

도시관리계획[종암지구중심 지구단위계획 변경 및 특별계획구역①-1(고려시장상가) 세부개발계획 결정(안)]열람공고

1. 서울특별시고시 제2023-230호(2023.06.08.)로 지구단위계획구역 및 계획 결정된 「종암지구중심 지구단위계획」에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조, 같은 법 시행령 제22조 및 「서울특별시 도시계획 조례」 제7조, 「토지이용규제 기본법」 제8조, 같은 법 시행령 제6조의 규정에 의거 주민의견을 청취하고자 아래와 같이 열람공고하고 관계도서를 열람합니다.
2. 본 공고(안)에 대하여 의견이 있으신 분은 열람기간 내에 열람장소로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 12월 11일
성 북 구 청 장

- 가. 공 고 일 : 2025. 12.11.(목)
- 나. 열람기간 : 공고일 다음날로부터 14일간(2025.12.26.까지)
- 다. 열람장소 : 서울특별시 성북구청 도시계획과(☎ 2241-2682)
- 라. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)(안)
- ① 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	종암지구중심 지구단위계획구역	성북구 종암동 10-258 일대	105,359	—	105,359	서울특별시고시 제2023-230호 (2023.06.08.)	—

※ 세부 구역의 범위, 계획 등은 열람장소 비치 도서 및 도면으로 같음

② 도시관리계획에 관한 결정(변경)조서

1. 용도지역 결정(변경)조서

가) 용도지역 결정

■ 용도지역 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		105,359.0	—	105,359.0	100.0	—
주거 지역	소계	105,359.0	—	105,359.0	100.0	—
	제1종일반주거지역	2,769.0	—	2,769.0	2.6	—
	제2종일반주거지역(7층)	7,654.0	감) 3,897.5	3,756.5	3.6	—
	제2종일반주거지역	727.0	—	727.0	0.7	—
	제3종일반주거지역	94,209.0	감) 5,611.9	88,597.1	84.1	—
	준주거지역	—	증) 9,509.4	9,509.4	9.0	—

※ 용도지역의 변경은 특별계획(가능)구역 세부개발계획 수립 시 도시관리계획 변경절차를 이행하여 변경하며, 구체적 사항은 특별계획(가능)구역 세부개발계획 지침에 따름

■ 용도지역 결정(변경)사유서

위치	용도지역		면적	변경사유
	기정	변경		
종암동 10-15 일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	준주거지역	3,897.5㎡	• 종암동 10-15 일대(특별계획구역①) 세부 개발계획 수립에 따른 용도지역 변경
	제3종일반주거지역		5,611.9㎡	

2. 용도지구 결정조서 : 해당없음

3. 도시계획시설 결정(변경)조서

가) 교통시설

(1) 도로

■ 도로 결정(변경)조서

연번	구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
		등급	류별	번호	폭원 (m)							
1	기정	대로	1	8	35~40	간선 도로	6,100 (841)	제기동	수유동	일반 도로	52.03.25. (내고 23호)	종암로
2	기정	대로	3	27	25	보조 간선도로	527 (12)	고대 동북측	임업 시험장입구	일반 도로	66.11.29. (건고 2906호)	회기로
3	기정	중로	2	127	15~20	집산 도로	850 (35)	종암동 12-62	종암동 1-114	일반 도로	71.04.07. (건고 198호)	월곡로
4	기정	중로	2	335	15	국지 도로	1280 (54)	종암동 23-79	안암동5가 산1-37	일반 도로	—	북악산로
5	기정	소로	1	A	10	국지 도로	280 (65)	종암동 25-57	종암동 23-43	일반 도로	—	종암로 3길

연번	구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
		등급	류별	번호	폭원 (m)							
6	기정	소로	3	A	6	국지 도로	200	종암동 23-59	종암동 23-27	일반 도로	-	북악산로 31길
7	기정	소로	3	B	6	국지 도로	464 (35)	종암동 23-78	종암동 48-8	일반 도로	-	종암로 9길
8	기정	소로	3	553	8	국지 도로	26 (26)	종암동 16-10	종암동 16-16	일반 도로	20.03.05 (성북구고시 35호)	종암로
9	신설	소로	2	A	8~10	국지 도로	300	종암동 10-164	종암동 10-15	일반 도로	-	-

※ 중로 2-335, 소로1-A, 소로3-A, 소로3-B : 최초 결정된 도로조서 확인불가로 최초결정일 등 미기재

※ ()는 지구단위계획구역 내 연장임

■ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로2-A	• 도로 신설 - 폭원(B) : 8~10m - 연장(L) : 300m	• 종암동 10-15 일대(특별계획구역①) 세부개발계획 수립에 의한 도로 신설

(2) 철도 : 변경없음

나) 공공·문화체육시설 : 변경없음

4. 친환경 및 방재안전에 관한 결정조서 : 변경없음

5. 지역(역사)자산 보전·활용에 관한 결정조서 : 해당없음

③ 건축계획에 관한 결정(변경)조서

1. 획지에 관한 결정(변경)조서

가) 최대개발규모 : 변경없음

나) 공동개발

■ 공동개발 계획 : 변경없음

■ 공동개발에 관한 결정(변경)조서

- 기정

구분	가구 번호	지번	필지면적 (㎡)	공동개발 시 면적(㎡)	계획내용	비고
19	-	0-17가	14,310		특별계획구역 계획지침에 따름	특별계획구역① (고려시장상가)
		10-158대				
		10-15주				
		10-162대				
		10-163대				
		10-166대				
		10-16대				
		10-178대				
		10-17대				
		10-20대				
		10-222대				
		10-223대				
		10-224대				
		10-225대				
		10-226대				
		10-227대				
		10-228대				
		10-229대				
		10-22대				
		10-230대				
		10-231대				
		10-232대				
		10-233대				
		10-234대				
		10-235대				
		10-236대				
		10-237대				
		10-238대				
		10-239대				
		10-240대				
		10-241대				
		10-242대				
		10-243대				
		10-244대				
		10-245대				
		10-246대				

구분	가구 번호	지번	필지면적 (㎡)	공동개발 시 면적(㎡)	계획내용	비고
19	-	10-248대	14,310		특별계획구역 계획지침에 따름	특별계획구역 ① (고려시장상가)
		10-249대				
		10-250대				
		10-251대				
		10-254대				
		10-255대				
		10-256대				
		10-257대				
		10-258대				
		10-259대				
		10-260대				
		10-263대				
		10-264대				
		10-265대				
		10-267대				
		10-270대				
		10-272대				
		10-273대				
		10-274대				
		10-277대				
		10-278대				
		10-279대				
		10-280대				
		10-281대				
		10-282대				
		10-283대				
		10-292대				
		10-90구				
		10-91대				
		10-94대				
		10-95구				
		10-97구				
		8-115대				
		8-116대				
		8-117대				
		8-118대				
		8-119대				
		8-120대				
		8-121대				
		8-122대				
		8-123대				
		8-124대				
		8-125대				
		8-126대				
		8-127대				
		8-128대				
		8-129대				
		8-130대				

구분	가구 번호	지번	필지면적 (㎡)	공동개발 시 면적(㎡)	계획내용	비고
19	-	8-131대	14,310		특별계획구역 계획지침에 따름	특별계획구역 ① (고려시장상가)
		8-132대				
		8-133대				
		8-134대				
		8-135대				
		8-136대				
		8-137대				
		8-138대				
		8-139대				
		8-140대				
		8-141대				
		8-142대				
		8-143대				
		8-144대				
		8-145대				
		8-146대				
		8-147대				
		8-176대				
		8-177대				
		8-178대				
		8-179대				
		8-180대				
		8-181대				
		8-50대				
		8-51대				
		8-69대				
		8-74대				
		8-76대				
		8-77대				
		8-84대				
		8-95대				
		10-93구				
		10-19도				
		10-21도				
		8-78도				
		8-228도				
		10-275대				
		10-156도				
		8-88도				
		10-164도				
		10-266대				
		10-18도				
		10-176도				
		10-14도				
		10-300도				
		8-71도				
		8-67도				
		8-85 대				

구분	가구 번호	지번	필지면적 (㎡)	공동개발 시 면적(㎡)	계획내용	비고
19	-	8-64도	14,310		특별계획구역 계획지침에 따름	특별계획구역 ① (고려시장상가)
		8-8도				
		8-66도				
		10-180도				
		10-98도				
		10-96대				
		10-299도				

※ 면적은 사업시행 단계에서 지적측량 결과에 따라 변경될 수 있음

※ 금회 변경되는 부분만 기재

- 변경

구분	가구 번호	지번	필지면적 (㎡)	공동개발 시 면적(㎡)	계획내용	비고
19	-	10-15주	1,909		특별계획구역 계획지침에 따름	특별계획구역①-2 (고려시장상가)
		0-17가	12,401		특별계획구역 계획지침에 따름	특별계획구역①-1 (고려시장상가)
		10-158대				
		10-162대				
		10-163대				
		10-166대				
		10-16대				
		10-178대				
		10-17대				
		10-20대				
		10-222대				
		10-223대				
		10-224대				
		10-225대				
		10-226대				
		10-227대				
		10-228대				
		10-229대				
		10-22대				
		10-230대				
		10-231대				
		10-232대				
		10-233대				
		10-234대				
		10-235대				
		10-236대				
		10-237대				
		10-238대				
		10-239대				
		10-240대				
		10-241대				
		10-242대				

구분	가구 번호	지번	필지면적 (㎡)	공동개발 시 면적(㎡)	계획내용	비고
19	-	10-243대	12,401		특별계획구역 계획지침에 따름	특별계획구역㉠-1 (고려시장상가)
		10-244대				
		10-245대				
		10-246대				
		10-248대				
		10-249대				
		10-250대				
		10-251대				
		10-254대				
		10-255대				
		10-256대				
		10-257대				
		10-258대				
		10-259대				
		10-260대				
		10-263대				
		10-264대				
		10-265대				
		10-267대				
		10-270대				
		10-272대				
		10-273대				
		10-274대				
		10-277대				
		10-278대				
		10-279대				
		10-280대				
		10-281대				
		10-282대				
		10-283대				
		10-292대				
		10-90구				
		10-91대				
		10-94대				
		10-95구				
		10-97구				
		8-115대				
		8-116대				
		8-117대				
		8-118대				
		8-119대				
		8-120대				
		8-121대				
		8-122대				
		8-123대				
		8-124대				
		8-125대				

구분	가구 번호	지번	필지면적 (㎡)	공동개발 시 면적(㎡)	계획내용	비고
19	-	8-126대	12,401		특별계획구역 계획지침에 따름	특별계획구역㉠-1 (고려시장상가)
		8-127대				
		8-128대				
		8-129대				
		8-130대				
		8-131대				
		8-132대				
		8-133대				
		8-134대				
		8-135대				
		8-136대				
		8-137대				
		8-138대				
		8-139대				
		8-140대				
		8-141대				
		8-142대				
		8-143대				
		8-144대				
		8-145대				
		8-146대				
		8-147대				
		8-176대				
		8-177대				
		8-178대				
		8-179대				
		8-180대				
		8-181대				
		8-50대				
		8-51대				
		8-69대				
		8-74대				
		8-76대				
		8-77대				
		8-84대				
		8-95대				
		10-93구				
		10-19도				
		10-21도				
		8-78도				
		8-228도				
		10-275대				
		8-88도				
		10-164도				
		10-266대				
		10-18도				
		10-176도				
		10-14도				

구분	가구 번호	지번	필지면적 (㎡)	공동개발 시 면적(㎡)	계획내용	비고
19	-	10-300도	12,401		특별계획구역 계획지침에 따름	특별계획구역①-1 (고려시장상가)
		8-71도				
		8-67도				
		8-85대				
		8-64도				
		8-8도				
		8-66도				
		10-180도				
		10-98도				
		10-96대				
		10-299도				

- ※ 면적은 사업시행 단계에서 지적측량 결과에 따라 변경될 수 있음
 ※ 금회 변경되는 부분만 기재

■ 공동개발에 관한 결정(변경)사유서

구분	구역명	변경내용	변경사유
19	특별계획구역 ①-1 (고려시장상가)	- 특별계획구역① 분할 - 지번 변경 - 중암동 10-156 삭제	- 특별계획구역① 분할계획에 따른 조서 변경 - 특별계획구역①-1 : 고려시장상가 부지, 동진아파트 부지 - 특별계획구역①-2 : SK주유소 부지(중암동 10-15) - 중암동 10-156는 10-19와 합병 (‘69.12.11.)되었으므로 지번 삭제

2. 건축물 용도에 관한 결정조서 : 변경없음
 3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서 : 변경없음
 4. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서 : 변경없음

④ 특별계획(가능)구역에 관한 결정(변경)조서

1. 특별계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음

2. 특별계획구역 계획지침(변경)

가) 특별계획구역① (고려시장상가) 계획지침

- 기정

구분		계획지침				비고
계획방향		• 홍릉벤처벨리와 연계한 바이오·의료 R&D 연구 및 지원기능 유도 • 동북선 105역(승례초교) 지하철 출입구와 저층부 연계 및 보행네트워크 활성화				—
구역면적		통합 개발시	분할개발시			• 분할가능선을 근거로 분할시행 가능
			A (SK주유소 부지)	B (동진아파트 부지)	C (고려시장상가 부지)	
		14,310㎡	1,909㎡	1,776㎡	10,625㎡	
용도지역		• 현재 : 제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역 • 세부개발계획 수립 시 : 근린상업지역(고려시장상가 획지 포함 시) ※ 분할가능선에 따라 고려시장상가를 미포함한 획지 또는 고려시장상가 단독 획지로 세부개발계획 수립 시, 최대 준주거지역 범위 내 변경 가능				—
건폐율		• 60% 이하				• 「서울특별시 도시 계획 조례」 및 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 준수 • 용도지역 혼재 필 지의 경우 가중평 균치 적용
용적률		• 통합개발 시(고려시장상가 획지 포함) 기준용적률 : 230% / 허용용적률 : 378% / 상한용적률 : 600% • 분할개발 시 : 준주거지역 용적률체계 적용 ※ 준주거지역으로 변경 시 「서울특별시 자구단위계획 수립기준관리운영기준 및 매뉴얼」을 따름				
높이		• 통합개발 시(고려시장상가 획지 포함 시) : 80m 이하 • 분할개발 시 : 60m 이하 ※ 주유소부지 제외 시 높이는 위원회 심의를 통해 완화 가능 (주유소경계 이격거리 25m 이상에 따른 높이 완화) ※ 고려시장상가 이면부 주거지 등 주변경관에 미치는 영향 등을 검토하여 적정 높이 계획 수립				—
건축물 용도	지정 용도	전층	• 「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 「건축법 시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설 중 연구소 • 「건축법 시행령」 별표1 제14호의 업무시설 (오피스텔 제외) • 「벤처기업육성에 관한 특별조치법」 제2조1항에 따른 벤처기업			• 지상층 연면적 (주차장 제외)의 5% 이상 설치

구분		계획지침		비고
건축물 용도	권장 용도	저층부 (1~2층)	「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 나목 ※ 나. 휴게음식점, 제과점 등 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 라, 아, 자목 ※ 라. 서점 ※ 아. 휴게음식점, 제과점 등 ※ 자. 일반음식점	저층부 전면 외벽 길이의 1/2이상, 저층부 바닥면적의 50% 이상 설치
	불허 용도		- 해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 「건축법 시행령」 별표1 제1호의 단독주택 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택(타 용도와 복합 설치하는 경우 제외) 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 총포판매소 「건축법 시행령」 별표1 제6호의 종교시설 중 종교집회장에 설치하는 봉안당 「건축법 시행령」 별표1 제18호의 창고시설 중 창고 「건축법 시행령」 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 「건축법 시행령」 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설 「건축법 시행령」 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 중 국방·군사시설 「건축법 시행령」 별표1 제25호의 발전시설	-
건축물 배치	건축선		건축한계선 : 종암로변 5m 이상, 이면부 3m 이상 후퇴	지침도 참조
	대지 안의 공지		- 건축한계선에 의한 전면공지(규제) - 종암로변 : 인접 보도와 단차가 없도록 계획하고, 바닥 포장은 인접 보도의 포장형식(바닥 패턴 및 재료 등)과 연속성을 유지하도록 조성 - 이면부 : 차량 및 보행자 통행이 가능한 구조로서 차도 및 보도의 기능을 담당할 수 있도록 차도부속형으로 조성	-
			- 공개공지 : 위치권장 - 지하철 출입구 및 보행동선을 고려하여 공공보행통로와 연계할 수 있도록 종암로변으로 위치 권장	「서울특별시 건축조례」 준용 - 지침도 참조
			- 공공보행통로 : 위치권장 (폭원 4m 이상) - 일반인에게 상시 개방되어 기존 가로와 연계하여 동서간 보행연결이 가능토록 공공보행통로 위치 권장 ※ B A+B 부지 개발시 이면부 공공보행통로계획과 연계하여 공공보행통로를 보차혼용통로로 위치권장	「서울특별시 건축조례」 준용 - 지침도 참조
			- 지하연결통로(권장) - 공공보도의 보행환경 개선 및 건물 이용자의 건물 이용편의 증진을 위하여 지하 철역사와 건물을 연결하는 지하연결통로 조성 - 구체적인 연결통로의 형태, 설치방식(도시계획시설 결정, 점용허가 등)은 세부개발계획 수립 시 결정	서울시 「지하연결 통로 설치 및 유지 관리 가이드라인」 준수
			- 지하철 정거장 환기구 이설(권장) - 안전하고 쾌적한 보행환경 마련을 위해 공공보도에 설치된 정거장 환기구를 대지 내로 이설 - 정거장 환기구의 이설은 서울시 「공공시설 환기구 설치 및 관리기준」에 따라 구조적 안전성과 기능성이 확보되도록 함	서울시 「공공시설 환기구 설치 및 관리기준」 준수

구분	계획지침	비고											
공공기여에 관한 계획	• 통합개발 시(고려시장상가 획지 포함 시) : 순부담률 37% 이상 • 분할개발 시 : 가중평균 적용 - 제3종일반주거지역 → 준주거지역 : 순부담률 15% 이상 - 제2종(7층)일반주거지역 → 준주거지역 : 순부담률 25% 이상 • 공공기여 제공 : 공공기여 우선순위를 참고하여 실현 가능하고 연속성 있는 공공기여 계획 수립 • 도로 확보를 우선으로 하되, 부족한 기반시설은 건축물 기부채납을 통해 확보 • 분할개발 시 개발밀도 상승에 따른 필요한 기반시설 용량 등을 검토하여 적정 규모의 기반시설 확보 ※ 구체적 조성계획 및 도입용도에 대해서는 「기부채납 공공시설통합관리시스템」에 따라 서울시 관리부와 협의 <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">공공기여(공공시설 등) 항목 및 우선 순위</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td><td>도로 확폭</td><td>• 지침도 참조</td></tr> <tr> <td>2</td><td>공공임대산업시설 (바이오 R&D관련기업 입주), 공공임대주택, 공공임대형 기숙사</td><td rowspan="2">• 시설 활용 및 관리 용이성 등 고려하여 집중배치</td></tr> <tr> <td>3</td><td>지역필요시설(건축물) 기부채납 : 청소년 이동 복지시설, 주차장 등 생활권계획상 부족시설</td></tr> </tbody> </table>	공공기여(공공시설 등) 항목 및 우선 순위			1	도로 확폭	• 지침도 참조	2	공공임대산업시설 (바이오 R&D관련기업 입주), 공공임대주택, 공공임대형 기숙사	• 시설 활용 및 관리 용이성 등 고려하여 집중배치	3	지역필요시설(건축물) 기부채납 : 청소년 이동 복지시설, 주차장 등 생활권계획상 부족시설	• 「서울특별시 지구단위계획 수립 기준·관리운영기준 및 매뉴얼」 및 도시계획변경 사전협상 운영지침 준용 • 용도지역 혼재 필지의 경우 가중평균치 적용 • 도로 확보 시 도시 계획시설로 결정 • 공동주택 건립 시 “공동주택 건립형 계획 수립기준” 또는 “역세권복합개발(고밀주거) 계획수립기준” 적용
공공기여(공공시설 등) 항목 및 우선 순위													
1	도로 확폭	• 지침도 참조											
2	공공임대산업시설 (바이오 R&D관련기업 입주), 공공임대주택, 공공임대형 기숙사	• 시설 활용 및 관리 용이성 등 고려하여 집중배치											
3	지역필요시설(건축물) 기부채납 : 청소년 이동 복지시설, 주차장 등 생활권계획상 부족시설												
형태/색채/경관	• 건축물의 형태 및 색채에 관한 결정조서 참조	—											
인센티브계획	• 인센티브계획 결정조서 참조	—											
교통처리계획	• 교통처리계획 결정조서 참조	• 지침도 참조											

※ 역세권 관련 사업 추진 시, 사업별 운영기준에 따름

※ 건축물 용도에 따른 용적률 계획기준(주거용 용적률, 주거 외 용도 비율 등)은 ‘건축물 밀도에 관한 결정조서’ 참조

- 변경

구분		계획지침				비고
계획방향		• 홍릉벤처벨리와 연계한 바이오·의료 R&D 연구 및 지원기능 유도 • 동북선 105역(승례초교) 지하철 출입구와 저층부 연계 및 보행네트워크 활성화				—
구역면적	통합 개발시	분할개발시			• 분할가능선을 근거로 분할시행 가능	
		A (SK주유소 부지)	B (동진아파트 부지)	C (고려시장상가 부지)		
	14,310㎡	1,909㎡	1,776㎡	10,625㎡		
용도지역		• 현재 : 제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역 • 세부개발계획 수립 시 : 근린상업지역(고려시장상가 획지 포함 시) ※ 분할가능선에 따라 고려시장상가를 미포함한 획지 또는 고려시장상가 단독 획지로 세부개발계획 수립 시, 최대 준주거지역 범위 내 변경 가능				—
건폐율		• 60% 이하				• 서울특별시 도시계획조례 및 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 준수 • 용도지역 혼재 필지의 경우 가중평균치 적용
용적률		• 통합개발 시(고려시장상가 획지 포함) 기준용적률 : 229.50% / 허용용적률 : 341.80% / 상한용적률 : 400% • 분할개발 시 : 준주거지역 용적률체계 적용 ※ 준주거지역으로 변경 시 서울특별시 지구단위계획 수립기준관리운영기준 및 매뉴얼을 따름				
높이		• 통합개발 시(고려시장상가 획지 포함 시) : 120m 이하 • 분할개발 시 : 60m 이하 ※ 주유소부지 제외 시 높이는 위원회 심의를 통해 완화 가능(주유소경계 이격거리 25m 이상에 따른 높이 완화) ※ 고려시장상가 이면부 주거지 등 주변경관에 미치는 영향 등을 검토하여 적정 높이 계획수립				—
건축물 용도	지정 용도	전층	• 「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 「건축법 시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설 중 연구소 • 「건축법 시행령」 별표1 제14호의 업무시설 (오피스텔 제외) • 「벤처기업육성에 관한 특별조치법」 제2조1항에 따른 벤처기업			• 지상층 연면적(주차장 제외)의 5% 이상 설치
	권장 용도	저층부 (1~2층)	• 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 나목 ※ 나. 휴게음식점, 제과점 등 • 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 라, 아, 자목 ※ 라. 서점 ※ 아. 휴게음식점, 제과점 등 ※ 자. 일반음식점			• 저층부 전면 외벽길이의 1/2이상, 저층부 바닥면적의 50% 이상 설치

구분		계획지침	비고
건축물 용도	불허 용도	• 해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 • 「건축법 시행령」 별표1 제1호의 단독주택 • 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택(타 용도와 복합 설치하는 경우 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 총포판매소 • 「건축법 시행령」 별표1 제6호의 종교시설 중 종교집회장에 설치하는 봉안당 • 「건축법 시행령」 별표1 제18호의 창고시설 중 창고 • 「건축법 시행령」 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 중 국방·군사시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제25호의 발전시설	—
건축물 배치	건축선	• 건축한계선 : 종암로변 5m 이상, 이면부 3m 이상 후퇴	• 지침도 참조
	대지 안의 공지	• 건축한계선에 의한 전면공지(규제) — 종암로변, 이면부 : 인접 보도와 단차가 없도록 계획하고, 바닥 포장은 인접 보도의 포장형식(바닥 패턴 및 재료 등)과 연속성을 유지하도록 조성(보도부속형)	—
		• 공개공지 : 위치권장 — 지하철 출입구 및 보행동선을 고려하여 공공보행통로와 연계할 수 있도록 종암로변으로 위치 권장	• 「서울특별시 건축조례」 준용 • 지침도 참조
		• 공공보행통로 : 위치권장 (폭원 4m 이상) — 일반인에게 상시 개방되어 기존 가로와 연계하여 동서간 보행연결이 가능도록 공공보행통로 위치 권장 ※ B A+B 부지 개발시 이면부 공공보행통로계획과 연계하여 공공보행통로를 보차혼용통로로 위치권장	• 「서울특별시 건축조례」 준용 • 지침도 참조
		• 지하연결통로(권장) — 공공보도의 보행환경 개선 및 건물 이용자의 건물 이용편의 증진을 위하여 지하철역사와 건물을 연결하는 지하연결통로 조성 — 구체적인 연결통로의 형태, 설치방식(도시계획시설 결정, 점용허가 등)은 세부개발계획 수립 시 결정	• 서울시 「지하연결통로 설치 및 유지관리 가이드라인」 준수
공공기여에 관한 계획		• 통합개발 시(고려시장상가 획지 포함 시) : 순부담률 37% 이상 • 분할개발 시 : 가중평균 적용 — 제3종일반주거지역 → 준주거지역 : 순부담률 15% 이상 — 제2종(7층)일반주거지역 → 준주거지역 : 순부담률 25% 이상	• 서울시 「당공시설 환기구 설치 및 관리기준」 준수
		(연속)	• 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼 및 도시계획변경 사전협상 운영지침」 준용

구분	계획지침	비고											
공공기여에 관한 계획	• 공공기여 제공 : 공공기여 우선순위를 참고하여 실현 가능하고 연속성 있는 공공기여 계획 수립 • 도로 확보를 우선으로 하되, 부족한 기반시설은 건축물 기부채납을 통해 확보 • 분할개발 시 개발밀도 상승에 따른 필요한 기반시설 용량 등을 검토하여 적정 규모의 기반시설 확보 ※ 구체적 조성계획 및 도입용도에 대해서는 「기부채납 공공시설통합관리시스템」에 따라 서울시 관리부와 협의 <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">공공기여(공공시설 등) 항목 및 우선 순위</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td><td>도로 확폭</td><td>• 지침도 참조</td></tr> <tr> <td>2</td><td>공공임대산업시설 (바이오 R&D관련기업 입주), 공공임대주택, 공공임대형 기숙사</td><td rowspan="2">• 시설 활용 및 관리 용이성 등 고려하여 집중배치</td></tr> <tr> <td>3</td><td>지역필요시설(건축물) 기부채납 : 청소년 아동 복지시설, 주차장 등 생활권계획상 부족시설</td></tr> </tbody> </table>	공공기여(공공시설 등) 항목 및 우선 순위			1	도로 확폭	• 지침도 참조	2	공공임대산업시설 (바이오 R&D관련기업 입주), 공공임대주택, 공공임대형 기숙사	• 시설 활용 및 관리 용이성 등 고려하여 집중배치	3	지역필요시설(건축물) 기부채납 : 청소년 아동 복지시설, 주차장 등 생활권계획상 부족시설	• 용도지역 혼재 필지의 경우 가중평균치 적용 • 도로 확보 시 도시 계획시설로 결정 • 공동주택 건립 시 “공동주택 건립형 계획 수립기준” 또는 “역세권복합개발(고밀주거) 계획수립기준” 적용
공공기여(공공시설 등) 항목 및 우선 순위													
1	도로 확폭	• 지침도 참조											
2	공공임대산업시설 (바이오 R&D관련기업 입주), 공공임대주택, 공공임대형 기숙사	• 시설 활용 및 관리 용이성 등 고려하여 집중배치											
3	지역필요시설(건축물) 기부채납 : 청소년 아동 복지시설, 주차장 등 생활권계획상 부족시설												
형태/색채/경관	• 건축물의 형태 및 색채에 관한 결정조서 참조	—											
인센티브계획	• 인센티브계획 결정조서 참조	—											
교통처리계획	• 교통처리계획 결정조서 참조	• 지침도 참조											

※ 역세권 관련 사업 추진 시, 사업별 운영기준에 따름

※ 건축물 용도에 따른 용적률 계획기준(주거용 용적률, 주거 외 용도 비율 등)은 ‘건축물 밀도에 관한 결정조서’ 참조

■ 특별계획구역 계획지침 결정(변경)사유서

구분	변경내용	변경사유
용적률	• 가중평균한 용적률로 조정	• 용도지역이 혼재된 지역이므로 용적률 가중평균 적용
높이	• 통합개발 시 최고높이 변경 - 80m → 120m (증 40m)	• 주유소부지 제외에 따라 주유소경계 이격거리(25m)를 고려하여 효율적인 토지이용을 위한 높이완화
대지안의 공지	• 이면부 건축한계선에 의한 전면공지 조정 - 차도부속형 → 보도부속형	• 이면부 도로 확폭으로 보차도 분리됨에 따라 이면부 건축한계선에 의한 전면공지는 보도부속형으로 조성

3. 특별계획가능구역에 관한 결정조서 : 변경없음

4. 특별계획가능구역 계획지침 : 변경없음

5. 용도지역 조정가능지에 관한 결정조서 : 변경없음

⑤ 인센티브에 관한 결정(변경)조서

1. 허용용적률 인센티브에 관한 결정(변경)조서

가) 특별계획구역 ① (고려시장상가)

■ 허용용적률 인센티브계획 결정(변경)조서

구분	계획내용		
	기정	변경	
구역명	특별계획구역 ① (고려시장상가)		
기준/허용용적률	230%/378% 이하	①-1	229.50%/341.80% 이하
		①-2	해당 용도지역 용적률체계 적용

- 인센티브 항목 : 변경없음

유형	인센티브 항목		세부계획기준	비고	
중점	건축물 용도	지정용도	기준용적률×(조성면적/연면적)×0.4	- 지상층 연면적 (주차장 제외)의 5%이상 설치 시 적용	
		권장용도	기준용적률×(조성면적/연면적)×0.8	- 저층부 전면 외벽길이의 1/2이상, 저층부 바닥면적의 50% 이상 설치 시 적용	
	대지 안의 공지	지하연결통로	기준용적률×0.15	- 서울시 「지하연결통로 설치 및 유지관리 가이드라인」 준수	
계획 유도	대지 안의 공지	공개공지	기준용적률× {(설치면적-의무면적)/대지면적} ×1.1	- 권장 위치 준수 시	
		공공보행통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)× 0.7	- 권장 위치 준수 시	
	환기구 이설		기준용적률x0.09	- 서울시 「공공시설 환기구 설치 및 관리기준」에 따라 환기구 이설 시	
	공유주차장 설치		기준용적률×0.05	- 대지 내 주차장의 20% 이상을 공유주차장으로 조성하는 경우	
계획 유도	친 환경	물 환경	빗물이용시설	기준용적률×0.05	- 빗물저류·이용시설용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합이 - 건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상이 되도록 설치
		대기 환경	환경친화적 자동차	기준용적률×0.05	- 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 및 「서울특별시 환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 조례」 등 관련법령에 따른 의무설치 기준을 초과하여 확보 시
			미세먼지 저감장치	기준용적률×0.05	- 지구단위계획에서 정하는 미세먼지 저감장치를 설치하여, 지역기여시설로 공공에 제공하는 경우 - 미세먼지 저감장치 예시 : 그린룸, 기후적응형 벤치, 기후텐트, 공기정화장치 등
		생활 환경	유니버설 디자인(BF인증)	기준용적률×0.05	- 의무대상 : 일반등급 초과시 - 비의무대상 : 일반등급 취득시

※ 계획유도 인센티브는 허용용적률 인센티브량의 100분의 70을 초과할 수 없음

※ 성격이 유사한 계획요소가 중복되는 경우 유리한 항목을 선택하여 적용할 수 있으나 중복하여 적용할 수 없음

나) 특별계획구역 ② (국민은행 전산센터) ~ 마. 용도지역 조정가능지 : 변경없음

2. 상한용적률 인센티브에 관한 결정조서 : 변경없음

⑥ 기타사항에 관한 결정조서 : 변경없음

⑦ 지구단위계획의 경미한 변경에 관한 결정(변경)조서 : 변경없음

마. 특별계획구역①-1(고려시장상가) 세부개발계획 결정(안)

① 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

1. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

■ 특별계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	비고
기정	특별계획구역① (고려시장상가)	성북구 종암동 10-15 일대	14,310	—
변경	특별계획구역①-1 (고려시장상가)	성북구 종암동 10-15 일대	12,401	특별계획구역 분할
	특별계획구역①-2 (고려시장상가)		1,909	

■ 변경 사유서

구역명	위치	면적(㎡)	변경사유
특별계획구역①-1 (고려시장상가)	성북구 종암동 10-15 일대	12,401	• 종암동 10-15 일대(특별계획구역①) 세부개발계획 수립에 따라 특별계획구역 분할가능선을 근거로 특별계획구역 변경

※ 세부개발계획 결정시 지적측량 성과에 따라 면적 변경될 수 있음

② 도시관리계획에 관한 결정(변경)조서

1. 용도지역 결정(변경)조서

가) 용도지역 결정

■ 용도지역 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		12,401.0	—	12,401.0	100.0	—
주거 지역	소계	12,401.0	—	12,401.0	100.0	—
	제2종일반주거지역(7층)	5,843.0	감) 3,897.5	1,945.5	15.7	—
	제3종일반주거지역	6,558.0	감) 5,611.9	946.1	7.6	—
	준주거지역	—	증) 9,509.4	9,509.4	76.7	—

■ 용도지역 결정(변경)사유서

위치	용도지역		면적	변경사유
	기정	변경		
종암동 10-15 일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	준주거지역	3,897.5㎡	종암동 10-15 일대(특별계획구역①) 세부 개발계획 수립에 따른 용도지역 변경
	제3종일반주거지역		5,611.9㎡	

2. 도시계획시설 결정(변경)조서

가) 교통시설

(1) 도로

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
신설	소로	2	A	8~10	국지 도로	300	종암동 10-164	종암동 10-166	일반 도로	-	-

■ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로2-A	- 도로 신설 - 폭원(B) : 8~10m - 연장(L) : 300m	종암동 10-15 일대(특별계획구역①) 세부개발계획 수립에 의한 도로 신설

③ 건축계획에 관한 결정(변경)조서

1. 획지에 관한 결정(변경)조서

구분	가구 번호	구역명	면적(㎡)	획지		비고
				위치	면적(㎡)	
기정	-	특별계획구역 ① (고려시장상가)	14,310	성북구 종암동 10-15 일대	11,123.4	주상복합용지
변경	-	특별계획구역 ①-1 (고려시장상가)	12,401	성북구 종암동 10-15 일대	9,509.4	주상복합용지
		특별계획구역 ①-2 (고려시장상가)	1,909		1,614.0	

2. 건축물 용도 결정조서 : 변경없음

가) 건축물 용도 결정조서

구분	특별계획구역 계획지침		세부개발계획
지정 용도	전층	「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 「건축법 시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설 중 연구소 「건축법 시행령」 별표1 제14호의 업무시설 (오피스텔 제외) 「벤처기업육성에 관한 특별조치법」 제2조1항에 따른 벤처기업	- 업무시설 - 지상2층 설치 (지상층 연면적의 5.03%)
권장 용도	저층부 (1~2층)	「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 나목 ※ 나. 휴게음식점, 제과점 등 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 라, 아, 자목 ※ 라. 서점 ※ 아. 휴게음식점, 제과점 등 ※ 자. 일반음식점	- 좌동 - 지상1~2층 설치 (저층부 바닥 면적의 74.9%)
불허 용도	- 해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 「건축법 시행령」 별표1 제1호의 단독주택 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택(타 용도와 복합 설치하는 경우 제외) 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 총포판매소 「건축법 시행령」 별표1 제6호의 종교시설 중 종교집회장에 설치하는 봉안당 「건축법 시행령」 별표1 제18호의 창고시설 중 창고 「건축법 시행령」 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 「건축법 시행령」 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설 「건축법 시행령」 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 중 국방·군사시설 「건축법 시행령」 별표1 제25호의 발전시설		좌동

※ 지정용도는 지상층 연면적(주차장 제외)의 5%이상 설치

※ 권장용도는 저층부 전면 외벽길이의 1/2이상, 저층부 바닥면적의 50%이상 설치

3. 건축물 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정조서

가) 건폐율

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건폐율	• 60%이하	• 좌동	준주거지역

※ 「서울특별시 도시계획 조례」 및 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 준수

나) 용적률

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
기정	• 통합개발 시(고려시장상가 획지 포함) - 기준 230%/허용 378%/상한 600% • 분할개발 시 - 준주거지역 용적률체계 적용 ※ 준주거지역으로 변경 시 「지구단위계획 수립 기준·관리운영기준 및 매뉴얼」을 따름	-	-
변경	• 통합개발 시(고려시장상가 획지 포함) - 기준 230%/허용 378%/상한 600% • 분할개발 시 - 준주거지역 용적률체계 적용 - 기준 229.50%/허용 341.80%/상한 400.00% ※ 준주거지역으로 변경 시 「지구단위계획 수립 기준·관리운영기준 및 매뉴얼」을 따름	• 기준 229.50% • 허용 316.94% • 상한 400.00%	-

※ 「서울특별시 도시계획 조례」 및 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 준수

※ 용도지역 혼재 필지의 경우 가중평균치 적용

■ 용적률 완화에 관한 사항

구분	기준 연면적 (지상)	증가하는 용적률		완화 후 연면적 (지상)
		공공임대 (39세대)	용적률 완화 세대 (39세대)	
연면적 (지상)	37,949.7m ²	4,795.44m ²	4,795.44m ²	47,540.58m ²
용적률	400%	50%	50%	500%

※ 지구단위계획 용적률계획 상 “준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준” 적용

다) 높이

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
기정	• 통합개발 시(고려시장상가 획지 포함) : 80m이하 • 분할개발 시 : 60m이하 ※ 주유소부지 제외 시 높이는 위원회 심의를 통해 완화 가능 (주유소경계 이격거리 25m 이상에 따른 높이 완화) ※ 고려시장상가 이면부 주거지 등 주변경관에 미치는 영향 등을 검토하여 적정 높이 계획 수립	-	-
변경	• 통합개발 시(고려시장상가 획지 포함) : 80m이하 • 분할개발 시 : 60m 이하 ※ 주유소부지 제외 시 높이는 위원회 심의를 통해 완화 가능 (주유소경계 이격거리 25m 이상에 따른 높이 완화) ※ 고려시장상가 이면부 주거지 등 주변경관에 미치는 영향 등을 검토하여 적정 높이 계획 수립	• 120m 이하	-

4. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서

가) 건축선

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건축한계선	• 종암로변 : 5m이상 후퇴 • 이면부 : 3m이상 후퇴	• 좌동	—

나) 대지 안의 공지

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
기정	건축한계선에 의한 전면공지	—	규제
	공개공지	—	도면참조
	공공 보행통로	—	—
	지하 연결통로	—	권장
	지하철 정거장 환기구 이설	—	권장
변경	건축한계선에 의한 전면공지	• 좌동	규제
	공개공지	• 좌동 — 종암로변 1개소 설치	도면참조
	공공 보행통로	• 좌동 — 1개소, 폭원 6m	—
	지하 연결통로	—	권장
	지하철 정거장 환기구 이설	—	권장

다) 건축물 형태 및 색채에 관한 계획 : 변경없음

구분		적용위치	계획내용	비고
건축물 형태	저층부 형태	종암로변 회기로변	• 건축물 1층 전면의 50% 이상을 투시형 구조로 조성 • 셔터의 설치를 가급적 지양하되, 설치 시 가로에서 내부를 볼 수 있도록 투시형으로 설치 • 1층 전면 가로활성화를 위한 개방형 입면조성	규제
	건축물 진출입	전구역	• 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편이 없도록 조성	규제
	1층 개구부 높이	종암로변 회기로변	• 1층 개구부의 높이는 연접한 대지에 기존 건축물이 있을 경우 해당 건물과 조화롭게 구성	권장
	—	전구역	• 수평분할요소(사인존/차양존/윈도우존 등)별 높이는 인접 건축물과 유사하게 설치	권장
건축물 외관	재료 및 색채 등	종암로변 회기로변	• 가로변 휴먼 스케일 확보를 위해 저층부와 고층부를 재료, 디자인, 색채 등으로 구분하여 조성	권장
		전구역	• 외벽재료는 금속, 반짝이는 타일, 반사유리 등의 반사성 재료의 사용을 금지	규제
기타	옥외광고물	전구역	• 단일 건물에 여러 개의 광고물을 설치하는 경우에는 표기방식, 크기, 위치 등을 동일하거나 유사하게하여 통일감 있도록 설치 • 옥외광고물은 건축물과 조화되는 색상 및 재료를 사용하여 입면과 일체감을 주도록 계획 • 「옥외광고물법」 및 「서울특별시 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례」, 「서울특별시 성북구 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업진흥에 관한 조례」 준수	규제
	야간조명	종암로변 회기로변	• 종암로 및 회기로에 접한 건축물은 야간경관 증진을 위해 야간조명 설치 권장	권장
	담장 및 옹벽	전구역	• 담장을 설치할 경우 식재담장 또는 투시형 담장으로 설치하고, 가로경관 개선을 위한 화단설치 권장	권장

※ 지구단위계획 시행지침(민간부문 및 공공부문) 준용

※ 상기와 관련된 법령의 제·개정 또는 부득이한 경우, 구 도시·건축공동위원회 심의를 통해 규제사항 변경 가능

5. 공공기여에 관한 계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고								
공공기여	• 통합개발 시(고려시장상가 획지 포함 시) : 순부담률 37% 이상 • 분할개발 시 : 가중평균 적용 – 제3종일반주거지역 → 준주거지역 : 순부담률 15% 이상 – 제2종(7층)일반주거지역 → 준주거지역 : 순부담률 25% 이상 • 공공기여 제공 : 공공기여 우선순위를 참고하여 실현 가능하고 연속성 있는 공공기여 계획 수립 • 도로 확보를 우선으로 하되, 부족한 기반 시설은 건축물 기부채납을 통해 확보 • 분할개발 시 개발밀도 상승에 따른 필요한 기반시설 용량 등을 검토하여 적정 규모의 기반시설 확보 ※ 구체적인 조성계획 및 도입용도에 대해서는 「기부채납 공공시설 통합관리시스템」에 따라 서울시 관리부서와 협의 <table><tr><th colspan="2">공공기여(공공시설 등) 항목 및 우선 순위</th></tr><tr><td>1</td><td>도로 확폭</td></tr><tr><td>2</td><td>공공임대산업시설 (바이오 R&D관련기업 입주), 공공임대주택, 공공임대형 기숙사</td></tr><tr><td>3</td><td>지역필요시설(건축물) 기부채납 : 청소년 아동 복지시설, 주차장 등 생활권계획상 부족시설</td></tr></table>	공공기여(공공시설 등) 항목 및 우선 순위		1	도로 확폭	2	공공임대산업시설 (바이오 R&D관련기업 입주), 공공임대주택, 공공임대형 기숙사	3	지역필요시설(건축물) 기부채납 : 청소년 아동 복지시설, 주차장 등 생활권계획상 부족시설	• 순부담률 22.84% (순부담면적 2,814.65㎡) ① 도로 : 2,891.65㎡ (토지지분 2,814.65㎡) ※ 조성 후 기부채납	순부담률 19.1% 이상 (가중평균)
공공기여(공공시설 등) 항목 및 우선 순위											
1	도로 확폭										
2	공공임대산업시설 (바이오 R&D관련기업 입주), 공공임대주택, 공공임대형 기숙사										
3	지역필요시설(건축물) 기부채납 : 청소년 아동 복지시설, 주차장 등 생활권계획상 부족시설										

※ 추후 관련부서 협의, 심의 등에 따라 변경될 수 있음

④ 인센티브계획에 관한 결정조서

1. 허용용적률 인센티브

유형	인센티브 항목			세부계획기준 및 계획내용	완화량	비고
중점	건축물 용도	지정 용도		• 기준용적률×(조성면적/연면적)×0.4 • 229.50%×(2,447.43㎡/49,540.58㎡)×0.4	4.54%	－ 지상층 연면적 (주차장 제외)의 5%이상 설치 시 적용
		권장 용도		• 기준용적률×(조성면적/연면적)×0.8 • 229.50%×(7,291.3㎡/49,540.58㎡)×0.8	27.02%	－ 저층부 전면 외벽길이의 1/2이상, 저층부 바닥면적의 50% 이상 설치 시 적용
계획 유도	대지 안의 공지	공공 보행 통로		• 기준용적률×(조성면적/대지면적)×0.7 • 229.50%×(590.63㎡/9,509.4㎡)×0.7	9.96%	－ 권장 위치 준수 시
	공유주차장 설치			• 기준용적률×0.05 • 229.50%×0.05	11.48%	－ 대지 내 주차장의 20% 이상을 공유주차장으로 조성하는 경우
	친 환 경	물 환경	빗물 이용 시설	• 기준용적률×0.05 • 229.50%×0.05	11.48%	－ 빗물저류·이용시설용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상이 되도록 설치
		대기 환경	환경 친화적 자동차	• 기준용적률×0.05 • 229.50%×0.05	11.48%	－ 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 및 「서울특별시 환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 조례」 등 관련법령에 따른 의무설치 기준을 초과하여 확보 시
			미세 먼지 저감 장치	• 기준용적률×0.05 • 229.50%×0.05	11.48%	－ 지구단위계획에서 정하는 미세먼지 저감장치를 설치하여, 지역기여 시설로 공공에 제공하는 경우 － 미세먼지 저감장치 예시 : 그린룸, 기후적응형 벤치, 기후텐트, 공기정화장치 등
		소계 (112.30% 이하)			87.44%	－

2. 상한용적률 인센티브

구분	기준 및 계획내용	인센티브량
공공시설 등 제공	- 상한용적률 = 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지) $= 316.94\% \times (1+1.3 \times 0.684 \times 0.295988)$ $= 400.31\%$ ※ 가중치 : 사업부지 허용용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 허용용적률 $= 216.68\%^{\text{주1}} / 316.94\% = 0.684$ ※ α토지 : 공공시설 등 부지(토지 및 대지지분) 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지 중 토지 및 대지지분으로 제공하는 면적의 비율 $= 2,814.65\text{m}^2\text{주2} / 9,509.35\text{m}^2 = 0.295988$ 주1) 공공시설 등 부지의 해당 허용용적률 : 2개 이상의 용도지역인 경우 면적대비 가중평균하며, 순부담 면적으로 산정 $= \{(1,875.5\text{m}^2 \times 200\%) + (939.15\text{m}^2 \times 250\%)\} / 2,814.65\text{m}^2 = 216.68\%$ ① 제2종(7층) : $1,945.5\text{m}^2 - 70.0\text{m}^2(\text{국·공유지}) = 1,875.5\text{m}^2$ ② 제3종 : $946.15\text{m}^2 - 7.0\text{m}^2(\text{국·공유지}) = 939.15\text{m}^2$ 주2) 토지 제공면적 : $2,814.65\text{m}^2$ ① 도로 : $2,891.65\text{m}^2 - 77.0\text{m}^2(\text{국·공유지}) = 2,814.65\text{m}^2$	400%
소계 (400% 이하)		400%

■ 용적률 완화에 관한 사항

구분	기존 연면적 (지상)	증가하는 용적률		완화 후 연면적 (지상)
		공공임대 (39세대)	용적률 완화 세대 (39세대)	
연면적 (지상)	37,949.7m ²	4,795.44m ²	4,795.44m ²	47,540.58m ²
용적률	400%	50%	50%	500%

※ 지구단위계획 용적률계획 상 “준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준” 적용

⑤ 기타사항에 관한 결정조서 : 변경없음

1. 교통처리에 관한 결정조서

구분	적용대상	적용기준	비고
차량출입불허구간	종암로변 회기로변	주요 간선도로의 원활한 차량흐름 유도 및 보행단절 최소화를 위하여 대지에서의 직접적인 차량출입 불허	도면 표기

⑥ 특별계획구역 세부개발계획(종합)

구분	계획내용				비고	
	계획지침			세부개발계획		
계획방향	• 홍릉벤처벨리와 연계한 바이오·의료 R&D 연구 및 지원기능 유도 • 동북선 105역(승례초교) 지하철 출입구와 저층부 연계 및 보행네트워크 활성화			• 좌동	—	
구역면적	통합 개발시	분할개발시			• 12,401㎡ (B+C)	• 분할가능선을 근거로 분할시행 가능
		A (SK주유소 부지)	B (동진아파트 부지)	C (고려시장상가 부지)		
	14,310㎡	1,909㎡	1,776㎡	10,625㎡		
용도지역	• 현재 : 제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역 • 세부개발계획 수립 시 : 근린상업지역(고려시장상가 획지 포함 시) ※ 분할가능선에 따라 고려시장상가를 미포함한 획지 또는 고려시장상가 단독 획지로 세부개발계획 수립 시, 최대 준주거지역 범위 내 변경 가능			• 준주거지역	—	
건폐율	• 60% 이하			• 좌동	• 서울특별시 도시계획 조례 및 서울특별시 도시계획 조례 시행규칙 준수 • 용도지역 혼재 필지의 경우 가중평균치 적용	
용적률	• 통합개발 시(고려시장상가 획지 포함) 기준용적률 : 230% / 허용용적률 : 378% / 상한용적률 : 600% • 분할개발 시 : 준주거지역 용적률체계 적용 ※ 준주거지역으로 변경 시 「서울특별시 지구단위계획 수립 기준·관리운영기준 및 매뉴얼」을 따름			• 기준 229.50% • 허용 316.94% • 상한 400.00%		
높이	• 통합개발 시(고려시장상가 획지 포함 시) : 80m 이하 • 분할개발 시 : 60m 이하 ※ 주유소부지 제외 시 높이는 위원회 심의를 통해 완화 가능 (주유소경계 이격거리 25m 이상에 따른 높이 완화) ※ 고려시장상가 이면부 주거지 등 주변경관에 미치는 영향 등을 검토하여 적정 높이 계획 수립			• 120m이하	• 주유소부지 제외	

구분		계획내용		비고
		계획지침	세부개발계획	
건축물 용도	지정 용도	전층 「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회 시설 중 공연장, 전시장 「건축법 시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설 중 연구소 「건축법 시행령」 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) 「벤처기업육성에 관한 특별조치법」 제2조 1항에 따른 벤처기업	• 업무시설 설치 - 2,400.0㎡ (주차장 제외) ※ 지상층 연면적의 5.03%	• 지상층 연면적 (주차장 제외)의 5% 이상 설치
	권장 용도	저층부 (1~2층) • 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린 생활시설 중 나목 ※ 나. 휴게음식점, 제과점 등 • 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린 생활시설 중 라, 아, 자목 ※ 라. 서점 ※ 아. 휴게음식점, 제과점 등 ※ 자. 일반음식점	• 지상1~2층에 근린생활시설 설치 - 7,150.0㎡ (주차장 제외) ※ 저층부 바닥면적의 74.9%	• 저층부 전면 외벽 길이의 1/2 이상, 저층부 바닥면적의 50% 이상 설치
	불허 용도	• 해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 • 「건축법 시행령」 별표1 제1호의 단독주택 • 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택(타 용도와 복합 설치하는 경우 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 총포 판매소 • 「건축법 시행령」 별표1 제6호의 종교시설 중 종교집회장에 설치하는 봉안당 • 「건축법 시행령」 별표1 제18호의 창고시설 중 창고 • 「건축법 시행령」 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 중 국방·군사시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제25호의 발전시설	• 좌동	-
건축물 배치	건축선	• 건축한계선 : 종암로변 5m 이상, 이면부 3m 이상 후퇴	• 좌동	• 지침도 참조
	대지 안의 공지	• 건축한계선에 의한 전면공지(규제) - 종암로변, 이면부 : 인접 보도와 단차가 없도록 계획하고, 바닥 포장은 인접 보도의 포장형식 (바닥 패턴 및 재료 등)과 연속성을 유지하도록 조성(보도부속형)	• 좌동	-

구분		계획내용		비고
		계획지침	세부개발계획	
건축물 배치	대지 안의 공지	• 공개공지 : 위치권장 - 지하철 출입구 및 보행동선을 고려하여 공공보행 통로와 연계할 수 있도록 종암로변으로 위치 권장	• 좌동 - 종암로변 2개소 설치	• 「서울특별시 건축조례」 준용 • 지침도 참조
		• 공공보행통로 : 위치권장 (폭원 4m 이상) - 일반인에게 상시 개방되어 기존 가로와 연계하여 동서간 보행연결이 가능토록 공공보행 통로 위치 권장 ※ B, A+B 부지 개발시 이면부 공공보행통로 계획과 연계하여 공공보행통로를 보차혼용통로로 위치 권장	• 좌동 - 1개소, 폭원 6m	• 「서울특별시 건축조례」 준용 • 지침도 참조
		• 지하연결통로(권장) - 공공보도의 보행환경 개선 및 건물 이용자의 건물 이용편의 증진을 위하여 지하철역사와 건물을 연결하는 지하연결통로 조성 - 구체적인 연결통로의 형태, 설치방식(도시 계획시설 결정, 점용허가 등)은 세부개발계획 수립 시 결정	-	• 서울시 「지하연결통로 설치 및 유지관리 가이드라인」 준수
		• 지하철 정거장 환기구 이설(권장) - 안전하고 쾌적한 보행환경 마련을 위해 공공 보도에 설치된 정거장 환기구를 대지 내로 이설 - 정거장 환기구의 이설은 서울시 「공공시설 환기구 설치 및 관리기준」에 따라 구조적 안전성과 기능성이 확보되도록 함	-	• 서울시 「공공시설 환기구 설치 및 관리기준」 준수
공공기여에 관한 계획		• 통합개발 시(고려시장상가 획지 포함 시) : 순부담률 37% 이상 • 분할개발 시 : 가중평균 적용 - 제3종일반주거지역 → 준주거지역 : 순부담률 15% 이상 - 제2종(7층)일반주거지역 → 준주거지역 : 순부담률 25% 이상 • 공공기여 제공 : 공공기여 우선순위를 참고하여 실현 가능하고 연속성 있는 공공기여 계획 수립 • 도로 확보를 우선으로 하되, 부족한 기반시설은 건축물 기부채납을 통해 확보 • 분할개발 시 개발밀도 상승에 따른 필요한 기반시설 용량 등을 검토하여 적정 규모의 기반시설 확보 ※ 구체적 조성계획 및 도입용도에 대해서는 「기부채납 공공시설 통합관리시스템」에 따라 서울시 관리부서와 협의 (연속)	• 순부담률 22.84% (순부담면적 2,814.65㎡) ① 도로 : 2,891.65㎡ (토지지분 2,814.65㎡) (연속)	• 「서울특별시 지구 단위 계획 수립 기준·관리운영 기준 및 매뉴얼」 및 「도시계획변경 사전협상 운영 지침」 준용 • 용도지역 혼재 필지의 경우 가중평균치 적용 • 도로 확보 시 도시 계획시설로 결정 (연속)

구분	계획내용			비고									
	계획지침		세부개발계획										
공공기여에 관한 계획	공공기여(공공시설 등) 항목 및 우선 순위 <table><tr><td>1</td><td>도로확폭</td><td>• 지침도 참조</td></tr><tr><td>2</td><td>공공임대산업시설 (바이오 R&D관련기업 입주), 공공임대주택, 공공임대형 기숙사</td><td rowspan="2">• 시설 활용 및 관리 용이성 등 고려하여 집중배치</td></tr><tr><td>3</td><td>지역필요시설(건축물) 기부채납 : 청소년 아동 복지시설, 주차장 등 생활권계획상 부족시설</td></tr></table>			1	도로확폭	• 지침도 참조	2	공공임대산업시설 (바이오 R&D관련기업 입주), 공공임대주택, 공공임대형 기숙사	• 시설 활용 및 관리 용이성 등 고려하여 집중배치	3	지역필요시설(건축물) 기부채납 : 청소년 아동 복지시설, 주차장 등 생활권계획상 부족시설	※ 조성 후 기부채납	• 공동주택 건립 시 “공동주택 건립형 계획 수립기준” 또는 “역세권복합 개발(고밀주거) 계획수립기준” 적용
	1	도로확폭	• 지침도 참조										
	2	공공임대산업시설 (바이오 R&D관련기업 입주), 공공임대주택, 공공임대형 기숙사	• 시설 활용 및 관리 용이성 등 고려하여 집중배치										
	3	지역필요시설(건축물) 기부채납 : 청소년 아동 복지시설, 주차장 등 생활권계획상 부족시설											
형태/색채/ 경관	• 건축물의 형태 및 색채에 관한 결정조서 참조		• 좌동	—									
인센티브계획	• 인센티브계획 결정조서 참조		• 허용용적률 인센티브 : 7개 항목 적용 • 상한용적률 인센티브 : 1개 항목 적용	—									
교통처리계획	• 교통처리계획 결정조서 참조		• 좌동	• 지침도 참조									

※ 역세권 관련 사업 추진 시, 사업별 운영기준에 따름

※ 건축물 용도에 따른 용적률 계획기준(주거용 용적률, 주거 외 용도 비율 등)은 ‘건축물 밀도에 관한 결정조서’ 참조

바. 관계도서 : 게재생략(열람장소에 비치된 자료와 같음)

사. 기타 자세한 사항은 성북구청 도시계획과(☎02-2241-2682)로 문의하시기 바랍니다.