

◆ 서울특별시고시 제2016-324호
도시관리계획(영등포1 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2011-250호(2011.9.1.)로 변경 결정된 「영등포1 지구단위계획」에 대하여 2016년 제13차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2016.9.2.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 의거 도시관리계획(영등포1 지구단위계획)을 결정(변경) 고시하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의거 지형도면을 함께 고시합니다.

2016년 10월 20일

서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

- 2030 서울도시기본계획상 위상변화(부도심→도심) 및 2030 준공업지역 종합발전계획 수립 등 상위계획 변화에 대응하고, 장기간 미추진 상태인 특별계획구역 해제 등 주민의견 등을 반영하기 위해 도시관리계획(영등포1 지구단위계획)을 결정(변경) 함

II. 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정(변경)
① 지구단위계획구역에 관한 계획

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	영등포1 지구단위계획구역	영등포구 당산동1~3가 및 영등포동 6·7가 일원	335,240	-	335,240	서고시 제2002-270호 (2002.6.28.)	-

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 (m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원								
폐지	소로	3	32	4	국지 도로	85	당산동1가 248	당산동1가 223-17	일반도로		서고시 제2002-270호 (2002.6.28.)	
폐지	소로	3	33	4	국지 도로	105	당산동1가 127	당산동1가 112-1	일반도로		서고시 제2002-270호 (2002.6.28.)	

※ () 지구단위계획구역내 연장임.

☐ 도로 결정(변경) 사유서

도로명	변경내용	변경사유
소로3-32	• 폐지	• 도로 개설에 따른 효과가 미흡하고, 집행계획이 불투명하여 시설을 폐지하고자 함
소로3-33	• 폐지	• 도로 개설에 따른 효과가 미흡하고, 집행계획이 불투명하여 시설을 폐지하고자 함

☐ 지하공공보도 결정(변경)조서

구분	규모		기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	최초 결정일	비고
	폭원(m)	면적(㎡)							
기정	18.3~91.6 (18.8~25.9)	18,735.8 (3,639.3)	특수도로	622.60 (170.85)	영등포역	영등포 시장역	지하도로	서고시 제71호 (1981.3.14.)	지하공공 보도시설
변경	18.3~91.6 (18.8~86.4)	18,714.1 (6,761.7)	특수도로	622.60 (244.8)	영등포역	영등포 시장역	지하도로	서고시 제71호 (1981.3.14.)	지하공공 보도시설

※ () 지구단위계획구역내 연장임.

☐ 지하공공보도 결정(변경) 사유서

시설명	변경내용	변경사유
지하공공보도	• 지하공공보도 면적 변경 - 18,735.8㎡→18,714.1㎡	• 면적 및 구역 내 사항 오기정정

2) 주차장

☐ 주차장 결정(변경)조서

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	주차장	당산동3가 6-1, 6-4	2,478	감)112	2,366	서고시 제2002-270호 (2002. 6.28.)	노외 주차장

☐ 주차장 결정(변경) 사유서

시설명	변경내용	변경사유
주차장	• 주차장 면적 변경 - 2,478㎡→2,366㎡	• 면적 오기정정

나. 공간시설

1) 공원

☐ 공원 결정(변경)조서

구분	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	공원	어린이공원	영등포동6가 53-1, 65-1	3,650	증)21.8	3,671.8	건고시 제299호 (1963.4.26.)	중앙 어린이공원

☐ 공원 결정(변경) 사유서

시설명	변경내용	변경사유
공원	• 공원 면적 변경 - 3,650㎡ → 3,671.8㎡	• 면적 오기정정

2) 공공공지

☐ 공공공지 결정(변경) 조서

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	공공공지	당산동1가 112-1, 256-252	58	증)38.9	96.9	서고시제2002-270호 (2002.6.28.)	

☐ 공공공지 결정(변경) 사유서

시설명	변경내용	변경사유
공공공지	• 공공공지 변경 - 위치: 당산동1가 256-252번지 (국유지) 추가 편입 - 면적: 58㎡ → 96.9㎡	• 인접한 미집행 도로 폐지에 따라 기존 필지 면적 증가 및 국유지 추가 편입하여 시설 규모를 확대시켜 구역 내 부족한 휴게공간 확보

다. 공공·문화체육시설 : 변경없음

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
P-1	간선변	2,500㎡	60㎡	당산로, 영등포로, 양평로, 제물포로변
P-2	이면부	1,500㎡	60㎡	내부도로변

2) 변 경

구 분		최대개발규모	최소개발규모	적정개발규모	비 고
P-1	간선변	3,000㎡	90㎡	1,500㎡ 이상	당산로, 영등포로, 영중로, 국회대로변
P-2	이면부	1,500㎡	90㎡	300㎡ 이상	내부도로변
P-3	특별계획구역	가구단위	200㎡	1,500㎡ 이상	영신로
P-4	해제지역	가구단위	90㎡	300㎡ 이상	내부도로변

주) 1. 최소개발규모 이하 개발 불가. 단, 구도시·건축공동위원회 심의에 따라 가능하며 기준용적을 적용함

2. 최대개발규모 적용제외 ① 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비계획 수립 시, ② 기존대지규모가 최대개발규모를 초과할 경우, ③ 하나의 대지로 사용하고 있는 경우(기 공동개발), ④ 공동개발 지정/권장된 대지

나. 가구규모 계획

가구번호		가구 면적(㎡)		위 치	비 고
기정	변경	기정	변경		
가-1	가-1	5,828.1	5,893.8	당산동1가 17-1 일대	오기정정
가-2	가-2	1,651.0	1,504.0	당산동1가 256-58 일대	오기정정
가-10	가-10	4,342.5	4,147.5	당산동1가 255-1 일대	오기정정
가-11	가-11	2,753.5	2,755.4	당산동1가 256-73 일대	오기정정
가-13	가-13	2,806.0	7,627.4	당산동1가 127 일대	소로3-33페이지에 따라 가구통합
가-14		4,864.3			
가-15	가-14	4,281.0	7,236.6	당산동1가 223-3 일대	소로3-32페이지에 따라 가구통합
가-16		2,917.6			
가-20	가-18	5,428.1	5,194.0	당산동1가 185-39 일대	오기정정
가-24	가-22	3,072.3	3,102.1	당산동1가 107 일대	오기정정
특계1	가-24	2,269.7	2,174.7	당산동1가 200-1 일대	오기정정
특계3	가-26	3,910.1	4,058.3	당산동1가 185-1 일대	오기정정
특계7	가-30	3,638.2	2,946.2	당산동1가 86 일대	오기정정
나-4	나-4	6,047.6	7,112.1	당산동3가 260 일대	오기정정
나-5	나-5	6,134.4	6,284.2	당산동3가 228-3 일대	오기정정
나-6	나-6	8,913.7	8,944.7	당산동3가 138 일대	오기정정
나-7	나-7	8,060.2	8,033.1	당산동3가 93-1 일대	오기정정
나-12	나-12	5,436.0	5,470.4	당산동3가 1-2 일대	오기정정
다-5	다-5	5,040.7	5,059.5	영등포동6가 66-1 일대	오기정정
다-6	다-6	1,714.1	1,718.4	영등포동6가 53-2 일대	오기정정
다-8	다-8	3,624.2	3,714.4	영등포동6가 35-1 일대	오기정정
다-10	다-10	3,104.3	3,146.3	영등포동6가 25-1 일대	오기정정
특계8	다-11	8,658.7	8,657.7	영등포동6가 135-1 일대	오기정정
특계10	다-13	4,182.7	4,204.9	영등포동6가 121-3 일대	오기정정
특계12	다-15	4,336.3	4,205.1	영등포동6가 94-2 일대	오기정정
라-3	라-3	1,223.4	1,227.4	영등포동7가 65 일대	오기정정
라-4	라-4	10,841.0	10,951.7	영등포동7가 62-3 일대	오기정정

다. 공동개발계획

1) 기 정

구 분	계획기준	비 고
공동개발(지정)	- 간선변 - 동일소유 필지, 과소필지(60㎡ 미만), 맹지형 필지 - 이면부 - 동일소유 필지, 과소필지(60㎡ 미만), 맹지형 필지	-
공동개발 (지정-조건부)	막다른 도로에 접한 필지	
공동개발(권장)	- 간선변 - 적정개발에 부합되는 규모 - 이면부 - 부정형 필지, 소형필지 (60~90㎡미만), 막다른 도로에 접한 필지, 적정개발 유도	-

2) 변 경

구 분	계획기준	비 고
공동개발 (지정-권장)	- 동일소유자, 기개발 필지 - 건축행위 어려운 필지(맹지형, 부정형) - 간선부 적정개발 규모 유도가 필요한 필지	-
공동개발 (지정-조건부)	맹지 필지 또는 현황 상 막다른 도로 중 여건이 비슷한 인접대지와 획지계획 수립	-
자율적 공동개발	- 최소개발규모 이상에서 자율적으로 공동개발 계획 수립 - 다음의 경우 자율적 공동개발 불가 ① 부정형, 세장형 (단변:장변 1:3이상) ② 인접필지가 맹지, 부정형, 세장형이 되는 경우	-

2. 건축물 용도 및 건폐율 · 용적률 · 높이 결정(변경)조서

가. 건축물의 용도계획

1) 건축물의 불허용도 결정(변경)조서

도면 표시	불허용도		비 고
	기정	변경	
A	- 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합 포함) - 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원 - 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 및 제4호 제2종 근린생활시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 - 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소제외) - 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장제외)	- 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합 포함) - 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원 - 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 및 제4호 제2종 근린생활시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 - 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소제외) - 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장제외)	-

도면 표시	불허용도		비 고
	기정	변경	
	- 건축법 시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련 시설 - 건축법 시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사 시설	- 건축법 시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련 시설 - 건축법 시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사 시설	
B	- 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합 제외) - 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 청과물 관련 시설 - 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 (주유소제외) - 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장제외) - 건축법 시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련 시설 - 건축법 시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사 시설	- 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합 제외) - 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 청과물 관련 시설 - 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 (주유소제외) - 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장제외) - 건축법 시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련 시설 - 건축법 시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사 시설	-
C	- 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합 제외) - 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원 - 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 및 제4호 제2종 근린생활시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 - 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소제외) - 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장제외) - 건축법 시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련 시설 - 건축법 시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사 시설	- 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합 제외) - 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원 - 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 및 제4호 제2종 근린생활시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 - 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소제외) - 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장제외) - 건축법 시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련 시설 - 건축법 시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사 시설	-
D	- 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트(주거복합 포함) - 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 청과물소매점 - 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 청과물 도매시장, 청과물소매시장, 청과물 상점 - 건축법 시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련 시설 - 건축법 시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사 시설	- 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 청과물소매점 - 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 청과물 도매시장, 청과물소매시장, 청과물 상점 - 건축법 시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련 시설 - 건축법 시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사 시설	-
-	주) 1. 관련법령(용도지역, 미관지구, 학교보건법 제6조)에 따른 불허용도는 원칙적으로 불허 2. 준공업지역 내 공장부지(이적지 포함)에는 「서울특별시 도시계획조례」 제35조 제2호에 따라 일정비율의 산업부지를 확보하지 않고는 임대주택을 제외한 공동주택을 건축 할 수 없음	주) 1. 관련법령(용도지역, 미관지구, 학교보건법 제6조)에 따른 불허용도는 원칙적으로 불허 2. 준공업지역 내 공장부지(이적지 포함)에 공동주택 건축 시 「서울특별시 도시계획조례」 제35조에 따름 3. 불허용도에도 불구하고, 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비계획 수립 시 해당 정비계획에서 정한 용도 도입 가능	

2) 건축물의 권장용도 결정(변경)조서

도면표시	권장용도		비고
	기정	변경	
A	- 건축법 시행령 별표1 제10호의 교육시설 중 교육원, 직업훈련소, 연구소 - 산업지원센터(창업보육, 교육훈련지원 등) - 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외)	전층 - 건축법 시행령 별표1 제10호의 교육시설 중 교육원, 직업훈련소, 연구소 - 지식산업센터 - 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외)	
B	- 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 소매시장, 상점	1층 건축법 시행령 별표1 제3호,제4호의 1·2층 근린생활 중 소매점, 일반음식점, 휴게음식점, 제과점	
		전층 (1층제외) - 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 소매시장, 상점 - 지식산업센터 - 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외)	
C	- 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 소매시장, 상점 - 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외)	전층 - 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 소매시장, 상점 - 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외) - 지식산업센터(영등포로)	
D	- 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 - 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 지역아동센터	전층 - 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 - 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 지역아동센터	
-	주) 1. 권장용도 : 당해용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적(주차장면적 제외)의 30% 이상인 경우 권장용도가 수용된 것으로 봄. 상이한 제한을 적용받는 둘이상의 대지를 합병하거나 공동개발을 하는 경우 폭이 넓은 도로에 면한 대지의 권장용도를 적용	주) 1. 권장용도 : 전층 권장용도인 경우 당해용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 30% 이상인 경우 권장용도가 수용된 것으로 본다.(바닥면적 산정시 주차장 제외). 상이한 제한을 적용받는 둘이상의 대지를 합병하거나 공동개발을 하는 경우 폭이 넓은 도로에 면한 대지의 권장용도를 적용	

나. 건축물의 밀도 결정(변경)조서

- 1) 건폐율 결정조서 : 변경없음
- 2) 용적률 결정(변경)조서
 - 가) 기 정

구 분		기준용적률	허용용적률	상한용적률
일반상업지역	양평로변	600% 이하	800% 이하	공공시설 부지 제공 시 허용용적률× (1+1.3×가중치×α) 이내
준 공 업 지 역	간선도로 이면부	200% 이하	350% 이하	
	영등포로, 제물포로, 당산로, 양산로변, 양평로변 이면부	300% 이하	400% 이하	
	특별계획구역	300% 이하	400% 이하	

- 주) 1. 준공업지역 내 공동주택·노인복지시설·오피스텔(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함) 입지시 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제4항 규정 적용
2. 일반상업지역 내 주거복합건물 입지 시 허용용적률 적용은 상기 적용기준에서 정한 범위내에서 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항(별표3)에 의한 용적률 적용
3. 동일한 용도지역 내에서 상이한 제한을 받는 둘이상의 대지를 합병하거나 공동개발하는 경우 용적률 적용은 대지간 가중 평균값 적용
4. 하나의 대지가 둘이상의 용도지역·용도지구에 걸치는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조의 규정을 적용하여 산정

나) 변 경

구 분		기준용적률	허용용적률	상한용적률
일반상업지역	영중로변	600% 이하	800% 이하	공공시설 부지 제공 시 허용용적률× (1+1.3×가중치×α)이내
준 공 업 지 역	이면부	200% 이하	350% 이하	
	영등포로, 국회대로, 당산로, 양산로, 영중로 이면부	300% 이하	400% 이하	
	영신로(특별계획구역 해제 지역)	250%이하	400% 이하	

- 주) 1. 준공업지역 내 공동주택·노인복지시설·오피스텔, 다중생활시설(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함) 입지 시 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제4항 및 제14항 규정 적용
2. 일반상업지역내 주거복합건물 입지 시 허용용적률 적용은 상기 적용기준에서 정한 범위 내에서 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항(별표3)에 의한 용적률 적용
3. 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
4. 하나의 대지가 둘이상의 용도지역·용도지구에 걸치는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조의 규정을 적용하여 산정

3) 높이 결정(변경) 조서

가) 기 정

구분		계획내용	비고
간선부	제물포로, 영등포로, 당산로변,	60m 이하	—
	양평로변	80m 이하	—
이면부	6~12m 도로변	25m 이하	—
	양산로변	30m 이하	—
특별계획구역		50m 이하	—

- 주) 1. 「국토의계획및이용에관한법률」 제52조 제1항 및 제1종지구단위계획수립지침(3-9-5)에 따라 가로구역별 최고높이를 부여하고 「건축법」 제60조 제3항 도로사선제한에 대한 규정 미적용
 2. 상이한 제한을 받는 둘이상의 대지를 합병하거나 공동개발하는 경우 대지둘레의 1/8이상 접한 도로 중 가장 넓은 도로에 면한 대지의 높이를 적용
 3. 특별계획구역 통합 개발시 최고높이 70m 이하

나) 변경

구분	구분	계획내용	비고
간선부	국회대로, 당산로, 영등포로	60m 이하	-
	영중로변	80m 이하	-
	영신로 (특별계획구역 해제지역)	60m 이하	
이면부	6~12m 도로변	25m 이하	-
	양산로변	30m 이하	-
	영신로 이면부 (특별계획구역 해제지역)	30m 이하	

- 주) 1. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업 시 해당 정비계획에서 정한 높이계획을 따름
 2. 간선부 적정개발규모(1,500㎡)이상 개발 시 최고높이 20%범위에서 구 도시·건축공동위원회 심의를 거쳐 완화 가능
 3. 간선부와 공동개발 하는 이면부의 경우 간선부 최고 높이기준 적용

다. 건축물 배치·형태·색채·건축선에 관한 결정(변경)조서

1) 건축물의 배치에 관한 결정(변경)조서

가) 기 정

구분	대 상 지	건축한계선	비고
간선부	제물포길, 영등포로, 양평로	3m	-
	당산로	2m	-
이면부	양산로변	2m	-
	6~12m 도로변	1m	-
	이면부 4m미만 현황도로	현황도로 확폭을 위한 전체 폭원	4m - 5m - 6m -
특별계획구역	25m도로변	4m	고층부 벽면한계선: 특별계획구역 이면도로 (12m)변 대지경계선으로부터 수평거리 20m, 적용높이 20m 이상
	영등포로변	3m	
	15m도로변	2m	
	12m도로변(확장부분)	4m	
	내부도로	2m, 3m	

- 주) 1. 특별계획구역 통합개발시 건축한계선 도로변으로 4m 확보

나) 변경

구분	대 상 지	건축한계선	비고
간선부	국회대로, 영등포로, 영중로	3m	-
	당산로	2m	-

구 분	대 상 지	건축한계선		비고
이면부	양산로변	2m		—
	6~12m 도로변	1m		—
	이면부 4m미만 현황도로	현황도로 확폭을 위한 전체 폭원	3m	—
			4m	—
			5m	—
			6m	—
특별계획구역 해제지역	영신로	—		벽면지정선(2층이하) : 3m 벽면한계선(3층이상) : 6m
	이면도로	1~2m		

2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 결정(변경)조서

가) 기 정

구 분		계획내용		비고
		기정	변경	
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	- 폭 15m이상 도로에 면한 건축물은 1층 전체 벽면적의 50% 이상을 투시형 벽으로 설치, 셔터는 투시형 셔터를 사용 - 폭 15m이상 도로에 면한 건축물의 경우 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출하여서는 아니됨(단 벽면에 조경, 벽화 등 장식적 처리를 하여 구 도시건축공동위원회의 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 특별 계획구역에 대하여 지정 - 고층부 탑상형 지정을 통한 시각적 개방감 및 도시환경 개선 유도	- 지역의 랜드마크적 기능 및 개방감 확보를 위하여 폭 15m이상 도로변에 대하여 탑상형 건축물을 권장 - 고층부 탑상형을 통한 시각적 개방감 및 도시환경 개선 유도	
건축물 외관	재료/색채	외벽면의 재료 및 색채는 주변과 조화를 유지하여야 하며 원색의 사용은 금하도록 함	외벽면의 재료 및 색채는 주변과 조화롭게 하고, 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 조화도모)	- 담장은 가급적 설치하지 않도록 함(설치시 식재 담장, 투시형 담장 권장) - 옹벽 등의 조성은 가급적 지양 함(설치시 자연적 소재 사용 권장 및 주변과 조화도모)	

구 분		계획내용		비고
		기정	변경	
	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	- 투시형 벽면설치 시 내·외부조명을 설치하여 가로분위기를 배려할 수 있도록 함 - 이면부 야간경관의 향상 및 보행활동 활성화 유도 - 전면도로변, 도로가각부에 경관조명 설치 권장	
	옥외광고물	- 외부에 노출이 심하거나 건축물과의 이질감이 심한 옥외 광고물에 대한 규제 - 통합간판 설치 유도	- 외부에 노출이 심하거나 건축물과의 이질감이 심한 옥외 광고물에 대한 규제 - 통합간판 설치 유도 「옥외광고물 등 설치조례」 등 관련규정 준수	

3. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

가. 대지내 공지에 관한 결정(변경)조서

1) 기 정

구분	계획내용	적용기준	비고
전면공지	- 대지경계선과 건축한계선 후퇴 사이의 공지를 전면공지로 조성 - 특별계획구역 가로공원 조성	- 인도부속형(간선부) - 인도·차도부속형(이면부)	접하는 보도와 단차가 없도록 조성
공개공지	- 간선부 및 대규모 개발 예정필지(1,000㎡이상) - 입지여건 및 조성목적에 따라 피로티형, 침상형, 개방형으로 조성가능	- 대지면적의 10%이상 - 위치지정이 되어있는 경우 결정도에 표시된 위치준수(단, 양산로변은 동일 대지 내 위치조정 가능) - 위치표시가 되어있지 않는 경우에는 주요보행 결절점 및 전면도로 가각부, 전면도로변에 설치 - 간선도로변 최소폭원 5m 이상 준수	피로티구조일 경우 유효높이 6m이상
쌈지공원	- 보행축상의 주요 결절부 - 대지면적 300㎡이상 간선 도로변	- 대지면적의 10%이상 - 위치지정이 되어있는 경우 결정도에 표시된 위치준수(단, 양산로변은 동일 대지 내 위치조정 가능) - 위치표시가 되어있지 않는 경우에는 주요보행 결절점 및 전면도로 가각부, 전면도로변에 설치 - 간선도로변 최소폭원 3m 이상 준수	피로티구조일 경우 유효높이 6m이상
대지내조경	「서울특별시 건축조례」 제24조에 따라 확보	보행자 활동이 많은 곳에 설치	—

- 주) 1. 당해 지구단위계획에 의한 공개공지 설치 면적의 경우 「서울특별시 건축조례」 제26조에 의한 설치 의무대상 면적에 산입 단, 필로티 구조나 지하에 설치할 경우 1/2에 해당하는 면적만 산입
 2. 대지 또는 건물 내에 설치하는 지하철의 출입구나 환기구는 서울특별시 건축조례 제26조 제1항 3목에 따라 공개공지 등의 면적으로 산입
 3. 최대개발규모 이내에서 공동개발에 의해 대지규모가 1,000㎡ 이상 되는 경우에는 상기 기준에 따라 공개공지 설치
 4. 최대개발규모 이내에서 공동개발에 의해 대지규모가 300㎡ 이상 되는 경우에는 상기 기준에 따라 씌지공원 설치

2) 변 경

구분	계획내용	적용기준	비고
전면공지	• 대지경계선과 건축한계선 후퇴 사이의 공지를 전면공지로 조성	• 인도부속형 • 인도·차도부속형	• 접하는 보도와 단차가 없도록 조성
공개공지	• 폭 15m이상의 도로변 및 대규모 개발 예정필지(1,500㎡이상) • 입지여건 및 조성목적에 따라 필로티형, 침상형, 개방형으로 조성가능	• 대지면적의 10%이상 • 위치지정이 되어있는 경우 결정도에 표시된 위치준수(단, 양산로변은 동일 대지 내 위치조정 가능) • 위치표시가 되어있지 않는 경우에는 주요보행 결절점 및 전면도로 가각부, 전면도로변에 설치 • 도로변 최소폭원 5m이상 접하여 설치	• 필로티 구조일 경우 유효높이 6m이상
씌지형공지	• 보행축 상의 주요 결절부 • 폭 15m이상의 도로에 접한 대지(면적 500㎡이상 1,500㎡미만)	• 대지면적의 10%이상 • 위치지정이 되어있는 경우 결정도에 표시된 위치준수(단, 양산로변은 동일 대지 내 위치조정 가능) • 위치표시가 되어있지 않는 경우에는 주요보행 결절점 및 전면도로 가각부, 전면도로변에 설치 • 도로변 최소폭원 3m 이상 접하여 설치	• 필로티 구조일 경우 유효높이 6m이상
대지내조경	• 「서울특별시 건축조례」 제24조에 따라 확보	• 보행자 활동이 많은 곳에 설치	—

- 주) 1. 설치되는 공개공지 면적에는 「서울특별시 건축조례」 제26조에 의한 설치 의무대상 면적에 산입하지 않음
 2. 대지 또는 건물 내에 설치하는 지하철의 출입구나 환기구는 서울특별시 건축조례 제26조 제1항 3목에 따라 공개공지 등의 면적으로 산입
 3. 최대개발규모 이내에서 공동개발에 의해 대지규모가 1,500㎡ 이상 되는 경우에는 상기 기준에 따라 공개공지 설치
 4. 최대개발규모 이내에서 공동개발에 의해 대지규모가 500㎡ 이상 1,500㎡미만이 되는 경우에는 상기 기준에 따라 씌지형공지 설치

나. 차량출입 및 보행동선에 관한 결정조서 : 변경없음

다. 환경친화요소

1) 기 정

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 설치 권장	—

2) 변 경

구분	계획내용	비고
녹색건축 인증 에너지 효율 등급 인증	• 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율 등급 인증 기준에 따라 준용 • 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무 대상 준수	—
신재생에너지 보급확대	• ‘신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진 법령’ 및 ‘신재생에너지 설비의 지원 등에 관한 규정(산업통상자원부 고시 제2015-263)’의 기준에 따라 설치 권장	—
중수도시설설치	• ‘물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률’ 제9조 및 같은법 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 녹색 주차장 설치 권장	—

4. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

가. 특별계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
			기 정	변 경	변경후		
폐지	특별계획구역1	당산동1가 200-1 일원	2,174.7	감)2,174.7	-	서고시 제2002-270호 (2002.6.28.)	
폐지	특별계획구역2	당산동1가 191-10 일원	2,412.6	감)2,412.6	-		
폐지	특별계획구역3	당산동1가 188-6 일원	4,063.3	감)4,063.3	-		
폐지	특별계획구역4	당산동1가 169 일원	2,698.6	감)2,698.6	-		
폐지	특별계획구역5	당산동1가 158-15 일원	2,684.1	감)2,684.1	-		
폐지	특별계획구역6	당산동1가 91-3 일원	2,774.3	감)2,774.3	-		
폐지	특별계획구역7	당산동1가 85 일원	2,856.9	감)2,856.9	-		
폐지	특별계획구역8	영등포동6가 135-1 일원	8,658.7	감)8,658.7	-		
폐지	특별계획구역9	영등포동6가 133-1 일원	4,336.5	감)4,336.5	-		
폐지	특별계획구역10	영등포동6가 121-3 일원	4,204.9	감)4,204.9	-		
폐지	특별계획구역11	영등포동6가 100 일원	4,215.4	감)4,215.4	-		
폐지	특별계획구역12	영등포동6가 81 일원	4,205.1	감)4,205.1	-		

나. 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구역명	변경내용	변경사유
특별계획구역 1~12	• 폐지	• 장기간 사업 미시행 및 건축규제로 주민불편이 계속됨에 따라 주민 의견이 반영된 실현 가능한 계획 수립을 위해 특별계획구역 폐지

5. 인센티브 운영계획

가. 용적률 완화항목 및 완화내용

1) 기 정

가) 용적률 인센티브

① 기준용적률과 각 완화항목 준수에 따른 용적률 인센티브의 합은 허용용적률 이하로 한다. 즉, 기준용적률 + $\sum$ (각 항목별 용적률 인센티브) $\leq$ 허용용적률을 적용한다.

② 용적률 인센티브는 크게 의무형, 유도형, 규제형의 3가지 유형으로 구성되며 운영기준은 아래와 같이 적용한다.

1. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 의무형 인센티브는 해당 인센티브량(허용용적률-기준용적률)의 100분의 20이상, 유도형과 규제형 인센티브 합은 해당 인센티브량의 100분의 80 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.



2. 의무형 인센티브인 친환경 건축물 항목은 해당 인센티브의 100분의 20에 미달하는 경우에도 유도형과 규제형 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 의무형 인센티브의 대체 적용은 인정되지 않으며 준수한 의무형 인센티브량만 인정한다. 반면, 의무형 인센티브를 해당 인센티브량의 100분의 20을 초과하여 계획한 경우에는 유도형과 규제형의 인센티브 미달량에 대하여 의무형 인센티브로 대체하여 적용이 가능하다.
 3. 유도형 인센티브 항목이 두가지 이상인 경우 한 항목의 유도형 인센티브 계획용적률은 해당 유도형 인센티브 총량의 100분의 50이내에서 적용한다.
 4. 규제형 인센티브 계획용적률은 해당 허용용적률 인센티브 양의 100분의 50을 초과할 수 없으며, 본 기준을 초과하여 계획용적률이 산출된 경우에도 지구단위계획도상의 규제 항목은 건축계획에 반영하여야 한다.
- ③ 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없다(예 : 공개공지와 전면공지 등).
- ④ 그 외 각 항목별 용적률 완화 여부 및 산정기준 등은 결정조서 및 해당 지침을 참조하여 용적률 인센티브 양을 산정토록 한다.

나) 친환경 인센티브 항목

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

2) 변 경

가) 용적률 인센티브

1. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 친환경 인센티브는 100분의 30이상, 계획유도 인센티브 합은 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 30% 이상인 경우에 당해용도를 수용한 것으로 본다.(바닥면적 산정 시 주차장 제외, 영신로변 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. 인센티브 완화량 산정 시 관계법령에서 의무적으로 설치하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없다.(예:공개공지와 전면공지 등)

나) 친환경 인센티브 항목

세분	완화기준			비고
녹색건축 인증	최우수(그린1등급)	기준용적률×0.12	세기준 모두 최고등급 만족시 : 기준용적률 ×0.4	• 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 녹색건축물 인증기준, 건축물 에너지 효율등급 인증 기준 준용 • 서울시 녹색건축물 설계 기준에 따른 의무대상은 의무등급 이상 등급 만족시 등급별 적용 요율의 차이 값만 적용
	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 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		
중수도시설 설치	기준용적률×0.04			• 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 • 관련법상 의무시설인 경우 제외
빗물관리	기준용적률×0.04			• 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설

세분	완화기준	비고
시설설치		• 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) × 0.1	• 법적 조경으로 산입된 면적 제외 • 지하구조물 미설치, 자연토양 및 식생 가능시
녹색주차장, 투수성포장	기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.1	• 기준용적률 × 0.05 이내

다) 상한용적률 완화항목 및 완화내용

항목	완화조건	산정방식
상한용적률	공공시설 제공 시	• $[기준용적률 \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha)]$ 또는 $[허용용적률 \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha)]$ 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 기부채납하거나 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.

나. 용적률 인센티브 유형 : A

1) 기 정

구 분		계획내용	
위치특성		• 간선부 / 역세권-영등포로, 당산로, 제물포로, 양평로, 양산로 변	
기준/허용용적률		• 일반상업지역(600%/800%), 준공업지역(300%/400%)	
의무 : 유도 : 규제 비율		• 의무형(20% 이상), 유도형(30% 이상), 규제형(50% 미만)	
항목	세 분	세부계획기준	비 고
유도	공동개발	공동개발 권장 or 자율적 공동개발	$기준용적률 \times \alpha$ $-2\text{필지}\alpha=0.08$ $-3\sim4\text{필지}\alpha=0.09$ $-5\text{필지이상}\alpha=0.1$
	대지내통로	공공보행통로	$기준용적률 \times (\text{조성면적} / \text{대지면적}) \times 0.35$
	대지내공지	공개공지or 쌈지형공지	$기준용적률 \times \{(\text{설치면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times 0.7$
	건축물용도	권장	$기준용적률 \times (\text{권장용도면적} \div \text{주차장을 제외한 건축면적}) \times 0.25$
	도시경관개선	지하철출입구or 지하공간통로 고층부 탑상형	$기준용적률 \times 0.1$ $기준용적률 \times 0.015$

구 분			계획내용	
규제	공동개발	공동개발 지정	기준용적률 $\times \alpha$	-2필지 $\alpha=0.08$ -3~4필지 $\alpha=0.09$ -5필지이상 $\alpha=0.1$
	대지내통로	보차혼용통로	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times 0.7$	보행 및 차량통행 공간 확보
	대지내공지	건축한계선	기준용적률 $\times$ (제공면적/대지면적) $\times 0.7$	보행공간 확보 및 경관개선
		공개공지or 쌈지형공지 위치지정	기준용적률 $\times 0.02$	간선변 녹지축 연계
	주차계획	공동주차출입구	기준용적률 $\times 0.015$	
의무형		친환경 건축물	인센티브량의 20% 이상	

2) 변 경

구 분		계획내용	
위치특성		•간선부 / 역세권- 영등포로, 당산로, 국회대로, 영중로, 양산로 변	
기준/허용용적률		•일반상업지역(600%/800%), 준공업지역(300%/400%)	
항목	세 분	세부계획기준	비 고
공동개발	공동개발 (지정, 권장) 자율적 공동개발 공동개발(지정-조건부)	기준용적률 $\times \alpha$	• α : 면적 가중치 적용 - 90~200㎡미만 $\alpha=0.05$ - 200~500㎡미만 $\alpha=0.08$ - 500~1,500㎡미만 $\alpha=0.1$ - 1,500㎡ 이상 $\alpha=0.12$ - 조건부 공동개발 이행 시 $\alpha+0.01$
대지내 공지	대지 내 공지	기준용적률 $\times 0.03$	• 위치가 지정된 공개공지 및 쌈지형공지에 적용
	공개공지, 쌈지형공지	기준용적률 $\times$ {(설치면적-의무면적)/대지면적} $\times 0.9$	• 주민 및 이용자 휴식공간 제공
	보차혼용통로	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times 0.35$	• 의무면적이상 또는 권장에 의한 설치 시 제공
	건축한계선	기준용적률 $\times$ (설치면적/대지면적) $\times 0.35$	
건축물 용도	권장용도	기준용적률 $\times$ (권장용도면적 $\div$ 주차장을 제외한 건축연면적) $\times 0.25$	• 30%이상 설치 시
도시경관 개선	지하철출입구/ 지하공간통로	기준용적률 $\times 0.05$	
	고층부 탑상형	기준용적률 $\times 0.015$	
주차계획	공동주차출입구	기준용적률 $\times 0.015$	
보행개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치	기준용적률 $\times 0.06$	
친환경		인센티브량의 30%	

다. 용적률 인센티브 유형 : B

1) 기 정

구 분		계획내용		
위치특성		•이면부		
기준/허용용적률		•200% / 350%		
의무 : 유도 : 규제 비율		•의무형(20% 이상), 유도형(30% 이상), 규제형(50% 미만)		
항목	세 분	세부계획기준	비 고	
유도	공동개발	공동개발권장	기준용적률× α -2필지 $\alpha=0.17$ -3~4필지 $\alpha=0.19$ -5필지이상 $\alpha=0.21$	
	대지내통로	공공보행통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×0.5	보행공간 확보
	대지내공지	공개공지 or 쌈지형공지	기준용적률×{(설치면적-의무면적) /대지면적}×1.4	주민 및 이용자 휴식공간 제공
	건축물용도	권장	기준용적률×(권장용도면적÷ 주차장을 제외한 건축연면적)×0.45	특화용도 부여
규제	공동개발	공동개발지정	기준용적률× α -2필지 $\alpha=0.17$ -3~4필지 $\alpha=0.19$ -5필지이상 $\alpha=0.21$	
	대지내통로	보차혼용통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×1.7	보행 및 차량통행 공간 확보
	대지내공지	건축한계선	기준용적률×(제공면적/대지면적)×1.7	보행공간 확보 및 경관 개선
의무형	친환경 건축물	인센티브량의 20% 이상		

2) 변 경

구 분		계획내용	
위치특성		• 이면부	
기준/허용용적률		• 200% / 350%	
항목	세 분	세부계획기준	비 고
공동개발	공동개발 (지정, 권장) 자율적 공동개발 공동개발(지정-조건부)	기준용적률 $\times\alpha$	α : 면적 가중치 적용 - 90~200㎡미만 $\alpha=0.21$ - 200~300㎡미만 $\alpha=0.24$ - 300㎡ 이상 $\alpha=0.27$ - 조건부 공동개발 이행 시 $\alpha+0.01$
대지내 공지	공개공지, 쌈지형공지	기준용적률 $\times$ (설치면적/대지면적) $\times 1.5$	• 주민 및 이용자 휴식공간 제공
	보차혼용통로	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times 1.2$	
	건축한계선	기준용적률 $\times$ (설치면적/대지면적) $\times 1.2$	
건축물 용도	권장용도	기준용적률 $\times$ (권장용도면적 $\div$ 주차장을 제외한 건축연면적) $\times 0.45$	• 30%이상 설치 시
보행개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치	기준용적률 $\times 0.1$	
친환경		인센티브량의 30%	

라. 용적률 인센티브 유형 : C

1) 기 정

구 분			계획내용	
위치특성			•특별계획구역 - 당산동1가·영등포동 6가 일대	
기준/허용용적률			•300% / 400%	
의무 : 유도 : 규제 비율			•의무형(20% 이상), 유도형(30% 이상), 규제형(50% 미만)	
항목		세 분	세부계획기준	비 고
유도	대지내공지	공개공지 or 쌈지형공지	기준용적률×{(설치면적-의무면적) /대지면적}×0.5	주민 및 이용자 휴식공간 제공
	건축물용도	권장	기준용적률×(권장용도면적÷ 주차장을 제외한 건축면적)×0.3	특화용도 부여
		꼭대기층 개 방	기준용적률×(설치면적÷ 해당층 바닥면적)×0.3	주민 및 이용자 휴식공간 제공
	도시경관개선	고층부탑상형	기준용적률×0.03	
	주차계획	자전거 주차장	50대 초과시 1면당×0.2	
규제	대지내공지	전면공지	기준용적률×(조성면적/대지면적)×0.35	
	도시경관개선	벽면한계선	기준용적률×0.03	
의무형		친환경 건축물	인센티브량의 20% 이상	

2) 변 경

구 분		계획내용	
위치특성		•간선부 / 영신로변	
기준/허용용적률		•250%/400%	
항목	세 분	세부계획기준	비 고
공동개발	공동개발 (지정, 권장) 자율적 공동개발 공동개발(지정-조건부)	기준용적률× α	• α : 면적 가중치 적용 - 90~500㎡ 미만 $\alpha=0.18$ - 500~1,500㎡ 미만 $\alpha=0.22$ - 1,500㎡ 이상 $\alpha=0.24$ - 조건부 공동개발 이행 시 $\alpha+0.01$
대지내 공지	대지 내 공지	기준용적률×0.03	• 위치가 지정된 공개공지 및 쌈지형공지에 적용
	공개공지, 쌈지형공지	• 기준용적률×{(설치면적-의무면적) /대지면적}×0.9	• 주민 및 이용자 휴식공간 제공 • 의무면적이상 또는 권장에 의한 설치 시 제공
	보차혼용통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×0.5	
	벽면지정선	기준용적률×(설치면적/대지면적)×0.5	
건축물 용도	권장용도(1층제외)	기준용적률×(권장용도면적÷주차장 및 1층을 제외한 건축면적)×0.3	• 30%이상 설치 시 • 주차장 및 1층 연면적 제외
	1층 권장용도	기준용적률×0.06	• 1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2 이상 설치 시
도시경관	고층부 탑상형	기준용적률×0.015	

구 분		계획내용	
개선	벽면한계선	기준용적률×0.02	
주차계획	공동주차 출입구	기준용적률×0.015	
보행개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치	기준용적률×0.05	
친환경		인센티브량의 30%	

마. 용적률 인센티브 유형 : D

1) 기 정

구 분			계획내용	
위치특성			•특별계획구역 - 당산동1가·영등포동 6가 일대	
기준/허용용적률			•300% / 400%	
의무 : 유도 : 규제 비율			•의무형(20% 이상), 유도형(30% 이상), 규제형(50% 미만)	
항목		세 분	세부계획기준	비 고
유도	대지내공지	공개공지 or 쌈지형공지	$\text{기준용적률} \times \{(\text{설치면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times 0.5$	주민 및 이용자 휴식공간 제공
	건축물용도	권장	$\text{기준용적률} \times (\text{권장용도면적} \div \text{주차장을 제외한 건축면적}) \times 0.3$	특화용도 부여
		꼭대기층 개 방	$\text{기준용적률} \times (\text{설치면적} \div \text{해당층 바닥면적}) \times 0.3$	주민 및 이용자 휴식공간 제공
	도시경관개선	고층부탑상형	$\text{기준용적률} \times 0.03$	
	주차계획	자전거 주차장	50대 초과시 1면당 $\times 0.2$	
규제	대지내공지	전면공지	$\text{기준용적률} \times (\text{조성면적} / \text{대지면적}) \times 0.35$	
	도시경관개선	벽면한계선	$\text{기준용적률} \times 0.03$	
의무형		친환경 건축물	인센티브량의 20% 이상	

2) 변 경

구 분		계획내용	
위치특성		•이면부 / 영신로변	
기준/허용용적률		•250%/400%	
항목	세 분	세부계획기준	비 고
공동개발	자율적 공동개발	기준용적률× α	• α : 면적 가중치 적용 - 90~200㎡ 미만 $\alpha=0.21$ - 200~300㎡ 미만 $\alpha=0.24$ - 300㎡ 이상 $\alpha=0.27$
대지내 공지	공개공지, 쌈지형공지	기준용적률×{(설치면적-의무면적) /대지면적}×0.9	• 주민 및 이용자 휴식공간 제공
	보차혼용통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×0.5	
	건축한계선	기준용적률×(설치면적/대지면적)×1.2	

구 분		계획내용	
건축물 용도	권장용도(1층제외)	$\text{기준용적률} \times (\text{권장용도면적} \div \text{주차장 및 1층을 제외한 건축면적}) \times 0.3$	30%이상 설치시 준수 - 주차장 및 1층 연면적 제외
	1층 권장용도	$\text{기준용적률} \times 0.06$	1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2 이상 설치 시
도시경관 개선	고층부 탑상형	$\text{기준용적률} \times 0.015$	
보행개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치	$\text{기준용적률} \times 0.05$	
친환경		인센티브량의 30%	

④ 경미한 사항에 관한 사항

1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조제4항의 규정에 따른 경미한 사항

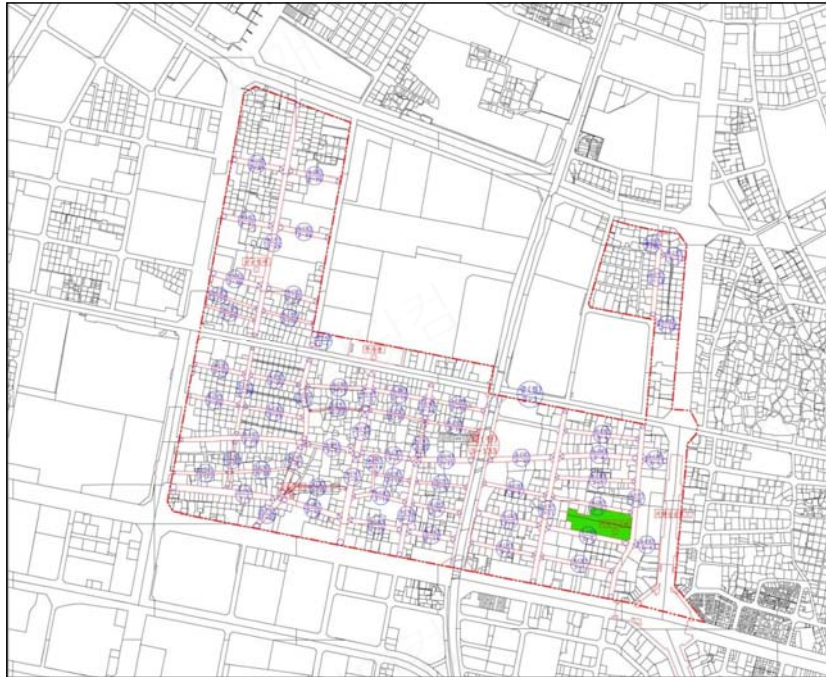
기정	변경
1. 대지의 분할·교환에 관한 사항	1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
2. 공개공지, 쌈지형공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)	2. 공개공지, 쌈지형공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
3. 전면공지의 조성방법의 변경	3. 전면공지의 조성방법의 변경
4. 수종조경시설물 등의 설치계획의 변경	4. 수종조경시설물 등의 설치계획의 변경
5. 구역과 연결한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)	5. 구역과 연결한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)
6. 건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항	
7. 필지면적의 20% 이내에서의 필지분할가능선의 변경	6. 필지면적의 20% 이내에서의 필지분할가능선의 변경
	7. 법령이나 지침의 제·개정 등에 따라 변경된 기준을 적용하기 위한 민간부문시행지침의 변경

⑤ 관계도면 : 생략 (열람장소에 비치된 도면과 같음)

⑥ 기타 자세한 내용은 「영등포1 지구단위계획」 결정도서 참조 : 생략 (비치도서와 같음)

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

■ 도시기반시설에 관한 결정(기정)도



**영등포1
지구단위계획
재정비**

**도시기반시설에 관한
결정(기정)도**

--- 지구단위계획구역

도로

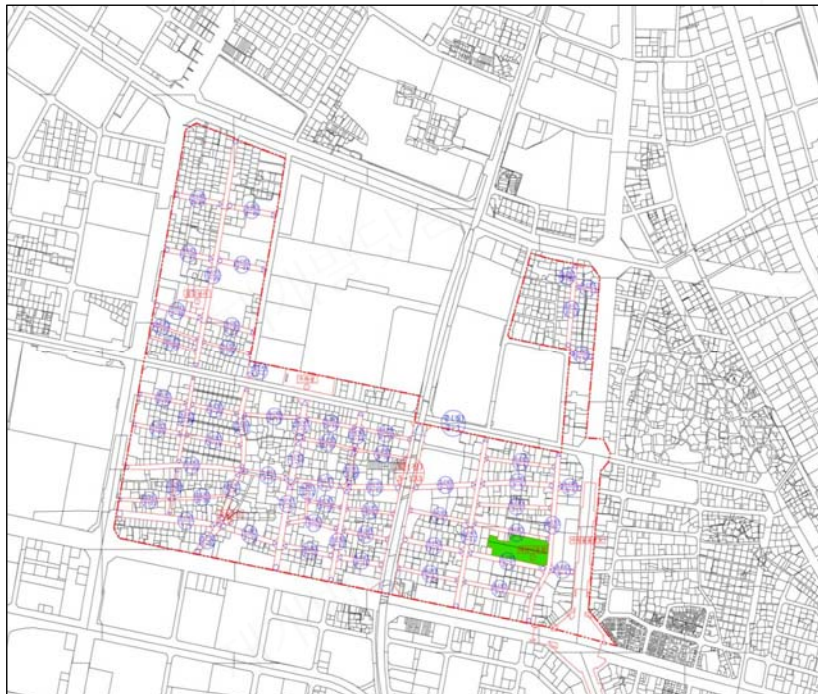
어린이공원

기타도시계획시설

0 50 100 200m

N
W E
S

■ 도시기반시설에 관한 결정(변경)도



**영등포1
지구단위계획
재정비**

**도시기반시설에 관한
결정(변경)도**

--- 지구단위계획구역

도로

어린이공원

기타도시계획시설

0 50 100 200m

N
W E
S

■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도

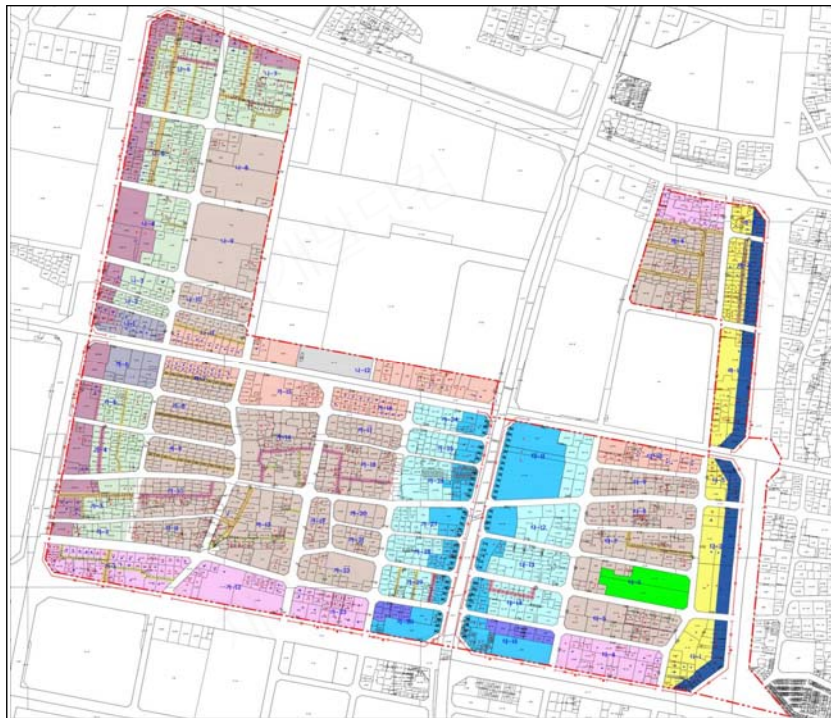


영등포1
지구단위계획
재정비

획지 및 건축물 등에 관한
결정(기정)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도



영등포1
지구단위계획
재정비

획지 및 건축물 등에
관한 결정(변경)도

