

◆ 서울특별시고시 제2019-141호

도시관리계획(당산지구중심 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정(변경) 및
지형도면 고시

서울특별시고시 제2006-300호(2006. 8. 31)로 결정된 당산지구중심 지구단위계획구역에 대하여 2019년 제1차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의(2019.2.13.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 의하여 도시관리계획(당산지구중심 지구단위계획구역 및 지구단위계획)을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2019년 5월 9일
서울특별시장

I. 결정취지

서울시 생활권계획상 중심지 위계 상향 및 여건 변화 등을 반영하고자 구역확대 등을 포함하여 도시관리계획(당산지구중심 지구단위계획)을 변경하고자 하는 사항임

II. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 사항

① 지구단위계획구역에 관한 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)조서

가. 지구단위계획구역 관한 결정(변경)조서

구분	구역명		위 치	면 적(㎡)			비 고
	기정	변경		기 정	증 감	변 경	
변경	당산생활권중심 지구단위계획 구역	당산지구중심 지구단위계획 구역	영등포구 당산동 338-1일대	116,600	증)12,387	128,987	서울특별시 고시 제2006-300호 (2006.8.31)

▪ 변경 사유서

도면 번호	구역명	변경내용	변경사유
①	당산 지구중심 지구단위계획 구역	●구역명 변경 ●구역면적 증가(준공업지역 편입) - 116,600㎡ → 128,987㎡(증 12,387㎡)	●서울시 생활권계획상 공간위계 변경으로 인한 구역명 변경 및 지구단위계획 결정(2006.8) 이후 현황 여건변화 등을 고려한 역세권 기능 강화 및 주·상·공 혼재 지역의 계획적이고 다양한 관리방안 검토 필요

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

1. 토지이용에 관한 계획

가. 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		116,600.0	증)12,387	128,987	100.0	-
주거지역	제2종 일반주거지역	-	증)567	567	0.4	-
	준주거지역	81,140	감)4,199	76,941	59.7	-
상업지역	일반상업지역	30,210	감)7,535	22,675	17.6	-
공업지역	준공업지역	5,250	증)23,554	28,804	22.3	-

※ 구역 편입에 대한 면적 증가사항으로 용도지역 변경(종상향) 없음

※ 기정 고시면적이 116,600㎡이나 공부면적 재산정 시 109,984㎡로 나타나 일부 용도지역(일반상업지역, 준주거지역) 편입면적 감소

· 변경 사유서

구분		변경내용	변경사유
주거지역	제2종일반주거지역	증)567㎡	• 구역 편입에 대한 면적 증가
	준주거지역	감)4,199㎡	• 공부면적 재산정에 의한 면적 감소
상업지역	일반상업지역	감)7,535㎡	• 공부면적 재산정에 의한 면적 감소
공업지역	준공업지역	증)23,554㎡	• 구역 편입에 대한 면적 증가

나. 용도지구에 관한 결정(변경)조서(변경없음)

2. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

가. 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	3	1	12	국지도로	85	당산동6가 337-23	당산동6가 337-21	일반 도로	총고시 제795호 ('31.12.12)	
기정	중로	3	2	12	국지도로	44	당산동6가 311-1	당산동6가 313-1	일반 도로	총고시 제795호 ('31.12.12)	
기정	소로	1	1	10	국지도로	211	당산동6가 337-21	당산동6가 334-6	일반 도로	총고시 제795호 ('31.12.12)	
기정	소로	1	2	9~10	국지도로	199	당산동6가 304-1	당산동6가 323	일반 도로	총고시 제795호 ('31.12.12)	
기정	소로	1	3	10	국지도로	139	당산동5가 14-3	당산동5가 32-1	일반 도로	총고시 제795호 ('31.12.12)	
기정	소로	2	1	6~8	국지도로	194	양평동4가 159-1	당산동6가 340-1	일반 도로	총고시 제795호 ('31.12.12)	
기정	소로	2	2	8	국지도로	194	양평동4가 156-1	당산동6가 338-1	일반 도로	총고시 제795호 ('31.12.12)	
기정	소로	2	3	8	국지도로	85	당산동6가 339-3	당산동6가 342	일반 도로	총고시 제795호 ('31.12.12)	
기정	소로	2	4	8	국지도로	115	당산동6가 337-21	당산동6가 332-1	일반 도로	서고시 제2000-71호 (2000.4.6)	
폐지	소로	3	1	6	국지도로	201	당산동6가 234	당산동6가 185	일반 도로	서고시 제2000-71호 (2000.4.6)	

▪ 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로3-1	-	폐지	• 장기미집행 도시계획시설로서 집행계획 불투명에 따른 폐지

나. 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	공원	어린이 공원	당산동6가 280-1	1,064.5	감)1,064.5	-	건고시 제299호 (1963.4.26.)	-
기정	①	공원	소공원	당산동 5가 9-2번지 일대	231	-	231	서고시 제2009-350호 (2009.9.10)	특별계획 구역 (기개발 완료)
기정	②	공원	소공원	당산동 5가 9-3번지 일대	905	-	905		
기정	③	공원	소공원	당산동 5가 8번지 일대	364	-	364		

▪ 변경 사유서

공원명	변경내용	변경사유
어린이공원 (당육 어린이공원)	어린이공원 폐지	• 인근 한강시민공원 조성에 따라 실효성이 부족한 도시계획시설 공원 폐지

다. 공공공지에 관한 결정조서(변경없음)

구분	시 설 명	위 치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	공공공지	당산동 337-14	480	서울시고시 제2000-71호 (2000.4.6)	

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

가. 개발규모 계획

▪ 개발규모 계획(기정)

구 분	최대개발규모	최소개발규모	비 고
간선변	4,000㎡	-	-
이면부	2,000㎡	-	-

▪ 개발규모 계획(변경)

구 분	최대개발규모	최소개발규모	비 고
특별계획구역	4,000㎡	-	기 개발완료
간선부(교차로)	3,000㎡	200㎡	-
간선부(가로)	2,500㎡	150㎡	-
이면부(준주거지역)	2,000㎡	90㎡	-
이면부(준공업지역)	1,500㎡	90㎡	-

주) 1. 최소개발규모 이하 개발 불가(단, 구 도시·건축공동위원회 심의를 통해 개발 가능)

2. 최대개발규모 적용제외 : ① 기존 대지규모가 최대개발규모를 초과할 경우
 ② 하나의 대지로 사용하고 있는 경우(기 공동개발)
 ③ 공동개발 지정/권장된 대지

▪ 변경 사유서

변경 내용	변경내용	변경사유
최대 개발규모	- 간선부(교차로) : 3,000㎡ - 간선부(가로) : 2,500㎡ - 이면부(준주거지역) : 2,000㎡ - 이면부(준공업지역) : 1,500㎡	지역 현황 및 효율적인 토지이용 도모를 위하여 세분 변경
최소 개발규모	- 간선부(교차로) : 200㎡ - 간선부(가로) : 150㎡ - 이면부(준주거지역) : 90㎡ - 이면부(준공업지역) : 90㎡	역세권 기능 수행과 적정 규모 개발유도를 위한 자율적 공동개발 유도

나. 공동개발에 관한 계획(변경)

▪ 공동개발 계획(기정)

구 분	계획내용	비 고
획지계획	35개소	-
공동개발(지정)	24개소	-

▪ 공동개발 계획(변경)

구 분	계획내용	비 고
공동개발(지정)	39개소	기개발 25개소 포함
공동개발(권장)	8개소	

▪ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
획지계획	폐지 : 35개소	현재여건에 부합하지 않은 과도하게 결정된 획지계획 폐지
공동개발(지정)	- 폐지 : 11개소 - 신규지정 : 26개소	- 맹지발생 해소 등 반드시 필요한 부분에 한하여 공동개발(지정) 계획 수립 - 기 개발 필지에 대해 공동개발 지정
공동개발(권장)	신규지정 : 8개소	인위적인 공동개발을 지양하고 자율적인 공동개발 유도

▪ 필지별 공동개발 결정(변경)조서

가구 번호	면적 (㎡)	필지			계획내용		비고
		위치		면적(㎡)	기정	변경	
I-1	3,299.5	양평동4가	159-1	1,024.1	•확지계획	•공동개발(지정):158	기개발
		양평동4가	158	2,275.4		•공동개발(지정):159-1	기개발
I-2	3,204.0	양평동4가	156-1	1,609.3	•확지계획	•공동개발(지정):156-2	기개발
		양평동4가	156-2	1,594.7		•공동개발(지정):156-1	기개발
I-3	4,142.9	당산동6가	340-1	656.5	-	-	
		당산동6가	340-2	1,105.1	-	-	
		당산동6가	340-4	331.9	-	-	
		당산동6가	341-1	134.5	•공동개발(지정):341-10	-	합필
		당산동6가	341-2	307.4	-	-	
		당산동6가	341-4	301.1	•공동개발(지정):341-7	좌동	기개발
		당산동6가	341-5	89.3	•공동개발(지정):341-6	좌동	기개발
		당산동6가	341-6	185.3	•공동개발(지정):341-5	좌동	기개발
		당산동6가	341-7	191.1	•공동개발(지정):341-4	좌동	기개발
		당산동6가	342	840.7	-	-	
I-4	4,257.3	당산동6가	338-2	178.5	•확지계획	-	
		당산동6가	338-3	103.1		•공동개발(지정):338-8	
		당산동6가	338-8	79.3		•공동개발(지정):338-3	
		당산동6가	339-1	145.8	•확지계획	-	
		당산동6가	339-5	291.2		-	
		당산동6가	339-6	145.5		-	
		당산동6가	338-4	162.0	•확지계획	-	
		당산동6가	338-5	102.5		•공동개발(지정):338-6	
		당산동6가	338-6	46.3		•공동개발(지정):338-5	
		당산동6가	338-1	981.8	•확지계획	•공동개발(지정):338-11	기개발
		당산동6가	338-11	616.4		•공동개발(지정):338-1	기개발
		당산동6가	338-9	130.2	-	-	
		당산동6가	339-2	319.7	•확지계획	-	
		당산동6가	339-4	319.3		-	
		당산동6가	339-3	272.1	•확지계획	-	
		당산동6가	339-7	363.6		-	

가구 번호	면적 (㎡)	필지		계획내용		비고	
		위치	면적(㎡)	기정	변경		
I-5	8,830.9	당산동6가	332-1	534.2	•공동개발(지정):333-4	•공동개발(권장):333-4	
		당산동6가	333-2	271.0	•공동개발(지정):333-1	-	합필
		당산동6가	333-4	176.5	•공동개발(지정):332-1	•공동개발(권장):332-1	
		당산동6가	333-6	249.4	-	-	
		당산동6가	334-1	147.8	-	-	
		당산동6가	334-3	24.1	•공동개발(지정):334-5, 334-8, 334-9	좌동	기개발
		당산동6가	334-5	38.0	•공동개발(지정):334-3, 334-8, 334-9	좌동	기개발
		당산동6가	334-6	105.1	-	-	
		당산동6가	334-8	9.9	•공동개발(지정):334-3, 334-5, 334-9	좌동	
		당산동6가	334-9	30.7	•공동개발(지정):334-3, 334-5, 334-8	좌동	필지분할 가능선
		당산동6가	335-1	294.6	-	-	
		당산동6가	335-3	277.7	-	•공동개발(지정):336-1,336-5, 336-8,336-9	
		당산동6가	335-4	198.3	-	-	
		당산동6가	336-1	252.9	•공동개발(지정):336-5, 336-8, 336-9	•공동개발(지정):335-3,336-5, 336-8,336-9	
		당산동6가	336-2	330.6	•공동개발(지정):336-6	•공동개발(지정):336-6	기개발
		당산동6가	336-4	871.7	-	-	
		당산동6가	336-5	465.5	•공동개발(지정):336-1, 336-8, 336-9	•공동개발(지정):335-3,336-1, 336-8,336-9	
		당산동6가	336-6	291.0	•공동개발(지정):336-2	•공동개발(지정):336-2	기개발
		당산동6가	336-7	39.7	-	-	
		당산동6가	336-8	57.9	•공동개발(지정):336-1, 336-5, 336-9	•공동개발(지정):335-3,336-1, 336-5,336-9	
		당산동6가	336-9	231.4	•공동개발(지정):336-1, 336-5, 336-8	•공동개발(지정):335-3,336-1, 336-5-336-8	
		당산동6가	337-1	1,342.7	-	-	
		당산동6가	337-4	1,175.3	-	-	
		당산동6가	337-21	1,414.9	-	-	

가구 번호	면적 (㎡)	필지			계획내용		비고
		위치		면적 (㎡)	기정	변경	
Ⅱ-3	1,245.9	당산동6가	294	206.9	•확지계획	-	
		당산동6가	295	60.5		-	
		당산동6가	296	156.7		-	
		당산동6가	297	821.8	•확지계획	-	
Ⅱ-4	322.3	당산동6가	292	87.6	•공동개발(지정):293-1,293-2	•공동개발(권장):293-1,293-2	
		당산동6가	293-1	142.8	•공동개발(지정):292,293-2	•공동개발(권장):292,293-2	
		당산동6가	293-2	91.9	•공동개발(지정):292,293-1	•공동개발(권장):292,293-1	
Ⅱ-5	1,313.0	당산동6가	298	241.7	•확지계획	•공동개발(지정):299-1,299-2,300	기개발
		당산동6가	299-1	136.2		•공동개발(지정):298,299-1,300	기개발
		당산동6가	299-2	123.0		•공동개발(지정):298,299-1,300	기개발
		당산동6가	300	426.8	•확지계획	•공동개발(지정):298,299-1,299-2	기개발
		당산동6가	301	156.7	•확지계획	-	
		당산동6가	302	142.0		•공동개발(지정):303	
		당산동6가	303	86.6		•공동개발(지정):302	
Ⅱ-6	367.0	당산동6가	235-1	20.2	•확지계획	•공동개발(지정):235-2 •공동개발(권장):236	기개발
		당산동6가	235-2	87.3	-	•공동개발(지정):235-1 •공동개발(권장):236	기개발
		당산동6가	236	145.1	-	•공동개발(지정):235-1,235-2	
		당산동6가	237	114.4	-	-	
Ⅱ-7	5,241.0	당산동6가	237-19	112.0	-	-	
		당산동6가	237-20	172.0	-	-	
		당산동6가	237-21	205.0	-	-	
		당산동6가	237-22	238.0	•공동개발(지정):237-101	좌동	
		당산동6가	237-23	245.0	-	-	
		당산동6가	237-28	112.0	-	-	
		당산동6가	237-29	79.0	-	-	
		당산동6가	237-31	109.0	-	-	
		당산동6가	237-32	159.0	-	-	
		당산동6가	237-33	132.0	-	-	
		당산동6가	237-34	584.0	-	-	
		당산동6가	237-38	486.0	•공동개발(지정):237-43	-	합필
		당산동6가	237-39	136.0	-	-	
		당산동6가	237-40	124.0	-	-	
		당산동6가	237-41	262.0	-	-	
		당산동6가	237-42	228.0	-	-	
		당산동6가	237-56	215.0	-	-	
		당산동6가	237-57	139.0	-	-	
		당산동6가	237-59	116.0	-	-	
		당산동6가	237-60	248.0	-	-	
		당산동6가	237-61	89.0	•공동개발(지정):237-99	•공동개발(권장):237-99	
		당산동6가	237-63	79.0	•공동개발(지정):237-90	•공동개발(권장):237-90	
		당산동6가	237-64	321.0	•공동개발(지정):237-95, 237-96	-	합필
		당산동6가	237-90	228.0	•공동개발(지정):237-63	•공동개발(권장):237-63	
		당산동6가	237-92	254.0	-	-	
		당산동6가	237-99	83.0	•공동개발(지정):237-61	•공동개발(권장):237-61	
		당산동6가	237-101	86.0	•공동개발(지정):237-22	좌동	

가구 번호	면적 (㎡)	필지			계획내용		비고
		위치		면적(㎡)	기정	변경	
I-6	7,060.8	당산동6가	331-1	1,689.2	•획지계획	-	
		당산동6가	331-6	331.2		-	
		당산동6가	337-19	353.8	-	-	
		당산동6가	337-23	4,354.1	•획지계획	-	
		당산동6가	337-27	332.5	-	-	
I-7	2,831.5	당산동6가	331-12	974.2	-	-	
		당산동6가	332-3	1,378.5	-	-	
		당산동6가	332-4	170.6	-	-	
		당산동6가	337-18	308.2	-	-	
I-8	781.6	당산동6가	323	469.9	-	-	
		당산동6가	324-4	124.2	-	-	
		당산동6가	324-5	187.5	-	-	
I-9	1,157.6	당산동6가	317	110.4	•획지계획	•공동개발(지정):325	
		당산동6가	318	170.5		•공동개발(지정):319	기개발
		당산동6가	319	460.5		•공동개발(지정):318	기개발
		당산동6가	320	145.5		-	
		당산동6가	321	122.3		-	
		당산동6가	322	87.9		-	
		당산동6가	325	60.5		•공동개발(지정):317	
I-10	1,678.0	당산동6가	313-1	274.3	-	-	
		당산동6가	313-3	132.2	•공동개발(지정):313-4	•공동개발(권장):313-4	
		당산동6가	313-4	264.4	•공동개발(지정):313-3	•공동개발(권장):313-3	
		당산동6가	313-6	148.8	-	-	
		당산동6가	314	240.3	•공동개발(지정):315	•공동개발(지정):315	기개발
		당산동6가	315	428.2	•공동개발(지정):314	•공동개발(지정):314	기개발
		당산동6가	316-1	74.4	•공동개발(지정):316-2	•공동개발(권장):316-2	
		당산동6가	316-2	115.4	•공동개발(지정):316-1	•공동개발(권장):316-1	
I-11	1,113.1	당산동6가	311-1	880.5	•획지계획	-	
		당산동6가	311-3	9.5	-	•공동개발(지정):312,313-7,313-8	
		당산동6가	312	86.6	•공동개발(지정):313-7,313-8	•공동개발(지정):311-3,313-7,313-8	
		당산동6가	313-7	34	•공동개발(지정):312,313-8	•공동개발(지정):311-3,312,313-8	
		당산동6가	313-8	102.5	•공동개발(지정):312,313-7	•공동개발(지정):311-3,312,313-7	
I-12	2,075.8	당산동6가	304-1	498.9	•획지계획	-	
		당산동6가	304-2	244.0		-	
		당산동6가	305-4	238.6	•획지계획	•공동개발(지정):305-5,305-6	기개발
		당산동6가	305-5	150.1		•공동개발(지정):305-4,305-6	기개발
		당산동6가	305-6	123.3		•공동개발(지정):305-4,305-5	기개발
		당산동6가	306-1	669.1	•획지계획	-	
		당산동6가	310	151.8		-	

가구 번호	면적 (㎡)	필지			계획내용		비고
		위치		면적(㎡)	기정	변경	
I-6	7,060.8	당산동6가	331-1	1,689.2	•획지계획	-	
		당산동6가	331-6	331.2		-	
		당산동6가	337-19	353.8	-	-	
		당산동6가	337-23	4,354.1	•획지계획	-	
		당산동6가	337-27	332.5		-	
I-7	2,831.5	당산동6가	331-12	974.2	-	-	
		당산동6가	332-3	1,378.5	-	-	
		당산동6가	332-4	170.6	-	-	
		당산동6가	337-18	308.2	-	-	
I-8	781.6	당산동6가	323	469.9	-	-	
		당산동6가	324-4	124.2	-	-	
		당산동6가	324-5	187.5	-	-	
I-9	1,157.6	당산동6가	317	110.4	•획지계획	•공동개발(지정):325	
		당산동6가	318	170.5		•공동개발(지정):319	기개발
		당산동6가	319	460.5		•공동개발(지정):318	기개발
		당산동6가	320	145.5		-	
		당산동6가	321	122.3		-	
		당산동6가	322	87.9		-	
		당산동6가	325	60.5		•공동개발(지정):317	
I-10	1,678.0	당산동6가	313-1	274.3	-	-	
		당산동6가	313-3	132.2	•공동개발(지정):313-4	•공동개발(권장):313-4	
		당산동6가	313-4	264.4	•공동개발(지정):313-3	•공동개발(권장):313-3	
		당산동6가	313-6	148.8	-	-	
		당산동6가	314	240.3	•공동개발(지정):315	•공동개발(지정):315	기개발
		당산동6가	315	428.2	•공동개발(지정):314	•공동개발(지정):314	기개발
		당산동6가	316-1	74.4	•공동개발(지정):316-2	•공동개발(권장):316-2	
		당산동6가	316-2	115.4	•공동개발(지정):316-1	•공동개발(권장):316-1	
I-11	1,113.1	당산동6가	311-1	880.5	•획지계획	-	
		당산동6가	311-3	9.5	-	•공동개발(지정):312,313-7,313-8	
		당산동6가	312	86.6	•공동개발(지정):313-7,313-8	•공동개발(지정):311-3,313-7,313-8	
		당산동6가	313-7	34	•공동개발(지정):312,313-8	•공동개발(지정):311-3,312,313-8	
		당산동6가	313-8	102.5	•공동개발(지정):312,313-7	•공동개발(지정):311-3,312,313-7	
I-12	2,075.8	당산동6가	304-1	498.9	•획지계획	-	
		당산동6가	304-2	244.0		-	
		당산동6가	305-4	238.6	•획지계획	•공동개발(지정):305-5,305-6	기개발
		당산동6가	305-5	150.1		•공동개발(지정):305-4,305-6	기개발
		당산동6가	305-6	123.3		•공동개발(지정):305-4,305-5	기개발
		당산동6가	306-1	669.1	•획지계획	-	
		당산동6가	310	151.8		-	
II-3	1,245.9	당산동6가	294	206.9	•획지계획	-	
		당산동6가	295	60.5		-	
		당산동6가	296	156.7		-	
		당산동6가	297	821.8	•획지계획	-	
II-4	322.3	당산동6가	292	87.6	•공동개발(지정):293-1,293-2	•공동개발(권장):293-1,293-2	
		당산동6가	293-1	142.8	•공동개발(지정):292,293-2	•공동개발(권장):292,293-2	
		당산동6가	293-2	91.9	•공동개발(지정):292,293-1	•공동개발(권장):292,293-1	

가구 번호	면적 (㎡)	필지			계획내용		비고
		위치	면적(㎡)		기정	변경	
II-5	1,313.0	당산동6가	298	241.7	•확지계획	•공동개발(지정):299-1,299-2,300	기개발
		당산동6가	299-1	136.2		•공동개발(지정):298,299-1,300	기개발
		당산동6가	299-2	123.0		•공동개발(지정):298,299-1,300	기개발
		당산동6가	300	426.8	•확지계획	•공동개발(지정):298,299-1,299-2	기개발
		당산동6가	301	156.7	•확지계획	-	
		당산동6가	302	142.0		•공동개발(지정):303	
		당산동6가	303	86.6		•공동개발(지정):302	
II-6	367.0	당산동6가	235-1	20.2	•확지계획	•공동개발(지정):235-2 •공동개발(권장):236	기개발
		당산동6가	235-2	87.3	-	•공동개발(지정):235-1 •공동개발(권장):236	기개발
		당산동6가	236	145.1	-	•공동개발(지정):235-1,235-2	
		당산동6가	237	114.4	-	-	
II-7	5,241.0	당산동6가	237-19	112.0	-	-	
		당산동6가	237-20	172.0	-	-	
		당산동6가	237-21	205.0	-	-	
		당산동6가	237-22	238.0	•공동개발(지정): 237-101	최동	
		당산동6가	237-23	245.0	-	-	
		당산동6가	237-28	112.0	-	-	
		당산동6가	237-29	79.0	-	-	
		당산동6가	237-31	109.0	-	-	
		당산동6가	237-32	159.0	-	-	
		당산동6가	237-33	132.0	-	-	
		당산동6가	237-34	584.0	-	-	
		당산동6가	237-38	486.0	•공동개발(지정):237-43	-	합필
		당산동6가	237-39	136.0	-	-	
		당산동6가	237-40	124.0	-	-	
		당산동6가	237-41	262.0	-	-	
		당산동6가	237-42	228.0	-	-	
		당산동6가	237-56	215.0	-	-	
		당산동6가	237-57	139.0	-	-	
		당산동6가	237-59	116.0	-	-	
		당산동6가	237-60	248.0	-	-	
		당산동6가	237-61	89.0	•공동개발(지정):237-99	•공동개발(권장):237-99	
		당산동6가	237-63	79.0	•공동개발(지정):237-90	•공동개발(권장):237-90	
		당산동6가	237-64	321.0	•공동개발(지정):237-95, 237-96	-	합필
		당산동6가	237-90	228.0	•공동개발(지정):237-63	•공동개발(권장):237-63	
		당산동6가	237-92	254.0	-	-	
		당산동6가	237-99	83.0	•공동개발(지정):237-61	•공동개발(권장):237-61	
		당산동6가	237-101	86.0	•공동개발(지정):237-22	최동	

가구 번호	면적 (㎡)	필지			계획내용		비고
		위치	면적(㎡)		기정	변경	
II-8	1,917.4	당산동6가	218	49.6	•획지계획	-	
		당산동6가	220	144.1		•공동개발(지정):232	
		당산동6가	232	56.2		•공동개발(지정):220	
		당산동6가	233	204.0		-	
		당산동6가	234	127.6		-	
		당산동6가	221	412.3	-	-	
		당산동6가	224	286.3	•획지계획	-	
		당산동6가	225	127.6		•공동개발(지정):230	
		당산동6가	230	87.9		•공동개발(지정):225	
		당산동6가	227	421.8		-	
II-9	2,990.8	당산동6가	216-2	180.8	-	-	
		당산동6가	216-5	423.1	-	•공동개발(지정):216-19	
		당산동6가	216-8	316.7	-	•공동개발(지정):216-9,216-21	기개발
		당산동6가	216-9	180.5	-	•공동개발(지정):216-8,216-21	기개발
		당산동6가	216-19	83.3	-	•공동개발(지정):216-5	
		당산동6가	216-20	461.8	-	-	
		당산동6가	216-21	216.5	-	•공동개발(지정):216-8,216-9	기개발
		당산동6가	217-1	217.4	-	-	
		당산동6가	217-2	394.3	-	-	
		당산동6가	217-4	183.9	-	•공동개발(지정):217-5	기개발
		당산동6가	217-5	180.8	-	•공동개발(지정):217-4	기개발
		당산동6가	217-6	151.7	-	-	
II-10	5,645.1	당산동6가	216-1	337.8	-	-	
		당산동6가	216-3	189.4	-	•공동개발(지정):216-4	기개발
		당산동6가	216-4	81.7	-	•공동개발(지정):216-3	기개발
		당산동6가	216-11	123.3	-	-	
		당산동6가	216-15	128.9	-	-	
		당산동6가	232-1	40.0	-	-	
		당산동6가	232-2	169.0	-	-	
		당산동6가	233-1	295.0	-	-	
		당산동6가	234-1	116.0	-	-	
		당산동6가	234-2	268.0	-	-	
		당산동6가	234-3	466.0	-	-	
		당산동6가	234-4	132.0	-	•공동개발(지정):234-17,234-18, 234-20	기개발
		당산동6가	234-5	185.0	-	-	
		당산동6가	234-9	106.0	-	-	
		당산동6가	234-10	152.0	-	-	
		당산동6가	234-12	142.0	-	•공동개발(지정):234-13	기개발
		당산동6가	234-13	129.0	-	•공동개발(지정):234-12	기개발
		당산동6가	234-16	175.0	-	-	
		당산동6가	234-17	116.0	-	•공동개발(지정):234-4,234-18, 234-20	기개발
		당산동6가	234-18	132.0	-	•공동개발(지정):234-4,234-17,234-20	기개발
		당산동6가	234-19	86.0	-	-	
		당산동6가	234-20	17.0	-	•공동개발(지정):234-4,234-17,234-18	기개발
		당산동6가	236-1	313.0	-	-	
		당산동6가	237-1	305.0	-	-	
		당산동6가	237-9	129.	-	-	
		당산동6가	237-10	243.0	-	-	
		당산동6가	237-11	430.0	-	-	
		당산동6가	237-12	393.0	-	-	
		당산동6가	237-103	245.0	-	-	

가구 번호	면적 (㎡)	필지			계획내용		비고
		위치	면적(㎡)	기정	변경		
Ⅱ-11	3,075.0	당산동6가	237-2	314.0	-	-	
		당산동6가	237-3	244.0	-	-	
		당산동6가	237-4	155.0	-	-	
		당산동6가	237-5	93.0	-	•공동개발(지정):237-6,237-48	기개발
		당산동6가	237-6	496.0	-	•공동개발(지정):237-5,237-48	기개발
		당산동6가	237-7	185.0	-	-	
		당산동6가	237-8	175.0	-	-	
		당산동6가	237-13	169.0	-	-	
		당산동6가	237-14	407.0	-	-	
		당산동6가	237-15	278.0	-	-	
		당산동6가	237-48	205.0	-	•공동개발(지정):237-5,237-6	기개발
		당산동6가	237-89	202.0	-	-	
		당산동6가	237-91	132.0	-	-	
		당산동6가	237-105	20.0	-	-	
Ⅱ-12	5,217.4	당산동6가	237-17	301.0	-	-	
		당산동6가	237-18	387.0	-	-	
		당산동6가	237-24	145.0	-	-	
		당산동6가	237-25	307.0	-	-	
		당산동6가	237-26	281.0	-	-	
		당산동6가	237-27	307.0	-	-	
		당산동6가	237-36	192.0	-	-	
		당산동6가	237-37	205.0	-	•공동개발(지정):237-44	기개발
		당산동6가	237-44	63.0	-	•공동개발(지정):237-37	
		당산동6가	237-45	255.0	-	-	
		당산동6가	237-100	83.0	-	-	
		당산동6가	237-102	215.0	-	-	
		당산동6가	238	212.0	-	-	
		당산동6가	279	104.5	-	-	
		당산동6가	280-1	661.2	-	•공동개발(지정):280-9	기개발
		당산동6가	280-2	123.6	-	-	
		당산동6가	280-3	99.5	-	•공동개발(지정):280-4	기개발
		당산동6가	280-4	78.7	-	•공동개발(지정):280-3	
		당산동6가	280-5	108.4	-	-	
		당산동6가	280-6	111.7	-	-	
		당산동6가	280-7	135.2	-	-	
		당산동6가	280-9	403.3	-	•공동개발(지정):280-1	기개발
		당산동6가	280-10	438.3	-	-	
Ⅲ-1	1,476.0	당산동5가	32-1	318.9	•획지계획	-	
		당산동5가	32-2	826.5	•획지계획	-	
		당산동5가	32-5	330.6	•획지계획	-	

가구 번호	면적 (㎡)	필지			계획내용		비고
		위치		면적(㎡)	기정	변경	
Ⅲ-2	1,323.0	당산동5가	32-4	595.1	-	-	
		당산동5가	35	126.6	•공동개발(지정):36,38-1,38-2,39	-	
		당산동5가	36	172.9	•공동개발(지정):35,38-1,38-2,39	-	
		당산동5가	38-1	105.5	•공동개발(지정):35,36,38-2,39	•공동개발(권장):38-2,39	
		당산동5가	38-2	115.0	•공동개발(지정):35,36,38-1,39	•공동개발(권장):38-1,39	
		당산동5가	39	207.9	•공동개발(지정):35,36,38-1,38-2	•공동개발(권장):38-1,38-2	
Ⅲ-3	5,129.4	당산동5가	14-3	88.8	•획지계획	•공동개발(지정):30,31-1,31-2	
		당산동5가	15	185.7	•공동개발(지정):14-1,16-2	-	합필
		당산동5가	16-1	359.9	•획지계획	-	
		당산동5가	16-3	395.1	•획지계획	•공동개발(지정):16-4,19,27	기개발
		당산동5가	16-4	113.4		•공동개발(지정):16-3,19,27	기개발
		당산동5가	16-7	1,418.0	•획지계획	-	
		당산동5가	16-11	4.4	•획지계획	-	
		당산동5가	16-12	2.5		-	
		당산동5가	19	266.6	•획지계획	•공동개발(지정):16-3,16-4,27	기개발
		당산동5가	20	84.3		•공동개발(지정):21	
		당산동5가	21	47.9	•공동개발(지정):22-2,23	•공동개발(지정):20	
		당산동5가	22-1	90.9	•획지계획	•공동개발(지정):22-2	
		당산동5가	22-2	42.3	•공동개발(지정):21,23	•공동개발(지정):22-1	
		당산동5가	23	158.3	•공동개발(지정):21,22-2	-	
		당산동5가	24	114.7	•획지계획	-	
		당산동5가	27	118.7		•공동개발(지정):16-3,16-4,19	기개발
		당산동5가	28	349.4	•획지계획	-	
		당산동5가	30	61.5		•공동개발(지정):14-3,31-1,31-2	기개발
		당산동5가	31-1	55.2		•공동개발(지정):14-3,30,31-2	기개발
		당산동5가	31-2	61.8		•공동개발(지정):14-3,30,31-1	
Ⅲ-4	360.3	당산동5가	9-1	360.3	-	-	
Ⅲ-5	13,191.8	당산동5가	8	1,692.2	•특별계획구역	•특별계획구역	특별 계획 구역 (기개발 완료)
		당산동5가	8-2	48.1			
		당산동5가	8-3	368.6			
		당산동5가	9-2	3,249.2			
		당산동5가	9-3	5,433.1			
		당산동5가	9-6	483.8			
		당산동5가	9-20	131.3			
		당산동5가	9-29	229.9			
		당산동5가	9-30	903.7			
		당산동5가	10	651.9			
Ⅳ-1	3,224.3	당산동5가	11-33	3,224.3	-	-	

2. 건축물에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물의 불허용도 결정(변경)조서

▪ 건축물 불허용도계획(기정)

구분		불허용도	적용 대상
A	전층	• 단독주택 • 공동주택(주상복합 제외) • 제2종 근생시설 및 운동시설 중 옥외철타 골프연습장 • 의료시설중 정신병원, 격리병원 • 공장 • 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설(주유소 제외) • 자동차 관련시설(주차장 제외) • 동물 및 식물관련시설 • 공공용시설 중 교도소, 감화원, 타 범죄자의 갇혀, 보육, 교육, 보건등의 시설	간선 가로변
B	전층	• 제2종 근생시설중 단란주점, 안마시술소, 옥외철타 골프연습장 • 위험물 저장 및 처리시설 • 자동차 관련시설(주차장 제외) • 동물 및 식물관련시설 • 공공용시설중 교도소, 감화원, 기타 갇혀, 보육, 교육, 보건 등의 시설, 군사시설, 발전소	이면부
C	전층	• 제2종 근생시설중 단란주점, 안마시술소, 옥외철타 골프연습장 • 동물 및 식물관련시설 • 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설 • 자동차 관련시설(주차장 제외)	동측 보행자 우선 도로변
D	전층	• 제2종 근생시설중 단란주점, 안마시술소, 옥외철타 골프연습장 • 동물 및 식물관련시설 • 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설 • 자동차 관련시설(주차장 제외)	동측단독 주택지
E	전층	• 공동주택(주상복합 제외) • 의료시설 중 장례식장 • 동물 및 식물 관련시설 • 공장 • 창고시설 • 학교환경위생정화구역 내 불허용도	특별계획 구역

▪ 건축물 불허용도계획(변경)

구분	불허용도	적용대상
A 간선부 (교차로)	- 건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택 - 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택(주상복합 제외) - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 및 제13호의 운동시설 중 옥외철탑 골프연습장	간선가로변
B 간선부 (가로)	- 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 마권발매소, 마권전화투표소, 경마장, 경륜장 - 건축법 시행령 별표1 제13호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원 - 건축법 시행령 별표1 제17호 공장 및 제18호 창고시설 - 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설 - 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장 제외) - 건축법 시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설 - 건축법 시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 - 청소년 보호법 제2조 5호 가목7)내지9의 청소년 출입 · 고용금지업소	
C 이면부 (준공업지역)	- 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소, 옥외철탑 골프연습장 - 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 마권발매소, 마권전화투표소, 경마장, 경륜장 - 건축법 시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 생활숙박시설 - 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설 - 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장 제외) - 건축법 시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설 - 건축법 시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 - 청소년 보호법 제2조 5호 가목7)내지9의 청소년 출입 · 고용금지업소	이면가로변
D 이면부 (준주거지역)	- 건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택(복합용도 제외) - 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 및 제13호의 운동시설 중 옥외철탑 골프연습장 - 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 마권발매소, 마권전화투표소, 경마장, 경륜장 - 건축법 시행령 별표1 제18호의 창고시설 - 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설 - 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장 제외) - 건축법 시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설 - 게임산업진흥에 관한 법률 제2조 1의2 사행성게임물 취급업 - 청소년 보호법 제2조 5호 가목7)내지9의 청소년 출입 · 고용금지업소	
E (특별계획 구역)	- 공동주택(주상복합 제외) - 동물 및 식물 관련시설 - 창고시설 - 의료시설 중 장례식장 - 공장 - 교육환경보호구역 내 불허용도	특별계획 구역 (기개발 완료)

- 주) 1. 관계법령(용도지역, 미관지구 등)에 따른 불허용도는 원칙적으로 불허
 2. 준공업지역 내 공장부지(이적지 포함)에 공동주택 건축 시 「서울특별시 도시계획조례」 제35조에 따름

▪ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
A, B, C, D	- 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 마권발매소, 마권전화투표소, 경마장, 경륜장 - 게임산업진흥에 관한 법률 제2조 1의2 사행성 게임물 취급업 - 청소년 보호법 제2조 5호 가목7)내지9)의 청소년 출입 · 고용금지업소 - 쾌적한 정주환경 조성을 위하여 불허용도 D 이면부(준주거지역)에 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소 추가 - 이면부에 위치한 필지에 대하여 합리적인 개발 규모 조정에 따른 불허용도 적용 변경	지역생활환경 저해방지 및 보호를 위한 불허용도 신설

나. 건축물의 권장용도 결정(변경)조서

▪ 건축물의 권장용도(기정)

구분	1층 전면	전층
1 (간선변)	- 업무시설 중 금융업소, 사무소 - 판매시설 중 상점 - 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장	- 판매시설 중 상점 - 업무시설 중 금융업소
2 (특별계획구역)	- 업무시설 중 금융업소, 신문사, 사무소 - 판매시설 중 상점 - 문화 및 집회시설	- 판매시설 중 상점 - 업무시설 중 금융업소
3 (이면부)	—	—
4 (이면부 주거지역)	—	—

▪ 건축물의 권장용도(변경)

구분	전층	1층
1 간선부 (교차로)	- 건축법 시행령 별표1 제14호의 일반업무시설(오피스텔 제외) - 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점
2 간선부 (가로)	- 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 소매시장, 상점 - 건축법 시행령 별표1 제14호의 일반업무시설(오피스텔 제외) - 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	- 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점, 일반음식점 ※ 선유로변에 한정하여 적용 (한강변관리기본계획 반영)
3 이면부 (준공업지역)	- 건축법 시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 중 교육원, 연구소, 직업훈련소 - 건축법 시행령 별표1 제14호의 일반업무시설(오피스텔 제외)	-
4 이면부 (준주거지역)	- 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점, 소매시장 - 건축법 시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 중 교육원, 연구소, 직업훈련소 - 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설	-
특별계획구역 (기개발 완료)	- 업무시설 중 금융업소, 사무소, 신문사 - 판매시설 중 상점 - 문화 및 집회시설	- 판매시설 중 상점 - 업무시설 중 금융업소

※ 소매시장이란 「유통산업발전법」 제2조제3호에 따른 대규모 점포를 말함

▪ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
간선부	- 전층: 일반업무시설(오피스텔 제외) 1층: 근린생활시설 중 소매점, 일반음식점	- 지구중심 위계에 부합하는 업무복합용도 도입 「한강변관리기본계획」을 반영하여 선유로변 권장용도 지정
이면부	- 전층: 판매시설 중 상점, 소매시장, 교육연구시설 중 교육원, 연구소, 직업훈련소 - 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설	지역특성에 부합하는 권장용도 신설

다. 건축물의 밀도 결정(변경)조서

1) 건폐율 결정(변경)조서

▪ 건폐율 계획(기정)

구 분	계획내용	비 고
간선도로변	55% 이하	-
이면도로변	60% 이하	-
특별계획구역	50% 이하	기개발 완료

▪ 건폐율 계획(변경)

구 분	계획내용	비 고
간선부	55% 이하	-
이면부(준주거지역)	60% 이하	-
이면부(준공업지역)	60% 이하	-
특별계획구역	50% 이하	기개발 완료

▪ 변경 사유서

구 분	변경내용	변경사유
이면부 (준주거지역)	• 이면도로변 → 이면부(준주거지역)	• 이면부 용도지역에 따른 건폐율 기준 세분화
이면부 (준공업지역)	• 이면도로변 → 이면부(준공업지역)	

2) 용적률 결정(변경)조서

▪ 용적률 계획(기정)

구 분		기준용적률	허용용적률	비 고
준공업지역		150% 이하	250% 이하	-
준주거지역	이면도로변	200% 이하	300% 이하	• 6m 이하 도로접도
		250% 이하	350% 이하	-
	간선도로변	300% 이하	360% 이하	• 일반주거지역 → 준주거지역
		300% 이하	400% 이하	• 준공업지역 → 준주거지역

▪ 용적률 계획(변경)

구 분	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비 고
일반(노선)상업지역	600% 이하	800% 이하	조례용적률의 2배 이하	-
간선부(준주거지역)	300% 이하	360% 이하		• 일반주거지역 → 준주거지역
간선부(준주거지역)	300% 이하	400% 이하		• 준공업지역 → 준주거지역
이면부(준주거지역)	250% 이하	350% 이하		-
이면부(준공업지역)	250% 이하	400% 이하	-	• 비주거시설 적용

- ※ 1. 준공업지역 내 공동주택·오피스텔(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함) 등 주거시설은 「서울특별시 도시계획조례」 제35조 및 제55조 제4항의 규정 적용
2. 준공업지역 내 산업재생형 및 주거재생형 적용 시 「서울특별시 도시계획조례」 별표2의2 및 「2030 준공업지역 종합발전계획」에 따름
3. 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 주택 제외) 비율은 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 1-4-4(4)에 따라 지상부 용적률의 10% 이상으로 함
4. 상업지역에서 주거복합건물을 건축할 경우, 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항(별표3)을 준수하여 용도 비율 및 용적률을 적용(노선상업지역에 일부 걸치는 건축물 포함)
5. 동일한 용도지역 내에서 상이한 제한을 받는 둘이상의 대지를 합병하거나 공동개발 하는 경우 용적률 적용은 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 용적률을 적용하며, 이면부로 위치가 변경되는 대지는 인접한 이면부 용적률 적용
6. 하나의 대지가 둘이상의 용도지역·용도지구에 걸치는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조 및 같은법 시행령 제94조의 규정을 적용하여 산정
7. 장기전세주택 및 관광숙박시설 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령 및 지침을 따름

▪ 변경 사유서

구 분	변경내용	변경사유
노선상업지역 (600%이하/800%이하)	• 간선변 노선상업지역의 기준·허용 용적률 신설	• 역세권 기능강화 및 적정규모 개발 유도
이면부(준주거지역) (250%이하/350%이하)	• 200%이하 / 300%이하 폐지 후 250%이하 / 350%이하로 통일	• 역세권 기능강화 및 실현가능한 개발 유도
이면부(준공업지역) (250%이하/400%이하)	• 준공업지역 용적률 완화	• 이면부 실현가능성 향상 및 개발활성화 유도

3) 건축물 높이계획 결정(변경)조서

▪ 건축물 높이계획(기정)

구 분	최고높이	비 고 (위치)
간선도로변	50 ~ 80m 이하	-
이면도로변	20 ~ 35m 이하	-

▪ 건축물 높이계획(변경)

구 분	최고높이	비 고 (위치)
간선부(교차로)	80m 이하	-
간선부(가로)	60m 이하	-
이면부(준주거지역)	40m 이하	-
이면부(준공업지역)	30m 이하	-

▪ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
간선부	• 일부 지역 높이 완화	• 상업·업무기능 복합화 유도 • 역세권 기능강화 및 적정개발 규모 유도
이면부 (준주거지역)	• 높이 완화(35m 이하 → 40m 이하)	• 주거·근린생활시설 기능 복합화 유도를 통한 역세권 생활환경 개선
이면부 (준공업지역)	• 준공업지역 30m 이하	• 준공업지역의 체계적인 관리 목적 • 필지규모 및 접도조건에 따른 높이 적용

라. 건축물의 배치 및 외관·형태 등에 관한 결정(변경)조서

▪ 건축물 배치에 관한 결정(기정)

구 분		계획내용	비고
건축한계선	가각부	건축한계선 3 ~ 5m	-
	양평로	건축한계선 3m	-
	당산로	건축한계선 1m	-
	이면부	건축한계선 1 ~ 3m	-
벽면한계선		공공보행통로 4m	-

▪ 건축물 배치에 관한 결정(변경)

구 분		계획내용	비고
건축한계선	간선부(교차로)	건축한계선 3~5m	가각부 필지 5m
	간선부(가로)	건축한계선 3m	-
	이면부 (준주거지역, 준공업지역)	건축한계선 1m	준주거지역 일부 2m (선유로54길, 양평로12길)
	보차혼용도로변 (당산로 동측)	건축한계선 2m	한강 접근로 환경개선
벽면한계선		공공보행통로 3~4m	-

주) 「한강변관리기본계획」 상 광역통경축에 해당하는 선유로변은 15층 이상 건축물은 11층 이상 벽면을 3m이상 추가 후퇴하고 공동주택 (주택법상 사업승인 대상) 건설시 건축한계선 10m이상(저층부 부대복리시설 등은 5m이상) 확보

▪ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
당산로 동측 보차혼용도로변	• 대상지 동측 보차혼용도로변 건축한계선 변경 (1m → 2m)	• 한강 접근로 환경개선
선유로변	• 건축한계선 지정(3m)	• 한강변관리기본계획 상 광역통경축 기준을 반영

5) 건축물 형태 및 외관에 관한 결정(변경)조서

▪ 건축물 형태 및 외관에 관한 결정(기정)

구 분		계획내용	비고
건축물 형태	저층부 형태	- 간선도로변에 면한 건축물은 1층 전체 벽면적의 50% 이상을 투시형 벽 설치하며, 셔터는 투시형 셔터 사용 1층의 높이는 인접건물과 조화를 이룰 수 있도록 계획 - 개구부의 형태는 인접건물 및 해당건물과 조화를 이룰 수 있도록 하여야 함	-
	고층부 형태	- 지역의 랜드마크적 기능 및 개방감 확보를 위하여 특별 계획구역에 대하여 지정 - 고층부 탑상형 지정을 통한 시각적 개방감 및 도시환경 개선 유도	-
건축물 외관	재료/색채	외벽면의 재료 및 색채는 주변과 조화를 유지하여야 하며 원색의 사용은 금하도록 함	-
	담장 및 옹벽처리	- 담장은 가급적 설치하지 않도록 함 (설치시 식재담장, 투시형 담장 권장) - 옹벽 등의 조성은 가급적 지양 함 (설치시 자연적 소재 사용 권장 및 주변과 조화 도모)	-
	야간조명	- 투시형 벽면설치 시 내·외부조명을 설치하여 가로분위기를 배려할 수 있도록 함 - 이면부 야간경관의 향상 및 보행활동 활성화 유도 - 대규모 개발지 및 전면도로변, 도로가각부에 대하여 권장	-
	옥외 광고물	- 외부에 노출이 심하거나 건축물과의 이질감이 심한 옥외 광고물에 대한 규제 - 통합간판 설치 유도	서울특별시 영등포구 옥외광고물 등 관리 조례 및 디자인 서울 가이드라인의 옥외광고물 가이드라인 준용

▪ 건축물 형태 및 외관에 관한 결정(변경)

구 분		계획내용	비고
건축물 형태	저층부 형태	• 폭 25m이상 도로에 면한 건축물은 1층 전체 벽면적의 50% 이상을 투시형 벽으로 설치, 셔터는 투시형 셔터를 사용 • 폭 25m이상 도로에 면한 건축물의 경우 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출하여서는 아니됨(단 벽면에 조경, 벽화 등 장식적 처리를 하여 구 도시건축 공동위원회의 자문을 받은 경우 제외) • 건축물의 1층 바닥높이는 접하는 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 계획 • 건축물의 1층 높이는 인접건물과 조화를 이룰 수 있도록 계획 • 개구부의 형태는 인접건물 및 해당건물과 조화를 이룰 수 있도록 하여야 함	-
	고층부 형태	• 지역의 랜드마크적 기능 및 개방감 확보를 위하여 폭 25m이상 도로변에 대하여 탑상형 건축물을 권장 • 고층부 탑상형을 통한 시각적 개방감 및 도시환경 개선 유도	-
건축물 외관	재료/색채	• 외벽면의 재료 및 색채는 주변과 조화롭게 하고, 원색의 사용은 금하도록 함	-
	담장 및 옹벽처리	• 담장은 가급적 설치하지 않도록 함 (설치 시 식재 담장, 투시형 담장 권장) • 옹벽 등의 조성은 가급적 지양 함 (설치 시 자연적 소재 사용 권장 및 주변과 조화 도모)	-
	야간조명	• 투시형 벽면설치 시 내·외부조명을 설치하여 가로분위기를 배려할 수 있도록 함 • 이면부 야간경관의 향상 및 보행활동 활성화 유도 • 전면도로변, 도로가각부에 경관조명 설치 권장	-
	옥외 광고물	• 외부에 노출이 심하거나 건축물과의 이질감이 심한 옥외 광고물에 대한 규제 • 통합간판 설치 유도 • 「옥외광고물 등 설치조례」 등 관련규정 준수	-

3. 기타 사항에 관한 결정(변경)조서

가. 대지내 공지 및 통로에 관한 결정(변경)조서

▪ 대지내 공지 및 통로에 관한 결정(기정)

구분	공개공지	쌈지형공지
간선부	1,500㎡ 이상 10% 이상 설치	-
이면부		-

※ 위치가 지정되어 있지 않은 대지는 공동개발 등에 의해서 규모가 설치 의무대상이 되면 전면도로변 및 가각부에 조성토록 함

▪ 대지내 공지 및 통로에 관한 결정(변경)

구분	공개공지	쌈지형공지
간선부	• 1,500㎡ 이상 10% 이상 설치(규제) • 위치지정 5개소(규제)	• 500㎡ 이상 10% 이상 설치(권장) • 위치지정 8개소(규제)
이면부	• 1,500㎡ 이상 10% 이상 설치(권장) • 위치지정 1개소(규제)	• 500㎡ 이상 10% 이상 설치(권장) • 위치지정 2개소(규제)

※ 간선부에 위치가 지정되어 있지 않은 대지는 공동개발 등에 의해서 규모가 설치 의무대상이 되면 전면도로변 및 가각부에 조성토록 함

▪ 변경 사유서

변경내용		변경사유
공개공지	• 인센티브를 통해 설치유도 → 1,500㎡ 이상 10% 이상 설치 • 건축법에 의한 의무 확보면적 미포함	• 지역 내 부족한 Open Space 확보
쌈지형 공지	• 간선부 7개소, 이면부 2개소 신설 • 인센티브를 통해 설치유도 → 500㎡ 이상 10% 이상 설치 • 건축법에 의한 의무 확보면적 미포함	• 준공업지역 내 부족한 Open Space 확보 • 당산로 및 양평로변 보행환경 개선 • 한강변 접근로 및 보행환경 개선

나. 차량출입 및 보행동선에 관한 결정(변경)조서

▪ 차량출입 및 보행동선에 관한 결정(기정)

구분	계획내용	비고
공공보행통로	• 보도신설 • 공공보행통로 : 4m (벽면선) • 지하연결통로 확보 (지하철 9호선 연계)	• 양평로 및 당산로변 필지 • 지하철역(9호선예정) 연접필지
보행자우선도로	• 건축한계선 : 1m	-
차량출입불허구간	• 간선변 및 가각부에서 일정 구간 차량출입불허 구간 지정	• 양평로, 당산로변 • 가각부, 버스정류장에서 10m이내
공동주차 출입구	• 주차출입구 최소화	• 간선변

▪ 차량출입 및 보행동선에 관한 결정(변경)

구분	계획내용	비고
공공보행통로	• 공공보행통로 : 3~4m (벽면한계선)	• 당산로변 : 1개소, 양평로변 : 2개소, 이면부 : 1개소 • 벽면한계선 지정을 통한 공공보행통로 확보
보행자우선도로	• 당산로 서측(2개소) : 건축한계선 1m	-
보차혼용통로	• 이면부의 보차혼용통로 지정	• 폭원 최소 4m 이상
차량출입불허구간	• 간선부 교차로 및 가로에 일정구간 지정 • 추가편입구역 선유로(폭원 35m) 및 양평로 (25m) 부분 불허구간 지정	※ 교차로에서의 진출입은 불허하되 당산로48길과 보차혼용통로(당산로 46길)는 차량통행 가능
공동주차 출입구	• 원활한 교통흐름을 위해 간선변 주차출입구 최소화	-

▪ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
공공보행통로	• 대상지 동측 양평로변 1개소 신설	• 이면부로의 원활한 교통소통 유도
보행자우선도로 계획	• 당산로 동측 - 보행자우선도로 1개소 폐지 - 건축한계선 : 1m → 2m	• 교통영향평가심의 결과의견 반영하여 폐지 • 한강 접근로 환경개선 위해 건축한계선 1m 추가
보차혼용통로	• 신설	• 준공업지역 현황도로의 원활한 교통소통을 유도
공동주차 출입구	• 4개소 신설 및 1개소 위치 조정	• 현황여건(기존 차량 출입구 등) 고려

다. 경관 및 환경친화요소에 관한 결정조서

▪ 경관 및 환경친화요소에 관한 계획(기정)

구분	계획내용	비고
자연지반보존	• 지하에 인공구조물이 없으며 물의 자연 순환이 가능한 지반조성 권장	-
옥상녹화	• 서울시 보급형 옥상녹화조성기법(2001. 10. 24.)에 의한 설치 권장	-
녹색주차장	• 잔디 등 투수성 재료를 사용한 녹색주차장 설치 권장	-
중수도시설설치	• ‘수도법’ 제14조 및 ‘수도법 시행령’ 제24조의 규정에 따라 중수도를 설치·운영 권장	-
빗물이용시설설치	• ‘서울특별시 빗물저수조 설치 및 관리기준’, ‘서울특별시 빗물저수조 설치지침’에 따라 설치 권장	-
신재생에너지사용	• ‘신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진 법령’ 및 ‘신재생에너지 및 재생에너지 지원·설치·관리에 관한 기준(산자부 고시 제2007-52)’의 기준에 따라 설치 권장	-
에너지절약계획	• ‘건축에너지 효율등급 인증’, ‘건축물에너지 설계기준’, ‘친환경건축물 인증제도 세부지침’에 의한 친환경 건축물 설치권장	-

▪ 경관 및 환경친화요소에 관한 계획(변경)

구분	계획내용	비고
녹색건축 인증	• 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율 등급 인증 기준에 따라 준용 • 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무 대상 준수	-
에너지 효율 등급 인증		
신재생에너지 보급확대	• ‘신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진 법령’ 및 ‘신·재생 에너지 설비의 지원 등에 관한 규정(산업통상자원부 고시 제2016-249)’의 기준에 따라 설치 권장	-
중수도시설설치	• ‘물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률’ 제9조 및 같은 법 시행령 제11조, ‘서울시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례’에 따라 중수도를 설치·운영 권장	-
빗물관리시설설치	• ‘서울시 저영향 사전협의제도(2014. 1.)’ 등 관련 기준에 따라 빗물의 외부 유출이 최소화 될 수 있도록 빗물관리시설 도입 권장	-
옥상녹화	• ‘서울시 옥상녹화 시스템 설계 및 설계도서 작성지침(2013.5.)’에 의하여 설치토록 권장	-
자연지반보존	• 지하에 인공구조물이 없으며 물의 자연 순환이 가능한 흙, 자갈, 잔디 등의 자연재료 및 투수성 포장	-
녹색주차장	• ‘서울시 녹색주차장 활성화계획’ 등 관련 기준에 따라 잔디 등 투수성 재료를 사용한 녹색주차장 설치 권장	-

4. 인센티브 운영계획 결정(변경)조서

가. 용적률 완화항목 및 내용

▪ 용적률 인센티브(기정)

항 목		내 용	완 화 기 준	비 고
획지 계획	획지단위 개발	획지단위 공동개발	• 기준용적률 $\times \alpha$	• 필지수(n) n=1 : $\alpha=0.05$ n=2 : $\alpha=0.1$
	획지 간 공동개발	준수시	• 기준용적률 $\times 0.05$	-
공동 개발 및 맞벽 건축	공동개발	준수시	• 기준용적률 $\times 0.5 \alpha$	• 2필지 : $\alpha=0.1$ • 3~4필지 : $\alpha=0.15$ • 5필지 이상 : $\alpha=0.2$
건축물 용도	권장용도	전층권장	• 기준용적률 $\times$ (권장용도면적/주차장을 제외한 건축면적) $\times 0.2$	• 건축면적에 20% 이상시 인정
		특정층 권장	• 기준용적률 $\times$ (권장용도면적/해당층 바닥면적) $\times 0.1$	• 특정층 권장용도는 해당층 바닥 면적의 40%이상시 인정
대지내 공지	공개공지	위치준수	• 기준용적률 $\times 0.1$	• 위치 지정 시
		조성형태 및 규모 준수 시	• 기준용적률 $\times \{(\text{설치면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times \alpha$	• 피로티 구조 : $\alpha=0.5$ • 개방형구조 : $\alpha=1.0$
	쌈지형, 침상형 공지	위치준수	• 기준용적률 $\times 0.1$	• 위치 지정 시
		조성형태 및 규모 준수 시	• 기준용적률 $\times (\text{제공면적} / \text{대지면적}) \times \alpha$	• 피로티 구조 : $\alpha=0.5$ • 침상형 구조 : $\alpha=0.8$ • 개방형 구조 : $\alpha=1.0$
	건축한계선 건축지정선	전면공지	• 기준용적률 $\times (\text{제공면적} / \text{대지면적}) \times \alpha$	• 피로티 구조 : $\alpha=0.5$ • 개방형 구조 : $\alpha=1.0 \sim 1.2$

내 용 항 목				완 화 기 준	비 고
대지내 통 로	보행통로	공공 보행 통로	지상형	• 기준용적률×(제공면적/대지면적)×α	• 피로티 구조 : α=0.5 • 개방형 구조 : α=1.0 ※ 지하 공공보행통로는 지하철, 지하광장, 지하보도와 연계 시 부여
			입체형 (공중/지하)		
		보차혼용통로			
건축물 형태 및 외관	옥외 광고물 및 통합간판등 설치	준수시	• 기준용적률×0.05	• 서울시 옥외광고물 관리조례 적용	
	지하철 관련	준수시	• 기준용적률×0.1	• 지하철 출입구, 연결통로를 건물 내부 또는 대지 내 설치 시	
환 경 친화적 건축물	자연지반 보존	보존시	• 기준용적률×(자연지반보존÷ 대지면적)×0.1	—	
	옥상녹화	준수시	• 기준용적률×(제공면적÷대지면적)×0.3	• 서울시 옥상녹화 기준	
	중수도 또는 빗물이용시설	준수시	• 기준용적률×0.05	• 서울시 기준적용	
	녹색 주차장	준수시	• 기준용적률× 설치면적/대지면적)으로서 기준용적률× 0.05	• 서울시 기준적용	
주차 및 차량 동선	공동 주차통로 및 출입구	준수시	• 기준용적률×0.1	• 지정시 적용	
	공동 주차장	준수시			

- 주) 1. 허용용적률의 산출 : 기준용적률 + 해당 인센티브의 합계이며 지구단위계획으로 정한 허용용적률을 초과 할 수 없음
 2. 대지내 공지(공개공지, 썬지형 공지, 전면공지 등)에 관한 용적률 완화 시 공지부분에 대한 인센티브는 중복
 하여 적용하지 아니하며, 미관지구 건축선 후퇴로 확보된 공지에 대해서는 인센티브를 제공하지 않으며,
 그 외 추가 건축선 후퇴부분은 인센티브 적용 가능함
 3. 획지계획 : 구역내 획지계획으로 획지선을 도시계획 결정사항으로 정한 경우로 획지단위개발을 원칙으로 하며,
 획지를 구성하는 필지수(n)에 따라 완화요율을 구분함(n=1, ; 0.05, n=2이상 ; 0.1)

▪ 용적률 인센티브(변경)

가. 용적률 인센티브 유형 : A

구 분		계획내용			
위치특성		간선부(노선상업지역, 준주거지역)			
기준/허용용적률		• 일반상업지역(600%이하 / 800%이하) • 준주거지역(300%이하 / 360%이하) • 준주거지역(300%이하 / 400%이하)			
구 분		완화기준		비 고	
공동개발	공동개발	준수시	• 기준용적률 $\times 0.7\alpha$	간선교차로	• 150~250㎡미만: $\alpha=0.12$ • 250~500㎡미만: $\alpha=0.15$ • 500~1,500㎡미만: $\alpha=0.17$ • 1,500㎡이상: $\alpha=0.2$
건축물용도	권장용도	1층	• 기준용적률 $\times 0.1$	• 1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2이상 설치시	
		전층	• 기준용적률 $\times$ (권장용도면적/연면적) $\times 0.1$	• 건축연면적의 30%이상 설치시(주차장 제외)	
	특정층 개방(꼭대기층)	준수시	• 기준용적률 $\times$ (설치면적/연면적) $\times 0.5$	• 일반인에게 개방이 가능한 구조에 한함 전망공간 확보 설치면적은 전용면적으로 함	
대지내공지	공개공지	위치 및 규모 준수시	• 기준용적률 $\times$ {(설치면적-의무면적)/대지면적} $\times \alpha$	• 개방형 구조 : $\alpha=0.5$ 건축법에 의한 의무확보면적 미포함	
	쌈지형공지	위치 및 규모 준수시	• 기준용적률 $\times$ {(조성면적-의무면적)/대지면적} $\times \alpha$	• 침상형 구조 : $\alpha=0.3$ • 개방형 구조 : $\alpha=0.5$ 건축법에 의한 의무확보면적 미포함	
	건축한계선	준수시	• 기준용적률 $\times$ (조성면적-의무면적)/대지면적 $\times \alpha$	• 개방형 구조 : $\alpha=0.3$	
대지내통로	보행통로	공공보행통로 (지상형/지하)	• 기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times \alpha$	• 개방형 구조 : $\alpha=0.4$ ※ 지하 공공보행통로는 지하철, 지하광장, 지하보도와 연계 시 부여	
		보차혼용통로		• 개방형 구조: $\alpha=1.4$	
보행개선	가로지장을 지중화 또는 이전설치	준수시	• 기준용적률 $\times 0.1$	• 건물 내부 또는 대지 내 설치시	
	지하철 관련	준수시	• 기준용적률 $\times 0.1$	• 지하철 출입구, 연결통로를 건물내부 또는 대지 내 설치시	
주차계획	공동주차도로	준수시	• 기준용적률 $\times 0.1$	• 지구단위계획에서 위치가 결정된 곳에 설치시	

나. 인센티브 유형 : B

구 분		계획내용			
위치특성		• 이면부(준주거지역)			
기준/허용용적률		• 250% 이하 / 350% 이하			
구 분		완화기준		비 고	
공동개발	공동개발	준수시	• 기준용적률 $\times 0.7\alpha$	준주거 지역	• 150~250㎡미만: $\alpha=0.1$ • 250~500㎡미만: $\alpha=0.15$ • 500~1,000㎡미만: $\alpha=0.2$ • 1,000㎡이상: $\alpha=0.3$
건축물용도	권장용도	1층	• 기준용적률 $\times 0.12$	• 1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2이상 설치시	
		전층	• 기준용적률 $\times$ (권장용도면적/연면적) $\times 0.6$	• 건축연면적의 30%이상 설치시(주차장 제외)	
대지내공지	공개공지	규모 준수시	• 기준용적률 $\times$ {(설치면적-의무면적)/대지면적} $\times \alpha$	• 개방형 구조 : $\alpha=0.4$ 건축법에 의한 의무확보면적 미포함	
	쌈지형공지	규모 준수시	• 기준용적률 $\times$ {(조성면적-의무면적)/대지면적} $\times \alpha$	• 침상형 구조 : $\alpha=0.3$ • 개방형 구조 : $\alpha=0.4$ 건축법에 의한 의무확보면적 미포함	
	건축한계선	준수시	• 기준용적률 $\times$ (조성면적-의무면적)/대지면적 $\times \alpha$	• 개방형 구조 : $\alpha=0.4$	
대지내통로	보행통로	공공보행통로	• 기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times \alpha$	• 개방형 구조: $\alpha=0.4$	

다. 인센티브 유형 : C

구분		계획내용		
위치특성		• 이면부(준공업지역)		
기준/허용용적률		• 250% 이하 / 400% 이하		
구분		완화기준		비고
공동개발	공동개발	준수 시	• 기준용적률 $\times 0.7\alpha$	준공업지역 • 120~150㎡ 미만: $\alpha=0.1$ • 150~300㎡ 미만: $\alpha=0.2$ • 300~600㎡ 미만: $\alpha=0.3$ • 600㎡ 이상: $\alpha=0.4$
건축물용도	관장용도	1층	• 기준용적률 $\times 0.12$	• 1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2이상 설치시
		전층	• 기준용적률 $\times$ (관장용도면적/면적) $\times 0.6$	• 건축면적의 30%이상 설치시(주차장 제외)
대지내 공지	공개공지	위치 및 규모 준수 시	• 기준용적률 $\times$ {(설치면적-의무면적)/대지면적} $\times \alpha$	• 개방형 구조: $\alpha=0.6$ - 건축법에 의한 의무확보면적 미포함
	섬지형 공지	위치 및 규모 준수 시	• 기준용적률 $\times$ {(조성면적-의무면적)/대지면적} $\times \alpha$	• 침상형구조: $\alpha=1.0$ • 개방형 구조 $\alpha=1.2$ - 건축법에 의한 의무확보면적 미포함
	건축한계선	준수 시	• 기준용적률 $\times$ (조성면적-의무면적)/대지면적 $\times \alpha$	• 개방형 구조: $\alpha=0.6$
대지내 통로	보행통로	공공보행통로	• 기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times \alpha$	• 개방형 구조: $\alpha=0.6$
		보차혼용통로		• 개방형 구조: $\alpha=1.4$

▪ 친환경 인센티브 항목(전체 인센티브의 30% 이상) - 공통사항

세분	완화기준			비고	
녹색건축 인증	최우수(그린1등급)	기준용적률×0.12	3기종 모두 1등급 만족시: 기준용적률×0.4	• 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용 • 서울시 녹색건축물 설계 기준에 따른 의무 대상 준수	
	우수(그린2등급)	기준용적률×0.08			
	우량(그린3등급)	기준용적률×0.04			
에너지효율 등급인증	에너지효율1등급	기준용적률×0.08			
	에너지효율2등급	기준용적률×0.06			
	에너지효율3등급	기준용적률×0.04			
신재생 에너지 보급 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			
중수도시설 설치	• 기준용적률×0.04			• 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 • 관련법상 의무시설인 경우 제외	
빗물관리 시설설치	• 기준용적률×0.04			• 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상이 되도록 설치	
옥상녹화	• 기준용적률×(녹화면적 / 대지면적)×0.1			• 법적 조경으로 산입된 면적 제외 • 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용	
자연지반 보존	• 기준용적률×(녹화면적 / 대지면적)×0.2			• 자연토양 및 투수성 포장 • 지하구조물 미설치시	
녹색주차장	• 기준용적률×(녹화면적 / 대지면적)×0.2			• 기준용적률×0.05 이내	

▪ 상한용적률(서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조)

구 분	변경내용	변경사유
상한용적률	• 공공시설(조성 후) 제공시	• $[\text{허용용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha)]$ 이내 - 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공부지의 용적률 비율 - α : 공공시설을 제공한 후의 대지면적 내 공공시설을 제공하는 면적의 비율 - 단, 지하철 출입구나 환기구를 건물 또는 대지 내 설치하여 공공기여하거나 구분지상권을 설정하는 경우에 상한용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조(용도지역 안에서의 용적률) 제1항의 해당 용도지역의 용적률 범위 안에서 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제18항에 따라 완화할 수 있다. 다만, 허용용적률 인센티브와 중복하여 적용할 수 없다.

▪ 변경 사유서

구 분	변경내용	변경사유
용적률 인센티브	• 허용용적률 인센티브 체계 변경 • 계획유도 및 친환경 인센티브 항목 변경 • 공동개발 인센티브 적용 기준 변경 - 필지 수 → 면적 가중치	• 서울시 지구단위계획수립기준에 의거 인센티브 계수 조정 • 적정규모의 자율적 공동개발을 유도하기 위하여 인센티브 체계 변경

5. 특별계획구역에 관한 결정(기정)조서(기개발 완료)

가. 특별계획구역 결정(기정)조서

구분	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)	비고
기정	당산특별계획구역	당산동5가 9-3 일원	13,700.9	최초결정일 서울특별시고시 제2006-300호 (2006.8.31.)

▪ 특별계획구역에 관한 결정

구분		계획기준	비고
용도지역계획		• 준주거지역	
공공시설 확보계획	공공기여	• 역세권 연계기능 고려 소공원(가로공원)으로 조성 • 획지구모에 따른 균등배분 및 공공기여(11% 이상)	면적 1,500㎡
건축물 밀도	건폐율	• 탑상형을 권장하며 건폐율 50%이하로 계획	
	용적률	• 기준용적률 : 300% • 허용용적률 : 400% • 상한용적률 : 공공용지 공공기여에 따른 용적률 완화기준 적용	
	최고높이	• 최고높이 80m이하	
건축물 용도	불허용도	• 공동주택(주상복합 제외) • 의료시설 중 장례식장 • 동물 및 식물관련시설 • 공장, 창고 • 교육환경보호구역 내 불허용도	
	권장용도	전층 권장용도	1층 전면 권장용도
		• 업무시설 중 금융업소, 사무소, 신문사 • 판매시설 중 상점 • 문화 및 집회시설	• 판매시설 중 상점 • 업무시설 중 금융업소
건축물 배치	건축한계선	• 당산로변 건축한계선 5m 지정(소공원과 일체형 조성) • 이면도로 건축한계선 1m(보행공간 확보)	
기타	공공시설의 조성	• 당산로와 전철역을 연결하는 소공원 및 이면도로 소공원 배치 • 당산로 완화차로(폭3m) 등 도로 확장 ※ 공공용지 공공기여에 따른 용적률 완화기준 적용	
	보행동선 체계	• 당산초교 보행동선 확보를 위한 공공보행통로 조성 • 인접 공동주택 주민들이 당산역으로의 보행출입이 용이하도록 I-1, II-2 획지사이에 공공보행통로 조성	
	생태면적률	• 시에서 시행중인 “생태면적률 기준” 반영 권장	
옥상녹화		• 옥상녹화시 “소규모 생태면적” 설치 권장	
식재		• 소나무는 최대한 자제 부득이한 경우 소나무류 생산지를 확인하여 재선충 발생지역에서 소나무류(소나무, 해송, 잣나무)가 반입되지 않도록 함	
대지내 조경		• 건축법 제42조, 동법 시행령 제27조 및 서울시 건축조례 제20조 규정에 따른 대지안의 조경은 가급적 공공보행통로변에 식재하도록 하되, 공개공지의 확보시 공개공지의 위치, 면적 등을 고려하여 배치	

주) 특별계획구역 용적률 한도는 “공동주택 건립관련 용도지역 관리 등 업무처리지침 개정”(2008.09.30.)에 의한다.

→ 용적률 중 공동주택(아파트)부분의 용적률은 250%이하 적용

※ 최초결정일은 서고시 제2006-300호(2006.8.31.)이나 서고시 제2009-350호(2009.9.10.), 제2010-12호(2010.3.18.)로
변경된 고시내용 참조

· 용적률 완화항목 및 내용

구분			완화기준	비고
획지 계획	획지단위개발	획지단위 공동개발	• 기준용적률 $\times \alpha$	• 필지수(n) • n=1 : $\alpha=0.05$ • n=2 : $\alpha=0.1$
	획지간 공동개발	준수시	• 기준용적률 $\times 0.05$	—
공동개발 및 맞벽건축	공동개발	준수시	• 기준용적률 $\times 0.5\alpha$	• 2필지 : $\alpha=0.1$ • 3~4필지 : $\alpha=0.15$ • 5필지 이상 : $\alpha=0.2$
건축물 용도	권장용도	전층권장	• 기준용적률 $\times$ (권장용도면적/ 주차장을 제외한 건축면적) $\times 0.2$	• 건축면적에 20% 이상시 인정
		특정층 권장	• 기준용적률 $\times$ (권장용도면적/ 해당층 바닥면적) $\times 0.1$	• 특정층 권장용도는 해당층 바닥 면적의 40%이상시 인정
대지내 공 지	공개공지	위치준수	• 기준용적률 $\times 0.1$	• 위치 지정 시
		조성형태 및 규모 준수 시	• 기준용적률 $\times$ {(설치면적 - 의무면적) / 대지면적} $\times \alpha$	• 피로티 구조 : $\alpha=0.5$ • 개방형 구조 : $\alpha=1.0$
	섬지형, 침상형 공지	위치준수	• 기준용적률 $\times 0.1$	• 위치 지정 시
		조성형태 및 규모 준수 시	• 기준용적률 $\times$ (제공면적/대지면적) $\times \alpha$	• 피로티 구조 : $\alpha=0.5$ • 침상형 구조 : $\alpha=0.8$ • 개방형 구조 : $\alpha=1.0$
대지내 통 로	보행통로	지상형	• 기준용적률 $\times$ (제공면적/대지면적) $\times \alpha$	• 피로티 구조 : $\alpha=0.5$ • 개방형 구조 : $\alpha=1.0$ ※ 지하 공공보행통로는 지하철, 지하광장, 지하보도와 연계 시 부여
		입체형 (공중/지하)		
		보차혼용통로		
건축물 형태 및 외관	옥외광고물 및 통합간판등 설치	준수시	• 기준용적률 $\times 0.05$	• 서울시 옥외광고물 관리조례 적용
	지하철 관련	준수시	• 기준용적률 $\times 0.1$	• 지하철 출입구, 연결통로를 건물 내부 또는 대지 내 설치 시
환 경 친화적 건축물	자연지반 보존	보존시	• 기준용적률 $\times$ (자연지반보존 $\div$ 대지면적) $\times 0.1$	—
	옥상녹화	준수시	• 기준용적률 $\times$ (제공면적 $\div$ 대지면적) $\times 0.3$	• 서울시 옥상녹화 기준
	중수도 또는 빗물이용시설	준수시	• 기준용적률 $\times 0.05$	• 서울시 기준적용
	녹색주차장	준수시	• 기준용적률 $\times 0.05$	• 서울시 기준적용
주차 및 차량통행	공동주차도로 및 출입구	준수시	• 기준용적률 $\times 0.1$	• 지정시 적용
	공동주차장	준수시		

- 주) 1. 허용용적률의 산출 : 기준용적률 + 해당 인센티브의 합계이며 지구단위계획으로 정한 허용용적률을 초과 할 수 없음
 2. 대지내 공지(공개공지, 섬지형 공지, 전면공지 등)에 관한 용적률 완화 시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여
 적용하지 아니하며, 미관지구 건축선 후퇴로 확보된 공지에 대해서는 인센티브를 제공하지 않으며, 그 외 추가
 건축선 후퇴부분은 인센티브 적용 가능함
 3. 획지계획 : 구역내 획지계획으로 획지선을 도시계획 결정사항으로 정한 경우로 획지단위개발을 원칙으로 하며,
 획지를 구성하는 필지수(n)에 따라 완화요율을 구분함(n=1, ; 0.05, n=2이상 ; 0.1)
 4. 용적률완화 범위의 최소 20%는 환경친화적 건축물 계획요소의 사용시에만 제공됨

④ 경미한 사항에 관한 계획(변경없음)

- 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 입안)제4항, 「서울특별시 도시계획조례」 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) 및 부칙 제4조 등의 규정에 의함
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 결정) 제4항 제9호 규정에 의해 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같음

1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
2. 공개공지, 쌈지형공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
3. 전면공지의 조성방법의 변경
4. 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경
5. 구역과 연결한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)
6. 필지분할가능선의 지정 변경
7. 법령이나 지침의 제·개정 등에 따라 변경된 기준을 적용하기 위한 민간부문시행지침의 변경

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

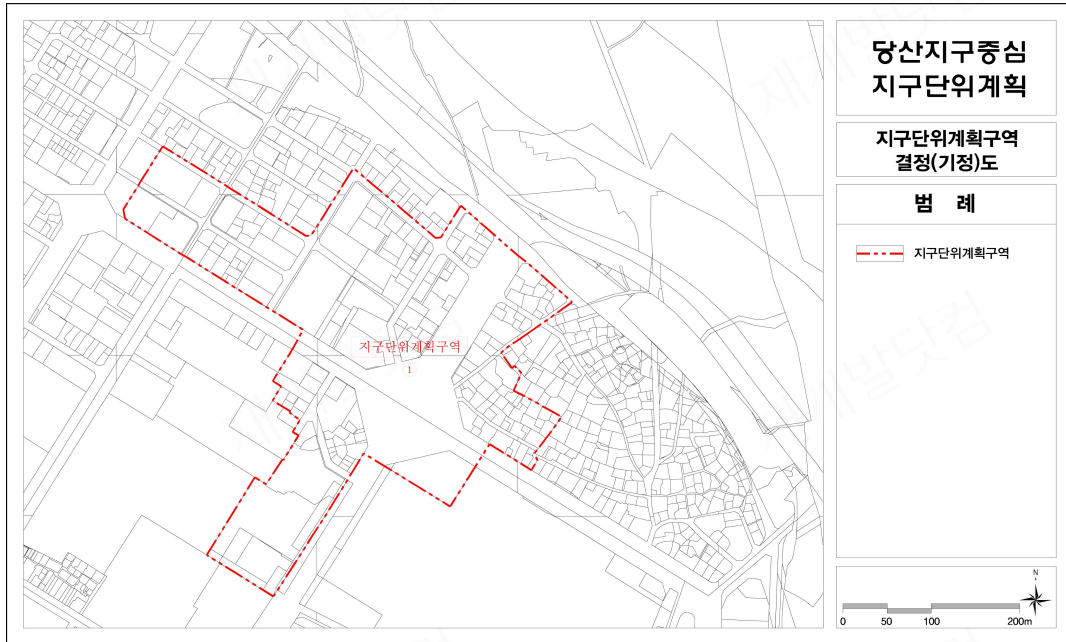
※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 관계도서는 서울특별시 도시관리과(☎ 02-2133-8384) 및 영등포구 도시계획과

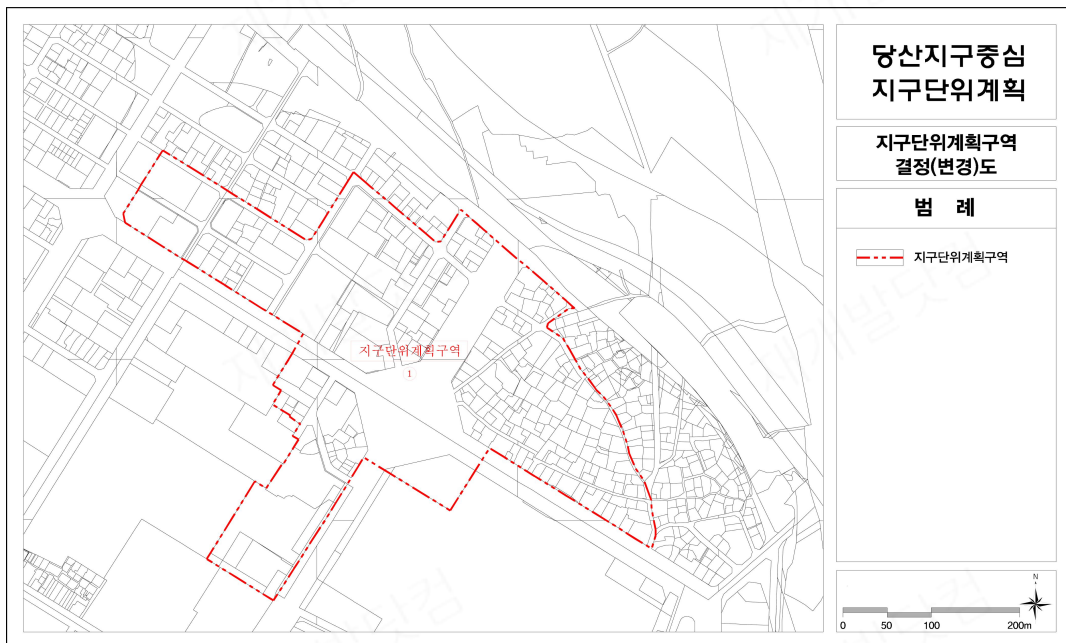
(☎02-2670-3541)에 비치하고 토지소유자 및 이해관계인에게 보입니다.

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

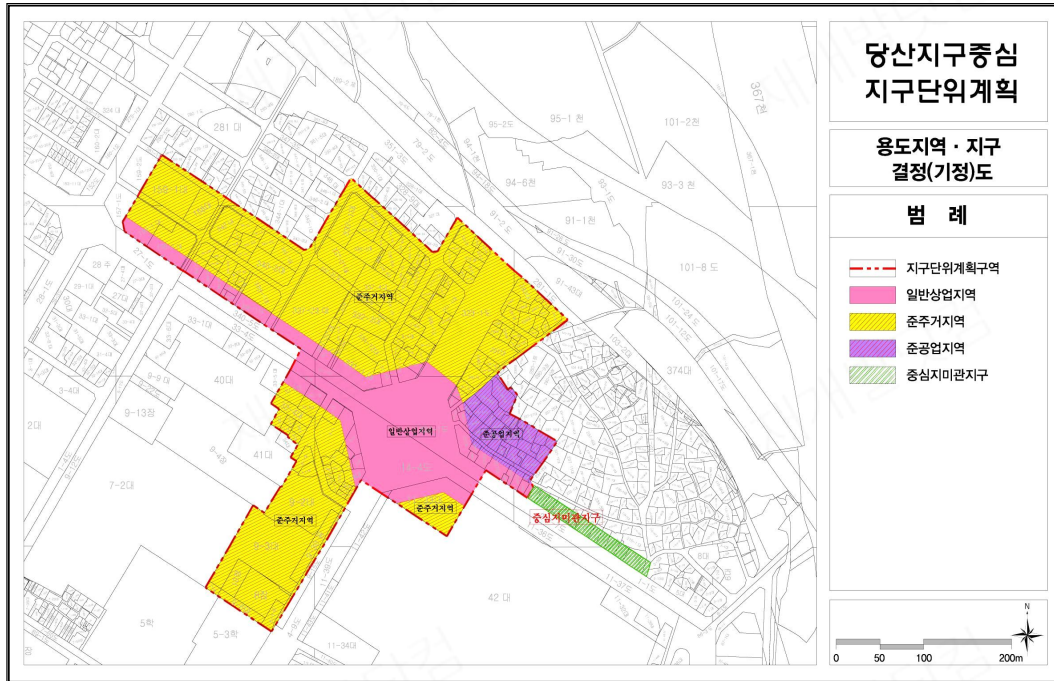
[지구단위계획구역에 관한 결정(기정)도]



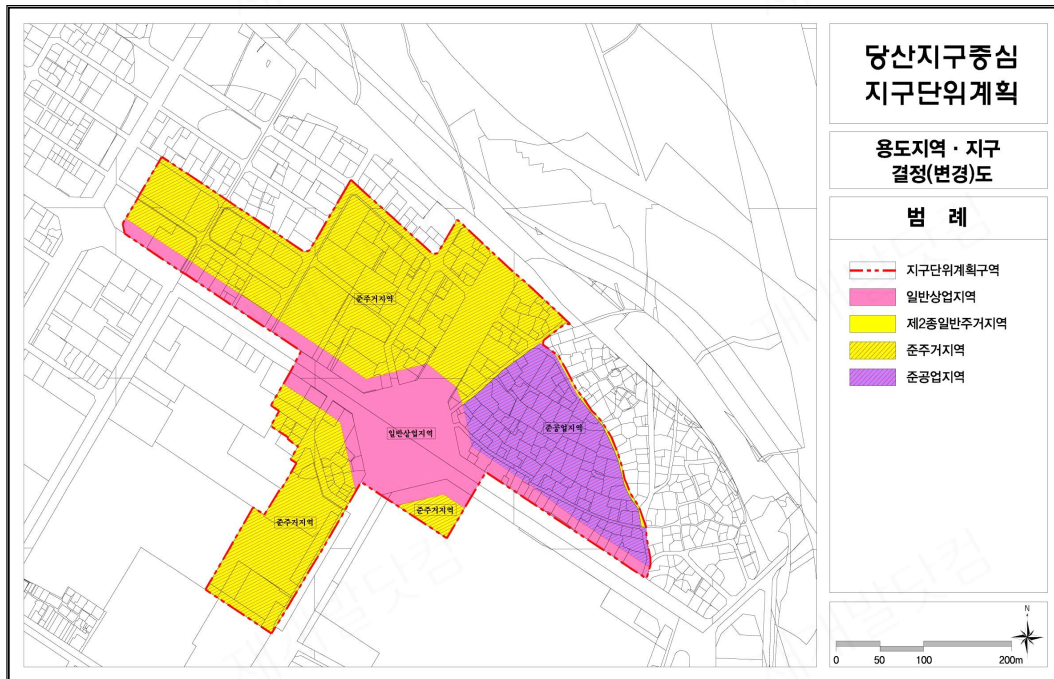
[지구단위계획구역에 관한 결정(변경)도]



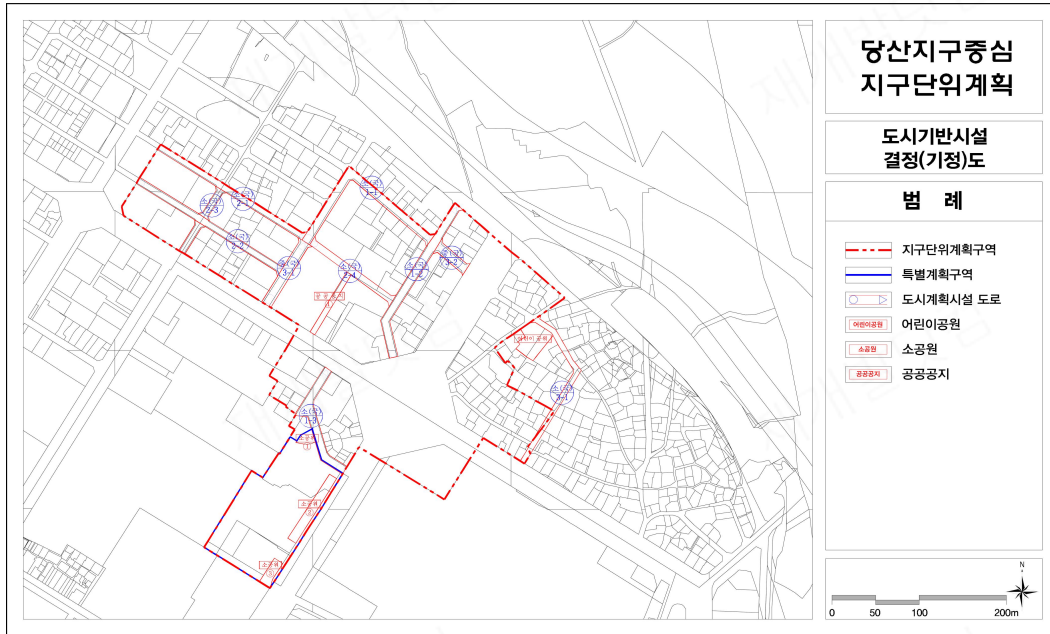
[용도지역·지구에 관한 결정(기정)도]



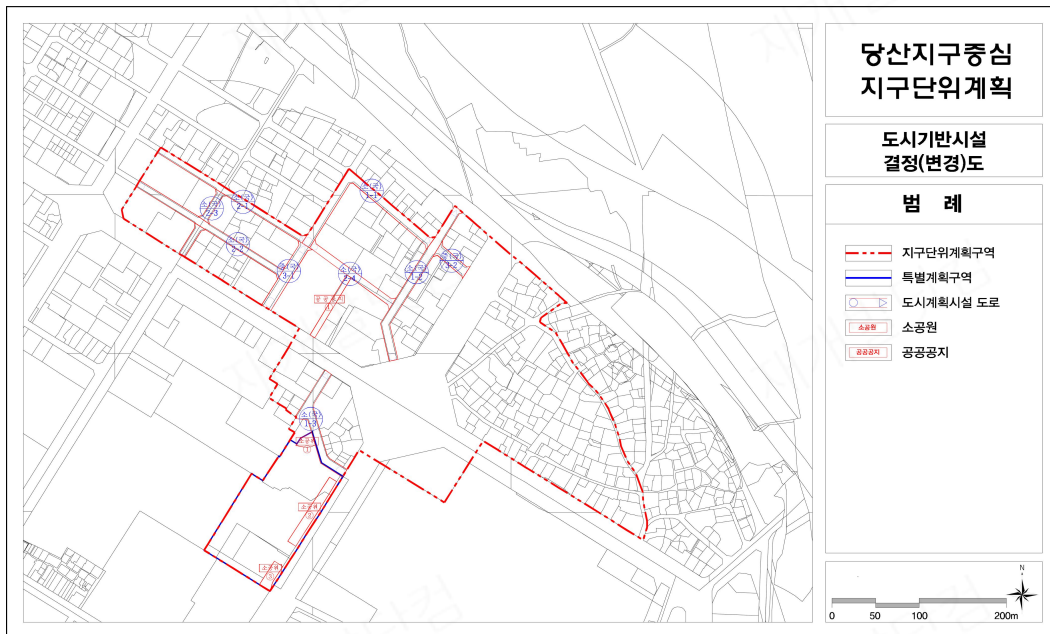
[용도지역·지구에 관한 결정(변경)도]



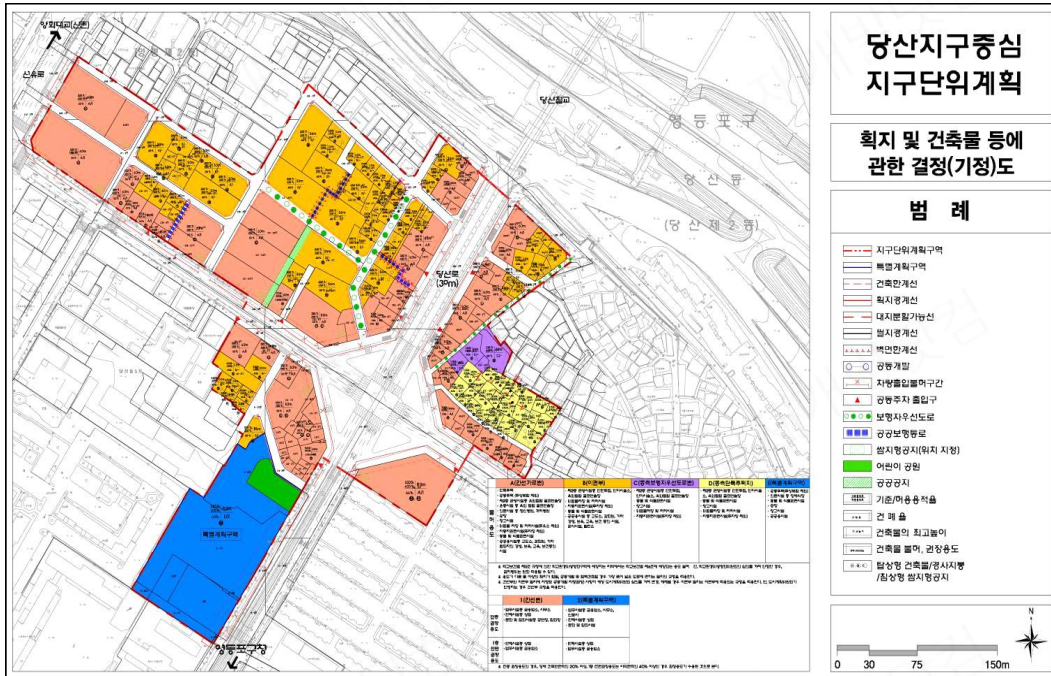
[도시기반시설에 관한 결정(기정)도]



[도시기반시설에 관한 결정(변경)도]



[획지 및 건축물에 관한 결정(기정)도]



[획지 및 건축물에 관한 결정(변경)도]

