

◆ 서울특별시고시 제2025-558호

도시관리계획[대림광역중심 지구단위계획 및 특별계획구역(BYC) 세부개발계획] 결정(경미한 변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제1996-328호(1996.12.4.)로 지구단위계획구역 지정되고, 제2000-310호(2000.11.6.) 및 제2020-288호(2020.7.9.), 제2024-529호(2024.11.7.), 영등포구고시 제2025-108호(2025.06.19)로 결정된 대림광역중심 지구단위계획구역 내 특별계획구역(BYC) 세부개발계획 수립에 대하여, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획[대림광역중심 지구단위계획 및 특별계획구역(BYC) 세부개발계획]을 결정(경미한 변경)하고, 같은 법 제32조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 10월 2일
서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

대림동 일대의 도시가치와 도시안전이 증진되는 거점공간을 조성하기 위하여 대림광역중심 지구단위계획 및 특별계획구역(BYC) 세부개발계획을 결정하고자 함

II. 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정(변경없음)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 조서(변경없음)

■ 지구단위계획구역 결정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	대림광역중심 지구단위계획구역	영등포구 대림동 1104-1 일대	49,560.5	-	49,560.5	2000.11.06. (서고 제2000-310호)	-

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경없음)

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정 조서(변경없음)

2. 건축물에 관한 결정조서(변경없음)

3. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

가. 대지내 공지에 관한 결정(변경)조서

■ 기정

구분	계획내용	비고
공개공지	구역내 5개소(위치지정) ※ 특별계획구역은 해당 별도지침준수	• BYC특별계획구역 공개공지 위치변경(도면참조)
쌈지형공지	구역내 4개소	-

■ 변경

구분	계획내용	비고
공개공지	구역내 4개소(위치지정) ※ 특별계획구역은 해당 별도지침준수	• BYC특별계획구역 공개공지 위치변경(도면참조)
쌈지형공지	구역내 4개소	-

■ 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
공개공지	•BYC특별계획구역 공개공지 폐지 및 변경	• 건축심의 의견 반영에 따른 BYC특별계획구역 내 공개공지 계획 변경

4. 인센티브 운영계획(변경없음)

5. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	비고
기정	특별계획구역	대림동 1104-1 일대	16,358.5	최초결정일 2000.11.06. (서고 제2000-310호)

■ 계획기준(기정)

구분		계획기준		비고
위치		• 대림동 1104-1 일대		
토지이용		• 광역중심지 기능수행을 위한 상업·업무 복합개발		
용도지역·지구계획		• 일반상업지역, 준주거지역, 제2종일반주거지역		
가구 및 획지	가구	• 가구(V)	• 16,358.5㎡(BYC부지)	
건축물 밀도	건폐율	일반상업/준주거지역	• 60% 이하	
	용적률	일반상업지역	• 기준/허용/상한 : 300% 이하 / 630% 이하 / 조례용적률 2배 이하	
		준주거지역	• 기준/허용/상한 : 300% 이하 / 360% 이하 / 조례용적률 2배 이하	
최고높이		• 일반상업지역 : 120m 이하 (완화높이 : 144m 이하 적용) • 준주거지역 : 60m 이하		완화높이적용 (공공시설등 제공에 따른 인센티브 용적률과 중복 적용)
건축물 용도	불허용도	전층	• 해당 용도지역 내 불허용도 • 제2종근린생활시설 중 안마사술소, 단란주점 • 문화 및 집회시설 중 집회장(마권 장외 발매소, 마권 전화투표소) 및 관람장(경마장, 경륜장) • 숙박시설(관광숙박시설 제외) • 위락시설, 위험물 저장 및 처리시설 • 자동차 관련 시설(단, 주차장 제외) • 장례식장	
	권장용도	전층	• 판매시설, 업무시설(오피스텔 제외)	
		1층	• 판매시설 중 상점	
건축물 배치	건축 한계선	• 도림천변 : 5m(차도 부속형 전면공지 1~3m) / 구역 서측 : 3m(일부구간 차도 부속형 전면공지1m) / 구역 동측 : 6m(보도 부속형 전면공지 3m)		
공공시설 확보계획	공공기여 계획	• 도로 및 건축물 공공기여 ⇒ 대지면적의 26% 이상 - 도로 : 중로2-1(B=14~15m), 중로3-1(B=12m), 소로1-1(B=10m), 소로1-A(B=4~10m), 소로3-A(B=6m) - 공원(1,129㎡) - 방수설비 부지(2,143㎡ : 방수설비부지 656㎡, 중복결정_도로 358㎡/소공원 1,129㎡) • 「기부채납 공공시설 통합관리 시스템 운영계획(2015.08.25.)」에 따라 세부개발계획 수립 시 영등포구 및 서울시 통합관리부서와 사전 협의하여 공공기여 시설에 대한 구체적인 조성계획 및 도입용도 등을 결정하도록 한다.		※ 세부개발계획 수립 시 도로 계획에 대한 교통량조사 및 교통 계획 수립을 통해 공공기여의 적정성을 검토 ※ 공공기여량 산정(연면적 등)은 세부개발계획 시점에 재산정하고, 건축허가 시점에 확정됨

구분	계획기준	비고
기타 계획지침	• 공개공지 : 3개소(대지면적의 10% 이상 확보, 「건축법」에 따른 의무면적 포함) ① 서측 교차로 주변 ② 입체보행통로 주변 ③ 소공원 주변 • 공공보행통로(지정) : 2개소 ① 구역 내 동서 방향(6m~6.3m) ② 구역 내 남북 방향(6m) ※ 공공보행통로의 위치는 향후 세부개발계획 수립 시 심의를 통하여 조정 가능하며 필로티형으로 할 경우 높이 6m 이상으로 할 것 • 입체보행통로(지정) : 1개소(구로디지털단지 ↔ BYC 연결)	※ 공개공지는 오픈스페이스를 확보하기 위해 공공보행통로 주변에 설치 ※ 입체보행통로는 공공보행통로와 연결되도록 설치

■ 용적률 완화항목 및 내용(변경없음) : 변경 용적률 인센티브 계획 및 상한 용적률을 따름

■ 계획기준(변경)

구분		계획기준		비고
위치		• 대림동 1104-1 일대		
토지이용		• 광역중심지 기능수행을 위한 상업·업무 복합개발		
용도지역·지구계획		• 일반상업지역, 준주거지역, 제2종일반주거지역		
가구 및 획지	가구	• 가구(V)	• 16,358.5㎡(BYC부지)	
건축물 밀도	건폐율	일반상업/준주거지역	• 60% 이하	
	용적률	일반상업지역	• 기준/허용/상한 : 300% 이하 / 630% 이하 / 조례용적률 2배 이하	
		준주거지역	• 기준/허용/상한 : 300% 이하 / 360% 이하 / 조례용적률 2배 이하	
최고높이		• 일반상업지역 : 120m 이하 (완화높이 : 144m 이하 적용) • 준주거지역 : 60m 이하		완화높이 적용 (공공시설등 제공에 따른 인센티브 용적률과 중복 적용)
건축물 용도	불허용도	전층	• 해당 용도지역 내 불허용도 • 제2종근린생활시설 중 안마시설소, 단란주점 • 문화 및 집회시설 중 집회장(마권 장외 발매소, 마권 전화투표소) 및 관람장(경마장, 경륜장) • 숙박시설(관광숙박시설 제외) • 위락시설, 위험물 저장 및 처리시설 • 자동차 관련 시설(단, 주차장 제외) • 장례식장	
			전층	• 판매시설, 업무시설(오피스텔 제외)
	권장용도	1층	• 판매시설 중 상점	
건축물 배치	건축 한계선	• 도림천변 : 5m(차도 부속형 전면공지 1~3m) / 구역 서측 : 3m(일부간 차도 부속형 전면공지1m) / 구역 동측 : 6m(보도 부속형 전면공지 3m)		

구분		계획기준	비고
공공시설 확보계획	공공기여 계획	- 도로 및 건축물 공공기여 ⇒ 대지면적의 26% 이상 - 도로 : 중로2-1(B=14~15m), 중로3-1(B=12m), 소로1-1(B=10m), 소로1-A(B=4~10m), 소로3-A(B=6m) - 공원(1,129㎡) - 방수설비 부지(2,143㎡ : 방수설비부지 656㎡, 중복결정_도로 358㎡/소공원 1,129㎡) 「기부채납 공공시설 통합관리 시스템 운영계획(2015.08.25.)」에 따라 세부개발계획 수립 시 영등포구 및 서울시 통합관리부서와 사전 협의하여 공공기여 시설에 대한 구체적인 조성계획 및 도입용도 등을 결정하도록 한다.	※ 세부개발계획 수립 시 도로 계획에 대한 교통량조사 및 교통계획 수립을 통해 공공기여의 적정성을 검토 ※ 공공기여량 산정(면적 등)은 세부개발계획 시점에 재산정하고, 건축허가 시점에 확정됨
기타 계획지침		- 공개공지 : 2개소(대지면적의 10% 이상 확보, 「건축법」에 따른 의무면적 포함) ① 서측 공공보행통로 주변 ② 입체보행통로 주변 - 공공보행통로(지정) : 2개소 ① 구역 내 동서 방향(6m~6.3m) ② 구역 내 남북 방향(6m) ※ 공공보행통로의 위치는 향후 세부개발계획 수립 시 심의를 통하여 조정 가능하며 필로티형으로 할 경우 높이 6m 이상으로 할 것 - 입체보행통로(지정) : 1개소(구로디지털단지 ↔ BYC 연결)	※ 공개공지는 오픈스페이스를 확보하기 위해 공공보행통로 주변에 설치 ※ 입체보행통로는 공공보행통로와 연결되도록 설치

- 용적률 완화항목 및 내용(변경없음) : 변경 용적률 인센티브 계획 및 상한 용적률을 따름

④ 경미한 사항에 관한 계획(변경없음)

III. 특별계획구역(BYC) 세부개발계획 결정(변경)조서

① 특별계획구역(BYC) 세부개발계획 결정(변경)

1. 특별계획구역에 관한 결정 조서(변경없음)
2. 토지이용 및 시설에 관한 결정조서(변경없음)
3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)조서
 - 가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서(변경없음)
 - 나. 건축물에 관한 결정 조서(변경없음)
 - 다. 기타사항에 관한 결정(변경) 조서
 - (1) 대지내 공지에 관한 결정 조서(변경없음)

구분	특별계획구역 계획지침		세부개발계획	비고
	기정	변경		
공개 공지	3개소(대지면적의 10% 이상 확보, 「건축법」에 따른 의무면적 포함) ① 서측 교차로 주변 ② 입체보행통로 주변 ③ 소공원 주변	2개소(대지면적의 10% 이상 확보, 「건축법」에 따른 의무면적 포함) ① 서측 공공보행통로 주변 ② 입체보행통로 주변	좌동	-

- (2) 차량출입 및 보행동선에 관한 결정 조서(변경없음)
 (3) 공공기여에 관한 결정 조서(변경없음)

라. 인센티브 운영계획(특별계획구역)

(1) 계획유도 인센티브(70%이내)

- 용적률 인센티브 유형 : A(일반상업지역)

구분		계획내용		
위치특성		• 일반상업지역 ※특별계획구역(BYC) 공통 적용		
기준/허용용적률		• 일반상업지역(300%이하 / 630%이하)		
구분		완화조건	완화내용	비고
계획유도 인센티브 (70%이내)	획지계획	획지단위 개발시	기준용적률 × 0.2	60%적용
	권장용 도	전층	50% 이상 설치시 (주차장 제외)	(권장용도 면적 ÷ 건축면적) × 기준용적률
		1층	1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2이상 설치시	기준용적률 × 0.2 이내
	공개공지	설치시	(설치면적 - 의무면적) ÷ 대지면적 × 기준용적률 × 0.4 ※ 「건축법」에 따른 의무면적 초과시	섬지형공지 포함
	건축선	건축한계선 및 벽면선이 지정되어 조성지침에 따라 조성하는 경우로 의무면적 초과시 (공공보행통로와 중복결정 불가)	(조성면적 - 의무면적) ÷ 대지면적 × 기준용적률 × 0.4	
	공공보행통로	공공보행통로 조성시	조성면적 / 대지면적 × 기준용적률 ※ 필로티구조시 : 조성면적/대지면적 × 기준용적률 × 0.7	18.00%p → 17.00%p 적용
	입체보행통로	입체보행통로 조성시	기준용적률 × 0.6이내	180%p 적용 ※ 특별계획구역 (BYC)은 지하철 출입구와 직접 연결되는 데크 조성 시
	보행개선	가로지장을 지중화 또는 이전 설치시	기준용적률 × 0.2이내	
	건축물 개방	입체보행통로와 연계한 건축물내 공익시설 설치시	제공면적/ 연면적 × 기준용적률 × 0.5	

- 용적률 인센티브 유형 : B (준주거지역) (변경없음)
 ■ 친환경 인센티브 항목(전체 인센티브의 30% 이상) - 공통사항(변경없음)

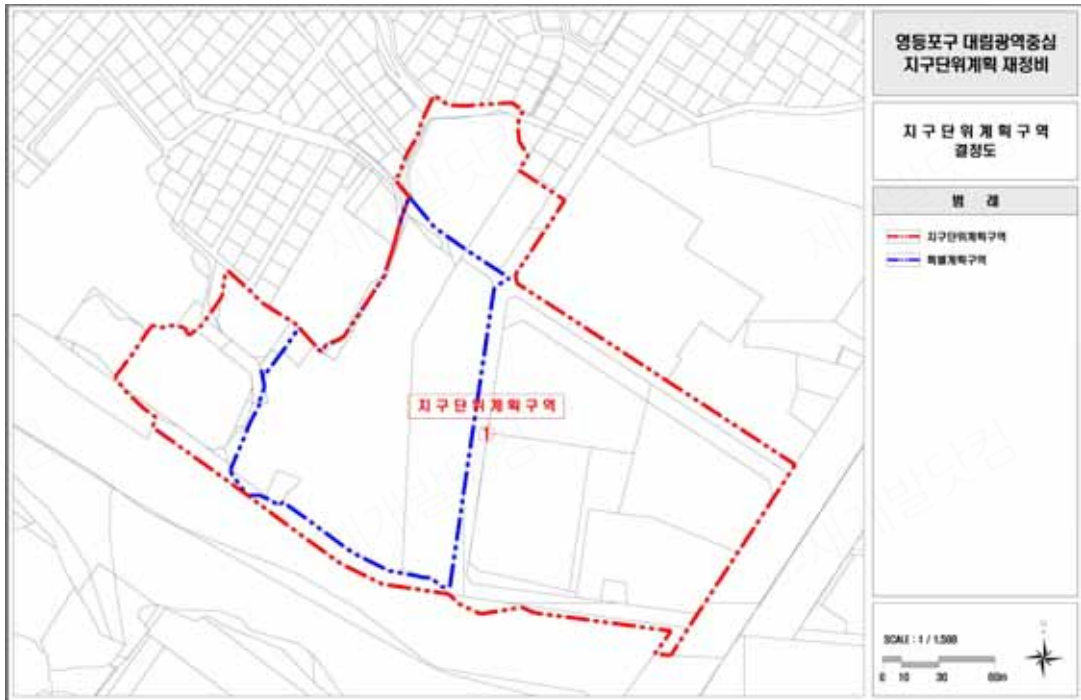
Ⅲ. 관계도면 : 붙임참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖에 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 열람장소 : 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8389) 및 영등포구 도시계획과(☎02-2670-3533)에 관련서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 서울고시계획포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음(www.eum.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

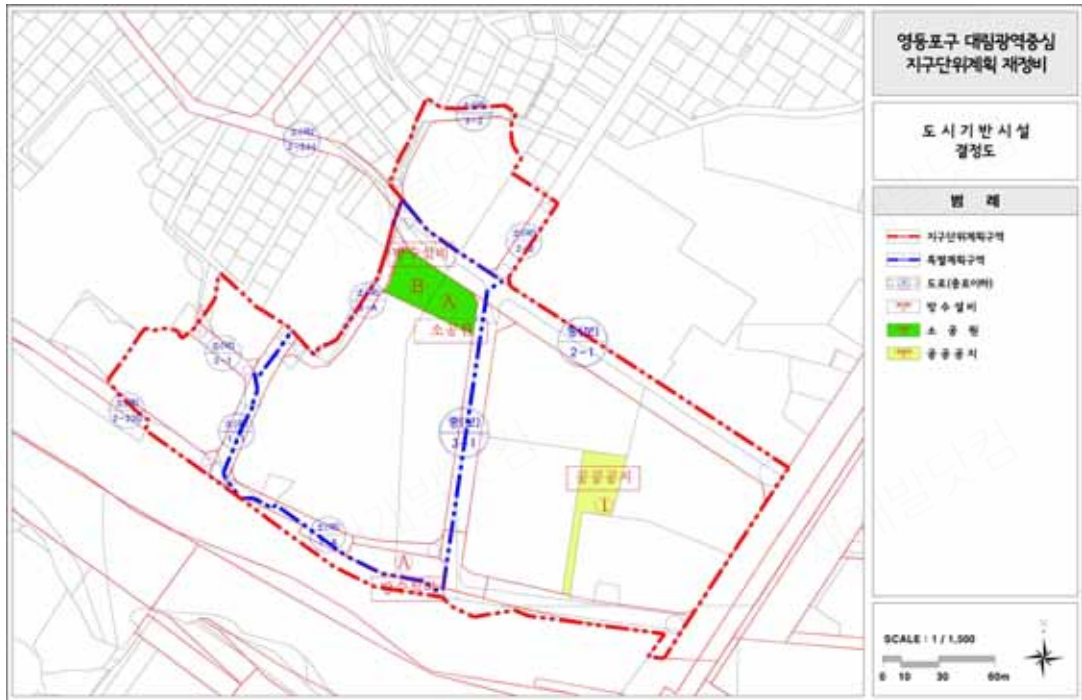
■ 지구단위계획구역 결정도(변경없음)



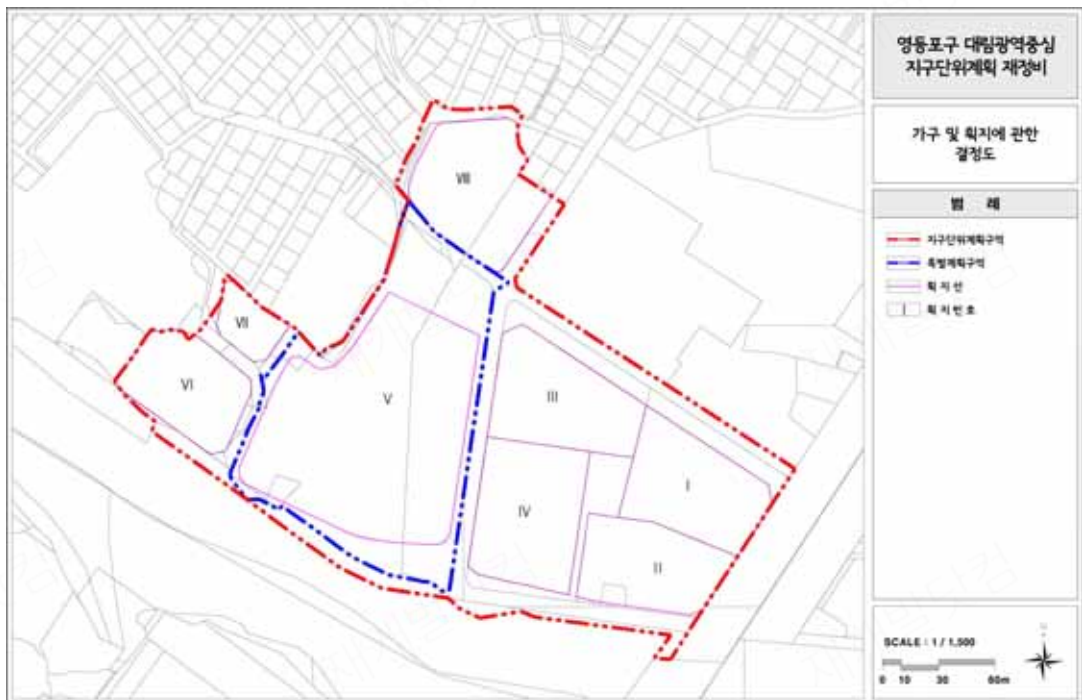
■ 용도지역 결정도(변경없음)



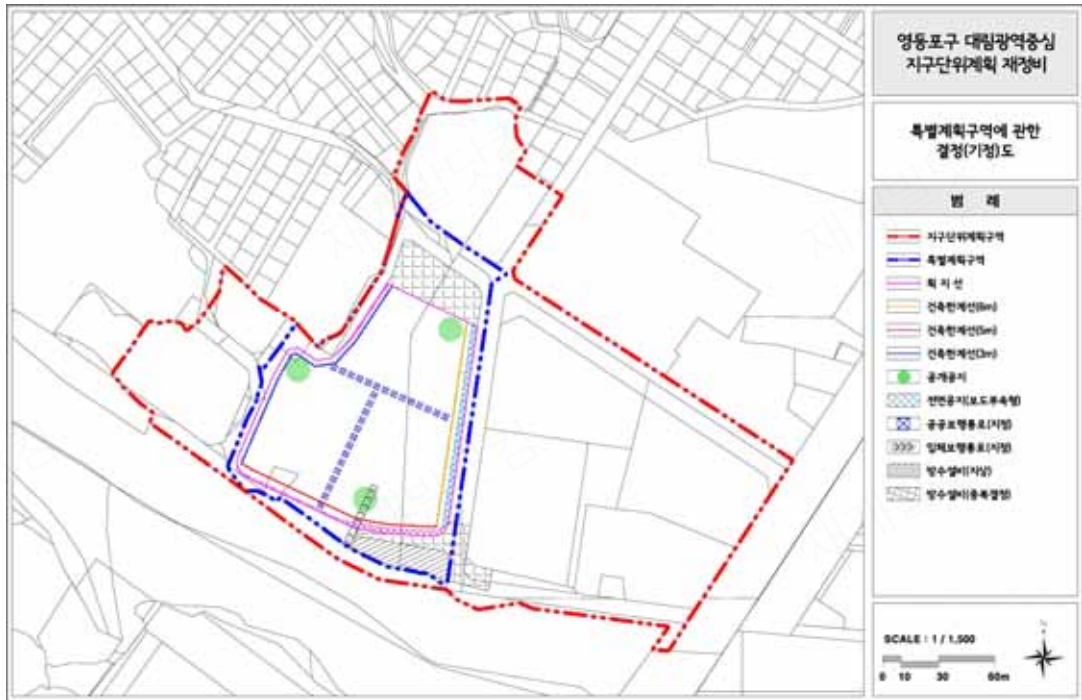
■ 도시기반시설에 관한 결정도(변경없음)



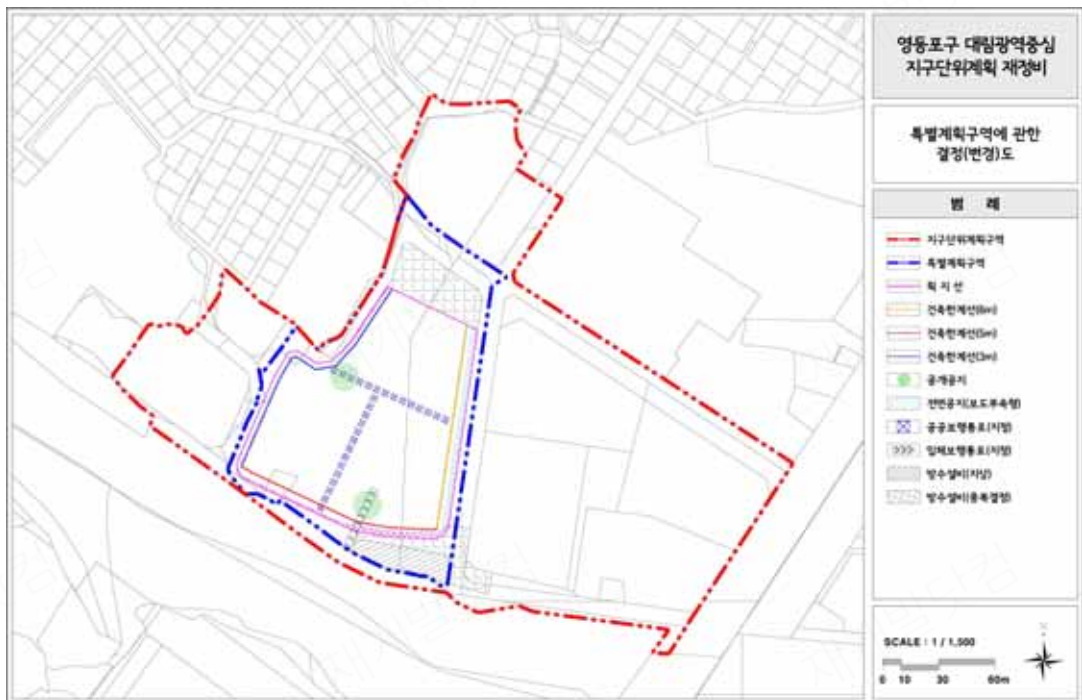
■ 가구 및 획지계획에 관한 결정도(변경없음)



■ 특별계획구역에 관한 결정(기정)도



■ 특별계획구역에 관한 결정(변경)도



■ 특별계획구역 결정도(변경없음)



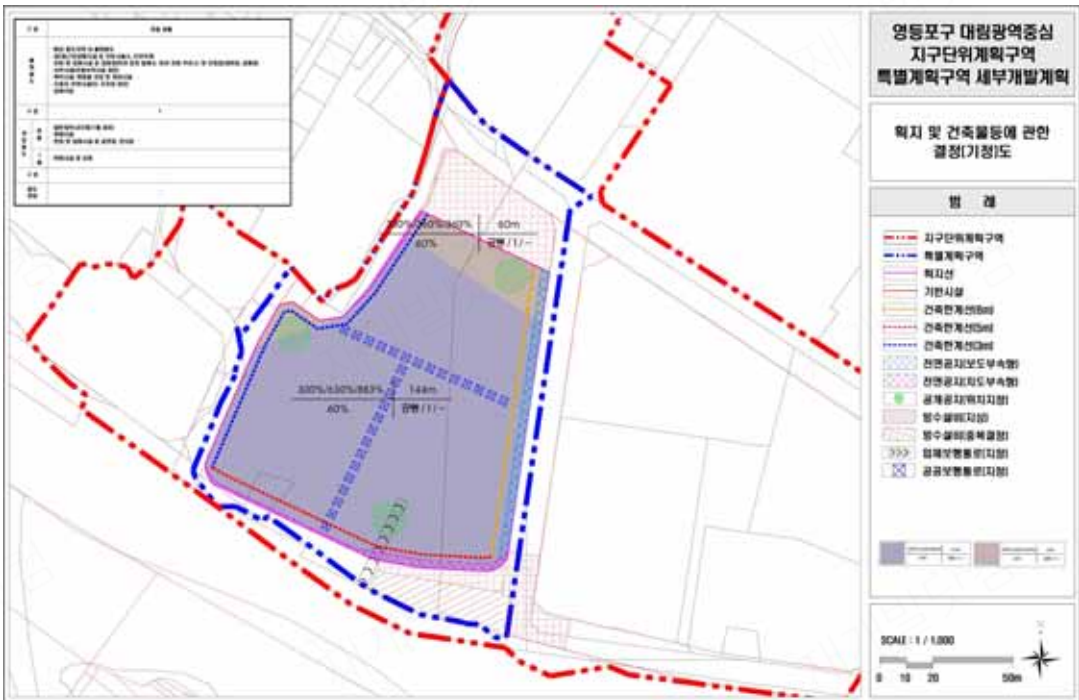
■ 용도지역 결정도(변경없음)



■ 도시기반시설에 관한 결정도(변경없음)



■ 획지 및 건축물등에 관한 결정(기정)도



■ 획지 및 건축물등에 관한 결정(변경)도

