

◆ 서울특별시고시 제2024-548호

도시관리계획(여의도 금융중심 지구단위계획구역 및 계획) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시공고 제2023-1530호(2023.05.26.)로 열람공고한 도시관리계획(여의도 금융중심 지구단위계획구역 및 계획) 결정(안)에 대하여 2024년 제13차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2024.09.25.) 심의(결과: 수정가결) 및 서울특별시공고 제2024-2798호(2024.10.17.)로 재 열람공고를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(여의도 금융중심 지구단위계획구역 및 계획)을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 「시행령」 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 11월 14일
서울특별시장

I. 결정 취지

서울시 3도심 중 하나이자 국제적 금융중심지로서 여의도 금융중심지 일대를 대상으로 계획적인 도시관리계획 체계를 확립하고, 매력적이고 국제적인 도시공간의 육성관리를 위해 지구단위계획을 결정하는 사항임

II. 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획)에 관한 결정조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	①	여의도동 61-1,2 지구단위계획구역	영등포구 여의도동 61-1, 61-2	16,528	감) 16,528	-	서고251호 (`20.06.25.)	기 실효
폐지	②	여의도 공작아파트 재건축정비사업 지구단위계획구역	영등포구 여의도동 21-2 일대	16,929	감) 16,929	-	서고338호 (`22.11.17.)	폐지 후 편입
신설	③	여의도 금융중심 지구단위계획구역	영등포구 여의도동 33 일대	-	증) 1,120,586	1,120,586	-	-

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	위치	면적(㎡)	결정사유
폐지	영등포구 여의도동 61-1, 61-2	16,528	‘20.06.25. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조의 규정에 따라 도시관리계획으로 고시된 지구단위계획구역에 대하여 구역 결정고시일로부터 3년 이내에 당해 지구단위계획구역에 관한 지구단위계획이 결정·고시되지 아니하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제 53조 규정에 따라 그 효력이 기 상실되었음
폐지	영등포구 여의도동 21-2 일대	16,929	영등포구 여의도동 21-2 일대 재건축정비사업 시행을 위하여 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정 고시(‘22.11.17.)한 여의도 공작아파트 재건축정비사업 지구단위계획구역을 폐지하고 신규 수립하는 지구단위계획구역으로 편입하여 도시관리계획 운영의 효율성 증대
신설	영등포구 여의도동 33 일대	1,120,586	국제적 금융중심지로서 여의도 금융중심지 일대를 대상으로 계획적인 도시관리계획 체계를 확립하고, 매력적·국제적인 도시공간 융성관리를 위해 지구단위계획 신규 수립

② 도시관리계획에 관한 결정

1. 용도지역·지구 결정조서

가. 용도지역 결정조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		1,120,586	-	1,120,586	100.00	
주거지역	소 계	106,232	-	106,232	9.48	
	제1종일반주거지역	16,458	-	16,458	1.47	
	제2종일반주거지역	1,159	-	1,159	0.10	
	제2종일반주거지역 (7층 이하)	50,503	-	50,503	4.51	
	제3종일반주거지역	38,112	-	38,112	3.40	
상업지역	소계	1,014,354	-	1,014,354	90.52	
	일반상업지역	1,014,354	-	1,014,354	90.52	

■ 용도지역 조정가능지

연번	위치	용도지역		면적 (㎡)	비고
		상향전	상향후		
1	여의도동 22 일대	일반상업지역	중심상업지역	387,469	금융특정개발진흥지구
2	여의도동 53 일대	제3종일반주거지역	준주거지역	12,237	국제금융로변

- ※ 여의도동 22번지 일대 용도지역이 상향되는 지역은 개발규모가 3,000㎡ 이상(공동개발 포함) 개발하는 획지에 한하며 기부채납 10% 이상 부담 후 도시관리계획 변경절차를 이행하여야 함
 * 5,000㎡ 이상 공동개발 시 허용용적률 인센티브 부여
 ※ 여의도동 53번지 일대 용도지역이 변경되는 지역은 개발규모가 1,000㎡ 이상(공동개발 포함) 개발하는 획지에 한하며 기부채납 15% 이상 부담 후 도시관리계획 변경절차를 이행하여야 함

나. 용도지구 결정조서

■ 고도지구

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	고도제한 내용	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	-	국회의사당 주변	고도지구	국회의사당 전면	해발 65m 이하	396,500 (106,355)	건고109호 (`76.07.22.)	여의도동 10~12일대
기정	-	국회의사당 주변	고도지구	영등포구 여의도동 13~18 일대	해발 55m 이하	373,500	건고109호 (`76.07.22.)	

※ ()는 지구단위계획구역 내 면적으로 CAD상 구적면적임

■ 보호지구

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	-	보호지구	공용시설 보호지구	영등포구 여의도동 일대	922,500 (413,791)	서고88호 (`76.04.22.)	

※ ()는 지구단위계획구역 내 면적으로 CAD상 구적면적임

■ 개발진흥지구

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	-	개발진흥지구	특정개발 진흥지구	영등포구 여의도동 22 일대	387,469	서고21호 (`10.01.28.)	권장업종 (진흥계획에 따름)

2. 도시계획시설 결정조서

가. 교통시설

1) 도로

■ 도로 총괄표

구분	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	41	14,447	351,942.3	19	9,435	258,710.9	10	1,935	21,597.8	12	3,077	71,633.6

구분	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
광로	3	3,707	160,351	3	3,707	160,351	-	-	-	-	-	-
대로	4	2,295	86,993.9	2	825	36,952.5	-	-	-	2	1,470	50,041.4
중로	24	6,610	86,944.1	11	4,208	53,356.2	3	795	11,995.7	10	1,607	21,592.2
소로	10	1,835	17,653.3	3	695	8,051.2	7	1,140	9,602.1	-	-	-

※ 지구단위계획구역 내 면적으로 CAD상 구역면적임

■ 도로 결정 조서 (변경)

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	광로	1	92	56~80	주간선 도로	1,537	마포대교 남단	서울교 남단	일반도로	서고40 (`99.02.25.)	
기정	광로	1	26	100	주간선 도로	1,770 (923)	국회의사당 앞	남쪽주거지앞	일반도로	건고143 (`70.03.26.)	
기정	광로	1	27	70	주간선 도로	1,730 (1,247)	국회 복단앞	시청예정지앞		건고143 (`70.03.26.)	
기정	대로	1	30	35	주간선 도로	987 (473)	여의동로	의사당대로	일반도로	-	
기정	대로	1	78	10.8~14 7.5	주간선 도로	7,530 (352)	양천구 신월동 835 (광로2-12) (신월IC)	영등포구 여의도동 2-11 (광장40호) (여의대로)	자동차 전용도로	서고318호 (`13.10.04.)	입체적 결정 (도로·교통 광장·공원 일부 중복)
							(신월동 835)	(화곡동 951-2)			
기정	대로	3	31	25~45	주간선 도로	1,380 (880)	여의도 남단	여의도 북단	일반도로	건고143 (`70.03.26.)	
기정	대로	3	100	25	간선도로	590	시청예정지앞	종합병원앞	일반도로	건고143 (`70.03.26.)	
기정	중로	1	131	20	보조간선	1,195 (197)	여의동로	여의동로	일반도로	-	
기정	중로	1	132	20~30	보조간선	6,873 (1,805)	여의도남단	여의도북단	일반도로	-	
기정	중로	1	467	20	집산도로	410	여의도동 26	여의도동 24-1	일반도로	서고472호 (`17.12.28.)	

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	1	468	20	집산도로	107	여의도동 26-5	여의도동 26-1	일반도로	서고472호 (`17.12.28.)	
신설	중로	1	(1)	20	집산도로	100	여의대로	여의도동 28	일반도로		
신설	중로	1	(2)	20	집산도로	300	여의대로	여의도동 27-2	일반도로		
신설	중로	1	(3)	20	집산도로	300	여의대로	여의나루로	일반도로		
신설	중로	1	(4)	20	집산도로	211	여의도동 35-6	여의도동 35	일반도로		
신설	중로	1	(5)	20	집산도로	288	여의도동 35-1	국제금융로8길	일반도로		
신설	중로	1	(6)	20	집산도로	203	여의도동 34-2	여의도동 34-1	일반도로		
신설	중로	1	(7)	20	집산도로	280	여의도동 44-26	여의도동 44-37	일반도로		
기정	중로	2	517	15	집산도로	107	여의도동 25-6	여의도동 25	일반도로	서고472호 (`17.12.28.)	
기정	중로	2	518	15	집산도로	107	여의도동 24-4	여의도동 24	일반도로	서고472호 (`17.12.28.)	
기정	중로	2	1	16 ~20	특수도로	581	여의도동 2-6 (여의도역)	여의도동 22 (파크원)	지하도로 (지하 공공보도)	서고136호 (`08.04.17.)	광로2-26 광로3-27 중로1-467 중로1-468 중로2-517 중로2-518 지하도로 중복결정
신설	중로	3	(1)	12	집산도로	139	국제금융로6길	여의도동 36-5	일반도로		
신설	중로	3	(2)	12	집산도로	139	국제금융로6길	여의도동 36	일반도로		
신설	중로	3	(3)	12	집산도로	210	의사당대로	여의도동 46-1	일반도로		
신설	중로	3	(4)	12	집산도로	133	여의도동 45	여의도동 46	일반도로		
신설	중로	3	(5)	12	집산도로	133	여의도동 45-1	여의도동 46	일반도로		
신설	중로	3	(6)	12	집산도로	133	여의도동 44	여의도동 44-6	일반도로		
신설	중로	3	(7)	12	집산도로	279	국제금융로8길	여의대방로	일반도로		
신설	중로	3	(8)	12	집산도로	123	여의도동 44-32	여의도동 44-11	일반도로		
신설	중로	3	(9)	12	집산도로	135	여의도동 44-11	여의대방로	일반도로		
신설	중로	3	(10)	12	집산도로	183	여의나루로	국제금융로7길	일반도로		
신설	소로	1	(1)	10	집산도로	383	여의도동 28-3	여의도동 28-1	일반도로		
신설	소로	1	(2)	10	집산도로	200	여의도동 22	여의도동 21	일반도로		
신설	소로	1	(3)	10	집산도로	112	여의도동 48	여의도동 48-5	일반도로		
신설	소로	2	(1)	8	집산도로	306	여의도동 20	여의나루로	일반도로		
신설	소로	2	(2)	8	집산도로	213	여의도동 54-2	여의도동 54-8	일반도로		
신설	소로	2	(3)	8	집산도로	80	여의도동 54-9	여의도동 54	일반도로		

구분	규 모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
신설	소로	2	(4)	8	집산도로	45	여의대방로70길	여의도동 53-3	일반도로		
신설	소로	2	(5)	8	집산도로	264	여의도동 53	여의도동 53-19	일반도로		
신설	소로	2	(6)	8	집산도로	126	여의도동 54-1	여의도동 54	일반도로		
신설	소로	2	(7)	8	집산도로	104	여의도동 54-6	여의도동 54-8	일반도로		

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로1-(1), 중로1-(2), 중로1-(3), 중로1-(4), 중로1-(5), 중로1-(6), 중로1-(7), 중로3-(1), 중로3-(2), 중로3-(3), 중로3-(4), 중로3-(5), 중로3-(6), 중로3-(7), 중로3-(8), 중로3-(9), 중로3-(10), 소로1-(1), 소로1-(2), 소로1-(3), 소로2-(1), 소로2-(2), 소로2-(3), 소로2-(4), 소로2-(5), 소로2-(6), 소로2-(7)	도시계획도로 신설	여의도 조성 당시 도시계획 미결정된 현황도로에 대하여 기반시설의 체계적 관리를 위해 도시계획시설로 지정

2) 철도 : 변경없음

■ 철도

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	면 적(㎡)			연장(m)	면적(㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	①	철도	도시철도	강서구 과해동 83-1	강남구 역삼동800-1	여의도역 등	26,185	325,289	서고5 (`02.01.10.)	9호선
기정	②	철도	도시철도	강서구 개화동 306	강동구 하일동 579	-	47,400	-	건고695 (`90.10.19.)	5호선
기정	③	철도	도시철도	여의도동 56번지 일원 (9호선 셋강역)	관악구 신림동 211번지 일원 (서울대 입구)	대방역(국철) 신림역(2호선) 보라매역(7호선) 셋강역(9호선)	7,760	75,405.9	서고98 (`16.04.07.)	신림선
기정	④	철도	일반철도	시흥동 765-5철	여의도동 3-2도	석수역 시흥사거리역 독산역	12,085	233,726.4	국토부고시 제2019-446호 (`19.08.27.)	신안산선

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	면 적(㎡)			연장(m)	면적(㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
						구로디지털단지역 대림삼거리역 신정역 도림사거리역 영등포역 여의도역				
기정	⑤	철도	일반철도	여의도동 2-6도	여의도동 39천	-	476	645.0	국토부고시 제2021-958호 (`21.07.19.)	신안산선 하수관로

■ 철도(정거장)

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	연장(m)	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	①	철도	도시철도 (정거장)	영등포구 여의도동 37	-	9,208	서고5 (`02.01.10.)	여의도 정거장
기정	②	철도	도시철도 (정거장)	영등포구 여의도동 30 일대	-	10,830	건고151 (`91.04.01.)	여의나루 정거장
기정	③	철도	도시철도 (정거장)	영등포구 여의도동 48번지 일대	-	9,930	서고5 (`02.01.10.)	샛강 정거장
기정	101	철도	도시철도 (101정거장)	영등포구 여의도동 56번지 일원	-	1,581.4	서고98 (`16.04.07.)	샛강역, 여의도로, 자매공원
기정	2-아	철도	일반철도 (여의도역)	영등포구 여의도동 3도	182	13,567.0	국토부고시 제2019-446호 (`19.08.27.)	본선과 중복결정

나. 공간시설

1) 공원

■ 공원 결정 조서 (변경없음)

구 분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	자매근린 공원	근린공원	여의도동 56	16,500	-	16,500	1940.03.12.	

다. 유통 및 공급시설

1) 전기공급설비

■ 전기공급설비 결정 조서 (변경없음)

구 분	도면표시 번호	시설명	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	전기공급설비	여의도동 21	9,920	-	9,920	서고117호 (`76.05.26.)	

2) 공동구

■ 공동구 결정 조서 (변경없음)

구 분	도면표시 번호	시설명	면 적(㎡)			폭(m)	연장(m)	면적(㎡)	최초 결정일	비고
			기점	종점	주요 경과지					
기정	-	공동구	여의도동 1-6	여의도동 1-7	-	6	3,980	23,934	서고140호 (`00.06.05.)	도로 지하
기정	-	공동구	여의도동 3-2	여의도동 6	-	6	1,077	6,462	서고140호 (`00.06.05.)	도로 지하
기정	-	공동구	여의도동 3-6	여의도동 4-6	-	6	582	3,492	서고140호 (`00.06.05.)	도로 지하
기정	-	공동구	여의도동 4	여의도동 4	-	6	120	720	서고140호 (`00.06.05.)	도로 지하

3) 시장

■ 시장 결정 조서 (변경없음)

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	시장	시장	여의도동 35-5	3,305	-	3,305	서고294 (`78.06.17.)	
기정	②	시장	시장	여의도동 43-3	3,264	-	3,264	서고339 (`77.09.21.)	

라. 공공·문화체육시설

1) 문화시설

■ 문화시설 결정 조서 (변경없음)

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	문화시설	문화시설	여의대로 버스환승센터 일부 지하공간	957	-	957	서고361 (`16.11.10.)	

마. 보건위생시설

1) 보건위생시설

■ 종합의료시설 결정 조서 (변경없음)

구 분	도면표시 번호	시설명	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	종합의료시설	여의도동 62	10,566	-	10,566	서고88 (`76.04.22.)	여의도 성모병원

③ 획지 및 건축물에 관한 결정

1. 획지에 관한 결정조서

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

1) 가구결정 조서

구분	가구번호	비고
가구	A1, A2, A3, B1, B2, B3, B4, B5, B6 C1, C2, C3, D1, E1, E2, E3, E4, E5, E6 F1, F2, F3, F4, F5, F6, F7, F8, F9 G1, G2, H1, H2, H3, H4, H5, H6, H7, I1	

2) 획지 결정조서

가) 단위 대지의 최대 개발규모

■ 최대개발규모 설정 기준

구분	최대 개발규모	비고
최대 개발규모	1개 가구(블럭)단위	- 단위대지 - 공동개발이 지정되지 않은 개별필지 - 공동개발이 지정된 일단의 필지 - 특별계획구역으로 지정된 일단의 필지 - 계획된 가구(블럭)단위 내에서 자율적 공동개발을 하는 일단의 필지 - 최대 개발규모 적용의 예외 사항

구분	최대 개발규모	비고
		- 공동개발이 계획된 대지 - 최대 개발규모를 초과하는 기존 대지 - 특별계획구역 - 대지의 형태가 지나치게 부정형하거나 세장비(단변과 장변의 비)가 1 : 3 이상이 되는 경우

■ 최대개발규모 결정 사유서

구분	계획내용	비고
최대 개발규모	• 국제적 금융중심지 육성을 위한 창조적 건축환경 조성을 위해 가구단위 내 자율적 공동개발 허용 • 공동개발(지정, 권장) 부지를 포함하여 지구단위계획구역 내 모든 부지는 가구(블록)단위 내에서 자율적인 공동개발 허용 - 특별계획구역은 가구단위 최대개발규모 예외 적용	

나) 대지의 분할 제한

구분	계획내용	비고
대지의 분할제한	• 대지의 분할은 「서울특별시 건축 조례」 제29조(건축물이 있는 대지의 분할제한)에서 정한 규모 이하로 분할할 수 없음 • 지구단위계획구역 내에서 대지를 분할하고자 할 경우 지구단위계획 결정(변경)절차를 거쳐서 분할	

다) 공동개발

구분	계획기준	비고
공동개발(지정)	• 공동개발(지정) 필지는 계획된 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하여 건축 • 공동개발(지정) 변경은 구 도시건축공동위원회 심의를 거쳐 변경 (주차출입구 확보 등 계획 변경으로 인한 주변지역 대책 강구)	* 기 공동개발 필지
공동개발(권장)	• 계획된 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하여 건축할 것을 권장	* 동일소유자 필지

※ 가구단위 내 자율적 공동개발 허용

■ 공동개발에 관한 결정 조서

가구번호	구분	위치		면적(㎡)		비고
		동명	지번	필지	계	
B1	신설	여의도동	23	16,529	33,058	공동개발 지정
			23-1	16,529		

가구번호	구분	위치		면적(㎡)		비고
		동명	지번	필지	계	
B4	신설	여의도동	25-1	1,388	2,290	공동개발 지정
			25-7	902		
	신설	여의도동	25-3	902	2,069	공동개발 지정
			25-5	800		
			25-8	367		
	신설	여의도동	25-4	902	2,066	공동개발 지정
			25-6	1,164		
B5	신설	여의도동	25-12	744	2,232	공동개발 지정
			25-14	1,488		
B6	신설	여의도동	26	1,858	2,931	공동개발 지정
			26-1	1,073		
C3	신설	여의도동	28-2	3,441	6,615	공동개발 지정
			28-4	3,174		
E2	신설	여의도동	35-4	1,438	4,314	공동개발 지정
			35-7	1,438		
			35-8	1,438		
F1	신설	여의도동	43-1	532	1,028	공동개발 지정
			43-6	496		
	신설	여의도동	43-4	8,912	9,917	공동개발 지정
			43-5	1,005		
F2	신설	여의도동	44	959	1,921	공동개발 지정
			44-1	962		
	신설	여의도동	44-2	860	1,720	공동개발 지정
			44-4	860		
F3	신설	여의도동	44-13	919	1,838	공동개발 지정
			44-15	919		
F4	신설	여의도동	44-21	962	1,924	공동개발 지정
			44-26	962		
	신설	여의도동	44-23	857	2,775	공동개발 지정
			44-27	959		
			44-29	959		
	신설	여의도동	44-24	466	859	공동개발 지정
			44-28	393		

가구번호	구분	위치		면적(㎡)		비고
		동명	지번	필지	계	
F6	신설	여의도동	45-11	962	1,924	공동개발 지정
			45-12	674		
			45-16	288		
	신설	여의도동	45-13	291	856	공동개발 지정
			45-17	565		
	신설	여의도동	45-14	860	1,819	공동개발 지정
			45-20	959		
	신설	여의도동	45-15	860	1,819	공동개발 지정
			45-19	959		
G2	신설	여의도동	48	2,916	4,602	공동개발 지정
			48-2	1,686		
	신설	여의도동	48-1	715	1,210	공동개발 권장
			48-5	495		
H5	신설	여의도동	53-11	502	1,004	공동개발 지정
			53-17	502		
	신설	여의도동	5-8	284	618	공동개발 지정
			53-22	334		
H7	신설	여의도동	54-6	321	973	공동개발 지정
			54-9	321		
			54-10	321		

2. 건축물 용도 결정조서

가. 불허용도

■ 불허용도 계획 결정조서

도면 표시	위치	불허용도	비고
A	국제금융중심지구 (여의대로변 및 한국거래소 일대 금융특정개발진흥지구)	• 공용시설보호지구는 당해 공용시설보호지구 불허용도 • 중심상업지역 상향 시 당해 중심상업지역 불허용도 • 일반상업지역은 당해 일반상업지역 불허용도 • 숙박시설 중 생활숙박시설 (단, 주거부분 용적률을 포함하여 용적률 400% 이하 허용)	
B	금융업무 및 도심지원 지역 (KBS별관 및 셋강변 일반상업지역 등)	• 일반상업지역은 당해 일반상업지역 불허용도 • 숙박시설 중 생활숙박시설 [단, 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제외)를 용적률의 10% 이상으로 하고 지상층에 설치할 경우 허용]	* 「지구단위계획구역 내 생활숙박시설 관리방안 (‘20.11.09.)」 적용
C	제3종일반주거지역	• 제3종일반주거지역은 당해 제3종일반주거지역에서 건축할 수 있는 건축물 외의 용도	
D	제2종일반주거지역	• 제2종일반주거지역은 당해 제2종일반주거지역에서 건축할 수 있는 건축물 외의 용도	
※ 특별계획구역 불허용도는 특별계획구역 계획지침에 따름 ※ 상기용도는 「건축법 시행령 별표1」의 용도분류, 「주택법」 제2조(정의)에 따른 용어정의 준용 ※ 학교환경위생 정화구역은 관련법에 따라 적용			

■ 불허용도 계획 결정 사유서

구분	적용대상	계획내용	비고
불허용도	불허용도 계획필지	• 당해 용도지역지구에서 제한되는 건축물 및 시설 등은 입지를 불허 • 생활숙박시설의 경우 국제금융중심지구의 경우 국제적 금융업무 기능의 입지를 고려하여 용적률을 400% 이하 범위에서 허용 (그 외 상업지역 내에서는 「지구단위계획구역 내 생활숙박시설 관리방안 (‘20.11.09.)」을 적용, 준주택에 준하는 수준으로 관리 계획)	

나. 지정용도

■ 지정용도 계획 결정조서

도면 표시	위치	지정용도	비고
가	금융특정개발진흥지구 (C1용지)	2층 이상 • 금융업무시설 - 진흥계획에서 제시한 권장업종시설 - 업무시설(오피스텔 제외) - 벤처기업집적시설 (「벤처기업육성에 관한 특별법」) - 지식산업센터 (「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」) • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	* 지정용도는 제시된 용도 중 택할 수 있으며 지상부 바닥면적의 10% 이상
		1층 • 가로활성화용도 (1층) - 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일용품소매점 - 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점 - 보행친화용도 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	* 지정용도는 제시된 용도 중 택할 수 있으며, 1층 전면폭의 30% 이상 설치
나	주요가로변 부지(1층) 여의대로, 여의나루로, 국제금융로8길, 여의대방로, 63로, 의사당대로, 여의나루로4길~ 여의대방로65길, 국제금융로, 여의동로(한강변) 부지	• 가로활성화용도 (1층) - 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일용품소매점 - 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점 - 보행친화용도 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	* 지정용도는 제시된 용도 중 택할 수 있으며, 1층 전면폭의 30% 이상 설치

※ 지정용도는 모든 해당지역 내 모든 개발행위 시 의무이행하여야 함

※ 특별계획구역 지정용도는 특별계획구역 계획지침에 따름

※ 진흥계획에서 제시된 핀테크 등 신금융 관련업종은 금융산업과 융합되었을 경우에 한하여 별도 인증절차를 거쳐 권장업종에 포함될 수 있으며, 금융산업과의 연관성은 유연하게 적용토록 함

※ C1용지는 용적률계획 상 용지 구분을 의미함

* 보행친화용도라 함은 가로에 시각적 특성을 부여하고, 가로와 긴밀한 관계를 갖는 용도 등 가로활성화를 위하여 허가권자가 인정하는 용도임

* 금융특정개발진흥지구는 금융업무시설(진흥계획 권장업종시설 포함) 등을 지정용도로 지상부 연면적의 10% 이상 설치하도록 계획하고, 1층부에 대해서는 가로활성화용도를 지정용도로 계획

* 지구단위계획구역 내 지하철역사, 한강, 공원 등을 연결하는 주요가로변 1층부를 대상으로 가로활성화용도 등을 지정용도로 설치하도록 계획하고 1층 지정용도는 건물 1층 전면폭의 30% 이상 설치

■ 지정용도 계획 결정 사유서

구분	적용대상	계획내용	비고
지정용도	지정용도 계획필지	• 국제적 금융중심지로서 금융중심기능 육성 및 활력있는 가로환경 형성을 도모하기 위해 금융업무시설, 가로활성화용도 등을 지정용도로 계획	

다. 권장용도

■ 권장용도 계획 결정조서

도면 표시	위치	권장용도	비고
1	C1용지 (금융특정개발진흥지구) C2용지 (일반상업지역 내)	• 금융·업무시설 - 진흥계획에서 제시한 권장업종시설 - 업무시설(오피스텔 제외) - 벤처기업집적시설 (「벤처기업육성에 관한 특별법」) - 지식산업센터 (「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」) • 금융·업무 지원시설 - 전문회의시설, 준회의시설, 전시시설 (「국제회의산업 육성에 관한 법률」) - 호텔 (「관광진흥법」상 1성급 이상) - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 (지하층 가능) - 공동주택 (권장용도 인정한다는 지상 연면적의 15% 이하) • 가로활성화용도 (1층) - 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일용품소매점 - 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점 - 보행친화용도	전층 권장 * 권장용도 준수 시 지구단위계획에서 정한 용적을 완화 부여
2	R1용지 (제3종일반주거지역) R3용지 (제2종일반주거지역)	• 가로활성화용도 (1층) - 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일용품소매점 - 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점 - 보행친화용도 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	1층 권장

※ 특별계획구역 권장용도는 특별계획구역 계획지침에 따름

※ 진흥계획에서 제시된 핀테크 등 신금융 관련업종은 금융산업과 융합되었을 경우에 한하여 별도 인준절차를 거쳐 권장업종에 포함될 수 있으며, 금융산업과의 연관성은 유연하게 적용토록 함

※ 권장용도 준수 시 권장용도 설치면적에 따라 지구단위계획에서 정한 용적을 완화 부여

※ C1, C2, R1, R3용지는 용적률계획 상 용지 구분을 의미함

* 진흥계획에서 제시한 권장업종시설은 금융특정개발진흥지구 진흥계획(영등포구 고시 제2023-37호, `23.03.16.)에 따름

* 보행친화용도라 함은 가로에 시각적 특성을 부여하고, 가로와 긴밀한 관계를 갖는 용도 등 가로활성화를 위하여 허가권자가 인정하는 용도임

■ 권장용도 계획 결정 사유서

구분	적용대상	계획내용	비고
권장용도	권장용도 계획필지	• 국제금융중심지로의 육성을 위해 금융업무시설, 금융업무 지원시설, 보행친화적 가로활성화 용도 등을 권장용도로 계획	

3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

가. 건축물 밀도에 관한 결정조서

1) 건폐율 계획

■ 건폐율 계획 결정조서

구분	건폐율	비고 (서울시 도시계획 조례)
일반상업지역	60%	60%
준주거지역	60%	60%
제3종일반주거지역	50%	50%
제2종일반주거지역	60%	60%

※ 용도지역 조정가능지, 특별계획구역 등에서 세부개발계획 수립 시 변경되는 용도지역은 당해 용도지역의 지침 적용

■ 건폐율 계획 결정 사유서

구분	적용대상	계획내용	비고
건폐율	건폐율 계획필지	저층부 가로활성화를 위한 스트릿을 조성과 쾌적한 가로환경 형성을 위한 개방형 녹지공간 조성 등이 조화될 수 있도록 도시계획 조례에 따른 해당 용도지역 안에서의 건폐율 적용	

2) 용적률 계획

■ 용적률 계획 결정조서

구분	용도지역	기준 용적률	허용 용적률	상한 용적률	비고
C1용지 (금융특정개발 진흥지구)	일반상업지역 유지 시	800%	880%이하	법적용적률의 2배 이하	* 권장업종 도입, 공개공지, 친환경 등에 따른 상한용적률 적용 가능
	중심상업지역 상향 시	800%	930%이하	1,000%이하	* 친환경, 공개공지, 창의혁신디자인 등 개발법 적용에 따른 상한용적률 완화는 1,000% 초과 가능
C2용지	일반상업지역	800%	880%이하	법적용적률의 2배 이하	* 공개공지, 친환경 등에 따른 상한 용적률 적용 가능
C3용지 (일반상업지역 내 개발예정 공동주택)	일반상업지역	400%	420%이하	800%이하	* 수정아파트, 공작아파트, 진주아파트 일부
R1용지	제3종일반주거지역	250%	275%이하	법적용적률의 2배 이하	
	제3종일반주거지역 ⇒ 준주거지역 상향 시	250%	350%이하	400% 이하	* 여의도동 53번지 일대 용도지역 조정가능지

구분	용도지역	기준 용적률	허용 용적률	상한 용적률	비고
R2용지 (제3종일반주거지역 내 개발예정 공동주택)	제3종일반주거지역	210%	230%이하	250%이하	* 진주아파트 일부
R3용지	제2종일반주거지역	200%	220%이하	법적용적률의 2배 이하	
R4용지	제2종일반주거지역 (7층이하)	200%	220%이하	법적용적률의 2배 이하	* 종전 학교용지 해제지역

- ※ C1용지(금융특정개발진흥지구)를 일반상업지역으로 유지 계획 시, 금융특정개발진흥지구 권장업종 도입에 따른 상한용적률 완화 가능
 ※ C1용지(금융특정개발진흥지구)를 일반상업지역에서 중심상업지역으로 상향 시 상한용적률은 1,000% 이하로 계획하되, 친환경, 공개공지, 창의혁신디자인 등 개별
 법 적용에 따른 상한용적률은 1,000% 초과 완화 가능 (금융특정개발진흥지구 진흥계획에 따른 권장업종 도입 시 용적률 완화, 공공시설 제공에 따른 완화는 「국
 토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조에 따라 1,000% 초과 적용 배제)
 ※ 둘 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용의 기준은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조 규정을 따름
 ※ 구체적인 인센티브 적용은 지구단위계획 내 인센티브 계획에 따름
 ※ 상업지역 비주거 비율 및 주거용 용적률은 「서울특별시 도시계획 조례」 등 관련 규정에 따름

■ 용적률 계획 결정 사유서

구분	적용대상	계획내용	비고
용적률	용적률 계획필지	국제적 금융중심지 육성 및 도심지원기능 도입을 고려하여 용도지역을 계획하고, 용도지역별로 지구단위계획 수립 기준, 지구단위계획 용적률 체계 개편('24.04.18.) 및 도시주거환경 정비기본계획 등에 따라 해당 용도지역 안에서의 용적률 적용	

나. 건축물의 높이

■ 높이계획에 관한 결정조서

구분				건축물높이	비고
상업지역 (준주거 포함)	금융 중심 지역	금융특정개발 진흥지구	CH1	350m	기준높이 (금융특정개발진흥지구 용도지역 조정가능지)
		KBS별관 블럭	CH2	200m	기준높이
	대규모 부지 (특별계획 구역)	한국거래소 (특별계획구역)	CH3	350m	기준높이 (세부개발계획 수립 시 기준높이 완화 가능)
		KBS별관 (특별계획구역)	CH4	300m	기준높이 (세부개발계획 수립 시 기준높이 완화 가능)
	전경련회관		CH5	250m	기준높이
	한강변 (여의대로변)		CH6	200m	기준높이

구분			건축물높이	비고
	셋강변	CH7	150m	기준높이
	기존 랜드마크(63빌딩)	CH8	300m	기준높이
	상업지역 내 주거복합 지역	RH1	200m 이하	최고높이
주거지역	제3종일반주거지역(일반)	RH2	60m 이하	최고높이
	제3종일반주거지역 (공동주택, 성모병원)	RH3	100m 이하	최고높이
	제2종일반주거지역 제2종일반주거지역(7층이하)	RH4	40m 이하	최고높이

※ 한국거래소(350m), KBS별관(300m) 등 대규모 개발가능부지는 세부개발계획 수립 시 별도의 완화된 기준높이 설정이 가능하도록 하여 대규모부지의 초고층 랜드마크 계획 유도

※ 최고높이로 계획된 부지는 최고높이 이하로 건축

※ 기준높이로 설정된 부지의 건축물 높이는 기준높이에 완화기준을 적용한 높이 이하로 건축

※ 특별계획구역에서 용도지역 변경 시 높이는 특별계획구역 계획지침에 따름

■ 높이계획 결정 사유서

구분	적용대상	계획내용	비고
높이	높이계획 필지	- 한강변의 상징적인 경관거점으로서 서울을 대표하는 세계적인 수변도심경관 형성이 가능하도록 기준높이를 설정하고 공공기여 등과 연계하여 추가적인 높이완화가 가능하도록 계획 - 상업지역 내 공동주택지역 및 제2종·제3종일반주거지역의 경우 최고높이로 계획	

4. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서

가. 건축물의 배치에 관한 결정조서

1) 건축선 계획

■ 건축선에 관한 결정조서

구분	계획내용	비고
건축 지정선	- 건축물 1~3층까지의 벽면의 위치가 건축지정선 길이의 1/2 이상 접하도록 계획 - 한국거래소~KBS별관을 연결하는 여의나루로4길, 여의대방로65길 변으로 3m 건축지정선 지정	* 건축지정선은 건축물 (1~3층) 벽면의 위치를 건축지정선 길이의 1/2 이상 접하도록 계획 * 건축지정선의 조성기준은 민간부문 시행지침 제 17조 (건축지정선)에 따름
건축한계선 (고층부 벽면한계선 포함)	- 주요간선도로, 한강변 : 건축한계선 5m 지정 (여의대로, 의사당대로, 국제금융로, 여의동로, 여의나루로 등) - 내부 주요도로 : 건축한계선 4m 지정	

구분	계획내용	비고
	(여의동로3길, 국제금융로7길·8길, 여의대방로) • 내부 주요도로변, 셋강변 : 건축한계선 3m 지정 • 블록내부 소로변 : 건축한계선 2m 지정 • 여의대로, 여의나루로, 국제금융로8길, 여의대방로, 63로 등 광역·지구통경축의 경우 고층부 벽면한계선 지정 (11층 이상 벽면한계선 3m 추가 후퇴) * 특별계획구역 1·2·7·8은 고층부 벽면한계선 지정 (11층 이상 벽면한계선 5m 추가 후퇴)	

■ 건축선에 관한 결정 사유서

구분	적용대상	계획내용	비고
건축선	건축선 계획 필지	• 주요가로 및 한강접근로를 대상으로 보행공간 확충 및 가로공간의 개방성 강화, 가로활성화 유도를 위해 건축한계선(고층부 벽면한계선 포함), 건축지정선 계획	

2) 대지안의 공지 계획

■ 대지안의 공지에 관한 결정조서

구분	계획내용	비고
대지내 공지	전면공지 • 보행자의 통행이 원활하게 이루어 질 수 있도록 연접한 보도 및 연접부지 내 대지안의 공지와 단차없이 개방되고 연속되게 조성 - 공작물·담장·계단·주차장·화단·영업과 관련된 시설물 및 그 밖의 이와 유사한 시설물 설치 금지 - 5m 이상의 전면공지에는 보행통행에 지장을 주지 않는 범위 내에서 그늘목의 식재나 기단부가 최소화 된 형태의 미술장식품 설치 가능 - 간선도로에 면한 건축물은 간선도로변 전면공지가 주차공간으로 전용되는 것을 방지하기 위해 방지대책 제시	* 전면공지 조성기준은 민간 부문 시행지침 제22조 (전면공지)에 따름
	공개공지 • 공개공지를 설치하여야 하는 대상 건축물 및 면적, 설치방식 등에 관한 규정은 「건축법」 제43조 및 동법 시행령 제27조의2, 「서울특별시 건축 조례」 제26조의 공개공지 등의 확보 규정에 따름 • 공개공지는 인접부지와 연접될 수 있도록 조성 (상호 연접한 공개공지와 유기적인 기능연계 및 보행연계가 가능하도록 통합적으로 일체 조성) • 설치기준	* 공개공지 조성기준은 민간 부문 시행지침 제23조 (공개공지)에 따름

구분	계획내용	비고
	- 가장 넓은 도로변에 일반인의 접근, 이용이 편리한 장소에 설치 - 부지당 1개소 설치 원칙 (각각부 부지는 2개소 허용) - 가시성 확보 - 보도 전면부 2/3 이상에서 보행진입 가능하도록 장애물 없이 조성 - 접한 보도와 동일높이로 조성(높이차를 두는 경우 경사로 설치) - 식재, 의자, 편의시설 등을 제외한 장애물 금지 - 공개공지 내 조경면적 30% 이상, 포장면적은 40% 이상 조성 - 안전성 확보를 위해 최소 20룩스 이상 조도 유지 - 필로티구조 조성 시 유효높이 8m 이상 확보 - 공개공지는 「서울특별시 건축 조례」 [별표3]에 따라 안내판 설치 - 지상설치를 원칙으로 하되 지하철연결통로, 지하공공공간에 접할 경우 침상형 공개공지 설치 가능	
썸지형공지	• 「건축법」 제43조에 의한 공개공지 등의 확보대상이 아닌 경우 썸지형공지의 설치를 권장 - 면적 45㎡ 이상, 최소 폭원 5m 이상으로 설치 - 조성위치 및 설치기준은 공개공지와 동일기준 적용	* 썸지형공지 조성기준은 민간부문 시행지침 제24조 (썸지형공지)에 따름
실내형 공개공지	• 건축물의 내부(저층부)에 조성하는 공개공간으로 공개공지로서의 기능을 수행하기에 충분한 규모가 되도록 최소기준(면적 150㎡, 높이 6m, 폭 6m) 이상으로 조성 - 공개공간(저층부)은 대지내 공지, 공공보행통로 등 공공적 공간과 장애물없이 연계가 가능하도록 조성 - 건축물 상층부에 전망공간 형태의 공개공간 조성 시 접근에 불편이 없도록 조성 - 좌석, 테이블 등 앉을 수 있는 공간을 제공하고, 카페 등 시민이용시설과 연계하여 시민휴식 및 공간이용 편의성을 제공	* 실내형 공개공지 조성기준은 민간부문 시행지침 제29조 (실내형 공개공지)에 따름

구분		계획내용	비고
대지내 공지	대지안의 조정	- 식재기준, 조정시설물의 종류 및 설치방법은 「서울특별시 건축 조례」 제25조의 규정을 준용하며, 「건축법」 제42조 제2항의 규정에 의해 국토교통부장관이 고시한 기준에 따름 - 필지 내 화물적재공간, 쓰레기하차장 등이 불가피하게 전면도로에 노출될 경우 다음 기준에 따라 차폐 - 전면도로와 화물적재, 쓰레기하차장 등의 사이에 폭 3m 이상, 높이 1.5m 이상, 수목을 1㎡당 0.2본 이상 밀식 - 이 경우 차폐형으로 조성한 조정부분은 조정면적 산입에서 제외	* 대지안의 조정에 대한 조성기준은 민간부문 시행지침 제25조 (대지안의 조정)에 따름
	개방형 녹지	- C1용지, C2용지는 대지 내 공공이 자유롭게 이용할 수 있는 상부가 개방된 녹지공간으로 개방형녹지를 20% 이상 조성 권장 - 개방형녹지는 시민이 쉽게 접근할 수 있는 공간에 조성하고 모두에게 개방 - 개방형 녹지는 수목의 생육에 적합하고 생태적으로 조성하며, 다양한 종의 식물이 도심에서 서식할 수 있도록 충분한 토심을 확보 - 개방형녹지 20% 초과 조성 시 허용용적률 인센티브 또는 건축물의 기준높이 완화 부여	* 개방형녹지의 조성기준은 민간부문 시행지침 제26조 (개방형녹지)에 따름
대지내 통로	공공보행통로	24시간 일반인이 이용할 수 있고, 쾌적한 보행 통행환경이 유지될 수 있도록 조성 (보행통행에 지장이 없는 범위 내에서 평탄하게 심은 식재나 조명 지지대, 선형벤치 등 편의시설을 공공보행통로 양측으로 설치 가능) - 공공보행통로의 폭은 최소 6m 이상 계획 - 개방형 설치를 우선 검토 (건물 내 설치 시 유효높이 6m 이상 확보)	* 공공보행통로 조성기준은 민간부문 시행지침 제27조 (공공보행통로)에 따름
	지하연결통로 및 지하철출입구	- 국제금융로2길 하부 지하보도 및 지하철역(5호선, 9호선, 서부선, 신림선 역사 등)과 주변건물(또는 공개공지)을 연결하는 지하연결통로를 불가피한 사유가 없는 한 적극 조성 - 지하연결통로 및 지하철 출입구는 건물 내에 설치하거나 대지내 공개공지, 침상형공지 등과 연계하여 설치토록 적극 권장 - 「지하연결통로 설치 및 유지관리 가이드라인(행정2부시장 방침 제230호 ('18.10.25.))」에 준하여 계획하고 유지관리	* 지하연결통로 및 지하철출입구 조성기준은 민간부문 시행지침 제28조 (지하연결통로 및 지하철출입구)에 따름

■ 대지안의 공지에 관한 결정 사유서

구분	적용대상	계획내용	비고
대지안의 공지	대지안의 공지 계획 필지	- 지하철역 출입구, 셋강 및 한강변, 주요가로 교차부 등 보행결절을 대상으로 다양한 공개공지 및 공개공간 등 시민공간 확충 도모 - 공공보행통로 등을 활용하여 단절된 도시가로를 연결하는 격자형 도심블록체계 구축 (도시전체를 개방된 가로공간으로 네트워크화 계획) - 여의도역 ~ 금융중심지 내 지하공간을 비롯하여 지하철역과 주변 건물 지하공간을 연결하는 입체적 지하공간 네트워크 구축	

나. 건축물의 형태에 관한 결정조서

■ 건축물의 형태에 관한 결정조서

구분		계획내용	비고
형태 및 외관	건축물 방향성	• 건축물 주된 벽면의 방향이 전면도로 방향과 일치되도록 설치로 권장 - 도로모퉁이에 위치한 대지는 벽면방향이 접한 모든 도로의 방향과 일치되게 설치하되, 모퉁이 부분 일부는 가로 개방감을 고려하여 대각선 등의 형태로 검토 권장 - 2개 이상의 도로에 접한 대지에서는 건축물 전면을 도로폭이 넓은 도로를 향하도록 하고, 그 외 도로에 면한 건축물의 마감은 전면과 동일한 수준으로 조성	
	1층 바닥높이	• 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로와 동일높이로 계획 (무장애공간으로 계획)	
	1층 형태 및 개구부	• 20m 이상 도로에 면한 건축물은 1층 개구부 높이를 4m 이상으로 계획 - 연접 필지 내 기존 건축물 개구부 높이와 조화되도록 건축	
	투시벽 및 투시형 셔터	• 20m 이상 도로에 면한 건축물은 1층 전면의 50% 이상을 투시벽으로 설치 • 지구단위계획구역 내 도로변에 면한 건축물의 1층 셔터는 투시형 셔터를 사용	
	측면 이격공지 처리	• 대지의 측면 경계선과 건물사이의 이격거리가 3m 미만이고, 통로로 사용되지 않을 경우 조정, 담, 문 등으로 차폐 • 3m 이상의 이격공지는 보행자를 위한 통로 또는 공개공간 등으로 조성 권장	
	건축설비의 노출	• 도로에 면한 건축물의 옥탑, 냉각탑, 환기구, 냉방배기장치 등 건축설비는 도로변에 노출 금지	* 환기구, 배관, 냉방배기 장치 등의 설치 시에는 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」에 따름
기타		• 건축물 내 화물조업 주차공간을 설치	

■ 건축물의 형태에 관한 결정 사유서

구분	적용대상	계획내용	비고
건축물의 형태	건축물 형태 계획 필지	• 건축물의 1층 바닥높이, 1층 개구부 높이, 투시벽, 측면이격공지 차폐 및 가로변 건축설비 노출 금지 등 계획을 통해 보행친화적인 중심지 가로경관 형성 유도	

다. 경관계획에 관한 결정조서

■ 경관계획에 관한 결정조서

구분		계획내용	비고
경관계획	야간조명	20m 이상 도로에 면한 건축물은 소원도 및 건축물 외부에서 1층 전면을 투사하는 야간 조명 등의 설치를 권장 20m 이상 도로에 면한 대지에 10층 이상 건축물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 상향식 야간조명 등의 설치를 권장 - 옥외에 설치하는 미술장식품의 경우 야간조명 등의 설치를 권장	* 야간조명의 설치는 「서울특별시 빛공해 방지 및 좋은 빛 형성 관리 조례」 등 관련법령을 준수
	옥외광고물	- 가로형 광고물은 1개 업소당 1개 이내로 하며, 2층 이하에 한해 좌우 1줄, 동일한 높이로 표시를 허용 20m 이상 도로에 면한 대지에는 돌출형 간판 설치 금지 - 건축허가 시 광고물의 설치 위치, 종류 등 광고물 설치계획에 대한 서류 및 도면과 함께 광고물 설치허가 기준선, 폭원 및 높이, 종류가 표시된 건축물의 입면계획도를 제시	* 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」, 「서울특별시 영등포구 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례」 및 ‘옥외광고물등의 특정구역 지정 및 표시 제한고시 (서울특별시고시 제2017 - 490호)’ 등 관련 규정 준수
	경관계획 시뮬레이션	- 여의도 금융중심지의 입체적 스카이라인 조성을 위한 경관시뮬레이션 기준 및 조망점 계획 제시 - 시점 : 눈높이(eye level)에서 보이는 조망을 기준으로 작성 - 조망점 : 대상지와 인접한 주요 도로 등에서 바라보는 경관 중심으로 작성 - 도로, 공원, 교차로 등을 대상으로 하되 조망점 결정시 관련 주무부서와 협의하여 시행 - 거리 : 근경·중경·원경으로 구분하여 대상지 사방이 파악되도록 제시 - 근경 : 대상지 경계에서 조망점까지의 거리가 250m 이내에 위치한 간선도로 및 교차로 등 주요 가로에서 조망 - 중경 : 대상지 경계에서 조망점까지의 거리가 250~500m에 위치한 공원, 광장, 주요시설 등 사람들의 통행이 많은 지점에서 조망 - 원경 : 대상지 경계에서 조망점까지의 거리가 500m 이상 되는 위치에서의 조망 * 한강변에 위치한 대상지는 한강 건너편에서 대상지를 조망하는 경관 시뮬레이션을 실시하여 개발에 따른 스카이라인 변화를 명확하게 표현	* 경관계획 시뮬레이션을 위한 조망점은 계획설명서의 경관에 관한 계획(주요 조망점 계획)을 따름

■ 경관계획에 관한 결정 사유서

구분	적용대상	계획내용	비고
경관계획	경관 계획 필지	- 국제적인 중심지 경관형성을 위해 야간조명 및 옥외광고물 등 경관관리 기준 계획 - 한강변 중점경관관리구역에 해당하는 지역으로서 세계적인 랜드마크로서 한강변 경관형성을 고려한 경관시뮬레이션 기준 마련	

5. 특별계획구역에 관한 결정조서

가. 특별계획구역 결정조서

■ 특별계획구역에 관한 결정조서

표시번호	구역명	위치	면적(㎡)	비고
1	특별계획구역1 (한국거래소)	여의도동 33	27,081	대규모 부지
2	특별계획구역2 (KBS별관)	여의도동46, 46-5, 46-6	27,273	대규모부지
3	특별계획구역3-1,3-2 (학교시설 해제부지)	여의도동 61-1, 61-2	16,528	2개 구역으로 분할 가능
4	특별계획구역4 (한국전력부지)	여의도동 21	9,917	도시계획시설(전기공급설비)
5	특별계획구역5 (여의도종합상가)	여의도동 35-5	3,739	도시계획시설(시장)
6	특별계획구역6 (홍우빌딩)	여의도동 43-3	4,020	도시계획시설(시장)
7	특별계획구역7 (서울아파트)	여의도동 21-1	16,929	상업지역 내 노후 공동주택
8	특별계획구역8 (공작아파트)	여의도동 21-2	16,929	상업지역 내 노후 공동주택
9	특별계획구역9 (수정아파트)	여의도동 32	15,537	상업지역 내 노후 공동주택
10	특별계획구역10 (진주아파트)	여의도동 54 일대	17,228.3	상업지역 내 노후 공동주택

■ 특별계획구역 결정 사유서

표시번호	구역명	면적(㎡)	결정 사유
1	특별계획구역1 (한국거래소)	27,081	• 대규모 부지의 전략개발을 통한 금융업무기능 확충, 랜드마크개발 유도
2	특별계획구역2 (KBS별관)	27,273	• 대규모 부지의 전략개발을 통한 금융업무기능 확충, 랜드마크개발 유도
3	특별계획구역3-1,3-2 (학교시설 해제부지)	16,528	• 주변지역 여건 및 새로운 기능도입을 고려한 전략개발 유도
4	특별계획구역4 (한국전력부지)	9,917	• 한강변 옥내 변전시설의 노후화에 따른 폐지 또는 복합화방안 마련 필요
5	특별계획구역5 (여의도종합상가)	3,739	• 도시계획시설(시장)의 노후화에 따라 폐지 또는 복합화방안 마련 필요
6	특별계획구역6 (홍우빌딩)	4,020	• 도시계획시설(시장)의 노후화에 따라 폐지 또는 복합화방안 마련 필요

표시번호	구역명	면적(㎡)	결정 사유
7	특별계획구역7 (서울아파트)	16,929	• 상업지역 내 노후 공동주택 단지의 계획적 개발 유도
8	특별계획구역8 (공작아파트)	16,929	• 상업지역 내 노후 공동주택 단지의 계획적 재건축 유도
9	특별계획구역9 (수정아파트)	15,537	• 상업지역 내 노후 공동주택 단지의 계획적 재건축 유도
10	특별계획구역10 (진주아파트)	17,228.3	• 상업지역 내 노후 공동주택 단지의 계획적 재건축 유도

나. 특별계획구역 계획지침

1) 특별계획구역1(한국거래소)

구 분		계획내용	비고
위 치		• 여의도동 33	
면 적		• 27,081㎡	
용도지역/ 용도지구		• 일반상업지역 (용도지역 조정가능지) - 세부개발계획 수립 시 중심상업지역으로 용도지역 변경 가능 • 금융특정개발진흥지구	
기반시설		• 세부개발계획 수립 시 공원(도시계획시설) 결정 (구역면적의 5% 이상 기부채납, 구역 복서측 조성) * 기반시설의 경우, 향후 세부개발계획 수립 시 적정성 등을 검토하여 종류, 위치, 규모 등 세부 사항 결정	* 공원 위치는 지침도에 따름
공공기여		• 용도지역 유지(일반상업지역) 시 공공기여(순부담) 5% 이상 적용 • 일반상업지역 → 중심상업지역 상향 시 공공기여(순부담) 10% 이상 적용	* 구체적인 공공기여 시설 및 방식은 민간부문 시행 지침 제40조(공공기여 시설 및 방식)에 따름
용도	불허 용도	• 일반상업지역은 당해 일반상업지역 불허용도 • 중심상업지역 상향 시 당해 중심상업지역 불허용도 • 숙박시설 중 생활숙박시설 (단, 주거부분 용적률을 포함하여 용적률 400%이하 허용)	
	권장 용도 (전층)	• 금융·업무시설 - 진흥계획에서 제시한 권장업종시설 - 업무시설(오피스텔 제외) - 벤처기업집적시설 (「벤처기업육성에 관한 특별법」) - 지식산업센터 (「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」) • 금융·업무 지원시설 - 전문회의시설, 준회의시설, 전시시설 (「국제회의산업 육성에 관한 법률」) - 호텔 (「관광진흥법」상 1성급 이상) - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 (지하층 가능) - 공동주택 (권장용도 인정한도는 지상연면적의 15% 이하) • 가로활성화용도 (1층) - 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일용품소매점	* 보행친화용도라 함은 가도에 시각적 특성을 부여하고, 가로와 긴밀한 관계를 갖는 용도 등으로 가로활성화를 위하여 허가권자가 인정하는 용도임 * 지정용도는 1층 및 2층 이상 기준을 각각 충족해야 하며, 용도는

구 분		계획내용		비고
지정 용도		- 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점 - 보행친화용도		제시된 지정용도 중 택할 수 있음 - 2층 이상 : 지상부 바닥면적의 10% 이상 - 1층 : 1층 전면폭의 30% 이상
	2층 이상	• 금융업무시설 - 진흥계획에서 제시한 권장업종시설 - 업무시설(오피스텔 제외) - 벤처기업집적시설 (「벤처기업육성에 관한 특별법」) - 지식산업센터 (「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」) • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장		
	1층	• 가로활성화용도 - 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일용품소매점 - 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점 - 보행친화용도 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장		

구분		계획내용		비고	
규모	건폐율		• 60% 이하		
	여오적용률	구분	일반상업지역 유지 시	중심상업지역 상향 시	
		기준	• 800% 이하	• 800% 이하	
		허용	• 880% 이하	• 930% 이하	
		상한	• 법적용적률의 2배 이하 * 권장업종 도입 등에 따른 상한용적률 적용 가능	• 1,000% 이하 * 친환경, 공개공지, 특별건축구역 지정 등 개별법 적용에 따른 용적률 완화는 1,000% 초과 가능	
	건축물 높이		• 350m (기준높이) (국제금융중심지를 대표하는 초고층 랜드마크 경관 창출 유도)		
기타 사항	배치	건축한계선	• 여의나루로변 : 10m (11층 이상은 벽면한계선 5m 추가 후퇴) • 국제금융로변 : 10m (11층 이상은 벽면한계선 5m 추가 후퇴) • 그 외 도로변 : 5m		* 건축한계선의 적용기준은 민간부문 시행지침 제18조(건축한계선), 제22조(전면공지)에 따름
	대지내 공지 및 통로	공개공지 (공개공간)	• 여의나루로와 국제금융로 교차부에 지정된 공개공지는 부지 북서측에 확보되는 공원면적 이상으로 설치하며, 향후 도시철도 서부선과의 연계를 고려하여 침상형공지 등의 형태로 대지 내에 지하철출입구 조성 (지하철 출입구 상부는 외기에 보호되는 형태로 혁신적인 디자인의 입구조성 권장,		* 공개공지(공개공간)의 조성기준은 민간부문 시행지침 제23조(공개공지),

구 분			계획내용	비고
			에스컬레이터 등 이동편의시설 설치 권장)	제24조(썬지형공지), 제29조(실내형 공개공간)에 따름
		공공보행 통로	- 여의나루로 ~ 국제금융로6길을 연결하는 폭 6m 이상 공공보행통로 지정 * 실내형의 경우 24시간 개방을 원칙으로 하되, 건물의 관리상 필요한 경우에는 결정권자와 협의하여 일정시간 폐쇄할 수 있음 (안내판에 폐쇄시간 표시)	* 공공보행통로의 조성기준은 민간부문 시행지침 제27조(공공보행통로)에 따름
		지하연결 통로	향후 서부선 역사와 지하연결통로 조성(폭 6m 이상) 및 지하공간 연결 계획	* 지하연결통로 조성기준은 민간부문 시행지침 제28조(지하연결통로 및 지하철출입구)에 따름
	교통 처리 계획	차량출입 불허구간 및 주차출입구	여의나루로 및 국제금융로, 여의나루로4길 차량출입불허구간 지정 (단, 부득이한 경우 여의나루로4길 변으로 1개소에 한해 차량출입구 허용)	* 주차출입구 조성기준은 민간부문 시행지침 제30조(차량출입불허구간) 및 제31조(주차출입구)에 따름

※ 중심상업지역으로 상향 시 금융특정개발진흥지구 진흥계획에 따른 권장업종 도입, 공공시설등 제공 등의 상한용역을 인센티브는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조에 따라 1,000% 초과 적용 배제

2) 특별계획구역2(KBS별관)

구 분		계획내용	비고
위 치		• 여의도동 46 일대	
면 적		• 27,273㎡	
용도지역/용도지구		• 일반상업지역	
기반시설		-	
공공기여		• 대규모부지로서 공공성확보를 고려하여 공공기여(순부담) 5% 이상 적용	* 구체적인 공공기여 시설 및 방식은 민간 부문 시행지침 제40조 (공공기여시설 및 방식)에 따름
용도	불허 용도	• 당해 일반상업지역 불허용도 • 숙박시설 중 생활숙박시설 [단, 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제외)를 용적률의 10% 이상으로 하고 지상층에 설치할 경우 허용]	* 「지구단위계획구역 내 생활 숙박시설 관리방안 ('20.11.09.)」 적용
	권장 용도 (전층)	• 금융·업무시설 - 진흥계획에서 제시한 권장업종시설 - 업무시설(오피스텔 제외) - 벤처기업집적시설 (「벤처기업육성에 관한 특별법」) - 지식산업센터 (「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」) • 금융·업무 지원시설 - 전문회의시설, 준회의시설, 전시시설 (「국제회의산업 육성에 관한 법률」) - 호텔 (「관광진흥법」상 1성급 이상) - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 (지하층 가능) - 공동주택 (권장용도 인정한다는 지상연면적의 15% 이하) • 가로활성화용도 (1층) - 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일용품소매점 - 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점 - 보행친화용도	* 보행친화용도라 함은 가로에 시각적 특성을 부여하고, 가로와 긴밀한 관계를 갖는 용도 등으로 가로 활성화를 위하여 허가 권자가 인정하는 용도임 * 지정용도는 제시된 용도 중 택할 수 있으며, 1층 전면폭의 30% 이상 설치
	지정 용도 (1층)	• 가로활성화용도 - 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일용품소매점 - 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점 - 보행친화용도 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	

구 분		계획내용	비고
규모	건폐율	• 60% 이하	
	기준용적률	• 800% 이하	
	허용용적률	• 880% 이하	
	상한용적률	• 법적용적률의 2배 이하	
	건축물 높이	• 300m (기준높이) (국제금융중심지를 대표하는 초고층 랜드마크 경관 창출 유도)	
기타사항	배치	• 의사당대로변 : 10m (11층 이상은 벽면한계선 5m 추가 후퇴) • 여의대방로변 : 10m (11층 이상은 벽면한계선 5m 추가 후퇴) • 그 외 도로변 : 5m	* 건축한계선의 적용기준은 민간부문 시행지침 제18조(건축한계선), 제22조(전면공지)에 따름
	대지내 공지 및 통로	• 의사당대로와 여의대방로 교차부에 조성되는 공개공지는 부지면적의 5% 이상으로 설치하며, 9호선 및 신림선 역사와 연계를 고려하여 침상형공지, 또는 실내 공개공간 등의 형태로 대지 내에 지하철 출입구 조성 (지하철 출입구 상부는 외기에 보호되는 형태로 혁신적인 디자인의 입구 조성 권장, 에스컬레이터 등 이동편의시설 설치 권장) • 여의대방로와 여의대방로65길 교차부 공개공지 조성	* 공개공지(공개공간)의 조성기준은 민간부문 시행지침 제23조(공개공지), 제24조(쌓지형공지), 제29조(실내형 공개공간)에 따름
	공공보행통로	• 의사당대로1길 ~ 여의대방로를 연결하는 폭 6m 이상 공공보행통로 지정 * 실내형의 경우 24시간 개방을 원칙으로 하되, 건물의 관리상 필요한 경우에는 결정권자와 협의하여 일정시간 폐쇄할 수 있음 (안내판에 폐쇄시간 표시)	* 공공보행통로의 조성기준은 민간부문 시행지침 제27조(공공보행통로)에 따름
	지하연결통로	• 향후 9호선 및 신림선 역사와 지하연결통로 조성(폭 6m 이상) 및 지하공간 연결 계획	* 지하연결통로 조성기준은 민간부문 시행지침 제28조(지하연결통로 및 지하철출입구)에 따름
	교통처리 계획	• 의사당대로 및 여의대방로, 여의대방로65길 차량출입불허구간 지정 (단, 부득이한 경우 의사당대로1길 외 1개소에 한해 차량출입구 허용)	* 주차출입구 조성기준은 민간부문 시행지침 제30조(차량출입불허구간) 및 제31조(주차출입구)에 따름

3) 특별계획구역 3-1, 3-2(학교시설 해제부지)

구 분		계획내용		비고
위 치		• 여의도동 61-1, 61-2		
면 적		• 16,528㎡ (특별계획구역3-1 : 8,264㎡, 특별계획구역3-2 : 8,264㎡)		* 필지 개별로 개발 가능
용도지역/용도지구		• 제2종일반주거지역(7층이하) - 세부개발계획 수립 시 준주거지역으로 용도지역 상향 가능		
기반시설		-		
구분		제2종일반주거지역(7층이하)	준주거지역 상향 시	
공공기여		-	• 준주거지역 상향 시 공공기여 25% 이상 적용	* 구체적인 공공기여 시설 및 방식은 민간부문 시행지침 제40조(공공기여 시설 및 방식)에 따름
용도	불허 용도	• 제2종일반주거지역에서 건축할 수 있는 건축물 외의 용도	• 준주거지역 불허용도	
	권장 용도	• 가로활성화용도 (1층) - 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일용품소매점 - 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점 - 보행친화용도 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	(전층) • 금융·업무시설 - 진흥계획에서 제시한 권장업종시설 - 업무시설 (오피스텔 제외) - 벤처기업집적시설 (「벤처기업육성에 관한 특별법」) - 지식산업센터 (「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」) • 금융·업무 지원시설 - 전회의의시설, 준회의의시설, 전시시설 (「국제회의산업 육성에 관한 법률」) - 호텔 (「관광진흥법」 상 1성급 이상) - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 (지하층 가능) - 공동주택 (권장용도 인정한다는 지상연면적의 15% 이하) • 가로활성화용도 (1층) - 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일용품소매점 - 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점 - 보행친화용도	* 보행친화용도라 함은 가로에 시각적 특성을 부여하고, 가로와 긴밀한 관계를 갖는 용도 등으로 가로활성화를 위하여 허가권자가 인정하는 용도임 * 가로활성화 용도는 제2종일반주거지역 유지 시 63로변 및 여의동로변으로 배치하고, 준주거지역 상향 시에는 여의동로변으로 배치
	지정 용도 (1층)	-	• 가로활성화용도 - 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일용품소매점 - 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점 - 보행친화용도 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	* 보행친화용도라 함은 가로에 시각적 특성을 부여하고, 가로와 긴밀한 관계를 갖는 용도 등으로 가로활성화를 위하여 허가권자가 인정하는 용도임 * 지정용도는 제시된 용도 중 택할 수 있으며, 63로변 1층 전면폭의 30% 이상 설치

구 분		계획내용		비고
구분		제2종일반주거지역(7층이하)	준주거지역 상향 시	
규모	건폐율	• 60% 이하	• 60% 이하	
	기준용적률	• 200% 이하	• 200% 이하	
	허용용적률	• 220% 이하	• 330% 이하	
	상한 용적률	• 법적용적률의 2배 이하	• 400% 이하	
	건축물높이	• 40m 이하	• 150m (기준높이)	
기타 사항	배치	건축한계선	• 63로변 : 3m (11층 이상은 벽면한계선 3m 추가 후퇴) • 셋강변 : 3m	* 건축한계선의 적용기준은 민간부문 시행지침 제18조(건축한계선), 제22조(전면공지)에 따름
	대지내 공지 및 통로	공개공지	• 특계3-1, 3-2 경계부 공공보행통로 양측으로 공개공지 위치지정 * 공공보행통로와 통합된 디자인으로 일체적 공간연계가 가능하도록 조성	* 공개공지의 조성기준은 민간부문 시행지침 제23조(공개공지), 제24조(쌈지형공지)에 따름
		공공보행통로	• 특계3-1, 3-2 경계부에 6m 폭의 공공보행통로 지정 (각각 3m씩 확보)	* 공공보행통로의 조성기준은 민간부문 시행지침 제27조 (공공보행통로)에 따름
		지하연결통로	-	
	교통 처리 계획	차량출입 불허구간 및 주차출입구	• 향후 세부개발계획 수립 시 결정	* 주차출입구 조성기준은 민간부문 시행지침 제30조(차량출입불허구간) 및 제31조(주차출입구)에 따름

4) 특별계획구역4 (한국전력부지)

구 분		계획내용	비고
위 치		• 여의도동 21	
면 적		• 9,917㎡	
용도지역/용도지구		• 일반상업지역	
기반시설		• 전기공급설비(도시계획시설) * 향후 세부개발계획 수립 시 도시계획시설 폐지·복합화	
공공기여		• 도시계획시설 폐지 시 공공기여 20% 이상 적용 * 도시계획시설 폐지, 변경, 복합화 등에 따른 공공기여는 상한용적률 인센티브 산정 시 제외 * 공공기여에 관한 세부사항은 ‘도시계획시설 폐지, 복합화에 따른 공공기여 기준안 개선 (시설계획과-24877)’ 등 관련 기준에 따름 * 향후 세부개발계획 수립 시 도시계획시설 폐지, 복합화 및 그에 따른 공공기여율, 공공기여 방안 등 마련	* 구체적인 공공기여 시설 및 방식은 민간부문 시행지침 제40조(공공기여 시설 및 방식)에 따름
용도	불허 용도	• 당해 일반상업지역 불허용도 • 숙박시설 중 생활숙박시설 (단, 주거부분 용적률을 포함하여 용적률 400% 이하 허용)	
	권장 용도 (전층)	• 금융·업무시설 - 진흥계획에서 제시한 권장업종시설 - 업무시설(오피스텔 제외) - 벤처기업집적시설 (「벤처기업육성에 관한 특별법」) - 지식산업센터 (「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」) • 금융·업무 지원시설 - 전문회의시설, 준회의시설, 전시시설 (「국제회의산업 육성에 관한 법률」) - 호텔 (「관광진흥법」상 1성급 이상) - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 (지하층 가능) - 공동주택 (권장용도 인정한다는 지상연면적의 15% 이하) • 가로활성화용도 (1층) - 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일용품소매점 - 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점 - 보행친화용도	* 보행친화용도와 함은 가로에 시각적 특성을 부여하고, 가로와 긴밀한 관계를 갖는 용도 등으로 가로활성화를 위하여 허가권자가 인정하는 용도임 * 지정용도는 제시된 용도 중 택할 수 있으며, 1층 전면폭의 30% 이상 설치
	지정 용도 (1층)	• 가로활성화용도 - 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일용품소매점 - 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점 - 보행친화용도 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	

구 분		계획내용	비고
규모	건폐율	• 60% 이하	
	기준용적률	• 800% 이하	
	허용용적률	• 880% 이하	
	상한용적률	• 법적용적률의 2배 이하	
	건축물 높이	• 200m (기준높이)	
기타 사항	배치	- 여의동로(한강변) : 5m - 그 외 도로변 : 3m	* 건축한계선의 적용기준은 민간부문 시행지침 제18조(건축한계선), 제22조(전면공지)에 따름
	대지내 공지 및 통로	- 한강변으로 공공보행통로와 연계하여 공개공지 조성 - 건물 1층부 또는 건물 상층부에 기후변화 대응, 시민휴식 등을 위해 공공에게 개방된 실내공개공지(공개공간) 도입 권장	* 공개공지(공개공간)의 조성 기준은 민간부문 시행지침 제23조(공개공지), 제24조(쌈지형공지), 제29조(실내형 공개공간)에 따름
	공공보행통로	특별계획구역7(서울아파트), 특별계획구역8(공작아파트) 경계부에 폭 6m 이상 공공보행통로 조성 (대상지 내 3m 폭으로 확보)	* 공공보행통로의 조성기준은 민간부문 시행지침 제27조(공공보행통로)에 따름
	지하연결통로	-	
	교통 처리 계획	여의동로(한강변)으로 차량출입불허구간 지정	* 주차출입구 조성기준은 민간부문 시행지침 제30조(차량출입불허구간) 및 제31조(주차출입구)에 따름

5) 특별계획구역5 (여의도종합상가)

구 분		계획내용	비고
위 치		• 여의도동 35-5	
면 적		• 3,739㎡	
용도지역/용도지구		- 일반상업지역 (용도지역 조정가능지) - 세부개발계획 수립 시 중심상업지역으로 용도지역 상향 가능 - 금융특정개발진흥지구	
기반시설		- 시장 (도시계획시설) * 향후 세부개발계획 수립 시 ‘도시계획시설(시장) 관리방안(시설계획과-16145)’ 에 의거, 시장해제 검토항목 충족 여부에 따라 폐지 또는 복합화 추진	
공공기여		- 도시계획시설(시장) 폐지 또는 복합화 시 공공기여 10% 적용 ‘도시계획시설 폐지, 복합화에 따른 공공기여 기준안 개선(시설계획과-24877)’ 등 관련 기준에 따라 위원회 심의를 통해 차감 가능 * 도시계획시설 폐지, 복합화에 따라 부담하는 공공기여는 상한용적을 인센티브 산정 시 제외 - 일반상업지역 → 중심상업지역 상향 시 공공기여 10% 이상 부담	* 구체적인 공공기여 시설 및 방식은 민간부문 시행지침 제40조(공공기여시설 및 방식)에 따름
용도	불허 용도	- 중심상업지역 상향 시 당해 중심상업지역 불허용도 - 일반상업지역은 당해 일반상업지역 불허용도 - 숙박시설 중 생활숙박시설 (단, 주거부분 용적률을 포함하여 용적률 400% 이하 허용)	
	권장 용도 (전층)	- 대규모점포 - 유통산업발전법에 따른 대규모점포 (대형마트, 전문점, 백화점, 쇼핑센터, 복합쇼핑몰 등) - 금융·업무시설 - 진흥계획에서 제시한 권장업종시설 - 업무시설(오피스텔 제외) - 벤처기업집적시설 (「벤처기업육성에 관한 특별법」) - 지식산업센터 (「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」) - 금융·업무 지원시설 - 전문회의시설, 준회의시설, 전시시설 (「국제회의산업 육성에 관한 법률」) - 호텔 (「관광진흥법」상 1성급 이상) - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 (지하층 가능) - 공동주택 (권장용도 인정한도는 지상연면적의 15% 이하) - 가로활성화용도 (1층) - 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일용품소매점 - 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점 - 보행친화용도	* 보행친화용도라 함은 가로에 시각적 특성을 부여하고, 가로와 긴밀한 관계를 갖는 용도 등으로 가로활성화를 위하여 허가권자가 인정하는 용도임 * 지정용도는 제시된 용도 중 택할 수 있으며, 1층 전면폭의 30% 이상 설치
	지정 용도 (1층)	- 가로활성화용도 - 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일용품소매점 - 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점 - 보행친화용도 - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	

구 분		계획내용		비고
규모	건폐율	60% 이하		
	용적률	구분	일반상업지역 유지 시	중심상업지역 상향 시
		기준	800% 이하	800% 이하
		허용	880% 이하	930% 이하
		상한	- 법적용적률의 2배 이하 * 권장업종 도입 등에 따른 상한용적률 적용 가능	1,000% 이하 * 친환경, 공개공지, 특별건축구역 지정 등 개별법 적용에 따른 용적률 완화는 1,000% 초과 가능
	건축물 높이	350m (기준높이)		
기타 사항	배치	건축한계선	- 여의나루로변 : 5m (11층 이상은 벽면한계선 3m 추가 후퇴) - 의사당대로변 : 5m	* 건축한계선의 적용기준은 민간부문 시행지침 제18조(건축한계선), 제22조(전면공지)에 따름
	대지내 공지 및 통로	공개공지 (공개공간)	- 의사당대로와 여의나루로가 교차하는 각각부에 공개공지 조성 * 도시철도 여의도역사(59호선, 신안산선)와 연계를 고려하여 침상형 공지, 또는 실내 공개공간 등의 형태로 대지 내에 지하철출입구 조성 권장(지하철 출입구 상부는 외기에 보호되는 형태로 혁신적인 디자인의 입구조성 권장, 에스컬레이터 등 이동편의시설 설치 권장)	* 공개공지(공개공간)의 조성기준은 민간부문 시행지침 제23조(공개공지), 제24조(썬지형공지), 제29조(실내형 공개공간)에 따름
		공공보행통로	-	
		지하연결통로	도시철도 여의도역사(59호선, 신안산선)와 지하연결통로 조성 (폭 6m 이상) 및 지하공간 연결 계획	* 지하연결통로 조성기준은 민간부문 시행지침 제28조(지하연결통로 및 지하철출입구)에 따름
	교통 처리 계획	차량출입 불허구간 및 주차출입구	의사당대로변으로 차량출입불허구간 지정	* 주차출입구 조성기준은 민간부문 시행지침 제30조(차량출입불허구간) 및 제31조(주차출입구)에 따름

6) 특별계획구역6 (홍우빌딩)

구 분		계획내용	비고
위 치		• 여의도동 43-3	
면 적		• 4,020㎡	
용도지역/용도지구		• 일반상업지역	
기반시설		• 시장 (도시계획시설) * 향후 세부개발계획 수립 시 ‘도시계획시설(시장) 관리방안(시설계획과-16145)’ 에 의거, 시장해제 검토항목 충족 여부에 따라 폐지 또는 복합화 추진	
공공기여		• 도시계획시설(시장) 폐지 또는 복합화 시 공공기여 10% 적용 - ‘도시계획시설 폐지, 복합화에 따른 공공기여 기준안(시설계획과-24877)’ 등 관련 기준에 따라 위원회 심의를 통해 차감 가능 * 도시계획시설 폐지, 복합화에 따라 부담하는 공공기여는 상한용적률 인센티브 산정 시 제외	* 구체적인 공공기여 시설 및 방식은 민간부문 시행지침 제40조(공공기여시설 및 방식)에 따름
용도	불허 용도	• 당해 일반상업지역 불허용도 • 숙박시설 중 생활숙박시설 [단, 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제외)를 용적률의 10% 이상으로 하고 지상층에 설치할 경우 허용]	* 「지구단위계획구역 내 생활숙박시설 관리방안('20.11.09.)」 적용
	권장 용도 (전층)	• 대규모점포 - 유통산업발전법에 따른 대규모점포 (대형마트, 전문점, 백화점, 쇼핑센터, 복합쇼핑몰 등) • 금융·업무시설 - 진흥계획에서 제시한 권장업종시설 - 업무시설(오피스텔 제외) - 벤처기업집적시설 (「벤처기업육성에 관한 특별법」) - 지식산업센터 (「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」) • 금융·업무 지원시설 - 전문회의시설, 준회의시설, 전시시설 (「국제회의산업 육성에 관한 법률」) - 호텔 (「관광진흥법」상 1성급 이상) - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 (지하층 가능) - 공동주택 (권장용도 인정한다는 지상연면적의 15% 이하) • 가로활성화용도 (1층) - 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일용품소매점 - 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점 - 보행친화용도	* 보행친화용도라 함은 가로에 시각적 특성을 부여하고, 가로와 긴밀한 관계를 갖는 용도 등으로 가로 활성화를 위하여 허가권자가 인정하는 용도임
	지정 용도 (1층)	• 가로활성화용도 - 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일용품소매점 - 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점 - 보행친화용도 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	* 지정용도는 제시된 용도 중 택할 수 있으며, 1층 전면폭의 30% 이상 설치

구분		계획내용		비고
규모	건폐율	• 60% 이하		
	기준용적률	• 800% 이하		
	허용용적률	• 880% 이하		
	상한용적률	• 법적용적률의 2배 이하		
	건축물 높이	• 200m (기준높이)		
기타 사항	배치	건축한계선	• 국제금융로변 : 5m • 여의대방로69길변 : 3m	* 건축한계선의 적용기준은 민간부문 시행지침 제18조(건축한계선), 제22조(전면공지)에 따름
	대지내 공지 및 통로	공개공지 (공개공간)	-	* 공개공지(공개공간)의 조성기준은 민간부문 시행지침 제23조 (공개공지), 제24조 (쌈지형공지), 제29조 (실내형 공개공간)에 따름
		공공보행통로	• 국제금융로와 의사당대로1길을 연결하는 폭 6m 이상 공공보행통로 지정 (대상지 내 3m 폭으로 확보)	* 공공보행통로의 조성기준은 민간부문 시행지침 제27조(공공보행통로)에 따름
		지하연결통로	-	
	교통 처리 계획	차량출입 불허구간 및 주차출입구	• 국제금융로변으로 차량출입불허구간 지정	* 주차출입구 조성기준은 민간부문 시행지침 제30조(차량출입불허구간) 및 제31조(주차출입구)에 따름

7) 특별계획구역7 (서울아파트)

구 분		계획내용		비고
위 치		여의도동 21-1		
면 적		16,929㎡		
용도지역/용도지구		일반상업지역		
기반시설		-		
공공기여		공공시설 등 제공에 따라 상한용적률 인센티브 제공		* 구체적인 공공기여 시설 및 방식은 민간부문 시행지침 제40조(공공기여시설 및 방식)에 따름
용도	불허 용도	- 당해 일반상업지역 불허용도 - 숙박시설 중 생활숙박시설 [단, 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제외)를 용적률의 10% 이상으로 하고 지상층에 설치할 경우 허용]		* 「지구단위계획구역 내 생활숙박시설 관리방안 (‘20.11.09.)」 적용
	지정 용도	전층	- 금융·업무시설 - 진흥계획에서 제시된 권장업종시설 - 업무시설(오피스텔 제외) - 벤처기업집적시설 (「벤처기업육성에 관한 특별법」) - 지식산업센터 (「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」) - 금융·업무 지원시설 - 전문회의시설, 준회의시설, 전시시설 (「국제회의산업 육성에 관한 법률」) - 호텔 (「관광진흥법」 상 1등급 이상) - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	* 지정용도는 제시된 용도 중 선택할 수 있으며, 지상부 바닥면적 합계의 25% 이상 계획(의무사항) * 보행친화용도라 함은 가로에 시각적 특성을 부여하고, 가로와 긴밀한 관계를 갖는 용도 등으로 가로활성화를 위하여 허가권자가 인정하는 용도임

구 분		계획내용	비고
규모	건폐율	• 60% 이하	
	기준용적률	• 800% 이하	
	허용용적률	• 880% 이하	
	상한용적률	• 법적용적률의 2배 이하	
	건축물 높이	• 200m 이하 (최고높이) - 주변과 조화와 공공성 등을 고려하여 위원회 심의를 통해 200m 이상 허용 결정	* 건축물 높이 200m 이상 허용은 민간부문 시행지침 제15조(건축물의 높이) 별표1 기준을 준용
기타 사항	배치	건축한계선 • 여의동로(한강변) : 5m • 여의나루로변 : 5m (11층 이상은 벽면한계선 5m 추가 후퇴)	* 건축한계선의 적용기준은 민간부문 시행지침 제18조(건축한계선), 제22조(전면공지)에 따름
	대지내 공지 및 통로	공개공지 (공개공간) • 여의나루로와 여의동로의 교차부에 부지면적의 5%이상으로 공개공지 설치 * 도시철도 여의나루역(5호선)과 연계하여 침상형공지, 또는 실내 공개공간 등의 형태로 대지 내에 지하철출입구 조성 (지하철 출입구 상부는 외기에 보호되는 형태로 혁신적인 디자인의 입구조성 권장, 에스컬레이터 등 이동편의시설 설치 권장)	* 공개공지(공개공간)의 조성기준은 민간부문 시행지침 제23조(공개공지), 제24조(빚지형공지), 제29조(실내형 공개공간)에 따름
		공공보행통로 • 특별계획구역4(한국전력부지), 특별계획구역8(공작아파트) 경계부에 폭 6m 이상 조성 (대상지 내 3m 이상 폭으로 확보)	* 공공보행통로의 조성기준은 민간부문 시행지침 제27조(공공보행통로)에 따름
		지하연결통로 • 도시철도 5호선 여의나루역 출입구 이설 및 지하연결통로 (폭 6m 이상) 조성	* 지하연결통로 조성기준은 민간부문 시행지침 제28조(지하연결통로 및 지하철출입구)에 따름
	교통 처리 계획	차량출입 불허구간 및 주차출입구 • 여의동로(한강변) 차량출입불허구간 지정	* 주차출입구 조성기준은 민간부문 시행지침 제30조(차량출입불허구간) 및 제31조(주차출입구)에 따름

※ 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업으로 추진할 경우, 세부개발계획 수립 시 관련 규정에 부합한 지침으로 변경 가능

8) 특별계획구역8 (공작아파트)

구 분		계획내용		비고
위 치		• 여의도동 21-2 일대		
면 적		• 16,929㎡		
용도지역/용도지구		• 일반상업지역		
가구 및 획지		획지		
		명칭	위치	면적(㎡)
		1	여의도동 21-2번지 일대	16,857
		2	여의도동 21-2번지 일대	72
기반시설		-		
공공기여		• 공공시설 등 제공에 따라 상한용적을 인센티브 부여		* 구체적인 공공기여 시설 및 방식은 민간부문 시행지침 제40조(공공기여시설 및 방식)에 따름
용도	허용 용도	획지1 (공동주택용지)	획지2 (가스정압시설)	* 허용용도는 정비계획에서 정한 주용도
		• 「건축법 시행령」 별표1 제2호 공동주택 및 「주택법」에 의한 부대시설, 복리시설 (업무시설, 판매시설, 근린생활시설 등)	• 「건축법 시행령」 별표1 제3호 아목 도시가스배관 시설, 주민의 생활에 필요한 에너지 공급통신서비스 제공이나 급수배수와 관련된 시설	
규모	건폐율	• 60% 이하	• 60% 이하 (관련 법령에 따름)	
	기준용적률	• 400% 이하	• 800% 이하 (관련 법령에 따름)	
	허용용적률	• 420% 이하		
	상한 용적률	• 490% 이하		
	상한 법적상한	-		
	건축물 높이	• 200m(50층) 이하 (최고높이) - 주변과 조화와 공공성 등을 고려하여 위원회 심의를 통해 200m 이상 허용 결정	- (관련법령에 따름)	* 건축물 높이 200m 이상 허용은 민간부문 시행지침 제15조(건축물의 높이) 별표1 기준을 준용

구 분		계획내용	비고	
기타 사항	배치	건축한계선	- 여의대로6길, 여의동로 7길 : 3m - 여의나루로변 : 3m (11층 이상은 벽면한계선 5m 추가 후퇴)	* 건축한계선의 적용기준은 민간부문 시행지침 제18조(건축한계선), 제22조(전면공지)에 따름
		연도형상가 배치구간 (여의나루로변 및 여의대로6길변)	- 가로활성화를 위한 저층부 음식점, 카페 등 근린생활시설 도입 (폭 20m) - 스트릿몰 조성을 위한 개방형 입면계획, 보도확폭 및 보행친화 가로시설물 설치	
		도심지원기능 배치구간 (여의동로7길변)	- 금융중심기능 강화에 기여하기 위한 금융관련업무시설 도입 (폭 30m) - 업무기능 보완을 위한 휴식, 교류의 공간 제공	
	대지내 공지 및 통로	공개공지 (공개공간)	- 여의나루로-여의대로6길 교차부에 부지면적의 3% 이상으로 공개공지 설치 - 여의대로6길-여의동로7길 교차부에 공개공지 설치	* 공개공지(공개공간)의 조성기준은 민간부문 시행지침 제23조(공개공지), 제24조(쌓지형공지), 제29조(실내형 공개공간)에 따름
		공공보행통로	- 특별계획구역4(한국전력부지), 특별계획구역7(서울아파트) 경계부에 폭 6m 이상 공공보행통로 조성 (대상지 내 3m 폭으로 확보) - 한국전력부지(특별계획구역4)와 여의대로6길 연결 공공보행통로 조성 (폭 6m 이상) - 공공에 개방이 가능한 구조로, 단지 및 주변 여건을 고려하여 직선형, 굴곡형, 다선형 등의 형태로 조정할 수 있으며, 부득이하게 필로티형으로 조성 시 유효높이 6m 이상 확보 권장	* 공공보행통로의 조성기준은 민간부문 시행지침 제27조(공공보행통로)에 따름
		지하연결통로	-	
	교통 처리 계획	차량출입 불허구간	여의나루로 및 여의대로6길 교차부 차량출입불허구간 지정	* 주차출입구 조성기준은 민간부문 시행지침 제30조(차량출입불허구간) 및 제31조(주차출입구)에 따름
		출입구	- 여의대로6길변 : 공동주택 출입구 - 여의동로7길변 : 업무 및 근생시설 출입구	
		주차상한제 적용지역	주차상한제 적용취지 고려 업무 및 근생시설 주차장 적정 규모 확보	

9) 특별계획구역9 (수정아파트)

구 분		계획내용	비고
위 치		• 여의도동 32	
면 적		• 15,537㎡	
용도지역/용도지구		• 일반상업지역	
기반시설		—	
공공기여		• 공공시설 등 제공에 따라 상한용적률 인센티브 부여	* 구체적인 공공기여 시설 및 방식은 민간부문 시행지침 제40조(공공기여시설 및 방식)에 따름
용도	허용 용도	• 공동주택 및 부대복리시설 • 불허용도 이외의 용도	* 권장용도 설치에 관한 사항은 민간부문 시행지침 제10조(권장용도)에 따름
	권장 용도 (저층부 1~2층)	• 제1종·제2종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 • 공동작업장, 주민공동시설 (어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터)	
	불허 용도	• 당해 일반상업지역 불허용도 • 숙박시설 • 위락시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소, 노래연습장	
규모	건폐율	• 60% 이하	
	기준용적률	• 400% 이하	
	허용용적률	• 420% 이하	
	상한 용적률	• 800% 이하	
	건축물 높이	• 200m 이하 (최고높이) - 주변과 조화와 공공성 등을 고려하여 위원회 심의를 통해 200m 이상 허용 결정	* 건축물 높이 200m 이상 허용은 민간부문 시행지침 제15조(건축물의 높이) 별표1 기준을 준용

구 분			계획내용	비고
기타 사항	배치	건축한계선	- 국제금융로변 : 5m - 국제금융로7길변 : 4m (11층 이상은 벽면한계선 3m 추가 후퇴) - 여의나루로6길변 : 3m	* 건축한계선의 적용기준은 민간부문 시행지침 제18조(건축한계선), 제22조(전면공지)에 따름
	대지내 공지 및 통로	공개공지 (공개공간)	국제금융로와 국제금융로7길 교차부에 공개공지 설치 (부지면적의 3% 이상 권장)	* 공개공지(공개공간)의 조성기준은 민간부문 시행지침 제23조(공개공지), 제24조(쌍지형공지), 제29조(실내형 공개공간)에 따름
		공공보행통로	여의도동 525번지와의 경계부에 폭 6m 이상 공공보행통로 조성 (대상지 내 3m 폭으로 확보)	* 공공보행통로의 조성기준은 민간부문 시행지침 제27조(공공보행통로)에 따름
		지하연결통로	-	
	교통 처리 계획	차량출입 불허구간 및 주차출입구	국제금융로, 국제금융로7길변 차량출입불허구간 지정	* 주차출입구 조성기준은 민간부문 시행지침 제30조(차량출입불허구간) 및 제31조(주차출입구)에 따름

10) 특별계획구역10 (진주아파트)

구 분		계획내용	비고			
위 치		• 여의도동 54번지 일대				
면 적		• 17,228.3㎡				
용도지역/용도지구		• 일반상업지역, 제3종일반주거지역 * 향후 세부개발계획 수립 시, 제3종일반주거지역은 준주거지역 또는 일반상업지역으로 상향변경 검토 가능	* 세부개발계획 수립 시 용도지역 상향변경 검토 가능			
기반시설		-				
공공기여		• 특별계획구역 내 포함되는 도로면적 이상 추가 공공기여 제공 • 공공시설 등 제공에 따라 상한용적률 인센티브 부여 * 제3종일반주거지역을 준주거지역으로 상향 시 공공기여 10% 이상, 일반상업지역으로 변경 시 공공기여 25% 이상 적용	* 구체적인 공공기여 시설 및 방식은 민간부문 시행지침 제40조(공공기여 시설 및 방식)에 따름			
용도	허용 용도	• 공동주택 및 부대복리시설 • 불허용도 이외의 용도				
	권장 용도 (저층부 1~2층)	• 제1종·제2종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 • 공동작업장, 주민공동시설 (어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터)				
	불허 용도	• 당해 일반상업지역 불허용도 • 숙박시설 • 위락시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소, 노래연습장				
규모	건폐율	• 제3종일반주거지역 : 50% 이하 • 일반상업지역 : 60% 이하 * 제3종일반주거지역을 준주거지역, 일반상업지역으로 상향변경 시 건폐율 60% 이하 적용			* 둘 이상의 용도지역에 걸쳐는 경우 국토계획법 제84조 및 시행령 제94조 규정에 따름	
	구분	기존 일반상업지역	제3종일반주거지역			
			유지 시	준주거지역 상향 시		일반상업지역 변경 시
	기준용적률	400% 이하	210% 이하	230% 이하		230% 이하
	허용용적률	420% 이하	230% 이하	280% 이하		350% 이하
	상한용적률	800% 이하	250% 이하	400% 이하		800% 이하
	건축물 높이	200m 이하	100m 이하	150m 이하		200m 이하
• 주변과 조화와 공공성 등을 고려하여 위원회 심의를 통해 최고높이 이상 허용 결정				* 건축물 최고높이 이상 허용은 민간부문 시행지침 제15조 (건축물의 높이) 별표1 기준을 준용		

* 향후 세부개발계획 수립 시 용적률, 공공기여 및 인센티브계획 등 세부검토 필요

구 분			계획내용	비고
기타 사항	배치	건축한계선	- 여의대방로변 : 4m (11층 이상은 벽면한계선 3m 추가 후퇴) - 여의동로(셋강변) : 3m - 그 외 도로변(여의대방로70길, 여의대방로68길 등) : 3m	* 건축한계선의 적용기준은 민간부문 시행지침 제18조(건축한계선), 제22조(전면공지)에 따름
		공개공지 (공개공간)	여의대방로변으로 공개공지(또는 공원) 설치 (부지면적의 3% 이상 권장)	* 공개공지(공개공간)의 조성기준은 민간부문 시행지침 제23조(공개공지), 제24조(쌈지형공지), 제29조(실내형 공개공간)에 따름
	대지내 공지 및 통로	공공보행통로	여의대방로68길 ~ 여의대방로70길을 연결하는 폭 6m 이상 공공보행통로 조성	* 공공보행통로의 조성기준은 민간부문 시행지침 제27조(공공보행통로)에 따름
		지하연결통로	-	
	교통 처리 계획	차량출입 불허구간 및 주차출입구	여의대방로변 및 여의동로(셋강)변으로 차량출입불허구간 지정	* 주차출입구 조성기준은 민간부문 시행지침 제30조(차량출입불허구간) 및 제31조(주차출입구)에 따름

6. 용도지역 조정가능지에 관한 결정조서

가. 용도지역 조정가능지 결정조서

1) 여의도동 22 일대(금융특정개발진흥지구)

구 분			계획내용	비고	
위치			- 여의도 금융특정개발진흥지구 - A3, B1, B2, B3, B4, B5, B6, C1, E1, E2, E3, E4, E5, E6		
용도지역	상향 전		일반상업지역		
	상향 후		중심상업지역		
공공기여			공공기여(10% 이상)		
건축물의 용도· 밀도에 관한 계획	용도	불허용도		- 공용시설보호지구는 당해 공용시설보호지구 불허용도 - 중심상업지역 상향 시 당해 중심상업지역 불허용도 - 숙박시설 중 생활숙박시설 (단, 주거부분 용적률을 포함하여 용적률 400% 이하 허용)	
		권장용도		- 금융·업무시설 - 진흥계획에서 제시한 권장업종시설 - 업무시설(오피스텔 제외) - 벤처기업집적시설 (「벤처기업육성에 관한 특별법」) - 지식산업센터 (「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」) - 금융·업무 지원시설 - 전문회의시설, 준회의시설, 전시시설 (「국제회의산업 육성에 관한 법률」) - 호텔 (「관광진흥법」상 1성급 이상) - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 (지하층 가능) - 공동주택 (권장용도 인정한다는 지상 연면적의 15% 이하) - 가로활성화용도 (1층) - 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일용품소매점 - 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점 - 보행친화용도	* 보행친화용도라 함은 가로에 시각적 특성을 부여하고, 가로와 긴밀한 관계를 갖는 용도 등 가로활성화를 위하여 허가권자가 인정하는 용도임
		지정 용도	2층 이상	- 금융·업무시설 - 진흥계획에서 제시한 권장업종시설 - 업무시설(오피스텔 제외) - 벤처기업집적시설 (「벤처기업육성에 관한 특별법」) - 지식산업센터 (「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」) - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	* 제시된 지정용도 중 택할 수 있으며, 지상부 바닥면적의 10% 이상
			1층	- 가로활성화용도 (1층) - 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일용품소매점 - 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점 - 보행친화용도 - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	* 제시된 지정용도 중 택할 수 있으며, 1층 전면폭의 30% 이상

구 분		계획내용	비고
건축물의 용도· 밀도에 관한 계획	건폐율		• 60% 이하
	용적률	기준용적률	• 800% 이하
		허용용적률	• 930% 이하
		상한용적률	• 1,000% 이하 * 친환경, 공개공지, 특별건축구역 지정 등 개별법 적용에 따른 용적률 완화는 1,000% 초과 가능 * 상한용적률은 세부개발계획 수립 시 결정
	건축물높이		• 350m (기준높이)
배치	건축한계선		• 건축물 배치(건축선)에 관한 계획결정도에 따름
교통처리계획		• 간선변 및 주요 이면도로에서 차량출입 불허	
최소개발규모		• 획지규모 3,000㎡ 이상 (공동개발 포함)	

※ 용도지역 사항은 개발규모 3,000㎡ 이상(공동개발 포함) 개발 계획에 한하며 공공기여(기부채납) 10% 이상 부담 후 특별계획구역 및 세부개발계획 결정을 위한 도시관리계획 변경절차를 이행하여야 함

* 5,000㎡ 이상 공동개발 시 허용용적률 인센티브 부여

※ 중심상업지역으로 상향 시 금융특성개발진흥지구 진흥계획에 따른 권장업종 도입, 공공시설등 제공 등의 상한용적률 인센티브는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조에 따라 1,000% 초과 적용 배제

2) 여의도동 53 일대(국제금융로변)

구 분		계획내용	비고
위치		• 여의도동 53 일대 - H1, H5	
용도지역	상향 전	• 제3종일반주거지역	
	상향 후	• 준주거지역	
공공기여		• 공공기여(15% 이상)	
건축물의 용도· 밀도에 관한 계획	용도	불허용도	• 준주거지역 불허용도
		권장용도	• 금융·업무시설 - 진흥계획에서 제시한 권장업종시설 - 업무시설 (오피스텔 제외) - 벤처기업집적시설 (「벤처기업육성에 관한 특별법」) - 지식산업센터 (「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」) • 금융·업무 지원시설 - 전문회의시설, 준회의시설, 전시시설 (「국제회의산업 육성에 관한 법률」) - 호텔 (「관광진흥법」 상 1등급 이상) - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 (지하층 가능)

* 보행친화용도라 함은 가로에 시각적 특성을 부여하고, 가로와 긴밀한 관계를 갖는 용도 등 가로활성화를 위하여 허가권자가 인정하는 용도임

구 분			계획내용	비고
			- 공동주택 (권장용도 인정한다는 지상 연면적의 15% 이하) • 가로활성화용도 (1층) - 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일용품소매점 - 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점 - 보행친화용도	
		지정 용도 (1층)	• 가로활성화용도 (1층) - 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일용품소매점 - 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점 - 보행친화용도 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	* 지정용도는 제시 된 용도 중 택할 수 있으며, 1층 전면폭의 30% 이상 설치
건축물의 용도 ·밀도에 관한 계획	건폐율		• 60% 이하	
	용적률	기준용적률	• 250% 이하	
		허용용적률	• 350% 이하	
		상한용적률	• 400% 이하	
	건축물높이		• 150m (기준높이)	
배치	건축한계선		• 건축물 배치(건축선)에 관한 계획결정도에 따름	
교통처리계획			• 간선변 및 주요 이면도로에서 차량출입 불허	
최소개발규모			• 획지구모 1,000㎡ 이상 (공동개발 포함)	

※ 용도지역 상향은 개발규모 1,000㎡ 이상(공동개발 포함) 개발 획지에 한하며 공공기여(기부채납) 15% 이상 부담 후 특별계획구역 및 세부개발계획 결정을 위한 도시관리계획 변경절차를 이행하여야 함

④ 기타사항에 관한 결정

1. 교통처리에 관한 결정조서

■ 교통처리계획 결정조서

구분	계획내용	비고
차량출입 불허구간	• 가각부로부터 10~20m 이내는 차량출입 불허 - 종로 : 가각부 20m 이내 불허(확보가 어려운 경우 가각부에서 가장 먼 지점에서 6m 폭 허용) - 소로 : 가각부 10m 이내 불허(확보가 어려운 경우 가각부에서 가장 먼 지점에서 6m 폭 허용)	
주차출입구	• 부지면적이 10,000㎡ 미만인 모든 대지는 6m 이하의 범위에서 1개소에 한해 주차출입구 설치를 허용 (부득이한 경우 시·도·건축공동위원회 심의를 통해 추가설치를 허용할 수 있음) - 부지면적이 10,000㎡ 이상인 경우 2개소까지 허용 • 두 번 이상이 도로에 접한 대지는 접하는 6m 이상 도로 중 폭이 가장 좁은 도로에 설치 • 보도 및 전면공지 구간 내 조성되는 주차출입구는 보도와 동일높이로 보행우선 포장하여야 하며, 경사로 설치 시 경사로의 시작점은 전면공지로부터 이격해서 설치	

■ 교통처리계획 결정 사유서

구분	적용대상	계획내용	비고
교통처리계획	교통처리계획 대상 필지	• 잦은 주차출입구 조성으로 인한 도시공간의 단절을 최소화하고, 보행중심의 도시공간 조성 도모	

2. 인센티브계획 결정조서

가. 용적률 완화항목 및 완화 내용

1) 허용용적률 인센티브 항목 및 계획기준

■ 금융업무 육성형1 (허용인센티브 A유형)

■ 적용대상 (중심상업지역 상향 시 적용)

- C1용지(금융특정개발진흥지구 : 중심상업지역 상향 시)
- 특별계획구역1(한국거래소 : 중심상업지역 상향 시), 특별계획구역5(여의도종합상가 : 중심상업지역 상향 시)

■ 적용기준

- 24시간 활력있는 국제적 금융중심지의 육성 실현을 위한 허용용적률 인센티브 항목 계획 (지구단위계획 용적률 체계개편 적용, 2024.04.18.)
- 금융 및 금융지원공간의 중점 확충, 개방형녹지 및 실내 공개공간 등 경쟁력있는 도심환경 조성을 위해 녹지생태도심 및 권장업종(예정)시설 도입 등 지역맞춤 항목으로 50% 이상 확보

항목		세부항목	산정기준	α	항목별 비율
녹지 생태 도심	입체녹지조성	녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 20% 이상 설치 시	기준용적률 $\times$ (20% 이상 설치면적 / 대지면적) $\times \alpha$	0.3	허용용적률의 최대 50% 이상 확보 가능
	공공보행통로 설치	공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정 시	기준용적률 $\times \alpha$	0.01	
지역 맞춤	금융진흥지구 권장업종(예정)시설 도입	금융특정개발진흥지구 권장업종(예정)시설 도입비율에 따라 차등적으로 적용	기준용적률 $\times \alpha$	권장업종시설비율 - 20~30% : 0.03 - 30~40% : 0.08 - 40~50% : 0.10 - 50% 초과 : 0.12	
	통합개발유도	부지면적 5,000㎡ 이상으로 공동개발 시	기준용적률 $\times \alpha$	0.5	
	실내 공개공간 (상층부/ 저층부 개방)	건축물 상층부에 공공에게 개방된 실내 공개공간(전망대 로비) 조성 시, 또는 건물 저층부에 기후변화 대응, 시민 휴식 등을 위해 공공 개방된 실내 공개공간(아트리움 등) 도입 시	기준용적률 $\times$ (설치면적 / 연면적) $\times \alpha$	0.5	
스마 트 도시	로봇친화형 건축물	로봇친화형 건축물 우수등급 이상 인증하는 경우로서 위원회에서 인정하는 경우	기준용적률 $\times \alpha$	최우수 0.03 우수 0.02	허용용적률의 최대 50%까지 인정

항목		세부항목	산정기준	α	항목별 비율
	UAM시설	도심항공교통(UAM)을 위한 이착륙시설, 보관시설 및 환승시설 등을 설치하는 경우	기준용적률 $\times \alpha$	0.03	
	첨단기술 테스트베드	새로운 첨단기술을 시범 적용하는 경우	기준용적률 $\times \alpha$	0.03	
	스마트산업 육성	스마트 산업 육성을 위해 필요한 용도의 시설을 설치하는 경우	기준용적률 $\times \alpha$	0.03	
탄소 중립	신재생에너지 설치 (재생열 등)	‘서울특별시 녹색설계 기준’에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 및 녹색건축물 설계기준 등 관련 방침 연동 적용)	기준용적률 $\times \alpha$	0.03	
	저영향개발	저영향개발 사전협의제도에 따른 기준시설별 빛물분담량 기준의 1.5배 이상 초과하여 설치하는 경우	기준용적률 $\times \alpha$	0.03	
	환경친화적 자동차	「서울특별시 환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 조례」에 따른 충전기 법적 의무사항 1/2 이상 초과 설치 시	기준용적률 $\times \alpha$	0.01	
디자인 혁신	특색있는 건축설계	혁신디자인 가이드라인 준수 시 (7개 항목 중 2개 이상, 위원회에서 인정 시)	기준용적률 $\times \alpha$	0.03	
	공공시설 연계 경관사업	공공시설 개선사업과 연계하여 경관사업, 경관협정 등 이행 시	기준용적률 $\times \alpha$	0.03	
	유니버설디자인 도입	장애물 없는 건물(BF) 인증 시	기준용적률 $\times \alpha$	최우수 0.03 우수 0.02 일반 0.01	

- * 획지단위개발, 공동개발(지정), 건축한계선, 건축지정선, 벽면선, 지정용도 등은 허용용적률 인센티브 제공과 관련 없이 의무 이행을 원칙으로 함
- * 「건축법」 공개공지등 설치에 따른 상한용적률 인센티브 적용 시 실내 공개공간 조성에 따른 허용용적률 인센티브는 중복 적용하지 않음
- * 진흥계획에서 제시된 핀테크 등 신금융 관련업종은 금융산업과 융합되었을 경우에 한하여 별도 인증절차를 거쳐 권장업종에 포함될 수 있으며, 금융산업과의 연관성은 유연하게 적용토록 함
- 주) 상층부/저층부 개방은 1층, 옥상층, 도로, 보도 등에서 직접 출입이 가능한 지하층, 2층 이상의 옥외공간을 일반인에게 상시 개방함을 말함
- 주) 지하출입구 및 지하연결통로 조성 시 구분지상권을 제공하는 경우 상한용적률 인센티브를 적용
- 주) 조성 및 시설 설치기준은 서울시 기준에 적합해야 함

■ 금융업무 육성형2 (허용인센티브 B유형)

■ 적용대상

- C1용지(금융특정개발진흥지구 : 일반상업지역 유지 시), C2용지(일반상업지역), R1용지(제3종일반주거지역), R3용지(제2종일반주거지역), R4용지(제2종일반주거지역)
- 특별계획구역1(한국거래소 : 일반상업지역 유지 시), 특별계획구역2(KBS별관), 특별계획구역4(한국전력부지), 특별계획구역5(여의도종합상가 : 일반상업지역 유지 시), 특별계획구역6(홍우빌딩), 특별계획구역7(서울아파트)

■ 적용기준

- 24시간 활력있는 국제적 금융중심지의 육성 실현을 위한 허용용적률 인센티브 항목 계획 (지구단위계획 용적률 체계개편 적용, 2024.04.18.)
- 금융 및 금융지원공간의 중점 확충, 개방형녹지 및 실내 공개공간 등 경쟁력있는 도심환경 조성을 위해 녹지생태도심 및 권장용도 등 지역맞춤 항목으로 50% 이상 확보
- R1용지(제3종일반주거지역) 중 준주거지역으로 용도지역 상향하는 경우와 R4용지(제2종일반주거지역→준주거지역 상향)의 경우 α 값은 일반기준의 4배를 적용

항목		세부항목	산정기준	α (일반기준)	항목별 비율
녹지 생태 도심	입체녹지조성	녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 20% 이상 설치 시	기준용적률 $\times$ (20% 이상 설치면적 / 대지면적) $\times \alpha$	0.3	허용용적률의 최대 50% 이상 확보 가능
	공공보행통로 설치	공공보행통로에통행을 목적으로 하는 지역권 설정 시	기준용적률 $\times \alpha$	0.01	
지역 맞춤	권장용도	권장용도 도입 시	기준용적률 $\times$ (설치면적 / 연면적) $\times \alpha$	0.1	
	수변특화	한강수변 연결 부지로서 수변특화설계 시 (입면, 용도, 구조, 공간 등) 위원회에서 인정하는 경우	기준용적률 $\times \alpha$	0.015	허용용적률의 최대 50% 이상 확보 가능
	실내 공개공간 (상층부 / 저층부 개방)	건축물 상층부에 공공에게 개방된 실내 공개공간(전망대 로비) 조성 시, 또는 건물 저층부에 기후변화 대응, 시민 휴식 등을 위해 공공 개방된 실내 공개공간(아트리움 등) 도입 시	기준용적률 $\times$ (설치면적 / 연면적) $\times \alpha$	0.5	
스마트 도시	로봇친화형 건축물	로봇친화형 건축물 우수등급 이상 인증하는 경우로서 위원회에서 인정하는 경우	기준용적률 $\times \alpha$	최우수 0.03 우수 0.02	허용용적률의 최대 50%까지 인정
	UAM시설	도심항공교통(UAM)을 위한 이착륙시설, 보관시설 및 환승시설 등을 설치하는 경우	기준용적률 $\times \alpha$	0.03	
	첨단기술 테스트베드	새로운 첨단기술을 시범 적용하는 경우	기준용적률 $\times \alpha$	0.03	
	스마트산업 육성	스마트 산업 육성을 위해 필요한 용도의 시설을 설치하는 경우	기준용적률 $\times \alpha$	0.03	
탄소 중립	신재생에너지 설치 (재생열 등)	「서울특별시 녹색설계 기준」에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 및 녹색건축물 설계기준 등 관련 방침 연동 적용)	기준용적률 $\times \alpha$	0.03	허용용적률의 최대 50%까지 인정
	저영향개발	저영향개발 사전협의제도에 따른 기준시설별 빗물분담량 기준의 1.5배 이상 초과하여 설치하는 경우	기준용적률 $\times \alpha$	0.03	
	환경친화적 자동차	「서울특별시 환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 조례」에 따른 충전기 법적 의무사항 1/2 이상 초과 설치 시	기준용적률 $\times \alpha$	0.01	
디자인 혁신	특색있는 건축설계	혁신디자인 가이드라인 준수 시 (7개 항목 중 2개 이상, 위원회에서 인정 시)	기준용적률 $\times \alpha$	0.03	허용용적률의 최대 50%까지 인정
	공공시설 연계 경관사업	공공시설 개선사업과 연계하여 경관사업, 경관협정 등 이행 시	기준용적률 $\times \alpha$	0.03	

항목		세부항목	산정기준	α (일반기준)	항목별 비율
	유니버설디자인 도입	장애물 없는 건물(BF) 인증 시	기준용적률 $\times \alpha$	최우수 0.03 우수 0.02 일반 0.01	

- * 획지단위개발, 공동개발(지정), 건축완결선, 건축지정선, 벽면선, 지정용도 등은 허용용역을 인센티브 제공과 관련 없이 의무 이행을 원칙으로 함
- * 「건축법」 공개공지등 설치에 따른 상한용역을 인센티브 적용 시 실내 공개공간 조성에 따른 허용용역을 인센티브는 중복 적용하지 않음
- * 진흥계획에서 제시된 편도 등 신금융 관련업종은 금융산업과 융합되었을 경우에 한하여 별도 인증절차를 거쳐 권장업종에 포함될 수 있으며, 금융산업과의 연관성은 유연하게 적용토록 함
- * 지정용도로 인정받은 면적은 권장용도 도입에 따른 인센티브 적용하지 않음
 - 주) 상충부/저충부 개발은 1층, 옥상층, 도로, 보도 등에서 직접 출입이 가능한 지하층, 2층 이상의 옥외공간을 일반인에게 상시 개방함을 말함
 - 주) 지하층입구 및 지하연결통로 조성 시 구분지상권을 제공하는 경우 상한용역을 인센티브를 적용
 - 주) 조성 및 시설 설치기준은 서술시 기준에 적합해야 함
 - 주) C1용지(금융특구개발진흥지구 일반상업지구 유지 시)의 경우, 진흥계획 인센티브 적용 면적은 권장용도 도입에 따른 허용용역을 인센티브 적용 배제
 - 주) R1용지(제3종일반주거지역) 중 준주거지역으로 용도지역 상향하는 경우와 R4용지(제2종일반주거지역 → 준주거지역 상향)의 경우 α 값은 일반기준의 4배 적용
 - 주) 공동주택에 대한 권장용도 인정한다는 지상 연면적의 15% 이하

■ 도심주거 복합형1 (허용인센티브 C유형)

■ 적용대상

- C3용지(상업지역 내 공동주택단지), R2(제3종일반주거지역 내 공동주택단지 - 현재 용도지역 유지 시)
- 특별계획구역7(서울아파트, 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축정비사업으로 사업 추진 시 적용), 특별계획구역8(공작아파트), 특별계획구역9(수정아파트), 특별계획구역10(진주아파트-현재 용도지역 유지 시 적용)

■ 적용기준

- 상업지역 내 공동주택 재건축사업 등 추진 시 허용용적률 인센티브는 서울시 ‘공동주택 허용용적률 인센티브 기준(‘23.03.23.)’ 적용
- 지역사회와 교류 및 열린단지 조성, 돌봄공간 확충 및 안전성능 개선, 감성디자인 및 주변지역 환경개선 등의 요건 충족 시 용적률 인센티브를 최대 20%까지 제공

구 분	허용용적률 인센티브 (완화기준)	
공공보행통로 (보차혼용도로)	- 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권* 설정) - 기준 : 기존용적률×(조성면적/대지면적)× α ※ α=0.5 * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정)	10%p 이내
열린단지	- 단지 외곽개발, 담장미설치, 연도형상가 등 열린 단지*로 조성 (지형도면 고시) - 기준 : 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정 시) * 개방되는 부분은 결정도면에 표기 (준공 후에도 유지)	5%p
공개공지	- 지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치 - 기 준 : 기존용적률×[조성면적(의무면적제외)/대지면적]× α ※ α=0.5	5%p 이내

구 분	허용용적률 인센티브 (완화기준)	
	* 「서울특별시 건축 조례」 제26조에 따른 설치기준 준수 시 / 실내형 공개공지 포함	
돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대) - 기준 : 놀이·돌봄시설을 전체 주민공동시설(의무면적)의 1/5 이상 설치 * 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p
방재안전	• 화재·소방·피난 안전 등 공동주택 안전성능 개선 - 기준 : 시설 성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p
기반시설 등 정비	• 사업구역 주변 환경정비(도로, 공원, 통학로 등/주택단지와 직접 관련된 시설) - 기준 : $\text{기준용적률} \times (\text{환산부지면적}^* / \text{대지면적}) \times \alpha$ ※ $\alpha = 0.5$ * 환산부지면적 : 정비비용/사업지 대지가액 (시기부채납 인센티브 운영기준 준용)	5%p 이내
지역특화	• 감성디자인 등 정책사업, 지역 맞춤형 항목 신설 가능 - 기준 : 지역여건에 맞는 항목 및 산정방식 신설(위원회에서 인정 시)	10%p 이내(합산)
합계	최대 20% 이내	

■ 도심주거 복합형2 (허용인센티브 D유형)

■ 적용대상

- 특별계획구역10(진주아파트 : 제3종일반주거지역 → 준주거지역 또는 일반상업지역 변경 시)

■ 적용기준

- 필수이행항목(20%이상 의무달성) : 일반지역 기준용적률(210%)보다 20% 더 높은 기준용적률(230%)을 적용하는 대신 허용용적률 20%에 상응하는 인센티브 행위 의무화
- 계획유도 인센티브 항목 : 준주거지역 상향 시 최대 50% (기준230%, 허용280%), 일반상업지역 상향 시 최대 120% (기준230%, 허용350%)를 계획유도 인센티브로 계획하되, 일반상업지역 상향 시 도심지원 항목(업무공간확보, 업무전용빌딩 조성)을 의무확보
 - * 업무공간확보 : 비주거시설 지상층 면적의 14.5% 이상을 업무공간으로 조성
 - * 업무전용빌딩 조성 : 전체 연면적의 8.7% 이상을 업무전용빌딩으로 조성

■ 필수이행항목 (20% 이상 의무달성)

구 분		허용용적률 인센티브 (완화기준)	
의무 이행	공공보행통로 (보차혼용통로)	- 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권* 설정) - 기준 : 기준용적률×(조성면적/대지면적)×α ※ $\alpha=0.5$ * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정)	10%p 이내
	열린단지	- 단지 외곽개방, 담장미설치, 연도형상가 등 열린 단지*로 조성 (지형도면 고시) - 기준 : 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정 시) * 개방되는 부분은 결정도면에 표기 (준공 후에도 유지)	5%p
	공개공지	- 지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치 - 기준 : 기준용적률×[조성면적(의무면적제외)/대지면적]×α ※ $\alpha=0.5$ * 「서울특별시 건축 조례」 제26조에 따른 설치기준 준수 시 / 실내형 공개공지 포함	5%p 이내
	돌봄시설	- 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대) - 기준 : 놀이·돌봄시설을 전체 주민공동시설(의무면적)의 1/5 이상 설치 * 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p
	방재안전	- 화재·소방·피난 안전 등 공동주택 안전성능 개선 - 기준 : 시설 성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p
	기반시설 등 정비	- 사업구역 주변 환경정비(도로, 공원, 통학로 등/주택단지와 직접 관련된 시설) - 기준 : 기준용적률×(환산부지면적*/대지면적)×α ※ $\alpha=0.5$ * 환산부지면적 : 정비비용/사업지 대지가액 (市기부채납 인센티브 운영기준 준용)	5%p 이내
	지역특화	- 감성디자인 등 정책사업, 지역 맞춤형 항목 신설 가능 - 기준 : 지역여건에 맞는 항목 및 산정방식 신설(위원회에서 인정 시)	10%p 이내(합산)
	합계	최대 20% 이내	

■ 계획유도 인센티브 항목

구 분			세부항목	인센티브량		비고
				일반상업	준주거	
계획 유도	친환경 요소	제로에너지 건축물	ZEB 4	12%	12%	서울특별시 녹색건축물설계기준 적용 ※ 법령의무화시 기준의무 등급 초과 달성시
			ZEB 5	11%	11%	
		재활용 건축자재 사용량의 용적비율	25% 이상	5%	5%	
			20% 이상	4%	4%	
			15% 이상	3%	3%	
		한강, 샛강 수변연결성 강화	한강 연결통로 조성 시 (위원회에서 인정하는 경우)	5%	5%	-
		리모델링이 용이한 공동주택	관련규정 충족 시	10%	10%	장수명주택과 중복적용 불가
		친환경자동차	전기차 충전시설 법적의무량의 20% 초과 설치 및 개방	6%	4%	-
			전기차 충전시설 법적의무량의 15% 초과 설치 및 개방	5%	3%	
			전기차 충전시설 법적의무량의 5% 초과 설치 및 개방	3%	2%	
		녹지생태도심	기준용적률 × (추가조성면적/대지면적) × 0.5 : 개방형녹지의 20% 이상 설치 시	산식에 따름 최대 10%	산식에 따름 최대 10%	도시 및 주거환경 정비 기본계획 녹지생태도심 조성 기준
		생태면적률	기준용적률 × (생태면적률인정면적/대지면적) × 0.2 : 관련 법령상 의무사항은 미적용	산식에 따름 최대 10%	산식에 따름 최대 10%	서울시 생태면적률 운영지침기준 (녹색건축물 인증 및 자연지반보존과 중복 적용불가)
		자연지반보존	기준용적률 × (보존면적/대지면적) × 0.2 : 자연토양 및 투수성포장, 지하구조물 미설치 시	산식에 따름 최대 10%	산식에 따름 최대 10%	최소 5% 이상 자연지반 보존 시 (녹색건축물 인증 및 생태면적률과 중복 적용불가)
		빗물이용시설 설치	기준용적률 × 0.04 : 빗물 저류탱크 용량(ton)이 건축면적 × 0.04 이상 설치 ※ 의무설치용량 초과 적용	9.2%	9.2%	관련법에 의한 의무설치는 제외

구 분			세부항목	인센티브량		비고		
				일반사업	준주거			
계획 유도	무장애 도시	장애물 없는 생활환경 인증제도에 따른 우수등급 인증 시	최우수	8%	5%	-		
			우수	6%	4%			
	단지내 소통 공간 조성	비주거시설 주요가로변 배치 (주민공동시설 제외)	지상에 설치된 (주민공동시설은 제외한) 비주거시설 총량의 1/2 이상 주요가로변 배치	10%	5%	의무이행 열린단지 항목과 중복 불가		
	공공 공간 확보	공개공지 법적의무면적 초과조성 시	기준용적률 × (설치면적-의무면적)/대지면적 × α	산식에 따름 최대 20%	산식에 따름 최대 10%	필로티구조 : α=0.5 개방형구조 : α=1.0 의무이행 공개공지 항목과 중복 불가		
		전면공지 추가조성	기준용적률 × 설치면적/대지면적 × 0.5 : 대지경계선에서 3m 이상 초과 후퇴한 전면공지만 인정	산식에 따름 최대 10%	산식에 따름 최대 5%	-		
		지하연결통로 및 지하철출입구 조성	기준용적률 × 0.05	11.5%	11.5%			
	시설 공유	단지 내 부대복리시설 외부 개방	노유자시설, 공동작업장, 주민공동시설 (어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터) 20% 개방	8%	5%	「서울시 주택 조례」 주민공동시설 의무설치 면적의 20~40% 이상 추가조성 및 외부 개방시 특별건축구역은 특별건축구역 기준 적용 의무이행 돌봄시설 항목과 중복 불가		
			노유자시설, 공동작업장, 주민공동시설 (어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터) 30% 개방	10%	7%			
			노유자시설, 공동작업장, 주민공동시설 (어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터) 40% 개방	15%	10%			
	주거 안정	세대구분형 (분리형)주택		전용면적 85㎡ 이상인 세대수 30% 이상 도입	10%	6%	10, 20, 30%의 중간비율 조성 시, 인센티브량은 직선보간 산정	
				전용면적 85㎡ 이상인 세대수 20% 이상 도입	6%	4%		
				전용면적 85㎡ 이상인 세대수 10% 이상 도입	3%	2%		
		민간 임대 주택	10년 이상 민간임대주택		주택과 오피스텔을 합한 세대수의 20% 이상 확보	25%	15%	10, 15, 20%의 중간비율 조성 시, 인센티브량은 직선보간 산정
					주택과 오피스텔을 합한 세대수의 15% 이상 확보	15%	10%	
					주택과 오피스텔을 합한 세대수의 10% 이상 확보	7%	5%	
			20년 이상 민간임대주택		주택과 오피스텔을 합한 세대수의 20% 이상 확보	30%	20%	
					주택과 오피스텔을 합한 세대수의 15% 이상 확보	25%	15%	
					주택과 오피스텔을 합한 세대수의 10% 이상 확보	15%	10%	
	도심 지원	업무공간 확보	업무시설(주거형 오피스텔 제외), 사무소(제2종근생) 등 설치 시	산식에 따름 최대 10%	-	비주거시설 지상층 면적의 14.5%를 업무공간 조성		

구 분			세부항목	인센티브량		비고
				일반상업	준주거	
			(업무공간지원, 회의실·세미나라운지 등 공간) 기준용적률 × (지상 조성면적/지상층비주거면적) × 0.3 ※ 업무전용빌딩과 동일용도 인센티브 중복적용 불가 ※ 공공기여시설 중복적용 불가			시 인센티브율 10%
		업무전용빌딩 조성	업무전용용도(업무시설, 사무소(제2종근생)/주거형오피스텔 제외)동(棟)의 50% 이상 집적 설치 시 (연면적 5,000㎡ 이상 건축물의 50% 이상 확보 시) 기준용적률 × (업무빌딩 업무시설 연면적/전체 연면적) × 0.5 ※ 업무공간 확보와 동일용도 인센티브 중복적용 불가 ※ 공공기여시설 중복적용 불가	산식에 따름 최대 10%	-	전체 연면적의 8.7%를 업무전용빌딩 조성 시 인센티브율 10%

2) 상한용적률 인센티브 항목 및 계획기준

구 분	세부계획기준	비고
공공시설등 제공 시	$\text{허용용적률} \times [1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + (1.0 \sim 1.2) \times \alpha \text{건축물} + 1.0 \times \alpha \text{현금}]$ - 인센티브 계수 적용 : 토지 1.3, 건축물 1.0*, 현금 1.0 - 건축물 계수 완화(1.2적용) : 권역생활서비스시설 또는 정책적으로 필요한 시설로서 市 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우 ① 권역생활서비스시설 중 다음의 요건을 충족하는 시설 - 공공시설등 제공면적이 3,000㎡ 이상인 경우 (건축물 설치비용 환산부지 포함) - 복합건축물인 경우 '권역생활서비스시설' 이 전체 연면적의 75% 이상인 경우에 한함 (이 경우 전체건축물에 대해 완화된 용적률 계수 적용) ② 정책적으로 필요한 시설로서 市 도시건축공동위원회에서 인정하는 시설 - 한강변 공공·문화시설 및 한강 접근시설 등 한강중심의 매력적인 수변문화공간 조성을 위한 시설로서 위원회에서 인정하는 시설 - 공공의 정책사업, 방재안전시설 확보 등 기타 위원회에서 인정하는 경우 - 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 - 사업부지의 용적률과 공공시설제공 부지의 용적률은 지구단위계획으로 결정한 허용 용적률로 적용 (다만 지구단위계획으로 결정한 허용용적률이 없는 경우 「도시계획 조례 시행규칙」에서 정한 허용용적률로 봄) - 사업부지 및 공공시설 제공부지에 각각의 용도지역이 있는 경우는 평균용적률 (용적률 적용이 다른 부지 면적으로 가중평균한 용적률)을 산정하여 적용함 - 공공시설 제공부지는 용도지역이 상향 또는 하향 조정되는 경우 변경 전 허용용적률을 적용함 - α토지란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 - 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함 - α건축물이란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 - α현금이란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금환산부지)로 제공하는 면적의 비율 - 공공시설 등 부지제공 면적 (기존 건축물 기부채납 시) $= \text{공공시설등 부지 제공면적} \times \frac{\text{공공시설등 제공부지의 부지가액}}{\text{용적률을 완화받고자하는 부지의 부지가액}}$ - 건축물 환산부지 면적(㎡) = $\frac{\text{공공시설등 설치비용(원)}}{\text{용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡)}}$ - 현금 환산부지 면적(㎡) = $\frac{\text{현금 기부채납비용(원)}}{\text{용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡)}}$ - 용도지역 변경이 없는 지역에서의 허용용적률은 법적용적률*을 적용 * 「서울특별시 도시계획 조례」 제48조, 제49조제3항, 제50조제1호 및 제2호와 제51조제2항 제2호에 따른 용도지역 용적률 ※ 공공시설등(공공기여)은 핀테크 및 스타트업 지원용도, 국제금융중심지 육성지원용도, 국제적 생활환경 지원용도 등으로 활용될 수 있도록 우선 검토 ※ 금융특정개발진흥지구 내 용도지역 상향 시, 여의나루로, 국제금융로8길변은 도로 우선확보 검토 ※ 여의나루로4길변 및 여의대방로65길변은 주차장 우선 검토	

구 분	세부계획기준	비고										
금융특정개발 진흥지구 진흥계획 권장업종(예정) 시설 도입 시	일반상업지역을 유지하면서 권장업종(예정)시설 20% 이상 도입 시 도입비율(건축물 전체 연면적 기준)에 따라 용적률을 차등적으로 완화 <table><tr><td>권장업종 시설 비율</td><td>20% 이상 30% 미만</td><td>30% 이상 40% 미만</td><td>40% 이상 50% 미만</td><td>50% 이상</td></tr><tr><td>용적률 완화비율</td><td>5%</td><td>10%</td><td>15%</td><td>20%</td></tr></table> * 완화량 기준: 적용받는 허용용적률	권장업종 시설 비율	20% 이상 30% 미만	30% 이상 40% 미만	40% 이상 50% 미만	50% 이상	용적률 완화비율	5%	10%	15%	20%	
권장업종 시설 비율	20% 이상 30% 미만	30% 이상 40% 미만	40% 이상 50% 미만	50% 이상								
용적률 완화비율	5%	10%	15%	20%								
임대주택 건립 시	관련법률 및 조례, 「공동주택 건립형 지구단위계획 수립기준」, 「역세권 공공임대주택 건립 및 운영기준」, 「준주거지역 용적률계획 일괄제정비(서울특별시 고시 제2019- 13호)」 등 관련 기준을 적용											
지하철출입구등 건물 또는 대지 내 설치 시	「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제18항에 따라 지하철출입구·환기구·배전함(지하철출입구등)을 건물 또는 대지 내 설치 시 인센티브 제공 - 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철출입구 또는 환기구를 건물 또는 대지 내 설치하여 기부채납하거나 구분지상권을 설정하는 경우 - 지하철출입구등 연결을 위한 통로를 설치제공하는 경우(공공도로 상하부 설치) - 완화량은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」에 따른 해당 용도지역 용적률의 최대한도 안에서 다음의 산식에 따라 산정 - 대지에 설치할 경우 : 허용용적률* × (지하철출입구 또는 환기구의 건폐면적 / 대지면적) 이내 - 건물에 설치할 경우 : 허용용적률* × (지하철출입구 또는 환기구의 연면적 / 건물 연면적) 이내 * 용도지역 변경이 없는 지역에서의 허용용적률은 법적용적률을 적용 - 연결통로 공사비 : ‘공공시설등 제공 시 인센티브 산정기준’에 따라 공사비를 환산부지면적으로 환산하여 산정하되, 계수는 1.2로 적용											
건축법에 따른 공개공지 등 설치 시	- 적용대상 : 「건축법」 제43조에 따른 공개공지 또는 공개공간 조성 시 「서울특별시 건축 조례」 제26조제3항제1호에 따르되, 같은조 제1항제2호에서 정한 의무면적을 제외 - 산정식 : 허용용적률 + 법적용적률 × {(공개공지등 면적-의무면적)/대지면적} * 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우, 법적용적률은 변경 전 용도지역 용적률 적용 - 완화범위 : 법적용적률의 1.2배 이내	* C1(금융특정개발진흥지구)에서 중심상업지역으로 용도지역을 상향하는 경우 1,000% 초과 완화 적용 가능										
친환경항목 적용시	- 적용대상 : 지구단위계획구역 내에서 ‘서울시 녹색건축물 설계기준’에서 정한 친환경건축물 의무인증 기준을 초과 획득한 건축물. 다만, 정비사업, 역세권사업 등 정책사업 추진을 위해 별도의 용적률 상향 및 공공기여 방안(기준)이 있는 사업은 해당 계획기준에 따름 - 적용산식 : 허용용적률 + 법적용적률 × 2친환경 건축물 인증 완화비율(β) * 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우, 법적용적률은 변경 전 용도지역 용적률 적용 * ‘서울시 녹색건축물 설계기준’ 및 관계 법령 개정 시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름											

구 분	세부계획기준	비고																																																													
친환경항목 적용 시	- 친환경 건축물 인증 완화비율(β) <table><tr><th colspan="8">① 에너지효율등급 및 ZEB 인증</th><th colspan="2">② 녹색건축 인증</th></tr><tr><td>구분</td><td>ZEB1</td><td>ZEB2</td><td>ZEB3</td><td>ZEB4</td><td>ZEB5</td><td>에너지 효율 1++</td><td>에너지 효율 1+</td><td>완화조건</td><td>최대완화비율</td></tr><tr><td>완화비율</td><td>15%</td><td>14%</td><td>13%</td><td>12%</td><td>11%</td><td>6%</td><td>3%</td><td>녹색건축 최우수 등급</td><td>6%</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>녹색건축 우수 등급</td><td>3%</td></tr></table> <table><tr><th colspan="4">③ 재활용 건축자재 사용</th><th colspan="3">④ 장수명주택인증</th></tr><tr><td>재활용 건축자재 사용량의 용적비율</td><td>15% 이상</td><td>20% 이상</td><td>25% 이상</td><td>장수명주택 인증등급</td><td>최우수</td><td>우수</td></tr><tr><td>완화비율</td><td>5%</td><td>10%</td><td>15%</td><td>완화비율</td><td>15%</td><td>10%</td></tr></table> - ①~③ 항목 중복 적용 시 완화비율은 최대 15% 적용 ($(\Sigma ①\sim ③) \geq 15\% \rightarrow 15\%$ 적용) - ④ 장수명주택인증은 관련 조례 개정 후 시행	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증								② 녹색건축 인증		구분	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	에너지 효율 1++	에너지 효율 1+	완화조건	최대완화비율	완화비율	15%	14%	13%	12%	11%	6%	3%	녹색건축 최우수 등급	6%									녹색건축 우수 등급	3%	③ 재활용 건축자재 사용				④ 장수명주택인증			재활용 건축자재 사용량의 용적비율	15% 이상	20% 이상	25% 이상	장수명주택 인증등급	최우수	우수	완화비율	5%	10%	15%	완화비율	15%	10%	
① 에너지효율등급 및 ZEB 인증								② 녹색건축 인증																																																							
구분	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	에너지 효율 1++	에너지 효율 1+	완화조건	최대완화비율																																																						
완화비율	15%	14%	13%	12%	11%	6%	3%	녹색건축 최우수 등급	6%																																																						
								녹색건축 우수 등급	3%																																																						
③ 재활용 건축자재 사용				④ 장수명주택인증																																																											
재활용 건축자재 사용량의 용적비율	15% 이상	20% 이상	25% 이상	장수명주택 인증등급	최우수	우수																																																									
완화비율	5%	10%	15%	완화비율	15%	10%																																																									
특별건축구역 도입 시	• 특별건축구역 지정 및 창의혁신디자인 적용 시 상한용적률 완화 가능 • 창의·혁신디자인 건축물에 대해 서울 도시건축 창의·혁신디자인 가이드라인에 따라 특별건축구역 지정에 따른 용적률 등 인센티브를 부여	* C1(금융특정개발진흥지구)에서 중심상업지역으로 용도지역을 상향하는 경우 1,000% 초과 완화 적용 가능																																																													
지능형건축물 인증 시	• 적용대상 : 「건축법」 제65조의2의 제4항에 따라 인증 기준이 고시된 건축물 • 적용산식 : 기준용적률 × 지능형 건축물 인증 완화비율 - 지능형건축물 기준 및 관계 법령 개정 시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름 • 지능형 건축물 인증기관 : IBS KOREA, 한국환경건축연구원 • 인증등급 : <table><tr><th>구분</th><th>1등급</th><th>2등급</th><th>3등급</th><th>4등급</th><th>5등급</th></tr><tr><td>심사기준</td><td>90% 이상 득점</td><td>85% 이상 90% 미만</td><td>80% 이상 85% 미만</td><td>75% 이상 80% 미만</td><td>70% 이상 75% 미만</td></tr><tr><td>각 분야별 과락점수</td><td>85% 미만</td><td>80% 미만</td><td>75% 미만</td><td>70% 미만</td><td>65% 미만</td></tr></table> <table><tr><td rowspan="3">심사 총평</td><td>비주거</td><td colspan="4">총 660점 평가항목 600점(각 분야별 100점) / 가산항목 60점(각 분야별 10점)</td></tr><tr><td>주거</td><td colspan="4">총 330점 평가항목 300점(각 분야별 100점) / 가산항목 30점(각 분야별 10점)</td></tr><tr><td>복합건축물</td><td colspan="4">용도별 바닥면적 가중치 적용</td></tr></table> • 지능형 건축물 인증 완화비율 : <table><tr><th>지능형 건축물 인증등급</th><th>1등급</th><th>2등급</th><th>3등급</th><th>4등급</th><th>5등급</th></tr><tr><td>건축기준 완화 비율</td><td>15%</td><td>12%</td><td>9%</td><td>6%</td><td>0%</td></tr></table> • 완화범위 : 법적용적률의 1.2배 이내	구분	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급	심사기준	90% 이상 득점	85% 이상 90% 미만	80% 이상 85% 미만	75% 이상 80% 미만	70% 이상 75% 미만	각 분야별 과락점수	85% 미만	80% 미만	75% 미만	70% 미만	65% 미만	심사 총평	비주거	총 660점 평가항목 600점(각 분야별 100점) / 가산항목 60점(각 분야별 10점)				주거	총 330점 평가항목 300점(각 분야별 100점) / 가산항목 30점(각 분야별 10점)				복합건축물	용도별 바닥면적 가중치 적용				지능형 건축물 인증등급	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급	건축기준 완화 비율	15%	12%	9%	6%	0%																
구분	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급																																																										
심사기준	90% 이상 득점	85% 이상 90% 미만	80% 이상 85% 미만	75% 이상 80% 미만	70% 이상 75% 미만																																																										
각 분야별 과락점수	85% 미만	80% 미만	75% 미만	70% 미만	65% 미만																																																										
심사 총평	비주거	총 660점 평가항목 600점(각 분야별 100점) / 가산항목 60점(각 분야별 10점)																																																													
	주거	총 330점 평가항목 300점(각 분야별 100점) / 가산항목 30점(각 분야별 10점)																																																													
	복합건축물	용도별 바닥면적 가중치 적용																																																													
지능형 건축물 인증등급	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급																																																										
건축기준 완화 비율	15%	12%	9%	6%	0%																																																										

* 공공시설 부지를 제공(기부채납)하거나, 공공시설등 설치·제공(기부채납)하는 경우 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 제7조(지구단위계획구역 안의 용적률 계획 및 운용) 및 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 따름

- ※ 「건축법」상 공개공지 등 다른 법률에 따른 완화규정은 허용용적률에 다른 법률에 따른 용적률 완화량을 더하여 상한용적률로 산정
- ※ 진흥계획에서 제시된 핀테크 등 신금융 관련업종은 금융산업과 융합되었을 경우에 한하여 별도 인증절차를 거쳐 권장업종에 포함될 수 있으며, 금융산업과의 연관성은 유연하게 적용토록 함
- ※ 상한용적률이 시행령용적률(상업지역은 조례용적률 +200%) 초과 시, 市 공동위원회에서 기반시설 등의 적정 여부 심의
- ※ 상한용적률 완화를 위한 공공시설등 제공 사항은 기준높이 완화를 위한 공공시설 등 제공 사항과 중복 산정하지 않음. 단, C1(금융특정개발진흥지구)에서 중심상업지역으로 용도지역을 상향하는 경우 적용 예외로 함 (상한용적률 완화 및 기준높이 완화 중복산정 가능)

나. 기준높이 완화

■ 기준높이 완화 기준

구 분	기준높이 완화기준	비고
개방형녹지 (공개공지등) 조성	- 완화높이 = (적정건폐율 50% × 기준높이) ÷ (80% - 개방형녹지율 %) ※ 단, 3,000㎡ 미만 소규모 대지는 적정 건폐율을 60% 적용 (제3종일반주거지역은 50% 적용)	
공공시설 등 제공	기준높이 × (공공시설등의 부지로 제공하는 면적 / 대지면적)	
특별건축구역 도입 시	특별건축구역 지정 및 창의혁신디자인 적용 시 관련 위원회 심의를 통하여 별도로 정할 수 있음	

- ※ 기준높이 완화를 위한 공공시설 등 제공 사항은 상한용적률 완화를 위한 공공시설등 제공 사항과 중복 산정하지 않음. 단, C1(금융특정개발진흥지구)에서 중심상업지역으로 용도지역을 상향하는 경우 적용 예외로 함 (상한용적률 완화 및 기준높이 완화 중복산정 가능)

3. 경미한 사항에 관한 계획

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조제4항제9호의 규정에 의하여 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음 각 호와 같다.

경미한 사항	비고
1. 대지의 분할, 교환에 관한 사항 2. 자율적 공동개발 3. 전면공지, 공개공지, 씬지형공지 등 대지내 공지 및 대지내 통로의 위치, 성격 및 조성방법의 변경 (신설, 폐지 포함) 4. 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경 5. 건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항 6. 교통영향평가 심의를 거쳐 차량출입구가 변경되는 경우, 이에 따른 차량출입불허구간의 변경 7. 이미 결정된 도시계획시설의 세부시설 변경인 경우	

- ※ 향후 관련 법령 및 지침이 제·개정 또는 변경될 경우 변경된 법령 및 지침을 적용하며, 경미한 사항은 관련 규정에 저촉되지 않은 범위 내 적용

Ⅲ. 관계도면 : 붙임참조 (세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

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

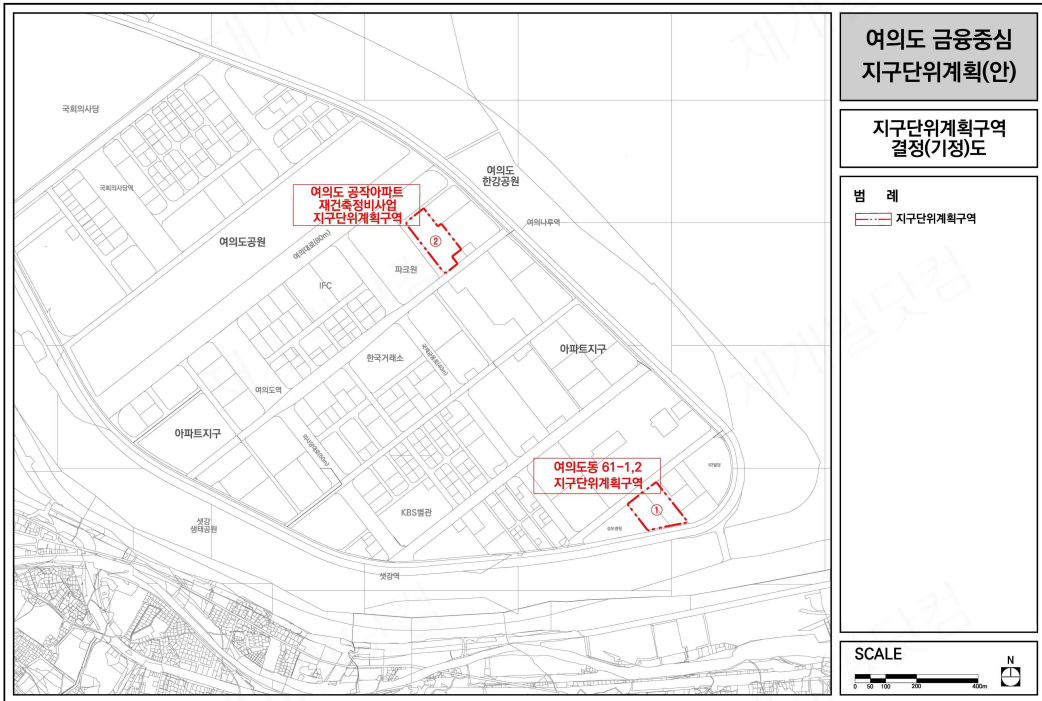
Ⅶ. 열람장소

시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 도시관리과(☎ 02-2133-8399), 영등포구 도시계획과(☎ 02-2670-3533)에 관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

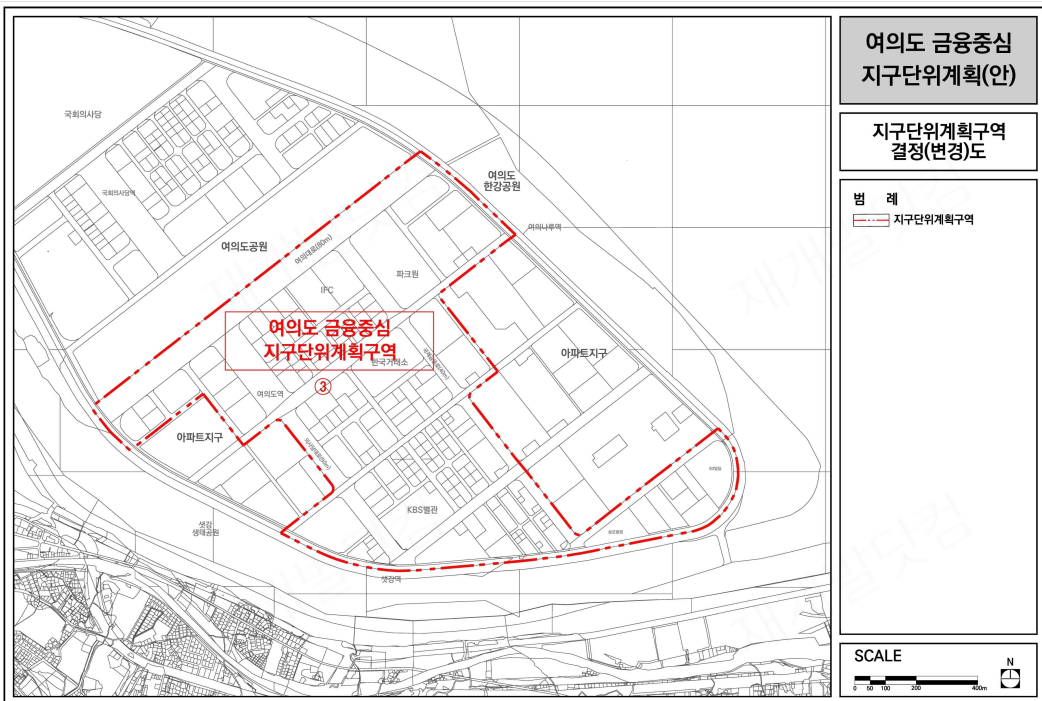
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://www.eum.go.kr>) 및 서울도시계획포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 등에 게시할 예정이니 참고하시기 바랍니다.

[붙임]

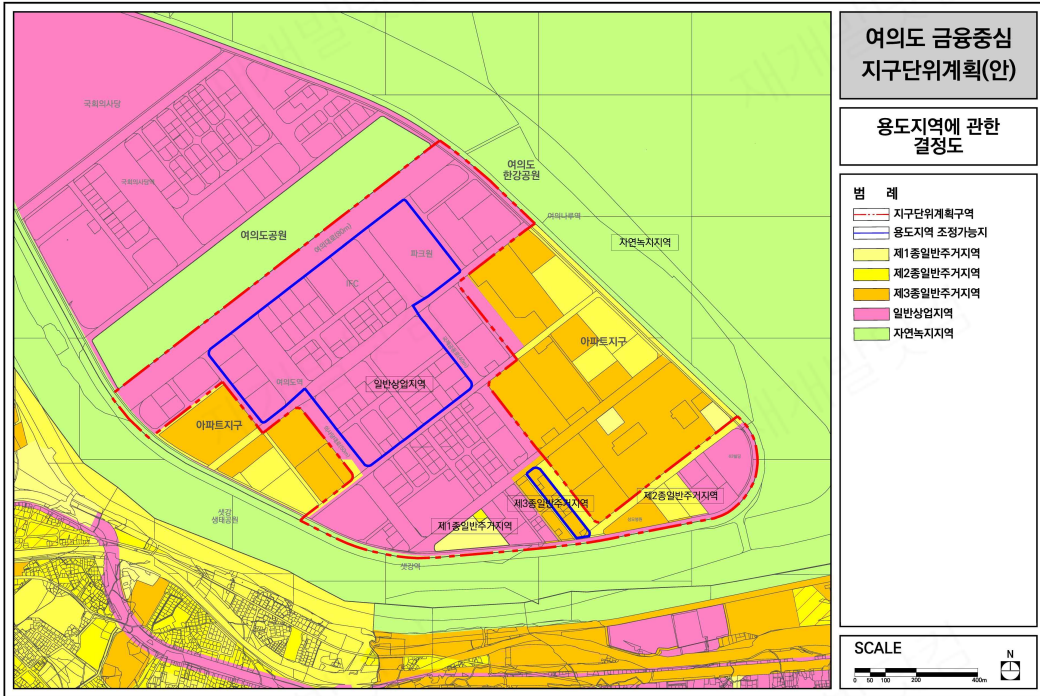
■ 지구단위계획구역 결정(기정)도



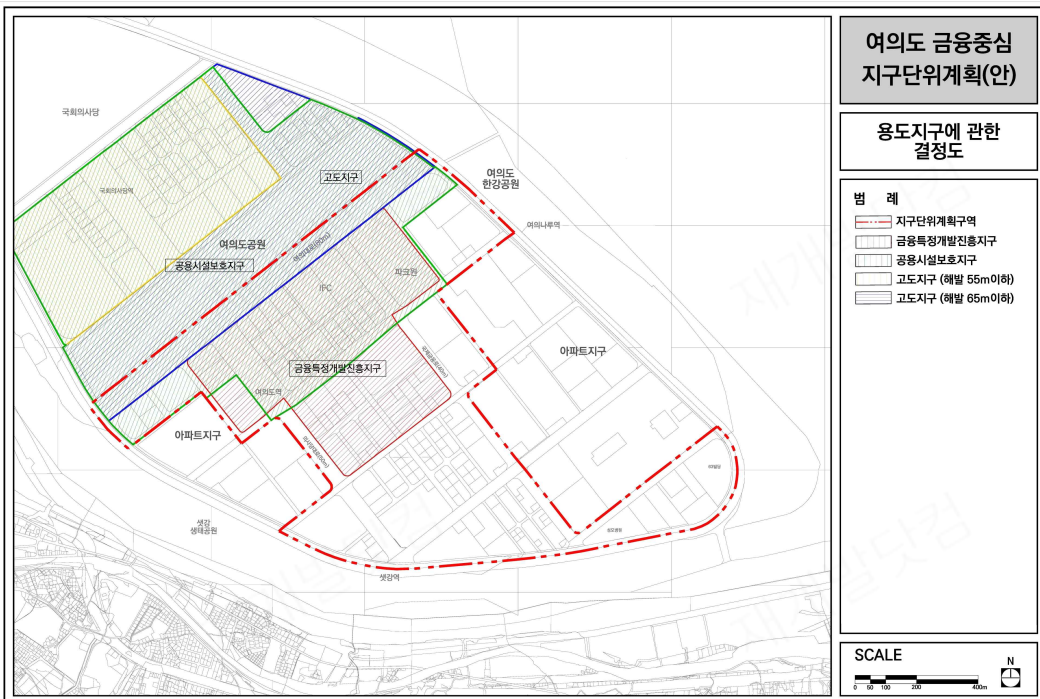
■ 지구단위계획구역 결정(변경)도



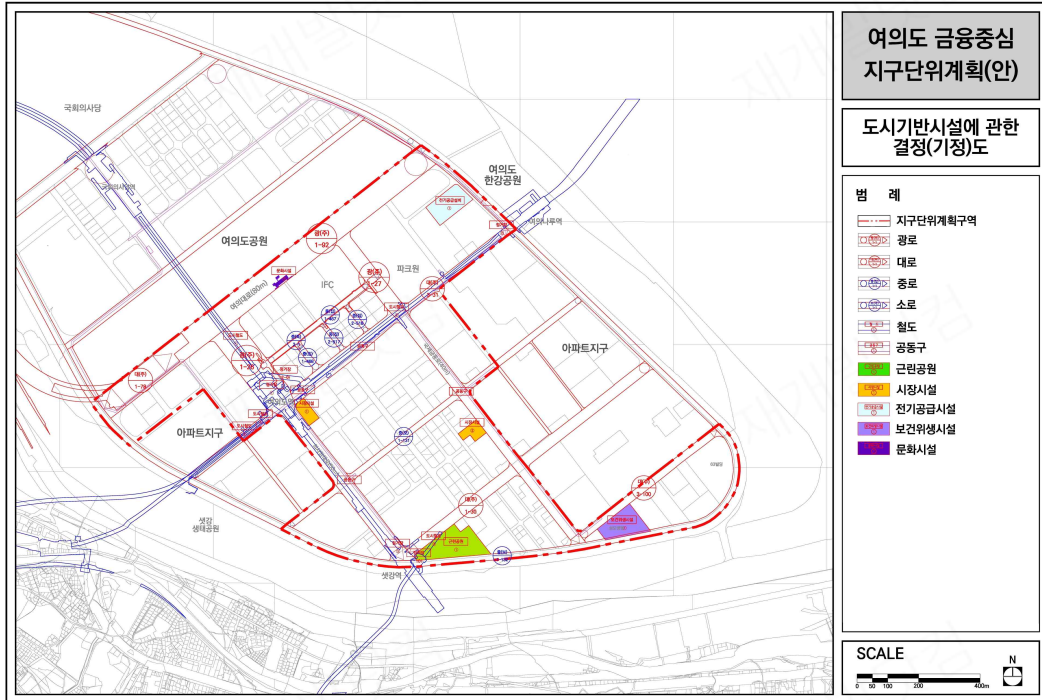
■ 용도지역에 관한 결정도



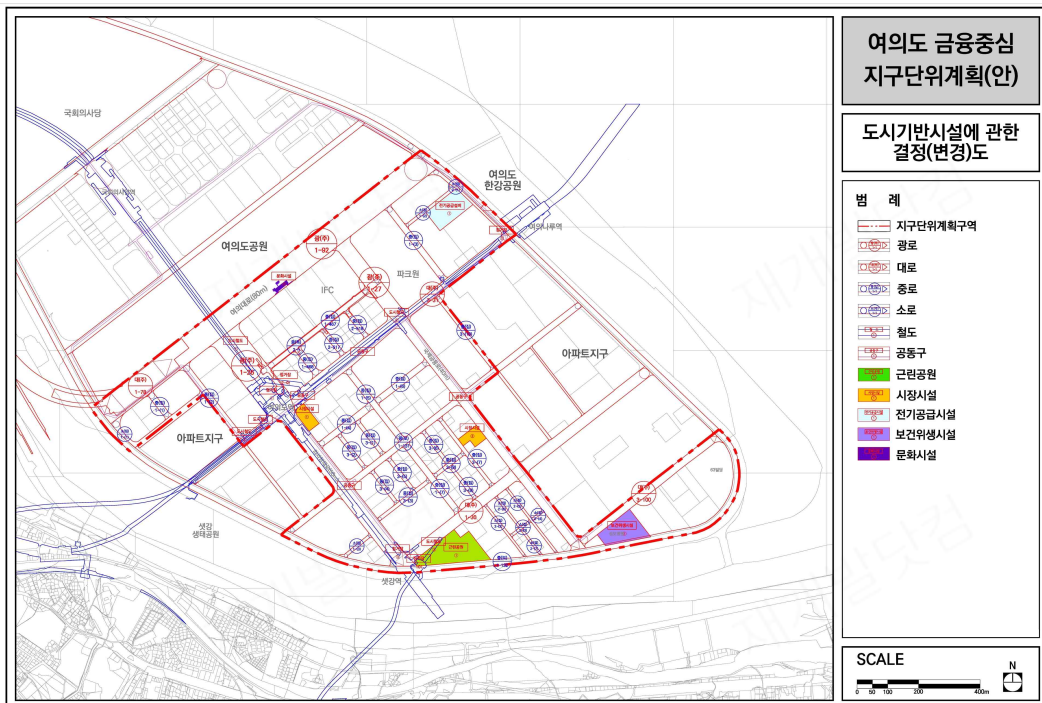
■ 용도지구에 관한 결정도



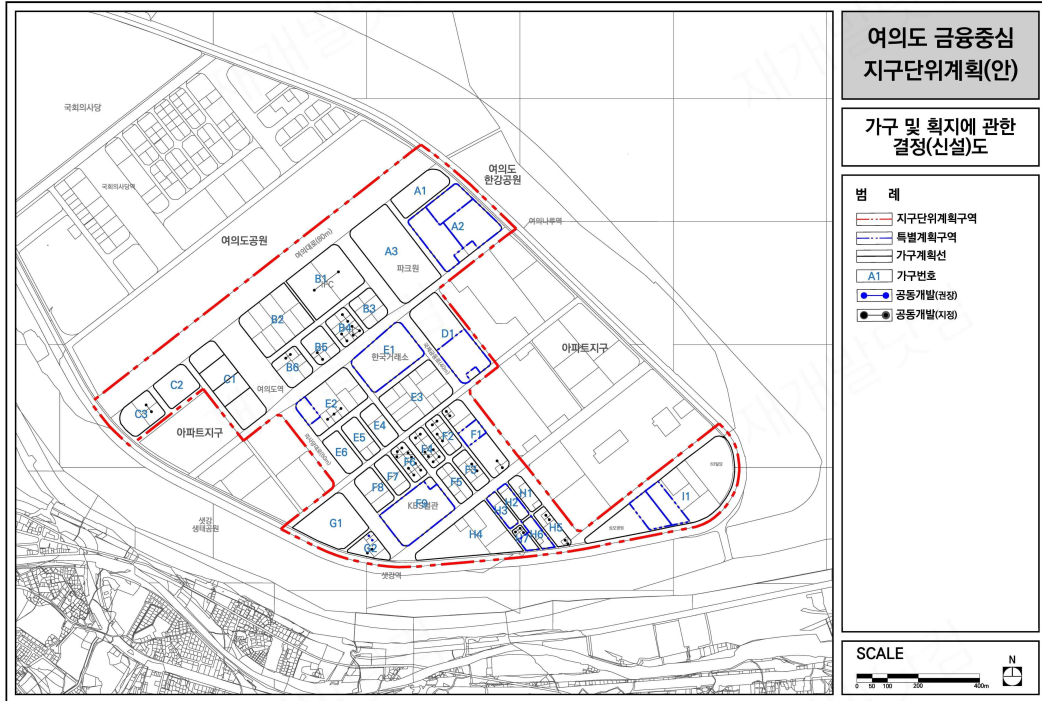
■ 도시계획시설에 관한 결정(기정)도



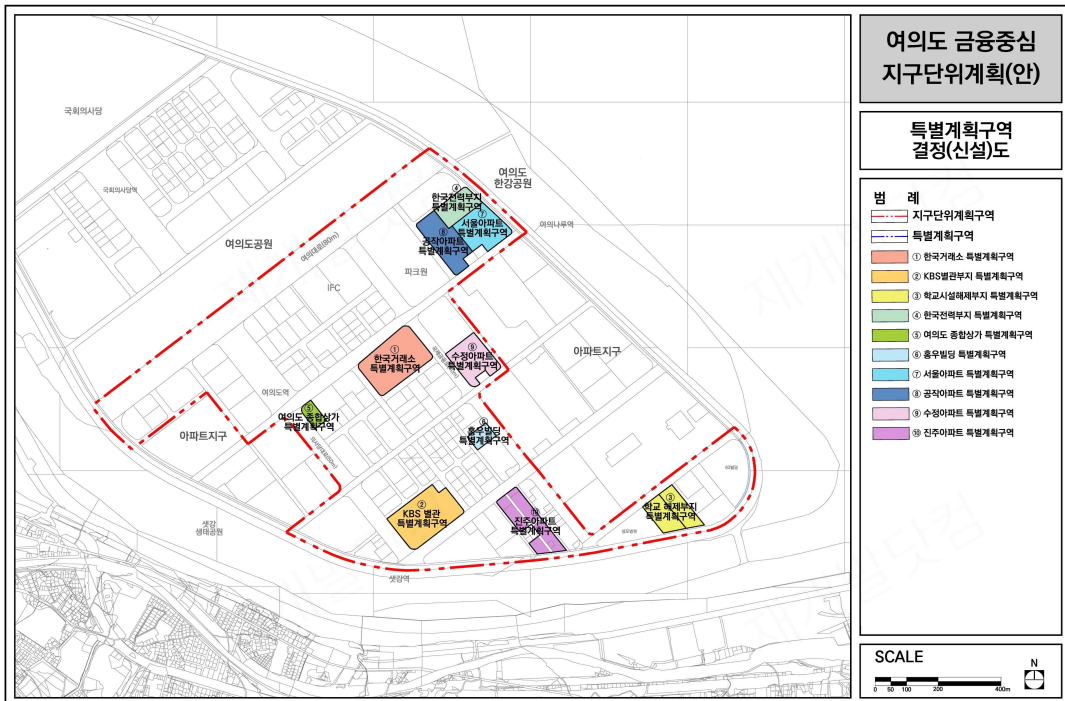
■ 도시계획시설에 관한 결정(변경)도



■ 기구 및 획지에 관한 결정(신설)도



■ 특별계획구역에 관한 결정도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도

