

◆ 서울특별시고시 제2024-66호

도시관리계획(여의도아파트지구 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시

건설부고시 제131호(1976.8.21.)로 최초 지정된 서울특별시 영등포구 여의도동 일원 여의도 아파트지구의 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정(안)에 대하여 2023년 제19차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의(2023.12.14.)를 거쳐, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은 법 시행령 제25조의 규정에 따라 도시관리계획을 결정하고, 같은 법 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다

2024년 2월 1일
서울특별시

I. 결정 취지

여의도아파트지구 아파트단지의 재건축 가능시기 단계별 도래에 따라 선제적 도시관리계획 수립을 위하여 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획을 결정하는 사항임

II. 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획)에 관한 결정조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정조서

가. 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	여의도아파트지구 지구단위계획구역	영등포구 여의도동 일원	-	증) 599,795.1	599,795.1	-	-

나. 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	도면표시번호	구역명	면적(㎡)			결정사유
			기정	변경	변경후	
신설	①	여의도아파트지구 지구단위계획구역	-	증) 599,795.1	599,795.1	- 대규모 주거단지 재건축에 따른 광역차원의 체계적 관리방안 필요에 따라 지구단위계획구역 지정 - 한강르네상스 2.0 “그레이트 한강 사업” 등 한강 연결성 강화 고려 여의도로 및 하천 포함

② 도시관리계획에 관한 결정조서

1. 용도지역·지구 결정조서

가. 용도지역 결정 조서 : 변경없음

구 분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		599,795.1	100.0	-
주거지역	소계	549,620.3	91.6	-
	제1종일반주거지역	9,955.1	1.6	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	131,389.2	21.9	-
	제3종일반주거지역	408,276.0	68.1	-
상업지역	소계	24,531.7	4.1	-
	일반상업지역	24,531.7	4.1	-
녹지지역	소계	25,643.1	4.3	-
	자연녹지지역	25,643.1	4.3	-

※ 용도지역 면적은 Auto CAD 상 면적으로 산정

※ 세부개발계획 수립 시 용도지역 변경

나. 용도지구 결정 조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	폭원(m)	최초결정일	비고
기정	1	아파트지구	아파트지구 (여의도)	여의도동 일원	403,471.9	-	건고 제1976-131호 (1976.8.21.)	여의도지구

2. 도시계획시설 결정조서

가. 교통시설 : 변경없음

1) 도로 : 변경없음

■ 도로 총괄표

류별	합계		1류		2류		3류	
	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)
합계	6	11,015 (2,270)	3	9,055 (1,770)	-	-	3	1,960 (500)
대로	2	2,367 (1,014)	1	987 (514)	-	-	1	1,380 (500)
중로	3	8,368 (1,256)	2	8,068 (1,256)	-	-	1	300
소로	1	280	-	-	-	-	1	280

※ ()은 구역 내 해당사항임

■ 도로 결정조서

연번	구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	최초결정일	비고
		등급	류별	번호	폭원							
1	기정	대로	1	30	35	주간선도로	987 (514)	여의동로	의사당대로	일반도로	-	-
2	기정	대로	3	31	25~45	주간선도로	1,380 (500)	여의도 남단	여의도 북단	일반도로	건고 제143호 (1970.3.26.)	-
3	기정	중로	1	131	20	보조간선도로	1,195 (336)	여의동로	여의동로	일반도로	-	-
4	기정	중로	1	132	20~30	보조간선도로	6,873 (920)	여의도남단	여의도북단	일반도로	-	-
5	기정	중로	3	-	12	집산도로	300	여의나루길	여의길	일반도로	서고 제21호 (2006.1.12.)	-
6	기정	소로	3	-	6	국지도로	280	여의길	용호로	일반도로	서고 제21호 (2006.1.12.)	-

※ ()는 구역 내 해당사항임

2) 철도 : 변경없음

■ 철도 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치			연장 (m)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지			
기정	①	철도	도시철도 (방화~고덕)	강서구 개화동 306 일대	강동구 강일동 579 일대	-	47,400	건고 제695호 (1990.10.19.)	밤섬정차장 (여의나루역)
기정	②								5호선

나. 도시공간시설 : 변경없음

1) 광장 : 변경없음

■ 광장 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	①	광장	교통광장	원효대교 남단	22,569 (12,569.2)	건고 제313호 (1978.10.20.)	-

※ () 안은 구역내 해당사항임

2) 공원 : 변경없음

■ 공원 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공원	어린이공원	여의도동 50-2	5,385.0	-	5,385.0	건고 제147호 (1971.3.22.)	평화공원
기정	②	공원	어린이공원	여의도동 50-3	4,595.0	-	4,595.0	건고 제147호 (1971.3.22.)	자유공원
기정	③	공원	어린이공원	여의도동 41 일대	1,585.0	-	1,585.0	서고 제2006-21호 (2006.1.12.)	-
기정	④	공원	어린이공원	여의도동 42 일대	1,745.0	-	1,745.0	서고 제2006-21호 (2006.1.12.)	-
기정	⑤	공원	어린이공원	여의도동 51,52 일대	1,860.0	-	1,860.0	서고 제2006-21호 (2006.1.12.)	-
기정	⑥	공원	어린이공원	여의도동 37 일대	1,760.0	-	1,760.0	서고 제2006-21호 (2006.1.12.)	-
기정	⑦	공원	어린이공원	여의도동 28 일대	2,155.0	-	2,155.0	서고 제2006-21호 (2006.1.12.)	-
기정	⑧	공원	소공원	여의도동 30-3 일대	940.0	-	940.0	서고 제2006-21호 (2006.1.12.)	-
기정	⑨	공원	소공원	여의도동 40 일대	680.0	-	680.0	서고 제2006-21호 (2006.1.12.)	-
기정	⑩	공원	소공원	여의도동 40-4 일대	470.0	-	470.0	서고 제2006-21호 (2006.1.12.)	-

다. 공공·문화체육시설

1) 학교

■ 학교 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	학교명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
						기정	변경	변경후		
기정	①	학교	고등학교	여의도 고등학교	여의도동 30-1	19,835.0	-	19,835.0	서고 제88호 (1976.4.22.)	-
기정	②	학교	중학교	여의도 중학교	여의도동 40-1	17,478.0	-	17,478.0	서고 제88호 (1976.4.22.)	-
기정	③	학교	고등학교	여의도 여자 고등학교	여의도동 40-2	10,413.0	-	10,413.0	서고 제460호 (1978.9.8.)	-
기정	④	학교	초등학교	여의도 초등학교	여의도동 40-3	11,570.0	-	11,570.0	서고 제88호 (1976.4.22.)	-
기정	⑤	학교	초등학교	윤중 초등학교	여의도동 38	11,978.0	-	11,978.0	서고 제88호 (1976.4.22.)	-
기정	⑥	학교	중학교	윤중 중학교	여의도동 38-2	13,596.0	-	13,596.0	서고 제88호 (1976.4.22.)	-

2) 공공청사

■ 공공청사 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공공청사	교통 사업소	여의도동 38-3	1,032.0	-	1,032.0	서고 제152호 (1978.4.11.)	강서도로 교통사업소

라. 방재시설

1) 하천

■ 하천 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	하천 (한강,샛강)	국가하천	여의도동 85 일대	40,747,864 (25,643.1)	-	40,747,864 (25,643.1)	대통령령 제6583호 (1973.3.21.)	-

※ ()는 구역 내 해당사항임

③ 건축계획에 관한 결정조서

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

가. 가구 및 획지 설정기준

구분		설정기준	비고
가구		8m 이상 도로로 구획되는 블록을 기준으로 가구 설정	6개소
획지	획지	- 정비계획 등으로 기 결정된 일단의 계획적 개발단위 - 지구단위계획을 통해 기반시설 계획 등에 따른 계획적 개발단위 - 단일 건축물로서 대지가 다수의 필지로 된 경우	23개소
	공동개발(권장)	- 수변문화공간 조성 등으로 계획적 유도가 필요한 공동주택 단지 - 목화아파트, 삼부아파트 - 장미아파트, 화랑아파트, 대교아파트, 대교상가	2개소

나. 가구에 관한 결정조서

가구번호 (도면번호)	위치	면적(㎡)	비고
A	영등포구 여의도동 30번지 일대	94,039.9	-
B	영등포구 여의도동 40번지 일대	135,200.0	가구 내 도로 포함 (여의도동 4-1도 : 1,719㎡)
C	영등포구 여의도동 50번지 일대	148,267.0	-
D	영등포구 여의도동 28번지	43,042.0	-
E	영등포구 여의도동 37번지 일대	40,882.0	-
F	영등포구 여의도동 38번지 일대	36,773.0	-

다. 획지에 관한 결정조서

가구		획지					비 고	
구분	번호	번호	위치		대지면적(㎡)	획지면적(㎡)		
신설	A	A1	여의도동	30대	11,570.0	11,570.0	목화아파트	공동개발 (권장)
		A2	여의도동	30-2대	35,507.9	62,634.9	삼부아파트	
				30-3대	27,127.0			
		A3	여의도동	30-1학	19,835.0	19,835.0	여의도고등학교	
신설	B	B1	여의도동	40대	13,250.0	13,250.0	장미아파트	공동개발 (권장)
		B2	여의도동	40-4대	9,395.0	9,395.0	화랑아파트	
		B3	여의도동	41대	31,699.0	31,699.0	대교아파트	
		B4	여의도동	41-1대	1,663.0	1,663.0	대교B상가	
		B5	여의도동	41-2대	1,650.0	1,650.0	대교A상가	
		B6	여의도동	42대	34,879.0	34,879.0	한양아파트	
		B7	여의도동	42-1대	1,484.0	1,484.0	한양상가	
		B8	여의도동	40-1학	17,478.0	17,478.0	여의도중학교	
		B9	여의도동	40-2학	10,413.0	10,413.0	여의도여자고등학교	
		B10	여의도동	40-3학	11,570.0	11,570.0	여의도초등학교	
신설	C	C1	여의도동	50대	98,843.0	108,823.0	시범아파트 평화공원, 자유공원 포함	
				50-2공	4,595.0			
				50-3공	5,385.0			
		C2	여의도동	51대	18,565.0	18,565.0	삼익아파트	
		C3	여의도동	52대	18,565.0	18,565.0	은하아파트	
		C4	여의도동	50-1대	2,314.0	2,314.0	여의도성당	
신설	D	D1	여의도동	28대	43,042.0	43,042.0	광장아파트(28번지)	
신설	E	E1	여의도동	37대	20,935.0	40,882.0	미성아파트	
				37-1대	6,011.0			
				37-2대	13,936.0			
신설	F	F1	여의도동	38-1대	10,167.0	10,167.0	광장아파트(38-1번지)	
		F2	여의도동	38-3대	1,032.0	1,032.0	강서도로교통사업소	
		F3	여의도동	38학	11,978.0	11,978.0	윤중초등학교	
		F4	여의도동	38-2학	13,596.0	13,596.0	윤중중학교	

※ 향후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

※ 도로 등 결정된 부분은 획지에서 제외

라. 공동개발에 관한 계획

■ 공동개발 결정조서

가구번호	가구면적(㎡)	위치		대지면적(㎡)	공동개발 면적(㎡)	계획내용	비고
A	94,039.9	여의도동	30대	11,570.0	74,204.9	공동개발 (권장)	목화아파트 삼부아파트
			30-2대	35,507.9			
			30-3대	27,127.0			
B	135,200.0	여의도동	40대	13,250.0	59,376.0	공동개발 (권장)	장미아파트 화랑아파트 대교아파트 대교상가
			41대	31,699.0			
			41-1대	1,663.0			
			41-2대	1,650.0			
			40-4대	9,395.0			
			4-1도	1,719.0			

※ 공동개발 면적에 기부채납되는 도로 포함

2. 건축물 용도 결정조서

가. 허용용도

구분	도면 표시	전층	비고
허용 용도	A	종교시설	-
	B	공공청사	-

※ 특별계획구역은 특별계획구역 지침에 따름

나. 불허용도

구분	도면 표시	전층	비고
불허 용도	A	허용용도 이외 용도	-

※ 특별계획구역은 특별계획구역 지침에 따름

3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

가. 건폐율에 관한 결정조서

구분	건폐율	비고
제2종일반주거지역	60% 이하	「서울특별시 도시계획 조례」 제54조 준용
제3종일반주거지역	50% 이하	

※ 특별계획구역은 특별계획구역 지침에 따름

※ 용도지역 변경에 따른 건폐율 적용사항은 특별계획구역 지침 적용

※ 여의도고등학교, 여의도중학교, 여의도초등학교, 여의도여자고등학교, 윤중초등학교, 윤중중학교 도시계획시설(학교)은 개별 고시 내용을 따름

나. 용적률에 관한 결정조서

구분	용적률			비고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
제2종일반주거지역	200% 이하	200% 이하	법적용적률의 2배 이하	-
제3종일반주거지역	250% 이하	250% 이하	법적용적률의 2배 이하	-

※ 상한용적률 산정기준은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업의 경우 관련 법령 및 「서울특별시 공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」 및 「서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」을 적용하고, 그 외의 기타 확지의 경우 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 상 상한용적률 인센티브 기준에 따름

※ 둘 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸쳐는 대지에 대한 적용의 기준은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조 규정을 따름

※ 여의도고등학교, 여의도중학교, 여의도초등학교, 여의도여자고등학교, 윤중초등학교, 윤중중학교 도시계획시설(학교)은 개별 고시 내용을 따름

※ 용도지역 변경에 따른 용적률 적용사항은 특별계획구역 지침 적용

다. 높이에 관한 결정조서

유형	구분(획지번호)	높이		비고
		기준	최고	
종교시설	C4	32m 이하	40m 이하	-
공공청사	F2	32m 이하	40m 이하	-

※ 특별계획구역 기준 주택단지는 세부개발계획(정비계획) 수립 시 최고높이 200m 이하

※ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」에 따른 정비사업 시 높이는 관련 법령에 따름

※ 학교시설 등 기타 도시계획시설에 대한 별도 지침 또는 기준 등이 있는 경우 그에 따름

4. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서

1) 건축선 및 대지내 공지

구분	적용지역	계획내용	비고	
건축선	건축한계선	여의대방로	- 도로경계선으로부터 10m ※ 광역통경축변 건축선 후퇴기준 적용 ※ 단, 저층부 부대복리시설 5m, 일반건축물(주상복합 포함) 3m	조성위치는 결정도를 따름
		여의나루로	- 도로경계선으로부터 5m ※ 지구통경축변 건축선 후퇴기준 적용 ※ 단, 저층부 부대복리시설 3m, 일반건축물(주상복합 포함) 3m	
		국제금융로7길		
		63로		
		여의동로3길		
		공원 및 이면도로 연접부	대지 및 도로경계선으로부터 1 ~ 3m	
		여의동로	- 도로경계선으로부터 5m ~ 15m ※ 공공청사(F2)는 획지의 크기 및 형상과 도시계획시설임을 고려하여 건축한계선 적용 제외	
		학교 연접지역	대지경계선으로부터 6m	
		국제금융로	도로경계선으로부터 6m	
		의사당대로		
	벽면한계선	여의대방로	15층 이상의 건축물은 벽면을 건축한계선으로부터 3m 추가 후퇴(11층 이상부터 적용) ※ 광역/ 지구통경축변 건축선 후퇴기준 적용	조성위치는 결정도를 따름
		여의나루로		
		국제금융로7길		
		63로		
		여의동로3길		
대지내 공지	전면공지	건축한계선 지정구간	- 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간조성 (대지경계로부터 폭 3m 구간) - 건축한계선 6m 구간에 대하여 대지 경계선과 건축한계선 사이에 생기는 전면공지는 보행공간·조경 공간(4m)으로 조성 - 조경공간 내에는 가로수, 벤치, 카페테라스 등을 조화롭게 조성하여 가로정원으로 계획하되 보행에 방해가 되지 않도록 최대한 후퇴하여 설치 - 단, 판매를 위한 시설물 설치 불허	조성위치는 결정도를 따르되 계획여건에 따라 조정가능
	공공보행통로	공동주택단지 내	- 폭 8m 내외 및 24시간 개방 - 수변과 보행 네트워크 강화를 위한 보행공간 조성 ※ 생활공유가로(권장) : - 폭 15m 내외 및 24시간 개방 - 생활공유가로 주변 부대복리시설 배치로 커뮤니티 가로 조성 - 도로, 보차혼용통로 및 공공보행통로로 조성	조성위치는 결정도를 따르되 계획여건에 따라 조정가능

1) 건축물의 배치 및 형태

구분		적용지역	계획내용	비고
배치 및 형태	공동주택	기존 주택단지	- 광역통경축 및 지구통경축변 건축선(건축한계선, 고층부 벽면한계선 등) 및 배치의 경우 「한강변관리기본계획」 등 상위계획에 따름 - 건축물 배치 시 “주변과 소통하는 열린 생활공간 조성”을 위한 「아파트단지 조성기준」(2020.1.)에 따라 배치계획 수립 - 도로변은 프라이버시 보호 및 소음저감을 위한 공간 확보·공원 및 녹지 주변은 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성 - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상 형태의 이미지 탈피 - 주변 자연경관과 조화되는 스카이라인 연출 및 개방감있는 경관을 연출할 수 있도록 지정된 위치의 경우 한강변 첫 주동은 중저층(15~20층 이하)으로 배치하고, 주변 여건 및 공공기여 등을 고려하여 해당 범위 내에서 도시계획위원회 심의를 통하여 완화범위 결정 - 주동 형태가 상이하더라도 통경축 확보를 위한 배치 고려 - 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적 으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획	특별계획구역 1 ~ 9
	부대 및 복리시설	기존 주택단지	- 가로활성화 배치구간 및 공공보행통로 주변에 우선 배치 - 전면도로를 향하여 전면부 및 주출입구 계획	특별계획구역 1 ~ 9
	배치구간	생활공유 가로변	- 벽면 외관의 시각적 분절효과 등을 통해 다양하면서도 동질감 있는 건축물 외관 경관 창출 - 저층부(2층 이하) 부대 및 복리시설, 근린생활시설 등 개방형 커뮤니티시설 배치 권장	조성여치는 결정도를 따름
		가로 활성화용도 배치구간	- 벽면 외관의 시각적 분절효과 등을 통해 다양하면서도 동질감 있는 건축물 외관 경관 창출 - 저층부(2층 이하) 부대 및 복리시설, 근린생활시설 등 배치 유도 - 저층부(2층 이하) 가로와의 개방성 확보 및 보행환경 개선을 위해 외벽면 투시형 재료 사용	
		입체보행 연결구간	- 입체보행연결구간은 도로 위·아래 구조물로 된 통로로서 입체보행연결구간이 지정된 위치는 24시간 상시 일반인의 진출입이 자유롭도록 폭 8m 이상의 보행통로를 조성 - 수변문화공간의 공공시설 계획과 연계하여 건축물 활용 등 다양한 방식을 통한 한강과의 입체적 연결을 고려하여 조성	
기타 외관요소	옥외설비	지구단위 계획구역 전체	에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐 가능한 별도의 설치 공간 계획	-
	담장의 설치		원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m 이하의 투시형 목책 또는 식재 등의 마운딩 가능	-
	광고물 설치제한		건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판 게시틀 등의 입면디자인 도입	-

5. 특별계획구역에 관한 결정조서

1) 특별계획구역에 관한 결정조서

■ 특별계획구역에 관한 결정 조서

구분	구역명		위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	특별계획구역 1	1-1	영등포구 여의도동 30번지 일대	-	증) 11,570.0	11,570.0	목화아파트
		1-2	영등포구 여의도동 30-2번지 일대	-	증) 62,634.9	62,634.9	삼부아파트
신설	특별계획구역 2	2-1	영등포구 여의도동 40번지 일대	-	증) 13,250.0	13,250.0	장미아파트
		2-2	영등포구 여의도동 40-4번지 일대	-	증) 9,395.0	9,395.0	화랑아파트
		2-3	영등포구 여의도동 41번지 일대	-	증) 36,731.0	36,731.0	대교아파트
신설	특별계획구역 3		영등포구 여의도동 42번지 일대	-	증) 36,363.0	36,363.0	한양아파트
신설	특별계획구역 4		영등포구 여의도동 50번지 일대	-	증) 108,823.0	108,823.0	시범아파트
신설	특별계획구역 5		영등포구 여의도동 51번지 일대	-	증) 18,565.0	18,565.0	삼익아파트
신설	특별계획구역 6		영등포구 여의도동 52번지 일대	-	증) 18,565.0	18,565.0	은하아파트
신설	특별계획구역 7		영등포구 여의도동 28번지	-	증) 43,042.0	43,042.0	광장아파트 28번지
신설	특별계획구역 8		영등포구 여의도동 38-1번지	-	증) 10,167.0	10,167.0	광장아파트 38-1번지
신설	특별계획구역 9		영등포구 여의도동 37번지 일대	-	증) 40,882.0	40,882.0	미성아파트

※ 특별계획구역 2는 공동개발 이행 시 여의도동 4-1도(1,719㎡)를 포함하여 개발

■ 특별계획구역 결정 사유서

구분	구역명	면적(㎡)	결정사유
신설	특별계획구역 1	74,204.9	• 공공시설용지 조성 및 주거환경개선을 위해 특별계획구역으로 지정
신설	특별계획구역 2	59,376.0	• 공공시설용지 조성 및 주거환경개선을 위해 특별계획구역으로 지정
신설	특별계획구역 3	36,363.0	• 금융중심 특정개발진흥지구 연접부로 상업 업무 지원기능의 유도를 위한 특별계획구역으로 계획
신설	특별계획구역 4	108,823.0	• 공공시설용지 조성 및 주거환경개선을 위해 특별계획구역으로 지정
신설	특별계획구역 5	18,565.0	• 금융중심 특정개발진흥지구와 연계된 상업 업무 지원기능의 유도를 위한 특별계획구역으로 계획
신설	특별계획구역 6	18,565.0	• 금융중심 특정개발진흥지구와 연계된 상업 업무 지원기능의 유도를 위한 특별계획구역으로 계획
신설	특별계획구역 7	43,042.0	• 금융중심 특정개발진흥지구 연접부로 상업 업무 지원기능의 유도를 위한 특별계획구역으로 계획

구분	구역명	면적(㎡)	결정사유
신설	특별계획구역 8	10,167.0	• 금융중심 특별개발진흥지구 연접부로 도심주거 유도 등 주거환경개선을 위해 특별계획구역으로 지정
신설	특별계획구역 9	40,882.0	• 여의도역 역세권으로 도심 기능강화 및 개발수요 충족을 위해 특별계획구역으로 계획

나. 특별계획구역 계획지침

1) 공동개발 이행 시 계획지침

■ 특별계획구역 1 : 특별계획구역 1-1, 1-2 공동개발

구 분	계획내용	비고
위 치	• 서울특별시 영등포구 여의도동 30번지 일대	목화, 삼부 아파트
구역면적	• 74,204.9㎡	-
용도지역·지구	- 제3종일반주거지역, 일반상업지역 / 아파트지구 - 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 일반상업지역으로 변경 ※ 기부채납되는 기반시설 등의 부지의 용도지역은 기존 용도지역 유지 ※ 향후 용도지구(아파트지구) 폐지에 관한 도시관리계획 결정 시 그에 따름	세부개발계획 수립 시 결정
획지계획	• 획지 A1 : 공공시설용지 / 획지 A2 : 복합용지	-
공공시설 등 계획	- 공공시설 제공(순부담)비율 : 의무비율 25% 이상 - 공공시설용지 및 공공시설용지 내 시설 등 조성(부지 및 건축물 기부채납) ※ 기존 중심시설용지 : 주거전환에 따른 공공기여 별도 이행(기존 주구중심(1,445㎡)) - 토지 기부채납 시 - 도로(4,621㎡ 확보) : 여의나루로변 약 3m 확보(833.3㎡), 여의나루로6길변 약 11m 확보(3,193.4㎡), 국제금융로7길변 약 3m 확보(594.3㎡) - 공공시설용지 및 공원 : 현재 목화 아파트 부지 상 공공시설용지 및 공원 등 확보 - 생활공유가로를 도시계획도로로 결정 시 공공기여로 인정 및 상한용적률 인센티브 부여 - 건축물 기부채납 시 - 공공시설용지 내 금융중심지를 지원하는 전시, 회의공간, 문화공간 등 조성 - 핀테크 지원센터, 공공임대산업시설 등 금융지원시설 (세부개발계획 수립 시 서울시 경제정책실과 구체적인 협의) - 「서울특별시 도시계획 조례」에 따른 공공임대주택(「공공주택 특별법」 제2조 제1호 가목에 따른 공공임대주택) - 수변으로 연결되는 입체보행시설 등 설치 ※ 건축물은 세부개발계획 수립 시 결정(세부개발계획 수립 시 공공임대주택, 전략육성 용도(시설)의 경우 상한 용적률 인센티브 계수(건축물) 조정 검토) - 전략육성 용도(시설)이란 금융관련 업무·회의·전시 등이 가능한 공공시설, 복합 문화(체육)시설, 한강 접근 시설 등 국제금융중심지 지원기능 강화 및 한강중심의 매력적인 수변문화공간 조성을 위해 위원회에 서 필요하다고 인정하는 시설을 말함 ※ 지구단위계획구역 범위 내 공공시설등 공공기여 가능 ※ 세부개발계획 수립 시 구체적인 시설, 규모 결정 ※ 정비기반시설 설치 시 지침도 상 정비기반시설 설치 위치에 우선 조성 ※ 세부개발계획 수립 시 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조 제2항에 따른 공원·녹지 기준면적 이상 확보	지침도에 따름 세부개발계획 수립 시 결정 기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담

구 분			계획내용	비고				
용도 계획	허용 용도	획지A 1	- 문화 및 집회시설(종교집회장, 공연장, 집회장, 전시장에 한함) - 운동시설 - 제1종 근린생활시설 중 공공업무시설, 제2종 근린생활시설 중 사무소·출판사 등 일반업무시설 - 복지시설(아동관리시설, 노인복지시설에 한함) - 교육연구시설(학교제외) - 수련시설 중 청소년 문화의집, 청소년특화시설 - 일반업무시설(금융업소 및 사무소), 공공업무시설(국가 또는 지방자치단체의 청사)	공공시설용지				
		획지A 2	공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능	복합개발용지				
	권장 용도	획지A 2	<table><thead><tr><th>전층</th><th>저층부(1~2층)</th></tr></thead><tbody><tr><td> - 업무시설 중 금융업소 - 지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능</td><td> - 제1종·제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 - 공동작업장, 주민공동시설 (어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터) ※ 저층부(1~2층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등)수립 시 구체적 건축계획을 통해 결정</td></tr></tbody></table>	전층	저층부(1~2층)	- 업무시설 중 금융업소 - 지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능	- 제1종·제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 - 공동작업장, 주민공동시설 (어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터) ※ 저층부(1~2층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등)수립 시 구체적 건축계획을 통해 결정	가로활성화용도 : 저층부(1~2층) 권장용도
		전층	저층부(1~2층)					
	- 업무시설 중 금융업소 - 지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능	- 제1종·제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 - 공동작업장, 주민공동시설 (어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터) ※ 저층부(1~2층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등)수립 시 구체적 건축계획을 통해 결정						
불허 용도	획지A 1,A2	허용용도 이외 용도	-					
밀도 계획	건폐율	60% 이하		-				
	용적률	제3종일반주거지역 → 일반상업지역		기존 일반상업지역				
		- 기준용적률 : 230% 이하 - 허용용적률 : 350% 이하 - 상한용적률 : 800% 이하 ※ 상한용적률 600% 이하 권장		- 기준용적률 : 400% 이하 - 허용용적률 : 420% 이하 - 상한용적률 : 800% 이하				
		※ 상한용적률 산정기준은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업의 경우 관련 법령 및 「서울특별시 공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」 및 「서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」을 적용하고, 정비사업외의 기타 획지의 경우 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 상 상한용적률 인센티브 기준에 따름 ※ 비주거 비율은 「서울특별시 도시계획 조례」 따름(관련규정 변경 시 변경된 규정을 따름)			상한용적률은 세부개발계획 수립 시 결정			
	높이	- 높이 200m 이하 - 위원회에서 주변과의 조화와 공공성 등 고려 위원회 심의를 통해 200m 초과 허용 결정(민간부문 지구단위계획 시행지침 제13조 별표1 기준 적용)		지침도에 따름				
건축선 및 대지내 공지	건축선	- 건축한계선 - 여의나루로, 국제금융로7길 : 5m - 학교, 공공시설용지 연결부 : 6m - 여의나루로 6길 연결부 : 3m		지침도에 따름				

구 분	계획내용	비고
대지내 공지	※ 단, 지구통경측면 저층부 부대복리시설 및 일반건축물(주상복합 포함)은 3m • 벽면한계선 - 여의나루로, 국제금융로7길변 : 15층 이상의 건축물은 벽면을 건축한계선으로부터 3m 추가 후퇴(11층 이상부터 적용)	
	• 전면공지 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성 • 공공보행통로 - 도심에서 한강 등 주변지역과의 보행네트워크 연계를 위한 공공보행통로(폭8m 내외)조성 ※ 공공보행통로는 주변 단지의 정비계획 상 공공보행통로 계획, 횡단보도 위치 등을 고려하여 시중점 위치 조정 검토 • 생활공유가로(24시간 개방) : 권장 - 인접 아파트단지와외의 소통 및단시간 보행 트워크연계를 위한 15m내외의 보차혼용 통로및 공공보행통로 조성 • 입체보행시설 - 공공시설용지를 통해 한강으로 접근성 개선을 위한 입체 보행시설 설치 등 접근성 향상 방향 제시	지침도에 따름
건축물 배치 및 형태	• 공동주택 - 건축물 배치 시 “주변과 소통하는 열린 생활공간조성”을 위한 「아파트단지 조성기준」(2020.1.)에 따라 배치계획 수립 - 공원 및 녹지 주변은 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성 - 주변 자연경관과 조화되는 스카이라인 연출 및 개방감 있는 경관을 연출할 수 있도록 학교와 공공시설용지로 접한 부분은 중저층으로 배치하고 중심부는 고층부로 배치 - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피 - 통경축 확보를 위한 배치 고려 - 지구통경축 확보를 위해 여의나루로, 국제금융로7길변으로 5m 건축선을 후퇴하고, 11층 이상의 벽면을 3m 추가 후퇴 - 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 • 부대 및 복리시설 - 「주택법」에 의한 주민공동시설 총량 면적의 1/3 이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보	그 외 지구단위계획 시행지침에 따름
기타 외관요소	• 옥외설비 - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐 가능한 별도의 설치공간 계획 • 담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요 시 높이 1m 이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 • 광고물 설치제한 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시물 등의 입면 디자인 도입	-
교통처리계획	• 차량출입 불허구간 - 간선도로변 및 교차로 가각부 일대 차량출입 불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 • 단지 내 주차 및 차량동선 - 비상차량을 제외한 단지 내 지상 주차 가급적 지양	지정위치는 지침도에 따름

구 분	계획내용	비고
	- 단지 내 보행 동선과 차량 동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 단지 내 보행동선 - 학교·공원 등 보행유발 시설을 고려하여 단지 내 보행자도로를 조성 - 보행로는 인접단지의 보행로와 연계성 고려 - 보행로 주변 조경시설 및 주민 휴게시설 설치	
기타에 관한 사항	• 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 3-7-2 “특별계획구역 정의”를 고려 하여 세부개발계획 수립 시 현상설계 등에 의한 창의적 개발안을 적극 권장 • 인구 및 주택수용에 관한 사항 - 임대주택은 분양주택과 외관, 마감 등을 동일하게 계획하고 동별·동내·층별 혼합될 수 있도록 함 - 임대주택은 다양한 규모로 계획하여 맞춤형 주거유형이 공급될 수 있도록 함 - 인구 및 주택계획의 적정성, 공공주택(임대)의 규모는 세부개발계획 수립 시 구체적인 건축계획을 수립하여 서울특별시 도시건축공동위원회 심의를 통해 결정 • 공동이용시설의 설치계획 및 기존 건축물의 정비, 개량 및 건축시설 계획 등은 세부개발계획 수립을 통해 결정 • 공원 및 공공시설용지 등 오픈스페이스 조성 시 지하공간을 활용한 공영주차장 조성 권장 • 신축통합기획에 따라 정비계획을 수립하는 경우 특별계획구역 지침에도 불구하고신속통합기획(안) 우선 적용 • 신축통합기획에 따라 특별계획구역 계획지침 변경이 필요한 사항은 향후 세부개발계획 수립 시 반영	-

■ 특별계획구역 2 : 특별계획구역 2-1, 2-2, 2-3 공동개발

구 분	계획내용	비고
위 치	• 영등포구 여의도동 40번지 일대	장미, 화랑, 대교 아파트
특별계획구역면적	• 59,376.0㎡	-
용도지역·지구	• 제3종일반주거지역 • 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 준주거지역으로 변경 ※ 기부채납되는 기반시설 등의 부지의 용도지역은 기존 용도지역 유지 ※ 향후 용도지구(아파트지구) 폐지에 관한 도시관리계획 결정 시 그에 따름	세부개발계획 수립 시 결정
획지계획	• 획지 B1, 획지 B3 : 복합용지 / 획지 B2 : 공공시설용지 • 획지 B4, 획지 B5 : 중심시설용지(인근 단지와의 통합 재건축)	-
공공시설 등 계획	• 공공시설 제공(순부담)비율 : 의무비율 15% 이상 - 공공시설용지 및 공공시설용지 내 시설 등 조성(부지 및 건축물 기부채납) ※ 기존 중심시설용지 : 주거전환에 따른 공공기여 별도 이행 (기존 주구중심 (1,663㎡ / 1,650㎡) / 기존 분구중심 286.3㎡) • 토지 기부채납 시 - 도로(3,474.2㎡확보) : 국제금융로7길변 약 3m확보 (장미아파트 : 339.2㎡ / 대교아파트 : 229㎡), 대교~한양아파트 사이 도로 신설 (총 폭원20m 중 대교아파트 내 약 10.5m 확보 : 2,906㎡)	지침도에 따름 세부개발계획 수립 시 결정 기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담

구 분		계획내용	비고
		- 공동개발 이행 시 국제금융로7가길은 구역에 포함하고, 여의도여자고등학교 진출입로 확보를 위해 공공시설용지 내 별도 진출입로 조성 - 공공시설용지 및 공원 : 현재 화랑 아파트 부지 상 공공시설용지 및 공원 등 확보 - 생활공유가로를 도시계획도로로 결정 시 공공기여로 인정 및 상한용적률 인센티브 부여 • 건축물 기부채납 시 - 펀테크 지원센터, 공공임대산업시설 등 금융지원시설 (세부개발계획 수립 시 서울시 경제정책실과 구체적 협의) - 「서울특별시 도시계획 조례」에 따른 공공임대주택 (「공공주택 특별법」 제2조 제1호 가목에 따른 공공임대주택) ※ 건축물은 세부개발계획 수립 시 결정(세부개발계획 수립 시 공공임대주택, 전략육성 용도 (시설)의 경우 상한용적률 인센티브 계수(건축물) 조정 검토) - 전략육성 용도(시설)이란 금융관련 업무·회의·전시 등이 가능한 공공시설, 복합문화(체육)시설, 한강접근 시설 등 국제금융중심지 지원기능 강화 및 한강중심의 매력적인 수변문화공간 조성을 위해 위원회에서 필요하다고 인정하는 시설을 말함 ※ 지구단위계획구역 범위 내 공공시설등 공공기여 가능 ※ 세부개발계획 수립 시 구체적인 시설, 규모 결정 ※ 정비기반시설 설치 시 지침도 상 정비기반시설 설치 위치에 우선 조성 ※ 세부개발계획 수립 시 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조 제2항에 따른 공원·녹지 기준면적 이상 확보	
용도 계획	허용 용도	획지 B1,B3, B4,B5 • 공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정시 국제금융중심지의 도심지원 기능업무시설 한정) 도입 가능	-
		획지B2 • 문화 및 집회시설(종교집회장, 공연장, 집회장, 전시장에 한함) • 운동시설 • 제1종 근린생활시설 중 공공업무시설, 제2종 근린생활시설 중 사무소·출판사 등 일반업무시설 • 복지시설(아동관리시설, 노인복지시설에 한함) • 교육연구시설(학교제외) • 수련시설 중 청소년 문화의집, 청소년특화시설 • 일반업무시설(금융업소 및 사무소), 공공업무시설(국가 또는 지방자치단체의 청사)	-
	권장 용도	전층 • 업무시설 중 금융업소 • 지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능	가로활성화용도 : 저층부(1~2층) 권장용도
		저층부(1~2층) • 제1종·제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 • 공동작업장, 주민공동시설 (어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터) ※ 저층부(1~2층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등)수립 시 구체적인 건축계획을 통해 결정	
	불허 용도	획지 B1~5 • 허용용도 이외의 용도	-

구 분		계획내용	비고
밀도 계획	건폐율	60% 이하	-
	용적률	제3종일반주거지역 → 준주거지역	상한용적률은 세부개발계획 수립 시 결정
		• 기준용적률 : 230% 이하 • 허용용적률 : 280% 이하 • 상한용적률 : 400% 이하 ※ 상한용적률 산정기준은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업의 경우 관련 법령 및 「서울특별시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」 및 「서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」을 적용하고, 정비사업외의 기타 획지의 경우 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 상 상한용적률 인센티브 기준에 따름 ※ 비주거 비율은 「서울특별시 도시계획 조례」 따름(관련규정 변경 시 변경된 규정을 따름)	
	높이	• 높이 200m 이하 - 위원회에서 주변과의 조화와 공공성 등 고려 위원회 심의를 통해 200m 초과 허용 결정 (민간부문 지구단위계획 시행지침 제13조 별표1 기준 적용)	지침도에 따름
건축선 및 대지내 공지	건축선	• 건축한계선 - 여의대방로 연결부 : 10m - 국제금융로7길 연결부 : 5m - 학교 연결부 : 6m - 이면도로 연결부 : 3m ※ 단, 광역통경축변 저층부 부대복리시설은 5m, 일반건축물(주상복합 포함)은 3m / 지구통경축변 저층부 부대복리시설 및 일반건축물(주상복합 포함)은 3m • 벽면한계선 - 여의대방로, 국제금융로7길변 : 15층 이상의 건축물은 벽면을 건축한계선으로부터 3m 추가 후퇴(11층 이상부터 적용)	지침도에 따름
	대지내 공지	• 전면공지 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성 • 공공보행통로 - 도심에서 한강과의 보행네트워크 연계를 위한 공공보행통로(폭8m 내외) 조성 ※ 공공보행통로는 주변 단지의 정비계획 상 공공보행통로 계획, 횡단보도 위치 등을 고려하여 시종점 위치 조정 검토 • 생활공유가로(24시간 개방) : 권장 - 인접 아파트 단지와의 소통 및 단지 간 보행네트워크 연계를 위한 15m 내외의 보차혼용통로 및 공공보행통로 조성	지침도에 따름
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태	• 공동주택 - 건축물 배치 시 “주변과 소통하는 열린 생활공간조성”을 위한 「아파트단지 조성기준」(2020.1.)에 따라 배치계획 수립 - 공원 및 녹지 주변은 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성 - 주변 자연경관과 조화되는 스카이라인 연출 및 개방감 있는 경관을 연출할 수 있도록 학교와 공공시설용지로 접한 부분은 중저층으로 배치하고 중심부는 고층부로 배치 - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피 - 통경축 확보를 위한 배치 고려 - 지구통경축확보를 위해 국제금융로7길변으로 5m 건축선을 후퇴하고, 11층 이상의 벽면을 3m 추	-

구 분		계획내용	비고
기타 외관요소		- 가 후퇴 - 광역통경축확보를 위해 여의대방로변으로 10m 건축선을 후퇴하고, 11층 이상의 벽면을 3m 추가 후퇴 - 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방형 환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 - 부대 및 복리시설 「주택법」에 의한 주민공동시설 총량 면적의 1/3 이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보	
		- 옥외설비 - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 - 담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m 이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 - 광고물 설치제한 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시물 등의 입면디자인 도입	-
교통처리계획		- 차량출입 불허구간 - 간선도로변 및 교차로 각각부 일대 차량출입 불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 - 단지 내 주차 및 차량동선 - 비상차량을 제외한 단지 내 지상 주차 가급적 지양 - 단지 내 보행 동선과 차량 동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 - 단지 내 보행동선 - 학교 · 공원 등 보행유발 시설을 고려하여 단지 내 보행자도로를 조성 - 보행로는 인접단지의 보행로와 연계성 고려 - 보행로 주변 조정시설 및 주민휴게시설 설치	지침도에 따름
기타에 관한 사항		「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 3-7-2 “특별계획구역 정의”를 고려하여 세부개발계획 수립 시 현상설계 등에 의한 창의적 개발안을 적극 권장 - 인구 및 주택수용에 관한 사항 - 임대주택은 분양주택과 외관, 마감 등을 동일하게 계획하고 동별·동내·층별 혼합될 수 있도록 함 - 임대주택은 다양한 규모로 계획하여 맞춤형 주거유형이 공급될 수 있도록 함 - 인구 및 주택계획의 적정성, 공공주택(임대)의 규모는 세부개발계획 수립 시 구체적인 건축계획을 수립하여 서울특별시 도시건축공동위원회 심의를 통해 결정 - 공동이용시설의 설치계획 및 기존 건축물의 정비, 개량 및 건축시설 계획 등은 세부개발계획 수립을 통해 결정 - 공원 및 공공시설용지 등 오픈스페이스 조성 시 지하공간을 활용한 공영주차장 조성 권장 - 신속통합기획에 따라 정비계획을 수립하는 경우 특별계획구역 지침에도 불구하고신속통합기획(안) 우선 적용 - 신속통합기획에 따라 특별계획구역 계획지침 변경이 필요한 사항은 향후 세부개발계획 수립 시 반영	-

2) 개별 개발 시 계획지침

■ 특별계획구역 1-1

구 분		계획내용	비고			
위 치		• 서울특별시 영등포구 여의도동 30번지	목화아파트			
구역면적		• 11,570㎡	-			
용도지역·지구		• 제3종일반주거지역 / 아파트지구 • 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 일반상업지역으로 변경 ※ 기부채납되는 기반시설 등의 부지의 용도지역은 기존 용도지역 유지 ※ 향후 용도지구(아파트지구) 폐지에 관한 도시관리계획 결정 시 그에 따름	세부개발계획 수립 시 결정			
획지계획		• 획지 A1 : 복합용지	-			
공공시설 등 계획		• 공공시설 제공(순부담)비율 : 의무비율 25% 이상 ※ 한강변 및 샛강변 특별계획구역의 경우 구역 경계 확대를 통한 수변공간 조성방안 등 검토 가능 • 토지 기부채납 시 - 도로(235.4㎡ 확보) : 여의나루로변 약 3m 확보 - 생활공유가로를 도시계획도로로 결정 시 공공기여로 인정 및 상한용적률 인센티브 부여 • 건축물 기부채납 시 - 핀테크 지원센터, 공공임대산업시설 등 금융지원시설(세부개발계획 수립 시 서울시 경제정책실과 구체적 협의) - 「서울특별시 도시계획 조례」에 따른 공공임대주택(「공공주택 특별법」 제2조 제1호 가목에 따른 공공임대주택) - 수변으로 연결되는 입체보행시설 등 설치 ※ 건축물은 세부개발계획 수립 시 결정(세부개발계획 수립 시 공공임대주택, 전략육성 용도(시설)의 경우 상한용적률 인센티브 계수(건축물) 조정 검토) - 전략육성 용도(시설)이란 금융관련 업무·회의·전시 등이 가능한 공공시설, 복합 문화(체육)시설, 한강접근 시설 등 국제금융중심지 지원기능 강화 및 한강중심의 매력적인 수변문화공간 조성을 위해 위원회에서 필요하다고 인정하는 시설을 말함 ※ 입체보행시설을 주변 횡단보도, 주변 지형의 고저차등을 고려하여 설치여부 검토 ※ 지구단위계획구역 범위 내 공공시설등 공공기여 가능 ※ 세부개발계획 수립 시 구체적인 시설, 규모 결정 ※ 정비기반시설 설치 시 지침도 상 정비기반시설 설치 위치에 우선 조성	지침도에 따름 세부개발계획 수립 시 결정 기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담			
용도 계획	허용 용도	획지 A1 • 공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심 지원기능(업무시설 한정) 도입 가능				
	권장 용도	획지 A1 <table><thead><tr><th>전층</th><th>저층부(1~2층)</th></tr></thead><tbody><tr><td>• 업무시설 중 금융업소 • 지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심 지원기능(업무시설 한정) 도입 가능</td><td>• 제1층·제2층 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 • 공동작업장, 주민공동시설 (어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터)</td></tr></tbody></table>	전층	저층부(1~2층)	• 업무시설 중 금융업소 • 지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심 지원기능(업무시설 한정) 도입 가능	• 제1층·제2층 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 • 공동작업장, 주민공동시설 (어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터)
전층	저층부(1~2층)					
• 업무시설 중 금융업소 • 지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심 지원기능(업무시설 한정) 도입 가능	• 제1층·제2층 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 • 공동작업장, 주민공동시설 (어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터)					

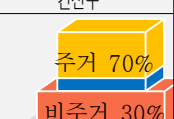
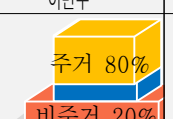
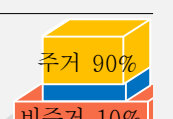
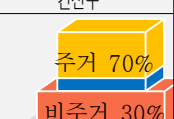
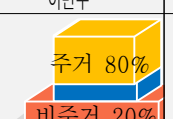
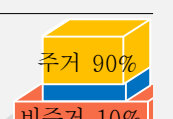
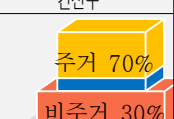
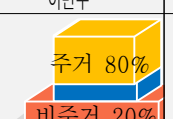
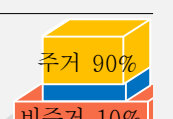
구 분			계획내용	비고
			※ 저층부(1~2층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등)수립 시 구체적인 건축계획을 통해 결정	
	불허 용도	획지 A1	허용용도 이외의 용도	-
밀도 계획	건폐율		60% 이하	-
	용적률		제3종일반주거지역 → 일반상업지역	상한용적률은 세부개발계획 수립 시 결정
			- 기준용적률 : 230% 이하 - 허용용적률 : 350% 이하 - 상한용적률 : 800% 이하 ※ 상한용적률 600% 이하 권장	
			※ 상한용적률 산정기준은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업의 경우 관련 법령 및 「서울특별시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」 및 「서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」을 적용하고, 정비사업외의 기타 획지의 경우 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 상 상한용적률 인센티브 기준에 따름 ※ 비주거 비율은 「서울특별시 도시계획 조례」 따름(관련규정 변경 시 변경된 규정을 따름)	
	높이		- 높이 200m 이하 - 위원회에서 주변과의 조화와 공공성 등 고려 위원회 심의를 통해 200m 초과 허용 결정 (민간부문 지구단위계획 시행지침 제13조 별표1 기준 적용)	지침도에 따름
건축선 및 대지내 공지	건축선		- 건축한계선 - 여의동로연접부(한강변) : 15m - 여의나루로 : 5m - 학교 연접부 : 6m - 공원 연접부 : 3m ※ 단, 지구통계축변 저층부 부대복리시설 및 일반건축물(주상복합 포함)은 3m • 벽면한계선 - 여의나루로변 : 15층 이상의 건축물은 벽면을 건축한계선으로부터 3m 추가 후퇴(11층 이상부터 적용)	지침도에 따름
	대지내 공지		• 전면공지 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성 • 공공보행통로 - 도심에서 한강 등 주변지역과의 보행네트워크 연계를 위한 공공보행통로(폭 8m 내외) 조성 - 공공보행통로는 건축물 배치계획 등을 고려하여 선형조정은 가능 하나, 동선이 지나치게 길어지지 않도록 하고, 부득이한 경우 시점과 종점의 위치는 20m이내 에서 변경 가능 ※ 공공보행통로는 주변 단지의 정비계획상 공공보행통로 계획, 횡단보도 위치 등을 고려 하여 시종점 위치 조정 검토 • 생활공유가로(24시간 개방) : 권장 - 인접 아파트 단지와의 소통 및 단기간 보행 네트워크 연계를 위한 15m 내외의 보차혼용통로 및 공공보행통로 조성 • 입체보행시설 - 입체보행연결구간이 지정된 위치에 공공시설 계획과 연계를 통해 한강으로 접근성 개선을 위한 입체보행시설(폭8m 내외) 설치 등 접근성 향상 방향 제시 ※ 입체보행시설을 주변 횡단보도, 주변 지형의 고저차등을 고려하여 설치여부 검토	지침도에 따름

구 분		계획내용	비고
		- 지하철출입구 - 도시철도 여의나루역(5호선)과 연계를 고려하여 침상형공지 또는 실내공개공간등의 형태로 대지내에 지하철 출입구 조성 권장	
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태	- 공동주택 - 건축물 배치 시 “주변과 소통하는 열린 생활공간조성”을 위한 「아파트단지 조성기준」(2020.1.)에 따라 배치계획 수립 - 공원 및 녹지 주변은 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성 - 주변 자연경관과 조화되는 스카이라인 연출 및 개방감있는 경관을 연출할 수 있도록 한강변 첫 주동은 중저층(20층 이하)으로 배치하고 중심부는 고층부로 배치(단, 대지의 폭 등을 고려 2열 배치가 어려워 건축배치에 한계가 있다고 해당 심의 위원회에서 인정하는 경우 15층 이상 배치 가능) - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피 - 통경확보를 위한 배치 고려 - 지구통경확보를 위해 여의나루로변으로 5m 건축선을 후퇴하고, 11층 이상의 벽면을 3m 추가 후퇴 - 한강변 오픈스페이스 확보를 위해 여의동로 15m 건축선을 후퇴 - 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 - 부대 및 복리시설 「주택법」에 의한 주민공동시설 총량 면적의 1/3 이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보	-
	기타 외관요소	- 옥외설비 - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐 가능한 별도의 설치공간 계획 - 담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요 시 높이 1m 이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 - 광고물 설치제한 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시틀 등의 입면디자인 도입	-
교통처리계획		- 차량출입 불허구간 - 간선도로변 및 교차로 각각부 일대 차량출입 불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 - 단지 내 주차 및 차량동선 - 비상차량을 제외한 단지 내 지상 주차 가급적 지양 - 단지 내 보행 동선과 차량 동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 - 단지 내 보행동선 - 학교·공원 등 보행유발 시설을 고려하여 단지 내 보행자도로를 조성 - 보행로는 인접단지의 보행로와 연계성 고려 - 보행로 주변 조경시설 및 주민휴게시설 설치	지침도에 따름

구 분	계획내용	비고
기타에 관한 사항	「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 3-7-2 “특별계획구역 정의”를 고려하여 세부개발계획 수립 시 현상설계 등에 의한 창의적 개발안을 적극 권장 - 인구 및 주택수용에 관한 사항 - 임대주택은 분양주택과 외관, 마감 등을 동일하게 계획하고 동별·동내·층별 혼합될 수 있도록 함 - 임대주택은 다양한 규모로 계획하여 맞춤형 주거유형이 공급될 수 있도록 함 - 인구 및 주택계획의 적정성, 공공주택(임대)의 규모는 세부개발계획 수립 시 구체적인 건축계획을 수립하여 서울특별시 도시건축공동위원회 심의를 통해 결정 - 공동이용시설의 설치계획 및 기존 건축물의 정비, 개량 및 건축시설 계획 등은 세부개발계획 수립을 통해 결정 - 신속통합기획에 따라 정비계획을 수립하는 경우 특별계획구역 지침에도 불구하고 신속통합기획(안) 우선 적용 - 신속통합기획에 따라 특별계획구역 계획지침 변경이 필요한 사항은 향후 세부개발계획 수립 시 반영	-

■ 특별계획구역 1-2

구 분	계획내용	비고
위 치	서울특별시 영등포구 여의도동 30-2, 3번지	삼부아파트
구역면적	62,634.9㎡	-
용도지역·지구	- 제3종일반주거지역, 일반상업지역 / 아파트지구 - 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 일반상업지역으로 변경 ※ 기부채납되는 기반시설 등의 부지의 용도지역은 기존 용도지역 유지 ※ 향후 용도지구(아파트지구) 폐지에 관한 도시관리계획 결정 시 그에 따름	세부개발계획 수립 시 결정
획지계획	- 획지 A2 : 복합용지 - 획지 A1과 공동개발(권장)	-
공공시설 등 계획	- 공공시설 제공(순부담)비율 : 의무비율 25% 이상 ※ 기존 중심시설용지 : 주거전환에 따른 공공기여 별도 이행(기존 주구중심(1,445㎡)) - 토지 기부채납 시 - 도로(4,385.6㎡확보) : 여의나루로변 약 3m 확보(598㎡), 여의나루로6길변 약 11m 확보(3,193.4㎡), 국제금융로7길변 약 3m 확보(594.3㎡) - 공공시설용지 및 공원 조성(9,564.7㎡, 위치지정) : 세부개발계획 수립 시 공원 녹지계획은 주변 공원녹지 현황과 보행 연결성, 이용 효율성 등을 고려하여 위치의 적정성 검토 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침준수, 면적은 세부개발계획 수립 시 결정 - 공동개발 등 사업의 여건변화에 따라 공공시설용지와 획지 A1과 토지교환 고려 (다만, 개발시기가 맞지 않아 토지교환이 어려울 경우 위치 및 규모 등 조정 가능) - 생활공유가로를 도시계획도로로 결정 시 공공기여로 인정 및 상한용적률 인센티브 부여 - 건축물 기부채납 시 - 외국인학교, 핀테크 지원센터, 공공임대산업시설 등 금융지원시설(세부개발계획 수립 시 서울시 경제정책실과 구체적 협의) 「서울특별시 도시계획 조례」에 따른 공공임대주택(「공공주택 특별법」 제2조 제1호 가목	지침도에 따름 세부개발계획 수립 시 결정 기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담

구 분			계획내용	비고																				
			에 따른 공공임대주택) - 수변으로 연결되는 입체보행시설 등 설치 ※ 건축물은 세부개발계획 수립 시 결정(세부개발계획 수립 시 공공임대주택, 전락육성 용도(시설)의 경우 상한용역을 인센티브 계수(건축물) 조정 검토) - 전락육성 용도(시설)이란 금융관련 업무·회의·전시 등이 가능한 공공시설, 복합문화(체육)시설, 한강접근 시설 등 국제금융중심지 지원기능 강화 및 한강중심의 매력적인 수변문화공간 조성을 위해 위원회에서 필요하다고 인정하는 시설을 말함 ※ 지구단위계획구역 범위 내 공공시설등 공공기여 가능 ※ 세부개발계획 수립 시 구체적인 시설, 규모 결정 ※ 정비기반시설 설치 시 지침도 상 정비기반시설 설치 위치에 우선 조성 ※ 세부개발계획 수립 시 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조 제2항에 따른 공원·녹지 기준면적 이상 확보																					
용도 계획	허용 용도	획지A 2	• 공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원 기능(업무시설 한정) 도입 가능																					
	권장 용도	획지A 2	<table><tr><th>전층</th><th>저층부(1~2층)</th></tr><tr><td> • 업무시설 중 금융업소 • 지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능 </td><td> • 제1종·제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 • 공동작업장, 주민공동시설(어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터) ※ 저층부(1~2층) 범위는 개발구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등)수립 시 구체적인 건축계획을 통해 결정 </td></tr></table>	전층	저층부(1~2층)	• 업무시설 중 금융업소 • 지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능	• 제1종·제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 • 공동작업장, 주민공동시설(어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터) ※ 저층부(1~2층) 범위는 개발구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등)수립 시 구체적인 건축계획을 통해 결정	가로활성화용도 : 저층부(1~2층) 권장용도																
			전층	저층부(1~2층)																				
• 업무시설 중 금융업소 • 지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능	• 제1종·제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 • 공동작업장, 주민공동시설(어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터) ※ 저층부(1~2층) 범위는 개발구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등)수립 시 구체적인 건축계획을 통해 결정																							
• 허용용도 이외의 용도 ※ 중심시설용지 개발 재건축 시 단독 및 공동주택, 오피스텔, 다중생활시설, 노인복지주택(단, 市 도시계획위원회 또는 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우 제외하며 [별표1]을 가이드라인으로 함)																								
	불허 용도	획지A 2	[별표1] 공동주택용도 허용에 따른 운영기준 <table><tr><th>구 분</th><th>유형1</th><th>유형2</th><th>유형3</th></tr><tr><td>입지 기준</td><td>역세권 250m이내 간선부</td><td>역세권 250m이내 이면부</td><td>유형1,2외의 지역</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>비주거 비율</td><td>30%이상 (지상연면적10%이상)</td><td>20%이상 (지상연면적10%이상)</td><td>10%이상 (지상연면적10%이상)</td></tr><tr><td>공공 기여</td><td colspan="3"> • 주거용도 전환비율의 5~10% - 대지면적 5,000㎡ 미만 5%, 5,000㎡ 이상~10,000㎡ 미만 5%~10%미만, 10,000㎡ 이상 10% • (예시)대지면적 3천㎡, 주거비율 70% 허용시공공기여율 : 5%×70%=3.5% ※ 도시계획시설(시장) 해제기준 준용 </td></tr></table> ※ 역세권이란 승강장 경계로부터 250m이내 범위(사각형)를 말하며, 대지면적의 50% 이상 포함되어야	구 분	유형1	유형2	유형3	입지 기준	역세권 250m이내 간선부	역세권 250m이내 이면부	유형1,2외의 지역					비주거 비율	30%이상 (지상연면적10%이상)	20%이상 (지상연면적10%이상)	10%이상 (지상연면적10%이상)	공공 기여	• 주거용도 전환비율의 5~10% - 대지면적 5,000㎡ 미만 5%, 5,000㎡ 이상~10,000㎡ 미만 5%~10%미만, 10,000㎡ 이상 10% • (예시)대지면적 3천㎡, 주거비율 70% 허용시공공기여율 : 5%×70%=3.5% ※ 도시계획시설(시장) 해제기준 준용			-
구 분	유형1	유형2	유형3																					
입지 기준	역세권 250m이내 간선부	역세권 250m이내 이면부	유형1,2외의 지역																					
																								
비주거 비율	30%이상 (지상연면적10%이상)	20%이상 (지상연면적10%이상)	10%이상 (지상연면적10%이상)																					
공공 기여	• 주거용도 전환비율의 5~10% - 대지면적 5,000㎡ 미만 5%, 5,000㎡ 이상~10,000㎡ 미만 5%~10%미만, 10,000㎡ 이상 10% • (예시)대지면적 3천㎡, 주거비율 70% 허용시공공기여율 : 5%×70%=3.5% ※ 도시계획시설(시장) 해제기준 준용																							

구 분			계획내용		비고
			합 ※ 공동주택 용도 허용에 따라 제공하는 공공기여 면적은 용적률 완화 산정에 적용하지 않음 ※ 주거용도란 단독주택 및 공동주택, 업무시설 중 오피스텔, 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설, 노인복지시설 중 노인복지주택에 해당 ※ 획지를 정비구역에 포함하는 경우, 시(市) 도시계획위원회에서 인정 시 기존 중심시설용지 주거용도 전환 가이드라인을 적용함		
밀도 계획	건폐율		60% 이하		-
	용적률		제3종일반주거지역 → 일반상업지역	기존 일반상업지역	상한용적률은 세부개발계획 수립 시 결정
			• 기준용적률 : 230% 이하 • 허용용적률 : 350% 이하 • 상한용적률 : 800% 이하 ※ 상한용적률 600% 이하 권장	• 기준용적률 : 400% 이하 • 허용용적률 : 420% 이하 • 상한용적률 : 800% 이하	
			※ 상한용적률 산정기준은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업의 경우 관련 법령 및 「서울특별시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」 및 「서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」을 적용하고, 정비사업외의 기타 획지의 경우 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 상 상한용적률인센티브 기준에 따름 ※ 비주거비율은 「서울특별시 도시계획 조례」 따름(관련규정 변경 시 변경된 규정을 따름)		
높이		• 높이 200m 이하 - 위원회에서 주변과의 조화와 공공성 등 고려 위원회 심의를 통해 200m 초과 허용 결정 (민간부문 지구단위계획 시행지침 제13조 별표1 기준 적용)		지침도에 따름	
건축선 및 대지내 공지	건축선		• 건축한계선 - 여의나루로, 국제금융로7길 : 5m - 학교 연결부 : 6m - 여의나루로 6길, 공원 연결부 : 3m ※ 단, 지구통경축변 저층부 부대복리시설 및 일반건축물(주상복합 포함)은 3m • 벽면한계선 - 여의나루로, 국제금융로7길변 : 15층 이상의 건축물은 벽면을 건축한계선으로부터 3m 추가 후퇴 (11층 이상부터 적용)		지침도에 따름
	대지내 공지		• 전면공지 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화 된 보행공간 조성 • 공공보행통로 - 도심에서 한강과의 보행네트워크 연계를 위한 공공보행통로(폭8m 내외) 조성 ※ 공공보행통로는 주변 단지의 정비계획상 공공보행통로 계획, 횡단보도 위치 등을 고려하여 시종점 위치 조정 검토 • 생활공유가로(24시간 개방) : 권장 - 인접 아파트 단지와의 소통 및 단기간 보행네트워크 연계를 위한 15m 내외의 보차혼용도로 및 공공보행통로 조성 • 입체보행시설 - 공공시설용지를 통해 한강으로 접근성 개선을 위한 입체보행시설 설치 등 접근성 향상 방향 제시		지침도에 따름
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태		• 공동주택 - 건축물 배치 시 “주변과 소통하는 열린 생활공간조성”을 위한 「아파트단지 조성 기준」(2020.1.)에 따라 배치계획 수립 - 공원 및 녹지 주변은 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성		-

구 분	계획내용	비고
기타 외관요소	- 주변 자연경관과 조화되는 스카이라인 연출 및 개방감 있는 경관을 연출할 수 있도록 학교와 공공시설용지로 접한 부분은 중저층으로 배치하고 중심부는 고층부로 배치 - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피 - 통경축 확보를 위한 배치 고려 - 지구통경축 확보를 위해 여의나루로, 국제금융로7길변으로 5m 건축선을 후퇴하고, 11층 이상의 벽면을 3m 추가 후퇴 - 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 • 부대 및 복리시설 - 「주택법」에 의한 주민공동시설 총량 면적의 1/3 이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보	
	• 옥외설비 - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐 가능한 별도의 설치공간 계획 • 담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m 이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 • 광고물 설치제한 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시물 등의 입면 디자인 도입	-
교통처리계획	• 차량출입 불허구간 - 간선도로변 및 교차로 가각부 일대 차량출입 불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 • 단지 내 주차 및 차량동선 - 비상차량을 제외한 단지 내 지상 주차 가급적 지양 - 단지 내 보행 동선과 차량 동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 단지 내 보행동선 - 학교·공원 등 보행유발 시설을 고려하여 단지 내 보행자도로를 조성 - 보행로는 인접단지의 보행로와 연계성 고려 - 보행로 주변 조정시설 및 주민휴게시설 설치	지침도에 따름
기타에 관한 사항	• 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 3-7-2 “특별계획구역 정의”를 고려하여 세부개발계획 수립 시 현상설계 등에 의한 창의적 개발안을 적극 권장 • 인구 및 주택수용에 관한 사항 - 임대주택은 분양주택과 외관, 마감 등을 동일하게 계획하고 동별·동내·층별 혼합될 수 있도록 함 - 임대주택은 다양한 규모로 계획하여 맞춤형 주거유형이 공급될 수 있도록 함 - 인구 및 주택계획의 적정성, 공공주택(임대)의 규모는 세부개발계획 수립 시 구체적 건축계획을 수립하여 서울특별시 도시건축공동위원회 심의를 통해 결정 • 공동이용시설의 설치계획 및 기존 건축물의 정비, 개량 및 건축시설 계획 등은 세부개발계획 수립을 통해 결정 • 공원 및 공공시설용지 등 오픈스페이스 조성 시 지하공간을 활용한 공영주차장 조성 권장 • 신속통합기획에 따라 정비계획을 수립하는 경우 특별계획구역 지침에도 불구하고 신속통합기획(안) 우선 적용 • 신속통합기획에 따라 특별계획구역 계획지침 변경이 필요한 사항은 향후 세부 개발계획 수립 시 반영 • 기존 중심시설 용지 세부개발계획 수립 시 주택용지와 동일한 용도지역으로 상향검토 가능	-

■ 특별계획구역 2-1

구 분		계획내용	비고	
위 치		• 영등포구 여의도동 40번지	장미 아파트	
특별계획구역면적		• 13,250.0㎡	-	
용도지역·지구		• 제3종일반주거지역 / 아파트지구 • 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 준주거지역으로 변경 ※ 기부채납되는 기반시설 등의 부지의 용도지역은 기존 용도지역 유지 ※ 향후 용도지구(아파트지구) 폐지에 관한 도시관리계획 결정 시 그에 따름	세부개발계획 수립 시 결정	
획지계획		• 획지 B1 : 복합용지	-	
공공시설 등 계획		• 공공시설 제공(순부담)비율 : 의무비율 15% 이상 ※ 기존 중심시설용지 : 주거전환에 따른 공공기여별도 이행(기존 분구중심 286.3㎡) • 토지 기부채납 시 - 도로(339.2㎡확보) : 국제금융로7길변 약 3m 확보 - 공원 : 각각부 소공원 조성(660.6㎡) ※ 세부개발계획 수립 시 공원 녹지계획은 주변 공원·녹지 현황과 보행 연결성, 이용 효율성 등을 고려하여 위치의 적정성을 검토하고, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 상 의무확보 대상이 아닌 소규모 공원에 대한 적정성 검토 - 생활공유가로를 도시계획도로로 결정 시 공공기여로 인정 및 상한용적률 인센티브 부여 • 건축물 기부채납 시 - 외국인학교, 핀테크 지원센터, 공공임대산업시설 등 금융지원시설 (세부개발계획 수립 시 서울시 경제정책실과 구체적 협의) - 「서울특별시 도시계획 조례」에 따른 공공임대주택(「공공주택 특별법」 제2조 제1호 가목에 따른 공공임대주택) ※ 건축물은 세부개발계획 수립 시 결정(세부개발계획 수립 시 공공임대주택, 전략육성 용도(시설)의 경우 상한용적률 인센티브 계수(건축물) 조정 검토) - 전략육성 용도(시설)이란 금융관련 업무·회의·전시 등이 가능한 공공시설, 복합문화(체육)시설, 한강접근 시설 등 국제금융중심지 지원기능 강화 및 한강중심의 매력적인 수변문화공간 조성을 위해 위원회에서 필요하다고 인정하는 시설을 말함 ※ 지구단위계획구역 범위 내 공공시설등 공공기여 가능 ※ 세부개발계획 수립 시 구체적인 시설, 규모 결정 ※ 정비기반시설 설치 시 지침도 상 정비기반시설 설치 위치에 우선 조성	지침도에 따름 세부개발계획 수립 시 결정 기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담	
용도 계획	허용 용도	획지 B1	• 공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능	
	권장 용도	획지 B1	전층	저층부(1~2층)
			• 업무시설 중 금융업소 • 지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원 기능(업무시설 한정) 도입 가능	• 제1층·제2층 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 • 공동작업장, 주민공동시설 (어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터) ※ 저층부(1~2층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등)수립 시 구체적 건축계획을 통해 결정
가로활성화용도 : 저층부(1~2층) 권장용도				

구 분			계획내용	비고
	불허 용도	획지 B1	허용용도 이외의 용도	-
밀도 계획	건폐율		60% 이하	-
	용적률		제3종일반주거지역→준주거지역 - 기준용적률 : 230% 이하 - 허용용적률 : 280% 이하 - 상한용적률 : 400% 이하 ※ 상한용적률 산정기준은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업의 경우 관련 법령 및 「서울특별시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」 및 「서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」을 적용하고, 정비사업외의 기타 획지의 경우 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 상 상한용적률인센티브 기준에 따름 ※ 비주거비율은 「서울특별시 도시계획 조례」 따름(관련규정 변경 시 변경된 규정을 따름)	상한용적률은 세부개발계획 수립 시 결정
	높이		- 높이 200m 이하 - 위원회에서 주변과의 조화와 공공성 등 고려 위원회 심의를 통해 200m 초과 허용 결정 (민간부문 지구단위계획 시행지침 제13조 별표1 기준 적용)	지침도에 따름
건축선 및 대지내 공지	건축선		- 건축한계선 - 국제금융로7길 : 5m - 학교 연결부 : 6m - 이면도로, 공원 연결부 : 3m ※ 단, 지구통경축변 저층부 부대복리시설 및 일반건축물(주상복합 포함)은 3m - 벽면한계선 - 국제금융로7길변 : 15층 이상의 건축물은 벽면을 건축한계선으로부터 3m 추가 후퇴(11층 이상부터 적용)	지침도에 따름
	대지내 공지		- 전면공지 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성	지침도에 따름
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태		- 공동주택 - 건축물 배치 시 “주변과 소통하는 열린 생활공간조성”을 위한 「아파트단지 조성기준」(2020.1.)에 따라 배치계획 수립 - 공원 및 녹지 주변은 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성 - 주변 자연경관과 조화되는 스카이라인 연출 및 개방감 있는 경관을 연출할 수 있도록 학교와 공공시설용지로 접한부분은 중저층으로 배치하고 중심부는 고층부로 배치 - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피 - 통경축 확보를 위한 배치 고려 - 지구통경축 확보를 위해 국제금융로7길변으로 5m 건축선을 후퇴하고, 11층이상의 벽면을 3m 추가 후퇴 - 주거지로서의 충분한 분위기과 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드 라인 및 기준 준용하여 계획 - 부대 및 복리시설 「주택법」에 의한 주민공동시설 총량 면적의 1/3 이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보	-

구 분		계획내용	비고
	기타 외관요소	• 옥외설비 - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 • 담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요 시 높이 1m 이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 • 광고물 설치제한 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시물 등의 입면 디자인 도입	-
	교통처리계획	• 차량출입 불허구간 - 간선도로변 및 교차로 각각부 일대 차량출입 불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 • 단지 내 주차 및 차량동선 - 비상차량을 제외한 단지 내 지상 주차 가급적 지양 - 단지 내 보행 동선과 차량 동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 단지 내 보행동선 - 학교·공원 등 보행유발 시설을 고려하여 단지 내 보행자도로를 조성 - 보행로는 인접단지의 보행로와 연계성 고려 - 보행로 주변 조경시설 및 주민휴게시설 설치	지침도에 따름
	기타에 관한 사항	• 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 3-7-2 “특별계획구역 정의”를 고려하여 세부개발계획 수립 시 현상설계 등에 의한 창의적 개발안을 적극 권장 • 인구 및 주택수용에 관한 사항 - 임대주택은 분양주택과 외관, 마감 등을 동일하게 계획하고 동별·동내·층별 혼합될 수 있도록 함 - 임대주택은 다양한 규모로 계획하여 맞춤형 주거유형이 공급될 수 있도록 함 - 인구 및 주택계획의 적정성, 공공주택(임대)의 규모는 세부개발계획 수립 시 구체적인 건축계획을 수립하여 서울특별시 도시건축공동위원회 심의를 통해 결정 • 공동이용시설의 설치계획 및 기존 건축물의 정비, 개량 및 건축시설 계획 등은 세부개발계획 수립을 통해 결정 • 공원 및 공공시설용지 등 오픈스페이스 조성 시 지하공간을 활용한 공영주차장 조성 권장 • 신속통합기획에 따라 정비계획을 수립하는 경우 특별계획구역 지침에도 불구하고신속통합기획(안) 우선 적용 • 신속통합기획에 따라 특별계획구역 계획지침 변경이 필요한 사항은 향후 세부개발계획 수립 시 반영	-

■ 특별계획구역 2-2

구 분		계획내용	비고
	위 치	• 영등포구 여의도동 40-4번지	화랑 아파트
	특별계획구역면적	• 9,395.0㎡	-
	용도지역·지구	• 제3종일반주거지역 / 아파트지구 • 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 준주거지역으로 변경 ※ 사업방식 등 추진여건에 따라 용도지역 유지 가능 ※ 기부채납되는 기반시설 등의 부지의 용도지역은 기존 용도지역 유지 ※ 향후 용도지구(아파트지구) 폐지에 관한 도시관리계획 결정시 그에 따름	세부개발계획 수립 시 결정

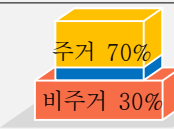
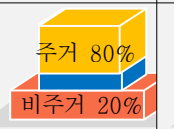
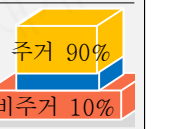
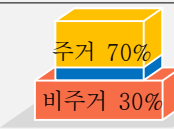
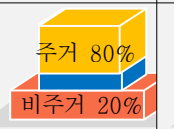
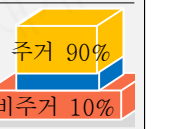
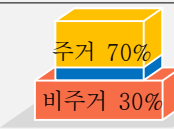
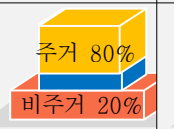
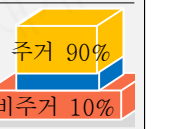
구 분			계획내용	비고				
획지계획			• 획지 B2 : 복합용지	-				
공공시설 등 계획			• 공공시설 제공(순부담)비율 : 의무비율 15% 이상 • 토지 기부채납 시 - 생활공유가로를 도시계획도로로 결정 시 공공기여로 인정 및 상한용적률 인센티브 부여 • 건축물 기부채납 시 - 외국인학교, 핀테크 지원센터, 공공임대산업시설 등 금융지원시설(세부개발계획 수립 시 서울시 경제정책실과 구체적 협의) - 「서울특별시 도시계획 조례」에 따른 공공임대주택(「공공주택 특별법」 제2조 제1호 가목에 따른 공공임대주택) ※ 건축물은 세부개발계획 수립 시 결정(세부개발계획 수립 시 공공임대주택, 전략육성 용도 (시설)의 경우 상한용적률 인센티브 계수(건축물) 조정 검토) - 전략육성 용도(시설)이란 금융관련 업무·회의·전시 등이 가능한 공공시설, 복합문화(체육)시설, 한강접근 시설 등 국제금융중심지 지원기능 강화 및 한강중심의 매력적인 수변문화공간 조성을 위해 위원회에서 필요하다고 인정하는 시설을 말함 ※ 지구단위계획구역 범위 내 공공시설등 공공기여 가능 ※ 세부개발계획 수립 시 구체적인 시설, 규모 결정	세부개발계획 수립 시 결정				
용도 계획	허용 용도	획지 B2	• 공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원 기능(업무시설 한정) 도입 가능	저층부 가로활성화 용도				
	권장 용도	획지 B2	<table><thead><tr><th>전층</th><th>저층부(1~2층)</th></tr></thead><tbody><tr><td> • 업무시설 중 금융업소 • 지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업 계획 승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심 지원기능(업무시설 한정) 도입 가능 </td><td> • 제1층·제2층 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 • 공동작업장, 주민공동시설 (어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터) ※ 저층부(1~2층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등)수립 시 구체적인 건축계획을 통해 결정 </td></tr></tbody></table>	전층	저층부(1~2층)	• 업무시설 중 금융업소 • 지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업 계획 승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심 지원기능(업무시설 한정) 도입 가능	• 제1층·제2층 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 • 공동작업장, 주민공동시설 (어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터) ※ 저층부(1~2층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등)수립 시 구체적인 건축계획을 통해 결정	가로활성화용도 : 저층부(1~2층) 권장용도
			전층	저층부(1~2층)				
	• 업무시설 중 금융업소 • 지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업 계획 승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심 지원기능(업무시설 한정) 도입 가능	• 제1층·제2층 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 • 공동작업장, 주민공동시설 (어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터) ※ 저층부(1~2층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등)수립 시 구체적인 건축계획을 통해 결정						
	불허 용도	획지 B2	• 허용용도 이외의 용도	-				
밀도 계획	건폐율		60% 이하	-				
	용적률	제3종일반주거지역 → 준주거지역						
		• 서울특별시 소규모 재건축사업 업무처리기준 적용						
		※ 상한용적률 산정기준은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업의 경우 관련 법령 및 「서울특별시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」 및 「서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」을 적용하고, 정비사업외의 기타 획지의 경우 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 상 상한용적률 인센티브 기준에 따름 ※ 비주거 비율은 「서울특별시 도시계획 조례」 따름(관련규정 변경 시 변경된 규정을 따름)		상한용적률은 세부개발계획 수립 시 결정				
	높이		• 높이 200m 이하 - 위원회에서 주변과의 조화와 공공성 등 고려 위원회 심의를 통해 200m 초과 허용 결정 (민간부문 지구단위계획 시행지침 제13조 별표1 기준 적용)	지침도에 따름				

구 분		계획내용	비고
건축선 및 대지내 공지	건축선	- 건축한계선 - 여의대방로 연결부 : 10m - 학교 연결부 : 6m - 이면도로 연결부 : 3m ※ 단, 지구통경축변 저층부 부대복리시설 및 일반건축물(주상복합 포함)은 3m - 벽면한계선 - 여의대방로변 : 15층 이상의 건축물은 벽면을 건축한계선으로부터 3m 추가 후퇴(11층 이상부터 적용)	지침도에 따름
	대지내 공지	- 전면공지 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성	지침도에 따름
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태	- 공동주택 - 건축물 배치 시 “주변과 소통하는 열린 생활공간조성”을 위한 「아파트단지 조성 기준」(2020.1.)에 따라 배치계획 수립 - 공원 및 녹지 주변은 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성 - 주변 자연경관과 조화되는 스카이라인 연출 및 개방감 있는 경관을 연출할 수 있도록 학교와 공공시설용지로 접한 부분은 중저층으로 배치하고 중심부는 고층부로 배치 - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피 - 통경축 확보를 위한 배치 고려 - 광역통경축 확보를 위해 여의대방로변으로 10m 건축선을 후퇴하고, 11층 이상의 벽면을 3m 추가 후퇴 - 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드 라인 및 기준 준용하여 계획 - 부대 및 복리시설 「주택법」에 의한 주민공동시설 총량 면적의 1/3 이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보	-
	기타 외관요소	- 옥외설비 - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 - 담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m 이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 - 광고물 설치제한 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판케시틀 등의 입면 디자인 도입	-
교통처리계획		- 차량출입 불허구간 - 간선도로변 및 교차로 각각부 일대 차량출입 불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 - 단지 내 주차 및 차량동선 - 비상차량을 제외한 단지 내 비상 주차 가급적 지양 - 단지 내 보행 동선과 차량 동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 - 단지 내 보행동선 - 학교·공원 등 보행유발 시설을 고려하여 단지 내 보행자도로를 조성 - 보행로는 인접단지의 보행로와 연계성 고려 - 보행로 주변 조경시설 및 주민 휴게시설 설치	지침도에 따름

구 분	계획내용	비고
기타에 관한 사항	「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 3-7-2 “특별계획구역 정의”를 고려하여 세부개발계획 수립 시 현상설계 등에 의한 창의적 개발안을 적극 권장 - 인구 및 주택수용에 관한 사항 - 임대주택은 분양주택과 외관, 마감 등을 동일하게 계획하고 동별·동내·층별 혼합될 수 있도록 함 - 임대주택은 다양한 규모로 계획하여 맞춤형 주거유형이 공급될 수 있도록 함 - 인구 및 주택계획의 적정성, 공공주택(임대)의 규모는 세부개발계획 수립 시 구체적 건축계획을 수립하여 서울특별시 도시건축공동위원회 심의를 통해 결정 - 공동이용시설의 설치계획 및 기존 건축물의 정비, 개량 및 건축시설 계획 등은 세부개발계획 수립을 통해 결정 - 개발사업(소규모주택 정비사업 등) 추진 시 해당 법 및 지침 적용 - 신속통합기획에 따라 정비계획을 수립하는 경우 특별계획구역 지침에도 불구하고신속통합기획(안) 우선 적용 - 신속통합기획에 따라 특별계획구역 계획지침 변경이 필요한 사항은 향후 세부개발계획 수립 시 반영	-

■ 특별계획구역 2-3

구 분	계획내용	비고
위 치	영등포구 여의도동 41번지 일대	대교 아파트, 대교상가
특별계획구역면적	36,731.0㎡	-
용도지역·지구	- 제3종일반주거지역 / 아파트지구 - 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 준주거지역으로 변경 ※ 기부채납되는 기반시설 등의 부지의 용도지역은 기존 용도지역 유지 ※ 향후 용도지구(아파트지구) 폐지에 관한 도시관리계획 결정 시 그에 따름	세부개발계획 수립 시 결정
획지계획	- B3 : 복합용지 - B4, B5 : 기존 중심시설용지(인근 단지외 통합 재건축) ※ B4, B5는 관련법 상 허용할 경우 공동주택과 공동개발 가능 ※ B3, B4, B5는 별도의 획지로 개별 재건축이 가능하도록 분할가능선 계획	-
공공시설 등 계획	- 공공시설 제공(순부담)비율 : 의무비율 15% 이상 ※ 기존 중심시설용지 : 주거전환에 따른 공공기여 별도 이행 (기존 주구중심 (1,663㎡ / 1,650㎡)) - 토지 기부채납 시 - 도로(3,861.4㎡ 확보) : 국제금융로7길변 약 3m확보(229㎡), 대교~한양아파트 사이 도로 신설 (총 폭원20m 중 대교아파트 내 약 10.5m 확보 : 2,906㎡), 국제금융로7가길변 약 3m 확보(726.4㎡) - 공원(1,928.0㎡) : 세부개발계획 수립 시 공원 녹지계획은 주변 공원녹지 현황과 보행 연결성, 이용 효율성 등을 고려하여 위치의 적정성 검토 - 생활공유가로를 도시계획도로로 결정 시 공공기여로 인정 및 상한용적률 인센티브 부여 - 건축물 기부채납 시 - 외국인학교, 핀테크 지원센터, 공공임대산업시설 등 금융지원시설(세부개발계획 수립 시 서울시 경제정책실과 구체적 협의) - 「서울특별시 도시계획 조례」에 따른 공공임대주택(「공공주택 특별법」 제2조 제1호 가목에 따른 공공임대주택)	지침도에 따름 세부개발계획 수립 시 결정 기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담

구 분		계획내용		비고																		
		※ 건축물은 세부개발계획 수립 시 결정(세부개발계획 수립 시공공임대주택, 전략육성 용도 (시설)의 경우 상한용적률 인센티브 계수(건축물) 조정 검토) - 전략육성 용도(시설)이란 금융관련 업무·회의·전시 등이 가능한 공공시설, 복합문화(체육)시설, 한강접근 시설 등 국제금융중심지 지원기능 강화 및 한강중심의 매력적인 수변문화공간 조성을 위해 위원회에서 필요하다고 인정하는 시설을 말함 ※ 지구단위계획구역 범위 내 공공시설등 공공기여 가능 ※ 세부개발계획 수립 시 구체적인 시설, 규모 결정 ※ 정비기반시설 설치 시 지침도 상 정비기반시설 설치 위치에 우선 조성 ※ 세부개발계획 수립 시 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조 제2항에 따른 공원·녹지 기준면적 이상 확보 ※ 분할가능선으로 개별 재건축 시 기반시설의 위치 준수하여 계획																				
용도 계획	허용 용도	• 공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능		-																		
	권장 용도	전층	저층부(1~2층)	가로활성화용도 : 저층부(1~2층) 권장용도																		
		• 업무시설 중 금융업소 • 지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업 계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지 원기능(업무시설 한정) 도입 가능	• 제1층·제2층 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 • 공동작업장, 주민공동시설 (어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터) ※ 저층부(1~2층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등)수립 시 구체적 건축계획을 통해 결정																			
불허 용도	• 허용용도 이외의 용도 ※ 중심시설용지 개별 재건축 시 단독 및 공동주택, 오피스텔, 다중생활시설, 노인복지주택 (단, 市 도시계획위원회 또는 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우 제외하며 [별표1]을 가이드라인으로 함) [별표1] 공동주택용도 허용에 따른 운영기준<table><tr><th>구 분</th><th>유형1</th><th>유형2</th><th>유형3</th></tr><tr><td>입지 기준</td><td>역세권 250m이내 간선부</td><td>역세권 250m이내 이면부</td><td>유형1,2이외 지역</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>비주거 비율</td><td>30%이상 (지상연면적10%이상)</td><td>20%이상 (지상연면적10%이상)</td><td>10%이상 (지상연면적10%이상)</td></tr><tr><td>공공 기여</td><td colspan="3"> • 주거용도 전환비율의 5~10% - 대지면적 5,000㎡미만 5%, 5,000㎡이상~10,000㎡미만 5%~10%미만, 10,000㎡이상 10% • (예시)대지면적 3천㎡, 주거비율 70% 허용시공공기여율 : 5%×70%=3.5% ※ 도시계획시설(시장) 해제기준 준용 </td></tr></table> ※ 역세권이란 승강장 경계로부터 250m이내 범위(사각형)를 말하며,대지면적의 50% 이상 포함되어야 함 ※ 공동주택 용도 허용에 따라 제공하는 공공기여 면적은 용적률 완화 산정에 적용하지 않음		구 분	유형1	유형2	유형3	입지 기준	역세권 250m이내 간선부	역세권 250m이내 이면부	유형1,2이외 지역					비주거 비율	30%이상 (지상연면적10%이상)	20%이상 (지상연면적10%이상)	10%이상 (지상연면적10%이상)	공공 기여	• 주거용도 전환비율의 5~10% - 대지면적 5,000㎡미만 5%, 5,000㎡이상~10,000㎡미만 5%~10%미만, 10,000㎡이상 10% • (예시)대지면적 3천㎡, 주거비율 70% 허용시공공기여율 : 5%×70%=3.5% ※ 도시계획시설(시장) 해제기준 준용		
구 분	유형1	유형2	유형3																			
입지 기준	역세권 250m이내 간선부	역세권 250m이내 이면부	유형1,2이외 지역																			
																						
비주거 비율	30%이상 (지상연면적10%이상)	20%이상 (지상연면적10%이상)	10%이상 (지상연면적10%이상)																			
공공 기여	• 주거용도 전환비율의 5~10% - 대지면적 5,000㎡미만 5%, 5,000㎡이상~10,000㎡미만 5%~10%미만, 10,000㎡이상 10% • (예시)대지면적 3천㎡, 주거비율 70% 허용시공공기여율 : 5%×70%=3.5% ※ 도시계획시설(시장) 해제기준 준용																					

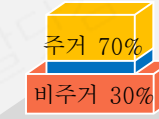
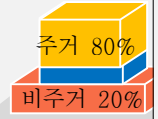
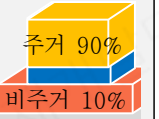
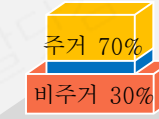
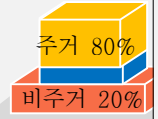
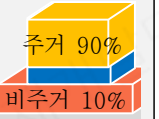
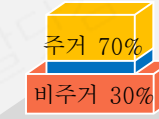
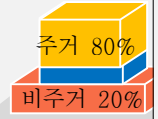
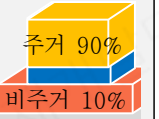
구 분			계획내용	비고
			※ 주거용도단 단독주택 및 공동주택, 업무시설 중 오피스텔, 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설, 노인복지시설 중 노인복지주택에 해당 ※ 획지를 정비구역에 포함하는 경우, 시(市) 도시계획위원회에서 인정 시 기존 중심시설용지 주거용도 전환 가이드라인을 적용함	
밀도 계획	건폐율		60% 이하	-
	용적률		제3종일반주거지역→준주거지역	상한용적률은 세부개발계획 수립 시 결정
			• 기준용적률 : 230% 이하 • 허용용적률 : 280% 이하 • 상한용적률 : 400% 이하 ※ 분할가능선으로 개별 재건축 시 B4, B5의 용적률은 당해 용도지역 기준 적용 / 종상향 시 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」을 따름	
높이			※ 상한용적률 산정기준은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업의 경우 관련 법령 및 「서울특별시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」 및 「서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」을 적용하고, 정비사업외의 기타 획지의 경우 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 상 상한용적률 인센티브 기준에 따름 ※ 비주거 비율은 「서울특별시 도시계획 조례」 따름(관련규정 변경 시 변경된 규정을 따름)	지침도에 따름
			• 높이 200m 이하 - 위원회에서 주변과의 조화와 공공성 등 고려 위원회 심의를 통해 200m 초과 허용 결정 (민간부문 지구단위계획 시행지침 제13조 별표1 기준 적용) ※ 분할가능선으로 개별 재건축 시 B4, B5는 기준높이 32m 이하, 최고높이 40m 이하 단, 공동주택 통합개발 시 「서울특별시도시기본계획」 및 「서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」의 기준을 따름	
건축선 및 대지내 공지	건축선		• 건축한계선 - 국제금융로7길 연결부 : 5m - 여의대방로 연결부 : 10m - 이면도로 및 공원 연결부 : 3m ※ 단, 광역통경축변 저층부 부대복리시설은 5m, 일반건축물(주상복합 포함)은 3m / 지구통경축변 저층부 부대복리시설 및 일반건축물(주상복합 포함)은 3m • 벽면한계선 - 여의대방로, 국제금융로7길변 : 15층 이상의 건축물은 벽면을 건축한계선으로부터 3m 추가 후퇴(11층 이상부터 적용)	지침도에 따름
	대지내 공지		• 전면공지 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성 • 공공보행통로 - 도심에서 한강과의 보행네트워크 연계를 위한 공공보행통로(폭 8m 내외) 조성 ※ 공공보행통로는 주변 단지의 정비계획상 공공보행통로 계획, 횡단보도 위치 등을 고려하여 시종점 위치 조정 검토 • 생활공유가로(24시간 개방) : 권장 - 인접 아파트 단지와의 소통 및 단시간 보행네트워크 연계를 위한 15m 내외의 보차혼용통로 및 공공보행통로 조성	지침도에 따름

구 분		계획내용	비고
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태	• 공동주택 - 건축물 배치 시 “주변과 소통하는 열린 생활공간조성”을 위한 「아파트단지 조성 기준」(2020.1.)에 따라 배치계획 수립 - 공원 및 녹지 주변은 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성 - 주변 자연경관과 조화되는 스카이라인 연출 및 개방감 있는 경관을 연출할 수 있도록 학교와 공공시설용지로 접한 부분은 중저층으로 배치하고 중심부는 고층부로 배치 - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피 - 통경축 확보를 위한 배치 고려 - 광역통경축 확보를 위해 여의대방로변으로 10m 건축선을 후퇴하고, 11층 이상의 벽면을 3m 추가 후퇴 - 지구통경축 확보를 위해 국제금융로7길변으로 5m 건축선을 후퇴하고, 11층 이상의 벽면을 3m 추가 후퇴 - 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드 라인 및 기준 준용하여 계획 • 부대 및 복리시설 - 「주택법」에 의한 주민공동시설 총량 면적의 1/3 이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보	-
	기타 외관요소	• 옥외설비 - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 • 담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m 이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 • 광고물 설치제한 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시물 등의 입면 디자인 도입	-
교통처리계획		• 차량출입 불허구간 - 간선도로변 및 교차로 각각부 일대 차량출입 불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 • 단지 내 주차 및 차량동선 - 비상차량을 제외한 단지 내 지상 주차 가급적 지양 - 단지 내 보행 동선과 차량 동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 단지 내 보행동선 - 학교·공원 등 보행유발 시설을 고려하여 단지 내 보행자도로를 조성 - 보행로는 인접단지의 보행로와 연계성 고려 - 보행로 주변 조경시설 및 주민휴게시설 설치	지침도에 따름
기타에 관한 사항		• 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 3-7-2 “특별계획구역 정의”를 고려하여 세부개발계획 수립 시 현상설계 등에 의한 창의적 개발안을 적극 권장 • 인구 및 주택수용에 관한 사항 - 임대주택은 분양주택과 외관, 마감 등을 동일하게 계획하고 동별·동내·층별 혼합될 수 있도록 함 - 임대주택은 다양한 규모로 계획하여 맞춤형 주거유형이 공급될 수 있도록 함	-

구 분	계획내용	비고
	- 인구 및 주택계획의 적정성, 공공주택(임대)의 규모는 세부개발계획 수립 시 구체적인 건축계획을 수립하여 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의를 통해 결정 • 공동이용시설의 설치계획 및 기존 건축물의 정비, 개량 및 건축시설 계획 등은 세부개발계획 수립을 통해 결정 • 공원 및 공공시설용지 등 오픈스페이스 조성 시 지하공간을 활용한 공영주차장 조성 권장 • 신속통합기획에 따라 정비계획을 수립하는 경우 특별계획구역 지침에도 불구하고신속통합기획(안) 우선 적용 • 신속통합기획에 따라 특별계획구역 계획지침 변경이 필요한 사항은 향후 세부개발계획 수립 시 반영 • B4, B5를 제외하고 정비사업을 추진하는 경우 기존 중심시설용지를 별도의 특별계획구역 지정 및 지침 마련 • 기존 중심시설 용지 세부개발계획 수립 시 주택용지와 동일한 용도지역으로 상향검토 가능	

■ 특별계획구역 3

구 분	계획내용	비고
위 치	• 서울특별시 영등포구 여의도동 42번지 일대	한양아파트, 한양상가
특별계획구역면적	• 36,363.0㎡	
용도지역·지구	• 제3종일반주거지역 / 아파트지구 • 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 일반상업지역으로 변경 ※ 기부채납되는 기반시설 등의 부지의 용도지역은 기존 용도지역 유지 ※ 향후 용도지구(아파트지구) 폐지에 관한 도시관리계획 결정 시 그에 따름	세부개발계획 수립 시 결정
획지계획	• 획지 B6 : 복합용지 • 획지 B7 : 기존 중심시설용지(인근 단지와 통합 재건축) ※ B6, B7은 신속통합기획 수립 완료 ※ B6, B7은 별도의 획지로 개별 재건축이 가능하도록 분할가능선 계획	-
공공시설 등 계획	• 공공시설 제공(순부담)비율 : 의무비율 25% 이상 ※ 기존 중심시설용지 : 주거전환에 따른 공공기여 별도 이행 (기존 주거중심 (1,484㎡)) • 토지 기부채납 시 - 도로(3,261.3㎡ 확보) : 국제금융로7길 약 3m확보(283.6㎡), 대교~한양아파트 사이 도로 신설 (총 폭원20m 중 한양아파트 내 약 9.5m 확보 : 2,668㎡), 여의대방로변약 3m 확보(309.7㎡) - 공공공지 : 여의대방로와 국제금융로 각각부 공공공지 조성(1,900.1㎡) - 생활공유가로를 도시계획도로로 결정 시 공공기여로 인정 및 상한용적률 인센티브 부여 • 건축물 기부채납 시 - 펜테크 지원센터, 공공임대산업시설 등 금융지원시설(세부개발계획 수립 시 서울시 경제정책실과 구체적 협의) - 「서울특별시 도시계획 조례」에 따른 공공임대주택(「공공주택 특별법」 제2조 제1호 가목에 따른 공공임대주택) ※ 건축물은 세부개발계획 수립 시 결정(세부개발계획 수립 시 공공임대주택, 전락육성 용도(시설)의 경우 상한용적률 인센티브 계수(건축물) 조정 검토) - 전락육성 용도(시설)이란 금융관련 업무·회의·전시 등이 가능한 공공시설, 복합 문화(체육)시설, 한강접근 시설 등 국제금융중심지 지원기능 강화 및 한강중심의 매력적인 수변문화공간 조성	지침도에 따름 세부개발계획 수립 시 결정 기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담

구 분			계획내용	비고																			
			을 위해 위원회에서 필요하다고 인정하는 시설을 말함 ※ 지구단위계획구역 범위 내 공공시설등 공공기여 가능 ※ 세부개발계획 수립 시 구체적인 시설, 규모 결정 ※ 정비기반시설 설치 시 지침도 상 정비기반시설 설치 위치에 우선 조성 ※ 세부개발계획 수립 시 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조 제2항에 따른 공원·녹지기준면적 이상 확보 ※ 분할가능선으로 개별 재건축 시 기반시설의 위치 준수하여 계획																				
용도 계획	허용 용도	획지 B6, B7	- 공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능	-																			
	권장 용도	획지 B6, B7	<table><tr><th>전층</th><th>저층부(1~2층)</th></tr><tr><td> - 업무시설 중 금융업소 - 지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능 </td><td> - 제1종·제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 - 공동작업장, 주민공동시설 (어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터) ※ 저층부(1~2층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등) 수립 시 구체적인 건축계획을 통해 결정 </td></tr></table>	전층	저층부(1~2층)	- 업무시설 중 금융업소 - 지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능	- 제1종·제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 - 공동작업장, 주민공동시설 (어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터) ※ 저층부(1~2층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등) 수립 시 구체적인 건축계획을 통해 결정	가로활성화용도 : 저층부(1~2층) 권장용도															
			전층	저층부(1~2층)																			
	- 업무시설 중 금융업소 - 지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능	- 제1종·제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 - 공동작업장, 주민공동시설 (어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터) ※ 저층부(1~2층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등) 수립 시 구체적인 건축계획을 통해 결정																					
불허용 용도	획지 B6, B7	- 허용용도 이외의 용도 ※ 중심시설용지 개별 재건축 시 단독 및 공동주택, 오피스텔, 다중생활시설,노인복지주택 (단, 市 도시계획위원회 또는 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우 제외하며 [별표1]을 가이드라인으로 함) [별표1] 공동주택용도 허용에 따른 운영기준 <table><tr><th>구 분</th><th>유형1</th><th>유형2</th><th>유형3</th></tr><tr><td>임지 기준</td><td>역세권 250m이내 간선부</td><td>역세권 250m이내 이면부</td><td>유형1,2이외 지역</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>비주거 비율</td><td>30%이상 (지상연면적10%이상)</td><td>20%이상 (지상연면적10%이상)</td><td>10%이상 (지상연면적10%이상)</td></tr><tr><td>공공 기여</td><td colspan="3"> - 주거용도 전환비율의 5~10% - 대지면적 5,000㎡미만 5%, 5,000㎡ 이상~10,000㎡미만 5%~10%미만, 10,000㎡이상 10% (예시)대지면적 3천㎡,주거비율 70% 허용시공공기여율 : 5%×70%=3.5% ※ 도시계획시설(시장) 해제기준 준용 </td></tr></table> ※ 역세권이란 승강장 경계로부터 250m이내 범위(사각형)를 말하며, 대지면적의 50% 이상 포함되어야 함 ※ 공동주택 용도 허용에 따라 제공하는 공공기여 면적은 용적을 완화 산정에 적용하지 않음 ※ 주거용도단 단독주택 및 공동주택, 업무시설 중 오피스텔, 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설, 노인복지시설 중 노인복지주택에 해당 ※ 획지를 정비구역에 포함하는 경우, 시(市) 도시계획위원회에서 인정 시 기존 중심시설용지 주거용도 전환 가이드라인을 적용함	구 분	유형1	유형2	유형3	임지 기준	역세권 250m이내 간선부	역세권 250m이내 이면부	유형1,2이외 지역					비주거 비율	30%이상 (지상연면적10%이상)	20%이상 (지상연면적10%이상)	10%이상 (지상연면적10%이상)	공공 기여	- 주거용도 전환비율의 5~10% - 대지면적 5,000㎡미만 5%, 5,000㎡ 이상~10,000㎡미만 5%~10%미만, 10,000㎡이상 10% (예시)대지면적 3천㎡,주거비율 70% 허용시공공기여율 : 5%×70%=3.5% ※ 도시계획시설(시장) 해제기준 준용			-
		구 분	유형1	유형2	유형3																		
임지 기준	역세권 250m이내 간선부	역세권 250m이내 이면부	유형1,2이외 지역																				
																							
비주거 비율	30%이상 (지상연면적10%이상)	20%이상 (지상연면적10%이상)	10%이상 (지상연면적10%이상)																				
공공 기여	- 주거용도 전환비율의 5~10% - 대지면적 5,000㎡미만 5%, 5,000㎡ 이상~10,000㎡미만 5%~10%미만, 10,000㎡이상 10% (예시)대지면적 3천㎡,주거비율 70% 허용시공공기여율 : 5%×70%=3.5% ※ 도시계획시설(시장) 해제기준 준용																						

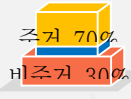
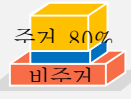
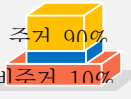
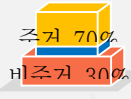
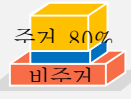
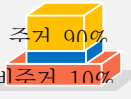
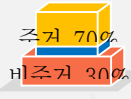
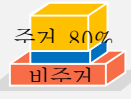
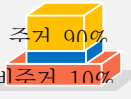
구 분		계획내용	비고
밀도 계획	건폐율	60% 이하	-
	용적률	제3종일반주거지역 → 일반상업지역	상한용적률은 세부개발계획 수립 시 결정
		• 기준용적률 : 230% 이하 • 허용용적률 : 350% 이하 • 상한용적률 : 800% 이하 ※ 상한용적률 600% 이하 권장 ※ 분할가능선으로 개별 재건축 시 B7의 용적률은 당해 용도지역 기준 적용 / 종상향 시 지구단위계획 수립기준을 따름	
		※ 상한용적률 산정기준은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업의 경우 관련 법령 및 「서울특별시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」 및 「서울특별시 도시·주거환경정비기본 계획」을 적용하고, 정비사업외의 기타 확지의 경우 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 상 상한 용적률 인센티브 기준에 따름 ※ 비주거 비율은 「서울특별시 도시계획 조례」 따름(관련규정 변경 시 변경된 규정을 따름)	
	높이	• 높이 200m 이하 - 위원회에서 조화와 공공성 등 고려 위원회 심의를 통해 200m 초과 허용 결정 (민간부문 지구단위계획 시행지침 제13조 별표1 기준 적용) ※ 분할가능선으로 개별 재건축 시 B7은 기준높이 32m 이하, 최고높이 40m 이하 단, 공동주택 통합개발 시 「서울특별시도시기본계획」 및 「서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」의 기준을 따름	지침도에 따름
건축선 및 대지내 공지	건축선	• 건축한계선 - 국제금융로 연결부 : 6m - 국제금융로7길 연결부 : 5m - 여의대방로 연결부 : 10m - 이면도로 및 공공공지 연결부 : 3m ※ 단, 광역통경축변 저층부 부대복리시설은 5m, 일반건축물(주상복합 포함)은 3m / 지구통경축변 저층부 부대복리시설 및 일반건축물(주상복합 포함)은 3m • 벽면한계선 - 여의대방로, 국제금융로7길변 : 15층 이상의 건축물은 벽면을 건축한계선으로부터 3m 추가 후퇴(11층 이상부터 적용)	지침도에 따름
	대지내 공지	• 전면공지 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성 • 공공보행통로 - 도심에서 한강과의 보행 네트워크 연계를 위한 공공보행통로 (폭 8m 내외) 조성 ※ 공공보행통로는 주변 단지의 정비계획상 공공보행통로 계획, 횡단보도 위치 등을 고려 하여 시종점 위치 조정 검토	지침도에 따름
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태	• 공동주택 - 건축물 배치 시 “주변과 소통하는 열린 생활공간조성”을 위한 「아파트단지 조성기준」(2020.1.)에 따라 배치계획 수립 - 공원 및 녹지 주변은 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성 - 주변 자연경관과 조화되는 스카이라인 연출 및 개방감 있는 경관을 연출할 수 있도록 한강변 및 공공시설용지로 접한 부분은 중저층으로 배치하고 중심부는 고층부로 배치 - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피 - 통경축 확보를 위한 배치 고려	-

구 분		계획내용	비고
		- 광역통경축 확보를 위해 여의대방로변으로 10m 건축선을 후퇴하고, 11층 이상의 벽면을 3m 추가 후퇴 - 지구통경축 확보를 위해 국제금융로7길변으로 5m 건축선을 후퇴하고, 11층 이상의 벽면을 3m 추가 후퇴 - 국제금융로변으로 6m 건축선 후퇴 - 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 • 부대 및 복리시설 - 「주택법」에 의한 주민공동시설 총량 면적의 1/3 이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보	
	기타 외관요소	• 옥외설비 - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 • 담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요 시 높이 1m 이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 • 광고물 설치제한 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시물 등의 입면디자인 도입	-
교통처리계획		• 차량출입 불허구간 - 간선도로변 및 교차로 각각부 일대 차량출입 불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 • 단지 내 주차 및 차량동선 - 비상차량을 제외한 단지 내 지상 주차 가급적 지양 - 단지 내 보행 동선과 차량 동선이 교차하는 구간은 보행 우선 통행구조로 조성 • 단지 내 보행동선 - 학교 · 공원 등 보행유발 시설을 고려하여 단지 내 보행자도로를 조성 - 보행로는 인접단지의 보행로와 연계성 고려 - 보행로 주변 조정시설 및 주민 휴게시설 설치	지침도에 따름
기타에 관한 사항		• 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 3-7-2 “특별계획구역 정의”를 고려하여 세부개발계획 수립 시 현상설계 등에 의한 창의적 개발안을 적극 권장 • 인구 및 주택수용에 관한 사항 - 임대주택은 분양주택과 외관, 마감 등을 동일하게 계획하고 동별 · 동내 · 층별 혼합될 수 있도록 함 - 임대주택은 다양한 규모로 계획하여 맞춤형 주거유형이 공급될 수 있도록 함 - 인구 및 주택계획의 적정성, 공공주택(임대)의 규모는 세부개발계획 수립 시 구체적 건축계획을 수립하여 서울특별시 도시건축공동위원회 심의를 통해 결정 • 공동이용시설의 설치계획 및 기존 건축물의 정비, 개량 및 건축시설 계획 등은 세부개발계획 수립을 통해 결정 • 공원 및 공공시설용지 등 오픈스페이스 조성 시 지하공간을 활용한 공영주차장 조성 권장 • 신속통합기획에 따라 정비계획을 수립하는 경우 특별계획구역 지침에도 불구하고신속통합기획(안) 우선 적용 • 신속통합기획에 따라 특별계획구역 계획지침 변경이 필요한 사항은 향후 세부 개발계획 수립 시 반영	-

구 분	계획내용	비고
	- B7를 제외하고 정비사업을 추진하는 경우 기존 중심시설용지를 별도의 특별계획구역 지정 및 지침 마련 - 기존 중심시설 용지 세부개발계획 수립 시 주택용지와 동일한 용도지역으로 상향검토 가능	

■ 특별계획구역 4

구 분	계획내용	비고
위 치	서울특별시 영등포구 여의도동 50번지 일대	시범아파트
특별계획구역면적	108,823.0㎡	-
용도지역·지구	- 제3종일반주거지역 / 아파트지구 - 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 준주거지역으로 변경 ※ 기부채납되는기반시설 등의 부지의 용도지역은 기존 용도지역 유지 ※ 향후 용도지구(아파트지구) 폐지에 관한 도시관리계획 결정 시 그에 따름	세부개발계획 수립 시 결정
획지계획	획지 C1 : 복합용지	-
공공시설 등 계획	- 공공시설 제공(순부담)비율 : 의무비율 15% 이상 ※ 기존 중심시설용지 : 주거전환에 따른 공공기여 별도 이행 (기존 주구중심(3,308㎡)) ※ 한강변 및 샛강변 특별계획구역의 경우 구역 경계 확대를 통한 수변공간 조성방안 등 검토 가능 - 토지 기부채납 시 - 도로(2,586.4㎡ 확보) : 지구차원의 교통체계 구축 및 단지 접근을 위해 삼익·은하 아파트 인접부3차선 도로 신설 (총 폭원20m 중 시범아파트 내 약 8.5m 확보 : 2,586.4㎡) - 대지내 공공시설과 한강공원 연계를 위한 특수도로(임체보행로) 1개소 신설 - 여의대방로는 자전거도를 포함하여 재조성 - 공원 : 한강변으로 문화공원 조성 및 기존 영등포구 소유 공원과 통합 (17,502.3㎡ / 기존 영등포구 소유 공원 : 9,980.0㎡) ※ 사유지 내 미집행 도시계획시설 입지에 따른 미결정 시설 환원 및 현황 반영 - 생활공유가로를 도시계획도로로 결정 시 공공기여로 인정 및 상한용적률 인센티브 부여 - 건축물 기부채납 시 - 공공시설용지 내 시설은 복합문화공연시설, 복합도서관, 다목적체육시설 시설로 세부개발계획 수립 시 시설 및 규모 결정 - 펜테크 자원센터, 공공임대산업시설 등 금융지원시설(세부개발계획 수립 시 서울시 경제정책실과 구체적 협의) - 63로변으로 한강사업본부 여의도 안내센터 설치 - 「서울특별시 도시계획 조례」에 따른 공공임대주택(「공공주택 특별법」 제2조 제1호 가목에 따른 공공임대주택) - 수변으로 연결되는 임체보행시설 등 설치	지침도에 따름 세부개발계획 수립 시 결정 기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담

구 분			계획내용	비고																					
			※ 건축물은 세부개발계획 수립 시 결정(세부개발계획 수립 시 공공임대주택, 전략육성 용도(시설)의 경우 상한용적률 인센티브 계수(건축물) 조정 검토) - 전략육성 용도(시설)이란 금융관련 업무·회의·전시 등이 가능한 공공시설, 복합 문화(체육)시설, 한강접근 시설 등 국제금융중심지 지원기능 강화 및 한강중심의 매력적인 수변문화공간 조성을 위해 위원회에서 필요하다고 인정하는 시설을 말함 ※ 지구단위계획구역 범위 내 공공시설등 공공기여 가능 ※ 세부개발계획 수립 시 구체적인 시설, 규모 결정 ※ 정비기반시설 설치 시 지침도 상 정비기반시설 설치 위치에 우선 조성 ※ 세부개발계획 수립 시 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조 제2항에 따른 공원·녹지 기준면적 이상 확보																						
용도 계획	허용 용도	획지 C1	• 공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심 지원기능(업무시설 한정) 도입 가능																						
	권장 용도	획지 C1	<table><tr><th>전층</th><th>저층부(1~2층)</th></tr><tr><td> • 업무시설 중 금융업소 • 지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심 지원기능(업무시설 한정) 도입 가능 </td><td> • 제1종·제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 • 공동작업장, 주민공동시설 (어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터) ※ 저층부(1~2층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등)수립 시 구체적 건축계획을 통해 결정 </td></tr></table>	전층	저층부(1~2층)	• 업무시설 중 금융업소 • 지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심 지원기능(업무시설 한정) 도입 가능	• 제1종·제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 • 공동작업장, 주민공동시설 (어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터) ※ 저층부(1~2층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등)수립 시 구체적 건축계획을 통해 결정	가로활성화용도 : 저층부(1~2층) 권장용도																	
			전층	저층부(1~2층)																					
	• 업무시설 중 금융업소 • 지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심 지원기능(업무시설 한정) 도입 가능	• 제1종·제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 • 공동작업장, 주민공동시설 (어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터) ※ 저층부(1~2층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등)수립 시 구체적 건축계획을 통해 결정																							
	불허 용도	획지 C1	• 허용용도 이외의 용도 ※ 중심시설용지 개별 재건축 시 단독 및 공동주택, 오피스텔, 다중생활시설,노인복지주택 (단, 市 도시계획위원회 또는 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우 제외하며 [별표1]을 가이드라인으로 함)																						
[별표1] 공동주택용도 허용에 따른 운영기준																									
<table><tr><th>구 분</th><th>유형1</th><th>유형2</th><th>유형3</th></tr><tr><td>입지 기준</td><td>역세권 250m이내 간선부</td><td>역세권 250m이내 이면부</td><td>유형1,2이외 지역</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>비주거 비율</td><td>30%이상 (지상연면적10%이상)</td><td>20%이상 (지상연면적10%이상)</td><td>10%이상 (지상연면적10%이상)</td></tr><tr><td>공공 기여</td><td colspan="3"> • 주거용도 전환비율의 5~10% - 대지면적 5,000㎡미만 5%, 5,000㎡ 이상~10,000㎡미만 5%~10%미만, 10,000㎡이상 10% (예시)대지면적 3천㎡,주거비율 70% 허용시공공기여율 : 5%×70%=3.5% ※ 도시계획시설(시장) 해제기준 준용 </td></tr></table>			구 분	유형1	유형2	유형3	입지 기준	역세권 250m이내 간선부	역세권 250m이내 이면부	유형1,2이외 지역					비주거 비율	30%이상 (지상연면적10%이상)	20%이상 (지상연면적10%이상)	10%이상 (지상연면적10%이상)	공공 기여	• 주거용도 전환비율의 5~10% - 대지면적 5,000㎡미만 5%, 5,000㎡ 이상~10,000㎡미만 5%~10%미만, 10,000㎡이상 10% (예시)대지면적 3천㎡,주거비율 70% 허용시공공기여율 : 5%×70%=3.5% ※ 도시계획시설(시장) 해제기준 준용					
구 분			유형1	유형2	유형3																				
입지 기준	역세권 250m이내 간선부	역세권 250m이내 이면부	유형1,2이외 지역																						
																									
비주거 비율	30%이상 (지상연면적10%이상)	20%이상 (지상연면적10%이상)	10%이상 (지상연면적10%이상)																						
공공 기여	• 주거용도 전환비율의 5~10% - 대지면적 5,000㎡미만 5%, 5,000㎡ 이상~10,000㎡미만 5%~10%미만, 10,000㎡이상 10% (예시)대지면적 3천㎡,주거비율 70% 허용시공공기여율 : 5%×70%=3.5% ※ 도시계획시설(시장) 해제기준 준용																								

구 분			계획내용	비고
			※ 역세권이란 승강장 경계로부터 250m 이내 범위(사각형)를 말하며, 대지면적의 50% 이상 포함되어야 함 ※ 공동주택 용도 허용에 따라 제공하는 공공기여 면적은 용적을 완화 산정에 적용하지 않음 ※ 주거용도란 단독주택 및 공동주택, 업무시설 중 오피스텔, 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설, 노인복지시설 중 노인복지주택에 해당 ※ 획지를 정비구역에 포함하는 경우, 시(市) 도시계획위원회에서 인정 시 기존 중심시설용지 주거용도 전환 가이드라인을 적용함	
밀도 계획	건폐율		60% 이하	-
	용적률		제3종일반주거지역 → 준주거지역 • 기준용적률 : 230% 이하 • 허용용적률 : 280% 이하 • 상한용적률 : 400% 이하 ※ 상한용적률 산정기준은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업의 경우 관련 법령 및 「서울특별시 공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」 및 「서울특별시 도시·주거환경정비기본 계획」을 적용하고, 정비사업외의 기타 획지의 경우 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 상 상한용적률 인센티브 기준에 따름 ※ 비주거 비율은 「서울특별시 도시계획 조례」 따름(관련규정 변경 시 변경된 규정을 따름)	상한용적률은 세부개발계획 수립 시 결정
	높이		• 높이 200m 이하 - 위원회에서 주변과의 조화와 공공성 등 고려 위원회 심의를 통해 200m 초과 허용 결정 (민간부문 지구단위계획 시행지침 제13조 별표1 기준 적용)	지침도에 따름
건축선 및 대지내 공지	건축선		• 건축한계선 - 여의대방로, 여의동로연접부 : 10m - 63로 연접부 : 5m - 천주교 여의도성당 연접부 : 6m - 이면도로 및 공원 연접부 : 3m ※ 단, 광역동경축변 저층부 부대복리시설은 5m, 일반건축물(주상복합 포함)은 3m / 지구동경축변 저층부 부대복리시설 및 일반건축물(주상복합 포함)은 3m • 벽면한계선 - 여의대방로, 63로변 : 15층 이상의 건축물은 벽면을 건축한계선으로부터 3m 추가 후퇴(11층 이상부터 적용)	지침도에 따름
	대지내 공지		• 전면공지 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성 • 공공보행통로 - 도심에서 한강과의 보행네트워크 연계를 위한 공공보행통로(폭 8m 내외) 조성 ※ 공공보행통로는 주변 단지의 정비계획상 공공보행통로 계획, 횡단보도 위치 등을 고려 하여 시중점 위치 조정 검토 • 생활공유가로(24시간 개방) : 권장 - 인접 아파트 단지와의 소통 및 단지 간 보행네트워크 연계를 위한 15m 내외의 보차혼용도로 및 공공보행통로 조성 • 입체 보행시설 - 공공시설용지를 통해 한강으로 접근성 개선을 위한 입체 보행시설 설치	지침도에 따름

구 분		계획내용	비고
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태	• 공동주택 - 건축물 배치 시 “주변과 소통하는 열린 생활공간조성”을 위한 「아파트단지 조성기준」(2020.1.)에 따라 배치계획 수립 - 공공시설용지 및 녹지 주변은 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성 - 주변 자연경관과 조화되는 스카이라인 연출 및 개방감 있는 경관을 연출할 수 있도록 한강변 및 공공시설용지로 접한 부분은 중저층으로 배치하고 중심부는 고층부로 배치 - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피 - 통경축 확보를 위한 배치 고려 - 지구통경축 확보를 위해 63로변으로 5m 건축선을 후퇴하고, 11층 이상의 벽면을 3m 추가 후퇴 - 광역통경축확보를 위해 여의대방로변으로 10m 건축선을 후퇴하고, 11층 이상의 벽면을 3m 추가 후퇴 - 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방형 환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 • 부대 및 복리시설 - 「주택법」에 의한 주민공동시설 총량 면적의 1/3 이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보 ※ 「건축법」에 의한 특별건축구역으로 지정하여 세부개발계획 수립 시 도시경관의 창출과 창의적인 건축을 활성화할 수 있도록 현상설계 등에 의한 창의적 개발안을 적극 권장	-
	기타 외관요소	• 옥외설비 - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 • 담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m 이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 • 광고물 설치제한 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시틀 등의 입면디자인 도입	-
교통처리계획		• 차량출입 불허구간 - 간선도로변 및 교차로 각각부 일대 차량출입 불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 • 단지 내 주차 및 차량동선 - 비상차량을 제외한 단지 내 지상 주차 가급적 지양 - 단지 내 보행 동선과 차량 동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 단지 내 보행동선 - 학교·공원 등 보행유발 시설을 고려하여 단지 내 보행자도로를 조성 - 보행로는 인접단지의 보행로와 연계성 고려 - 보행로 주변 조경시설 및 주민휴게시설 설치	지침도에 따름
기타에 관한 사항		• 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 3-7-2 “특별계획구역 정의”를 고려하여 세부개발계획 수립 시 현상설계 등에 의한 창의적 개발안을 적극 권장 • 인구 및 주택수용에 관한 사항 - 임대주택은 분양주택과 외관, 마감 등을 동일하게 계획하고 동별·동내·층별 혼합될 수 있도록 함 - 임대주택은 다양한 규모로 계획하여 맞춤형 주거유형이 공급될 수 있도록 함	-

구 분	계획내용	비고
	- 인구 및 주택계획의 적정성, 공공주택(임대)의 규모는 세부개발계획 수립 시 구체적인 건축계획을 수립하여 서울특별시 도시건축공동위원회 심의를 통해 결정 • 공동이용시설의 설치계획 및 기존 건축물의 정비, 개량 및 건축시설 계획 등은 세부개발계획 수립을 통해 결정 • 공원 및 공공시설용지 등 오픈스페이스 조성 시 지하공간을 활용한 공영주차장 조성 권장 • 신속통합기획에 따라 정비계획을 수립하는 경우 특별계획구역 지침에도 불구하고 신속통합기획(안) 우선 적용 • 신속통합기획에 따라 특별계획구역 계획지침 변경이 필요한 사항은 향후 세부 개발계획 수립 시 반영 • 기존 중심시설 용지 세부개발계획 수립 시 주택용지와 동일한 용도지역으로 상향검토 가능	

■ 특별계획구역 5

구 분	계획내용	비고
위 치	• 서울특별시 영등포구 여의도동 51번지	삼익아파트
특별계획구역면적	• 18,565.0㎡	-
용도지역·지구	• 제3종일반주거지역 / 아파트지구 • 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 일반상업지역으로 변경 ※ 기부채납되는 기반시설 등의 부지의 용도지역은 기존 용도지역 유지 ※ 향후 용도지구(아파트지구) 폐지에 관한 도시관리계획 결정시 그에 따름	세부개발계획 수립 시 결정
획지계획	• 획지 C2 : 복합용지	-
공공시설 등 계획	• 공공시설 제공(순부담)비율 : 의무비율 25% 이상 • 토지 기부채납 시 - 도로(1,963.8㎡ 확보) : 여의대방로변 약 3m확보(338.2㎡), 시범아파트 인접부도로 신설 (총 폭원20m 중 삼익아파트내 약 11.5m 확보 : 1,625.6㎡) - 공원 : 공공보행통로와 연계한 공원 조성(1,400㎡) ※ 세부개발계획 수립 시 공원 녹지계획은 주변 공원·녹지 현황과 보행 연결성, 이용 효율성 등을 고려하여 위치의 적정성을 검토하고, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」상 의무확보 대상이 아닌 소규모 공원에 대한 적정성 검토 - 생활공유가로를 도시계획도로로 결정 시 공공기여로 인정 및 상한용적률 인센티브 부여 • 건축물 기부채납 시 - 핀테크 지원센터, 공공임대산업시설 등 금융지원시설(세부개발계획 수립 시 서울시 경제정책실과 구체적 협의) - 「서울특별시 도시계획 조례」에 따른 공공임대주택(「공공주택 특별법」 제2조 제1호 가목에 따른 공공임대주택) ※ 건축물은 세부개발계획 수립 시 결정(세부개발계획 수립 시 공공임대주택, 전략육성 용도 (시설)의 경우 상한용적률 인센티브 계수(건축물) 조정 검토) - 전략육성 용도(시설)이란 금융관련 업무·회의·전시 등이 가능한 공공시설, 복합문화(체육)시설, 한강접근 시설 등 국제금융중심지 지원기능 강화 및 한강중심의 매력적인 수변문화공간 조성을 위해 위원회에서 필요하다고 인정하는 시설을 말함	기결정된 도로 우선 설치 (지침도 참조) 세부개발계획 수립 시 결정

구 분			계획내용		비고
			※ 지구단위계획구역 범위 내 공공시설등 공공기여 가능 ※ 세부개발계획 수립 시 구체적인 시설, 규모 결정 ※ 정비기반시설 설치 시 지침도 상 정비기반시설 설치 위치에 우선 조성		
용도 계획	허용용 도	획지 C2	• 공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원 기능(업무시설 한정) 도입 가능		가로활성화용도 : 저층부(1~2층) 권장용도
	권장 용도	획지 C2	전층	저층부(1~2층)	
			• 업무시설 중 금융업소 • 지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원 기능(업무시설 한정) 도입 가능	• 제1종·제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 • 공동작업장, 주민공동시설(어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터) ※ 저층부(1~2층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등)수립 시 구체적 건축계획을 통해 결정	
	불허용 도	획지 C2	• 허용용도 이외의 용도		
밀도 계획	건폐율		60% 이하		-
	용적률	제3종일반주거지역 → 일반상업지역		상한용적률은 세부개발계획 수립 시 결정	
		• 기준용적률 : 230% 이하 • 허용용적률 : 350% 이하 • 상한용적률 : 800% 이하 ※ 상한용적률 600% 이하 권장			
		※ 상한용적률 산정기준은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업의 경우 관련 법령 및 「서울특별시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」 및 「서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」을 적용하고, 정비사업외의 기타 획지의 경우 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 상 상한용적률 인센티브 기준에 따름 ※ 비주거 비율은 「서울특별시 도시계획 조례」 따름(관련규정 변경 시 변경된 규정을 따름)			
높이		• 높이 200m 이하 - 위원회에서 주변과의 조화와 공공성 등 고려 위원회 심의를 통해 200m 초과 허용 결정 (민간부문 지구단위계획 시행지침 제13조 별표1 기준 적용)		지침도에 따름	
건축선 및 대지내 공지	건축선		• 건축한계선 - 국제금융로연접부 : 6m - 여의대방로연접부 : 10m - 이면도로 및 공원 연접부 : 3m ※ 단, 광역통경축변 일반건축물(주상복합 포함)은 3m 이상 건축선후퇴 • 벽면한계선 - 여의대방로변 : 15층 이상의 건축물은 벽면을 건축한계선으로부터 3m추가 후퇴(11층 이상부터 적용) ※ 단, 광역통경축변 일반건축물(주상복합 포함)은 11층 이상의 벽면을 3m 이상 추가 후퇴		지침도에 따름

구 분		계획내용	비고
	대지내 공지	• 전면공지 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성 • 공공보행통로 - 도심에서 한강과의 보행 네트워크 연계를 위한 공공보행통로(폭 8m 내외) 조성 ※ 공공보행통로는 주변 단지의 정비계획상 공공보행통로 계획, 횡단보도 위치 등을 고려하여 시종점 위치 조정 검토 • 생활공유가로(24시간 개방) : 권장 - 인접 아파트 단지와의 소통 및 단지 간 보행네트워크 연계를 위한 15m 내외의 보차혼용통로 및 공공보행통로 조성	지침도에 따름
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태	• 공동주택 - 건축물 배치 시 “주변과 소통하는 열린 생활공간조성”을 위한 「아파트단지 조성 기준」(2020.1.)에 따라 배치계획 수립 - 공원 및 녹지 주변은 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성 - 주변 자연경관과 조화되는 스카이라인 연출 및 개방감 있는 경관을 연출할 수 있도록 한강변 및 공공시설용지로 접한 부분은 중저층으로 배치하고 중심부는 고층부로 배치 - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피 - 통영축 확보를 위한 배치 고려 - 광역통경축확보를 위해 여의대방로변으로 10m 건축선을 후퇴하고, 11층 이상의 벽면을 3m 추가 후퇴 - 국제금융로변으로 6m 건축선 후퇴 - 주거지로서의 충분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 • 부대 및 복리시설 - 「주택법」에 의한 주민공동시설 총량 면적의 1/3 이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보	-
	기타 외관요소	• 옥외설비 - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 • 담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요 시 높이 1m 이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 • 광고물 설치제한 - 건물신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시물 등의 입면 디자인 도입	-
	교통처리계획	• 차량출입 불허구간 - 간선도로변 및 교차로 가각부 일대 차량출입 불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 • 단지 내 주차 및 차량동선 - 비상차량을 제외한 단지 내 지상 주차 가급적 지양 - 단지 내 보행 동선과 차량 동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 단지 내 보행동선 - 학교·공원 등 보행 유발 시설을 고려하여 단지 내 보행자도로를 조성 - 보행로는 인접단지의 보행로와 연계성 고려 - 보행로 주변 조경시설 및 주민 휴게시설 설치	지침도에 따름

구 분	계획내용	비고
기타에 관한 사항	「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 3-7-2 “특별계획구역 정의”를 고려하여 세부개발계획 수립 시 현상설계 등에 의한 창의적 개발안을 적극 권장 - 인구 및 주택수용에 관한 사항 - 임대주택은 분양주택과 외관, 마감 등을 동일하게 계획하고 동별·동내·층별 혼합될 수 있도록 함 - 임대주택은 다양한 규모로 계획하여 맞춤형 주거유형이 공급될 수 있도록 함 - 인구 및 주택계획의 적정성, 공공주택(임대)의 규모는 세부개발계획 수립 시 구체적 건축계획을 수립하여 서울특별시 도시건축공동위원회 심의를 통해 결정 - 공동이용시설의 설치계획 및 기존 건축물의 정비, 개량 및 건축시설 계획 등은 세부개발계획 수립을 통해 결정 - 공원 및 공공시설용지 등 오픈스페이스 조성 시 지하공간을 활용한 공영주차장 조성 권장 - 신속통합기획에 따라 정비계획을 수립하는 경우 특별계획구역 지침에도 불구하고신속통합기획(안) 우선 적용 - 신속통합기획에 따라 특별계획구역 계획지침 변경이 필요한 사항은 향후 세부개발계획 수립 시 반영	-

■ 특별계획구역 6

구 분	계획내용	비고
위 치	서울특별시 영등포구 여의도동 52번지	은하아파트
특별계획구역면적	18,565.0㎡	-
용도지역·지구	- 제3종일반주거지역 / 아파트지구 - 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 일반상업지역으로 변경 ※ 기부채납되는 기반시설 등의 부지의 용도지역은 기존 용도지역 유지 ※ 향후 용도지구(아파트지구) 폐지에 관한 도시관리계획 결정 시 그에 따름	세부개발계획 수립 시 결정
획지계획	획지 C3 : 복합용지	-
공공시설 등 계획	- 공공시설 제공(순부담)비율 : 의무비율 25% 이상 - 토지 기부채납 시 - 도로(1,624.5㎡ 확보) : 시범아파트 인접부도로 신설 (총 폭원20m 중 은하아파트 내 약 11.5m 확보 : 1,624.5㎡) - 공원 : 공공보행통로와 연계한 공원 조성(1,400㎡) ※ 세부개발계획 수립 시 공원 녹지계획은 주변 공원·녹지 현황과 보행 연결성, 이용 효율성 등을 고려하여 위치의 적정성을 검토하고, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 상 의무확보 대상이 아닌 소규모 공원에 대한 적정성 검토 - 생활공유가로를 도시계획도로로 결정 시 공공기여로 인정 및 상한용적률 인센티브 부여 - 건축물 기부채납 시 - 핀테크 지원센터, 공공임대산업시설 등 금융지원시설 (세부개발계획 수립 시 서울시 경제정책실과 구체적 협의) 「서울특별시 도시계획 조례」에 따른 공공임대주택(「공공주택 특별법」 제2조 제1호 가목에 따른 공공임대주택) ※ 건축물은 세부개발계획 수립 시 결정(세부개발계획 수립 시 공공임대주택, 전략육성 용도(시설)의 경우 상한용적률 인센티브 계수(건축물) 조정 검토)	기결정된 도로 우선 설치 (지침도 참조) 세부개발계획 수립 시 결정

구 분			계획내용		비고
			- 전략육성 용도(시설)이란 금융관련 업무·회의·전시 등이 가능한 공공시설, 복합 문화(체육)시설, 한강접근 시설 등 국제금융중심지 지원기능 강화 및 한강중심의 매력적인 수변문화공간 조성을 위해 위원회에서 필요하다고 인정하는 시설을 말함 ※ 지구단위계획구역 범위 내 공공시설등 공공기여 가능 ※ 세부개발계획 수립 시 구체적인 시설, 규모 결정 ※ 정비기반시설 설치 시 지침도 상 정비기반시설 설치 위치에 우선 조성		
용도 계획	허용용 도	획지 C3	• 공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정시 국제금융중심지의 도심 지원기능(업무시설 한정) 도입 가능		
	권장 용도	획지 C3	전층	저층부(1~2층)	가로활성화용도 : 저층부(1~2층) 권장용도
			• 업무시설 중 금융업소 • 지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능	• 제1종·제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 • 공동작업장, 주민공동시설(어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터) ※ 저층부(1~2층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등)수립 시 구체적 건축계획을 통해 결정	
	불허용 도	획지 C3	• 허용용도 이외의 용도		-
밀도 계획	건폐율		60% 이하		-
	용적률	제3종일반주거지역 → 일반상업지역		상한용적률은 세부개발계획 수립 시 결정	
		• 기준용적률 : 230% 이하 • 허용용적률 : 350% 이하 • 상한용적률 : 800% 이하 • ※ 상한용적률 600% 이하 권장			
		※ 상한용적률 산정기준은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업의 경우 관련 법령 및 「서울특별시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」 및 「서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」을 적용하고, 정비사업외의 기타 획지의 경우 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 상 상한용적률 인센티브 기준에 따름 ※ 비주거 비율은 「서울특별시 도시계획 조례」 따름(관련규정 변경 시 변경된 규정을 따름)			
높이	• 높이 200m 이하 - 위원회에서 주변과의 조화와 공공성 등 고려 위원회 심의를 통해 200m 초과 허용 결정 (민간부문 지구단위계획 시행지침 제13조 별표1 기준 적용)		지침도에 따름		
건축선 및 대지내 공지	건축선		• 건축한계선 - 국제금융로 연결부 : 6m - 63로 연결부 : 5m - 이면도로 및 공원 연결부 : 3m ※ 단, 지구통경축변 일반건축물(주상복합 포함)은 3m 이상 건축선후퇴 • 벽면한계선		지침도에 따름

구 분		계획내용	비고
건축물 배치 및 형태	대지내 공지	- 63로변 : 15층 이상의 건축물은 벽면을 건축한계선으로부터 3m 추가후퇴(11층 이상부터 적용) ※ 단, 지구통경축변 일반건축물(주상복합 포함)은 11층 이상의 벽면을 3m 이상 추가 후퇴	
	대지내 공지	• 전면공지 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성 • 공공보행통로 - 도심에서 한강과의 보행 네트워크 연계를 위한 공공보행통로 (폭 8m 내외) 조성 ※ 공공보행통로는 주변 단지의 정비계획 상 공공보행통로 계획, 횡단보도 위치 등을 고려 하여 시중점 위치 조정 검토 • 생활공유가로(24시간 개방) : 권장 - 인접 아파트 단지와의 소통 및 단지 간 보행네트워크 연계를 위한 15m 내외의 보차혼용통로 및 공공보행통로 조성	지침도에 따름
	배치 및 형태	• 공동주택 - 건축물 배치 시 “주변과 소통하는 열린 생활공간조성”을 위한 「아파트단지 조성 기준」(2020.1.)에 따라 배치계획 수립 - 공원 및 녹지 주변은 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성 - 주변 자연경관과 조화되는 스카이라인 연출 및 개방감 있는 경관을 연출할 수 있도록 한강변 및 공공시설용지로 접한 부분은 중저층으로 배치하고 중심부는 고층부로 배치 - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피 - 통경축 확보를 위한 배치 고려 - 지구통경축 확보를 위해 63로변으로 5m 건축선을 후퇴하고, 11층이상의 벽면을 3m 추가 후퇴 - 국제금융로변으로 6m 건축선 후퇴 - 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 • 부대 및 복리시설 - 「주택법」에 의한 주민공동시설 총량 면적의 1/3 이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보	-
건축물 배치 및 형태	기타 외관요소	• 옥외설비 - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 • 담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m 이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 • 광고물 설치제한 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시물 등의 입면 디자인 도입	-
교통처리계획		• 차량출입 불허구간 - 간선도로변 및 교차로 각각부 일대 차량출입 불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 • 단지 내 주차 및 차량동선 - 비상차량을 제외한 단지 내 지상 주차 가급적 지양	지침도에 따름

구 분	계획내용	비고
	- 단지 내 보행 동선과 차량 동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 단지 내 보행동선 - 학교·공원 등 보행유발 시설을 고려하여 단지 내 보행자도로를 조성 - 보행로는 인접 단지의 보행로와 연계성 고려 - 보행로 주변 조정시설 및 주민 휴게시설 설치	
기타에 관한 사항	• 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 3-7-2 “특별계획구역 정의”를 고려하여 세부개발계획 수립 시 현상설계 등에 의한 창의적 개발안을 적극 권장 • 인구 및 주택수용에 관한 사항 - 임대주택은 분양주택과 외관, 마감 등을 동일하게 계획하고 동별·동내·층별 혼합될 수 있도록 함 - 임대주택은 다양한 규모로 계획하여 맞춤형 주거유형이 공급될 수 있도록 함 - 인구 및 주택계획의 적정성, 공공주택(임대)의 규모는 세부개발계획 수립 시 구체적 건축계획을 수립하여 서울특별시 도시건축공동위원회 심의를 통해 결정 • 공동이용시설의 설치계획 및 기존 건축물의 정비, 개량 및 건축시설 계획 등은 세부개발계획 수립을 통해 결정 • 공원 및 공공시설용지 등 오픈스페이스 조성 시 지하공간을 활용한 공영주차장 조성 권장 • 신속통합기획에 따라 정비계획을 수립하는 경우 특별계획구역 지침에도 불구하고신속통합기획(안) 우선 적용 • 신속통합기획에 따라 특별계획구역 계획지침 변경이 필요한 사항은 향후 세부 개발계획 수립 시 반영	-

■ 특별계획구역 7

구 분	계획내용	비고
위 치	• 서울특별시 영등포구 여의도동 28번지	광장아파트 (28번지)
특별계획구역면적	• 43,042.0㎡	-
용도지역·지구	• 제3종일반주거지역 / 아파트지구 • 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 일반상업지역으로 변경 ※ 기부채납되는 기반시설 등의 부지의 용도지역은 기존 용도지역 유지 ※ 향후 용도지구(아파트지구) 폐지에 관한 도시관리계획 결정 시 그에 따름	세부개발계획 수립 시 결정
획지계획	• 획지 D1 : 복합용지	-
공공시설 등 계획	• 공공시설 제공(순부담)비율 : 의무비율 25% 이상 ※ 한강변 및 샛강변 특별계획구역의 경우 구역 경계 확대를 통한 수변공간 조성방안 등 검토 가능 • 토지 기부채납 시 - 도로(797.7㎡ 확보) : 여의도로1길변 약 3m 확보 - 공원 : 여의나루로 변 공공시설용지 및 공원 조성(4,562.2㎡) : 세부개발계획 수립 시 공원 녹지계획은 주변 공원녹지 현황과 보행 연결성, 이용 효율성 등을 고려하여 위치의 적정성 검토 - 생활공유가로를 도시계획도로로 결정시 공공기여로 인정 및 상한용적률 인센티브 부여	기결정된 도로 우선 설치 (지침도 참조) 세부개발계획 수립 시 결정

구 분			계획내용	비고				
			- 건축물 기부채납 시 - 여의대로2길변으로 핀테크 지원센터, 공공임대산업시설 등 금융지원시설(세부개발계획 수립 시 서울시 경제정책실과 구체적 협의) 「서울특별시 도시계획 조례」에 따른 공공임대주택 (「공공주택 특별법」 제2조 제1호 가목에 따른 공공임대 주택) ※ 건축물은 세부개발계획 수립 시 결정(세부개발계획 수립 시 공공임대주택, 전략육성 용도 (시설)의 경우 상한용적률 인센티브 계수(건축물) 조정 검토) - 전략육성 용도(시설)이란 금융관련 업무·회의·전시 등이 가능한 공공시설, 복합문화 (체육)시설, 한강접근 시설 등 국제금융중심지 지원기능 강화 및 한강중심의 매력적인 수변문화공간 조성을 위해 위원회에서 필요하다고 인정하는 시설을 말함 ※ 지구단위계획구역 범위 내 공공시설등 공공기여 가능 ※ 세부개발계획 수립 시 구체적인 시설, 규모 결정 ※ 정비기반시설 설치 시 지침도 상 정비기반시설 설치 위치에 우선 조성 ※ 세부개발계획 수립 시 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조 제2항에 따른 공원·녹지 기준면적 이상 확보					
용도 계획	허용용도	획지 D1	- 공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원 기능(업무시설 한정) 도입 가능	-				
	권장용도	A	<table><thead><tr><th>전층</th><th>저층부(1~2층)</th></tr></thead><tbody><tr><td> - 업무시설 중 금융업소 - 지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업 계획 승인권자 인정시 국제금융중심지의 도심 지원기능(업무시설 한정) 도입 가능 </td><td> - 제1층·제2층 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 - 공동작업장, 주민공동시설(어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터) ※ 저층부(1~2층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부 개발계획(정비계획 등)수립 시 구체적인 건축계획을 통해 결정 </td></tr></tbody></table>	전층	저층부(1~2층)	- 업무시설 중 금융업소 - 지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업 계획 승인권자 인정시 국제금융중심지의 도심 지원기능(업무시설 한정) 도입 가능	- 제1층·제2층 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 - 공동작업장, 주민공동시설(어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터) ※ 저층부(1~2층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부 개발계획(정비계획 등)수립 시 구체적인 건축계획을 통해 결정	가로활성화용도 :저층부(1~2층) 권장용도
			전층	저층부(1~2층)				
	- 업무시설 중 금융업소 - 지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업 계획 승인권자 인정시 국제금융중심지의 도심 지원기능(업무시설 한정) 도입 가능	- 제1층·제2층 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 - 공동작업장, 주민공동시설(어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터) ※ 저층부(1~2층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부 개발계획(정비계획 등)수립 시 구체적인 건축계획을 통해 결정						
	불허용도	a	허용용도 이외의 용도	-				
밀도 계획	건폐율		60% 이하	-				
	용적률	제3종일반주거지역 → 일반상업지역		상한용적률은 세부개발계획 수립 시 결정				
		- 기준용적률 : 230% 이하 - 허용용적률 : 350% 이하 - 상한용적률 : 800% 이하 ※ 상한용적률 600% 이하 권장						
		※ 상한용적률 산정기준은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업의 경우 관련 법령 및 「서울특별시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」 및 「서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」을 적용하고, 정비사업외의 기타 확지의 경우 「서울특별시 지구단위계획 수립 기준」 상 상한용적률 인센티브 기준에 따름 ※ 비주거 비율은 「서울특별시 도시계획 조례」 따름(관련규정 변경 시 변경된 규정을 따름)						

구 분		계획내용	비고
건축선 및 대지내 공지	높이	• 높이 200m 이하 - 위원회에서 주변과의 조화와 공공성 등 고려 위원회 심의를 통해 200m 초과 허용 결정 (민간부문 지구단위계획 시행지침 제13조 별표1 기준 적용)	지침도에 따름
	건축선	• 건축한계선 - 여의도로 : 10m - 이면도로 및 공원연접부 : 3m	지침도에 따름
	대지내 공지	• 전면공지 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성 • 공공보행통로 - 도심에서 한강과의 보행네트워크 연계를 위한 공공보행통로(폭 8m 내외) 조성 ※ 공공보행통로는 주변 단지의 정비계획상 공공보행통로 계획, 횡단보도 위치 등을 고려하여 시종점 위치 조정 검토	지침도에 따름
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태	• 공동주택 - 건축물 배치 시 “주변과 소통하는 열린 생활공간조성”을 위한 「아파트단지 조성기준」(2020.1.)에 따라 배치계획 수립 - 공원 및 녹지 주변은 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성 - 주변 자연경관과 조화되는 스카이라인 연출 및 개방감 있는 경관을 연출할 수 있도록 한강변 및 공공시설용지로 접한 부분은 중저층으로 배치하고 중심부는 고층부로 배치 - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피 - 통경축 확보를 위한 배치 고려 - 셋강변 오픈스페이스 확보를 위해 여의동로변으로 10m 건축선을 후퇴 - 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 • 부대 및 복리시설 - 「주택법」에 의한 주민공동시설 총량 면적의 1/3 이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보	-
	기타 외관요소	• 옥외설비 - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 • 담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m 이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 • 광고물 설치제한 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시틀 등의 입면 디자인 도입	-
교통처리계획		• 차량출입 불허구간 - 간선도로변 및 교차로 가각부 일대 차량출입 불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 • 단지 내 주차 및 차량동선 - 비상차량을 제외한 단지 내 비상 주차 가급적 지양	지침도에 따름

구 분	계획내용	비고
	- 단지 내 보행 동선과 차량 동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 단지 내 보행동선 - 학교·공원 등 보행유발 시설을 고려하여 단지 내 보행자도로를 조성 - 보행로는 인접단지의 보행로와 연계성 고려 - 보행로 주변 조경시설 및 주민 휴게시설 설치	
기타에 관한 사항	• 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 3-7-2 “특별계획구역 정의”를 고려하여 세부개발계획 수립 시 현상설계 등에 의한 창의적 개발안을 적극 권장 • 인구 및 주택수용에 관한 사항 - 임대주택은 분양주택과 외관, 마감 등을 동일하게 계획하고 동별·동내·층별 혼합될 수 있도록 함 - 임대주택은 다양한 규모로 계획하여 맞춤형 주거유형이 공급될 수 있도록 함 - 인구 및 주택계획의 적정성, 공공주택(임대)의 규모는 세부개발계획 수립 시 구체적 건축계획을 수립하여 서울특별시 도시건축공동위원회 심의를 통해 결정 • 공동이용시설의 설치계획 및 기존 건축물의 정비, 개량 및 건축시설 계획 등은 세부개발계획 수립을 통해 결정 • 공원 및 공공시설용지 등 오픈스페이스 조성 시 지하공간을 활용한 공영주차장 조성 권장 • 신속통합기획에 따라 정비계획을 수립하는 경우 특별계획구역 지침에도 불구하고 신속통합기획(안) 우선 적용 • 신속통합기획에 따라 특별계획구역 계획지침 변경이 필요한 사항은 향후 세부개발 계획 수립 시 반영	-

■ 특별계획구역 8

구 분	계획내용	비고
위 치	• 서울특별시 영등포구 여의도동 38-1번지	광장아파트 (38-1번지)
특별계획구역면적	• 10,167.0㎡	-
용도지역·지구	• 제3종일반주거지역 / 아파트지구 • 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 일반상업지역으로 변경 ※ 기부채납되는 기반시설 등의 부지의 용도지역은 기존 용도지역 유지 ※ 향후 용도지구(아파트지구) 폐지에 관한 도시관리계획 결정 시 그에 따름	세부개발계획 수립 시 결정
획지계획	• 획지 F1 : 복합용지	-
공공시설 등 계획	• 공공시설 제공(순부담)비율 : 의무비율 25% 이상 ※ 한강변 및 샛강변 특별계획구역의 경우 구역 경계 확대를 통한 수변공간 조성방안 등 검토 가능 • 토지 기부채납 시 - 생활공유가로를 도시계획도로로 결정 시 공공기여로 인정 및 상한용적률 인센티브 부여 • 건축물 기부채납 시 - 「서울특별시 도시계획 조례」에 따른 공공임대주택(「공공주택 특별법」 제2조 제1호 가목에 따른 공공임대주택) ※ 건축물은 세부개발계획 수립 시 결정(세부개발계획 수립 시 공공임대주택, 전락육성 용도 (시설)의	기결정된 도로 우선 설치 (지침도 참조) 세부개발계획 수립 시 결정

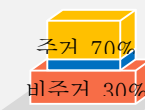
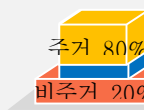
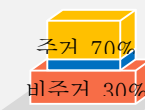
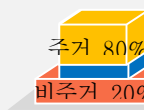
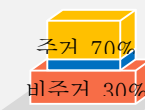
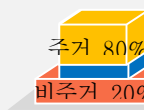
구 분			계획내용		비고	
			경우 상한용적률 인센티브 계수(건축물) 조정 검토) - 전력육성 용도(시설)이관 금융관련 업무·회의·전시 등이 가능한 공공시설, 복합문화 (체육)시설, 한강접근 시설 등 국제금융중심지 지원기능 강화 및 한강중심의 매력적인 수변문화공간 조성을 위해 위원회에서 필요하다고 인정하는 시설을 말함 ※ 지구단위계획구역 범위 내 공공시설등 공공기여 가능 ※ 세부개발계획 수립 시 구체적인 시설, 규모 결정			
용도 계획	허용용도	획지 F1	• 공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원 기능(업무시설 한정) 도입 가능		-	
	권장용도	획지 F1	전층	저층부(1~2층)	가로활성화용도 :저층부(1~2층) 권장용도	
			• 업무시설 중 금융업소 • 지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업 계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원 기능(업무시설 한정) 도입 가능	• 제1종·제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 • 공동작업장, 주민공동시설(어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터) ※ 저층부(1~2층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부 개발계획(정비계획 등)수립 시 구체적 건축계획을 통해 결정		
	불허용도	획지 F1	• 허용용도 이외의 용도		-	
밀도 계획	건폐율		60% 이하		-	
			제3종일반주거지역 → 일반상업지역			
	용적률			• 기준용적률 : 230% 이하 • 허용용적률 : 350% 이하 • 상한용적률 : 800% 이하 ※ 상한용적률 600% 이하 권장		상한용적률은 세부개발계획 수립 시 결정
				※ 상한용적률 산정기준은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업의 경우 관련 법령 및 「서울특별시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」 및 「서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」을 적용하고, 정비사업외의 기타 획지의 경우 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 상 상한용적률 인센티브 기준에 따름 ※ 비주거 비율은 「서울특별시 도시계획 조례」 따름(관련규정 변경 시 변경된 규정을 따름)		
높이		• 높이 200m 이하 - 위원회에서 주변과의 조화와 공공성 등 고려 위원회 심의를 통해 200m 초과 허용 결정 (민간부문 지구단위계획 시행지침 제13조 별표1 기준 준용)		지침도에 따름		

구 분		계획내용	비고
건축선 및 대지내 공지	건축선	• 건축한계선 - 여의나루로 연결부 : 5m - 학교 연결부 : 6m - 여의동로 연결부 : 10m - 이면도로 연결부 : 3m ※ 단, 지구통경축변 일반건축물(주상복합 포함)은 3m 이상 건축선후퇴 • 벽면한계선 - 여의나루로변 : 15층 이상의 건축물은 벽면을 건축한계선으로부터 3m 추가 후퇴 (11층 이상부터 적용) ※ 단, 지구통경축변 일반건축물(주상복합 포함)은 11층 이상의 벽면을 3m 이상 추가 후퇴	지침도에 따름
	대지내 공지	• 전면공지 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화 된 보행공간 조성 • 공개공지 - 주변지역과 연계될 수 있도록 조성(기능연계 및 보행연계가 가능하도록 조성)	지침도에 따름
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태	• 공동주택 - 건축물 배치 시 “주변과 소통하는 열린 생활공간조성”을 위한 「아파트단지 조성기준」(2020.01.)에 따라 배치계획 수립 - 공원 및 녹지 주변은 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성 - 주변 자연경관과 조화되는 스카이라인 연출 및 개방감 있는 경관을 연출할 수 있도록 한강변 및 공공시설용지로 접한 부분은 중저층으로 배치하고 중심부는 고층부로 배치 - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피 - 통경축 확보를 위한 배치 고려 - 지구통경축확보를 위해 여의나루로변으로 5m 건축선을 후퇴하고, 11층 이상의 벽면을 3m 추가 후퇴 - 셋강변 오픈스페이스 확보를 위해 여의동로변으로 10m 건축선을 후퇴 - 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄 예방형 환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 • 부대 및 복리시설 - 「주택법」에 의한 주민공동시설 총량 면적의 1/3 이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보	-
	기타 외관요소	• 옥외설비 - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 • 담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m 이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 • 광고물 설치제한 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시물 등의 입면 디자인 도입	-
교통처리계획		• 차량출입 불허구간 - 간선도로변 및 교차로 가각부 일대 차량출입 불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량	지침도에 따름

구 분	계획내용	비고
	- 출입이 불가능하도록 조성 - 단지 내 주차 및 차량동선 - 비상차량을 제외한 단지 내 지상 주차 가급적 지양 - 단지 내 보행 동선과 차량 동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 - 단지 내 보행동선 - 학교·공원 등 보행유발 시설을 고려하여 단지 내 보행자도로를 조성 - 보행로는 인접단지의 보행로와 연계성 고려 - 보행로 주변 조경시설 및 주민휴게시설 설치	
기타에 관한 사항	「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 3-7-2 “특별계획구역 정의”를 고려하여 세부개발계획 수립 시 현상설계 등에 의한 창의적 개발안을 적극 권장 - 인구 및 주택수용에 관한 사항 - 임대주택은 분양주택과 외관, 마감 등을 동일하게 계획하고 동별·동내·층별 혼합될 수 있도록 함 - 임대주택은 다양한 규모로 계획하여 맞춤형 주거유형이 공급될 수 있도록 함 - 인구 및 주택계획의 적정성, 공공주택(임대)의 규모는 세부개발계획 수립 시 구체적 건축계획을 수립하여 서울특별시 도시건축공동위원회 심의를 통해 결정 - 공동이용시설의 설치계획 및 기존 건축물의 정비, 개량 및 건축시설 계획 등은 세부개발계획 수립을 통해 결정 - 신속통합기획에 따라 정비계획을 수립하는 경우 특별계획구역 지침에도 불구하고 신속통합기획(안) 우선 적용 - 신속통합기획에 따라 특별계획구역 계획지침 변경이 필요한 사항은 향후 세부개발 계획 수립 시 반영	-

■ 특별계획구역 9

구 분	계획내용	비고
위 치	서울특별시 영등포구 여의도동 37번지 일대	미성아파트
특별계획구역면적	40,882.0㎡	-
용도지역·지구	- 제3종일반주거지역 / 아파트지구 - 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 일반상업지역으로 변경 ※ 기부채납되는 기반시설 등의 부지의 용도지역은 기존 용도지역 유지 ※ 향후 용도지구(아파트지구) 폐지에 관한 도시관리계획 결정 시 그에 따름	세부개발계획 수립 시 결정
획지계획	획지 E1 : 복합용지	-
공공시설 등 계획	- 공공시설 제공(순부담)비율 : 의무비율 25% 이상 ※ 기존 중심시설용지 : 주거전환에 따른 공공기여 별도 이행(기존 주구중심(5,776.8㎡)) - 토지 기부채납 시 - 도로(362.9㎡) : 여의동로3길변 약 3m 확보 - 공원 : 세부개발계획 수립 시 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조 제2항에 따른 공원·녹지 기준면적 이상 확보(2,044.1㎡) - 생활공유가로를 도시계획도로로 결정시 공공기여로 인정 및 상한용역을 인센티브 부여 - 건축물 기부채납 시 - 의사당대로변으로 핀테크 자원센터, 공공임대산업시설 등 금융지원시설(세부개발계획 수립 시 서울시 경제정책실과 구체적 협의)	지침도 참조 세부개발계획 수립 시 결정

구 분			계획내용	비고																	
			- 「서울특별시 도시계획 조례」에 따른 공공임대주택(「공공주택 특별법」 제2조 제1호 가목에 따른 공공임대주택) ※ 건축물은 세부개발계획 수립 시 결정(세부개발계획 수립 시 공공임대주택, 전략육성 용도 (시설)의 경우 상한용적률 인센티브 계수(건축물) 조정 검토) - 전략육성 용도(시설)이란 금융관련 업무·회의·전시 등이 가능한 공공시설, 복합문화(체육)시설, 한강접근 시설 등 국제금융중심지 지원기능 강화 및 한강중심의 매력적인 수변문화공간 조성을 위해 위원회에서 필요하다고 인정하는 시설을 말함 ※ 지구단위계획구역 범위 내 공공시설등 공공기여 가능 ※ 세부개발계획 수립 시 구체적인 시설, 규모 결정 ※ 정비기반시설 설치 시 지침도 상 정비기반시설 설치 위치에 우선 조성 ※ 세부개발계획 수립 시 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조 제2항에 따른 공원·녹지 기준면적 이상 확보																		
용도 계획	허용 용도	획지 E1	• 공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원 기능(업무시설 한정) 도입 가능	-																	
	권장 용도	획지 E1	<table><tr><th>전층</th><th>저층부(1~2층)</th></tr><tr><td> • 업무시설 중 금융업소 • 지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능 </td><td> • 제1종·제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 • 공동작업장, 주민공동시설 (어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터) ※ 저층부(1~2층) 범위는 개발구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등)수립 시 구체적인 건축계획을 통해 결정 </td></tr></table>	전층	저층부(1~2층)	• 업무시설 중 금융업소 • 지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능	• 제1종·제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 • 공동작업장, 주민공동시설 (어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터) ※ 저층부(1~2층) 범위는 개발구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등)수립 시 구체적인 건축계획을 통해 결정	가로활성화용도 : 저층부(1~2층) 권장용도													
			전층	저층부(1~2층)																	
• 업무시설 중 금융업소 • 지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능	• 제1종·제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 • 공동작업장, 주민공동시설 (어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터) ※ 저층부(1~2층) 범위는 개발구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등)수립 시 구체적인 건축계획을 통해 결정																				
	불허용 도	획지 E1	• 허용용도 이외의 용도 ※ 중심시설용지 개별 재건축 시 단독 및 공동주택, 오피스텔, 다중생활시설, 노인복지주택 (단, 市 도시계획위원회 또는 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우 제외하며 [별표1]을 가이드라인으로 함)	-																	
			<table><tr><th>구 분</th><th>유형1</th><th>유형2</th><th>유형3</th></tr><tr><td>입지 기준</td><td>역세권 250m이내 간선부</td><td>역세권 250m이내 이면부</td><td>유형1,2이외 지역</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>비주거 비율</td><td>30%이상 (지상연면적10%이상)</td><td>20%이상 (지상연면적10%이상)</td><td>10%이상 (지상연면적10%이상)</td></tr><tr><td>공공 기여</td><td colspan="3"> • 주거용도 전환비율의 5~10% - 대지면적 5,000㎡ 미만 5%, 5,000㎡ 이상~10,000㎡ 미만 5%~10%미만, 10,000㎡ 이상 10% (예시)대지면적 3천㎡, 주거비율 70% 허용시공공기여율 : 5%×70%=3.5% ※ 도시계획시설(시장) 해제기준 준용 </td></tr></table>		구 분	유형1	유형2	유형3	입지 기준	역세권 250m이내 간선부	역세권 250m이내 이면부	유형1,2이외 지역					비주거 비율	30%이상 (지상연면적10%이상)	20%이상 (지상연면적10%이상)	10%이상 (지상연면적10%이상)	공공 기여
구 분	유형1	유형2	유형3																		
입지 기준	역세권 250m이내 간선부	역세권 250m이내 이면부	유형1,2이외 지역																		
																					
비주거 비율	30%이상 (지상연면적10%이상)	20%이상 (지상연면적10%이상)	10%이상 (지상연면적10%이상)																		
공공 기여	• 주거용도 전환비율의 5~10% - 대지면적 5,000㎡ 미만 5%, 5,000㎡ 이상~10,000㎡ 미만 5%~10%미만, 10,000㎡ 이상 10% (예시)대지면적 3천㎡, 주거비율 70% 허용시공공기여율 : 5%×70%=3.5% ※ 도시계획시설(시장) 해제기준 준용																				

구 분		계획내용	비고
		※ 역세권이란 승강장 경계로부터 250m 이내 범위(사각형)를 말하며, 대지면적의 50% 이상 포함되어야 함 ※ 공동주택 용도 허용에 따라 제공하는 공공기여 면적은 용적을 완화 산정에 적용하지 않음 ※ 주거용도란 단독주택 및 공동주택, 업무시설 중 오피스텔, 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설, 노인복지시설 중 노인복지주택에 해당 ※ 획지를 정비구역에 포함하는 경우, 시(市) 도시계획위원회에서 인정 시 기존 중심시설용지 주거용도 전환 가이드라인을 적용함	
밀도 계획	건폐율	60% 이하	
	용적률	제3종일반주거지역 → 일반상업지역 • 기준용적률 : 230% 이하 • 허용용적률 : 350% 이하 • 상한용적률 : 800% 이하 ※ 상한용적률 600% 이하 권장 ※ 상한용적률 산정기준은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업의 경우 관련 법령 및 「서울특별시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」 및 「서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」을 적용하고, 정비사업외의 기타 획지의 경우 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 상 상한용적률 인센티브 기준에 따름 ※ 비주거 비율은 「서울특별시 도시계획 조례」 따름(관련규정 변경 시 변경된 규정을 따름)	상한용적률은 세부개발계획 수립 시 결정
	높이	• 높이 200m 이하 - 위원회에서 주변과의 조화와 공공성 등 고려 위원회 심의를 통해 200m 초과 허용 결정 (민간부문 지구단위계획 시행지침 제13조 별표1 기준 적용)	지침도에 따름
건축선 및 대지내 공지	건축선	• 건축한계선 - 의사당대로 연결부 : 6m - 여의나루로 연결부 : 5m - 여의동로 3길 연결부 : 5m - 이면도로 및 공원 연결부 : 3m ※ 단, 지구통경축변 일반건축물(주상복합 포함)은 3m 이상 건축선후퇴 • 벽면한계선 - 여의나루로변, 여의동로 3길변 : 15층 이상의 건축물은 벽면을 건축한계선으로부터 3m 추가 후퇴 (11층 이상부터 적용) ※ 단, 지구통경축변 일반건축물(주상복합 포함)은 11층 이상의 벽면을 3m 이상 추가 후퇴	지침도에 따름
	대지내 공지	• 전면공지 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성 • 공공보행통로 - 도심에서 한강과의 보행네트워크 연계를 위한 공공보행통로(폭 8m 내외) 조성 • 지하철출입구 - 도심철도 여의도역(5호선)과 연계를 고려하여 침상형공지또는 실내 공개공간 등의 형태로 대지내에 지하철 출입구 조성 권장	지침도에 따름
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태	• 공동주택 - 건축물 배치 시 “주변과 소통하는 열린 생활공간조성”을 위한 「아파트단지 조성기준」(2020.1.)에 따라 배치계획 수립	-

구 분		계획내용	비고
		- 공원 및 녹지 주변은 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성 - 주변 자연경관과 조화되는 스카이라인 연출 및 개방감 있는 경관을 연출할 수 있도록 한강변 및 공공시설용지로 접한 부분은 중저층으로 배치하고 중심부는 고층부로 배치 - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피 - 통경축 확보를 위한 배치 고려 - 지구통경축확보를 위해 여의나루로 변으로 5m건축선을 후퇴하고,여의나루로 변으로 11층 이상의 벽면을 3m 추가 후퇴 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드 라인 및 기준을 준용하여 계획 • 부대 및 복리시설 - 「주택법」에 의한 주민공동시설 총량 면적의 1/3 이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보	
	기타 외관요소	• 옥외설비 - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 • 담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m 이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 • 광고물 설치제한 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시틀 등의 입면 디자인 도입	-
	교통처리계획	• 차량출입 불허구간 - 간선도로변 및 교차로 가각부 일대 차량출입 불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 • 단지 내 주차 및 차량동선 - 비상차량을 제외한 단지 내 비상 주차 가급적 지양 - 단지 내 보행 동선과 차량 동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 단지 내 보행동선 - 학교·공원 등 보행유발 시설을 고려하여 단지 내 보행자도로를 조성 - 보행로는 인접단지의 보행로와 연계성 고려 - 보행로 주변 조경시설 및 주민휴게시설 설치	지침도에 따름
	기타에 관한 사항	• 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 3-7-2 “특별계획구역 정의”를 고려하여 세부개발계획 수립 시 현상설계 등에 의한 창의적 개발안을 적극 권장 • 인구 및 주택수용에 관한 사항 - 임대주택은 분양주택과 외관, 마감 등을 동일하게 계획하고 동별·동내·층별 혼합될 수 있도록 함 - 임대주택은 다양한 규모로 계획하여 맞춤형 주거유형이 공급될 수 있도록 함 - 인구 및 주택계획의 적정성, 공공주택(임대)의 규모는 세부개발계획 수립 시 구체적인 건축계획을 수립하여 서울특별시 도시건축공동위원회 심의를 통해 결정 • 공동이용시설의 설치계획 및 기존 건축물의 정비, 개량 및 건축시설 계획 등은 세부개발계획 수립을 통해 결정 • 공원 및 공공시설용지 등 오픈스페이스 조성 시 지하공간을 활용한 공영주차장 조성 권장 • 신속통합기획에 따라 정비계획을 수립하는 경우 특별계획구역 지침에도 불구하고신속통합기획(안) 우선 적용 • 신속통합기획에 따라 특별계획구역 계획지침 변경이 필요한 사항은 향후 세부개발계획 수립 시 반영 • 기존 중심시설 용지 세부개발계획 수립 시 주택용지와 동일한 용도지역으로 상향검토 가능	-

가) 다. 인센티브계획 결정 : 허용용적률 인센티브

- 일반지역 기준용적률(210%)보다 20% 더 높은 기준용적률(230%)을 적용하는 대신 허용용적률 20%에 상응하는 인센티브 행위 의무화

※ 「2030 도시·주거환경정비기본계획(재건축사업부문)」과의 정합성을 고려하여 인센티브계획 등 반영 검토/필수 이행항목(의무이행) 중 이행하지 않은 항목은 계획유도 인센티브에 적용 가능

■ 필수 이행항목(의무이행)

구분	항목	세부항목	인센티브량		비고
			일반상업	준주거	
의무이행	우수디자인	우수디자인	15%p	15%p	-
	장수명주택	우수등급 이상	10%p	10%p	리모델링이 용이한 공동주택과 중복적용불가
	녹색건축물 인증	녹색건축인증 최우수	6%p	6%p	ZEB인증시 불인정 법정의무화 시 기준의무 등급초과 달성시 (생태면적률, 자연지반보존과 중복적용불가)
	건축물 에너지 효율등급	녹색건축인증 우수	3%p	3%p	
		건축물 에너지효율 1+등급	3%p	3%p	최대 20%p (이행하지 않은 항목은 계획유도 인센티브에 적용가능)
	신재생 에너지 공급률	20%초과	3%p	3%p	
		20%이하 ~ 15%초과	2%p	2%p	
		15%이하 ~ 10%초과	1%p	1%p	
	지능형 건축물 인증	1등급	15%p	15%p	-
		2등급	12%p	12%p	
		3등급	9%p	9%p	
		4등급	6%p	6%p	
	역사문화 보전	지정 및 등록문화재 보전,옛길 / 물길 등 복원(재현) 등 (위원회에서 인정하는 경우)	5%p	5%p	-
	공공보행 통로	주변 가로망연계를 위한 공공보행통로등 조성 (지역권*설정) 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × a ※a=1이하 - 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기)	15%p 이내	15%p 이내	「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 상 공동주택건립형 인센티브항목 (2023.3.개정) 추가 적용
	열린단지	단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지로 조성(지형도면고시) 개방공간, 열린단지조성기준 준수(위원회가 인정시) ※ 개방되는 부분은 결정도면에 표시(준공후에도 유지)	5%p	5%p	

구분	항목	세부항목	인센티브량		비고	
			일반상업	준주거		
	공개공지	지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치 기준용적률 × (조성면적(의무면적 제외)/대지면적) × a ※a=1이하 ※「서울특별시 건축 조례」 제26조에 따른 설치기준 준수 시 /실내형 공개공지 포함	5%p 이내	5%p 이내		
의무 이행	돌봄시설	지역에 필요한 놀이·돌봄시설*설치 및 제공(무상임대) 기준 : 놀이돌봄시설을 전제 주민공동시설(의무면적)의 1/5이상 설치 ※ 국공립어린이집, 서울형 키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등 ※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」, 「서울특별시 주택 조례」 등 관련 규정에서 정하고 있는 돌봄시설의 의무시설 면적 적용 제외	5%p	5%p	최대 20%p	「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 상 공동주택건립형 인센티브항목 (2023.3.개정) 추가 적용
	방재안전	화재·소방·피난 안전 등 공동주택 시설성능 개선 기준 : 시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자 문을 통해 적용	5%p	5%p	(이행하지 않은 항목은 계획유도 인센티브에 적용가능)	
	지역특화	감성디자인 등 정책사업, 지역 맞춤형 항목 신설 가능 지역여건에 맞는 항목 및 선정방식 신설(위원회에서 인정시) ※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」, 「서울특별시 주택 조례」 등 관련 규정에서 정하고 있는 입주주민을 위한 일반적인 복리시설 제외	10%p 이내 (합산)	10%p 이내 (합산)		

(이 하 여 백)

■ 계획유도 인센티브 항목

구분	항목		세부항목	인센티브량		비고
				일반사업	준주거	
계획 유도	친환경 요소	제로에너지 건축물	zeb 4	12%p	12%p	「서울특별시 녹색건축물 설계 기준」 적용 ※ 법정 의무화 시 기준의무 등급 초과 달성시
			zeb 5	11%p	11%p	
			25% 이상	5%p	5%p	
		재활용 건축자재 사용량의 용적비율	20% 이상	4%p	4%p	
			15% 이상	3%p	3%p	
			한강, 샛강 수변 연결성강화	한강 연결통로 조성 시 (위원회에서 인정하는 경우)	5%p	
		리모델링이 용이한 공동주택	관련규정 충족시	10%p	10%p	장수명주택과 중복적용 불가
		친환경자동차	전기차 충전시설 법적인무량의 20% 초과설치 및 개방	6%p	4%p	-
			전기차 충전시설 법적인무량의 15% 초과설치 및 개방	5%p	3%p	
			전기차 충전시설 법적인무량의5% 초과설치 및 개방	3%p	2%p	
		녹지생태도심 (개방형녹지)	기준용적률× (추가 조성면적/대지면적)×0.5 - 개방형녹지20% 이상 초과 설치 시 (민간대지내 20% 이상 개방형녹지 조성) ※단, 주변 공원녹지체계 등을 고려한 특화된 생태도심녹지계획에대해 위원회에서 인정하는 경우에 한함	산식에 따름 최대10%p	산식에 따름 최대10%p	-
		생태면적률	기준용적률× 생태면적률인정면적/대지면적)×0.2 - 관련 법령상 의무사항은 미적용	산식에 따름 최대10%p	산식에 따름 최대10%p	서울특별시 생태면적률 운영지침기준 (녹색건축물 인증 및 자연지반보존과 중복 적용불가)
		자연지반보존	기준용적률× (보존면적/대지면적)×0.2 - 자연토양 및 투수성포장, 지하구조물 미설치시	산식에 따름 최대10%p	산식에 따름 최대10%p	최소 5% 이상 자연지반보존시 (녹색건축물 인증 및 생태면적률과 중복 적용불가)
		빗물이용시설 설치	기준용적률× 0.04 - 빗물 저류탱크 용량(ton)이 건축면적 × 0.05 ※의무설치용량 초과 적용	9.2%p	9.2%p	관련법에 의한 의무설치는 제외
	공동개발	공공개발 관장 이행	70%p	30%p (3개소)	삼부-목화 및 회랑-장미-대교만 해당	
				15%p (2개소)		
	무장애 도시	장애물 없는 생활환경 인증제도에 따른 우수등급 인증시	최우수	8%p	5%p	예) 우수등급(4%) 확보에 지능형건축물4등급(6%)의 2/3 수준 비용 소요
우수			6%p	4%p		
단지내 소통 공간 조성	비주거시설 생활공유가로배치(주 민공동시설 제외)	지상에 설치된 (주민공동시설은 제외한) 비주거시설 총량의 1/2 이상 생활공유가로 배치(도로와 생활공유가호가 접하는 모서리에 배치한 경우도 인정)	10%p	5%p	의무이행 열린단지 항목과 중복 불가	

구분	항목		세부항목	인센티브량		비고	
				일반상업	준주거		
공공 공간 확보		공개공지 법적의무면적 초과조성시	기준용적률× (설치면적-의무면적)/대지면적×α	산식에 따름 최대 20%p	산식에 따름 최대 10%p	필로티구조: α = 0.5 개방형구조 : α = 1.0 의무이행 공개공지 항목과 중복 불가	
		전면공지 추가 조성	기준용적률 × 설치면적/ 대지면적 × 0.5 -대지경계선에서 3m(비주거용 배치면 6m) 이상 초과 후퇴한 전면공지만 인정 ※ 위원회에서 인정하는 경우	산식에 따름 최대 10%p	산식에 따름 최대 5%p	-	
		지하연결도로 및 지하철 출입구 조성	기준용적률 × 0.05	11.5%p	11.5%p	-	
시설 공유	단지 내 부대복리시설 외부 개방	노유자시설, 공동작업장, 주민공동시설(어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터,공동육아나눔터) 20% 개방		8%p	5%p	「서울특별시 주택 조례」 주민공동시설의무설치면적 의 20~40% 이상 추가조성 및 외부 개방시 특별건축구역은 특별건축구역 기준 적용 의무이행 돌봄시설 항목과 중복 불가/ 향후 외부 개방시설 건축물대장 명기	
		노유자시설, 공동작업장, 주민공동시설(어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터,공동육아나눔터) 30% 개방		10%p	7%p		
		노유자시설, 공동작업장, 주민공동시설(어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터,공동육아나눔터) 40% 개방		15%p	10%p		
계획 유도		세대구분형 (분리형)주택	전용면적 85㎡이상인 세대수30%이상 도입	9%p	6%p	10, 20, 30%의 중간 비율 조성 시 인센티브량은 직선보간 산정	
			전용면적 85㎡이상인 세대수20%이상 도입	6%p	4%p		
			전용면적 85㎡이상인 세대수10%이상 도입	3%p	2%p		
	주거 안정	민간 임대 주택	10년이상민간임 대주택	주택과 오피스텔을 합한 세대수의 20%이상 확보	25%p	15%p	10, 15, 20%의 중간 비율 조성 시 인센티브량은 직선보간 산정
				주택과 오피스텔을 합한 세대수의 15%이상 확보	15%p	10%p	
				주택과 오피스텔을 합한 세대수의 10%이상 확보	7%p	5%p	
			20년이상민간임 대주택	주택과 오피스텔을 합한 세대수의 20% 이상 확보	30%p	20%p	
				주택과 오피스텔을 합한 세대수의 15% 이상 확보	25%p	15%p	
				주택과 오피스텔을 합한 세대수의 10% 이상 확보	15%p	10%p	
도심 지원		업무공간 확보	업무시설(주거형 오피스텔 제외), 사무소(제2종 근생) 등 설치 시 (업무공간지원,회의실·세미나·라운지 등 공간) -기준용적률× (지상 조성면적/지상층비주거면적)×0.3 ※업무전용빌딩과 동일용도 인센티브중복 적용 불가 ※공공기여시설 중복 적용 불가	산식에 따름 최대 10%p	-	비주거시설 지상층 면적의 14.5%를 업무공간 조성 시 인센티브율 10%	
		업무전용빌딩 조성	업무전용용도(업무시설,사무소(제2종 근생)/ 주거형오피스텔 제외)동(棟)의 50% 이상 집적 설치시 (연면적 5,000㎡이상 건축물의 50% 이상 확보시) -기준용적률 × (업무빌딩 업무시설 연면적/전체 연면적) × 0.5 ※업무공간 확보와 동일용도 인센티브 중복적용 불가 ※공공기여시설 중복 적용 불가	산식에 따름 최대 10%p	-	전체 연면적의 8.7% 업무전용빌딩 조성 시 인센티브율 10%	

Ⅳ 기타사항에 관한 결정조서

1. 교통처리에 관한 결정조서

구분		적용지역	계획내용	비고
교통 처리	차량출입 불허구간	간선도로변 및 교차로 가각부 일대	- 차량출입 불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 ※ 기존 건축물에 대하여 차량출입 불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량출입구간 적용(철거 후 신축 시 적용) ※ 정비계획에서 결정된 진출입구 주변의 차량출입 불허구간은 해제	지정위치는 결정도를 따름
	단지 내 주차 및 차량동선	공동주택	- 비상차량을 제외한 단지 내 지상주차를 금지 - 단지 내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태의 재료 및 형태로 조성 - 단지 내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행 우선 통행구조로 조성	-
	단지 내 보행동선	공동주택	- 학교 · 공원 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행자도로를 조성 - 보행자도로는 인접단지의 보행자도로와 연계하여 조성 - 보행축 상에 조정시설 및 주민휴게시설 설치 - 생활공유가로는 도시계획도로, 보차혼용도로, 공공보행통로로 조성	-

2. 경미한 변경에 관한 사항

- ① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시계획의 입안) 제4항 제9호, 「서울특별시 도시계획 조례」 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등)의 규정에 의한다.
- ② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제25조 제4항9호의 규정에 의하여 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음 각 호와 같다.
 1. 대지의 분할, 교환에 관한 사항
 2. 자율적 공동개발, 단, 공동개발에 따라 대지규모가 3,000㎡를 초과하는 경우 예외
 3. 조정시설물 등의 설치계획의 변경
 4. 대지내 통로(공공보행통로)의 성격, 설계계획(위치변경 및 신규 설치에 한함)의 변경

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

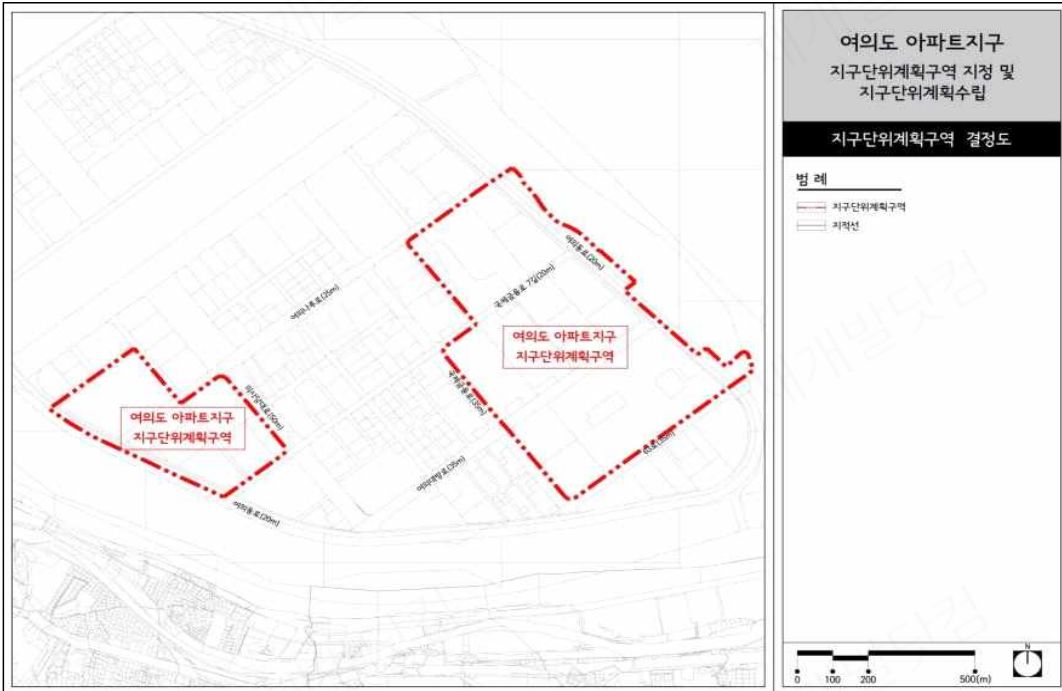
※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 열람장소 : 서울특별시 공동주택지원과(☎02-2133-7146), 영등포구 도시계획과(☎02-2670-3533) 및 주거사업과(☎02-2670-3543)에 관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

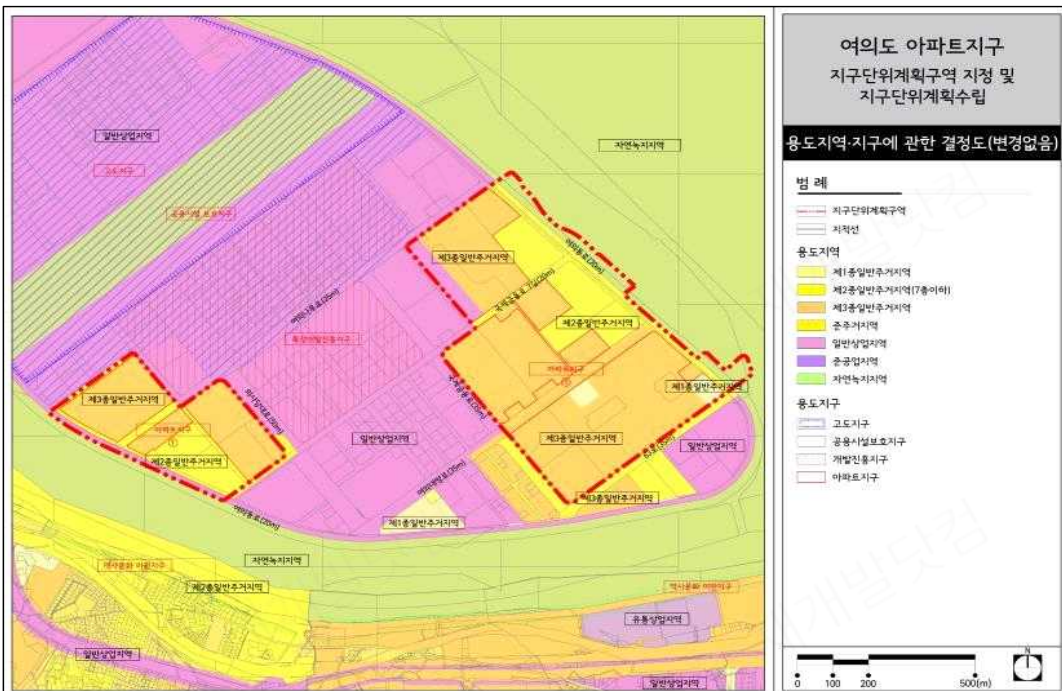
※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<https://www.eum.go.kr>) 및 서울도시계획포털(<https://urban.seoul.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

<붙임>

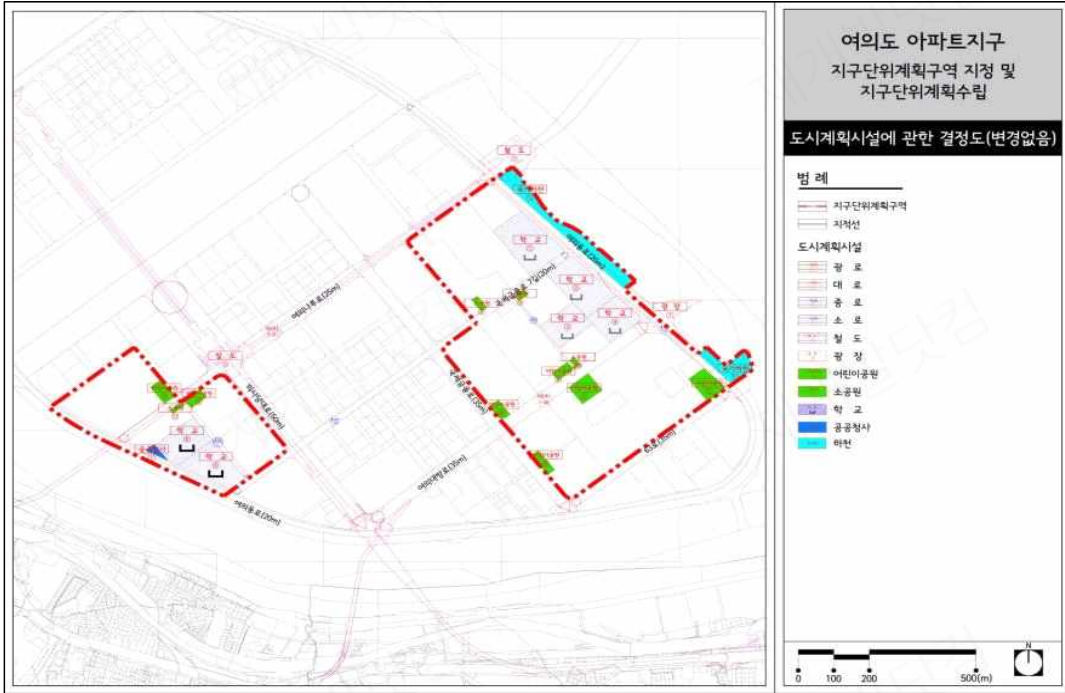
■ 지구단위계획구역 결정도



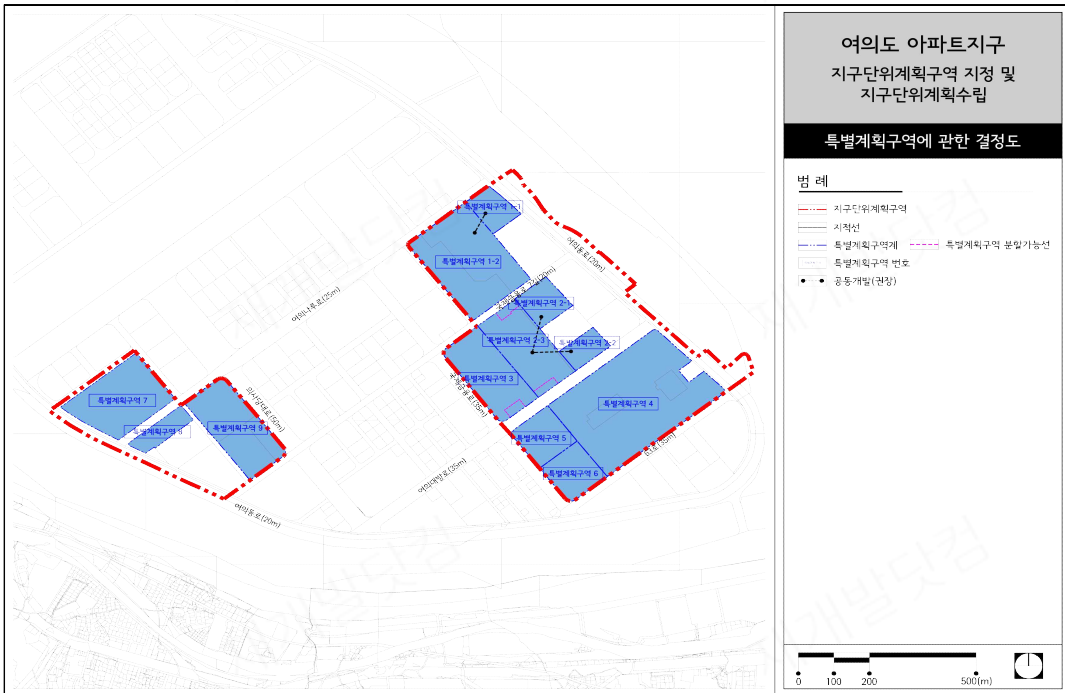
■ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



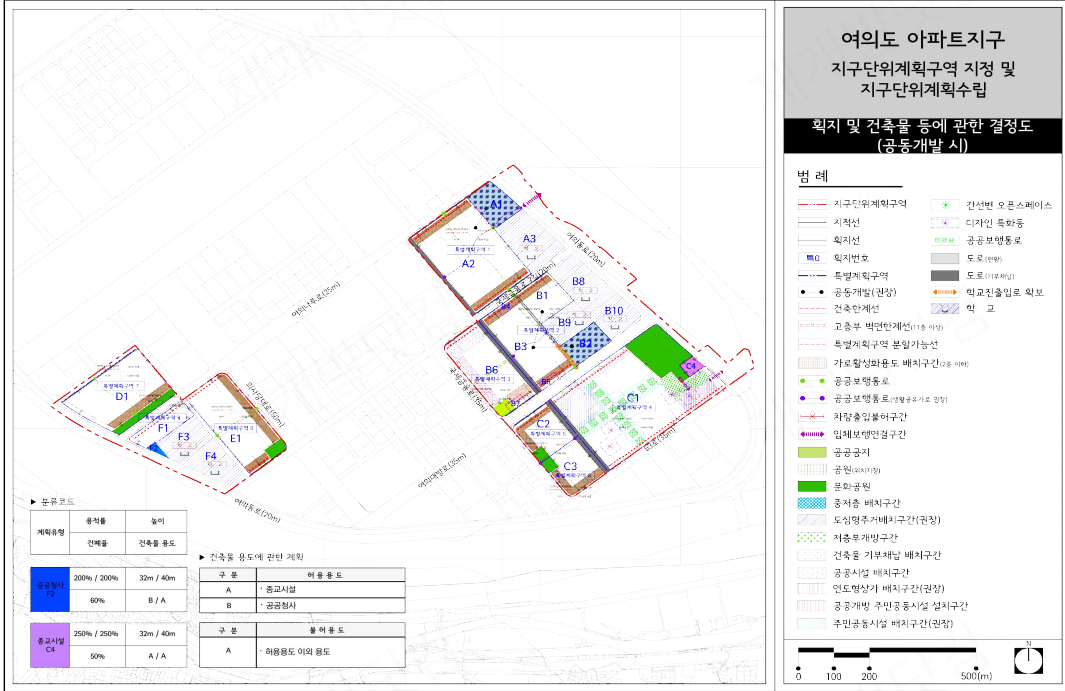
■ 도시계획시설에 관한 결정도(변경없음)



■ 특별계획구역에 관한 결정도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(공동개발 시)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(개별 개발 시)

