

## ◆ 서울특별시고시 제2016-325호

## 도시관리계획(대림2생활권 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시 고시 제2010-317호(2010.9.9.)로 변경 결정된 「대림2생활권 지구단위계획」에 대하여 2016년 제13차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2016.9.2.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조 규정에 의거 도시관리계획(대림2생활권 지구단위계획)을 결정(변경) 고시하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의거 지형도면을 함께 고시합니다.

2016년 10월 20일  
서울특별시

## I. 결정(변경) 취지

- 남부도로사업소 이전 가시화 등 지역여건 변화에 따른 토지이용 합리화 및 도시기능을 증진하고, 장기간 미추진 상태인 특별계획구역에 대한 해제 등 주민의견을 반영해 도시관리계획(대림2생활권 지구단위계획)을 결정(변경) 함

## II. 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정(변경)

## ① 지구단위계획구역에 관한 계획

## 1. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

☐ 지구단위계획구역 결정(변경)조서

| 구분 | 구역명             | 위치                | 면적(㎡)  |         |        | 최초결정일                      | 비고 |
|----|-----------------|-------------------|--------|---------|--------|----------------------------|----|
|    |                 |                   | 기정     | 변경      | 변경후    |                            |    |
| 변경 | 대림2생활권 지구단위계획구역 | 영등포구 대림동 706번지 일원 | 89,890 | 감)9,890 | 80,000 | 서고시 제2002-149호 (2002.5.2.) | -  |

☐ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

| 구역명             | 변경내용                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 변경사유                                                                                                                                                                   |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 대림2생활권 지구단위계획구역 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 구역면적 변경               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 기정 : 89,890㎡</li> <li>- 변경 : 80,000㎡</li> </ul> </li> <li>• 구역조정 내역               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 대림동 1059-3번지 일대(9,890㎡) 지구단위계획구역에서 제척</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2010년 장기전세주택(Shift) 사업을 하기 위해 결정된 특별계획구역Ⅱ (남측주택지)를 사업 미시행으로 폐지하고, 당초 사업 추진을 위해 추가 편입된 제2종일반 주거지역 일원을 지구단위계획구역에서 제척</li> </ul> |

② 토지이용 및 시설에 관한 계획

1. 용도지역·지구 결정조서 : 변경사항 없음

2. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도로

☐ 도로 결정(변경)조서

| 구분 | 규모 |    |    |    | 기능       | 연장<br>(m) | 기점             | 종점            | 사용<br>형태 | 주요<br>경과지 | 최초<br>결정일                | 비고 |
|----|----|----|----|----|----------|-----------|----------------|---------------|----------|-----------|--------------------------|----|
|    | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원 |          |           |                |               |          |           |                          |    |
| 폐지 | 소로 | 3  | 7  | 4  | 국지<br>도로 | 27        | 대림동<br>1051-22 | 대림동<br>1051-3 | 일반<br>도로 |           | 서고시 제317호<br>(2010.9.9.) |    |

※ ( ) 지구단위계획구역내 연장임.

☐ 도로 결정(변경) 사유서

| 변경전 도로명 | 변경후 도로명 | 변경내용 | 변경사유                                          |
|---------|---------|------|-----------------------------------------------|
| 소로3-7   | -       | 폐지   | • 도로 개설에 따른 효과가 미흡하고, 집행계획이 불투명하여 시설을 폐지하고자 함 |

나. 공간시설

1) 공원

☐ 공원 결정(변경)조서

| 구분 | 공원명 | 시설의세<br>분 | 위치                | 면적(㎡) |       |     | 최초결정일                    | 비고 |
|----|-----|-----------|-------------------|-------|-------|-----|--------------------------|----|
|    |     |           |                   | 기정    | 변경    | 변경후 |                          |    |
| 폐지 | 공원  | 소공원       | 대림동 1051-20<br>일대 | 161   | 감)161 | -   | 서고시 제317호<br>(2010.9.9.) |    |
| 폐지 | 공원  | 소공원       | 대림동 810-60<br>일대  | 111   | 감)111 | -   | 서고시 제317호<br>(2010.9.9.) |    |

☐ 공원 결정(변경) 사유서

| 시설명 | 변경내용 | 변경사유                                               |
|-----|------|----------------------------------------------------|
| 소공원 | 폐지   | •토지 이용 현황을 감안하여 공공공지로 변경하기 위해 소공원을 폐지              |
| 소공원 | 폐지   | • 공공공지로의 시설 변경을 통해 향후 공공용도의 토지이용에 대응하기 위하여 소공원을 폐지 |

## 2) 공공공지

## □ 공공공지 결정(변경) 사유서

| 구분 | 시설명  | 위치             | 면적(㎡) |       |     | 최초결정일                    | 비고 |
|----|------|----------------|-------|-------|-----|--------------------------|----|
|    |      |                | 기정    | 변경    | 변경후 |                          |    |
| 폐지 | 공공공지 | 대림동 711-4 일대   | 310   | 감)310 | -   | 서고시 제149호<br>(2002.5.2.) |    |
| 신설 | 공공공지 | 대림동 810-60 일대  | -     | 증)111 | 111 |                          |    |
| 신설 | 공공공지 | 대림동 1051-20 일대 | -     | 증)145 | 145 |                          |    |

## □ 공공공지 결정(변경) 사유서

| 시설명  | 변경내용 | 변경사유                                    |
|------|------|-----------------------------------------|
| 공공공지 | 폐지   | •남부도로사업소 이전에 따른 원활한 건축계획 수립을 위해 공공공지 폐지 |
| 공공공지 | 신설   | •지역내 필요한 공공시설 입지가 가능하도록 공공공지 신설         |
| 공공공지 | 신설   | •토지 이용 현황을 감안하여 기존 소공원을 폐지하고 공공공지를 신설   |

## 다. 공공·문화체육시설

## 1) 공공청사

## □ 공공청사 결정(변경)조서

| 구분 | 시설명  | 시설의세<br>분 | 위치            | 면적(㎡)   |           |     | 최초결정일                    | 비고 |
|----|------|-----------|---------------|---------|-----------|-----|--------------------------|----|
|    |      |           |               | 기정      | 변경        | 변경후 |                          |    |
| 폐지 | 공공청사 | 공공<br>청사  | 대림동 711<br>일대 | 7,969.4 | 감)7,969.4 | -   | 건공고 제37호<br>(1979.3.29.) |    |

## □ 공공청사 결정(변경) 사유서

| 시설명  | 변경내용 | 변경사유                          |
|------|------|-------------------------------|
| 공공청사 | 폐지   | •남부도로사업소 이전에 따라 기존 공공청사 시설 폐지 |

## ③ 획지 및 건축물 등에 관한 계획

## 1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

## 가. 개발규모 계획

## 1) 기 정

| 구 분                    | 최대개발규모(㎡) | 최소개발규모(㎡) | 비 고                   |
|------------------------|-----------|-----------|-----------------------|
| 간선부<br>(도림로 및 도림천로 전면) | 2,000     | 90        | 특별계획구역은 별도<br>지침으로 관리 |
| 이면부                    | 1,000     | 90        |                       |

주) 1. 기존 대지 규모가 상기 최대획지구역을 초과한 경우, 기공동건축물, 특별계획구역, 지구단위계획을 통하여 공동개발을 권장·지정한 필지는 예외로 한다.

## 2) 변 경

| 구 분                                            | 최대개발규모(㎡) | 최소개발규모(㎡) | 적정개발규모(㎡) | 비 고 |
|------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----|
| 간선부<br>(도림로 및 도림천로 전면, 남부도로사업소<br>및 학교 주변 이면부) | 2,000     | 90        | 1,000     | -   |
| 이면부                                            | 1,000     | 90        | 300       |     |

주) 1. 기존 대지 규모가 상기 최대개발규모를 초과한 경우, 하나의 대지로 사용하고 있는 경우(기 공동개발), 특별계획구역, 지구단위계획을 통하여 공동개발을 권장지정한 필지는 예외로 한다.

## 나. 가구규모 결정(변경) 조서

| 가구번호 |    | 가구면적(㎡)  |         | 위 치            | 비 고                                             |
|------|----|----------|---------|----------------|-------------------------------------------------|
| 기정   | 변경 | 기정       | 변경      |                |                                                 |
| ①    | ①  | 1,483.0  | 1,523.0 | 대림동 809-0 일대   | 오기정정                                            |
| ②    | ②  | 872.0    | 947.0   | 대림동 810-35 일대  | 오기정정                                            |
| ⑧    | ⑧  | 1,934.0  | 3,435.0 | 대림동 810-26 일대  | 소로3-7 폐지에 따라<br>가구 통합                           |
| ⑨    |    | 1,414.0  |         | 대림동 1051-3 일대  |                                                 |
| ⑩    | ⑨  | 1,623.0  | 1,616.0 | 대림동 812-14 일대  | 오기정정                                            |
| ⑪    | ⑩  | 264.0    | 271.0   | 대림동 812-10 일대  | 소로3-2 변경 반영                                     |
| ⑫    | ⑪  | 7,969.4  | 7,969.4 | 대림동 711-0 일대   | 남부도로사업소                                         |
| ⑮    | ⑮  | 2,377.7  | 2,380.4 | 대림동 1050-1 일대  | 오기정정                                            |
| ⑰    | -  | 1,580.4  | -       | 대림동 1050-27 일대 | 특별계획구역 해제 및<br>지구단위계획구역<br>변경(일부제척)에 따른<br>가구통합 |
| ⑱    | -  | 1,653.3  | -       | 대림동 1116-1 일대  |                                                 |
| ㉑    | -  | 15,688.6 | -       | 대림동 1051-84 일대 |                                                 |
| -    | ⑰  | -        | 8,220.2 | 대림동 1050-27 일대 |                                                 |

## 2. 건축물 용도 및 건폐율·용적률·높이 결정(변경)조서

## 가. 건축물의 용도계획

## 1) 건축물의 불허용도 결정(변경)조서

| 도면표시          | 전층 불허용도                                                                                                                                     | 1층 불허용도                                                                                              |                                                                          | 비 고 |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----|
|               |                                                                                                                                             | 기정                                                                                                   | 변경                                                                       |     |
| A<br>(간선부)    | <ul style="list-style-type: none"> <li>•위험물저장 및 처리시설</li> <li>•자동차 관련시설(단, 주차장 제외)</li> <li>•안마시설소</li> </ul>                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>•제1종근린생활시설 중 건축자재 및 수도·난방, 페인트, 유리 등 기타 이와 유사한 소매점</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>•제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점</li> </ul> | -   |
| B<br>(학교 인근부) | <ul style="list-style-type: none"> <li>•학교환경위생 절대정화구역내 불허용도</li> <li>•위험물저장 및 처리시설</li> <li>•자동차 관련시설(단, 주차장 제외)</li> <li>•안마시설소</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>•제2종근린생활시설 중 수리점으로 타이어·뱃데리등과 같은 자동차관련의 소매점</li> </ul>         |                                                                          | -   |
| C<br>(이면부)    | <ul style="list-style-type: none"> <li>•위험물저장 및 처리시설</li> <li>•안마시설소</li> </ul>                                                             |                                                                                                      |                                                                          | -   |

주) 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제71조(용도지역안에서의 건축제한) 및 「학교보건법」에 의한 학교환경위생 정화구역 내 포함된 대지는 관계 법령에 따른다.

2. 「학교보건법」에 의한 상대적 금지시설의 입지는 교육지원청 심의에 따른다.

## 2) 권장용도

## 가) 기 정

| 도면표시                      | 권장용도                                                                                                                                                          | 비고 |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| A<br>(간선부)                | <ul style="list-style-type: none"> <li>•의료시설 중 병원</li> <li>•판매시설 및 업무시설</li> <li>•문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장</li> <li>•노유자시설 중 아동관련시설</li> </ul>                    | -  |
| B<br>(대림역 인근, 이면부)        | <ul style="list-style-type: none"> <li>•노유자 시설 중 아동관련시설</li> </ul>                                                                                            | -  |
| C<br>(특별계획구역<br>-남부도로사업소) | <ul style="list-style-type: none"> <li>•문화 및 집회시설</li> <li>•업무시설</li> <li>•여성·가족친화시설</li> <li>- 상세용도 : 아동보육시설, 어린이도서관, 여성회관, 여성전용의료시설 등 이와 유사한 시설)</li> </ul> | -  |

주) 1. 권장용도의 인정 :

- ① 전층 권장용도는 건물전체 연면적의 50%이상의 면적이 해당 권장용도의 용도로 입지할 경우에 한하며, 주차장, 기계/전기설비실, 복도(로비)를 제외한 공용시설(엘리베이터실, 계단실, 기계/전기설비실, 설비코어, 화장실 등 이와 유사한 시설)은 제외한다.
- ② 여성·가족친화시설은 연면적의 10%이상 수용시 또는 면적 2,000㎡ 이상 중 큰 면적 적용시에만 인정한다

## 나) 변 경

| 도면표시                               | 권장용도         |                                                                                                                                                      | 비고 |
|------------------------------------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1<br>(간선부)                         | 전층<br>(1층제외) | <ul style="list-style-type: none"> <li>•의료시설 중 병원</li> <li>•판매시설 및 업무시설(오피스텔 제외)</li> <li>•문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장</li> <li>•노유자시설 중 아동관련시설</li> </ul>  | -  |
|                                    | 1층           | <ul style="list-style-type: none"> <li>•제1종근린생활시설중 소매점, 휴게음식점, 제과점</li> <li>•제2종근린생활시설중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점</li> </ul>                                 |    |
| 2<br>(남부도로사업소 주변,<br>초등학교 인근, 이면부) | 전층           | <ul style="list-style-type: none"> <li>•의료시설 중 병원</li> <li>•판매시설 및 업무시설(오피스텔 제외)</li> <li>•문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장</li> <li>•노유자 시설 중 아동관련시설</li> </ul> |    |
| 3<br>(대림역 인근, 이면부)                 | 전층           | <ul style="list-style-type: none"> <li>•노유자 시설 중 아동관련시설</li> </ul>                                                                                   | -  |
| 4<br>(특별계획구역<br>-남부도로사업소)          | 전층           | <ul style="list-style-type: none"> <li>•문화 및 집회시설</li> <li>•업무시설(오피스텔 제외)</li> <li>•교육연구시설</li> </ul>                                                |    |

주) 1. 권장용도의 인정 :

- ① 전층 권장용도는 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 50% 이상인 경우에 당해용도를 수용한 것으로 본다.[바닥면적 산정 시 주차장, 기계/전기설비실, 복도(로비)를 제외한 공용시설(엘리베이터실, 계단실, 기계/전기설비실, 설비코어, 화장실 등 이와 유사한 시설)은 제외, 간선부 1층 바닥면적 제외]
- ② 특별계획구역 권장용도는 세부개발계획 수립 시 관련 심의에 따라 변경이 인정되는 경우 그 계획을 따른다.

## 나. 건축물의 밀도 결정(변경)조서

## 1) 건폐율 결정(변경)조서

| 구분    | 계획내용                                                  |        | 비고                |
|-------|-------------------------------------------------------|--------|-------------------|
|       | 기정                                                    | 변경     |                   |
| 준주거지역 | 60% 이하                                                | 60% 이하 | 「서울특별시 도시계획조례」 준용 |
|       | 주) 1. 건폐율 강화 : 공동개발 권장된 필지 내에서 단독개발 시행시 건폐율 50% 이하 적용 | -      |                   |

## 2) 용적률 결정(변경)조서

## 가) 기 정

| 구 분                   |        | 기준용적률 | 허용용적률 | 비고                                                                                                                                                          |
|-----------------------|--------|-------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 남부도로사업소<br>(특별계획구역 I) |        | 300%  | 360%  | ◦ 상한용적률 산출식=허용용적률×(1+1.3×가중치×α)이내<br>※가중치란 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공부지의 용적률(2개 이상의 용도지역인 경우에는 면적대비 가중 평균한 용적률)비율<br>※α란 공공시설부지 제공후의 대지면적에 대한 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율 |
| 간선부                   |        | 300%  | 360%  |                                                                                                                                                             |
| 이면부                   | 8m이상접도 | 300%  | 360%  | ※선택적 공동개발 권장된 필지 내에서 단독개발 시행시 기준용적률 250%, 허용용적률 300%적용                                                                                                      |
|                       | 8m미만접도 | 250%  | 300%  | ※선택적 공동개발 권장된 필지 내에서 단독개발 시행시 기준용적률 200%, 허용용적률 250%적용                                                                                                      |

주) 1. 20이상의 용도지역이 걸치는 대지에 대해서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조 우선 적용함

2. 준주거지역내 공동주택(아파트, 주거복합)의 주거용도는 250%로 제한

3. 용적률 완화 : 인센티브 조서 내용중 용적률 완화부분 적용

## 나) 변 경

| 구 분                   |        | 기준용적률 | 허용용적률 | 비고                                                                                                                                                          |
|-----------------------|--------|-------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 남부도로사업소<br>(특별계획구역 I) |        | 300   | 360   | ◦ 상한용적률 산출식=허용용적률×(1+1.3×가중치×α)이내<br>※가중치란 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공부지의 용적률(2개 이상의 용도지역인 경우에는 면적대비 가중 평균한 용적률)비율<br>※α란 공공시설부지 제공후의 대지면적에 대한 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율 |
| 간선부                   |        | 300   | 360   |                                                                                                                                                             |
| 이면부                   | 8m이상접도 | 300   | 360   |                                                                                                                                                             |
|                       | 8m미만접도 | 250   | 300   |                                                                                                                                                             |

주) 1. 20이상의 용도지역이 걸치는 대지에 대해서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조 우선 적용함

2. 준주거지역 내 공동주택(아파트, 주거복합)의 경우 용적률 중 주거부분의 허용용적률은 250%로 적용

3. 용적률 완화 : 인센티브 조서 내용 중 용적률 완화부분 적용

3) 높이 결정(변경) 조서

가) 기 정

| 구분                      |         | 계획내용               | 비고                           |
|-------------------------|---------|--------------------|------------------------------|
| 간선부                     |         | 50m 이하             | •대지 특성 및 용도지역에 따른 높이제한 차별 적용 |
| 이면부                     | 8m이상 접도 | 30m 이하             |                              |
|                         | 8m미만 접도 | 20m 이하             |                              |
| 공동개발 권장된 필지내에서 단독개발 시행시 |         | 가로구역 별 최고높이 산정식 적용 |                              |
| 특별계획구역 I (남부도로사업소)      |         | 60m 이하             |                              |
| 특별계획구역 II (남측 주택지)      |         | 80m 이하             |                              |

- 주) 1. 선택적 공동건축 권장된 필지내에서 단독개발 시에 한하여 '가로구역별 최고높이 산정식' 적용  
 - 건축물의 높이제한은 건축물 + 난간 + 옥상간판 등을 포함한 절대 높이로 적용

나) 변 경

| 구분  |                    |             | 계획내용   | 비고 |
|-----|--------------------|-------------|--------|----|
| 간선부 |                    |             | 60m 이하 |    |
| 이면부 | 12m이상 접도           | 획지면적 < 300㎡ | 30m 이하 |    |
|     |                    | 300㎡ ≤ 획지면적 | 50m 이하 |    |
|     | 8m이상 접도            |             | 30m 이하 |    |
|     | 8m미만 접도            |             | 20m 이하 |    |
|     | 특별계획구역 I (남부도로사업소) |             | 60m 이하 |    |

- 주) 1. 특별계획구역 높이는 세부개발계획 수립 시 관련 심의에 따라 변경이 인정되는 경우 그 계획을 따른다.  
 2. 건축물의 높이제한은 건축물 + 난간 + 옥상간판 등을 포함한 절대 높이로 적용

다. 건축물 배치·형태·색채·건축선에 관한 결정(변경)조서

1) 건축물의 배치에 관한 결정(변경)조서

가) 기 정

| 대 상 지                     | 건축한계선 | 비고                                         |
|---------------------------|-------|--------------------------------------------|
| 간선도로<br>(도림로, 대림로)        | 3m    | •가로경관의 향상<br>•유효한 전면공지 확보<br>•가로경관의 연속성 확보 |
| 특별계획구역 I<br>(남부도로사업소 전면부) | 5m    |                                            |
| 특별계획구역 I<br>(남부도로사업소 이면부) | 3m    |                                            |
| 특별계획구역 II<br>(남측주택지 이면부)  | 2m    |                                            |
| 지구내부                      | 1~2m  |                                            |

나) 변 경

| 대 상 지                  | 건축한계선 | 비고                                         |
|------------------------|-------|--------------------------------------------|
| 간선도로(도림로, 대림로)         | 3m    | •가로경관의 향상<br>•유효한 전면공지 확보<br>•가로경관의 연속성 확보 |
| 특별계획구역 I (남부도로사업소 전면부) | 5m    |                                            |
| 특별계획구역 I (남부도로사업소 이면부) | 3m    |                                            |
| 지구내부                   | 1~2m  |                                            |

2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 결정(변경)조서

가) 기 정

| 구 분        |         | 계획내용                                                                                                                                                                                                                           | 비고 |
|------------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 건축물<br>형태  | 전체      | <ul style="list-style-type: none"> <li>•사선절제형 건축형태 금지</li> <li>•선택적 공동개발 권장된 필지내에서 단독개발시 계단형 건축형태 금지(사선 제한 적용)</li> <li>•사선절제형과 계단형이 혼합된 건축물의 형태 금지</li> </ul>                                                                 | -  |
|            | 간선도로변   | <ul style="list-style-type: none"> <li>•1층부 가로변에 접한 전면부는 오픈할 수 있는 구조로 권장</li> <li>•건축물 전면부 2/3이상, 내부깊이 2m이상 오픈 권장</li> </ul>                                                                                                   | -  |
| 건축물의<br>외관 | 재료/색채   | <ul style="list-style-type: none"> <li>•건축물 외벽, 옥외광고물의 주조색으로 10원색 (한국색채표준규격)의 사용 규제</li> <li>•가로변과 내부, 건물과 가로시설물, 인공요소와 자연요소 등의 색채흐름이 주조색, 보조색, 강조색 적용에 따라 강약의 리듬을 이루도록 함</li> </ul>                                           | -  |
|            | 옥외광고물   | <ul style="list-style-type: none"> <li>•수량 : 1개 업소당 2개 이내<br/>(단, 곡각지점에 접한 업소의 경우 3개 이내)</li> <li>•창문이용형 광고물(접착시트), 옥상간판설치 금지</li> <li>•2층 이상 설치하는 가로형간판은 판류형 금지</li> <li>•동일건물내 가로형, 돌출형, 지주형 간판을 각각 연합설치시 인센티브 부여</li> </ul> | -  |
| 기타         | 진출입구 처리 | <ul style="list-style-type: none"> <li>•1층 바닥높이 : 도로와 접하고 건축물의 1층 바닥높이와 접한 보도 또는 도로의 단차는 최소화 하여 조성</li> </ul>                                                                                                                  | -  |

나) 변 경

| 구 분       |              | 계획내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 비고 |
|-----------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 건축물<br>형태 | 저층부<br>형태    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 간선도로변에 면한 건축물은 1층 전체 벽면적의 50% 이상을 투시형 벽 설치하며, 셔터는 투시형 셔터 사용</li> <li>• 간선도로변에 면한 건축물의 경우 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출하여서는 아니됨(단 벽면에 조경, 벽화 등 장식적 처리를 하여 구 도시건축공동위원회의 자문을 받은 경우 제외)</li> <li>• 건축물의 1층 바닥높이는 접하는 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 계획</li> <li>• 1층의 높이는 인접건물과 조화를 이룰 수 있도록 계획</li> <li>• 개구부의 형태는 인접건물 및 해당건물과 조화를 이룰 수 있도록 하여야 함</li> </ul> |    |
| 건축물<br>외관 | 재료/색채        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 외벽면의 재료 및 색채는 주변과 조화를 유지하여야 하며 원색의 사용은 금하도록 함</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                              |    |
|           | 담장 및<br>옹벽처리 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 담장은 가급적 설치하지 않도록 함(설치 시 식재담장, 투시형 담장 권장)</li> <li>• 옹벽 등의 조성은 가급적 지양 함(설치 시 자연적 소재 사용 권장 및 주변과 조화 도모)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                      |    |
|           | 야간조명         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 투시형 벽면설치 시 내·외부조명을 설치하여 가로분위기를 배려할 수 있도록 함</li> <li>• 이면부 야간경관의 향상 및 보행활동 활성화 유도</li> <li>• 전면도로변, 도로가각부에 경관조명 설치 권장</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                       |    |
|           | 옥외광고물        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 외부에 노출이 심하거나 건축물과의 이질감이 심한 옥외 광고물에 대한 규제</li> <li>• 통합간판 설치 유도</li> <li>• 「옥외광고물 등 설치조례」 등 관련규정 준수</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                         |    |

## 3. 기타사항에 관한 계획

가. 대지내 공지에 관한 결정조서(변경사항 없음)

나. 차량출입 및 보행동선에 관한 결정조서(변경사항 없음)

## 4. 인센티브 운영계획

가. 용적률 완화항목 및 완화내용

## 1) 기 정

1. 허용용적률 산출 : 기준용적률 + 해당 인센티브의 합계이며, 지구단위계획으로 정한 허용용적률을 초과할 수 없다.
2. 미관지구내 건축선 후퇴부분은 대지내 공지 인센티브를 적용하지 아니한다 .
3. 동일 사유로 인센티브를 중복하여 적용하지 않는다.
4. 용적률 완화 범위의 각 블록별 규제 항목을 적용하며 이를 넘어서 완화를 받을 수 없다.
5. 유도형 인센티브 항목이 두가지 이상인 경우 한 항목의 유도형 인센티브 계획 용적률은 해당 유도형 인센티브량의 5/10 이내로 하되 별도 정량부여된 인센티브는 예외로 한다.
6. 지구단위계획 시행지침에 따른 인센티브를 받을 경우, 건축물 대장에 해당용도를 표시하고 유지·관리하여야 한다.
7. 전층권장의 경우 주차장을 제외한 건축연면적의 50% 이상일 경우에만 인센티브를 부여한다.
8. 최대개발규모내에서 민간시행지침 예시도 외의 자발적 공동개발시에는 구 도시·건축공동위원회 심의에서 인정하는 경우에 한하여 공동개발 권장에 준용하는 인센티브를 추가로 부여할 수 있다.
9. 친환경건축물 항목은 본 지구단위계획구역내에서 동일하게 다음표와 같이 적용한다.

| 항목       | 세분            | 완화기준                               |           |           | 비고                                             |
|----------|---------------|------------------------------------|-----------|-----------|------------------------------------------------|
| 환경친화적건축물 | 자연지반보존        | 기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.2              |           |           | -                                              |
|          | 옥상녹화          | 기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1              |           |           | •녹화면적은 대지면적의 20% 까지만 허용<br>•법정 조경으로 산입된 면적 제외  |
|          | 녹색주차장, 투수성 포장 | 기준용적률×(설치면적/대지면적)으로서<br>기준용적률×0.05 |           |           | -                                              |
|          | 중수도시설 설치      | 기준용적률×0.04                         |           |           | •총 사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용<br>•관련법상 의무시설인 경우 제외 |
|          | 빗물이용시설 설치     | 기준용적률×0.04                         |           |           | •빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적×0.05<br>또는 대지면적×0.02이상 설치 |
|          | 신재생에너지 사용     | 기준용적률×0.05                         |           |           | •건축공사비의 1%이상 또는 총에너지 사용량의 1% 이상 부담             |
|          | 에너지절약 계획 도입   | 구분                                 | 에너지절감율    | 에너지성능지표   | 친환경건축물인증                                       |
| 1등급      |               | 33.5%이상                            | 81점 이상    | 85점 이상    | 기준용적률×0.08                                     |
| 2등급      |               | 23.5 ~33.5%미만                      | 74~81점 미만 | 75~85점 미만 | 기준용적률×0.05                                     |

10. 북측 및 남측 주택지내 공동개발 권장·지정된 필지는 민간부문시행지침에 따라 별도 운영한다.
11. 특별계획구역은 특별계획구역 지침에 따라 별도 운영한다.
- 2) 변 경
  1. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 친환경 인센티브는 100분의 30이상, 계획유도 인센티브합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.
  2. 친환경 인센티브 항목은 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에는 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다.
  3. 친환경 인센티브를 해당 인센티브량의 100분의 30을 초과하여 계획한 경우에는 계획유도 인센티브 미달량에 대하여 친환경 인센티브로 대체하여 적용이 가능하다.
  4. 전층 권장용도는 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 50% 이상인 경우에 당해용도를 수용한 것으로 본다.[바닥면적 산정 시 주차장, 기계/전기설비실, 복도(로비)를 제외한 공용시설(엘리베이터실, 계단실, 기계/전기설비실, 설비코어, 화장실 등 이와 유사한 시설)은 제외, 간선변 1층 바닥면적 제외]
  5. 공동개발(지정,권장)계획 되어 있지 않은 대지임에도 최대개발규모 내에서 토지소유자가 자발적으로 공동개발 시 공동개발(지정, 권장)계획 되어 있는 대지와 동일하게 인센티브를 부여한다.
  6. 조경면적, 미관지구 내 건축선 후퇴부분 등 관련 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계상할 수 없다.(예:공개공지와 전면공지 등)
  7. 친환경건축물 항목은 본 지구단위계획구역 내에서 동일하게 다음 표와 같이 적용한다.

| 세분           | 완화기준                  |            |                              | 비고                                                                                                                                                                            |
|--------------|-----------------------|------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 녹색건축 인증      | 최우수(그린1등급)            | 기준용적률×0.12 | 세기준 모두 최고등급 만족시 : 기준용적률 ×0.4 | <ul style="list-style-type: none"> <li>「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 녹색건축물 인증기준, 건축물 에너지 효율등급 인증기준 준용</li> <li>서울시 녹색건축물 설계 기준에 따른 의무 대상은 의무등급 이상 등급 만족시 등급별 적용 효율의 차이 값 만 적용</li> </ul> |
|              | 우수(그린2등급)             | 기준용적률×0.08 |                              |                                                                                                                                                                               |
|              | 우량(그린3등급)             | 기준용적률×0.04 |                              |                                                                                                                                                                               |
| 에너지효율 등급인증   | 에너지효율1등급              | 기준용적률×0.08 |                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>공급률=신재생에너지 생산량/ 예상에너지 사용량×100</li> </ul>                                                                                               |
|              | 에너지효율2등급              | 기준용적률×0.06 |                              |                                                                                                                                                                               |
|              | 에너지효율3등급              | 기준용적률×0.04 |                              |                                                                                                                                                                               |
| 신재생 에너지보급 확대 | 신재생에너지공급률 20%초과       | 기준용적률×0.12 |                              |                                                                                                                                                                               |
|              | 신재생에너지공급률 15%초과 20%이하 | 기준용적률×0.10 |                              |                                                                                                                                                                               |
|              | 신재생에너지공급률 10%초과 15%이하 | 기준용적률×0.08 |                              |                                                                                                                                                                               |
|              | 신재생에너지공급률 5%초과 10%이하  | 기준용적률×0.06 |                              |                                                                                                                                                                               |
|              | 신재생에너지공급률 3%초과 5%이하   | 기준용적률×0.04 |                              |                                                                                                                                                                               |

| 세분              | 완화기준                    | 비고                                                                                                                                        |
|-----------------|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 중수도시설<br>설치     | 기준용적률×0.04              | <ul style="list-style-type: none"> <li>총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용</li> <li>관련법상 의무시설인 경우 제외</li> </ul>                                     |
| 빗물관리<br>시설설치    | 기준용적률×0.04              | <ul style="list-style-type: none"> <li>빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투 시설</li> <li>침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 ×0.05 또는 대지면적×0.02 이상이 되도록 설치</li> </ul> |
| 옥상녹화            | 기준용적률×(녹화면적 / 대지면적)×0.1 | <ul style="list-style-type: none"> <li>법적 조경으로 산입된 면적 제외</li> <li>녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용</li> </ul>                                         |
| 자연지반<br>보존      | 기준용적률×(녹화면적 / 대지면적)×0.1 | <ul style="list-style-type: none"> <li>법적 조경으로 산입된 면적 제외</li> <li>지하구조물 미설치, 자연토양 및 식생 가능시</li> </ul>                                     |
| 녹색주차장,<br>투수성포장 | 기준용적률×(녹화면적 / 대지면적)×0.1 | <ul style="list-style-type: none"> <li>기준용적률×0.05 이내</li> </ul>                                                                           |

## 나. 용적률 인센티브 유형 : A

## 1) 기 정

| 구 분             |                       |                | 계획내용                                   |                                                                            |
|-----------------|-----------------------|----------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| 위치특성            |                       |                | •간선부 / 주택지                             |                                                                            |
| 기준/허용용적률        |                       |                | •300%/360%                             |                                                                            |
| 의무 : 유도 : 규제 비율 |                       |                | •의무형(20% 이상), 유도형(30% 이상), 규제형(50% 미만) |                                                                            |
| 항목              |                       | 세 분            | 세부계획기준                                 | 비 고                                                                        |
| 유도              | 공동<br>개발              | 공동개발<br>권장     | 기준용적률× $\alpha$                        | 공동개발 2필지 $\alpha=0.02$<br>공동개발 3필지 $\alpha=0.03$<br>공동개발 4필지 $\alpha=0.04$ |
|                 | 대지내<br>공지             | 공개공지,<br>쌈지형공지 | 기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}× $\alpha$     | 주민 휴게공간 제공<br>개방형:0.4, 필로티:0.2                                             |
|                 | 건축물<br>용도             | 지정 또는<br>권장    | 기준용적률×<br>(권장용도면적÷주차장을 제외한건축면적)×0.04   | 역세권내 특화용도 부여                                                               |
|                 | 지하철연결                 |                | 20%                                    | 정량부여                                                                       |
|                 | 공동개발 권장된 필지내<br>단독개발시 |                | 기준용적률 250%,<br>허용용적률 300% 적용           |                                                                            |
| 규제              | 공동개발                  | 공동개발<br>지정     | 기준용적률×0.07                             | 역세권지원, 정정개발규모<br>유도, 불합리한 대지 조정                                            |
|                 | 대지내<br>공지             | 공개공지<br>위치지정   | 기준용적률×0.04                             | 주민 휴게공간 제공                                                                 |
|                 |                       | 건축한계선          | 기준용적률×<br>(제공면적/대지면적)×0.4              | 보행공간 확보 및 경관 개선                                                            |
| 친환경             |                       |                | 인센티브량의 20%                             |                                                                            |

## 2) 변 경

| 구 분        |                              | 계획내용                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 위치특성       |                              | • 간선부 / 주택지                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 기준/허용용적률   |                              | • 300%/360%                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 항목         | 세 분                          | 세부계획기준                                                                    | 비 고                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 공동개발       | 공동개발<br>(지정, 권장)<br>자율적 공동개발 | 기준용적률 $\times \alpha$                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <math>\alpha</math> : 면적 가중치 적용</li> <li>- 90~200㎡ 미만 <math>\alpha=0.03</math></li> <li>- 200~500㎡ 미만 <math>\alpha=0.06</math></li> <li>- 500~1,000㎡ 미만 <math>\alpha=0.08</math></li> <li>- 1,000㎡ 이상 <math>\alpha=0.1</math></li> </ul> |
| 대지내공지      | 대지 내 공지                      | 기준용적률 $\times 0.015$                                                      | • 위치가 지정된 공개공지에 적용                                                                                                                                                                                                                                                                |
|            | 공개공지                         | 기준용적률 $\times \{(\text{설치면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times 1.5$   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 주민 및 이용자 휴식공간 제공</li> <li>• 의무면적이상 또는 권장에 의한 설치 시 제공</li> </ul>                                                                                                                                                                          |
|            | 보차혼용통로                       | 기준용적률 $\times (\text{조성면적} / \text{대지면적}) \times 0.6$                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|            | 건축한계선                        | 기준용적률 $\times (\text{설치면적} / \text{대지면적}) \times 0.2$                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 건축물용도      | 권장용도(1층제외)                   | 기준용적률 $\times (\text{권장용도면적} \div \text{주차장 및 1층을 제외한 건축면적}) \times 0.08$ | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 50% 이상 준수</li> <li>• 주차장 및 1층 연면적 제외</li> </ul>                                                                                                                                                                                          |
|            | 1층 권장용도                      | 기준용적률 $\times 0.015$                                                      | • 1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2 이상 설치 시                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 도시경관개선     | 지하철연결                        | 기준용적률 $\times 0.06$                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 보행개선       | 가로지장물 지중화 또는 이전설치            | 기준용적률 $\times 0.04$                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 범죄예방디자인 도입 |                              | 기준용적률 $\times 0.04$                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 민간부문 시행지침 제40조</li> <li>- 8~14점 : 50% 부여</li> <li>- 15점 이상 : 100% 부여</li> </ul>                                                                                                                                                          |
| 친환경        |                              | 인센티브량의 30%                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

## 다. 용적률 인센티브 유형 : B

## 1) 기 정

| 구 분             | 계획내용                                    |
|-----------------|-----------------------------------------|
| 위치특성            | • 이면부 / 주택지                             |
| 기준/허용용적률        | • 250%/300%                             |
| 의무 : 유도 : 규제 비율 | • 의무형(20% 이상), 유도형(30% 이상), 규제형(50% 미만) |

| 구 분 |                    | 계획내용        |                                                                                                                      |
|-----|--------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 항목  | 세 분                | 세부계획기준      | 비 고                                                                                                                  |
| 유도  | 공동개발               | 공동개발권장      | $\text{기준용적률} \times \alpha$<br>공동개발 2필지 $\alpha=0.015$<br>공동개발 3필지 $\alpha=0.020$<br>공동개발 4필지 $\alpha=0.025$        |
|     | 대지내공지              | 공개공지, 쌈지형공지 | $\text{기준용적률} \times \{(\text{설치면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times \alpha$<br>주민 휴게공간 제공<br>개방형:0.3, 필로티:0.15 |
|     | 건축물용도              | 지정 또는 권장    | $\text{기준용적률} \times (\text{권장용도면적} \div \text{주차장을 제외한 건축면적}) \times 0.03$<br>역세권내 특화용도 부여                          |
|     | 공동개발 권장된 필지내 단독개발시 |             | $\text{기준용적률} 200\%$ ,<br>$\text{허용용적률} 250\%$ 적용                                                                    |
| 규제  | 공동개발               | 공동개발지정      | $\text{기준용적률} \times \alpha$<br>공동개발 2필지 $\alpha=0.015$<br>공동개발 3필지 $\alpha=0.020$<br>공동개발 4필지 $\alpha=0.025$        |
|     | 대지내공지              | 건축한계선       | $\text{기준용적률} \times (\text{제공면적} / \text{대지면적}) \times 0.5$<br>보행공간 확보 및 경관 개선                                      |
| 친환경 |                    | 인센티브량의 20%  |                                                                                                                      |

## 2) 변 경

| 구 분        |                           | 계획내용                                                                        |                                                                                                               |
|------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 위치특성       |                           | •이면부 / 주택지                                                                  |                                                                                                               |
| 기준/허용용적률   |                           | •250%/300%                                                                  |                                                                                                               |
| 항목         | 세 분                       | 세부계획기준                                                                      | 비 고                                                                                                           |
| 공동개발       | 공동개발 (지정, 권장)<br>자율적 공동개발 | $\text{기준용적률} \times \alpha$                                                | • $\alpha$ : 면적 가중치 적용<br>- 90~200㎡ 미만 $\alpha=0.05$<br>- 200~300㎡ 미만 $\alpha=0.07$<br>- 300㎡ 이상 $\alpha=0.1$ |
| 대지내공지      | 공개공지                      | $\text{기준용적률} \times \{(\text{설치면적} / \text{대지면적}) \times 0.7\}$            | • 주민 및 이용자 휴식공간 제공                                                                                            |
|            | 보차혼용통로, 공공보행통로            | $\text{기준용적률} \times (\text{조성면적} / \text{대지면적}) \times 0.4$                |                                                                                                               |
|            | 건축한계선                     | $\text{기준용적률} \times (\text{설치면적} / \text{대지면적}) \times 0.3$                |                                                                                                               |
| 건축물용도      | 권장용도                      | $\text{기준용적률} \times (\text{권장용도면적} \div \text{주차장을 제외한 건축면적}) \times 0.03$ | • 50% 이상 준수                                                                                                   |
| 보행개선       | 가로지장물 지중화 또는 이전설치         | $\text{기준용적률} \times 0.04$                                                  |                                                                                                               |
| 범죄예방디자인 도입 |                           | $\text{기준용적률} \times 0.04$                                                  | • 민간부문 시행지침 제40조<br>- 8~14점 : 50% 부여<br>- 15점 이상 : 100% 부여                                                    |
| 친환경        |                           | 인센티브량의 30%                                                                  |                                                                                                               |

라. 용적률 인센티브 유형 : C

1) 기 정

| 구 분             |           |                | 계획내용                                   |                                                       |
|-----------------|-----------|----------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 위치특성            |           |                | •간선부 / 초등학교 인근                         |                                                       |
| 기준/허용용적률        |           |                | •300%/360%                             |                                                       |
| 의무 : 유도 : 규제 비율 |           |                | •의무형(20% 이상), 유도형(30% 이상), 규제형(50% 미만) |                                                       |
| 항목              |           | 세 분            | 세부계획기준                                 | 비 고                                                   |
| 유도              | 공동<br>개발  | 공동개발<br>권장     | 기준용적률×α                                | 공동개발 2필지 α=0.02<br>공동개발 3필지 α=0.03<br>공동개발 4필지 α=0.04 |
|                 | 대지내<br>공지 | 공개공지,<br>쌍지형공지 | 기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×α             | 주민 휴게공간 제공<br>개방형:0.4, 필로티:0.2                        |
|                 | 건축물<br>용도 | 지정 또는<br>권장    | 기준용적률×<br>(권장용도면적÷주차장을 제외한건축면적)×0.04   | 특화용도 부여                                               |
|                 | 지하철연결     |                | 20%                                    | 정량부여                                                  |
| 규제              | 공동개발      | 공동개발 지정        | 기준용적률×0.07                             |                                                       |
|                 | 대지내<br>공지 | 건축한계선          | 기준용적률×<br>(제공면적/대지면적)×0.4              | 보행공간 확보 및 경관 개선                                       |
|                 |           | 공개공지<br>위치지정   | 기준용적률×0.04                             |                                                       |
| 친환경             |           |                | 인센티브량의 20%                             |                                                       |

2) 변 경

| 구 분      |                           | 계획내용                                                                             |                                                                                                                                                  |
|----------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 위치특성     |                           | •간선부 / 초등학교 인근                                                                   |                                                                                                                                                  |
| 기준/허용용적률 |                           | •300%/360%                                                                       |                                                                                                                                                  |
| 항목       | 세 분                       | 세부계획기준                                                                           | 비 고                                                                                                                                              |
| 공동개발     | 공동개발 (지정, 권장)<br>자율적 공동개발 | $\text{기준용적률} \times \alpha$                                                     | • $\alpha$ : 면적 가중치 적용<br>- 90~200㎡ 미만 $\alpha=0.03$<br>- 200~500㎡ 미만 $\alpha=0.06$<br>- 500~1,000㎡ 미만 $\alpha=0.08$<br>- 1,000㎡ 이상 $\alpha=0.1$ |
| 대지내공지    | 대지 내 공지                   | $\text{기준용적률} \times 0.015$                                                      | • 위치가 지정된 공개공지에 적용                                                                                                                               |
|          | 공개공지                      | $\text{기준용적률} \times \{(\text{설치면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times 1.5$   | • 주민 및 이용자 휴식공간 제공<br>• 의무면적이상 또는 권장에 의한 설치 시 제공                                                                                                 |
|          | 건축한계선                     | $\text{기준용적률} \times (\text{설치면적} / \text{대지면적}) \times 0.2$                     |                                                                                                                                                  |
| 건축물용도    | 권장용도(1층제외)                | $\text{기준용적률} \times (\text{권장용도면적} \div \text{주차장 및 1층을 제외한 건축면적}) \times 0.08$ | • 50% 이상 준수<br>• 주차장 및 1층 연면적 제외                                                                                                                 |
|          | 1층 권장용도                   | $\text{기준용적률} \times 0.015$                                                      | • 1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2 이상 설치 시                                                                                                                    |

| 구 분        |                      | 계획내용        |                                                          |
|------------|----------------------|-------------|----------------------------------------------------------|
| 도시경관개선     | 지하철연결                | 20%         |                                                          |
| 주차계획       | 공동주차 출입구             | 기준용적률×0.015 |                                                          |
| 보행개선       | 가로지장물 지중화<br>또는 이전설치 | 기준용적률×0.04  |                                                          |
| 범죄예방디자인 도입 |                      | 기준용적률×0.04  | • 민간부문 시행지침 제40조<br>-8~14점 : 50% 부여<br>-15점 이상 : 100% 부여 |
| 친환경        |                      | 인센티브량의 30%  |                                                          |

마. 용적률 인센티브 유형 : D

1) 기 정

| 구 분             |           |                | 계획내용                                   |                                                                               |
|-----------------|-----------|----------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 위치특성            |           |                | •이면부 / 초등학교 인근                         |                                                                               |
| 기준/허용용적률        |           |                | •300%/360%                             |                                                                               |
| 의무 : 유도 : 규제 비율 |           |                | •의무형(20% 이상), 유도형(30% 이상), 규제형(50% 미만) |                                                                               |
| 항목              | 세 분       |                | 세부계획기준                                 | 비 고                                                                           |
| 유도              | 공동개발      | 공동개발<br>권장     | 기준용적률× $\alpha$                        | 공동개발 2필지 $\alpha=0.015$<br>공동개발 3필지 $\alpha=0.020$<br>공동개발 4필지 $\alpha=0.025$ |
|                 | 대지내<br>공지 | 공개공지,<br>쌈지형공지 | 기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}<br>× $\alpha$ | 주인 휴게공간 제공<br>개방형:0.3, 필로티:0.15                                               |
|                 | 건축물<br>용도 | 지정 또는<br>권장    | 기준용적률×(권장용도면적÷주차장을<br>제외한건축면적)×0.03    | 특화용도 부여                                                                       |
| 규제              | 공동개발      | 공동개발<br>지정     | 기준용적률×0.04                             |                                                                               |
|                 | 대지내<br>공지 | 건축한계선          | 기준용적률×<br>(제공면적/대지면적)×0.5              | 보행공간 확보 및 경관 개선                                                               |
| 친환경             |           |                | 인센티브량의 20%                             |                                                                               |

2) 변 경

| 구 분      |                              | 계획내용                |                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------|------------------------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 위치특성     |                              | •이면부 / 초등학교 인근      |                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 기준/허용용적률 |                              | •12m이상 접도 300%/360% | •12m미만 접도 250%/300%                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 항목       | 세 분                          | 세부계획기준              | 비 고                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 공동개발     | 공동개발<br>(지정, 권장)<br>자율적 공동개발 | 기준용적률× $\alpha$     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <math>\alpha</math> : 면적 가중치 적용</li> <li>- 90~200㎡미만 <math>\alpha=0.03</math></li> <li>- 200~300㎡미만 <math>\alpha=0.06</math></li> <li>- 300~1,000㎡미만 <math>\alpha=0.08</math></li> <li>- 1,000㎡ 이상 <math>\alpha=0.1</math></li> </ul> |

| 구 분        |                      | 계획내용                                  |                                                          |
|------------|----------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| 대지내공지      | 공개공지                 | 기준용적률×{(설치면적/대지면적)×0.6}               | • 주민 및 이용자 휴식공간 제공                                       |
|            | 건축<br>한계선            | 기준용적률×(설치면적/대지면적)<br>×0.3             |                                                          |
| 건축물용도      | 권장용도                 | 기준용적률×(권장용도면적÷<br>주차장을 제외한 건축면적)×0.08 | • 50% 이상 준수                                              |
| 보행개선       | 가로지장물 지중화<br>또는 이전설치 | 기준용적률×0.04                            |                                                          |
| 범죄예방디자인 도입 |                      | 기준용적률×0.04                            | • 민간부문 시행지침 제40조<br>-8~14점 : 50% 부여<br>-15점 이상 : 100% 부여 |
| 친환경        |                      | 인센티브량의 30%                            |                                                          |

## 5. 특별계획구역에 관한 계획

## 가. 특별계획구역 결정(변경)조서

| 구분 | 구역명                   | 위치                  | 면적(㎡)    |            |         | 최초결정일                    | 비고 |
|----|-----------------------|---------------------|----------|------------|---------|--------------------------|----|
|    |                       |                     | 기정       | 변경         | 변경후     |                          |    |
| 기정 | 특별계획구역 I<br>(남부도로사업소) | 대림동<br>711번지 일대     | 7,969.4  | -          | 7,969.4 | 서고시 제317호<br>(2010.9.9.) | -  |
| 폐지 | 특별계획구역 II<br>(남측주택지)  | 대림동<br>1056-72번지 일대 | 15,688.6 | 감)15,688.6 | -       | 서고시 제317호<br>(2010.9.9.) | -  |

## 나. 특별계획구역 결정(변경)사유서

| 도면번호 | 구역명                  | 변경내용 | 변경사유                                                                     |
|------|----------------------|------|--------------------------------------------------------------------------|
| -    | 특별계획구역 II<br>(남측주택지) | 폐지   | • 장기간 사업 미시행 및 건축규제로 주민불편이 계속됨에 따라 주민 의견이 반영된 실현 가능한 계획 수립을 위해 특별계획구역 폐지 |

## 다. 특별계획구역 I (남부도로사업소) 계획지침

## 1) 기 정

| 분 구  | 용 내 획 계               |
|------|-----------------------|
| 용도지역 | •준주거지역                |
| 용도지구 | •일반미관지구 일부 포함, 최고고도지구 |

| 분 구         |           | 용 내 획 계                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 건폐율         |           | •60%                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 여<br>전<br>비 | 기준용적률     | •300%                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|             | 허용용적률     | •360%                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|             | 상한용적률     | •허용용적률 $\times (1+1.3 \times \alpha)$<br>- $\alpha$ = 공공시설 제공면적 / 공공시설 제공후 대지면적                                                                                                                                                                                                                           |
| 최고높이        |           | •60m                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 권장용도        |           | <ul style="list-style-type: none"> <li>•복합용도(업무시설, 문화 및 집회시설)</li> <li>•교육연구시설 중 연구원, 직원훈련소, 도서관</li> <li>•여성가족 친화시설               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 상세용도 : 아동보육시설, 어린이도서관, 여성전용의료시설, 여성회관 등 이와 유사한 시설(연면적의 10%이상 수용시 또는 면적 2,000㎡ 이상 중 큰면적 이상 적용시 인정)</li> </ul> </li> </ul>      |
| 불허용도        |           | <ul style="list-style-type: none"> <li>•위험물저장 및 처리시설</li> <li>•자동차 관련시설(단, 주차장 제외)</li> <li>•안마시설소</li> <li>•1층 불허용도               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제1종근린생활시설 중 건축자재 및 수도·난방, 페인트, 유리 등 기타 이와 유사한 소매점</li> <li>- 제2종근린생활시설 중 수리점으로 타이어·뱃데리등과 같은 자동차관련의 소매점</li> </ul> </li> </ul> |
| 건축한계선       |           | •도림로변 : 5m 지정, 이면부 : 3m 지정                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 기반시설        |           | •소공원 지정(특별계획구역 면적의 최소 15% 이상, 위치지정)                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 대지내공지       |           | •서울특별시 건축조례 제26조 공개공지 등의 확보 준용                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 기타          | 차량출입 불허구간 | •도림로변 지정                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|             | 공공보행통로    | •남북축 공공보행통로 지정                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|             | 기타        | •인접보도상 지하철 출입구 공원 내 이전설치                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 운영기준        |           | <ul style="list-style-type: none"> <li>•기반시설의 설치 및 조성은 사업시행자 부담을 원칙으로 함.</li> <li>•세부개발계획수립시 지하철 유지관리기관과의 협의를 통하여 단지내에 지하철 출입구가 조성되도록 계획수립 (협의결과에 따라 조정 가능)</li> <li>•본 특별계획구역 계획내용은 사업추진을 위한 예시안으로서 계획내용의 기본취지내에서 남부도로사업소 활용방안계획에 따라 세부개발계획 수립시 공개공지 및 공원위치 등 일부 조정이 가능함.</li> </ul>                     |

## 2) 변 경

| 구 분       |              | 계 획 내 용                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 용도지역      |              | •준주거지역                                                                                                                                                                                                                                  |
| 용도지구      |              | •일반미관지구 일부 포함, 최고고도지구                                                                                                                                                                                                                   |
| 건폐율       |              | •60%                                                                                                                                                                                                                                    |
| 용적률       | 기준<br>용적률    | •300%                                                                                                                                                                                                                                   |
|           | 허용<br>용적률    | •360%                                                                                                                                                                                                                                   |
|           | 상한<br>용적률    | •허용용적률 $\times (1+1.3 \times \alpha)$<br>- $\alpha$ = 공공시설 제공면적 / 공공시설 제공후 대지면적                                                                                                                                                         |
| 최고높이      |              | •60m                                                                                                                                                                                                                                    |
| 권장용도      |              | •업무시설(오피스텔 제외), 문화 및 집회시설, 교육연구시설                                                                                                                                                                                                       |
| 불허용도      |              | •위험물저장 및 처리시설<br>•자동차 관련시설(단, 주차장 제외)<br>•안마시술소<br>•1층 불허용도 : 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점                                                                                                                                                     |
| 건축한계선     |              | •도림로변 : 5m 지정, 이면부 : 3m 지정                                                                                                                                                                                                              |
| 공공시설 확보계획 |              | •세부개발계획 수립 시 건축계획 및 지역여건 등을 고려하여 계획<br>(구역면적의 최소 15% 이상 설치·제공)                                                                                                                                                                          |
| 대지내공지     |              | •공개공지 위치 지정(도림로변)<br>•대지면적의 10% 이상 확보<br>•보행동선 및 지하철 출입구 등을 고려하여 조정                                                                                                                                                                     |
| 기타        | 차량출입<br>불허구간 | •도림로변 지정                                                                                                                                                                                                                                |
|           | 공공보행통로       | •남북축 공공보행통로 지정                                                                                                                                                                                                                          |
|           | 기타           | •인접보도 상 지하철 출입구 이전설치                                                                                                                                                                                                                    |
| 운영기준      |              | •기반시설의 설치 및 조성은 사업시행자 부담을 원칙으로 함<br>•침상형 공개공지로 지하철과 연결 시 관련 유관부서 등과 협의 후 시행<br>•세부개발계획 수립 시 지하철 유지관리기관과의 협의를 통하여 단지 내에 지하철 출입구가 조성되도록 계획수립(협의결과에 따라 조정 가능)<br>•남부도로사업소 활용방안 계획 등에 따라 세부개발계획 수립 시 높이, 권장용도, 공개공지의 위치 및 규모 등에 대해서 조정이 가능함 |

## 라. 특별계획구역 I (남부도로사업소) 인센티브 적용

## 1) 기 정

| 항 목     |    |                       | 세 분      | 세 부 계 획 기 준                                    | 계획목표                 |
|---------|----|-----------------------|----------|------------------------------------------------|----------------------|
| 용적률     | 규제 | 대지내 공지                | 건축한계선    | 기준용적률×<br>(제공면적/ 대지면적)×0.6                     | • 보행공간 확보<br>및 경관 개선 |
|         | 유도 | 건 축 물<br>용 도          | 권장용도     | 기준용적률×<br>(권장용도면적÷주차장을 제외한<br>건축면적)×<br>0.04이내 | • 특화용도 부여            |
|         | 유도 | 자전거주차장                | 50대이상 설치 | 50대 초과시<br>1면당× 0.2%                           |                      |
|         | 유도 | 지하철연결<br>(지하철 출입구 포함) | 20%      |                                                | 정량 부여                |
|         |    | 보도상 지장물<br>(환기구 등)    | 10%      |                                                | 정량 부여                |
| 인센티브 소개 |    |                       | 60%이내    |                                                |                      |

주) 1. 인센티브에 관한 도시관리계획결정(변경)조서의 공통사항은 동일하게 적용한다.

2. 인센티브의 소개는 인센티브 공통사항 중 친환경 항목을 포함하여 60% 이내로 적용한다.

## 2) 변 경

| 구 분      |                         | 계획내용                                                                           |                 |
|----------|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 위치특성     |                         | •특별계획구역 I (남부도로사업소)                                                            |                 |
| 기준/허용용적률 |                         | •300%/360%                                                                     |                 |
| 항목       | 세 분                     | 세부계획기준                                                                         | 비 고             |
| 대지내공지    | 공개공지                    | $\text{기준용적률} \times \{(\text{설치면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times 1.5$ | •의무면적이상 설치 시 제공 |
|          | 건축한계선                   | $\text{기준용적률} \times (\text{설치면적} / \text{대지면적}) \times 0.2$                   |                 |
|          | 공공보행통로                  | $\text{기준용적률} \times (\text{설치면적} / \text{대지면적}) \times 0.4$                   |                 |
| 건축물용도    | 권장용도                    | $\text{기준용적률} \times (\text{권장용도면적} \div \text{주차장 등을 제외한 건축면적}) \times 0.04$  | •50% 이상 준수 시    |
| 도시경관개선   | 지하철연결                   | $\text{기준용적률} \times 0.06$                                                     |                 |
| 보행개선     | 가로지장물<br>지중화 또는<br>이전설치 | $\text{기준용적률} \times 0.04$                                                     |                 |
| 친환경      |                         | 인센티브량의 30%                                                                     |                 |

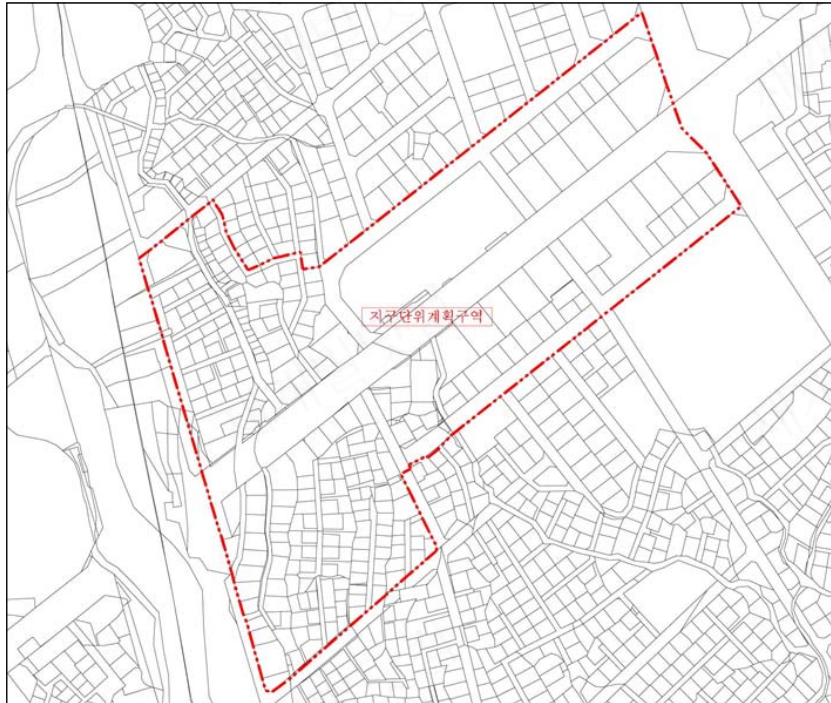
④ 경미한 사항에 관한 사항 : 변경사항 없음

⑤ 관계도면 : 생략 (열람장소에 비치된 도면과 같음)

⑥ 기타 자세한 내용은 「대림2생활권 지구단위계획」 결정도서 참조 : 생략 (비치도서와 같음)

⑦ 관계도서는 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8384) 및 영등포구 도시계획과(☎02-2670-3541)에 비치하고 있습니다.

■ 지구단위계획구역 결정(기정)도



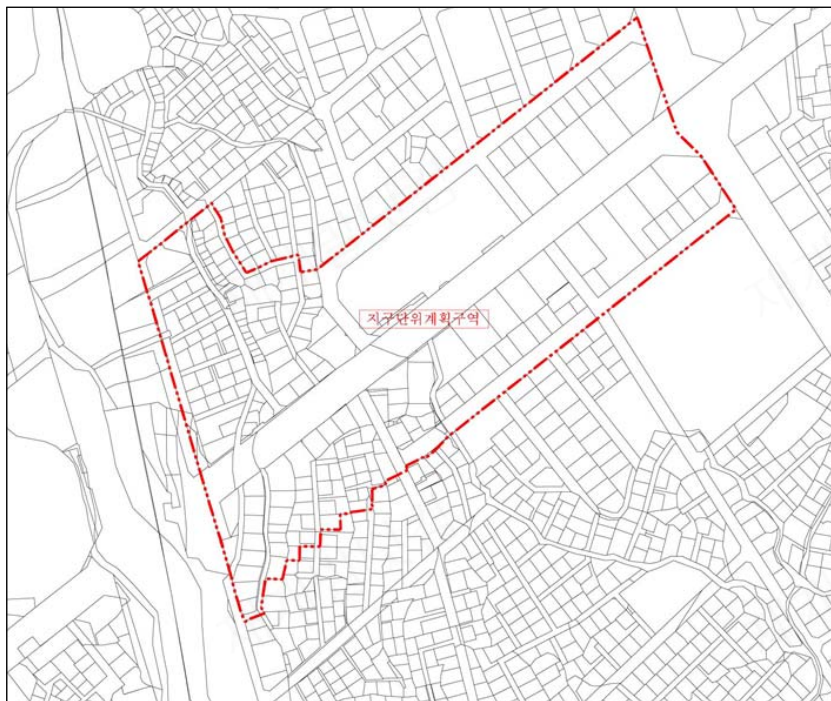
대림2생활권  
지구단위계획  
재정비

지구단위계획구역  
결정(기정)도

지구단위계획구역



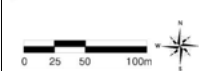
■ 지구단위계획구역 결정(변경)도



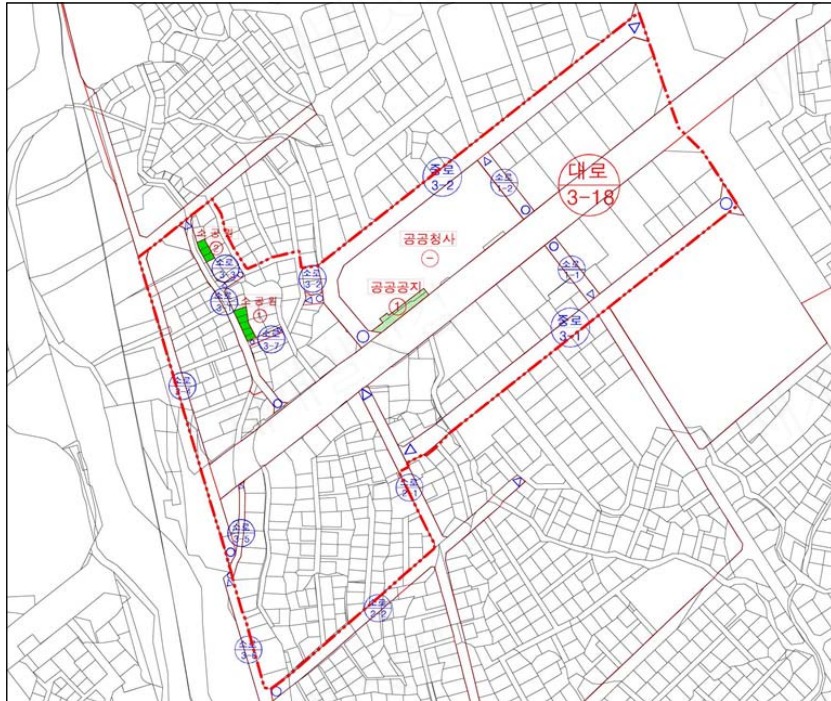
대림2생활권  
지구단위계획  
재정비

지구단위계획구역  
결정(변경)도

지구단위계획구역



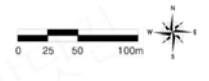
■ 도시기반시설에 관한 결정(기정)도



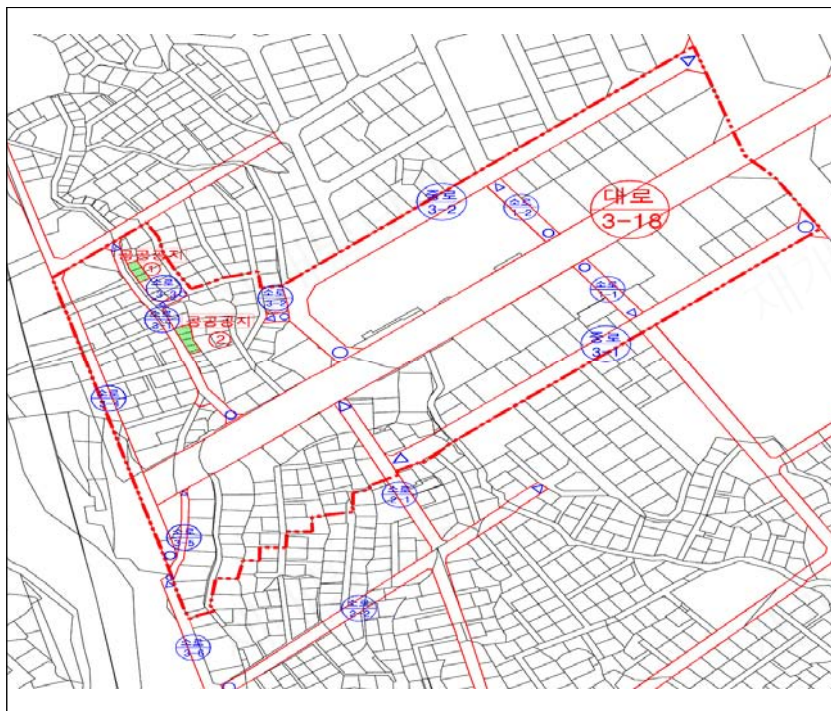
대림2생활권  
지구단위계획  
재정비

도시기반시설에 관한  
결정(기정)도

- 지구단위계획구역
- 대로이상
- 중로이하
- 소공원
- 공공공지
- 공공청사



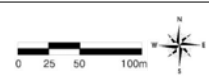
■ 도시기반시설에 관한 결정(변경)도



대림2생활권  
지구단위계획  
재정비

도시기반시설에  
관한  
결정(변경)도

- 지구단위계획구역
- 대로이상
- 중로이하
- 공공공지

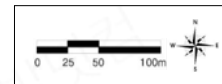


■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도



대림2생활권  
지구단위계획  
재정비

획지 및 건축물 등에  
관한 결정(기정)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도



대림2생활권  
지구단위계획  
재정비

획지 및 건축물 등에 관한  
결정(변경)도

