

■ 붙임 : 지구단위계획 시행지침

1. 민간부문 시행지침

2. 공공부문 시행지침

별표 : 저탄소 녹색도시조성 시행지침

# 1. 민간부문 시행지침

## 제 1 장 총칙

### 제 1 조 (목적)

본 지구단위계획 시행지침(이하“지침”이라 한다)은 「공공주택 특별법」 제12조 및 제17조에 의거 지정된 공공주택지구의 지구계획의 승인에 따른 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의 규정에 의한 지구단위계획구역이 지정된 것으로, 서울고덕강일 공공주택사업에 대한 지구단위계획구역 내(이하 “서울고덕강일 공공주택지구 지구단위계획구역”이라 한다)의 용도 지역·지구, 도시계획시설 및 건축물, 대지의 규모, 용도, 형태와 공간의 활용에 관한 사항을 관리하기 위한 시행 원칙 및 기준을 마련하고 그것을 지침화 하는데 있으며 또한 지구단위 계획결정도에 표시된 내용을 설명하고, 결정도에 표시되지 아니한 사항을 별도로 규정함을 목적으로 한다.

### 제 2 조 (지침의 적용범위)

본 지침은 서울고덕강일 공공주택지구 지구단위계획구역에 적용한다.

### 제 3 조 (지침의 구성)

본 지침은 15개의 장으로 구성되며 제1장 총칙과 제15장 지구단위계획 운용에 관한 사항은 모든 건축용지에 공통으로 적용되며, (단, 당해 지구단위계획 및 운영지침에서 별도의 계획 또는 지침이 있는 경우에는 그러하지 아니한다) 제2장은 단독주택용지, 제3장은 공동주택용지, 제4장은 근린생활시설용지, 제5장은 상업시설용지, 제6장은 자족기능시설용지, 유통판매시설 용지 제7장은 공공청사용지, 복합커뮤니티시설용지, 제8장은 교육시설용지, 제9장은 종교시설 용지, 제10장은 주차장용지, 제11장은 폐기물처리시설용지, 열공급설비용지, 제12장은 체육시설 용지, 제13장은 창고용지, 제14장은 친환경요소, 제15장은 지구단위계획 지침 운용에 관한 사항으로 구성된다.

### 제 4 조 (지침적용의 기본원칙)

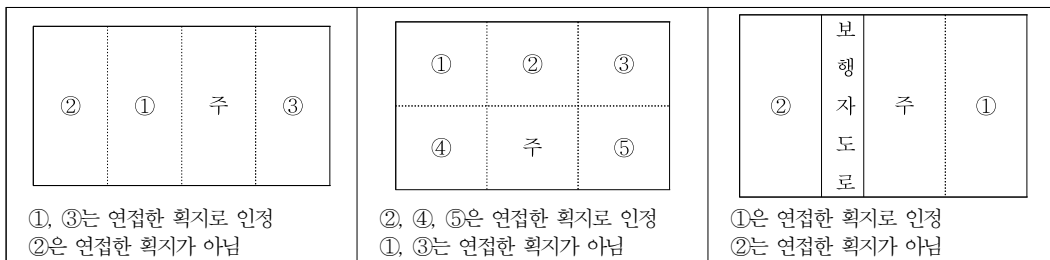
- ① 각종 영향평가 등 지구계획 추진과정에서 협의 완료, 승인된 내용 중 본 계획과 관련된 사항은 수용하여야 하며, 시행지침에서 별도로 규정하지 않은 사항은 관련법규나 당해지역 관련 조례 및 규정에 따른다.
- ② 시행지침의 일부 규제내용이 기존의 법, 시행령, 시행규칙 등 관련법령의 내용과 서로 다를 경우에는 이들 중 그 규제 내용이 강화된 것을 따른다.
- ③ 본 지침서의 규제내용과 지구단위계획결정도의 규제내용이 서로 다른 경우에는 지구단위 계획결정도를 우선한다.
- ④ 저탄소 녹색성장관련 사항은 별표의 “저탄소 녹색도시조성 시행지침”을 참고하여 본 지침을 적용한다.
- ⑤ 자족기능시설용지 및 유통판매시설용지, 상업용지 등과 관련 사항은“고덕강일지구 활성화전략 (비즈니스모델) 수립 가이드라인”을 참고하여 본 지침을 적용한다.

## 제 5 조 (용어의 정의)

① 본 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다.

1. “지구단위계획구역”이라 함은 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.
2. “용지”라 함은 서울고덕강일지구 개발 사업에 의하여 지정된 용지를 말하며, 용지의 세분은 다음 각 호에서 규정한다.
  - 가. “단독주택용지” : 개별 필지로 구분되며 하나의 개발단위로 공급되는 획지분할 형태의 주택건설용지를 말한다.
  - 나. “공동주택용지” : 아파트용지
  - 다. “근린생활시설용지”라 함은 ‘건축법 시행령 별표1’에서 정한 제1종·제2종 근린생활시설 중 본 지구단위계획에서 허용한 용도를 설치하는 용지로 주민편의, 주거환경보호, 이용거리 등을 고려하여 배치된 용지를 말한다.
  - 라. “상업시설용지”라 함은 본 지구단위계획에서 허용한 용도를 설치하여 자족기능시설용지의 지원기능을 고려하여 배치된 용지를 말한다.
  - 마. “자족기능시설용지”라 함은 본 지구단위계획에서 허용한 용도의 설치를 위하여 배치된 용지를 말한다.
  - 바. “유통판매시설용지”라 함은 본 지구단위계획에서 허용한 용도의 설치를 위하여 배치된 용지를 말한다.
  - 사. 공공건축물 및 기타시설용지 : 가~바에 해당되지 아니한 용지
3. “연접한 2개의 획지”라 함은 합병의 주체가 되는 획지와 그와 연접한 1개의 획지를 더한 2개의 획지를 말한다. 이때, 두 획지가 서로 접한 부분의 길이가 10미터 이상일 경우에만 연접한 획지로 인정한다.

연접한 획지 예시



4. “허용용도”라 함은 그 필지 내에서 건축가능 한 용도를 말하며, 허용용도가 지정된 필지에서는 허용용도 이외에 용도로는 건축할 수 없도록 정한 것을 말한다.
5. “불허용도”라 함은 관계법령의 규정에 의하여 허용되더라도 지구단위계획에 의해 건축할 수 없도록 지정된 용도를 말한다.
6. “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니 되는 선을 말한다.
7. “건축지정선”이라 함은 그 선이 지정된 위치에 면한 건축물의 외벽면이 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니 되며, 건축지정선에 면한 건축물 외벽면의

3분의 2이상이 그 선의 수직면에 접하여야 하는 선을 말한다. 단, 공동주택용지는 “건축 지정선 길이의 3분의 2이상 그 선의 수직면에 접하여야 한다.”는 규정을 적용하지 아니한다.

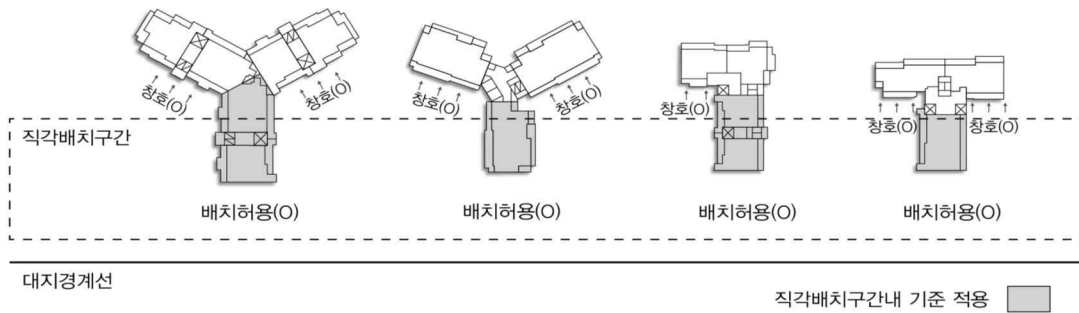
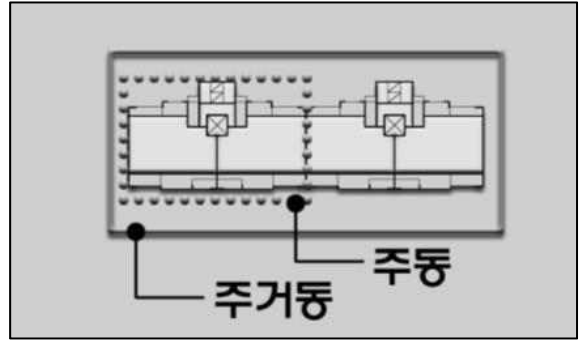
8. “벽면지정선”이라 함은 그 선이 지정된 위치에 면한 건축물의 1층부터 3층까지의 외벽면이 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니 되며, 벽면 지정선에 면한 건축물의 외벽면이 3분의 2이상 그 선의 수직면에 접하여야 하는 선을 말한다.
9. “전면공지”라 함은 지구단위계획으로 지정된 건축한계선 등의 지정으로 전면도로 경계선과 그에 면한 건축물 외벽선 사이에 확보된 대지안의 공지로서 공개공지·공공조경 등 다른 용도로 지정되지 아니한 공지(공동주택용지의 경우는 제외)를 말한다.  
단, 공동주택용지의 경우는 공동주택용지의 전면공지 규정(제35조)에 따른다.
10. “최고층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이하로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
11. “최저층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이상으로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
12. “용적률”이라 함은 「건축법」 제56조에서 규정한 대지면적에 대한 건축물의 지상연면적(대지에 2 이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 지상연면적의 합계로 한다)의 비율을 말한다.
13. “건폐율”이라 함은 「건축법」 제55조에서 규정한 대지면적에 대한 건축면적(대지에 2이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계로 한다)의 비율을 말한다.
14. “평균층수”라 함은 아파트의 전체 지상연면적을 각 동별 지상연면적을 해당동별 층수로 나누어 나온 값의 합계로 나누어 환산한 층수를 말한다.  
예시) 평균층수=[전체 지상연면적/∑(동별 지상연면적/해당동별 층수)]
15. “차량출입불허구간”이라 함은 그 구간에 접하는 도로에서 대지로의 차량출입구를 설치할 수 없는 구간을 말한다.
16. “공공보행통로”라 함은 대지 안에 일반인이 24시간 보행 통행할 수 있도록 개방된 통로를 말한다.
17. “투시형 셔터”라 함은 전체의 2분의 1이상이 외부에서 내부로 투시가 가능하도록 제작된 셔터를 말한다.
18. “주택단지”라 함은 「주택법」 제2조 4호에서 정하고 있는 일단의 대지를 말한다.
  - “주거동”이라 함은 공동주택용지에서 공동주택이 주용도인 동일 건축물을 말한다.
  - “주동”이라 함은 공동주택 용지에서 하나의 코어를 사용하는 독립된 공동주택을 말하며, 1코어 1주동을 원칙으로 한다.
  - “근린생활시설등”은 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’ 제50조에서 정의된 용어를 말한다.
  - “부대복리시설”은 「주택법」 제2조, 제6호 내지 제7호에서 정의된 부대시설 및 복리시설을 말한다.
19. “생태면적률”이라 함은 공간계획 대상면적 중 자연순환기능을 가진 토양의 면적비를 말한다.

20. “직각배치구간”이라 함은 공동주택의 단위세대  
대의 개구부면을 도로변 또는 대지경계선에  
대하여 직각으로 배치하는 구간을 말  
한다

21. “직각배치”라 함은 건축물의 수평단면  
형식에 따라 다음과 같이 정의한다.

- 직각배치구간 내 공동주택 단위세대의  
개구부면은 해당 도로변 또는 대지경계선에  
대하여 직각으로 배치되어야 하며, 도로를 바라보는 벽면에 개구부 및 창호를 설치하지  
아니한다.
- 직각 배치구간의 경계에 주거동이 걸친 경우에는 구간에 걸친 모든 단위세대의 개구부  
면이 해당 도로변 또는 대지경계선에 대하여 직각으로 배치되어야 한다.

하나의 주거동에 2개의 주동이 있는 경우 예시도



<직각배치구간 예시도>

22. “부대복리시설배치구간”이라 함은 커뮤니티 가로와의 연계성 확보, 활성화 제고 및  
범죄 예방을 위하여 부대복리시설의 설치를 권장하는 구역을 말한다.

23. “획지선”이라 함은 건축이 가능한 단위 토지인 획지의 대지경계선을 말하며, 원칙적으로  
분할하거나 합병할 수 없다.

24. “획지분할가능선”이라 함은 대형필지에 대하여 필지의 분할개발이 가능하도록 하기 위해  
그 위치를 지정한 대지경계선을 말한다.

25. “중심가로”라 함은 중심가로변 양측 인접필지의 가로변을 가로활성화 용도로 배치하고  
벽면 지정선과 건축한계선 지정을 통해 가로개방성을 확보하면서도 통일성 있는 가로  
경관을 유도한 구역을 말한다.

- “가로활성화용도구역”이라함은 중심가로와 접한 저층부에 상업 및 문화용도를 배치하여  
단지 및 활성화에 기여할 수 있도록 권장한 구역을 말한다.
- “공개공지지정구역”이라함은 공개공지를 교차로에 배치하여 교차로변 가로개방감 및  
중심공간 형성을 위한 구역을 말한다.
- 본 지구의 경우, 관련법규상 용도·바닥면적 기준 등이 공개공지 의무설치대상이 아닌  
경우라도 공개공지지정구역이 설정된 경우에는 공개공지를 설치하여야 한다.
- 조성면적은 관계법령에 의한 최소면적 이상으로 하여야 한다.

26. “수변가로”라 함은 저층부는 가로변 벽면지정선 및 활성화 용도를 배치하고 수변가로  
접도변 건축물의 입면 개방률을 설정하여 가로 개방감 확보 및 입주 근로자들에게

쾌적한 업무환경을 제공하도록 권장한 구역을 말한다.

- “수변가로 활성화 용도구역” 수변가로는 접한 저층부에 상업 및 문화용도를 배치하고 고덕천으로 열린 입면을 계획하여 녹지와와의 소통 및 가로활성화에 기여할 수 있도록 권장한 구역을 말한다.

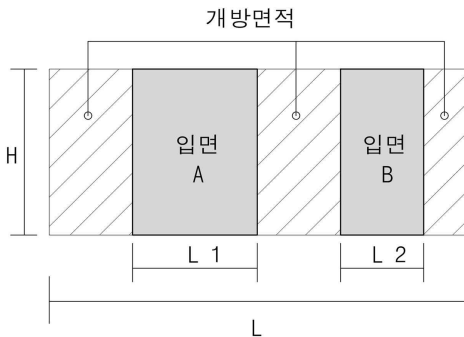
**(기정)**

27. “입면 개방률”이라 함은 입면개방구역에 접한 입면에 대하여 건축물 입면의 면적을 건축물높이와 대지길이를 곱한 값으로 나눈 값에 백분율로 곱한 값을 말한다.

**(변경)**

27. “입면 개방률”이라 함은 입면개방구역에 접한 입면에 대하여, 건축물높이와 대지길이를 곱한 값에서 건축물 입면의 면적을 뺀 값을 건축물높이와 대지길이를 곱한 값으로 나눈 값에 백분율로 곱한 값을 말한다.

<입면개방률 산출방식>



$$\text{입면개방률(\%)} = \frac{(H \times L) - (H \times (L1 + L2))}{H \times L} \times 100$$

28. “녹지순환통로”라 함은 단지 내 녹지유입 및 보행자들의 순환통로를 조성하여 첨단창조 기업과 유통판매시설 등의 블록 및 중심가로는 수변가로의 균형있는 활성화를 유도하며 가구별 공개공지 위치를 지정하여 그린스퀘어를 조성함으로써 단지의 쾌적성 및 단지 내 근로자들의 업무환경 개선을 유도한 구역을 말한다.

- “녹지순환통로 활성화 용도구역”이라함은 녹지순환통로와 접한 저층부에 상업 및 문화용도를 배치하여 가로활성화에 기여할 수 있도록 권장한 구역을 말한다.

**(기정)**

29. “입면개방구역”이라 함은 근린공원과 접한 부분의 입면 계획시 60%이상의 입면설치를 지향하여 상업 및 공공청사의 생활환경 및 업무환경을 개선하고, 근린공원과 연계한 입면 디자인을 통해 단지환경 및 경관의 조화를 이룰 수 있도록 계획한 구역을 말한다.

**(변경)**

29. “입면개방구역”이라 함은 근린공원과 접한 부분의 입면 계획시 입면 개방률 60%이상 확보를 지향하여 상업 및 공공청사의 생활환경 및 업무환경을 개선하고, 근린공원과 연계한 입면 디자인을 통해 단지환경 및 경관의 조화를 이룰 수 있도록 계획한 구역을 말한다.

<저층부 디자인 가이드라인>



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

## 제 8 장 교육시설용지

### 제 82 조 (필지의 분할 및 합병)

- ① 모든 필지는 지구단위계획의 「가구 및 획지계획」에서 결정한 획지를 기본단위로 하며, 분할할 수 없다.
- ② 필지의 합병은 「지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정도」에 따라 획지선에 한하여 연결한 2개 필지 내에서만 합병할 수 있다.

### <건축물의 용도, 규모에 관한 사항>

### 제 83 조 (건축물의 용도)

- ① 교육시설용지에 대한 허용용도, 용적률, 높이, 건폐율은 다음에 따른다.

택지 용도	용도	용적률(%)	건폐율(%)	높이(층)
교육 시설 용지	유2,3 <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 허용용도                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 「유아교육법」 제2조제2호의 규정에 의한 유치원</li> <li>• 「영유아 보육법」에 의한 어린이집</li> <li>• 「학원의 설립·운영 및 과외교습에 관한 법률」 의한 학교교과 교습학원(동법시행령 제3조의3 제1항 별표중 입시·검정 및 보습을 위한 학원 제외)</li> </ul> </li> <li>※ 유치원 용지의 경우 택지개발촉진법 시행령 제7조 4항 제2호에 규정된 용도를 복합하여 건축할 수 있으며, 이 경우 건축연면적 70% 이상을 유치원으로 건축하여야 한다.</li> <li><input type="checkbox"/> 불허용도                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 허용용도 이외 용도</li> <li>• 「학교보건법」 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 서울시도시계획조례에 의거 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물외의 용도</li> </ul> </li> </ul>	200%이하	60%이하	최고층수 : 5층이하
	초1~3 중1,2 <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 허용용도                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 「초·중등교육법」 제2조의 규정에 의한 학교</li> <li>• 「건축법시행령」 별표1 제10호 교육연구시설 중 도서관</li> </ul> </li> <li><input type="checkbox"/> 불허용도                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 허용용도 이외 용도</li> <li>• 「학교보건법」 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 서울시도시계획조례에 의거 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물외의 용도</li> </ul> </li> </ul>			

- ② 지구단위계획결정도에서 용적률, 높이 등에 관한 사항은 아래와 같이 명기한다.

도면표시)	허용용도	
	용적률	최고층수
	건폐율	최저층수

## < 건축물의 배치 등에 관한 사항 >

### 제 84 조 (건축물의 배치)

- ① 건축물의 배치는 남향배치를 권장하며, 건축물의 전면방향은 가급적 장축방향으로 배치한다.
- ② 도서관 설치시 도서관의 주진출입구가 도로와 접할 수 있도록 배치하여야 한다.

### 제 85 조 (건축한계선 등)

- ① 건축한계선 및 건축지정선에 의해 후퇴된 부분에는 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행자의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다. 단, 학교설치 상 교육, 환경의 향상을 위하여 부득이한 경우 필요 시설을 설치할 수 있다.

## < 건축물의 형태와 색채에 관한 사항 >

### 제 86 조 (건축물의 형태 및 색채)

- ① 건축물의 전면과 측·후면의 구별 없이 재료 또는 건축적 입면이 동일하거나 서로 조화를 이루도록 한다.
- ② 유치원은 현란한 색채, 재료, 형태 등의 사용을 자제하고 주변과의 조화를 고려하며 돌출되지 않도록 한다.
- ③ 학교시설은 다양한 색채, 재료, 형태 등의 사용을 자제하고 주변과의 조화를 고려하며 돌출되지 않도록 한다. 특히 긴 외관을 보완하기 위해 시각적 분절을 도입한 디자인을 도모한다.

### 제 87 조 (담장)

- ① 담장은 원칙적으로 설치하지 않는다. 단, 학생 등의 안전을 도모하기 위하여 필요한 경우에는 투시형 또는 생울타리 담장을 설치할 수 있다.
- ② 담장설치시 형태는 투시형 담장 및 생울타리로 하며 높이는 1m 이하로 한다.

## < 교통처리에 관한 사항 >

### 제 88 조 (주차시설 설치기준)

- ① 부설주차장은 주차장법 및 서울시 주차장 설치 및 관리조례 등 관련법규에 적합하게 설치하여야 하며, 교통영향분석·개선대책 심의 내용을 따라야 한다.

## 제 89 조 (차량출입 및 차량동선)

- ① 차량출입구는 가급적 도로위계가 낮은 곳 또는 접도폭이 넓은 곳에 설치할 것을 권장한다.
- ② 차량의 출입구는 결정도에 차량출입불허구간이 지정되지 않은 구간에 한하여 설치를 허용한다.

## < 대지내 공지에 관한 사항 >

### 제 90 조 (전면공지)

- ① 건축한계선 및 건축지정선에 의해 발생된 전면공지는 보도로 조성하고 보행자가 24시간 통행이 가능한 구조로 하여야 한다.
- ② 전면공지에는 보행자의 통행에 장애를 주는 일체의 시설물을 설치하거나 적치하여서는 안된다.
- ③ 포장의 재료 및 색채는 전면도로에 접하는 전면공지는 가급적 전면보도와 동일하거나 유사한 것을 사용하도록 하고 그렇지 않은 전면공지는 회색계열의 투수성 보도블록을 사용하며, 전면보도와 높이차를 두어서는 아니 된다.
- ④ 전면공지에서는 집수정, 정화조 덮개, 우·하수 등의 일체의 맨홀 설치를 불허한다.