

04 부문별 계획

- 지구단위계획구역에 관한 계획
- 토지이용 및 시설에 관한 계획
- 획지 및 건축물 등에 관한 계획
- 기타사항에 관한 계획
- 특별계획구역에 관한 계획
- 인센티브에 관한 계획
- 경미한 사항에 관한 계획



1 지구단위계획구역에 관한 계획

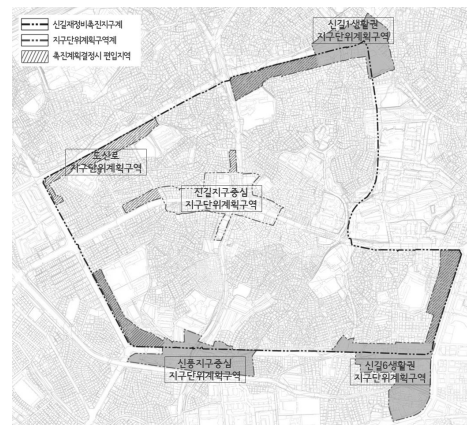
1.1 지구단위계획구역에 관한 결정

● 기본 방향

- 신길재정비촉진지구 경계에 걸쳐 있는 지구단위계획구역(신풍지구중심·신길1생활권·신길6생활권)의 분리 및 통합 관리
- 구역의 정형화 및 효율적 관리·운영을 위해 필지 및 도시계획시설 등을 기준으로 구역경계 조정

● 신길재정비촉진지구 경계부의 지구단위계획구역 분리 및 통합관리

- ‘재정비촉진지구내 지구단위계획 관리방침(‘09.06)’에 의거 신길재정비촉진지구를 경계로 분리하여 지구단위계획구역의 체계적·지속적인 관리를 도모
- 신길재정비촉진지구 밖에 위치한 3개 지구단위계획 구역(신풍지구중심·신길1생활권·신길6생활권)을 ‘신길동 지구단위계획구역’으로 통합하여 관리



<지구단위계획구역 현황>

● 필지 및 도시계획시설 등을 기준으로 구역경계 조정

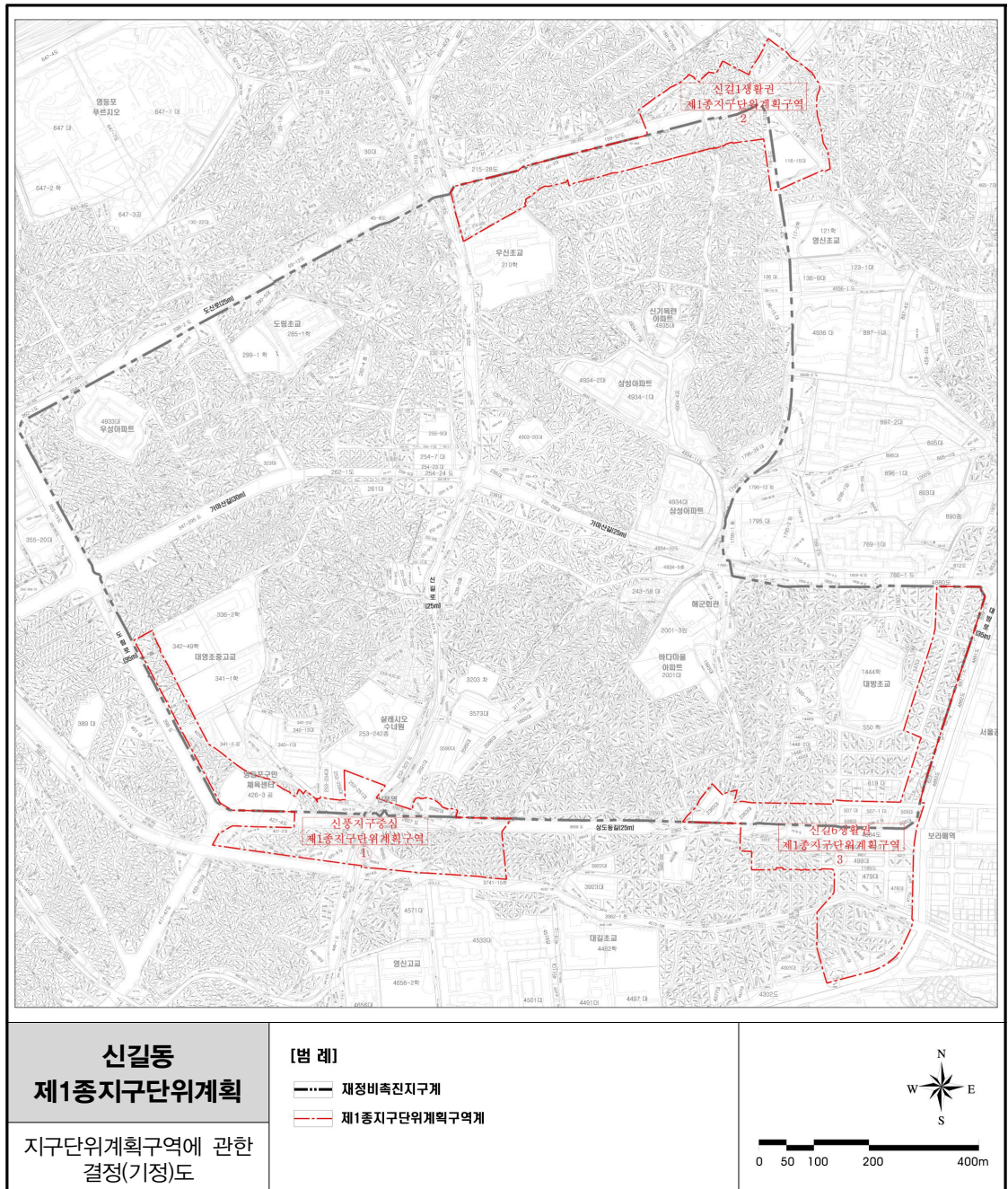
- 구역의 정형화 및 필지단위의 효율적 관리·운영 도모
- 구역 분리에 따른 도로 부지 일부 제척

● 제1종지구단위계획구역 결정조서

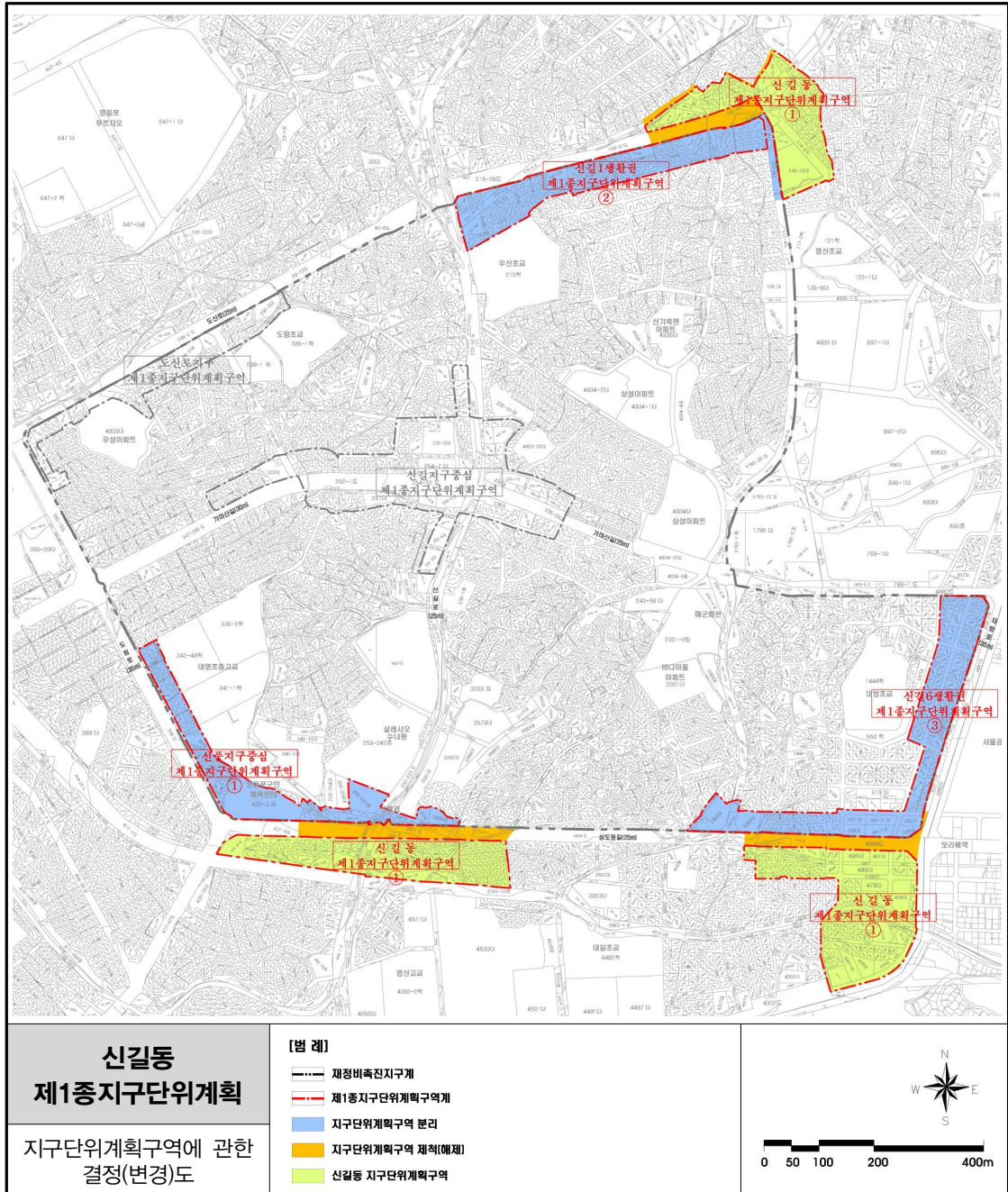
구분	도면표시 번호	구역명	위 치		면 적(m ²)			최초결정일	비 고
			기정	변경	기정	변경	변경후		
변경	①	신풍지구중심 제1종 지구단위계획구역	신길동 3610번지 일대	신길동 425-1번지 일대	73,455	감) 44,379	29,076	서울시 고시 제1997-392호 (1997.12.8)	필지, 및 도시계획시설부지 경계를 기준으로 10,499m ² 제척
변경	②	신길1생활권 제1종 지구단위계획구역	신길동 114-1번지 일대	신길동 196-3번지 일대	76,528	감) 39,842	36,686	서울시 고시 제1997-137호 (1997.4.30)	필지, 및 도시계획시설부지 경계를 기준으로 8,432m ² 제척
변경	③	신길6생활권 제1종 지구단위계획구역	신길동 496번지 일대	신길동 506번지 일대	96,685	감) 54,194	42,491	서울시 고시 제1998-146호 (1998.4.22)	필지, 및 도시계획시설부지 경계를 기준으로 8,659m ² 제척
신설	①	신길동 제1종 지구단위계획구역	신길동 3610번지 일대		-	증) 110,825	110,825	-	-

※ 위 분리된 신풍지구중심(①), 신길1생활권(②), 신길6생활권(③) 지구단위계획구역은 신길지구중심 및 도신로 지구단위계획구역과 통합하여 ‘신길재정비촉진지구내 신길 제1종지구단위계획구역’으로 통합 결정됨(서울시고시 제2011-258호)

● 제1종지구단위계획구역에 관한 결정도(기정)



● 제1종지구단위계획구역에 관한 결정도(변경)



2 토지이용 및 시설에 관한 계획

2.1 용도지역·지구에 관한 계획(변경없음)

● 용도지역에 관한 결정조서 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)	구성비(%)
합 계		110,825	100.0
일반주거지역	제2종일반주거지역(7층)	32,219	29.1
	제3종일반주거지역	15,294	13.8
준주거지역		63,312	57.1

● 용도지구에 관한 결정조서 : 변경없음

• 미관지구 결정조서

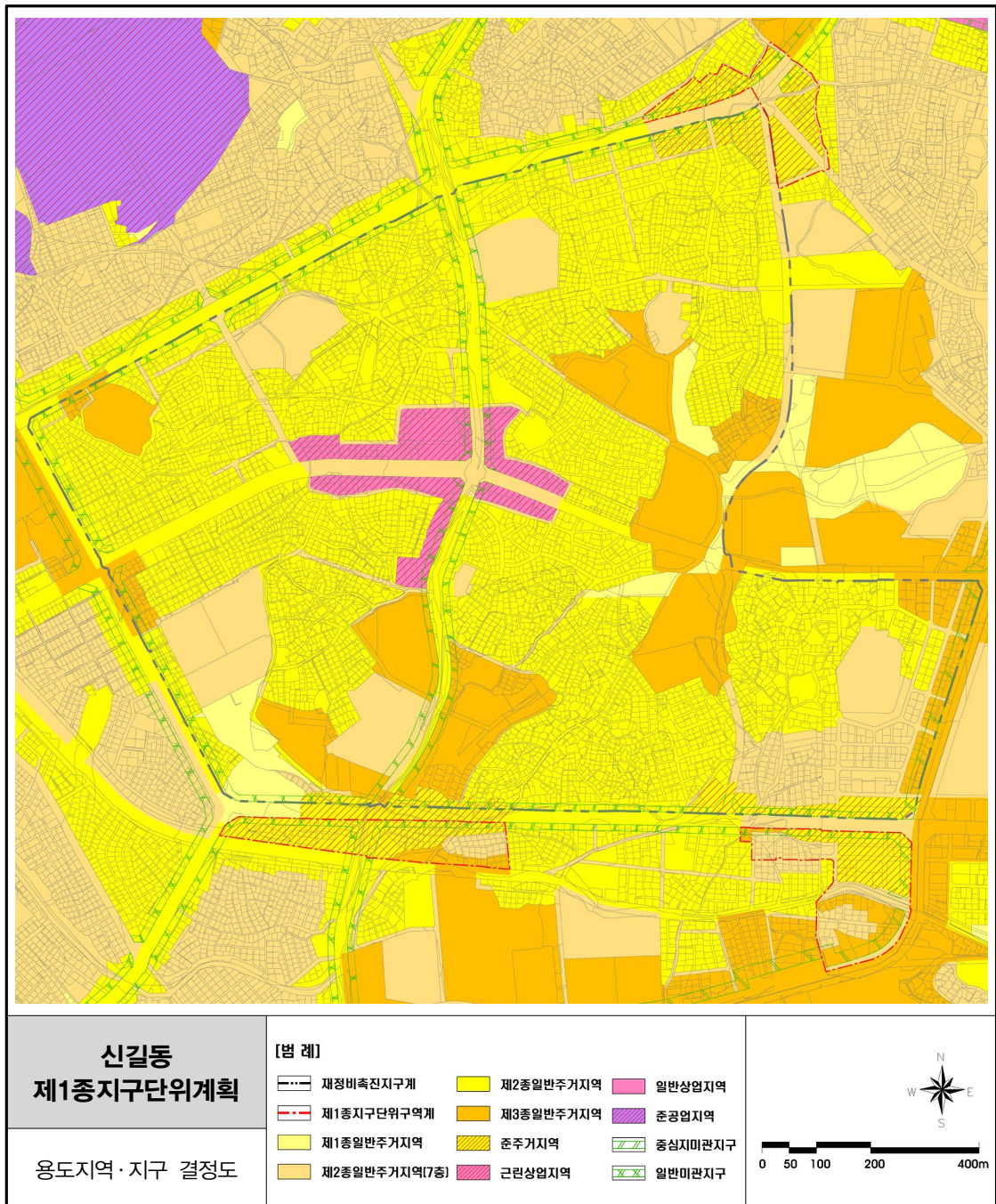
구분	도면 번호	지구명	지구의 세 분	위 치	면 적 (㎡)	연 장 (m)	폭 원 (m)	최초결정일	비 고
기정	①	미관지구	중심지 미관지구	영등포구 신길동 4206번지 일대	236,960 (6,500)	8,000 (325)	양측 20	서울시고시 제164호 (1982.4.22)	대방로
기정	②	미관지구	일 반 미관지구	영등포구 신길동 253-251번지 일대	69,690 (1,440)	2,930 (120)	양측 12	서울시고시 제164호 (1982.4.22)	신길로
기정	③	도신로	일 반 미관지구	신길동102-8 ~ 대림동785	61,200 (4,212)	2,550 (351)	양측 12	서울시고시 제164호 (1982.4.22)	도신로
기정	④	미관지구	일 반 미관지구	영등포구 신길동 428-4번지 일대	163,200 (9,696)	6,800 (808)	양측 12	서울시고시 제164호 (1982.4.22)	도림로

※ () 는 당해 지구단위계획구역 내 사항임

• 방화지구 결정조서

구분	도면번호	지구명	위 치	면 적(㎡)	최초 결정일	비 고
기정	①	방화지구	신길동 116-15 일원	4,609	1969.7.14	대신시장

● 용도지역·지구 결정도



2.2 도시기반시설에 관한 계획

● 기본 방향

- 토지이용 현황을 고려한 도시계획시설의 체계적 관리 방안 마련
- 실현성 부족에 따른 미집행 도시계획시설(주차장)의 처리 방안 모색

● 교통시설

1) 도 로(변경없음)

• 도로총괄표

유별	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	15	1,541	23,185	3	451	11,210	5	564	5,772	7	526	6,203
광로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대로	3	361	11,025	1	200	7,000	-	-	-	2	161	4,025
중로	2	350	6,100	1	170	3,400	1	180	2,700	-	-	-
소로	10	830	6,060	1	81	810	4	384	3,072	5	365	2,178

※ 연장 및 면적은 지구단위계획구역 내 사항임

• 도로결정 조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	대로	1	41	35	주간 선로	2,810 (200)	대방지하차도 (신길동 4215)	대림동삼거리 (신길동 4273-12)	일반 도로		건고137 (77.10.24)	-
기정	대로	3	23	25	보조 간선	4,250 (93)	신길동 (신길동110-8)	구로동 (신길동159-41)	일반 도로		건고542 (71.9.13)	-
기정	대로	3	28	25~ 30	주간 선로	2,780 (68)	영등포동 (신길동253-251대)	신도림동 (신길동 3626대)	일반 도로		건고381 (67.5.24)	-
기정	중로	1	159	20	보조 간선	1,050 (170)	신길동 3265 (신길동 477)	신길동 4215 (신길동 4227)	일반 도로		서고162 (77.5.28)	-
기정	중로	2	33	15	집산 도로	650 (180)	신길동 (신길동114-1)	대방동 (신길동117-1)	일반 도로		건고177 (62.12.8)	-
기정	소로	1	4	10	국지 도로	81	신길동110-9	신길동 110-25	일반 도로		건고463호 (64.10.26)	-
기정	소로	2	1	8	국지 도로	40	신길동 107-11	신길동 110-71	일반 도로		건고768	-

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	소로	2	89	8	국지 도로	103	신길동 3741-11	신길동 2761-1	일반 도로		서고1991-60호 (91.3.5)	-
기정	소로	2	106	8	집산 도로	86	신길동 117-1	신길동 117-19	일반 도로		건고768 (64.1.24)	-
기정	소로	2	130	8	집산 도로	260 (155)	대방천 복개천 (신길동 4269)	신길동 4224	일반 도로		서고3 (69.1.18)	-
기정	소로	3	1	7	집산 도로	100	신길동 483	신길동 493	일반 도로		-	-
기정	소로	3	2	4	국지 도로	46	신길동 430-22	신길동 427-17	일반 도로		서고228 (02.6.18)	-
기정	소로	3	87	6	집산 도로	150	신길동 4302	신길동 4300-25	일반 도로		서고3 (69.1.18)	-
기정	소로	3	124	6	집산 도로	143 (59)	신길동4066 (신길동 4118)	신길동1532-9	일반 도로		서고3 (69.1.18)	-
기정	소로	3	126	4	집산 도로	73 (10)	대방천(복개선) (신길동 4155)	신길동4148	일반 도로		서고29 (71.4.24)	-

※연장 및 위치내 ()는 지구단위계획구역내 사항임

2) 주차장

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
폐지	1	주차장 (노외주차장)	신길동 1532-10번지 일대	380.0	감) 380.0	-	서고152 (02.04.29)	-

• 변경사유

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
1	주차장	· 주차장폐지 · 위 치 : 신길동 1532-10번지 일대 · 면 적 : 380.0㎡	· 부지의 협소 등에 따른 실효성 부족으로 도시 계획시설(주차장) 폐지

● 공간시설

1) 광 장(변경없음)

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	1	신 길 광 장	교 통 광 장	신길동427 일대	7,686 (1,489)	-	7,686 (1,489)	서고403 (80.12.06)	-

※()는 지구단위계획구역 내 사항임

2) 공공공지

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
기정	1	공공공지	신길동 4300-60일원	144	-	144	서고152 (02.04.29)	-
신설	2	공공공지	신길동 1532-2외 1번지	-	증) 98	98	-	하수도 중복 결정(47㎡)

• 변경사유

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
2	공공공지	· 공공공지 신설 · 하수도 중복결정(47㎡) · 위 치 : 신길동 1532-2외 1번지 · 면 적 : 98㎡	· 주차장 폐지 잔여부지를 활용하여 간선가로변 오픈스 페이스 확보 · 기결정되어 매설되어 있는 도시계획시설(하수도)이 대상지를 지나가고 있어 중복결정을 통한 관리방안 마련

● 환경기초시설

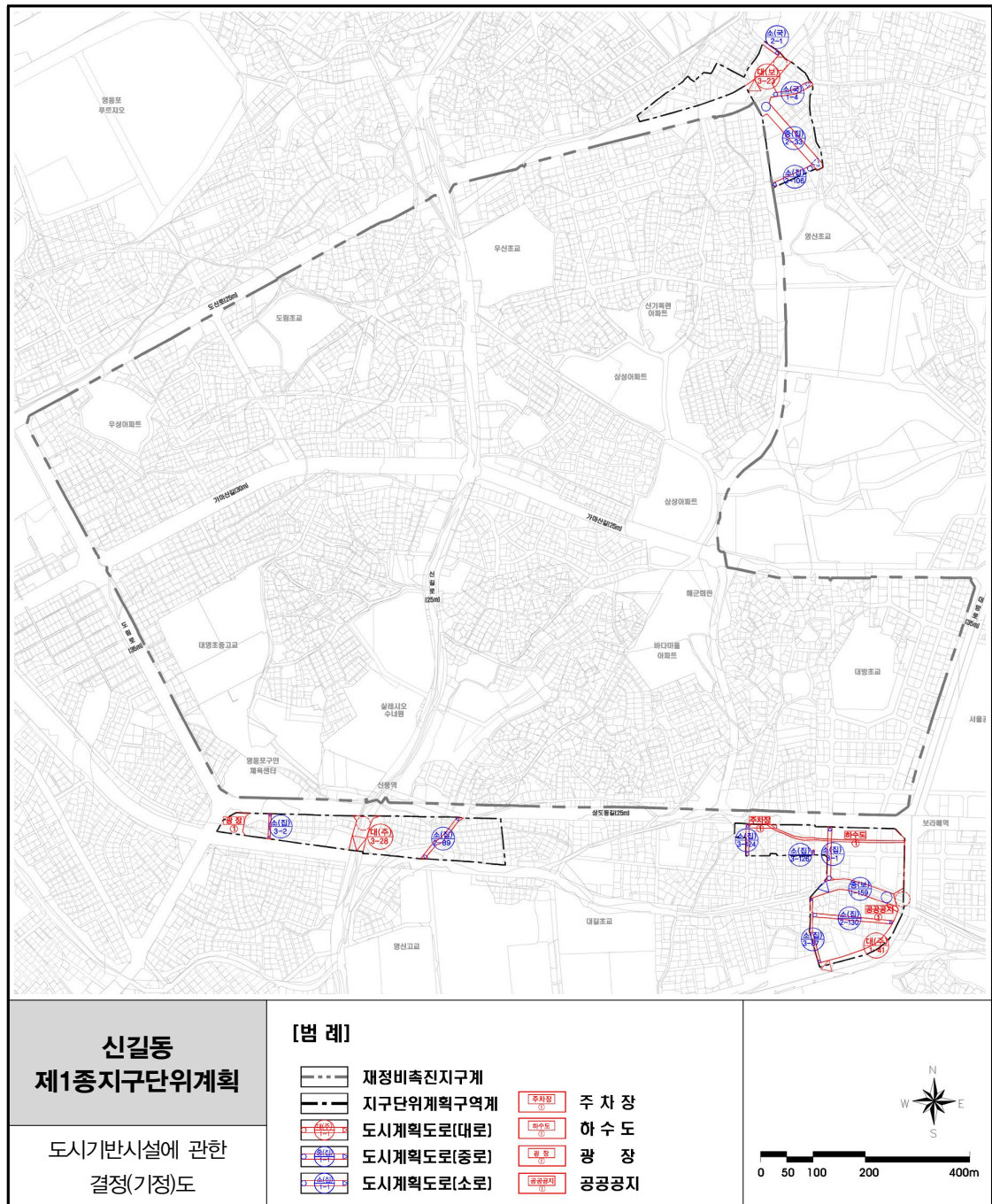
1) 하수도

구분	도면표시 번호	시설명	위 치			연장 (km)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
			기점	종점	주요경과지				
기정	1	하수도 (간선하수도)	신길6동 501	신길동 3797	-	0.54 (0.26)	2,160 (1,040)	서고87 (81.03.27)	· B=40m, L=540m
변경	1	하수도 (간선하수도)	신길6동 501	신길동 3797	-	0.54 (0.26)	2,160 (1,040)	서고87 (81.03.27)	· B=40m, L=540m · 공공공지와 중복결정 (47㎡)

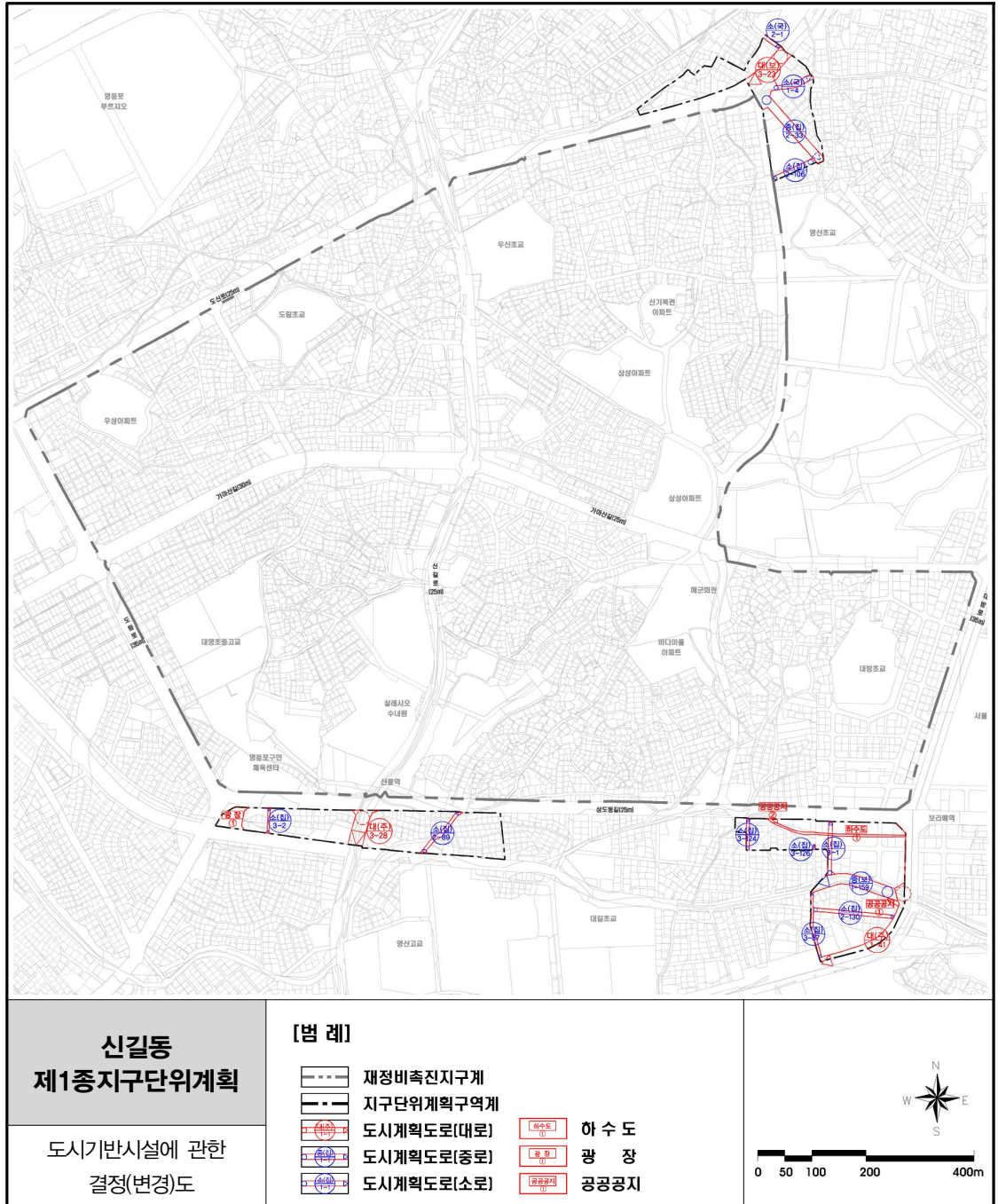
• 변경사유

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
1	하수도 (간선하수도)	· 공공공지 중복결정 · 위 치 : 신길동 1532-3번지 · 면 적 : 47(㎡)	· 기결정되어 매설되어 있는 도시계획시설(하수도) 상부의 주차장시설 폐지 잔여부지에 공공공지를 신설하여 이를 중복결정을 통한 관리 도모

도시기반시설에 관한 결정도(기정)



● 도시기반시설에 관한 결정도(변경)



3 획지 및 건축물 등에 관한 계획

3.1 가구 및 획지에 관한 계획

● 기본 방향

- 재정비촉진사업 시행 등 신안산선, 신림선 계획 등 주변지역 여건변화에 대응하여 주변 생활권을 지원하는 중심지에 부합하는 적정개발규모 확보
- 주민의견의 반영 및 부정형, 맹지형 필지 등 대지 형상을 고려한 적정 개발규모 유도

● 가구 및 획지계획

- 6m 이상 도로를 기준으로 가구 설정
- 지구중심, 생활권중심지에 부합하는 적정개발규모 확보
- 자발적 공동건축 활성화를 위한 획지선 계획 지양 및 공동개발(지정) 최소화
- 주민의견을 반영한 공동개발 계획 수립
- 공동개발 수립기준

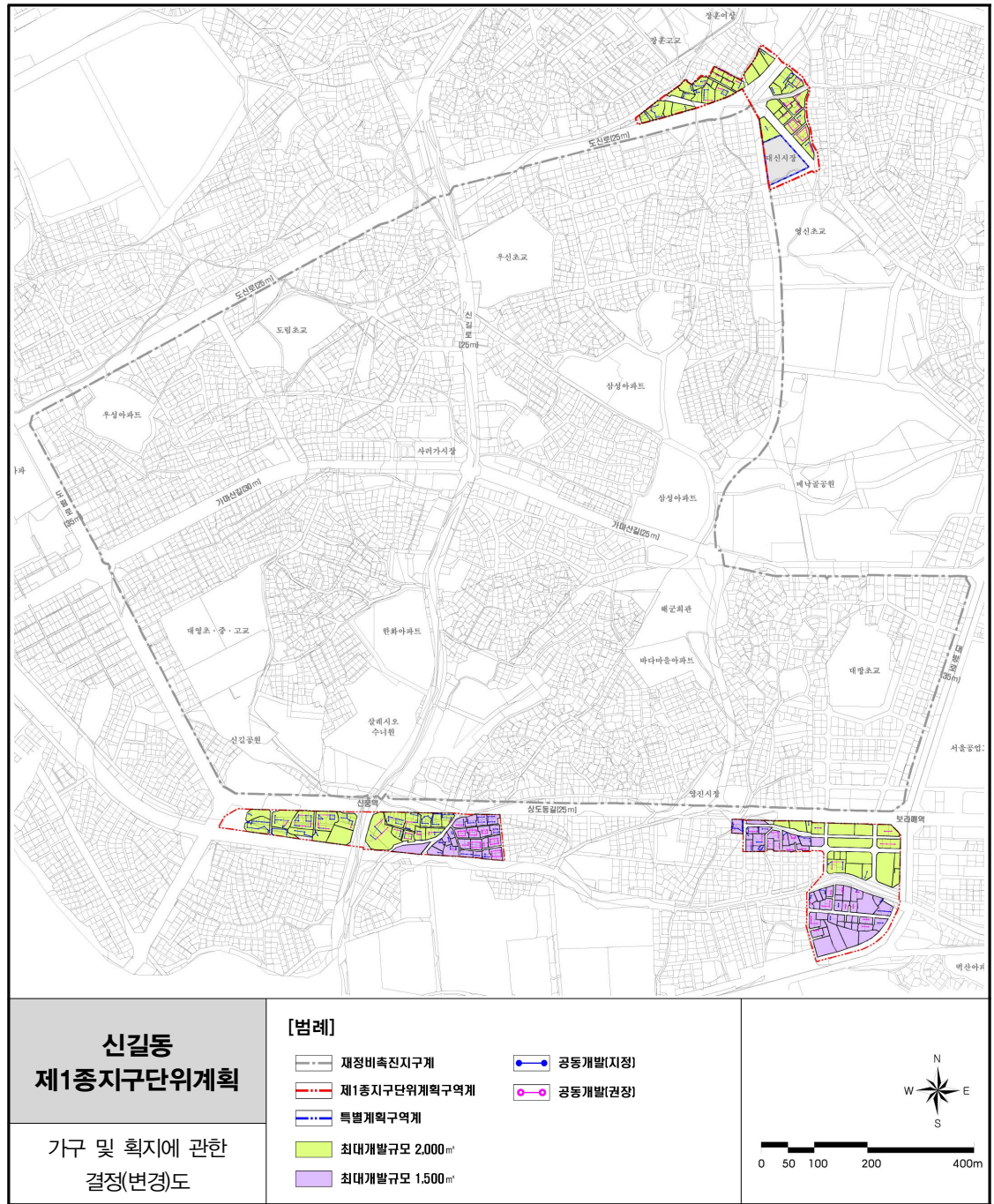
구 분		계 획 대 상
공동 개발	지정	• 단독개발이 불가능한 소규모, 맹지형 필지 • 2개이상 필지에 기 공동개발된 필지 • 동일 소유 필지
	권장	• 일정규모 이상의 계획적 개발 유도가 필요한 필지

● 최대개발규모 계획

- 도시조직의 일체적 정비·유도 및 적정개발규모 확보를 위한 최대개발규모 계획
- 용도지역 및 최근 블록단위 개발추세, 향후 공동개발 등을 반영한 최대개발규모 조정

구 분			현황(㎡)		계획(㎡)	최대개발규모계획(㎡)		비고
			평균규모	최대규모	평균규모	기정	변경	
준주거 지역	신풍역 일대	전면부	185	1,298	876	1,800	2,000	• 최대 개발규모 초과 기존대지 제외 • 최대개발규모를 초과하는 개발시 특별 계획 구역 지정 등 도시관리 계획 변경절차 이행
		이면부	118	1,154	319	500		
	대신시장 앞 오거리 일대	전면부	261	762	618	1,000		
		이면부	120	387	342	500		
	보라매역 일대	전면부	461	1,922	690	1,000		
		이면부	382	1,463	680	500		
일반 주거 지역	신풍역 일대	전면부	180	911	434	1,000	1,500	
		이면부	104	254	311	600,800		
	보라매역 일대	전면부	385	1,156	537	800		
		이면부	135	463	276	600		

● 가구 및 획지에 관한 결정도



3.2 건축물에 관한 계획

가. 건축물 용도에 관한 계획

● 기본 방향

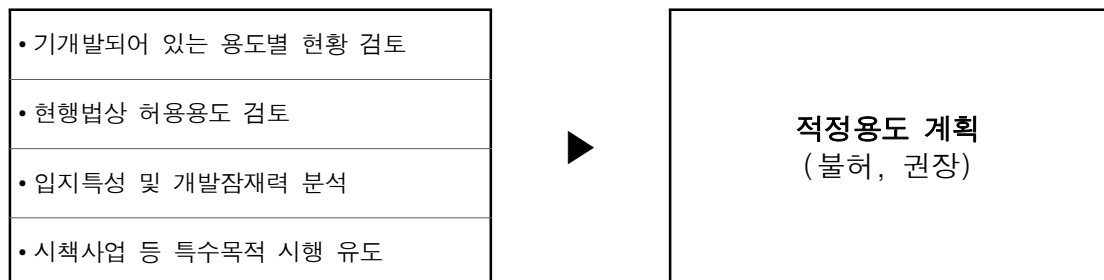
- 재정비촉진지구 결정 및 재정비촉진사업 시행 등에 따른 토지이용의 변화에 대응하여 적절한 용도의 제어 및 중심지 육성을 위한 중심기능의 입지를 유도하는 용도계획 수립

● 적정 용도계획 검토

- 기정 용도계획 검토

구 분		기정 지구단위계획		
		신풍역 일대 (2002.06)	대신시장앞 오거리 일대 (2006.08)	보라매역 일대 (2002.04)
불허 용도	전층	○	○	○
	1층	○	-	○
권장 용도	전층	○	○	○
	1층	△	-	△
특 징		• 현재 용도를 권장용도로 결정 • 근생용도 도입을 위해 일 부지역으로 1층 권장용도 계획	• 간선도로변(도신로)만 용도계획 수립	• 현재 용도를 권장용도로 결정 • 근생용도 도입을 위해 일 부지역으로 1층 권장용도 계획

- 적정 용도의 설정



● 불허용도 계획

- 최소한의 용도규제로 자발적 개발 유도
- 간선변은 단독주택 등 중심지 부적합 용도의 입지를 제한
- 이면부는 인접 주거지 유해용도의 입지를 제한

구 분		전층 불허용도	
신용역 일대	A	• 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설 (단, 주차장 제외)	■ 1층 전면 불허용도 • 전층 불허용도 / • 주택 • 제1종근린생활시설 중 건축자재 및 수도·난방, 페인트, 유리 등 기타 이와 유사한 소매점 • 제2종근린생활시설 중 수리점으로 타이어·뱃데리 등과 같은 자동차관련의 소매점
	B	• 위험물저장 및 처리시설 • 안마시술소	
기 정 대신 시장 앞 오거리 일대	A	• 미관지구에 해당되는 지역에서는 미관지구 내 불허용도 • 학교보건법 제5조 규정에 의한 학교환경위생정화구역에 해당되는 지역에서는 학교보건법 제6호에 의한 용도는 불허 • 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소, 옥외철탐골프연습장 • 위험물저장 및 처리시설(주유소, 석유판매소 제외) • 자동차관련시설(주차장제외)	
	A	• 위험물저장및처리시설 • 자동차관련시설(주차장 제외)	■ 1층 전면 불허용도 • 전층 불허용도 / • 주택 • 제1종근린생활시설 중 건축자재 및 수도·난방, 페인트, 유리 등 기타 이와 유사한 소매점 • 제2종근린생활시설 중 수리점으로 타이어·뱃데리 등과 같은 자동차 관련의 소매점
	B	• 학교환경위생 절대정화구역내 불허용도 • 안마시술소 • 위험물 저장 및 처리 시설 • 자동차관련시설(주차장 제외)	
	C	• 안마시술소 • 위험물 저장 및 처리 시설	
변 경	준주거지역 전면부 A	• 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택 • 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합제외) • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 제조업소·수리점, 그 밖에 이와 유사한 것, 옥외에 철탐이 설치된 골프연습장, 안마시술소 • 건축법시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철탐이 설치된 골프연습장 • 건축법시행령 별표1 제17호의 공장 • 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 • 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장및처리시설 • 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장제외)	
	준주거지역 이면부/ 일반주거지역 B	• 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택(이면부 제외) • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 제조업소·수리점, 그 밖에 이와 유사한 것, 옥외에 철탐이 설치된 골프연습장, 안마시술소 • 건축법시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철탐이 설치된 골프연습장 • 건축법시행령 별표1 제17호의 공장 • 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 • 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장및처리시설(주유소제외) • 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장제외)	

※ 특별계획구역은 별도지침 적용

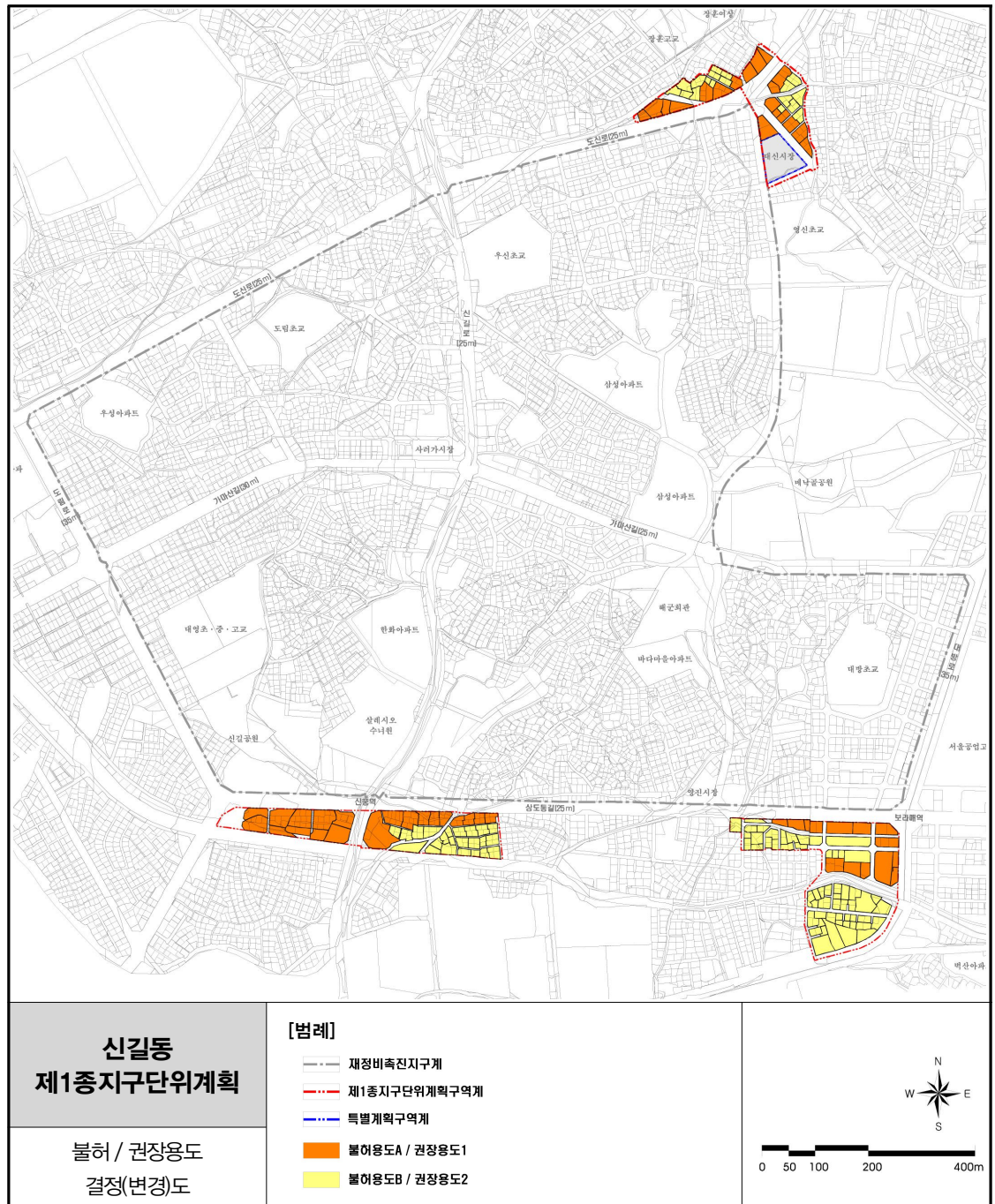
● 권장용도 계획(변경)

- 판매시설, 업무시설 등 중심지 육성을 위한 중심기능 입지를 유도
- 노유자시설, 병원 등 주거밀집지역을 지원하는 생활복리시설의 입지를 유도

구 분			전층 권장용도	1층 권장용도
기 정	신 풍 역 일대	1	• 판매시설 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, 다가구주택 제외)	-
	대 신 시 장 앞 오 거 리 일대	1 (간선도로변)	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 교육연구 및 복지시설(무도학원 제외) • 운동시설 • 판매시설 및 영업시설 중 상점 • 업무시설	-
		2 (대신시장)	• 간선변 권장용도계획 적용	-
	보 라 매 역 일대	1	• 판매시설 및 영업시설, 업무시설 • 문화 및 집회시설	-
		2	• 주상복합시설(상업·업무시설이 건축물의 10%이상 복합된 건축물) • 근린생활시설 중 일반 및 휴게음식점	• 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 일용품 소매점 및 휴게음식점
		3	• 업무시설	-
		4	• 단독주택(다중주택, 다가구주택제외)	-
변 경	준주거지역 전면부 1		• 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 소매시장, 상점 • 건축법시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 병원 • 건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 • 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설 • 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설	
	준주거지역 이면부/ 일반주거지역 2		• 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점 • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 금융업소(2층이상), 사무소 (1층에 금융업소 입지 면적을 330㎡이하로 제한, 2층이상 입지 제한 없음) • 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 건축법시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 병원 • 건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설	

※ 특별계획구역은 별도지침 적용. 학교환경위생정화구역 및 미관지구는 해당 불허용도 입지 불가

● 불허/권장용도 결정도



나. 건축물의 밀도에 관한 계획

● 기본 방향

- 주변 재정비촉진구역의 밀도계획 및 입지여건 등을 고려하고, 지구단위계획 재정비수립 기준에 부합하는 밀도계획 수립
- 전면도로 폭원 등 입지여건을 고려한 차등적 밀도계획 수립

● 개발밀도 검토

- 지정 용적률계획 검토

구 분	지정 지구단위계획		
	신풍역 일대 (2002.06)	대신시장앞 오거리 일대 (2006.08)	보라매역 일대 (2002.04)
기준용적률	• 법정 용적률 적용	• 법정 용적률 적용	• 법정 용적률 적용
허용용적률	• 법정 용적률 적용	• 법정 용적률 적용	• 법정 용적률 적용
상한용적률	• 서울시 도시계획조례 시행 규칙(2002.5.10 개정) 제3 조 적용	• 서울시 도시계획조례 시행 규칙(2002.6.22 개정) 제3 조 적용	• 서울시 도시계획조례 시행 규칙(2002.2.5 개정) 제3 조 적용

- 관련법규상 용적률제한(국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 서울특별시 도시계획조례)

구 분		용적률			비 고
		법	시행령	조례	
주거 지역	준주거	500% 이하	200 ~ 500%	400% 이하	-
	제3종일반주거		200 ~ 300%	250% 이하	
	제2종일반주거		150 ~ 250%	200% 이하	

- 서울시 지구단위계획 수립기준(2010.6)

종 전	변 경	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비 고
제2종 일반주거	제2종 일반주거	170 ~ 200%	200%이하	법정용적률의 2배이하	-
제3종 일반주거	제3종 일반주거	210 ~ 250%	250%이하	법정용적률의 2배이하	
일반주거	준주거	300%이하	360%이하	법정용적률의 2배이하 ★	

★ 2000.7.1 이후 용적률이 높은 용도지역으로 변경되고 용적률 완화를 받은 경우에는 변경된 용도지역의 용적률 범위 내에서 상한용적률을 적용

● 건폐율 계획

- 용적률과 최고높이계획에 의한 도시밀도를 생각할 때, 건폐율의 조정은 큰 영향을 미치지 못하는 점을 고려하여 법적인 건폐율 기준을 준수토록 계획

적용대상	건 폐 율	비 고
준주거지역	60%이하	서울특별시 도시계획조례 제54조 준용
제3종일반주거지역	50%이하	
제2종일반주거지역	60%이하	

※ 특별계획구역은 별도지침 적용.

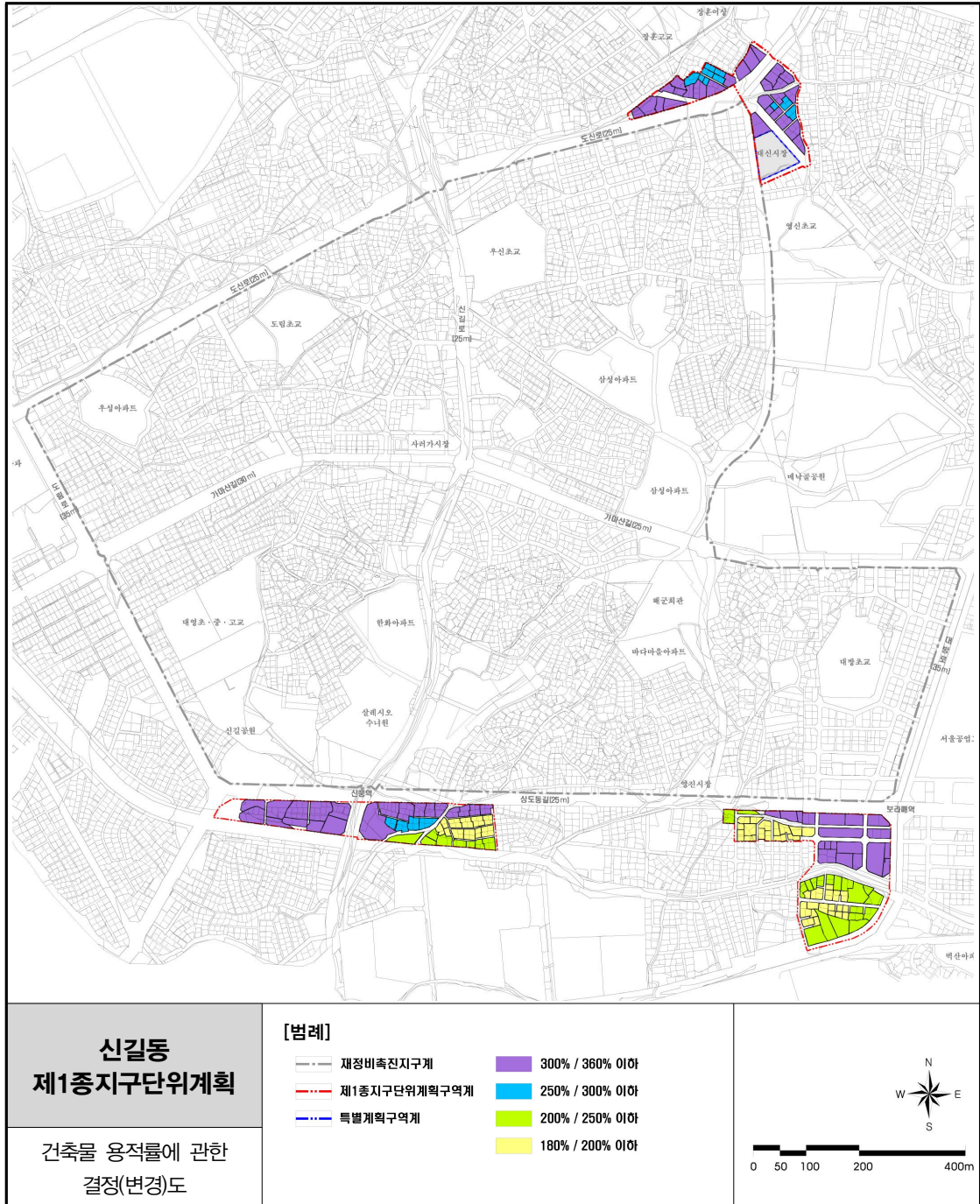
● 용적률 계획

- ‘서울시 지구단위계획 재정비수립기준(2010.6)’ 에 부합하는 밀도계획
- 전면도로 폭원 등 입지여건을 고려하여 밀도계획 차등

구 분			접도조건	기준용적률	허용용적률	상한용적률
기 정	신풍역 일대	준주거지역	가로변	300%이하	360%이하	$\text{허용용적률} \times [(1+0.3 \times \alpha) / (1-\alpha)]$ ※ α = 공공시설을 설치 조성하여 제공하는 면적 / 공공시설을 설치·조성하여 제공하기 전 대지면적
			이면부	200%이하	250%이하	
		제3종 일반주거지역	-	200%이하	250%이하	
		제2종 일반주거지역	가로변	180%이하	200%이하	
	대신시장앞 오거리일대		이면부	150%이하	180%이하	$\text{허용용적률} \times (1+1.3 \times \alpha)$ 이내 ※ α = 공공시설 제공면적/공공시설 제공 후 대지면적 / 가중치 = 공공시설 제공부지 용적률 / 사업부지 용적률
			가각부·간선변· 계획적개발구역	300%이하	360%이하	
			15m 도로변	300%이하	360%이하	
	보라매역 일대	준주거지역	-	300%이하	360%이하	$\text{허용용적률} \times [(1+0.3 \times \alpha) / (1-\alpha)]$ ※ α = 공공시설을 설치 조성하여 제공하는 면적 / 공공시설을 설치·조성하여 제공하기 전 대지면적
		제3종 일반주거지역	가로변	200%이하	250%이하	
			이면부	150%이하	180%이하	
		제2종 일반주거지역	가로변	180%이하	200%이하	
변 경	준주거지역		8m 이상	300%이하	360%이하	$\text{허용용적률} \times (1+1.3 \times \alpha \times \text{가중치})$ 이내 ※ α 란 공공시설부지 제공 후의 대지면적에 대한 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율
			8m 미만	250%이하	300%이하	
	제3종 일반주거지역		-	200%이하	250%이하	※ 가중치란 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공 부지의 용적률(2개 이상의 용도지역인 경우에는 면적 대비 가중 평균한 용적률) 비율
	제2종 일반주거지역		-	180%이하	200%이하	

※ 특별계획구역은 별도지침 적용

● 건축물 용적률 결정도



다. 건축물의 높이에 관한 계획

● 기본 방향

- 인접 신길재정비촉진계획의 높이계획(91m ~ 121m)을 고려하여 조화로운 높이계획 수립
- 지구단위계획 재정비수립기준에 부합하는 높이계획 수립

● 건축물 높이 검토

- 지정 높이계획 검토

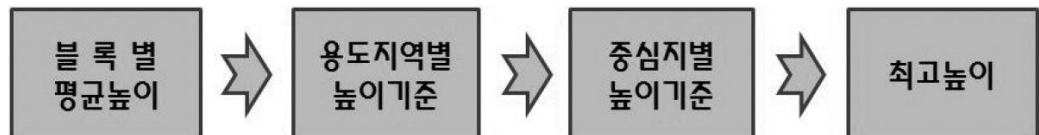
구 분	지정 지구단위계획		
	신평역 일대 (2002.06)	대신시장앞 오거리 일대 (2006.08)	보라매역 일대 (2002.04)
특 징	• 도림로 및 신길로변 최고 높이 계획 적용 • 높이계획 제외지역은 건축법상 사선제한규정 적용	• 접도조건에 따라 최고높이 계획 적용 • 사선제한 배제	• 도림로 및 대방로변 최고 높이 계획 적용 • 높이계획 제외지역은 건축법상 사선제한규정 적용

- 관련법규상 높이제한(국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 서울특별시 도시계획조례, 건축법)

구 분		건축물 높이		비 고
		시행령	조례	
주거 지역	준주거	-	-	• 제2종일반주거지역중 5층 이하의 건축물이 밀집한 지역으로서 스카이라인의 급격한 변화로 인한 도시경관의 훼손을 방지하기 위한 구역안에서는 7층 이하(도시계획조례 제28조) • 최고 높이가 정하여지지 아니한 가로구역의 경우 건축물의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 전면(前面)도로의 반대쪽 경계선까지의 수평거리의 1.5배를 넘을 수 없음(건축법 제60조)
	제3종	-	-	
	제2종	조례에 따름	12층 이하	

- 서울시 지구단위계획 수립기준(2010.6)

- 최고높이 결정절차



- 용도지역별 높이기준

구 분	간선부	이면부
제3종 일반주거지역	60m 이하	40m 이하
준주거지역	80m 이하	50m 이하

- 중심지별 높이기준

구 분	최고높이 조정범위
지구중심	최고높이의 ±20%
생활권중심	최고높이의 ±15%
그 외	최고높이의 ±10%

- 최고높이계획 검토 예시



획지	대지 면적 (㎡)	건물 바닥 면적(㎡) (a)	전면 도로폭 (m)	전면 건축선 후퇴(m)	획지 깊이 (m)	후면 건축선 후퇴(m)	사선제한높이(m)			체적 (c=a×b)	블록평균 높이 (d=c/(a))
							최적	최고	평균 (b)		
계	3,975.9	2,385.5								163,405.3	68.5
①	1,288.4	773.0	30	3	31.2	0	49.5	96.3	72.9	56,354.6	
②	1,304.9	782.9	30	3	31.7	0	49.5	97.1	73.3	57,369.9	
③	581.1	348.7	30	2	13.3	0	48.0	68.0	58.0	20,213.6	
④	801.5	480.9	30	2	17.7	0	48.0	74.6	61.3	29,467.1	

● 건축물의 높이계획

- 사선제한을 배제하고 가로구역별 최고높이를 적용
 - 주거지역과 연접한 이면부 필지는 일조권 등의 영향을 고려하여 사선제한 적용
- 블록별 평균높이, 허용용적률에 따른 실제 달성가능 높이, 용적률 계획 등과 연동
- 지구별 위상에 부합하는 높이계획 조정

구 분			최 고 높 이	비 고
기정	신풍역 일대	도림로변, 신길로변	50m이하	※ 교통광장 인접필지 최고높이 35m 이하
		높이계획 제외지역	사선제한 적용	
	대신시장앞 오거리 일대	간선도로변	40m이하	-
		15m 도로변	40m이하	
		이면도로변	20m이하	
		특별계획구역	80m이하	
	보라매역 일대	도림로	50m이하	-
		대방로	35m이하	
		높이계획 제외지역	사선제한 적용	
변경	준주거지역	전면부	60m이하	• 가로구역별 최고높이 적용 • 주거지역과 연접한 이면부 필지에 대하여 사선제한 적용
		이면부	30m이하	
	제3종 일반주거지역	전면부	50m이하	
		이면부	30m이하	
	제2종 일반주거지역	전면부	30m이하	
		이면부	20m이하	

※ 특별계획구역은 별도지침 적용

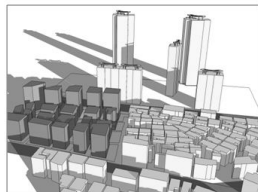
※ 신풍역일대 제2종일반주거지역 연접지역 일조권 분석

- 지구단위계획구역이 일반주거지역의 서측으로 입지하고 있음
- 연속하여 2시간이상 일조시간 확보가 어려운 지역이 일부 발생하나, 영향권에 있는 모든 세대가 4시간이상 일조시간 확보 가능

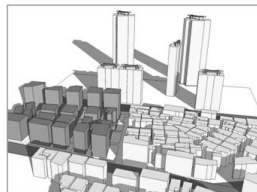
→ 지구단위계획구역 주변 주거지역의 일조권 영향은 적음



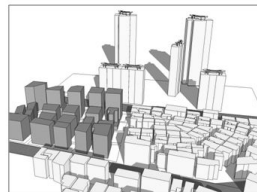
오전 9시



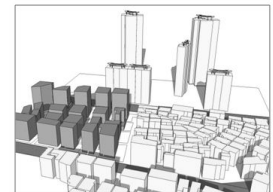
오전 10시



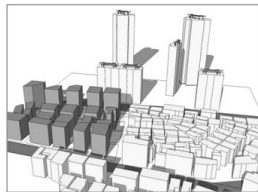
오전 11시



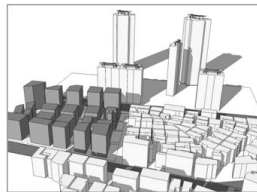
오전 12시



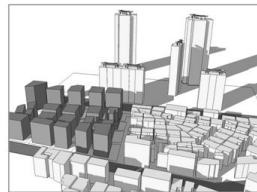
오후 1시



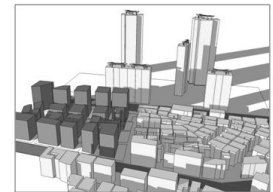
오후 2시



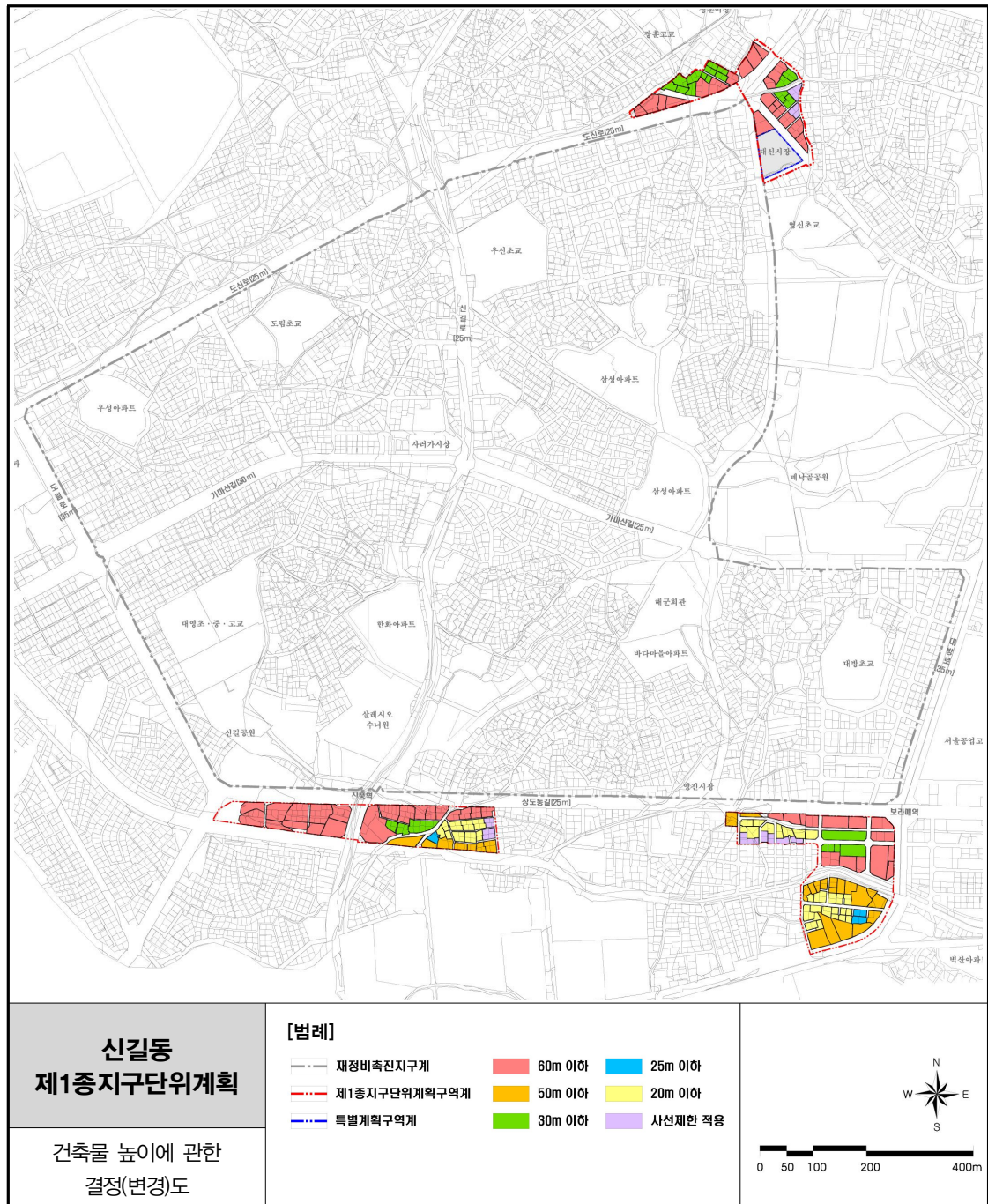
오후 3시



오후 4시



● 건축물 높이 결정도



라. 건축물의 배치에 관한 계획

● 기본 방향

- 간선가로변으로 건축선을 지정하여 가로미관 증진 및 보행환경 개선 도모
- 보행 및 차량 통행이 어려운 이면부의 건축선 계획을 통해 도로 확폭기능 유도
- 건축물 방향계획을 통한 상업가로 활성화 유도

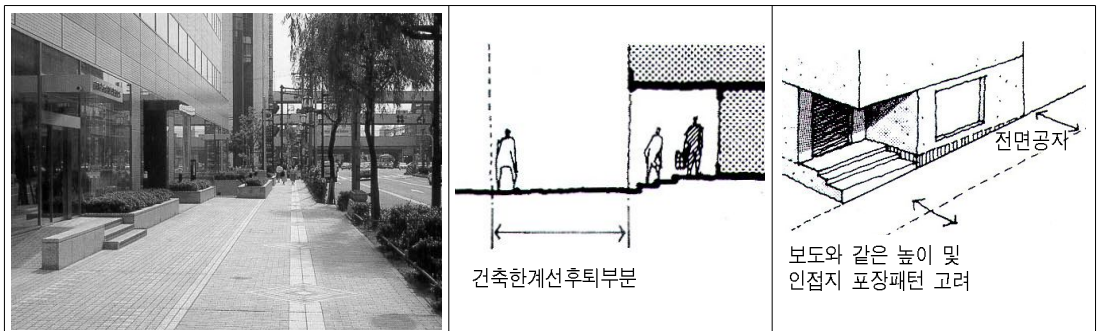
● 건축물 배치 검토

- 지정 건축물 배치계획 검토

구 분	기정 지구단위계획		
	신평역 일대 (2002.06)	대신시장앞 오거리 일대 (2006.08)	보라매역 일대 (2002.04)
특 징	• 가로변 건축한계선 3m 지정 • 지구내 건축한계선 1~4m • 보행연계를 위해 지구내 일부지역에 벽면한계선 지정 - 공공보행통로 및 보차혼용통로 조성을 위한 벽면한계선 계획의 실효성 부족	• 가로변 건축한계선 3m 지정 • 이면도로변 건축한계선 0.5~3m 지정	• 가로변 건축한계선 3m 지정 • 지구내 건축한계선 1~2m • 보행연계를 위해 지구내 일부지역에 벽면한계선 지정 - 공공보행통로 및 보차혼용통로 조성을 위한 벽면한계선 계획의 실효성 부족

- 관련법규상 건축물 배치제한(건축법)

구 분	내 용	비 고
건축선의 지정	• 폭 4m에 미달하는 도로의 경우에는 그 중심선으로부터 그 소요 너비의 1/2의 수평거리만큼 후퇴 • 건축물과 담장은 건축선의 수직면을 넘어서는 아니됨 (단 지표 아래부분 제외)	건축법 제46조, 제47조



< 건축한계선 예시 >

● 건축물의 배치계획

- 건축한계선의 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 도로 확폭기능 유도
- 상업가로 활성화를 위해 건축물의 방향이 대지의 전면부를 향하도록 유도
 - 20m도로에 접하는 대지에 상업가로 활성화 지원용도(1,2종 근린생활시설(소매점, 휴게음식점, 제과점, 서점), 판매시설, 공연장, 전시장 등) 도입시 건축물 저층 전면부의 1/3이상이 가로에 접하도록 권장
- 계획의 실효성을 고려한 벽면한계선 조정

구 분			계획내용	비 고
기 정	신풍역 일대	건축한계선	· 4m	지구내부
			· 3m	가로변
			· 1 ~ 3m	지구내부
		벽면한계선	· 1m	지구내부
	대신시장앞 오거리 일대	건축한계선	· 3m	간선도로변
			· 2~4m	15m 도로변
			· 0.5 ~ 3m	이면도로변
			· 2 ~ 4m	특별계획구역
	보라매역 일대	건축한계선	· 3m	간선가로변
			· 2m	영진시장 일대
			· 1m	지구내부
		벽면한계선	· 2m	지구내부
변 경	건축한계선		· 3m	상도동길변, 신길로변, 도신로변, 대방로변
			· 3~4m	15m도로변
			· 2m	대방천길
			· 1~4m	이면부

※ 특별계획구역은 별도지침 적용

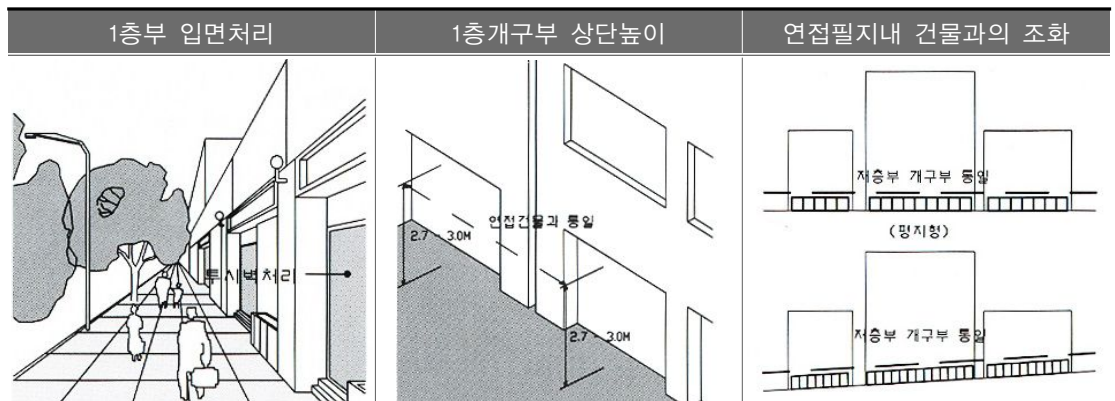
마. 건축물의 외관형태 등에 관한 계획

● 기본 방향

- 재정비촉진구역과의 조화로운 가로경관 조성 및 건축물의 통일성, 연속성, 다양성 확보를 위해 건축물 외관형태 등에 관한 계획 수립
- 친환경 생태공간 조성 및 쾌적한 도시공간 창출을 위해 환경친화적 계획요소 도입

● 건축물의 형태 및 외관 계획

- 건축물의 형태
 - 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 조성, 경사지의 경우, 접한 보도 또는 도로의 높이는 높은 쪽이 기준
 - 신축건물의 1층 개구부 높이는 기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화
 - 폭 20m이상 도로에 면한 건축물의 1층 전면은 동일한 용도(점포) 1개당 1개의 출입구 설치
 - 폭 20m이상 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 주 벽면의 도로 노출을 금지



- 건축물의 외관
 - 주변 건물과의 조화를 유지하고, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료 사용시 재료들 간의 조화를 고려
 - 폭 20m이상 도로에 면한 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격공지는 조경으로 차폐
 - 쇼윈도 및 건축물 외부에서 1층 전면을 투사하는 야간조명 등의 설치를 권장
 - 폭 20m이상 도로에 면한 대지에 10층이상 신축 또는 증·개축 되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 상향식 야간조명 등의 설치를 권장
 - 폭 20m이상 도로에 면한 건축물의 건축설비(옥탑, 냉각탑 등)는 도로변에 노출하지 않도록 함
 - 미관지구 안에서의 건축물 전면부에는 도시미관 저해시설을 설치하지 않을 것을 권장

- 옥외광고물

- 옥외광고물의 설치는 ‘옥외광고물 등 관리법’ 및 ‘서울특별시 영등포구 옥외광고물 등 관리조례’, ‘옥외광고물등의 특정구역지정 및 표시제한완화 고시’, ‘서울특별시 옥외광고물 가이드라인’을 준수하여 설치

● 환경친화적 건축물

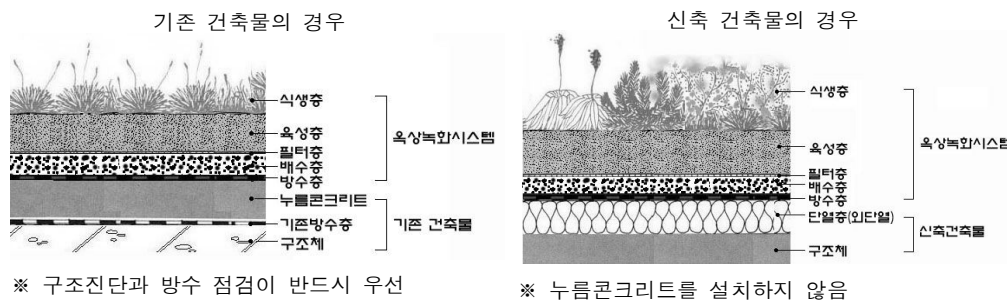
- 자연지반 보존

- 지층부의 바닥이나 비건폐지를 흙, 자갈, 모래, 잔디 등의 자연재료 또는 투수콘, 아스콘 등의 투수성 재료로 조성
- 당해 지하부에는 일체의 인공구조물(지하주차장, 저수조 등)을 설치하지 않을 것을 권장

- 옥상 녹화

- 이용자의 휴게 및 만남의 공간으로 활용할 수 있도록 조성하고, 계단탑 및 설비 면적을 제외한 옥상면적의 50%이상 조성토록 권장
- 옥상녹화는 □□옥상녹화시스템 상세설계 및 관련도서 작성지침 □□및 □□서울특별시 건축물 옥상녹화 시스템 유형 결정과 관리 매뉴얼 □□에 따라 조성

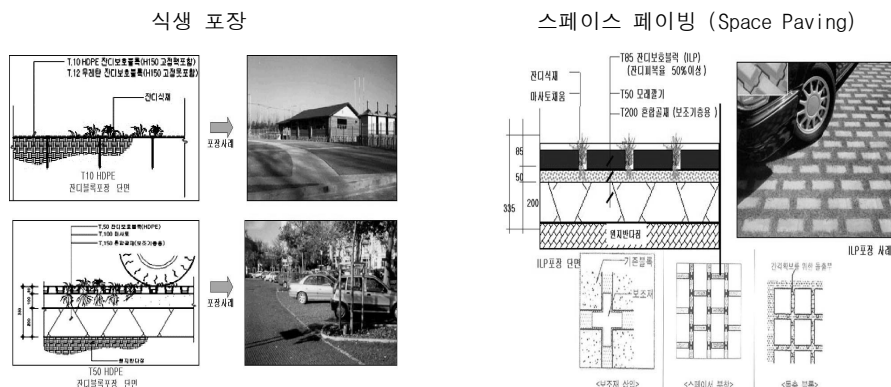
< 옥상녹화 설치 예시 >



- 녹색주차장

- 주차장은 잔디 등의 투수성 재료를 사용한 녹색주차장의 설치를 권장
- 녹색주차장 조성은 ‘서울특별시 녹색주차장 활성화 계획’ 등 서울특별시 기준에 따라 조성

< 투수성포장 예시 >

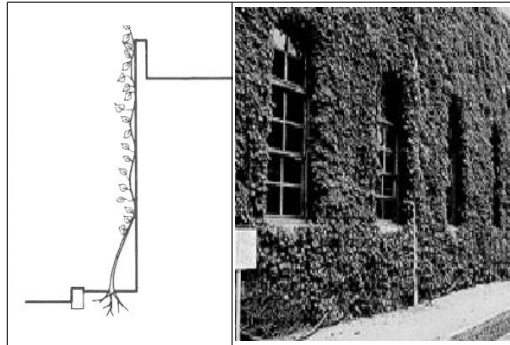


- 벽면 녹화

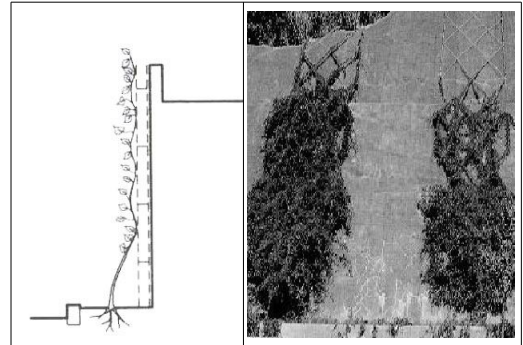
- 건축물의 벽면, 담장, 방음벽, 콘크리트 옹벽 등의 수직면과 사면 등 인공적으로 만들어진 입면에 대해 덩굴성 식물, 지피식물, 초화류 위주로 녹화하는 벽면녹화를 권장
- 벽면녹화 조성은 □□서울특별시 도시구조물 벽면녹화 활성화 방안□□에 따라 조성

< 벽면녹화 설치 예시 >

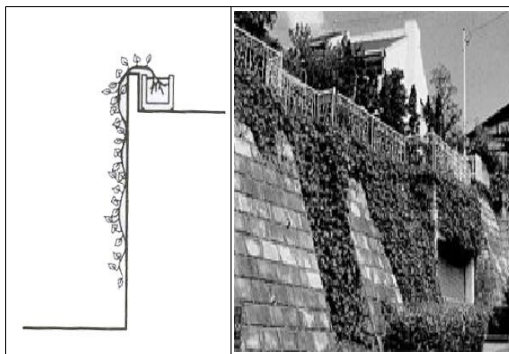
등반형 녹화



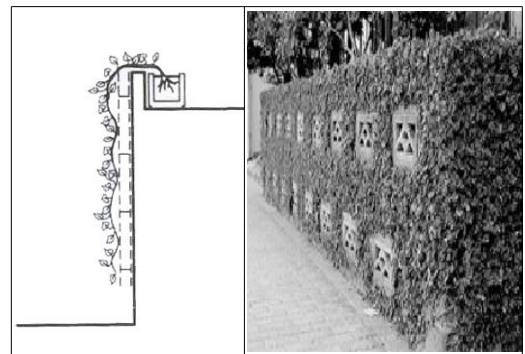
등반보조형 녹화



하수형 녹화



하수보조형 녹화



- 중수도

- 건축물 신축시 중수도의 설치를 권장하며, 조성기준은 「하수도법」 등 관련법령이 정하는 바에 따름
- 중수도는 총 사용수량의 10%이상을 재사용할 수 있는 시설로 조성

- 빗물이용시설

- 홍수방지와 물 순환 재생을 도모하고 나아가 도시의 안전성 향상과 쾌적한 도시환경 창조를 도모하기 위해 빗물이용시설의 설치를 권장
- 빗물이용시설의 설치 및 관리기준 등은 관련법률 및 ‘서울특별시 빗물저수조 설치 및 관리기준’, ‘서울특별시 빗물저수조 설치지침’ 등이 정하는 바에 따라 조성
- 빗물저류탱크 용량(ton)은 건축면적 $\times 0.05$ 또는 대지면적 $\times 0.02$ 이상

4 기타 사항에 관한 계획

4.1 대지내 공지 및 통로에 관한 계획

● 기본 방향

- 간선변 보행 및 휴게공간 확보를 통한 보행환경 개선
- 간선변와 이면부간 접근체계 고려
- 보행 및 차량의 원활한 흐름 유도 및 우회 방지

● 대지내 공지 및 통로검토

- 기정 건축물 배치계획 검토

구 분	기정 지구단위계획		
	신풍역 일대 (2002.06)	대신시장앞 오거리 일대 (2006.08)	보라매역 일대 (2002.04)
계획요소	• 공개공지 • 공공보행통로 • 보차혼용통로 • 연접공지 • 전면공지	• 공개공지 • 전면공지 • 공공공지(비도시계획시설) - 계획개념 용어간 혼란 → 현행법령에 부합토록 조정 필요	• 공개공지 • 공공보행통로 • 연접공지 • 전면공지

- 관련법규상 대지내 공지(건축법, 건축조례)

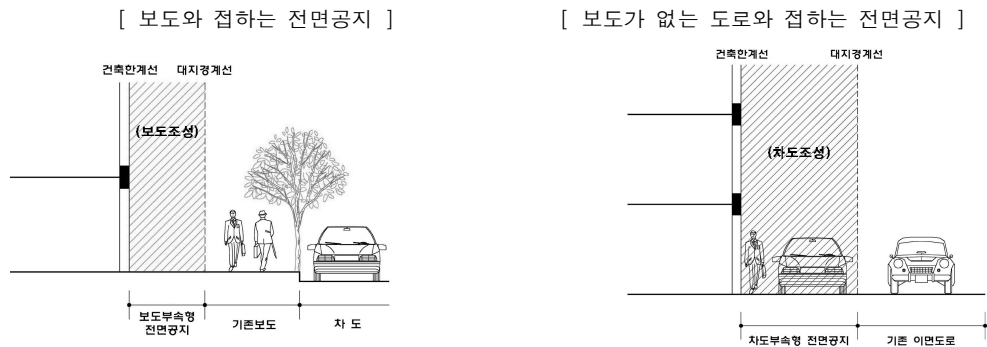
구 분	내 용		비 고
대지안의 조경	설치 대상	• 면적 2백㎡이상 대지에 건축시	건축조례 제24~25조
	설치 면적	• 연면적 2천㎡이상 : 대지면적의 15% 이상 • 연면적 1천㎡이상~2천㎡미만 : 대지면적의 10% 이상 • 연면적 1천㎡미만 : 대지면적의 5% 이상	
	설치 기준	• 식재면적은 조경면적의 60%이상 • 옥상조경을 제외한 인공지반조경의 식재토심은 1.2미터이상 • 플랜터 등 지장물은 가급적 돌출되지 않을 것 • 그 외 기준은 건교부 고시기준 준수	
공개공지	설치 대상	• 연면적 5천㎡이상인 문화 및 집회시설, 판매시설, 업무시설, 숙박시설, 의료시설, 운동시설, 위락시설, 종교시설, 운수시설, 장례식장	건축조례 제26조
	설치 면적	• 연면적 5천㎡이상~1만㎡ 미만 : 대지면적의 5% 이상 • 연면적 1만㎡이상~3만㎡ 미만 : 대지면적의 7% 이상 • 연면적 3만㎡ 이상 : 대지면적의 10% 이상	
	설치 기준	• 일반인이 도로에서 접근 및 이용에 편리한 장소에 가로환경과 조화를 이루는 소공원(쌈지공원)형태로 설치 • 2개소 이내, 1개소 최소면적 45㎡ 이상, 최소폭 5m 이상 • 피로티 구조로 할 경우 유효높이 6미터 이상 • 조경 벤치 파고라 시계탑 분수 야외무대 소규모 공중화장실 등 다종의 이용에 편리한 시설을 설치	

● 대지내 공지 및 통로에 관한 계획

• 전면공지

- 보도부속형 : 보도 기능을 담당토록 조성
- 차량부속형 : 보도 및 차도 기능을 담당토록 조성
- 조성 지침
 - ① 인접한 보도 또는 차도(보도가 없는 경우)와 단차 없이 조성
 - ② 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행통행 지장물 설치 금지
 - ③ 포장패턴 선정시 공공부문 포장패턴을 우선 적용

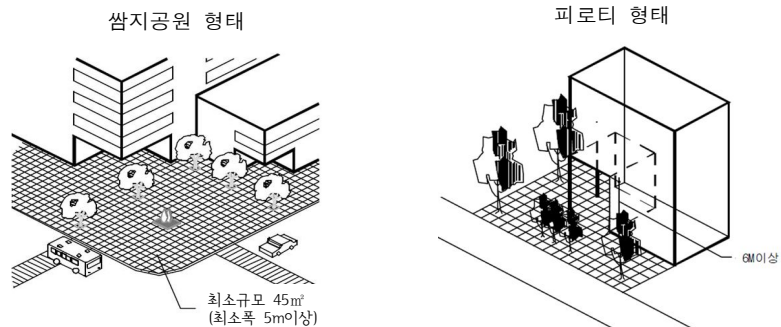
< 전면공지 조성예시 >



• 공개공지

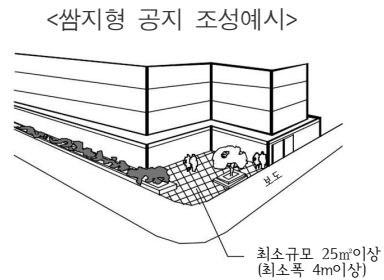
- ‘건축법 제43조 및 동법 시행령 제27조의2, 서울특별시 건축조례 제26조’를 적용하여 설치
- 위치가 정해지지 않은 경우 대지와 접한 도로 중 가장 넓은 도로변 또는 당해도로 가각부, 보행 결절점 주변에 설치, 다만 인접 부지에 공원, 광장, 쌈지형 공지, 공개공지 등의 오픈스페이스가 조성된 경우에는 당해 시설과 연계하여 설치
- 공개공지의 바닥 포장은 투수성 포장재료나 조립식 포장방식 등을 사용하여 포장면상단에서 지하의 지반으로 물이 침투할 수 있는 투수성 포장을 권장

< 전면공지 조성예시 >



• 씬지형 공지

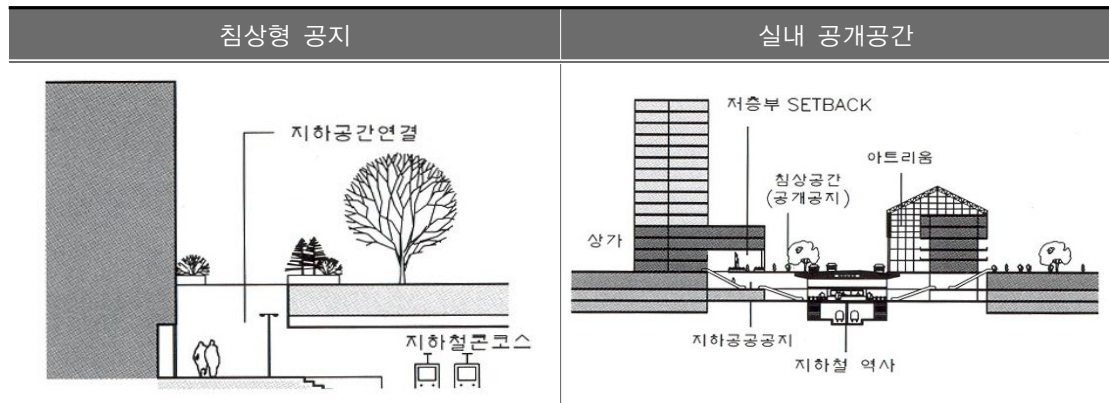
- '건축법 제43조' 에 의한 공개공지 등 확보대상이 아닌 건축물이 건립되는 대지에는 씬지형 공지의 설치 권장
- 최소폭 4m, 최소면적 20㎡이상, 피로티 구조시 유효높이 6m 이상
- 인접 대지의 공개공지·씬지형 공지와 일체형으로 조성
- 보행공간은 보도와 단차없이 연속하여 조성



• 침상형 공지

- 공공지하공간과 연결한 대지의 공개공지에 설치 권장
- 공공지하공간 및 지상공간에서의 접근이 용이해야 함
- 침상형 공지와 접하는 건축물의 지하층 공간은 휴게음식점, 판매시설 용도 권장

<침상형 공지 조성예시>



• 공공보행통로

- 보행흐름의 연속성 및 접근성 제고를 위해 24시간 일반인이 이용할 수 있도록 조성
- 단차없이 연속적으로 조성하여야 하며, 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 장애물을 설치할 수 없음

• 보차혼용통로

- 보행 및 차량의 원활한 흐름을 위해 24시간 일반인이 이용할 수 있도록 조성
- 단차없이 연속적으로 조성하여야 하며, 차량 및 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 장애물을 설치할 수 없음

4.2 교통처리 등에 관한 계획

● 기본 방향

- 간선변 차량진출입 억제를 통하여 주요 간선교통축의 원활한 차량통행을 유도하고, 간선도로변 보행연속성 유지를 통한 보행환경의 개선 도모

● 교통처리 등에 관한 검토

- 지정 교통처리 등에 관한 계획 검토

구 분	지정 지구단위계획		
	신평역 일대 (2002.06)	대신시장앞 오거리 일대 (2006.08)	보라매역 일대 (2002.04)
계획요소	• 차량출입불허구간 • 보행자전용도로 (비도시계획시설) • 보도형 공지	• 차량출입불허구간 • 공공보행통로 • 보차혼용통로 • 공동주차통로/출입구 • 일방통행도로 • 공동주차장	• 차량출입금지구간 • 주차출입구 • 보행자우선도로 (비도시계획시설)
특 징	• 지정 계획 결정 시기별 차이 등으로 인한 계획개념 용어간 혼란 → 현행법령에 부합토록 조정 필요 • 일방 통행도로 등은 교통영향분석개선대책 수립을 통해 검토		

● 교통처리 등에 관한 계획

- 폭 20m 이상 도로에서 대지로의 직접 차량출입은 지구단위계획에서 정한 차량출입불허구간에서는 불허함
- 간선도로에서 진출입 하도록 계획된 대지가 공동개발 변경 등으로 인해 간선도로 및 이면도로에 면하게 되는 경우에는 이면도로를 통한 차량진출입 계획을 수립

구 분	적용대상	적 용 기 준
차량출입 불허구간	간선도로변	간선변 및 교차부의 교통흐름 원활화를 위해 차량출입불허구간 지정

※ 특별계획구역은 별도지침 적용

5 특별계획구역에 관한 계획

● 기본 방향

- 대규모 부지로서 해당부지의 조성방법에 따라 도시경관 및 기능에 상당한 영향을 끼칠 수 있는 지역을 중심으로 지속적인 공공차원의 계획적 관리 도모
- 재정비촉진구역 개발, 도로 개설 등 주변 여건 변화에 대응한 대규모 시장부지의 계획적 가이드라인 마련

5.1 특별계획구역 현황

● 대신시장 개요

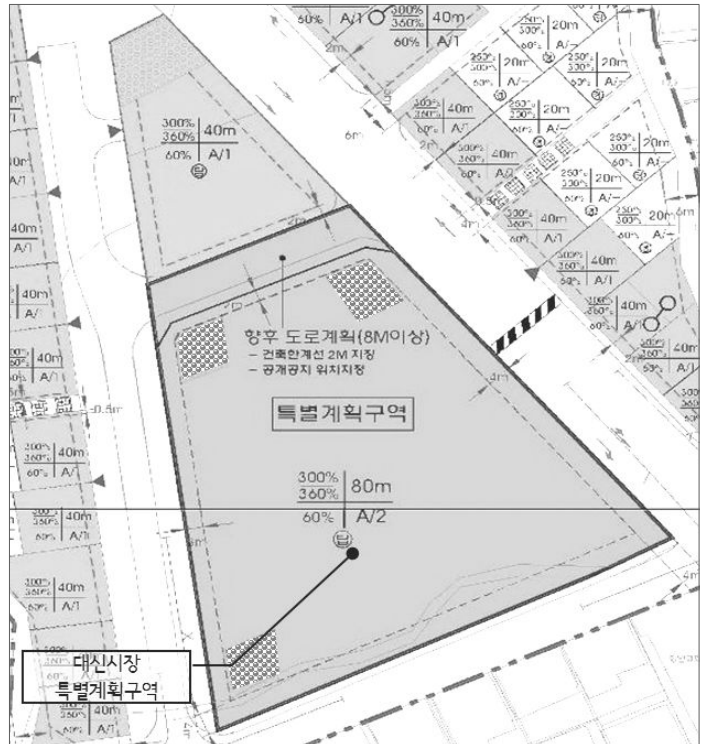
- 위 치 : 신길동 116-15번지
- 면 적 : 4,593㎡
- 건축물 현황 : 지상5층 / 지하1층, 연면적 12,129.36㎡, 1971년 건축
- 도시관리계획 현황 : 준주거지역, 방화지구
- 토지이용현황 : 1층 - 재래시장, 2~5층 - 아파트



<현황 전경>

● 기정 특별계획구역 계획지침 검토

- 지역내 Land-mark 조성을 위한 최고높이(80m이하) 계획 수립
- 대상지 북측으로 8m도로 계획 및 3~4m의 건축선 계획을 통한 전면공지 확보를 통해 차량 및 보행환경 개선 도모
- 공개공지가 대상지 각각부 3개지점에 분산 배치되어 효율적 공간 활용 필요
- 도신로 60길 및 도신로 62길을 통해 진입토록 계획되어 도로 혼잡 및 정체 야기 우려



5.2 정비방향

- 지역정비를 선도하는 생활권 중심의 중심 거점으로서 대신시장 일대의 계획적 개발을 통한 지역내 Land-mark 육성

- 지역정비를 선도하는 생활권의 중심 거점으로서 위상에 부합하는 용도 및 규모로의 개발 유도
- 지구내 건축선 지정, 도로계획 등으로 주변 차량 및 보행 흐름을 개선하고, 공개공지 위치 변경 등을 통해 계획의 실현성을 제고



<개발예시도>

5.3 특별계획구역 계획

● 특별계획구역 결정

구 분	구역명	위 치	면 적(m ²)	비 고
변 경	대신시장일대 특별계획구역	신길동 116-15번지 일대	4,593	-

● 특별계획구역 계획지침

구 분		계 획 내 용		비 고
		기 정	변 경	
기반시설		· 구역면적의 10%이상 확보 (북측 폭8m 도로 신설)	좌 동	-
건 축 물 에 관 한 계 획	용도	권장용도	· 공연장, 전시장 · 소매시장, 상점 · 병원 · 노유자시설 · 업무시설 · 관광숙박시설	-
		불허용도	· 단독주택, 공동주택(주거복합제외) · 제2종근린생활시설 중 제조업소 수리점, 그 밖에 이와 유사한 것, 안마시술소 · 옥외에 철타이 설치된 골프연습장 · 공장, 창고시설 · 위험물저장및처리시설 · 자동차관련 시설(주차장제외)	-
	밀도	건폐율	· 60% 이하	좌 동
		기준/ 허용용적률	· 기준 300% / 허용 500% 이하	좌 동
		상한용적률	-	· 허용용적률 $\times 1.3 \times \alpha \times \gamma$ (중치) ※ α : 공공시설부지로 제공하는 면적/ 공공 시설부지 제공 후 대지면적 ※ γ : 사업부지 용적률에 대한 공공시 설 제공 부지의 용적률 비율
		최고높이	· 최고높이 80m이하	좌 동
	건축선	· 대지 접도부를 따라 폭 3~6m의 건축선 후퇴 지정으로 보행 공간 확보 (도로 신설후 건축선 2m지정)	· 2 ~ 4m	-
기 타		· 접지부 건폐율을 50% 이하로 계획하고, 고층의 경우 탑상형 건축물 배치를 권장 · 공개공지는 출입구, 가각부 집중 배치 · 완충식재는 지하주차장 출입구와 지상주차장과 연결, 필지 사이에 일정폭 배치 · 주차동선은 보행동선과 최대한 교차되지 않게 계획하고, 주차출입은 폭원이 가장 작은 도로에서 이루어지게 계획하고 지하주차장 설치	· 공개공지는 신설도로변으로 조성토록 계획(위치지정) 변경 · 8m도로변만 차량출입가능토록 계획 변경 · 세부개발계획 수립시 근린생활시설 및 판매시설 면적은 지구단위계획 재정비 결정고시일을 기준으로 기존 면적 이상 설치하여야 함	-

주) 1. '재래시장 및 상점가 육성을 위한 특별법'에 따른 시장정비사업 추진시 관련법령에 따라 사업시행 가능
2. 용적률 인센티브는 유형1 적용



6 인센티브에 관한 계획

기 본 방 향

- 지구단위계획에서 제시하고 있는 각종 계획요소 중 공공에 기여하는 바가 있다고 판단되는 요소들을 중심으로 민간의 적극적인 도입을 유도하기 위한 용적률 인센티브 부여
- 제공 목적에 따라 인센티브 유형을 구분하여 구역특성이 반영된 효율적인 맞춤형 계획 수립

유형별 완화항목

- 의무형 : 자연지반보존, 옥상녹화, 녹색주차장, 투수성포장, 중수도시설, 빗물이용시설, 신·재생에너지, 에너지 절감율, 에너지 성능지표, 친환경건축물 인증
- 유도형 : 권장용도, 공개공지, 쌈지형 공지, 공공시설 및 자전거 편의시설 제공
- 규제형 : 공동개발, 건축한계선, 공공보행통로, 보차혼용통로

계획기준(공통)

1. 기준용적률과 각 완화항목 준수에 따른 용적률 인센티브의 합은 허용용적률 이내로 함
2. 용적률 인센티브는 의무형, 유도형, 규제형의 3가지 유형으로 구성됨
3. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은
의무형 인센티브는 100분의 20이상, 유도형과
규제형 인센티브 합은 100분의 80 이내로 함
4. 의무형 인센티브인 친환경 건축물 항목은 해당
인센티브의 100분의 20에 미달하는 경우에도
유도형과 규제형 인센티브 항목 준수를 통하여
부족한 의무형 인센티브를 대체하여 적용할
수 없음. 반면, 의무형 인센티브를 해당 인센티브량의 100분의 20을 초과하여 계획한 경우에는 유
도형과 규제형의 인센티브 미달량에 대하여 의무형 인센티브로 대체하여 적용이 가능함
5. 유도형 인센티브 항목이 두가지 이상인 경우 한 항목의 유도형 인센티브 계획용적률은 해당 유도형
인센티브량의 100분의 50이내에서 적용하도록 함
6. 규제형 인센티브 계획용적률은 해당 허용용적률 인센티브 양의 100분의 50을 초과할 수 없으며, 본
기준을 초과하여 계획용적률이 산출된 경우에도 지구단위계획도상의 규제 항목은 건축계획에 반영
하여야 함
7. 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여
계상할 수 없음
8. 지하철출입구 또는 환기구를 건물 또는 대지내 설치하여 기부채납하거나 지상권을 설정하는 경우 상한
용적률 산정에 따른 용적률 완화 지침에 따라 별도의 용적률 완화 가능
9. 환경 친화적 건축물 항목은 본 지구단위계획구역 내에서 동일하게 아래와 같이 적용함

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

● 의무형 인센티브(공통사항)

유형	완화 항목			완화기준	비 고
의무형	친환경 건축물	자연지반 보존	준수시	기준용적률× (보존면적/대지면적)×0.2	-
		옥상녹화	준수시	기준용적률× (녹화면적/대지면적)×0.1	-
		녹색주차장, 투수성포장	준수시	기준용적률× (설치면적/대지면적)×0.05	-
		중수도시설	준수시	기준용적률×0.04	-
		빗물이용시설	준수시	기준용적률×0.04	-
		신·재생에너지시설	준수시	기준용적률×0.05	-
		에너지절감율	1등급	기준용적률×0.08	□□1등급 : 40% 이상
			2등급	기준용적률×0.05	□□2등급 : 30~40% 미만
		에너지성능지표	1등급	기준용적률×0.08	□□1등급 : 90점 이상
			2등급	기준용적률×0.05	□□2등급 : 80~90점 미만
		친환경건축물인증	1등급	기준용적률×0.08	구분 : 공동주택 기 타
			2등급	기준용적률×0.05	□□1등급 : 74점 이상 80점 이상 □□2등급 : 66점 이상 70점 이상

● 유형 I

구 분		내 용			비 고
위치특성		간선도로변	이면부	간선 및 이면부	-
용도지역		준주거지역	주주거지역	제3종일반주거지역	-
기준/허용 용적률		300% / 360%이하	250% / 300%이하	200% / 250%이하	-
계획 목표		•적정용도 및 개발규모 확보를 통한 중심기능 강화 •차량 및 보행환경 개선, 휴식공간 마련 도모			-

유형	완화 항목			완화기준	비 고
규제형	공동개발	공동개발 (지정/권장)	준수시	기준용적률×α	□□2~3필지 : α=0.06 □□4필지 이상 : α=0.08
	대지내 공지	건축한계선 (전면공지)	준수시	기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.8	-
	대지내 통로	공공보행통로 보차혼용통로	준수시	기준용적률×(조성면적/대지면적)×α	□□개방형 구조 α=0.8 □□피로티 구조 α=0.4
유도형	건축물 용도	권장용도	전층 권장	기준용적률×(권장용도면적/건축연면적)×0.2	-
	대지내 공지	공개공지	조성형태 및 규모 준수시	기준용적률× [(설치면적-의무면적)÷대지면적]×α	□□개방형 구조 α=0.8 □□침상형 구조 α=0.6 □□피로티 구조 α=0.4
		쌈지형공지	조성형태 및 규모 준수시	기준용적률×(제공면적/대지면적)×α	□□개방형 구조 α=0.8 □□피로티 구조 α=0.4
	공공기여 시설		사용권 제공시	기준용적률 ×0.1	-
	자전거 편의시설		설치시	기준용적률 ×0.05	-
의무형	친환경 건축물			준수시	공통사항 참조

● 유형 II

구 분	내 용	비 고
용도지역	2종일반주거지역	-
위치특성	간선변, 이면부	-
기준/허용 용적률	180% / 200%이하	-
계획 목표	□□이면부 차량 및 보행환경 개선 □□소규모, 부정형 필지의 정형화	-

유형	완화 항목			완화기준	비고
규제형	공동개발	공동개발 (지정/권장)	준수시	기준용적률 $\times \alpha$	□□2~3필지 : $\alpha=0.03$ □□4필지 이상 : $\alpha=0.05$
	대지내 공지	건축한계선 (전면공지)	준수시	기준용적률 $\times$ (제공면적/대지면적) $\times 0.4$	-
	대지내 통로	보차혼용통로	준수시	기준용적률 $\times$ (제공면적/대지면적) $\times \alpha$	□□개방형 구조 $\alpha=0.4$ □□피로티 구조 $\alpha=0.2$
유도형	건축물 용도	권장용도	전층 권장	기준용적률 $\times$ (권장용도면적/건축면적) $\times 0.15$	-
	대지내 공지	공개공지	조성형태 및 규모 준수시	기준용적률 $\times$ [(설치면적-의무면적) $\div$ 대지면적] $\times \alpha$	□□개방형 구조 $\alpha=0.4$ □□침상형 구조 $\alpha=0.3$ □□피로티 구조 $\alpha=0.2$
		쌈지형공지	조성형태 및 규모 준수시	기준용적률 $\times$ (제공면적/대지면적) $\times \alpha$	□□개방형 구조 $\alpha=0.4$ □□피로티 구조 $\alpha=0.2$
	공공기여 시설		사용권 제공시	기준용적률 $\times 0.1$	-
	의무형	친환경 건축물	준수시	공통사항 참조	-

7 경미한 사항에 관한 계획

기 본 방 향

- 기존 지구단위계획 수립시기 차이로 인해 구역별로 각각 다르게 운영되던 경미한 사항 규정을 2010년 6월 수정·보완된 ‘서울시 지구단위계획 수립기준’에 부합토록 통합·조정하여 지구단위계획 운영의 효율성 극대화 도모

● 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 결정)제4항, 「서울특별시 도시계획조례」 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) 등의 규정에 의한다.

● 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 결정) 제4항 제8호 규정에 의해 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같다.

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 필지분할선의 변경

※ 향후 관련지침 및 법령이 제정 개정 또는 변경될 경우 제정·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 적용한다.