

◆ 서울특별시고시 제2023-527호

도시관리계획(삼양지구 지구단위계획 구역 및 계획)결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제1996-308(1996.11.8.)호로 구역지정 되고 서울특별시고시 제2006-118호(2006.4.6.)로 재정비된 삼양사거리 지구단위계획에 대하여 2023년 제13차 서울시 도시·건축공동위원회(2023.8.22.)결과(수정가결)를 반영하여 서울특별시 강북구공고 제2023-1303호로 재열람공고를 거쳐 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제30조, 같은법 시행령 제25조 규정에 의거 도시관리계획(삼양지구 지구단위계획 구역 및 계획) 결정(변경)을 결정하고, 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 『토지이용규제 기본법』 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 의거 지형도면을 고시합니다.

2023년 11월 30일

서울특별시

I. 결정 취지 : 삼양 지구중심 신설, 우이신설선 개통에 따라 역세권 활성화 및 중심시가지 조성을 위하여 도시관리계획(지구단위계획)을 결정(변경) 하고자 함

II. 지구단위계획구역에 관한 사항

① 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)조서

1. 지구단위계획구역 결정(변경)조서 : 변경

구분	구역명		위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
	기정	변경		기정	변경	변경후		
변경1	삼양사거리 지구단위 계획구역	삼양지구 지구단위 계획구역	강북구 미아동 688-5번지 일대	74,670	증) 30,330	105,000	서고시 제308호 ('96.11.13)	-
변경2	강북구 미아동 703-13번지 역세권 활성화 사업 지구단위계획구역		강북구 미아동 703-13번지 일대	2,007	감) 2,007	0	서고시 제347호 ('23.08.17)	

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)	변경사유	비고
변경1	삼양지구 지구단위계획구역	강북구 미아동 688-5번지	74,670 → 105,000	생활권계획상 삼양지구중심 신설, 우이신설선(삼양사거리역) 개통에 따라 역세권 활성화 및 중심 시가지 조성을 위하여 미아동 703-13번지 역세권 활성화사업을	구역계 확장

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)	변경사유	비고
		일대		포함하여 구역 확장 - 확장면적 : 31,025㎡ • 기정 구역계와 자력재개발구역 중복 필지 구역 제척 - 위치 : 미아동 791-3275 - 제척면적 : 399㎡ • 특별계획구역3 사업완료에 따라 불필요한 구역계의 필지관통부지 제척 - 위치 : 미아동 715, 716 - 제척면적 : 296㎡	
변경2	강북구 미아동 703-13번지 역세권 활성화사업 지구단위계획구역	강북구 미아동 703-13번지	2,007 → 0	• 강북구 미아동 703-13번지 역세권활성화사업 지구단위계획구역을 해제하고, 삼양지구 지구단위계획구역 변경(안)에 편입하여 삼양지구 지역의 계획적 관리 유도	-

2. 주거환경관리사업 정비구역 : 변경

구분	구역명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	강북구 미아동 소나무협동마을 주거환경관리사업	강북구 미아동 791-2118번지 일대	143,251.0	감) 1,835.6	141,415.4	2018.02.19	-

※ 강북구 미아동 소나무 협동마을을 주거환경사업 정비구역 지정(변경) 및 지형 도면 고시(2021.08.19)

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)	변경사유	비고
변경	강북구 미아동 소나무 협동마을 주거환경관리사업	강북구 미아동 791-2118번지 일대	143,251.0 → 141,415.4	• 강북구 미아동 소나무협동마을을 관리형 주거환경개선사업 (미아동 791-2118번지) 정비구역을 변경하고, 삼양지구 지구단위계획구역 변경(안)에 편입하여 삼양지구 지역의 계획적 관리 유도	-

Ⅲ. 지구단위계획 결정에 관한 사항

① 도시관리계획에 관한 결정조서

1. 용도지역 결정조서

가. 용도지역 결정 : 변경

1) 용도지역 결정(변경)조서

구분	면 적 (㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
총 계	105,695	-	105,695	100.0	-
주거 지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	증) 695	10,121	9.6	제척필지 (준주거→제2종일반주거지역)
	제2종일반주거지역	-	355	0.3	-
	제3종일반주거지역	-	21,599	20.4	-
	준주거지역	감) 695	71,613	67.8	제척필지 (준주거→제2종일반주거지역)
	근린상업지역	-	2,007	1.9	역세권 활성화사업

※ 총면적 : 지구단위계획 구역 외 제척필지 포함

■ 용도지역 변경사유서

구분	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유	비고
		기정	변경			
변경	미아동 715, 716, 791-3275 일대	준주거 지역	제2종일반 주거지역 (7층이하)	감) 695	- 삼양지구 지구단위계획 구역계 제척에 따라 기존 용도지역으로 환원 (준주거지역 →제2종(7층)) - 관통필지구역 : 미아동 716, 715 제척 (감 296㎡) - 구역 중복으로 제척되는 도로 미아동 791-3275 (감 399㎡)	제척 필지

2. 용도지구 결정조서

가. 용도지구 결정 : 변경

1) 용도지구 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	지구명	지구의 세분	위 치	고도제한 내용	면적			최초결정	비고
						기정(㎡)	변경(㎡)	변경후(㎡)		
변경	①	북한산 주변	최고 고도지구	북한산 주변 (미아동 703-1 일대)	20m이하/ 완화시 28m 이하	3,557,000 (13,328)	증 (5,293)	3,557,000 (18,621)	서고시 404호 ('90.12.10)	-

※ ()는 구역내 면적 및 연장임

※ ① <완화시기준> : 도시계획위원회 심의를 거쳐 완화

② 지표면(건축법령적용)으로부터 건물 최상단까지의 높이

(단, 필로티 부분은 높이에 포함하되, 계단실 및 엘리베이터 면적 범위내 높이 3m 이내의 계단 탑 및 엘리베이터 탑은 제외)

※ 고도지구 변경 결정시 변경된 사항에 따름

구분	도면 표시번호	지구의세분	위 치	면적(㎡)	연장(m)	폭원	최초결정	비고
기정	①	조망가로 특화 경관지구	우이동319~ 삼양동 사거리	150,203 (3,645.5)	5,300 (300)	양측 15m	서고시 제129호 ('19.4.18)	삼양로

※ ()는 지구단위계획구역 내 연장임

■ 용도지구 결정(변경)사유서

도면 표시번호	지구명	변경내용	변경사유
①	북한산 주변	구역 내 면적 증가 증) 5,293㎡	삼양사거리역 주변 구역 확대에 따른 면적 증가

3. 도시계획시설 결정조서

가. 교통시설 : 변경

1) 도로 : 변경

(1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	1	47	20~30	보조간선 도로	5,055 (206)	미아동	수유동	일반도로	건고시 제738호 (63.12.24)	일부구간 폭원축소 구역내 구간연장
변경	중로	1	47	20~30	보조간선 도로	5,055 (402)	미아동	수유동	일반도로		
기정	중로	1	65	20~25	보조간선 도로	3,450 (410)	대로 1-8 (도봉로)	대로 3-58	일반도로	건고시 제738호 ('63.12.24)	일부구간 폭원축소
기정	중로	3	㉞	15~20	국지도로	167	미아동 1345-1	미아동 700-72	일반도로	서고시 제354호 ('90.10.24)	-
기정	중로	3	㉟	12~15	국지도로	495 (308)	미아동 860-58	미아동 844-1	일반도로	서고시 제354호 ('90.10.24)	-
기정	소로	1	㉠	10	국지도로	132	미아동 703-13	미아동 718-10	일반도로	서고시 제354호 ('90.10.24)	-
기정	소로	2	㉡	8~26	국지도로	140	미아동 860-4	미아동 718-10	일반도로	서고시 제442호 ('20.11.05)	-
폐지	소로	2	㉢	8	국지도로	60	미아동 860-66	미아동 682-4	일반도로	서고시 제118호 ('06.04.06)	-
신설	소로	2	㉣	6~8	국지도로	90	미아동 1345-2	미아동 691-22	일반도로	-	보행자 우선도로 조성 (필지교환가능선)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	3	44	6	국지도로	270	미아동 703-56	미아동 838-20	일반도로	서고시 제354호 ('90.10.24)	강북고시 제105호 ('20.7.2.) 실효대비 변경

※ ()는 구역내 연장임

■ 도로결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-47	중로1-47	- 일부구간 폭원 축소 - 구역내 구간 연장	- 특별계획구역(도로 기부채납) 폐지에 따른 일부구간 폭원 축소 - 구역계 변경에 따른 구간 연장
소로2-㉠	-	폐지	미집행 도시계획도로 폐지
-	소로2-㉡	- 도로 신설(6~8m) - 보행자 우선도로 조성	솔샘시장변 보행의 쾌적성, 안전성을 도모하고 주변시설과의 교류증진을 위하여 보행자 우선도로 설치

2) 주차장 : 변경

(1) 주차장 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	주차장	미아동 703-8호	676	-	676	강북고시 제66호 ('00.10.2.)	-
신설	②	주차장	미아동 698-3 일원	-	증)757	757	-	-

■ 주차장 결정(변경) 사유서

구분	도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유	비고
변경	②	주차장	주차장 신설 (증 757㎡)	지역 내 부족한 주차장 확보를 위한 공영주차장 설치	—

나. 공간시설 : 변경

1) 공원 : 변경

(1) 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	공원	어린이 공원	미아동 694-1번지 일원	1,330	감) 1,330	—	서고시 제118호 ('06.04.06)	—
신설	②	공원	소공원	미아동 698-1번지 일원	—	증) 636.6	636.6	—	—

■ 공원 결정(변경) 사유서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	변경내용	변경사유	비고
폐지	①	공원	어린이 공원	시설폐지	특별계획구역 해제에 따라 미집행 공원 폐지	—
신설	②	공원	소공원	신설 (증 636.6㎡)	기 조성된 솔샘시장 내 쉼터를 도시계획시설(공원)로 지정	—

2) 공공공지 : 변경없음

(1) 공공공지 결정(변경)조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	①	공공공지	미아동 1346-4번지 일원	294	감) 294	—	서고시 제118호 ('06.04.06)	—

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공공지	공공공지 폐지	특별계획구역 해제에 따라 미집행 도시계획시설 폐지

다. 유통 및 공급시설 결정조서 : 변경없음

1) 시장 : 변경없음

(1) 시장 결정조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	시장	동북시장	미아동 701-3번지 일원	2,600	-	-	서고시 제28호 ('75.2.14)	

2) 수도공급설비 : 변경없음

(1) 수도 결정조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	수도 공급 설비	가압장	미아동 671-2번지	1,487	-	1,487	서고시 제566호 ('78.10.31)	

4. 친환경 및 방재안전에 관한 결정조서

가. 친환경계획 : 해당사항 없음

나. 방재안전계획 : 해당사항 없음

5. 지역(역사)자산 보전·활용에 관한 결정조서

가. 지역(역사)자산 보전·활용계획 : 해당사항 없음

② 건축계획에 관한 결정조서

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

가. 최대개발규모 : 변경

1) 최대개발규모 결정(변경)조서

구분		최대개발규모		비고
		기정	변경	
제2종일반주거지역(7층), 제3종일반주거지역		-	2,500㎡미만	-
준주거지역	전면부	1,500㎡미만	2,500㎡미만	-
	이면부	600㎡미만	2,500㎡미만	-

※ 최대개발규모를 초과하여 개발하고자 하는 경우는, 시·도·건축공동위원회 심의를 득하여 개발할 수 있음

적용제외 : 기존 필지가 최대 개발규모 초과시, 하나의 대지로 사용하고 있는 경우(기 공동개발), 획지 계획상 공동개발로 지정된 필지

※ 특별계획구역 및 특별계획가능구역은 별도 지침에 따름

※ 삼양특별계획구역4 : 역사권활성화사업결정 고시(23.08.17) 내용에 따름

■ 최대개발규모 결정(변경)사유서

구분	변경내용	변경사유
제2종일반주거지역(7층) 제3종일반주거지역	• 최대개발규모 신설	• 삼양지구 지구단위계획구역 확대에 따라 최대개발규모 설정(신설)
준주거지역	• 최대개발규모 변경 - 기정 : 전면부 1,500㎡/이면부 600㎡ - 변경 : 2,500㎡	• 필지별 자율적인 개발 유도를 위한 최대개발규모 변경

나. 공동개발 : 변경

1) 공동개발 계획

구 분		계획내용 및 계획기준	비고
기정	공동건축	- 공동건축이 지정된 대지는 계획되어진 인접대지와 공동으로 건축하여야 함 - 공동건축이 지정된 필지에 한해서는 최대 획지 규모를 초과하는 계획적 개발을 허용함 - 공동건축에 의해 묶여진 일단의 획지에 대하여 추후 운영과정에서 공동건축의 해제 또는 변경 시 개별 획지는 각각 공동건축 내 규제내용과 동일한 적용을 받음 - 공동건축이 권장된 대지는 계획되어진 인접대지와 공동으로 건축할 것을 권장 - 최대 획지규모 내에서 획지 간 공동건축 가능	
변경	공동개발 (지정)	기건축된 건축물의 필지가 동일소유자인 경우	
	공동개발 (권장)	- 부정형 대지 - 용도지역별 대지의 분할 제한면적 이하의 대지 - 지구단위계획의 목적달성을 위해 공동개발의 유도가 필요한 경우	
	자율적 공동개발	- 지구단위계획 지침에 의해 공동개발이 계획되지 않은 필지도 최대개발규모를 초과하지 아니하는 범위안에서 자율적 공동개발 가능 - 자율적 공동개발을 적용함에 있어서 가급적 대지가 정형화 되도록 계획하며, 아래의 경우 자율적 공동개발 불가함 (단, 구 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우 허용) 1. 부정형 필지가 형성되는 경우 2. 인접필지가맹지 또는 부정형 등 개발이 불합리하다고 인정되는 경우 3. 공동개발 세장비(단변과장변의 비)가 1:3 이상이 되는 경우	

※ 특별계획구역 및 특별계획가능구역은 별도 지침에 따름

※ 삼양특별계획구역4 : 역사권활성화사업결정 고시(23.08.17) 내용에 따름

■ 공동개발 결정(변경)사유서

구 분	변경내용	변경사유
공동개발 (지정, 권장)	획지 지정 폐지, 공동개발 지정 및 권장 자율적 공동개발	건축물 신축 유도를 위해 획지 폐지, 동일 소유 현황 등을 고려하여 공동개발 지정 및 권장 계획 수립

■ 필지의 규모와 조성에 관한 결정(기정)조서

가구번호	지번	필지면적(㎡)	면적(㎡)	계획내용		비고
1	701-1	814.0	1,071.4	공동건축 지정		
	791-2288	93.0				
	791-2289	129.8				
	791-2290	34.6				
	701-3	2,859.5	4,185.10	공동건축 지정		
	701-5	153.0				
	701-8	113.0				
	701-19	533.0				
	701-23	109.0				
	791-2290	32.8				
	791-2291	63.0				
	791-2292	33.0				
	791-2293	26.0				
	838-8	214.8				
	838-10	10.0				
	838-13	34.0				
	860-138	4.0				
	703	621.7	751.6	공동건축 지정	공동건축 권장	
	791-2286	129.9	406.8	공동건축 지정		
	703-81	301.0				
	703-83	105.8	868.6	공동건축 지정		
	703-48	129.0				
	703-140	122.0				
	703-141	331.0				
	703-142	1.9				
	1347	281.2				
	1349-9	3.5				
2	703-8	11.5	342.5	공동건축 지정	공동건축 권장	
	703-53	17.0				
	703-54	149.0				
	703-58	165.0				
	703-55	120.0	333.7	공동건축 지정		
	703-56	96.3				
	703-57	117.4				
	703-9	99.0	653	공동건축 지정		
	703-31	295.0				
	703-50	99.0				
	703-92	160.0				

가구번호	지번	필지면적(㎡)	면적(㎡)	계획내용		비고
2	703-51	185.0	592	공동건축 지정		
	703-59	205.0				
	703-107	93.0				
	703-108	109.0				
	1348-1	284.5	339.8	공동건축 지정		
	1348-6	55.3				
	1348-2	291.6		공동건축 권장		
	1348-3	325.4	492.1		공동건축 지정	
	1348-4	121.9				
	1348-5	44.8				
3	715	191	-			
	716	92.4	-			
4	681-40	58.4	1,749.1	공동건축 지정		
	681-42	37.7				
	681-43	10.0				
	682-1	165.4				
	683-1	3.0				
	683-4	6.3				
	683-5	85.9				
	684-6	172.0				
	684-7	40.0				
	687-1	225.0				
	688-1	256.6				
	688-2	69.0				
	688-3	162.0				
	688-4	58.4				
	860-102	0.4				
	860-103	69.0				
	860-105	218.0				
	860-136	9.0				
	880	103.0				
	682-35	256.6	-			
	682-36	69.0	231	공동건축 지정		
	682-37	162.0				
	5	860-106	152.0	-	공동건축 권장	
860-107		221.0				
681-3		191.9	-	공동건축 권장		
860-108		181.0				
860-109		132.0				

가구번호	지번	필지면적(㎡)	면적(㎡)	계획내용	비고
6	681-33	83.0	-	-	
	681-34	89.0	-	-	
	681-35	89.0	-	-	
	681-36	79.0	-	-	
	681-37	189.0	-	-	
	681-39	86.0	-	-	
7	681-25	116.0	-	-	
	681-26	112.0	-	-	
	681-27	109.0	-	-	
	681-28	122.0	-	-	
	681-29	112.0	-	-	
	681-30	93.0	-	-	
	681-31	89.0	-	-	
	681-32	96.0	-	-	
8	681-15	89.0	93	공동건축 지정	
	681-53	4.0			
	681-16	99.0	-	-	
	681-17	106.0	-	-	
	681-18	99.0	-	-	
	681-19	106.0	-	-	
	681-20	93.0	-	-	
	681-21	93.0	-	-	
	681-22	96.0	-	-	
	681-23	93.0	-	-	
	681-24	89.0	-	-	
9	681-5	119.0	-	-	
	681-6	102.0	-	-	
	681-7	109.0	-	-	
	681-8	126.0	-	-	
	681-9	132.0	-	-	
	681-10	112.0	-	-	
	681-12	83.0	-	공동건축 권장	
	681-46	99.0			
	681-47	96.0	-	-	
	681-13	73.0	-	공동건축 권장	
	681-48	106.0			
	681-49	102.0	-	-	

가구번호	지번	필지면적(㎡)	면적(㎡)	계획내용	비고
미아동 698-1 일대	685-21	106	14,133	삼양 특별계획구역 ①	
	691-4	642			
	691-5	271			
	691-6	51			
	691-7	53			
	691-8	155			
	691-9	106			
	691-10	17			
	691-12	202			
	691-5	271			
	691-16	390			
	691-21	344			
	691-22	24			
	691-23	123			
	691-24	26			
	691-25	87			
	691-27	132			
	691-35	22			
	693	552			
	694-1	162			
	694-2	145			
	695-1	97			
	695-2	97			
	695-3	175			
	695-4	238			
	695-6	53			
	695-7	145			
	695-8	89			
	697-5	252			
	698-1	625			
	698-2	529			
	698-3	537			
	698-7	48			
	698-13	5			
	698-23	129			
	698-24	172			
	698-25	155			
	698-27	89			
	698-28	1			
	698-29	344			
	698-31	26			
	698-33	7			
	698-42	71			

가구번호	지번	필지면적(㎡)	면적(㎡)	계획내용	비고
미아동 698-1 일대	698-43	29	14,133	삼양 특별계획구역 ①	
	699-3	30			
	699-6	73			
	699-7	83			
	699-8	106			
	699-9	102			
	699-10	43			
	699-11	96			
	699-12	42			
	699-13	36			
	699-15	18			
	699-16	19			
	699-17	145			
	699-18	107			
	699-19	6			
	699-20	149			
	699-21	109			
	699-22	109			
	699-24	126			
	699-25	55			
	699-28	142			
	699-29	23			
	699-31	26			
	699-32	93			
	699-33	83			
	699-34	102			
	699-35	75			
	699-36	121			
	699-37	102			
	699-38	79			
	699-39	66			
	699-40	102			
	699-42	99			
	699-43	7			
	699-44	505			
	699-45	27			
	699-46	19			
	699-50	29			
	699-51	46			
	699-52	50			
	699-53	145			
	699-54	23			

가구번호	지번	필지면적(㎡)	면적(㎡)	계획내용	비고
미아동 698-1 일대	699-57	5	14,133	삼양 특별계획구역 ①	
	699-60	81			
	860-67	279			
	880	721			
	1344-1	152.4			
	1344-3	51.7			
	1344-4	27.3			
	1345-1	304.5			
	1345-2	206.4			
	1345-3	162.7			
	1345-4	135.3			
	1345-5	136.7			
	1345-6	125.2			
	1345-7	80.6			
	1345-9	9724			
	1346-1	352.2			
	1346-2	313.9			
	1346-4	186.7			
	1346-5	168.3			
	1346-8	115.8			
	1346-9	265.8			1345-9번과 합병되어 말소
	1346-12	119.4			1345-9번과 합병되어 말소
	1349-6	265.0			1343-6번과 합병되어 말소
	1349-8	423.8			
미아동 688-5 일대	684-1	307	5,499	삼양 특별계획구역 ②	
	684-2	278			
	684-3	72			
	684-10	119			
	684-13	26			
	684-14	284			
	685-1	188			
	685-10	122			
	685-11	291			
	685-19	103			
	685-20	99			
	685-21	106			
	687-3	86			
	687-4	212			
	687-5	93			
	687-6	86			
	687-7	93			
	687-8	96			
	687-9	86			

가구번호	지번	필지면적(㎡)	면적(㎡)	계획내용	비고
미아동 688-5 일대	687-10	119	5,499	삼양 특별계획구역 ②	
	687-13	17			
	688-5	1249			
	688-7	7			
	691-1	654			
	691-2	1467			
	691-15	598			
	691-19	129			
	691-30	11			
	693	552			
	1346-6	271.3			
	1346-7	28.9			
	1346-12	119.4			1345-9번과 합병되어 말소
	1346-13	219.4			1346-6번과 합병되어 말소
미아동 703-17 일대	703-11	40	10,976.7	삼양 특별계획구역 ③	
	703-12	139			
	703-15	274			
	703-16	174			
	703-17	205			
	703-18	182			
	703-19	152			
	703-20	171			
	703-23	224			
	703-24	165			
	703-25	145			
	703-26	205			703-27번과 합병되어 말소
	703-27	530			
	703-28	86			703-27번과 합병되어 말소
	703-34	271			
	703-39	23			
	703-40	76			
	703-41	40			
	703-60	122			
	703-62	76			
	703-64	93			
	703-84	99			
	703-111	83			
	703-112	63			
	703-113	66			
	703-114	86			
	703-115	93			
	703-116	106			
	703-117	86			

가구번호	지번	필지면적(㎡)	면적(㎡)	계획내용	비고
미아동 703-17 일대	703-119	9	10,976.7	삼양 특별계획구역 ③	
	703-121	3			
	703-123	60			
	703-124	66			
	703-125	33			
	703-126	69			
	703-127	89			
	703-134	162			
	703-149	179			
	703-153	24			
	705-1	221			
	705-3	235			
	705-5	10			
	705-6	17			
	705-7	33			
	705-8	3			
	706-1	28			
	706-2	49			
	706-3	129			
	706-6	20			
	718-1	316			
	718-2	90			
	718-3	245			
	718-5	96			
	718-6	106			703-27번과 합병되어 말소
	718-7	102			
	718-8	46			
	718-9	205			
	718-11	225			
	718-12	225			
	860-4	284			
	860-52	1273			
	860-74	221			
	860-75	205			
	860-76	132			
	860-77	307			
	860-79	165			
	860-80	96			
	860-81	109			
	860-82	93			
	860-83	109			
	860-84	172			
	860-87	69			

가구번호	지번	필지면적(㎡)	면적(㎡)	계획내용	비고
미아동 703-17 일대	860-88	202	10,976.7	삼양 특별계획구역 ③	
	860-91	125			
	860-81	109			
	860-96	287			
	860-98	294			
	860-142	2			
	860-43	71			분할되어 본번에 -315부함
	860-263	73			
	860-269	93			

< 이 하 여 백 >

■ 필지의 규모와 조성에 관한 결정(변경)조서

가구번호	지번	필지면적(㎡)	면적(㎡)	계획내용	비고
1	734-108	882			
	734-290	383			
	734-296	166			
	734-294	213			
	734-293	213			
	734-292	166			
	734-297	166			
	734-298	166			
	734-299	166			
	734-300	171			
2	734-131	203	1,074	공동개발 권장	
	734-258	504			
	734-237	99			
	734-235	129			
	734-236	139	1,485	공동개발 권장	
	703-5	370			
	703-6	880			
	734-239	106			
	734-238	129			
3	745-97	152			
	745-96	109			
	745-95	109			
	745-94	109			
	745-98	274			
	745-100	762			
4	703-1	416	314	공동개발 권장	
	703-33	290			
	703-118	76			
	703-133	73			
	703-131	165			
5	734-261	141			
	734-269	141			
	734-271	133			
	734-270	171			
	734-272	181			
	734-273	159			
	734-263	228			
	703-145	145			
	734-266	235			
	734-267	145			

가구번호	지번	필지면적(㎡)	면적(㎡)	계획내용		비고	
5	703-7	159					
	703-146	145					
	703-147	139					
	703-148	139					
	703-165	3					
6	703-166	13					
	703-51	186					
	703-59	205					
	1348-2	291.6					
	703-31	295					
	703-107	93	202	공동개발 지정			
	703-108	109					
	1348-1	280.2	394	공동개발 권장			
	1348-6	113.9					
	703-9	99	198	공동개발 권장			
	703-50	99					
	1348-3	331.7	678	공동개발 권장	공동개발 지정		
	1348-4	130.6					
	1348-5	55.3		공동개발 권장	공동개발 지정		
	703-92	160					
	703-55	120	673	공동개발 권장 (703-56)			
	703-53	17					
	703-54	149		공동개발 권장 (703-58)			
	703-58	165					
	703-56	96		공동개발 권장 (703-55)			
	703-57	126				공동개발 권장 (703-58)	공동개발 지정
	7	701-8	113				
		701-1	841				
791-2288		93					
703		753	1,158	공동개발 권장	공동개발지정		
703-83		104					
703-81		301					
838-8		216	260	공동개발 권장			
838-13		34					
838-10		10					
701-5		153	795	공동개발 권장			
701-23		109					
701-19		533					
791-2293		25	116	공동개발 권장			
791-2292		31					
791-2291		60					

가구번호	지번	필지면적(㎡)	면적(㎡)	계획내용		비고
7	791-2290	59	185	공동개발 권장		
	791-2289	126				
	703-140	122	870	공동개발 권장 (703-48)	공동개발 지정	
	1347	287.6		공동개발 권장 (703-141)		
	703-48	129		공동개발 권장		
	703-141	331				
8	1345-7	80.6	206	공동개발 권장		
	1345-6	125.2				
	1345-1	304.5				
	1345-5	136.7				
	1345-4	135.3				
	1345-3	162.7				
	1345-2	206.4				
9	1346-1	352.2	937	공동개발 권장		
	1346-2	313.9				
	691-5	271				
	1346-8	115.8	758	공동개발 지정		
	691-4	642				
	691-27	132				
	1346-4	186.7				
	1346-5	168.3				
10	1344-1	152.4	389	공동개발 권장		
	699-60	81				
	699-6	73				
	699-7	83				
	1344-3	51.7	102	공동개발 지정		
	699-52	50				
	699-32	93	176	공동개발 권장		
	699-33	83				
	699-34	102	177	공동개발 권장		
	699-35	75				
	699-38	79	181	공동개발 권장		
	699-37	102				
	699-54	23	195	공동개발 권장		
	698-23	172				
	699-36	121	122	공동개발 권장		
	699-59	1				
	699-57	5	60	공동개발 권장		
	698-25	55				

가구번호	지번	필지면적(m ²)	면적(m ²)	계획내용	비고
10	699-24	126	419	공동개발 권장	
	699-25	55			
	699-20	149			
	698-27	89			
	1344-3	51.7			
	699-8	106	251	공동개발 권장	
	699-9	102			
	699-10	43			
	699-29	23			
	699-28	142			
	699-31	26			
	699-11	96			
	699-53	145			
	699-12	42			
	698-29	23			
	699-21	109			
	699-40	102			
	698-43	29			
	698-31	26			
	699-15	18			
	699-16	19			
	699-22	109			
	699-42	99			
	698-13	5			
	699-50	29			
	699-17	145			
	699-18	107			
	699-19	6			
	699-51	46			
	699-46	19			
	699-43	7			
	699-45	27			
	699-13	36			
	1344-4	27.3			
	698-1	625			
	698-2	529			
	698-42	71			
	699-4	14			
	698-28	1			

가구번호	지번	필지면적(m ²)	면적(m ²)	계획내용	비고
11	691-7	53	533	공동개발 권장	필지교환가능
	691-12	202			필지교환가능
	691-9	106			
	691-8	155			필지교환가능
	691-10	17			
	691-16	390	710	공동개발 권장	
	695-3	175			
	694-2	145			
	694-1	162	714	공동개발 권장	
	693	552			
	695-8	89	186	공동개발 권장	
	695-2	97			
	695-4	238	325	공동개발 권장	
	691-25	87			
	691-23	123	149	공동개발 권장	
	691-24	26			
	695-7	145			
	691-21	344			
	695-1	97			
12	860-327	73	254	공동개발 권장	
	860-108	181			
	860-106	152			
	860-107	148			
	860-109	132			
	681-3	192			
13	681-37	189	275	공동개발 권장	
	681-39	86			
	681-34	89	172	공동개발 권장	
	681-33	83			
	681-36	79			
	681-35	89			
14	681-31	89	185	공동개발 권장	
	681-32	96			
	681-29	112			
	681-30	93			
	681-28	122			
	681-27	109			
	681-26	112			
	681-25	116			
15	681-23	93	152	공동개발 권장	
	681-24	59			
	681-20	93			

가구번호	지번	필지면적(㎡)	면적(㎡)	계획내용	비고
15	681-21	93			
	681-22	96			
	681-19	106			
	681-18	99			
	681-17	106			
	681-16	99			
	681-15	89			
16	681-46	99	182	공동개발 권장	
	681-12	83			
	681-48	106	179	공동개발 권장	
	681-13	73			
	681-6	102			
	681-7	109			
	681-10	112			
	681-47	96			
	681-49	102			
	681-5	119			
	681-8	126			
	681-9	132			
17	682-35	89			
	682-36	79			
	682-37	189			

< 이 하 여 백 >

가구번호	지번	필지면적(㎡)	면적(㎡)	계획내용	비고
미아동 703-17 일대	703-11	40	10,976.7	삼양 특별계획구역 III	
	703-12	139			
	703-15	274			
	703-16	174			
	703-17	205			
	703-18	182			
	703-19	152			
	703-20	171			
	703-23	224			
	703-24	165			
	703-25	145			
	703-26	205			
	703-27	530			
	703-28	86			
	703-34	271			
	703-39	23			
	703-40	76			
	703-41	40			
	703-60	122			
	703-62	76			
	703-64	93			
	703-84	99			
	703-111	83			
	703-112	63			
	703-113	66			
	703-114	86			
	703-115	93			
	703-116	106			
	703-117	86			
	703-119	9			
	703-121	3			
	703-123	60			
	703-124	66			
	703-125	33			
	703-126	69			
	703-127	89			
	703-134	162			
	703-149	179			
	703-153	24			
	705-1	221			
	705-3	235			
	705-5	10			

가구번호	지번	필지면적(m ²)	면적(m ²)	계획내용	비고
미아동 703-17 일대	705-6	17	10,976.7	삼양 특별계획구역 III	
	705-7	33			
	705-8	3			
	706-1	28			
	706-2	49			
	706-3	129			
	706-6	20			
	718-1	316			
	718-2	90			
	718-3	245			
	718-5	96			
	718-6	106			
	718-7	102			
	718-8	46			
	718-9	205			
	718-11	225			
	718-12	225			
	860-4	284			
	860-52	1,273			
	860-74	221			
	860-75	205			
	860-76	132			
	860-77	307			
	860-79	165			
	860-80	96			
	860-81	109			
	860-82	93			
	860-83	109			
	860-84	172			
	860-87	69			
	860-88	202			
	860-91	125			
	860-81	109			
	860-96	287			
	860-98	294			
	860-142	2			
	860-43	71			
	860-263	73			
	860-269	93			

가구번호	지번	필지면적(m ²)	면적(m ²)	계획내용	비고
미아동 688-5 일대	688-5	1,249	5,097	삼양 특별계획가능구역 1	
	1346-6	68			
	1346-7	28.9			
	691-30	11			
	688-8	110			
	691-1	654			
	691-19	129			
	687-9	86			해제시 공동개발 권장 (면적:205m ²)
	687-10	119			해제시 공동개발 권장 (면적:189m ²)
	687-8	96			
	687-7	93			
	687-5	93			
	687-6	86			
	687-3	86			
	687-4	212			
	685-1	188			
	685-10	122			
	684-1	307			
	684-14	284			
	685-11	291			
	685-21	106			해제시 공동개발 권장 (면적:205m ²)
	685-20	99			
	685-19	103			
	684-2	278			
	684-3	72			해제시 공동 개발권장 (면적:191)
	684-10	119			해제시 공동 개발지정 (면적:145)
	684-13	26			
	687-13	17			
	688-7	7			
미아동 688-4 일대	681-43	10	2,346	삼양 특별계획가능구역 2	해제시 공동개발 권장 (면적:205m ²)
	683-1	3			
	683-4	17			
	683-5	106			
	860-103	69			
	684-6	172			해제시 공동개발 권장 (면적:212m ²)
	684-7	40			
	687-1	225			해제시 공동개발 권장 (면적:281m ²)
	688-2	69			
	688-4	212			
	688-1	257			
	688-3	162			
	860-102	91			

가구번호	지번	필지면적(㎡)	면적(㎡)	계획내용	비고
미아동 688-4 일대	880	133	2,346	삼양 특별계획가능구역 2	
	860-136	9			
	860-105	218			
	683-7	2			
	682-1	264			
	681-40	136			
	681-42	151			
미아동 703-13	703-13	2,007	2,007	삼양 특별계획가능구역 4	
미아동 734-241 일대	734-241	679	5,045	삼양 특별계획가능구역 7	
	734-254	159			
	734-255	116			
	734-257	238			
	734-253	436			
	734-244	124			
	734-284	2			
	734-243	132			
	734-245	119			
	734-246	136			
	734-249	106			
	734-248	106			
	734-247	99			
	734-252	112			
	734-251	112			
	734-250	155			
	734-329	1			
	734-338	1			
	734-339	5			
	734-337	32			
	734-169	272			해제시 공동개발 권장 (면적:285㎡)
	734-213	13			
	734-168	354			
	734-214	30			해제시 공동개발 권장 (면적:380㎡)
	734-186	350			
	734-183	102			
	734-185	218			
	734-182	76			
	734-181	106			
	734-139	69			
	734-180	119			
	734-177	96			
	734-179	109			
	734-178	109			
	734-176	152			

가구번호	지번	필지면적(㎡)	면적(㎡)	계획내용	비고
미아동 734-233 일대	734-233	142	3,450	삼양 특별계획가능구역 6	
	734-232	119			
	734-231	112			
	734-230	112			
	734-309	136			
	734-310	116			
	734-226	126			
	734-227	119			
	734-228	109			
	734-229	106			
	734-111	109			
	734-312	45			
	734-311	129			
	734-225	172			
	734-308	250			
	734-224	126			
	734-223	112			
	734-222	102			
	734-221	106			
	734-313	129			
	734-314	150			
	734-109	152			
	734-219	142			
	734-220	162			
	734-306	163			
	734-315	164			
	734-302	40			
미아동 703-73 일대	703-73	165	1,788	삼양 특별계획가능구역 5	
	703-65	227			
	734-319	82			해제시 공동개발 지정 (면적:254㎡)
	703-66	172			
	703-71	165			해제시 공동개발 권장 (면적:270㎡)
	703-72	105			
	734-308	17			
	734-302	28			
	703-70	76			
	703-77	89			
	703-137	155			
	703-69	33			해제시 공동개발 지정 (면적:149㎡)
	703-68	116			
	703-75	166			해제시 공동개발 권장 (면적:358㎡)
	703-138	192			

다. 필지의 교환 : 신설

1) 필지교환 결정(변경)조서

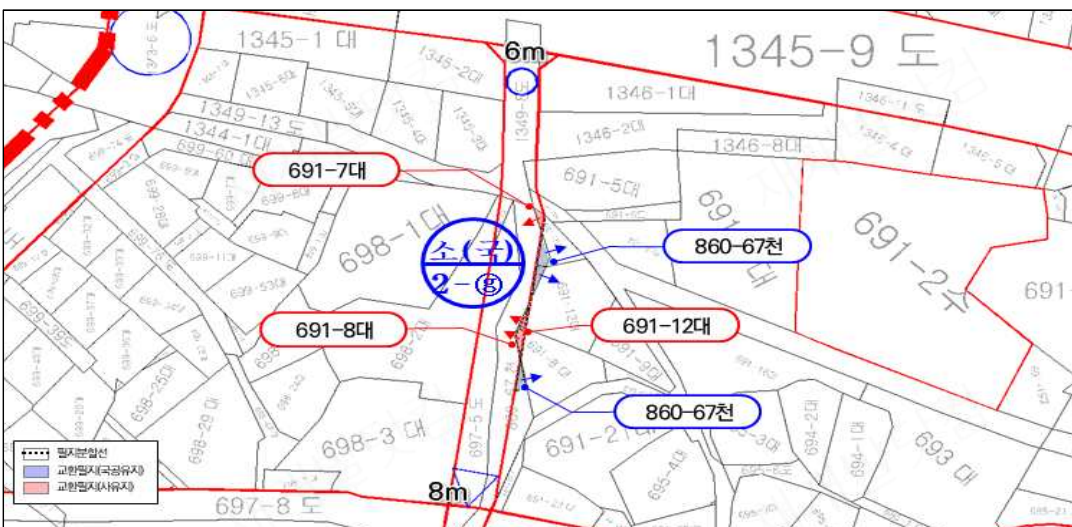
구 분	도시계획도로 (소(국) 2-㉠)		교환 필지		비고
	지번	면적	지번	면적	
필지교환가능	미아동 691-7대	3.67㎡	미아동 860-67천	7.27㎡	가구 11번
	미아동 691-12대	3.18㎡	미아동 860-67천	7.28㎡	
	미아동 691-8대	5.32㎡	미아동 860-67천	5.37㎡	

■ 필지교환 결정(변경)사유서

구 분	변경내용	변경사유
신설	미아동 860-67천(국·공유지)과 미아동 691-7, 691-12, 691-8(사유지) 필지교환	술샘시장 보행환경 개선을 위한 도시계획 시설결정(도로) 시 선형 정형화를 위한 필지 교환 (국공유지 ↔ 사유지)

■ 도로(필지교환) 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
신설	소로	2	㉠	6~8m	국지도로	90	미아동 1345-2	미아동 691-22	일반도로	-	보행자우선 도로 조성 (필지교환가능)



〈소(국) 2-㉠ 필지교환〉

2. 건축물에 관한 결정

가. 건축물 용도 결정(변경)조서 : 변경

1) 불허용도

(1) 불허용도 결정(변경)조서

구 분		허용용도	비고
기정	불허	- 미관지구 해당지역은 미관지구 불허용도 - 건축법시행령 별표1의 - 제2종근린생활시설중 안마사술소/ 문화 및 집회시설 중 종교집회/ 의료시설 중 장례식장 (병원 부속시설 제외) 공장/ 창고시설/ 공공용시설 중 교도소, 감화원, 군사시설/ 자동차 관련시설 (주차장 제외)	-
변경	불허1	- 건축법시행령 별표1의 - 단독주택/ 공동주택(단, 주거복합건축물 제외)(간선부 접한 필지 해당)/ 다중주택 - 종교시설 중 종교집회장 - 장례시설 중 장례식장(의료시설 부속시설 제외) - 공장, 창고시설/ 교정 및 군사시설-자동차관련시설(주차장 제외) - 제2종근린생활시설 중 안마사술소, 단란주점	준주거
	불허2	- 건축법시행령 별표1의 - 단독주택/ 공동주택(단, 주거복합건축물 제외)(간선부접한 필지 해당)/다중주택 - 종교시설 중 종교집회장/ 공장, 창고시설/ 교정 및 군사시설/ 자동차 관련시설(주차장 제외)	제3종 일반 주거 지역
	불허3	- 건축법시행령 별표1의 - 단독주택/ 공동주택(단, 주거복합건축물 제외)/다중주택/ 다중생활시설/종교시설 중 종교집회장/ 자동차관련시설(주차장 제외)	제2종 일반 주거 지역

주1) 주거복합건축물 지상1층 및 지하층 주거용도 설치 불허, 비주거(오피스텔 제외) 비율 10%이상 설치 의무

※ 「서울시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준(2023.03)」에 따라 상업지역 및 준주거지역에서는 비주거용도를 용적률의 10% 이상 지상층에 설치하여야 함

주2) 간선부(솔샘로,삼양로) 건축물은 전면도로에 접하는 벽면 길이 50% 이상(단, 전면도로에 접하는 벽면 폭 3m이상 조성), 건축물 바닥면적 50%이상 필로티구조 금지

주3) 종교집회장 기존건축물의 증개축은 허용. 신규 건축하려는 경우 1층 전면부에 가로활성화 용도(건축물 시행령 별표1의 제1종 근린생활시설 중 소매점, 제과점, 휴게음식점, 제2종 근린생활시설 중 서점, 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장)를 1층 바닥면적의 30% 이상 도입한 경우에만 허용. 가로활성화 용도 외 별도의 용도 도입 시 구 도시건축공동위원회의 심의를 득해야 함

■ 불허용도 결정(변경)사유서

적용구역	변경내용	변경사유
불허1	주거전용 건축물 불허용도 추가	중심기능 입지 유도를 위한 간선부 주거전용 건축물 불허
불허2,3	불허용도 신설	구역계 확장에 따라 주변 지역환경 저해용도 불허

2) 권장용도

(1) 권장용도 결정(변경)조서

구 분		허용용도	비고
기정	A	- 건축법 시행령 별표1의 - 판매 및 영업시설 / 문화 및 집회시설 중 공연장(영화관 제외), 전시장 / 교육연구 및 복지시설 중 아동 관련 시설(유치원, 보육원), 노인복지시설(실비노인복지주택, 유료노인 복지주택 제외)	-
	B	- 건축법시행령 별표1의 - 소매시장 중 대형백화점 쇼핑센터 / 문화 및 집회시설 중 공연장(영화관 제외), 전시장 / 교육연구 및 복지시설 중 아동관련시설(유치원, 보육원), 노인복지시설(실비노인복지주택, 유료노인복지주택 제외)	특별 계획 구역
	C	- 건축법시행령 별표1의 - 제2종근린생활시설중 금융업소, 사무소 / 문화 및 집회시설 중 공연장(영화관 제외), 전시장 / 교육연구 및 복지시설 중 아동관련시설(유치원, 보육원), 노인복지시설(실비노인복지주택, 유료노인복지주택 제외)	-
변경	권장1	- 제1종 근린생활시설 중 탁구장, 체육도장, 의원 치과의원, 한의원 - 제2종 근린생활시설 중 학원, 교습소, 서점, 독서실, 기원, 테니스장 - 교육연구시설 중 학원, 도서관, 교습소	전체 연면적 20%
	권장2	제1종 근린생활시설 중 식품, 잡화, 의류, 완구, 서적 등	

※ 교육기능 특화용도: 제1종근린생활시설중 탁구장, 체육도장/ 제2종근린생활시설 중 학원, 교습소, 서점, 독서실, 기원, 테니스장 / 교육연구시설 중 학원, 도서관, 교습소

※ 특별계획구역 및 특별계획가능구역은 별도 지침에 따름

※ 삼양특별계획구역4 : 역사권활성화사업결정 고시(23.08.17) 내용에 따름

■ 권장용도 결정(변경)사유서

적용구역	변경내용	변경사유
솔샘로 주변 일대	교육관련시설 도입	지역내 교육기능 특화 및 역사권 생활편의 기능 확보를 위한 권장용도 계획
솔샘시장변 일대	근린지원시설 도입	솔샘시장 시장기능 유지를 위한 관련용도 권장용도 계획

3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

가. 건축물 밀도에 관한 결정조서 : 변경

1) 건폐율 : 변경없음

(1) 건폐율계획 결정 조서

구 분	위 치	건폐율	비 고
기정	제2종일반주거지역, 준주거지역	60% 이하	서울특별시 도시계획조례 제54조
	제3종일반주거지역	50% 이하	

※ 특별계획구역 및 특별계획가능구역은 별도 지침에 따름

※ 삼양특별계획구역4 : 역사권활성화사업결정 고시(23.08.17) 내용에 따름

2) 용적률 : 변경

(1) 용적률계획 결정조서

구 분	적 용 지 역	용 적 률			비 고
		기준 용적률	허용 용적률	상한 용적률	
기정	간선도로 전면부	250% 이하	350% 이하	공공시설을 제공한 후의 대지면적 대 공공시설을 제공하는 면적의 비율에 따른 산정식 적용	-
	이면부	250% 이하	300% 이하		-
	특별계획구역	300% 이하	360% 이하		-
변경	① 제2종일반주거지역(7층)	200% 이하	200% 이하	법적용적률의 2배 이하	-
	② 제3종일반주거지역	250% 이하	250% 이하		-
	③ 준주거지역	300% 이하	360% 이하		-

※ 공공시설 제공 시 / 지하철 출입구 등 건물 또는 대지 내 설치 시 상한용적률인센티브 적용

※ 특별계획구역 및 특별계획가능구역은 별도 지침에 따름

※ 삼양특별계획구역4 : 역사권활성화사업결정 고시(23.08.17) 내용에 따름

※ 정비사업등의 용적률 계획은 서울시 기준 및 관련법령에 따름

※ 「서울특별시 도시계획 조례」 제 55조 제22항에 따른 '준주거지역 내 공공임대주택 확보 시 적용기준'에 따라 공공임대주택 추가 확보 시 적용되는 용적률은
기 계획된 용적률계획과 별도로 100%이하의 범위에서 추가하여 계획할 수 있음(서울특별시 고시 제 2019-313호)

- 준주거지역으로 상향된 지역에서 도시계획 조례에 따라 임대주택 추가 확보 시 종전 용도지역의 용적률만큼 허용되는 '주거 부분의 허용용적률'은 적용하지 않는다.

- 건축물 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 전체 용적률에서 임대주택 도입으로 완화되는 용적률을 제외한 용적률의 10%이상으로 계획한다. (단, 비주거용
도 비율에 대해 별도 계획이 수립된 경우 해당 계획내용을 준수한다.)

- 특별계획구역은 세부개발계획 수립시 '준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준'을 적용하되 도시·건축공동위원회 심의를 통하여 결정한다.

- 건축물 용도 중 공동주택이 불허용도로 지정된 경우는 적용에서 제외한다.

- 임대주택 추가 확보시 10m 이내의 범위에서 높이계획을 변경하여 적용할 수 있다. 단, 해당 지구단위계획의 취지, 인근지역과의 조화 등을 고려하여 자치구 건
축위원회의 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 확보시 적용기준'은 적용하지 않는다. 다
만, 유효기간에 대하여 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

■ 용적률 결정(변경)사유서

적용구역	변경사유
삼양로, 솔샘로 주변 일대	- 지구 중심 위상 격상에 대응하고, 준주거지역 간선부/이면부 개발을 유도하기 위해 용적률 체계 동일 적용 - 구역 확장지역 용도지역(제2종(7층), 제3종일반주거지역)에 따른 용적률체계 신설

(2) 상한용적률 인센티브 적용기준

구분	내용	비고																																											
공공 시설 기부 채납	- 상한용적률= 허용용적률× (1+1.3×가중치×α토지+1.0×α현금·건축물) ※ 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 ※ α토지 : 공공시설등부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 - 공공시설등부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등)' 기부채납 토지지분 포함 ※ α건축물 : 공공시설등부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 ※ α현금 = 공공시설등부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등부지(현금환산부지)로 제공하는 면적의 비율	「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(2023.03)」 적용 (변경없음)																																											
친환경 형목 적용시	- 친환경 형목 적용시 상한용적률 인센티브(용도지역별 용적률 최대한도의 1.2배 이내)를 적용할 수 있다. - 지구단위계획구역 내에서 서울시 녹색건축물설계기준에서 정한 친환경건축물 의무인증 기준을 초과 획득한 건축물을 대상으로 함 (단, 정비사업, 역사권사업, 사전협상제도 등 정책사업 추진을 위해 별도의 용적률 상향 및 공공기여방안(기준)을 갖고 있는 사업은 해당 계획기준에 따름) - 적용산식: 허용용적률× (1+0.7 × (Σ친환경 건축물 인증 완화비율(β))) ※ 친환경 건축물 인증 완화비율(β) : ① 및 ② 항목 중복적용 불가 ① ~ ③항목 중복적용시 완화비율 최대 15% 적용 - 장수명주택인증은 관련 조례 개정후시행 <table><tr><th>① ZEB 인증</th><th>② 녹색건축 및 건축물에너지 효율 인증</th><th>③ 재활용 건축자재 사용</th><th>④ 장수명 주택 인증</th></tr><tr><td><table><tr><th>인증등급</th><th>ZEB1</th><th>ZEB2</th><th>ZEB3</th><th>ZEB4</th><th>ZEB5</th></tr><tr><td>완화비율</td><td>15%</td><td>14%</td><td>13%</td><td>12%</td><td>11%</td></tr></table> ※ 건축물에너지효율등급인증 1++ 획득하고 에너지 고효율인 2019년 인증 완화비율 : 10% </td><td><table><tr><th>녹색건축인증 (에너지효율인증)</th><th>최우수 (2관1등급)</th><th>우수 (2관2등급)</th></tr><tr><td>1+등급</td><td>9%</td><td>8%</td></tr><tr><td>1 등급</td><td>8%</td><td>3%</td></tr></table></td><td><table><tr><th>재활용 건축자재 사용량의 용적률</th><th>15%이상</th><th>20%이상</th><th>25%이상</th></tr><tr><td>완화비율</td><td>5%</td><td>10%</td><td>15%</td></tr></table></td><td><table><tr><th>장수명주택 인증등급</th><th>최우수</th><th>우수</th></tr><tr><td>완화비율</td><td>15%</td><td>10%</td></tr></table></td></tr></table> - 용도지역별 용적률의 최대한도 초과시 기부채납 통합관리시스템을 통한 사전수요조사 의무시행 - ZEB인증과 녹색건축 및 건축물에너지효율인증 관련 인센티브는 중복 적용 불가 및 건축물에 대한 준공·사용승인·사용허가 신청 시 관련 인증등급 등 증명서류 제출 ※ 서울시 녹색건축물설계기준 및 관계법령 개정시 해당 변동내용을 따른다.	① ZEB 인증	② 녹색건축 및 건축물에너지 효율 인증	③ 재활용 건축자재 사용	④ 장수명 주택 인증	<table><tr><th>인증등급</th><th>ZEB1</th><th>ZEB2</th><th>ZEB3</th><th>ZEB4</th><th>ZEB5</th></tr><tr><td>완화비율</td><td>15%</td><td>14%</td><td>13%</td><td>12%</td><td>11%</td></tr></table> ※ 건축물에너지효율등급인증 1++ 획득하고 에너지 고효율인 2019년 인증 완화비율 : 10%	인증등급	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	완화비율	15%	14%	13%	12%	11%	<table><tr><th>녹색건축인증 (에너지효율인증)</th><th>최우수 (2관1등급)</th><th>우수 (2관2등급)</th></tr><tr><td>1+등급</td><td>9%</td><td>8%</td></tr><tr><td>1 등급</td><td>8%</td><td>3%</td></tr></table>	녹색건축인증 (에너지효율인증)	최우수 (2관1등급)	우수 (2관2등급)	1+등급	9%	8%	1 등급	8%	3%	<table><tr><th>재활용 건축자재 사용량의 용적률</th><th>15%이상</th><th>20%이상</th><th>25%이상</th></tr><tr><td>완화비율</td><td>5%</td><td>10%</td><td>15%</td></tr></table>	재활용 건축자재 사용량의 용적률	15%이상	20%이상	25%이상	완화비율	5%	10%	15%	<table><tr><th>장수명주택 인증등급</th><th>최우수</th><th>우수</th></tr><tr><td>완화비율</td><td>15%</td><td>10%</td></tr></table>	장수명주택 인증등급	최우수	우수	완화비율	15%	10%	「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리 운영기준 (2023.03)」 준용
① ZEB 인증	② 녹색건축 및 건축물에너지 효율 인증	③ 재활용 건축자재 사용	④ 장수명 주택 인증																																										
<table><tr><th>인증등급</th><th>ZEB1</th><th>ZEB2</th><th>ZEB3</th><th>ZEB4</th><th>ZEB5</th></tr><tr><td>완화비율</td><td>15%</td><td>14%</td><td>13%</td><td>12%</td><td>11%</td></tr></table> ※ 건축물에너지효율등급인증 1++ 획득하고 에너지 고효율인 2019년 인증 완화비율 : 10%	인증등급	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	완화비율	15%	14%	13%	12%	11%	<table><tr><th>녹색건축인증 (에너지효율인증)</th><th>최우수 (2관1등급)</th><th>우수 (2관2등급)</th></tr><tr><td>1+등급</td><td>9%</td><td>8%</td></tr><tr><td>1 등급</td><td>8%</td><td>3%</td></tr></table>	녹색건축인증 (에너지효율인증)	최우수 (2관1등급)	우수 (2관2등급)	1+등급	9%	8%	1 등급	8%	3%	<table><tr><th>재활용 건축자재 사용량의 용적률</th><th>15%이상</th><th>20%이상</th><th>25%이상</th></tr><tr><td>완화비율</td><td>5%</td><td>10%</td><td>15%</td></tr></table>	재활용 건축자재 사용량의 용적률	15%이상	20%이상	25%이상	완화비율	5%	10%	15%	<table><tr><th>장수명주택 인증등급</th><th>최우수</th><th>우수</th></tr><tr><td>완화비율</td><td>15%</td><td>10%</td></tr></table>	장수명주택 인증등급	최우수	우수	완화비율	15%	10%							
인증등급	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5																																								
완화비율	15%	14%	13%	12%	11%																																								
녹색건축인증 (에너지효율인증)	최우수 (2관1등급)	우수 (2관2등급)																																											
1+등급	9%	8%																																											
1 등급	8%	3%																																											
재활용 건축자재 사용량의 용적률	15%이상	20%이상	25%이상																																										
완화비율	5%	10%	15%																																										
장수명주택 인증등급	최우수	우수																																											
완화비율	15%	10%																																											

※ 특별계획구역은 세부개발계획 수립 또는 변경시 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2021.10.24.)」 상 상한용적률산정식을 적용한다

(3) 허용용적률 인센티브에 관한 결정(변경)(안)

■ 기정

원화기준			완화내용	비고
구분	항목	세분		
획지	획지단위 개발	획지단위 공동개발	기준용적률 $\times a$	2개 이상의 개별필지를 획지계획 수립시 2필지 : 0.15 / 3필지 이상 : 0.2
	획지 간 공동개발 (권장)	준수시	기준용적률 $\times 0.1$	2개 이상의 획지에 대하여 공동건축 권장을 한 경우
건축물 용도	권장용도	전층권장	기준용적률 $\times$ (권장용도면적/주차장을 제외한 건축면적) $\times 0.2$	- 건축면적의 20% 이상시 ※ 총면적중 주차장면적은 제외
대지내 공지	공개공지	위치준수	기준용적률 $\times 0.1$	-
		조성형태 및 규모 준수시	기준용적률 $\times$ [(설치면적-의무면적)/대지면적] $\times a$	- 필로티구조: $a=0.5$ - 개방형구조: $a=1.2$
	건축 한계선	전면공지	기준용적률 $\times$ (제공면적/대지면적) $\times 1.2$	- 건축한계선 준수에 의한 후퇴부분의 면적으로 산정 - 미관지구내 제공의무면적 제외
	대지 내 통로	공공 보행통로	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times a$	- 필로티구조: $a=0.5$ - 개방형구조: $a=1.0$
		보차 혼용통로	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times a$	
건축물 형태 및 외관	옥외광고물 및 통합 간판 등 설치	준수시	기준용적률 $\times 0.05$	서울시 옥외광고물관리조례 적용
환경 친화적 건축물	옥상녹화	준수시	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times 0.3$	서울시 보급형 옥상녹화 조성기법적용시

원화기준			원화내용	비고
구분	항목	세분		
	중수도 또는 빗물이용시설	준수시	기준용적률 $\times 0.05$	서울시 기준 적용시 (설치 의무대상인센티브 배제)
주차 및 차량동선	공동주차통로 및 출입구	준수시	기준용적률 $\times 0.1$	지정 적용시

■ 변경(준주거지역)

원화기준			원화내용	비고
구분	항목	세분		
중점	공동 개발	지정, 권장, 자율적 공동개발	기준용적률 $\times \alpha$	$\alpha = 0.08(2\text{필지}), 0.1(3\text{필지}), 0.12(4\text{필지 이상})$
	건축물 용도	권장용도	기준용적률 $\times$ (권장용도 면적 $\div$ 연면적) $\times \alpha$	$\alpha = 0.5$ ※ 단 최소제공면적은 전체 연면적의 20% 이상 설치
계획 유도	대지내 공지	쌈지형 공지	기준용적률 $\times$ [(조성면적-의무면적)/대지면적] $\times \alpha$	개방형 $\alpha=1.0$ / 필로티 $\alpha=0.5$ 최소폭원 4m, 최소 면적 25㎡
		건축 한계선	기준용적률 $\times$ [(조성면적-의무면적)/대지면적] $\times \alpha$	$\alpha = 0.2$
		공공보행통로 (보차혼용통로)	기준용적률 $\times$ [(조성면적)/대지면적] $\times \alpha$	$\alpha = 0.4$
	공공 공간 제공	지상권 제공 등	기준용적률 $\times$ (제공면적/연면적) $\times \alpha$	$\alpha = 0.3$ ※ 단 최소제공면적은 지상 연면적의 10% 이상 설치

※ 비주거용도(오피스텔, 근생사무실제외)가 연면적 10% 이상 1~2층 입지 의무

※ 권장용도 중 1층이 모두 필로티인경우에는 인센티브를 적용 할 수 없음.

※ 허용용적률 인센티브 총량은 120% 이내

※ 특별계획구역 및 특별계획가능구역은 별도 지침에 따름

※ 삼양특별계획구역4 : 역사권활성화사업결정 고시(23.08.17) 내용에 따름

■ 변경사유

구 분	계획지침	비고
준주거지역	계획목적 달성을 위해 중점(공동개발, 건축물 용도), 계획유도(대지내 공지, 공공공간 제공) 항목으로 변경	—

■ 삼양1,2특별계획가능구역 인센티브 계획 결정(변경) (안)

원화기준			원화내용	비고	
구분	항목	세분			
하위용역별인센티브	중점	건축물 용도	관장용도	$\text{기준용적률} \times (\text{관장용도 면적} \div \text{연면적}) \times \alpha$	$\alpha = 4$ ※ 단 최소제공면적은 지상 연면적의 20%이상 설치
	계획 유도	대지내 공지	공개공지, 쌈지형 공지	$\text{기준용적률} \times [(\text{조성면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}]$	※ 대지면적 500㎡이상 개발 시 대지면적의 5%이상 확보시
			건축 한계선	$\text{기준용적률} \times [(\text{조성면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}] \times \alpha$	$\alpha = 0.2$
			공공 보행통로 (보차혼용도로)	$\text{기준용적률} \times (\text{제공면적} / \text{연면적}) \times \alpha$	$\alpha = 0.4$
		공공공간 제공	자상권 제공 등	$\text{기준용적률} \times (\text{제공면적} / \text{연면적}) \times \alpha$	$\alpha = 1$ ※ 단 최소제공면적은 지상 연면적의 10%이상 설치
		주차계획	개방주차장 (공유 주차장)	$\text{기준용적률} \times (\text{공유주차장 제공면적} / \text{연면적}) \times \alpha$	$\alpha = 0.15$ - 법정주차대수를 제외한 자주식 또는 옥외주차장 3면 이상을 대상으로 하며, - 공유주차장 제공면적은 연면적 5% 이상
		물환경	빗물 이용시설	$\text{기준용적률} \times 0.02$ 이내	- 빗물저류·이용시설용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합≥건축면적x0.05 또는 대지면적x0.02이상이 되도록 설치
	대기환경	환경 친화적 자동차	$\text{기준용적률} \times \alpha$	[주거:300세대 이상] - 전체 주차면수의5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차 면수의 2% 이상 전기차충전용 콘센트 설치시 [비주거:연면적 1만㎡ 이상] - 전체 주차면수의5% 이상 전용 주차공간 제공 및	

원화기준			원화내용	비고
구분	항목	세분		
				- 전체 주차면수의 1% 이상 전기차 충전기 설치시 ※ 서울특별시 환경친화적 자동차의 개발 및 보급촉진에 관한 조례 등에 따른 의무설치 대상은 제외 - $\alpha = 0.1$
		미세먼지 저감장치	기준용적률 $\times \alpha$	- 지구단위계획에서 정하는 미세먼지 저감장치를 설치하여, 지역기여시설로 공공에 제공하는 경우 ※ 미세먼지 저감장치 예시 : 그린룸, 기후적응형 벤치, 기후텐트, 공기정화장치 등 • $\alpha = 0.1$
	생활환경	유니버설 디자인 (BF인증)	기준용적률 $\times \alpha$	- 의무대상 : 일반등급 초과시 - 비의무대상 : 일반등급 취득시 - $\alpha = 0.1$

- ※ 비주거용도(오피스텔, 근생사무실제외)가 연면적 10% 이상 1~2층 입지 의무
 ※ 권장용도 중 1층이 모두 필로티인 경우에는 인센티브를 적용 할 수 없음.
 ※ 허용용적률 인센티브 총량은 120% 이내
 ※ 친환경 부분의 '주거', '비주거' 범위는 「서울특별시 녹색건축물 설계기준」에 따름

■ 삼양5~7특별계획가능구역

원화기준			원화내용	비고
구분	항목	세분		
허용용적률 인센티브	중점	건축물 용도	권장용도	• $\alpha = 1.4$ ※ 단 최소제공면적은 지상 연면적의 20%이상 설치
	계획 유도	대지내 공지	공개공지, 씬지형 공지	※ 대지면적 500㎡이상 개발 시 대지면적의 5%이상 확보시
			건축 한계선	• $\alpha = 0.2$
		공공보행통로 (보차혼용 통로)	기준용적률 $\times$ (제공면적/연면적) $\times \alpha$	• $\alpha = 0.4$
			기준용적률 $\times$ [(조성면적-의무면적)/대지면적]	
		공공 공간 제공	지상권 제공 등	• $\alpha = 0.2$ ※ 단 최소제공면적은 지상 연면적의 10% 이상 설치
	주차계획	개방 주차장	기준용적률 $\times$ (공유주차장 제공면적/연면적) $\times \alpha$	• $\alpha = 0.05$ - 법정주차대수를 제외한 자주식 또는 옥외주차장

원화기준			원화내용	비고
구분	항목	세분		
		(공유 주차장)		3면 이상을 대상으로 하며, - 공유주차장 제공면적은 연면적 5% 이상
		물환경	기준용적률 $\times 0.02$ 이내	- 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합 $\geq$ 건축면적 $\times 0.05$ 또는 대지 면적 $\times 0.02$ 이상이 되도록 설치
		대기 환경	환경 친화적 자동차	[주거:300세대 이상] • 전체 주차면수의 5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차 면수의 2% 이상 전기차충전용 콘센트 설치시 [비주거:연면적 1만㎡ 이상] • 전체 주차면수의 5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차 면수의 1% 이상 전기차 충전기 설치시 ※ 서울특별시 환경친화적 자동차의 개발 및 보급촉진에 관 한 조례 등에 따른 의무설치 대상은 제외 - $\alpha = 0.03$
		미세먼지 저감장치	기준용적률 $\times \alpha$	- 지구단위계획에서 정하는 미세먼지 저 감장치를 설치하여, 지역기여시설로 공 공에 제공하는 경우 ※ 미세먼지 저감장치 예시 : 그린룸, 기후적응형 벤 치, 기후텐트, 공기정화장치 등 • $\alpha = 0.03$
		생활환경	유니버설 디자인 (BF인증)	- 의무대상 : 일반등급 초과 - 비의무대상 : 일반등급 취득시

※ 비주거용도(오피스텔, 근생사무실제외)가 연면적 10% 이상 1~2층 입지 의무

※ 권장용도 중 1층이 모두 필로티인 경우에는 인센티브를 적용 할 수 없음.

※ 허용용적률 인센티브 총량은 120% 이내

나. 건축물 높이에 관한(변경)결정조서 : 변경

1) 높이 : 변경

(1) 높이계획 결정조서

구 분		적 용 지 역	높 이 계 획	비 고
기정	최고높이	최고고도지구 및 이면부 단독주택지	20m(5층) 이하	-
		솔샘길변 동측	40m 이하	-
		삼양로 동측	70m 이하	-
		특별계획구역 I ~ III	90m 이하	-
변경	최고높이	삼양로 서측(고도지구)	20m 이하	-
		삼양로 동측	50m 이하	-
		준주거지역	60m 이하	-

※ 조망가로특화경관지구 : 6층이하 / 원화시 8층 이하(허가권자가 「서울특별시 건축 조례」에 따른 건축위원회 또는

「서울특별시 경관 조례」에 따른 경관위원회 심의를 거쳐 경관 상 지장이 없다고 인정하는 경우)

※ 고도지구 관련결정사항 변경시 해당 기준에 따름

※ 특별계획구역 및 특별계획가능구역은 별도 지침에 따름

※ 삼양특별계획구역4 : 역사권활성화사업결정 고시(23.08.17) 내용에 따름

■ 건축물 높이 결정(변경)사유서

적용구역	변경사유
삼양로, 솔샘로 주변 일대	- 지구중심 기능 강화 및 계획적 개발을 유도하기 위해 높이계획 변경 - 지역 내 근린지원기능(병·의원, 교육 등) 도입을 유도하기 위해 간선부 / 이면부 동일한 높이계획 마련

4. 기타사항에 관한 결정조서

가. 대지 안의 공지 및 통로 : 변경

(1) 대지 안의 공지 및 통로에 관한 결정조서

구 분			계획 내용	적용기준	비고
기정	전면공지	간선도로변	- 건축선을 통한 전면공지 확보 - 간선도로변 미관증진 및 보행공간 확보 - 접하는 보도와 단차를 없애고, 통행이 가능한 구조로 설치 - 주차장, 통행방해물의 설치 금지	건축한계선 3m	-
		이면도로변	- 건축한계선을 통한 전면공지 확보 - 보차도와 접하는 곳은 단차를 없애고 차량 또는 보행자 통행이 원활한 구조로 설치 - 주차장, 통행방해물의 설치 금지	건축한계선 1~2.5m	-
	공개공지	공개공지의 위치	- 공개공지 위치지정이 되어 있는 경우에는 결정도에 표시된 위치에 공개공지 조성 - 공개공지 위치지정이 되어 있지 않은 경우에는 주요 보행결절점 및 전면도로 각각, 전면도로변에 설치	규제도 위치준수	-
		공개공지의 조성	- 공개공지 건축법시행령 제113조 및 서울특별시건축 조례 제22조의 규정에 적합하게 설치 조성 - 공개공지는 소공원(쌈지공원)의 형태로 조성토록 권장	-	-
	통로	보차혼용 통로	- 이면 필지의 접근성 향상과 전면도로에서의 진출입 해소를 위하여 보차혼용통로 계획 - 폭원 : 4m ~ 6m	폭원 4m~6m	-
		공공보행 통로	- 보행자의 편의 및 긴 블록을 통과할 수 있는 보행통로 조성 - 폭원 : 4m ~ 6m	폭원 4m~6m	-
		현행통로	획지 내 유일한 현행통로가 있는 경우에는 신속시 그 통로를 유지하여야 한다.	-	-
변경	전면공지		건축한계선에 의해 확보되는 공지는 보도부속형 전면 공지 설치를 원칙으로 함	건축한계선 1~4m	
	쌈지형 공지	간선도로변, 주요 도로 결절부	- 도면상 공개공지 위치가 설정된 필지는 지정 위치에 공개공지 설치 권장 - 폭원 5m 이상 - 최소면적 : 25㎡ 이상	-	도면 표기

구 분			계획 내용	적용기준	비고
통로	보차혼용 통로		- 이면 필지의 접근성 향상과 전면도로에서의 진출입 해소를 위하여 보차혼용통로 계획 - 건축선 확보대상지역을 보차혼용통로로 계획	폭원 4m~6m	도면 표기
	현형통로		필지 내 유일한 현형통로가 있는 경우에는 신축시 그 통로를 유지하여야 한다.	-	-

※ 특별계획구역 및 특별계획가능구역은 별도 지침에 따름

※ 삼양특별계획구역4 : 역세권활성화사업결정 고시(23.08.17) 내용에 따름

나. 건축물의 배치 및 건축선 : 변경

(1) 건축선계획 결정조서

구 분			계획 내용	비고
건축 한계선	간선부	삼양로	3m	-
		솔샘로	2m	
	이면부	솔샘로, 삼양로	1~2m	-
		솔샘로48길	2m/4m	
벽면 한계선	간선도로변		3m	-

※ 특별계획구역 및 특별계획가능구역은 별도 지침에 따름

※ 삼양특별계획구역4 : 역세권활성화사업결정 고시(23.08.17) 내용에 따름

※ 솔샘로 47번길(미아동 838-8 등) 건축한계선 내 일부를 차도형 전면공지(건축한계선 1m)로 조성

다. 교통처리계획 : 변경

(1) 교통처리계획 결정조서

구 분	적용 위치	계획내용	비고
차량출입 불허구간	솔샘로변, 삼양로변	간선부의 원활한 차량흐름 유도 및 보행단절 최소화를 위해 대지에서의 직접적인 차량출입 불허	도면표기
공동주차 출입구	솔샘로변, 삼양로변	둘 이상의 대지에 주차장 출입을 위하여 공동으로 설치하여 사용하는 차량출입구	도면표기
주차장설치기준 완화구역	701-23	차량출입이 불가능한 대지에 주차장 설치기준 완화	도면표기

※ 특별계획구역 및 특별계획가능구역은 별도 지침에 따름

※ 삼양특별계획구역4 : 역세권활성화사업결정 고시(23.08.17) 내용에 따름

(2) 주차장 설치기준 완화에 관한 결정조서

구 분	적용 위치	완화조건	완화내용	비고
주차장 설치기준 완화구역	701-23	- 차량출입불허 준수 - 권장용도 도입(1층 비데면적 20% 이상)	100% 완화	도면표기

라. 환경친화적 건축물에 관한 결정조서 : 변경

(1) 환경친화적 건축물계획 결정조서

구 분	계획내용	비 고
자연지반 보존	• 지하수 및 생태면적확보, 열섬현상 방지를 위해 자연지반 보존을 권장	-
옥상녹화	• '서울특별시 옥상녹화시스템 설계 및 설계도서 작성지침' (2013.02.)에 의하여 설치토록 권장	-
벽면녹화	• '서울특별시 도시구조물 벽면녹화 활성화 방안'에 따라 설치토록 권장	-
증수도 및 빗물이용시설	• '서울특별시 빗물저수조 설치 및 관리기준' 및 '서울특별시 빗물저수조 설치지침'에 따라 설치하도록 권장	-
신·재생 에너지시설	• '신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진법령'의 기준에 따라 설치하도록 권장	-
녹색주차장	• '서울특별시 녹색주차장 활성화 계획'에 따라 설치토록 권장	-
생태면적률	• 건축물의 신축 시 '서울특별시 생태면적률 운영지침(2016.04.)'에 따라 건축유형별 생태면적률 적용 권장	-

마. 가설건축물의 지구단위계획 운용 : 신설

구 분	적용 위치	계획내용	비고
기존 건축물	가설건축물	구역 내 가설건축물의 존치기간은 1년으로 하며, 1년단위로 연장할 수 있다. 다만, 해당대지에 주된 건축물이 있는 경우로서, 존치 기간내 주된 건축물이 해체 될 경우 가설건축물 존치기간은 주된 건축물 해체일까지로 한다.	
특별계획 및 특별계획가능구역	가설건축물	특별계획(가능)구역 내 가설건축물의 존치기간은 1년으로 하며, 1년 단위로 연장할 수 있다. 다만, 세부개발계획 수립을 위한 열람공고일 이후에는 존치기간 추가 연장이 불가하다.	

사. 경미한 변경

- ① 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제 25조(도시관리계획의 입안)제4항, 「서울특별시 도시계획조례」 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) 등의 규정에 의한다.
- ② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 결정) 제4항 제9호 규정에 의해 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같다.
 1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
 2. 공개공지, 쌈지형공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
 3. 전면공지의 조성방법의 변경
 4. 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경
 5. 구역과 연결한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)
 6. 건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항
 7. 필지분할가능선, 필지교환가능선의 변경
 8. 공동개발(지정) 변경에 관한 사항
 9. 지구단위계획 민간부분지침 변경에 관한 사항

※ 단, 민간부분 지구단위계획 시행지침 제46조제1항에서 제5항까지는 제외
- ③ 지구단위계획구역 내 경미한 사항의 처리는 구청장이 구 도시·건축공동위원회 심의 필요 여부를 판단하여 처리한다.

아. 경관계획에 관한 결정조서 : 해당사항 없음

③ 특별계획구역 및 특별계획 가능구역에 관한 결정(변경)조서

1. 특별계획구역 및 특별계획가능구역에 대한 결정조서 : 변경

가. 특별계획구역 및 특별계획가능구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
해제	삼양특별계획구역Ⅰ	미아동 698-1 일대	14,133	감) 14,133	-	서울특별시고시 제308호 (1996.11.13.)	-
해제	삼양특별계획구역Ⅱ	미아동 688-5일대	5,499	감) 5,499	-	서울특별시고시 제308호 (1996.11.13.)	-
기정	삼양특별계획구역Ⅲ	미아동 703-17일대	10,976.7	-	-	서울특별시고시 제308호 (1996.11.13.)	세부개발 계획수립 (2020.11.)
신설	삼양특별계획구역4	미아동 703-13 일대	-	증) 2,007	2,007	-	-
신설	삼양특별계획가능구역1	미아동 688-5 일대	-	증) 5,097	5,097	-	-
신설	삼양특별계획가능구역2	미아동 688-4일대	-	증) 2,346	2,346	-	-
신설	삼양특별계획가능구역5	미아동 703-73 일대	-	증) 1,788	1,788	-	-
신설	삼양특별계획가능구역6	미아동 734-233 일대	-	증) 3,450	3,450	-	-
신설	삼양특별계획가능구역7	미아동 734-241 일대	-	증) 5,045	5,045	-	-

나. 특별계획구역 및 특별계획가능구역 결정 사유서

구분	도면표시 번호	구역명	면적(㎡)	변경사유
해제	①	삼양특별계획구역Ⅰ	14,133	• 이면부 기존 도시구조를 유지하고 블록내 보행 인프라(재래시장, 골목길 등)와 연계한 자율적 공동개발 유도
해제	②	삼양특별계획구역Ⅱ	5,499	• 장기간 사업 미시행으로 특별계획가능구역으로 전환
신설	④	삼양특별계획구역4	2,007	• 삼양로 간선부 대규모 단일 필지로서 특별계획구역 신설(역세권 활성화 사업 추진 중)
신설	①	삼양특별계획가능구역1	5,097	• 통합개발에 대한 토지소유자 동의 및 현황여건 정비 필요성 증대로 특별계획가능구역 신설(3년후 세부개발계획 미신청시 해제, 주민제안시 2년 연장 가능)
신설	②	삼양특별계획가능구역2	2,346	
신설	⑤	삼양특별계획가능구역5	1,788	• 삼양지구중심 위상 격상 및 위이신설선(삼양사거리역)개통에 따른 신규역세권 수요에 대항하기 위해 특별계획가능 구역 신설(3년후 세부개발계획 미신청시 해제, 주민제안 시 2년 연장 가능)
신설	⑥	삼양특별계획가능구역6	3,450	
신설	⑦	삼양특별계획가능구역7	5,045	

2. 특별계획구역 및 특별계획가능구역 계획지침

가. 특별계획구역 결정조서

1) 삼양특별계획구역Ⅲ 계획지침 : 변경없음

구 분		계획지침	비고
구역명		• 삼양특별계획구역Ⅲ	
위치		• 미아동 703-17일대	
면적		• 10,976.7㎡	
용도지역·지구		• 준주거지역 • 조망가로특화경관지구(삼양로변 폭 15m)	
용도	불허용도	• 안마시술소, 종교집회장, 장례식장(병원부속시설 제외), 공장, 창고시설, 교도소, 감화원, 군사시설, 자동차관련시설(주차장, 매매장 제외), 노인복지시설 중 실비노인복지주택, 유료노인복지주택	
	권장용도	• 문화 및 집회시설 중 공연장(영화관 제외), 전시장 • 소매시장 중 대형백화점, 쇼핑센터 • 유치원, 보육원, 노인복지시설(실비노인복지주택, 유료노인복지주택 제외)	
밀도	건폐율	• 60% 이하	
	용적률	• 기준용적률: 300% 이하 • 허용용적률: 360% 이하 • 상한용적률: 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α건축물) ※ 가중치 : 공공시설 제공 부지 용적률 / 사업부지 용적률 ※ α토지 : 공공시설 제공 토지면적 / 공공시설 (토지) 제공 후 대지면적 ※ α건축물 : 공공시설 제공 건축물 환산부지면적 / 공공시설 (토지) 제공 후 대지면적 ※ 공공임대주택을 추가로 확보할 경우 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률계획과 별도로 100% 이하 범위에서 추가하여 계획(서울특별시고시 제2019-313호, 2019.09.19.)	
	최고높이	• 최고높이 99m 이하 ※ 사선제한배제 ※ 공공임대 추가 확보 시 10m이내의 범위에서 높이계획을 변경하여 적용(서울특별시고시 제2019-313호, 2019.09.19.)	
공공시설 조성 및 제공		• 솔샘로변전면부(3m), 이면부도로 조성 후 기부채납 • 지역 필요시설 건축물(일부) 기부채납 ※ 기부채납비율: 24.5% 이상	

구 분	계획지침	비고
기타사항에 관한 계획	• 솔샘로변차량출입불허구간지정 • 공공보행통로6m지정 • 공개공지 2개소 위치 지정	

※ 도시관리계획(삼양사거리 지구단위계획 및 삼양특별계획구역Ⅲ 세부개발계획 결정(경미한 변경) 및 지형도면 고시 (서울시보 제 3662호)(2021.03.25.) 측량결과에 따른 면적 산정 착오 정정(구역계 변경 없음)
(면적 : 10,914㎡ → 10,976.7㎡)

※ 최초결정일 : 서울특별시고시 제308호(1996.11.13.)

※ 세부개발계획수립(2020.11)

2) 삼양특별계획구역4 계획지침 : 신설

구분	계획지침	비고
구역명	• 삼양특별계획구역4	역세권 활성화사업
위치	• 미아동 703-13	
면적	2,007㎡	
용도지역	• 제3종일반주거지역(세부개발계획 수립 시 근린상업지역 변경)	
용도	지정용도	• 교육기능 특화용도 : 제1종근생중 탁구장, 체육도장/제2종근생중 학원, 교습소, 서점, 독서실, 기원, 테니스장/ 교육연 구시설 중 학원, 교습소, 도서관 /수련시설 중 청소년특화시설
	불허용도	• 단독주택·공동주택(단, 주거복합건축물 제외) • 제2종근생 종교집회장, 복합유통게임제공업소, 단란주점, 안마시술소, 문화 및 집회시설 중 마권장외발매소, 마 권전화투표소, 관람장 • 판매시설 중 일반게임제공업, 복합유통게임업 • 의료시설 중 격리병원 종교시설, 숙박시설, 위락시설, 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설 자동차 관련시 설, 교정 및 군사시설, 자원순환 관련시설
밀도	건폐율	• 60% 이하
	용적률	• 기준(허용) : 250%/ 상한 : 600%
	최고높이	• 최고높이 80m 이하 (삼양로변 15m : 6층이하)

구분	계획지침	비고
건축물배치	- 건축한계선 : 삼양로변 3m / 삼양로32나길변 2m ※ 보도 부속형 전면 공지로 조성	
	- 대상지 동측 3m ※ 향후 지구단위계획 재정비시 공공보행통로 등으로 조성	
대지내 공지	간선변 복서측 뚝지형공지 조성	
대지내 통로	- 공공보행통로 : 북측4m 폭 공공보행통로 등-서간 연계 ※ 삼양특별계획가능구역5 세부개발계획 수립시 공공보행통로 6m조성 (삼양특별계획가능구역4 : 3m, 삼양특별계획가능구역5 : 3m) ※ 삼양특별계획가능구역5 구역해제 시 보차혼용도로5m 조성 (삼양특별계획가능구역4 : 3m, 삼양특별계획가능구역5 : 2m)	
공공기여계획	- 기부채납 부담률33.25% 내외 - 건축물 : 공공주택, 지역필요시설	

※최초결정일 : 서고시 제 3899호(23.08.17.)

※ 세부개발계획 수립 시(역세권 활성화사업)용도지역 상황에 따른 용적률 체계 및 공공기여율 적용

나. 특별계획가능구역 결정조서

1) 삼양특별계획가능구역1 : 신설

구분		계획지침		비고
구역명		• 삼양특별계획가능구역1		
위치		• 미아동 688-5 일대		
면적		5,097㎡		
용도지역		• 준주거지역(세부개발계획 수립 시 일반상업지역 변경)		
용도	불허 용도	• 허용용도 외 불허		
	권장 용도	교육	• 제1종근린생활시설 : 탁구장, 체육도장, 소매점(완구,서적) • 제2종근린생활시설 : 학원, 교습소, 서점, 독서실, 기원, 테니스장 • 교육연구시설 : 학원, 도서관, 교습소	전체 면적의 20% 이상 (교육 관련 10% 이상)
		판매업무	• 제1종근린생활시설 : 소매시장, 상점 • 업무시설 : 공공업무시설, 일반업무시설 (오피스텔 제외)	
	허용 용도	• 공동주택 : 아파트(주거복합건축물만 허용) • 제1종근린생활시설 : 소매점, 휴게음식점, 제과점, 이용원, 미용원, 의원, 치과의원, 한의원, 탁구장, 체육도장, 지역 자치센터, 지구대, 소방서 등 공공업무시설, 주민공동 이용시설, 금융업소, 사무소 등 일반업무시설		

구분		계획지침	비고																
		- 제2종근린생활시설 : 공연장(극장, 영화관, 음악당, 서커스장), 서점, 휴게음식점, 제과점, 일반음식점, 동물미용실, 학원, 교습소, 독서실, 기원, 체력단련장, 볼링장, 일반업무시설 - 문화 및 집회시설 : 공연장, 전시장, 동·식물원 - 판매시설 : 소매시장, 상점 - 교육연구시설 : 학교, 학원, 도서관 - 노유자시설 : 아동관련시설 - 업무시설 : 공공업무시설, 일반업무시설(오피스텔 제외)																	
	건폐율	60%																	
밀도	용적률	300% / 630% / 800% ※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률 - 주거외용도 비율은 [별표3] 제1호가목에 따라 전체 연면적의 20%이상으로 적용함 - [별표3] 제2호가목에 따라 용적률 중 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 400퍼센트 이하로 적용함(서울특별시고시 제 2019-312호, 2019.9.19.) - 허용용적률630% 적용시 주거용 건축물 330% 이하 제한 ※ 주거복합건축물 건립시 주거 대 비주거배분방법 <table border="1"> <thead> <tr> <th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th colspan="2">상한용적률배분</th></tr> <tr> <th colspan="2">구분</th><th>주거건립가능</th><th>비주거건립</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" rowspan="3">상업지역으로 상향된 경우</td><td>기부채납으로 증가되는 용적률 $\times \alpha / \beta$</td><td>기부채납으로 증가되는 용적률 $\times (\beta - \alpha) / \beta$</td></tr> <tr> <td colspan="2">α : 주거용 용적률, β : 허용용적률</td></tr> <tr> <td colspan="2">기부채납에 의해 증가되는 용적률 배분시도시계획조례 [별표3]의 상업지역내 주거복합 건축물의 용도 비율 및 용적률 적용</td></tr> </tbody> </table>	기준 용적률	허용 용적률	상한용적률배분		구분		주거건립가능	비주거건립	상업지역으로 상향된 경우		기부채납으로 증가되는 용적률 $\times \alpha / \beta$	기부채납으로 증가되는 용적률 $\times (\beta - \alpha) / \beta$	α : 주거용 용적률, β : 허용용적률		기부채납에 의해 증가되는 용적률 배분시도시계획조례 [별표3]의 상업지역내 주거복합 건축물의 용도 비율 및 용적률 적용		
기준 용적률	허용 용적률	상한용적률배분																	
구분		주거건립가능	비주거건립																
상업지역으로 상향된 경우		기부채납으로 증가되는 용적률 $\times \alpha / \beta$	기부채납으로 증가되는 용적률 $\times (\beta - \alpha) / \beta$																
		α : 주거용 용적률, β : 허용용적률																	
		기부채납에 의해 증가되는 용적률 배분시도시계획조례 [별표3]의 상업지역내 주거복합 건축물의 용도 비율 및 용적률 적용																	
	최고 높이	최고높이 : 110m																	
	건축물배치	- 건축한계선 : 솔샘로, 삼양로변 5m / 삼양로27길, 이면부 2m - 최상층 개방·옥상녹화 권장																	
	대지내공지	- 공개공지 : 삼양사거리간선부1개소 - 전면공지 : 건축한계선에 의해 확보되는 공지는 보도부속형 전면공지 설치를 원칙으로 함																	
	대지내통로	- 공공보행통로2개소 (폭원4m, 6m)(필로티구조가능) - 보차혼용통로2개소(6m)																	
교통 처리 계획	차량 출입 불허 구간	삼양로 및 솔샘로 간선변 차량출입 불허구간 설정																	
	공공기여 계획	- 기부채납 부담률 30%이상 - 토지 : 도로 확폭(솔샘로2~3m,삼양로6m)(673.4㎡, 13%) ※ 삼양로6m (완화차선3m / 보도 확보3m) : 완화차선 확보에 따른 보도 이격으로사업시행자 부담으로 보도 확보 - 건축물(토지확산면적 기준 기부채납 부담률 10%이상): 주차장, 육아 및 청소년시설 등 지역내 부족한 생활형 SOC																	

구분	계획지침	비고
	※ 교통혼잡 방지를 위해 간선부진출입불허, 이면도로 확보 의무 / 가압장연접부방치되지 않도록 하고, 개방된 공간으로 조성 권장 ※ 간선부 특별계획가능구역 사업시행에 따른 교통개선대책에 대해 원인자가 부담하도록 함 - 완화차선 확보를 위한 기존 차로 → 보도 전환에 따라 보도 확보에 대해 사업시행자가 부담하고, 공공기여에서 제외 함	

- ※ 권장용도 외 권장용도와 비슷한 목적의 용도로서 강북구 도시건축공동위원회에서 인정하는 경우 권장용도 인정
 허용용도 외 허용용도와 비슷한 시설로서 강북구 도시건축공동위원회에서 인정하는 경우 허용

■ 삼양특별계획가능구역1 해제 시 계획지침

구분	계획지침	비고
구역면적	5,097㎡	-
가구 및 획지계획	- 공동개발(권장) 및 공동개발(지정): 동일소유자(지정) 및 구역계정형화 - 자율적 공동개발	-
용도지역	준주거지역	-
불허용도	건축법시행령 별표1의 단독주택·공동주택(단, 주거복합건축물 제외)(간선부 접한 필지 해당)/다중주택 / 종교시설 중 종교 집회장/공장, 창고시설/교정 및 군사 시설/ 자동차관련시설(주차장 제외)	-
권장용도	건축법시행령 별표1의 제1종근린생활시설 중 탁구장, 체육도장, 의원, 치과의원, 한의원 제2종근린생활시설 중 학원, 교습소, 서점, 독서실, 기원, 테니스장 교육연구시설 중 학원, 도서관	전체 연면적 20%
건폐율	60% 이하	-
용적률	300% / 360% / 법적용적률 2배 이하	-
높이	최고높이 50m	-
건축물 배치	- 건축한계선 - 삼양로: 3m / 삼양로27길 : 1m - 저층부역면한계선 - 술샘로: 2~4m (2층 이하)	-
대지 내 공지	전면공지 : 건축한계선에 의해 확보되는 공지는 보도부속형 전면공지 설치를 원칙으로 함	-
대지 내 통로	- 보차혼용통로2개소(6m) : 가압장부지 통행, 구역 동서구간 연결 - 보차혼용통로2개소(4m) : 이면도로 통행 - 공공보행통로1개소(4m) : 간선부차량 진출입불허 및 보행 통행 환경 조성	-
기타	교통혼잡 방지를 위해 간선부 진출입 불허	-

2) 삼양특별계획가능구역2 : 신설

구분		계획지침		비고																		
구역명		• 삼양특별계획가능구역2																				
위치		• 미아동 688-4일대																				
면적		• 2,346㎡																				
용도지역		• 준주거지역(세부개발계획 수립 시 일반상업지역 변경)																				
	권장용도	교육	• 제1종근린생활시설 : 탁구장, 체육도장, 소매점(원구,서적) • 제2종근린생활시설 : 학원, 교습소, 서점, 독서실, 기원, 테니스장 • 교육연구시설 : 학원, 도서관, 교습소	전체 연면적의 20%이상 (교육관련 10%이상)																		
		판매업무	• 제1종근린생활시설 : 소매시장, 상점 • 업무시설 : 공공업무시설, 일반업무시설(오피스텔 제외)																			
용도	허용용도	• 공동주택 : 아파트(주거복합건축물만 허용) • 제1종근린생활시설 : 소매점, 휴게음식점, 제과점, 이음원, 미용원, 의원, 치과의원, 한의원, 탁구장, 체육도장, 지역자치센터, 지구대, 소방서 등 공공업무시설, 주민공동 이용시설, 금융업소, 사무소 등 일반업무시설 • 제2종근린생활시설 : 공연장(극장, 영화관, 음악당, 서커스장), 서점, 휴게음식점, 제과점, 일반음식점, 동물미용실, 학원, 교습소, 독서실, 기원, 체력단련장, 볼링장, 일반업무시설 • 문화 및 집회시설 : 공연장, 전시장, 등·식물원 • 판매시설 : 소매시장, 상점 • 교육연구시설 : 학교, 학원, 도서관 • 노유자시설 : 아동관련시설 • 업무시설 : 공공업무시설, 일반업무시설(오피스텔 제외)																				
밀도	건폐율	• 60%																				
	용적률	• 300% / 630% / 800% ※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률 - 주거의 용도 비율은 [별표3] 제1호 가목에 따라 전체 연면적의 20% 이상으로 적용함 - [별표3] 제2호가목에 따라 용적률 중 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 400% 이하로 적용함(서울특별시고시 제 2019-312호, 2019.9.19.) - 허용용적률630% 적용시 주거용 건축물 330% 이하 제한 ※ 주거복합건축물 건립시 주거 대 비주거배분방법																				
		<table><tr><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th colspan="2">상한용적률배분</th></tr><tr><th colspan="2">구분</th><th>주거건립가능</th><th>비주거건립</th></tr><tr><td rowspan="3">상업지역으로 상향된 경우</td><td></td><td>기부채납으로 증가되는 용적률 × α / β</td><td>기부채납으로 증가되는 용적률 × (β - α) / β</td></tr><tr><td></td><td colspan="2">α : 주거용 용적률, β : 허용용적률</td></tr><tr><td></td><td colspan="2">기부채납에 의해 증가되는 용적률 배분시도시계획조례 [별표3]의 상업지역내 주거복합 건축물의 용도 비율 및 용적률 적용</td></tr></table>			기준 용적률	허용 용적률	상한용적률배분		구분		주거건립가능	비주거건립	상업지역으로 상향된 경우		기부채납으로 증가되는 용적률 × α / β	기부채납으로 증가되는 용적률 × (β - α) / β		α : 주거용 용적률, β : 허용용적률			기부채납에 의해 증가되는 용적률 배분시도시계획조례 [별표3]의 상업지역내 주거복합 건축물의 용도 비율 및 용적률 적용	
기준 용적률	허용 용적률	상한용적률배분																				
구분		주거건립가능	비주거건립																			
상업지역으로 상향된 경우		기부채납으로 증가되는 용적률 × α / β	기부채납으로 증가되는 용적률 × (β - α) / β																			
		α : 주거용 용적률, β : 허용용적률																				
		기부채납에 의해 증가되는 용적률 배분시도시계획조례 [별표3]의 상업지역내 주거복합 건축물의 용도 비율 및 용적률 적용																				
	최고높이	• 최고높이 : 80m																				
건축물배치		• 건축한계선 : 솔샘로, 삼양로변 3m																				

구분		계획지침	비고
대지내공지		- 공개공지 : 삼양사거리 간선부1개소 - 전면공지 : 건축한계선에 의해 확보되는 공지는 보도부속형 전면공지 설치를 원칙으로 함	
교통 처리 계획	차량출입 불허구간	삼양로 및 솔샘로 간선변 차량출입 불허구간 설정	
공공기여계획		- 기부채납 부담률 30%이상 - 토지:도로 확폭(삼양로,솔샘로3m, 이면부신설도로 6m)(749.5㎡, 32%) ※ 삼양로변보도 확보는 사업시행자 부담으로 하며, 기부채납 제외 ※ 교통혼잡 방지를 위해 간선부진출입불허, 이면도로 확보 의무 ※ 간선부특별계획가능구역 사업시행에 따른 교통개선대책에 대해 원인가가 부담하도록 함 - 완화차선 확보로 인한 도로 확장 부분(보도)은 사업시행자가 부담하고, 공공기여에서 제외함	

※ 권장용도 외 권장용도와 비슷한 목적의 용도로서 강북구 도시건축공동위원회에서 인정하는 경우 권장용도 인정

허용용도 외 허용용도와 비슷한 시설로서 강북구 도시건축공동위원회에서 인정하는 경우 허용

※ 향후 사업추진 시 주민제안 등을 통해 구역계 확장이 가능함

■ 삼양특별계획가능구역2 해제 시 계획지침

구분	계획지침	비고
구역면적	• 2,346㎡	-
가구 및 획지계획	• 공동개발(권장) 및 공동개발(지정) : 동일 소유자(지정) 및 구역계 정형화 • 자율적 공동개발	-
용도지역	• 준주거지역	-
불허용도	• 건축법시행령 별표1의 - 단독주택·공동주택(단, 주거복합건축물 제외)(간선부접한 필지 해당) / 다중주택/ 종교시설 중 종교집회 장/공장, 창고시설 /교정 및 군사 시설 /자동차관련시설(주차장 제외)	-
권장용도	• 건축법시행령 별표1의 제1종근린생활시설중 탁구장, 체육도장, 의원, 치과의원, 한의원 제2종근린생활시설중 학원, 교습소, 서점, 독서실, 기원, 테니스장 교육연구시설 중 학원, 도서관	전체 연면적 20%
건폐율	• 60% 이하	-
용적률	• 300% / 360% / 법적용적률2배이하	-
높이	• 최고높이 50m	-
최대개발규모	• 2,500㎡	-
건축물 배치	• 건축한계선 - 솔샘로: 2m, 삼양로: 3m, 삼양로28길 : 1m • 저층부벽면한계선 - 솔샘로: 3m (2층 이하)	-
대지 내 공지	• 전면공지 : 건축한계선에 의해 확보되는 공지는 보도부속형 전면공지 설치를 원칙으로함	-
대지 내 통로	• 보차혼용통로 1개소(4m)	-
기타	• 교통혼잡 방지를 위해 간선부진출입불허	-

3) 삼양특별계획가능구역5~7 : 신설

구분		계획지침			비고	
구역명		• 삼양특별계획가능구역5		• 삼양특별계획가능구역6	• 삼양특별계획가능구역7	
위치		• 미아동 703-73일대		• 미아동 734-233일대	• 미아동 734-241일대	
면적		• 1,788㎡		• 3,450㎡	• 5,045㎡	
용도지역		• 제3종일반주거지역(세부개발계획 수립시 준주거지역 변경)				
용도	불허 용도	• 단독주택, 공동주택(단, 주거복합건축물), 종교시설 중 종교집회장, 장례시설 중 장례식장(의료 부수시설 제외), 공장, 창고시설, 교정 및 군사 시설, 자동차관련시설(주차장 제외)				
	권장 용도	교육	• 제1종근린생활시설중 탁구장, 체육도장, 소매점(원구, 서적) • 제2종근린생활시설중 학원, 교습소, 서점, 독서실, 기원, 테니스장 • 교육연구시설 중 학원, 도서관, 교습소			
		판매	• 판매시설 중 소매시장, 상점			
밀도	건폐율	• 60% 이하				
	용적률	• 250% / 350% / 400% ※ 공공임대주택 추가 확보에 따른 용적률 완화 100%(500% 이하)				
	최고 높이	• 최고높이 : 60m				
건축물배치		• 건축한계선 -삼양로 32나길, 38길, 38가길 : 2m	• 건축한계선 - 삼양로 38길, 38가길 : 2m	• 건축한계선 - 삼양로 : 3m - 삼양로 38길, 38가길 : 2m		
대지내공지		-	-	• 공개공지 위치 1개소 권장		
• 건축한계선에 의해 확보되는 공지는 보도부속형 전면공지 설치를 원칙으로 함 ※ 단, 구역7 남측은 추가 차로확보를 위해 일부(건축한계선 1m)를 차도부속형 전면공지로 조성						
교통 처리 계획	차량 출입 불허 구간	삼양로변 차량출입불허구간 설정				
공공기여계획		• 부담률(15%)이상 - 토지 : 삼양로38나길 도로 확폭(2m) (95㎡, 5.3%) - 건축물 : 주차장, 노인여가복지시설, 공공체육시설	• 부담률(15%)이상 - 토지 : 삼양로38나길 도로 확폭(2m), 도로개설(4m) (464㎡, 13.5%) - 건축물 : 주차장, 노인여가복지시설, 공공체육시설	• 부담률(15%)이상 - 토지 : 삼양로38, 38가길 도로 확폭(2m) (354.71㎡, 7.4%) - 건축물 : 주차장, 노인여가복지시설, 공공체육시설		
기타		• 교통혼잡 방지를 위해 간선부진출입불허, 이면도로 확보 의무				

※ 삼양특별계획가능구역5 세부개발계획 수립시 공공보행도로 6m 조성(삼양특별계획가능구역4 : 3m, 삼양특별계획가능구역5 : 3m)

※ 삼양특별계획가능구역5 구역 해제 시 보차혼용도로 5m 조성(삼양특별계획가능구역4 : 3m, 삼양특별계획가능구역5 : 2m)

※ 삼양특별계획가능구역5 와 6은 필요시 사업구역 확대를 위해 공동사업추진이 가능함

■ 삼양특별계획가능구역5~7 해제시 계획지침

구분	계획지침			비고
구역면적	삼양특별계획가능구역5	삼양특별계획가능구역6	삼양특별계획가능구역7	-
	1,788㎡	3,450㎡	5,045㎡	
가구 및 획지계획	- 공동개발(권장) 및 공동개발(지정) - 동일소유자(지정) 및 구역계정형화 - 자율적 공동개발			-
용도지역	제3종일반주거지역			-
불허용도	건축법시행령 별표1의 단독주택·공동주택(단, 주거복합건축물 제외)(간선부접한 필지 해당) / 다중주택 / 종교시설 중 종교집회장/ 공장, 창고시설/교정 및 군사 시설 / 자동차관련시설(주차장 제외)			-
건폐율	50% 이하			-
용적률	250% / 250% / 법적용적률 2배이하			-
높이	최고높이 50m			-
건축물 배치	- 건축한계선 - 삼양로: 3m / 이면부: 1~2m			-
대지 내 공지	전면공지 : 건축한계선에 의해 확보되는 공지는 보도부속형 전면공지 설치를 원칙으로 함			-
대지 내 통로	보차혼용통로3개소(4m / 5m)			-
기타	교통혼잡 방지를 위해 간선부진출입불허			-

※ 삼양특별계획가능구역5 세부개발계획 수립시 공공보행통로6m 조성(삼양4 : 3m, 삼양5 : 3m)
삼양특별계획가능구역5 구역해제 시 보차혼용통로5m 조성(삼양4 : 3m, 삼양5 : 2m)

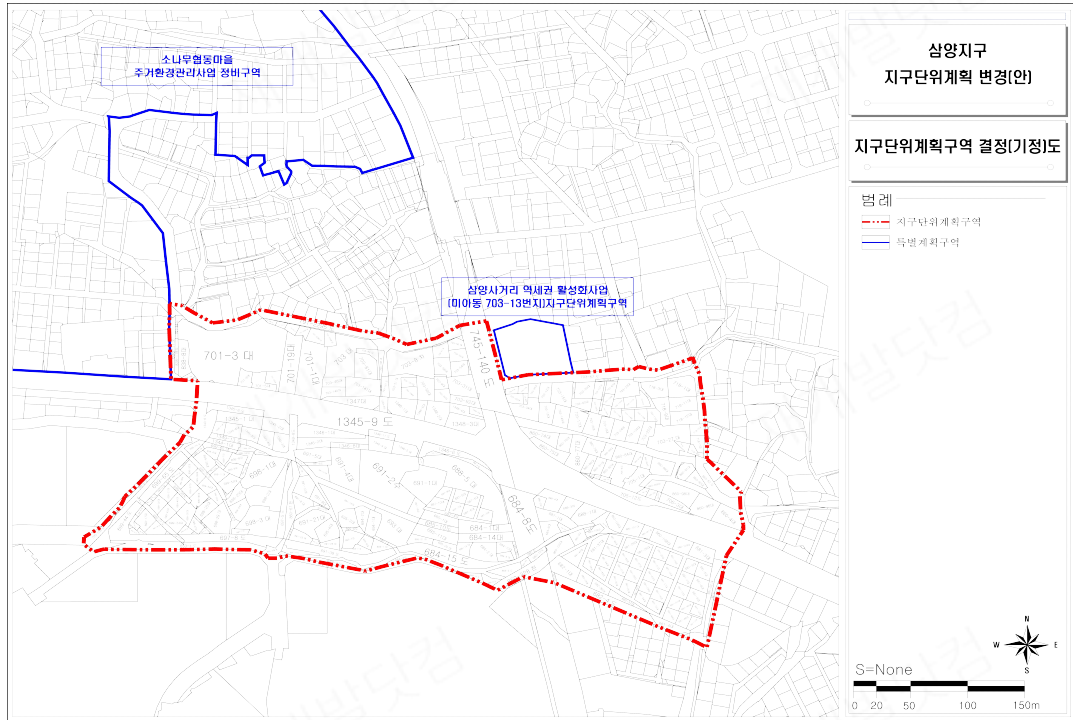
IV. 관계도면 : 세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조

V. 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 결정도서 참조

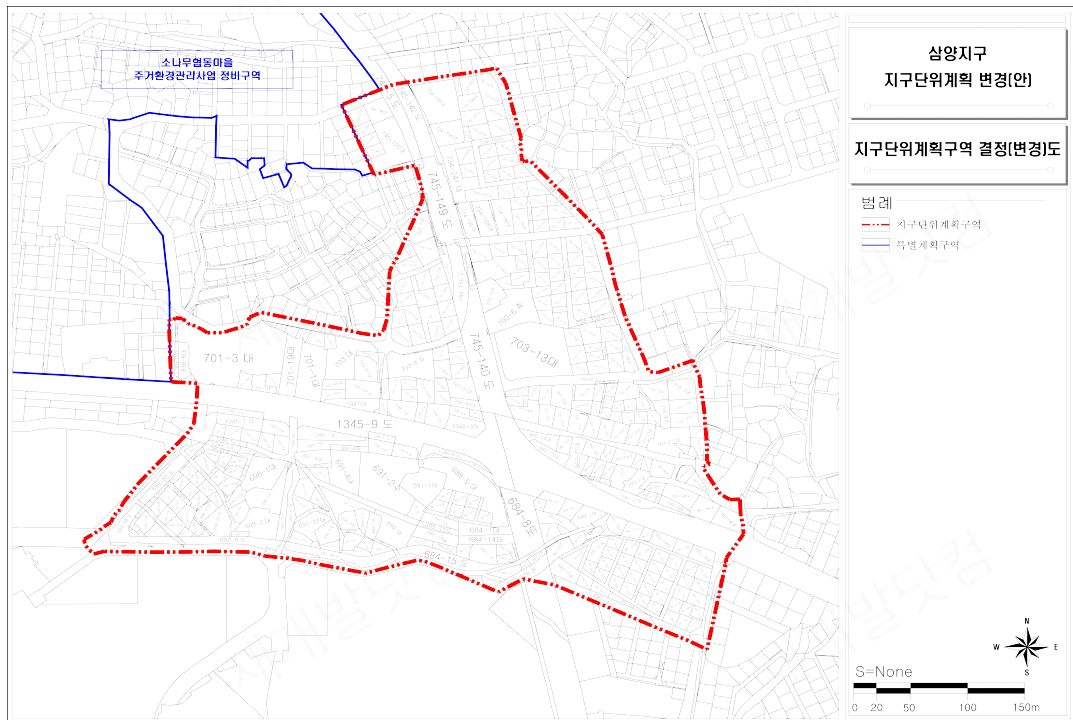
VI. 고시 관련 세부내용에 대한 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8382)와 강북구청 도시계획과(☎02-901-6844)에 관련도서를 비치하고 있습니다.

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

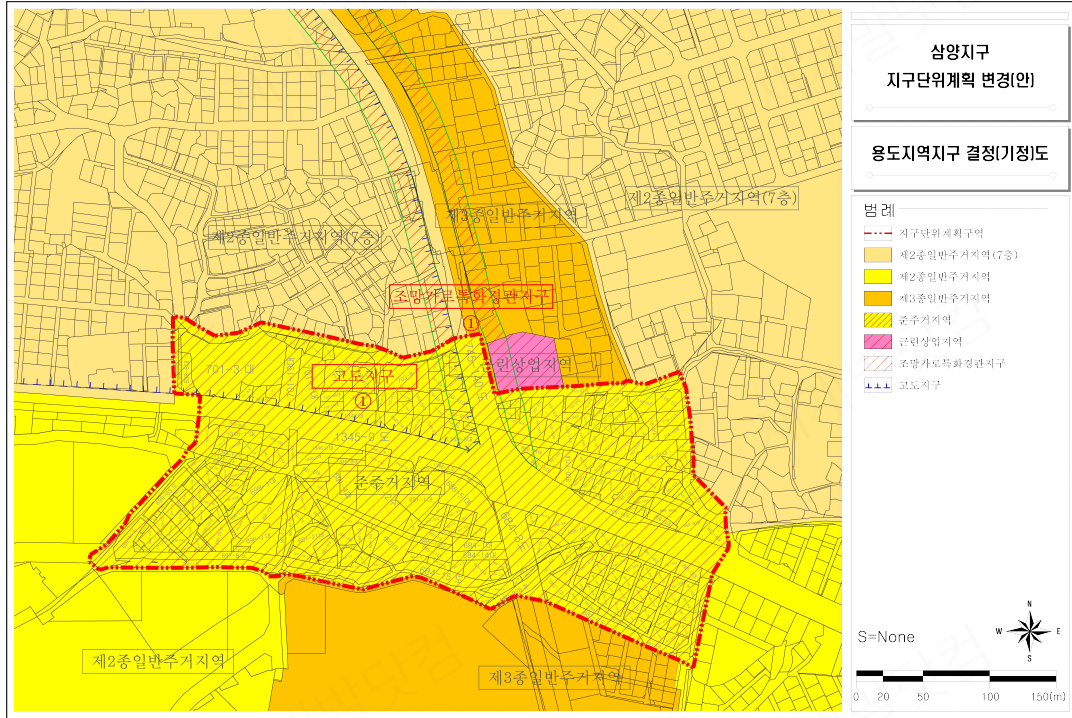
- 지구단위계획구역 결정(기정)도



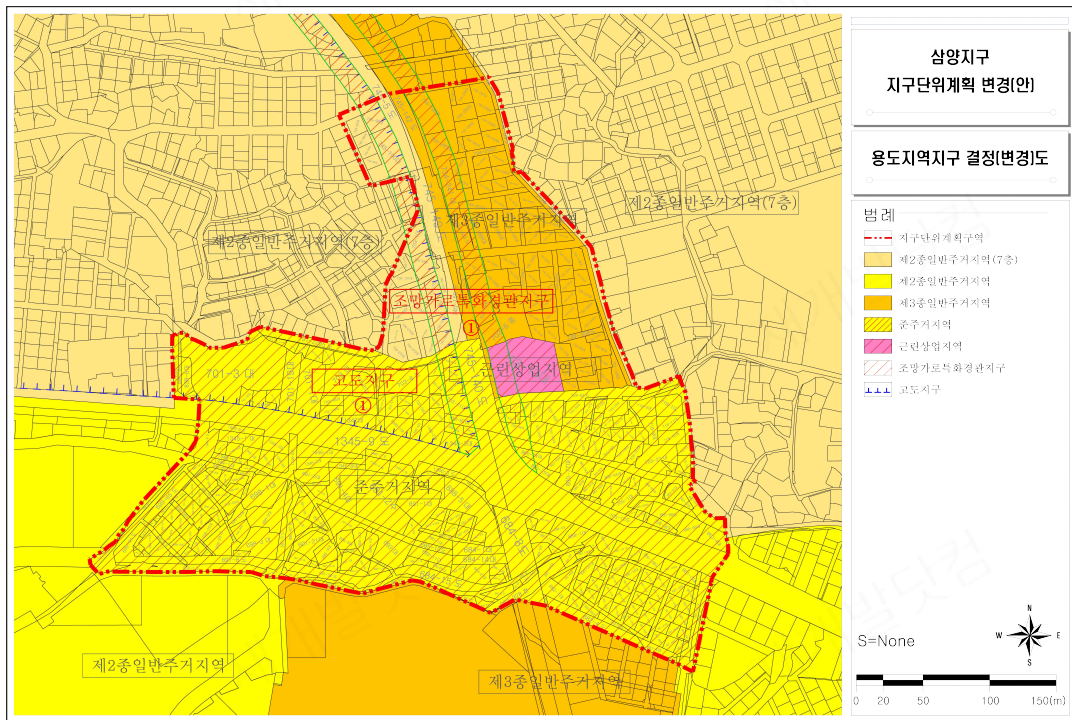
- 지구단위계획구역 결정(변경)도



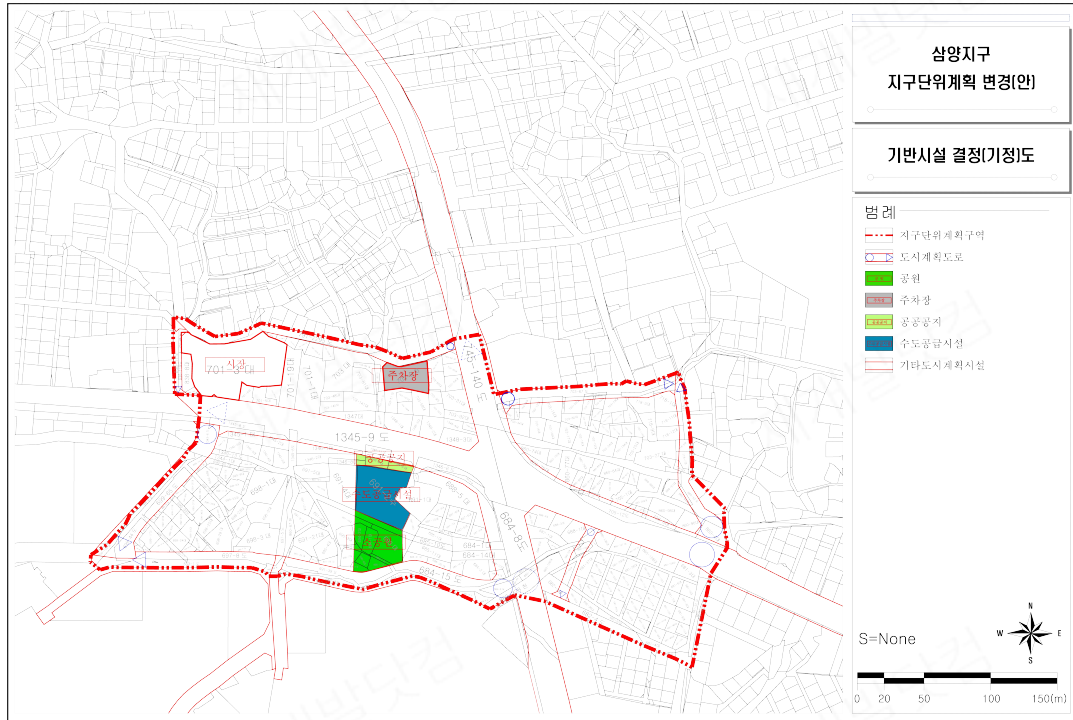
- 용도지역·지구 결정(기정)도



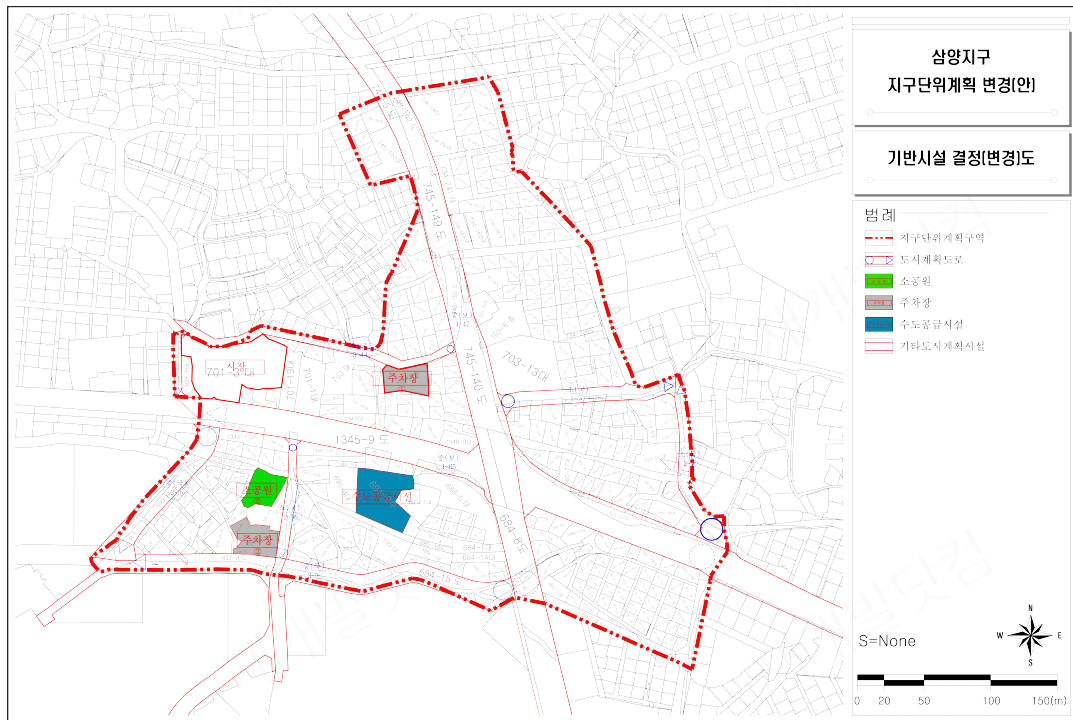
- 용도지역·지구 결정(변경)도



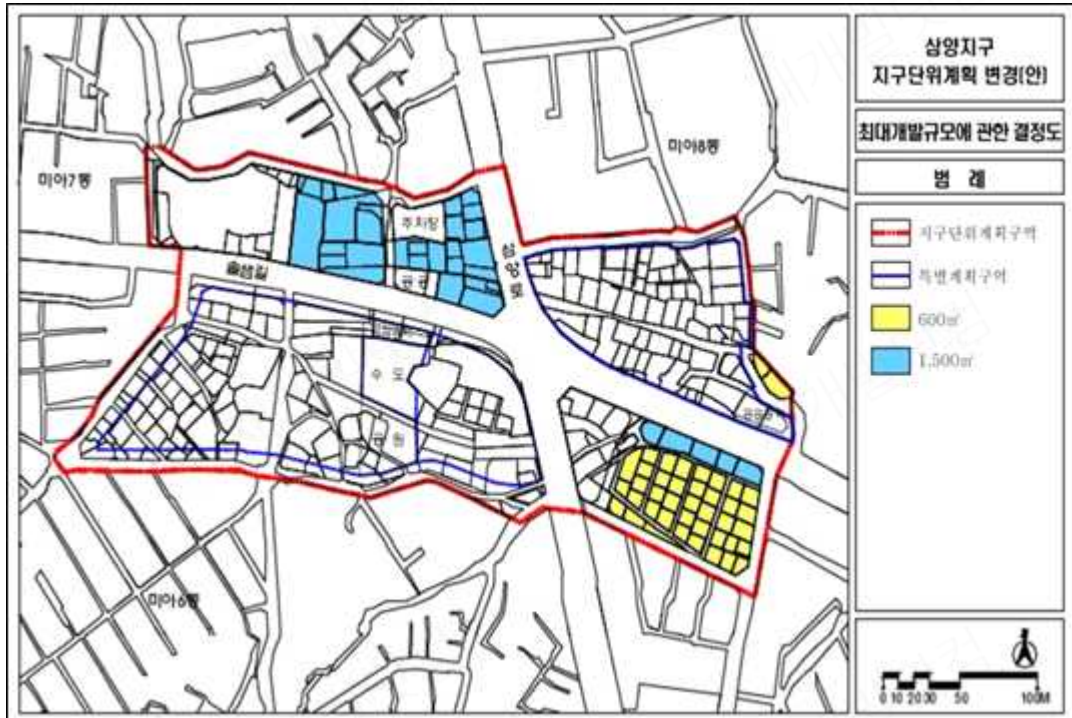
- 기반시설 결정(기정)도



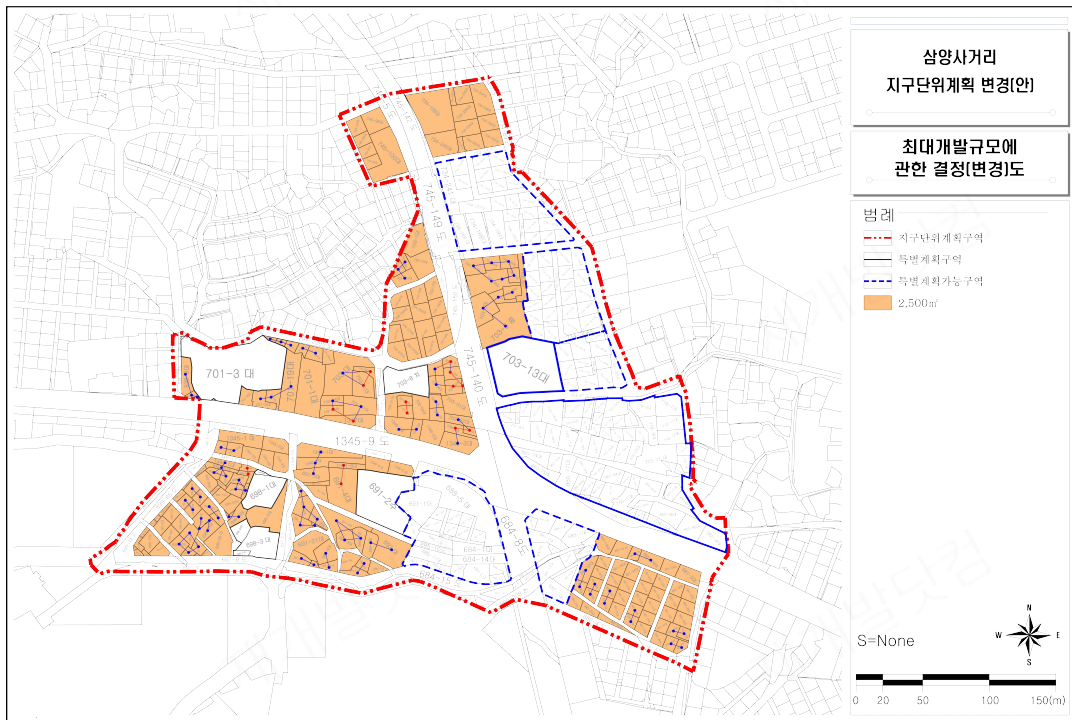
- 기반시설 결정(변경)도



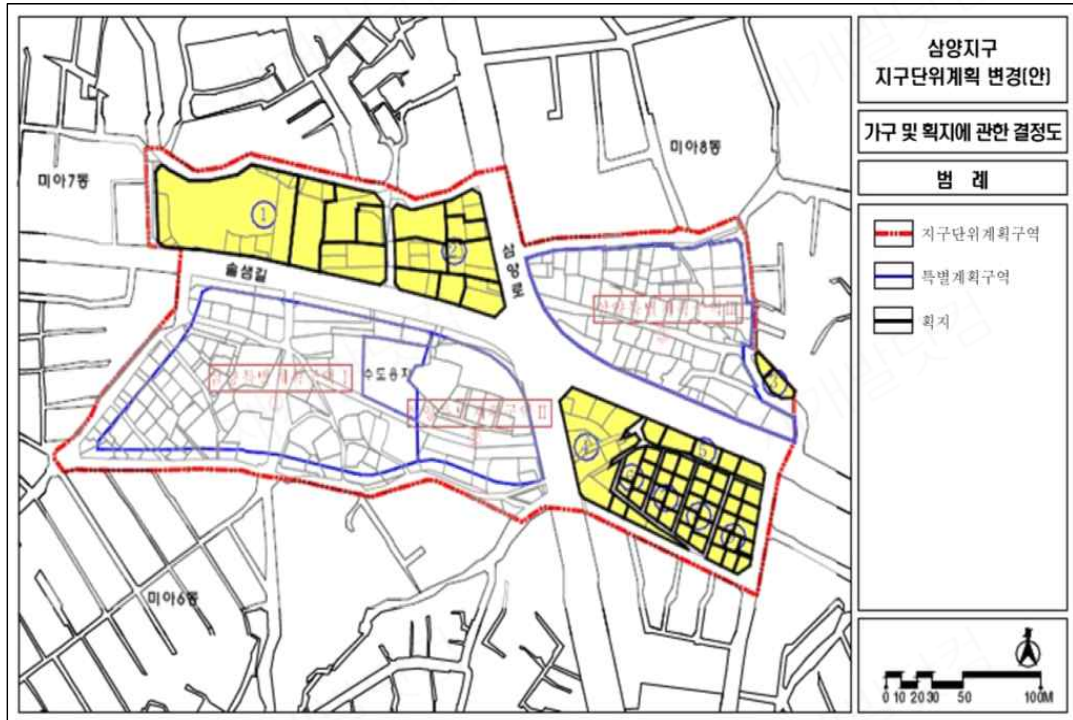
－ 최대개발규모 결정(기정)도



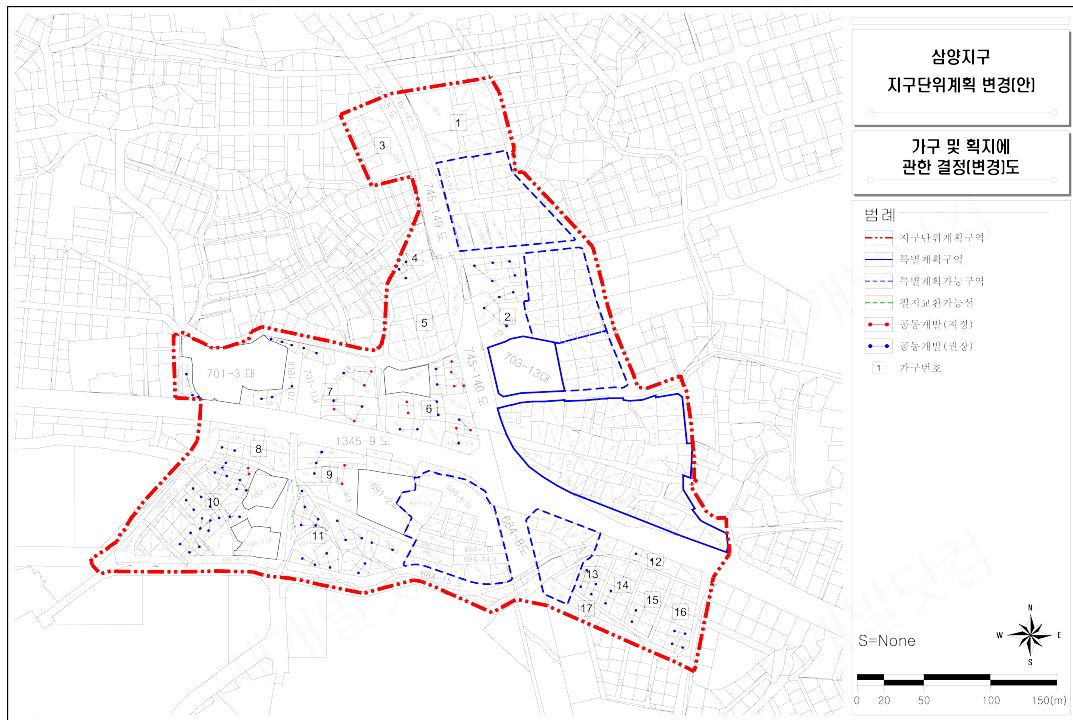
－ 최대개발규모 결정(변경)도



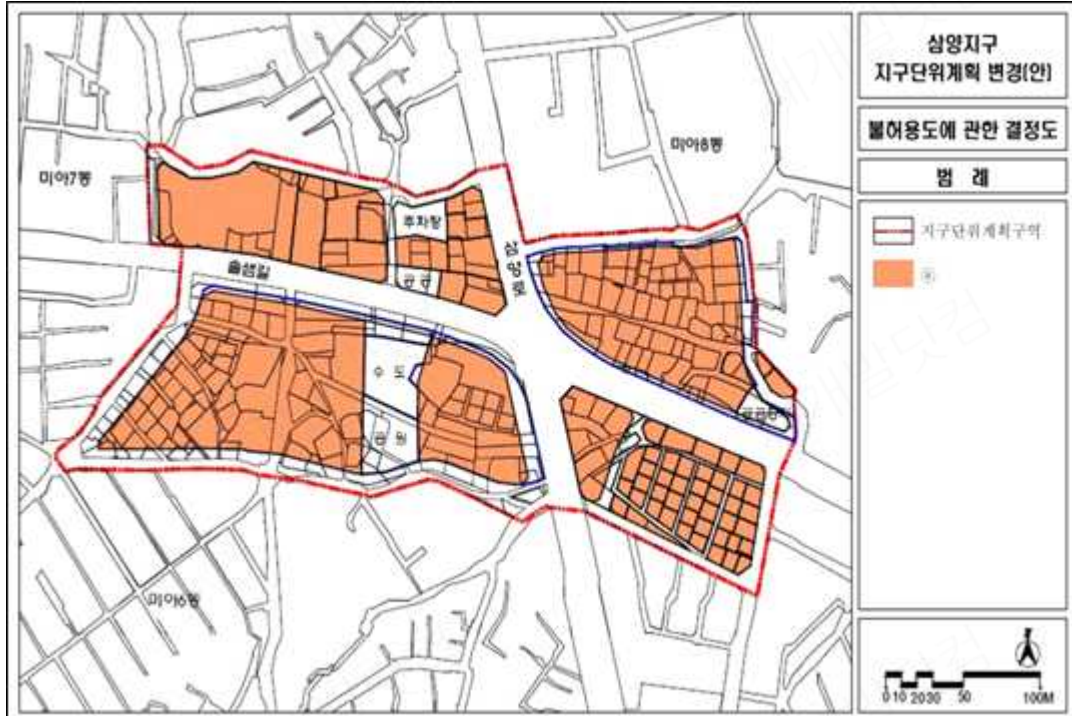
- 가구 및 획지계획 결정(기정)도



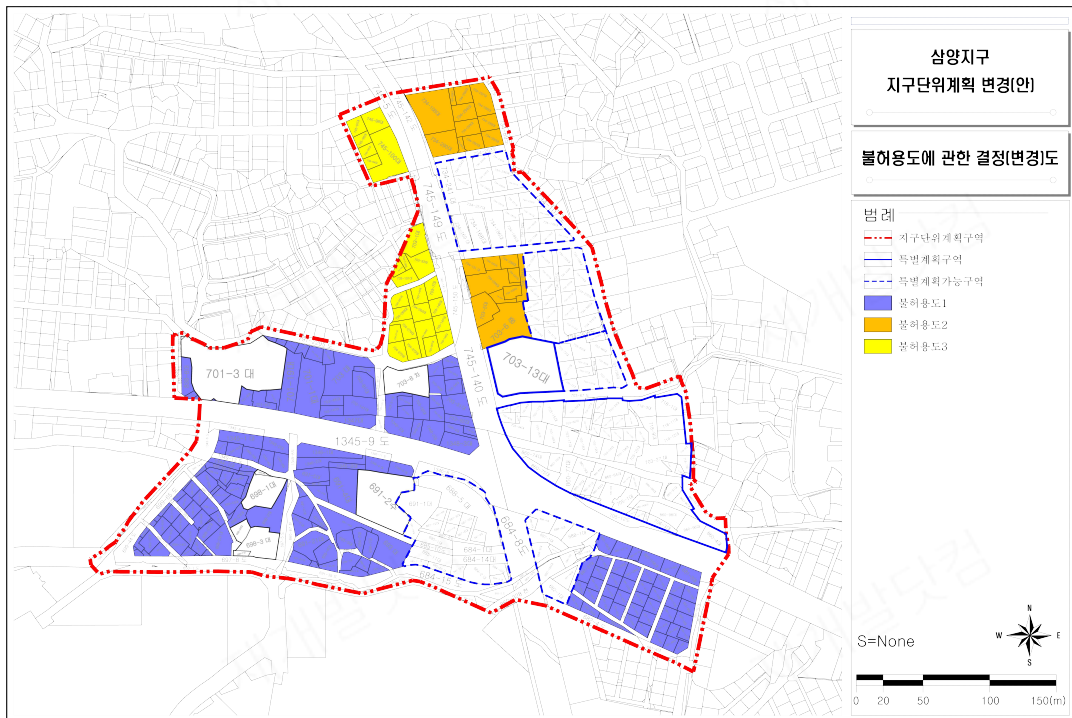
- 가구 및 획지계획 결정(변경)도



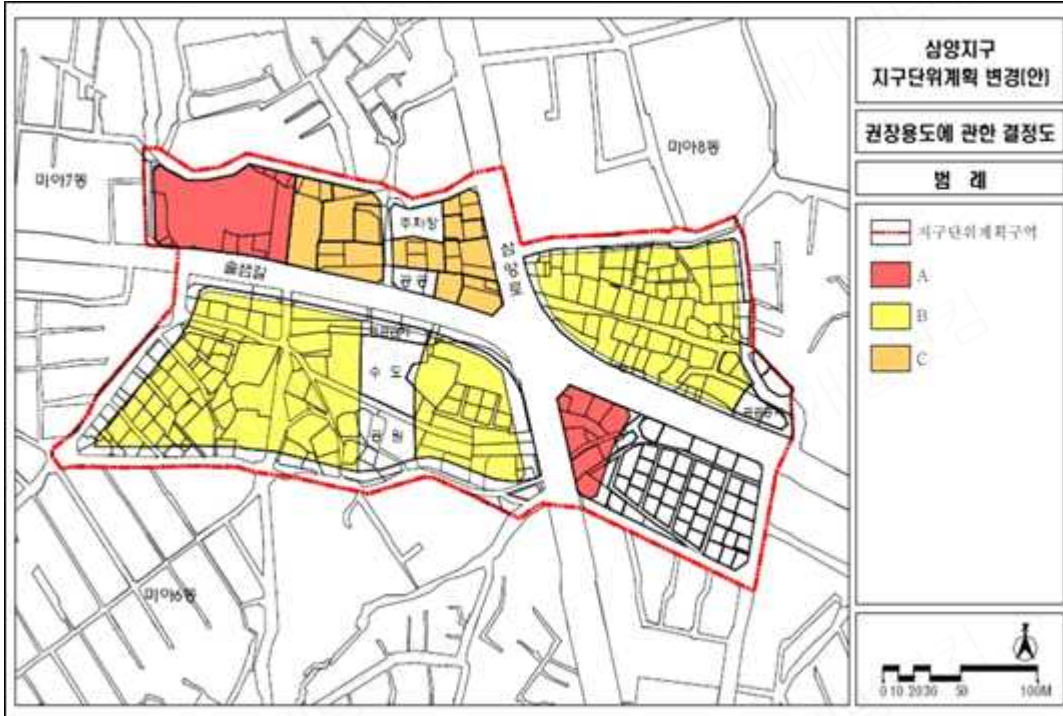
- 불허용도에 관한 결정(기정)도



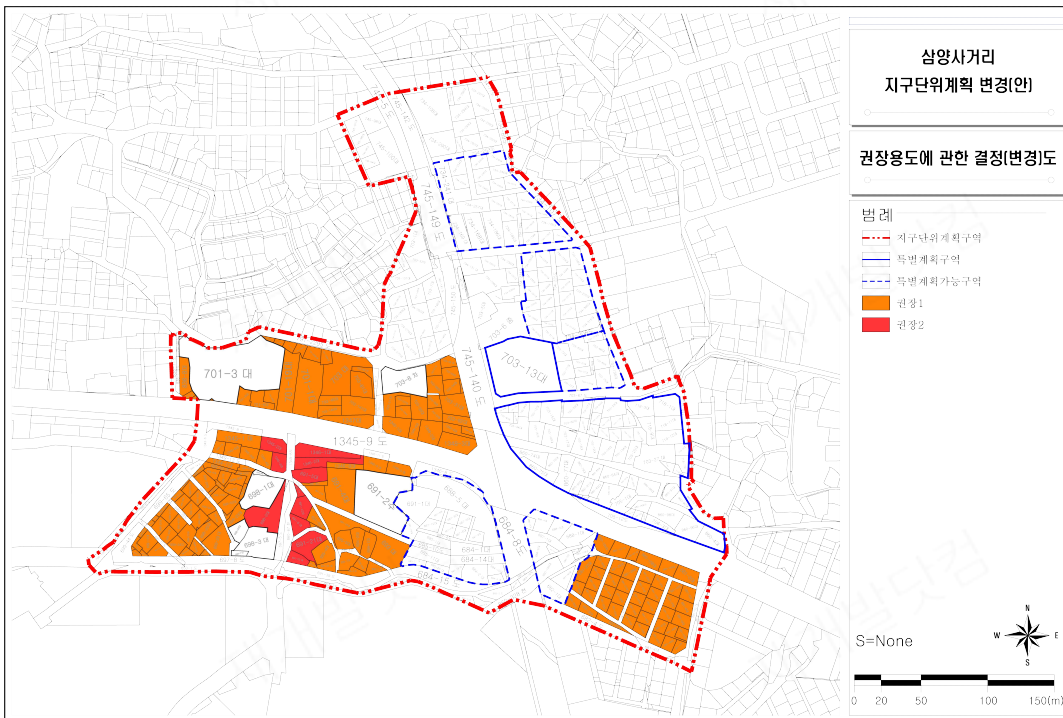
- 불허용도에 관한 결정(변경)도



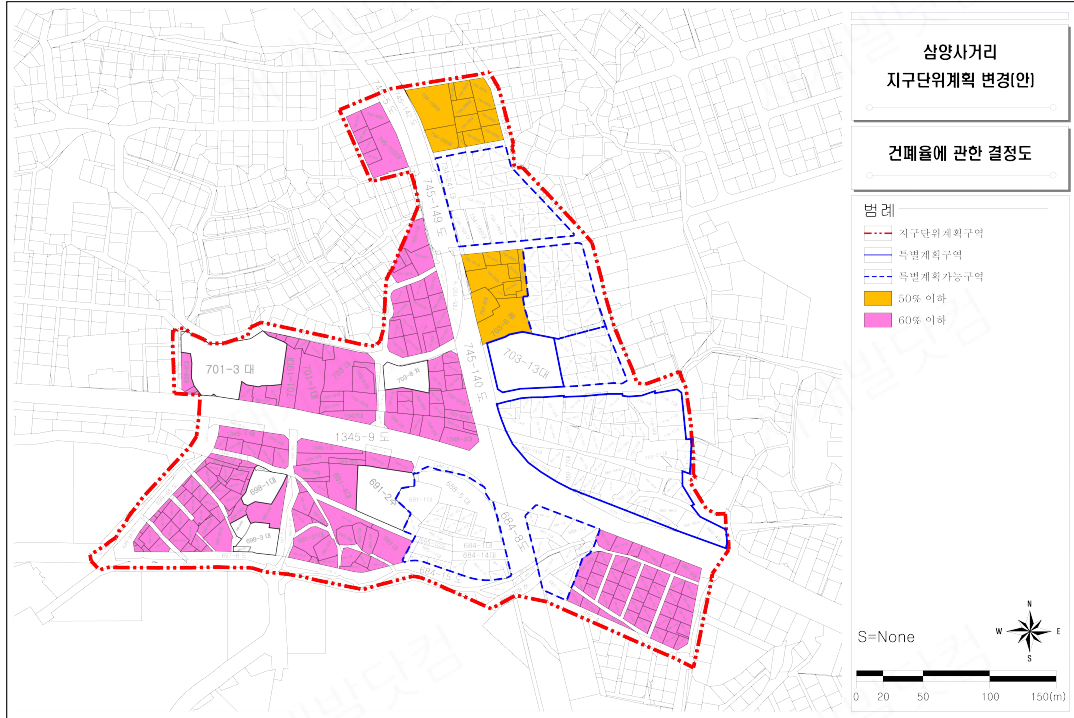
－ 권장용도에 관한 결정(기정)도



－ 권장용도에 관한 결정(변경)도

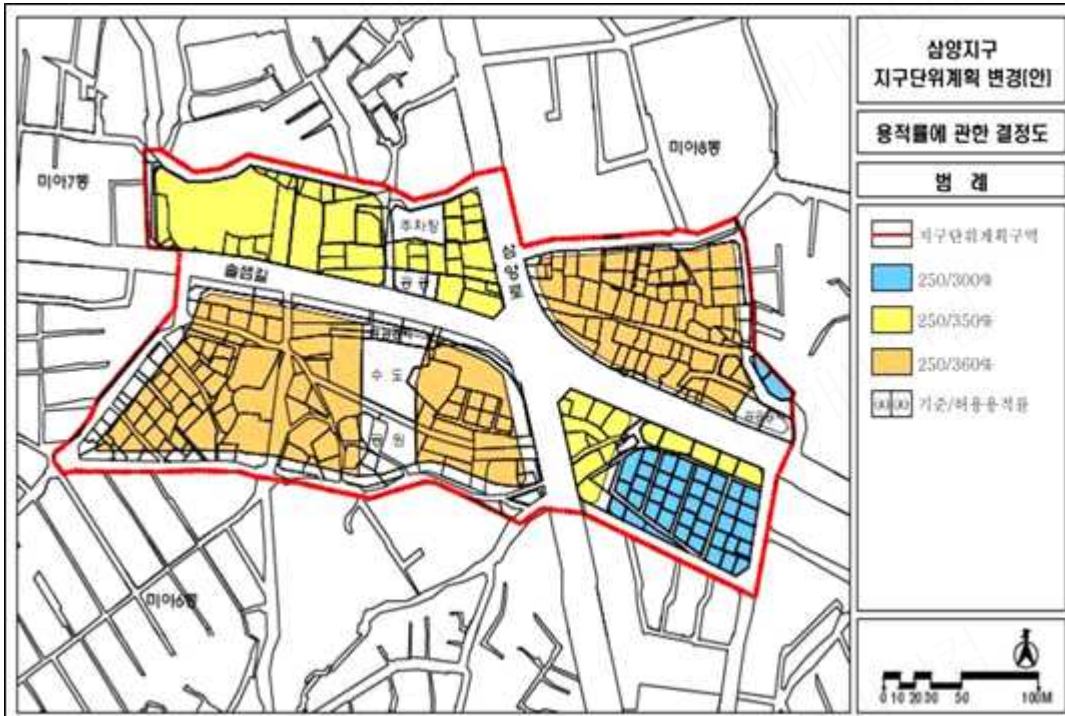


－ 건폐율에 관한 결정도

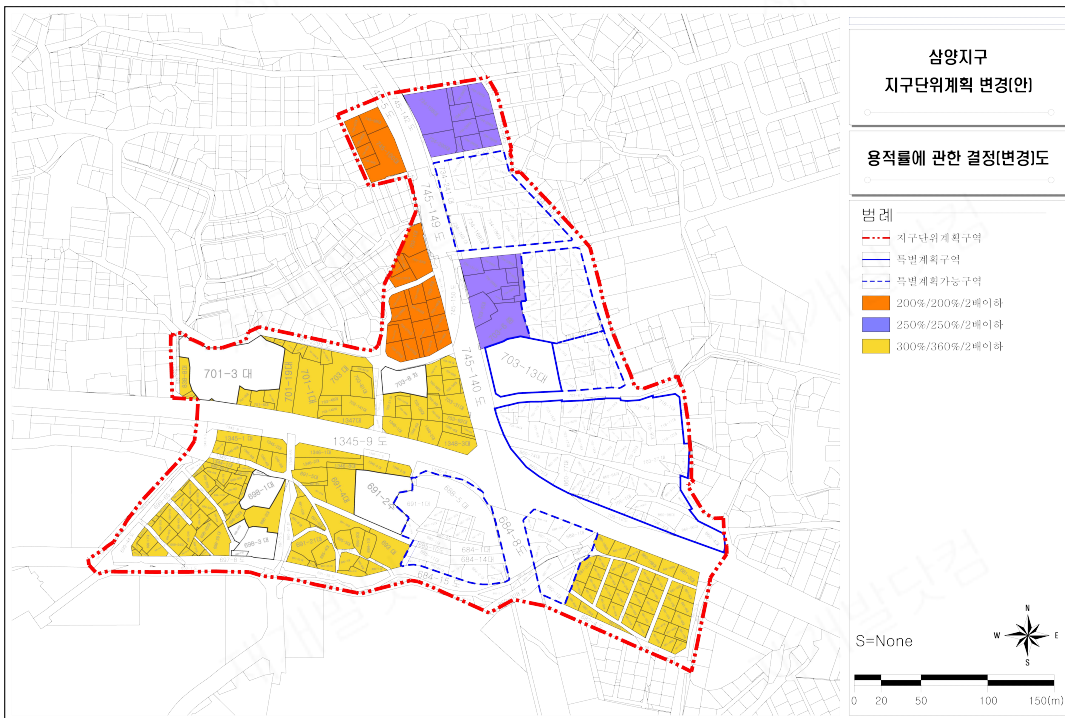


< 이 하 여 백 >

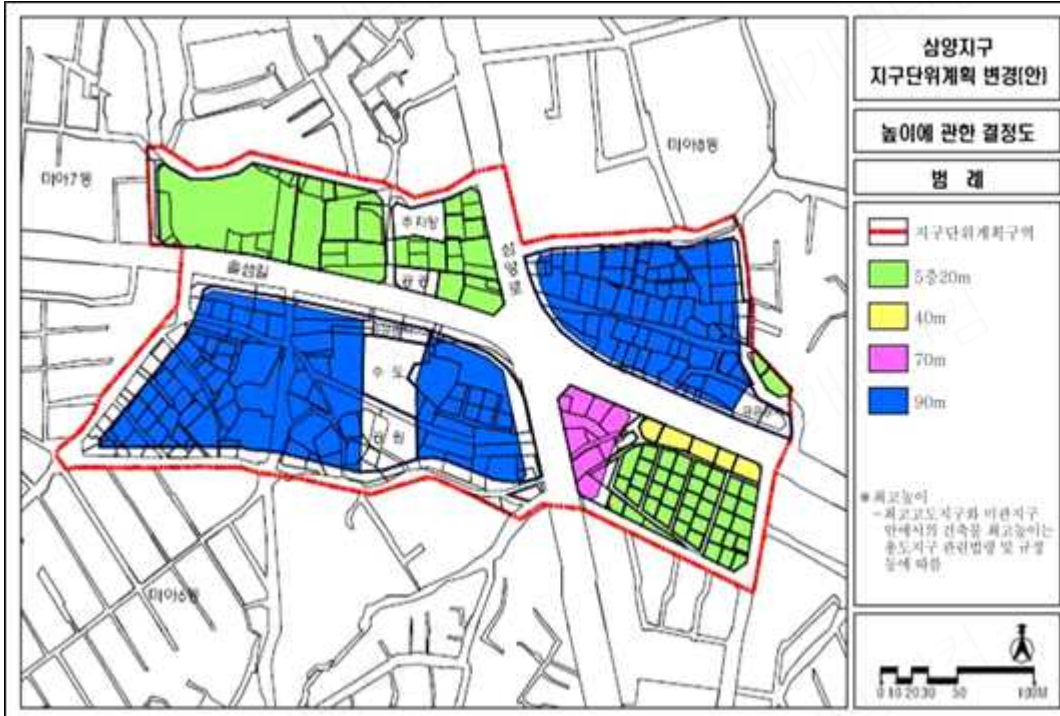
- 용적률에 관한 결정(기정)도



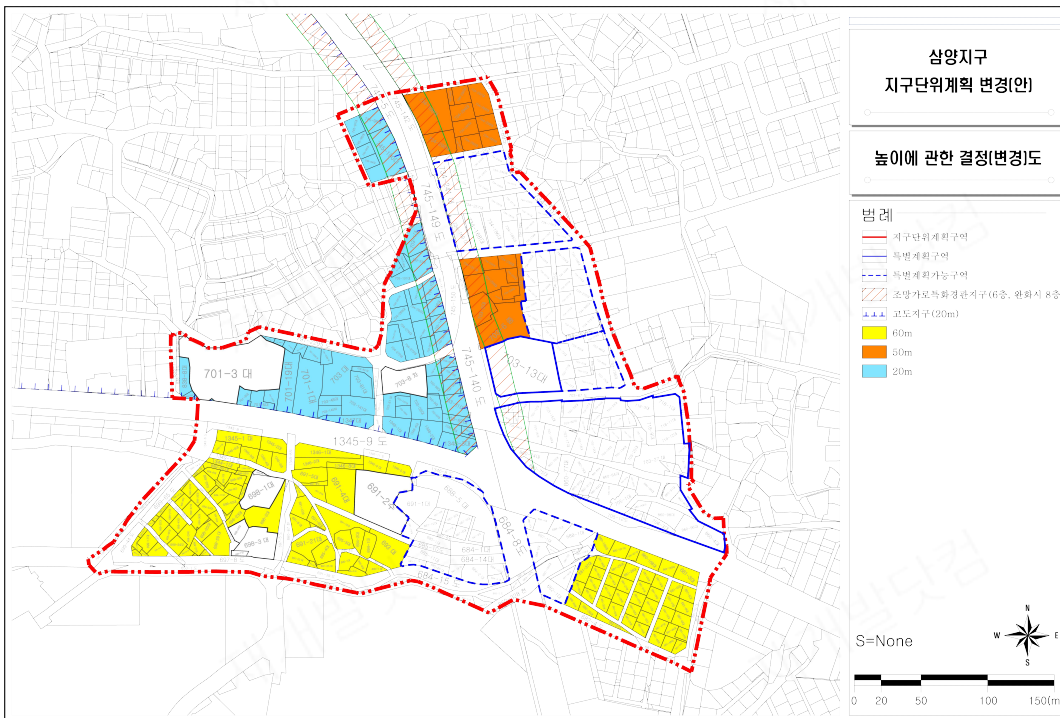
- 용적률에 관한 결정(변경)도



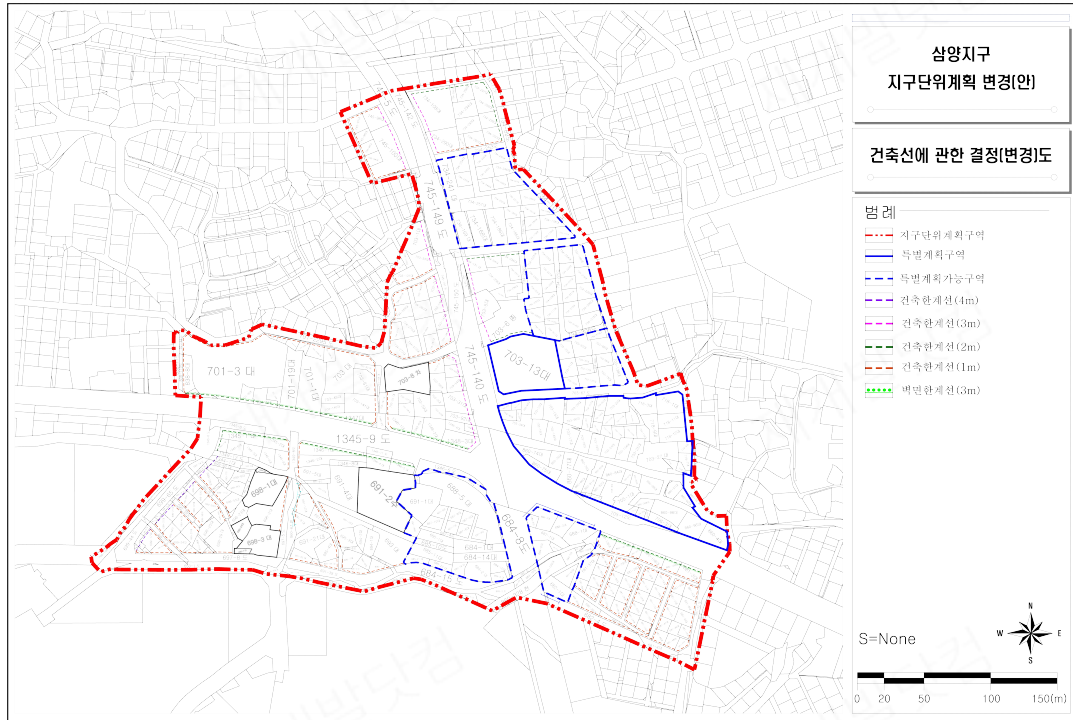
- 높이에 관한 결정(기정)도



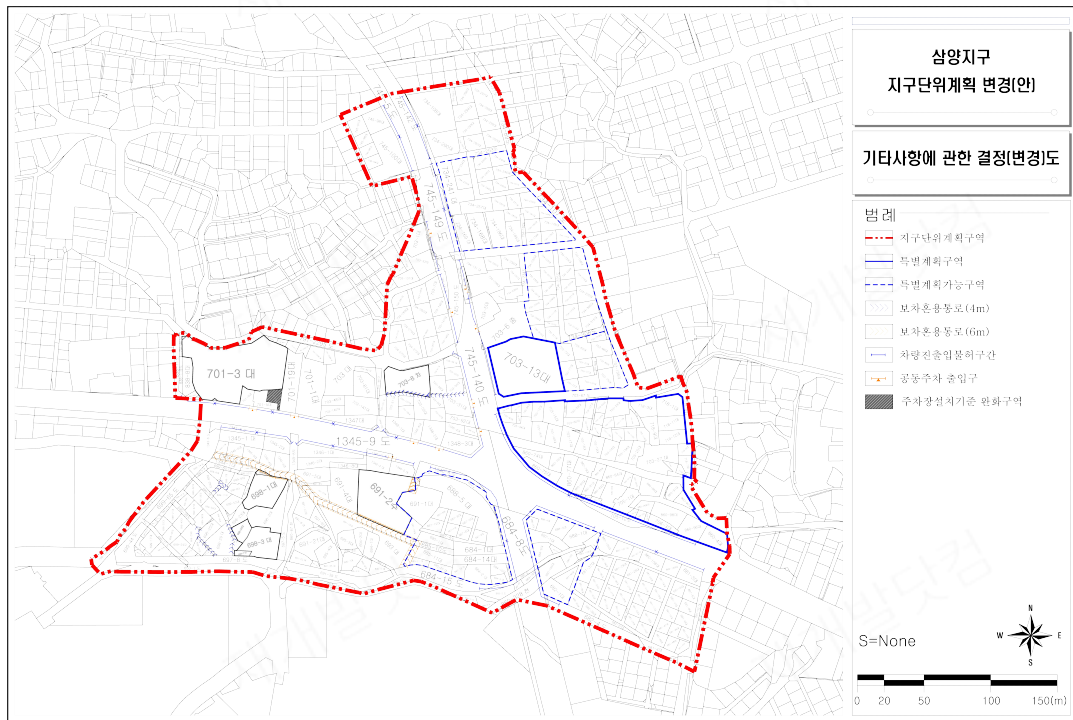
- 높이에 관한 결정(변경)도



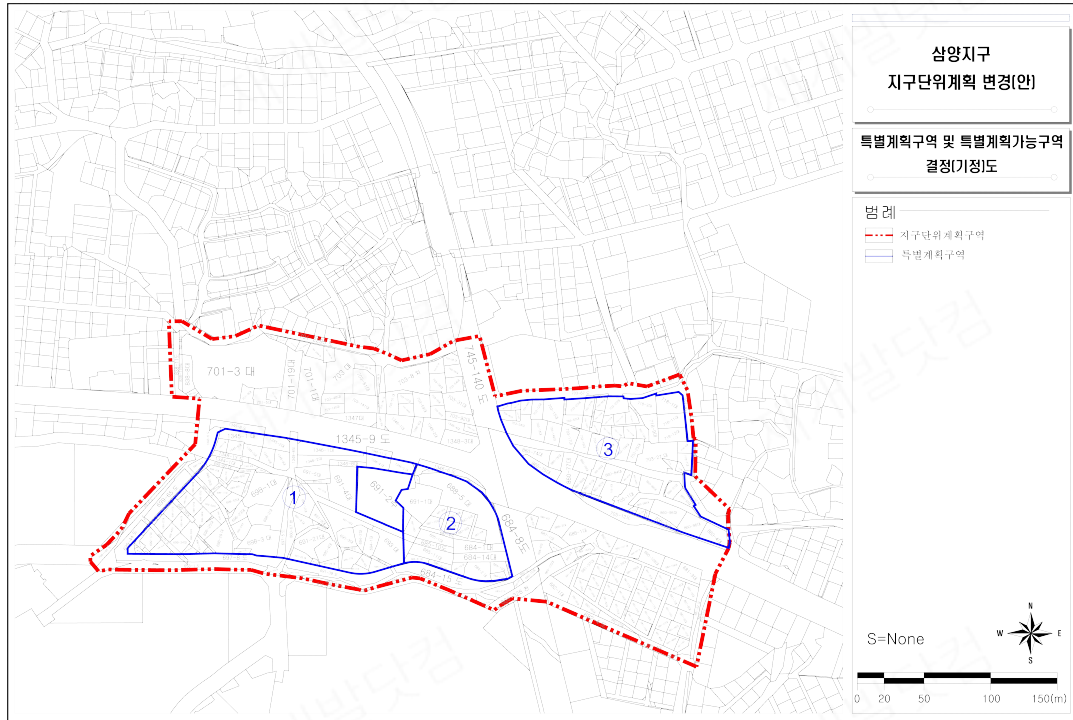
- 건축선에 관한 결정(기정)도



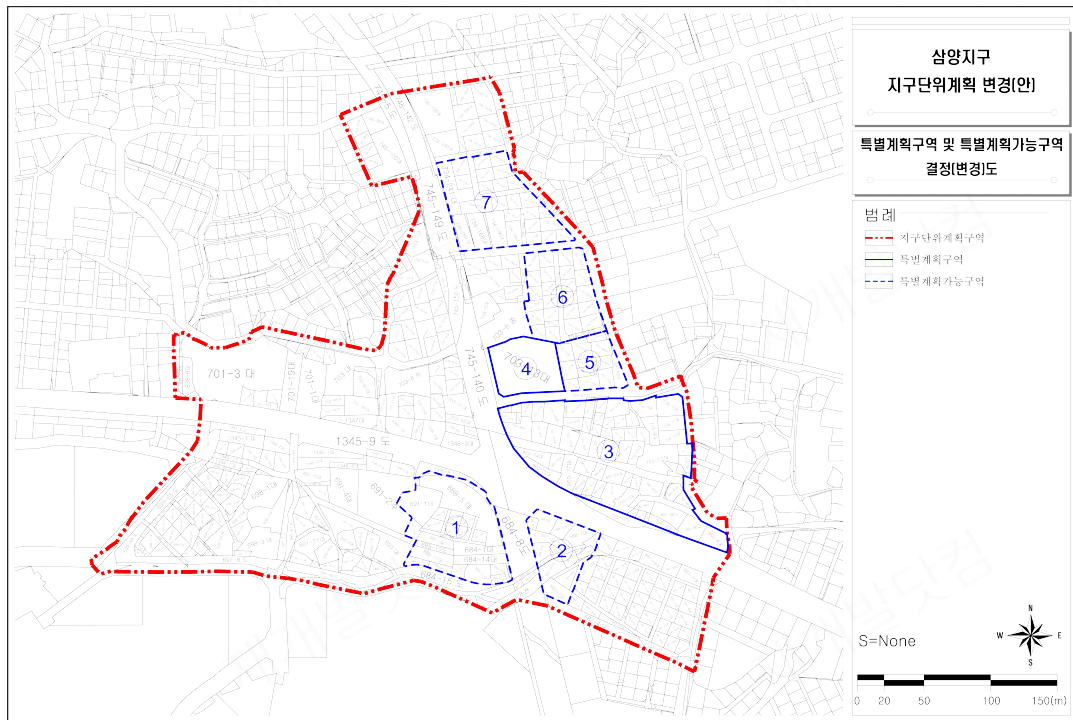
- 기타사항에 관한 결정(변경)도



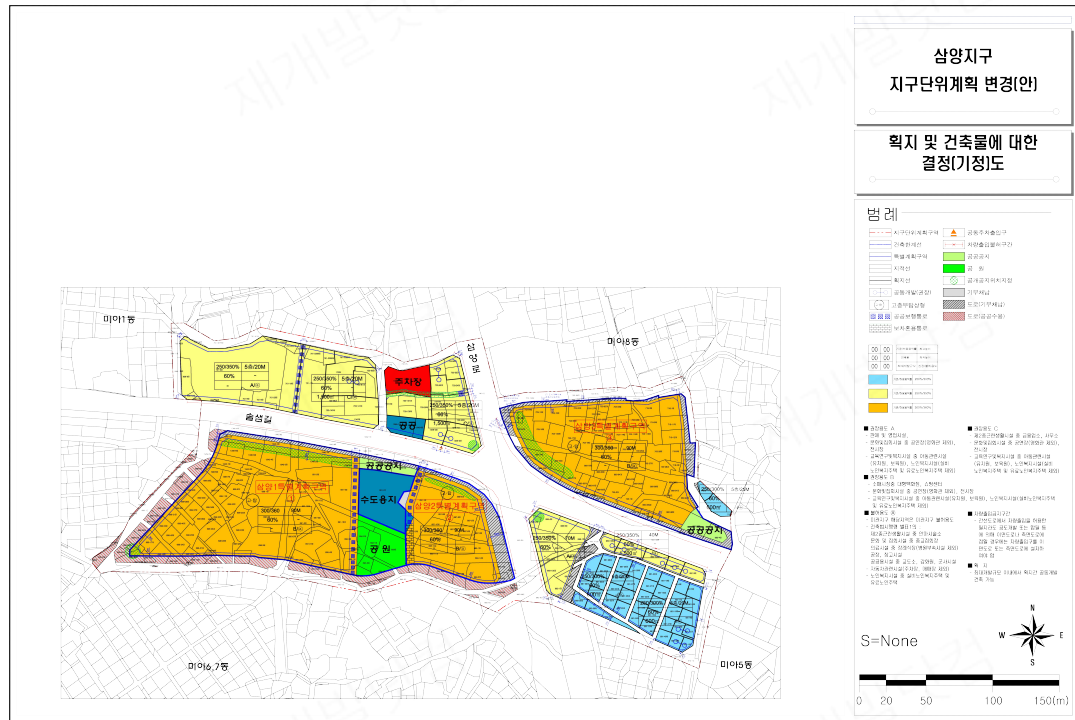
－ 특별계획구역 및 특별계획가능구역 결정(기정)도



－ 특별계획구역 및 특별계획가능구역 결정(변경)도



- 획지 및 건축물에 대한 결정(기정)도



- 획지 및 건축물에 대한 결정(변경)도

