지구단위계획 시행지침

1 총론

2 건축무문 시행지침

3 특별계획구역 시행지침

4 공공부문 시행지침

5 장애물 없는 생활환경부문 시행지침

6 송파대로 가로조성 시행지침

7 지구단위계획 운용에 관한 사항

첨부. 문정지구 건축물 디자인 가이드라인

첨부. 문정지구 신재생에너지 의무공급에 따른 제안

첨부. 문정지구 송파대로 가로환경조성 가이드라인

첨부. 문정지구 보행동선계획 가이드라인

제1편 총론

제1장 총칙

제1조 (목적)

본 지구단위계획 시행지침(이하 “지침”이라 한다)은 “문정도시개발사업 지구단위계획”에 적용하며, 구역내의 용도지역·지구, 도시계획시설, 가구 및 획지, 건축물의 용도·규모·배치·형태와 기타사항 등에 관해 지구단위계획 결정조서 및 결정도에 표시되지 아니하거나 세부 설명이 필요한 내용을 상세하게 규정함을 목적으로 한다.

제2조 (지침의 적용)

본 지침은 “문정도시개발사업 지구단위계획구역” 내 모든 건축행위(건축물 및 구조물의 신축, 증축, 개축, 재축, 대수선, 이전, 용도변경(표시변경 포함) 등)와 지구단위계획도면 및 지침에 표시되는 모든 관련행위에 대하여 적용한다.

제3조 (지침의 구성)

본 지침은 총6편으로 구성되며 제1편 총론, 제4편 공공부문 시행지침, 제5편 장애물 없는 생활환경부문시행지침에 관한 사항은 모든 용지에 공통으로 적용되며, 제2편 제1장 공공지원용지, 제2장 공공청사용지, 제3장 유보지, 제4장 주차장용지, 제5장 미래형 업무용지, 제6장 상업용지, 제3편은 특별계획구역에 각각 적용한다.

제4조 (지침적용의 기본원칙)

① 본 지침에 언급되지 않은 사항이라 하더라도 본 계획과 관련하여 제영향평가(환경, 교통, 인구, 재해), 광역교통개선대책, 에너지사용계획, 서울시 친환경건축기준 등 도시개발사업 추진과정에서 협의완료, 승인된 내용이나 관련법규 및 서울시 관련조례에 규정된 사항은 그에 따른다.

② 본 지침이 규정하고 있는 일부 내용이 기존의 법, 시행령, 시행규칙 등 관련법령의 내용과 서로 다를 경우에는 이들 중 그 규제내용이 강화된 것을 따른다.

③ 본 지침에서 제시하는 지침과 관련되는 ‘예시도’는 그 지침이 추구하는 계획목표나 방향을 가시화한 것으로서 지구단위계획 운용 시 참고로 한다.

④ 본 지침 시행이후 본 지침과 관련된 법령·조례·지침 등의 제·개정으로 본 지침과 부합되지 않을 경우 제·개정된 법령·조례·지침에 따른다.

⑤ 본 지구단위계획의 내용(건축계획 등 포함)은 차후 지역여건이나 대지의 환경이 변화되어 적용함이 부적당하다고 판단될 경우에는 해당 승인(허가)권자의 승인을 거쳐 변경할 수 있다.

제5조 (용어의 정의)

① 본 지침에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “지구단위계획구역”이라 함은 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.
2. “특별계획구역”이라 함은 지구단위계획구역 중에서 현상설계 등에 의해 창의적 개발안을 수용할 필요가 있거나, 계획안을 작성하는데 충분한 시간을 가질 필요가 있을 때 별도의 계획안을 작성하여 지구단위계획으로 수용 · 결정하는 구역을 말한다.
3. 가구 및 획지에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.
   가. “획지분할가능선”이라 함은 시장수요 및 여건변화에 따른 융통성 확보를 위해 일정규모 이상 대형 필지에 대하여 지구단위계획 내용에 지장을 주지 않는 범위에서 분할할 수 있는 위치를 지정한 선을 말한다.
4. 건축물의 용도에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.
   가. “지정용도”라 함은 특정한 목적을 위하여 허용되는 용도 중에서 지정용도이외의 용도는 건축할 수 없도록 특정한 용도만을 정한 것을 말한다.
   나. “허용용도”라 함은 그 필지내에서 건축 가능한 용도를 말하며, 허용용도가 지정된 필지에서는 허용용도이외의 용도로는 건축할 수 없다.
   다. “불허용도”라 함은 해당 필지에서는 허용되지 않는 건축용도를 말한다.
   라. “권장용도”라 함은 관련법령에 저촉되지 않으면서 대상 지역의 계획적 기능 육성, 지역특성 등을 위하여 필요하다고 인정하여 지구단위계획을 통해 유도하는 건축물의 용도를 말한다.
5. 건축물의 규모에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.
   가. “건폐율”이라 함은 「건축법」제55조에 따라 대지면적에 대한 건축면적의 비율을 말한다.
   나. “용적률”이라 함은 「건축법」제56조에 따라 대지면적에 대한 건축물의 연면적의 비율을 말한다.
   다. “최고층수”라 함은 지구단위계획에 의해 지정된 층수 이하로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
   라. “최저층수”라 함은 지구단위계획에 의해 지정된 층수 이상으로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
   마. “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. 건축선에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.
   가. “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출하지 못하는 선을 말한다.

7. 교통처리에 관한 용어의 정의는 다음의 각 목과 같다.

가. “차량출입불허구간”이라 함은 대지가 도로에 접한 구간 중에서 차량 진출입을 위한 출입구를 설치할 수 없는 구간을 말한다.

나. “전면도로”라 함은 건축물의 주출입구가 면하고 있는 도로를 말한다.

8. 대지내 공지에 관한 용어의 정의는 다음의 각 목과 같다.

가. “공개공지”라 함은「건축법」제67조 및「동법 시행령」113조 에서 정의하는 바에 의해 확보하는 공지로서 주요 보행 결절점 주변과 지구단위계획구역내 휴게공간의 확보를 목적으로 일반대중에게 상시 개방하는 공간을 말한다.

나. “차폐조경”이라 함은 서로 상충되는 용도사이를 시각적으로 차단시키고, 공간적으로 구분하기 위하여 지정된 식수방법에 따라 조경하는 것을 말한다.

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

라. “지하연결통로”라 함은 일반인에게 개방되어 보행자만 통행할 수 있도록 인접한 대지 또는 건축물과 도로의 지하층을 서로 연결한 통로를 말한다.

마. “연결녹지와 블록간 연결통로”라 함은 일반인에게 상시 개방되어 보행자만 통행할 수 있도록 대지안에 조성한 통로를 말한다.

9. “광장(컬쳐밸리)”에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.

가. “광장(컬쳐밸리)”라 함은 선큰형 광장으로 계획되며 문정역에서 미래형 업무단지와 법조단지로의 무장애 진입을 지원하고, 지하연결 플랫홈 기능을 통한 이용객의 편의 증진과 보행축 및 경관축으로서의 역할을 수행함으로써 친환경 및 보행중심의 지속가능한 도시구현을 목적으로 조성되는 공간을 말한다.

② 이 지침에서 정의되지 않은 용어로서 각종 법규에 정의된 용어는 그에 따르며 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.

제2장 도시개발구역내 공통 적용 사항

제6조 (무장애 최우수등급 시행지침 우선적용)

① “문정도시개발구역 무장애 최우수등급 인증”에 따른「장애물 없는 생활환경부문 시행지침(제5편)」에 해당하는 사항은 관련 지구단위계획지침 보다 우선적으로 적용한다.

제7조 (광장(컬쳐밸리)에서 개별 필지로의 진출입 계획)

① 시행자는 광장(컬쳐밸리)의 기타 구조물 설계시 개별 필지로의 진출입을 감안한 설계를 해야 하며, 개별필지는 광장(컬쳐밸리)의 설계를 고려하여 필지내로의 진출입 방안을 강구해야 한다.

제8조 (서울특별시 친환경건축기준)

① 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」, 「서울특별시 친환경 건축기준(서울특별시 예규 제705호)」, 「국토해양부 건축물 에너지 효율등급 인증규정(국토해양부고시 제2009-1306호)」 및 「서울특별시 녹색건축물 설계 가이드라인」에 따라 "문정도시개발구역"내 모든 신축 공공·민간건축물은 '친환경 에너지 건축물 설계기준'에 대해 다음 사항을 준수하여야 한다.

1. 공공건축물

가. 신축(증축,개보수 포함) 공공건축물

- 건축물 예상 에너지사용량에 대한 신·재생에너지 공급비율 : 10% 이상
- 건축물 연간 1차 에너지소비 총량 : 270kWh/㎡•y이하로 계획하여야하나 250kWh/㎡•y 이하를 권장

2. 민간건축물

가. 신축(증축, 개보수 포함) 민간건축물

- 건축물 예상 에너지사용량에 대한 신·재생에너지 공급비율 : 5% 이상
- 건축물 연간 1차 에너지소비 총량

⇒ 특별계획구역 1, 3-1, 4-2, 4-3, 7BL : 250kWh/㎡•y이하

⇒ 특별계획구역 2,6BL : 280kWh/㎡•y 이하로 계획하여야 하나 250kWh/㎡•y이하를 권장

⇒ 특별계획구역 외 필지 : 280kWh/㎡•y이하

3. 인센티브

가. '친환경건축기준'및 '건축물 에너지 효율 등급'의 달성 정도에 따라 서울특별시 친환경 건축물 및 국토부의 건축물에너지 효율등급을 부여하며, 그 등급에 따라 인센티브를 부여한다.

나. 공공건축물

구분	인센티브 내용
공공 건축물	건물에너지 합리화 사업시행에 의한 건물관리비용 절감액의 전부 또는 일부를 담당 부서 및 담당자의 예산절감실적으로 인정한다.
	공공 건축물 건설 사업 추진시 친환경 설계 요소 적용 및 친환경 건축물 인증 대행 및 수수료 등을 사업 예산 책정시 반영 한다.

다. 민간건축물(신축, 증축, 개보수 포함)

구분	인센티브 내용
민간 건축물	서울시 친환경 건축물 건축주에 대한 취득세, 등록세, 재산세 등지방세 감면
	서울시 친환경 건축물 시공사·설계사에 대한 서울시 사업 참가시가점 부여
	용적률 인센티브 5% 지원
	친환경 건축물 인증비용 일부 지원
	서울시 친환경 건축물 인정표지 부착
	그 밖에 민간부문 친환경건축물 유도를 위해 필요한 지원

② 「서울특별시 친환경 건축기준(서울특별시 예규 제705호)」 및 「국토해양부 건축물 에너지효율등급 인증규정(국토해양부고시 제2009-1306호)」의 관련규정이 새로이 제·개정된 경우에는 제·개정된 기준을 적용한다. 기타 관련된 사항은 「서울특별시 친환경 건축기준」 및 「국토해양부 건축물 에너지효율등급 인증규정」에 따른다.

제9조 (빗물 가두고 머금기 사업 반영)

① 「시장방침 제504호」와 관련한 「빗물 가두고 머금기 사업」추진에 따라「빗물관리 가이드라인」규정을 준수하여야 한다.

② 건축 및 사업계획수립시 빗물관리시설 설치를 권장하며, 승인(인가)권자는 인·허가 승인시 「빗물관리 가이드라인」규정 준수. 여부를 판단하여 조건을 부여할 수 있다.

③ 서울시의 관련규정이 새로이 제·개정된 경우에는 제·개정된 기준을 적용한다.

제10조 (생태면적률 반영)

① "생태면적율"이라 함은 공간계획 대상면적 중 '자연순환기능'을 가진 토양의 면적비를 말한다.

1. 토양의 자연순환기능

가. 우수의 증발산작용으로 습도 등 도시미기후 조절

나. 대기오염물질을 흡착·정화 등 대기질 개선

다. 우수투수·저장으로 지하수 및 하천 유지용수 생성

라. 모든 동·식물의 서식처

② 적용기준

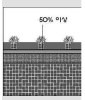
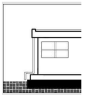
1. 적용기준

건 축 유 형	생태면적율 기준
일반주택 (개발면적 660㎡미만)	20% 이상
공동주택 (개발면적 660㎡이상)	30% 이상
일반건축물 (업무, 판매, 공장 등)	20% 이상
유통업무설비, 방송·통신시설, 종합의료시설 교통시설 (주차장, 자동차정류장, 운전학원)	20% 이상
공공·문화체육시설 및 공공기관이 건설하는 시설 또는 건축물	30% 이상
녹지지역 내 시설 및 건축물	50% 이상

2. 산정방법

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

3. 공간유형 구분 및 가중치

공간유형			가중치	설 명	사 례
1		자연지반녹지	1.0	- 자연지반이 손상되지 않은 녹지 - 식물상과 동물상의 발생 잠재력 내재 온전한 토양 및 지하수 함양 기능	- 자연지반에 자생한 녹지 - 자연지반과 연속성을 가지는 절성토 지반에 조성된 녹지
2		수공간 (투수기능)	1.0	- 자연지반과 연속성을 가지며 지하수 함양 기능을 가지는 수공간	- 하천, 연못, 호수 등 자연상태의 수공간 - 지하수 함양 기능을 가지는 인공연못
3		수공간 (차수)	0.7	- 지하수 함양 기능이 없는 수공간	- 자연지반 위 차수 처리된 수공간 - 인공지반 위 차수 처리된 수공간
4		인공지반녹지 ≥ 90 ㎝	0.7	- 토심이 90㎝ 이상인 인공지반 상부 녹지	- 지하주차장 상부 녹지, - 지하구조물 상부 녹지
5		옥상녹화 ≥ 20㎝	0.6	- 토심이 20㎝ 이상인 녹화옥상 시스템이 적용된 공간	- 혼합형 녹화옥상시스템 - 중량형 녹화옥상시스템
6		인공지반녹지 < 90㎝	0.5	- 토심이 90㎝ 미만인 인공지반 상부 녹지	- 지하주차장 상부 녹지, - 지하구조물 상부 녹지
7		옥상녹화 < 20㎝	0.5	- 토심이 20㎝ 미만인 녹화옥상 시스템이 적용된 공간	- 저관리 경량형 녹화옥상시스템
8		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
9		벽면녹화	0.4	- 벽면이나 옹벽(담장)의 녹화, 등반형의 경우 최대 10m 높이까지만 산정	- 벽면이나 옹벽녹화 공간 - 녹화벽면시스템을 적용한 공간
10		전면 투수포장	0.3	- 공기와 물이 투과되는 전면투수 포장면, 식물생장 불가능	- 자연지반위에 시공된 마사토, 자갈, 모래포장 등
11		틈새 투수포장	0.2	- 포장재의 틈새를 통해 공기와 물이 투과되는 포장면	- 틈새를 시공한 바닥 포장 - 사고석 틈새포장 등
12		저류·침투시설 연계면	0.2	- 지하수 함양을 위한 우수침투시설 또는 저류시설과 연계된 포장면	- 침투, 저류시설과 연계된 옥상면 - 침투, 저류시설과 연계된 도로면
13		포장면	0.0	- 공기와 물이 투과되지 않는 포장, 식물생장이 없음	- 인터락킹 블록, 콘크리트, 아스팔트 포장, - 불투수 기반에 시공된 투수 포장

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

③ 도시개발구역내 모든 건축물은 상기 언급한 생태면적률 적용기준에 해당할 경우, 세부건축계획수립시 서울시 시설계획과-12271호(07.12.21)「생태면적률 도시계획 활용 개선방안」에 따라 생태면적률을 반영해야 함. 단, 부득이 반영이 어려운 경우에는 승인권자(인가권자)와 협의하여 반영하지 아니할 수도 있다.

제11조 (옥상녹화)

① 옥상녹화 가능한 부분은 전면 옥상녹화를 권장한다.

② 공공청사의 경우 시장방침 55호(07.02.07)에 따라 옥상녹화를 의무화한다.

③ 옥상녹화 시스템 설계 및 시공은 “푸른서울가꾸기” 홈페이지를 참고한다.

제12조 (벽면녹화)

① 부지조성에서 발생되는 절개지 및 도로변 옹벽, 방음벽, 지하주차장 출입구 등 인공구조물 조성시 전면부에 벽면녹화를 허가(인가)권자와 협의하여 조성한다.

제13조 (비행안전 및 군사시설 보호에 관한 사항)

① 연막 · 증기의 발산 또는 색채유리나 그 밖의 반사물체를 진열하는 행위를 금지한다.

② 건축물 고층부에 기지관측차단시설을 설치함을 원칙으로 한다. 단, 관련 군기관과의 협의후에 설치하지 아니할 수도 있다.

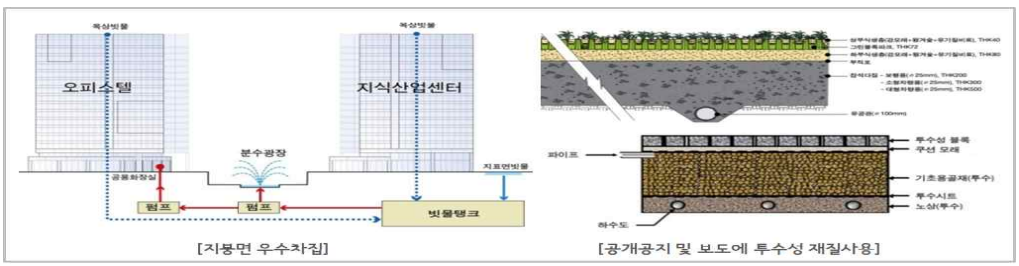
③ 건축물 또는 공작물 설치시 항공장애등 및 주간장애표지를 설치하여야 한다.

④ 건축관련 세부계획 수립시 협의건축물(지반+건축+옥탑)의 최고높이가 해발 123m를 초과할 경우 수도방위사령부 및 관련 군기관과 사전협의 해야 한다.

⑤ 건축물·구조물 등의 설치나 변경에 관한 허가 기타처분 등을 하고자 할 때에는 관련 군기관과 사전협의를 하여야 한다.

제14조 (중수도)

① 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」에 제9조에 따라 시설물을 신축(증축, 개축, 재축 포함)하거나 개발 사업을 시행하려는 자는 환경부령으로 정한는 바에 따른 단독 또는 공동으로 물 사용량의 10%이상을 재이용할 수 있도록 중수도를 설치·운영하여야 한다. 단 물 사용량의 10%이상을 하·폐수 처리수 재처리수로 공급받는 자의 경우는 그러하지 아니하다.



<중수도 설치 예시도>

제15조 (문정지구 건축물 디자인 가이드라인 반영)

① “문정지구 건축물 디자인 가이드라인”은 “문정도시개발사업 지구단위계획”에 적용하며, 구역 내의 용도지역·지구, 도시계획시설, 가구 및 획지, 건축물의 용도·규모·배치·형태와 기타사항 등에 관한“문정도시개발사업 지구단위계획 시행지침”에 추가적으로 문정지구의 경관에 영향을 줄 수 있는 건축물의 배치, 규모 및 높이, 형태 및 외관, 재질, 외부공간, 옥상녹화, 친환경 에너지, 야간경관, 색채, 옥외광고물 등에 관한 규정을 준수하여야 한다.

제16조 (문정지구 송파대로 가로환경조성 가이드라인 반영)

① “문정지구 송파대로 가로환경조성 가이드라인”은 “문정도시개발사업 지구단위계획”에 적용하며, 문정지구의 아름다운 도시경관 및 가로환경 형성을 위한 통합가로경관계획 요소에 관한 세부 내용으로 문정지구 내 송파대로에 인접한 블록(1-1BL, 1-2BL, 3-1BL, 3-5BL, 3-6BL, 3-7BL, 8-2BL, 8-3BL)의 공개공지 조성에 대하여 적용하는 것을 권장한다.

② “문정도시개발업 지구단위계획 시행지침”이 적용되는 문정지구 내 모든 건축행위(건축물 및 구조물의 신축, 증축, 개축, 재축, 대수선, 이전, 용도변경(표시변경 포함)등)와 지구단위계획 도면 및 지침에 표시되는 모든 관련행위에 대하여 적용하는 것을 권장한다.

제17조 (문정지구 보행동선계획 가이드라인 반영)

① “문정지구 보행동선계획 가이드라인”은 “문정도시개발사업 지구단위계획”에 적용하며, 문정지구의 보행동선에 영향을 줄 수 있는 지상 및 지하보행동선계획 등에 필요한 세부 내용으로 문정지구 내 지상공간 및 지상공간과 연계되는 지하공간의 보행동선계획을 동시에 적용하는 것을 권장한다.

② “문정도시개발업 지구단위계획 시행지침”이 적용되는 문정지구 내 모든 건축행위(건축물 및 구조물의 신축, 증축, 개축, 재축, 대수선, 이전, 용도변경(표시변경 포함)등)와 지구단위계획 도면 및 지침에 표시되는 모든 관련행위에 대하여 적용하는 것을 권장한다.

제2편 건축부문 시행지침

제1장 공공지원용지

가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 사항

제1조 (대지의 분할 및 합병)

① "가구 및 획지계획"에서 결정한 획지내에서 "획지분할가능선"에 의한 분할 외에는 획지의 분할을 불허한다.

건축물의 용도에 관한 사항

제2조 (건축물의 용도)

① 공공지원용지의 허용용도는 다음 표와 같으며 당해 지구단위계획에서 규정한 허용용도외의 용도는 불허한다.

<공공지원용지의 용도>

용도 지역	용도		비고
제3종 일반 주거 지역 · 일반 상업 지역	허용 용도	◦ 건축법시행령 별표1의 - 제1종근린생활시설 중 동사무소·경찰관파출소·소방서·우체국·방송국·보건소·공공도서관·지역건강보험조합 - 제2종근린생활시설 중 금융업소 · 사무소 · 출판사 - 문화및집회시설 중 공연장 · 전시장 - 교육연구시설 중 교육원 · 연구소 · 도서관 - 노유자시설 중 아동관련시설 - 업무시설 중 공공업무시설	
	불허용도	허용용도 외의 용도	

건축물의 규모에 관한 사항

제3조 (건폐율·용적률·높이)

① 각 대지에 적용되는 건축물의 규모는 다음 표에서 정하는 기준을 초과 할 수 없다.

<공공지원용지 건폐율·용적율·높이>

용도 지역	지 침 내 용		비고
제3종 일반 주거 지역	건폐율	50%이하	
	용적률	150%이하	
	높이	· 최고높이 : 군사기지 및 군사시설보호법상 비행안전구역 높이제한 적용 ·「건축법」제60조 3항에 따른 도로사선제한(H≤1.5D)을 적용하지 않음	공사 착공시 공사중 사용되는 각종 공사장비(타워크레인 등)도 비행안전 구역내 높이제한을 준수하여야 하며, 이에 따른 공사계획을 수립하여 건축 허가시 관련자료를 첨부하여야 함.
일반 상업 지역	건폐율	60%이하	
	용적률	600%이하	
	높이	· 최고높이 : 군사기지 및 군사시설보호법상 비행안전구역 높이제한 적용 ·「건축법」제60조 3항에 따른 도로사선제한(H≤1.5D)을 적용하지 않음	공사 착공시 공사중 사용되는 각종 공사장비(타워크레인 등)도 비행안전 구역내 높이제한을 준수하여야 하며, 이에 따른 공사계획을 수립하여 건축 허가시 관련자료를 첨부하여야 함. <신설>

건축물의 배치와 건축선에 관한 사항

제4조 (건축한계선의 정의 및 적용)

① "건축한계선"이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 돌출하여서는 안되는 선을 말한다.

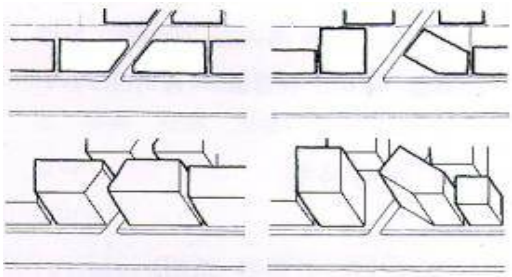
② 건축한계선이 지정된 대지에서는 건축물의 벽면이 건축한계선을 넘어서 건축할 수 없다.

③ 건축한계선에 의해 후퇴된 부분에는 담장, 계단 등 차량 및 보행의 통행에 지장을 주는 장치물을 설치할 수 없다. 단, 보도에 그늘을 형성할 수 있도록 가로수 개념의 식재, 휴게시설 및 휴게공간은 설치할 수 있다.

④ 건축한계선 후퇴부분은 연접도로 및 인접대지와 단차 없이 동일한 포장으로 조성하며 (보도와 접하는 경우에는 보도로 포장) 공공부문시행지침 및 장애물없는 생활환경 부문 시행지침에 의거하여 개발주체가 조성한다.

제5조 (건축물의 방향성)

① 도로에 면한 건축물의 주된 벽면 방향은 접한 전면가로의 방향과 일치되어야 한다. 가각에 접한 대지에서는 접한 모든 도로에 벽면의 방향이 따르도록 하여야 한다. 단, 당해 대지의 조건상 부득이하다고 인정되는 경우는 그러하지 아니한다.



(○) (×)

건축물의 외관 및 형태에 관한 사항

제6조 (건축물의 외관 및 기타구조물의 처리)

① 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출하여서는 아니된다. 다만, 벽면에 조경·벽화 등 장식적 처리를 하여 허가권자의 인정을 받은 경우에는 그러하지 아니하다.

② 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 할 뿐만 아니라, 주변 건물과도 조화를 유지하여야 하며, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려하여야 한다.

③ 옥외광고물의 설치는 통합간판설치를 권장하며 「옥외광고물 등 관리법」및 「송파구 옥외광고물 등 관리조례」를 준수 하여야 한다.

④ 물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설의 외부노출을 금지하고, 냉난방시설의 실외기 등은 별도의 설치장소를 건축물 설계에 포함하여 계획한다.

⑤ 담장 및 옹벽의 처리

1. 담장의 설치는 원칙적으로 불허한다. 단 부득이 담장의 설치가 필요할 경우, 승인(허가)권자와의 협의를 거쳐 설치 할 수 있다.
2. 옹벽은 조경석 등을 사용하여 계단식으로 조성한다.

대지내공지에 관한 사항

제7조 (공개공지)

① 공개공지를 설치하여야 하는 대상 건축물 및 면적, 설치방식 등에 관한 규정은 「건축법」 제43조 및 「동법 시행령」제27조의2,「서울시 건축조례」제22조의 공개공지등의 확보규정 등을 따른다.

② 공개공지 조성위치는 당해 대지와 접한 도로 중 가장 넓은 도로변 또는 당해도로 가각부, 보행결절점 주변에 배치하는 것을 원칙으로 한다.

③ 진입구의 설치

1. 전면가로에 면한 길이의 2분의 1이상에서 일반인의 보행진입이 가능하여야 한다.
2. 공개공지의 바닥은 접한 보도와 같은 높이로 조성하되 부득이하여 높이차를 두는 경우 신체장애자용 경사로를 설치하여야 한다.

④ 공간활용

1. 전체면적의 40%이상이 보행자가 이용할 수 있도록 포장되어야 한다.
2. 포장부분의 조성방식은 공공부문지침을 준용하되, 투수성이 양호하고 주변환경과 조화를 이룰 수 있는 색상 및 재질을 선정한다.

⑤ 시설물의 설치

1. 공개공지에는 벤치, 음수전등 휴게시설 및 휴게공간의 설치 및 야간조명, 공개공지에 대한 안내판 등을 설치·운영하여야 한다.
2. 공개공지에는 시설이용자가 쉽게 접근할수 있는 위치에 석재, 스테인레스강판, 기타 이와 유사한 재료를 사용한 공개공지 표시판 및 표시판에는 건축주, 공개공지의 위치, 관리책임자등의 명기하여야 한다.

⑥ 식재

1. 식재면적에 대한 식재기준은 「서울시 건축조례」를 준용한다.
2. 공개공지내 조경식재시 수목보호대겸 벤치나 수목식수대겸 벤치등의 설치를 권장한다.

제8조 (공공보행통로)

① 공공보행통로가 지정된 대지는 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 조성하여야 한다. 다만, 보안상의 이유 등으로 불가피한 경우에는 당해 허가권자가 속한 도시계획위원회의 자문을 통하여 시간제로 개방하지 않을 수 있다.

② 획지분할가능선에 의해 획지별로 개발 할 경우 각각의 대지는 폭 3m이상의 공공보행통로를 인접대지와 공동 조성하여야 한다.(다만, 4-1, 11-1BL의 경우 폭 2m이상으로 조성한다.)

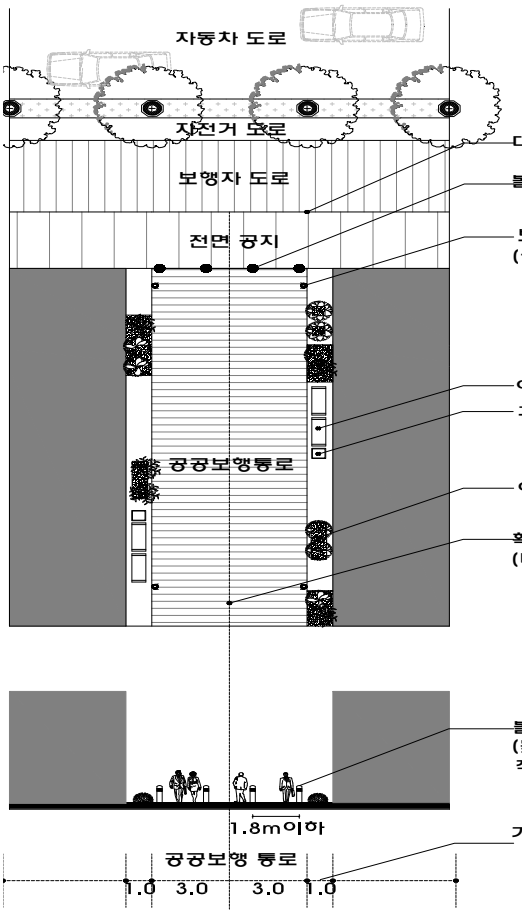
③ 공공보행 통로는 단차가 없이 연속적으로 조성하여야 하며, 보도 혹은 도로와 접하거나 연접대지와 공동으로 설치하는 경우도 단차를 두어서는 아니 된다. 또한 야간조명 외에 담장, 계단, 화단, 벤치 등 보행자 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없다.

④ 공공보행 통로는 지상부가 오픈된 개방형 구조로 설치해야 한다. 다만 부득이한 경우 피로티 구조의 설치를 허용하며 이 경우 높이 6m 이상을 확보하여야 한다.

⑤ 공공보행통로 시·종점에는 비상차량 등의 통행이 가능하도록 탈착식 볼라드 설치하여야 한다.



<공공보행통로 조성 예시>





<탈착식 볼라드 예시>



<화단조성 예시>

제9조 [대지내 조경]

① 대지내 조경을 설치하여야 하는 대상 건축물 및 면적 등에 관한 규정은 「건축법」제42조 및 「동법 시행령」제27조,「서울시 건축조례」제20조에 따른다.

② 대지내 조경의 식재기준, 조경시설물의 종류 및 설치방법 등 조경기준은「서울시 건축조례」제21조에 따른다.

교통처리에 관한 사항

제10조 (차량의 진출입)

① 결정도에 차량출입불허구간이 지정된 필지는 지정된 곳으로 차량진출입을 할 수 없다.

② 단지내부 및 진출입차량 동선은 최소 5m이상의 회전반경을 확보해야 한다.

제11조 (주차장)

① 지하주차장 조성시 선큰을 통한 자연채광 및 환기가 가능하도록 조성 한다. 단, 부득이 선큰 조성이 어려울 경우, 승인(허가)권자와의 협의를 거쳐 아니할 수 있다.



② 지상주차장 조성시 친환경적인 녹색주차장이 될 수 있도록 하고 그늘주차 방식으로 계획하여 이용객의 편의를 제공하도록 한다.





③ 건축주는 지하주창내 사각지대 없는 CCTV 설치, 차폐저감방안, 관리인력 상주 등의 방범대책을 강구하여야 한다.

④ 주차장은 「송파구 주차장설치및관리조례」에 따라 적합하게 설치하여야 한다.

제2장 공공청사용지

가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 사항

제1조 (대지의 분할 및 합병)

① "가구 및 획지계획"에서 결정한 획지내에서 분할을 불허한다. 단, 부득이 획지의 분할이 필요할 경우 도시관리계획 변경절차를 거쳐 분할할 수 있다.

건축물의 용도에 관한 사항

제2조 (건축물의 용도)

① 공공청사용지의 허용용도는 다음 표와 같으며 당해 지구단위계획에서 규정한 허용용도 외의 용도는 불허한다.

<공공청사용지의 용도>

용도 지역	용도		비고
제3종 일반주거 지역	허용용도	◦건축법시행령 별표1의 공공업무시설, 교정 및 군사시설	
	불허용도	허용용도 외의 용도	

건축물의 규모에 관한 사항

제3조 (건폐율·용적률·높이)

① 각 대지에 적용되는 건축물의 규모는 다음 표에서 정하는 기준을 초과 할 수 없다.

<공공청사용지 건폐율·용적율·높이>

용도 지역	지 침 내 용		비고
제3종 일반 주거 지역	건폐율	50%이하	
	용적률	공공청사별 차등적용	지구단위계획 조서 참조
	높이	· 최고높이 : 군사기지 및 군사시설보호법상 비행안전구역 높이제한 적용 ·「건축법」제60조 3항에 따른 도로사선제한(H≤1.5D)을 적용하지 않음	공사 착공시 공사중 사용되는 각종 공사장비(타워크레인 등)도 비행안전구역내 높이제한을 준수하여야 하며, 이에 따른 공사계획을 수립하여 건축허가시 관련자료를 첨부하여야 함.

건축물의 배치와 건축선에 관한 사항

제4조 (건축한계선의 정의 및 적용)

① "건축한계선"이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 돌출하여서는 안되는 선을 말한다.

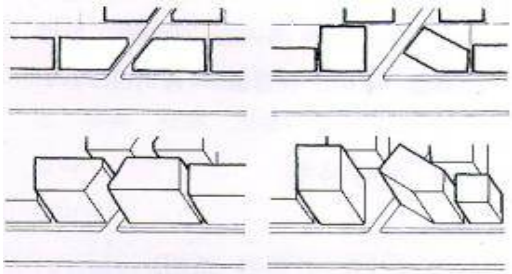
② 건축한계선이 지정된 대지에서는 건축물의 벽면이 건축한계선을 넘어서 건축할 수 없다.

③ 건축한계선에 의해 후퇴된 부분에는 담장, 계단 등 차량 및 보행의 통행에 막대한 지장을 주는 장치물을 설치할 수 없다. 단, 보도에 그늘을 형성할 수 있도록 가로수 개념의 식재, 휴게시설 및 휴게공간은 설치할 수 있다.

④ 건축한계선 후퇴부분은 연접도로 및 인접대지와 단차 없이 동일한 포장으로 조성하며 (보도와 접하는 경우에는 보도로 포장) 공공부문지침 및 장애물없는 생활환경 부문 시행지침에 의거하여 개발주체가 조성한다.

제5조 (건축물의 방향성)

① 도로에 면한 건축물의 주된 벽면 방향은 접한 전면가로의 방향과 일치되어야 한다. 가각에 접한 대지에서는 접한 모든 도로에 벽면의 방향이 따르도록 하여야 한다. 단, 당해 대지의 조건상 부득이하다고 인정되는 경우는 그러하지 아니한다.



(○) (×)

건축물의 외관 및 형태에 관한 사항

제6조 (건축물의 외관 및 기타구조물의 처리)

① 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출하여서는 아니된다. 다만, 벽면에 조경·벽화 등 장식적 처리를 하여 허가권자의 인정을 받은 경우에는 그러하지 아니하다.

② 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 할 뿐만 아니라, 주변 건물과도 조화를 유지하여야 하며, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려하여야 한다.

③ 옥외광고물의 설치는 통합간판설치를 권장하며 「옥외광고물 등 관리법」및 「송파구 옥외광고물 등 관리조례」를 준수 하여야 한다.

④ 물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설의 외부노출을 금지하고, 냉난방시설의 실외기 등은 별도의 설치장소를 건축물 설계에 포함하여 계획한다.

⑤ 옥상녹화

1. 시장방침 55호(07.02.07)에 따라 옥상녹화를 의무적으로 조성한다.
2. 옥상녹화 시스템 설계 및 시공은 “푸른서울가꾸기” 홈페이지를 참고한다.

교통처리에 관한 사항

제7조 (차량의 진출입)

① 결정도에 차량출입불허구간이 지정된 필지는 지정된 곳으로 차량진출입을 할 수 없다. 다만, 법무시설은 비상시에 한하여 시설의 성격상 필요한 비상차량 진출입을 허용한다.

※ 법무시설 : 법원, 검찰청, 구치소, 경찰기동대, 법무부 부속시설

② 단지내부 및 진출입차량 동선은 최소 5m이상의 회전반경을 확보해야 한다.

제8조 (주차장)

① 지하주차장 조성시 선큰을 통한 자연채광 및 환기가 가능하도록 조성 한다. 단, 부득이 선큰 조성이 어려울 경우, 승인(허가)권자와의 협의를 거쳐 아니할 수 있다.



② 지상주차장 조성시 친환경적인 녹색주차장이 될 수 있도록 하고 그늘주차 방식으로 계획하여 이용객의 편의를 제공하도록 한다.





③ 건축주는 지하주창내 사각지대 없는 CCTV 설치, 차폐저감방안, 관리인력 상주 등의 방범대책을 강구하여야 한다

④ 주차장은 「송파구 주차장설치및관리조례」에 따라 적합하게 설치하여야 한다.

제3장 유보지 용지

가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 사항

제1조 (대지의 분할 및 합병)

① "가구 및 획지계획"에서 결정한 획지내에서 분할을 불허한다. 단, 부득이 획지의 분할이 필요할 경우 도시관리계획 변경절차를 거쳐 분할할 수 있다.

건축물의 용도에 관한 사항

제2조 (건축물의 용도)

① 유보지의 용도는 관련기관 및 전문가들의 협의를 통해 구체적인 용도계획 수립시까지 미정으로 한다.

건축물의 규모에 관한 사항

제3조 (건폐율·용적률·높이 및 세대수)

① 각 대지에 적용되는 건축물의 규모는 다음 표에서 정하는 기준을 초과 할 수 없다.

<유보지 용지 건폐율·용적율·높이>

용도지역	지 침 내 용		비고
제3종 일반 주거 지역	건폐율	50%이하	
	용적률	150%이하	
	높이	· 최고높이 : 군사기지 및 군사시설보호법 상 비행안전구역 높이제한 적용 ·「건축법」제60조 3항에 따른 도로사선제한(H≤1.5D)을 적용하지 않음	공사 착공시 공사중 사용되는 각종 공사장비(타워크레인 등)도 비행안전구역내 높이제한을 준수하여야 하며, 이에 따른 공사계획을 수립하여 건축허가시 관련자료를 첨부하여야 함.

건축물의 배치와 건축선에 관한 사항

제4조 (건축한계선의 정의 및 적용)

① "건축한계선"이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 돌출하여서는 안되는 선을 말한다.

② 건축한계선이 지정된 대지에서는 건축물의 벽면이 건축한계선을 넘어서 건축할 수 없다.

③ 건축한계선에 의해 후퇴된 부분에는 담장, 계단 등 차량 및 보행의 통행에 지장을 주는 장치물을 설치할 수 없다. 단, 보도에 그늘을 형성할 수 있도록 가로수 개념의 식재, 휴게시설 및 휴게공간은 설치할 수 있다.

④ 건축한계선 후퇴부분은 연접도로 및 인접대지와 단차 없이 동일한 포장으로 조성하며 (보도와 접하는 경우에는 보도로 포장) 공공부문시행지침 및 장애물없는 생활환경 부문 시행지침에 의거하여 개발주체가 조성한다.

건축물의 외관 및 형태에 관한 사항

제5조 (건축물의 외관 및 형태에 관한 사항)

① 구체적인 용도계획 수립후 그 용도를 감안하여 추후 결정한다.

교통처리에 관한 사항

제6조 (차량의 진출입)

① 결정도에 차량출입불허구간이 지정된 필지는 지정된 곳으로 차량진출입을 할 수 없다.

② 단지내부 및 진출입차량 동선은 최소 5m이상의 회전반경을 확보해야 한다.

제7조 (주차장)

① 지하주차장 조성시 선큰을 통한 자연채광 및 환기가 가능하도록 조성 한다. 단, 부득이 선큰 조성이 어려울 경우, 승인(허가)권자와의 협의를 거쳐 아니할 수 있다.



② 지상주차장 조성시 친환경적인 녹색주차장이 될 수 있도록 하고 그늘주차 방식으로 계획하여 이용객의 편의를 제공하도록 한다.





③ 건축주는 지하주창내 사각지대 없는 CCTV 설치, 차폐저감방안, 관리인력 상주 등의 방범 대책을 강구하여야 한다

④ 주차장은 「송파구 주차장설치및관리조례」에 따라 적합하게 설치하여야 한다.

제4장 주차장용지

가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 사항

제1조 (대지의 분할 및 합병)

① "가구 및 획지계획"에서 결정한 획지내에서 분할을 불허한다.

건축물의 용도에 관한 사항

제2조 (건축물의 용도)

① 주차장용지의 허용용도는 다음 표와 같으며 당해 지구단위계획에서 규정한 허용용도외의 용도는 관련법령·조례상 허용되더라도 불허한다.

<주차장용지의 용도>

용도지역	용도			비고
일반상업지역	5-8 BL	허용용도	◦ 노외주차장 및 그 부속 용도 ◦ 주차전용건축물 및 주차전용건축물 내 자동차관련시설[주1)] ◦ 지상층 연면적의 70%이상을 주차시설로 지상층에 확보	
		불허용도	◦ 허용용도 외의 용도	
	8-6 BL	허용용도	◦ 노외주차장 및 그 부속 용도 ◦ 주차전용건축물 및 주차전용건축물 내 자동차관련시설[주1)]	
		불허용도	◦ 허용용도 외의 용도	

주1) 주차장 시설내 주차전용건축물의 경우 「주차장법 시행령 제1조의2」에 의거 1·2종근린생활시설, 문화 및 집회시설, 판매시설, 운수시설, 운동시설, 업무시설 또는 자동차 관련시설을 30%미만으로 설치 할 수 있다.

건축물의 규모에 관한 사항

제3조 (건폐율·용적률·높이 및 세대수)

① 각 대지에 적용되는 건축물의 규모는 다음 표에서 정하는 기준을 초과 할 수 없다.

<주차장용지 건폐율·용적율·높이>

용도지역	지 침 내 용			비고
일반상업지역	5-8 BL	건폐율	80%이하	
		용적률	600%이하	
	8-6 BL	건폐율	60%이하	
		용적률	600%이하	
	높이		· 최고높이 - 군사기지 및 군사시설보호법상 비행안전구역 높이 제한 적용 ·「건축법」제60조 3항에 따른 도로사선제한(H≤1.5D)을 적용하지 않음 · 주차전용건축물의 경우 「주차장법시행령」제3조의2 준용	공사 착공시 공사중 사용되는 각종 공사장비(타워크레인 등)도 비행안전구역내 높이제한을 준수하여야 하며, 이에 따른 공사계획을 수립하여 건축허가시 관련 자료를 첨부하여야 함.

건축물의 배치와 건축선에 관한 사항

제4조 (건축한계선의 정의 및 적용)

① "건축한계선"이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 돌출하여서는 안되는 선을 말한다.

② 건축한계선이 지정된 대지에서는 건축물의 벽면이 건축한계선을 넘어서 건축할 수 없다.

③ 건축한계선에 의해 후퇴된 부분에는 담장, 계단 등 차량 및 보행의 통행에 지장을 주는 장치물을 설치할 수 없다. 단, 보도에 그늘을 형성할 수 있도록 가로수 개념의 식재, 휴게시설 및 휴게공간은 설치할 수 있다.

④ 건축한계선 후퇴부분은 연접도로 및 인접대지와 단차 없이 동일한 포장으로 조성하며 (보도와 접하는 경우에는 보도로 포장) 공공부문시행지침 및 장애물없는 생활환경 부문 시행지침에 의거하여 개발주체가 조성한다.

조성방향

제5조 (녹색주차장)

① 주차전용건축물외 노외주차장 조성시 녹색주차장 설치를 원칙으로 하며, 이때 그늘주차 방식으로 계획하여 이용객의 편의를 제공하도록 한다.

제5장 미래형업무용지

가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 사항

제1조 (대지의 분할 및 합병)

① “획지분할가능선”에 의한 분할외에는 획지의 분할을 불허한다. 단, 부득이 획지의 분할이 필요할 경우 세부개발계획시 승인(허가)권자와의 협의를 거쳐 분할할 수 있다.

② “공동개발”을 위한 인접필지와의 합병을 허용하며, 이때 시행지침에 특별히 명시되지 않은 경우 넓은 도로에 접한 필지의 시행지침을 따르고, 필지가 접한 도로의 폭이 같은 경우에는 지침내용에 강화된 규정을 적용한다.

③ 공동개발(권장)시 공개공지 또는 공공보행통로 등 공공기여항목을 확보하여야 한다.(단, 송파대로변 14m 공개공지가 기확보된 필지는 제외)

건축물의 용도에 관한 사항

제2조 (건축물의 용도)

① 지정용도

구분	용도		비고
미래형 업무용지 3-2~ 3-13BL . 5-1~ 5-7, 5-9, 5-10BL	지정 용도	◦ 신성장동력산업과 관련된 업무용도로 건축법 시행령 별표1의 -업무시설 -공장(지식산업센터에 한함) -교육연구시설 -의료시설 -문화 및 집회시설 ※ 별첨 신성장동력산업 업종분류표 참조	
미래형 업무용지 4-4 BL	지정 용도	◦ 신성장동력산업과 관련된 업무용도로 건축법 시행령 별표1의 -업무시설 -공장(지식산업센터에 한함) -교육연구시설 -의료시설 -문화 및 집회시설 ◦ 블록별 핵심(앵커)시설과 관련된 업무용도 (지상층 연면적의 2%이상 입지) ※ 별첨 신성장동력산업 업종분류표 참조	
미래형 업무용지 3-2~ 3-13BL . 4-4 . 5-1~ 5-7, 5-9, 5-10BL	권장 용도	◦ 신성장동력산업 및 지역특화산업과 관련된 업무용도로 건축법 시행령 별표1의 -업무시설 -공장(지식산업센터에 한함) -교육연구시설 -의료시설 -문화 및 집회시설 -방송통신시설 ※ 별첨 신성장동력산업 업종분류표 참조	

② 불허용도

구분	용도		비고
3-2~ 3-13BL	불허 용도	◦ 건축법시행령 별표1의 - 단독주택으로서 다른 용도와 복합된 것 - 공동주택과 주거용외의 용도가 복합된 건축물 - 제2종근린생활시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장·안마시술소 - 운수시설 - 운동시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장 - 업무시설중 오피스텔 - 숙박시설 - 위락시설 - 창고시설 - 교정 및 군사시설 - 발전시설 - 위험물저장 및 처리시설(단, 마내행업무시설의 부대시설로 설치하며, 그 시설의 위치구조 및 설비의 기준이 위험물 안전관리법 시행규칙 별표에 해당될 경우 허용) - 자동차관련시설(주차장 제외) - 장례식장[의료시설의 부수시설(「의료법」 제36조제1호에 따른 의료기관의 종류에 따른 시설을 말한다)에 해당하는 것은 제외한다]	
4-4 BL	불허 용도	◦ 건축법시행령 별표1의 - 단독주택으로서 다른 용도와 복합된 것 - 공동주택과 주거용외의 용도가 복합된 건축물 - 제2종근린생활시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장·안마시술소 - 운수시설 - 운동시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장 - 업무시설 중 오피스텔(지상층 연면적 20%미만 가능) - 숙박시설 - 위락시설 - 창고시설 - 교정 및 군사시설 - 발전시설 - 위험물저장 및 처리시설(단, 마내행업무시설의 부대시설로 설치하며, 그 시설의 위치구조 및 설비의 기준이 위험물 안전관리법 시행규칙 별표에 해당될 경우 허용) - 자동차관련시설(주차장 제외) - 장례식장[의료시설의 부수시설(「의료법」 제36조제1호에 따른 의료기관의 종류에 따른 시설을 말한다)에 해당하는 것은 제외한다]	
5-1~ 5-7, 5-9, 5-10BL	불허 용도	◦ 건축법시행령 별표1의 - 단독주택으로서 다른 용도와 복합된 것 - 공동주택과 주거용외의 용도가 복합된 건축물 - 제2종근린생활시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장·안마시술소 - 운수시설 - 운동시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장 - 업무시설중 오피스텔(지상층 연면적의 20%미만 가능) - 숙박시설 - 위락시설 - 창고시설 - 교정 및 군사시설 - 발전시설 - 위험물저장 및 처리시설(단, 마내행업무시설의 부대시설로 설치하며, 그 시설의 위치구조 및 설비의 기준이 위험물 안전관리법 시행규칙 별표에 해당될 경우 허용) - 자동차관련시설(주차장 제외) - 장례식장[의료시설의 부수시설(「의료법」 제36조제1호에 따른 의료기관의 종류에 따른 시설을 말한다)에 해당하는 것은 제외한다]	
10BL	불허 용도	◦ 건축법시행령 별표1의 - 단독주택으로서 다른 용도와 복합된 것 - 공동주택과 주거용외의 용도가 복합된 건축물 - 제2종근린생활시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장·안마시술소 - 운수시설 - 운동시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장 - 업무시설중 오피스텔(지상층 연면적의 50%미만 가능) - 숙박시설 - 위락시설 - 창고시설 - 교정 및 군사시설 - 발전시설 - 위험물저장 및 처리시설(단, 마내행업무시설의 부대시설로 설치하며, 그 시설의 위치구조 및 설비의 기준이 위험물 안전관리법 시행규칙 별표에 해당될 경우 허용) - 자동차관련시설(주차장 제외) - 장례식장[의료시설의 부수시설(「의료법」 제36조제1호에 따른 의료기관의 종류에 따른 시설을 말한다)에 해당하는 것은 제외한다]	

③ 지정용도는 신성장동력산업과 관련된 업무 용도의 입지를 전제하며. (가칭) 〝문정지구 입지업종 선정위원회〃 를 통해 결정한다.

④ 지정용도는 지상층 연면적의 30%이상 입지하여야 한다.

⑤ 권장용도는 지상층 연면적의 40%이상 입지를 권장한다.

제3조 (건축물의 용도에 관한 관리계획)

① 지정 및 권장용도(신성장동력산업) 관리계획(사업시행자 SH공사)

1. 업종배치

- 건물내 신성장동력산업을 층단위로 집중배치(예: 15층중 3개층)

※ 신성장동력산업의 세부 허용업종, 배치계획 등은 SH공사 내 전문가로 구성된 (가칭) 〝문정지구 입지업종 선정위원회〃 를 통해 계획적으로 관리

2. 입주관리

- SH공사내 산업분야 전문가로 (가칭) 〝문정지구 입지업종 선정위원회〃 를 구성하여 적합업종 선별 입주
- 신성장동력산업 동의 건물관리자는 이용현황을 종합하여 분기별 1회이상 SH공사에 신고
- 사무실 이용의 변동시(임대 또는 매매) 입주(예정)기업은 계약체결후 10일 이내에 SH공사에 신고하고 확인

3. 유지관리

- SH공사에서는 년 1회 이용실태 조사 및 변동상황 확인

※ 지정 및 권장업종에 대한 현황신고 및 이에 대한 실태조사용역 실시

- 신성장동력 산업지대로서 정착될 수 있도록 5년간 집중관리

건축물의 규모에 관한 사항

제4조 (건폐율 · 용적률 · 높이)

① 각 대지에 적용되는 건축물의 규모는 다음 표에서 정하는 기준을 초과 할 수 없다.

<미래형업무용지 건폐율·용적율·높이>

용도지역	지 침 내 용		비고
일반상업지역	건폐율	60%이하	
	용적률	기준용적률 : 600%이하	
	높이	· 최고높이 : 군사기지 및 군사시설보호법상 비행 안전구역 높이제한 적용 ·「건축법」제60조 3항에 따른 도로사선제한(H≤1.5D)을 적용하지 않음 · 주차전용건축물의 경우 「주차장법 시행령」제3조의2 준용	공사 착공시 공사중 사용되는 각종 공사장비(타워크레인 등)도 비행안전구역내 높이제한을 준수하여야 하며, 이에 따른 공사계획을 수립하여 건축허가시 관련자료를 첨부하여야 함.

② 용적률 인센티브(3-2~3-13BL, 4-4BL, 5-1~5-7, 5-9, 5-10BL) : 건축물 에너지 절약 및 이용 효율성 향상을 위하여 건축물 연간 1차에너지 소비 총량을 280kWh/㎡•y 이하로 계획하여야 하며, 권장용도 40% 수용시 용적률 인센티브 5% 지원

- 수용면적 비율에 따라 인센티브 차등적용

건축물의 배치와 건축선에 관한 사항

제5조 (건축한계선의 정의 및 적용)

① "건축한계선"이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 돌출하여서는 안되는 선을 말한다.

② 건축한계선이 지정된 대지에서는 건축물의 벽면이 건축한계선을 넘어서 건축할 수 없다.

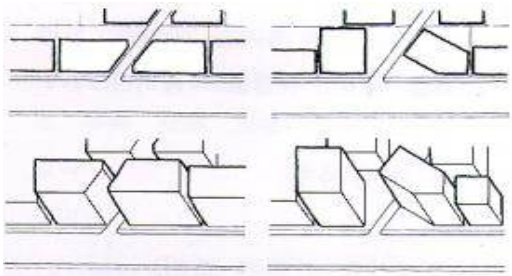
③ 건축한계선에 의해 후퇴된 부분에는 담장, 계단 등 차량 및 보행의 통행에 지장을 주는 장치물을 설치할 수 없다. 단, 보도에 그늘을 형성할 수 있도록 가로수 개념의 식재, 휴게시설 및 휴게공간은 설치할 수 있다.

④ 송파대로변 건축한계선 후퇴부분에는 송파대로 명소화 사업과 관련하여 공개공지를 조성해야 한다.

⑤ 건축한계선 후퇴부분은 연접도로 및 인접대지와 단차 없이 동일한 포장으로 조성하며 (보도와 접하는 경우에는 보도로 포장) 공공부문지침 및 장애물없는 생활환경 부문 시행지침에 의거하여 개발주체가 조성한다.

제6조 (건축물의 방향성)

① 도로에 면한 건축물의 주된 벽면 방향은 접한 전면가로의 방향과 일치되어야 한다. 가각에 접한 대지에서는 접한 모든 도로에 벽면의 방향이 따르도록 하여야 한다. 단, 당해 대지의 조건상 부득이하다고 인정되는 경우는 그러하지 아니한다.



(○) (×)

건축물의 외관 및 형태에 관한 사항

제7조 (건축물의 외관 및 기타구조물의 처리)

① 송파대로변의 건축물의 경우 문정 도시개발구역의 첫이미지로서 역할이 매우 중요하므로 건축물의 형태는 지역중심지로서의 상징성 구현과 신도시로서의 선도적 이미지를 발현할 수 있는 수준을 지향한다.

② 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출하여서는 아니된다. 다만, 벽면에 조경·벽화 등 장식적 처리를 하여 허가권자의 인정을 받은 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 할 뿐만 아니라, 주변 건물과도 조화를 유지하여야 하며, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려하여야 한다.

④ 옥외광고물의 설치는 통합간판설치를 준수하여야 하며 「옥외광고물 등 관리법」및 「송파구 옥외광고물 등 관리조례」를 준수 하여야 한다.

⑤ 물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설의 외부노출을 금지하고, 냉난방시설의 실외기 등은 별도의 설치장소를 건축물 설계에 포함하여 계획한다.

⑥ 야간조명

1. 10층이상 건축물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 야간조명등을 설치하여야 한다. 이때 조명방향은 하향 또는 비행안전에 지장이 없도록 설치하여야 한다.
2. 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명의 설치를 권장한다.
3. 야간 조명 계획시 조명시설 설치 가능여부에 대해 관련 군부대와 사전협의 하여야 한다.

⑦ 담장 및 옹벽의 처리

1. 담장의 설치는 원칙적으로 불허한다. 단 부득이 담장의 설치가 필요할 경우, 승인(허가)권자와의 협의를 거쳐 설치 할 수 있다.
2. 옹벽은 조경석 등을 사용하여 계단식으로 조성한다.

대지내공지에 관한 사항

제8조 (공개공지)

① 위치

1. 공개공지 조성위치는 당해 대지와 접한 도로 중 가장 넓은 도로변 또는 당해 도로 가각부, 보행결절점 주변에 배치하는 것을 원칙으로 한다.

2. 결정도서상 위치표시가 된 곳은 표시된 곳에 설치하여야 한다.

② 조성기준

1. 송파대로변은 결정도서상에 제시된 폭 이상으로 조성하고, 「송파대로 명소화 사업」과의 연계를 고려하여 조성하며 관련부서와 협의를 거쳐 결정한다.
2. 지하철과 인접한 공지는 침상형으로 조성한다.
3. 공개공지를 실시하여야 하는 대상 건축물 및 면적, 설치방식 등에 관한 규정은 건축법 제43조 및 동법 시행령 제27조의2, 서울시 건축조례 제22조의 공개공지 등의 확보규정 등을 따른다.
4. 전면가로에 면한 길이의 2분의 1이상에서의 일반인의 보행진입이 가능하여야 한다.
5. 공개공지의 바닥은 접한 보도와 같은 높이로 조성하되 부득이하여 높이차를 두는 경우 신체장애자용 경사로를 설치하여야 한다.
6. 전체면적의 40%이상이 보행자가 이용할 수 있도록 포장되어야 한다.
7. 포장부분의 조성방식은 공공부문지침을 준용하되, 투수성이 양호하고 주변환경과 조화를 이룰 수 있는 색상 및 재질을 선정한다.

③ 시설물의 설치

1. 공개공지에는 벤치, 음수전등 휴게시설 및 휴게공간의 설치 및 야간조명, 공개공지에 대한 안내판 등을 설치·운영할 것을 권장한다.
2. 공개공지에는 시설이용자가 쉽게 접근할 수 있는 위치에 석재, 스테인레스강판, 기타 이와 유사한 재료를 사용한 공개공지 표시판 및 표시판에는 건축주, 공개공지의 위치, 관리책임자등의 명기를 권장한다.

④ 식재

1. 식재면적에 대한 식재기준은 「서울시 건축조례」를 준용한다.
2. 공개공지내 조경식재시 수목보호대겸 벤치나 수목식수대겸 벤치등의 설치를 권장한다.
3. 공개공지내 조경식재시 「가로녹지 빗물 유입대책 추진계획」 수립(행정2부시장 방침, '12.6.14)에 따른 레인가든을 조성한다.

제9조 (공공보행통로)

① 공공보행통로가 지정된 대지는 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 조성하여야 한다. 다만, 보안상의 이유 등으로 불가피한 경우에는 당해 허가권자가 속한 도시계획위원회의 자문을 통하여 시간제로 개방하지 않을 수 있다.

② 공공보행통로가 지정된 각각의 대지는 폭 3m이상의 공공보행통로를 인접대지와 공동조성하여야 한다.(단,10BL 4, 5, 6, 7획지는 공동개발시 폭 4m이상 대지 내 조성하고, 3-4, 3-5, 4-4BL의 경우 폭2m이상의 공공보행통로를 인접대지와 공동조성 한다.)

③ 공공보행 통로는 단차가 없이 연속적으로 조성하여야 하며, 보도 혹은 도로와 접하거나 연접대지와 공동으로 설치하는 경우도 단차를 두어서는 아니 된다. 또한 야간조명 외에 담장, 계단, 화단, 벤치 등 보행자 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없다.

④ 공공보행 통로는 지상부가 오픈된 개방형 구조로 설치해야 한다. 다만 부득이한 경우 피로티 구조의 설치를 허용하며 이 경우 높이 6m 이상을 확보하여야 한다.

⑤ 공공보행통로 시·종점에는 비상차량 등의 통행이 가능하도록 탈착식 볼라드 설치하여야 한다.

⑥ 연결녹지와 블록간 연결통로는 연결녹지에서 각 블록 내로 보행자의 진입을 위해 폭 1.2m이상의 통로로 조성하고, 연결녹지와 블록간 연결통로가 지정된 대지는 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 조성하여야 한다. 다만, 보안상의 이유 등으로 불가피한 경우에는 당해 허가권자가 속한 도시계획위원회의 자문을 통하여 시간제로 개방하지 않을 수 있다.



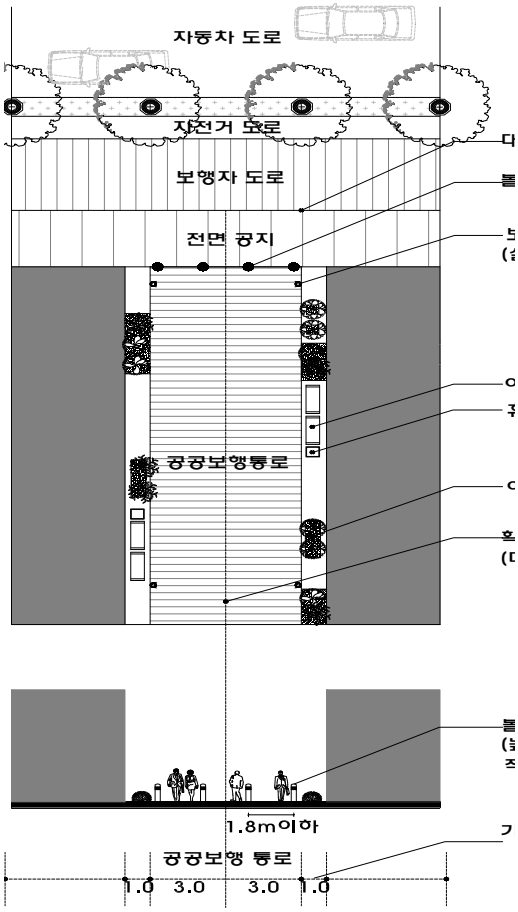
<공공보행통로 조성 예시>



<탈착식 볼라드 예시>



<화단조성 예시>



교통처리에 관한 사항

제10조 (차량의 진출입)

① 결정도에 차량출입불허구간이 지정된 필지는 지정된 곳으로 차량진출입을 할 수 없다.

② 단지내부 및 진출입차량 동선은 최소 5m이상의 회전반경을 확보해야 한다.

제11조 (주차장)

① 지하주차장 조성시 선큰을 통한 자연채광 및 환기가 가능하도록 조성 한다. 단, 부득이 선큰 조성이 어려울 경우, 승인(허가)권자와의 협의를 거쳐 아니할 수 있다.

② 지상주차장 조성시 친환경적인 녹색주차장이 될 수 있도록 하고 그늘주차 방식으로 계획하여 이용객의 편의를 제공하도록 한다.

③ 건축주는 지하주창내 사각지대 없는 CCTV 설치, 차폐저감방안, 관리인력 상주 등의 방범 대책을 강구하여야 한다.

④ 주차장은 「송파구 주차장설치및관리조례」에 따라 적합하게 설치하여야 한다.





지하공간개발에 관한 사항

제12조 (지하공간개발)

① 1BL~광장(컬쳐밸리)~2BL~3BL~6BL~8BL구간에 대하여 지하공간개발 계획을 전제로 승인(허가)권자 및 자치구청장과 협의 후 세부개발계획을 수립해야 한다.

② 지하공간개발에 대한 관련 연구 및 지침이 새로이 수립·제정이 되었을 경우, 그 결과를 반영하여 세부개발계획을 수립해야 한다.

③ 지하연결통로는 폭원 6m이상으로 조성한다. (다만, 1BL~광장(컬쳐밸리) 구간은 폭원 4m 이상으로 한다.

④ 지하연결통로와 진출입구의 개방시간은 문정 지하철역의 운행시간을 고려하여 개방토록 한다.

제6장 상업 용지

가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 사항

제1조 (대지의 분할 및 합병)

① 모든 필지는 지구단위계획의 가구 및 획지계획에서 결정한 필지단위를 건축을 위한 대지단위로 하며, 분할할 수 없다.

② '공동개발'을 위한 인접필지와 합병을 허용하며 이때 시행지침에 특별히 명시되지 않은 경우는 넓은 도로에 접한 필지의 시행지침을 따르고, 필지가 접한 도로의 폭이 같은 경우에는 지침 내용이 강화된 규정을 적용한다.

건축물의 용도에 관한 사항

제3조 (건축물의 용도)

구분	용도		비고
일반 상업 지역	불허 용도	◦ 건축법시행령 별표1의 - 단독주택으로서 다른 용도와 복합된 것 - 공동주택과 주거용외의 용도가 복합된 건축물 - 제2종근린생활시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장, 안마시술소, 단란주점 - 운수시설 - 숙박시설 - 업무시설 중 오피스텔(지상 1~3층에만 해당) - 위락시설 - 창고시설 - 교정 및 군사시설 - 발전시설 - 위험물저장 및 처리시설 - 자동차관련시설(주차장 제외) - 장례식장[의료시설의 부수시설(「의료법」 제36조제1호에 따른 의료기관의 종류에 따른 시설을 말한다)에 해당하는 것은 제외한다]	

건축물의 규모에 관한 사항

제4조 (건폐율 · 용적률 · 높이)

① 각 대지에 적용되는 건축물의 규모는 다음 표에서 정하는 기준을 초과 할 수 없다.

<상업용지 건폐율·용적율·높이>

용도 지역	지 침 내 용		비고
일반 상업 지역	건폐율	60%이하	
	용적률	기준용적률 : 600%이하	
	높이	· 최고높이 : 군사기지 및 군사시설보호법상 비행안전구역 높이제한 적용 ·「건축법」제60조 3항에 따른 도로사선제한(H≤1.5D)을 적용하지 않음 · 주차전용건축물의 경우「주차장법 시행령」 제3조의2 준용	공사 착공시 공사중 사용되는 각종 공사장비(타워크레인 등)도 비행안전구역내 높이제한을 준수하여야 하며, 이에 따른 공사계획을 수립하여 건축허가시 관련자료를 첨부하여야 함.

② 건축물 에너지 절약 및 이용 효율성 향상을 위하여 건축물 연간 1차에너지 소비 총량을 280kWh/㎡ • y 이하로 하여야 하며, 이 경우 용적률 인센티브 5% 지원

건축물의 배치와 건축선에 관한 사항

제5조 (건축한계선의 정의 및 적용)

① "건축한계선"이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 돌출하여서는 안되는 선을 말한다.

② 건축한계선이 지정된 대지에서는 건축물의 벽면이 건축한계선을 넘어서 건축할 수 없다.

③ 건축한계선에 의해 후퇴된 부분에는 담장, 계단 등 차량 및 보행의 통행에 지장을 주는 장치물을 설치할 수 없다. 단, 보도에 그늘을 형성할 수 있도록 가로수 개념의 식재, 휴게시설 및 휴게공간은 설치할 수 있다.

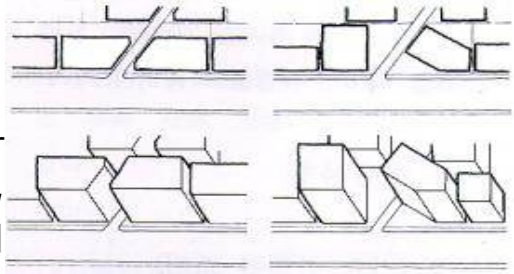
④ 송파대로변 건축한계선 후퇴부분에는 송파대로 명소화 사업과 관련하여 공개공지를 조성해야 한다.

⑤ 건축한계선 후퇴부분은 연접도로 및 인접대지와 단차 없이 동일한 포장으로 조성하며 (보도와 접하는 경우에는 보도로 포장) 공공부문지침 및 장애물없는 생활환경 부문 시행지침에 의거하여 개발주체가 조성한다.

제6조 (건축물의 방향성)

① 상업시설용지 건축물의 주정면은 다음 원칙에 따라 위치하여야 한다.

1. 전면도로변
2. 2개 이상의 도로에 동시에 면하고 있는 대지의 경우
- 폭원이 큰 도로변에 우선적으로 주정면을 배치하되, 동일한 폭원의 도로에 면할 경우에는 획지 및 획지가 포함된 가구의 장변구간에 주정면을 면하도록 함
- 도로 모퉁이에 면한 대지의 경우에는 주정면 이외의 외벽면도 주정면에 준한 외관설계 권장(가각부 포함)



(○) (×)

② 항의 제1호 또는 제2호와 조건이 겹치는 필지는 각 규정 모두 적용 설치 권장
인접한 필지와 합필을 통한 건축물은 건축물의 위압감 방지와 시각통로를 확보하기 위하여 건물의 장폭이 30미터 이상일 경우 건축선이 일직선이 되지 않도록 건축물을 부분적으로 분절된 형태로 계획 배치한다. 단, 건축허가권자가 필요하다고 인정하는 경우에는 예외로 한다.

건축물의 외관 및 형태에 관한 사항

제7조 (건축물의 외관 및 기타구조물의 처리)

① 송파대로변의 건축물의 경우 문정 도시개발구역의 첫이미지로서 역할이 매우 중요하므로 건축물의 형태는 지역중심지로서의 상징성 구현과 신도시로서의 선도적 이미지를 발현할 수 있는 수준을 지향한다.

② 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출하여서는 아니된다. 다만, 벽면에 조경·벽화 등 장식적 처리를 하여 허가권자의 인정을 받은 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 할 뿐만 아니라, 주변 건물과도 조화를 유지하여야 하며, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려하여야 한다.

④ 옥외광고물의 설치는 통합간판설치를 준수하여야 하며 「옥외광고물 등 관리법」및 「송파구 옥외광고물 등 관리조례」를 준수 하여야 한다.

⑤ 물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설의 외부노출을 금지하고, 냉난방시설의 실외기 등은 별도의 설치장소를 건축물 설계에 포함하여 계획한다.

⑥ 야간조명

1. 10층이상 건축물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 야간조명등을 설치하여야 한다. 이때 조명방향은 하향 또는 비행안전에 지장이 없도록 설치하여야 한다.
2. 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명의 설치를 권장한다.
3. 야간 조명 계획시 조명시설 설치 가능여부에 대해 관련 군부대와 사전협의 하여야 한다.

⑦ 담장 및 옹벽의 처리

1. 담장의 설치는 원칙적으로 불허한다. 단 부득이 담장의 설치가 필요할 경우, 승인(허가)권자와의 협의를 거쳐 설치 할 수 있다.
2. 옹벽은 조경석 등을 사용하여 계단식으로 조성한다.

대지내공지에 관한 사항

제8조 (공개공지)

① 위치

1. 지침도에 의해 공개공지 위치가 지정된 경우에는 이를 준수하여야 하며 별도로 정해져 있지 않은 경우에는 전면도로변, 전면도로 가각부 및 주요 보행결절부 주변에 배치하는 것을 원칙으로 한다.

② 조성기준

1. 송파대로변은 결정도서상에 제시된 폭 이상으로 조성하고, 「송파대로 명소화 사업」과의 연계를 고려하여 조성하며 관련부서와 협의를 거쳐 결정한다.
2. 지하철과 인접한 공지는 침상형으로 조성한다.
3. 전면가로에 면한 길이의 2분의 1이상에서의 일반인의 보행진입이 가능하여야 한다.
4. 공개공지의 바닥은 접한 보도와 같은 높이로 조성하되 부득이하여 높이차를 두는 경우 신체장애자용 경사로를 설치하여야 한다.
5. 전체면적의 40%이상이 보행자가 이용할 수 있도록 포장되어야 한다.
6. 포장부분의 조성방식은 공공부문지침을 준용하되, 투수성이 양호하고 주변환경과 조화를 이룰 수 있는 색상 및 재질을 선정한다.

③ 시설물의 설치

1. 공개공지에는 벤치, 음수전등 휴게시설 및 휴게공간의 설치 및 야간조명, 공개공지에 대한 안내판 등을 설치·운영할 것을 권장한다.

2. 공개공지에는 시설이용자가 쉽게 접근할 수 있는 위치에 석재, 스테인레스강판, 기타 이와 유사한 재료를 사용한 공개공지 표시판 및 표시판에는 건축주, 공개공지의 위치, 관리책임자등의 명기를 권장한다.

④ 식재

1. 식재면적에 대한 식재기준은 「서울시 건축조례」를 준용한다.
2. 공개공지내 조경식재시 수목보호대겸 벤치나 수목식수대겸 벤치등의 설치를 권장한다.
3. 공개공지내 조경식재시 「가로녹지 빗물 유입대책 추진계획」 수립(행정2부시장 방침,'12.6.14)에 따른 레인가든을 조성한다.

교통처리에 관한 사항

제9조 (공공보행통로)

① 공공보행통로가 지정된 대지는 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 조성하여야 한다. 다만, 보안상의 이유 등으로 불가피한 경우에는 당해 허가권자가 속한 도시계획위원회의 자문을 통하여 시간제로 개방하지 않을 수 있다

② 공공보행통로가 지정된 각각의 대지는 폭2m이상의 공공보행통로를 인접대지와 공동으로 조성하여야 한다.

③ 공공보행 통로는 단차가 없이 연속적으로 조성하여야 하며, 보도 혹은 도로와 접하거나 연접대지와 공동으로 설치하는 경우도 단차를 두어서는 아니 된다. 또한 야간조명 외에 담장, 계단, 화단, 벤치 등 보행자 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없다.

④ 공공보행 통로는 지상부가 오픈된 개방형 구조로 설치해야 한다. 다만 부득이한 경우 피로티 구조의 설치를 허용하며 이 경우 높이 6m 이상을 확보하여야 한다.

⑤ 공공보행통로 시·종점에는 비상차량 등의 통행이 가능하도록 탈착식 볼라드 설치해야 한다.

제10조 (차량의 진출입)

① 차량의 출입구는 지구단위계획에서 지정한 '차량출입 불허구간'을 제외한 구간에 설치하여야 하며, 필지에 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 하고, 도로의 가각부에는 설치할 수 없다. 다만, 건축허가권자가 인정하는 경우에는 차량 진출입구의 위치를 변경할 수 있다.

② 차량출입이 허용된 구간이라도 다음 각 호의 구간에서는 차량출입구를 설치할 수 없다.

1. 대로급 도로 교차로로부터 30미터 이내, 중로급 도로 교차로부터 15미터 이내의 구간, 하천, 녹지, 보행로, 공원경계부 등 공공의 시설이 설치된 곳
2. 버스정류장 및 정차대, 기타 승하차시설, 가감속차선 설치구간, 지하도 입구, 횡단보도 등 공공 보행 및 통행시설이 설치된 전후 10m 이내의 구간

③ 단지내부 및 진출입차량 동선은 최소 5m이상의 회전반경을 확보해야 한다.

제11조 (주차장)

① 대지내 지하주차장을 설치할 경우 지하주차장 출입구의 시작점(경사로의 시작점 또는 카엘리베이터 입구)은 전면도로측 대지경계선에서 3m 이상 이격하여 설치하여야 한다. 이때 대지경계선에서 지하주차장 출입구의 시작점까지의 차량동선은 보도와 단차가 없도록 평탄한 구조로 조성하여야 한다.

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

③ 지상주차장 조성시 친화경적인 녹색주차장이 될 수 있도록 하고 그늘주차 방식으로 계획하여 이용객의 편의를 제공하도록 한다.

④ 상업용지내 부설주차장은 「주차장법」 및 「송파구 주차장설치및관리조례」등 관련법규에 따라 적합하게 설치하여야 한다.

지하공간개발에 관한 사항

제12조 (지하공간개발)

① 광장(컬쳐밸리)~3BL~8BL구간에 대하여 지하공간개발 계획을 전제로 승인(허가)권자 및 자치구청장과 협의 후 세부개발계획을 수립해야 한다.

② 지하공간개발에 대한 관련 연구 및 지침이 새로이 수립·제정이 되었을 경우, 그 결과를 반영하여 세부개발계획을 수립해야 한다.

③ 지하연결통로는 폭원 6m이상으로 조성한다.

④ 지하연결통로와 진출입구의 개방시간은 문정 지하철역의 운행시간을 고려하여 개방토록 한다.

제Ⅲ편 특별계획구역 시행지침

제1장 특별계획구역 일반지침

제1조 (특별계획구역의 정의)

① 지구단위계획중에서 현상설계 등에 의하여 창의적 개발을 받아들일 필요가 있거나 계획안을 작성하는데 상당한 기간이 걸릴 것으로 예상되어 충분한 시간을 가질 필요가 있을때에 별도의 개발안을 만들어 지구단위계획으로 수용 결정하는 구역을 말한다.

제2조 (특별계획구역의 지정대상)

① 대규모 쇼핑단지, 전시장, 터미널, 농수산물도매시장, 출판단지 등 일반화되기 어려운 특수기능의 건축시설과 같이 하나의 대지안에 여러 동의 건축물과 다양한 용도를 수용하기 위하여 특별한 건축적 프로그램을 만들어 복합적 개발을 하는 것이 필요한 경우

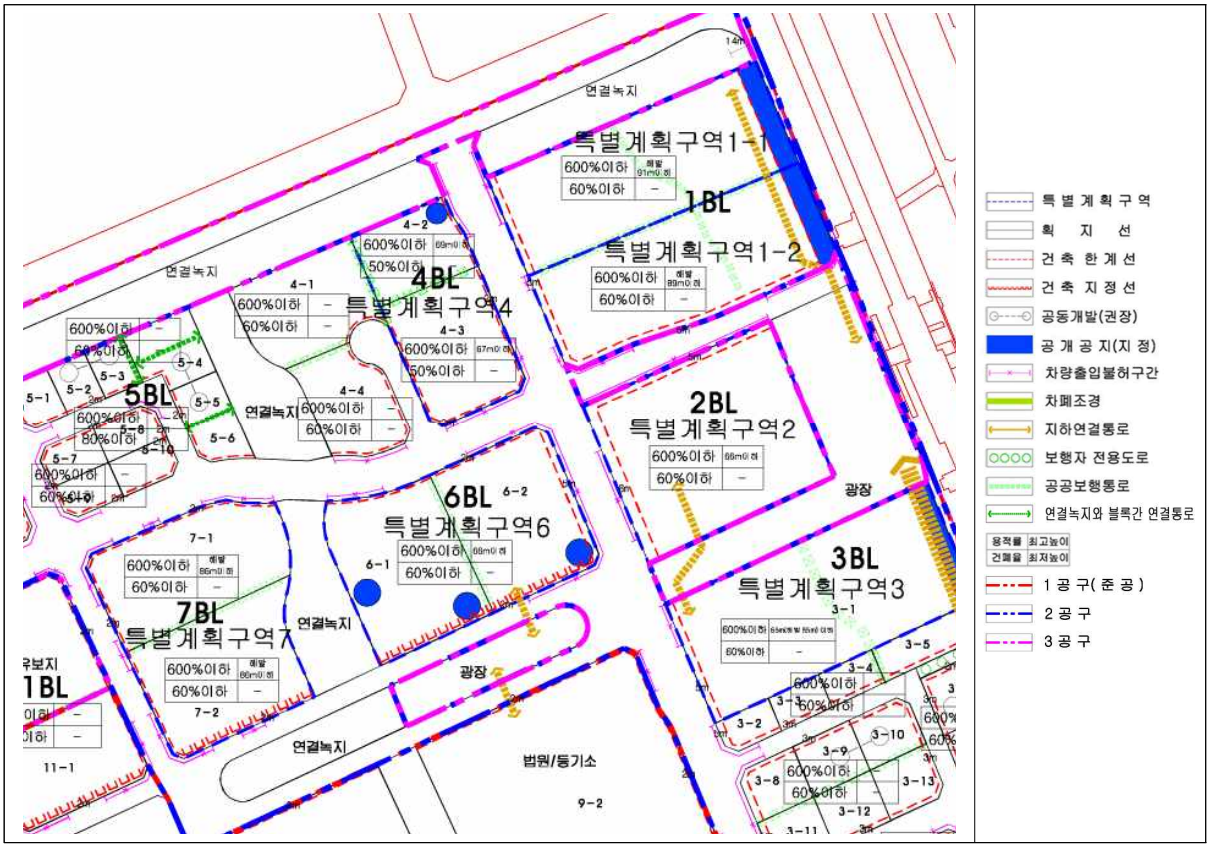
② 복잡한 지형의 재개발구역을 종합적으로 개발하는 경우와 같이 지형조건상 지반의 높낮이 차이가 심하여 상세한 입체계획을 수립해야 하는 경우

③ 지구단위계획구역안의 일정지역에 대하여 좋은 설계안을 반영하기 위하여 현상설계 등을 하고자 하는 경우

④ 주요 지표물 지점으로서 지구단위계획안 작성 당시에는 대지 소유자의 개발프로그램이 뚜렷하지 않으나 앞으로 협의를 통하여 우수한 개발안을 유도할 필요가 있는 경우

⑤ 공공사업의 시행, 대형건축물의 건축 또는 2필지 이상의 토지소유자의 공동개발 기타 지구단위계획구역의 지정목적을 달성하기 위하여 특별계획구역으로 지정하여 개발하는 것이 필요한 경우

< 특별계획구역 지정도 >



제2장 특별계획구역 지침

제1조 (지정목적 및 지정대상에 관한 사항)

① 지정목적

1. 신성장동력산업 및 지역특화산업의 체계적 · 계획적 입지를 유도하고, 문정역세권과 연계한 지하공간의 진취적이며 창의적인 개발을 도모하고 무분별한 개발을 제어하기 위하여 특별계획구역으로 지정

② 지정개요

명칭	용도지역	면적(㎡)	위치	비고
특별계획구역 1-1	일반상업지역	14,921.2	문정동 642	
특별계획구역 1-2	일반상업지역	14,688.7	분정동 642-3	
특별계획구역 2	일반상업지역	16,357.2	문정동 643-1	
특별계획구역 3	일반상업지역	17,310.7	문정동 651	
특별계획구역 4	일반상업지역	10,280.1	문정동 641-3 일원	
특별계획구역 6	일반상업지역	17,665.4	문정동 644 일원	
특별계획구역 7	일반상업지역	17,718.0	문정동 645 일원	

가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 사항

제2조 (대지의 분할 및 합병)

① “획지분할가능선”에 의한 분할외에는 획지의 분할을 불허한다. 단, 부득이 획지의 분할이 필요할 경우 세부개발계획시 승인(허가)권자와의 협의를 거쳐 분할할 수 있다.

건축물의 용도에 관한 사항

제3조 (건축물의 용도)

① 지정용도 및 권장용도

구분	용도		비고
특별계획구역 1-1 1-2 7	지정용도	◦ 신성장동력산업과 관련된 업무용도로 건축법시행령 별표1의 -업무시설, -공장(지식산업센터에 한함) -교육연구시설 -의료시설 -문화 및 집회시설 ◦ 블록별 핵심(앵커)시설과 관련된 업무용도 (지상층 연면적 중 전용면적 기준으로 2% 이상 입지) ※별첨 신성장동력산업 업종분류표 참조	지상층 연면적의 30%이상 입지 (핵심시설 포함)
	권장용도	◦ 신성장동력산업 및 지역특화산업과 관련된 업무용도로 건축법시행령 별표1의 -업무시설 -공장(지식산업센터에 한함) -교육연구시설 -의료시설 -문화 및 집회시설 -방송통신시설 ※별첨 신성장동력산업 업종분류표 참조	지상층 연면적의 40%
특별계획구역 2	지정용도	◦ 신성장동력산업과 관련된 업무용도로 건축법시행령 별표1의 -업무시설, -공장(지식산업센터에 한함) -교육연구시설 -의료시설 -문화 및 집회시설 ◦ 블록별 핵심(앵커)시설과 관련된 업무용도(지상층 연면적의 2%이상 입지) ※별첨 신성장동력산업 업종분류표 참조	지상층 연면적의 30%이상 입지 (핵심시설 포함)
	권장용도	◦ 신성장동력산업 및 지역특화산업과 관련된 업무용도로 건축법시행령 별표1의 -업무시설 -공장(지식산업센터에 한함) -교육연구시설 -의료시설 -문화 및 집회시설 -방송통신시설 ※별첨 신성장동력산업 업종분류표 참조	지상층 연면적의 40%

구분	용도		비고
특별계획구역 4	지정용도	◦ 신성장동력산업과 관련된 업무용도로 건축법시행령 별표1의 -업무시설, -공장(지식산업센터에 한함) -교육연구시설 -의료시설 -문화 및 집회시설 ◦ 획지별 지상층 연면적의 30%이상(핵심시설 포함) ※별첨 신성장동력산업 업종분류표 참조	지상층 연면적의 30%이상 입지 (핵심시설 포함)
	권장용도	◦ 신성장동력산업 및 지역특화산업과 관련된 업무용도로 건축법시행령 별표1의 -업무시설 -공장(지식산업센터에 한함) -교육연구시설 -의료시설 -문화 및 집회시설 -방송통신시설 ◦ 획지별 지상층 연면적의 40%이상(핵심시설 포함) ※별첨 신성장동력산업 업종분류표 참조	지상층 연면적의 40%
특별계획구역 6	지정용도	◦ 신성장동력산업과 관련된 업무용도로 건축법시행령 별표1의 -업무시설, -공장(지식산업센터에 한함) -교육연구시설 -의료시설 -문화 및 집회시설 ◦ 블록별 핵심(앵커)시설과 관련된 업무용도(지상층 연면적의 2% 이상 입지) ◦ 지상층 연면적의 30%이상(핵심시설 포함) ※별첨 신성장동력산업 업종분류표 참조	
	권장용도	◦ 신성장동력산업 및 지역특화산업과 관련된 업무용도로 건축법시행령 별표1의 -업무시설 -공장(지식산업센터에 한함) -교육연구시설 -의료시설 -문화 및 집회시설 -방송통신시설 ◦ 지상층 연면적의 40%이상 ※별첨 신성장동력산업 업종분류표 참조	

② 불허용도

구분	용도		비고
특별계획구역 1·3	불허용도	◦ 건축법시행령 별표1의 - 단독주택으로서 다른 용도와 복합된 것 - 공동주택과 주거용외의 용도가 복합된 건축물 - 제2종근린생활시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장·안마시술소 - 운수시설 - 운동시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장 - 업무시설중 오피스텔 - 숙박시설 - 위락시설 - 창고시설 - 교정 및 군사시설 - 발전시설 - 위험물저장 및 처리시설(단, 미래형 업무시설의 부대시설로 설치되며, 그 시설의 위치 · 구조 및 설비의 기준이 위험물 안전관리법 시행규칙 별표에 해당될 경우 허용) - 자동차관련시설(주차장 제외) - 장례식장[의료시설의 부수시설(「의료법」 제36조제1호에 따른 의료기관의 종류에 따른 시설을 말한다)에 해당하는 것은 제외한다]	지정용도 외 일반상업지역 내에서 입지가능한 용도 중 불허용도
특별계획구역 2	불허용도	◦ 건축법시행령 별표1의 - 단독주택으로서 다른 용도와 복합된 것 - 공동주택과 주거용외의 용도가 복합된 건축물 - 제2종근린생활시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장·안마시술소 - 운수시설 - 운동시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장 - 업무시설중 오피스텔(지상층 연면적 30%미만 가능) - 숙박시설 - 위락시설 - 창고시설 - 교정 및 군사시설 - 발전시설 - 위험물저장 및 처리시설(단, 미래형 업무시설의 부대시설로 설치되며, 그 시설의 위치 · 구조 및 설비의 기준이 위험물 안전관리법 시행규칙 별표에 해당될 경우 허용) - 자동차관련시설(주차장 제외) - 장례식장[의료시설의 부수시설(「의료법」 제36조제1호에 따른 의료기관의 종류에 따른 시설을 말한다)에 해당하는 것은 제외한다] ◦ 유통산업발전법 별표 제1호의 - 대형마트	지정용도 외 일반상업지역 내에서 입지가능한 용도 중 불허용도
특별계획구역 4	불허용도	◦ 건축법시행령 별표1의 - 단독주택으로서 다른 용도와 복합된 것 - 공동주택과 주거용외의 용도가 복합된 건축물 - 제2종근린생활시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장·안마시술소 - 운수시설 - 운동시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장 - 업무시설중 오피스텔(지상층 연면적 20%미만 가능) - 숙박시설(관광숙박시설 중 관광호텔 1등급이상. 300실 이상 제외) - 위락시설 - 창고시설 - 교정 및 군사시설 - 발전시설 - 위험물저장 및 처리시설(단, 미래형 업무시설의 부대시설로 설치되며, 그 시설의 위치 · 구조 및 설비의 기준이 위험물 안전관리법 시행규칙 별표에 해당될 경우 허용) - 자동차관련시설(주차장 제외) - 장례식장[의료시설의 부수시설(「의료법」 제36조제1호에 따른 의료기관의 종류에 따른 시설을 말한다)에 해당하는 것은 제외한다]	지정용도 외 일반상업지역내에서 입지가능한 용도 중 불허용도

구분	용도		비고
특별계획구역 6	불허용도	◦ 건축법시행령 별표1의 - 단독주택으로서 다른 용도와 복합된 것 - 공동주택과 주거용외의 용도가 복합된 건축물 - 제2종근린생활시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장·안마시술소 - 운수시설 - 운동시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장 - 업무시설중 오피스텔(지상층 연면적 50%미만 가능) - 숙박시설 - 위락시설 - 창고시설 - 교정 및 군사시설 - 발전시설 - 위험물저장 및 처리시설(단, 미래형 업무시설의 부대시설로 설치되며, 그 시설의 위치 · 구조 및 설비의 기준이 위험물 안전관리법 시행규칙 별표에 해당될 경우 허용) - 자동차관련시설(주차장 제외) - 장례식장[의료시설의 부수시설(「의료법」 제36조제1호에 따른 의료기관의 종류에 따른 시설을 말한다)에 해당하는 것은 제외한다]	지정용도 외 일반상업지역 내에서 입지가능한 용도 중 불허용도
특별계획구역 7	불허용도	◦ 건축법시행령 별표1의 - 단독주택으로서 다른 용도와 복합된 것 - 공동주택과 주거용외의 용도가 복합된 건축물 - 제2종근린생활시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장·안마시술소 - 운수시설 - 운동시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장 - 업무시설중 오피스텔(지상층 연면적 50%미만 가능) - 숙박시설 - 위락시설 - 창고시설 - 교정 및 군사시설 - 발전시설 - 위험물저장 및 처리시설(단, 미래형 업무시설의 부대시설로 설치되며, 그 시설의 위치 · 구조 및 설비의 기준이 위험물 안전관리법 시행규칙 별표에 해당될 경우 허용) - 자동차관련시설(주차장 제외) - 장례식장[의료시설의 부수시설(「의료법」 제36조제1호에 따른 의료기관의 종류에 따른 시설을 말한다)에 해당하는 것은 제외한다]	지정용도 외 일반상업지역 내에서 입지가능한 용도 중 불허용도

① 지정용도 및 권장용도는 신성장동력산업 및 지역특화산업 용도의 입지를 전제하며. (가칭) 〝문정지구 입지업종 선정위원회〟를 통해 결정한다.

제4조 (건축물의 용도에 관한 관리계획)

① 지정 및 권장용도(신성장동력산업) 관리계획(사업시행자 SH공사)

1. 업종배치

- 건물내 신성장동력산업을 층단위로 집중배치(예: 15층중 3개층)

※ 신성장동력산업의 세부 허용업종, 배치계획 등은 SH공사 내 전문가로 구성된 (가칭) 〝문정지구 입지업종 선정위원회〟를 통해 계획적으로 관리

2. 입주관리

- SH공사내 산업분야 전문가로 (가칭) 〝문정지구 입지업종 선정위원회〟를 구성하여 적합 업종 선별 입주
- 신성장동력산업 동의 건물관리자는 이용현황을 종합하여 분기별 1회 이상 SH공사에 신고
- 사무실 이용의 변동시(임대 또는 매매) 입주(예정)기업은 계약체결 후 10일 이내에 SH공사에 신고하고 확인

3. 유지관리

- SH공사에서는 년 1회 이용실태 조사 및 변동상황 확인

  ※ 지정 및 권장업종에 대한 현황신고 및 이에 대한 실태조사용역 실시

- 신성장동력 산업지대로서 정착될 수 있도록 5년간 집중관리

건축물의 규모에 관한 사항

제5조 (건폐율 · 용적률 · 높이)

① 각 대지에 적용되는 건축물의 규모는 다음 표에서 정하는 기준을 초과 할 수 없다.

<특별계획구역 건폐율·용적율·높이>

구 분	지 침 내 용		비고
특별계획구역 1-1·1-2·2·3·6·7	건폐율	60%이하	
	용적률	기준용적률 : 600%이하	
	높이	· 최고높이 : 군용항공기지법상 비행안전구역 높이제한 적용 ·「건축법」제60조 3항에 따른 도로사선제한(H≤1.5D)을 적용하지 않음	공사 착공시 공사중 사용되는 각종 공사장비(타워크레인 등)도 비행안전구역내 높이제한을 준수하여야 하며, 이에 따른 공사계획을 수립하여 건축허가시 관련자료를 첨부하여야 함.
특별계획구역 4	건폐율	50%이하	
	용적률	기준용적률 : 600%이하	
	높이	· 최고높이 : 군용항공기지법상 비행안전구역 높이제한 적용 ·「건축법」제60조 3항에 따른 도로사선제한(H≤1.5D)을 적용하지 않음	공사 착공시 공사중 사용되는 각종 공사장비(타워크레인 등)도 비행안전구역내 높이제한을 준수하여야 하며, 이에 따른 공사계획을 수립하여 건축허가시 관련자료를 첨부하여야 함.

② 건축물 에너지 절약 및 이용 효율성 향상을 위하여 건축물 연간 1차에너지소비총량을 250kWh/㎡ • y 이하로 하여야 하며, 권장용도 40% 수용시 용적률 인센티브 5% 지원

- 수용면적 비율에 따라 인센티브 차등적용

③ 2·6BL은 권장용도 40% 수용 및 건축물 연간 1차에너지소비총량을 250kWh/㎡·y 이하로 계획시 용적률 인센티브 5% 지원

- 수용면적 비율에 따라 인센티브 차등적용

④ 3-1BL은 250kWh/㎡·y 이하로 계획시 용적률 인센티브 5%지원

건축물의 배치와 건축선에 관한 사항

제6조 (건축한계선의 정의 및 적용)

① "건축한계선"이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 돌출하여서는 안되는 선을 말한다.

② 건축한계선이 지정된 대지에서는 건축물의 벽면이 건축한계선을 넘어서 건축할 수 없다.

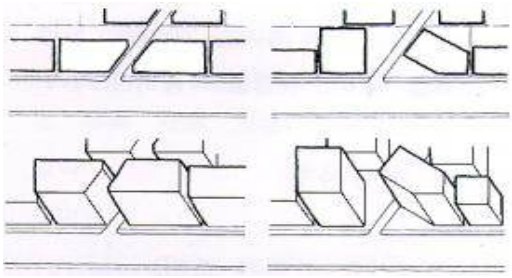
③ 건축한계선에 의해 후퇴된 부분에는 담장, 계단 등 차량 및 보행의 통행에 지장을 주는 장치물을 설치할 수 없다. 단, 보도에 그늘을 형성할 수 있도록 가로수 개념의 식재, 휴게시설 및 휴게공간은 설치할 수 있다.

④ 송파대로변 건축한계선 후퇴부분에는 송파대로 명소화 사업과 관련하여 공개공지를 조성해야 한다.

⑤ 건축한계선 후퇴부분은 연접도로 및 인접대지와 단차 없이 동일한 포장으로 조성하며 (보도와 접하는 경우에는 보도로 포장) 공공부문시행지침 및 장애물없는 생활환경 부문 시행지침에 의거하여 개발주체가 조성한다.

제7조 (건축물의 방향성)

① 도로에 면한 건축물의 주된 벽면 방향은 접한 전면가로의 방향과 일치되어야 한다. 가각에 접한 대지에서는 접한 모든 도로에 벽면의 방향이 따르도록 하여야 한다. 단, 당해 대지의 조건상 부득이하다고 인정되는 경우는 그러하지 아니한다.



(○) (×)

건축물의 외관 및 형태에 관한 사항

제8조 (건축물의 외관 및 기타구조물의 처리)

① 송파대로변의 건축물의 경우 문정 도시개발구역의 첫이미지로서 역할이 매우 중요하므로 건축물의 형태는 지역중심지로서의 상징성 구현과 신도시로서의 선도적 이미지를 발현할 수 있는 수준을 지향한다.

② 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출하여서는 아니된다. 다만, 벽면에 조경·벽화 등 장식적 처리를 하여 허가권자의 인정을 받은 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 할 뿐만 아니라, 주변 건물과도 조화를 유지하여야 하며, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려하여야 한다.

④ 옥외광고물의 설치는 통합간판설치를 준수하여야 하며 「옥외광고물 등 관리법」및 「송파구 옥외광고물 등 관리조례」를 준수 하여야 한다.

⑤ 물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설의 외부노출을 금지하고, 냉난방시설의 실외기 등은 별도의 설치장소를 건축물 설계에 포함하여 계획한다.

⑥ 야간조명

1. 10층이상 건축물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 야간조명등을 설치하여야 한다. 이때 조명방향은 하향 또는 비행안전에 지장이 없도록 설치하여야 한다.
2. 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명의 설치를 권장한다.
3. 야간 조명 계획시 조명시설 설치 가능여부에 대해 관련 군부대와 사전협의 하여야 한다.

⑦ 담장 및 옹벽의 처리

1. 담장의 설치는 원칙적으로 불허한다. 단 부득이 담장의 설치가 필요할 경우, 승인(허가)권자와의 협의를 거쳐 설치 할 수 있다.
2. 옹벽은 조경석 등을 사용하여 계단식으로 조성한다.

대지내공지에 관한 사항

제9조 (공개공지)

① 위치

1. 결정도서상에 표시된 곳에 설치하여야 한다.

② 조성기준

1. 송파대로변은 결정도서상에 제시된 폭 이상으로 조성하고, 「송파대로 명소화 사업」과의 연계를 고려하여 조성하며 관련부서와 협의를 거쳐 결정한다.

2. 지하철과 인접한 공지는 침상형으로 조성한다.

3. 전면가로에 면한 길이의 2분의 1이상에서의 일반인의 보행진입이 가능하여야 한다.

4. 공개공지의 바닥은 접한 보도와 같은 높이로 조성하되 부득이하여 높이차를 두는 경우 신체장애자용 경사로를 설치하여야 한다.

5. 전체면적의 40%이상이 보행자가 이용할 수 있도록 포장되어야 한다.

6. 포장부분의 조성방식은 공공부문지침을 준용하되, 투수성이 양호하고 주변환경과 조화를 이룰 수 있는 색상 및 재질을 선정한다.

③ 시설물의 설치

1. 공개공지에는 벤치, 음수전등 휴게시설 및 휴게공간의 설치 및 야간조명, 공개공지에 대한 안내판 등을 설치·운영할 것을 권장한다.

2. 공개공지에는 시설이용자가 쉽게 접근할 수 있는 위치에 석재, 스테인레스강판, 기타 이와 유사한 재료를 사용한 공개공지 표시판 및 표시판에는 건축주, 공개공지의 위치, 관리책임자등의 명기를 권장한다.

④ 식재

1. 식재면적에 대한 식재기준은 「서울시 건축조례」를 준용한다.

2. 공개공지내 조경식재시 수목보호대겸 벤치나 수목식수대겸 벤치등의 설치를 권장한다.

3. 공개공지내 조경식재시 「가로녹지 빗물 유입대책 추진계획」 수립(행정2부시장 방침,'12.6.14)에 따른 레인가든을 조성한다.

제10조 (공공보행통로)

① 공공보행통로가 지정된 대지는 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 조성하여야 한다. 다만, 보안상의 이유 등으로 불가피한 경우에는 당해 허가권자가 속한 도시계획위원회의 자문을 통하여 시간제로 개방하지 않을 수 있다.

② 공공보행통로가 지정된 각각의 대지는 폭3m이상의 공공보행통로를 인접대지와 공동으로 조성하여야 한다.(단, 대지내 조성할 경우 폭 4m이상으로 조성한다.)

③ 공공보행 통로는 단차가 없이 연속적으로 조성하여야 하며, 보도 혹은 도로와 접하거나 연접대지와 공동으로 설치하는 경우도 단차를 두어서는 아니 된다. 또한 야간조명 외에 담장, 계단, 화단, 벤치 등 보행자 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없다.

④ 공공보행 통로는 지상부가 오픈된 개방형 구조로 설치해야 한다. 다만 부득이한 경우 피로티 구조의 설치를 허용하며 이 경우 높이 6m 이상을 확보하여야 한다.

⑤ 공공보행통로 시·종점에는 비상차량 등의 통행이 가능하도록 탈착식 볼라드 설치하여야 한다.



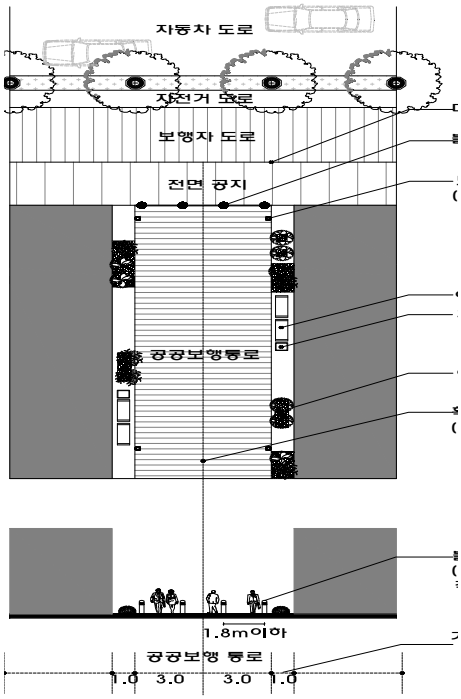
<공공보행통로 조성 예시>



<탈착식 볼라드 예시>



<화단조성 예시>



교통처리에 관한 사항

제11조 (차량의 진출입)

① 결정도에 차량출입불허구간이 지정된 필지는 지정된 곳으로 차량진출입을 할 수 없다.

② 단지내부 및 진출입차량 동선은 최소 5m이상의 회전반경을 확보해야 한다.

제12조 (주차장)

① 지하주차장 조성시 선큰을 통한 자연채광 및 환기가 가능하도록 조성 한다. 단, 부득이 선큰 조성이 어려울 경우, 승인(허가)권자와의 협의를 거쳐 아니할 수 있다.

② 지상주차장 조성시 친환경적인 녹색주차장이 될 수 있도록 하고 그늘주차 방식으로 계획하여 이용객의 편의를 제공하도록 한다.

③ 건축주는 지하주창내 사각지대 없는 CCTV 설치, 차폐저감방안, 관리인력 상주 등의 방범 대책을 강구하여야 한다.

④ 주차장은 「송파구 주차장설치및관리조례」에 따라 적합하게 설치하여야 한다.







지하공간개발에 관한 사항

제13조 (지하공간개발)

① 특별계획구역1BL~2BL~3BL~6BL~8BL구간에 대하여 지하공간개발 계획을 전제로 승인(허가)권자 및 자치구청장과 협의 후 세부개발계획을 수립해야 한다.

② 지하공간개발에 대한 관련 연구 및 지침이 새로이 수립·제정이 되었을 경우, 그 결과를 반영하여 세부개발계획을 수립해야 한다.

③ 1BL~광장(컬쳐밸리)~2BL~3BL~6BL~8BL구간 지하연결통로는 폭원 6m이상으로 조성한다.(단, 1BL~광장(컬쳐밸리) 구간은 폭원 4m이상으로 한다.)

④ 지하연결통로와 진출입구의 개방시간은 문정 지하철역의 운행시간을 고려하여 개방토록 한다.

환경친화에 관한 사항

제14조 (서울특별시 친환경건축기준)

①「서울특별시 친환경건축기준(서울특별시 예규 제705호)」 및 「국토해양부 건축물 에너지 효율등급 인증규정(국토해양부고시 제2009-1306호)」, 「서울특별시 녹색건축물 설계 가이드라인」에 따라 "문정도시개발구역"내 모든 신축 민간건축물은'친환경 에너지 건축물 설계기준'에 대해 다음사항을 준수하여야 한다.

1. 신축(증축, 개보수 포함)

가. 건축물 예상 에너지사용량에 대한 신·재생에너지 공급비율 : 5% 이상

나. 건축물 연간 1차 에너지소비 총량 : 250kWh/㎡·y이하

다. 2·6BL에 한하여 신축(증축,개보수 포함) 건축물 연간 1차 에너지 소비 총량을 280kWh/㎡·y이하로 하여야 하나, 250kWh/㎡·y이하를 권장한다.

2. 인센티브

가. '친환경건축기준'및 '건축물 에너지 효율 등급'의 달성 정도에 따라 서울특별시 친환경건축물 및 국토부의 건축물에너지 효율등급을 부여하며, 그 등급에 따라 인센티브를 부여한다.

구분	인센티브 내용
특별계획 구역	서울시 친환경 건축물 건축주에 대한 취득세, 등록세, 재산세 등지방세 감면
	서울시 친환경 건축물 시공사·설계사에 대한 서울시 사업 참가시가점 부여
	용적률 인센티브 5% 지원
	친환경 건축물 인증비용 일부 지원
	서울시 친환경 건축물 인정표지 부착
	그 밖에 민간부문 친환경건축물 유도를 위해 필요한 지원

② 본 지침이 규정하고 있는 내용이 법령·조례·지침 등의 제·개정으로 서로 다를 경우 그 규제내용이 강화된 것을 따른다.

제4편 공공부문 시행지침

제1장 공공부문 시행지침

도로시설에 관한 사항

제1조 (포장재료 등)

① 도로 · 건축한계선 후퇴부분의 포장재료에 대해 다음의 지침을 적용한다.

② 포장재료는 보행 및 차량의 하중을 감안하여 내구성 및 미끄럼과 눈부심이 방지될 수 있는 재료로 한다.

③ 포장패턴은 가로수 식재 및 배치 등과 연계하여 일체적 가로분위기를 조성할 수 있도록 한다.

④ 보도부분의 포장패턴은 경관 및 방향성 제공 등의 요소를 감안하여 선정하도록 한다.

⑤ 횡단보도 주변에는 장애자용 유도점자블럭과 보행편의를 위한 단차 없는 장애자용 경계석을 설치하도록 한다.

제2조 (가로수 식재)

① 보차도 구분이 있는 폭 12m 이상의 도로로서 보도폭 2.5m 이상인 도로에는 가로수 식재를 원칙으로 한다.

② 동일노선에는 가급적 동일한 식재를 도모하도록 한다.

③ 버스정류장의 전후구간에는 가로수로 인하여 운전자의 시야가 가리거나 승하차시 장애가 없도록 하여야 한다.

④ 가로수 식재시 「가로녹지 빗물 유입대책 추진계획」 수립(행정2부시장 방침,'12.6.14)에 따른 레인가든을 조성계획을 반영한다.

제3조 (자전거도로 조성)

① 자전거도로의 평면 교차지점에는 자전거 횡단표기시설을 설치하도록 하고, 자전거도로의 주요 목적지에는 자전거보관대를 배치하도록 한다.

② 주요 자전거도로 결절부 및 노선상에 급격한 변화가 있는 지점에는 자전거도로망에 대한 종합안내판을 설치하도록 한다.

③ 자전거도로의 포장은 투수성포장 등 일체적이고 빗물의 배수 및 투수가 원활한 소재의 사용을 원칙으로 하되, 부분적으로 콘크리트, 아스콘, 소형 고압 블럭을 도입할 수 있다.

④ 투수성 포장재를 사용하지 않는 구간의 자전거도로 포장은 표면배수를 위한 구배를 유지하는 한편, 미끄럼이 방지되도록 한다.

제4조 (보행자전용도로 조성)

① 보행자 전용도로는 신체장애자, 노약자 등의 불편이 없고 보행자의 안전이 유지될 수 있는 구조이어야 한다.

② 보행자전용도로와 인접한 시설 중 공원 및 어린이놀이터 등과 같은 오픈스페이스 요소뿐만 아니라 학교와 같은 다중이용시설과의 연계성 향상을 위한 통로 등을 적극적으로 확보하여 주변공간과 일체화된 보행공간이 되도록 한다.

③ 보행자전용도로의 주 입구부분에는 차량진입 방지 및 벤치의 역할을 겸하는 볼라드를 배치하도록 한다.

④ 보행자전용도로 내부에는 수목식재 및 휴게·편익시설 설치 등 보행활동을 지원할 수 있도록 계획하여야 한다.

⑤ 보행자전용도로를 포장하는 경우에는 투수성 포장을 하도록 한다.

⑥ 보행자전용도로와 일반도로가 교차하는 경우 험프식 횡단보도를 설치하여 보행자 안전을 확보하고 보행자의 통행을 우선하도록 한다.

공원에 관한 사항

제5조 (근린공원 조성)

① 근린공원의 분포와 입지여건을 고려하여 공원성격과 주제를 설정하고 특성화시켜 공원이용의 기회를 다양화하도록 한다.

② 보행자전용도로 연결부, 횡단보도 인접부 등 보행자의 주 도착지점을 기준으로 입구를 설정하되, 접근의 편리성 제공과 이용의 원활화를 위하여 2개 방향이상의 출입구를 확보하도록 한다.

③ 근린공원은 이용자의 안전을 위해 필요한 구간외에는 원칙적으로 울타리를 설치하지 않도록 한다.

제6조 (근린공원내 도입시설)

① 근린공원과 폭20m이상의 도로와 접하는 부분중 주민편익시설 등으로 소음차단이 필요한 구간에는 완충식재를 하도록 한다.

② 근린공원 내에는 지형 및 입지여건에 따라 주민편의를 위한 등산로, 휴게공간, 운동시설 등을 적극 확보하고, 야간이용의 활성화를 위하여 보행등을 설치하도록 한다.

③ 근린공원 내에는 지형 및 입지여건에 따라 주민편의를 위한 등산로, 휴게공간, 운동시설 등을 적극 확보하고, 야간이용의 활성화를 위하여 보행등을 설치하도록 한다.

제7조 (근린공원내 저류시설)

① 탄천과 인접한 근린공원은 저류시설을 설치하여야 하며, 설치 및 관리기준은 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙」에 따른다.

② 조성방법으로는 잔디밭, 자연학습원, 산책로, 운동시설 및 광장 등 주민들의 여가 및 휴식기능을 겸하는 시설로 조성한다.



녹지시설에 관한 사항

제8조 (식재기준)

① 완충녹지 · 경관녹지 · 연결녹지의 설치기준은 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법」 제35조 및 「동법 시행규칙」제18조에 따른다.

② 완충녹지에는 분진, 매연, 소음 등 환경오염에 잘 견딜 수 있는 수종을 선정하도록 한다.

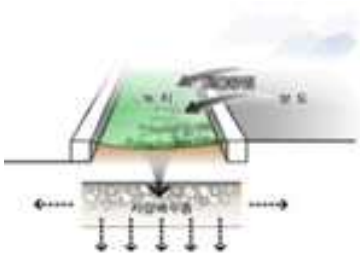
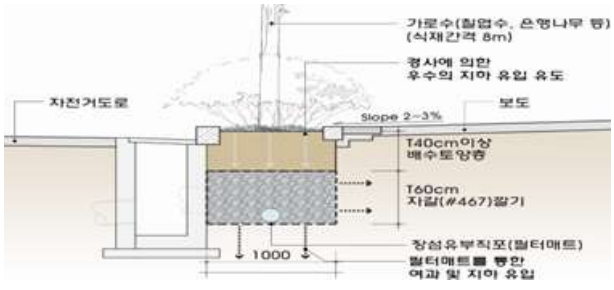
③ 경관녹지내에는 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법」제2조에 따른 조경시설을 의무적으로 설치하도록 한다.

※ 조경시설 : 화단 · 분수 · 조각 · 관상용식수대·잔디밭·산울타리·그늘시렁·못 및 폭포 그 밖에 이와 유사한 시설 등

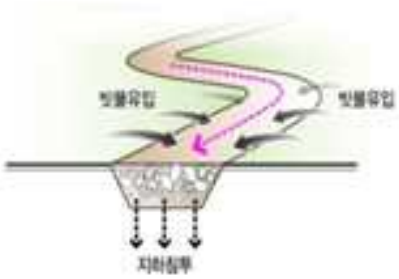
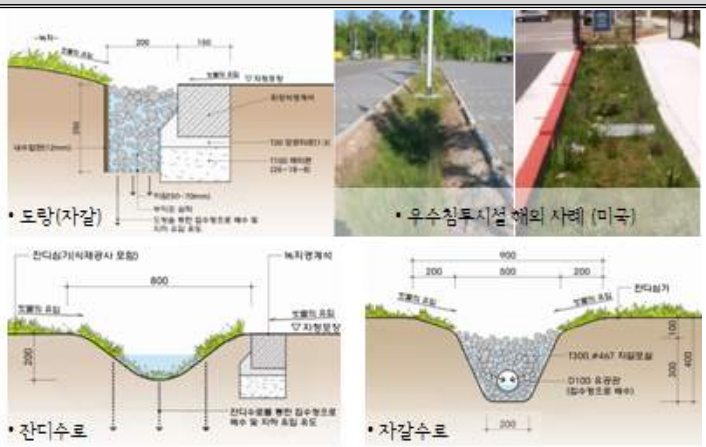
④ 연결녹지는 보행자의 통행이 가능한 생태통로가 되도록 설치하며 구체적인 설치기준은 관련법에 따른다.

⑤ 식재시 「가로녹지 빗물 유입대책 추진계획」 수립(행정2부시장 방침,'12.6.14)에 따른 레인가든을 조성계획을 반영한다.

- 가로변 침투시설 : 가로의 빗물을 띠녹지로 모아 침투시설을 통해 지하로 유입

기본개념	시설물의 구조
	

- 공원 · 녹지 침투시설 : 빗물이 흐르고 모이는 과정에서 지하로 최대한 유입 되도록 집수시설을 오픈형 · 침투형 으로 설치

기본개념	시설물의 구조
	

광장에 관한 사항

제9조 (광장(컬쳐밸리) 조성)

① 광장(컬쳐밸리)은 인접지역에서의 접근에 제한이 없도록 보행의 편의성이 확보되어야 하며 전면적으로 개방되는 형태가 되도록 한다.

② 광장(컬쳐밸리)의 포장은 투수성 포장을 원칙으로 한다.

③ 광장(컬쳐밸리)과 보도가 접하는 부분은 접근시 무리가 없도록 평면 또는 경사로로 조성하는 것을 원칙으로 하며, 계단을 설치하는 경우에는 경사로를 아울러 설치하도록 한다.

④ 문정역과 연계를 고려하여 역과 연접한 부분은 선큰형으로 조성하고, 나머지 부분은 사면형(또는 계단형)으로 조성하되, 장애인 및 임산부 등의 노약자의 출입에 제약이 없도록 한다.

⑤ 지하(Sunken) 광장부 조성기준

- 조성기준의 적용범위는 Key Map에 표현된 구간에 한정한다.
- 광장(컬쳐밸리)조성시 녹지율을 20%이상으로 한다. 단, 상부가 녹지로 조성된 구간은 제외한다.
- 여기 지침에 언급하지 않은 사항은 관련 법령 및 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」을 따른다.

Key Map



- 자연채광, 쾌적성, 환경성 등을 고려하여 조성하도록 한다.
- 지하(Sunken) 광장과 지상부의 수직동선을 고려하여 엘리베이터 및 자주식 계단을 설치하도록 한다.

※ 녹지율 : 도시계획시설면적분의 녹지면적

제10조 (도입시설)

① 광장(컬쳐밸리)에는 차량진입을 방지하도록 입구부분에 단주를 설치하도록 하고 야간이용을 위하여 보행등을 확충·배치하도록 한다.

② 광장(컬쳐밸리)내 활력부여 및 휴게공간의 경관성 제고를 위하여 다목적 활용이 가능한 포장공간과 휴게시설을 적극 도입하도록 한다.

제5편 장애물 없는 생활환경(barrier free)부문 시행지침

제1장 건축부문 시행지침

장애물 없는 건축 등에 관한 사항

제1조 (건축물의 진입)

① 건축물 주현관의 1층 바닥의 높이는 전면도로의 바닥 높이와 차이가 나지 않아야 한다. 단, 지형상의 이유 등으로 높이 차이가 불가피한 경우 보도에서 건축물 주 현관에 이르는 접근로의 기울기는 18분의 1이하로 하여야 한다.

② 보도와 건축물의 주출입구 사이의 접근로에는 잘 미끄러지지 않는 재료로 평탄하게 마감하여야 한다.

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.

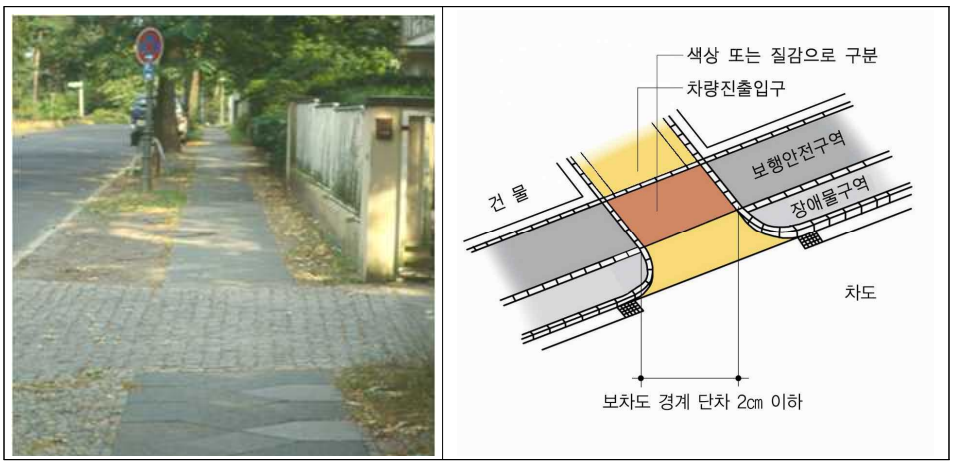


<예시도>

제2조 (차량의 진출입)

① 차량이 보도를 오르내리기 위하여 보도와 차도의 경계부분을 경사지게 할 경우 보행안전구역 이외(장애물구역)에서 처리하여야 한다.

② 차량진출입 부분이 보도와 교차하는 경우 차량진출입 부분은 보도와 동일한 높이를 유지하며, 바닥마감재의 색상 또는 질감을 구분하여 사용하여야 한다.



<예시도>

제3조 (건축한계선내의 공지 처리)

① 건축한계선 후퇴 부분은 인접 보도와 단차 없이 조성하여야 하며, 보도에 그늘을 형성할 수 있도록 가로수 개념의 식재, 휴게시설 및 휴게공간을 설치할 수 있다. 단, 지형상의 이유 등으로 인접보도와 높이 차이가 불가피 한 경우 그 기울기는 18분의 1 이하로 하여야 한다.



< 예시도 >

② 장애물구역의 폭이 100센티미터 미만의 보도의 경우에는 건축물 후퇴선 안에 가로수 개념의 식재를 하여야 한다. 가로수는 6~8m간격마다 설치하며, 자치단체의 가로수 심의위원회 등 관계기관과 협의 하에 설치할 수 있다.

③ 인접 보도와 공지 내 바닥 높이를 단차 없이 동일하게 조성할 때는 그 높이를 보도에 우선적으로 맞추어야 한다.

제4조 (모두를 위한 화장실 설치 및 개방)

① 연면적 2,000㎡이상의 건축물에는 다음의 조건을 만족하는 모두를 위한 화장실을 설치 운영하여야 한다.

② 건축물내의 화장실은 남녀화장실을 구분하여 설치하여야 한다.

③ 여성화장실의 대변기 수는 남성화장실의 대변기와 소변기의 합 이상이 되도록 하여야 한다.

④ 보도와 접하는 층의 화장실은 「공중화장실 등에 관한 법률」을 충족시키는 수준 이상으로 하여야 하며, 업무시간 동안 공공에게 개방하여야 한다.

⑤ 공중에게 개방하는 화장실은 장애인이 이용 가능한 화장실이어야 한다.

<table>
<tr>
<td>
</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>오스트메이트외의 모든 계층의 요구조건에 대응하는 가족화장실(예)</td>
<td>다기능 대변기 칸막이(예)</td>
<td>상:유아용 베이비 시터(예)
하:시각장애인용 화장실 안내도(예)</td>
</tr>
</table>

<건축물 내 화장실 설치 예시>

제5조 (공공청사 건축물 무장애 예비 인증)

① 문정도시개발구역내 공공청사 건립시 무장애 예비인증(1등급)을 받아야 하며, 기타 설계조건에 따라 부득이 예비인증(1등급)이 어려울시 승인권자(인가권자)와 협의하여 조정할 수 있다.

제2장 공공부문 시행지침

장애물 없는 보도 등에 관한 사항

제1조 (보도의 구조)

① 보도는 보행안전구역(barrier free zone)과 장애물구역으로 반드시 구분하여야 한다.

② 보행안전구역은 보행로의 양측에 시각장애인 유도 및 경고 띠로 구성한다.

③ 장애물구역은 보행에 방해가 되는 가로시설물 등 장애물을 설치하는 곳이다.

④ 보도의 진행방향 기울기는 18분의 1 이하로 하여야 한다.

⑤ 보도의 좌우 기울기는 50분의 1 이하로 하여야 한다.

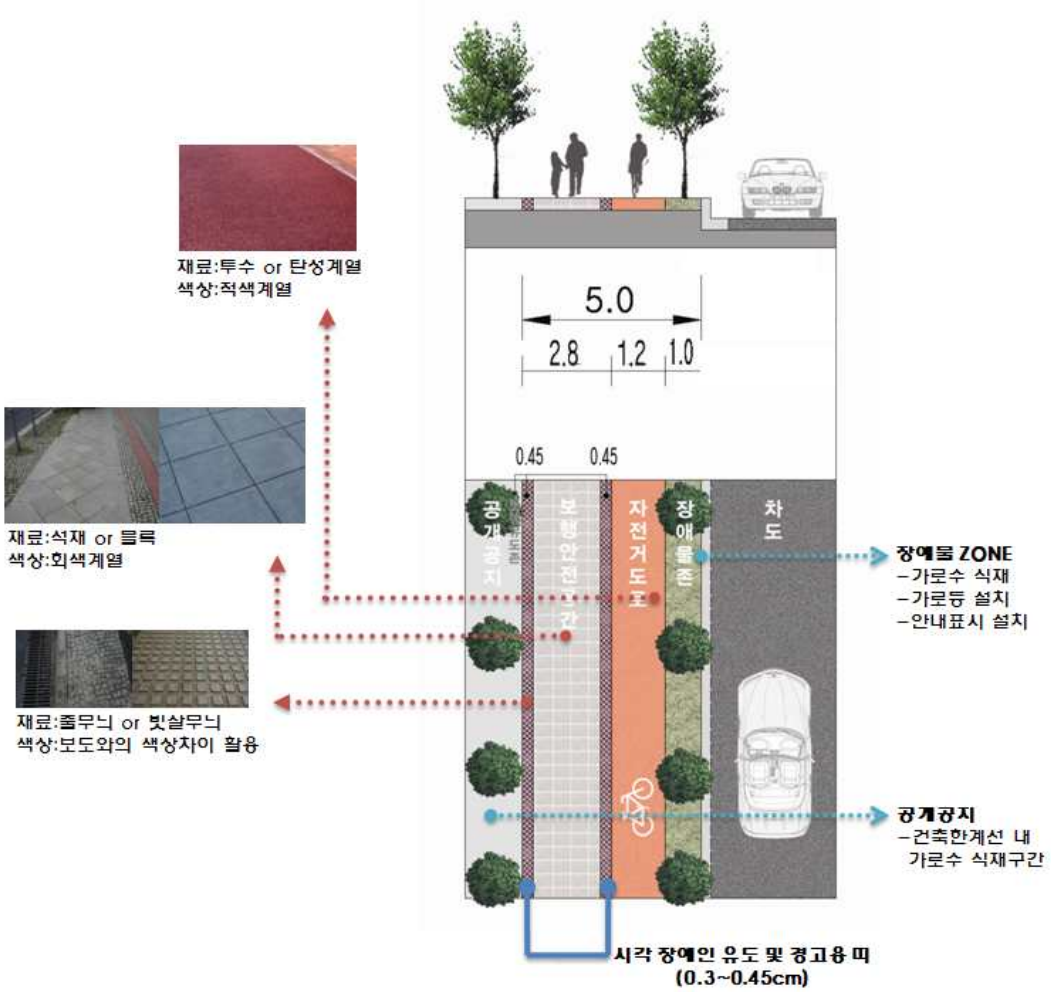
⑥ 보도와 차도의 분리를 위한 연석의 높이는 15센티미터 이하로 하여야 하며, 연석의 색상은 보도와 다르게 하여야 한다.

⑦ 보도의 보행안전구역과 장애물구역은 마감재의 재질을 달리하여 한다. 보행안전구역은 평탄하고 미끄러지지 않는 재질로 마감하여야 하며, 장애물구역은 시각장애인이 보행안전구역과 재질의 차이를 촉감으로 쉽게 인지할 수 있는 재질로 마감하여야 한다.

⑧ 지구 내 보도의 기능별 마감은 재료, 색상, 질감을 통일하여야 한다.



< 장애물 없는 보도 설치 예시 >



< 장애물 없는 보도 구성 예시 >

제2조 (보행안전구역의 확보)

① 보행안전구역에는 이동에 장애가 되는 어떠한 장애물도 없어야 한다.

② 보행안전구역의 확보는 모두를 위한 안전기능을 강화하는 방법으로서 보행공간 계획시 가장 우선적으로 고려되어야 한다. 이는 특히 시각장애인의 안전보행과 밀접한 관련이 있는 계획원칙으로서 안전한 보행로를 우선적으로 확보한 후 그 좌우에 보행로와 바닥재료의 재질을 달리함으로서 보행시 보행로를 벗어날 경우 촉감과 청각으로 분명히 인지할 수 있도록 하여야 한다.

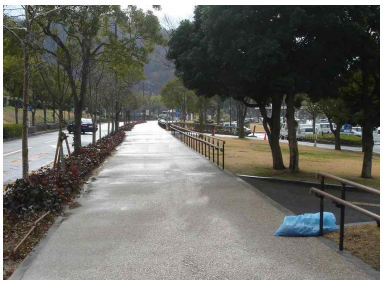
③ 보행안전구역 내의 양측에는 시각장애인 유도 및 경고 기능 띠를 두어야 한다. 보행안전 구역의 양측 유도 및 경고 띠는 경계석의 턱, 색상과 질감이 다른 마감재, 포장면과 비포장면, 난간 등 다양한 재질과 포장 방법을 선택할 수 있다. 시각장애인 유도 및 경고 띠를 색상 및 재질이 다른 마감재로 할 경우 너비는 30 센티 이상 45센티미터 이하로 한다.

④ 보행안전구역은 장애인 및 노약자의 안전한 보행환경을 조성하기 위한 것으로 폭 240센티미터 이상으로 하여야 한다. 단, 도로의 구조상 불가피 한 경우 휠체어의 교행을 최소한 보장하기 위하여 200센티미터 이상으로 할 수 있다.

⑤ 보행자의 안전하고 원활한 통행을 확보하기 위하여 바닥면으로부터 250센티 이하에는 장애물이 없어야 한다.

⑥ 보행안전구역 안으로 가지가 뻗은 가로수는 바닥면에서 높이 250센티미터까지 가지치기를 하여야 한다.

< 보행안전구역 내의 양측에 시각장애인 유도 및 경고 기능 띠의 설치 예 >

		
포장면과 비포장면의 재질차이를 이용한 유도 및 경고예	난간 등을 이용한 유도 및 경고예 (단, 건축공간 진입부분에서 보행장애가 되지 않도록 설치)	보행안전구역 양측에 유도 및 경고띠를 설치한 예

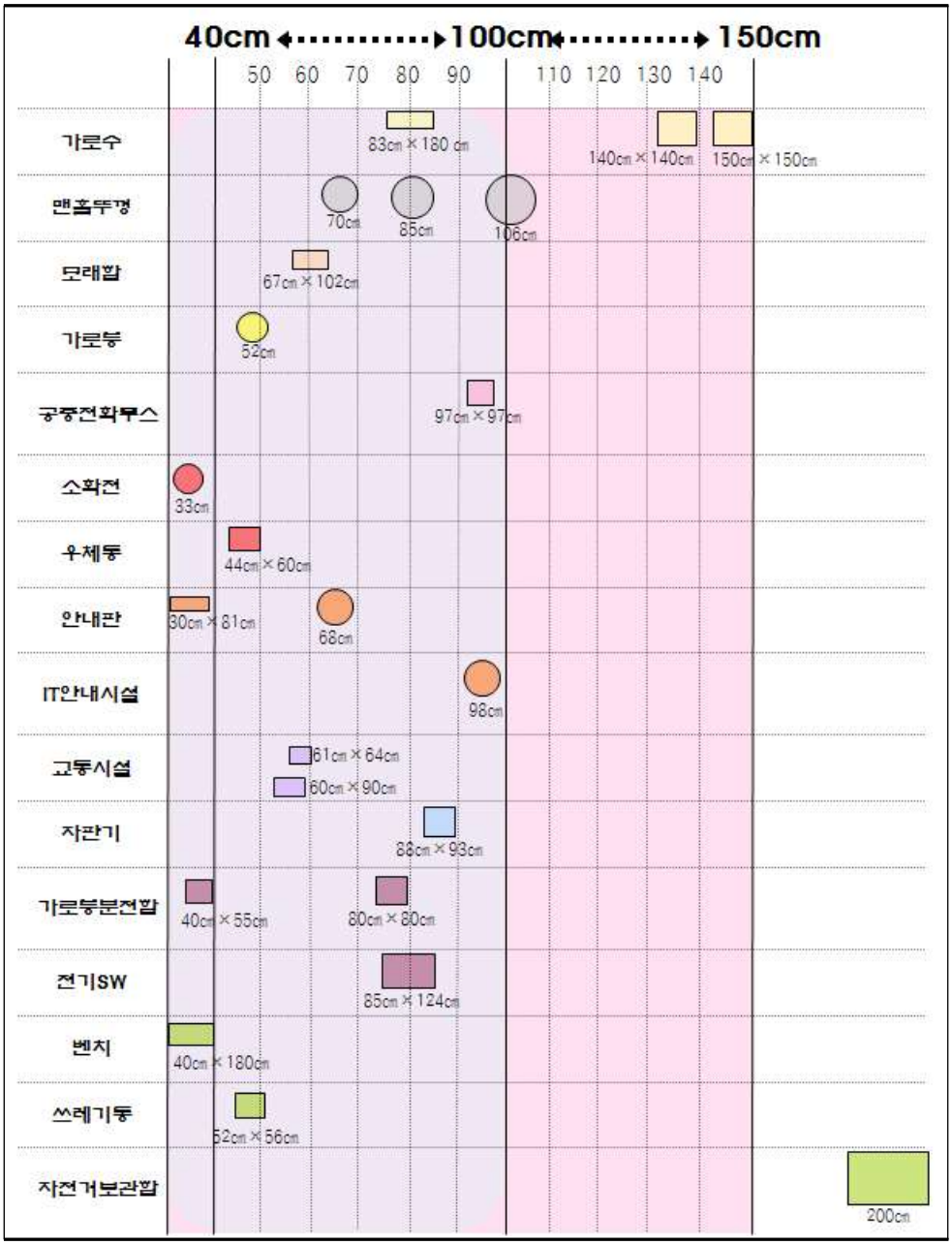
제3조 (장애물구역의 설정)

① 장애물구역은 차도와 연접하여 당해 가로에 설치되는 가로시설물의 최소 설치 폭 이상으로 설치하여 차도와 보도의 완충구역으로 활용한다.

② 장애물구역에는 가로등, 가로수, 전주, 간판, 신호등, 쓰레기통, 녹지대, 휴게용 벤치 등등 가로시설물을 설치한다.

③ 장애물 구역에는 200~400m이내마다 휠체어 사용자, 노약자, 어린이 등이 함께 휴식을 취할 수 있는 휴게공간을 조성할 수 있다. 이 때, 누구나 휴게공간으로의 접근에 어려움이 없어야 한다.

보행로상의 장애물과 최소 설치 폭(예시)



제4조 (보행안전구역의 마감면 높이 유지)

① 도로를 기준으로 설정된 보행안전구역의 마감면 높이와 전·후, 좌·우 기울기는 항상 같은 높이로 유지되어야 한다.

② 마감면의 높이와 기울기는 임의로 변경 또는 절단할 수 없다.

③ 건축물과 보도의 높이 차이 해소 등 어떠한 경우에도 보행안전구역의 높이와 기울기는 임의로 변경할 수 없다.

④ 건축물과 보도사이의 높이 차이의 해소는 건축한계선 안쪽 대지에서 해소하여야 한다.

제5조 (보행안전구역의 연속성 유지)

① 보행안전구역의 진행방향은 어떠한 경우에도 연속성이 유지되어야 한다.

② 대지내로 진출입하는 차도와 도로가 교차하는 보행안전구역은 연속성 유지를 위하여 보행로 마감면의 높이와 기울기를 유지하여야 한다.

③ 차량통행이 우선시 되는 도로와 평면교차 하는 경우 보행안전구역은 연속성 유지를 위하여 부분경사로가 설치된 횡단보도를 설치하여야 한다.

제6조 (보행안전구역의 위치설정)

① 보행안전구역은 진출입하는 건물 주출입구와 연결되도록 하여야 한다.

② 보행안전구역의 설치위치는 건물주출입구-보행안전 구역-장애물 구역-차로 순서로 배치하여야 한다.

③ 자전거 도로가 있는 경우에는 보행안전구역의 설치위치는 건물주출입구-보행안전 구역-자전거 도로-장애물 구역-차로 순서로 배치하여야 한다.

④ 시각장애인 유도 및 경고 띠는 보행안전구역의 좌·우 가장자리에 위치하여야 한다. 시각장애인 유도 및 경고 띠의 너비는 최소 30센티미터 이상 45센티미터 이하로 한다.

자전거 도로에 관한 사항

제7조 (자전거 도로의 구조)

① 자전거 도로는 장애물 구역에 연접하여 일방통행으로 설치하는 것을 원칙으로 하나, 관계기관 등과의 협의를 통해 양방통행으로 할 수 있다.

② 자전거 도로의 유효폭은 1.2m이상으로 한다.

③ 자전거 도로의 진행방향 기울기는 18분의 1 이하로 하여야 한다.

④ 자전거 도로의 좌우 기울기는 50분의 1 이하로 하여야 한다.

⑤ 자전거 도로는 평탄하고 틈새가 없게 마감하며, 맨홀, 배수구 덮개 등 바닥 설치물이 없어야 한다.

⑥ 자전거 도로의 바닥 재질은 투수 혹은 탄성계열로 하며, 자전거가 원활하게 이동할 수 있도록 충분한 경도와 내구성을 가져야 한다.

⑦ 자전거 도로와 보도의 보행안전구역, 장애물구역은 마감재의 재질을 달리하여 한다. 자전거 도로 구역은 평탄하고 미끄러지지 않는 재질로 마감하여야 하며, 시각장애인이 장애물구역 및 보행안전 구역과 재질의 차이를 촉감으로 쉽게 인지할 수 있는 재질로 마감하여야 한다.

⑧ 자전거 도로에는 자전거의 통행방향 및 자전거 도로 표식을 바닥 및 입식으로 설치하여야 한다.

⑨ 자전거 보관대는 장애물 구역에 설치한다.

장애물 없는 횡단보도 등에 관한 사항

제8조 (횡단보도 턱 낮추기)

① 사업구역 내 모든 횡단보도는 고원식으로 처리함을 원칙으로 한다.

② 부득이하게 횡단보도의 턱을 낮춰야 할 때, 횡단보도의 턱 낮추기는 부분경사로로 단차를 해소하는 것을 원칙으로 한다.

③ 횡단보도의 전면 턱 낮추기는 금지한다.

④ 부분경사로의 보도와 차도의 경계구간에는 높이 차이가 없어야 한다.

⑤ 부분경사로의 턱 낮추기는 18분의 1 이하의 기울기로 해야 한다.

⑥ 보도와 횡단보도의 연석 높이는 12센티미터 이하로 한다.

제9조 (횡단보도의 부분경사로)

① 장애물 구역이 설치된 보도에는 장애물 구역을 이용하여 부분경사로를 설치하여야 한다.

② 자전거 도로가 있는 보도의 경우 자전거 도로를 부분경사로로 대체할 수 있다.

③ 부분경사로의 유효 폭은 90센티미터 이상으로 한다.

④ 횡단보도 중간지점에 보행섬이 있는 경우 동일한 조건의 부분경사로를 설치하여야 한다.

제10조(횡단보도 신호기)

① 횡단보도에는 통합교통신호기를 설치하여야 한다.

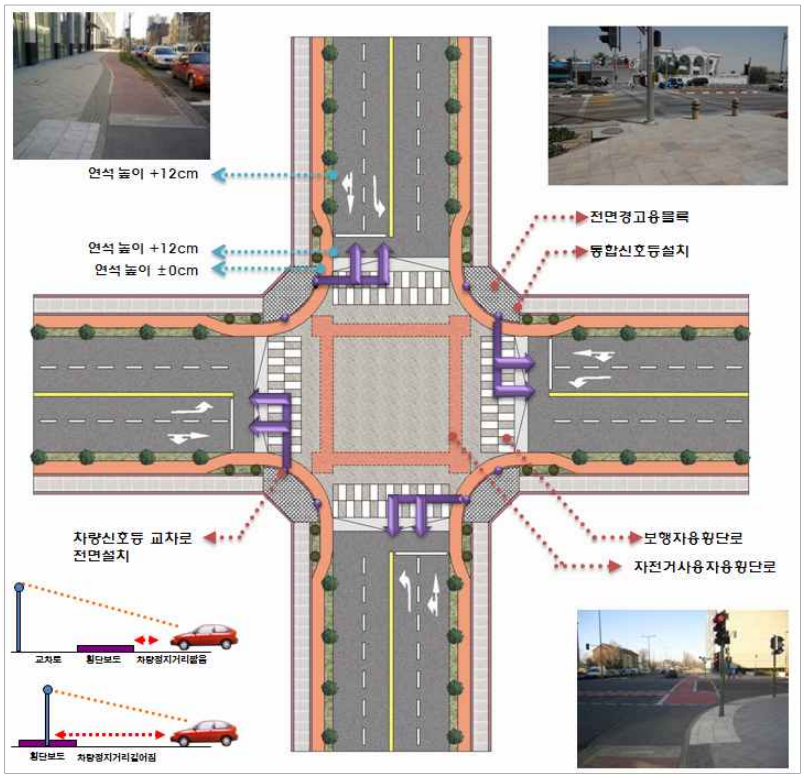
② 통합교통신호기란 차량, 보행자. 필요시 자전거용 교통신호기를 통합하여 같은 위치에 설치하는 것을 의미한다.

③ 통합교통신호기는 횡단보도 중앙에 설치하여야 한다.

④ 통합교통신호기는 차량운전자가 반드시 정지선 밖에 정차하여 볼 수 있는 위치에 설치하여야 한다.

⑤ 횡단보도에는 횡단보행자의 편의를 도모하기 위하여 잔여시간 표시기를 보행자신호기에 병설하여야 한다. 이때, 잔여시간표시를 숫자로 표시하는 디지털문자방식의 표시기도 함께 설치할 수 있다.

⑥ 횡단보도 신호기의 경우 경찰청 등 관계기관과의 협의 하에 설치 방법을 변경할 수 있다.



<교차로 구간 고원식 횡단보도 조성예시>

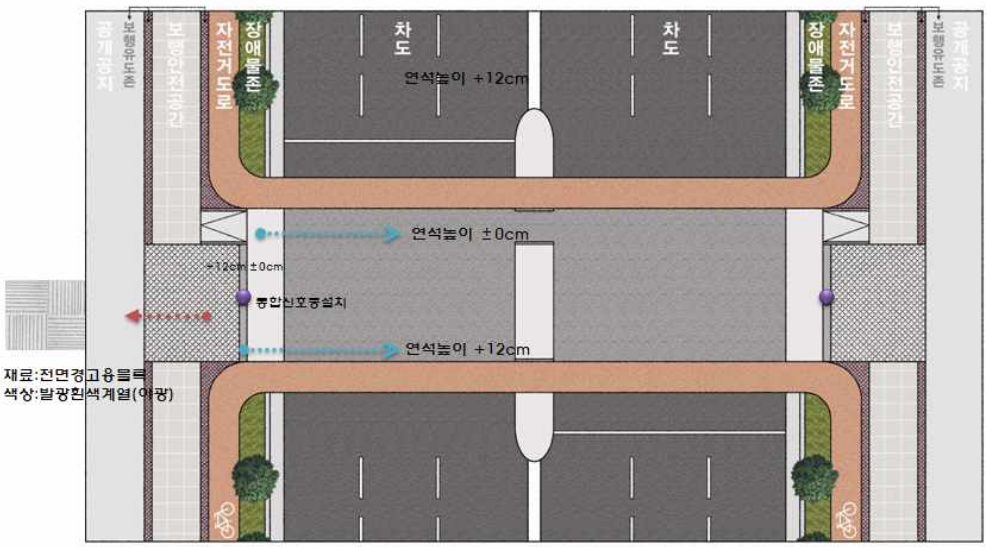
제11조 (보행섬식 횡단보도)

① 사업구역외의 횡단보도는 보행섬식으로 조성할 수 있다.

② 4차로 이상의 도로에는 보행섬식 횡단보도를 설치한다.

③ 보행섬의 너비는 최소 180센티미터 이상으로 한다.

④ 횡단보도 신호기의 경우 경찰청 등 관계기관과의 협의 하에 설치 방법을 변경할 수 있다.

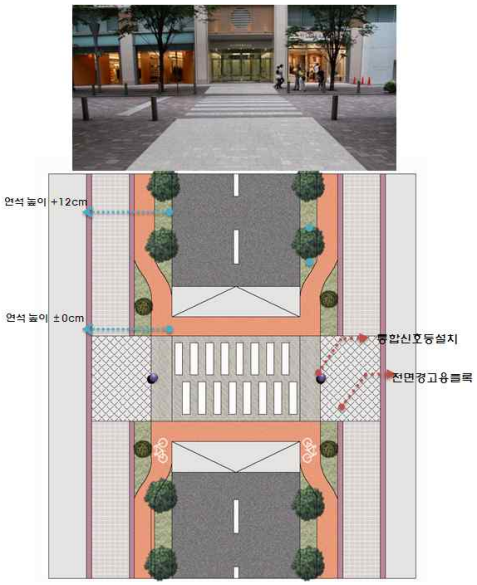


< 보행섬식 횡단보도 조성 예시 >

제12조 (고원식 횡단보도)

① 사업구역내의 모든 횡단보도는 차도 노면에 사다리꼴 모양의 횡단면을 갖는 구조물을 설치하여, 보도의 양측에서 수평으로 횡단할 수 있는 고원식 횡단보도를 설치하여야 한다.

② 고원식 교차로에서 보도와 고원식 교차로의 연결부에는 단차가 없어야 하고, 고원식 교차로는 휠체어 또는 유모차 등이 통행하는데 불편함이 없도록 요철이 없어야 하며 배수에 지장이 없도록 하여야 한다.



< 고원식 횡단보도 조성 예시 >

③ 횡단보도 신호기의 경우 경찰청 등 관계기관과의 협의 하에 설치 방법을 변경할 수 있다.

제13조 (시각장애인 경고표시)

① 시각장애인을 위한 횡단보도의 위치안내 및 경고표시용 블록 설치는 횡단보도 폭 전체에 해당하는 보행안전 구역 전체를 보행로와 바닥 재료의 질감을 달리하여 표시하여야 한다.

② 시각장애인을 위한 횡단보도의 위치안내 및 경고표시용 블록에는 발광도료 등을 사용하여 야간에 사용의 편의를 도모할 수 있도록 하여야 한다.



< 시각장애인 경고표시 예시 >

장애물 없는 광장 및 공원 등에 관한 사항

제14조 (역사 및 주변지역과의 접근)

① 문정역의 대합실과 광장은 높이 차이 없이 접근할 수 있도록 하여야 한다.

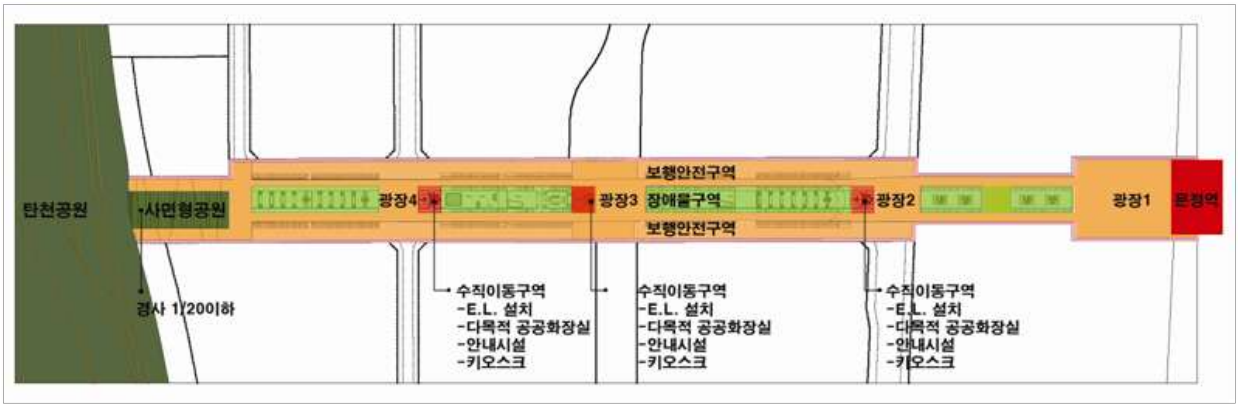
② 문정역에서 탄천에 이르는 선형공원과 주요 도로가 교차하는 지점에는 인지성 높은 테마광장을 설치한다.

③ 테마광장에는 공공화장실, 카페, 상부의 보도와 연결된 수직이동설비 등을 집적시킨다.

④ 테마광장은 여성, 노인, 장애인의 공간인지 등을 지원하기 위하여 촉각, 시각, 청각 등등 오감을 활용한 공간지각을 지원할 수 있도록 광장별로 테마를 달리하여야 한다.

⑤ 문정역과 탄천에 이르는 선형공원에서 탄천공원 연결부의 공원은 20분의 1 이하의 기울기를 갖는 사면형 공원으로 조성한다.

⑥ 문정공원(구 철도부지)과 탄천을 연결하는 녹지생태축 조성 위하여 「도시공원·녹지의 유형별 세부기준등에 관한 지침」(건교부-도시환경팀-429, 2007.1.31)에 적합하도록 선큰 공원의 녹지율은 70%이상을 확보한다.



< 선큰공원 조성 예시 >

제15조 (선큰 공원의 구조)

① 선큰 공원은 보행자의 안전하고 편리한 보행을 지원하는 보행안전 공간과 휴게시설 및 가로시설물이 집적된 장애물 구역으로 구분한다.

② 선큰공원의 중앙에는 장애물구역을 두고, 양측에 보행안전구역을 둔다.

③ 보행안전 구역에서 건축물의 출입은 단차 없이 접근하도록 한다.

③ 보행안전 구역에서 건축물의 출입은 단차 없이 접근하도록 한다.

④ 공원의 보행안전구역과 장애물구역은 마감재의 재질을 달리하여 한다. 보행안전구역은 평탄하고 미끄러지지 않는 재질로 마감하여야 하며, 장애물 구역은 시각장애인이 보행안전구역과 재질의 차이를 촉감으로 쉽게 인지할 수 재질로 마감하여야 한다.

⑤ 보행안전구역은 장애인 및 노약자의 안전한 환경을 조성하기 위한 것으로 폭 300센티미터 이상으로 하여야 하며, 중앙의 장애물 구역의 경우 12미터 내외로 하여야 한다.

⑥ 보행안전 구역 내의 양측에는 시각장애인 유도 및 경고 기능의 띠를 두어야 한다. 보행안전구역의 양측 유도 및 경고 띠는 경계석의 턱, 색상과 질감이 다른 마감재, 포장면과 비포장면, 난간 등 다양한 재질과 포장 방법을 선택할 수 있다. 시각장애인 유도 및 경고 띠를 색상 및 재질이 다른 마감재로 할 경우 너비는 30 센티 이상 45센티미터 이하로 한다.

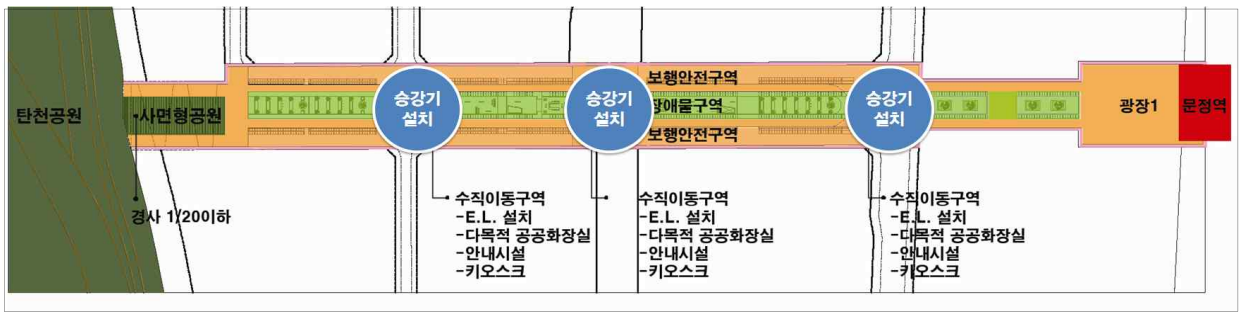


< 선큰공원의 구조 예시 >

제16조 (테마 광장과 수직이동설비)

① 테마 광장은 공간인지의 중심 역할, 수직이동, 편의제공 등의 기능이 집적되도록 한다.

② 선큰 공원의 테마광장과 상부의 가로를 연결하기 위하여 여성, 노인, 장애인 등이 이용 가능한 엘리베이터를 설치한다.



< 수직이동설비 설치 구역 예시 >

제17조 (공공화장실)

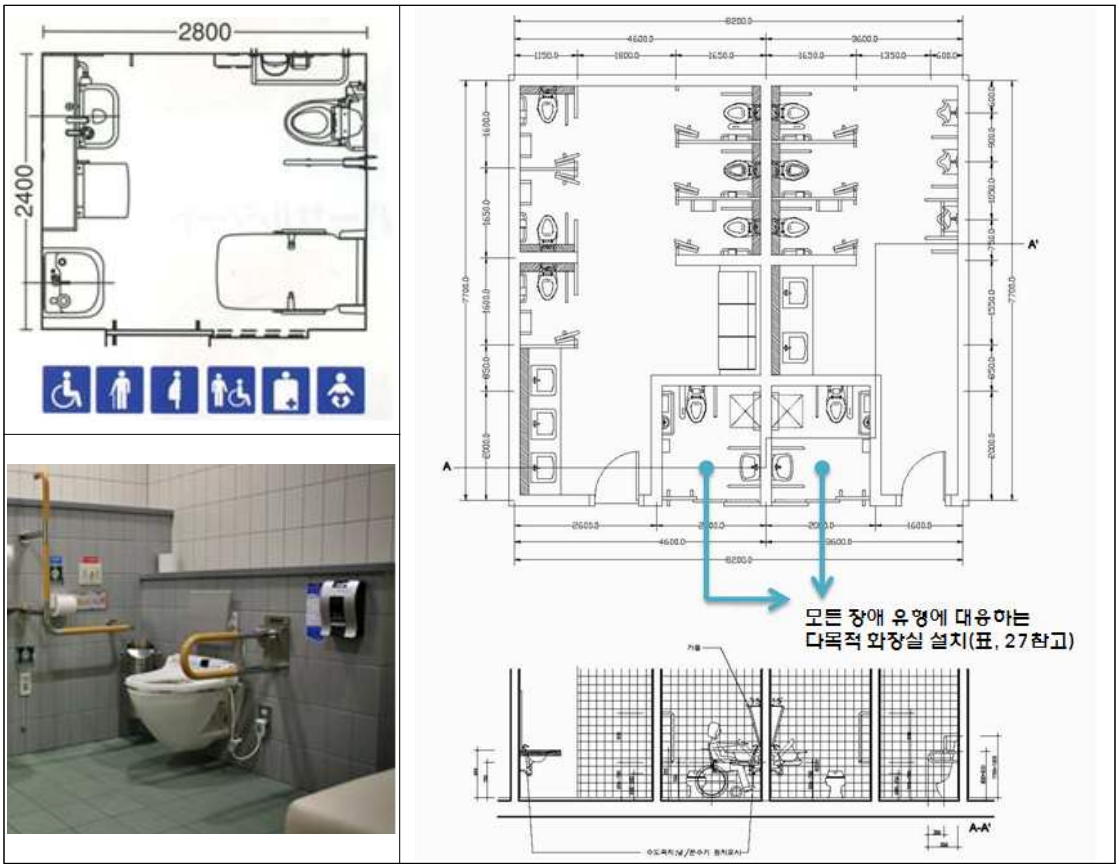
① 테마광장에는 여성, 장애인, 노인 등 누구나 편리하게 이용할 수 있는 공공화장실을 설치하여야 한다.

② 공공화장실에는 여성화장실의 대변기 수는 남성화장실의 대변기와 소변기의 합 이상이 되도록 하여야 한다.

③ 테마광장에 설치된 공공화장실은 일반화장실과 함께 다목적화장실의 기능을 동시에 수행하도록 하여야 한다.

④ 다목적 기능의 화장실은 장애인 지원(휠체어사용자 및 인공항문 사용자 등 공동사용 보장), 육아지원, 노인지원, 임산부 지원, 짐을 가진 사람 지원, 이성간 화장실 이용 등의 기능을 가져야 한다.

⑤ 일반화장실에도 노인, 보행장애인 등을 위하여 손잡이 설치, 유아 동반자를 위한 베이비시터 등을 설치하여 공동이용 가능성을 최대한 확보하여야 한다.



< 공공화장실 조성 예시 >

제18조 (사면공원)

① 사면공원은 장애인, 유모차, 자전거 등의 자연스런 이동을 지원할 수 있도록 하기 위하여 공원 전체의 기울기는 20분의 1 이하가 되도록 조성하여야 한다.

② 사면공원에 접하는 건축물은 벽면녹화 등 환경친화적으로 조성하여 건축물이 공원 이용자들에 즐거움을 줄 수 있도록 한다.

제19조 (공원)

① 공원 내부에서는 적절한 간격마다 벤치 등 휴식공간을 제공하여야 하며 휠체어사용자 등 모두가 함께 이용 가능하도록 설치한다.

② 공원 내 벤치는 장애인 등의 접근이 가능하도록 100미터 이내마다 설치해야 한다.

③ 벤치는 손잡이 및 등받이가 있는 구조로 휠체어사용자 등이 옆에서 함께 휴식을 취할 수 있도록 공간을 확보하여 설치해야 한다.

④ 휴게공간, 가로등, 휴지통 등 공원시설물은 보행안전구역 밖에 설치하여야 한다.

⑤ 판매기, 음료대 등은 장애인 및 노약자 등이 이용하기 적정한 구조여야 한다.

⑥ 음료대의 경우 음료대 분출구의 높이는 70-80센티미터로 설치하며, 음료대의 조작기는 시각장애인을 고려하여 누름버튼식, 레버식 등으로 설치하여야 한다.

⑦ 공원 주출입구에는 시각장애인의 주요시설의 위치 등에 대하여 알 수 있도록 점자 또는 촉지도 안내판을 설치해야 하며, 안내판의 경우 휠체어사용자를 배려하여 바닥면으로부터 100-120센티미터 범위 안에서 설치하여야 한다. 또한 이러한 안내판과 함께 시각장애인을 위한 음향 및 음성안내 장치를 함께 설치할 수 있다.

⑧ 이외의 공원에 대한 자세한 내용은 「문정도시개발구역 모두가 살기 좋은 도시조성 방안연구, 건국대학교 외, 2008」의 2장 Barrier Free공원 기준을 참고 한다.



< 보행안전구역 밖의 가로설치물 설치 예시 >



< 공원내 안내판 조성 예시 >

제3장 유도 및 안내표시

장애물 없는 유도 및 안내표시 등에 관한 사항

제20조 (장애물 없는 유도 및 안내표시)

① 유도 및 안내표시는 사용자의 포괄성, 접근가능성, 이용가능성, 안전성을 고려하여야 한다.

② 다양한 표지를 이용한 지도 위주의 길안내 체계를 구축하며, 모든 사람이 접근하기 쉬운 위치에 설치하여야 한다.

③ 유도 및 안내판은 거리의 혼잡을 줄이기 위해 가로의 안내시설물간 통합설치 혹은 시설물을 최소화하여 설치하여야 한다.

④ 안내판에는 거리의 위치, 거리 이름, 방향, 주변지도(5분건 보행거리, 15분권 보행거리 등), 비상호출 등의 정보가 포함되어야 한다.

⑤ 휠체어 사용자에게 필요한 단차 정보, 보도 폭, 경사 등에 대해 보행이 가능한 보행로 표시와 이용 가능한 화장실과 그 이용가능시간에 대한 정보를 포함하여야 한다.

⑥ 시각장애인 등을 위해 이용 가능한 안전한 횡단보도 등에 대한 정보를 포함하여야 하며, 이때 점자표기를 병기해야 하며, 음성안내장치를 병설할 수 있다.

⑦ 안내판에는 비상호출(SOS) 및 통화기능을 포함하여야 하며 그 높이는 휠체어사용자의 이용을 포함하여 유아 등 누구나 이용할 수 있도록 40-120센티미터 범위에 있어야 한다.

⑧ 랜드마크적인 건물의 경우 지도상에 입체적인 건물 혹은 사진 등으로 표시하여 지적 장애자나 어린아이 혹은 글을 읽지 못하는 사람들이 찾기 쉽도록 표시하여야 한다.

-상단부에는 보행자를 위한 안내판임을 사람들이 쉽게 인지할 수 있도록 픽토그램을 표시하고, 색상차이를 이용하여 강조시킴.

-주소지 표시

-방향정보 표시: 현 위치에서 시각적으로 눈에 잘 띄는 건물을 우선으로 표시하며, 표시한 방향으로 이동시 찾을 수 있는 지역 혹은 건물을 표시함



XXX 건물
YYYYY지역



XXX 건물
YYYYY지역

-15분 보행권 지역을 개괄적으로 표시함



-5분 보행권 지도를 자세한 정보와 함께 표시함(장애인 등이 이용정보, 입체적인 건물 등)



- 비상호출 및 통화설비

-거리명을 글자로 나열하여 위에 표시된 지도와 비교하여 찾을 수 있도록 함.

1.aaaa	7.aaab	13.aaah
2.bbbb	8.bbbc	14.bbbi
3.cccc	9.cccd	15.cccj
4.dddd	10.ddde	16.dddk
5.eeee	11.eeef	17.eeel
6.ffff	12.fffg	18.fffm

⑨ 지도상에 보행권(5분, 15분 등)을 표시하여 보행으로 소요시간이 어느 정도인지 알 수 있도록 하여야 한다.

⑩ 안내의 주요정보(지도 등)는 반드시 지상에서 90~180센티미터 사이에 위치되어야 한다.

⑪ 안내판에 설치하는 사인과 지도는 시각적으로 인지하기 쉽도록 높은 채도비를 보여야 한다.

⑫ 야간에도 안내판의 정보를 알 수 있도록 조명 설비를 설치하여야 한다. 이때, 안내판 상부에 태양열 축전지 등을 설치하여 야간에 전력을 사용할 것을 권장한다.

⑬ 지도 혹은 정보 등의 내용을 필요에 따라 업데이트 할 수 있도록 정보판은 교체가 쉬운 구조로 설치하여야 한다.

⑭ 안내판의 구조체와 재질은 내구성이 길어야 하며, 청소하기 쉬운 것으로 해야 한다.

⑮ 안내판 하부는 최대한 간결한 구조로 하며, 바닥과 평편하게 설치해야 한다. 단, 바닥판에는 방위표시를 해야 한다.



< 안내판 조성 예시 >

제4장 문정도시개발사업 BF 예비인증

제1조 (문정도시개발사업 BF 예비인증 도서 준용)

① 문정도시개발구역이'무장애 1등급 예비인증(2009.01.23)'을 획득함에 따라 금번 지구단위계획 지침에 언급하지 않은 사항들은'예비인증 평가서'의 지침 및 도면을 반영하도록 한다.

제Ⅵ편 송파대로 가로조성 시행지침

송파대로 가로환경 계획에 관한 사항

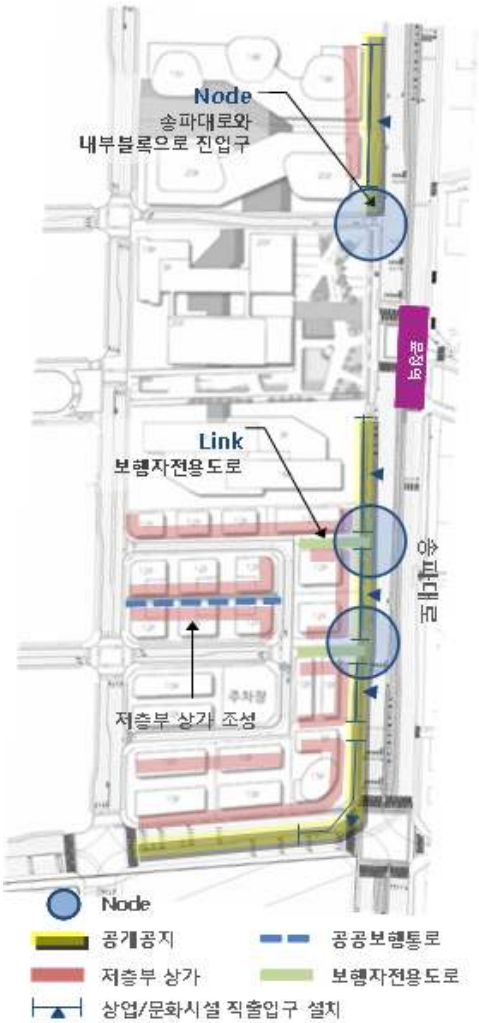
제1조 (송파대로 가로환경 기본계획)

① 송파대로 가로환경 계획은 건축물 저층부의 개방적인 공간의 형성, 저층부 가로활성화 용도의 도입, 휴먼스케일의 가로환경 조성 등을 통해 보행이 활발한 보행자 중심의 공간을 조성을 목적으로 한다.

② 송파대로변 공개공지는 광장 또는 보행공간 형태로 조성 하며, 보행자 휴게 시설 및 녹음수 등의 설치를 통해 보행자의 편의를 제공하여야 한다.

③ 분전반등 보행장애물은 건축주와의 협의를 통해 가급적 신축 건축물의 내부에 설치 하도록 한다.

④ 건축물 출입구, 기타 공공공간, 공공시설물, 옥외광고물 등은 서울시의 '디자인 서울 가이드라인' 및 지구단위계획 시행지침 제Ⅴ편 '장애물 없는 생활환경(barrier free)부문' 에 따라 조성함을 원칙으로 한다.



<송파대로 가로환경 조성 예시도>





제2조 (공개공지)

① 공개공지를 설치하여야 하는 대상 건축물 및 면적, 설치방식 등에 관한 규정은 「건축법」제43조 및 「동법 시행령」제27조의2,「서울시 건축조례」제22조의 공개공지등의 확보규정 등을 따른다.

② 진입구의 설치

1. 전면가로에 면한 길이의 2분의 1이상에서 일반인의 보행진입이 가능하여야 한다.
2. 공개공지의 바닥은 접한 보도와 같은 높이로 조성하되 부득이하여 높이차를 두는 경우 신체장애자용 경사로를 설치하여야 한다.

③ 공간활용

1. 전체면적의 40%이상이 보행자가 이용할 수 있도록 포장되어야 한다.
2. 포장부분의 조성방식은 공공부문지침을 준용하되, 투수성이 양호하고 주변환경과 조화를 이룰 수 있는 색상 및 재질을 선정한다.

④ 시설물의 설치

1.문정 도시개발구역 무장애 최우수등급 인증에 따른 장애물없는 보행구간의 설정을 위하여 각 인접블록의 공개공지에 건축물인접 보행가능구간과 보도인접 보행확장구간을 설정하여 공개공지 내 보행공간을 충분히 확보하여야 한다.
2. 공개공지에는 벤치, 음수전등 휴게시설 및 휴게공간의 설치 및 야간조명, 공개공지에 대한 안내판 등을 설치·운영하여야 한다.
3. 공개공지에는 시설이용자가 쉽게 접근할 수 있는 위치에 석재, 스테인레스강판, 기타 이와 유사한 재료를 사용한 공개공지 표시판 및 표시판에는 건축주, 공개공지의 위치, 관리책임자등의 명기하여야 한다.

⑤ 식재

1. 식재면적에 대한 식재기준은 「서울시 건축조례」를 준용한다.
2. 공개공지내 조경식재시 수목보호대겸 벤치나 수목식수대겸 벤치등의 설치를 권장한다.

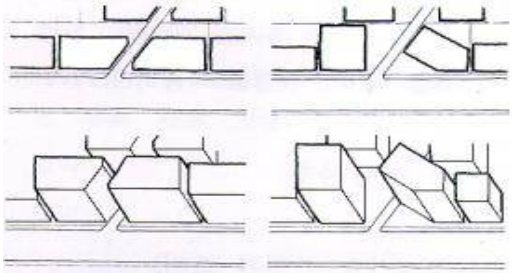



[공개공지 조성 사례]

송파대로변 건축물에 관한 사항

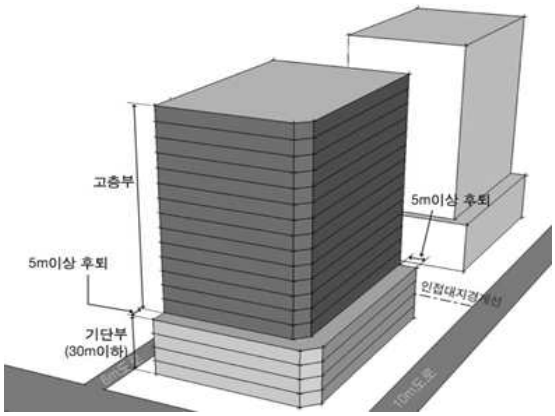
제3조 (건축물의 형태 및 방향성)

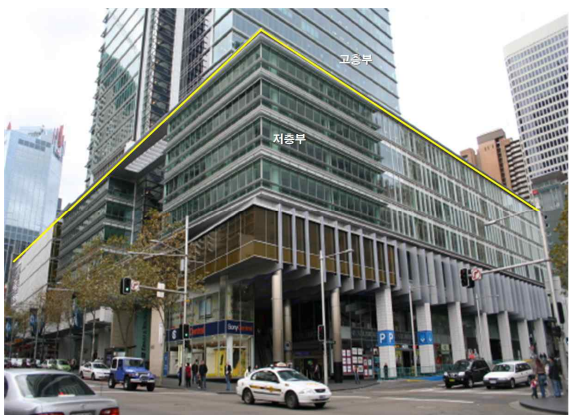
① 송파대로에 면한 건축물의 주된 벽면 방향은 접한 전면가로의 방향과 일치되어야 한다. 가각에 접한 대지에서는 접한 모든 도로에 벽면의 방향이 따르도록 하여야 한다. 단, 당해 대지의 조건상 부득이하다고 인정되는 경우는 그러하지 아니한다.



(○) (×)

② 송파대로변에 위치한 건축물에 대하여 장소적 특성에 따라 시각적 개방감 확보 등을 위해 획일화된 박스형을 지양하고 건물을 기단부와 고층부로 나누는 형태의 고층부 탑상형 건축을 권장한다.





제4조 (저층부 가로활성화 용도)

① 송파대로에 면한 건축물의 저층부(건축물 2층이하) 연면적의 70%이상은 1종 및 2종 근생시설(종교집회장, 옥외골프연습장, 안마시술소 제외), 문화집회시설(공연장, 집회장, 전시장에 한함) 등의 가로활성화 용도를 도입하여야 한다.

- 공연장: 개방형 스튜디오, 복합체험관, 체험스튜디오 등
- 전시장: 미디어아트, 기업홍보관(공공에게 개방 가능한 용도) 등
- 박물관: 영화박물관, 핸드폰박물관, 가상체험박물관, 영상자료열람실 등
- 1종 및 2종 근생시설: Retail(전문점) 디지털 미디어 아트 전문점, 식음시설, 서점, 음반매장, 레스토랑, 카페, 일반판매점 등
- 정보안내소 등

[저층부 가로활성화 용도 예시]

제5조 (건축물의 외벽 처리)

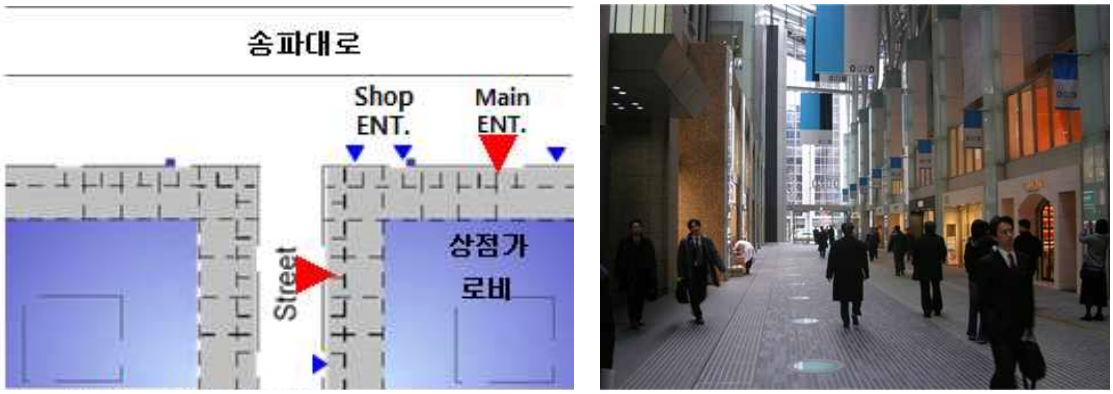
① 송파대로에 면한 건축물은 건물 내부를 볼 수 없는 벽면을 가로에 노출하여서는 아니되며 1층부 가로 입면은 개방형으로 조성하여야 한다. 이 경우 투과율이 낮은 컬러유리, 컬러필름지 등의 설치를 금지하며, 개구부의 입면적 합이 50% 이상 조성되도록 한다.



[개방형 입면 조성 예시]

제6조 (건축물의 출입구 설치)

① 송파대로에 면한 건축물은 건물 저층부로 직접 접근이 가능하도록 다양한 개구부를 설치하여야 하며, 건축물 내·외부를 동시에 통과 할 수 있는 점포별 개별 출입구 설치를 권장한다.

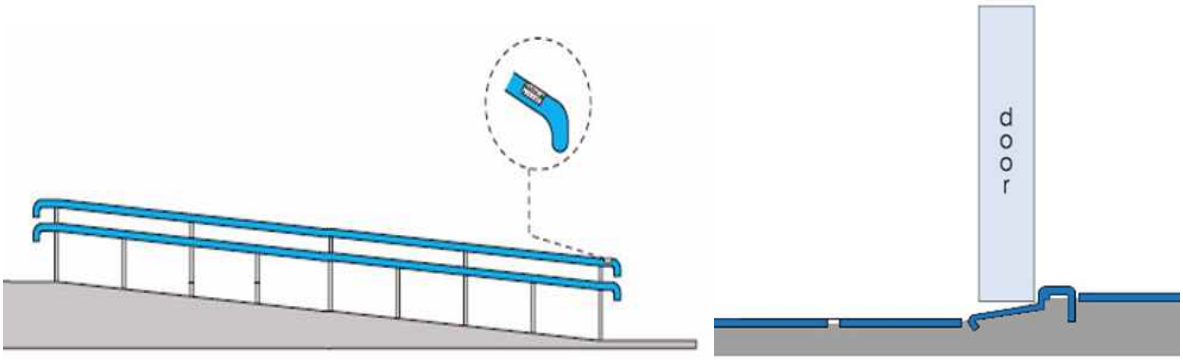


[저층부 직출입이 가능한 건축물 개구부 설치 예시]

③ 건축물 주현관의 1층 바닥의 높이는 전면도로의 바닥 높이와 차이가 나지 않아야 한다. 단, 지형상의 이유 등으로 높이 차이가 불가피한 경우 보도에서 건축물 주 현관에 이르는 접근로의 기울기는 18분의 1이하로 하여야 한다.

③ 보도와 건축물의 주출입구 사이의 접근로에는 잘 미끄러지지 않는 재료로 평탄하게 마감하여야 한다.

④ 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.

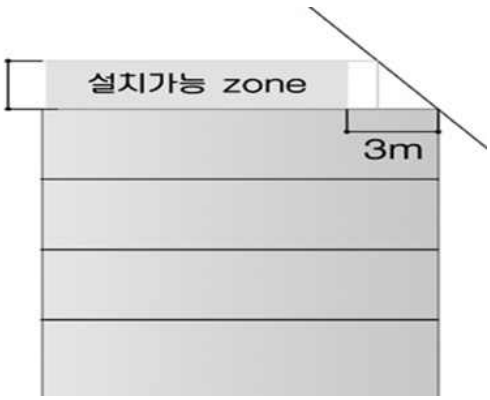


[건축물 진입구 경사로 조성 예시(1:18 이하)]

제7조 (옥상부 설비등의 처리)

① 건축시 옥상부 및 가로에 면한 전면부에 설비시설이 직접적으로 노출되어서는 아니된다. 다만 가로에 면한 전면부에 건축설비가 부득이하게 노출되는 경우에는 가벽 등의 차폐요소를 사용한다.

② 옥상부 설비시설은 보행자 시야를 고려, 가로와 면한 건축물 전면부로부터 3m 이내의 설치를 금지하며 경사지붕 등의 디자인된 형태를 도입하여 차폐한다.



제Ⅷ편 지구단위계획 지침 운용에 관한 사항

제1조 (지구단위계획 지침의 적용범위)

① 본 지구단위계획 시행지침은 구역 내에서 행하는 모든 건축물 및 공공시설의 건축과 조성 행위에 적용된다.

제2조 (건축계획 심의)

① 지구단위계획구역내의 건축물로서 건축허가 또는 심의를 받고자 할 때에는 기본적으로 요구되는 도서 외에 아래와 같은 도서를 첨부하여야 한다.

1. 지구단위계획 결정도상의 해당부분 위치표시
2. 지구단위계획 지침의 반영여부 검토 서류(규제사황과 권장사항 분류, 각 항목별 반영여부 표시)
3. 외부공간 및 건축물의 평면도, 단면도, 입면도(옥외광고물을 설치할 경우 옥외광고물의 설치 또는 부착위치 표시)
4. 인접대지에 기존 건축물이 있는 경우 이를 포함한 배치도 및 입면도
5. 외부공간의 이용 및 조성계획도
6. 건축물의 외관에 관한 사항(색상, 마감재료 등)

제3조 (지구단위계획 지침의 조정)

① 본 지구단위계획 시행지침에서 규정된 사항에 대하여 향후 관련법 및 조례의 개정 등으로 적용상 문제가 있다고 판단될 경우 개정된 법령에 따른다.

② 시행지침에 제시된 예시 및 예시도는 그 지침이 추구하는 설계목표나 방향 등을 가시화한 것이므로, 향후 별도 부문별 계획설계, 지구별계획 등 상세계획(현상설계 포함)이 추진되어 본 지구단위계획 지침을 보다 구체화하거나 또는 조정보완의 필요성이 인정될 경우 이들 계획을 반영·조정 할 수 있다.

③ 다음 각호의 1에 해당하여 허가권자가 지구단위계획 지침의 조정이 필요하다고 인정하는 경우에는 지구단위계획의 기본구상을 준수하는 범위내에서 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

제4조 (지구단위계획의 변경)

① 지구단위계획의 변경은 도시개발사업 준공전에는 도시개발법에 의한 절차를 따르며, 도시개발사업 준공이후에는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 절차를 따른다.

② 본 지침 시행이후 관계법령의 개정으로 인해 개정된 내용이 본 지침과 상이한 경우 개정된 관계법령의 내용에 따라야 하며, 이 경우 별도의 변경 절차 없이 지구단위계획이 변경된 것으로 본다.

부 칙

① 본 시행지침은 지구단위계획 결정고시일로부터 효력을 발생한다.

(첨부1) 문정지구 건축물 디자인 가이드라인

Ⅰ. 총론

목적

본 문정 도시개발사업 건축물 디자인 가이드라인은 “문정도시개발사업 지구단위계획”에 적용하며, 구역 내의 용도지역·지구, 도시계획시설, 가구 및 획지, 건축물의 용도·규모·배치·형태와 기타사항 등에 관한 “문정도시개발사업 지구단위계획 시행지침”에 추가적으로 문정 지구의 경관에 영향을 줄 수 있는 건축물의 배치, 규모 및 높이, 형태 및 외관, 재질, 외부공간, 옥상녹화, 친환경 에너지, 야간경관, 색채, 옥외광고물 등에 관한 세부설명이 필요한 내용을 규정함을 목적으로 한다.

가이드라인의 구성

본 문정 도시개발사업 건축물 디자인 가이드라인은 [표 1]과 같이 제시하고 “문정 도시개발사업 지구단위계획 시행지침”과 함께 적용한다.

구분	
배치	조망확보 / 건축물방향 / 보행축 연계 / 개방감
규모 및 높이	주변과 조화 / 스카이라인 / 압박감
형태 및 외관	형태 조화 / 건축물 형태/ 고층부 디자인 / 일상적 디자인
재질	재질 조화 / 다양성 / 에너지 절감
외부공간	연속성 / 개방감 / 안내판 / 무장애 공간
옥상녹화	교목식재
친환경 에너지	BIPV / PV
야간경관	다양성
색채	정체성
옥외광고물	조화

[표 1] 건축물 디자인 가이드라인의 구성

Ⅱ. 건축물 디자인 가이드라인 기본 구상

기본방향

- 서울 동남부 신성장동력의 거점으로 미래형 비즈니스 도시 조성
- 풍부한 녹지, 보행공간, 에너지 절감의 친환경 녹색도시 조성
- 일과 삶의 균형을 위한 복합 문화 도시 조성

기본전략

1. 용도별 경관 미래상 설정

미래형 업무지구 + 유보지 및 공공지원용지

- 문정 비즈니스 파크의 미래형 업무 기능이 표출될 수 있는 미래 지향적인 이미지와 창의적이며 자유로운 교류 공간을 나타내는 도시 이미지 구축

  - 고층부 – 미래형 업무 특성에 부합하는 미래 지향적인 이미지 형성

  - 저층부 – 고층부가 주는 위압감을 순화하고 보행자에게 친근하며 편안한 이미지 형성

상업지구

- 문정 비즈니스 파크 및 문정 중생활권의 중심 상업기능을 대표하는 이미지 형성

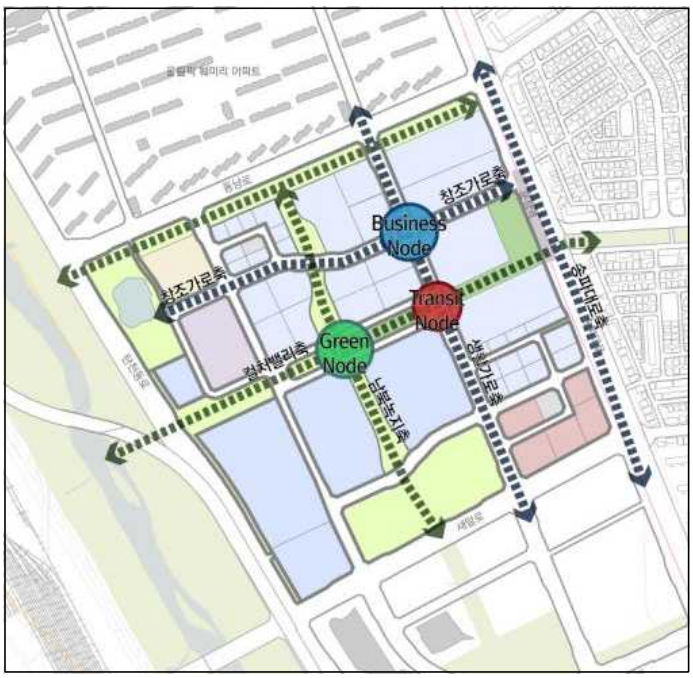
2. 주요 축별 경관 방향 설정

송파대로

- 송파구의 대표 가로인 송파대로의 상징성을 나타내며 보행자 중심의 공간을 형성할 수 있는 휴먼스케일의 가로환경 조성

중심생활가로

- 문정 지구의 다양한 도시 기능이 연속되는 가로로 저층부 가로공간의 맥락을 자연스럽게 연결하여 일관성 있는 도시 이미지 구축



[그림 1] 주요축 및 주요 거점

창조가로

- 미래형 업무 기업 근무자의 쾌적한 보행활동 및 창의적 활동을 위한 자유로운 교류 공간 마련

컬처밸리

- 문정지구의 대표적 집객 공간으로 미래형 업무, 상업, 법무서비스 기능의 지원 기능 및 대규모 오픈스페이스로 조성

남북녹지축

- 인접 필지의 공개공지 및 공공보행통로와 연계와 수준 높은 공원 편의시설 제공을 통해 이용자들의 자연스러운 접근 유입 유도 필요

연결녹지축

- 자연스러운 보행녹지공간 조성으로 올림픽훼미리아파트 및 가락시장, 문정 로데오 거리 이용자의 문정지구로의 자연스러운 유입 유도

3. 주요 장소별 경관 방향 설정

비즈니스 노드

- 미래형 업무 지구의 핵심 공간으로 창조가로와 중심생활가로가 교차되는 장소로 공공보행통로, 공개공지 등 오픈스페이스 및 보행동선을 유도하여 자연스러운 교류 활동 유도

그린 노드

- 컬처밸리와 남북녹지축이 교차하는 공간으로 친환경 업무단지인 문정지구의 중심 장소로 컬처밸리와 남북녹지축을 활용한 그린 노드를 중심으로 주변 건축물과의 오픈스페이스 연계

트랜짓 노드

- 미래형 업무지구 및 법조단지의 연계 역할 수행하는 장소로 다양한 상업·문화 기능 집적

Ⅲ. 가이드라인

1 배치

주요 조망점, 노드 및 가로를 고려한 향후 경관자원으로의 조망이 충분히 확보될 수 있도록 배치한다.

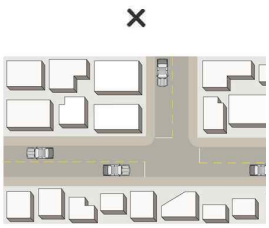
- 문정지구의 주요 조망점에서 향후 조성될 경관자원으로의 조망을 확보하고, 주요가로의 개방감을 확보할 수 있도록 건축물을 배치한다.
- 송파대로와 컬처밸리 등 주요가로에 접하는 경우, 건축물의 정면이 해당 가로를 향하도록 배치한다.
- 활력 있는 가로경관조성을 위하여 보행축의 연계와 주요 조망의 개방감 확보를 도모한다.



조망점 및 방향



주요축 및 주요 거점



주변 건축물과의 연속성 결여 배치 (x)



주변 건축물과의 연속성을 배려하는 배치 (o)



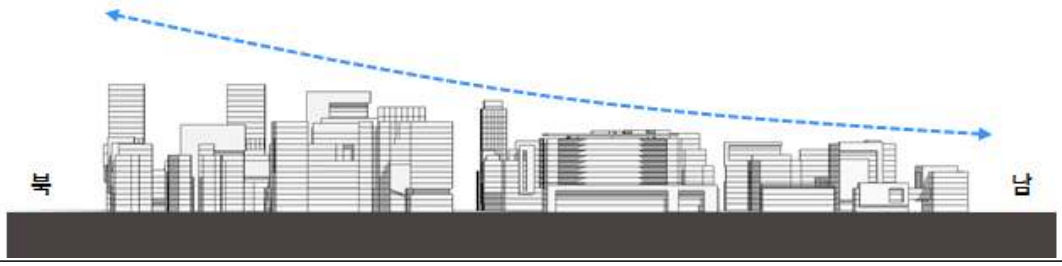
보행축의 연계성이 확보된 배치 (o)

경관 가이드 요소	내용
조망확보	• 주요 조망점에서 향후 조성될 주요 경관자원(컬처밸리, 중앙녹지축, 송파대로변 가로공간 등)으로의 양호한 조망이 확보 될 수 있도록 보행자 눈 높이에서의 시뮬레이션을 실시하여 검토한다.
건축물 방향	• 주요가로에 연접하는 경우, 건축물의 정면이 해당가로를 향하도록 방향을 계획한다.
보행축 연계	• 주요가로로의 통경축이 확보 될 수 있도록 인접건물의 대지경계선으로부터 3m이상의 거리를 확보한다.(공공보행통로 등) • 공공보행 통로 인접지역에 지장물 설치 및 보행과 관계없는 공간으로의 활용은 지양한다.
개방감	• 10,000㎡ 이상 및 건축물의 배열이 2열 이상일 경우, 가급적 교차배치하지 않도록 하고, 보행의 연속성을 확보한다.

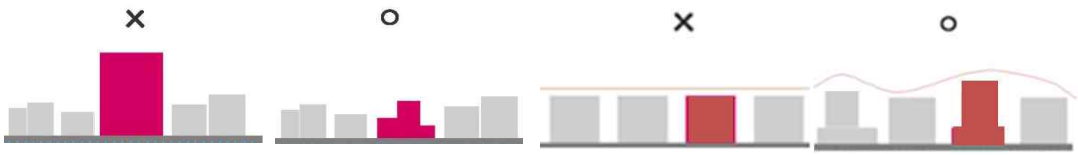
2 규모 높이

장대한 규모 및 돌출건축물을 지양하고, 다양하고 활력 있는 스카이라인을 도모한다.

- 건축물 규모 및 높이는 지구단위계획상의 고도제한을 준수하되 주요 가로축을 중심으로 조화롭고 활력 있는 스카이라인이 형성되도록 배려한다.
- 병풍형 건물 또는 건물군 등에 의한 경관차폐나 돌출건물 또는 장대한 규모의 건물로 심리적 압박감을 주지 않도록 한다. 건축물의 고층부는 가급적 분동, 세장형 형태 등 충분한 디자인적 배려를 통해 압박감이 경감될 수 있도록 하되 부득이한 경우 시각적 분절을 유도할 수 있도록 계획한다.

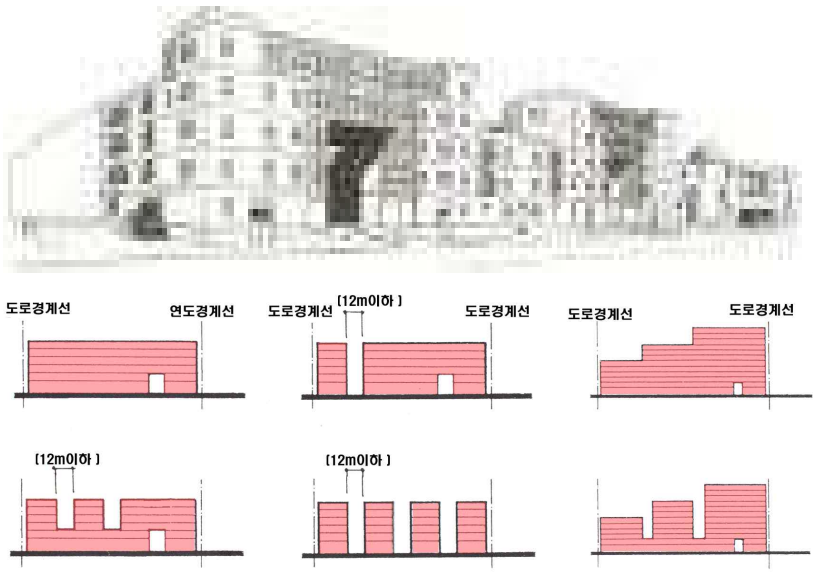


스카이라인 예시도



조화를 이루지 못하는 규모 및 높이 (x) | 조화로운 규모 및 높이 (o) | 단조로운 스카이라인 (x) | 활력 있는 스카이라인 (o)

매스분절 예시도



경관 가이드 요소	내용
주변과 조화	• 주요가로 및 주변 건축물과 조화를 이루는 규모 및 높이를 도모한다.
스카이라인	• 다양한 높이의 건축물에 의한 활력 있는 스카이라인이 형성되도록 한다. • 지나치게 균등하거나 돌출되는 건축물을 지양한다.
압박감	• 건축물의 고층부는 지나치게 장대한 규모의 건축물을 지양한다. (가급적 분동 또는 디자인 분절을 통해 시각적 개방감을 확보한다.)

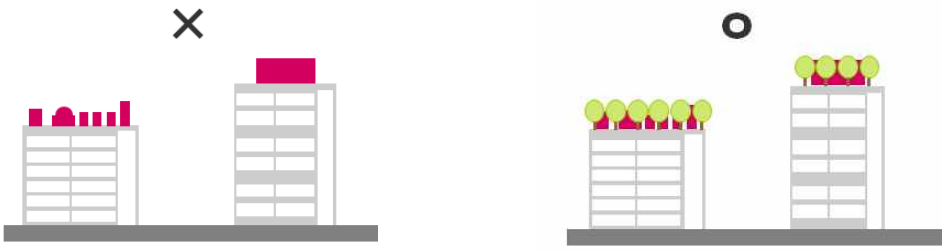
3 형태 외관

단조로운 경관은 지양하고, 다양한 경관창출을 도모한다.

- 건축물 형태 및 외관은 주변 건축물, 주요 노드 및 가로와 조화를 이루도록 한다. 다양한 건축물 고층부 디자인 등 건축형태 및 외관 디자인을 통하여 단조로운 경관을 지양하고, 활력 있는 경관창출을 도모한다.
- 건축물의 경우 고층부와 저층부로 나누어 디자인하되 주변 건축물과의 조화를 고려한다.
- 도시미관을 저해하는 각종 부속설비 시설물은 내부설치 혹은 차폐가능한 설치를 유도한다.



저층부 포디움 조성 예시



옥상설비의 개방(×)

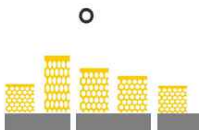
교목식재를 통한 옥상설비 차폐 (o)

경관 가이드 요소	내용
형태 조화	• 주변지역 및 건축물과의 시각적인 조화를 이루는 형태 및 외관을 추구하되, 주요가로 및 노드를 중심으로 다양한 경관창출을 도모한다.
건축물 형태	• 저층부는 3층이하로 하되, 11층 이상의 건축물은 4층 이상의 고층부를 후퇴하여 배치(송파대로 및 컬처밸리변 인접 건축물만 해당)하고 10층 이하의 건축물은 재질 및 색채 등의 외관 디자인처리를 통하여 3층 이하 저층부의 외관을 분리한다. • 포디움이 적용되는 가로에 인접한 건축물 저층부 높이는 주변 건축물의 저층부 높이를 고려하여 적용한다.
고층부 디자인	• 건축물 고층부는 멀리서도 눈에 띄기 때문에 경관적 영향을 충분히 고려한다. (II. 문정 비즈니스 파크 경관구상의 용도별 경관 미래상과의 정합성 유지)
일상적 디자인 (부속설비)	• 옥상설비 등 부속설비는 옥상녹화 및 교목식재를 통하여 차폐되도록 한다. • 옥상난간의 경우, 높이를 최소화하여 보행자의 위요감을 최소화토록 한다.

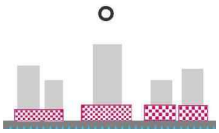
4 재질

주변과 조화될 수 있는 재질을 사용한다.

- 건축물의 재질은 주변 경관자원과 조화되는 소재 사용을 도모하되, 지나치게 눈에 띄거나 부조화되는 소재 사용을 지양한다.
- 저층부의 경우에는 고층부가 주는 위압감을 순화하고 보행자에게 친근하며 편안한 이미지 형성을 위하여 자연적 재질을 사용한다.
- 고층부의 경우 인공적 재질 사용을 허용하나 에너지 절감차원을 고려하여야 한다.



고층부의 인공 재료 허용 (o)



저층부의 자연 재료 사용 (o)

경관 가이드 요소	내용
재질 조화	• 주변 경관자원 및 주변 건축물과의 조화되는 소재를 사용한다.
다양성 (주요 가로변)	• 주요 가로에 면한 건축물은 가로의 활력부여를 위하여 저층부는 다양한 재질을 사용하되 자연재료를 사용한다.
에너지 절감	• 에너지 소비가 큰 커튼월 방식의 외부마감은 지양한다.

5 외부 공간

주요가로 및 노드와 접하는 외부공간을 확보하여 개방감을 확보한다.

- 외부공간은 가급적 주요가로 및 노드 주변에 확보하여 개방감을 높이고 이용자에게 열린 공간이 되도록 하며, 주요가로 및 노드 방향으로의 접근이 용이하도록 계획한다.
- 공개공지와 공공보행통로의 경우에는 안내판을 설치하여 이용자들의 편의를 도모한다.
- 장애물 없는 생활환경의 일환으로 무장애 외부공간을 조성한다.

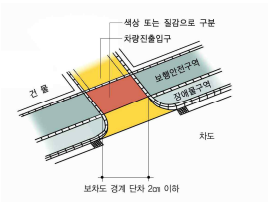


녹지의 단절 (x)



녹지의 연속성 확보 (o)





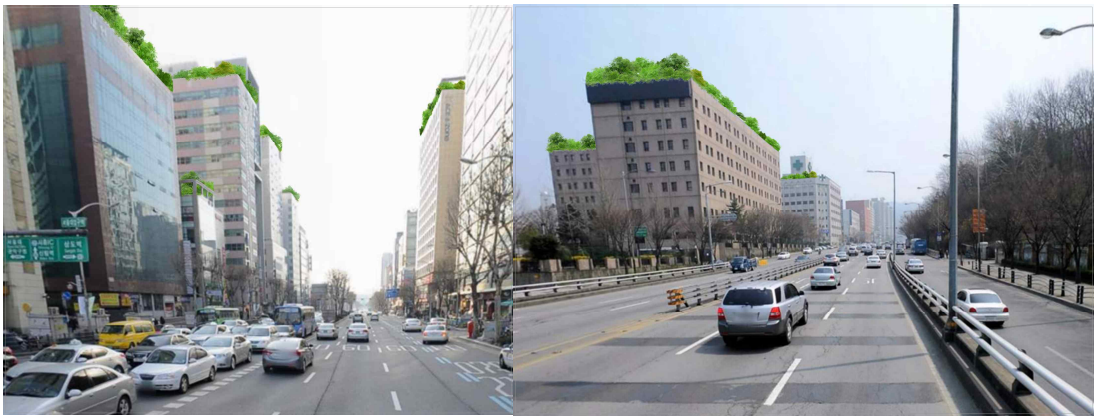
차량 진출입구 무장애 공간 조성 (0)

경관 가이드 요소	내용
연속성	• 주변 경관자원 및 인접한 공지와의 연속성 있는 외부공간을 조성한다.
개방감	• 주요가로 및 노드의 인접지역에 외부공간(공개공지, 전면공지, 공공보행통로 등)을 조성하고 이용자들의 접근이 용이하도록 각종 지장물 설치를 지양 한다.
안내판	• 주요 외부공간 이용편의를 위한 안내판을 설치한다. (공개공지, 공공보행통로 등)
무장애 공간	• 건축물 1층의 바닥높이는 전면도로의 바닥 높이와 차이가 나지 않아야 한다.(지형상의 이유 배제) • 차량진출입 부분이 보도와 교차하는 경우 차량진출입 부분은 보도와 동일한 높이를 유지하며, 바닥마감재의 색상 또는 질감을 구분하여 사용하여야 한다. • 보도의 보행안전구역과 장애물구역은 마감재의 재질을 달리하여 쉽게 인지할 수 있게 조성한다.

6 옥상 녹화

옥상녹화를 통한 문정 지구의 친환경 녹색도시 이미지를 형성한다.

• 옥상설비 등 부속설비의 노출을 지양하기 위한 방안으로 교목을 식재하여 친환경 도시경관을 조성한다.



옥상녹화 예시

※ 교목식재시 '옥상녹화 및 교목식재를 통한 도시녹화 활성화 방안'의 교목식재 설계 기준과 건축구조 및 시설 기준을 준용한다.

7 신·재생 에너지

신·재생 에너지를 활용하여 문정 지구의 친환경 녹색도시를 구현 한다.

• 건축물의 입면 및 건축물 최고층부의 입면에 BIPV를 활용을 적극 지향한다.
• PV 설치는 옥상녹화 면적 등을 고려하여 잔여부분에 설치될 수 있도록 한다.

※ PV, BIPV는 모듈반사율 7.3%이하의 제품으로서 고도제한 이내일 것(성남 공군비행장 협의사항)
※ PV (Photovoltaic System) : 옥상 태양광 발전 시스템
※ BIPV (Building Integrated Photovoltaic System) : 건물벽면 일체형 태양광 발전 시스템



BIPV 설치 예시



PV 설치 예시

8 야간 경관	*문정지구 야간경관의 다양성을 줄 수 있도록 연출한다.* • 야간조명 설치시 건축물의 입체감과 깊이감을 강조할 수 있도록 연출하되 주변 분위기에 어울리며 조형미를 살리는 부드러운 빛을 연출한다. • 주요가로(특히, 송파대로변과 컬처밸리)의 경우에는 연속적인 경관과 선적 리듬감을 부각시킬 수 있도록 조명을 연출한다.
9 색채	*문정지구의 미래업무 이미지를 극대화 할 수 있는 색채이미지를 연출한다.* • 앞으로 조성될 문정지구의 미래형업무의 이미지를 수반할 수 있는 활기차고 밝은 색채를 사용하고, 지나친 발광, 원색, 고채도 및 명도를 지양한다. 단, 건축물 강조를 위한 강조색은 부분적으로 사용 가능하다.
10 옥외 광고물	*문정지구의 전체적인 조화를 고려한다.* • 옥외광고물이나 대형전광판 설치 시 경관적 영향을 고려하고, 건축물 자체 뿐 아니라, 주변 특성과 조화되는 소재 사용을 권장한다. • 옥상부에 설치되는 대형광고물은 금지한다.

(첨부3) 문정지구 송파대로 가로환경조성 가이드라인

Ⅰ. 총론

목적

본 문정지구 송파대로 가로환경조성 가이드라인은 “문정도시개발사업 지구단위계획”에 적용하며, 문정지구의 아름다운 도시경관 및 쾌적한 가로환경 형성을 위한 통합가로경관계획요소에 관한 세부설명이 필요한 내용을 “문정도시개발사업 지구단위계획 시행지침”에 추가적으로 권장한다.

가이드라인의 적용

- 본 가이드라인은 “문정도시개발사업 지구단위계획 시행지침”이 적용이 되는 문정지구 내 송파대로에 인접한 블록(1-1BL, 1-2BL, 3-1BL, 3-5BL, 3-6BL, 3-7BL, 8-2BL, 8-3BL)의 공개공지 조성에 대하여 해당된다.
- 본 가이드라인은 “문정도시개발사업 지구단위계획 시행지침”이 적용이 되는 문정지구 내 모든 건축행위(건축물 및 구조물의 신축, 증축, 개축, 재축, 대수선, 이전, 용도변경(표시변경 포함) 등)와 지구단위계획 도면 및 지침에 표시되는 모든 관련행위에 대하여 해당된다.
- 문정지구 내 이미 인허가를 득한 블록에 대해서는 추후 변경을 위한 모든 건축행위 시 본 가이드라인의 내용을 참고하도록 한다.
- 본 가이드라인을 원칙으로 하되 별도로 허가권자가 지침의 적용에 어려움이 있다고 인정하는 경우(현실적인 여건 등) 지구단위계획의 기본구상을 준수하는 범위 내에서 이를 조정하여 적용할 수 있다.

문정지구 송파대로 가로환경조성 가이드라인의 구성

- 본 문정지구 송파대로 가로환경조성계획은 [표 1]과 같이 제시하고 “문정도시개발사업 지구단위계획 시행지침”과 함께 권장한다.

[표 1] 문정지구 송파대로 가로환경조성 가이드라인의 구성

구 분		
1 가로조성	1 공개공지구성	보행공간확보 / 장애물설치범위 / 조성주체 및 유지관리
2 조경	1 포장계획	색채 / 재질 및 질감 / 기본모듈 / 패턴 / 진입부포장계획
	2 식재계획	설치 / 일조 / 식재 / 섬녹지식재계획 / 권장수종
3 옥외광고물	1 옥외광고물	설계 / 설치 / 색채 / 재질 / 조명 / 표기요소
4 조명	1 보안등	설계 / 설치 / 색채
	2 경관조명등	공통 / 잔디등 / 수목등 / 예술작품등 / 바닥등
5 가로환경 시설물	1 벤치	설계 / 설치 / 재질 및 색채
	2 자전거보관대	설계 / 설치 / 재질 및 색채
	3 수목플랜터	설계 / 설치 / 재질 및 색채
	4 가로수보호덮개	설계 / 설치 / 재질 및 색채
	5 볼라드	설계 / 설치 / 재질 및 색채
	6 트랜치커버	설계 / 설치 / 재질 및 색채
	7 맨홀	설계 / 설치 / 재질 및 색채
	8 휴지통	설계 / 설치 / 재질 및 색채
	9 미술작품	설치
	10 공개공지 안내판	설계 / 설치 / 재질 및 색채
	11 안내표지판	설계 / 설치 / 재질 및 색채
6 권장예시안	1 조감도 및 배치도	
	2 투시도	
	3 예시평면도	
7 참고자료	1 대상지 일조분석	

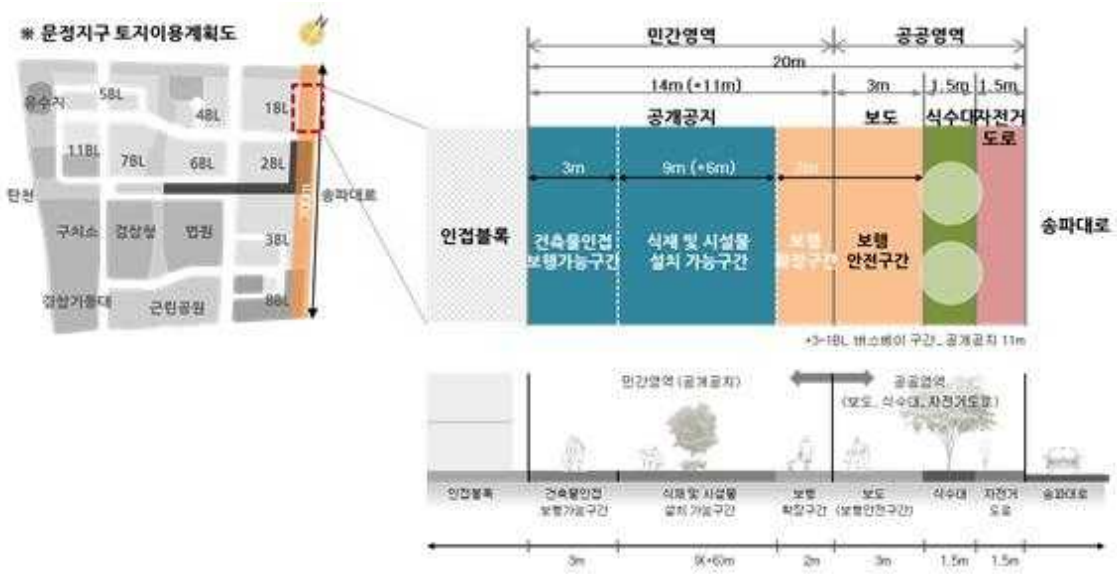
Ⅱ. 문정지구 송파대로 가로환경조성계획

1 가로조성

1 공개공지구성

통합가로경관요소에 대한 기준마련을 통해 보행자들의 쾌적함을 도모한다.

- 문정지구의 도시적 정체성을 담는 가로경관계획으로 가로활성화가 되도록 조성한다.



<문정지구 토이지용계획도 및 송파대로 가로환경 조성범위 도식도>

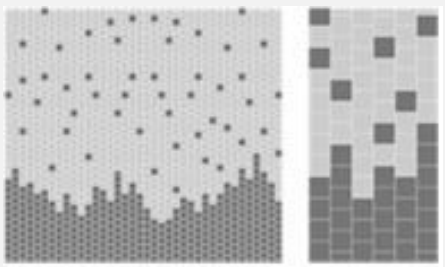
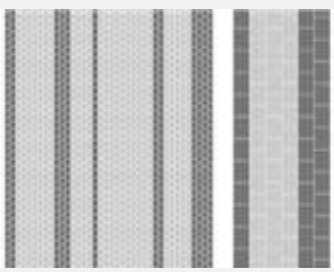
구 분	내 용
보행공간 확보	• 문정 도시개발구역 무장애 최우수등급 인증에 따른 장애물 없는 보행구간의 설정을 위하여 각 인접블록의 공개공지에 건축물인접 보행가능구간 3m와 보도인접 보행확장구간 2m를 설정하여 공개공지 내 보행공간을 충분히 확보한다. * 레인가든이 건축물에 인접할 경우 레인가든으로 부터 3m로 보행안전 가능구간 설정가능 (본 세부시행지침 이전에 기 계획된 블록의 경우에 해당)
식재 및 시설물 설치 범위	• 식재 및 시설물 설치 가능구간 내에 가로환경시설물 (벤치, 보안등, 식재 등)을 고려하여 설치한다.
조성주체 및 유지관리	• 민간영역(공개공지)에 대한 조성 및 관리는 해당블록 소유자가 한다.

1 포장계획

송파가로 전체에 일관성을 유지하는 포장계획을 하고 안전하며 쾌적한 자연친화적인 보행환경을 조성한다.

- 포장의 색채, 재질, 질감 등의 적절한 사용으로 가로공간에 통일감을 지향한다.
- 보행 안전성, 쾌적성을 고려하고 투수성 포장재 등을 사용한 자연친화적인 보행환경을 조성한다.

2 조경

구 분	내 용
색채	• 주재료의 색상은 송파도시디자인가이드라인에 따른 송파 검회색으로 하되, 색채범위를 참고한다. (명도 7이하의 중, 저명도 / 채도 3이하의 중, 저채도) • 계획의 자율성을 위하여 각 블록의 출입구 등 일정비율(20~30%)은 다른 재료와 색상을 사용할 수 있다.  송파 검회색 Munsell 10YR 5/1 RGB R 44 G 41 B 38
재질 및 질감	• 무광택 재질(빛이 반사되지 않는 재료)을 사용할 수 있다. • 생태면적률을 고려한 포장자재 선정을 권장한다. (투수성 포장재 등) • 석재사용 시 투수성이나 보행 쾌적성을 고려한다. • 표면질감은 무광택의 재질을 사용하여 매끄럽지 않고 재질감이 느껴지도록 마감을 고려하여 설치한다. (잔다듬기, 거친갈기, 버너구이 등)
기본모듈	• 보도 폭에 따라 기본모듈의 크기를 조절하되, 포장재 규격은 다양하게 적용가능하다. • 기본모듈의 비례는 가로 : 세로 = 1 : 2 이상을 권장한다.
패턴	• 포장패턴은 연접보도의 포장패턴과 조화를 고려하여야 한다. • 단위 크기가 되도록 큰 보도블록을 권장한다. • 패턴의 모듈크기 조합, 재질마감 변화를 통해 자연스럽고 절제된 패턴을 구성한다. • 통줄눈, 규칙적이고 질서정연한 패턴넣기, 과도한 색변화를 통한 패턴은 지양한다. • 보도블록 줄눈간격은 2~3mm을 유지할 수 있도록 권장한다.
진입부포장계획	• 바닥포장은 민간영역과 공공영역이 통합적으로 활용될 수 있도록 계획한다. • 건물의 주출입구, 공공보행가로 진입부 등에 재질, 색상, 패턴 변화를 주도록 권장한다. (예시안 1, 2) • 가로의 성격에 맞게 색상, 상징성을 느낄 수 있도록 포장패턴 및 포장재를 선정한다.
	 <공공보행로 진입부 예시안 1>
	• 블록간 공공보행통로를 통과하는 연속성 및 방향성을 부여하여 보행에 활기를 제공한다. • 공공영역의 보도와 동일한 포장재사용을 권장한다.
	 <블록 및 건물 진입부 예시안 2>
	• 블록 및 건물 진입시 쾌적성, 개방감을 부여하고 인지도를 확보도록 고려한다.

2 조경

2 식재계획

주변여건 및 자연환경을 고려한 식재를 계획하고 보행자 중심의 가로환경을 조성한다.

- 보도, 휴게공간, 가로시설물 등 주변여건을 고려한 녹지공간을 조성한다.
- 다양한 수종에 의한 배식으로 자연스러운 가로경관을 조성한다.

구 분	내 용
설치	• 식재 및 시설물 설치구간에 계획한다. • 보행자의 통행에 방해가 되지 않도록 계획한다.
일조	• 일조조건을 고려하여 식재계획을 한다. (7장 참고자료_대상지 일조분석 참조)
식재	• 녹시율 향상을 위해 다층 식재를 구상한다. • 계절감을 부여하고 주변경관과 조화를 이룰 수 있는 수종을 선정한다. • 상가를 가릴 수 있는 연속적인 교목 군식방법은 지양한다. • 관목 또는 지피류 식재 시 유사수종 군락으로 권장한다. • 휴게공간, 보행공간 등 공간의 성격에 맞는 식재를 도입한다. • 교목성 수종은 가로등과 중첩되지 않도록 하여 조명기능에 지장이 없도록 배치한다.
섬녹지식재계획	• 가로에 포인트를 주고, 동절기에도 삭막하지 않은 경관조성이 가능한 수종을 선정한다. • 송파대로 가로수와 상호보완되고 조화되는 수종을 선정한다. (권장수종 : 남천, 회양목, 화살나무, 눈주목, 송악, 맥문동 등) • 휴게공간에 맞게 그늘과 밝은 분위기, 다양한 색감을 줄 수 있는 수종을 선정한다. (권장수종 : 한라구절초, 조팝나무, 단풍나무, 대왕참나무, 계수나무 등)
권장수종	아래 표 참조



<휴게시설이 없는 섬녹지 예시안 1>
아교목(3m이하)군식 + 하부 초화류 식재



<휴게시설과 연계된 섬녹지 예시안 2>
대형교목 식재 + 하부 관목 및 초화 밀식

기준	내용	권장수종
향토수종	• 지역에 적합한 수종	• 흰말채나무, 조팝나무, 영산홍, 산철쭉, 사철나무, 구절초, 맥문동, 옥잠화 등
내공해성	• 오염에 강한 수종 • 대기정화 수종	• 쥐똥나무, 회양목, 남천, 수수꽃다리, 병꽃나무 등
경관조화	• 바닥포장과 어울리는 수종	• 느티나무, 대왕참나무, 계수나무, 사사, 조릿대, 수크령 등
기후 적합성	• 동절기 월동이 가능한 수종	• 조팝나무, 회양목, 철쭉류, 흰말채나무, 수국, 구절초, 송악 등
관리우수	• 구입/관리용이 • 병충해에 강한 수종	• 송악, 마삭줄, 맥문동, 수크령, 조릿대등
음수	• 적은 일조량에 강한 수종	• 주목, 회양목, 사철나무, 철쭉류, 백당나무, 병꽃나무, 조릿대, 맥문동, 단풍나무류, 구상나무, 튤립나무, 황매화, 화살나무, 칠엽수, 산딸나무

3 옥외 광고물

1 옥외광고물

문정지구 도시이미지에 부합하는 통합된 절제미와 세련미를 갖춘 가로환경을 조성한다.

- 절제된 디자인으로 정돈된 가로환경을 도모한다.
- 옥외광고물 설치기준은 송파도시디자인 가이드라인의 내용을 기본으로 한다.

구 분	내 용
설계	• 광고물의 설치 시 업소의 특성을 표현하면서 주변과 조화되는 간단명료한 디자인을 하도록 한다. • 창문을 이용한 광고물의 경우 설치면적을 최소화하여 적용할 수 있도록 고려한다.
설치	• 공공시각매체는 보행자의 시야를 방해하지 않도록 설치하고 시인성과 가독성을 확보하도록 한다. • 보행자의 시각에 맞춰진 표기요소를 배치하고 간판의 위치를 설정한다.
색채	• 광고물의 바탕이나 프레임 색채는 송파구에서 지정한 색채(톤계열 R_YR_Y, GRAY계열)를 사용하되 건축물 외장색채와 조화를 이루도록 한다.
재질	• 광고물의 재질은 유연성원단 사용을 지양하고 건축물 및 주변환경에 어울리는 지속가능하고 정온한 재료를 선정한다.
조명	• 판류형에서 부조명방식으로 할 경우 문자나 도형부분에만 빛이 나오도록 권장한다. • LED조명은 점멸·화면을 변화시키지 않는 것으로 권장한다. • LED조명에 커버를 씌워 간접조명으로 표시하는 경우에는 일반조명으로 간주한다.
표기요소	• 표시내용에 메뉴, 가격, 실물사진 등 영업내용 이미지를 지양한다. • 주 표시내용을 상품명, 업소 등을 상징하는 문자 또는 도형 등으로 권장한다. • 외벽이 모두 유리등의 재질로 된 건물에는 판류형보다는 입체형으로 권장한다.

1 보안등

주·야간경관을 고려하여 주변과 조화되고 불필요한 빛공해 요소를 방지하여 조명환경으로 친환경적인 경관을 계획한다.

- 식재 및 주변건축물, 시설물과 조화를 이루는 조명연출을 권장한다.
- 보행중심의 조명환경과 안전한 야간활동을 위한 조명으로 생활의 질을 향상시킨다.



<보안등 및 경관조명 설치 예시도 및 사례사진>



<보안등 플랜트 인접설치예시도>



<보안등 플랜트 내부설치예시도>



<보안등 야간예시도>

4 조명

구 분	내 용
설계	• 4대문 외부 지역은 색온도 3,000K 이상, 연색성 지수 60Ra이상을 가지도록 계획하며, 요구 조도 수준은 서울시 빛공해 심의 결의안을 준수하여 계획한다. • 다양한 형태의 광원을 선정할 수 있으며 캡설치 및 각도조절 등을 통하여 누설광을 최소화하도록 계획을 수립한다.(상향광속은 5% 미만) • 야간의 안전성 확보를 우선으로 기본조명에 의한 조도확보 및 연출조명을 병행한다. • 가로의 통일성을 위하여 각 블록의 Pole Light 외형, 색채, 색온도은 통일성을 가지도록 계획하고 에너지절약형 광원선정을 하도록 권장한다. • 간결하며 일체감 있는 디자인을 적용하고 상징형태 및 과다한 부착물의 남용은 지양한다. • 등주와 조명기구가 일체형이라는 느낌을 가질 수 있도록 연관성 있는 디자인을 권장한다. • 일반 부착설치형 광고물 방지대 설치를 지양하며, Pole Light 본연의 디자인을 훼손하지 않는 액상도포형 방지 재질(비드 코팅등)을 권장한다. • 주변 사물의 인식이 가능하도록 연색성이 좋은 램프를 권장한다.
설치	• 식재 및 시설물 설치구간에 설치하되 가급적 녹지 내부 또는 인접하여 계획한다. • 현지여건에 따라 조명 시뮬레이션 후 광원의 용량 및 실배치 간격을 조절한다. • 기초와 바닥 플레이트가 시각적으로 노출되는 범위를 최소화하기 위해 캡이나 녹지 등으로 차폐하거나 바닥마감재를 정교하여 재단하여 마감하는 것을 권장한다.
색채	• 송파 검회색을 기본으로 하되 송파 도시디자인가이드라인에 색채범위를 참고하여 자유롭게 선정할 수 있으며 색채연계성을 고려하여 주변설치시설물과 유사한 색상을 권장한다.

2 경관조명등

적정한 광원연출로 안전하고 아름다운 가로환경조성을 도모한다.

- 식재 및 주변건축물, 시설물과 조화를 이루는 조명연출을 권장한다.
- 절제된 조도 및 광원선정으로 빛공해 억제를 고려한다.



<잔디등 플랜트 설치예시도>



<예술작품등 휘도분석예시>



<수목등 설치예시>

4 조명

구 분	내 용
공통	• 식재 및 시설물 설치구간에 설치하되 가급적 녹지 내부 또는 인접하여 설치한다. • 보행등의 광원영향을 벗어나는 곳에 적절히 경관조명등을 계획하여 양질의 균제도를 확보하는 동시에 에너지절약 및 서로의 배광범위가 중첩되지 않도록 계획하는 동시에 보행자 안전을 배려한다.(범죄예방환경설계-CPTED 기준 참고) • 다양한 형태의 광원을 선정할 수 있으며 캡설치 및 각도조절 등을 통하여 누설광을 최소화하도록 계획을 수립한다.(상향광속은 5% 미만) • 유지관리가 용이하고 안전사고의 위험이 없도록 설치해야 한다. • 광원의 색상으로 인해 식물, 수목, 시설물(벤치, 파고라 등), 장식조형물의 색상이 왜곡되지 않으며, 목적대상물의 재질과 색상을 돋보이도록 연색성이 우수한 램프를 권장한다.
잔디등	• 플랜트 내부에 설치 시 높이는 1m를 넘지 않도록 고려한다. • 건축 및 조경시설물 설치구간 또는 섬녹지 내부에 설치하여 보행공간을 최대한 확보한다. • 유충성이 적은 광원을 사용하도록 권장하며, 수목 등의 자연환경에 영향을 최소화한다.
수목등	• 원색의 광원을 사용하거나 현란한 빛의 움직임(색상 및 밝기 변화, 반복점멸 등)이 있는 조명연출을 지양한다.
예술작품등	• 적용할 광원은 불필요한 고용량의 광원을 배제하고, 최소한의 광원을 배치하여 계획한다. • 휘도는 표면 기준휘도 20cd/㎡ 이하를 기준으로 하며, 빛이 장식물의 외부로 노출되지 않도록 한다.
바닥등	• 별도의 배관배선 설비가 필요하지 않은 신재생 에너지 조명기구를 계획한다. • 보행로에 설치되는 경우 상부돌출을 최소화하며 보도블록 재단으로 정교하게 마감한다. • 눈부심을 유발하는 조명기구는 계획하지 않도록 고려한다.

5
가로환경
시설물

1 벤치

절제와 통합을 기본으로 기능에 충실한 벤치계획을 권장한다.

- 장식적 요소를 최소화하며 기능이 우선시된 디자인을 권장한다.
- 친환경적이고 내구성을 고려한 재료 사용으로 지속가능한 디자인을 고려한다.

구 분	내 용
설계	• 설치되는 장소가 경사면이라도 벤치의 좌대는 반드시 수평을 유지하도록 한다. • 불필요한 장식은 금지한다. • 앉음판 및 등받이 높이는 인체공학적 측면에서 설계한다. • 구조적 안정성과 마감재의 내구성을 고려하여 설계한다. • 수목플랜트 등 통합시설물 설계를 권장한다. • 서울우수공공디자인 제품사용을 권장한다.
설치	• 식재 및 시설물 설치구간에 설치한다. • 설치 시 보행자의 통행에 지장을 주지 않는 장소를 고려한다. • 위생에 문제가 있거나 공해가 심한 곳에는 설치를 금지한다. • 최저 조도 유지를 위해 조명과 인접한 곳에 설치를 고려한다.
재질 및 색채	• 재료자체 색상사용 및 최소한의 색채사용을 권장한다. • 앉음판에는 부드러운 재료의 사용을 권장한다.

2 자전거보관대

내구성 및 기능성을 고려한 자전거보관대 계획을 한다.

- 장식적 요소를 최소화하며 기능이 우선시된 디자인을 권장한다.
- 친환경적이고 내구성을 고려한 재료 사용으로 지속가능한 디자인을 고려한다.

구 분	내 용
설계	• 기능면에서 불필요한 형태는 지양한다. • 잠금장치를 하는 이용자의 행위를 고려하여 불편하지 않도록 설계한다. • 설치 시 지붕이 없고 높이가 낮은 디자인을 하며 색채사용을 제한한다. • 서울우수공공디자인 제품사용을 권장한다.
설치	• 송파대로변 공개공지에는 설치를 제한한다. (각 블록의 공개공지를 제외한 대지 내부에 설치하는 것을 원칙으로 하되, 불가한 경우는 부분적으로 설치 가능하도록 한다.) • 조명을 함께 설치하거나, 가로등 및 주변 불빛을 이용한 설치를 한다.
재질 및 색채	• 색채는 송파 검회색을 기본색으로 한다.

5 가로환경 시설물

3 수목플랜터

보행자를 고려하여 안전하고 기능에 충실한 수목플랜터 계획을 권장한다.

- 보행자를 고려한 안전한 계획을 한다.
- 친환경적이고 내구성을 고려한 재료 사용으로 지속가능한 디자인을 고려한다.

구 분	내 용
설계	• 보행자의 통행에 불편을 주거나 해를 주지 않도록 디자인을 고려한다. • 벤치 등과 통합된 시설물 계획을 권장한다. • 물 공급과 배수가 고려된 디자인을 한다. • 폭 4m이하의 보도에서는 직사각형 또는 선형 등의 보행환경을 침해하지 않는 형태를 권장한다. • 서울우수공공디자인 제품사용을 권장한다.
설치	• 식재 및 시설물 설치구간에 설치하도록 권장한다. • 설치 시 보행자의 통행에 지장을 주지 않도록 한다.
재질 및 색채	• 재료자체 색상사용 및 최소한의 색채사용(단일 색채사용 권장)을 하도록 한다. • 목재 사용 시 페인트 도장은 지양한다. • 목재 사용 시 방수, 방부, 방충에 대한 충분한 검토를 권장한다.

4 가로수보호덮개

단순한 디자인으로 경관을 방해하지 않는 가로수보호덮개 계획을 한다.

- 보행 및 경관에 지장을 주지 않도록 디자인을 단순화 하도록 권장한다.
- 친환경적이고 내구성을 고려한 재료 사용으로 지속가능한 디자인을 고려한다.

구 분	내 용
설계	• 기능면에서 불필요한 형태는 지양한다. • 보도패턴과 나무의 특성에 맞는 패턴 및 형태를 하도록 권장한다. • 경관을 방해하지 않도록 단순한 디자인을 고려한다. • 가로수 보호덮개는 가로수 흙, 수분 유지 등 수목보호의 차원에서 잔디 또는 다른 지피식물의 식생으로 할 수 있다. • 서울우수공공디자인 제품사용을 권장한다.
설치	• 보도와 높이가 같도록 설치하되, 식물의 원활한 뿌리호흡을 위하여 가로수 보호덮개 아래 공간을 확보하도록 고려한다.
재질 및 색채	• 색채는 송파 검회색을 기본색으로 권장한다. • 주변 환경과 조화되지 않는 고채도, 고명도의 색의 사용은 지양한다.

5 가로환경 시설물

5 볼라드

보행자를 고려하여 안전하고 기능에 충실한 볼라드 계획을 한다.

- 보행자를 고려한 안전한 계획을 한다.
- 친환경적이고 내구성을 고려한 재료 사용으로 지속가능한 디자인을 고려한다.

구 분	내 용
설계	• 간결하고 단순한 형태로 계획한다. • 서울우수공공디자인 제품사용을 권장한다.
설치	• 최소한으로 설치하되, 설치 시 보행자의 통행에 지장을 주지 않도록 한다. • 경사면에도 수직으로 설치할 수 있도록 권장한다.
재질 및 색채	• 단일 색채사용을 권장한다. • 주변 환경과 조화되지 않는 고채도, 고명도의 색의 사용은 지양한다.

6 트랜치커버

시민들의 안전한 통행을 고려하고 내구성 있는 재료를 사용한 트랜치커버 계획을 한다.

- 보행 및 자전거, 유모차, 휠체어 이동에 지장을 주지 않도록 평탄하고 미려하게 마감하여 설치한다.
- 친환경적이고 내구성을 고려한 재료 사용으로 지속가능한 디자인을 고려한다.

구 분	내 용
설계	• 서울우수공공디자인 제품사용을 권장한다.
설치	• 측구와 만나는 부분은 정교하게 결속되도록 한다.
재질 및 색채	• 무광택 재질을 사용하여 빛이 반사되지 않도록 재료선정을 권장한다. • 색채는 송파 검회색을 기본색으로 권장한다. • 주변 환경과 조화되지 않는 고채도, 고명도의 색의 사용은 지양한다.

7 맨홀

보행자를 고려하고 안전하며 기능에 충실한 맨홀 계획을 한다.

- 보행에 지장을 주지 않도록 평탄하고 미려하게 마감하여 설치한다.
- 친환경적이고 내구성을 고려한 재료 사용으로 지속가능한 디자인을 고려한다.

구 분	내 용
설계	• 디자인 맨홀을 사용하도록 권장한다. • 설치목적과 관련 없는 문자는 지양하되, 필요시 보행자의 눈에 띄지 않게 표기한다.
설치	• 필요한 장소에 한하여 최소한으로 설치함을 권장한다. • 디자인 맨홀의 설치 시 보도면과 연속성 있는 형태로 고려하여 설치한다.
재질 및 색채	• 디자인 맨홀 설치 시 주변 보도 및 환경을 고려한 재질 및 색채를 권장한다.

5 가로환경 시설물

8 휴지통

장식적 요소를 최소화하고 기능에 충실한 휴지통 계획을 한다.

- 수거, 청소등 유지관리 및 친환경성 및 내구성을 고려하여 지속가능한 디자인을 권장한다.

구 분	내 용
설계	• 수거, 청소 등 관리가 용이하게 한다. • 재활용 분리수거 휴지통을 권장하며, 분리수거 식별 및 인식이 용이하도록 한다. • 쓰레기 투척 행위를 방지하기 위하여 투입구의 윗면을 전면 개방하지 않도록 한다. • 분리수거 휴지통에 국가표준 픽토그램을 사용한다. • 서울우수공공디자인 제품사용을 권장한다.
설치	• 휴지통설치는 가급적 지양하고, 쓰레기발생 예상지역에 대하여 선별적으로 설치한다. • 휴게시설물에 인접 설치 시 사용자에게 불쾌감을 주지 않도록 적정 거리를 유지한다.
재질 및 색채	• 무광택 재질을 사용하여 빛이 반사되지 않도록 재료선정을 한다. • 색채는 송파 검회색을 기본색으로 권장한다. • 고광택 재료의 사용은 지양하되, 불가피한 경우에는 광택을 줄이는 표면가공을 권장한다.

9 미술작품

시민을 위한 문화 및 도시미관 향상을 위하여 공공공간에 설치·전시하도록 한다.

- [문화예술진흥법 제9조]에 의한 설치대상인 경우에 적용한다.

구 분	내 용
설치	• 도입 취지에 맞는 유형의 작품을 설치하고, 가급적 보행자가 작품을 감상할 수 있도록 대지 내 공개공지에 설치하되 보행에는 지장을 주지 않도록 한다. • 단순 장식요소가 아닌 함께 느끼고 즐길 수 있는 작품으로 공공의 재미와 감동을 줄수 있는 상호작용이 가능한 작품 설치를 고려한다.

5 가로환경 시설물

⑩ 공개공지안내판

시민들이 휴게시설 및 녹지공간을 자유롭게 이용할 수 있도록 공개공지 안내를 한다.

- 불특정 다수의 시민들을 위한 공개공지를 조성 및 이용성을 높일 수 있도록 한다.

구 분	내 용
설계	• 서울서체와 서울색 사용을 권장한다. • 표기내용은 다음을 참조한다. 구분 / 내용 안내문 / • 시민들이 알기 쉽도록 표기 “이곳은 시민들이 이용하는 공개공지 쉼터입니다.” 등 배치도 / • 문정지구 내 공개공지의 위치 및 영역표시 범례 / • 위치, 면적, 휴게시설, 주의사항 등을 표시 기타 / • 그 외 공개공지 이용에 필요한 사항
설치	• 보행자의 주의를 끌 수 있는 곳에 설치하되, 보행에 지장을 주지 않도록 한다. • 사용자의 눈높이를 고려하여 최적화된 규모로 설치한다.
재질 및 색채	• 주변 환경과 조화되는 색채를 고려하여 적용한다.

⑪ 안내표지판

시민들이 주변현황정보를 쉽게 인지하도록 시인성 및 가독성을 고려하여 설치한다.

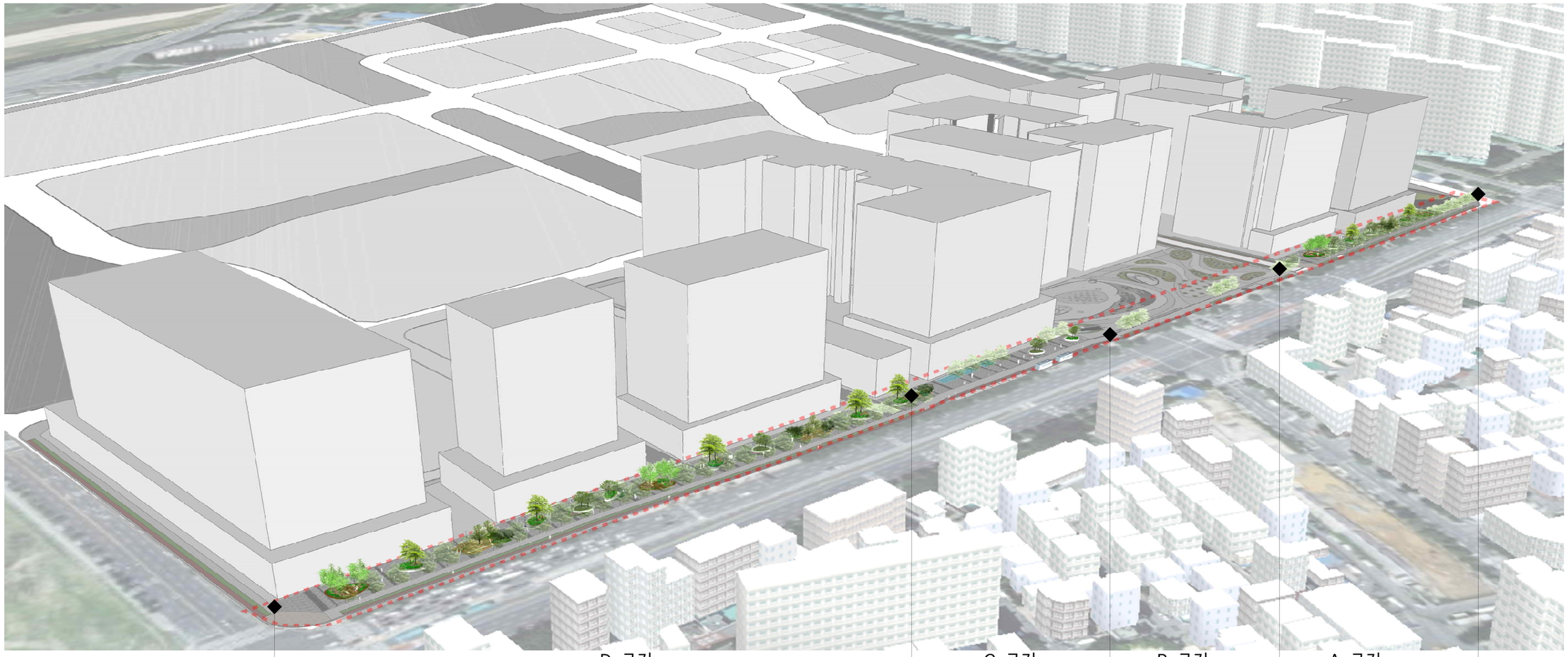
- 주변현황에 대한 정보를 명기하여 시민들이 필요한 정보를 쉽게 파악하고 인지하도록 한다.

구 분	내 용
설계	• 안내판의 표기내용은 문정도시개발 지구단위계획지침을 따른다.
설치	• 보행자의 주의를 끌 수 있는 곳에 설치하되, 보행에 지장을 주지 않도록 한다. • 사용자의 눈높이를 고려하여 최적화된 규모로 설치한다.
재질 및 색채	• 주변 환경과 조화되는 색채를 적용할 수 있도록 권장한다.

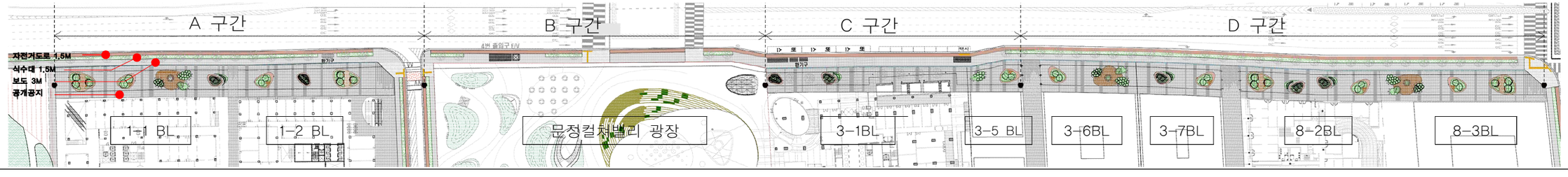
6 권장예시안

1 조감도 및 배치도

■ 조감도



■ 배치도

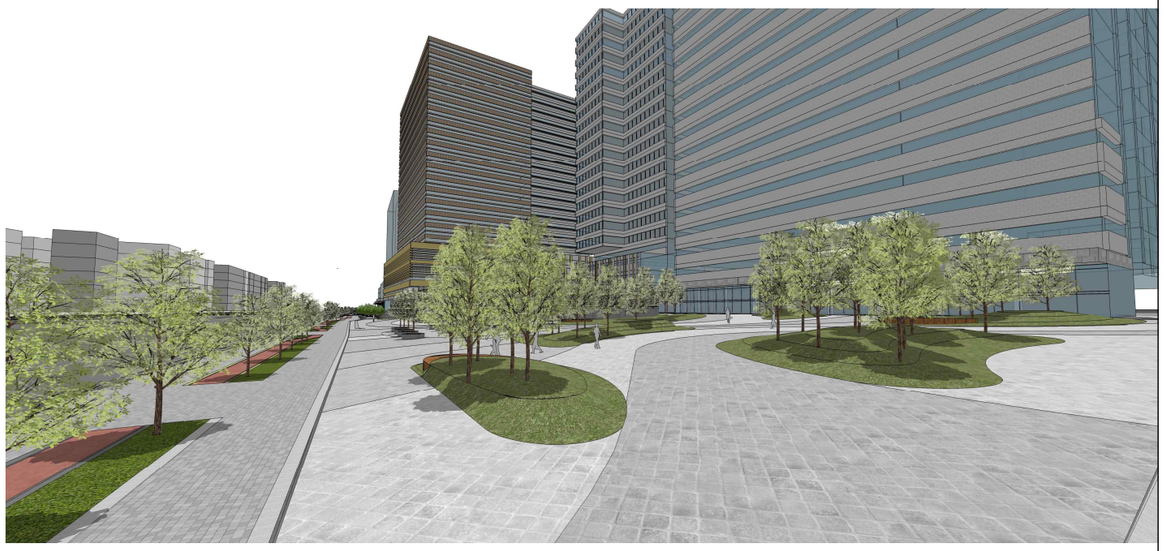


2 투시도

■ A구간(1-1, 1-2BL)



■ B구간(광장)



■ C구간(3-1, 3-5BL)



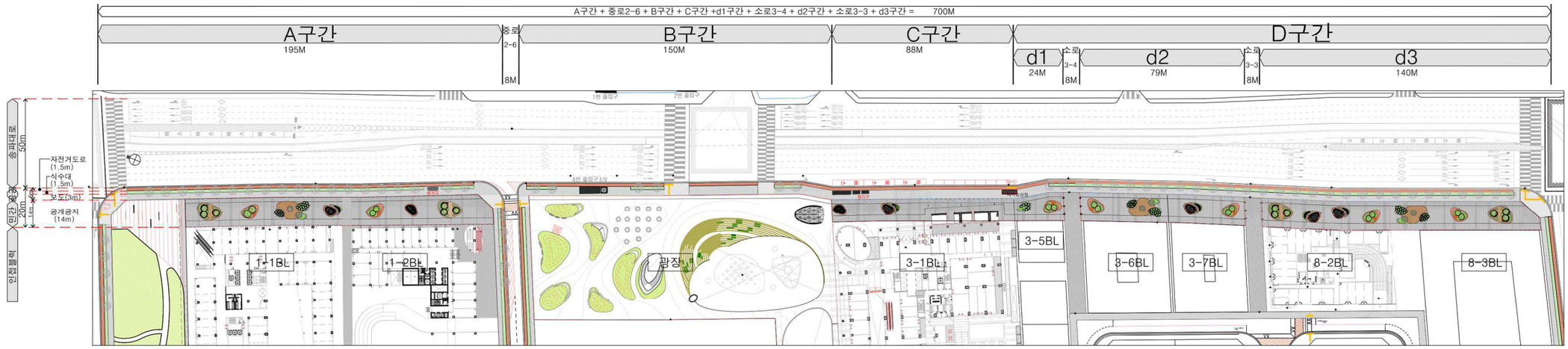
■ D구간(3-6, 3-7, 8-2, 8-3BL)



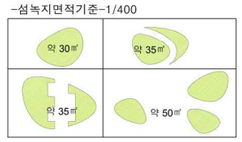
3 예시평면도

-전체 구간-

A1_Scale 1/1,000



-섬녹지면적기준-1/400



-범례-

느티나무 (가로수)		H4.0 X R15	관목류		박태기, 철쭉류, 회양목, 눈주목
느티나무		H4.0 X R20	초화류		쑥부쟁이, 매발톱꽃, 꽃잔디 등
대왕참나무		H3.0 X R10	벤치	◦	개인벤치
계수나무		H3.0 X R10	공개공지 안내판	▬	일자벤치
청단풍		H3.0 X R10	아간조명	▪	보안등
				✚	경관조명등

-식재타입-

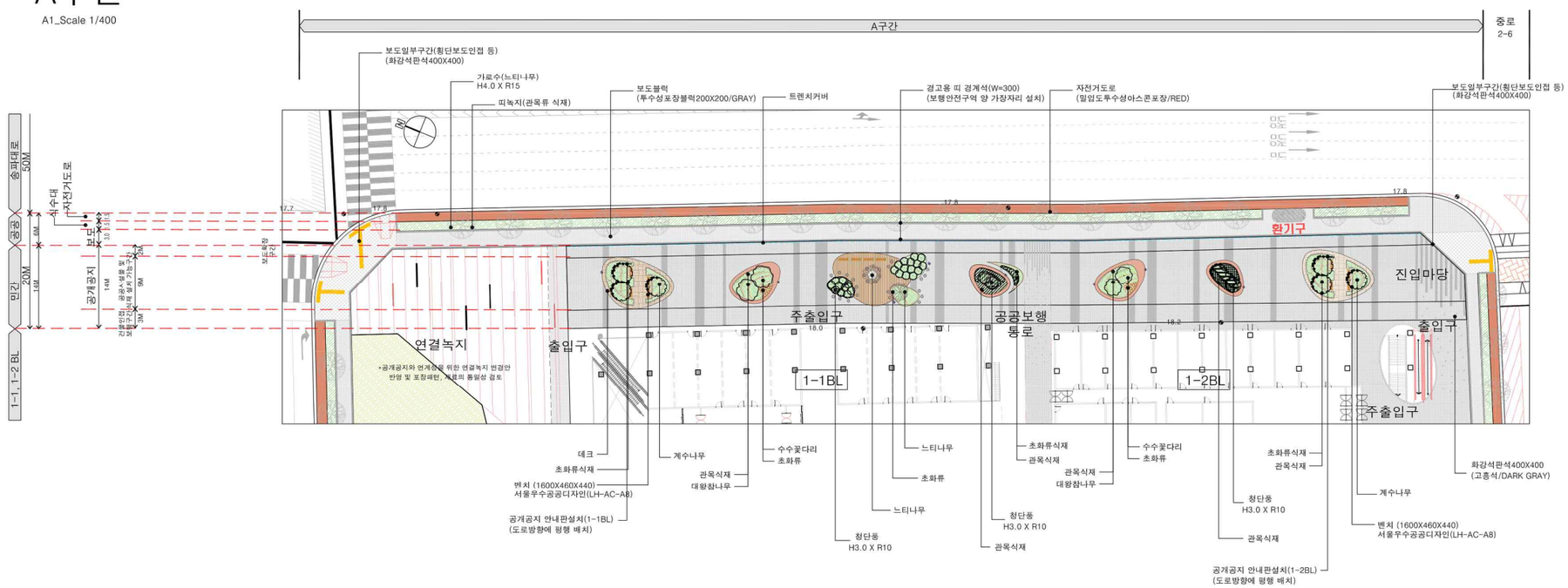


- 조명 -1/1000



-A구간-

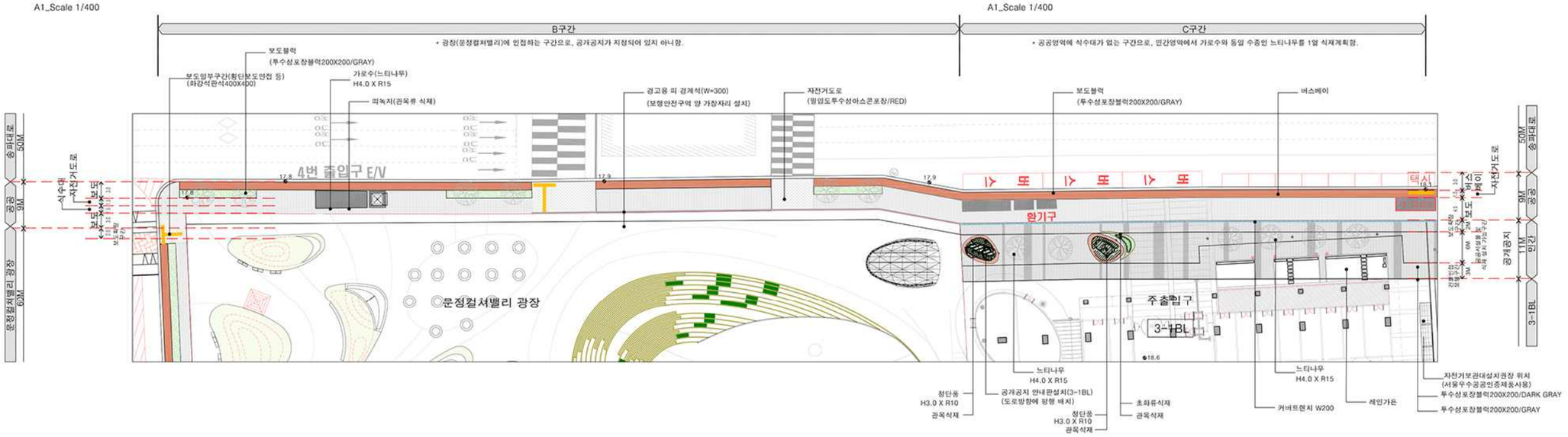
A1_Scale 1/400



3 예시평면도

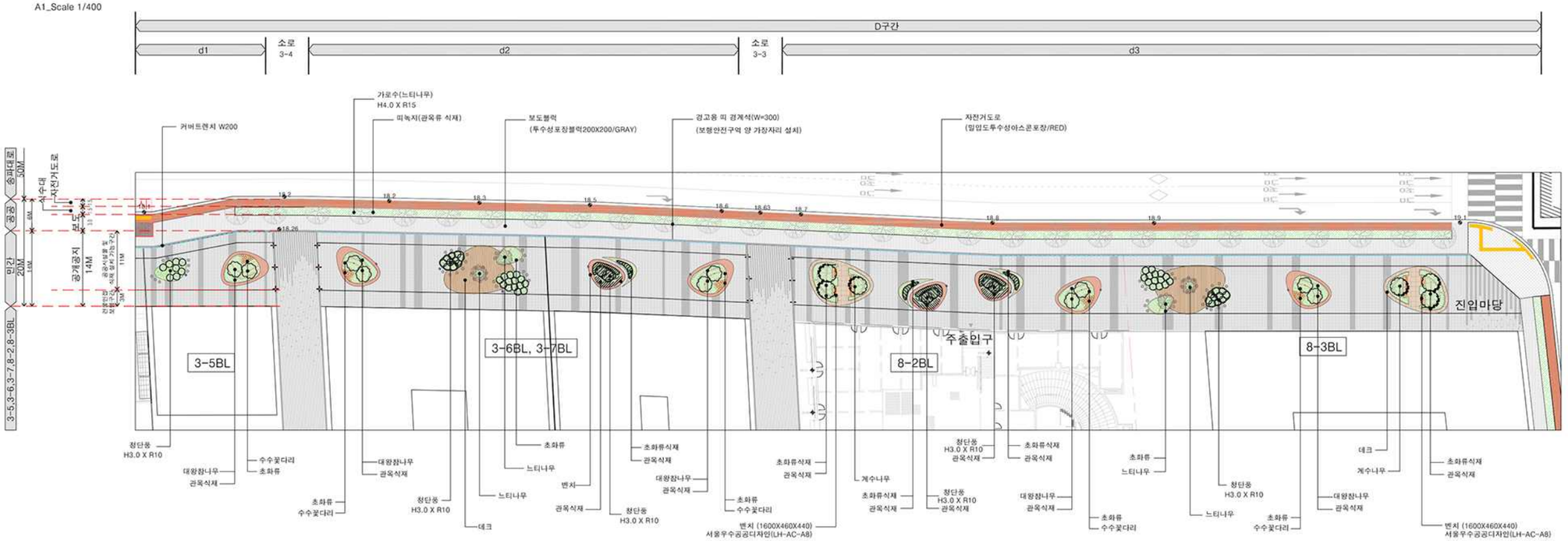
-B구간-

A1_Scale 1/400



-D구간-

A1_Scale 1/400



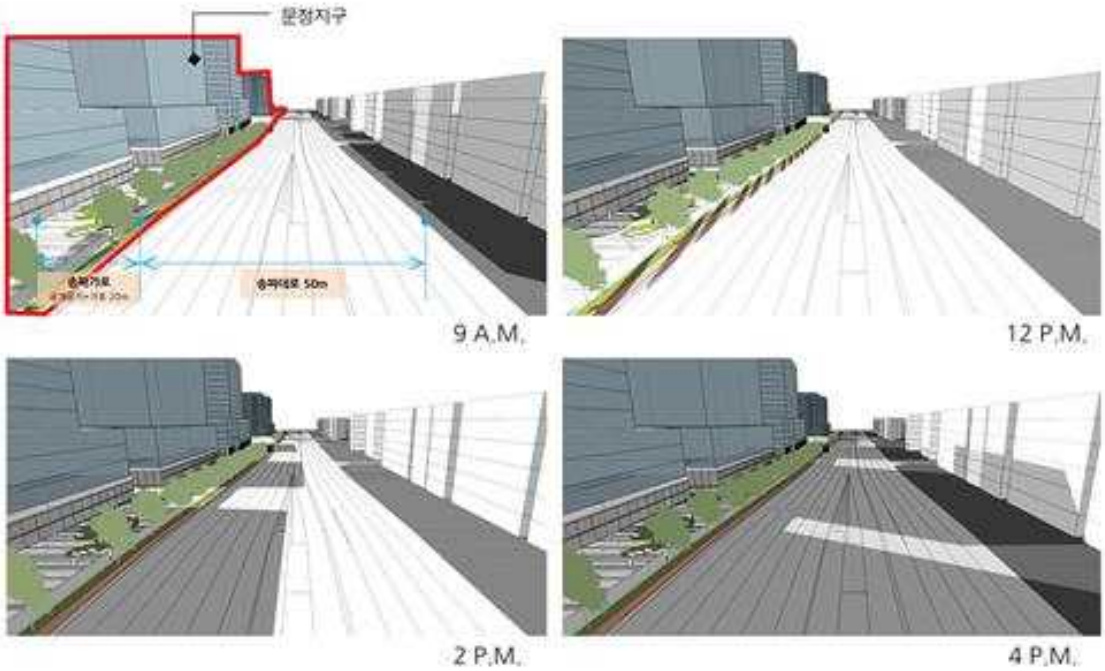
7
참고자료

1 대상지 일조분석

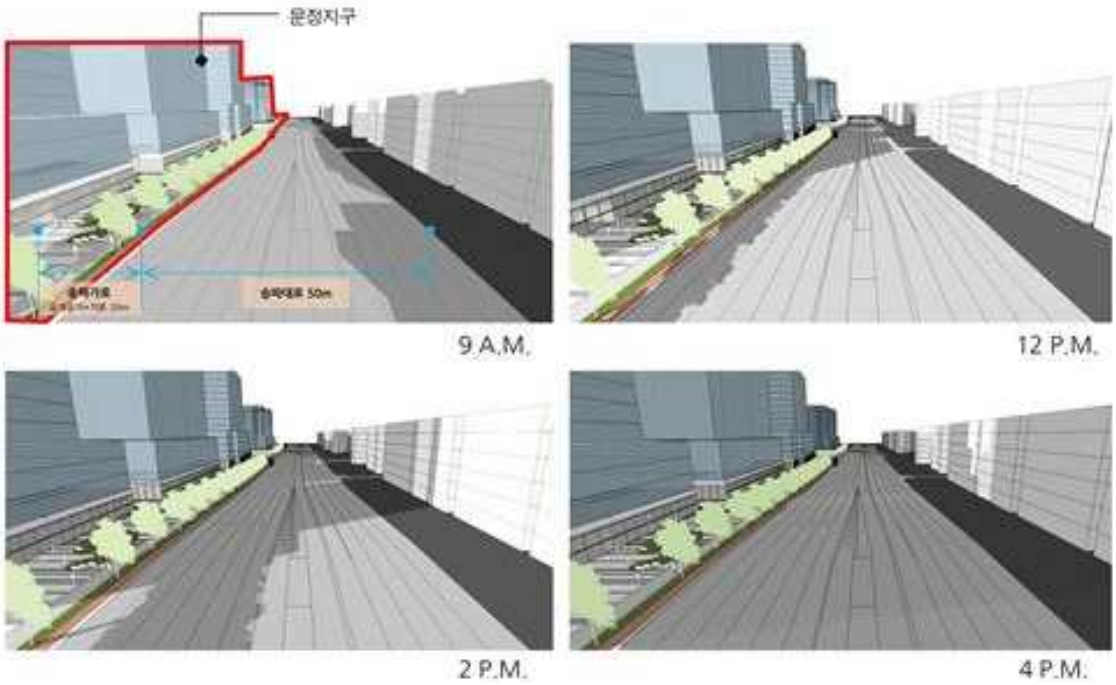
■ 문정지구 송파대로 가로 일조분석

- 문정지구 송파대로변 가로는 북서향으로 뻗은 직선형이며 아침에는 그늘이 없으나 정오부터는 그늘이 많은 지역이다.

① 하지



② 동지



Ⅰ. 총론

목적

본 문정지구 보행동선계획 가이드라인은 “문정도시개발사업 지구단위계획”에 적용하며, 문정지구의 보행동선에 영향을 줄 수 있는 지상 및 지하보행동선계획 등에 필요한 세부 내용을 “문정도시개발사업 지구단위계획 시행지침”에 추가적으로 규정함을 목적으로 한다.

지침의 적용

- 본 지침은 “문정도시개발사업 지구단위계획”에서 결정된 문정지구 지상·지하 모든 지역에 적용하는 것을 권장한다. 또한, 각 블럭 내 지상공간 및 지상공간과 연계되는 지하공간의 보행동선계획을 동시 적용하도록 권장한다.
- 본 지침은 “문정도시개발사업 지구단위계획 시행지침”이 적용되는 문정지구 내 모든 건축행위(건축물 및 구조물의 신축, 증축, 개축, 재축, 대수선, 이전, 용도변경(표시변경 포함) 등)와 지구단위계획 도면 및 지침에 표시되는 모든 관련행위에 대하여 적용한다.
- 문정지구 내 이미 인허가를 득한 블럭에 대해서는 추후 변경을 위한 모든 건축 행위시 본 지침의 내용을 따르도록 한다.
- 본 지침을 원칙으로 하되 별도로 허가권자가 지침의 적용에 어려움이 있다고 인정하는 경우(현실적인 여건 등) 지구단위계획의 기본구상을 준수하는 범위 내에서 이를 조정하여 적용할 수 있다.

※ 컬쳐밸리의 계획변경(폐지, 축소, 조성계획 등)시 지침내용이 변경될 수 있다.

지침의 구성

- 본 문정지구 보행동선계획은 [표 1]과 같이 제시하고 “문정도시개발사업 지구단위계획 시행지침”과 함께 적용한다.

[표 1] 문정지구 보행동선계획 가이드라인의 구성

구 분		
1 지상보행동선계획	1 지상연계동선	공공보행통로 조성 / 개방공간 확보 / 연결녹지
	2 지상시설물 설치기준	전력 지상기기 / 지주형 시설물
2 지하보행동선계획	1 지하연계동선	지하보행동선 연결체계
	2 대중교통과 연계동선	지하연결통로 조성 / 지상·지하 연결 / 조성주체 및 유지관리
	3 컬쳐밸리~인접블럭간 연계동선	지하연결통로 조성 / 조성주체 및 유지관리
	4 3블럭~8블럭 연계동선	지하연결통로 조성 / 지상·지하 연결 / 높이 및 연결지점 / 블럭별 바닥높이 / 조성주체 및 유지관리
	5 지하연결통로 세부조성기준	인접 시설 용도 / 공간 이용 / 계단 설치 / 재료 및 포장 / 통로의 개방 / 통로의 건설 / 통로의 관리
	6 지하시설물 설치기준	조명 / 환기 / 안내판 / 광고물 / 마감재

Ⅱ. 정의

본 지침에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. 지상·지하연결 관련

- 지상·지하연결시설

  - 계단, 엘리베이터, 에스컬레이터 등 지상과 지하를 연결시킬 수 있도록 하는 시설

- 지상·지하연결지점

  - 지상과 지하를 연결하는 지상·지하연결시설이 위치하는 지점

2. 지하연결통로 관련

- 지하연결통로

  - 건축물의 지하층에 보행인의 통행을 위하여 지하에 설치된 통로

■ 지하1층 단면



- 연결지점

  - 건축물의 대지와 대지를 직접 관통하면서 건축물간 지하를 연결하는 통로

3. 가로지장 시설물 관련

- 전력 지상기기

  - 변압기, 개폐기 등

- 지주형 시설물

  - 가로등주, 한전주, 통신주, 신호등주, 안내표지판 등

Ⅲ. 문정지구 보행동선계획

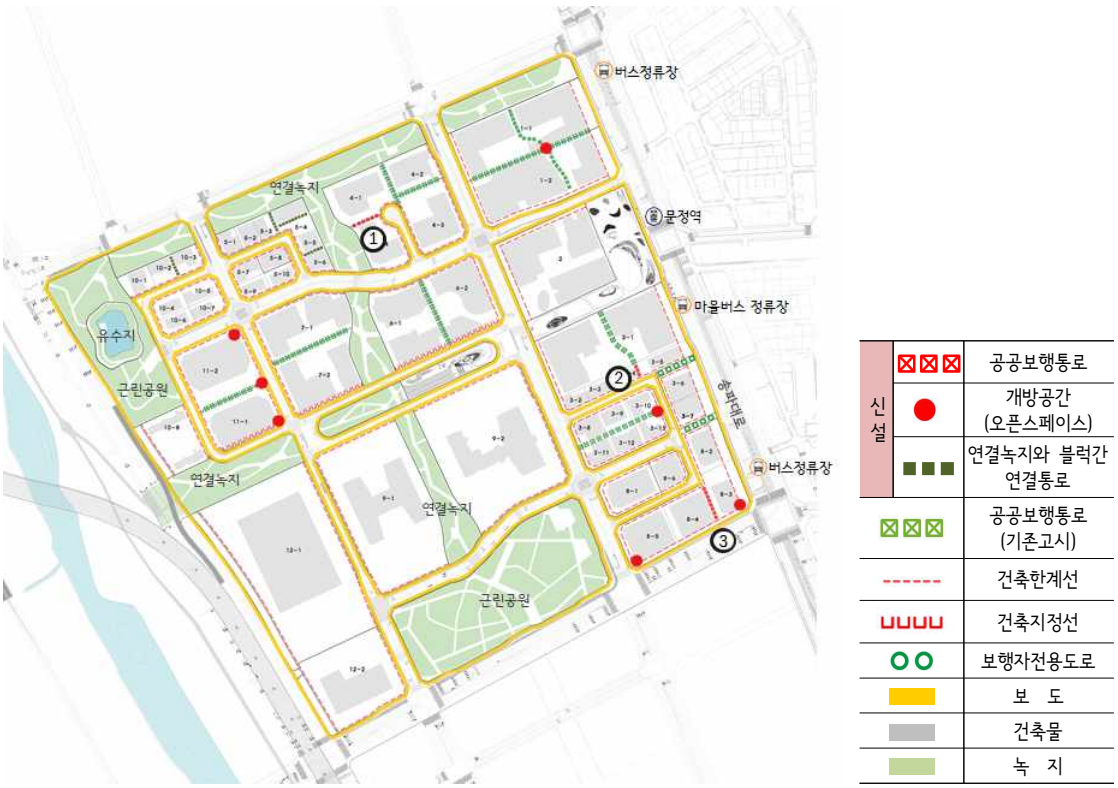
송파대로변 공개공지 14m를 평탄하게 조성하고 그 외 자세한 사항은 문정지구 송파대로 가로환경 조성 가이드라인 및 관련계획에 따른다.

1 지상 보행동선 계획

1 지상연계동선

공공보행통로와 개방공간(오픈스페이스)의 확보를 통해 보행자들의 쾌적함을 도모한다.

- 개방공간을 통해 누구에게나 열려있는 장소로 활성화가 되도록 조성한다.



<지상보행동선 계획도>

구 분	내 용
공공보행통로 조성	• 1번~3번 지점의 인접된 블럭에서 주변통로와 원활한 연계를 위해 보행통로를 조성한다. • 폭 2m의 보행통로를 인접대지와 공동으로 조성하여 4m의 보행통로를 조성한다.
개방공간 (오픈스페이스) 확보	• 보행교차지점, 건축물 가각부, 지상·지하연결지점에 개방공간을 확보한다.
연결녹지와 블럭간 연결	• 연결녹지에서 각 블럭 내로 보행자의 원활한 진입을 위해 폭 1.2m이상의 통로를 조성한다.

1 지상 보행동선 계획

2 지상시설물 설치기준

가로지장 시설물은 보행자 통행에 방해되지 않도록 설치한다.

- 전력 지상기기 및 지주형 시설물 등의 기준을 마련하여 보행자의 방해가 되지 않도록 한다.

■ 기본사항

- 가로지장 시설물(지하통로 환기구 및 한전기기, 지주형 시설물 등)은 보행에 지장을 주지 않도록 설치 계획을 마련하여야 한다.
- 그 외 사항은 “서울 인도 10계명”과 “문정지구 송파대로 가로환경조성 가이드라인 및 관련계획”에 부합하도록 하여야 한다.

구 분	내 용
전력 지상기기	• 전력 지상기기는 미관을 저해하거나 보행자의 통행에 방해되지 않도록 사유지 내 설치하고 도로, 공원(녹지) 등 공공시설 내 설치를 금지한다. • 공간 확보 불가능 등으로 부득이 공공시설 내 설치할 경우 관련기관(부서)과 협의하여 지하 매설식 등으로 설치할 수 있다.  <전력 지상기기 조성 예시>
지주형 시설물	• 지주형 시설물은 최대한 통합하고 단순화한다. • 기초는 부속물이 지상에 노출되지 않도록 매립하여 설치한다.  <지주형 시설물 고밀도 다기능 표지판 예시>

2 지하 보행동선 계획

1 지하연계동선

컬쳐밸리와 문정역을 중심으로 지하의 보행동선 체계를 구축한다.

- 컬쳐밸리와 문정역, 각 블럭과의 원활한 보행을 통하여 지하공간 활성화를 도모한다.



<지하보행동선 계획도>

구 분	내 용
지하보행동선 연결체계	• 문정역, 1-2블럭, 1-1블럭을 통한 지하연결통로를 조성하여 대중교통과 연계를 강화하도록 한다. • 컬쳐밸리와 인접블럭(2블럭, 3-1블럭, 6블럭, 9-2블럭)을 연결하여 원활한 동선체계가 연결될 수 있도록 조성한다. • 3블럭과 8블럭간 지하연결통로를 조성하여 지하공간 활성화가 이루어질 수 있도록 한다. • 지하공간 출입구에는 안내판을 설치하여 공간의 인지성을 확보한다.

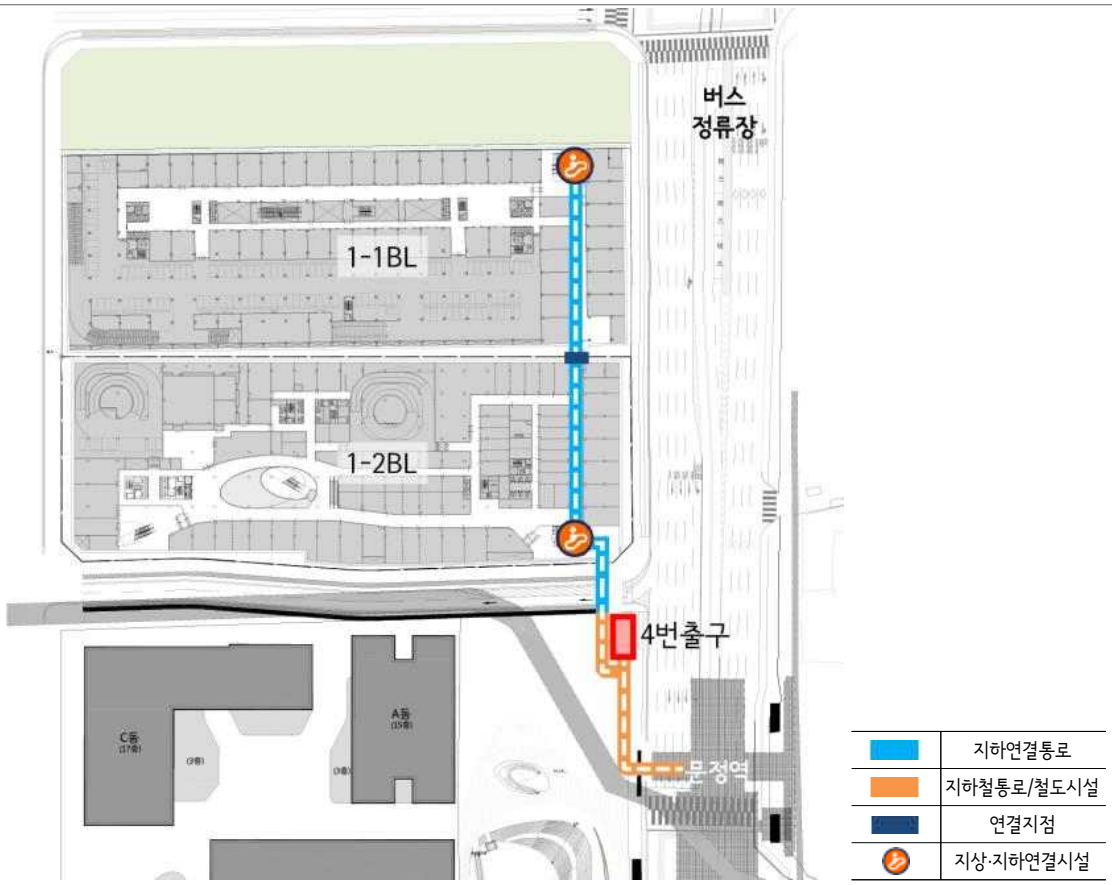
2 지하 보행동선 계획

2 대중교통 연계동선

문정역~1-2블럭~1-1블럭~버스정류장과 연결되는 보행로를 구축하여 통행에 안전성을 확보한다.

- 지하철과 버스의 이용을 용이하도록 지하연결통로를 조성하여 보행에 편리성을 도모한다.
- 문정역과 인접블럭을 연결하여 유기적인 지하공간이 될 수 있도록 한다.

① 지하연결통로 조성 및 지상·지하 연결

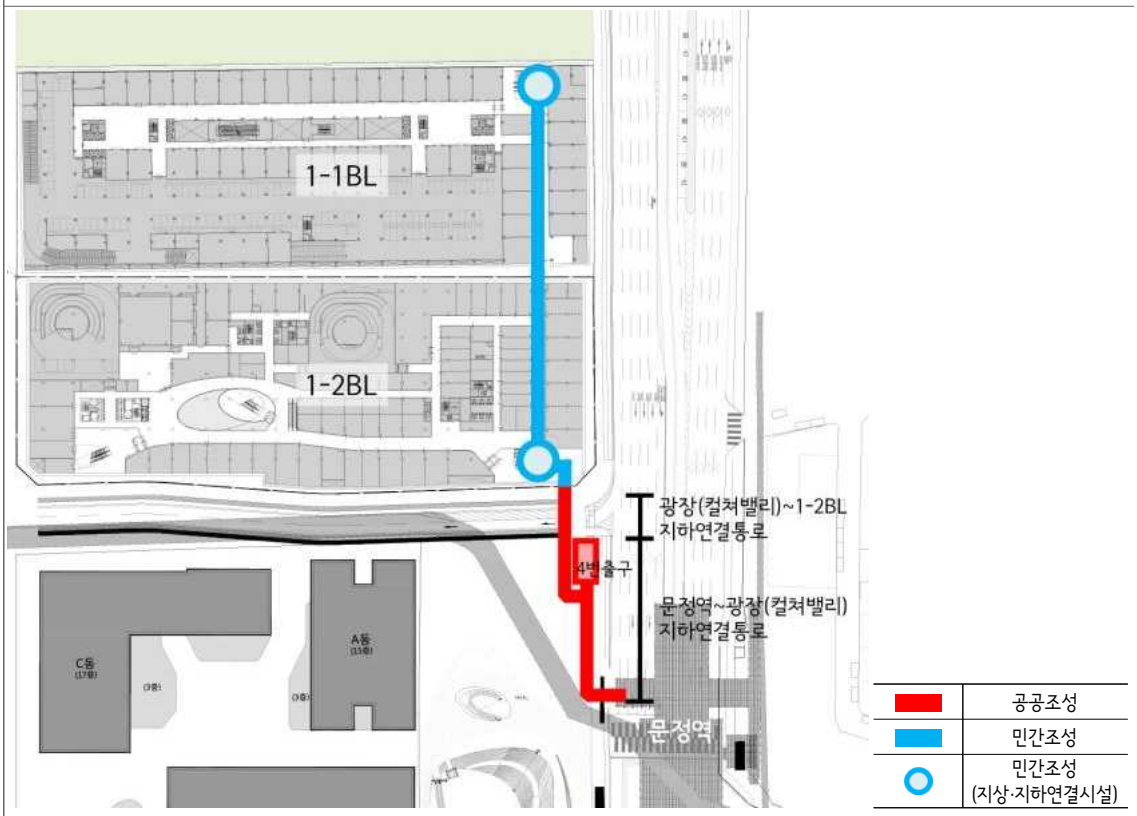


<지하연결통로 조성 예시>

구 분	내 용
지하연결통로 조성	• 지하연결통로는 폭 4m이상으로 조성한다. • 문정역과 1-2블럭, 1-1블럭을 통과하는 지하연결통로를 통해 버스정류장과 연결될 수 있도록 한다.
지상·지하 연결	• 1-1블럭과 1-2블럭은 침상형공지를 조성하여 지상 · 지하의 통행이 가능하도록 조성한다.

2 지하 보행동선 계획

② 지하연결통로 조성주체 및 유지관리



<지하연결통로 조성주체>

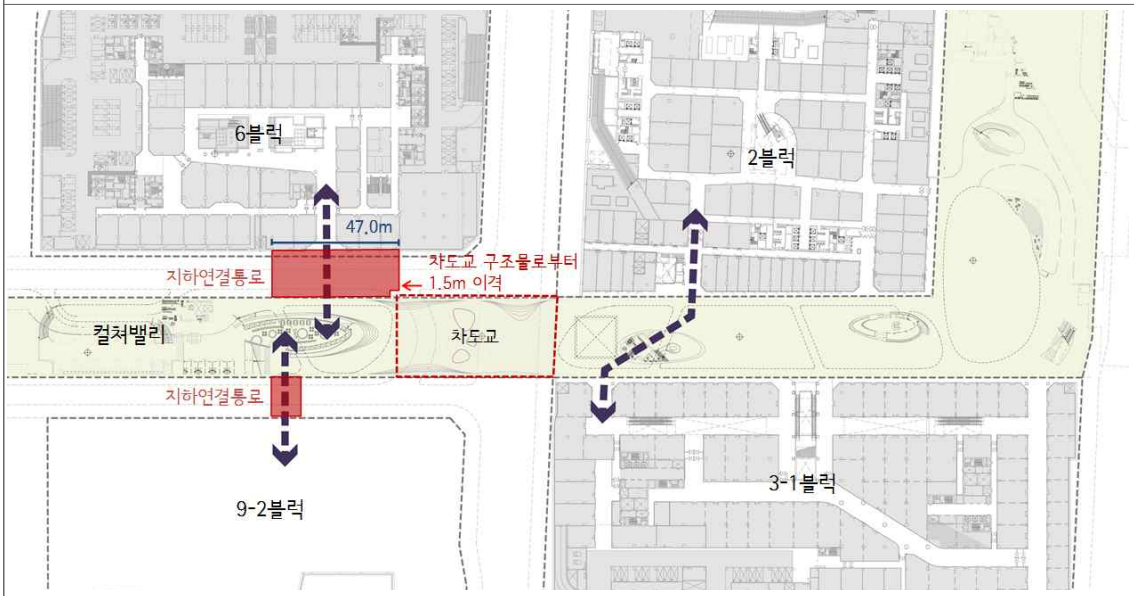
구 분	내 용
조성주체 및 유지관리	■ 조성주체 및 시행방식 • 도시개발사업으로 새로 설치하는 공공시설은 시행자가 조성비를 부담하여 조성하며 관련된 모든 행정절차를 이행한다. • 민간에 매각되는 용지 내 조성되는 구간은 해당블럭 소유자가 조성비를 부담하여 조성하며 관련된 모든 행정절차를 이행한다. ① 공공조성 • 문정역~광장(컬쳐밸리)로 통하는 지하철통로와 광장(컬쳐밸리)~1-2블럭 지하연결통로의 조성주체는 SH공사가 하도록 한다. ② 민간조성 • 각 해당 블럭의 지정된 위치에 지하연결통로 및 지상 · 지하연결시설을 조성하며 각 블럭에서 조성비 부담하는 것을 원칙으로 한다. ■ 관리주체 ① 공공조성 • 문정역~광장(컬쳐밸리)로 통하는 지하철통로는 철도시설로 지정하며 유지관리주체는 서울특별시 도시철도공사가 하도록 한다. • 광장(컬쳐밸리)~1-2블럭으로 통하는 지하연결통로는 그 시설을 관리할 행정청이 하도록 한다. ② 민간조성 • 각 해당 블럭 내 지하연결통로에 대해 해당블럭 소유자가 유지 관리하는 것을 원칙으로 하나, 자치구의 요청 시 별도 협의 후 정하도록 한다. • 또한, 지하연결통로의 유지관리 등에 관한 사항은 협의를 통해 구체적인 사항을 결정하도록 한다.

2 지하 보행동선 계획

3 컬쳐밸리~인접블럭간 연계동선

컬쳐밸리와 인접블럭간의 지하공간을 연결한다.

- 컬쳐밸리와 인접된 2블럭, 3-1블럭, 6블럭, 9-2블럭의 건축물 지하연결통로를 통해 보행이 자연스럽게 연결되도록 한다.



<컬쳐밸리~인접블럭간 지하연결통로 조성 예시>

구 분	내 용
지하연결통로 조성	• 컬쳐밸리에서 인접블럭인 2블럭, 3-1블럭, 6블럭, 9-2블럭과 연결될 수 있도록 한다. • 6블럭과 9-2블럭은 지하연결통로를 조성하여 컬쳐밸리와 원활한 보행이 가능하도록 조성한다. • 6블럭의 경우, 연장 47m이하의 지하연결통로를 조성하며 차도교 구조물과 간섭되지 않도록 1.5m 이격한다.
조성주체 및 유지관리	■ 설치위치 • 컬쳐밸리와 6블럭, 9-2블럭사이에 지하연결통로를 조성한다. ■ 조성주체 및 시행방식 ① 컬쳐밸리~6블럭 지하연결통로 : • 지하연결통로의 조성주체는 인접블럭인 6블럭으로 한다. • 6블럭은 조성비를 부담하여 조성하며 지하연결통로에 관련된 모든 행정절차를 이행한다. ② 컬쳐밸리~9-2블럭 지하연결통로 : • 지하연결통로의 조성주체는 SH공사가 하도록 하며 지하연결통로에 관련된 모든 행정절차를 이행한다. ■ 관리주체 ① 컬쳐밸리~6블럭 지하연결통로 : • 6블럭 소유자가 관리하는 것을 원칙으로 하나, 자치구의 요청시 별도 협의 후 정하도록 한다. ② 컬쳐밸리~9-2블럭 지하연결통로 : • 새로 설치되는 공공시설물로 그 시설을 관리할 행정청이 하도록 한다.

2 지하 보행동선 계획

4 3블럭~8블럭 연계 동선

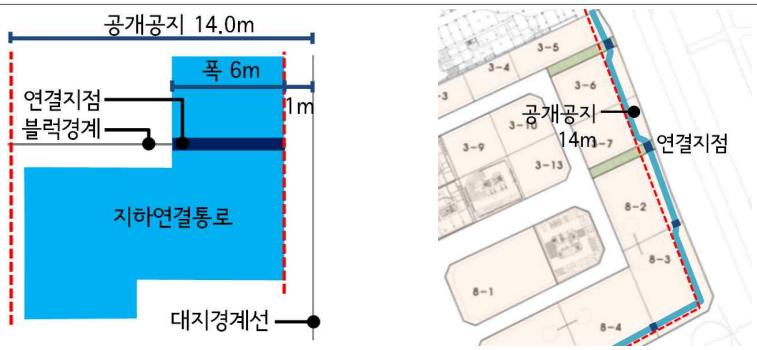
3블럭~8블럭 지하연결통로를 조성하여 지하공간의 활성화를 도모한다.

- 컬쳐밸리에서부터 평탄하게 8-5블럭까지 연결되는 지하연결통로를 조성하여 지하공간의 활성화가 될 수 있도록 계획한다.

① 지하연결통로 조성 및 지상·지하 연결



<3블럭~8블럭 지하연결통로 조성 예시>

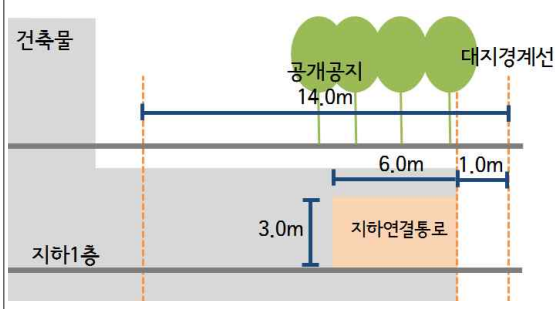


<공개공지 내 지하연결통로 조성 예시>

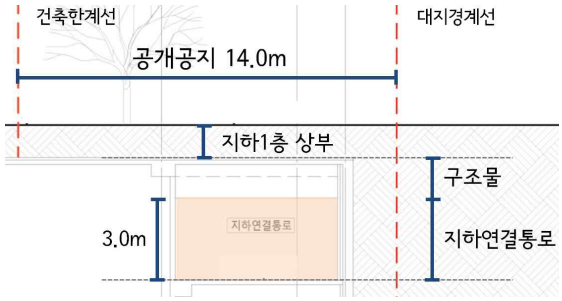
구 분	내 용
지하연결통로 조성	• 3블럭~8블럭 지하연결통로는 송파대로변 공개공지 하부를 활용하여 폭 6m로 설치한다. • 지하연결통로는 송파대로변 공개공지 14m내에서 통로의 이동을 도모할 수 있다. 단, 8-3블럭~8-5블럭은 연결지점을 통해 조성하나 지하연결통로는 건축주의 의도에 따라 자유롭게 조성할 수 있다.
지상·지하 연결	• 8-3블럭, 8-5블럭 지하연결통로에서 침상형공지 등을 통해 지상과 연결한다. • 건축물을 통해 지상으로 연계되는 동선을 블럭별로 계획한다.

2 지하 보행동선 계획

② 지하연결통로 높이 및 연결지점



<지하연결통로 위치>



<지하연결통로 단면구조>



<지하연결통로 지하 벽면선 예시>

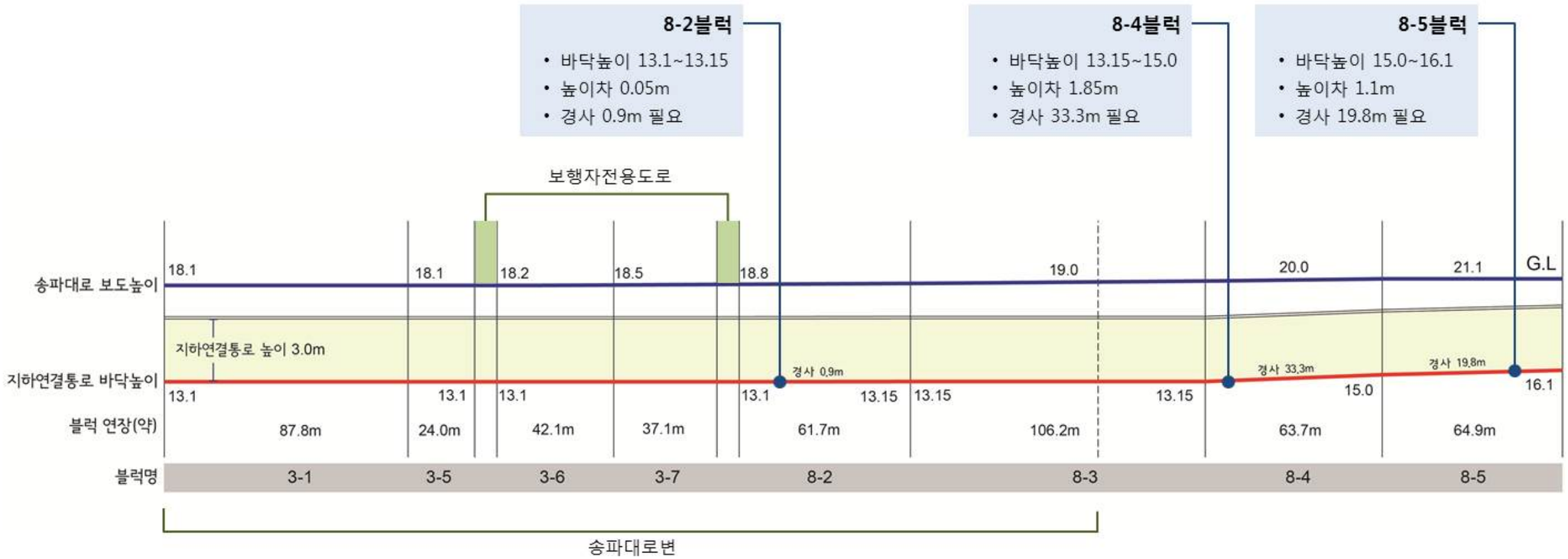
구 분	내 용
높이 및 연결지점	• 지하연결통로 및 연결지점은 최소 폭원 6m이상, 높이 3.0m로 조성한다. • 연결지점은 대지경계선에서 1.0m의 간격을 두고 조성한다. • 지하연결통로 조성시 건축주의 의도에 따라 자유롭게 선형 조성이 가능하나, 블럭별 연결시 연결지점을 통해 연결되어야 한다. • 지하연결통로와 연결되는 지하 벽면의 경우, 선형은 이용자의 활동을 고려하여 자유롭게 계획하되 인접 건축물의 지하 벽면선을 맞추도록 한다.

③ 지하연결통로 블럭별 바닥높이

구 분	내 용
블럭별 바닥높이	• 송파대로변 지하연결통로의 바닥높이는 컬쳐밸리의 높이와 동일하게 조성한다. 다만, 부득이하게 높이차가 발생할 경우 경사로 1/18 이하로 연결할 수 있다. • 송파대로변 지하연결통로 높이는 지하1층의 높이를 내측(지하연결통로 높이)3.0m로 인접 블럭과 동일하게 조성하도록 하며 슬로프의 경사는 1/18 이하로 조성한다. • 각 블럭에서 지하연결통로 바닥높이와 지하연결통로 높이(3.0m)는 동일하게 조성하나 송파대로변 공개공지로부터 지하연결통로까지의 높이는 각 블럭 송파대로변 보도높이와 평면을 이루는 선에서 조성한다.

■ 블럭별 바닥높이

송파대로변 지하연결통로의 바닥높이는 송파대로변 보도높이를 고려하여 다음과 같이 조성한다.

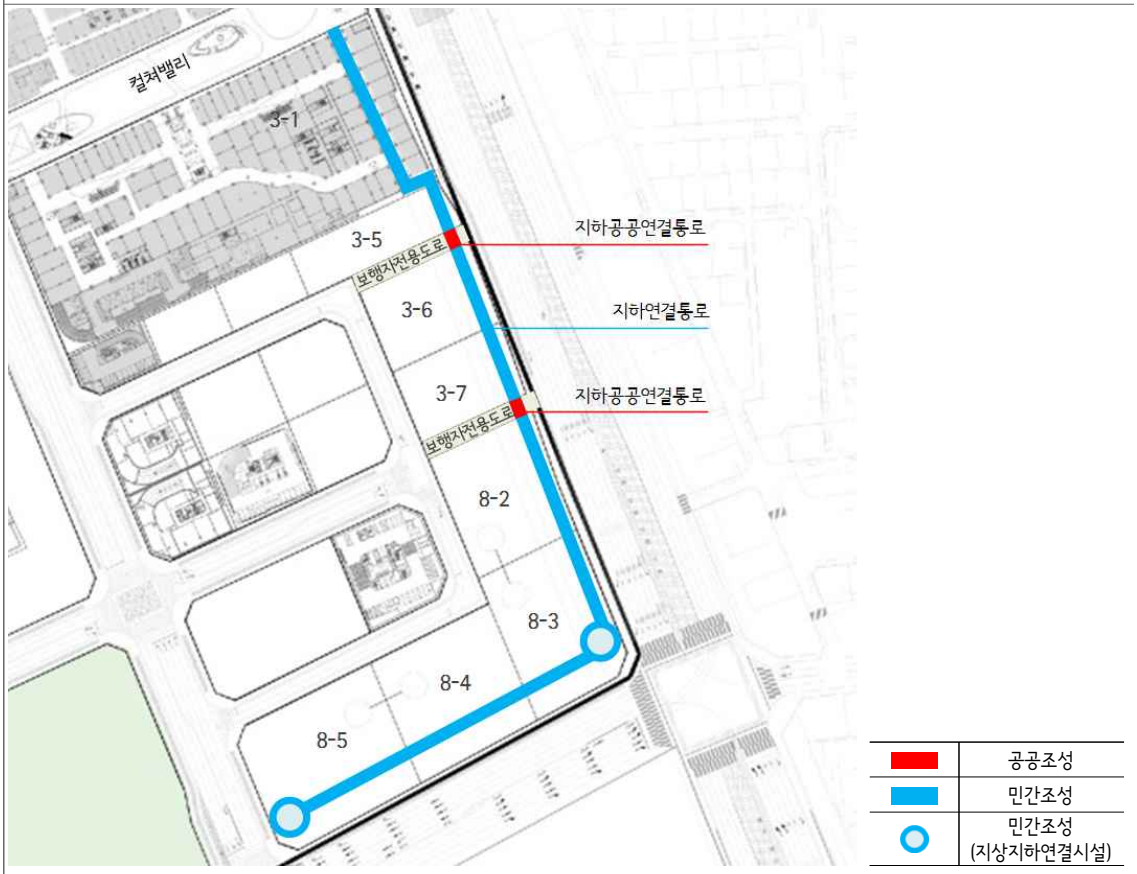


<지하연결통로 바닥높이 예시>

※ 지하연결통로 조성시 해당되는 각 블럭은 관련 기관(부서)과 협의하여 진행하여야 한다.

2
지하
보행동선
계획

④ 지하연결통로 조성주체 및 유지관리



<지하연결통로 조성주체>

구 분	내 용
조성주체 및 유지관리	■ 조성주체 및 시행방식 • 도시개발사업으로 새로 설치하는 공공시설은 시행자가 조성비를 부담하여 조성하며 관련된 모든 행정절차를 이행한다. • 민간에 매각되는 용지 내 조성되는 구간은 해당블럭 소유자가 조성비를 부담하여 조성하며 관련된 모든 행정절차를 이행한다. ① 공공조성 • 2개소의 보행자전용도로 하부 지하공공연결통로의 조성주체는 SH공사가 하도록 한다. ② 민간조성 • 각 해당 블럭의 지정된 위치에 지하연결통로 및 지상·지하연결시설을 조성하며 각 블럭에서 조성비 부담하는 것을 원칙으로 한다. ■ 관리 주체 ① 공공조성 • 새로 설치되는 공공시설물로 그 시설을 관리할 행정청이 하도록 한다. ② 민간조성 • 각 해당 블럭 내 지하연결통로에 대해 해당블럭 소유자가 유지 관리하는 것을 원칙으로 하나, 자치구의 요청 시 별도 협의 후 정하도록 한다. • 또한, 지하연결통로의 유지관리 등에 관한 사항은 협의를 통해 구체적인 사항을 결정하도록 한다.

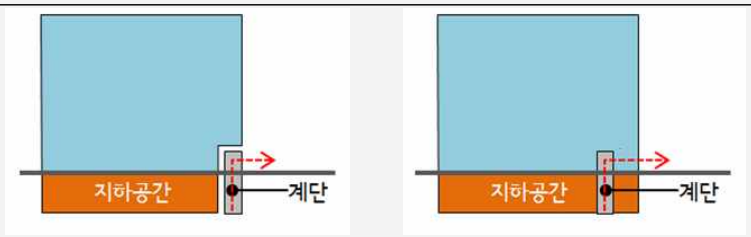
2 지하 보행동선 계획

5 지하연결통로 세부조성기준

지하연결통로의 전체적인 조화를 고려한다.

■ 기본사항

- 지하연결통로의 용도, 공간이용, 계단설치 등을 통해 지하공간의 활성화를 도모하도록 한다.
- 통로의 개방, 건설, 관리사항을 통해 지하연결통로 운영이 원활하도록 한다.
- 그 외의 사항은 관련기준 적용시 이에 부합하도록 한다.

구 분	내 용
인접한 시설의 용도	• 지하연결통로의 활성화를 위해 판매시설, 점포 등의 가로활성화 용도 설치를 권장한다. • 지하연결통로와 직접적으로 연접되는 구간에는 위락시설의 설치를 지양한다.
공간 이용	• 지하연결통로에는 상품진열대, 이동식 간판 등 보행자의 통행에 장애가 될 수 있는 보행지장물의 설치를 지양한다. • 단, 지하연결통로를 확보하고 블럭 내로 후퇴하여 설치되는 경우는 제외한다.
계단 설치	• 화재 등 보행자의 안전을 위해'건축법 시행령'제34조 직통계단의 설치 기준에 적합하도록 계획하되 <지하도 출입구 및 계단설치 예시>를 참고하여 설치한다.  <지하도 출입구 및 계단 설치 예시>
재료 및 포장	• 지하연결통로의 재료 및 바닥포장 등은 각 좌우측의 인접블럭과 협의하여 다이나믹한 지하연결통로가 되도록 한다. • 재 료 : 지하공간의 폐쇄성을 완화하기 위해 지하통로의 벽면은 투시형의 재질을 사용하되 투과율이 낮은 컬러유리나 컬러 필름지의 설치는 지양한다. 그 밖의 벽면은 연접되는 벽면의 재질을 감안하여 사용하되 지나치게 눈에 띄거나 부조화되는 소재 사용을 지양한다. • 바닥포장 : 지하연결통로의 바닥 포장은 인접한 통로와 동일한 형태·구조·재료 등을 사용하여 주변 통로와의 조화를 이루고 보행의 편리성을 유도한다.
통로의 개방	• 지하연결통로와 진출입구의 개방시간은 문정 지하철역의 운행시간을 고려하여 개방토록 한다.
통로의 건설	• 블럭간 개발시점이 상이함에 따라 지하연결통로로 조성되는 구간은 건축계획에 반영하고, 통로 설치가 용이한 구조로 하여 인접건물과 연계된 통로가 설치될 수 있도록 한다.
통로의 관리	• 향후 통로의 관리는 토지주 및 상가입지에 따라 협의체 등을 구성하여 쾌적한 시설관리가 될 수 있도록 한다.

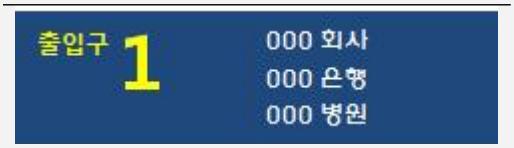
2 지하 보행동선 계획

6 지하시설물 설치기준

쾌적한 환경의 지하연결통로가 되도록 한다.

■ 기본사항

- 지하연결통로에 설치하는 시설물은 조화를 이루도록 하여야 한다.
- 조명, 마감재 등은 공간에 통일감을 주도록 한다.
- 안내판, 광고물 등은 보행에 방해가 되지 않으며 가독성을 확보하도록 한다.

구 분	내 용
조명	• 전체적인 공간의 통일감을 줄 수 있는 조명기기를 선정한다. • 방향성 확보를 위해 선 형태의 조명방식 적용을 권장한다. • 조명자체를 출입구, 광장, 상가 업종 구획 및 유도 등 지하상가의 안내 체계로서 사용할 수 있도록 계획한다.
환기	• 침상형공지 등 지하공간에서 외부와 직접 연결될 수 있도록 계획하여 자연 채광 뿐 아니라 자연 환기도 가능하도록 우선 고려한다. • 항상 쾌적한 보행공간을 유지하기 위한 지속적인 유지관리 체계를 갖추도록 한다. • 식재화분, 기둥녹화 또는 벽면녹화 등 식물을 도입한 친환경적 공기질 개선방법을 고려하여 기계적 환기시스템과 함께 적용 가능하도록 권장한다.
안내판	• 전체적인 배치와 현재 위치를 파악할 수 있는 안내도를 일정 간격마다 설치하여 위치 인식이 용이하도록 한다. • 컬쳐밸리는 출입구 안내판을 통해 인지성의 확보가 가능하도록 하며 출입구 안내판은 숫자와 회사명 및 건물 이름을 넣어 정보를 제공하도록 한다.  <안내판 예시> • 기둥, 바닥의 포장 등과 함께 활용하여 자연스럽게 방향의 인지가 가능하도록 한다. • 이용자에게 혼란을 야기하지 않도록 지시문은 중복되지 않게 배치한다.
광고물	• 지하 공간 내 광고물을 설치하는 경우 안전성과 미관 등을 고려하여 설치하여야 한다. • 돌출형 광고물을 설치할 시 5cm이상 돌출되지 아니하도록 하고 직각모서리가 되지 아니하도록 하여야 한다.
마감재	• 건축물 지하연결통로는 블럭간 동일한 재질 및 디자인을 권장하여 보행자가 동선의 흐름을 인식하기 쉽도록 계획한다. • 바닥재는 안전을 위하여 미끄러지지 않는 재질을 사용하며 고유한 패턴의 연속사용으로 방향을 일관성 있게 연결하여 계획한다.