

영등포지역 부도심권 제1종지구단위계획구역 및
지구단위계획 변경결정 및 지형도면고시

서울특별시고시 제2012-22호 (2012. 1. 26)

2012. 1

I. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서

- ① 제1종지구단위계획구역에 관한 결정(변경) 1
- ② 토지이용 및 시설에 관한 결정 3
 - 1. 용도지역·지구에 관한 결정조서 3
 - 2. 기타 도시계획 결정조서 4
 - 3. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서 6
- ③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정 12
 - 1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서 12
 - 2. 건축물에 관한 결정(변경)조서 20
 - 3. 기타사항에 관한 결정(변경)조서 33
 - 4. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정 39
 - 5. 인센티브에 관한 사항 72
- ④ 경미한 사항에 관한 계획 81

II. 지구단위계획에 대한 도시관리계획결정 및 지형도면고시도

- ① 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)도 83
- ② 용도지역·지구에 관한 결정(변경)도 85
- ③ 도시기반시설에 관한 결정(변경)도 87
- ④ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도 89
- ⑤ 지형도면고시도 104

III. 지구단위계획 시행지침

- ① 민간부문 지구단위계획 시행지침 118
- ② 공공부문 지구단위계획 시행지침 150

IV. 계획설명서

- ① 기초조사결과 167
- ② 자원조달방안 180
- ③ 환경에 대한 검토결과 182
- ④ 도시관리계획으로 결정할 지구단위계획의 내용 및 사유 184

※ 첨부

I

지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서

제1종지구단위계획구역에 관한 결정(변경) ①

토지이용 및 시설에 관한 결정 ②

획지 및 건축물 등에 관한 결정 ③

경미한 사항에 관한 계획 ④

① 제1종지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

1. 제1종지구단위계획구역에 관한 결정(변경)조서

가. 제1종지구단위계획구역 결정(변경)조서

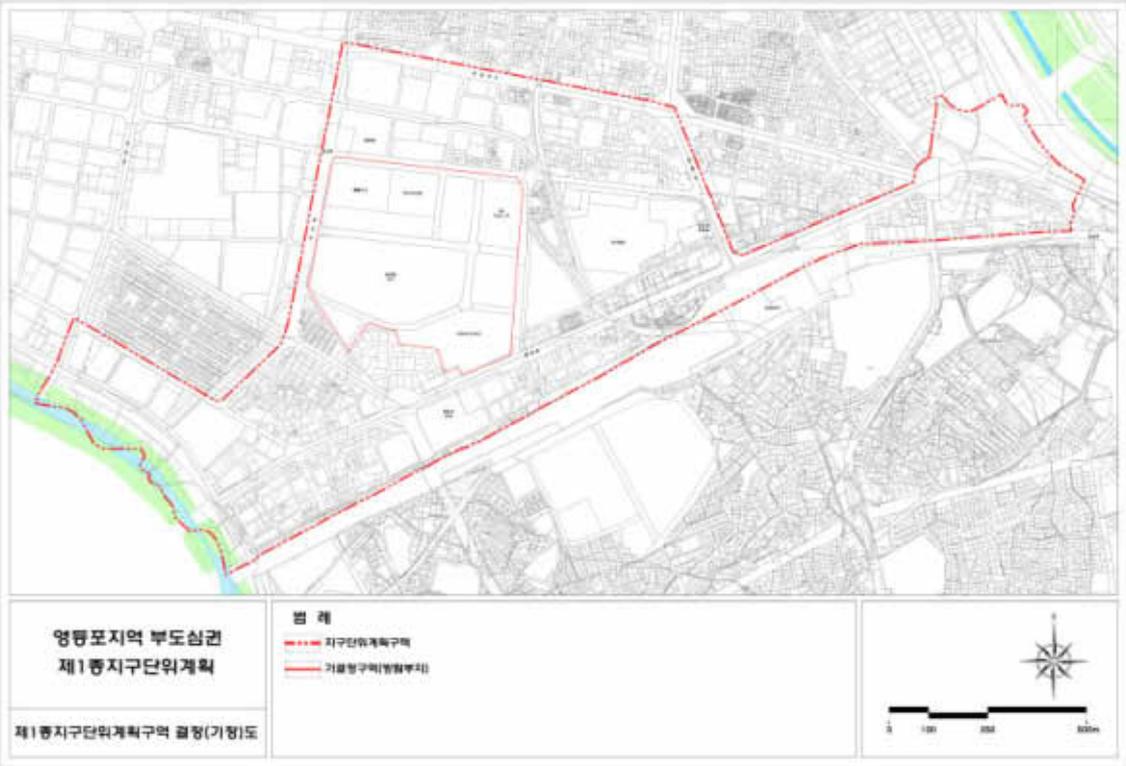
구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	영등포지역 부도심권 제1종지구단위계획구역	영등포구 문래동, 영등포동, 당산동 일대	1,060,455	감)258,595	801,860	서울특별시고시 제1999-32호 (1999.2.12)	-

주) 서울특별시고시 제1998-430호(1998.12.24)로 기결정 고시된 방뎀부지 지구단위계획구역 면적(233,775㎡)은 제외

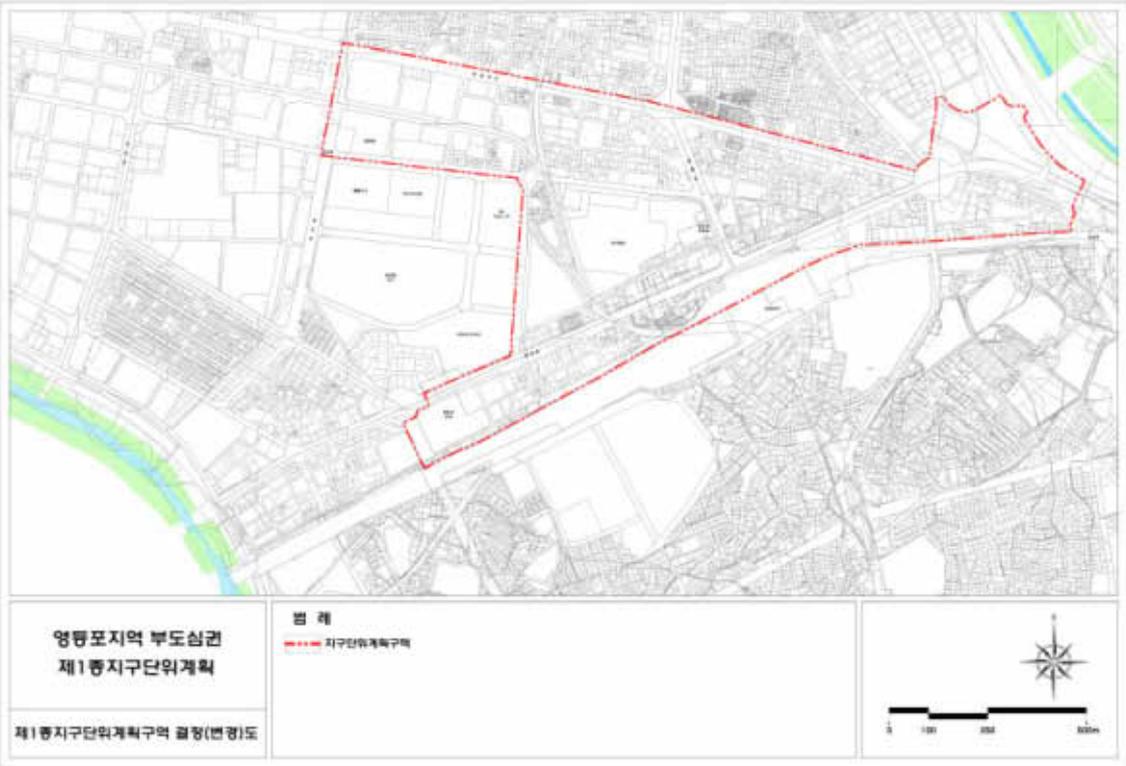
나. 제1종지구단위계획구역 결정(변경)사유서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	변경사유
변경	영등포지역 부도심권 제1종 지구단위계획구역	영등포동3가 일원	증)111,860	<ul style="list-style-type: none"> 노후영세상가 중심의 위락기능 밀집지로 부도심의 지역위상에 적합한 기능을 도입하기 위해 환경정비 필요 침체된 부도심 상업기능 활성화를 위해 계획적 개발유도 필요
		문래동1~3가 일원	감)370,455	<ul style="list-style-type: none"> 서울시 준공업지역종합발전계획(2009)에서 우선정비대상구역으로 지정되어 있으며, 현재 도시환경정비계획을 수립중인 문래동1~3가 일대 제척

■ 제1종지구단위계획구역 결정(기정)도



■ 제1종지구단위계획구역 결정(변경)도



② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서(변경없음)

가. 용도지역 결정조서(변경없음)

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		801,860	-	801,860	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	54,145	-	54,145	6.8	-
	준주거지역	161,940	-	161,940	20.2	-
상업지역	일반상업지역	306,367	-	306,367	38.2	-
공업지역	준공업지역	279,408	-	279,408	34.8	-

주)1. 특별계획구역 1-2구역 세부개발계획수립(서고시 제2008-254호)에 따른 용도지역변경(준공업지역→일반상업지역)면적 3,590㎡는 기결정된 사항으로 기정면적에 포함

나. 용도지구 결정조서

1) 미관지구 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	결정일	비 고
기정	1	영등포 지구	중심지 미관지구	영등포시장로타리 ~역전구청앞 광장	57,500 (57,500)	1,650 (1,650)	양측 15~25	서고시 제205호 (84.4.20)	구역확대에 따른 편입 (영등포동3가6~1-1) (증 715m)
기정	2	한강로 지구	중심지 미관지구	서울역 광장 ~구영등포 구청 (영등포동1가 20-3~ 영등포동1가 94-2)	218,200 (4,420)	8,725 (370)	양측 12~20 (12)	서고시 제194호 (84.4.17)	
기정	3		중심지 미관지구	영등포역 ~문래동 사거리 및 오류동 (영등포동4가 425-2 ~문래동1가 35-2)	62,028 (16,640)	2,345 (832)	양측 20	서고시 제205호 (84.4.20)	구역축소에 따른 제척 (문래동3가55-20 ~문래동2가 67-1) (감 568m)

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	결정일	비고
기정	4	선유로 (도림로)	일반 미관지구	양평동로터리~ 신길광장 (문래동1가 39-1 ~문래동1가 39-5)	120,000 (1,159)	5,000 (96)	양측 12	서고시 제44호 (02.2.19)	구역축소에 따른 제척 (문래동2가 15-1 ~문래동1가 39-1) (감 364m)
기정	5	신길로	일반 미관지구	영등포동1가 94-1 ~대림동3거리 (영등포동1가 96-4~영등포동1가 121-1)	69,600 (1,080)	2,930 (90)	양측 12	서고시 제44호 (02.2.19)	-
기정	7	영등포로	일반 미관지구	영등포동6가 6-5~오목교 (영등포동4가 68-8 ~당산동1가 15)	48,000 (8,952)	2,000 (745)	양측 12	서고시 제44호 (02.2.19)	-
기정	8	영등포로	중심지 미관지구	영등포3가 6-1 ~영등포3가 1	8,220 (8,220)	516 (516)	양측 15	-	구역확대에 따른 편입 (증 516m)

주)1. () : 지구단위계획구역내 연장 및 면적임

2) 방화지구 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	결정일	비고
기정	1	-	방화지구	영등포구청앞~당산동1가 (영등포동4가 68-8 ~당산동1가 15)	36,480 (8,952)	- (745)	- (12)	건고시 제727호 (63.12.13)	
기정	2	-	방화지구	영등포구청앞~영등포동 (영등포동1가 97-5 ~영등포동3가 1)	23,280 (13,783)	- (1,651)	- (12-25)	건고시 제727호 (63.12.13)	구역확대에 따른 편입 (영등포동3가 6~1) (증 616m)

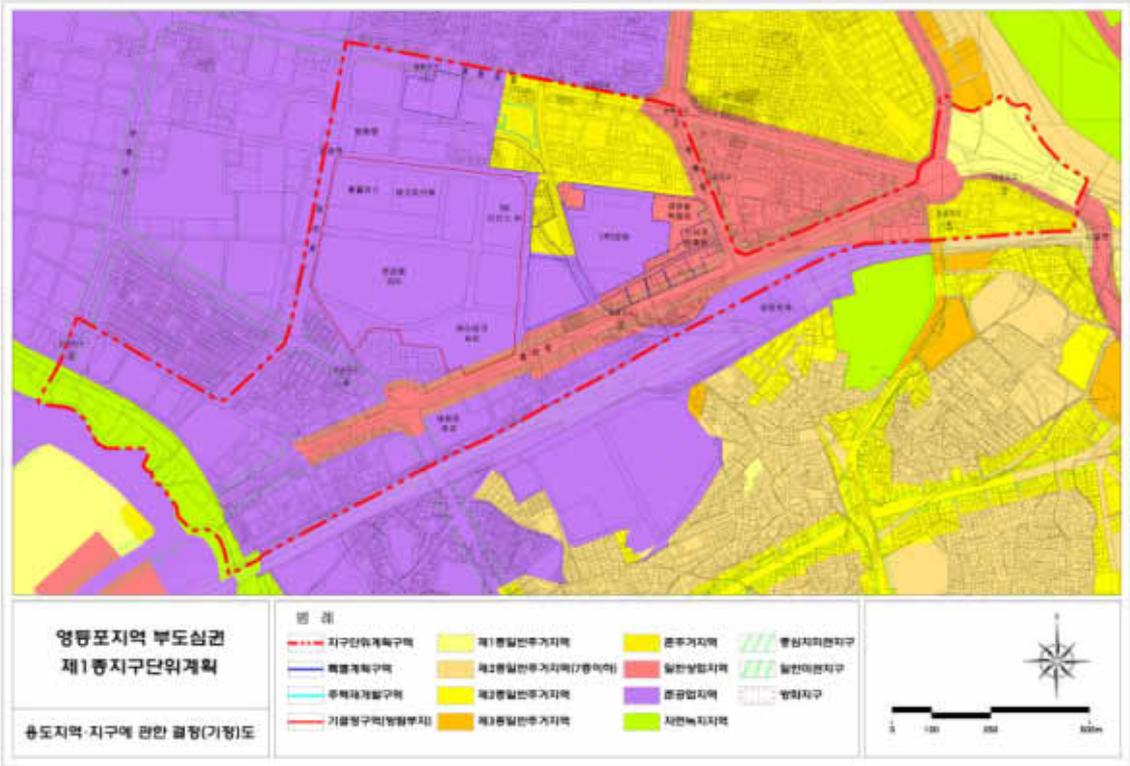
주)1. () : 지구단위계획구역내 연장 및 면적임

2. 기타 도시계획 결정조서

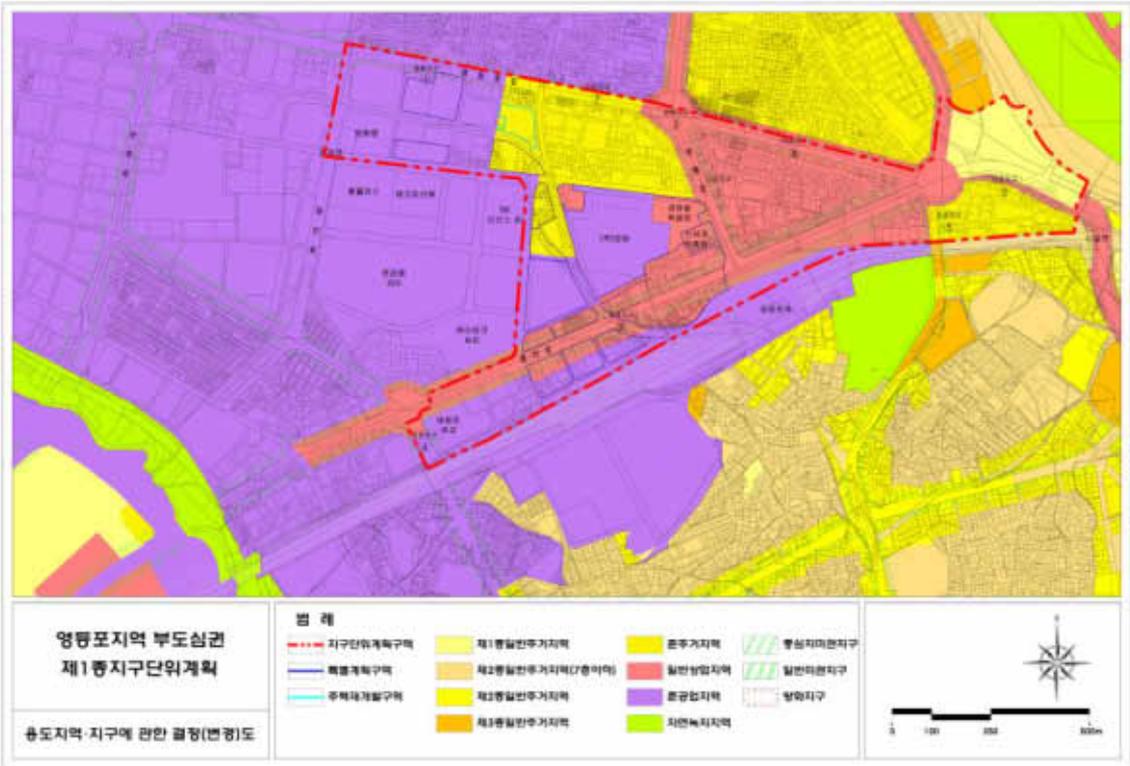
1) 주택재개발구역 결정 조서(변경없음)

구분	구명명	위 치	면적(㎡)			결정일
			기 정	변 경	변경후	
기정	당산1 주택재개발구역	당산동 1가 30번지 일대	13,541	-	13,541	서고시 제58호 (2000.3.14)

■ 용도지역·지구 결정도(기정)



■ 용도지역·지구 결정도(변경)



3. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도로

■ 도로총괄표

구분	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	19	17,270 (4,948)	550,100 (140,788)	5	7,760 (2,040)	271,975 (71,775)	8	3,900 (1,663)	123,065 (37,440)	6	5,610 (1,245)	155,060 (31,573)
대로	9	16,250 (3,928)	537,405 (128,093)	3	7,600 (1,880)	269,375 (69,175)	3	3,400 (1,163)	117,140 (31,515)	3	5,250 (885)	150,890 (27,403)
중로	5	710	10,145	1	100	2,000	2	275	4,125	2	335	4,020
소로	5	310	2,550	1	60	600	3	225	1,800	1	25	150

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사 용 형태	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	1	6	35	주간선 도로	4,700 (435)	한강대교남단* (영등포동1가 19-7)	서울대교남단* (대1-38)	일반 도로	건고시 제177호* (62.12.8)	노량진로
기정	대로	1	38	35~40	주간선 도로	1,350	서울교남측 광장	문래동광장	일반 도로	건고시 제109호* (76.7.19)	경인로
기정	대로	1	53	35	보조간선 도로	1,550 (95)	문래동광장 114 (문래동광장 114)	신길동광장 73 (문래동 경부선)	일반 도로	건고시 제393호* (78.12.7)	도림로
기정	대로	2	64	30~43	보조간선 도로	2,500 (263)	당산동 중 1-72 (당산동1가 15)	문래동 (문래동3가 48-3)	일반 도로	건고시 제349호* (79.9.24)	당산로 구역축소에 따른 제척 (문래동3가 48-3~58-19) (연장 : 감 507m)
기정	대로	2	1	30 (15~30)	보조간선 도로	530	문래동3가 55-3*	문래동3가 18	일반 도로	서고시 제430호 (98.12.24)	방림부지 복단 구역축소에 따른 일부 폭원 제척 (폭원 : 30m → 15m)

주)1. ()안은 지구단위계획구역내 사항임.

주)2. *는 표기오류에 대한 정정사항임.

구분	규 모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	2	2	24~30*	보조간선 도로	370	영등포동4가* 316-7	영등포동4가* 441-21	일반 도로	서고시 제412호* (05.12.22)	경방부지 복단
기정	대로	3	28	25~28	주간선* 도로	2,780 (105)	영등포동 (서울교남측 광장)	대방동 (영등포동1가 63-1)	일반 도로	건고시 제177호* (62.12.8)	신길로
기정	대로	3	119	25~35*	보조간선 도로	910 (170)	영등포동 415-7 (대1-38)	신길동 (대 3-28) (영등포동4가 경부선)	일반 도로	서고시 제378호* (78.7.31)	영등포 고가도로
기정	대로	3	133	25~39	보조간선 도로	1,560 (610)	영등포3가 대1-38	당산동6가 (영등포동4가 151-2)	일반 도로	서고시 제288호* (78.6.20)	영등포 고가도로
변경	대로	3	133	25~39	보조간선 도로	1,560 (610)	영등포3가 대1-38	당산동6가 (영등포동4가 151-2)	일반 도로	서고시 제288호 (78.6.20)	일부폭원변경
기정	중로	2	3	15	집산 도로	225	당산동1가* 36-6	당산동1가 7-2*	일반 도로	서고시 제251호 (02.6.22)	서영물류 동측
기정	중로	2	4	15	집산 도로	50	영등포동4가* 419-14	영등포동4가* 419-11	일반 도로	서고시 제251호 (02.6.22)	경방남측
기정	중로	1	-	20	국지 도로	100	영등포동4가 대로3-133	영등포동4가 대로2-2	일반 도로	서고시 제412호 (05.12.22)	-
기정	중로	3	-	12	집산 도로	60	영등포동3가 10-2	영등포동3가 21-9	일반 도로	총독부고시 제722호 (1936.12.26)	구역확대에 따른 편입
기정	중로	3	2	12	집산 도로	275	영등포동1가 (서울교남단 광장)	영등포동1가 3-5	일반 도로	서고시 제251호 (02.6.22)	신길역 북측
기정	소로	2	1	8	집산 도로	60	영등포동 1-38	영등포동 432-39	일반 도로	서고시 제251호 (02.6.22)	경인로 남측
기정	소로	2	2	8	집산 도로	80	영등포동 대3-119	영등포동 423-57	일반 도로	서고시 제251호 (02.6.22)	경인로 남측
기정	소로	2	-	8	집산 도로	85	영등포동3가 22-4	영등포동3가 23-13	일반 도로	건고시 제768호 (1963.01.24)	구역확대에 따른 편입
기정	소로	3	1	6	국지 도로	25	당산동1가 1-109	당산동1가 대로3-133	일반 도로	서고시 제220호 (00.8.5)	당산1 주택재개발
신설	소로	1	-	10	국지 도로	60	문래동3가 28-6	문래동3가 27-3	일반 도로	-	특별계획구역 Ⅲ-1 서측

주)1. ()안은 지구단위계획구역내 사항임.

주)2. *는 표기오류에 대한 정정사항임.

■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
대로3류 133호	대로3류 133호	<ul style="list-style-type: none"> 남측 폭원 변경 폭원 : 30m→35m 연장 : 610m(42m) 	<ul style="list-style-type: none"> 특별계획구역(Ⅰ-1,Ⅳ-1)세부개발계획 결정에 의한 도로 기부채납으로 도로폭원과 연계한 경인로 접속부 5m확폭
-	소로 1류 -호선	<ul style="list-style-type: none"> 도로신설 폭원 : 10m, 연장 : 80m 	<ul style="list-style-type: none"> 특별계획구역 Ⅲ-1 이면부 진입도로에 완화차로를 확보하기 위해 도로를 확폭(8m→10m)하고 도시계획시설로 결정

주)1. 대로 3-133 동측 확보구간은 특별계획구역(Ⅰ-1,Ⅳ-1)사업시행자가 조성금액을 기 납부함

2) 주차장 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	1	주차장	영등포동4가 123	4,261.5	-	4,261.5	서고시 제70호* (91.3.18)	
기정	2	주차장	영등포동 4가 441-10	3,602.6	-	3,602.6	서고시 제412호 (05.12.22)	특별계획구역 Ⅰ-1내 광장과 중복결정

주) * : 표기오류 정정

나. 공간시설

1) 광장 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	광장	교통광장 (서울교남단)	서울교	66,969	-	66,969	건고시 제143호 (70.3.26)	-
기정	4	광장	교통광장	영등포동4가 441-10일대	3,602.6	-	3,602.6	서고시 제412호 (05.12.22)	특별계획구역-1 세부개발계획 결정

2) 녹지 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	녹지	완충녹지 (경부제4녹지)	영등포동3가 ~문래동	16,506 (15,892)	-	16,506 (15,892)	건고시 제429호 (78.08.30)	-
기정	2	녹지	경관녹지	당산동1가 3-3 일대	142.1	-	142.1	서고시 제58호 (00.3.14)	당산1 주택재개발계획 고시 면적 감)7.9㎡
기정	3	녹지	경관녹지	당산동1가 1-107 일대	328.1	-	328.1	서고시 제58호 (00.3.14)	당산1 주택재개발계획 고시 면적 감)1.9㎡

주)1. ()안은 지구단위계획구역내 사항임.

3) 공원 결정조서(변경없음)

구 분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세 분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	1	공원	어린이공원	영등포동1가 11-25 일대	6,780	-	6,780	서고시 제251호 (02.6.22)	-
기정	2	공원	어린이공원	당산동1가 12-1	2,080	-	2,080	서고시 제113호 (07.4.26)	특별계획구역VI 세부개발계획 결정

4) 공공공지 결정조서(변경없음)

구 분	도면 표시 번호	시설명	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
기정	4	공공공지	문래동3가 45번지	422	-	422	서고시 제293호 (04.9.15)	문래동3가45번지 특별계획구역 세부개발계획 결정

다. 유통 및 공급시설

1) 시장 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	2	시장	정기시장 (신세계백화점)	영등포동4가 434-5 일대	3,536	-	3,536	서고시 제319호 (82.8.14)	-

주) 서고시 제503호(87.7.13)으로 결정된 시장(영등포역사)은 서고시 제61호(09.2.19)에 의해 폐지되었음.

라. 공공·문화체육시설

1) 공공청사 결정조서(변경없음)

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	1	공공 청사	공공 업무시설	문래동3가 48	2,500	-	2,500	서고시 제66호 (09.02.19)	-

■ 건축범위 결정조서

구분	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	건축제한완화	비고
기정	60	200	30	-	준공업지역

2) 학교 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	학교	중학교(양화)	문래동3가 48	11,090	-	11,090	서고시 제113호 (82.3.8)	서고시 제66호 (2009.02.19) 공공청사(남부교육청) 면적:감)2,500㎡
기정	2	학교	초등학교(영등포)	문래동1가 35-2	15,677	-	15,677	서고시 제154호* (83.3.18)	

주) * : 표기오류 정정

■ 건축범위 결정조서

시설명	시설의 세분	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	건축제한완화	비고
학교	중학교(양화)	30	120	5	-	준공업지역
학교	초등학교(영등포)	30	120	5	-	준공업지역

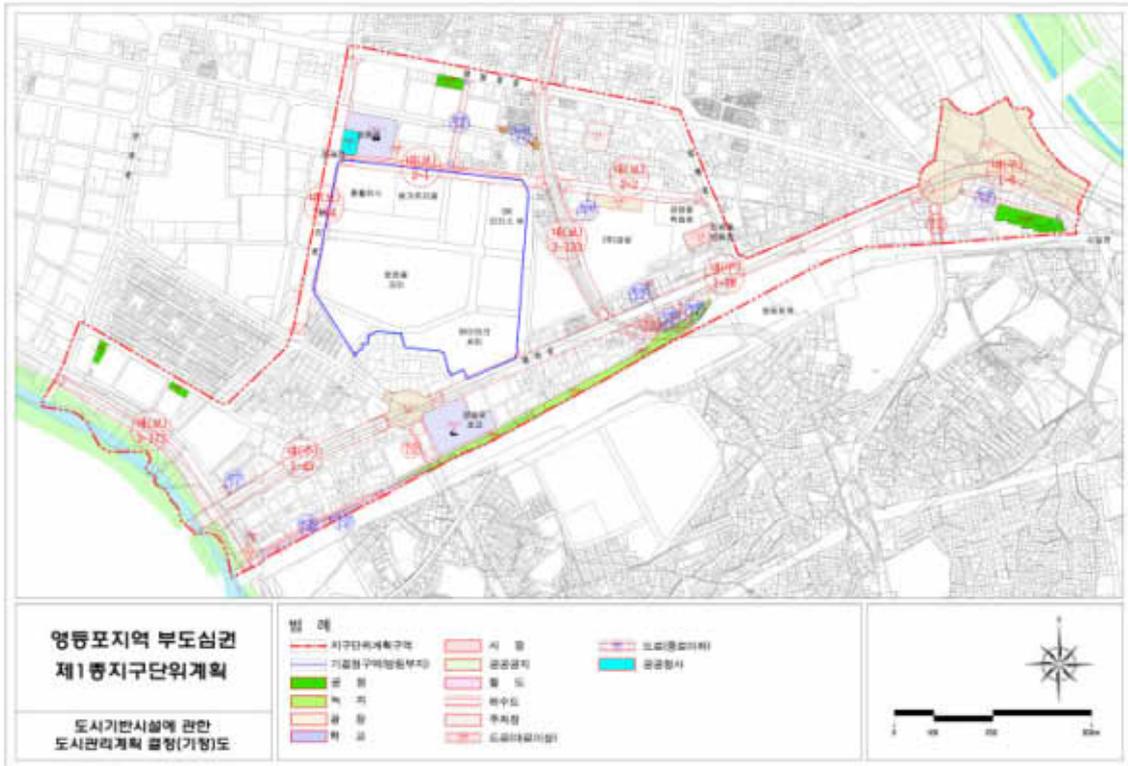
마. 환경기초시설

1) 하수도 결정조서(변경없음)

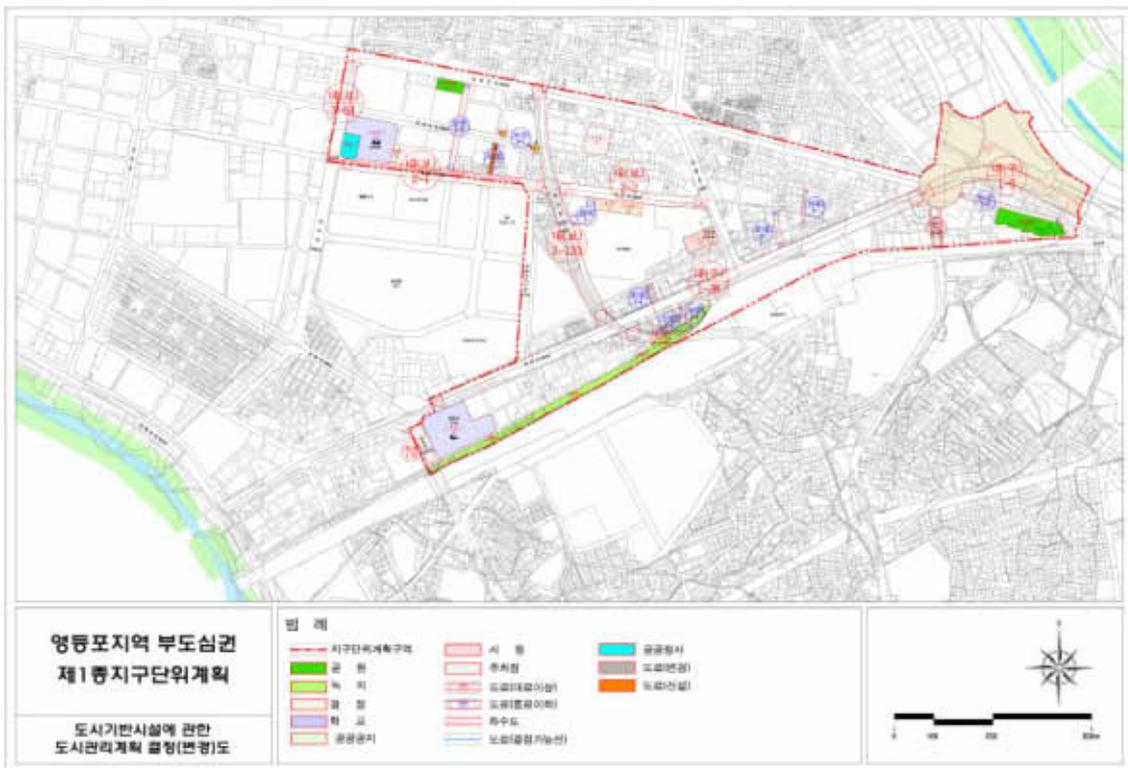
구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	1	하수도	문래동3가* 53~37	B=6~7m L=1,375m	-	B=6~7m L=1,375m	서고시 제84호 (79.2.26)	

주) * : 표기오류 정정

■ 도시기반시설 결정(기정)도



■ 도시기반시설 결정(변경)도



③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

가. 가구 결정(변경)조서

구 분	가 구 번 호		비 고
	기 정	변 경	
가 구	-	A1~A3, B1~11, C1~C17, D1~D13, E1~E8	• 특별계획구역 제외

나. 획지 결정(변경)조서

1) 단위대지의 최대·최소 개발규모

■ 기정

구 분		최소개발규모	최대개발규모
이면도로변		-	1,000㎡ 이하
간선 도로변	경인로변 (영등포역~영등포로타리)	-	1,500㎡ 이하
	영등포로변, 30m 도로변, 양평로변, 경인로(영등포고가도로~영등포역)	-	2,000㎡ 이하

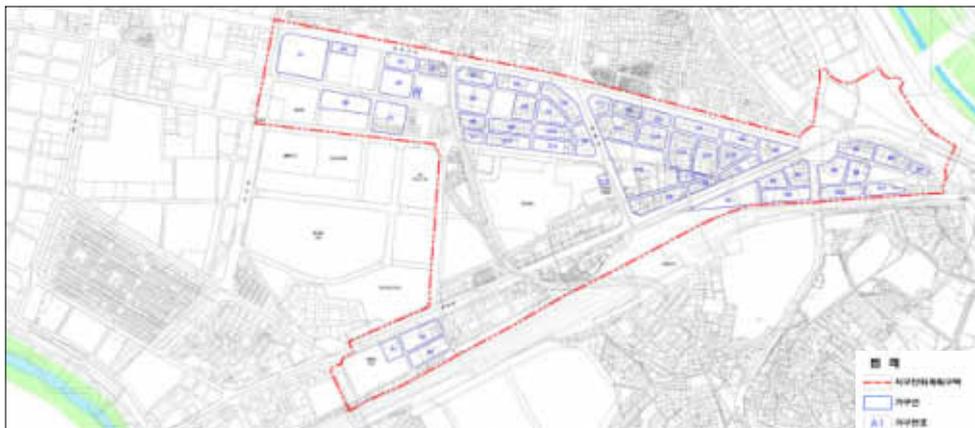
■ 변경

구 분		최소개발규모	최대개발규모	비 고
구역전체	이면도로	-	1,500㎡ 이하	특별계획구역 및 기개발 건축물 제외
	간선도로변	-	3,000㎡ 이하	
영등포동3가 상가밀집지	이면도로	150㎡ 이상	1,500㎡ 이하	
	간선도로변		3,000㎡ 이하	

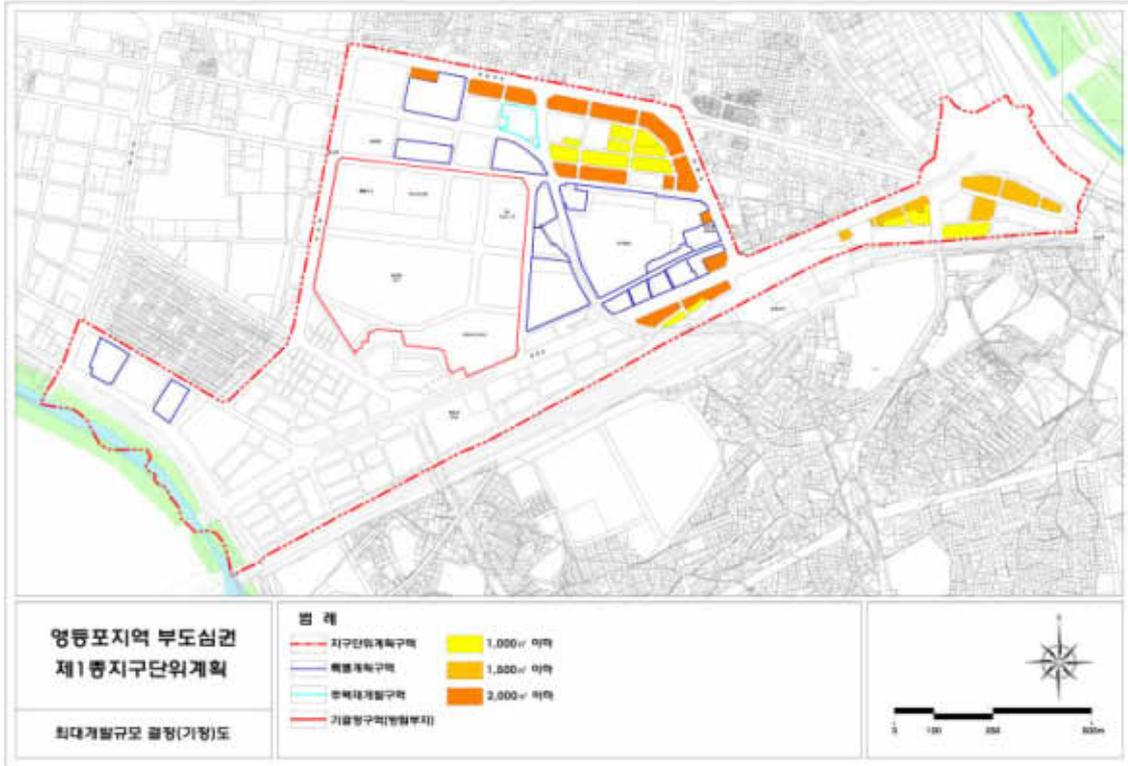
주)1. 최대개발규모를 초과하는 규모로 개발 시 특별계획구역으로 별도지정하여 지구단위계획내용에 부합하는 세부개발계획 수립을 통해 계획적 정비 유도.(단 최대개발규모를 초과하는 기존필지는 예외)

주)2. 영등포동3가 상가밀집지역은 지역특성을 고려하여 자율적공동개발 및 건폐율완화를 위해 최소개발규모 지정

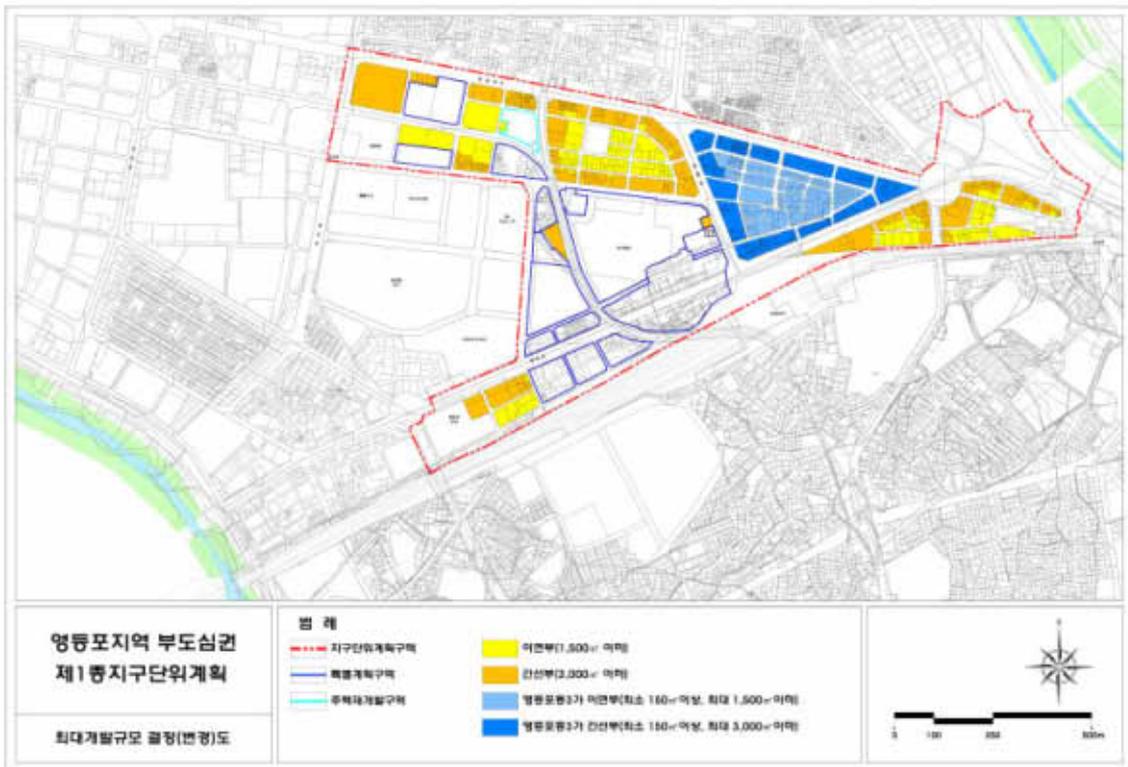
■ 가구 결정도



■ 최대·최소개발규모 결정도(기정)



■ 최대·최소개발규모 결정도(변경)



2) 필지의 규모와 조성에 관한 결정(변경)조서

가구번호	지번	면적(m ²)	계획내용		비고
			기정	변경	
A (문래동1가)	2	1 22-4,5,7,12,13,14 대	801	22-4⊕22-5⊖22-14	공동개발지정 및 권장
		2 22-16,17 대	570	22-16⊕22-17⊖22-3	공동개발 권장
B (영등포동1가)	1	1 133/134 대	317	127⊕129⊖105-3⊖133⊕ 134⊕135⊕136⊖105-4	공동개발 지정
		2 135/136 대	208	127⊕129⊖105-3⊖133⊕ 134⊕135⊕136⊖105-4	공동개발 지정
		3 139-3,8 대	3,093	139-3⊖139-8	공동개발 지정
		4 139-5/141-6 대	702	-	공동개발 권장
	2	1 110-6/119 대	449	110-6⊕119	공동개발 지정
		2 111-2/112-3 대	557	111-2⊖112-3	공동개발 권장
		3 112-4/113-1 대	570	112-4⊕113-1	공동개발 지정
		4 115-1,4 대	286	-	공동개발 권장
		5 116-3,6 대	251	116-3⊕116-6	공동개발 지정
		6 117-1/118 대	721	-	공동개발 권장
	3	1 96-1,3,4,5/97-5,6/98-3,6, 15/107/108 대	1,166	96-1⊕96-3⊕97-6⊕97-5⊖ 96-4, 98-15⊕107⊕108⊖98-6⊖ 98-7⊖98-16⊖98-3	공동개발지정 및 권장
		2 98-7,8,12 대	341	98-7⊖98-8,98-12⊖98-13, 98-7⊖98-6⊖108⊕107⊕ 98-15⊖98-3⊖98-16	공동개발 권장
		3 98-10,11/99 대	452	98-10⊕98-11	공동개발 지정 및 권장
		4 98-16,17 대	547	98-15⊕107⊕108⊖98-6⊖ 98-7⊖98-16⊖98-3	공동개발 권장
		5 101/102 대	246	101⊖102	공동개발 권장
		6 105-1/106/109-1 대	566	105-1⊕106⊕109-1	공동개발 지정
		4 1 127/129 대	409	127⊕129⊖105-3⊖133⊕ 134⊕135⊕136⊖105-4	공동개발 지정

※ ()는 Auto-CAD 구적면적임
 ※ ⊕는 공동개발 지정, ⊖는 공동개발 권장

가구번호	지번	면적(㎡)	계획내용		비고		
			기정	변경			
B (영등포동1가)	1	79-1/80 대	490	-	공동개발 지정		
	2	79-2/92-4/93 대	753	92-4⊕93	공동개발지정 및 권장		
	3	81/81-1 대	143	-	공동개발 권장		
	4	82/83 대	305	82⊖83	공동개발 지정		
	5	84/85/86/87/88/89 대	815	85⊕86	공동개발 권장		
	6	91/92-1,2,3 대	716	91⊕92-1⊕92-2⊕92-3	공동개발 지정		
	1	26-1,2/32-1,2 대	409	26-1⊕32-1	공동개발지정 및 권장		
	2	27-3,4,5 대	320	-	공동개발지정		
	3	28/31/31-6 대	1,416	-	공동개발 권장		
	4	31-3,4/32-6 대	354	31-3⊖31-4⊖32-4⊖32-6	공동개발 권장		
	1	20-1,2,3/21/25 대	456	-	공동개발 지정		
	2	22-1,2,3/23-2 대	625	-	공동개발지정 및 권장		
	1	75-1,3 대	*704	-	공동개발 권장		
	2	77/78/78-1 대	*543	-	공동개발 지정		
	1	94-1/95 대	*996	-	공동개발 권장		
	1	50/73 대	168	50⊕73	공동개발지정		
	2	55/56/66 대	392	56⊕66⊖67⊕55	공동개발 지정		
	3	60/61-1/62-1/63-1/64 대	*944.2	-	공동개발 권장		
	4	65-2,3/68 대	241	68⊕65-2⊖65-3	공동개발 지정		
	1	42-2,3 대	249	-	공동개발 권장		
	2	44/45 대	245	44⊕45	공동개발 지정		
	C (영등포동3가)	1	1-1,2,3 대	489	-	공동개발지정 및 권장	
		2	1-4,5,6 대	766	-	공동개발 권장	
		3	1-9,10,11,12,13,14,15,20 대	836	-	공동개발지정 및 권장	
		4	1-16,17,18,19 대	595	-	공동개발지정 및 권장	
		1	12/12-1 대	395	-	공동개발 권장	
2		12-2,4 대	888	-	공동개발 권장		
3		12-5,6,7,19,20 대	761	-	공동개발지정 및 권장		
4		12-8,9,10,11,12,13,15,16, 17,18,23,36 대	659	-	공동개발지정 및 권장		

※ (ˆ)는 Auto-CAD 구적면적임
 ※ ⊕는 공동개발 지정, ⊖는 공동개발 권장

가구번호	지번	면적 (㎡)	계획내용		비고		
			기정	변경			
C (영등포동3가)	8	1	11/11-1,18,19,20,21,28,37 대	* 217	-	공동개발지정 및 권장	
		2	11-2,3,4,14,15,16,17,24,25,29, 30,38,41,42 대	634	-	공동개발 지정	
		3	11-5,11,12,13,23 대	525	-	공동개발 권장	
		4	11-6,7,8,9,10 대	542	-	공동개발지정 및 권장	
	9	1	10/10-1,2,38,39,40,41,42,44, 61 대 /10-43,45,70도	* 1,060.5	-	공동개발지정 및 권장	
		2	10-3,4,5,6,28,29,30,31,32,33,34,35, 36,37,38,49,58,59대 10-48,57/33/39도	* 1,699	-	공동개발지정 및 권장	
		3	10-7,8,9,10,24,25,26,27,50 대 /33 도	* 986	-	공동개발지정 및 권장	
		4	10-16,54 대	370	-	공동개발지정	
		5	10-17,21,22,23,55 대	258	-	공동개발 지정 및 권장	
		6	10-11,12,13,14 대	416	-	공동개발 권장	
	10	1	9/9-1,2,35 대	664	-	공동개발지정 및 권장	
		2	9-4,5,6,7,8,9,10,37,38,39,40, 41 대	402	-	공동개발지정 및 권장	
		3	9-14,15,17,18,19,20,22,23,45, 46,48,50,51,60,64 대	1,051	-	공동개발 권장	
	17	1	440/441-19,20 대	708	440⊕441-19⊕441-20	공동개발 지정	
	D (영등포동4가)	1	1	151-2,28 대	514	511-2⊕151-28	공동개발 권장
			2	151-1,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13, 14,15,16,17,18,19,20,21,22, 25,26,27,30 대	1,104	151-1⊕151-4⊕151-5⊕151- 6⊕151-7⊕151-8⊕151-9⊕ 151-10⊕151-11⊕151-12⊕ 151-13⊕151-14⊕151-15⊕ 151-16⊕151-17⊕151-18⊕ 151-19⊕151-20⊕151-21⊕ 151-22⊕151-25⊕151-26⊕ 151-27⊕151-30	공동개발지정 및 권장
		2	1	142/144-1 대	1,291	146-6⊕146-2⊕144-1⊕145-1 ⊕146-1⊕146-5	공동개발 권장
2			145-1/146-1,2,5,6 대	789	146-6⊕146-2⊕144-1⊕145-1 ⊕146-1⊕146-5	공동개발 권장	
3			147-2,3,4,5,6,8,9/148-1,2/ 149 대	1,355	147-4⊕147-8⊕147-3⊕147-9 ⊕147-6⊕147-2⊕147-5⊕149 ⊕148-2⊕148-1	공동개발지정 및 권장	
3		1	65-2,3/74-2 대	467	65-3⊕65-2⊕74-2	공동개발 지정	
		2	66/71/72 대	953	66⊕71⊕72	공동개발 지정	
		3	67-1,2/68-2/70-2 대	1,533	68-2⊕70-2⊕67-2	공동개발지정 및 권장	
		4	68-3,4,5,8 대	1,133	68-5⊕68-8,63-3⊕68-4	공동개발지정 및 권장	
		5	73/74-1 대	238	73⊕74-1⊕65-1	공동개발 지정	

※ (ˆ)는 Auto-CAD 구적면적임
 ※ ⊕는 공동개발 지정, ⊖는 공동개발 권장

가구번호	지번	면적(㎡)	계획내용		비고	
			기정	변경		
D (영등포동4가)	4	1	55/56-1,2,3 대	1,225	56-1⊕56-2⊕56-3⊕55 ○63	공동개발 지정
		2	57/60/61 대	1,983	57⊕60⊕61	공동개발 지정
	5	1	123-2/155-2/156/157-2/160/160-1 대	3,527	155-2○157-2○160-1 ○160○123-2○156	공동개발 지정
	6	1	124/126 대	302	-	공동개발 지정
		2	127/128 대	690	-	공동개발 지정
		3	129/130 대	277	-	공동개발 권장
		4	131/132/133 대	294	-	공동개발 권장
	7	1	75-1,2 대	173	-	공동개발 권장
		2	75-3/84-1 대	824	-	공동개발 지정
		3	79/81-2 대	1,812	-	공동개발 권장
		4	82/83/84-2 대	945	-	공동개발 지정
	8	1	163-1,2,3,4,5,9 대	384	163-2⊕163-1⊕163-3 ⊕163-4○163-9○163-5	공동개발지정 및 권장
		2	163-7,8 대	451	-	공동개발 권장
		3	165/166/167-1 대	516	165○166	공동개발 권장
		4	169/170/172 대	385	-	공동개발 권장
		5	173/174/175/176/177 대	442	-	공동개발 권장
	9	1	113-1,2,3 대	285	113-2⊕113-3	공동개발 권장
		2	113-4,7 대	347	-	공동개발 권장
		3	113-9,10 대	194	-	공동개발 권장
		4	114/115 대	367	-	공동개발 지정
		5	116-1,3 대	399	-	공동개발 지정
		6	116-6,7 대	344	-	공동개발 권장
		7	116-8/117-1 대	453	-	공동개발 권장
		8	117-2,5,7 대	749	-	공동개발 권장
		9	117-3,4 대	471	-	공동개발 권장
		10	119/120 대	240	-	공동개발 권장
		11	121/122 대	199	-	공동개발 권장
	10	1	88-1,3 대	224	-	공동개발 지정
		2	88-2,5/95/96 대	756	88-5⊕95	공동개발 권장
		3	88-4/97-1 대	253	-	공동개발 지정
		4	90/91/92/93/94-1,2 대	1,984	-	공동개발 권장
		5	97-4,5 대	116	-	공동개발 지정

※ ()는 Auto-CAD 구적면적임
 ※ ⊕는 공동개발 지정, ○는 공동개발 권장

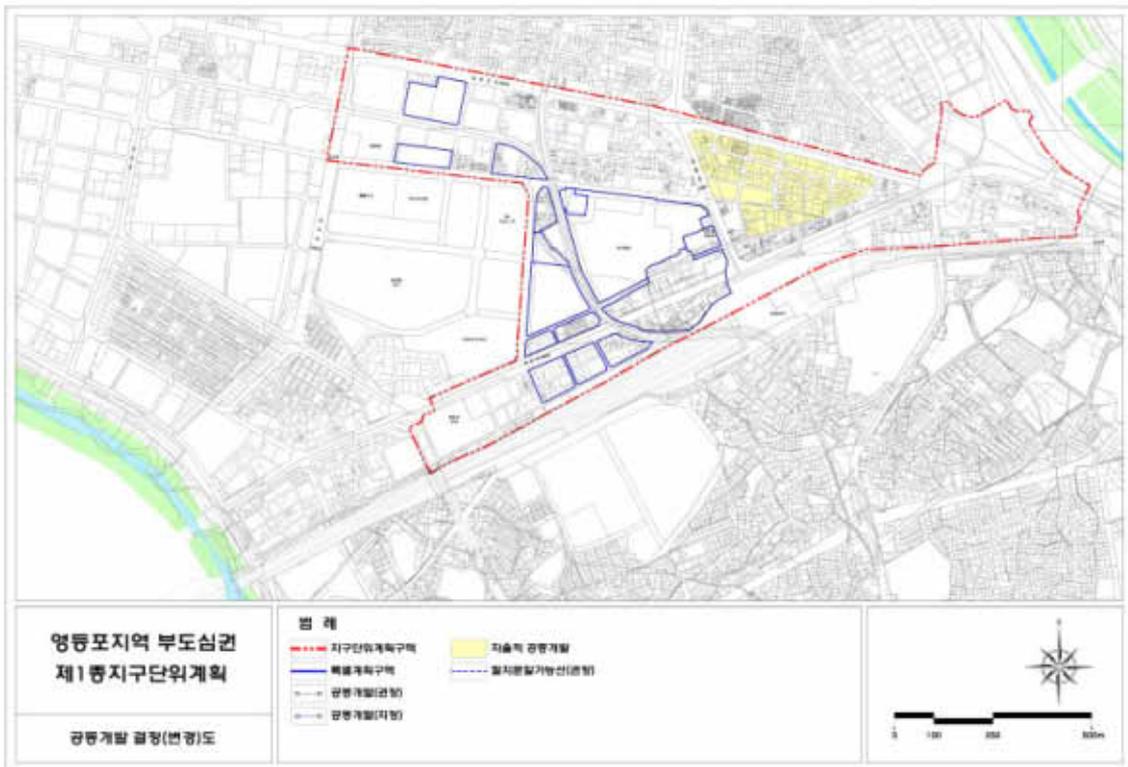
가구번호		지번	면적(㎡)	계획내용		비고	
				기정	변경		
D (영등포동4가)	11	1	179/180 대	183	-	공동개발 권장	
		2	182/184-6 대	115	-	공동개발 지정	
		3	183/184-4 대	171	-	공동개발 지정	
		4	185/186 대	238	-	공동개발 권장	
	12	1	104-1,25 대	642	104-1⊕104-25	공동개발 지정	
		2	104-15,16 대	177	-	공동개발 권장	
		3	104-17,21,22,23 대	809	104-22⊕104-23	공동개발 권장	
		4	105-1,2,3,4,5/106/107/108/109 대	1,262	105-2⊕105-3⊕105-5	공동개발 권장	
	13	1	98-1,2,4,5,6,7,10,11,12 대	921	98-6⊕98-7⊕98-10⊕ 98-11⊖98-12⊖98-5	공동개발지정 및 권장	
	E (당산동1가)	2	1	14-1 장, 14-5 대	330	14-6⊖14-1⊖14-5	공동개발 권장
			2	14-2,3,4 대	1,165	14-3⊕14-4	공동개발 권장
		4	1	4-1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,15,16,17, 18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28, 29,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42, 43 대	1,491	4-10⊖4-9⊕4-8⊕4-7, 4-1⊕4-2⊕4-3⊕4-4 ⊕4-5⊕4-6⊕4-17⊕4-18, 4-16⊕4-29⊕4-19⊖4-20 ⊖4-15,4-21⊕4-22⊖ 4-23⊖4-24,4-25⊕4-43 ⊕4-28⊖4-27⊖4-26	공동개발지정 및 권장
			2	4-12,13,14,30,31,32/5-1,2,5,7,8,9, 10,11 대	1,413	5-7⊕5-8,5-2⊕5-1⊕4-13 ⊕4-12,5-10⊕5-11⊕ 4-30⊖4-31⊕4-14	공동개발지정 및 권장
6		1	3-1,2 대	479	-	공동개발 지정	
7		1	29-1,5,6,7,8,11,12,14,15,16 대	580	29-16⊕29-1⊖29-5⊕ 29-11⊖29-12⊕29-8, 29-7⊕29-14	공동개발 권장	
		2	29-2,3,4,9,10,13,17,18,19 대	503	29-2⊕29-9⊖29-3⊕29-10 ⊖29-13⊕29-4	공동개발지정 및 권장	
		3	31 대, 31-2 장	2,643	-	공동개발 권장	
		4	35/36-1,2,3,4,5,6/37/38/39/ 40-3/42 대	1,501	35⊕36-1⊖42⊖34,39 ⊕40-3,37⊕38,36-2⊕ 36-3⊕36-4⊕36-5⊕36-6	공동개발지정 및 권장	

※ ()는 Auto-CAD 구적면적임
 ※ ⊕는 공동개발 지정, ⊖는 공동개발 권장

■ 공동개발 결정(기정)도



■ 공동개발 결정(변경)도



2. 건축물에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물의 불허용도 결정(변경)조서

- 영등포지역 부도심권 육성을 위해 중심기능 부적합 용도 입지제한
- 최소한의 불허용도 규제로 자발적 개발 활성화

기 정			변 경		
구분	불허용도	비 고	구분	불허용도	
1	<ul style="list-style-type: none"> •위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) •자동차 관련시설(주차장 제외) •동물 및 식물관련시설 	영등포로변 양평로변 경인로변	A	<ul style="list-style-type: none"> •단독주택 •공동주택(주거복합건축물 제외) •문화 및 집회시설 중 마권발매소, 마권전화투표소, 경마장, 경륜장, 자동차 경기장 •위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) •자동차 관련시설(주차장, 세차장 제외) •동물 및 식물관련시설 •판매시설 중 도매시장(청과물관련시설) •창고시설 	
2	<ul style="list-style-type: none"> •판매시설의 도매시장 중 청과물 관련시설 •숙박시설(관광호텔 제외) •위락시설(관광진흥법에 의한 유원시설업 제외) •위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) •자동차 관련시설(주차장 제외) •동물 및 식물관련시설 •주거복합건축물 	경인로변 양평로변 30m도로변			
3	<ul style="list-style-type: none"> •공동주택 중 전층건축물 아파트 (주거복합건축물 제외) •판매시설의 도매시장 중 청과물 관련시설 •위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) •자동차 관련시설(주차장 제외) •동물 및 식물관련시설 	이면가로	B	<ul style="list-style-type: none"> •공동주택(주거복합건축물 제외) •문화 및 집회시설 중 마권발매소, 마권전화투표소, 경마장, 경륜장, 자동차 경기장 •위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) •자동차 관련시설(주차장, 세차장 제외) •동물 및 식물관련시설 •판매시설 중 도매시장(청과물관련시설) 	
4	<ul style="list-style-type: none"> •위험물저장 및 처리시설 •자동차 관련시설(주차장 제외) •동물 및 식물관련시설 	이면가로/ 신길역 주변지역 기존공동 주택지	C	<ul style="list-style-type: none"> •제2종근린생활시설 중 안마시술소 •문화 및 집회시설 중 마권발매소, 마권전화투표소, 경마장, 경륜장, 자동차 경기장 •위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) •자동차 관련시설(주차장, 세차장 제외) •동물 및 식물관련시설 •장례식장 	
5	<ul style="list-style-type: none"> •공동주택 중 전층건축물 아파트 (주거복합건축물 제외) •동물 및 식물관련시설 	문래동 준공업지역	D	<ul style="list-style-type: none"> •공동주택 (주거복합건축물 제외) •문화 및 집회시설 중 마권발매소, 마권전화투표소, 경마장, 경륜장, 자동차 경기장 •동물 및 식물관련시설 	

주)1. 상기용도는 건축법시행령 별표1의 용도별 건축물 종류의 각호에 의한 분류임

주)2. 학교보건법에 의한 학교환경위생정화구역 저촉시 규정 준수

- 절대정화구역 : 학교의 출입문으로부터 직선거리 50m 이내

- 상대정화구역 : 학교 경계선으로부터 직선거리 200m 이내

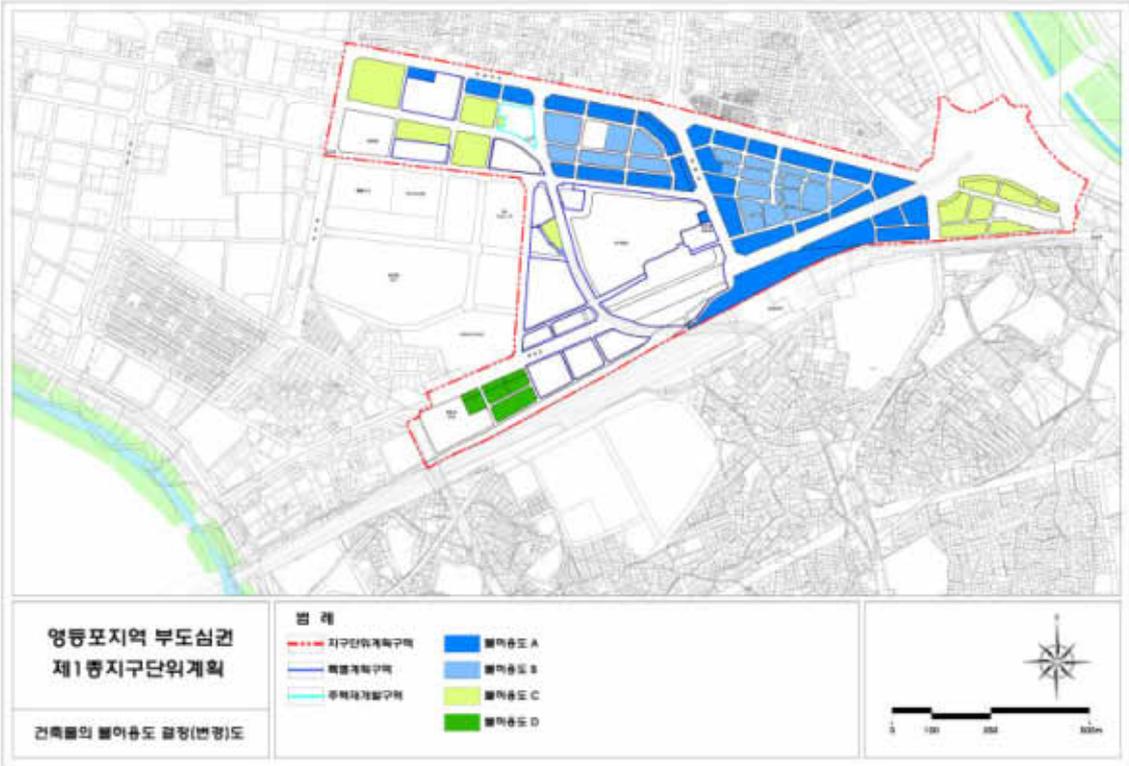
주)3. 미관지구안의 건축물용도제한규정 준수(서울시도시계획조례 제44조)

주)4. 특별계획구역의 불허용도는 세부지침에 별도지정

■ 건축물의 불허용도 결정(기정)도



■ 건축물의 불허용도 결정(변경)도



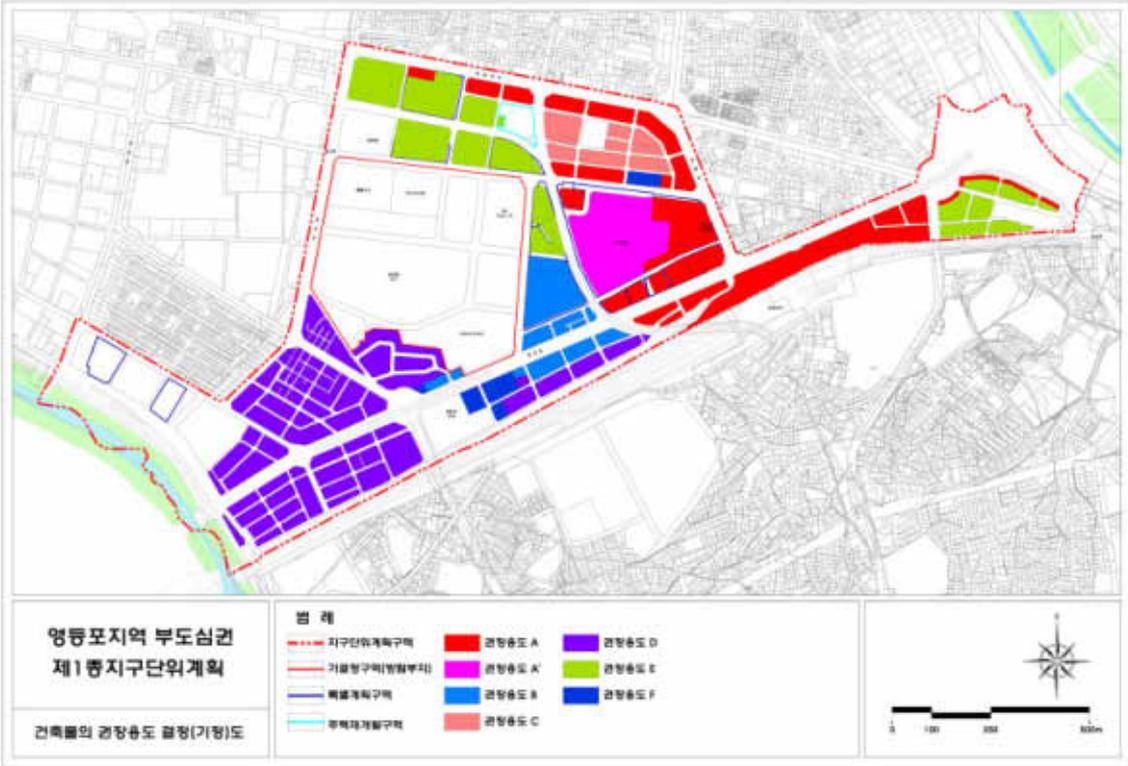
나. 건축물의 권장용도 결정(변경)조서

- 부도심 중심기능 육성을 위한 용도의 적극적 입지를 유도
- 당연한 입지용도의 권장용도 배제
- 지역특성을 감안하여 첨단산업 및 지원기능과 문화관련 시설의 적극 권장

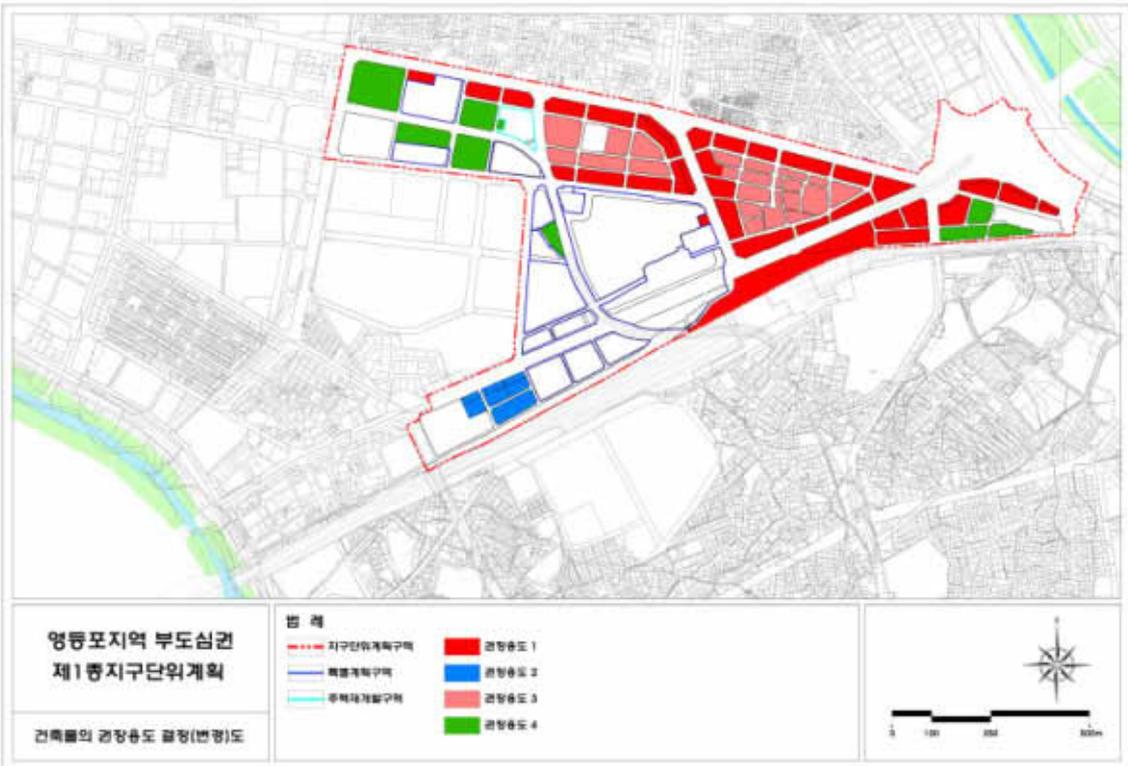
구 분		기 정	구 분	변 경
A	경인로 등 간선가로변	<ul style="list-style-type: none"> • 판매시설(도매시장 중 청과물 관련시설 제외) • 업무시설(오피스텔 제외) • 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장(예식장·공회당·회의장), 전시장 	1	<ul style="list-style-type: none"> • 판매시설 중 소매시장, 상점 • 업무시설(오피스텔 제외) • 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장(공회당, 회의장), 전시장
A'	경방부지	<ul style="list-style-type: none"> • 판매시설(도매시장 중 청과물 관련시설 제외) • 업무시설(오피스텔 제외) • 숙박시설 중 관광호텔 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장(예식장·공회당·회의장), 전시장 	-	<ul style="list-style-type: none"> • 특별계획구역 별도지정
B	대선제분 및 경인로변 일부	<ul style="list-style-type: none"> • 업무시설(오피스텔 제외) • 아파트형 공장, 산업지원센터 (창업보육, 교육훈련지원 등) • 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장(예식장·공회당·회의장), 전시장 	2	<ul style="list-style-type: none"> • 업무시설(오피스텔 제외) • 아파트형 공장, 산업지원센터 (창업보육, 교육훈련지원 등) • 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장(공회당, 회의장), 전시장
C	영등포동4가 이면부	<ul style="list-style-type: none"> • 제1·2종 근린생활시설 중 음식점관련시설 	3	<ul style="list-style-type: none"> • 제1·2종 근린생활시설 중 음식점관련시설 • 판매시설 중 소매시장, 상점
D	문래동 일대 공장밀집지	<ul style="list-style-type: none"> • 공장 • 교육연구 및 복지시설 중 학교, 교육원, 직업훈련소, 연구소 • 아파트형 공장, 산업지원센터 (창업보육, 교육훈련지원 등) 	-	<ul style="list-style-type: none"> • 특별계획구역 별도지정
E	신길역 및 문래동	<ul style="list-style-type: none"> • 판매시설(도매시장 중 청과물 관련시설 제외) • 업무시설(오피스텔 제외) 	4	<ul style="list-style-type: none"> • 판매시설 중 소매시장, 상점 • 업무시설(오피스텔 제외)
F	영등포초교 일대	<ul style="list-style-type: none"> • 제1종 근린생활시설 중 동사무소, 소방서, 우체국, 전신전화국 등 	-	<ul style="list-style-type: none"> • 권장용도 2번 통합

※ 상기용도는 건축법시행령 별표1의 용도별 건축물 종류의 각호에 의한 분류임
 ※ 특별계획구역의 권장용도는 세부지침에 별도지정

■ 건축물의 권장용도 결정(기정)도



■ 건축물의 권장용도 결정(변경)도



다. 건축물의 밀도 결정(변경)조서

1) 건폐율 결정(변경)조서

■ 기정

- 서울특별시 도시계획조례 제55조(지역안에서의 건폐율) 규정 적용 : 60% 이하

■ 변경

구분	건폐율	비고
주거지역	제1종일반주거지역	60% 이하
	준주거지역	60% 이하
상업지역	일반상업지역 (경인로 및 양평로 일대)	60% 이하
	일반상업지역 (영등포동3가 이면부 일대)	60% 이하
공업지역	준공업지역	60% 이하

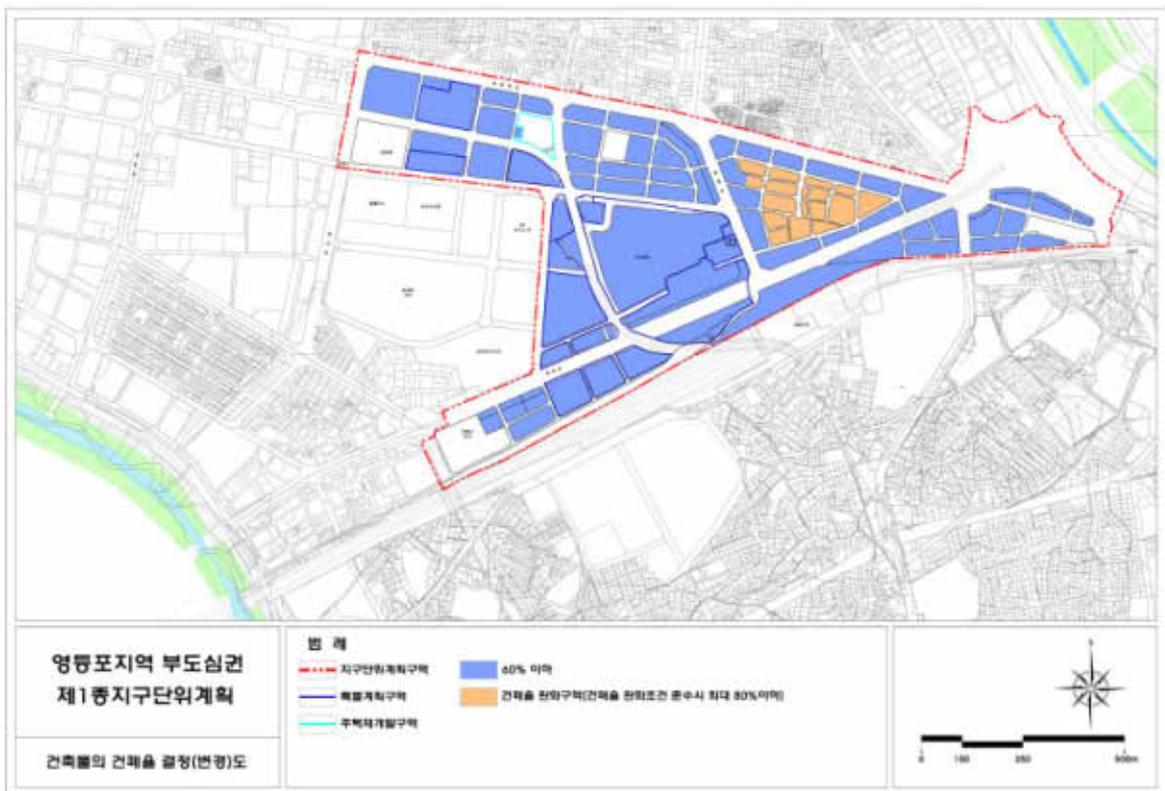
서울특별시 도시계획조례 제54조

영등포동3가(이면부) 일대 상업지역 불법건축물 등 정비를 위해 지구단위계획에서 정한 건폐율 완화조건 준수 시 80%까지 완화가능

서울특별시 도시계획조례 제54조

※ 영등포동3가(이면부) 일대의 건폐율 완화는 지구단위계획에서 결정한 내용(공동개발 및 층수제한 등)을 모두 준수하였을 경우에 한하여 차등 적용하며 적용기준은 민간부문시행지침 제14조 (건폐율완화) 참조

■ 건축물의 건폐율에 관한 결정(변경)도



2) 용적을 결정(변경)조서

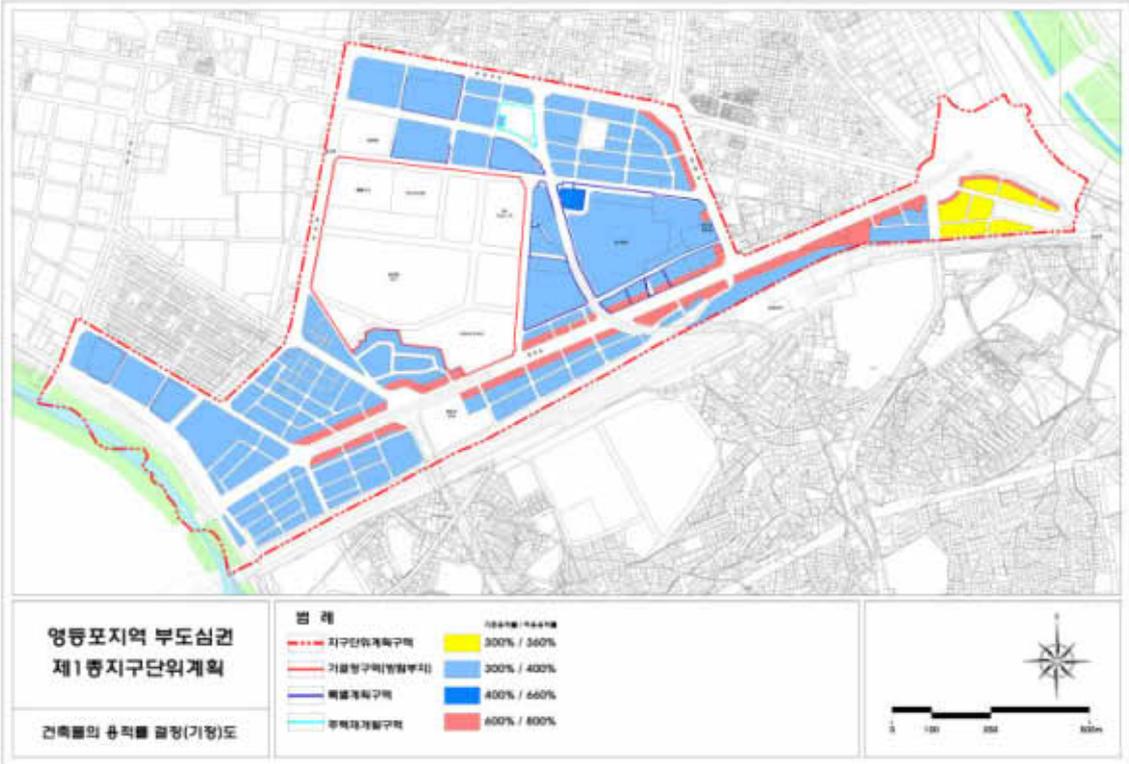
구 분			지구단위계획 내용		
			기준용적률	허용용적률	적용 대상
기 정	준주거 지역	일반주거지역 →준주거지역	300%이하	360%이하	신길역 주변
		준공업지역 →준주거지역	300%이하	400%이하	영등포동4가, 문래동3가 일대, 특별계획구역(Ⅲ 구역)
	일반 상업 지역	종전 일반상업지역	600%이하	800%이하	간선가로변
			300%이하	400%이하	경인로 이면가로변
		준공업지역 →일반상업지역	300%이하	400%이하	특별계획구역(Ⅳ,Ⅴ 구역)
			400%이하	660%이하	특별계획구역(Ⅰ 구역)
준공업지역		300%이하	400%이하	당산로1가, 문래동1,2,3가 일대, 특별계획구역(Ⅱ,Ⅵ 구역)	
변 경	준주거 지역	일반주거지역 →준주거지역	300%이하	360%이하	신길역 주변
		준공업지역 →준주거지역	250%이하	400%이하	영등포동4가, 문래동3가 일대, 특별계획구역(Ⅲ 구역)
	일반 상업 지역	종전 일반상업지역	600%이하	800%이하	간선가로변
			종전 일반상업지역	400%이하	600%이하
		준공업,준주거 →일반상업지역	300%이하	400%이하	특별계획구역(Ⅰ-1,Ⅳ-2,Ⅴ,Ⅶ 구역)
			400%이하	660%이하	특별계획구역(Ⅰ-2 구역)
	준공업지역		300%이하	400%이하	당산로1가, 문래동1,3가 일대 특별계획구역(Ⅰ-1,Ⅱ,Ⅶ)

- 주)1. 도로변에 띠 모양으로 지정된 상업지역 등 하나의 대지가 2이상의 용도지역·지구·구역에 걸치는 경우는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조 및 동법 시행령 제94조의 기준을 적용.
- 주)2. 종전 일반상업지역이 포함되는 획지 등 동일 용도지역 내의 획지가 기준 및 허용용적률 적용이 2이상일 경우 용적률 산정은 면적별 가중평균함
- 주)3. 일반상업지역에 주거를 도입할 경우 서울특별시 도시계획조례 별표3의 내용에 따라 용도용적제를 적용
- 주)4. 도시계획조례 제55조 4항에 따라 준공업지역에 공동주택·노인복지주택·오피스텔·고시원(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함한다)의 용적률은 250퍼센트로 한다. 다만, 임대산업시설(시장이 영세제조시설, 산업시설 등을 지원하기 위하여 임대로 공급하는 시설물 또는 그 시설물을 설치하기 위한 부지를 말한다)이 포함된 경우에는 400퍼센트로 한다.

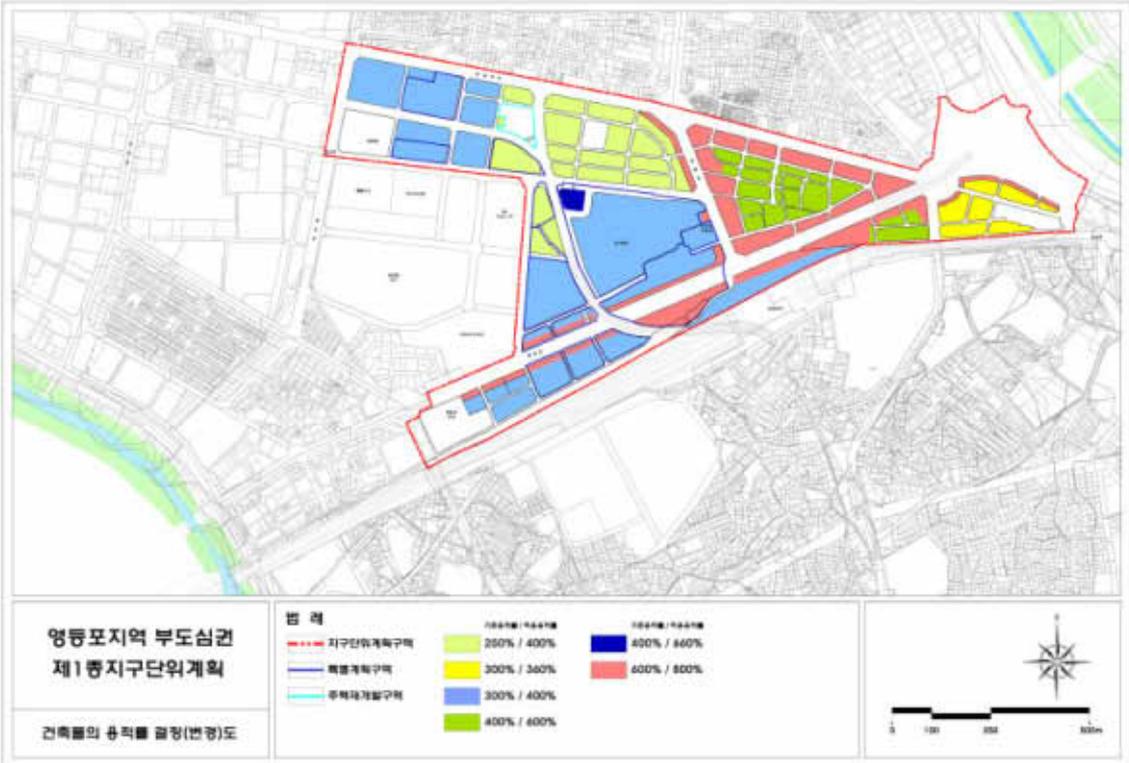
■ 상한용적률

- 상한용적률 산정방식은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 내용을 따름

■ 건축물의 용적률에 관한 결정(기정)도



■ 건축물의 용적률에 관한 결정(변경)도



라. 건축물의 높이 결정(변경)조서

- 특별계획구역에서 별도 결정한 높이와 종전계획에서 결정한 높이체계를 최대한 반영
- 블록별 평균 높이와 달성가능높이 등을 감안하여 경인로변 획지 등 필요한 부분에 한해 최고높이 완화
- 간선부 및 이면부 높이의 통일성을 고려한 융통성 있는 높이계획 수립

■ 기정

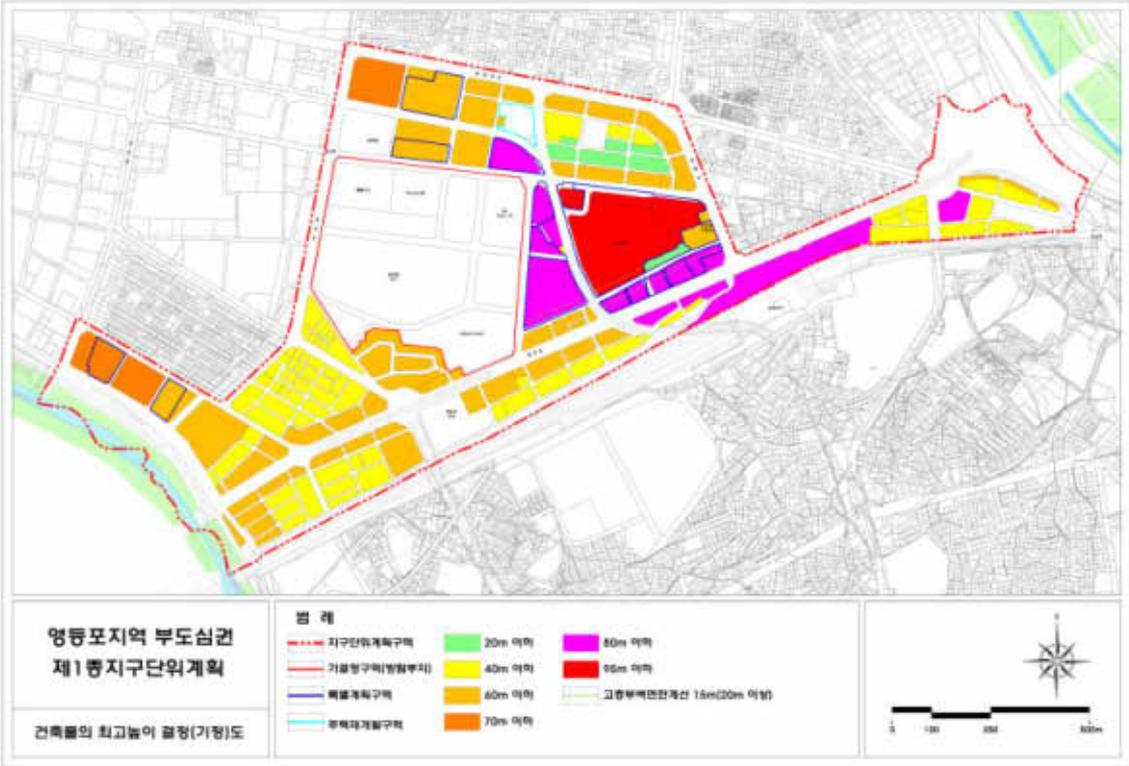
적 용 대 상	최 고 높 이	비 고
특별계획구역 Ⅰ-1(경방),1-2	95m 이하	<ul style="list-style-type: none"> • 고층부 벽면한계선은 고층부 20m 이상 부분에 벽면한계선 15m 지정
경인로변(영등포고가도로~영등포로타리) 특별계획구역	80m 이하	
공동주택 기개발지	70m 이하	
경인로변(도림천~영등포고가도로) 영등포로변, 양평로변	60m 이하	
이면도로변	40m 이하	
보행자 우선도로변	20m 이하	

주)1. 특별계획구역 Ⅰ-1(서고시 제412호(05.12.22)), Ⅰ-2(서고시 제254호(08.07.24))은 최고높이 80m이하→95m이하로 기결정되었음

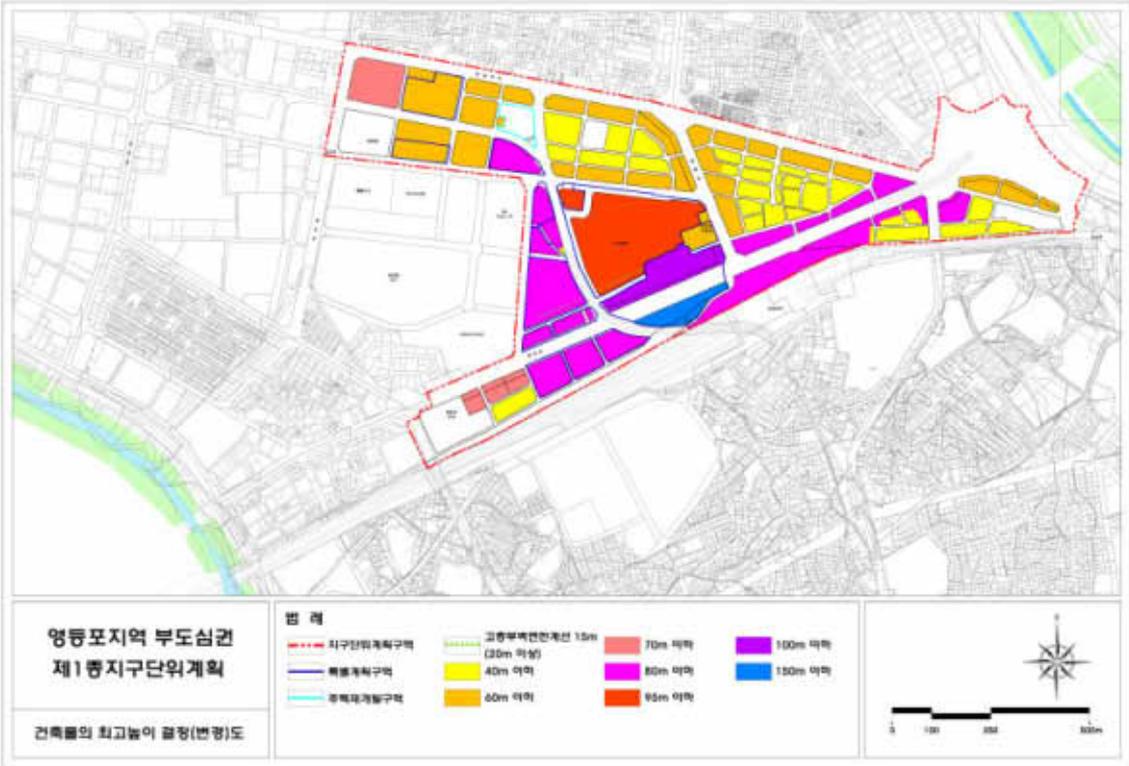
■ 변경

적 용 대 상	최 고 높 이	비 고
특별계획구역 V (도시환경정비예정구역)	<ul style="list-style-type: none"> • 유곽밀집지:100m이하 • 쪽방촌:150m이하 	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법 제60조 제3항에 의한 사선제한을 적용치 않음
특별계획구역 Ⅰ-1(경방),1-2	95m 이하	
경인로변 특별계획구역 Ⅱ,Ⅲ-1~3, Ⅶ-1~5 등	80m 이하	
공동주택 기개발지, 경인로변(영등포초교일대)	70m 이하	
영등포동 3가 상업밀집지역 간선부 (양평로, 영등포로) 특별계획구역 Ⅳ, Ⅵ, 문래동3가 45번지 그 외 간선도로변(12m 이상)	60m 이하	
이면도로변(12m 미만) 영등포동1,3가 이면부	40m 이하	

■ 건축물의 높이에 관한 결정(기정)도



■ 건축물의 높이에 관한 결정(변경)도



마. 건축물 배치·형태·색채·건축선

1) 건축물 배치에 관한 계획

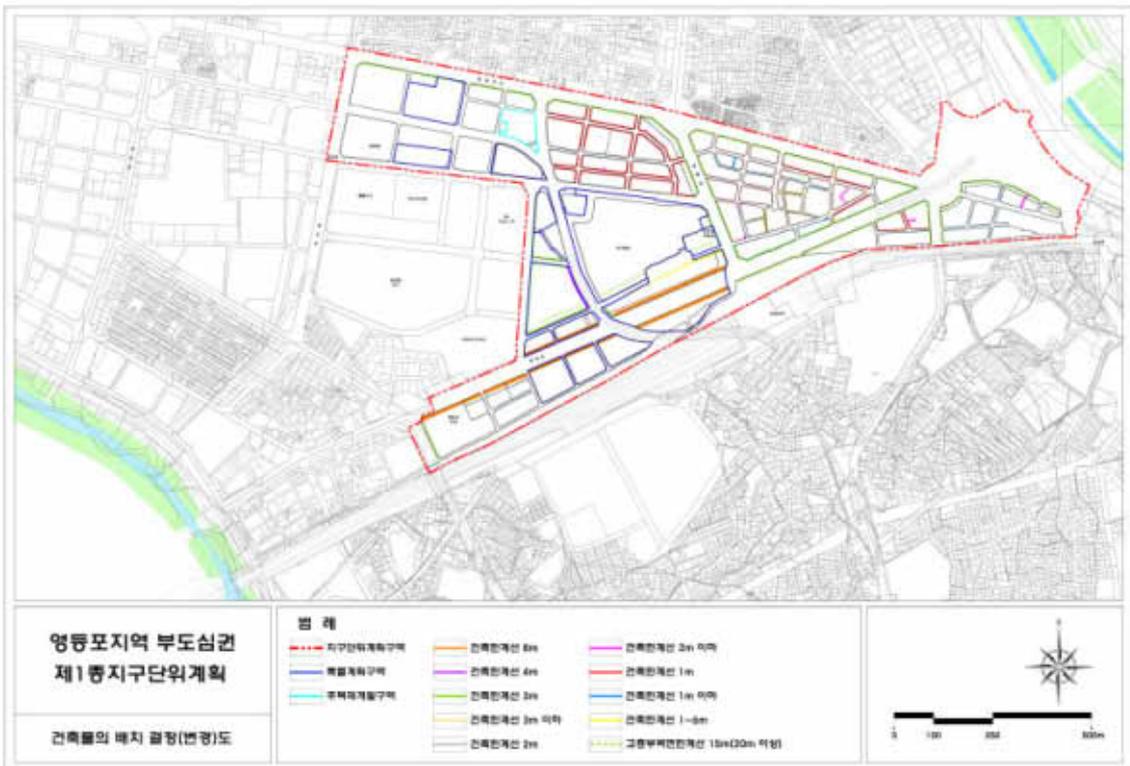
- 가로미관 증진 및 쾌적한 보행공간 조성
- 간선가로변의 연속적인 가로경관 및 개방감 확보
- 보행자의 안전성, 쾌적성, 편의성 등 보행환경 증진을 위한 유효공지 확보

기 정			변 경			계 획 목 표	비 고
구 분	계획기준	적 용 지 역	구 분	계획기준	적 용 지 역		
건 축 한계선	4m	특별계획구역(II구역)	건 축 한계선	8m	중심지미관지구 (경인로)	경인로 확폭 (35m→45m)에 따른 보·차도 확보	-
				4m	특별계획구역(II구역)	간선가로변 연속성 및 개방감 확보, 쾌적한 보행공간 조성	
	3m	중심지미관지구 (경인로, 양평로) 일반미관지구 (영등포로, 선유로, 신길로, 도림천) 특별계획구역		3m	중심지미관지구 (양평로) 일반미관지구 (영등포로, 선유로, 신길로, 도림천) 특별계획구역	쾌적한 보행공간 조성	
				2m	영등포고가도로변, 30m 도로변	쾌적한 보행공간 조성	
	2m 이하 1m 이하	이면도로변		2m 이하 1m 이하	이면도로변	계획적 수법에 의한 보·차도의 확보	
	1~6m	이면도로변 (특별계획구역, 영등포역)		1~6m	이면도로변 (특별계획구역, 영등포역)		
벽 면 한계선	1m (2층이상)	보행자우선도로변	-	-	-	벽면한계선을 건축한계선으로 변경	
	2m (3층이상)	신길역 가각부	-	-	-		
고층부 벽 면 한계선	15m (적용높이 20m 이상)	경인로 이면부 특별계획구역 내	고층부 벽 면 한계선	15m (적용높이 20m 이상)	특별계획구역 I-1 II, IV-2구역	특별계획구역 V (도시환경정비사업) 시행에 따른 계획의 자율성을 확보하기 위해 폐지	일부 폐지

■ 건축물 배치에 관한 결정(기정)도



■ 건축물 배치에 관한 결정(변경)도



2) 건축물 형태 및 외관

- 건축물 형태, 외관 정비를 통한 가로경관 향상 및 가로의 연속성 확보를 도모
- 지역이미지 및 도시미관 제고를 위한 건축물 형태 관련 계획요소 도입
- 경인로 등 주요 간선도로의 교차부 등은 고층부 탐상형 권장

■ 기정

구 분		계획 내용	적용 기준	비 고
외관 및 의장	1층부 형태	<ul style="list-style-type: none"> • 시각적 개방감 확보 • 건축물 외벽의 일체감 및 동질감을 살려 구역 내 이미지 및 가로경관 제고 	<ul style="list-style-type: none"> • 도로에 접한 1층 외벽과 셔터는 가급적 투시벽 권장 • 1층 개구부 높이는 주변건물과 일치 	도로에 접한 대지
	외벽처리		<ul style="list-style-type: none"> • 주전면은 개구부로 처리 	도로에 접한 대지
전면부 처리	1층 바닥 높이	<ul style="list-style-type: none"> • 보행공간의 연속성과 안전성 도모 및 가로경관 제고 	<ul style="list-style-type: none"> • 접한 도로 및 공지와의 높이차를 15cm 이하로 권장 • 그 이상의 단차가 불가피한 경우 건축물의 외부계단이나 건물의 외벽이 기둥의 중심선 밖으로 돌출되지 않도록 지정 	간선 도로에 접한 대지
	건축선 후퇴 부분 처리		<ul style="list-style-type: none"> • 접한 도로 및 보도와 단차가 없게 조성 • 담장이나 기타 유사한 일체의 통행 방해물의 설치 금지 • 공공부문 포장패턴 및 재료와 조화를 이루는 포장재료 사용 	간선 도로에 접한 대지
건축물 부수 시설	옥외 광고물	<ul style="list-style-type: none"> • 광고물 난립 방지 및 가로경관 향상 	<ul style="list-style-type: none"> • 광고물은 주변과 조화롭게 설치 • 광고물 조명 권장 • 기타 사항은 영등포구 옥외광고물 관리조례를 따름 	간선 도로에 접한 대지
	조명	<ul style="list-style-type: none"> • 주요 간선변 경관수준 향상 및 시야확보 	<ul style="list-style-type: none"> • 간선도로변은 1층 입면의 50%이상을 투시할 수 있도록 유도 	간선 도로에 접한 대지
	담장/문	<ul style="list-style-type: none"> • 가로변 경관수준 향상 	<ul style="list-style-type: none"> • 원칙적으로 차폐용 담장문 등은 건물의 벽면과 조화되는 재료를 사용 	도로에 접한 대지
	환기시설	<ul style="list-style-type: none"> • 보행환경 및 도시미관 개선 	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물 내 환기시설 등 건축물 외부로 돌출되는 시설은 보도와 접하여 설치할 수 없으며, 불가피할 경우 보도에서 4m 이상 높이에 설치 	도로에 접한 대지

■ 변경

구 분		적용기준	비 고
건축물 형 태	고층부 형태	• 지역의 랜드마크적 기능 및 개방감 확보를 위하여 고층부 탑상형 권장	폭 25m이상 도로변
	저층부 형태	• 투시벽(벽면적의 50%이상) 및 투시형 셔터 설치 • 1층 개구부의 높이는 인접건물과 조화 • 개구부의 형태는 인접건물 및 해당건물과 조화를 이룰 수 있도록 계획	폭 25m이상 도로변
건축물 의 관	재료/색채	• 주변건물과 조화를 이루도록 계획	구역전체
	야간조명	• 10층이상 건축물은 상향식 야간조명 설치 권장	폭 25m이상 도로변
	옥외설비	• 옥탑, 냉각탑 등 건축설비의 도로변 노출하여 설치하지 않을 것을 권장	"
친환경 건축물	자연지반 보존	• 저층부 바닥을 자연재료로 조성(지하부 인공구조물 미설치)	구역전체
	옥상녹화	• 서울시 보급형 옥상녹화 조성기법에 따라 조성	"
	녹색주차장	• 서울시 녹색주차장 활성화 계획에 따라 조성	"
	중수도/ 빗물이용시설	• 중수도 및 빗물이용시설의 설치 권장	"
	신재생에너지	• 표준건축공사비의 1%이상 투자 또는 에너지 사용량의 1%이상 생산	"
	에너지 절약	• 에너지 절감율, 에너지 성능지표, 친환경 건축물 인증 이행 권장	"
기 타	옥외광고물	• 옥외 광고물 관리규정 준수	"
	지하철, 지중화시설	• 건물 또는 대지 안에 설치 권장	"
	담장 및 옹벽의 처리	• 식재 담장 설치 권장 • 옹벽은 조경석 등을 사용하여 계단식으로 조성	"

3. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

가. 대지내 공지 및 통로

- 주요 가로변 및 보행 결절부에 오픈 스페이스를 확보하여 미관증진 및 보행활동 활성화 유도
- 간선변 보행 및 휴게공간 확보를 통한 보행환경 개선
- 이면도로에서 보행자 편익증진을 위한 유효공지 확보

1) 기정

■ 대지내 공지에 관한 사항

구분	적용목표	적용기준	적용대상	적용방식	
				위치	설치
전 면 공 지	· 가로보행환경 제고	· 건축선후퇴에 의해 지정된 전면 도로 경계선과 건축물 외벽선 사이의 대지 내 공지로 보행 및 차도공간으로 활용 · 보도공간을 활용하여 간선도로변 2열 식재로 캐노피를 형성 하여 녹음공간 조성	건축한계선, 벽면한계선이 지정된 대지	지정	지정
		· 보행공간, 녹지 및 휴게시설조성	가구단위를 최대개발규모로 설정하고 있는 대지	지정	지정
쌈지형 공 지	· 가로보행환경 제고 · 휴식공간 또는 쉼터 제공	· 대지안의 조경을 통합 배치한 쌈지 형태의 공원으로 전면가로 변에 최소 20㎡ 이상 조성할 것을 권장, 대지면적의 5% 이상 확보	· 보행자우선 도로변에 면적이 330㎡이상 인 대지	권장	지정

■ 공개공지에 관한 사항(서울특별시 건축조례 제26조 적용)

건축연면적	확보면적	조성기준	적용방식	
			위치	설치
5,000㎡ 이상~10,000㎡ 미만 10,000㎡ 이상~30,000㎡ 미만 30,000㎡ 이상	대지면적의 5% 이상 대지면적의 7% 이상 대지면적의 10% 이상	· 최소폭원 : 5m이상 · 최소면적 : 45㎡이상 · 피로티 구조를 할 경우에는 유효높이가 6미터 이상 · 위치 : 가각부 및 전면부에 주변공개공지와 연결해서 조성	지정	지정

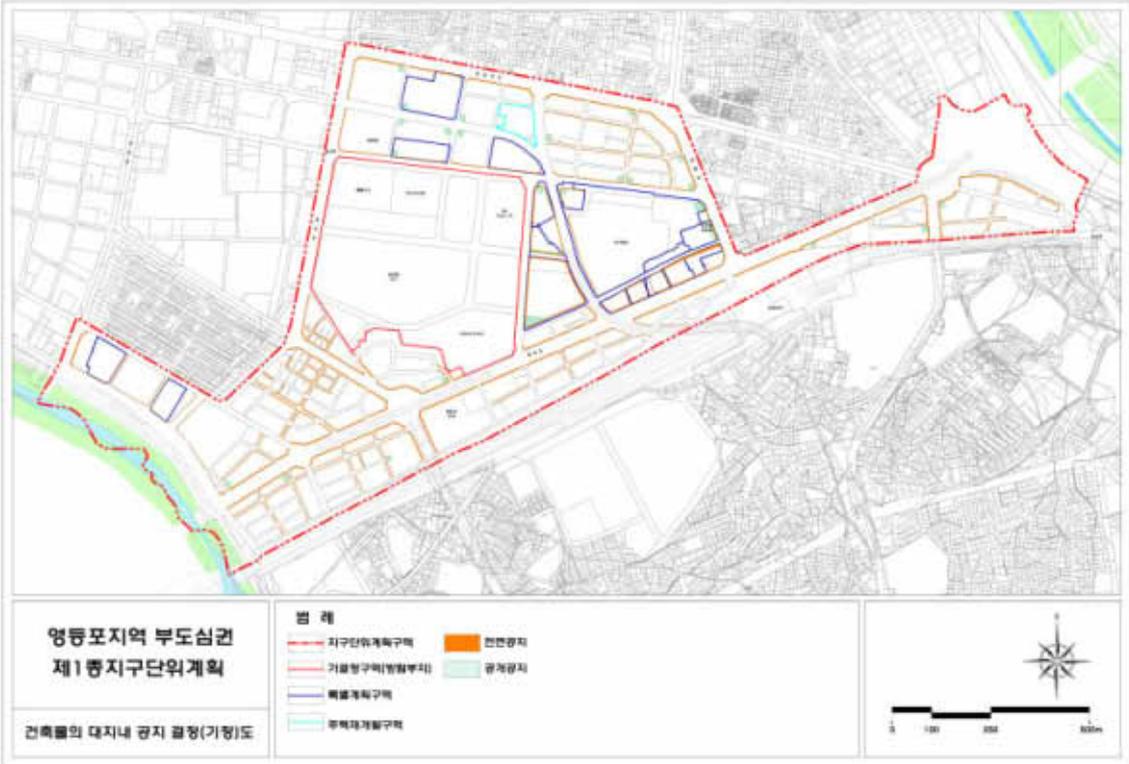
■ 대지안의 조경에 관한 사항(서울특별시 건축조례 제24조 적용)

건축연면적	확보면적	조성기준	적용방식
1,000㎡ 미만 1,000㎡ 이상~2,000㎡ 미만 2,000㎡ 이상	대지면적의 5% 이상 대지면적의 10% 이상 대지면적의 15% 이상	· 적용대상 : 200㎡ 이상인 대지 · 위치 : 각각부 및 전면 부에 주변 조경과 연결해서 조성	지정

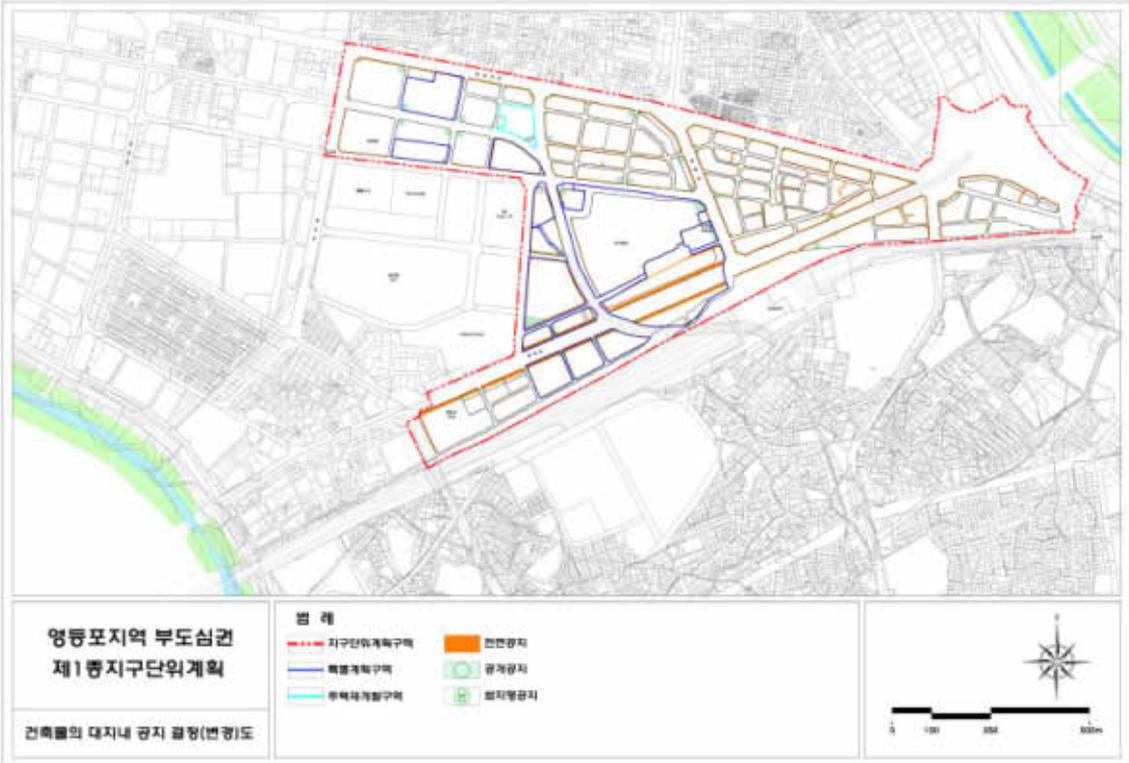
2) 변경

구 분	적용기준	비 고
전면공지	<ul style="list-style-type: none"> · 보도부속형 : 보도 기능을 담당토록 조성 · 차량부속형 : 보도 및 차도 기능을 담당토록 조성 · 조성 지침 <ul style="list-style-type: none"> - 인접한 보도 또는 차도(보도가 없는 경우)와 단차 없이 조성 - 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행통행 지장물 설치 금지 - 포장패턴 선정 시 공공부문 포장패턴을 우선 적용 	건축선에 의한 전면공지
공개공지	<ul style="list-style-type: none"> · '건축법 제43조 및 동법 시행령 제27조의2, 서울특별시 건축조례 제26조'를 적용하여 설치 · 위치가 정해지지 않은 경우 대지와 접한 도로 중 가장 넓은 도로변 또는 당해 도로 각각부, 보행결절점 주변에 설치 	주요 보행통로 및 각각부 (21개소)
쌈지형공지	<ul style="list-style-type: none"> · '건축법 제43조'에 의한 공개공지 등 확보대상이 아닌 건축물이 건립되는 대지에는 쌈지형 공지의 설치 권장 · 최소폭 4m, 최소면적 25㎡이상, 피로티 구조시 유효높이 6m 이상 · 인접 대지의 공개공지·쌈지형 공지와 일체형으로 조성 · 보행공간은 보도와 단차없이 연속하여 조성 	63개소
공공보행통로	<ul style="list-style-type: none"> · 보행동선 단절 부분 및 간선도로 및 이면도로 간 보행공간 확보가 필요한 지역에 한하여 계획 · 최소폭원 6m이상으로 포장패턴 등을 차별화하여 보행공간으로서의 인식성을 높이고, 24시간 공공의 통행이 가능하도록 운영 	1개소 (특별계획구역 1-1)
대지안의 조경	<ul style="list-style-type: none"> · '건축법 제42조 및 동법 시행령 제27조, 서울특별시 건축조례 제24조 및 제25조'를 적용하여 설치 	해당대지 및 건축물에 적용

■ 대지내 공지에 관한 결정(기정)도



■ 대지내 공지에 관한 결정(변경)도



나. 차량동선 및 주차계획

- 간선가로 및 교차부의 원활한 차량소통 유도 및 보행활동의 연속성 부여를 위해 차량출입 금지구간 지정
- 안전하고 쾌적한 보행환경을 위한 보행자우선도로 지정
- 구역내 대중교통수단 이용을 유도하기 위해 연속적인 자전거도로 설치

구 분	기 정		변 경	
	계 획 내 용	적용 대상	계 획 내 용	적용 대상
차량출입 금지구간	<ul style="list-style-type: none"> • 간선가로 및 교차부의 원활한 차량소통을 도모하고, 보행활동의 연속성을 부여하기 위해 지정 	간선가로변 및 교차부	<ul style="list-style-type: none"> • 간선가로변 원활한 차량소통 도모 및 차량출입으로 인한 보행공간 단절 최소화 	폭25m이상 간선도로변
공동 주차 출입구	지정	<ul style="list-style-type: none"> • 간선도로변 획지 중 이면가로에서의 접근이 불가능한 지역에 지정 	간선가로변	-
	선택	<ul style="list-style-type: none"> • 간선가로변 획지 중 공동건축권장으로 계획된 지역에 설치 가능 	간선가로변	-
일방통행	<ul style="list-style-type: none"> • 이면가로의 원활한 차량소통 도모 	이면도로	<ul style="list-style-type: none"> • 이면가로의 원활한 차량소통 도모 	이면도로
보행자 우선도로	<ul style="list-style-type: none"> • 이면도로변 보행자중심공간 확보 	걸고 싶은 거리, 음식점 거리	<ul style="list-style-type: none"> • 보행자의 안전성 및 쾌적성 확보 • 상업기능이 활성화된 간선가로의 이면부 도로에 보행활성화를 위하여 지정 	걸고 싶은 거리 등 특성화 지역
자전거 도로	<ul style="list-style-type: none"> • 적정보도폭원을 유지할 수 있는 가로를 대상으로 지하철역과 연계할 수 있도록 연속적으로 지정 	지하철역과 연계가 가능한 가로	<ul style="list-style-type: none"> • 적정보도폭원을 유지할 수 있는 가로를 대상으로 지하철역과 연계할 수 있도록 연속적으로 지정 	지하철역과 연계가 가능한 가로

1) 차량출입금지구간

구 분	적용대상	적용기준	비고
차량출입금지구간	폭25m 이상 간선도로변	<ul style="list-style-type: none"> 폭 25m 이상 도로에서 대지로의 직접 차량출입은 지구단위계획에서 정한 차량출입금지구간에서는 원칙적으로 허용되지 않음 	

2) 공동주차출입구

구 분	계획내용		비 고
	기 정	변 경	
전구역	간선도로변 지정	폐 지	이면부 주차출입구 폐지 간선변 차량출입금지구간으로 대체

3) 일방통행

구 분	계획내용		비 고
	기 정	변 경	
전구역	이면도로변 지정	이면도로변 지정	이면부 일방통행 유지 및 영등포동3가 일대 추가지정

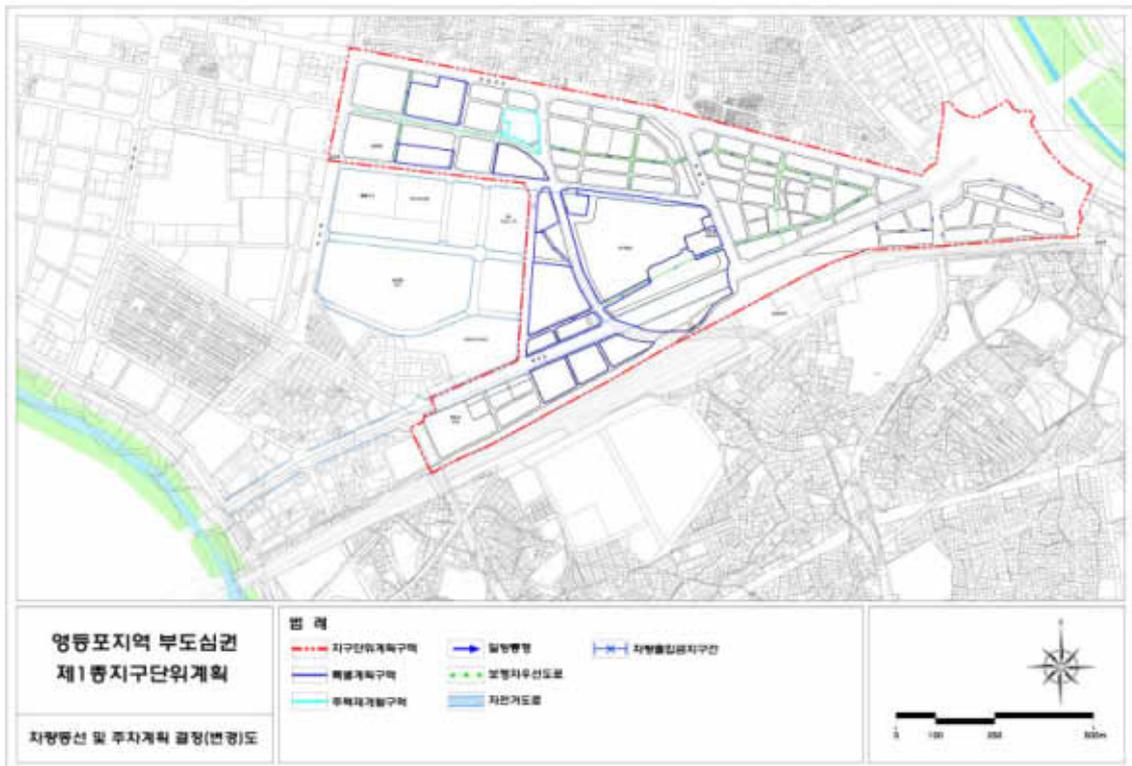
4) 보행자우선도로 및 자전거 도로

구 분	적용대상	적용기준	비고
보행자우선도로	걸고 싶은 거리 등 특성화 지역	<ul style="list-style-type: none"> 녹지조성보다는 포장 및 시설물 위주로 설치하고 인접 대지내 공지 및 전면공지와 연계 조성 권장 독특한 장식이나 포장패턴, 상징적인 환경장치물 설치로 장소성과 활동성 제고 	영등포동3가 일대 추가지정
자전거 도로	방림부지, 경방부지 및 경인로변 일대	<ul style="list-style-type: none"> 효율적인 동선처리를 위해 보행자동선과 분리하여 별도로 설치하는 것을 원칙으로 하며, 원활한 통행이 가능하도록 최소폭원을 2m 이상으로 함 	경인로변 추가지정

■ 차량동선 및 주차계획 결정(기정)도



■ 차량동선 및 주차계획 결정(변경)도



4. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정

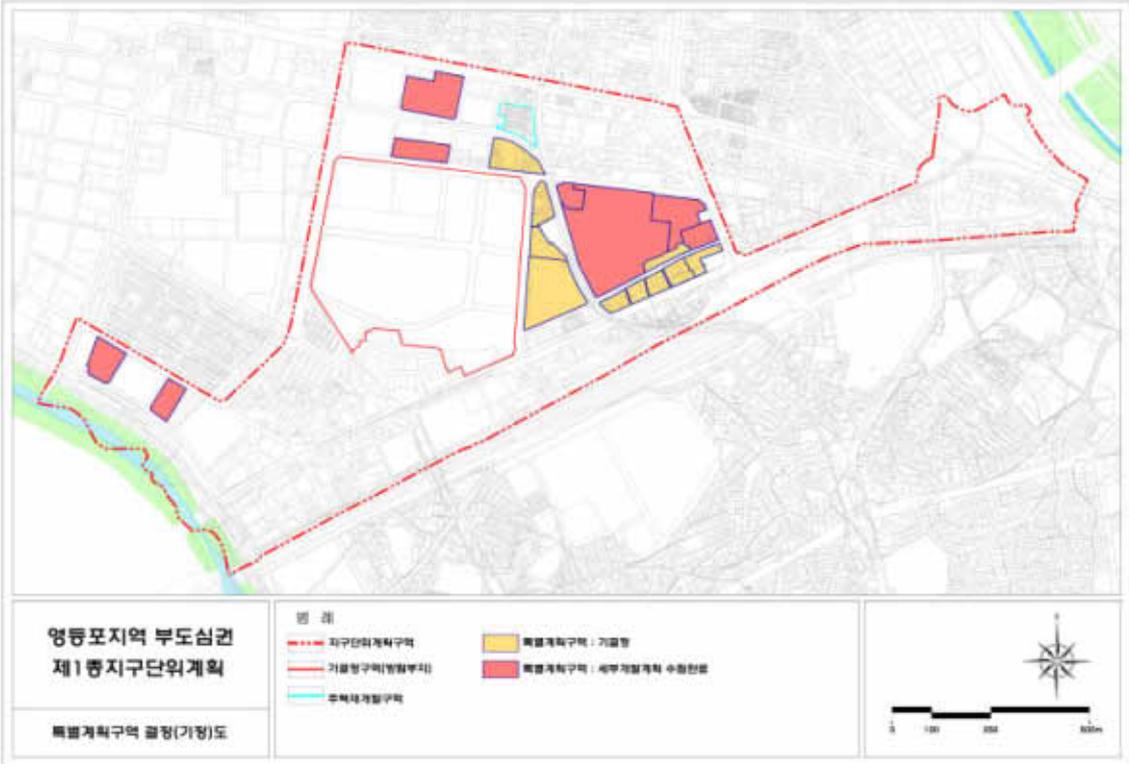
가. 특별계획구역 결정(변경)조서

구역명	대상	위 치	면 적 (㎡)			비고	
			기 정	변 경	변경후		
I	1구역	경성방직	영등포동4가 441-10 번지 일대	61,291.4	-	61,291.4	서고시 제42호 (08.07.24) 세부개발계획수립완료 (IV-1구역 통합)
	2구역		영등포동4가 318-2 번지 일대	3,590	-	3,590	
II	대선제분		문래동3가 9 번지 일대	19,570	-	19,570	
III	1구역	영일시장	문래동3가 18 번지 일대	7,930	-	7,930	
	2구역		문래동3가 16-32 번지 일대	4,590	-	4,590	
	3구역		문래동3가 10 번지 일대	4,530	-	4,530	
IV	1구역	백화점	영등포동4가 441-21 번지 일대	-	-	-	서고시 제42호 (08.07.24) 세부개발계획수립완료 (I-1구역 통합)
	2구역		영등포동4가 434-5 번지 일대	4,450	-	4,450	
V	1구역	유곽 밀집지	영등포동4가 431-6 번지 일대	3,250	증)24,685	41,575	기존 V-1~6구역(16,890㎡) 쪽방밀집지(10,670㎡) 도로(14,015㎡) (도시환경정비예정구역)
	2구역		영등포동4가 426-7 번지 일대	3,385			
	3구역		영등포동4가 426-9 번지 일대	2,615			
	4구역		영등포동4가 418-1 번지 일대	2,275			
	5구역		영등포동4가 415-1 번지 일대	2,565			
	6구역		영등포동4가 434-14 번지 일대	2,800			
VI	서영주정		당산동1가 12-0,1 번지 일대	14,050.9	-	14,050.9	서고시 제113호(07.04.26) 세부개발계획수립완료 (면적오차정정)
VII	1구역	-	문래동3가 8-7 번지 일대	-	증)2,985	2,985	신설
	2구역	-	문래동3가 3-1 번지 일대	-	증)4,319	4,319	신설
	3구역	-	문래동1가 20-4 번지 일대	-	증)8,144	8,144	신설
	4구역	-	문래동1가 10-6 번지 일대	-	증)6,667	6,667	신설
	5구역	-	문래동1가 7-2 번지 일대	-	증)6,251	6,251	신설
문래동3가 45번지	-	문래동3가 45번지 일대	6,682	-	6,682	서고시 제293호(04.09.15) 세부개발계획수립완료	
문래동4가 41번지	-	문래동4가 41번지 일대	6,947.4	감)6,947.4	-	폐지	
문래동4가 48번지	-	문래동4가 48번지 일대	5,068.4	감)5,068.4	-	폐지	

나. 특별계획구역 결정(변경)사유서

구분	구역명	위 치	면적(㎡)	결정(변경)사유	
변경	V구역	영등포동4가 423번지 일대	41,575	•2020 도시환경정비기본계획 상 예정구역으로 지정되어 기존 특별계획구역(V1~6)과 쪽방촌일대를 포함하여 구역확대	
신설	VII	1구역	문래동3가 8-7 번지 일대	2,985	•경인로변 소규모 노후불량건축물의 통합적 정비를 유도하여 기반시설 정비 및 쾌적한 도시환경정비를 위해 특별계획구역 신설
		2구역	문래동3가 3-1 번지 일대	4,319	
		3구역	문래동1가 20-4 번지 일대	8,144	
		4구역	문래동1가 10-6 번지 일대	6,667	
		5구역	문래동1가 7-2 번지 일대	6,251	
폐지	문래동4가 41번지	문래동4가 41번지 일대	6,947.4	•지구단위계획구역 축소에 따라 특별계획구역 폐지	
	문래동4가 48번지	문래동4가 48번지 일대	5,068.4	•지구단위계획구역 축소에 따라 특별계획구역 폐지	

■ 특별계획구역 결정(기정)도



■ 특별계획구역 결정(변경)도



1) 특별계획구역 I (경성방직)

(1) 지정목적

- 대규모 공장부지 이전지로서 상업업무숙박 등 부도심중심기능 입지가 예상되는 지역으로, 계획적 개발을 유도하기 위한 계획지침을 제시

(2) 구역 개요

구역명	위 치	면적 (㎡)	비 고
I-1구역	영등포동4가 441-10번지 일대	61,291.4	
I-2구역	영등포동4가 318-2번지 일대	3,590	

(3) 특별계획구역 지침

(가) I-1구역

서울특별시고시 제412호(05.12.22)세부개발계획 기결정

구 분	기 정	
토지이용	•부도심 중심핵 기능 육성 위해 상업업무복합용도로 계획	
용도지역	•일반상업지역, 준공업지역	
공공시설 기부채납	•대지면적의 20% 이상을 설치 조성하여 기부채납	
설 확보	•지구단위계획에서 제시된 도로, 광장 등을 세부개발계획 수립시 도시기반시설로 결정(광장은 위치가 지정된 전면도로변의 3/4 이상 접하도록 세부개발계획 수립)	
용적률	기준	•300%
	허용	•400% 이하
	상한	•공공시설을 20% 이상 설치 조성하여 기부채납하는 경우 추가면적에 대해 적용
최고높이	•사선제한 적용 제외 •최고높이 : 95m 이하	
건축물 용도	불허용도	•건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트(주거복합건축물 포함) •건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설(도매시장 중 청과물관련시설) •건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설(관광호텔 제외) •건축법시행령 별표1 제16호의 위락시설(관광진흥법에 의한 유원시설업 제외) •건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) •건축법시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설(주차장 제외) •건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설
	권장용도	•건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장(예식장·공회당·회의장), 전시장 •건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 •건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) •건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 관광호텔 ※전체 지상부 연면적의 20% 이상 권장용도 준수시 인센티브 부여
기타 사항	건축한계선	•양평로 3m, 경방부지 서측 영등포고가도로변 2m지정
	고층부 벽면한계선	•남측 보행자우선도로변에 접한 대지경계선으로부터 수평거리 15m의 고층부 벽면한계선 지정(적용높이 20m 이상)
	공개공지	•지구단위계획에서 지정한 위치에 조성
	공공보행 통로	•경방부지 북측 광장에서 경방부지 남측 보행자우선도로까지 10m폭으로 공공보행통로 설치
	주차장	•공용주차장 100면 이상 확보(교통영향평가 심의의견사항 반영)

주1.건축물의 높이가 10층 이상일 경우 5층 이상부분에 대하여 고층부 탑상형을 권장.

(나) 1-2구역

서울특별시고시 제254호(08.07.24)세부개발계획 기결정

구 분		기 정
토지이용		•부도심 중심핵 기능 육성 위해 상업업무복합용도로 계획
용도지역		•일반상업지역
공공시설 확보	기부채납	•대지면적의 30% 이상을 설치 조성하여 기부채납
	대상시설	•지구단위계획에서 제시된 도로, 광장 등을 세부개발계획 수립시 도시기반시설로 결정(광장은 위치가 지정된 전면도로변의 3/4 이상 접하도록 세부개발계획 수립) •대지면적의 30%에 부족한 공공시설은 세부개발계획 수립시 추가로 계획하고 이를 도시계획시설로 결정
용적률	기준	•400%
	허용	•660% 이하
	상한	•공공시설을 30% 이상 설치 조성하여 기부채납하는 경우 추가면적에 대해 적용
최고높이		•95m 이하(건축법에 의한 사선제한 배제)
건축물 용도	불허용도	•건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설(도매시장 중 청과물관련시설) •건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설(관광호텔제외) •건축법시행령 별표1 제16호의 위락시설(관광진흥법에 의한 유원시설업 제외) •건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) •건축법시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설(주차장 제외) •건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설 •주거복합건축물
	권장용도	•건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장(예식장·공회당·회의장), 전시장 •건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 •건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔제외) •건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 관광호텔 ※전체 지상부 연면적의 30% 이상 권장용도 준수시 인센티브 부여
기타 사항	건축한계선	•대상지 서측 영등포고가도로변,북측 도로변에 2m지정
	공개공지	•지구단위계획에서 지정한 위치에 조성 •대지면적의 10% 이상
	차량출입 불허구간	•간선가로 및 교차부의 원활한 차량소통을 도모하고, 보행활동의 연속성을 부여
	대지안의 조경	•대지면적의 15% 이상 •가각부 및 전면부에 주변 조경과 연접해서 조성

주)1.건축물의 높이가 10층 이상일 경우 5층 이상부분에 대하여 고층부 탐상형을 권장.

(4) 도시기반시설 (변경 없음)

(가) 특별계획구역 1-1

■ 광장 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	4	광장	교통광장	영등포동4가 441-10번지	3,602.6	-	3,602.6	서고시 제412호 (05.12.22)	특별계획구역-1 세부개발계획 결정 (주차장2와 중복결정)

■ 주차장 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	2	주차장	노외주차장	영등포동4가 441-10번지	3,602.6	-	3,602.6	서고시 제412호 (05.12.22)	특별계획구역-1 세부개발계획 결정 (광장1과 중복결정)

■ 도로 결정조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	2	2	24~30	보조 간선 도로	370 (325)	영등포동4가 184-1	영등포동4가 55	일반 도로	서고시 제412호 (05.12.22)	
기정	대로	3	133	25~39	보조 간선 도로	1,560 (260)	영등포3가 대1-38 (영등포동4가 441-10)	당산동6가 (영등포동4가 441-26)	일반 도로	서고시 제288호 (78.06.20)	
기정	중로	1	-	20	국지 도로	100	영등포4가 대로3-133	영등포4가 대로2-2	일반 도로	서고시 제412호 (05.12.22)	

주) 대상부지 북측(대로 2-2) 및 서측(대로 3-133) 도로 확폭은 지구단위계획에서 도시계획시설(도로)을 변경결정한 사항이며, 당해 부지 사업시행 시 기부채납을 이행하였음

2) 특별계획구역 II (대선제분)

(1) 지정목적

- 대규모 공장부지 이전지로서 향후 기능 전환이 예상되는 지역으로, 계획적 개발을 유도하기 위한 계획지침을 제시

(2) 구역 개요

구역명	위치	면적 (㎡)	비고
II구역	문래동3가 9번지 일대	19,570	

(3) 특별계획구역 지침

■ 기 정

구분	계획내용
토지이용	•부도심 중심핵 기능 육성 위해 업무복합용도로 계획
용도지역	•준공업지역
공공시설 확보	기부채납 •대지면적의 20% 이상을 설치 조성하여 기부채납
	대상시설 •지구단위계획에서 제시된 도로, 공원 등을 세부개발계획 수립시 도시기반시설로 결정
용적률	기준 •300%
	허용 •400% 이하 (주거복합건축물 입지시 250% 이하)
	상한 •공공시설을 20% 이상 설치 조성하여 기부채납하는 경우 추가면적에 대해 적용
최고높이	•건축법에 의한 사선제한 적용 •최고높이 : 80m 이하
건축물 용도	불허용도 •건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 전층건축물 아파트(주거복합건축물 제외) •건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설(도매시장 중 청과물관련시설) •건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) •건축법시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설(주차장 제외) •건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설
	지정용도 •건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설(도매시장 중 청과물관련시설 제외) •건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) ※전체 지상부 연면적의 30% 이상 준수하여야 함
	권장용도 •건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장(예식장·공회당·회의장), 전시장 •건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) •아파트형공장, 산업지원센터(창업보육, 교육훈련지원 등) ※전체 지상부 연면적의 20% 이상 권장용도 준수시 인센티브 부여
기타 사항	건축한계선 •대상지 동측 영등포고가도로변에 4m, 서측 및 북측도로변과 남측도로변에 3m 지정
	고층부 벽면한계선 •남측도로변에 계획된 건축한계선경계선으로부터 수평거리 15m의 고층부 벽면한계선 지정 (적용높이 20m 이상)
	공개공지 •지구단위계획에서 지정한 위치에 조성
	주차장 •공용주차장 100면 이상 확보 (교통영향평가 심의의견사항 반영)

주) 주거복합건축물이 입지할 경우는 권장 및 지정용도를 제외한 기타 계획기준을 모두 준수

■ 변경

구 분		계 획 내 용
토지이용		•부도심 중심핵 기능 육성 위해 업무복합용도로 계획
용도지역		•준공업지역
공공 시설 확보	기부채납	•대지면적의 20% 이상을 설치 조성하여 기부채납
	대상시설	•지구단위계획에서 제시된 도로, 공원 등을 세부개발계획 수립시 도시기반시설로 결정
용적률	기준	•300%
	허용	•400% 이하
	상한	•공공시설을 20% 이상 설치 조성하여 기부채납하는 경우 추가면적에 대해 적용
최고높이		•80m 이하(건축법에 의한 사선제한 배제)
건축물 용도	불허용도	•건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 전층건축물 아파트(주거복합건축물 제외) •건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 마권발매소, 마권전화투표소, 경마장, 경륜장, 자동차경기장 •건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설(도매시장 중 청과물관련시설) •건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) •건축법시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설(주차장 제외) •건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설
	권장용도	•건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장(공회당·회의장), 전시장 •건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설(도매시장 중 청과물관련시설 제외) •건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔제외) •아파트형공장, 산업지원센터(창업보육, 교육훈련지원 등) ※건물전체 바닥면적의 20% 이상 권장용도 준수시 인센티브 부여
기타사항	건축한계선	•대상지 동측 영등포고가도로변에 4m, 서측 및 북측도로변과 남측도로변에 3m 지정
	고층부 벽면한계선	•남측도로변에 계획된 건축한계선경계선으로부터 수평거리 15m의 고층부 벽면한계선 지정 (적용높이 20m 이상)
	공개공지	•지구단위계획에서 지정한 위치에 조성
	주차장	•공용주차장 50면 이상 확보

주)1. 도시계획조례 제55조 제4항 제1호에 따라 공동주택·노인복지주택·오피스텔·고시원(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함한다)의 용적률은 250%적용

주)2. 도시계획조례 제35조 제2항에 따라 공장이적지에 공동주택 건립 시 별표2에 따라 산업부지를 확보하도록 함

주)3. 건축물의 높이가 10층 이상일 경우 5층 이상부분에 대하여 고층부 탑상형을 권장

(4) 용적률 인센티브 운용기준

유형	완화항목			완화기준	비고
규제형	대지내공지	건축한계선	전면공지	기준용적률× (제공면적/대지면적)× 2.0	
유도형	건축물용도	권장용도	전층권장	기준용적률× (권장용도면적/주차장을 제외한 건축연면적)× 0.3	· 20%이상 설치시
	대지내공지	공개공지	조성형태, 규모/위치 준수시	기준용적률× {(설치면적-의무면적)/대지면적}× 1.0	
의무형	친환경 계획	친환경 계획	준수시	공통사항 참조	

주)1. 허용용적률 산출 : 기준용적률 + Σ(각 항목별 용적률 인센티브)≤허용용적률

주)2. 인센티브로 제공되는 용적률의 20%는 친환경계획요소 사용시에만 제공되며, 기타의 일반계획요소에 의해 대체 불가함

(5) 도시기반시설 계획(안)

■ 도로 조성 계획(안)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	2		8	집산 도로	175	문래동3가 대로 3-133	문래동3가 8-2 번지	일반 도로	대선제분 남측	대선제분 특별계획구역내 집산도로 확폭
변경	중로	3		12	집산 도로	175	문래동3가 대로 3-133	문래동3가 8-2 번지	일반 도로	대선제분 남측	

주) 대상부지 동측(대로 3-133) 도로 확폭은 지구단위계획에서 도시계획시설(도로)을 변경결정한 사항이며, 대상부지 남측도로 확폭은 당해 부지 사업시행 시 기부채납을 이행

■ 공원 조성 계획(안)

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			비고
					기정	변경	변경후	
신설		공원	어린이공원	문래동3가 9번지 일대	-	3,250	3,250	대선제분 특별계획구역내 공원 신설

■ 특별계획구역 II (대선제분)에 관한 지침(기정)도



■ 특별계획구역 II (대선제분)에 관한 지침(변경)도



3) 특별계획구역 III (영일시장)

(1) 지정목적

- 도심지내에 적절하지 않은 청과물도매시장의 이전을 촉진하고 이전에 따른 도시개발을 계획적이고 적절한 규모로 유도하기 위해 지정
- 문래역 및 영등포역 일대의 중심상업기능과 연계한 부도심 상업기능의 활성화 및 도시환경의 질 향상을 위해 복합기능 육성

(2) 구역 개요

구역명	위치	면적 (㎡)	비고
III-1구역	문래동3가 18 번지 일대	7,930	
III-2구역	문래동3가 16-32 번지 일대	4,590	
III-3구역	문래동3가 10 번지 일대	4,530	

(3) 특별계획구역 지침(III-1구역)

■ 기 정

구분	계획내용	
토지이용	•청과물 도매시장 이전적지의 정비 및 노후주택 밀집지의 주거환경 개선을 위해 복합용도로 계획	
용도지역	•준주거지역	
공공시설 확보	기부채납	•대지면적의 10%이상을 설치 조성하여 기부채납
	대상시설	•지구단위계획에서 제시된 도로, 공공공지 등을 세부개발계획 수립시 도시기반시설로 결정
용적률	기준	•300%
	허용	•400% 이하
	상한	•기부채납면적에 따라 적용
최고높이	•건축법에 의한 사선제한 적용 •최고높이 : 80m 이하	
건축물 용도	불허용도	•건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 전층건축물 아파트(주거복합건축물 제외) •건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설(도매시장 중 청과물관련시설) •건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) •건축법시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설(주차장 제외) •건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설
	권장용도	•건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 •건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) ※전체 지상부 연면적의 10% 이상 권장용도 준수시 인센티브 부여
기타 사항	건축한계선	•대상지 남측에 2m 지정

- 주) 1.주거복합건축물 입지시 용적률 산정은 주거부분과 기타부분을 구분하여 산정하되 주거부분의 용적률은 250% 이하를 적용(서울시 도시계획조례 부칙 제4조 및 동조례시행규칙 부칙 제3조에 의한 용적률 완화심의회와 공공공지 기부채납에 따라 허용용적률 400%를 초과하여 건축하고자 하는 경우 추가되는 용적률은 주거부분과 기타부분을 비례하여 배분적용)
- 2.도시개발 또는 재개발 등의 도시개발사업으로 개발시 확보된 공공용지는 상한용적률 미적용

■ 변경

구 분		계 획 내 용
토지이용		•청과물 도매시장 이전적지의 정비 및 노후주택 밀집지의 주거환경 개선을 위해 복합용도로 계획
용도지역		•준주거지역
공공시설 확보	기부채납	•대지면적의 10%이상을 설치 조성하여 기부채납
	대상시설	•지구단위계획에서 제시된 도로, 공원 등을 세부개발계획 수립시 도시기반시설로 결정
용적률	기준	•250%
	허용	•400% 이하
	상한	•공공시설을 설치·조성하여 기부채납하는 경우 제공면적에 대해 적용
최고높이		•80m 이하(건축법에 의한 사선제한 배제)
건축물 용도	불허용도	•건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 전층건축물 아파트(주거복합건축물 제외) •건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 마권발매소, 마권전화투표소, 경마장, 경륜장, 자동차경기장 •건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설(도매시장 중 청과물관련시설) •건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) •건축법시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설(주차장 제외) •건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설
	권장용도	•건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 •건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) ※건물전체 바닥면적의 20% 이상 권장용도 준수시 인센티브 부여
기타 사항	건축 한계선	•대상지 북,남,서측에 2m 지정

주)1. 서울시 지구단위계획 수립기준 4-4-2에 따라 주거부분 허용용적률은 250%이하 적용

주)2. 서울시 지구단위계획 수립기준 4-4-4에 따라 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 용적률의 10% 이상계획

주)3. 건축물의 높이가 10층 이상일 경우 5층 이상 부분에 대하여 고층부 탐상형을 권장

(4) 특별계획구역 지침(III-2,3구역)

■ 기 정

구 분		계 획 내 용
토지이용		•청과물 도매시장 이전적지의 정비 및 노후주택 밀집지의 주거환경 개선을 위해 복합용도로 계획
용도지역		•준주거지역
공공시설 확보	기부채납	•대지면적의 10%이상을 설치 조성하여 기부채납
	대상시설	•지구단위계획에서 제시된 도로, 공공공지 등을 세부개발계획 수립시 도시기반시설로 결정
용적률	기준	•300%
	허용	•400% 이하
	상한	•기부채납면적에 따라 적용
최고높이		•건축법에 의한 사선제한 적용 •최고높이 : 80m 이하
건축물 용도	불허용도	•건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 전층건축물 아파트(주거복합건축물 제외) •건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설(도매시장 중 청과물관련시설) •건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) •건축법시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설(주차장 제외) •건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설
	권장용도	•건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 •건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔제외) ※전체 지상부 연면적의 10% 이상 권장용도 준수 시 인센티브 부여
기타사항	건축한계선	•2구역은 대상지 서측에 3m, 북측과 동측에 2m •3구역은 대상지 서측과 남측에 3m 지정
	공개공지	•지구단위계획에서 지정한 위치에 조성

- 주) 1. 주거복합건축물 입지시 용적률 산정은 주거부분과 기타부분을 구분하여 산정하되 주거부분의 용적률은 250% 이하를 적용 (서울시 도시계획조례 부칙 제4조 및 동조례시행규칙 부칙 제3조에 의한 용적률 완화심의회와 공공공지 기부채납에 따라 허용 용적률 400%를 초과하여 건축하고자 하는 경우 추가되는 용적률은 주거부분과 기타부분을 비례하여 배분적용)
2. 도시개발 또는 재개발 등의 도시개발사업으로 개발시 확보된 공공용지는 상한용적률 미적용

■ 변경

구 분		계 획 내 용
토지이용		•청과물 도매시장 이전적지의 정비 및 노후주택 밀집지의 주거환경 개선을 위해 복합용도로 계획
용도지역		•준주거지역
공공시설 확보	기부채납	•대지면적의 10%이상을 설치 조성하여 기부채납
	대상시설	•지구단위계획에서 제시된 도로, 공공공지 등을 세부개발계획 수립시 도시기반시설로 결정
용적률	기준	•250%
	허용	•400% 이하
	상한	•공공시설을 설치조성하여 기부채납하는 경우 제공면적에 대해 적용
최고높이		•80m 이하(건축법에 의한 사선제한 배제)
건축물 용도	불허용도	•건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 전층건축물 아파트(주거복합건축물 제외) •건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 마권발매소, 마권전화투표소, 경마장, 경륜장, 자동차경기장 •건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설(도매시장 중 청과물관련시설) •건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) •건축법시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설(주차장 제외) •건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설
	권장용도	•건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 •건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) ※건물전체 바닥면적의 20% 이상 권장용도 준수시 인센티브 부여
기타사항	건축한계선	•2구역 : 대상지 서측에 3m, 북측과 동측에 2m, •3구역 : 대상지 서측과 남측에 3m 지정
	공개공지	•지구단위계획에서 지정한 위치에 조성

주)1. 서울시 지구단위계획 수립기준 4-4-2에 따라 주거부분 허용용적률은 250%이하 적용

주)2. 서울시 지구단위계획 수립기준 4-4-4에 따라 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 용적률의 10% 이상계획

주)3. 건축물의 높이가 10층 이상일 경우 5층 이상 부분에 대하여 고층부 탐상형을 권장

(5) 용적률 인센티브 운용기준(Ⅲ구역 공통적용)

유형	완화항목			완화기준	비고
규제형	대지내공지	건축한계선	전면공지	기준용적률× (제공면적/대지면적)× 3.0	
유도형	건축물용도	권장용도	전층권장	기준용적률× (권장용도면적/주차장을 제외한 건축연면적)× 1.0	· 20%이상 설치 시
	대지내공지	공개공지	조성형태, 규모/위치 준수시	기준용적률× {(설치면적-의무면적)/대지면적}× 3.0	
	도시경관개선	우수디자인 건축물	도입시	기준용적률×0.1	
의무형	친환경 계획	친환경 계획	준수시	공통사항 참조	

주)1. 허용용적률 산출 : 기준용적률 + Σ(각 항목별 용적률 인센티브)≤허용용적률

주)2. 인센티브로 제공되는 용적률의 20%는 친환경계획요소 사용시에만 제공되며, 기타의 일반계획요소에 의해 대체 불가함

(6) 도시기반시설 계획(안)

■ 도로 조성 계획(안)

구분	구 모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
신설	중로	2		12	집산 도로	100	문래동3가 대로 3-133	문래동3가 10 번지	일반 도로	영일시장 남측	영일시장 및 대선제분 특별계획구역의 집산도로 신설
신설	소로	2		10	국지 도로	60	문래동3가 28-6	문래동3가 27-3	일반 도로	영일시장	특별계획구역Ⅲ-1 진입로확보
신설	소로	3		6	집산 도로	20	문래동3가 54-8 번지	문래동3가 16-108 번지	일반 도로	영일시장	해태아파트 진입도로 연결을 위해 신설

주)1. 대상부지 북측(대로 2-1) 및 서측(대로 3-133) 도로 확폭은 지구단위계획에서 도시계획시설(도로)을 변경결정한 사항이며, 당해 부지 사업시행 시 기부채납을 이행

주)2. 대상부지 북측(대로 2-1) 경우 도로선형 구조문제로 시급한 정비가 필요한 지역으로 특별계획구역 세부개발계획 수립 전 공공재원을 통한 도로 확폭이 완료되었을 경우 당해 부지 사업시행 시 기부채납 면적에서 제외함

■ 공원 조성 계획(안)

구 분	도면 표시 번호	시설명		위 치	면 적(㎡)			비 고
		기정	변경		기정	변경	변경후	
신설	-	공공공지	소공원	문래동3가 20-8 번지 일대	1,765	감)765	1,000	영일시장 특별계획구역내 소공원 신설

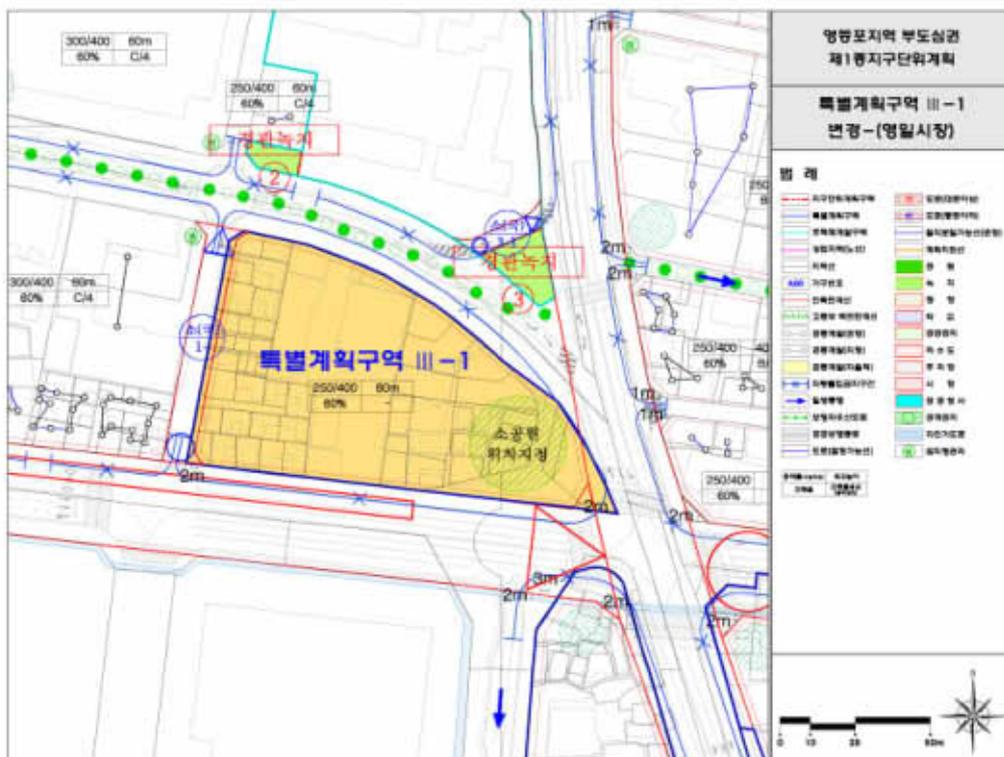
주)1. 기정 공공공지 면적 1,765㎡은 특별계획구역 Ⅲ-1,2,3에서 확보되는 공공공지 및 도로의 면적을 모두 포함한 면적으로 표기오류를 수정하여 종합지침도 상 공공공지 면적으로 수정한 사항임.

주)2. 공원조성 시 주변 녹지축과 연계성을 확보하도록 계획

■ 특별계획구역Ⅲ-1(영일시장)에 관한 지침(기정)도



■ 특별계획구역Ⅲ-1(영일시장)에 관한 지침(변경)도



4) 특별계획구역 IV (백화점부지)

(1) 지정목적

- 대규모 백화점부지의 계획적 관리를 위해 지정

(2) 구역 개요

구역명	위치	면적 (㎡)	비고
IV-2구역	영등포동4가 434-5번지 일대	4,450	신세계백화점

(3) 특별계획구역 지침

■ 기 정

구분		계획내용
토지이용		•부도심 중심핵 기능육성위해 상업복합용도로 계획
용도지역		•일반상업지역
용적률	기준	•300%
	허용	•400% 이하
	상한	•기부채납면적에 따라 적용
최고높이		•건축법에 의한 사선제한 적용 •최고높이 : 60m 이하
건축물 용도	불허용도	•건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설(도매시장 중 청과물관련시설) •건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설(관광호텔 제외) •건축법시행령 별표1 제16호의 위락시설(관광진흥법에 의한 유원시설업 제외) •건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) •건축법시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설(주차장 제외) •건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설 •주거복합건축물
	권장용도	•건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장(예식장공회당회의장), 전시장 •건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 •건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) ※전체 지상부 연면적의 20% 이상 권장용도 준수시 인센티브 부여
기타사항	건축한계선	•양평로변 3m
	고층부 벽면한계선	•남측 보행자우선도로변에 접한 대지경계선으로부터 수평거리 15m의 고층부 벽면한계선 지정(적용높이 20m 이상)
	공개공지	•양평로변으로 지구단위계획에서 지정한 위치에 조성

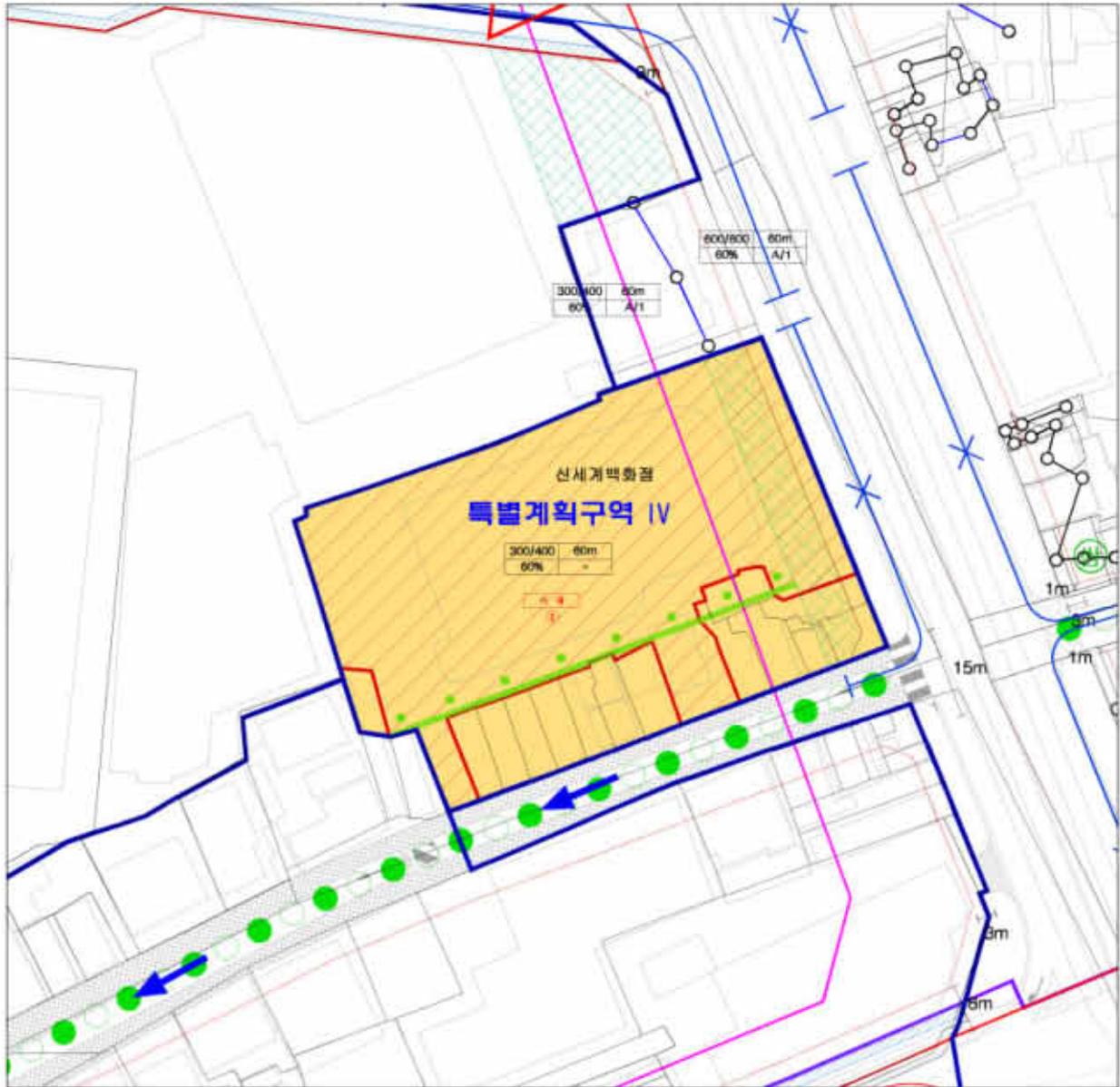
■ 변경

구 분		계 획 내 용
토지이용		•부도심 중심핵 기능육성위해 상업복합용도로 계획
용도지역		•일반상업지역
공공시설 확보	대상시설	•지구단위계획에 제시된 도로, 공원 등을 세부개발계획 수립시 도시기반시설로 결정
용적률	기준	•300%
	허용	•400% 이하
	상한	•공공시설을 설치·조성하여 기부채납하는 경우 제공면적에 대해 적용
최고높이		•60m 이하(건축법에 의한 사선제한 배제)
건축물 용도	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> •건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 마권발매소, 마권전화투표소, 경마장, 경륜장, 자동차경기장 •건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설(도매시장 중 청과물관련시설) •건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설(관광호텔 제외) •건축법시행령 별표1 제16호의 위락시설(관광진흥법에 의한 유원시설업 제외) •건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) •건축법시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설(주차장 제외) •건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설 •주거복합건축물
	권장용도	<ul style="list-style-type: none"> •건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장(공회당·회의장), 전시장 •건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 •건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) ※건물전체 바닥면적의 20% 이상 권장용도 준수시 인센티브 부여
기타사항	건축한계선	•양평로변 3m지정
	고층부 벽면한계선	•남측 보행자우선도로변에 접한 대지경계선으로부터 수평거리 15m의 고층부 벽면한계선 지정(적용높이 20m 이상)
	공개공지	•양평로변으로 지구단위계획에서 지정한 위치에 조성

주)1. 종전 일반상업지역에 주거를 도입할 경우 서울특별시 도시계획조례 별표3의 내용에 따라 용도용적제를 적용

주)2. 공동주택과 업무시설 중 오피스텔을 합한 연면적은 전체연면적의 70%이하 적용

■ 특별계획구역Ⅳ(백화점부지)에 관한 지침(기정)도



<p>영등포지역 부도심권 제1종지구단위계획</p>	<p>범례</p>		
<p>특별계획구역Ⅳ 기정-(백화점부지)</p>	<ul style="list-style-type: none"> --- 지구단위계획구역 --- 특별계획구역 --- 주택지구계획구역 --- 상업지역(노선) --- 지적선 A00 가구번호 --- 건축한계선 --- 고층부 역전한계선 --- 광장거닐(권형) --- 광장거닐(지형) --- 광장거닐(자율적) --- 차량출입관리구간 	<ul style="list-style-type: none"> → 차량행랑 --- 보행자우선도로 --- 광장보행행랑 --- 도로(일반거행선) --- 도로(대포아성) --- 도로(방포아허) --- 필지분할가능선(권형) --- 계획지침선 ■ 광 필 ■ 녹 지 ■ 광 장 ■ 학 교 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 광장광자 ■ 미 수 도 ■ 주 차 장 ■ 시 장 ■ 광 장 행 사 ■ 광장광자 ■ 자전거도로 ■ 임시광장 <p> ○ 순계열(100m) 최고높기 ○ 건축용도 지역변경 </p>
<p>0 10 20 30m</p>			

5) 특별계획구역 V (유곽밀집지 및 쪽방촌)

(1) 지정목적

- 도심부적격시설로서 지역이미지 저하의 주원인이 되고 있는 경인로 이면 유곽 밀집지역 이전에 따른 계획적인 정비를 위해 지정
- 2020 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획의 도시환경정비예정구역으로 지정되어 지구단위계획수립을 통해 정비사업 시행을 위한 가이드라인 제시 필요

(2) 구역 개요

구역명	위치	면적 (㎡)	비고
V	영등포동 4가 423번지 일대	41,575	

(3) 특별계획구역 지침

■ 기 정

구분		계획내용					
토지이용		•부도심 중심핵 기능 육성 위해 상업복합용도로 계획					
용도지역		•일반상업지역					
용적률	구역명	V-1구역	V-2구역	V-3구역	V-4구역	V-5구역	V-6구역
	기준	410%	380%	430%	470%	410%	300%
	허용	550%이하	510%이하	510%이하	640%이하	540%이하	400%이하
	상한	•기부채납면적에 따라 적용					
최고높이		•건축법에 의한 사선제한 적용 •최고높이 : 80m 이하(1~5구역), 20m 이하(6구역)					
건축물 용도	불허용도	•건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설(도매시장 중 청과물관련시설) •건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설(관광호텔 제외) •건축법시행령 별표1 제16호의 위락시설(관광진흥법에 의한 유원시설업 제외) •건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) •건축법시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설(주차장 제외) •건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설 •주거복합건축물					
	권장용도	•건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 •건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) •문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장(예식장·공회당·회의장), 전시장 ※전체 지상부 연면적의 20% 이상 권장용도 준수시 인센티브 부여					
기타 사항	건축한계선	•양평로변, 경인로변에 3m, 영등포고가도로변에 2m, 대상지 북측 보행자우선도로로변 반대편 대지경계선으로부터 15m 지정(도로포함)					
	고층부 벽면한계선	•북측 보행자우선도로로변에 계획한 건축한계선경계부로부터 수평거리 15m의 고층부 벽면한계선 지정(적용높이 20m 이상)					

- 주)1. 기준허용용적률 산정은 기존 일반상업지역과 준공업지역에서 일반상업지역으로 변경된 지역의 면적에 해당되는 용적률을 적용하여 전체 대지의 용적률 산정한 사항임
- 주)2. 세부개발계획 수립시 도로를 기준으로 하여 2개 이상의 구역을 공동으로 개발이 가능(단, 구역면적이 5,000㎡를 초과할 때에는 대지면적의 10% 이상을 공공용지로 기부채납)

■ 변경

구 분		계 획 내 용	
토지이용		•부도심 중심핵 기능 육성 위해 업무복합용도로 계획	
용도지역		•일반상업지역	
공공시설 확보계획	기부채납	•대지면적의 10%이상을 설치 조성하여 기부채납	
	대상시설	•지구단위계획에서 제시된 도로 등을 세부개발계획 수립 시 도시기반시설로 결정	
용적률	구역명	경인로 북측 유곽밀집지	경인로 남측 쪽방밀집지
	기준	390%	600%
	허용	515%이하	800%이하
	상한	•공공시설을 설치 조성하여 기부채납하는 경우 제공면적에 대해 적용	
최고높이	유곽밀집지(대상지북측)		쪽방촌(대상지남측)
	100m이하		150m이하
	•건축법에 의한 사선제한 배제		
건축물 용도	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> •건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택 •건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합건축물 제외) •건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 마권발매소, 마권전화투표소, 경마장, 경륜장, 자동차경기장 •건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설(도매시장 중 청과물관련시설) •건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) •건축법시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설(주차장 제외) •건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설 	
	권장용도	<ul style="list-style-type: none"> •건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장(공회당회의장), 전시장 •건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 •건축법시행령 별표1 제21호의 업무시설(오피스텔 제외) ※건물전체 바닥면적의 20% 이상 권장용도 준수시 인센티브 부여	
기타사항	건축한계선	•경인로 8m, 양평로변 3m, 영등포고가도로변 1~2m, 대상지 북측 보행자우선도로변 반대편 대지경계선으로부터 15m 지정(도로포함)	
	공개공지	•세부개발계획 수립 시점에서 결정권자와 협의 후 위치를 결정하여 간선가로변 조성	

- 주)1. 일반상업지역에 주거를 도입할 경우 서울특별시 도시계획조례 별표3의 내용에 따라 용도용적제를 적용
- 주)2. 경인로 북측 유곽밀집지역의 경우 기준·허용용적률 산정은 기존 일반상업지역과 준공업지역에서 일반상업지역으로 변경된 지역의 면적에 해당되는 용적률을 적용하여 전체 대지의 용적률을 산정한 사항으로 향후 세부개발계획 수립시 특별계획 구역변경 및 확정측량에 따라 변경될 수 있음
- 주)3. 준공업지역에서 일반상업지역으로 변경된 지역은 공동주택과 업무시설 중 오피스텔을 합한 연면적은 전체연면적의 70% 이하 적용
- 주)4. 건축물의 높이가 10층 이상일 경우 5층 이상부분에 대하여 고층부 탑상형을 권장

(4) 용적률 인센티브 운용기준

유형	완화항목			완화기준	비고
규제형	대지내공지	건축한계선	전면공지	기준용적률× (제공면적/대지면적)× 1.5	
유도형	건축물용도	권장용도	전층권장	기준용적률× (권장용도면적/주차장을 제외한 건축연면적)× 0.4	· 20%이상 설치시
	대지내공지	공개공지	조성형태, 규모/위치 준수시	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}× 1.0	
	도시경관개선	지중화시설수용	설치시	기준용적률× 0.1	
의무형	친환경 계획	친환경 계획	준수시	공통사항 참조	

주)1. 허용용적률 산출 : 기준용적률 + Σ(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률

주)2. 인센티브로 제공되는 용적률의 20%는 친환경계획요소 사용시에만 제공되며, 기타의 일반계획요소에 의해 대체 불가함

(5) 도시기반시설 계획(안)

- 공공공지, 공원 등을 세부개발계획 수립 시 구체적인 위치와 면적을 결정 후 당해부지 사업 시행 시 조성 후 기부채납 이행(대지면적의 10%이상 조성)
- 공원조성 시 주변 녹지축과 연계성을 확보하도록 계획
- 경인로 확폭(35m→45m)계획에 따라 당해 부지 사업시행 시 경인로변 양측 (5m이상)확폭 조성하여 기부채납이행
- 경인로 확폭계획은 계획설명서 「경인로확폭예시도」참고

6) 특별계획구역 VI (서영주정)

(1) 지정목적

- 대규모 공장부지 이전지로서 기능 전환이 예상되는 지역으로, 계획적 개발을 유도하기 위한 계획지침을 제시

(2) 구역 개요

구역명	위치	면적 (㎡)	비고
VI구역	당산동1가 12,12-1 번지 일대	14,050.9	

(3) 특별계획구역 지침

■ 기 정

구분	계획내용	
토지이용	•부도심 중심핵 기능 육성 위해 상업업무복합용도로 계획	
용도지역	•준공업지역	
공공시설 확보	기부채납	•대지면적의 20% 이상을 설치 조성하여 기부채납
	대상시설	•지구단위계획에서 제시된 도로, 공원 등을 세부개발계획 수립시 도시기반시설로 결정
용적률	기준	•300%
	허용	•400% 이하 (주거복합건축물 입지시 250% 이하)
	상한	•공공시설을 20%이상 설치 조성하여 기부채납하는 경우 추가면적에 대해 적용
최고높이	•건축법에 의한 사선제한 적용 •최고높이 : 60m 이하	
건축물 용도	불허용도	•건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 •건축법시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설(주차장 제외) •건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설
	지정용도	•업무시설(오피스텔 제외) •판매 및 영업시설(도매시장 중 청과물관련시설 제외) ※전체 지상부 연면적의 30% 이상을 준수하여야 함
	권장용도	•건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 •건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) ※전체 지상부 연면적의 20% 이상 권장용도 준수시 인센티브 부여
기타사항	건축한계선	•대상지 북측 영등포로변에 3m
	공개공지	•지구단위계획에서 지정한 위치에 조성

주) 주거복합건축물이 입지할 경우는 권장 및 지정용도를 제외한 기타 계획기준을 모두 준수

■ 변경

구 분		계 획 내 용
토지이용		•부도심 중심핵 기능 육성 위해 상업업무복합용도로 계획
용도지역		•준공업지역
공공시설 확보	기부채납	•대지면적의 20% 이상을 설치 조성하여 기부채납
	대상시설	•지구단위계획에서 제시된 도로, 공원 등을 세부개발계획 수립시 도시기반시설로 결정
건폐율		•60%이하
용적률	기준/허용	•300%/400% 이하
	상한	•공공시설을 20%이상 설치 조성하여 기부채납하는 경우 추가면적에 대해 적용
최고높이		•60m 이하(건축법에 의한 사선제한 배제)
건축물 용도	불허용도	•건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 마권발매소, 마권전화투표소, 경마장, 경륜장, 자동차경기장 •건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 •건축법시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설(주차장 제외) •건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설
	권장용도	•건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 •건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) ※ 건물전체 바닥면적의 20% 이상 권장용도 준수시 인센티브 부여
기타사항	건축한계선	•대상지 북측 영등포로변에 3m 지정
	공개공지	•지구단위계획에서 지정한 위치에 조성

주)1. 공동주택, 노인복지주택, 오피스텔(그밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함) 할 경우 서울시 도시계획조례 제55조 제4호의 1의 내용에 따른다.

주)2. 건축물의 높이가 10층 이상일 경우 5층 이상부분에 대하여 고층부 탐상형을 권장

(4) 도시기반시설 계획

■ 도로 결정조서

구분	규 모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	2	3	15	집산 도로	225	당산동1가 36-6	당산동1가 7-2	일반 도로	-	구간확폭

주) 대상부지 동측(중로 2-3)도로 확폭은 지구단위계획에서 도시계획시설(도로)을 변경결정한 사항이며, 당해 부지 사업시행시 기부채납을 이행하였음

■ 공원 결정조서

구 분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			비 고
					기정	변경	변경후	
기정	2	공원	어린이공원	당산동1가 12-1번지	2,080	-	2,080	특별계획구역 VI 세부개발계획 결정 (서고시-제113호, 2007.4.26)

주) 대상부지 북측 어린이공원은 지구단위계획에서 도시계획시설을 변경결정한 사항이며, 당해 부지 사업시행시 기부채납을 이행 하였음

■ 특별계획구역 VI(서영주정)에 관한 지침(기정)도



7) 특별계획구역 VII

(1) 지정목적

- 경인로변 소규모 노후불량건축물이 다수 밀집한 지역으로 기반시설 정비 및 쾌적한 도시환경조성 필요

(2) 구역 개요

구역명	위치	면적 (㎡)	비고
VII-1구역	문래동 3가 8-7번지 일대	2,985	
VII-2구역	문래동 3가 3-1번지 일대	4,319	
VII-3구역	문래동 1가 20-4번지 일대	8,144	
VII-4구역	문래동 3가 10-6번지 일대	6,667	
VII-5구역	문래동 3가 7-2번지 일대	6,251	

(3) 특별계획구역 지침

■ 특별계획구역 VII-1,2구역

구분	계획내용	
토지이용계획	부도심 기능 지원을 위한 중규모의 업무복합기능 도입	
용도지역계획	일반상업지역	
공공시설 확보계획	기부채납	대지면적의 10% 이상을 설치 조성하여 기부채납
	대상시설	지구단위계획에서 제시된 도로, 공원, 공공공지 등을 세부개발계획 수립시 도시기반시설로 결정
용적률 계획	구분	VII-1구역
	기준	470%
	허용	620%이하
	상한	공공시설을 설치 조성하여 기부채납하는 경우 제공면적에 대해 적용
높이계획	최고높이	80m 이하 (건축법에 의한 사선제한 배제)
건축물 용도계획	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설(주차장 제외) 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 마권발매소, 마권전화투표소, 경마장, 경륜장, 자동차경기장 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설(도매시장 중 청과물관련시설) 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설(관광호텔 제외) 건축법시행령 별표1 제16호의 위락시설(관광진흥법에 의한 유원시설업 제외)
	권장용도	<ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설(도매시장 중 청과물관련시설 제외) 건축법시행령 별표1 제15호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장(공회당,회의장), 전시장 ※ 건물전체 바닥면적의 20% 이상 권장용도 준수시 인센티브 부여
기타사항	건축한계선	경인로변 8m지정

- 주)1. 기준허용용적률 산정은 기존 일반상업지역과 준공업지역에서 일반상업지역으로 변경된 지역의 면적에 해당되는 용적률을 적용하여 전체 대지의 용적률을 산정한 사항으로 향후 세부개발계획 수립시 특별계획구역변경 및 확정측량에 따라 변경될 수 있음
- 주)2. 일반상업지역에 주거를 도입할 경우 서울특별시 도시계획조례 별표3의 내용에 따라 용도용적제를 적용
- 주)3. 준공업지역에서 일반상업지역으로 변경된 지역은 공동주택과 업무시설 중 오피스텔을 합한 연면적은 전체연면적의 70%이하 적용
- 주)4. 건축물의 높이가 10층 이상일 경우 5층 이상부분에 대하여 고층부 탐상형을 권장

■ 특별계획구역 VII-3,4,5구역

구 분		계 획 내 용					
토지이용계획		• 부도심 기능 지원하는 업무복합기능 도입					
용도지역계획		• 일반상업지역(노선), 준공업지역					
공공시설 확보계획	기부채납	• 대지면적의 10% 이상을 설치 조성하여 기부채납					
	대상시설	• 지구단위계획에서 제시된 도로, 공원, 공공공지 등을 세부개발계획 수립시 도시기반시설로 결정					
용적률 계 획	구분	VII-3구역		VII-4구역		VII-5구역	
		일반상업지역	준공업지역	일반상업지역	준공업지역	일반상업지역	준공업지역
	기준	435%	300%	450%	300%	430%	300%
	허용	580% 이하	400% 이하	600% 이하	400% 이하	575% 이하	400% 이하
	상한	• 공공시설을 설치 조성하여 기부채납하는 경우 제공면적에 대해 적용					
높이계획	최고높이	• 80m 이하 (건축법에 의한 사선제한 배제)					
건축물 용도계획	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 마권발매소, 마권전화투표소, 경마장, 경륜장, 자동차경기장 • 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설(도매시장 중 청과물관련시설) • 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설(관광호텔 제외) • 건축법시행령 별표1 제16호의 위락시설(관광진흥법에 의한 유원시설업 제외) • 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) • 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설(주차장 제외) 					
	권장용도	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장(공회당, 회의장), 전시장 • 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설(도매시장 중 청과물관련시설 제외) ※ 건물전체 바닥면적의 20% 이상 권장용도 준수시 인센티브 부여					
기타사항	건축한계선	• 경인로변 8m지정					

- 주)1. 일반상업지역에 주거를 도입할 경우 서울특별시 도시계획조례 별표3의 내용에 따라 용도용적제를 적용
 주)2. 도시계획조례 제55조 4항에 ①에 따라 준공업지역에서 공동주택·노인복지주택·오피스텔·고시원(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함한다)의 용적률은 250%적용
 주)3. 간선부 상업지역의 기준·허용용적률 산정은 기존 일반상업지역과 준공업지역에서 일반상업지역으로 변경된 지역의 면적에 해당되는 용적률을 적용하여 전체 대지의 용적률을 산정한 사항으로 향후 세부개발계획 수립시 특별계획구역변경 및 확정측량에 따라 변경될 수 있음
 주)4. 도로변에 띠 모양으로 지정된 상업지역 등 하나의 대지가 2이상의 용도지역·지구·구역에 걸치는 경우는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조 및 동법 시행령 제94조의 기준을 적용.
 주)5. 도시계획조례 제35조 2항에 따라 공장이적지에 공동주택 건립 시 별표2에 따라 산업부지를 확보하도록 함
 주)6. 준공업지역에서 일반상업지역으로 변경된 지역은 공동주택과 업무시설 중 오피스텔을 합한 연면적은 전체연면적의 70%이하 적용
 주)7. 건축물의 높이가 10층 이상일 경우 5층 이상부분에 대하여 고층부 탑상형을 권장

(4) 용적률 인센티브 운용기준

■ 특별계획구역 VII-1,2구역

유형	완화항목			완화기준	비고
규제형	대지내공지	건축한계선	전면공지	기준용적률× (제공면적/대지면적)× 1.2	
유도형	건축물용도	권장용도	전층권장	기준용적률× (권장용도면적/주차장을 제외한 건축연면적)× 0.3	· 20%이상 설치시
	대지내공지	쌈지형공지	조성형태 및 규모 준수시	기준용적률× (제공면적/대지면적)× 1.0	
	도시경관개선	지중화시설수용	설치시	기준용적률× 0.1	
의무형	친환경 계획	친환경 계획	준수시	공통사항 참조	

주)1. 허용용적률 산출 : 기준용적률 + Σ(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률

주)2. 인센티브로 제공되는 용적률의 20%는 친환경계획요소 사용시에만 제공되며, 기타의 일반계획요소에 의해 대체 불가함

■ 특별계획구역 VII-3,4,5구역

유형	완화항목			완화기준	비고
규제형	대지내공지	건축한계선	전면공지	기준용적률× (제공면적/대지면적)× 1.5	
유도형	건축물용도	권장용도	전층권장	기준용적률× (권장용도면적/주차장을 제외한 건축연면적)× 0.5	· 20%이상 설치시
	대지내공지	쌈지형공지	조성형태 및 규모 준수시	기준용적률× (제공면적/대지면적)× 1.0	
	도시경관개선	지중화시설수용	설치시	기준용적률× 0.1	
의무형	친환경 계획	친환경 계획	준수시	공통사항 참조	

주)1. 허용용적률 산출 : 기준용적률 + Σ(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률

주)2. 인센티브로 제공되는 용적률의 20%는 친환경계획요소 사용시에만 제공되며, 기타의 일반계획요소에 의해 대체 불가함

(5) 도시기반시설 계획(안)

- 공공공지, 공원 등을 세부개발계획 수립 시 구체적인 위치와 면적을 결정 후 당해부지 사업 시행 시 조성 후 기부채납 이행(대지면적의 10%이상 조성)
- 경인로 확폭(35m→45m)계획에 따라 당해 부지 사업시행 시 경인로변 양측 (5m이상)확폭 조성하여 기부채납이행
- 고가차도 좌측(대로 3-133) 도로 확폭 계획은 당해 부지 사업시행 시 조성 후 기부채납을 이행
- 경인로 확폭계획은 계획설명서의 「경인로확폭예시도」참고

■ 특별계획구역Ⅶ에 관한 지침(변경)도



8) 문래동3가 45번지 특별계획구역

(1) 지정목적

- 문래동3가 45번지 토지에 대하여 대지면적 5,000㎡이상 토지의 개발 시 특별계획구역 지정 및 세부개발계획을 수립토록 영등포지역 부도심권 지구단위계획(2002.6.22)에서 결정한 사항으로,
- 부도심기능을 지원하기 위한 주거공간을 확보하는 공동주택 건축계획을 수립함에 따라 특별계획구역으로 지정하여 세부개발계획을 결정

(2) 구역 개요

구역명	위치	면적 (㎡)	비고
문래동3가 45번지 특별계획구역	영등포구 문래동3가 45번지 일대	6,682	

(3) 특별계획구역 지침

서울특별시고시 제293호(04.09.15)세부개발계획 기결정

구분	계획내용	
토지이용계획	• 부도심 기능 지원을 위한 주거기능으로 공동주택 및 부대복리시설	
용도지역계획	• 준공업지역	
공공시설 확보계획	대상시설	• 지구단위계획에서 제시된 도로, 공원, 공공공지 등을 세부개발계획 수립시 도시기반시설로 결정
용적률 계획	기준	• 300% 이하
	허용	• 400% 이하
	상한	• 공공시설을 설치 조성하여 기부채납하는 경우 추가면적에 대해 적용
높이계획	최고높이	• 60m 이하 (건축법에 의한 사선제한 배제)
건축물 용도계획	불허용도	• 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) • 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설(주차장 제외) • 건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설 ※ 학교보건법에 의한 학교환경위생정화구역 저축 시 규정 준수
	권장용도	• 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설(도매시장 중 청과물관련시설 제외) • 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) • 전체 지상부 연면적의 20% 이상 권장용도 준수시 인센티브 부여
기타사항	건축한계선	• 30m도로로부터 2m • 영등포지역 부도심권 제1종지구단위계획 민간부문 시행지침 제5조 3항 3호 적용 • 서울시 공동주택 건립관련 용도지역관리 등 업무처리지침의 인접대지경계선으로부터 6m 이격
	전면공지	• 영등포지역 부도심권 제1종지구단위계획 민간부문 시행지침 제5조 3항 3호 적용
	공개공지	• 지구단위계획으로 정해진 위치에 대지면적의 5% 이상 설치

주)1. 준공업지역 내 공동주택, 노인복지주택, 오피스텔(그밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함) 할 경우 서울시 도시계획조례 제55조 제4호의 1의 내용에 따른다.

주)2. 건축물의 높이가 10층 이상일 경우 5층 이상부분에 대하여 고층부 탑상형을 권장

(4) 도시기반시설 계획

■ 공공공지 결정조서

구분	시설명	위치	면적(㎡)	비고
기정	공공공지	문래동3가 45번지	422	준공업지역(가로공원)

주) 대상부지 서측 가로공원 조성은 지구단위계획에서 도시계획시설(공원)을 변경결정한 사항이며, 당해 부지 사업시행시 기부채납을 이행하였음

■ 문래동3가 45번지 특별계획구역에 관한 지침(기정)도



5. 인센티브에 관한 사항

○ 지구단위계획 목적달성을 위한 맞춤형 인센티브운영으로 구역특성이 반영된 효과적인 지구단위계획 실현화 유도

가. 용적률 인센티브

1) 용적률 인센티브(기정) - 서울특별시고시 제2005-412호(2005.12.22)

- 기본형(기준용적률과 허용용적률의 차이가 200%미만일 때 적용)

구분		완화조건	완화기준	내용
획지 계획	획지단위개발	획지단위 공동개발	• 기준용적률 × α	• 1필지 : α=0.2 • 2필지 : α=0.25 • 3필지 이상 : α=0.3
	획지간 공동개발(권장)	최대개발규모 이내 (획지와 획지)	• 기준용적률 × 0.05	• 획지간 공동개발권장 계획이 수립된 획지에 한하여 적용
	필지교환	필지 분할가능선 준수시	• 기준용적률 × 0.2	
공동 개발 및 맞벽 건축	공동개발 (지정/권장)	지정 및 권장사항 준수시	• 기준용적률 × α	• 2필지 : α=0.1 • 3~4필지 : α=0.15 • 5필지 이상 : α=0.2
	맞벽건축	-	• 기준용적률 × 0.15	
건축물 용도	권장용도	전층권장	• 기준용적률 × (권장용도면적÷주차장을 제외한 건축연면적) × 0.2	• 건축연면적의 20% 이상시
		특정층 권장	• 기준용적률 × (권장용도면적÷해당층 바닥면적) × 0.1	• 해당층 바닥면적의 30% 이상시
대지내 공지	공개공지	위치 준수시	• 기준용적률 × 0.1	• 위치지정시
		조성형태 및 규모 준수시	• 기준용적률 × {(설치면적-의무면적, 의무면적 대상이 아닌 경우 대지면적의 5%)÷대지면적} × α	• 피로티구조 : α=0.5 • 개방형구조 : α=1.2
	쌈지형, 침상형 공지	위치 준수시	• 기준용적률 × 0.1	• 위치지정시
		조성형태 및 규모 준수시	• 기준용적률 × (제공면적÷대지면적) × α	• 피로티구조 : α=0.5 • 침상형구조 : α=1.0 • 개방형구조 : α=1.2
건축한계선 /건축지정선	전면공지	• 기준용적률 × (제공면적÷대지면적) × α	• 피로티구조 : α=0.5 • 개방형구조 : α=1.2	

구분		완화조건	완화기준	내용
대지내 통로	보행통로	공공보행통로	• 기준용적률 × (조성면적÷대지면적) × α	<ul style="list-style-type: none"> • 피로티구조 : α=0.5 • 개방형구조 : α=1.0 ※지하 및 고가공공보행통로는 지하철, 지하광장, 지하보도, 보도육교와 연계시 부여
		보차혼용통로	• 기준용적률 × (조성면적÷대지면적) × α	
건축물 형태 및 외관	옥외광고물 및 통합간판 등 설치	준수시	• 기준용적률 × 0.05	• 서울시 옥외광고물 관리조례 적용
	지하철관련	준수시	• 기준용적률 × 0.2	• 지하철 출입구, 연결통로를 건물내부 또는 대지내 설치 시
환경 친화적 건축물	자연지반보존	보존시	• 기준용적률 × (보존면적÷대지면적) × 0.2	
	옥상녹화	준수시	• 기준용적률 × (녹화면적÷대지면적) × 0.1	<ul style="list-style-type: none"> • 서울시 옥상녹화기준 적용 ※법적 설치의무면적 제외
	중수도시설 설치	준수시	• 기준용적률 × 0.04	<ul style="list-style-type: none"> • 중수도시스템 설치시 • 서울시 빗물저수조 설치지침 적용
	빗물이용 시설 설치	준수시	• 기준용적률 × 0.04	• 빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02이상 설치시 적용
	녹색주차장, 특수성포장	준수시	• 기준용적률 × (설치면적÷대지면적)	• 기준용적률×0.05 이내
	에너지절약	1등급(3개항목 중 1개항목 준수시)	• 기준용적률 × 0.08	<ul style="list-style-type: none"> • 에너지절감율 35.5%이상 • 에너지성능지표 81점이상 • 친환경건축물인증 85점이상
		2등급(3개항목 중 1개항목 준수시)	• 기준용적률 × 0.05	<ul style="list-style-type: none"> • 에너지절감율 23.5~33.5%미만 • 에너지성능지표 74~81점미만 • 친환경건축물인증 75~85점미만
신재생에너지	준수시	• 기준용적률 × 0.05		

- 주) 1. 허용용적률 산출 : 기준용적률 + Σ(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률
 2. 대지내 공지에 관한 용적률 완하시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 아니하며, 미관지구 건축선후퇴로 확보된 공지에 대해서는 인센티브를 제공하지 않으며, 그 외 추가 건축선후퇴부분은 전면공지로 인센티브를 적용.
 3. 인센티브로 제공되는 용적률의 20%는 친환경계획요소 사용시에만 제공되며, 기타 일반계획요소에 의해 대체 불가함.
 4. 에너지절감율 : '건축에너지 효율등급 인증'에 관한 규정에 의함
 5. 에너지성능지표 : '건축에너지 설계기준'에 의함
 6. 친환경건축물인증 : '친환경건축물 인증제도 세부지침'에 의함

■ 혼합형(기준용적률과 허용용적률의 차이가 200%이상일 때 적용)

구분	완화조건	완화기준	내용
획지 계획	획지단위개발	획지단위 공동개발	• 기본용적률 인센티브 항목
	획지간 공동개발(권장)	최대개발규모 이내 (획지와 획지)	• 기준용적률 × 0.15
	필지교환	필지교환선 준수시	• 기준용적률 × 0.2
공동 개발 및 맞벽 건축	공동개발 (지정/권장)	지정 및 권장사항 준수시	• 기준용적률 × α • 2필지 : α=0.1 • 3~4필지 : α=0.15 • 5필지 이상 : α=0.2
	맞벽건축	-	• 기준용적률 × 0.15
건축물 용도	권장용도	전층권장	• 기준용적률 × (권장용도면적÷주차장을 제외한 건축연면적) × 0.2
		특정층 권장	• 기준용적률 × (권장용도면적÷해당층 바닥면적) × 0.1
대지내 공지	공개공지	위치 준수시	• 기본용적률 인센티브 항목
		조성형태 및 규모 준수시	• 기준용적률 × {(설치면적-의무면적, 의무면적 대상이 아닌 경우 대지면적의 5%)÷대지면적} × α
	쌈지형, 침상형 공지	위치 준수시	• 기본용적률 인센티브 항목
		조성형태 및 규모 준수시	• 기준용적률 × (제공면적÷대지면적) × α
	건축한계선 /건축지정선	지침 준수시	• 기본용적률 인센티브 항목
전면공지 및 규모 준수시		• 기준용적률 × (제공면적÷대지면적) × α	
대지내 통로	공공보행통로	• 기준용적률 × (조성면적÷대지면적) × α	• 피로티구조 : α=0.5 • 개방형구조 : α=1.0 ※ 지하 및 고가공공보행통로는 지하철, 지하광장, 지하보도, 보도육교와 연계시 부여
	보행통로	보차혼용통로	

구분		완화조건	완화기준	내용
건축물 형태 및 외관	옥외광고물 및 통합간판 등 설치	준수시	• 기준용적률 × 0.05	• 서울시 옥외광고물 관리조례 적용
	지하철관련	준수시	• 기준용적률 × 0.2	• 지하철 출입구, 연결통로를 건물 내부 또는 대지내 설치 시
환경 친화적 건축물	자연지반보존	보존시	• 기준용적률 × (보존면적÷대지면적) × 0.2	
	옥상녹화	준수시	• 기준용적률 × (녹화면적÷대지면적) × 0.1	• 서울시 옥상녹화기준 적용 ※법적 설치의무면적 제외
	중수도 시설 설치	준수시	• 기준용적률 × 0.04	• 중수도시스템 설치시 • 서울시 빗물저수조 설치지침 적용
	빗물이용 시설 설치	준수시	• 기준용적률 × 0.04	• 빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적×0.05 또는 대지면적× 0.02이상 설치시 적용
	녹색주차장, 특수성포장	준수시	• 기준용적률 × (설치면적÷대지면적)	• 기준용적률×0.05 이내
	에너지절약	1등급(3개항목 중 1개항목 준수시)	• 기준용적률 × 0.08	• 에너지절감율 35.5%이상 • 에너지성능지표 81점이상 • 친환경건축물인증 85점이상
		2등급(3개항목 중 1개항목 준수시)	• 기준용적률 × 0.05	• 에너지절감율 23.5~33.5%미만 • 에너지성능지표 74~81점미만 • 친환경건축물인증 75~85점미만
신재생에너지	준수시	• 기준용적률 × 5		
최고높이계획	준수시	• 기본용적률 인센티브 항목		

- 주) 1. 허용용적률 산출 : 기준용적률 + Σ(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률
 2. 대지내 공지에 관한 용적률 완하시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 아니하며, 미관지구 건축선후퇴로 확보된 공지에 대해서는 인센티브를 제공하지 않으며, 그 외 추가 건축선 후퇴부분은 전면공지로 인센티브를 적용.
 3. 기본항목(획지단위개발, 공개공지, 씬지형침상형공지, 건축한계선/건축지정선, 최고높이계획)을 준수시 기본용적률 인센티브(150%)를 부여한다.
 4. 인센티브로 제공되는 용적률의 20%는 친환경계획요소 사용시에만 제공되며, 기타 일반계획요소에 의해 대체 불가함.
 5. 에너지절감율 : '건축에너지 효율등급 인증'에 관한 규정에 의함
 6. 에너지성능지표 : '건축에너지 설계기준'에 의함
 7. 친환경건축물인증 : '친환경건축물 인증제도 세부지침'에 의함

2) 용적률 인센티브 (변경)

■ 용적률 인센티브 계획기준(공통)

1. 허용용적률 산출: 기준용적률 + ∑(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률
2. 건축법 제46조에 의한 건축선 후퇴부분은 인센티브 면적 산정시 제외하며, 지구단위계획에서 제시한 건축선보다 추가하여 건축선을 후퇴한 경우에는 인센티브를 부여
3. 대지내 공지에 대한 인센티브 부여시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용치 않음
4. 권장용도는 권장용도로 사용되는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 20% 이상(바닥면적 산정시 주차장 면적 및 공용면적 제외)인 경우 권장용도를 수용한 것으로 인정함
5. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 의무형 인센티브 100분의 20이상, 규제형과 유도형 인센티브 합은 100분의 80 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.
6. 의무형 인센티브인 친환경 건축물 항목은 해당 인센티브의 100분의 20에 미달하는 경우에도 유도형과 규제형 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 의무형 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않음
7. 유도형 인센티브 항목이 두가지 이상인 경우 한 항목의 유도형 인센티브 계획용적률은 해당 유도형 인센티브량의 100분의 50 이내에서 적용함
8. 규제형 인센티브 계획용적률은 해당 허용용적률 인센티브량의 100분의 50을 초과할 수 없으며, 본 기준을 초과하여 계획용적률이 산출된 경우에는 지구단위계획도상의 규제사항은 건축계획에 반영하여야 함
9. 환경친화적 건축물 항목은 본 지구단위계획구역 내에서 동일하게 아래 공통사항과 같이 적용한다.

■ 공통사항

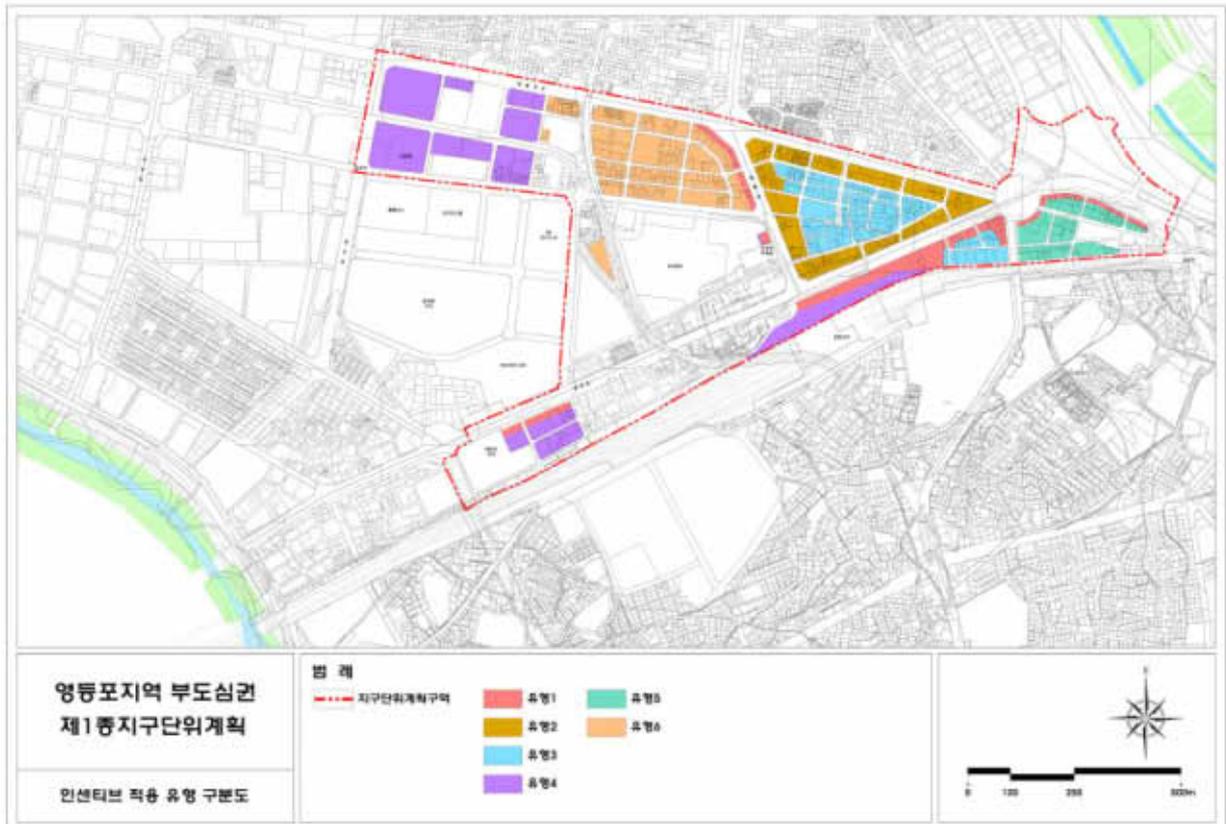
유형	원화 항목		원화기준	비고	
의무형	친화경 건축물	자연지반 보존	보존시	기준용적률× (보존면적/대지면적)× 0.2	
		옥상녹화	준수시	기준용적률× (녹화면적/대지면적)× 0.1	
		녹색주차장, 투수성포장	준수시	기준용적률× (설치면적/대지면적)으로서 기준용적률× 0.05이내	
		중수도시설	준수시	기준용적률× 0.04	
		빗물이용시설	준수시	기준용적률× 0.04	
		신-재생에너지시설	준수시	기준용적률× 0.05	
		에너지절감율	1등급	기준용적률× 0.08	◦ 1등급 : 33.5% 이상 ◦ 2등급 : 23.5~33.5% 미만
			2등급	기준용적률× 0.05	
		에너지성능지표	1등급	기준용적률× 0.08	◦ 1등급 : 81점 이상 ◦ 2등급 : 74~81점 미만
			2등급	기준용적률× 0.05	
친환경건축물인증	1등급	기준용적률× 0.08	◦ 1등급 : 85점 이상 ◦ 2등급 : 75~85점 미만		
	2등급	기준용적률× 0.05			

■ 용적률 인센티브 적용 유형

구 분	용도지역	입지특성	기준/허용용적률	비 고
유형1	일반상업지역	종전상업지역 간선부	600/800	경인로, 양평로변
유형2	일반상업지역	간선부	600/800	영등포동3가 간선부
유형3	일반상업지역	이면부	400/600	영등포동1,3가 이면부
유형4	준공업지역	간선/이면	300/400	-
유형5	주거지역 →준주거지역	간선/이면	300/360	영등포로터리
유형6	준공업지역 →준주거지역	간선/이면	250/400	-

※ 특별계획구역 제외

■ 인센티브 적용 유형 구분도



■ 인센티브 항목 및 세부기준

① 유형 1

구분	내용	비고
용도지역	일반상업지역	
위치특성	종전 일반상업지역	경인로, 양평로변
기준/허용용적률	600%/800%이하	
계획 목표	<ul style="list-style-type: none"> 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 합리적인 용도지역 운영 경인로변 상업특화가로 조성 지중화시설 수용으로 보행환경 및 도시환경 개선 	

유형	완화 항목			완화기준	비고
규제형	공동개발	공동개발 (지정/권장)	준수시	기준용적률× α	<ul style="list-style-type: none"> 2~3필지 : α=0.15 4필지 이상 : α=0.2
	대지내 공지	건축한계선 (전면공지)	준수시	기준용적률× (제공면적/대지면적)× 0.5	
유도형	건축물 용도	권장용도	전층 권장	기준용적률× (권장용도면적÷건축면적)× 0.4	
	대지내 공지	공개공지	조성형태 및 규모 준수시	기준용적률× [(설치면적-의무면적)÷ 대지면적]× α	<ul style="list-style-type: none"> 개방형 구조 α=1.0 침상형 구조 α=0.7 피로티 구조 α=0.5
		쌈지형공지	조성형태 및 규모 준수시	기준용적률× (제공면적/대지면적)× α	<ul style="list-style-type: none"> 개방형 구조 α=1.0 피로티 구조 α=0.5
	도시경관 개선	지중화시설 수용	설치시	기준용적률× 0.1	경인로변
		지하상가 연결통로	설치시	기준용적률× 0.1	양평로변
공공시설	공공시설 제공	설치시	기준용적률× 0.1		
의무형	친환경 건축물			준수시	공통사항 참조

※ 경인로 및 양평로변 2개용도지역이 걸치는 지역은 국토의 계획 및 이용에 관한법률 제84조 및 동법 시행령 제94조 기준에 따라 유형 적용
 ※ 「서울시 지하공간 종합기본계획(2006)」에 따라 양평로변은 지하상가 연결통로 조성 시 해당 인센티브 제공

② 유형 2

구분	내용	비고
용도지역	일반상업지역(영등포동3가 상가밀집지)	
위치특성	간선부	
기준/허용용적률	600%/800%이하	
계획 목표	<ul style="list-style-type: none"> 공동개발을 통한 도시미관 증진 건축물의 권장용도 수용을 통한 지역특화유도 지하상가 연결통로 조성으로 입체적 상권 활성화 유도 	

유형	완화 항목			완화기준	비고
규제형	획지계획	필지분할가능선	준수시	기준용적률× 0.03	
	공동개발	공동개발 (지정/권장)	준수시	기준용적률× α	<ul style="list-style-type: none"> 2~4필지 : α=0.1 5~9필지 : α=0.13 10필지 이상 : α=0.15
		공동개발 (자율적, 선택적)	준수시	기준용적률× α	<ul style="list-style-type: none"> 2~3필지 : α=0.1 4필지 이상 : α=0.15
대지내 공지	건축한계선 (전면공지)	준수시	기준용적률× (제공면적/대지면적)× 0.5		
유도형	건축물 용도	권장용도	전층 권장	기준용적률× (권장용도면적÷건축면적)× 0.2	
	대지내 공지	공개공지	조성형태 및 규모 준수시	기준용적률× [(설치면적-의무면적)÷ 대지면적]× α	<ul style="list-style-type: none"> 개방형 구조 α=1.0 침상형 구조 α=0.7 피로티 구조 α=0.5
		쌈지형공지	조성형태 및 규모 준수시	기준용적률× (제공면적/대지면적)× α	<ul style="list-style-type: none"> 개방형 구조 α=0.8 피로티 구조 α=0.4
	도시경관 개선	지하상가 연결통로	설치시	기준용적률× 0.1	
	공공시설	공공시설 제공	설치시	기준용적률× 0.1	
의무형	친환경 건축물			준수시	공통사항 참조

③ 유형 3

구분	내용	비고
용도지역	일반상업지역(영등포동1,3가 이면부)	
위치특성	이면부	
기준/허용용적률	400%/600%이하	
계획 목표	<ul style="list-style-type: none"> 공동개발을 통한 적정규모의 개발유도 건축물의 권장용도 수용을 통한 지역특화유도 	

유형	완화 항목			완화기준	비고
규제형	공동개발	공동개발 (권장, 지정 자율적, 선택적)	준수시	기준용적률× α	<ul style="list-style-type: none"> 2~3필지 : α=0.15 4필지 이상 : α=0.2
	대지내 공 지	건축한계선 (전면공지)	준수시	기준용적률× (제공면적/대지면적)× 1.5	
유도형	건축물 용 도	권장용도	전층 권장	기준용적률× (권장용도면적÷건축연면적)× 0.5	
	대지내 공 지	공개공지	조성형태 및 규모 준수시	기준용적률× [(설치면적-의무면적)÷ 대지면적]× α	<ul style="list-style-type: none"> 개방형 구조 α=1.2 침상형 구조 α=0.8 피로티 구조 α=0.5
		쌈지형공지	조성형태 및 규모 준수시	기준용적률× (제공면적/대지면적)× α	<ul style="list-style-type: none"> 개방형 구조 α=1.0 피로티 구조 α=0.5
의무형	친환경 건축물		준수시	공통사항 참조	

④ 유형 4

구분	내용	비고
용도지역	준공업지역	
위치특성	간선/이면	
기준/허용용적률	300%/400%이하	
계획 목표	<ul style="list-style-type: none"> 대규모 기개발지의 계획적 관리 적정개발규모 확보를 통해 간선부 중심기능 강화 	

유형	완화 항목			완화기준	비고
규제형	공동개발	공동개발 (지정/권장)	준수시	기준용적률× α	<ul style="list-style-type: none"> 2~3필지 : α=0.15 4필지 이상 : α=0.2
	대지내 공 지	건축한계선 (전면공지)	준수시	기준용적률× (제공면적/대지면적)× 1.0	
유도형	건축물 용 도	권장용도	전층 권장	기준용적률× (권장용도면적÷건축연면적)× 0.5	
	대지내 공 지	공개공지	조성형태 및 규모 준수시	기준용적률×[(설치면적-의무면적)÷ 대지면적]× α	<ul style="list-style-type: none"> 개방형 구조 α=1.0 침상형 구조 α=0.6 피로티 구조 α=0.5
		쌈지형공지	조성형태 및 규모 준수시	기준용적률× (제공면적/대지면적)× α	<ul style="list-style-type: none"> 개방형 구조 α=1.0 피로티 구조 α=0.5
	도시경관 개선	지중화시설 수용	설치시	기준용적률× 0.1	
	공공시설	공공시설 제공	설치시	기준용적률× 0.1	
의무형	친환경 건축물		준수시	공통사항 참조	

⑤ 유형 5

구분	내용	비고
용도지역	일반주거지역→준주거지역	
위치특성	간선/이면	
기준/허용용적률	300%/360%이하	
계획 목표	<ul style="list-style-type: none"> 공동개발을 통한 도시미관 증진 건축물의 권장용도 수용을 통한 주거기능 지원 	

유형	완화 항목			완화기준	비고
규제형	공동개발	공동개발 (지정/권장)	준수시	기준용적률× α	<ul style="list-style-type: none"> 2~3필지 : α=0.07 4필지 이상 : α=0.09
	대지내 공 지	건축한계선 (전면공지)	준수시	기준용적률× (제공면적/대지면적)× 0.8	
유도형	건축물 용 도	권장용도	전층 권장	기준용적률× (권장용도면적÷건축연면적)× 0.2	
	대지내 공 지	공개공지	조성형태 및 규모 준수시	기준용적률× [(설치면적-의무면적)÷ 대지면적]× α	<ul style="list-style-type: none"> 개방형 구조 α=0.8 침상형 구조 α=0.6 피로티 구조 α=0.4
		쌈지형공지	조성형태 및 규모 준수시	기준용적률× (제공면적/대지면적)× α	<ul style="list-style-type: none"> 개방형 구조 α=0.8 피로티 구조 α=0.4
	도시경관 개선	지중화시설 수용	설치시	기준용적률× 0.05	
	공공시설	공공시설 제공	설치시	기준용적률× 0.05	
의무형	친환경 건축물		준수시	공통사항 참조	

⑥ 유형 6

구분	내용	비고
용도지역	준공업지역→준주거지역	
위치특성	간선/이면	
기준/허용용적률	250%/400%이하	
계획 목표	대지내공지 확보를 통한 쾌적한 보행공간 마련	

유형	완화 항목			완화기준	비고
규제형	공동개발	공동개발 (지정/권장)	준수시	기준용적률× α	<ul style="list-style-type: none"> 2~3필지 : α=0.15 4필지 이상 : α=0.2
	대지내 공 지	건축한계선 (전면공지)	준수시	기준용적률× (제공면적/대지면적)× 2.0	
유도형	건축물 용 도	권장용도	전층 권장	기준용적률× (권장용도면적÷건축연면적)× 0.6	
	대지내 공 지	공개공지	조성형태 및 규모 준수시	기준용적률× [(설치면적-의무면적)÷ 대지면적]× α	<ul style="list-style-type: none"> 개방형 구조 α=2.0 침상형 구조 α=1.5 피로티 구조 α=1.0
		쌈지형공지	조성형태 및 규모 준수시	기준용적률× (제공면적/대지면적)× α	<ul style="list-style-type: none"> 개방형 구조 α=2.0 피로티 구조 α=1.0
	도시경관 개선	지중화시설 수용	설치시	기준용적률× 0.1	
	공공시설	공공시설 제공	설치시	기준용적률× 0.1	
의무형	친환경 건축물		준수시	공통사항 참조	

4 경미한 사항에 관한 계획

- 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 결정)제4항, 「서울특별시 도시계획조례」 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) 및 부칙 제4조 등의 규정에 의한다.
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 결정) 제4항 제8호 규정에 의해 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같다.

■ 경미한 사항에 관한 결정(기정)

계 획 내 용

1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
2. 공개공지의 위치 및 조성방법의 변경
3. 대지안의 공지의 위치변경 및 조성방법 변경
4. 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경
5. 구역과 연접한 필지의 공동개발 (지구단위계획에 따른 것을 전제함)
6. 통로의 성격설계계획(보행자 및 차량전용 통로의 위치 변경 및 신규설치)

■ 경미한 사항에 관한 결정(변경)

계 획 내 용

1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
2. 공개공지, 쌈지형공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
3. 전면공지의 조성방법의 변경
4. 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경
5. 구역과 연접한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따른 것을 전제함)
6. 건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항
7. 필지면적의 20% 이내에서의 필지분할가능선의 변경

주)1. 서울특별시고시 제2004-191호, 「111개구역에 대한 제1종지구단위계획 중 경미한 사항 일괄 결정」사항임
 주)2. 향후 관련지침 및 법령이 제정, 개정 또는 변경될 경우 제정, 개정 또는 변경된 지침 및 법령을 적용한다.

Ⅲ

지구단위계획에 대한 도시관리계획 및 지형도면고시도

- 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)도 ①
- 용도지역·지구에 관한 결정(변경)도 ②
- 도시기반시설에 관한 결정(변경)도 ③
- 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도 ④
- 지형도면고시도 ⑤



시행지침

민간부문 지구단위계획 시행지침 ①

공공부문 지구단위계획 시행지침 ②

1 민간부문 지구단위계획 시행지침

제 1 장 총 칙

제 1 조 목 적

민간부문 지구단위계획 시행지침(이하 '지침'이라 한다)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조(지구단위계획의 내용)의 규정에 의하여 작성되는 영등포구 “영등포지역 부도심권 제1종지구단위계획구역”의 민간부문에 적용하며, 이의 시행을 위하여 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 지구단위계획의 원활한 운용을 도모하는데 그 목적이 있다.

제 2 조 지침 적용의 기본원칙

- ① “민간부문 시행지침”은 건축물이나 대지 안의 공지 등 민간에 의하여 조성되는 시설과 관련된 행위에 대하여 적용된다.
- ② 지침에 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 지구단위계획 수립지침을 비롯한 제반 관련 법규나 조례, 지침 등에 규정된 사항을 따른다.
- ③ 지침 내용이 관련법령 내용과 상이한 경우에는 현행 법령에서 허용하는 범위 안에서 본 지침을 우선적으로 적용한다.
- ④ 향후 관련법령 및 지침이 제개정 또는 변경될 경우에는 제개정 또는 변경된 법령 및 지침을 따른다.
- ⑤ 가구 및 획지계획 등의 변경에 의해 대지에 서로 상이한 지침이 적용될 경우에는 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 지침을 적용하고, 이면부로 위치가 변경되는 대지는 이면부 지침을 적용하며, 그 외의 경우에는 면적이 큰 대지에 적용되는 지침을 적용한다.
- ⑥ 이 지침에서 정의하지 않은 용어로서 각종 법령에 정의된 용어는 그에 따르며, 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.
- ⑦ 공동개발(지정,권장,자율적)의 변경에 의해 대지가 이면부로 위치가 변경되는 경우 건폐율(완화포함), 용적률, 최고높이, 권장용도, 불허용도 등은 이면부 지침을 적용한다.
- ⑧ 지침의 각 항목들은 규제사항과 권장사항으로 구분하여 표기된다. 규제사항은 지구단위계획의 목표를 달성하기 위해 반드시 지켜야 하는 내용이며, 권장사항은 지구단위계획에 따를 것을 권장하는 내용이다.

제 3 조 용어의 정의

지침에서 공통으로 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “가구”라 함은 6m 이상의 도로로 둘러싸인 일단의 블록(block)을 말한다.
2. “최대개발규모”라 함은 지구단위계획구역 안에서 건축할 수 있는 대지면적의 최대한도를 말한다.
3. “최소개발규모”라 함은 지구단위계획구역 안에서 건축할 수 있는 대지면적의 최소한도를 말한다.

4. “공동개발(지정)”이라 함은 둘 이상의 필지를 일단의 대지로 하여 건축물을 건축하도록 지정한 것을 말한다.
5. “공동개발(권장)”이라 함은 둘 이상의 필지를 일단의 대지로 하여 건축물을 건축하도록 권장한 것을 말한다.
6. “자율적(선택적) 공동개발”이라 함은 지구단위계획에서 정한 최대개발규모 안에서 토지소유자가 둘 이상의 필지를 자율적(선택적)으로 공동개발 하는 것을 말한다.
7. “필지분할가능선”이라 함은 필지 형태의 정형화 및 효율성 제고를 위해 하나의 필지를 둘 이상으로 분할하여 개발할 수 있도록 분할가능 위치를 권장한 계획선을 말한다.
8. “맞벽건축”이라 함은 「건축법」 제59조(맞벽 건축과 연결복도)에 따라 연접한 필지의 건축물과 동 규정에 적합하게 외벽을 맞벽으로 하여 건축하는 것을 말한다.
9. “불허용도”라 함은 관련법령의 규정에 의하여 허용되더라도 도시관리 등을 위하여 본 지구단위계획을 통해 건축할 수 없는 용도를 말한다.
10. “권장용도”라 함은 관련법령에 저촉되지 않으면서 대상 지역의 계획적 기능 육성, 지역특성 등을 위하여 필요하다고 인정하여 지구단위계획을 통해 유도하는 건축물의 용도를 말한다.
11. “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.
12. “허용용적률”이라 함은 지구단위계획을 통하여 정해지는 용적률로서 인센티브(incentive)로 제공되는 용적률(상한용적률을 적용받지 않는 공동개발, 건축물 용도, 대지 안의 공지, 친환경 계획요소, 주차 및 차량동선 등 지구단위계획에서 정한 사항을 이행하는 경우 제공되는 용적률)과 기준용적률을 합산한 용적률의 범위 안에서 별도로 정한 용적률을 말한다.
13. “상한용적률”이라 함은 건축주가 토지를 공공시설 부지로 제공(기부채납의 경우에 한한다)하는 경우 또는 공공시설 확보를 위하여 공동개발을 지정하는 경우 추가로 부여되는 용적률을 기준용적률 또는 허용용적률과 합산한 용적률의 범위 안에서 별도로 정한 용적률을 말한다.
14. “의무형 인센티브”라 함은 자연지반 보존 등 환경친화적 지구단위계획을 위해 계획된 용적률 인센티브를 말한다.
15. “유도형 인센티브”라 함은 권장용도나 지하철 및 지중화시설을 연접한 건축물 내로 설치 유도 등 지구단위계획의 목적달성을 위해 계획된 용적률 인센티브를 말한다.
16. “규제형 인센티브”라 함은 공동개발 지정이나 건축한계선 등 규제적 성격의 계획 항목 준수를 통해 제공받는 용적률 인센티브를 말한다.
17. “건축물의 높이”라 함은 건축법 규정에 따른 지표면에서 당해 건축물의 상단까지의 높이를 말한다.
18. “최고높이”라 함은 지구단위계획으로 결정한 건축물의 최고높이를 말한다.
19. “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 돌출하여서는 안되는 선을 말한다.
20. “고층부 벽면한계선”이라 함은 대형필지가 이면가로변에 접하고 있는 경우 이면부에서의 고층화를 지양하기 위해 고층부에 지정한 선으로 지정된 수평거리(15m) 내에서는 벽면의 위치가 지정높이(20m)의 수직선을 돌출하여서는 안되는 선을 말한다.

21. “건축물의 전면”이라 함은 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람들을 위한 주된 출입구를 설치하는 면을 말한다.
22. “투시형 셔터”라 함은 전체의 2분의 1이상이 외부에서 내부로 투시가 가능하도록 제작된 셔터를 말한다.
23. “전면공지”라 함은 건축한계선, 건축지정선, 벽면한계선, 벽면지정선 등의 지정에 의해 대지 안에 확보되는 공지로서 씹지형 공지 또는 공개공지, 보차혼용통로, 공공보행통로 등 다른 유형으로 지정되지 아니한 대지 안의 공지를 말한다.
24. “공개공지”라 함은 일반 대중에게 상시 개방되는 대지안의 공지로서 「건축법」 제43조(공개공지 등의 확보) 규정 및 같은법 시행령 제27조의2(공개공지 등의 확보), 「서울특별시 건축조례」 제26조(공개공지 등의 확보) 규정에서 정의하는 공지를 말한다.
25. “씹지형 공지”라 함은 휴게공간 확보를 목적으로 주요 보행결절점에 조성하는 소공원 형태의 공지로서 벤치, 조명 등을 설치하여 일반 대중에게 상시 개방되는 대지안의 공지를 말한다.
26. “침상형 공지”라 함은 지하철 역사 및 지하보도(상가) 등과 연계하여 일반인의 이용이 상시 가능하도록 썬큰(sunken) 수법 등으로 조성된 옥외로 개방된 형태의 공개공지를 말한다.
27. “공공보행통로”라 함은 일반인에게 상시 개방되어 보행자만 통행할 수 있도록 대지 안 또는 건축물 안에 조성한 통로를 말한다.
28. “옥상녹화”라 함은 ‘서울특별시 보급형 옥상녹화 조성기법’ 에 의하여 설치하는 옥상부 녹화를 말한다.
29. “녹색주차장”이라 함은 잔디 등 투수성재료를 사용하여 환경 친화적으로 조성된 주차장을 말한다.
30. “생태면적률”이라 함은 공간계획 대상면적 중 ‘자연순환기능’을 가진 토양의 면적비를 말한다.
31. “차량출입불허구간”이라 함은 도로에서 대지안으로 차량출입이 금지되는 구간을 말한다.
32. “주차출입구”라 함은 대지안으로 차량이 출입할 수 있는 일정한 위치를 말한다.
33. “특별계획구역”이라 함은 지구단위계획구역 안에서 현상설계 등에 의하여 창의적 개발안을 받아들일 필요가 있거나 계획안을 작성하는데 상당한 기간이 걸릴 것으로 예상되어 충분한 시간을 가질 필요가 있을 때에 별도의 개발안을 만들어 지구단위계획으로 수용 결정하는 구역을 말한다.

제 2 장 가구 및 획지에 관한 사항

제 4 조 (단위대지)

계 획 지 칩	규제	권장
지구단위계획구역 안에서는 획지선으로 구분된 각각의 획지단위 또는 다음 각 호에 해당하는 필지단위를 대지로 하여 건축하여야 한다. 1. 공동개발 지정으로 계획되지 않은 단위 필지 2. 공동개발 지정으로 계획된 일단의 필지 3. 특별계획구역으로 지정된 일단의 필지	○	

계 획 지 칩	규제	권장
4. 필지분할가능선에 의해 분할하도록 계획된 필지 5. 공동개발 권장으로 계획된 일단의 필지 6. 최대개발규모 내에서 자율적 공동개발을 하는 일단의 필지		○

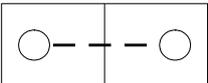
제 5 조 (최대/최소개발규모)

계 획 지 칩	규제	권장
① 최대개발규모가 계획된 대지는 최대개발규모를 초과하여 건축할 수 없다. 부득이하게 최대개발규모를 초과하여 건축하고자 할 경우에는 특별계획구역 지정 등 도시관리계획 변경 절차를 이행하여야 한다. 다만, 최대개발규모를 초과하는 기존 필지 및 본 지구단위계획에서 최대개발규모 이상으로 계획한 대지는 그러하지 아니하다.		
② 최소개발규모가 계획된 영등포동3가 일대 대지는 최소개발규모 미만으로 건축할 수 없다. 다만, 입지특성, 주변여건 등에 따라 최소개발규모 이상의 개발이 불가할 경우 구 도시계획위원회 심의를 거쳐 최소개발규모 이하로 건축할 수 있다.	○	
③ 최소개발규모가 이하의 개발의 경우 본 지구단위계획에서 정한 건폐율완화는 적용하지 않는다.		

제 6 조 (공동개발 지정)

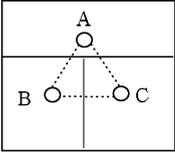
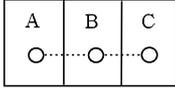
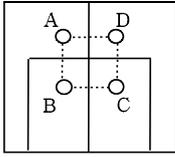
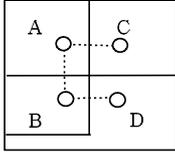
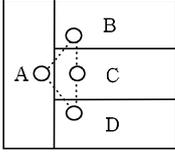
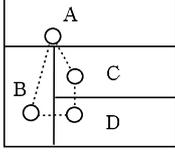
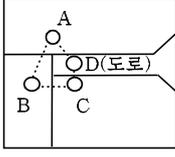
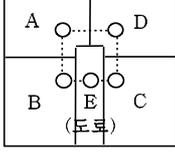
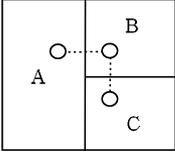
계 획 지 칩	규제	권장
① 공동개발(지정)이 표시된 필지는 계획된 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하여 건축하여야 한다.	○	
② 공동건축이 불가하여 공동개발(지정)을 변경할 경우에는 가로연속성과 도시미관 증진을 위해 맞벽건축으로 변경할 것을 권장한다.		○
③ 최대개발규모 이내의 공동개발(지정) 변경은 구 도시계획위원회 심의를 거쳐 변경한다. 이 경우 주차출입구 확보 등 계획 변경으로 인한 주변 지역 대책을 강구하여야 한다.		
④ 구 도시계획위원회에서 공동개발(지정)의 변경이 인정될 경우 본 지구단위계획에서 정한 용적률 등의 인센티브를 적용한다.	○	
⑤ 도면표시 공동개발(지정) 		

제 7 조 (공동개발 권장)

계 획 지 침	규제	권장
① 공동개발(권장)이 표시된 필지는 계획된 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하여 건축할 것을 권장한다.		○
② 최대개발규모 이내에서 부득이하게 공동개발(권장)을 변경하고자할 경우에는 제8조 (자율적(선택적) 공동개발) 제3항을 따라 처리한다. ③ 공동개발(권장)을 변경 할 경우 구 도시계획위원회 심의를 거쳐야한다. 또한 구 도시계획위원회에서 인정될 경우 본 지구단위계획에서 정한 용적률 등의 인센티브를 적용한다. ④ 도면표시 공동개발(권장) 	○	

제 8 조 (자율적(선택적) 공동개발)

계 획 지 침	규제	권장
① 자율적(선택적) 공동개발이 계획되어 있는 필지는 최대개발규모 이내에서 자율적(선택적)으로 공동개발 할 것을 권장한다.		○
② 자율적(선택적) 공동개발은 아래 적용원칙 및 예시에 따라 처리 하여야 하며 구도시계획위원회 심의를 거쳐야 한다. ③ 최대개발규모 이내의 자발적 공동개발이나 부득이하게 공동개발(지정)을 변경하고자할 경우에는 아래 적용원칙 및 적용예시에 따라 처리토록 한다. 이 경우 주차 출입구 확보 등 계획변경으로 인한 주변 지역 대책을 강구하여야 하며 대지의 형태는 가급적 장방형 및 정방형을 이루도록 하여야 한다. 1. 적용원칙 - 지구단위계획에서 정한 최대/최소 개발규모 준수 - 부정형 필지 및 맹지가 발생될 경우는 공동건축 불가 - 주차출입구 등 계획 변경으로 인한 주변지역 대책을 강구	○	

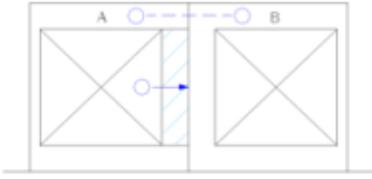
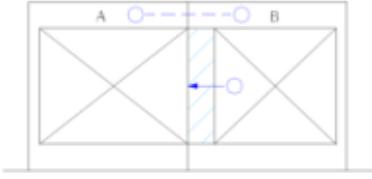
계 획 지 침		규제	권장
 <p>[적용기준1] ① B+C 공동개발 ② (B+C)+A 공동개발 (선행조건:① 만족)</p>	 <p>[적용기준2] ① A+B 또는 B+C 공동개발 ② A+B+C 공동개발 (선행조건:① 만족)</p>		
 <p>[적용기준3] ① A+B 공동개발 ② C+D 공동개발 ③ (A+B)+(C+D) 공동개발 (선행조건:①,② 만족)</p>	 <p>[적용기준4] ① A+C 공동개발 ② B+D 공동개발 ③ (A+C)+(B+D) 공동개발 (선행조건:①,② 만족)</p>		
 <p>[적용기준5] ① B+C 또는 C+D 공동개발 ② B+C+D 공동개발 (선행조건:① 만족) ③ (B+C+D)+A 공동개발 (선행조건:② 만족)</p>	 <p>[적용기준6] ① C+D 공동개발 ② (C+D)+B 공동개발 (선행조건:① 만족) ③ {(C+D)+B)+A 공동개발 (선행조건:② 만족)</p>		
 <p>[적용기준7] ① B+C 공동개발 ② (B+C)+D 공동개발 (선행조건:① 만족) ③ {(B+C)+D)+A 공동개발 (선행조건:② 만족)</p>	 <p>[적용기준8] ① A+B 공동개발 ② C+D 공동개발 ③ (A+B)+E 공동개발 (선행조건:①,② 만족) ④ (C+D)+E 공동개발 (선행조건:①,② 만족) ⑤ {(A+B)+E)+(C+D) 공동개발 (선행조건:③만족) ⑥ {(C+D)+E)+(A+B) 공동개발 (선행조건:④만족)</p>		
 <p>[적용기준9] ① B+C 공동개발 ② (B+C)+A 공동개발 (선행조건:① 만족)</p>			
<p>※ 상기 적용예시는 일반적인 사항을 표기한 것으로 실제 현황이 상기 예시와 일치하지 않는 경우에도 상기 기준을 토대로 자율적 공동개발 가능 여부를 판단하여야 한다.</p> <p>④ 지구단위계획구역 내에서 공동개발(지정/권장)이 계획되어 있지 않은 필지가 ③항의 적용원칙에 따라 자율적 공동개발을 할 경우 구 도시계획위원회 심의를 거쳐야 한다. 또한 구 도시계획위원회에서 인정될 경우 본 지구단위계획에서 정한 용적률 등의 인센티브를 적용한다.</p>			

○

제 9 조 (대지의 분할)

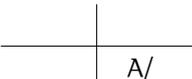
계 획 지 칩	규제	권장
① 대지의 분할은 「서울특별시 건축조례」 제29조(건축물이 있는 대지의 분할제한)에서 정한 규모 이하로 분할할 수 없다.	○	
② 필지분할가능선 계획된 대지는 대지 형태의 정형화 및 이용의 효율성 제고를 위해 당해 필지를 분할 및 교환할 것을 권장한다.		○
③ 필지분할선이 계획된 대지는 필지분할가능선을 준수하여 분할할 것을 권장한다. 다만, 당해 대지 여건상 부득이한 경우에는 구 도시계획위원회 심의를 거쳐 필지면적 대비 20% 이내에서 변경할 수 있다.		○
④ 도면표시 필지분할 가능선 	○	

제 10 조 (맞벽건축)

계 획 지 칩	규제	권장
<p>① 맞벽건축이 표시된 대지의 건축물은 연접대지의 건축물과 맞벽으로 건축하여야 한다.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>1. A필지 : 향후 맞벽을 대비하여 건축 (A필지에 용적률 등의 완화 부여)</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>2. B필지 : A필지 건축물과 맞벽으로 건축 (B필지에 용적률 등의 완화 부여)</p> </div> </div> <div style="text-align: right; margin-top: 10px;"> <p>맞벽건축 예시</p>  </div>	○	

제 3 장 건축물의 용도에 관한 사항

제 11 조 (불허용도)

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

제 12 조 (권장용도)

계 획 지 칩	규제	권장
① 지구단위계획구역의 특성 부여 및 토지이용 효율성 증대를 위하여 권장용도로 표시된 용도의 입지를 권장한다.		○
② 전층 권장용도는 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 20%이상인 경우에 당해 용도를 수용한 것으로 본다.(바닥면적 산정시 주차장 면적 제외) ③ 권장용도 준수에 따른 용적률 등의 완화를 적용받아 건축된 건축물의 용도변경은 「건축법」 제19조(용도변경) 및 같은법 시행령 제14조(용도변경)의 규정에도 불구하고 본 지구단위계획에서 계획한 권장용도 범위 내에서 이루어져야 한다. 다만, 당해 건축물을 인센티브 받기 전 상태로 원상복구하거나, 건축허가시 받은 인센티브에 상응하는 공공기여(지구단위계획구역내 공공시설의 기부채납 또는 용적률 인센티브 항목 추가 준수)에 대해 용도변경 시점에서 구 도시계획위원회 자문을 거쳐 적정하다고 인정할 경우에는 예외로 한다. ④ 도면표시 권장용도 	○	

제 4 장 건축물의 규모에 관한 사항

제 13 조 (건폐율)

계 획 지 칩		규제	권장
① 지구단위계획구역 안에서는 대지별로 계획한 건폐율 범위 이하에서 건축하여야 한다. ② 도면표시 건폐율 $\frac{\quad}{60\%이하}$		○	

제 14 조 (건폐율 완화)

계 획 지 칩		규제	권장
① 국토해양부 훈령 제416호 「제1종지구단위계획수립지침」 3-2-4에 따라 건축물의 높이를 제한하고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조의 용도지역별 건폐율 기준의 범위 안에서 완화한다.			○
② 건폐율 완화는 영등포동3가 이면부에 적용한다. ③ 완화내용		○	
구 분	완 화 내 용		
자율적 공동개발준수 및 층수제한에 따른 건폐율 완화	· 공동개발을 준수하고 4층 이하 (16m 이하) 건축 시	70%이하	· 제1종지구단위계획 수립지침 3-2-4 · 공동개발(자율적) 준수 : 시행지침상 명시된 공동개발(자율적) 조건을 부합하여 건축시
	· 공동개발을 준수하고 3층 이하 (12m 이하) 건축 시	80%이하	

제 15 조 (용적률)

계 획 지 칩		규제	권장
① 본 지구단위계획구역 안에서는 대지별로 규정한 용적률 범위 이하에서 건축하여야 한다. ② 동일한 용도지역으로서 향후 공동개발 변경 등에 의해 대지에 서로 상이한 기준/허용용적률이 적용될 경우에는 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 용적률을 적용하며, 이면부로 위치가 변경되는 대지는 인접한 이면부 용적률을 적용한다. ③ 2이상의 용도지역에 걸쳐 있어 서로 다른 용적률을 적용받는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조(2이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 토지에 대한 적용기준)를 따른다. ④ 도면표시 기준용적률/허용용적률 $\frac{600/800\%이하}{\quad}$		○	

제 16 조 (용적률 완화)

계 획 지 칩	규제	권장															
<p><허용용적률 산정></p> <p>① 기준용적률과 각 완화항목 준수에 따른 용적률 인센티브의 합은 허용용적률 이하로 한다. 즉, 기준용적률 + ∑(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률을 적용한다.</p> <p>② 용적률 인센티브는 크게 의무형, 유도형, 규제형의 3가지 유형으로 구성되며 운영기준은 아래와 같이 적용한다.</p> <p>1. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 의무형 인센티브는 해당 인센티브량(허용용적률-기준용적률)의 100분의 20이상, 유도형과 규제형 인센티브 합은 해당 인센티브량의 100분의 80 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.</p> <div style="text-align: center;"> <table border="1" style="margin: 0 auto;"> <tr> <th style="text-align: center;">기준용적률</th> <th colspan="3" style="text-align: center;">허용용적률</th> <th style="text-align: center;">상한용적률</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">용도지역 용적률 범위 이내</td> <td style="text-align: center;">의무형 인센티브</td> <td style="text-align: center;">유도형 인센티브</td> <td style="text-align: center;">규제형 인센티브</td> <td style="text-align: center;">상한용적률</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">- 친환경 계획 준수시(20%이상)</td> <td style="text-align: center;">- 특별목적 유도계획 준수시(30%이상)</td> <td style="text-align: center;">- 규제상려의 계획 준수시(50%이내)</td> <td style="text-align: center;">- 공공시설 부지채광시</td> </tr> </table> </div> <p>2. 의무형 인센티브인 친환경 건축물 항목은 해당 인센티브의 100분의 20에 미달하는 경우에도 유도형과 규제형 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 의무형 인센티브의 대체 적용은 인정되지 않으며 준수한 의무형 인센티브량만 인정한다. 반면, 의무형 인센티브를 해당 인센티브량의 100분의 20을 초과하여 계획한 경우에는 유도형과 규제형의 인센티브 미달량에 대하여 의무형 인센티브로 대체하여 적용이 가능하다.</p> <p>3. 유도형 인센티브 항목이 두가지 이상인 경우 한 항목의 유도형 인센티브 계획용적률은 해당 유도형 인센티브 총량의 100분의 50이내에서 적용한다.</p> <p>4. 규제형 인센티브 계획용적률은 해당 허용용적률 인센티브 양의 100분의 50을 초과할 수 없으며, 본 기준을 초과하여 계획용적률이 산출된 경우에도 지구단위 계획도상의 규제 항목은 건축계획에 반영하여야 한다.</p> <p>③ 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계상할 수 없다(예 : 공개공지와 전면공지 등).</p> <p>④ 그 외 각 항목별 용적률 완화 여부 및 산정기준 등은 결정조서 및 해당 지침을 참조하여 용적률 인센티브 양을 산정토록 한다.</p>	기준용적률	허용용적률			상한용적률	용도지역 용적률 범위 이내	의무형 인센티브	유도형 인센티브	규제형 인센티브	상한용적률		- 친환경 계획 준수시(20%이상)	- 특별목적 유도계획 준수시(30%이상)	- 규제상려의 계획 준수시(50%이내)	- 공공시설 부지채광시		○
기준용적률	허용용적률			상한용적률													
용도지역 용적률 범위 이내	의무형 인센티브	유도형 인센티브	규제형 인센티브	상한용적률													
	- 친환경 계획 준수시(20%이상)	- 특별목적 유도계획 준수시(30%이상)	- 규제상려의 계획 준수시(50%이내)	- 공공시설 부지채광시													

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

제 17 조 (최고높이)

계 획 지 칩	규제	권장
<p>① 최고높이는 당해 대지에 건축되는 건축물에 적용한다.</p> <p>② 본 지구단위계획에서 정한 최고높이는 「건축법」 제60조 제1항에 의한 가로구역별 최고높이를 정한 것으로 본다</p> <p>③ 지구단위계획구역 안에서 최고높이가 지정된 건축물은 「건축법」 제60조(건축물의 높이 제한) 제3항에 의한 도로 사선제한(H=1.5D이하)을 적용하지 아니한다.</p> <p>④ 도면표시</p> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;">  </div>	○	

제 5 장 건축물의 배치에 관한 사항

제 18 조 (건축물의 방향성)

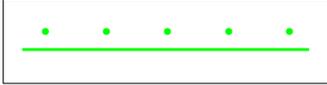
계 획 지 칩	규제	권장
<p>① 건축물 배치에 관한 별도의 규정이 없는 대지에서는 건축물의 주된 벽면의 방향을 접한 전면가로와 일치되도록 설치할 것을 권장한다.</p> <p>② 도로 모퉁이에 위치한 대지에서는 벽면의 방향이 접한 모든 도로의 방향과 일치되도록 설치할 것을 권장한다.</p>		○

계 획 지 칩	규제	권장
<p>③ 2이상의 도로에 접한 대지에서는 건축물 전면을 도로폭이 넓은 도로를 향하도록 설치할 것을 권장한다. 다만, 폭 20m이상 도로를 2개 이상 접하고 있는 대지의 경우에는 건축물의 전면을 임의로 선택하여 설치할 수 있으나 동일한 수준의 외벽마감재를 사용할 것을 권장한다.</p>		○

제 19 조 (건축한계선)

계 획 지 칩	규제	권장				
<p>① 건축한계선이 지정된 대지에서는 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 건축한계선의 수직면을 넘어서 건축할 수 없다. 다만, 지하철출입구 또는 환기구 등을 건물 또는 대지 내에 설치하는 경우에는 당해 시설물은 제외한다.</p> <p>② 향후 개별 교통영향분석·개선대책 등 기타의 사유로 도로경계선이 변경될 경우, 변경된 도로경계선을 기준으로 결정도에 지정된 폭원만큼 건축한계선이 지정된 것으로 간주하며 이 경우 건축한계선에 대한 별도의 지구단위계획 변경 절차는 거치지 않는다.</p>						
<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">금번 지구단위계획 결정도</th> <th style="width: 50%;">향후 도로경계선 변경시</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;"> </td> <td style="text-align: center;"> </td> </tr> </tbody> </table>	금번 지구단위계획 결정도	향후 도로경계선 변경시			○	
금번 지구단위계획 결정도	향후 도로경계선 변경시					
<p>③ 건축한계선 후퇴부분은 전면공지 조성지침에 따라 개발주체가 조성한다.</p> <p>④ 도면표시</p> <p style="margin-left: 20px;">건축한계선 </p>						

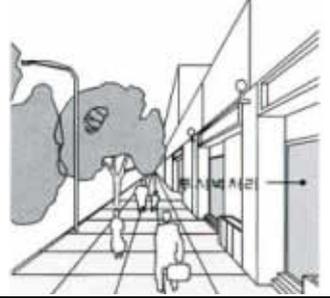
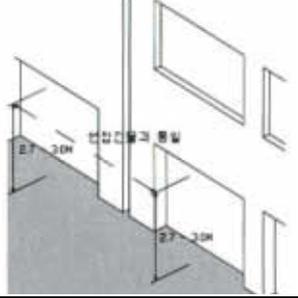
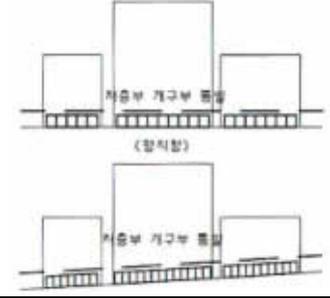
제 20 조 (고층부 벽면한계선)

계 획 지 칩	규제	권장
<p>① 대지경계선 또는 건축한계선경계선을 기준으로 고층부 벽면한계선이 지정된 대지에서는 수평거리 15m내에서는 벽면의 위치가 지정높이(20m)의 수직선을 돌출하여 건축할 수 없다.</p> <p>② 향후 개별 교통영향분석개선대책 등 기타의 사유로 도로 경계선이 변경될 경우에는 제19조(건축한계선) 제2항을 준용한다.</p> <p>③ 도면표시</p> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 10px;">고층부 벽면한계선</div>  </div>	○	

제 6 장 건축물의 형태 및 색채 등에 관한 사항

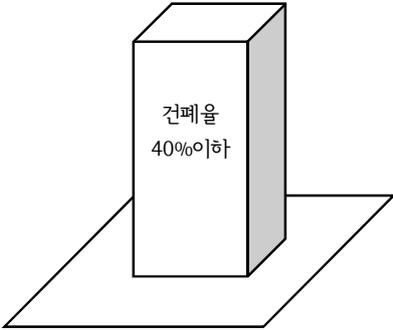
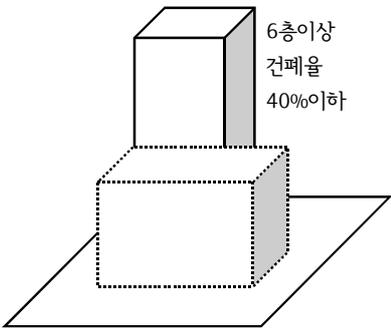
제 21 조 (건축물의 형태)

계 획 지 칩	규제	권장
<p>① 투시벽 및 투시형 셔터</p> <p>폭 25m이상 도로에 면한 건축물의 1층 전면의 50% 이상을 투시형으로 설치하여야 하며, 셔터를 설치하는 경우에는 투시형 셔터를 사용하여야 한다. 다만, 구 도시계획 위원회 자문을 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.</p> <p>② 1층 바닥높이</p> <p>건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 해야 한다. 경사지의 경우, 접한 보도 또는 도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 한다.</p> <p>③ 개구부</p> <p>1. 연접 대지에 기존 건축물들이 있을 경우 신축건물의 1층 개구부 높이는 기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화를 이루어야 한다.</p>	○	

계 획 지 침			규제	권장
2. 폭 25m이상 도로에 면한 건축물의 1층 전면은 동일한 용도(점포) 1개당 2개소 이상의 출입구를 설치할 수 없다. 3. 폭 25m이상 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 주 벽면을 도로에 노출하여서는 아니 된다. 다만, 벽면에 조명, 벽화 등 장식적 처리를 하여 구 도시계획위원회 자문을 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.			○	
1층부 입면처리	1층개구부 상단높이	연접필지내 건물과의 조화		
				

제 22 조 (건축물의 외관)

계 획 지 침			규제	권장
① 외벽면의 통일성 지구단위계획구역내 건축물은 모든 외벽면의 의장, 재료, 색채에 있어 주변 건물과의 조화를 유지하고, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우 재료들 간의 조화를 고려할 것을 권장한다.			○	
② 측면 이격공지의 처리 폭 25m이상 도로에 면한 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m미만 이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격공지는 조경으로 차폐할 것을 권장한다. 그 외 3m 이상의 이격공지는 보행자를 위한 공개공간으로 조성할 것을 권장한다.				
③ 야간경관조명 1. 지구단위계획구역내 건축물은 쇼윈도 및 건축물 외부에서 1층 전면을 투사하는 야간조명 등의 설치를 권장한다. 2. 폭 25m이상 도로에 면한 대지에 10층이상 신축 또는 증개축 되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 상향식 야간조명 등의 설치를 권장한다. 3. 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명 등의 설치를 권장한다.				

계 획 지 칩	규제	권장
<p>④ 건축설비의 노출</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 폭 25m이상 도로에 면한 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출하여 설치하지 않을 것을 권장한다. 2. 에어컨 실외기 등의 설치시에는 ‘건축물의 설비기준 등에 관한 규칙’ 에 따른다. <p>⑤ 미관지구 건축물 전면부</p> <p>미관지구가 지정되어 있는 대지의 건축물 전면부에는 차면시설·세탁물 건조대·장독대·철조망·굴뚝·환기시설·건축물 외부에 노출된 계단 등 도시미관을 저해하는 시설들을 설치하지 않을 것을 권장한다.</p> <p>⑤ 탑상형 건축물</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 폭 25m 이상 도로에 면한 건축물의 형태는 시각적 개방감 확보를 위해 탑상형을 권장한다. 2. 탑상형 건축물은 건축물의 장변에 대한 단변의 비율이 4분의 1이상이고, 건폐율 40%이하로 건축할 것을 권장한다. 3. 10층 이상의 건축물을 건축하는 경우에는 6층 이상의 부분에 대해 건축물의 장변과 단변의 비율이 4분의 1이상이고 그 부분의 건폐율이 40% 이하로 건축할 것을 권장한다. <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;"> <p>탑상형 건축물</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>고층부 탑상형 건축물</p>  </div> </div>		○

제 23 조 (옥외광고물)

계 획 지 칩	규제	권장
① 옥외광고물의 설치는 「옥외광고물 등 관리법」 및 「서울특별시 영등포구 옥외광고물 등 관리조례」를 준수하여야 한다.	○	
② 상기 제1항에서 정하지 아니한 사항은 '서울특별시 옥외광고물 가이드라인'을 준수하여야 한다.		○

제 24 조 (지하철 및 지중화 관련시설)

계 획 지 칩	규제	권장
① 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철 출입구와 환기구, 연결통로, 분전반 등의 지중화 관련시설을 건물 또는 대지 안에 설치할 것을 권장한다.		○
② 지하철 출입구, 연결통로 등은 일반인들이 상시 자유롭게 이용하고 통행에 불편함이 없도록 조성하여야 한다.	○	
③ 당해 건물 이용만을 위한 단순 연결통로인 경우에는 인센티브 대상에서 제외한다.		

제 25 조 (사용권 제공)

계 획 지 칩	규제	권장
① 공공기능 확충을 위해 건축물 내 일정 공간을 문화시설, 사회복지시설, 도서관 등 공공기여 시설을 설치하고 공공에 사용권으로 제공할 것을 권장한다.		○
② 상기 지침에 따라 건축물 내 일정 공간을 공공에 사용권으로 제공할 경우에는 본 지구단위계획에서 정한 용적률 등의 완화가 부여된다. 상기 용도 외의 시설 중 구 도시계획위원회 자문을 거쳐 공공기능 시설로 인정되는 경우에도 용적률 등의 완화를 부여한다.	○	

제 26 조 (기타 사항)

계 획 지 침	규제	권장
① 지구단위계획구역 안에서 담장을 설치할 경우에는 식재 담장으로 설치할 것을 권장한다. ② 옹벽을 설치할 경우에는 자연석 또는 조경석을 사용하여 계단식으로 조성하되 가능한 개방적으로 보이게 할 것을 권장한다.		○

제 7 장 대지안의 공지에 관한 사항

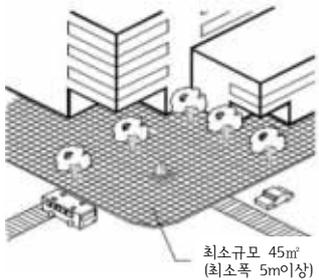
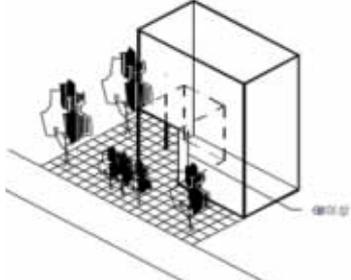
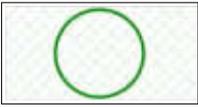
제 27 조 (전면공지)

계 획 지 침	규제	권장
① 전면공지는 보도부속형 전면공지와 차도부속형 전면공지로 구분하며 건축물의 신축시 개발주체가 조성한다. 1. 보도부속형 전면공지 보도와 접하는 전면공지는 보행자 통행이 가능한 구조로서 보도 기능을 담당할 수 있도록 조성한다. 2. 차도부속형 전면공지 보도가 없는 도로에 접하는 전면공지는 차량 및 보행자 통행이 가능한 구조로서 차도 및 보도의 기능을 담당할 수 있도록 조성한다. ② 조성 지침 1. 전면공지는 연접한 보도 또는 차도와 단차 없이 조성한다. 2. 전면공지 내에는 공작물, 담장, 계단, 주차장 등 차량 및 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없다. 다만, 차량 진출입 금지를 위해 블라드·돌의자 등을 설치하도록 하는 때, 조경을 위한 식수를 하는 때, 공공보도의 보행 환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철출입구 또는 환기구 등을 건물 또는 대지 내에 설치하는 때, 허가권자가 보행자의 편익 또는 가로미관 향상을 위하여 공간이용계획을 수립하여 해당 도시계획위원회의 자문을 거친 때 등 허가권자가 그 필요성을 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다. 3. 포장패턴은 공공부문의 포장패턴을 우선 준용하고 개별포장 선정시 인접지역의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며, 바닥은 내구성이 있는 재료로 포장토록 한다.		○

계 획 지 칩	규제	권장
<p>③ 「건축법」 제46조(건축선의 지정) 제1항 단서 및 제2항, 「건축법 시행령」 제3조의3 (지형적 조건 등에 따른 도로의 구조와 너비)에 의한 건축선 후퇴부분은 용적률 등의 완화 대상에서 제외한다.</p> <p>④ 전면공지의 일부가 차량 진출입로(차량출입구)로 조성될 경우에는 당해 부분을 용적률 등의 완화 대상에서 제외한다.</p> <div data-bbox="938 622 1286 869" style="text-align: center;"> <p>차량출입구 조성부분은 용적률 완화대상에서 제외</p> </div> <p style="text-align: center;">전면공지 조성예시</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="284 1003 683 1348" style="text-align: center;"> <p>[보도와 접하는 전면공지]</p> <p>건축한계선 대지한계선</p> <p>보도부속형 전면공지 기층보도 차도</p> </div> <div data-bbox="906 1003 1279 1348" style="text-align: center;"> <p>[보도가 없는 도로와 접하는 전면공지]</p> <p>건축한계선 대지한계선</p> <p>차도부속형 전면공지 기층 차면도로</p> </div> </div>	○	

제 28 조 (공개공지)

계 획 지 칩	규제	권장
<p>① 공개공지를 설치하여야 하는 대상 건축물 및 면적, 설치 및 관리 등에 관한 규정은 「건축법」 제43조(공개 공지 등의 확보) 및 같은법 시행령 제27조의2(공개공지 등의 확보), 「서울특별시 건축조례」 제26조(공개공지 등의 확보)를 적용한다.</p> <p>② 공개공지의 조성위치를 지정한 경우에는 지정된 위치에 공개공지를 설치하여야 한다.</p>	○	

계 획 지 칩	규제	권장
<p>③ 공개공지 위치가 정해지지 않은 경우에는 당해 대지와 접한 도로 중 가장 넓은 도로변 또는 당해도로 가각부, 보행 결절점 주변에 설치하여야 한다. 다만 인접 부지에 공원, 광장, 쌈지형 공지, 공개공지 등의 오픈스페이스가 조성된 경우에는 당해 시설과 연계하여 설치하도록 한다.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>쌈지공원 형태</p>  <p>최소규모 45㎡ (최소폭 5m이상)</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>피로티 형태</p>  </div> </div>	○	
<p>④ 지하철역사 출입구 등 공공지하공간과 연접한 대지의 공개공지는 침상형 공지로 설치를 권장한다.</p> <p>⑤ 공개공지의 바닥 포장은 투수성 포장재료나 조립식 포장방식 등을 사용하여 포장면 상단에서 지하의 지반으로 물이 침투할 수 있는 투수성 포장을 권장한다.</p>		○
<p>⑥ 상기 지침에 따라 공개공지를 설치한 대지(자율적으로 조성한 대지 포함)는 본 지구단위계획에서 정한 용적률 등의 완화가 부여된다. 다만, 「건축법」에 따라 의무적으로 설치하는 공개공지 면적은 용적률 등의 완화 대상에서 제외한다.</p> <p>⑦ 도면표시</p> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 10px;"> <div style="margin-right: 10px;">공개공지(위치지정)</div>  </div>	○	

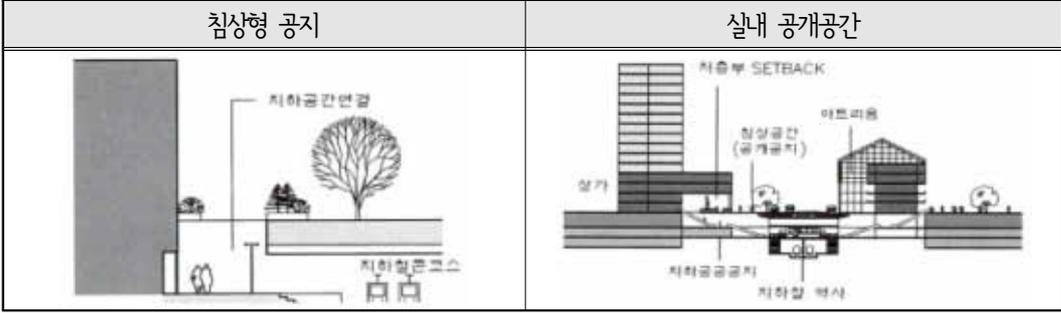
제 29 조 (쌈지형 공지)

계 획 지 칩	규제	권장
<p>① 「건축법」 제43조(공개공지 등의 확보)에 의한 공개공지 등의 확보대상이 아닌 건축물이 건립되는 대지에는 쌈지형 공지 설치 권장한다.</p>		○

계 획 지 칩	규제	권장
<p>② 쌈지형 공지의 조성위치는 당해 대지와 접한 도로 중 가장 넓은 도로변 또는 당해 도로 가각부, 보행결절점 주변에 배치하여야 한다. 다만, 인접 부지에 쌈지형 공지나 공개공지, 공원, 광장 등이 조성된 경우에는 이들 시설과 일체형으로 조성해야 하며 보행공간은 보도와 단차를 두지 않고 연속하여 조성하여야 한다.</p> <p>③ 쌈지형 공지는 최소폭원 4m, 최소면적 25㎡ 이상의 규모로서 「서울특별시 건축조례」 제25조 (식재 등 조경기준)에 따라 조성한다.</p> <p>④ 피로티 구조의 쌈지형 공지일 경우 피로티 구조의 유효높이는 지상 6m이상 이어야 한다. 이 경우 피로티구조로 조성된 면적의 1/2만 쌈지형공지로 인정되며, 피로티 구조는 전체 쌈지형공지 면적의 1/2를 초과하여 조성할 수 없다.</p> <p>⑤ 도면표시</p> <p>쌈지형공지(위치지정) </p>	<p></p> <p>최소규모 25㎡이상 (최소폭 4m이상)</p> <p>○</p>	

제 30 조 (침상형 공지)

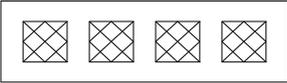
계 획 지 칩	규제	권장
<p>① 지하철역사 출입구 등 공공지하공간과 연접한 대지의 공개공지는 침상형 공지 설치 권장한다.</p> <p>② 침상형 공지와 접하는 건축물의 지하층 공간은 휴게음식점, 판매시설 용도를 권장한다.</p>		○

계 획 지 침		규제	권장
③ 침상형 공지는 계단, 경사로 등에 의하여 공공지하공간 및 지상공간에서 일반대중들의 접근이 용이하여야 하며, 24시간 개방되어야 한다. ④ 침상형 공지에는 벤치, 파고라(pergola) 등과 같은 휴게시설과 화분, 플랜트 박스 등 기타 조경 시설물을 설치하여야 한다. ⑤ 침상형공지는 최소면적 45㎡ 이상의 규모로 조성하여야 한다.		○	
침상형 공지	살내 공개공간		
			

제 31 조 (대지안의 조경)

계 획 지 침		규제	권장
① 대지안의 조경을 설치하여야 하는 대상 대지면적 및 건축물, 조경면적, 식재기준, 조경시설물의 종류 및 설치방법 등은 「건축법」 제42조(대지의 조경), 같은법 시행령 제27조(대지의 조경), 「서울특별시 건축조례」 제24조(대지안의 조경) 및 제25조(식재 등 조경기준) 등을 따른다. ② 다음 각 호의 경우에는 대지안의 조경을 차폐형으로 조성해야 한다. <ol style="list-style-type: none"> 1. 화물 적재 공간이나 쓰레기하치장 등 환경을 저해하는 시설물이 건물 혹은 구조물에 의해 차폐되지 않고 전면도로에 노출된 경우 2. 폭 20m이상 도로에 면하여 주차장을 설치하는 경우 		○	

제 32 조 (공공보행통로)

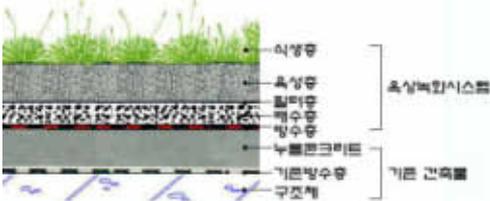
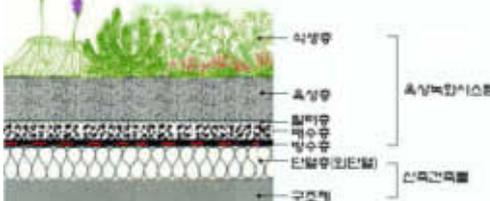
계 획 지 칩	규제	권장
<p>① 공공보행통로(이하 대지내 통로라 한다)가 지정된 대지는 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 조성하여야 한다.</p> <p>② 대지내 통로는 단차가 없이 연속적으로 조성하여야 하며, 보도 혹은 도로와 접하거나 연접대지와 공동으로 설치하는 경우도 단차를 두어서는 아니 된다. 또한 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없다.</p> <p>③ 대지내 통로로 연결되는 양측도로에 고저차가 있을 경우 경사로로 처리하여야 한다.</p> <p>④ 대지내 통로의 포장은 보행자의 통행에 불편이 없는 재료 및 포장을 하여야 하며, 야간통행에 안전을 도모할 수 있도록 야간조명 시설을 설치하여야 한다.</p> <p>⑤ 대지내 통로는 지상부가 오픈된 개방형 구조로 설치해야 한다. 다만, 공공보행 통로는 부득이한 경우 피로티 구조의 설치를 허용하며 이 경우 높이를 6m이상 확보하여야 한다.</p> <p>⑥ 도면표시</p> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 10px;"> <div style="margin-right: 10px;">공공보행통로</div>  </div>	○	

제 8 장 환경친화적 건축물에 관한 사항

제 33 조 (자연지반 보존)

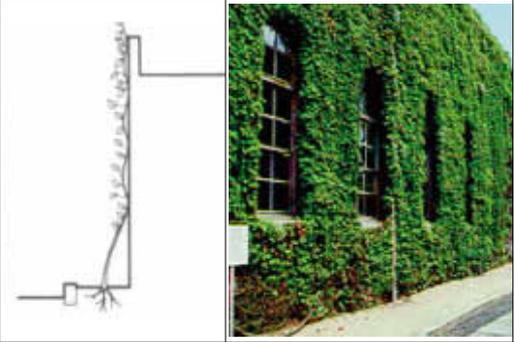
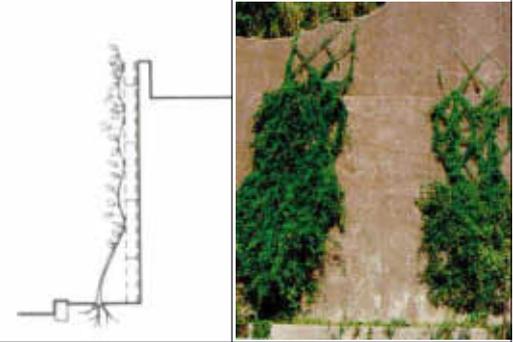
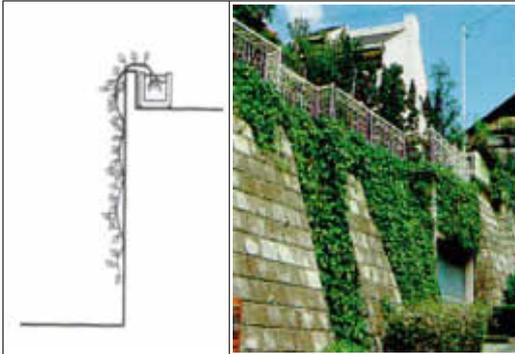
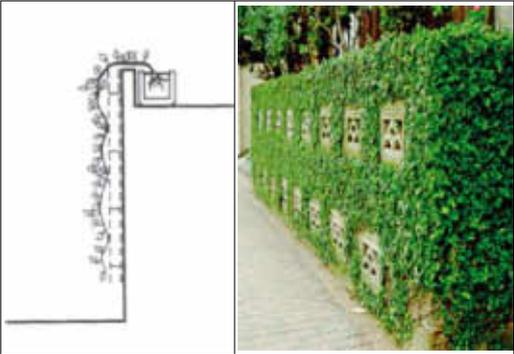
계 획 지 칩	규제	권장
<p>① 지층부의 바닥이나 비건폐지를 흙, 자갈, 모래, 잔디 등의 자연재료로 조성하고 당해 지하부에는 일체의 인공구조물(지하주차장, 저수조 등)을 설치하지 않을 것을 권장한다.</p>		○

제 34 조 (옥상 녹화)

계 획 지 칩	규제	권장
① 지구단위계획구역내 건축물은 이용자의 휴게 및 만남의 공간으로 활용할 수 있는 옥상녹화의 조성을 권장한다. ② 옥상녹화 조성시 계단탑 및 설비 면적을 제외한 옥상면적의 50%이상 조성을 권장한다.		○
③ 옥상녹화는 ‘서울특별시 보급형 옥상녹화 조성기법’ 및 ‘서울특별시 건축물 옥상녹화 시스템 유형 결정과 관리 매뉴얼’ 에 따라 조성토록 한다. ④ 옥상녹화 면적 중 대지안의 조경 의무면적으로 인정된 옥상녹화 면적은 용적률 등의 완화대상 면적에서 제외한다.		○
옥상녹화 설치 예시 <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>기존 건축물의 경우</p>  <p>※ 구조진단과 방수 점검이 반드시 우선</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>신축 건축물의 경우</p>  <p>※ 누름콘크리트를 설치하지 않음</p> </div> </div>		○

제 35 조 (벽면 녹화)

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

계 획 지 칩	규제	권장
<p>벽면녹화 설치 예시</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>등반형 녹화</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>등반보조형 녹화</p>  </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;"> <p>하수형 녹화</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>하수보조형 녹화</p>  </div> </div>	○	

제 36 조 (녹색주차장)

계 획 지 칩	규제	권장
① 주차장은 잔디 등의 투수성 재료를 사용한 녹색주차장의 설치를 권장한다.		○
② 녹색주차장 조성은 '서울특별시 녹색주차장 활성화 계획'등 서울특별시 기준에 따라 조성한다.	○	

제 37 조 (중수도)

계 획 지 칩	규제	권장
① 지구단위계획구역 안의 건축물에는 중수도의 설치를 권장한다.		○
② 중수도 설치대상 및 시설기준 등 조성기준은 「하수도법」 등 관련법령이 정하는 바에 따른다.	○	

계 획 지 칩	규제	권장
③ 중수도는 총 사용수량의 10%이상을 재사용할 수 있는 시설이어야 하며 관련법에 의해 의무적으로 설치해야 하는 경우에는 본 지구단위계획에서 정한 용적률 등의 완화에서 제외한다.	○	

제 38 조 (빗물이용시설)

계 획 지 칩	규제	권장
① 홍수방지와 물 순환 재생을 도모하고 나아가 도시의 안전성 향상과 쾌적한 도시환경 창조를 도모하기 위해 빗물이용시설의 설치를 권장한다.		○
② 빗물이용시설의 설치 및 관리기준 등은 관련법률 및 '서울특별시 빗물저수조 설치 및 관리기준', '서울특별시 빗물저수조 설치지침'등이 정하는 바에 따른다.	○	
③ 빗물저류탱크 용량(ton)이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상이어야 한다.		

제 39 조 (신재생에너지)

계 획 지 칩	규제	권장
신축(증축, 개보수 포함) 건축물은 신·재생에너지 시설 설치에 표준건축공사비의 1% 이상을 투자하거나 건물 에너지 사용량의 1% 이상을 신·재생에너지에 의해 생산할 것을 권장한다.		○

제 40 조 (에너지 절약)

계 획 지 칩	규제	권장
① 주상복합 건축물을 포함한 지구단위계획구역 안의 일반 건축물은 에너지 절약을 위해 에너지를 절약할 수 있는 시설의 설치를 권장한다.		○
② 에너지 절감률, 에너지 성능지표, 친환경 건축물 인증의 세부 이행기준 및 점수 산정 기준 등은 아래 규정이 정하는 바에 따른다. 1. 에너지 절감률은 '건물에너지 효율등급 인증에 관한 규정(지식경제부,2008.4)'을 준수한다. 2. 에너지 성능지표는 '건축물의 에너지절약 설계기준(국토해양부,2008.11)'을 준수한다. 3. 친환경 건축물 인증은 '친환경건축물 인증기준(국토해양부,2008.6)'을 준수한다.	○	
③ 각 항목의 인센티브 산정시 중복 계상은 불허한다.		

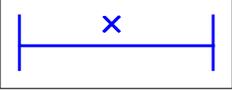
제 41 조 (생태면적률)

계 획 지 칩		규제	권장																																
① 건축물 신축시 '서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침'의 생태면적률을 적용하여야 한다.																																			
② 적용 기준																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>건축유형</th> <th>생태면적률 기준</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>일반주택 (개발면적 660㎡ 미만)</td> <td>20% 이상</td> </tr> <tr> <td>공동주택 (개발면적 660㎡ 이상)</td> <td>30% 이상</td> </tr> <tr> <td>일반건축물 (업무, 판매, 공장 등)</td> <td>20% 이상</td> </tr> <tr> <td>유통업무설비, 방송·통신시설, 종합의료시설, 교통시설(주차장, 자동차정류장, 운전학원)</td> <td>20% 이상</td> </tr> <tr> <td>공공·문화체육시설 및 공공기관이 건설하는 시설 또는 건축물</td> <td>30% 이상</td> </tr> <tr> <td>녹지지역 내 시설 및 건축물</td> <td>50% 이상</td> </tr> </tbody> </table>		건축유형	생태면적률 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																				
건축유형	생태면적률 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																																		
③ 산정방법																																			
$\text{생태면적률(\%)} = \frac{\text{자연순환기능 면적}}{\text{전체면적}} \times 100 = \frac{\sum(\text{공간유형별면적} \times \text{가중치})}{\text{전체면적}} \times 100$																																			
④ 공간유형 및 가중치			○																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>공간유형</th> <th>가중치</th> <th>설 명</th> <th>사 례</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> 자연지반녹지</td> <td>1.0</td> <td>- 자연지반이 손상되지 않은 녹지 - 식물상과 동물상의 발생 잠재력 내재 온전한 토양 및 지하수 함양 기능</td> <td>- 자연지반에 자생한 녹지 - 자연지반과 연속성을 가지는 절성토 지반에 조성된 녹지</td> </tr> <tr> <td> 수공간 (투수기능)</td> <td>1.0</td> <td>- 자연지반과 연속성을 가지며 지하수 함양 기능을 가지는 수공간</td> <td>- 하천, 연못, 호수 등 자연상태의 수공간 - 지하수 함양 기능을 가지는 인공연못</td> </tr> <tr> <td> 수공간 (차수)</td> <td>0.7</td> <td>- 지하수 함양 기능이 없는 수공간</td> <td>- 자연지반 위 차수 처리된 수공간 - 인공지반 위 차수 처리된 수공간</td> </tr> <tr> <td> 인공지반녹지 ≥ 90cm</td> <td>0.7</td> <td>- 토심이 90cm 이상인 인공지반 상부 녹지</td> <td>- 지하주차장 상부 녹지, - 지하구조물 상부 녹지</td> </tr> <tr> <td> 옥상녹화 ≥ 20cm</td> <td>0.6</td> <td>- 토심이 20cm 이상인 녹화옥상시스템이 적용된 공간</td> <td>- 혼합형 녹화옥상시스템 - 중량형 녹화옥상시스템</td> </tr> <tr> <td> 인공지반녹지 < 90cm</td> <td>0.5</td> <td>- 토심이 90cm 미만인 인공지반 상부 녹지</td> <td>- 지하주차장 상부 녹지, - 지하구조물 상부 녹지</td> </tr> <tr> <td> 옥상녹화 < 20cm</td> <td>0.5</td> <td>- 토심이 20cm 미만인 녹화옥상시스템이 적용된 공간</td> <td>- 저관리 경량형 녹화옥상시스템</td> </tr> </tbody> </table>		공간유형	가중치	설 명	사 례	 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	 수공간 (투수기능)	1.0	- 자연지반과 연속성을 가지며 지하수 함양 기능을 가지는 수공간	- 하천, 연못, 호수 등 자연상태의 수공간 - 지하수 함양 기능을 가지는 인공연못	 수공간 (차수)	0.7	- 지하수 함양 기능이 없는 수공간	- 자연지반 위 차수 처리된 수공간 - 인공지반 위 차수 처리된 수공간	 인공지반녹지 ≥ 90cm	0.7	- 토심이 90cm 이상인 인공지반 상부 녹지	- 지하주차장 상부 녹지, - 지하구조물 상부 녹지	 옥상녹화 ≥ 20cm	0.6	- 토심이 20cm 이상인 녹화옥상시스템이 적용된 공간	- 혼합형 녹화옥상시스템 - 중량형 녹화옥상시스템	 인공지반녹지 < 90cm	0.5	- 토심이 90cm 미만인 인공지반 상부 녹지	- 지하주차장 상부 녹지, - 지하구조물 상부 녹지	 옥상녹화 < 20cm	0.5	- 토심이 20cm 미만인 녹화옥상시스템이 적용된 공간	- 저관리 경량형 녹화옥상시스템		
공간유형	가중치	설 명	사 례																																
 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																																
 수공간 (투수기능)	1.0	- 자연지반과 연속성을 가지며 지하수 함양 기능을 가지는 수공간	- 하천, 연못, 호수 등 자연상태의 수공간 - 지하수 함양 기능을 가지는 인공연못																																
 수공간 (차수)	0.7	- 지하수 함양 기능이 없는 수공간	- 자연지반 위 차수 처리된 수공간 - 인공지반 위 차수 처리된 수공간																																
 인공지반녹지 ≥ 90cm	0.7	- 토심이 90cm 이상인 인공지반 상부 녹지	- 지하주차장 상부 녹지, - 지하구조물 상부 녹지																																
 옥상녹화 ≥ 20cm	0.6	- 토심이 20cm 이상인 녹화옥상시스템이 적용된 공간	- 혼합형 녹화옥상시스템 - 중량형 녹화옥상시스템																																
 인공지반녹지 < 90cm	0.5	- 토심이 90cm 미만인 인공지반 상부 녹지	- 지하주차장 상부 녹지, - 지하구조물 상부 녹지																																
 옥상녹화 < 20cm	0.5	- 토심이 20cm 미만인 녹화옥상시스템이 적용된 공간	- 저관리 경량형 녹화옥상시스템																																

계 획 지 침				규제	권장
④ 공간유형 및 가중치					
공간유형	가중치	설 명	사 례	○	
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  전면투수포장	0.3	- 공기와 물이 투과되는 전면투수 포장면, 식물생장 불가능	- 자연지반위에 시공된 마사토, 자갈, 모래포장 등		
11  틈새투수포장	0.2	- 포장재의 틈새를 통해 공기와 물이 투과되는 포장면	- 틈새를 시공한 바닥 포장 - 사교석 틈새포장 등		
12  저류침투시설연계면	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 산정					

제 9 장 교통처리 등에 관한 사항

제 42 조 (차량출입불허구간)

계 획 지 침		규제	권장
<p>① 폭 25m 이상 도로에서 대지로의 직접 차량출입은 지구단위계획에서 정한 차량출입불허구간에서는 허용되지 아니한다.</p> <p>② 간선도로에서 진출입 하도록 계획된 대지가 공동개발 변경 등으로 인해 간선도로 및 이면도로에 면하게 되는 경우에는 이면도로를 통한 차량진출입 계획을 수립하여야 한다.</p> <p>③ 도면표시</p> <p>차량출입불허구간 </p>		○	

제 43 조 (주차장 설치방식)

계 획 지 침	규제	권장
① 주차장은 보행 및 차량동선의 단절을 방지하고 토지의 효율적인 활용 및 주차장 설치의 경제성 확보를 위해서 연접 대지와 공동주차장 설치를 권장한다. 특히, 접근성이 양호한 대지와 그러하지 못한 대지와 적극적인 공동주차장 설치를 권장한다.		○
② 공동주차장을 설치할 경우에는 해당되는 대지별 주차대수에 대해 건축계획 수립시 명시하여야 한다.	○	

제 10 장 특별계획구역에 관한 사항

제 44 조 (공통 사항)

계 획 지 침	규제	권장
① 특별계획구역은 세부개발계획을 수립하여 별도의 도시관리계획(지구단위계획) 입안·결정절차를 거쳐 결정한다.	○	
② 특별계획구역에 건축물을 건축하고자 하는 경우에는 특별계획구역 계획내용을 기준으로 상세한 계획안을 작성하되 설계 초기 구상 단계서부터 입안권자와 협의토록 한다.		
③ 특별계획구역 지침에서 제시한 기반시설의 설치 및 조성 등은 사업시행자가 부담하며 세부개발계획 수립시 도시계획시설로 결정(변경)토록 한다.		
④ 특별계획구역에서 확보하는 공원·녹지는 주변의 녹지축과 연속성을 확보하도록 조성할 것을 권장한다.		○

제 45 조 특별계획구역 II

계 획 지 침	규제	권장
① 자연지반율 10%이상 조성토록 한다.	○	
② 친환경 건축물 인센티브 항목 중 에너지절감을 2등급 이상, 친환경 건축물 인증제도 2등급 이상 확보하도록 한다.		

제 46 조 특별계획구역 V

계 획 지 침	규제	권장
① 대상지 북측 유곽밀집지역은 세부개발계획 수립 시 세장형 건축물 배치를 지양하고 필요시 획지를 구획하여 건축할 수 있다.		○
② 구역 내 도시계획도로 중(집)2-4, 소(집)2-1, 소(집)2-2는 도시환경정비계획수립 시 계획내용에 따라 변경 또는 폐지 하도록 함 ③ 자연지반율 10%이상 조성토록 한다. ④ 친환경 건축물 인센티브 항목 중 에너지절감율 2등급 이상, 친환경 건축물 인증제도 2등급 이상 확보하도록 한다. ⑤ 대상지 북측 유곽밀집지역의 경우 세부개발계획 수립 시 저층부 개방감을 확보하기 위해 다음사항을 준수한다. • 고층부 - 지역의 랜드마크적 기능 및 개방감 확보를 위하여 고층부 탑상형의 건축배치 • 저층부 - 지상 1~2층은 피로티형태로 조성하여 보행로로 이용할 수 있도록하고, 건축물 내부 시설과 연계하여 보행활성화 유도하도록 함 ⑥ 도시환경정비계획 수립 시 유곽밀집지역 및 쪽방촌 주민에 대한 이주 대책을 수립하도록 한다. ⑦ 조성예시도	○	
		

제 11 장 경관에 관한 사항

제 47 조 기본경관계획 등 적용

계 획 지 침	규제	권장
영등포지역 부도심권 지구단위계획구역 내에서 건축계획을 수립할 경우에는 시가지 경관계획의 설계지침에 따르도록 권장한다.		○

제 12 장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제 48 조 심의 및 건축허가 신청도서

계 획 지 침	규제	권장
<p>지구단위계획구역내 건축물로서 건축허가 또는 심의를 받고자 할 때는 기본적으로 요구되는 도서 외에 아래와 같은 도서를 첨부하여야 한다.</p> <p>① 지구단위계획 지침의 반영여부 검토서(규제사항과 권장사항을 분류하여 각 항목별 반영여부를 표시)</p> <p>② 대지안의 공지(공개공지, 쌈지형 공지, 전면공지 등)계획 시 전면도로, 좌우연접 대지 전면부 등의 포장패턴이 함께 표시되어 있는 대지안의 공지도면 및 옥상녹화시의 계획도면(축척 1/100 이상의 상세도면)</p> <p>③ 건축물 외관에 관한 사항(색상, 마감재료 등)</p> <p>④ 옥외광고물을 설치할 경우 옥외광고물 설치 또는 부착 위치가 표시된 건축물 입면도</p> <p>⑤ 지하철 출입구, 환기구 등 부속시설물, 연결통로, 분전반 등의 지하철 및 지중화 관련시설들과 인접한 필지는 동 시설물의 건물 내부 또는 대지내 설치 등에 관한 계획서(미반영시 그 사유)</p> <p>⑥ 개축, 재축 또는 이전 시 기존 건축물이 있는 대지현황 및 배치도</p> <p>⑦ 인접한 대지에 기존 건축물이 있을 경우에는 기존 건축물이 포함된 배치도와 기존 건축물과 신축 건축물의 입면이 같이 도시된 정면도 및 입면도, 주변 연속사진 및 변경전후 도면(심의(자문)도서에 한함)</p> <p>⑧ 기존 수목이 있는 경우 보존 및 재활용에 관한 계획</p>	○	

제 49 조 지구단위계획구역 내외의 토지를 하나의 대지로 하여 건축하는 경우

계 획 지 침	규제	권장
<p>지구단위계획구역 내외의 토지를 하나의 대지로 하여 건축하는 경우는 다른 법률에 저촉되지 않는 한 전체 토지에 대하여 본 지구단위계획 및 운영지침을 적용한다. 다만 구역 외의 필지에 대해 지구단위계획을 적용하는 것이 불합리하거나 동 건축으로 인해 지구단위계획의 변경이 필요하다고 판단되는 경우에는 지구단위계획 변경을 선행토록 한다.</p>	○	

제 50 조 기존건축물에 대한 지구단위계획 및 시행지침의 적용

계 획 지 침	규제	권장
<p>기존 건축물의 증축·개축·재축·대수선·이전·용도변경 및 리모델링의 경우 본 지구단위계획 및 운영지침의 적용은 다음과 같이 한다.</p> <p>① 지구단위계획 내용에 부합하지 않는 기존 건축물을 증축하는 경우, 기존건축물의 철거 또는 증축되는 연면적이 기존건축물 연면적의 50%를 초과하거나 증축면적이 500㎡를 초과하는 경우에는 해당 건축물을 신축과 동일하다고 보고 본 지구단위계획 및 시행지침을 적용하여야 한다. 다만, 기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50%이내로서 500㎡ 이내인 경우에는 구 도시계획위원회의 자문을 거쳐 완화여부를 결정토록 한다(기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적은 동별 및 누계로 산정한다).</p> <p>② 기존 건축물의 개축 및 재축의 경우에는 개축 및 재축하는 당해 부분, 이전의 경우에는 이전하는 부분에 대하여 본 지구단위계획 및 시행지침을 적용하여야 한다.</p> <p>③ 기존 건축물에 대한 대수선의 경우에는 본 지구단위계획 및 시행지침 중 건축물의 형태에 관한 사항을 적용하여야 한다.</p> <p>④ 용도변경을 하고자 하는 경우 당해 부분의 용도계획은 본 지구단위계획에 적합하여야 한다.</p> <p>⑤ 개보수(리모델링)의 경우 위 규정에도 불구하고 건축허가권자가 속하는 도시계획위원회의 자문에서 본 지구단위계획 및 운영지침의 일부 또는 전부의 적용여부를 결정한다.</p>	○	

제 51 조 (리모델링 활성화구역)

계 획 지 침	규제	권장
<p>① 서고시 제2011-582호(2011.03.24) 리모델링활성화구역으로 지정된 영등포3가에 적용한다.</p> <p>② 리모델링활성화구역내에서 건축법 제2조 제10호에 따라 “리모델링”하는 경우 용적률, 건폐율, 건축선 등에 대한 규정은 건축법에서 정한바를 따른다.</p> <p>③ 향후 「리모델링 활성화 시범사업」의 구체적 내용 확정시 본 계획의 지침의 변경을 필요로 할 경우 별도의 절차를 이행한다.</p>	○	

제 52 조 지구단위계획의 경미한 변경

계 획 지 침	규제	권장
<p>① 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 입안)제4항, 「서울특별시 도시계획조례」 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) 등의 규정에 의한다.</p> <p>② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 결정) 제4항 제8호 규정에 의해 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 대지의 분할·교환에 관한 사항 2. 공개공지, 쌈지형공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함) 3. 전면공지의 조성방법의 변경 4. 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경 5. 구역과 연접한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함) 6. 건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항 7. 필지면적의 20% 이내에서의 필지분할가능선의 변경 	○	

- 이하여백 -

② 공공부문 지구단위계획 시행지침

제 1 장 총 칙

제 1 조 (목 적)

- ① 본 지구단위계획 시행지침(이하 '지침'이라 한다)은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조(지구단위계획의 내용)의 규정에 의하여 작성되는 "영등포지역 부도심권 제1종지구단위계획"의 공공부문에 적용토록 하며, 이의 시행을 위하여 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 도면에 표시되지 않은 사항을 규정함을 목적으로 한다.
- ② "공공부문"이라 함은 도시계획시설을 포함하여 도로시설물, 공원 및 녹지, 옥외가로시설물, 포장, 도시안내 체계 등 공공에 의하여 조성되는 공간이나 시설로서 공중의 일반적 이용에 개방되는 부문을 말한다.

제 2 조 (지침 적용의 기본원칙)

- ① 본 지침에 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 관련 법규, 조례, 편람, 지침 등에 규정된 사항을 따른다.
- ② 본 지침의 내용이 관련법규 내용과 서로 상이한 경우에는 현행 법규에서 허용하는 범위안에서 본 지침을 우선적으로 적용한다.
- ③ 향후 관련법규 및 지침이 제개정 또는 변경될 경우에는 제개정 또는 변경된 법규 및 지침을 따른다.
- ④ 공공시설물 설계 시「서울우수공공디자인」인증제품과 서울시 표준형(일반형)디자인 제품을 우선적으로 설계에 반영하여야 한다.
- ⑤ 서울특별시 도시디자인조례 제7조 규정에 의한 서울디자인위원회 심의(자문)대상 시설물에 대하여는 서울디자인위원회 심의(자문) 절차를 이행해야 하며, 설계시「디자인서울 가이드라인」을 준수하여야 한다.

제 2 장 시설별 시행지침

제 1 절 일반도로

제 3 조 (적용범위)

본 지침은 도시계획시설 중 일반의 교통에 공용되는 도로에 적용되는 것으로, 본 지침에서 언급하지 않은 사항은 '도로법', '도로의 구조 및 시설에 관한 규칙', '도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙', '노인·임신부 등의 편의 증진 보장에 관한 시행규칙'등 관련 법규에 따른다.

제 4 조 (도로의 설계기준)

- ① 동선체계의 효율성 증진을 위해 세(細)가로 접속체계를 정비하고, 간선가로에 접속되는 세가로는 일정간격 이상을 유지하게 하며, 접속되는 간선가로에 따른 세가로별로 차량출입을 금지하거나 일방통행을 실시한다.
- ② 차로폭은 설계속도에 따라 주행차선 3.0~3.5m, 보도측 차선 3.5~4.0m를 기준으로 한다(단, 도로유형별 폭원에 따라 조정가능).
- ③ 가로는 일반포장 구간과 특별포장 구간으로 구분하여 가로의 일정공간 단위별로 특화포장하고 휴먼스케일을 고려한 일정모듈을 개발하여 조성한다.
- ④ 도로의 기능제고 및 보행환경 조성을 위하여 건축선 후퇴부분은 공공을 위한 공간으로 차도 및 보도로 조성하되 기설치된 보차도와 일체로 조성한다.
- ⑤ 차도와 보도 사이의 경계부는 식수대, 가로장치물 및 조명시설을 설치하여 완충공간으로 확보한다.
- ⑥ 보차공존구간은 보행자의 안전이 요구되는 지점에는 거친 재질을 이용하여 서행운전을 유도하고 보행특성에 따라 포장재료의 질감을 다르게 조성한다.
- ⑦ 보도와 차도가 교차하는 보행자우선도로의 입구 및 주차출입구 전면의 보도 포장은 견고하고 식별성이 용이한 유식 포장재료의 사용을 권장하며, 차도보다는 보도의 연속성이 강조되어야 한다.

제 5 조 (사후관리)

- ① 민간·공공 등 타부문의 공사 시행으로 인한 포장 훼손시 공사 완료 후 필히 당초대로 원상복구를 원칙으로 한다.
- ② 공사완료 후 공사시행자는 일체의 공공시설물을 원상복구 했음을 해당기관에 통보해야 한다.
(통보시 첨부자료 : 공사시행 전/후 현황사진)

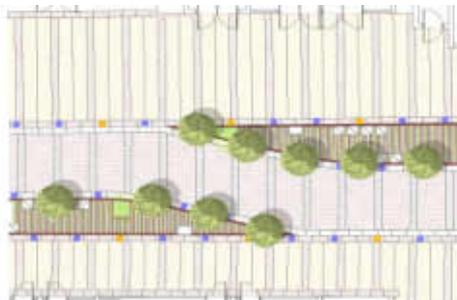
제 6 조 (보행자우선도로)

- ① 보행자가 중심이 되는 보행우선도로의 특화를 위해 다양한 바닥포장패턴을 사용하여 특색 있는 가로분위기를 조성하고 단순한 기본패턴과 변형패턴을 조합하여 조성토록 한다.
- ② 전체적으로 보행위주 공간으로 인식되도록 구성함으로써 근본적으로 차량의 빠른 움직임을 억제한다.
- ③ 보행자 및 차량동선이 공존 또는 교차하는 등 보행자의 안전이 요구되는 지점에는 거친 재질, 과속방지턱, 볼라드 등을 이용하여 서행운전을 유도하고 보행특성에 따라 포장재료의 질감을 다르게 조성한다.
- ④ 보도와 차도가 교차되는 보차혼용통로의 입구 등의 포장은 차도보다는 보도의 연속성이 강조되어야 한다.
- ⑤ 보행자우선도로의 조성형태 및 설계방식예시는 다음과 같으며, 지역여건에 따라 필요한 경우에 한해 일부 변경하여 적용할 수 있다.

보행자우선도로 조성예시도



보행자우선도로 평면계획도



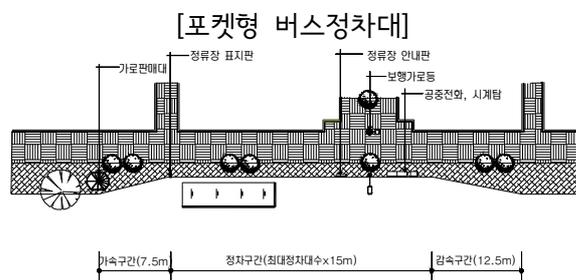
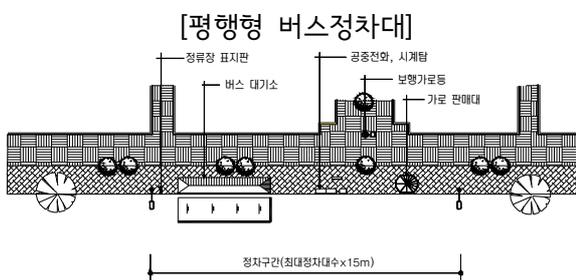
보행자우선도로 평면 및 단면구조(일방통행시)



제 2 절 교통시설물

제 7 조 (버스 및 택시 정차대)

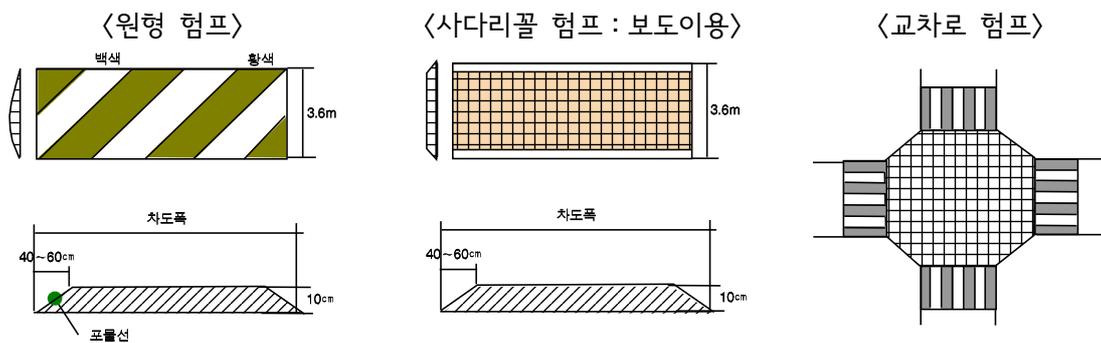
- ① 포켓형 버스정차대를 설치할 경우 폭은 2~3m, 가속 및 감속구간은 7.5~12.5m씩 확보하고, 동시 정차대수 2~4대를 기준으로 정차 대수당 15m를 확보하여야 하며, 평행형 버스정차대는 동시 정차대수 1~2대를 기준으로 정차 대수당 15m를 확보하여야 한다.
- ② 정차대 이격거리는 본 구역의 실정을 감안하여 최소적정거리를 유지하여 설치한다.
- ③ 버스정차대는 보행집산과 대기장소이므로 교통표지판, 안내판, 가로판매대, 벤치, 보행등 등의 가로시설물을 통합적으로 설치한다.
- ④ 정차장 진입부는 이용객 및 운전자의 시야확보를 위해 일정구간(약 20m내외) 가로장치물 및 교목식재를 배제한다.
- ⑤ 버스 정차대의 형태는 포켓형을 원칙으로 하되, 버스의 운행이 적은 곳은 평행형 정차대를 설치할 수 있다.
- ⑥ 버스·택시정차대는 보행자의 접근이 용이하고 교통혼잡이 적은 장소와 지하철역 등 타교통시설과 연계가 가능한 곳에 설치한다.



제 8 조 (과속방지시설)

- ① 설치간격은 차량이 일정한 통행속도를 유지할 수 있도록 적절한 간격으로 설치한다.
- ② 교차로 부근, 특정 건물의 진출입구, 급경사구간의 정상부분 등 차량의 주행속도가 자연히 감소될 수 있는 구간에는 가급적 설치하지 아니한다.
- ③ 설치위치는 보행자의 통행안전과 건축물의 환경유지를 위하여 과속방지시설을 설치하는 것이 필요하다고 판단되는 건축물의 주변도로, 기타 통행속도를 시속 30km이하로 제한할 필요가 있다고 인정되는 도로 구간에 설치한다.
- ④ 과속방지시설의 설치시 차량 진출입구로부터 일정거리(20m내외)내에는 진출입차량의 정체를 방지하기 위해 가급적 설치를 배제한다.

• 과속방지시설의 유형 예시



제 9 조 (횡단보도)

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

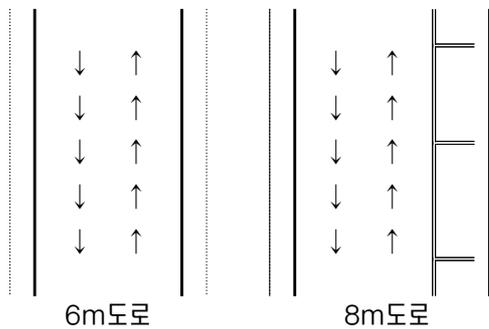
<표 1> 도로의 유형별 횡단보도폭

도로의 유형	횡단보도의 폭원
간선 도로	10~12 m
집산 도로	6~10 m
지구내 도로	4~6 m

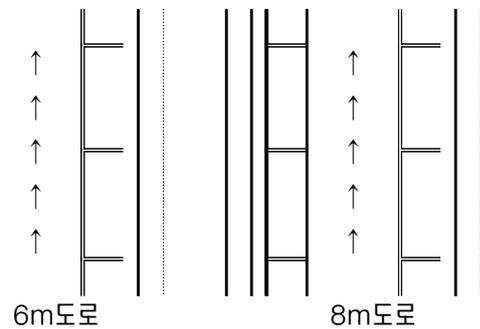
제 10 조 (노상주차장)

- ① 현재 무질서하게 난립한 불법주차의 수용과 장래 교통량 증가에 대비한 주차능력의 제고를 위해 적극적으로 수용한다.
- ② 노상주차장은 이면도로의 양쪽 또는 한쪽에 설치하는 것을 원칙으로 한다.
- ③ 노상주차장의 기준크기는 폭 2m, 길이 6m로 하여, 교차로나 정차장에서 10m이상의 간격을 두고 설치한다.

• 양방통행의 경우



• 일방통행의 경우



제 11 조 (가각전제 및 보차로 경계선의 회전반경)

- ① 일반적으로 가각전제 및 보차로 경계선의 회전반경은 “도시계획시설 시설의 결정구조 및 설치기준에 관한 규칙”에 따라 조성한다.
- ② 노선버스 등 대형차량의 원활한 회전 및 안전성 확보를 위해 노선버스가 통과하는 부분의 보차로 경계선의 회전반경은 12m이상으로 한다.

제 12 조 (보차횡단차량 출입시설)

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

제 13 조 (교통신호등)

- ① 교차로 및 횡단보도에는 교통신호등을 설치하며 설치기준은 “도로교통법 및 동법 시행규칙”에 의한다.
- ② 교차로 및 횡단보도 외에서의 교통신호등의 설치간격은 간선도로의 경우 400~500m, 집산도로의 경우 200~300m를 기준으로 설치한다.

제 3 절 포 장

제 14 조 (조성기준)

- ① 가로는 일반포장구간과 특별포장구간으로 구분하여 가로의 일정 공간단위별로 특성화하여 포장하고 휴먼스케일을 고려한 일정모듈을 개발하여 조성한다.
- ② 보차공존구간은 보행자의 안전이 요구되는 지점에 거친 재질을 이용하여 서행운전을 유도하고 보행특성에 따라 포장재료의 질감을 다르게 조성한다.
- ③ 보도와 차도가 교차되는 보·차 혼용통로의 입구 및 공동주차장 출입구 전면의 보도 포장은 견고하고 식별성이 용이한 유색 포장재료의 사용을 권장하며, 차도보다는 보도의 연속성이 강조되어야 한다.

제 15 조 (패턴 및 질감의 적용)

- ① 포장의 폭과 줄눈의 반복, 재료의 질감을 통해 보행자의 통행속도 및 리듬감을 조절한다.
- ② 포장패턴은 건축물 및 부지내 요소들과 조화되어야 하며 요철포장은 완화의 정체를 표현할 수 있으며 차량 속도를 제어할 수 있어 보행의 안전유도에 적절하게 사용한다.
- ③ 이동성이 강한 지역의 포장패턴은 율동적이고 운동감이 강조되는 포장패턴을 사용한다.
- ④ 공간별 포장기준은 다음과 같다

구 분	포 장 지 칩	권장 포장재료	권장형태	
차량 공간	일반도로, 주차장 및 주차통로	•광범위한 지역에 사용되므로 가격이 저렴하고 구입이 용이한 재질 사용	•아스팔트 •콘크리트	-
	이면도로	•속도완화가 필요한 지점은 별도의 재질 사용	•아스팔트 •콘크리트 •판석 •투수콘	-
	주/정차구간	•주행차선과 구분이 되도록 재료 또는 색을 달리 사용	•색 아스팔트 •투수콘	-

구 분	포 장 지 칩	권장 포장재료	권장형태	
보행 공간	횡단보도 신호대기구간	•시각장애자를 위한 촉감있는 재료 사용 •미끄럼을 방지할 수 있는 거친 질감의 재료 사용	•점자블럭	•정방형
	공공보행통로	•포장재료의 특성을 이용한 색패턴의 변화 추구 •포장의 구획을 작은 단위로 하여 친근감을 갖도록 포장 •미끄럼을 방지할 수 있는 거친 질감의 재료사용	•소형고압블럭 •벽돌 •투수콘	•정방형
	휴게 및 대기공간 (전면공지 및 공개공지)	•질감이 거칠고 투수성 및 배수성이 높은 재료 사용 •일반 주민을 위한 공간으로 표현이 다양하고 패션화가 가능한 재질 사용	•소형고압블럭 •벽돌 •투수콘 •판석 •자갈 •석재타일	•정방형 •패션모자이크 •이형
보차 혼용 공간	•색패턴 등에 변화를 주고 포장재료의 특성을 이용하여 차량과 보행자의 자연스러운 분리유도 •포장의 구획을 작은 단위로 하여 친근감을 갖도록 포장 •미끄럼을 방지할 수 있는 거친 질감의 재료사용	•판석 •투수콘 •색아스팔트	•정방형	

제 16 조 (보도)

- ① 보도의 포장은 도로의 성격, 교차로, 보행결절점, 주요시설물 주변 등 장소와 특성에 따라 포장패턴에 변화를 주어 기능적, 시각적으로 구분될 수 있도록 하되 일정구간별로 통일성과 조화를 유지하도록 한다.
- ② 보도변 공공공지나 공개공지, 건축물 전면공지는 인접보도의 포장패턴과 조화를 유지하도록 한다.
- ③ 포장재료는 투수성이 양호한 환경친화적 포장을 권장한다.
- ④ 횡단보도와 교차부는 장애인 및 노약자의 통행 안전을 위하여 바닥차가 없는 구조로 하여야 한다.
- ⑤ 횡단보도, 교차로 등 보행결절부는 시각장애자용 점자블럭을 설치하여야 한다.

제 17 조 (자전거도로)

- ① 자전거도로에는 칼라 투수콘포장을 원칙으로 하고, 보도 및 차도와는 경계석 또는 라인마킹으로 구분한다.
- ② 보도 및 차도와의 시각적 분리를 위해 색상의 구분을 권장한다.
- ③ 기타 세부적 기준 및 내용은 서울특별시 자전거이용 활성화에 관한 조례를 따른다.

제 18 조 (유지·관리 등)

- ① 지구별 포장은 되도록 재시공을 피하고 기존 보도블럭을 이용하여 부분적 변형을 통한 구간별, 장소별 인지도를 부각하고 전체적 통일감과 이미지 제고를 유도한다.
- ② 민간·공공 등 타부문의 공사 시행으로 인한 포장훼손시 공사 완료 후 필히 당초대로 원상복구한다.
- ③ 공사완료 후 공사시행자는 일체의 공공시설물에 대해 원상복구했음을 해당기관에 통보해야 한다.
(통보시 첨부자료 : 공사시행 전·후 현장사진)

제 4 절 도시안내 표지시설**제 19 조 (적용범위)**

- ① 본 지침은 도로, 광장, 공개공지 등에 설치되는 가로정보체계에 관한 것으로 본 지침에 언급되지 않은 사항은 도로법, 도로 표지규칙, 도로교통법, 교통안전시설 관리편람(경찰청), 도로안전시설 설치편람(건설교통부)등 관련법규에 따른다.
- ② 차량 및 보행결절부와 주요 시설물의 입구에 배치할 것을 원칙으로 하고, 다른 환경조형물과 적절한 통합배치가 되도록 유도한다.
- ③ 장소, 위치, 성격별로 특성을 부여하고 거리를 감안하여 적절하게 배치한다.

제 20 조 (조성방식)

- ① 일괄설계 및 통합배치를 통한 형태적 통일성을 기하여 효과적으로 정보를 전달할 수 있어야 한다.
- ② 안내표지판의 높이, 크기, 형태, 색채, 재질 등 식별성을 최대한 확보하고 주행 및 보행속도를 고려하여 합리적으로 설계 배치하여야 한다.
- ③ 안내표지판은 지역의 특성을 살리고 유사형태의 안내표지시설을 통일하여 일관성을 유지하고 안내판의 크기는 단계를 두어 신축성 있게 규격화하여야 한다.
- ④ 식별성과 지역이미지를 높이기 위해 심볼, 로고 등 그래픽요소를 개발 활용하여야 한다.

제 21 조 (설치위치)

- ① 보행 결절점이나 교통 결절점에 종합안내 시설을 배치하여 지구전체에 대한 정보와 안내역할을 할 수 있도록 종합안내판으로 계획하며, 주요도로 및 시설, 대중교통수단 이용 등에 관한 정보를 수록한다.
- ② 보행활동이 활발한 지점에 지구안내판을 설치하여 도보권내 방향안내가 이루어지도록 한다.
- ③ 연속적인 안내체계가 이루어지도록 주요 시설물 주변의 결절점 및 교차점에 방향안내판을 설치한다.
- ④ 버스정류장에 설치되는 안내판은 전체 버스 노선과 인접 주요시설의 안내가 이루어질 수 있도록 한다.
- ⑤ 시설유형의 종류는 다음과 같다.

유형	시설종류	간선도로			보조간선			집분산도로			국지 도로
		A	B	C	A	B	C	A	B	C	
차량안내	도로표지판	●	●	◎	●	●	◎	◎	◎	◎	-
	교통안내표지판	●	●	●	●	●	●	●	●	●	◎
보행안내	종합안내판	●	◎	-	●	-	-	-	-	-	-
	지구안내판	●	●	●	◎	●	●	◎	◎	◎	-
	방향안내판	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
기타안내	시설안내판	●	●	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
	게시판	◎	●	◎	◎	◎	-	-	◎	-	-
	정류장안내판	●	●	◎	●	●	●	●	◎	◎	-

주) ● : 필히 설치 ◎ : 필요시 설치

A : 상업지역 주변 B : 주거지역 및 주요시설주변 C : 경계 및 기타지역

제 22 조 (보행자우선도로 안내시설)

- ① 보행자우선도로의 주요 진입부간에 안내표지판 또는 1m 높이인 안내기둥 형태의 안내시설을 설치하여 위치를 명확히 전달할 수 있도록 하고, 차량 접근을 최소화 한다.
- ② 안내시설의 설계는 지구전체, 안내체계와의 연계를 위해 재료, 디자인, 모티브, 색상이 서로 조화될 수 있도록 고려하여야 하며, 야간 식별성을 위해 조명장치를 설치한다.

제 23 조 (사설표지)

사설표지의 난립으로 인한 식별성 및 경관불량을 해소하기 위하여 도로표지 규칙에 의거 규격, 표기방법 등을 통일하여 동일 성격의 표지판을 한 곳에 집중 설치토록 한다.

제 24 조 (안내표지판 표기내용)

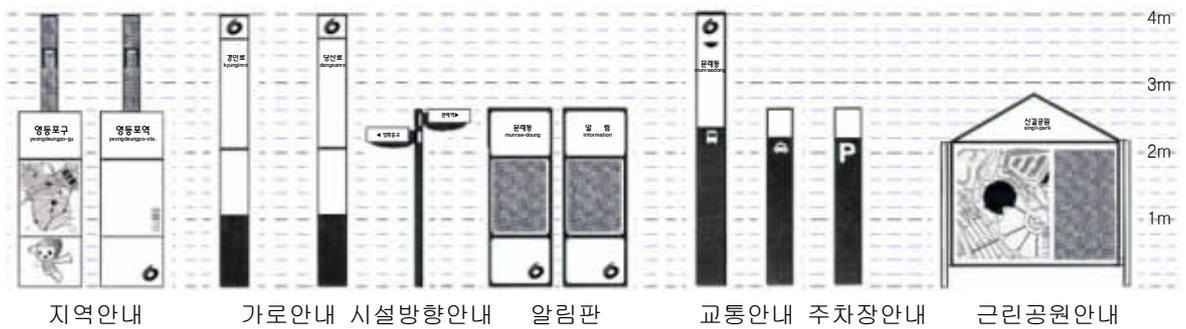
안내판에는 다음과 같은 내용을 표기하여야 한다.

1. 보행자의 현위치
2. 주요 목표지점까지의 거리
3. 교통수단과의 연계상황
4. 가로망, 블럭구성, 주요 시설, 지하철 노선망 등

제 25 조 (보행자안내체계)

- ① 정보의 위계에 따라 단계적으로 표기하여 동질성과 조화를 갖게 하며 효율적인 안내 체계를 구축할 수 있어야 한다.
- ② 주요 보행 결절점에 종합안내판을 설치하여 도시 전체의 상세한 정보를 인식하도록 하고 장소의 이미지를 부각시킬 수 있는 디자인을 개발, 활용하여야 한다.

[도시안내판시설]



[표 2] 보행안내판 설치 위치 및 내용

구 분	설 치 위 치	안 내 내 용	형태/재료/색채
종합안내	<ul style="list-style-type: none"> •주요 교통결절점 •주요 공공시설 주변 	<ul style="list-style-type: none"> •지구전체의 교통망 	<ul style="list-style-type: none"> •심볼·로고 등 그래픽 사용, 전체의 시각적 질서감 표현 •동판, 알루미늄판 등 •안내 표지판의 야간이용을 위한 조명등 고려
지구안내	<ul style="list-style-type: none"> •주요 보행결절점 (정류장 주변, 시장, 보행통로 및 도로) •공공공지 등 	<ul style="list-style-type: none"> •생활권별 주변안내도 •보행권의 안내 	<ul style="list-style-type: none"> •식별성·지역이미지 고려, 심볼·로고 활용 •동판, 알루미늄판 등 •안내표지판의 야간이용을 위해 조명등 고려
방향안내	<ul style="list-style-type: none"> •보행자도로 교차지점 •횡단보도 •공공시설 주변 	<ul style="list-style-type: none"> •유도 화살표에 의한 방향 표시 •이정표시 	<ul style="list-style-type: none"> •장식적·조형적인 형태, 심볼, 로고 활용 •동판, 알루미늄판, 칼라스테인레스 등
기 타	<ul style="list-style-type: none"> •버스정차장 •택시정차장 	<ul style="list-style-type: none"> •버스노선 안내 •시설안내 	<ul style="list-style-type: none"> •정류장 쉼터와 조합을 고려

제 26 조 (차량안내체계)

- ① 표지판에 표기될 안내지명은 누구나 알 수 있는 지명도가 높은 것으로 설정한다.
- ② 명명체계는 명명단위의 우선 순위를 지역명-시설명-도로명-지구명 순으로 교차로 위계별로 단계적인 안내가 이루어지도록 해야 한다.
- ③ 지구내 일방통행체계 구축에 대비하여 일방통행로 진입부에 차량안내기둥(색채·조형 등을 고려)을 설치한다.

<표 3> 차량 안내체계

구 분	안 내 체 계
지 역 명	<ul style="list-style-type: none"> •외곽지역 연결도로와 교차하는 간선, 보조간선도로의 교차로에는 지역명을 표기하여 외곽지역으로의 방향을 지시한다 •원거리 지명과 근거리 지명을 동시에 표기할 경우 원거리 지명을 위쪽에 표기한다
시 설 명	<ul style="list-style-type: none"> •지역안내의 목표물로 활용될 수 있는 시설들은 지명도가 높아 누구나 알 수 있는 공공 및 생활편익 시설을 중심으로 한다. •시설명을 지명도에 따라 우선순위를 설정하여 교차로 위계별로 단계적으로 표기한다.
도 로 명	<ul style="list-style-type: none"> •진행하고자 하는 방향의 목적지가 불분명한 경우는 도로명으로 표기한다
지 구 명	<ul style="list-style-type: none"> •도시전체의 일관된 지구명의 체계확보를 위해 생활권별로 동일한 경관 인식단위를 지구명의 기본단위로 한다

제 5 절 가로식재

제 27 조 (수종선정)

- ① 가로의 특성 및 가로환경 조건에 부합하는 수종을 선정한다.
- ② 계절성이 풍부하여 토양, 기후 등 생태적 조건이 적합한 향토수종을 선정한다.
- ③ 이식이 용이하고 성장속도가 빠르며, 병충해에 강하고 관리에 편리한 수종을 선정한다.
- ④ 꽃가루 등에 의해 인체에 알레르기 질환 등의 피해를 유발하는 수종은 배제한다.

제 28 조 (식재방식)

- ① 도로폭 25m 이상, 보도폭 3m 이상인 도로에는 가로수 식재를 원칙으로 하되, 도로의 여건에 따라 융통성있게 조정한다.
- ② 지구내 공공공지 및 소공원(쌈지공원) 등에 중점 식재하여 경관향상을 유도한다.
- ③ 가로조명과 교통안내표시판, 가로장치물 등이 차폐되지 않도록 유의하여 식재하여야 한다.
- ④ 간선도로의 교차부분 및 버스정류장 주변에서는 운전자와 보행자가 도로 변화를 쉽게 인지할 수 있도록 식재를 배제하여 시야를 개방한다.
- ⑤ 보행밀도가 높은 곳의 가로수는 생육환경을 유지하기 위해 수목보호대를 폭 0.5~1m이하로 설치하고 수목보호대를 이용한 다용도 휴게공간(쌈지공원)을 조성한다.
- ⑥ 건물과 건물사이에 가려져 있는 녹지 및 조형물은 전방배치를 유도하여 승/하차장 주변 위주로 쌈지형태의 정적 휴게공간 설치를 유도한다.

제 6 절 옥외 가로시설

제 29 조 (적용범위)

본 지침은 도로 및 공개공지, 쌈지형 공지 등에 설치되는 옥외 가로시설물의 형태 및 배치에 관한 사항에 적용한다.

- ① 가로상에 배치되는 각종 가로시설물간의 형태적 부조화를 방지하고 가로변 이미지의 제고를 위해 가로장치물의 형태, 재료, 색상을 통합, 조절하는 가로장치물 개발하여 이를 가로장치물 설계에 반영하여야 한다.
- ② 가로별 특화를 위해 가로의 성격에 따라 특정 가로단위로 작성하여 가로별 재료, 형태의 동질화가 이루어져야 한다.
- ③ 상호보완적 장치물은 가급적 통합설치하여 보도구간내에 각종시설물의 난립을 방지한다.
- ④ 주요시설의 입구, 대중교통수단 승하차 지점, 횡단보도 등 주요 집분산 지점에 가로 장치물을 집중 설치하여 집약적 효과를 도모하여야 한다.

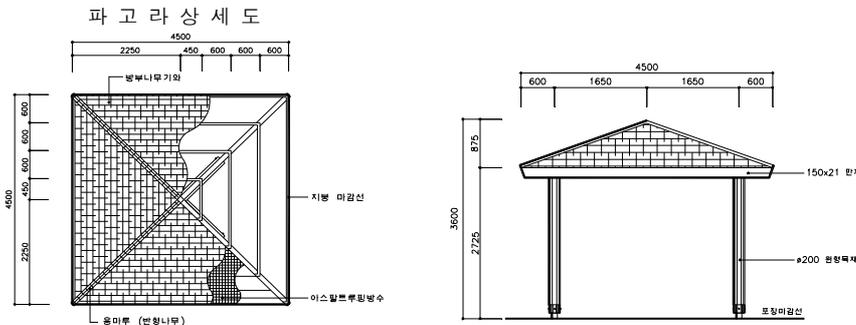
[휴게시설]

제 30 조 (벤치)

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

제 31 조 (파고라, 쉼터)

- ① 비교적 장시간의 휴식에 이용되므로 벤치, 휴지통, 공중전화 등 편의시설과 연계하여 배치한다.
- ② 넓은 휴식장소와 보행자통로의 결절점인 주요 공공시설이나 보행밀집지역에 중점 배치한다.



[편의시설]

제 32 조 (휴지통)

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

제 33 조 (가로판매대)

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

제 34 조 (공중전화 부스)

공중전화 부스는 휴게공간에 인접하여 보행의 결절점, 공개공지 주변에 배치한다.

제 35 조 (버스정류장 안내판)

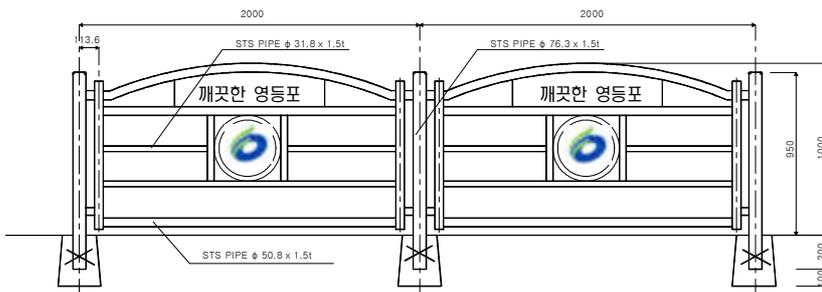
버스정류장 안내판은 도시안내체계와 연계하여 설치하도록 하며 버스노선 및 주변지역과 상황을 안내한다.

[경계시설]

제 36 조 (방호 울타리)

보도가 있는 일반도로에서 보행자의 도로횡단이 금지되어 있는 구간이나 불법 승하차를 방지하기 위하여 교통상황에 따라 방호울타리를 설치한다.

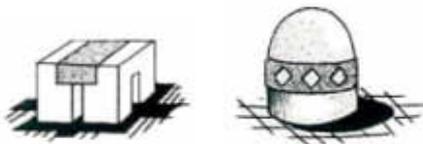
[방호울타리]



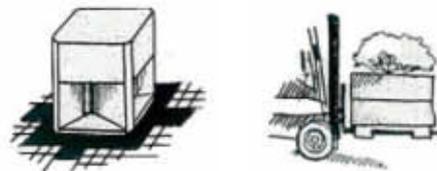
제 37 조 (블라드)

- ① 보행자의 안전을 위하여 일반도로 경계부근에 설치하며 1~2m 정도 간격으로 배치하여 차량통행을 막도록 한다.
- ② 야간 보행밀도가 높은 지역에는 보행자의 안전 및 야간경관의 향상을 위하여 보행등을 겸한 블라드를 설치한다.
- ③ 횡단보도 및 교차로 가각부분은 보도로의 무단 차량진입을 막기 위해 설치한다.
- ④ 비상 또는 관리통행이 필요한 경우는 이동식 블라드가 사용되어야 한다.

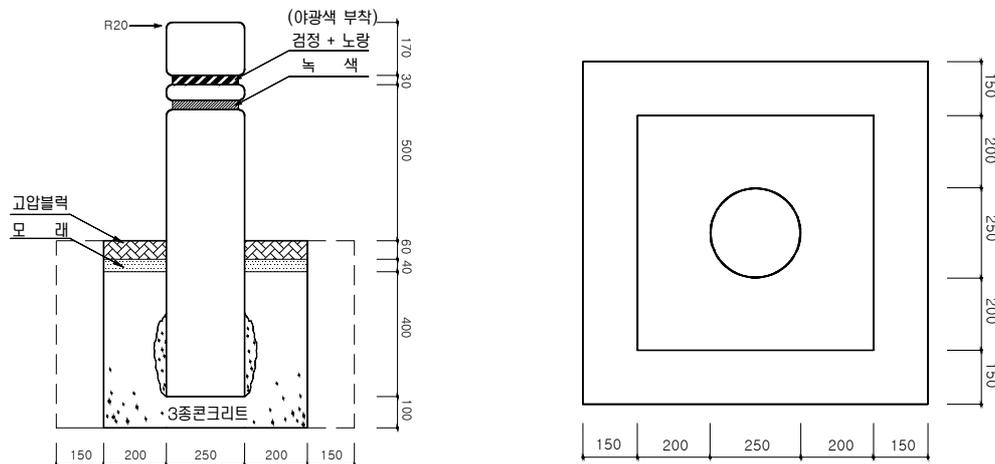
[조명등을 겸한 고정식 블라드]



[화분형태의 이동식 블라드]



[차량진입 금지용 블라드]



제 38 조 (통합지주의 설치 및 가로시설물의 통합화)

① 통합지주 설치

신호등, 가로등, 안내표지판 등을 하나의 지주에 통합 설치함으로써 가로시설물의 난립을 방지한다.

② 가로시설물의 통합화

1. 안내시설, 조명시설, 파고라, 벤치 등 휴식시설과 우체통, 전화박스, 가로판매대 등 편익시설의 집단배치를 유도한다.
2. 두 가지 이상의 기능을 겸용할 수 있는 시설은 통합하여 시설수를 최소화하도록 유도한다.
(예 : 블라드와 조명등 겸 벤치, 수목보호대와 벤치, 프랜터와 조명시설 등)
3. 통합화된 시설은 동질성 있는 디자인으로 계획하여 시설별 일체성 있는 형태로 조성하도록 설계해야 한다.

< 표 4 > 주요 가로시설물의 종류 및 배치기준

구 분	유 형	규 모	배치장소	비 고
휴 게 시 설	벤 치	평의자, 등의자, 연식의자 •높이:40~80cm •길이:1~3m	•버스정류장 •공공보행통로 •공공공지등	•보행로 및 가로변 설치시 주보행 동선과의 마찰 배제
	파고라	사각, 원형, 장방형 •높이:2.5~3m	•공공공지 및 가로변 휴게장소	•목재는 표면 및 방부처리 •하부벤치와의 조합고려
	셸 터	정류장셸터 휴게용셸터 •높이:2.5~3m •길이:3~10m	•버스 및 택시정류장 •공공공지 및 주요 가로변	•정류장 셸터는 정류장 안내판과 조합고려
편 익 시 설	휴지통	휴지통 및 재떨이 •높이:0.8~1.2m	•가로변 보행의 결절점 횡단보도 •정류장 및 공공공지	•수거방식의 용이성 고려
	가 로 판매대	신문·교통카드 충전소 및 안내소 •높이:2~2.5m	•버스정류장 주변 및 보행결절점 •공공공지	•버스정류장 및 야간조명 고려
	공중전화 부 스	-	•불법승차차 방지구간 및 도로 무단횡단의 방지구간	•야간조명 및 다양한 형태개발 고려
경 계 시 설	방 호 울타리	데코레이션패널, 펜스패널 등 •높이:0.9~1.2m	•공공보행통로 및 도로 •횡단보도 및 교차로각각부	•25m이상 가로변의 부분적 선별이 필요
	블라드 G.D블럭	단순형·복합형 이동식·고정식 •높이:0.5~1.0m	•버스정류장 •공공보행통로 •공공공지 등	•조명 및 벤치겸용 고려

제 7 절 조명시설

제 39 조 (적용범위)

본 지침은 도로에 설치하는 가로시설 중 조명시설에 관한 사항으로 기타 조명시설에 대한 기준은 도로구조령의 '도로의 조명시설기준 및 한국 공업규격의 도로조명기준'에 따른다.

제 40 조 (설치기준)

- ① 도로의 성격, 기능, 폭원에 따라 적합한 광원, 조도, 배치방식, 간격, 높이 등을 결정하여 설치한다.
- ② 가로변에는 일정 간격으로 설치하며 교차로, 곡선부 로타리, 횡단보도 등 도로구조가 변화하는 곳과 교통 안전시설이 집중 설치되는 지점 및 사고다발 예상지점에는 밝은 조명을 설치하여야 한다.
- ③ 보도의 보행자용 가로등은 상호 교호형식으로 배치하고 조명이 발산하는 색감은 가로특성에 알맞게 유도 조정한다.

제 41 조 (야간조명 강화)

- ① 야간 보행등을 독특하게 설치하여 주변환경과 조화를 이룰 수 있도록 하며 주요 교차로부의 보차도 경계선은 형광물질이 부착된 것으로 교체하여 야간에도 쉽게 장소성을 느낄 수 있도록 한다.
- ② 야간 보행밀도가 많은 장소는 보행등 겸 벤치를 설치하여 야간 보행자의 안전과 휴게편익을 도모한다.
- ③ 기존의 상부조명 일변도에서 탈피하고 야간경관 증진을 위해 하부조명의 상향 및 측향식 조명을 강화하여 야간의 가로환경 및 인지도를 부각시킨다.
- ④ 공공이 민간의 조명시설 설치를 적극적으로 선도하고 민간도 일정규모(10층)이상의 건물은 건물외벽 및 주변환경(조형물, 수목, 보도바닥)에 조명을 투사하여 야간경관을 제고할 수 있도록 유도한다.

<표 5> 하부조명 강화

조 명	해당용도	높이	간격	광원	조명방식
블라드형 보행등	보행자우선도로 소광장, 주차장입구	0.8m~1.5m	2~4m	백열등 나트륨등	측향/하향 간접/직접조명
접지형 조명등	주요 조형물 또는 식재, 건축물의 외벽, 보도의 바닥	접지형	불규칙	백열등 나트륨등	상향/측향/하향 간접조명

주) 중앙분리대(보도변 수목)상의 수목강화 조명을 실시하여 간선가로의 인지도를 부각

제 8 절 기타사항

제 42 조 (공급처리시설)

- ① 상수도, 하수도 등 공급처리시설 설치시 서울시 상·하수도 정비기본계획 등 상위계획 및 관련규정에 적합하게 설치함을 원칙으로 한다.
- ② 우·오수처리계획은 상위계획 및 관련규정에 의거 분류식으로 설치토록 한다.
- ③ 장래 간선기능을 갖는 공공하수도 설치시 도시계획시설로 결정(또는 중복결정)하여 공공시설로서의 기능을 갖도록 한다.

제 3 장 지구단위계획의 운용

제 43 조 (설계도서 작성)

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

제 44 조 (지침의 운용 및 조정)

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

IV

계획설명서

기초조사결과 ①

재원조달방안 ②

환경에 대한 검토결과 ③

도시관리계획으로 결정할 지구단위계획의 내용 및 사유 ④

1] 기초조사결과

1. 계획의 개요

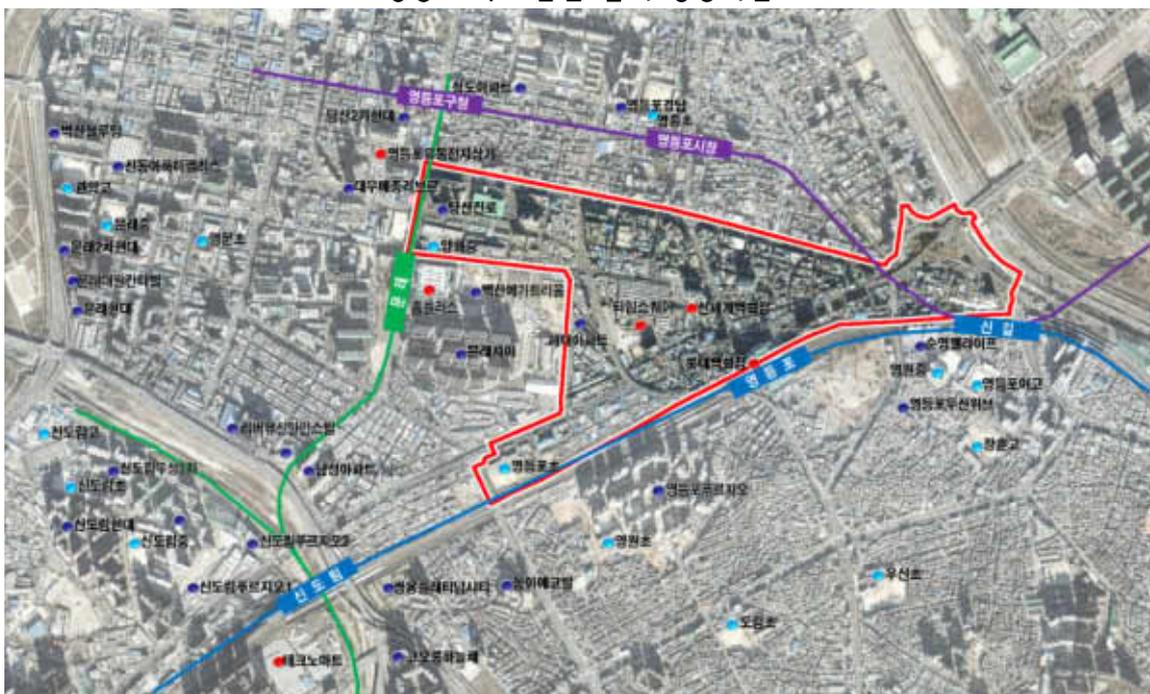
1) 계획의 배경

- 법 개정 및 산업구조 등의 급격한 도시여건 변화에 대응할 수 있는 도시관리차원의 종합적 계획 수단으로서 지구단위계획 재정비를 통한 부도심으로로서의 위상 및 기능 회복이 필요
- 기존 지구단위계획구역 및 여건변화를 고려하여 기존 계획내용의 타당성여부 재검토

2) 계획의 목적

- 첨단산업을 중심으로 서울시의 도시산업기반을 지원하고 수도권 서남부와 도심을 연결하는 금융·업무·광역교통 및 상업중심지 조성
- 도시여건변화를 고려한 합리적인 관리계획 수립
- 산업과 주거가 공존하는 도시형첨단산업기지 구축
- 걸으면서 즐기는 쾌적하고 매력적인 부도심환경 조성
- 청과물시장, 집장촌 등 도심부적격시설의 조속한 정비와 적정기능 도입 유도

영등포 부도심권 일대 항공사진



3) 계획의 범위

- 공간적 범위
 - 종전계획구역 + 추가검토구역 - 제척구역
- 시간적 범위
 - 기준년도 : 2006년
 - 목표연도 : 2015년

구분	위치	면적(m ²)	비고
종전계획 구역	문래동, 영등포동 일원	1,060,455	영등포지역 부도심권 제1종지구단위계획 구역 (2002.6.22)
추가검토 구역	영등포동3가 일원	중)111,860	영등포동 상업기능 밀집지
제척구역	문래동1~4가 일원	감)370,455	문래동1~4가 도시환경 정비구역 일대
계		801,860	

대상지 위치도



2. 상위 및 관련계획

1) 수도권광역도시계획(2020)

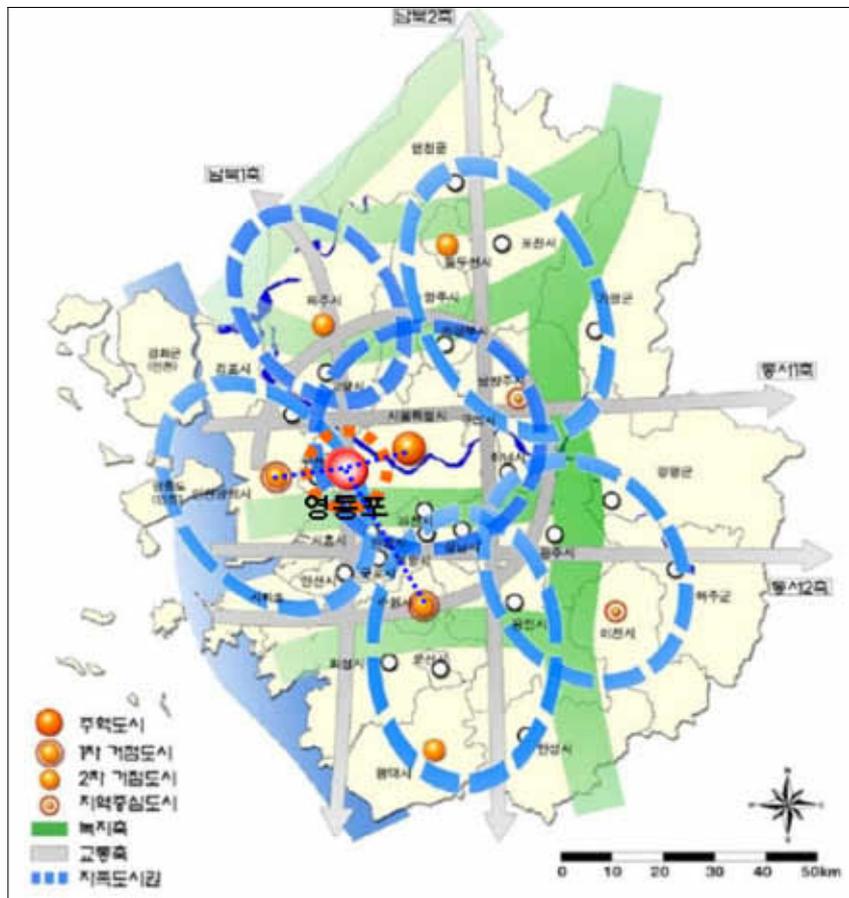
(1) 공간구조 개편구상

- 수도권의 거점도시 육성
 - 주택도시 서울은 중추관리기능을 집적시키되 현재 서울도심, 영등포, 상암(수색), 영동, 청량리(왕십리)등을 포함하는 다심체계로 개편유도
 - 1차거점으로 인천·수원을, 2차거점으로 남북축에 파주·동두천·평택을 육성

(2) 영등포일대 공간구조구상

- 영등포는 서울의 중추관리기능 중 첨단산업, 금융, 업무, 및 광역교통과 상업중심기능을 담당하고,
- 1차거점인 인천과 수원을 중심으로 서남생활권과 수도권 서남부주요도시를 연결하는 요충지로 육성

수도권 공간구조 골격구상도



2) 제3차수도권정비계획(2020)

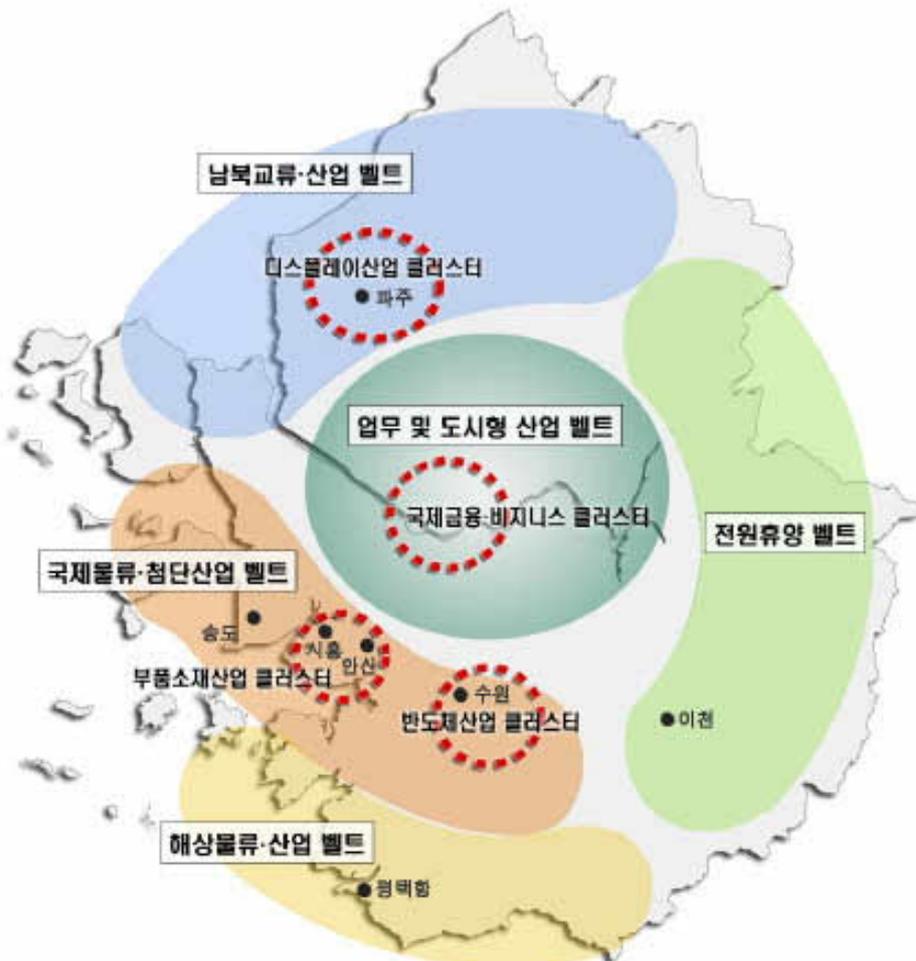
(1) 기본방향

- 공간구조를 다핵연계형 공간구조로 전환하여 서울 및 주변지역의 과밀완화
- 지역별 특성을 고려한 클러스터형 산업배치로 산업경쟁력을 제고하고 수도권 내 균형발전 도모

(2) 공업용지 공급시책의 전환

- 과밀억제권역에 대해서 기존 공업지역의 총면적을 증가시키지 않는 범위 내에서 대체지정만 허용하되 기존도심지 내 노후화된 공업지역 정비유도를 위해 공업지역 대체지정 시 일정기간 중복을 허용하는 방안 강구
- 도시기본계획에 반영 또는 기존 공업지역의 정비계획 수립 후 수도권정비위원회 심의를 거치는 경우 등

수도권의 산업특성화벨트 및 산업배치전략



3) 서울도시기본계획(2020)

(1) 공간구조구상

- 5대 부도심을 중심으로 하는 광역생활권의 중심지로서 부도심기능을 지속적으로 육성 및 보강

(2) 생활권구분 및 중심지체계계획

- 부도심
 - 도심기능의 일부를 분담하고, 수도권 배후도시의 고용중심지로서의 역할을 강화하며, 도심으로 유입되는 교통을 흡수하여 직주근접화 실현

(3) 영등포부도심의 역할

- 수도권 서남부지역의 산업기반 지원 역할 담당
 - 서울시 및 수도권의 도시형산업을 지원하는 역할을 유지 및 강화하여 서울시의 지역경제발전도모
 - 산업집적기반유지와 주공혼재문제 최소화를 위해 공장이전적지의 무분별한 주거지화 제어

공간구조 개념도



4) 영등포종합발전계획(2020)

(1) 기본방향

- 활력이 넘쳐나는 상업·업무·금융거점 육성
- 기술과 첨단이 조화된 편리한 신산업 중심지
- 푸르름과 물의 윤택함이 있는 살기좋은 녹색도시

(2) 중점추진과제

- 균형잡힌 도시 건설
- 국제경쟁력을 갖춘 금융·업무 중심지 구축
- 첨단산업과 도시중심기능의 거점육성
- 접근성과 연계성이 높은 도시 구현
- 삶의 향기가 묻어나는 활기찬 주거지 정비
- 쾌적성과 매력이 넘치는 도시환경 창출

(3) 중심지체계구상

- 1부도심, 1지역중심, 2지구중심, 5생활권 중심으로 계획

중심지체계 및 기능구상도



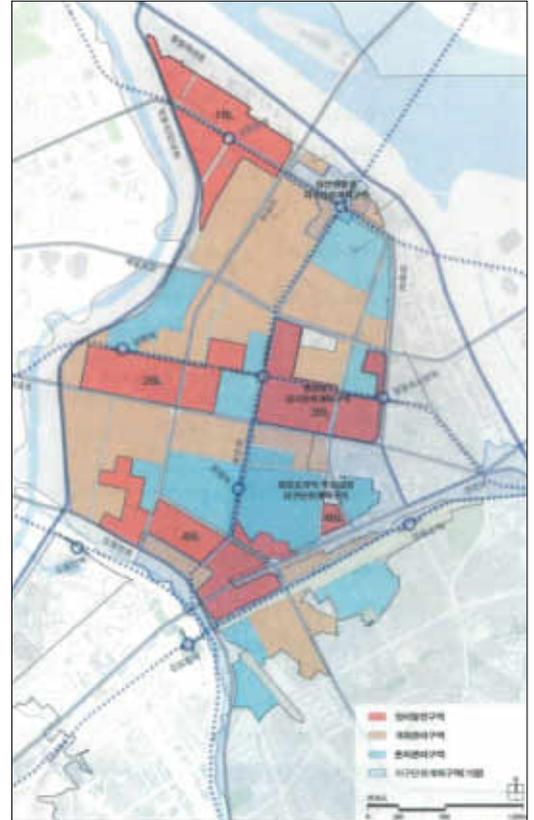
5) 준공업지역 종합발전계획(2009)

(1) 계획의 발전목표

- 공공지원 강화 및 산업공간의 계획적 입지유도
- 산업활성화를 위한 신경제중심축 조성
- 준공업지역의 관리원칙 정립 및 계획의 실효성을 고려한 구역관리체계 수립
- 선(先)지역계획을 통한 미래형 복합도시 조성

(2) 영등포구 개발방향

- 영등포 부도심권의 상업업무유통용도 적극적 지원과 지원 주거단지 조성 필요
- 기존 제조업 중심의 산업집적지에 대하여 점진적 산업구조 변화와 함께 문화여가시설 공급 및 광역정비를 통한 주거와 산업의 계획적 용도분리를 통해 서울 서남부의 중심지역으로 육성
- 기존 제조업은 그 기반을 유지하면서 새로운 산업의 입지유도를 통한 산업의 고부가가치화를 이룸으로써 산업진흥 거점으로 육성



6) 서울시 도시 및 주거환경 정비기본계획(2020)

(1) 정책목표

- 역사문화적 특성 보존과 활력제고를 위한 도심재생 추진
- 지역중심의 전략적 육성을 통한 공간구조 다핵화 기여

(2) 영등포지역 운용방향

- 지정 정비예정구역은 영등포 뉴타운지구와 일치하므로, 해당지역 뉴타운지구 개발기본계획에 따라 운용
- 신규확대지역의 부문별계획은 영등포 부도심 지구단위 계획을 따름



3. 대상지현황

1) 입지여건분석

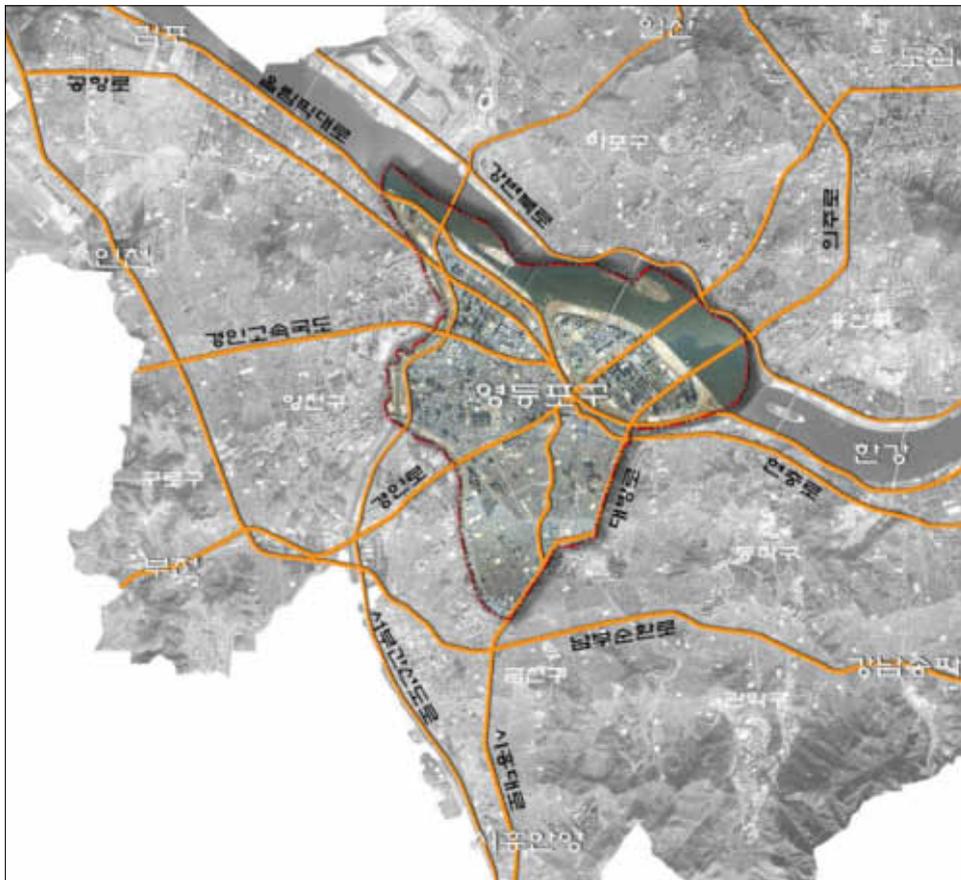
(1) 구 전체 입지여건

- 수도권 서남부의 주요도시와 도심을 연결하는 지리적 관문역할을 담당하고 있으며, 서울시 서남생활권의 중심지에 해당하는 위치에 입지
- 한강 이남지역에 위치하며, 동서남북방향으로 마포구, 용산구, 강서구, 양천구, 구로구, 금천구, 관악구, 동작구와 인접
- 경인로, 올림픽대로, 서부간선도로, 시흥대로 등 주요간선도로 및 4개의 교량과 5개 지하철노선(공사중인 9호선 포함)이 통과하는 광역교통의 중심축에 해당

광역 위치도



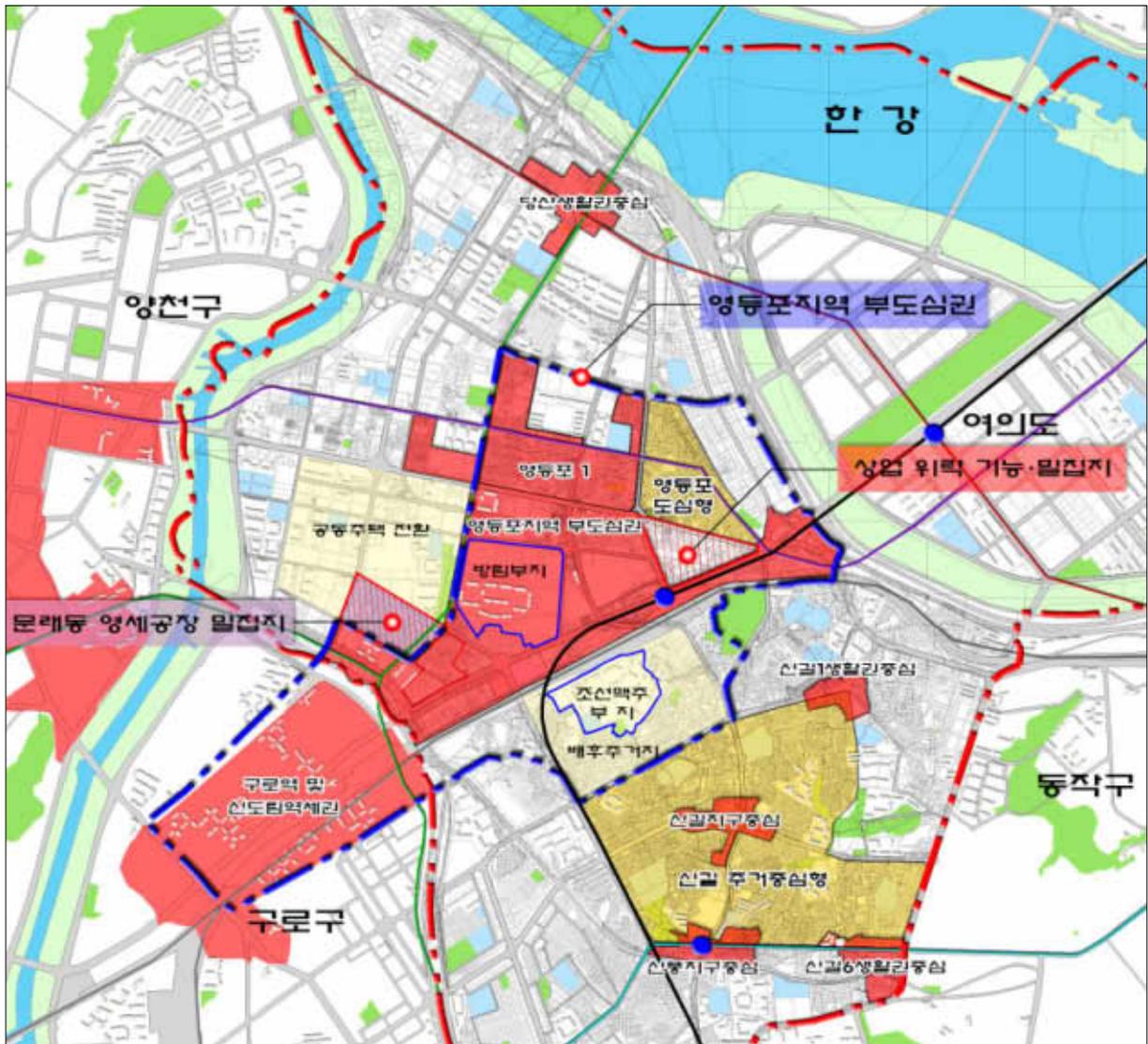
영등포구 위치도



(2) 부도심권 입지여건

- 구로역 및 신도림역세권 일대를 포함하는 영등포 부도심의 중심지에 해당
- 여의도와 함께 상업,업무,금융, 및 산업 등 다양한 부도심 중심기능 입지
- 북측 및 서측으로 영등포1 및 신도림역세권 지구단위계획구역과 연결하여, 동측으로 영등포도심형뉴타운, 남으로 신길주거중심형뉴타운 개발계획이 수립 중
- 뉴타운개발 및 부도심 주변 대형공장이전적지의 공동주택 전환 등으로 주거기능 성장추세
- 신안산선 개통시 영등포역 등의 환승역세권화로 부도심 유동인구의 대폭증가 예상

부도심권 위치도

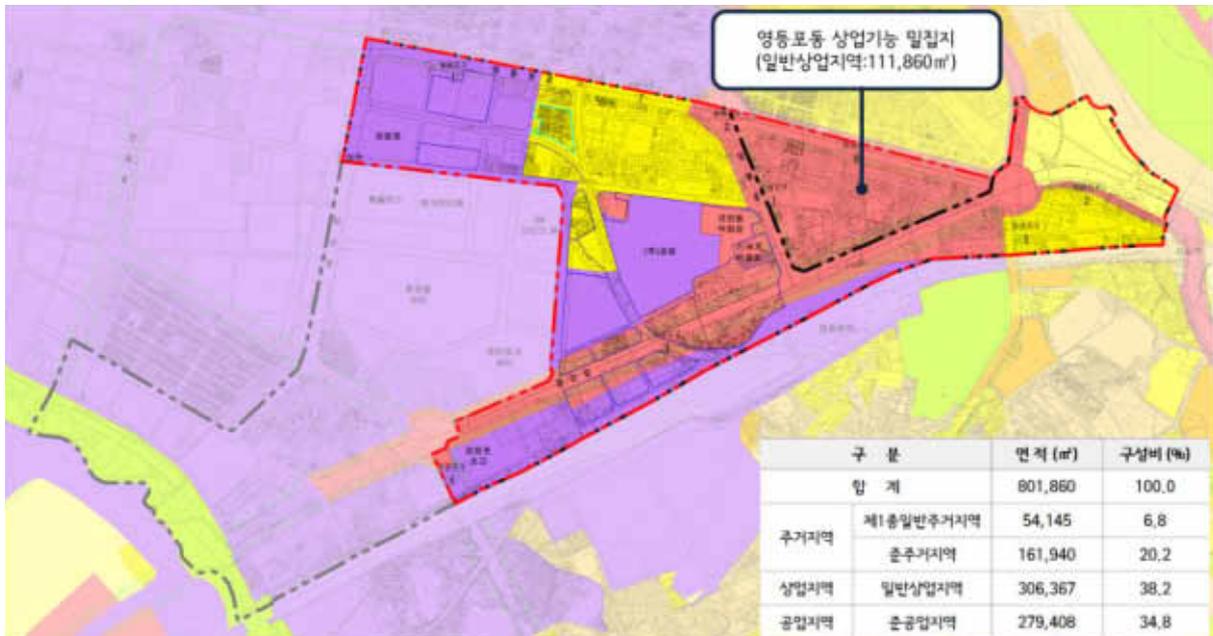


2) 도시현황분석

(1) 도시계획 현황

- 준공업지역이 전체의 34.8%를 차지
- 경인로, 양평로 등 간선도로변 및 영등포동3가 상업밀지지역으로 일반상업지역(38.2%)입지
- 지구북측 문래동 일대와 신길역 주변으로 준주거지역 및 일반주거지역이 일부 분포

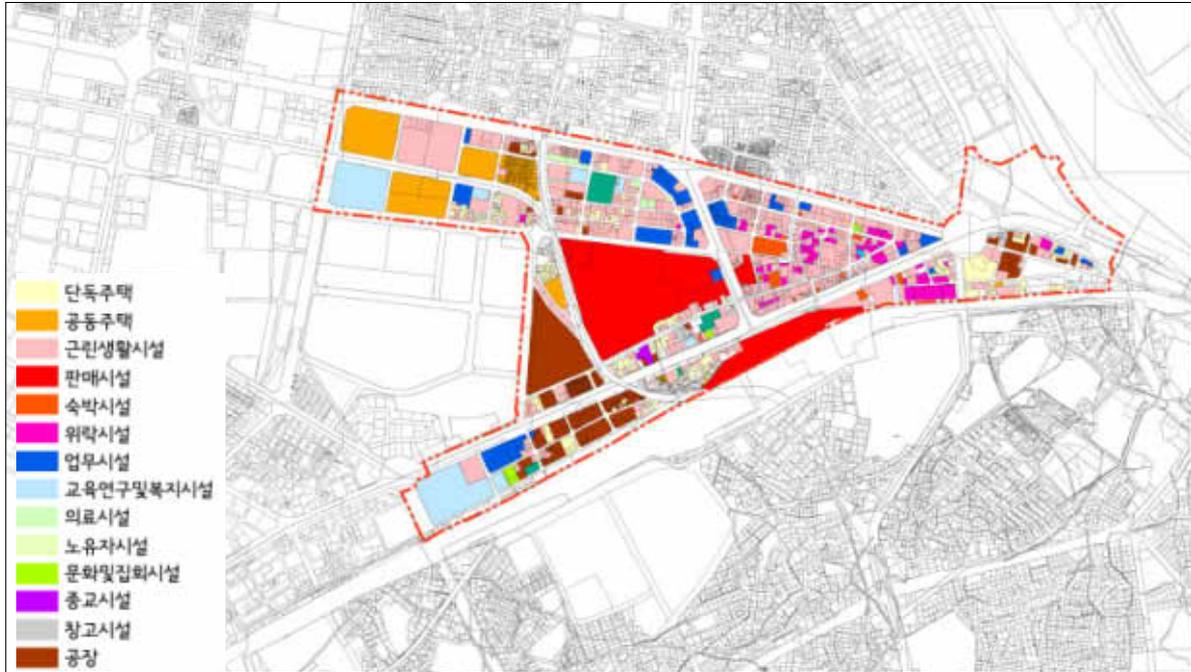
도시관리계획 현황도



(2) 토지이용 현황

- 영등포역 일대와 양평로변으로 백화점 등 중심상업기능이 입지하고, 영등포동3가 일대는 전통적인 역세권 상업기능(음식, 숙박, 위락 등)이 분포
- 경인로변으로 소규모 영세공장이 다수 입지하고 있으며, 주거, 상업, 공업 등 다양한 기능이 혼재되어 나타남
- 대규모 공장이전적지인 방림, 경방부지는 상업, 업무, 첨단산업 등 복합용도로 개발되어 향후 부도심 일대 도시환경의 급격한 변화가 예상됨

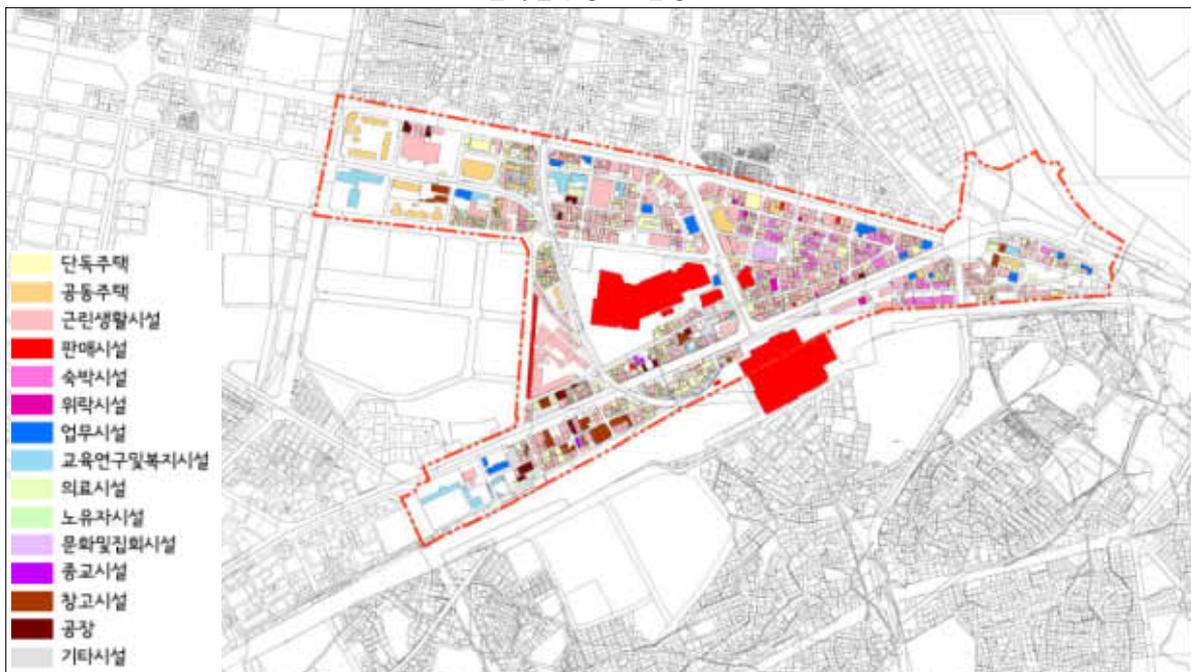
토지이용 현황도



(3) 건축물주용도 현황

- 영등포역 일대를 중심으로 대규모 상업시설이 분포
- 주거와 근린생활시설, 일부 공업기능이 혼재된 양상이 구역 전반에 나타남

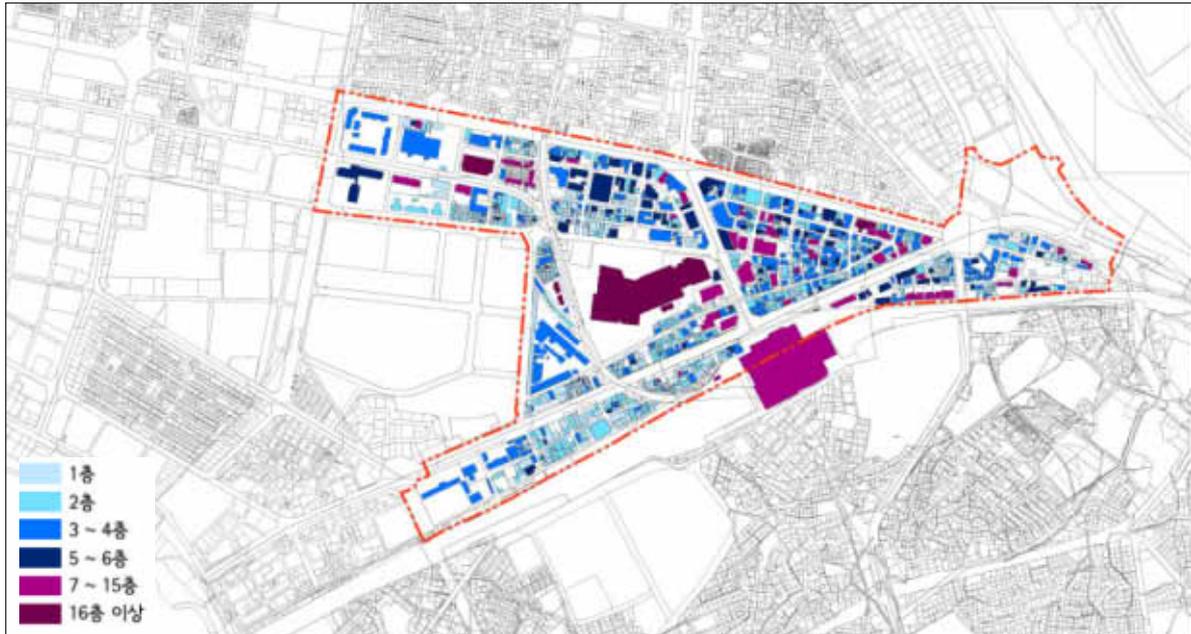
건축물주용도 현황도



(4) 건축물층수 현황

- 영등포역 주변, 공동주택을 제외한 대부분의 건물이 3~6층 사이의 중저층으로 구성
- 경인로변 일대의 경우 3층 이하의 건축물이 상당수 분포

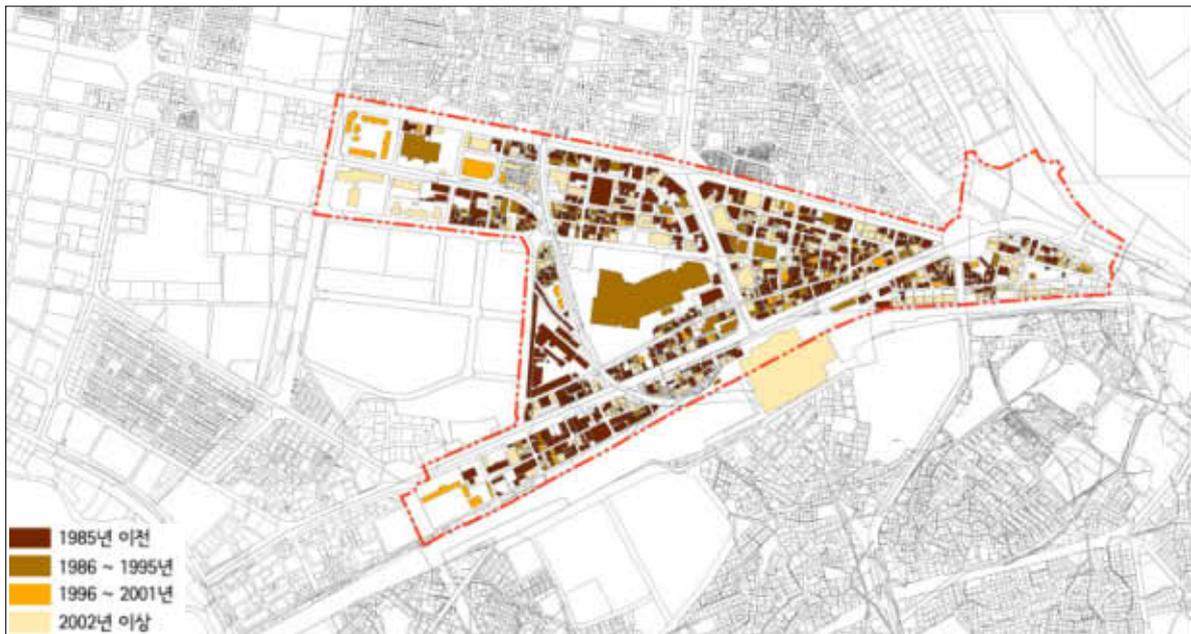
건축물층수 현황도



(5) 건축물노후도 현황

- 최근 신축된 소수의 건축물을 제외한 대부분의 건물이 20년 이상 경과한 공업 및 상업, 주거용도의 노후건축물로 전체의 85% 차지

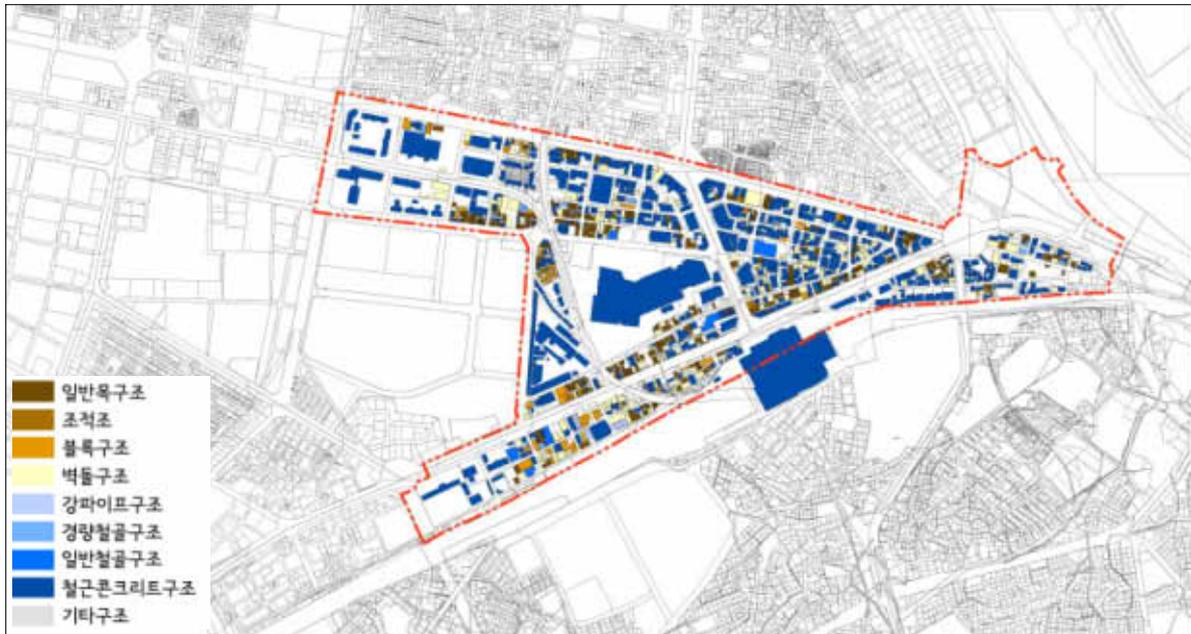
건축물노후도 현황도



(6) 건축물구조 현황

- 영세제조업공장이 밀집한 문래동4가 일대의 경우 대부분이 일반목구조 노후건축물로 구성
- 일반복구조의 이면부주거지 및 영세공장이 전체의 50.8%를 차지하여 화재의 위험 등 총체적인 정비가 시급
- 그 외 대부분의 지역은 일반적인 건축물 구조인 철근콘크리트 구조로 구성

건축물구조 현황도



- 이하여백 -

2 자원조달방안

1. 기본방향

- 대상지 내의 개발 행위에 따른 적절한 공공시설을 확보할 수 있도록 실현가능한 용적률 인센티브 계획을 통해 민간의 자발적인 참여를 유도함
- 지구단위계획 재정비 지침 중 건축한계선, 지침준수를 통하여 개발행위시 사업주체가 전면공지(보도부속형, 차량부속형) 및 공공보행통로 등의 공공공간을 조성하여 제공하도록 함

2. 자원조달방안

1) 공공부문

- 영등포지역 부도심권 지구단위계획 재정비 중 경인로 확폭계획(안) 중 도시계획시설(도로)사업구간에 대한 자원조달계획 수립

(1) 도로시설

등급	류별	규 모			기점	종점	총사업비(백만원)			비고
		번호	폭원 (m)	연장 (m)			소계	토지보상비	공사비	
대로	1	38	35~45	1,350 (166)	서울교남측 광장	문래동광장	3,147	2,858	289	변경

주1) 토지보상비 = 공시지가 × 3배적용 (단, 토지보상비에는 건물보상비 및 이주대책비는 제외)

주2) 공사비 = m² 당 25만원 적용 (재경비 포함)

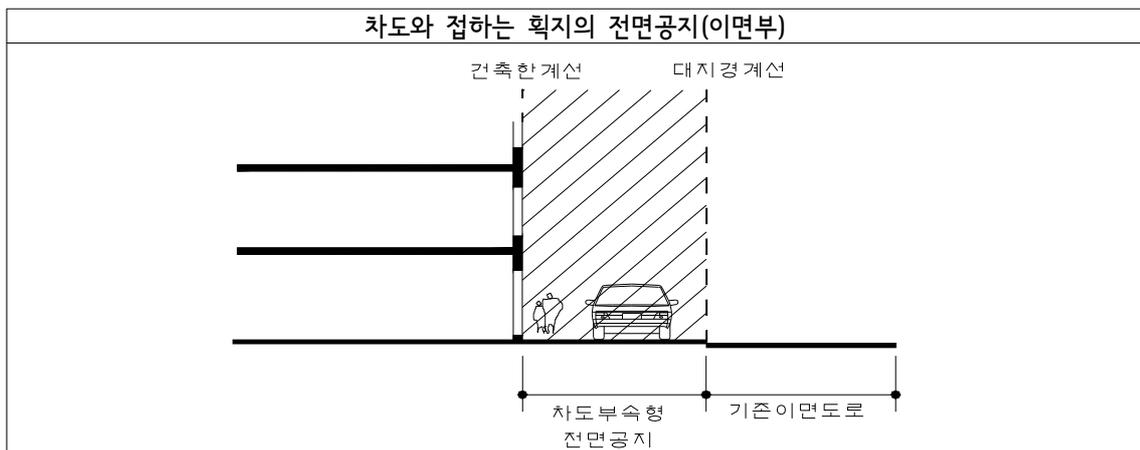
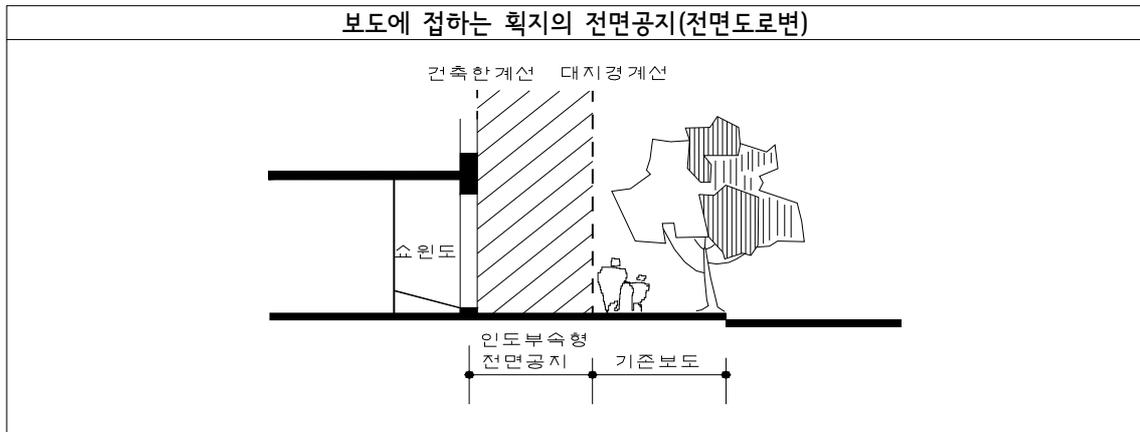
주3) 변경 도로 중 현황도로의 경우 국공유지로 추가적인 토지보상 및 공사가 필요치 않은 구간은 제외

주4) 상기 공공시설을 사업시행자가 조성하여 기부채납하는 경우, 서울시 도시계획조례시행규칙제7조에 의거 상한용적률을 부여받음.

주5) ()은 지구단위계획구역 안 내 도시계획시설사업으로 확보해야하는 도로연장을 말함

2) 민간부문

- 특별계획구역내 공공공지, 소공원 등 공공시설 기부채납 지정부지는 반드시 사업주체가 설치조성토록 함
- 개발행위시 건축한계선, 공공보행통로 및 보차혼용통로를 조성하여 가로경관 및 보행환경의 향상을 유도



3 환경에 대한 검토결과

1. 환경성 검토 대상여부

- 국토의 계획 및 이용에 관한법률 제27조 4항, 시행령 21조 2항 및 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무처리지침('07.7)에 따라 환경성 검토 대상 아님

- 당해 지구단위계획구역이 도심지(상업지역과 상업지역에 연접한 지역을 말한다)에 위치하는 경우
- 당해 지구단위계획구역의 지정목적이 당해 구역을 정비 또는 관리하고자 하는 경우로서 지구단위계획의 내용에 너비 12미터 이상 도로의 설치계획이 없는 경우
- 주거지역, 상업지역 또는 공업지역에서 도시관리계획을 입안하는 경우

**지속가능한 도시조성에 기여코자
환경영향 및 저감방안을 검토함**

- 도시관리계획 결정 및 시행으로 인한 환경오염, 기후변화, 도시 생태계 및 시민생활에 미치는 영향을 사전에 예측
- 이에 대한 저감대책을 마련하여 환경적으로 지속가능한 도시 조성에 기여코자 환경에 대한 검토를 이행함

2. 환경에 대한 검토 결과

검토항목		검토결과	환경영향	대책 및 반영사항	비고
대기 환경	대기질	○	• 투입장비 및 차량운행에 따른 비산먼지, NO ₂ 영향예상	• 가설방진망 설치 • 녹지확보 및 정화수종 식재	
수환경	수 질	○	• 공사시 강우에 의한 토사유출 영향 예상 • 공사시 오수 발생	• 공사시 - 우기시 공사중지 - 사면정리 및 녹화계획 - 사면정리가 완료되지 않은 사면에 비닐덮개 설치 - 가배수로 및 침사지 설치계획 - 이동식 간이화장실 설치	
		×	• 운영시 오수발생 및 상수도 사용	• 운영시 - 기존의 상수관거 및 하수관거에 연결하여 용수공급 및 오수처리토록 계획 - 오수처리는 서울시 하수도정비기본계획에 의거하여 최종 처리	
토지 이용	지형 지질	○	• 부지정지 공사시 토량발생 및 토사유출 영향 예상	• 토사발생시 관계기관과 협의하여 인근사업장으로 처리토록 계획	
자연 생태 환경	녹지변동 녹지체계	×	• 소공원, 공개공지 조성에 따른 녹지율 향상	• 소공원, 공개공지 조성 등 녹지공간 확보 • 대선제분 등 대규모 개발계획 수립시 충분한 공원 및 녹지를 확보할 수 있도록 특별계획구역 세부지침으로 관리	
	동식물상	○	• 공사시 - 초본식생, 조경수 훼손이 예상 - 건설장비 운용에 따른 배기가스, 소음진동 및 야간조명 등에 의한 동물활동 제한 예상	• 공사시 - 주기적 살수를 통한 비산먼지 발생을 최소화 - 가배수로를 설치하여 토사유출 최소화 - 비산먼지 저감, 저소음-저진동 장비사용, 야간 공사작업 자제, 토사유출 최소화 등	
		×	• 운영시 - 공원 및 조경녹지 조성에 따른 식물상의 변화가 예상	• 운영시 - 공원 및 조경녹지 조성시 주변 식물상과 유사한 수종을 선택하여 식재	
생활 환경	친환경적 자원순환	○	• 공사시 폐유 및 폐기물 발생 예상 • 운영시 생활폐기물 발생예상	• 공사시 지정폐기물 보관시설 설치후 위탁처리 계획 • 운영시 폐기물 성상별 분리수거 후 영등포구 폐기물 처리 계획에 의거하여 처리	
	소음진동	×	• 건설장비에 의한 공사장 소음 영향발생 예상	• 작업시간 제한 : 08:00 ~ 18:00 • 공사차량 주행속도 제한(20km/h이하) • 저소음-저진동 장비 및 공법의 선정 • 장비의 철저한 사전 정비-점검 • 가설방음판넬 설치	
	경 관	×	• 고층건축물 입지시 시각적 중압감 및 차폐감 발생	• 가로구역별 높이규제에 따른 정돈된 가로경관 형성 • 부정형 필지 정돈, 가로미관 개선, 옥외광고물 및 건축물 외관 정비 유도	
	일 조	×	• 사업대상지 북측 일부지역에 일조 영향 예상	• 건축선 계획 등을 통해 인접지역 일조영향 최소화 도모 • 주거지역과 연결한 이면부 필지에 대해서는 사선제한에 의한 건축물 높이계획 수립	
	바 람	×	• 도로를 중심으로 바람골 형성	• 대형건물 입지시 풍속증가 영향이 예상되나 건물 배치 및 형태 조정, 수목식재, 도로 및 전면공지, 공개공지 확보 등을 통해 영향 최소화	
에너지	×	• 에너지 이용량 증가 예상	• 옥상녹화, 에너지 절약형 단지건축물 설계기법 반영		

※ 검토결과 : × 해당사항없음, ○ 환경영향예상됨

4 도시관리계획으로 결정할 지구단위계획의 내용 및 사유

1. 지구단위계획구역 변경사항

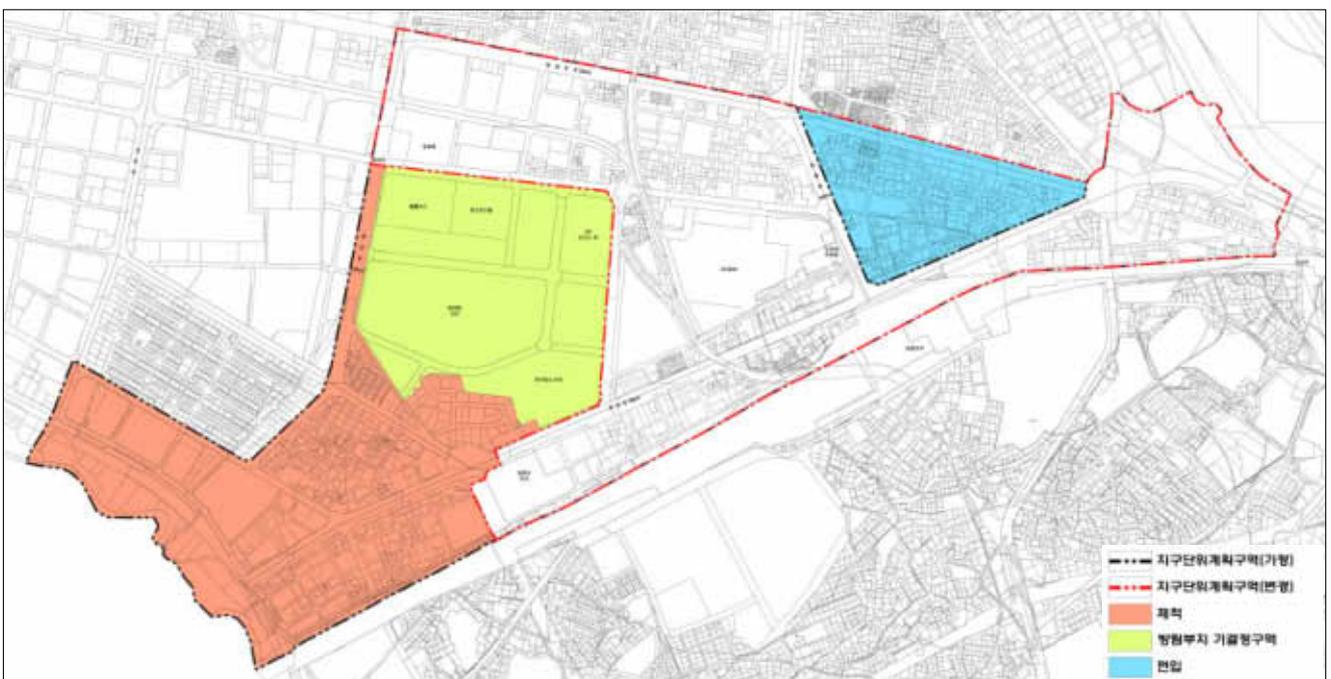
○ 영등포 부도심권역의 효율적인 관리를 위해 계획적 관리가 필요한 영등포동3가 편입 및 도시환경정비계획을 수립중인 문래동1~3가 일대를 구역에서 제척

- 영등포동3가 상업밀집지역 포함
 - 노후영세상가 중심의 위락기능 밀집지로 부도심의 지역위상에 적합한 기능을 도입하기 위해 환경정비 필요
 - 침체된 부도심 상업기능 활성화를 위해 계획적 개발유도 필요
- 문래동1~3가 제척
 - 서울시 준공업지역종합발전계획(2009)에서 우선정비대상구역으로 지정되어 있으며, 현재 도시환경정비계획을 수립중인 문래동1~3가 일대 제척

■ 제1종지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	영등포지역 부도심권 제1종지구단위계획구역	영등포구 문래동, 영등포동, 당산동 일대	1,060,455	감)258,595	801,860	서울특별시고시 제1999-32호 (1999.2.12)	-

주) 서울특별시고시 제1998-430호(1998.12.24)로 기결정 고시된 방림부지 지구단위계획구역 면적(233,775㎡)은 제외



2. 용도지역·지구에 관한 사항(변경없음)

3. 시설에 관한 사항

- 기 개발된 특별계획구역(Ⅰ-1, Ⅳ-1)의 개발완료에 따른 주변 도시계획시설(도로)의 체계적 관리 방안 마련
- 특별계획구역내 도로, 공원, 녹지 등 부족한 기반시설 확보

구 분	지구단위계획 변경(신설)사항	변경 사유
교통시설	대로3류 133호 - 변경	• 특별계획구역(Ⅰ-1,Ⅳ-1)세부개발계획 결정에 의한 도로 기부채납으로 도로폭원과 연계한 경인로 접속부 5m확폭
	소로1류 - 호 - 신설	• 특별계획구역 Ⅲ-1 이면부 진입도로에 완화차로를 확보하기 위해 도로를 확폭(8m→10m)하고 도시계획시설로 결정

4. 획지 및 건축물 등에 관한 변경사항

가. 획지 및 공동개발 유도

- 서울시 지구단위계획 수립기준(2010.06)에 따라 도시관리계획 변경이 어려운 획지계획은 지양하고 필지소유자, 규모 등을 고려하여 적정규모의 공동개발(지정/권장)계획 수립
- 영등포동3가 상업밀집지역의 특성을 감안하여 최대개발규모 범위내에서 인센티브계획과 연계한 자율적(선택적) 공동개발 계획 수립

나. 최소/최대개발규모 설정

- 지역여건변화 및 개발잠재력을 수용할 수 있으며, 정비효과의 극대화를 위한 적정한 최대개발규모 도입하여 계획적 개발의 제어수단으로 운용
- 자율적(선택적)공동개발을 적용한 영등포동3가 상업밀집지역의 경우 적정규모의 개발을 유도하기 위해 최소개발규모를 계획
- 대상필지에 입지할 건축물의 유형 및 전면도로 조건 및 서울시 내 타 지구단위계획구역 개발규모 등을 고려한 계획 수립
- 재정비 대상지의 블록별 평균대지규모(현황)를 산출하여 적정개발규모를 확보할 수 있도록 간선부와 이면부로 구분하여 최대개발규모 설정

구 분		최소개발규모	최대개발규모	비 고
구역전체	이면도로	-	1,500㎡ 이하	특별계획구역 및 기개발 건축물 제외
	간선도로변	-	3,000㎡ 이하	
영등포동3가 상가밀집지	이면도로	150㎡이상	1,500㎡ 이하	
	간선도로변		3,000㎡ 이하	

주)1. 최대개발규모를 초과하는 규모로 개발 시 특별계획구역으로 별도지정하여 지구단위계획내용에 부합하는 세부개발계획 수립을 통해 계획적 정비 유도.(단 최대개발규모를 초과하는 기존필지는 예외)

주)2. 영등포동3가 상가밀집지역은 지역특성을 고려하여 자율적공동개발 및 건폐율완화를 위해 최소개발규모 지정

다. 건축물에 관한 계획

■ 건축물의 용도계획 (불허/권장용도)

구 분	불허용도	권장용도
계획방향	<ul style="list-style-type: none"> 영등포지역 부도심권 육성을 위해 중심기능 부적합 용도 입지제한 최소한의 불허용도 규제로 자발적 개발 활성화 	<ul style="list-style-type: none"> 부도심 중심기능 육성을 위한 용도의 적극적 입지를 유도 당연한 입지용도의 권장용도 배제 지역특성을 감안하여 첨단산업 및 지원기능과 문화관련 시설의 적극 권장

■ 건축물의 개발밀도 계획

(1) 건축물의 건폐율계획(영등포동3가)

- 법정건폐율(60%)를 초과하는 건축물이 전체 건축물 대비 55.7%를 차지
- 영등포동3가 일대의 지역특성을 감안한 상권활성화 및 정비유도를 위한 건폐율 완화
- 영등포동3가 일대만이 가지는 독특한 아이덴티티의 보전과 부도심 상업기능으로서의 환경의 질 상생을 위한 적극적 유도방안으로 건폐율 완화를 인센티브로 제공

(가) 건폐율 완화의 법적근거

- 국토의계획및이용에관한법률 제52조 제3항
 - 지구단위계획구역 안에서는 제76조 내지 제78조와 건축법, 주차장법의 일부내용을 대통령령이 정하는 범위안에서 지구단위계획이 정하는 바에 따라 완화하여 적용 가능
- 국토의계획및이용에관한법률 시행령 제46조 제4항
 - 제1종지구단위계획구역에서 시행령 제84조의 범위(일반상업지역:80%)내에서 완화가능
- 제1종지구단위계획수립지침
 - 지구단위계획으로 건축물의 높이를 제한하는 경우에는 당해 건축물에 대하여 도시계획조례의 규정에도 불구하고 법 제84조의 규정의 용도지역별 건폐율의 범위 안에서 완화하여 지구단위계획을 수립 가능

(나) 건폐율 완화적용 사례 검토

- 인사동지구단위계획 : 층수와 연동한 건폐율 완화
 - 2/3층 건축 시 : 건폐율 80% 완화
 - 3/4층 건축 시 : 건폐율 70% 완화
 - 전통한옥 건축 시 : 건폐율 80% 완화
- 북창제1종지구단위계획 : 획지계획준수 및 층수제한에 따른 건폐율 완화
 - 획지계획을 준수하고 4층이하 건축 시 : 건폐율 70% 완화
 - 획지계획을 준수하고 3층이하 건축 시 : 건폐율 80% 완화

(다) 건폐율 완화기준 검토

- 지구단위계획의 결정내용을 준수할 경우 건축물의 높이를 제한하는 반대급부로서 실수익 감소부분을 보전하기 위해 1층 바닥면적을 추가로 확보할 수 있도록 건폐율을 완화 적용
 - 공동개발 준수 시 건축물의 높이에 따라 건폐율 완화 차등 적용
- 대상지내 이면도로변의 경우 평균 3~4층으로 나타나며, 층수제한에 따라 건폐율을 조정하여 저층부 연면적을 늘려 임대 수입 보정이 가능함
- 따라서 건축물 층수에 따른 임대 수입 비교 시 다음과 같은 기준을 통해 개발하도록 지구단위계획으로 결정하여 현재와 유사한 임대수익을 얻을 수 있는 수준에서 정비를 유도

구 분	완 화 내 용		비 고
자율적 공동개발 준수 및 층수제한에 따른 건폐율 완화	• 공동개발을 준수하고 4층 이하 (16m 이하) 건축 시	70% 이하	• 제1종지구단위계획 수립지침 3-2-4 • 공동개발(자율적) 준수 : 시행지침상 명시된 공동개발(자율적) 조건을 부합하여 건축시
	• 공동개발을 준수하고 3층 이하 (12m 이하) 건축 시	80% 이하	

(2) 건축물의 용적률/높이 계획

구 분	용적률에 관한 계획	높이에 관한 계획
계획방향	<ul style="list-style-type: none"> • 지구단위계획 재정비수립기준에 부합하는 밀도계획 • 토지이용계획과 필지규모 및 전면도로 폭원 등 입지여건을 고려한 밀도계획 차등 	<ul style="list-style-type: none"> • 특별계획구역에서 별도 결정한 높이와 종전계획에서 결정한 높이체계를 최대한 반영 • 블록별 평균 높이와 달성가능높이 등을 감안하여 경인로변 획지 등 필요한 부분에 한해 최고높이 완화 • 간선부 및 이면부 높이의 통일성을 고려한 융통성 있는 높이계획 수립

■ 건축물의 배치 및 외관형태 등에 관한 계획

- 가로미관 증진 및 쾌적한 보행공간 조성
- 간선가로변의 연속적인 가로경관 및 개방감 확보
- 보행자의 안전성, 쾌적성, 편의성 등 보행환경 증진을 위한 유효공지 확보

• 건축한계선, 고층부벽면한계선 지정을 통한 가로환경 및 교통환경 개선 도모

- 불규칙한 가로경관을 정비하여 간선가로변의 연속성 및 장소성을 확보하고, 가로미관 증진 및 쾌적한 보행공간 조성 유도
- 건축선 후퇴에 의한 전면공지는 전면보도 및 차도와 같이 조성하여 도로의 확폭기능을 유도
- 건축한계선 계획 : 중심지미관지구(경인로) - 8m / 특별계획구역Ⅱ - 4m / 중심지미관지구(양평로), 일반미관지구(영등포로, 선유로, 신길로, 도림천), 특별계획구역 - 3m / 영등포고가도로변, 30m 도로변 - 2m / 이면도로변 - 1m 이하, 2m 이하 / 이면도로변(특별계획구역, 영등포역) - 1~6m
- 고층부벽면한계선 계획 : 특별계획구역 Ⅰ-1, Ⅱ, Ⅳ-2 - 15m(적용높이 20m 이상)

• 건축물 외관지침 부여 및 야간 경관 고려 등을 통하여 주변지역과의 조화로운 가로경관 형성 유도

- 주요 가로변의 건축물 형태 및 외관 등의 정비를 통한 가로경관 향상 및 보행자의 안전 도모
- 시각적 개방감 확보 및 정연한 가로벽을 형성으로 지역이미지와 미관 제고
- 야간조명 설치를 통한 야간의 경관향상 및 야간 보행활동 활성화 유도
- 옥외광고물, 보행장애물, 실외설치 설비기기의 정비로 보행환경의 쾌적성 및 도시미관 증진

라. 기타 사항에 관한 계획

■ 전면공지 및 대지 내 공지

- 기결정된 공지와 간선부 주요교차로 및 가각부분에 씌지형 공지를 추가로 확보하여 유기적인 그린네트워크 구축
- 전면공지 조성을 통한 원활한 보행 및 차량소통 흐름 유도
- 공개공지는 주요가로 가각부 및 보행결절부 등 반드시 필요한 지점에 한하여 위치를 지정하고 건축한계선 및 벽면한계선이 지정된 대지와 가구단위를 최대개발규모로 설정하고 있는 대지를 기준으로 지정
- 건축한계선 확보폭원과 대지 내 전면공지 확보폭원으로 구분
- 대지안의 조경면적 및 확보기준은 서울특별시 건축조례 제20조의 내용에 의함

■ 차량동선 및 주차계획

- 간선가로변 차량출입은 원칙적으로 금지하고 가능한한 이면도로를 통한 진출입을 유도
- 계획의 현실성이 떨어지는 이면부 일대의 공동주차출입구 폐지
- 영등포동 상업기능밀집지 일대 이면도로변 보행자우선도로 지정 등으로 쾌적한 보행환경 조성

■ 영등포동3가 일대 상업중심지 특화관리방안

(1) 영등포동3가 일대(삼각지)의 주요현황문제점 및 정비방향

• 건축물 용도

- 영등포 역세권의 상업기능 밀집지로 상업 및 숙박·위락 기능이 대부분을 차지
- 숙박시설 및 위락·식음기능을 중심으로 야간에는 유흥가 이미지 형성
- 부도심의 위계를 감안하여 계획적인 건축물 용도의 유도가 필요

⇒ 불허 및 권장용도 활용을 통한 계획적인 건축물 용도 관리



• 건폐율

- 구역 내 법정건폐율 60%를 초과하는 건축물이 과반수를 넘어 55.7%에 이룸
- 건폐율이 높은 노후시가지 형태를 유지하고 있어 개발 시 애로사항으로 작용
- 개발활성화 도모 및 불법건축물 정비를 위한 건폐율 완화기준 등 검토 필요

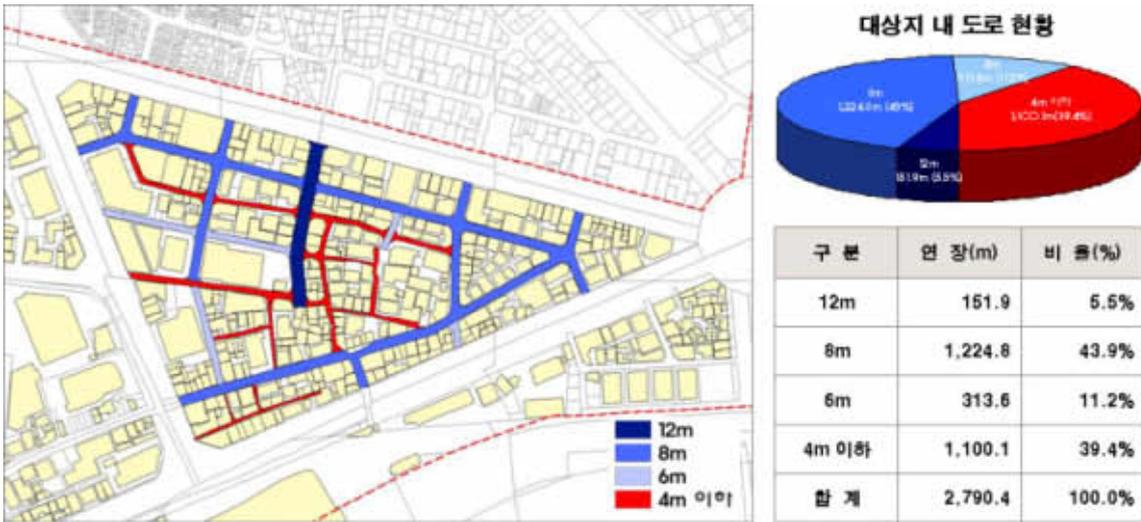
⇒ 지구단위계획 결정 및 권장사항 준수 시 건폐율 완화 등 인센티브 부여



• 도로

- 폭원 8m의 일방통행 도로를 제외한 이면부 도로의 단절로 인하여 유기적인 접근이 어려움
- 가로변 입간판 및 보차 혼용, 노점상 등으로 인한 가로환경이 매우 불량
- 미개설 부분에 대한 도로 개설 및 차량과 보행의 분리를 통한 지역 이미지 개선 및 가로환경 정비 필요

⇒ 쾌적하고 안전한 보행환경 및 오픈스페이스 확보 유도



• 필지규모

- 구역 내 90㎡ 미만의 소규모 부정형 필지가 54.8%로 과반수 이상 차지하고 있음
- 간선가로변을 따라 일부 필지의 대형개발 추세(에셰르, 점프밀라노 부지 등)

⇒ 공동개발을 통한 인센티브 제공으로 적절한 개발규모 유도 필요



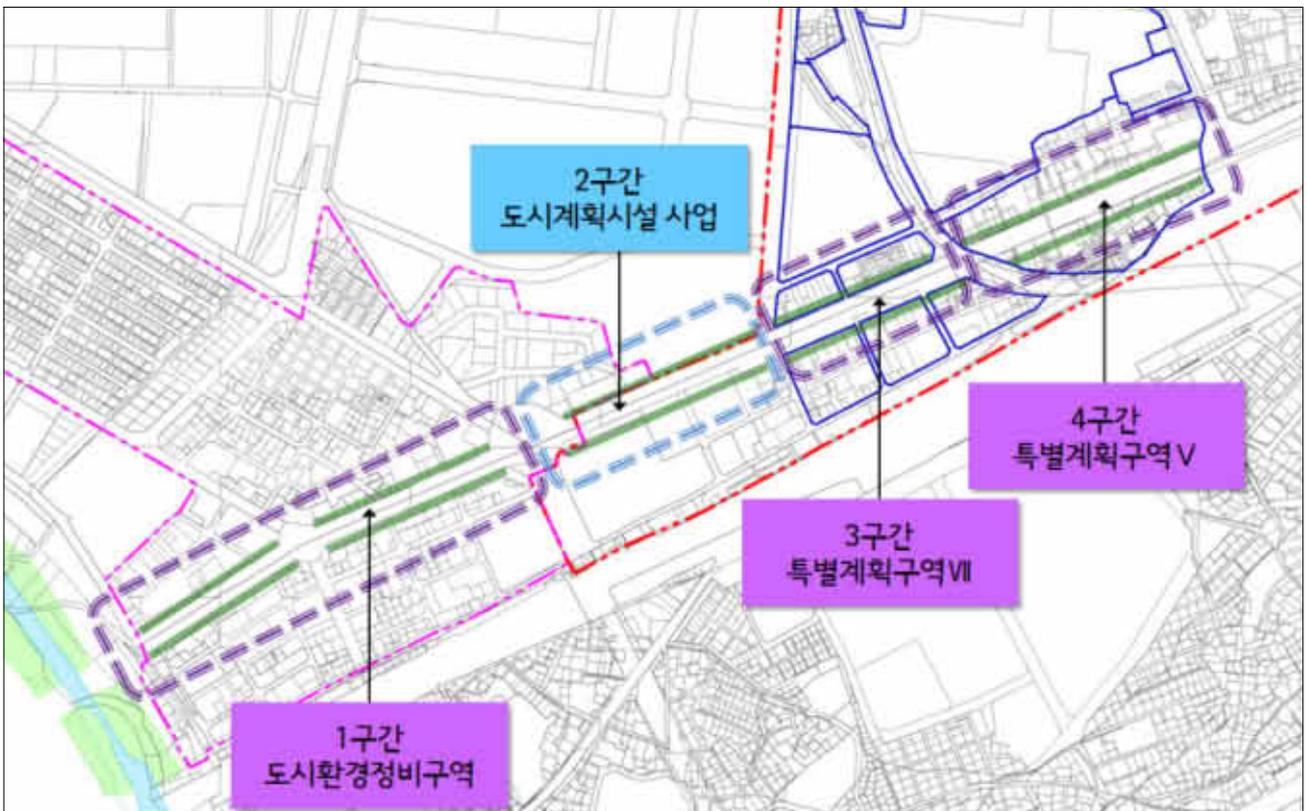
■ 경인로 확폭 계획(안)

- 경인로(대로1-38, 1-45)의 확폭계획(35m→45m)에 따라 구간별 확보방안 제시
- 특별계획구역(도시환경정비사업) 추진 및 도시계획시설(도로)사업을 병행하여 확보
- 문래동1~4가 도시환경정비구역 및 특별계획구역 V,Ⅶ구역은 사업시행 시 경인로 양측(5m이상) 확폭 조성하여 기부채납 이생

(1) 구간별 확보방안

구 분		주 요 내 용
1구간	문래동1~4가 도시환경정비구역	· 도시환경정비사업 시행으로 세부개발계획 수립 시 조성
2구간	-	· 도시계획시설(도로) 사업으로 구간내 도로 확폭
3구간	특별계획구역 Ⅶ	· 특별계획구역 지정으로 향후 정비방식 및 세부개발계획 수립 시 조성
4구간	특별계획구역 V	· 도시환경정비사업 시행으로 세부개발계획 수립 시 조성

경인로확폭 예시도



마. 인센티브에 관한 계획

○ 지구단위계획 목적달성을 위한 맞춤형 인센티브운영으로 구역특성이 반영된 효과적인 지구단위계획 실현화 유도

- 기준용적률과 각 완화항목 준수에 따른 용적률 인센티브의 합은 허용용적률 이내로 함
- 용적률 인센티브는 의무형, 유도형, 규제형의 3가지 유형으로 구성됨
 - 의무형 : 자연지반보존, 옥상녹화, 녹색주차장, 투수성포장, 중수도 시설, 빗물이용시설, 신·재생에너지, 에너지 절감율, 에너지 성능지표, 친환경건축물 인증 등
 - 유도형 : 권장용도, 공개공지, 쌈지형 공지, 지하철 및 지중화시설 수용, 공공시설 및 자전거편의시설 제공 등
 - 규제형 : 공동개발, 건축한계선, 공공보행통로 등
- 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계상할 수 없음

기준 용적률	용적률 인센티브			상한 용적률
	의무형	유도형	규제형	
	친환경요소	계획 목적 달성 유도	규제항목	
해당 용도 지역의 용적률 범위내	인센티브 총량의 20%이상	인센티브 총량의 30%이상	인센티브 총량의 50%이내	공공시설 부지 제공시

5. 특별계획구역에 관한 계획

■ 특별계획구역 결정(변경)조서

구역명		대상	위 치	면 적 (㎡)			비고
				기 정	변 경	변경후	
I	1구역	경성방직	영등포동4가 441-10 번지 일대	61,291.4	-	61,291.4	서고시 제42호 (08.07.24) 세부개발계획수립완료 (IV-1구역 통합)
	2구역		영등포동4가 318-2 번지 일대	3,590	-	3,590	
II 구역		대선제분	문래동3가 9 번지 일대	19,570	-	19,570	
III	1구역	영일시장	문래동3가 18 번지 일대	7,930	-	7,930	
	2구역		문래동3가 16-32 번지 일대	4,590	-	4,590	
	3구역		문래동3가 10 번지 일대	4,530	-	4,530	
IV	1구역	백화점	영등포동4가 441-21 번지 일대	-	-	-	서고시 제42호 (08.07.24) 세부개발계획수립완료 (I-1구역 통합)
	2구역		영등포동4가 434-5 번지 일대	4,450	-	4,450	
V	1구역	유곽 밀집지	영등포동4가 431-6 번지 일대	3,250	증)24,685	41,575	기존 V-1~6구역(16,890㎡) 쪽방밀집지(10,670㎡) 도로(14,015㎡) (도시환경정비예정구역)
	2구역		영등포동4가 426-7 번지 일대	3,385			
	3구역		영등포동4가 426-9 번지 일대	2,615			
	4구역		영등포동4가 418-1 번지 일대	2,275			
	5구역		영등포동4가 415-1 번지 일대	2,565			
	6구역		영등포동4가 434-14 번지 일대	2,800			
VI 구역		서영주정	당산동1가 12-0,1 번지 일대	14,050.9	-	14,050.9	서고시 제113호(07.04.26) 세부개발계획수립완료 (면적오차정정)
VII	1구역	-	문래동3가 8-7 번지 일대	-	증)2,985	2,985	신설
	2구역	-	문래동3가 3-1 번지 일대	-	증)4,319	4,319	신설
	3구역	-	문래동1가 20-4 번지 일대	-	증)8,144	8,144	신설
	4구역	-	문래동1가 10-6 번지 일대	-	증)6,667	6,667	신설
	5구역	-	문래동1가 7-2 번지 일대	-	증)6,251	6,251	신설
문래동3가 45번지		-	문래동3가 45번지 일대	6,682	-	6,682	서고시 제293호(04.09.15) 세부개발계획수립완료
문래동4가 41번지		-	문래동4가 41번지 일대	6,947.4	감)6,947.4	-	폐지
문래동4가 48번지		-	문래동4가 48번지 일대	5,068.4	감)5,068.4	-	폐지