

◆ 서울특별시고시 제2017-212호

도시관리계획(대홍지구 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시 마포구 대홍동 234번지 일원에 대하여 2017년 제7차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2017.4.26.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조의 규정에 따라 도시관리계획(대홍지구 지구단위계획)을 결정(변경)하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의하여 도시관리계획에 관한 지형도면을 고시합니다.

2017년 6월 15일

서울특별시 장

I. 결정 취지

- 대홍역 역세권 기능 유지 및 경의선 숲길공원 조성 등 주변지역 여건 변화를 수용하고, 노후주택 밀집지역의 계획적, 체계적 관리를 통한 주거지 관리를 위하여 「대홍지구 지구단위계획」을 결정(변경)하는 사항임.

II. 도시관리계획 결정(변경)조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정

- 지구단위계획 결정 조서 (변경없음)

구분	구역명	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
-	대홍지구 지구단위계획구역	마포구 대홍동 234번지 일대	29,790	-	29,790	서울시고시 제2005-391호 (2005.12.15)

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

1. 용도지역 · 지구에 관한 결정 조서(변경없음)

가. 용도지역

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		29,790	-	29,790	100.0	
주거 지역	준주거지역	5,570	-	5,570	18.7	
	제3종일반주거지역	24,220	-	24,220	81.3	

나. 용도지구

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최 초 결정일	비고
기정	-	서강로	중심지 미관지구	연대~공덕동 ~삼각지	110,400 (5,787)	4,600 (436)	양측12	서고164호 82.4.22	-
기정	-	-	일반 미관지구	아현고가~용강동	48,000 (960)	2,000 (82)	양측12	서고164호 82.4.22	-

※면적, 연장, 폭원의 ()는 지구단위계획구역내 사항임

2. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

가. 교통시설

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	2	18	30	주간선 도로	3,100 (14)	원효로 1가	신수동	일반 도로	1986.7.23	
기정	대로	3	14	25	보조 간선 도로	1,600 (13)	대흥동	용강동	일반 도로	1962.12.8	
기정	소로	2	A	8	국지 도로	540 (92)	대흥동 50-2	대흥동 338	일반 도로	1964.1.24	
신설	소로	3	-	3	국지 도로	32	염리동 106-2	대흥동 486-2	보행자 우선도로		

※ ()는 지구단위계획구역내 사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

도로명	변경내용	변경사유
소로 3- (염리동 106-2 ~ 대흥동 468-2)	• 노선 신설 (B= 3m, L = 32m)	• 경의선숲길공원변 단절된 도로 확보를 위한 차량과 보행자의 통행목 적을 위한 도로(보행자우선도로) 신설

나. 공간시설

■ 공원 결정조서 (변경없음)

구분	도면표 시번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공원	근린공원	염리동 106-2일대	31,330.3 (159.0)	-	31,330.3 (159.0)	서울시고시 제2011-401호 2011.12.29	-

※ ()는 지구단위계획구역내 사항임.

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

가. 가구 계획

■ 가구 결정(변경)조서

구 분	가구번호	비 고
제3종일반주거지역 및 준주거지역	SR-1, SR-2, SR-3, SR-4	-

나. 획지 계획

■ 최대개발규모 결정(변경)조서

구 분	준주거지역	제3종일반주거지역		비 고
		제3종일반주거지역	경의선숲길공원 변	
신설	2,000㎡	1,500㎡	300㎡	특별계획구역 해제에 따른 최대개발규모 신설

※넓은 도로변 최대개발규모 적용(단, 경의선 숲길공원 변 제외)

■ 획지선 결정(변경)조서

구 분	가구 번호	지 번	면 적(㎡)	계획내용		비 고
				기정	변경	
획지선	SR-1	대흥동 216번지일대	6,600	특별계획구역-A블럭	-	특별계획구역 해제에 따른 획지선 삭제
	SR-2	대흥동 214번지일대	7,660	특별계획구역-B블럭	-	
	SR-3	염리동 155-6번지일대	9,310	특별계획구역-C블럭	-	
	SR-4	염리동 155-6번지일대	5,360	특별계획구역-D블럭	-	

■ 공동개발 결정(변경)조서: 대흥지구 지구단위계획 결정도서와 같음

2. 건축물 등에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물 용도

(1) 권장용도

구 분		용 도 지 역	권 장 용 도
기정	전구역	제3종일반주거지역 및 준주거지역	■ 교육연구시설 중 도서관 ■ 노유자시설 중 아동관련시설 ■ 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장
변경	-	제3종일반주거지역 (경의선숲길공원 변)	■ 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 마을회관 등 주민이 공동으로 이용하는 시설 ■ 제2종근린생활시설 중 공연장, 서점, 휴게음식점, 제과점, 일반음식점 ■ 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 ■ 판매시설 중 상점 ■ 교육연구시설 중 도서관, 관광휴게시설

(2) 불허용도

구 분		용 도 지 역	불 허 용 도
기정	1층	제3종일반주거지역 및 준주거지역	■ 공동주택, 업무시설(오피스텔에 한함) ※ 특별계획구역-A,B블럭은 1~3층까지 적용
	전구역	제3종일반주거지역 및 준주거지역	■ 제2종근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소 ■ 공장 ■ 창고시설 ■ 위험물 저장 및 처리시설 ■ 자동차 관련시설(주차장 제외)
변경	지상1층	준주거지역 (백범로 전면부)	■ 제2종근린생활시설 중 금융업소(ATM기 제외) ■ 업무시설 중 금융업소(ATM기 제외)
	전층		■ 단독주택(주거복합 제외), 공동주택(주거복합 제외) ■ 제3종일반주거지역 불허용도
	전층	제3종일반주거지역	■ 제1종근린생활시설 중 변전소, 정수장, 양수장 ■ 제2종근린생활시설 중 안마시술소 ■ 문화 및 집회시설 중 관람장 ■ 수련시설 중 유스호스텔, 자연권 수련시설 ■ 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설(기존 주유소 제외), 방송통신시설
	지상1층	제3종일반주거지역 (경의선숲길공원 변)	■ 제2종근린생활시설 중 일반업무시설 ■ 업무시설 중 금융업소 ■ 종교시설, 의료시설, 교육연구시설, 업무시설, 숙박시설, 자동차관련시설

※ 용도지역이 2이상 혼재된 필지의 경우 많은 면적을 차지하는 용도지역의 불허용도 계획에 따름(단, 경의선 숲길공원변은 숲길공원변 용도 적용)

나. 건축물 밀도

(1) 건폐율

구 분	건 폐 율		비 고
	기정	변경	
준주거지역	50%이하	60%이하	■ 특별계획구역 해제에 따라 「서울특별시 도시계획 조례」 제54조 규정에 의한 용도지역 건폐율 적용 ■ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조 규정 적용(단, 관계 법령 개정시 개정 법률을 따름)
제3종일반주거지역		50%이하	

(2) 용적률

구 분		용 적 륜		비 고
기정	기준용적률	220%		■ 면적기준에 따른 가중평균 적용
	허용용적률	240%		■ 「역세권 장기전세주택 건립관련 지구단위계획 수립기준」에 따른 (패키지)허용용적률 적용
	상한용적률	공공시설 제공(기부채납하는 경우에 한함) 면적비율에 따른 산정식 적용		-
변경	기준용적률	준주거지역	300%	■ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조 규정 적용(단, 관계 법령 개정시 개정 법률을 따름)
		제3종일반주거지역	250%	
	허용용적률	준주거지역	400%	
		제3종일반주거지역	250%	
	상한용적률	$\text{허용용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha)$		

※ 가중치란 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공 부지의 용적률 (2개 이상의 용도지역인 경우에는 면적대비 가중평균한 용적률) 비율을 말하며, α 란 공공시설부지 제공 후의 대지면적에 대한 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율임

다. 건축물 높이

구 분			최고높이	비 고
기정	전구역	최고높이	60m 이하	■ 공공시설 부지 제공에 따른 최고높이 완화 가능, 단, 용적을 완화와 중복하여 적용 불가
변경	준주거지역 (백범로변)	최고높이	40m 이하	■ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조 규정 적용(단, 관계 법령 개정시 개정 법률을 따름, 결정도 위치 표기)
	제3종일반주거지역 (이면도로변)		25m ~ 40m 이하	
	제3종일반주거지역 (경의선숲길공원변)		20m 이하	

■ 높이 완화계획

구분	기준높이	최고높이	비고
준주거(간선)	32m	40m	기준높이: 최고높이의 0.8 적용
3종(이면)	20 ~ 32m	25 ~ 40m	
3종(경의선숲길공원 변)	16m	20m	

■ 높이 완화항목

완 화 기 준		완 화 내 용	비 고
공동개발	공동개발(지정)	기준높이 $\times \alpha$	• 2필지 : 0.2 / 3필지 : 0.25 / 4필지 이상 : 0.3
	공동개발(권장)	기준높이 $\times \alpha$	• 2필지 : 0.1 / 3필지 : 0.15 / 4필지 이상 : 0.2
대지내 공지	건축한계선	기준높이 $\times$ [(조성면적 - 의무면적) / 대지면적] $\times \alpha$	• $\alpha = 0.5$
	벽면한계선	기준높이 $\times$ (조성면적 / 대지면적) $\times \alpha$	• $\alpha = 0.5$
	공공보행통로	기준높이 $\times$ (조성면적 / 대지면적)	• 벽면한계선 중복 불가
	보차혼용통로	기준높이 $\times$ (조성면적 / 대지면적)	• 건축한계선 중복 불가
건축물 권장용도	권장용도(1층)	기준높이 $\times$ (권장용도 면적 $\div$ 1층 바닥면적) $\times \alpha$	• 1층 바닥면적 20% 이상 : 0.25 1층 바닥면적 50% 이상 : 0.5

- 주) 1. 용적을 인센티브와 중복하여 적용 가능
2. 바닥면적 산정 시 주차장 면적 제외

라. 건축물 배치

구분		적용목표	적용대상	적용기준
기정	건축 한계선	■가로보행환경 제고 ■유효한 오픈스페이스의 확보	■서강로, 대흥로변	■대지경계선에서 3m
		■쾌적한 보행환경 조성, 원활한 차량소통	■소공원변, 도시계획도로변, C블럭내 도로, 동측도로변, 남측 이면도로변	■대지경계선에서 3m
변경	건축 한계선	■특별계획구역 해제에 따른 건축한계선 변경	■백범로, 대흥로변	■3m (결정도 위치 표기)
			■백범로16길 변	■1m (결정도 위치 표기)
			■이면도로 보차혼용통로변	■폭 4m (결정도 위치 표기)
신설	벽면 한계선	■경의선 숲길공원변 원활한 차량소통	■경의선 숲길공원변	■2.5m(유효높이 6m) (결정도 위치 표기)
			■이면도로 공공보행통로변	■폭 2m (결정도 위치 표기)

■ 건축한계선

구분	가구번호		계획내용	비 고
기정	SR-1	특별계획구역 -A블럭	■서강로변, 대흥로변 : 3m ■도시계획도로변 : 3m ■남측이면도로변 : 3m	-
	SR-2	특별계획구역 -B블럭	■서강로변, 소공원변 : 3m ■도시계획도로변 : 3m ■남측이면도로변 : 3m	
	SR-3	특별계획구역 -C블럭	■서강로변, 소공원변 : 3m ■동측이면도로변 : 3m ■남측이면도로변 : 3m	
	SR-4	특별계획구역 -D블럭	■서강로변, 동측도로변 : 3m ■남측이면도로변 : 3m ■서측이면도로변 : 3m	
변경	전구역		■백범로, 대흥로변 : 3m ■백범로16길 변 : 1m ■이면도로 보차혼용통로변 : 폭3~4m	결정도 표기

■ 벽면한계선

구분	가구번호	계획내용	비 고
신설	전구역	■경의선 숲길공원변 : 2.5m(유효높이 6m) ■이면도로 공공보행통로변 : 폭2m	결정도 표기

3. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

가. 대지내 공지에 관한 계획

구 분		적용대상	계획내용	비고
기정	전면공지	특별계획구역-A블럭	■서강로변, 대흥로변, 남측이면도로변, 동측도시계획도로변	-
		특별계획구역-B블럭	■서강로변, 소공원변, 남측이면도로변, 서측도시계획도로변	
		특별계획구역-C블럭	■서강로변, 소공원변, 남측이면도로변, 동측이면도로변	
		특별계획구역-D블럭	■서강로변, 동측도로변, 서측이면도로변, 남측이면도로변	
변경	전면공지	전구역	■폭6m 이상 도로변 및 공공보행통로의 건축한계선 후퇴부 : 보도부속형 ■폭6m 미만 도로변의 건축한계선 후퇴부 : 차도부속형	특별계획구역 해제에 따른 전면공지 변경
폐지	공개공지	특별계획구역-A블럭	■대흥역 입구 : 1개소(침상형으로 조성)	
		특별계획구역-B블럭	■소공원변 : 1개소	
		특별계획구역-C블럭	■소공원변 : 1개소	
		특별계획구역-D블럭	■동측도로변 : 1개소	

나. 교통처리에 관한 계획

■ 차량출입불허구간

구분	가구번호		계획내용	비 고
기정	SR-1	특별계획구역-A블럭	■대흥로, 서강로변 차량출입불허구간 지정	
	SR-2	특별계획구역-B블럭	■서강로변 차량출입불허구간 지정	
	SR-3	특별계획구역-C블럭	■서강로변 차량출입불허구간 지정	
	SR-4	특별계획구역-D블럭	■서강로변, 동측도로변 차량출입불허구간 지정	
변경	전구역		■특별계획구역 해제에 따른 획지계획 변경에 따라 백범로 및 대흥로변 차량출입불허구간 변경 ■경의선 숲길공원변 차량출입불허구간 폐지	결정도 표시

■ 보차혼용도로

구분	가구번호	계획내용	비 고
신설	전구역	■이면도로변 보차혼용도로 4개소 신설 (폭 3~4m)	-

■ 공공보행도로

구분	가구번호	계획내용	비 고
신설	전구역	■염리동 155-12, 155-13 경계부 3개소 신설 (폭 2m)	-

다. 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

■ 건축물의 형태 및 외관

구 분		계 획 내 용	비고
건축물 형 태	고층부 형태	• 탑상형 건축물을 배치하여 오픈스페이스 확보로 인한 도시환경 개선 유도	-
	저층부 형태 (5층이하)	• 넓은 쇼윈도 설치 / 투시형셔터 및 투시형 벽 설치 • 1층의 높이는 인접건물과 조화를 이룰 수 있도록 계획 • 서강로변, 경의선지상부공원변 양방향으로 개구부 설치	-
건축물 외 관	재료/색채	• 외벽면의 재료, 의장, 색채는 주변 건물과 조화를 도모	-
	개구부	• 쇼윈도를 설치하는 등 가로의 분위기를 배려 • 쇼윈도 등의 투시형 벽면을 50%이상으로 유도 • 경의선지상부공원 방향으로 개구부 설치시에도 경의선 지상부 공원화계획과 연계된 가로분위기 조성을 위하여 적용토록 함. (건축물 전면부의 50%이 상, 내부깊이 2m이상 오픈 유도)	-
	야간조명	• 10층이상 건축시 상향식 야간조명 설치 권장 • 옥외설치 미술장식품의 야간조명 설치 권장	
	옥외광고물	• 통합간판 설치 유도 • 옥외광고물등 관리조례, 옥외광고물등의 특정구역지정 및 표시제한완화고 시 등 관련규정 준수	
환 경 친화적건축 물	자연지반	• 저층부의 바닥, 비건폐지 등을 자연재료로 조성하되 지하부 인공구조물 미 설치시만 인정	-
	옥상녹화	• 서울시 보급형 옥상녹화 조성기법에 의한 설치 권장	-
	녹색주차장	• 잔디 등 투수성 재료를 사용한 녹색주차장 설치 권장	-

4. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

가. 특별계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	특별계획구역-A블럭	대흥동 216번지 일대	6,600	감) 6,600	-	
신설	특별계획구역-B블럭	대흥동 214번지 일대	7,660	감) 7,660	-	
신설	특별계획구역-C블럭	염리동 155-6번지일대	9,310	감) 9,310	-	
신설	특별계획구역-D블럭	염리동 156-1번지일대	5,360	감) 5,360	-	

■ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구분	구 역 명	위치	면적(㎡)	결정사유
해 제	특별계획구역-A블럭	대흥동 216번지 일대	6,600	'2008년 특별계획구역 결정 이후 사업이 시행되지 않았으며, 개별 건축 등 개발여건 향상을 위한 특별계획구역 해제
해 제	특별계획구역-B블럭	대흥동 214번지 일대	7,660	
해 제	특별계획구역-C블럭	염리동 155-6번지 일대	9,310	
해 제	특별계획구역-D블럭	염리동 156-1번지 일대	5,360	

5. 인센티브에 관한 결정

■ 인센티브(기정)

구 분	내 용			완 화 기 준	비 고
	항 목				
A,B 블럭	건축물 용 도	최상층 용도지정	조성시	■기준용적률 $\times 0.1 \times \alpha$	■ α =스카이라운지 조성면적비율 (조성면적/최상층전체면적)
A블럭	건축물 형 태 및 외 관	지하철관련	준수시	■기준용적률 $\times 0.15$	■지하철입구, 연결통로를 건물내부 또는 대지내 설치시
전체 구역		경의선지상부공원 가로변1층부오픈	준수시	■기준용적률 $\times 0.05$	■경의선가로변측 전면부의 50%이상, 내부깊이2m이상 오픈시 인정
		전면부 투시형벽면	준수시	■기준용적률 $\times 0.05$	■1층 전면벽체의 50%이상 조성시 인정 (서강로, 대흥로 및 남측이면도로변)
전체 구역	환 경 친화적 건축물	자연지반	보존시	■기준용적률 $\times$ (보전 면적/대지면적) $\times 0.2$	-
		중수도시스템	준수시	■기준용적률 $\times 0.04$	■총 사용수량의 10%이상을 재사용 할 수 있는 시설설치 ■관련법에 의해 의무적으로 시설하게 되는 경우에는 제외
		빗물이용시설	준수시	■기준용적률 $\times 0.04$	■빗물저류탱크용량이 건축면적 $\times 0.05$ 또는 대지면적 $\times 0.02$ 이상 설치
		옥상녹화	준수시	■기준용적률 $\times$ (녹화 면적/대지면적) $\times 0.1$	■녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용 ■법정 조경으로 산입된 면적제외
		녹색주차장, 투수성포장	준수시	■기준용적률 $\times$ (설치 면적/대지면적)	■기준용적률 $\times 0.05$ 이내
		신재생에너지시설 도입	준수시	■기준용적률 $\times 0.05$	■건축공사비의 1%이상 또는 총 에너지 사용량 의 1%이상을 부담
		에너지절약 계획	준수시	■기준용적률 $\times \alpha$	■1등급 : $\alpha=0.08$ ■2등급 : $\alpha=0.05$ ※서울시 기준에 적합할 경우 (에너지저감율, 에너지성능지표, 친환경건축물 인증 등)

주) 1. 허용용적률 산출 : 기준용적률 + $\sum$ (각 항목별 용적률 인센티브) $\leq$ 허용용적률

2. 인센티브로 제공되는 용적률의 최소20%는 친환경계획요소(환경친화적건축물)의 사용시에만 용적률인센티브 제공

■ 인센티브(장기전세주택 도입) (기정)

- 「역세권 장기전세주택 건립관련 지구단위계획 수립기준」에 따른 (패키지)허용용적률 적용
- 장기전세주택 건설 및 ‘21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요 정책’을 반영할 경우 허용용적률을 패키지로 완화
 - 「역세권 장기전세주택 건립관련 지구단위계획 수립기준」에 따른 (패키지)허용용적률 기준

종전용도지역 적용용적률	제2종일반주거지역		제3종 일반주거지역	준주거지역
	7층이하	12층이하		
기준용적률	200	200	250	400
(패키지)허용용적률 = 장기전세주택 공급 + 우수디자인 + 커뮤니티 지원시설 + 친환경 건축물 등	430	430	450	500
장기전세주택 건립용적률	138	138	120	50
	장기전세주택 건립에 따른 인센티브 용적률의 6/10 - 용도지역변경이 없는 경우 (준주거지역) 5/10			
상한용적률 (기부채납시)	500	500	500	500이상

- 「21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책」 기준 적용

구 분		내 용
필수	① 우수디자인	건축설계경기 등을 통한 우수디자인
	② 커뮤니티 지원시설	게스트 하우스, 휘트니스센터, 어린이집, 노인시설 등
선택 2개	③ 친환경 건축물	친환경 건축물 인증(75점이상-서울시 권장기준)
	④ 신재생에너지 사용	총건축비 및 총에너지사용량의 1%이상
	⑤ 에너지효율 건축물	건물 에너지효율 2등급 이상
	⑥ 공공시설물 설치	지하광장, 지하보행통로, 지하철 관련 시설 등
	⑦ 역사문화보존계획	문화재보호법상 지정 및 등록문화재 보존

※ 7가지 사항 중 총 4가지 이상 의무 적용

• 대흥지구 제1종지구단위계획 인센티브 준수 사항

항 목		내 용		준 수 기 준	비 고
대지내 공 지	전면공지	조성시	■대흥로변, 서강로변, 동남측 이면도로변		-
	공개공지	위치및 규모준수	■동측이면도로변(1개소), 소공원변(2개소) 대흥역 입구(1개소)		■대흥역 입구는 침상형공지 로 조성 (권장)
	건축한계선	준수시	■종합지침도에 따라 준수		-
보행 및 차량동선	차량출입 불허구간	준수시	■대흥로변, 서강로변, 동측이면도로변		■서강로에서의 차량진입 은 각블럭별로 1개소씩 허용
	공공보행통로	조성시	■특별계획구역-B블럭에 1개소 신설		■폭원 6m

○ 노후도 기준 완화

- 장기전세주택 도입시 20년 이상 경과된 건축물의 수가 1/2 이상이 되면 사업시행이 가능하도록 완화 적용

○ 기타 사항

- 일반주거지역을 준주거지역으로 변경시 공동주택의 용적률을 250%이하로 제한하는 규정을 적용하지 않음
- 「역세권 장기전세주택 건립관련 지구단위계획 수립기준」 및 관계법령 준용

■ 인센티브(변경)

① 계획유도형 인센티브 항목

완 화 기 준		완 화 내 용	비 고
공동개발	공동개발(지정)	기준용적률 $\times \alpha$	• 2필지 : 0.15 / 3필지 : 0.2 / 4필지 이상 : 0.25
	공동개발(권장)	기준용적률 $\times \alpha$	• 2필지 : 0.1 / 3필지 : 0.15 / 4필지 이상 : 0.2
	적정개발규모유도	기준용적률 $\times 0.24$	
대지내 공지	공개공지	기준용적률 $\times [(설치면적 - 의무면적) / 대지면적] \times \alpha$	• $\alpha = 1$ (필로티 구조 $\alpha = 0.5$)
	섬지형공지 침상형공지	기준용적률 $\times (제공면적 / 대지면적) \times \alpha$	
	건축한계선	기준용적률 $\times [(조성면적 - 의무면적) / 대지면적] \times \alpha$	• $\alpha = 0.7$
	벽면한계선	기준용적률 $\times (조성면적 - 대지면적) \times \alpha$	• $\alpha = 0.2$ (필로티 구조 $\alpha = 0.1$)
	공공보행통로	기준용적률 $\times (조성면적 / 대지면적) \times \alpha$	• $\alpha = 1$ (필로티 구조 $\alpha = 0.5$) (벽면한계선 중복 불가)
	보차혼용통로	기준용적률 $\times (조성면적 / 대지면적) \times \alpha$	• $\alpha = 0.8$ (필로티 구조 $\alpha = 0.4$) (건축한계선 중복 불가)
건축물 권장용도	권장용도(1층)	기준용적률 $\times (\권장용도 \text{ 면적} \div 1\text{층 바닥면적}) \times \alpha$	• 1층 바닥면적 20% 이상 : 0.05 1층 바닥면적 50% 이상 : 0.1
건축물 개방	건축물내 공익시설 설치	기준용적률 $\times (제공면적 / 연면적) \times \alpha$	• $\alpha = 3$ (공연장, 미술관, 도서관 등 설치한 경우, 구 도시계획위원회 심의에서 인정하는 경우)
보행개선	지하연결통로 설치	기준용적률 $\times \alpha$	• $\alpha = 0.05$

- 주) 1. 미관지구 건축선 의무 후퇴면적 및 차량출입구 조성부분은 전면공지 및 공개공지 면적산정시 제외
 2. 1층 권장용도 인센티브 적용은 경의선 숲길공원변 필지에 해당하며 1층 권장용도 면적이 1층 바닥면적의 20% 이상 도입시 인정(주차장면적 제외)
 3. 자율적 공동개발(적정개발규모 유도)는 적정개발규모(대지면적 180㎡)이하인 부지를 공동개발을 통해 적정개발 규모 이상의 부지로 개발할 경우 인센티브 부여(공동개발 계획 되지 않은 대지면적 180㎡ 이상의 단일필지 포함)

② 친환경 인센티브 항목

완 화 기 준		완 화 내 용	비 고
환경친화 에너지 효율화	녹색건축인증	기준용적률 $\times \alpha$	- 최우수(1등급) : 0.12 - 우수(2등급) : 0.08 - 우량(3등급) : 0.04
	에너지효율등급인증	기준용적률 $\times \alpha$	1등급 : 0.08, 2등급 : 0.06 3등급 : 0.04
	신재생에너지 보급확대	기준용적률 $\times \alpha$	1등급 : 0.12, 2등급 : 0.10 3등급 : 0.08, 4등급 : 0.06, 5등급 : 0.04
	중수도시설 설치	기준용적률 $\times \alpha$	$\alpha = 0.04$
	빗물관리시설 설치	기준용적률 $\times \alpha$	$\alpha = 0.04$
	옥상녹화	기준용적률 $\times$ (녹화면적/대지면적) $\times \alpha$	$\alpha = 0.2$ (법정 조경으로 산입된 면적 제외)
	자연지반보존	기준용적률 $\times$ (보존면적/대지면적) $\times \alpha$	$\alpha = 0.2$ (자연토양 및 투수성 포장, 지하구조물 미설치시)
	녹색주차장	기준용적률 $\times$ (설치면적/대지면적) $\times \alpha$	$\alpha = 0.25$

주) 1. 환경친화에너지효율화 항목 중 법적 의무설치대상은 인센티브 산정시 제외

④ 경미한 사항에 관한 결정

■ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 결정) 제4항 제9호 규정에 의해 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 대지의 분할·교환에 관한 사항(필지분할가능선, 필지교환가능선 포함)
2. 공개공지, 쌈지형공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
3. 전면공지의 조성방법의 변경
4. 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경
5. 필지간 공동개발의 지정 및 권장
6. 건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항
7. 민간부문 시행지침의 변경에 대한 사항
8. 차량출입불허구간의 변경에 관한 사항

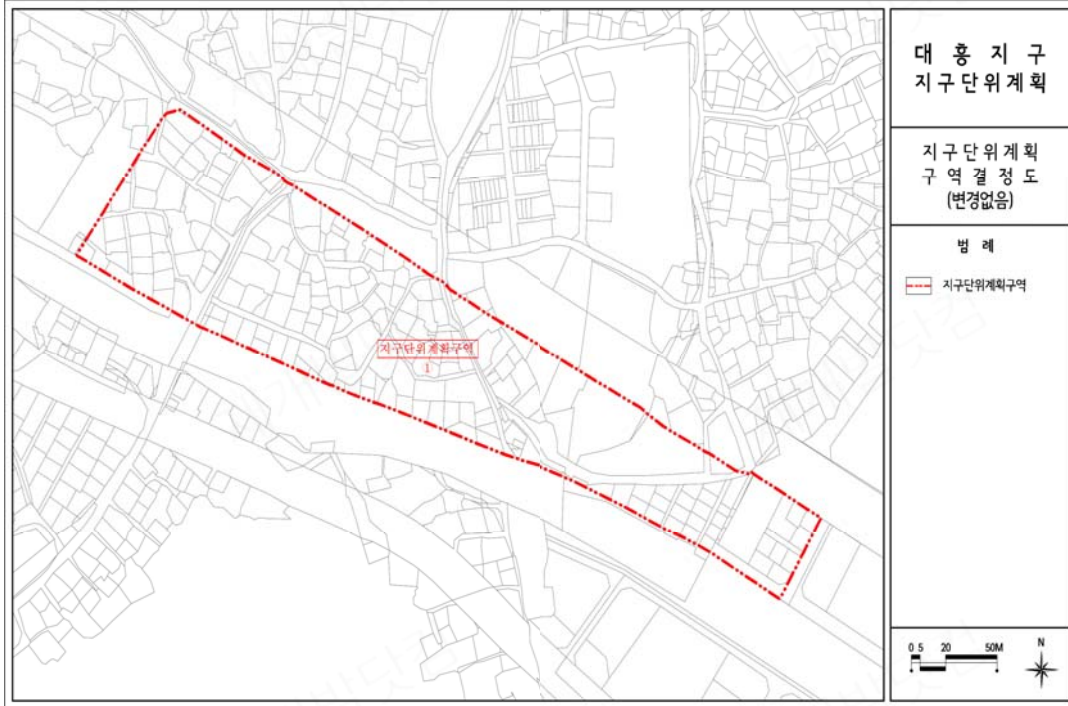
III. 관계도면 : 붙임참조(세부관계도면은 열람장소에 비치된 도면참조)

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

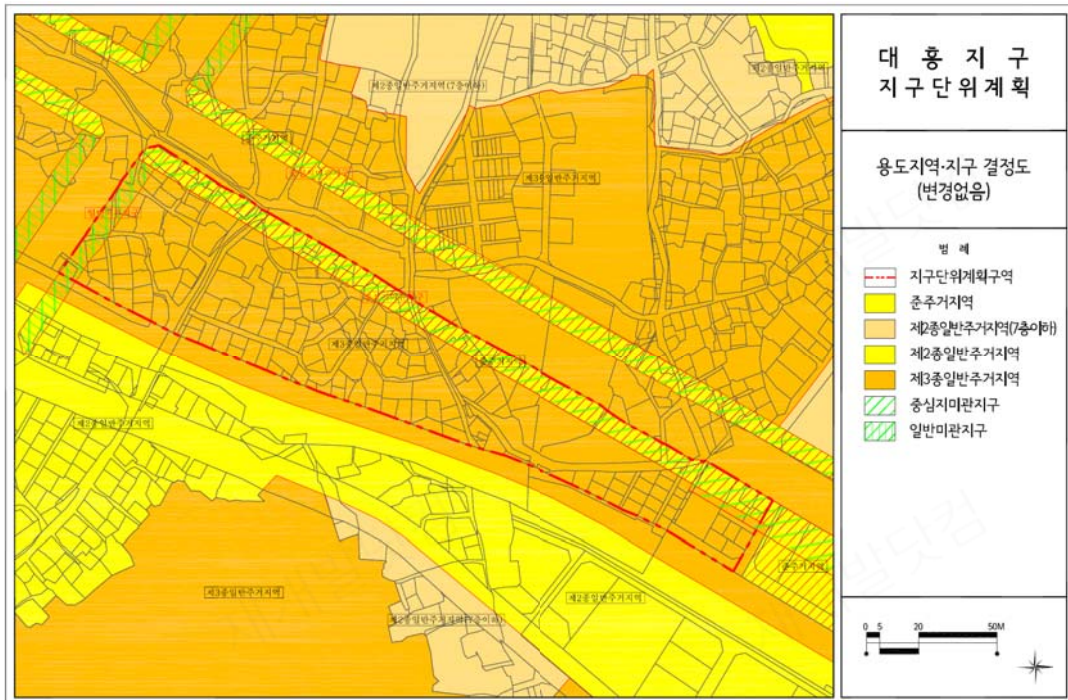
IV. 열람장소 : 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8381), 마포구 도시계획과(☎02-3153-9372)에 관련도서를 비치하고 있습니다.

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

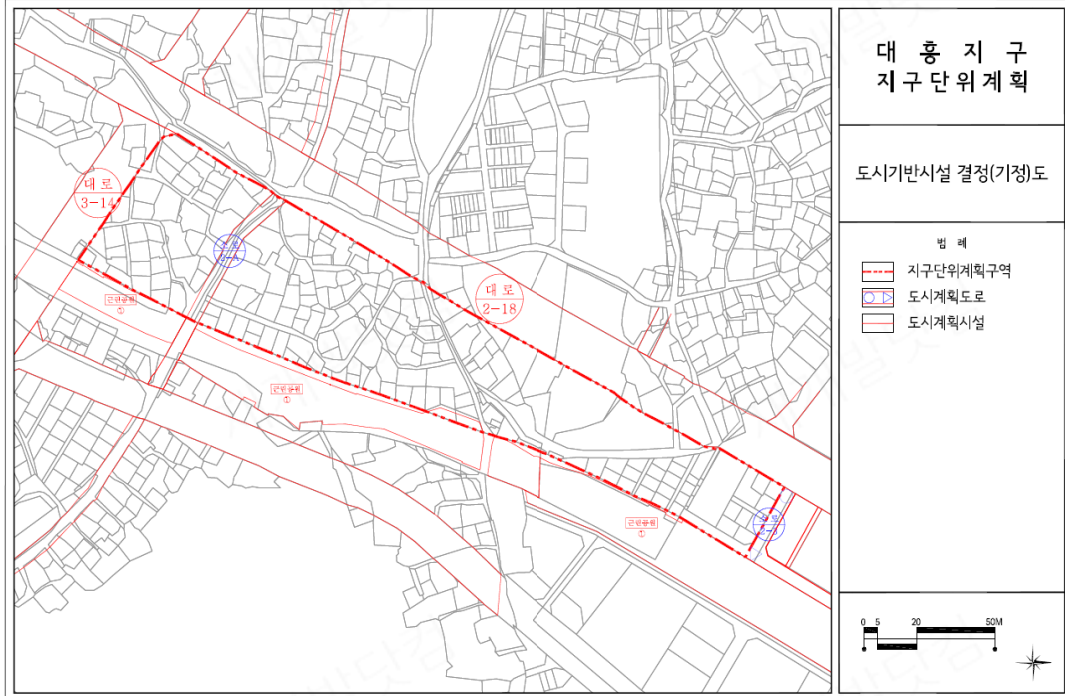
□ 지구단위계획구역 결정도(변경없음)



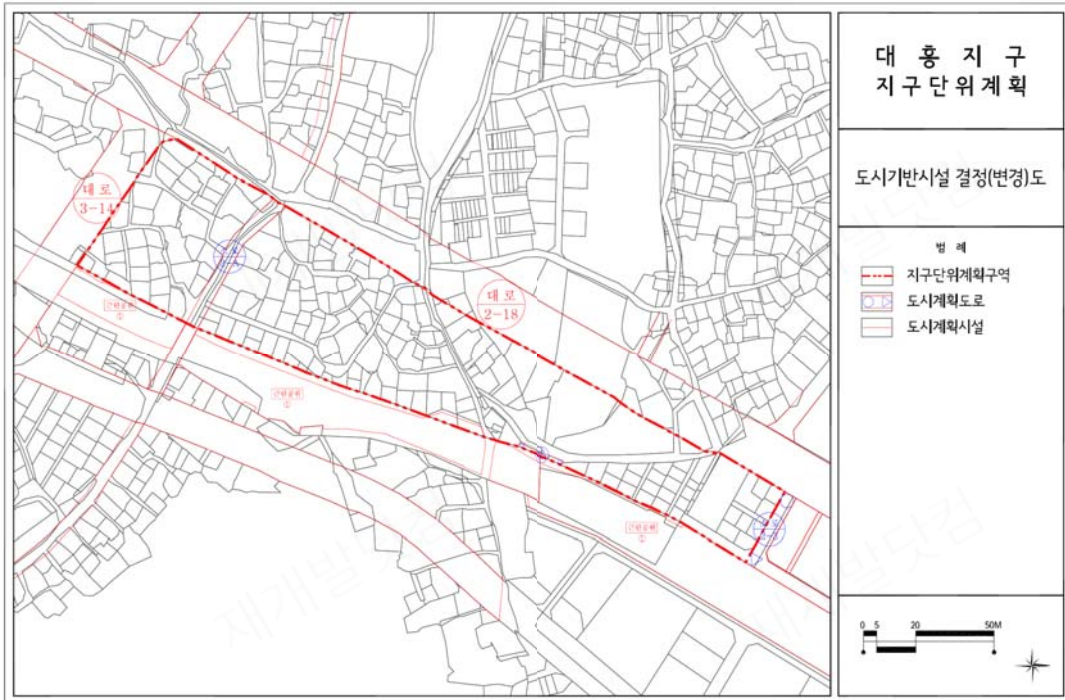
□ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



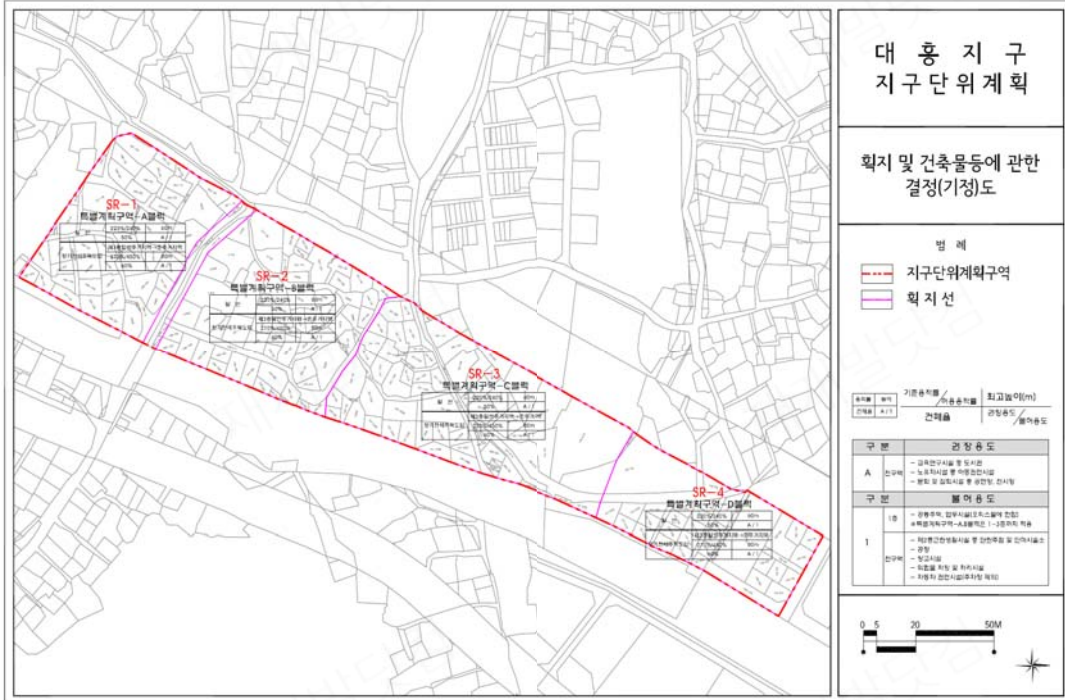
□ 도시기반시설 결정도(기정)



□ 도시기반시설 결정도(변경)



□ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(기정)



□ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(변경)

