

Ⅱ. 지구단위계획 수립기준 및 매뉴얼

1. 지구통합기본계획
2. 도시관리 계획수립기준
3. 건축유도 계획수립기준
4. 유형별 계획수립기준



Ⅱ. 지구단위계획 수립기준 및 매뉴얼

1. 지구통합기본계획

1-0. 기본방향

1-1. 미래상

1-2. 목표 및 전략

1-3. 지구통합 기본구상

1. 지구통합기본계획

1-0. 기본방향

- (1) 지구단위계획 수립 시 도시기본계획 및 생활권계획에서 제시된 육성·관리방향을 구역차원에서 실현하기 위한 통합계획으로 부문별 계획내용의 근거가 되는 계획임
- (2) 구역의 미래상과 구체적 목표 및 전략을 제시함으로써 지구단위계획의 실현성을 확보하도록 함
- (3) 해당 지구단위계획의 내용을 종합적으로 파악이 가능하도록 작성하여, 관련 심의 시 계획의 적정성 여부를 판단할 수 있는 근거로 활용함
- (4) 계획수립을 위한 창의적 아이디어가 필요할 경우, 현상설계 등 별도의 공모방식을 통하여 지구통합기본계획을 선정할 수 있음
- (5) 결정조서(계획지침)의 정합성·일관성을 유지할 수 있는 계획적 장치로 활용함
- (6) 지구단위계획 일부 변경, 주민제안 등 본 지구통합기본계획 수립기준을 그대로 적용하기 어려운 경우에는 필요한 항목만 작성할 수 있음

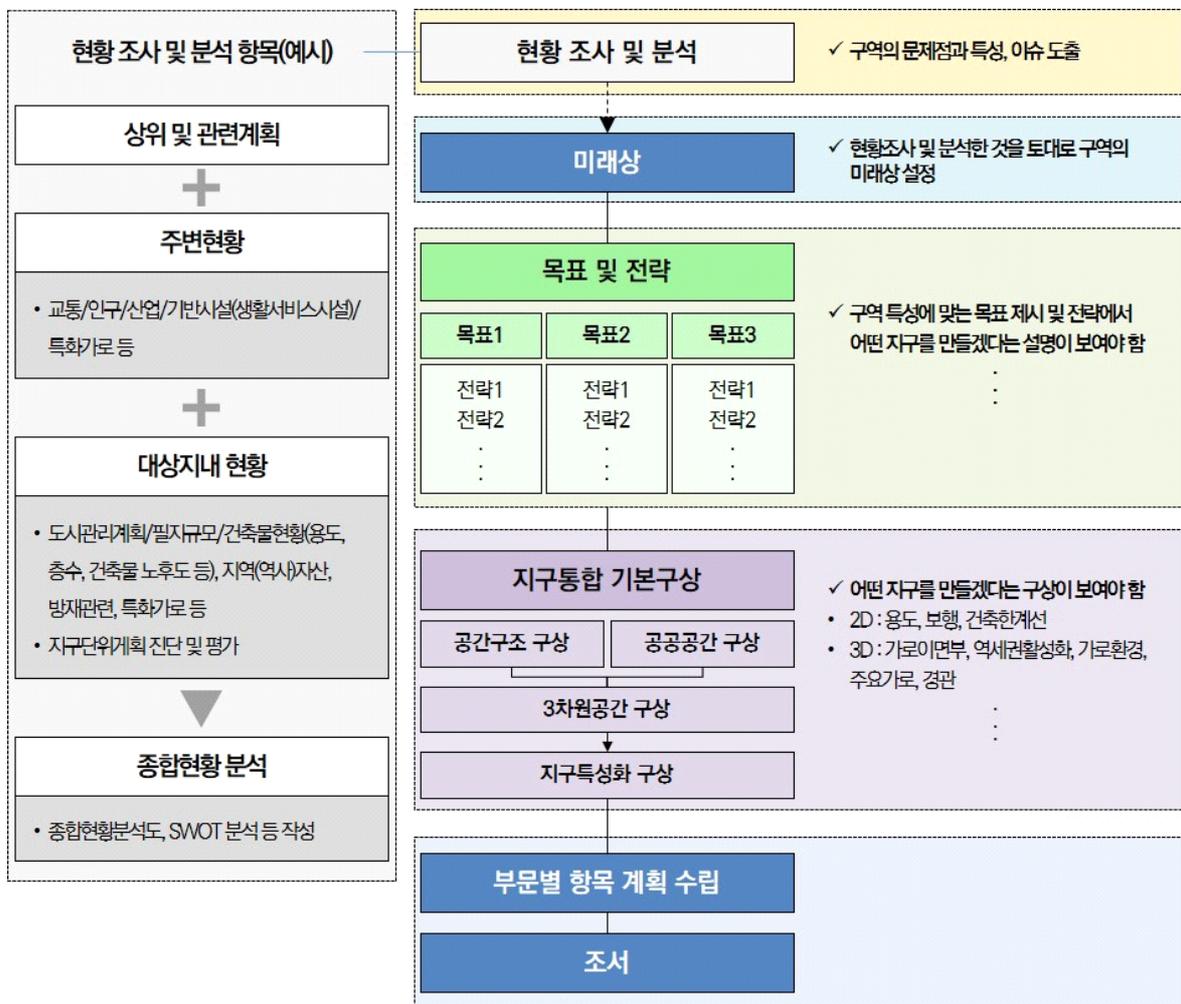
1-0-1. 용어의 정의

- 1) 지구통합기본계획이라 함은 지구단위계획 수립 시 관련 상위계획에서 정한 육성·관리방향을 구역차원에서 실현하기 위한 종합계획이며, 부문별 계획의 근거가 되는 계획으로 '미래상', '목표 및 전략', '지구통합 기본구상'으로 구성됨
- 2) 지구통합 기본구상이라 함은 목표 및 전략을 실현하기 위한 공간구조, 차량 및 보행동선, 공지, 건축물 등에 관한 종합적 구상으로 공간구조 구상, 공공공간 구상, 3차원공간 구상, 지구특성화 구상으로 구성됨
- 3) 공간구조 구상이라 함은 지구단위계획 구역 내 토지이용 구상으로 각 공간별 입지 특성을 반영한 토지이용의 계획·조성 방향을 2차원적으로 표현하는 조닝 구상임
- 4) 공공공간 구상이라 함은 구역 내 기반시설(도로, 공원 등)과 민간부지 내 공지(전면공지, 공개공지)등 구역 내·외부공간에 관한 종합구상으로 보행체계구상과 기반시설 구상으로 구성됨
- 5) 3차원공간 구상이라 함은 공간구조 및 공공공간 구상에서 제시된 토지이용구상을 바탕으로 구역 내 건축물 중심의 건축유도 계획수립기준인 획지계획, 건폐율 및 용적률 계획, 높이계획, 건축물 배치·형태 및 경관계획의 기준을 설정하는 구상으로 3차원도시공간 구상, 건축기본 구상, 주요부 입체적 정비구상으로 구성됨
- 6) 지구특성화 구상이라 함은 계획수립 시 지구의 특성에 따른 차별적 부문을 중점 계획요소로 발굴하여 지구의 특성을 유지·강화하기 위한 구상임

지구통합기본계획의 수립배경

- 기존 지구단위계획 수립(재정비) 시 지구단위계획의 작성 목적 및 목표에 관한 부분이 계획설명서에 제한적으로 수록되어 있어 지구단위계획의 전체적 내용을 파악할 수 없으므로 관련 심의 및 지구단위계획 운영 시 혼란을 초래하고 있다.
- 또한, 기존의 작성방식도 조서의 형식으로만 작성되어 관련 상위계획, 미래상 및 목표와 지구단위계획 지침과의 연관관계를 파악하기 어려워 계획의 실현성을 담보하기 어려웠다.
- 따라서 작성내용을 지구통합기본계획과 결정조서(지침)로 구분하여 실제 관련 심의 시 지구통합기본계획 만으로도 지구단위계획의 전체내용을 파악할 수 있도록 하여 계획의 적정성을 판단할 수 있는 근거로 활용하고자 한다.

예시 : 지구통합기본계획 수립절차



1-1. 미래상

- (1) 미래상은 관련 상위계획(도시기본계획, 생활권계획 등)에서 제시된 생활권별 주요 이슈 및 육성·관리방향을 고려하여 지구단위계획구역 차원에서 실현하고자 하는 구체적 비전을 제시하는 것임
- (2) 미래상은 구역 내·외의 여건변화 등을 고려하여 중기적(목표연도 10년)으로 실제 달성 가능한 모습을 제시하도록 함

1-2. 목표 및 전략

- (1) 목표는 미래상을 실현하기 위한 계획 및 과제 발굴과 단계적 실현을 위한 계획적 방향성(지향점)을 제시하는 것으로 지구단위계획구역의 특성을 고려하여 달성 가능한 내용을 제시하도록 함
- (2) 목표는 정책방향, 입지특성, 현황분석 결과, 주민의견 등을 종합적으로 고려하여 구체적으로 제시하도록 함
- (3) 전략은 목표 달성을 위해 지구단위계획을 통하여 실현가능한 공간적·정책적 실현수단을 구체적으로 제시하도록 함
- (4) 목표와 전략은 추상적 표현을 배제하고 구체적 내용으로 제시하여 지구단위계획 수립의 실질적이고 일관된 기준으로 활용될 수 있도록 함

🔄 미래상 / 목표 및 전략 작성 방법

□ 미래상

- 미래상은 생활권계획에서 제시된 생활권별 육성·관리 목표에 따른 개별 지구단위계획 구역의 지정목적 및 관리방향을 고려하여 지구단위계획구역의 특성(산업, 교통, 인구)을 파악할 수 있는 항목을 조사 및 분석하여 설정하도록 한다.
- 미래상에서 중기적 목표(10년 이후)를 설정함으로써 지구단위계획이 구역의 장기적 목표를 달성하기 위한 계획이 아니라 구역 내 세밀한 변화를 예측하여 수시로 발생하는 사회경제적 변화에 대응하기 위한 계획을 수립하고자 한다.

□ 목표 및 전략

- 현황조사 및 분석내용을 바탕으로 하여 설정된 미래상을 구현하기 위한 구체적 실천방안으로 '지구통합 기본구상' 및 '부문별 지침'과 연계된 구체적 내용으로 작성하도록 한다.
- 설정된 미래상의 구체적 실현방안으로 목표와 전략을 수립하여 상호 연관관계가 명확하게 파악될 수 있도록 작성한다.

예시 : 미래상 / 목표 및 전략 작성 방법

<p>(현황조사)</p> <p>(구역의 특성을 도출할 수 있는 항목 조사 및 분석)</p>	<p>(종합분석)</p>						
<p>[미래상]</p> <p>현황조사 및 분석을 토대로 구역의 미래상 설정</p>	<p>미래상</p> <p>상업입주가능 강화, 교육관련기능 특화, 도시형주택 도입으로 직주근접을 통한 활력있고 편리한 근린상업 중심지</p>						
<p>[목표 및 전략]</p> <p>미래상을 실현할 수 있는 목표 및 전략 도출</p>	<p>목표 및 전략</p> <p>세부 전략</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="630 1680 933 1780"> <p>노후지이용부지 거점개발</p> <ul style="list-style-type: none"> 복합 토지이용 유도 <ul style="list-style-type: none"> - 상업, 업무, 주거 등, 권장용도 지역별 공공공간 조성 <ul style="list-style-type: none"> - 문화시설, 커뮤니티시설, 공개공지 </td> <td data-bbox="949 1680 1236 1780"> <p>보행친화적 간선가로 조성</p> <ul style="list-style-type: none"> 적정규모 개발 유도 <ul style="list-style-type: none"> - 간선부 진출입 억제 기동화성화 도입 <ul style="list-style-type: none"> - 저층부양도, 공개공지 등 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="630 1803 933 1904"> <p>지역특화산업(교외) 육성</p> <ul style="list-style-type: none"> 특화산업 유도 개발 유도 <ul style="list-style-type: none"> - 관광공지, 인센티브 등 지역 매니지먼트 시스템 구축 <ul style="list-style-type: none"> - 교육관련 협의체 구성 </td> <td data-bbox="949 1803 1236 1904"> <p>역세권 주변 도시형주택 공급</p> <ul style="list-style-type: none"> 적정규모로 개발 유도 <ul style="list-style-type: none"> - 공공개발, 특별개발구역 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="630 1926 933 2018"> <p>대중교통중심의 보행네트워크 구축</p> <ul style="list-style-type: none"> 보도 확보 <ul style="list-style-type: none"> - 전방후방, 도로확폭 자율부 환경 조성 <ul style="list-style-type: none"> - 공개공지, 전방공지, 공공보행도로 </td> <td data-bbox="949 1926 1236 2018"> <p>생활편의시설 확충</p> <ul style="list-style-type: none"> 보행길 주변 커뮤니티시설 유치 <ul style="list-style-type: none"> - 공공공지 안전한 기동화성 조성 <ul style="list-style-type: none"> - 보도, 안전시설 등 </td> </tr> </table>	<p>노후지이용부지 거점개발</p> <ul style="list-style-type: none"> 복합 토지이용 유도 <ul style="list-style-type: none"> - 상업, 업무, 주거 등, 권장용도 지역별 공공공간 조성 <ul style="list-style-type: none"> - 문화시설, 커뮤니티시설, 공개공지 	<p>보행친화적 간선가로 조성</p> <ul style="list-style-type: none"> 적정규모 개발 유도 <ul style="list-style-type: none"> - 간선부 진출입 억제 기동화성화 도입 <ul style="list-style-type: none"> - 저층부양도, 공개공지 등 	<p>지역특화산업(교외) 육성</p> <ul style="list-style-type: none"> 특화산업 유도 개발 유도 <ul style="list-style-type: none"> - 관광공지, 인센티브 등 지역 매니지먼트 시스템 구축 <ul style="list-style-type: none"> - 교육관련 협의체 구성 	<p>역세권 주변 도시형주택 공급</p> <ul style="list-style-type: none"> 적정규모로 개발 유도 <ul style="list-style-type: none"> - 공공개발, 특별개발구역 	<p>대중교통중심의 보행네트워크 구축</p> <ul style="list-style-type: none"> 보도 확보 <ul style="list-style-type: none"> - 전방후방, 도로확폭 자율부 환경 조성 <ul style="list-style-type: none"> - 공개공지, 전방공지, 공공보행도로 	<p>생활편의시설 확충</p> <ul style="list-style-type: none"> 보행길 주변 커뮤니티시설 유치 <ul style="list-style-type: none"> - 공공공지 안전한 기동화성 조성 <ul style="list-style-type: none"> - 보도, 안전시설 등
<p>노후지이용부지 거점개발</p> <ul style="list-style-type: none"> 복합 토지이용 유도 <ul style="list-style-type: none"> - 상업, 업무, 주거 등, 권장용도 지역별 공공공간 조성 <ul style="list-style-type: none"> - 문화시설, 커뮤니티시설, 공개공지 	<p>보행친화적 간선가로 조성</p> <ul style="list-style-type: none"> 적정규모 개발 유도 <ul style="list-style-type: none"> - 간선부 진출입 억제 기동화성화 도입 <ul style="list-style-type: none"> - 저층부양도, 공개공지 등 						
<p>지역특화산업(교외) 육성</p> <ul style="list-style-type: none"> 특화산업 유도 개발 유도 <ul style="list-style-type: none"> - 관광공지, 인센티브 등 지역 매니지먼트 시스템 구축 <ul style="list-style-type: none"> - 교육관련 협의체 구성 	<p>역세권 주변 도시형주택 공급</p> <ul style="list-style-type: none"> 적정규모로 개발 유도 <ul style="list-style-type: none"> - 공공개발, 특별개발구역 						
<p>대중교통중심의 보행네트워크 구축</p> <ul style="list-style-type: none"> 보도 확보 <ul style="list-style-type: none"> - 전방후방, 도로확폭 자율부 환경 조성 <ul style="list-style-type: none"> - 공개공지, 전방공지, 공공보행도로 	<p>생활편의시설 확충</p> <ul style="list-style-type: none"> 보행길 주변 커뮤니티시설 유치 <ul style="list-style-type: none"> - 공공공지 안전한 기동화성 조성 <ul style="list-style-type: none"> - 보도, 안전시설 등 						

1-3. 지구통합 기본구상

1-3-1. 공간구조 구상

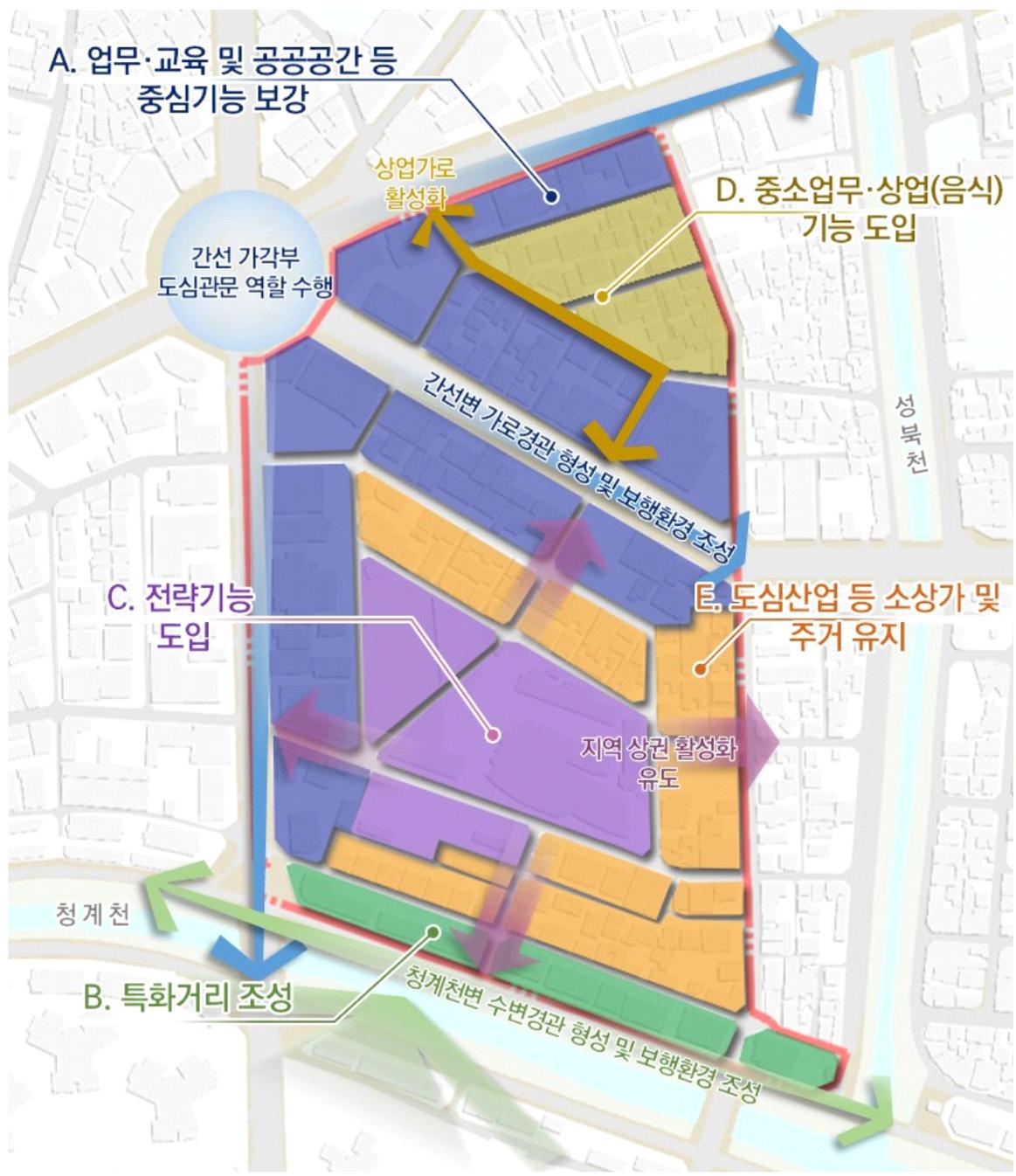
- (1) 공간구조 구상은 목표 및 전략을 실현하기 위한 기본골격을 이루는 토지이용계획구상으로 도시맥락을 고려하여 구역 내 공간별 입지특성에 따른 토지이용의 계획·조성방향을 제시하는 2차원적 조닝구상임
- (2) 구역 내·외의 보행 및 차량동선과 기반시설의 위치 등을 고려한 각 공간별 입지특성(역세권, 간선부, 이면부, 대규모 부지 등)에 따른 기능 및 역할을 제시하도록 함
- (3) 공간구조 구상 수립 시 다음의 내용을 고려하여 통합적으로 작성하여 제시하도록 함
 - ① 공간구조 구상은 미래상, 목표 및 전략 등 선행계획과의 일관성을 유지할 수 있도록 함
 - ② 주변지역의 관련계획 및 현황을 검토하여 연계 및 기능분담 방안을 제시하도록 함
 - ③ 각 공간별 입지특성에 따른 역할 및 기능을 고려하여 토지이용계획의 개략적 방향을 제시하도록 함
 - ④ 용도지역 변경 등 구역 특성에 필요한 특화계획을 수립할 경우 그 필요성을 같이 제시하도록 함
 - ⑤ 주요 기반시설 계획 시 공간구조 구상내용과 연계하여 계획하도록 함

➡ 공간구조 구상 작성 방법

- 공간구조 구상은 목표 및 전략을 실현하기 위한 2차원적 토지이용계획 구상으로, 구역 내 각 공간별 입지특성을 반영한 토지이용의 계획·조성 방향을 제시하고 공간의 위계, 기반시설 배치, 구상 보행 및 차량동선 등을 종합적으로 표현하도록 하며 ‘공공공간 구상’, ‘3차원공간 구상’과 정합성을 유지할 필요가 있다.
- 2차원적으로 표현하되 공간별 계획방향을 파악할 수 있도록 구체적으로 작성 하도록 한다.
- 공간구조 및 토지이용 구상 : 구역 전체 차원의 개략적 조닝(Zoning) 구상으로 입지특성에 따른 공간별 위계, 기능 및 역할을 명확히 파악할 수 있도록 작성 하도록 한다.

- 기반시설 배치 구상 : 구역 내 기반시설의 신규 설치 및 정비에 관한 구상으로 구역 내 기존 기반시설의 종류 및 이용행태 등을 고려하여 작성하되, 신규 기반시설의 경우 생활권계획 등에서 제시한 필요시설을 보행 접근성 및 차량 동선을 고려하여 배치하도록 한다.
- 보행 및 차량 동선 구상 : 주변지역의 보행 및 차량동선 및 기반시설의 위치 등을 고려하여 보행중심 공간을 형성하기 위한 구상을 수립하도록 한다.

✎ 작성예시 : 공간구조 구상 (신설 지구단위계획 재정비(안))



1-3-2. 공공공간 구상

- (1) 공공공간 구상은 도로·공원 등 기반시설과 민간부지 내에서 계획되는 전면공지·공개공지 등 구역 내·외부공간을 일체적으로 계획·관리하기 위한 종합구상으로 보행체계 구상과 기반시설 구상을 포함하여 수립하도록 함
- (2) 보행체계 구상
 - ① 구역 내·외의 보행 및 가로망체계, 보행거점지역과 연계된 공지(공개공지 포함)의 위치, 건축선 계획, 도로의 조성방식 등이 고려된 보행성능 위주의 종합적 구상임
 - ② 차량소통 위주의 획일적 도로계획에서 벗어나 입체적이고 활력 있는 보행친화 가로 조성을 위한 구체적 계획을 제시하도록 함
 - ③ 구역 내·외의 보행동선을 체계화(네트워크화)하고 차량보다는 보행자의 공간 조성을 위한 정비 및 개선방향을 제시하도록 함
 - ④ 기반시설 구상, 공개공지 위치, 건축선 등 건축물의 배치계획의 계획적 요소로 활용되도록 함
- (3) 기반시설(공공기여시설 포함) 구상
 - ① 구역 전체의 현황분석을 통하여 기반시설(공공기여시설)의 신설·확충·정비를 위한 우선순위 및 운영방안을 제시하도록 함(기반시설의 입체적 활용방안 포함)
 - ② 보행체계 구상에서 제시한 주요 보행로와 기반시설(공공기여 시설)이 연계될 수 있도록 함

➡ 공공공간 구상 작성 방법

- 기존 지구단위계획의 경우 공공공간에 관한 계획은 공공부문계획의 일부로서 각 공간 요소별(도로, 공원, 공개공지, 전면공지 등) 계획지침만 제시되어 구역전체의 외부공간 조성계획에 대해 파악하기 어려웠다.
- 공공공간 구상에서 구역 내 외부공간의 종합적 접근체계를 위하여 구역 내 보행환경과 기반시설에 관한 구체적 계획을 작성하도록 한다.
- 공간구조 구상에서 제시된 토지이용구상을 반영하여 보행환경과 기반시설이 서로 연계되어 일체적으로 관리·운영될 수 있도록 기반시설(도로, 공원 등)과 민간대지 내 공지에 관한 구상을 종합구상도 형태로 작성하고 보행체계구상 기반시설구상을 함께 작성하되, 필요 시 추가적인 도면의 작성은 가능하다.

- 기반시설의 경우 조성 후 사회적 변화 및 요구에 따라 변경 가능하도록 공간활용의 유연성을 확보하기 위해 기반시설의 통합적 운영방안(중복 결정 등)도 같이 검토하도록 한다.
- 지구단위계획 지침 중 구역 내·외부공간과 연계되는 건축선, 건축물 저층부(특정층)의 용도계획 등 외부공간의 조성방향을 제시하여 구상하도록 한다.

 작성예시 : 공공공간 구상



[보행환경]

넓은 차도를 축소하고 보행자공간을 확장,
차량중심에서 보행자중심으로 도로구조 개선



1-3-3. 3차원공간 구상

(1) 3차원공간 구상은 건축물 중심의 계획으로 건축유도계획기준인 획지계획, 건폐율 및 용적률계획, 높이계획, 건축물 배치·형태 및 경관계획 등의 방향을 제시하여 주요 공간을 입체적(3차원적)으로 관리하기 위한 구상임

(2) 지역 맞춤형 3차원공간 구상으로 개별 획지보다는 지구 전체 혹은 특정 공간(구역, 가로 등) 단위의 입체적 공간 조성·관리를 위한 방향을 제시하도록 함

(3) 주요 계획내용

1) 3차원도시공간 구상

① 구역 전체에 대한 건축물 중심의 3차원적 종합계획으로 경관구조(경관축, 통경축, 스카이라인) 뿐 아니라, 가로변 경관과 조망경관에 대한 구상을 통해 구역 내·외의 적정 높이 및 밀도계획 등을 검토하여 획지, 밀도(높이, 건폐율, 용적률), 건축물의 배치·형태 및 경관계획의 방향으로 활용하도록 함

② 공공공간 구상에서 제시된 보행체계 및 기반시설구상을 고려하여 저층부 공간을 입체적으로 활용할 수 있는 방안을 제시하도록 함(공개공지의 위치 및 저층부 용도계획 포함)

③ 특히, 조망축, 가로경관, 거점공간의 조성이 필요한 경우 건축물 배치·형태 및 경관계획의 계획방향을 제시하고, 필요 시 경관협정, 경관사업 등 그 실행력을 담보할 수 있는 방안을 같이 제시하도록 함

2) 건축기본구상

① 3차원공간 구상을 실현하기 위한 구역 전체 또는 주요 가로 혹은 특정건축물의 배치·형태 및 파사드 조성 등에 관한 구상임

② 최소한의 범위를 설정하여(1층부, 저층부, 고층부 등) 건축물 배치·형태계획의 지침요소로 활용하도록 함

3) 주요부 입체적 정비구상

① 대규모 개발 및 이전이 예상되는 부지, 특별계획구역 등을 대상으로 하는 활용·정비 구상임

② 구역 내 활성화 거점으로서 목표 및 추진전략 설정 등 개략적인 활용·정비 구상을 제시하고 외부공간 중심의 공공공간 구상을 통해 주변에 대한 부영향을 최소화할 수 있는 방안을 제시하도록 함

③ 계획된 정비구상을 바탕으로 주요부지의 획지, 용도, 밀도(건폐율, 용적률, 높이계획), 배치 및 형태에 관한 3차원 계획방향으로 활용하고 지침으로 제시되어야 함

3차원도시공간 구상 작성 방법

- 지구 전체에 대한 건축물 중심의 3차원적 종합계획으로 경관구조(경관축, 통경축, 스카이라인) 뿐 아니라, 가로변 경관과 조망경관에 대한 구상을 전체적으로 파악할 수 있도록 3차원으로 작성하도록 한다.
- 주변지역의 경관을 고려한 지구차원의 경관계획으로 필요 시 구역 내 가로의 특성별로 구분하여 저층부 높이, 입면, 가로의 단면, 저층부의 용도 등 가로공간의 조성계획을 구체적으로 작성하도록 한다.

예시 : 3차원도시공간 구상 작성 방법

1단계

관계 법제도의 종합적 검토에 기반하여 **실현가능한 용적 검토**

용적 검토

- 용도지역/지구 등에 따른 용적을 적용 검토
- 지구단위계획등 인센티브 제도를 반영한 공간계획 및 용적 검토 반영
- 동일한 기준 아래 다각적 접근을 통한 조화로운 지구 형성(안) 도출

【검토(안)_1】



【검토(안)_2】



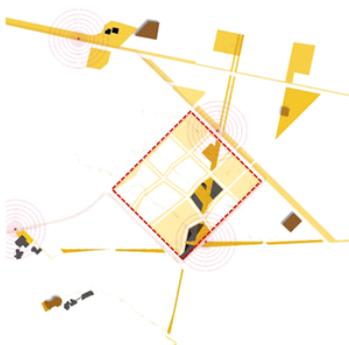
2단계

인접 지역의 도시공간구조를 반영 및 연계하여
지역사회와 함께하는 **가로공간 및 공적공간 계획**

주요 가로 및 오픈스페이스 계획

- 주변 지역의 주요가로, 오픈스페이스 연계를 통한 지역 컨텍스트 유지
- 보행 차원에서 다양한 공적공간 창출로 공공성 확보
- 공공기여 등 인센티브 검토를 통한 대체로운 스카이라인 계획가능

【지역 컨텍스트 분석】



【지역 컨텍스트를 반영한 건축계획】



주변 공원으로 열린 건축계획

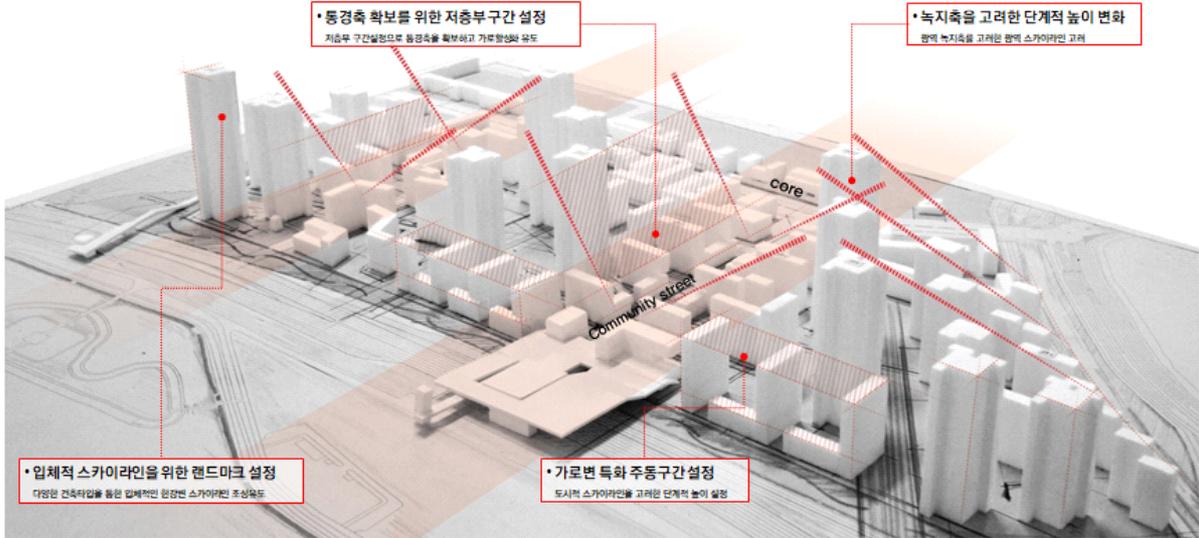
주요 축 연결을 통한 지역사회 연계

조정된 계획(안)을 통한 공적공간 계획 및 랜드마크 배치

3단계

지역과 조화로운 도시경관 창출을 위한
주요 경관축, 경관거점 등을 고려하여 계획 구체화

거시적 차원에서 도시경관 검토



4단계

입지별 특성에 맞는 건축물 유형 및 배치기준 설정 등
지구 전체에 대한 3차원 마스터플랜 수립 및 디자인 가이드라인 제시

마스터플랜 및 가이드라인

도시관리지침

- 1 학교 옆 공원(공공시설)배치
- 2 연도형 근린생활시설(주동)구간 설정
- 3 휴먼스케일을 고려한 저층형 주동 구간 (옥상녹화)
- 4 단지내 기행감을 위한 탑상형 주동 구간

가로 조성

- 1 교육 커뮤니티거리를 위한 차등주행속도지침 및 보행보호구역 조성
- 2 상업가로 활성화를 위한 보행가로 설정
- 3 공공보행도로를 통해 기존 시가지와 열린 단지 조성
- 4 대상지 내 중심상업축과 연결되는 자전거도로 계획
- 5 간선도로변 완충녹지 폐지 및 가로보행 환경개선

신서초등학교, 서울남부 지방법원, 서울남부 지방경찰청

— 보차분리 도로
- - - 보행완충 도로
= 자전거도로

1. 도시경관 디자인 가이드라인

1.1 원형가로 공간 양면
기존의 가로공간을 최대한 확보하고 양면 공간 양상을 고려한 단차 적용 유도

1.2 원형가로 공간 양면
공간 양면 확보를 위한 단차 적용 유도

2. 건축물 디자인 가이드라인

1.1 원형가로 공간 양면
기존의 가로공간을 최대한 확보하고 양면 공간 양상을 고려한 단차 적용 유도

1.2 원형가로 공간 양면
공간 양면 확보를 위한 단차 적용 유도

3. 공공 디자인 가이드라인

1.1 원형가로 공간 양면
기존의 가로공간을 최대한 확보하고 양면 공간 양상을 고려한 단차 적용 유도

1.2 원형가로 공간 양면
공간 양면 확보를 위한 단차 적용 유도

예시 : 3차원도시공간 구성

I - 01. 간선도로변(CBD)_ Zone 1-2 지침도

도시건축 가이드라인

- Open Space**
 - 일반지침**
 - 물 높은 외부공간이 창출
 - 오픈스페이스의 다양화로 네트워크 형성
 - 계획방향**
 - 가로공간의 쾌적성 확보 : 일조와 그늘, 바람과 중풍, 소음(완) 대비
 - 다양한 활동 유도 : 충분한 보행공간의 확보 / 이용자 중심의 공공공간 / 보행공간의 연속성 유지 / 도심 건축 밀도의 공공성 확보
 - 국제업무단지로서의 상징 : 국제도시의 현대화를 상징하는 상징적 공간 조성
 - 보도확장**
 - 워시 및 승객 : DLP 건축체계선 내에서 중앙 / 보행자 전용도로 / 승차 대안공간 조성 / 인접도로와 통행 높이
 - 보도포장 : 보도와 일체화된 공간 조성 (탄자 및 플라드 코트, 보도와 같은 포장재료 권장)
 - 도시공간**
 - 도시공간 활성화를 위하여 공공성 제고
 - 경쟁도시의 특급효과 큰 공간에 설치
 - 공간양 : 소규모 점점들의 조성으로 다이나믹한 외부공간
 - 점사공간**
 - void된 장소가 상대적으로 적은 지역의 가라무에 설치
 - 열계, 조형, 디지털 요소 도입
 - 계획 내 보행공간**
 - DLP 공간양행로 관련내용에 준하여 설치
 - 기타 건축물로 발생한 도시공간과의 단일 요소
 - 건물 내 공공공간**
 - CBD내의 대규모 건축물 점지율에 설치하여 공공성 확보
 - 선문공간**
 - 지역별 규모에 맞춰 설치
 - 지하(부속)에서의 부, 공간과 보행공간 접근 용이
 - 지하(부속)에서의 보행연계성 확보
 - 지하공간 진입 건축물들의 매개공간 조성
- Station**
 - 지하공간**
 - 지하공간 안전 건축물들과의 매개 공간 조성 (Business Access Plaza)
 - 지상 기구부**
 - 보도의 지상 전용입구(엘리베이터 포함) 조성 금지
 - 지하층 지하공간에서 건축물로의 직접 진입 용의 (지하공간의 활성화를 위해만 인정) 내부역과 / 공개역의 부분공간의 일체화된 계획 / 사업부지는 건물과 지하 전용입구 연결 설계시 주상 기구부 및 운영 관리등을 관 련기관과 협의하여 추진)
 - 지하층 관련 시설물과 도시공간과의 조화 (지상에 동일한 안내사인 설치 / 관련 시설물을 환경 조형물로 디자인 / 관련된 계획물과의 통합성 유지)
 - 지하층 시설물들을 UN-CITY의 지침으로 활용
 - 실면주변**
 - 공간 : 지하공간 조성
 - 민간 : 지하공간과 일체화된 기구부 조성

수도선도시 Sky line

- 선대 : 중상부를 향해 높이는 텐트구조
- 중상 내 : 리듬감 있는 변화 유도

Core

- 건물 형태 : 국제업무단지 내의 주요한 시설로서 랜드마크 적인 형태 제안

Axis 1 : Permeable Digital Avenue

- 가로성격 : 개인 차량의 지체대응
- 기능성 : 특성상 선도에 맞춘 정보를 첨단 유무선 인프라를 통하여 실시간 공급
- 유틸리티 : 유틸리티 시설 포함
- 건물 형태 : 지형, 경계 공간의 경조
- 유인 입면으로 투과성 및 접근성 높임
- 전면 도랑면 건축면적에 2/3 이상 전하여 높이 3층 이상 6층이하, 내시면면적 40%이상 권역으로 기반부 조성
- 건물외관 : 투과적인 거리의 경계
- 건물 내부부간의 투과성을 증진시켜 가로환경과 건물의 상호작용 제고
- 용도 : 용도의 복합
- 허용 용도 내에서 유연한 기능의 혼합
- 같은 공간 내에 기능 혼합
- 가로포장
 - Park Avenue : Light grey tinted 500 X 500mm China granite pavers
- Signage
 - 주요 노드가 형성되는 4개소에만 미디어보드 설치 가능
 - 그 밖의 건축물의 입면에는 미디어보드 설치 금지

도시관리지침

- 1 가로문화 형성을 위한 저층부 프로그램 및 진출입부 배치고려
- 2 문화시설 연계가로의 저층부 건축계획 특성화

프로그램 도입

- 1 공공 시설 내 문화프로그램 도입 권장
- 2 문화커뮤니티 조성을 위한 가로 직출입형 주거 및 알파룸 배치
- 3 보전된 지역커뮤니티 상가와 연계한 문화커뮤니티 공원 조성

가로 조성

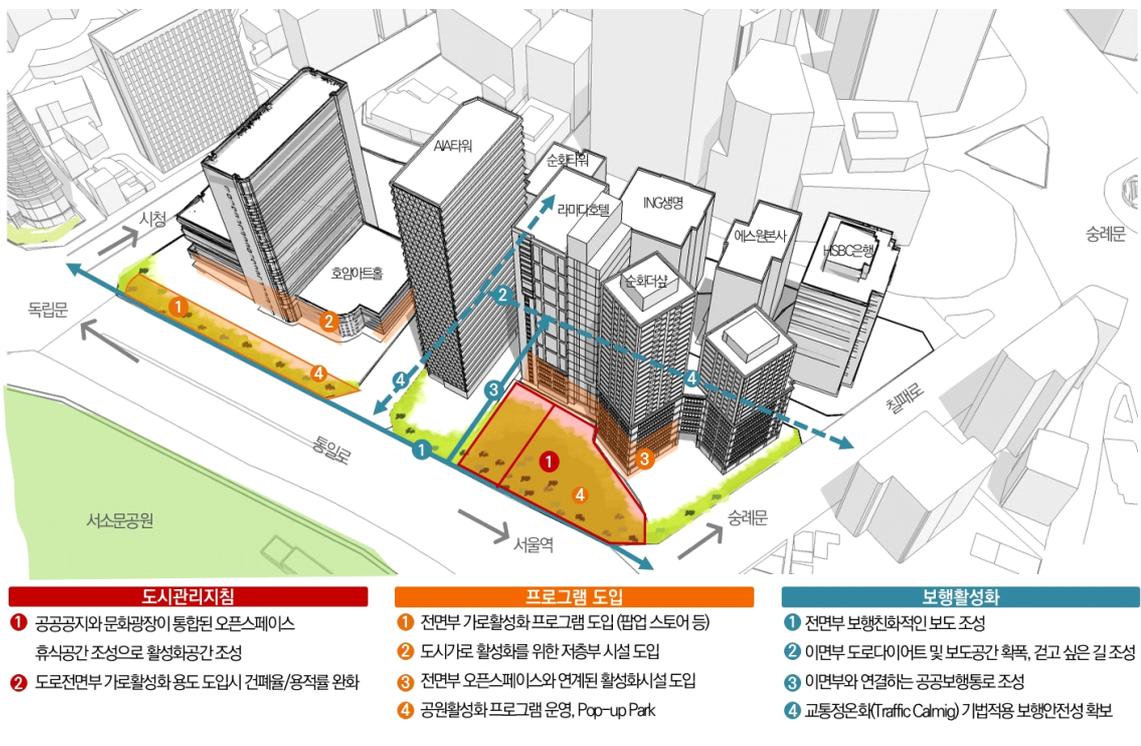
- 1 주변 커뮤니티 연계 가로
- 2 보전주택 녹지가로
- 3 양천 문화화관 연계 가로 조성
- 4 대상지 내 중심 상업축과 연결되며, 남북의 문화축을 잇는 자전거도로 조성
- 5 신정차량기지 복합문화센터 연결가로

- 보차분리도로
- - 보행전용 도로
- == 자전거도로

주요부 입체적 정비구상 작성 방법

- 지구단위계획의 목표연도 내 가시적 변화가 예상되거나, 그 영향을 받을 것으로 예상되는 주요 부지를 대상으로 하는 계획으로 구역 내 공간구조 구상과 연계한 공공공간의 조성방식, 건축물의 배치 및 형태, 차량 및 보행 동선계획 등을 구체적으로 표현하도록 한다.
- 건축물의 용도, 밀도(건폐율/용적률/높이계획), 배치 및 형태에 관한 계획적 유도방향을 3차원으로 표현하여 미래 모습을 표현하도록 한다.

작성예시 : 주요부 입체적 정비구상



※ 도시활성화를 위한 마포로5구역 등 도시환경정비계획 재정비

1-3-4. 지구특성화 구상

- (1) 해당 지구특성에 따라 차별적 특성화가 가능한 부문(예: 지역(역사)자산, 친환경, 특화가로, 산업·전통시장 재생, 방재 등)을 발굴하여 지역맞춤형 지구단위계획으로 발전시키기 위한 구상임
- (2) 구역지정 목적 및 계획목표 달성을 위해 계획적 유도가 필요한 중점 계획요소의 특성화 방향, 중점 인센티브 내용을 포함하여 제시하도록 함
- (3) 필요한 경우, 지구 특성유지를 위한 관리운영계획도 포함하여 제시하도록 함

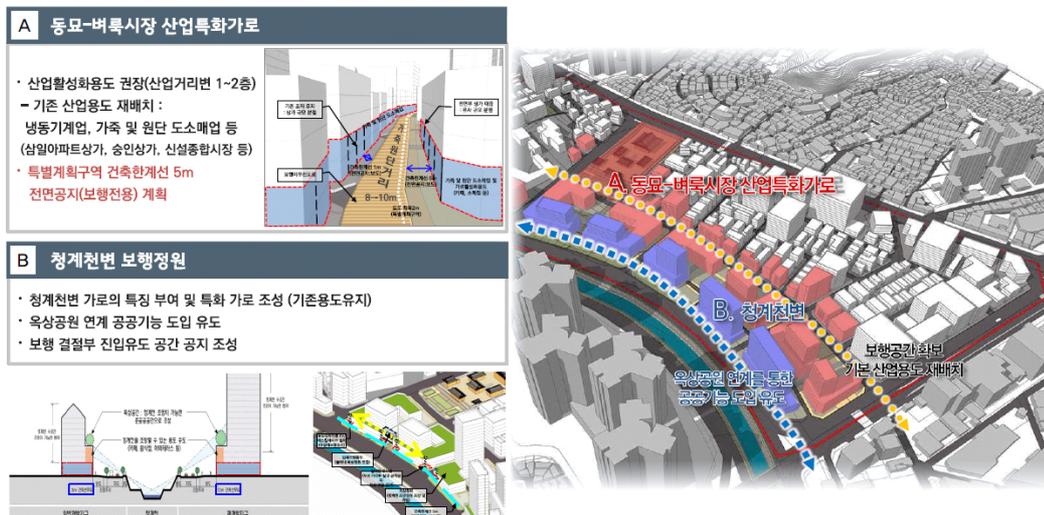
지구특성화 구상 작성 방법

- 구역특성에 따라 분류된 지구단위계획 유형별 구역지정 목적 및 계획목표 달성을 위해 계획적 유도가 필요한 중점계획요소를 발굴하여 작성하도록 한다.
- 계획유형에 따른 유도방향, 중점계획요소, 중점인센티브 내용을 포함하여 차별화 되는 항목을 세부적으로 기술하도록 하며 구역특성에 따라 민간부문과 공공부문의 역할을 구분하여 실제적인 지구 특성화 방안이 도출될 수 있도록 한다.
- 보전재생형의 경우 공공투자계획과 연계한 지역(역사)자산 보전·활용계획 수립을 통한 구역 내 특성화계획을 수립하여 지속가능한 운영·관리가 될 수 있도록 작성한다.

작성예시 : 지구특성화 구상

- 지구특성화 구상 : 보행중심 가로 조성(민간사업)

기존 지역 전통산업 보호 및 활성화를 위한 산업특화가로 조성
청계천변 활성화를 위한 내부유입 결절부 공지조성 및 옥상정원-입체보행통로 연계

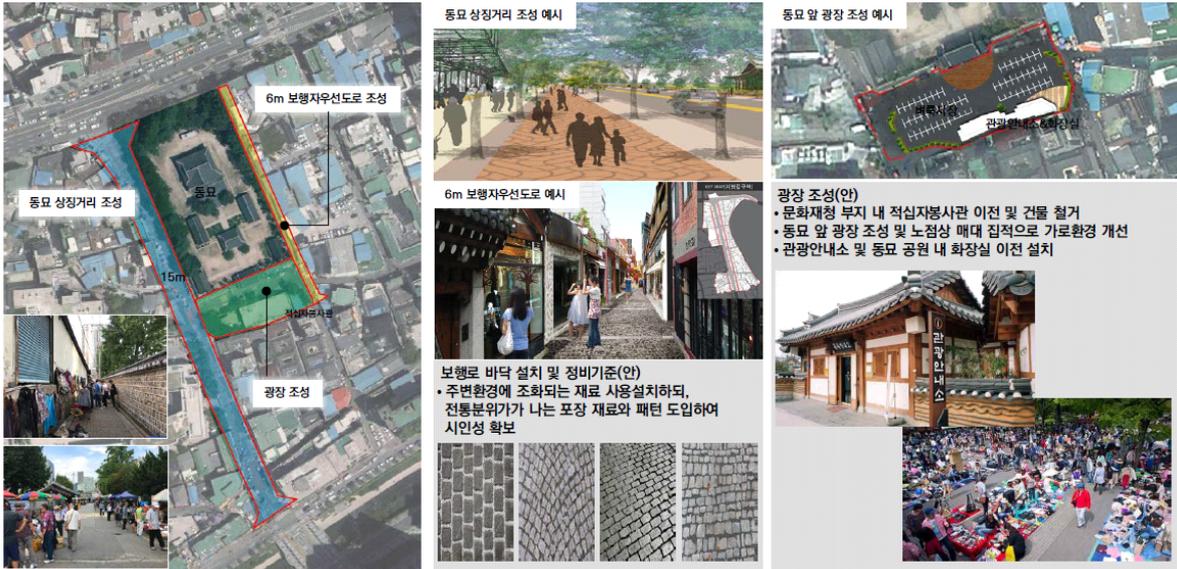


작성예시 : 지구특성화 구상

■ 지구특성화 구상 : 동묘 주변 장소성 확보(공공사업)

동묘 주변 상징거리 조성을 통해 시인성을 확보하고, 정문 광장 조성을 통한 장소성 확보 및 활성화 유도

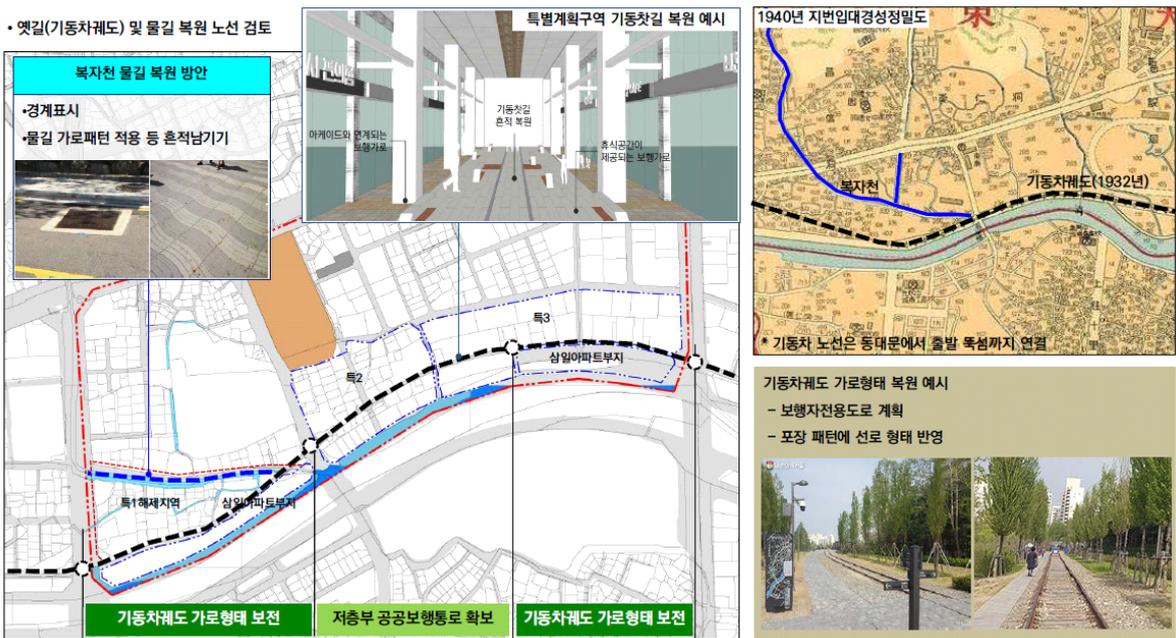
- 현황 - 종로와 청계천으로 연결되는 도로로 양쪽으로 낙후된 저층상가, 거리시장, 동묘의 담장으로 인해 매우 침체되어 있는 실정
동묘 정문은 거리시장으로 인해 시인성이 떨어지며 적십자봉사관이 차폐되어 있음



■ 지구특성화 구상 : 옛길 및 물길 흔적남기기

기동차궤도 복원 및 복자천 흔적남기기를 통한 보전방안 마련 - 민간부문은 인센티브 계획과 연동

- 옛길(기동차궤도) 및 물길 복원 노선 검토



■ 지구특성화 구상 : 지역자산 보전(민간부문)

건축자산(후보) 중 신설종합시장 개발시 역사흔적 남기기 및 기존 산업기능 유지(지정용도)를 통한 지역자산 보전

<p>옛길/물길 복원 및 재현</p>	<p>지정 및 등록문화재 보전</p>	<p>역사흔적 남기기</p>
<p>역사적 가치가 있는 건축물 (시설물 포함) 등의 원형 및 형태</p>	<p>문화재보호법 상 지정 및 등록문화재 보전 (근현대건조물 등 위원회에서 인정하는 경우 포함)</p>	<p>역사적 가치가 있는 건축물 (시설물 포함) 및 지역유래 등 스토리텔링을 위한 사업부지내 전시공간 유지 등</p>

건축자산(신설종합시장) 보전 활용계획

신설종합시장



특별계획구역 내 전시공간 확보 및 용도지정을 통한 지역자산 보전

- * 전시공간 활용예시(안)
- 신설종합시장 모형
- 신설종합시장 연혁
- 가족/직물/가방 등 전시
- 사업체/종사자 사진 등
- * 지정용도 : 현재 산업(직물도매업, 가방등 도매업)

지역자산 전시공간 예시



미래유산-시민생활부문(풍년철물) 보전 활용계획

- 1969년 개업하여 같은 장소에서 2대째 가업을 이어오고 있는 철물점
- 1969년 현 위치에 창업주 조세환씨가 개업
- 1998년 창업주 조세환씨 대를 이어 조세환씨의 아들 조규영씨가 현재까지 운영해오고 있음




대안 1. 우수건축자산 지정을 통한 사회문화적 가치 체계적 유지·관리

대안2. 공공매입을 통한 보전 및 공공용도 활용(생활문화전시관 등)