

4

부문별 지구단위계획

지구단위계획구역 결정 ①

용도지역 및 지구계획 ②

기반시설의 배치와 규모계획 ③

가구 및 획지의 규모와 조성계획 ④

건축물 용도에 관한 계획 ⑤

건축물 밀도에 관한 계획 ⑥

건축물 높이에 관한 계획 ⑦

건축물 배치 · 형태에 관한 계획 ⑧

기타 사항에 관한 계획 ⑨

경미한 사항에 관한 계획 ⑩



● ● ○

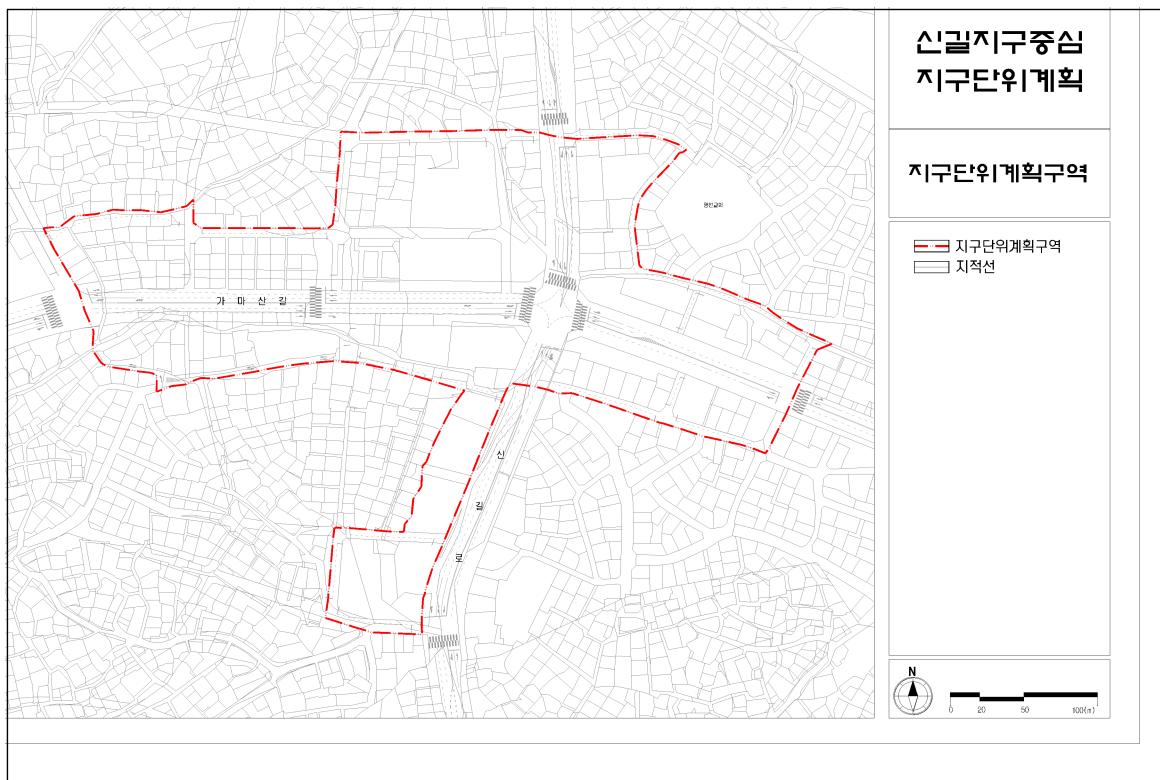
1 지구단위계획구역 결정

1. 제1종지구단위계획구역 결정

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제51조 제2항에 근거
- 종전 신길지구 지구단위계획의 구역계 유지

구역명	위치	면적(m ²)			비고
		기정	변경	변경후	
신길지구중심 제1종지구단위 계획구역	영등포구 신길동 254-7번지일대	74,500	-	74,500	

■ 지구단위계획구역 결정도



● ○



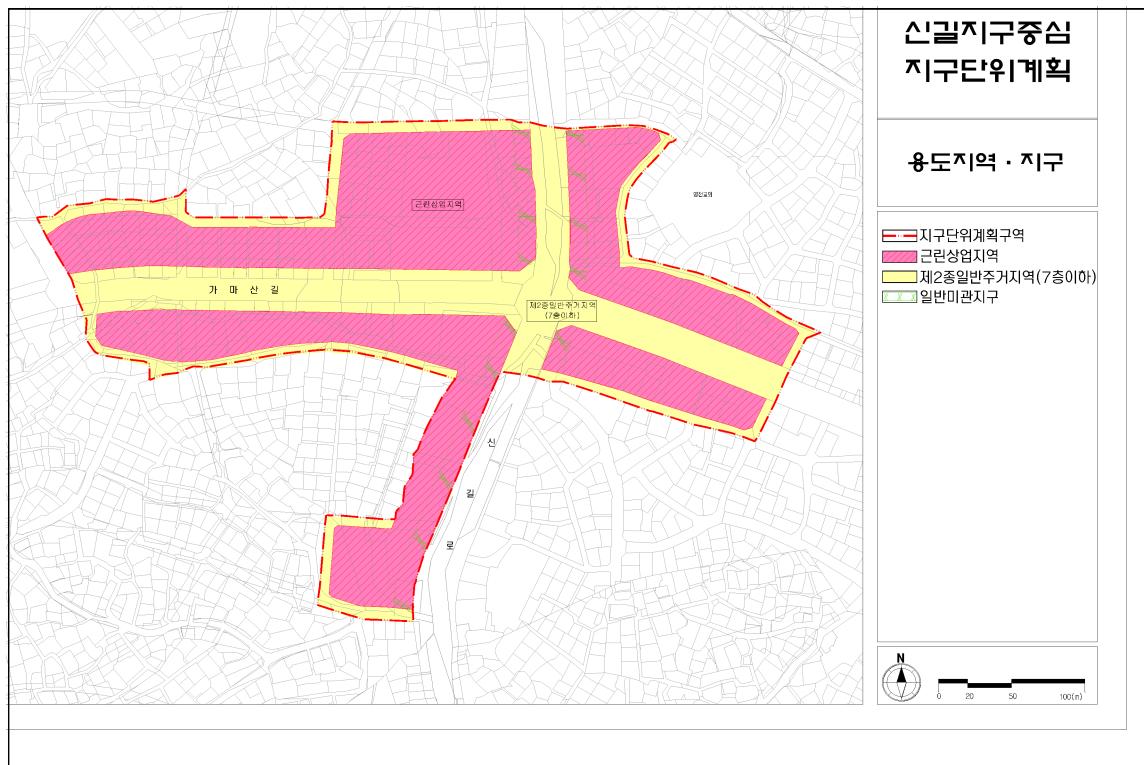
② 용도지역 및 지구계획

- 계획구역은 근린상업지역과 제2종일반주거지역으로 구성
- 제2종일반주거지역은 계획구역내 도로부분(신길로, 가마산길, 이면도로의 일부)에 해당
- 신길로변 양측으로 일반미관지구(폭원 12m)가 지정

구 분	면적(m ²)	구성비(%)	비 고
소 계	74,500	100.0	
근린상업지역	48,550	65.2	서울시고시 제1997-196호
제2종일반주거지역 (7층이하)	25,950	34.8	도로부분

지구명	지구의 구분	위 치	면적 (m ²)	연장 (m)	폭원 (m)	비 고
신길로 미관지구	일 반 미관지구	영등포구 신길동 254-3 일대 (신길로변)	6,072	346	양측 12	서울시고시 제2002-44호 (2002.2.19)

■ 용도지역 · 지구 결정도





● ● ○

③ 기반시설의 배치와 규모계획

1. 기본방향

- 도시기반시설은 계획구역의 개발밀도에 부합한 적정용량이 되도록 계획
- 계획구역과 주변지역의 향후 개발가능성 및 유기적 연결을 고려하여 구역내부 가로망체계 구축
- 설치기준은 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 및 관계법령의 기준 준용

2. 교통시설

1) 도로

- 계획구역내 도로는 총 20개노선으로 계획하였으며 도시계획시설로 결정하여 관리
- 17개 노선은 기정, 3개 노선은 이면부의 차량 및 보행동선의 원활화를 위해 도로 신설

구분	규 모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사 용 형 태	주요 경유지	최초 결정일	비 고
	등급	류 별	번 호	폭원 (m)								
기정	대로	2	54	30	주간선 도로	4,650	신길동 대로3-28	구로동 광로 19	일 반 도로	신풍역	건고 393호 (1978.12.7)	구 역 내 L=320m
기정	대로	3	28	25	보조간 선도로	2,780	영등포	신대방	일 반 도로	-	서고 301호 (1993.9.22)	구 역 내 L=180m
기정	대로	3	134	25	보조간 선도로	1,000	대방동 대로1-41	신길동 대로3-2 8	일 반 도로	-	서고 378호 (1978.7.31)	구 역 내 L=170m
기정	소로	2	1	8	국지 도로	645	신길동 253-215	신길동 337-209	일 반 도로	-	서고 118호 (1983.2.28)	구 역 내 L=66m
기정	소로	2	44	8	국지 도로	230	신길동 227-6	신길동 260-3	일 반 도로	-	건고 768호 (1964.1.28)	구 역 내 L=103m
기정	소로	2	45	8	국지 도로	380	신길동 301-28	신길동 233-1	일 반 도로	-	건고 768호 (1964.1.28)	구 역 내 L=134m
기정	소로	3	2	6	국지 도로	75	신길동 329-47	신길동 321-2	일 반 도로	-	서고 118호 (1983.2.28)	구 역 내 L=75m
기정	소로	3	3	6	국지 도로	350	신길동 252-1	신길동 329-31	일 반 도로	-	서고 118호 (1983.2.28)	구 역 내 L=240m

●○



구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용태	주요 경유지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	4	6	국지 도로	210	신길동 253-7	신길동 252-6	일반 도로	-	서고 118호 (1983.2.28)	구역내 L=85m
기정	소로	3	5	6	국지 도로	240	신길동 252-6	신길동 329-29	일반 도로	-	서고 118호 (1983.2.28)	구역내 L=76m
기정	소로	3	9	6	국지 도로	173	신길동 253-20	신길동 329-62	일반 도로	-	서고 118호 (1983.2.28)	구역내 L=64m
기정	소로	3	11	6	국지 도로	204	신길동 235-7	신길동 4902-14	일반 도로	-	서고 51호 (1982.2.4)	구역내 L=204m
기정	소로	3	12	6	국지 도로	180	신길동 236-2	신길동 236-12	일반 도로	-	서고 51호 (1982.2.4)	구역내 L=180m
기정	소로	3	13	6	국지 도로	33	신길동 236-9	신길동 236	일반 도로	-	서고 51호 (1982.2.4)	구역내 L=33m
기정	소로	3	46	6	국지 도로	113	신길동 269-10	신길동 262-54	일반 도로	-	건고 768호 (1964.1.28)	구역내 L=55m
기정	소로	3	47	6	국지 도로	240	신길동 262-58	신길동 255-9	일반 도로	-	건고 768호 (1964.1.28)	구역내 L=240m
기정	소로	3	48	6	국지 도로	200	신길동 230-1	신길동 254-1	일반 도로	-	건고 768호 (1964.1.28)	구역내 L=101m
신설	소로	2	2	8	국지 도로	103	신길동 263-37	신길동 321-1	일반 도로	-		구역내 L=103m
신설	소로	2	3	8	국지 도로	20	신길동 329-59	신길동 259-6	일반 도로	-		구역내 L=20m
신설	소로	3	1	6	국지 도로	97	신길동 4902-16	신길동 4902-5	일반 도로	-		구역내 L=97m



● ● ○

2] 주차장

- 계획구역 및 주변지역의 부족한 주차공간 확보를 위해 주차장 1개소 신설

구 분	시설명	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비 고
			기 정	변 경	변경후		
신 설	주차장	신길동 252-11	—	증 886	886		

3. 유통 및 공급시설

1] 시장

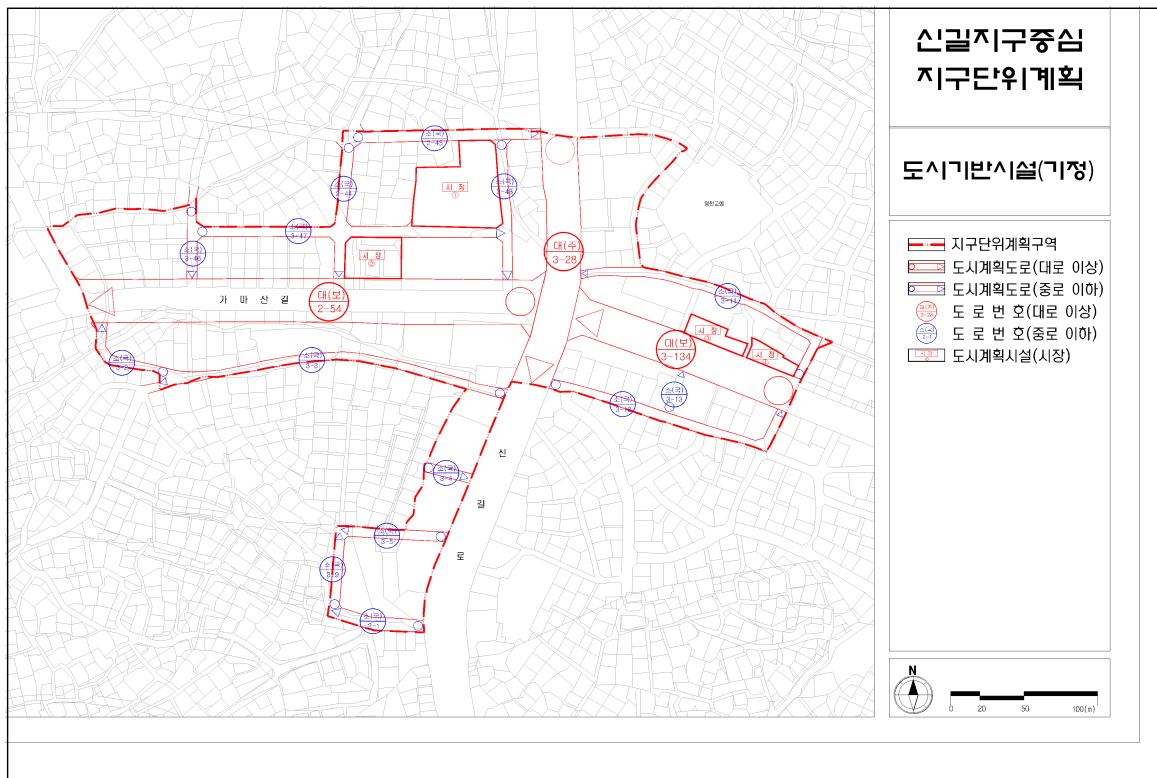
- 계획구역내 이용권 및 접근성을 감안한 소매시설 입지
- 시장기능 상실로 인한 시장 2개소는 폐지 결정

구분	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
기정	시 장	소매시장	영등포구 신길동 255-9	2,843	—	2,843	서고 370호 (1983.7.20)	
기정	시 장	소매시장	영등포구 신길동 259-4	937	—	937	서고 119호 (1983.2.28)	
기정	시 장	소매시장	영등포구 신길동 235-3	519	—	—	서고 594호 (1987.8.20)	
폐지	시 장	소매시장	영등포구 신길동 235-3	519	감519	0		
기정	시 장	소매시장	영등포구 신길동 235-7	404	—	—	서고 594호 (1987.8.20)	
폐지	시 장	소매시장	영등포구 신길동 235-7	404	감404	0		

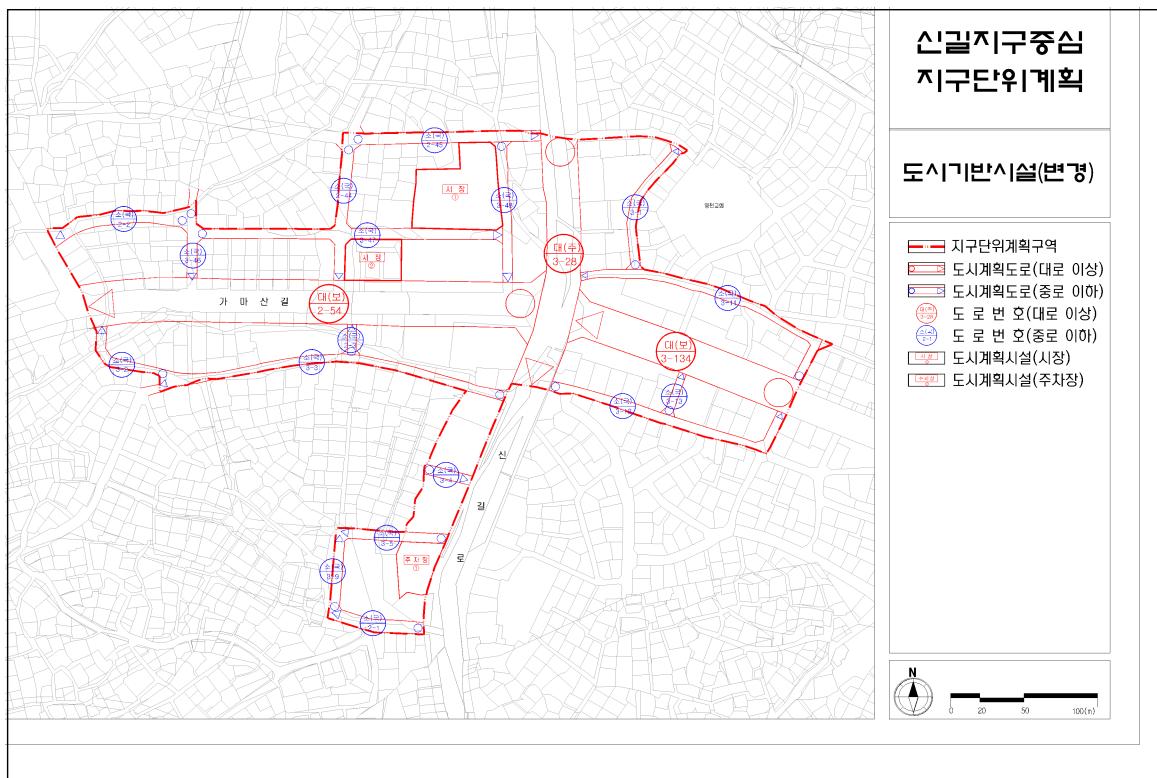
● ○



■ 도시기반시설 결정도(기정)



■ 도시기반시설 결정도(변경)





4 가구 및 획지의 규모와 조성계획

1. 기본방향

■ 가구계획

- 토지이용계획에 적합한 가구규모 확보 및 인접 가구규모와의 상호 연계 고려
- 도로신설 및 확폭 등 장래 개발계획을 고려한 가구계획

■ 획지계획

- 개발규모의 일률적 적용에 따른 불합리성 극복을 위해 용도 지역 및 가로위계별 기준을 적용
- 가로의 성격 및 개발의 용이성 등을 고려하여 정형화된 단 위대지로의 계획적인 개발 유도
- 획지선 및 공동개발을 통한 적정규모 및 정형화 유도를 위해 최대개발규모 설정

2. 계획기준

- 교차로변 및 간선변은 획지선에 의한 계획적 획지로 적정개발을 유도하고, 이면부는 공동개발 지정 및 권장으로 계획하여 융통성있게 운영
- 기존의 입지형태, 소유관계 및 지형여건 등을 고려하여 계획수립

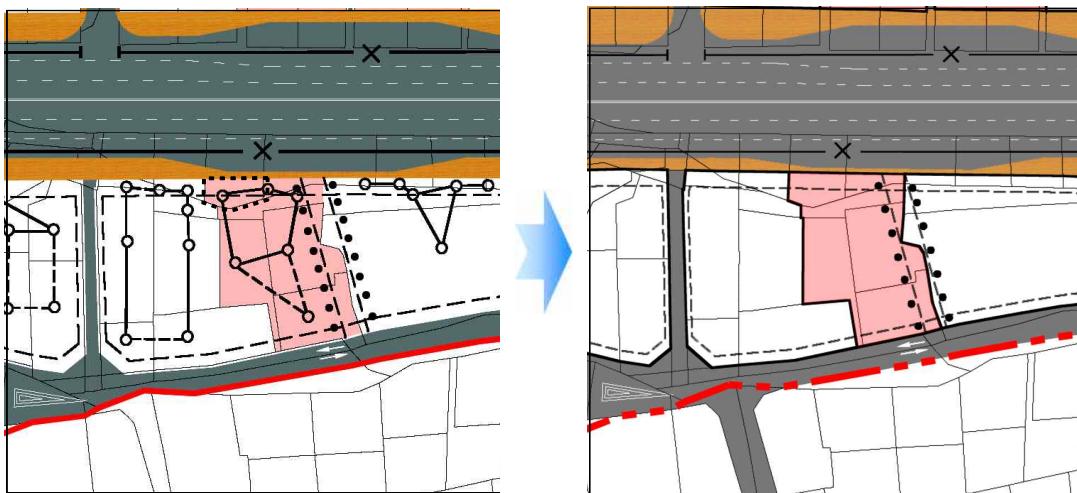
구 분		계 획 내 용
획지	획지계획 원칙	<ul style="list-style-type: none"> •간선변 및 각부 활성화를 위한 적정계획 마련 •부정형, 맹지 발생을 방지하는 획지계획 마련 •공공성 확보를 위한 계획적 획지계획 수립
	획지계획 기준	<ul style="list-style-type: none"> •획지간 공동개발 가능 : 최대개발규모 범위내 개발가능 •획지변경은 도시관리계획으로 조정 : 원칙적 변경 불가
공동 개발	공동개발 원칙	<ul style="list-style-type: none"> •이면부의 적정개발규모 유도 •도로신설 등에 따른 부정형 및 맹지 발생 방지
	공동개발 기준	<ul style="list-style-type: none"> •공동개발 : 최대개발규모 범위내 개발가능 •공동개발 변경은 영등포구도시계획위원회 조정심의를 거쳐 조정
획지 및 공동개발 변경시 지침운영		<ul style="list-style-type: none"> •획지 및 공동개발의 변경에 의한 상이한 지침이 적용될 경우 그 규제내용은 전면도로가 가장 넓은 획지에 적용되는 지침을 적용함을 원칙으로 하고, 밀도에 관한 사항은 별도로 정한 기준을 적용 •주차출입구, 공개공지 위치지정, 공공보행통로 등의 계획내용은 지구단위계획 변경권자가 속하는 당해 도시계획위원회 심의를 받아 변경 또는 조정토록 함



3. 획지 및 공동개발 유형

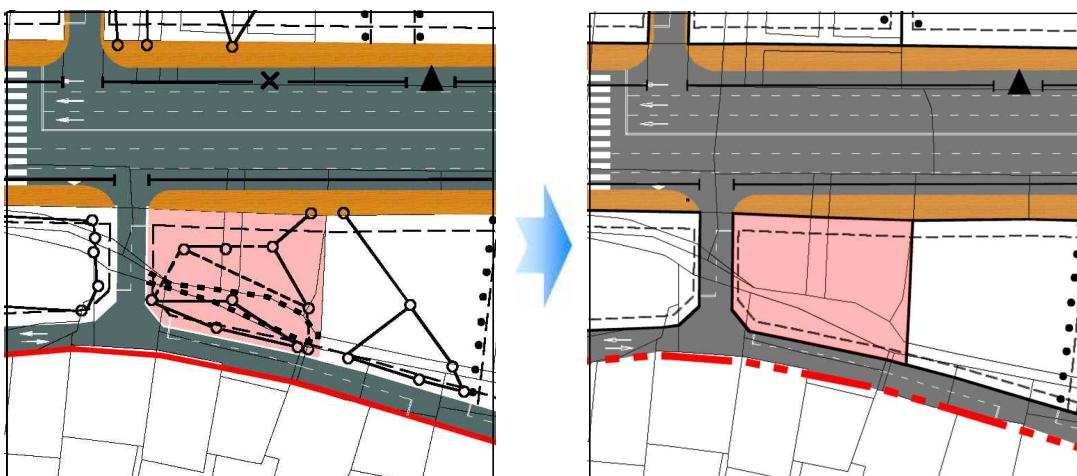
■ 도로신설 후 잔여부지의 계획적 획지

- 가마산길 개설에 의한 필지분할의 잔여부지 및 부정형 필지, 맹지형 필지 등을 계획적으로 획지화하여 간선변에 적합한 적정 대지규모 및 기능을 유도
- 간선변의 차량흐름을 원활화하게 유도하기 위해 이면부로의 주차출입이 가능하도록 계획적 획지계획



■ 부정형 필지의 계획적 획지

- 이면부 구거형태의 부정형 필지 및 맹지형 필지들의 계획적 인 획지계획
- 간선도로변의 정형화된 대지로 토지의 효율적 이용 극대화

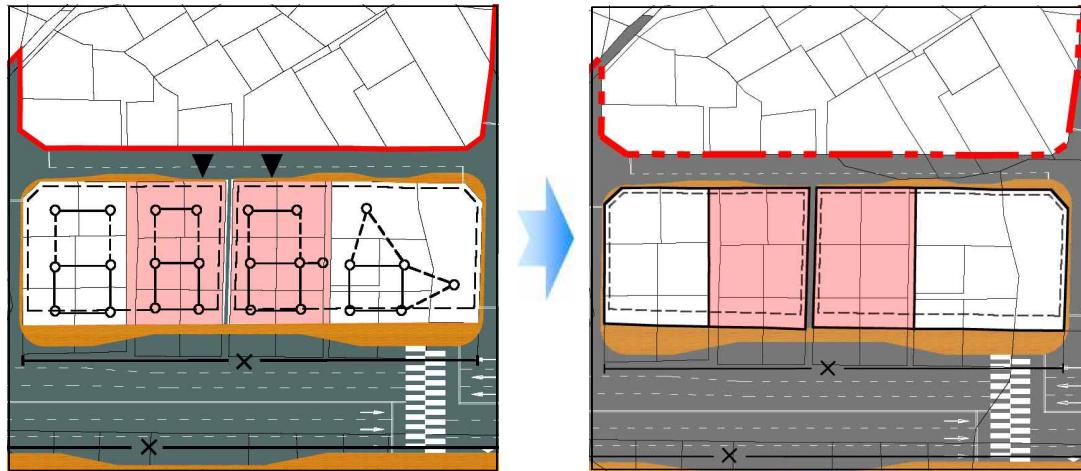




● ● ○

■ 차량출입금지 및 주차유도를 위한 획지

- 간선변 차량흐름의 원활화 및 버스정류장의 위치와의 상충 방지를 위해 이면부로의 주차출입이 가능하도록 계획적 획지계획
- 주 보행축인 가마산길변의 보행자 흐름의 안전성 도모



■ 건축이 불가능한 맹지를 포함한 공동개발

- 이면부 블록 중 건축이 불가능한 맹지를 포함한 대지에 대해서는 공동개발 지정을 통하여 접도가 가능하도록 조정
- 맹지화 방지 및 지구중심으로서의 적정 개발규모 유도
- 공동개발 지침 준수시 용적률 인센티브 적용하여 적극적인 공동개발을 유도



● ○



4. 최대개발규모

- 평균획지규모 및 계획획지규모와 비교하여 과대한 대지의 건축을 규제하며, 특히 이면부의 과대개발을 규제
- 자율적 공동개발의 경우에는 최대개발규모 범위내에서 조정
- 서울시 지구단위계획 수립기준을 고려하되, 지역여건 및 특성에 따라 최대개발규모의 조정 가능. 즉 지역여건을 고려한 블록별 평균대지규모 및 평균획지규모의 α 배 적용
- 신길로 및 가마산길변은 평균획지규모가 $755m^2$ 로 최대개발규모 $2,000m^2$, 이면부는 평균획지규모가 $375m^2$ 로 최대개발규모는 약 3배에 해당하는 $1,000m^2$ 로 계획
- 기존의 최대개발규모를 초과하는 대규모부지의 경우는 최대개발규모를 예외 적용

■ 서울시 수립기준

(단위: m^2)

수립기준										
구분	도심/부도심		지역중심		지구중심		생활권중심		기타	
	최소	최대	최소	최대	최소	최대	최소	최대	최소	최대
최빈치	90	2,000	90	1,500	200	1,000	90	1,000	90	1,000
평균치	150	2,500	200	1,800	220	1,240	180	1,300	200	1,500
중심지별 (상세계획지침상)	-		2,000이하		1,500이하		1,000이하		-	
최대개발규모 산정시	구역내 블록별 평균획지규모의 α 배 적용									

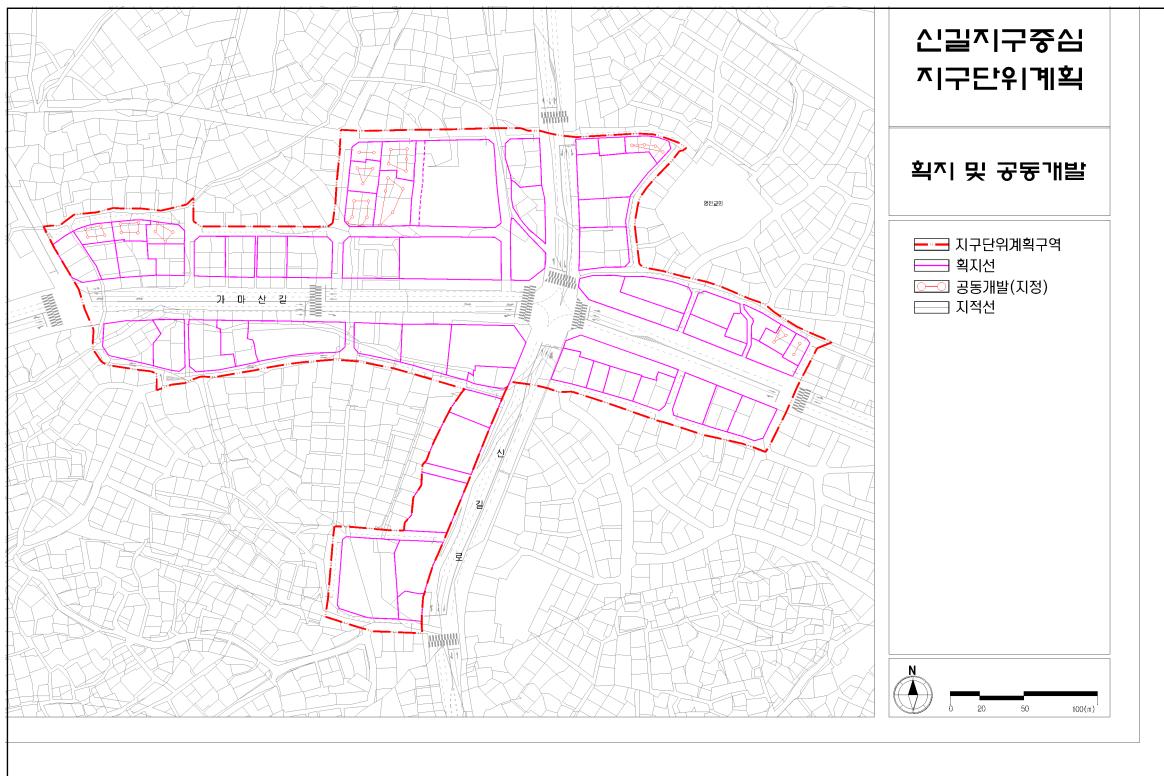
■ 최대개발규모계획

구분	평균대지 규모(m^2)	최대대지 규모(m^2)	평균획지 규모(m^2)	적용원칙	최대개발 규모(m^2)	비고
간선변 (신길로, 가마산길)	409	2,000	755	평균획지 규모× 3배	2,000	
이면부	216	533	375	평균획지 규모× 3배	1,000	

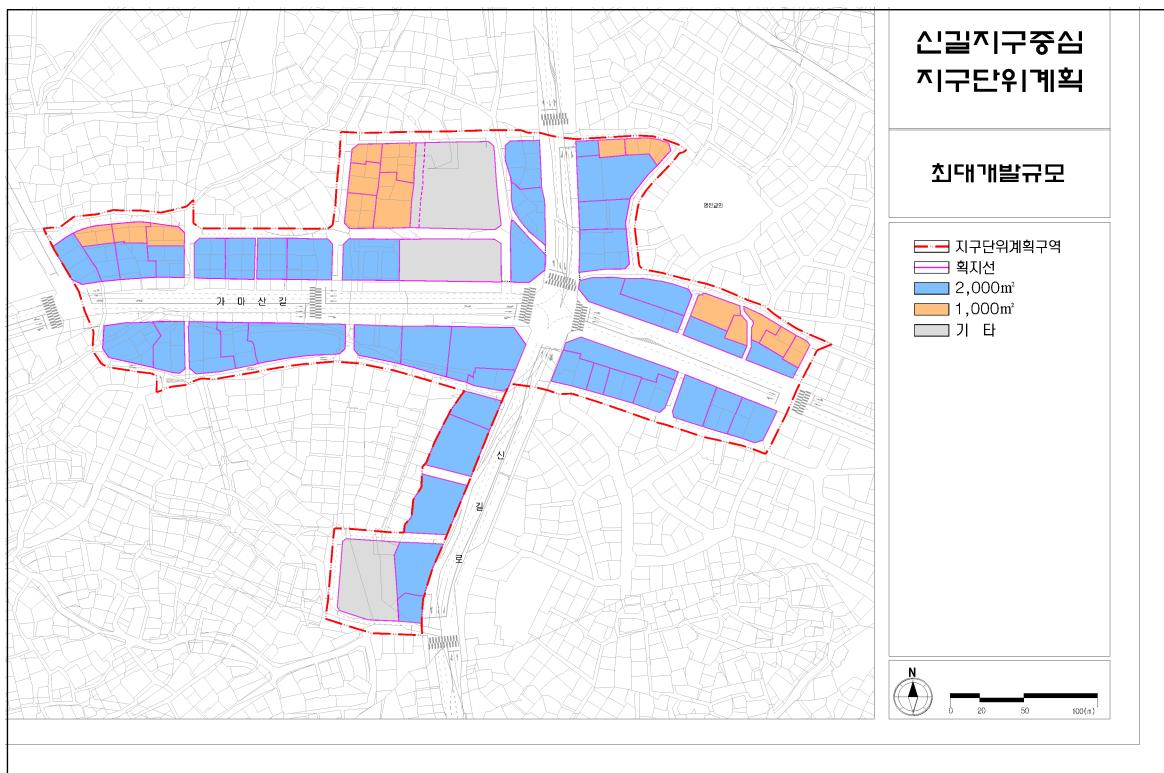
* 기존의 최대개발규모를 초과하는 대규모부지의 경우는 최대개발규모를 예외 적용



■ 획지 및 공동개발계획도



■ 최대개발규모 계획도





수 건축물 용도에 관한 계획

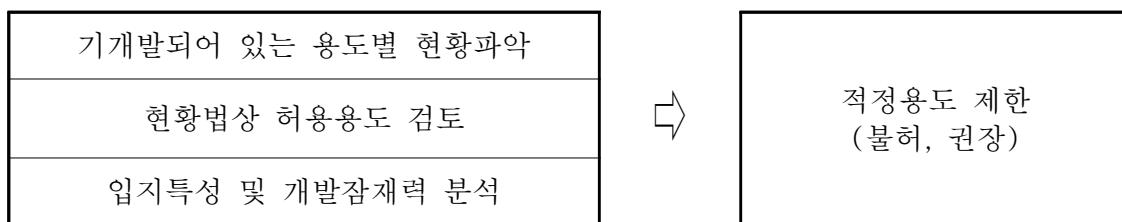
1. 기본방향

- 입지별 장래 토지이용 및 가로성격을 고려한 용도 유도
- 지구중심에 부합하지 않는 용도의 적극적인 제한
- 인접한 이면부 주거지를 보호하기 위한 용도 규제

2. 계획기준

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 용도지역내에서 허용하는 범위내에서 입지가능한 시설 도입 검토
- 상위 및 관련계획과 도시이미지에 맞는 시설입지 도입
- 현재 토지이용현황과 조화된 계획 및 특성 부여

■ 적정용도 배분 및 설정



구 분	계획목표	계획과제	적용대상
불허용도	• 기능간의 상충방지 및 환경 저해 용도의 입지를 제한함으로서 환경의 보호, 기능의 원활화 도모	• 지구중심에 부적합한 건물용도 제한	지구전역
권장용도	• 도시기능의 원활한 수행 및 기형 성된 지역의 특성을 보호·유지하여 가로환경의 활성화 유도	• 토지이용 및 가로성격에 부합한 적정용도 권장	지구전역

3. 불허용도계획

- 일률적인 전체 구역의 불허용도는 지양하고, 일정한 성격의 구역으로 구분한 후 구역마다 특성에 맞도록 용도를 제어
- 재정비시 불허용도의 지정은 최소화하되, 지구중심에 부합하지 않는 용도는 적극적 제한
- 인접한 이면부 주거지를 보호하기 위한 위해용도는 제한



■ 건축물의 불허용도계획

구 분	전총 불허용도	1층 불허용도
불허용도A (신길로변)	<ul style="list-style-type: none"> • 일반미관지구내 불허용도 	<ul style="list-style-type: none"> • 주택 • 공장
불허용도B (동서간선변)	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법시행령 별표1 제15호의 위험물저장및처리 시설(주유소 제외) • 건축법시행령 별표1 제16호의 자동차관련시설 (주차장 제외) 	<ul style="list-style-type: none"> • 주택 • 공장
불허용도C (이 면 부)	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법시행령 별표1 제15호의 위험물저장및처리 시설(주유소 제외) • 건축법시행령 별표1 제16호의 자동차관련시설 (주차장 제외) • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 단란주점 • 건축법시행령 별표1 제11호의 숙박시설 • 건축법시행령 별표1 제12호의 위락시설 	-

4. 권장용도계획

- 신길지구 중심의 개발방향에 부합한 용도를 유도, 신길동 일대에 부족한 문화시설 및 복지시설을 권장
- 권장용도 준수시 용적률 인센티브 부여 등 적극적인 유도방안 마련

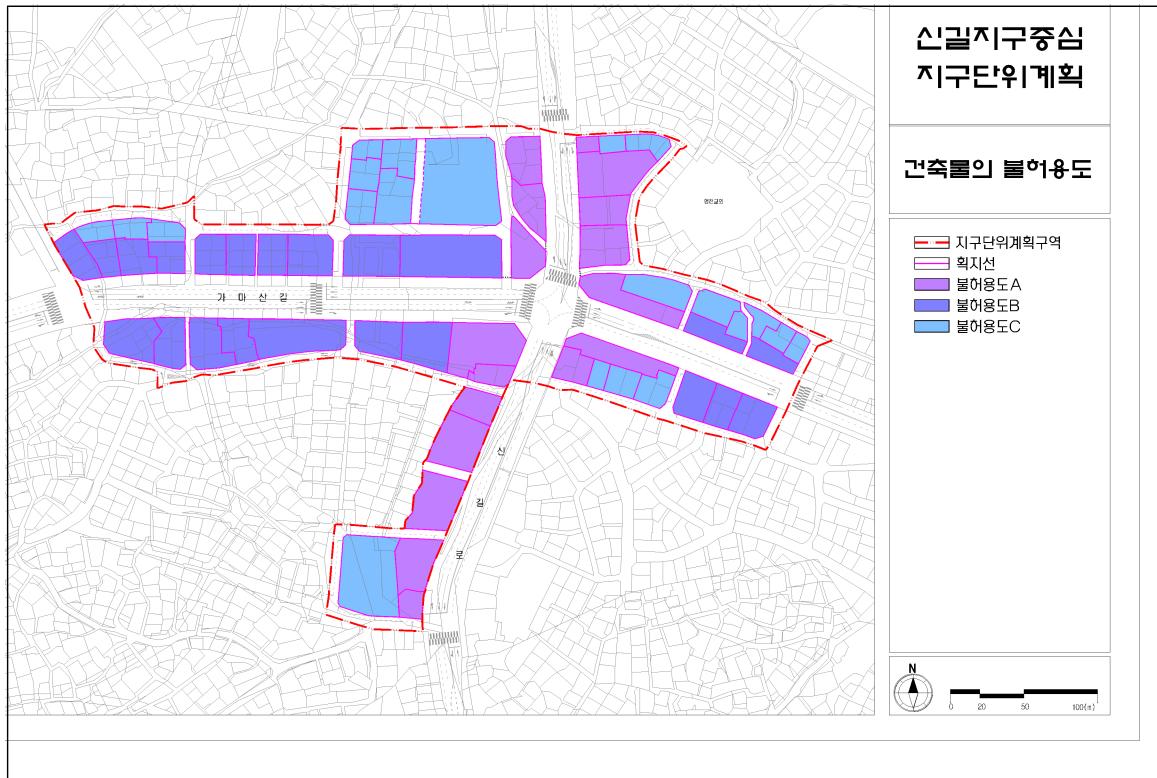
■ 건축물의 권장용도계획

구 분	전총 권장용도
권장용도1 (가마산길 서측)	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장 및 전시장 • 건축법시행령 별표1 제6호의 판매시설 및 영업시설 • 건축법시행령 별표1 제8호의 교육연구 및 복지시설 중 아동관련시설 • 건축법시행령 별표1 제10호의 업무시설
권장용도2 (신길로변 가마산길 동측)	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장 및 전시장 • 건축법시행령 별표1 제8호의 교육연구 및 복지시설 중 아동관련시설 • 건축법시행령 별표1 제10호의 업무시설
권장용도3 (이 면 부)	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법시행령 별표1 제8호의 교육연구 및 복지시설 중 아동관련시설
권장용도4 (주 차 장)	<ul style="list-style-type: none"> • 주차장

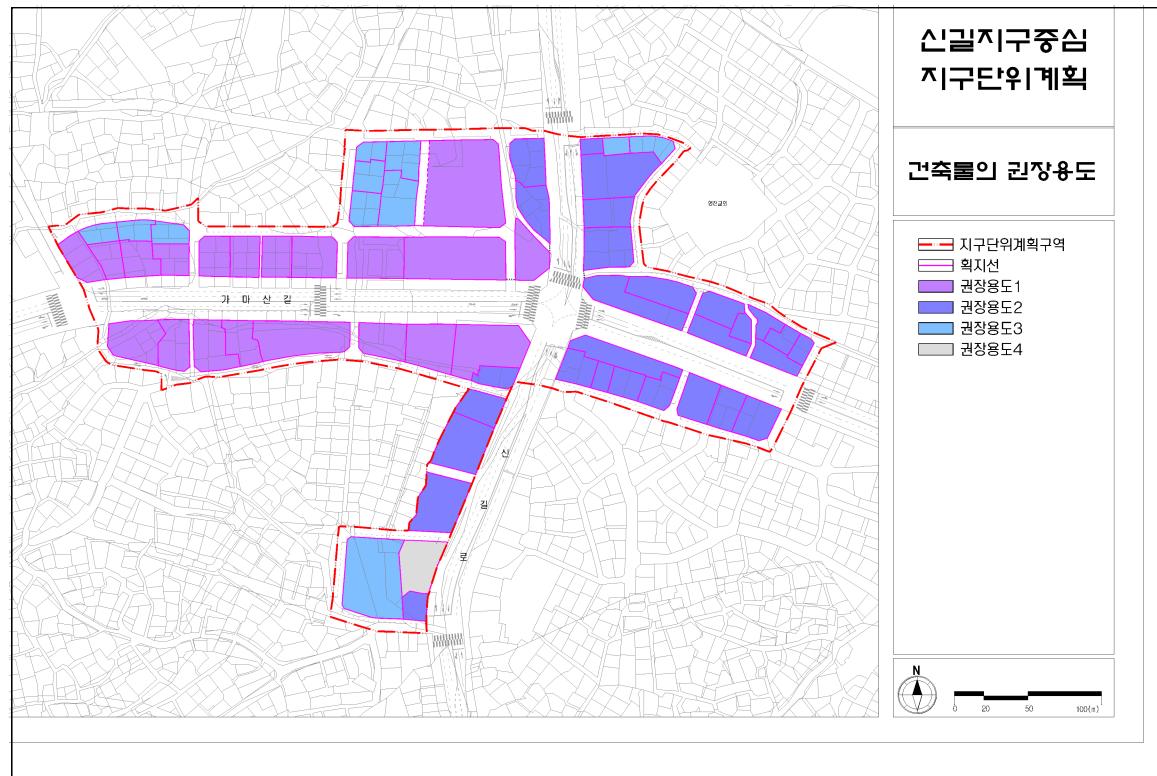
※ 권장용도의 인정 : 권장용도 면적은 당해 주차장을 제외한 건축물 연면적에 대한 권장용도가 20%이상인 경우에 권장용도를 수용한 것으로 보며, 이 경우 인센티브 부여.



■ 건축률의 불어용도 계획도



■ 건축률의 권장용도 계획도





숙 건축물 밀도에 관한 계획

1. 기본방향

- 서울시 도시계획조례 및 서울시 지구단위계획 재정비계획 수립기준(2004. 12) 등 상위계획에 부합하는 밀도계획 유도
- 토지이용계획과 획지규모 및 전면도로 폭원 등 입지여건을 고려한 밀도계획 수립
- 용적률 인센티브 등의 제어와 연계한 개발 및 정비촉진 방안 제시

2. 건폐율

적용대상	건 폐 율	비 고
구역 전체	60%이하	서울시 도시계획조례 제54조 준용

3. 용적률

- 용도지역 및 접도조건 등 개발현황을 감안하여 계획
 - 용도지역내 개발가능 용적 범위내에서 기준용적률 및 허용용적률 설정
- 지구단위계획 지침의 수용여부에 따른 용적률 인센티브 차등 적용을 통해 계획목표의 달성 유도
- 상업지역내 주거복합건물 입지시 허용용적률의 적용은 주택연면적 비율에 따라 별도 적용

■ 건축물의 용적률계획

구 분	기준용적률(%)	허용용적률(%)	비 고
간선도로변	300%이하	500%이하	서울시 도시계획조례 제55조 준용
이면부	250%이하	450%이하	



- 상한용적률 산정방식(시도시계획조례 시행규칙 제3조)

상한용적률 = 허용용적률 × (1+1.3× α)이내

※ α =공공시설 제공면적/공공시설 제공후 대지면적

■ 주거복합건물의 용적률 적용

주거용도 연면적 비율(%)	허용용적률	비 고
60%이상~70%이하	420%	
50%이상~60%미만	450%	
30%이상~50%미만	480%	
30%미만	500%	

1. 주거용도는 공동주택과 오피스텔을 말함.
2. 서울시 도시계획조례 별표2 및 서울시 오피스텔관련 도시·건축 공동위원회 심의기준을 적용함.
3. 주거복합건물의 용적률 적용은 건축물 용적률의 허용용적률 범위내에서 적용함.

■ 건축물의 용적률계획도

The figure is a site plan of the X-Gate area, overlaid with zoning and building density regulations. The map shows a dense urban grid with several large parcels highlighted in blue and purple. Red dashed lines delineate the '지구단위계획구역' (Zoning Plan Area). The parcels are color-coded based on their zoning and building density rules:

- Red: 지구단위계획구역 (Zoning Plan Area)
- Pink: 획자선 (Boundary line)
- Dark Blue: 용적률300/500% (Building Density 300/500%)
- Light Blue: 용적률250/450% (Building Density 250/450%)

Key features labeled on the map include '가마산길' (Gamasan-gil), '신길로' (Singil-ro), and '2호교' (No. 2 Bridge). A legend on the right side identifies the symbols for the zoning plan area, boundary lines, and building density rules. A scale bar indicates distances from 0 to 100 meters, and a north arrow is also present.

74

● ● ●



■ 용적률 완화조건 및 완화내용

항 목	내 용	적 용 대 상	완 화 내 용 (%)		비 고
			기 정	변 경	
획지 사항	획지단위 개발	•획지단위 개발 (획지내 개별 필지 건축규제)	기준용적률×0.1	기준용적률×0.1× α	•필지수(n) -n=1 ; $\alpha=1$ -n≥2 ; $\alpha=2$
	공동개발	•준수시	기준용적률×0.1	기준용적률×0.1× α	•필지수(n) -n=2 ; $\alpha=1$ -n=3,4 ; $\alpha=1.5$ -n≥5 ; $\alpha=2$
건축물 용도	권장용도	•준수시	기준용적률×{((권장용 도면적 ÷ 건축연면 적)×0.2)}	기준용적률×{((권장용 도면적 : 주차장을 제외 한건축연면적)×0.2)}	건축연면적의 20%이상시
대지내 공지	공개공지	•조성시	기준용적률×{((공개공 지면적 - 공개공지설 치 의무면적, 의무대 상이아닌 경우 5%)÷ 대지면적)}	기준용적률×{((공개공 지면적 - 공개공지설 치 의무면적, 의무대상 이 아닌 경우 5%)÷대 지면적)}×	-일반형 : $\alpha=1.0$ -침상형 : $\alpha=1.0$ -피로티형 : $\alpha=0.5$
	쌈지형 공지	•조성시	-	기준용적률×(제공면적 ÷대지면적)	피로티구조로 조성시
	공공보행 통로	•준수시	-	기준용적률×(제공면적 ÷대지면적)	인센티브의 1/2적용
	보차흔용 통로	•준수시	-	기준용적률×(제공면적 ÷대지면적)	
환경 친화적 건축물	전면공지	•조성시	기준용적률×(제공면 적÷대지면적)	기준용적률×{((제공면적 -미관지구내제공의무면 적)×2÷대지면적)}	대지내공지와 중복지정시 인센티브 제외
	옥상녹화	•계획시	30%	기준용적률×(제공면적 ÷대지면적)×	시설물을 제외한 옥상바닥면적의 50%이상 조성시
	빗물이용 시설	•설치시		기준용적률×0.05	
대지의 일부를 공공시설부지로 기부채납한 경우	•조성후 기부채 납시	-	-	허용용적률×(1+1.3 × α)	$\alpha=$ 공공시설 제공면 적/공공시설 제 공 후 대지면적

참고1) 허용용적률의 산출 : 기준용적률+해당 인센티브의 합계이며 지구단위계획으로 정한 허용
용적률을 초과할 수 없음

2) 대지내 공지(공개공지, 쌈지형 공지, 전면공지 등)에 관한 용적률 완화시 공지부분에 대한
인센티브는 중복하여 적용하지 아니하며, 미관지구 건축선후퇴로 확보된 공지에 대해서는
인센티브를 제공하지 않으며, 그 외 추가 건축선 후퇴부분은 인센티브 적용 가능함

3) 획지계획

- 구역내 획지계획으로 획지선을 도시계획결정사항으로 정한 경우로 획지단위개발을 원칙으
로 하며, 획지를 구성하는 필지수(n)에 따라 완화요율을 구분함
- 획지와 획지간 공동개발을 최대개발규모 이내에서 이면부 차량출입계획을 위한 경우등 불
가피하게 필요한 경우에 제한적으로 허용하며 자발적 획지간 공동개발에 대한 추가인센티
브는 부여하지 않음



7 건축물 높이에 관한 계획

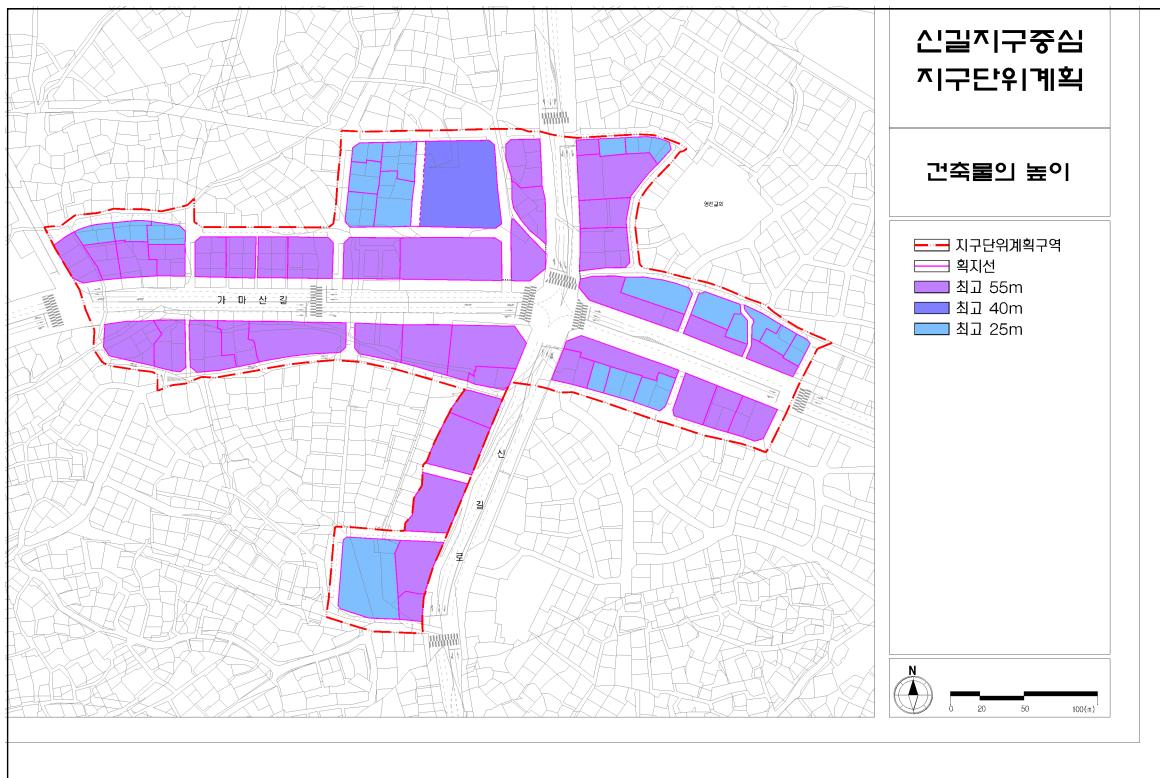
1. 기본방향

- 획지의 개발가능 밀도 및 주변지역의 스카이라인, 가로 미관의 증진 등을 위해 건축물의 절대높이 제한
- 접도조건에 따른 가로구역별 높이제한의 적용
- 간선도로변은 토지이용 효율 및 가로경관의 연속성을 위하여 적정높이 개발 유도

2. 건축물 높이계획

- 건축물의 높이는 건축법 제51조 제3항에 의한 사선제한 ($H=1.5D$)을 배제
 - 종전 사선제한 적용에 의한 개발밀도의 미달을 개선
- 블록의 평균높이 산정 및 허용용적률에 따른 달성가능 높이 등을 감안
- 블록내 입지여건 및 용적률계획과 연동한 높이계획
- 종전 도시설계의 건축물 최저높이계획인 간선변의 최저 층수는 배제

■ 건축물의 높이계획도





■ 건축물의 높이계획

구 분	계획 내용	비고
간선도로변	최고 55m 이하	
사거리가시장	최고 40m 이하	
이 면 부	최고 25m 이하	

3. 건축물 높이 검토

■ 블록 1의 적정높이 검토



- 입지조건 : 전면부 가마산길 30m, 이면부 8m도로
- 최고높이계획 수립기준 검토
 - 블록의 평균높이 : 56.6m
 - 허용용적률 500%의 경우 달성가능 높이
: 각 건폐율 60%, 50%, 40% 적용시 달성가능높이는 32m, 40m, 48m으로 분석
- 최고높이계획은 블록의 평균높이와 달성가능높이 등을 감안하여 간선변은 55m, 이면부는 25m이하로 계획

구분	대지 면적 (m ²)	건물바닥 면적 A (m ²)	전면 도로 폭 (m)	전면 건축선 후퇴 (m)	획지 깊이 (m)	후면 건축선 후퇴 (m)	사선제한높이(1.5D) (m)			체적(m ³) [C=A×B]	블록평균 높이(m) [D=C÷A]
							최저점	최고점	평균점 B		
계	3,238.0	1,942.8	—	—	—	—	36	66	51.3	109,889.3	56.6
1	364.5	218.7	8	1	35.0	—	15	53	33.8	7,381.1	
2	528.0	316.8	30	3	47.5	—	54	71	62.6	19,839.6	
3	636.0	381.6	30	3	60.5	—	54	90	72.4	27,618.3	
4	452.0	271.2	30	3	60.0	—	54	90	72.0	19,526.4	
5	617.0	370.2	30	3	63.0	—	50	95	72.0	26,654.4	
6	310.5	186.3	8	1	21.0	—	14	32	22.5	4,191.8	
7	330.0	198.0	8	1	22.5	—	14	34	23.6	4,677.7	



8 건축물 배치 · 형태에 관한 계획

1. 건축물 배치에 관한 계획

■ 기본방향

- 불규칙한 가로경관의 정비로 간선가로의 연속성 및 장소성을 확보
- 건축선 후퇴에 의해 시각적 개방감 확보 및 보행동선의 연계성 강화
- 건축선 후퇴에 의한 전면공지는 전면보도 및 차도와 같이 조성하여 도로의 확폭기능이 충족될 수 있도록 유도

■ 건축물 배치기준

구 분	적 용 기 준	적 용 대 상
건축한계선	<ul style="list-style-type: none"> 가로경관의 향상 및 연속성 확보 건축선 후퇴를 통한 시각적 개방감 확보 및 이면도로의 보·차도 확보 	전면공지 보차흔용통로
벽면한계선	보행동선의 연계 강화를 위해 지정	공공보행통로

■ 건축물의 배치계획

적용대상	건축한계선	벽면한계선
신길로변	•건축한계선 4m	—
신길로서측 신길로동측	•건축한계선 3m	—
이 면 부	<ul style="list-style-type: none"> 건축한계선 1~2m 건축한계선 6m (보차흔용통로) 	•벽면한계선 2m (공공보행통로)



● ● ○

2. 건축물 형태 및 외관에 관한 계획

■ 기본방향

- 주요 가로의 경관 향상 및 보행자의 안전을 위한 건축물 외관계획 유도
- 시각적 개방감 확보 및 정연한 가로벽을 형성함으로써 지역이미지와 미관 제고
- 야간조명 설치계획으로 야간의 경관향상 및 야간 보행활동 활성화 유도
- 옥외광고물, 보행장애물, 실외설치 설비기기의 정비로 보행환경의 쾌적성 및 도시미관 증진

■ 건축물 형태 및 외관기준

구 분	적 용 기 준	적용대상
1층부의 형태	<ul style="list-style-type: none"> • 개구부 통일성 유지 • 투시형 셔터 권장 	간선도로변
피로티	<ul style="list-style-type: none"> • 보행통로와 접하는 대지의 건축물에 설치 권장 • 최저높이 6m 이상, 2층이상 	보행통로 인접 필지
옥외광고물	<ul style="list-style-type: none"> • 간선변의 간판 설치개소를 1업소당 가로형 간판 1개소, 돌출간판 1개소 이내를 원칙 	간선도로변
옥상녹화	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물내 휴게공간 및 만남의 장소로 조성 권장 • 도시 열섬화 현상 완화 및 도시미관증진을 위해 서울시 보급형 옥상녹화 조성기법에 따라 조성 	간선도로변
조명	<ul style="list-style-type: none"> • 가로변 10층이상 건축물의 외벽 조명 설치 권장 <ul style="list-style-type: none"> - 1층 입면의 50%이상 투시 • 미술장식품의 야간조명등 설치권장 	간선도로변
빗물이용시설	<ul style="list-style-type: none"> • 빗물이용시설 설치 권장 <ul style="list-style-type: none"> - 대지면적 1천 m²이상으로서 연면적 2천 m²이상의 건축물에 권장 	구역 전체

● ○



■ 옥외광고물

- 간판 설치개소를 1업소당 가로형 간판 1개소, 돌출간판 1개소 이내를 원칙

① 가로형 간판

- 간판규격 : 높이는 위아래 창문 사이 벽체의 80% 이내이고, 건물의 폭 이내로 부착하되, 1개업소 간판의 최대 길이는 10m를 넘을 수 없으며, 2개의 기둥간격을 넘을 수 없음
- 간판형태 : 원칙적으로 문자형으로 하며 1층의 경우에 한하여 판류형으로 부착
- 부착위치 : 3층까지만 부착. 다만, 건축물명을 부착하고자 할 경우 최고층부분 벽면이나 최고층부분의 파라펫에 문자형으로만 부착
- 부착방법 : 향후 간판 교체시에도 건축물의 외관에 손상이 가지 않을 방법을 선택



② 돌출형 간판

- 간판 부착위치 : 건축물의 좌측 또는 우측 벽체의 모서리에 설치하되 1개소만 설치. 다만, 전면도로에 면한 건축물의 길이가 20m를 넘는 경우는 좌측·우측에 각각 1개소만 설치
- 간판의 높이 : 도로면에서 3m 이상의 위치에서 최대 20m까지이며, 1개 점포당 최대 3m 또는 1개 층고를 넘을 수 없으며 연립형으로 설치
- 돌출길이 : 벽면에서 돌출할 수 있는 길이는 최대 1m를 넘을 수 없음.



- 간판의 두께 : 조명시설 설치를 감안한 두께이하로 하되 광고물의 표시는 좌우측 2면에만 표시

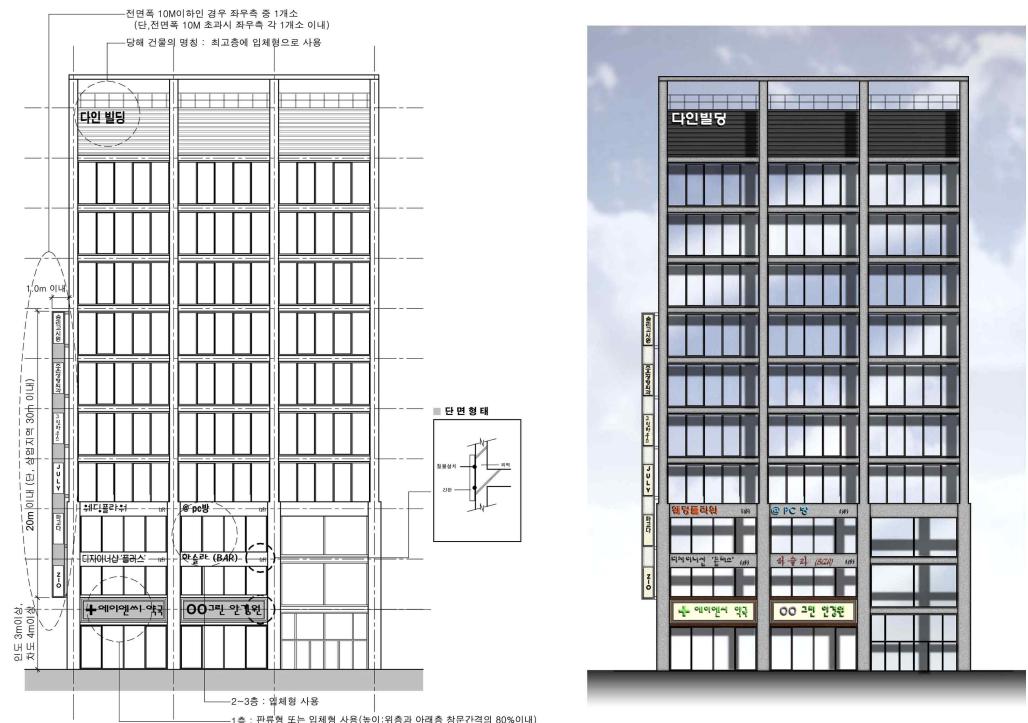


③ 1층에 설치하는 돌출형 간판

- 연립형 돌출간판을 설치하지 아니하는 건축물에 한하여 1층에 개별 광고할 수 있는 돌출형 간판을 부착
- 간판면적은 $0.36m^2$ 이내로 제한하고, 돌출길이는 벽면에서 최대 1m를 넘을 수 없음
- 간판 두께는 조명시설 설치를 감안한 두께이하로 하되 광고물의 표시는 좌우측 2면에만 표시

가로형 및 돌출형 간판 부착위치 표시방법

<고층형 적용예시>



※ 건축설계시 부착위치만 표시함(상호명은 표기금지)



<저층형 적용 예시>

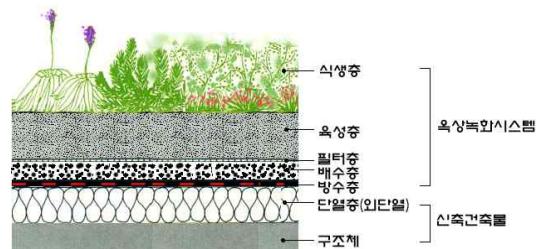
**■ 옥상녹화**

- 도시의 열섬효과 방지를 위한 옥상녹화는 건설교통부 고시 조경기준 및 서울시에서 개발한 '보급형 옥상녹화기법'을 적극 활용하여 시행토록 유도
- 보급형 옥상녹화의 정의
 - 토심 20cm이하의 저관리 경량형 옥상녹화시스템, 전면녹화 지향
 - 유지관리의 최소화
 - 지피식품, 초화류 위주의 식재
- 보급형 옥상녹화의 방법

기존 건축물의 경우 예시



신축 건축물의 경우 예시

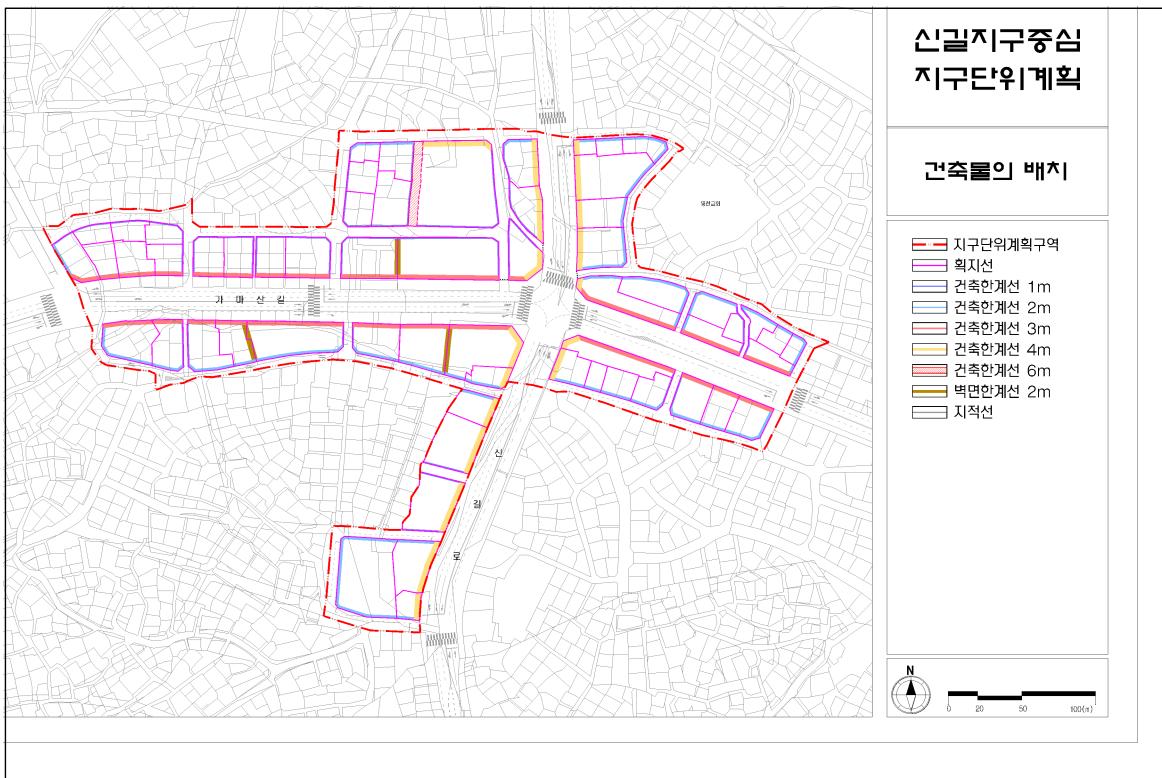


* 구조진단과 방수점검이 반드시 우선

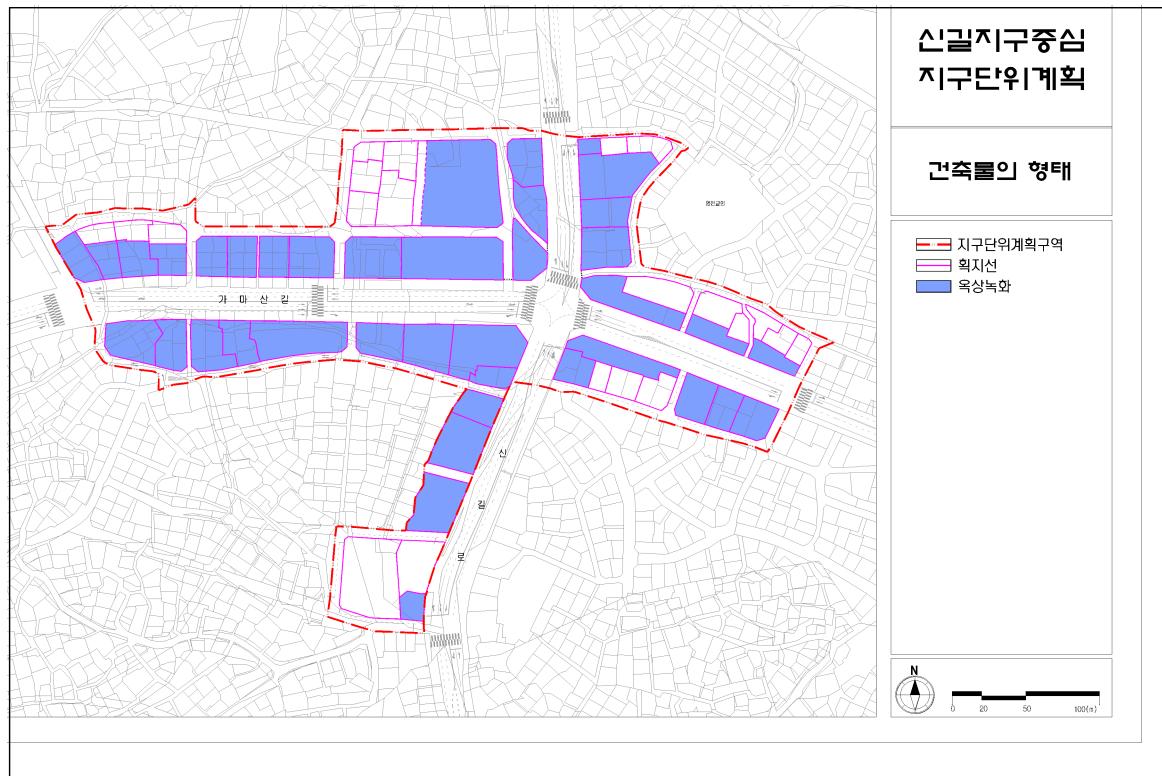
* 누름콘크리트를 설치하지 않음



■ 건축물의 배치계획도



■ 건축물의 형태계획도





9 기타 사항에 관한 계획

1. 대지내 공지에 관한 계획

■ 기본방향

- 오픈스페이스의 적극적 확보를 통한 휴식공간 제공 및 지역 이미지 개선
 - 공공이 조성한 보도 및 공지와의 유기적 연계를 통한 쾌적성 증진
 - 건축선 후퇴에 따라 확보된 공간의 이용 극대화
- 보행축과 녹지공간이 연계된 조화로운 공간 창출
 - 가로변, 보행자도로변 및 주요 결절점에 휴식공간을 확보함으로써 활력있는 보행공간으로의 조성 유도

■ 대지내 공지

구 분	적 용 기 준	적 용 대 상
공개공지	<ul style="list-style-type: none"> ▷ 최소폭원 5m 이상, 최소면적 $45m^2$ 이상 ▷ 조성면적 • 공개공지의 위치가 지정된 필지 <ul style="list-style-type: none"> : 대지면적의 5% 이상 기본적으로 확보 (건축법상 조성해야 하는 면적에 산입) • 그 외 건축법상 공개공지 확보할 필지 <ul style="list-style-type: none"> - 건축연면적 $5,000\sim10,000m^2$ 미만 : 대지면적의 5% 이상 - 건축연면적 $10,000\sim30,000m^2$ 미만 : 대지면적의 7% 이상 - 건축연면적 $30,000m^2$ 이상 : 대지면적의 10% 이상 	간선도로변 가각부 대형필지 4개소
공공보행통로	<ul style="list-style-type: none"> • 폭원 4m • 보행동선 단절부에 조성 	구역내 3개소
보차흔용통로	<ul style="list-style-type: none"> • 폭원 6m • 보행동선 단절부에 조성 	구역내 1개소
쌈지형 공지	<ul style="list-style-type: none"> • 지구내 일정규모(대지면적 $400m^2$) 이상의 주요 보행결절부 필지에 지정 • 최소폭원 4m, 최소면적 $20m^2$ (건축법상 대지안의 조경면적에 포함) 	구역내 28개소
전면공지	<ul style="list-style-type: none"> • 건축한계선에 의한 전면공지 	구역 전역



● ● ○

2. 차량동선 및 주차계획

■ 기본방향

- 간선도로의 원활한 차량소통과 보행활동의 연속성을 위하여 차량출입금지구간 지정
- 지구활성화 및 차량통행을 위한 도로신설 및 확폭
- 보행환경개선을 위한 도로정비로 쾌적한 보행공간 조성

■ 차량출입금지구간, 차량출입구

구 분	적 용 기 준	적용대상
차량출입 금지구간	•간선변 및 교차부의 교통흐름 원활화를 위해 차량출입금지구간 지정	간선도로변
차량출입구	•간선변의 차량진출입을 최소화하여 교통흐름의 원활화 도모	가마산길변 2개소

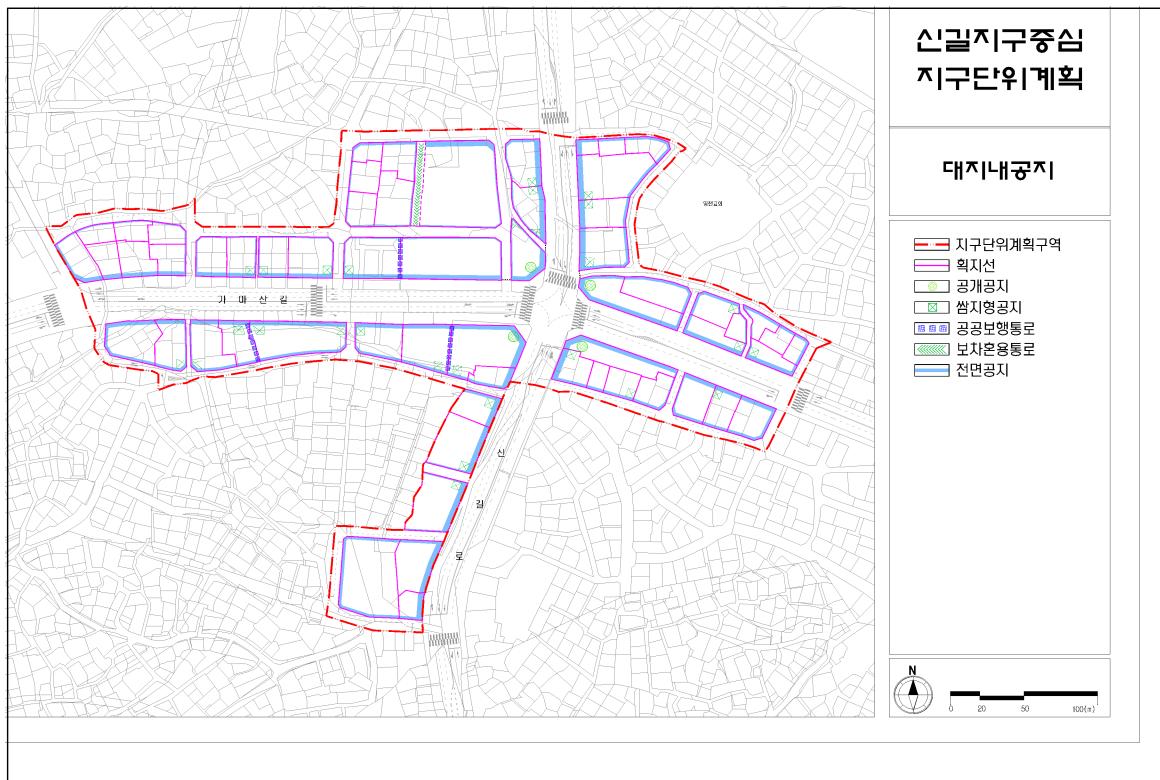
■ 보행자우선도로

구 분	적 용 기 준	적용대상
보 행 자 우선도로	<ul style="list-style-type: none"> •간선변 차량출입금지로 이면부로의 차량진출입 유도 이로인한 종전 도시설계의 이면부 보행자우선도로와 차량진출입이 상충되어 보행안전성의 저하 우려되는 5개 구간의 보행자우선도로 폐지 •사거리시장과 연계한 이면부 주요 보행도로 1개소를 보행자우선도로로 지정 	이면부 1개소

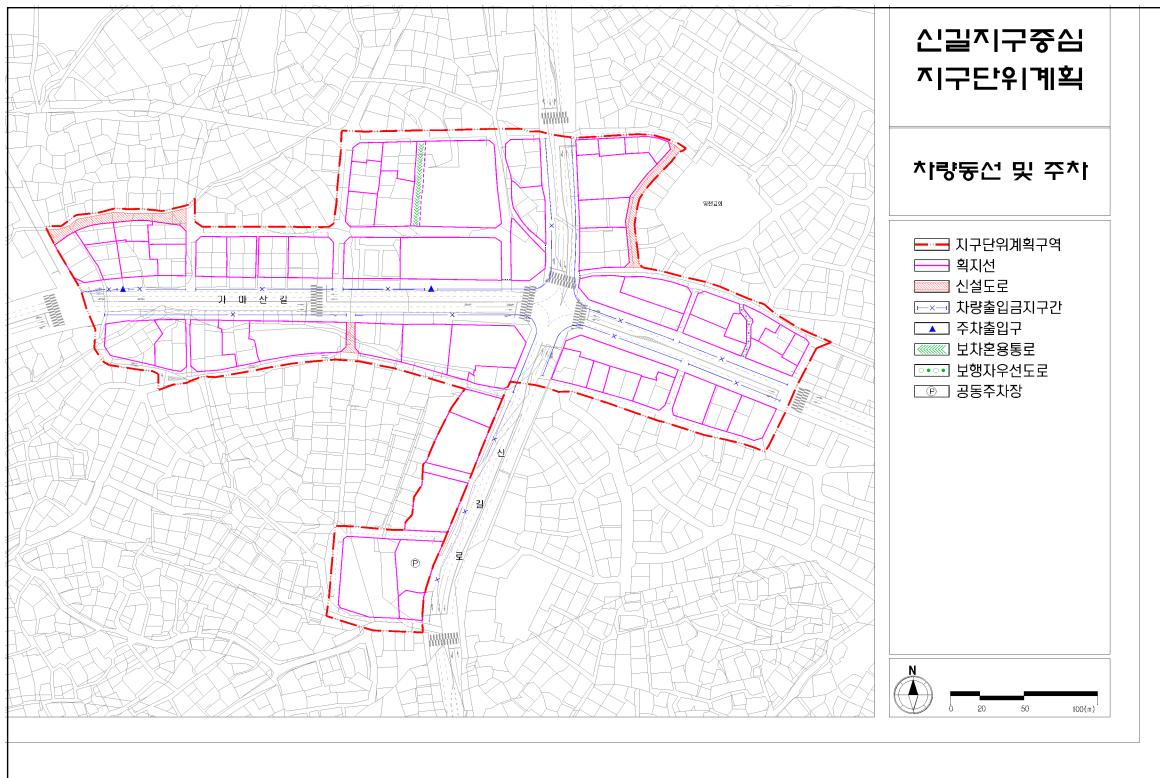
● ○



■ 대지내 공지에 관한 계획도



■ 차량동선 및 주차계획 계획도





10 경미한 사항에 관한 계획

1. 법령에서 정한 경미한 사항

■ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제30조제5항 및 시행령 제25조제4항 규정에 의한 지구단위계획의 경미한 사항의 변경

경미한 사항	시장 권한	구청장 권한	비고 (관련위원회)
	도시·건축공동위원회	구도시계획위원회	
1. 지구단위계획으로 결정된 용도지역·지구 또는 도시계획시설에 대한 변경결정으로서 영 제25조제3항 각호의 1에 해당하는 변경인 경우		○	
2. 가구(시행령 제48조제4호의 규정에 의한 별도의 구역을 포함)면적의 10%이내의 변경	○		
3. 획지면적의 30% 이내의 변경	○ (10%초과30%이내)	○ (10%이내)	
4. 건축물 높이의 20% 이내의 변경	○ (10%초과20%이내)	○ (10%이내)	
5. 시행령 제46조제7항제2호 각목의 1에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경(공동개발(지정), 획지간 공동개발)		○	
6. 건축선 1m 이내의 변경 (건축한계선·벽면한계선)	○ (0.5m초과1m이내)	○ (0.5m이내)	
7. 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경 (탑상형, 저층부 형태, 건축물의 외관)		○	
8. 법 제52조제1항제7호의 규정에 의한 교통처리계획 중 주차출입구의 위치변경, 주차장 설치방식의 변경		○	서울특별시 교통영향 심의위원회
9. 지하 또는 공중공간에 설치할 시설물의 높이·깊이·배치 또는 규모	○		
10. 대문·담 또는 울타리의 형태 또는 색채		○	
11. 간판의 크기·형태·색채 또는 재질		○	영등포구 광고물관련 심의위원회
12. 장애인·노약자 등을 위한 편의시설계획		○	
13. 에너지 및 자원의 절약과 재활용계획	○		
14. 생물서식공간의 보호·조성·연결 및 물과 공기의 순환 등에 관한 계획	○		



2. 지구단위계획으로 결정한 경미한 사항

■ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조제4항제8호의 규정에 의한 지구단위계획으로 결정한 경미한 사항

경미한 사항	시장 권한	구청장 권한	비고 (관련위원회)
	도시·건축공동위원회	구도시계획위원회	
1. 대지의 분할·교환에 관한 사항		○	
2. 공개공지의 위치 및 조성방법의 변경		○	
3. 대지안의 공지의 위치 변경 및 조성방법의 변경 (공개공지, 쌈지형 공지, 침상형 공지, 전면공지)		○	
4. 공공보행통로·보차흔용통로의 조성방법 및 신규설치		○	

3. 경미한 사항의 권한별 처리절차

1) 시장 권한 사항의 변경

- 계획(안)작성 → 유관부서 협의 → 서울시 결정요청 → 도시·건축공동위원회 심의 (경미한 변경의 용적률 완화 적용여부 포함) → 변경결정고시 → 지형도면의 승인

2) 구청장 권한 사항의 변경

- 계획(안)작성 → 유관부서 협의 → 구도시계획위원회 심의(경미한 변경의 용적률 완화 적용여부 포함) → 변경결정고시 → 지형도면의 승인

※ 경미한 사항의 처리사항 중 교통처리계획 및 옥외광고물 관련 사항의 변경은 관련 심의위원회(서울특별시 교통영향심의위원회 및 영등포구 광고물관리 심의위원회)의 심의 결과에 따라 구도시계획위원회 심의 상정함을 원칙으로 함