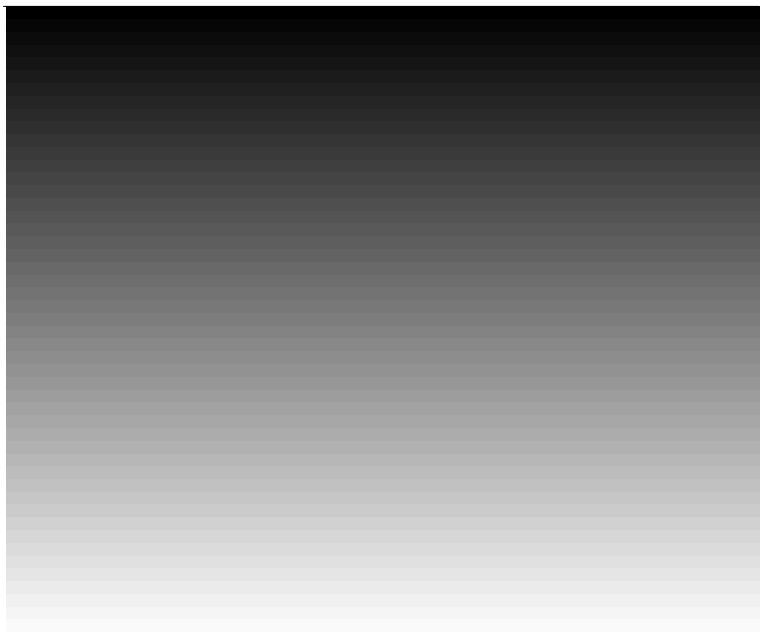
제 5 장

지구단위계획



1 가구 및 획지의 규모와 조성계획

2 용도에 관한 계획

3 밀도에 관한 계획

4 건축물 배치에 관한 계획

5 건축물 외관에 관한 계획

6 대지내 공지에 관한 계획

제 5 장 지구단위계획

이 장에서는 영등포구 신풍지구중심의 장기발전 목표의 효율적인 달성을 위하여 지구단위계획 운영지침을 기초로 신풍지구가 나아갈 기본지표 설정, 부지특성에 부합되는 토지이용계획, 교통·공원녹지·공공시설 등의 도시계획시설계획, 개발잠재력에 상응하는 가구 및 획지계획, 건물의 밀도와 높이, 용도, 건축선 등에 대한 계획 등 부문별 계획을 일체적이고 종합적으로 수립한다.

1 가구 및 획지의 규모와 조성계획

■ 기본방향

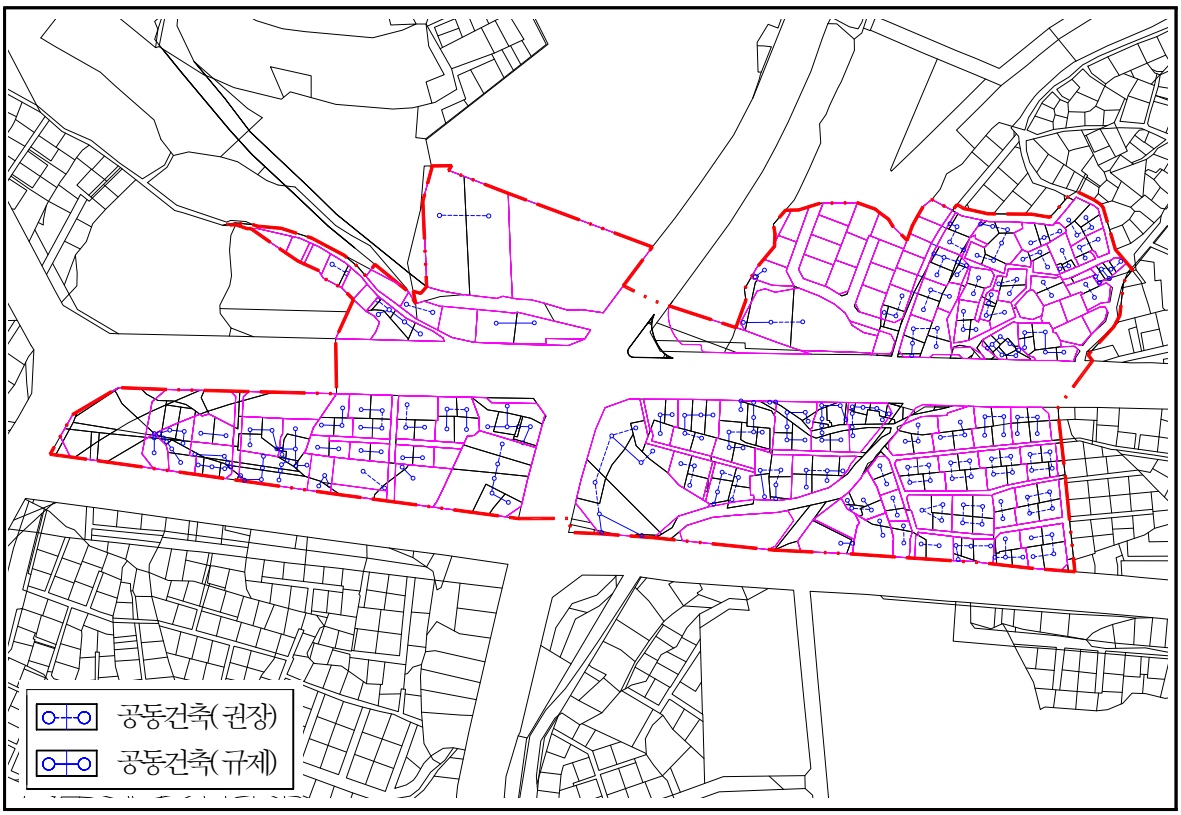
- 가구계획
  - 토지이용계획에 적합한 가구규모 확보 및 인접 가구규모와의 상호연계 고려
  - 도로확폭 등 장래 개발계획을 고려한 가구계획
- 획지계획
  - 필지형태, 토지소유자, 소규모 필지 등 현황 파악을 토대로 획지계획 수립
  - 공동개발을 통한 획지의 정형화를 유도하기 위해 계획적 제어요소로 공동건축(규제·권장) 및 획지규모 도입
  - 개발의 용이성 및 위치별 잠재력, 가로의 성격에 따라 정형화된 단위획지 조성으로 계획적 개발 유도

구 분	내 용
적정획지규모	• 입지별, 용도별 잠재력에 부합하는 적정획지규모 제시
최대획지규모	• 지역특성에 부적합한 과도개발을 억제하기 위해 최대 개발가능한 규모를 지정
공 동 건 축	• 입지특성에 부합하는 개발을 유도하기 위해 공동건축을 적극 권장

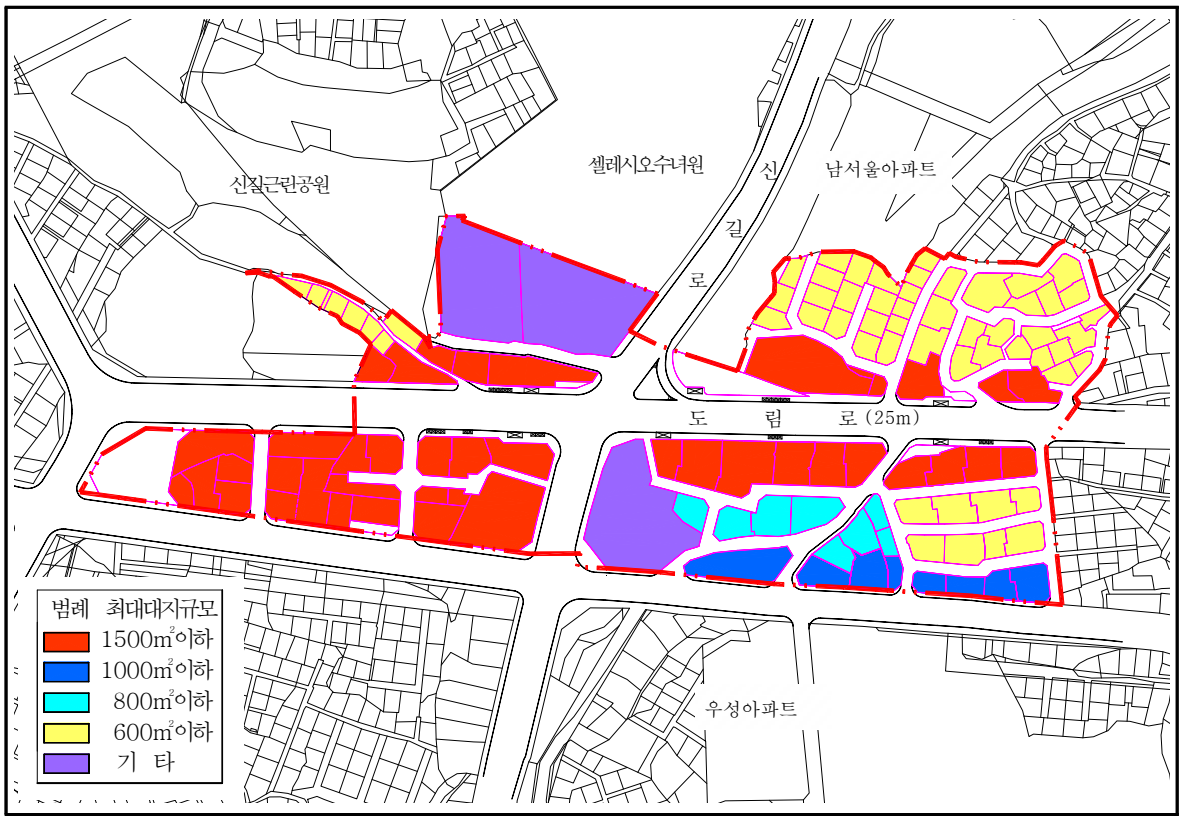
■ 계획내용

구 분		획지규모(㎡)		비 고
		적정규모	최대규모	
교통광장블럭		800~1,200이하	1,500이하	기존의 대규모 부지(1,000㎡이상인 필지)인 경우는 자체 개발가능
도림로(상업업무)		400~600이하	1,000이하	
이면부	주상복합	200~400이하	800이하	
	주 거	100~300이하	600이하	

공동건축계획도



가구 및 획지계획도



2 용도에 관한 계획

■ 기본방향

- 토지이용과 입지특성을 고려한 효율적 용도배분
- 생활권중심에 부합하지 않는 용도의 제한 및 주민의 자발적 개발을 위한 최소한의 규제
- 계획적 제어요소로서 불허용도(전층, 1층)와 권장용도(전층, 1층) 지정

■ 계획내용

○ 불허용도

적용구역	전층 불허용도	1층 불허용도
A	• 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(단, 주차장 제외)	• 전층 불허용도 • 제1종근린생활시설 중 건축자재 및수도·난방, 페인트, 유리 등 기타 이와 유사한 소매점 • 제2종근린생활시설 중 수리점으로 타이어·밧데리등과 같은 자동차관련의 소매점 • 주택
B	• 안마시술소 • 위험물저장 및 처리시설	• 전층 불허용도와 동일

주) 자동차관련시설이란 건축법시행령 별표1 제16호에 열거된 사항들로, 주차장, 세차장, 폐차장, 검사장, 매매장, 정비공장, 운전학원·정비학원 등을 말한다.

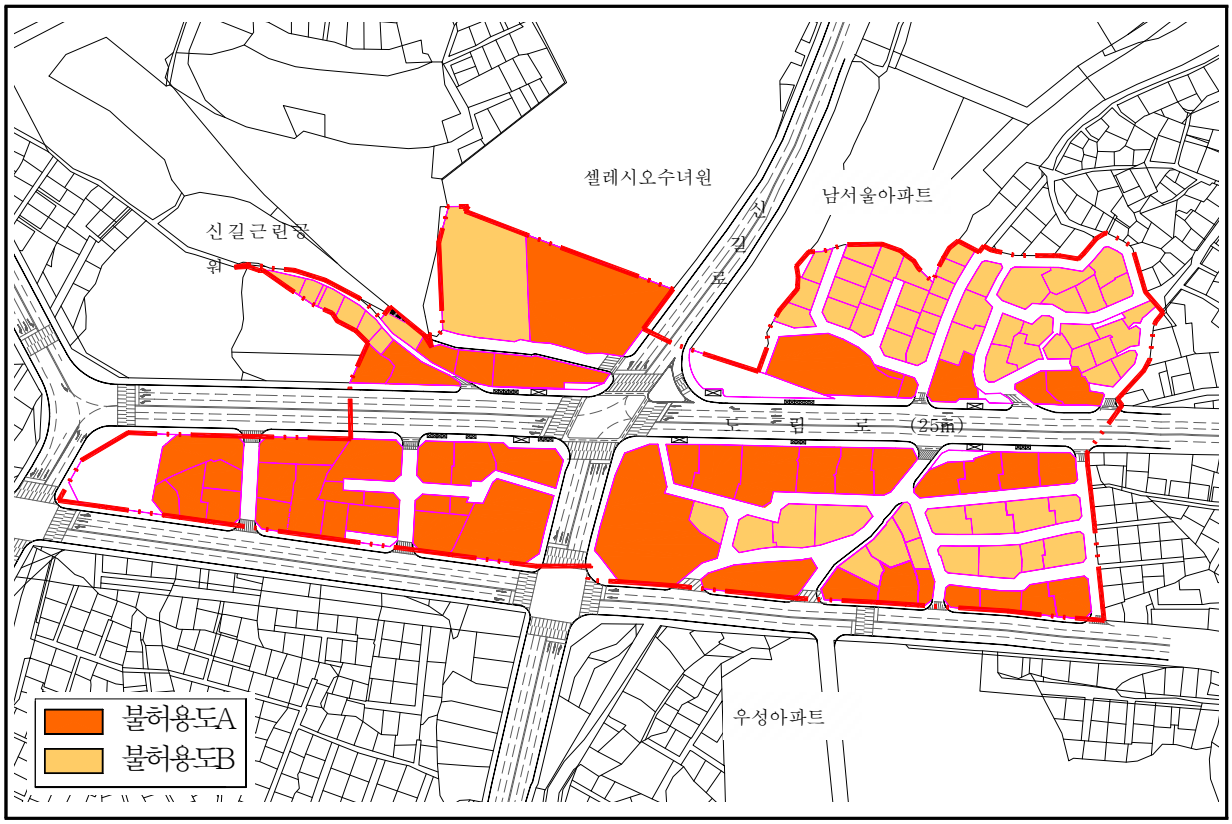
○ 권장용도

적용구역	전층 권장용도	1층 권장용도
1	• 판매 및 영업시설, 업무시설 • 문화 및 집회시설	-
2	• 주상복합시설(상업·업무시설이 건축물의 10%이상 복합된 건축물) • 근린생활시설 중 일반 및 휴게음식점	• 제1종 근린생활시설 중 일용품 소매점 및 휴게음식점
3	• 업무시설	-
4	• 단독주택(다중주택, 다가구주택제외)	-

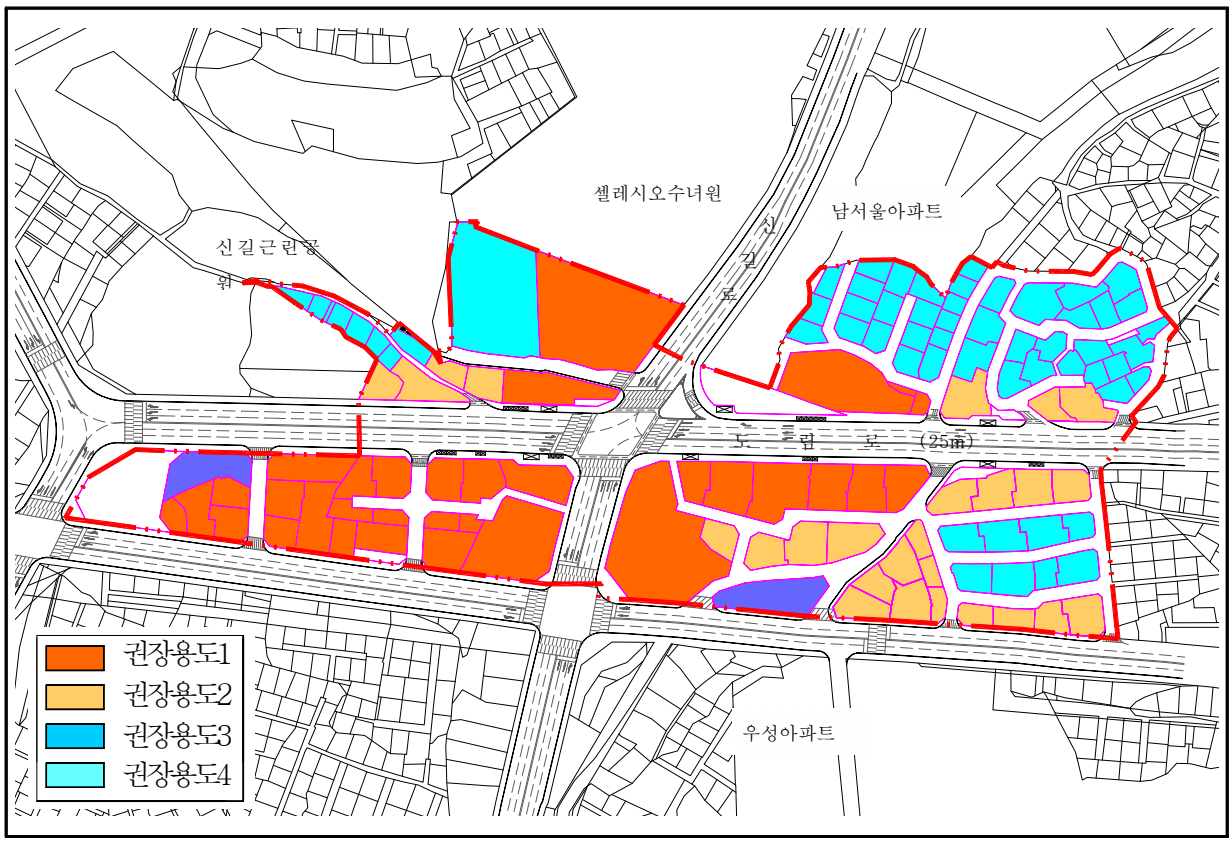
※ 권장용도의 인정

1) 권장용도의 면적구성은 건물전체 용도의 경우 당해용도 바닥면적 합이 건물전체 바닥면적 합의 40%이상인 경우 권장용도가 수용된 것으로 보며, 이 경우 권장용도에 대한 인센티브를 적용한다.
2) 주상복합시설 권장용도 수용에 따른 용적률 인센티브에 적용되는 권장용도 연면적은 전체연면적에서 상업, 업무시설에 대한 연면적 부분만 계산한다(주거부분은 제외).

불허용도 계획도



권장용도 계획도



3 밀도에 관한 계획

1. 건폐율계획

■ **기본방향**

- 상위계획 및 관련계획에 부합하는 밀도 유도
- 일반주거지역의 세분화 적용에 따른 건폐율 적용

■ **계획내용**

구 분	건폐율	비 고
준 주 거 지 역	60%이하	
제2종일반주거지역	60%이하	
제3종일반주거지역	50%이하	

2. 용적률계획

■ **기본방향**

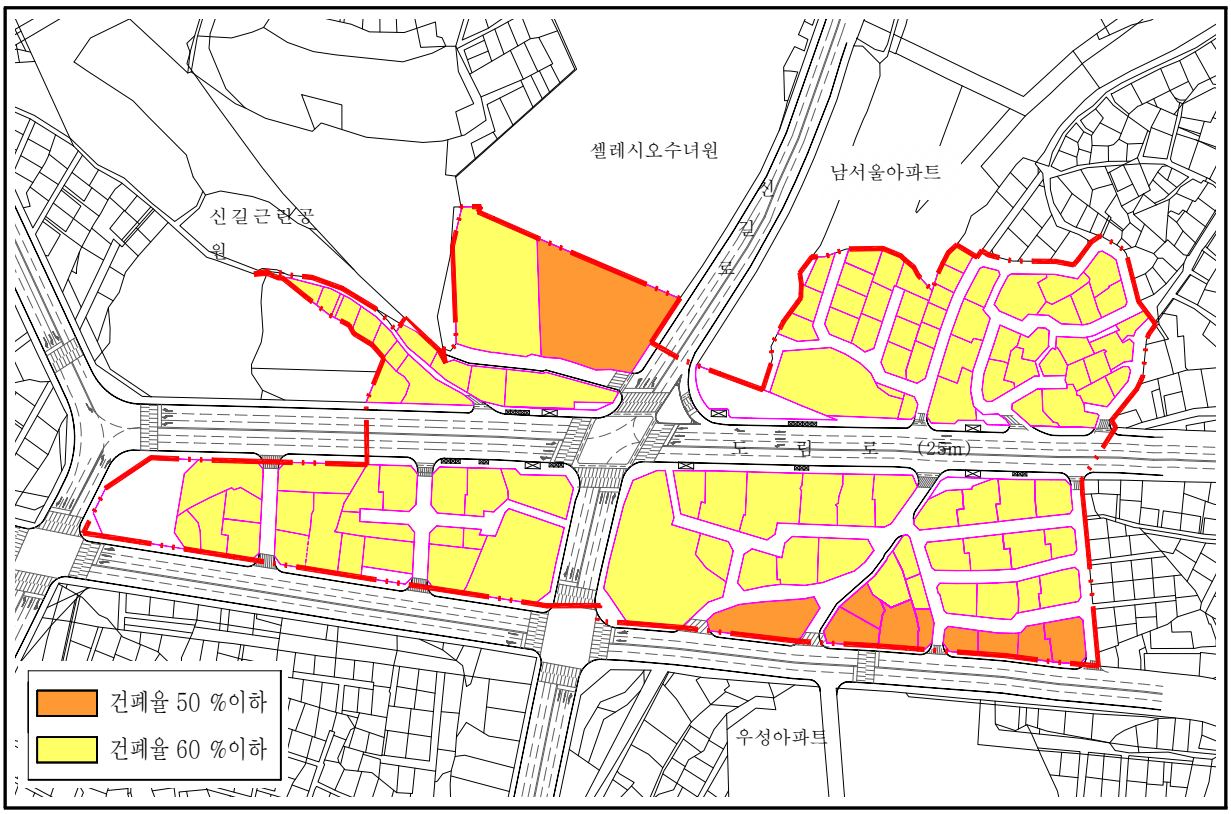
- 상위계획 및 관련계획에 부합하는 밀도 유도
- 토지이용계획과 획지규모 및 전면도로 폭원 등 입지여건을 고려한 블록단위의 차등적 밀도계획 수립
- 공공의 기여여부 정도에 따라 인센티브를 적용

■ **계획내용**

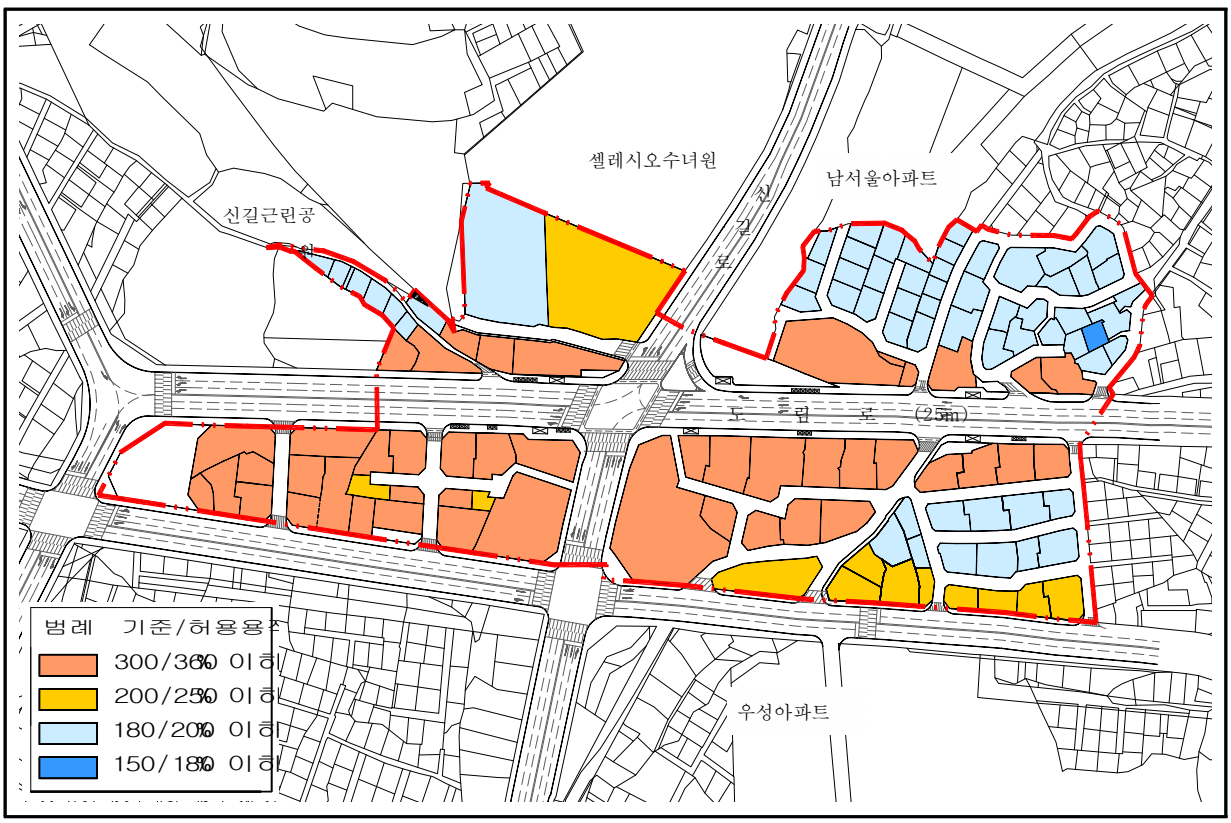
구 분		기준용적률	허용용적률	상한용적률
준주거지 역	가로변	300%이하	360%이하	허용용적률×〔(1+0.3×α)/(1-α)〕 ※ α= 공공시설을 설치·조성하여 제공하는 면적 / 공공시설을 설치·조성하여 제공하기 전 대지면적
	이면부	200%이하	250%이하	
제2종일반주거지역	가로변	180%이하	200%이하	
	이면부	150%이하	180%이하	
제3종일반주거지역		200%이하	250%이하	

※ 단, 준주거지역에서의 허용용적률은 서울특별시 도시계획조례부칙 제4조 및 동조례시행규칙 부칙 제3조의 규정에 따라 2003년 6월 30일까지는 400%이하로 하고, 이를 초과하는 허용용적률은 433% 범위내에서 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 적용함

건폐율 계획도



용적률 계획도



■ 용적률 인센티브 운영규정

항목 \ 내용	완화조건	완화내용(%)	
		준주거지역	제2종,제3종일반 주거지역
공동건축	• 지정된 공동건축 규제사항 준수시 • 지정된 공동건축 권장사항 준수시	기준용적률×0.2 기준용적률×0.1	
권장용도	• 권장용도의 지침내용을 준수한 경우	(권장용도연면적/건축연면적)×0.1×기준용적률	(권장용도연면적/건축연면적)×0.05×기준용적률
건축선	• 건축한계선 및 벽면선이 지정되어 조성지침에 따라 전면공지, 보차혼용통로, 공공보행통로 등을 조성하는 경우	{(제공된면적-미관지구내 제공의무면적)×2÷ 대지면적} ×기준용적률	
공개공지	• 공개공지 조성지침 준수시 • 지구단위계획 내용을 상회하여 공개공지를 조성하는 경우	{(공개공지면적-공개공지설치의무면적, 의무대상이 아닌 경우 5%) ÷대지면적}× 기준용적률	
연접공지	• 간선변 400㎡이상인 대지로서 연접공지의 위치를 지정(권장)한 곳에 조성할 경우	기준용적률×0.1	
옥상조경	• 간선변 옥상조경을 지정(권장)한 대지에 옥상조경의 지침내용을 준수하여 설치시	기준용적률×0.1	
지하철역의 연계 및 지하철출입구 이전설치	• 지하철역과 연계하여 출입구를 조성하거나 지하철출입구를 대지내로 이전설치할 경우	기준용적률×0.1	
건축형태	• 간선도로변에 위치를 지정(권장)한 탑상형 건축물을 건축시	기준용적률×0.1	
	• 도로와 인접한 필지에 피로티 설치시	기준용적률×0.1 (건축선, 공개공지 중복조성시 인센티브 제외)	
	• 주거지내 위치를 지정(권장)한 5층이하의 건축물을 경사지붕으로 설치시	기준용적률×0.1	
공동주차출입구	• 지정된 위치에 주차출입구 설치시	기준용적률×0.1	

도로,공원등 공공 용지 제공·조성시	• 대지의 일부가 공공시설 부지로 제공(기부채납)하고 공공시설을 설치·조성하는 경우	• 허용용적률×〔(1+0.3×α)/(1-α)〕 ※ α= 공공시설을 설치·조성하여 제공하는 면적 / 공공시설을 설치·조성하여 제공하기 전 대지면적

3. 건축물의 높이계획

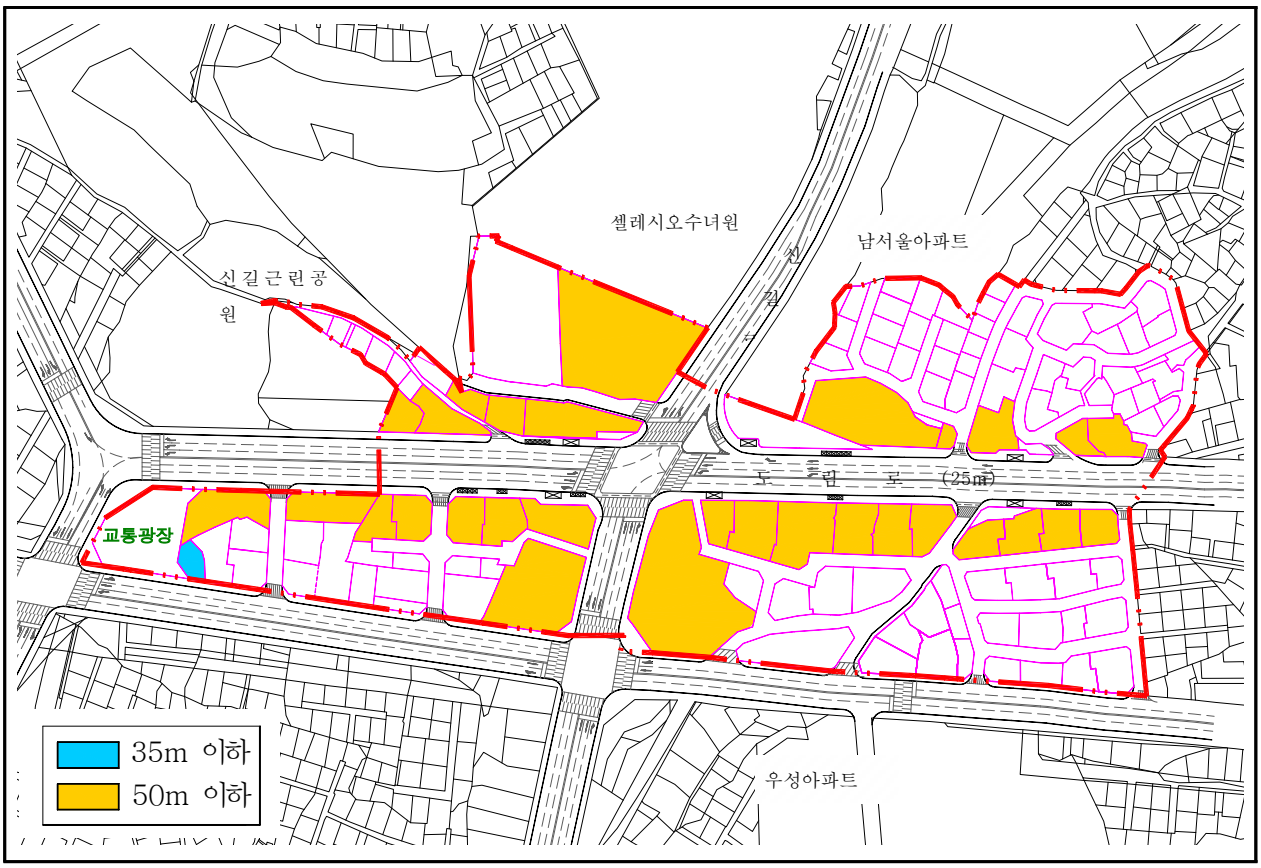
■ 기본방향

- 입지별 특성에 부합하는 높이계획을 통해 가로경관의 다양성 연출 및 주변지역과 조화되는 스카이라인의 형성
- 건축법상 전면도로 사선제한을 고려한 높이계획

■ 계획내용

- 건축물의 높이제한은 건축법 제51조 제3항에 의한 사선제한(H=1.5D)에 의하되, 그 범위안에서 지구단위계획에 의해 별도로 정한 최고높이를 초과할 수 없음
- 일반주거지역과 연접한 타용도지역내 건축물은 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한을 적용함

구 분	최 고 높 이	비 고
도림로변, 신길로변	50m 이하	※ 교통광장 인접필지 최고높이 35m이하
높이계획 제외지역	건축법상 사선제한 적용	



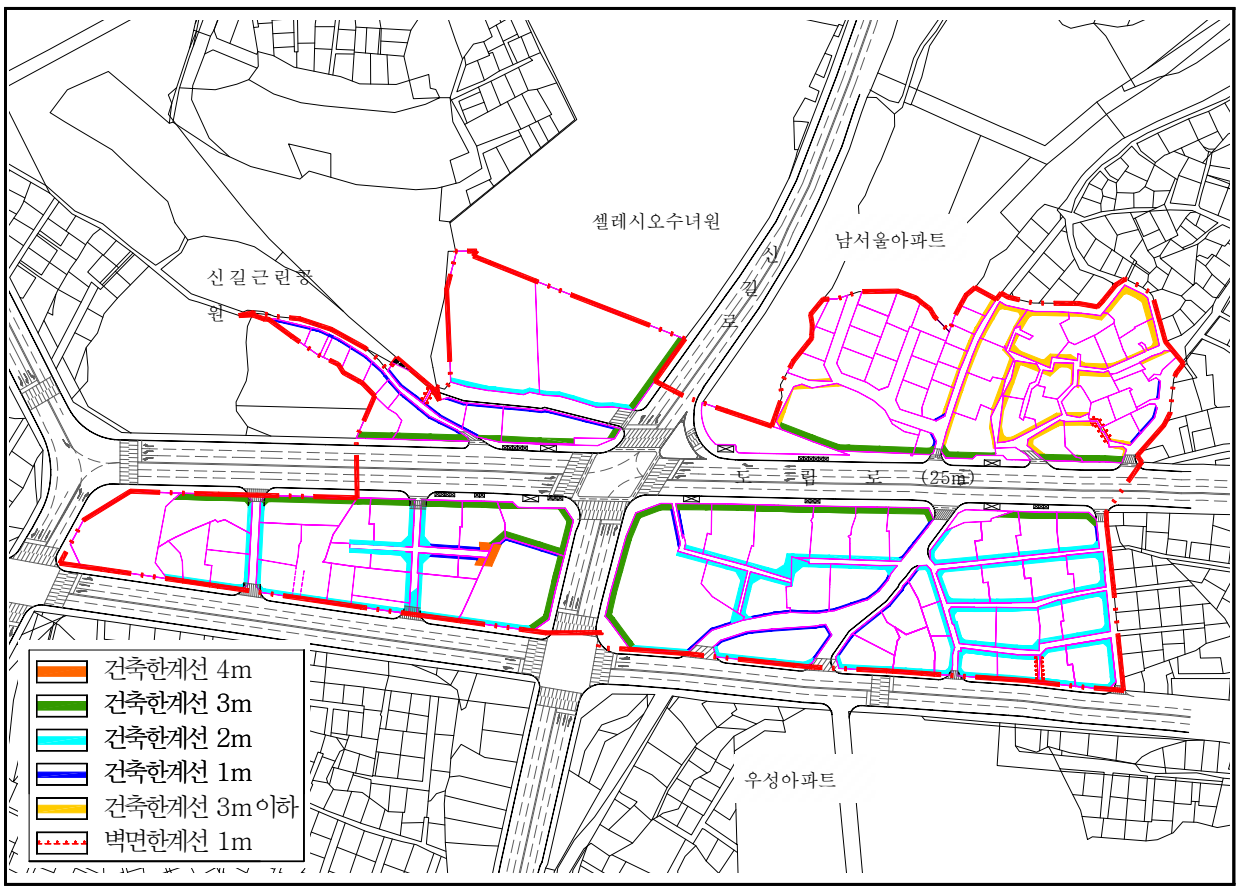
4 건축물 배치에 관한 계획

■ 기본방향

- 간선가로변 건축선 유도로 가로경관 향상 및 개방감 확보
- 건축선후퇴에 의한 보도와 연계한 보행공간 확폭으로 보행활동공간 확보
- 공공보행통로와 연계한 벽면한계선 지정으로 보행접근성 제고

■ 계획내용

구 분	적용 목표	적용기준	적용구역
건 축 한계선	• 막힌도로의 Cul-de-sac조성 • 가로경관의 연속성 확보 • 보행자의 안전성, 편의성 확보	▪ 건축한계선 4m	지구내부
		▪ 건축한계선 3m	가로변
		▪ 건축한계선 1~3m	지구내부
벽 면 한계선	• 보행동선의 연결체계 강화	▪ 벽면한계선 1m	지구내부



수 건축물 형태에 관한 계획

■ 기본방향

- 주요 가로의 경관 향상 및 지역이미지의 독창성 부여를 위한 외관계획 유도
- 시각적 개방감 확보 및 정연한 가로벽을 형성하므로써 지역이미지와 미관제고
- 건축선후퇴를 통한 가로경관의 연속성 및 장소성 확보
- 이면도로변 보행자의 안전성, 쾌적성, 편의성 확보

■ 계획내용

구 분	적 용 기 준	적 용 구 역
1층부의 형태	• 개구부 통일성 유지 • 투시형 셔터 권장	• 가로변
탑 상 형 건 축 물	• 시각적 개방감 및 오픈스페이스 확보를 위해 탑상형 건축물 권장 • 탑상부 형태 : 건축물 장변에 대한 단변의 비율이 1/4이상이고 - 3층이하부분의 건폐율이 50%이하이고, 4층이상부분의 건폐율이 40%이하인 건축형태 - 건폐율 45%이하인 건축형태	• 가로변 업무시설
캐 노 피	• 보행통로와 접하는 대지의 건축물에 설치 권장 • 최저높이 6m이상, 2층이상	• 보행통로주변
피 로 티	• 도로와 접하는 대지의 건축물에 설치 권장 • 최저높이 6m이상, 2층이상	• 가로변
옥상조경	• 건축물 이용자의 휴게공간 및 만남의 장소로 조성 권장 • 도시열섬화 현상 완화 및 도시미관증진을 위해 서울시 보급형 옥상녹화 조성기법을 따라 조성	• 가로변
경사지붕	• 지역이미지 제고를 위해 조성 권장	• 지구내부
조 명	• 가로변 10층이상 건축물의 외벽조명 설치 권장 - 1층 입면의 50%이상 투시 • 미술장식품의 야간조명등 설치 권장	• 가로변 • 보행통로주변

6 기타사항에 관한 계획

1. 교통처리 및 공지에 관한 사항

■ **기본방향**

- 간선도로의 원활한 교통소통을 위한 차량출입불허구간 지정
- 지구활성화 및 차량통행을 위한 도로 확폭
- 보행환경개선을 위한 도로의 정비 및 쾌적한 보행공간 조성

■ **계획기준**

구 분	적 용 기 준	적 용 구 역
차량출입 불허구간	• 교통흐름의 원활화 및 간선도로 보행활동의 연속성 부여	• 도림로,신길로 • 지구남측 도로
보행자 전용도로	• 보행연계 강화 및 안전한 보행공간 조성	• 지구내 3개소
보도형 공지	• 보행와 연계한 보행공간 조성 (국공지 활용)	• 지구내 4개소

2. 대지내 공지에 관한 사항

■ **기본방향**

- 간선도로변 주요 결절부와 가로변의 공지확보를 통한 보행공간 확보와 쾌적성 증진
  - 간선도로변 및 주요 결절부에 openspace를 확보하여 보행활동의 연계성 제고
  - 보도와의 일체 조성으로 효율적 토지이용 및 보행쾌적성 도모
- 대지내 공지의 위치와 조성지침을 제시하여 장소별 독창성을 부여
  - 비건폐지의 적극적 활용으로 쾌적한 도시환경 창출
  - 단순 면적확보를 위한 과도한 규제를 지양하며 장소별 특성에 따라 다양한 공간조성으로 독창적 기능수행이 가능토록 계획

■ 계획내용

구 분	적 용 기 준	적용구역
공 개 공 지	▷ 최소폭원 5m 이상, 최소면적 45㎡ 이상 ▷ 조성면적 • 공개공지의 위치가 지정된 필지 : 대지면적의 5% 이상 기본적으로 확보 (건축법상 조성해야 하는 면적에 산입)	가각부 대형필지 3개소
	• 그외 건축법상 공개공지 확보할 필지 - 건축연면적 5,000~10,000㎡ 미만 : 대지면적의 5% 이상 - 건축연면적 10,000~30,000㎡ 미만 : 대지면적의 7% 이상 - 건축연면적 30,000㎡ 이상 : 대지면적의 10% 이상	
공공보행통로	• 폭원 2m • 보행동선 단절부에 조성	구역내 3개소
보차혼용통로	• 폭원 4m • 지구내 차량 및 보행의 원활한 흐름 유도	구역내 3개소
연접공지	• 400㎡ 이상인 필지 중 가로변 주요 보행결절부에 지정 • 최소폭원 4m, 최소면적 20㎡(건축법상 대지안의 조경면적에 포함)	구역내 15개소
전면공지	• 건축한계선에 의한 전면공지	구역내

■ 대지내 공지의 조성계획

- 대지내 통로는 장식포장을 권장
- 대지내 공지는 환경장식물과 야간조명 등의 설치를 권장
- 폭 25m이상 도로에 면한 대지에서는 건축법 시행령 제27조에 의해 설치되는 대지안의 조경은 가로변 전면공지와 연계 배치하여 연접공지 형태로 조성할 것을 권장

■ 전면공지의 조성계획

- 단처리 및 포장

- 접한 보도 및 도로(보도가 없을 경우)와 높이차가 없도록 조성
- 포장패턴 선정시 인접지역의 포장패턴과 조성을 고려하여 바닥은 투수성 포장재료로 포장하고 담장, 기타 이와 유사한 일체의 통행방해물의 설치 금지

- 보도와 전면공지 경계부의 처리

- 보도와의 경계부는 차량출입 및 주차가 불가능하도록 볼라드 및 돌의자 등 설치

인도와 접하는 필지의 전면공지	차도와 접하는 필지의 전면공지
• 보행자통행이 가능한 구조로 조성하여 향후 차도의 확폭시 보도로서의 기능을 담당할 수 있도록 조성	• 차량 또는 보행자통행이 원활히 될 수 있도록 조성
• 전면공지에 의한 보도확폭은 건축물의 신축시 개발주체가 이를 수행	• 전면공지에 의한 보도확폭은 건축물의 신축시 개발주체가 이를 수행

■ 공개공지의 조성계획

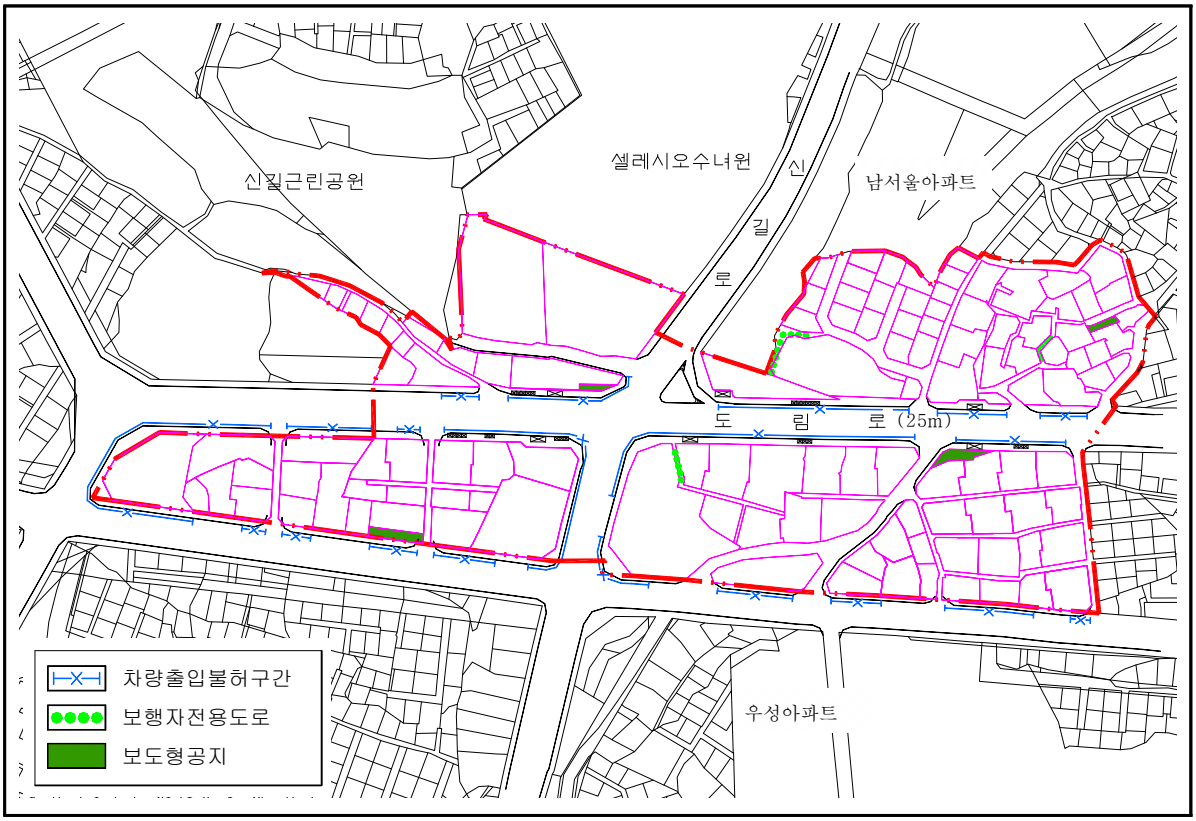
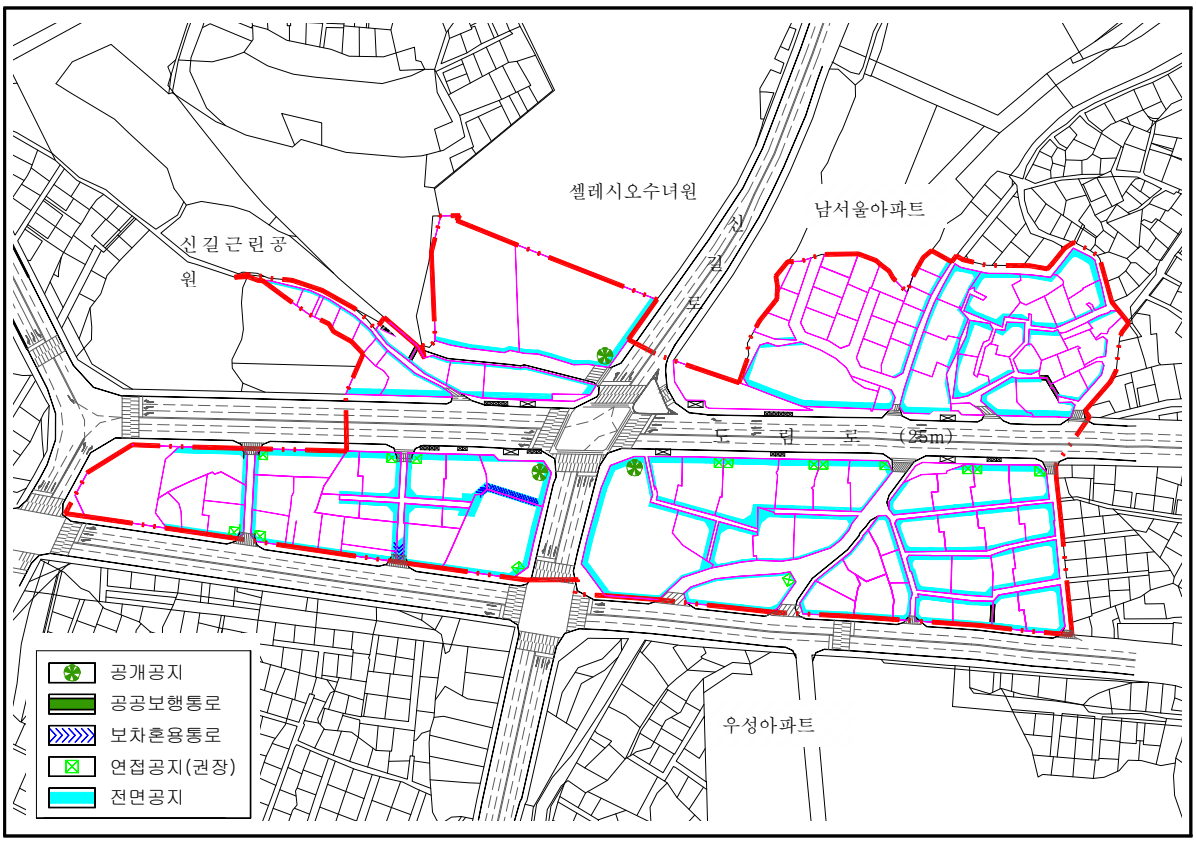
- 공개공지는 건축법 시행령 제113조 및 서울시 건축조례 제22조의 규정에 의하여 설치
- 공개공지는 규제도에 표시한 위치에 설치할 것을 권장하며, 부득이 권장위치에 설치가 어려운 경우 또는 위치가 지정되지 않은 경우는 가각부나 보행결절점 주변에 배치 가능
- 공개공지의 조성방식

- 위치가 지정(권장)된 획지는 대지면적의 5%이상을 공개공지로 확보하여 조성하여야 하며, 조성된 공개공지 면적은 건축법상 조성면적에 산입
- 최소폭원 5m이상, 최소면적 45㎡이상을 확보
- 필로티구조로 할 경우 유효높이 6m이상 확보
- 식수면적이 공개공지 면적의 30%이상
- 전체면적의 40%이상이 보행자가 이용할 수 있도록 포장
- 벤치 등 휴게공간 설치 및 야간조명, 안내판 등을 설치운영

■ 보차혼용통로 및 공공보행통로

- 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있는 구조로 조성
- 보차혼용통로의 폭원은 4m이상, 공공보행통로는 2m이상 확보
- 보차혼용통로는 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행의 통행에 지장을 주는 일체의 장치를 설치불가
- 공공보행통로는 해당 토지소유자가 하며, 접하는 보도 혹은 도로와 단차가 없고 인접대지와 동일한 포장패턴으로 조성

교통처리에 관한 계획



대지내 공지에 관한 계획