

◆ 서울특별시고시 제2019-250호

**도시관리계획[영등포지역 부도심권 지구단위계획 결정(변경) 및
특별계획구역(Ⅰ-3구역) 세부개발계획] 결정(변경) 및 지형도면 고시**

서울특별시고시 제2012-22호(2012.1.26.)로 결정된 영등포지역 부도심권 지구단위계획 구역내 영등포구 영등포동4가 442-2번지 일대 특별계획구역 Ⅰ-3구역에 대하여 2019년 제2차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2019.3.13.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획[영등포지역 부도심권 지구단위계획 및 특별계획구역(Ⅰ-3구역) 세부개발계획]을 결정(변경) 고시하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조와 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2019년 8월 1일
서울특별시장

I. 결정 취지

영등포지역 부도심권 지구단위계획구역 내 특별계획구역(Ⅰ-3구역)에 대하여 영등포 도시 재생사업과 연계하여 산업공간 확보와 직주근접형 주거 공급 등을 위하여 세부개발계획을 결정(변경)하는 사항임

II. 영등포지역 부도심권 지구단위계획 결정(변경)

① 지구단위계획구역에 관한 결정

■ 지구단위계획구역에 관한 결정조서(변경없음)

구분	구역명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	영등포지역 부도심권 지구단위계획구역	영등포구 문래동, 영등포동, 당산동 일대	801,860	-	801,860	서울특별시고시 제1999-32호 (1999.2.12.)	-

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서(변경없음)
2. 기타 도시계획 결정조서(변경없음)
3. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서
 - 가. 교통시설(변경없음)
 - 나. 공간시설(변경없음)
 - 다. 유통 및 공급시설(변경없음)

라. 공공·문화체육시설(변경)

1) 공공청사(변경)

■ 도시계획시설(공공청사) 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)				최초 결정일	비고
				구분	기정	변경	변경후		
기정	①	공공청사	문래동3가 48	대지면적	2,500.0	-	2,500.0	서고시 제66호 (09.02.19)	-
신설	②	공공청사	영등포동4가 442-2번지	연면적	-	증) 3,652.0	3,652.0	-	입체적 결정

■ 입체적 도시계획시설(공공청사) 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	규모			최초 결정일	비고 (관리청)
					기정	변경	변경후		
신설	②	공공청사	영등포동4가 442-2번지	대지면분(㎡)	-	증) 466.9	466.9	-	서울 특별시
				층	-	지상 3층	지상 3층		
				연면적(㎡)	-	증) 3,652.0	3,652.0		

※ 입체적 결정하는 공공청사의 연면적은 전용·공용·부대시설을 합한 면적이고 향후 건축계획에 따라 기반시설
순부담률 기준(20% 이상) 범위에서 조정될 수 있음

※ 공공청사 제공위치, 성능수준, 설비, 세부용도 등은 관리청 및 관할 자치구와 협의하여 사업계획승인시 확정하여
준공시 기부채납

■ 입체적 도시계획시설(공공청사) 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
②	공공청사	◦ 공공청사 신설 - 위치 : 영등포동4가 442-2번지 - 연면적 : 3,652.0㎡ - 환산부지면적(대지면 포함) : 1,291.8㎡ : 824.9㎡(계약면적 토지환산) + 466.9㎡(대지면분)	◦ 영등포 경인로 일대 도시재생활성화 계획과 연계하여 영등포지역 재생 지원을 위한 공공청사 입체적 결정

2) 학교(변경없음)

마. 환경기초시설(변경없음)

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서(변경없음)

2. 건축물에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물의 불허용도 결정조서(변경없음)

나. 건축물의 권장용도 결정조서(변경없음)

다. 건축물의 밀도 결정(변경)조서

1) 건폐율 결정조서(변경없음)

2) 용적률 결정(변경)조서

구 분			지구단위계획 내용		
			기준용적률	허용용적률	적용 대상
기 정	준주거지역	일반주거지역 →준주거지역	300%이하	360%이하	신길역 주변
		준공업지역 →준주거지역	250%이하	400%이하	영등포동4가, 문래동3가 일대, 특별계획구역(Ⅲ구역)
	일반상업지역	종전 일반상업지역	600%이하	800%이하	간선가로변
			400%이하	600%이하	영등포동1, 3가 이면부
		준공업, 준주거 →일반상업지역	300%이하	400%이하	특별계획구역(Ⅰ-1,Ⅳ-2,Ⅴ,Ⅶ구역)
			400%이하	660%이하	특별계획구역(Ⅰ-2구역)
	준공업지역		300%이하	400%이하	당산로1가, 문래동1,3가 일대, 특별계획구역(Ⅰ-1,Ⅱ,Ⅶ구역)
변 경	준주거지역	일반주거지역 →준주거지역	300%이하	360%이하	신길역 주변
		준공업지역 →준주거지역	250%이하	400%이하	영등포동4가, 문래동3가 일대, 특별계획구역(Ⅲ구역)
	일반상업지역	종전 일반상업지역	600%이하	800%이하	간선가로변
			400%이하	600%이하	영등포동1, 3가 이면부
		준공업지역 →일반상업지역	300%이하	400%이하	특별계획구역(Ⅰ-1,Ⅳ,Ⅴ,Ⅶ구역)
			400%이하	660%이하	특별계획구역(Ⅰ-2구역)
	준공업지역		300%이하	400%이하	당산로1가, 문래동1,3가 일대, 특별계획구역(Ⅰ-1,Ⅰ-3,Ⅱ,Ⅶ구역)

- 주)1. 도로변에 띠 모양으로 지정된 상업지역 등 하나의 대지가 2이상의 용도지역·지구·구역에 걸치는 경우는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조 및 동법 시행령 제94조의 기준을 적용.
- 주)2. 종전 일반상업지역이 포함되는 획지 등 동일 용도지역 내의 획지가 기준 및 허용용적률 적용이 2이상일 경우 용적률 산정은 면적별 가중평균함
- 주)3. 일반상업지역에 주거를 도입할 경우 서울특별시 도시계획조례 별표3의 내용에 따라 용도용적제를 적용
- 주)4. 도시계획조례 제55조 4항에 따라 준공업지역에 공동주택·노인복지주택·오피스텔·고시원(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함한다)의 용적률은 250퍼센트로 한다. 다만, 임대산업시설(시장이 영세제조시설, 산업시설 등을 지원하기 위하여 임대로 공급하는 시설물 또는 그 시설물을 설치하기 위한 부지를 말한다)이 포함된 경우에는 400퍼센트로 한다.
- 주)5. 도시계획조례 제55조제4항제4호에 따라 역세권(철도역의 각 승강장의 중심점으로부터 반경 500m 이내)내 별표 2에 따른 공장비율이 10% 미만인 3천제곱미터 이상의 사업구역에 건축하는 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목의 공공임대주택, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호의 기업형임대주택 및 제5호의 준공공임대주택, 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 중 기숙사(단, 다른 용도와 함께 건축하는 경우는 제외한다) 중 어느 하나에 해당하는 경우의 용적률은 400퍼센트로 한다.

■ 상한용적률

- 상한용적률 산정방식은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 내용을 따름

라. 건축물의 높이 결정(변경)조서

▪ 기 정

적 용 대 상	최 고 높 이	비 고
특별계획구역 V (도시환경정비예정구역)	• 유곽밀집지 : 100m 이하 • 쪽방촌 : 150m 이하	• 건축법 제60조 제3항에 의한 사선제한을 적용치 않음
특별계획구역 I-1(경방), I-2	95m 이하	
경인로변 특별계획구역 II, III-1~3, VII-1~5 등	80m 이하	
공동주택 기개발지, 경인로변(영등포초교일대)	70m 이하	
영등포동 3가 상업밀집지역 간선부 (양평로, 영등포로) 특별계획구역 IV, VI, 문래동3가 45번지 그 외 간선도로변(12m 이상)	60m 이하	
이면도로변(12m 미만) 영등포동 1,3가 이면부	40m 이하	

▪ 변 경

적 용 대 상	최 고 높 이	비 고
특별계획구역 V (도시환경정비예정구역)	• 유곽밀집지 : 100m 이하 • 쪽방촌 : 150m 이하	• 건축법 제60조 제3항에 의한 사선제한을 적용치 않음
특별계획구역 I-1(경방), I-2	95m 이하	
경인로변 특별계획구역 I-3, II, III-1~3, VII-1~5 등	80m 이하	
공동주택 기개발지, 경인로변(영등포초교일대)	70m 이하	
영등포동 3가 상업밀집지역 간선부 (양평로, 영등포로) 특별계획구역 IV, VI, 문래동3가 45번지 그 외 간선도로변(12m 이상)	60m 이하	
이면도로변(12m 미만) 영등포동 1,3가 이면부	40m 이하	

마. 건축물 배치·형태·색채·건축선 결정(변경)조서

1) 건축물 배치에 관한 계획(변경)

기 정				변 경				비고
구 분	계획기준	적용지역	계획목표	구 분	계획기준	적용지역	계획목표	
건 축 한계선	8m	중심지미관지구 (경인로)	경인로 확폭 (35m→45m)에 따른 보·차도 확보	건 축 한계선	8m	중심지미관지구 (경인로)	좌동	-
	4m	특별계획구역 (II 구역)			5.5m	영등포 고가도로변 (특별계획구역 I-3)	특별계획구역 I-3 세부 개발계획 결정	-
	3m	중심지미관지구 (양평로) 일반미관지구 (영등포로, 선유로, 신길로, 도림천) 특별계획구역	간선가로변 연속성 및 개방감 확보, 쾌적한 보행공간 조성		4m	특별계획구역 (II 구역)		-
	2m	영등포고가도로변, 30m 도로변	쾌적한 보행공간 조성		3m	중심지미관지구 (양평로) 일반미관지구 (영등포로, 선유로, 신길로, 도림천) 특별계획구역	좌동	
	2m 1m	이면도로변			2m	영등포고가도로변, 30m 도로변	좌동	
	1 ~ 6m	이면도로변 (특별계획구역, 영등포역)	계획적 수법에 의한 보·차도의 확보		2m 1m	이면도로변	좌동	
					1 ~ 6m	이면도로변 (특별계획구역, 영등포역)	좌동	
고층부 벽 면 한계선	15m (적용높이 20m 이상)	특별계획구역 I-1, II, IV-2구역	특별계획구역 V (도시환경정비사업)시 행에 따른 계획의 자율성을 확보 하기위해 폐지	고층부 벽 면 한계선	15m (적용높이 20m 이상)	특별계획구역 I-1, II, IV구역	특별계획구역 I-3 시행에 따른 계획의 실현성을 확보하기 위해 폐지	기존 특별계획 구역 I-1 내 일부구간 폐지
1층부 벽 면 한계선	-	-	-	1층부 벽 면 한계선	5m	영신로24길변	특별계획구역 I-3 세부 개발계획 결정	특별계획 구역 I-3 내 가로 활성화 도모

2) 건축물 형태와 외관(변경없음)

3. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

가. 대지내 공지 및 통로(변경)

▪ 대지내 공지에 관한 사항(변경)

구 분	적 용 기 준		비고
	기정	변경	
전면공지	• 보도부속형 : 보도 기능을 담당토록 조성 • 차량부속형 : 보도 및 차도 기능을 담당토록 조성 • 조성 지침 - 인접한 보도 또는 차도(보도가 없는 경우) 와 단차 없이 조성 - 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행통행 지장물 설치 금지 - 포장패턴 선정 시 공공부문 포장패턴을 우선 적용	좌동	건축선에 의한 전면공지
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 당해 도로 가각부, 보행결절점 주변에 설치	좌동	주요 보행통로 및 가각부 (22개소→24개소) 특별계획구역 Ⅰ-3 시행에 따른 2개소 증가
쌈지형공지	• ‘건축법 제43조’ 에 의한 공개공지 등 확보대상이 아닌 건축물이 건립되는 대지에는 쌈지형 공지의 설치 권장 • 최소폭 4m, 최소면적 25㎡ 이상, 필로티 구조 시 유효 높이 6m이상 • 인접 대지의 공개공지·쌈지형 공지와 일체형으로 조성 • 보행공간은 보도와 단차 없이 연속하여 조성	좌동	63개소
공공보행통로	• 보행동선 단절 부분 및 간선도로 및 이면도로 간 보행 공간 확보가 필요한 지역에 한하여 계획 • 최소폭원 6m이상으로 포장패턴 등을 차별화하여 보행 공간으로서의 인식성을 높이고, 24시간 공공의 통행이 가능하도록 운영	좌동	1개소 (특별계획구역 Ⅰ-1)
대지안의 조경	• ‘건축법 제43조 및 동법 시행령 제27조, 서울특별시 건축조례 제24조 및 제25조’ 를 적용하여 설치	좌동	해당대지 및 건축물에 적용

나. 차량동선 및 주차계획(변경)

구 분	계 획 내 용	적 용 대 상	비 고
차량출입 금지구간	간선가로변 원활한 차량소통도모 및 차량진출입으로 인한 보행공간 단절 최소화	폭25m 이상 간선도로변	특별계획구역 1-3 분할에 따른 일부 구간 위치 조정
일방통행	이면가로의 원활한 차량소통 도모	이면도로	-
보행자 우선도로	- 보행자의 안전성 및 쾌적성 확보 - 상업기능이 활성화된 간선가로의 이면부 도로에 보행활성화를 위하여 지정	건고 싶은 거리 등 특성화 지역	-
자전거 도로	적정보도 폭원을 유지할 수 있는 가로를 대상으로 지하철역과 연계할 수 있도록 연속적으로 지정	지하철역과 연계가 가능한 가로	-

1) 차량출입금지구간(변경)

구 분	적 용 대 상	적 용 기 준	비 고
차량출입금지구간	폭25m 이상 간선도로변	폭 25m 이상 도로에서 대지로의 직접 차량출입은 지구 단위계획에서 정한 차량출입금지구간에서는 원칙적으로 허용되지 않음	특별계획구역 1-3 분할에 따른 일부 구간 위치 조정

2) 공동주차출입구(변경없음)

3) 일방통행(변경없음)

4) 보행자우선도로 및 자전거 도로(변경없음)

4. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)

가. 특별계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명		대상	위치	면적(㎡)			비고
					기정	변경	변경후	
기정	I	1구역	경성방직	영등포동4가 441-10번지 일대	61,291.4	-	61,291.4	-
변경		1구역		영등포동4가 441-10번지 일대	61,291.4	감) 5,324.5	55,966.9	구역분할
변경		3구역		영등포동4가 442-2번지 일대	-	증) 5,324.5	5,324.5	
기정		2구역		영등포동4가 318-2번지 일대	3,590	-	3,590	변경없음
기정	II 구역		대선제분	문래동3가 9번지 일대	19,570	-	19,570	-
기정	III	1구역	영일시장	문래동3가 18번지 일대	7,930	-	7,930	-
기정		2구역		문래동3가 16-32번지 일대	4,590	-	4,590	-
기정		3구역		문래동3가 10번지 일대	4,530	-	4,530	-
기정	IV 구역		백화점	영등포동4가 434-5번지 일대	4,450	-	4,450	-
기정	V 구역		유곽밀집지	영등포동 4가 423번지 일대	41,575	-	41,575	-
기정	VI 구역		서영주정	당산동1가 12-0,1번지 일대	14,050.9	-	14,050.9	-
기정	VII	1구역	-	문래동3가 8-7번지 일대	2,985	-	2,985	-
기정		2구역	-	문래동3가 3-1번지 일대	4,319	-	4,319	-
기정		3구역	-	문래동1가 20-4번지 일대	8,144	-	8,144	-
기정		4구역	-	문래동1가 10-6번지 일대	6,667	-	6,667	-
기정		5구역	-	문래동1가 7-2번지 일대	6,251	-	6,251	-
기정	문래동3가 45번지		-	문래동3가 45번지 일대	6,682	-	6,682	-

나. 특별계획구역 결정(변경)사유서

구분	구역명		위치	면적(㎡)	결정(변경)사유
기정	I	1구역	영등포동4가 441-10번지 일대	61,291.4	영등포 도시재생사업과 연계한 전략적 개발 (직주근접형 저렴주택과 산업활성화 기능 공급 등) 추진을 위하여 특별계획구역 분할
변경		1구역	영등포동4가 441-10번지 일대	55,966.9	
변경		3구역	영등포동4가 442-2번지 일대	5,324.5	

1) 특별계획구역 I (경성방직)(변경)

■ 지정목적

- 대규모 공장부지 이전지로서 상업·업무·숙박 등 도심중심기능 입지가 예상되는 지역으로, 계획적 개발을 유도하기 위한 계획지침을 제시

■ 구역 개요

구분	구역명	위치	면적(㎡)	비고
기정	I-1구역	영등포동4가 441-10번지 일대	61,291.4	-
변경	I-1구역	영등포동4가 441-10번지 일대	55,966.9	구역분할
변경	I-3구역	영등포동4가 442-2번지 일대	5,324.5	
기정	I-2구역	영등포동4가 318-2번지 일대	3,590.0	변경없음

■ 특별계획구역 지침

(가) I-1구역(변경)

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

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

주) 2. 특별계획구역 I-1구역의 경우 특별계획구역 I-3구역의 분할로 구역면적이 축소되었으나, 특별계획구역지침 변경없음

(나) I-3구역(변경)

구 분		주요내용
토지이용		• 영등포 도시재생사업과 연계한 도심기능 육성 및 지원을 위한 주거·상업·업무 복합용도로 계획
용도지역		• 준공업지역
공공 시설 확보	기부채납	• 대지면적의 20% 이상을 설치 조성하여 기부채납
	대상시설	• 영등포 도시재생(경제기반형)계획과 연계하여 공공청사(건축물)를 세부개발계획 수립시 결정
용적률	기준	• 300%
	허용	• 400% 이하
	상한	• 공공시설을 20%이상 설치 조성하여 기부채납하는 경우 추가면적에 대해 적용
최고높이		• 최고높이 : 80m 이하
건축물 용도	불허용도	• 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설(도매시장 중 청과물관련시설) • 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설(관광호텔 제외) • 건축법시행령 별표1 제16호의 위락시설(관광진흥법에 의한 유원시설업 제외) • 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) • 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설(주차장 제외) • 건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련 시설
	권장용도	• 민간임대주택에 관한 특별법 제2조 제5호의 장기일반민간임대주택(준공공임대주택) • 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장(예식장·공회당·회의장), 전시장 • 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 • 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) • 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 관광호텔 • 2030 서울시 준공업지역 종합발전계획에서 정한 산업시설 및 산업지원시설 ※ 전체 지상부 연면적의 20% 이상 권장용도 준수시 인센티브 부여
기타 사항	건축한계선	• 영신로24길변 3m, 타임스퀘어 서측 영등포고가도로변 5.5m 지정
	1층부 벽면한계선	• 저층부 가로활성화 도모 및 쾌적한 보행공간확보를 위하여 영신로24길변에 1층부 벽면한계선 5m 지정
	공개공지	• 특별계획구역 I-1구역 및 2구역과의 보행연계성을 고려하여 결정
	차량출입 금지구간	• 간선가로 및 교차부의 원활한 차량소통을 도모하고, 보행활동의 연속성 부여
	주차장	• 기존 주차장기능을 고려하여 건축물 내 개방형주차장(민간 설치·운영) 일부 확보

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

(다) I-2구역(변경없음)

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

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

■ 용적률 인센티브 운용기준

(가) I-1구역(변경없음)

(나) I-3구역(변경)

(1) 기정(B획지_서울특별시고시 제412호(05.12.22)세부개발계획 기결정

항목	내용	완화기준	비고
권장용도	• 기준용적률 x (권장용도면적 ÷ 건축면적) x 0.15		-
공개공지	• 공개공지 조성지침 내용 준수시(피로티, 침상형 제외)		-
건축선	• 기준용적률 x {(제공면적 - 미관지구내 제공의무면적) ÷ 대지면적}		-
옥상조경	• 기준용적률 x {(제공면적 - 조경면적으로 완화받은 면적제외) ÷ 대지면적} x 0.15		-

주) 1. 용적률 적용 : 기준용적률 + a1 + a1 + a1 + ... ≤ 허용용적률

2. 권장용도의 면적산정기준은 지상부 연면적 중 순수당해용도에 사용된 면적을 기준으로 산정

3. 권장용도에 따른 용적률 인센티브는 연면적의 20% 이상 권장용도를 수용했을 경우 부여

4. 특정위치에 둘 이상의 인센티브가 해당될 경우 유리한 항목 하나의 인센티브만을 적용

5. 건축계획 변경시 인센티브 산정기준에 의거 변경된 조성면적을 적용하여 완화용적률을 산정함

(2) 변경

유형	완화항목	완화기준	비고
의무형	녹색 건축 인증	- 최우수(그린 1등급) : 기준용적률 × 0.12 이내 - 우수(그린 2등급) : 기준용적률 × 0.08 이내 - 우량(그린 3등급) : 기준용적률 × 0.04 이내	※ 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용 ※ 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무 대상 준수
	에너지 효율등급 인증	- 에너지 효율 1등급 : 기준용적률 × 0.08 이내 - 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 × 0.06 이내 - 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 × 0.04 이내	
	신재생 에너지 보급확대	- 신재생 에너지 1등급 : 기준용적률 × 0.12 이내 - 신재생 에너지 2등급 : 기준용적률 × 0.10 이내 - 신재생 에너지 3등급 : 기준용적률 × 0.08 이내 - 신재생 에너지 4등급 : 기준용적률 × 0.06 이내 - 신재생 에너지 5등급 : 기준용적률 × 0.04 이내	
	중수도 시설설치	• 기준용적률 x 0.04 이내	※ 신·재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용 - 건축물 인증 심사기준(별표 1) ※ 공급률로 등급판정 대체 가능
	빗물관리 시설설치	• 기준용적률 x 0.04 이내	- 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 - 관련법상 의무 시설인 경우 제외
	옥상녹화	• 기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.10이내	- 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 - 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상이 되도록 설치
	자연지반 보존	• 기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2 이내	- 법정 조경으로 산입된 면적 제외 - 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	녹색주차장	• 기준용적률 × (설치면적 / 대지면적) × 0.2 이내	- 자연토양 및 투수성 포장 - 지하구조물 미설치시 - 기준용적률 × 0.05 이내

유형	완화항목		완화기준	비고
계획유도형	획지 계획	획지단위개발	• 기준용적률 × 0.4 이내	-
	공동 개발	공동개발(지정권장) 맞벽건축, 필지교환	• 기준용적률 × 0.4 이내	-
	대지내 공 지	공개공지	• 기준용적률 × {(설치면적 - 무면적) / 대지면적} × 3 이내	-
		쌈지형공지, 침상형 공지	• 기준용적률 × {(조성면적 - 의무면적) / 대지면적} × 3 이내	-
		건축한계선, 건축지정선, 벽면선	• 기준용적률 × {(조성면적 - 의무면적) / 대지면적} × 3 이내	-
		공공보행통로(보차혼용 통로)	• 기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × 4 이내	-
	건축물 용 도	지정 또는 권장	• 기준용적률 × (지정 · 권장용도 면적 / 연면적) × 1 이내	-
		특정층(꼭대기층) 개방	• 기준용적률 × (설치면적 / 연면적) × 1 이내	-
		저층부 가로활성화용도	• 기준용적률 × 0.1 이내	-
	보행 개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치 등	• 기준용적률 × 0.5 이내	-
	주차 계획	공동주차통로, 공동주차장	• 기준용적률 × 0.1 이내	-
	건축물 개방	건축물 내 공익시설 설치	• 기준용적률 × (제공면적 / 연면적) × 4 이내	-
			• 원형보전 : 기준용적률 × 0.3 이내	-
	역사 보전	옛길/물길 복원 및 재현	• 형태보전 : 기준용적률 × 0.2 이내	-
		지정 및 등록문화재 보전	• 기준용적률 × 0.3 이내	-
		역사흔적 남기기	• 기준용적률 × 0.1 이내	-

주) 1. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 친환경 항목(의무형) 30%이상, 계획유도 항목의 합은 70% 이내로 계획하여야 함

(다) I -2구역(변경없음)

■ 도시기반시설 계획

(가) 특별계획구역 I 구역

(1) 광장 결정조서(변경없음)

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

(2) 주차장 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	②	주차장	노외주차장	영등포동4가 441-10번지	3,602.6	-	3,602.6	서고시 제412호 (05.12.22)	특별계획구역I-1 세부개발계획 결정 (광장4와 중복결정)

(3) 도로 결정조서(변경없음)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	2	2	24~30	보조간선 도로	370 (325)	영등포동4가 184-1	영등포동4가 55	일반 도로	서고시 제412호 (05.12.22)	-
기정	대로	3	133	25~39	보조간선 도로	1,560 (260)	영등포3가 대1-38 (영등포동4가 441-10)	당산동6가 (영등포동4가 441-26)	일반 도로	서고시 제288호 (78.06.20)	-
기정	중로	1	-	20	국지도로	100	영등포4가 대로3-133	영등포4가	일반 도로	서고시 제412호 (05.12.22)	-

※ 연장의()는 특별계획구역 I 구역 내 사항임

(4) 공공청사 결정조서(변경)

■ 도시계획시설(공공청사) 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)				최초 결정일	비고
				구분	기정	변경	변경후		
신설	②	공공청사	영등포동4가 442-2번지	연면적	-	증) 3,652.0	3,652.0	-	입체적 결정

■ 입체적 도시계획시설(공공청사) 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	규모			최초 결정일	비고 (관리청)
					기정	변경	변경후		
신설	②	공공청사	영등포동4가 442-2번지	대지지분(㎡)	-	증) 466.9	466.9	-	서울 특별시
				층	-	지상 3층	지상 3층		
				연면적(㎡)	-	증) 3,652.0	3,652.0		

※ 입체적 결정하는 공공청사의 연면적은 전용·공용·부대시설을 합한 면적이고 향후 건축계획에 따라 기반시설 순부담률 기준(20% 이상) 범위에서 조정될 수 있음

※ 공공청사 제공위치, 성능수준, 설비, 세부용도 등은 관리청 및 관할 자치구와 협의하여 사업계획승인시 확정하여 준공시 기부채납

■ 입체적 도시계획시설(공공청사) 결정(변경)사유서

도면표 시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
②	공공청사	◦ 공공청사 신설 - 위치 : 영등포동4가 442-2번지 - 연면적 : 3,652.0㎡ - 환산부지면적(대지지분 포함) : 1,291.8㎡ : 824.9㎡(계약면적 토지환산) + 466.9㎡(대지지분)	◦ 영등포 경인으로 일대 도시재생활성화계획과 연계하여 영등포지역 재생지원을 위한 공공청사 입체적 결정

- 2) 특별계획구역Ⅱ (대선제분)(변경없음)
- 3) 특별계획구역Ⅲ (영일시장)(변경없음)
- 4) 특별계획구역Ⅳ (백화점부지)(변경없음)
- 5) 특별계획구역Ⅴ (유곽밀집지 및 쪽방촌)(변경없음)
- 6) 특별계획구역Ⅵ (서영주정)(변경없음)
- 7) 특별계획구역Ⅶ(변경없음)
- 8) 문래동3가 45번지 특별계획구역(변경없음)

5. 인센티브에 관한 사항(변경없음)

④ 경미한 사항에 관한 계획(변경없음)

Ⅲ. 특별계획구역(Ⅰ-3구역) 세부개발계획 결정(변경)

① 도시관리계획(세부개발계획)에 관한 결정

1. 특별계획구역 결정(변경)조서

■ 특별계획구역 Ⅰ-3 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	영등포지역 부도심권 지구단위계획구역 특별계획구역 Ⅰ-1	영등포동4가 441-10번지 일대	61,291.4	-	61,291.4	서울특별시고시 제2002-251호 (2002.6.22.)	-
변경	영등포지역 부도심권 지구단위계획구역 특별계획구역 Ⅰ-1	영등포동4가 441-10번지 일대	61,291.4	감) 5,324.5	55,966.9	-	구역 분할
변경	영등포지역 부도심권 지구단위계획구역 특별계획구역 Ⅰ-3	영등포동4가 442-2번지 일대	-	증) 5,324.5	5,324.5	-	

■ 특별계획구역 Ⅰ-3 결정(변경)사유서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	결정(변경)사유
변경	영등포지역 부도심권 지구단위계획구역 특별계획구역 Ⅰ-1	영등포동4가 441-10번지 일대	55,966.9	영등포 도시재생사업과 연계한 전략적 개발(직주근접형 저렴주택과 산업 활성화 기능 공급 등) 추진을 위하여 특별계획구역 분할
변경	영등포지역 부도심권 지구단위계획구역 특별계획구역 Ⅰ-3	영등포동4가 442-2번지 일대	5,324.5	

2. 용도지역에 관한 결정

■ 용도지역 결정조서 : 변경없음

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	5,324.5	-	5,324.5	100.0	-
준공업지역	5,324.5	-	5,324.5	100.0	-

3. 용도지구 결정조서 : 해당없음

4. 도시기반시설 결정(변경)조서

1) 도로(변경없음)

2) 공공청사(변경)

■ 도시계획시설(공공청사) 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				구분	기정	변경		
신설	②	공공청사	영등포동4가 442-2번지	연면적	-	증) 3,652.0	3,652.0	-

■ 입체적 도시계획시설(공공청사) 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	규모			최초 결정일	비고 (관리청)
					기정	변경	변경후		
신설	②	공공청사	영등포동4가 442-2번지	대지지분(㎡)	-	증) 466.9	466.9	-	서울 특별시
				층	-	지상 3층	지상 3층		
				연면적(㎡)	-	증) 3,652.0	3,652.0		

※ 입체적 결정하는 공공청사의 연면적은 전용·공용·부대시설을 합한 면적이고 향후 건축계획에 따라 기반시설 순부담률 기준(20% 이상) 범위에서 조정될 수 있음

※ 공공청사 제공위치, 성능수준, 설비, 세부용도 등은 관리청 및 관할 자치구와 협의하여 사업계획승인시 확정하여 준공시 기부채납

■ 입체적 도시계획시설(공공청사) 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
②	공공청사	◦ 공공청사 신설 - 위치 : 영등포동4가 442-2번지 - 연면적 : 3,652.0㎡ - 환산부지면적(대지지분 포함) : 1,291.8㎡ : 824.9㎡(계약면적 토지환산) + 466.9㎡(대지지분)	◦ 영등포 경인으로 일대 도시재생활성화 계획과 연계하여 영등포지역 재생 지원을 위한 공공청사 입체적 결정

5. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

■ 획지에 관한 계획

구분	구역명	도면 표시 번호		위치	면적(㎡)			비고
					기정	변경	변경후	
기정	Ⅰ-1구역	A	일반상업지역	영등포동4가 441-10번지일대	9,848.1	-	9,848.1	영등포구고시 제2008-42호 (08.07.24)
			준공업지역		34,542.2	-	34,542.2	
			소계		44,390.3	-	44,390.3	
		B		영등포동4가 441-26번지	4,528.0	-	4,528.0	
		합계			48,918.3	-	48,918.3	
변경	Ⅰ-1구역	A	일반상업지역	영등포동4가 441-10번지일대	9,848.1	-	9,848.1	B획지 분할로 인한 획지계획 변경
			준공업지역		34,542.2	-	34,542.2	
			소계		44,390.3	-	44,390.3	
	Ⅰ-3구역	①	영등포동4가 442-2번지	-	증)4,528.0	4,528.0	구역분할로 인한 신설	

6. 건축물 등에 관한 결정(변경)조서

1) 건축물의 불허용도 계획(변경)

특별계획구역 지침	세부개발계획	비고
- 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설(도매시장 중 청과물관련시설) - 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설(관광호텔 제외) - 건축법시행령 별표1 제16호의 위락시설(관광진흥법에 의한 유원시설업 제외) - 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) - 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설(주차장 제외) - 건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련 시설	좌동	-

2) 건축물의 권장용도 계획(변경)

특별계획구역 지침	세부개발계획	비고
- 민간임대주택에 관한 특별법 제2조 제5호의 장기일반민간임대주택(준공공임대주택) - 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장(예식장·공회당·회의장), 전시장 - 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 - 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) - 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 관광호텔 2030 서울시 준공업지역 종합발전계획에서 정한 산업시설 및 산업지원시설 ※ 전체 지상부 연면적의 20% 이상 권장용도 준수시 인센티브 부여	좌동	-

3) 건축물의 건폐율 계획(변경)

특별계획구역 지침	세부개발계획	비고
• 60% 이하	좌동	-

4) 건축물의 용적률 계획(변경)

특별계획구역 지침		세부개발계획	비고
기준용적률	300%	좌동	-
허용용적률	400%		
상한용적률	공공시설을 20% 이상 설치 조성하여 기부채납하는 경우 추가면적에 대해 적용		

5) 건축물의 높이 계획(변경)

특별계획구역 지침	세부개발계획	비고
• 80m 이하	80m 이하	-

6) 용적률 인센티브 적용기준(변경)

■ 기정(B획지_서울특별시고시 제412호(05.12.22)세부개발계획 기결정)

항목	내용	완화기준	비고
권장용도	• 기준용적률 x (권장용도면면적 ÷ 건축면면적) x 0.15		-
공개공지	• 공개공지 조성지침 내용 준수시(피로티, 침상형 제외)		-
건축선	• 기준용적률 x {(제공면적 - 미관지구내 제공의무면적) ÷ 대지면적}		-
옥상조경	• 기준용적률 x {(제공면적 - 조경면적으로 완화받은 면적제외) ÷ 대지면적} x 0.15		-

- 주) 1. 용적률 적용 : 기준용적률 + a1 + a1 + a1 + ... ≤ 허용용적률
 2. 권장용도의 면적산정기준은 지상부 연면적 중 순수당해용도에 사용된 면적을 기준으로 산정
 3. 권장용도에 따른 용적률 인센티브는 연면적의 20% 이상 권장용도를 수용했을 경우 부여
 4. 특정위치에 둘 이상의 인센티브가 해당될 경우 유리한 항목 하나의 인센티브만을 적용
 5. 건축계획 변경시 인센티브 산정기준에 의거 변경된 조성면적을 적용하여 완화용적률을 산정함

■ 변경

유형	완화 항목	완화기준	비고
의무형	녹색 건축 인증	- 최우수(그린 1등급) : 기준용적률 × 0.12 이내 - 우수(그린 2등급) : 기준용적률 × 0.08 이내 - 우량(그린 3등급) : 기준용적률 × 0.04 이내	※ 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용 ※ 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무 대상 준수
	에너지 효율등급 인증	- 에너지 효율 1등급 : 기준용적률 × 0.08 이내 - 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 × 0.06 이내 - 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 × 0.04 이내	
	신재생 에너지 보급확대	- 신재생 에너지 1등급 : 기준용적률 × 0.12 이내 - 신재생 에너지 2등급 : 기준용적률 × 0.10 이내 - 신재생 에너지 3등급 : 기준용적률 × 0.08 이내 - 신재생 에너지 4등급 : 기준용적률 × 0.06 이내 - 신재생 에너지 5등급 : 기준용적률 × 0.04 이내	※ 신·재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용 - 건축물 인증 심사기준(별표 1) ※ 공급률로 등급판정 대체 가능
	중수도 시설설치	• 기준용적률 x 0.04 이내	- 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 - 관련법상 의무 시설인 경우 제외
	빗물관리 시설설치	• 기준용적률 x 0.04 이내	- 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 - 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상이 되도록 설치
	옥상녹화	• 기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.1이내	- 법정 조경으로 산입된 면적 제외 - 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	자연지반 보존	• 기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2 이내	- 자연토양 및 투수성 포장 - 지하구조물 미설치시
	녹색주차장	• 기준용적률 × (설치면적 / 대지면적) × 0.2 이내	- 기준용적률 × 0.05 이내

유형	완화항목		완화기준	비고
계획유도형	획지 계획	획지단위개발	• 기준용적률 × 0.4 이내	-
	공동 개발	공동개발(지정권장) 맞벽건축, 필지교환	• 기준용적률 × 0.4 이내	-
	대지내 공 지	공개공지	• 기준용적률 × {(설치면적 - 의무면적) / 대지면적} × 3 이내	-
		쌈지형공지, 침상형 공지	• 기준용적률 × {(조성면적 - 의무면적) / 대지면적} × 3 이내	-
		건축한계선, 건축지정선, 벽면선	• 기준용적률 × {(조성면적 - 의무면적) / 대지면적} × 3 이내	-
		공공보행통로(보차혼용 통로)	• 기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × 4 이내	-
	건축물 용 도	지정 또는 권장	• 기준용적률 × (지정 · 권장용도 면적 / 연면적) × 1 이내	-
		특정층(꼭대기층) 개방	• 기준용적률 × (설치면적 / 연면적) × 1 이내	-
		저층부 가로활성화용도	• 기준용적률 × 0.1 이내	-
	보행 개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치 등	• 기준용적률 × 0.5 이내	-
	주차 계획	공동주차통로, 공동주차장	• 기준용적률 × 0.1 이내	-
	건축물 개방	건축물 내 공익시설 설치	• 기준용적률 × (제공면적 / 연면적) × 4 이내	-
			• 원형보전 : 기준용적률 × 0.3 이내	-
	역사 보전	옛길/물길 복원 및 재현	• 형태보전 : 기준용적률 × 0.2 이내	-
		지정 및 등록문화재 보전	• 기준용적률 × 0.3 이내	-
		역사흔적 남기기	• 기준용적률 × 0.1 이내	-

주) 1. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 친환경 항목(의무형) 30%이상, 계획유도 항목의 합은 70% 이내로 계획하여야 함

■ 상한용적률 산정

구 분	상한용적률 적용기준 및 산출근거	비 고
상 한 용적률	◦ 상한용적률 = 용적률 × {1 + (1.3 × 가중치 × α)} 이내 = 400% × [1 + 1.3 × {(1,291.8㎡ - 905.6㎡) / 4,528.0㎡}] = 444.4% ※ α = 기부채납면적/기부채납면적 제공후 대지면적 = (기부채납면적 - 대지면적의 20%) / (대지면적 - 토지기부채납) ※ 가중치 = 공공시설제공부지평균용적률/사업부지용적률	
상 한 용적률 검 토	◦ 대지면적 : 4,528.0㎡ ◦ 획지면적 : 4,528.0㎡ ◦ 계획기반시설 : 1,291.8㎡ - 건축물 기부채납 : 1,291.8㎡ (28.5%, 건축물 기부채납을 토지로 환산) ◦ 대지면적의 20% : 905.6㎡ ◦ 계획기반시설 면적 계산 - 공공청사(입체적 결정) : 1,291.8㎡ (28.5%) : 824.9㎡ (계약면적 토지환산) + 466.9㎡ (대지지분) ※ 건축물 계약면적 3,652.0㎡ 제공 시 설치비용을 토지로 환산한 면적(824.9㎡)과 대지지분(466.9㎡)의 합계 $\text{토지환산} = \frac{\text{공공시설 등 설치비용(원)}}{\text{용적률을 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡)}}$ $= \frac{1,859,000(\text{원/㎡}) \times 3,652.0\text{㎡}}{4,115,000(\text{원/㎡}) \times 2}$ ※ 표준건축비 1,859,000(원/㎡) (2018년도 표준건축비) ※ 부지가액(공시지가 2배 적용) 8,230,000(원/㎡) (공시지가 4,115,000원_2017)	-

※ 추후 지적측량 결과 및 건축계획 변경에 따라 기부채납면적 및 상한용적률은 조정 가능

7) 건축한계선에 관한 계획(변경)

구분	특별계획구역 지침	세부개발계획	비고
건축 한계선	• 영신로24길변 3m, 타임스퀘어 서측 고가도로변 5.5m 지정	좌동	-
1층부 벽면 한계선	• 저층부 가로활성화 도모 및 쾌적한 보행공간 확보를 위하여 영신로 24길변에 1층부 벽면한계선 5m 지정	좌동	신설

(이하여백)

7. 대지 내 공지에 관한 결정(변경)조서

구분	특별계획구역 지침	세부개발계획	비고
공개공지	• 특별계획구역 1-1구역 및 2구역과의 보행연계성을 고려하여 결정	• 대상지 남단에 2개소 결정(타임스퀘어 서측 영등포고가도로변과 타임스퀘어 경계부)	-

8. 교통처리에 관한 결정

구분	특별계획구역 지침	세부개발계획	비고
차량출입 금지구간	• 간선가로 및 교차부의 원활한 차량소통을 도모 하고, 보행활동의 연속성 부여	좌동	-
주차장	• 기존 주차장기능을 고려하여 건축물 내 개방형 주차장(민간 설치·운영) 일부 확보	좌동	-

9. 공공시설 부담에 관한 계획

구분	특별계획구역 지침	세부개발계획	비고
공공시설 부담	• 대지면적의 20% 이상을 설치 조성하여 기부채납	• 계획기반시설 면적 계산 - 공공청사(입체적결정) : 1,291.8㎡ (28.5%) : 824.9㎡(계약면적 토지환산) + 466.9㎡(대지지분) ※ 건축물 계약면적 3,652.0㎡ 제공 시 설치비용을 토지로 환산한 면적(824.9㎡)과 대지지분(466.9㎡)의 합계 $\text{토지환산} = \frac{\text{공공시설 등 설치비용(원)}}{\text{용적률을 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡)}}$ $= \frac{1,859,000(\text{원/㎡}) \times 3,652.0\text{㎡}}{4,115,000(\text{원/㎡}) \times 2}$ ※ 표준건축비 1,859,000(원/㎡) (2018년도 표준건축비) ※ 부지가액(공시지가 2배 적용) 8,230,000(원/㎡) (공시지가 4,115,000원_2017)	• 기부채납 면적기준 : 905.6㎡ (대지면적의 20%)

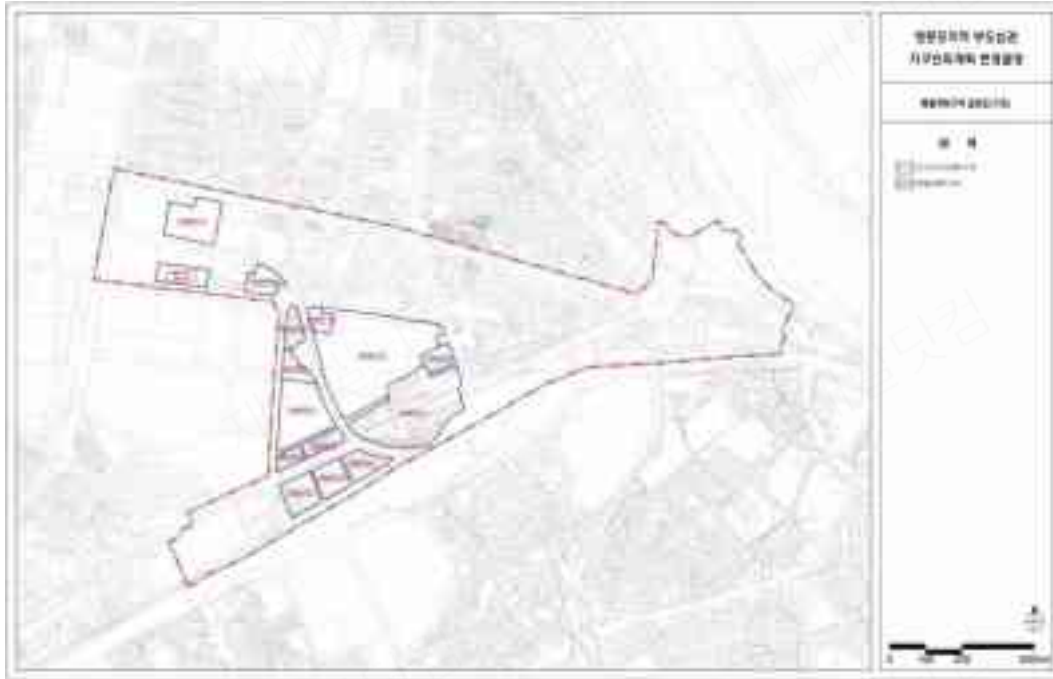
V. 관계도면 : 붙임참조(세부관계도면은 열람장소에 비치된 도면참조)

※ 첨부된 지형도면 등 (그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

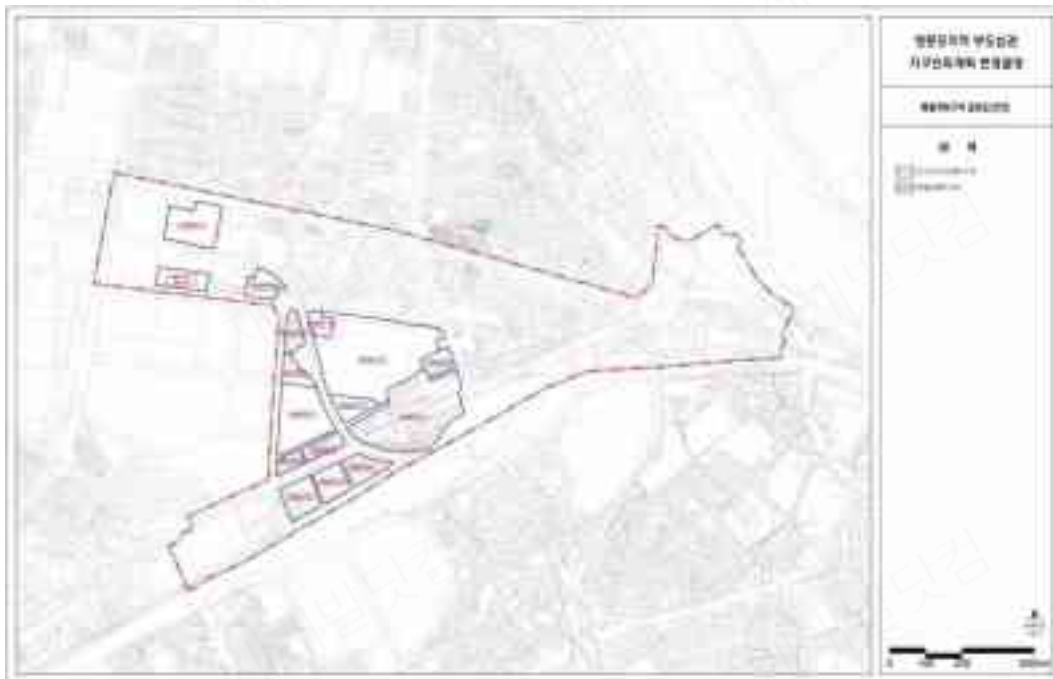
VI. 열람장소 : 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8384), 영등포구 도시계획과(☎02-2670-3542)에 관계도서를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

■ 특별계획구역 결정도(기정)



■ 특별계획구역 결정도(변경)



■ 세부개발계획 기반시설 결정도(기정)



■ 세부개발계획 기반시설 결정도(변경)



■ 세부개발계획 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(기정)



■ 세부개발계획 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(변경)

