은평구청 주변 생활권 지구단위계획
지구단위계획구역 및 계획 결정(변경)

2025. 12.

은 평 구

CONTENTS

Ⅰ 지구통합 기본계획

1 미래상 ····· 2

2 목표 및 전략 ····· 2

3 지구통합 기본구상 ····· 2

Ⅱ 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

1 지구단위계획구역에 관한 결정(변경) ····· 5

2 도시관리계획에 관한 결정(변경) ····· 7

3 건축계획에 관한 결정(변경) ····· 12

4 기타사항에 관한 결정(변경) ····· 50

5 경미한 사항에 관한 결정(변경) ····· 52

Ⅲ 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정(변경)도

1 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)도 ····· 55

2 용도지역·지구에 관한 결정(변경)도 ····· 57

3 도시계획시설에 관한 결정(변경)도 ····· 59

4 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도 ····· 61

5 기타사항에 관한 결정(변경)도 ····· 63

Ⅳ 지구단위계획 시행지침

1 민간부문 지구단위계획 시행지침 ····· 66

2 공공부문 지구단위계획 시행지침 ····· 89

V 계획설명서

1 계획의 개요 ····· 95

2 현황 및 여건분석 ····· 99

3 지구통합기본계획 ····· 128

4 부분별계획 ····· 134

5 재원조달계획 ····· 173

6 교통성 검토서 ····· 176

7 환경성 검토서 ····· 177

I 지구통합 기본계획

1 미래상

2 목표 및 전략

3 지구통합 기본구상

1 미래상

여건변화를 고려한 녹번역세권 일대 구역 확장을 통해

공공업무·배후주거지를 지원하는 근린 기능 생활중심도시

2 목표 및 전략

목표1 | 개발여건 마련을 통한 지역활성화 유도

- 1-1. 녹번역세권 지구단위계획구역 확대를 통한 지역활성화
- 1-2. 변경 용적률체계 적용을 통한 개발여건 개선
- 1-3. 최대개발규모, 높이완화 등 제약요소 해소

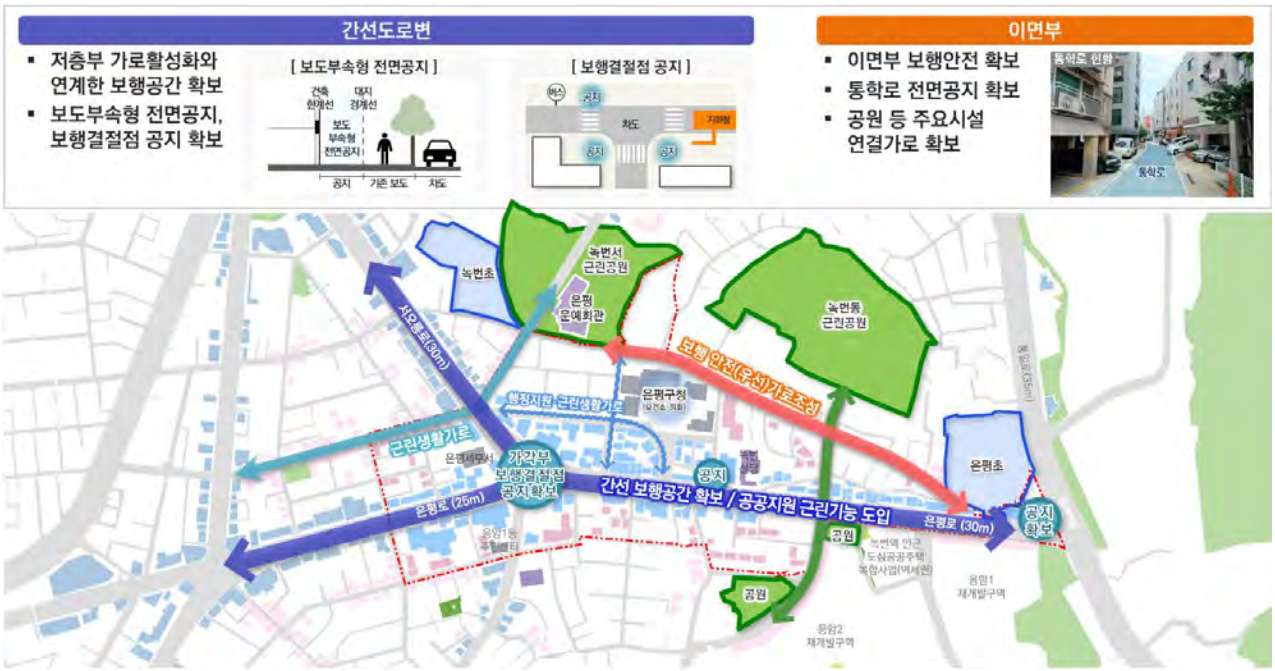
목표2 | 여건 변화를 고려한 계획적 관리방안 마련

- 2-1. 권장용도 재정비를 통한 공공·주거지원 기능 강화
- 2-2. 보행공간 확보를 통한 역세권 일대 안전 확보

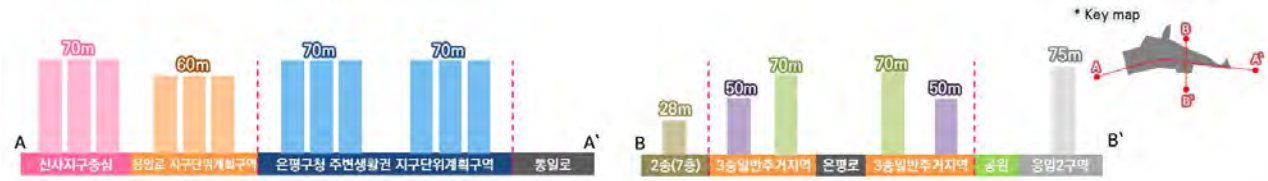
3 지구통합 기본구상

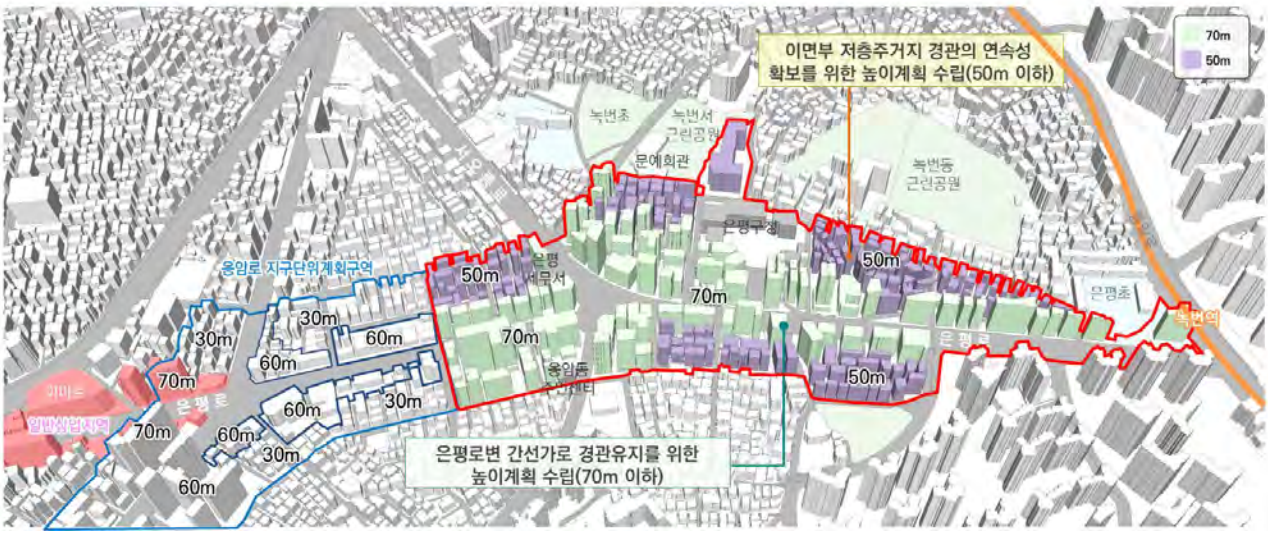
▮ 공간구조 구상

▌공공공간 구상



▌3차원 공간구상





Ⅱ 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

1 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

2 도시관리계획에 관한 결정(변경)

3 건축계획에 관한 결정(변경)

4 기타사항에 관한 결정(변경)

5 경미한 사항에 관한 결정(변경)

1 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경) 조서

▮ 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경 후		
변경	은평구청 주변 생활권 지구단위계획구역	은평구 녹번동 185번지 일대	125,300	증)59,500	184,800	서울특별시고시 제1996-195호 (1996.07.05.)	-

▮ 지구단위계획구역 변경 사유서

도면번호	구역명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
-	은평구청 주변 생활권 지구단위계획구역	• 면적 : 125,300㎡→184,800㎡ 증) 59,500㎡ • 구역명 변경 - 구청생활권중심 → 은평구청 주변 생활권	• 녹번역일대 재개발 완료 등 역세권 중심의 변화를 고려하고, 은평로 가로활성화 등 토지의 효율적 이용을 위하여 구역을 추가 편입함 • 기존 구역 명칭의 인지성 부족을 고려한 명칭 변경

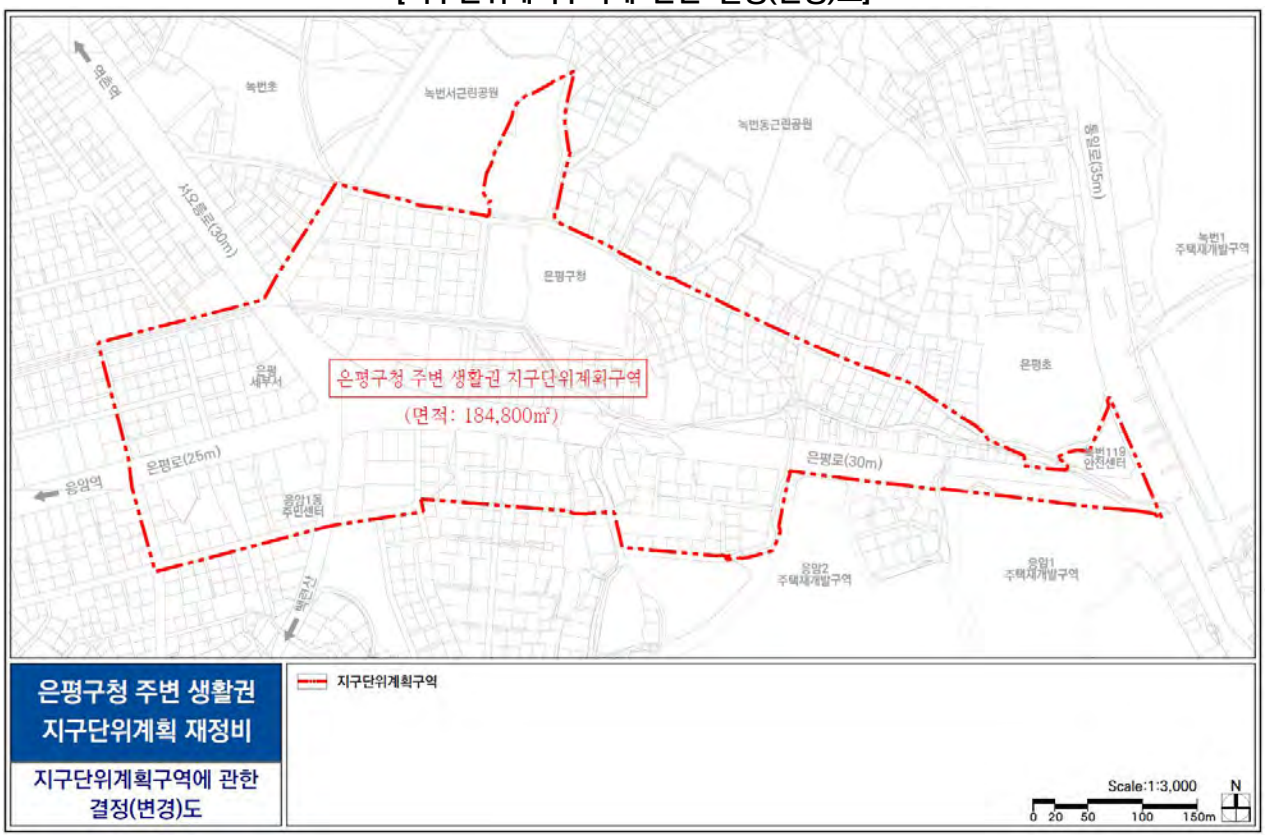
- 이하여백 -

[지구단위계획구역에 관한 결정(기정)도]

은평구청 주변 생활권 지구단위계획 재정비

지구단위계획구역에 관한 결정(기정)도

[지구단위계획구역에 관한 결정(변경)도]



은평구청 주변 생활권 지구단위계획 재정비

지구단위계획구역에 관한 결정(변경)도

2 도시관리계획에 관한 결정(변경)

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역에 관한 결정(변경)조서 : 변경 없음

▮ 용도지역 결정(변경)조서

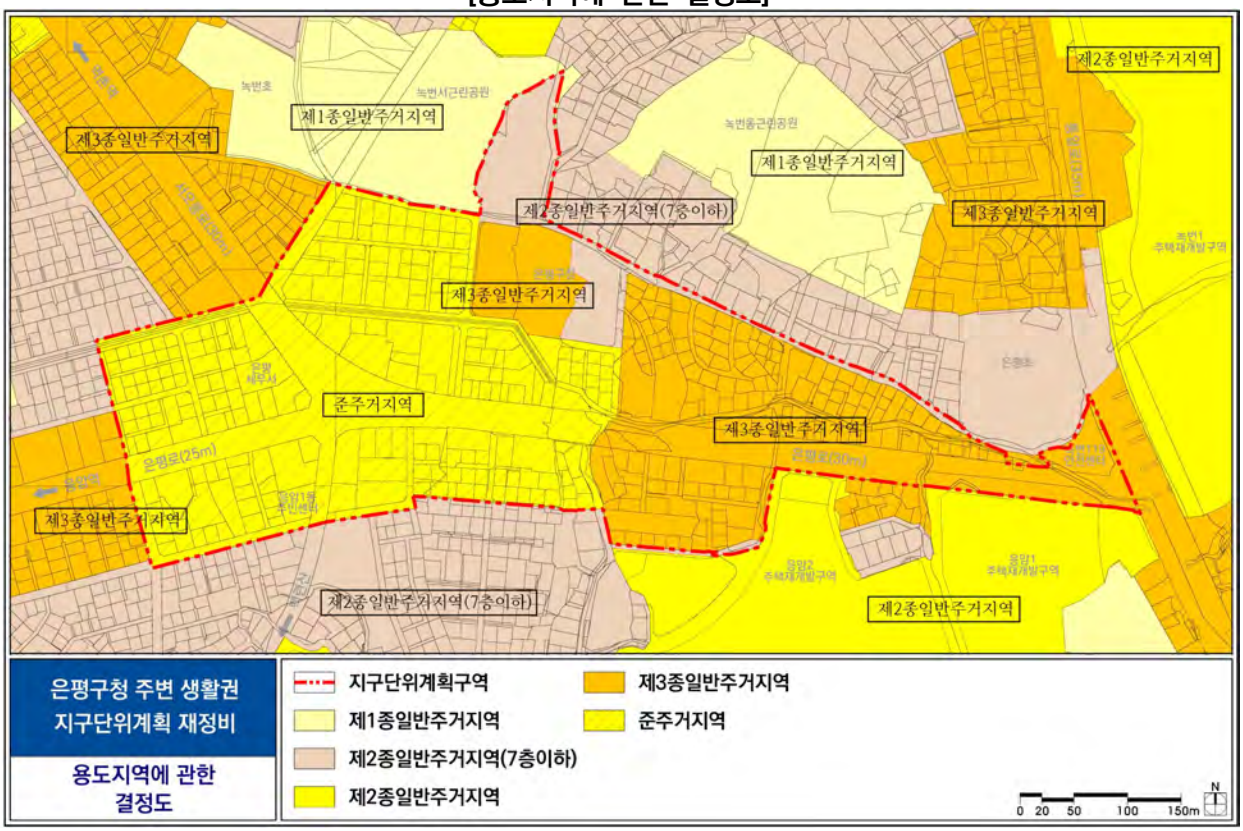
구분	면적(㎡)				구성비(%)	비고
	기정	변경		변경 후		
계	125,300	증)	59,500	184,800	100.0	-
제2종일반주거지역(7층 이하)	12,636	증)	5,575	18,211	9.9	-
제3종일반주거지역	8,364	증)	53,925	62,289	33.7	-
준주거지역	104,300	증)	-	104,300	56.4	-

※ 용도지역 변경을 수반하지 않는 구역 편입에 따른 면적 변경

나. 용도지구에 관한 결정 조서 : 해당 없음

※ 미관지구 폐지 : 서울특별시고시 제2019-129호(2019.04.18.)

[용도지역에 관한 결정도]



2. 도시계획시설에 관한 결정(변경) 조서

가. 교통시설 결정(변경)조서

1) 도로

▌ 도로총괄표

류별		합계			1류			2류			3류		
		노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	기정	18	12,649 (2,857)	46,198	4	535	6,479	8	9,636 (1,515)	30,627	6	2,478 (807)	9,092
	변경	25	14,411 (3,813)	52,998	4	535	6,479	10	10,626 (1,962)	34,198	9	2,987 (1,316)	12,321
대로	기정	2	8,590 (983)	33,067	-	-	-	1	6,790 (854)	27,171	1	1,800 (129)	5,896
중로	기정	4	2,102 (321)	5,002	1	64	1,092	2	1,974 (193)	3,103	1	64	807
	변경	5	3,030 (443)	5,930	1	64	1,092	3	2,902 (315)	4,031	1	64	807
소로	기정	12	1,957 (1,583)	11,936	3	471	5,387	5	872 (498)	4,160	4	614 (377)	2,389
	변경	17	2,729 (2,355)	17,315	3	471	5,387	7	1,135 (761)	6,310	7	1,085 (848)	5,618

※ 면적 : CAD에 의한 구적면적임 / ( ) : 지구단위계획구역 내 연장임

▌ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	2	1	30	주간선도로	6,790 (854)	녹번동	신도읍 원흥리	일반도로	63.12.24	
기정	대로	3	1	25	주간선도로	1,800 (129)	응암동	신사동	일반도로	63.12.24	
기정	중로	1	1	20	집산도로	64	응암동 82-31대	녹번동 79-59대	일반도로		
기정	중로	2	1	15	집산도로	109	녹번동 83-26대	녹번동 83-8대	일반도로		
기정	중로	2	2	15	집산도로	84 (1,865)	녹번동	응암동	일반도로	63.12.24	
기정	중로	3	1	12	집산도로	64	녹번동 199대	녹번동 190대	일반도로		
기정	중로	2	1	15~18	국지도로	388	응암동 64-3대	응암동 769-3공	일반도로		
기정	소로	1	1	11	국지도로	248	녹번동 204대	녹번동 83-26대	일반도로		

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	1	2	11	국지도로	143	녹번동 84-1대	녹번동 85-6대	일반도로		
기정	소로	1	3	10	국지도로	80	응암동 96-29대	응암동 96-36대	일반도로		
기정	소로	2	1	8	국지도로	143	응암동 96-3대	응암동 96-36대	일반도로		
기정	소로	2	2	8	국지도로	82	응암동 93-8대	응암동 93-7대	일반도로		
기정	소로	2	3	8	국지도로	123	녹번동 83-8대	녹번동 83-1대	일반도로		
기정	소로	2	4	8	국지도로	88	녹번동 83-36대	녹번동 83-1대	일반도로		
기정	소로	2	5	8	국지도로	436 (62)	응암동 76-2대	응암동 42-7대	일반도로	69.1.18	
기정	소로	3	3	6	국지도로	99	녹번동 86-6대	녹번동 85-1대	일반도로		
기정	소로	3	4	6	국지도로	73	녹번동 85-19대	녹번동 85-24대	일반도로		
기정	소로	3	5	6	국지도로	67	응암동 93-5대	응암동 93-7대	일반도로		
기정	소로	3	7	6~7	국지도로	375 (138)	녹번동 94-14도	녹번동 86-124대	일반도로		
기정	소로	3	8	6	국지도로	332	녹번동 264도	녹번동 77-1	일반도로		구역 편입
기정	소로	3	64	6~7	국지도로	84	은평로	녹번동 73-22도	일반도로		구역 편입
변경	소로	3	64	8	국지도로	84	은평로	녹번동 73-22도	일반도로		
기정	소로	3	A	4	국지도로	55	응암동 64-1	응암동 74-7	일반도로		구역 편입

※ ( ) : 지구단위계획구역 내 연장임

▮ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
소로3-64	소로3-64	•폭원변경 : 6~7m → 8m	• 토지 현황을 고려한 폭원 변경

나. 공간시설 결정(변경)조서

1) 공공공지 : 변경 없음

▮ 공공공지 결정조서

구분	도면번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기 정	변경	변경 후		
기정	-	공공공지	은평구 녹번동 212, 74-3, 74-5번지 일원	48.8	-	48.8	2004.11.20.	-

다. 공공·문화체육시설

1) 공공청사 : 변경 없음

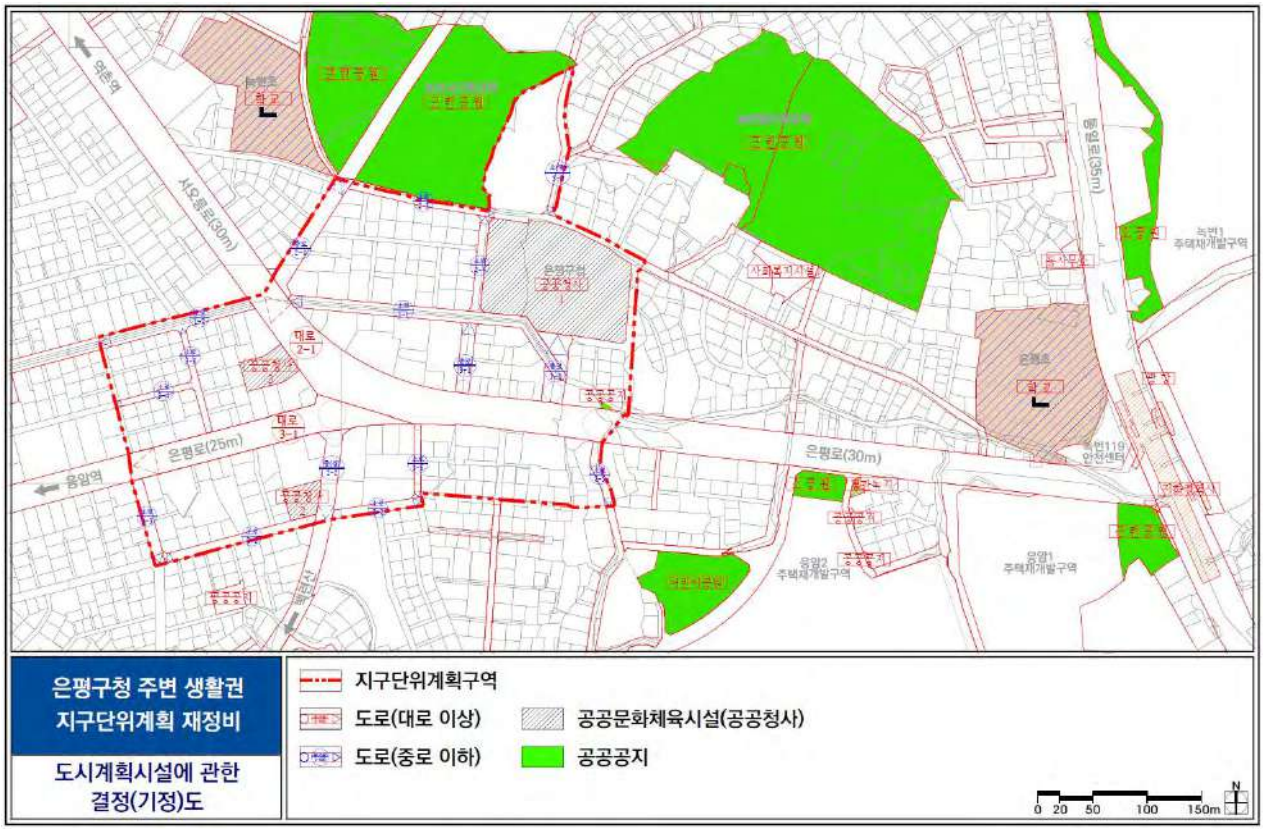
▮ 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변경	변경 후		
기정	①	공공청사 (은평구청)	은평구 녹번동 84번지 일원	12,129.7	-	12,129.7	1979.05.15.	-
기정	②	공공청사 (주민센터)	은평구 응암동 96-3번지	892.6	-	892.6	2012.10.25.	-
기정	③	공공청사 (세무서)	은평구 응암동 84-5번지	1,356.0	-	1,356.0	2023.06.08.	

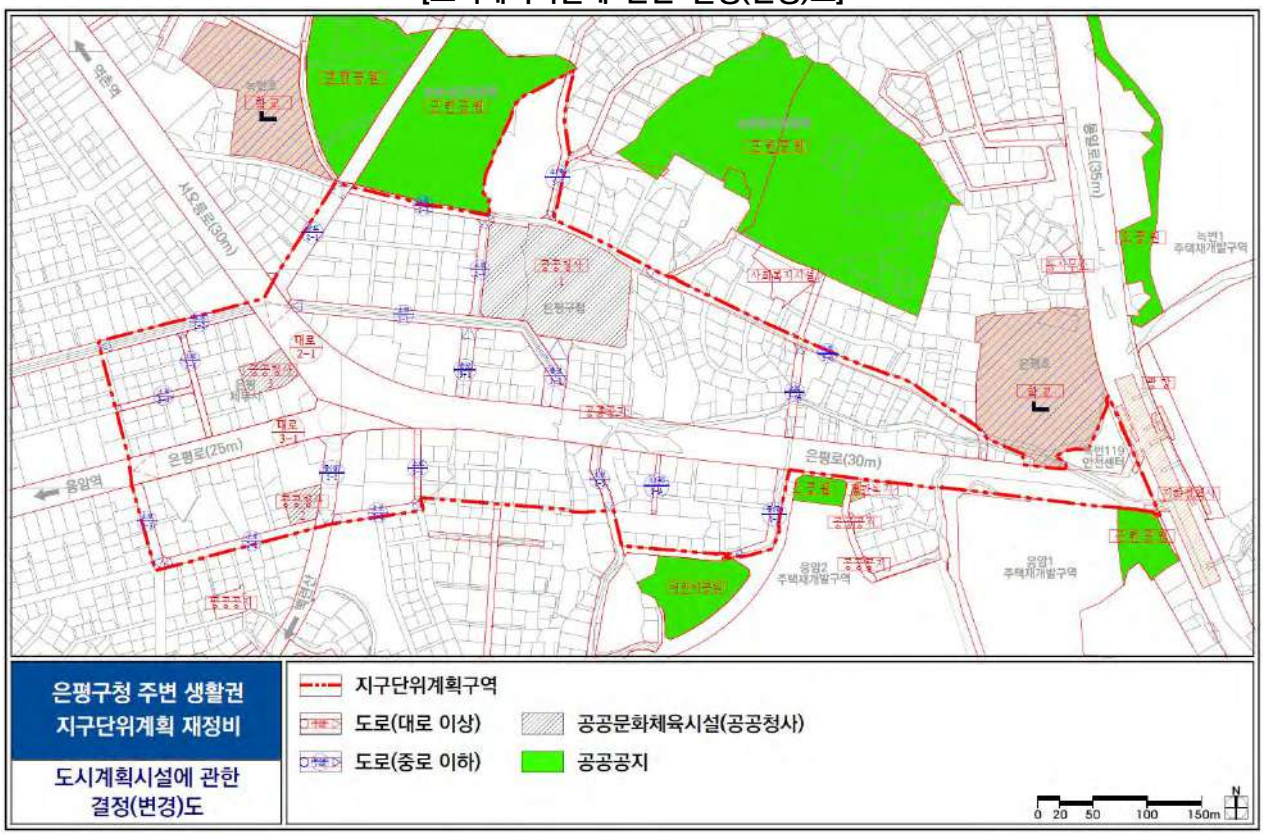
▮ 공공청사 건축물 범위 결정(변경)조서

구분	도면번호	건폐율(%)	용적률(%)	높이	비고
기정	①	50% 이하	235% 이하	50m 이하	-
기정	②	60% 이하	400% 이하	50m 이하	-
기정	③	60% 이하	375% 이하	50m 이하	-

[도시계획시설에 관한 결정(기정)도]



[도시계획시설에 관한 결정(변경)도]



3 건축계획에 관한 결정(변경)

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

가. 가구에 관한 결정조서

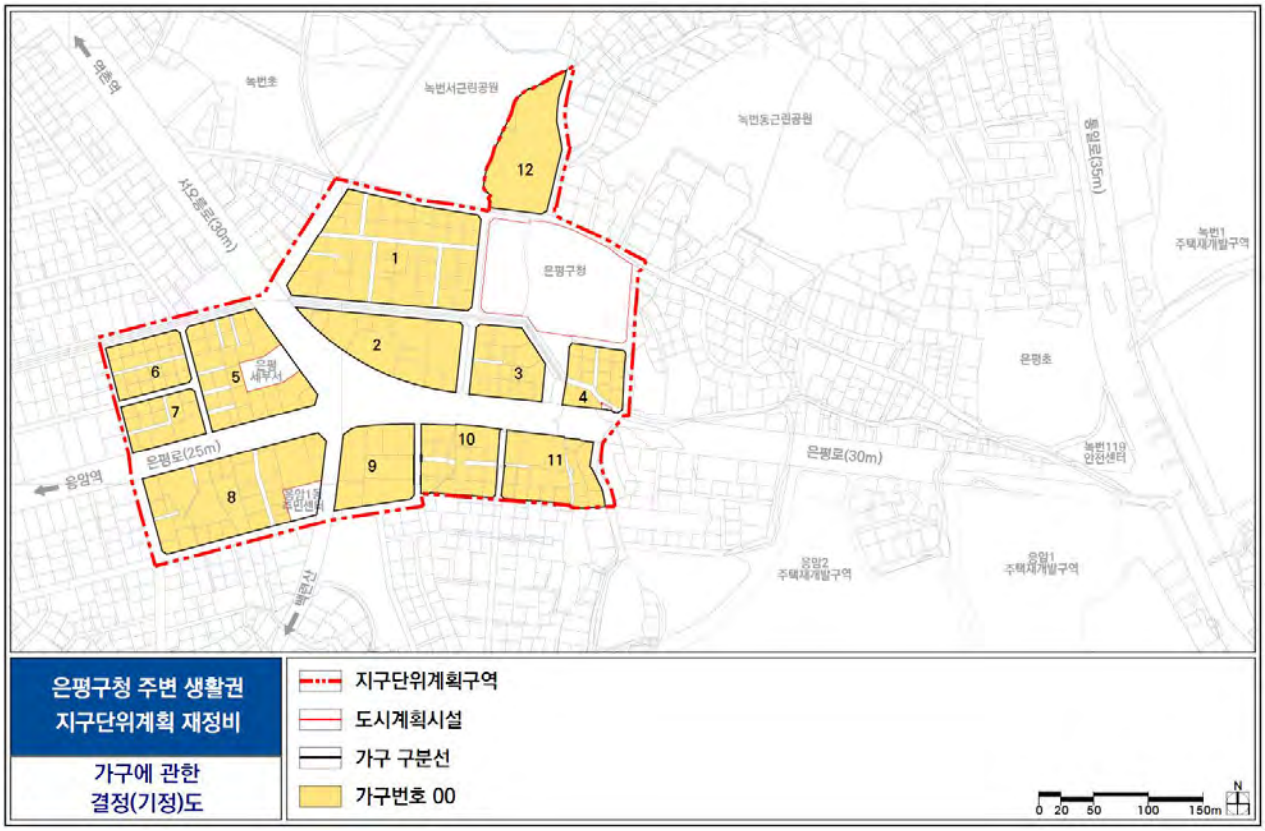
▮ 가구 결정(변경)조서

구분	가구번호		가구면적(㎡)	비고
	기정	변경		
준주거지역	1	1	12,877	-
	2	2	6,723	-
	3	3	3,893	-
	4	4	2,554	-
	5	5	8,014	은평세무서
	6	6	3,248	-
	7	7	2,814	-
	8	8	11,134	응암1동 주민센터
	9	9	4,930	-
	10	10	4,252	-
	11	11	4,991	-
제2종일반주거지역(7층이하)	12	12	6,904	남도학숙
제3종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하)	-	13	13,376	-
	-	14	892	-
	-	15	5,083	-
	-	16	2,812	-
	-	17	395	-
	-	18	1,947	녹번119안전센터
	-	19	11,383	-

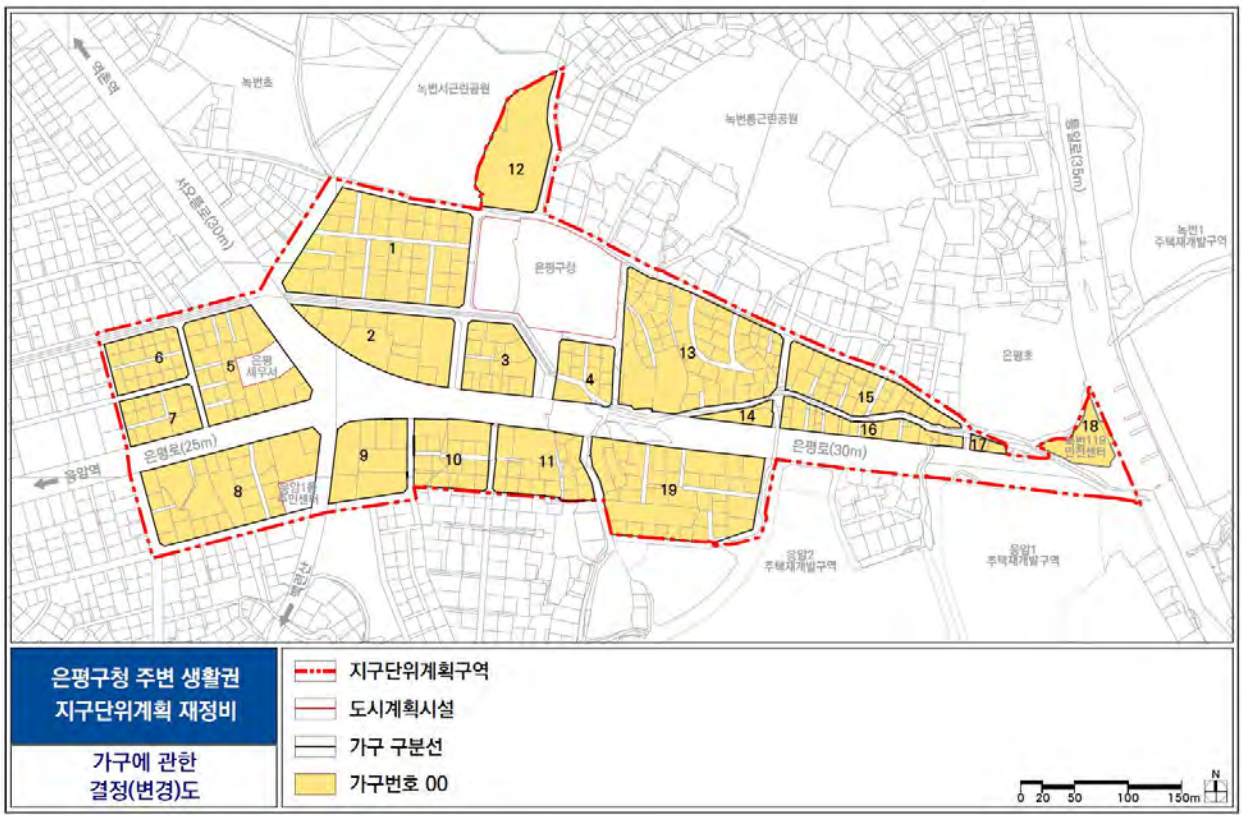
▮ 가구 결정(변경)조서

구분	변경내용	변경사유
제3종일반주거지역, 제2종일반주거지역	• 가구 신설 - 13 ~ 19	• 지구단위계획구역 확장에 따른 가구 신설

[가구에 관한 결정(기정)도]



[가구에 관한 결정(변경)도]



나. 획지계획에 관한 결정(변경)조서

▌ 획지계획 결정(변경)조서

가구 번호	위치	면적(㎡)	계획 내용			비고
			기정	변경	계획면적(㎡)	
1	녹번동 83-1	210.3	-	-	210.3	-
	녹번동 83-2	262.5	-	-	262.5	-
	녹번동 83-3	270.7	-	-	270.7	-
	녹번동 83-4	259.2	-	-	259.2	-
	녹번동 83-5	286.6	-	-	286.6	-
	녹번동 83-6	298.3	-	-	298.3	-
	녹번동 83-7	251.0	-	-	251.0	-
	녹번동 83-8	230.9	-	-	230.9	-
	녹번동 83-10	208.3	-	-	208.3	-
	녹번동 83-11	141.5	지정	권장	600.9	기 공동개발
	녹번동 83-12	308.0				
	녹번동 83-15	151.4				
	녹번동 83-16	625.1	-	-	625.1	-
	녹번동 83-17	261.3	-	-	261.3	-
	녹번동 83-18	391.4	지정 권장	-	391.4	기 공동개발(토지 합병)
	녹번동 83-20	179.2	-	-	179.2	자율적 개발 권장
	녹번동 83-22	467.4	-	-	467.4	-
	녹번동 83-24	194.7	-	-	194.7	-
	녹번동 83-25	693.2	-	-	693.2	-
	녹번동 83-26	575.0	-	-	575.0	-
	녹번동 83-30	226.1	-	-	226.1	-
	녹번동 83-31	235.5	-	-	235.5	-
	녹번동 83-36	293.2	-	-	293.2	-
	녹번동 83-37	399.1	-	-	399.1	-
	녹번동 83-39	223.5	-	-	223.5	-
	녹번동 83-41	248.1	-	-	248.1	-
	녹번동 83-42	497.5	-	-	497.5	-
	녹번동 83-43	291.4	-	-	291.4	-
	녹번동 83-44	225.6	-	-	225.6	-
	녹번동 83-45	225.6	-	-	225.6	-
	녹번동 83-46	225.6	-	-	225.6	-
	녹번동 83-48	220.4	-	-	220.4	-
	녹번동 83-50	314.5	-	-	314.5	-
	녹번동 83-54	314.5	-	-	314.5	-
	녹번동 83-51	271.2	권장	권장	483.9	기 공동개발
	녹번동 83-52	212.7				

가구 번호	위치	면적(㎡)	계획 내용			비고
			기정	변경	계획면적(㎡)	
1	녹번동 83-56	177.4	-	-	177.4	-
	녹번동 83-47	210.2	-	권장	428.1	기 공동개발
	녹번동 83-57	217.9				
	녹번동 83-58	193.2	-	-	193.2	-
	녹번동 83-59	193.2	-	-	193.2	-
	녹번동 83-60	250.4	-	-	250.4	-
	녹번동 83-62	421.4	-	-	421.4	-
	녹번동 83-64	209.9	-	-	209.9	-
	녹번동 83-66	229.8	-	권장	312.7	규모 있는 개발유도 (동일 소유)
	녹번동 83-70	82.9	-			
2	녹번동 180	109.0	지정 -	권장	357.0	규모 있는 개발유도
	녹번동 181	248.0	권장			
	녹번동 182	863.5	-	-	863.5	단독개발 완료
	녹번동 183	297.6	-	-	297.6	단독개발 완료
	녹번동 183-1	210.0	-	-	210.0	-
	녹번동 183-2	897.2	획지	-	897.2	단일필지 획지 완료
	녹번동 183-3	575.0	획지	권장	834.0	규모 있는 개발유도
	녹번동 183-7	259.0				
	녹번동 183-5	1,384.0	획지	-	1,384.0	단일필지 획지 완료
	녹번동 185	1,600.5	-	-	1,600.5	
	녹번동 186	279.0	-	-	279.0	-
3	녹번동 190	156.7	-	-	156.7	-
	녹번동 191	166.6	-	-	166.6	-
	녹번동 192	205.6	-	-	205.6	-
	녹번동 193	514.1	-	-	514.1	-
	녹번동 194	186.4	-	-	186.4	-
	녹번동 195	144.8	-	-	144.8	-
	녹번동 198	162.0	지정 -	권장	504.1	기 공동개발
	녹번동 197	342.1	권장			
	녹번동 199	157.0	지정 권장	권장	278.7	규모 있는 개발 유도, 간선부 차량출입 최소화
	녹번동 200	121.7				
	녹번동 201	181.2	-	권장	331.6	규모 있는 개발 유도, 간선부 차량출입 최소화
	녹번동 202	150.4	-			
	녹번동 204	426.8	-	-	426.8	-
	녹번동 206	607.7	지정	-	607.7	자율적 개발 권장
	녹번동 208	121.0		권장	369.9	규모 있는 개발 유도, 간선부 차량출입 최소화
	녹번동 209	248.9				

가구 번호	위치	면적(㎡)	계획 내용			비고
			기정	변경	계획면적(㎡)	
4	녹번동 74-19	2.0	-	권장	564.0	기 공동개발
	녹번동 212	562.0	-			
	녹번동 79-26	139.0	지정	-	139.0	자율적 개발 권장
	녹번동 79-42	191.0		-	191.0	
	녹번동 79-43	149.0		-	149.0	
	녹번동 79-29	136.0	-	-	136.0	-
	녹번동 79-30	145.0	-	-	145.0	-
	녹번동 79-32	139.0	-	-	139.0	-
	녹번동 79-33	260.0	-	-	260.0	-
	녹번동 79-34	126.0	-	-	126.0	-
	녹번동 79-35	145.0	-	-	145.0	-
	녹번동 79-36	145.0	-	-	145.0	-
	녹번동 79-39	132.0	-	-	132.0	-
	녹번동 79-40	136.0	-	-	136.0	-
	녹번동 79-44	147.0	-	-	147.0	-
5	응암동 84-1	812.6	-	-	812.6	-
	응암동 84-2	221.8	-	-	221.8	-
	응암동 84-3	236.0	-	-	236.0	-
	응암동 84-4	247.6	-	권장	653.5	기 공동개발
	응암동 84-19	405.9				
	응암동 84-5	1,356.0	-	-	1,356.0	은평세무서
	응암동 84-6	681.7	획지	권장	907.5	규모있는 개발유도
	응암동 84-7	225.8				
	응암동 84-8	374.9	-	-	374.9	-
	응암동 84-9	375.5	-	-	375.5	-
	응암동 84-10	240.0	-	-	240.0	-
	응암동 84-11	217.5	지정	권장	337.5	기 공동개발
	응암동 84-12	120.0				
	응암동 84-13	311.4	-	-	311.4	-
	응암동 84-22	258.5	-	-	258.5	-
	응암동 84-25	241.7	-	-	241.7	-
	응암동 84-27	318.4	-	-	318.4	-
	응암동 84-29	143.6	-	-	143.6	-
	응암동 84-30	148.8	-	-	148.8	-
	응암동 84-32	151.1	-	-	151.1	-
	응암동 84-33	152.0	-	-	152.0	-
	응암동 84-34	201.0	-	-	201.0	-
	응암동 84-35	201.0	-	-	201.0	-
	응암동 84-37	185.8	-	-	185.8	-
	응암동 84-38	185.5	-	-	185.5	-

가구 번호	위치	면적(㎡)	계획 내용			비고
			기정	변경	계획면적(㎡)	
6	응암동 85-1	137.2	-	-	137.2	-
	응암동 85-2	139.8	-	-	139.8	-
	응암동 85-3	134.5	-	-	134.5	-
	응암동 85-4	134.5	-	-	134.5	-
	응암동 85-5	135.5	-	-	135.5	-
	응암동 85-6	139.8	-	권장	278.3	기 공동개발
	응암동 85-7	138.5				
	응암동 85-8	262.5	-	-	262.5	-
	응암동 85-10	131.6	-	-	131.6	-
	응암동 85-11	133.2	-	-	133.2	-
	응암동 85-12	134.5	-	-	134.5	-
	응암동 85-14	139.8	-	권장	276.0	자율적 공동개발 반영
	응암동 85-15	136.2				
	응암동 85-16	138.5	-	-	138.5	-
	응암동 85-17	139.8	-	권장	280.6	기 공동개발
	응암동 85-20	140.8				
	응암동 85-18	136.9	-	-	136.9	-
	응암동 85-19	138.8	-	-	138.8	-
	응암동 85-21	141.5	-	-	141.5	-
	응암동 85-22	139.8	-	-	139.8	-
	응암동 85-23	146.8	-	-	146.8	-
	응암동 85-24	227.8	-	-	227.8	-
7	응암동 86-1	169.6	-	-	169.6	-
	응암동 86-2	343.5	-	-	343.5	-
	응암동 86-3	182.1	-	-	182.1	-
	응암동 86-6	499.0	-	-	499.0	-
	응암동 86-8	370.0	-	-	370.0	-
	응암동 86-9	197.0	지정	권장	323.9	기 공동개발
	응암동 86-10	126.9				
	응암동 86-16	153.7	-	-	153.7	-
	응암동 86-17	154.4	-	-	154.4	-
	응암동 86-18	154.4	-	-	154.4	-
	응암동 86-19	154.4	-	-	154.4	-
	응암동 86-20	154.4	-	-	154.4	-
	응암동 86-21	154.4	-	-	154.4	-
8	응암동 96-1	380.5	획지	권장	2,535.8	기 공동개발
	응암동 96-2	1,442.0				
	응암동 96-7	216.2				
	응암동 96-12	497.1				

가구 번호	위치	면적(㎡)	계획 내용			비고
			기정	변경	계획면적(㎡)	
8	응암동 96-4	119.3	-	-	119.3	-
	응암동 96-5	143.1	-	-	143.1	-
	응암동 96-6	211.9	-	-	211.9	-
	응암동 96-14	216.2	지정	권장	576.2	규모 있는 개발유도
	응암동 96-15	360.0				
	응암동 96-16	236.4	-	-	236.4	-
	응암동 96-17	295.5	-	-	295.5	-
	응암동 96-18	938.5	지정	권장	3,111.0	기 공동개발
	응암동 96-23	994.0				
	응암동 96-26	21.5				
	응암동 96-28	1,010.2				
	응암동 96-31	119.0				
	응암동 96-48	27.8				
	응암동 96-19	189.3	지정	권장	343.7	기 공동개발
	응암동 96-20	154.4				
	응암동 96-21	205.6	-	-	205.6	-
	응암동 96-29	308.8	-	-	308.8	-
	응암동 96-30	199.0	-	-	199.0	-
	응암동 96-33	349.8	-	-	349.8	-
	응암동 96-34	192.1	-	-	192.1	-
	응암동 96-35	309.1	-	-	309.1	-
	응암동 96-36	194.3	-	-	194.3	-
	응암동 96-40	297.5	-	-	297.5	-
	응암동 96-41	197.7	-	-	197.7	-
	응암동 96-42	198.7	-	-	198.7	-
	응암동 96-43	198.7	-	-	198.7	-
9	응암동 93-3	407.4	권장	-	407.4	자율적 개발 권장
	응암동 93-4	410.5		-	410.5	단독개발 완료
	응암동 93-5	410.5		-	410.5	자율적 개발 권장
	응암동 93	1,096.6	획지	-	1,096.6	단일필지
	응암동 93-6	968.9	권장	권장	1,983.1	기 공동개발
	응암동 93-7	1,014.2				
	응암동 93-8	621.8	획지	-	621.8	단일필지 획지 완료
10	응암동 81-14	159.0	-	-	159.0	-
	응암동 81-15	246.0	-	-	246.0	-
	응암동 81-56	159.0	-	-	159.0	-
	응암동 81-57	111.0	-	-	111.0	-
	응암동 81-201	120.0	지정	권장	633.9	기 공동개발
	응암동 92	513.9				

가구 번호	위치	면적(㎡)	계획 내용			비고
			기정	변경	계획면적(㎡)	
10	응암동 81-202	205.0	-	권장	222.5	기 공동개발
	응암동 92-3	17.5				
	응암동 81-203	36.0	-	권장	253.4	기 공동개발
	응암동 92-2	163.9				
	응암동 92-11	53.5				
	응암동 81-208	747.0	-	-	747.0	-
	응암동 81-209	165.0	-	-	165.0	-
	응암동 81-210	169.0	-	-	169.0	-
	응암동 81-212	192.0	-	-	192.0	-
	응암동 81-213	182.0	-	-	182.0	-
	응암동 81-214	182.0	-	-	182.0	-
	응암동 81-218	68.0	-	권장	212.4	기 공동개발
	응암동 92-10	144.4				
	응암동 92-6	172.3	지정	권장	358.1	기 공동개발
	응암동 92-7	185.8				
	응암동 92-9	235.2	-	-	235.2	-
	응암동 92-12	12.1	-	-	12.1	-
11	응암동 72-2	363.0	지정	권장	653.0	규모 있는 개발유도
	응암동 78-2	145.0				
	응암동 81-16	145.0				
	응암동 72-8	211.0	-	-	211.0	-
	응암동 72-10	181.0	-	-	181.0	-
	응암동 80-16	40.0	지정	-	40.0	-
	응암동 81-3	433.0		-	433.0	자율적 개발 권장
	응암동 81-4	182.0	-	-	182.0	-
	응암동 81-5	172.0	-	-	172.0	-
	응암동 81-6	300.0	-	-	300.0	-
	응암동 81-9	211.0	-	-	211.0	-
	응암동 81-10	188.0	-	-	188.0	-
	응암동 81-11	165.0	-	-	165.0	-
	응암동 81-12	165.0	-	-	165.0	-
	응암동 81-13	165.0	-	-	165.0	-
	응암동 81-17	146.0	-	-	146.0	-
	응암동 81-18	145.0	-	-	145.0	-
	응암동 81-20	17.0	-	-	17.0	-
	응암동 81-27	17.0	-	-	17.0	-
	응암동 81-47	7.0	-	-	7.0	-
	응암동 81-173	1,207.0	-	-	1,207.0	-
	응암동 81-216	145.0	-	-	145.0	-
	응암동 81-227	290.0	-	-	290.0	-

가구 번호	위치	면적(㎡)	계획 내용			비고
			기정	변경	계획면적(㎡)	
12	녹번동 86	5,960.0	-	-	5,960.0	남도학숙
13	녹번동 73-8	133.0	-	-	133.0	-
	녹번동 73-9	200.0	-	-	200.0	-
	녹번동 73-10	214.0	-	-	214.0	-
	녹번동 73-12	329.0	-	-	329.0	-
	녹번동 73-17	165.0	-	-	165.0	-
	녹번동 73-13	255.0	-	-	255.0	-
	녹번동 73-14	247.0	-	-	247.0	-
	녹번동 75-1	83.0	-	권장	186.0	규모 있는 개발유도
	녹번동 75-7	103.0				
	녹번동 75-2	267.0	-	-	267.0	-
	녹번동 75-8	73.0	-	권장	172.0	기 공동개발
	녹번동 75-10	99.0				
	녹번동 75-9	44.0	-	권장	325.0	규모 있는 개발유도
	녹번동 75-38	162.0				
	녹번동 75-48	119.0				
	녹번동 75-12	109.0	-	-	109.0	-
	녹번동 75-13	86.0	-	권장	195.0	기 공동개발
	녹번동 75-14	109.0				
	녹번동 75-15	106.0	-	-	106.0	-
	녹번동 75-16	66.0	-	-	66.0	-
	녹번동 75-17	390.0	-	-	390.0	-
	녹번동 75-19	182.0	-	권장	357.0	기 공동개발
	녹번동 75-20	175.0				
	녹번동 75-21	222.0	-	-	222.0	
	녹번동 75-22	238.0	-	-	238.0	-
	녹번동 75-23	320.0	-	-	320.0	-
	녹번동 75-24	198.0	-	-	198.0	-
	녹번동 75-26	212.0	-	-	212.0	-
	녹번동 75-29	215.0	-	-	215.0	-
	녹번동 75-27	192.0	-	-	192.0	-
	녹번동 75-28	221.0	-	-	221.0	-
	녹번동 75-30	208.0	-	-	208.0	-
	녹번동 75-31	221.0	-	-	221.0	-
	녹번동 75-32	268.0	-	-	268.0	-
	녹번동 75-33	218.0	-	-	218.0	-
	녹번동 75-34	243.0	-	-	243.0	-
	녹번동 75-35	212.0	-	-	212.0	-
	녹번동 75-36	208.0	-	권장	459.0	기 공동개발
	녹번동 75-37	251.0				

가구 번호	위치	면적(㎡)	계획내용			비고
			기정	변경	계획면적(㎡)	
13	녹번동 77-32	202.0	-	-	202.0	-
	녹번동 77-33	162.0	-	-	162.0	-
	녹번동 77-34	145.0	-	-	145.0	-
	녹번동 78-7	172.0	-	-	172.0	-
	녹번동 78-8	136.0	-	-	136.0	-
	녹번동 78-9	122.0	-	-	122.0	-
	녹번동 78-10	112.0	-	-	112.0	-
	녹번동 78-13	132.0	-	-	132.0	-
	녹번동 78-14	133.0	-	-	133.0	-
	녹번동 78-15	109.0	-	-	109.0	-
	녹번동 78-25	170.0	-	-	170.0	-
	녹번동 79-1	172.0	-	-	172.0	-
	녹번동 79-19	129.0	-	-	129.0	-
	녹번동 78-22	89.0	-	-	89.0	-
	녹번동 79-2	1,471.0	-	권장	1,567.0	기 공동개발
	녹번동 79-22	86.0	-			
	녹번동 79-58	10.0	-			
	녹번동 79-8	1,659.0	-	-	1,659.0	-
14	녹번동 215	509.0	-	-	509.0	-
	녹번동 217	102.0	-	권장	383.0	규모 있는 개발유도
	녹번동 218	281.0	-			
15	녹번동 44-1	168.0	-	권장	345.0	기 공동개발
	녹번동 44-28	177.0	-			
	녹번동 44-2	129.0	-	-	129.0	-
	녹번동 44-18	112.0	-	-	112.0	-
	녹번동 44-4	255.0	-	-	255.0	-
	녹번동 44-5	351.0	-	-	351.0	-
	녹번동 44-6	126.0	-	권장	245.0	기 공동개발
	녹번동 44-7	119.0	-			
	녹번동 44-12	146.0	-	-	146.0	-
	녹번동 75-39	119.0	-	-	119.0	-
	녹번동 44-13	154.0	-	-	154.0	-
	녹번동 44-21	180.0	-	-	180.0	-
	녹번동 44-22	145.0	-	-	145.0	-
	녹번동 44-23	155.0	-	-	155.0	-
	녹번동 44-24	179.0	-	-	179.0	-
	녹번동 44-25	179.0	-	-	179.0	-
	녹번동 44-26	184.0	-	-	184.0	-

<table>
<tr><th rowspan="2">가구
번호</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">면적(㎡)</th><th colspan="4">계획내용</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기정</th><th colspan="2">변경</th><th colspan="2">계획면적(㎡)</th></tr>
<tr><td rowspan="8">15</td><td>녹번동 73-2</td><td>597.0</td><td>-</td><td colspan="2" rowspan="2">권장</td><td colspan="2" rowspan="2">623.0</td><td colspan="2" rowspan="2">규모 있는 개발유도</td></tr>
<tr><td>녹번동 74-18</td><td>26.0</td><td>-</td></tr>
<tr><td>녹번동 73-3</td><td>313.0</td><td>-</td><td colspan="2">-</td><td colspan="2">313.0</td><td colspan="2">-</td></tr>
<tr><td>녹번동 73-4</td><td>208.0</td><td>-</td><td colspan="2">-</td><td colspan="2">208.0</td><td colspan="2">-</td></tr>
<tr><td>녹번동 73-5</td><td>173.0</td><td>-</td><td colspan="2">-</td><td colspan="2">173.0</td><td colspan="2">-</td></tr>
<tr><td>녹번동 73-6</td><td>206.0</td><td>-</td><td colspan="2" rowspan="2">권장</td><td colspan="2" rowspan="2">208.0</td><td colspan="2" rowspan="2">규모 있는 개발유도
(과소필지)</td></tr>
<tr><td>녹번동 73-18</td><td>2.0</td><td>-</td></tr>
<tr><td>녹번동 73-7</td><td>344.0</td><td>-</td><td colspan="2">-</td><td colspan="2">344.0</td><td colspan="2">-</td></tr>
<tr><td>녹번동 75-5</td><td>205.0</td><td>-</td><td colspan="2">-</td><td colspan="2">205.0</td><td colspan="2">-</td></tr>
<tr><td rowspan="19">16</td><td>녹번동 221-2</td><td>18.0</td><td>-</td><td colspan="2">-</td><td colspan="2">18.0</td><td colspan="2">-</td></tr>
<tr><td>녹번동 221-15</td><td>29.0</td><td>-</td><td colspan="2">-</td><td colspan="2">29.0</td><td colspan="2">-</td></tr>
<tr><td>녹번동 221-16</td><td>2.0</td><td>-</td><td colspan="2">-</td><td colspan="2">2.0</td><td colspan="2">-</td></tr>
<tr><td>녹번동 221-17</td><td>22.0</td><td rowspan="5">-</td><td rowspan="2">권장</td><td rowspan="5">권장</td><td rowspan="2">141</td><td rowspan="5">263</td><td colspan="2" rowspan="5">규모 있는 개발유도
(동일 소유, 과소 필지)</td></tr>
<tr><td>녹번동 235</td><td>53.0</td></tr>
<tr><td>녹번동 234</td><td>66.0</td><td rowspan="3">권장</td><td rowspan="3">122</td></tr>
<tr><td>녹번동 233</td><td>102.0</td></tr>
<tr><td>녹번동 232</td><td>20.0</td></tr>
<tr><td>녹번동 223</td><td>80.0</td><td rowspan="4">-</td><td rowspan="3">권장</td><td rowspan="4">권장</td><td rowspan="3">255</td><td rowspan="4">614</td><td rowspan="3">기 공동개발</td><td rowspan="4">규모 있는
개발유도</td></tr>
<tr><td>녹번동 228</td><td>101.0</td></tr>
<tr><td>녹번동 225</td><td>74.00</td></tr>
<tr><td>녹번동 226</td><td>359.00</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>녹번동 237</td><td>240.00</td><td>-</td><td colspan="2">-</td><td colspan="2">240.00</td><td colspan="2">-</td></tr>
<tr><td>녹번동 245</td><td>297.00</td><td rowspan="2">-</td><td colspan="2" rowspan="2">권장</td><td colspan="2" rowspan="2">595.00</td><td colspan="2" rowspan="2">기 공동개발</td></tr>
<tr><td>녹번동 250</td><td>298.00</td></tr>
<tr><td>녹번동 239</td><td>116.00</td><td rowspan="2">-</td><td colspan="2" rowspan="2">권장</td><td colspan="2" rowspan="2">215.00</td><td colspan="2" rowspan="2">규모 있는 개발유도</td></tr>
<tr><td>녹번동 241</td><td>99.00</td></tr>
<tr><td>녹번동 247-3</td><td>19.00</td><td rowspan="3">-</td><td colspan="2" rowspan="3">권장</td><td colspan="2" rowspan="3">323.00</td><td colspan="2" rowspan="3">기 공동개발</td></tr>
<tr><td>녹번동 252</td><td>271.00</td></tr>
<tr><td>녹번동 275-2</td><td>33.00</td></tr>
<tr><td>녹번동 254</td><td>162.0</td><td rowspan="4">-</td><td>-</td><td rowspan="4">권장</td><td>-</td><td rowspan="4">397</td><td>-</td><td rowspan="4">규모 있는
개발유도
(부정필 필지)</td></tr>
<tr><td>녹번동 258</td><td>83.0</td><td rowspan="3">권장</td><td rowspan="3">235</td><td rowspan="3">기 공동개발</td></tr>
<tr><td>녹번동 259</td><td>36.0</td></tr>
<tr><td>녹번동 260</td><td>116.0</td></tr>
<tr><td>녹번동 262</td><td>116.0</td><td>-</td><td colspan="2">-</td><td colspan="2">116.0</td><td colspan="2">-</td></tr>
</table>

가구 번호	위치	면적(㎡)	계획 내용				비고	
			기정	변경		계획면적(㎡)		
17	녹번동 266	109.0	-	권장		129.0	개발 현황 반영 (건축물 점유, 과소 필지)	
	녹번동 275-12	20.0						
	녹번동 267	73.0	-	권장	-	266.0	개발 현황 반영 (동일 소유, 맹지)	-
	녹번동 275-10	21.0			-			-
	녹번동 268	152.0			권장			필지분할가능
	녹번동 275-11	20.0		-		172.0	개발 현황 반영 (건축물 점유, 과소 필지, 맹지)	-
18	녹번동 48-5	1,946.8	-	권장		2,161.8	규모 있는 개발유도 (녹번119 일대)	
	녹번동 48-6	7.0	-					
	녹번동 48-7	112.0	-					
	녹번동 49-3	96.0	-					
19	응암동 64-3	407.0	-	권장		1,284.0	기 공동개발	
	응암동 64-17	334.0						
	응암동 64-22	175.0						
	응암동 64-23	185.0						
	응암동 64-24	183.0						
	응암동 64-7	155.0	-	-		155.0	-	
	응암동 64-30	93.0	-	-		93.0	-	
	응암동 64-8	155.0	-	-		155.0	-	
	응암동 64-9	155.0	-	-		155.0	-	
	응암동 64-10	165.0	-	-		165.0	-	
	응암동 64-11	198.0	-	-		198.0	-	
	응암동 64-18	780.0	-	-		780.0	-	
	응암동 64-20	188.0	-	-		188.0	-	
	응암동 64-21	182.0	-	-		182.0	-	
	응암동 64-25	569.0	-	-		569.0	-	
	응암동 64-31	235.0	-	-		235.0	-	
	응암동 64-33	135.0	-	-		135.0	-	
	응암동 64-34	340.0	-	-		340.0	-	
	응암동 73-5	182.0	-	-		182.0	-	
	응암동 73-6	192.0	-	-		192.0	-	
	응암동 73-23	145.0	-	권장		290.0	규모 있는 개발유도 (동일 소유)	
	응암동 73-24	145.0	-					
	응암동 73-25	149.0	-	-		149.0	-	
	응암동 74-3	334.0	-	-		334.0	-	
	응암동 74-4	261.0	-	권장		565.0	규모 있는 개발유도, 간선부 차량출입 최소화	
	응암동 74-6	304.0	-					
	응암동 74-7	1,555.0	-	-		1,555.0	-	
	응암동 74-9	129.0	-	-		129.0	-	

가구 번호	위치	면적(㎡)	계획 내용			비고
			기정	변경	계획면적(㎡)	
18	응암동 74-10	502.0	-	-	502.0	-
	응암동 74-11	235.0	-	-	235.0	-
	응암동 74-12	228.0	-	-	228.0	-
	응암동 74-13	231.0	-	-	231.0	-
	응암동 74-14	335.0	-	-	335.0	-
	응암동 74-15	223.0	-	-	223.0	-
	응암동 74-16	159.0	-	-	159.0	-
	응암동 74-17	317.0	-	-	317.0	-
	응암동 76-2	683.0	-	권장	1,123.0	기 공동개발
	응암동 76-5	298.0				
	응암동 76-7	142.0				

▌ 획지계획 변경사유서

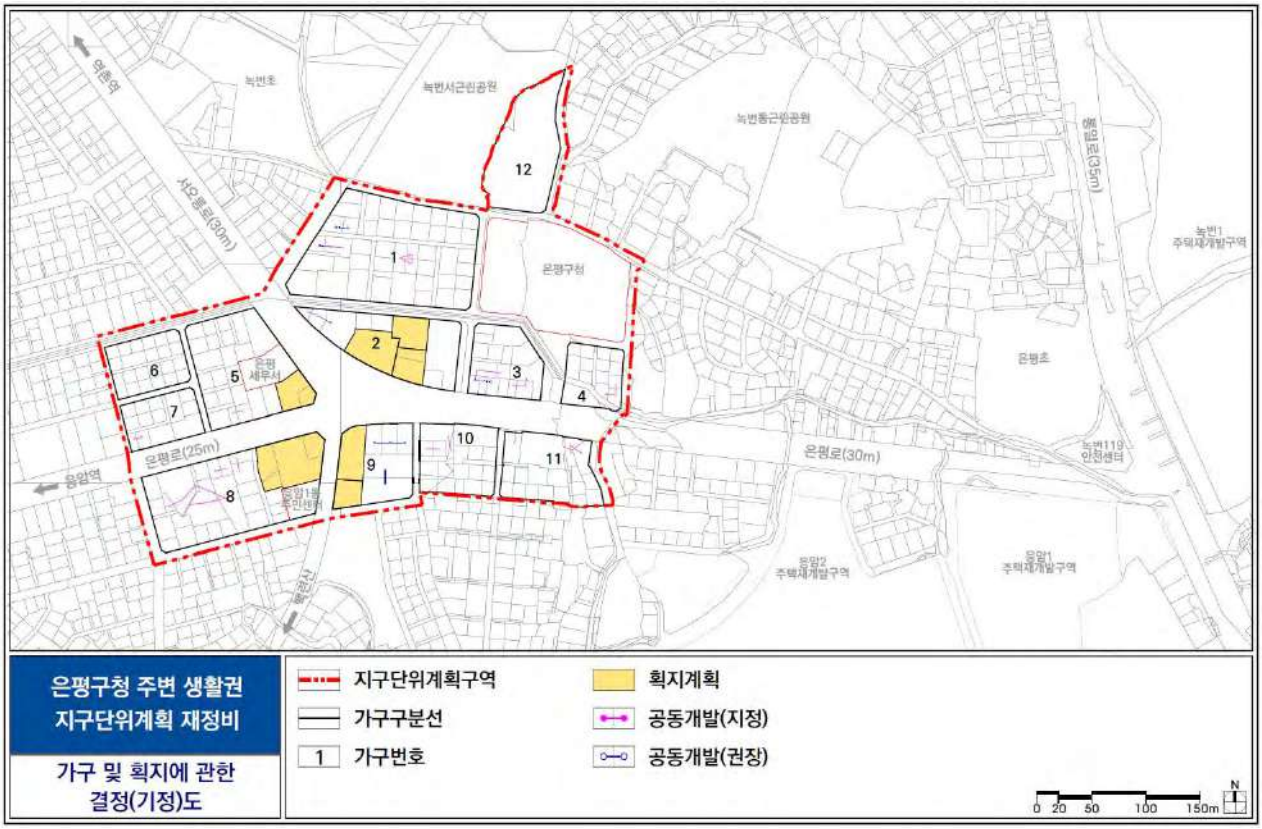
구분	결정(변경)사유
획지계획	• 획지계획 이행현황 및 개발여건을 고려한 계획 삭제
공동개발(권장)	• 기 공동개발 완료된 동일 소유 필지의 공동개발 권장 • 간선부 차량출입불가 필지 및 확장구역 중 과소필지 등 필지 여건을 고려한 공동개발 권장

▌ 자율적 공동개발 결정(변경) 조서

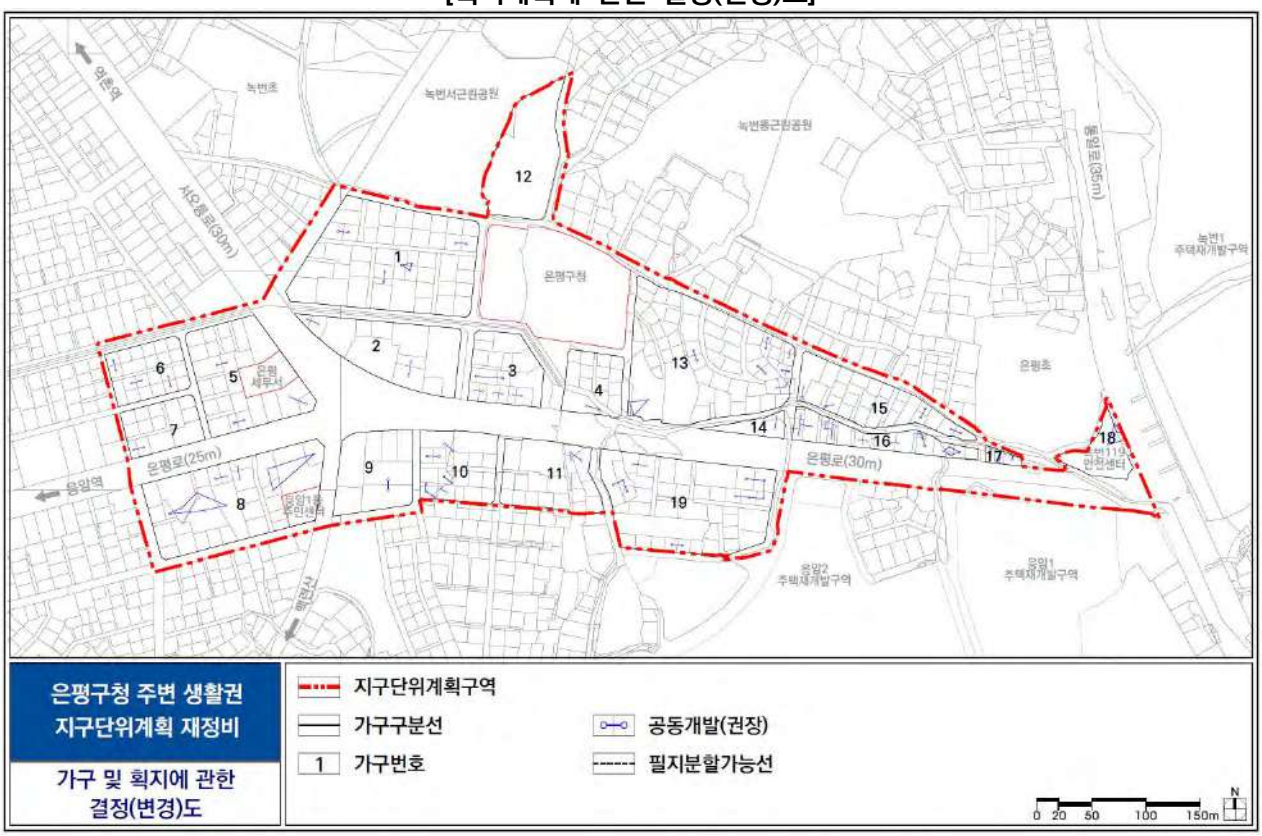
적용대상	계획기준	비고
대상지 전체	① 당해 지구단위계획구역에서 적정개발규모의 확보, 부정형 및 맹지형 해소 등을 위한 자율적 공동개발 허용 - 지구단위계획으로 결정된 획지의 경우 자율적 공동개발대상에서 제외 - 자율적 공동개발시 공동개발으로 계획된 토지 포함가능 ② 최대개발규모 이내에서 정형화된 형태로 개발하는 경우 허용하며 다음의 경우 당해 도시계획위원회에서 허용여부를 결정함. 단, 아래 2호 내지 4호의 경우에는 건축물의 배치, 별도의 보행 및 차량 통로 확보 등으로 문제점 등이 해소되는 경우 당해 도시계획위원회에서 허용 여부를 결정함 1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조제4항에 의한 지구단위계획 변경 2. 요철형 대지가 형성되는 경우 3. 부분적 공동개발로 인해 인접 필지의 공동개발을 방해하는 경우 4. 자율적 공동개발로 인해 대지의 형태가 부정형 또는 세장비(단변과 장변의 비)가 1:3 이상이 되는 경우 ③ 접도조건에 따라 상이한 지침이 적용되는 대지간 공동개발을 하는 경우 전면도로 폭이 넓은(접도조건이 양호한) 대지의 지침 적용(높이 제외) - 높이적용에 있어서는 전면도로 폭이 넓은 가로에 접한 길이를 폭으로 하여 가로변으로부터 수직방향으로 가로에 접한 길이의 2배 이내에 한하여 전면도로 폭이 넓은 대지(B)의 지침 적용(그 외 부분은 이면부적용) - 단, 이면부적용면적이 전체 대지면적이 10% 이하일 경우 및 재정비시 공동개발 권장으로 지정한 경우는 전면도로 폭이 넓은 대지의 지침 적용 - 상이한 용적률을 적용하여야 하는 경우 토지면적의 비율로 용적률을 계산하여 적용하며 높이의 경우는 해당하는 높이 이하로 각각 적용한다. ④ 특정 필지들간의 자율적 공동개발시 공동개발 계획사항을 우선적으로 적용함	-

- 이하여백 -

[획지계획에 관한 결정(기정)도]



[획지계획에 관한 결정(변경)도]



다. 최대개발규모에 관한 결정(변경)조서

▮ 최대개발규모 결정(변경)조서

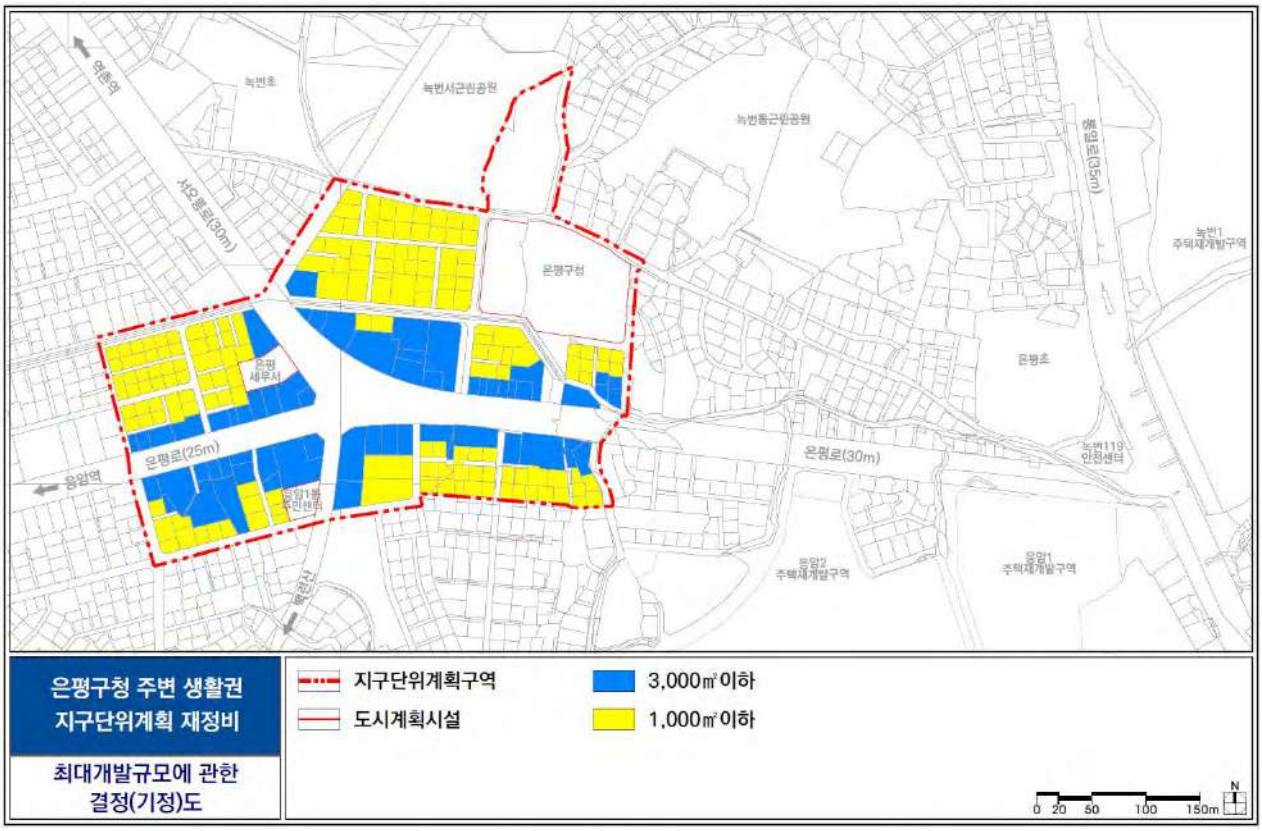
구분	기정	변경	변경 후	비고
간선부	3,000㎡ 이하	-	가구규모 이내 자율적 공동개발	가구단위 초과 개발 시 특별계획구역으로 관리
이면부	1,000㎡ 이하	-		

▮ 최대개발규모 변경 사유서

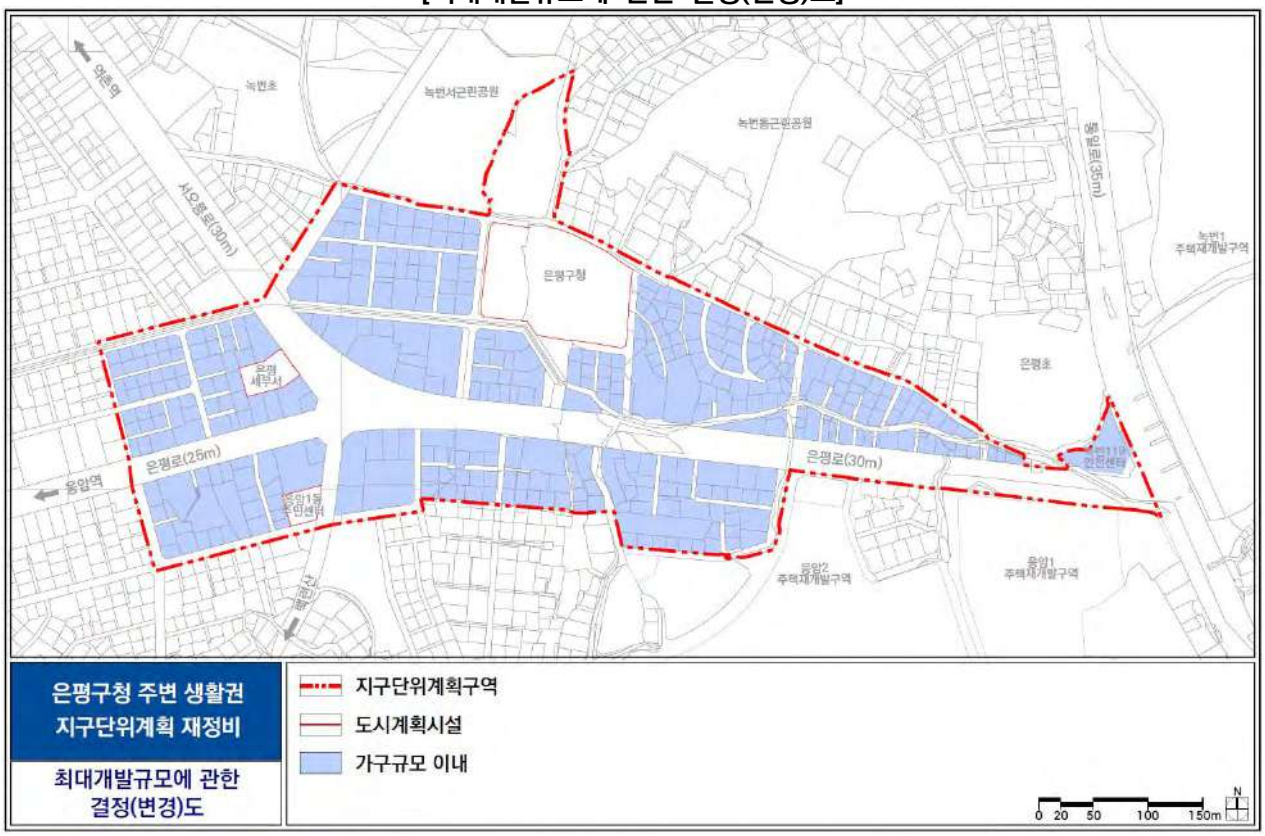
구분	결정(변경)사유	비고
-	• 최대개발규모 변경 - 간선부 3,000㎡, 이면부 1,000㎡ → 가구규모이내 자율적 공동개발	• 용적률, 높이 등 개발여건 변화를 고려한 최대개발규모 변경

- 이하여백 -

[최대개발규모에 관한 결정(기정)도]



[최대개발규모에 관한 결정(변경)도]



2. 건축물 용도에 관한 결정(변경)조서

가. 불허용도에 관한 결정(변경)조서

▮ 불허용도 결정(변경)조서

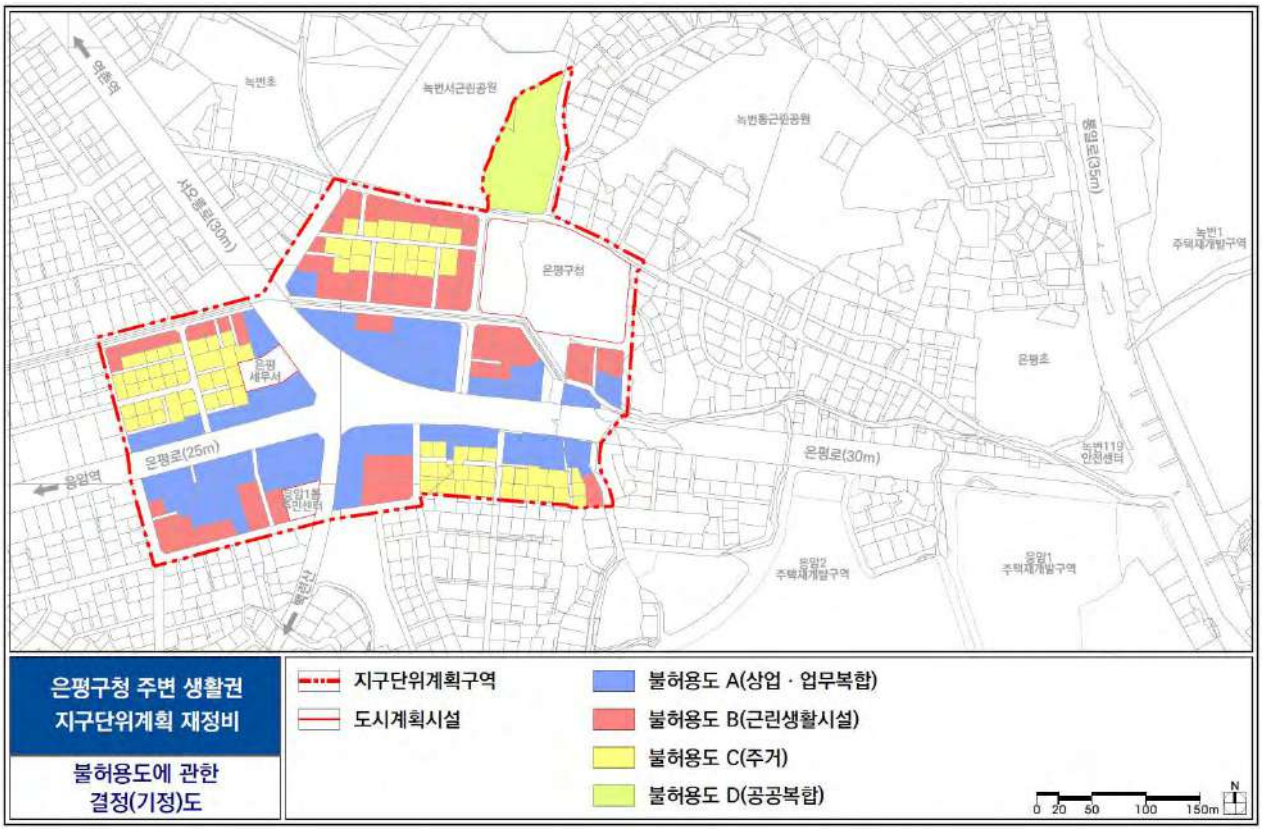
구분		계획 내용		비 고
기정	변경	기정	변경	
A (상업·업무복합)	A (간선부)	• 건축법시행령 별표1제1호 단독주택 • 건축법시행령 별표1제2호 공동주택 (단, 주상복합은 제외) • 건축법시행령 별표1제19호 위험물저장 및 처리시설(주유소제외)	• 건축법시행령 별표1제1호 단독주택 • 건축법시행령 별표1제19호 위험물저장 및 처리시설	변경
B (근린생활시설)	B (이면부)	• 건축법시행령 별표1제19호 위험물저장 및 처리시설(주유소제외)	• 건축법시행령 별표1제4호 제2종근린 생활시설 중 안마시술소 • 건축법시행령 별표1제19호 위험물저장 및 처리시설	변경
C (주거)		• 건축법시행령 별표1제4호 제2종근린 생활시설 중 안마시술소 • 건축법시행령 별표1제19호 위험물저장 및 처리시설(주유소제외)		
D (공공복합)	C (공공복합)	• 건축법시행령 별표1제1호 단독주택 • 건축법시행령 별표1제2호 공동주택 (단, 기숙사 제외) • 건축법시행령 별표1제4호 제2종근린 생활시설 중 안마시술소 • 건축법시행령 별표1제19호 위험물 저장 및 처리시설	• 건축법시행령 별표1제1호 단독주택 • 건축법시행령 별표1제2호 공동주택 (단, 기숙사 제외) • 건축법시행령 별표1제4호 제2종근린 생활시설 중 안마시술소 • 건축법시행령 별표1제19호 위험물 저장 및 처리시설	-

※ 건축법시행령 별표1[용도별 건축물의 종류]에 해당하는 용도
※ 확장지역은 「서울특별시 도시계획 조례」제29조에 따른 제3종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 외 용도에 대해 불허
※ 「교육환경법」제9조에 따른 교육환경보호구역 내 불허용도는 원칙적으로 불허

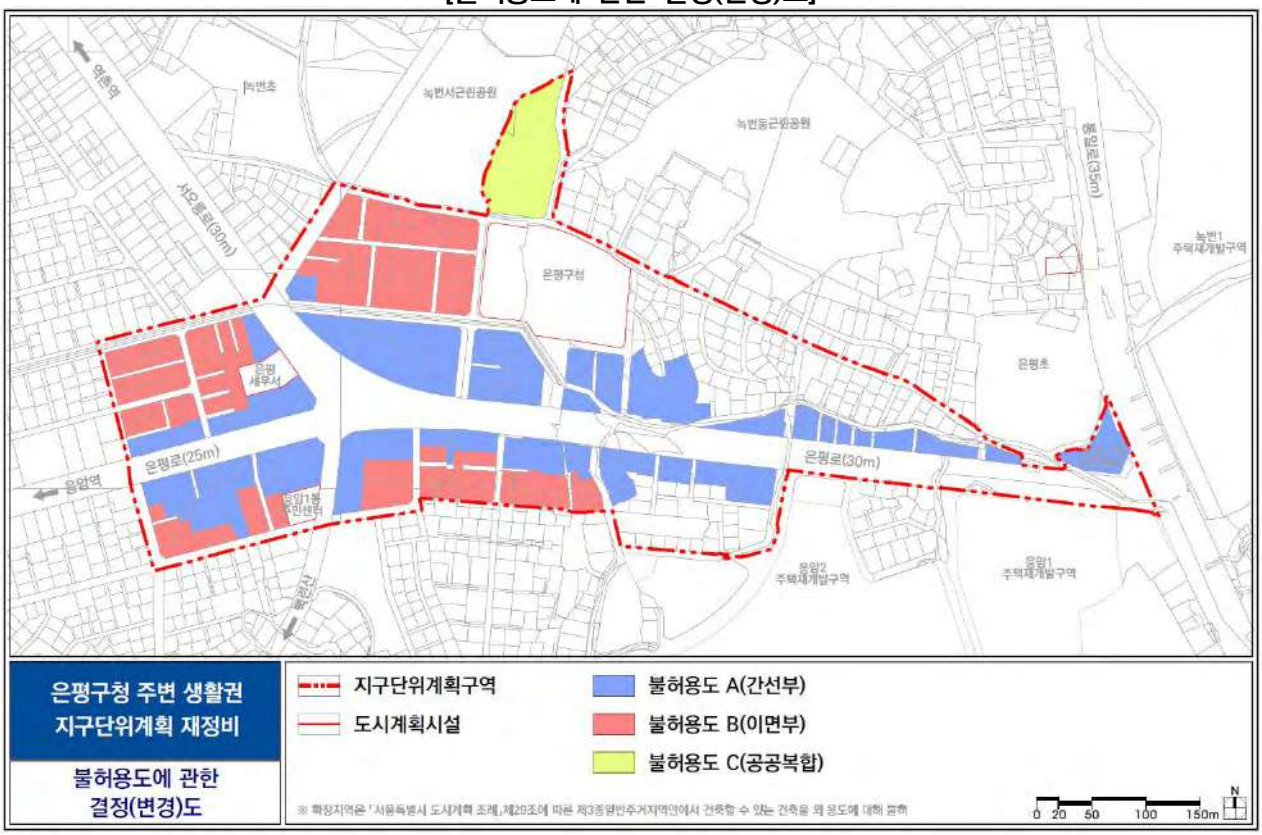
▮ 불허용도 변경사유서

구분		결정(변경)내용	결정(변경)사유
기정	변경		
A	A	• 적용위치 변경, 세부용도 삭제	• 확장구역 간선부 추가 적용
B	B	• 불허용도 통합 및 적용 위치변경	• 이면부 주거지 환경을 고려한 불허용도 통합 및 적용 위치변경
C			
D	C	• 구분 변경	• B, C 통합에 따른 구분 변경

[불허용도에 관한 결정(기정)도]



[불허용도에 관한 결정(변경)도]



나. 권장용도에 관한 결정(변경)조서

▌ 권장용도 결정(변경)조서

구분		계획 내용			비 고
기정	변경	기정	변경		
1 (상업· 업무복합)	1 (간선부)	• 건축법시행령 별표1 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 건축법시행령 별표1 제7호 판매 및 영업시설 • 건축법시행령 별표1 제9호 의료시설 • 건축법시행령 별표1 제10호 교육연구 및 복지시설 • 건축법시행령 별표1 제13호 운동시설 • 건축법시행령 별표1 제14호 업무시설	전층	• 건축법시행령 별표1 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 건축법시행령 별표1 제7호 판매시설 • 건축법시행령 별표1 제9호 의료시설 • 건축법시행령 별표1 제10호 교육연구시설 • 건축법시행령 별표1 제13호 운동시설 • 건축법시행령 별표1 제14호 업무시설(오피스텔 제외) • 건축법시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설 중 일반업무시설, 학원, 교습소, 직업훈련소, 주민체육활동시설 • 건축법시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설 중 주민 진료·치료시설, 탁구장, 체육도장	용도 및 적용위치 변경
			저층 (1~2층)	• 건축법시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점 • 건축법시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일반음식점	
2 (근린 생활시설)	2 (이면부)	• 건축법시행령 별표1 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 건축법시행령 별표1 제7호 판매 및 영업시설 • 건축법시행령 별표1 제9호 의료시설 • 건축법시행령 별표1 제10호 교육연구 및 복지시설 • 건축법시행령 별표1 제13호 운동시설 • 건축법시행령 별표1 제14호 업무시설 • 건축법시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설 • 건축법시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설	• 건축법시행령 별표1 제7호 판매시설 • 건축법시행령 별표1 제14호 업무시설(오피스텔 제외) • 건축법시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설 중 소매점, 위생관리시설, 휴게음식점, 제과점 • 건축법시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설 중 일반업무시설, 학원, 교습소, 주민체육활동시설		용도 및 적용위치 변경
3 (공공복합)	3 (공공복합)	• 건축법시행령 별표1 제10호 교육연구시설 • 건축법시행령 별표1 제11호 노유자시설 • 건축법시행령 별표1 제12호 수련시설 • 건축법시행령 별표1 제14호 업무시설 • 건축법시행령 별표1 제17호 공장 중 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률에 따른 지식산업센터(단, 제조업 제외)	• 건축법시행령 별표1 제10호 교육연구시설 • 건축법시행령 별표1 제11호 노유자시설 • 건축법시행령 별표1 제12호 수련시설 • 건축법시행령 별표1 제14호 업무시설 • 건축법시행령 별표1 제17호 공장 중 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률에 따른 지식산업센터(단, 제조업 제외)		-

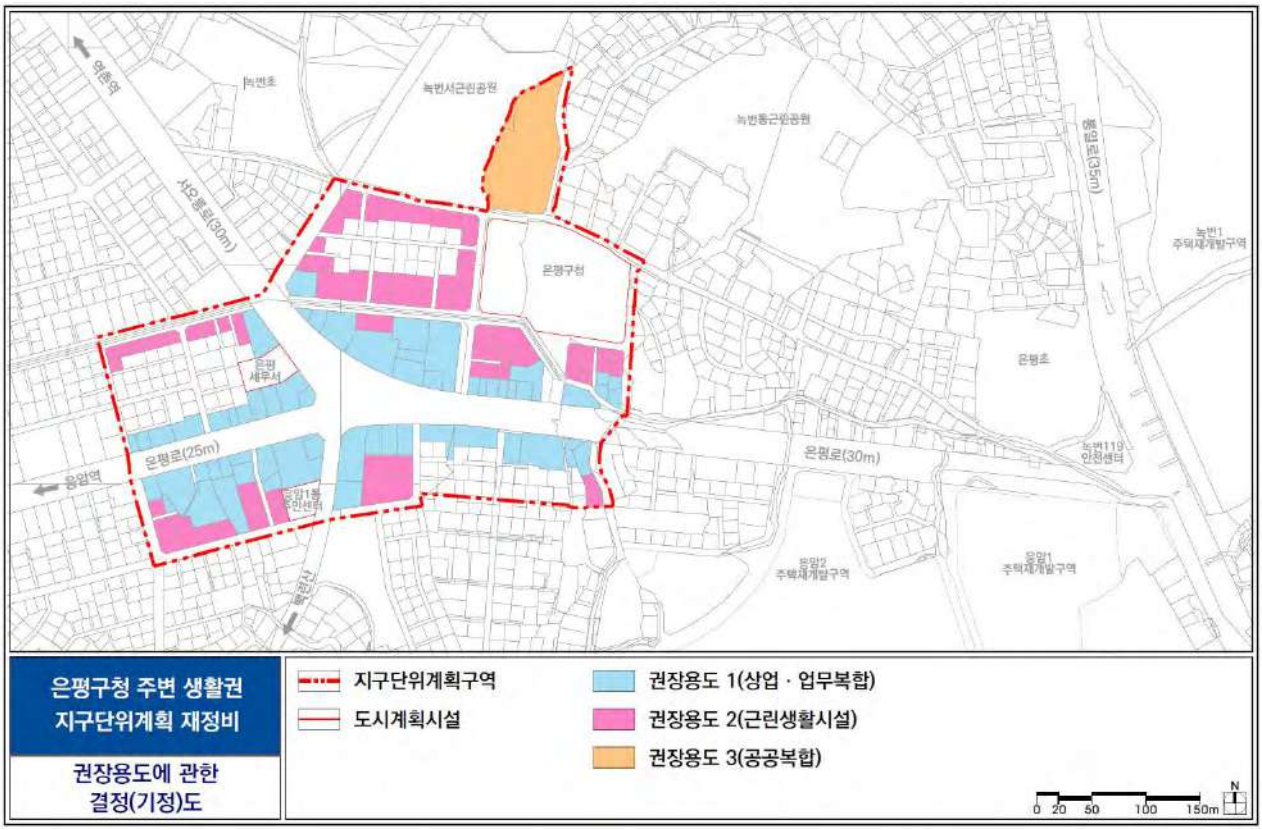
※ 건축법시행령 별표1[용도별 건축물의 종류]에 해당하는 용도

▌ 권장용도 변경사유서

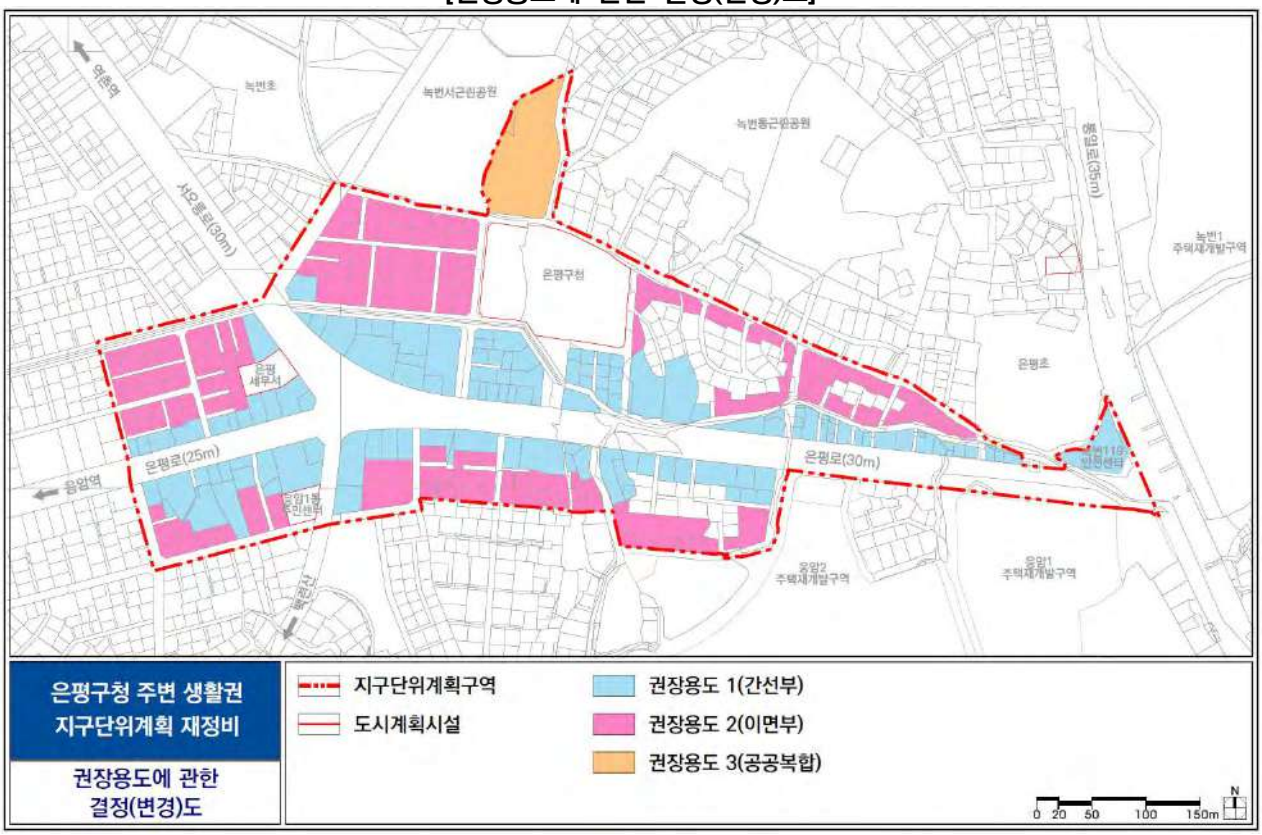
구분		결정(변경)내용	결정(변경)사유
기정	변경		
1	1	• 소규모 권장용도 계획 – 근린생활시설 중 일반업무시설, 학원, 교습소, 주민체육시설, 주민진료시설 등 • 저층 권장용도 신설 • 확장구역 은평로변 적용 범위 확대	• 토지 규모 등 실현가능성을 고려한 권장용도 규모 축소 • 은평로 가로활성화를 위한 저층 권장용도 신설 • 확장구역 은평로 권장용도 유도를 위한 적용 범위 확대
2	2	• 기존 권장용도 일부 삭제 등 적용기준 축소 – 문화시설, 판매시설, 업무시설 등 삭제 – 근린생활시설 중 일반업무시설, 학원, 교습소 등 적용기준 축소 • 준주거지역 중 권장용도 미계획지역 및 확장구역 이면가로변으로 적용범위 확대	• 토지 규모 등을 고려 도입 어려운 용도 삭제 • 권장용도 적용기준 축소를 통한 주거지원 기능 용도 강화 • 준주거지역 이면부 및 확장구역 동일위계 가로변 권장용도 유도를 위한 적용 범위 확대

– 이하여백 –

[권장용도에 관한 결정(기정)도]



[권장용도에 관한 결정(변경)도]



3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서

가. 건폐율에 관한 결정조서 : 변경 없음

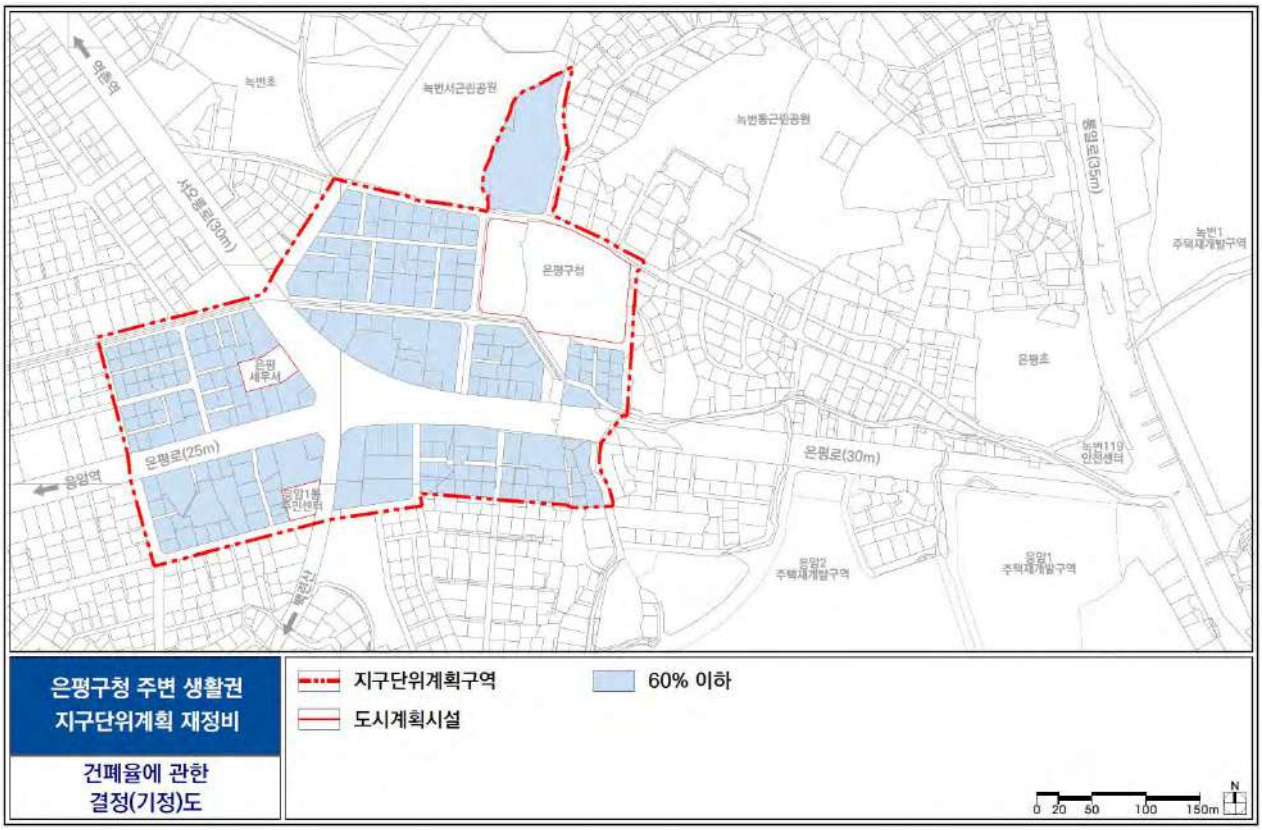
▌ 건폐율 결정조서

구분	건폐율	비고
준주거지역	60% 이하	서울특별시 도시계획조례 제54조 준용
제3종일반주거지역	50% 이하	
제2종일반주거지역(7층 이하)	60% 이하	

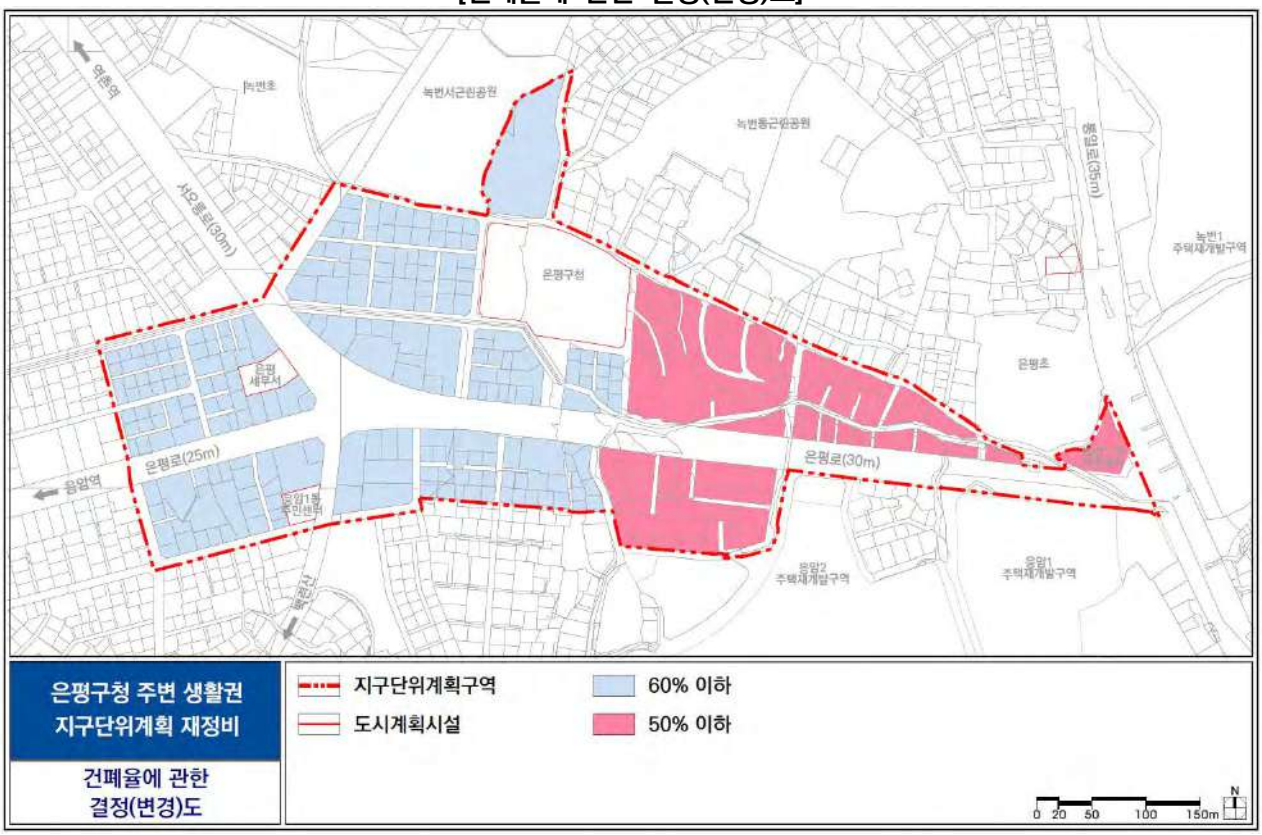
※ 건폐율 기준 변경 없이, 구역 편입에 따른 신설

- 이하여백 -

[건폐율에 관한 결정(기정)도]



[건폐율에 관한 결정(변경)도]



나. 용적률에 관한 결정(변경)조서

▌ 용적률 결정(기정)조서

구분	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
상업·업무복합	300% 이하	360% 이하	허용용적률×(1+1.3×α토지+1.0×α건축물)	-
근린생활시설	300% 이하	360% 이하		
	250% 이하	300% 이하		
주거	250% 이하	300% 이하		
공공복합	150% 이하	180% 이하		

※ ① 지구단위계획 내에 오피스텔 건축 시 용적률은 '지구단위 계획안의 오피스텔 관련 도시·건축 공동위원회 심의기준'을적용한다.
○ 지구단위계획구역 안에서 오피스텔 건축 시 용적률 적용기준
- 일반주거지역 → 준주거지역 : 총 용적률 중 공동주택의 용적률 250% 이하, 오피스텔 등 기타용도 잔여용적률 이하
② 지구단위계획구역 내 주거 및 주거복합건축물을 건축할 경우 주거용적률은 250% 이하로 건축하여야 한다.
③ 「서울특별시 도시계획조례」 제55조제22항에 따른 '준주거지역 내 공공임대주택 확보 적용기준'은 서울특별시고시 제2019-313호에 따름
④ 건축물의 비주거용적률 비율 기준(용적률의 10%)은 향후 사회 및 상업 구조 변화로 인한 상업공간 필요면적 급감에 대응을 위해 당해 지구단위계획 상 별도 규정에도 불구하고 미적용 할 수 있음(서울시고시 제2025-248호)
- 도시계획조례에 따른 비주거비율은 해당 규정에 따름
- 비주거용도(상가)를 도입하는 경우 간선도로변(1층)에 설치 검토

▌ 용적률 결정(변경)조서

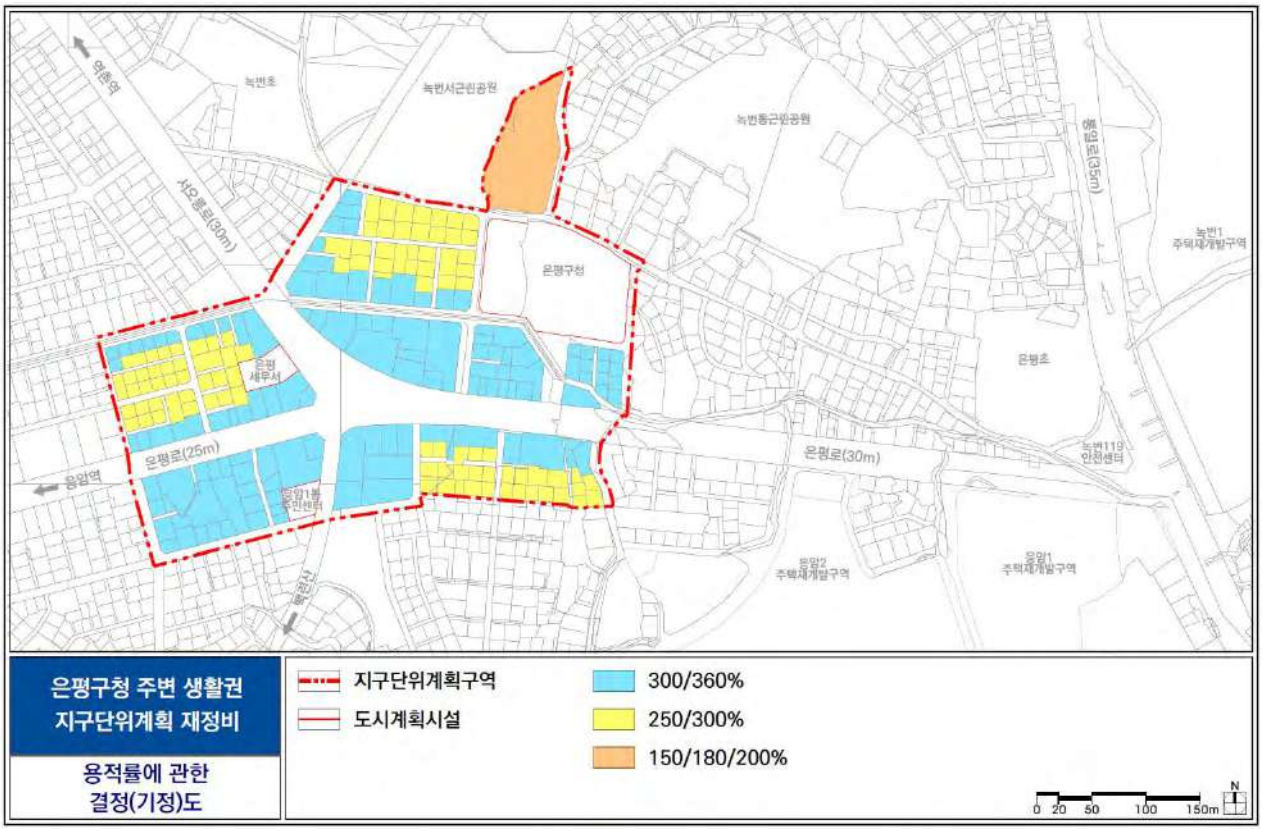
구분	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
준주거지역	400% 이하	440% 이하	법적상한용적률 2배이하	-
제3종일반주거지역	250% 이하	275% 이하		
공공복합	150% 이하	180% 이하	200%이하	

※ 「서울특별시 도시계획조례」 제51조제3항에 따른 '준주거지역 내 공공임대주택 확보 적용기준'은 서울특별시고시 제2019-313호에 따름
※ 당해 지구단위계획상 용적률 결정에도 불구하고 제2·3종일반주거지역에서는 도시계획조례 제51조제2항에 따라 50%를 추가 계획할 수 있음
- 대상 : 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역(※ 용도지역이 변경된 제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역 포함)
- 경미한 변경 범위 내 추가 높이 완화 가능(단, 고도지구 등 별도의 높이 규제가 있는 경우 준수 필요)
- 완화량 : 50% 이내(※ 허용용적률+완화량(50%p)는 국토계획법 시행령에 따른 해당 용도지역 용적률의 최대한도 안에서 적용, 용적률 체계 개편('24.4)에 따른 허용용적률 체계와 한시적 용적률 완화는 시행령 용적률 범위 안에서 적용 가능)
- 도시계획조례 제51조제2항에 따른 용적률 완화조건을 준수해야 하며, 해당 규정의 존속기간이 종료되는 경우 적용 불가

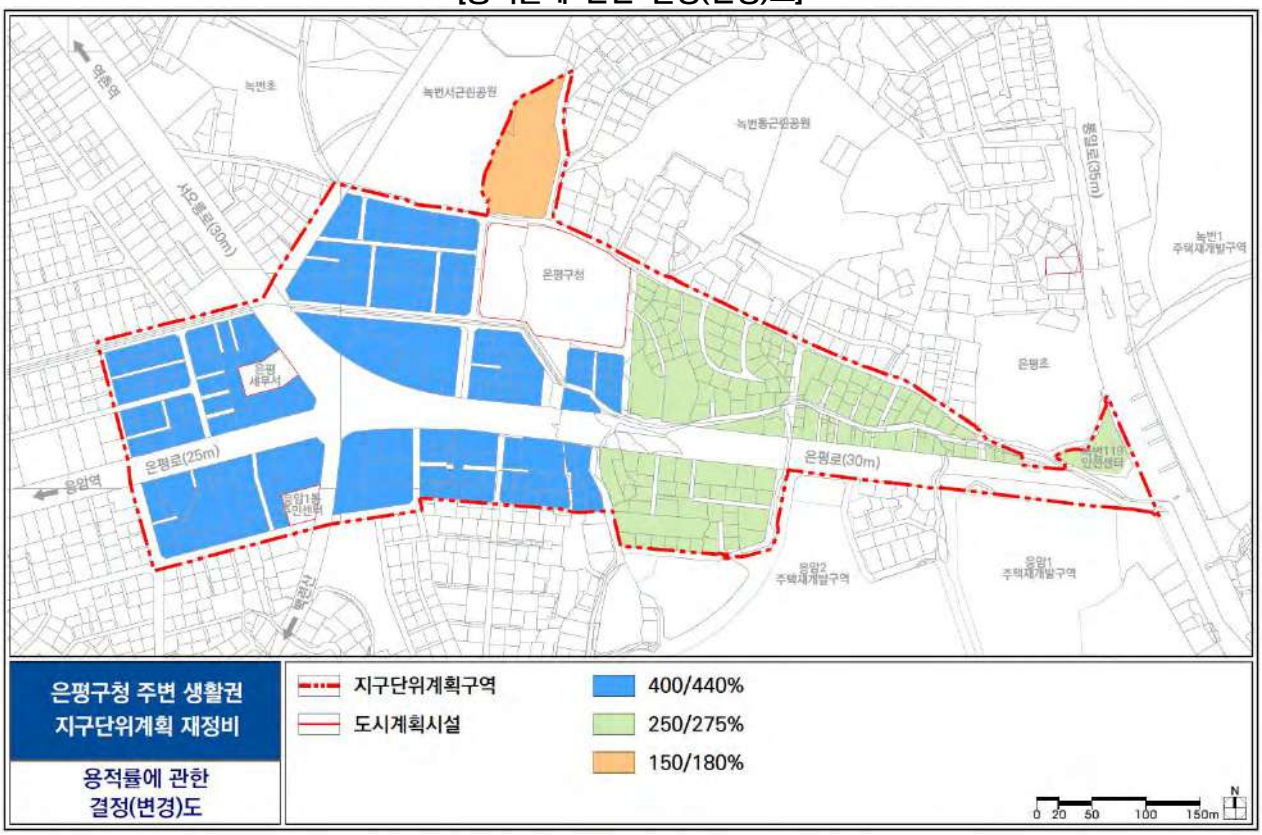
▌ 용적률 변경사유서

결정(변경)내용	비고
• 준주거지역 기준/허용용적률 변경 - 300/360, 250/300% 이하 → 400/440% 이하	• 변경된 지구단위계획 수립기준(용적률체계) 개정사항 반영
• 확장구역 일대(제3종일반주거지역) 기준/허용용적률 신설 - 250/275% 이하	
• 비주거비율 관련 기준 삭제 및 비주거 비율 예외조항 삭제	• 서울시 지구단위계획수립기준 재정비에 따라 비주거용도에 대한 기준 재정립
• 제2·3종일반주거지역 한시적 용적률 완화사항 적용	• 도시계획 조례 개정 사항 반영

[용적률에 관한 결정(기정)도]



[용적률에 관한 결정(변경)도]



다. 높이에 관한 결정(변경)조서

▮ 높이 결정(변경)조서

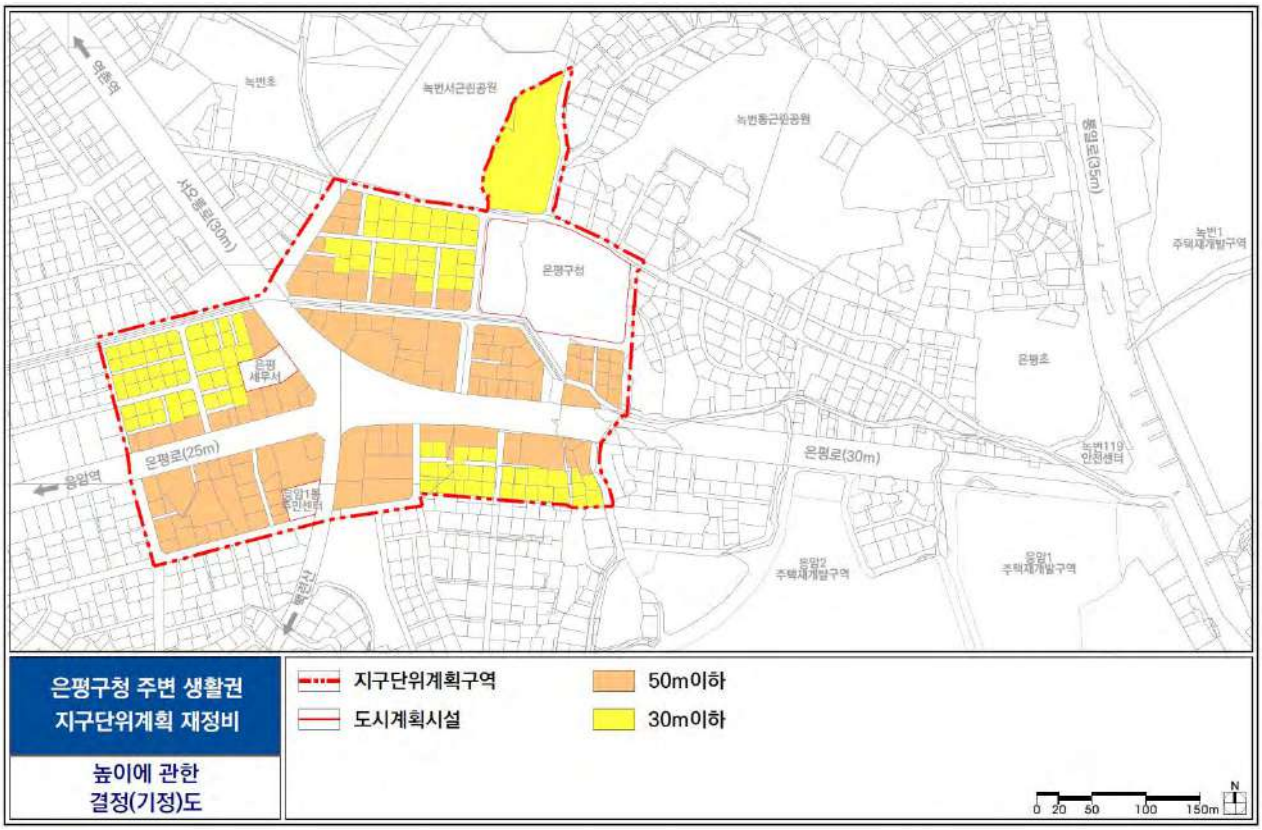
구분		최고높이(완화 시)		비고
기정	변경	기정	변경	
상업·업무복합	은평로, 서오릉로	50m 이하 (70m 이하)	70m 이하	간선도로
근린생활시설	녹번로, 백련산로, 은평로12길	50m 이하		이면도로
	기타 이면부	30m 이하	50m 이하	-
주거		30m 이하		-
공공복합	공공복합	30m 이하	30m 이하	남도학숙

▮ 높이 변경사유서

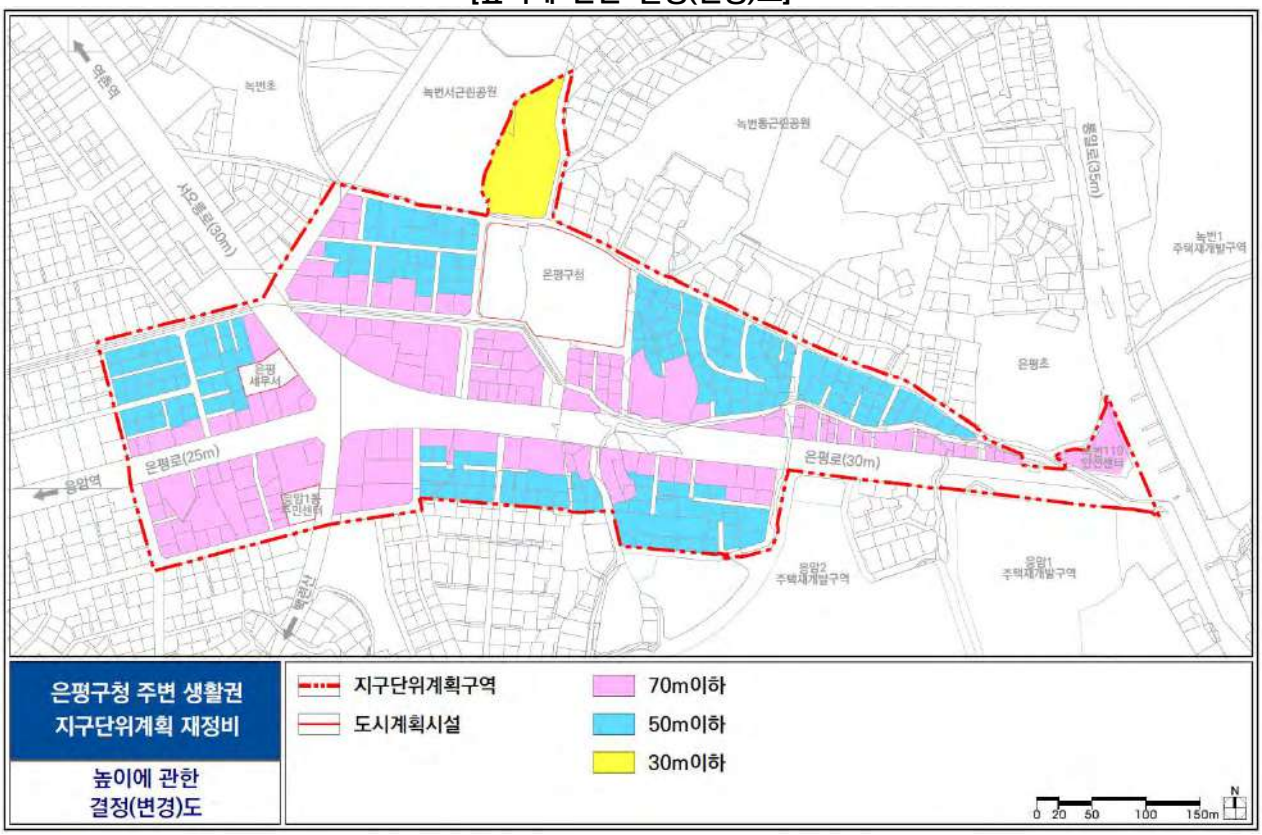
구분	결정(변경)내용	결정(변경)사유
상업·업무복합 → 간선부	• 50m이하 → 70m이하	• 용적률 상향에 따른 높이계획 변경 • 구역 확장에 따른 적용지역 확대 및 구분 변경
근린생활시설, 주거 → 이면부	• 50,30m이하 → 70,50m이하	

- 이하여백 -

[높이에 관한 결정(기정)도]



[높이에 관한 결정(변경)도]



4. 건축물 배치·형태에 관한 결정(변경)조서

가. 건축선에 관한 결정(변경)조서

▌건축선 결정(기정)조서

구분	적용구역	계획 내용	비고
건축 한계선	간선변(은평로, 서오릉로) 대부분 필지	1~5m	-
	이면부 내부	1~3m	-
	은평로21길, 은평로21가길	3m	공공복합
	백련산길 변	3m	공공청사2

▌건축선 결정(변경)조서

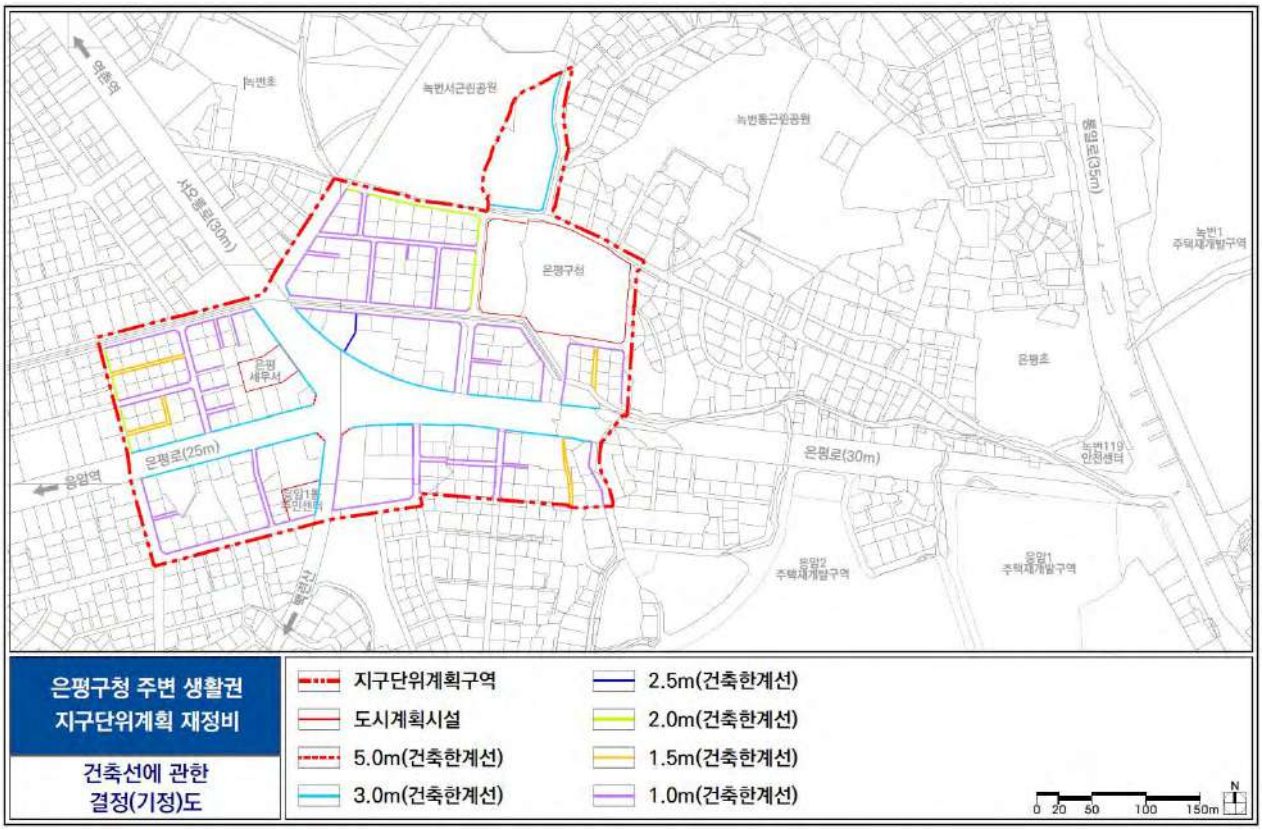
구분	적용구역	계획 내용	비고
건축 한계선	간선변(은평로, 서오릉로)	3~5m	적용 위치변경
	이면부 내부	1~3m, 도로중심에서 2~3m	적용 위치변경
	은평로21길, 은평로21가길	3m	공공복합
	백련산길 변	3m	공공청사2

※ 건축한계선 기준 변경 없이, 구역 편입 등에 따른 적용 위치변경

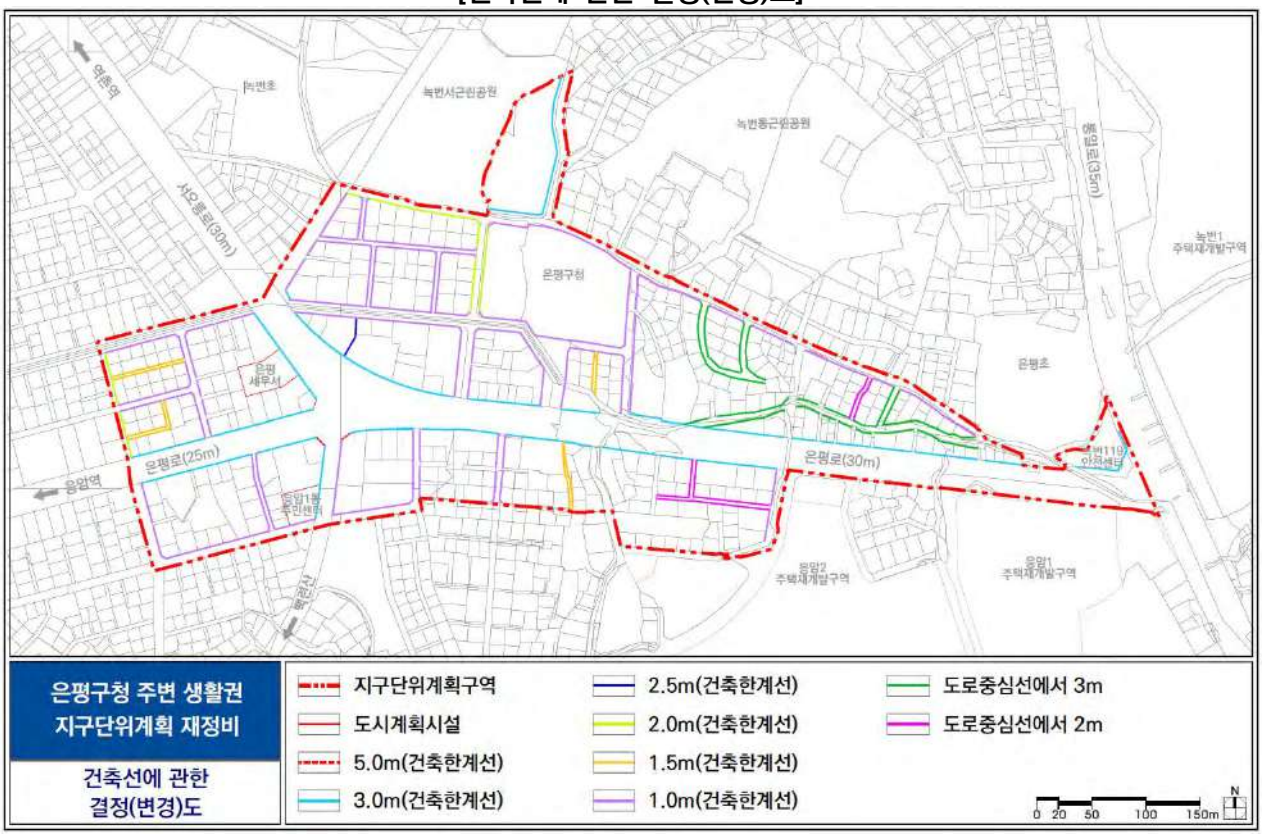
▌건축선 변경사유서

구분	결정(변경)내용	결정(변경)사유
건축한계선	• 구역 편입지역 내 건축한계선 신설 - 간선변(은평로) 건축한계선 3m - 이면부(은평로21길변, 은평로18길 변 및 내부필지) 1~3m • 기정구역 이면부 건축한계선 적용위치 변경 - 은평구청 건축한계선 추가1~2m, 이면부(1m) 일부 삭제	• 은평로변 건축한계선 적용 • 확장구역 이면부 보행공간 및 차량통행 확보를 위한 건축한계선 신설 • 기정구역 이면부 불합리한 건축한계선 조정

[건축선에 관한 결정(기정)도]



[건축선에 관한 결정(변경)도]



나. 대지안의 공지에 관한 결정(변경)조서

▌ 대지안의 공지 결정(기정)조서

구분		계획 내용	비고
전면공지	간선부	• 간선가로변의 미관증진 및 보행환경 제고 - 주차장, 보행장애시설 설치금지(폭3~5m)	-
	이면부	• 도로와 일체형으로 조성하여 도로 폭원 확장(1~3m)	-
공개공지 위치지정		• 주요간선변 및 보행결절점 주변에 지정(쌈지공원) - 이미지 제고 및 오픈스페이스 확보 - 필로티 구조일 경우 유효높이 6m 이상으로 하여야 함	권장사항으로 수용 시 인센티브 부여
공공보행통로		• 공공복합 부지 내 4m	-

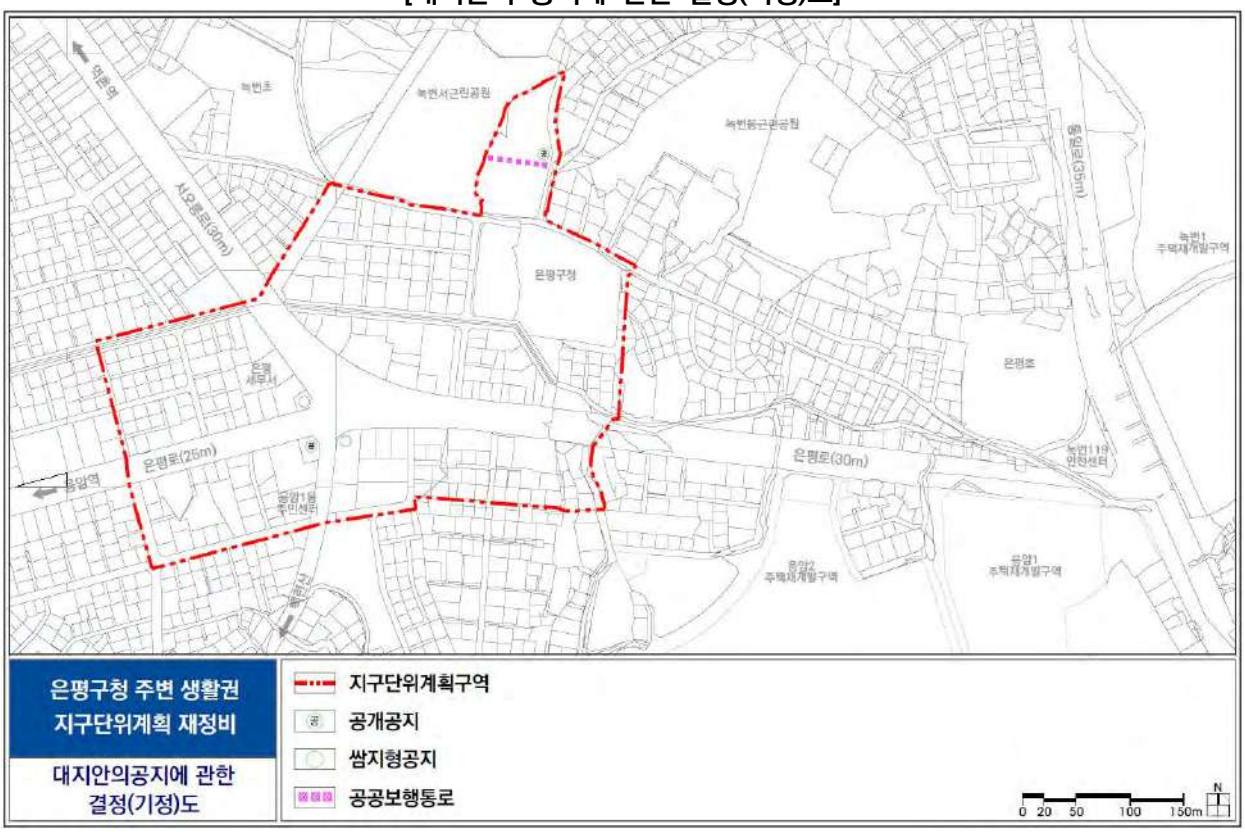
▌ 대지안의 공지 결정(변경)조서

구분		계획 내용	비고
전면 공지	간선부	• 간선가로변의 미관증진 및 보행환경 제고 - 주차장, 보행장애시설 설치금지(폭3~5m)	적용위치 변경
	이면부	• 도로와 일체형으로 조성하여 도로 폭원 확장(1~3m)	-
공개공지 (쌈지형공지)		• 주요 간선변 및 보행결절점 주변에 권장 - 이미지 제고 및 오픈스페이스 확보 - 필로티 구조일 경우 유효높이 6m 이상 조성 - 침상형일 경우 상시 이용이 가능한 오픈스페이스 적극 권장	의무면적 제외, 인센티브 부여 ※ 공동개발 불가 시 공지 미조성 가능 적용위치 변경
공공보행통로		• 공공복합 부지 내 4m	-

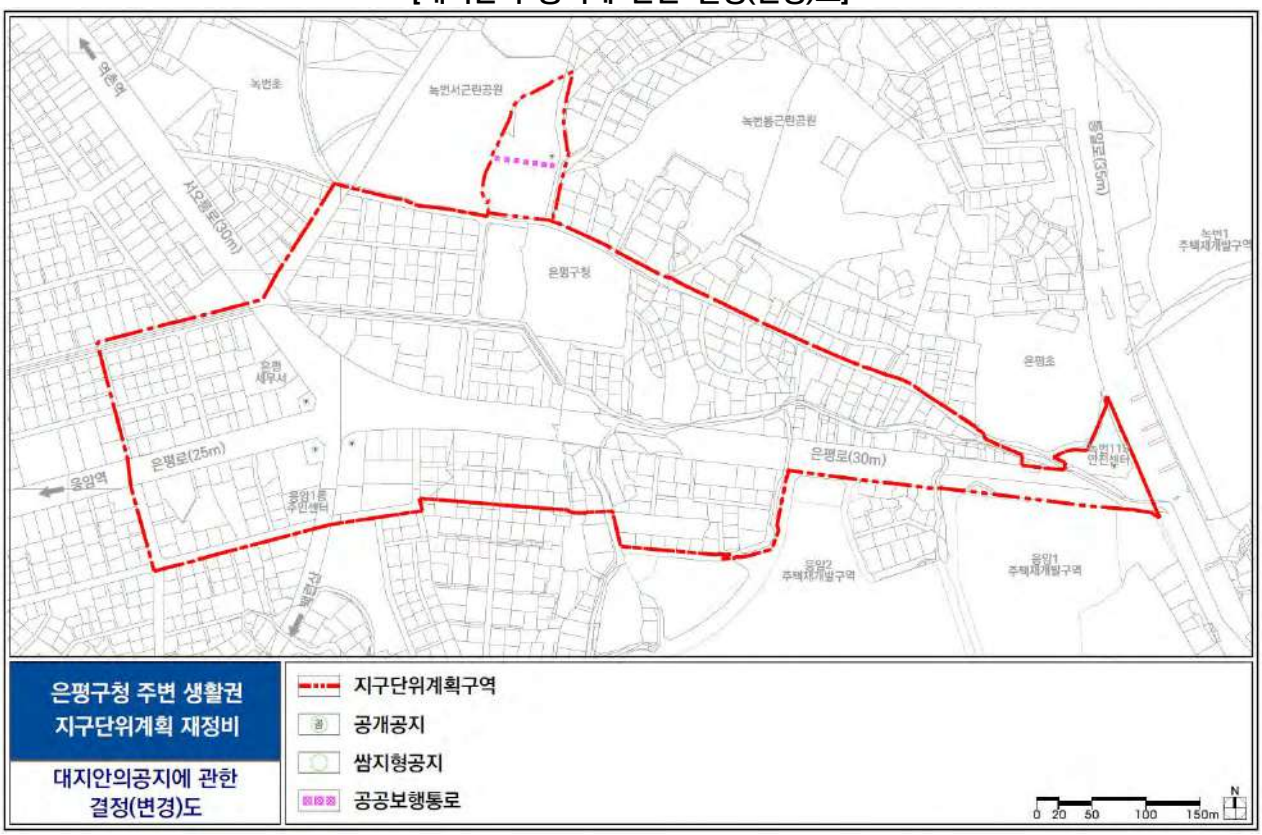
▌ 대지안의 공지 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
전면공지	• 적용 위치변경 - 구역 편입지역 내 신설	• 확장지역 일대 보행공간 확보를 위한 전면공지 신설
공개공지 (쌈지형공지)	• 구분 및 적용 위치변경 - 쌈지형 공지 추가 - 주요보행결절점 신설	• 보행결절점 내 보행대기공간 등 오픈스페이스 확보를 위해 쌈지형공지 신설

[대지안의 공지에 관한 결정(기정)도]



[대지안의 공지에 관한 결정(변경)도]



다. 건축물의 형태 및 외관계획에 관한 결정(변경)조서

▌ 건축물의 형태 및 외관계획 결정(기정)조서

구분	제어요소	계획 내용	비고
건축물 형태	탑상형 건축물	• 주요간선변의 이미지 제고 및 오픈스페이스 확보 유도 - 단변에 대한 장변의 비율이 1/2 이하이고 건폐율이 40% 이하인 건축 형태	권장사항으로 수용 시 높이를 완화하여 적용
	고층부 탑상형 건축물	• 주요간선변의 경관 수준 향상, 이미지 제고 및 시각통로 확보 - 전체 층수가 10층 이상이며 고층부(건폐율 40% 이하)의 층수가 저층부(건폐율 60% 이하) 층수 이상으로 건축된 건축물 형태	

※ 도로폭원이 25m 이상인 간선도로변에서 위 규정을 준수할 경우 최고 높이를 70m 이하로 완화하여 적용함

▌ 건축물의 형태 및 외관계획 결정(변경)조서

구분		적용위치	계획 내용	비고
건축물	저층부 형태	간선도로변 (은평로, 서오릉로)	• 1층 전면의 50% 이상 투시벽 설치 - 셔터 설치 시 투시형 셔터 사용 • 1층 바닥 높이는 일반인 및 장애인 출입에 불편이 없도록 조성(도로(보도)와 바닥이 차이가 있을 때 경사로 설치) • 개구부는 신축 시 연접한 기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화 - 간선변에 면한 건축물의 1층 전면은 동일한 용도(점포) 1개당 2개소 이상의 출입구 설치 불가 - 간선변에 면한 건축물은 개구부가 없는 벽면을 도로에 노출 불가(벽면에 장식적 처리를 하여 당해 공동위원회 자문을 거쳐 인정받은 경우 가능)	기존 민간지침 운영사항 반영
	외관	간선도로변 (은평로, 서오릉로)	• 주요간선변의 이미지 제고 및 오픈스페이스 확보 유도를 위해 탑상형(고층부탑상형) 건축물 권장 - 단변에 대한 장변의 비율이 1/2 이하이고 건폐율이 40% 이하인 탑상형 건축물 형태 - 전체 층수가 10층 이상이며 고층부(건폐율 40% 이하)의 층수가 저층부(건폐율 60% 이하)층수 이상으로 건축된 고층부 탑상형 건축물 형태	권장사항으로 수용 시 높이를 완화하여 적용

구분		적용위치	계획 내용	비고
기타 사항	옥외 광고물	전구역	• 옥외광고물 관리조례 등 관련 규정 준수	기존 민간지침 운영사항 반영
	미관 저해시설		• 옥탑층 미관저해 시설의 전면도로변 설치 지양 • 부착시설물 (에어컨 실외기 등)을 외벽면에 설치 시 가급적 건축물 후면에 설치하도록 권장(단, 부득이하게 전면에 설치 시 외벽의 재료 및 색채를 고려한 가림막 설치 권장)	기존 민간지침 운영사항 반영 부착시설물 신설

▌ 건축물의 형태 및 외관계획 변경사유서

구분	결정(변경)내용	결정(변경)사유
건축물 저층부 형태	• 투시벽(투시형 셔터) • 1층 바닥높이 • 개구부	• 기존 민간부문지침으로 운영되던 권장 사항 반영 등
기타사항	• 옥외광고물 • 미관저해시설	

- 이하여백 -

5. 인센티브계획에 관한 결정(변경)조서

가. 인센티브계획에 관한 결정(변경)조서

1) 허용용적률 인센티브(기정)

▮ 허용용적률 인센티브 계획 결정(기정)조서

완화항목			완화기준	비고
획지 계획	획지단위 개발	획지단위 공동개발	기준용적률×0.1	• 획지계획이 2필지 이상에 대해 지정된 경우 적용
공동 개발	선택적 공동개발	준수시	기준용적률×0.5a	• 2필지 : a=0.1 • 3~4필지 : a=0.15 • 5필지 이상 : a=0.2
	공동개발 지정/권장			
건축물 용도	권장용도	전층권장	기준용적률×(권장용도면적÷건축연면적)×a	• 건축연면적에 20% 이상시 인정 - a=0.2 - 업무시설인 경우 : a=0.4
대지내 공지	공개공지	위치준수	기준용적률×0.1	• 위치지정 시
		조성형태 및 규모 준수시	기준용적률×{(설치면적-의무면적)÷대지면적}×a	• 피로티구조 : a=0.5 • 개방형구조 : a=1.2
	쌈지형, 침상형 공지	위치준수	기준용적률×0.1	• 위치지정 시
		조성형태 및 규모 준수시	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×a	• 피로티구조 : a=0.5 • 개방형구조 : a=1.2
	건축한계선	전면공지	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×1.2	-
대지내 통로	보행통로	공공보행통로	기준용적률×(조성면적÷대지면적)×a	• 피로티구조 : a=0.5 • 개방형구조 : a=1.0
		보차혼용통로		
환경 친화적 건축물	옥상녹화	준수시	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×0.3	• 서울시 옥상녹화기준 준수시
	중수도 또는 빗물이용시설	준수시	기준용적률×0.1	• 구체적인 설치방안이 있는 경우
	녹색주차장	준수시	기준용적률×0.05	• 서울시기준 준수시
	자연지반보존	보존시	기준용적률×(자연지반보존면적÷대지면적)×0.2	-
주차 및 차량동선	공동주차통로 및 출입구	준수시	기준용적률×0.2	• 지정시 적용

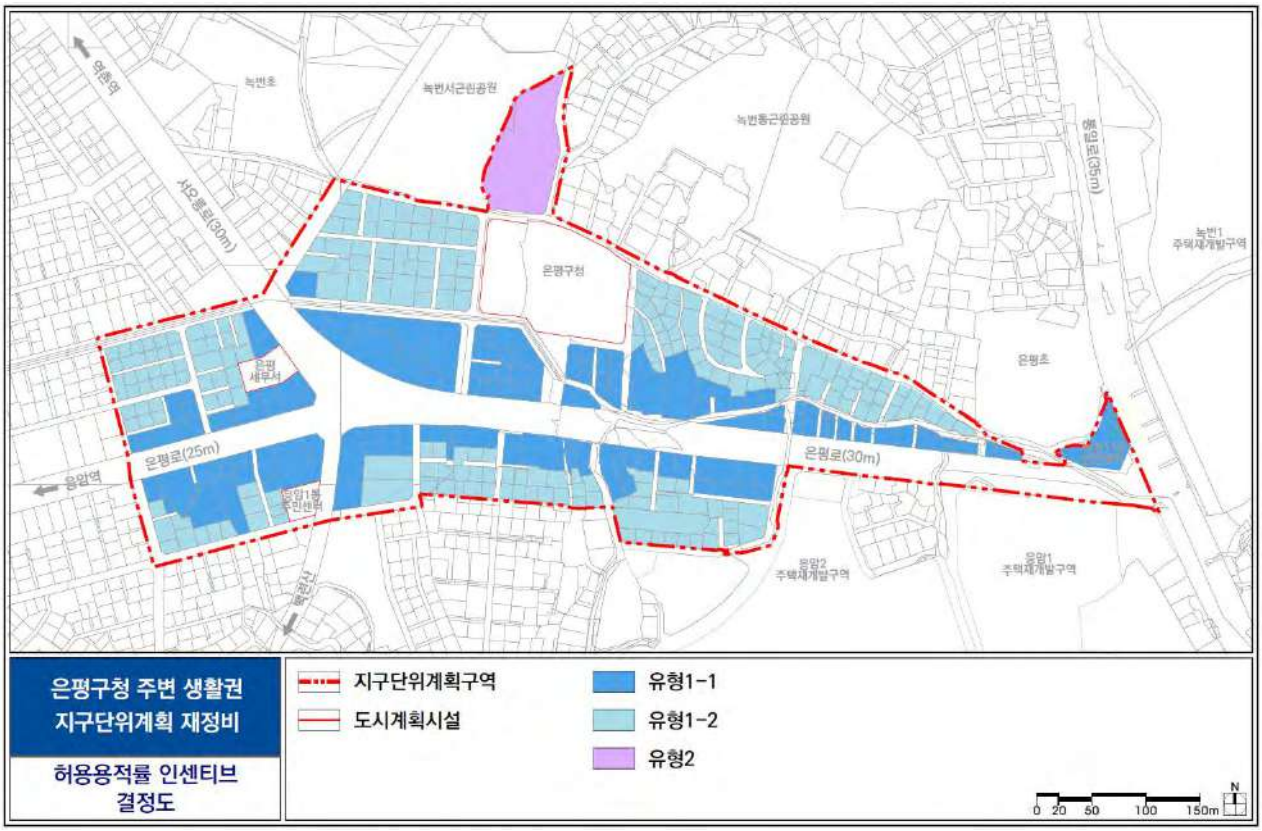
주) 1. 단, 미관지구가 적용된 대지의 경우 용적률 인센티브 산정시 대지경계선으로부터 3m 후퇴부분을 제외한다.
2. 건축한계선은 건축법 규정에 의한 건축선을 확보하여야하는 경우 당해 부분에 대한 용적률 완화는 부여하지 아니한다.
3. 권장용도 및 연면적에 대한 면적 산정기준은 순수 당해 용도(전용면적)에 사용되는 면적을 기준으로 한다.
4. 옥상녹화는 전체지붕, 옥상 바닥 유효면적의 50% 이상, 최소 45㎡ 이상 녹화하여야한다. 이 때 옥상 바닥 유효면적이란 옥상 설비 면적을 제외한 면적으로 한다.
5. 자연지반보존은 관련법규에 의해 확보해야하는 면적을 제외한 전체 바닥면적의 50%이상, 최소 45㎡이상 확보하여야 한다.
6. 녹색주차장은 법정주차대수의 10%이상이 녹색주차장으로 조성될 경우에 한하여 인센티브를 부여한다(단, 지상주차장에 한함)

2) 허용용적률 인센티브(변경)

▌ 허용용적률 인센티브 적용 유형

구분	용적률(%)			계획항목	비고
	기준	허용	차이		
유형1-1	400, 250	440, 275	40,25	지역특화용도, 가로지장물 개선, 탄소중립(저영향개발, 신재생에너지)	간선부
유형1-2					이면부
유형2	150	180	30	획지, 공동개발, 권장용도, 건축한계선, 공개/쌈지형공지, 보행통로, 공동주차통로 및 출입구, 친환경	남도학숙 서울시고시 제2012-283호 따름 (기정)

[허용용적률 인센티브 계획(변경)도]



▌ 허용용적률 인센티브 계획 결정(변경)조서

① 유형1 : 기준용적률 400%,250% 허용용적률 440%,275% 인센티브량 40%, 25%

구분		세부항목	산정식	계수(α)	완화량(%)		비고
					준주거	제3종	
유형 1-1	지역 맞춤형	지역특화용도 (권장용도)	기준용적률× {(특화용도면적÷연면적)}÷ 대지면적×α	1.000	24.0	15.0	정률
		가로지장물 개선	기준용적률×α	0.050	20.0	12.5	정량
	탄소 중립	저영향개발	기준용적률×α	0.040	16.0	10.0	정량
		신재생에너지	기준용적률×α	0.040	16.0	10.0	정량
유형 1-2	지역 맞춤형	지역특화용도 (권장용도)	기준용적률× {(특화용도면적÷연면적)}÷ 대지면적×α	0.750	18.0	11.3	정률
		가로지장물 개선	기준용적률×α	0.068	27.0	16.8	정량
	탄소 중립	저영향개발	기준용적률×α	0.038	15.0	9.4	정량
		신재생에너지	기준용적률×α	0.038	15.0	9.4	정량

※ 지역특화용도 : 권장용도 중 업무시설(오피스텔제외), 판매시설에 한하여 적용, 연면적(주차장제외)의 20% 이상 적용 시
※ 가로지장물개선 : 가로지장물·지상 전주·전선 등을 지중화 또는 이전 설치하는 경우
※ 저영향개발은 자연재해 영향 최소화 또는 설계방법 적용시 또는 「서울시 생태면적률 운영지침」에 따른 의무 생태면적률외 10%이상 설치하는 경우
※ 신재생에너지는 「서울특별시 녹색건축물 설계기준」에따른 재생열의무기준 이상을 준수하는 경우

② 유형2 : 기준용적률 150%, 허용용적률 180%, 인센티브량 30% (남도학숙)

※ 서울특별시고시 제2012-283호에 따름

▌ 허용용적률 인센티브 계획 변경사유서

구분	결정(변경)내용	결정(변경)사유	비고
-	• 허용용적률 완화항목 및 완화량 조절	• 변경된 지구단위계획 수립기준(허용용적률 인센티브 항목별 계획) 개정사항 반영	-

3) 상한용적률 인센티브

▌상한용적률 인센티브 결정조서

구분	계획 내용	비고
공공시설 등 제공 시 (기부채납)	• 허용용적률× (1+1.3×α토지+0.7×α건축물) - 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 - $\alpha_{토지}$: 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 (※ 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함) - $\alpha_{건축물}$: 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율	기정
지하철 출입구 등 건물 또는 대지 내 설치	• 제85조(용도지역 안에서의 용적률) 제1항의 해당 용도지역 용적률의 범위 안에서 「서울특별시 도시계획조례」 제55조제18항에 따라 지하철출입구·환기구 · 배전함 등을 건물 또는 대지 내 설치 시 인센티브 제공 - 대지에 설치할 경우 : 허용용적률×(지하철출입구 또는 환기구의 건폐면적 / 대지면적) 이내 - 건물에 설치할 경우 : 허용용적률×(지하철출입구 또는 환기구의 연면적 / 건물 연면적) 이내	신설
기타 다른법률에 따른 인센티브 적용	• 항목 - 「건축법」에 따른 공개공지등 설치 - 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 건축물의 에너지효율등급 인증 및 녹색건축 인증, 제로에너지인증, 재활용건축자재사용 시 - 「주택법」에 따른 장수명주택 인증 시 - 「건축법」에 따른 특별건축구역(건축위원회에서 인정하는 경우) - 「지능형건축물 인증기준」에 따른 지능형건축물 인증 시 • 산정식 : 허용용적률+법적용적률×용적률 완화 비율 • 인센티브 운영에 관한 사항 - 관계 법령 등에 따른 용적률 완화 기준 준수 - 관련 법률(정책) 의무사항은 인센티브 대상에서 배제 - 유사한 계획요소가 중복되는 경우, 유리한 항목을 선택하여 적용할 수 있으나 중복적용 불가 - 공공시설등 제공에 따른 상한용적률 우선 적용 - 지구단위계획으로 정한 공공시설 등 설치계획이 있거나 설치가 필요한 경우, 해당 계획을 우선 적용 - 지구단위계획 결정 전 지역 내 필요 공공시설등에 대한 상위 및 관련 계획 부합 여부 확인 - 역세권은 환기구, 지하철출입구 신설(이전) 우선 검토 - 다른 법률에 따른 상한용적률 인센티브를 중첩하여 적용하는 경우, 용도지역별 용적률 최대한도의 1.2배 이내 적용 - 상한용적률 항목 중첩적용으로 「국토계획법 시행령」 제85조에 따른 용도지역별 용적률 최대한도 초과 시, 위원회 심의를 통해 기반시설 적정성 등 검토 - 도시건축공동위원회 심의 전 기반시설 충분여부 검토 및 기부채납 통합관리시스템 사전 수요조사	신설

※ 상한용적률 인센티브 적용 : 기반시설 설치 및 임대주택 〉 현금 〉 친환경 순으로 우선하여 적용

▌상한용적률 인센티브 계획 변경사유서

구분	결정(변경)내용	결정(변경)사유	비고
공공시설 등 제공시	• 인센티브 산정 기준 변경	• 변경된 지구단위계획 수립 기준 개정사항 반영	-
지하철출입구 등 건물 또는 대지내 설치	• 상한용적률 적용항목 신설		
기타 다른 법률에 따른 인센티브 적용			

4 기타사항에 관한 결정(변경)

1. 교통처리에 관한 결정(변경)조서

▌교통처리계획 결정(변경)조서

구분	내용	비고
차량출입 불허구간	• 간선도로변 차량흐름의 방해 최소화 - 주요교차로 및 간선가로의 차량출입불허구간 지정 - 이면도로에서의 주차통로 확보가 곤란한 경우 공동주차출입구 지정	공동주차출입구 지정과 병행하여 운용
공동개발 불가 시 주차출입구	• 공동개발(권장) 불가 시 주차출입구 신설 - 공동주차출입구 및 주차출입구 - 공동개발 시 차량출입 불허	신설

※ 차량출입 불허구간 기준 변경 없이, 구역 편입 등에 따른 적용 위치변경

▌교통처리계획 변경사유서

구분	결정(변경)내용	결정(변경)사유	비고
차량출입 불허구간	• 적용 위치변경	• 확장지역 일대 간선도로변 원활한 차량 출입을 위해 불허구간 신설	-
공동개발 불가 시 주차출입구	• 신설	• 공동개발 계획 변경에 따른 교통처리계획 변경 • 공동개발 불가 시에만 가능한 주차출입구 신설	-

[교통처리에 관한 결정(기정)도]

[교통처리에 관한 결정(변경)도]

5 경미한 사항에 관한 결정(변경)

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조4항 및 서울시 도시계획 조례 제18조에 의한 경미한 사항에 해당하는 경우 이의 변경은 결정권자와 협의하여 변경할 수 있도록 운영함
- 민간부문 지구단위계획 시행지침과 공공부문 지구단위계획 시행지침 등은 지구단위계획에서 결정한 경미한 사항으로 운영하며 이의 변경은 당해 도시계획위원회의 심의를 통하여 변경할 수 있음
  단, 도시관리계획으로 결정(변경)되는 사항이 포함되어 있는 경우 제외

1. 법령 및 조례에서 정하는 지구단위계획의 경미한 사항

1. 지구단위계획으로 결정한 용도지역 · 용도지구 또는 도시획시설에 대한 변경결정으로서 제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 변경인 경우
2. 가구(제42조의3제2항제4호에 따른 별도의 구역을 포함한다. 이하 이 항에서 같다) 면적의 10% 이내의 변경인 경우
3. 획지 면적의 30% 이내의 변경인 경우
4. 건축물 높이의 20% 이내의 변경인 경우(층수 변경이 수반되는 경우 포함)
5. 제46조제7항제2호 각목의 1에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우
6. 삭제
7. 건축선 또는 차량출입구의 변경으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
   가. 건축선의 1m 이내의 변경인 경우
   나. 「도시교통정비 촉진법」 제17조 또는 제18조에 따른 교통영향평가서의 심의를 거쳐 결정된 경우
8. 건축물의 배치 · 형태 또는 색채의 변경인 경우
9. 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우. 다만, 용도지역 · 용도지구 · 도시 · 군계획시설 · 가구면적 · 획지면적 · 건축물높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항을 제외한다.
10. 법률 제6655호 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 부칙 제17조제2항의 규정에 의하여 제2종지구단위계획으로 보는 개발계획에서 정한 건폐율 또는 용적률을 감소시키거나 10% 이내에서 증가시키는 경우(증가시키는 경우에는 제47조제1항의 규정에 의한 건폐율 · 용적률의 한도를 초과하는 경우를 제외한다)
11. 지구단위계획구역 면적의 10%(용도지역 변경을 포함하는 경우에는 5%를 말한다) 이내의 변경 및 동 변경지역안에서의 지구단위계획의 변경
12. 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항의 변경인 경우
13. 그 밖에 제1호부터 제12호까지와 유사한 사항으로서 도시계획조례로 정하는 사항의 변경인 경우
14. 「건축법」 등 다른 법령의 규정에 따른 건폐율 또는 용적률 완화 내용을 반영하기 위하여 지구단위계획을 변경하는 경우

※ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조4항의 규정에 의하여 적용함
※ 향후 관련지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경될 경우 제정·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 적용한다.

2. 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항(변경)

1. 대지의 분할 · 교환에 관한 사항
2. 대지안의 공지의 위치변경 및 조성방법의 변경
 - 공개공지, 쌈지형공지, 대지내통로의 위치, 성격 및 조성방법 변경(신설, 폐지 포함) 〈변경〉
3. 구역과 연접한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)
4. 필지분할가능선의 변경 〈신설〉
5. 지구단위계획 민간부분, 공공부분 시행지침에 관한 사항(단, 도시관리계획으로 결정(변경)되는 사항이 포함되어있는 경우 제외)

- 이하여백 -

Ⅲ 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정(변경)도

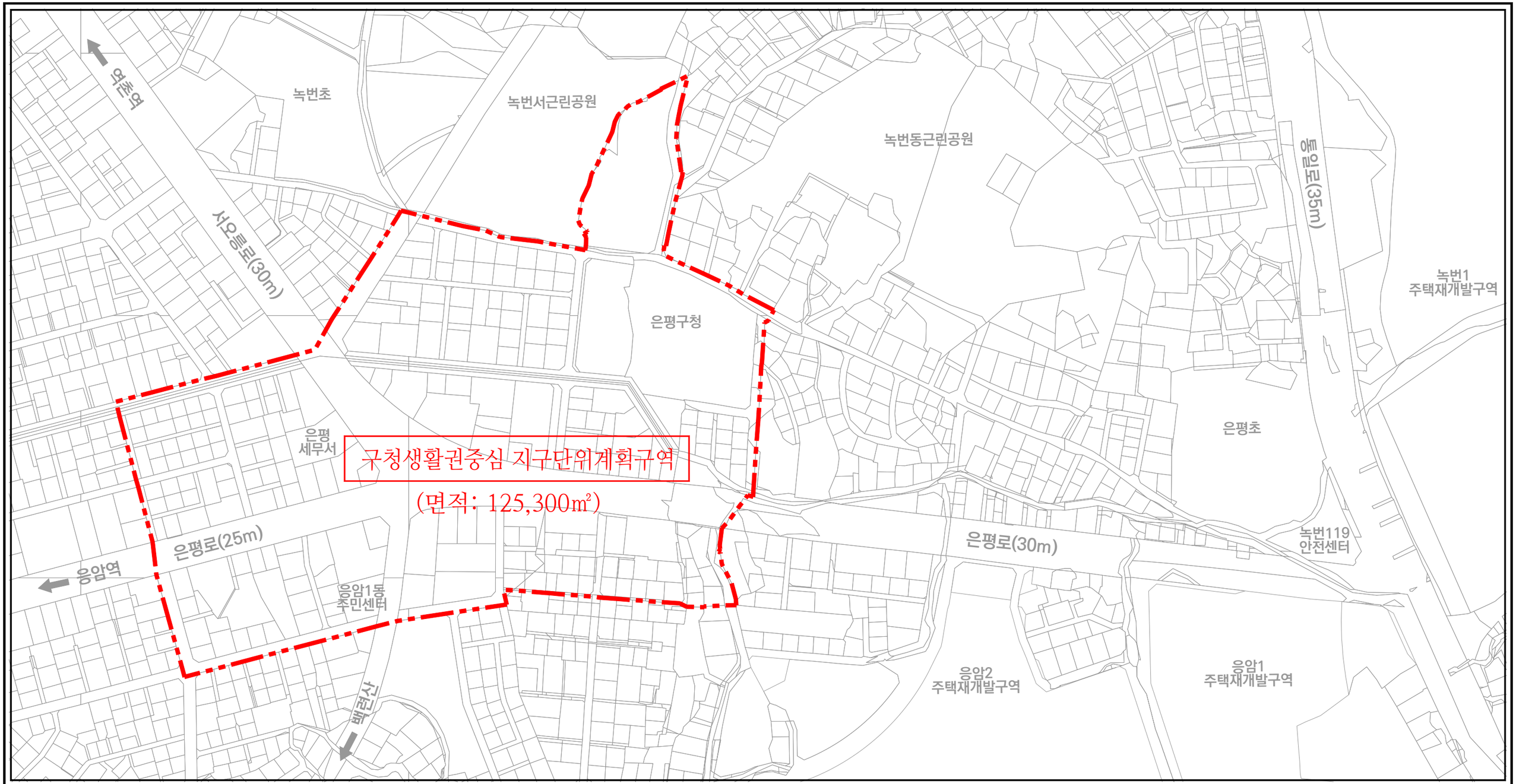
1 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)도

2 용도지역·지구에 관한 결정도

3 도시계획시설에 관한 결정(변경)도

4 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도

5 기타사항에 관한 결정(변경)도



은평구청 주변 생활권 지구단위계획 재정비

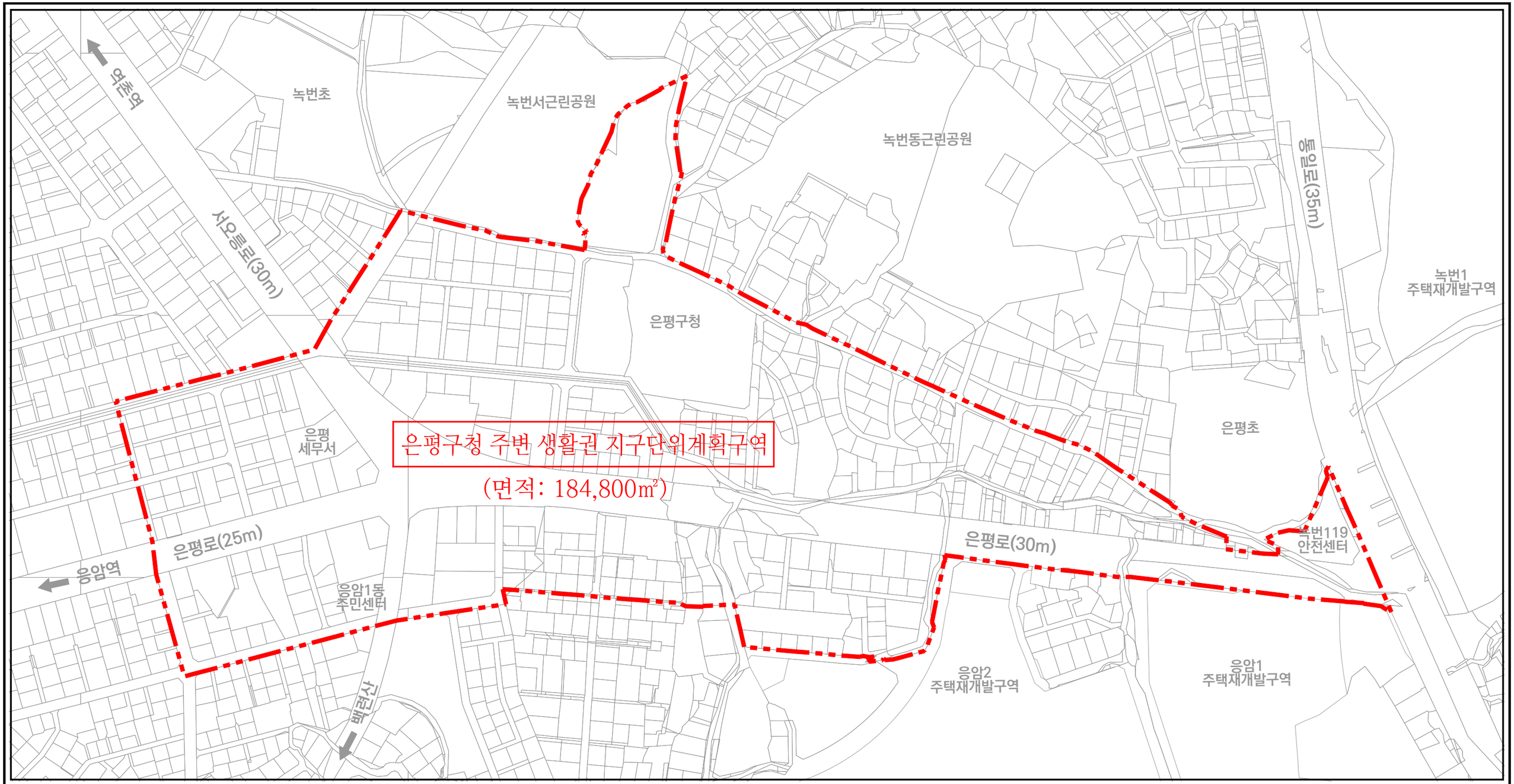
지구단위계획구역에 관한 결정(기정)도

지구단위계획구역

Scale:1:3,000

0 20 50 100 150m

N



은평구청 주변 생활권 지구단위계획 재정비

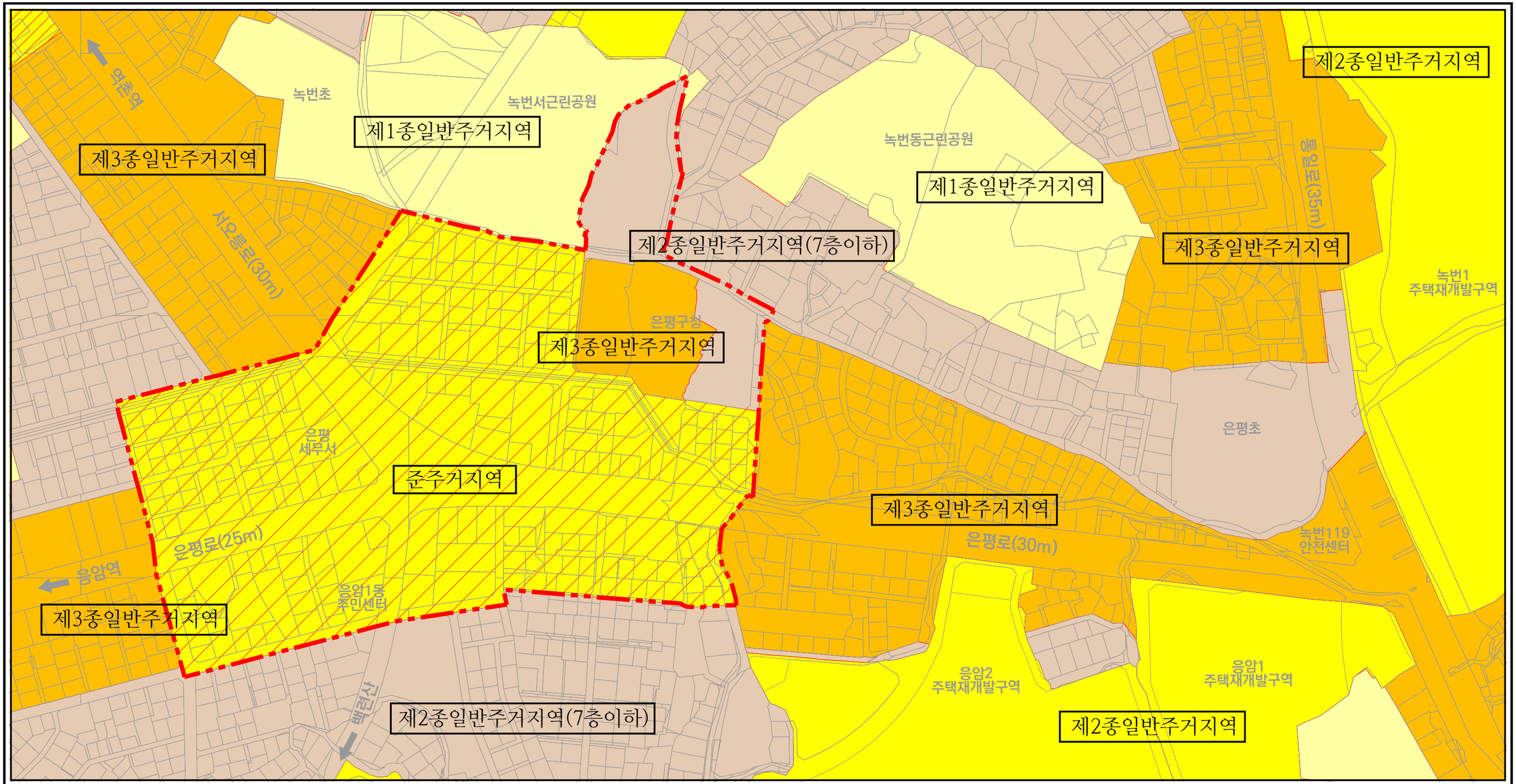
지구단위계획구역에 관한 결정(변경)도

지구단위계획구역

Scale:1:3,000

0 20 50 100 150m

N



은평구청 주변 생활권 지구단위계획 재정비

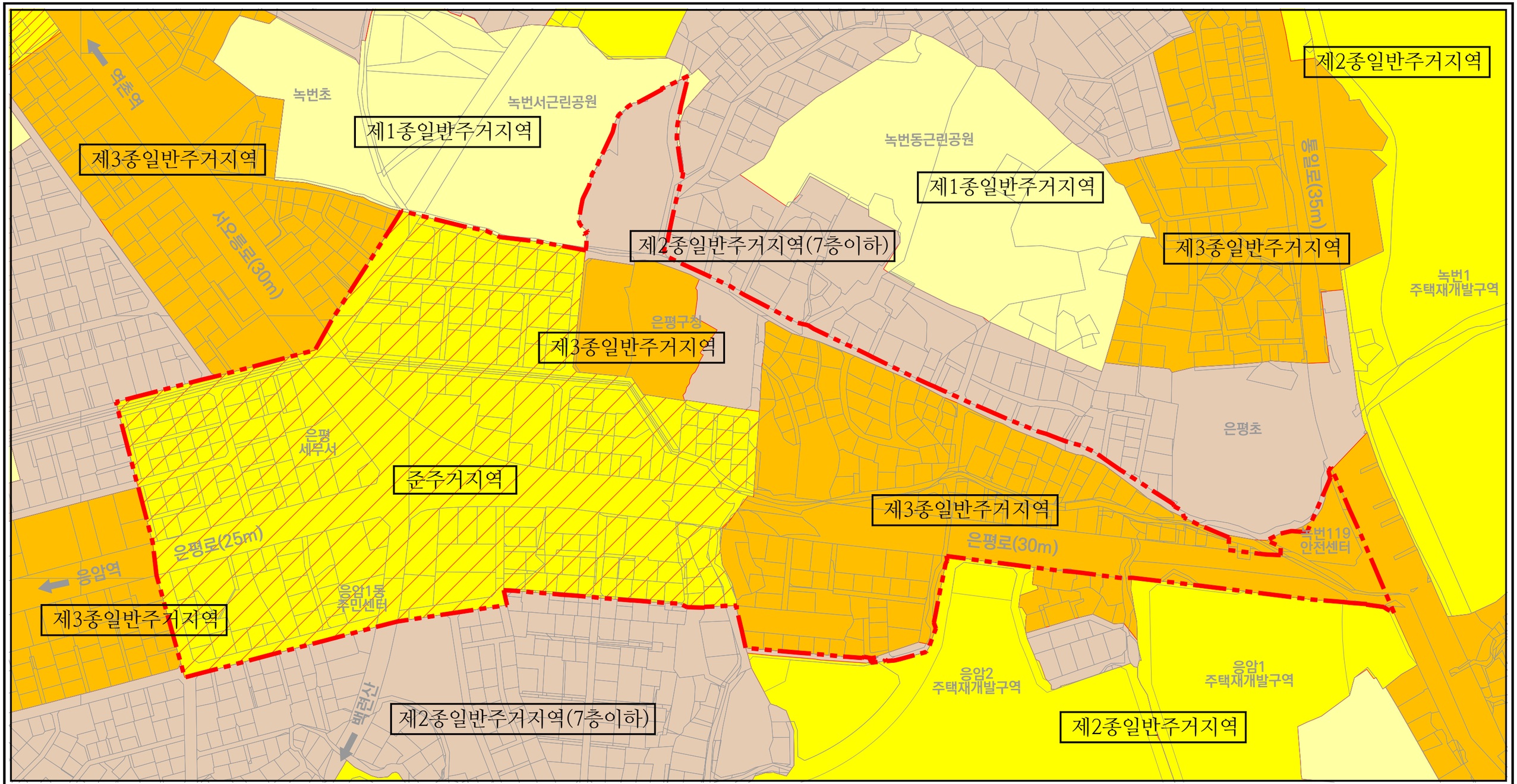
용도지역에 관한 결정(기정)도

- 지구단위계획구역
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역

Scale:1:3,000

0 20 50 100 150m

N



은평구청 주변 생활권 지구단위계획 재정비

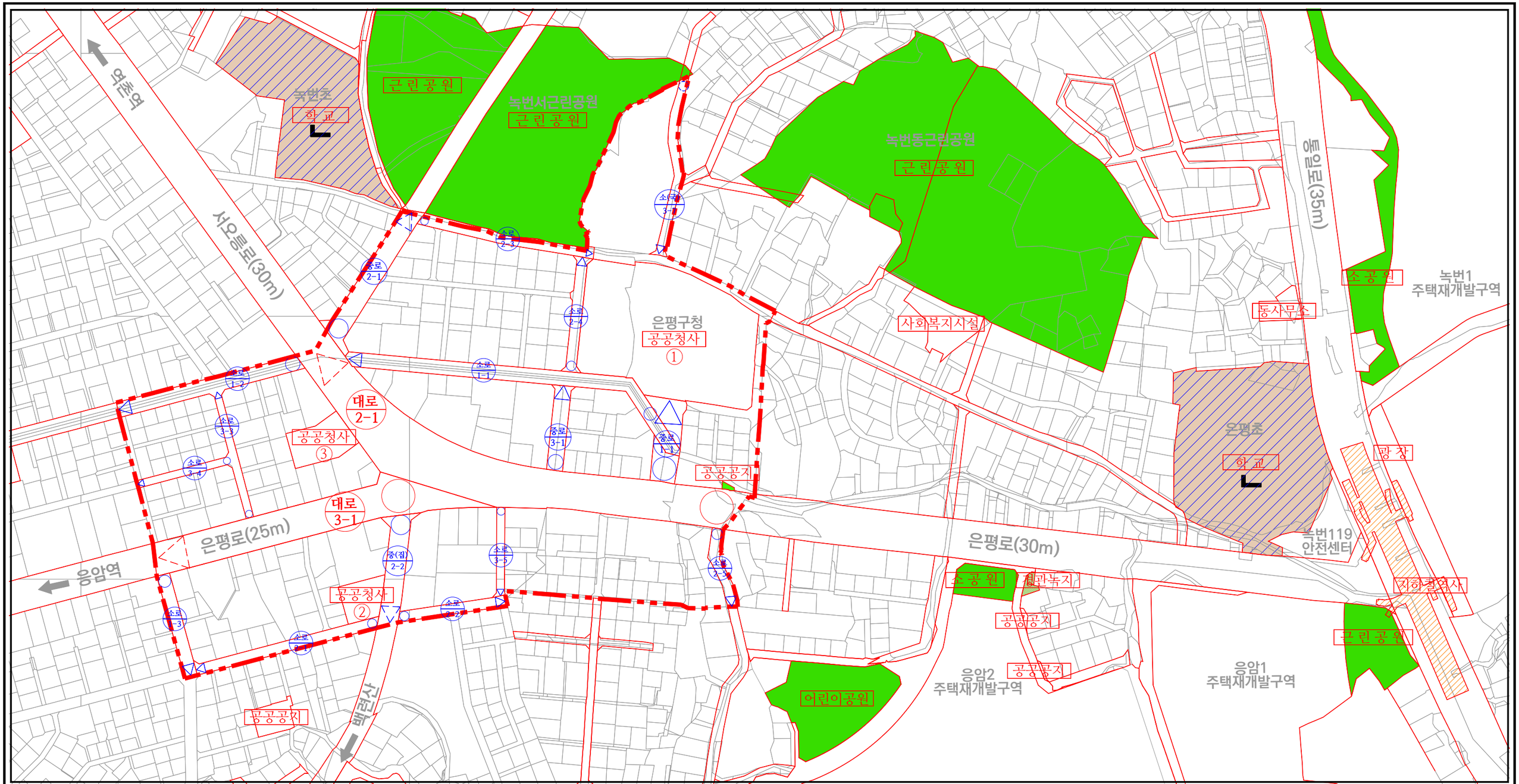
용도지역에 관한 결정(변경)도

- 지구단위계획구역
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역

Scale:1:3,000

0 20 50 100 150m

N



은평구청 주변 생활권 지구단위계획 재정비

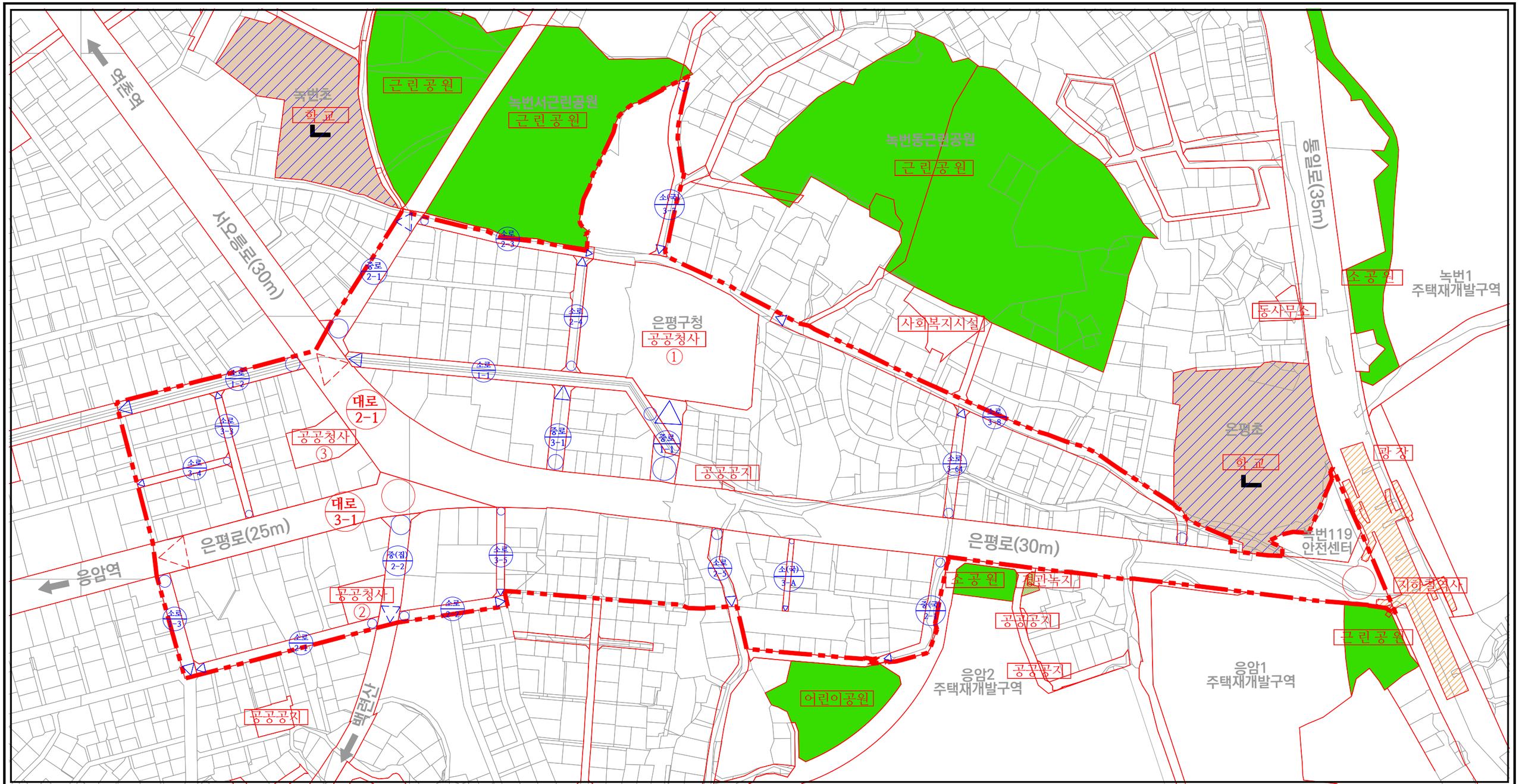
도시계획시설에 관한 결정(기정)도

- 지구단위계획구역
- 도시계획시설
- 도로(대로 이상)
- 도로(중로 이하)

Scale:1:3,000

0 20 50 100 150m

N



은평구청 주변 생활권 지구단위계획 재정비

도시계획시설에 관한 결정(변경)도

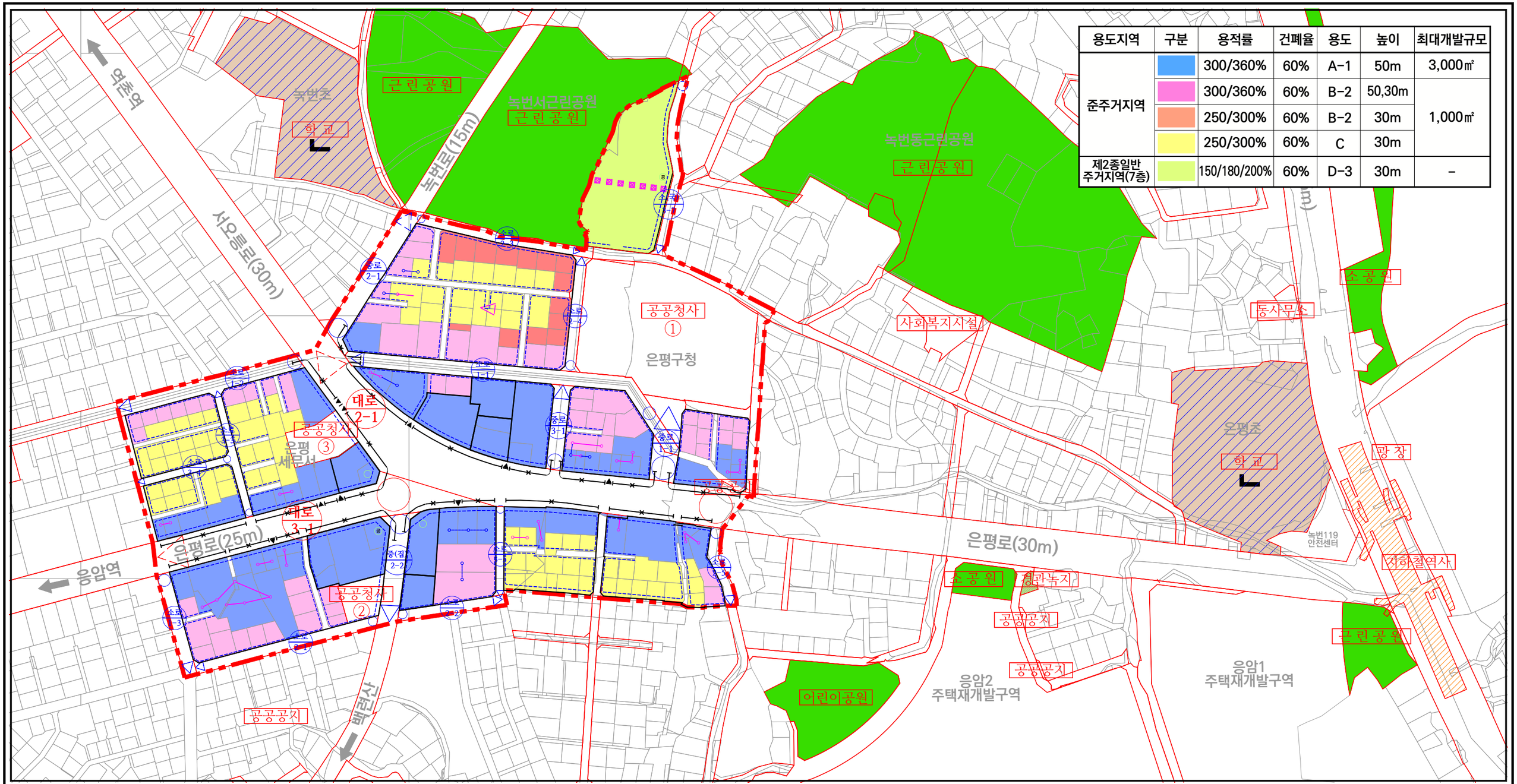
- 지구단위계획구역
- 도시계획시설
- 도로(대로 이상)
- 도로(중로 이하)

Scale:1:3,000

0 20 50 100 150m

N

용도지역	구분	용적률	건폐율	용도	높이	최대개발규모
준주거지역		300/360%	60%	A-1	50m	3,000㎡
		300/360%	60%	B-2	50,30m	1,000㎡
		250/300%	60%	B-2	30m	
		250/300%	60%	C	30m	
제2종일반 주거지역(7층)		150/180/200%	60%	D-3	30m	-



은평구청 주변 생활권 지구단위계획 재정비

획지및건축물에 관한 결정(기정)도

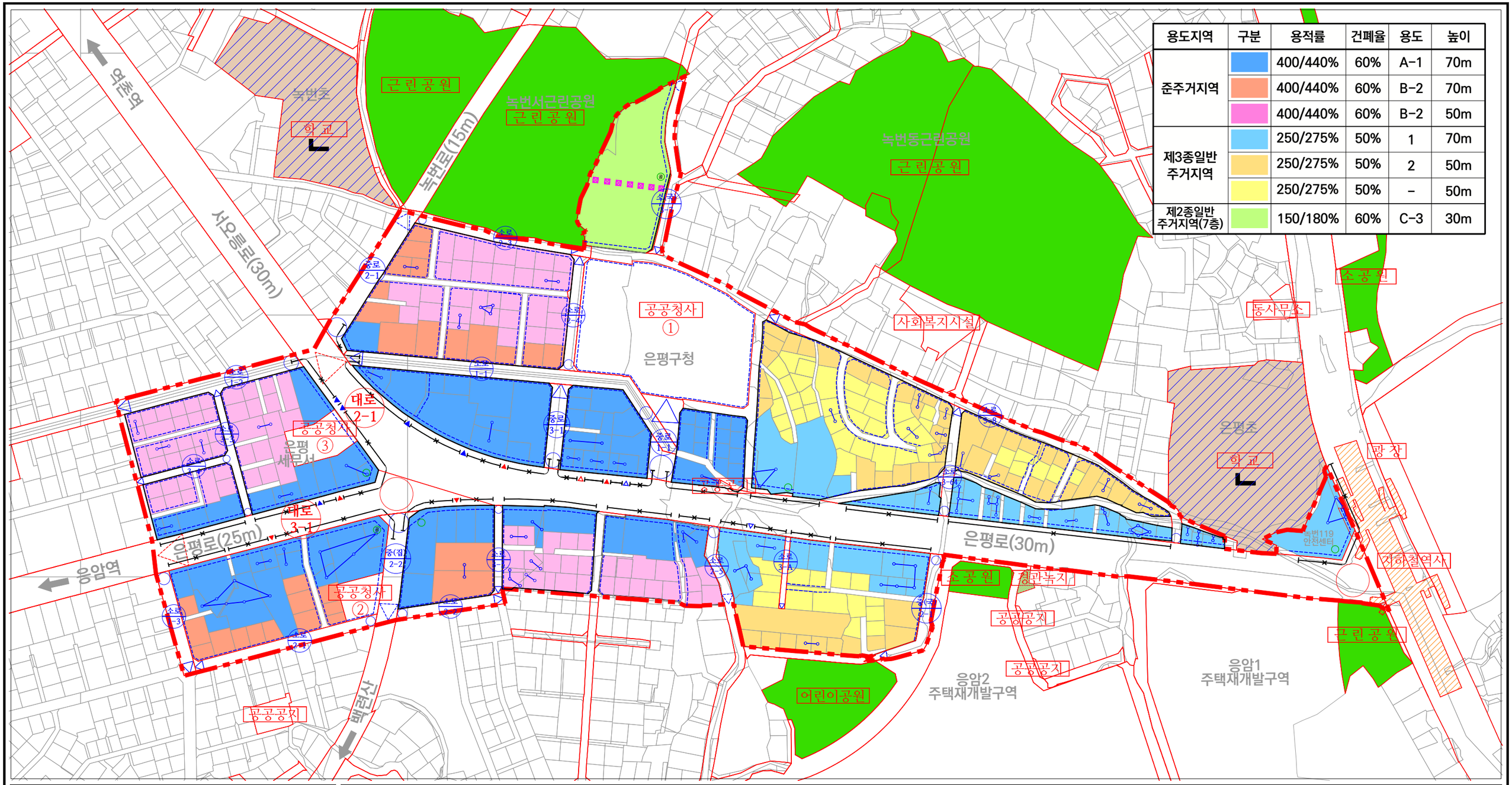
- 지구단위계획구역
- 도시계획시설
- 도로(대로 이상)
- 도로(중로 이하)
- 획지계획
- 건축한계선
- 공동개발(지정)
- 공동개발(권장)
- 공개공지
- 쌈지형공지
- 공공보행통로
- 차량출입불허구간
- 공동주차출입구
- 주차출입구(공동개발불가시)

Scale:1:3,000

0 20 50 100 150m

N

용도지역	구분	용적률	건폐율	용도	높이
준주거지역		400/440%	60%	A-1	70m
		400/440%	60%	B-2	70m
		400/440%	60%	B-2	50m
제3종일반 주거지역		250/275%	50%	1	70m
		250/275%	50%	2	50m
		250/275%	50%	-	50m
제2종일반 주거지역(7층)		150/180%	60%	C-3	30m



은평구청 주변 생활권 지구단위계획 재정비

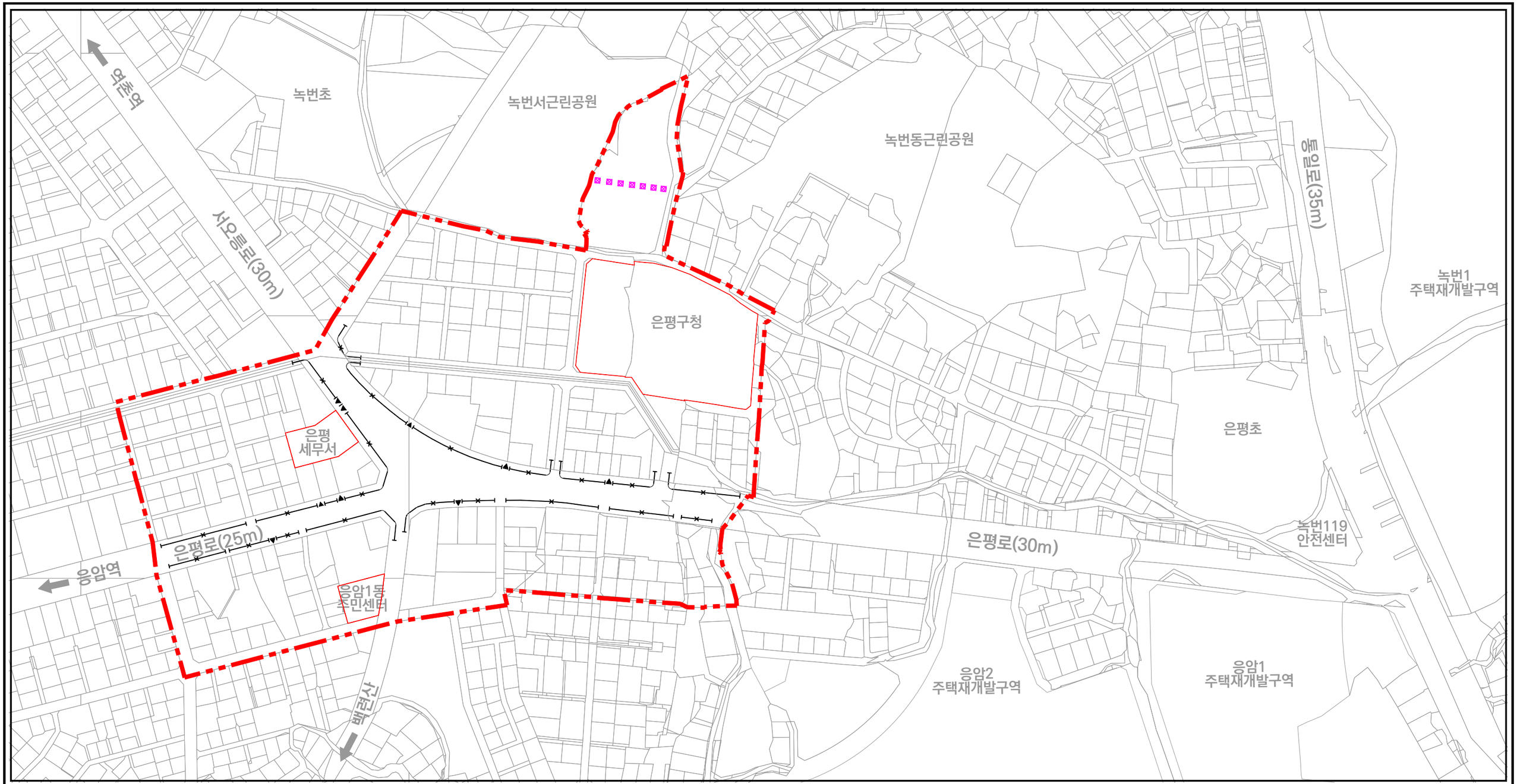
획지및건축물에 관한 결정(변경)도

- 지구단위계획구역
- 도시계획시설
- 도로(대로 이상)
- 도로(중로 이하)
- 획지계획
- 건축한계선
- 공동개발(지정)
- 공동개발(권장)
- 공개공지
- 쌈지형공지
- 공공보행통로
- 차량출입불허구간
- 공동주차출입구
- 공동주차출입구(공동개발불가시)
- 주차출입구
- 주차출입구(공동개발불가시)

Scale:1:3,000

0 20 50 100 150m

N



은평구청 주변 생활권 지구단위계획 재정비

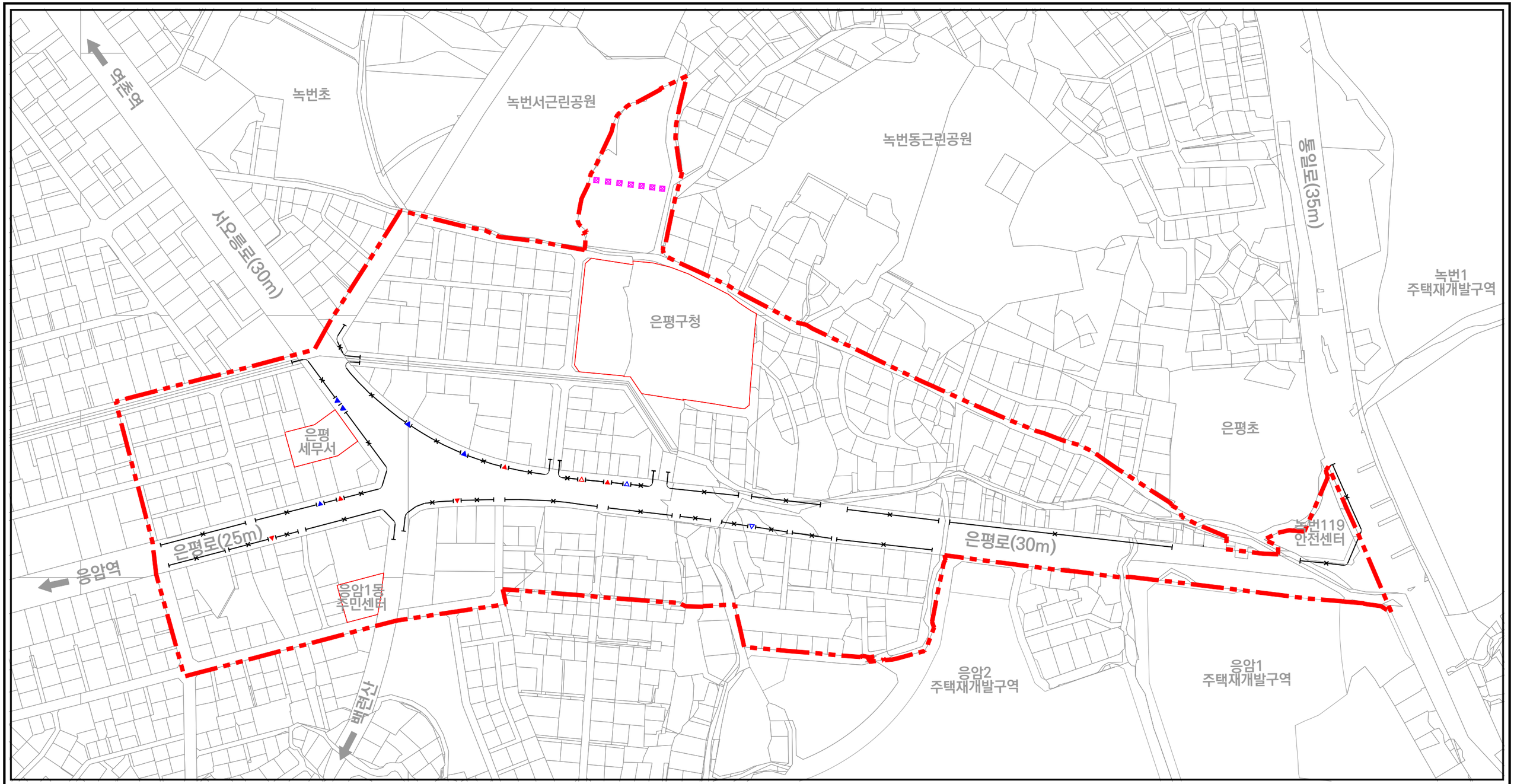
기타사항에 관한 결정(기정)도

- 지구단위계획구역
- 공공보행통로
- 차량출입불허구간
- 공동주차출입구
- 주차출입구 (공동개발불가시)

Scale:1:3,000

0 20 50 100 150m

N



은평구청 주변 생활권 지구단위계획 재정비

기타사항에 관한 결정(변경)도

- 지구단위계획구역
- 공공보행통로
- 차량출입불허구간
- 공동주차출입구
- 공동주차출입구(공동개발불가시)
- 주차출입구
- 주차출입구(공동개발불가시)

Scale:1:3,000

0 20 50 100 150m

N

Ⅳ 지구단위계획 시행지침

1 민간부문 지구단위계획 시행지침

2 공공부문 지구단위계획 시행지침

1 민간부문 지구단위계획 시행지침

※ 해당 시행지침은 서울특별시고시 제2012-283호(2012.10.25.)에 따라 결정된 사항을 기준으로 행정2부시장 방침 제123호(2022.05.04.)에 따라 전면 개정된 민간부문시행지침(전면개정)을 반영하여 변경함

제1장 총 칙

제1조 목적

민간부문 지구단위계획 시행지침(이하 '지침'이라 한다)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조(지구단위계획의 내용)의 규정에 따라 작성되는 "은평구청 주변 생활권 지구단위계획"의 민간부문에 적용하며, 이의 시행을 위하여 지구단위계획 결정조서 및 결정도에 표시된 내용 중 필요한 사항을 설명하고, 규제적 내용을 최소화하여 각 구에서의 자율적인 판단 및 원활한 운용을 도모하는 데 그 목적이 있다.

제2조 지침 적용의 기본원칙

① "민간부문 시행지침"은 건축물이나 대지 안의 공지 등 민간에 의하여 조성되는 시설과 관련된 행위에 적용된다. 〈신설〉

② 지침은 각 지구단위계획구역의 지역적 특성과 여건 등을 고려해서 창의적으로 계획을 수립하며 자치구의 자율적 판단에 따라 유연하게 적용되도록 한다. 〈신설〉

③ 지구단위계획구역 상 규제가 필요한 사항의 경우 결정도, 결정조서 등에 포함하여 고시할 수 있도록 주석, 적용예시 등을 통해 작성한다.

④ 지침의 각 항목들은 규제·권장의 구분 없이 작성하며, 관련 법령, 지침 등에 명확한 기준이 없는 사항에 대해 지구단위계획상 기준을 제시하여 지구단위계획 운용 시 혼선을 방지한다.

⑤ 지침 해석상 이견이 발생할 경우에는 구 도시·건축공동위원회 자문 등을 거쳐 구체적인 사항을 자치구청장이 자율적으로 판단을 할 수 있다. 〈신설〉

⑥ 지구단위계획의 작성도서(지구통합기본계획, 결정조서, 결정도, 시행지침, 계획설명서) 내용 간에 서로 상충하는 내용이 발생할 경우에는 결정도 및 결정조서를 우선 적용한다. 〈신설〉

⑦ 지침에 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 지구단위계획 수립지침을 비롯한 제반 관련 법규나 조례, 지침 등에 규정된 사항을 따른다.

⑧ 지침 내용이 관련법령 내용과 상이한 경우에는 현행 법령에서 허용하는 범위 안에서 본 지침을 우선적으로 적용한다.

⑨ 향후 관련법령 및 지침이 제·개정 또는 변경될 경우에는 제·개정 또는 변경된 법령 및 지침을 따른다. 다만, 지구단위계획으로 결정된 사항을 변경하고자 할 경우에는 별도의 지구단위계획 변경 절차를 이행하여야 한다.

⑩ 가구 및 획지계획 등의 변경에 의해 대지에 서로 상이한 지침이 적용될 경우에는 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 지침을 적용하고, 이면부로 위치가 변경되는 대지는 이면부 지침을 적용하며,

그 외의 경우에는 면적이 큰 대지에 적용되는 지침을 적용한다. 다만, 당해 지구단위계획 또는 운영지침에서 별도의 계획 또는 지침이 있는 경우에는 그러하지 아니한다.

⑪ 이 지침에서 정의하지 않은 용어로서 각종 법령에 정의된 용어는 그에 따르며, 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다. 〈신설〉

제3조 용어의 정의

본 지침에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. "지구통합기본계획"이라 함은 지구단위계획 수립 시 관련 상위계획에서 정한 육성 · 관리방향을 구역 차원에서 실현하기 위한 종합계획이며, 부문별 계획의 근거가 되는 계획으로 '미래상', '목표 및 전략', '지구통합 기본구상'으로 구성된 것을 말한다. 〈신설〉
2. "지구통합 기본구상"이라 함은 목표 및 전략을 실현하기 위한 공간구조, 차량 및 보행동선, 공지, 건축물 등에 관한 종합적 구상으로 공간구조 구상, 공공공간 구상, 3차원공간 구상, 지구특성화 구상으로 구성된 것을 말한다. 〈신설〉
3 "공간구조 구상"이라 함은 지구단위계획 구역 내 토지이용 구상으로 각 공간별 입지특성을 반영한 토지이용의 계획 · 조성 방향을 2차원적으로 표현하는 조닝 구상을 말한다. 〈신설〉
4. "공공공간 구상"이라 함은 구역 내 기반시설(도로, 공원 등)과 민간부지 내 공지(전면공지, 공개공지)등 구역 내 · 외부공간에 관한 종합구상으로 보행체계구상과 기반시설 구상으로 구성된다. 〈신설〉
5. "3차원공간 구상"이라 함은 공간구조 및 공공공간 구상에서 제시된 토지이용구상을 바탕으로 구역 내 건축물 중심의 건축유도 계획수립기준인 획지계획, 건폐율 및 용적률 계획, 높이계획, 건축물 배치 · 형태 및 경관계획의 기준을 설정하는 구상으로 3차원 도시공간 구상, 건축기본 구상, 주요부 입체적 정비구상으로 구성된다. 〈신설〉
6. "획지계획"이라 함은 계획적 목적을 달성하기 위하여 필지의 단독개발, 공동개발, 분할을 지정/권장하는 일체의 계획을 말한다. 〈신설〉
7. "가구"라 함은 도로로 둘러싸인 일단의 블록(block)을 말한다. 〈신설〉
8. "대지"라 함은 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 각 필지로 나눈 토지를 말하며, 「건축법 시행령」 제3조에 해당하는 토지는 둘 이상의 필지 또는 하나 이상의 필지의 일부를 하나의 대지로 할 수 있다. 〈신설〉
9. "최대개발규모"라 함은 건축 가능한 대지규모의 최대한도를 말한다.
10. "공동개발(권장)"이라 함은 강제조항은 아니지만 공동개발을 권장하는 경우를 말한다. 〈신설〉
11. "자율적 공동개발"이라 함은 가구 내에서 지구단위계획에서 정한 최대·최소 개발규모 범위에서 토지소유자가 자율적으로 공동개발을 추진하는 경우를 말한다. 〈신설〉
12. "필지 분할 가능선"이라 함은 필지 형태의 정형화 및 효율성 제고를 위해 하나의 필지를 둘 이상으로 분할하여 개발할 수 있도록 분할가능 위치를 권장한 선을 말한다. 〈신설〉
13. "불허용도"라 함은 관련법령의 규정에 의하여 허용되더라도 도시관리 등을 위하여 그 필지에서는 허용되지 않는 건축물의 용도를 말한다.

14. “권장용도”라 함은 관련법령에 저촉되지 않으면서 대장지역의 계획적 기능육성 등을 위하여 필요하다고 인정하여 권장된 용도를 말한다.
15. “건폐율”이라 함은 대지면적에 대한 건축면적(대지에 건축물이 둘 이상 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계로 한다.)의 비율을 말하며, 최대한도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따른 건폐율의 기준에 따른다. 〈신설〉
16. “기준용적률”이란 지구단위계획구역에서 「서울특별시 도시계획조례」 제48조, 제49조제3항, 제50조, 제51조제2항제2호의 용적률 범위 안에서 블록별, 필지별로 별도로 정한 용적률을 말한다.
17. “허용용적률”이란 지구단위계획을 통하여 정해지는 용적률로서 해당 지구단위계획에서 정한 사항을 이행하는 경우 제공되는 용적률과 기준용적률을 합산한 용적률을 말한다.
18. “상한용적률”이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 또는 「건축법」 등 다른 법률에 따른 용적률 완화 규정을 적용하여 추가로 부여되는 용적률을 기준용적률 또는 허용용적률과 합산한 용적률의 범위에서 별도로 정한 용적률을 말한다.
19. “최고높이”라 함은 용도지역, 블록별 평균높이, 구역특성 등 지역특성과 생활권계획, 지구통합기본계획에서 제시된 계획목표 등을 종합적으로 고려한 높이로 계획된 높이 이하로 건축하여야 한다.
20. “건축한계선”이라 함은 건축물의 지상 부분이 일정한 수직면을 넘어서 돌출되지 못하도록 정한 건축선을 말한다.
21. “전면공지”라 함은 건축한계선 등의 지정 및 기타 지구단위계획 도면에 표시되어 확보된 대지안의 공지로서 전면도로 경계선과 건축물 외벽면 사이의 대지 내 공지 중 공개공지 등 다른 용도로 지정되지 아니한 공지를 말한다.
22. “공개공지”라 함은 지역의 환경을 쾌적하게 조성하기 위하여 사유대지 안에 시민의 보행·휴식, 연속적 녹지공간 등을 조성하여 일반시민에게 상시 개방되는 대지안의 공지를 말한다.
23. “쌈지형 공지”라 함은 일반 대중에게 상시 개방되는 휴게공간 확보를 목적으로 지구단위계획으로 전면공지, 공개공지, 대지안의 조경 등을 소공원 형태로 보행결절점에 조성하는 공지를 말한다.
24. “침상형 공지”라 함은 지하철역사 등 시설과 연계하여 일반인의 이용이 상시 가능하도록 썬큰수법 등으로 조성된 옥외로 개방된 형태의 공지를 말한다. 〈신설〉
25. “공공보행통로”라 함은 일반인에게 상시 개방되어 보행자 통행에 이용될 수 있도록 대지 내 또는 건축물 내에 조성한 통로로, 지상부 설치 및 필로티형 등으로 설치·이용될 수 있는 통로를 말한다.
26. “대지안의 조경”이라 함은 「건축법」에 의해 면적 200㎡ 이상인 대지에 용도지역 및 건축물의 규모에 따라 설치되는 조경면적 및 설치기준을 말한다. 〈신설〉
27. “탑상형 건축물”이라 함은 주요 간선변 및 가각부 대지 내에서 도심 이미지를 제고하고, 충분한 오픈스페이스(공공보행통로, 녹지, 휴게공간 등) 확보가 가능하도록 건축물의 형태를 규정한 것으로 단변에 대한 장변의 비율이 2분의 1 이하이고 건폐율이 40% 이하인 건축형태의 건축물을 말한다.
28. “고층부 탑상형 건축물”이라 함은 고층부의 시각적 개발 확보 및 도시미관 증진을 위하여 당해 건축물의 층수가 10층이상이며 고층부(건폐율 40% 이하)의 층수가 저층부 층수 이상으로 건축된 건축물 형태를 말한다.
29. “건축물의 전면”이라 함은 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람들을 위한 주된 출입구를 설치하는 면을 말한다.

30. “투시형 셔터”라 함은 전체의 2분의 1 이상이 외부에서 내부로 투시가 가능하도록 제작된 셔터를 말한다.
31. “필로티 구조”라 함은 지상층에 면한 부분에 기둥, 내력벽 등 하중을 지지하는 구조체 이외의 외벽, 설비 등을 설치하지 않고 개방시킨 구조를 말한다.
32. “차량출입불허구간”이라 함은 도로에서 대지 안으로 차량출입이 불허되는 구간을 말한다.
33. “주차출입구”라 함은 대지안의 주차장으로 차량이 출입할 수 있도록 지정된 일정한 위치를 말한다.
34. “공동주차출입구”라 함은 둘 이상의 대지에 주차장 출입을 위하여 공동으로 설치하여 사용하는 차량 출입구를 말한다.

- 이 하 여 백 -

제2장 가구 및 획지에 관한 사항

제4조 단위대지

① 지구단위계획구역 내 건축 시 획지 및 공동개발이 지정되지 않은 기존의 필지는 대지 단위로 건축하여야 하며 다음 각호에 해당하는 대지 단위로 건축할 것을 권장한다.

1. 공동개발(권장)으로 계획된 일단의 필지
2. 최대개발규모 내에서 대지형태, 세장비 등 구역 특성을 고려한 자율적 공동개발을 하는 일단의 필지

제5조 최대개발규모

① 최대개발규모가 계획된 대지는 최대개발규모를 초과하여 건축할 수 없다. 부득이하게 최대개발 규모를 초과하여 건축하고자 할 경우에는 특별계획구역 지정 등 도시관리계획 변경 절차를 이행하여야 한다.

〈최대개발규모〉

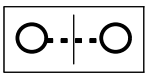
구 분	최대개발규모	비 고
간선부	가구규모 이내 자율적 공동개발	- 가구단위 초과 개발 시 특별계획구역으로 관리
이면부		

제6조 공동개발(권장)

① 공동개발(권장)이 계획된 필지는 계획된 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하여 건축할 것을 권장한다.

② 공동개발(권장) 계획과 다르게 개발 시 자율적 공동개발 기준을 적용하여 계획한다.

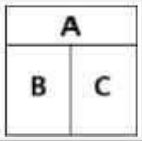
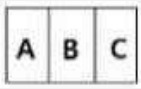
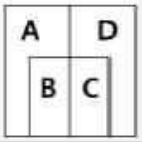
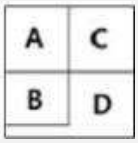
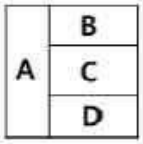
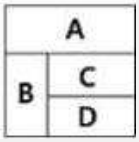
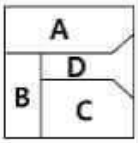
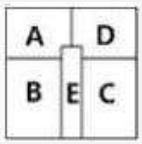
④ 도면표시

 공동개발(권장)

제7조 자율적 공동개발

① 자율적 공동개발이 계획되어 있는 필지는 최대개발규모 이내에서 자율적으로 공동개발 할 것을 권장한다.

② 자율적 공동개발 시 아래 예시를 참고하여 계획할 것을 권장한다.

자율적 공동개발 예시					
구분	허용	불허	구분	허용	불허
	• B+C • A+B+C	• A+B, A+C		• A+B • B+C • A+B+C	-
	• A+B • C+D • A+B+C+D	• A+D • B+C • A+B+C • B+C+D		• A+B, A+C • B+D, C+D • A+B+C+D	• A+C+D
	• B+C+D • A+B+C+D	• A+B, A+C, A+D • B+C • C+D		• A+C+D • B+C+D • A+B+C+D	• A+B, A+C • B+C, B+D
	• B+C • B+C+D • A+B+C+D	• A+B, A+D • B+D • C+D		• A+B, C+D • A+B+D+E • A+C+D+E • A+B+C+E+D	• A+B+E • A+D+E • C+D+E

※ 상기 적용예시는 일반적인 사항을 표기한 것으로서 실제 현황이 상기 예시와 일치하지 않는 경우에도 상기 기준을 토대로 자율적 공동개발 가능 여부를 판단하여야 한다.

③ 다음과 같은 경우에는 최대개발규모 이내의 자율적 공동개발이라 하더라도 공동개발이 불가하다.

1. 자율적 공동개발에 의한 대지의 형태가 지나치게 부정형하거나 세장비(단변과 장변의 비)가 1:3 이상이 되는 경우
2. 자율적 공동개발에 의해 인접 필지가 맹지가 되거나 부정형하게 되는 경우

④ 위 ②, ③항 적용에 대하여 판단이 어렵거나 필요성이 인정되는 경우 구역 특성, 여건에 맞게 구 도시·건축공동위원회 자문 등을 통해서 자치구청장이 자율적으로 판단할 수 있다.

- 이 하 여 백 -

제3장 건축물의 용도에 관한 사항

제8조 불허용도

① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「서울특별시 도시계획조례」 등 관계 법령에 의거 당해 용도지역에서 제한되는 건축물 및 시설 등은 입지를 불허하며, 관계 법령에 의해 허용되는 용도인 경우에도 본 지구단위계획에서 제시한 불허용도는 입지할 수 없다.

② 상이한 제한을 받는 둘 이상의 대지를 합병 또는 공동개발한 경우에는 폭이 넓은 도로에 면한 대지의 규정을 적용한다.

③ 도면표시

	A, B, C

불허용도

〈불허용도〉

구 분	계획 내용	비 고
A	• 단독주택 • 위험물저장 및 처리시설	-
B	• 제2종근린생활시설 중 안마시술소 • 위험물저장 및 처리시설	-
C	• 단독주택 • 공동주택(단, 기숙사 제외) • 제2종근린생활시설 중 안마시술소 • 위험물저장 및 처리시설	남도학숙

※ 건축법시행령 별표1[용도별 건축물의 종류]에 해당하는 용도
※ 확장구역은 「서울특별시 도시계획 조례」제29조에 따른 제3종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 외 용도에 대해 불허
※ 「교육환경법」제9조에 따른 교육환경보호구역 내 불허용도는 원칙적으로 불허

제9조 권장용도

① 지구단위계획구역의 특성 부여 및 토지이용 효율성 증대를 위하여 권장용도로 표시된 용도의 입지를 권장한다.

② 권장용도(전층)는 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 전체 연면적(지하층 포함, 주차장 등 공용면적 제외)의 20% 이상을 설치한 경우 당해 용도를 수용한 것으로 본다.

③ 권장용도(저층)는 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 저층(1~2층) 바닥면적(주차장 등 공용면적 제외)의 30% 이상을 설치한 경우 당해 용도를 수용한 것으로 본다.

④ 위 ②, ③항 적용에 대하여 지형적 여건상 지하층 전면이 도로에 접한 경우 해당층을 포함하여 연면적을 산정토록 한다. 〈신설〉

⑤ 권장용도의 준수에 따른 용적률 완화를 적용받아 건축된 건축물의 용도변경은 「건축법」 제19조(용도변경) 및 같은법 시행령 제14조(용도변경)의 규정에도 불구하고 본 지구단위계획에서 계획한 권장용도 범위 내에서 이루어져야 한다. 다만, 당해 건축물을 인센티브 받기 전 상태로 원상복구하거나, 건축허가 시 받은 인센티브에 상응하는 공공기여(지구단위계획구역 내 공공시설 기부채납) 또는 용적률 인센티브 항목 추가 준수에 대해 용도변경 시점에서 구 도시·건축공동위원회 자문을 거쳐 적정하다고 인정할 경우에는 예외로 한다.

⑥ 상이한 권장용도 적용을 받는 둘 이상의 대지를 합병 또는 공동개발한 경우에는 폭이 넓은 도로에 면한 대지의 규정을 적용한다.

⑦ 도면표시

	1, 2, 3

권장용도

〈권장용도〉

구 분	계획 내용	비 고
1	**〈전층〉** • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 판매시설 • 의료시설 • 교육연구시설 • 운동시설 • 업무시설(오피스텔 제외) • 제1종근생시설중 주민 진료·치료시설, 탁구장, 체육도장 • 제2종근생시설중 일반업무시설, 학원, 교습소, 직업훈련소, 주민체육활동시설	-
	〈저층〉 • 제1종근생시설중 소매점, 휴게음식점, 제과점 등 • 제2종근생시설중 휴게음식점, 제과점, 일반음식점 등	-
2	• 판매시설 • 업무시설(오피스텔 제외) • 제1종근생시설중 소매점, 위생관리시설, 휴게음식점, 제과점 등 • 제2종근생시설중 일반업무시설, 학원, 교습소, 주민체육활동 시설	-
3	• 교육연구시설 • 노유자시설 • 수련시설 • 업무시설 • 제17호 공장(제조업 제외)	남도학숙

※ 건축법시행령 별표1[용도별 건축물의 종류]에 해당하는 용도

제4장 건축물의 규모에 관한 사항

제14조 건폐율

① 본 지구단위계획구역 내의 건폐율은 「서울특별시 도시계획조례」 제54조(용도지역안에서의 건폐율)을 준용한다.

〈건폐율〉

구 분	건폐율	비 고
준주거지역	60% 이하	서울특별시 도시계획조례 제54조 준용
제3종일반주거지역	50% 이하	
제2종일반주거지역(7층 이하)	60% 이하	

② 도면표시

00% 이하	

건폐율

제15조 용적률

① 본 지구단위계획구역 내에서는 관련 법령상 규정된 용적률에도 불구하고 대지별로 규정한 용적률 범위 이하에서 건축하여야 한다.

〈용적률〉

구분	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
준주거지역	400% 이하	440% 이하	법적용적률 2배 이하	-
제3종일반주거지역	250% 이하	275% 이하	법적용적률 2배 이하	-
공공복합	150% 이하	180% 이하	200% 이하	남도학숙

② 2 이상의 용도지역이 걸쳐 있어 서로 다른 용적률을 적용받는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조를 따른다.

③ 도면표시

00/00% 이하	

기준용적률/허용용적률

제16조 용적률 완화 〈신설〉

〈허용용적률 산정〉

① 기준용적률과 용적률 인센티브의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.

② 허용용적률 인센티브 완화항목 및 산정기준 등은 다음과 같다.

〈용적률 인센티브〉

가. 허용용적률 인센티브 적용 유형

구분	용적률(%)			계획항목	비고
	기준	허용	차이		
유형1-1	400 250	440 275	40 25	지역맞춤형(지역특화용도, 가로지장물개선) 탄소중립(저영향개발, 신재생에너지)	간선부
유형1-2	400 250	440 275	40 25	지역맞춤형(지역특화용도, 가로지장물개선) 탄소중립(저영향개발, 신재생에너지)	이면부
유형5	150	180	30	획지, 공동개발, 권장용도, 건축한계선, 공개/쌈지형공지, 보행통로, 공동주차통로 및 출입구, 친환경	남도학숙 서울시고시제2012-283호 따름

- 이하여백 -

나. 허용용적률 인센티브 항목 및 세부기준

유형1-1) 준주거400%/440%, 3종일반주거 250%/275%, 인센티브량 40%, 25%(간선부)

구분		산정식	계수(α)	계수(α)		비고
				준주거	제3종	
지역맞춤형	지역특화용도	기준용적률 ×(특화용도면적/연면적)×α	1.000	24.0	15.0	정률
	가로지장물개선	기준용적률×α	0.050	20.0	12.5	정량
탄소중립	저영향개발	기준용적률×α	0.040	16.0	10.0	정량
	신재생에너지	기준용적률×α	0.040	16.0	10.0	정량

유형1-2) 준주거400%/440%, 3종일반주거 250%/275%, 인센티브량 40%, 25%(이면부)

구분		산정식	계수(α)	계수(α)		비고
				준주거	제3종	
지역맞춤형	지역특화용도	기준용적률 ×(특화용도면적/연면적)×α	0.750	18.0	11.3	정률
	가로지장물개선	기준용적률×α	0.068	27.0	16.8	정량
탄소중립	저영향개발	기준용적률×α	0.038	15.0	9.4	정량
	신재생에너지	기준용적률×α	0.038	15.0	9.4	정량

유형2) 2종일반주거150%/180%, 인센티브량 30%(남도학숙)

구분			완화기준	비고
건축물 용도	권장용도	전층권장	기준용적률×(권장용도면적÷건축연면적)×a	• 권장용도는 건축연면적에 20% 이상시 인정 - a = 0.2 - 업무시설인 경우 : a = 0.4
대지내 공지	공개공지	위치준수	기준용적률×0.1	• 위치지정시
		조성형태 및 규모 준수시	기준용적률×{(설치면적-의무면적)÷건축연면적}×a	• 피로티구조 : a = 0.5 • 개방형구조 : a = 1.2
	쌈지형, 침상형공지	위치준수	기준용적률×0.1	• 위치지정시
		조성형태 및 규모 준수시	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×a	• 피로티구조 : a = 0.5 • 개방형구조 : a = 1.2
	건축한계선	전면공지	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×1.2	
대지내 통로	보행통로	공공보행통로	기준용적률×(조성면적÷대지면적)×a	• 피로티구조 : a = 0.5 • 개방형구조 : a = 1.0
		보차혼용통로	기준용적률×(조성면적÷대지면적)×a	
환경 친화적 건축물	옥상녹화	준수시	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×0.3	• 서울시 옥상녹화기준 준수시
	중수도 또는 빗물이용시설	준수시	기준용적률×0.1	• 구체적인 설치방안이 있는 경우
	녹색주차장	준수시	기준용적률×0.05	• 서울시 기준 준수시
	자연지반 보존	준수시	기준용적률×(자연지반보존면적÷대지면적)×0.2	

주) 1. 단, 미관지구가 적용된 대지의 경우 용적률 인센티브 산정시 대지경계선으로부터 3m 후퇴부분을 제외한다.
2. 건축한계선은 건축법 규정에 의한 건축선을 확보하여야하는 경우 당해 부분에 대한 용적률 완화는 부여하지 아니한다.
3. 권장용도 및 연면적에 대한 면적 산정기준은 순수 당해 용도(전용면적)에 사용되는 면적을 기준으로 한다.
4. 옥상녹화는 전체지붕, 옥상 바닥 유효면적의 50%이상, 최소 45㎡이상 녹화하여야한다. 이때 옥상 바닥 유효면적이란 옥상 설비면적을 제외한 면적으로 한다.
5. 자연지반보존은 관련법규에 의해 확보해야하는 면적을 제외한 전체 바닥면적의 50%이상, 최소 45㎡이상 확보하여야 한다.
6. 녹색주차장은 법정주차대수의 10%이상이 녹색주차장으로 조성될 경우에 한하여 인센티브를 부여한다.(단, 지하주차장에 한함)

<상한용적률 산정>

① 건축주가 토지를 공공시설 등의 부지로 제공(기부채납의 경우에 한함)하거나 공공시설 등을 설치하여 제공(시설과 부지를 함께 제공하는 경우를 포함)하는 경우의 상한용적률은 「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」 제10조에 따라 산정한다.(다만, 본 지구단위계획에서 별도로 정할 경우 그 산식에 따른다.)

② 공공시설 부지 제공 등에 따른 상한용적률은 아래 기준에 따라 산정한다.

- 상한용적률 = 허용용적률 × (1+1.3×가중치×$\alpha_{토지}$ + 1.0×$\alpha_{현금·건축물}$) 이내
- 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률
- $\alpha_{토지}$: 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율
  (※ 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함)
- $\alpha_{건축물}$: 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

※ 기타 자세한 사항은 「서울특별시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」을 따름

③ 임대주택 건립 시 상한용적률 인센티브는 관련 법률 및 조례, 「공동주택 건립형 지구단위계획 수립기준」, 「역세권 공공임대주택 건립 및 운영기준」, 「준주거지역 용적률계획 일괄 재정비(서울특별시 고시 제2019-313호)」 등 관련 기준에 따른다.

④ 지하철출입구 또는 환기구를 건물 또는 대지내 설치하여 기부채납하거나 구분지상권을 설정하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조(용도지역 안에서의 용적률) 제1항의 해당 용도지역 용적률의 범위 안에서 「서울특별시 도시계획조례」 제51조제2항에 따라 완화할 수 있다.
다만, 허용용적률 인센티브와 중복하여 적용할 수 없다.

⑤ 「건축법」에 따른 공개공지 등 설치에 따른 인센티브 산정은 「서울특별시 건축조례」 제26조제3항제1호에 따르되, 같은 조 제1항제2호에서 정한 의무면적을 제외하며, 완화범위는 법적용적률의 1.2배 이내로 한다.

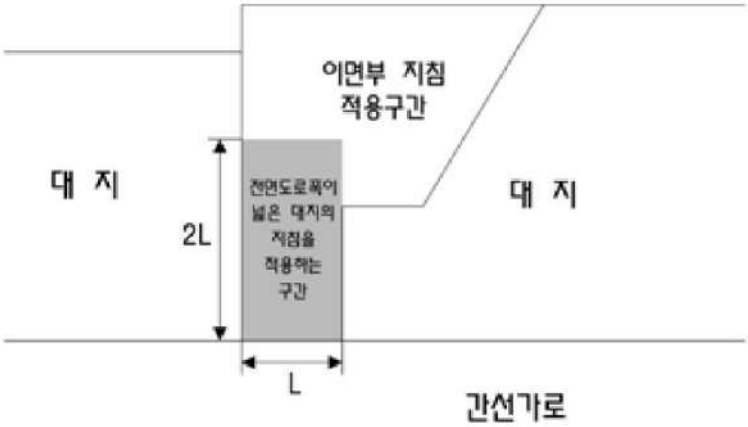
⑥ 서울시 녹색건축물설계기준에서 정한 친환경건축물 의무 인증을 초과 획득한 건축물에 한하여 용적률을 완화할 수 있다.(단, 정비사업, 역세권사업, 사전협상제도 등 정책사업 추진을 위해 별도의 용적률 상향 및 공공기여 방안(기준)을 갖고 있는 사업은 해당 계획기준에 따른다.)

1. 친환경 건축물 인증에 따른 상한용적률 적용은 서울시 녹색설계기준을 따르며, 해당기준 및 관계 법령의 개정 시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따른다.
2. 친환경 상한용적률은 지구단위계획구역 내 공공시설 등의 설치가 충분하다고 인정되는 경우 지구단위계획의 결정(경미한 변경)을 통해 적용 가능하며, 인센티브 적용을 위한 지구단위계획 결정 전 지역내 필요 기반시설(임대주택 포함)에 대한 상위 및 관련계획 부합 여부를 확인하여야한다. 또한 세부적인 사항에 대해서는 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영 기준 및 매뉴얼」 Ⅱ-3-8의 친환경 항목 적용시 상한용적률 인센티브 기준을 따른다.
3. 친환경 상한용적률 적용을 위해서는 건축물에 대한 준공·사용승인·사용허가 신청 시에 관련 인증등급 등 증비서류를 제출하여야 한다.

제17조 최고높이

① 지구단위계획구역 내에서는 지구단위계획으로 지정된 최고높이 이하로 건축물을 건축하여야 한다.

② 상이한 높이규제를 받는 2 이상의 대지를 합병 또는 공동개발 할 경우에는 전면도로 폭이 넓은 가로에 접한 길이를 폭으로 하여 가로변으로부터 수직방향으로 가로에 접한 길이의 2배 이내에 한하여 전면도로 폭이 넓은 대지(B)의 지침 적용하며, 그 외 부분은 이면부 지침을 적용한다.
단, 이면부 적용 면적이 전체대지면적의 10% 이하일 경우는 전면도로 폭이 넓은 대지 지침을 적용한다.

높이 적용 예시	
	

③ 도면표시

	00m(00m) 이하

최고높이(완화높이)

제18조 높이 완화 〈신설〉

① 지구단위계획구역 안에서 건축물을 건축하고자 하는 자가 그 대지의 일부를 공공시설부지로 제공하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조 의하여 당해 건축물의 최고높이를 완화하여 적용할 수 있으며, 아래 기준에 따라 산정한다.

- 완화높이 = 최고높이 × (1+공공시설부지로 제공하는 면적 ÷ 당초의 대지면적) 이내

② 공공시설부지 제공 등에 따른 상한용적률과 중복·적용하여 완화한다.

- 이하여백 -

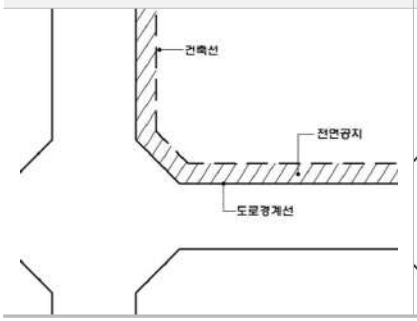
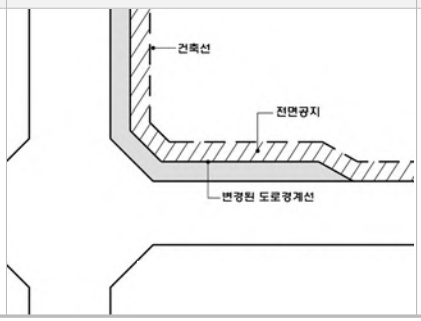
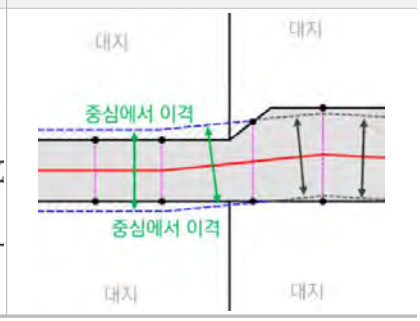
제5장 건축물의 배치 및 형태 등에 관한 사항

제19조 건축한계선

① 건축한계선이 지정된 대지에서는 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 건축한계선의 수직면을 넘어서 건축할 수 없다. 다만, 지하철출입구 또는 환기구 등을 건물 또는 대지 내에 설치하는 경우에는 당해 시설물은 제외한다.

② 향후 개별 교통영향평가 등 기타의 사유로 도로경계선이 변경될 경우, 변경된 도로경계선을 기준으로 결정도에 지정된 폭원만큼 건축한계선이 지정된 것으로 간주하며 이 경우 건축한계선에 대한 경미한 변경에 따른 절차를 적용한다. 〈신설〉

③ 현황도로(지목도로)의 폭이 좁아 통행이 원활하지 못한 경우, 지목 상 도로의 중심선으로부터 양측으로 지정된 폭만큼 이격하여 적용한다. 〈신설〉

도로경계선 변경 적용예시		도로중심선에서 건축한계선 적용예시
금번 지구단위계획 결정도	향후 도로경계선 변경 시 적용	적용 예시
		

④ 건축한계선에 의해 후퇴된 부분에는 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행의 통행에 지장을 주는 일체의 지장물을 설치할 수 없다.

⑤ 건축한계선 후퇴로 발생하는 전면공지는 민간부분 시행지침 제24조(전면공지) 기준에 따라 개발주체가 조성한다. 〈신설〉

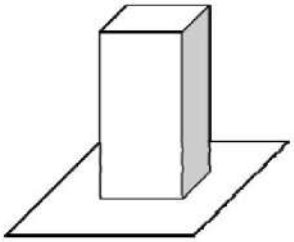
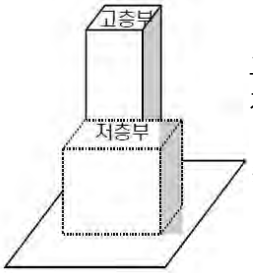
⑥ 도면표시

- - - - - - 건축한계선

제20조 건축물의 형태

① 탑상형 건축물/고층부탑상형 건축물

1. 간선도로(은평로, 서오릉로)변에 면한 건축물은 도심 이미지 제고 및 충분한 오픈스페이스 확보를 위해 건축물을 탑상형 및 고층부 탑상형 건축물로 건축할 것을 권장한다.
2. 탑상형 건축물은 장변에 대한 단변의 비율이 1/2 이상이고 건폐율 40% 이하로 건축할 것을 권장하며, 10층 이상의 건축물의 경우에는 고층부의 층수가 저층부 층수 이상으로 건축하며 그 부분의 건폐율을 40% 이하로 건축할 것을 권장한다.

탑상형 건축물 예시	
탑상형 건축물	고층부 탑상형 건축물
 건폐율 40% 이하	 고층부 건폐율 40% 이하 저층부 건폐율 계획에 따름 ※ 고층부의 층수는 저층부 층수 이상이어야 함

② 투시벽 및 투시형 셔터

1. 간선도로에 면한 건축물은 1층 전면 벽면적의 50% 이상을 투시벽으로 처리하여야 한다. 단, 구 도시·건축공동위원회 자문을 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.
2. 간선도로에 면한 건축물의 1층 셔터는 투시형 셔터를 사용하여야 한다.

③ 1층 바닥높이

1. 간선도로에 면한 건축물의 1층 바닥 높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인이나 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 해야 한다. 경사지의 경우, 접한 보도 또는 도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 한다.

③ 개구부

1. 연접 대지에 기존 건축물들이 있을 경우 신축건물의 1층 개구부 높이는 기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화를 이루어야 한다.
2. 간선도로에 면한 건축물의 1층 전면은 동일한 용도(점포) 1개당 2개소 이상의 출입구를 설치할 수 없다.
3. 간선도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 벽면을 도로에 노출하여서는 아니된다. 단, 벽면에 조명, 벽화 등 장식적 처리를 하여 당해 도시·건축공동위원회의 자문을 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정을 받은 경우에는 그러하지 아니한다.

제21조 건축물의 외관

① 외벽면의 통일성

1. 지구단위계획구역 내 건축물은 모든 외벽면의 의장, 재료, 색채에 있어 주변 건물과의 조화를 유지하고, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우 재료들간의 조화를 고려할 것을 권장한다.

② 측면 이격공지의 처리

1. 간선도로에 면한 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m 미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격공지는 조경, 담장, 문 등으로 차폐할 것을 권장한다. 그 외 3m 이상의 이격공지는 보행자를 위한 공개공간으로 조성할 것을 권장한다.
2. 이때 담장, 문, 자하층 출입구 등은 건물의 벽면과 조화되는 재료를 사용하여야 한다.

③ 야간경관조명

1. 지구단위계획구역 내 건축물은 쇼윈도 및 건축물 외부에서 1층 전면을 투사하는 야간조명 등을 설치를 권장한다.

2. 간선도로에 면한 대지에 10층 이상 신축 또는 증개축되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 상향식 야간조명 등의 설치를 권장한다.
3. 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명 등의 설치를 권장한다.

④ 건축설비의 노출

1. 간선도로에 면한 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출하여 설치하지 않을 것을 권장한다.
2. 에어컨 실외기 등의 설치 시에는 '건축물의 설비기준 등에 관한 규칙'에 따른다. 〈신설〉

제22조 옥외광고물

① 지구단위계획구역 내 모든 옥외광고물의 설치는 「옥외광고물 등 관리법」 및 「서울특별시 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례」, 「서울특별시 은평구 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례」 등 관련 기준을 준수하여야 하며, 해당 기준이 제·개정 또는 변경될 경우 변경된 기준을 적용한다.

② 상기 제1항에서 정하지 아니한 사항은 '서울시 옥외광고물 가이드라인' 등을 준수하며, 해당 기준이 제·개정 또는 변경될 경우에는 변경된 기준을 준수한다.

제23조 기타사항

① 지구단위계획구역내에 담장을 설치할 경우에는 식재 담장 또는 투시형 담장으로 설치할 것을 권장한다.

② 옹벽을 설치할 경우에는 자연석 또는 조경석을 사용하여 계단식으로 조성하되 가능한 개방적으로 보이게 할 것을 권장한다.

③ 건축물 신축 시 「서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침」의 생태면적률을 적용하며, 관계 법령·지침의 제·개정 또는 변경될 경우에는 제·개정된 관계 법령·지침을 준수한다. (당초)제22조 생태면적률

- 이하여백 -

제6장 대지안의 공지에 관한 사항

제24조 전면공지

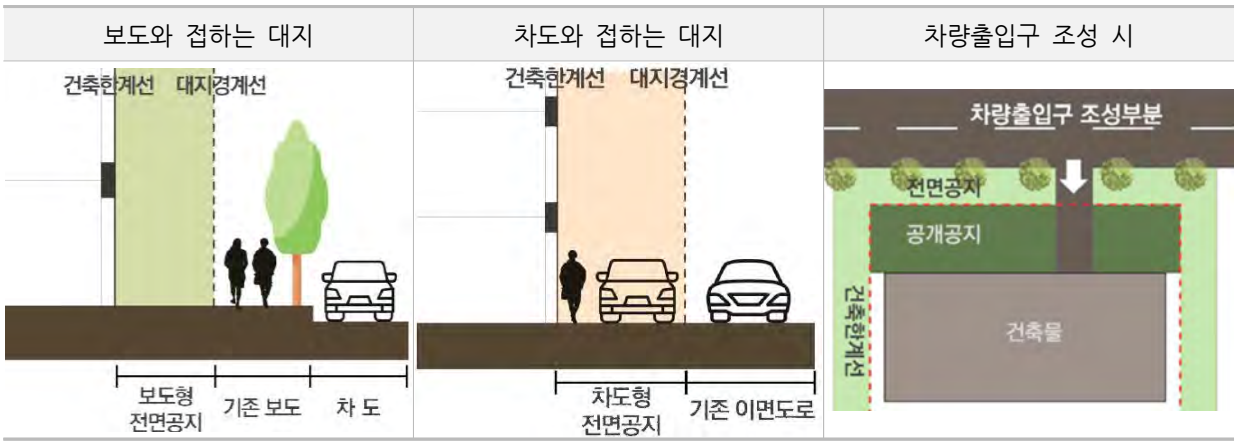
① 전면공지는 보도형 전면공지와 차도형 전면공지로 구분하며 건축물의 신축 시 개발주체가 조성한다.

1. 보도형 전면공지 : 보도 및 보행로와 접하는 전면공지는 보행자 통행이 가능한 구조로서 보도 기능을 담당할 수 있도록 조성한다.
2. 차도형 전면공지 : 보도가 없는 도로에 접하는 전면공지는 차량 및 보행자 통행이 가능한 구조로서 차도 및 보도의 기능을 담당할 수 있도록 조성한다.

② 조성지침

1. 차도형 전면공지는 연접한 차도와 단차 없이 조성하되, 보도형 전면공지는 차도와 단차를 두어 조성한다. 다만, 보행자우선도로 등 현황 여건에 따라 보도형 전면공지는 단차 없이 계획할 수 있다.
2. 전면공지 공작물, 담장, 계단, 주차장, 화단, 데크, 물품 적치 등 영업과 관련된 시설물, 이동식 시설물 등 차량 및 보행자의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없다. 다만, 차량 진·출입 금지를 위하여 차량 진·출입로(차량출입구)와 접하는 곳에 볼라드·돌의자·수목 등을 설치·식재하도록 하는 때, 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철출입구 또는 환기구 등을 설치하는 때, 자치구청장이 보행자의 편익 또는 가로미관 향상을 위하여 공간이용계획을 수립하여 구 도시·건축공동위원회 심의를 거친 때 등 자치구청장이 그 필요성을 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
3. 포장패턴은 공공부문의 포장패턴을 우선 준용하고 개별포장 선정 시 인접 지역의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며, 바닥은 내구성이 있는 재료로 포장토록 한다.

③ 전면공지 일부는 차량 진출입로(차량출입구)로 조성할 수 있다.

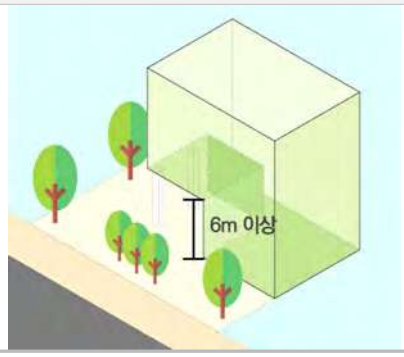


제25조 공개공지

① 공개공지를 설치하여야 하는 대상 건축물 및 면적, 설치 및 관리 등에 관한 규정은 「건축법」 제43조(공개공지 등의 확보) 및 같은법 시행령 제27조의2(공개공지 등의 확보), 「서울특별시 건축조례」 제26조(공개공지 등의 확보)를 적용한다.

② 공개공지의 위치를 지정한 대지의 경우 위 ①항에 의해 설치되는 공개공지를 지정된 위치에 설치하여야 한다.

③ 공개공지 위치가 정해지지 않은 경우에는 당해 대지와 접한 도로 중 가장 넓은 도로변 또는 당해도로 가각부, 보행결절점 주변에 설치하여야 한다. 다만 인접부지에 공원, 광장, 쌈지형공지, 공개공지 등의 오픈스페이스 및 공공보행통로가 조성된 경우에는 당해시설과 연계하여 설치하도록 한다.

쌈지공원 형태	필로티 형태
	

④ 공개공지의 구체적 조성방식은 「공개공지 설치 가이드라인(2015, 건축기획과)」 등을 준수하여 조성한다. <신설>

⑤ 상기 지침에 따라 공개공지를 설치한 대지(자율적으로 조성한 대지 포함)는 본 지구단위계획에서 정한 용적률 등의 완화가 부여된다. 다만, 의무적으로 설치하는 공개공지 면적은 용적률 등의 완화 대상에서 제외된다.

⑥ 도면표시

공	공개공지(위치지정)

제26조 쌈지형(침상형)공지

① 쌈지형공지의 위치를 지정한 대지의 경우 지정된 위치에 일체형으로 조성하여야 하며 보도와 단차를 두지 않고 연속하여 조성하여야 한다.

② 「건축법」 제43조의 대상이 아닌 건축물이 건립되는 대지 중 쌈지형 공지를 조성하고자 하는 경우 당해 대지와 접한 도로 중 가장 넓은 도로변 또는 당해도로 가각부, 보행결절점 주변에 배치하는 것을 원칙으로 하며, 제24조의 전면공지를 제외한 건축가능 면적이 500㎡로 이상인 경우는 쌈지형 공지 설치를 권장한다.

③ 쌈지형 공지는 최소폭원 4m, 최소면적 25㎡ 이상의 규모로서 「서울특별시 건축조례」 제25조(식재 등 조경기준)에 따라 조성한다.

④ 필로티 구조의 쌈지형 공지일 경우 필로티 구조의 유효높이는 지상 6m 이상이어야 한다.

⑤ 상기 지침에 따라 공지를 설치한 대지(자율적으로 조성한 대지 포함)는 본 지구단위계획에서 정한 용적률 등의 완화가 부여된다.

⑥ 지하철 출입구 등 공공지하공간과 연접한 대지의 공지는 침상형 설치를 권장한다.

⑦ 침상형 공지와 접하는 건축물의 지하층 공간은 휴게음식점, 판매시설 용도와 투시형 벽면(셔터) 설치를 권장한다.

⑥ 도면표시

쌈	쌈지형(침상형)공지(위치지정)

제27조 대지안의 조경 〈신설〉

① 대지안의 조경을 설치하여야 하는 대상 대지면적 및 건축물, 조경면적, 식재기준, 조경시설물의 종류 및 설치방밥 등은 「건축법」 제42조(대지의 조경), 같은법 시행령 제27조(대지의 조경), 「서울특별시 건축조례」 제24조 (대지안의 조경) 및 제25조(식재 등 조경기준) 등을 따른다.

② 다음 각 호의 경우에는 대지안의 조경을 차폐형으로 조성을 권장한다.

1. 화물 적재 공간이나 쓰레기하차장 등 환경을 저해하는 시설물이 건물 혹은 구조물에 의해 차폐되지 않고 전면도로에 노출된 경우
2. 폭 20m 이상 도로에 면하여 주차장을 설치하는 경우

③ 인접부지 대지 경계부에 조경이 설치되어있는 경우 담장 설치 등을 통한 공간적 분리가 되지 않도록 조성할 것을 권장한다.

제28조 공공보행통로

① 공공보행통로(이하 대지내 통로라 한다.)가 지정된 대지는 24시간 일반인이 통로로 이용항 수 있도록 조성하여야 한다.

② 대지내 통로는 단차가 없이 연속적으로 조성하여야 하며, 보도 혹은 도로와 접하거나 연접대지와 공동으로 설치하는 경우도 단차를 두어서는 아니 된다. 또한 통로 내에 공작물, 담장, 계단, 주차장, 화단, 데크 물품 적치 등 영업과 관련된 시설물, 이동식 시설물 등 차량 및 보행자의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없다.

③ 대지내 통로로 연결되는 양측도로에 고저차가 있을 경우 경사로로 처리하여야 한다.

④ 대지내 통로의 포장은 보행자의 통행에 불편이 없는 재료 및 포장을 하여야 하며, 야간통행에 안전을 도모할 수 있도록 야간조명의 설치를 권장한다.

⑤ 대지내 통로의 최소폭은 4m 이상으로 조성하여야 하며, 필로티 구조로 설치할 경우 높이를 6m 이상 확보하여야 한다.

⑧ 도면표시

	공공보행통로

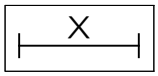
제7장 교통처리 등에 관한 사항

제29조 차량출입불허구간

① 간선도로에서 대지로의 직접 차량출입은 지구단위계획에서 정한 차량출입불허구간에서는 허용되지 아니한다.

② 간선도로에서 대지로 차량출입이 허용된 대지가 공동개발 등으로 인하여 이면부로의 출입이 가능하게 될 경우 간선도로에서 차량출입은 허용되지 아니한다. 다만, 당해 대지 여건상 필요성이 인정될 경우 구 도시·건축공동위원회 자문(필요시 심의)를 거쳐 간선도로에서 차량출입을 허용할 수 있다. 〈신설〉

③ 도면표시



차량출입불허구간

제30조 주차출입구 〈변경〉 (당초)제26조 공동주차출입구

① 주차출입구가 지정된 대지로의 차량 출입은 주차출입구가 표시된 부분에서 이루어져야 한다. 〈신설〉

② 주차출입구에는 담장, 계단, 화단 등 기타 차량출입에 지장을 주는 일체의 장애물을 설치할 수 없다.

③ 대지 내 주차를 위한 경사면 또는 구조물을 설치하는 경우 시작점(경사로의 시작점 또는 카엘리베이터의 입구)은 건축선후퇴 부분을 침범하지 않아야 한다. 〈신설〉

④ 주차출입구간이 표시되지 않은 대지 중 두 변 이상이 도로에 접한 대지의 주차출입구는 접하는 6m 이상의 도로 중 폭이 가장 좁은 도로에 주차출입구를 설치하여야 한다. 그 외 경우는 관련 법규 및 조례에 따른다.

⑤ 공동주차출입구가 계획된 대지는 조성 시 「주차장법」에 의한 출입구 조성기준에 부합하여야 하며, 대지 경계선에서 각각 3m 이상씩 후퇴하여 전체 폭이 최소 6m 이상 되는 공동주차출입구를 조성하여야 한다. 다만, 건축 시기 차이로 인하여 공동주차출입구의 공동 조성이 곤란할 경우 우선적으로 개발되는 대지는 개별주차출입구를 연접대지와 공동으로 조성이 가능하도록 계획하여 향후 연접 대지 개발 시 공동주차출입구로 사용하여야 한다. 〈신설〉

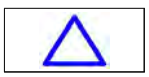
⑥ 공동개발(권장)이 계획된 대지의 공동개발 미이행에 따라 차량출입이 필요한 경우에는 공동개발 불가 시 기준에 따른다. 〈신설〉

⑦ 도면표시

공동주차출입구

공동개발 불가 시 주차출입구

공동주차출입구


공동개발 불가 시 주차출입구

제31조 주차장 설치방식 〈변경〉 (당초)제28조 공동주차장의 설치 등

① 주차장은 보행 및 차량동선의 단절을 방지하고 토지의 효율적인 활용 및 주차장 설치의 경제성 확보를 위해 연접대지와의 공동주차장 설치를 권장한다. 특히, 접근성이 양호한 대지와 그러하지 못한 대지와의 적극적인 공동주차장 설치를 권장한다.

② 공동주차장을 설치하는 경우에는 건축계획 수립 시 해당되는 대지별 주차대수에 대하여 명시하여야 한다. 〈신설〉

③ 지상부 주차장의 경우 투수가 될 수 있는 잔디주차장 등 친환경적 주차장으로 조성토록 권장한다.

④ 인접대지와 공동주차장의 설치 및 친환경적 주차장으로 조성할 경우 본 지구단위계획에서 정한 용적률 완화가 부여된다.

⑤ 화물조업시설의 경우 주차장의 설치는 다음의 기준에 따른다.

〈화물조업시설 주차장 설치기준〉

구 분	주차장 설치 기준	비 고
근린생활시설	연면적 4,000㎡ 당 1면	
판매시설	연면적 2,000㎡ 당 1면	
업무시설	연면적 4,000㎡ 당 1면	

※ 기타 화물조업시설 설치기준은 건축허가 당시 관계법령에 의함

- 이하여백 -

제8장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제38조 기존 건축물에 대한 지구단위계획 및 시행지침의 적용

기존 건축물의 신축, 증축, 개축, 재축, 대수선, 이전, 용도변경 및 리모델링으로 건축허가(사업계획 승인) 등에 관한 본 지구단위계획 및 운영지침의 적용은 다음과 같다.

① 기존 건축물을 증축하는 경우, 기존 건축물의 철거 또는 증축되는 연면적이 기존건축물 연면적의 50%를 초과하거나 증축면적이 500㎡를 초과하는 경우에는 해당 건축물을 신축과 동일하다고 보고 본 지구단위계획 및 시행지침을 적용하여야 한다. 다만, 기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50% 이내로서 500㎡ 이내인 경우에는 구 도시 · 건축공동위원회의 자문을 거쳐 완화여부를 결정토록 하되, 증축되는 면적이 50㎡ 이내인 경우 구 도시 · 건축공동위원회의 자문을 생략할 수 있다.(기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적은 동별 및 누계로 산정한다).

② 기존 건축물의 개축 및 재축의 경우에는 개축 및 재축하는 당해 부분, 이전의 경우에는 이전하는 부분에 대하여 본 지구단위계획 및 시행지침을 적용하여야 한다.

③ 기존 건축물에 대한 대수선의 경우에는 본 지구단위계획 및 시행지침 중 건축물의 형태에 관한 사항을 적용하여야 한다.

④ 용도변경을 하고자 하는 경우 당해 부분의 용도계획은 본 지구단위계획에 적합하여야 한다.

⑤ 개보수(리모델링)의 경우 위 규정에도 불구하고 구 도시 · 건축공동위원회의 자문에서 본 지구단위계획 및 운영지침의 일부 또는 전부의 적용여부를 결정한다.

제39조 지구단위계획구역 내·외의 토지를 하나의 대지로 하여 건축하는 경우 〈신설〉

지구단위계획구역 내·외의 토지를 하나의 대지로 하여 건축하는 경우는 다른 법률에 저촉되지 않는 한 전체 토지에 대하여 본 지구단위계획 및 운영지침을 적용한다. 다만 구역 외의 필지에 대해 지구단위계획을 적용하는 것이 불합리하거나 동 건축으로 인해 지구단위계획의 변경이 필요하다고 판단되는 경우에는 지구단위계획 변경을 선행토록 한다.

제40조 지구단위계획으로 정하는 경미한 변경

① 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 입안) 제4항, 「서울특별시 도시계획조례」 제19조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등)등의 규정에 의한다.

② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조 제4항 제9호 규정에 의해 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같다.

1. 대지의 분할 · 교환에 관한 사항
2. 대지안의 공지의 위치변경 및 조성방법의 변경
   - 공개공지, 쌈지형공지, 대지내통로의 위치, 성격 및 조성방법 변경(신설, 폐지 포함)
3. 구역과 연접한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)

4. 필지분할가능선의 변경 <신설>
5. 지구단위계획 민간부분, 공공부분 시행지침에 관한 사항(단, 도시관리계획으로 결정(변경)되는 사항이 포함되어있는 경우 제외)

- 이하여백 -

2 공공부문 지구단위계획 시행지침

제1장 총 칙

제1조 목적

본 지구단위계획시행지침은 국토의계획및이용에관한법률 제52조(지구단위계획의 내용) 규정에 의해 작성되는 "구청생활권중심 지구단위계획"중 공공부문에 적용하며 이의 시행을 위해 규정함을 목적으로 한다.

제2조 지침의 적용범위

공공부문 지구단위계획 시행지침은 도로시설물, 공원 및 녹지, 옥외 가로시설물, 포장 조명, 도시 안내체계 등 공공(지방자치단체 또는 국가기관)에 의하여 조성되는 공간이나 시설에 적용한다.

제3조 지침적용의 기본원칙

① 시행지침에 별도로 언급되지 않은 사항에 대하여는 관련법규나 조례, 편람, 지침 등에 따른다.

② 시행지침에 일부 규제내용이 관련법규, 시행령, 시행규칙등과 내용이 서로 다를 경우에는 법규의 범위 안에서 동 시행지침에 의한다.

③ 단, 시행지침상 규정된 사항이라도 향후 관련 법규의 개정 등에 따라 시행지침을 융통성 있게 조정하여 적용할 수 있다.

제4조 용어의 정의

① 본 지침에서 사용하는 용어의 정의는 민간부문 시행지침에서 정한 용어의 정의에 의한다.

② 이 지침에서 정의되지 않는 용어로서 각종 법규에 정의된 용어는 그에 따르며 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.

제2장 시설별 시행지침

제1절 도로시설

제5조 지침의 적용범위

본 지침은 도시계획시설 중 일반의 교통에 공용되는 도로에 적용되는 것으로, 본 지침에서 언급하지 않은 사항은 '도로법','도로의 구조 및 시설에 관한 규칙','도시계획시설 기준에 관한 규칙''교통안전시설편람'등 관련 법규 및 편람에 따른다.

제6조 도로의 설계기준

1) 교차로주변 진출입구

① 교차로에서는 지구단위계획구역으로의 직접 진출입을 억제하고, 이면도로를 통한 진출입을 원칙으로 설계한다.

② 교차로와 세가로 사이의 거리는 다음 각 호와 같다.

1. 신호교차로의 경우 50m이상 이격한다.
2. 무신호교차로의 경우 30m이상 이격한다.
3. 토지이용상 불가피할 경우(기존의 진출입구가 있는 경우)에도 최소 10m이상 이격시켜야 하며, 좌회전 진출입은 금지한다.

③ 간선도로변의 주차출입구 설치는 원칙적으로 제한하고 맹지형 토지인 경우 제한적으로 허용하되 공동 주차출입구 지정 등을 통하여 그 수를 최대한 억제한다.

2) 이면도로

① 이면도로의 기능은 자치구의 지구교통개선사업 및 기존 도로개설계획과의 연계방안을 검토하고, 블럭 내 순환기능을 강구한 동선체계를 구축하여야 한다.

3) 보행환경

① 보행환경에 영향을 미치는 건축물과 보도의 단차를 줄이고 지반고의 경사를 피한다.

② 건축선 후퇴부분에 보행시 지장을 주는 지장물의 설치나 주차공간으로의 변용을 적극 억제한다.

③ 보행량이 밀집되는 지역은 건축선후퇴부분의 보행자를 위한 공간과 보도를 일체로 조성한다.

4) 기타

① 차도와 보도 사이에 완충공간의 확보를 위한 식수분리대 및 가드휀스 등을 설치 권장한다.

② 차량의 승/하차시설은 환승체계를 구축할 수 있도록 하고 정차장은 교차로, 횡단보도로부터 일정거리를 유지한다. (정차시설 폭은 버스 2~m, 택시 및 소형 승용차 2m)

③ 승/하차시설의 형태는 포켓형 정차대 설치를 원칙으로 하되, 여건상 부득이한 경우나 차량통행이 적은 곳은 평면형 정차대를 설치한다.

도로 단면	
은평로 30m 단면도	
서오릉로 25m 단면도	
백련사길 15m 및 이면도로 6m 단면도	

제2절 자전거도로

제7조 적용범위

본 지침은 일반도로 중 자전거 이용도로 및 이에 부수되는 자전거 주차장에 적용되는 것으로 본 지침에서 언급하지 않은 사항은“자전거 이용 활성화에 관한 법률” 및 “은평구 자전거 이용시설 정비 5개년 계획” “교통영향평가”등 관련 법규 및 계획에 따른다.

제3절 포장

제8조 재료의 선정기준

① 시공이 용이하고 대량구입이 가능한 재료

② 내구성과 내마모성이 있으며 자연배수와 세척 및 수선이 용이한 재료

③ 보행자 하중은 물론 중차량 이상이 하중을 견딜 수 있는 재료

④ 질감이 좋고 색채가 아름다우며 시간이 경과하더라도 외관이 깨끗한 재료

⑤ 미끄럼과 눈부심이 방지될 수 있는 재료

⑥ 가로의 분위기에 부합하는 재료

제9조 조성방식

① 구간별, 장소별 인지도를 부각하고 전체적 통일감과 이미지 제고를 유도한다.

② 보도포장은 휴먼스케일을 고려한 포장패턴을 개발하여 조성한다.

③ 보도 이외에 장소별 특징을 부여할 필요가 있는 곳에는 특화된 포장을 조성한다.

④ 포장은 보행자의 시선뿐만 아니라 위에서 내려다보는 경관도 고려하여야 한다.

⑤ 포장패턴은 가로수 식재, 조명시설 및 가로시설물의 배치 등과 연계하여 일체적인 가로 분위기를 조성할 수 있어야 한다.

⑥ 보도와 차도가 교차되는 주차장 출입구 전면의 보도 포장은 차도보다는 보도의 연속성이 강조되어야 한다.

⑦ 자전거도로가 설치된 구간의 포장은 보도와 일체 조성토록 하되 색깔로서 구분하도록 한다.

제10조 포장기준

① 보도 포장은 대상지 특성에 부합하는 재질과 패턴으로 포장하되 지구단위계획구역과 조화를 이룰 수 있도록 한다.

② 쌈지공원의 포장은 자연적인 미를 강조할 수 있는 포장재를 사용한다.

③ 보행자 통행이 많은 간선도로 전면부 보도포장은 내구성이 강한 판석포장을 권장한다.

제11조 사후관리

① 민간민간·공공 등 타 부문의 공사 시행으로 인한 포장 훼손 시 공사 완료 후 필히 당초대로 원상복구를 원칙으로 한다.

② 공사완료 후 공사시행자는 일체의 공공시설물을 원상복구 했음을 은평구청 해당기관에 통보해야 한다. (통보 시 첨부자료 : 공사시행 전/후 현황사진)

제3장 지구단위계획의 운용

제12조 교통영향평가 결과의 반영

① 교통영향평가 결과에 따라 교통안전시설물의 설치, 버스 및 택시정류장 설치, 교차로 기하구조개선 등의 시행계획을 준수하여야 한다.

제13조 설계도서 작성

지구단위계획구역 내의 공공부분을 조성하고자 하는 자는 지구단위계획의 공공부문 지침 및 예시를 기초로 하여 부문별로 면밀한 여건 분석과 계획, 설계(현상설계 적극 모색) 등의 상세도서를 작성 후 집행하여야 한다.

제14조 지침의 조정

① 본 지침상에 예시된 사항이라도 향후 별도 부문별 계획설계, 지구별계획 등 상세설계(현상설계 포함)가 추진되어 본 지구단위계획을 보다 구체화 하거나 또는 조정보완의 필요성이 인정될 경우 이들 계획을 반영·조정할 수 있다.

② 다음 각 호에 해당하여 허가권자가 지구단위계획 지침의 조정이 필요하다고 인정하는 경우에 지구단위계획의 방향과 목적에 부합하는 범위 내에서 이를 변경·완화하여 적용할 수 있다.

1. 당해 구역의 개별시설물에 대한 교통영향평가 및 교통관련사업, 도시계획시설의 변경 등으로 인하여 부득이한 경우
2. 현상설계를 통하여 설계안을 선정하는 경우
3. 지침을 완화 조정하여도 지구단위계획의 목표를 달성할 수 있는 보다 나은 착상으로서 관련 위원회의 심의를 득할 경우
4. 당해 도시·건축공동위원회에서 당해 대지조성 여건상 부득이 하다고 인정한 경우
5. 공공부문 지구단위계획 시행지침의 적용시 교통영향평가 협의 결과에 따라 ‘도로법’, ‘도로의 구조 및 시설에 관한 규칙’, ‘도시계획시설 기준에 관한 규칙’, ‘교통안전시설편람’ 등 관련법규 보다 완화하여 적용할 수 있다.

V 계획설명서

1 계획의 개요

2 현황 및 여건분석

3 지구통합기본계획

4 부문별계획

5 재원조달방안

6 교통성검토서

7 환경성검토서

1 계획의 개요

1. 배경 및 목적

- 2006년 재정비 이후, 2012년 남도학숙 구역확장 등 부분 재정비 이후 10년 경과로 재정비 시기 도래
- 녹번역세권 일대 대규모 주택재개발사업 완료에 따른 은평로변 개발 촉진 등 지역 여건 변화
- 서울시 지구단위계획 수립·관리 운영기준 개정에 따른 변경된 관리 방향 반영 필요

은평구 문화·행정 중심지로서의 기능강화 및 주변 대규모 재개발에 따른 은평로변 개발 촉진 등

지구단위계획 재정비를 통한 체계적인 도시개발·관리 유도

2. 계획의 범위

가. 공간적 범위

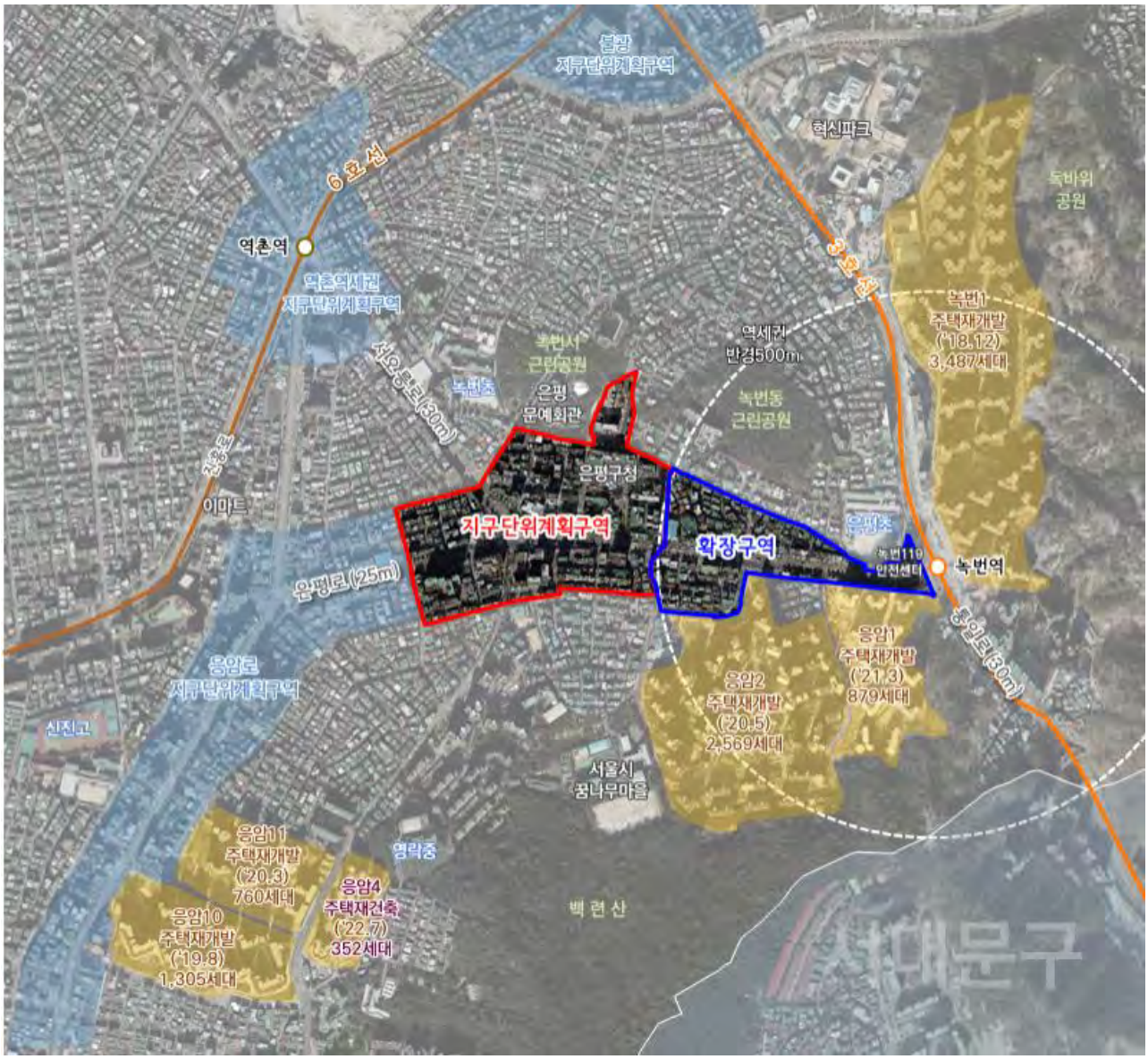
- 위치 : 은평구 녹번동 185번지 일대
- 면적 : 184,800㎡
  (기정구역:125,300㎡/확장구역:59,500㎡)

나. 시간적 범위

- 기준년도 : 2020년
- 목표연도 : 2030년

다. 내용적 범위

- 기존 지구단위계획 재정비
  - 기존 계획의 분석을 통한 개선방안 마련 등 시행지침 정비
  - 개편된 서울시 지구단위계획 수립기준 반영
- 확장구역 적정 관리방안 검토
  - 재개발정비구역 제외지 및 은평로 주변 지역 편입 타당성 검토
- 중심기능 강화 및 발전 방향 모색
  - 은평구 문화·행정의 집적지로서 중심기능 강화
  - 은평로 가로활성화 등 적정 개발규모 검토 등
  - 2030 서울생활권계획(응암지역생활권)에 대한 실행방안 제시

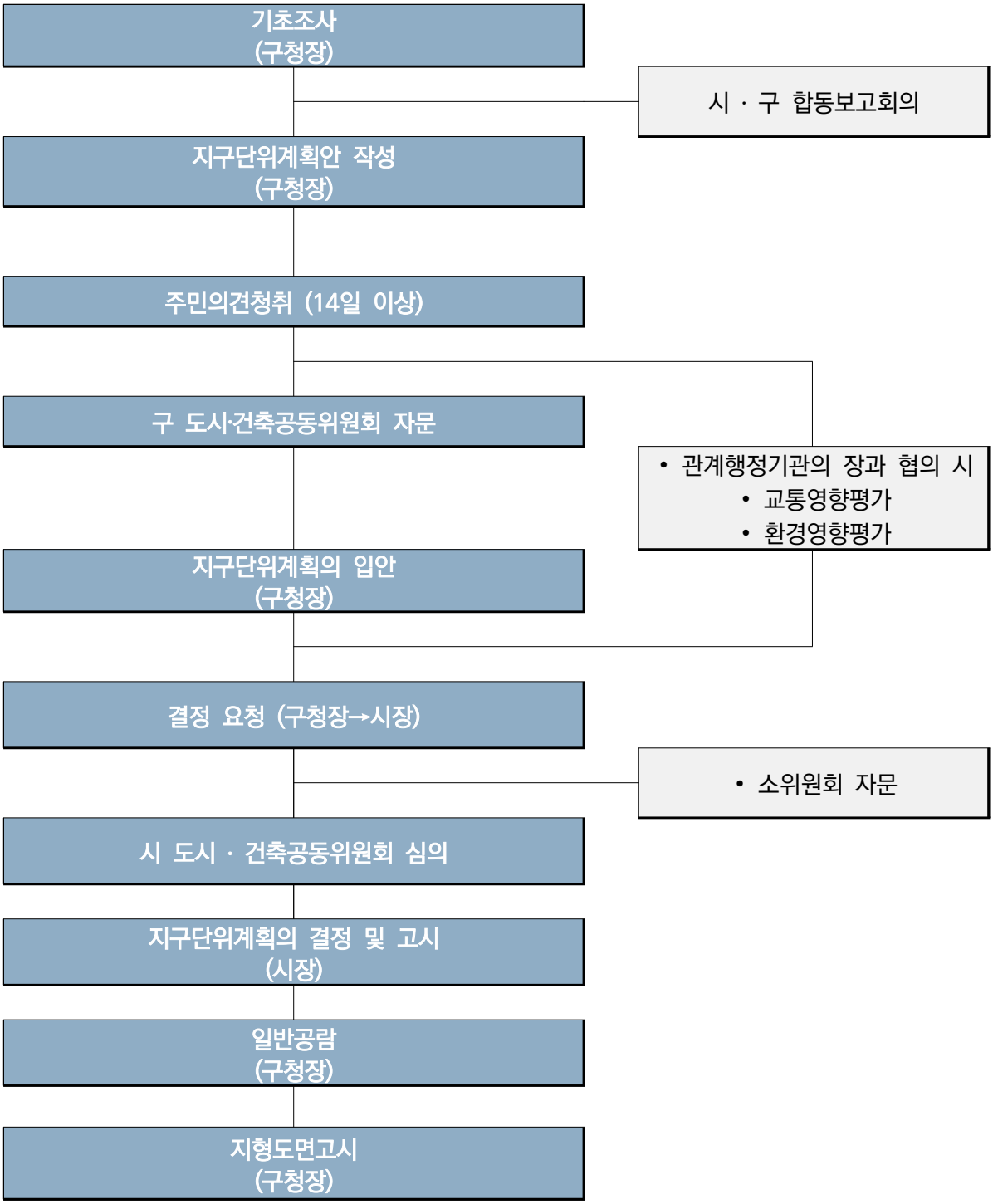


3. 추진경위 및 수립절차

가. 추진경위

1996. 07. 13.	구청생활권중심 도시설계지구 결정 (서울시 고시 제 1996-195호)
1998. 03. 20.	구청생활권중심 도시설계지구 확정시행 (서울시 고시 제1998-68호)
2006. 08. 17.	구청생활권중심 지구단위계획(변경) 결정(재정비 1차) (서울시 고시 제2006-281호)
2012. 10. 25.	도시관리계획결정(변경)(재정비 2차) (서울시 고시 제2012-283호)
2018. 07. 31.	재정비 사전타당성 심의 (가로활성화 방안 검토 등 / 조건부가결)
2020. 08. 17.	은평구청 주변 생활권 지구단위계획 재정비 용역 착수
2021. 02. 18.	1차 T/F회의
2021. 04. 21.	2차 T/F회의
2021. 11. 17.	3차 T/F회의
2021. 12. 20.	설문조사(1차) - 재정비 및 구역확장 관련 설문조사 진행
2022. 06. 27.	설문조사(2차) - 특별계획구역 관련 설문조사 진행
2022. 08. 11.	시 · 구합동회의
2022. 12. 29.	도시관리계획(구청생활권 지구단위계획) 결정(변경)안 열람공고(은평구공고 제2022-2047호)
2023. 03. 22.	은평구 도시건축공동위원회 자문
2023.08. ~ 2023.12.	전략환경영향평가 공람(주민설명회) 및 재협의
2023.10 ~ 2024.05.	서울시 교통영향평가 사전검토 및 심의(수정의결)
2024. 04. 22.	서울시 용적률체계 개편
2025. 10.	지구단위계획구역 및 계획 결정(변경) 요청
2025. 11. 12.	서울시 도시·건축공동위원회 심의(수정가결)

나. 계획의 수립절차


기초조사
(구청장)
시 · 구 합동보고회의
지구단위계획안 작성
(구청장)
주민의견청취 (14일 이상)
구 도시·건축공동위원회 자문
• 관계행정기관의 장과 협의 시
• 교통영향평가
• 환경영향평가
지구단위계획의 입안
(구청장)
결정 요청 (구청장→시장)
• 소위원회 자문
시 도시 · 건축공동위원회 심의
지구단위계획의 결정 및 고시
(시장)
일반공람
(구청장)
지형도면고시
(구청장)

2 현황 및 여건분석

1. 상위계획 및 관련계획 검토

가. 2030 서울생활권계획(2018)

1) 응암지역생활권

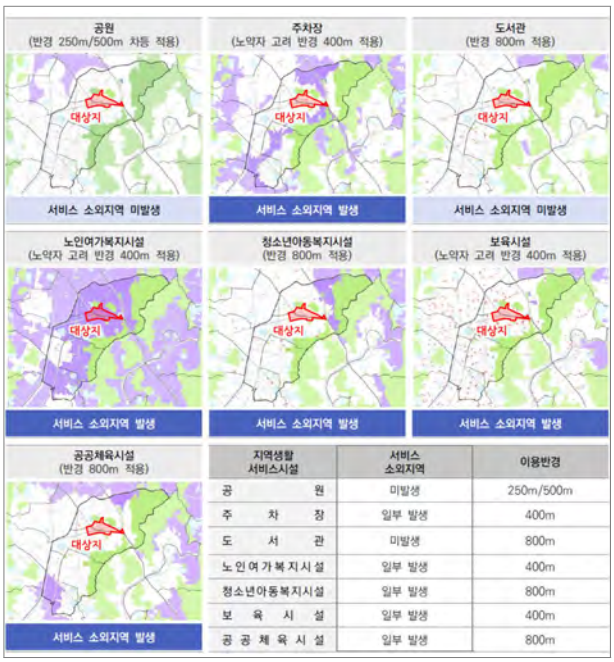
▌지역발전구상

전략2-3. 은평로, 서오릉로 간선변 상업기능 활성화

- 지구단위계획구역 확대
  - 역촌역세권, 구청생활권중심
- 공동개발 권장 등을 통한 중규모 이상의 판매·상업 기능 입지 유도

▌생활서비스시설

- **우선적 시설공급 고려대상**
  - 주차장, 공공체육시설
- **공급불균형 발생 시설**
  - 공원, 주차장, 보육시설, 공공체육시설
- **서비스 소외지역 발생시설**
  - 주차장, 노인여가복지시설, 청소년아동복지시설



지역생활 서비스시설	서비스 소외지역	이용반경
공원	미발생	250m/500m
주차장	일부 발생	400m
도서관	미발생	800m
노인여가복지시설	일부 발생	400m
청소년아동복지시설	일부 발생	800m
보육시설	일부 발생	400m
공공체육시설	일부 발생	800m

나. 지구단위계획 관리기본계획

- 지구단위계획 유형
  - 계획관리형(일반시가지형/상가 밀집지역)
- 재정비 필요사유
  - 인접 지구단위계획구역과 연계 및 조화 필요
  - 최종 재정비 후 13년 경과(계획내용 기준 19년 경과)

※ 재정비 2회 시행 : 2006년, 2012년 부분 재정비

다. 기타 관련계획

▮ 은평구청 주변 보행환경 개선지구

- 「보행안전 및 편의증진에 관한 법률」 제9,10조 및 '걷는 도시, 서울' 종합계획에 따른 보행환경 개선
- 사업내용
  - 일방통행, 보도확장, 고원식횡단보도신설, 회전교차로 개선 등
  - 도막형 바닥재 설치, 노상주차면(1면) 삭선, 교통 및 도로안전시설 정비 등

▮ 응암로 지구단위계획(2013)

- 안전한 보행(생활중심) 가로 조성
- 간선부(은평로) 가로활성화 권장용도 계획
  - (전층) 서점, 공연장, 병원, 탁구장 등
  - (저층) 슈퍼마켓, 소매점, 휴게음식점 등
- 간선부(은평로) 높이 계획(기준/최고)
  - 준주거지역 : 60/70m 이하
  - 제3종일반주거지역 : 50/60m 이하

2. 대상지 현황 및 종합분석

가. 인문현황

1) 산업 현황

▌동별 종사자수 현황

- 녹번(9,3천명/10.4%), 응암1동(7.6천명/8.5%)은 은평구 16개 행정동 중 각각 2, 5위를 차지하고 있음

※ 출처 : 은평구 통계연보(2021)

▌동별 LQ지수

- 녹번동은 공공행정 산업, 응암1동은 소매업의 비중이 가장 높게 나타남

구분		산업분류(중분류)	종사자수	LQ지수
녹번동	1	공공행정, 사회보장 행정	1,647	4.08
	2	사회복지 서비스업	1,082	1.31
	3	도매 및 상품 중개업	907	2.89
	4	전문직별 공사업	420	1.45
	5	부동산업	353	1.03
응암1동	1	소매업;자동차제외	1,358	1.34
	2	보건업	633	1.23
	3	종합 건설업	483	4.43
	4	전문직별 공사업	450	1.91
	5	전문 서비스업	192	3.20

※ LQ지수 : 경제기반승수(지역사회 전체 인구증가분/기반산업의 인구증가분)

※ 출처 : 통계청 전국사업체조사 결과(2020)

▌업무시설 수요

- 행정업무 중심으로 전문업 관련 분포가 높게 나타남에 따라 업무시설 수요가 높을 것으로 예상되나, 실제 수요는 소규모 사무실을 중심으로 높게 나타남

※ 출처 : 건축데이터 민간개방 시스템(2021.05.)

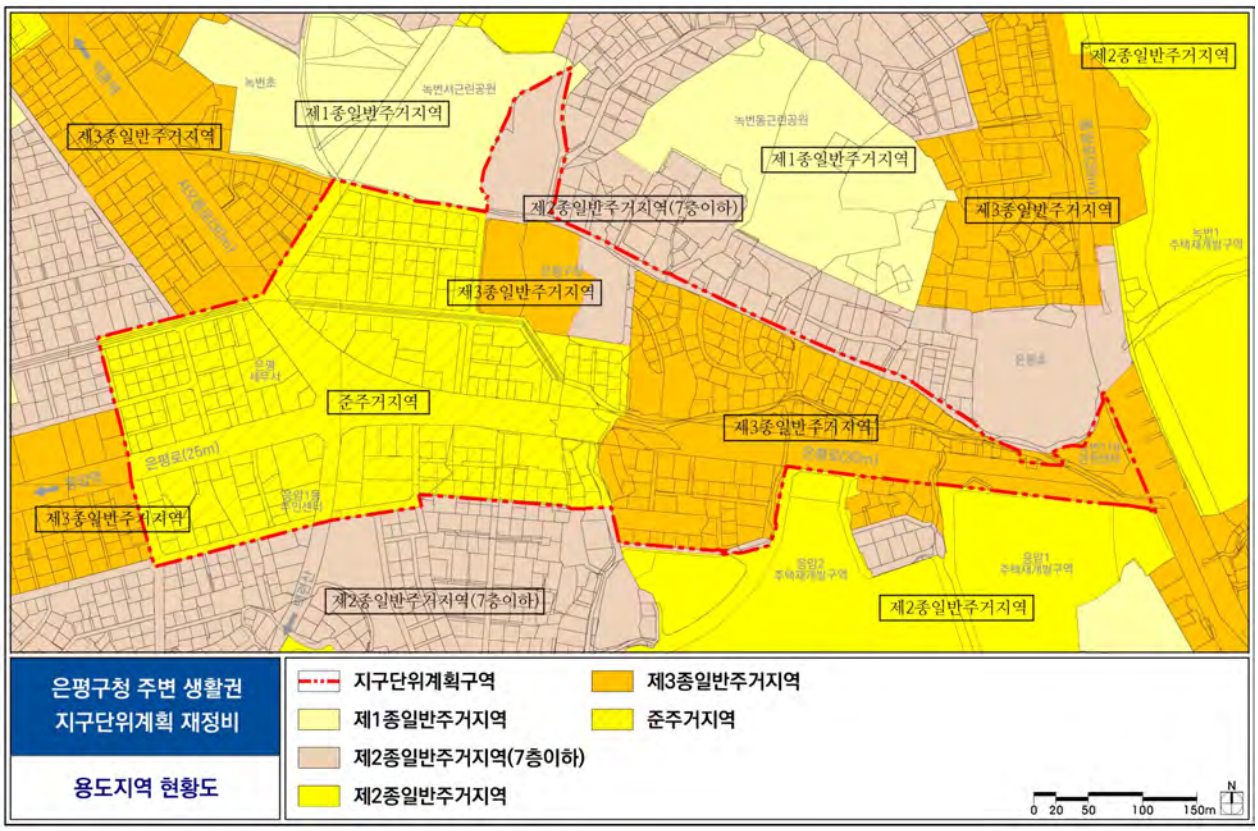
나. 도시관리계획 현황

1) 용도지역 현황

- 대상지는 준주거지역(56.4%) 및 제3종일반주거지역(35.2%)이 대부분을 차지하며, 일부 제2종일반주거지역(7층이하)(8.4%)이 지정되어 있음

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		184,800	100.0	-
주거지역	소계	184,800	100.0	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	18,211	9.9	-
	제3종일반주거지역	62,289	33.7	-
	준주거지역	104,300	56.4	-

[용도지역 현황도]

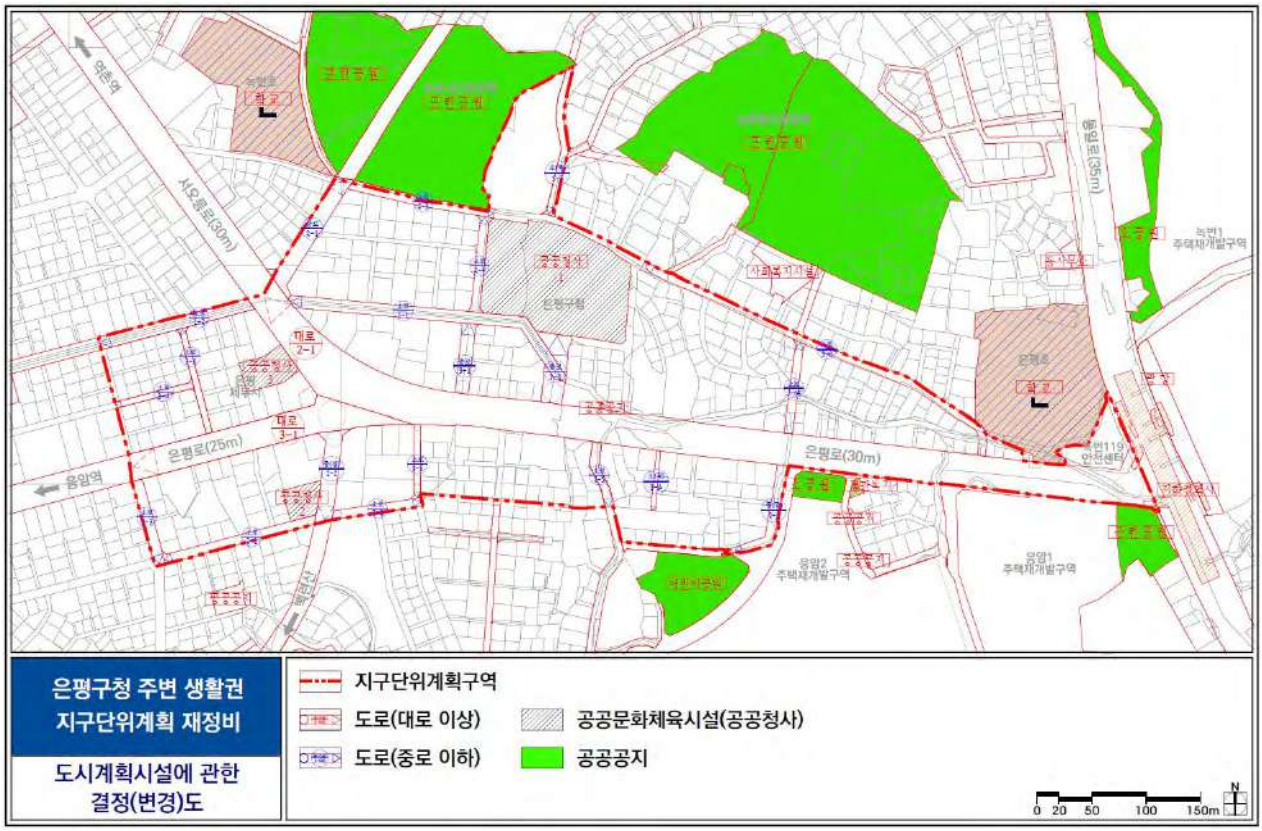


2) 도시계획시설 현황

- 대상지는 교통시설(도로 26개), 공간시설(공공청사 3개, 공공공지 1개)이 결정되어 있음
- 2020년 서울특별시고시 제2020-268호(2020.06.25.)에 따라 도시계획도로 2개소가 실효 이전 폐지되고 2개소가 축소되었음

구분		개소	구성비(%)	비고
합계		30	100.0	-
교통시설	도로	26	86.7	-
공공문화체육시설	공공청사	3	1.0	-
공간시설	공공공지	1	3.3	-

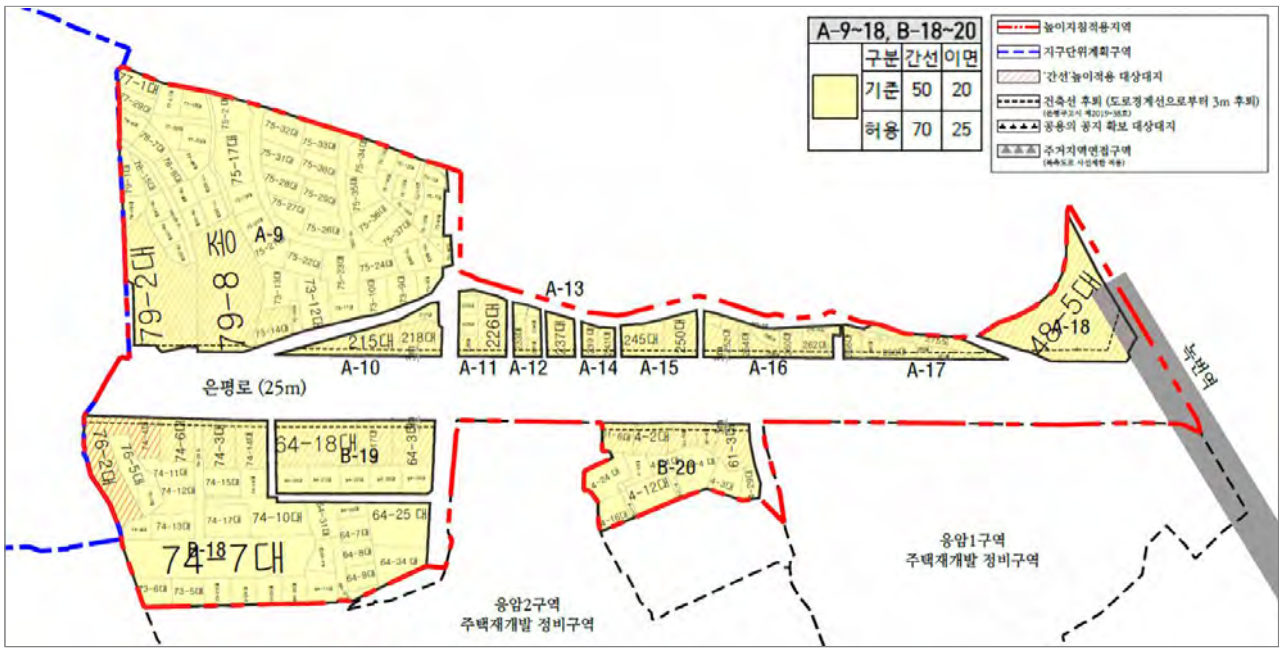
[도시계획시설 현황도]



다. 다른 법령 등에 따른 규제사항

1) 가로구역별 최고높이 제한지역(건축법 제60조)

- 기준높이 완화(10개 항목)
  - 우선항목(40% 이내) : 공개공지·실내공개공간, 조경면적, 전면공지, 지하철 연결통로
  - 권장항목(60% 이내) : 공익시설 설치, 가로지장물 이전, 공공보행통로, 가로활성화용도, 탑상형 건축물 등
- 허용높이 완화
  - 적용대지 : 20m 이상 도로 또는 2,000㎡ 이상 대지 또는 시장, 허가권자 인정 대지
  - 적용대상 : 기반시설 또는 건축물(공익시설 및 공공임대주택) 기부채납 시



※ 서울특별시고시 제2020-174호(2020.05.01.)

2) 건축선 지정지역(건축법 제46조)

- 미관지구 폐지(2018.04.19.)에 다른 가로변 개방감 확보 및 보행자 편익증진 도모
- 은평로 : 3m (중심지 미관지구)
- 서오릉로 : 3m (역사문화미관지구)

※ 은평구고시 제2019-38호(2019.03.21.)

3) 교육환경보호구역(교육환경 보호에 관한 법률 제8조)

- 절대보호구역 : 학교 출입문 직선거리 50m
- 상대보호구역 : 학교 경계 직선거리 200m
- 금지행위 및 시설물
  - 청소년 유해업소, 게임제공업, 게임물시설, 경마장 및 장외발매소, 노래연습장, 비디오감상실, 단란주점 및 유흥주점 등 28종 중 유치원 23종, 초등학교 27종 해당

※ 출처 : 교육환경정보시스템 교육환경보호구역

라. 토지 및 건축물 현황

1) 토지현황

▮ 토지소유 현황

- 대상지는 사유지가 465필지(74.6%)를 차지하며, 국공유지는 158필지(25.4%)로 구성되어 있음
- 국공유지 면적은 82,001.3㎡로 대상지 면적의 44.4%를 차지하며, 도로, 관공서, 공원으로 이용되고 있음

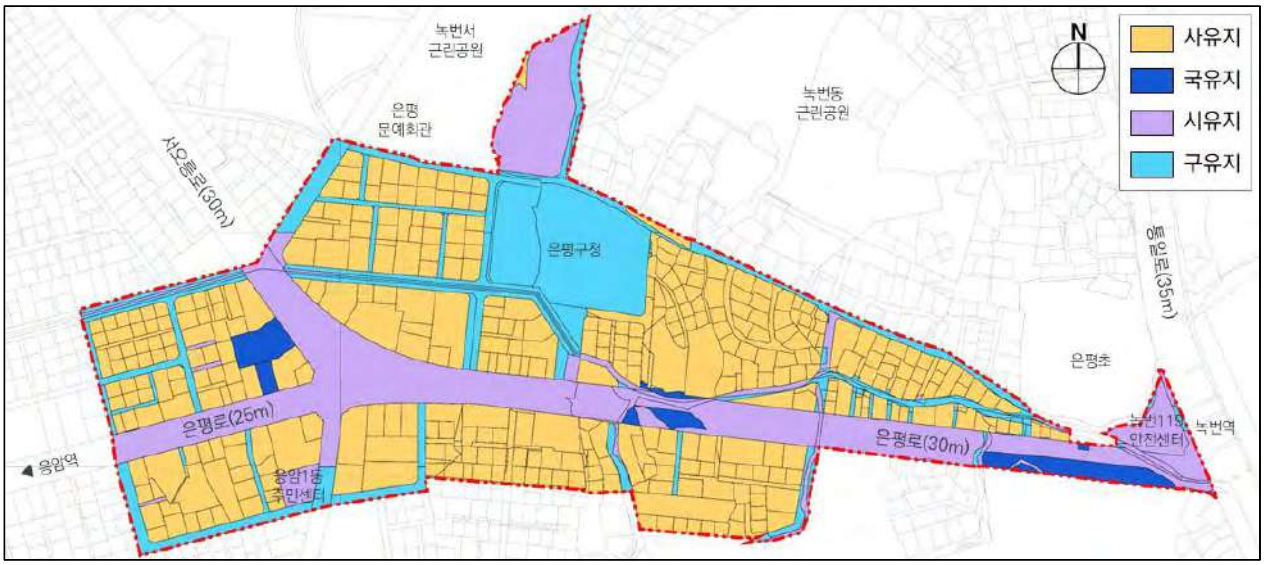
[필지수 기준]

구분	합계		기정구역		확장구역		비고
	필지(개)	비율(%)	필지(개)	비율(%)	필지(개)	비율(%)	
합계	623	100.0	361	100.0	262	100.0	
사유지	465	74.6	286	79.2	179	68.3	
국·공유지	158	25.4	75	20.8	83	31.7	
구유지	101	16.2	51	14.1	50	19.1	
시유지	48	7.7	20	5.6	28	10.7	
국유지	9	1.5	4	1.1	5	1.9	

[면적 기준]

구분	전체구역		기정구역		확장구역		비고
	면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합계	184,800.0	100.0	125,300.0	100.0	59,500.0	100.0	
사유지	102,798.7	55.6	66,530.6	53.1	36,268.1	61.0	
국·공유지	82,001.3	44.4	58,769.4	46.9	23,231.9	39.0	
구유지	34,771.0	18.8	29,594.3	50.4	5,176.7	8.7	
시유지	42,384.4	22.9	27,404.6	46.6	14,979.8	25.2	
국유지	4,845.9	2.6	1,770.5	3.0	3,075.4	5.2	

[토지소유 현황도]



▌ 토지지목 현황

- 대상지는 대지 419필지(67.2%), 도로 172필지(27.6%)로 대부분을 차지하며, 이외 지목(구거, 하천, 주차장 등)은 32개(5.2%)를 차지하고 있음

[필지수 기준]

구분	합계		기정구역		확장구역		비고
	필지(개)	비율(%)	필지(개)	비율(%)	필지(개)	비율(%)	
합계	623	100.0	361	100.0	262	100.0	
대지	419	67.2	245	67.9	174	66.4	
도로	172	27.6	97	26.9	75	28.6	
구거	21	3.4	10	2.7	11	4.2	
기타	11	1.8	9	2.5	2	0.8	하천, 종교부지 등

[면적 기준]

구분	전체구역		기정구역		확장구역		비고
	면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합계	184,800.0	100.0	125,300.0	100.0	59,500	100.0	
대지	117,946.3	1.8	83,483.3	3.6	34,463.0	2.4	
도로	59,763.4	66.6	38,738.4	57.9	21,025.0	63.8	
구거	4,365.9	30.9	2,249.9	35.3	2,116.0	32.3	
기타	2,724.4	0.7	828.4	3.2	1,896.0	1.5	하천, 종교부지 등

[토지지목 현황도]

▌ 토지규모 현황

- 90㎡미만의 과소필지는 대상지 내 66필지(15.4%)로 주로 이면부에 위치하고 있음
- 1,000㎡이상의 필지는 대부분 간선도로변에 위치하고 있으며, 간선도로변 평균규모는 341.5㎡로 가장 높음

[필지수 기준]

구분	합계		기정구역		확장구역		비고
	필지(개)	비율(%)	필지(개)	비율(%)	필지(개)	비율(%)	
합계	429	100.0	253	100.0	176	100.0	
90㎡ 미만	66	15.4	28	11.1	38	21.6	
90~150㎡ 미만	94	21.9	52	20.5	42	23.9	
150~300㎡ 미만	184	42.9	112	44.3	72	40.9	
300~1,000㎡ 미만	70	16.3	50	19.8	20	11.4	
1,000㎡ 이상	15	3.5	11	4.3	4	2.2	

※지목 상 도로, 구거, 하천 제외

[평균 규모]

구분	전체구역	기정구역	확장구역	비고
	면적(㎡)	면적(㎡)	면적(㎡)	
간선도로변	341.5	415.5	250.7	
이면가로변	229.7	255.6	196.2	
이면주거지	183.7	177.3	194.9	
기타	865.7	1,314.8	23.7	남도학숙, 은평구청 등

[토지규모 현황도]

▌ 공시지가 현황

- 300만원/㎡ 미만의 필지(24.7%)는 이면주거지, 450만원/㎡ 미만의 필지(39.6%)는 이면가로변에 위치하고 있으며, 900만원/㎡ 이상 고액 필지는 녹번역 인근으로 위치하고 있음
- 대상지 공시지가 평균은 442만원으로 녹번, 응암, 역촌동 평균보다 높은 공시지가를 보임

[필지수 기준]

구분	합계		기정구역		확장구역		비고
	필지(개)	비율(%)	필지(개)	비율(%)	필지(개)	비율(%)	
합계	429	100.0	253	100.0	176	100.0	
150만원 미만	19	4.4	12	4.7	7	4.0	
150-300만원 미만	87	20.3	15	5.9	72	40.9	
300-450만원 미만	170	39.6	125	49.4	45	25.6	
450-600만원 미만	49	11.4	45	17.8	4	2.3	
600-750만원 미만	53	12.4	48	19.0	5	2.8	
750-900만원 미만	27	6.3	8	3.2	19	10.8	
900만원 이상	24	5.6	-	-	24	13.6	

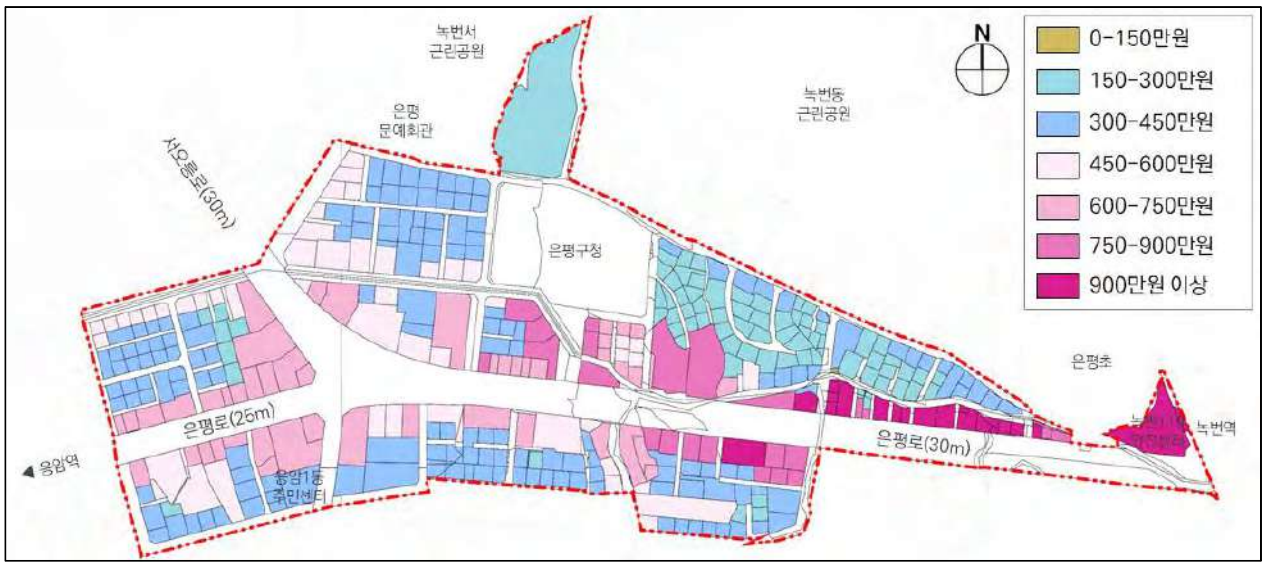
※지목 상 도로, 구거, 하천 제외

[공시지가 평균(원/㎡)]

구분	전체구역(원/㎡)	기정구역(원/㎡)	확장구역(원/㎡)	비고
전체	4,424,411	4,375,264	4,495,462	
간선도로변	6,876,315	6,200,743	7,705,965	
이면가로변	3,927,389	4,575,347	3,089,514	
이면주거지	3,096,758	3,241,849	2,842,164	
기타	2,341,965	2,295,364	3,202,300	

※ 평균 공시지가 : 녹번동 295만원, 응암동 288만원, 역촌동 277만원(서울시 열린데이터광장 개별공시지가 정보_2019

[공시지가 현황도]



2) 건축물 현황

▌ 건축물 주용도 현황

- 대상지 이면부로 단독 및 공동주택의 주거용도 건축물의 분포가 높게 나타났으며,
- 비주거용도의 건축물은 대부분 근린생활시설(35.3%)로 간선부에 주로 분포하고 있음

[동수 기준]

구분	합계		기정구역		확장구역		비고
	동수	비율(%)	동수	비율(%)	동수	비율(%)	
합계	340	100.0	200	100.0	140	100.0	
주거용도	204	60.0	106	53.0	98	70.0	
단독주택	92	27.1	27	13.5	65	46.4	다가구 포함
공동주택	112	32.9	79	39.5	33	23.6	주상복합 포함
비주거용도	136	40.0	94	47.0	42	30.0	
근린생활	120	35.3	85	42.5	35	25.0	
업무	7	2.1	6	3.0	1	0.7	
기타	9	2.6	3	1.5	6	4.3	종교, 문화시설 등

[연면적 기준]

구분	전체구역		기정구역		확장구역		비고
	연면적(㎡)	비율(%)	연면적(㎡)	비율(%)	연면적(㎡)	비율(%)	
합계	321,320.5	100.0	250,397.8	100.0	70,922.7	100.0	
주거용도	176,084.2	54.8	139,690.7	55.8	36,393.5	51.3	
비주거용도	145,236.3	45.2	110,707.1	44.2	34,529.2	48.7	

[건축물 주용도 현황도]

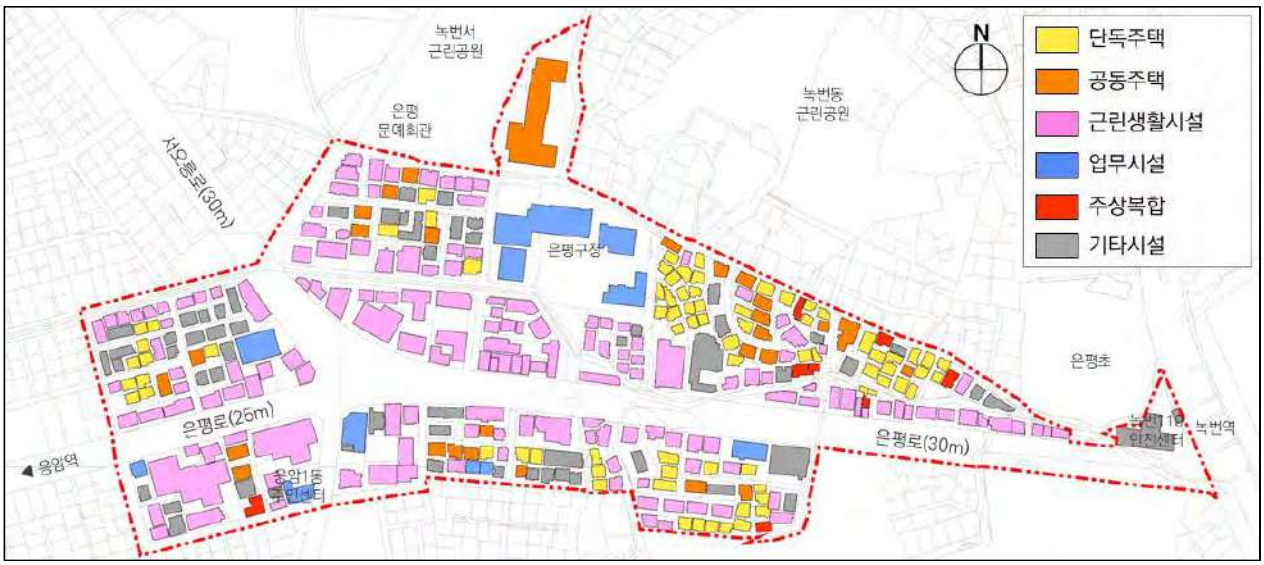
▌ 건축물 1층 용도 현황

- 이면부는 단독 및 공동주택의 주거용도 건축물과 기타시설(주차장)의 분포가 높게 나타났으며,
- 간선부는 근린생활시설의 분포가 높게 나타남

[동수 기준]

구분	합계		기정구역		확장구역		비고
	동수	비율(%)	동수	비율(%)	동수	비율(%)	
합계	340	100.0	200	100.0	140	100.0	
주거용도	116	34.1	38	19.0	78	55.7	
단독주택	78	22.9	20	10.0	58	41.4	다가구 포함
공동주택	38	11.2	18	9.0	20	14.3	주상복합 포함
비주거용도	224	65.9	162	81.0	62	44.3	
근린생활	155	45.6	109	54.5	46	32.9	
업무	10	2.9	9	4.5	1	0.7	
기타	59	17.4	44	22.0	15	10.7	주차장, 종교 등

[건축물 1층 용도 현황도]



▌ 건축물 지하층 용도 현황

- 지하층 용도는 주거용도(23.5%), 비주거용도(42.1%), 없음(34.4%)로 비주거용도의 분포가 가장 높으며,
- 비주거용도 중 근린생활시설(26.5%)이 가장 높음

[동수 기준]

구분	합계		기정구역		확장구역		비고
	동수	비율(%)	동수	비율(%)	동수	비율(%)	
합계	340	100.0	200	100.0	140	100.0	
주거용도	80	23.5	27	13.5	53	37.8	
단독주택	64	18.8	19	9.5	45	32.1	다가구 포함
공동주택	16	4.7	8	4.0	8	5.7	주상복합 포함
비주거용도	143	42.1	111	55.5	32	22.9	
근린생활	90	26.5	68	34.0	22	15.7	
업무	6	1.8	6	3.0	-	-	
기타	47	13.8	37	18.5	10	7.2	주차장, 종교 등
용도없음	117	34.4	62	31.0	55	39.3	

[건축물 지하층 용도 현황도]

▌ 건축물 층수 현황

- 대상지 건축물은 3층이하(42.3%), 7층이하(47.1%)로 7층이하의 건축물이 대부분을 차지함
- 대상지의 간선부 평균 4.6층, 이면부 평균 4.3층으로 간선부와 이면부의 층수 차이는 거의 없음

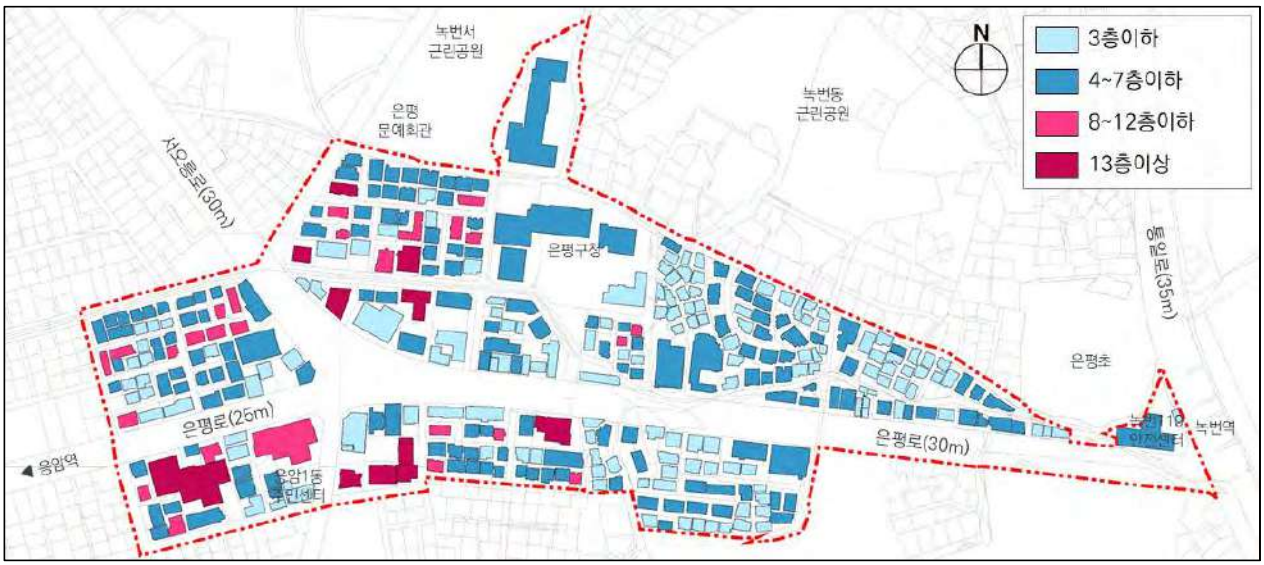
[동수 기준]

구분	합계		기정구역		확장구역		비고
	동수	비율(%)	동수	비율(%)	동수	비율(%)	
합계	340	100.0	200	100.0	140	100.0	
3층 이하	144	42.3	60	30.0	84	60.0	
4~7층 이하	160	47.1	105	52.5	55	39.3	
8~12층 이하	24	7.1	24	12.0	-	-	
13층 이상	12	3.5	11	5.5	1	0.7	

[평균 층수]

구분	전체구역	기정구역	확장구역	비고
	층수	층수	층수	
전체	4.4	5.2	3.2	
간선부	4.6	5.1	3.7	
이면부	4.3	5.2	3.0	

[건축물 층수 현황도]



▌ 건축물 용적률 현황

- 대상지는 250%미만인 건축물이 254동(74.7%)으로 대부분을 차지함
- 20년 미만 건축물은 기존 건축물보다 평균용적률이 높게 나타남

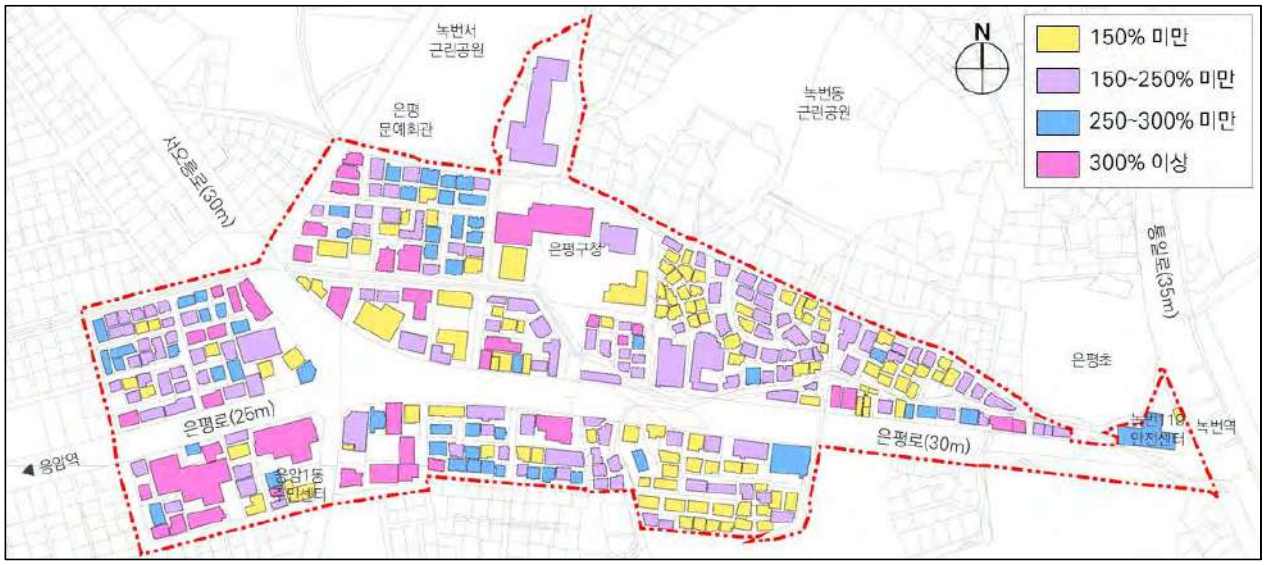
[동수 기준]

구분	합계		기정구역		확장구역		비고
	동수	비율(%)	동수	비율(%)	동수	비율(%)	
합계	340	100.0	200	100.0	140	100.0	
150% 미만	125	36.8	50	25.0	75	53.6	
150~250% 미만	129	37.9	71	35.5	58	41.4	
250~300% 미만	53	15.6	48	24.0	5	3.6	
300% 이상	33	9.7	31	15.5	2	1.4	

[건축물 경과년도에 따른 평균 용적률]

구분	전체구역(%)	기정구역(%)	확장구역(%)	비고
10년 미만	263.6	310.9	180.9	
10~20년 미만	252.3	270.4	192.4	
20~30년 미만	172.5	176.6	168.3	
30~40년 미만	146.4	158.2	125.9	
40년 이상	112.8	136.1	97.7	

[건축물 용적률 현황도]



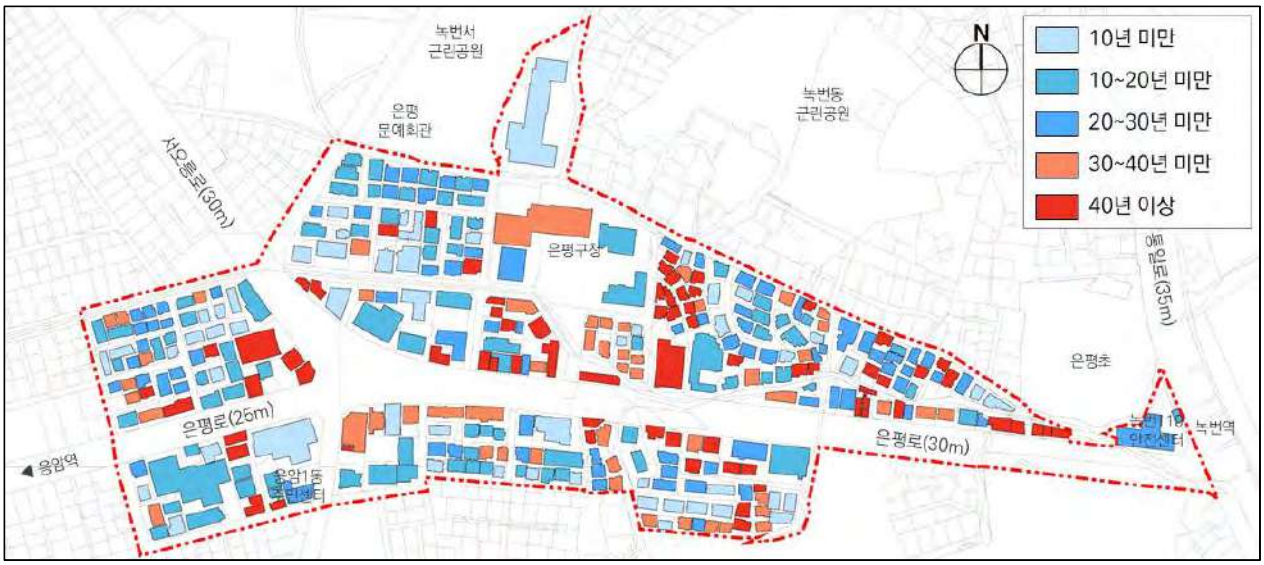
▌ 건축물 경과년수 현황

• 대상지는 30년이상 경과된 노후 건축물이 189동(55.6%)을 차지하며, 은평구청 주변으로 다수 분포

[동수 기준]

구분	합계		기정구역		확장구역		비고
	동수	비율(%)	동수	비율(%)	동수	비율(%)	
합계	340	100.0	200	100.0	140	100.0	
10년 미만	21	6.2	15	7.5	6	4.3	
10~20년 미만	66	19.4	45	22.5	21	15.0	
20~30년 미만	64	18.8	48	24.0	16	11.4	
30~40년 미만	101	29.7	53	26.5	48	34.3	
40년 이상	88	25.9	39	19.5	49	35.0	

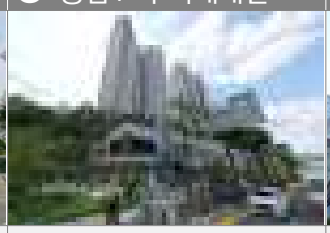
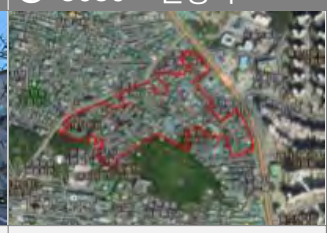
[건축물 경과년수 현황도]



라. 기타현황

1) 주변 현황

- 대상지 우측으로 주택재개발, 도심공공주택 복합사업 개발등이 이뤄지고 있으며,
- 좌측으로 신사중심지구단위계획, 녹번천 복원사업 등 진행중임

❶ 녹번1 주택재개발	❷ 응암1 주택재개발	❸ 응암2 주택재개발	❹ 3080+ 선정지
			
•2018. 12. 신축 (2,569세대)	•2021. 03. 신축 (897세대)	•2020. 05. 신축 (2,569세대)	•2021. 03. 선정 (저층주거지 주택공급활성화지구)

❺ 서울혁신파크	❻ 구)은평등기소	❼ 은평문예회관	❽ 서울특별시 꿈나무마을

1) 교통현황

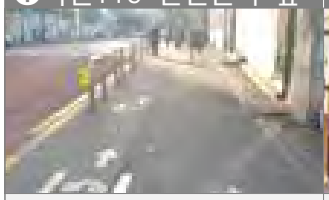
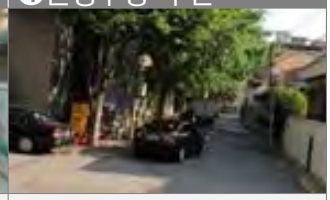
▌유동인구 현황

- 녹번역 인근, 초등학교, 공공기관 주변으로 유동인구가 많음

※ 출처 : 우리마을가게 상권분석 서비스

▌도로현황

- 간선부를 제외한 대부분의 도로의 폭원은 4~6m로 되어있으며, 불법주차 등으로 인해 보행 및 차량통행 여건이 불량
- 좁은 도로, 보도 미조성 등 유동인구에 비해 도로현황이 열악하여 보행환경에 대한 개선이 필요함

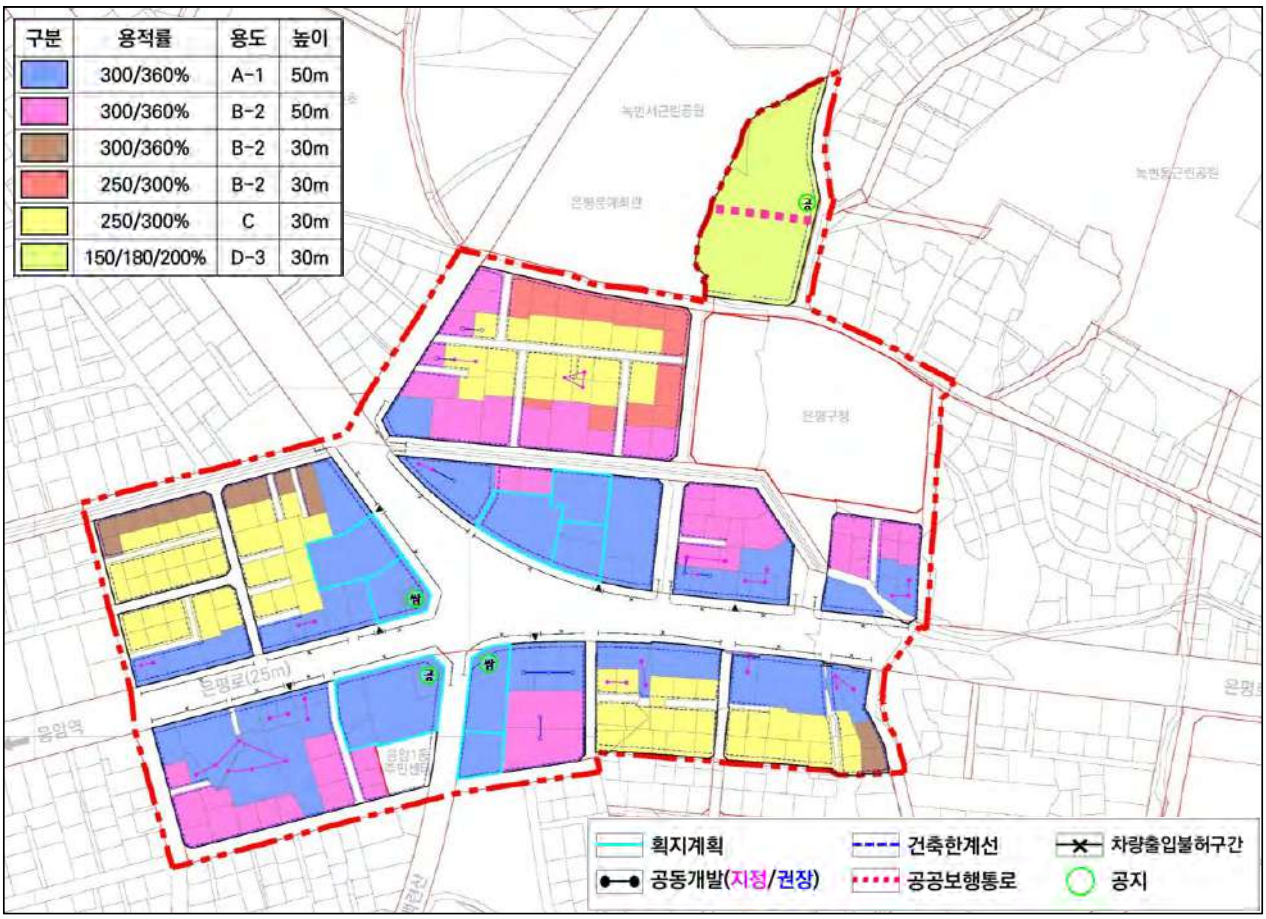
❶녹번119 안전센터 앞	❷은평로 이면도로	❸은평로21길	❹은평구청 주변
			
•녹번119 앞 보도 미조성 •은평초, 녹번역 주변으로 보행량 많음	•보행량 대비 좁은 도로(6m) •불법 주차로 인한 차량 및 보행여건 불량	•차량/보행 통행 모두 많은 일방통행지역(6m)	•보차혼용도로/거주자우선 주차구역 •주민센터 입지로 보행량 많음

3. 기존 지구단위계획 평가

가. 구청생활권중심 지구단위계획 재정비 주요 내용(2006, 2012)

구분	2006년 재정비	2012년 재정비
지구단위계획구역	-	• 125,300㎡ (증 21,000㎡ / 남도학숙 포함)
용도지역·지구	-	• 준주거, 제3종일반, 제2종일반주거지역 -제1종→제2종일반주거지역(남도학숙)
도시계획시설	• 공지 1개소 신설(2004.11.20.)	• 청사 1개소 신설(응암1동 주민센터)
최대개발규모	• 간선부 1,500→3,000㎡ 이하 변경	-
획지	• 획지 9개 신설 • 공동개발 17개 / 선택적 공동개발 신설	• 획지 9→8개(공공청사 신설) • 공동개발 3개 변경(현황 반영)
용도	• 간선부→상업 · 업무복합 변경 : 공연장, 전시장, 판매, 의료, 교육연구, 복지, 운동, 업무시설 • 문화의거리, 먹거리골목→근린생활시설 변경 :상업 · 업무복합+근린생활시설 • 업무용도 계획 시 인센티브 2배	• 남도학숙 공공복합 신설
용적률	• 기준/허용(조례제정) -상업 · 업무복합 : 300/360% -근린생활시설 : 300/360, 250/300% -주거 : 250/300% • 주거용도 용적률 250% 이하	• 남도학숙 150/180% 이하 신설
높이	• 최저 · 최고층수→최고높이 변경 - 상업 · 업무복합 : 50m 이하 - 근린생활시설 : 50, 30m 이하 - 주거 : 30m 이하	• 남도학숙 높이 30m 이하 신설
배치 및 형태 등	• 벽면선 폐지, 간선가각부3 → 5m 변경 • 탑상형(건폐율 40% 이하) • 고층부 탑상형(10층 이상, 고층 건폐율 40% 이하)	• 남도학숙 건축한계선 3m 지정 • 남도학숙 공공보행통로4m 신설 • 백련산로 변 건축한계선 1→3m 변경
교통처리	• 공동주차출입구 2개소 신설	-
인센티브	• 재정비 기준(안)에 따른 변경 - 획지, 공동개발, 권장용도, 공지, 한계선, 통로, 친환경, 공동주차 출입구	-

[구청생활권중심 지구단위계획 재정비 계획결정도]



구분	불허용도	구분	권장용도
A 상업· 업무복합	단독주택	1 상업· 업무복합	판매 및 영업시설
	공동주택(주상복합제외)		업무시설
	위험물저장 및 처리시설(주유소제외)		의료시설
B 근린생활시설	위험물저장 및 처리시설(주유소제외)		운동시설
	위험물저장 및 처리시설(주유소제외)		교육 및 연구시설
			문화 및 집회시설(공연장, 전시장)
			간선부권장용도
C 주거	제2종근린생활시설 중 안마시술소	2 근린생활시설	제1종근린생활시설
D 공공복합	단독주택		제2종근린생활시설
			교육연구시설
	공동주택(기숙사제외)	3 공공복합	노유자시설
	제2종근린생활시설 중 안마시술소		수련시설
			업무시설
	위험물저장 및 처리시설(주유소제외)		공장 중 지식산업센터(단, 제조업 제외)

나. 재정비(2006년) 이후 신축 건축물 분석

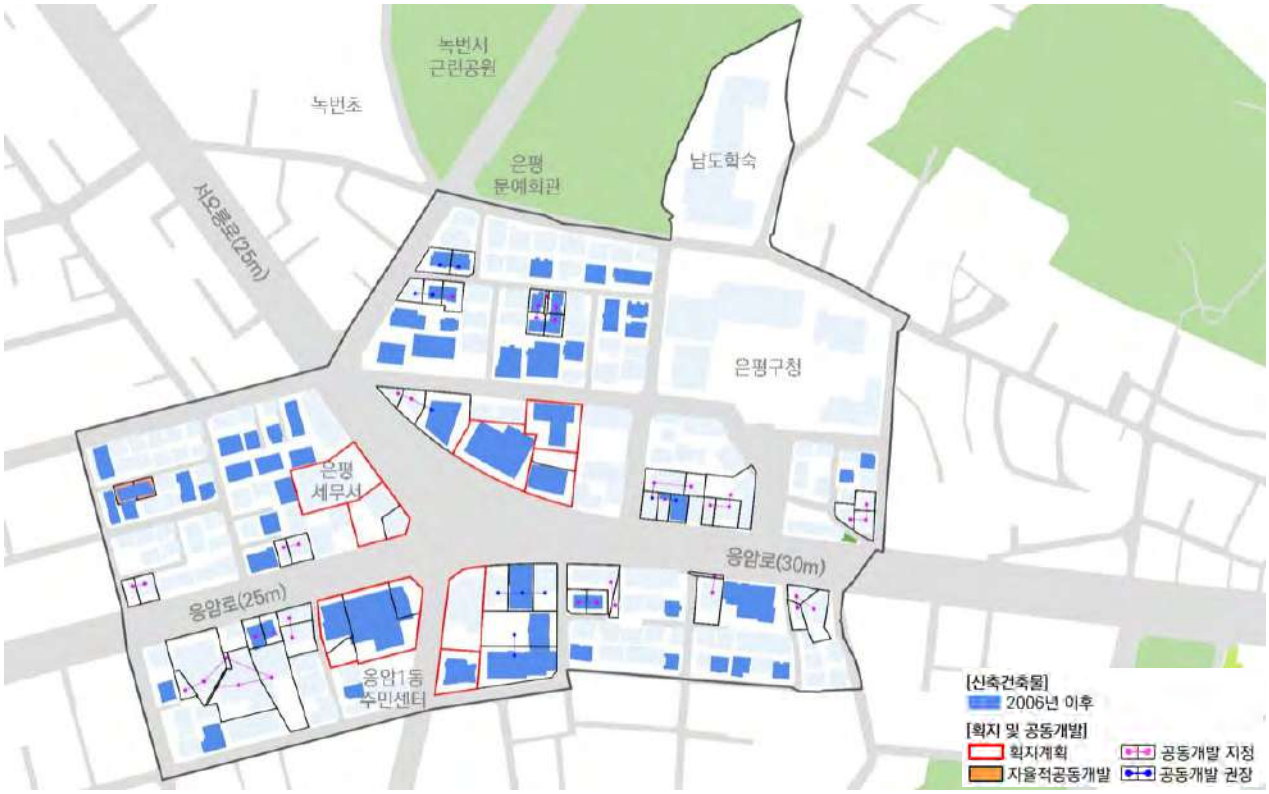
1) 재정비 이후 신축 현황

- 재정비 이후 신축 건축물은 총 55건으로 계획 필지 14건(25.5%), 미계획 필지 41건(74.5%) 진행되었음
- 획지계획은 높은 이행률을 보이며, 공동개발 계획은 이행률 제고를 위해 재검토 필요함

[획지 및 공동개발 계획 이행]

구분			계획	시행			미시행	기완료	비고
				합계	이행	미이행			
신축				55건			-	-	
계획 필지			30건	14건			11건	5건	
	획지계획		7건	5건	5건	-	2건	-	1필지 획지 2건(미시행)
	공동개발 계획	지정	16건	6건	6건	-	7건	5건	
		권장	7건	5건	3건	3건	2건	-	
미계획 필지				41건			-		
	자율적 공동개발			1건			-		
	단독개발			40건			-		

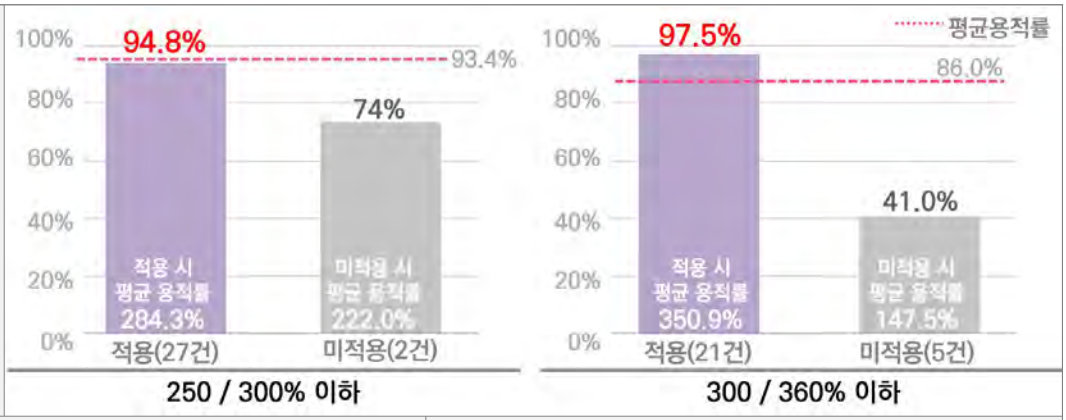
[신축 건축물 현황]



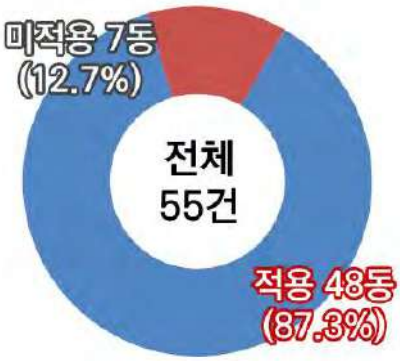
2) 신축 건축물 개발 현황

- 허용용적률 달성률은 90% 이상으로 높게 나타나며, 인센티브 적용은 대부분 규제사항인 건축한계선이나, 권장사항인 친환경 항목 위주로 적용함
- 당초 용적률 250% 초과 용적률에 대해 비주거 용도를 계획하도록 되어 있었으나, 250% 이하 계획 시에도 10% 이상 비주거용도를 계획하고 있어 비주거 용도에 대한 관리가 필요함

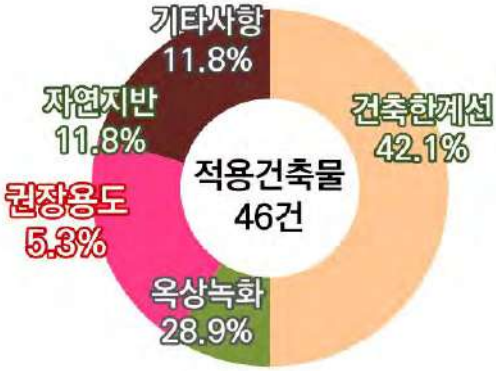
허용용적률 달성 현황



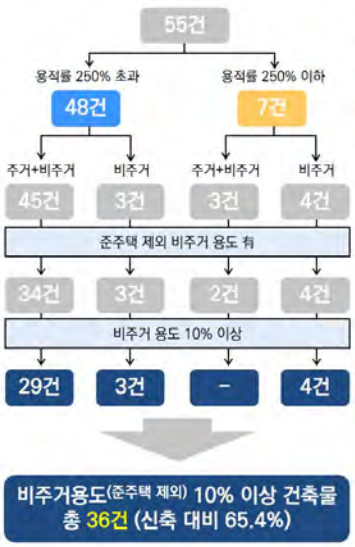
신축건축물 인센티브 현황



인센티브 적용 항목



비주거용적률 계획 현황



4. 주민설문조사

가. 설문조사 개요

구분	내용
설문기간	• 1차 : 2021.12.20. ~ 2022.01.06. • 2차 : 2022.06.23. ~ 2022.07.08.
조사방법	• 서면 설문조사(우편발송)
주요내용	• 공통사항 - 지역 이미지 등 일반사항 - 구역명칭 변경 관련 사항 - 소유 건축물 현황 및 향후 건축계획 • 기정구역 - 운용중인 지구단위계획 관련 사항 - 기존 지구단위계획 관련 계획 중 획지계획 변경 관련 사항 • 확장구역 - 공동개발 가이드라인 사항 - 구청 옆 단독주택 밀집지역 특별계획(가능)구역 지정 관련 사항
설문조사 결과	• 발송 : 1,753부 (기정구역 1,178부 / 확장구역 575부) • 회수 : 1차) 74부 / 2차) 63부 (3080 후보지 포함)

나. 설문조사 결과

1) 지역현황

▮ 현재 거주지의 항목별 만족도

생활편의시설(소매점, 병원 등)

단위 : %

구분	매우아니다	아니다	보통	그렇다	매우그렇다
전 체	4.4	12.4	27.4	31.0	24.8
기정구역	5.4	10.7	35.7	35.7	12.5
확장구역	5.3	14.0	19.3	26.3	35.1

편리한 대중교통 단위 : %

구분	매우아니다	아니다	보통	그렇다	매우그렇다
전 체	1.8	5.3	14.2	38.9	39.8
기정구역	1.8	5.4	19.6	57.1	16.1
확장구역	1.8	6.9	8.8	21.1	61.4

휴식공간(공원, 녹지 등) 단위 : %

구분	매우아니다	아니다	보통	그렇다	매우그렇다
전 체	11.4	12.3	36.0	22.8	17.5
기정구역	14.3	8.9	44.6	26.8	5.4
확장구역	10.3	15.5	25.9	19.0	29.3

공공업무 편의(은평구청 등) 단위 : %

구분	매우아니다	아니다	보통	그렇다	매우그렇다
전 체	1.8	3.5	13.1	36.0	45.6
기정구역	1.8	3.6	12.5	46.4	35.7
확장구역	1.7	3.5	15.5	25.9	53.4

▌ 현재 거주지의 항목별 불만족도

주차공간 부족 단위 : %

구분	매우 편리	편리	보통	불편	매우 불편
전 체	6.3	8.0	21.4	24.1	40.2
기정구역	8.9	14.4	19.6	25.0	32.1
확장구역	3.6	1.8	23.2	23.2	48.2

보행 불편 단위 : %

구분	매우 편리	편리	보통	불편	매우 불편
전 체	11.6	19.6	40.2	15.2	13.4
기정구역	9.4	24.5	35.9	17.0	13.2
확장구역	14.3	16.1	42.8	12.5	14.3

건축물 노후화 단위 : %

구분	매우 편리	편리	보통	불편	매우 불편
전 체	3.5	13.3	28.3	24.8	30.1
기정구역	5.4	17.8	30.4	28.6	17.8
확장구역	1.8	8.8	26.2	21.1	42.1

주민편의시설 부족 단위 : %

구분	매우 편리	편리	보통	불편	매우 불편
전 체	8.9	22.3	26.8	18.8	23.2
기정구역	5.4	23.2	32.1	23.2	16.1
확장구역	12.5	21.4	21.4	14.3	30.4

▌ 간선부, 이면부의 개선 사항

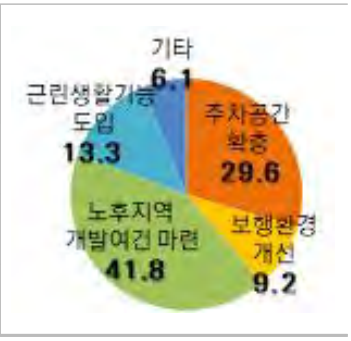
간선부 우선적 개선 필요 사항 단위 : %

구분	저개발 건축물	상가 밀집지역	은평로 가로활성화	집객시설 확충	기타
전 체	34.7	26.4	13.9	6.9	18.1
기정구역	34.4	31.3	12.5	15.6	6.2
확장구역	37.1	17.1	17.1	0.0	28.7

간이면부 우선적 개선 필요 사항

단위 : %

구분	주차공간 확충	보행환경 개선	노후지역 개발여건 마련	근린생활기능 도입	기타
전 체	29.6	9.2	41.8	13.3	6.1
기정구역	31.8	11.4	40.9	11.4	4.5
확장구역	29.2	8.3	41.7	12.5	8.3

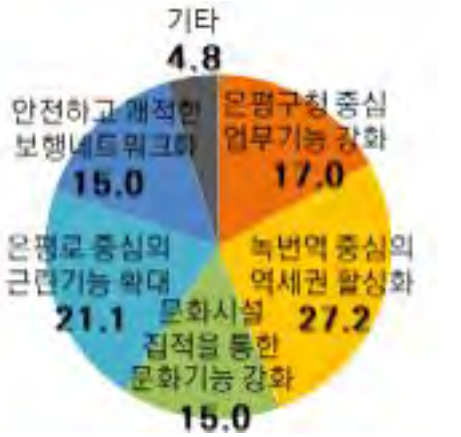


▌은평구청 주변 생활권 지구단위계획구역의 향후 모습

2030 이후 대상지 모습

단위 : %

구분	전체
구청 중심의 업무기능 강화	17.0
녹번역 중심의 역세권활성화	27.2
문화시설 집적 통한 문화기능 강화	15.0
은평로 중심의 근린기능 확대	21.1
안전 · 쾌적한 보행네트워크화	15.0
기타	4.8



2) 지구단위계획 재정비 관련 사항

가구 및 획지계획

단위 : %

획지계획	
획지 유지	100.0
획지 해제	-

공동개발	
매우적절	30.6
적절	28.6
보통	24.5
부적절	10.2
매우부적절	6.1

용도계획

단위 : %

권장용도	
매우적절	29.2
적절	35.4
보통	20.8
부적절	12.5
매우부적절	2.1

밀도계획

단위 : %

용적률, 높이계획	
매우적절	27.7
적절	23.4
보통	34.0
부적절	12.8
매우부적절	2.1

대지안의 공지

단위 : %

건축한계선	
매우적절	27.1
적절	39.5
보통	31.3
부적절	-
매우부적절	2.1

기타사항

단위 : %

차량진출입 불허	
매우적절	29.2
적절	35.4
보통	22.9
부적절	10.4
매우부적절	2.1

5. 현황종합분석

• 주변지역 여건변화 및 지역 개발제약 요소 해소 등 지구단위계획 재정비를 통한 개발 활성화 유도

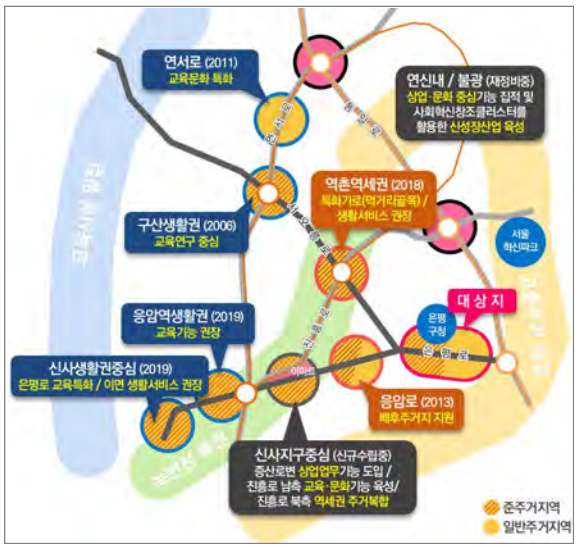
구분		내용
현황분석	상위 및 관련계획	• 지구단위계획수립 기준 개정 반영 • 보행환경 개선 및 생활중심 가로 조성 • 은평로, 서오릉로 간선변 상업기능 활성화를 위한 지구단위계획구역 확대
	현황여건	• 은평구청 중심으로 사무실(근린생활시설) 중심 업무시설 수요 발생 • 은평구청 일대 저층주거 밀집지역 노후화 가속 • 은평로변 자전거혼용 및 어린이보호구역 보차 혼재 등 보행안전 문제 • 은평로 대규모부지 노후화 및 보행환경 저해 • 공원 등 지역 자원간 연계 부족
	여건변화	• 중심지체계 개편(연신내·불광 지역중심 위계상향, 신사지구중심 신설) • 응암1, 2 재개발구역 등 주변지역 대규모 사업 완료에 따른 개발 압력 증대 • 이면부 주거용도 신축 활발
	기정계획진단	• 업무시설 도입 등 권장용도 적용 저조 • 근린생활 밀집지역 공동개발 과다 등 개발 저해 • 일률적이고 불합리한 인센티브 계획 • 준주거지역 내 불합리한 이면부 용적률 차등 계획 및 권장용도 미계획
계획과제		• 중심지 위계 등을 고려한 목표 및 계획 재정비 • 여건변화에 따른 녹번역 일대 관리방안 마련 • 실현 가능성 고려한 권장용도 및 인센티브 계획 재정비 • 은평로 및 녹번역세권 일대 보행공간 확보

3 지구통합기본계획

1. 미래상

가. 은평구청 주변 생활권중심의 여건 및 재정비 방향

- 은평구청 주변 생활권 지구단위계획구역은 '생활권 중심 지능 및 기존 상업·업무기능 활성화 도모' 및 '인접한 공공시설과 연계된 업무시설 도입'을 당초 기본방향으로 하고 있음
- 대상지는 은평구청 입지 및 서울혁신파크와 인접한 지역으로 공공업무기능 강한 특성이 있으며,
- 은평로, 통일로, 백련산로 일대로 정비사업 완료에 따라 배후주거지역이 확대되고 있음
- 당초 기본방향 및 대상지 여건을 반영하여 구청 일대 공공업무 지원기능 도입 및 역세권 일대 배후주거지 지원기능 도입이 필요함



나. 미래상 설정

- 대상지의 기존 기능을 고려한 공공업무 지원기능의 생활권 중심기능 확대
- 녹번역세권 일대 여건 변화를 고려한 구역확장 및 주거지 지원기능 도입

여건변화를 고려한 녹번역세권 일대 구역 확장을 통해

공공업무·배후주거지를 지원하는 근린 기능 생활중심도시

2. 재정비목표 및 전략

- 재정비 미래상 실현을 위해 기존 지구단위계획 지역 및 역세권 이면부의 계획적 관리와 역세권 중심의 은평로 활성화를 목표로 5가지 전략을 설정함

목표1 개발여건 마련을 통한 **지역활성화 유도**

1. **녹번역세권 지구단위계획구역 확대**를 통한 지역활성화

2. **변경 용적률체계 적용**을 통한 개발여건 개선

3. **최대개발규모, 높이완화** 등 제약요소 해소

목표2 여건 변화를 고려한 **계획적 관리방안 마련**

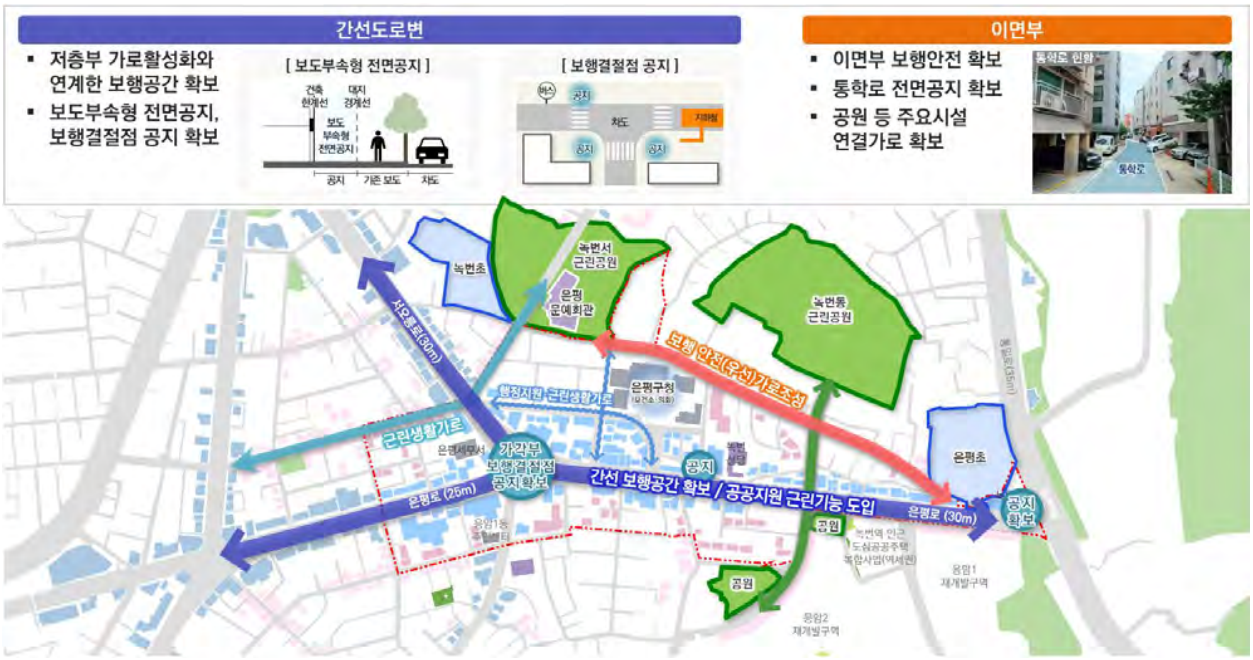
4. **권장용도 재정비**를 통한 공공·주거지원 기능 강화

5. **보행공간 확보**를 통한 역세권 일대 안전 확보

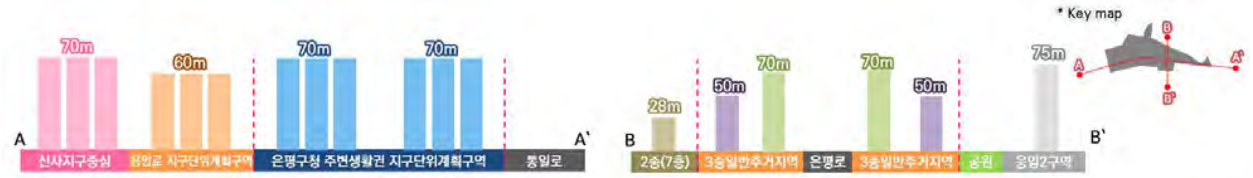
3. 지구통합 기본구상

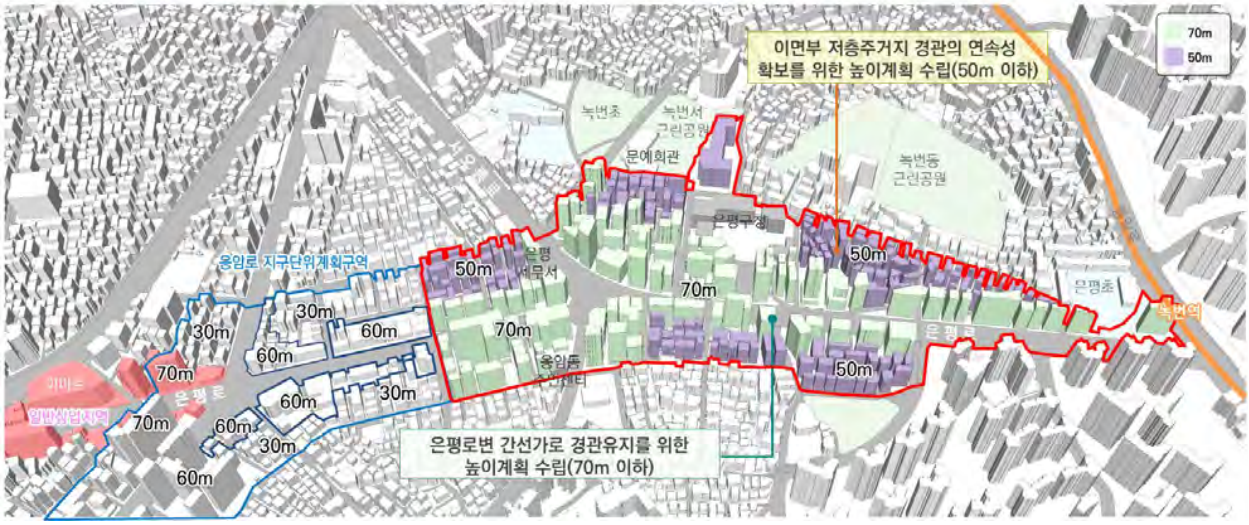
▌공간구조 구상

▌공공공간 구상



▌3차원 공간구상





4. 전략별 세부추진계획

목표 1. 개발여건 마련을 통한 지역활성화 유도

전략1-1. 녹번역세권 지구단위계획구역 확대를 통한 지역활성화

대규모 개발 완료 등 주변 여건변화를 고려한
배후주거지 근린기능 강화 등 **녹번역세권 일대 지역 활성화 유도**

[녹번역세권 현황]

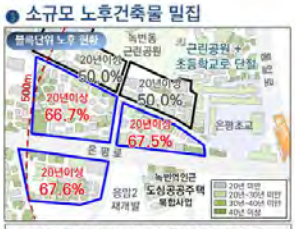
● 대상지 일대 여건 변화

• 배후인구 증가 및 공공시설 공급

● 생활권계획 내 구역확대 제시

• 지구단위계획 구역 확대
• 중규모 이상 판매· 상업 기능 입지 유도

● 소규모 노후건축물 밀집



• 은평로 일대 소규모 노후건축물 다수 분포

● 역세권 대부분 지역 높이 규제

• 이면부 높이 20m로 연접지역보다 낮게 설정
• 주변지역 고밀 개발로 높이 차이 가중

면 적(㎡)		
기 정	변 경	변경 후
125,300㎡	증) 59,500㎡	184,800㎡

목표 1. 개발여건 마련을 통한 지역활성화 유도

전략1-2. 변경 용적률체계 적용을 통한 지역여건 개선

지역여건을 고려한 개편된 용적률 체계 적용 및
생활중심지 기능을 고려한 **인센티브 적용기준 변경**

▪ **용적률 체계 개편**
- 준주거지역 기존 용적률 차등 문제(간선/이면) 개선
- 준주거지역 용도지역 변경시기(1996년)를 고려한 기준용적률 상향
- 허용용적률 완화 적용(조례 1.1배)

▪ **인센티브 항목 재정비**
- 생활권중심지 기능 및 배후주거지 등을 고려한 인센티브 항목 설정
- 지역특화용도, 전선지중화 등 보행체계 개선을 위한 인센티브 설정

용적률 변경				
기정			변경	
준주거	상업·업무복합	300 / 360%	준주거지역	400 / 440%
	근린생활시설	300 / 360%		
		250 / 300%	제3종일반주거지역	250 / 275%
	주거	250 / 300%		
공공복합		150 / 180%	공공복합	150 / 180%

구 분			인센티브 항목	
기정			권장용도(업무 2배), 획지·공동개발, 통로, 대지내공지, 친환경, 공동주차출입구	300/360% 250/300% 150/180%
변경	1-1	간선부	지역특화용도, 전선지중화 탄소중립(저영향개발, 신재생에너지) ※ 입지여건을 고려 간선, 이면 가중치 차등적용	용도지역 변경없음
	1-2	이면부		
	2	남도학숙	획지·공동개발, 건축한계선 외 4개	1종-2종 일반주거

목표 1. 개발여건 마련을 통한 지역활성화 유도

전략1-3. 최대개발규모, 높이 완화 등 제약요소 해소

가구단위 자율적 개발유도를 위한 **최대개발규모 완화** 및
가구단위 사업 추진 시 개발 제약 해소를 위한 **높이 완화**

▪ **최대개발규모 완화**

- 획지계획, 공동개발 지정 등 규제 최소화 및 자율적 공동개발을 통한 가구단위 개발 유도
- 가구 현황을 고려한 불합리한 최대 개발규모 완화

가구현황	평균 5,630㎡(최소 간선부 890㎡, 최대 이면부13,370㎡)

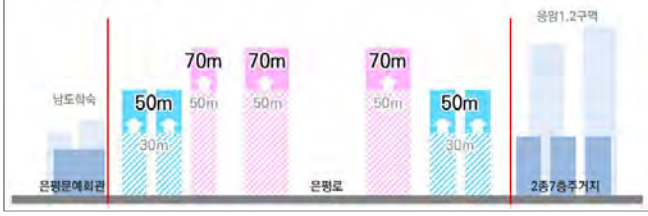
최대개발규모 변경

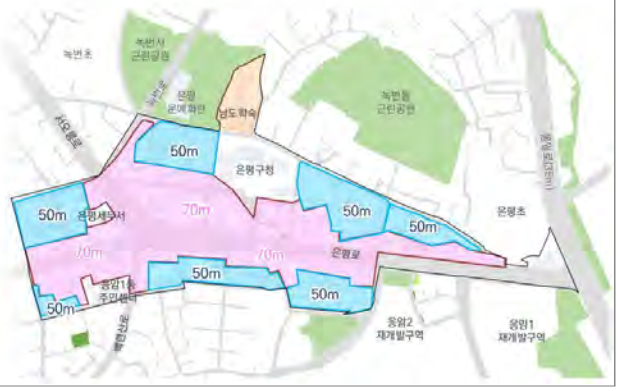
구분	기정	변경
간선부	3,000㎡	가구규모 이내 자율적 공동개발
이면부	1,000㎡	

▪ **높이 완화**

- 용적률 상향, 최대개발규모 완화에 따른 가구단위 개발을 고려한 높이 완화
- 이면부 주거지를 고려한 높이 차등계획

가구단위 평균 높이	가구별 평균높이 약 80.7m
일도별 최대 높이	탑상형(건폐율40%) 건축 시 80m ※ 용적률 800%, 층고4m 기준





- 이 하 여 백 -

목표 2. 여건변화를 고려한 계획적 관리방안 마련

전략2-1. 권장용도 재정비를 통한 공공·주거지원 기능 강화

필지규모, 지역 수요 등을 고려한 권장용도 재정비
간선부 공공업무지원 / 이면부 주거지원 용도유도를 통한 **가로활성화 및 생활권 지원기능 강화**

- 업무 및 업무지원 기능 확장을 위한 **가로활성화 기능 강화**
  - 상위계획 실현을 위한 **은평로변 판매 및 업무기능 강화**
  - 역세권 일대 가로활성화를 위한 **저층부 권장용도 계획**

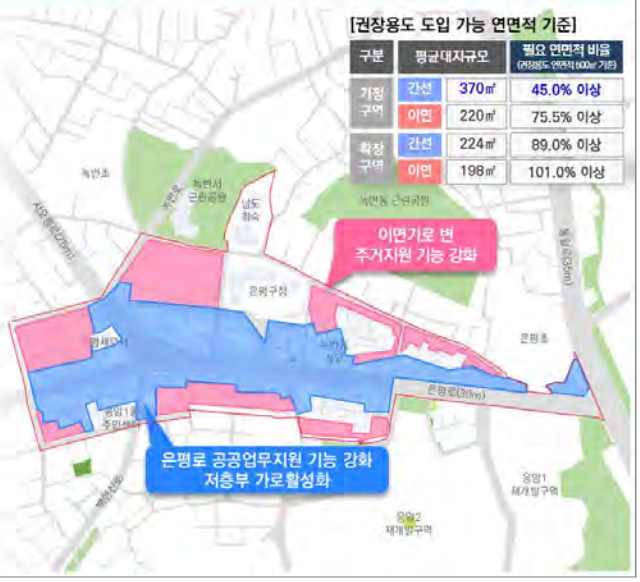
전층	• 근린생활시설 중 일반업무시설, 학원, 교습소, 직원훈련소, 운동·체육시설, 진료·치료시설 소규모 시설 추가 • 판매시설, 업무시설(오피스텔 제외) 등 유지
저층 (1~2층)	• 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 일반음식점 신설

- 필지 현황을 고려하여 **이면부 권장용도 조정**
  - 필지규모 등을 고려 일부 도입이 어려운 **용도 삭제**
  - 주거지 특성을 고려한 **주거지원 용도로 권장용도 축소**

전층	• 근린생활시설 중 일반업무시설, 학원, 교습소, 체육시설, 위생관리시설, 소매점, 휴게음식점, 제과점으로 축소 • 판매시설, 업무시설(오피스텔 제외) 유지

[권장용도 도입 가능 연면적 기준]

구분		평균대지규모	필요 연면적 비율 (권장용도 연면적 500㎡ 기준)
가정구역	간선	370㎡	45.0% 이상
	이면	220㎡	75.5% 이상
확장구역	간선	224㎡	89.0% 이상
	이면	198㎡	101.0% 이상



목표 2. 여건변화를 고려한 계획적 관리방안 마련

전략2-2. 보행공간 확보를 통한 역세권 일대 안전확보

은평로 북측 일대 자전거 혼용 및 불법주차 등 보행여건 열악
쌈지형 공지 신설 및 건축한계선 계획 등 보행여건 개선

- 은평로 등 간선부 일대 **보행여건 개선**
  - **간선변 차량출입불허구간 계획**(이면부 진출입 유도)
  - **쌈지형공지 계획**(상한용적률 인센티브 계획 연계)

간선변 차량진출입불허구간 예시

지하철역 주변 공지계획 예시

- 이면부 보행공간 확보를 위한 **건축한계선 신설**

4 부분별계획

1. 지구단위계획구역에 관한 계획

가. 계획 방향 설정

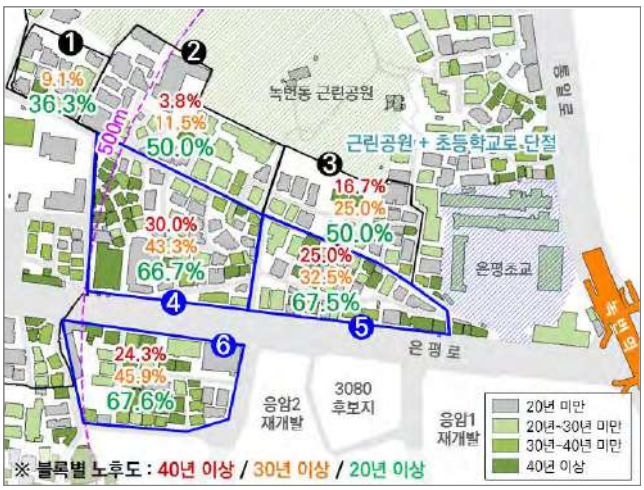
검토사항	• 상위 및 관련 계획의 반영(은평로 활성화) • 지역 여건 변화에 따른 구역 경계 조정 검토

1) 은평로 일대 관리 현황

- 은평로는 통일로에서 신사동으로 동서간을 연결하는 주도로로 계획수립 중인 신사 지구중심을 포함, 은평구청 일대까지 지구단위계획으로 관리되고 있음
- 녹번역세권 은평로 일대는 대부분 개발사업이 완료되어 북측 일부 지역의 관리가 필요한 상황임

2) 녹번역 일대 노후 현황

- 녹번역세권(500m) 일대 블록노후도 검토 결과
  - ❶ ❷ ❸ : 20년 이상 노후 1/2 이하
  - ❹ ❺ ❻ : 20년 이상 노후 2/3 이상
- 은평로 변 노후 지역 일대 구역확장을 통한 계획적 관리가 필요함



3) 계획 방향

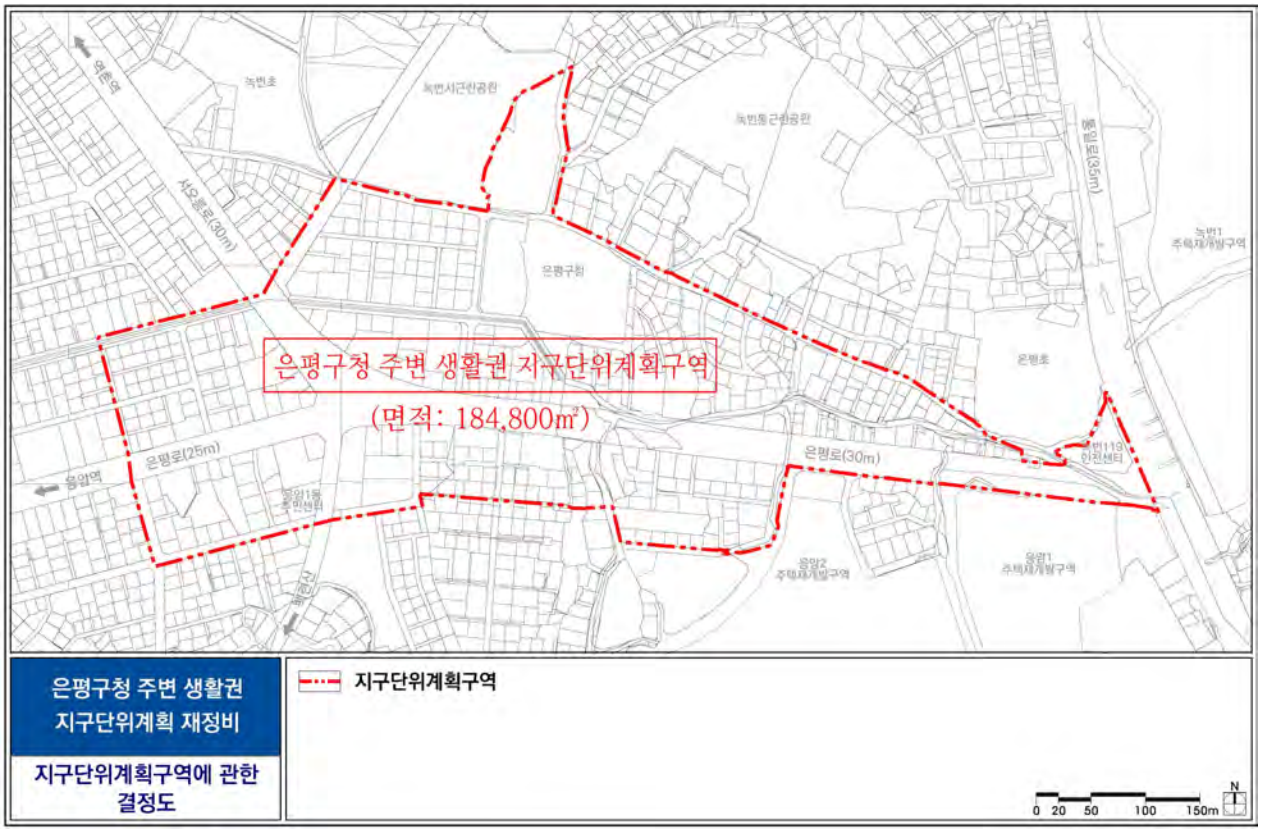
기본방향	• 은평로 가로 활성화 유도 및 보행 여건 개선을 위한 구역 확대 • 녹번역세권 노후 지역의 체계적 관리 및 개발유도를 위한 구역 설정

나. 지구단위계획구역 결정 조서

▮ 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
변경	은평구청 주변 생활권 지구단위계획구역	은평구 녹번동 185번지 일대	184,800	1996.07.05. (서울특별시 고시 제1996-195호)	-

[지구단위계획구역에 관한 결정도]



2. 용도지역에 관한 계획

가. 계획 방향 설정

검토사항	• ‘서울시 용도지역 관리방향 및 지정·조정 가이드라인’ 조정요건 검토 - 기존 구역(준주거지역) 및 확대 구역(제3종일반주거지역) 용도지역 변경 필요여부 검토

1) 용도지역 조정요건 및 원칙(서울시 용도지역 관리방향 및 지정·조정 가이드라인)

▮ 조정 요건

• 여건변화에 대응하기 위하여 정책적으로 판단한 경우
- 인근 대단위 개발사업 완료 또는 개발계획 확정, 역세권 형성 등으로 토지이용이 급격하게 변화되거나 변화가 예상되는 경우
- 토지의 효율적 활용 및 효용성 증진을 위해 필요한 경우

▮ 조정 원칙

• 용도지역 조정에 따른 구체적인 계획을 수립 할 것
- 용도지역 조정은 구체적인 계획(지구단위계획, 정비계획 등) 수립을 전제로 검토하는 것을 원칙으로 함
• 조정 시 주변에 미치는 영향을 최소화 할 것
- 용도지역 조정은 1단계 조정을 원칙으로 하며, 용도지역 조정 이후 연접한 지역과 2단계 이상 차이가 발생하지 않도록 계획
• 밀도 증가에 따른 공공기여 방안을 제시할 것

▮ 조정 기준

• 스팟조닝 방지를 위해 적정 규모로 지정
• 명확한 지형지물을 경계로 지정, 용도지역 정형 및 블록단위 지정
• 제2종일반주거지역(7층이하) 이상 준주거지역 이하 조정 시 동일위계 이상 용도지역과 접해야 함
- 준주거지역 : 주거를 지원하는 상업·업무 용도가 조화된 중·고층 주택가
간선도로, 역세권 등 교통 환경이 양호한 지역으로 완충 기능이 요구되는 지역
지구중심 이하 역세권(250m) 간선도로와 연접

검토 결과	• 녹번1, 응암1, 응암2구역 정비사업 완료에 따른 변화가 예상되는 녹번역세권 일대 검토 • 준주거지역 연접 은평로 변, 1차 역세권 일대 대규모 토지 또는 블록단위 개발이 가능한 지역

2) 계획 방향

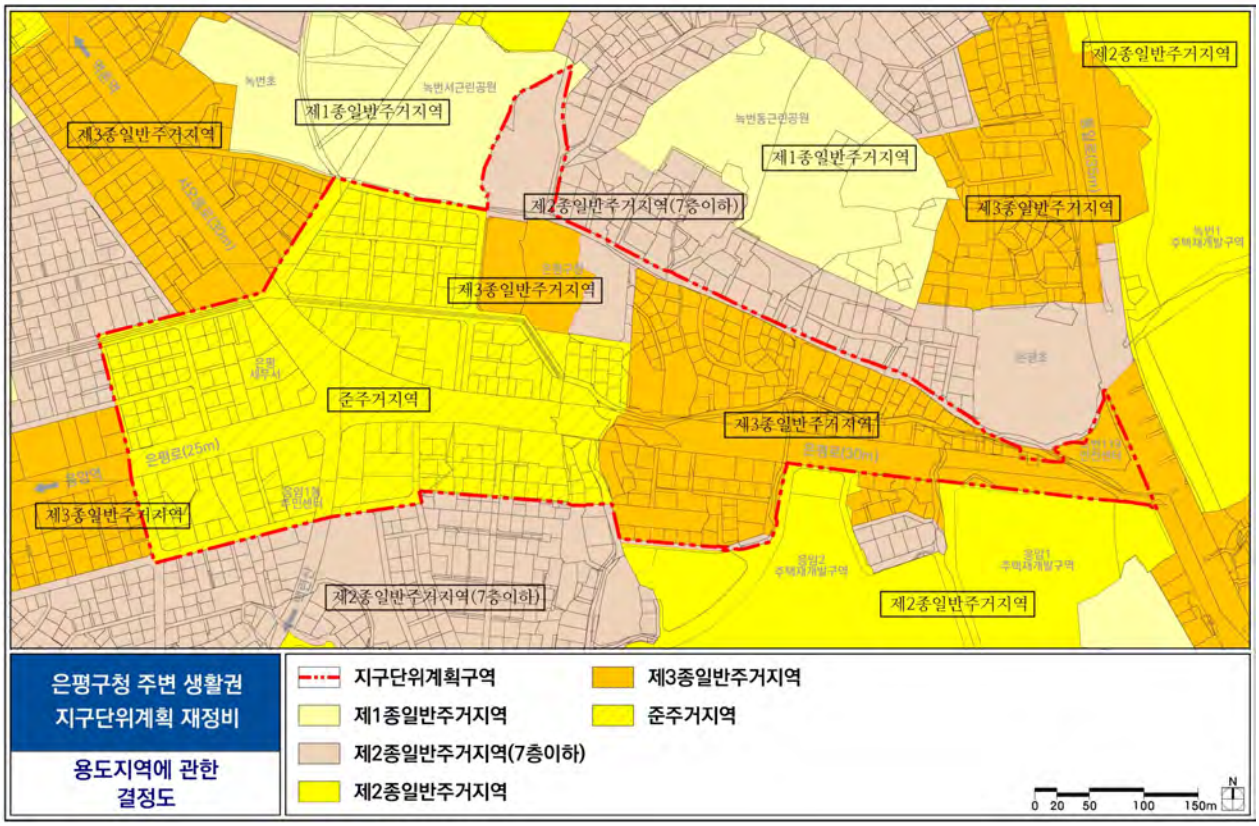
기본방향	• 현재 용도지역 범위 내에서 개발 활성화 유도 • 준주거지역 연접 간선도로변은 구체적 개발계획 수립 시 변경 검토

나. 용도지역 결정 조서

▌용도지역 결정조서

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
계		184,800	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역(7층 이하)	18,211	9.9	-
	제3종일반주거지역	62,289	33.7	-
	준주거지역	104,300	56.4	-

[용도지역에 관한 결정도]



3. 도시계획시설에 관한 계획

가. 계획 방향 설정

검토사항	• 은평구 장기미집행 시설 집행계획 및 관리방향 검토 • 대상지 내 도시계획시설 현황 여건 검토 등을 통한 관리 방향 설정

1) 도시계획시설 현황

구분	2020년 자치구 재정비 의견
도시계획도로	• 준주거지역 일대 도시계획도로 중 미집행 구간 일괄 정비로 폐지된 4개 노선 외 도로개설 완료(미집행도로 2개소 폐지, 2개소 구간 폐지) • 확장지역 내 부분 미집행도로 및 현황 불부합 도로 관리방안 필요
도시계획도로 외 시설	• 공공공지 1개소(2004.11.20. 결정) 조성완료 • 공공청사 3개소 - 은평구청 : 1979.05.15. 결정(용적률 235% 이하, 건폐율 50% 이하, 높이 50m 이하) - 응암1 주민센터 : 2012.10.25. 결정(용적률 400% 이하, 건폐율 60% 이하, 높이 50m 이하) - 은평세무서 : 2023.06.08. (용적률 375% 이하, 건폐율 60% 이하, 높이 50m 이하)

실효도로 현황('20.06.25.)

소로 3-1

소로 3-2

소로 3-6

소로 3-8

검토 필요도로 현황

소로 3-8

소로 3-6

2) 계획 방향

기본방향	• 확장지역 여건을 고려한 보행 공간 확보 • 도로 등 현재 이용현황을 고려한 계획적 관리

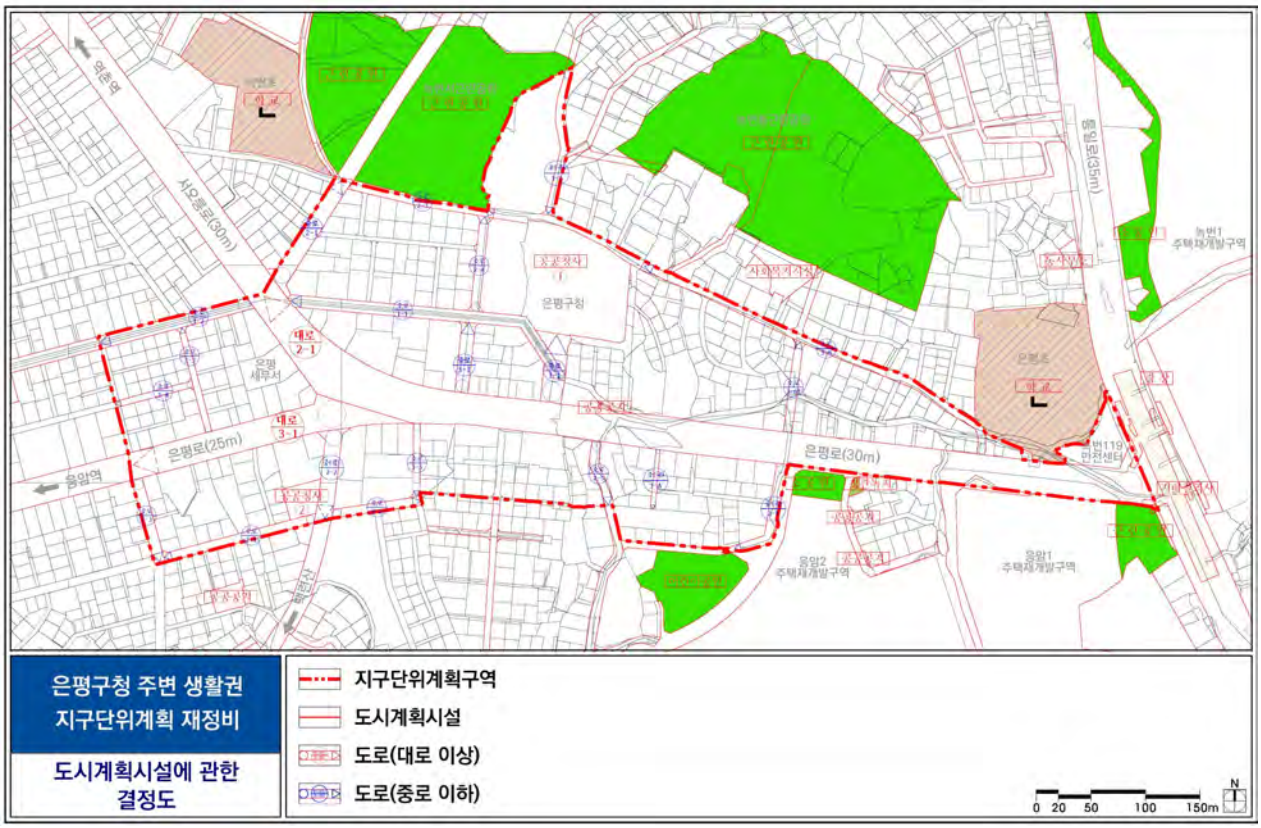
나. 도시계획시설 결정 조서

▌교통시설 결정조서

- 근린공원 연결도로, 남북 간 교차로 형성 등 확장지역 내 교통량이 많은 도로로 토지소유 현황을 고려한 폭원 변경

구분	규모				연장(m)	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)		
도로	소로	3	64	6~7m → 8m	84	

[도시계획시설에 관한 결정도]



4. 가구 및 획지에 관한 계획

가. 계획 방향 설정

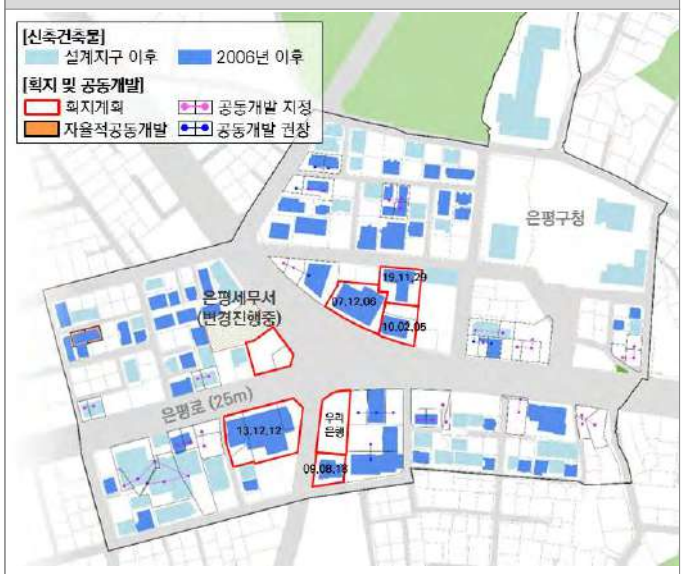
검토사항	• 신축 여건을 고려한 획지계획 조정 검토 • 소유 및 토지여건 등을 고려한 공동개발 계획기준 설정 • 개발 여건을 고려한 가구 계획 및 최대개발규모의 삭제

1) 개발여건 검토

▌ 획지 및 공동개발 실현율

• 2006년 재정비 이후 신축 55건
- 획지계획 7건 중 5건 이행(이행률 71.4%)
- 공동개발(지정) 16건 중 6건 이행(이행률 37.5%)
- 공동개발(권장) 7건 중 3건 이행(이행률 42.9%)
- 단독 및 자율적 개발 41건

신축현황



획지계획 미시행 필지 현황

은평 세무서 옆

[응암동84-6]
• 대지면적 : 681.7㎡
• 연면적 : 597.0㎡
• 용도 : 근린생활시설
• 승인일 : 1978.09.11.

[응암동84-7(가각부)]
• 대지면적 : 225.8㎡
• 연면적 : 857.2㎡
• 용도 : 근린생활시설
• 승인일 : 1970.10.26.

우리은행

[응암동93]
• 대지면적 : 1,096.6㎡
• 연면적 : 2,522.88㎡
• 용도 : 업무시설
• 승인일 : 1984.10.30.

▌ 개발규모

- 평균 개발규모는 293.5㎡로 간선부 평균 440.8㎡, 이면부 평균 241.2㎡로 0.54배 차이가 남
  - 간선부 신축 건축물 중 최대규모는 준주거지역은 596.4㎡, 확장지역은 595.0㎡로 차이가 없음
  - 이면부 신축 건축물 중 최대규모는 준주거지역은 331.0㎡, 확장지역은 384.2㎡로 상이하게 나타남

구 분		전체구역(㎡)	기정구역(㎡)	확장구역(㎡)	비고
전 체		293.5	301.3	282.4	남도학숙 제외
간선부	전체	440.8	476.9	384.5	
	10년 이내	595.7	596.4	595.0	
이면부	전체	241.2	235.3	249.1	남도학숙 제외
	10년 이내	208.4	227.2	180.2	

2) 가구 및 획지계획 계획기준 설정

▌ 획지 및 공동개발 기준 설정

- 기 개발 현황 및 소유여건 등을 고려한 공동개발 계획
- 지역 여건을 고려한 공동개발 권장 유도 및 자율적 공동개발 시행
- 이행현황 및 토지여건 등을 고려한 공동개발 지정 및 획지계획 삭제

▌ 가구 및 최대개발규모 기준 설정

- 가로블록을 고려한 가구설정
- 용적률, 높이 등 밀도체계 변경을 고려하여 최대개발규모 삭제 및 가구단위 개발 계획

3) 계획 방향

기본방향	• 이행현황, 토지 여건 등을 고려한 획지계획 해지 • 토지, 건축물 현황 및 소유자 여건을 고려한 공동개발 계획 재검토 • 지역 여건변화 등을 고려한 자율적 공동개발 유도 및 최대개발규모 삭제 • 가로블록을 고려한 가구 설정

나. 가구 및 획지계획 결정 조서

▌ 가구 결정 조서

구분	가구번호	가구면적(㎡)	비고
준주거지역	1	12,877	-
	2	6,723	-
	3	3,893	-
	4	2,554	-
	5	8,014	은평세무서
	6	3,248	-
	7	2,814	-
	8	11,134	응암1동 주민센터
	9	4,930	-
	10	4,252	-
	11	4,991	-
제2종일반주거지역(7층이하)	12	6,904	남도학숙
제3종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하)	13	13,376	-
	14	892	-
	15	5,083	-
	16	2,812	-
	17	395	-
	18	1,947	녹번119 안전센터
	19	11,383	-

▌ 획지 및 공동개발 결정 총괄

구 분	내 용			비고
	기정	변경	변경후	
획지계획	7	감) 7	-	-
공동개발(지정)	16	감) 16	-	-
공동개발(권장)	7	증) 48	55	유지6개소 / 지정→권장 20개소 획지→권장 3개소 / 신규(확장) 26개소
자율적 공동개발	대상지 전체	-	대상지 전체	-

▮ 획지 및 공동개발 결정 조서

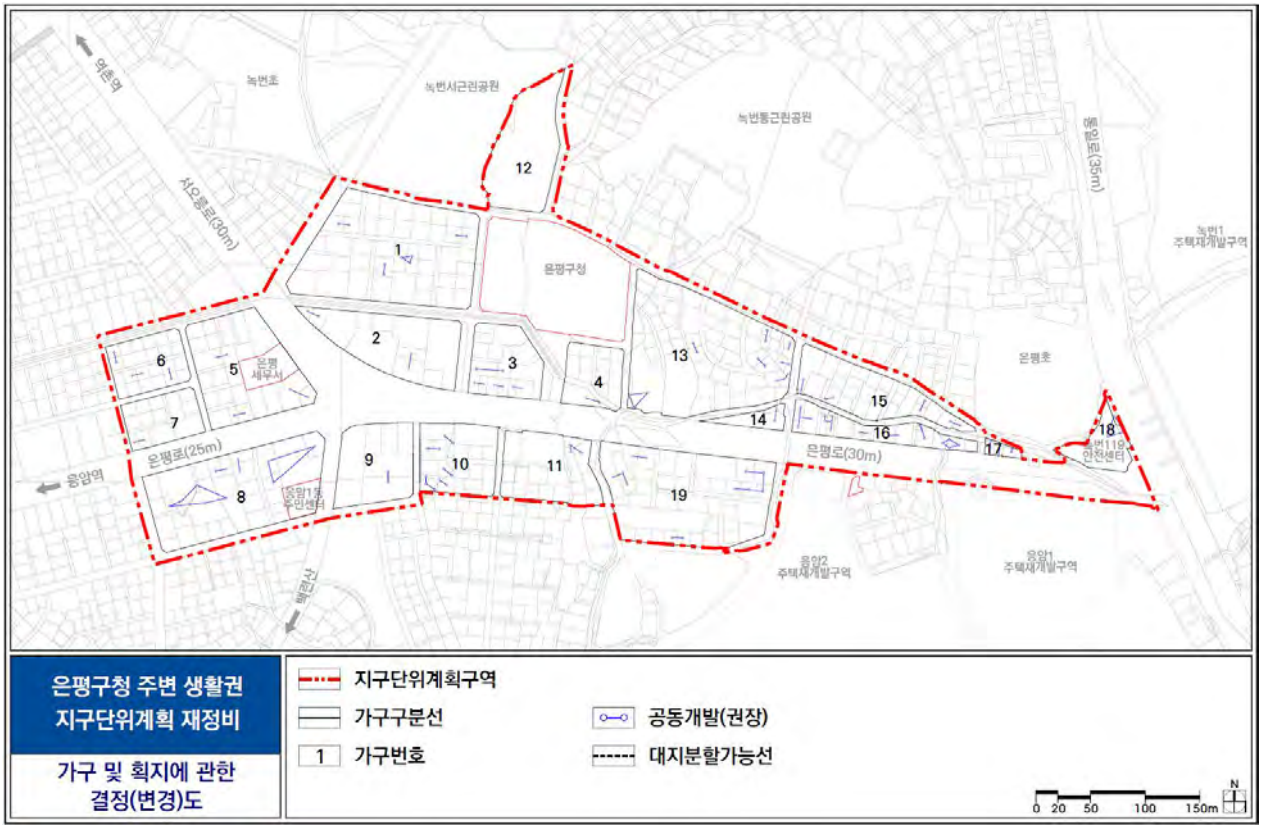
가구 번호	위치	면적(㎡)		계획내용	비고
		지적	계획		
1	녹번동 83-11	141.5	600.90	권장	기 공동개발
	녹번동 83-12	308.0			
	녹번동 83-15	151.4			
	녹번동 83-51	271.2	483.9	권장	기 공동개발
	녹번동 83-52	212.7			
	녹번동 83-47	210.2	428.1	권장	기 공동개발
	녹번동 83-57	217.9			
	녹번동 83-66	229.8	312.7	권장	규모 있는 개발유도 (동일 소유)
	녹번동 83-70	82.9			
2	녹번동 180	109.0	357.0	권장	규모 있는 개발유도
	녹번동 181	248.0			
	녹번동 183-3	575.0	834.0	권장	규모 있는 개발유도
	녹번동 183-7	259.0			
3	녹번동 197	342.1	504.1	권장	기 공동개발
	녹번동 198	162.0			
	녹번동 199	157.0	278.7	권장	규모 있는 개발 유도, 간선부 차량출입 최소화
	녹번동 200	121.7			
	녹번동 201	181.2	331.6	권장	규모 있는 개발 유도, 간선부 차량출입 최소화
	녹번동 202	150.4			
	녹번동 208	121.0	369.9	권장	규모 있는 개발 유도, 간선부 차량출입 최소화
	녹번동 209	248.9			
4	녹번동 74-19	2.0	564.0	권장	기 공동개발
	녹번동 212	562.0			
5	응암동 84-4	247.6	653.5	권장	기 공동개발
	응암동 84-19	405.9			
	응암동 84-6	681.7	907.5	권장	규모 있는 개발유도
	응암동 84-7	225.8			
	응암동 84-11	217.5	337.5	권장	기 공동개발
	응암동 84-12	120.0			
6	응암동 85-6	139.8	278.3	권장	기 공동개발
	응암동 85-7	138.5			
	응암동 85-14	139.8	276.0	권장	자율적 공동개발 반영
	응암동 85-15	136.2			
	응암동 85-17	139.8	280.6	권장	기 공동개발
	응암동 85-20	140.8			

가구 번호	위치	면적(㎡)		계획내용	비고
		지적	계획		
7	응암동 86-9	197.0	323.9	권장	기 공동개발
	응암동 86-10	126.9			
8	응암동 96-1	380.5	2,535.8	권장	기 공동개발
	응암동 96-2	1,442.0			
	응암동 96-7	216.2			
	응암동 96-12	497.1			
	응암동 96-14	216.2	576.2	권장	규모 있는 개발유도
	응암동 96-15	360.0			
	응암동 96-18	938.5	3,111.0	권장	기 공동개발
	응암동 96-23	994.0			
	응암동 96-26	21.5			
	응암동 96-28	1,010.2			
	응암동 96-31	119.0			
	응암동 96-48	27.8			
	응암동 96-19	189.3	343.7	권장	기 공동개발
	응암동 96-20	154.4			
9	응암동 93-6	968.9	1,983.1	권장	기 공동개발
	응암동 93-7	1,014.2			
10	응암동 81-201	120.0	633.9	권장	기 공동개발
	응암동 92	513.9			
	응암동 81-202	205.0	222.5	권장	기 공동개발
	응암동 92-3	17.5			
	응암동 81-203	36.0	253.4	권장	기 공동개발
	응암동 92-2	163.9			
	응암동 92-11	53.5			
	응암동 81-218	68.0	212.4	권장	기 공동개발
	응암동 92-10	144.4			
	응암동 92-6	172.3	358.1	권장	기 공동개발
	응암동 92-7	185.8			
11	응암동 72-2	363.0	653.0	권장	규모 있는 개발유도
	응암동 78-2	145.0			
	응암동 81-16	145.0			

가구 번호	위치	면적(㎡) 지적	면적(㎡) 계획	계획내용		비고
13	녹번동 75-1	83.0	186.0	권장		규모 있는 개발유도
	녹번동 75-7	103.0				
	녹번동 75-8	73.0	172.0	권장		기 공동개발
	녹번동 75-10	99.0				
	녹번동 75-9	44.0	325.0	권장		규모 있는 개발유도
	녹번동 75-38	162.0				
	녹번동 75-48	119.0				
	녹번동 75-13	86.0	195.0	권장		기 공동개발
	녹번동 75-14	109.0				
	녹번동 75-19	182.0	357.0	권장		기 공동개발
	녹번동 75-20	175.0				
	녹번동 75-36	208.0	459.0	권장		기 공동개발
	녹번동 75-37	251.0				
	녹번동 79-2	1,471.0	1,567.0	권장		기 공동개발
	녹번동 79-22	86.0				
	녹번동 79-58	10.0				
14	녹번동 217	102.0	383.0	권장		규모 있는 개발유도
	녹번동 218	281.0				
15	녹번동 44-1	168.0	345.0	권장		기 공동개발
	녹번동 44-28	177.0				
	녹번동 44-6	126.0	245.0	권장		기 공동개발
	녹번동 44-7	119.0				
	녹번동 73-2	597.0	623.0	권장		규모 있는 개발유도
	녹번동 74-18	26.0				
	녹번동 73-6	206.0	208.0	권장		규모 있는 개발유도
	녹번동 73-18	2.0				
16	녹번동 221-17	22.0	266.78	권장		규모 있는 개발유도 (동일 소유, 과소 필지, 비정형 필지)
	녹번동 234	66.0				
	녹번동 232	20.0				
	녹번동 233	102.0				
	녹번동 235	53.0				
	녹번동 223	80.0	614.00	권장	권장	기 공동개발 규모 있는 개발유도
	녹번동 228	101.0				
	녹번동 225	74.00				
	녹번동 226	359.00		-		
	녹번동 245	297.00	595.00	권장		기 공동개발
	녹번동 250	298.00				

<table>
<tr><th rowspan="2">가구
번호</th><th rowspan="2">위치</th><th colspan="2">면적(㎡)</th><th colspan="2" rowspan="2">계획내용</th><th colspan="2" rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>지적</th><th>계획</th></tr>
<tr><td rowspan="10">16</td><td>녹번동 239</td><td>116.00</td><td rowspan="2">215.00</td><td colspan="2" rowspan="2">권장</td><td colspan="2" rowspan="2">규모 있는 개발유도</td></tr>
<tr><td>녹번동 241</td><td>99.00</td></tr>
<tr><td>녹번동 247-3</td><td>19.00</td><td rowspan="3">323.00</td><td colspan="2" rowspan="3">권장</td><td colspan="2" rowspan="3">기 공동개발</td></tr>
<tr><td>녹번동 252</td><td>271.00</td></tr>
<tr><td>녹번동 275-2</td><td>33.00</td></tr>
<tr><td>녹번동 254</td><td>162.0</td><td rowspan="4">397.0</td><td>-</td><td rowspan="4">권장</td><td colspan="2" rowspan="4">기 공동개발,
규모 있는 개발유도
(부정필 필지)</td></tr>
<tr><td>녹번동 258</td><td>83.0</td><td rowspan="3">권장</td></tr>
<tr><td>녹번동 259</td><td>36.0</td></tr>
<tr><td>녹번동 260</td><td>116.0</td></tr>
<tr><td rowspan="5">17</td><td>녹번동 266</td><td>109.0</td><td rowspan="2">129.0</td><td colspan="2" rowspan="2">권장</td><td colspan="2" rowspan="2">개발 현황 반영
(건축물 점유, 과소 필지)</td></tr>
<tr><td>녹번동 275-12</td><td>20.0</td></tr>
<tr><td>녹번동 267</td><td>73.0</td><td rowspan="4">266.0</td><td rowspan="3">권장</td><td>-</td><td rowspan="3">개발 현황 반영
(동일 소유, 맹지)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>녹번동 275-10</td><td>21.0</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>녹번동 268</td><td>152.0</td><td rowspan="2">권장</td><td>필지분할가능</td></tr>
<tr><td>녹번동 275-11</td><td>20.0</td><td>-</td><td>개발 현황 반영
(건축물 점유,
과소 필지, 맹지)</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">18</td><td>녹번동 48-5</td><td>1,946.8</td><td rowspan="4">2,161.8</td><td colspan="2" rowspan="4">권장</td><td colspan="2" rowspan="4">규모 있는 개발유도
(녹번119 일대)</td></tr>
<tr><td>녹번동 48-6</td><td>7.0</td></tr>
<tr><td>녹번동 48-7</td><td>112.0</td></tr>
<tr><td>녹번동 49-3</td><td>96.0</td></tr>
<tr><td rowspan="12">19</td><td>응암동 64-3</td><td>407.0</td><td rowspan="5">1,284.0</td><td colspan="2" rowspan="5">권장</td><td colspan="2" rowspan="5">기 공동개발</td></tr>
<tr><td>응암동 64-17</td><td>334.0</td></tr>
<tr><td>응암동 64-22</td><td>175.0</td></tr>
<tr><td>응암동 64-23</td><td>185.0</td></tr>
<tr><td>응암동 64-24</td><td>183.0</td></tr>
<tr><td>응암동 73-23</td><td>145.0</td><td rowspan="2">290.0</td><td colspan="2" rowspan="2">권장</td><td colspan="2" rowspan="2">규모 있는 개발유도
(동일 소유)</td></tr>
<tr><td>응암동 73-24</td><td>145.0</td></tr>
<tr><td>응암동 74-4</td><td>261.0</td><td rowspan="2">565.0</td><td colspan="2" rowspan="2">권장</td><td colspan="2" rowspan="2">규모 있는 개발유도,
간선부 차량출입 불가</td></tr>
<tr><td>응암동 74-6</td><td>304.0</td></tr>
<tr><td>응암동 76-2</td><td>683.0</td><td rowspan="3">1,123.0</td><td colspan="2" rowspan="3">권장</td><td colspan="2" rowspan="3">기 공동개발</td></tr>
<tr><td>응암동 76-5</td><td>298.0</td></tr>
<tr><td>응암동 76-7</td><td>142.0</td></tr>
</table>

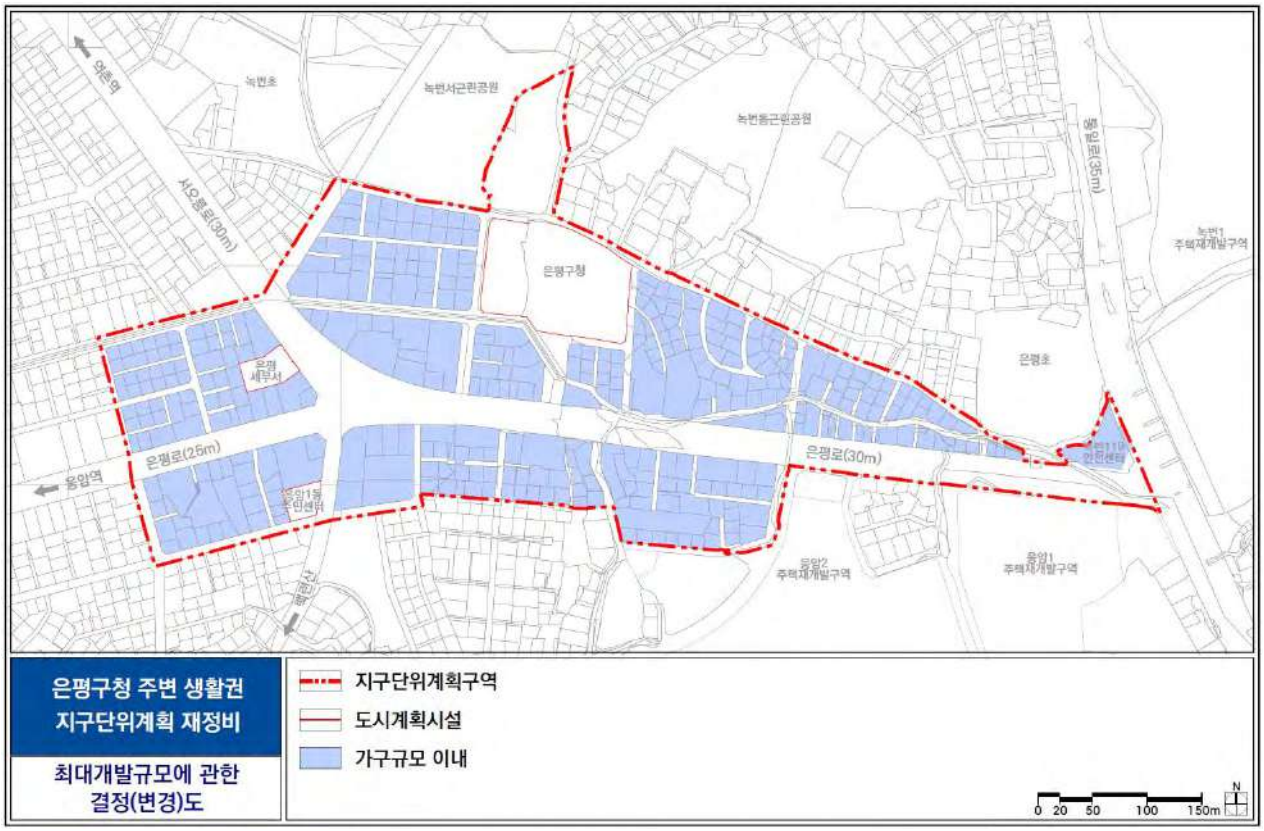
[가구 및 획지에 관한 결정도]



▌ 최대개발규모 결정 조서

구분	최대개발규모			비고
	기정	변경	변경 후	
간선부	3,000㎡ 이하	-	가구규모 이내 자율적 공동개발	가구단위 초과 개발 시 특별계획구역으로 관리
이면부	1,000㎡ 이하	-		

[최대개발규모에 관한 결정도]



5. 건축물 용도에 관한 계획

가. 계획 방향 설정

검토사항	• 필지규모 등 지역여건을 반영한 기존 용도 조정 검토 • 상위계획 및 관련계획을 반영한 은평로 중심기능 강화

1) 용도계획 검토 기준 (서울시 지구단위계획 수립기준)

▮ 용도계획 기본방향

1) **주변 지역의 특성**과 **지역 여건을 고려** 계획목표 달성을 위한 용도지역별 적정한 방식을 선택하여 중복되지 않게 계획
2) **계획목표 달성**과 **구역 특성 유지**를 위한 경우 용도 완화 계획
3) **구역 내 주요 가로의 가로 활성화**를 **유도**하는 **저층부 용도계획**을 수립(필요한 경우 일정 공간을 구분하여 계획을 수립)

계획관리형(일반시가지형/상가 밀집지역)
• **구역내·외의 지역 성격과 조화로운 용도 계획** • 과도한 개발규모 또는 지역 도시구조와 조화되지 못하는 **이질적 용도의 도입 규제 검토** • 지역주민과의 소통을 통하여 주변 **지역 내 필요한 공공기능 도입, 지역 활성화 가능한 용도계획** • 가로 경관 및 건축물의 형태 등과 연계되고, 지역특화용도 유지를 고려하여 권장용도를 적극 활용

▮ 권장용도 검토 기준

• 가로별, 필지별특성 고려하여 구역을 세분화 하여 계획
• 개발되는 토지 및 건축물의 규모를 분석하여 건축가능 여부 검토
• 수직적·수평적 위치 등을 고려한 세부적인 기준 제시 등

구분	계획방향	권장용도 계획방향
역세권 등 중심지	• **구역의 주기능 강화에 필수적인 용도의 입지 유도**	• 사무소, 회의장 등 **업무시설**, 백화점, 쇼핑센터, 시장 등 **판매시설**
특화가로	• 특성화 목적에 부합하는 구체적 용도 및 규모로 계획	• 전문 판매, 벤처기업 집적시설, 문화예술육성 구역의 미술학원 등 관련시설, 예술재료판매점 등
주거밀집지역 주변	• **구역 내 부족한 생활복리시설의 입지 유도**	• 노유자시설, 의료시설, 공공문화시설 등
시책권장	• 역세권, 간선도로변에 도입 권장 • 독립된 시설 및 부속된 시설(직장시설)로 도입 고려	• 청년주택 등 • 아동관련시설

2) 상위계획 및 주변지역 특성 검토

▌ 2030 서울생활권계획 검토

[목표 및 전략]

전략 2 : 응암로, 은평로 등 역세권 연계 가로별 특성 부여를 통한 가로별 활력 증진

- 은평로, 서오릉로 간선변 상업기능 활성화
  - 지구단위계획구역(역촌역세권, 구청생활권) 확대 및 공동개발 권장 등을 통한 **중규모 이상의 판매·상업기능 입지 유도**

▸ **판매시설, 근린생활시설 도입 검토**

[생활서비스시설]

- 우선적 시설공급 고려대상
  - **주차장, 공공체육시설**
- 서비스소외, 공급불균형 발생 시설
  - **보육시설**

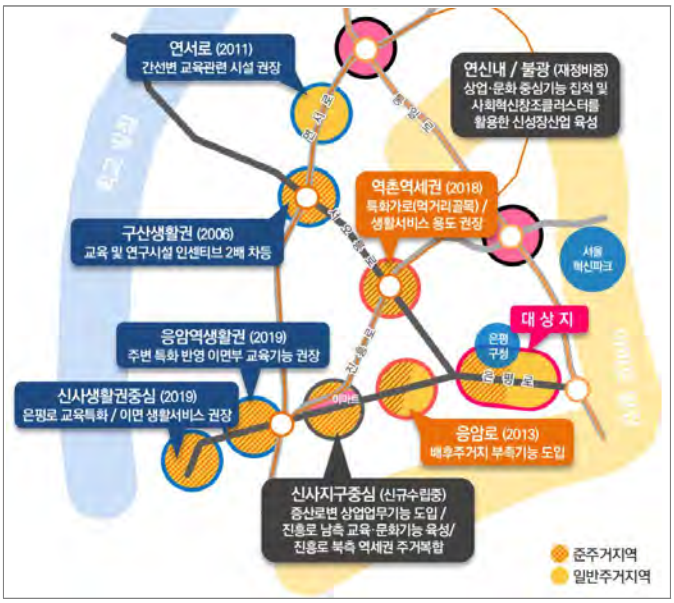
▸ **주차장, 체육시설, 보육시설 도입 검토**

▌ 주변지역 특성 검토

- 연서로(신사~연신내)
  - 학교 밀집지역 → 교육특화
- 진흥로(신사~불광)
  - 녹번천/혁신파크 → 신산업, 문화, 특화가로

▸ **은평로(신사~녹번역)**

- **은평구청 일대 공공업무기능 및 역세권 일대 배후주거지 확대 → 공공업무 및 주거 지원 기능 도입 검토**



3) 기정 권장용도 도입 가능여부 검토

▌ 기정 권장용도 규모 검토

구분	권장용도	규모	여건 검토
상업·업무복합 근린생활시설	판매 및 영업시설	연면적 1,000㎡ 이상	• 상위계획 반영
	운동시설		
	업무시설	연면적 500㎡ 이상	• 공공업무(은평구청, 세무서) 지원 기능
	문화 및 집회시설 (공연장, 전시장)		• 문화기능 확대(문예회관, 문화복합시설)
	교육연구 및 복지시설		• 업무 및 주거지원 기능
	의료시설	-	
근린생활시설	제1종근린생활시설	-	• 업무 및 주거지원, 저층부 가로활성화 용도
	제2종근린생활시설	-	

▌ 평균 대지규모 검토

구분		평균 대지 규모(㎡)	권장용도 도입 필요 연면적 비율	권장용도 적용 검토
기정 구역	간선부	370	45.0%	• 대상지 대지 규모를 고려하여 동일기능의 적용 가능한 소규모 권장용도(근린생활시설) 계획 - 간선부 : 세부용도 조정 - 이면부 : 소규모 용도 계획
	이면부	220	75.5%	
확장 구역	간선부	224	89.0%	
	이면부	198	101.0%	

※ 평균대지 규모 : 기정/확장 구역별 단독, 공동개발, 획지계획 상 대지면적 산정

4) 업무용도 인센티브(2배) 적용 검토

▌ 은평구 행정동별 업무시설 현황

▌ 은평구 행정동별 사무소 현황

3) 계획 방향

기본방향	• 필지규모, 수요 등 지역 여건을 고려한 권장용도 재정비 - 당연입지 용도 삭제, 상위계획 제시 용도 반영 등 • 간선부 공공업무지원 / 이면부 주거지원 용도의 유도를 통한 가로활성화 및 생활권 지원기능 강화

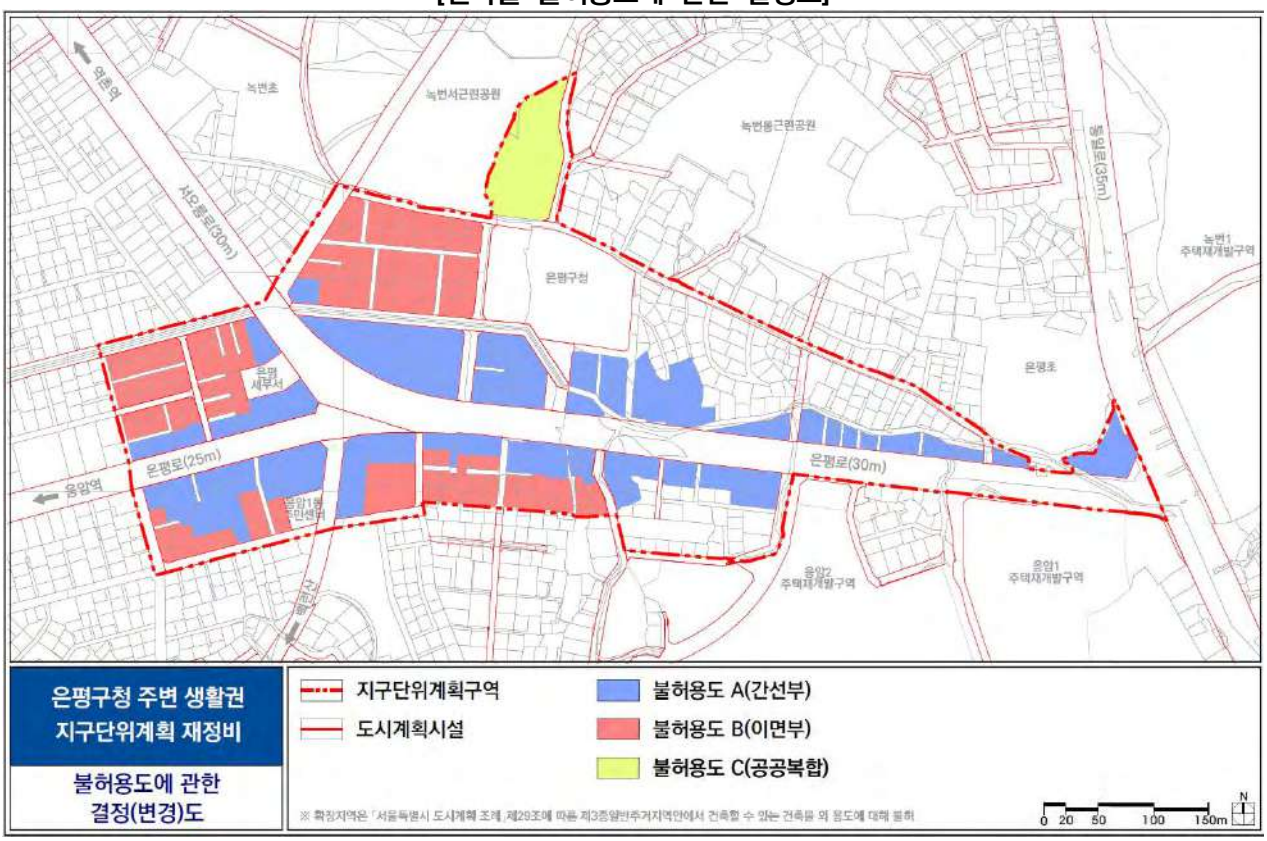
나. 건축물 용도 결정 조서

▌불허용도 결정조서

구분	계획 내용	비 고
A (간선부)	• 단독주택 • 위험물저장 및 처리시설	-
B (이면부)	• 제2종근린생활시설 중 안마시술소 • 위험물저장 및 처리시설	-
C (공공복합)	• 단독주택 • 공동주택(단, 기숙사 제외) • 제2종근린생활시설 중 안마시술소 • 위험물 저장 및 처리시설	-

※ 건축법시행령 별표1[용도별 건축물의 종류]에 해당하는 용도
※ 확장구역 중 「서울특별시 도시계획 조례」제29조에 따른 제3종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 외 용도에 대해 불허
※ 「교육환경법」제9조에 따른 교육환경보호구역 내 불허용도는 원칙적으로 불허

[건축물 불허용도에 관한 결정도]



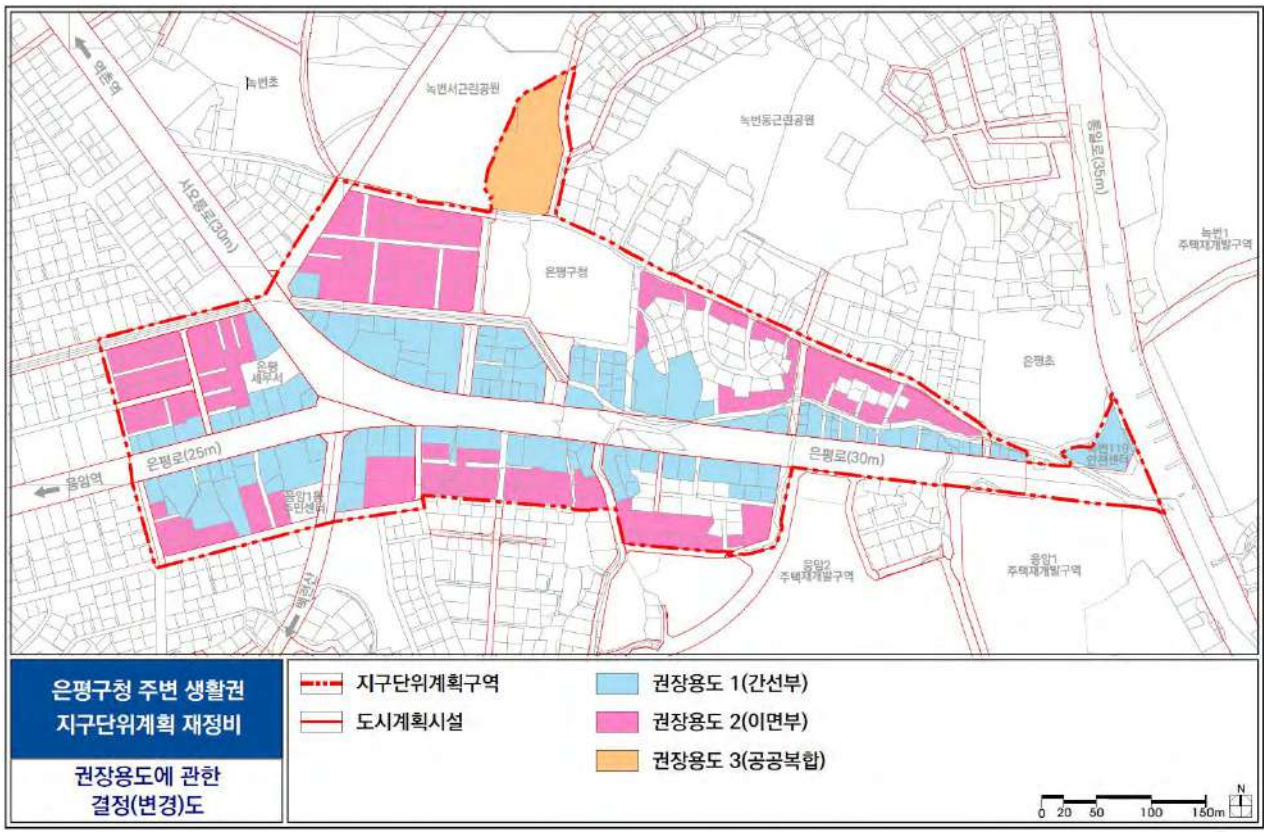
▌ 권장용도 결정조서

구분	계획 내용		비 고
1 (간선부)	전층	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 판매시설 • 의료시설 • 교육연구시설 • 업무시설(오피스텔 제외) • 운동시설 • 제2종근린생활시설 중 일반업무시설, 학원, 교습소, 직업훈련소, 주민체육활동시설 • 제1종근린생활시설 중 주민 진료·치료시설, 탁구장, 체육도장	-
	저층 (1~2층)	• 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점 • 제2종근린생활시설 중 휴제음식점, 제과점, 일반음식점	
2 (이면부)	• 판매시설 • 업무시설(오피스텔 제외) • 제1종근린생활시설 중 소매점, 위생관리시설, 휴게음식점, 제과점 • 제2종근린생활시설 중 일반업무시설, 학원, 교습소, 주민체육활동 시설		-
3 (공공복합)	• 교육연구시설 • 업무시설 • 노유자시설 • 수련시설 • 공장 중 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률에 따른 지식산업센터 (단, 제조업 제외)		-

※ 건축법시행령 별표1[용도별 건축물의 종류]에 해당하는 용도

※ 업무시설의 경우 당해용도가 연면적 20% 이상인 경우 인센티브 차등(2배) 적용

[건축물 권장용도에 관한 결정도]



6. 건축물 밀도에 관한 계획

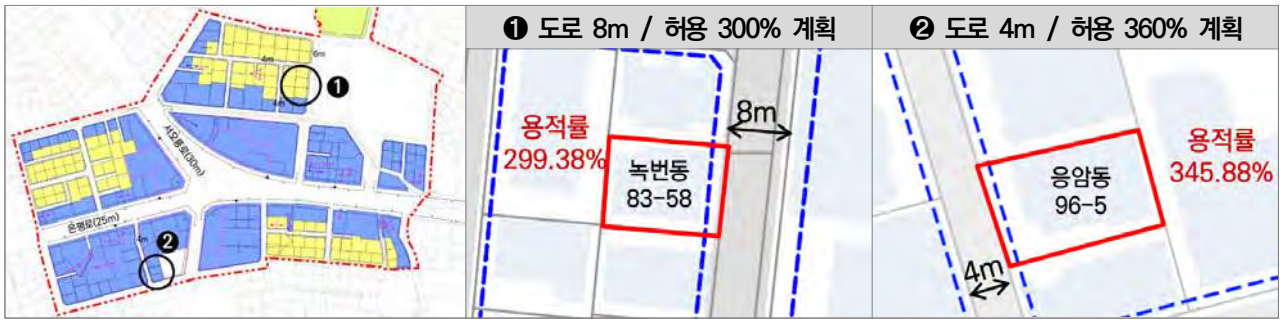
가. 계획 방향 설정

검토사항	• 변경된 지구단위계획 수립기준을 고려한 기정구역 밀도계획 재검토 • 역세권 일대 여건 변화 등을 고려한 확장구역 밀도계획 수립

1) 용적률 검토

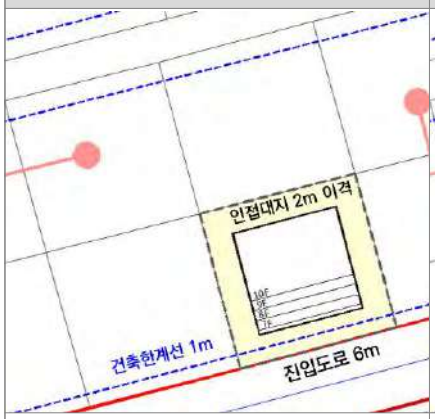
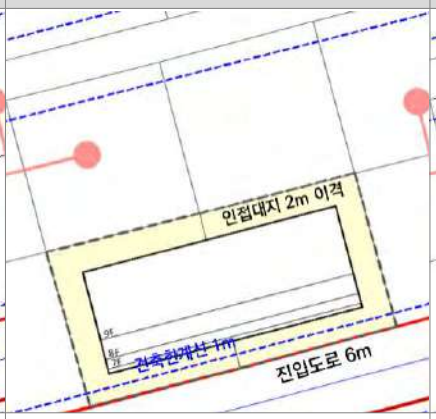
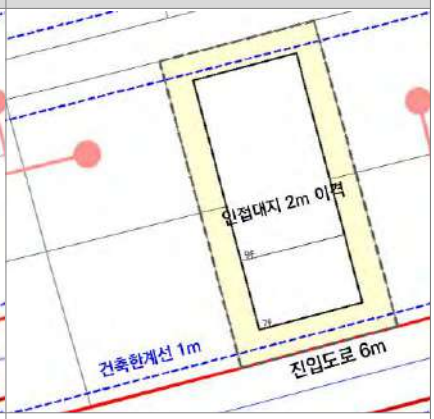
▌ 기정구역 용적률 계획 현황

• 용적률 차등 계획으로 접도 조건이 양호한 지역에 낮은 용적률 적용



▌ 준주거지역 이면부 밀도 상향 시뮬레이션

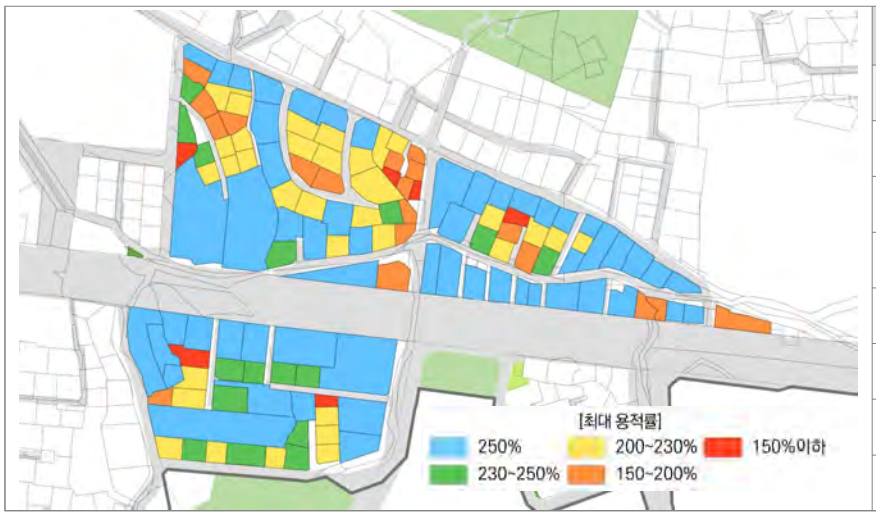
• 허용용적률 상향 시 도달 가능 여부 검토 결과 단독 개발 시에도 현재 허용용적률 이상 도달 가능하며, 2필지 이상 공동개발 시 360% 도달 가능

1필지 단독개발 시	2필지 공동개발 시 - 1	2필지 공동개발 시 - 2
		
용적률 323.9%	용적률 359.6%	용적률 359.6%

※ 검토기준 : 밀도 360%, 비주거 10% 이상(준주택 제외)
전체 비주거 계획 시 360% 도달 가능

▌ 확장구역 용적률 검토

- 토지 규모, 형상 등에 따라 단독 개발 시 평균용적률 217.2% 이하 개발 예상
- 지구단위계획수립 기준에 따라 달성 가능 용적률을 고려한 기준용적률 계획



용적률 검토 결과		
구 분	필지수(개)	비율(%)
합 계	129	100.0
250%이상	52	40.3
230~250%	16	12.4
200~230%	33	25.6
150~200%	19	14.7
150%이하	9	7.0
평균용적률	217.2%	

※ 현황상 공동개발 된 필지, 과소 필지로 단독 개발이 어려운 필지 등 공동개발 검토

2) 높이 검토

▌ 블록별 평균 높이 검토

구분		최저점	최고점	평균점
1	블록평균	15.2	32.6	23.9
	간선부	-	-	-
	이면부	15.2	32.6	23.9
2	블록평균	8.4	25.6	17.0
	간선부	-	-	-
	이면부	8.4	25.6	17.0
3	블록평균	8.9	26.7	17.8
	간선부	-	-	-
	이면부	8.9	26.7	17.8
4	블록평균	26.4	48.1	37.2
	간선부	41.0	70.0	55.5
	이면부	10.8	30.3	20.5

구분		최저점	최고점	평균점
5	블록평균	20.9	46.6	33.7
	간선부	42.0	75.9	59.0
	이면부	11.1	30.4	20.8
6	블록평균	23.1	51.2	37.2
	간선부	36.8	71.5	54.1
	이면부	12.8	37.3	25.0
7	블록평균	16.5	48.8	32.4
	간선부	27.0	117.3	72.2
	이면부	9.5	28.8	19.1
8	블록평균	24.0	51.0	37.5
	간선부	-	-	-
	이면부	24.0	48.9	36.5
9	블록평균	11.7	35.1	23.4
	간선부	-	-	-
	이면부	11.9	35.3	23.6
10	블록평균	15.7	40.9	28.3
	간선부	24.0	58.2	41.1
	이면부	14.6	40.7	27.7
11	블록평균	12.0	39.7	25.8
	간선부	-	-	-
	이면부	12.0	39.7	25.8
12	블록평균	14.4	37.7	26.0
	간선부	-	-	-
	이면부	14.4	37.7	26.0
13	블록평균	34.0	69.7	51.8
	간선부	38.1	77.5	57.8
	이면부	18.0	40.7	29.3
14	블록평균	26.8	50.7	38.7
	간선부	40.8	67.7	54.3
	이면부	17.3	39.3	28.3
15	블록평균	15.9	36.2	26.1
	간선부	42.0	69.0	55.5
	이면부	13.6	33.2	23.4

구분		최저점	최고점	평균점
16	블록평균	33.8	74.1	53.9
	간선부	40.5	75.6	58.1
	이면부	10.5	75.6	43.1
17	블록평균	19.5	45.1	32.3
	간선부	42.0	79.4	60.7
	이면부	8.3	27.9	18.1
18	블록평균	7.1	26.4	16.8
	간선부	-	-	-
	이면부	7.1	26.4	16.8
19	블록평균	13.2	36.9	25.1
	간선부	40.3	76.5	58.4
	이면부	7.4	28.4	17.9
20	블록평균	8.3	33.2	20.7
	간선부	42.0	123.4	82.7
	이면부	7.6	30.3	18.9
21	블록평균	8.9	31.0	20.0
	간선부	-	-	-
	이면부	8.9	31.0	20.0
22	블록평균	27.0	47.6	37.3
	간선부	27.0	47.6	37.3
	이면부	-	-	-
23	블록평균	18.6	41.5	30.0
	간선부	18.6	41.5	30.0
	이면부	-	-	-
24	블록평균	40.5	55.6	48.1
	간선부	40.5	55.6	48.1
	이면부	-	-	-
25	블록평균	15.3	40.0	27.7
	간선부	39.3	71.1	55.2
	이면부	8.1	30.7	19.4

▌ 밀도별 높이 검토

준주거지역

준주거 지역		층고4m 적용 시(간선부 업무 등 계획)			층고 3m 적용 시(이면부 주거용도 계획)			비고
		용적률 400%	용적률 440%	용적률 800%	용적률 400%	용적률 440%	용적률 800%	
건폐율	60%	28m	32m	56m	21m	24m	40m	간선부 70m 이면부 50m 계획
	50%	32m	36m	64m	24m	27m	48m	
	40%	40m	44m	80m	30m	33m	60m	
	30%	56m	60m	108m	42m	45m	80m	

변경 용적률체계 적용 시, 기존 계획높이 초과 발생
→ 기존 탑상형 완화 범위 이내(70m)로 계획 높이 변경

간선부와 주변지역(2종7층) 완충역할 필요
→ 최대 높이인 50m로 높이 변경
(간선 70m, 이면50m, 연접지역 28m → 높이차 약 20m)

제3종일반 주거지역

건폐율	층고4m 적용 시(간선부 업무 등 계획)			층고 3m 적용 시(이면부 주거용도 계획)			비고
	용적률 250%	용적률 275%	용적률 500%	용적률 250%	용적률 275%	용적률 500%	
50%	20m	24m	40m	15m	18m	30m	
40%	28m	28m	52m	21m	21m	39m	고밀 통합개발 시 계획 높이 초과
30%	36m	40m	68m	27m	30m	51m	

가로구역별 최고높이 적용지역 허용 높이 이내

간선부와 주변지역(2종7층) 완충역할 필요
최대 높이인 50m로 높이 변경

3) 계획 방향

기본방향	• 개발 여건을 고려한 용적률 정합성 확보 및 준주거지역 비주거 밀도계획 - 변경된 지구단위계획 수립기준 반영 • 주변 지역 스카이라인을 고려한 적정 높이 계획

- 이 하 여 백 -

나. 건축물 밀도 결정 조서

▌ 용적률 결정조서

구분	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
준주거지역	400% 이하	440% 이하	법적상한용적률 2배이하	-
제3종일반주거지역	250% 이하	275% 이하		
공공복합	150% 이하	180% 이하	200% 이하	

※ ① 「서울특별시 도시계획조례」제51조제3항에 따른 '준주거지역 내 공공임대주택 확보 적용기준'은 서울특별시고시 제2019호-313호에 따름

「서울특별시 도시계획조례」제51조제3항에 따른 '준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준'

- 공공임대주택을 추가로 확보할 경우 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률 계획과 별도로 100%이하의 범위에서 추가하여 계획할 수 있다.
  - 준주거지역으로 상향된 지역에서 도시계획 조례에 따라 임대주택 추가 확보 시 종전 용도지역의 용적률만큼 허용되는 '주거부분의 허용용적률'은 적용하지 않는다.
  - 건축물 비주거용도(오피스텔 등 준주택제외) 비율은 전체 용적률에서 임대주택 도입으로 완화되는 용적률을 제외한 용적률의 10%이상으로 계획한다.
  - 특별계획구역은 세부개발계획 수립시 '준주거지역 내 공공임대주택 확보 시 적용기준'을 적용하되 도시·건축 공동위원회 심의를 통하여 결정한다.
  - 건축물 용도 중 공동주택이 불허용도로 지정된 경우는 적용에서 제외한다.
  - 임대주택 추가 확보 시 10m이내의 범위에서 높이계획을 변경하여 적용할 수 있다. 단, 해당 지구단위계획의 취지, 인근지역과의 조화 등을 고려하여 자치구 건축위원회의 자문(심의)을 거쳐야 하고, 지구단위계획의 경미한 변경에 따른 높이완화와 중복으로 적용할 수 없다.

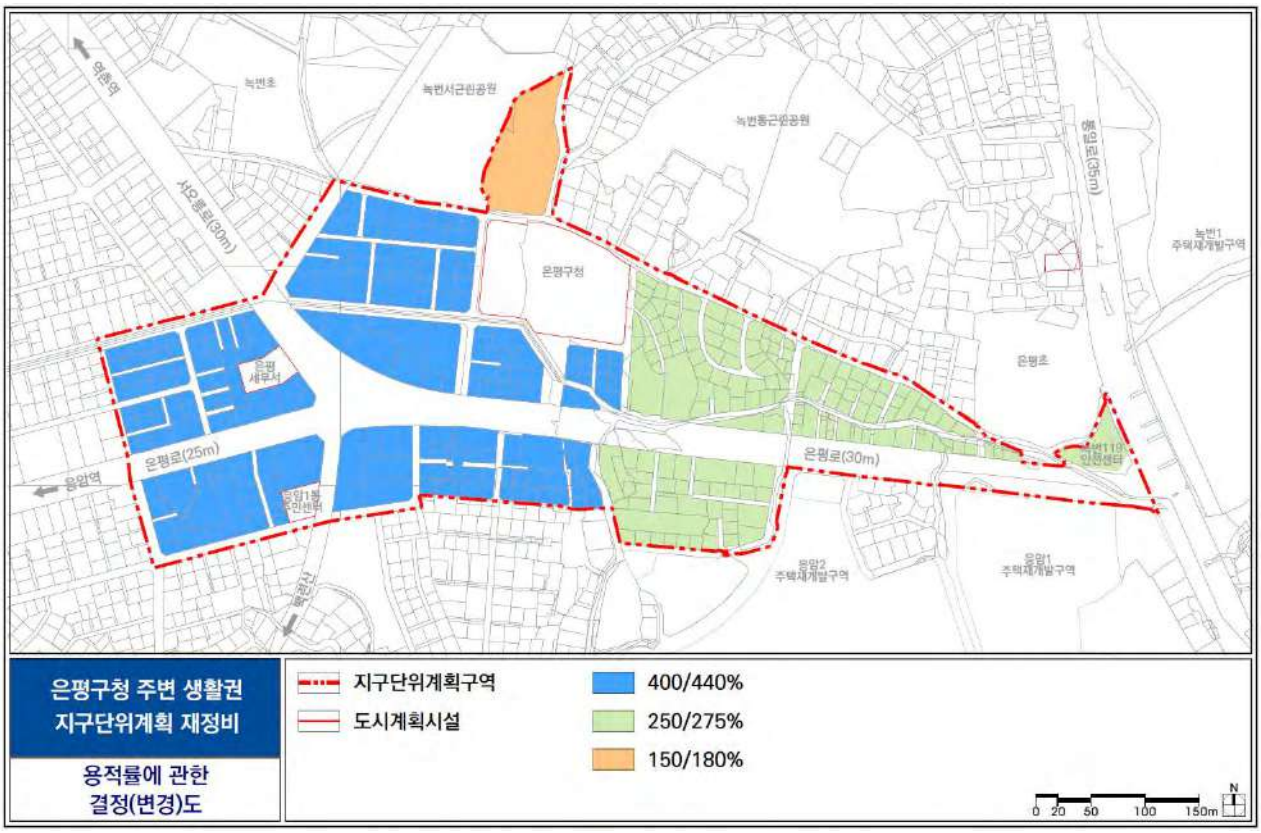
※ 「서울특별시 도시계획 조례」 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면'준주거지역 내 공공임대주택 확보 시 적용기준'은 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대하여 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

※ 현재 도시계획조례〈부칙 제9439호, 2025.01.03.〉에 따라 2028년 3월 27일까지 건축허가를 신청하는 경우까지 적용

② 제2·3종일반주거지역 한시적 용적률 완화

- 당해 지구단위계획상 용적률 결정에도 불구하고 제2·3종일반주거지역에서는 도시계획조례 제51조제2항에 따라 50%를 추가 계획할 수 있음
  - 대상 : 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역 (※ 용도지역이변경된 제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역포함)
  - 경미한 변경 범위 내 추가 높이 완화 가능(단, 고도지구 등 별도의 높이 규제가 있는 경우 준수 필요)
  - 완화량: 50% 이내 (※ 허용용적률+완화량(50%p)는국토계획법 시행령에 따른 해당 용도지역 용적률의 최대한도 안에서 적용, 용적률 체계 개편('24.4)에 따른 허용용적률체계와 한시적 용적률 완화는 시행령 용적률 범위 안에서 적용 가능)
- 도시계획조례 제51조제2항에 따른 용적률 완화조건을 준수해야 하며, 해당 규정의 존속기간이 종료되는 경우 적용 불가

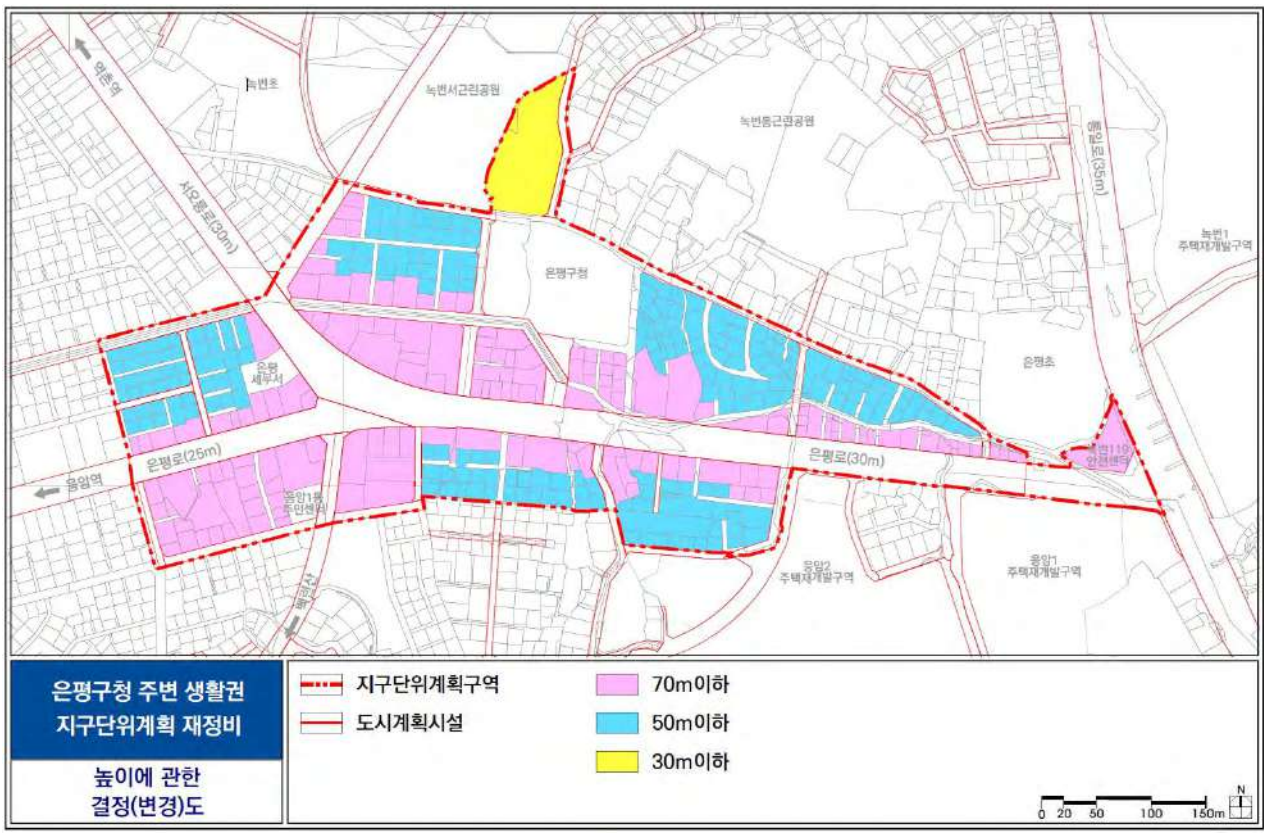
[용적률에 관한 결정도]


녹번초
녹번서근린공원
녹번동근린공원
은평구청
은평세무서
은평로(25m)
은평로(30m)
은평초
은평로(35m)
녹번1 주택재개발구역
은암2 주택재개발구역
은암1 주택재개발구역
은암역
은평구청 주변 생활권 지구단위계획 재정비
용적률에 관한 결정(변경)도
지구단위계획구역
도시계획시설
400/440%
250/275%
150/180%
0 20 50 100 150m
N

▌ 높이 결정조서

구분	최고높이	비고
은평로, 서오릉로, 녹번로, 백련산로, 은평로12길	70m 이하	간선도로 이면도로
기타 이면부	50m 이하	-
공공복합	30m 이하	남도학숙

[높이에 관한 결정도]



7. 건축물의 배치·형태에 관한 계획

가. 계획 방향 설정

검토사항	• 현황 여건 및 실현율 등을 고려한 배치 계획의 적정성 검토 • 보행 여건을 고려한 전면공지 등 확보 검토

1) 보행여건 검토

- 녹번역세권 일대 이면도로변 및 은평구청 주변으로 유동인구가 많게 나타남
- 기정구역 일대 대부분 보차분리 도로로 블록 이면부 건축한계선으로 보행공간 추가확보

유동인구 현황

보행공간 조성 현황

2) 형태 및 외관 계획 검토

• 당초 외관(탑상형 건축물)관련 사항만 조서로 결정, 기타 외관(규제사항) 등은 민간지침으로 운영

구분	계획 내용		비고
건축물 형태 및 외관 결정조서	탑상형 건축물	• 주요 간선변의 이미지 제고 및 오픈스페이스 확보 유도 - 단변에 대한 장변의 비율이 1/2 이하이고 건폐율이 40% 이하인 건축형태	권장사항 수용 시 높이 완화
	고층부 탑상형 건축물	• 주요 간선변의 경관수준 향상, 이미지 제고 및 시각통로 확보 - 전체 층수가 10층이상이며 고층부(건폐율 40%이하)의층수가 저층부(건폐율 60%이하) 층수 이상으로 건축된 건축물 형태	
민간부문 시행지침	형태	• 저층부 : 투시벽, 투시형 셔터, 1층 바닥 높이, 개구부	권장사항
	외관	• 외벽면 : 색채, 재료 통일성 • 측면 이격공지 : 차폐 • 야간경관 : 조명 • 건축설비 : 간선변 노출 불가	규제사항
	기타사항	• 옥외광고물	규제사항
		• 담장 및 옹벽 • 친환경 : 자연지반 보존, 빗물이용시설, 옥상녹화	권장사항

3) 계획 방향

기본방향	• 확장지역 보행공간 확보를 위한 건축한계선 등 대지 내 공지 계획 • 간선도로(은평로, 서오릉로) 가로활성화 유도를 위해 지침 운영사항의 계획 결정

나. 건축물의 배치·형태 결정 조서

1) 건축선에 관한 결정조서

구분	적용지역	계획 내용	비고
건축 한계선	간선변(은평로, 서오릉로)	3~5m	-
	이면부 내부	1~3m 도로중심에서 2~3m	
	은평로21길, 은평로21가길	3m	공공복합
	백련산길 변	3m	공공청사2

2) 대지안의 공지에 관한 결정조서

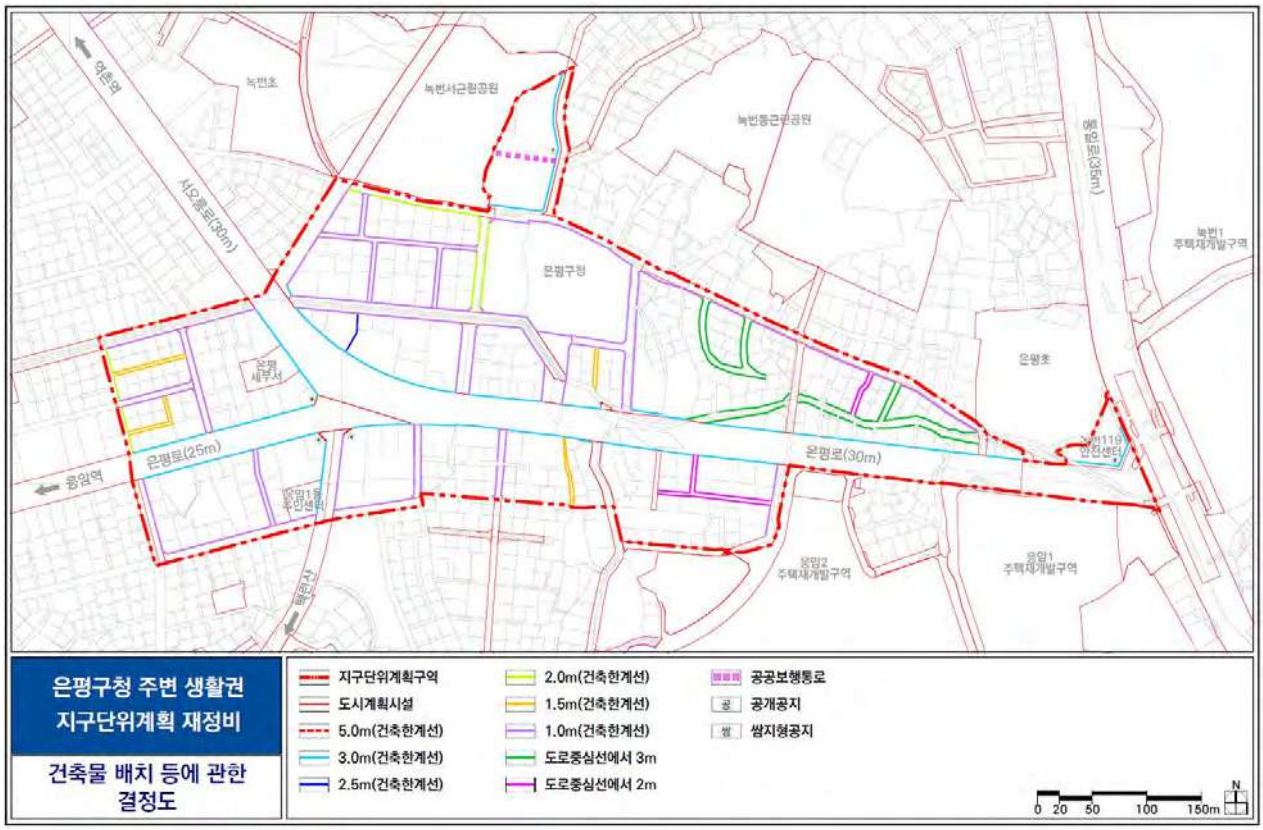
구분		계획 내용	비고
전면공지	간선부	• 간선가로변의 미관증진 및 보행환경 제고 - 주차장, 보행장애시설 설치금지(폭3~5m)	-
	이면부	• 도로와 일체형으로 조성하여 도로 폭원 확장(1~3m)	
공개공지 (쌈지형공지)		• 주요간선변 및 보행결절점 주변에 권장 - 이미지 제고 및 오픈스페이스 확보 - 필로티 구조일 경우 유효높이 6m 이상으로 하여야 함 - 침상형일 경우 상시 이용이 가능한 오픈스페이스 권장	의무면적제외, 인센티브 부여 ※ 공동개발 불가시 공지 미조성 가능
보차혼용통로		• 공공복합 부지 내 4m	-

3) 건축물의 형태 및 외관에 관한 결정조서

구분		적용위치	계획 내용	비고
건축물	저층부 형태	간선도로변 (은평로, 서오릉로)	• 1층 전면의 50% 이상 투시벽 설치 - 셔터 설치 시 투시형 셔터 사용 • 1층 바닥 높이는 일반인 및 장애인 출입에 불편이 없도록 조성(도로(보도)와 바닥이 차이가 있을 때 경사로 설치) • 개구부는 신축 시 연접한 기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화 - 간선변에 면한 건축물의 1층 전면은 동일한 용도(점포) 1개당 2개소 이상의 출입구 설치 불가 - 간선변에 면한 건축물은 개구부가 없는 벽면을 도로에 노출 불가(벽면에 장식적 처리를 하여 당해 공동위원회 자문을 거쳐 인정받은 경우 가능)	-

구분		적용위치	계획 내용	비고
	외관	간선도로변 (은평로, 서오릉로)	• 주요간선변의 이미지 제고 및 오픈스페이스 확보 유도를 위해 탑상형(고층부탑상형) 건축물 권장 - 단변에 대한 장변의 비율이 1/2 이하이고 건폐율이 40% 이하인 탑상형 건축물 형태 - 전체 층수가 10층 이상이며 고층부(건폐율 40% 이하)의 층수가 저층부(건폐율 60% 이하)층수 이상으로 건축된 고층부 탑상형 건축물 형태	권장사항으로 수용 시 높이를 완화하여 적용
기타 사항	옥외 광고물	전구역	• 옥외광고물 관리조례 등 관련 규정 준수	-
	미관 저해시설		• 옥탑층 미관저해 시설의 전면도로변 설치 지양 • 부착시설물 (에어컨 실외기 등)을 외벽면에 설치 시 가급적 건축물 후면에 설치하도록 권장(단, 부득이하게 전면에 설치 시 외벽의 재료 및 색채를 고려한 가림막 설치 권장)	-

[건축물 배치 등에 관한 결정도]



8. 인센티브에 관한 계획

가. 계획 방향 설정

검토사항	• 서울시 지구단위계획 수립기준 재정비에 따른 적용 검토 • 계획요소에 따른 인센티브 체계 적정성 검토

1) 허용용적률 인센티브 계획 현황

• 인센티브량이 상이한 지역에 동일 인센티브 체계로 운영
 - 용적률(300/360%, 250/300%, 150/180%) / 인센티브 계획항목 12가지 단일 인센티브
• 계획요소에 따른 인센티브 체계 재정비 필요

인센티브 적용 검토			
간선부 응암동 84-6, 7		계획사항	• 용적률 : 300/360%(인센티브량 60%) • 규제사항 : 획지계획, 건축한계선(1~3m), 쌈지형공지, 공동주차 출입구, 차량출입불허(인센티브 미적용) • 권장사항 : 권장용도(상업·업무복합)
		인센티브 적용	• 미신축 / 규제사항 적용 시 인센티브량 산정 - 획지 30.0 + 건축한계선 5.95 + 쌈지형 공지 30.0 + 공동주차출입구 60.0 = 125.95% • 적용가능 인센티브량의 2.1배
간선부 녹번동 182		계획사항	• 용적률 : 300/360%(인센티브량 60%) • 규제사항 : 건축한계선(1~3m) 차량출입불허(인센티브 미적용) • 권장사항 : 권장용도(상업·업무복합)
		인센티브 적용	• 신축 / 적용 인센티브량 - 건축한계선 18.33 + 옥상녹화 19.54 + 빗물이용시설 30.0 = 59.98% • 빗물이용시설 등 친환경 중 실효성이 낮은 항목 적용
이면부 응암동 84-25		계획사항	• 용적률 : 250/300%(인센티브량 50%) • 규제사항 : 없음 • 권장사항 : 없음
		인센티브 적용	• 신축 / 적용 인센티브량 - 옥상녹화 17.1 + 녹색주차장1면 12.5 + 자연지반보존 24.3 = 49.08% • 100% 친환경 인센티브 적용

2) 인센티브 체계 변경 검토

▌ 변경 수립기준 검토

- 허용용적률 인센티브
  - 생활권중심지 기능 및 배후주거지 등을 고려한 인센티브 항목 설정
  - 지역특화용도, 전선지중화 등 보행체계 개선을 위한 인센티브 설정
- 허용용적률 인센티브량의 120% 내외가 되도록 시뮬레이션 검토
- 관련 법률 및 기준 상 의무사항은 인센티브 항목에서 배제, 성격이 유사한 항목은 중복 적용 불가
- 상한용적률 인센티브 : 공공시설 제공 또는 그에 상응하는 공공성이 확보되는 경우 적용
  - 공공시설 등 제공 시, 임대주택 건립 시, 지하철출입구 등 건물 또는 대지 내 설치 시, 기타 다른 법률에 따른 인센티브 적용 등

기준용적률	허용용적률	상한용적률
용도지역 용적률 범위 이내	지역맞춤형, 탄소중립 등	공공시설 등 제공 시 등

3) 계획 방향

기본방향	• 간선변/이면부 등 계획 요소를 고려한 기정구역 인센티브 유형 구분 • 용도지역, 인센티브량 등을 고려한 확장구역 허용용적률 인센티브 계획 • 공공성 등을 고려한 상한용적률 인센티브 계획

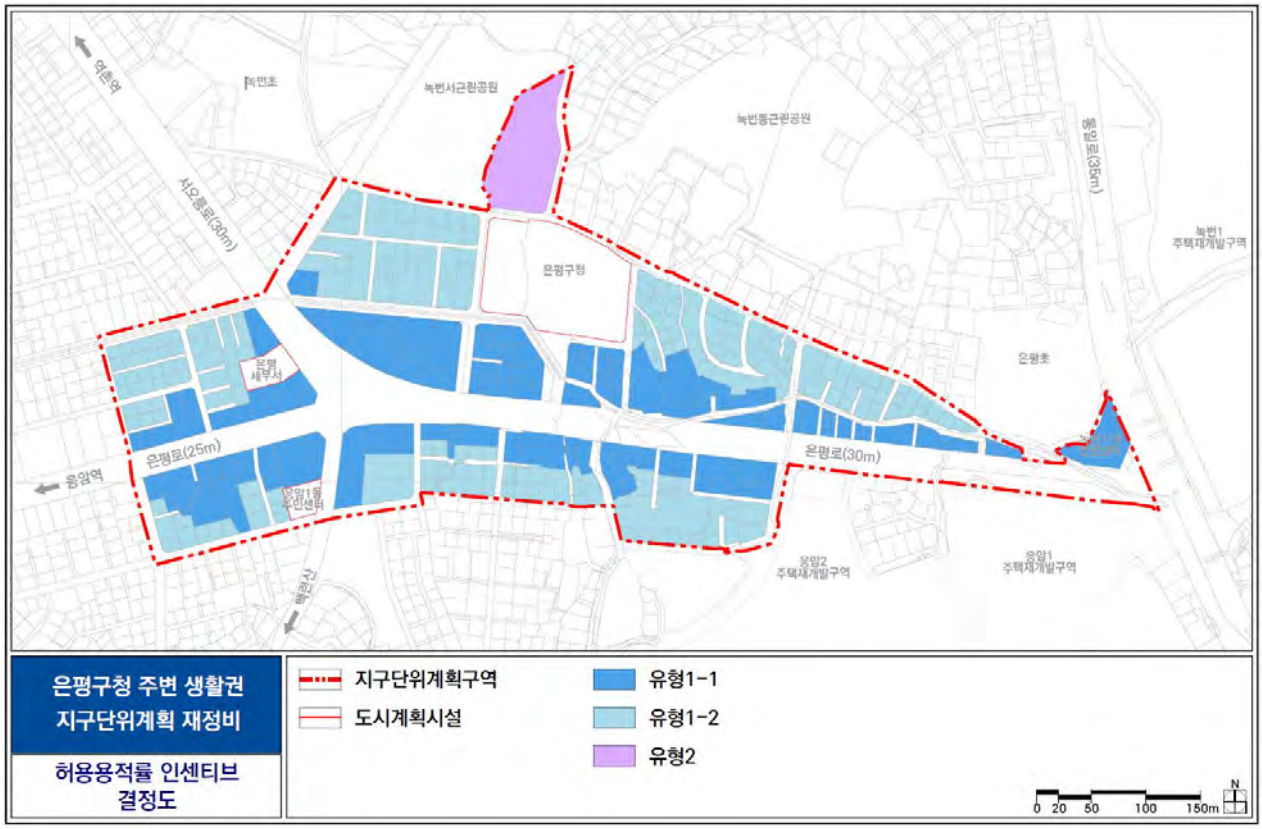
- 이하여백 -

나. 용적률 인센티브에 관한 결정조서

▌ 허용용적률 인센티브 적용 유형

구분	용적률(%)			계획항목	비고
	기준	허용	차이		
유형1-1	400 250	440 275	40 25	지역맞춤형(지역특화용도, 가로지장물개선) 탄소중립(저영향개발, 신재생에너지)	준주거지역 간선부
유형1-2	400 250	440 275	40 25		준주거지역 이면부
유형2	150	180	30	획지, 공동개발, 권장용도, 건축한계선, 공개/쌈지형공지, 보행통로, 공동주차통로 및 출입구, 친환경	남도학숙 서울시고시 제2012-283호 따름

[허용용적률 인센티브 계획도]



▌ 상한용적률 인센티브 결정조서

구분	계획 내용
공공시설 부지 제공 (기부채납)	• 허용용적률× (1+1.3×α토지+0.7×α건축물) - 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 - $\alpha_{토지}$: 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 (※ 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함) - $\alpha_{건축물}$: 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율
지하철 출입구 등 건물 또는 대지 내 설치	• 제85조(용도지역 안에서의 용적률) 제1항의 해당 용도지역 용적률의 범위 안에서 「서울특별시 도시계획조례」 제55조제18항에 따라 지하철출입구·환기구·배전함 등을 건물 또는 대지 내 설치 시 인센티브 제공 - 대지에 설치할 경우 : 허용용적률×(지하철출입구 또는 환기구의 건폐면적 / 대지면적) 이내 - 건물에 설치할 경우 : 허용용적률×(지하철출입구 또는 환기구의 연면적 / 건물 연면적) 이내
기타 다른법률에 따른 인센티브 적용	• 인센티브 운영에 관한 사항 - 관계 법령 등에 따른 용적률 완화 기준 준수 - 관련 법률(정책) 의무사항은 인센티브 대상에서 배제 - 유사한 계획요소가 중복되는 경우, 유리한 항목을 선택하여 적용할 수 있으나 중복적용 불가 - 공공시설등 제공에 따른 상한용적률 우선 적용 - 지구단위계획으로 정한 공공시설 등 설치계획이 있거나 설치가 필요한 경우, 해당 계획을 우선 적용 - 지구단위계획 결정 전 지역 내 필요 공공시설등에 대한 상위 및 관련 계획 부합 여부 확인 - 역세권은 환기구, 지하철출입구 신설(이전) 우선 검토 - 다른 법률에 따른 상한용적률 인센티브를 중첩하여 적용하는 경우, 용도지역별 용적률 최대한도의 1.2배 이내 적용 - 상한용적률 항목 중첩적용으로 「국토계획법 시행령」 제85조에 따른 용도지역별 용적률 최대한도 초과 시, 위원회 심의를 통해 기반시설 적정성 등 검토 - 도시건축공동위원회 심의 전 기반시설 충분여부 검토 및 기부채납 통합관리시스템 사전 수요조사

※ 상한용적률 인센티브 적용 : 기반시설 설치 및 임대주택 〉 현금 〉 친환경 순으로 우선하여 적용

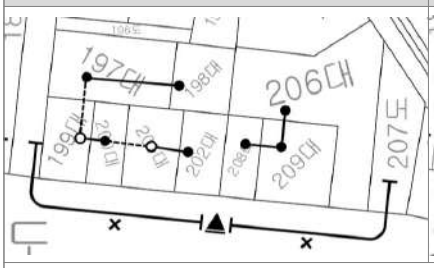
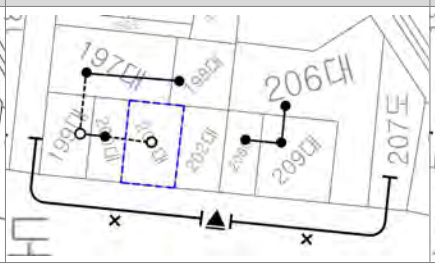
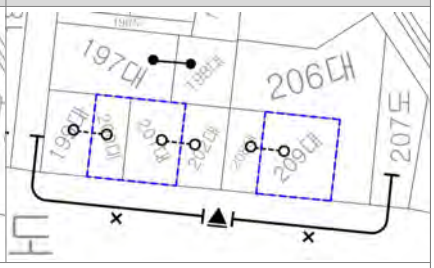
9. 교통처리에 관한 계획

가. 계획 방향 설정

검토사항	• 공동개발 계획 등을 고려한 차량 진·출입 계획 재검토

1) 공동개발 계획검토

• 간선변 필지 중 녹번동 200번지 일대 공동개발 변경에 따른 차량출입 검토 필요
• 검토 필요지역은 은평로 변 약 65m 구간으로 구청 앞 근린생활시설 밀집 지역임

2006년 재정비	2012년 재정비	공동개발 변경(안)
		

• 녹번동 201번지 2012년 공동개발 계획 변경에 따라 공동개발(권장) 미이행 시 차량출입 불가
 - 2008년 개별 신축(구 공동위원회 심의), 부설주차장 설치 연면적 기준(근린생활시설 134㎡) 미만으로 신축
 - 수리 중 붕괴에 따라 임시 신축, 공동주차출입구 변경 없이 단독 신축으로 향후 공동개발 이행 필요
• 공동개발 이행한 197, 198번지 외 은평로변에 접한 7개 필지 모두 소유권 상이하여 공동개발 권장으로 변경
• 공동개발 계획 변경으로 차량출입 불가필지가 발생됨에 따라 주차출입구 신설 필요

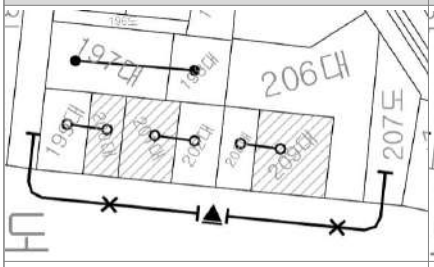
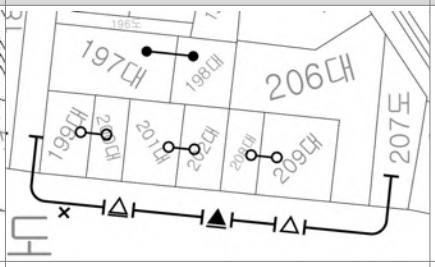
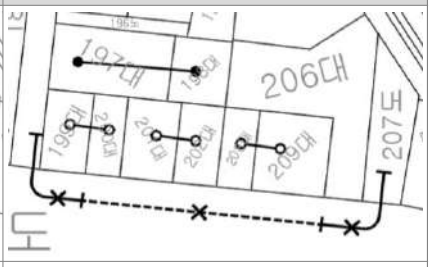
2) 교통처리 계획 변경 검토

▌교통처리계획 수립기준 검토

• 간선도로에서 대지로의 직접 차량출입 최소화
• 대지 안으로 빈번한 차량출입으로 인해 도로 기능 저하 우려, 버스정류장 또는 지하철역입구 주변 등 차량과 보행의 상충이 예상되는 지역에 차량출입 불허구간 지정
• 차량출입불허구간, 제한적 차량출입불허구간 지정 시 부설주차장 설치기준 완화 및 차량출입이 불가피한 경우의 처리방안 등에 대하여 고려
 - 차량출입불허구간 : 대지 안으로 차량출입이 불허되는 구간
 - 제한적차량출입불허구간 : 원칙적으로 차량출입이 허용되나, 개별 대지에서 건축행위 시 자율적으로 차량출입을 금지하도록 유도

▌ 공동개발(권장) 불가 시 교통처리계획 대안 검토

- 간선변 필지 중 녹번동 200번지 일대 공동개발 변경에 따른 차량출입 검토 필요
- 검토 필요지역은 은평로 변 약 65m 구간으로 구청 앞 근린생활시설 밀집 지역임

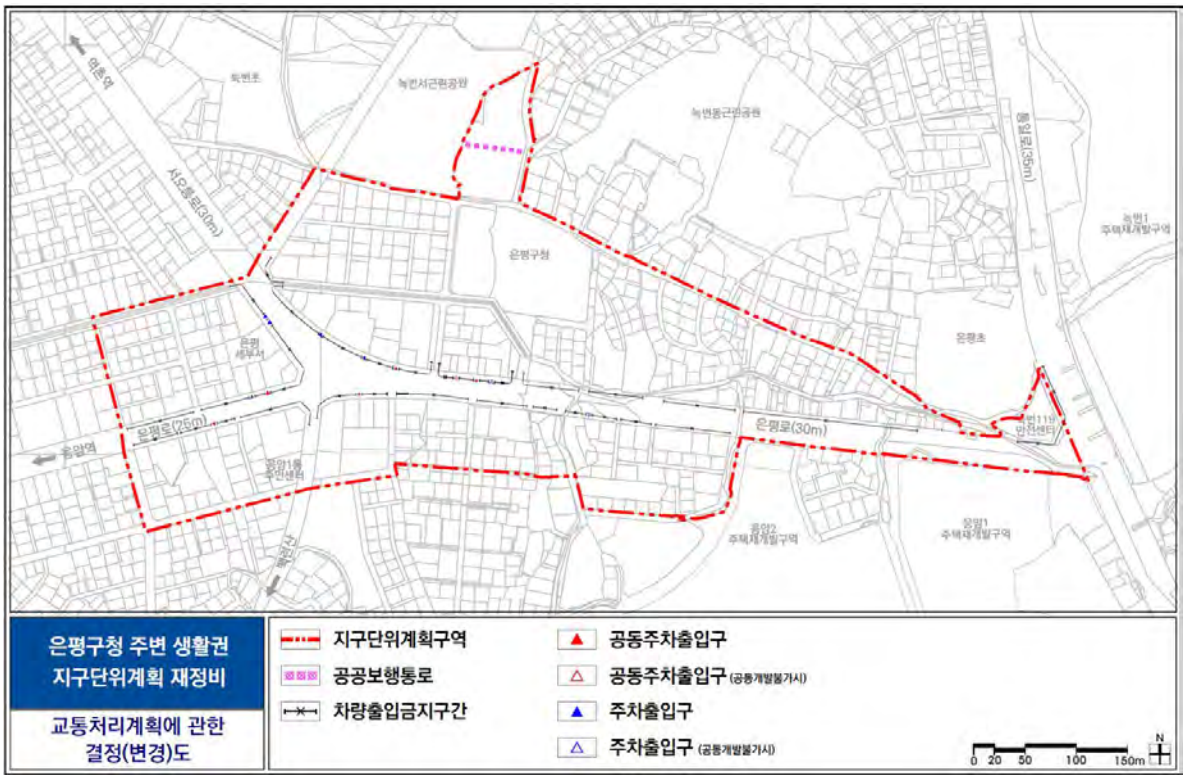
1안 부설주차장 설치 완화	2안 공동개발 불가 시 주차줄입구 신설	3안 제한적 차량출입불허구간 신설
		
• 부설주차장 설치 완화 - 관련 법령, 조례 등에 따른 주차장 설치 비용 납부 ▸ 다른 대안 대비 공동개발 유도가 용이하나, 준주거지역 근린상권으로 주차공간 확보 필요성이 높아 단독개발 시 추가 주차장 확보 문제 발생	• 공동개발 불가 시 진출입구 설치 - 단독 개발 시에만 출입이 가능한 출입구 위치지정 ▸ 공동개발 미이행 시 출입구 최소화, 공동개발 유도가 어려울 수 있음 ▸ 부설주차장 필요 여부, 간선부 교통흐름 등을 고려하여 2안으로 계획	• 제한적 차량출입불허구간 신설 - 원칙적으로 차량 출입 가능 - 개발 시 주차 출입구 지정(경미한 변경으로 운영) ▸ 개발 시 출입구 지정을 위한 별도 고시, 공동개발 유도가 어려울 수 있음

나. 교통처리계획 결정조서

구분	내용	비고
차량출입 불허구간	• 간선도로변 차량흐름의 방해 최소화 - 주요교차로 및 간선가로의 차량출입불허구간 지정 - 이면도로에서의 주차통로 확보가 곤란한 경우 공동주차출입구 지정	공동주차출입구 지정과 병행하여 운용
주차출입구 (공동개발 불가 시)	• 공동개발(권장) 불가 시 주차출입구 신설 - 공동주차출입구 및 주차출입 - 공동개발 시 차량출입 불허	신설

- 이하여백 -

[교통처리에 관한 결정도]



- 이하여백 -

5 재원조달방안

1. 기반시설

가. 미집행시설(도로) 현황

구분	폭원(m)	기능	연장(m)	사용형태	최초결정일	비고
소로 3-8	6	국지도로	332	일반도로	1969.01.18.	2020.06.25. 부분 실효

나. 재원조달방안

구분	면적(㎡)	집행방안	비고
소로 3-8	2,445.0	• 장기미집행시설 관리방에 따라 관리 • 신축 시 기부채납하는 경우 상한용적률 인센티브 부여	-

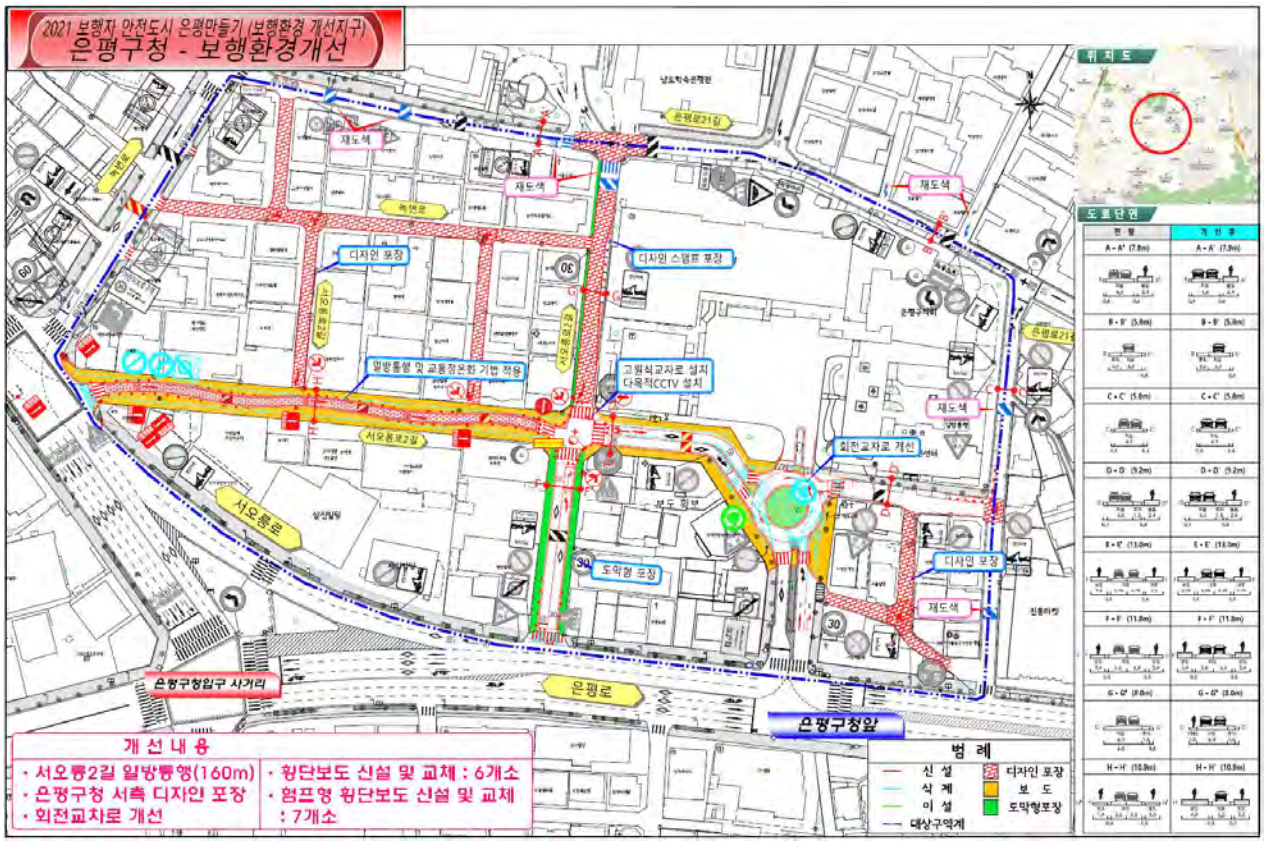
은평구 장기미집행시설 관리방안(2020)

구분		2020년 자치구 재정비 의견
재정비 의견	유형	• 비실효(집행간주 현황도로)
	사유	• 도시계획시설 중 일부구간이 사유지로 구성되어 있으나, 전체를 현황도로(일부 최소폭3m)로 사용중이며, 도로로서 제공·사용중임 • 일부 확폭구간에사유지는 지목이 대지이며, 도로시설 북단에 도로중앙에 위치한 사유지는 임야로 나타남에 따라 사유지내 건축 등의 행위는 어려움
실효시점		• 2020-07-01
실효 후 관리방안	관리방안	• 존치 • 현황도로로 사용
	사유	• 도시계획시설(도로)로서 전체구간을 현황도로로 개설·사용중임 • 「도시군계획시설결정실효대비 업무처리요령」 2-3-(3)에 따라 일반공중에 교통에 공용되는 사항임. 따라서, 국가나 지방자치단체가 사실상 점유주체이며, 도시계획시설로 유지·관리가능함 • 다만, 사유지에 부당이익금 소송 등 민원 발생이 가능하며, 추후 민원 발생 시, 미불용지 보상으로 처리토록 함

2. 보행환경 개선

가. 기 사업추진 현황

2021 보행자 안전도시 은평만들기(보행환경 개선지구)



- 추진근거
  - 보행안전 및 편의증진에 관한 법률 제9, 10조
  - 「걷는 도시, 서울」 종합계획(시장방침 제13호, ‘16.1.18)
- 추진절차
  - 사업대상지 선정(서울시) → 보행환경개선지구 지정 및 고시(서울시) → 개선계획 수립·시행(은평구) → 사업평가
- 사업내용
  - 일방통행, 보도확장, 고원식 횡단보도 신설, 회정교차로 개선 등
  - 도막형 바닥재 설치, 노상주차장(1면) 삭선, 교통 및 도로안전시설 정비 등

나. 재원조달방안

구분	시행사항	집행방안
공공	• 교통체계 개선 및 보행환경 개선	• 연차별 집행계획에 따른 공공투자 (보행환경개선 지구 추가 시행 등)
민간	• 기존도로의 건축선 후퇴 등 보행환경 개선	• 개발행위 시 건축한계선 후퇴부분을 보도형 또는 차도형 전면공지로 설치 • 전면공지 등 조성에 대한 허용용적률 인센티브 제공

- 이하여백 -

6 교통성 검토서

- 본 지구단위계획은 교통영향평가를 이행하는 대상으로 도시·군관리계획수립지침 1-6-2-(1)에 따라 **별도의 교통영향평가검토를 실시하지 않음**

※ 참고

도시군관리계획수립지침
1-6-2-1. 계획설명서에는 기초조사결과서, 토지적성평가검토서, 재해취약성분석 결과서, **교통성검토서**, 환경성검토서, 경관검토서, 도시 · 군계획시설 재검토서(장기미집행 시설을 해제하는 경우에는 해제 이후의 관리방안을 포함한다)가 첨부되어야 한다. 다만, 도시 · 군관리계획이 **「도시교통정비촉진법」 제15조에 따른 교통영향평가 대상인 경우에는 교통성 검토서를 교통영향분석 및 개선대책으로 대체**할 수 있다.

「도시교통정비촉진법」 제15조 및 동법 시행령 제13조의2제3항, [별표1] 교통영향평가 대상사업의 범위 및 교통영향평가서의 제출 · 심의 시기		
구분	교통영향평가 대상사업의 범위	교통영향평가서의 제출 · 심의시기
가. 도시의 개발	8) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따른 도시지역 내 **지구단위계획에 관한 도시·군관리계획의 결정** - **부지면적 10만㎡ 이상**	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 제1항에 따른 도시지역 내 지구단위계획에 관한 도시·군관리계획의 결정 전

7 환경성 검토서

• 본 지구단위계획은 전략환경영향평가를 이행하는 대상으로 도시·군관리계획수립지침 2-2-3-(2)에 따라 **별도의 환경성검토를 실시하지 않음**

※ 참고

도시군관리계획수립지침
1-6-2-1. 계획설명서에는 기초조사결과서, 토지적성평가검토서, 재해취약성분석 결과서, 교통성검토서, **환경성검토서**, 경관검토서, 도시 · 군계획시설 재검토서(장기미집행 시설을 해제하는 경우에는 해제 이후의 관리방안을 포함한다)가 첨부되어야 한다. 2-2-3. 도시 · 군관리계획으로 입안하려는 지역이 도심지에 위치하거나 개발이 끝나 나대지가 없는 등 다음에서 정한 요건에 해당하는 경우 기초조사, 환경성검토, 토지적성평가 또는 재해취약성분석을 실시하지 아니할 수 있다. (1) 기초조사를 실시하지 아니할 수 있는 요건 : 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 ② 해당 지구단위계획구역안의 나대지 면적이 구역면적의 2퍼센트에 미달하는 경우 ④ 해당 지구단위계획구역의 지정목적이 해당 구역을 정비 또는 관리하고자 하는 경우로서 지구단위계획의 내용에 폭 12미터 이상의 도로의 설치계획이 없는 경우 (2) **환경성 검토를 실시하지 아니할 수 있는 요건** : 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 ① **(1)의 ①부터 ⑥까지의 어느 하나에 해당하는 경우** ② **「환경영향평가법」 제9조에 따른 전략환경영향평가 대상**인 도시 · 군관리계획을 입안하는 경우

「환경영향평가법」 제9조 및 동법 시행령 제7조 [별표2] 전략환경영향평가 대상계획 및 협의 요청시기		
구분	개발기본계획의 종류	협의요청시기
가. 도시의 개발	3) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 **도시·군관리계획**(같은 호 다목의 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획과 같은조 제5호의 지구단위계획은 제외한다)	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 제1항에 따라 국토교통부장관이 관계 중앙행정기관의 장과 협의하는 때 또는 시·도지사가 관계 행정기관의 장과 협의하는 때
비고 3. 위 표에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 계획은 **전략환경영향평가 대상계획에서 제외**한다. 가. 계획규모가 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역(녹지지역은 제외한다)에서 계획하는 경우에는 그 **면적이 6만제곱미터 미만**인 경우		