

# IV

## 부문별 계획

---

- 제1종지구단위계획구역에 관한 계획 **1**
- 토지이용 및 시설에 관한 계획 **2**
- 획지 및 건축물에 관한 계획 **3**
- 기타 사항에 관한 계획 **4**





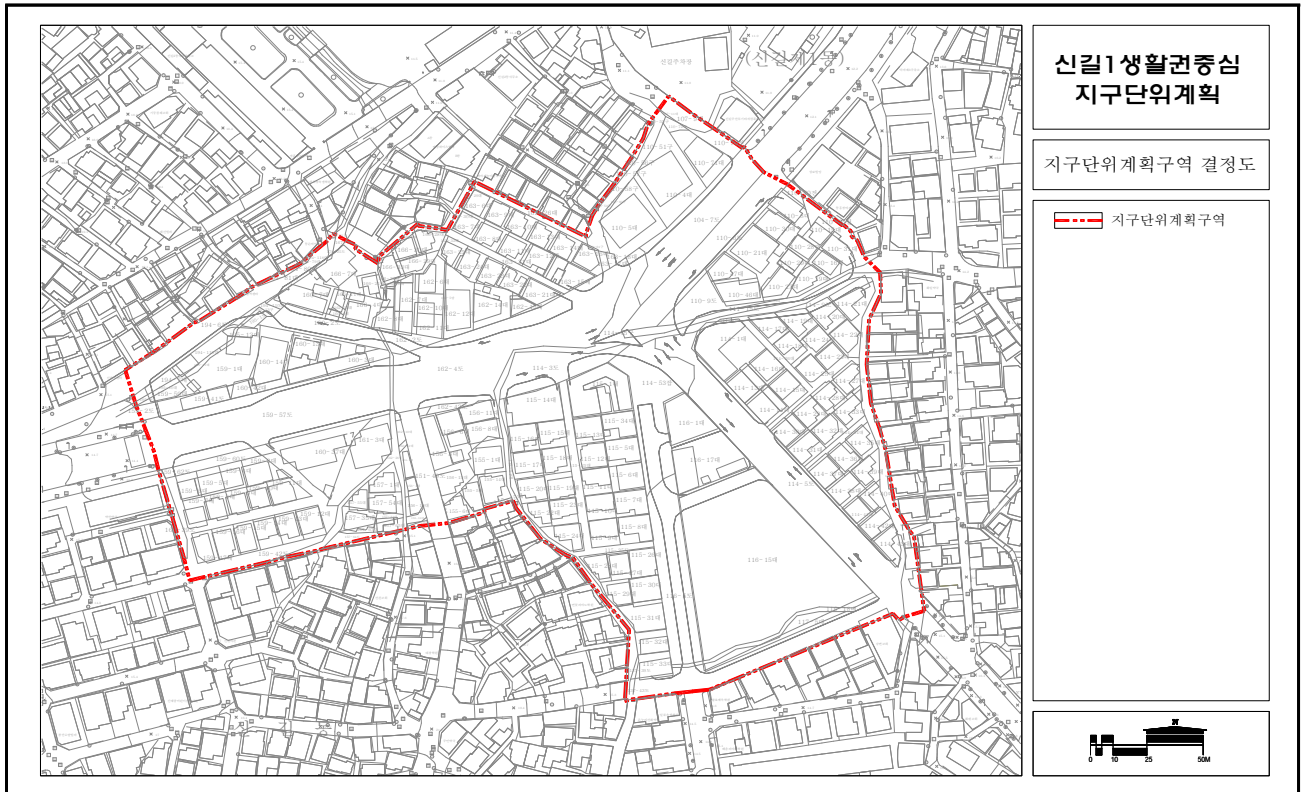
## 4 부문별 계획

### 1. 제1종지구단위계획구역에 관한 계획

- 종전 신길생활권중심 지구단위계획 구역계 유지

| 구 분 | 구 역 명                   | 위 치                    | 면 적 (㎡) |    |        | 비 고                               |
|-----|-------------------------|------------------------|---------|----|--------|-----------------------------------|
|     |                         |                        | 기정      | 변경 | 변경후    |                                   |
|     | 신길생활권 중심<br>제1종지구단위계획구역 | 영등포구<br>신길동<br>115-1일대 | 54,600  | -  | 54,600 | 서울시고시<br>제 1997-137호<br>1997.4.30 |

#### ■ 지구단위계획구역 결정도





부문별 계획

## 2. 토지이용 및 시설에 관한 계획

### 1) 용도지역·지구계획

- 용도지역·지구 변경없음

#### 가. 용도지역 계획

| 구 분       | 위 치                 | 면 적 (㎡) |    |        | 구성비 (%) |
|-----------|---------------------|---------|----|--------|---------|
|           |                     | 기정      | 변경 | 변경후    |         |
| 계         | -                   | 54,600  | -  | 54,600 | 100.0   |
| 준 주 거 지 역 | 영등포구 신길동 115-1번지 일원 | 34,700  | -  | 34,700 | 63.6    |
| 제2종일반주거지역 | 영등포구 신길동 114-3번지 일원 | 19,900  | -  | 19,900 | 36.4    |

#### 나. 용도지구 계획

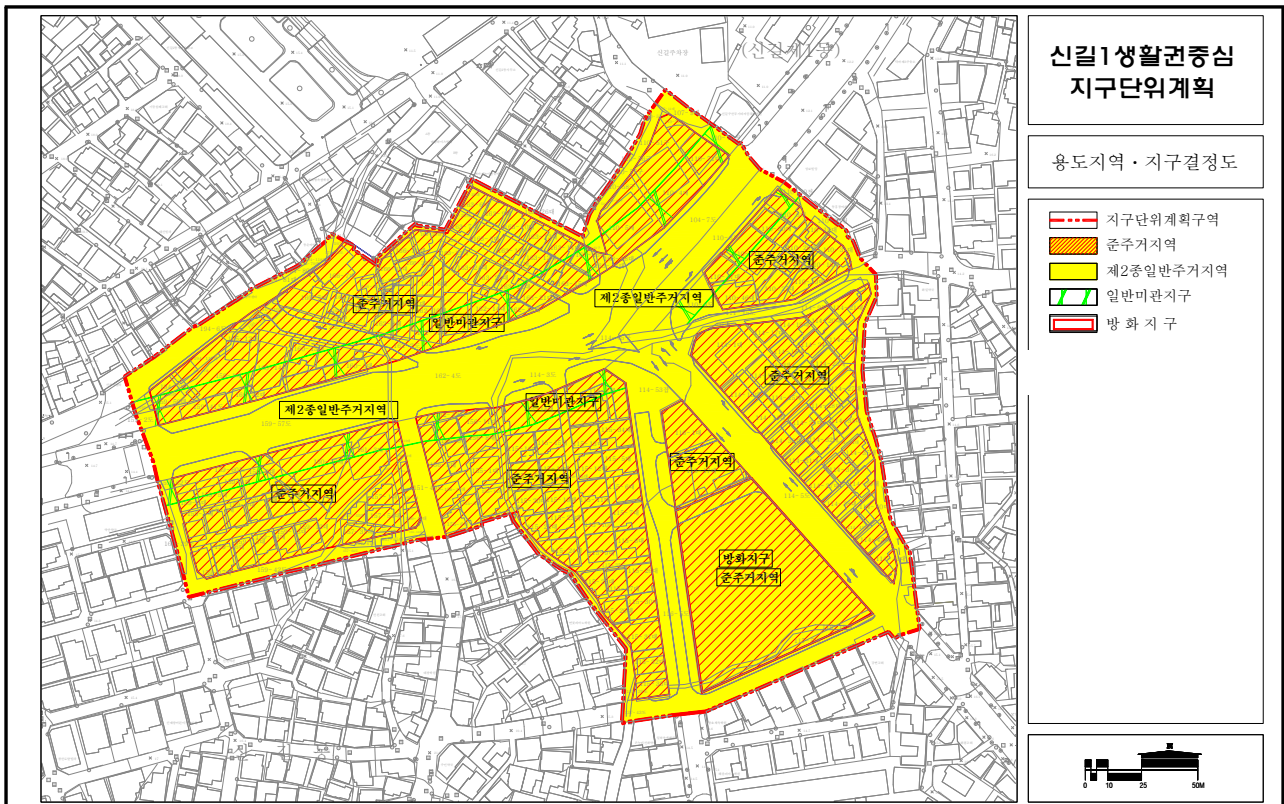
##### ■ 미관지구

| 구 분 | 도면표시<br>번호 | 지구명 | 지구의<br>세분  | 위치                  | 면적<br>(㎡) | 연장<br>(m) | 폭원<br>(m) | 최초<br>결정일 | 비<br>고 |
|-----|------------|-----|------------|---------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|
| 기정  |            | 도신로 | 일반<br>미관지구 | 신길동102-8~<br>대림동785 | 61,200    | 2,550     | 양측<br>12m | '82.4.22  |        |

##### ■ 방화지구

| 구 분 | 도면표시<br>번호 | 지구명  | 지구의<br>세분 | 위치        | 면적<br>(㎡) | 연장<br>(m) | 폭원<br>(m) | 최초<br>결정일 | 비<br>고 |
|-----|------------|------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|
| 기정  |            | 방화지구 | 방화지구      | 신길동116-15 | 4,609     | -         | -         | '69.7.14  |        |

#### ■ 용도지역·지구 결정도





## 2) 도시기반시설에 관한 계획

### 가. 교통시설(도로)

- 기존계획 유지

#### ■ 도로총괄표

| 유별 | 합 계  |        |         | 1 류  |        |         | 2 류  |        |         | 3 류  |        |         |
|----|------|--------|---------|------|--------|---------|------|--------|---------|------|--------|---------|
|    | 노선 수 | 연장 (m) | 면적 (m²) | 노선 수 | 연장 (m) | 면적 (m²) | 노선 수 | 연장 (m) | 면적 (m²) | 노선 수 | 연장 (m) | 면적 (m²) |
| 합계 | 10   | 1,092  | 9,646   | 4    | 242    | 2,420   | 3    | 388    | 5,540   | 3    | 462    | 8,586   |
| 대로 | 1    | 306    | 7,650   | -    | -      | -       | -    | -      | -       | 1    | 306    | 7,650   |
| 중로 | 2    | 348    | 5,220   | -    | -      | -       | 2    | 348    | 5,220   | -    | -      | -       |
| 소로 | 7    | 438    | 3,676   | 4    | 242    | 2,420   | 1    | 40     | 320     | 2    | 156    | 936     |

#### ■ 도로결정조서

| 구분 | 규 모 |    |    |        | 기능    | 연장 (m)      | 기 점        | 종 점        | 사용 형태 | 비고 |
|----|-----|----|----|--------|-------|-------------|------------|------------|-------|----|
|    | 등급  | 류별 | 번호 | 폭원 (m) |       |             |            |            |       |    |
| 기정 | 대로  | 3  | 23 | 25     | 보조 간선 | 306 (4,250) | 신길동        | 구로동        | 일반 도로 |    |
| 기정 | 중로  | 2  | 33 | 15     | 집산 도로 | 180 (650)   | 신길동        | 대방동        | 일반 도로 |    |
| 기정 | 중로  | 2  | 34 | 15     | 집산 도로 | 168 (1,250) | 신길동        | 대방동        | 일반 도로 |    |
| 기정 | 소로  | 1  | 1  | 10     | 국지 도로 | 54          | 신길동 162-19 | 신길동 155-6  | 일반 도로 |    |
| 기정 | 소로  | 1  | 2  | 10     | 국지 도로 | 21          | 신길동 137-39 | 신길동 115-33 | 일반 도로 |    |
| 기정 | 소로  | 1  | 3  | 10     | 국지 도로 | 86          | 신길동 117-5  | 신길동 116-18 | 일반 도로 |    |
| 기정 | 소로  | 1  | 4  | 10     | 국지 도로 | 81          | 신길동 110-9  | 신길동 110-25 | 일반 도로 |    |
| 기정 | 소로  | 2  | 1  | 8      | 국지 도로 | 40          | 신길동 107-11 | 신길동 110-71 | 일반 도로 |    |
| 기정 | 소로  | 3  | 1  | 6      | 국지 도로 | 109         | 신길동 159-17 | 신길동 155-34 | 일반 도로 |    |
| 기정 | 소로  | 3  | 2  | 6      | 국지 도로 | 47          | 신길동 159-62 | 신길동 159-17 | 일반 도로 |    |

※ 연장은 대상지내 연장이며, ( )는 전체 연장임



부문별 계획

나. 공간시설

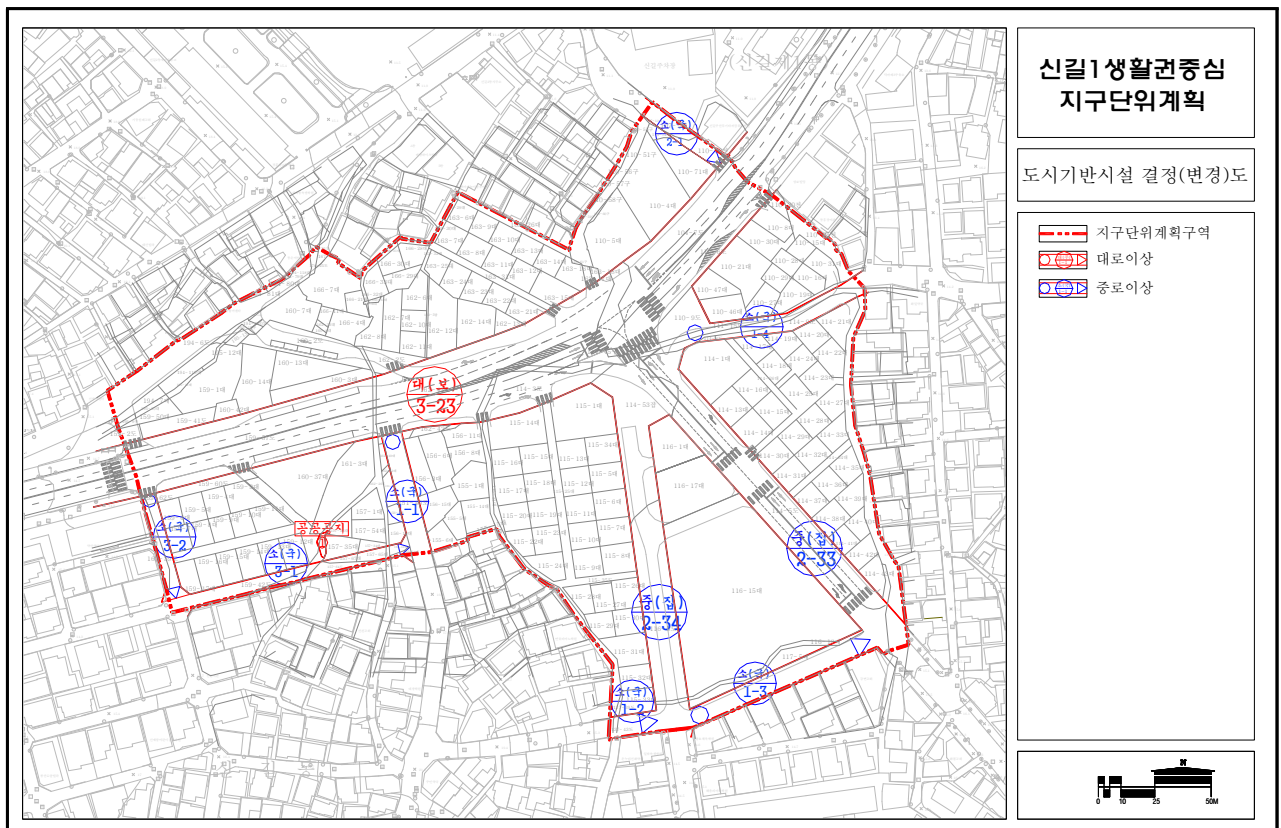
■ 공공공지 결정(변경)조서

| 구분 | 도면표시번호 | 시설명  | 위치            | 면적(㎡) |    |     | 최초 결정일 | 비고 |
|----|--------|------|---------------|-------|----|-----|--------|----|
|    |        |      |               | 기정    | 변경 | 변경후 |        |    |
| 신설 | 1      | 공공공지 | 신길동 157-35 일대 | -     | 30 | 30  |        |    |

■ 변경사유서

| 도면표시번호 | 시설명  | 변경내용 | 변경사유                     |
|--------|------|------|--------------------------|
| 1      | 공공공지 | 신설   | 공동개발 해제된 토지에 대하여 공공공지 신설 |

■ 도시기반시설 결정도





### 3. 획지 및 건축물에 관한 계획

#### 1) 가구 및 획지에 관한 계획

##### 가. 기본방향

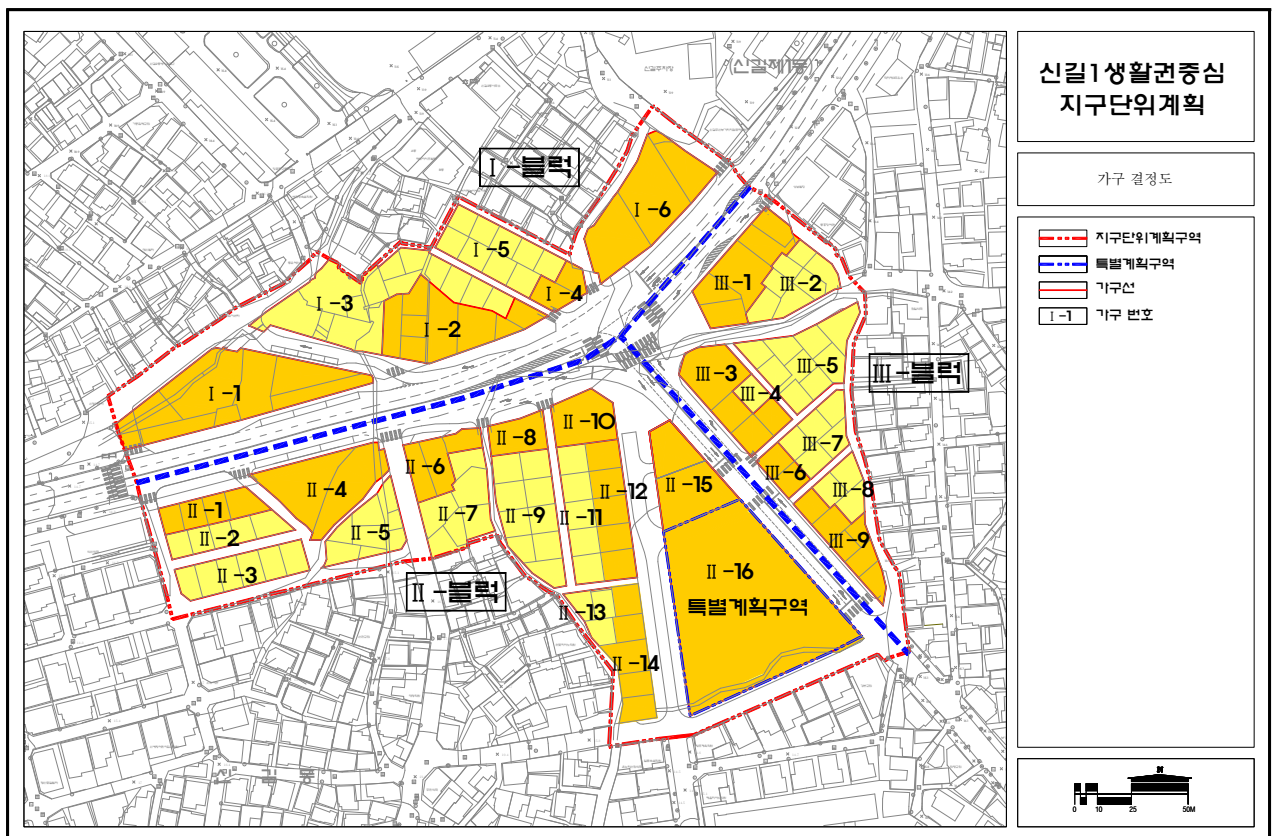
##### ■ 가구계획

- 가구계획의 비합리성을 보완하고 합리적인 계획을 유도코자 현재 건축된 합필 및 공동개발 상황을 수용하여 가구계획 수립
- 간선가로변의 토지이용계획에 적합한 적정가구규모 확보
- 토지이용의 효율화를 위해 획지 및 가구형상의 정형화

##### ■ 획지계획

- 필지 형태 및 규모 등 현황 파악을 토대로 획지계획 수립
- 개발여건에 따른 적정규모의 개발 유도
- 난개발이 예상되는 부정형 필지에 대한 공동개발 유도
- 이면부 소규모 필지에 대한 자율적 공동개발 유도로 토지이용 효율의 증진 도모

##### ■ 가구 결정도





부문별 계획

나. 획지계획

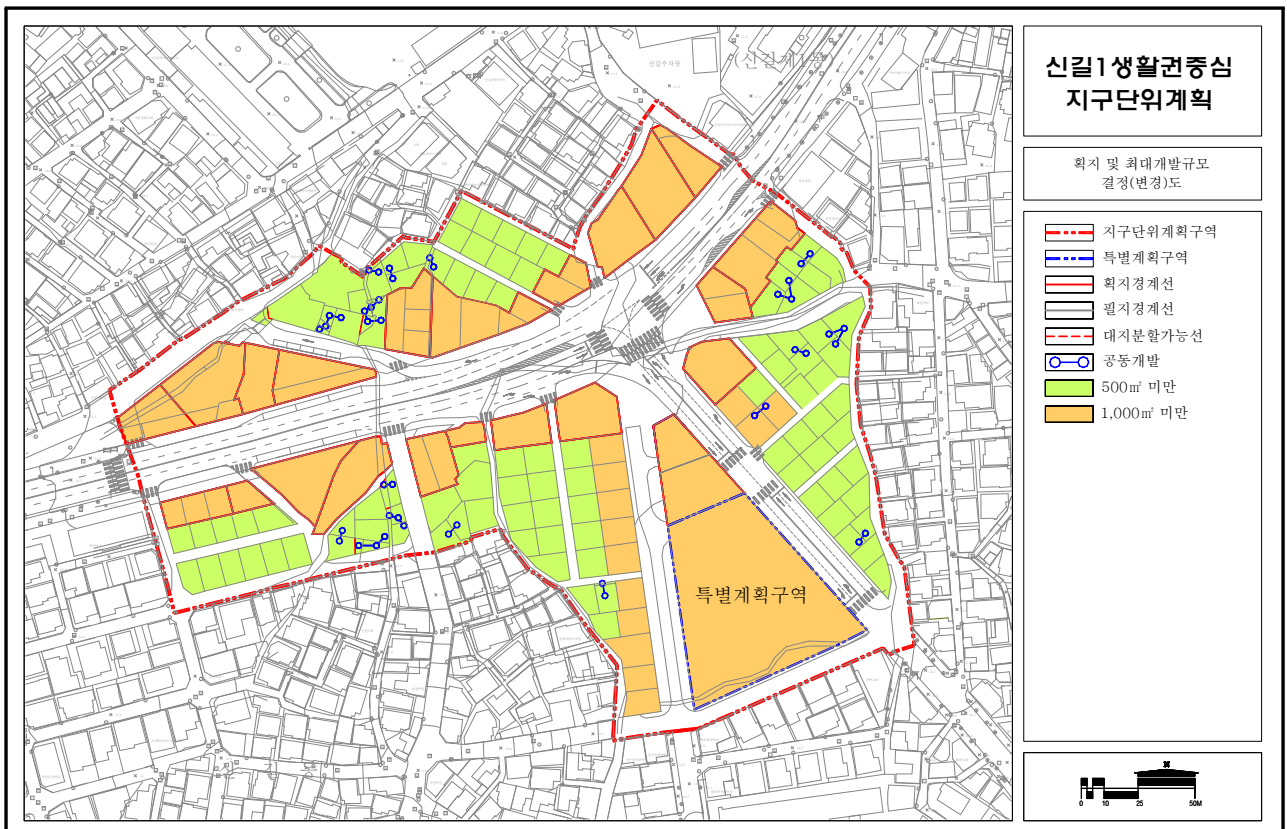
■ 최대개발규모 결정(변경)조서

| 구분             | 평균대지규모(㎡) | 최대대지규모(㎡) | 적용원칙      | 최대개발규모(㎡) | 비고 |
|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|----|
| 간선가로변<br>(중로변) | 535       | 903       | 평균대지규모×2배 | 1,000     |    |
| 이면가로변          | 158       | 500       | 평균대지규모×2배 | 500       |    |

주) 최대개발규모 적용 예외

1. 특별계획구역
2. 기존 획지 및 대지규모가 최대개발규모를 초과하는 경우
3. 기 공동건축으로 하나의 대지로 사용하는 경우

▣ 획지 및 최대개발규모 결정도





## 2) 건축물의 용도계획

### 가. 불허용도

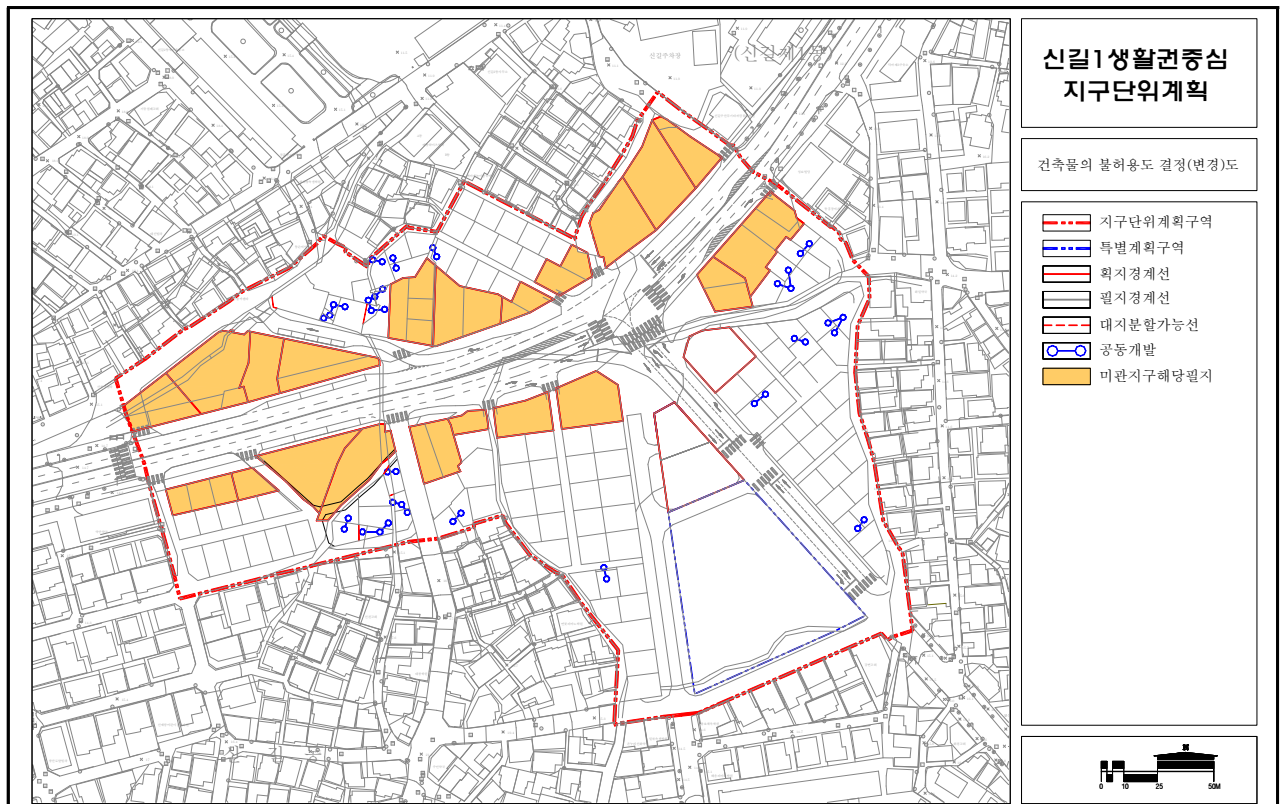
#### ■ 기본방향

- 신길생활권 중심기능의 활성화와 균형적 개발을 위한 용도계획 수립
- 법적 기준에 맞추어 기존의 건축물 용도계획 일부 조정
- 토지이용계획을 고려한 불허용도 계획 수립

#### ■ 건축물의 불허용도 결정(변경)조서

| 구분                    | 불허용도                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 전층 불허용도<br>(전구역)<br>A | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 미관지구에 해당되는 지역에서는 미관지구 내 불허용도</li> <li>• 학교보건법 제5조 규정에 의한 학교환경위생정화구역에 해당되는 지역에서는 학교보건법 제6조에 의한 용도는 불허</li> <li>• 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소, 옥외철탑골프연습장</li> <li>• 위험물저장 및 처리시설(주유소, 석유판매소 제외)</li> <li>• 자동차관련시설(주차장 제외)</li> </ul> |

#### ■ 건축물의 불허용도 결정도





부문별 계획

나. 권장용도

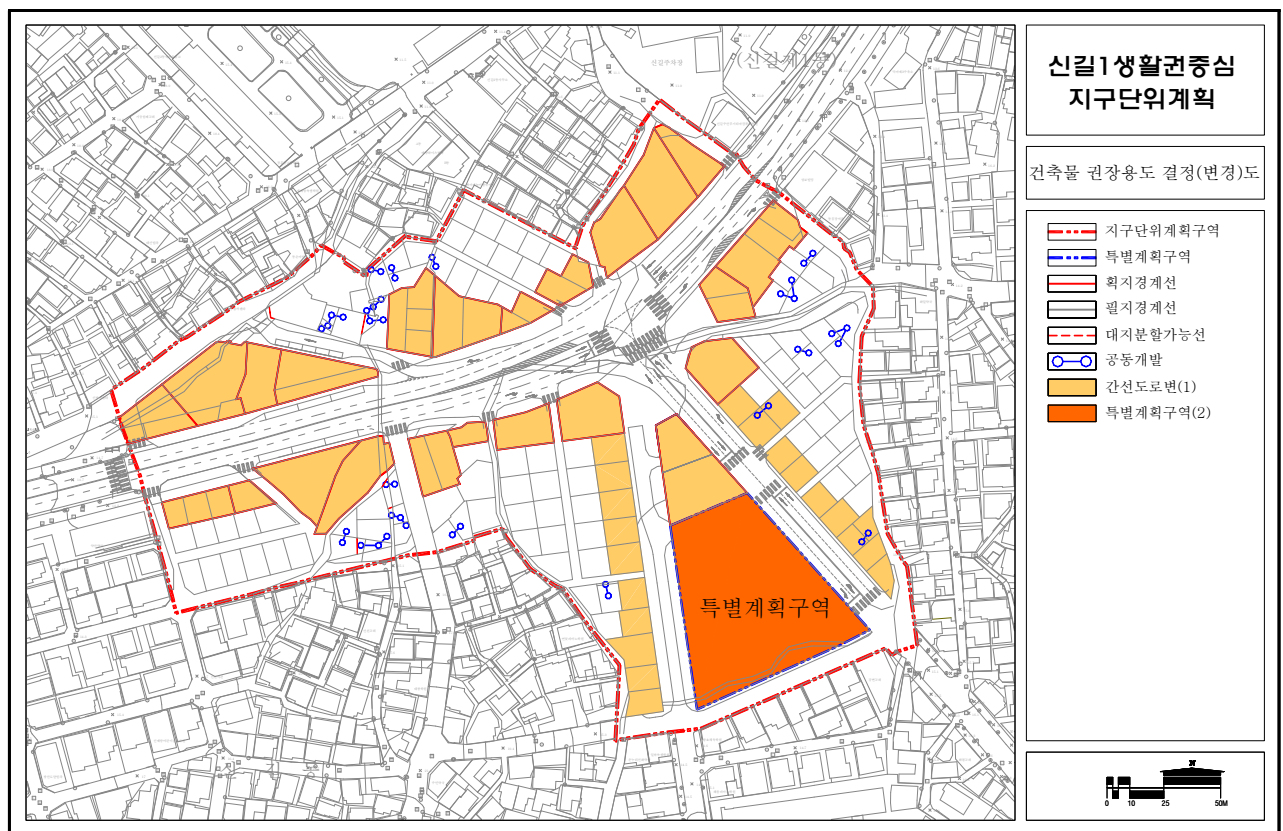
■ 기본방향

- 신길생활권 중심기능의 활성화와 균형적 개발을 위한 용도계획 수립
- 법적 기준에 맞추어 기존의 건축물 용도계획 일부 조정
- 토지이용계획을 고려한 권장용도 계획 수립

■ 건축물의 권장용도 결정(변경)조서

| 구 분                        | 전층 권장용도                                                                                                                                                          | 비 고                                                        |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 간선도로변<br>(도신로, 중로변)<br>(1) | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 문화 및 집회시설중 공연장, 전시장</li> <li>• 교육연구 및 복지시설(무도학원 제외)</li> <li>• 운동시설</li> <li>• 판매 및 영업시설중 상점</li> <li>• 업무시설</li> </ul> |                                                            |
| 대신시장<br>(2)                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 간선변 권장용도계획 적용</li> </ul>                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 특별계획구역</li> </ul> |

■ 건축물의 권장용도 결정도





### 3) 건축물의 밀도계획

#### ■ 기본방향

- 서울시 도시계획조례에 의한 용적률 계획
- 지역별 · 가로별 개발잠재력에 따른 개발밀도의 차등 적용
- 공공용지의 기부채납에 따른 상한용적률 인센티브 적용  
(시도시계획조례 시행규칙 제3조)

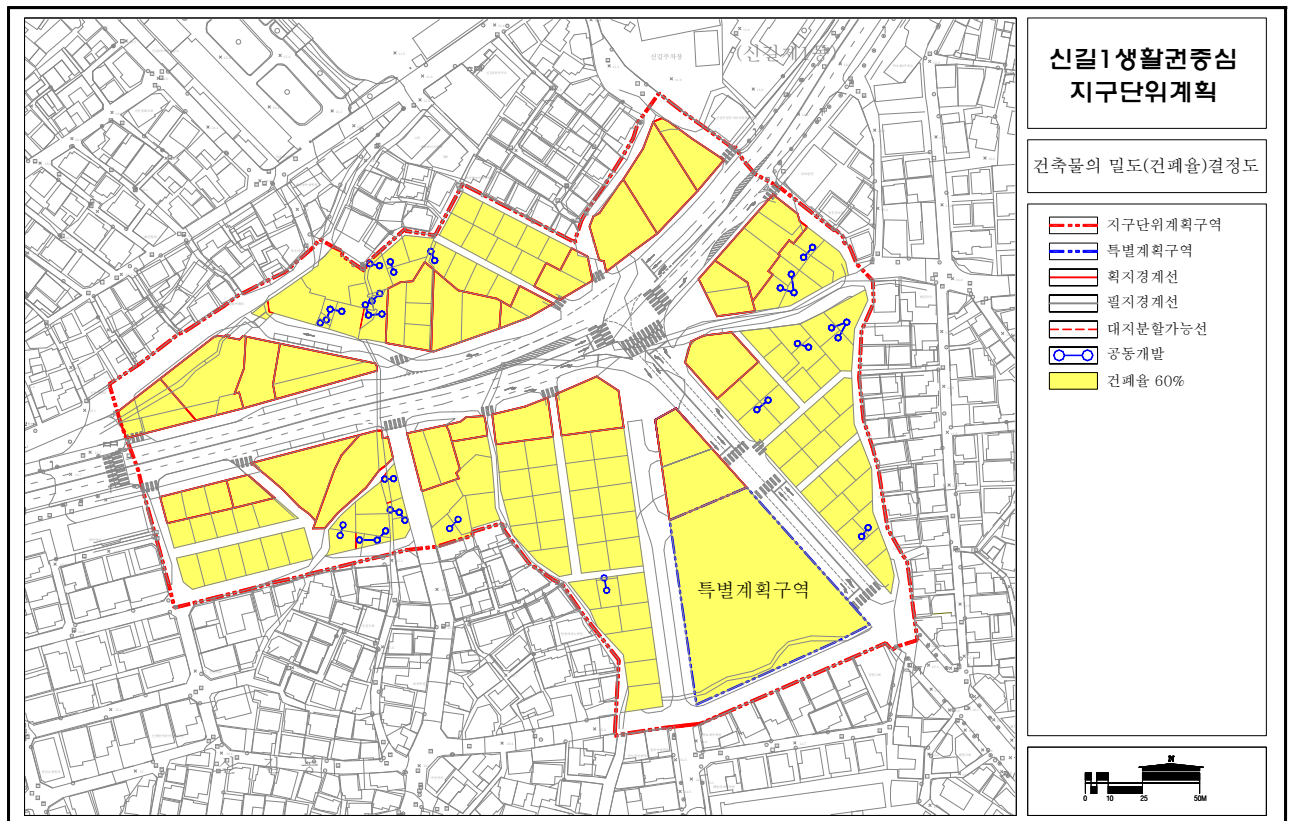
#### 가. 건폐율

- 건폐율 변경없음

#### ■ 건폐율 결정조서

| 구 분   | 계 획 내 용        | 비 고               |
|-------|----------------|-------------------|
| 준주거지역 | 60%이하 (대상지 전체) | 서울특별시 도시계획조례 제54조 |

#### ■ 건축물의 밀도(건폐율) 결정도





부문별 계획

나. 용적률

■ 용적률 결정(변경)조서

| 구 분               | 기준용적률   | 허용용적률   | 비 고 |
|-------------------|---------|---------|-----|
| 가각부간선변<br>계획적개발구역 | 300% 이하 | 360% 이하 |     |
| 이 면 부             | 250% 이하 | 300% 이하 |     |

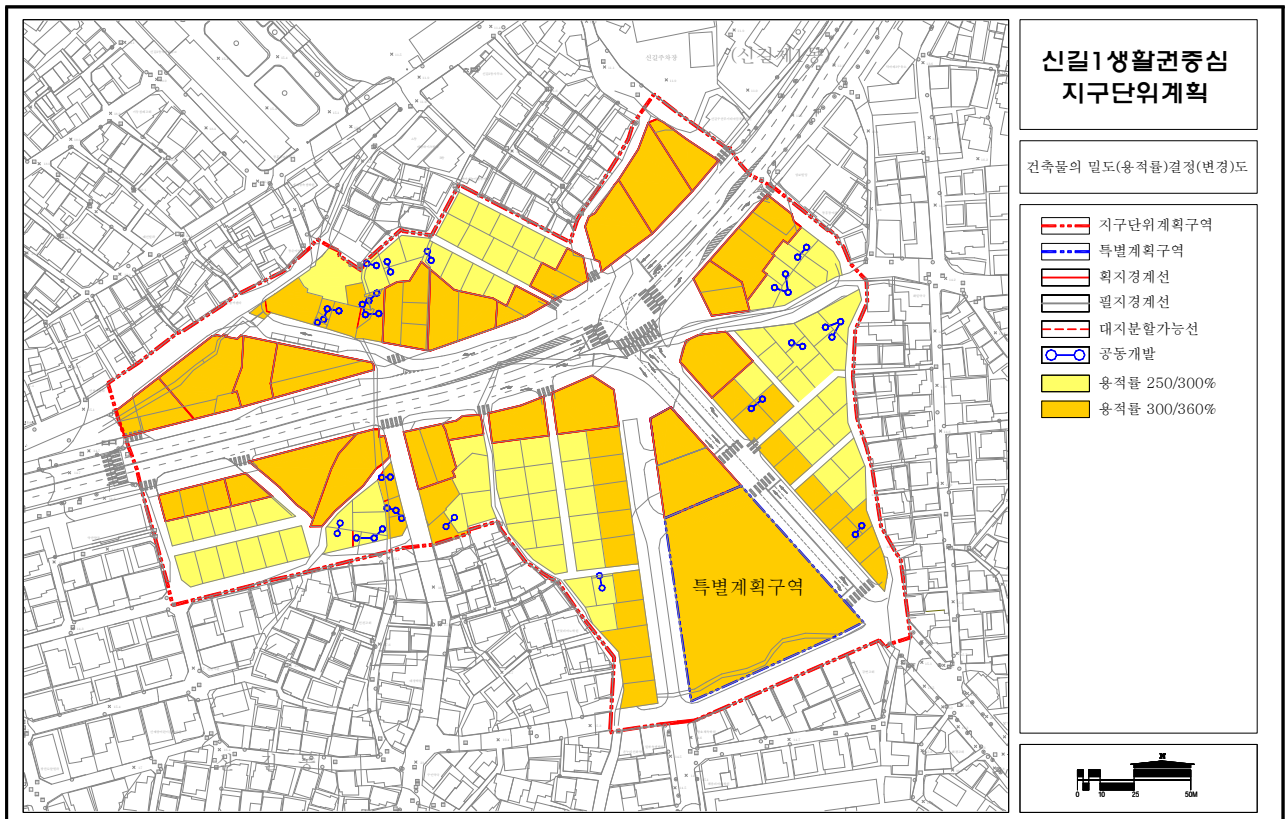
주) 상한용적률 산정방식 (서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제3조)

상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α) 이내

※ α = 공공시설 제공면적 / 공공시설 제공 후 대지면적

가중치 = 공공시설 제공부지 용적률 / 사업부지 용적률

■ 건축물의 밀도(용적률) 결정도





■ 용적률 완화항목 및 내용(변경)

| 항 목                     |                   |               | 내 용 | 완화기준                                   | 비고                                                                             |
|-------------------------|-------------------|---------------|-----|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 획 지 계 획                 | 획지단위개발            | 획지단위<br>공동개발  |     | 기준용적률 × α                              | • 필지수(n)<br>n=1 : α=0.05<br>n=2이상 : α=0.1                                      |
|                         | 획지간공동개발           | 준수시           |     | 기준용적률 × 0.05                           |                                                                                |
| 공 동 개 발<br>및<br>맞 벽 건 축 | 공동개발              | 준수시           |     | 기준용적률 × 0.5α                           | • 2필지 : α = 0.1<br>• 3 ~ 4필지 : α = 0.15<br>• 5필지 이상 : α = 0.2                  |
| 건 축 물 용                 | 권장용도              | 전층권장          |     | 기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축면적) × 0.2 | • 건축면적에 20% 이상시 인정                                                             |
|                         |                   | 특정층 권장        |     | 기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 해당층 바닥면적) × 0.1      | • 특정층 권장용도는 해당층 바닥면적의 40% 이상시 인정                                               |
| 대 지 내 공 지               | 공개공지              | 위치준수          |     | 기준용적률 × 0.1                            | • 위치지정시                                                                        |
|                         |                   | 조성형태 및 규모 준수시 |     | 기준용적률 × { (설치면적 - 의무면적) / 대지면적 } × α   | • 피로티 구조 : α = 0.5<br>• 개방형 구조 : α = 1.0                                       |
|                         | 쌈지형, 침상형 공지       | 위치준수          |     | 기준용적률 × 0.1                            | • 위치지정시                                                                        |
|                         |                   | 조성형태 및 규모 준수시 |     | 기준용적률 × (제공면적 ÷ 대지면적) × α              | • 피로티 구조 : α = 0.5<br>• 침상형 구조 : α = 0.8<br>• 개방형 구조 : α = 1.0                 |
|                         | 건축한계선/건축지정선       | 전면공지          |     | 기준용적률 × (제공면적 ÷ 대지면적) × α              | • 피로티 구조: α = 0.5<br>• 개방형 구조: α = 1.0 ~ 1.2                                   |
| 대 지 내 로 통               | 보행통로              | 공공보행도로        | 지상형 | 기준용적률 × (조성면적 ÷ 대지면적) × α              | • 피로티 구조: α = 0.5<br>• 개방형 구조: α = 1.0<br>※ 지하 공공보행통로는 지하철, 지하광장, 지하보도와 연계시 부여 |
|                         |                   | 입체형 (공중지하)    |     | 기준용적률 × (조성면적 ÷ 대지면적) × α              |                                                                                |
|                         |                   | 보차혼용도로        |     | 기준용적률 × (조성면적 ÷ 대지면적) × α              |                                                                                |
| 건 축 물 형 태<br>및<br>외 관   | 옥외광고물 및 통합간판 등 설치 | 준수시           |     | 기준용적률 × 0.05                           | • 서울시 옥외광고물 관리조례 적용                                                            |
|                         | 지하철 관련            | 준수시           |     | 기준용적률 × 0.1                            | • 지하철 출입구, 연결통로를 건물내부 또는 대지내 설치시                                               |
| 환 경 친 화 적<br>건 축 물      | 자연지반 보존           | 보존시           |     | 기준용적률 × (자연지반보존 ÷ 대지면적) × 0.1          |                                                                                |
|                         | 옥상녹화              | 준수시           |     | 기준용적률 × (제공면적 ÷ 대지면적) × 0.3            | • 서울시 옥상녹화 기준                                                                  |
|                         | 중수도 또는 빗물이용시설     | 준수시           |     | 기준용적률 × 0.05                           | • 서울시 기준적용                                                                     |
|                         | 녹색주차장             | 준수시           |     | 기준용적률 × 0.05                           | • 서울시 기준적용                                                                     |
| 주 차 및<br>차 량<br>동 선     | 공동주차도로 및 출입구      | 준수시           |     | 기준용적률 × 0.1                            | • 지정시 적용                                                                       |
|                         | 공동주차장             | 준수시           |     |                                        |                                                                                |

- 주) 1. 허용용적률의 산출 : 기준용적률 + 해당 인센티브의 합계이며 지구단위계획으로 정한 허용용적률을 초과할 수 없음
2. 대지내 공지(공개공지, 쌈지형 공지, 전면공지 등)에 관한 용적률 완화 시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 아니하며, 미관지구 건축선 후퇴로 확보된 공지에 대해서는 인센티브를 제공하지 않으며, 그 외 추가 건축선 후퇴부분은 인센티브 적용 가능함
3. 획지계획 : 구역내 획지계획으로 획지선을 도시계획 결정사항으로 정한 경우로 획지단위개발을 원칙으로 하며, 획지를 구성하는 필지수(n)에 따라 완화요율을 구분함(n=1 ; 0.05, n=2이상 ; 0.1)

■ 상한용적률(서울시 도시계획조례 시행규칙 제3조)

| 항 목                      |  | 내 용          | 완화기준                        | 비고                                                            |
|--------------------------|--|--------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 대지의 일부를 공공시설부지로 기부채납한 경우 |  | 조성후<br>기부채납시 | 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α) | • α=공공시설 제공면적 / 공공시설제공후 대지면적<br>• 가중치=공공시설제공부지 용적률 / 사업부지 용적률 |



## 부문별 계획

### 다. 높이

#### ■ 기본방향

- 가로 폭원에 따른 적정 층수의 개발 유도
- 간선도로변의 경관계획을 고려한 적정높이 산정 및 유도
- 밀도계획의 연동 및 sky-line을 고려하여 계획

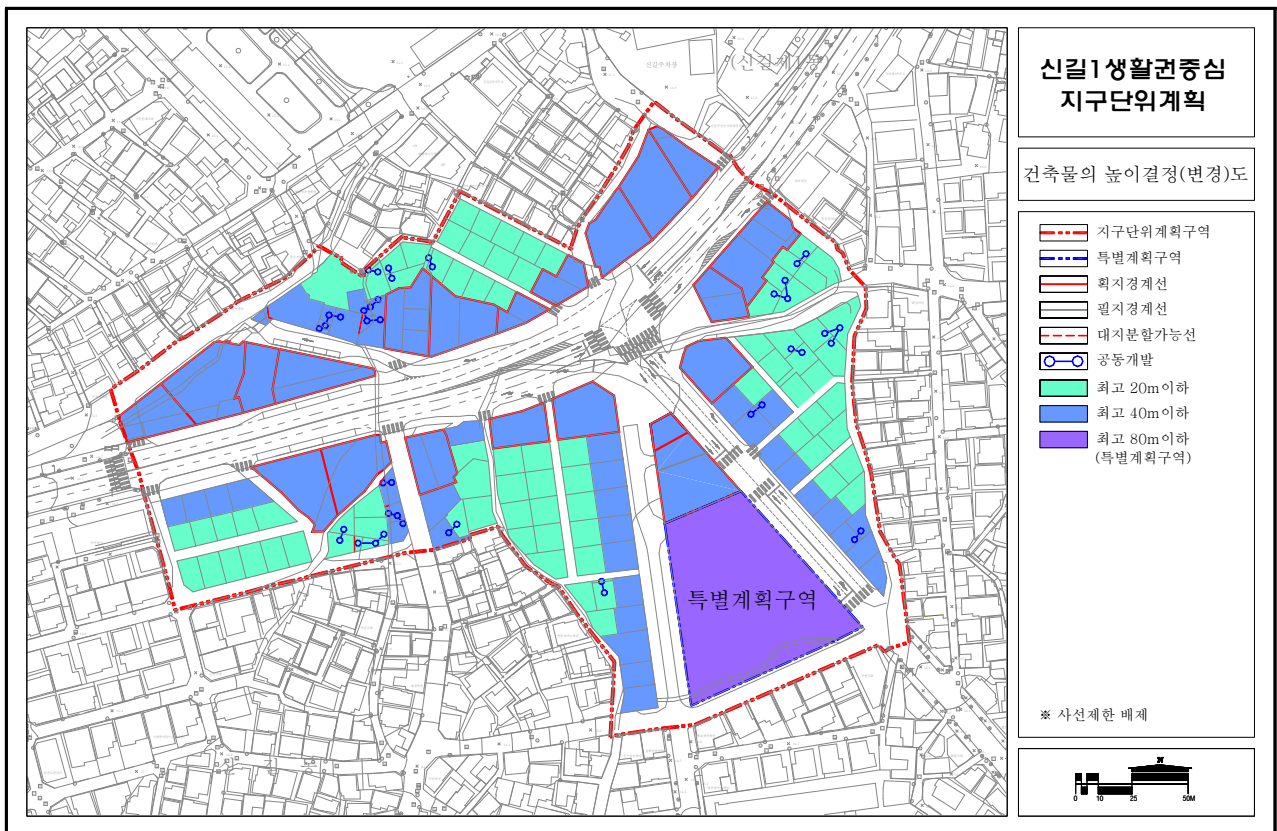
#### ■ 계획기준

- 기존의 층수지정은 높이지정과 병행하여 적용
- 간선도로변 최저층수 제한은 최고높이 제한 계획으로 변경하여 적용
- 건축법에 의한 도로사선 제한 배제

#### ■ 높이 결정(변경)조서

| 구 분                  |         | 계 획 내 용                | 비 고 |
|----------------------|---------|------------------------|-----|
| 최고높이<br>사선제한<br>(규제) | 간선도로변   | 최고 40M 이하<br>(사선제한 배제) |     |
|                      | 15M 도로변 |                        |     |
|                      | 이면도로변   | 최고 20M 이하<br>(사선제한 배제) |     |
|                      | 특별계획구역  | 최고 80M 이하<br>(사선제한 배제) |     |

#### ■ 건축물의 높이 결정도





#### 4) 건축물의 배치·형태

##### 가. 건축물 배치

###### ■ 기본방향

- 조화롭고 쾌적한 도시환경 조성을 위한 건축물의 배치계획 수립
- 지역특성과 주변여건을 고려하여 건축한계선, 벽면한계선등 건축선 계획으로 건축물 배치 유도
- 건축한계선에 의해 만들어지는 전면공지는 전면인도 및 차도와 같이 조성하여 도로의 확폭기능이 충족될 수 있도록 유도
- 기존의 계획내용 반영

###### ■ 계획기준

| 구 분       | 계획기준                                                                                                                          | 비 고            |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 건축<br>한계선 | • 보행량이 많은 도로에 보도가 없거나 폭이 좁은 경우 지정<br>(폭원이 좁은 이면도로의 폭폭 지정(0.5~3m))                                                             | • 간선변필지        |
|           | • 지정사항이며 일괄 적용하여 지정효과 극대화                                                                                                     | • 이면도로변필지      |
|           | • 공동주차통로나 기존 폭원이 2m 이하인 경우 도로의 밀폐감<br>방지를 위해 건축한계선 지정<br>- 대신시장 인접필지 건축한계선 2m 지정<br>- 향후 특별계획구역 북측 도로신설(8m이상)후 건축한계선 2m<br>지정 | • 특별계획구역<br>일대 |

###### ■ 계획기준

| 구 분                              | 계획기준                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 단처리                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축한계선에 의해 생기는 대지내 공지는 접한 보도 및 도로(보도가 없을 경우)와 높이차이가 없어야 한다.</li> <li>• 지형여건상 불가피한 경우 10cm이내의 한도 내에서 허용한다.</li> </ul>                    |
| 포장                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 포장패턴 조성시 공공부문의 보도패턴을 우선 준용하고 개별포장 선정시 인접지역의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며 바닥은 내구성 있는 재료로 포장하고 담장, 기타 이와 유사한 일체의 통행 방해물을 설치할 수 없다.</li> </ul>      |
| 보도와<br>전면공지<br>경계부 처리<br>(인도부속형) | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축한계선, 벽면한계선에 의해 조성되는 공지와 보도와의 경계부는 차량출입 및 주차가 불가능하도록 불라드를 설치한다. 단, 간선도로의 경우 불가피하게 주차출입구가 지정된 경우 그 출입구가 설치된 부분에 한하여 예외로 한다.</li> </ul> |

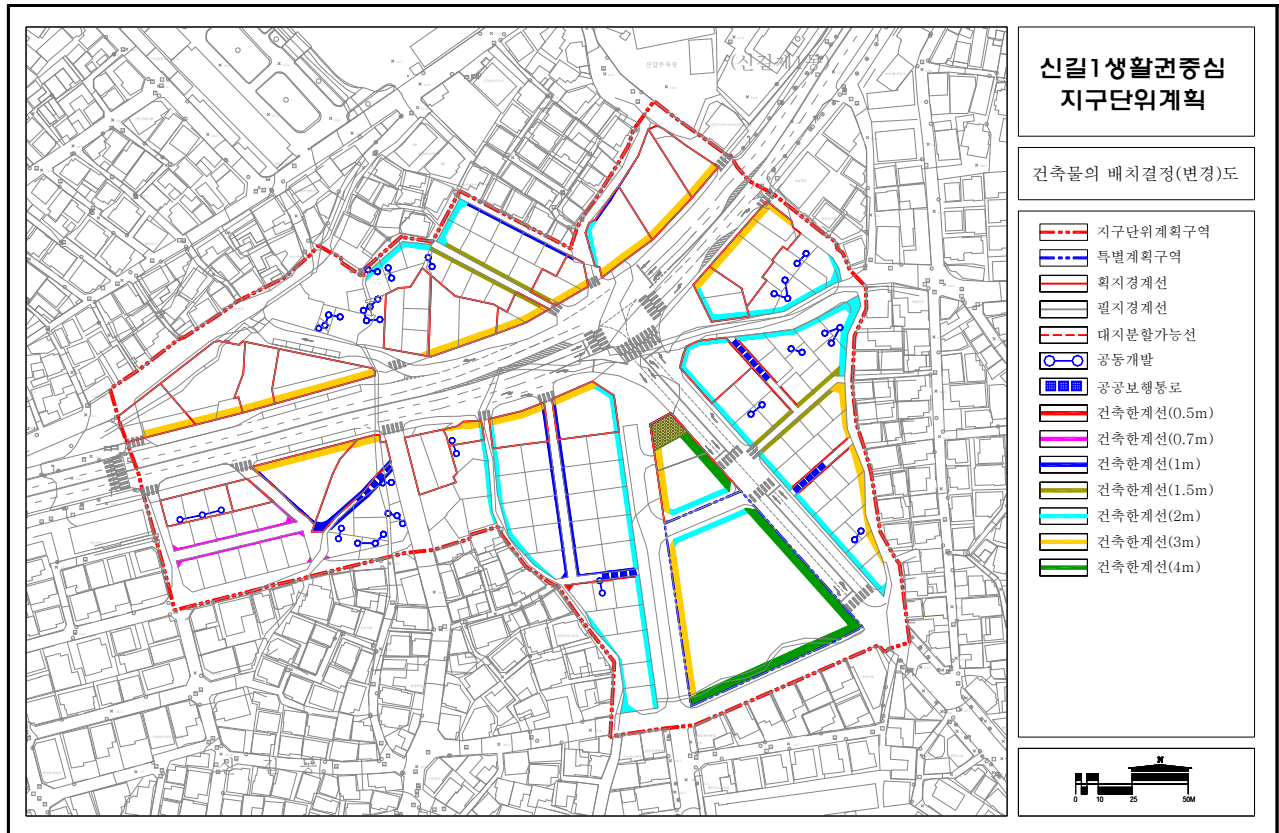


부문별 계획

■ 건축물의 배치 결정(변경)조서

| 구 분     | 기 정          | 변 경          | 비 고                         |
|---------|--------------|--------------|-----------------------------|
| 간선도로변   | 건축한계선 3m     | 건축한계선 3m     |                             |
| 15M 도로변 | 건축한계선 2~4m   | 건축한계선 2~4m   | 광장폐지부분 :<br>3m, 4m 각 1개소 추가 |
| 이면도로변   | 건축한계선 0.5~3m | 건축한계선 0.5~3m | 광장폐지부분 :<br>3m 1개소 추가       |
| 특별계획구역  | 건축한계선 3~6m   | 건축한계선 2~4m   | 변경 : 6m → 2m                |

■ 건축물의 배치 결정도





## 나. 건축물 형태 및 외관

### ■ 기본방향

- 주요가로의 경관향상 및 보행자의 안전을 위한 건축물 외관 계획 유도
- 시각적 개방감 확보 및 정연한 가로벽을 형성함으로써 지역이미지와 미관 제고
- 야간조명 설치계획으로 야간의 경관향상 및 보행활동 활성화 유도
- 옥외광고물, 보행장애물, 실외설치설비기기의 정비로 보행환경의 쾌적성 및 도시미관 증진

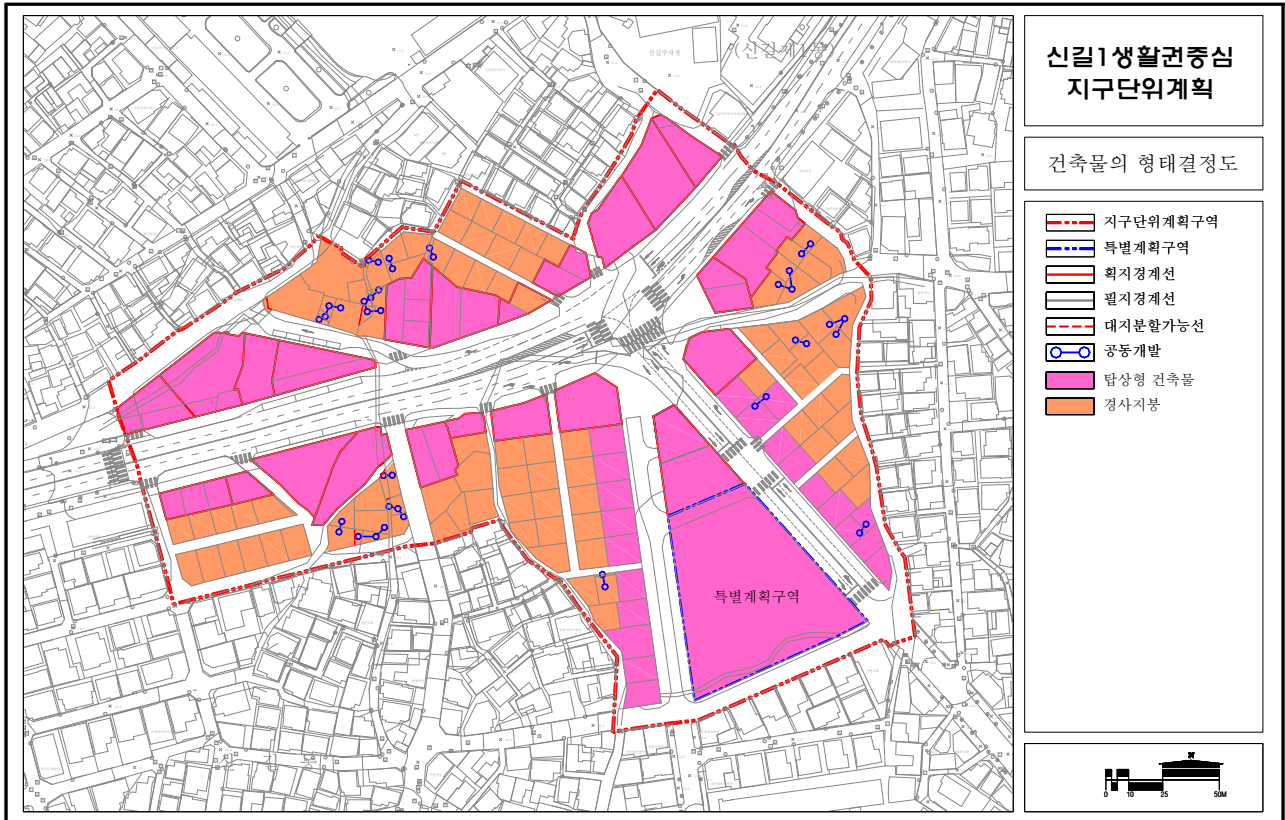
### ■ 계획기준

| 제 어 요 소 |     | 적 용 대 상                                                                                                         | 비 고           |
|---------|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 입<br>면  | 색 채 | • 건축물 외벽의 색채는 주변과의 조화 유도                                                                                        | 주요 가로변        |
|         | 재 료 | • 주변경관과 조화된 재료의 선택 유도                                                                                           |               |
|         | 개구부 | • 폭 15m 이상의 도로 및 교차로에 면한 건축물은 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출하여서는 안됨<br>• 건축물 1층 전면 벽면의 50%이상을 투시벽으로 유도                      |               |
| 옥외 광고물  |     | • 서울특별시 옥외광고물 등 관련 조례에 따름                                                                                       |               |
| 조 명     |     | • 폭 15m 이상 도로에 면하는 대지에 신축 또는 재건축되는 건물은 야간조명등의 설치를 권장<br>• 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명의 설치를 권장                      | 주요 간선변        |
| 건축물 형태  |     | • 건축물의 형태가 탑상형으로 지정된 대지에서의 건축시 건축물의 장변과 단변의 비율이 4분의 1이상이고, 건폐율이 40%이하로 건축할 것을 권장한다.                             | 미관도로변, 특별계획구역 |
|         |     | • 건축물의 지붕은 경사지붕(박공지붕, 모임지붕 등)을 권장하며, 경사지붕이라 함은 건축물 지붕 면적의 70%이상을 경사지붕으로 설치하는 것을 말하며, 경사지붕의 구배는 3/10~7/10이 되도록 함 | 이면부           |



부문별 계획

▣ 건축물의 형태 결정도





## 4. 기타 사항에 관한 계획

### 1) 특별계획구역에 관한 계획

#### 가. 기본방향

- 「중소기업의 구조개선과 재래시장 활성화를 위한 특별조치법」에 의거 시장재건축 사업시행구역에 해당됨
- 기존의 계획적개발구역(대신시장)을 특별계획구역으로 지정
- 대지내 개설된 공공시설용지(도로)는 관계기관에 무상귀속을 원칙으로 함

#### 나. 계획기준

| 구 분            |      | 계 획 기 준                                                                                                                 | 비 고             |
|----------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 건축물<br>밀도      | 건폐율  | • 60%이하로 계획                                                                                                             |                 |
|                | 용적률  | • 기준용적률 : 300%<br>• 허용용적률 : 360%                                                                                        |                 |
|                | 높이   | • 최고높이 : 80m                                                                                                            |                 |
| 건축물<br>용도      | 권장용도 | • 상업용도로는 간선변 권장용도계획 적용                                                                                                  |                 |
|                | 불허용도 | • 단란주점, 안마시술소, 옥외철탑 골프연습장, 위험물 저장 및 처리시설(주유소, 석유판매소 제외), 자동차관련시설(주차장제외)                                                 |                 |
| 공공시설<br>확보계획   | 기부채납 | • 공공용지 제공면적 : 전체 대지면적의 10%이상<br>- 향후 개발계획 수립시 북측에 8m이상 도로 신설 결정 추진                                                      | 교통영향평가<br>결과 준수 |
| 건축물배치          |      | • 대지 접도부를 따라 폭3~6m의 건축선 후퇴 지정으로 보행공간 확보<br>- 향후 북측에 도로 신설후 건축한계선 2m 지정<br>• 접지부 건폐율을 50%이하로 계획하고, 고층의 경우 탑상형 건축물 배치를 권장 |                 |
| 대지내공지          |      | • 공개공지는 보행량이 많은 출입구, 가각부에 집중 배치<br>- 북측 도로 신설후 표시된 위치에 공개공지 계획<br>• 완충식재는 지하주차장 출입구와 지상주차장과 연결, 필지 사이에 일정폭으로 배치         |                 |
| 교통동선에<br>관한 사항 |      | • 주차동선은 보행동선과의 상충을 최대한 교차되지 않게 계획하고, 주차출입은 도로 폭원이 가급적 가장 작은 도로에서 이루어질 수 있게 계획<br>• 주차장은 지하주차장으로 설치                      |                 |

주) 특별계획구역 용적률 한도는 오피스텔관련 도시건축공동위원회 심의기준통보(2003.12.13)에 의한다.

⇒ 주거복합건물 총 용적률 중 공동주택은 250%이하, 오피스텔등 기타용도는 잔여 용적률 이하 (공공시설 제공(기부채납)에 따른 상한용적률은 상기 비율로 배분 적용

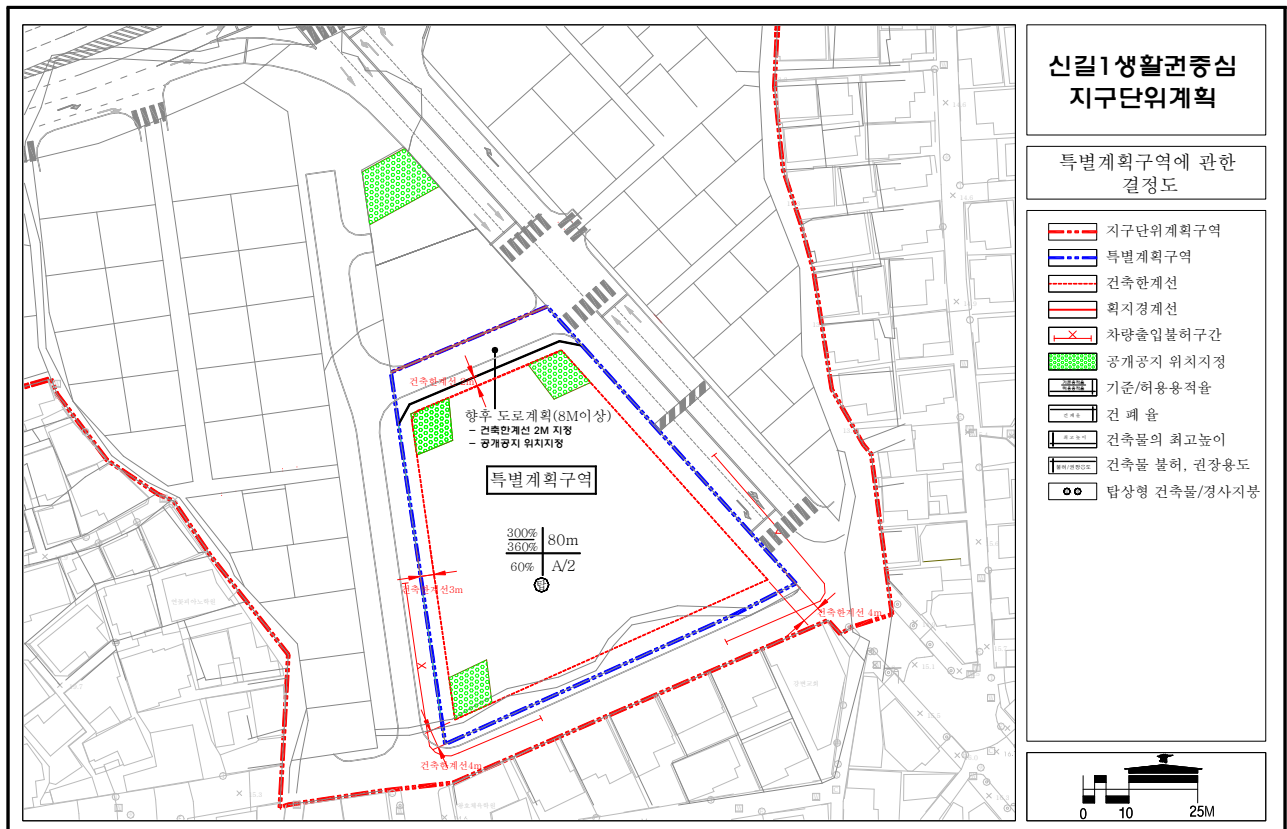


부문별 계획

다. 특별계획구역 결정(변경)조서

| 구 분 | 위 치             | 면 적(㎡) | 비 고                             |
|-----|-----------------|--------|---------------------------------|
| 신 설 | 신길동 116-15번지 일원 | 4,593  | 대신시장(필지 :116-15, 116-18, 117-5) |

▣ 특별계획구역에 관한 결정도



※ 향후 세부개발계획 수립시 북측 8m이상 도로 신설 건축한계선 2m 후퇴후 공개공지 계획(위치지정 개념)



## 2) 대지내 공지에 관한 계획

### 가. 기본방향

- 간선도로변 보행활동 공간의 확보
- 지침을 제시하여 성격에 따라 독자적인 기능 부여

### 나. 계획기준

| 구 분  | 계 획 내 용                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 전면공지 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 미관도로변 건축선 후퇴에 의한 전면공지를 확보하여 개방감 확보 및 전무한 휴식공간 및 쉼터 확보</li> </ul> <p>※ 당초 미관도로변 공공공지는 전면공지로 계획(용어 조정)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 확보된 개별 대지별 공지(전면공지+공개공지+대지내 조경)를 일체화하여 녹지공간의 질적 향상 유도</li> <li>- 민간필지의 공공이용권 확보로 공공오픈스페이스 구성에 따른 재정부담 해소</li> </ul> |
|      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 차량 및 보행량 증가를 고려하여 차도 및 보행공간 확보를 위해 건축선 후퇴를 통한 전면공지 확보</li> <li>- 차도의 최소폭이 6m이상 확보될 수 있도록 함(전면도로 : 폭 0.5m~2m)</li> <li>- 대신시장변 : 폭 2m~6m(특별계획구역)</li> </ul>                                                                                                            |
| 공개공지 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 대신시장 재건축시 공개공지 확보(당초안 반영)</li> <li>- 향후 공개공지는 표시된 위치에 공개공지를 설치한다.</li> <li>• 광장 용도변경에 따른 해당필지 전면부에 공개공지를 계획하여 당초의 광장으로서의 역할 담당(대지면적의 5%이상 확보)</li> </ul>                                                                                                              |
| 공공공지 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 일부 공동개발 해제된 필지에 대해 공공공지 계획</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                 |

주) 이면부 공동주택(아파트) 건축시 단지면적의 5%와 세대당 2㎡중 큰면적 이상의 공원을 확보토록 하며, 도로변에 위치하여 대중이 이용할 수 있도록 함

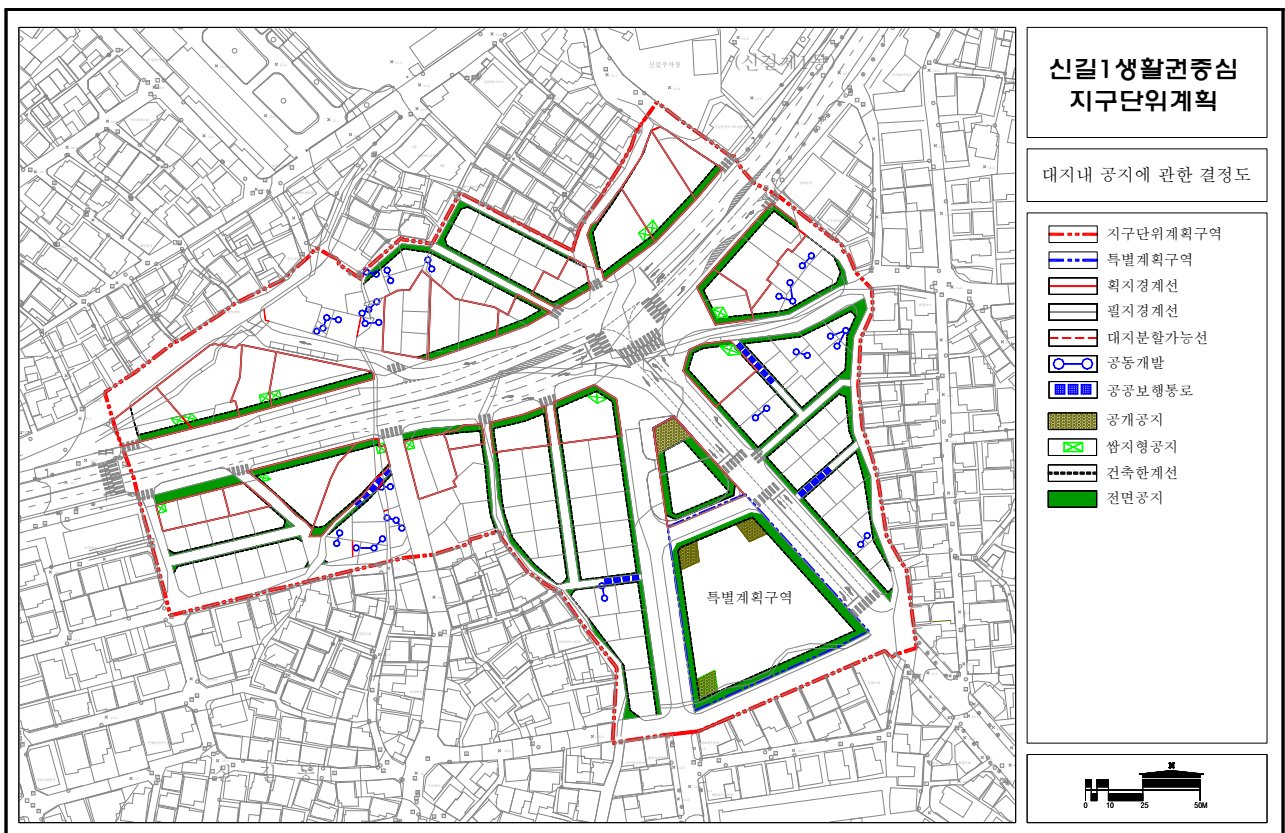


부문별 계획

다. 대지내 공지 결정(변경)조서

| 적용대상                                                                      | 적용기준                                                                                         | 비고 |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| I-1, I-6,<br>II-1, II-6, II-10,<br>III-1                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 전면공지</li> <li>• 쌈지형 공지</li> </ul>                   |    |
| II-4,<br>III-3                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 전면공지</li> <li>• 공공보행통로</li> <li>• 쌈지형 공지</li> </ul> |    |
| I-2, I-3, I-4, I-5<br>II-2, II-3, II-7, II-8,<br>II-9, II-11<br>III-2     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 전면공지</li> </ul>                                     |    |
| II-5, II-12, II-13, II-14,<br>III-4, III-5, III-6, III-7,<br>III-8, III-9 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 전면공지</li> <li>• 공공보행통로</li> </ul>                   |    |
| II-15, II-16                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 전면공지</li> <li>• 공개공지</li> </ul>                     |    |

▣ 대지내 공지에 관한 결정도





### 3) 교통처리 계획

#### 가. 기본방향

- 간선변에서의 차량진·출입을 통제함으로써 간선도로변의 차량흐름 원활화 및 보행공간의 안전성과 쾌적성 증진
- 간선변 교통소통을 원활히 하고 차량 접속을 최소화하기 위해 이면부에서의 주차통로개설이 불가능한 대지의 경우 공동주차출입구 유도

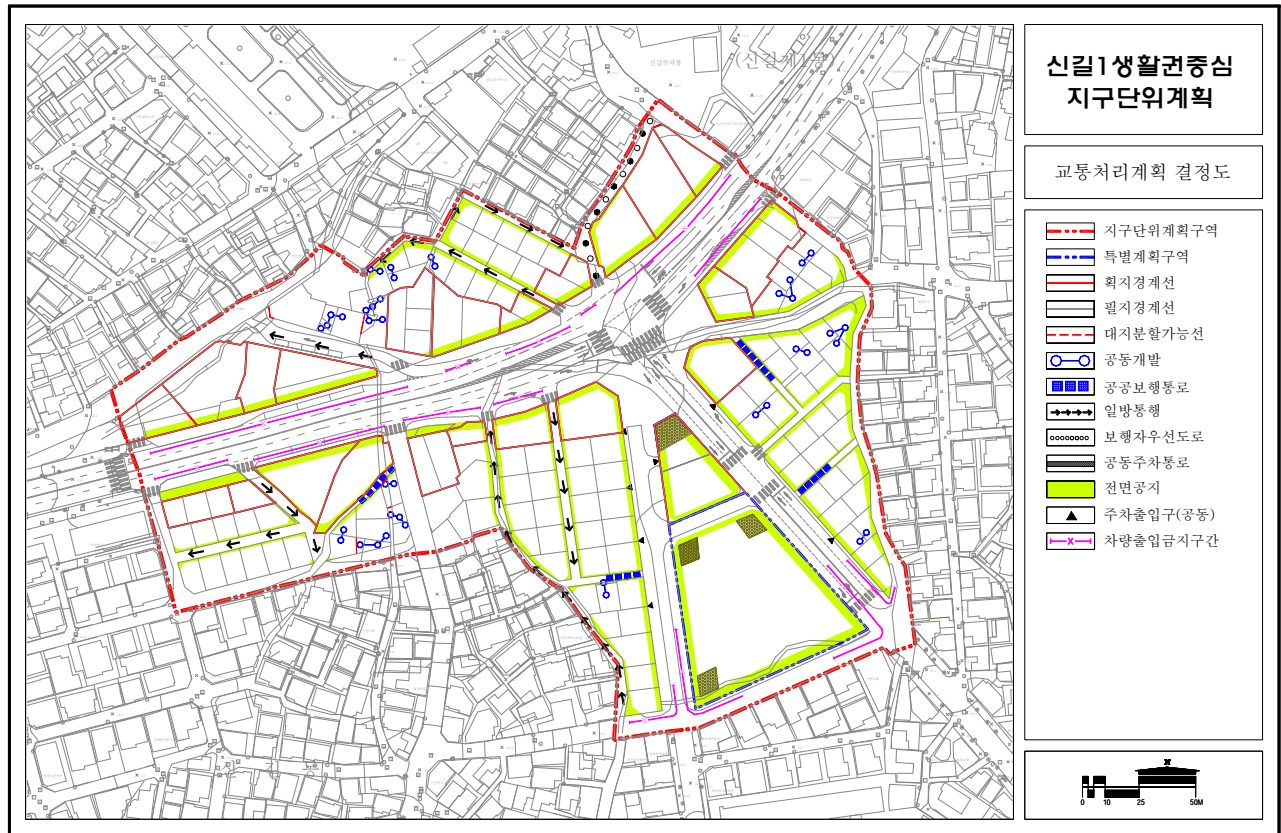
#### 나. 계획기준

| 구 분                 | 계획내용                                                                                                                       | 비 고                           |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| 차량출입<br>불허구간        | • 간선변에서 일정구간 차량출입 불허구간 지정                                                                                                  | • 도신로(25m)변                   |
| 공공보행<br>통 로         | • 기존에 이면부 통행도로로 이용되는 대지를 통행습성이 유지되도록 건축한계선을 후퇴하여 보행통로로 지정 : 폭 4m                                                           | • 기존 통행도로 이용되는 대지(사유지)        |
| 보차혼용<br>통 로         | • 대지경계선에서 건축선을 후퇴(폭 1~3m)하여 지정 : 폭 6m 이상                                                                                   | • 폭원이 협소한 이면도로                |
| 공동주차<br>통 로/<br>출입구 | • 간선변 잦은 세가로 접속 및 차량흐름 저해를 최소화하기 위해 차량 진출입 억제<br>• 주요도로변 주차출입구 설치시 인접필지와 공동설치 의무화<br>• 개별 필지로의 진출입은 인접도로 중 최하위 도로에서 진출입 권장 | • 미관도로(도신로)변<br>• 중로(14~16m)변 |
| 일방통행<br>통 로         | • 간선변 세가로망 접속 최소화로 간선도로기능을 최대화하기 위한 일방통행로 지정                                                                               | • 간선도로에 접속된 보차 혼용도로           |
| 공동주차장               | • 이면부 영세필지의 공동주차장 설치 유도                                                                                                    | • 전구역                         |



부문별 계획

■ 교통처리계획 결정도



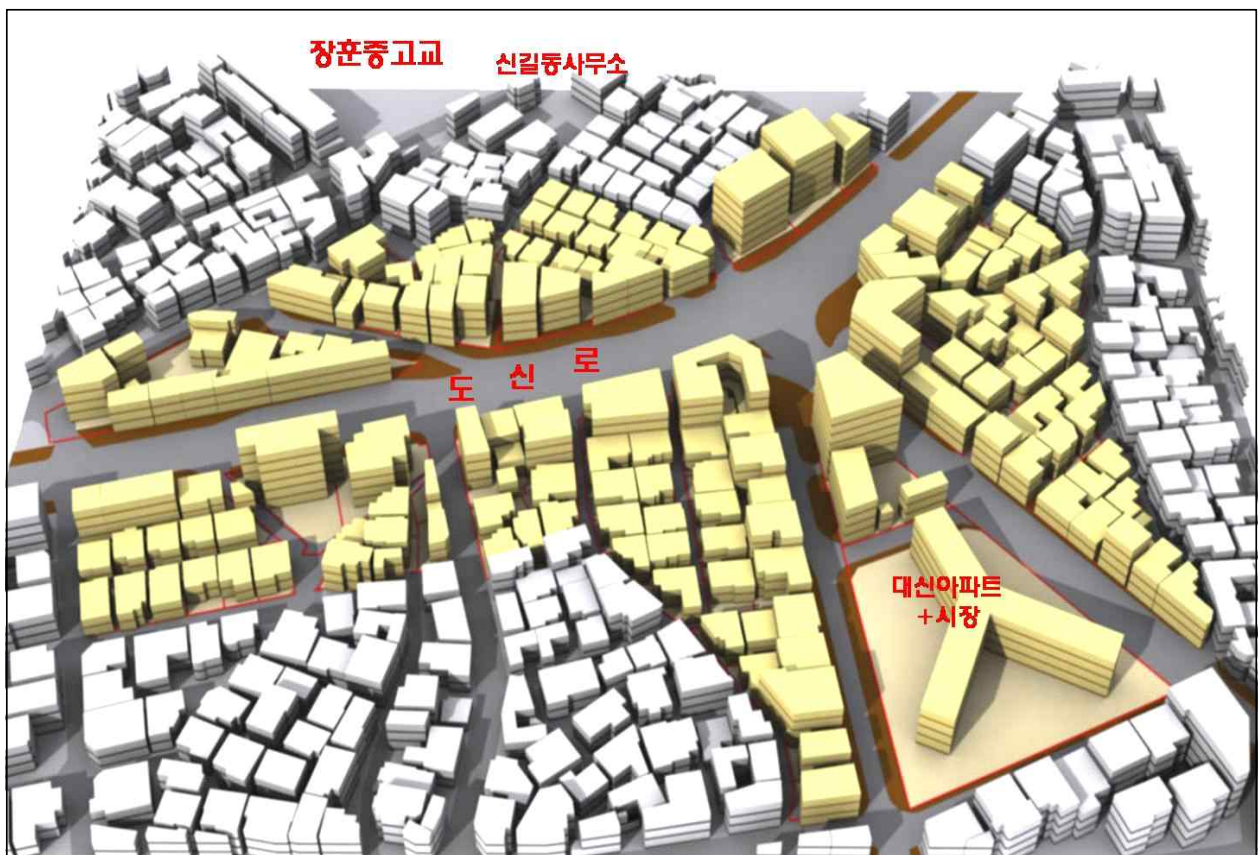


#### 4) 경미한 사항에 관한 계획

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률시행령 제25조제4항 및 서울특별시 도시계획조례 부칙 제4조의 규정에 의함.
- 다만 향후 관련지침 및 법령이 제·개정 또는 변경될 경우 변경된 지침 및 법령을 적용함.

#### 5) 모델링

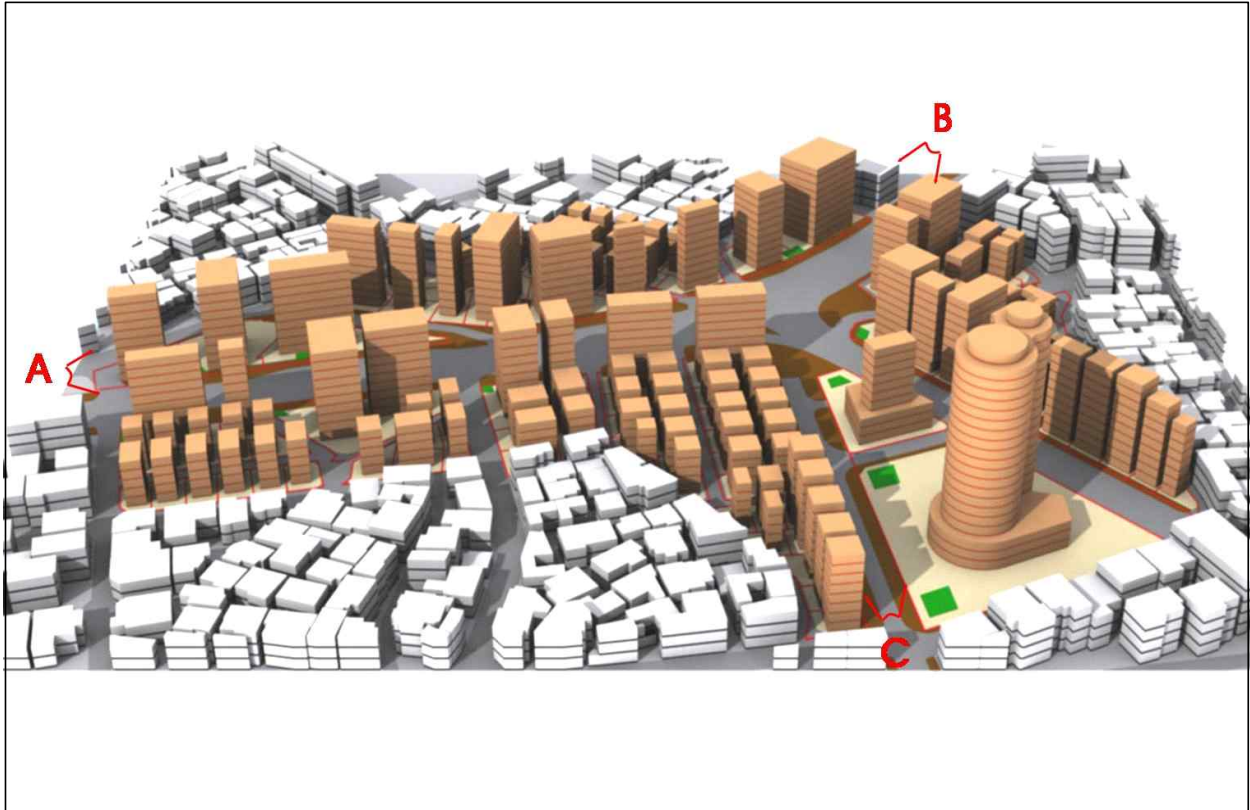
##### ▣ 지구단위계획 실행전



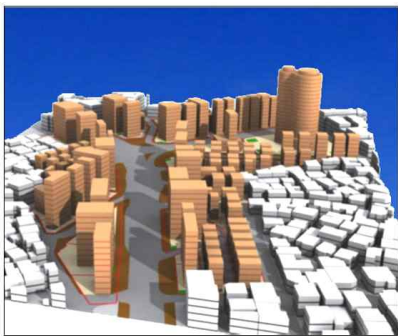


부문별 계획

▣ 지구단위계획 실행후



View A



View B



View C

