장을 권장한다.
- ⑦ 상기 지침에 따라 공개공지를 설치한 대지(자율적으로 조성한 대지 포함)는 본 지구단위계획에서 정한 용적률 등의 완화가 부여된다. 다만, 「건축법」에 따라 의무적으로 설치하는 공개공지 면적은 용적률 등의 완화 대상에서 제외한다.
- ⑧ 도면표시

공개공지(위치지정)



※본 도면은 예시도로서 실제 조성과 다를 수 있음

제 19 조 (대지안의 조경)

- 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. 폭 12m이상 도로에 면하여 주차장을 설치하는 경우

제 8 장 친환경 계획에 관한 사항

제8의 1장. 환경친화적 건축물에 관한 사항

제 20 조 (자연지반 보존)

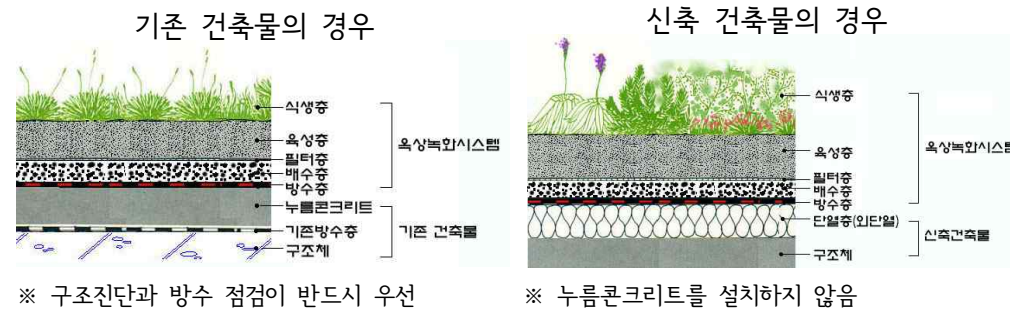
- ① 지층부의 바닥이나 비건폐지를 흙, 자갈, 모래, 잔디 등의 자연재료로 조성하고 당해 지하부에는 일체의 인공구조물(지하주차장, 저수조 등) 설치를 불가한다.

제 21 조 (옥상 녹화)

- ① 지구단위계획구역내 건축물은 이용자의 휴게 및 만남의 공간으로 활용할 수 있는 옥상녹화의 조성을 권장한다.

- ② 옥상녹화 조성시 계단탑 및 설비 면적을 제외한 옥상면적의 50%이상 조성을 권장한다.
- ③ 옥상녹화는 ‘서울특별시 보급형 옥상녹화 조성기법’ 및 ‘서울특별시 건축물 옥상녹화 시스템 유형 결정과 관리 매뉴얼’에 따라 조성토록 한다.
- ④ 옥상녹화 면적 중 대지안의 조경 의무면적으로 인정된 옥상녹화 면적은 용적률 등의 완화대상 면적에서 제외한다.

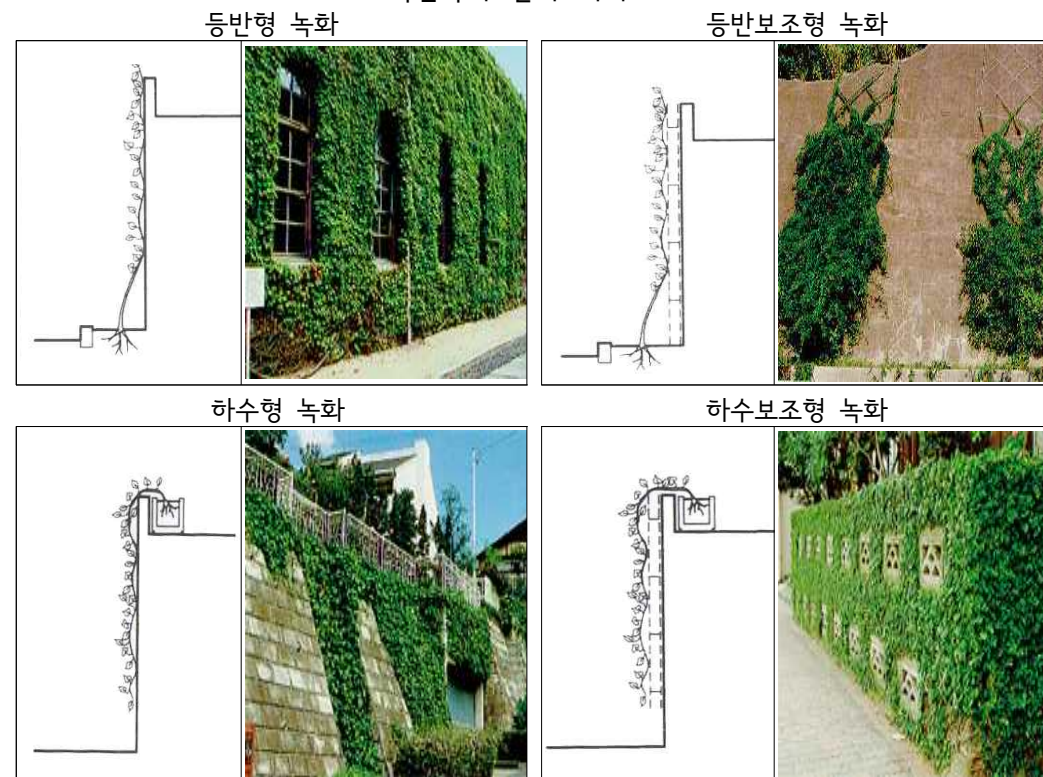
옥상녹화 설치 예시



제 22 조 (벽면 녹화)

- ① 건축물의 벽면, 담장, 방음벽, 콘크리트 옹벽 등의 수직면과 사면 등 인공적으로 만들어진 입면에 대해 덩굴성 식물, 지피식물, 초화류 위주로 녹화하는 벽면녹화를 권장한다.
- ② 벽면녹화 조성은 “서울특별시 도시구조물 벽면녹화 활성화 방안”에 따라 조성토록 한다.

벽면녹화 설치 예시



제 23 조 (중수도)

- ① 지구단위계획구역 안의 건축물에는 중수도를 설치한다.
- ② 총사용량의 10%이상의 중수도 처리시설을 설치한다
- ③ 중수도 설치대상 및 시설기준 등 조성기준은 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 등 관련 법령이 정하는 바에 따른다.

제 24 조 (수질오염)

- ① 수질오염 총량관리 대상 지역 개발사업인 경우 사업시행 전 수질오염물질 배출부하량을 산정하여 할당 받은 후 추진한다

제 25 조 (신재생에너지)

- 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 26 조 (에너지 절약)

- ① 지구단위계획구역내 건축물은 에너지 절약을 위해 에너지를 절약할 수 있는 시설의 설치를 권장한다.
- ② 에너지 절감률은 ‘건물에너지 효율등급 인증에 관한 규정(국토교통부,2013.5)’을 준수한다.
- ③ 에너지 효율등급 인증은 2등급이상을 준수한다.

제 27 조 (생태면적률)

- ① 건축물 신축시 ‘서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침’의 생태면적률을 적용하여야 한다.
- ② 적용 기준

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, 방송통신시설, 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
1 	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
2 	1.0	- 자연지반과 연속성을 가지며 지하수 함양 기능을 가지는 수공간	- 하천, 연못, 호수 등 자연상태의 수공간 - 지하수 함양 기능을 가지는 인공연못
4 	0.7	- 토심이 90cm 이상인 인공지반 상부 녹지	- 지하주차장 상부 녹지, - 지하구조물 상부 녹지
5 	0.6	- 토심이 20cm 이상인 녹화옥상시스템이 적용된 공간	- 혼합형 녹화옥상시스템 - 중량형 녹화옥상시스템
6 	0.5	- 토심이 90cm 미만인 인공지반 상부 녹지	- 지하주차장 상부 녹지, - 지하구조물 상부 녹지
7 	0.5	- 토심이 20cm 미만인 녹화옥상시스템이 적용된 공간	- 저관리 경량형 녹화옥상시스템
8 	0.5	- 자연지반과 연속성을 가지며 공기와 물이 투과되는 포장면, 50% 이상 식재면적	- 잔디블록, 식생블록 등 - 녹지 위에 목판 또는 판석으로 표면 일부만 포장한 경우
9 	0.4	- 벽면이나 옹벽(담장)의 녹화, 등반형의 경우 최대 10m 높이까지만 산정	- 벽면이나 옹벽녹화 공간 - 녹화벽면시스템을 적용한 공간
10 	0.3	- 공기와 물이 투과되는 전면투수 포장면, 식물생장 불가능	- 자연지반위에 시공된 마사토, 자갈, 모래 포장 등
11 	0.2	- 포장재의 틈새를 통해 공기와 물이 투과되는 포장면	- 틈새를 시공한 바닥 포장 - 사고석 틈새포장 등
12 	0.2	- 지하수 함양을 위한 우수침투시설 또는 저류시설과 연계된 포장면	- 침투, 저류시설과 연계된 옥상면 - 침투, 저류시설과 연계된 도로면
13 	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

제8의 2장. 자전거 이용 활성화

제 28 조 (자전거거치대 등의 설치)

- 「자전거이용활성에 관한 법률 시행령」의 기준에 맞추어 자전거 주차시설을 설치한다.
- 자전거주차시설 설치는 「자전거이용활성에 관한 법률 시행령」 제7조 2항에 근거하여 법정주차대수의 20%이상을 설치한다.
- 자전거 주차시설 설치시 차량이나 보행자의 통행에 지장을 주지 않도록 위치를 선정하고 이용자의 접근성, 편리성 등을 종합적으로 고려하여 신중히 설치한다.

- 공개공지, 일반광장 및 근린생활시설주변 등 향후 자전거주차수요가 많을 것으로 예상되는 관리감독이 용이한 적절한 위치에 도난, 빗물로 인한 손상 등을 고려하여 지붕이 달린 프레임 묶음형 도난방지 디자인의 자전거거치대를 설치하고 도난에 대한 경고문구 설치한다.

제8의 3장. 보행 친화적인 외부환경 조성

제 29 조 (보행 친화적인 외부환경 조성)

- 보행자를 위한 안전하고 쾌적한 보도를 만든다.
 - 교차로 및 횡단보도 및 보행 위험지역을 분석하고 그 위험요소를 제거한다.
 - 차로감소, 가로수 심기, 유색 포장 등으로 안전성과 만족감을 확보한다.
 - 주출입구 보도연결구간의 포장재질은 연속성을 갖게 설치한다.
- 도로 구축에 대한 사항
 - 블록의 용도 및 기능을 파악하여 차량 및 보행자 동선 체계를 합리적으로 구성한다.
 - 이면도로에서 서비스접근이 용이하도록 하며, 동선위계별 보행통행량을 예측하여 이용자수에 따라 보행로 조성방법을 차별화하여 적용한다.

제8의 4장. 수림 및 녹지 계획

제 30 조 (적정 수종계획에 관한 사항)

- 대기 중 CO2 흡수효율이 높은 환경정화수종의 식재 및 수종 개량을 권장한다.
- 식재가능지에는 대상 면적을 고려하여 큰 교목, 낮은 교목, 하부 관목, 지피 등의 다층구조로 식재가 될 수 있도록 한다.
 - 관목의 경우에는 교목의 하부식재, 녹지 경계부 식재, 생활타리 설치 등에 주로 활용하고, 교목이나 관목의 식재가 어려운 경우에는 지피류 등을 식재하여 최대한의 녹지면적을 확보하도록 한다.
- 녹지를 조성할 때는 예정지역의 향토수종 및 환경정화수종 등을 식재하며, 개발대상지에서 가이식된 수종을 활용하도록 한다.
- 기 식재되어 있는 녹지에서는 식재관리에 지장이 없는 범위 내에서 식재 밀도를 상향한다.

제 31 조 (녹지에 관한 사항)

- 광장 등 공공공간의 식재 시 「국토교통부 조경설계기준」을 따른다.
- 진입도로, 보행자주요동선 진입부, 주요 상징공간에 상징수종 위주로 교목, 관목을 혼합하여 식재한다.

제 32 조 (가로수의 식재 위치에 관한 사항)

- ① 가로수는 도로의 폭, 도로주변의 장애물 등 주변 여건에 따라 보행자와 운전자의 안전을 확보하고 도로의 구조에 지장이 없는 범위 내에서 식재하도록 한다.
- ② 보도에 교목을 식재할 경우에는 제설제 등 화학약품으로부터의 약해와 이동차량 등으로부터의 물리적 피해를 최소화하도록 하며, 도로에 접한 보도에 식재할 경우 보·차도 경계선으로부터 가로수 수간의 중심까지의 거리는 최소 1m 이상 확보하도록 한다. 다만, 보도폭원 등 여건에 따라 조정할 수 있다.
- ③ 보행자 및 자전거의 원활한 이동과 안전에 제한이 없는 범위 내에서 식재하도록 한다.

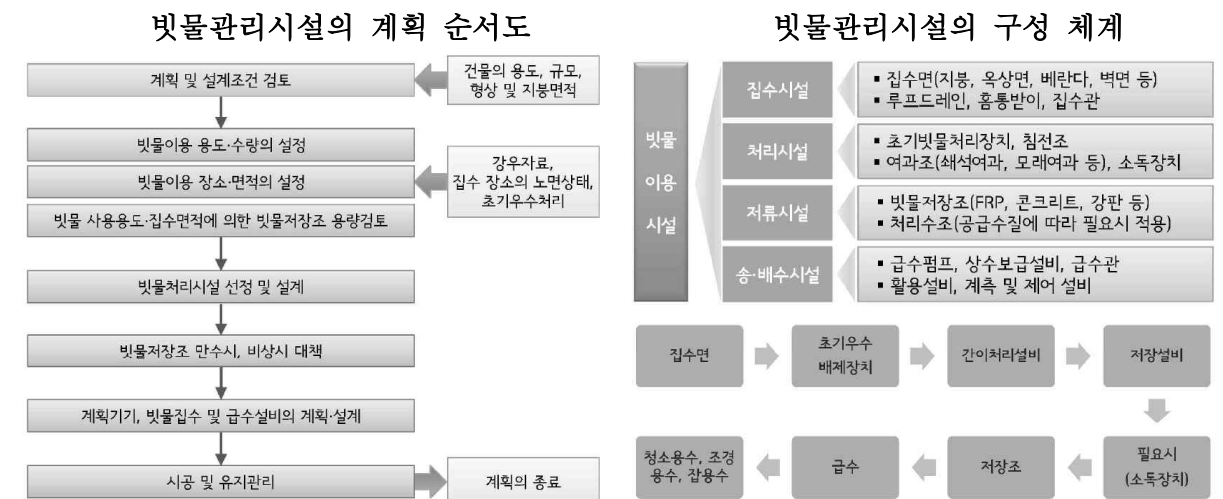
제 33 조 (가로수의 식재 기준 등에 관한 사항)

- ① 교목
 - 식재간격은 6~8m를 기준으로 한다. 다만, 도로의 위치와 주위여건, 식재수종의 수관폭과 생장 속도, 가로수로 인한 피해 등을 고려하여 식재간격을 조정할 수 있다.
 - 식재유형은 도로선형과 평행하도록 열식하는 것을 원칙으로 하되 도로의 여건, 방음·녹음제공·경관보정 등 특정목적에 따라 군식·혼식하도록 한다.
 - 도로의 한쪽을 기준으로 1열심기를 하고 보도의 여건에 따라 2열 이상 식재하도록 한다.
 - 도로의 같은 노선과 도로 양측에는 같은 수종으로 식재하도록 한다. 다만, 도로의 방향이 바뀌거나 도로가 신설·확장되는 경우에는 같은 노선일지라도 다른 수종으로 식재 할 수 있다.
- ② 관목은 식재수종의 특성에 따라 아름다운 경관조성과 교통장애가 없는 범위 내에서 식재하도록 한다.
- ③ 식재공간의 여유가 있는 경우 운전자와 보행자의 안전과 도로구조의 안전에 지장이 없는 범위 내에서 교목과 관목, 초본류를 다층구조로 식재하도록 한다.
- ④ 지하의 인공구조물로 인하여 가로수의 식재가 어려운 지역은 저수장치 등을 갖춘 이동식 화분형에 가로수를 식재하도록 한다.
- ⑤ 화단, 가로수보호대, 녹지대 등은 빗물이 자연스럽게 유입되어 저류·침투가 이루어질 수 있도록 계획(보도·노면보다 낮게 설치)

제8의 5장. 우수의 저류 및 이용계획

제 34 조 (빗물관리시설)

- ① 홍수방지와 물 순환 재생을 도모하고 나아가 도시의 안전성 향상과 쾌적한 도시환경 창조를 도모하기 위해 빗물이용시설을 설치한다.
- ② 빗물이용시설의 설치 및 관리기준 등은 ‘물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률’ 및 ‘서울특별시 빗물관리 기본계획(보완, 2013) 및 가이드라인(2013)’ 등 이 정하는 바에 따른다.
- ③ 빗물저류탱크 용량(ton)이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상이어야 한다.



제 35 조 (침투통)

- ① 침투통은 ‘서울특별시 빗물관리 기본계획(보완, 2013) 및 가이드라인(2013)’ 에 준하여 설치한다.
- ② 투수성의 통 주변을 쇄석으로 충진하고 집수한 빗물을 측면 및 저면으로 하여 땅속으로 침투시키는 구조로 한다.
- ③ 침투통은 통본체, 충진쇄석, 모래, 투수시트, 연결관(집수관, 배수관, 투수관 등), 부속시설(폐쇄 방지시설 등) 등으로 구성한다.
- ④ 침투통은 단독으로 설치하는 경우와 침투트렌치나 침투측구와 연결하여 설치하고, 침투기능과 집수기능을 포함하며, 침투트렌치나 침투측구의 유입부, 중간부, 유출부에 설치하면 시설로의 토사 유입을 방지하는 역할을 겸하도록 한다.
- ⑤ 침투통에서 침투되지 않는 빗물은 월류관을 통하여 부지 외나 공공하수관거로 배수되며, 월류관과 유출관을 가능한 한 높게 설치하여 설계수두를 확보하고, 유입 관저고보다 유출 관저고를 높게 하여 최대한 침투통에서 빗물이 장기간 많이 침투되도록 유도한다.
- ⑥ 침투통 하부와 측면 모두 침투될 수 있는 구조로 하고, 하부에 모래, 쇄석 순으로 채우고, 집수목적에 따라 통에 뚜껑을 설치한다.

제 36 조 (침투트렌치)

- ① 침투트렌치는 길게 판 구덩이에 쇄석을 충진하고 쇄석 속에 침투통과 연결된 유공관을 설치하

는 것으로 빗물을 채석의 측면 및 바닥을 통하여 땅속으로 침투시키는 구조로 한다.

- ② 침투트렌치는 수관, 충전쇄석, 모래, 투수시트, 관입구 필터 등으로 구성한다.
- ③ 침투트렌치는 유입된 토사 등의 청소가 어려우므로 전후에 침투통을 설치하고, 토사 등의 유입을 방지한다.
- ④ 트렌치는 폭 600mm, 깊이 700mm를 표준으로 한다.
- ⑤ 트렌치 내에는 유입수를 균일하게 분산시키기 위해 충전된 자갈층 속엿 투수관을 부설하며, 투수관경은 $\Phi 100\sim 200\text{mm}$ 를 표준으로 한다.

제 37 조 (침투측구)

- ① 침투측구는 측구주변을 채석으로 충전하고 빗물을 측면 및 바닥을 통하여 땅속으로 침투시키는 구조로 한다.
- ② 침투측구는 측구, 충전쇄석, 모래, 투수시트 등으로 구성한다.
- ③ 침투측구 바닥에 모래를 채우며, 측구 양측 면에 10cm의 채석을 부설한다.
- ④ 침투측구는 투수성이 있는 것을 사용하고, 그 폭은 소요침투량, 저류량에 따라 결정되며, 400~450mm를 표준으로 한다.
- ⑤ 침투측구 말단에 접속되는 침투통에는 앞에 월류구를 설치한다.
- ⑥ 침투측구는 뚜껑이 있는 것을 원칙으로 한다.
- ⑦ 지붕배수가 유입되는 경우에는 침투측구 입구에 토사 전처리조를 설치한다.
- ⑧ 침투측구는 도로, 공원, 운동장, 주차장등에서 침투나 집수통으로 조합되어 이용되지만 토사, 협잡물 등의 유입에 의하여 침투기능이 저하되는 경우가 많으므로 설치장소에 맞게 적절한 유지관리를 한다.

제 38 조 (투수성 포장)

- ① 투수포장은 ‘서울특별시 투수 블록포장 설계·시공 및 유지관리 기준(2013)’에 따라 시행한다.
- ② 투수포장재는 ‘각종 포장공사 「투수성능 지속성 검증시험」 시행 통보(2012)’에 따른 시험결과를 확인하여 등급이 높은 제품을 우선 사용한다(3등급 이상 사용)
- ③ 투수성포장은 빗물을 직접포장체로 투수시켜 노상의 침투 능력에 의하여 빗물을 땅속으로 침투시키는 구조로 하며, 투수기능만이 아니라 도로로서의 일정한 강도를 가져야 한다.
- ④ 포장면은 우천 시 미끄러짐과 물고임이 없어야 하며, 쾌적하고 안전한 보행공간을 조성하여야 한다.
- ⑤ 가능한 재활용이 가능한 포장재로서 유해물질이 용출되지 않아 환경에 영향을 주지 않아야 한다.
- ⑥ 투수성포장은 빗물을 보도에 설치하며, 그 외에 생활도로 등의 교통량이 적은 차도 및 주차장 등에 설치하는 것을 원칙으로 한다.
- ⑦ 투수성포장은 빗물을 노면 아래로 원활하게 침투시키고 일시적으로 저류·증발시켜 우수유출 저감효과와 도시 열섬화 현상을 완화시킬 수 있어야 한다.

제 9 장 건축물에너지효율등급 인증에 관한 사항

- 에너지 및 자원의 절약과 오염물질의 배출감소, 쾌적성, 주변환경과의 조화 등 건축물이 환경에 미치는 영향이 최소화 되도록 친환경적인 건축물 계획을 유도하기 위하여 「녹색건축 인증 제도」를 이용한다.
- 건축물 운영단계의 CO2 배출 절감은 「에너지 절약 계획서」의 「에너지 성능 지표」(EPI, Energy Performance Index)와 「건축물 에너지 효율 등급 인증 제도」를 이용한다.
- 에너지 성능 지표(EPI)의 의무적용은 에너지 절약 계획서 제출 적용 건축물에 대하여 한정한다.(「건축물의 에너지절약설계기준」 국토교통부 고시 제2014-520호)

제 39 조 (권장기준)

- ① 113-112번지 일대 특별계획구역 내 실시되는 모든 공사는 ‘서울시 녹색건축물 설계기준’내용을 준수할 것을 권장 한다.

- 서울시 녹색건축물 설계기준 성능 중심의 친환경·에너지저소비형 건축물 설계 -

분야	구 분			법적기준	서울시 녹색설계 기준
건축물에너지 소비총량제	주거용 (100세대이상 공동주택)			없음	190 kwh/m ² ·y 미만
	주거용이외건축물 (연면적 3000m ² 이상 업무시설)			자율	280 kwh/m ² ·y 미만
성능인증	건축물에너지효율등급 인증			자율	2등급 이상 ※ 적용기준
	에너지성능지표 평점 합계(EPI)			65점 이상	86점 이상(↑32%) ※ 설비별 보상점수 가점허용
절감기술	단열성능 (평균 열관류율)	외벽 (창 및 문 포함)	주거 (공동주택 등)	0.66 W/m ² ·K 미만	0.46W/m ² ·K 미만(↑30%)
			비주거 (일반건축물 등)	1.18 W/m ² ·K 미만	0.79W/m ² ·K 미만(↑33%)
		지붕		0.18 W/m ² ·K 미만	0.14W/m ² ·K 미만(↑22%)
		바닥		0.29 W/m ² ·K 미만	0.20W/m ² ·K 미만(↑45%)
	문 및 창호의 기밀성 확보			자율	2등급 이상
	창 면적 비율제한	주거용 (공동주택 등)		없음	벽면율 50% 이상
		비주거용 (일반건축물)			벽면율 40% 이상
	LED 조명기기 전력량 비율	주거용 (공동주택 등)		자율	전체 조명설비 전력량의 5% 이상
		비주거용 (일반건축물)		자율	전체 조명설비 전력량의 10% 이상
	고효율 변압기 설치			자율	용도별 기준부하율 적용

- ② 단열재는 국토교통부 고시 「건축물의 에너지절약설계기준」에서 정한 바에 따른다.
- ③ 에너지관리공단 인증 고효율 에너지 기자재를 사용하고 고효율조명기기로 정의되는 제품 또는 동등 이상의 성능을 가진 제품을 사용한다.
- ④ 현관, E/V실, 계단의 조명시설은 사용자 출입 조건 등에 따른 자동 점멸 시스템을 적용하고 단지 내 공용화장실에는 사용여부에 따른 자동 점멸 스위치를 설치한다.
- ⑤ 건축자재는 환경표지(마크) 또는 GR마크를 획득하거나 제품의 환경성능에 대하여 인증을 받은 제품 사용한다.
- ⑥ 수명 80년 이상(세법기준 40년의 2배)의 장수명(長壽命) 건축물의 건설을 권장한다.
- ⑦ 건축구조는 리모델링이 용이한 가변형(융통형) 구조를 권장한다.
- ⑧ 열원설비는 부분부하 및 전 부하 효율이 좋고 부하조건에 따라 최고의 성능을 유지할 수 있도록 대수분할 또는 비례제어 운전이 되도록 해야 한다.
- ⑨ 공조 설비 및 반송 설비는 에너지 절약을 위해서 가변형 제어 방식을 택하고 부하상태에 따라 최적인전 상태가 유지될 수 있도록 자동 시스템을 구현한다.
- ⑩ 열원 및 공조 시스템 폐열, 배열 등에 대한 재이용 방안을 강구한다.
- ⑪ 폐기물 발생량이 적은 건축자재를 사용하고 건설자재 사용 및 폐기물 발생 절감이 가능한 관리 시스템을 적용한다.

제 10 장 신재생에너지 도입에 관한 사항

제 40 조 (기본방향)

- ① 신재생에너지의 에너지원별 도입은 기술성, 경제성, 안전성 등을 종합적으로 검토하여 결정하되, 도시 이미 지 및 주변 경관과의 조화 등 예술적, 창의적 및 친환경적 디자인 요소를 최우선적으로 고려하여 설치한다.
- ② 초기 투자설비비용 및 회수기간 등을 감안, 에너지 저소비형 건축물의 확대 적용을 통한 신-재 생에너지 생산설비 최소화를 유도한다.

제 41 조 (설비의 성능기준)

- ① 건축주는 '신-재생에너지설비 인증에 관한 규정'(산업통상자원부고시 제2012-51호)에 따른 인증 설비의 설치를 권장한다.
- ② 설비 인증을 받지 않은 경우에는 상기 규정에 의한 효율시험 및 보호기능 시험결과가 포함된 시험성적서를 제출받아 설치하여야 한다.
- ③ 본 지침에서 제시하지 않은 사항에 대하여는 아래 법령을 포함한 제반 관련규정에서 정한 기준에 따른다.
 - 신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진법
 - 신-재생에너지설비의 지원 등에 관한 기준(산업통상자원부고시 제2014-56호)
 - 신-재생에너지설비 지원 등에 관한 지침(신재생에너지센터공고, 제2014-9호)등

제 42 조 (신재생에너지 도입기준)

- ① 신-재생에너지의 공급비율은 아래와 같다.

분 야		적 용 비 율
신재생 에너지설비	공동주택	표준건축비의 1% 이상
	일반건축물	총 에너지사용량의 1% 이상

- ② 다음과 같은 경우에는 신-재생에너지설비의 설치를 완화하거나 면제할 수 있다.
 - 일정기간 한시적으로 사용되는 건축물로서 건축물의 사용목적이 일반건축물의 용도와 다른 경우
 - 신-재생에너지설비 설치시 건축물의 고유기능에 현저히 지장을 주는 경우

제 11 장 범죄예방 환경설계(CPTED)에 관한 사항

제 43 조 (기본방향)

- ① 자연적감시활동의 일환인 시야선확보, 조명사용, 사각지대해소, 지역활력을 강화한다.
- ② 자연적 접근통제와 영역성을 부여하기 위한 요소로 수목, 조경 등의 요소를 활용한다.
- ③ 공공보행통로, 도로 등 공공공간과 사유지의 경계부는 공공의 목적에 부합하도록 계획하여야 한다.

제 44 조 (건축물 내부공간)

- ① 건물구조는 사람이 은신하거나 숨을 수 있는 공간이 가급적 없도록 계획한다.
- ② 출입문 주변에는 직접 조명을 설치하고, 시건장치 또는 보안시설을 설치한다

제 45 조 (건축물 외부공간)

- ① 조명을 가리거나 1,2층의 창문을 가리지 않도록 식재한다.
- ② 건축물의 1층 전면부는 투명 재료를 50퍼센트 이상 사용하고, 속이 들여다보이는 셔터(Open Grilled Shutter)를 사용한다.
- ③ 입간판, 타워형 간판을 규제하고, 유리창에 데칼, 광고지부착, 선팅을 금지한다.
- ④ 건물 출입구에 미러시트 설치를 통해 후면부 인지가 가능하도록 권장하고, 내부 계단, 외부 창문 등은 개방형 구조로 디자인한다. 또한 건물사이의 이격 공간 등에서 시계의 사각지대가 생기지 않도록 한다.
- ⑤ 방법용 CCTV는 24시간 모니터 링이 되어야 하며 방법벨 또는 비상벨 등의 설치를 권장한다.
- ⑥ 황폐화되거나 버려진 듯한 인상을 주는 장소와 시설물은 사용자에게 대한 통제나 관심부족을 표시

함으로서 무질서와 범죄발생 가능성을 높일 수 있으므로 적절한 정비와 유지관리를 한다.

- ⑦ 골목길은 전방시야 확보 및 고립된 공간으로 연결되지 않도록 가급적 직선으로 계획하고, 적절한 보행폭을 확보한다

제 46 조 (조명)

- ① 15미터 이상 충분한 거리에서 상대방을 인식할 수 있도록 20룩스 이상의 밝기를 유지한다.
- ② 출입구나 현관은 주변부보다 밝게 조명한다.
- ③ 야간에가시성을극대화하기위해서는조명은적절한조도와간격을유지해야한다

제 47 조 (주차장)

- ① 방문객용 주차장과 직원용 주차장을 분리 운영하고, 여성 및 장애인을 위한 주차장을 접근이 용이한 곳에 따로 설치할 것을 권장한다.
- ② 주차장의 진출입구에는 감시장치(CCTV), 차량출입차단기 설치한다.
- ③ 지하주차장 내에는 밝은 색채를 사용하며, 시야를 가리는 기둥, 벽을 배제하고, 이동경로, 진출입구 등의 표지판을 설치한다.
- ④ 지하주차장 내에 감시장치(CCTV)를 사각지대가 없도록 설치한다.
- ⑤ 지하주차장 내부는 적정 조도(바닥으로부터 85센티미터의 높이에 있는 지점이 평균 70lux 이상)를 유지하되, 음영이 생기지 않도록 조명을 설치한다.

제 12 장 일반광장

제 48 조 (일반광장의 조경 및 설계)

- ① 휴게기능을 강화하고 장소성을 부각시킬수 있도록 역세권 광장을 조성하며, 휴게시설 및 수경시설 등을 설치하고 가로시설물은 통합 디자인 함.
- ② 은닉장소나 사각지대가 생기지 않도록 식재 간격을 확보하고, 조명을 가리지 않도록 한다.
- ③ 얇은 구배를 중심으로 한 계획을 권장한다.
- ④ 도로에서 직접 볼 수 있는 곳에 출입구를 배치하고 멀리서도 출입구를 식별할 수 있도록 조형물 등의 설치를 권장한다.
- ⑤ 벤치, 조형물, 정자 등의 시설물은 가로등 아래, 주요동선 변에 배치하고, 관리담당 기관의 연락처 표지를 부착한다.

- ⑥ 일반광장내 시설물은 서울시 또는 자치구의 도시디자인위원회 심의(자문)를 거쳐 설치한다.

제 13 장 장애물없는 생활환경(BF) 관한 사항

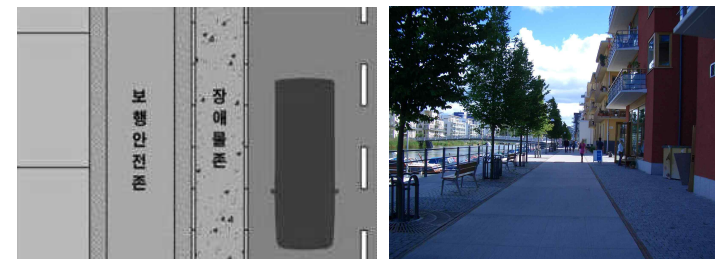
제 49 조 (기본방향)

- ① 유니버설디자인 개념을 도입하여 편리하고, 무장애한 시설물로 설계한다.

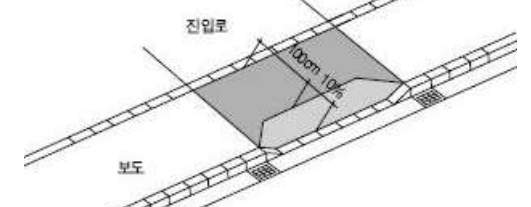
제 50 조 (보행안전을 위한 보도구조)

- ① 보행안전을 위한 보도구조는 도로 내에 포함된 보행로에 적용한다.
- ② 보도의 포장 재질 및 방법은 아래와 같다.
 - 보행로는 미끄럽지 아니한 재료를 사용하여 평탄하게 마감한다.
 - 보도블럭 등으로 포장하는 경우에는 이음새의 틈이 벌어지지 아니하도록 하고, 바닥면을 평평하게 시공한다.
 - 횡단보도 연석경사로를 전면경사로로 설치한다.
- ③ 차량의 출입부는 자동차가 보도를 횡단하는 구간에서는 장애물존에 경사로를 설치하여 보도의 횡단경사가 유지될수 있도록 구성하며, 자동차가 좁은 보도를 횡단하는 경우 최소한 1미터 이상의 수평면 확보한다.

장애물존 및 보행안전구역 예시



자동차가 좁은 보도를 횡단하는 경우 최소한 1미터 이상의 수평면 확보



- ④ 경계석(연석)은 차도와 보도 경계부에 높이차 25센티미터 이하로 한다.
- ⑤ 자전거 횡단도 설치시 자전거 통행이 용이하도록 단차가 없이 설치한다.
- ⑥ 교통약자가 빠질 위험이 있는 곳(보도)에는 간격 1센티미터 이하의 그레이팅을 사용한다.
- ⑦ 가로등, 전주, 간판, 쓰레기통, 교통안내판 등 보행에 장애가 되는 시설은 장애물 존에 설치한다.
- ⑧ 보행로안에서는 보행자에게 현재의 위치, 주변의 교통수단, 600미터 이내의 주요시설물, 1.2킬로미터 이내의 여객시설, 그 밖에 구청에서 제공하고자 하는 정보의 안내판을 설치한다.

제 51 조 (건축물 출입구)

- ① 보도와 건축물의 주출입구 사이의 접근로에는 잘 미끄러지지 않는 재료로 평탄하게 마감하여야 한다.
- ② 건물의 주출입구에는 아래의 기준에 의한 경사로 등을 반드시 설치한다.
 - 가능한한 경사로를 주 접근수단으로 설치하고, 계단을 보조접근수단으로 설치할 것을 권장한다.
 - 시작·끝, 방향전환지점에 가로·세로 1.5미터 이상의 활동 공간을 확보한다.
 - 건축물 1층 바닥의 마감높이는 전면도로의 평균 지반고로부터 20센티미터 이내로 하며, 단차 제거를 위하여 폭 1.5미터 이상, 경사도 1/12 이하의 경사로를 설치한다.
- ③ 배수 등을 위하여 불가피하게 배수구 뚜껑 등을 설치하는 경우에는 그 표면은 접근로와 동일한 높이가 되도록 하고, 덮개의 격자구멍 또는 틈새가 있는 경우에는 그 간격이 1센티미터 이하가 되도록 하여야 한다.

제 52 조 (차량의 진출입)

- ① 차량이 보도를 오르내리기 위하여 보도와 차도의 경계부분을 경사지게 할 경우 보행안전구역 이외(장애물 구역)에서 처리하여야 한다.
- ② 차량 진출입 부분이 보도와 교차하는 경우 차량진출입 부분은 보도와 동일한 높이를 유지하며, 바닥 마감재의 색상 또는 질감을 구분하여 사용하여야 한다.

제 53 조 (모두를 위한 화장실 설치 및 개방)

- ① 모두를 위한 화장실을 설치 운영하여야 한다.
- ② 보도에 접하는 층의 화장실은 「공중화장실 등에 관한 법률」을 충족시키는 수준 이상으로 하며, 업무시간 동안 공공에게 개방하여야 한다.
- ③ 공중에게 개방하는 화장실은 장애인 이용 가능한 화장실이어야 한다.
- ④ 기타 화장실 설치에 관한 사항은 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」에 적합하게 설치한다.

제 14 장 교통처리 등에 관한 사항

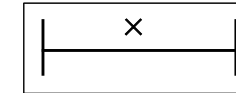
본 장에서 제시된 예시도는 시행계획 수립시 특별한 사유가 없는 한 본 지침을 따라야 한다.

제 54 조 (차량출입불허구간)

- ① 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 55 조 (주차출입구 및 주차대수)

- ① 주차출입구가 지정된 대지로의 차량 출입은 주차출입구가 표시된 부분에서 이루어져야 한다.
- ② 주차출입구에는 담장, 계단, 화단 등 기타 차량출입에 지장을 주는 일체의 장애물을 설치할 수 없다.
- ③ 주차출입구가 지정된 대지내 주차를 위한 경사면 또는 구조물을 설치할 경우 시작점(경사로의 시작점 또는 카엘리베이터의 입구)은 건축선 후퇴부분을 침범하지 않아야 한다.
- ④ 주차출입 구간이 표시되지 않은 대지 중 두 변 이상이 도로에 접한 대지의 주차출입구는 접하는 6m 이상의 도로 중 폭이 가장 좁은 도로에 주차출입구를 설치하여야 한다. 그 외의 경우는 관련 법규 및 조례에 따른다.
- ⑤ 주차대수 확보는 법정기준(주차장법, 서울시주차장 설치 및 관리조례)의 1.2배 이상을 확보해야 한다.

⑥ 도면표시

주차출입구



제 15 장 경관에 관한 사항

제 56 조 (기본경관계획 등 적용)

서울특별시 기본 및 시가지경관계획을 적용받은 지역을 대상으로 건축계획을 수립할 경우에는 기본 및 시가지경관계획의 해당 설계지침에 따르도록 권장한다.

제 16 장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제 57 조 (심의 및 건축허가 신청도서)

113-112번지 일대 특별계획구역 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 대지 내 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

제 58 조 (기존건축물에 대한 지구단위계획 및 시행지침의 적용)

기존 건축물의 증축·개축·재축·대수선·이전·용도변경 및 리모델링의 경우 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 해당 건축물을 신축과 동일하다고 보고 본 지구단위계획 및 시행지침을 적용하여야 한다. 다만, 기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50%이내로서 500㎡ 이내인 경우에는 구 도시계획위원회의 자문을 거쳐 완화여부를 결정토록 한다(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 자문

에서 본 지구단위계획 및 운영지침의 일부 또는 전부의 적용여부를 결정한다.

제 59 조 (지구단위계획의 경미한 변경)

- ① 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 결정)제4항, 「서울특별시 도시계획조례」 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등)의 규정에 의한다.
- ② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 결정) 제4항 제8호 규정에 의해 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같다.
 1. 대지의 분할·합병·교환에 관한 사항
 2. 공개공지, 쌈지형공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
 3. 구역과 연접한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)
 4. 지구단위계획구역 면적의 5%이내의 변경 및 지구단위계획 변경
- ③ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 결정) 제4항에 의한 경미한 변경 등 필요한 경우 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 “금천구심 지구단위계획구역 113-112번지 일대 특별계획구역(이하 ‘113-112번지 일대 특별계획구역’이라 한다)”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 조서되는 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 제·개정 또는 변경될 경우에는 제·개정 또는 변경된 법규 및 지침을 따른다.

제 2 장 시설별 시행지침

제 1 절 일반도로

제 3 조 (적용범위)

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

제 4 조 (도로의 설계기준)

- ① 동선체계의 효율성 증진을 위해 세(細)가로 접속체계를 정비하고, 간선가로에 접속되는 세가로 는 일정간격 이상을 유지하게 하며, 접속되는 간선도로에 따른 세가로별로 차량출입을 금지하거나 일방통행을 실시한다.
- ② 보행량이 밀집되는 간선도로변의 보도조성은 민간부문 건축선 후퇴부분의 보행자를 위한 공간과 일체로 조성한다.
- ③ 차도와 보도 사이에 완충공간의 확보를 위한 가로수, 가드웬스 등의 설치를 권장한다.
- ④ 도로에 설치하는 시설물은 금천구 건축위원회 또는 도시디자인위원회 자문을 받아야 한다.

제 5 조 (사후관리)

- 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. (통보 시 첨부자료: 공사시행 전/후 현황사진)

제 2 절 교통시설물

제 6 조 (횡단보도)

- ① 차량동선과 보행동선의 교차지점에 “도로교통법 및 동시행규칙”에 따라 설치한다.
- ② 교차로상 보행동선의 길이를 최소화하기 위해 가각위치에 최대한 근접시켜 설치한다.
- ③ 장애자를 위해 경계석 턱을 낮추고 횡단보도로 유도하는 점자형 보도블럭을 설치한다.
- ④ 차도와 횡단보도 경계부분에 불법 차량진입 방지 및 보행자의 안전을 위하여 야간에도 식별가능한 블라드 점 조명등을 설치한다.
- ⑤ 횡단보도의 기타 구조나 형상, 설치기준은 ‘도로안전시설 설치편람’에 따른다.
- ⑥ 공공보행통로와 연결되는 도로에 대해 보행의 연속성을 유지하기 위하여 최대한 근접하여 조성한다.

도로의 유형별 횡단보도폭

도로의 유형	간선도로	집산도로	지구내 도로
횡단보도의 폭원	10~12m	6~10m	4~6m

제 7 조 (가각전제 및 보차로 경계선의 회전반경)

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

제 8 조 (보차횡단차량 출입시설)

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

제 9 조 (교통신호등)

- ① 교차로 및 횡단보도에는 교통신호등을 설치하며 설치기준은 “도로교통법 및 동법 시행규칙”에 의한다.

제 3 절 포장

제 10 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 보차혼용통로의 입구 및 공동주차장 출입구 전면의 보도 포장은 견고하고 식별성이 용이한 유색 포장재료의 사용을 권장하며, 차도보다는 보도의 연속성이 강조되어야 한다.

제 11 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 4 절 도시안내 표지시설

제 12 조 (적용범위)

- ① 본 지침은 도로, 광장, 공개공지 등에 설치되는 가로정보체계에 관한 것으로 본 지침에 언급되지 않은 사항은 도로법, 도로 표지규칙, 도로교통법, 교통안전시설 관리편람(경찰청), 도로안전시설 설치 편람(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 13 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 14 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 15 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.
- ② 안내판에는 다음과 같은 내용을 표기하여야 한다.
 - 1. 보행자의 현위치
 - 2. 주요 목표지점까지의 거리
 - 3. 교통수단과의 연계상황
 - 4. 가로망, 블록구성, 주요 시설, 지하철, 노선망 등

제 16 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.

보행안내판 설치 위치 및 내용

구 분	설치 위치	안내 내용	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 17 조 (차량안내체계)

- ① 표지판에 표기될 안내지명은 누구나 알 수 있는 지명도가 높은 것으로 설정한다.
- ② 명명체계는 명명단위의 우선순위를 지역명-시설명-도로명-지구명 순으로 교차로 위계별로 단계적인 안내가 이루어지도록 해야 한다.
- ③ 지구 내 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 생활편의시설을 중심으로 한다. • 시설명을 지명도에 따라 우선순위를 설정하여 교차로 위계별로 단계적으로 표기한다.
도로명	• 진행하고자 하는 방향의 목적지가 불분명한 경우는 도로명으로 표기한다.
지구명	• 도시전체의 일관된 지구명의 체계확보를 위해 생활권별로 동일한 경관 인식단위를 지구명의 기본단위로 한다.

제 5 절 가로식재

제 18 조 (수종선정)

- ① 가로의 특성 및 가로환경 조건에 부합하는 수종을 선정한다.
- ② 보도내 가로수 식재는 왕벚나무로 한다.(H4.5×B15, 6m 간격)
- ③ 공개공지 구간은 기존 가로수와 동일 수종으로 1열 식재 한다.

제 19 조 (식재방식)

- ① 도로폭 12m 이상, 보도폭 3m 이상인 도로에는 가로수 식재를 원칙으로 하되, 도로의 여건에 따라 융통성 있게 조정한다.
- ② 지구 내 공개공간 등에 중점 식재하여 경관향상을 유도한다.
- ③ 가로조명과 교통안내표지판, 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.

- ⑦ 수목식재는 경관만을 고려하지 말고 녹지량이 최대로 확대될 수 있도록 생물서식공간 개념을 반영한 큰키나무, 작은키나무, 초화류 등이 어우러지는 다층구조로 식재하도록 한다.

제 6 절 옥외 가로시설

제 20 조 (적용범위)

본 지침은 도로 및 공개공지 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 21 조 (벤치)

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

< 편익시설 >

제 22 조 (휴지통)

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

제 23 조 (가로판매대)

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

제 24 조 (공중전화 부스)

공중전화 부스는 휴게공간에 인접하여 보행의 결절점, 공개공지 주변에 배치한다.

제 25 조 (버스정류장 안내판)

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

< 경계시설 >

제 26 조 (방호 울타리)

- ① 특별계획구역 북측(금천구청 북측) 가로변은 무단횡단방지용 방호울타리 설치한다
- ② 기타 보도가 있는 일반도로에서 보행자의 도로횡단이 금지되어 있는 구간이나 불법 승·하차를 방지하기 위하여 교통상황에 따라 방호울타리 설치를 권장한다.

제 27 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 각각부분은 보도로의 무단 차량진입을 막기 위해 설치한다.
- ④ 비상 또는 관리통행이 필요한 경우는 이동식 블라드가 사용되어야 한다.

제 28 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 편익시설의 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 7 절 조명시설

제 29 조 (적용범위)

본 지침은 도로에 설치하는 가로시설 중 조명시설에 관한 사항으로 기타 조명시설에 대한 기준은 도로 구조령의 ‘도로의 조명시설기준 및 한국 공업규격의 도로조명기준’에 따른다.

제 30 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 31 조 (야간조명 강화)

- ① 지구단위계획구역내 공공건축물, 공원, 조경시설 등에 대한 야관경관 조명을 설치하여 도시미관 증진 및 야간경관 연출을 도모한다.
- ② 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.
- ③ 야간 보행밀도가 많은 장소는 보행등 겸 벤치를 설치하여 야간 보행자의 안전과 휴게·편일을 도모한다.
- ④ 기존의 상부조명 일변도에서 탈피하고 야간경관 증진을 위해 하부조명의 상향 및 측향식 조명을 강화하여 야간의 가로환경 및 인지도를 부각시킨다.
- ⑤ 공공이 민간의 조명시설 설치를 적극적으로 선도하고 민간도 일정규모(10층)이상의 건물은 건물외벽 및 주변환경(조형물, 수목, 보도바닥)에 조명을 투사하여 야관경관을 제고할 수 있도록 유도한다.

제 3 장 장애물없는 생활환경(BF) 등에 관한 사항

제 32 조 (기본방향)

- ① 유니버설디자인 개념을 도입하여 편리하고, 무장애한 시설물로 설계한다.
- ② 공공부문에 대하여 민간이 사업시행자인 경우 유지관리 기관과 협의하여야 하며, 민간부문 시행지침 제8장 친환경계획에 관한 사항, 제9장 녹색건축인증 및 건축물에너지효율등급 인증에 관한 사항, 제10장 신재생에너지 도입에 관한 사항, 제11장 범죄예방 환경설계(CPTED)에 관한 사항을 따라야 한다.

제 33 조 (보행안전을 위한 보도구조)

- ① 보행안전을 위한 보도구조는 도로 내에 포함된 보행로, 단지내 공공보행통로에 적용한다.
- ② 보도의 포장 재질 및 방법은 아래와 같다.
 - 보행로는 미끄럽지 아니한 재료를 사용하여 평탄하게 마감한다.
 - 보도블럭 등으로 포장하는 경우에는 이음새의 틈이 벌어지지 아니하도록 하고, 바닥면을 평평하게 시공한다.
 - 횡단보도 연석경사로를 전면경사로로 설치한다.
- ③ 차량의 출입부는 자동차가 보도를 횡단하는 구간에서는 장애물존에 경사로를 설치하여 보도의 횡단경사가 유지될수 있도록 구성하며, 자동차가 좁은 보도를 횡단하는 경우 최소한 1미터 이상의 수평면 확보한다.
- ④ 경계석(연석)은 차도와 보도 경계부에 높이차 25센티미터 이하로 한다.
- ⑤ 자전거 횡단도 설치시 자전거 통행이 용이하도록 단차가 없이 설치한다.
- ⑥ 교통약자가 빠질 위험이 있는 곳(보도)에는 간격 1센티미터 이하의 그레이팅을 사용한다.
- ⑦ 가로등, 전주, 간판, 쓰레기통, 교통안내판 등 보행에 장애가 되는 시설은 장애물 존에 설치한다.
- ⑧ 보행로안에서는 보행자에게 현재의 위치, 주변의 교통수단, 600미터 이내의 주요시설물, 1.2킬로미터 이내의 여객시설, 그 밖에 구청에서 제공하고자 하는 정보의 안내판을 설치한다.

제 34 조 (블라드의 설치)

- ① 블라드는 원칙적으로 설치하지 않으나, 부득이하게 설치해야하는 경우 블라드의 외관직경은

10~20센티미터, 높이는 80~100센티미터로 설치하며 설치간격은 기둥중심간 거리가 1.5미터 내외가 되도록 하고 시인성이 좋은 재료, 충격흡수가 가능한 재질을 사용한다.

제 35 조 (횡단보도에 관한 사항)

- ① 보행장애인, 노인, 휠체어, 유모차 등이 자유롭게 이동 가능하도록 보도는 횡단보도에 연속하여 설치한다.
- ② 자동차 우선도로의 횡단보도는 차도높이를 계속 유지하도록 하고 보행자 우선도로에서는 보도의 높이를 횡단하는 구간에서 계속 유지되도록 설치한다.
 - 보도와 차도 경계부는 2센티미터 이하로 하여 턱을 낮춘다.
 - 연석경사로의 유효폭은 0.9미터 이상으로하고, 전면기울기는 1/12 이하, 옆면 기울기는 1/10 이하로 한다.
 - 시각장애인을 위한 음향신호기는 횡단보도 주변 100센티미터 이내에 설치하고, 그 높이는 바닥면으로부터 100~130센티미터 이내로 한다.
 - 고휘도 반사재료(발색도료)를 사용한다.
- ③ 횡단 보행자가 밀집될 것으로 예상되는 구간에 고원식 횡단보도 및 교차로를 설치하며, 설치기준은 아래와 같다.
 - 사다리꼴 구조물의 경사(턱)부분과 횡단보도 부분은 서로 다른 색상 및 재질로하고 경사를 완만하게 설치한다.
 - 사다리꼴구조물의 윗면 평탄부를 2.5미터 이상으로 설치한다.

제 36 조 (건축물과의 경계부 처리에 관한 사항)

- ① 공공건축물, 상업용도의 건축물, 공중이용시설 등 사용인구 및 이동량이 많은 건물의 주출입구에는 아래의 기준에 의한 경사로 등을 반드시 설치한다.
 - 가능한한 경사로를 주 접근수단으로 설치하고, 계단을 보조접근수단으로 설치할 것을 권장한다.
 - 시작·끝, 방향전환지점에 가로·세로 1.5미터 이상의 활동 공간을 확보한다.
 - 건축물 1층 바닥의 마감높이는 전면도로의 평균 지반고로부터 20센티미터 이내로 하며, 단차제거를 위하여 폭 1.5미터 이상, 경사도 1/12 이하의 경사로를 설치한다.

제 37 조 (건축물 출입구)

- ① 보도와 건축물의 주출입구 사이의 접근로에는 잘 미끄러지지 않는 재료로 평탄하게 마감하여야 한다.

- ② 배수 등을 위하여 불가피하게 배수구 뚜껑 등을 설치하는 경우에는 그 표면은 접근로와 동일한 높이가 되도록 하고, 덮개의 격자구멍 또는 틈새가 있는 경우에는 그 간격이 1센티미터 이하가 되도록 하여야 한다.

제 38 조 (차량의 진출입)

- ① 차량이 보도를 오르내리기 위하여 보도와 차도의 경계부분을 경사지게 할 경우 보행안전구역 이외(장애물 구역)에서 처리하여야 한다.
- ② 차량 진출입 부분이 보도와 교차하는 경우 차량진출입 부분은 보도와 동일한 높이를 유지하며, 바닥 마감재의 색상 또는 질감을 구분하여 사용하여야 한다.

제 4 장 지구단위계획의 운용

제 39 조 (설계도서 작성)

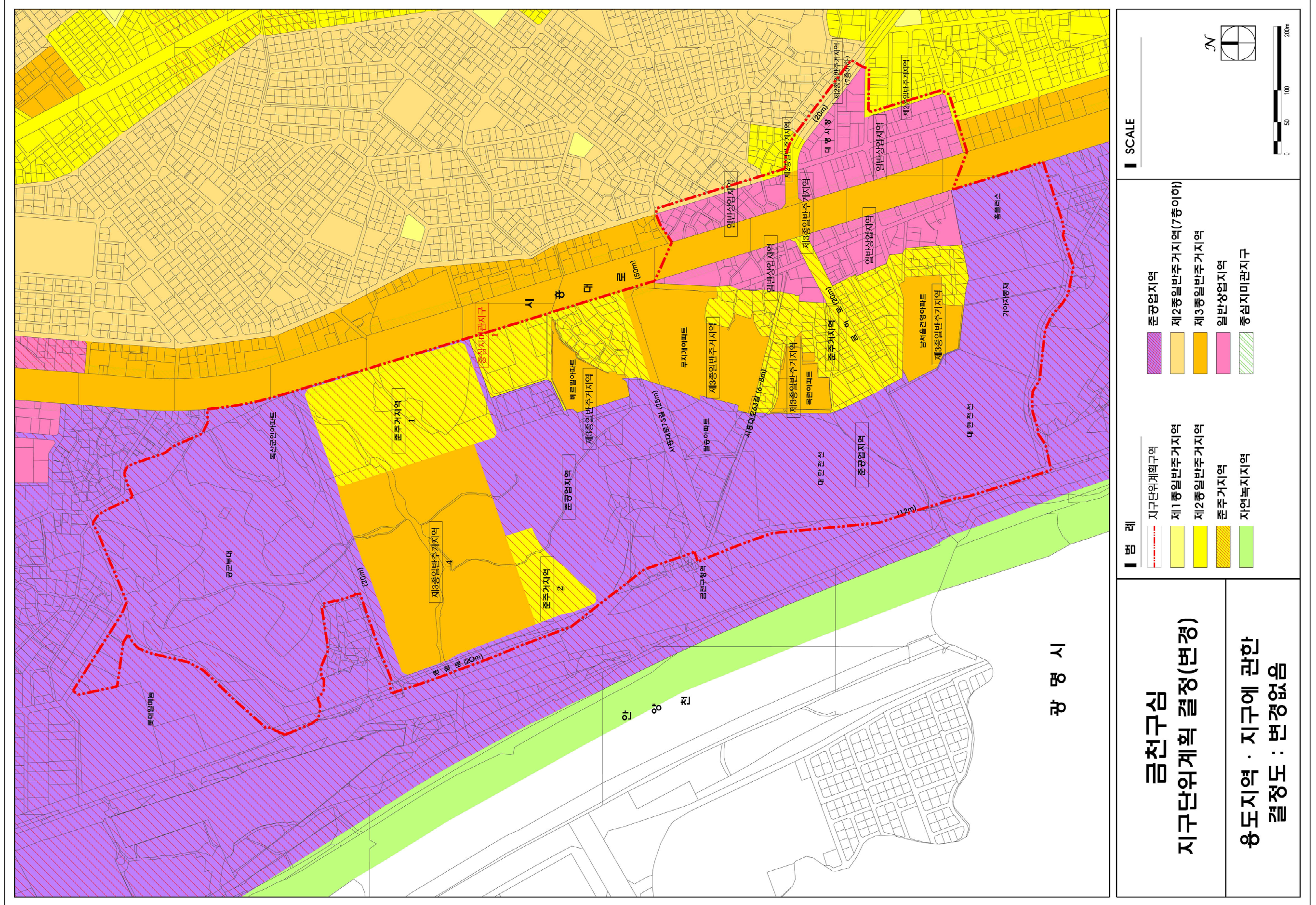
지구단위계획구역내의 공공부문을 조성하고자 하는 자는 지구단위계획의 공공부문 지침 및 예시를 기초로 하여 부문별로 면밀한 여건 분석과 계획, 설계(현상설계 적극모색) 등의 상세도서를 작성한 후 집행하여야 한다.

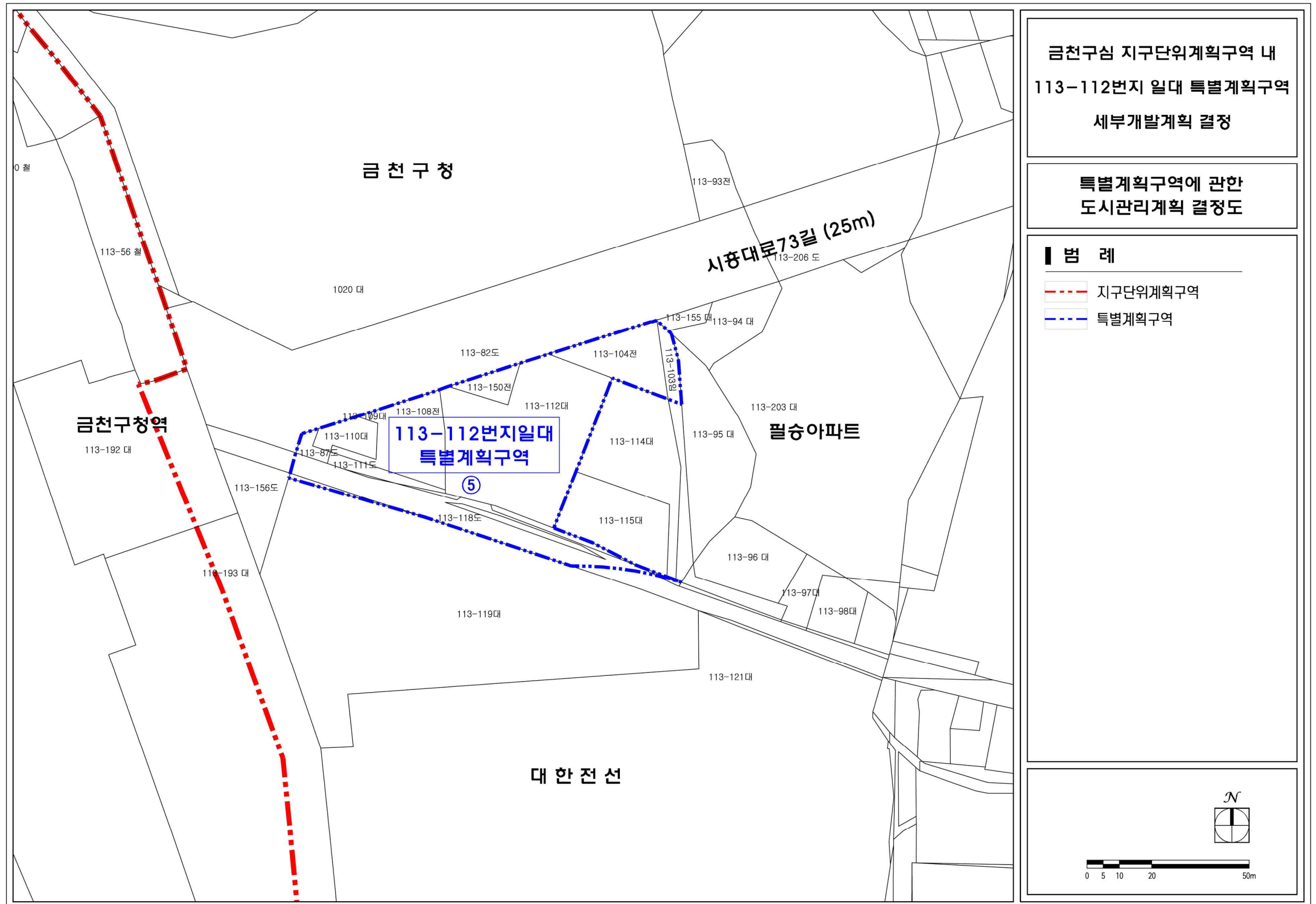
제 40 조 (지침의 조정)

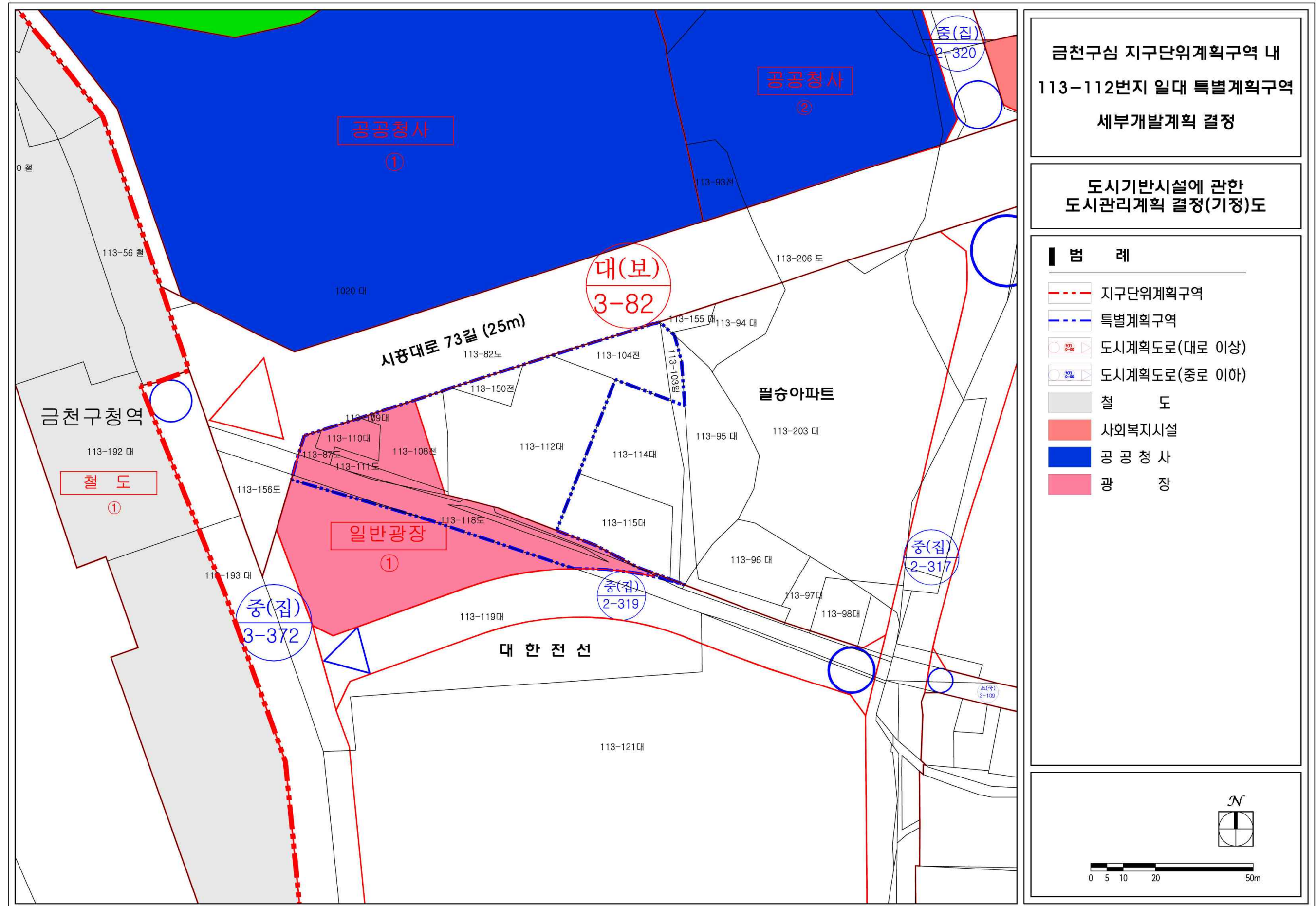
- ① 본 지침 상에 예시된 사항이라도 향후 별도 부문별 계획설계, 지구별계획 등 상세설계(현상설계 포함)가 추진되어 본 지구단위계획 지침을 보다 구체화하거나 또는 조정보완의 필요성이 인정될 경우 이들 계획을 반영·조정할 수 있다.
- ② 다음 각 호의 1에 해당하여 허가권자가 지구단위계획 지침의 조정이 필요하다고 인정하는 경우에는 이를 조정하여 적용할 수 있다.
 1. 당해 구역의 교통관련사업이나 도시기반시설의 변경 등으로 인하여 부득이한 경우
 2. 현상설계를 통한 설계안을 선정하는 경우
 3. 지침을 완화 조정하여도 지구단위계획의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

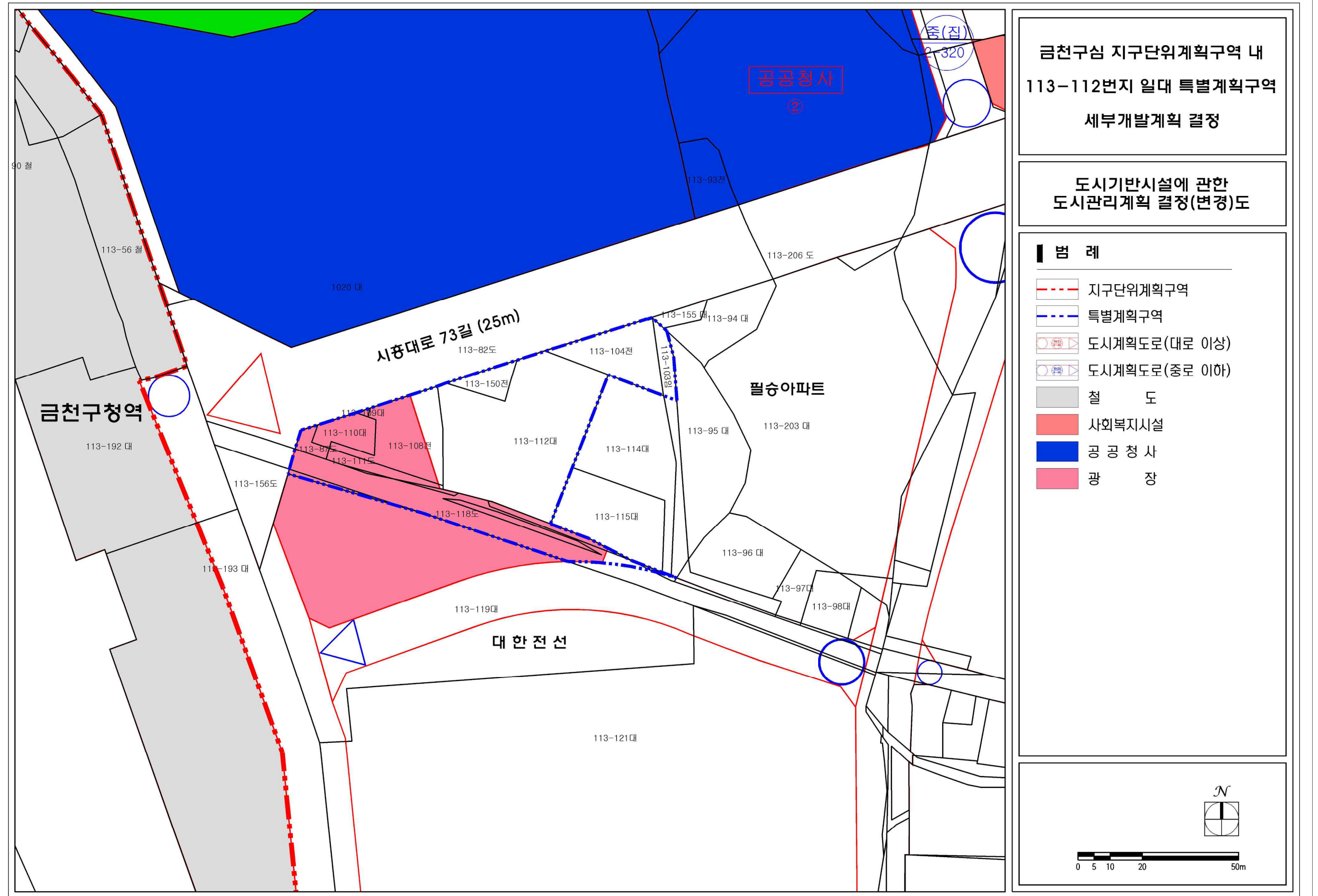


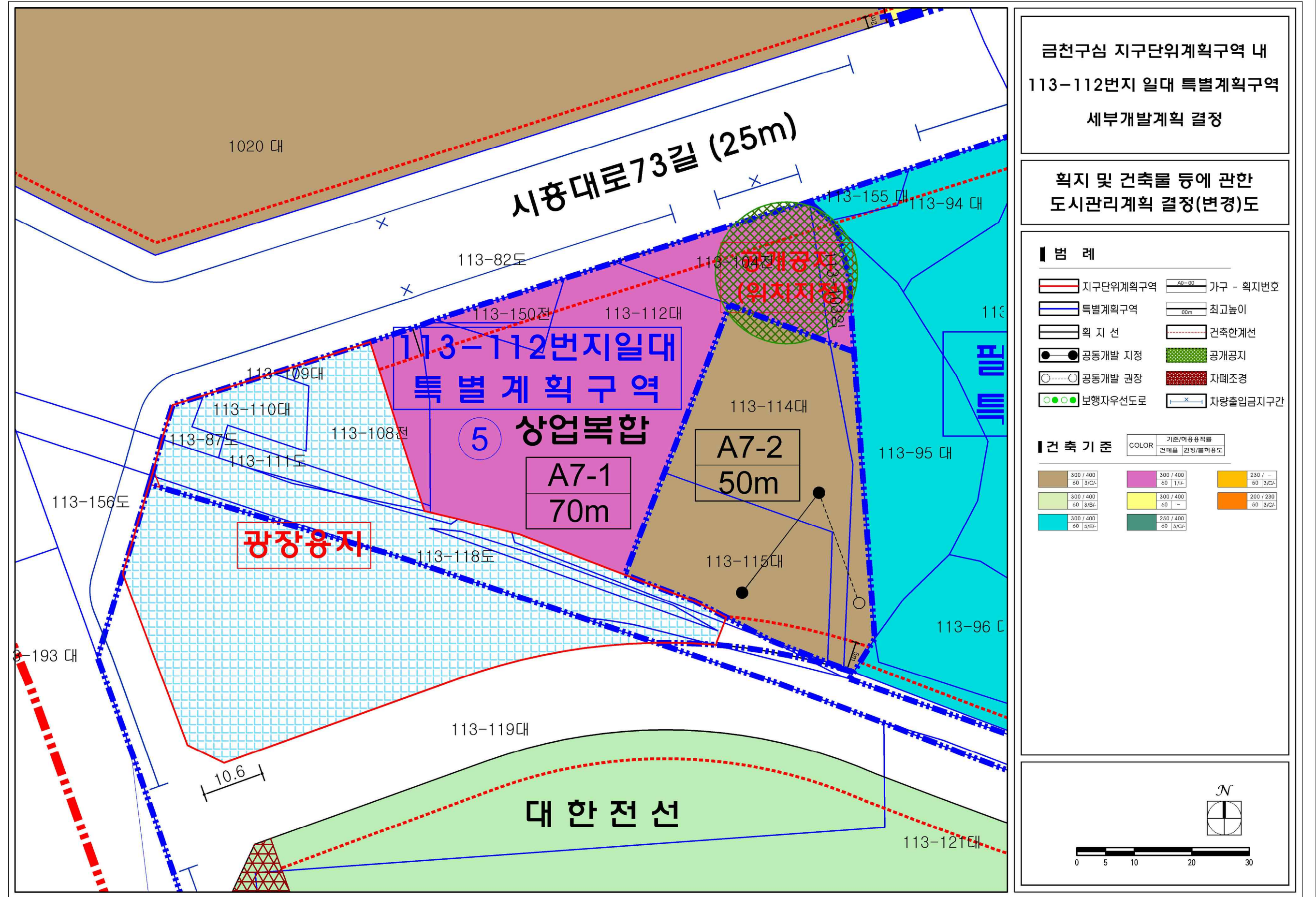
**금천구심지구단위계획 결정(변경) 및
113-112번지 일대 특별계획구역 세부개발계획
결정(변경)도**











IV

기타첨부도면

