

도시계획변경결정(안)에 대한 의견청취 심사 보고서

2001. 2. 4.
사회건설위원회

1. 심사경과

- 가. 제출일자 및 제출자 : 2002년 1월 24일 영등포구청장 제출
- 나. 회 부 일 자 : 2002년 1월 26일 회부
- 다. 상 정 일 자 : 제87회(임시회) 제4차 위원회(2002년 1월 31일) 상정 의결

2. 제안설명의 요지 (제안설명자 : 도시관리국장 김성학)

가. 제안이유

- 용도지역 변경결정
 - 조광시장 이전후 시장부지에 영등포 부도심 지원기능과 상업·업무용도 입지유도 및 도시개발사업을 통한 도시정비를 도모하기 위하여 조광시장 후적지의 준공업지역을 일반상업지역으로 변경코자 하며,
 - 양평로변 노선상업지역(폭 15m)의 토지이용현황과 효율적인 토지이용을 위하여 이 면부 준공업지역을 일반상업지역으로 변경코자 함.
- 도시계획시설(유통업무설비) 변경결정
 - 타 용도로 전환되어 사용되고 있는 유통업무설비의 일부를 해제하여 주변지역과 연계된 개발계획 수립코자 함.(특별계획구역 지정)

나. 현황

- 위 치 : 영등포구 당산동 1, 2, 3가 및 영등포동 6, 7가 일대
- 면 적 : 370,000㎡
- 도시계획결정 : 서울특별시영등포구공고 제2000-182호(2000. 5. 18)

3. 심사결과 : 의견있음

- 청과시장 중심의 상업지역을 역세권인 환승역 주변중심으로 상업지역을 지정할 것
- 지구단위계획중 10m미만 도로변 건물의 용적률 210%를 300% 이상 상향조정할 것
- 불특별 상업지역을 노선별 또는 역세권별로 상업지역을 지정할 것

영등포1 지구단위계획구역

도시계획(용도지역 및 도시계획시설)
결정(안)에 대한 의견청취

2002. 1

제출자 : 영 등 포 구 청 장

도시계획변경결정(안)에 대한의견청취

의안 번호	222
----------	-----

제출년월일 : 2002. 1. 24
제출자 : 영등포구청장

1. 안건명 : 도시계획변경결정(안)

○ 용도지역 변경결정조서

구분	면적			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	370,000		370,000	100.0	
일반상업지역	8,530	증) 92,895	101,425	27.4	
준공업지역	361,470	감) 95,895	268,575	72.6	

○ 도시계획시설(유통업무설비) 변경결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(m ²)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	남서울 유통업무설비	당산동2가 47-2	28,524	감 6316.4	22,207.6	서고제 272호 (77.8.9)	경인화물 자동차 정류장

2. 지구단위계획구역 현황

- 위치 : 당산동 1, 2, 3가 및 영등포동 6, 7가 일대
- 면적 : 370,000m²
- 도시계획결정 : 서울특별시영등포구공고 제2000-182호(2000. 5. 18)

3. 제안이유

- 용도지역 변경결정
 - 조광시장 이전후 시장부지에 영등포 부도심 지원기능과 상업·업무용도 입지유도 및 도시개발사업을 통한 도시정비를 도모하기 위하여 조광시장 후적지의 준공업지역을 일반상업지역으로 변경코자 하며,
 - 양평로변 노선상업지역(폭 15m)의 토지이용현황과 효율적인 토지이용을 위하여 이번 부 준공업지역을 일반상업지역으로 변경코자 함.
- 도시계획시설(유통업무설비) 변경결정
 - 타 용도로 전환되어 사용되고 있는 유통업무설비의 일부를 해제하여 주변지역과 연계된 개발계획 수립코자 함.(특별계획구역 지정)

영등포1 지구단위계획구역

도시계획(용도지역·지구 및도시계획시설)
결정(안)

2002. 1

영 등 포 구

목 차

I. 도시계획(용도지역·지구 및 도시계획시설)결정(변경)서

1. 용도지역 결정(변경)조서 2
2. 용도지구 결정(변경)조서 3
3. 도시계획시설 결정(변경)조서 4

■ 용도지역·지구결정(변경)도(S=1/5,000)

■ 도시계획시설 결정(변경)도(S=1/5,000)

I

도시계획(용도지역·지구 및 시설)결정(변경)서

1. 용도지역 결정(변경) 조서
2. 용도지역 결정(변경) 조서
3. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1. 용도지역 결정(변경)조서

구 분	면 적			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	370,000		370,000	100.0	
일반상업지역	8,530	증) 92,895	101,425	27.4	
준공업 지역	361,470	감) 95,895	268,575	72.6	

■ 용도지역 변경사유서

도면 표시 번호	위 치	용 도 지 역		면적(m ²)	결정(변경)사유
		기 정	변 경		
	계			92,895	
①	영등포6가 14대 일원	준공업 지역	일반상업 지역	17,066	· 토지이용현황 및 효율적 이용을 위하여 기존의 양평로 변 노선상업(폭원 15m) 이 면부 준공업지역을 일반상업지역으로 변경
②	영등포6가 135-1, 142-2, 145 일원	준공업 지역	일반상업 지역	75,829	· 조광시장 이전후 시장부지에 영등포 부도심 지원기능 과 상업·업무용도 입지유 도 및 도시개발사업을 통한 도시정비를 도모

2. 용도지구 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초 결정일	비고
기정	-	양평로변 미관지구	중심지 미관지구	영등포6, 7가 양평로변	6,564	547	12	서고164호 '82.4.22	기결정
기정	①	서강대로변 미관지구	역사문화 미관지구	당산3가 영등포7가 서강대로변	3,120	260	12	서고3호 '90.1.5	
변경	"	"	일반 미관지구	"	"	"	"	"	
기정	②	영등포로변 미관지구	역사문화 미관지구	당산1, 2가 영등포6가 영등포로변	12,600	1,050	12	서고216호 '97.6.25	
변경	"	"	일반 미관지구	"	"	"	"	"	

■ 용도지구 변경사유서

도면표시번호	지구명	변경내용	변경사유
①	일반미관지구	역사문화미관지구 → 일반미관지구	· 간선가로변의 토지이용 및 용도지구 지정 목적을 감안하여 현실적인 지구지정
②	일반미관지구	역사문화미관지구 → 일반미관지구	· 간선가로변의 토지이용 및 용도지구 지정 목적을 감안하여 현실적인 지구지정

영등포1 지구단위계획

도시계획(용도지역및도시계획시설)결정(변경)서

3. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 유통 및 공급시설

1)유통업무설비 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	시 설 명	위 치	면 적(m ²)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변 경 후		
변 경	①	남 서 울 유통업무설비	당산동2가 47-2	28,524	감 6316.4	22,207.6	서고제272호 (’77.8.9)	경인화물 자 동 차 정 류 장

■ 유통업무설비 변경 사유서

도면표시번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	남 서 울 유통업무설비	· 면적축소 28,524m ² → 22,207.6m ²	· 타용도로 전환되어 사용되고 있는 유통업무설비의 일부를 해제하여 주변 지역과 연계된 개발계획수립(특별계획구역 지정)

영등포1 지구단위계획 결정(안)

2002. 1

영 등 포 구

목 차

I. 도시계획 결정사항

1 공공부문에 관한 지구단위계획

- 1. 지구단위계획구역 결정 3
- 2. 용도지역·지구의 세분에 관한 도시계획결정 4
- 3. 도시기반시설의 배치와 규모에 관한 도시계획결정 6
- 4. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시계획결정 10

2 민간부문에 관한 지구단위계획

- 1. 건축물에 대한 도시계획 결정 13
- 2. 용도지역·지구의 세분에 관한 도시계획결정 19

- 도시계획(용도지역·지구 및 도시계획시설)결정도
- 종합지침도

I

도시계획 결정사항

- 1 공공부문에 관한 지구단위계획
- 2 민간부문에 관한 지구단위계획

1

공공부문에 관한 계획

1. 지구단위계획구역 결정
2. 용도지역·지구의 세분에 관한 도시계획결정
3. 도시기반시설의 배치와 규모에 관한 도시계획결정
4. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시계획결정

1. 지구단위계획구역 결정

가. 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

구 분	구 역 명	위 치	면 적(m ²)	비 고
신 설	영등포1 지구단위계획구역	영등포구 당산동 1~3가 및 영등포동 6, 7가 일원	370,000	

나. 지구단위계획구역 결정도



1. 용도지역 · 지구의 세분에 관한 도시계획결정

가. 용도지역 결정조서(변경없음)

구 분		면 적(m ²)	구성비(%)	비 고
합 계		370,000	100.0	
상 업 지 역	소 계	101,425	27.4	
	일반상업지역	101,425	27.4	
공 업 지 역	소 계	268,575	72.6	
	준공업 지역	268,575	72.6	

※ 영등포1 지구단위계획구역내 용도지역 변경내역은 도시계획(용도지역 · 지구 및 도시계획시설) 결정(안) 참조

나. 용도지구 결정(변경)조서

구 분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세 분	위 치	면 적 (m ²)	연장 (m)	폭원 (m)	최 초 결정일	비 고
기 정	-	양평로변 미관지구	중 심 지 미관지구	영등포6, 7가 양평로변	6,564	547	12	서고164호 '82.4.22	가결정
기 정	①	서강대로변 미관지구	역사문화 미관지구	당산3가 영등포7가 서강대로변	3,120	260	12	서고3호 '90.1.5	
변 경	"	"	일 반 미관지구	"	"	"	"	"	
기 정	②	영등포로변 미관지구	역사문화 미관지구	당산1, 2가 영등포6가 영등포로변	12,600	1,050	12	서고216호 '97.6.25	
변 경	"	"	일 반 미관지구	"	"	"	"	"	

■ 변경사유서

도면표시번호	지 구 명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	일반미관지구	역사문화미관지구 → 일반미관지구	· 간선가로변의 토지이용 및 용도지구 지정 목적을 감안하여 현실적인 지구지정
②	일반미관지구	역사문화미관지구 → 일반미관지구	· 간선가로변의 토지이용 및 용도지구 지정 목적을 감안하여 현실적인 지구 지정

2. 도시기반시설의 배치와 규모에 관한 도시계획결정조서

가. 교통시설

1) 도로결정(변경)조서

■ 도로결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	소로	2	①	8	국지도로	55	당산동1가 185-48	당산동1가 186-95	일반 도로			
신설	소로	3	①	6	국지도로	77	당산동1가 255-37	당산동1가 256-191	일반 도로			
신설	소로	3	②	4	국지도로	85	당산동1가 248	당산동1가 223-17	일반 도로			
신설	소로	3	③	4	국지도로	105	당산동1가 127	당산동1가 112-1	일반 도로			

■ 도로변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
"	소2-①	· 노선신설 L=55m, B=8m	· 원활한 교통소통을 위해 지구단 위계획구역내 도시계획도로 신설
"	소3-①	· 노선신설 L=77m, B=6m	· 원활한 교통소통을 위해 지구단 위계획구역내 도시계획도로 신설
"	소3-②	· 노선신설 L=85m, B=4m	· 원활한 교통소통을 위해 지구단 위계획구역내 도시계획도로 신설
"	소3-③	· 노선신설 L=105m, B=4m	· 원활한 교통소통을 위해 지구단 위계획구역내 도시계획도로 신설

2) 주차장결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면 적(m ²)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변 경 후		
신설	주①	주차장①	당산동3가 6-1, 6-4	-	2,478	2,478	-	

영등포1 지구단위계획

1. 도시계획 결정사항

■ 주차장 변경 사유서

도면표시번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	주차장①	· 신설 · 면적 : 2,478㎡	· 지구단위계획구역내 부족한 주차용지 공급을 위하여 신설

나. 도시공간시설

1) 공원 결정조서(변경없음)

구 분	도면 표시 번호	공 원 명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	변 경	변 경 후		
기 정	어공 ①	중 앙 어린이공원	어린이 공원	영등포6가 53-1	3,671.8	-	3,671.8	건고 제299호 (63.4.26)	

2) 공공공지 결정(변경)조서

구 분	도면 표시 번호	시 설 명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
				기 정	변 경	변 경 후		
신 설	공지 ①	공공공지①	당산동1가 112, 112-1	-	152	152	-	

■ 공공공지 변경사유서

도면표시번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
공 지①	공공공지①	· 신설 · 면적 : 152㎡	· 지구단위계획구역내 국공유지를 활용한 소규모 휴게공간 조성을 위하여 신설

다. 유통 및 공급시설

1) 유통업무설비결정조서(변경없음)

구 분	도면 표시 번호	시 설 명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
				기 정	변 경	변 경 후		
기 정	①	남 서 울 유통업무설비	당산동2가 47-2	22,207.6	-	22,207.6	서고제272호 (77.8.9)	경인화물 자동차 정류장

※ 영등포1지구단위계획구역내 유통업무설비의 변경내역은 도시계획(용도지역·지구 및 도시 계획시설)결정(안) 참조

라. 공공 문화 복지시설

1) 공공청사 결정조서(변경없음)

구 분	도면 표시 번호	시 설 명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	변 경	변 경 후		
기 정	공청 ①	당산1 동사무소	근 린 공공시설	당산동3가 253-7	1,064.5	-	1,064.5	영고 제26호 (’94.5.26)	

3. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시계획결정

가. 기본방향

- 현 도시공간질서 수용을 원칙
- 개발잠재력과 경제성을 고려한 계획
- 규모의 다양화 및 장래의 토지이용변화 수용성 제고
- 실현성 향상방안 모색

나. 획지의 규모(최대개발규모)에 관한 도시계획 결정조서

구 분	최대개발규모(m ²)	적 용 구 역
간선가로변	2,000	· 당산로, 영등포로, 양평로, 서강대로 및 대로 3-133호 선변
내부도로변	1,200	· 내부도로변

2

민간부문에 관한 계획

1. 건축물에 관한 도시계획 결정
2. 기타 사항에 관한 도시계획결정

1. 건축물에 관한 도시계획 결정

가. 건축물 용도계획

1) 기본방향

- 시장경제의 논리에 의한 자연스런 용도선택을 원칙으로 유도.
- 기존 특화되어 형성된 판매용도의 적극적인 보호와 유치
- 용도혼재에 의한 단점은 최소화하고 용도혼잡에 의한 장점은 부각
- 복합용도의 적극적 도입으로 토지이용의 고도화 및 경쟁력 강화
- 주변 주거지 및 학교에 대한 환경보호를 위하여 부분적 용도제한

2) 건축물 용도(불허용도)에 관한 도시계획 결정조서

구 분	불 허 용 도
A	· 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) · 자동차관련시설(주차장 제외)
B	· 공동주택중 아파트
C	· 도매상점(청과물 등) · 공동주택중 아파트(주거비율 60% 미만의 주거복합은 가능)
D	· 도매상점(청과물 등) · 공동주택중 아파트
E	· 공장, 창고시설 · 공동주택중 아파트

- ※ 준공업지역에서 상업지역으로 용도지역이 상승된 지역의 경우 건축물의 연면적에 대한 주택면적의 비율이 60% 이상인 주거복합건물은 불허
- ※ 관련법령(용도지역, 미관지구, 학교보건법)에 따른 불허용도는 원칙적으로 불허

영등포1 지구단위계획

1. 도시계획 결정사항

나. 건축물 밀도계획

1) 기본방향

- 개발규모의 급격한 증가에 따른 도시구조의 피해 최소화 원칙
- 같은 용도지역내 대지상황에 따른 개발밀도의 차등적용 가능
- 지구내 대지의 실제 적용가능한 개발규모의 제시
- 높이 및 용도계획과 연동한 밀도계획 수립

2) 건축물 밀도에 대한 도시계획 결정조서

구 분	용 적 륵		건 폐 율
	기준용적률	허용용적률	
일반 상업 지 역	양평로변		600% / 800%
	양평로변 이면부		D / 660%
	조광시장후적지특별계획구역 (도시개발사업미시행시))	간선도로변	300% / 400%
		내부도로변	200% / 300(350)%
준공업 지 역	영등포로/서강대로/당산로/15m도로변		300% / 400%
	간선도로 이면부		200% / 350%
	내부도로변		200% / 300%

※ 일반상업 이면부(용도지역상향)(D)=전면도로폭원 × 0.35 × 100(단, 최소200%, 최대400%)

※ 상한용적률의 산정은 서울시도시계획조례시행규칙 제3조에 의한다.

※ 일반상업지역내 주거복합건물 입지시 기준 및 허용용적률 적용

주택연면적비율(%)	기정일반상업지역		준공업지역→일반상업지역	
	기준용적률	허용용적률	기준용적률	허용용적률
80~90 미만	375%	500%	입 지 불 허	
70이상~80 미만	410%	550%	입 지 불 허	
60이상~70 미만	450%	600%	입 지 불 허	
50이상~60 미만	490%	650%	400(D)%	650%
40이상~50 미만	525%	700%	400(D)%	660%
30이상~40 미만	560%	750%	400(D)%	660%
20이상~30 미만	600%	800%	400(D)%	660%
20미만	600%	800%	400(D)%	660%

다. 건축물 높이계획

1) 기본방향

- 합리적인 토지이용의 효율성을 제고하여 가로미관의 유지 및 상징성 유도
- 건물의 독창성을 확보하면서 전체질서가 유지되도록 최고층수 제한
- 주변지역과 연계된 적정높이 제한 및 과대개발 방지

2) 건축물 높이에 관한 도시계획 결정조서

구 분		최고높이(층수)제한	
일반 상업 지역	양평로변		60M(20층)이하
	양평로변 이면부		사선제한 1.5D 적용
	조광시장후적지특별계획구역 (도시개발사업미시행시)	간선도로변	50M(15층)이하
		내부도로변	사선제한 1.5D 적용
준공 업지 역	영등포로/서강대로		50M(15층)이하
	당산로변		50M(15층)이하
	내부도로변		사선제한 1.5D 적용

건축법 제51조 제3항에 의한 사선제한적용

2. 기타사항에 관한 도시계획 결정조서

가. 특별계획구역에 관한 계획

1) 기본방향

- 시장이전부지 및 대규모 부지에 대한 구체적 개발프로그램 작성을 통한 정비활성화 및 개발과급효과 유도
- 종합적이고 일체적 정비를 통한 공공용지의 확보

2) 지정목적 및 정비방안

구 분	지 정 목 적	정 비 방 안
조광 시장 후 적 지 특별계획구역	<ul style="list-style-type: none"> · 기존 청과물시장의 이전에 따른 개발 계획수립의 필요성 · 개발용도 및 개발면적에 따른 향후 주변지역 파급효과 감안하여 구체적인 개발프로그램의 창출 및 유도를 통한 적극적인 개발의욕의 고취 · 도시기반시설(공원, 주차장 등)의 계획적 확보를 위한 지정 	<ul style="list-style-type: none"> · 다양한 용도와 건축물을 수용하기 위한 복합적 개발프로그램을 작성 · 도시개발사업시행시와 미시행시로 구분하여 각각의 정비대안 제시
유통 센터 특별계획구역	<ul style="list-style-type: none"> · 타용도로 전환되어 사용되고 있는 유통업무설비의 일부를 해제하여 주변 지역과 연계된 개발수립 · 주변지역 개발활성화의 촉매역할을 담당할 수 있는 성장의 거점 	<ul style="list-style-type: none"> · 영등포 부도심 향후 개발개념과의 연계 및 랜드마크 역할 수행 · 공익시설(문화시설, 스포츠시설 등)의 부분적 도입으로 기존 기능과의 복합화 추진

3) 특별계획구역 지정에 관한 도시계획결정조서

구 분	위 치	면 적(m ²)
조광시장후적지 특별계획구역	· 영등포동6가 135-1, 142-2, 145번지 일대	75,829m ²
유통 센터 특별계획구역	· 당산동2가 45-5번지 일대	7,939m ²

영등포1 지구단위계획

1. 도시계획 결정사항

4) 특별계획구역내 획지규모 및 건축물 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 도시계획 결정조서

■ 조광시장후적지 특별계획구역

구 분	도시개발사업 시행시	도시개발사업 미시행시
획 지 (최대개발규모)	· 가구면적 이하	· 도시개발사업 미시행시의 도시계획결정내용 적용
용도계획 (불허용도)	· 공동주택중 아파트(주거비율 60% 미만의 주거복합은 가능), 도매시장(청과물 등), 위 락시설·숙박시설	
밀도계획	· 기준용적률 : 400% · 허용용적률 : 660% · 상한용적률 : 기부채납에 따라 별도 적용 (최대 800% 이하) · 건 폐 율 : 60% 이하	
건축물 높이계획	· 최고높이(층수) -60M(20층)이하, 사선제한(1.5D 이하)	

- ※ 주택연면적비율 50%이상 60% 미만 주거복합건물 입지시 허용용적률은 650% 적용
- ※ 관련법령(용도지역, 미관지구, 학교보건법)에 따른 불허용도는 원칙적으로 불허
- ※ 상한용적률의 산정은 서울시도시계획조례시행규칙 제3조에 의한다.

■ 유통센터 특별계획구역

구 분	계 획 기 준
획 지 (최대개발규모)	· 7,939㎡이하
용도계획 (불허용도)	· 공동주택(주거복합 포함)
밀도계획	· 기준용적률 : 300% · 허용용적률 : 400% · 상한용적률 : 기부채납에 따라 별도 적용 · 건 폐 율 : 60%이하
건축물 높이계획	· 최고높이(층수) : 50M(15층)이하, 사선제한(1.5D이하)

- ※ 관련법령(용도지역, 미관지구, 학교보건법)에 따른 불허용도는 원칙적으로 불허
- ※ 상한용적률의 산정은 서울시도시계획조례시행규칙 제3조에 의한다.

나. 인센티브 운용에 관한 도시계획결정조서

■ 기준용적률 완화항목 및 완화내용

구 분		적 용 대 상	완 화 내 용
항목	지침내용		
1.획지	공동건축권장	공동건축 권장지침을 수용하여 공동개발시	기준용적률×0.2
	공동건축규제	공동건축 규제지침을 수용하여 공동개발시	기준용적률×0.15
	자발적공동건축	자발적공동건축으로 적정획지규모 확보시	기준용적률×0.1
2.용도	권장용도	권장용도 지침내용의 준수시	기준용적률×(수용면적/지상부연면적)×0.4
3.공지	전면공지	보도 및 차도부속형(보차혼용도로 포함) 전면공지 설치시 (미관지구내에서의 건축선후퇴공지는 제외)	기준용적률×(제공면적/획지면적)×0.7
	공개공지 (쌈지공원)	건축법상 공개공지 설치대상 획지가 법적 기준을 상회하여 설치시(의무대상이 아닌 건축물은 획지면적의 5% 이상 설치시)	기준용적률×(공개공지면적-설치의무면적)/획지면적
		지구단위계획에서 제시된 위치지정사항 준수시	기준용적률×0.05
4.통로	공공보행통로	획지내 공공보행통로를 설치할 경우	기준용적률×(제공면적/획지면적)×0.7
5.주차	공동주차장	인접 획지와 공동주차장 설치시	기준용적률×0.05
	공용주차장	조성기준에 따른 공용주차장을 설치한 경우 (법정기준의 1.2~1.5배 범위)	기준용적률×(추가확보주차대수비율)×0.5
6.형태	고층부탑상형	고층부탑상형 권장지침 수용시	기준용적률×0.05
	경사지붕	이면부 5층 이하 건축물의 경사지붕 권장지침 수용시	기준용적률×0.05
7.외관	입면 및 조명	1층 전면 50% 이상 투시벽면 조성 또는 야간조명등을 설치한 경우	기준용적률×0.05

1. 각 항목별로 해당되는 용적률 인센티브의 합을 합산하여 인센티브 부여
2. 동일항목에 대해 두 개 이상의 지침이 해당될 경우의 인센티브는 하나만 적용
3. 용적률 완화항목 및 완화내용에도 불구하고 상업지역내 주거복합건물의 용적률은 공공시설의 제공(기부채납에 한함)이 없는 경우 서울시도시계획조례 제56조제3항 별표2의 용적률을 초과할 수 없다.
4. 차도부속형 전면공지중 보차혼용도로의 경우 건축법 제36조제1항의 소요너비 미달도로의 건축선후퇴공지 면적은 제외함.
5. 권장용도의 경우 당해용도가 전층 권장용도의 경우 건물 전체 총 연면적의 10% 이상, 1층 권장용도의 경우 총면적의 30% 이상인 경우 권장용도가 수용된 것으로 인정하여 권장용도의 수용면적의 합계로 인센티브 제공
6. 권장용도가 지하층에 조성된 경우는 이를 수용된 권장용도에 포함하여 지상부 연면적 비율로 인센티브를 제공함. 단, 수용비율은 100%를 초과할 수 없음
7. 지침도상에 공개공지 및 쌈지공원의 위치가 지정된 위치에 설치할 경우 법상 조성면적을 제외하고 추가로 확보된 면적에 대해서 획지면적비율에 따른 인센티브 제공
8. 공개공지나 쌈지공원이 지정된 획지에 공개공지를 설치할 경우 위치지정사항 준수시나 법상 기준을 상회하여 설치할 경우 등이 중복되는 경우는 그 중에 용적률 인센티브 완화가 큰 쪽의 하나만 적용하도록 함.
9. 공용주차장을 설치할 경우 “추가확보주차대수비율”이란 「(획지내주차대수-법정확보주차대수)/법정확보주차대수」이며, 여기서 법정확보주차대수는 현행법을 기준으로 하며, 법정주차대수의 1.2배~1.5배 이내만 가능함.