지구단위계획 시행지침(변경)

목 차

제 I 편 총론(변경없음)

제1장 총칙 ····· 1
제2장 지구단위계획 운용에 관한 사항 ····· 15

제II편 용지별 시행지침(변경)

제1장 환승센터(철도) (변경없음) ····· 16
제2장 공동주택용지 (변경없음) ····· 32
제3장 업무·유통시설용지 (변경없음) ····· 41
제4장 상업시설용지 (변경) ····· 50
제5장 근린생활시설용지 (변경없음) ····· 56
제6장 공공시설용지 (변경없음) ····· 62

제III편 경관 및 공공부문 시행지침(변경없음)

제1장 경관계획의 기본방향 및 목표 ····· 70
제2장 건축물 경관 ····· 73
제3장 가로경관 ····· 82
제4장 공원·녹지 경관 ····· 88
제5장 공공시설물 ····· 93
제6장 옥외광고물 ····· 97
제7장 건축물 색채경관 ····· 104
제8장 야간경관 ····· 110

제Ⅰ편 총 론(변경없음)

제1장 총 칙

제1조 (목 적)(변경없음)

본 지침은 「공공주택특별법」 제6조에 따라 지정된 공공주택지구에 대해 동법 제17조에 의거 지구계획의 승인에 따른 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의 규정에 의하여 작성되는 '수서역세권 공공주택지구 지구단위계획'(이하 '지구단위계획'이라 한다.)구역 내의 용도지역·지구, 도시기반시설, 건축물의 규모·용도·밀도·형태 및 공간 활용 등에 관하여 도시관리계획 결정조서 및 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 결정도서에 표시되지 아니한 사항에 대하여 별도로 규정함을 목적으로 한다.

제2조 (지침의 적용범위)

본 지구단위계획의 시행지침은 지구단위계획구역 내 모든 건축행위(건축물 및 구조물의 신축, 증축, 개축, 재축, 대수선, 이전, 용도변경 등)와 도시관리계획 결정도 및 시행지침에 표시되는 모든 관련행위에 대하여 적용한다.

제3조 (지침의 구성)

본 지구단위계획의 시행지침은 '제Ⅰ편 총론', '제Ⅱ편 용지별 시행지침', '제Ⅲ편 경관 및 공공부문 시행지침'으로 구성한다.

제4조 (지침적용의 기본원칙)

① 본 지침에 언급되지 않은 사항이라 하더라도 본 계획과 관련하여 환경영향평가, 교통영향평가, 사전재해영향성검토, 교육환경평가, 에너지사용계획 등에 의한 공공주택지구 지구계획 추진과정에서 협의완료, 승인된 내용이나 관련법규 및 서울시 관련 조례에 규정된 사항은 그에 따른다.

② 본 지침이 규정하고 있는 일부 내용이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, '동법 시행령', '동법 시행규칙' 등 기존의 법, 시행령, 시행규칙과 서울시 관련조례 등 상위 규정의 내용이 서로 상이한 경우에는 「공공주택특별법」, 「공공주택업무처리지침」을 우선 적용하고 그 이외에는 이들 중 그 규제내용이 강화된 것을 따른다.

③ 시행지침의 내용은 규제사항과 권장사항으로 나누어진다. 이 중 '규제사항' 은 반드시 지켜야 하는 사항이고, '권장사항' 은 특별한 사유가 없는 한 지킬 것을 권장하는 사항을 말한다.

④ 본 지침에서 제시하는 지침과 관련되는 '예시도' 는 그 지침의 이해를 돕고, 지침의 목표나 방향을 가시화하기 위하여 표기한 것이다. 특별한 표기가 없는 경우는 '예시도' 로 본다.

⑤ 확정 측량 또는 기부채납(주택사업승인조건, 건축허가조건 등)후 대지면적이 감소함에 따라 특정 획지의 건폐율 및 용적률이 지구단위계획에 규정된 범위를 초과할 경우 지구단위계획에 의한 건폐율 및 용적률을 충족한 것으로 본다.

⑥ 본 지침 시행이후 본 지침과 관련된 법령 또는 조례의 제·개정으로 본 지침 보다 강화되었을 경우 시행일을 기준으로 제·개정된 법령 또는 조례에 따른다.

⑦ 본 지구단위계획의 내용(건축계획 등 포함)은 차후 지역여건이나 대지의 환경이 변화되어 적용함이 부적당하다고 판단될 경우에는 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 변경할 수 있다.

< 용어의 정의 >

제5조 (일반적 용어의 정의)

① '수서역세권 공공주택지구 지구단위계획구역' 이라 함은 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.

- 도면표시 : 

② '용지' 라 함은 수서역세권 공공주택사업에 의하여 지정된 용지를 말하며, 용지의 세분은 다음 각 호에서 규정한다.

1. 환승센터(철도) : 수서역 복합개발을 위해 지구단위계획에서 허용한 시설이 입지할 수 있는 용지
2. 공동주택용지 : 아파트가 공급되어 건설될 용지
3. 업무·유통시설용지 : 업무·유통 등의 기능을 증진하기 위해 지구단위계획에서 허용한 시설이 입지할 수 있는 용지
4. 상업시설용지 : 상업기능 증진을 위해 지구단위계획에서 허용한 시설이 입지할 수 있는 용지
5. 공공시설용지 : 제1호 내지 제4호에 해당되지 아니한 용지

제6조 (가구 및 획지에 관한 용어의 정의)

① '가구(Block)'라 함은 도로로 둘러싸인 일단의 획지를 말한다.

② '획지'라 함은 획지선으로 구획된 일단의 계획적인 개발단위를 말한다.

③ '필지'라 함은 하나의 지번이 붙은 토지의 등록단위를 말한다.

④ '대지'라 함은 「측량수로조사및지정에관한법률」에 의하여 각 필지로 구획된 토지 (다만 건축법시행령에 정해져있는 특정한 토지에 대해서는 둘이상의 필지를 하나의 대지로 하거나 한필지의 일부를 하나의 대지로 할 수 있다.)

⑤ '획지분할가능선'이란 시장수요 및 여건변화에 따른 융통성 확보를 위해 하나의 획지를 둘이상의 개발단위로 용지를 분할하여 개발할 수 있도록 지정한 선을 말한다.

제7조 (건축물의 용도에 관한 용어의 정의)

① '지정용도'라 함은「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」등 관련법령에 의해 허용되는 용도 중 지구단위계획에서 특정한 목적을 위하여, 건축물의 용도 중에서 지정한 용도를 말한다.

② '허용용도'라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」등 관련법령에 의해 허용되는 용도 중 지구단위계획에 의하여 건축이 허용되도록 결정한 용도를 말한다.

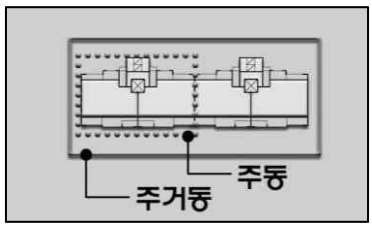
③ '불허용도'라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」등 관계법령의 규정에 의하여 허용되더라도 도시관리 등을 위하여 지구단위계획에 의하여 허용되지 않는 건축물의 용도를 말한다.

④ '주택단지'라 함은「주택법」제2조 제6호에서 정하고 있는 일단의 대지를 말한다.

⑤ '주거동'이라 함은 공동주택용지에서 공동주택이 주용도인 동일 건축물을 말한다. 다만, 3개층 이하를 독립된 건물이 공유하는 경우에는 이 부분을 제외하고 주동을 산정한다.

⑥ '주동'이라 함은 공동주택 용지에서 하나의 코아를 사용하는 독립된 공동주택을 말하며, 1코아 1주동을 원칙으로 한다.

〈그림Ⅰ-1-1〉 하나의 주거동에 2개의 주동이 있는 경우 예시도



⑦ '세대(가구)'라 함은 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 주거공간 단위를 말한다.

⑧ ‘부대복리시설’이란 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제4조, 제5조에서 정의된 부대시설 및 복리시설을 말한다.

⑨ ‘근린생활시설 등’이란 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제50조에서 정의된 시설을 말한다.

〈그림Ⅰ-1-2〉 주거동개념도



〈 1개의 주거동 〉 〈 3개의 주거동 〉

제8조 (건축물의 규모 및 높이에 관한 용어의 정의)

① ‘용적률’이라 함은 ‘서울시 도시계획조례’ 등 관계법령에서 정한 용적률의 범위 안에서 가구별 또는 획지별로 지구단위계획에서 정한 용적률을 말한다.

② ‘최고높이’라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 높이 이하로 건축하여야 하는 높이를 말한다.

③ 신축예정 건축물의 최고높이(지반+건축+옥탑 등)가 해발 150m를 초과할 경우 반드시 수도방위사령부에 협의를 요청해야 한다.

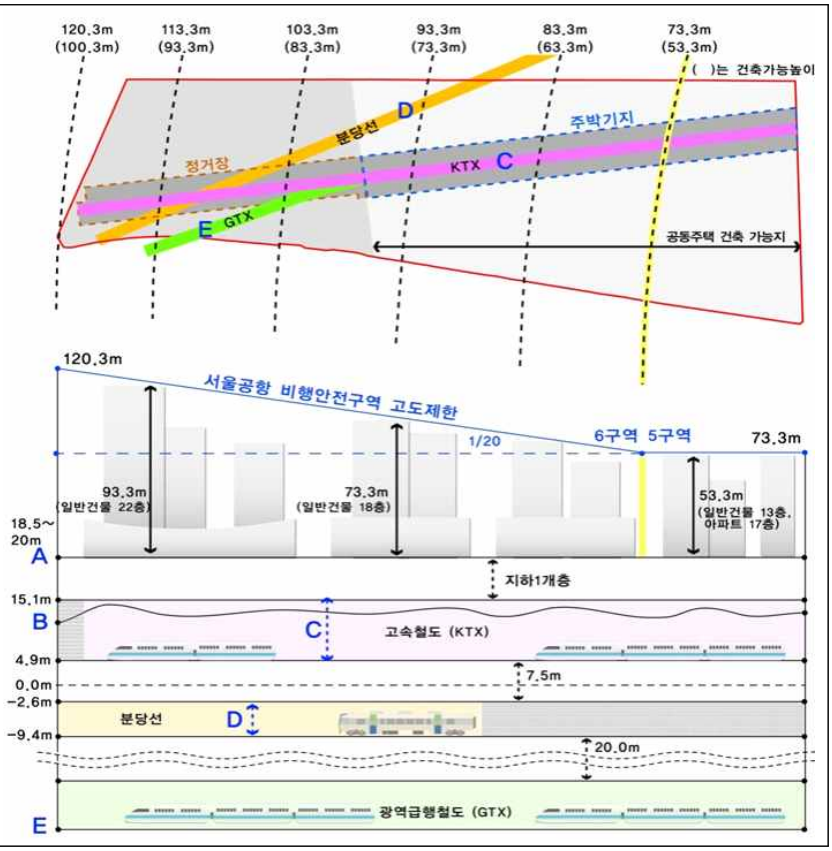
④ 본 사업지구의 비행안전구역별 높이제한은 아래 그림을 참고한다.

〈그림Ⅰ-1-3〉 건축가능 높이

◦고도제한 높이는 활주로 기본표면 높이 28.34m를 기준 산정

◦건축가능 높이는 지반고 20.0m 기준으로 산출

◦일반건축물 층고는 4m, 아파트 층고는 3m로 하여 층수를 산정함



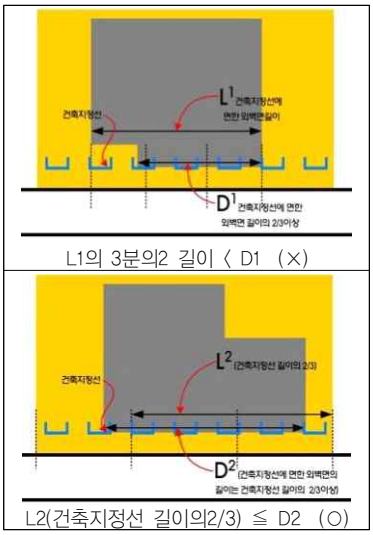
제9조 (건축선에 관한 용어의 정의)

① '건축한계선'이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니되는 선을 말한다.

- 도면표시 : ----

② '건축지정선'이라 함은 그 선이 지정된 위치에 면한 건축물의 외벽면이 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니 되며, 건축지정선 길이의 3분의 20이상이 그 선의 수직면에 접하여야 하는 선을 말한다. 다만, 다음 각 호의 경우는 지정선에 접한 것으로 인정한다.

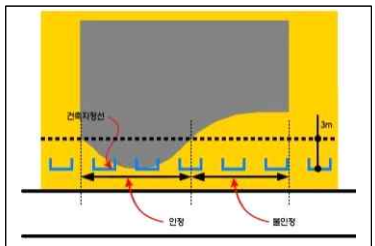
〈그림Ⅰ-1-4〉 건축지정선 예시도



1. 통로기능의 필로티구조 부분

2. 외벽면이 곡면으로 이루어진 경우 지정선으로 부터 3m 이하로 이격된 부분

• 도면표시 : ⊔⊔⊔⊔



외벽면이 곡면으로 이루어진 경우 인정여부

③ 상기 건축선이 적용되었을 때 해당 대지 경계부는 ‘건축법 시행령’제80조의 2 (대지안의 공지) 규정에 의한 이격거리는 적용하지 아니한다.

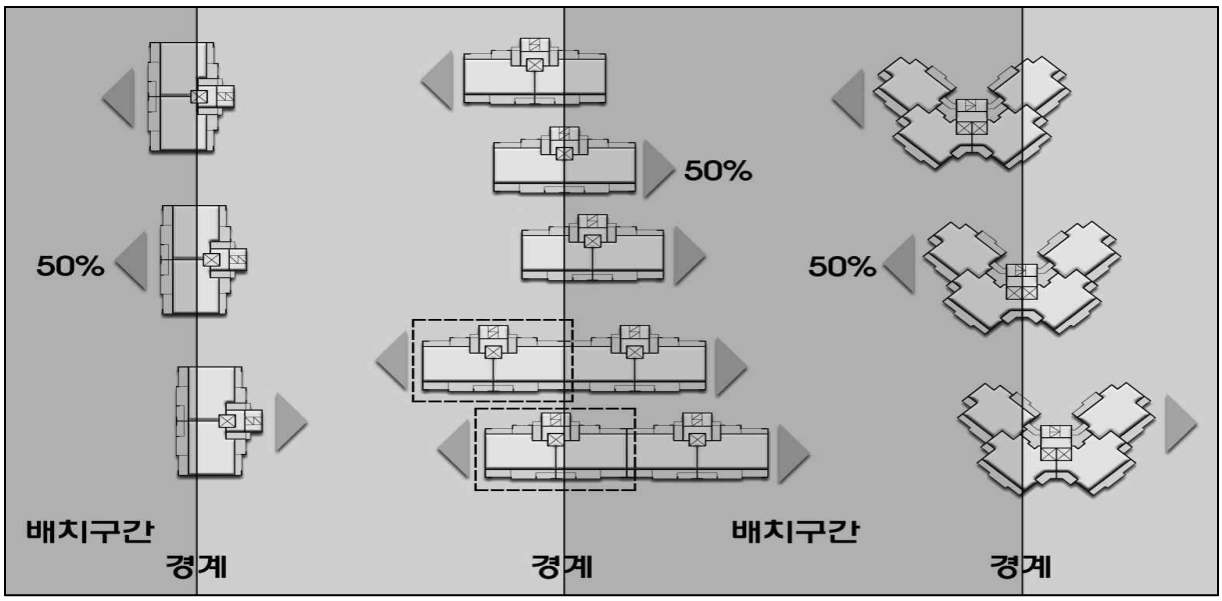
제10조 (공동주택의 배치에 관한 용어의 정의)

① 공동주택용지 내 배치구간에 주동(복도식 아파트의 경우 도로측에 접한 면이 주거동의 측면(단면)으로서 2호까지를 기본단위로 한다)이 걸친 경우 적용기준은 각각의 배치구간에서 정한 기준을 따라야 한다.

② 배치구간이 정해지지 않은 구간에 대하여는 배치구간 경계를 기준으로 주동의 수평투영면적 중 50%이상이 포함된 배치구간의 기준을 따라야 한다.

③ 주동의 수평투영면적이 각각의 배치구간에 같은 면적 비율로 포함될 경우에는 층고제한이 강화된 배치구간의 기준을 따라야 한다.

〈그림Ⅰ-1-5〉 공동주택용지 내 배치구간 경계에 주동이 걸친 경우 적용기준 예시도



④ 배치구간별 정의

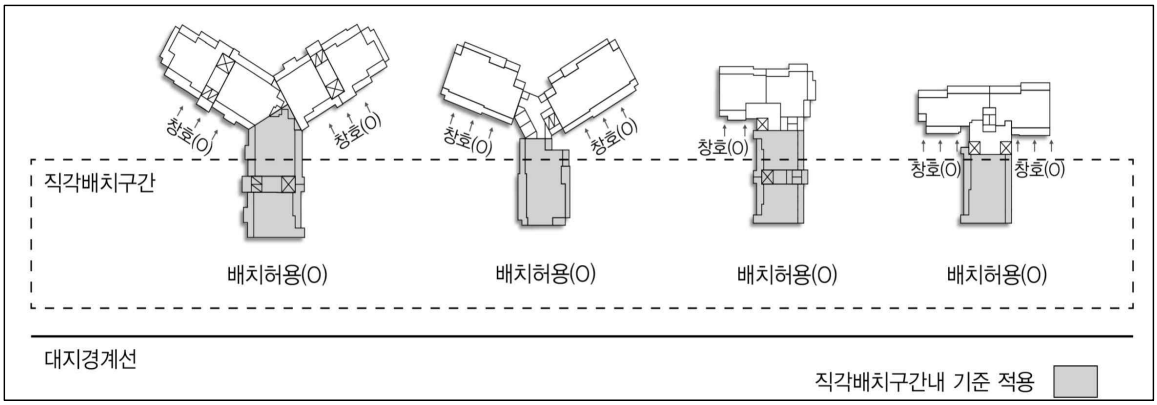
1. ‘직각배치구간’이라 함은 차량으로부터의 소음영향을 최소화하기 위해 구간내 건축물의 개구부면을 도로변 또는 대지경계선에 대하여 직각으로 배치하는 구간을 말한다.

가. 일반형(원형 또는 정방형을 제외한 형태) : 해당 도로변 또는 대지경계선에 대하여 건축물의 장변(또는 주개구부면)이 직각으로 배치되어야 한다.

나. 원형 또는 정방형 : 해당 도로변 또는 대지경계선과 이루는 직교선(접도방향)에 대하여 건축물 주개구부면의 이등분선이 직각으로 배치되어야한다.

• 도면표시 :

〈그림Ⅰ-1-6〉 직각배치 예시도



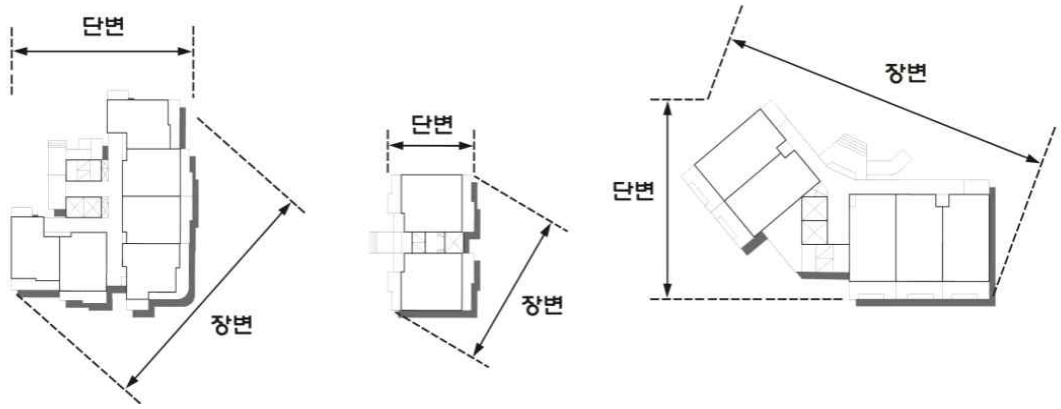
제11조 (건축물의 형태 및 외관에 관한 용어의 정의)

① ‘건축물의 전면’이라 함은 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람을 위한 주된 출입구(보행주출입구)가 설치되는 면을 말한다.

② 주거동의 ‘주전면’이라 함은 「건축법 시행령」 제86조 제2항 제2호 가목에서 말하는 채광을 위한 창문 등 주개구부가 있는 벽면을 말한다.

③ ‘탑상형 아파트’라 함은 주동을 수평 투영하였을 때, 단변과 장변의 비례가 1:2 이하이거나 엘리베이터 및 계단실로 구성된 단일코아에서 직접 단위세대로 진 · 출입할 수 있는 경우로서 단지의 조망감 및 경관형성 등 개방감이 충분히 확보될 수 있는 아파트를 말한다.

〈그림 Ⅰ-1-8〉 탑상형아파트 정의



④ ‘필로티구조’라 함은 지상층에 면한 부분에 기둥, 내력벽, 등 하중을 지지하는 구조체 이외의 외벽, 설비 등을 설치하지 않고 개방시킨 구조로 천정고의 유효높이가 ‘1개층’이상이어야 하며 ‘10미터 또는 주거동 1호 너비’이상의 구조를 말한다.

⑤ ‘투시형 셔터’는 전체의 3분의 2 이상이 투시가 가능토록 제작된 셔터를 말한다.

⑥ ‘주조색’이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면의 70% 이상을 차지하는 색을 말한다.

⑦ ‘보조색’이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면의 10% 이상 30% 미만을 차지하는 색을 말한다.

⑧ ‘강조색’이라 함은 건축물의 외장효과를 위해 사용하는 색으로 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면적의 10% 미만을 차지하는 색을 말한다.

제12조 (대지내 공지에 관한 용어의 정의)

① ‘전면공지’라 함은 건축선(건축한계선, 건축지정선)의 지정으로 전면도로 경계선과 그에 면한 건축물 외벽면 사이에 확보된 대지안의 공지로서 공개공지 등 다른 용도로 지정되지 아니한 공지를 말한다. 이 때 ‘전면공지’는 공간의 성격에 따라 해당 필지의 개발 주체가 건축물의 신축시 이를 조성한다.

1. 보도 연접형 전면공지 : 보도와 접한 전면공지로서 보행자 통행이 가능한 구조로 보도로서의 기능을 담당할 수 있도록 조성한 전면공지를 말한다.

2. 공원·녹지연결형 전면공지 : 연접한 공원 및 녹지를 연결하는 전면공지로, 보행에 지장을 주지 않는 범위에서

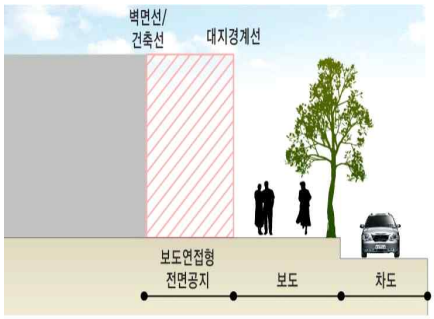
가로시설물을 설치할 수 있다.

② ‘전면공지 조성기준 및 방법’은 다음 각 호에 따라 조성하여야 한다.

1. 자유로운 통행의 보장

가. 전면공지에는 주·정차 금지(차량진출입 등 허용), 공작물, 담장, 계단 등 보행자의 통행에 지장을 주는 ‘보행지장물’을 설치할 수 없다. 다만, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 보행자의 통행에 지장이 없고 지형 및 현장 여건상 불가피하다고 인정할 경우에는 예외로 한다.

〈그림 Ⅰ-1-10〉 전면공지 조성예시도

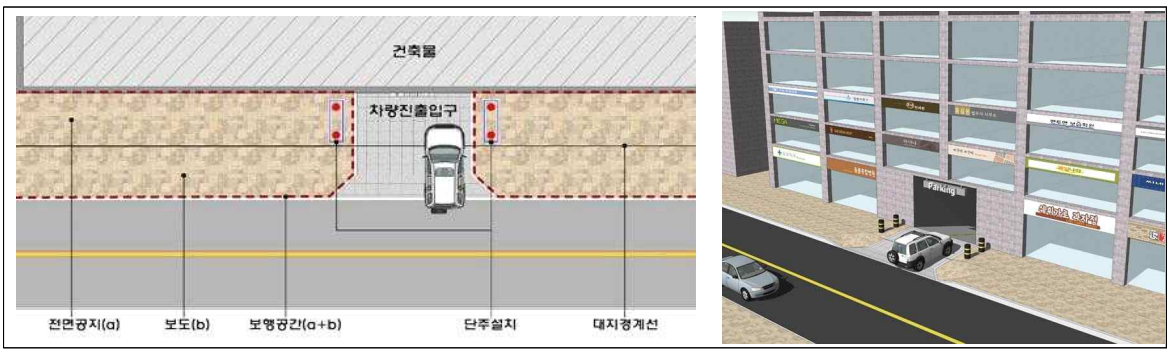


2. 경계부 처리

가. 전면공지는 연접한 보도 및 도로(보도가 없을 경우)와 높이 차가 없이 조성하여야 한다. 이 때 전면공지와 보도에는 차량 출입 및 주·정차를 금지한다.

나. 주차출입구가 설치될 경우, 보행공간으로 차량출입 및 주차가 불가능하도록 주차출입구와의 경계부에 단주 등을 설치한다. 다만, 보행에 지장을 주지 않도록 한다.

〈그림 Ⅰ-1-11〉 전면공지 단주설치 예시도



다. 보도 연접형 전면공지에는 담장, 이용자에게 불쾌감을 주는 설비시설 등의 보행지장물을 설치할 수 없다.

라. 공원녹지연결형 전면공지는 연접한 공원·녹지와 유사하게 조경처리를 해야 하며, 추가적으로 수목을 식재할 수 있다.

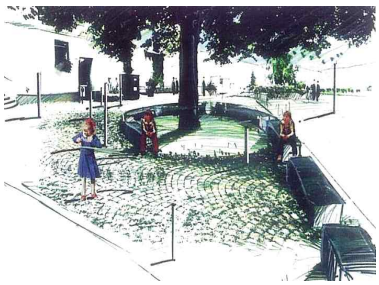
3. 포장

보도 연접형 전면공지의 포장은 공공부문에서 시행한 보도의 재료와 포장패턴을 우선적으로 준용하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 공공부문에서 시행한 보도보다 성능이 우수하고 포장패턴의 조화로움이 인정될 경우 별도의 포장도 가능하다.

③ ‘공개공지’라 함은 「건축법」 제43조, 「건축법 시행령」 제27조의2에서 정하는 바와 같이 일반대중에게 상시 개방되는 대지안의 공간을 다음 각 호에 따라 조성하여야 한다.

1. 공개공지는 시민의 이용이 편리하고 접근이 용이한 곳의 배치를 원칙으로 하며, 아래에 제시된 순으로 대지의 조건에 따라 배치한다. 다만 '건축물등에 관한 도리시관리계획 결정도' 상에 지정 또는 권장한 위치를 우선 준수한다.

〈그림Ⅰ-1-12〉 공개공지 예시도

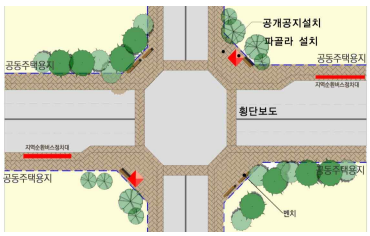


   - 교차로 가각부, 교차로가 20이상 일 때 가장 넓은 교차로 가각부에 배치
   - 2개 이상의 도로에 접한 경우, 가장 넓은 도로에 면한 부분에 배치
   - 1개의 도로와 접한 경우, 도로에 면한 부분에 배치

2. 인접대지나 도로 건너편 대지에 공개공지가 있는 경우, 인접 공개공지와 연계토록 배치한다.

3. 1개소로 집중 배치함을 원칙으로 하며, 보도와 접하는 공개공지의 바닥은 같은 높이로 하되 부득이하게 높이 차를 두는 경우 신체장애인용 경사로를 설치한다.

〈그림Ⅰ-1-13〉 가구모퉁이 조성 예시도



4. 기타 세부설치기준은「서울특별시 건축조례」제26조 제3항에 따라 조성하여야 한다.

   - 도면표시 :  (권장)

④ '공공보행통로'라 함은 대지 안에 일반인이 보행통행에 이용할 수 있도록 조성한 상시 개방된 통로를 말하며, 다음 각 호의 기준에 따라 조성한다.

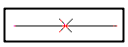
1. 공공보행통로에는 보행 지장물을 설치해서는 아니 되며, 도로(단지내 도로 포함)가 교차하는 곳은 '보행우선구조'로 조성한다.

2. 공공보행통로 각 부분의 마감높이는 양끝에서 연결되는 도로 접합부의 높이와 같도록 한다. 다만, 양끝 도로면의 높이가 다를 경우에는 계단을 설치할 수 있다. 이 때, 계단과 함께 일부 구간에는 장애인을 위한 경사로를 반드시 설치한다.

   - 도면표시 : 

제13조 (교통처리에 관한 용어의 정의)

① '차량출입 불허구간'이라 함은 대지가 도로에 접한 구간 중에서 차량 진출입을 위한 출입구를 설치할 수 없는 구간을 말한다.

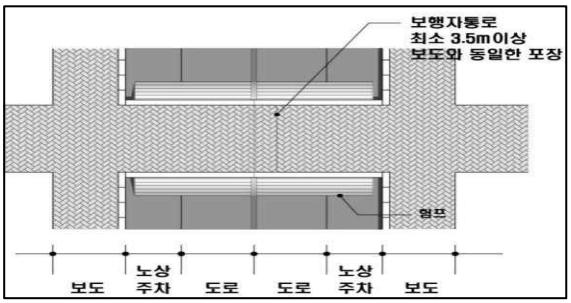
   - 도면표시 : 

② ‘전면도로’라 함은 건축물의 주출입구가 면하고 있는 도로를 말한다.

③ ‘보행우선구조’라 함은 공공보행통로, 보행자도로 등 보행자를 위한 동선과 차도가 교차할 경우 보행자를 위한 동선이 우선하는 교차부분(이하 ‘보행자우선구간’이라 한다)의 구조로서 다음의 각 호의 규정에 따라 조성한 구조를 말한다.

1. 차도의 높이는 보행자를 위한 동선의 높이와 같게 조성하여 험프 역할을 할 수 있는 구조로 조성한다.
2. 차도의 포장은 보행자를 위한 동선의 포장과 동일하게 한다.
3. 보행자를 위한 동선의 폭은 최소 3.5미터 이상으로 한다.

〈그림Ⅰ-1-14〉 보행자우선구조 예시도





④ ‘보행자우선도로’라 함은 차량보다 보행자가 더 편리하고 안전하며 쾌적하게 이용할 수 있도록 물리적 환경을 정비하여 차량통행을 억제한 도로를 말한다.

1. 보행자우선도로의 포장은 블록 또는 석재를 이용한 전면식 요철포장으로 한다.

〈그림Ⅰ-1-15〉 보행자우선도로 예시





⑤ ‘보행지장물’이라 함은 보행자의 식별성과 접근성을 저해하는 주차장, 담장, 환기구, 쓰레기 적치장, 화단만, 이동식 화분 등의 시설물과 건물외벽이나 지하층으로부터 보행을 방해하는 물체(개폐식 창호나 출입문, 지하층 상부, 주유관, 배수관 파이프, 맨홀 뚜껑 등)의 돌출 등 보행 및 보행흐름에 지장을 주는 시설물을 말한다.

⑥ ‘보행 주출입구’는 보행자가 건물 출입을 위해 주로 사용하는 출입구를 말한다.

⑦ ‘부설주차장’이라 함은 「주차장법」에 따라 건축물, 기타 주차수요를 유발하는 시설에 부대하여 설치된 주차장으로서 당해 건축물·시설의 이용자 또는 일반의 이용에 제공되는 것을 말한다.

< 친환경계획 >

제14조 (환경 친화적 자재사용)

① ‘환경 친화적 자재’라 함은 자원재활용, 에너지 절감, 환경오염 저감 등을 위하여 도입하는 것으로서 환경마크 또는 GR마크를 획득하거나 제품의 환경성능에 대하여 인증을 받은 자재를 말한다.

② 공동주택용지의 주거부분은 자원 재활용, 에너지 절감, 환경오염 저감 등의 효과를 기대 할 수 있도록 환경 친화적 자재의 사용을 권장한다.

③ 주민편의시설은 주민들의 이용이 잦고, 장시간 이용하는 공간의 내장재는 환경 친화적 자재의 활용을 권장한다.

제15조 (생태면적률)

① 쾌적한 생활환경을 조성하고 생태계 건전성을 확보하기 위하여 「생태면적률 적용지침(환경부)」에 의한 다양한 기법을 활용하여 단지를 조성하여야 한다.

② 용지별 생태면적률은 환경영향평가 협의완료 및 승인된 내용이나 관련법규(서울특별시 생태면적률 운용지침) 등의 내용을 따른다.

③ 생태면적률의 산출은 〈표 Ⅰ-1-1〉에서 제시한 제곱미터당 가중치를 바탕으로 다음과 같은 공식에 의해 산출하며 세부산출 방법은 ‘서울특별시 생태면적률 운영지침(안)’을 준용한다.

④ ‘투수성 포장’이라 함은 투수성 콘크리트 등의 투수성 포장재료를 사용하거나 조립식 포장방식 등을 사용하여 포장면 상단에서 지하의 지반으로 물이 침투될 수 있도록 한 포장구조를 말한다.
다만, 투수성포장이라 하더라도 경사도가 3%를 초과하는 곳은 불투수성포장으로 본다.

〈표 Ⅰ-1-1〉 생태면적률의 공간유형 구분 및 가중치

공간유형		가중치	설 명	사 례
	자연지반 녹지	1.0	– 자연지반이 손상되지 않은 녹지 – 식물상과 동물상의 발생 잠재력 내재 온전한 토양 및 지하수 함양 기능	– 자연지반에 자생한 녹지 – 자연지반과 연속성을 가지는 절성토지반에 조성된 녹지
	수공간 (투수기능)	1.0	– 자연지반과 연속성을 가지며 지하수 함양 기능을 가지는 수공간	– 하천, 연못, 호수 등 자연상태의 수공간 – 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 ≥ 90㎝	0.7	– 토심이 90㎝ 이상인 인공지반 상부 녹지	– 지하주차장 상부 녹지 – 지하구조물 상부 녹지
	옥상녹화 ≥ 20㎝	0.6	– 토심이 20㎝ 이상인 녹화옥상시스템이 적용된 공간	– 혼합형 녹화옥상시스템 – 중량형 녹화옥상시스템
	인공지반녹지 < 90㎝	0.5	– 토심이 90㎝ 미만인 인공지반 상부 녹지	– 지하주차장 상부 녹지 – 지하구조물 상부 녹지
	옥상녹화 < 20㎝	0.5	– 토심이 20㎝ 미만인 녹화옥상시스템이 적용된 공간	– 저관리 경량형 녹화옥상시스템
	부분포장	0.5	– 자연지반과 연속성을 가지며 공기와 물이 투과되는 포장면, 50% 이상 식재면적	– 잔디블록,식생블록 등 – 녹지 위에 목판 또는 판석으로 표면 일부만 포장한 경우
	벽면녹화	0.4	– 벽면이나 옹벽(담장)의 녹화, 등반형의 경우 최대 10m 높이까지만 산정	– 벽면이나 옹벽녹화 공간 – 녹화벽면시스템을 적용한 공간
	전면 투수포장	0.3	– 공기와 물이 투과되는 전면투수 포장면, 식물생장 불가능	– 자연지반위에 시공된 마사토, 자갈, 모래 포장 등
	틈새 투수포장	0.2	– 포장재의 틈새를 통해 공기와 물이 투과되는 포장면	– 틈새를 시공한 바닥 포장 – 사고석 틈새포장 등
	저류침투 시설 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

< 기타사항 >

제16조 (중수도의 설치)

관계법령 및 기준에 따라 중수도를 설치해야 하는 시설물을 계획할 경우 중수도시설 설치계획을 반영해야 한다.

제17조 (기타사항)

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

제2장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제1조 (지구단위계획의 변경)

① '수서역세권 공공주택지구 지구단위계획' 은 준공 전에는 「공공주택특별법」에 의한 절차를 따르고, 준공 후에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 절차를 따른다.

② 본 지침 시행 이후 관계법령의 개정으로 인하여 개정된 내용이 본 지침 보다 강화되었을 경우 개정된 관계법령의 내용에 따라야 하며, 이 경우 별도의 변경 절차 없이 지구단위계획은 변경된 것으로 본다.

제2조 (지구단위계획 지침의 운용)

지구단위계획 지침의 운용은 준공 후에도 동 지침에 따라 관리하고 이에 규정되지 않은 사항 및 절차는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의하며, 경미한 변경사항에 대해서는 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」을 따른다.

제3조 (인·허가 관련 도서)

① 지구단위계획구역 내 대지의 주택건설사업 승인 또는 건축물의 건축허가 신청 시 다음 각 호의 내용이 표현된 도서를 주택건설사업승인권자 또는 건축허가권자에게 제출하여야 한다.

1. 도시관리계획 결정도상의 해당부분 위치표기
2. 지침 중 해당 블록의 규제사항 및 권장사항에 대한 사항
3. 지침의 반영여부를 입증하는 도서 및 설명서 등의 검토 서류
4. 외부공간 및 건축물의 평면도, 단면도
5. 인접대지에 기존 건축물이 있는 경우 이를 포함한 배치도 및 입면도

② 제출도서의 축척

1. 「건축법·주택법」 등 관계 법률에서 정하는 바에 따른다.
2. 지구단위계획구역 내의 건축물로서 건축심의를 받고자 할 때는 축척 1/500 이상의 관련 도면을 첨부하여야 한다. 다만, 건축물의 규모에 따라 승인권자(또는 허가권자)가 축적을 조정할 수 있다.
3. 대지 내 공지의 포장도면은 전면보도, 좌우연접대지 전면부 등의 포장패턴이 함께 표시되어야 한다.

제4조 (행정사항)

본 지침은 지구단위계획 결정 고시일로부터 효력을 발생한다.

제Ⅱ편 용지별 시행지침(변경)

제1장 환승센터(철도)(변경없음)

제 1절 환승센터(철도) 복합개발에 관한 사항

제1조 (용어의 정의)

① '환승시설' 이라 함은 육상 · 해상 또는 항공 교통수단의 여객 등의 이용자가 다른 노선이나 다른 교통수단을 편리하게 이용하도록 하기 위하여 주차장, 공항여객터미널, 항만대합실, 철도역, 도시철도역, 버스정류소 또는 여객자동차터미널 등의 기능을 제공하는 시설을 말한다.

1. 환승터미널 : 철도, 지하철, 광역버스, 시외버스와 환승을 위한 플랫폼, 대합실 등으로 구성된 터미널
2. 환승광장 : 철도, 버스, 택시, 승용차, 자전거 등 다양한 대중교통 수단간 환승이 빈번하게 발생하는 결절점에서 편리한 환승을 위한 시설
3. 환승주차장 : 승용차와 대중교통수단간의 환승을 위한 주차장
4. 환승연계시설 : 연결통로, 계단, E/S, E/V, 무빙워크 등 교통연계 시설
5. 환승편의시설 : 환승시설 이용객의 편의를 위해 설치하는 시설

② '환승지원시설' 이라 함은 1항의 환승시설 외의 시설로서 일상생활과 사회경제활동에 필요한 편의시설, 상업시설, 업무시설, 숙박시설, 문화·집회·운동시설 등 지원기능을 수행하는 시설을 말한다.

제2조 (개발방향에 관한 사항)

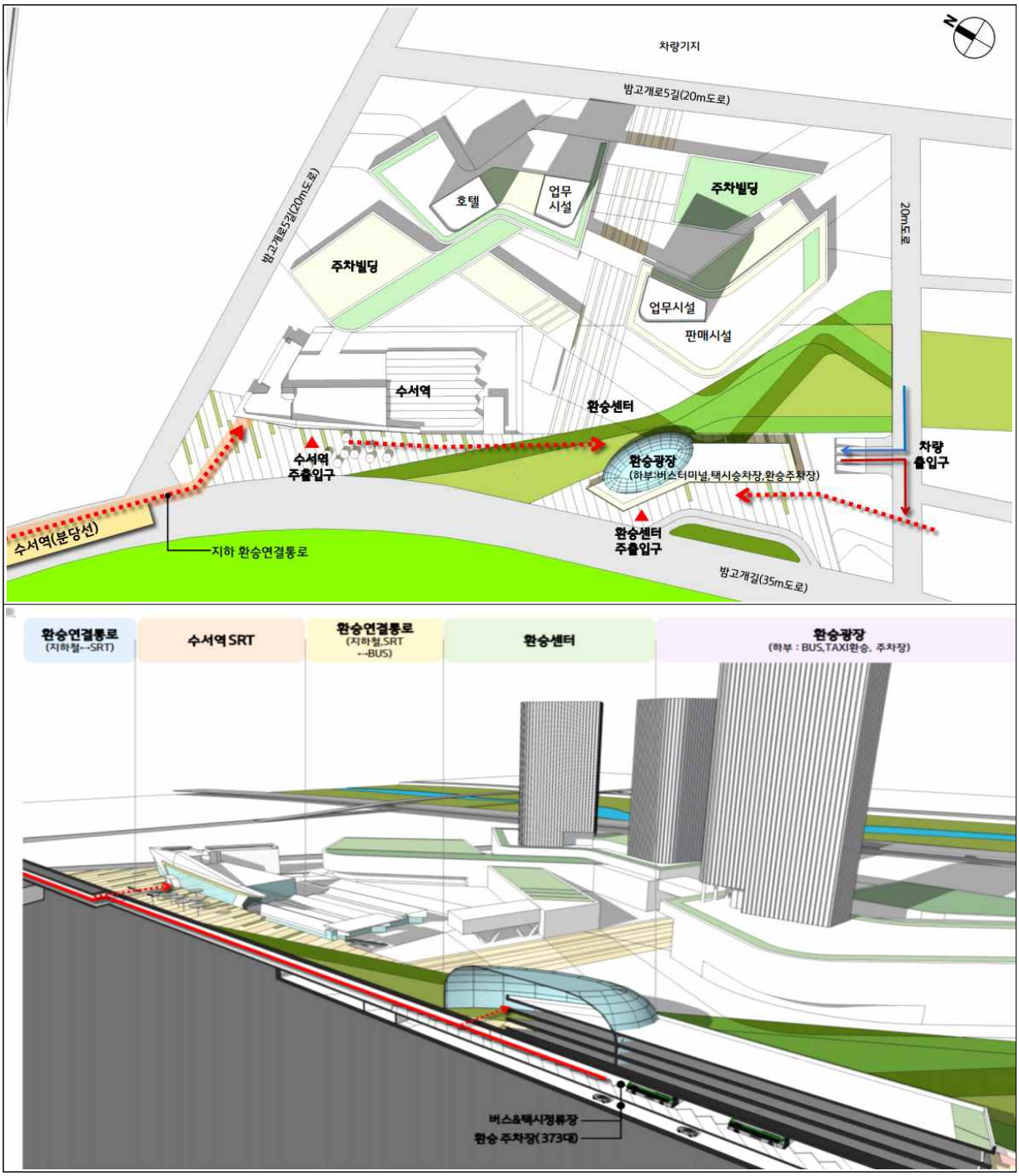
① 환승센터(철도)는 고속철도, 지하철, 도시철도, 버스, 택시 등 대중교통수단의 원활한 환승이 되도록 하여야 하며 수서역세권 공동주택지구의 중심시설로 상징성 및 중심성이 강조 되어야 한다.

② 환승센터(철도) 남측의 업무·유통시설과 연계를 통한 중복기능을 최소화하고 시너지 효과 극대화 및 수서생활권내 부족한 문화시설, 공연시설, 운동시설 등이 입지할 수 있도록 하여야 한다.

③ 환승시설은 현재 운행 중인 고속철도, 도시철도와 향후 건설 예정인 철도계획을 고려하여 철도와 타 대중교통수단 간의 원활한 환승이 이루어질 수 있도록 환승시설 이용객 중심의 입체적 환승체계를 구축하여야 한다.

④ 환승지원시설은 SRT 개통에 따른 광역업무 수행에 필요한 상업, 업무, 문화, 집회, 숙박 등 시설물을 복합적으로 계획하되, 남측 업무·유통시설과 상호 연계를 통한 시너지 효과를 극대화 시킬 수 있도록 하여야 한다.

〈그림Ⅱ-1-1〉 개발예시도



제3조 (주변 기반시설 정비에 관한사항)

① 환승센터(철도)는 승용차 중심의 계획에서 대중교통·보행자 중심의 계획을 수립하여 수서역 주변 도로의 교통혼잡을 최소화 하여야 한다.

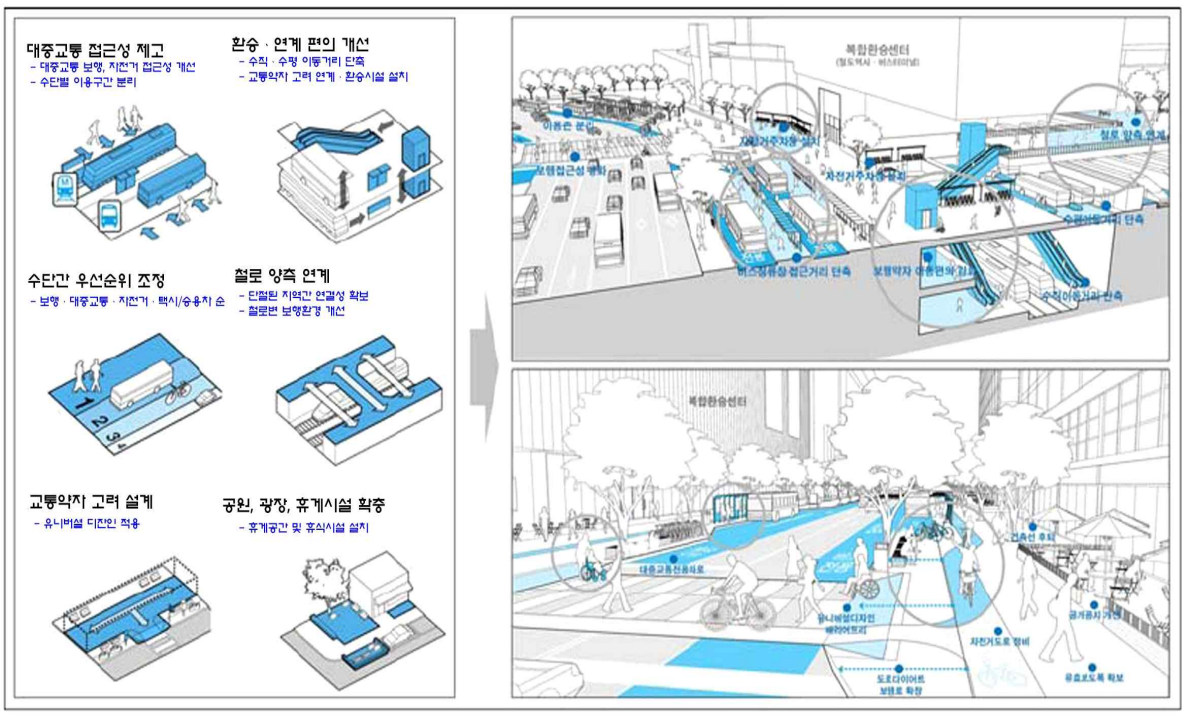
② 남측의 근린공원 및 업무유통시설과 연계성 확보를 위해 주요 결절점에 공개공지와 넓은 오픈스페이스(광장)을 조성하며 지역주민의 문화, 공연 등 다채로운 행사가 가능할 수 있도록 하여야 한다.

③ 환승센터(철도)는 친환경 보행체계를 구축하여야 하며 보행자·자전거 중심의 계획을 수립하고 공공주택지구내 보행체계와 유기적으로 연계하여야 한다.

④ 임산부·장애인·노약자 등 사회적·교통 약자를 위한 계획을 수립하고 주변의 기반시설과 연계하여 설치하여야 한다.

⑤ 환승시설 배치 및 계획 수립시에는 교통관련 기관간에 충분한 협의를 통해 효율적인 환승체계가 되도록 하여야 한다.

〈그림Ⅱ-1-2〉 주변 기반시설 정비기준 예시



제 2절 환승시설에 관한 사항

제4조 (기본방향)

① 환승시설은 교통수단간 원활한 환승을 위한 동선계획, 환승시설의 효율성을 높일수 있는 배치계획을 수립하여 환승시설 이용객의 편의를 극대화 할 수 있도록 계획하여야 한다.

② 환승시설 조성에 관한 세부사항은 국토교통부에서 고시한 「복합환승센터 개발계획 수립지침」 및 「환승센터 및 복합환승센터 설계 · 배치 기준」 등 최신자료를 준용한다.

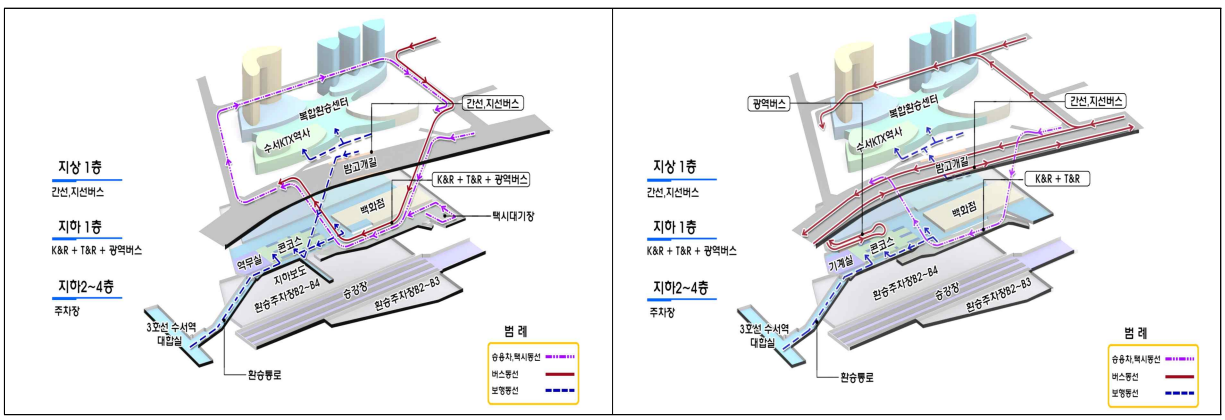
제5조 (환승체계)

① 환승체계는 환승시설 내 교통수단간 환승동선을 구상하고 연계시설 통합배치계획을 수립하여 환승시설 이용자의 편의를 최우선으로 한다.

② 환승동선은 이용자의 편의를 위해 환승동선 단순화 및 입체화로 환승 효율성을 극대화 할 수 있도록 환승체계를 구축한다.

1. 불필요한 지하공간 축소 및 지하 보행환승통로 설치로 편의 증진

〈그림Ⅱ-1-3〉 층별동선계획 예시도



제6조 (시설 배치 기본방향)

① 환승시설은 이용자가 편리하게 교통수단을 이용할 수 있도록 짧은 동선 체계를 갖추고 주교통수단과의 환승거리를 최소화하여 서비스 수준을 높이며, 상호 연속성을 가질 수 있도록 효율적으로 배치해야 한다.

② 환승시설 계획시 다음 각목의 사항을 조사·분석하여 계획을 수립하여야 한다.

1. 교통시설 운영현황 및 문제점
   - 도로, 교차로의 구조, 용량 및 교통량
   - 철도시설의 운영현황
   - 보행자 전용도로 및 자전거 전용도로의 운영현황
2. 교통수단 운영현황 및 문제점
   - 교통수단별 운행노선 및 서비스 범위
   - 교통수단별 또는 노선별 운행현황
   - 교통수단별 또는 노선별 이용실적
3. 환승시설 운영현황 및 문제점
   - 연계환승거점시설의 설치 및 운영실태
   - 접근교통시설의 규모 및 운영실태
   - 보행이동시설의 규모 및 운영실태
   - 환승편의시설 규모 및 운영실태
   - 환승정보안내시설 유형 및 운영실태
4. 연계교통체계
   - 사업지 내부에서 직접 연계되는 교통수단 간 연계체계 현황
   - 직접 영향권 내에서 연계되는 교통수단 간 연계체계 현황

③ 환승터미널은 교통수단간 연계체계 확보를 위해 기존 타교통수단 운행현황을 분석하여 서비스가 미흡한 지역의 접근교통수단 강화를 위한 신규노선 계획 수립하여야 한다.

④ 환승광장은 지하철 3호선, 분당선, SRT와 건설 예정인 GTX계획 등 을 고려하여 환승객 최적의 보행동선 계획을 고려하여 환승광장을 설치하여야 한다.

⑤ 환승시설의 규모 및 배치계획은 환승교통 이용수요를 분석하여 수요가 가장 많이 발생하는 년도를 기준으로 규모를 산정토록 한다.

제7조 (환승시설 배치)

① 환승센터(철도) 내에 입지한 연계교통시설(지하철, 버스, 택시 등)은 주교통수단(SRT)에 대한 평면환산거리가 짧아지도록 배치한다.

② 연계교통시설은 이용자가 많은 연계교통수단 순으로 평면환산거리가 짧아지도록 배치하여야 하며 개별적인 연계교통수단의 평면환산거리는 최대 300m를 넘지 않도록 한다.

·평면환산거리 : 연계교통수단의 승하차 지점에서 주교통수단의 승하차 지점까지 최단 이동거리

〈평면환산거리를 구하는 공식〉

평면환산거리(m) = 보행통로길이(m) + α × 계단거리(m) + β × 무빙워크길이(m)

다만, α =2, β =$\frac{1}{2}$ (에스컬레이터 존재시 α =$\frac{1}{2}$)

③ 환승센터(철도)는 계획단계부터 연계교통수단에 대한 체계적 연계·환승 방안을 마련하여야 하며 세부계획 기준은 「복합환승센터 개발계획 수립지침」 및 「환승센터 및 복합환승센터 설계 · 배치 기준」을 준용한다.

〈표Ⅱ-1-2〉 연계교통수단의 승하차 시설 배치 LOS

LOS	환승시간	가중평균환산거리
A	1분 미만	60m 미만
B	1분 이상 ~ 2분 미만	60m 이상 ~ 120m 미만
C	2분 이상 ~ 3분 미만	120m 이상 ~ 180m 미만
D	3분 이상 ~ 4분 미만	180m 이상 ~ 240m 미만
E	4분 이상 ~ 5분 미만	240m 이상 ~ 300m 미만
F	5분 이상	300m 이상

※ 출처 : 「환승센터 및 복합환승센터 설계 · 배치 기준」(국토교통부, 2015.12.31)

* 도보속도는 1.0(m/초)로 가정

제8조 (세부시설 설치)

① 세부 시설은 교통수단 간 환승에 직접 관련된 시설로서 보행이동시설, 환승편의시설, 연계교통시설 및 정보안내시설로 구분한다.

〈표Ⅱ-1-3〉 세부 시설

구 분	구 성 요 소
보행이동시설	계단, 출입구, 보행통로, 에스컬레이터, 엘리베이터, 무빙워크 등
환승편의시설	매표소, 자동발매기, 개찰구, 대합실, 화장실 등
연계교통시설	철도승강장, 버스정차대, 버스승객 대기공간, 택시승강장, 환승주차장, 배웅주차장, 자전거보관소 등
정보안내시설	가변정보판, 안내표지판, LCD안내판, 키오스크, 환승지원정보시스템 등

② 환승시설의 세부시설은 이용객의 접근성, 동선 단순화, 교통수단간의 연계성 및 피난조건 등을 종합적으로 고려하여 설치하여야 한다.

③ 장애인 및 노약자의 이용편의를 고려하여 세부시설의 위치 및 개소수를 결정한다.

④ 기타 세부사항은 「환승센터 및 복합환승센터 설계·배치 기준」을 적용한다.

제 3절 환승지원시설에 관한 사항

제9조 (기본방향)

① 환승지원시설은 수서지역에 필요한 생활 편의시설과 남측 업무·유통시설과 연계하여 시너지 효과를 창출할 수 있는 시설을 계획하여야 한다.

② 환승지원시설은 환승시설과 상호 연계성을 가져야하고, 주교통수단과 연계교통수단의 이용편의를 저해하지 않도록 배치하여야 한다.

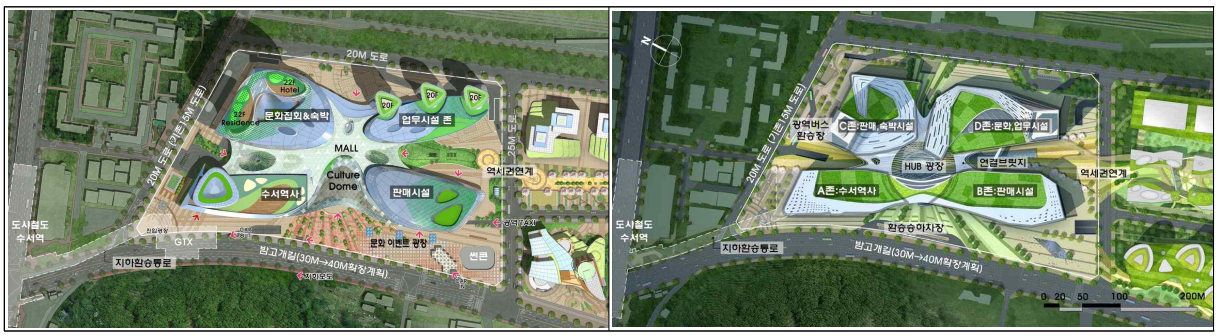
제10조 (공간구성)

① 환승지원시설은 토지이용의 효율성을 높이고 환승센터(철도) 이용객의 편의를 위해 환승시설과 환승지원시설간의 입체적인 공간계획을 수립하여야 한다.

② 환승센터(철도)는 남측의 근린공원 및 업무·유통시설간 보행연계를 고려한 효율적 공간배치 계획을 수립한다.

③ 환승시설과 환승지원시설 이용객의 자유로운 이용을 위해 지상 1층을 통해 각 시설간 연계가 가능하도록 계획하고 업무·유통시설 및 근린공원과 연계된 보행동선 체계를 확보하여야 한다.

〈그림Ⅱ-1-4〉 수서역 배치계획 예시



제11조 (건축계획)

① 건축계획시 수서역세권의 중심시설로 독창적이고 창의적인 건축계획을 통해 개성 있고 상징적인 건축물이 될 수 있도록 하여야 한다.

② 기존의 수서역사를 포함한 통합적인 건축계획을 수립하여 환승센터(철도) 이용객의 편의성을 향상시킨다.

③ 건축물의 높이는 비행안전구역 높이제한을 준수하여야 하며 경관계획에서 제시한 스카이라인을 형성할 수 있도록 계획한다.

〈그림Ⅱ-1-5〉 철도역사 건축예시



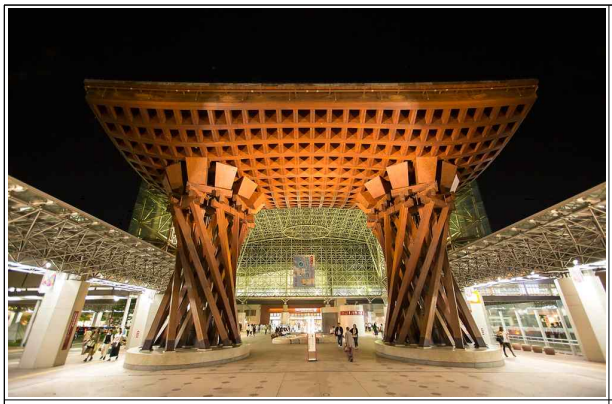
로테르담 중앙역사



벨기에 기요망역

④ 수서역의 상징성을 부각할 수 있는 상징적인 조형물 설치를 권장한다.

〈그림Ⅱ-1-6〉 야외조형물 예시



가자나와역



시오도메역

제12조 (보행안내시설과 가로장치물의 배치)

① 환승센터(철도)내 설치되는 공공시설물 외 보행안내시설과 가로장치물은 일괄적으로 계획·설계하여 독자성을 확보할 수 있도록 한다.

② 보행안내시설과 가로장치물의 배치는 환승센터(철도) 이용객이 집중되는 광장, 교차로, 공공보행통로 주변에 우선 배치하여야 하며 보행활동에 장애를 초래하지 않도록 한다.

〈그림Ⅱ-1-7〉 보행안내시설 예시



제 4절 세부사항

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제13조 (획지의 분할 및 합병)

① 환승센터(철도)는 지구단위계획의 '가구 및 획지계획'에서 결정한 획지를 기본단위로 하며 획지분할가능선에 따라 분할할 수 있다.

② 획지의 합병은 '연접한 2획지(T1, T2)'에 한하여 허용한다.

< 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 >

제14조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이)

① 환승센터(철도)의 건축물용도, 건폐율, 용적률, 높이는 〈표Ⅱ-1-4〉에 의하며, 세부기준은 '건축물 등에 관한 도시관리계획 결정도'에 따른다.

② 환승센터(철도)의 건축물 용도표시는 T로 구분한다.

〈그림Ⅱ-1-8〉 지침내용 도면표시 예시

용 도	최고높이	=	T1	비행안전구역 높이제한
건폐율	용적률		60	300

– 용　　도 : 용도표의 T1 내 허용 용도
– 최고높이 : 비행안전구역 높이제한
– 건 폐 율 : 60% 이하
– 용 적 률 : 300% 이하

〈표Ⅱ-1-4〉 환승센터(철도)의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이 분류표

구 분		철도용지
건축물 용도	도면표시	T
	지정용도	○ 건축물 연면적의 60%이상 ○ 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제22조 철도시설 ○ 「건축법」 시행령 별표1에 의한 다음의 용도 – 제5호 문화 및 집회시설 (마권(馬券) 장외발매소, 마권 전화투표소, 경마장·경륜장·경정장·자동차 경기장, 동물원, 식물원 제외) – 제7호 판매시설 (도매시장 제외) – 제15호 숙박시설 (나목 관광숙박시설에 한함)
	허용용도	○ 「건축법」 시행령 별표1에 의한 다음의 용도 – 제3호 제1종 근린생활시설 (안마원 제외) – 제4호 제2종 근린생활시설 (총포판매소, 장의사, 제조업, 단란주점, 안마시술소 제외) – 제9호 의료시설 (종합병원, 병원, 치과병원, 한방병원에 한함) – 제10호 교육연구시설 – 제13호 운동시설 (옥외철탑이 설치된 골프연습장, 체육관, 운동장 제외) – 제14호 업무시설
	불허용도	○ 지정·허용용도 이외의 용도
건폐율		○ 60% 이하
용적률		○ 300% 이하
최고높이		○ 비행안전구역에 따른 높이제한
해당블럭		T1, T2

< 건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항 >

제15조 (건축물의 전면방향)

① 건축물의 전면은 다음 원칙에 따라 위치하여야 한다.

1. 건축물 전면 방향은 주요 간선가로, 공원·녹지 순으로 향하도록 한다.
2. 둘 이상의 도로와 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰 도로에 면한 외벽면

② 20m 이상의 도로가 2개 이상 동시에 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰 도로에 전면이 면하도록 하되, 20m 이상 도로에 면한 기타 외벽면도 전면에 준한 외관설계를 권장한다.(가각이 있는 경우 가각 포함)

제16조 (건축선에 관한 사항)

① 가로미관 증진 및 쾌적한 보행환경 조성을 위해 건축한계선을 지정하며, 위치는 '건축물 등에 관한 도시관리계획 결정도'를 따른다.

② 결정도상에 별도의 건축선이 지정되지 않은 경우에는 「서울특별시 건축조례」 별표4(대지 안의 공지 기준)를 따른다.

< 건축물의 형태 및 외관 등에 관한 사항 >

제17조 (건축물의 형태 및 외관)

① 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건축물 전면과 측후면이 동일하거나 서로 조화를 이룰 수 있게 한다.

② 지상에 노출되는 지하층의 외벽이나 기초벽 등 도로에 면하는 건물 기단부는 지상층의 외벽과 동일하게 처리하되, 기존건축물 또는 개발예정 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 부분은 그러하지 아니한다.

③ 1층 전면부의 외벽면은 50퍼센트 이상을 투시형 벽면으로 하고, 셔터는 투시형 셔터를 설치한다.

④ 1층부의 높이는 개방감 확보를 위해 최소 4m 이상으로 한다.

⑤ 건축물 특성을 고려하여, 장변의 건축물에 대한 시각적인 입면분절, 기능시설의 분할배치, 지붕의 높이차 등 대규모 건축물에 대한 위압감을 완화하는 방안을 도입해야 한다.

⑥ 이외 사항은 건축물 경관에 관한 사항은 '제Ⅲ편의 제1장(경관계획)의 〈건축물경관에 관한 사항〉에 기준을 따른다.

제18조 (지붕 등)

① 건축물의 옥상 및 지붕 위의 급수설비(물탱크), 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구 포함), 전기전화통신설비, 에어컨 실외기 등 이와 유사한 옥상 구조물이 전면도로의 건너편에서 보이지 않도록 설치하여야 하고, 건축물의 형태를 고려하여 차폐시설을 설치하여야 한다.(방송 · 통신용 안테나 제외)

② 에어컨의 실외기는 옥상 또는 가로에서 보이지 않는 곳에 별도의 설치공간을 마련하며 도시미관을 고려하여 차폐시설을 설치한다.

③ 지붕 · 옥상층은 조형적 디자인이 되도록 하고, 녹지공간으로 활용되도록 조경시설 조성을 권장한다.

④ 옥외계단 등은 건축물과 조화를 이룰 수 있는 다양한 재료와 색채를 사용하여 건축물과 일체감 있게 계획한다.

⑤ 대규모 건물의 공조시설에 부속되는 환기탑은 보행로 주변에 설치하지 않도록 하되, 설치가 불가피할 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거치며, 설치기준은 다음과 같다.

1. 보행로 주변에 설치할 경우에는 주변의 식재 등으로 충분히 차폐될 수 있도록 하며 환기구가 노출될 경우에는 보행자보다 높이 설치한다.
2. 환기구의 환기방향은 보행로를 향하지 않도록 한다.
3. 건축물과 조화를 이룰 수 있는 색채 및 재료를 사용하여야 한다.

〈그림Ⅱ-1-9〉 환기구 설치 예시도



별도의 디자인 계획





보행로에서 이격하여 수목으로 차폐

제19조 (1층 바닥높이)

1층에 여러 개의 출입문이 있는 경우 출입만을 위한 계단 또는 경사로를 각각 설치해서는 아니 되며, 1층 바닥의 마감높이는 지형적 이유 등으로 인해 불가피한 경우를 제외하고는 전면도로 평균 지반고와의 차이를 20센티미터 이내로 한다.

제20조 (담장 등)

담장 설치는 원칙적으로 불허하며, 부득이하게 담장 설치가 필요한 경우 해당승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐, 높이 0.8m 이하, 화관목류 생울타리 또는 목재 등의 친환경 소재로 하고 시각적 개방감을 유지하여야 한다.

제21조 (장애인을 위한 계획)

장애인이 쉽게 이용할 수 있도록 건축계획을 수립하되 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진보장에 관한 법률」과 해당 주차장 관련조례 규정을 적용한다.

제22조 (색채, 옥외광고물)

건축물의 색채, 옥외광고물(간판포함)에 관한 사항은 '제Ⅲ편의 제3장(건축물의 색채경관), 제4장(옥외광고물)'의 기준을 따른다.

< 대지내 공지에 관한 사항 >

제23조 (전면공지)

① 지구단위계획으로 지정된 전면공지는 일반인의 접근이 용이하도록 전면공지 길이의 3분의 2이상 구간의 바닥은 보도와 포장높이와 같도록 조성하여야 한다.

② 전면공지는 '제Ⅰ편 제1장 제12조의 ①항(전면공지) 및 ②항(전면공지 조성기준 및 방법)'의 규정에 따라 조성하는 것을 원칙으로 한다.

제24조 (공개공지)

공개공지는 '제Ⅰ편 제1장 제11조의 ③항(공개공지)의 규정에 따라 조성하는 것을 원칙으로 한다.

제25조 (공공보행통로)

① '건축물 등에 관한 도시관리계획 결정도'에 공공보행통로로 지정된 위치에는 '제Ⅰ편 제1장 제12조의 ④항(공공보행통로)'의 규정에 따라 조성하는 것을 원칙으로 한다.

② 공공보행통로의 바닥은 인접한 보도 또는 건축물 내부의 바닥과 동일한 포장재료나 포장패턴 등으로 포장하는 것을 원칙으로 하며, 바닥의 높이는 인접보도의 높이와 같게 하여야 한다.

③ 환승시설, 환승지원시설은 공공보행통로와 연계한 동선계획을 수립하여야 한다.

④ 건축물을 통과하여 공공보행통로가 지정된 경우 지정된 공간(층단위 공간) 이외의 부분은 건축물의 본 용도로 사용할 수 있다.

⑤ 공공보행통로 주변에 옥외주차장, 지하주차램프, 차량진출입구를 설치할 경우 일정거리 이상을 이격하여 보행의 안전성을 확보하는 것을 권장한다.

< 교통처리에 관한 사항 >

제26조 (대지 내 차량 진·출입)

① 대지내 차량 진·출입에 관한 사항은 다음과 같다.

1. 차량 진·출입구는 차량출입불허구간 이외의 범위에 설치하여야 한다.
2. 차량출입불허구간의 위치는 '건축물 등에 관한 도시관리계획 결정도'에 따른다.
3. 연접한 두개의 차량출입구 사이에는 폭 3m 이상의 보행자 대기공간을 조성하여야 한다. 보행자 대기 공간 내 식재 또는 시설물 설치 시 높이는 0.9m 이하로 조성하여 운전자의 시야를 가리지 않도록 한다.

② 대지내 차량동선에 관한 사항은 다음과 같다.

1. 보행로와 교차하는 지점은 '보행자우선구조'로 조성한다.
2. 전면도로와의 교차는 직각교차를 원칙으로 한다.

제27조 (주차장 설치기준)

① 주차장은 환승주차장과 부설주차장(환승지원시설)으로 나누어 설치하여야 하며 주차장 설치 기본사항은 다음과 같다.

1. 주차장은 「주차장법」 및 「서울시 강남구 주차장 설치 및 관리조례」에 따라 설치한다.
2. 지상에 설치하는 주차장은 투수성 포장 등 환경친화적으로 조성할 것을 권장하고, 여성 및 장애인을 위한 주차장을 접근이 용이한 곳에 따로 설치할 것을 권장한다.
3. 지하주차장 잔출입구는 전면도로 측 대지경계선 3미터 이상 이격하여 설치하여야 한다. 이때, 대지경계선에서 지하주차장 잔출입구의 시작점까지의 차도는 보도와 단차가 없도록 평탄한 구조로 조성하여야 한다.
4. 차량출입 시 운전자 측에서 도로쪽으로 확보되어야 할 안전시계 구간 내에는 시선에 장애가 되는 어떠한 시설물도 설치되어서는 안되며, 지하주차장의 출입구에는 도로교통의 안전에 필요한 교통안전시설(경보장치, 신호등 등)을 설치하여야 한다.

② 환승주차장은 다음의 기준으로 설치하여야 한다.

1. 기존의 조성된 수서역 환승주차장 주차대수 이상 설치하여야 한다.
2. 신설 철도의 환승주차대수는 「주차장법」 및 「서울시 강남구 주차장 설치 및 관리조례」에 의해 확보하여야 하는 주차대수 이상을 설치하여야 한다. (기 조성된 수서역 환승주차장 주차대수는 포함하지 않는다.)

③ 부설주차장은 다음의 기준으로 설치하여야 한다.

1. 주차대수는 「주차장법」 및 「서울시 강남구 주차장 설치 및 관리조례」 에 의해 확보하여야 하는 주차대수 이상을 설치하여야 한다.
2. 주차장 진·출입구, 환승동선 등을 종합적으로 고려하여 주차장계획을 수립하여야 한다.
3. 주차장에는 입주기업 · 상점에서 필요한 물건 등을 싣거나 내리기 위한 주차 공간을 확보하여야한다.

제28조 (주차장의 형태 및 위치)

① 건축물 부설주차장은 자주식주차장으로 소요 주차대수를 확보하여야 한다.

② 주차장의 위치는 주차의 효율성을 도모하기 위해 인접 획지 경계부에 위치하는 것을 권장하며, 이 경우 주차장 사이의 인접 필지 경계부에 담장설치 불허구간을 지정한다. 다만, 획지의 구분을 위하여 경계석 표시는 가능하다.

제29조 (자전거 보관소의 설치)

① 「자전거이용 활성화에 관한 법률」 제11조에 따라 자전거 주차장을 설치하여야 한다.

② 자전거 보관소의 구조 및 설치기준은 「자전거이용 시설의 구조·시설기준에 관한 규칙」 제16조를 따른다.

③ 자전거 보관소는 주차타워 형식을 권장하며 환승시설 및 환승지원시설과 원활한 보행 연결을 위해 출입구와 출입구 주변에 설치하는 것을 권장한다.

< 친환경계획에 관한 사항 >

제30조 (생태면적률)

생태면적률에 관한 사항은 '제Ⅰ편 제1장 제15조(생태면적률)'를 따른다.

제31조 (신재생에너지)

태양광설비, 태양열설비 등 신재생에너지시설의 도입을 권장한다.

제2장 공동주택용지(변경없음)

< 가구 및 획지에 관한 사항 >(변경없음)

제1조 (획지의 분할 및 합병)

공동주택용지의 획지는 가구단위로 하며, 모든 획지는 분할할 수 없다. 다만, 주택법 제2조의 제13호, 제14호와 주택건설기준 등에 관한 규정 제4조, 제5조 규정의 부대복리시설은 예외로 한다.

< 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 >(변경없음)

제2조 (건축물의 용도)(변경없음)

① 공동주택용지의 건축물용도는 〈표Ⅱ-2-1〉에 규정한 내용을 준수하여 건축하여야 한다.

② 부대복리시설은 주민편익시설로서 「주택법」 제2조와 「주택건설기준등에관한규정」의 부대복리시설과 주택건설사업계획 승인권자가 요구하는 주민공동시설을 포함하여야 한다. 이 때, 「교육환경 보호에 관한 법률」 등 기타법령에 의해 불허되는 용도는 제한한다.

〈표Ⅱ-2-1〉 공동주택용지의 건축물 용도

구 분		공동주택용지
건축물 용도	도면표시	A
	허용용도	○ 「건축법」 시행령 별표1에 의한 다음의 용도 – 제2호 공동주택 중 가목 아파트 ○ 「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 의한 부대시설, 복리시설
	불허용도	○ 허용용도 이외의 용도 ○ 「교육환경 보호에 관한 법률」 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도
해당블럭		A1, A2, A3

제3조 (건축물의 규모, 건폐율, 용적률, 세대수 등)(변경없음)

① 공동주택용지의 각 필지별 주택유형(전용면적 기준임), 건폐율, 용적률, 높이, 세대수는 〈표Ⅱ-2-2〉를 따

른다. 다만, 주택사업계획 승인권자가 인정하는 경우 당초 계획된 주택유형보다 작은 규모로 계획이 가능하다.

② 공동주택용지의 건폐율, 용적률, 높이는 〈표Ⅱ-2-2〉에 규정한 내용을 초과할 수 없다.
다만, 교통영향평가 등에 의해 대지면적의 일부를 기반시설로 조성하여 무상귀속하게 되는 경우 용적률 산정시 기존 대지면적을 기준으로 적용하도록 한다.

③ ②항에도 불구하고 1층 필로티 부분은 연면적 및 층수산정에서 제외한다.

④ 공동주택 도시관리계획 결정도에서 지정한 주택의 유형과 용적률, 높이 등에 대한 지침 내용은 〈그림Ⅱ-2-1〉에서 정하는 바와 같이 표기한다.

⑤ 지구계획 수립 후 확정 측량 시 대지면적 감소에 따라 특정 블록의 건폐율 및 용적률이 지구단위계획에 규정된 건폐율 및 용적률을 초과할 경우 지구단위계획에 의한 건폐율 및 용적률을 충족한 것으로 본다.

〈그림Ⅱ-2-1〉 지침내용 도면표시 예시

용 도	최고높이
건폐율	용적률

=

A1	비행안전구역 높이제한
50	220

주택유형	주택규모
행복주택	60㎡ 이하

– 용　　도 : 용도표의 A1 내 허용용도
– 최 고 높 이 : 비행안전구역 높이제한
– 건　폐　율 : 50% 이하
– 용　적　률 : 220% 이하
– 주택의 유형 : 행복주택
– 주택의 규모 : 60㎡ 이하

〈표Ⅱ-2-2〉 공동주택용지 주택의 규모, 건폐율, 용적률, 세대수, 높이

블록명	유형	면적(㎡)	세대수 (호)	인구수 (인)	평균 평형 (㎡)	최고 높이 (m)	건폐률 (%)	용적률 (%)	공급유형
합계		67,422	2,531	5,352	–	–	–	–	
A1	60㎡ 이하	19,297	830	1,660	51	비행안전구역 높이제한	50	220	행복주택
A2	60㎡ 이하	25,504	1,080	2,160	52		50	220	행복주택
A3	85㎡ 이하	22,621	621	1,532	80		50	220	공공분양, 행복주택 (신혼희망타운)

* 최고높이는 향후 주택건설계획 수립시 관할 부대와 협의하여 결정.

제4조 (건축물의 높이)(변경없음)

① 공동주택용지내 건축물의 높이(층수)가 획일적으로 조성되지 않도록 지구단위계획에서 정한 최고높이(층수)의 범위 내에서 자유로운 높이(층수)를 계획하도록 한다.

② 주택건설계획 수립시 건축물의 높이는 '제Ⅰ편 제1장 제8조'의 비행안전구역별 높이제한을 고려하여 계획하고 관할부대와 협의 하여 결정한다.

< 건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항 >(변경없음)

제5조 (직각배치구간)

직각배치구간의 위치와 폭은 '건축물 등에 관한 도시관리계획 결정도'에 따르며, 그 배치기준은 '제Ⅰ편 제1장 제10조의 ④항(배치구간별 정의)'의 규정에 따른다. 다만, 대지형상으로 인해 불가피하게 직각을 준수하지 못하더라도 주택건설사업계획 승인권자가 타당하다고 인정하는 경우 상기기준을 준수한 것으로 본다.

제6조 (건축한계선)

① 지정목적

1. 공동주택용지의 대지외곽 경계중 도로변에는 프라이버시 보호와 주행차량 소음저감을 위한 공간을 확보하고자 건축한계선을 지정한다.
2. 공동주택용지의 대지외곽 경계중 보행로, 공원, 녹지변에는 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성을 지원할 수 있도록 건축한계선을 지정한다.
3. 공동주택용지의 대지외곽 경계중 모퉁이변에는 결절점으로서의 기능을 수행할 수 있도록 건축한계선을 지정한다.

② 지구단위계획에서 지정한 건축한계선은 주거동에 한하며, 그 위치와 폭은 '건축물 등에 관한 도시관리계획 결정도'를 따른다. 다만, 결정도에 별도의 지정이 없을 경우는 「서울특별시 건축조례」 별표4(대지안의 공지의 기준)를 따른다.

< 부대복리시설에 관한 사항 >(변경없음)

제7조 (부대복리시설 및 근린생활시설 등)

① 부대복리시설은 「공공주택특별법 시행령」 제31조 및 「공공주택 업무처리지침」에 명기되어 있는 사항을 준수하여 설치하여야 한다.

② 부대시설중 근린생활시설 등의 설치기준은 다음과 같다.

1. 근린생활시설은 각 필지마다 1개소가 배치되는 것을 원칙으로 한다.

2. 단지내 근린생활시설 등은 주민의 보행거리와 주거환경을 고려하여 단지 출입구에 배치하는 것을 권장한다.

③ 복리시설 중 주민운동시설, 경로당 등은 보행 접근성이 양호한 위치에 배치할 것을 권장한다.

< 건축물의 형태 및 외관 등에 관한 사항 >(변경없음)

제8조 (주거동의 형태)

① 도시의 획일적 경관과 단조로움을 피하고 주동 형식의 다양화를 위하여 다음 각 호에 적합하여야 한다.

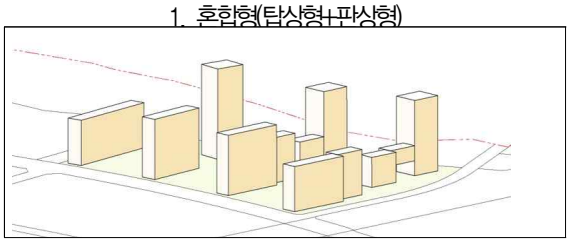
1. 주동형태를 차별화하여 주거동형식을 다양화한다.

2. 주거동의 높이가 일률적으로 형성되지 않도록 층수 변화를 다양화한다.

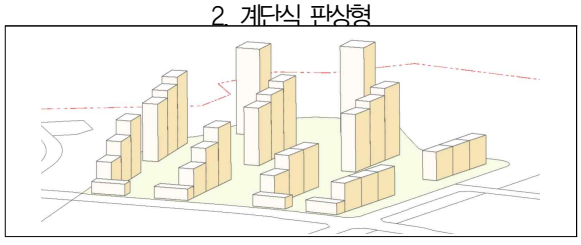
② 주거동은 판상형, 탑상형을 기준으로 하되, 다음의 제시된 혼합유형을 적용하여 건축할 수 있다.

〈그림Ⅱ-2-4〉 주거동유형 예시

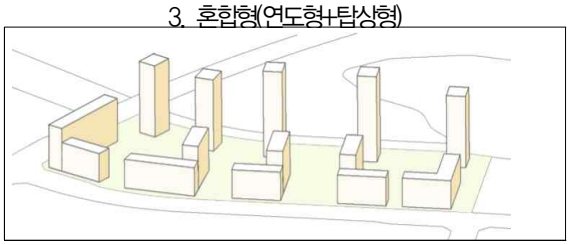
1. 혼합형(탑상형+판상형)



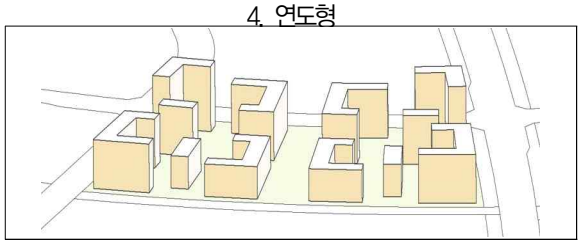
2. 계단식 판상형



3. 혼합형(연도형+탑상형)



4. 연도형



제9조 (입면의 구성)

① 대형건축물의 시각적 위압감을 저감하고, 단지 경관의 단조로움을 극복하며, 다양하면서 동질감 있는 도시경관을 조성하기 위하여 입면의 구성 및 층수변화를 규정한다.

② 주거동은 최상층부(최상층에서부터 2개층이내), 기준층부(최상층부와 지상층부를 제외한 부분), 지상층부(지상1층에서부터 3개층이내)로 구분하며, 각 부분에 재질, 색채, 입면 디자인 중 2개 이상의 요소를 적용하여 각 부분간의 조화로운 입면변화를 이루어야 한다. 이때, 최상층부는 재질, 색채, 입면 디자인 등에서 지붕과 동질적으로 인식될 수 있도록 설계되어야 한다.



〈그림Ⅱ-2-4〉 주동입면구성

③ 주거동의 입면변화 기준은 〈표Ⅱ-2-3〉의 내용을 따른다.

〈표Ⅱ-2-3〉 입면의 구분과 입면변화의 기준

구 분	최상층부	기준층부	지상층부
16층 이상	최상층에서부터 2개층	최상층부와 지상층부를 제외한 부분	지상1층에서부터 3개층
15층~7층 이하	최상층	최상층부와 지상층부를 제외한 부분	지상1층에서부터 3개층
6층 이하	최상층부 구분 없음	지상층부를 제외한 부분	지상1층에서부터 2개층

제10조 (필로티)

시각적 폐쇄감 해소 및 통경확보, 보행통로 연결 등의 목적을 위하여 필로티를 조성하며 기준은 아래와 같다.

1. 주택과 주택을 5미터 이격하여 배치할수 없는 경우에는 주택의 1층 또는 2층을 필로티 설치를 권장한다.

〈그림Ⅱ-2-5〉 필로티구조 설치 예시도



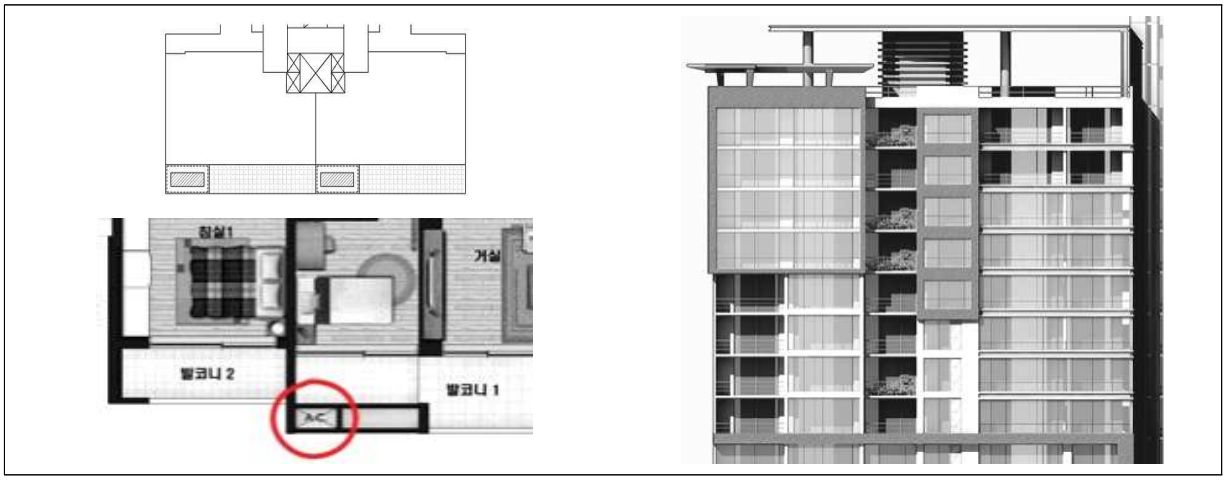
3. 공원, 공공공지, 경관녹지와 면한 1층부는 프라이버시 보호를 위해 필로티구조를 권장한다.

4. 필로티구조의 설치기준은 '제Ⅰ편 제1장 제11조의 ④항(필로티구조)' 의 규정에 따른다.

제11조 (외부노출 시설)

옥상 물탱크나 냉난방 시설, 안테나 등의 부속시설 설치 시에는 외부로의 노출을 금지하며, 냉·난방 실외기 등은 별도의 설치장소를 건축물 설계에 포함하여 한다.(다만 도시가스 배관은 외부노출 가능)

〈그림Ⅱ-2-6〉 실외기 설치 예시도



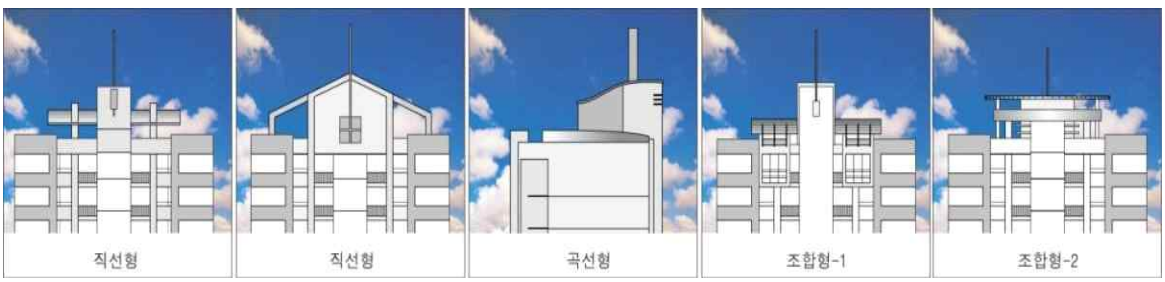
제124조 (지붕형태, 옥탑 등에 관한 사항)

① 공동주택의 지붕형태는 다양한 형태의 지붕이 가능하다.

② 경사지붕은 용마루를 갖춘 완전 경사지붕이 되도록 하되(물매 1:3 이상), 최상층은 다락 설치 또는 복층형을 권장한다.

③ 옥탑은 슬라브형의 지붕형태를 지양하여 아치형이나 돔형 등으로 건물의 상징성을 강조하고, 도시의 변화있는 스카이라인을 창출할 수 있도록 한다.

〈그림Ⅱ-2-7〉 지붕의 형태 예시



제13조 (담장, 계단 등)

① 커뮤니티의 개방감 확보를 위해 공동주택용지의 담장 설치는 원칙적으로 불허한다.

② 공원·녹지와 접한 부분에는 담장을 대신하여 식수대 또는 둔덕 등을 조성하여 경계부를 자연스럽게 처리하도록 하며, 사회적 약자를 위한 경사로를 설치하는 것을 원칙으로 한다.

③ 계단을 설치하는 경우 장애인·노인·임산부 등의 편의를 위하여 미끄럼 방지를 위한 소재를 사용한다.

제14조 (색채, 옥외광고물 등)

건축물의 색채, 옥외광고물(간판포함)에 관한 사항은 '제Ⅲ편의 제3장(건축물의 색채경관), 제4장(옥외광고물)'의 기준을 따른다.

< 대지내 공지에 관한 사항 >(변경없음)

제15조 (전면공지)

① 지구단위계획으로 결정된 전면공지는 일반인의 접근이 용이하도록 전면공지 길이의 3분의 20이상 구간의 바닥은 보도와 포장높이와 같도록 조성하여야 한다.

② 전면공지에는 주차장, 담장, 환기구, 쓰레기적치장 등 장애물의 설치를 불허한다.

③ 전면공지는 '제Ⅰ편 제1장 제12조의 ①항(전면공지) 및 ②항(전면공지 조성기준 및 방법)'의 규정에 따라 조성하는 것을 원칙으로 한다.

< 교통처리에 관한 사항 >

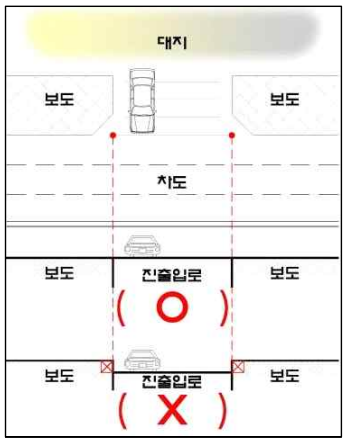
제16조 (단지 내 차량 진·출입)

① 차량의 진·출입구는 '건축물 등에 관한 도시관리계획 결정도'에서 정하는 '차량출입불허구간'이외의 범위에 설치하여야 한다.

② 차량출입구는 당해 주택단지의 외곽도로의 맞은편에 타 용지, 주택단지의 출입구 또는 교차로가 있을 경

우 당해 출입구 또는 교차로와 '+'자 교차를 원칙으로 하되 부득이한 경우 'T'자 교차를 허용하며 서로의 가감속차로가 겹치지 않도록 이격거리를 두도록 한다.

〈그림Ⅱ-2-8〉 진출입구 예시도



③ 차량 진출입구는 보행자우선구조로 설치하여야 한다.

제17조 (단지 내 차량동선)

① 단지내 보행로와 단지내 도로가 교차하는 지점은 '보행우선구조'로 조성한다.

② 단지내 도로와 간선도로와의 교차는 직각교차를 원칙으로 한다.

③ 단지내 부대복리시설 중 근린생활시설 등의 주차장은 전면도로에서의 직접 출입을 불허한다.

제18조 (주차장의 설치기준)

① 주거용도의 주차대수는 「주택건설 기준 등에 관한 규정」, 「주차장법」, 「서울시 강남구 주차장 설치 및 관리조례」 중 강화된 기준에 따라 설치하고 임대주택은 「공공주택업무처리지침」을 따른다. (다만, 「공공주택업무처리지침」 별표4 주차장 설치기준의 예외조항은 적용하지 않는다.)

② 주거용도이외의 주차대수는 「주차장법」 및 「서울시 강남구 주차장 설치 및 관리조례」에 의해 확보하여야 하는 주차대수 이상을 설치한다.

③ 주차장 설치는 「주차장법」 및 「서울시 강남구 주차장 설치 및 관리조례」에서 규정된 설치기준 및 다음의 기준을 따른다.

1. 공동주택용지의 단지내 주차장의 지하주차장 및 지상주차장 설치비율은 아래 표에 따라 설치하고, 비상용(화물, 긴급차량) 또는 장애인·노인·임산부 등의 편의를 위한 주차장을 허용한다.

〈표Ⅱ-2-4〉 지하주차장 설치 비율

구분	지하주차장	지상주차장	비고
A1, A2	80% 이상	20% 미만	근린생활시설 주차장 제외
A3	100%	–	근린생활시설 주차장 제외

2. 지상에 설치하는 주차장은 투수성 포장 등 환경친화적으로 조성할 것을 권장하며, 여성·장애인·노인을 위한 주차장은 접근이 용이한 곳에 별도 설치할것을 권장한다.

3. 지하주차장의 출구와 입구에는 자동차의 출입 또는 도로교통의 안전을 확보하기 위하여 경보장치를 설치하고 지하주차장은 썬큰 혹은 천창 등을 설치하여 자연채광이 가능하고 범죄예방에 도움이 될 수 있는 구조로 설계한다.

제19조 (단지 내 자전거 보관소)

① 「자전거이용 활성화에 관한 법률」 제11조에 따라 자전거 주차장을 설치하여야 한다.

② 단지내 자전거 보관소는 복리시설, 관리사무소, 주동과 연계하여 설치하며, 필로티 공간을 활용하여 설치할 것을 권장한다.

③ 자전거 보관소는 「자전거이용 시설의 구조·시설기준에 관한 규칙」 제16조에 따라 설치한다.

< 친환경 계획에 관한 사항 >(변경없음)

제20조 (생태면적률)

생태면적률에 관한 사항은 '제Ⅰ편 제1장 제14조(생태면적률)'를 따른다.

제21조 (신재생에너지)

태양광설비, 태양열설비 등 신재생에너지시설의 도입을 권장한다.

< 기타 사항 >(변경없음)

제22조 (기타사항)

공동주택 건설시 본 지침에 규정되지 않은 사항 및 절차는 「공공주택업무처리지침」, 「주택건설기준등에 관한규정」, 「공동주택 디자인 가이드라인」과 서울시 및 강남구 자치 조례의 내용을 따른다.

제3장 업무·유통시설용지(변경없음)

< 가구 및 획지에 관한 사항 >(변경없음)

제1조 (획지의 분할 및 합병)

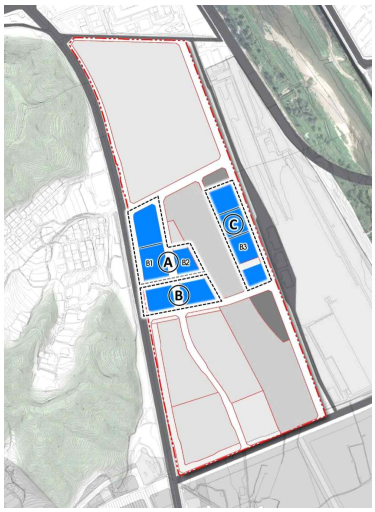
① 업무·유통시설용지는 지구단위계획의 '가구 및 획지계획'에서 결정한 획지를 기본단위로 한다.

② 획지의 분할은 획지분할가능선에 따라 분할할 수 있으며 획지의 합병은 연접한 2개의 획지 내에서 허용한다.

< 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 >(변경없음)

제2조 (기본방향 설정)

〈그림Ⅱ-3-1〉 도입기능 설정



① 업무·유통시설용지의 차별화를 위해 도입기능을 설정하고 기능간 원활한 연계를 고려하여 배치하여야 한다.

② 첨단유통업무단지(Ⓐ)는 다음과 같이 조성하여야 한다.

1. 국내 도매 · 유통산업 본사/지사, 국제무역 · 유통업무 지사, 기업사옥 등 업무공간, O2O·IcT산업과 물류유통배달 기능·전시·음식·문화 등이 복합된 공간 산업, 유통 · 국제유통 정보센터, 중소기업 컨벤션, O2O체험관, 홍보관 등의 기능도입을 우선적으로 고려하여야 한다.

③ 인적교류비즈니스단지(Ⓑ)는 다음과 같이 조성하여야 한다.

1. 교류, 교육, 연구, 기업사옥 등 업무 중심공간으로 수서역 환승센터와 첨단유통업무단지 및 차세대 신기술 · 신산업단지와 연계된 기능도입을 우선적으로 고려하여야 한다

④ 차세대 신기술·신산업단지(Ⓒ)는 다음과 같이 조성하여야 한다.

1. 신기술·신산업 R&D 업무공간, 벤처 및 중소기업 임대공간, R&D형 지식산업 특화단지, 창업 인큐베이터센터, R&D 허브센터(컨설팅, 교육, 공동공간 등), 기업사옥 등의 기능도입을 우선적으로 고려하여야 한다.

제3조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이)(변경없음)

① 건축물의 용도는 인적교류비즈니스단지〈표Ⅱ-3-1〉, 첨단유통업무단지〈표Ⅱ-3-2〉, 차세대신산업·신산업단지〈표Ⅱ-3-3〉에 규정한 내용을 준수하여 건축하여야 한다.

② 획지에 대한 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 규제내용을 도시관리계획 결정도에 〈그림Ⅱ-3-2〉과 같이 표시하며, 시행지침에 별도의 규정이 없는 한 최대 용적률과 최고높이가 지정된 것으로 한다.

③ 건축연면적은 기계실, 공조실, 주차장 등 공용면적을 제외한 면적을 기준으로 하여 산정한다.

〈그림Ⅱ-3-2〉 지침내용 도면표시 예시

용 도	최고높이	=	B1	비행안전구역 높이제한
건폐율	용적률		60	800

- 용 도 : 용도표의 B1 내 허용용도
- 최고높이 : 비행안전구역 높이제한
- 건 폐 율 : 60% 이하
- 용 적 률 : 800% 이하

〈표Ⅱ-3-1〉 첨단유통업무단지 용도, 건폐율, 용적률, 높이 분류표

구 분		업무·유통시설용지
건축물 용도	도면표시	B
	지정용도	○ 건축물 연면적의 60%이상 ○ 「건축법」 시행령 별표1에 의한 다음의 용도 – 제14호 업무시설(오피스텔 제외)
	허용용도	○ 「건축법」 시행령 별표1에 의한 다음의 용도 – 제3호 제1종 근린생활시설 (안마원 제외) – 제4호 제2종 근린생활시설 (총포판매소, 장의사, 제조업, 단란주점, 안마시술소 제외) – 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 회의장, 전시장에 한함 – 제7호 판매시설 (도매시장 제외) – 제11호 노유자시설 중 근로복지시설에 한함 – 제13호 운동시설 (옥외철탑이 설치된 골프연습장, 체육관, 운동장 제외) – 제14호 업무시설 중 오피스텔에 한함(건축물 연면적의 20% 이하)
	불허용도	○ 지정·허용용도 이외의 용도
용적률		○ 800퍼센트 이하
건폐율		○ 60퍼센트 이하
최고높이		○ 비행안전구역 높이제한
해당획지		B1-1, B1-2, B1-3, B2-1

〈표Ⅱ-3-2〉 인적교류비즈니스단지 용도, 건폐율, 용적률, 높이 분류표

구 분		업무·유통시설용지
건축물 용도	도면표시	B
	지정용도	○ 건축물 연면적의 60%이상 ○ 「건축법」 시행령 별표1에 의한 다음의 용도 – 제10호 교육연구시설 – 제14호 업무시설(오피스텔 제외)
	허용용도	○ 「건축법」 시행령 별표1에 의한 다음의 용도 – 제3호 제1종 근린생활시설 (안마원 제외) – 제4호 제2종 근린생활시설 (총포판매소, 장의사, 제조업, 단란주점, 안마시술소 제외) – 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 회의장, 전시장에 한함 – 제7호 판매시설 (도매시장 제외) – 제11호 노유자시설 중 근로복지시설에 한함 – 제14호 업무시설 중 오피스텔에 한함(건축물 연면적의 20% 이하)
	불허용도	○ 지정·허용용도 이외의 용도
용적률		○ 800퍼센트 이하
건폐율		○ 60퍼센트 이하
최고높이		○ 비행안전구역 높이제한
해당획지		B1-4, B2-2

〈표Ⅱ-3-3〉 차세대 신기술·신산업단지 용도, 건폐율, 용적률, 높이 분류표

구 분		업무·유통시설용지
건축물 용도	도면표시	B
	지정용도	○ 건축물 연면적의 60%이상 ○ 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조2에 따른 지식산업센터 ○ 「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」 제2조에 따른 벤처기업집적시설 ○ 「소프트웨어산업 진흥법」 제2조에 따른 소프트웨어진흥시설 ○ 「건축법」 시행령 별표1에 의한 다음의 용도 – 제10호 교육연구시설 – 제14호 업무시설 (오피스텔 제외) – 제24호 방송통신시설 ※〈표 II 3-3-4〉에 따른 주요 유치업종을 지정용도 연면적(건축물 연면적의 60%)의 30% 이상 확보 *주요 유치업종 : 로봇(산업용 로봇, 서비스용 로봇)관련 업종
	허용용도	○ 「건축법」 시행령 별표1에 의한 다음의 용도 – 제3호 제1종 근린생활시설 (안마원 제외) – 제4호 제2종 근린생활시설 (총포판매소, 장의사, 제조업, 단란주점, 안마시술소 제외) – 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 회의장, 전시장에 한함 – 제7호 판매시설 (도매시장 제외) – 제11호 노유자시설 중 근로복지시설에 한함 – 제13호 운동시설 (옥외철탑이 설치된 골프연습장, 체육관, 운동장 제외) – 제14호 업무시설 중 오피스텔에 한함(건축물 연면적의 20% 이하)
	불허용도	○ 지정·허용용도 이외의 용도
용적률		○ 800퍼센트 이하
건폐율		○ 60퍼센트 이하
최고높이		○ 비행안전구역 높이제한
해당획지		B3-1, -2, -3, -4

〈표Ⅱ-3-4〉 주요 유치업종

로봇산업 특수분류(통계청)		
대분류		산업범위
코드	코드명	
1	제조업용 로봇 제조	※국내 로봇산업 특수분류 대분류 구성 · 제조업(6개) : 제조업용 로봇, 전문서비스용 로봇, 개인서비스용 로봇, 로봇 부품 제조 및 소프트웨어 개발 · 공급, 로봇 시스템, 로봇임베디드 · 서비스업(1개) : 관련 도 · 소매, 음식점 및 정보 서비스 등 중분류(9개) 구성
2	전문서비스용 로봇 제조	
3	개인 서비스용 로봇 제조	
4	로봇부품 제조 및 소프트웨어 개발 · 공급	
5	로봇시스템 제조	
6	로봇임베디드 제품 제조	
9	로봇 관련 서비스	

주1) 주요 유치업종은 한국표준산업분류코드(KSIC) 및 로봇산업 특수분류 제3차 개정 분류체계에 의한 기준 적용(통계청)

주2) 주요 유치업종 분야에 대하여는 상기 분류에 해당되지 않더라도 아래 2040 서울도시기본계획('23.1.5. 공고)의 수서 · 문정지역 특화 신산업에 해당하는 경우, 지자체장의 판단에 따라 「주요 유치업종」에 포함되는 것으로 인정함(단, 아래의 입주불허업종은 제외)

※ 2040 서울도시기본계획('23.1.5. 공고) 수서 · 문정지역 특화 신산업 : 로봇 및 IT 산업

주3) 유치업종 해당 여부에 관계없이 아래 "입주불허업종"에 해당하는 경우 입주허용 불가

※ 입주불허업종

① 「산업집적법」 제28조5 및 동법시행령 제36조의4의 규정에 의한 입주자격 및 대상이 아닌 업종

② 「대기환경보전법」에 의한 특정대기유해물질, 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」에 의한 특정수질유해물질의 배출업종, 「악취방지법」, 「유해화학물질관리법」 등에 의한 환경오염물질을 배출하여 환경오염을 유발하는 업종

③특정유해 물질이 발생되는 업종, 폐수를 발생시키는 업종, 대기오염 다량배출업종 등 인 · 허가권자가 입주를 불허하는 업종

< 건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항 >(변경없음)

제4조 (건축물의 전면방향)

① 건축물의 전면은 다음 원칙에 따라 위치하여야 한다.

1. 건축물 전면 방향은 주요 간선가로, 공원·녹지 순으로 향하도록 한다.

2. 둘 이상의 도로와 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰 도로에 면한 외벽면

② 20m 이상의 도로가 2개 이상 동시에 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰 도로에 전면이 면하도록 하되, 20m 이상 도로에 면한 기타 외벽면도 전면에 준한 외관설계를 권장한다.(가각이 있는 경우 가각 포함)

제5조 (건축선에 관한 사항)

① 가로미관 증진 및 쾌적한 보행환경 조성을 위해 전면도로변 등에 면하여 건축선(건축한계선, 건축지정선)을 지정하며, 위치는 '건축물 등에 관한 도시관리계획 결정도'를 따른다.

② 건축지정선이 지정된 업무·유통시설용지는 '제Ⅰ편 제1장 제9조의 ②항(건축지정선)'의 규정에 따라 건축물을 조성하여야 한다.

③ 지침도상에 별도의 건축선이 지정되지 않은 경우에는 「서울특별시 건축조례」 별표4(대지 안의 공지 기준)를 따른다.

< 건축물의 형태 및 외관 등에 관한 사항 >(변경없음)

제6조 (건축물의 형태 및 외관)

① 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측·후면이 동일하거나 서로 조화를 이룰 수 있게 한다.

② 지상에 노출되는 지하층의 외벽이나 기초벽 등 도로에 면하는 건물 기단부는 지상층의 외벽과 동일하게 처리하되, 기존건축물 또는 개발예정 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 부분은 그러하지 아니한다.

③ 1층 전면부의 외벽면은 50퍼센트 이상을 투시형 벽면으로 하고, 셔터는 투시형 셔터를 설치한다.

④ 1층부의 높이는 개방감 확보를 위해 최소 4m 이상으로 한다.

⑤ 건축물 특성을 고려하여, 장변의 건축물에 대한 시각적인 입면분절, 기능시설의 분할배치, 지붕의 높이차 등 대규모 건축물에 대한 위압감을 완화하는 방안을 도입해야 한다.

⑥ 이외 사항은 건축물 경관에 관한 사항은 '제Ⅲ편의 제1장(경관계획)의 〈건축물경관에 관한 사항〉에 기준을 따른다.

제7조 (지붕 등)

① 건축물의 옥상 및 지붕 위의 급수설비(물탱크), 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구 포함), 전기전화통신설비, 에어컨 실외기 등 이와 유사한 옥상 구조물이 전면도로의 건너편에서 보이지 않도록 설치하여야 하고, 건축물의 형태를 고려하여 차폐시설을 설치하여야 한다.(방송 · 통신용 안테나 제외)

② 에어컨의 실외기는 옥상 또는 가로에서 보이지 않는 곳에 별도의 설치공간을 마련하며 도시미관을 고려하여 차폐시설을 설치한다.

③ 지붕 · 옥상층은 조형적 디자인이 되도록 하고, 녹지공간으로 활용되도록 조경시설 조성을 권장한다.

④ 옥외계단 등은 건축물과 조화를 이룰 수 있는 다양한 재료와 색채를 사용하여 건축물과 일체감 있게 계획한다.

⑤ 대규모 건물의 공조시설에 부속되는 환기탑은 보행로 주변에 설치하지 않도록 하되, 설치가 불가피할 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거치며, 설치기준은 다음과 같다.

1. 보행로 주변에 설치할 경우에는 주변의 식재 등으로 충분히 차폐될 수 있도록 하며 환기구가 노출될 경우에는 보행자보다 높이 설치한다.
2. 환기구의 환기방향이 보행통행로를 향하지 않도록 한다.
3. 건축물과 조화를 이룰 수 있는 색채 및 재료를 사용하여야 한다.

〈그림Ⅱ-3-3〉 환기구 설치 예시도



별도의 디자인 계획





보행로에서 이격하여 수목으로 차폐

제8조 (1층 바닥높이)

1층에 여러 개의 출입문이 있는 경우 출입만을 위한 계단 또는 경사로를 각각 설치해서는 아니 되며, 1층 바닥의 마감높이는 지형적 이유 등으로 인해 불가피한 경우를 제외하고는 전면도로 평균 지반고와의 차이를 20센티미터 이내로 한다.

제9조 (담장 등)

담장 설치는 원칙적으로 불허하며, 부득이하게 담장 설치가 필요한 경우 담장의 높이는 0.8m 이하로 하되, 화관목류 생울타리 또는 목재 등의 친환경 소재로 하고 시각적 개방감을 유지하여야 한다.

제10조 (장애인을 위한 계획)

장애인이 쉽게 이용할 수 있도록 건축계획을 수립하되 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진보장에 관한 법률」과 해당 주차장 관련조례 규정을 적용한다.

제11조 (색채, 옥외광고물 등)

건축물의 색채, 옥외광고물(간판포함)에 관한 사항은 '제Ⅲ편의 제3장(건축물의 색채경관), 제4장(옥외광고물)'의 기준을 따른다.

< 대지 내 공지에 관한 사항 >(변경없음)

제12조 (전면공지)

① 지구단위계획으로 지정된 전면공지는 일반인의 접근이 용이하도록 전면공지 길이의 3분의 2이상 구간의 바닥은 보도와 포장높이와 같도록 조성하여야 한다.

② 전면공지는 '제Ⅰ편 제1장 제12조의 ①항(전면공지) 및 ②항(전면공지 조성기준 및 방법)'의 규정에 따라 조성하는 것을 원칙으로 한다.

제13조 (공개공지)

공개공지는 '제Ⅰ편 제1장 제11조의 ③항(공개공지)의 규정에 따라 조성하는 것을 원칙으로 한다.

< 교통처리에 관한 사항 >(변경없음)

제14조 (대지 내 차량 진·출입)

① 대지내 차량 진·출입에 관한 사항은 다음과 같다.

1. 차량 진·출입구는 차량출입불허구간 이외의 범위에 설치하여야 한다.
2. 차량출입불허구간의 위치는 '건축물 등에 관한 도시관리계획 결정도'에 따른다.
3. 연접한 두개의 차량출입구 사이에는 폭 3m 이상의 보행자 대기공간을 조성하여야 한다. 보행자 대기 공간 내 식재 또는 시설물 설치 시 높이는 0.9m 이하로 조성하여 운전자의 시야를 가리지 않도록 한다.

② 대지내 차량동선에 관한 사항은 다음과 같다.

1. 보행로와 교차하는 지점은 '보행자우선구조'로 조성한다.
2. 전면도로와의 교차는 직각교차를 원칙으로 한다.

제15조 (주차장의 설치기준)

① 주차장은 「주차장법」 및 「서울시 강남구 주차장 설치 및 관리조례」 규정과 다음의 기준을 따른다.

1. 지상에 설치하는 주차장은 투수성 포장 등 환경친화적으로 조성할 것을 권장하고, 여성 및 장애인을 위한 주차장은 접근이 용이한 곳에 따로 설치할 것을 권장한다.
2. 지하주차장 진·출입구는 전면도로 측 대지경계선 3미터 이상 이격하여 설치하여야 한다. 이때, 대지경계선에서 지하주차장 진·출입구의 시작점까지의 차도는 보도와 단차가 없도록 평탄한 구조로 조성하여야 한다.

② 차량출입 시 운전자 측에서 도로쪽으로 확보되어야 할 안전시계 구간 내에는 시선에 장애가 되는 어떠한 시설물도 설치되어서는 안되며, 지하주차장의 출입구에는 도로교통의 안전에 필요한 교통안전시설(경보장치, 신호등 등)을 설치하여야 한다.

③ 주차장에는 입주기업·상점에서 필요한 물건 등을 싣거나 내리기 위한 주차 공간을 확보하여, 가로변 불법 주정차가 일어나지 않도록 한다.

제16조 (주차장의 형태 및 위치)

① 건축물 부설주차장은 자주식주차장으로 소요 주차대수를 확보하여야 한다.

② 지상주차장을 설치하는 경우 주차의 효율성을 도모하기 위해 인접 획지 경계부에 위치하는 것을 권장하며, 이 경우 주차장 사이의 인접 필지 경계부에 담장설치 불허구간을 지정한다. 다만, 획지의 구분을 위하여 경계석 표시는 가능하다.

③ 지상에 설치하는 주차장의 포장은 친환경 소재(투수성 포장)의 사용을 권장하고(다만, 필로티 등 상부가 가려진 주차장 제외), 장애인 등의 이용에 불편이 없도록 설치하여야 한다.

제17조 (자전거 보관소의 설치)

①「자전거이용 활성화에 관한 법률」 제11조에 따라 자전거 주차장을 설치하여야 한다.

② 자전거 보관소의 구조 및 설치기준은 「자전거이용 시설의 구조·시설기준에 관한 규칙」 제16조를 따른다.

③ 자전거 보관소는 원활한 보행 연결을 위해 건축물 출입구 주변에 설치하는 것을 권장한다.

< 친환경계획에 관한 사항 >(변경없음)

제18조 (생태면적률)

① 생태면적률에 관한 사항은 ‘제Ⅰ편 제1장 제14조(생태면적률)’를 따른다.

제19조 (신재생에너지)

태양광설비, 태양열설비 등 신재생에너지시설의 도입을 권장한다.

제4장 상업시설용지(변경)

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제1조 (획지의 분할 및 합병)(변경)

① 상업시설용지는 지구단위계획의 '가구 및 획지계획'에서 결정한 획지를 기본단위로 한다.

② 획지의 분할은 불가하며, 획지의 합병은 연접한 획지 내에서 허용한다.

< 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 >

제2조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이)(변경없음)

① 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고높이에 대한 지침 내용은 〈그림Ⅱ-4-1〉에서 정하는 바와 같이 표기하며, 시행지침에 별도의 규정이 없는 한 최대 용적률과 최고높이가 지정된 것으로 한다.

② 건축연면적은 기계실, 공조실, 주차장 등 공용면적을 제외한 면적을 기준으로 하여 산정한다.

〈그림Ⅱ-4-1〉 지침내용 도면표시 예시

용 도	최고높이	=	C1	비행안전구역 높이제한
건폐율	용적률		60	800

- 용　　도 : 용도표의 C1 내 허용용도
- 최고높이 : 비행안전구역 높이제한
- 건 폐 율 : 60% 이하
- 용 적 률 : 800% 이하

〈표Ⅱ-4-1〉 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 분류표

구 분		상업시설용지
건축물 용도	도면표시	C
	지정용도	○ 건축물 연면적의 60%이상 ○ 「건축법」 시행령 별표1에 의한 다음의 용도 – 제3호 제1종 근린생활시설 (안마원 제외) – 제4호 제2종 근린생활시설 (총포판매소, 장의사, 제조업, 단란주점, 안마시술소 제외) – 제5호 문화 및 집회시설 (마권(馬券) 장외발매소, 마권 전화투표소, 경마장·경륜장·경정장·자동차 경기장, 동물원, 식물원 제외) – 제7호 판매시설 (도매시장 제외) – 제13호 운동시설 (옥외철탑이 설치된 골프연습장, 체육관, 운동장 제외)
	허용용도	○ 「건축법」 시행령 별표1에 의한 다음의 용도 – 제12호 수련시설 중 가목 생활권 수련시설에 한함 – 제14호 업무시설 – 제15호 숙박시설 중 나목 관광숙박시설에 한함 – 제16호 위락시설 (무도장, 무도학원, 카지노영업소 제외)
	불허용도	○ 지정·허용용도 이외의 용도
용적률		○ 800퍼센트 이하
건폐율		○ 60퍼센트 이하
최고높이		○ 비행안전구역 높이제한
해당획지		C1

< 건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항 >

제3조 (건축물의 전면방향)(변경없음)

① 건축물의 전면은 다음 원칙에 따라 위치하여야 한다.

1. 건축물 전면 방향은 주요 간선가로, 공원·녹지 순으로 향하도록 한다.

2. 둘 이상의 도로와 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰 도로에 면한 외벽면

② 20m 이상의 도로가 2개 이상 동시에 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰 도로에 전면이 면하도록 하되, 20m 이상 도로에 면한 기타 외벽면도 전면에 준한 외관설계를 권장한다.(가각이 있는 경우 가각 포함)

제4조 (건축선에 관한 사항)(변경없음)

① 가로미관 증진 및 쾌적한 보행환경 조성을 위해 전면도로변 등에 면하여 건축선(건축한계선)을 지정하며, 위치는 '건축물 등에 관한 도시관리계획 결정도'를 따른다.

② 결정도상에 별도의 건축선이 지정되지 않은 경우에는 「서울특별시 건축조례」 별표4(대지 안의 공지 기준)를 따른다.

< 건축물의 형태 및 외관 등에 관한 사항 >

제5조 (건축물의 형태 및 외관)(변경없음)

① 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측·후면이 동일하거나 서로 조화를 이룰 수 있게 한다.

② 지상에 노출되는 지하층의 외벽이나 기초벽 등 도로에 면하는 건물 기단부는 지상층의 외벽과 동일하게 처리하되, 기존건축물 또는 개발예정 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 부분은 그러하지 아니한다.

③ 1층 전면부의 외벽면은 50퍼센트 이상을 투시형 벽면으로 하고, 셔터는 투시형 셔터를 설치한다.

④ 1층부의 높이는 개방감 확보를 위해 최소 4m 이상으로 한다.

⑤ 건축물 특성을 고려하여, 장변의 건축물에 대한 시각적인 입면분절, 기능시설의 분할배치, 지붕의 높이차 등 대규모 건축물에 대한 위압감을 완화하는 방안을 도입해야 한다.

⑥ 이외 사항은 건축물 경관에 관한 사항은 '제Ⅲ편의 제1장(경관계획)의 〈건축물경관에 관한 사항〉에 기준을 따른다.

제6조 (지붕 등)(변경없음)

① 건축물의 옥상 및 지붕 위의 급수설비(물탱크), 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구 포함), 전기전화통신설비, 에어컨 실외기 등 이와 유사한 옥상 구조물이 전면도로의 건너편에서 보이지 않도록 설치하여야 하고, 건축물의 형태를 고려하여 차폐시설을 설치하여야 한다.(방송 · 통신용 안테나 제외)

② 에어컨의 실외기는 옥상 또는 가로에서 보이지 않는 곳에 별도의 설치공간을 마련하며 도시미관을 고려하여 차폐시설을 설치한다.

③ 지붕 · 옥상층은 조형적 디자인이 되도록 하고, 녹지공간으로 활용되도록 조경시설 조성을 권장한다.

④ 옥외계단 등은 건축물과 조화를 이룰 수 있는 다양한 재료와 색채를 사용하여 건축물과 일체감 있게 계획한다.

⑤ 대규모 건물의 공조시설에 부속되는 환기탑은 보행로 주변에 설치하지 않도록 하되, 설치가 불가피할 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거치며, 설치기준은 다음과 같다.

1. 보행로 주변에 설치할 경우에는 주변의 식재 등으로 충분히 차폐될 수 있도록 하며 환기구가 노출될 경우에는 보행자보다 높이 설치한다.
2. 환기구의 환기방향이 보행통행로를 향하지 않도록 한다.
3. 건축물과 조화를 이룰 수 있는 색채 및 재료를 사용하여야 한다.

〈그림Ⅱ-3-3〉 환기구 설치 예시도



별도의 디자인 계획	보행로에서 이격하여 수목으로 차폐

제7조 (1층 바닥높이)(변경없음)

1층에 여러 개의 출입문이 있는 경우 출입만을 위한 계단 또는 경사로를 각각 설치해서는 아니 되며, 1층 바닥의 마감높이는 지형적 이유 등으로 인해 불가피한 경우를 제외하고는 전면도로 평균 지반고와의 차이를 20센티미터 이내로 한다.

제8조 (담장 등)(변경없음)

담장 설치는 원칙적으로 불허하며, 부득이하게 담장 설치가 필요한 경우 담장의 높이는 0.8m 이하로 하되, 화관목류 생울타리 또는 목재 등의 친환경 소재로 하고 시각적 개방감을 유지하여야 한다.

제9조 (장애인을 위한 계획)(변경없음)

장애인이 쉽게 이용할 수 있도록 건축계획을 수립하되 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진보장에 관한 법률」과 해당 주차장 관련조례 규정을 적용한다.

제10조 (색채, 옥외광고물 등)(변경없음)

건축물의 색채, 옥외광고물(간판포함)에 관한 사항은 '제Ⅲ편의 제3장(건축물의 색채경관), 제4장(옥외광고물)'의 기준을 따른다.

< 대지 내 공지에 관한 사항 >

제11조 (전면공지)(변경없음)

① 지구단위계획으로 지정된 전면공지는 일반인의 접근이 용이하도록 전면공지 길이의 3분의 2이상 구간의 바닥은 보도와 포장높이와 같도록 조성하여야 한다.

② 전면공지는 '제Ⅰ편 제1장 제12조의 ①항(전면공지) 및 ②항(전면공지 조성기준 및 방법)'의 규정에 따라 조성하는 것을 원칙으로 한다.

< 교통처리에 관한 사항 >

제12조 (대지 내 차량 진·출입)(변경없음)

① 대지내 차량 진·출입에 관한 사항은 다음과 같다.

1. 차량 진·출입구는 차량출입불허구간 이외의 범위에 설치하여야 한다.
2. 차량출입불허구간의 위치는 ‘건축물 및 등에 관한 도시관리계획 결정도’에 따른다.
3. 연접한 두개의 차량출입구 사이에는 폭 3m 이상의 보행자 대기공간을 조성하여야 한다. 보행자 대기 공간 내 식재 또는 시설물 설치 시 높이는 0.9m 이하로 조성하여 운전자의 시야를 가리지 않도록 한다.

② 대지내 차량동선에 관한 사항은 다음과 같다.

1. 보행로와 교차하는 지점은 ‘보행자우선구조’로 조성한다.
2. 전면도로와의 교차는 직각교차를 원칙으로 한다.

제13조 (주차장의 설치기준)(변경없음)

① 주차장은 「주차장법」 및 「서울시 강남구 주차장 설치 및 관리조례」 규정과 다음의 기준을 따른다.

1. 지상에 설치하는 주차장은 투수성 포장 등 환경친화적으로 조성할 것을 권장하고, 여성 및 장애인을 위한 주차장은 접근이 용이한 곳에 따로 설치할 것을 권장한다.
2. 지하주차장 진·출입구는 전면도로 측 대지경계선 3미터 이상 이격하여 설치하여야 한다. 이때, 대지경계선에서 지하주차장 진·출입구의 시작점까지의 차도는 보도와 단차가 없도록 평탄한 구조로 조성하여야 한다.

② 차량출입 시 운전자 측에서 도로쪽으로 확보되어야 할 안전시계 구간 내에는 시선에 장애가 되는 어떠한 시설물도 설치되어서는 안되며, 지하주차장의 출입구에는 도로교통의 안전에 필요한 교통안전시설(경보장치, 신호등 등)을 설치하여야 한다.

③ 주차장에는 입주기업·상점에서 필요한 물건 등을 싣거나 내리기 위한 주차 공간을 확보하여, 가로변 불법 주정차가 일어나지 않도록 한다.

제14조 (주차장의 형태 및 위치)(변경없음)

① 건축물 부설주차장은 자주식주차장으로 소요 주차대수를 확보하여야 한다.

② 주차장의 위치는 주차의 효율성을 도모하기 위해 인접 획지 경계부에 위치하는 것을 권장하며, 이 경우 주차장 사이의 인접 필지 경계부에 담장설치 불허구간을 지정한다. 다만, 획지의 구분을 위하여 경계석 표시는 가능하다.

③ 지상에 설치하는 주차장의 포장은 친환경 소재(투수성 포장)의 사용을 권장하고(다만, 필로티 등 상부가 가려진 주차장 제외), 장애인 등의 이용에 불편이 없도록 설치하여야 한다.

제15조 (자전거 보관소의 설치)(변경없음)

① 「자전거이용 활성화에 관한 법률」 제11조 제③항에 따라 자전거 주차장을 설치하여야 한다.

② 자전거 보관소는 「자전거이용 시설의 구조·시설기준에 관한 규칙」 제16조 규정에 따라 설치한다.

③ 자전거 보관소는 원활한 보행 연결을 위해 건축물 출입구 주변에 설치하는 것을 권장한다.

< 친환경계획에 관한 사항 >

제16조 (생태면적률)(변경없음)

생태면적률에 관한 사항은 '제Ⅰ편 제1장 제14조(생태면적률)'를 따른다.

제17조 (신재생에너지)(변경없음)

태양광설비, 태양열설비 등 신재생에너지시설의 도입을 권장한다.

제5장 근린생활시설용지(변경없음)

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제1조 (획지의 분할과 합병)

근린생활시설용지는 지구단위계획의 '가구 및 획지계획'에서 결정한 획지를 기본단위로 하며, 원칙적으로 분할하거나 합병할 수 없다.

< 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 >

제2조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이, 가구수)

① 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고높이에 대한 지침 내용은 〈그림Ⅱ-5-1〉에서 정하는 바와 같이 표기하며, 시행지침에 별도의 규정이 없는 한 최대 용적률과 최고높이가 지정된 것으로 한다.

② 지구단위계획에서 특별히 정하지 않은 사항은 기존의 관계법규를 따른다.

〈그림Ⅱ-5-1〉 지침내용 도면표시 예시

용 도	최고높이	=	G1	5층이하 (비행안전구역 높이제한)
건폐율	용적률		60	400

– 용　　도 : 용도표의 G1 내 허용용도
– 최고높이 : 5층 이하
– 건 폐 율 : 60% 이하
– 용 적 률 : 400% 이하

〈표Ⅱ-5-1〉 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 분류표

구 분		근린생활시설용지
건축물 용도	도면표시	G
	지정용도	○건축물 연면적의 60%이상 ○「건축법」 시행령 별표1에 의한 다음의 용도 – 제3호 제1종 근린생활시설 (변전소, 양수장, 정수장 제외) – 제4호 제2종 근린생활시설 (단란주점, 안마시술소, 게임제공업소, 옥외철탑이 설치된 골프연습장 제외)
	허용용도	○「건축법」 시행령 별표1에 의한 다음의 용도 – 제7호 판매시설 (도매시장, 게임제공업 제외) – 제10호 교육연구시설 중 가목 유치원, 바목 – 제14호 업무시설 중 가, 나목(오피스텔 제외)
	불허용도	○ 지정·허용용도 이외의 용도 ○「교육환경 보호에 관한 법률」 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도
용적률		○ 400퍼센트 이하
건폐율		○ 60퍼센트 이하
최고높이		○ 5층 이하(비행안전구역에 따른 높이제한)
해당획지		G1

< 건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항 >

제3조 (건축선에 관한 사항)

① 가로미관 증진 및 쾌적한 보행환경 조성을 위해 전면도로변 등에 면하여 건축선(건축한계선)을 지정하며, 위치는 '건축물 등에 관한 도시관리계획 결정도'를 따른다.

② 결정도상에 별도의 건축선이 지정되지 않은 경우에는 「서울특별시 건축조례」 별표4(대지 안의 공지 기준)를 따른다.

< 건축물의 형태 및 외관 등에 관한 사항 >

제4조 (건축물의 형태 및 외관)

① 건축물의 외벽의 재료와 색상은 주변 환경과 조화를 고려하여 선정한다.

② 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측·후면이 동일하거나 서로 조화를 이룰 수 있게 한다.

③ 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려하여야 한다.

④ 이외 사항은 건축물 경관에 관한 사항은 '제Ⅲ편의 제1장(경관계획)의 〈건축물경관에 관한 사항〉에 기준을 따른다.

제5조 (지붕 등)

① 건축물의 옥상 및 지붕 위의 급수설비(물탱크), 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구 포함), 전기전화통신설비, 에어컨 실외기 등 이와 유사한 옥상 구조물이 전면도로의 건너편에서 보이지 않도록 설치하여야 하고, 건축물의 형태를 고려하여 차폐시설을 설치하여야 한다.(방송 · 통신용 안테나 제외)

② 에어컨의 실외기는 옥상 또는 가로에서 보이지 않는 곳에 별도의 설치공간을 마련하며 도시미관을 고려하여 차폐시설을 설치한다.

③ 지붕 · 옥상층은 조형적 디자인이 되도록 하고, 녹지공간으로 활용되도록 조경시설 조성을 권장한다.

④ 옥외계단 등은 건축물과 조화를 이룰 수 있는 다양한 재료와 색채를 사용하여 건축물과 일체감 있게 계획한다.

⑤ 대규모 건물의 공조시설에 부속되는 환기탑은 보행로 주변에 설치하지 않도록 하되, 설치가 불가피할 경

우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거치며, 설치기준은 다음과 같다.

1. 보행로 주변에 설치할 경우에는 주변의 식재 등으로 충분히 차폐될 수 있도록 하며 환기구가 노출될 경우에는 보행자보다 높이 설치한다.
2. 환기구의 환기방향이 보행통행로를 향하지 않도록 한다.
3. 건축물과 조화를 이룰 수 있는 색채 및 재료를 사용하여야 한다.

〈그림Ⅱ-3-3〉 환기구 설치 예시도



별도의 디자인 계획





보행로에서 이격하여 수목으로 차폐

제6조 (1층 바닥높이)

① 1층에 여러 개의 출입문이 있는 경우 출입만을 위한 계단 또는 경사로를 각각 설치해서는 아니 되며, 1층 바닥의 마감높이는 지형적 이유 등으로 인해 불가피한 경우를 제외하고는 전면도로 평균 지반고와의 차이를 20센티미터 이내로 한다.

제7조 (담장 등)

① 도로, 공원 등 공공시설과 인접한 대지경계부의 담장설치는 수목식재, 녹지공간 또는 수공간을 두어 담장의 역할을 대신할 것을 권장한다.

② 불가피하게 대지경계부의 담장을 설치할 경우에는 보행환경의 쾌적성 및 가로경관 등을 고려한 소재 및 형태를 설치하되, 0.8미터 이하 높이의 화관목류·생울타리로 설치할 것을 권장한다.

제8조 (장애인을 위한 계획)

① 장애인이 쉽게 이용할 수 있도록 건축계획을 수립하되 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진보장에 관한 법률」과 해당 주차장 관련조례 규정을 적용한다.

제9조 (색채, 옥외광고물 등)

① 건축물의 색채, 옥외광고물(간판포함)에 관한 사항은 '제Ⅲ편의 제3장(건축물의 색채경관), 제4장(옥외광고물)'의 기준을 따른다.

< 대지 내 공지에 관한 사항 >

제10조 (전면공지)

① 지구단위계획으로 지정된 전면공지는 일반인의 접근이 용이하도록 전면공지 길이의 3분의 2이상 구간의 바닥은 보도와 포장높이와 같도록 조성하여야 한다.

② 전면공지는 '제Ⅰ편 제1장 제12조의 ①항(전면공지) 및 ②항(전면공지 조성기준 및 방법)'의 규정에 따라 조성하는 것을 원칙으로 한다.

< 교통처리에 관한 사항 >

제11조 (대지 내 차량 진·출입)

① 대지내 차량 진·출입에 관한 사항은 다음과 같다.

1. 차량 진·출입구는 차량출입불허구간 이외의 범위에 설치하여야 한다.
2. 차량출입불허구간의 위치는 '건축물 등에 관한 도시관리계획 결정도'에 따른다.

제12조 (주차장 설치기준)

① 주차장은 「주차장법」 및 「서울시 강남구 주차장 설치 및 관리조례」 규정과 다음의 기준을 따른다.

1. 지상에 설치하는 주차장은 투수성 포장 등 환경친화적으로 조성할 것을 권장하고, 여성 및 장애인을 위한 주차장은 접근이 용이한 곳에 따로 설치할 것을 권장한다.
2. 지하주차장 진·출입구는 전면도로 측 대지경계선 3미터 이상 이격하여 설치하여야 한다. 이때, 대지경계선에서 지하주차장 진·출입구의 시작점까지의 차도는 보도와 단차가 없도록 평탄한 구조로 조성하여야 한다.

② 차량출입 시 운전자 측에서 도로쪽으로 확보되어야 할 안전시계 구간 내에는 시선에 장애가 되는 어떠한 시설물도 설치되어서는 안되며, 지하주차장의 출입구에는 도로교통의 안전에 필요한 교통안전시설(경보

장치, 신호등 등)을 설치하여야 한다.

③ 주차장에는 입주기업·상점에서 필요한 물건 등을 싣거나 내리기 위한 주차 공간을 확보하여, 가로변 불법 주정차가 일어나지 않도록 한다.

제13조 (주차장의 형태 및 위치)

① 건축물 부설주차장은 자주식주차장으로 소요 주차대수를 확보하여야 한다.

② 주차장의 위치는 주차의 효율성을 도모하기 위해 인접 획지 경계부에 위치하는 것을 권장하며, 이 경우 주차장 사이의 인접 필지 경계부에 담장설치 불허구간을 지정한다. 다만, 획지의 구분을 위하여 경계석 표시는 가능하다.

③ 지상에 설치하는 주차장의 포장은 친환경 소재(투수성 포장)의 사용을 권장하고(다만, 필로티 등 상부가 가려진 주차장 제외), 장애인 등의 이용에 불편이 없도록 설치하여야 한다.

제14조 (자전거 보관소의 설치)

①「자전거이용 활성화에 관한 법률」 제11조에 따라 자전거 주차장을 설치하여야 한다.

② 자전거 보관소의 구조 및 설치기준은 「자전거이용 시설의 구조·시설기준에 관한 규칙」 제16조를 따른다.

③ 자전거 보관소는 원활한 보행 연결을 위해 출입구와 출입구 주변에 설치하는 것을 권장한다.

< 친환경 계획에 관한 사항 >

제15조 (생태면적률)

생태면적률에 관한 사항은 '제Ⅰ편 제1장 제14조(생태면적률)'를 따른다.

제16조 (신재생에너지)

태양광설비, 태양열설비 등 신재생에너지시설의 도입을 권장한다.

제6장 공공시설용지(변경없음)

제1절 일반시행지침(변경없음)

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제1조 (획지의 분할과 합병)(변경없음)

복합커뮤니티시설, 학교 및 주차장용지는 지구단위계획의 '가구 및 획지계획'에서 결정한 획지를 기본단위로 하며, 원칙적으로 분할하거나 합병할 수 없다.

< 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 >

제2조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이, 가구수)(변경없음)

① 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고높이에 대한 지침 내용은 〈그림Ⅱ-5-1〉에서 정하는 바와 같이 표기하며, 시행지침에 별도의 규정이 없는 한 최대 용적률과 최고높이가 지정된 것으로 한다.

〈그림Ⅱ-6-1〉 지침내용 도면표시 예시

용 도	최고높이	=	P	비행안전구역 높이제한
건폐율	용적률		70	800

- 용 도 : P용도의 주차장용지
- 최고높이 : 비행안전구역 높이제한
- 건 폐 율 : 70% 이하
- 용 적 률 : 800% 이하

② 지구단위계획에서 특별히 정하지 않은 사항은 기존의 관계법규를 따른다.

< 건축물의 배치, 형태 및 외관 등에 관한 사항 >

제3조 (건축물의 배치)(변경없음)

① 학교용지는 소음 등 환경피해를 최소화하기 위하여 자곡로변 건축물의 배치를 지양하며, 부득이하게 건축물 배치시 대지경계선에서 10m 이상 이격하여야 한다.

제4조 (건축물의 형태 및 외관)(변경없음)

① 건축물의 외벽의 재료와 색상은 주변 환경과 조화를 고려하여 선정한다.

② 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측·후면이 동일하거나 서로 조화를 이룰 수 있게 한다.

③ 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려하여야 한다.

④ 이외 사항은 건축물 경관에 관한 사항은 '제Ⅲ편의 제1장(경관계획)의 〈건축물경관에 관한 사항〉에 기준을 따른다.

제5조 (지붕 등)(변경없음)

① 건축물의 옥상 및 지붕 위의 급수설비(물탱크), 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구 포함), 전기전화통신설비, 에어컨 실외기 등 이와 유사한 옥상 구조물이 전면도로의 건너편에서 보이지 않도록 설치하여야 하고, 건축물의 형태를 고려하여 차폐시설을 설치하여야 한다.(방송 · 통신용 안테나 제외)

② 에어컨의 실외기는 옥상 또는 가로에서 보이지 않는 곳에 별도의 설치공간을 마련하며 도시미관을 고려하여 차폐시설을 설치한다.

③ 지붕 · 옥상층은 조형적 디자인이 되도록 하고, 녹지공간으로 활용되도록 조경시설 조성을 권장한다.

④ 옥외계단 등은 건축물과 조화를 이룰 수 있는 다양한 재료와 색채를 사용하여 건축물과 일체감 있게 계획한다.

제6조 (1층 바닥높이)(변경없음)

① 1층에 여러 개의 출입문이 있는 경우 출입만을 위한 계단 또는 경사로를 각각 설치해서는 아니 되며, 1층 바닥의 마감높이는 지형적 이유 등으로 인해 불가피한 경우를 제외하고는 전면도로 평균 지반고와의 차이를 20센티미터 이내로 한다.

제7조 (담장 등)(변경없음)

① 도로, 공원 등 공공시설과 인접한 대지경계부의 담장설치는 수목식재, 녹지공간 또는 수공간을 두어 담장의 역할을 대신할 것을 권장한다.

② 불가피하게 대지경계부의 담장을 설치할 경우에는 보행환경의 쾌적성 및 가로경관 등을 고려한 소재 및 형태를 설치하되, 0.8미터 이하 높이의 화관목류·생울타리로 설치할 것을 권장한다.

제8조 (장애인을 위한 계획)(변경없음)

① 장애인이 쉽게 이용할 수 있도록 건축계획을 수립하되 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진보장에 관한 법률」과 해당 주차장 관련조례 규정을 적용한다.

제9조 (색채, 옥외광고물 등)(변경없음)

① 건축물의 색채, 옥외광고물(간판포함)에 관한 사항은 '제Ⅲ편의 제3장(건축물의 색채경관), 제4장(옥외광고물)'의 기준을 따른다.

< 대지내 공지에 관한 사항 >

제10조 (대지안의 공지)(변경없음)

① 지구단위계획으로 지정된 전면공지는 '시행지침 제Ⅰ편 제12조의 ①항(전면공지) 및 ②항(전면공지 조성기준 및 방법)'을 따른다.

< 교통처리에 관한 사항 >

제11조 (대지 내 차량 진·출입)(변경없음)

① 대지내 차량 진·출입에 관한 사항은 다음과 같다.

1. 차량 진·출입구는 차량출입불허구간 이외의 범위에 설치하여야 한다.
2. 차량출입불허구간의 위치는 '건축물 등에 관한 도시관리계획 결정도'에 따른다.

제12조 (주차장 설치기준)(변경없음)

① 주차장은 「주차장법」 및 「서울시 강남구 주차장 설치 및 관리조례」 규정과 다음의 기준을 따른다.

1. 지상에 설치하는 주차장은 투수성 포장 등 환경친화적으로 조성할 것을 권장하고, 여성 및 장애인을 위한 주차장은 접근이 용이한 곳에 따로 설치할 것을 권장한다.
2. 지하주차장 진·출입구는 전면도로 측 대지경계선 3미터 이상 이격하여 설치하여야 한다. 이때, 대지경계선에서 지하주차장 진·출입구의 시작점까지의 차도는 보도와 단차가 없도록 평탄한 구조로 조성하여야 한다.

② 차량출입 시 운전자 측에서 도로쪽으로 확보되어야 할 안전시계 구간 내에는 시선에 장애가 되는 어떠한 시설물도 설치되어서는 안되며, 지하주차장의 출입구에는 도로교통의 안전에 필요한 교통안전시설(경보장치, 신호등 등)을 설치하여야 한다.

③ 주차장에는 입주기업·상점에서 필요한 물건 등을 싣거나 내리기 위한 주차 공간을 확보하여, 가로변 불법 주정차가 일어나지 않도록 한다.

제13조 (주차장의 형태 및 위치)(변경없음)

① 건축물 부설주차장은 자주식주차장으로 소요 주차대수를 확보하여야 한다.

② 주차장의 위치는 주차의 효율성을 도모하기 위해 인접 획지 경계부에 위치하는 것을 권장하며, 이 경우 주차장 사이의 인접 필지 경계부에 담장설치 불허구간을 지정한다. 다만, 획지의 구분을 위하여 경계석 표시는 가능하다.

③ 지상에 설치하는 주차장의 포장은 친환경 소재(투수성 포장)의 사용을 권장하고(다만, 필로티 등 상부가 가려진 주차장 제외), 장애인 등의 이용에 불편이 없도록 설치하여야 한다.

제14조 (자전거 보관소의 설치)(변경없음)

①「자전거이용 활성화에 관한 법률」 제11조에 따라 자전거 주차장을 설치하여야 한다.

② 자전거 보관소의 구조 및 설치기준은 「자전거이용 시설의 구조·시설기준에 관한 규칙」 제16조를 따른다.

③ 자전거 보관소는 원활한 보행 연결을 위해 출입구와 출입구 주변에 설치하는 것을 권장한다.

< 친환경 계획에 관한 사항 >

제15조 (생태면적률)(변경없음)

생태면적률에 관한 사항은 ‘제Ⅰ편 제1장 제14조(생태면적률)’를 따른다.

제16조 (신재생에너지)(변경없음)

태양광설비, 태양열설비 등 신재생에너지시설의 도입을 권장한다.

제2절 공공시설용지별 시행지침(변경없음)

< 복합커뮤니티시설용지에 관한 사항 >

제16조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이)(변경없음)

① 복합커뮤니티시설용지의 건축물용도, 건폐율, 용적률, 높이는 〈표Ⅱ-5-1〉를 준수하여 건축하여야 한다.

〈표Ⅱ-6-1〉 복합커뮤니티시설의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이 분류표

구 분		복합커뮤니티시설
건축물 용도	도면표시	PU
	지정용도	○ 건축물 연면적의 80%이상 ○ 건축법 시행령 별표1에 의한 다음의 용도 – 제3호의 제1종 근린생활시설 중 지역자치센터, 우체국, 공공도서관 – 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 – 제10호의 교육연구시설 중 도서관 – 제11호의 노유자시설 중 아동 관련 시설, 노인복지시설 – 제12호의 수련시설 중 생활권 수련시설 – 제13호의 운동시설(옥외철탑이 설치된 골프연습장 제외) – 제14호의 업무시설 중 공공업무시설
	허용용도	○ 건축법 시행령 별표1에 의한 다음의 용도 – 제3호의 제1종 근린생활시설 중 가, 나, 사목 – 제4호의 제2종 근린생활시설 중 라, 바, 아, 하목의 금융업소
	불허용도	○ 지정용도·허용용도 이외의 용도
용적률		○ 400퍼센트 이하
건폐율		○ 60퍼센트 이하
최고높이		○ 10층 이하(비행안전구역에 따른 높이제한)
해당블록		Pu1

< 학교용지에 관한 사항 >

제17조 (건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이)(변경없음)

학교용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이는 〈표Ⅱ-4-2〉를 준수하여 건축하여야 한다.

〈표Ⅱ-6-2〉 학교용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이 분류표

구 분		학교용지
건축물 용도	도면표시	E
	허용용도	○ 「건축법」 시행령 별표1에 의한 다음의 용도 – 제10호 교육연구시설 중 가목 학교 ○ 「유아교육법」 제9조에 의한 병설유치원
	불허용도	○ 허용용도 이외의 용도
용적률		○ 200퍼센트 이하
건폐율		○ 60퍼센트 이하
최고높이		○ 5층 이하
해당블록		E1

< 주차장용지에 관한 사항 >

제18조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이)(변경없음)

① 주차장용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이는 〈표Ⅱ-4-3〉를 준수하여 건축하여야 한다.

② 「주차장법」 제2조 제1호 나목의 규정에 의한 노외주차장 및 제11호 주차전용건축물에 한하여 건축하여야 한다.

〈표Ⅱ-6-3〉 주차장용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이 분류표

구 분		주차장용지
건축물 용도	도면표시	P
	허용용도	○ 「주차장법」 제2조의 규정에 의한 노외주차장, 주차전용건축물
	불허용도	○ 허용용도 이외의 용도 ○ 「건축법」 시행령 별표1에 따른 단독주택, 공동주택
용적률		○ 800% 이하
건폐율		○ 70% 이하
최고높이		○ 비행안전구역 높이제한
해당블럭		P1

제19조 (주차장의 설치기준)(변경없음)

① 주차장의 결정구조 및 설치에 관하여는 「주차장법」 및 「서울시 강남구 주차장 설치 및 관리조례」에서 규정된 설치기준을 따른다.

② 제①항의 규정에 의해 주차전용건축물은 「주차장법」 시행령 제1조의2 제1항에 의해 설치하여야 한다.

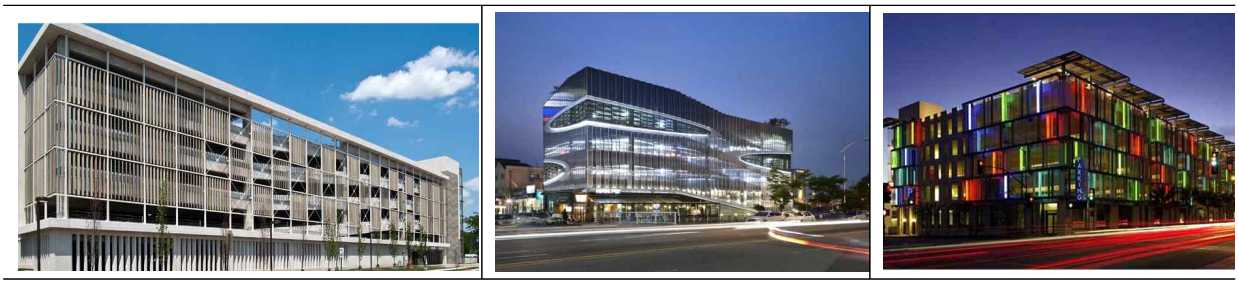
③ 노외주차장 설치시 「자전거이용 활성화에 관한 법률」 제11조 제②항에 따른 자전거주차장을 설치하여야 한다.

④ 주차장은 원칙적으로 자주식주차장으로 설치 하여야 하며, 기계식 주차장 설치는 불가한다.

⑤ 주차전용건축물의 외관은 주변건축물과의 조화와 주·야간 가로경관을 고려하여야 한다.

⑥ 운전자가 주차건물인지 쉽게 인지할 수 있도록 주차장 표시를 하여야 한다.

〈그림Ⅱ-6-2〉 주차장 외관 예시도



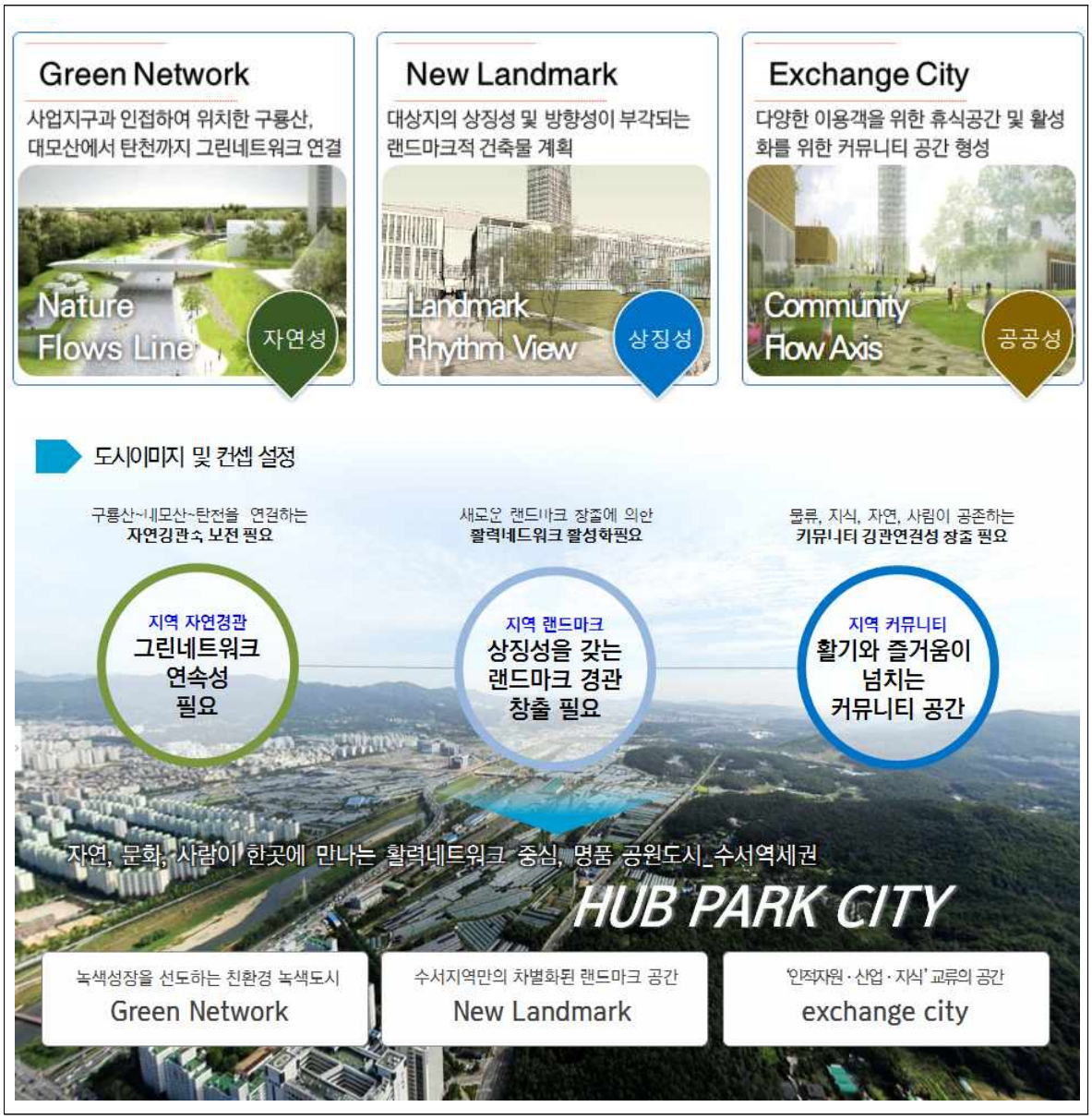
제Ⅲ편 경관 및 공공부문 시행지침(변경없음)

제1장 경관계획의 기본방향 및 목표

제1조 (경관형성 목표)

① 수서역세권 공공주택지구의 도시이미지 구축을 위한 경관형성 목표는 〈그림Ⅲ-1-1〉과 같다.

〈그림Ⅲ-1-1〉 경관형성 목표



제2조 (경관형성 전략)

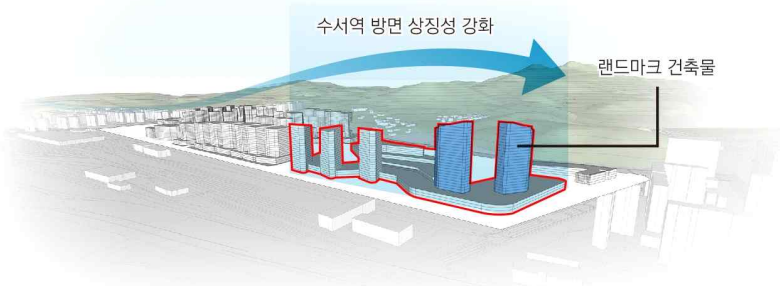
① 수서역세권 주변 양호한 산림(외사산) 및 수경관(탄천)과 연계한 경관계획을 통해 자연과 소통하고 어우러지는 친환경적인 지구 이미지 구현하도록 〈그림Ⅲ-1-2〉를 참조하여 형성되도록 한다.

〈그림Ⅲ-1-2〉 형성전략

01 | 수서지역을 대표하는 상징적 역세권 경관만들기

· 지역 아이덴티티를 반영한 독창적이고 개성있는 랜드마크 건축물 연출과 수서역 방면 상징성 강화를 통한 차별화된 역세권 경관만들기
· 업무, 주거시설의 획일적인 경관을 탈피하고, 수서역세권 랜드마크 경관에 대응하는 수준 높은 시설 디자인 연출

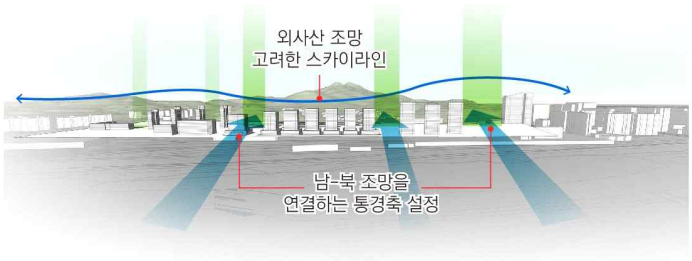




02 | 외사산으로 조망이 열리고, 주변 자연경관과 하나되는 경관만들기

· 사업지구 북측 외사산으로의 조망을 고려한 건축배치와 통경축 설정으로 자연으로 열린 조망경관 연출
· 지구 중심부 선형의 오픈스페이스를 조성하고, 주변 녹지를 지구 중심으로 끌어들이는 녹지계획 연출





03 | 주변과 조화로움을 바탕으로 다양한 경관변화가 있는 경관만들기

· 사업지구 주변 인문환경(세곡2지구, 취락지, 역세권 등) 및 산지 스카이라인과 조화로운 도시 스카이라인 구현
· 다채로운 녹지계획 요소(옥상, 벽면 녹화) 도입 및 오픈스페이스를 중심으로 한 유기적인 녹지체계 연결을 통해 친환경적인 지구 경관 창출





< 경관구조 설정에 관한 사항 >

제3조 (기본방향 및 구조 설정)

① 주변현황 및 「서울시 경관조례」, 「서울시 도시디자인 조례」, 「서울시 기본경관계획」, 「서울 도시디자인 가이드라인 Ver 3.0」, 「서울시 빛공해 방지계획」, 「서울시 유니버설디자인 통합 가이드라인」 등의 상위 계획 및 가이드라인을 준용하도록 하며, 가이드라인 범위에 포함되지 않은 사항은 본 지침에 따른다.

경관권역	경관축	경관거점
• 1권역 (환승센터(철도)권역) • 2권역 (업무 · 유통시설권역) • 3권역 (친환경정주권역)	• 중심생활가로축 • 진출입 상징 연결가로축 • 외부경관 경관가로축 • 자연조망 보행중심축	• 상징적 관문거점 • 진출입 관문거점 • 커뮤니티 거점 • 내부지표 거점

〈그림Ⅲ-1-3〉 경관구조 체계도

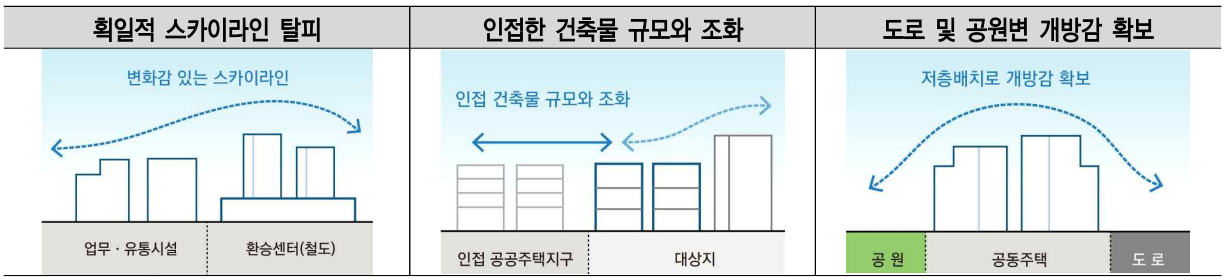


제2장 건축물 경관

< 스카이라인을 고려한 건축물 배치 사항 >

제1조 (계획방향)

① 도시 스카이라인은 기존의 자연지형과 새로운 인공건축물의 집합체가 만들어내는 도시의 지평선으로써 도시의 주요 경관자원인 배경 산지경관과 조화롭고 하천 방면으로 개방성을 갖는 스카이라인이 창출되도록 인접한 건축물 규모를 고려하여 조화를 이루도록 하며, 도로 및 공원변 개방감을 확보하도록 이격배치 및 층고를 조절하여 조성하도록 한다.

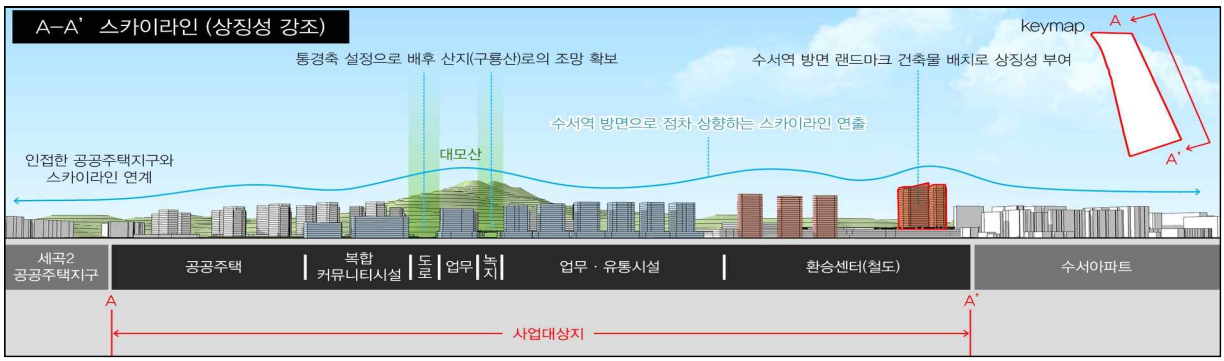


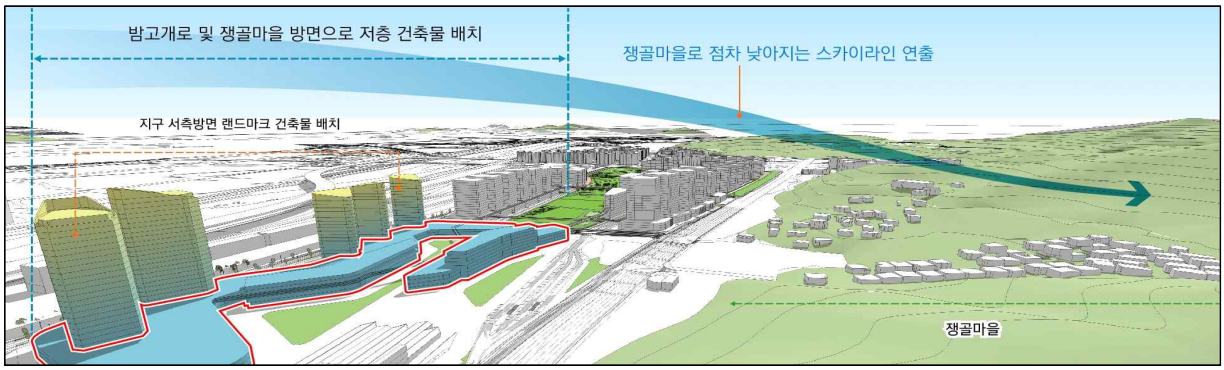
② 본 지침에 제시되지 않은 사항은 서울특별시 디자인 조례 및 서울시 기본경관계획 가이드라인(내사산 및 외사산축 경관설계지침)을 준용하도록 한다.

제2조 (구간별 방향)

① 사업지구 북측 저밀 취락지역(쟁골마을)과 경관적 조화 및 개방감 확보를 위해 고층의 랜드마크시설을 부지 서측에 배치하여 급격한 스카이라인 변화와 경관적인 대비감을 완화하도록 한다.

〈그림Ⅲ-2-1〉 A-A' 스카이라인 (상징성 강조)

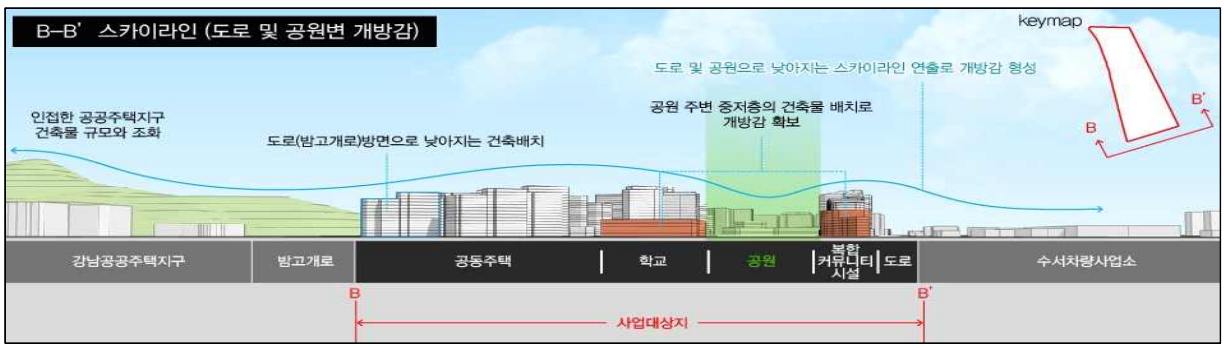




② 사업지구 남서측에 형성된 강남공공주택지구의 건축물 규모와 조화로운 건축물 높이를 설정하여 급격한 스카이라인 단차를 없애고, 도시 전체의 연속적인 스카이라인 흐름이 연결되도록 한다.

③ 공원 주변으로 중층 및 저층의 건축물을 배치하고, 밤고개로 방면으로 낮아지는 건축배치를 통해 개방감 있는 경관 형성하도록 배치하도록 한다.

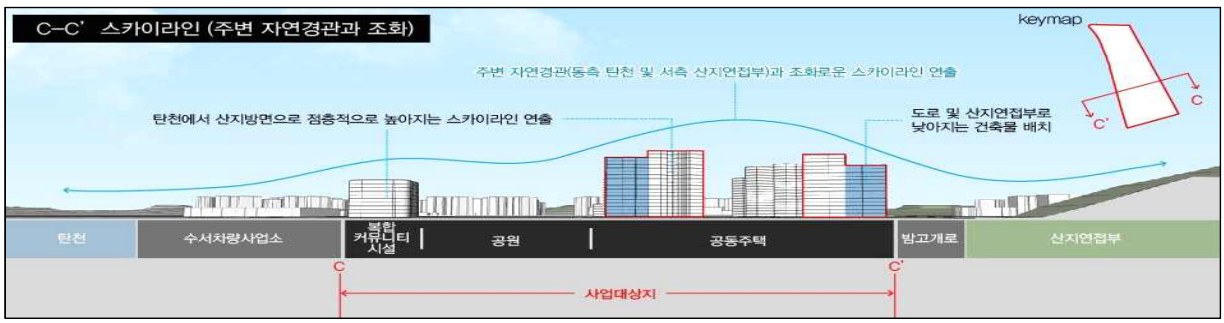
〈그림Ⅲ-2-2〉 B-B' 스카이라인 (도로 및 공원변 개방감)



④ 공동주택 건축물에 중 · 저층 배치구간을 적용하여 층수변화를 줌으로써 획일적이고 경직된 스카이라인 탈피하고, 탄천 방면으로 점차 낮아지는 스카이라인 연출을 통해 쾌적한 조망환경이 연출되도록 한다.

⑤ 서측 구룡산 산지연접부로 점차 낮아지는 층고 변화를 연출하도록 건축물 층고를 조절하여 배치하도록 한다.

〈그림Ⅲ-2-3〉 C-C' 스카이라인 (주변 자연경관과 조화)



< 건축물 경관연출에 관한 사항 >

제3조 (계획방향)

① 건축물 경관계획에서 본 지침에 제시되지 않은 사항은 서울특별시 디자인 조례 및 서울시 기본경관계획 가이드라인(내사산 및 외사산축 경관설계지침)을 준용하도록 권장한다.

② 원경, 중경, 근경 조망을 고려한 건축물경관 연출을 위해 수서역세권의 상징적 경관형성을 위한 랜드마크 건축물 배치, 외사산 조망을 고려한 열어주는 건축배치, 보행자중심의 휴먼스케일을 고려한 저층부 배치한다.

제4조 (건축물 경관 연출방향)

① 사업지구 주변 산지 및 지구내 근린공원과의 조화를 고려한 건축물 외관 형태, 재질, 색채를 계획하고 녹지 조망을 고려한 개방감 있는 건축물 배치를 통해 친환경적인 단지이미지 연출한다.

② 탄천변 건축물의 입면 및 옥탑부 디자인을 차별화하고 개방감 있는 건축물 배치를 통해 조망을 열어주고, 수서역 주변으로 독창적 외관디자인의 건축물 배치로 상징성과 관문성을 부여하여 수서역세권만의 차별화된 경관이미지 연출한다.

③ 개별 건축물과 더불어 단지 전체의 미관을 고려하여 통일성 속에 디자인 차별화를 추구하여 정돈되면서 차별화된 가로경관 조성에 기여하도록 한다.

④ 도시적 맥락의 이해와 가로의 공공성 증진을 위한 공공공간을 확보하여 활기 있는 커뮤니티 공간을 제공하고, 건축물 옥외공간 녹화를 통한 녹색 쉼터 조성 및 주변 녹지와 조화로운 경관 구현하도록 한다.

〈그림Ⅲ-2-4〉 건축물 경관 연출방향



제5조 (환승센터(철도) 건축물)

① 수서역세권의 상징성과 사업지구의 특성을 반영한 창의적인 형태의 건축물 디자인 계획을 수립하되, 주변 자연경관(산지, 하천 등) 특성을 고려하여 조화로운 외관디자인 연출하도록 한다.

② 하나의 단지로 보여지도록 주변 건축물과 통일감 있는 외관 디자인을 연출한다.

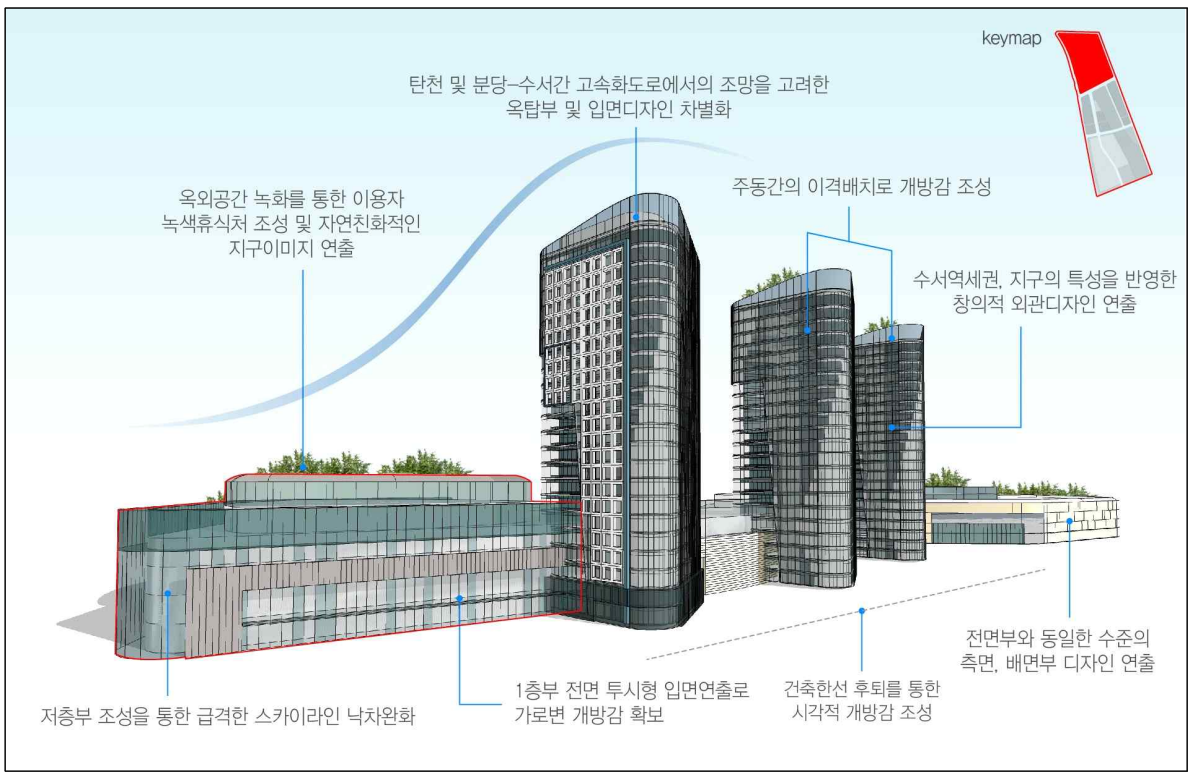
③ 도로변 건축선을 일치시켜 연속적인 변화가 있는 건축물 경관을 연출하도록 한다.

④ 환승센터(철도) 건축물 배치, 형태 및 외관, 외부공간과 관련된 사항은 다음과 같은 기준을 적용하도록 한다.

〈표Ⅲ-2-1〉 환승센터(철도) 건축물 연출 기준

구 분	경관연출 기준
배치	○ 건축물의 장변은 도로와 평행 한 배치를 지양하며, 건축물 입면에 의한 폐쇄감 최소화한다. ○ 산지로의 조망권이 확보되는 건축물 높이를 설정하고, 이격 또는 분할 배치로 개방감을 확보한다. ○ 도로 변을 따라 장방형으로 평행한 일률적인 배치가 되지 않도록 하되, 건축선을 일치시켜 가로에서의 통일감 부여하며, 옥외공조기 등 부대설비는 가로에서 보이지 않게 배치한다.
형태 및 외관	○ 인접 건축물과 유사한 재질 및 색채 적용을 통한 통일감을 갖도록 하되, 동일한 형태 또는 입면 디자인을 지양하며 다양한 형태로 디자인을 적용한다. ○ 기조색은 적색, 황색 등 원색사용을 금지하며, 밝은 저채도, 무채색 등 주변과 어우러지는 색채 사용을 권장하고, 보조적으로 2가지 이내의 강조색을 사용 권장한다. ○ 건축물 1층 전면부는 투시형 입면으로 조성하여 가로변 시각적 개방감 확보한다. ○ 주변 자연경관(산지, 하천 등) 특성을 고려하여 조화로운 옥탑부 및 외관디자인을 연출하고, 녹지경관을 고려한 친환경적인 마감재료 적용하도록 한다. ○ 옥탑의 실외기, 안테나 등의 설비는 미관을 훼손하지 않도록 하거나 차폐디자인을 적용한다. ○ 외장재 및 색상은 건물의 전면과 측·후면이 동일하거나 조화를 이룰 수 있도록 한다.
외부 공간	○ 전면공지 조성을 통한 가로변 개방감을 확보하고, 가로시설과 연계하여 공공의 편리한 통행공간으로 사용하도록 한다. ○ 인접 건축물과 외부 공간 디자인 연계를 통해 연속적인 가로경관 유지하도록 한다.

〈그림Ⅲ-2-5〉 환승센터(철도) 건축물 경관 연출방향



제6조 (업무·유통·상업시설용지 건축물)

① 인접한 건축물과의 시각적 연계성, 공간 사이의 관계성 및 흐름을 고려하여 조화롭고 통일감 있는 업무시설 경관을 연출하기 위해 주변 건축물과의 저층부 통일 및 전면공지 최대 조성을 권장한다.

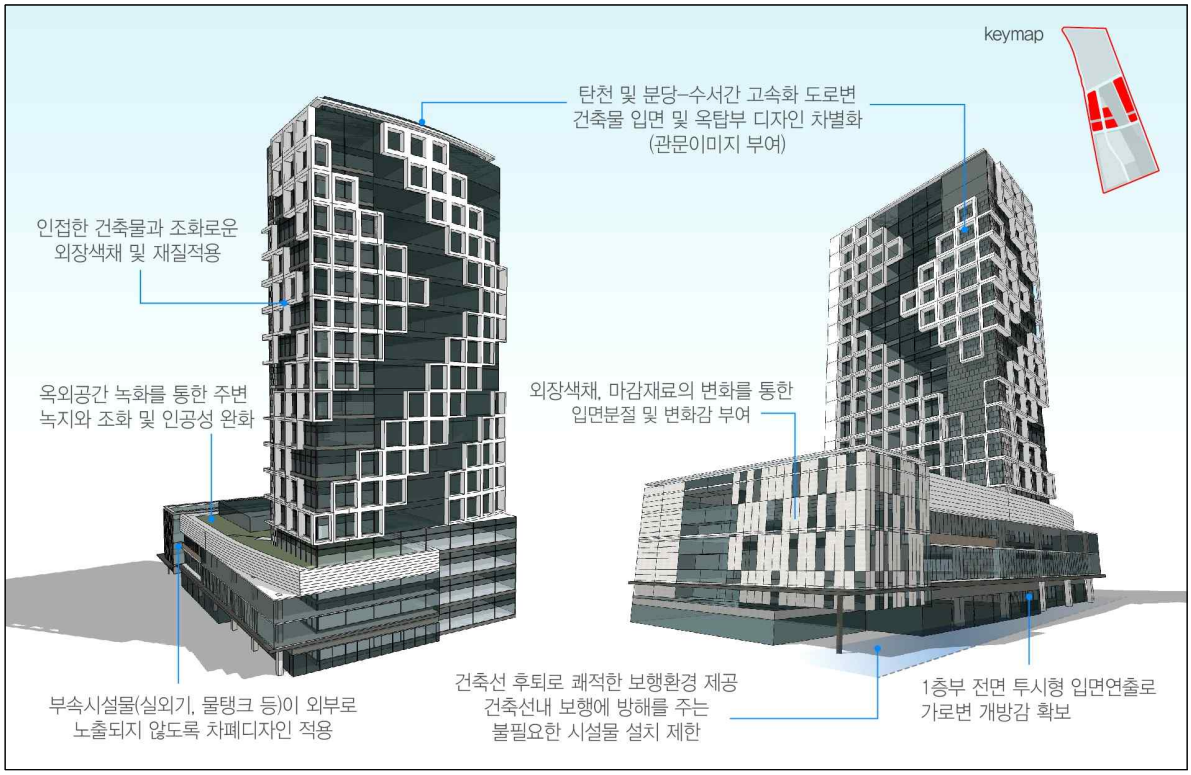
② 토지이용을 고려하여 인접한 건축물간의 높이, 형태, 기능의 자연스러운 전이가 이루어질 수 있는 경관을 연출하도록 하며, 외사산축 및 탄천변을 고려하여 화려한 색채 및 디자인 연출을 지양한다.

③ 업무·유통·상업시설용지 건축물 배치, 형태 및 외관, 외부공간과 관련된 사항은 다음과 같은 기준을 적용하도록 한다.

〈표Ⅲ-2-2〉 업무·유통·상업시설용지 건축물 연출 기준

구 분	경관연출 기준
배치	○ 건축물의 건축선 일치를 통한 가로의 연속성을 유지하도록 한다. ○ 연면적 1,000㎡ 이상의 가로변 건축물은 가각부에 외부공간을 배치하여 휴식할 수 있는 공간 조성을 권장한다.
형태 및 외관	○ 인접 건축물과 조화롭고 일관성 있는 입면디자인이 연출되도록 한다. ○ 건축물 저층부 입면의 적절한 분절을 통하여 위압감을 최소화하고, 획일적인 입면구성 지양, 색채, 재질 등 디자인 변화를 통한 다양성 부여한다. ○ 인접한 건축물과 조화로운 디자인을 통한 단지 전체의 통일감 구현하도록 한다. ○ 탄천 및 분당-수서간 고속화 도로변 입면 및 옥탑부 디자인 특화한다. ○ 외부계단은 루버로 가리거나 건물 디자인과 일체화하여 조성하고, 부속시설물(실외기, 물탱크 등)이 외부로 노출되지 않도록 차폐디자인 적용한다. ○ 외장재 및 색상은 건물의 전면과 측·후면이 동일하거나 조화를 이룰 수 있도록 조성한다. ○ 주변 경관과 조화되는 디자인 및 색채계획을 검토하여야 하며, 본 건물과 조화되는 마감자재 사용으로 도시 미관향상을 도모하도록 한다.
외부 공간	○ 옥상 및 옥외공간 녹화를 통한 주변 공원녹지와 조화롭고 친환경적인 경관연출하도록 한다. ○ 건축선 후퇴를 한 전면공간내 물품 등의 방치 및 주차공간으로의 사용을 지양한다. ○ 외부공간의 개방성을 확보하고 보행자가 쉴 수 있는 휴게공간 등의 창출 유도한다. ○ 건축물 외부공간과 보도의 포장 디자인이나 패턴을 맞추어 일체감 있는 가로경관 형성하도록 한다.

〈그림Ⅲ-2-6〉 업무·유통·상업시설용지 건축물 경관 연출방향



제7조 (공동주택용지 건축물)

① 각 블록별 진입부에는 진입마당을 조성하고, 입구의 상징성을 부여할 수 있는 조형물이나 열주 등의 설치를 권장한다.

② 서측에 인접한 대모산 산지경관과의 조화를 고려하여 자연재질의 마감재 사용을 권장하며, 산지와 조화로운 옥탑부 구조물 디자인을 연출하도록 한다.

③ 주동은 저층부, 중층부, 고층부가 구분되도록 창호, 발코니, 외장재, 색채 등을 이용하여 다양한 입면 분절이 이루어지도록 한다.

④ 학교와 인접한 블록의 경우 주거동 배치 시 교육시설의 일조환경 및 통경 확보 등 검토를 통하여 건축물의 층수 및 동간 간격을 충분히 유지할 수 있도록 한다.

⑤ 공동주택용지 건축물 배치, 형태 및 외관, 외부공간과 관련된 사항은 다음과 같은 기준을 적용하도록 한다.

〈표Ⅲ-2-3〉 공동주택용지 건축물 연출 기준

구 분	경관연출 기준
배치	○ 자연경관자원으로의 통경축을 확보하도록 배치하고, 옥외공조기 등 부대설비는 가로에서 보이지 않게 배치한다. ○ 주요 가로변 직각배치를 통해 건축물 입면에 의한 폐쇄감 최소화한다. ○ 세대별 사생활 보호, 채광, 일조 및 통풍 등에 유리하도록 한다. ○ 경관훼손 요소(재활용폐기물 수집, 생활용품 등) 옥외 노출에 대비하여 일체적인 공간을 마련하거나 녹지 차폐를 하도록 한다. ○ 종횡의 일률적 배치 지양한다. ○ 개구부가 없는 건물 측벽과 측벽 사이에는 4m 이상 이격거리 확보하도록 한다.
형태 및 외관	○ 옥탑의 실외기, 안테나 등의 설비는 미관을 훼손하지 않도록 하거나 차폐한다. ○ 건축물의 입면은 저층, 중층, 고층부로 구분하도록 한다. ○ 저층부와 부대시설 디자인을 연계하여 통일감 있는 단지경관 형성하도록 한다. ○ 가로에 면한 건축물은 옥탑부 디자인을 차별화하도록 하며, 서측 산지와의 조화를 고려한 옥탑부 구조물 디자인 한다. ○ 주동의 개방감 확보를 위해 저층부 피로티 조성 권장 (2개 층수 이상 조성)한다. ○ 타워형, 복합형, 유선형 등 입지에 따라 다양한 형태의 아파트 주동을 도입한다. ○ 입구는 디자인상 포인트가 되도록 형태나 색채를 고려하여 조성하도록 한다.

〈그림Ⅲ-2-7〉 공동주택용지 건축물 경관 연출방향



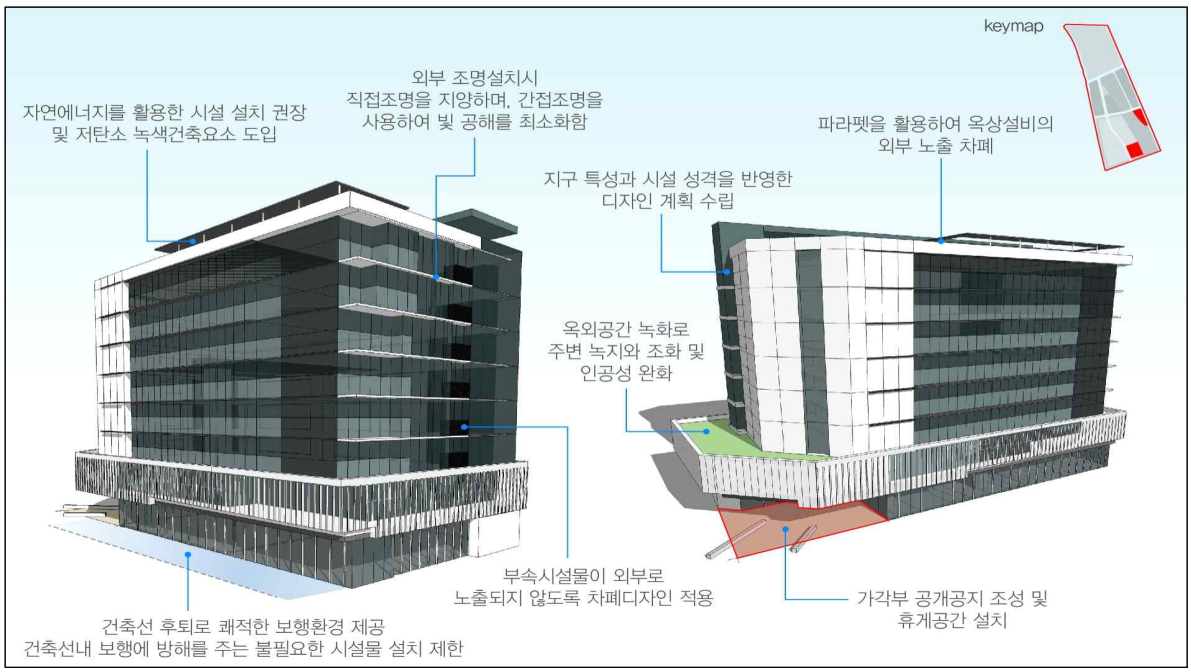
제8조 (복합커뮤니티시설용지 건축물)

① 복합커뮤니티시설용지 건축물 배치, 형태 및 외관, 외부공간과 관련된 사항은 다음과 같은 기준을 적용하도록 한다.

〈표Ⅲ-2-4〉 복합커뮤니티시설용지 건축물 연출 기준

구 분	경관연출 기준
배치	○차량 동선과 보행자 동선을 분리시키고, 주출입구는 보행자 중심의 동선 배치한다. ○주변과 형태적으로나 공간적으로 단절되는 건축물 배치 지양한다. ○대중교통수단이나 자가용, 자전거, 보행 등 다양한 수단을 통해 접근이 용이하도록 접근동선을 권장한다. ○멀리서도 이용자가 쉽게 인지하고 접근할 수 있도록 주변의 건축물이나 장애물로 인해 공공건축물이 시각적으로 차폐되지 않는 장소에 위치하도록 한다. ○시각적 차폐로 인한 우범지대가 형성되지 않도록 주변의 공간환경을 고려하여 개방적인 건물배치가 되도록 한다.
형태 및 외관	○건물의 주 진입구의 계단 설치 지양(지형의 고저차가 있는 경우 제외)한다. ○저층부는 분절하여 위압감을 최소화한다. ○내부가 쉽게 인지될 수 있도록 개방적인 구조와 재료를 이용하여 디자인에 적용한다. ○외관 이미지는 주변에 위치하는 일반 기능의 건축물들과 쉽게 구분될 수 있도록 건축물의 배치와 형태와 재료 등을 고려하여 디자인할 것을 권장한다. ○지역적 특성과 시설 성격이 나타나도록 디자인할 것을 권장한다. ○야간에도 공공건축물임을 인식할 수 있도록 조명시설을 설치한다. ○다문화 시대를 맞이하여 외국인들이 자주 이용하는 시설이나 공간에 대한 다국어 정보표기를 병기하고, 다국어 표기가 어려운 장소에는 픽토그램의 사용 권장한다.

〈그림Ⅲ-2-8〉 복합커뮤니티시설용지 건축물 경관 연출방향



제3장 가로경관

제1조 (계획방향)

① 가로의 위계 및 성격에 맞는 가로경관 조성을 위해 완충가로, 상징연결가로, 중심생활가로, 보행활성화가로, 연결가로 5개의 경관가로축을 설정하고 가로별 공간 요소들을 통합적으로 계획한다.

② 「서울 도시디자인 가이드라인 Ver 3.0」, 「서울시 유니버설디자인 통합 가이드라인」의 보행자 중심의 가로로 조성하기 위한 내용을 준용하도록 하며, 가이드라인 범위에 포함되지 않은 사항은 본 지침에 따른다.

〈그림Ⅲ-3-1〉 가로경관 유형별 연출방향



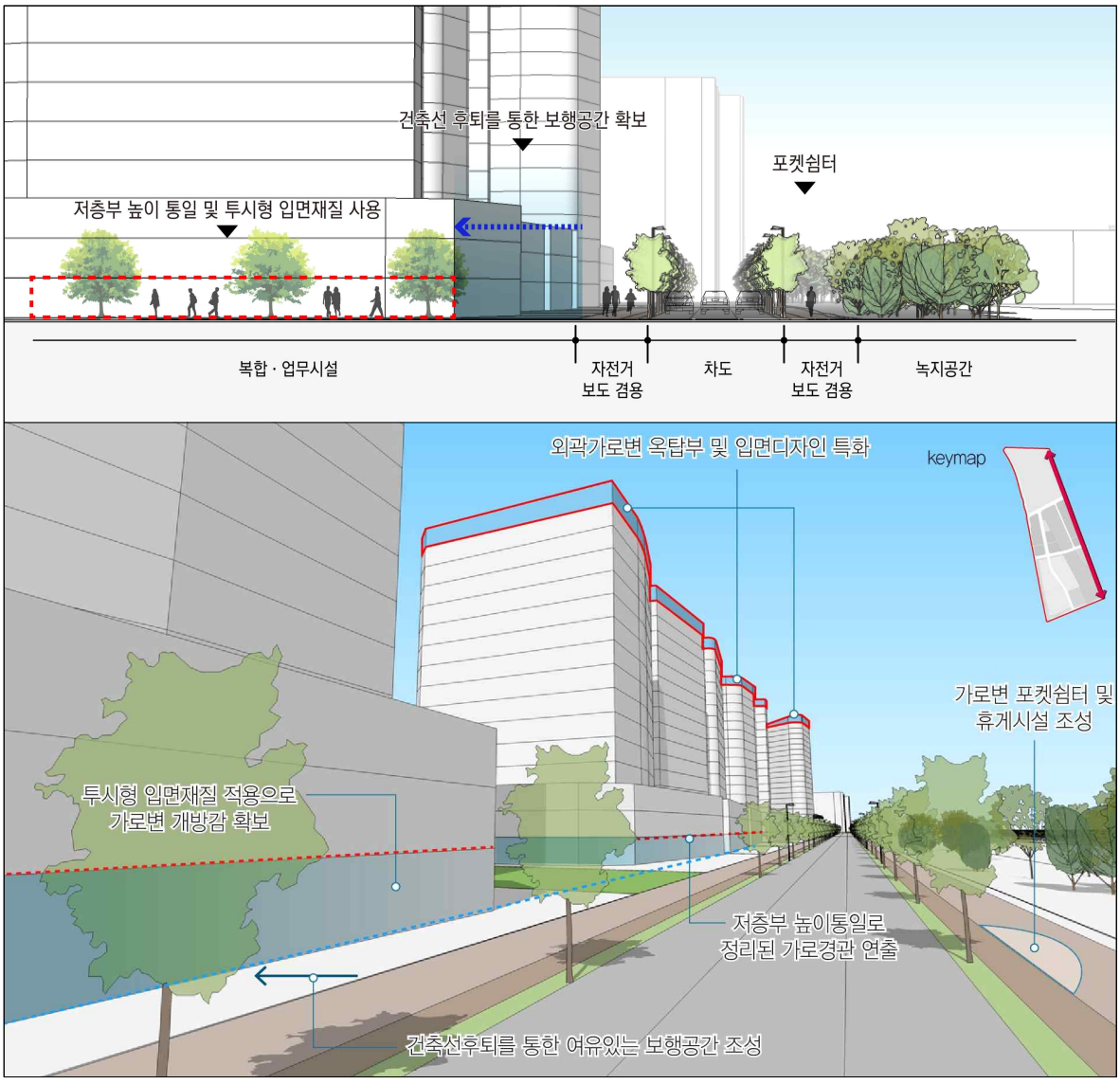
제2조 (외부경관 완충가로)

① 가로변 복합시설 및 업무시설 저층부와 연계하여 지구의 독특한 개성이 나타날 수 있도록 연출한다.

② 외곽가로변 건축물의 건축선후퇴 및 이격배치 등을 통해 보행공간 및 조경공간을 확보하고, 가로변 포켓쉼터를 조성하여 보행자들을 위한 휴게공간으로 활용될 수 있도록 한다.

③ 가로변으로 이팝나무 등을 일괄되게 식재하여 계절의 변화에 따라 자연과 조화를 이루는 아름다운 가로이미지 및 도시내 가로녹지축이 연계되도록 한다.

〈그림Ⅲ-3-2〉 외부경관 완충가로 연출예시



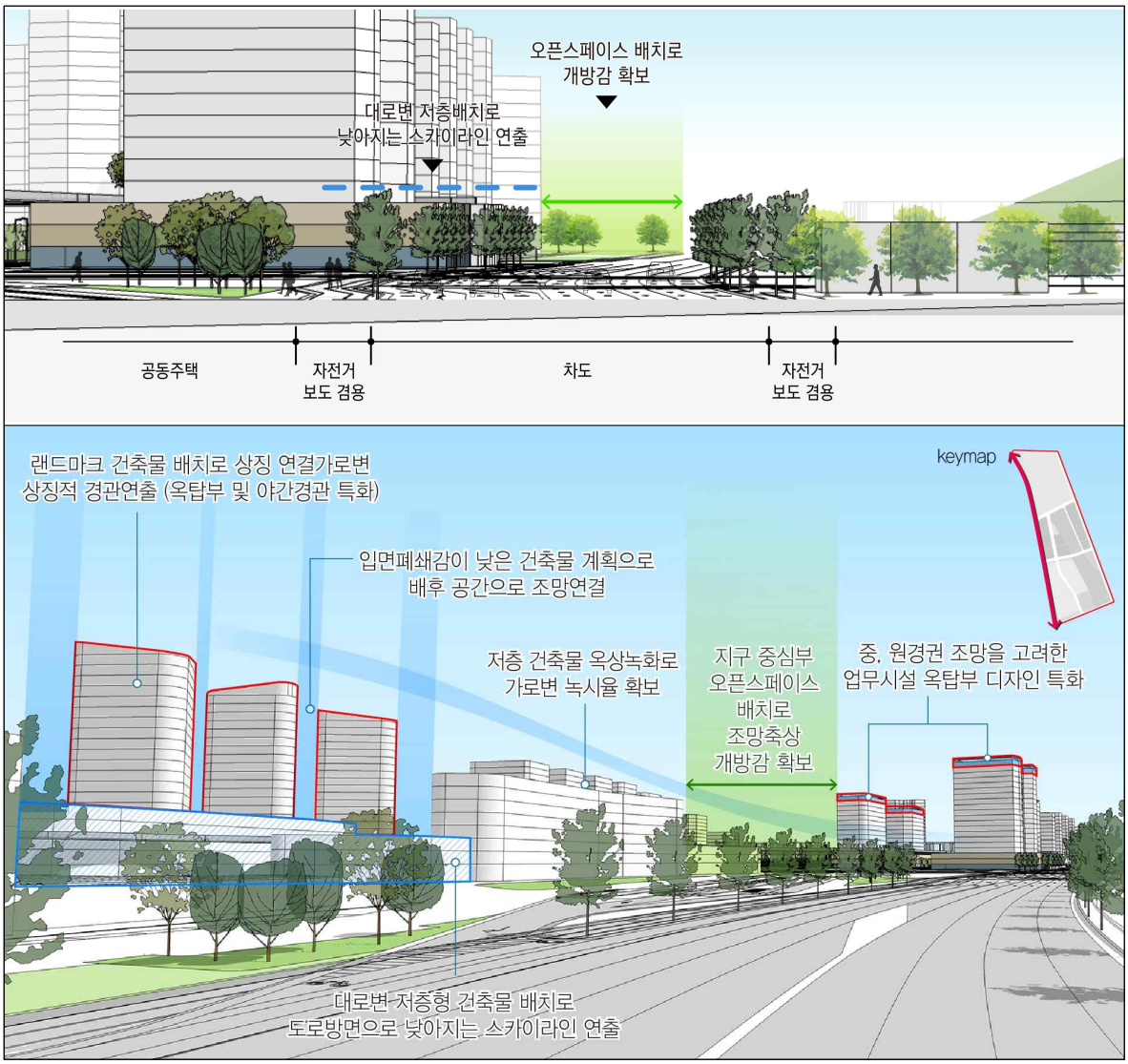
제3조 (상징 연결가로)

① 밤고개로(강남구 수서동 수서 나들목과 세곡동 세곡사거리를 잇는 도로)와 접한 가로로 진출입의 기능을 수행하므로 상징적, 관문적 기능을 가지는 가로의 기능을 부각하기 위해 랜드마크적인 건축물을 배치한다.

② 도로변 저층형 시설물을 배치하여 가로방면 점층적으로 낮아지는 스카이라인을 구현하고, 지구 중심부 오픈스페이스를 배치하여 가로 조망축상 개방감 극대화하고, 랜드마크 건축물에 대응하는 가로변 업무시설의 입면디자인 계획 및 중, 원경권에서 조망되는 건축물 상층부 및 옥탑부 디자인 특화한다.

③ 건축물 옥외공간 녹화를 통해 인공시설물의 위압감을 완화하고, 가로변 녹시율을 확보하도록 권장한다.

〈그림Ⅲ-3-3〉 상징 연결가로 연출예시



제4조 (중심 생활가로)

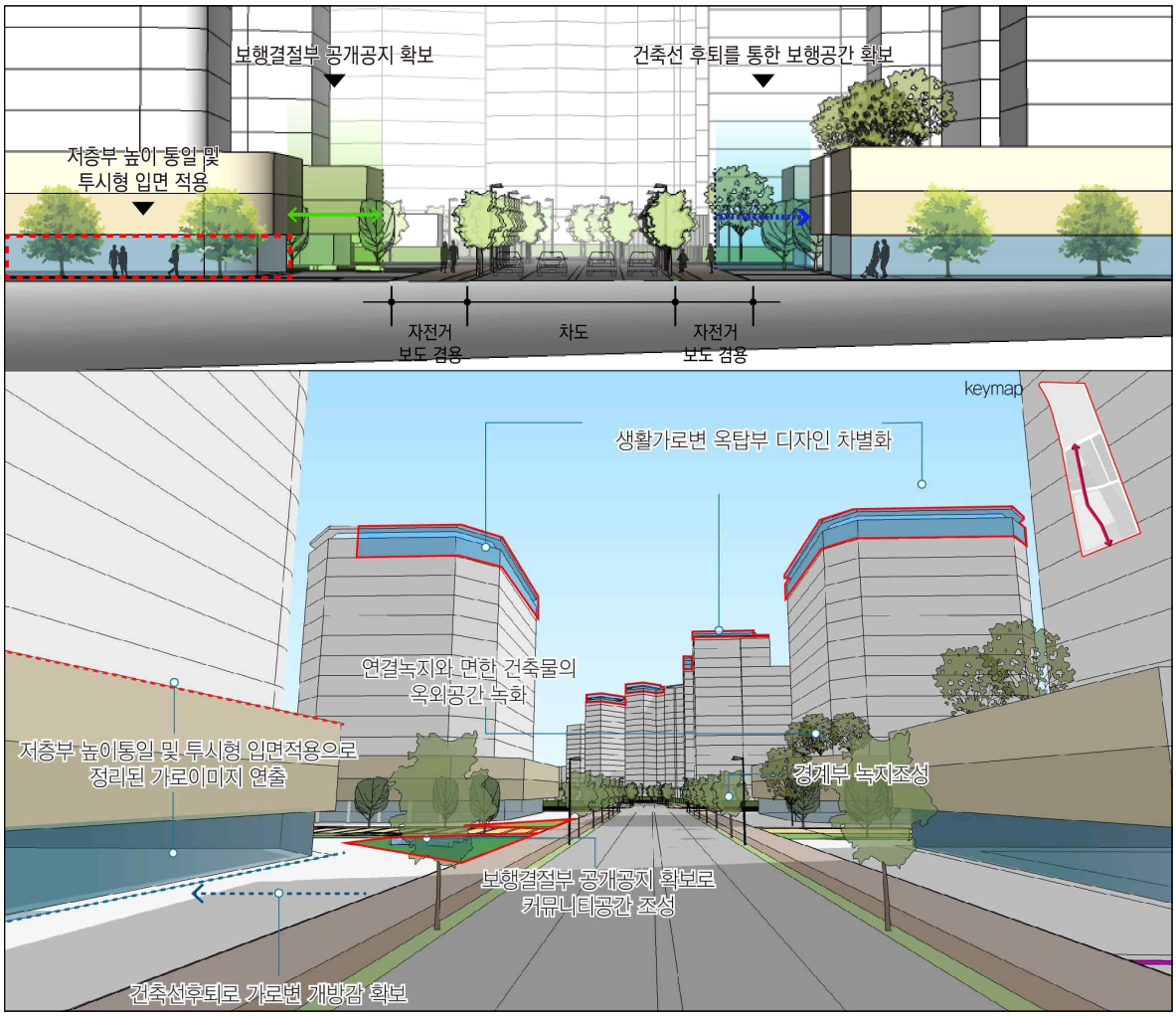
① 건축물 고층부와 저층부가 구분되는 저층부를 계획하고, 인접건축물과 저층부 디자인을 연계하고 충분한 전면공지 확보를 통해 휴먼스케일의 보행친환적인 가로환경을 연출한다.

② 경관미를 살릴 수 있는 가로수 식재와 건축물 옥외공간 녹화를 통해 녹지가 대상지 내로 흘러드는 자연스러운 가로이미지를 연출한다.

③ 건축물 저층부와 연계한 입체적 보행환경 조성으로 보행환경 활성화를 도모하고, 녹지와 도시를 이어주는 가로공간이 연출되도록 주변 환경과 조화되는 건축물 입면 및 저층부 디자인을 계획한다.

④ 보행가로 결절부에 공개공지 및 휴게시설을 조성하고 보도의 패턴과 색채를 단순화하여 주변 경관과 조화를 도모한다.

〈그림Ⅲ-3-4〉 중심생활가로 연출예시



제5조 (연결가로)

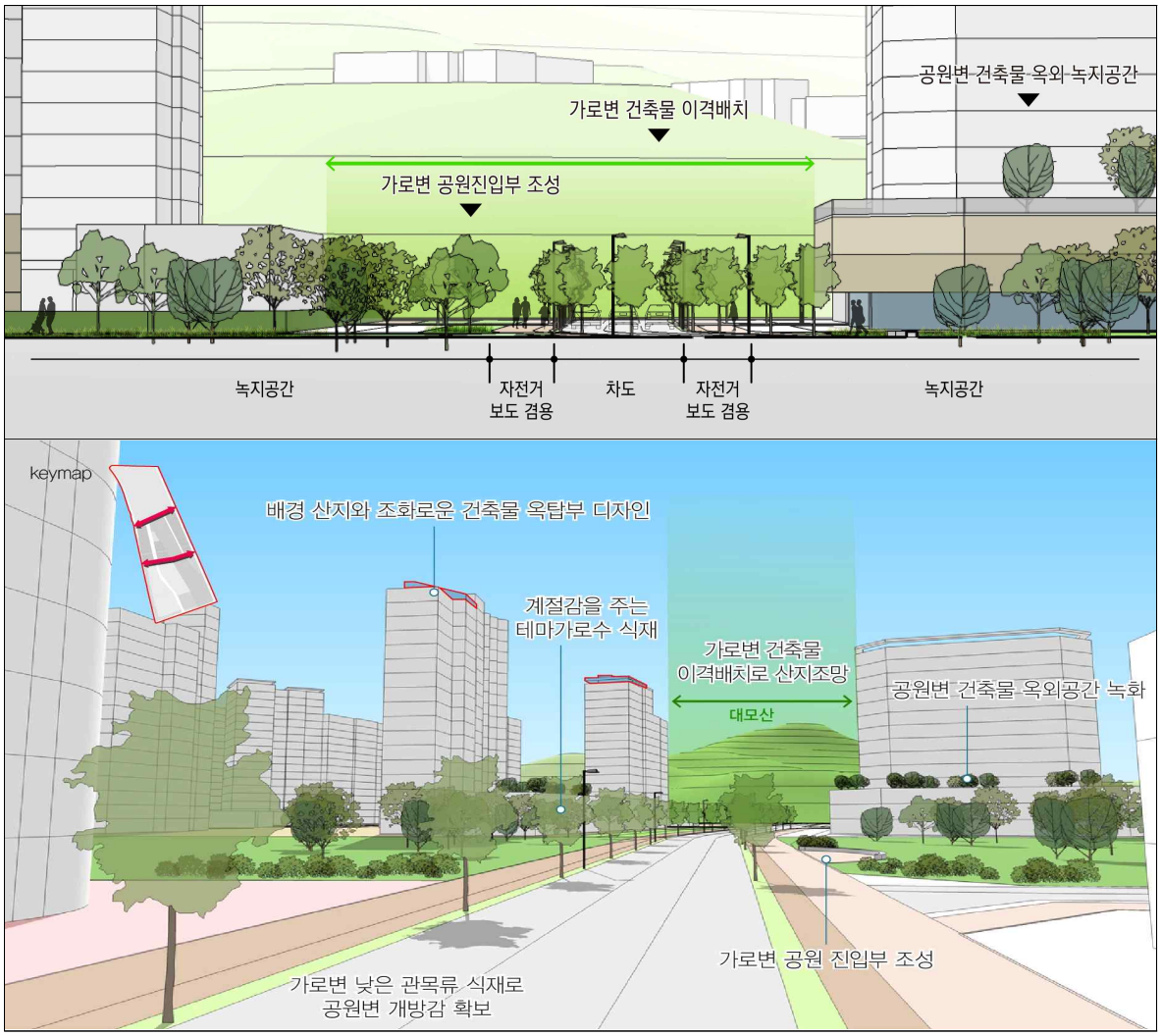
① 밤고개로와 외곽가로를 연결하는 가로와의 연속성을 가지는 가로경관 연출을 권장하고, 가로변 공원 진입부를 조성하여 연결가로에서 공원으로의 접근성을 높이도록 한다.

② 외사산(대모산)이 조망되는 통경축으로 가로변 건축물을 이격배치하여 산지조망권을 형성하도록 하고, 공원변 건축물 옥상녹화 및 저층부 자연재질의 마감재 사용으로 자연친화적인 가로이미지 구현한다.

③ 가로변에 은행나무 또는 벚나무 등을 식재하여 계절변화에 따른 경관변화를 유도한다.

④ 차량 및 보행자의 통행이 잦은 공간으로 붉은색계열과 주황색계열 색채를 사용하여 활동적이고, 생동감 있는 가로경관을 연출한다.

〈그림Ⅲ-3-5〉 연결가로 연출예시



제6조 (보행활성화가로)

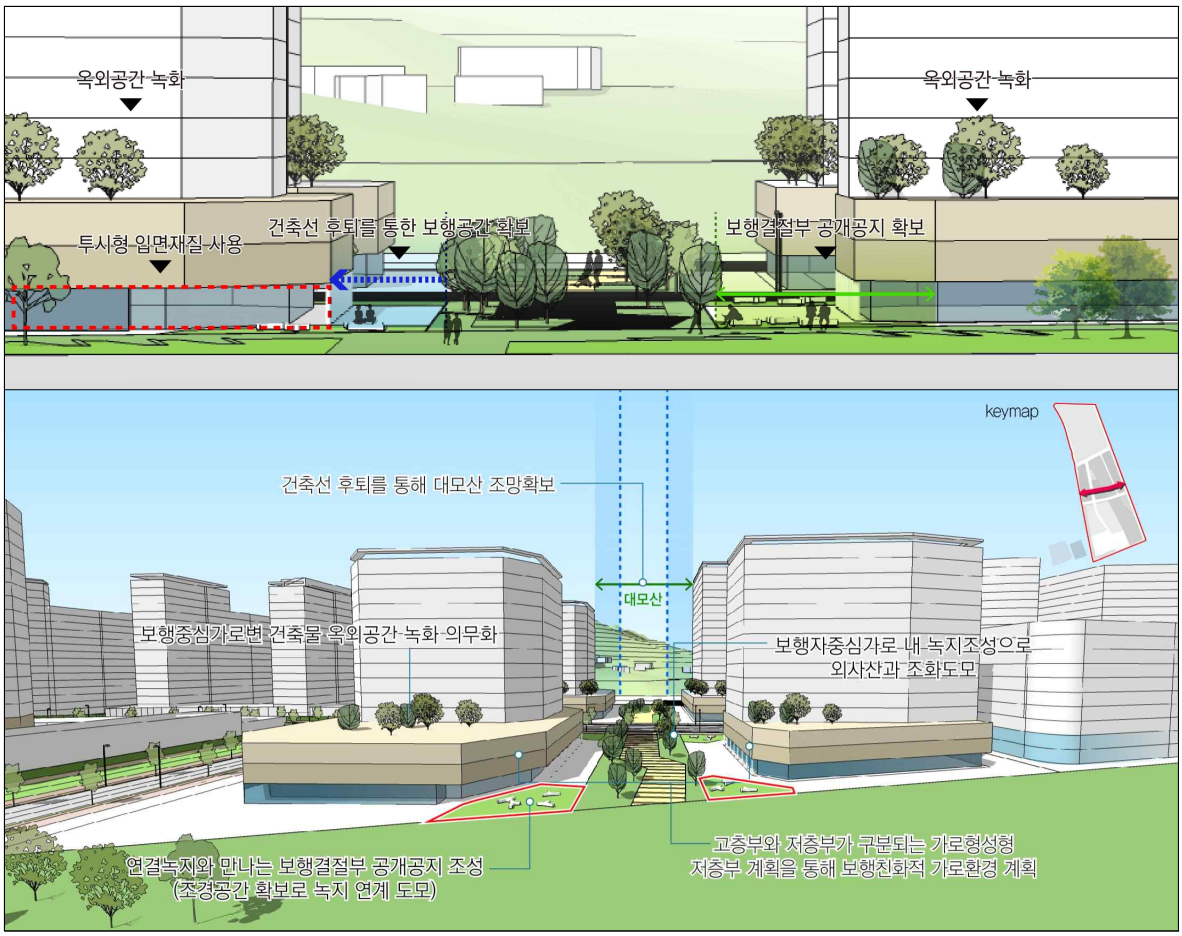
① 연결녹지와 공원을 연결하는 가로로 공원에서 이루어지는 다양한 활동들이 건축물과 연결될 수 있도록 입체적인 가로환경을 수립하여 공원 조망, 소규모 활동이 일어나는 '문화보행공간'을 조성한다.

② 공원 녹지와 시각적으로 연계될 수 있도록 개방형 난간으로 계획하고, 보행자의 보행이 지장이 없는 폭으로 확보하도록 하며, 일부구간은 조경녹지공간으로 조성한다.

③ 외사산 조망을 고려하여 보행중심가로변에 풍성한 녹지조성을 원칙으로 하며, 보행가로변 건축물 저층부는 자연재질(석재, 목재판넬, 목재루버 등)의 마감재 또는 친자연적인 색채 사용을 권장하며, 옥외공간 녹화 의무화를 통해 녹지와의 조화를 도모한다.

④ 보행가로변 건축선후퇴 및 투시형 입면재질 적용으로 개방감을 확보하고, 개방된 구조(필로티)의 저층부 계획으로 보행공간을 연계하도록 한다.

〈그림Ⅲ-3-6〉 보행활성화가로 연출예시



제4장 공원·녹지 경관

< 기본원칙 >

제1조 (기본원칙)

① 대모산 구릉지의 산림축 연결을 위해 주변의 녹지축을 연결하며 대상지내 녹지축이 연계될 수 있는 공원녹지를 조성하고 녹지 상징가로축을 강화하여 자연과 공존하는 도시이미지를 형성한다.

② 대상지를 관통하는 중앙공원과 연계된 프로그램을 구상하여 특색 있는 공간계획을 수립한다.

③ 공원에서 이루어지는 다양한 활동들이 건축물과 적극적으로 연결될 수 있는 매개공간으로서 공원 조망, 소규모 활동이 일어나는 '문화보행벨트' 조성하도록 한다.

④ 수서역세권이라는 특성을 고려하여 불특정다수, 남녀노소 누구나 참여가 가능하고 다양한 사람들이 휴식과 체험을 즐길 수 있는 녹지공간을 조성함

⑤ 공원의 성격과 주변환경을 고려하여 도입프로그램, 소재, 시설 등을 적용한다.

⑥ 공원 내 에너지 절약을 위한 친환경적 설계방안을 적용한다.

⑥ 공공공간인 공원녹지는「서울 도시디자인 가이드라인 Ver 3.0」,「서울시 유니버셜디자인 통합 가이드라인」 등의 내용을 준용하도록 하며, 가이드라인 범위에 포함되지 않은 사항은 본 지침을 따른다.

< 공원 및 녹지의 조성에 관한 사항 >

제2조 (근린공원 조성원칙 및 유형구분)

① 공동주택단지와 접한 공원의 경우 단지와 공원이 자연스럽게 연결되도록 진입부 등 보행동선을 고려한다.

② 이용자들의 안전을 위해 지표면은 안전한 재료를 사용하여 피복하고, 가시, 독, 꽃가루가 많은 나무는 식재를 금한다.

③ 친환경 소재의 자연형 집·배수로를 설치하며, 도입시설 또한 자연소재(석재, 목재)를 사용하는 것을 권장한다.

④ 햇빛 차단 및 우천 시 사용을 위하여 그늘막 설치를 권장한다.

⑤ 어린이들의 호기심을 유발하고 상상력을 키울 수 있는 테마를 가진 시설을 도입한다.

〈그림Ⅲ-4-1〉 유형별 공원 및 녹지 특성 구분



제3조 (유형별 근린공원 조성원칙)

① 근린공원 1은 지구 중심에 위치하고 있는 커뮤니티형 오픈스페이스로 주변 업무, 상업지구와 연계되는 공원 녹지계획을 수립하며 이용자의 접근성과 광장의 개방감을 고려하고 단지 내 통일성을 부여하는 시설물 디자인 및 배치한다.

② 근린공원 1의 세부 조성원칙은 다음과 같다.

1. 공원과 연계한 녹지 · 문화 연계공간을 위한 디자인 특화 디자인과 조화로운 시설물을 도입하도록 한다.
2. 주 접근로와 통행 동선에는 계단이나 급경사를 피하여 평탄하게 계획하고 시각적 차폐로 우범화되는 부분이 없도록 하며, 높은 나무를 배치한 경우, 시야를 방해하지 않도록 한다.
3. 계절성을 느낄 수 있는 다양한 식생 및 테마형 요소(색채, 야간조명 등) 도입을 통해 이용객의 흥미를 유발하며 집객력을 높인다.

〈그림Ⅲ-4-2〉 커뮤니티형 근린공원 연출방향 (근린공원 1)



③ 근린공원 2는 정주공간 권역내 조성되는 생활형 오픈스페이스로 조성되도록 한다.

④ 근린공원 2의 세부 조성원칙은 다음과 같다.

1. 지구 외부 도로 및 차량사업소 등의 차폐를 위한 식재 군락지를 조성한다.
2. 주거단지와의 동선을 연결하고 다목적 공간을 조성하여 지구내 주민들의 편의성 및 커뮤니티 활성화 도모한다.
3. 근린공원 진입구간 개방형 공간 조성으로 접근성 증진 및 휴식공간 조성하도록 한다.
4. 시설물과 포장의 색채를 통합적으로 고려하고, 주변 녹지를 포함한 경관 요소에 조화되도록 한다.

〈그림Ⅲ-4-3〉 생활형 근린공원 연출방향 (근린공원 2)



제4조 (경관녹지 및 연결녹지 조성방안)

① 도로변 소음, 매연, 진동 등의 공해 차단 및 완화를 위해 방음림 등을 밀집식재 하여야 한다.

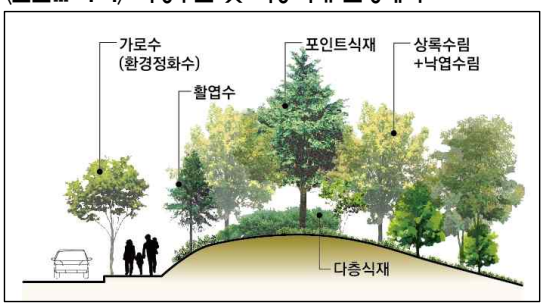
② 생태적으로 안정된 경관녹지 조성을 위해 인근 자연림의 식생구조 및 수종을 도입한다.

③ 활엽수 및 상록수를 혼합하고 다층식재를 권장한다.

④ 녹지대 조성 시 도시 내 자연친화적 우수이용을 위해 우수유입이 용이한 오목형 녹지대로 조성한다.

⑤ 주택지와 인접한 녹지대는 통합녹지대로 조성하며 물리적 구조물 설치 시 통합설치를 권장한다.

〈그림Ⅲ-4-4〉 식생구조 및 다층식재 조성예시



〈그림Ⅲ-4-5〉 오목형 녹지대 조성예시



⑥ 보행자 및 아파트 거주자의 산책, 휴식공간으로 활용될 수 있도록 주거지 내 조경공간과 연계하여 산책로, 자전거 도로 등을 통합 조성하는 것을 권장한다.

⑦ 산책로 주변은 경관가치가 있는 화목을 활용하여 식재하는 것을 권장하며 지하고가 높고, 수관폭이 넓은 교목형 수종을 식재하는 것을 권장한다.

⑧ 보행로에서 시야를 확보할 수 있도록 도로 쪽으로 치우친 형태로 마운딩하는 것을 권장한다.

⑨ 가로수는 유지관리가 쉬우며, 이산화탄소 흡수율이 높은 수종 중 강남구의 상징수, 상징화, 향토수종을 고려한 수종을 선정하여 식재하도록 한다.

⑩ 또한 주변지역과의 조화로운 가로경관 연계를 위해 주변에 식재된 수종 및 「서울시 가로수 조성관리 기본계획.2009」에서 권장한 가로 유형별 가로수 조성계획 을 고려하여 선정한다.

〈표Ⅲ-4-1〉 가로수 권장 수종

가로유형	도입수종요선	서울시 권장수종
공동주택 인접가로	풍부한 녹음과 거리에 특징을 주는 개성 있는 수종	산벚나무, 목련, 이팝나무, 단풍나무, 복자기, 중국단풍, 칠엽수, 양버즘나무
공원 입접가로	녹음수종, 식이식물 등을 식재	산사나무, 모감주나무, 마가목, 팥배나무, 산벚나무
업무시설 인접가로	녹음수종 / 꽃이 피는 수종 병·충해에 강한 수종	느티나무, 칠엽수, 양버즘나무, 중국단풍, 대왕참나무, 피나무
자동차 중심가로	수형이 아름다운 수종 배기가스 흡수능력이 좋은수종	능수버들, 왕벚나무, 양버즘나무, 메타세콰이어, 대왕참나무, 회화나무
상업가로	녹음수종 / 지하고가 높은 수종 병·충해에 강한 수종 수관폭이 좁은 수종	은행나무, 회화나무, 느릅나무, 이팝나무, 대왕참나무

제5장 공공시설물

제1조 (기본원칙)

① 기능과 형태가 유사한 공공시설물은 통합 설계하여 이용과 관리의 효율성을 도모하고, 주요 결절부에 집중 배치하여 시설물의 난립을 방지하도록 한다.

② 공공시설물 제작은 타 시설에 접목이 유리하고 부분교체가 용이한 조립형으로 설계 및 제작할 것을 권장한다.

③ 본 지침은 도로, 공공공지, 공원, 녹지 등에 설치되는 공공시설물에 관한 것으로, 본 지침에 언급되지 않은 사항은 「도로법」, 「도로교통법」, 「도로교통 안전시설 설치편람」 등 관련법규에 따른다.

④ 「서울 도시디자인 가이드라인」의 내용을 준용하도록 하며, 가이드라인에 포함되지 않은 사항은 본 지침에 따른다.

제2조 (공공시설물 설치)

① 공공시설물의 형태 및 재질은 가로등과 통합화하여 디자인한다.

② 공공시설물은 과도한 색채 사용을 자제하고 무채색을 주조색으로 사용한다.

③ 가로상에 배치되는 각종 공공시설물간의 형태적 부조화를 방지하고, 가로변 이미지의 제고를 위해 공공시설물의 형태, 재료, 색상을 통합·조절하는 공공시설물 개발 기본전략 프로그램으로 구축하고 이를 설계에 반영토록 하여야 한다.

④ 가로별 특화를 위해 가로의 성격에 따라 특정가로 단위로 작성하여 가로별 재료, 형태의 동질화가 이루어져야 한다.

⑤ 도로성격에 따라 상호보완적 공공시설물의 배치유형을 도출하고, 가급적 통합 설치하여 보도 구간 내에 각종 시설물의 난립을 방지한다.

⑥ 주요시설 입구, 대중교통수단 승하차 지점, 횡단보도 등 주요 집분산 지점에 가로장치물을 집중 설치하여 집약적 효과를 도모하여야 한다.

⑦ 도시의 진입부에는 보도, 중앙분리대, 경관녹지 등을 활용하여 랜드마크가 될 수 있는 상징 공공시설물을 확보하도록 권장한다.

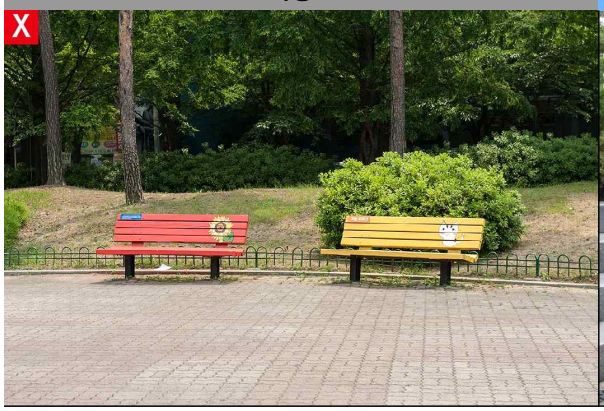
< 공공시설물 유형별 설치 기준에 관한 사항 >

제3조 (휴게시설물_벤치)

① 장식물 부착, 페턴 및 특정 이미지 형상화는 지양하도록 하며, 그늘이 형성되는 장소에 설치하고 간결한 형태와 구조 디자인 지향하도록 한다.

② 배치장소에 따라 등받이 유무를 구분하여 설치할 것을 권장하며, 색채의 사용은 최소화하고 주변과 조화를 이루는 색채를 사용하도록 한다.

③ 보행에 방해되지 않도록 하며, 신체와 접촉하는 모든 모서리는 둥글게 처리하여 설치한다.

지양	권장
	

제4조 (위생시설물_휴지통)

① 휴지통의 위치는 쉽게 접근할 수 있고 개방된 곳에 설치하여 유지관리가 편리한 형태를 권장한다.

② 서울색을 참조하여 주변환경과 조화되지 않는 고채도, 고명도의 사용을 지양하고, 빗물이 유입되거나 쓰레기 투척행위를 방지하기 위하여 투입구 윗면으로 개방하지 않도록 한다.

③ 휴게 시설물과 인접하여 설치시에는 사용자에게 불쾌감을 주지 않도록 적정거리를 유지하도록 하며, 청소가 용이하고 위생적인 사용을 위하여 내부통은 스테인리스스틸 재질를 권장한다.

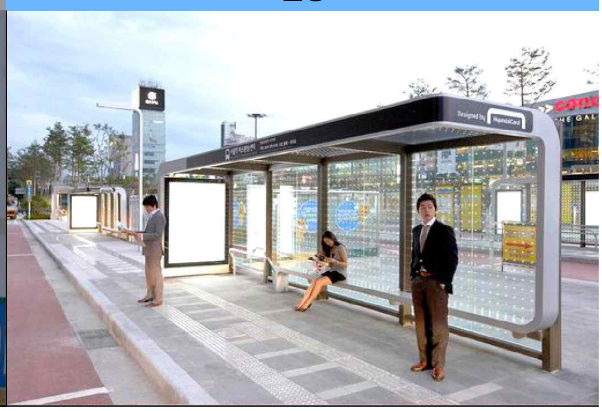
지양	권장
X 	

제5조 (통행시설물_버스쉘터)

① 주변 환경에 조화되지 않는 고채도, 고명도 색 사용은 지양하도록 하며, 보도폭에 따라 크기를 달리하여 설치하도록 한다.

② 개방감 확보 및 시야확보를 위하여 승차대 벽면은 투명 재료 사용하도록 하며, 벤치 등 연계가능한 시설물은 통합하여 설치하도록 하고 승객의 안전을 위하여 조명과 함께 설치하는 것을 권장한다.

③ 승차대 벽면에 시야를 가리는 광고물의 부착을 금지한다.

지양	권장
X 	

제6조 (통행시설물_가로패턴(포장))

① 자연친화적이고 연속성 있는 보도패턴을 구성하되, 간선도로 내 보도, 중심보행축 내 보도 등 특성과 위치에 적절하게 디자인을 차별화한다.

② 교차로로 갈수록 점층되는 명도와 간격을 적용하여 속도와 방향감을 부여한다.

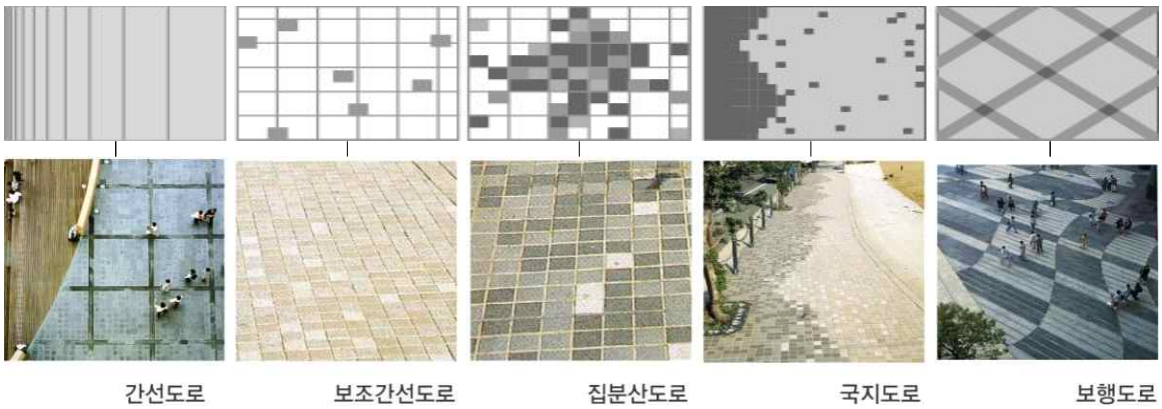
③ 간선에서 국지도로, 국지도로에서 소규격 보차도로로 갈수록 변화와 밀도 있는 패턴으로 조성한다.

④ 정형-부정형 패턴이 교차되며, 대중교통 정거장 등 주요 소거점의 패턴타입과 밀도 변화 부여를 통한 공간인지도를 형성한다.

⑤ 콘크리트 블록 등의 인공소재 및 지면폐쇄형보다 투수성, 생태이식형, 친환경소재 사용을 기본으로 한다.

⑥ 보차도 경계에 경사면을 두는 경우 블록의 형태 및 배열이 지나치게 왜곡되지 않도록 한다.

〈그림Ⅲ-5-1〉 보도패턴 조성 예시



제7조 (보호시설물_볼라드)

① 단순하고 간결한 형태로 디자인 하도록 하며 보행자의 안전을 최우선으로 고려한 형태 및 재질 등을 적용하도록 한다.

② 주변환경과 조화되지 않는 고채도, 고명도 색상의 사용을 지양하며, 보도와의 시각적 연속성이 이루어지도록 한다.

③ 사람 또는 차량 이동시 쉽게 인지되도록 설치하며, 경사면에도 수직으로 설치하도록 한다.

④ 보행자의 안전을 보장되도록 디자인 하며, 다른 시설물과 볼라드 기능을 통합하여 설치하도록 권장한다.

제6장 옥외광고물

제1조 (기본원칙)

① 「공공주택특별법」 제4조에 해당하는 사업시행자는 같은 법 제17조제1항에 따른 지구계획을 수립할 때에는 지구단위계획에 공공주택지구 미관증진을 위한 「옥외광고물 설치기준」을 포함하여야 한다.

1. 본 기준은 공공주택지구별·지역별·업종별 특성을 살릴 수 있는 옥외광고물 가이드라인을 제시한다.
2. 간결하고 쾌적한 시각환경의 공공주택지구의 이미지를 제고할 수 있도록 옥외광고물 설치기준을 구성한다.
3. 화려함 보다는 친근함을 주고, 건강하고 쾌적한 생활환경 조성을 위한 간판디자인 기법을 개발하여 보급한다.

② 가로변 도시미관의 증진과 건축물의 제모습 찾기 및 가꾸기가 될 수 있고, 업주의 이익과 공공의 이익이 동시에 고려되도록 「옥외광고물 설치기준」을 구성한다.

③본 지침과 상이하거나 제시하지 않는 사항에 대해서는 디자인서울 가이드라인(2015), 서울특별시 옥외광고물 가이드라인의 방향을 준수하여 「옥외광고물 등 관리법」 및 「동법 시행령」, 서울시의 「옥외광고물 등 관리조례」, 「공공주택 업무처리지침」 중 강화된 기준에 따른다.

정량적 방향 ≫ 최소화, 축소화	정성적 방향 ≫ 질서, 가독성, 조화
간판의 총 수량을 제한 간판의 규격과 면적을 축소 간판의 정보량 최소화	건축물과 광고물간의 질서 표기요소 배치의 합리성, 보행자 시각중심 지역과의 조화, 건축물과의 조화

〈그림Ⅲ-6-1〉 옥외광고물 설치 기본원칙



제2조 (설치기준)

① 1개 업소당 1개의 간판 설치를 원칙으로 한다. 다만, 도로와 도로가 접한 모퉁이에 위치한 업소에 벽면이용형 간판 1개를 추가로 설치하는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 주간선도로(밤고개길) 및 입간판은 가로경관을 고려하여 설치할 수 없다.

③ 네온류, 전광류 및 점멸등을 이용한 간판은 설치할 수 없으며, 특정 상업지역에 대해 해당 지방자치단체에서 허용하는 경우에는 그러하지 아니하다. 간판의 색채와 조명(색상, 밝기 등)은 전체 건축물 및 이웃하는 간판과 조화를 이루도록 하되, 간판 또는 건축물을 강조하기 위한 별도의 보조 조명을 사용할 수 없다.

④ 가로별·업종별로 간판의 크기·문자·색상·도형·재질 등에 관한 기준을 정하되, 건축물·공작물·다른 광고물 등과 조화를 이루어야 한다.

⑤ 건축물을 사용하고 있는 자의 성명, 주소, 상호, 상표, 영업의 내용 등과 관련이 없는 것은 표시할 수 없다.

⑥ 사업시행자는 해당 서울특별시, 강남구와 협의하여 간판의 위치, 크기, 색상, 재질, 디자인 등을 미리 설정한 광고물 자율관리구역을 별도로 설정할 수 있으며 택지 또는 건축물 매각할 때에 그 내용을 매각공고문에 표시한다.

⑦ 사업시행자는 「옥외광고물 설치기준」에 관련법에 따라 건축 인·허가를 받고자하는 자는 간판의 설치에 관한 계획 및 간판배치도면을 첨부한 간판표시계획서를 관할 행정기관에 제출하여야 하고, 건축주는 건축 인·허가를 신청할 때에 제출하였던 간판표시계획서를 임대계약을 체결할 때에 임차인에게 제공해야 한다는 내용을 제시하여야 한다.

제3조 (벽면이용 간판)

① 건축물의 3층 이하에 위층과 아래층 폭 이내에서 설치하여야 하며, 상하 및 좌우로 인접된 업소의 간판 크기는 동일하게 한다.

② 2층 이상과 신축, 개축 건물은 입체형 간판을 권장한다.

③ 다음 사항의 어느 하나에 해당하는 경우 건축물의 최상단 1개의 측면에 벽면이용형 간판을 설치할 수 있다.

〈그림Ⅲ-6-2〉 벽면이용간판의 표시방법 예시



1. 건물명을 표시하는 경우
2. 건축물의 2분의 1이상을 점유하는 업소의 경우
3. 건물내 전체 입점 업소의 2분의 1이상의 동의를 얻은 경우



④ 건축물의 출입구에는 건물명을 제외한 벽면이용 간판은 설치할 수 없다.

⑤ 벽면이 모두 유리로 된 건물에는 판류형으로 표시할 수 없다.

⑥ 도로와 도로가 접한 모퉁이 양쪽에 설치하는 벽면이용형 간판은 형상 이나 높이를 동일하게 한다.

⑦ 입점 업소가 많아 벽면이용형 간판을 설치할 공간이 부족한 경우에는 돌출형 간판을 설치할 수 있다.

⑧ 건축물의 미관을 위하여 지주이용 간판은 설치할 수 없다. 다만, 5개 이상의 업소가 공동으로 사용하는 연립형 지주이용 간판은 설치할 수 있으며, 벽면이용형 간판을 설치한 업소도 연립형 지주이용 간판에 상호를 추가하여 표시할 수 있다. 연립형 지주이용 간판은 건축물 부지 내에서 통행 및 교통 신호 등에 장애를 주지 않는 곳에 설치한다.

⑨ 벽면이용 간판의 재질 및 색채 설치 기준은 다음과 같다.

1. 색채는 업소의 특성과 상호 또는 브랜드를 나타내는 개성적인 색채를 사용한다.
2. 지역특성 및 건축물 등 주변 환경을 고려하여 계획한다.
3. 획일적으로 대량 사용되었던 재질에서 벗어나 천연, 금속, 합성재료 등 다양한 재료를 활용한다.
4. 건물의 외부마감재와 조화로운 재질로 표시한다.

〈그림Ⅲ-6-3〉 벽면이용간판 사례







제4조 (돌출 간판)

〈그림Ⅲ-6-4〉 돌출 간판 표시방법 예시



① 벽면이용 간판을 설치할 공간이 부족한 경우에는 돌출 간판을 설치할 수 있다.

② 의료기관, 약국, 이미용업소는 1개 업소당 1개의 간판 설치 원칙의 예외로서 벽면이용 간판 외에 0.36㎡ 이내의 소형 돌출 간판 1개를 추가로 설치할 수 있다. 추가로 설치하는 소형 돌출 간판은 1층 이하에만 설치할 수 있다.

③ 하나의 건축물에 2개 이상의 업소에서 돌출 간판을 설치하는 경우 간판의 크기는 동일하게 하여야 한다.

④ 지면과의 간격은 3m이상 설치하되, 인도가 없을 경우는 4m 이상 이격하여 설치한다.

⑤ 보행자 안전과 건축물 미관을 고려하여 5층 이상의 높이에는 설치할 수 없으며, 간판의 크기는 가로 70㎝ 이내(벽면 기준), 세로 80㎝ 이내로 하며 통행에 지장을 주어서는 안된다.

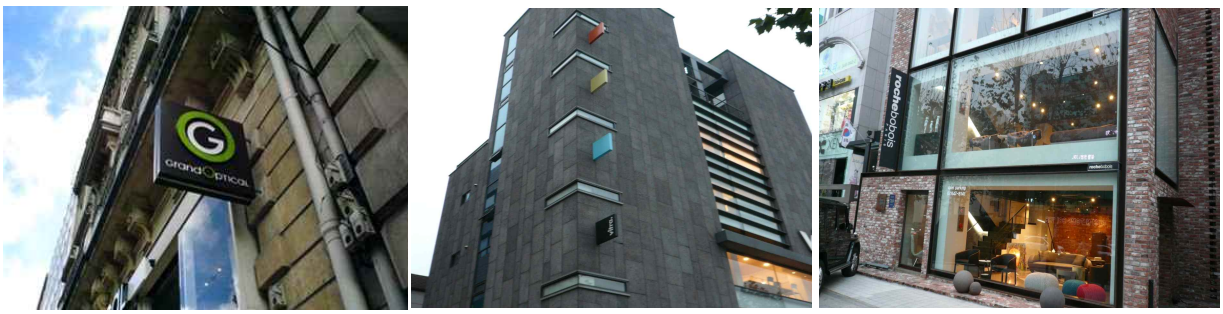
⑥ 돌출 간판의 형태는 건축물의 벽면에서 일정 규격으로 통일되게 돌출시켜 표시한다.

⑦ 돌출 간판의 연립형 구조체는 개별간판의 교체가 용이하도록 제작한다.

⑧ 돌출 간판의 재질 및 색채는 다음과 같다.

1. 문자나 도형부분의 부분조명 권장한다.
2. 점멸방식으로 사용할 수 없다
3. 광원은 노출시켜 사용할 수 없다

〈그림Ⅲ-6-5〉 돌출형 간판 사례



제5조 (옥상광고물)

① 옥상광고물은 공공주택지구의 주거환경을 고려하여 설치할 수 없다. 다만, 종합병원, 대형 유통시설 등 공익목적 또는 주민 편의를 고려하여 해당 지방자치단체의 광고물관리 및 디자인심의위원회 심의를 거친 경우에는 설치할 수 있다.

제6조 (지주이용간판)

① 당해 건물의 부지 밖에 설치하는 경우 너비가 6m 이상인 도로변의 가장 가까운 지점에서 직접 보이지 않는 업소 등만 표시 할 수 있다.

② 특정한 지역 · 장소 · 건물 또는 업소 등의 명칭 · 위치 등을 유도하거나 안내하는 것만 표시할 수 있다.

③ 지하층 및 3층 이상의 업소는 지주이용간판을 설치할 수 있으며 한 건물에 2개까지 설치가 가능하다.

④ 지주이용간판은 높이 3.5m 이내, 폭 1.5m 이내로 설치하며, 1면의 면적은 3㎡ 이내로 한다.

⑤ 하나의 건축물에 5개 이상의 업체를 연립형으로 표시하되, 각 업소의 개성보다는 전체적인 조화가 우선이 되도록 디자인한다.

⑥ 지주이용간판은 주변이나 보행자의 통행에 방해되지 않는 범위 내에서 설치하며 설치 가능한 위치는 다음과 같다.

1. 부지경계선에 위치할 경우에는 건축정면벽면선 이내에 설치 가능하다
2. 건축주변 녹지(화단)에 설치할 경우에는 녹지(화단)내 설치 가능하다
3. 건축출입구 주변. 다만, 출입구와 평형하게 설치하는 경우에 한한다
4. 인접건물과 만나는 지점. 다만, 인접건물측면과 평행하게 설치하는 경우에 한한다

⑦ 지주 이용 간판의 재질 및 색채는 다음과 같다.

1. 투명한 재질사용을 권장하여 시각적 부담감을 줄이고 시야를 확보하여야 한다
2. 금속재질의 구조체를 사용할 경우, 자극적인 반사체 사용을 지양한다
3. 표시부분의 배경색은 한가지로 통일하여야 한다
4. 구조체의 색상은 무채색이나 저채도의 색상을 사용하여 주위환경에 융화되도록 한다

〈그림Ⅲ-6-6〉지주 이용 간판 사례



제7조 (창문이용 간판)

① 창문이용간판은 일반 광고물의 개념이 아닌, 안전을 위한 유리벽 안전띠 개념으로서 매우 작은 크기로 1층 창문에 직접 부착하여 표시한다.

② 창문 또는 출입문에 직접 부착하는 형태로 표시한다.

③ 창문 또는 출입문 내부에서, 간판으로 인지될 수 있는 표시물은 설치할 수 없다.

④ 창문이용간판의 재질 및 색채는 다음과 같다.

1. 접착성이 있는 비닐 · 종이 등의 재질 (예, 시트와 같은 점착성 필름 등)
2. 전광류는 사용할 수 없다

〈그림Ⅲ-6-7〉 창문이용 간판 사례



제8조 (재료 및 색채)

① 광고물(간판 등)의 바탕색은 건물 외장재와 조화되도록 하고 고채도색 및 원색의 사용은 금한다. 다만, 기업의 CI로 개발된 디자인을 사용하는 경우에는 그러하지 아니한다.

② 광고물 바탕색은 층별로 통일한다.

③ 사용하는 색채의 수는 4가지 이하로 제한한다.

④ 간판에 사용되는 재료는 건축외장재의 색채와 건축물의 이미지와 조화되어야 한다.

⑤ 광고물의 재료 등은 양질의 자재로 마감하고 구조적 · 시각적으로 안정감을 확보하고 불량 재질 및 저질 자재를 사용하여서는 안 된다.

제9조 (서체)

① 서체는 상점별 identity를 나타낼 수 있도록 자유롭게 사용하되, 조화를 이룰 수 있도록 한다.

② 가급적 해당가로의 통일성 있는 경관조성을 위해 서체의 크기는 광고물 세로폭의 1/2 이내로 제한한다.

③ 서체색은 건물색 및 광고물 바탕색과 조화를 이루도록 한다.

제10조 (조명)

① 간판의 휘도(광원의 밝기)는 낮게 하여 눈부심을 최소화한다.

② 조명광원 설치는 광고물 내부에 설치하는 방식과 외부에 설치하는 방식 모두 가능하다.

③ 주변과의 조화를 위하여 발광조명(네온사인, 점멸방식 등)은 사용을 금하도록 한다.

④ 신소재를 이용한 조명방식을 적극 권장한다.

제11조 (행정사항)

① 사업시행자는 택지 또는 건축물을 매각할 때에는 지구단위계획에 표시된 옥외광고물(간판)에 관한 내용을 매수자가 알 수 있는 형태로 공지하여야 한다.

제7장 건축물 색채경관

< 색채선정 및 기준에 관한 사항 >

제1조 (색채 기본방향)

① 색채 경관은 한국표준색계인 먼셀 시스템(muncell system)을 기준으로 적용하며, 각 권역별 구분하여 제시하도록 한다.

② 주변 자연환경과 맥락을 고려한, 색상, 명도, 채도를 설정하여 전체적으로 조화로운 경관을 형성할 수 있도록 하며, 권역별 정체성을 부여하여 인상적이고, 특색 있는 경관을 형성할 수 있도록 한다.

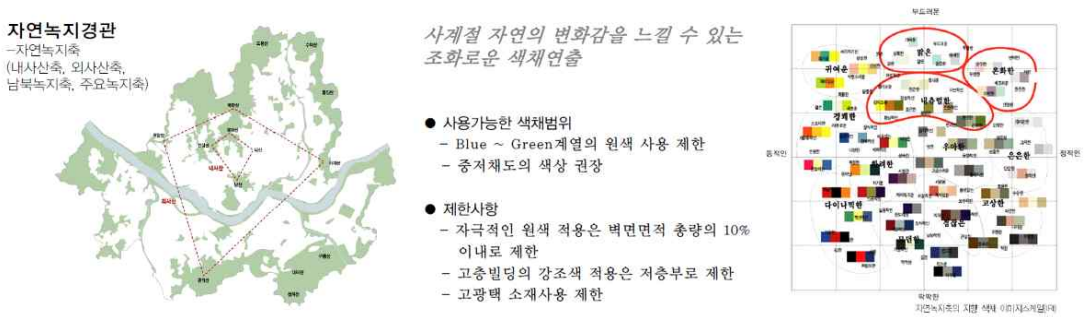
③ 대상지 내, 외부의 풍부한 자연경관(외사산, 탄천 등)과의 조화를 고려하여 전체적으로 중명도, 저채도 계열의 색상 사용하고, 소재 고유의 색채와 질감을 부여하고 인위적인 고채도 또는 원색의 과도한 색채 배열 적용을 지양한다.

④ 대상지 전체의 일체감 부여를 위해 주조색 및 보조색은 유사계열의 색상을 도입하고, 권역별 강조색을 차별화하여 전체적인 색채경관의 획일성 탈피하도록 한다.

⑤ 통제가 아닌 방향 제시의 역할을 수행하기 위해 선택이 가능한 가이드라인을 제시(색채적용의 유연성 및 다양성을 고려)한다.

⑥ 주변 색채와의 연계성을 위해 「서울색 정립 및 체계화」의 색채를 준용하도록 권장한다.

1. 서울시 색채계획은 경관골격에 따라 자연녹지경관, 역사문화경관, 수변경관, 시가지경관으로 구분되며, 수서역세권은 자연녹지경관에 해당한다.
2. 본 지침에 제시되지 않은 사항은 서울특별시 디자인 조례, 서울색 정립 및 체계화를 준용하도록 권장한다.



제2조 (색채의 적용범위)

① 건축물의 사용되는 색채의 적용 범위는 〈표Ⅲ-3-1〉과 같다.

〈표Ⅲ-7-1〉 색채 적용범위

구 분	기본계획
주조색	· 건축외벽의 70% 이상 주조를 이루는 건물의 기본색 · 밝고 부드러우며, 안정감을 주는 고명도, 저채도의 색
보조색	· 건축외벽의 10~30%를 구성 · 주조색과 동일하거나 유사계열의 색상을 사용 · 주조색보다 저명도, 고채도로서 주조색과 배색조화를 통하여 건축물의 통일과 균형을 이루도록 하며, 세련된 배색 연출
강조색	· 건축물의 외장 효과를 위한 색으로서 외벽의 5% 미만을 차지 · 활력과 장식적 효과 및 명확성 등을 나타내어 개성적인 색채 연출

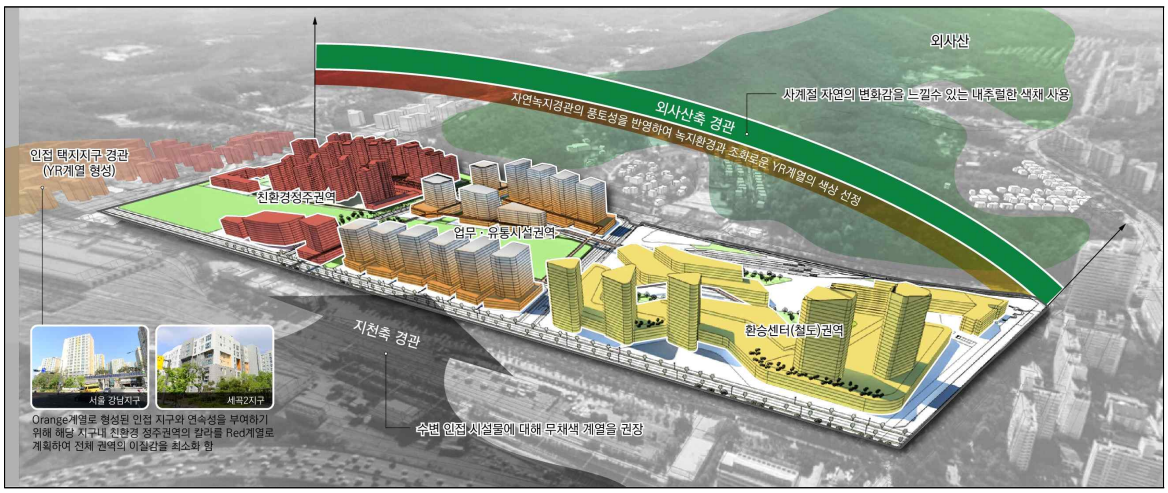
제3조 (색채의 연출방향)

② 사업지구는 서울시의 경관골격상 자연녹지경관(외사산축)에 해당하며, 전체적으로 주변 녹지와 조화로운 Natural한 계열의 색상을 선정한다.

③ 인접 지구(세곡2지구, 강남지구)와의 색채 연속성과 전체 권역의 통일감을 고려하여 YR계열을 적용하고, 지구내 권역별 특성에 맞게 R-YR-Y계열 중심의 색채의 변화를 연출한다.

④ 환승센터(철도)권역과 업무권역에는 중, 저채도의 Grayish계열의 색을 사용하여 건축물의 특성에 부합하는 색을 적용한다.

〈그림Ⅲ-7-1〉 색채의 연출방향



< 권역별 색채 계획 >

제3조 (환승센터(철도)권역)

① 수서 역세권 환승센터의 특성을 반영한 다양하고 활동적인 경관연출을 위해 비교적 채도가 높은 색을 강조색으로 사용한다.

② 주변 자연경관과 조화를 이루는 다양한 색채의 사용을 허용하고 상징적인 건축물은 강조색이나 패턴을 연출할 경우, 상부와 하부 전체 외부면적 10% 내로 하여 이벤트적 요소 제공 및 건물의 상징성을 표현하도록 한다.

③ 상징적인 건축물은 강조색이나 패턴 연출의 경우, 상부와 하부전체 외부면적 10% 내로 하여 이벤트적 요소 제공과 건물의 상징성을 표현하도록 한다.

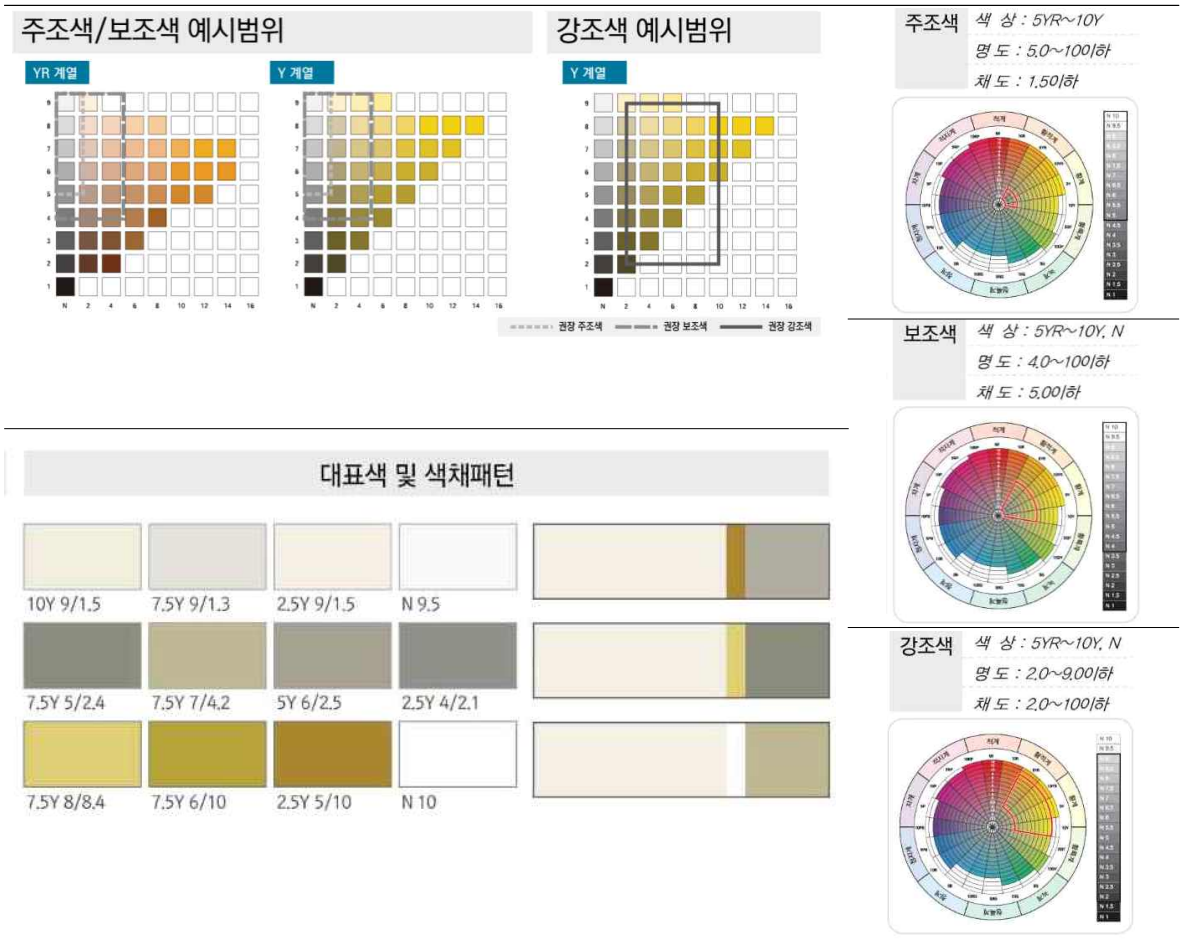
④ 건축물 외벽면의 재질, 색채, 입면 디자인은 주변 건축물과의 조화를 유지하여야 하며, 건축물의 외관은 일률적인 경관형성을 지양할 수 있도록 특색 있는 외관 디자인을 권장한다.

⑤ 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있는 일관성을 지녀야 한다.

⑥ 건축물의 형태가 장방형으로 길고, 입면적이 넓은 경우 돌출, 재질변화, 다양한 창호디자인을 활용하여 입면 분절을 권장한다.

⑦ 강조색으로는 지역별 차별화를 위해 상위계획에서 제시하고 있는 색채범위를 적용한다.

〈그림Ⅲ-7-2〉 환승센터(철도)권역 색채 권장예시



제4조 (업무·유통시설권역)

① 경쾌하고 활력있는 경관색채를 사용하도록 하며, 고층 건축물의 경우 저층부는 밝은 분위기 연출을 위해 어두운 색채의 사용을 지양하도록 한다.

② 가로변에 위치한 건축물은 연속동선을 따라 조망 경관을 고려한 변화있는 색채 연출을 유도하고, 지나치게 화려한 색채와 다색의 사용은 지양하도록 한다.

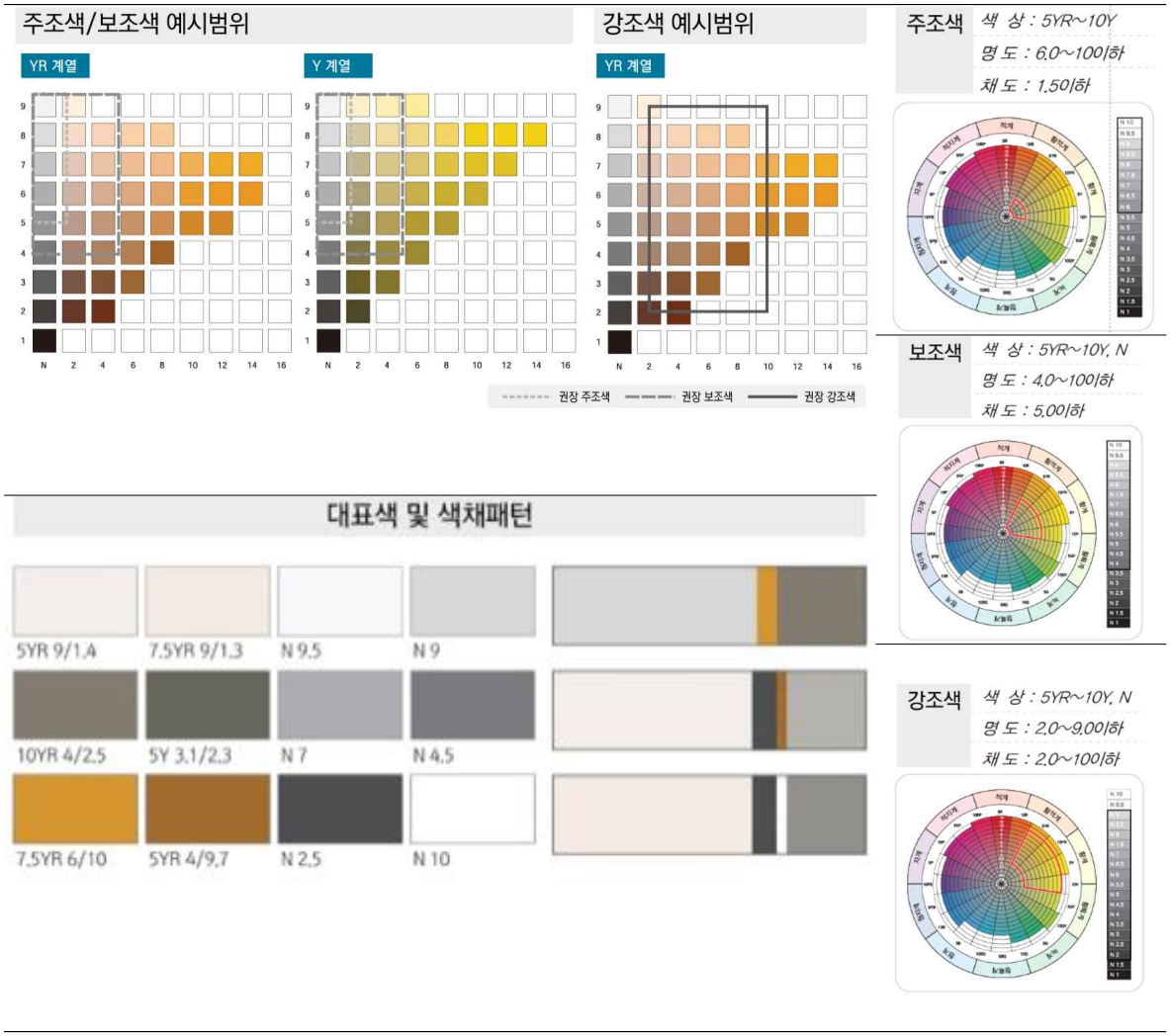
③ 건축물 외벽면의 재질, 색채, 입면 디자인은 주변 건축물과의 조화를 유지하여야 하며, 건축물의 외관은 일률적인 경관형성을 지양할 수 있도록 특색 있는 외관 디자인을 권장한다.

④ 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있는 일관성을 지녀야 한다.

⑤ 건축물의 형태가 장방형으로 길고, 입면적이 넓은 경우 돌출, 재질변화, 다양한 창호디자인을 활용하여 입면 분절을 권장한다.

⑥ 강조색으로는 지역별 차별화를 위해 상위계획에서 제시하고 있는 색채범위를 적용한다.

〈그림Ⅲ-7-3〉 업무·유통시설권역 색채 권장예시



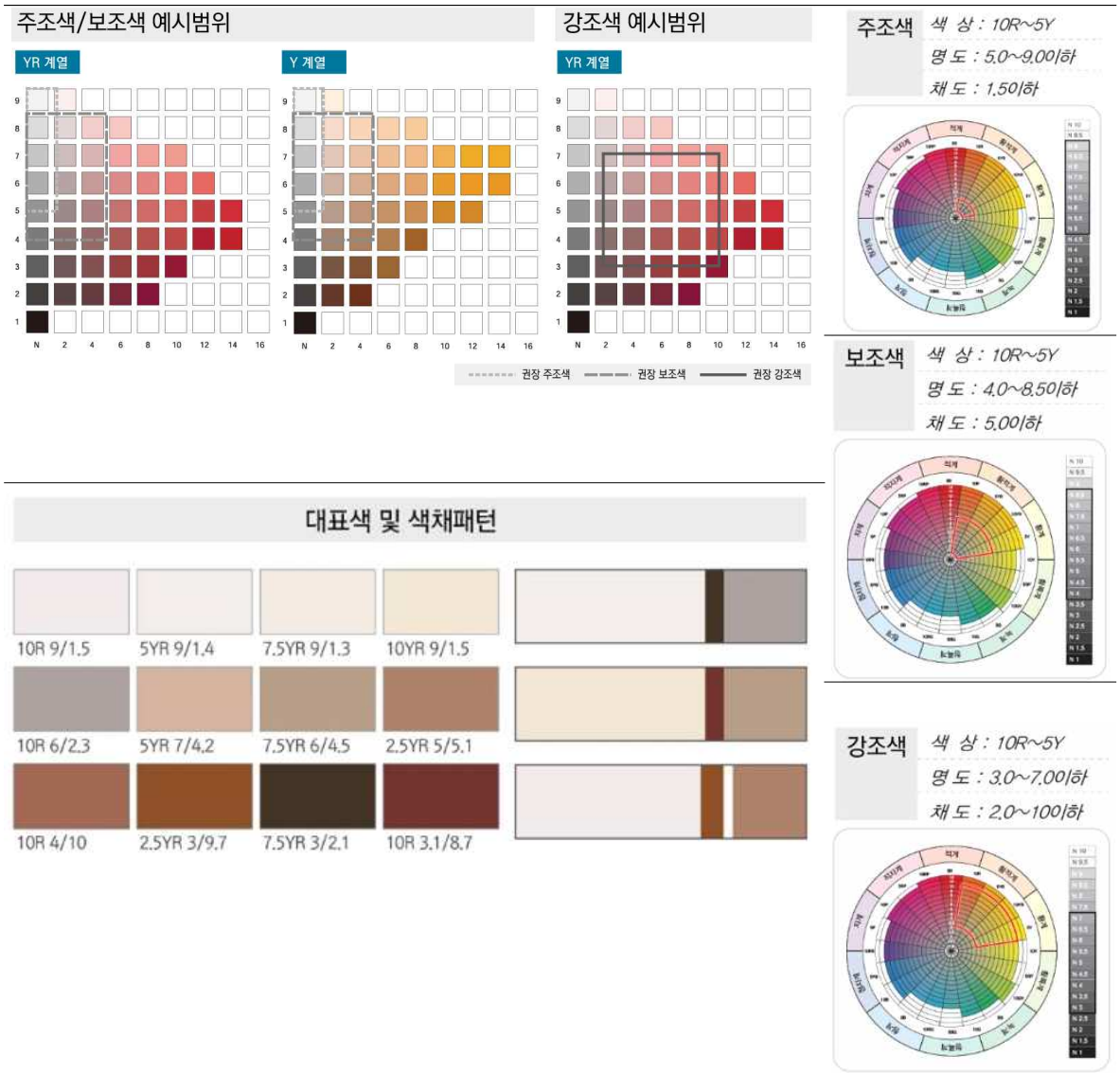
제5조 (친환경정주권역)

① 부담없고 편안한 색채경관의 조성을 위하여 인접 자연환경과 조화되도록 주변을 고려한 환경색채를 사용하도록 한다.

② 활동적인 경관연출을 위하여 비교적 높은 채도, 다양한 유채색을 강조색으로 활용한다.

③ 주거지역과 인접한 경우, 인접 주거단지와 조화를 이루는 색채계획을 수립하도록 한다.

〈그림Ⅲ-7-4〉 친환경정주권역 색채 권장예시



제8장 야간경관

제1조 (기본방향)

① 서울시 야간경관가이드라인(2015)과 서울시 빛공해방지계획(2015), 서울시 빛공해방지계획 대상 범주와의 연계성 유지하도록 조명환경관리구역 기준을 준용하여 용도별 조명기준을 적용한다.

② 도시 야간경관은 조명을 증가시킴으로서 도시를 밝게 하는 것뿐만 아니라, 과잉 조명을 적절하게 제어하고 필요 조명을 적재적소에 배치한다.

③ 에너지 절약, 자연경관의 배려 및 매력적인 야간경관을 연출한다.

④ 집중과 분산의 강약조절을 통한 조명계획으로 야경의 이미지를 극대화한다.

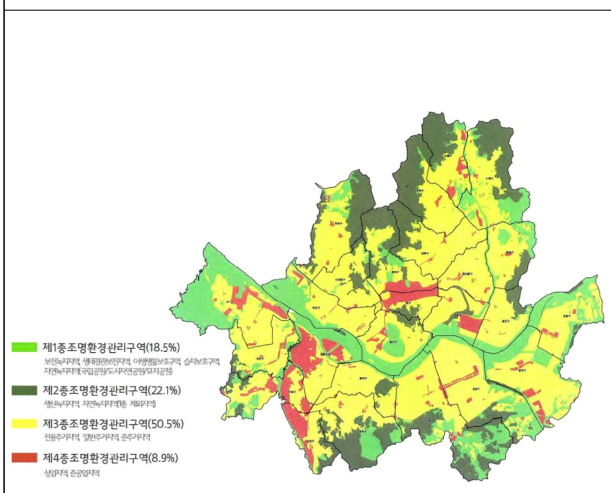
⑤ 경관요소의 규모와 중요도에 따라 연출기법을 달리하여, 다양한 요소별 표현으로 풍부한 야경을 창출한다.

⑥ 야간의 안전성 향상을 주 목적으로 하는 야간 경관 계획 수립이 요구된다.

⑦ 자연의 빛에 순응하고, 빛 공해가 최소화되는 친환경적인 야간 경관 연출을 도모한다.

⑧ 일부 경관요소(건축물, 구조물 등)에는 독창적인 계획을 통해 대상지만의 상징성을 부여할 수 있도록 계획한다.

〈그림Ⅲ-8-1〉 서울시 빛공해방지계획 및 사업대상지 적용 범위

서울시 빛공해방지계획 기준	수서역세권 용도별 특성에 적합하도록 적용
	

〈표Ⅲ-8-1〉 구역별 야간경관 조명기준

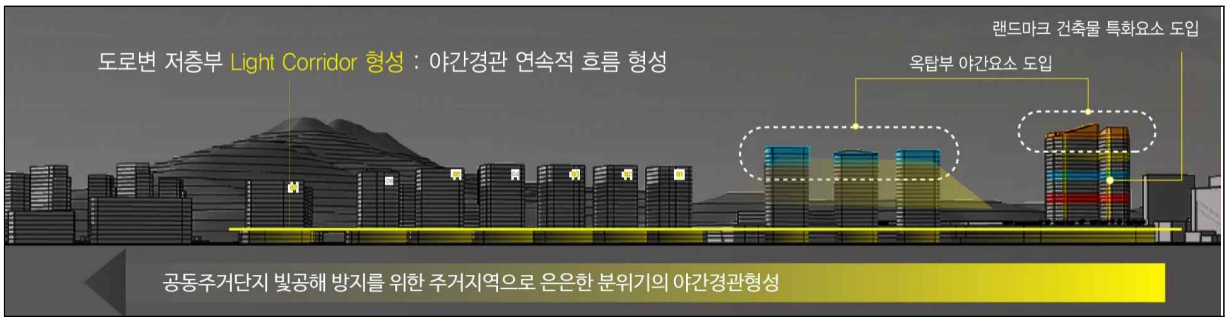
구분	특 성	적 용
제1종 조명환경 관리구역	○ 과도한 인공조명이 자연환경에 부정적인 영향을 미치거나 미칠 우려가 있는 구역	
제2종 조명환경 관리구역	○ 과도한 인공조명이 농림수산업의 영위 및 동물 · 식물의 생장에 부정적인 영향을 미치거나 미칠 우려가 있는 구역	●
제3종 조명환경 관리구역	○ 국민의 안전과 편의를 위하여 인공조명이 필요한 구역으로서 과도한 인공조명이 국민의 주거생활에 부정적인 영향을 미치거나 미칠 우려가 있는 구역	●
제4종 조명환경 관리구역	○ 상업활동을 위하여 일정 수준 이상의 인공조명이 필요한 구역으로서 과도한 인공조명이 국민의 쾌적하고 건강한 생활에 부정적인 영향을 미치거나 미칠 우려가 있는 구역	●

제2조 (구역별 연출방향)

① 조명환경관리구역 제4종에 해당하는 환승센터(철도) 및 업무시설내 고층 건축물 야간경관의 상징성이 느껴지는 다채로운 빛과 공동주거지역을 고려한 조화롭고 편안한 빛이 어우러지는 야간경관을 연출한다.

② 오피스 및 건축물의 침입광 발생을 최소화하고, 건축물 장식조명 등의 상향조명방식은 최소화하여 상향광 발생을 낮추도록 하고 보행환경을 고려하여 눈부심을 최소화하도록 한다.

〈그림Ⅲ-8-2〉 제4종 조명환경관리구역(환승센터(철도) 및 업무·유통·상업시설용지)야간경관 연출 방향 중점 사항 개념



〈그림Ⅲ-8-3〉 제4종 조명환경관리구역 야간경관 연출 사례



〈표Ⅲ-8-2〉 환승센터(철도) 및 업무시설용지 조명기준

구분		특 성
조명시설공동	조명방법	○ 활기 있고 질서 있는 조명환경을 형성하고, 과도한 빛의 범람을 방지한다.
	조명기구	○ 업무지역과 조화되는 빛의 밝기, 형태, 조명기구를 사용한다. ○ 업무활동을 지원하기 위한 연색성이 높고, 눈부심이 없는 조명기구를 권장한다.
	기타	○ 필요이상의 조명을 정리하고, 시간대별 이용량을 고려하여 조명의 점소등 및 시간대별 조명광량을 제어한다.
조명 용도별	가로등	○ 주거지 연직면조도 25lx 이하를 유지하여야 한다. ○ 최대 허용 상향광 등급 U3를 유지하여야 한다.
	보안등 및 공원 등	○ 주거지 연직면조도 25lx 이하를 유지하여야 한다. ○ 최대 허용 상향광 등급 U3를 유지하여야 한다.
	광고조명	○ 광고조명의 휘도는 최대값 1000cd/m² 이하를 유지하여야 한다. (점멸 또는 동영상 변화가 있는 전광류 광고물 제외)
	장식조명	○ 장식조명의 휘도는 평균값 25cd/m² , 최대값 300cd/m² 이하를 유지하여야 한다.

③ 조명환경관리구역 제3종에 해당하는 공동주택용지는 친환경적인 단지이미지를 연출할 수 있도록 주변 녹지와 조화롭고 야간 이용의 안전성과 편의성을 고려한 야간경관을 형성하도록 한다.

④ 건축물 자체 색상과 상충되는 원색 계열이나 브랜드 로고 컬러의 색상 사용을 지양하고, 가급적 백색 계열 광원 사용 및 발광조명체는 간접조명방식을 권장한다.

⑤ 안전하고 쾌적한 주거환경 조성을 위하여 주거지 및 하늘 등으로 방사되는 빛공해 발생을 방지하고 배광제어, 차광판 등을 설치하도록 한다.

〈그림Ⅲ-8-4〉 제3종 조명관리구역(공동주택용지) 야간경관 연출 방향 중점 사항 개념



〈그림Ⅲ-8-5〉 제3종 조명환경관리구역 야간경관 연출 사례



〈표Ⅲ-8-3〉 공동주택용지 조명기준

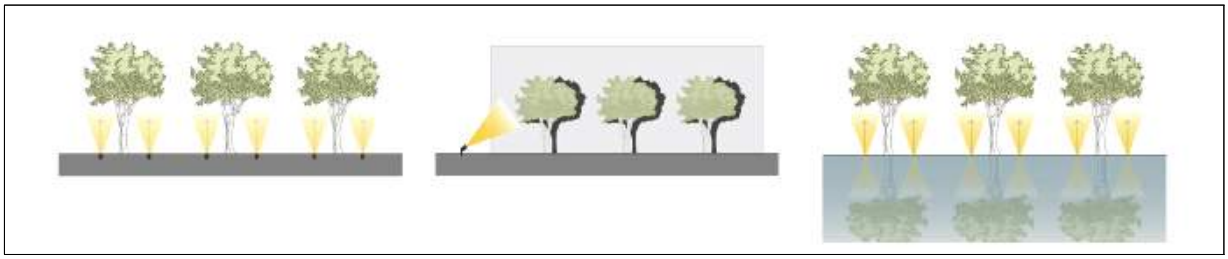
구분		특 성
조명시설공동	조명방법	○ 주거지 및 하늘 등으로 빛공해 발생을 방지한다. ○ 배광제어, 차광판의 설치 등을 사용한다.
	조명기구	○ 주변 주거지 환경으로의 영향을 배려하여, 광원을 격렬하게 움직이거나 점멸시키지 않는다. ○ 주택지로의 침입광 기준을 만족시킨다.
	기타	○ 침입광을 없애기 위해 조명의 광량제어, 액세서리 등의 사용을 검토한다.
조명 용도별	가로등	○ 주거지 연직면조도 10lx 이하를 유지하여야 한다. ○ 최대 허용 상향광 등급 U2를 유지하여야 한다.
	보안등 및 공원 등	○ 주거지 연직면조도 10lx 이하를 유지하여야 한다. ○ 최대 허용 상향광 등급 U2를 유지하여야 한다.
	광고조명	○광고조명의 휘도는 최대값 800cd/㎡ 이하를 유지하여야 한다. (점멸 또는 동영상 변화가 있는 전광류 광고물 제외)
	장식조명	○ 장식조명의 휘도는 평균값 15cd/㎡ , 최대값 180cd/㎡ 이하를 유지하여야 한다.

⑥ 조명환경관리구역 제2종에 해당하는 공원녹지는 자연성이 강조되는 조명계획 수립으로 최소한의 조명시설 도입을 통해 기능적이고 편안한 분위기의 야간환경 조성하도록 한다.

⑦ 공원 특성에 맞는 보안개념의 조도확보(CPTED)로 이용자 안전을 고려하고 신재생 에너지 및 LED 조명을 적극적으로 활용하여 에너지 절약과 자연환경 영향을 최소화하는 조명시설을 설치하도록 한다.

⑧ 제2종 조명환경관리구역은 침입광 발생 및 상향광을 최소화하여 밤하늘의 별을 볼 수 있는 녹지환경을 조성하도록 한다.

〈그림Ⅲ-8-6〉 제2종 조명관리구역(공원·녹지) 야간경관 연출 방향 중점 사항 개념



〈그림Ⅲ-8-7〉 제2종 조명관리구역 야간경관 연출 사례



〈표Ⅲ-8-4〉 근린공원 및 기타 녹지 조명기준

구분		특 성
조명시설공동	조명방법	○ 생산녹지나 자연녹지 등으로 새는 빛을 방지할 수 있는 조명방법을 사용한다.
	조명기구	○ 주위의 영향을 배려하고 광원을 격렬히 움직이거나, 점멸시키지 않는다. ○ 에너지절약 및 유지관리를 고려한 조명기구를 사용한다.
	기타	○ 에너지절감 및 빛공해를 방지하기 위해 센서 및 시간대별 점·소등 및 광량조절 등을 제어
조명 용도별	가로등	○ 주거지 연직면조도 10 lx이하를 유지하여야 한다. ○ 최대 허용 상향광 등급 U1을 유지하여야 한다.
	보안등 및 공원 등	○ 주거지 연직면조도 10 lx이하를 유지하여야 한다. ○ 최대 허용 상향광 등급 U1을 유지하여야 한다.
	광고조명	○ 광고조명의 휘도는 최대값 400cd/㎡ 이하를 유지하여야 한다. (점멸 또는 동영상 변화가 있는 전광류 광고물 제외)
	장식조명	○ 장식조명의 휘도는 평균값 5cd/㎡ , 최대값 60cd/㎡ 이하를 유지하여야 한다.