◈ 서울특별시고시 제2025-474호

# 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

## [대치택지개발지구 지구단위계획구역 등 57개 구역 용적률 체계 등 결정(변경)]

대치택지개발지구 지구단위계획구역 등 57개 지구단위계획구역에 대하여 2025년 제3차 서울특별시 도시건축공동위원회 수권분과위원회 심의(2025.07.15.) 등을 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은 법 시행령 제25조에 따라 도시관리계획(지구단위계획)을 결정(변경)하고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2025년 8월 28일
서 울 특 별 시 장

---

Ⅰ. 결정 취지

○ 「서울특별시 지구단위계획수립기준 관리운영기준 및 매뉴얼」개정(2024.04.18.)에 따른 지구단위계획구역 내 용적률체계 개편사항을 반영하기 위해 지구단위계획을 변경 결정하는 사항임

Ⅱ. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)

1 지구단위계획구역

□ 대상 : 대치택지개발지구 지구단위계획구역 등 57개 지구단위계획구역

| 자치구 | 구역명 |
|---|---|
| 강남구 | 대치택지개발지구, 926정거장 주변, 가로수길 |
| 강동구 | 고덕택지, 상일동 445번지 일대 |
| 강북구 | 수유·번동, 4.19사거리 |
| 강서구 | 서울 등촌택지개발사업지구, 목동사거리생활권중심, 공항지구중심, 화곡역 지구중심, 발산택지개발지구 |
| 관악구 | 은천생활권중심, 신림지구중심, 미림지구중심 및 주변지역, 사당·이수 |
| 광진구 | 자양지구, 동일로지구 |
| 금천구 | 석수역세권, 독산역 주변 |
| 노원구 | 월계1택지, 수락지구중심, 광운대 주변 |
| 도봉구 | 도봉생활권중심, 방학역세권, 쌍문지구중심 |
| 동대문구 | 신이문생활권중심, 장안평일대 |
| 동작구 | 남성역세권, 보라매지구 |
| 마포구 | 성산지구, 마포지구, 신촌지구일대 |

| 자치구 | 구역명 |
|---|---|
| 서대문구 | 천연 |
| 서초구 | 양재택지 |
| 성동구 | 금호지구중심, 한양대학교 주변지역, 마장역세권, 신금호역세권, 장안평일대 |
| 성북구 | 동선지구중심, 정릉생활권중심, 동덕여대 주변지역, 종암지구중심 |
| 송파구 | 송파대로 제1지구, 거여택지개발사업지구, 방이, 석촌고분, 송파나루 |
| 양천구 | 김포가도(양천), 신정택지개발지구, 신정네거리 |
| 용산구 | 이태원로 주변 |
| 은평구 | 신사생활권중심 |
| 종로구 | 숭인2, 동대문 |
| 중랑구 | 상봉생활권중심, 신내2택지개발지구 |

### 2 용적률 계획 및 허용용적률 인센티브

□ 대상 : 대치택지개발지구 지구단위계획구역 등 53개 지구단위계획구역

| 자치구 | 구역명 |
|---|---|
| 강남구 | 대치택지개발지구, 926정거장 주변, 가로수길 |
| 강동구 | 고덕택지 |
| 강북구 | 수유·번동, 4.19사거리 |
| 강서구 | 서울 등촌택지개발사업지구, 목동사거리생활권중심, 공항지구중심, 화곡역 지구중심 |
| 관악구 | 은천생활권중심, 신림지구중심, 미림지구중심 및 주변지역, 사당·이수 |
| 광진구 | 자양지구, 동일로지구 |
| 금천구 | 석수역세권 |
| 노원구 | 월계1택지, 수락지구중심, 광운대 주변 |
| 도봉구 | 도봉생활권중심, 방학역세권, 쌍문지구중심 |
| 동대문구 | 신이문생활권중심, 장안평일대 |
| 동작구 | 남성역세권, 보라매지구 |
| 마포구 | 성산지구, 마포지구, 신촌지구일대 |
| 서대문구 | 천연 |
| 서초구 | 양재택지 |
| 성동구 | 금호지구중심, 한양대학교 주변지역, 마장역세권, 신금호역세권, 장안평일대 |
| 성북구 | 동선지구중심, 정릉생활권중심, 동덕여대 주변지역, 종암지구중심 |
| 송파구 | 송파대로 제1지구, 거여택지개발사업지구, 방이, 석촌고분, 송파나루 |
| 양천구 | 김포가도(양천), 신정택지개발지구, 신정네거리 |
| 용산구 | 이태원로 주변 |
| 은평구 | 신사생활권중심 |
| 종로구 | 숭인2, 동대문 |
| 중랑구 | 상봉생활권중심 |

□ 용적률 계획

1. 2000.07.01. 이전에 용도지역이 결정되었거나 변경된 지역 : 변경

① 허용용적률이 「서울특별시 도시계획 조례」 제48조에 따른 용적률인 지역

- 기준용적률 : 「서울특별시 도시계획 조례」 제48조에 따른 용적률 이하
- 허용용적률 : 기준용적률의 1.1배 이하
- 상한용적률 : 법적용적률*의 2배 이하

* 법적용적률이란 도시계획조례 제48조, 제49조제3항, 제50조제1호 및 제2호와 제51조제2항제2호에 따른 용도지역 용적률을 말함

○ 용도지역 변경이 없는 지역 (1991.05.01. 이전 결정 또는 변경)

| 구 분 | | 기 정 | | | 변 경 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 기준용적률 | 허용용적률 | 상한용적률 | 기준용적률 | 허용용적률 | 상한용적률 |
| 주거지역 | 제1종일반 | 150%이하 | 150%이하 | 법적용적률의 2배 이하 | 150%이하 | 165%이하 | 법적용적률의 2배 이하 |
| | 제2종일반 | 200%이하 | 200%이하 | | 200%이하 | 220%이하 | |
| | 제3종일반 | 250%이하 | 250%이하 | | 250%이하 | 275%이하 | |
| | 준주거 | 300%이하 | 400%이하 | | 400%이하 | 440%이하 | |
| 상업지역 | 근린상업 | 400~500%이하 | 600%이하 | | 600%이하 | 660%이하 | |
| | 일반상업 | 500~600%이하 | 800%이하 | | 800%이하 | 880%이하 | |

○ 용도지역 변경이 있는 지역 (1991.05.01. ~ 2000.07.01. 결정 또는 변경)

| 구 분 | 기 정 | | | 변 경 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 기준용적률 | 허용용적률 | 상한용적률 | 기준용적률 | 허용용적률 | 상한용적률 |
| 일반주거→준주거 | 300%이하 | 360%이하 | 법적용적률의 2배 이하 | 400%이하 | 440%이하 | 법적용적률의 2배 이하 |
| 준주거→일반상업 | 400%이하 | 660%이하 | | 800%이하 | 880%이하 | |
| 일반주거→일반상업 | 300%이하 | 630%이하 | | 800%이하 | 880%이하 | |

② 허용용적률을 「서울특별시 도시계획 조례」 제48조에 따른 용적률보다 하향하여 별도로 정한 지역

- 기준용적률 : 변경 전 허용용적률 이하
- 허용용적률 : 기준용적률의 1.1배 이하
- 상한용적률 : 법적용적률의 2배 이하

**< 용도지역 용적률을 하향하여 운영하는 경우 산정 예시>**

– 허용용적률을 용도지역 용적률보다 하향하여 운영하는 지역에 산정 방식에 따라 적용

△△지구단위계획구역

| 구 분 | 기 정 | | | 변 경 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 기준용적률 | 허용용적률 | 상한용적률 | 기준용적률 | 허용용적률 | 상한용적률 |
| 준주거지역 | 250%이하 | 300%이하 | 법적용적률의 2배 이하 | 300%이하 | 300% x 1.1 = 330%이하 | 법적용적률의 2배 이하 |
| 일반상업지역 | 400%이하 | 500%이하 | | 500%이하 | 500% x 1.1 = 550%이하 | |

2. 특별계획(가능)구역, 녹지지역, 전용주거지역, 준공업지역, 2000.07.01.이후 용적률이 높은 용도지역으로 변경된 지역 : 변경 없음

3. 준주거지역 내 주거복합 용적률 및 비주거비율 : 변경

① 준주거지역 내 주거복합 용적률 제한규정 삭제

**< 주거부분 허용용적률 제한규정 삭제 예시>**

<table>
<tr><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>○ 준주거지역내 주거복합 건축물 용적률 기준<br>용적률 중 주거부분의 허용용적률은 250% 이하 적용<br>– 주거부분이라 함은 공동주택(아파트), 노인복지주택 중 주택법상 사업계획 승인대상을 말함<br>○ 준주거지역내 건축물 건립시 주거 대 비주거 용적률 배분방법
<table>
<tr><th rowspan="2">기준 용적률</th><th rowspan="2">허용 용적률</th><th colspan="2">상한용적률 배분</th></tr>
<tr><th>주거건립가능</th><th>비주거건립</th></tr>
<tr><td rowspan="2">300%</td><td rowspan="2">360%</td><td>기부채납으로 증가되는 용적률 x α/β</td><td>기부채납으로 증가되는 용적률 x (β–α)/β</td></tr>
<tr><td colspan="2">α : 허용용적률에서 주거비율,<br>β : 상한용적률</td></tr>
</table>
</td><td>삭제</td></tr>
</table>

② 상업지역·준주거지역 건축물의 비주거용도 비율 적용 기준

○ 건축물의 비주거 용적률 비율 기준(용적률의 10%)은 향후 사회 및 상업 구조 변화로 인한 상업공간 필요면적 급감에 대응을 위해 당해 지구단위계획 상 별도 규정에도 불구하고 미적용할 수 있음
– 도시계획조례에 따른 비주거 비율은 해당 규정에 따름
– 비주거용도(상가)를 도입하는 경우 간선도로변(1층)에 설치 검토

□ **허용용적률 인센티브**

1. 금회 용적률 계획이 변경되는 지역의 허용용적률 인센티브에 관한 사항 : 변경

■ **기정** : 지구단위계획구역 별 허용용적률 인센티브 결정 사항

■ **변경**

① 공통 사항

| 인센티브 항목 | | 산정기준 | 계획기준 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 구분 | 유형 | | | |
| 스마트 도시 | UAM시설<br>첨단기술 테스트베드<br>스마트산업육성 | 기준용적률×0.03 이하 | • 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정 | |
| | 로봇친화형 건축물 | 기준용적률×0.03~0.05 | • 로봇 친화형 건축물 인증시<br>– 최우수 0.05, 우수 0.03 | |
| 탄소 중립 | 지열 등 신재생에너지 설치 | 기준용적률×0.05 | • 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우<br>(기후환경본부 방침 연동 적용) | |
| | 저영향 개발 | 기준용적률×0.05 | • 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치<br>• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수 | |
| 디자인 혁신 | 특색있는 건축설계<br>공공시설 연계 경관사업 | 기준용적률×0.03 이하 | • 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정 | |
| | 유니버설 디자인 도입 | 기준용적률×0.03~0.05 | • 장애물 없는 생활환경 인증시<br>– 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03 | |
| 녹지 생태 도시 | 입체녹지조성 | 기준용적률×0.05 | • 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시 | |
| | 공공보행통로 설치 | 기준용적률×0.03 | • 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시 | |
| 지역 맞춤 | 역사문화 특성 보전<br>지역특화용도 도입<br>전선지중화 설치 | 기준용적률×0.03 | • 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정 | |

○ 운영 기준

○ 관련 법률 또는 정책에 따른 의무사항은 허용용적률 인센티브 대상에서 배제

○ 유사한 계획요소가 중복되는 경우, 유리한 항목을 선택하여 적용할 수 있으나 중복적용 불가

○ 계획기준 준수 시 적용 가능한 다음의 항목은 해당 인증기관의 적정성 인증을 받은 경우 적용 가능

– 로봇친화형 건축물, 지열 등 신재생에너지 설치, 저영향 개발, 유니버설 디자인 도입, 입체녹지 조성, 공공보행통로 설치

○ 세부 설치기준 및 산정요율을 결정해야하는 다음의 항목은 구체적인 인센티브 기준을 마련하여 시장 서면동의를 통해 인센티브 적용 여부 결정 (다만, 지구단위계획 변경을 통해 인센티브에 관한 구체적인 기준을 마련한 경우 적용 가능)

– UAM시설, 첨단기술 테스트베드, 스마트산업육성, 특색있는 건축설계, 공공시설 연계 경관사업, 역사문화 특성 보전, 지역특화용도 도입, 전선지중화 설치

○ 지역특성을 고려하여 허용용적률 인센티브 항목을 추가하거나 산정기준과 계획기준을 변경 또는 구체적인 기준을 마련하는 경우, 지구단위계획의 (경미한)변경 절차를 거쳐 허용용적률 인센티브 변경 가능 (단, 서울시장의 서면동의를 받은 경우에 한함)

② '① 공통 사항'의 기준을 지구단위계획구역별로 별도로 적용하는 사항

○ '주차계획'을 허용용적률 인센티브로 추가 인정하는 경우

| 자치구 | 지구단위계획구역 | 인센티브 항목 | | 산정 기준 | 계획기준 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 구분 | 유형 | | | |
| 송파구 | 방이, 석촌고분, 송파나루 | 지역 맞춤 | 주차계획 | 기준용적률 x0.05 | • 부설주차장(기계식주차장 제외) 법적기준 120% 이상(최소2대 이상) 확보시 | - |

※ 구체적인 적용 지역은 지구단위계획 별 결정(변경)조서에 따름

○ '권장용도'를 허용용적률 인센티브로 추가 인정하는 경우

| 자치구 | 지구단위계획구역 | 인센티브 항목 | | 산정 기준 | 계획기준 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 구분 | 유형 | | | |
| 마포구 | 성산지구 | 건축물 용도 | 권장용도 | 100%p | • 자동차관련 권장용도 준수시 (1층면적의 50% 이상) | - |
| | | | | 기준용적률x (권장용도면적/건축물연면적) x0.5 | • 그 외 권장용도 준수시 (건축연면적의 20% 이상 도입시 인정, 주차장면적 제외) | |

※ 구체적인 적용 지역은 지구단위계획 별 결정(변경)조서에 따름

○ '공공보행통로 설치'를 '공공보행통로 및 보차혼용통로 설치'로 적용하여 구체적인 계획기준을 결정하는 경우

| 자치구 | 지구단위계획구역 | 인센티브 항목 | | 산정 기준 | 계획기준 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 구분 | 유형 | | | |
| 송파구 | 송파대로 제1지구, 방이, 석촌고분 | 녹지 생태 도시 | 공공보행통로 및 보차혼용통로 설치 | 기준용적률 x0.03 | • 공공보행통로 및 보차혼용통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시 | - |

※ 구체적인 적용 지역은 지구단위계획 별 결정(변경)조서에 따름

□ **용적률 계획 및 허용용적률 인센티브에 관한 결정(변경) 조서 : 관계 도서 참조**

○ 용적률 계획 및 허용용적률 인센티브에 관한 결정(변경) 사항을 반영한 지구단위계획구역 별 결정(변경) 조서는 관계 도서와 같음

※ 본 결정고시는 금회 변경된 사항에 한해 유효하며, 그 외 사항은 기정 내용을 따름

### 3 상한용적률 인센티브

□ 대상 : 대치택지개발지구 지구단위계획구역 등 43개 지구단위계획구역

| 자치구 | 구역명 |
|---|---|
| 강남구 | 대치택지개발지구, 926정거장 주변 |
| 강동구 | 상일동 445번지 일대 |
| 강서구 | 서울 등촌택지개발사업지구, 목동사거리생활권중심, 공항지구중심, 화곡역 지구중심, 발산택지개발지구 |
| 관악구 | 은천생활권중심, 신림지구중심, 미림지구중심 및 주변지역 |
| 광진구 | 자양지구, 동일로지구 |
| 금천구 | 석수역세권, 독산역 주변 |
| 노원구 | 월계1택지, 광운대 주변 |
| 동대문구 | 장안평일대 |
| 동작구 | 남성역세권, 보라매지구 |
| 마포구 | 성산지구, 마포지구, 신촌지구일대 |
| 서대문구 | 천연 |
| 서초구 | 양재택지 |
| 성동구 | 금호지구중심, 한양대학교 주변지역, 마장역세권, 신금호역세권, 장안평일대 |
| 성북구 | 동선지구중심, 정릉생활권중심, 동덕여대 주변지역, 종암지구중심 |
| 송파구 | 송파대로 제1지구, 거여택지개발사업지구, 방이, 석촌고분, 송파나루 |
| 용산구 | 이태원로 주변 |
| 은평구 | 신사생활권중심 |
| 종로구 | 숭인2, 동대문 |
| 중랑구 | 신내2택지개발지구 |

1. 국토계획법에 따른 상한용적률 인센티브 : 변경

■ 기정

– '공공시설등 제공' 또는 '지하철출입구등 건물 또는 대지 내 설치'에 따른 상한용적률 인센티브 결정 사항 (상한용적률 인센티브에 관한 사항이 결정되어있지 않은 경우 포함)

■ 변경

1) 공공시설등 제공

① 산정식

○ 공공시설등 기부채납을 포함할 경우 상한용적률 산정기준은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 에 따름

상한용적률 = 허용용적률* or 기준용적률 x (1+1.3 x 가중치 x α토지 + 1.0** x α현금·건축물

○ 인센티브 계수 적용 : 토지 1.3, 건축물 1.0, 현금 1.0

* 용도지역 변경이 없는 지역에서의 허용용적률은 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매

뉴얼」 3-8-2에 따른 인센티브를 제외한 법적용적률 적용

** 건축물 계수 완화(1.2적용) : 권역생활서비스시설 또는 정책적으로 필요한 시설로서 市도시건축공동위원회에서 인정하는 경우

○ 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설등 부지의 해당 용적률

- 사업부지의 용적률과 공공시설제공 부지의 용적률은 지구단위계획으로 결정한 허용용적률로 적용 (다만 지구단위계획으로 결정한 허용용적률이 없는 경우 「도시계획조례 시행규칙」에서 정한 허용용적률로 봄)
- 사업부지 및 공공시설 제공부지에 각각의 용도지역이 있는 경우 평균용적률(용적률 적용이 다른 부지 면적으로 가중평균한 용적률)을 산정하여 적용함
- 공공시설 제공부지는 용도지역이 상향 또는 하향 조정되는 경우 변경 전 허용용적률을 적용함

○ α토지란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

○ α건축물이란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

○ α현금이란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

② 운영 기준

○ 금회 변경 결정고시 이전에 공공시설등 기부채납이 포함되어 종전 지구단위계획 결정 내용에 따라 사업계획승인 또는 인·허가를 받아 진행중인 사업은 변경 전 규정을 적용할 수 있음

○ 건축물·현금 기부채납이 포함된 도시관리계획을 변경하는 경우, 건축물·현금 기부채납 총량이 종전과 동일하거나 그 이하인 경우에는 종전 규정을 적용하며, 초과하는 부분에 대해서는 금회 결정(변경)을 적용

2) 지하철출입구등 건물 또는 대지 내 설치

① 도시계획조례 제51조제2항에 따라 지하철출입구·환기구·배전함(지하철출입구등)을 건물 또는 대지 내 설치 시 인센티브 제공

○ 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철출입구 또는 환기구를 건물 또는 대지 내 설치하여 기부채납하거나 구분지상권을 설정하는 경우

○ 지하철출입구등 연결을 위한 통로를 설치·제공하는 경우(공공도로 상하부 설치)

② 완화량은 국토계획법 시행령에 따른 해당 용도지역 용적률의 최대한도 안에서 다음의 산식에 따라 산정

○ 대지에 설치할 경우
: 허용용적률* X (지하철출입구 또는 환기구의 건폐면적 / 대지면적) 이내

○ 건물에 설치할 경우
: 허용용적률* X (지하철출입구 또는 환기구의 연면적 / 건물 연면적) 이내

* 용도지역 변경이 없는 지역에서의 허용용적률은 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」 3-8-2에 따른 인센티브를 제외한 법적용적률 적용

○ 연결통로 공사비
: '공공시설등 제공 시 인센티브 산정기준'에 따라 공사비를 환산부지면적으로 환산하여 산정하되, 계수는 1.2로 적용

2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 이외의 다른 법률에 따른 상한용적률 인센티브 : 변경

■ 기정

– 다음 항목에 해당하는 다른 법률에 따른 상한용적률 인센티브 결정 사항 (다른 법률에 따른 상한용적률 인센티브가 결정되어있지 않은 경우 포함)

· 「건축법」에 따른 공개공지등 설치
· 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 건축물의 에너지효율등급 인증 및 녹색건축 인증, 제로에너지건축물인증, 재활용건축자재사용 시
· 「주택법」에 따른 장수명주택 인증 시
· 「건축법」에 따른 특별건축구역 (건축위원회에서 인정하는 경우)
· 「지능형건축물 인증기준」에 따른 지능형건축물 인증 시

■ 변경

1) 다른 법률에 따른 상한용적률 인센티브

① 항목

○ 「건축법」에 따른 공개공지등 설치
○ 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 건축물의 에너지효율등급 인증 및 녹색건축 인증, 제로에너지건축물인증, 재활용건축자재사용 시
○ 「주택법」에 따른 장수명주택 인증 시
○ 「건축법」에 따른 특별건축구역 (건축위원회에서 인정하는 경우)
○ 「지능형건축물 인증기준」에 따른 지능형건축물 인증 시

② 산정식 : 상한용적률 = 허용용적률 + 법적용적률 X 용적률 완화 비율

○ 법적용적률 : 조례 제55조 제1항에 따른 용도지역 용적률 (용도지역 상향 시, 변경 전 용도지역 용적률)
○ 용적률 완화 비율 : 해당 법률(기준)에서 정한 용적률 완화 비율

2) 다른 법률에 따른 상한용적률 인센티브 운영에 관한 사항

○ 관계 법령 등에 따른 용적률 완화 기준 준수
○ 관련 법률 또는 정책에 따른 의무사항은 상한용적률 인센티브 대상에서 배제
(예: 「건축법」 제43조에 따른 공개공지 의무면적, 서울시녹색건축물 설계기준에 따른 에너지효율등급 인증 등)
○ 유사한 계획요소가 중복되는 경우, 유리한 항목을 선택하여 적용할 수 있으나 중복적용 불가
○ 사업부지 내 공공시설등 제공에 따른 상한용적률 우선 적용
– 지구단위계획으로 정한 공공시설등 설치계획이 있거나 공공시설등 설치가 필요한 경우, 해당 계획을 우선 적용
– 지구단위계획 결정 전 지역 내 필요 공공시설등(기반시설, 공공임대주택 등)에 대한 상위 및 관련계획 부합 여부 확인
– 역세권 지역은 환기구, 지하철출입구 신설 또는 이전을 우선 검토
○ 다른 법률에 따른 상한용적률 인센티브를 중첩하여 적용하는 경우, 용도지역별 용적률 최대한도의 1.2배 이내(준공업지역은 1.4배) 적용

○ 준공업지역 내 「건축법」에 따른 공개공지등 설치, 「건축법」에 따른 특별건축구역에 따라 용적률 완화에 관한 계획이 수립되어있는 경우, 기존의 계획기준 유지

○ 상한용적률 항목 중첩적용으로 「국토계획법 시행령」 제85조에 따른 용도지역별 용적률 최대한도(상업지역의 경우 법적용적률 +200%p) 초과 시, 도시건축공동위원회 심의를 통해 기반시설 적정성 등 검토

– 도시건축공동위원회 심의 전 기반시설 충분여부 검토 및 기부채납 통합관리시스템 사전 수요조사 시행

## 4 기타사항

□ **대상 : 송파대로 제1지구 지구단위계획구역 등 4개 지구단위계획구역**

1. 대지내 공지에 관한 계획 등 : 신설

| 자치구 | 지구단위계획구역 | 구분 | | 적용기준 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 송파구 | 송파대로 제1지구 | 대지내 공지 | 쌈지형 공지 | • 휴게공간 확보를 목적으로 주요 보행 결절점에 조성하는 소공원 형태의 공지로서, 지침에 의해 설치 | 권장 |
| | 방이 | 부설주차장 | | • '서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례 제20조(부설주차장 설치기준)'에 의거 각 시설물별로 설치기준에 따라 산정한 값에 120% 조성(최소 2대 이상 확보, 기계식주차장 제외) | 권장 |
| | 석촌고분 | 대지내 공지 | 쌈지형 공지 | • 휴게공간 확보를 목적으로 주요 보행 결절점에 조성하는 소공원 형태의 공지로서, 지침에 의해 설치 | 권장 |
| | | 부설주차장 | | • '서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례 제20조(부설주차장 설치기준)'에 의거 각 시설물별로 설치기준에 따라 산정한 값에 120% 조성(최소 2대 이상 확보, 기계식주차장 제외) | 권장 |
| | 송파나루 | 대지내 공지 | 쌈지형 공지 | • 휴게공간 확보를 목적으로 주요 보행 결절점에 조성하는 소공원 형태의 공지로서, 지침에 의해 설치 | 권장 |
| | | 부설주차장 | | • '서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례 제20조(부설주차장 설치기준)'에 의거 각 시설물별로 설치기준에 따라 산정한 값에 120% 조성(최소 2대 이상 확보, 기계식주차장 제외) | 권장 |

※ 구체적인 적용 지역은 지구단위계획 별 결정(변경)조서에 따름

□ **기타사항에 관한 결정(변경) 조서 : 관계도서 참조**

○ 기타사항에 관한 결정(변경) 사항을 반영한 지구단위계획구역 별 결정(변경) 조서와 같음

## 5 지구단위계획의 경미한 결정(변경)에 관한 사항

□ 대상 : 대치택지개발지구 지구단위계획구역 등 39개 지구단위계획구역

| 자치구 | 구역명 |
|---|---|
| 강남구 | 대치택지개발지구, 926정거장 주변 |
| 강서구 | 서울 등촌택지개발사업지구, 목동사거리생활권중심, 공항지구중심, 화곡역 지구중심 |
| 관악구 | 은천생활권중심, 신림지구중심, 미림지구중심 및 주변지역 |
| 광진구 | 자양지구, 동일로지구 |
| 금천구 | 석수역세권 |
| 노원구 | 월계1택지, 광운대 주변 |
| 동대문구 | 장안평일대 |
| 동작구 | 남성역세권, 보라매지구 |
| 마포구 | 성산지구, 마포지구, 신촌지구일대 |
| 서대문구 | 천연 |
| 서초구 | 양재택지 |
| 성동구 | 금호지구중심, 한양대학교 주변지역, 마장역세권, 신금호역세권, 장안평일대 |
| 성북구 | 동선지구중심, 정릉생활권중심, 동덕여대 주변지역, 종암지구중심 |
| 송파구 | 송파대로 제1지구, 거여택지개발사업지구, 방이, 석촌고분, 송파나루 |
| 용산구 | 이태원로 주변 |
| 은평구 | 신사생활권중심 |
| 종로구 | 숭인2, 동대문 |

1. 지구단위계획의 경미한 결정(변경)에 관한 사항 : 변경

■ 기정

– 지구단위계획의 경미한 결정(변경)에 관한 사항이 결정되어 있는 경우

■ 변경

○ 기존에 결정된 지구단위계획의 경미한 결정(변경)에 관한 사항 유지

○ 허용용적률 인센티브에 관한 다음의 사항 (단, 서울시장의 서면동의를 받은 경우에 한함)

– 지역 특성을 고려한 계획유도 항목을 추가하는 경우

– 계획기준 변경 또는 산정요율 결정이 필요한 경우

Ⅲ. 관계도서 : 붙임참조

- 금회 지구단위계획 결정(변경)에서 제외된 지역은 별도의 지구단위계획 결정(변경) 절차를 통해 금회 변경되는 사항의 적용 가능
- 금회 지구단위계획 결정(변경)으로 높이계획, 건축물의 배치·형태 및 경관에 관한 계획 등의 변경이 필요한 경우 지구단위계획의 (경미한)결정(변경)을 통해 변경 가능
- 용적률 계획 및 허용용적률 인센티브, 상한용적률 인센티브, 대지내 공지에 관한 계획 등, 경미한 사항과 관련된 사항이 금회 지구단위계획 결정(변경)사항과 상이한 경우 금회 결정(변경) 사항을 우선 적용

Ⅳ. 시민의 열람편의를 위해 서울시청 도시관리과(☎02-2133-8373) 및 자치구 지구단위계획(도시계획과 등) 관련부서에 관련도서를 비치하고 있습니다.

## ■ 용적률 계획 및 허용용적률 인센티브에 관한 결정(변경) 조서

☐ 금회 허용용적률 인센티브가 변경되는 경우의 운영기준(공통사항)

○ 관련 법률 또는 정책에 따른 의무사항은 허용용적률 인센티브 대상에서 배제

○ 유사한 계획요소가 중복되는 경우, 유리한 항목을 선택하여 적용할 수 있으나 중복적용 불가

○ 계획기준 준수 시 적용 가능한 다음의 항목은 해당 인증기관의 적정성 인증을 받은 경우 적용 가능

– 로봇친화형 건축물, 지열 등 신재생에너지 설치, 저영향 개발, 유니버셜 디자인 도입, 입체녹지 조성, 공공보행통로 설치

○ 세부 설치기준 및 산정요율을 결정해야하는 다음의 항목은 구체적인 인센티브 기준을 마련하여 시장 서면동의를 통해 인센티브 적용 여부 결정 (다만, 지구단위계획 변경을 통해 인센티브에 관한 구체적인 기준을 마련한 경우 적용 가능)

– UAM시설, 첨단기술 테스트베드, 스마트산업육성, 특색있는 건축설계, 공공시설 연계 경관사업, 역사문화 특성 보전, 지역특화 용도 도입, 전선지중화 설치

○ 지역특성을 고려하여 허용용적률 인센티브 항목을 추가하거나 산정기준과 계획기준을 변경 또는 구체적인 기준을 마련하는 경우, 지구단위계획의 (경미한)변경 절차를 거쳐 허용용적률 인센티브 변경 가능 (단, 서울시장의 서면동의를 받은 경우에 한함)

☐ 강남구

○ 대치택지개발지구 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경) 조서<br>나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서<br>2) 건축물의 건폐율·용적률 계획</td><td>■ 용적률 결정조서
<table>
<tr><th>도면표시<br>(획지번호)</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적율</th></tr>
<tr><td>⑤</td><td>220% 이하</td><td>250% 이하</td><td rowspan="3">대지의 일부를 공공시설 용지로 기부채납한 경우 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×α건축물)이내<br>※가중치 및 α의 적용은 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조 준수</td></tr>
<tr><td>⑲, ㉒, ㉓, ㉔, ㉕</td><td>600% 이하</td><td>800% 이하</td></tr>
<tr><td>③</td><td>220% 이하</td><td>250% 이하</td></tr>
</table></td><td>■ 용적률 결정조서
<table>
<tr><th>도면표시<br>(획지번호)</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적율</th></tr>
<tr><td>⑤</td><td>250% 이하</td><td>275% 이하</td><td rowspan="3">법적용적률의 2배이하</td></tr>
<tr><td>⑲, ㉒, ㉓, ㉔, ㉕</td><td>800% 이하</td><td>880% 이하</td></tr>
<tr><td>③</td><td>250% 이하</td><td>275% 이하</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경) 조서<br>나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서<br>2) 건축물의 건폐율·용적률 계획</td><td>■ 기준용적률 인센티브 운용기준<br>• 공 통 사 항<br>1. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 의무형 인센티브는 100분의 20 이상, 규제형과 유도형 인센티브 합은 100분의 80 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.<br>2. 의무형 인센티브인 친환경 건축물 항목은 해당 인센티브의 100분의 20에 미달하는 경우에도 유도형과 규제형 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 의무형 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다.<br>3. 유도형 인센티브 항목이 두가지 이상인 경우 한 항목의 유도형 인센티브 계획용적률은 해당 유도형 인센티브량의 100분의 50이내에서 적용하도록 한다.<br>  <br>4. 규제형 인센티브 계획용적률은 해당 허용용적률 인센티브량의 100분의 50을 초과할 수 없으며, 본 기준을 초과하여 계획용적률이 산출된 경우에는 지구단위계획도상의 규제사항은 건축계획에 반영하여야 한다.</td><td>■ 허용용적률 인센티브
<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목<br>구분 / 유형</th><th>산정기준</th><th>계획기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="4">스마트도시</td><td>UAM시설<br>첨단기술 테스트베드<br>스마트산업육성</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td rowspan="2">기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치<br>• 그 외 : 저영향개발 사전협의의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
</table></td></tr>
</table>

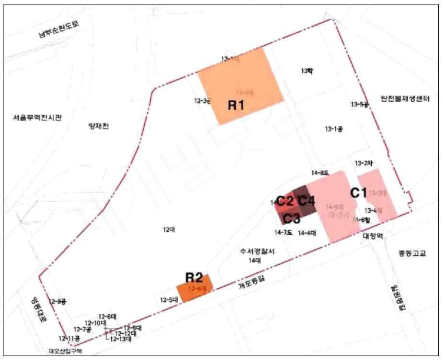
5. 권장용도의 면적은 – 전층권장의 경우는 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 바닥면적(주차장 제외)의 20%이상일 경우에 인센티브를 부여하며, – 특정층(1층 등) 권장의 경우 해당 용도의 바닥면적 합계가 해당층 전용면적의 50% 이상인 경우를 수용된 것으로 봄.
6. 구분지상권 제공이란 건축물내 일부 공간에 공연장, 전시장 등을 설치하고 공공에 사용권(구분지상권)을 제공하는 것을 말한다. 이 경우 사용범위 등에 대하여는 임안권자 등과 사전협의하여야 한다.
7. 공동개발(지정/권장)에 관한 인센티브 부여는 본 지구단위계획 결정일 당시 계획이 수립된 대지에 한하여 적용하며, 최대개발규모내에서 토지소유자가 자발적으로 공동개발시에는 해당 도시계획위원회 심의에서 인정하는 경우에 한하여 인센티브를 추가로 부여할 수 있다.
8. 미관지구내 건축한계선 후퇴부분은 제공면적 산정시 제외하며, 본 지구단위계획에서 제시한 건축한계선보다 추가하여 후퇴한 부분에 한하여 인센티브를 부여한다. 이 경우 추가되는 건축한계선에 대하여는 지구단위계획 결정 절차를 거쳐야 한다.
9. 조경면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계상할 수 없다.
10. 의무형 인센티브 항목 및 계수는 본 지구단위계획구역내에서 동일하게 아래와 같이 적용한다.

| 항목 | | | 완화조건 | 산정방식 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 대분류 | 중분류 | 소분류 | | | |
| 의무형 | 환경친화 | 자연지반 보존 | 준수시 | 기준용적률 × (보전면적/대지면적) × 0.2 | |
| | | 옥상녹화 | 준수시 | 기준용적률 × (녹화면적/대지면적) × 0.1 | ·녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용<br>·법정 조경으로 산입된 면적 제외 |
| | | 녹색주차장 | 준수시 | 기준용적률 × (설치면적/대지면적)으로서 기준용적률 × 0.05 | |
| | | 중수도 시설설치 | 준수시 | 기준용적률 × 0.04 | ·총사용수량의 10%이상 처리시설 설치시 적용<br>·관련법상 의무시설인 경우 제외 |
| | | 빗물관리시설 설치(저류·침투·이용) | 준수시 | 기준용적률 × 0.04 | ·빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 설계침투량(ton/hr)의 합이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상되도록 설치 |
| | | 신재생에너지 사용 | 준수시 | 기준용적률 × 0.05 | ·건축공사비의 1%이상 또는 총에너지 사용량의 1% 이상 부담 |
| | | 에너지 절약계획 도입 1등급 | 준수시 | 기준용적률 × 0.08 | ·에너지절감율 : 33.5%이상<br>·에너지성능지표 : 90점이상<br>·친환경건축물인증 : 85점이상 |
| | | 에너지 절약계획 도입 2등급 | 준수시 | 기준용적률 × 0.05 | ·에너지절감율 : 23.5~33.5%미만<br>·에너지성능지표 : 80~90점 미만<br>·친환경건축물인증 : 75~85점 미만 |
| 디자인 혁신 | 특색있는 건축설계 공공시설 연계 경관사업 | | 기준용적률 ×0.03 이하 | • 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정 | |
| | 유니버설 디자인 도입 | | 기준용적률 ×0.03~0.05 | • 장애물 없는 생활환경 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03 | |
| 녹지생태도시 | 입체녹지조성 | | 기준용적률 ×0.05 | • 녹지생태도심 개방형녹지 조성기준 상 인정한도 이상 설치시 | |
| | 공공보행통로 설치 | | 기준용적률 ×0.03 | • 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시 | |
| 지역맞춤 | 역사문화 특성 보전 지역특화용도 도입 전선지중화 설치 | | 기준용적률 ×0.03 | • 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정 | |

• 용적률 인센티브 적용 유형

| 용도지역 | 유형 | 기준 용적률 | 허용 용적률 | 계획방향 |
|---|---|---|---|---|
| 제3종일반주거지역 | R1 ( ③ ) | 220% 이하 | 250% 이하 | ·대지내공지, 공개공지 및 공공보행통로 확보를 통한 시민 보행 및 휴식공간 마련 |
| | R2 ( ⑤ ) | 220% 이하 | 250% 이하 | ·주거환경 개선을 위한 권장용도 유도<br>·대지내공지 및 공개공지 확보를 통한 시민 보행 및 휴식공간 마련 |
| 일반상업지역 | C1 ( ⑱, ㉖ ) | 600% 이하 | 800% 이하 | ·역세권 활성화를 위한 권장용도 유도<br>·대지내공지 및 공개공지 확보를 통한 시민 보행 및 휴식공간 마련<br>·지하철 시설과의 연계를 통한 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | 시민편의 증대 |
| | C2 ( ㉒ ) | 600% 이하 | 800% 이하 | ·지구중심기능 활성화를 위한 권장용도 유도 |
| | C3 ( ㉓ ) | 600% 이하 | 800% 이하 | ·대지내공지 및 공개공지 확보를 통한 시민 보행 및 휴식공간 마련 |
| | C4 ( ㉔ ) | 600% 이하 | 800% 이하 | ·대지내공지 및 공개공지 확보를 통한 시민 보행 및 휴식공간 마련 |




• 인센티브 유형 R1 : 제3종일반주거지역

| 구 분 | | | 계획 내용 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 가구번호 | | | ③ | | |
| 용도지역 | | | 제3종일반주거지역 | | |
| 위치특성 | | | 이면부 | | |
| 기준/허용용적률 | | | 220% 이하 / 250% 이하 | | |
| 중점계획목표 | | | ·대지내공지 및 공공보행통로 확보를 통한 시민 보행 및 휴식공간 마련<br>·공동주택 우수디자인 요소 적용을 통한 도시 경관 개선 | | |
| 항 목 | | | 완화조건 | 산 정 방 식 | 비 고 |
| 대분류 | 중분류 | 소분류 | | | |
| 유도형 | 우수디자인 | | 준수시 | 기준용적률 × 0.07 | 「공동주택 건립관련 용도지역 관리 등 업무처리지침 개정」 준용 |
| 규제형 | 대지내 공지 | 전면공지 (건축한계선) | 준수시 | 기준용적률 × (제공면적/대지면적) × a | a=1.0 |
| 의무형 | 환경친화 | | 공통사항 참조 | | |

• 인센티브 유형 R2 : 제3종일반 주거지역

| 구 분 | | | 계획 내용 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 가구번호 | | | ⑤ | | |
| 용도지역 | | | 제3종일반주거지역 | | |
| 위치특성 | | | 간선도로변 | | |
| 기준/허용용적률 | | | 220% 이하 / 250% 이하 | | |
| 중점계획목표 | | | ·대지내공지 및 공개공지 확보를 통한 시민 보행 및 휴식공간 마련<br>·주거환경 개선을 위한 권장용도 유도 | | |
| 항 목 | | | 완화조건 | 산 정 방 식 | 비 고 |
| 대분류 | 중분류 | 소분류 | | | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 유도형 | 건축물용도 | 권장용도 | 전층 | 준수시 | | 기준용적률 × (권장용도면적/주차장제외건축연면적) × 0.15 | 지상층연면적의 20% 이상시 |
| | | | 특정층 | | | 기준용적률 × (권장용도면적/해당층바닥면적) × 0.075 | 해당층 바닥면적의 50%이상수용시 |
| | 대지내공지 | 공개공지 | 조성형태 규고준수 | 피로티 | | 기준용적률 × {(설치면적-의무면적)/대지면적} × a | a=0.6 |
| | | | | 개방형 | | | a=1.2 |
| 규제형 | 대지내공지 | 전면공지(건축한계선) | 준수시 | | | 기준용적률 × (제공면적/대지면적) × a | a=0.6 |
| 의무형 | 환경친화 | | 공통사항 참조 | | | | |

• 인센티브 유형 C1 : 일반상업지역

| 구 분 | 계획 내용 |
|---|---|
| 가구번호 | ⑬, ㉘ |
| 용도지역 | 일반상업지역 |
| 위치특성 | 간선도로변 |
| 기준/허용용적률 | 600% 이하 / 800% 이하 |
| 중점계획목표 | ·역세권 활성화를 위한 권장용도 유도<br>·대지내공지 및 공개공지 확보를 통한 시민 보행 및 휴식공간 마련<br>·지하철 시설과의 연계를 통한 시민편의 증대 |

| 항 목 | | | | 완화조건 | 산 정 방 식 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 대분류 | | 중분류 | 소분류 | | | |
| 유도형 | 건축물용도 | 권장용도 | 전층 | 준수시 | 기준용적률 × (권장용도면적/주차장제외건축연면적) × 0.083 | 지상층연면적의 20% 이상시 |
| | | | 특정층 | | 기준용적률 × (권장용도면적/해당층바닥면적) × 0.083 | 해당층 바닥면적의 50%이상수용시 |
| | 건축물형태 및 외관 | 지하철관련 | | 준수시 | 기준용적률 × 0.083 | 지하철 출입구, 연결 통로를 건물 내부 또는 대지 내 설치 시 |
| | 대지내공지 | 공개공지 | 조성형태 규고준수 피로티 | | 기준용적률 × {(설치면적-의무면적)/대지면적} × a | a=1.25 |
| | | | 조성형태 규고준수 개방형 | | | a=2.5 |
| 규제형 | 대지내공지 | 전면공지(건축한계선) | | 준수시 | 기준용적률 × (제공면적/대지면적) × a | a=3.0 |
| 의무형 | 환경친화 | | | 공통사항 참조 | | |

• 인센티브 유형 C2 : 일반상업지역

| 구 분 | 계획 내용 |
|---|---|
| 가구번호 | ⑫ |
| 용도지역 | 일반상업지역 |
| 위치특성 | 이면부 |
| 기준/허용용적률 | 600% 이하 / 800% 이하 |
| 중점계획목표 | ·지구중심기능 활성화를 위한 권장용도 유도<br>·대지내공지 및 공개공지 확보를 통한 시민 보행 및 휴식공간 마련 |

| 항 목 | 완화조건 | 산 정 방 식 | 비 고 |
|---|---|---|---|

| 대분류 | | 중분류 | 소분류 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 유도형 | 건축물 용도 | 권장 용도 | 전층 | 준수시 | | 기준용적률 × (권장용도면적/주차장제외건축연면적) × 0.33 | 지상층연면적의 20% 이상시 |
| | | | 특정층 | | | 기준용적률 × (권장용도면적/해당층바닥면적) × 0.1 | 해당층 바닥면적의 50%이상수용시 |
| | 대지내 공지 | 공개공지 | | 조성형태 규모 준수 | 피로티 | 기준용적률 × {(설치면적-의무면적)/대지면적} × a | a=1,25 |
| | | | | | 개방형 | | a=2.5 |
| 규제형 | 대지내 공지 | 전면공지 (건축한계선) | | 준수시 | | 기준용적률 × (제공면적/대지면적) × a | a=1.5 |
| 의무형 | 환경친화 | | | 공통사항 참조 | | | |

• 인센티브 유형 C3 : 일반상업지역

| 구 분 | 계획 내용 |
|---|---|
| 가구번호 | ㉓ |
| 용도지역 | 일반상업지역 |
| 위치특성 | 이면부 |
| 기준/허용용적률 | 600% 이하 / 800% 이하 |
| 중점계획목표 | ·지구중심기능 활성화를 위한 권장용도 유도<br>·대지내공지 및 공개공지 확보를 통한 시민 보행 및 휴식공간 마련 |

| 항 목 | | | 완화조건 | | 산 정 방 식 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 대분류 | 중분류 | 소분류 | | | | |
| 유도형 | 건축물 용도 | 권장 용도 | 전층 | 준수시 | | 기준용적률 × (권장용도면적/주차장제외건축연면적) × 0.33 | 지상층연면적의 20% 이상시 |
| | | | 특정층 | | | 기준용적률 × (권장용도면적/해당층바닥면적) × 0.1 | 해당층 바닥면적의 50%이상수용시 |
| | 대지내 공지 | 공개공지 | | 조성형태 규모 준수 | 피로티 | 기준용적률 × {(설치면적-의무면적)/대지면적} × a | a=1,25 |
| | | | | | 개방형 | | a=2.5 |
| 규제형 | 대지내 공지 | 전면공지 (건축한계선) | | 준수시 | | 기준용적률 × (제공면적/대지면적) × a | a=3.0 |
| 의무형 | 환경친화 | | | 공통사항 참조 | | | |

• 인센티브 유형 C4 : 일반상업지역

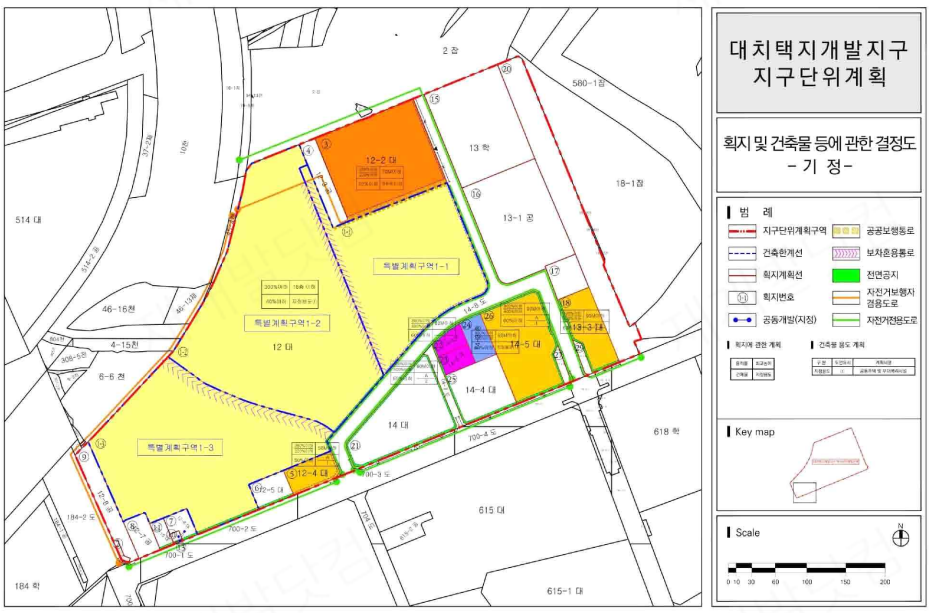
| 구 분 | 계획 내용 |
|---|---|
| 가구번호 | ㉔ |
| 용도지역 | 일반상업지역 |
| 위치특성 | 이면부 |
| 기준/허용용적률 | 600% 이하 / 800% 이하 |
| 중점계획목표 | ·대지내공지 및 공개공지 확보를 통한 시민 보행 및 휴식공간 마련 |

| 항 목 | | | 완화조건 | 산 정 방 식 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 대분류 | 중분 | 소분 | | | |

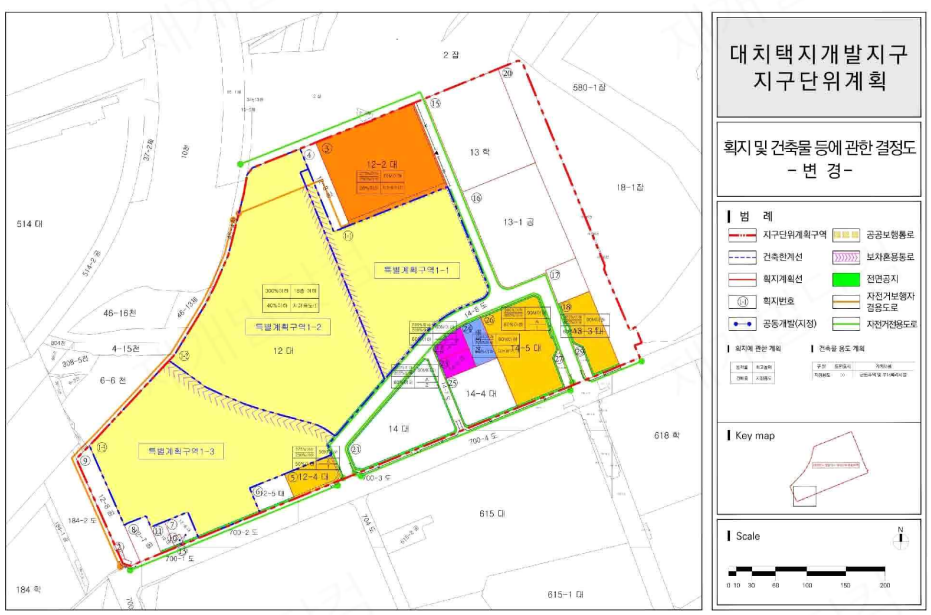
| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 류 | 류 | | | | | |
| 유도형 | 대지내 공지 | 공개공지 | 조성 형태 규모 준수 | 피로티 | 기준용적률 × {(설치면적-의무면적) /대지면적} × a | a=1.5 |
| | | | | 개방형 | | a=3.0 |
| 규제형 | 대지내 공지 | 전면공지 (건축한계선) | 준수시 | | 기준용적률 × (제공면적/대지면적) × a | a=3.0 |
| 의무형 | 환경친화 | | 공통사항 참조 | | | |

## 획지 및 건축물 등에 관한 결정도

기정




변경



○ 926정거장 주변 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>4. 획지 및 건축물 등에 관한 결정<br>나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정조서<br>2) 건축물의 밀도에 관한 결정조서</td>
<td>가) 건축물의 용적률
<table>
<tr><th>구 분</th><th>용 도 지 역</th><th>계획내용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">간선변</td><td>일반상업지역</td><td>- 기준 : 600% 이하<br>- 허용 : 800% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역→<br>준주거지역</td><td>- 기준 : 250% 이하<br>- 허용 : 350% 이하<br>- 상한 : 400% 이하</td><td>특별계획구역</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>- 기준 : 230% 이하<br>- 허용 : 250% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>이면부</td><td>제3종일반주거지역</td><td>- 기준 : 230% 이하<br>- 허용 : 250% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">공동개발시</td><td>일반상업지역</td><td>- 기준 : 600% 이하<br>- 허용 : 800% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역→<br>준주거지역</td><td>- 기준 : 250% 이하<br>- 허용 : 350% 이하<br>- 상한 : 400% 이하</td><td>특별계획<br>가능구역</td></tr>
</table>
※ 특별계획구역의 용도지역 변경은 세부개발계획 수립시 제3종일반주거지역에서 준주거지역으로 상향 가능<br>※ 특별계획가능구역의 용도지역 변경은 향후 특별계획구역 지정(전제조건 : 지하철출입구 및 환기구 이전시)이후 세부개발계획 수립시 공공기여 등을 고려하여 상향 검토<br>※ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조(둘 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용 기준)의 내용 준수</td>
<td>가) 건축물의 용적률
<table>
<tr><th>구 분</th><th>용 도 지 역</th><th>계획내용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">간선변</td><td>일반상업지역</td><td>- 기준 : 800% 이하<br>- 허용 : 880% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역→<br>준주거지역</td><td>- 기준 : 250% 이하<br>- 허용 : 350% 이하<br>- 상한 : 400% 이하</td><td>특별계획구역</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>- 기준 : 250% 이하<br>- 허용 : 275% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>이면부</td><td>제3종일반주거지역</td><td>- 기준 : 250% 이하<br>- 허용 : 275% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">공동개발시</td><td>일반상업지역</td><td>- 기준 : 800% 이하<br>- 허용 : 880% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역→<br>준주거지역</td><td>- 기준 : 250% 이하<br>- 허용 : 350% 이하<br>- 상한 : 400% 이하</td><td>특별계획<br>가능구역</td></tr>
</table>
※ 특별계획구역의 용도지역 변경은 세부개발계획 수립시 제3종일반주거지역에서 준주거지역으로 상향 가능<br>※ 특별계획가능구역의 용도지역 변경은 향후 특별계획구역 지정(전제조건 : 지하철출입구 및 환기구 이전시)이후 세부개발계획 수립시 공공기여 등을 고려하여 상향 검토<br>※ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조(둘 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용 기준)의 내용 준수</td></tr>
<tr><td>4. 획지 및 건축물 등에 관한 결정<br>나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정조서<br>6) 인센티브에 관한 사항</td>
<td>가) 허용용적률 완화에 관한 결정조서
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분</th><th rowspan="2">완화기준</th><th rowspan="2">비 고</th><th colspan="4">지역별 계수(α)값</th></tr>
<tr><th>특별계획구역</th><th>상업지역</th><th>주거간선변</th><th>주거이면부</th></tr>
<tr><td rowspan="13">유도형</td><td>건축한계선</td><td>기준용적률×(제공면적/대지면적)×α</td><td>-</td><td>1.0</td><td>-</td><td>-</td><td>1.0</td></tr>
<tr><td>공동개발(권장)</td><td>기준용적률×α</td><td>-</td><td>0.05</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>권장용도</td><td>기준용적률×(권장용도면적/주차장제외건축연면적)×α</td><td>- 건축연면적의 20% 이상 준수시</td><td>0.3</td><td>1.3</td><td>0.4</td><td>0.2</td></tr>
<tr><td>공개공지</td><td>기준용적률×(설치면적/대지면적)×α</td><td>- 의무설치면적 제외</td><td>1.0</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>지하철 출입구이전시</td><td>기준용적률×α</td><td>- 이전가능지표지 필지</td><td>0.15</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>최상층개방시설</td><td>기준용적률×(설치면적/해당층바닥면적)×α</td><td>-</td><td>0.05</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>자전거 보관소</td><td>기준용적률×(자전거주차대수/자동차주차대수)×α</td><td>- 자전거주차대수의무대수 제외</td><td>0.05</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="6">의무형</td><td>자연지반 보존</td><td>기준용적률 ×(자연지반 보존/대지면적)×α</td><td>-</td><td>0.2</td><td>0.2</td><td>0.2</td><td>0.2</td></tr>
<tr><td>옥상녹화</td><td>기준용적률 ×(제공면적/대지면적) ×α</td><td>- 서울시 옥상녹화 기준 : 녹화면적은 대지면적의 20% 이내</td><td>0.1</td><td>0.4</td><td>0.1</td><td>0.1</td></tr>
<tr><td>중수도시설</td><td>기준용적률 ×α</td><td>-</td><td>0.04</td><td>0.04</td><td>0.04</td><td>0.04</td></tr>
<tr><td>빗물이용시설</td><td>기준용적률 ×α</td><td>-</td><td>0.04</td><td>0.04</td><td>0.04</td><td>0.04</td></tr>
<tr><td>녹색주차장, 투수성포장</td><td>기준용적률 ×α</td><td>-</td><td>0.05</td><td>0.05</td><td>0.05</td><td>0.05</td></tr>
</table></td>
<td>가) 허용용적률 인센티브<br>- 일반상업지역, 제3종일반주거지역
<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th>산정기준</th><th>계획기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th></tr>
<tr><td rowspan="3">스마트 도시</td><td>UAM시설</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>첨단기술 테스트베드 스마트산업육성</td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소 중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치<br>• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">디자인 혁신</td><td>특색있는 건축설계</td><td rowspan="2">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="2">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>공공시설 연계 경관사업</td></tr>
<tr><td>유니버설 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">녹지 생태 도시</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">지역 맞춤</td><td>역사문화 특성 보전</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>지역특화용도 도입</td></tr>
<tr><td>전선지중화 설치</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 신·재생에너지 | 기준용적률 × α | - | 0.05 | 0.05 | 0.05 | 0.05 |
| 에너지 절약계획 | 기준용적률 × α | - 1등급 : α = 0.08<br>- 2등급 : α = 0.05 | 비고 | 비고 | 비고 | 비고 |

※ 서울특별시 지구단위계획 수립기준(2010. 6)상 맞춤형 인센티브계획 적용. 규제형(50% 이내), 유도형(30% 이상), 의무형(20% 이상)

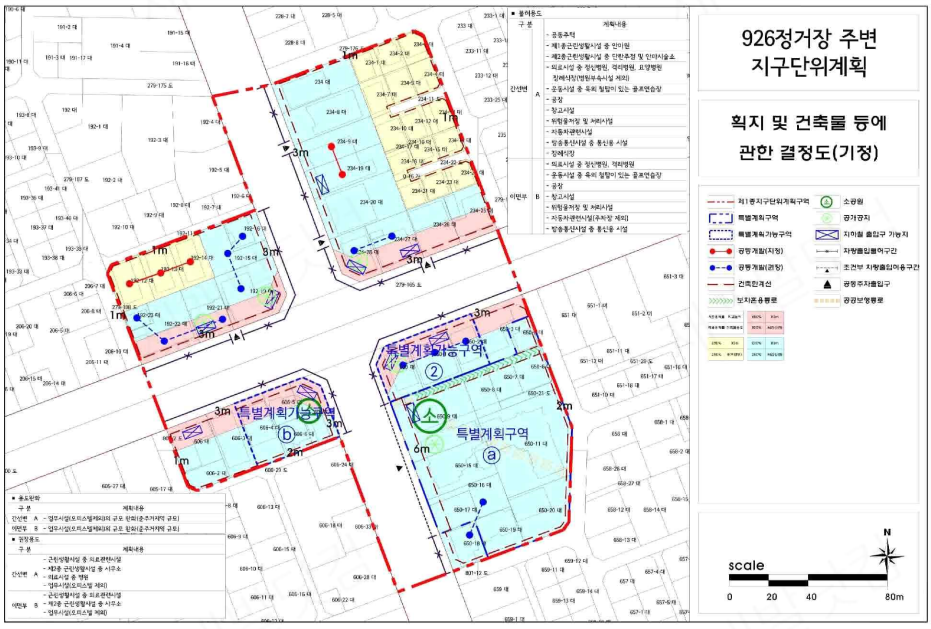
- 특별계획구역, 특별계획가능구역

| 구 분 | | 완화기준 | 비 고 | 지역별 계수(α)값 |
|---|---|---|---|---|
| 규제형 | 건축한계선 | 기준용적률×(제공면적/대지면적)× α | - | 1.0 |
| 유도형 | 공동개발(권장) | 기준용적률× α | - | 0.05 |
| | 권장용도 | 기준용적률×(권장용도면적/주차장제외건축연면적) × α | - 건축연면적의 20% 이상 준수시 | 0.3 |
| | 공개공지 | 기준용적률×(설치면적/대지면적)× α | - 의무설치면적 제외 | 1.0 |
| | 지하철 출입구이전시 | 기준용적률× α | - 이전가능지 표지 필지 | 0.15 |
| | 최상층개방시설 | 기준용적률×(설치면적/해당층바닥면적)× α | - | 0.05 |
| | 자전거 보관소 | 기준용적률×(자전거주차대수/자동차주차대수)× α | - 자전거주차대수의무대수 제외 | 0.05 |
| 의무형 | 자연지반 보존 | 기준용적률 ×(자연지반 보존/대지면적)× α | - | 0.2 |
| | 옥상녹화 | 기준용적률 ×(제공면적/대지면적) × α | - 서울시 옥상녹화 기준 : 녹화면적은 대지면적의 20% 이내 | 0.1 |
| | 중수도시설 | 기준용적률 × α | - | 0.04 |
| | 빗물이용시설 | 기준용적률 × α | - | 0.04 |
| | 녹색주차장, 투수성포장 | 기준용적률 × α | - | 0.05 |
| | 신·재생에너지 | 기준용적률 × α | - | 0.05 |
| | 에너지 절약계획 | 기준용적률 × α | - 1등급 : α = 0.08<br>- 2등급 : α = 0.05 | 비고 |

※ 서울특별시 지구단위계획 수립기준(2010. 6)상 맞춤형 인센티브계획 적용. 규제형(50% 이내), 유도형(30% 이상), 의무형(20% 이상)

## 획지 및 건축물 등에 관한 결정도

기정



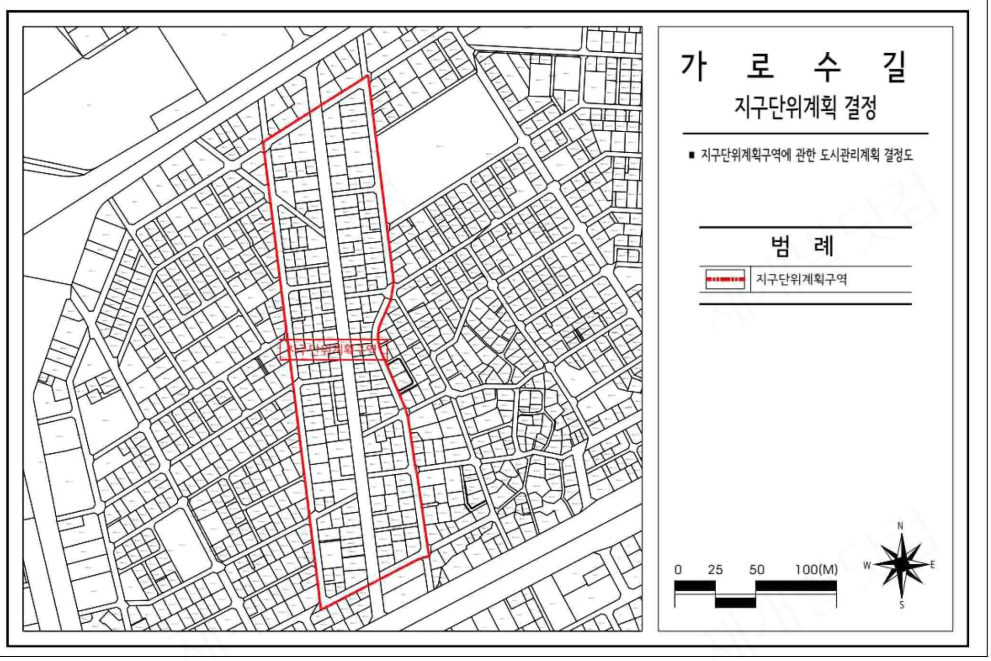

변경



○ 가로수길 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3 가구 및 건축물 등에 관한 결정<br>나. 건축물의 밀도계획</td><td>2) 용적률<br>■ 용적률 결정조서
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">계획내용</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td>신설</td><td>제2종일반 주거지역</td><td>200% 이하</td><td>220% 이하</td><td>기반시설 기부채납 (법적용적률의 2배이하)</td><td>-</td></tr>
</table></td><td>2) 용적률<br>■ 용적률 결정조서
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">계획내용</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td>신설</td><td>제2종일반 주거지역</td><td>200% 이하</td><td>220% 이하</td><td>법적용적률의 2배이하</td><td>-</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정도



□ 강동구

○ 고덕택지 지구단위계획구역

**구분**

3 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)
2. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정(변경)조서
나. 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이) 결정조서

**기정**

2) 용적률 계획

| 도면표시 | 위치 | | 계획내용 기준용적률 | 계획내용 허용용적률 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| RA1 | 제2종일반주거지역 | | 190% | 200% | · 적용구역 : 연립주택용지, 아파트 허용<br>· 공동주택(아파트) 건립시 '단독주택등 저층주택지 관리방안'및 관련 지침 적용 |
| RA2 | 제2종일반주거지역 | | 190% 이하 | | · 적용구역 : 저층공동주택용지, 고층공동주택용지[주1], 특별계획구역 |
| RA3 | 제3종일반주거지역 | | 230% 이하 | | · 적용구역 : 고층공동주택용지, 특별계획구역 |
| RD1 | 제2종일반주거지역(7층이하) | | 180% 이하 | 200% 이하 | · 적용구역 :(D1) |
| R1~13 | 상일동 주택용지 | 제3종일반주거지역 | 250%이하 | 275%이하 | 상한:법적용적률의 2배이하 |
| | | 제2종일반주거지역 | 200%이하 | 220%이하 | |
| | | 제2종일반주거지역(7층이하) | | | |
| RD3 | 제3종일반주거지역 | | 230% 이하 | 250% 이하 | · 적용구역 : (D8) |
| RD-1~6 | 고덕1 | 제2종일반주거지역 | 200%이하 | 220%이하 | 상한:법적용적률의 2배이하 |
| RD-a~g | 고덕2, 명일동 | 제2종일반주거지역(7층이하) | 200%이하 | 220%이하 | 상한:법적용적률의 2배이하 |
| | | 제2종일반주거지역 | | | |
| PU1 | 제1종일반주거지역 | | 150% 이하 | | · 적용구역 : 공공시설용지 |
| PU2 | 제2종일반주거지역(7층이하) | | 200%이하 | | · 적용구역 : 공공시설용지 |
| PU3 | 제3종일반주거지역 | | 250% 이하 | | · 적용구역 : 공공시설용지 |
| E1-1 | 제2종일반주거지역(7층이하)(고덕동 297-1) | | 190%이하 | 200%이하 | · 적용구역 : 공공시설용지 |
| CO1 | 일반상업지역[주3] | | 700% 이하 | 800% 이하 | · 적용구역 : 상업용지 |

**변경**

2) 용적률 계획

| 도면표시 | 위치 | | 계획내용 기준용적률 | 계획내용 허용용적률 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| RA1 | 제2종일반주거지역 | | 200% | 220% | · 적용구역 : 연립주택용지, 아파트 허용<br>· 공동주택(아파트) 건립시 '단독주택등 저층주택지 관리방안'및 관련지침 적용 |
| RA2 | 제2종일반주거지역 | | 190% 이하 | | · 적용구역 : 저층공동주택용지, 고층공동주택용지[주1], 특별계획구역 |
| RA3 | 제3종일반주거지역 | | 230% 이하 | | · 적용구역 : 고층공동주택용지, 특별계획구역 |
| RD-i | 제2종일반주거지역(7층이하) | | 200% 이하 | 220% 이하 | · 적용구역 : (D1) |
| R1~13 | 상일동 주택용지 | 제3종일반주거지역 | 250%이하 | 275%이하 | 상한:법적용적률의 2배이하 |
| | | 제2종일반주거지역 | 200%이하 | 220%이하 | |
| | | 제2종일반주거지역(7층이하) | | | |
| RD-h | 제3종일반주거지역 | | 250% 이하 | 275% 이하 | · 적용구역 : (D8) |
| RD-1~6 | 고덕1 | 제2종일반주거지역 | 200%이하 | 220%이하 | 상한:법적용적률의 2배이하 |
| RD-a~g | 고덕2, 명일동 | 제2종일반주거지역(7층이하) | 200%이하 | 220%이하 | 상한:법적용적률의 2배이하 |
| | | 제2종일반주거지역 | | | |
| PU1-1 | 제1종일반주거지역 | | 150% 이하 | | · 적용구역 : 공공시설용지 |
| PU1-2 | 제1종일반주거지역 | | 150% 이하 | 165%이하 | · 적용구역 : 공공시설용지 |
| PU2-1 | 제2종일반주거지역(7층이하) | | 200% 이하 | | · 적용구역 : 공공시설용지 |
| PU2-2 | 제2종일반주거지역(7층이하) | | 200% 이하 | 220% 이하 | · 적용구역 : 공공시설용지 |
| PU3 | 제3종일반주거지역 | | 250% 이하 | | · 적용구역 : 공공시설용지 |
| E1-1 | 제2종일반주거지역(7층이하)(고덕동 297-1) | | 200%이하 | 220%이하 | · 적용구역 : 공공시설용지 |
| CO1 | 일반상업지역[주3] | | 700% 이하 | 800% 이하 | · 적용구역 : 상업용지 |

4) 건축물 개발밀도 (건폐율, 용적률, 높이) 결정조서

| 도면표시 | 위치 | 계획내용 | | |
|---|---|---|---|---|
| RA1 | · 적용가구 : A1~A3<br>· 적용지역 : 제2종일반주거지역<br>· 적용용지 : 연립주택용지주1) | 건폐율(%) | | 60 이하 |
| | | 용적률(%) | 기준용적률 | 190 이하 |
| | | | 허용용적률 | 200 이하 |
| | | 높이 | 층수(층) | 12층 이하 |
| | | | 높이(m) | – |
| RA2 | · 적용가구 : 특별계획구역 1~9, 13, 21<br>· 적용지역 : 제2종일반주거지역<br>· 적용용지 : 저층공동주택용지, 고층공동주택용지주2), 특별계획구역 | 건폐율(%) | | 30 이하 |
| | | 용적률(%) | 기준용적률 | 190 이하 |
| | | | 허용용적률 | |
| | | 높이 | 층수(층) | 12층 이하 |
| | | | 높이(m) | – |
| RA3 | · 적용가구 : 특별계획구역 10~12, 14~20, 22<br>· 적용지역 : 제3종일반주거지역<br>· 적용용지 : 고층공동주택용지, 특별계획구역 | 건폐율(%) | | 30 이하 |
| | | 용적률(%) | 기준용적률 | 230 이하 |
| | | | 허용용적률 | |
| | | 높이 | 층수(층) | – |
| | | | 높이(m) | – |
| RD1 | · 적용가구 : D1<br>· 적용지역 : 제2종일반주거지역(7층이하) | 건폐율(%) | | 60 이하 |
| | | 용적률(%) | 기준용적률 | 180 이하 |
| | | | 허용용적률 | 200 이하 |
| | | 높이 | 층수(층) | 7층 이하 |
| | | | 높이(m) | – |

| 도면표시 | 위치 | 계획내용 | | |
|---|---|---|---|---|
| R1~9 | · 적용지역 : 제2종일반주거지역(7층이하),제2종일반주거지역<br>· 적용용지 : 상일동 주택용지 | 건폐율(%) | | 60 이하 |
| | | 용적률(%) | 기준용적률 | 200 이하 |
| | | | 허용용적률 | 220 이하 |
| | | 높이 | 층수(층) | – |
| | | | 높이(m) | 개별표시 |
| R10~13 | · 적용지역 : 제3종일반주거지역<br>· 적용용지 : 상일동 주택용지 | 건폐율(%) | | 50 이하 |
| | | 용적률(%) | 기준용적률 | 250 이하 |
| | | | 허용용적률 | 275 이하 |
| | | 높이 | 층수(층) | – |
| | | | 높이(m) | 개별표시 |
| RD3 | · 적용가구 : D8<br>· 적용지역 : 제3종일반주거지역<br>· 적용용지 : 단독주택용지,일반주거지역 종세분화 지역 | 건폐율(%) | | 50 이하 |
| | | 용적률(%) | 기준용적률 | 230 이하 |
| | | | 허용용적률 | 250 이하 |
| | | 높이 | 층수(층) | 15층 이하 |
| | | | 높이(m) | – |
| RD-1~6 | · 적용지역 : 제2종일반주거지역<br>· 적용용지 : 고덕1동 | 건폐율(%) | | 60 이하 |
| | | 용적률(%) | 기준용적률 | 200 이하 |
| | | | 허용용적률 | 220 이하 |
| | | 높이 | 층수(층) | – |
| | | | 높이(m) | 개별표시 |
| RD-a~g | · 적용지역 : 제2종일반 | 건폐율(%) | | 60 이하 |

4) 건축물 개발밀도 (건폐율, 용적률, 높이) 결정조서

| 도면표시 | 위치 | 계획내용 | | |
|---|---|---|---|---|
| RA1 | · 적용가구 : A1~A3<br>· 적용지역 : 제2종일반주거지역<br>· 적용용지 : 연립주택용지주1) | 건폐율(%) | | 60 이하 |
| | | 용적률(%) | 기준용적률 | 200 이하 |
| | | | 허용용적률 | 220 이하 |
| | | 높이 | 층수(층) | 12층 이하 |
| | | | 높이(m) | – |
| RA2 | · 적용가구 : 특별계획구역 1~9, 13, 21<br>· 적용지역 : 제2종일반주거지역<br>· 적용용지 : 저층공동주택용지, 고층공동주택용지주2), 특별계획구역 | 건폐율(%) | | 30 이하 |
| | | 용적률(%) | 기준용적률 | 190 이하 |
| | | | 허용용적률 | |
| | | 높이 | 층수(층) | 12층 이하 |
| | | | 높이(m) | – |
| RA3 | · 적용가구 : 특별계획구역 10~12, 14~20, 22<br>· 적용지역 : 제3종일반주거지역<br>· 적용용지 : 고층공동주택용지, 특별계획구역 | 건폐율(%) | | 30 이하 |
| | | 용적률(%) | 기준용적률 | 230 이하 |
| | | | 허용용적률 | |
| | | 높이 | 층수(층) | – |
| | | | 높이(m) | – |
| RD-i | · 적용가구 : D1<br>· 적용지역 : 제2종일반주거지역(7층이하) | 건폐율(%) | | 60 이하 |
| | | 용적률(%) | 기준용적률 | 200 이하 |
| | | | 허용용적률 | 220 이하 |
| | | 높이 | 층수(층) | 7층 이하 |
| | | | 높이(m) | – |

| 도면표시 | 위치 | 계획내용 | | |
|---|---|---|---|---|
| R1~9 | · 적용지역 : 제2종일반주거지역(7층이하), 제2종일반주거지역<br>· 적용용지 : 상일동 주택용지 | 건폐율(%) | | 60 이하 |
| | | 용적률(%) | 기준용적률 | 200 이하 |
| | | | 허용용적률 | 220 이하 |
| | | 높이 | 층수(층) | – |
| | | | 높이(m) | 개별표시 |
| R10~13 | · 적용지역 : 제3종일반주거지역<br>· 적용용지 : 상일동 주택용지 | 건폐율(%) | | 50 이하 |
| | | 용적률(%) | 기준용적률 | 250 이하 |
| | | | 허용용적률 | 275 이하 |
| | | 높이 | 층수(층) | – |
| | | | 높이(m) | 개별표시 |
| RD-h | · 적용가구 : D8<br>· 적용지역 : 제3종일반주거지역<br>· 적용용지 : 단독주택용지,일반주거지역 종세분화 지역 | 건폐율(%) | | 50 이하 |
| | | 용적률(%) | 기준용적률 | 250 이하 |
| | | | 허용용적률 | 275 이하 |
| | | 높이 | 층수(층) | 15층 이하 |
| | | | 높이(m) | – |
| RD-1~6 | · 적용지역 : 제2종일반주거지역<br>· 적용용지 : 고덕1동 | 건폐율(%) | | 60 이하 |
| | | 용적률(%) | 기준용적률 | 200 이하 |
| | | | 허용용적률 | 220 이하 |
| | | 높이 | 층수(층) | – |
| | | | 높이(m) | 개별표시 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 주거지역(7층이하), 제2종일반주거지역<br>· 적용용지 : 고덕2동,명일동 | 용적률(%) | 기준용적률 | 200 이하 |
| | | | 허용용적률 | 220 이하 |
| | | 높이 | 층수(층) | – |
| | | | 높이(m) | 개별표시 |
| PU1 | · 적용가구 : P2~P5,P6,P7~P9,P12,P13,P15 P16, P20 ,P21<br>· 적용지역 : 제1종일반주거지역<br>· 적용용지 : 공공시설용지 | 건폐율(%) | 60 이하 | |
| | | 용적률(%) | 기준용적률 | 150 이하 |
| | | | 허용용적률 | |
| | | 높이 | 층수(층) | 4층 이하 |
| | | | 높이(m) | – |
| PU2 | · 적용가구 : P1, P6,P11,P17~P19<br>· 적용지역 : 제2종일반주거지역 (7층 이하)<br>· 적용용지 : 공공시설용지 | 건폐율(%) | 60 이하 | |
| | | 용적률(%) | 기준용적률 | 200 이하 |
| | | | 허용용적률 | |
| | | 높이 | 층수(층) | 7층 이하 |
| | | | 높이(m) | – |
| PU3 | · 적용가구 : P14<br>· 적용지역 : 제3종일반주거지역<br>· 적용용지 : 공공시설용지 | 건폐율(%) | 50 이하 | |
| | | 용적률(%) | 기준용적률 | 250 이하 |
| | | | 허용용적률 | |
| | | 높이 | 층수(층) | – |
| | | | 높이(m) | – |
| E1-1 | · 적용지역 : 제2종일반주거지역(7층이하)<br>· 적용용지 : 공공시설용지 | 건폐율(%) | 60 이하 | |
| | | 용적률(%) | 기준용적률 | 190% |
| | | | 허용용적률 | 200% |
| | | 높이 | 층수(층) | 7층 이하 |
| | | | 높이(m) | – |
| CO1 | · 적용가구 : C1~C18<br>· 적용지역 : 일반상업지역<br>· 적용용지 : 상업용지 | 건폐율(%) | 60 이하 | |
| | | 용적률(%) | 기준용적률 | 700 이하 |
| | | | 허용용적률 | 800 이하 |
| | | 높이 | 층수(층) | – |
| | | | 높이(m) | 개별표시 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| RD-a~g | · 적용지역 : 제2종일반주거지역(7층이하), 제2종일반주거지역<br>· 적용용지 : 고덕2동, 명일동 | 건폐율(%) | 60 이하 | |
| | | 용적률(%) | 기준용적률 | 200 이하 |
| | | | 허용용적률 | 220 이하 |
| | | 높이 | 층수(층) | – |
| | | | 높이(m) | 개별표시 |
| PU1-1 | · 적용가구 : P2~P5,P7~P9,P12,P15 P16,P20,P21<br>· 적용지역 : 제1종일반주거지역<br>· 적용용지 : 공공시설용지 | 건폐율(%) | 60 이하 | |
| | | 용적률(%) | 기준용적률 | 150 이하 |
| | | | 허용용적률 | |
| | | 높이 | 층수(층) | 4층 이하 |
| | | | 높이(m) | – |
| PU1-2 | · 적용가구 : P6<br>· 적용지역 : 제1종일반주거지역<br>· 적용용지 : 공공시설용지 | 건폐율(%) | 60 이하 | |
| | | 용적률(%) | 기준용적률 | 150 이하 |
| | | | 허용용적률 | 165 이하 |
| | | 높이 | 층수(층) | 4층 이하 |
| | | | 높이(m) | – |
| PU2-1 | · 적용가구 : P1, P11,P18<br>· 적용지역 : 제2종일반주거지역 (7층 이하)<br>· 적용용지 : 공공시설용지 | 건폐율(%) | 60 이하 | |
| | | 용적률(%) | 기준용적률 | 200 이하 |
| | | | 허용용적률 | |
| | | 높이 | 층수(층) | 7층 이하 |
| | | | 높이(m) | – |
| PU2-2 | · 적용가구 : P6,P17, P19<br>· 적용지역 : 제2종일반주거지역 (7층 이하)<br>· 적용용지 : 공공시설용지 | 건폐율(%) | 60 이하 | |
| | | 용적률(%) | 기준용적률 | 200 이하 |
| | | | 허용용적률 | 220 이하 |
| | | 높이 | 층수(층) | 7층 이하 |
| | | | 높이(m) | – |
| PU3 | · 적용가구 : P14<br>· 적용지역 : 제3종일반주거지역<br>· 적용용지 : 공공시설용지 | 건폐율(%) | 50 이하 | |
| | | 용적률(%) | 기준용적률 | 250 이하 |
| | | | 허용용적률 | |
| | | 높이 | 층수(층) | – |
| | | | 높이(m) | – |
| E1-1 | · 적용지역 : 제2종일반주거지역(7층이하)<br>· 적용용지 : 공공시설용지 | 건폐율(%) | 60 이하 | |
| | | 용적률(%) | 기준용적률 | 200 이하 |
| | | | 허용용적률 | 220 이하 |
| | | 높이 | 층수(층) | 7층 이하 |
| | | | 높이(m) | – |
| CO1 | · 적용가구 : C1~C18<br>· 적용지역 : 일반상업지역<br>· 적용용지 : 상업용지 | 건폐율(%) | 60 이하 | |
| | | 용적률(%) | 기준용적률 | 700 이하 |
| | | | 허용용적률 | 800 이하 |
| | | 높이 | 층수(층) | – |
| | | | 높이(m) | 개별표시 |

3 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

5. 인센티브 결정(변경)

가. 용적률

1) 단독주택용지 및 기타용지 용적률 완화항목 및 완화내용

– RA1,RD1,RD3

| 구 분 | | 산 정 식 | 적 용 기 준 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 건축물 용도에 관한 사항 | 1층 권장용도 | 기준용적률 × (1층 권장용도면적 / 건축연면적) × 0.1 | · 1층 권장용도를 1층 바닥면적의 30% 이상 확보시 | · 기준용적률의 3% 범위내 |

1) 허용용적률 인센티브

– 고덕1·2동, 명일동, 상일동 주택용지, 단독주택용지 및 기타용지

(R1~13,RD-1~6,RD-a~g, RA1, RD-h, RD-i, PU1-2, PU2-2, E1-1)

| 인센티브 항목 | 산정기준 | 계획기준 | 비고 |
|---|---|---|---|

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 전층 권장용도 | 기준용적률 × (권장용도면적 / 건축연면적) × 0.2 | · 권장용도를 전체 연면적의 20% 이상 확보 시 | · 기준용적률의 8% 범위 내 |
| 대지 내 공지에 관한 사항 | 전면 공지 | 기준용적률 × 제공면적 / 대지면적 × 0.8 | · 전면공지를 지침에 의거하여 조성 시 | · 기준용적률의 4% 범위 내 |
| 차량동선 및 주차계획에 관한 사항 | 공동주차 출 입 구 | 기준용적률 × 0.01 | · 공동주차출입구를 지침에 의거하여 조성 시 | – |
| | 1 층 부 주 차 장 | 기준용적률 × 0.02 | · 1층부 전체를 필로티 형태로 주차장 확보 시 | |
| | 지 하 주 차 장 | 기준용적률 × 0.02 | · 소요주차면수 전체를 지하주차장으로 확보 시 | |
| 경관 및 환경친화요소에 관한 사항 | 옥상녹화 | 기준용적률 × 0.01 | · 옥상녹화를 지침에 의거하여 조성 시 | – |
| | 벽면녹화 | 기준용적률 × 0.01 | · 벽면녹화를 지침에 의거하여 조성 시 | – |
| | 자연지반 보 존 | 기준용적률 × 자연지반보존 대지면적 × 0.01 | | |

주) 1. 허용용적률의 적용 : 인센티브 항목별 용적률의 합은 필지별로 지정된 허용 용적률을 초과할 수 없다.
2. 상한용적률의 적용 : 상한용적률과 관련한 인센티브는 기부채납 정도에 따라 조례에서 정하는 기준으로 적용한다.

완화항목 및 완화내용

– E1–1

| 구 분 | | | 계획내용 | |
|---|---|---|---|---|
| 용도지역 | | | 제2종일반주거지역(7층이하) | |
| 위치 | | | 고덕동 297–1 | |
| 건폐율 | | | 60% | |
| 기준/허용용적률 | | | 190%/200% | |
| 인센티브 유도계획 | | | 획지계획, 대지내 공지, 권장용도 | |
| 항목 | | 세분 | 완화기준 | 비고 |
| 계획 유도 | 획지단위 | 획지단위 개발 | 기준용적률×0.02 | |
| | 대지내 공지 | 공개공지 및 쌈지형공지 | 기준용적률×{(설치면적–의무면적)/대지면적}×0.4×α | •개방형 α=1<br>•필로티형 α=0.5 |
| | 건축물 용도 | 전층 권장 | 기준용적률×(권장용도면적/주차장제외한 건축연면적)×0.1 | |
| 친환경 | 환경친화 | | 녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수로 또는 빗물이용시설, 옥상녹화 등 | |

–고덕1동, 고덕2동, 명일동, 상일동 주택용지 (R1~13,RD–1~6,RD–a~g)

| 인센티브 항목 | | 산정기준 | 계획기준 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 구분 | 유형 | | | |
| 스마트 도시 | UAM시설<br>첨단기술 테스트베드<br>스마트산업육성 | 기준용적률 ×0.03 이하 | • 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정 | |
| | 로봇친화형 건축물 | 기준용적률 ×0.03~0.05 | • 로봇 친화형 건축물 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.03 | |
| 탄소 중립 | 지열 등 신재생에너지 설치 | 기준용적률 ×0.05 | • 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용) | |
| | 저영향 개발 | 기준용적률 ×0.05 | • 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 | |

| 구분 | 유형 | | | |
|---|---|---|---|---|
| 스마트 도시 | UAM시설<br>첨단기술 테스트베드<br>스마트산업육성 | 기준용적률 ×0.03 이하 | • 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정 | |
| | 로봇친화형 건축물 | 기준용적률 ×0.03~0.05 | • 로봇 친화형 건축물 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.03 | |
| 탄소 중립 | 지열 등 신재생에너지 설치 | 기준용적률 ×0.05 | • 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용) | |
| | 저영향 개발 | 기준용적률 ×0.05 | • 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치<br>• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수 | |
| 디자인 혁신 | 특색있는 건축설계 | 기준용적률 ×0.03 이하 | • 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정 | |
| | 공공시설 연계 경관사업 | | | |
| | 유니버설 디자인 도입 | 기준용적률 ×0.03~0.05 | • 장애물 없는 생활환경 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03 | |
| 녹지 생태 도시 | 입체녹지조성 | 기준용적률 ×0.05 | • 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시 | |
| | 공공보행통로 설치 | 기준용적률 ×0.03 | • 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시 | |
| 지역 맞춤 | 역사문화 특성 보전<br>지역특화용도 도입<br>전선지중화 설치 | 기준용적률 ×0.03 | • 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정 | |

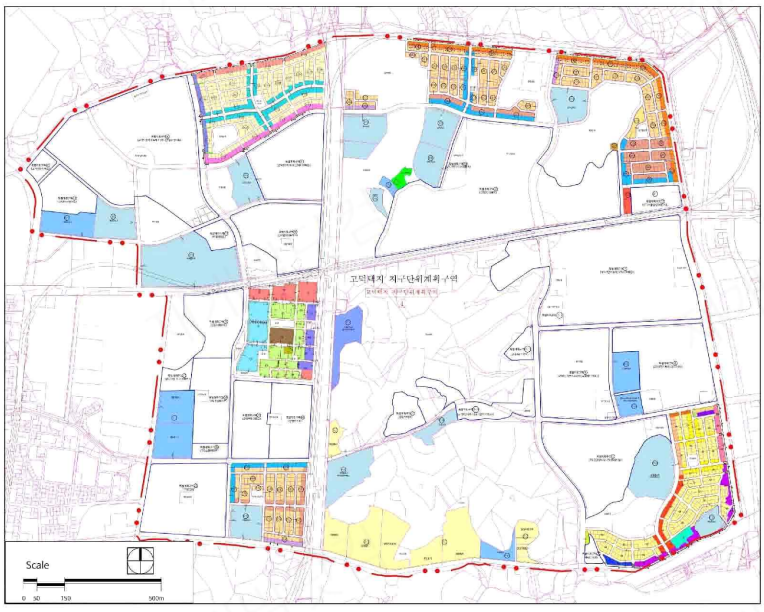
2) 상업용지 용적률 완화항목 및 완화내용 : 변경없음

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | • 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수 | |
| 디자인 혁신 | 특색있는 건축설계 공공시설 연계 경관사업 | 기준용적률 ×0.03 이하 | • 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정 | |
| | 유니버설 디자인 도입 | 기준용적률 ×0.03~0.05 | • 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03 | |
| 녹지 생태 도시 | 입체녹지조성 | 기준용적률 ×0.05 | • 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시 | |
| | 공공보행통로 설치 | 기준용적률 ×0.03 | • 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시 | |
| 지역 맞춤 | 역사문화 특성 보전 지역특화용도 도입 전선지중화 설치 | 기준용적률 ×0.03 | • 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정 | |

2) 상업용지 용적률 완화항목 및 완화내용 : 생략

## 획지 및 건축물 등에 관한 결정도

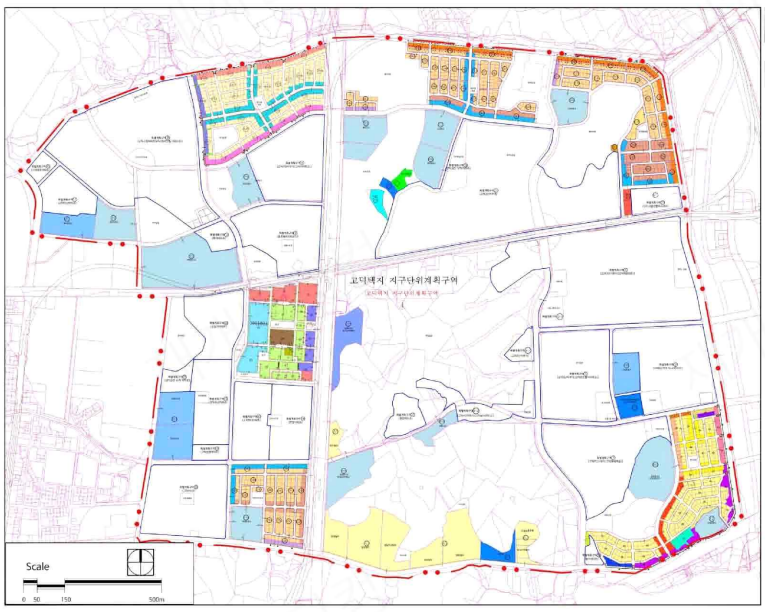
### 기정







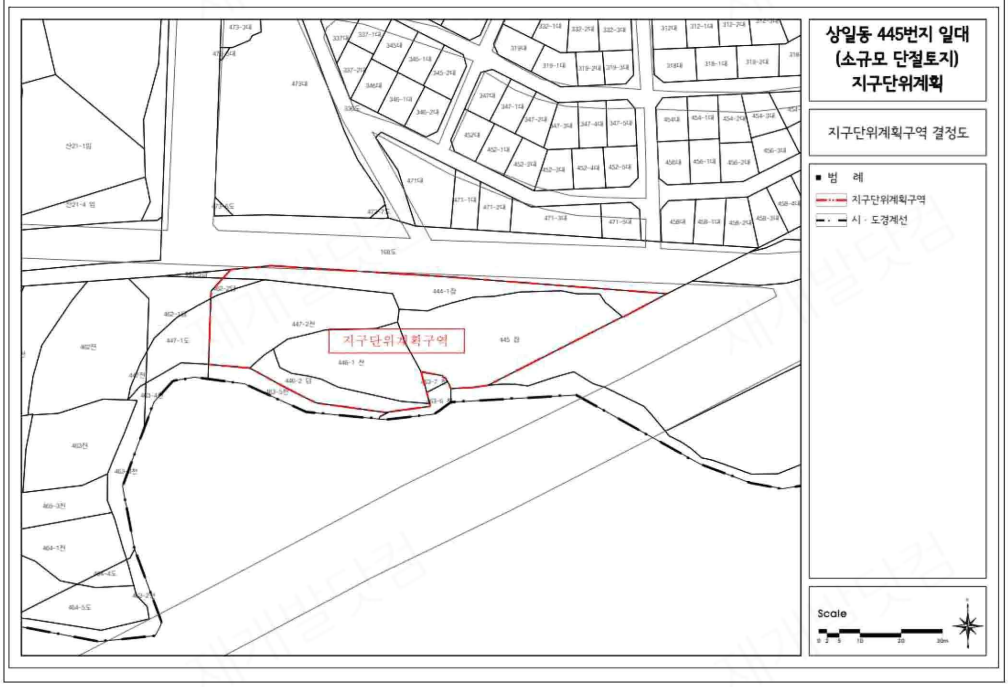
### 변경






○ 상일동 445번지 일대 지구단위계획구역

지구단위계획구역 결정도



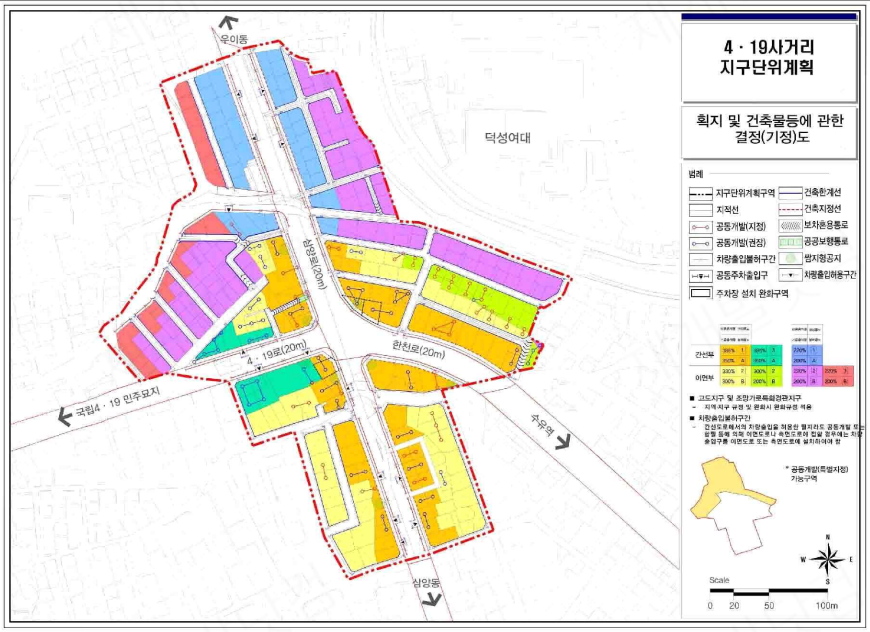
□ 강북구

○ 4.19사거리 지구단위계획구역

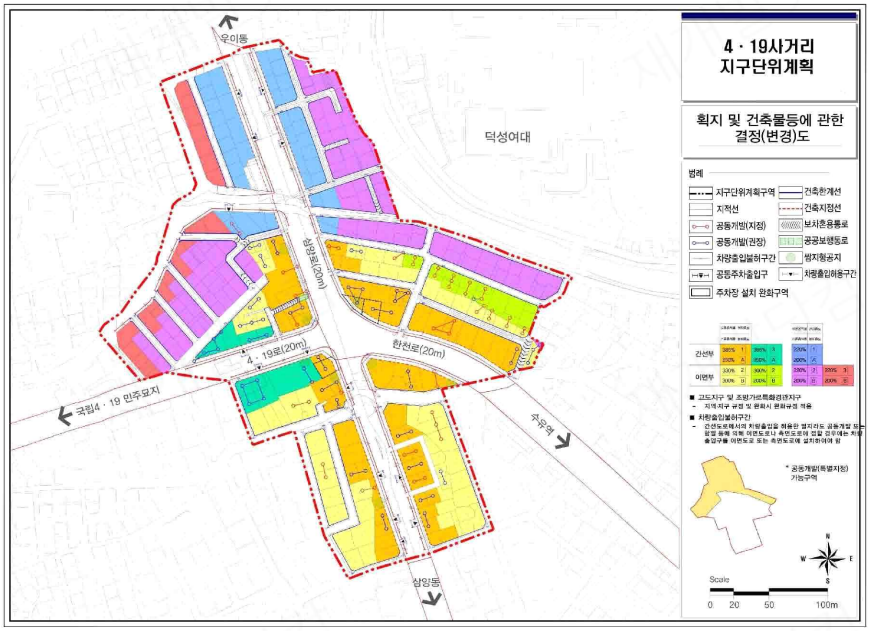
<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정<br>나. 건축물 등에 관한 결정 (변경)조서<br>2) 건축물의 밀도</td><td>■ 용적률
<table>
<tr><th>구 분</th><th>적용지역</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">준주거</td><td rowspan="2">간선부</td><td>350% 이하</td><td>385% 이하</td><td rowspan="2">•법적용적률 2배 이하</td><td>유형1</td></tr>
<tr><td rowspan="2">이면부</td><td>300% 이하</td><td>330% 이하</td><td>유형2</td></tr>
<tr><td>200% 이하</td><td>300% 이하</td><td>•400% 이하</td><td>유형4<br>(2006.04.06. 2종→준주거)</td></tr>
<tr><td>제2종일반, 제3종일반 (7층)</td><td>간선부/ 이면부</td><td>200% 이하</td><td>220% 이하</td><td>•법적용적률 2배 이하<br>•공동개발(특별지정) 인센티브 충족시 기준용적률의 1.2배(40% 이내)</td><td>유형3</td></tr>
</table>
※ 2000.07.11. 이후 용도지역이 상향된 지역의 상한용적률 오류 정정<br>※ 정비사업 등의 용적률 계획은 서울시 기준 및 관련법령에 따름<br>※ 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조 제2항에 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)<br>- 준주거지역으로 상향된 지역에서 도시계획 조례에 따라 임대주택 추가 확보 시 종전 용도지역의 용적률만을 허용되는 '주거 부분의 허용용적률'은 적용하지 않는다.<br>※ 「서울특별시 도시계획 조례」 부칙(제7033호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 '준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준'은 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대하여 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.</td><td>■ 용적률(조서의 변경없는 도면 변경사항)
<table>
<tr><th>구 분</th><th>적용지역</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">준주거</td><td rowspan="2">간선부</td><td>350% 이하</td><td>385% 이하</td><td rowspan="2">•법적용적률 2배 이하</td><td>유형1</td></tr>
<tr><td rowspan="2">이면부</td><td>300% 이하</td><td>330% 이하</td><td>유형2</td></tr>
<tr><td>200% 이하</td><td>300% 이하</td><td>•400% 이하</td><td>유형4<br>(2006.04.06. 2종→준주거)</td></tr>
<tr><td>제2종일반, 제3종일반 (7층)</td><td>간선부/ 이면부</td><td>200% 이하</td><td>220% 이하</td><td>•법적용적률 2배 이하<br>•공동개발(특별지정) 인센티브 충족시 기준용적률의 1.2배(40% 이내)</td><td>유형3</td></tr>
</table>
※ 2000.07.11. 이후 용도지역이 상향된 지역의 상한용적률 오류 정정<br>※ 정비사업 등의 용적률 계획은 서울시 기준 및 관련법령에 따름<br>※ 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조 제2항에 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)<br>- 준주거지역으로 상향된 지역에서 도시계획 조례에 따라 임대주택 추가 확보 시 종전 용도지역의 용적률만을 허용되는 '주거 부분의 허용용적률'은 적용하지 않는다.<br>※ 「서울특별시 도시계획 조례」 부칙(제7033호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 '준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준'은 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대하여 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.</td></tr>
</table>

획지 및 건축물등에 관한 결정도

기정




변경



○ 수유번동 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3 건축계획에 관한 결정(변경)<br>2. 건축물 용도에 관한 결정(변경)조서<br>나. 용적률에 관한 결정조서</td><td>

▌주거복합건축물의 용적률 결정(변경)조서

<table>
<tr><th>구분</th><th>계획 내용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>일반상업지역</td><td>• 상업지역 내 주거복합건축물의 용적률 적용<br>- 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제50조 및 동조례 [별표 16]을 따르되 다음의 기준을 적용함
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">주거용적률</th></tr>
<tr><th>별표16 제2호 가목</th><th>별표16 제2호 나목 (임대주택 추가 확보 시)</th></tr>
<tr><td>일반상업지역 (도봉로, 덕릉로변)</td><td>350% 이하</td><td>525% 이하</td></tr>
<tr><td>일반상업지역 (접도조건 양호)</td><td>350% 이하</td><td>525% 이하</td></tr>
<tr><td>일반상업지역 (접도조건 불량)</td><td>250% 이하</td><td>375% 이하</td></tr>
<tr><td>비고</td><td>허용용적률의 50%</td><td>허용용적률의 75%</td></tr>
</table>
- 「서울특별시 도시계획조례」 [별표 16] 제1호 가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호 나목에 따른 임대주택 추가확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대해 도시계획조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.<br>• 상업지역 내 비주거용도(준주택 제외)를 용적률의 10% 이상 지상층 설치</td><td>상업지역 내 주거복합 용적률 적용기준 서울특별시 고시 제2019-312호</td></tr>
<tr><td>준주거지역</td><td>• 준주거지역 내 비주거용도(준주택 제외)를 용적률의 10% 이상 지상층 설치</td><td>-</td></tr>
<tr><td></td><td>• 「서울특별시 도시계획조례」 제55조제22항에 따른 '준주거지역 내 공공임대주택 확보 시 적용기준'<br>- 공공임대주택을 추가로 확보할 경우 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률계획과 별도로 100% 이하의 범위에서 추가하여 계획할 수 있음<br>- 준주거지역으로 상향된 지역에서 도시계획조례에 따라 임대주택 추가 확보 시 종전 용도지역의 용적률만큼 허용되는 '추가부분의 허용용적률'은 적용하지 않음<br>- 건축물 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 전체 용적률에서 임대주택 도입으로 완화되는 용적률을 제외한 용적률의 10% 이상으로 계획<br>- 양대주택 추가확보 시 10m 이내 범위에서 높이계획을 변경하여 적용 가능한 단, 자치구 건축위원회의 자문(심의)을 거쳐야 하고, 지구단위계획의 경미한 변경에 따른 높이 완화와 중복 적용할 수 없음<br>- 「서울특별시 도시계획조례」 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 '준주거지역 내 공공임대주택 확보 시 적용기준'은 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대해 도시계획조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따름</td><td>준주거지역 내 공공임대주택 확보 적용기준 서울특별시 고시 제2019-313호</td></tr>
<tr><td></td><td>• 준주거 상향지역 내 주거복합건축물<br>- 총 용적률 중 공동주택(오피스텔 포함) 용적률 : 250% 이하<br>- 기타용도 : 잔여 용적률 이하<br>- 공공시설 제공(기부채납)에 따른 상한용적률은 상기 비율로 배분 적용</td><td>적용지역<br>A4-01~04<br>A5-01~04<br>가구</td></tr>
</table>

</td><td>

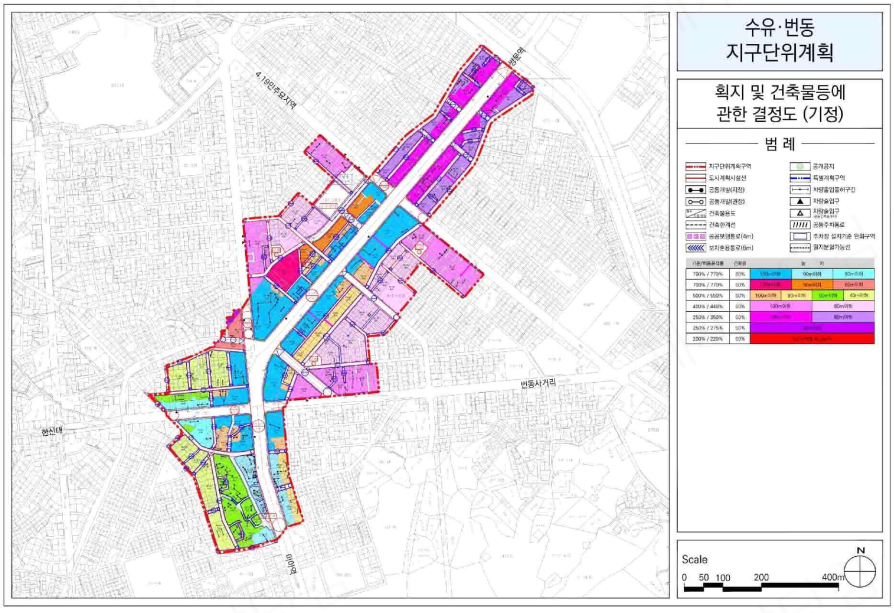
▌주거복합건축물의 용적률 결정(변경)조서

<table>
<tr><th>구분</th><th>계획 내용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>일반상업지역</td><td>• 상업지역 내 주거복합건축물의 용적률 적용<br>- 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제50조 및 동조례 [별표 16]을 따르되 다음의 기준을 적용함
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">주거용적률</th></tr>
<tr><th>별표16 제2호 가목</th><th>별표16 제2호 나목 (임대주택 추가 확보 시)</th></tr>
<tr><td>일반상업지역 (도봉로, 덕릉로변)</td><td>350% 이하</td><td>525% 이하</td></tr>
<tr><td>일반상업지역 (접도조건 양호)</td><td>350% 이하</td><td>525% 이하</td></tr>
<tr><td>일반상업지역 (접도조건 불량)</td><td>250% 이하</td><td>375% 이하</td></tr>
<tr><td>비고</td><td>허용용적률의 50%</td><td>허용용적률의 75%</td></tr>
</table>
- 「서울특별시 도시계획조례」 [별표 16] 제1호 가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호 나목에 따른 임대주택 추가확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대해 도시계획조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.</td><td>상업지역 내 주거복합 용적률 적용기준 서울특별시 고시 제2019-312호</td></tr>
<tr><td>준주거지역</td><td>• 「서울특별시 도시계획조례」 제55조제22항에 따른 '준주거지역 내 공공임대주택 확보 시 적용기준'<br>- 공공임대주택을 추가로 확보할 경우 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률계획과 별도로 100% 이하의 범위에서 추가하여 계획할 수 있음<br>- 준주거지역으로 상향된 지역에서 도시계획조례에 따라 임대주택 추가 확보 시 종전 용도지역의 용적률만큼 허용되는 '추가부분의 허용용적률'은 적용하지 않음<br>- 건축물 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 전체 용적률에서 임대주택 도입으로 완화되는 용적률을 제외한 용적률의 10% 이상으로 계획<br>- 양대주택 추가확보 시 10m 이내 범위에서 높이계획을 변경하여 적용 가능한 단, 자치구 건축위원회의 자문(심의)을 거쳐야 하고, 지구단위계획의 경미한 변경에 따른 높이 완화와 중복 적용할 수 없음<br>- 「서울특별시 도시계획조례」 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 '준주거지역 내 공공임대주택 확보 시 적용기준'은 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대해 도시계획조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따름</td><td>준주거지역 내 공공임대주택 확보 적용기준 서울특별시 고시 제2019-313호</td></tr>
</table>

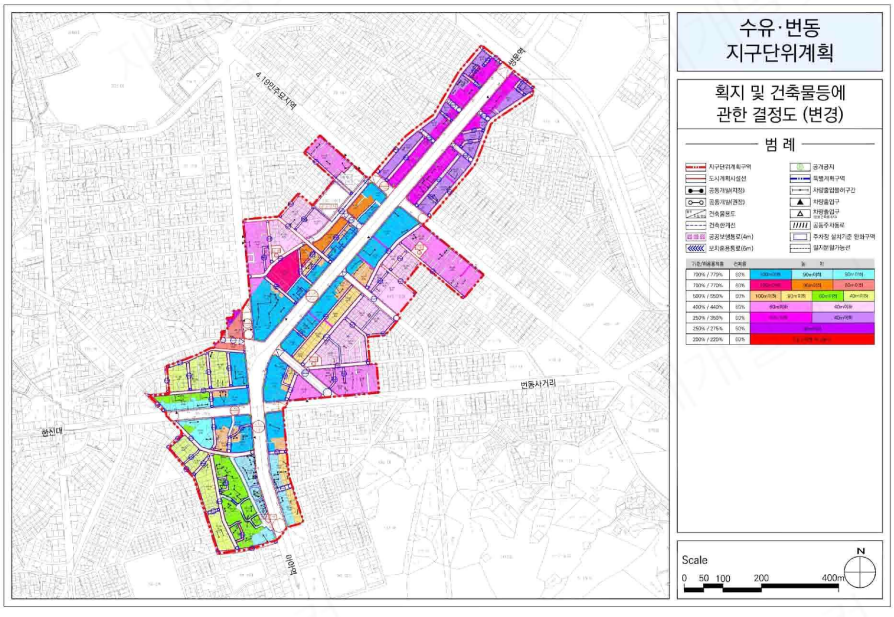
</td></tr>
</table>

## 획지 및 건축물등에 관한 결정도

### 기정




### 변경



□ 강서구

○ 서울 등촌택지개발사업지구 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3 건축계획에 관한 결정<br>2. 건축물에 관한 결정<br>나. 건축물의 밀도에 관한 결정</td><td>

2) 용적률 계획

■ 용적률에 관한 결정조서

<table>
<tr><th>용도지역</th><th>용적률</th><th>상한용적률</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>제1종일반주거지역</td><td>150%이하</td><td rowspan="4">주1)허용용적률 × (1+1.3×가중치×α토지+0.7×α건축물)</td><td rowspan="4">서울특별시 도시계획 조례, 서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼 준수</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>200%이하</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>250%이하</td></tr>
<tr><td>준주거지역</td><td>400%이하</td></tr>
</table>

※ 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률
※ α토지 : 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
※ α건축물 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

– 준주거지역 내 공공임대주택 확보 시 적용기준 (서울특별시 도시계획조례 제51조 제2항 관련)

■ 「공공주택특별법」 제2조 제1호 가목에 따른 임대주택 추가로 확보할 경우 적용되는 용적률은 기계획된 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 준주택 제외) 비율은 전체 용적률에서 임대주택 도입으로 완화되는 용적률을 제외한 용적률의 10% 이상으로 계획한다.
– 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 건축위원회 자문(심의)을 거쳐야 하고, 지구단위계획 경미한 변경에 따른 높이 완화의 중복으로 적용할 수 없다.

※ 「서울특별시 도시계획 조례」 부칙(제9351호, 2024.7.15.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 '준주거지역 내 공공임대주택 확보 시 적용기준'은 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대하여 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.3

<table>
<tr><th>구 분</th><th>용적률</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>등촌동<br>678-11 번지</td><td>480%</td><td>준주거<br>지역</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>위 치</th><th colspan="2">계 획 내 용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">준주거지역 (등촌동 685번지)</td><td>기준</td><td>300%</td><td></td></tr>
<tr><td>허용</td><td>400%</td><td>※ 주거부분허용용적률 250%이하 적용</td></tr>
<tr><td>상한</td><td>• 기준용적률 또는 허용용적률 × {1 + 1.3 × 가중치 × a}<br>※ 가중치 = 사업부지 용적률에 대한 "총 제공면적"의 해당 용적률<br>※ a = "총 제공면적"을 제외한 대지면적에 대한 "총 제공면적"의 비율<br>※ 총 제공면적 = 공공시설등 부지제공면적 + 환산부지면적<br>※ 환산부지면적 = 공공시설 등 설치비용(원) / 용적률을 완화 받고자 하는 부지가액(원/㎡)</td><td>※ 법정용적률의 2배 이하. 단, 2000.07.01. 이후 용적률이 높은 용도지역으로 변경되고 용적률 완화를 받은 경우에는 변경된 용도지역의 용적률 범위 내에서 상한용적률을 적용함</td></tr>
</table>

◦ 공공시설 등 기부채납을 포함할 경우 상한용적률 산정기준은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」을 적용한다.

</td><td>

2) 용적률 계획

■ 용적률에 관한 결정조서

<table>
<tr><th>용도지역</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>제1종일반주거지역</td><td>150%이하</td><td>165%이하</td><td rowspan="4">법적용적률의 2배이하</td><td rowspan="4">서울특별시 도시계획 조례, 서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼 준수</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>200%이하</td><td>220%이하</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>250%이하</td><td>275%이하</td></tr>
<tr><td>준주거지역</td><td>400%이하</td><td>440%이하</td></tr>
</table>

– 준주거지역 내 공공임대주택 확보 시 적용기준 (서울특별시 도시계획조례 제51조 제2항 관련)

■ 「공공주택특별법」 제2조 제1호 가목에 따른 임대주택 추가로 확보할 경우 적용되는 용적률은 기계획된 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 준주택 제외) 비율은 전체 용적률에서 임대주택 도입으로 완화되는 용적률을 제외한 용적률의 10% 이상으로 계획한다.
– 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 건축위원회 자문(심의)을 거쳐야 하고, 지구단위계획 경미한 변경에 따른 높이 완화의 중복으로 적용할 수 없다.

※ 「서울특별시 도시계획 조례」 부칙(제9351호, 2024.7.15.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 '준주거지역 내 공공임대주택 확보 시 적용기준'은 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대하여 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

<table>
<tr><th>구 분</th><th>용적률</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>등촌동<br>678-11 번지</td><td>480%</td><td>준주거<br>지역</td></tr>
</table>

※ 서울특별시 고시 제2013-145호 (2013.05.16.)

<table>
<tr><th>위 치</th><th colspan="2">계 획 내 용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">준주거지역 (등촌동 685번지)</td><td>기준</td><td>300%</td><td></td></tr>
<tr><td>허용</td><td>400%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>상한</td><td>법적용적률의 2배 이하</td><td>단, 2000.07.01. 이후 용적률이 높은 용도지역으로 변경되고 용적률 완화를 받은 경우에는 변경된 용도지역의 용적률 범위 내에서 상한용적률을 적용함</td></tr>
</table>

◦ 공공시설 등 기부채납을 포함할 경우 상한용적률 산정기준은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」을 적용한다.

</td></tr>
</table>

### 3) 허용용적률 인센티브 계획(등촌동 685번지)

① 계획유도 인센티브(인센티브량의 100분의 70 이내에서 계획)

| 항목 | 세 분 | 세부계획 | 비 고 |
|---|---|---|---|
| 대지내 공지 | 건축한계선 | • 기준용적률× {(조성면적 - 의무면적)/대지면적} × a | a = 개방형구조 : 3.0<br>필로티구조 : 2.0 |

② 친환경 인센티브(인센티브량의 100분의 30이내에서 계획)

| 항목 | 세 분 | 세부계획 | 비 고 |
|---|---|---|---|
| 대지내 공지 | 녹색건축 인증 | • 최우수(그린 1등급) : 기준용적률 × 0.12<br>• 우수(그린 2등급) : 기준용적률 × 0.08<br>• 우량(그린 3등급) : 기준용적률 × 0.04 | ※「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지 효율등급 인증기준 준용<br>※ 서울시 녹색건축물 설계 기준에 따른 의무 대상 준수 |
| | 에너지 효율등급 인증 | • 에너지 효율 1등급 : 기준용적률 × 0.08<br>• 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 × 0.06<br>• 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 × 0.04 | |
| | 중수도 시설설치 | • 기준용적률 × 0.04 | ※ 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용<br>※ 관련법상 의무시설인 경우 제외 |
| | 빗물관리 시설설치 | • 기준용적률 × 0.04 | ※ 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 ※ 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 × 0.05 또는 대지면적×0.02 이상이 되도록 설치 |
| | 옥상 녹화 | • 기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.1 | ※ 법적 조경으로 산입된 면적 제외<br>※ 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용 |
| | 자연지반 보존 | • 기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2 | ※ 자연토양 및 투수성 포장<br>※ 지하구조물 미설치 시 |
| | 녹색 주차장 | • 기준용적률 × (설치면적 / 대지면적) × 0.2 | ※ 기준용적률 × 0.05 이내 |

※ 서울특별시 고시 제2018-63호 (2018.03.08.)

### 3) 허용용적률 인센티브 - 등촌동 685번지 제외

| 인센티브 항목 | | 산정기준 | 계획기준 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 구분 | 유형 | | | |
| 스마트 도시 | UAM시설<br>철단기술 테스트베드<br>스마트산업육성 | 기준용적률 ×0.03 이하 | • 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정 | |
| | 로봇친화형 건축물 | 기준용적률 ×0.03~0.05 | • 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03 | |
| 탄소 중립 | 지열 등 신재생에너지 설치 | 기준용적률 ×0.05 | • 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생률 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용) | |
| | 저영향 개발 | 기준용적률 ×0.05 | • 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치<br>• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수 | |
| 디자인 혁신 | 특색있는 건축설계 | 기준용적률 ×0.03 이하 | • 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정 | |
| | 공공시설 연계 경관사업 | | | |
| | 유니버설 디자인 도입 | 기준용적률 ×0.03~0.05 | • 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03 | |
| 녹지 생태 도시 | 입체녹지조성 | 기준용적률 ×0.05 | • 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시 | |
| | 공공보행통로 설치 | 기준용적률 ×0.03 | • 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시 | |
| 지역 맞춤 | 역사문화 특성 보전<br>지역특화용도 도입<br>전선지중화 설치 | 기준용적률 ×0.03 | • 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정 | |

### - 등촌동 685번지

① 계획유도 인센티브(인센티브량의 100분의 70 이내에서 계획)

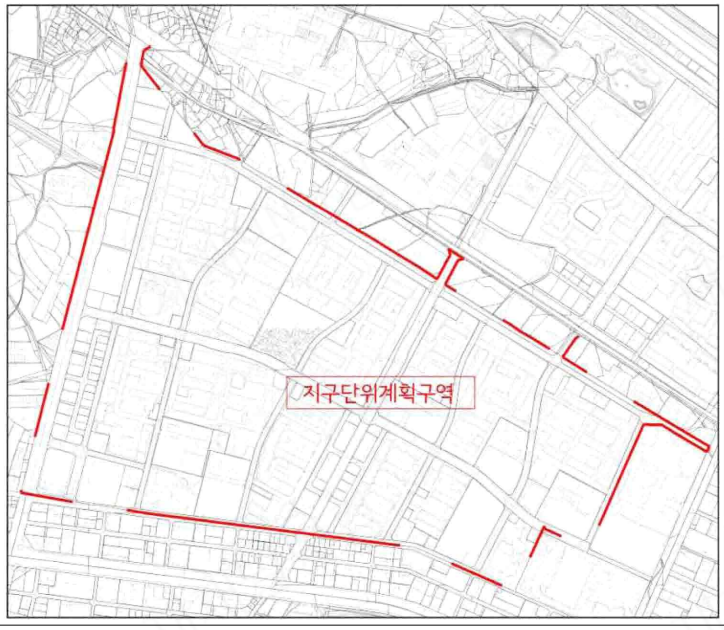
| 항목 | 세 분 | 세부계획 | 비 고 |
|---|---|---|---|
| 대지내 공지 | 건축한계선 | • 기준용적률× {(조성면적 - 의무면적)/대지면적} × a | a = 개방형구조 : 3.0<br>필로티구조 : 2.0 |

② 친환경 인센티브(인센티브량의 100분의 30이내에서 계획)

| 항목 | 세 분 | 세부계획 | 비 고 |
|---|---|---|---|
| 대지내 공지 | 녹색건축 인증 | • 최우수(그린 1등급) : 기준용적률 × 0.12<br>• 우수(그린 2등급) : 기준용적률 × 0.08<br>• 우량(그린 3등급) : 기준용적률 × 0.04 | ※「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지 효율등급 인증기준 준용<br>※ 서울시 녹색건축물 설계 기준에 따른 의무 대상 준수 |
| | 에너지 효율등급 인증 | • 에너지 효율 1등급 : 기준용적률 × 0.08<br>• 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 × 0.06<br>• 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 × 0.04 | |
| | 중수도 시설설치 | • 기준용적률 × 0.04 | ※ 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용<br>※ 관련법상 의무시설인 경우 제외 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 빗물관리 시설설치 | • 기준용적률 × 0.04 | ※ 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 ※ 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 × 0.05 또는 대지면적×0.02 이상이 되도록 설치 |
| | | | 옥상 녹화 | • 기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.1 | ※ 법적 조경으로 산입된 면적 제외 ※ 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용 |
| | | | 자연지반 보존 | • 기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2 | ※ 자연토양 및 투수성 포장 ※ 지하구조물 미설치 시 |
| | | | 녹색 주차장 | • 기준용적률 × (설치면적 / 대지면적) × 0.2 | ※ 기준용적률 × 0.05 이내 |

지구단위계획구역 결정도



○ 목동사거리생활권중심 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>2 제1종지구단위계획<br>2. 획지 및 건축물 등에 관한 계획<br>나. 건축물에 관한 계획<br>2) 건축물의 개발밀도계획<br>내) 용적률계획</td><td>

□ 용적률 기준

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분</th><th colspan="2">기정</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th></tr>
<tr><td rowspan="3">준주거지역</td><td>등촌로변</td><td>300%</td><td>360%</td><td rowspan="4">서울시 도시계획조례 제55조 준용</td></tr>
<tr><td>꼼달래길변</td><td>300%</td><td>360%</td></tr>
<tr><td>이 면 부</td><td>250%,300%</td><td>300%,360%</td></tr>
<tr><td colspan="2">제3종일반주거지역</td><td>200%</td><td>250%</td></tr>
</table>

□ 용적률 완화항목 및 내용

<table>
<tr><th>내 용<br>항 목</th><th></th><th>적 용<br>대 상</th><th>완 화 내 용(%)</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">획지사항</td><td>획지단위개발</td><td>•획지단위 공동개발</td><td>기준용적률×0.05×α</td><td>•필지수(n)<br>- n=2 ; α=2<br>- n=3이상 ; α=3</td></tr>
<tr><td>공동개발</td><td>•공동개발 준수시</td><td>기준용적률×0.05×α</td><td>•필지수(n)<br>- n=2이상 ; α=2</td></tr>
<tr><td>건축물용도</td><td>권장용도</td><td>•권장용도 준수시</td><td>기준용적률×0.1×(권장용도면적÷주차장을제외한건축연면적)</td><td>건축연면적의 20% 이상시</td></tr>
<tr><td rowspan="3">대지내공지</td><td>공개공지</td><td>•조성시</td><td>기준용적률×{(설치면적-의무면적)÷대지면적}×α</td><td rowspan="3">- 개방형 : α=1.0<br>- 폐로터형 : α=0.5</td></tr>
<tr><td>쌈지형공지</td><td>•조성시 (자발적 포함)</td><td>기준용적률×{(제공면적-대지내조경 의무면적)÷대지면적}×α</td></tr>
<tr><td>전면공지</td><td>•조성시</td><td>기준용적률×{(제공면적-미관지구내 제공의무면적)÷대지면적}×α</td></tr>
<tr><td>건축물 형태 및 외관</td><td>옥외광고물 및 통합간판등 설치</td><td>•준수시</td><td>기준용적률×0.05</td><td>옥외광고물등관리조례 적용</td></tr>
<tr><td>환경친화적 건축물</td><td>옥상녹화</td><td>•계획시</td><td>기준용적률×(제공면적÷옥상면적)×0.1</td><td>서울시 옥상녹화기준에 적합<br>※법적 설치의무면적 제외</td></tr>
<tr><td></td><td>빗물이용시설</td><td>•설치시</td><td>기준용적률×0.05</td><td>서울시기준 준수시</td></tr>
</table>

참고 1) 허용용적률의 산출 : 기준용적률+해당 인센티브의 합계이며 지구단위계획으로 정한 허용용적률을 초과할 수 없음
2) 대지내 공지(공개공지, 쌈지형 공지, 전면공지 등)에 관한 용적률 완화시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 아니하며, 미관지구 건축선후퇴로 확보된 공지에 대해서는 인센티브를 제공하지 않으며, 그 외 추가 건축선 후퇴부분은 인센티브 적용 가능함
3) 획지계획
- 구역내 획지계획으로 획지선을 도시계획결정사항으로 정한 경우로 획지단위개발을 원칙으로 하며, 획지를 구성하는 필지수(n)에 따라 완화요율을 적용함
- 구역내 공동개발을 준수시 필지수(n)에 따라 완화요율 적용함
- 획지간 및 획지와 필지간 공동개발은 최대개발규모 이내에서 불가피하게 필요한 경우에 한하여 허용하며, 이 경우 추가인센티브는 부여하지 않음.
- 간선도로(등촌로, 꼼달래길)에서 차량진출입이 허용된 획지가 이면부로의 차량진출입을 위해 인접한 획지 및 필지와 공동개발을 한 경우 용적률 완화항목 중 획지단위공동개발 내용을 적용하여 인센티브를 부여함

</td><td>

□ 용적률 기준

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분</th><th colspan="2">기정</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th></tr>
<tr><td rowspan="3">준주거지역</td><td>등촌로변</td><td>400%</td><td>440%</td><td rowspan="4">서울시 도시계획조례 제55조 준용</td></tr>
<tr><td>꼼달래길변</td><td>400%</td><td>440%</td></tr>
<tr><td>이 면 부</td><td>300%,400%</td><td>330%,440%</td></tr>
<tr><td colspan="2">제3종일반주거지역</td><td>250%</td><td>275%</td></tr>
</table>

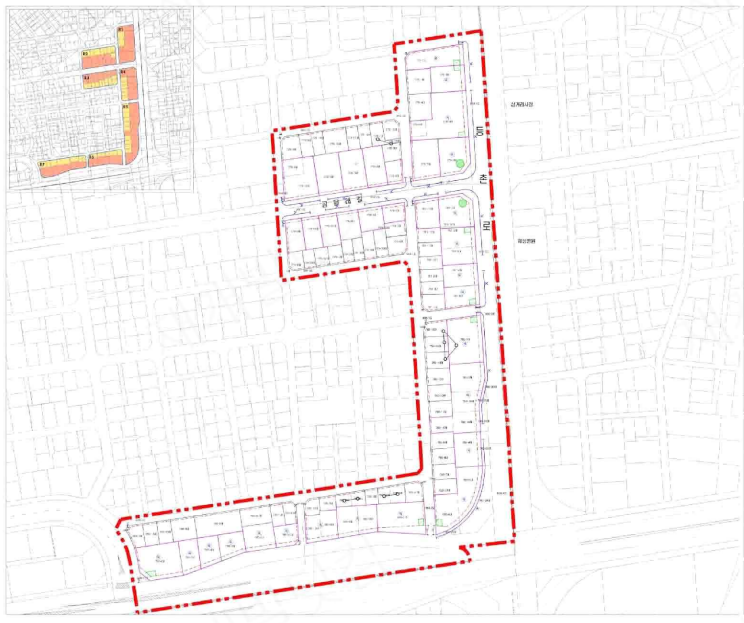
□ 허용용적률 완화항목 및 내용

<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th>산정기준</th><th>계획기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th></tr>
<tr><td rowspan="4">스마트도시</td><td>UAM시설</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>첨단기술 테스트베드</td></tr>
<tr><td>스마트산업육성</td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치<br>• 그 외 : 저영향개발 사전협의의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">디자인혁신</td><td>특색있는 건축설계</td><td rowspan="2">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="2">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>공공시설 연계 경관사업</td></tr>
<tr><td>유니버설 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">녹지생태도시</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">지역맞춤</td><td>역사문화 특성 보전</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>지역특화용도 도입</td></tr>
<tr><td>전선지중화 설치</td></tr>
</table>

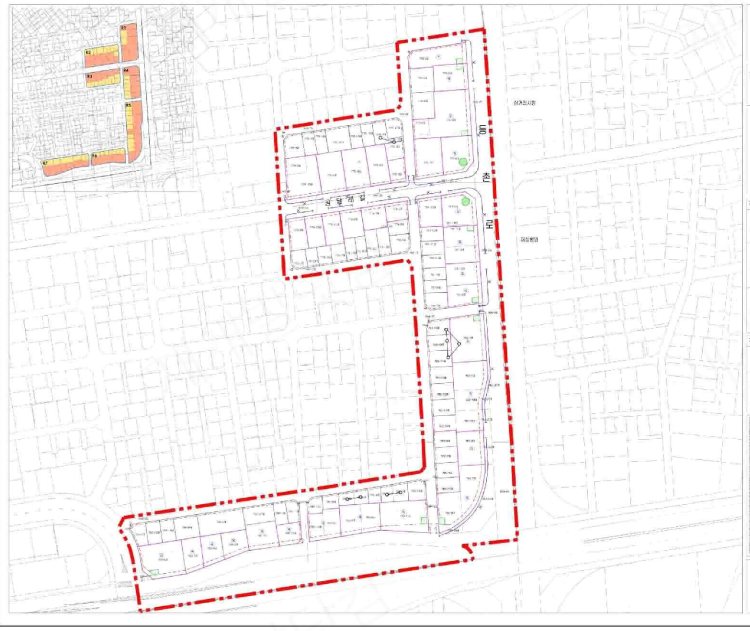
</td></tr>
</table>

## 획지 및 건축물 등에 관한 도시관리계획결정도

### 기정




### 변경



○ 공항지구중심 지구단위계획구역

| 구분 | 기정 | 변경 |
|---|---|---|
| 4 건축물 등에 관한 계획<br>1. 건축물에 관한 결정조서<br>나. 건축물의 밀도 결정(변경)조서 | (2) 용적률 결정조서 | (2) 용적률 결정조서 |

**기정**

| 구 분 | | 기준용적률(%) | 허용용적률(%) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 근린상업지역 | 공항대로변 | 500%이하 | 600%이하 | |
| | 개화동로변 | 300%이하 | 500%이하 | |
| | 내부필지 | 500%이하<br>(300%이하) | 600%이하<br>(500%이하) | ( )는 도시계획조례제정 이전 변경지역임 |
| | 가구 D-1<br>(역세권 청년주택) | 360%이하 | 556% 이하 주1) | 가구 D-1 역세권 청년주택에 한하여 적용 |
| 준주거지역 | 개화동로변 | 300%이하 | 360%이하 | |
| | 내부필지 | 300%이하 | 360%이하 | |
| 주거지역 | 제3종일반주거 | 250%이하 | 250%이하 | |
| | 제2종일반주거 | 200%이하 | 200%이하 | |
| 자연녹지지역 | | 50%이하 | 50%이하 | |

주1) 일반주거지역에서 준주거지역으로 용도지역 변경(1991.05.11.이후)된 지역에서 주거 및 주거복합건물을 건축할 경우 주거부분의 허용용적률은 250%이하로 적용함

주2) 근린상업지역에서 주거복합건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율 : 전체연면적의 20%이상

주3) 근린상업지역 및 준주거지역에서 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율 : 용적률의 10%이상(지상부 설치)

주4) 동일한 용도지역 내에서 대지 합병, 공동개발 및 용도지역 상향 등에 의해 대지에 서로 다른 기준/허용용적률이 적용되는 경우에는 각각의 기준 및 허용용적률의 면적대비 가중평균값을 적용함

주5) 하나의 대지가 둘이상의 용도지역·용도지구에 걸치는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조의 규정을 적용하여 산정

주6) 상업지역의 주거복합건축물의 비주거용도 비율, 임대주택 추가확보에 따른 주거용적률 등 완화하는 사항, 준주거지역내 공공임대주택 확보시 적용기준은 '서울시 도시계획조례[별표3]' 및 '서울시고시 제2019-312, 313호(2019.09.19.) 사항을 적용함

주7) 특별계획구역 및 역세권청년주택 공급촉진지구(공항동 50-1번지 일원)은 별도 계획지침에 따름

주8) 역세권 청년주택 건립에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」 및 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」의 용적률 기준 준용

- 상한용적률 산정방식
  - 상한용적률 = 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α토지+0.7×α건축물)이내
    - * 가중치=사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률
    - * α토지란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율
    - ※ 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설등) 기부채납 토지지분' 포함
    - * α건축물란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

(3) 용적률 완화항목 및 내용

○ 용적률 인센티브 계획기준(공통사항)

1. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 친환경 인센티브는 100분의 30이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.
2. 친환경 인센티브 항목은 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에는 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다.
3. 친환경 인센티브를 해당 인센티브량의 100분의 30을 초과하여 계획한 경우에

**변경**

| 구 분 | | 기준용적률(%) | 허용용적률(%) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 근린상업지역 | 공항대로변 | 600%이하 | 660%이하 | |
| | 개화동로변 | 600%이하 | 660%이하 | |
| | 내부필지 | 600%이하 | 660%이하 | |
| | 가구 D-1<br>(역세권 청년주택) | 360%이하 | 556% 이하 주1) | 가구 D-1 역세권 청년주택에 한하여 적용 |
| 준주거지역 | 개화동로변 | 400%이하 | 440%이하 | |
| | 내부필지 | 400%이하 | 440%이하 | |
| 주거지역 | 제3종일반주거 | 250%이하 | 275%이하 | |
| | 제2종일반주거 | 200%이하 | 220%이하 | |
| 자연녹지지역 | | 50%이하 | 50%이하 | |

주1) 근린상업지역에서 주거복합건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율 : 전체연면적의 20%이상

주2) 동일한 용도지역 내에서 대지 합병, 공동개발 및 용도지역 상향 등에 의해 대지에 서로 다른 기준/허용용적률이 적용되는 경우에는 각각의 기준 및 허용용적률의 면적대비 가중평균값을 적용함

주3) 하나의 대지가 둘이상의 용도지역·용도지구에 걸치는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조의 규정을 적용하여 산정

주4) 상업지역의 주거복합건축물의 비주거용도 비율, 임대주택 추가확보에 따른 주거용적률 등 완화하는 사항, 준주거지역내 공공임대주택 확보시 적용기준은 '서울시 도시계획조례[별표16]' 및 '서울시고시 제2019-312, 313호(2019.09.19.) 사항을 적용함

주5) 특별계획구역 및 역세권청년주택 공급촉진지구(공항동 50-1번지 일원)은 별도 계획지침에 따름

주6) 역세권 청년주택 건립에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」 및 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」의 용적률 기준 준용

(3) 허용용적률 완화항목 및 내용

○ 허용용적률 인센티브

| 인센티브 항목 | | 산정기준 | 계획기준 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 구분 | 유형 | | | |
| 스마트도시 | UAM시설<br>첨단기술 테스트베드<br>스마트산업육성 | 기준용적률 ×0.03 이하 | • 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정 | |
| | 로봇친화형 건축물 | 기준용적률 ×0.03~0.05 | • 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03 | |
| 탄소중립 | 지열 등 신재생에너지 설치 | 기준용적률 ×0.05 | • 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용) | |
| | 저영향 개발 | 기준용적률 ×0.05 | • 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치<br>• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수 | |
| 디자인혁신 | 특색있는 건축설계<br>공공시설 연계 경관사업 | 기준용적률 ×0.03 이하 | • 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정 | |
| | 유니버설 디자인 도입 | 기준용적률 ×0.03~0.05 | • 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03 | |
| 녹지생태 | 입체녹지조성 | 기준용적률 ×0.05 | • 녹지생태도심 개방형녹지 조성기준 상 인정한도 이상 설치시 | |

는 계획유도 인센티브 미달량에 대하여 친환경 인센티브로 대체하여 적용이 가능하다.
4. 전층 권장용도는 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 20% 이상인 경우에 당해용도를 수용한 것으로 본다.(바닥면적 산정 시 주차장 제외)
5. 공동개발(지정)계획 되어 있지 않은 대지임에도 최대개발규모 내에서 토지소유자가 자발적으로 공동개발 시 공동개발(지정)계획 되어 있는 대지와 동일하게 인센티브를 부여한다.
6. 조경면적 등 관련 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계상할 수 없다.(예: 공개공지와 전면공지 등)
7. 기반시설 확보를 위해 공동개발(특별지정)에 따른 상한용적률 인센티브 적용시 공동개발에 따른 허용용적률 인센티브는 적용하지 아니하고, 공공시설 부지 제공에 따른 상한용적률 인센티브 등은 별도로 적용한다.

○ 계획유도 인센티브 : 유형Ⅰ

| 구 분 | | 계 획 내 용 | |
|---|---|---|---|
| 용도지역 | | 준주거지역 | |
| 기준/허용용적률 | | 300%/360% | |
| 항 목 | 세 분 | 세 부 계 획 기 준 | 비 고 |
| 공동개발 | 공동개발(지정) | 기준용적률 × ∝ | ∝=0.2 |
| | 공동개발(권장) | | - 2필지 ∝= 0.1<br>- 3필지이상 ∝= 0.25 |
| | 자율적 공동개발 | | ∝=0.05 |
| 대지 내 공지 | 건축한계선 | 기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×1.8 | - |
| | 보차혼용통로(공공보행통로) | 기준용적률×(조성면적/대지면적)×∝ | • 개방형구조 ∝=2.0 |
| | 쌈지형공지 공개공지 | 기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×∝ | • 필로티구조 ∝=0.5<br>• 개방형구조 ∝=0.7 |
| 건축물 용도 | 권장용도 | 기준용적률×(권장용도면적÷연면적)× 1.0 | • 주차장을 제외한 총 연면적의 20% 이상 준수 시 |
| 보행 개선 | 지장물 지중화 또는 이전 설치 | 기준용적률×∝ | • 1개소 이상 ∝=0.05<br>• 2개소 이상 ∝=0.1 |
| 주차 계획 | 공동주차통로 | 기준용적률×0.05 | - |
| | 주차장 확보 | 기준용적률×0.1 | • 도시형생활주택, 오피스텔: 세대(호실)당 주차대수 1대 이상 |

○ 계획유도 인센티브 : 유형Ⅱ

| 구 분 | | 계 획 내 용 | |
|---|---|---|---|
| 용도지역 | | 근린상업지역 | |
| 기준/허용용적률 | | 300%/500%, 500%/600% | |
| 항 목 | 세 분 | 세 부 계 획 기 준 | 비 고 |
| 공동개발 | 공동개발(지정) | 기준용적률 × ∝ | ∝=0.2 |
| | 공동개발(권장) | | - 2필지 ∝= 0.1<br>- 3필지이상 ∝= 0.25 |
| | 자율적 공동개발 | | ∝=0.05 |
| 대지 내 | 건축한계선 | 기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×2.5 | - |
| 도시 | 공공보행통로 설치 | 기준용적률 ×0.03 | • 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시 | |
| 지역 맞춤 | 역사문화 특성 보전 | 기준용적률 ×0.03 | • 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정 | |
| | 지역특화용도 도입 | | | |
| | 전선지중화 설치 | | | |

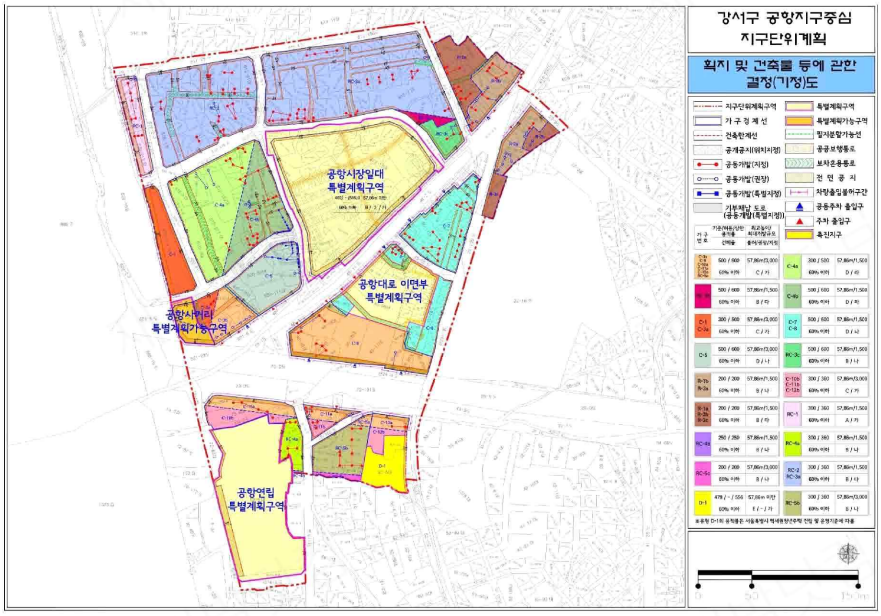
| | | | |
|---|---|---|---|
| 공지 | 보차혼용통로(공공보행통로) | 기준용적률×(조성면적/대지면적)×∝ | • 개방형구조 ∝=2.5 |
| | 쌈지형공지 공개공지 | 기준용적률×[(조성면적-의무면적)/대지면적]×∝ | • 필로티구조 ∝=0.7<br>• 개방형구조 ∝=1.3 |
| 건축물 용도 | 권장용도 | 기준용적률×(권장용도면적÷연면적)× 1.0 | • 주차장을 제외한 총 연면적의 20% 이상 준수 시 |
| 보행 개선 | 지장물 지중화 또는 이전 설치 | 기준용적률×∝ | • 1개소 이상 ∝=0.1<br>• 2개소 이상 ∝=0.15 |
| 주차 계획 | 공동주차통로 | 기준용적률×0.05 | - |
| | 주차장 확보 | 기준용적률×0.1 | • 도시형생활주택, 오피스텔: 세대(호실)당 주차대수 1대 이상 |

○ 친환경 인센티브 항목
(전체 인센티브의 30% 이상) – 공통사항

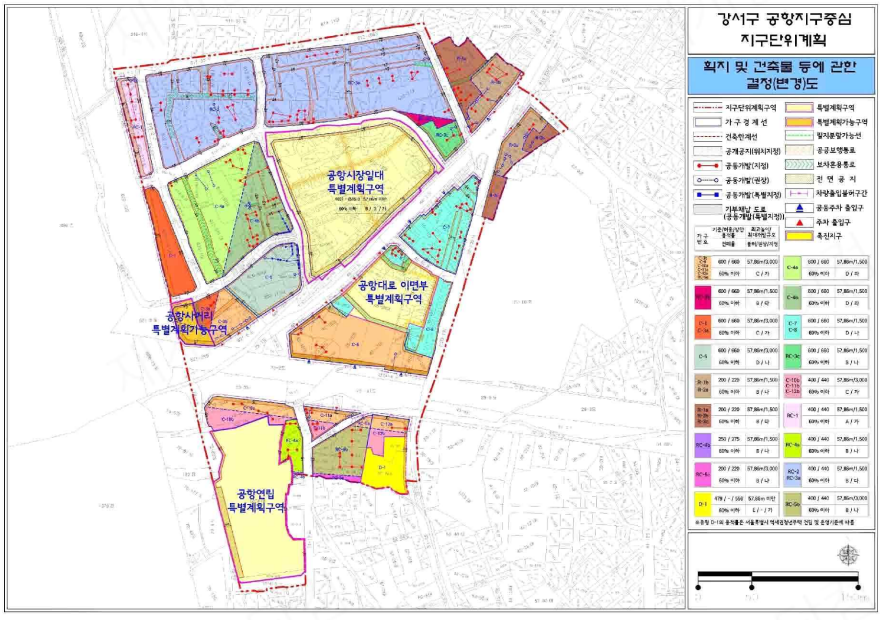
| 세 분 | 완화기준 | | | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 녹색 건축 인증 | 최우수 (그린1등급) | 기준용적률 ×0.12 | 세 기준 모두 1등급 만족시: 기준용적률 ×0.4 | • 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 녹색건축물 인증기준, 건축물 에너지 효율등급 인증기준 준용<br>• 서울시, 강서구 녹색건축물 설계 기준에 따른 의무대상은 의무등급 이상 등급 만족시 등급별 적용 요율의 차이값 만 적용 |
| | 우수 (그린2등급) | 기준용적률 ×0.08 | | |
| | 우량 (그린3등급) | 기준용적률 ×0.04 | | |
| 에너지 효율 등급 인증 | 에너지효율 1등급 | 기준용적률 ×0.08 | | |
| | 에너지효율 2등급 | 기준용적률 ×0.06 | | |
| | 에너지효율 3등급 | 기준용적률 ×0.04 | | |
| 신재생 에너지 공급률 | 공급률 20%초과 | 기준용적률 ×0.12 | | • 건축물의 총에너지사용량 중 신재생에너지를 이용하여 공급되는 에너지의 비율 |
| | 공급률 15% ~ 20% | 기준용적률 ×0.10 | | |
| | 공급률 10% ~ 15% | 기준용적률 ×0.08 | | |
| | 공급률 5% ~ 10% | 기준용적률 ×0.06 | | |
| | 공급률 3% ~ 5% | 기준용적률 ×0.04 | | |
| 중수도 시설 설치 | 기준용적률×0.04 | | | • 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용<br>• 관련법상 의무시설인 경우 제외 |
| 빗물 관리 시설 설치 | 기준용적률×0.04 | | | • 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 × 0.05 또는 대지면적×0.02 이상이 되도록 설치 |
| 옥상 녹화 | 기준용적률×(녹화면적 / 대지면적)×0.1 | | | • 법적 조경으로 산입된 면적 제외<br>• 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용 |
| 자연 지반 보존 | 기준용적률×(녹화면적 / 대지면적)×0.1 | | | • 법적 조경으로 산입된 면적 제외<br>• 지하구조물 미설치, 자연토양 및 식생 가능시 |
| 녹색 주차장, 투수성 포장 | 기준용적률× (녹화면적 / 대지면적)×0.1 | | | • 기준용적률×0.05 이내 |

## 획지 및 건축물 등에 관한 결정도

### 기정




### 변경



○ 화곡역 지구중심 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3 건축계획에 관한 결정<br>3. 건축물의 건폐율·용적률 높이에 관한 결정<br>가. 건축물의 개발밀도에 관한 결정<br>2) 건축물 용적률 결정</td><td>

■ 용적률 결정조서

<table>
<tr><th colspan="3" rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">용적률</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td rowspan="8">기정</td><td rowspan="3">상업지역</td><td>화곡로 북측</td><td>400%</td><td>660%</td><td rowspan="7">법적 용적률의 2배 이하</td><td rowspan="7">서울시 도시계획조례 제48조, 제49조, 제50조, 제51조에 따름</td></tr>
<tr><td>화곡로 남측</td><td>300%</td><td>630%</td></tr>
<tr><td>이면부</td><td>300%</td><td>450%</td></tr>
<tr><td rowspan="4">주거지역</td><td>준주거지역</td><td>300%</td><td>400%</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>250%</td><td>250%</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>200%</td><td>200%</td></tr>
<tr><td>준주거지역(화곡동 401-1)</td><td>400%</td><td>-</td><td>법적 용적률 이하</td></tr>
</table>

※ 「강서 미라클에디특구」 구역은 별도의 운영지침 및 절차에 따라 용적률 최대 1.5배 완화 가능.
- 용적률 완화는 「서울특별시 강서 미라클에디특구 운영에 관한 조례」에 따라 강서구 도시계획위원회 심의 등 별도의 절차를 거쳐 특화사업으로 인정된 경우에 한하며, 지구단위계획 상의 용적률 인센티브와 중복 적용되지 않음.
- 특화사업을 하는 필지가 특구 외 필지와의 공동개발 등 지구단위계획 변경이 필요할 경우 구 도시·건축공동위원회 심의를 거쳐 지구단위계획 변경 절차 이행.

</td><td>

■ 용적률 결정조서

<table>
<tr><th colspan="3" rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">용적률</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td rowspan="8">변경</td><td rowspan="3">상업지역</td><td>화곡로 북측</td><td>800%</td><td>880%</td><td rowspan="7">법적 용적률의 2배 이하</td><td rowspan="7">서울시 도시계획조례 제48조, 제49조, 제50조, 제51조에 따름</td></tr>
<tr><td>화곡로 남측</td><td>800%</td><td>880%</td></tr>
<tr><td>이면부</td><td>450%</td><td>495%</td></tr>
<tr><td rowspan="4">주거지역</td><td>준주거지역</td><td>400%</td><td>440%</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>250%</td><td>275%</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>200%</td><td>220%</td></tr>
<tr><td>준주거지역(화곡동 401-1)</td><td>400%</td><td>-</td><td>법적 용적률 이하</td></tr>
</table>

※ 「강서 미라클에디특구」 구역은 별도의 운영지침 및 절차에 따라 용적률 최대 1.5배 완화 가능.
- 용적률 완화는 「서울특별시 강서 미라클에디특구 운영에 관한 조례」에 따라 강서구 도시계획위원회 심의 등 별도의 절차를 거쳐 특화사업으로 인정된 경우에 한하며, 지구단위계획 상의 용적률 인센티브와 중복 적용되지 않음.
- 특화사업을 하는 필지가 특구 외 필지와의 공동개발 등 지구단위계획 변경이 필요할 경우 구 도시·건축공동위원회 심의를 거쳐 지구단위계획 변경 절차 이행.

※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률 규정은 '서울시 도시계획조례[별표 16]' 및 '서울시고시 제2019-312(2019.09.19.)' 사항을 적용함

</td></tr>
<tr><td>3 건축계획에 관한 결정<br>3. 건축물의 건폐율·용적률 높이에 관한 결정<br>가. 건축물의 개발밀도에 관한 결정<br>3) 허용용적률 완화계획 결정</td><td>

■ 용적률 인센티브 계획_유형A

<table>
<tr><th colspan="2">항목</th><th>세부완화항목</th><th>완화내용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="11">계획유도</td><td>공동개발</td><td>공동개발(권장)</td><td>기준용적률x α</td><td>α =0.06</td></tr>
<tr><td>자율적 공동개발</td><td>기준용적률x α</td><td>α =0.06</td></tr>
<tr><td rowspan="3">대지내 공지</td><td>공개공지 조성</td><td>기준용적률 x {(설치면적 - 의무면적)/ 대지면적} x α</td><td>α =0.4</td></tr>
<tr><td>전면공지 조성</td><td>기준용적률 x {(설치면적 - 의무면적)/ 대지면적} x α</td><td>α =0.4</td></tr>
<tr><td>벽면한계선 준수</td><td>기준용적률 x {(설치면적 - 의무면적)/ 대지면적} x α</td><td>α =0.4</td></tr>
<tr><td rowspan="2">대지내 통로</td><td>보차혼용통로 조성</td><td>기준용적률 x (조성면적 / 대지면적) x α</td><td>α =0.4</td></tr>
<tr><td>공공보행통로 조성</td><td>기준용적률 x (조성면적 / 대지면적) x α</td><td>α =0.4</td></tr>
<tr><td>보행개선</td><td>가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치</td><td>기준용적률 x α</td><td>α =0.1</td></tr>
<tr><td>건축물 형태 및 외관</td><td>옥외광고물 및 통합간판 등 설치</td><td>기준용적률 x α</td><td>α =0.02</td></tr>
<tr><td rowspan="2">중점</td><td>건축물 용도</td><td>권장용도</td><td>기준용적률x (권장용도 면적 / 주차장 제외 건축연면적) x α</td><td>α =1.0<br>- 병원급 의료기관 도입 시 : α =1.2</td></tr>
<tr><td>주차계획</td><td>부설주차장 추가 확보 및 일반 개방</td><td>기준용적률 X α</td><td>α =0.1<br>- 법정주차대수의 1.2배 이상 설치 및 최소 5면 이상 일반 개방 주1)</td></tr>
</table>

주1) 일반 개방하는 주차면수는 서울특별시 부설주차장 개방사업 운영기준 및 강서구 주차관리과와 협의에 따름
※ 단, 주차면수가 적어 개방이 제한될 경우 강서구 주차관리과 등 관련 부서와 협의를 통해 3면 이상 개방 시 인센티브 적용
주2) 대지내 공지(공개공지, 전면공지 등)에 관한 용적률 완화 시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 아니함

</td><td>

■ 허용용적률 인센티브

<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th>산정기준</th><th>계획기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th></tr>
<tr><td rowspan="3">스마트도시</td><td>UAM시설<br>첨단기술 테스트베드<br>스마트산업육성</td><td rowspan="2">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="2">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치<br>• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">디자인혁신</td><td>특색있는 건축설계</td><td rowspan="2">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="2">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>공공시설 연계 경관사업</td><td></td></tr>
<tr><td>유니버설 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">녹지생태도시</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">지역맞춤</td><td>역사문화 특성 보전<br>지역특화용도 도입<br>전선지중화 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
</table>

</td></tr>
</table>

- 용적률 인센티브 적용유형

| 구 분 | 위 치 | 용적률 | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 기준용적률 | 허용용적률 | 상한용적률 | |
| 유형A | 화곡로 북측 간선변 상업지역 | 400% 이하 | 660% 이하 | 법적 용적률 2배 이하 | - |

※ 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률의 합

■ 용적률 인센티브 계획_유형B

| 항목 | | 세부완화항목 | 완화내용 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 계획유도 | 공동개발 | 공동개발(권장) | 기준용적률x α | α =0.08 |
| | | 자율적 공동개발 | 기준용적률x α | α =0.08 |
| | 대지내 공지 | 공개공지 조성 | 기준용적률 x {(설치면적 - 의무면적)/ 대지면적} x α | α =0.6 |
| | | 전면공지 조성 | 기준용적률 x {(설치면적 - 의무면적)/ 대지면적} x α | α =0.6 |
| | | 벽면한계선 준수 | 기준용적률 x {(설치면적 - 의무면적)/ 대지면적} x α | α =0.6 |
| | 대지내 통로 | 보차혼용통로 조성 | 기준용적률 x (조성면적 / 대지면적) x α | α =0.6 |
| | | 공공보행통로 조성 | 기준용적률 x (조성면적 / 대지면적) x α | α =0.6 |
| | 보행개선 | 가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치 | 기준용적률 x α | α =0.2 |
| | 건축물 형태 및 외관 | 옥외광고물 및 통합간판 등 설치 | 기준용적률 x α | α =0.01 |
| 중점 | 건축물 용도 | 권장용도 | 기준용적률x (권장용도 면적 / 주차장 제외 건축연면적) x α | α =1.6<br>- 병원급 의료기관 도입 시 : α =1.8 |
| | 주차계획 | 부설주차장 추가 확보 및 일반 개방 | 기준용적률X α | α =0.25<br>- 법정주차대수의 1.2배 이상 설치 및 최소 5면 이상 일반 개방[주1] |

주1) 일반 개방하는 주차면수는 서울특별시 부설주차장 개방사업 운영기준 및 강서구 주차관리과와 협의에 따름
※ 단, 주차면수가 적어 개방이 제한될 경우 강서구 주차관리과 등 관련 부서와 협의를 통해 3면 이상 개방 시 인센티브 적용
주2) 대지내 공지(공개공지, 전면공지 등)에 관한 용적률 완화 시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 아니함

- 용적률 인센티브 적용유형

| 구 분 | 위 치 | 용적률 | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 기준용적률 | 허용용적률 | 상한용적률 | |
| 유형B | 화곡로 남측 간선변 상업지역 | 300% 이하 | 630% 이하 | 법적 용적률 2배 이하 | - |

※ 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률의 합

■ 용적률 인센티브 계획_유형C

| 항목 | | 세부완화항목 | 완화내용 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 계획유도 | 공동개발 | 공동개발(권장) | 기준용적률x α | α =0.09 |
| | | 자율적 공동개발 | 기준용적률x α | α =0.09 |
| | 대지내 공지 | 전면공지 조성 | 기준용적률x {(설치면적 - 의무면적)/ 대지면적} x α | α =0.3 |
| | | 벽면한계선 준수 | 기준용적률x {(설치면적 - 의무면적)/ 대지면적} x α | α =0.3 |
| | 대지내 통로 | 보차혼용통로 조성 | 기준용적률x (조성면적 / 대지면적) x α | α =0.2 |
| | 보행개선 | 가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치 | 기준용적률x α | α =0.02 |
| | 건축물 형태 및 외관 | 옥외광고물 및 통합간판 등 설치 | 기준용적률x α | α =0.01 |
| 중점 | 건축물 용도 | 권장용도 | 기준용적률x (권장용도 면적 / 주차장 제외 건축연면적) x α | α =1.0<br>- 병원급 의료기관 도입 시 : α =1.2 |
| | 주차계획 | 부설주차장 추가 확보 및 일반 개방 | 기준용적률X α | α =0.1<br>- 법정주차대수의 1.2배 이상 설치 및 최소 5면 이상 일반 개방주1) |

주1) 일반 개방하는 주차면수는 서울특별시 부설주차장 개방사업 운영기준 및 강서구 주차관리과와 협의에 따름
※ 단, 주차면수가 적어 개방이 제한될 경우 강서구 주차관리과 등 관련 부서와 협의를 통해 3면 이상 개방 시 인센티브 적용
주2) 대지내 공지(공개공지, 전면공지 등)에 관한 용적률 완화 시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 아니함

- 용적률 인센티브 적용유형

| 구 분 | 위 치 | 용적률 | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 기준용적률 | 허용용적률 | 상한용적률 | |
| 유형C | 상업지역 이면부 | 300% 이하 | 450% 이하 | 법적 용적률 2배 이하 | - |

※ 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률의 합

■ 용적률 인센티브 계획_유형D

| 항목 | | 세부완화항목 | 완화내용 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 계획유도 | 공동개발 | 공동개발(권장) | 기준용적률x α | α =0.03 |
| | | 자율적 공동개발 | 기준용적률x α | α =0.03 |
| | 대지내 공지 | 공개공지 조성 | 기준용적률x {(조성면적 - 의무면적)/ 대지면적} x α | α =0.3 |
| | | 전면공지 조성 | 기준용적률x {(조성면적 - 의무면적)/ 대지면적} x α | α =0.3 |
| | 대지내 통로 | 공공보행통로 조성 | 기준용적률x (조성면적 / 대지면적) x α | α =0.3 |
| | 보행개선 | 가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치 | 기준용적률 x α | α =0.08 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 건축물 형태 및 외관 | 옥외광고물 및 통합간판 등 설치 | 기준용적률x α | α=0.01 |
| 중점 | 건축물 용도 | 권장용도 | 기준용적률x (권장용도 면적 / 주차장 제외 건축연면적) x α | α=0.5<br>- 병원급 의료기관 도입 시 α=0.8 |
| | 주차계획 | 부설주차장 추가 확보 및 일반 개방 | 기준용적률X α | α=0.05<br>- 법정주차대수의 1.2배 이상 설치 및 최소 5면 이상 일반 개방[주1)] |

주1) 일반 개방하는 주차면수는 서울특별시 부설주차장 개방사업 운영기준 및 강서구 주차관리과와 협의에 따름
※ 단, 주차면수가 적어 개방이 제한될 경우 강서구 주차관리과 등 관련 부서와 협의를 통해 3면 이상 개방 시 인센티브 적용
주2) 대지내 공지(공개공지, 전면공지 등)에 관한 용적률 완화 시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 아니함

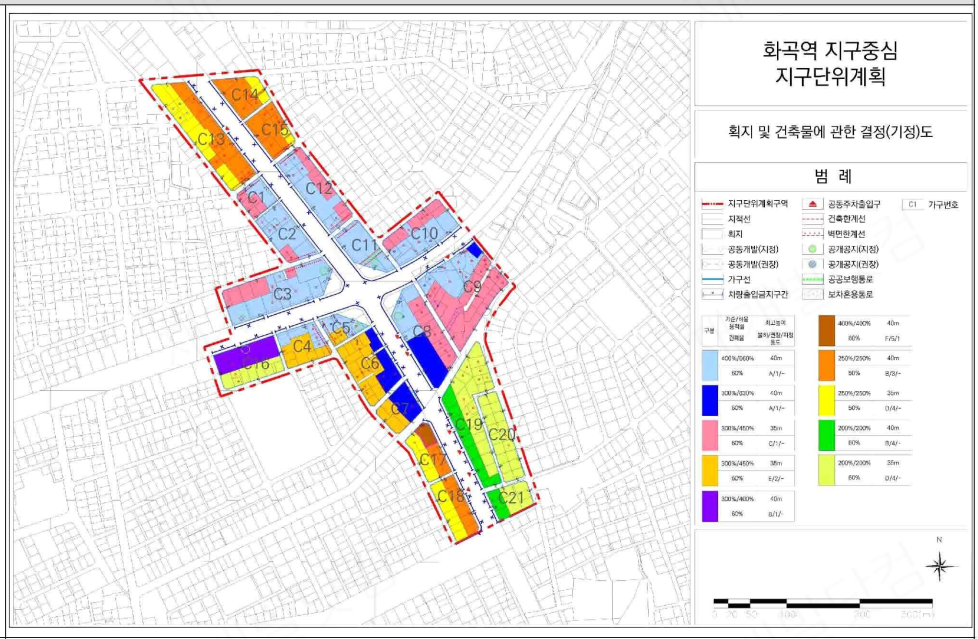
- 용적률 인센티브 적용유형

| 구 분 | 위 치 | 용적률 | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 기준용적률 | 허용용적률 | 상한용적률 | |
| 유형D | 준주거지역 | 300% 이하 | 400% 이하 | 법적용적률 2배 이하 | - |

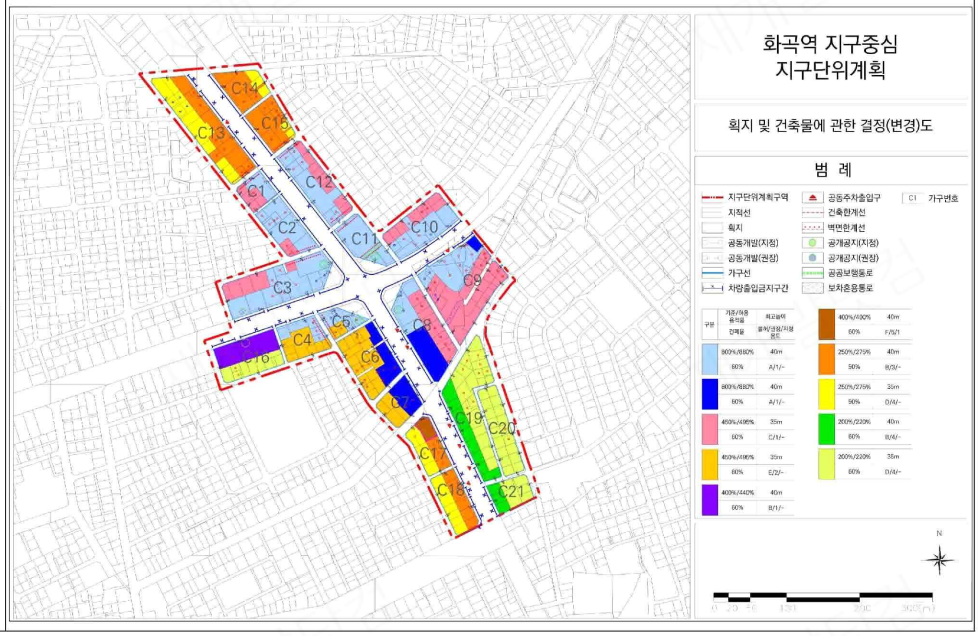
※ 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률의 합

## 획지 및 건축물에 관한 결정도

기정

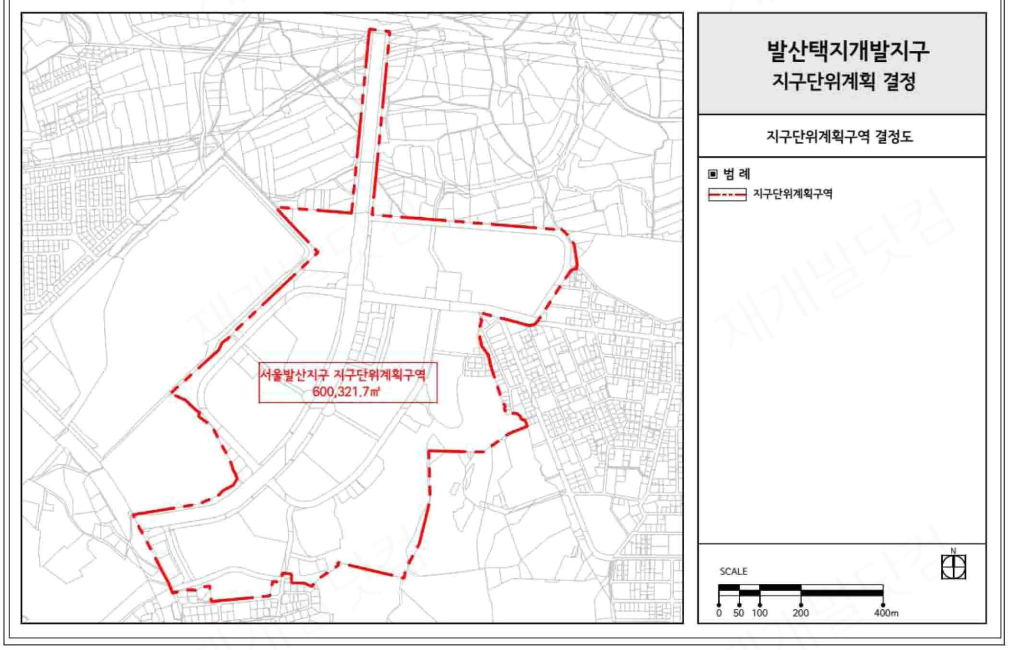



변경



○ 발산택지개발지구 지구단위계획구역

지구단위계획구역 결정도



□ 관악구

○ 은천생활권중심 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3 확지 및 건축물 등에 관한 결정<br>2. 건축물에 관한 결정(변경)조서<br>나. 건축물의 밀도 결정(변경)조서</td><td>

■ 용적률 결정조서

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분</th><th rowspan="2">접도조건</th><th colspan="2">계 획</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th></tr>
<tr><td rowspan="2">기정</td><td rowspan="2">준주거지역</td><td>8m이상<br>(간선변, 8m 도로변)</td><td>300% 이하</td><td>360% 이하</td></tr>
<tr><td>8m미만<br>(공동개발 해제시 이면부)</td><td>250% 이하</td><td>300% 이하</td></tr>
</table>

주1) 기정 용적률은 현행법상 용적률 내에서 별도로 적용함
주2) 공동개발 해제시 이면부 필지는 접도조건에 따른 기준/허용용적률 250%/300%적용

■ 용적률완화 항목

<table>
<tr><th colspan="3">항목 \ 내용</th><th>완화기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>공동개발</td><td>공동개발(지정/권장)</td><td>준주거</td><td>기준용적률×0.5×α</td><td>- 2~4필지→α=0.1<br>- 5필지이상→α=0.15</td></tr>
<tr><td>건축물용도</td><td>권장용도</td><td>전층권장</td><td>기준용적률×(권장용도면적÷주차장을 제외한 건축연면적)×0.15</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">대지내 공지</td><td>공개공지</td><td>조성형태 및 규모 준수시</td><td>기준용적률×[(설치면적-의무면적)÷대지면적]×0.8</td><td>-</td></tr>
<tr><td>쌈지형공지</td><td>조성형태 및 규모 준수시</td><td>기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.8</td><td>-</td></tr>
<tr><td>건축한계선 벽면한계선</td><td>전면공지</td><td>기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.8</td><td>-</td></tr>
<tr><td>대지내 통로</td><td>보행통로</td><td>공중연결통로</td><td>기준용적률×0.02</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="6">친환경계획</td><td>자연지반 보존</td><td>보존시</td><td>기준용적률×(보존면적÷대지면적)×0.1</td><td>-</td></tr>
<tr><td>옥상녹화</td><td>준수시</td><td>기준용적률 ×(녹화면적÷대지면적)×0.1</td><td>- 녹화면적은 대지면적의 20% 까지만 허용<br>- 법정 조경으로 산입된 면적 제외</td></tr>
<tr><td>중수도시설설치</td><td>준수시</td><td>기준용적률×0.04</td><td>- 총 사용량의 10%이상을 재사용 할 수 있는 시설 설치<br>- 관련법에 의해 의무적으로 시설하게 되는 경우에는 제외</td></tr>
<tr><td>빗물이용시설설치</td><td>준수시</td><td>기준용적률×0.04</td><td>- 빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02이상 설치</td></tr>
<tr><td>녹색주차장, 투수성포장</td><td>준수시</td><td>기준용적률×(설치면적÷대지면적)×0.04</td><td>-</td></tr>
<tr><td>신재생에너지사용</td><td>준수시</td><td>기준용적률×0.03</td><td>- 건축공사비의 1%이상 또는 총 에너지 사용량의 1% 이상을 부담</td></tr>
</table>

</td><td>

■ 용적률 결정조서

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분</th><th rowspan="2">접도조건</th><th colspan="2">계 획</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th></tr>
<tr><td rowspan="2">변경</td><td rowspan="2">준주거지역</td><td>8m이상<br>(간선변, 8m 도로변)</td><td>400% 이하</td><td>440% 이하</td></tr>
<tr><td>8m미만<br>(공동개발 해제시 이면부)</td><td>300% 이하</td><td>330% 이하</td></tr>
</table>

주1) 기정 용적률은 현행법상 용적률 내에서 별도로 적용함
주2) 공동개발 해제시 이면부 필지는 접도조건에 따른 기준/허용용적률 300%/330%적용

■ 허용용적률 인센티브

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">인센티브 항목<br>구분 \ 유형</th><th rowspan="2">산정기준</th><th rowspan="2">계획기준</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr></tr>
<tr><td rowspan="4">스마트도시</td><td>UAM시설</td><td rowspan="3">기준용적률×0.03 이하</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>첨단기술 테스트베드</td></tr>
<tr><td>스마트산업육성</td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치<br>• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">디자인혁신</td><td>특색있는 건축설계</td><td rowspan="2">기준용적률×0.03 이하</td><td rowspan="2">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>공공시설 연계 경관사업</td></tr>
<tr><td>유니버설 디자인 도입</td><td>기준용적률×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">녹지생태도시</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">지역맞춤</td><td>역사문화 특성 보전</td><td rowspan="3">기준용적률×0.03</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>지역특화용도 도입</td></tr>
<tr><td>전선지중화 설치</td></tr>
</table>

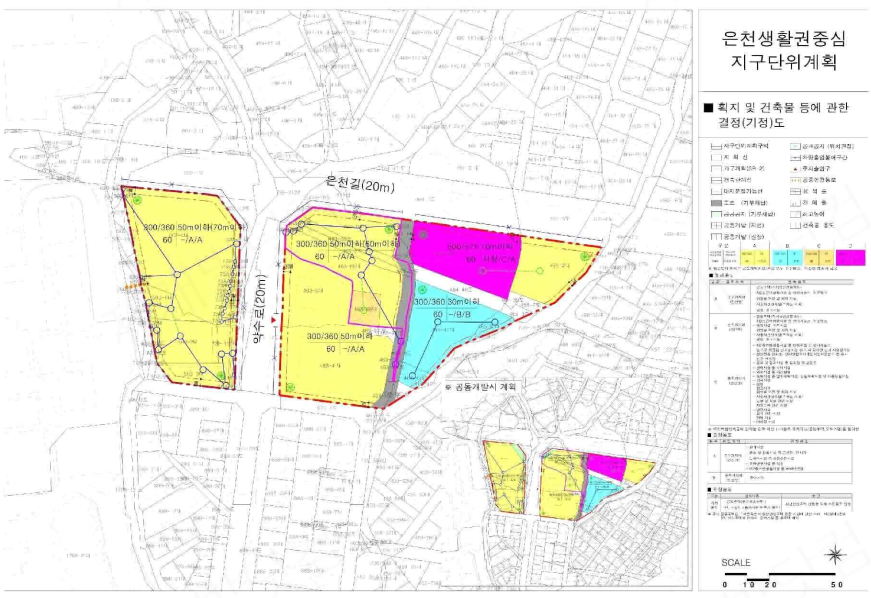
</td></tr>
</table>

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 에너지 절약 계획 | 준수 시 | 1등급 | 기준용적률×0.04 | - | |
| | | | 2등급 | 기준용적률×0.03 | | |

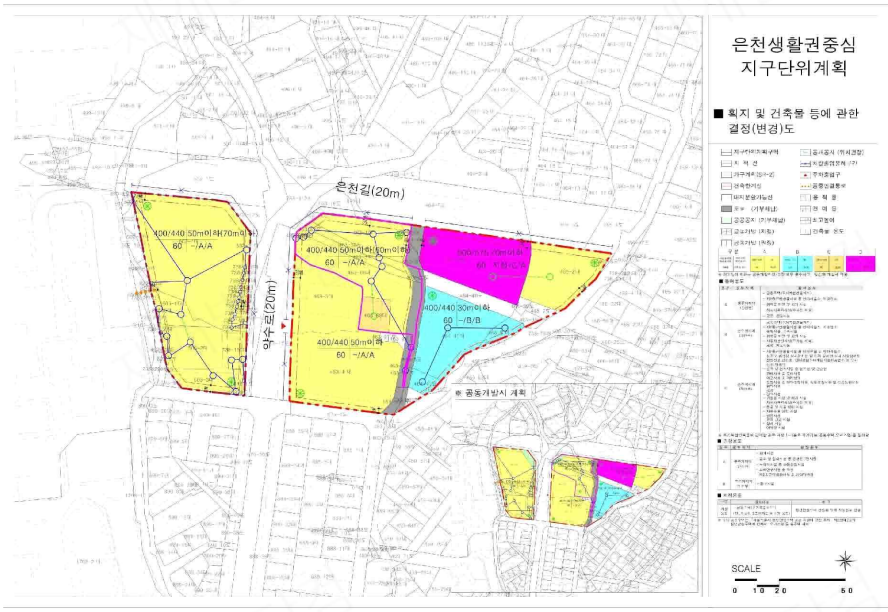
주) 1. 허용용적률 산출 : 기준용적률 + Σ(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률
2. 건축법 제46조에 의한 건축선 후퇴부분은 인센티브 면적 산정시 제외하며, 지구단위계획에서 제시한 건축선보다 추가하여 건축선을 후퇴한 경우에도 인센티브를 부여
3. 대지내 공지에 관한 인센티브 부여시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용치 않음
4. 인센티브로 제공되는 용적률의 최소 20%는 친환경계획요소의 사용시에만 제공
5. 전층 권장용도는 권장용도로 사용되는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 20%이상(바닥면적 산정시 주차장 면적 제외)인 경우 권장용도를 수용한 것으로 인정함

## 획지 및 건축물 등에 관한 결정도

### 기정




### 변경



○ 신림지구중심 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3 건축계획에 관한 결정조서<br>2. 건축물 등에 관한 결정<br>나. 건축물의 개발밀도 계획(변경)<br>(2) 용적률 결정 (변경)조서</td>
<td>

1) 건축물의 용적률

| 구분 | 적용지역 | | 용적률 기준 용적률 | 용적률 허용 용적률주1) | 용적률 상한 용적률주2) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 기정 | 일반상업지역 | 간선부주3) | 600% | 800% | 법적용적률의 2배 이하 | 기존 용도지역을 고려한 기준용적률설정 |
| | | 이면부 | 450% | 660% | | |
| | 준주거지역 | 접도조건양호 | 300% | 400% | | |
| | | 접도조건불량 | 250% | 350% | 400%이하 | |
| | 일반주거지역→준주거지역(도시설계시 용도상향) | 접도조건양호 | 300% | 360% | | |
| | | 접도조건불량 | 250% | 300% | | |
| | 제3종일반주거지역→준주거지역 | 접도조건양호 | 250% | 350% | | |
| | | 접도조건불량 | 250% | 300% | | |
| | | 신원시장일대 | 200% | 250%주4) | | |
| | 제2종일반주거지역→준주거지역 | 접도조건양호 | 200% | 300% | | |
| | | 접도조건불량 | 200% | 250% | | |
| | 제3종일반주거지역 | | 200% | 250% | 법적용적률의 2배 이하 | |
| | 제2종일반주거지역(7층이하) | | 180% | 200% | | |

※ 접도조건양호 : 주거지역 8m 이상 도로에 접한 대지 / 접도조건불량 : 주거지역 8m 미만 도로에 접한 대지
※ 용도지역 변경 시기 : 1991. 5. 11일 이후 적용
※ 서로 다른 용적률 규제를 받는 단위대지 간 공동개발에 의하여 하나의 대지로 개발이 되는 경우 기준용적률 및 허용용적률은 다음과 같음
① 가구 및 획지계획 등의 변경에 의해 대지에 서로 상이한 지침이 적용될 경우에는 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 지침을 적용하고, 이면부로 위치가 변경되는 대지(필지분할 포함)는 이면부 지침을 적용하며, 그 외의 경우에는 면적이 큰 대지에 적용되는 지침을 적용하는 것을 원칙으로 함. 다만, 당해 지구단위계획 또는 운영지침에서 별도의 계획 또는 지침이 있는 경우, 별도로 정하는 기준을 적용함.
② 용도지역이 다른 필지들이 필지간 공동개발에 의하여 하나의 대지로 개발이 되는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조에 따름
※ 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 아래에 따르며, 신축에 한하여 적용함.
– 일반상업지역 중 간선변(용적률600%/800%결정구역): 전체 용적률의 20%이상 & 연면적의 20%이상
– 일반상업지역 중 간선변 외(용적률 400%/660%결정구역):전체 용적률의 15%이상 & 연면적의 20%이상
– 준주거지역 중 간선변: 전체용적률의 15%이상
– 준주거지역 이면부는 비주거비율 10%이상 조성한 경우에 허용용적률 적용이 가능하며, 비주거비율 10%미만 조성한 경우에는 허용용적률의 80%까지만 적용 가능
– 용적률의 20% 또는 15% 또는 10% 이상 설치는 지상부 설치를 의미
– 남부순환로, 신림로변에 접한 일반상업지역, 준주거지역내 주거복합건축물 건축시 간선도로에 접한 동에 한하여 저층부 (1~2층)에 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외)로 설치할 것
– 용도지역 조정가능지에서 제3종일반주거지역→준주거지역 변경시, 용적률의 15%를 비주거용도로 설치하여야 할

주1) 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률
주2) 상한용적률 산정방식
① (서울특별시 도시계획 조례 시행규칙 제7조 적용) 상한용적률 = 허용용적률 × (1 +1.3×가중치×a) 이내
- 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설제공부지의 용적률2개 이상의 용도지역인 경우에는 면적대비 가중평균한 용적률) 비율
- a : 공공시설부지 제공 후의 대지면적에 대한 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율
② **(친환경 상한용적률 적용) 상한용적률 = 허용용적률 × ( 1+ 0.7 X Σ친환경 건축물 인증 완화비율(ⓐ) )**
- 의무기준을 초과하는 친환경 건축물 조성시, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」에서 정하고 있는 해당 용도지역 용적률의 최대한도에서 120% 이내 적용 가능
- 친환경건축물 기준은 ⓐ ZED 인증(녹색건축법) ⓑ녹색건축 및 건축물에너지효율 인증(녹색건축법) ⓒ재활용 건축자재 사용(녹색건축법) ⓓ 장수명주택인증(주택법)
- ⓐ 및 ⓑ 항목은 중복 적용 불가
- ⓐ ~ ⓒ 항목 중복 적용시 완화비율의 합은 15% 이내 (0.7 X Σ(ⓐ~ⓒ) ≤

</td>
<td>

1) 건축물의 용적률

| 구분 | 적용지역 | | 용적률 기준 용적률 | 용적률 허용 용적률주1) | 용적률 상한 용적률 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 변경 | 일반상업지역 | 간선부주2) | 800% | 880% | 법적용적률의 2배 이하 | 기존 용도지역을 고려한 기준용적률설정 |
| | | 이면부 | 660% | 726% | | |
| | 준주거지역 | 접도조건양호 | 400% | 440% | | |
| | | 접도조건불량 | 350% | 385% | | |
| | 일반주거지역→준주거지역(도시설계시 용도상향) | 접도조건양호 | 400% | 440% | | |
| | | 접도조건불량 | 300% | 330% | | |
| | 제3종일반주거지역→준주거지역 | 접도조건양호 | 250% | 350% | 400%이하 | |
| | | 접도조건불량 | 250% | 300% | | |
| | | 신원시장일대 | 200% | 250%주3) | | |
| | 제2종일반주거지역→준주거지역 | 접도조건양호 | 200% | 300% | | |
| | | 접도조건불량 | 200% | 250% | | |
| | 제3종일반주거지역 | | 250% | 275% | 법적용적률의 2배 이하 | |
| | 제2종일반주거지역(7층이하) | | 200% | 220% | | |

※ 접도조건양호 : 주거지역 8m 이상 도로에 접한 대지 / 접도조건불량 : 주거지역 8m 미만 도로에 접한 대지
※ 용도지역 변경 시기 : 1991. 5. 11일 이후 적용
※ 서로 다른 용적률 규제를 받는 단위대지 간 공동개발에 의하여 하나의 대지로 개발이 되는 경우 기준용적률 및 허용용적률은 다음과 같음
① 가구 및 획지계획 등의 변경에 의해 대지에 서로 상이한 지침이 적용될 경우에는 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 지침을 적용하고, 이면부로 위치가 변경되는 대지(필지분할 포함)는 이면부 지침을 적용하며, 그 외의 경우에는 면적이 큰 대지에 적용되는 지침을 적용하는 것을 원칙으로 함. 다만, 당해 지구단위계획 또는 운영지침에서 별도의 계획 또는 지침이 있는 경우, 별도로 정하는 기준을 적용함.
② 용도지역이 다른 필지들이 필지간 공동개발에 의하여 하나의 대지로 개발이 되는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조에 따름
※ 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 아래에 따르며, 신축에 한하여 적용함.
– 일반상업지역 중 간선변(용적률800%/880%결정구역): 전체 용적률의 20%이상 & 연면적의 20%이상
– 일반상업지역 중 간선변 외(용적률 800%/880%결정구역):전체 용적률의 15%이상 & 연면적의 20%이상
– 준주거지역 중 간선변: 전체용적률의 15%이상
– 용적률의 20% 또는 15% 설치는 지상부 설치를 의미
– 남부순환로, 신림로변에 접한 일반상업지역, 준주거지역내 주거복합건축물 건축시 간선도로에 접한 동에 한하여 저층부 (1~2층)에 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외)로 설치할 것
– 용도지역 조정가능지에서 제3종일반주거지역→준주거지역 변경시, 용적률의 15%를 비주거용도로 설치하여야 할

주1) 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률
주2) 청년안심주택, 역세권 활성화사업, 시장정비사업 등 별도의 사업을 진행한 필지의 경우 해당 사업에서 고시한 용적률 체계를 따름
주3) 신원시장 일대에 공동개발계획의 2필지이상 공동개발(권장)계획을 이행하는 경우, 아래 조건을 모두 충족하였을 시에만 기준/허용용적률은 200%/350%를 적용하며, 허용용적률 완화를 위하여 별도의 인센티브 체계를 적용함.
- 15% 이상을 공공기여 하여야 함
- 신원시장 구역 내 신축 시, 시장기능을 유지하는 계획을 포함하여야 함((예시)시장시설물(아케이드, 문주 등)를 보존, 1층부 지정용도 이행, 신원시장 건축가이드라인 이행 등)

</td></tr>
</table>

15%)

주3) 청년안심주택, 역세권 활성화사업, 시장정비사업 등 별도의 사업을 진행한 필지의 경우 해당 사업에서 고시한 용적률 체계를 따름

주4) **신원시장 일대에 공동개발계획의 2필지이상 공동개발(권장)계획을 이행하는 경우, 아래 조건을 모두 충족하였을 시에만 기준/허용용적률은 200%/350%를 적용**하며, 허용용적률 완화를 위하여 별도의 인센티브 체계를 적용함.

- **15% 이상을 공공기여 하여야 함**
- **신원시장 구역 내 신축 시, 시장기능을 유지하는 계획을 포함하여야 함((예시)시장시설물(아케이드, 문주 등)를 보존, 1층부 지정용도 이행, 신원시장 건축가이드라인 이행 등)**

3 건축계획에 관한 결정조서

2. 건축물 등에 관한 결정

나. 건축물의 개발밀도 계획(변경)

(3) 용적률 완화항목 및 내용

### 1) 인센티브 적용기준

① 허용용적률 산정 : 기준용적률 + Σ(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률

② 「서울특별시 관악구 고시 제2019-36호(2019.4.18.),으로 도로명 기준의 건축선이 지정된 구역내 건축한계선(벽면한계선 포함) 후퇴부분은 인센티브 면적 산정시 제외

※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 같은 법 시행령 개정(2018.4.19.)으로 미관지구가 폐지됨에 따라, 기존의 미관지구내 건축선 유지를 위하여 도로명 기준으로 건축선을 변경·지정함

③ 성격이 유사한 계획요소가 중복되는 경우 유리한 항목을 선택하여 적용가능하나, 중복적용은
불가능함 (예시: 건축한계선, 벽면한계선 후퇴부분에 보차혼용통로 및 공공보행통로로 조성시 유리한 한가지 항목에 관하여만 적용)

④ 전층 권장용도는 해당용도의 바닥면적 합계가 전체 연면적(주차장 제외)의 30%이상 설치시 수용된 것으로 봄

⑤ 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 중점 인센티브 100분의 30 이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위 초과 불가

⑥ 중점 인센티브는 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 중점 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않음. 단, 100분의 30을 초과하여 계획한 경우에는 계획유도 인센티브 미달량에 대하여 중점 인센티브로 대체 적용 가능

⑦ 청년안심주택, 역세권활성화사업, 시장정비사업등의 개별사업을 시행하는 필지는 해당사업에서 고시한 인센티브 적용 기준을 따른다

### 3) 범죄예방 환경설계(CPTED) 허용용적률 인센티브 적용(신설)

| 연번 | 항목 | | 권장설치물 | 완화조건 | 항목별점수 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 도시안전개선 | 범죄예방설계(CPTED)기법 도입 | 공동현관 미러시트 | 기준용적률 × 적용항목별 점수 × α | 0.2 |
| 2 | | | 공동현관 반사경 / 센서등 | | 0.2 |
| 3 | | | 필로티주차장 천장 모서리거울 | | 0.3 |
| 4 | | | 필로티주차장 전면부 센서등 | | 0.2 |
| 5 | | | 도어클로저 | | 0.1 |

※ 권장설치물 항목은 중복합산하여 산정가능함
예시) 공동현관 미러시트 + 필로티주차장 천장 모서리 거울 = (200%×0.2×0.08)+(200%×0.3×0.08) = 8.0
→ 도시안전개선 항목에서 완화되는 최종 인센티브의 양 = 8.0%

### 4) 용적률 완화항목 및 내용

■ 용적률 인센티브 적용유형

| 유형구분 | 용도지역 | 입지특성 | 위치 | 기준용적률 | 허용용적률 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| A | 일반상업지역 | 간선부 | 신림역세권일대 | 600%이하 | 800%이하 | 공동개발(특별지정)필지 |
| B | 일반상업지역 | 간선부 | 신림역세권 간선부일대 | 600%이하 | 800%이하 | - |
| | | 이면부 | 신림등길(별빛거리)변 | 450%이하 | 660%이하 | - |
| | 준주거지역 | 간선부 | 신림로변(북측) | 300%이하 | 360%이하 | - |
| | | | 당곡역세권 간선부일대(서측) | 300%이하 | 360%이하 | 기정 봉천로-신림로(북측) |

### 4) 용적률 완화항목 및 내용

■ 허용용적률 인센티브 적용유형

| 유형구분 | 용도지역 | 입지특성 | 위치 | 기준용적률 | 허용용적률 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| A | 일반상업지역 | 간선부 | 신림역세권일대 | 800%이하 | 880%이하 | 공동개발(특별지정)필지 |
| B | 일반상업지역 | 간선부 | 신림역세권 간선부일대 | 800%이하 | 880%이하 | - |
| | | 이면부 | 신림등길(별빛거리)변 | 660%이하 | 726%이하 | - |
| | 준주거지역 | 간선부 | 신림로변(북측) | 400%이하 | 440%이하 | - |
| | | | 당곡역세권 간선부일대(서측) | 400%이하 | 440%이하 | 기정 봉천로-신림로(북측) |
| | 제3종일반주거지역 | 간선부 | 당곡역세권 신림로변(남측) | 250%이하 | 275%이하 | - |
| C | 일반상업지역 | 이면부 | 신림역세권 이면부일대 | 660%이하 | 726%이하 | - |
| | 준주거지역 | 간선부 | 신림로~봉천로변 간선부일대(등측) | 400%이하 | 440%이하 | - |
| D | 준주거지역 | 간선부 | 남부순환로변(북측) | 400%이하 | 440%이하 | - |
| | | | 신림로~봉천로변 간선부일대(등측) | 400%이하 | 440%이하 | - |
| | | | 신림역세권 간선부일대(등남측 일부), 남부순환로변(남측) | 250%이하 | 350%이하 | - |
| | | 이면부 | 신림로~봉천로변 이면부일대(등측), 남부순환로변 이면부(남측) | 250%이하 | 300%이하 | - |
| | 제3종일반주거지역 | 간선부 | 신원시장 일대(남부순환로변) | 250%이하 | 275%이하 | - |
| | | 간선부 | 당곡역세권 신림로변(북측) | 250%이하 | 275%이하 | - |
| E | 준주거지역 | 간선부 | 신림로변(남측) / 관천로변(남측)/ 관천로변(도림천변) | 400%이하 | 440%이하 | - |
| | | 이면부 | 신림등길(별빛거리) 이면부일대(남측) | | | |
| | | | 신림등길(별빛거리) 이면부일대(등측) | 400%이하 | 440%이하 | - |
| | | | 신림등길(별빛거리) 이면부일대(북측) | 200%이하 | 300%이하 | - |
| | 상업지역 | 이면부 | 신림등길(별빛거리)이면부 일대(남측) | 660%이하 | 726%이하 | |
| F | 준주거지역 | 이면부 | 당곡역세권 이면부 일대(서측) | 300%이하 | 330%이하 | - |
| | 준주거 | | 신원시장 일대(내부) | 200%이하 | 250%이하 | - |
| | 제3종일반주거지역 | | | 250%이하 | 275%이하 | |
| | 제3종일반주거지역 | | 당곡역세권 이면부일대(등측) | 250%이하 | 275%이하 | - |
| | 제2종일반주거 | | 당곡역세권 이면부일대(등측) | 200%이하 | 220%이하 | - |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 제3종 일반주거지역 | 간선부 | 당곡역세권 신림로변(남측) | 200%이하 | 250%이하 | - |
| C | 일반 상업지역 | 이면부 | 신림역세권 이면부일대 | 450%이하 | 660%이하 | - |
| | 준주거지역 | 간선부 | 신림로~봉천로변 간선부일대(등측) | 300%이하 | 360%이하 | - |
| D | 준주거지역 | 간선부 | 남부순환로변(북측) | 300%이하 | 400%이하 | - |
| | | | 신림로~봉천로변 간선부일대(등측) | 300%이하 | 360%이하 | - |
| | | | 신림역세권 간선부일대 (등남측 일부), 남부순환로변 (남측) | 250%이하 | 350%이하 | - |
| | | 이면부 | 신림로~봉천로변 이면부일대(등측), 남부순환로변 이면부(남측) | 250%이하 | 300%이하 | - |
| | 제3종 일반주거지역 | 간선부 | 신원시장 일대(남부순환로변) | 200%이하 | 250%이하 | - |
| | | 간선부 | 당곡역세권 신림로변(북측) | 200%이하 | 250%이하 | - |
| E | 준주거지역 | 간선부 | 신림로변(남측) / 관천로변(남측)/ 관천로변(도림천변) | 300%이하 | 400%이하 | - |
| | | 이면부 | 신림등길 (별빛거리) 이면부일대(남측) | | | |
| | | | 신림등길 (별빛거리) 이면부일대(등측) | 300%이하 | 360%이하 | - |
| | | | 신림등길 (별빛거리) 이면부일대(북측) | 200%이하 | 300%이하 | - |
| F | 준주거지역 | 이면부 | 당곡역세권 이면부 일대(서측) | 250%이하 | 300%이하 | - |
| | 준주거·제3종 일반주거지역 | | 신원시장 일대(내부) | 200%이하 | 250%이하 | - |
| | 제3종 일반주거지역 | | 당곡역세권 이면부일대(등측) | 200%이하 | 250%이하 | - |
| | 제2종 일반주거지역 (7층이하) | | 당곡역세권 이면부일대(등측) | 180%이하 | 200%이하 | - |
| G | 준주거지역 | 이면부 | 남부순환로~신림로이면부일대(서측)/ 남부순환로변 이면부 | 300%이하 | 400%이하 | 신림로 등측 |
| | | | 남부순환로 191길변 | 250%이하 | 350%이하 | - |
| | | | 봉천로~신림로 이면부 일대(등측) | | | |
| | | | 남부순환로~신림로이면부일대(서측) | | | |
| | | | 봉천로~신림로 이면부 일대(등측)/ 남부순환로191길 이면부 일대 | 250%이하 | 300%이하 | - |
| | | | 도림천변(북측) | 200%이하 | 300%이하 | - |
| | | | 신림등길 (별빛거리) 이면부 일대(북측) | 200%이하 | 250%이하 | - |
| H | 준주거지역 | 이면부 | 신원시장 일대(도림천변) | 200%이하 | 250%이하 | - |
| I | 일반 상업지역 | 간선부 | 신림역세권 간선부 일대(순대타운) | 600%이하 | 800%이하 | - |
| | | 이면부 | 신림역세권 이면부일대 (순대타운 내부) | 450%이하 | 660%이하 | - |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 지역 (7층이하) | | | | | |
| G | 준주거지역 | 이면부 | 남부순환로~신림로이면부일대 (서측)/ 남부순환로변 이면부 | 400%이하 | 440%이하 | 신림로 등측 |
| | | | 남부순환로 191길변 | 250%이하 | 350%이하 | - |
| | | | 봉천로~신림로 이면부 일대(등측) | 350%이하 | 385%이하 | |
| | | | 남부순환로~신림로이면부일대 (서측) | 350%이하 | 385%이하 | |
| | | | 봉천로~신림로 이면부 일대(등측) | 300%이하 | 330%이하 | - |
| | | | /남부순환로191길 이면부 일대 | 250%이하 | 300%이하 | |
| | | | 도림천변(북측) | 200%이하 | 300%이하 | - |
| | | | 신림등길 (별빛거리) 이면부 일대(북측) | 200%이하 | 250%이하 | - |
| H | 준주거지역 | 이면부 | 신원시장 일대(도림천변) | 200%이하 | 250%이하 | - |
| I | 일반 상업지역 | 간선부 | 신림역세권 간선부 일대(순대타운) | 800%이하 | 880%이하 | - |
| | | 이면부 | 신림역세권 이면부일대 (순대타운 내부) | 660%이하 | 726%이하 | - |

## - 허용용적률 인센티브

| 유형구분 | 용도지역 | 입지특성 | 위치 | 기준용적률 | 허용용적률 |
|---|---|---|---|---|---|
| A | 일반 상업지역 | 간선부 | 신림역세권일대 | 800%이하 | 880%이하 |
| B | 일반 상업지역 | 간선부 | 신림역세권 간선부일대 | 800%이하 | 880%이하 |
| | | 이면부 | 신림등길 (별빛거리)변 | 660%이하 | 726%이하 |
| | 준주거지역 | 간선부 | 신림로변(북측) | 400%이하 | 440%이하 |
| | | | 당곡역세권 간선부일대(서측) | 400%이하 | 440%이하 |
| | 제3종 일반주거지역 | 간선부 | 당곡역세권 신림로변(남측) | 250%이하 | 275%이하 |
| C | 일반 상업지역 | 이면부 | 신림역세권 이면부일대 | 660%이하 | 726%이하 |
| | 준주거지역 | 간선부 | 신림로~봉천로변 간선부일대(등측) | 400%이하 | 440%이하 |
| D | 준주거지역 | 간선부 | 남부순환로변(북측) | 400%이하 | 440%이하 |
| | | | 신림로~봉천로변 간선부일대(등측) | 400%이하 | 440%이하 |
| | 제3종 일반주거지역 | 간선부 | 신원시장 일대(남부순환로변) | 250%이하 | 275%이하 |
| | | 간선부 | 당곡역세권 신림로변(북측) | 250%이하 | 275%이하 |
| E | 준주거지역 | 간선부 | 신림로변(남측) / 관천로변(남측)/ 관천로변(도림천변) | 400%이하 | 4400%이하 |
| | | 이면부 | 신림등길 (별빛거리) 이면부일대(남측) | | |
| | | | 신림등길 (별빛거리) 이면부일대(등측) | 400%이하 | 440%이하 |
| | 상업지역 | 이면부 | 신림등길(별빛거리) 이면부 일대(남측) | 660%이하 | 726%이하 |
| F | 준주거지역 | 이면부 | 당곡역세권 이면부 일대(서측) | 300%이하 | 330%이하 |
| | 제3종 일반주거지역 | | 당곡역세권 이면부일대(등측) | 250%이하 | 275%이하 |
| | 제2종 일반주거지역 (7층이하) | | 당곡역세권 이면부일대(등측) | 200%이하 | 220%이하 |
| G | 준주거지역 | 이면부 | 남부순환로~신림로 이면부일대 (서측)/ | 400%이하 | 440%이하 |

## ■ 용적률 완화구역 A

| 유형 구분 | 용도지역 | 입지특성 | 위치 | 기준용적률 | 허용용적률 |
|---|---|---|---|---|---|
| A | 일반 상업지역 | 간선부 | 신림역세권일대 | 600%이하 | 800%이하 |

| 구분 | 항목 | | | 완화조건 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 증점 계획 | 건축물 용도 | 권장용도 | 용도 준수시 | 기준용적률× (권장용도 면적/연면적)×α | - |
| | 건축물의 형태 및 외관 | 건축지침 | 준수시 | 기준용적률×α | • 투시벽 및 투시형서터 항목은70%이상 설치시 인정 |
| 계획 유도 | 가로 활성화 | 1층 필로티주차장 제한 | 준수시 | 기준용적률×α | • 건축물 수평투영면적 50%이하 필로티주차장 조성하는 경우 |
| | 주차계획 | 공유주차장 | 준수시 | 기준용적률×α×개방주차면수 | • 법정주차대수를 제외한 자주식 또는 옥외주차장 3면이상 제공시에 한하여 인정<br>• 주차정보제공시스템 설치 및 신청시에 한하여 인정 |
| | 대지내 공지 | 공개공지, 쌈지형·침상형공지 | 규모 준수시 | 기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×α | • 개방형 대비 침상형구조는1/2 |
| | | 건축한계선, 벽면한계선 | | 기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×α | • 제공면적 산정시 건축법에 의한 의무면적은 제외함 |

| 구분 | 항목 | | α 600%/800% |
|---|---|---|---|
| 증점 계획 | 건축물 용도 | 권장용도 | 0.35 |
| | 건축물의 형태 및 외관 | 건축지침 | 0.08 |
| 계획 유도 | 가로활성화 | 1층 필로티 주차장 제한 – 주차장 비율 0% | 0.07 |
| | | – 1~30% | 0.05 |
| | | – 31~50% | 0.03 |
| | 주차계획 | 공유주차장 | 0.03 |
| | 대지내 공지 | 공개공지, 쌈지형·침상형공지 | 0.50 |
| | | 건축한계선, 벽면한계선 | 1.00 |

## ■ 용적률 완화구역 B

| 유형 구분 | 용도지역 | 입지특성 | 위치 | 기준용적률 | 허용용적률 |
|---|---|---|---|---|---|
| B | 일반 상업지역 | 간선부 | 신림역세권 간선부일대 | 600%이하 | 800%이하 |
| | | 이면부 | 신림등길 (별빛거리)변 | 450%이하 | 660%이하 |
| | 준주거지역 | 간선부 | 신림로변(북측) | 300%이하 | 360%이하 |
| | | | 당곡역세권 간선부일대(서측) | 300%이하 | 360%이하 |
| | 제3종일반 주거지역 | 간선부 | 당곡역세권 신림로변(남측) | 200%이하 | 250%이하 |
| | | | 남부순환로변 이면부 | | |
| | | | 봉천로~신림로 이면부 일대(동측) | 350%이하 | 385%이하 |
| | | | 남부순환로~신림로 이면부일대 (서측) | 350%이하 | 385%이하 |
| | | | 봉천로~신림로 이면부 일대(동측) | 300%이하 | 330%이하 |
| I | 일반 상업지역 | 간선부 | 신림역세권 간선부 일대(순대타운) | 800%이하 | 880%이하 |
| | | 이면부 | 신림역세권 이면부일대 (순대타운 내부) | 660%이하 | 726%이하 |

| 인센티브 항목 구분 | 유형 | 산정기준 | 계획기준 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 스마트 도시 | UAM시설 | 기준용적률 ×0.03 이하 | • 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정 | |
| | 첨단기술 테스트베드 | | | |
| | 스마트산업육성 | | | |
| | 로봇친화형 건축물 | 기준용적률 ×0.03~0.05 | • 로봇 친화형 건축물 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.03 | |
| 탄소 중립 | 지열 등 신재생에너지 설치 | 기준용적률 ×0.05 | • 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용) | |
| | 저영향 개발 | 기준용적률 ×0.05 | • 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치<br>• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수 | |
| 디자인 혁신 | 특색있는 건축설계 | 기준용적률 ×0.03 이하 | • 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정 | |
| | 공공시설 연계 정관사업 | | | |
| | 유니버셜 디자인 도입 | 기준용적률 ×0.03~0.05 | • 장애물 없는 생활환경 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03 | |
| 녹지 생태 도시 | 입체녹지조성 | 기준용적률 ×0.05 | • 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시 | |
| | 공공보행통로 설치 | 기준용적률 ×0.03 | • 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시 | |
| 지역 맞춤 | 역사문화 특성 보전 | 기준용적률 ×0.03 | • 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정 | |
| | 지역특화용도 도입 | | | |
| | 전선지중화 설치 | | | |

## ■ 용적률 완화구역 D

| 유형 구분 | 용도지역 | 입지특성 | 위치 | 기준용적률 | 허용용적률 |
|---|---|---|---|---|---|
| D | 준주거지역 | 간선부 | 신림역세권 간선부일대(등남측 일부), 남부순환로변(남측) | 250%이하 | 350%이하 |
| | | 이면부 | 신림로~봉천로변 이면부일대(등측), 남부순환로변 이면부(남측) | 250%이하 | 300%이하 |

| 구분 | 항목 | | | 완화조건 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 증점 계획 | 건축물 용도 | 권장용도 | 용도 준수시 | 기준용적률× (권장용도 면적/연면적)×α | - |
| | 획지계획 | 공동개발 (지정) | 준수시 | 기준용적률×α | - |
| | | 공동개발 (권장) | | | |
| | | 사용적 | | | |
| 계획 유도 | 건축물의 형태 및 | 건축지침 | 준수시 | 기준용적률×α | • 투시벽 및 투시형서터 항목은 70% |

| 구분 | 항목 | | | 완화조건 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 계획유도 | 증점계획 | 건축물 용도 | 권장용도 | 준주시 | 기준용적률×(권장용도 면적/연면적)×α | - |
| | | 획지계획 | 공동개발(지정) | 준주시 | 기준용적률×α | - |
| | | | 공동개발(권장) | | | |
| | | | 자율적 공동개발 | | | |
| | 계획유도 | 가로 활성화 | 1층 필로티주차장 제한 | 준주시 | 기준용적률×α | • 건축물 수평투영면적 50%이하 필로티주차장 조성하는 경우 |
| | | 주차계획 | 공유주차장 | 준주시 | 기준용적률×α×개방 주차면수 | • 법정주차대수를 제외한 자주식 또는 옥외주차장 3면이상 제공시에 한하여 인정<br>• 주차정보제공시스템 설치 및 신청시에 한하여 인정 |
| | | 건축물의 형태 및 외관 | 건축지침 | 준주시 | 기준용적률×α | • 투시벽 및 투시형 셔터 항목은 70% 이상 설치시 인정 |
| | | 대지내 공지 | 공개공지, 쌈지형·침상형공지 | 규모 준주시 | 기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×α | • 개방형 대비 침상형구조는1/2 |
| | | | 건축한계선, 벽면한계선 | | 기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×α | • 제공면적 산정시 건축법에 의한 의무면적은 제외 |
| | | | 공공보행통로(보차혼용통로) | | 기준용적률×(조성면적/대지면적)×α | - |

| 구분 | 항목 | | | α 600%/800% | 450%/660% | 300%/360% | 200%/250% | 250%/350% |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 계획유도 | 증점계획 | 건축물 용도 | 권장용도 | 0.34 | 0.54 | 0.20 | 0.30 | 0.40 |
| | | 획지계획 | 공동개발(지정) - 2필지 | 0.04 | 0.08 | 0.02 | 0.02 | 0.06 |
| | | | 공동개발(지정) - 3필지 | 0.06 | 0.10 | 0.03 | 0.03 | 0.08 |
| | | | 공동개발(지정) - 4필지 이상 | 0.08 | 0.12 | 0.04 | 0.04 | 0.10 |
| | | | 공동개발(권장) - 2필지 | 0.06 | 0.10 | 0.03 | 0.03 | 0.08 |
| | | | 공동개발(권장) - 3필지 이상 | 0.08 | 0.12 | 0.04 | 0.04 | 0.10 |
| | | | 자율적 공동개발 | 0.04 | 0.08 | 0.02 | 0.02 | 0.06 |
| | 계획유도 | 가로활성화 | 1층 필로티 주차장 제한 - 주차장 비율 0% | 0.08 | 0.12 | 0.06 | 0.06 | 0.10 |
| | | | 1층 필로티 주차장 제한 - 1~30% | 0.06 | 0.10 | 0.04 | 0.05 | 0.08 |
| | | | 1층 필로티 주차장 제한 - 31~50% | 0.04 | 0.08 | 0.02 | 0.04 | 0.06 |
| | | 주차계획 | 공유주차장 | 0.016 | 0.025 | 0.012 | 0.014 | 0.03 |
| | | 건축물의 형태 및 외관 | 건축지침 | 0.04 | 0.05 | 0.03 | 0.03 | 0.03 |
| | | 대지내 공지 | 공개공지, 쌈지형·침상형공지 | 0.30 | 0.60 | 0.20 | 0.30 | 0.50 |
| | | | 건축한계선, 벽면한계선 | 0.60 | 0.80 | 0.40 | 0.50 | 0.80 |
| | | | 공공보행통로(보차혼용통로) | 0.30 | 0.60 | 0.20 | 0.30 | 0.50 |

※ 용도지역 조정가능지의 경우, 변경된 용적률 체계에 대한 계수를 적용함
※ 용도지역 조정가능지 내 공동개발의 경우, 자율적 공동개발에 대한 계수를 적용함

## ■ 용적률 완화구역 C

| 유형구분 | 용도지역 | 입지특성 | 위치 | 기준용적률 | 허용용적률 |
|---|---|---|---|---|---|
| C | 일반상업지역 | 이면부 | 신림역세권 이면부일대 | 450%이하 | 660%이하 |
| | 준주거지역 | 간선부 | 신림로~봉천로변 간선부일대(등측) | 300%이하 | 360%이하 |

| 구분 | 항목 | | | 완화조건 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 계획유도 | 외관 | | | | 이상 설치시 인정 |
| | 도시안전 개선 | 범죄예방설계(CPTED)기법 도입 | | 준주시 | 기준용적률×적용항목별 점수×α | - |
| | 대지내 공지 | 공개공지,쌈지형·침상형공지 | | 준주시 | 기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×α | • 개방형 대비 침상형구조는1/2 |
| | | 건축한계선, 벽면한계선 | | | 기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×α | • 제공면적 산정시 건축법에 의한 의무면적은 제외함 |
| | | 공공보행통로(보차혼용통로) | | | 기준용적률×(조성면적/대지면적)×α | - |

| 구분 | 항목 | | | α 250%/350% | 250%/300% |
|---|---|---|---|---|---|
| 계획유도 | 증점계획 | 건축물 용도 | 권장용도 | 0.30 | 0.15 |
| | | 획지계획 | 공동개발(지정) - 2필지 | 0.03 | 0.02 |
| | | | 공동개발(지정) - 3필지 | 0.05 | 0.03 |
| | | | 공동개발(지정) - 4필지 이상 | 0.07 | 0.04 |
| | | | 공동개발(권장) - 2필지 | 0.05 | 0.03 |
| | | | 공동개발(권장) - 3필지 이상 | 0.07 | 0.04 |
| | | | 자율적 공동개발 | 0.03 | 0.02 |
| | 계획유도 | 건축물의 형태 및 외관 | 건축지침 | 0.13 | 0.07 |
| | | 도시안전 개선 | 범죄예방설계(CPTED)기법 도입 | 0.10 | 0.05 |
| | | 대지내 공지 | 공개공지, 쌈지형·침상형공지 | 0.74 | 0.30 |
| | | | 건축한계선, 벽면한계선 | 1.20 | 0.60 |
| | | | 공공보행통로(보차혼용통로) | 0.70 | 0.30 |

※ 용도지역 조정가능지의 경우, 변경된 용적률 체계에 대한 계수를 적용
※ 용도지역 조정가능지 내 공동개발의 경우, 자율적 공동개발에 대한 계수를 적용함
※ 용도지역 조정가능지에서 인센티브 적용유형이 동일하지 아니한 이면 필지와 공동개발하는 경우, 용적률 완화구역 D의 인센티브 체계를 적용

## ■ 용적률 완화구역 E

| 유형구분 | 용도지역 | 입지특성 | 위치 | 기준용적률 | 허용용적률 |
|---|---|---|---|---|---|
| E | 준주거지역 | 이면부 | 신림등길(별빛거리) 이면부 일대(북측) | 200%이하 | 300%이하 |

| 구분 | 항목 | | | 완화조건 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 계획유도 | 증점계획 | 건축물 용도 | 권장용도 | 준주시 | 기준용적률×(권장용도 면적/연면적)×α | - |
| | | 가로 활성화 | 1층 필로티주차장 제한 | 준주시 | 기준용적률×α | • 건축물 수평투영면적 50% 이하 필로티주차장 조성하는 경우 |
| | 계획유도 | 획지계획 | 공동개발(지정) | 준주시 | 기준용적률×α | - |
| | | | 공동개발(권장) | | | |
| | | | 자율적 | | | |
| | | 대지내 공지 | 공개공지, 쌈지형·침상형공지 | 규모 준주시 | 기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×α | • 개방형 대비 침상형구조는 1/2 |
| | | | 건축한계선, | | 기준용적률×{(조성면 | • 제공면적 산정 |

| 구분 | 항목 | | | 완화조건 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 증점계획 | 도시안전 개선 | 범죄예방설계 (CPTED)기법 도입 | 준수시 | 기준용적률×적용항목별 점수×α | - |
| | 대지내 공지 | 공개공지, 쌈지형·침상형공지 | 규모 준수시 | 기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×α | • 개방형 대비 침상형구조는 1/2 |
| | | 건축한계선, 벽면한계선 | | 기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×α | • 제공면적 산정 시 건축법에 의한 의무면적은 제외함 |
| | | 공공보행통로 (보차혼용통로) | | 기준용적률×(조성면적/대지면적)×α | - |
| 계획유도 | 획지계획 | 공동개발 (지정) | 준수시 | 기준용적률×α | - |
| | | 공동개발 (권장) | | | |
| | | 자율적 공동개발 | | | |
| | 건축물의 형태 및 외관 | 건축지침 | 준수시 | 기준용적률×α | • 투시벽 및 투시형 셔터 형태은 70% 이상 설치시 인정 |
| | 주차계획 | 공유주차장 | 준수시 | 기준용적률×α×개방주차면수 | • 법정주차대수를 제외한 자주식 또는 옥외주차장 3면이상 제공시에 한하여 인정<br>• 주차정보체공시스템설치 및 신청시에 한하여 인정 |

| 구분 | 항목 | | | α | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 450%/660% | 300%/360% |
| 증점계획 | 도시안전 개선 | 범죄예방설계 (CPTED)기법 도입 | | 0.15 | 0.06 |
| | 대지내 공지 | 공개공지, 쌈지형·침상형공지 | | 0.60 | 0.40 |
| | | 건축한계선, 벽면한계선 | | 1.50 | 0.60 |
| | | 공공보행통로 (보차혼용통로) | | 0.60 | 0.40 |
| 계획유도 | 획지계획 | 공동개발 (지정) | - 2필지 | 0.10 | 0.02 |
| | | | - 3필지 | 0.12 | 0.04 |
| | | | - 4필지 이상 | 0.14 | 0.06 |
| | | 공동개발 (권장) | - 2필지 | 0.12 | 0.04 |
| | | | - 3필지 이상 | 0.14 | 0.06 |
| | | 자율적 공동개발 | | 0.10 | 0.02 |
| | 건축물의 형태 및 외관 | 건축지침 | | 0.08 | 0.04 |
| | 주차계획 | 공유주차장 | | 0.04 | 0.017 |

## ■ 용적률 완화구역 D

| 유형구분 | 용도지역 | 입지특성 | 위치 | 기준용적률 | 허용용적률 |
|---|---|---|---|---|---|
| D | 준주거지역 | 간선부 | 남부순환로변 (북측) | 300%이하 | 400%이하 |
| | | | 신림로~봉천로변 간선보일대(등측) | 300%이하 | 360%이하 |
| | | | 신림역세권 간선부일대(등남측 | 250%이하 | 350%이하 |
| | | | 벽면한계선 | 적-의무면적)/대지면적}×α | 시 건축법에 의한 의무면적은 제외함 |
| | | | 공공보행통로 (보차혼용통로) | 기준용적률×(제공면적/대지면적)×α | - |
| | 건축물의 형태 및 외관 | 건축지침 | 준수시 | 기준용적률×α | • 투시벽 및 투시형 셔터 형태은 70% 이상 설치시 인정 |

| 구분 | 항목 | | | α |
|---|---|---|---|---|
| | | | | 200%/300% |
| 증점계획 | 건축물 용도 | 권장용도 | | 0.44 |
| | 가로활성화 | 1층 필로티주차장 제한 | - 주차장비율0% | 0.11 |
| | | | - 1~30% | 0.09 |
| | | | - 31~50% | 0.07 |
| 계획유도 | 획지계획 | 공동개발 (지정) | - 2필지 | 0.13 |
| | | | - 3필지 | 0.15 |
| | | | - 4필지 이상 | 0.17 |
| | | 공동개발 (권장) | - 2필지 | 0.15 |
| | | | - 3필지 이상 | 0.17 |
| | | 자율적 공동개발 | | 0.13 |
| | 대지내 공지 | 공개공지, 쌈지형·침상형공지 | | 1.00 |
| | | 건축한계선, 벽면한계선 | | 1.50 |
| | | 공공보행통로 (보차혼용통로) | | 1.00 |
| | 건축물의 형태 및 외관 | 건축지침 | | 0.12 |

## ■ 용적률 완화구역 F

| 유형구분 | 용도지역 | 입지특성 | 위치 | 기준용적률 | 허용용적률 |
|---|---|---|---|---|---|
| F | 준주거 | 이면부 | 신원시장 일대(내부) | 200%이하 | 250%이하 |

| 구분 | 항목 | | | 완화조건 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 증점계획 | 도시안전 개선 | 범죄예방설계 (CPTED)기법 도입 | 준수시 | 기준용적률×적용항목별 점수×α | - |
| | 대지내 공지 | 공개공지, 쌈지형·침상형공지 | 규모 준수시 | 기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×α | • 개방형 대비 침상형구조는 1/2 |
| | | 건축한계선, 벽면한계선 | | 기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×α | • 제공면적 산정 시 건축법에 의한 의무면적 제외함 |
| | | 공공보행통로 (보차혼용통로) | | 기준용적률×(조성면적/대지면적)×α | - |
| 계획유도 | 획지계획 | 공동개발 (지정) | 준수시 | 기준용적률×α | - |
| | | 공동개발 (권장) | | | |
| | | 자율적 공동개발 | | | |
| | 건축물 | 권장용도 | 용도 | 기준용적률× | - |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 일부), 남부순환로변(남측) | | |
| | | 이면부 | 신림로~봉천로변 이면부일대(동측), 남부순환로변 이면부(남측) | 250%이하 | 300%이하 |
| | 제3종일반주거지역 | 간선부 | 신원시장 일대(남부순환로변) | 200%이하 | 250%이하 |
| | | 간선부 | 당곡역세권 신림로변(북측) | 200%이하 | 250%이하 |

| 구분 | 항목 | | | 완화조건 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 증점계획 | 건축물 용도 | 권장용도 | 용도 준수시 | 기준용적률×(권장용도 면적/연면적)×α | - |
| | 회시계획 | 공동개발(지정) | 준수시 | 기준용적률×α | - |
| | | 공동개발(권장) | | | |
| | | 자율적 | | | |
| 계획유도 | 건축물의 형태 및 외관 | 건축지침 | 준수시 | 기준용적률×α | • 투시벽 및 투시형 셔터 항목은 70% 이상 설치시 인정 |
| | 도시안전 개선 | 범죄예방설계(CPTED)기법 도입 | 준수시 | 기준용적률×적용항목별 점수×α | - |
| | 대지내 공지 | 공개공지,쌈지형·침상형 공지 | 준수시 | 기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×α | • 개방형 대비 침상형구조는1/2 |
| | | 건축한계선, 벽면한계선 | | 기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×α | • 제공면적 산정시 건축법에 의한 의무면적은 제외함 |
| | | 공공보행통로(보차혼용통로) | | 기준용적률×(조성면적/대지면적)×α | - |

| 구분 | 항목 | | α | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 300%/400% | 300%/360% | 250%/350% | 250%/300% | 200%/250% |
| 증점계획 | 건축물 용도 | 권장용도 | 0.25 | 0.15 | 0.30 | 0.15 | 0.18 |
| | 회지계획 | 공동개발(지정) - 2필지 | 0.02 | 0.02 | 0.03 | 0.02 | 0.03 |
| | | 공동개발(지정) - 3필지 | 0.04 | 0.03 | 0.05 | 0.03 | 0.04 |
| | | 공동개발(지정) - 4필지 이상 | 0.06 | 0.04 | 0.07 | 0.04 | 0.05 |
| | | 공동개발(권장) - 2필지 | 0.04 | 0.03 | 0.05 | 0.03 | 0.04 |
| | | 공동개발(권장) - 3필지 이상 | 0.06 | 0.04 | 0.07 | 0.04 | 0.05 |
| | | 자율적 공동개발 | 0.02 | 0.02 | 0.03 | 0.02 | 0.03 |
| 계획유도 | 건축물의 형태 및 외관 | 건축지침 | 0.11 | 0.06 | 0.13 | 0.07 | 0.08 |
| | 도시안전 개선 | 범죄예방설계(CPTED)기법 도입 | 0.08 | 0.05 | 0.10 | 0.05 | 0.06 |
| | 대지내 공지 | 공개공지, 쌈지형·침상형공지 | 0.60 | 0.30 | 0.74 | 0.30 | 0.40 |
| | | 건축한계선, 벽면한계선 | 1.00 | 0.60 | 1.20 | 0.60 | 0.80 |
| | | 공공보행통로(보차혼용통로) | 0.60 | 0.30 | 0.70 | 0.30 | 0.40 |

※ 용도지역 조정가능지의 경우, 변경된 용적률 체계에 대한 계수를 적용
※ 용도지역 조정가능지 내 공동개발의 경우, 자율적 공동개발에 대한 계수를 적용함
※ 용도지역 조정가능지내에서 인센티브 적용유형이 동일하지 아니한 이면 필지와 공동개발하는 경우, 용적률 완화구역 D의 인센티브 체계를 적용

## ■ 용적률 완화구역 E

| 유형구분 | 용도지역 | 입지특성 | 위치 | 기준용적률 | 허용용적률 |
|---|---|---|---|---|---|
| E | 준주거지역 | 간선부 | 신림로변(남측) / 관천로변(남측)/ | 300%이하 | 400%이하 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 용도 | | 준수시 | (권장용도 면적/연면적)×α | |
| | 친환경 | 자연지반보존 | 준수시 | 기준용적률×(보존면적/대지면적)×α | • 법적조경으로 산입된 면적 제외 • 지하구조물 미설치시, 자연토양 및 식생가능시(자연토양) |
| | 주차계획 | 공유주차장 | 준수시 | 기준용적률×α×개방주차면수 | • 법정주차대수를 제외한 자주식 또는 옥외주차장 1면이상 제공시에 한하여 인정 • 주차정보체공시스템 설치 및 신청시에 한하여 인정 |

| 구분 | 항목 | | | α 200%/250% |
|---|---|---|---|---|
| 증점계획 | 도시안전개선 | 범죄예방설계(CPTED)기법 도입 | | 0.08 |
| | 대지내 공지 | 공개공지, 쌈지형·침상형공지 | | 0.40 |
| | | 건축한계선, 벽면한계선 | | 0.80 |
| | | 공공보행통로(보차혼용통로) | | 0.40 |
| 계획유도 | 회지계획 | 공동개발(지정) | - 2필지 | 0.03 |
| | | | - 3필지 | 0.06 |
| | | | - 4필지 이상 | 0.08 |
| | | 공동개발(권장) | - 2필지 | 0.06 |
| | | | - 3필지 이상 | 0.08 |
| | | 자율적 공동개발 | | 0.03 |
| | 건축물용도 | 권장, 지정용도 | | 0.10 |
| | 친환경 | 자연지반보존 | | 0.12 |
| | 주차계획 | 공유주차장 | | 0.04 |

※ 용도지역 조정가능지내에서 인센티브 적용유형이 동일하지 아니한 간선 필지와 공동개발하는 경우, 용적률 완화구역 D의 인센티브 체계를 적용
※ 용도지역 조정가능지 내 공동개발의 경우, 자율적 공동개발에 대한 계수를 적용함
※ 주차소외지역으로서 공유주차장 설치를 권장, 다만, 대지규모가 작은 필으로 이행이 부득이하게 어려운 경우에 대지내공지, 회지계획, 도시안전개선 이행을 통해 허용 도달이 가능하도록 인센티브계획 수립
※ 신원시장일대에 공동개발계획을 이행하여 상향된 용적률체계 적용시, 아래의 인센티브 계획을 적용함

| 구분 | 완화항목 | | | 완화용적률(%) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 증점계획 | 건축물용도 | 권장용도 | 용도준수시 | 기준용적률×(권장용도면적/연면적)×α | - |
| | 시설유지 | 시장시설물 확충 및 보존 | 준수시 | 기준용적률×α | - |
| 계획유도 | 회지계획 | 공동개발(권장) | 준수시 | 기준용적률×α | - |
| | 주차계획 | 공유주차장 | 준수시 | 기준용적률×α×개방주차면수 | • 법정주차대수를 제외한 자주식 또는 옥외주차장 3면이상 제공시에 한하여 인정 • 주차정보체공시스템 설치 및 신청시에 한하여 인정 |
| | 건축물 | 건축지침 | 준수 | 기준용적률×α | • 투시벽 및 투 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 관천로변(도림천변) | | | |
| | | 이면부 | 신림등길(별빛거리) 이면부일대(남측) | | | |
| | | | 신림등길(별빛거리) 이면부일대(등측) | 300%이하 | 360%이하 | |
| | | | 신림등길(별빛거리) 이면부 일대(북측) | 200%이하 | 300%이하 | |

| 구분 | 항목 | | | 완화조건 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 증점계획 | 건축물 용도 | 권장용도 | 용도 준수시 | 기준용적률×(권장용도 면적/연면적)×α | - |
| | 가로 활성화 | 1층 필로티주차장 제한 | 준수시 | 기준용적률×α | • 건축물 수평투영면적 50% 이하 필로티주차장 조성하는 경우 |
| 계획유도 | 획지계획 | 공동개발(지정) | 준수시 | 기준용적률×α | - |
| | | 공동개발(권장) | | | |
| | | 자율적 | | | |
| | 대지내 공지 | 공개공지, 쌈지형·침상형공지 | 규모 준수시 | 기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×α | • 개방형 대비 침상형구조는 1/2 |
| | | 건축한계선, 벽면한계선 | | 기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×α | • 제공면적 산정시 건축법에 의한 의무면적은 제외함 |
| | | 공공보행통로(보차혼용통로) | | 기준용적률×(제공면적/대지면적)×α | - |
| | 건축물의 형태 및 외관 | 건축지침 | 준수시 | 기준용적률×α | • 투시벽 및 투시형 셔터 항목은 70% 이상 설치시 인정 |

| 구분 | 항목 | | α 300%/400% | α 300%/360% | α 200%/300% |
|---|---|---|---|---|---|
| 증점계획 | 건축물 용도 | 권장용도 | 0.30 | 0.17 | 0.44 |
| | 가로활성화 | 1층 필로티주차장 제한 - 주차장비율0% | 0.07 | 0.04 | 0.11 |
| | | 1층 필로티주차장 제한 - 1~30% | 0.05 | 0.03 | 0.09 |
| | | 1층 필로티주차장 제한 - 31~50% | 0.03 | 0.02 | 0.07 |
| 계획유도 | 획지계획 | 공동개발(지정) - 2필지 | 0.07 | 0.03 | 0.13 |
| | | 공동개발(지정) - 3필지 | 0.09 | 0.05 | 0.15 |
| | | 공동개발(지정) - 4필지 이상 | 0.11 | 0.07 | 0.17 |
| | | 공동개발(권장) - 2필지 | 0.09 | 0.05 | 0.15 |
| | | 공동개발(권장) - 3필지 이상 | 0.11 | 0.07 | 0.17 |
| | | 자율적 공동개발 | 0.07 | 0.03 | 0.13 |
| | 대지내 공지 | 공개공지, 쌈지형·침상형공지 | 0.60 | 0.40 | 1.00 |
| | | 건축한계선, 벽면한계선 | 1.00 | 0.60 | 1.50 |
| | | 공공보행통로(보차혼용통로) | 0.06 | 0.40 | 1.00 |
| | 건축물의 형태 및 외관 | 건축지침 | 0.08 | 0.05 | 0.12 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 의 형태 및 외관 | | 시 | | 시행서터 항목은 70% 이상 설치시 인정 |

※ 신원시장 일대에 공동개발계획 이행시, 2필지를 조과하여 개발하는 경우에 한하여 공동개발 인센티브 부여
※ 신원시장(완화구역E)과 이면부 필지(완화구역F)가 공동개발하는 경우, 용적률 완화구역F(신원시장에 공동개발계획 이행시)를 따르며 주차장설치완화구역 제외
※ 주차장 설치의무 면제필지(50%)와 비면제필지 공동개발시, 주차장 설치 의무완화구역에서 제외하며 해당필지에 주차장을 설치하여야 함

| 구분 | 항목 | | | α 200%/350% |
|---|---|---|---|---|
| 증점계획 | 건축물 용도 | 권장용도 | | 0.50 |
| | 대지내 공지 | 시장시설물 확충 및 보존 | | 0.21 |
| 계획유도 | 획지계획 | 공동개발(권장) | - 3필지 | 0.25 |
| | | | - 4필지 이상 | 0.32 |
| | 주차계획 | 공유주차장 | | 0.05 |
| | 건축물의 형태 및 외관 | 건축지침 | | 0.07 |

## ■ 용적률 완화구역 G

| 유형 구분 | 용도지역 | 입지특성 | 위치 | 기준용적률 | 허용용적률 |
|---|---|---|---|---|---|
| G | 준주거지역 | 이면부 | 남부순환로191길변 | 250%이하 | 350%이하 |
| | | | 남부순환로191길 이면부 일대 | 250%이하 | 300%이하 |
| | | | 도림천변(북측) | 200%이하 | 300%이하 |
| | | | 신림등길(별빛거리) 이면부 일대(북측) | 200%이하 | 250%이하 |

| 구분 | 완화항목 | | | 완화용적률(%) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 증점계획 | 대지내 공지 | 공개공지, 쌈지형·침상형공지 | 규모 준수시 | 기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}}×α | • 개방형 대비 침상형구조는1/2 |
| | | 건축한계선, 벽면한계선 | | 기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}}×α | • 제공면적 산정시 건축법에 의한 의무면적은 제외함 |
| | | 공공보행통로(보차혼용통로) | | 기준용적률×(조성면적/대지면적)×α | - |
| | 도시안전개선 | 범죄예방설계(CPTED) 도입 | 준수시 | 기준용적률×적용항목별 점수×α | - |
| 계획유도 | 획지계획 | 공동개발(지정) | 준수시 | 기준용적률×α | - |
| | | 공동개발(권장) | | | |
| | | 자율적 공동개발 | | | |
| | 친환경 | 자연지반 보존 | 준수시 | 기준용적률×(보존면적/대지면적)×α | • 법적 조경으로 산입된 면적 제외<br>• 지하구조물 미설치시, 자연토양 및 식생가능(자연토양) |
| | 주차계획 | 공유주차장 | 준수시 | 기준용적률×α×개방주차면수 | • 법정주차대수를 제외한 자주식 또는 옥외주차장 1면 이상 제공시에 한하여 인정<br>• 주차정보제공시스템 설치 및 신 |

## ■ 용적률 완화구역 F

| 유형 구분 | 용도지역 | 입지특성 | 위치 | 기준용적률 | 허용용적률 |
|---|---|---|---|---|---|
| F | 준주거지역 | 이면부 | 당곡역세권 이면부 일대(서측) | 250%이하 | 300%이하 |
| | 준주거·제3종일반주거지역 | | 신원시장 일대(내부) | 200%이하 | 250%이하 |
| | 제3종일반주거지역 | | 당곡역세권 이면부 일대(동측) | 200%이하 | 250%이하 |
| | 제2종일반주거지역(7층이하) | | 당곡역세권 이면부 일대(동측) | 180%이하 | 200%이하 |

| 구분 | 항목 | | | 완화조건 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 증점계획 | 도시안전개선 | 범죄예방설계(CPTED)기법 도입 | 준수시 | 기준용적률×적용항목별 점수×$\alpha$ | - |
| | 대지내 공지 | 공개공지, 쌈지형·침상형공지 | 규모 준수시 | 기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×$\alpha$ | • 개방형 대비 침상형구조는 1/2 |
| | | 건축한계선, 벽면한계선 | | 기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×$\alpha$ | • 제공면적 산정 시 건축법에 의한 의무면적 제외함 |
| | | 공공보행통로(보차혼용통로) | | 기준용적률×(조성면적/대지면적)×$\alpha$ | - |
| 계획유도 | 획지계획 | 공동개발(지정) | 준수시 | 기준용적률×$\alpha$ | - |
| | | 공동개발(권장) | | | |
| | | 자율적 공동개발 | | | |
| | 건축물 용도 | 권장용도 | 용도 준수시 | 기준용적률×(권장용도 면적/연면적)×$\alpha$ | - |
| | 친환경 | 자연지반보존 | 준수시 | 기준용적률×$\alpha$ | • 법적조경으로 산입된 면적 제외<br>• 지하구조물 미설치시, 자연토양 및 식생가능시(자연토양 및 투수성포장) |
| | 주차계획 | 공유주차장 | 준수시 | 기준용적률×$\alpha$×개방주차면수 | • 법정주차대수를 제외한 자주식 또는 옥외주차장 1면이상 제공시에 한하여 인정<br>• 주차정보제공시스템 설치 및 신청시에 한하여 인정 |

| 구분 | 항목 | | | $\alpha$ 250%/300% | 200%/250% | 180%/200% |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 증점계획 | 건축물 용도 | 권장용도 | | 0.06 | 0.08 | 0.04 |
| | 대지내 공지 | 공개공지, 쌈지형·침상형공지 | | 0.30 | 0.40 | 0.18 |
| | | 건축한계선, 벽면한계선 | | 0.60 | 0.80 | 0.36 |
| | | 공공보행통로(보차혼용통로) | | 0.30 | 0.40 | 0.18 |
| 계획유도 | 획지계획 | 공동개발(지정) | - 2필지 | 0.03 | 0.03 | 0.01 |
| | | | - 3필지 | 0.05 | 0.06 | 0.02 |
| | | | - 4필지 이상 | 0.07 | 0.08 | 0.03 |
| | | 공동개발(권장) | - 2필지 | 0.05 | 0.06 | 0.02 |
| | | | - 3필지 이상 | 0.07 | 0.08 | 0.03 |
| | | 자율적 공동개발 | | 0.03 | 0.03 | 0.01 |
| | 건축물 | 권장, 지정용도 | | 0.08 | 0.10 | 0.04 |

| | | | | | 청사에 한하여 인정 |
|---|---|---|---|---|---|

| 구분 | 항목 | | | $\alpha$ 250%/350% | 250%/300% | 200%/300% | 200%/250% |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 증점계획 | 대지내공지 | 공개공지, 쌈지형·침상형공지 | | 0.70 | 0.40 | 0.90 | 0.50 |
| | | 건축한계선, 벽면한계선 | | 1.40 | 0.80 | 1.80 | 0.90 |
| | | 공공보행통로(보차혼용통로) | | 0.70 | 0.40 | 0.90 | 0.50 |
| | 도시안전개선 | 범죄예방설계(CPTED)도입 | | 0.14 | 0.06 | 0.17 | 0.08 |
| 계획유도 | 획지계획 | 공동개발(지정) | - 2필지 | 0.08 | 0.02 | 0.10 | 0.03 |
| | | | - 3필지 | 0.10 | 0.04 | 0.12 | 0.05 |
| | | | - 4필지 이상 | 0.13 | 0.06 | 0.14 | 0.07 |
| | | 공동개발(권장) | - 2필지 | 0.10 | 0.04 | 0.12 | 0.05 |
| | | | - 3필지 이상 | 0.13 | 0.06 | 0.14 | 0.07 |
| | | 자율적 공동개발 | | 0.08 | 0.02 | 0.10 | 0.03 |
| | 친환경 | 자연지반보존 | | 0.26 | 0.13 | 0.32 | 0.16 |
| | 주차계획 | 공유주차장 | | 0.03 | 0.015 | 0.04 | 0.02 |

## ■ 용적률 완화구역 H

| 유형 구분 | 용도지역 | 입지특성 | 위치 | 기준용적률 | 허용용적률 |
|---|---|---|---|---|---|
| H | 준주거지역 | 이면부 | 신원시장 일대(도립천변) | 200%이하 | 250%이하 |

※ 신원시장일대에 공동개발계획을 이행시, 기준/허용용적률은 250%/350% 적용

| 구분 | 완화항목 | | | 완화용적률(%) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 증점계획 | 건축물 용도 | 지정용도 | 용도 준수시 | 기준용적률×$\alpha$ | - |
| | 시설유지 | 시장시설물 확충 및 보존 | 준수시 | 기준용적률×$\alpha$ | • 아케이드 등 시장시설물 유지하는 경우에 적용 |
| 계획유도 | 획지계획 | 공동개발(지정) | 준수시 | 기준용적률×$\alpha$ | - |
| | | 공동개발(권장) | | | |
| | | 자율적 공동개발 | | | |
| | 건축물의 형태 및 외관 | 건축지침 | 준수시 | 기준용적률×$\alpha$ | • 투시벽 및 투시형셔터 형목은 70% 이상 설치시 인정 |

| 구분 | 항목 | | | $\alpha$ 200%/250% |
|---|---|---|---|---|
| 증점계획 | 건축물 용도 | 권장용도 | | 0.10 |
| | 시설유지 | 시장시설물 확충 및 보존 | | 0.30 |
| 계획유도 | 획지계획 | 공동개발(지정) | - 2필지 | 0.06 |
| | | | - 3필지 이상 | 0.08 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 용도 | | | | |
| | 친환경 | 자연지반보존 | 0.09 | 0.12 | 0.05 |
| | 주차계획 | 공유주차장 | 0.03 | 0.04 | 0.02 |

※ 용도지역 조정가능지내에서 인센티브 적용유형이 동일하지 아니한 간선 철지와 공동개발하는 경우,
용적률 완화구역 D의 인센티브 체계를 적용
※ 용도지역 조정가능지 내 공동개발의 경우, 자율적 공동개발에 대한 계수를 적용함
※ 주차소외지역으로서 공유주차장 설치를 권장, 다만, 대지규모가 작은 편으로 이행이 부득이하게 어려운 경우에 대지내공지, 획지계획, 도시안전개선 이행을 통해 허용 도달이 가능하도록 인센티브계획 수립

**※ 신원시장입대에 공동개발계획을 이행하여 상향된 용적률체계 적용시, 아래의 인센티브 계획을 적용함**

| 구분 | 완화항목 | | | 완화용적률(%) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 증점계획 | 건축물 용도 | 권장용도 | 용도 준수시 | 기준용적률×(권장용도면적/연면적)×α | - |
| | 시설 유지 | 시장시설물 확충 및 보존 | 준수시 | 기준용적률×α | - |
| 계획유도 | 획지계획 | 공동개발(권장) | 준수시 | 기준용적률×α | - |
| | 주차계획 | 공유주차장 | 준수시 | 기준용적률×α×개방주차면수 | • 법정주차대수를 제외한 자주식 또는 옥외주차장 3면 이상 제공시에 한하여 인정<br>• 주차정보체공시스템 설치 및 신청시에 한하여 인정 |
| | 건축물의 형태 및 외관 | 건축지침 | 준수시 | 기준용적률×α | • 투시벽 및 투시형셔터 항목은 70% 이상 설치시 인정 |

※ 신원시장 일대에 공동개발계획 이행시, 2필지를 초과하여 개발하는 경우에 한하여 공동개발 인센티브 부여
※ 신원시장(완화구역H)과 이면부 필지(완화구역F)가 공동개발하는 경우, 용적률 완화구역F(신원시장에 공동개발계획 이행시)를 따르며 주차장설치완화구역 제외
※ 주차장 설치의무 면제필지(50%)와 비면제필지 공동개발시, 주차장 설치 의무완화구역에서 제외하며 해당필지에 주차장을 설치하여야 함

| 구분 | 항목 | | α 200%/350% |
|---|---|---|---|
| 증점계획 | 건축물 용도 | 권장용도 | 0.50 |
| | 대지내 공지 | 시장시설물 확충 및 보존 | 0.21 |
| 계획유도 | 획지계획 | 공동개발(권장) - 3필지 | 0.25 |
| | | 공동개발(권장) - 4필지 이상 | 0.32 |
| | 주차계획 | 공유주차장 | 0.05 |
| | 건축물의 형태 및 외관 | 건축지침 | 0.07 |

## ■ 용적률 완화구역 G

| 유형구분 | 용도지역 | 입지특성 | 위치 | 기준용적률 | 허용용적률 |
|---|---|---|---|---|---|
| G | 준주거지역 | 이면부 | 남부순환로~신림로이면부일대 (서측)/남부순환로변 이면부 | 300%이하 | 400%이하 |
| | | | 남부순환로191길변 | 250%이하 | 350%이하 |
| | | | 봉천로~신림로이면부일대(동측) | | |
| | | | 남부순환로~신림로이면부일대(서측) | | |
| | | | 봉천로~신림로 이면부일대(동측)/남부순환로191길 이면부 일대 | 250%이하 | 300%이하 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 공동개발(권장) | - 2필지 이상 | 0.08 |
| | 자율적공동개발 | - α | 0.06 |
| 건축물의 형태 및 외관 | 건축지침 | | 0.07 |

**※ 신원시장입대에 공동개발계획을 이행하여 상향된 용적률체계 적용시, 아래의 인센티브 계획을 적용함**

| 구분 | 완화항목 | | | 완화용적률(%) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 증점계획 | 건축물 용도 | 지정용도 | 용도 준수시 | 기준용적률×α | • 신원시장의 기능 강화를 위한 건축물 용도 유지 |
| | 시설유지 | 시장시설물 확충 및 보존 | 준수시 | 기준용적률×α | • 시장시설물 유지<br>• 시장의 활력제고를 위한 관리 |
| 계획유도 | 획지계획 | 공동개발(권장) | 준수시 | 기준용적률×α | - |
| | 건축물의 형태 및 외관 | 건축지침 | 준수시 | 기준용적률×α | • 투시벽 및 투시형셔터 항목은 70% 이상 설치시 인정 |
| | 대지내 공지 | 공개공지, 침상형·쌈지형 공지 | 규모 준수시 | 기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×α | - |
| | | 건축지정선, 건축한계선, 벽면한계선 | | 기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×α | • 제공면적 산정시, 건축법에 의한 의무면적은 제외함 |
| | | 공공보행통로(보차혼용로) | | 기준용적률×(조성면적/대지면적)×α | - |

※ 신원시장 일대에 공동개발계획 이행 시, 2필지를 초과하여 개발하는 경우에 한하여 공동개발 인센티브 부여
※ 신원시장(완화구역H)과 이면부 필지(완화구역F)가 공동개발하는 경우, 용적률 완화구역F(신원시장에 공동개발계획 이행시)를 따르며 주차장설치완화구역 제외
※ 주차장 설치의무 면제필지(50%)와 비면제필지 공동개발시, 주차장 설치 의무완화구역에서 제외하며 해당필지에 주차장을 설치해야함

| 구분 | 항목 | | | α 200%/350% |
|---|---|---|---|---|
| 증점계획 | 건축물 용도 | 지정용도 | | 0.15 |
| | 시설유지 | 시장시설물 확충 및 보존 | | 0.20 |
| 계획유도 | 획지계획 | 공동개발(권장) | - 3필지 | 0.25 |
| | | | - 4필지 이상 | 0.32 |
| | 건축물의 형태 및 외관 | 건축지침 | | 0.12 |
| | 대지 내 공지 | 공개공지, 쌈지형·침상형 공지 | | 1.80 |
| | | 건축지정선, 건축한계선, 벽면한계선 | | 2.20 |
| | | 공공보행통로(보차혼용통로) | | 1.80 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 도림천변(북측) | 200%이하 | 300%이하 |
| | | | 신림등길(별빛거리) 이면부 일대(북측) | 200%이하 | 250%이하 |

| 구분 | 완화항목 | | | 완화용적률(%) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 증점계획 | 대지내 공지 | 공개공지, 쌈지형·침상형공지 | 규모 준수시 | 기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×α | • 개방형 대비 침상형구조는1/2 |
| | | 건축한계선, 벽면한계선 | | 기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×α | • 제공면적 산정시 건축법에 의한 의무면적은 제외함 |
| | | 공공보행통로 (보차혼용통로) | | 기준용적률×(조성면적/대지면적)×α | - |
| | 도시안전개선 | 범죄예방설계 (CPTED) 도입 | 준수시 | 기준용적률×적용항목별 점수×α | - |
| 계획유도 | 획지계획 | 공동개발 (지정) | 준수시 | 기준용적률×α | - |
| | | 공동개발 (권장) | | | |
| | | 자율적 공동개발 | | | |
| | 친환경 | 자연지반 보존 | 준수시 | 기준용적률×α | • 법적 조경으로 산입된 면적 제외<br>• 지하구조물 미설치시, 자연토양 및 식생가능(자연토양 및 투수성포장) |
| | 주차계획 | 공유주차장 | 준수시 | 기준용적률×α×개방주차면수 | • 법정주차대수를 제외한 자주식 또는 옥외주차장 1면 이상 제공시에 한하여 인정<br>• 주차정보제공시스템 설치 및 신청시에 한하여 인정 |

| 구분 | 항목 | | | α | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 250%/350% | 250%/300% | 200%/300% | 200%/250% |
| 증점계획 | 대지내공지 | 공개공지, 쌈지형·침상형공지 | | 0.70 | 0.40 | 0.90 | 0.50 |
| | | 건축한계선, 벽면한계선 | | 1.40 | 0.80 | 1.80 | 0.90 |
| | | 공공보행통로 (보차혼용통로) | | 0.70 | 0.40 | 0.90 | 0.50 |
| | 도시안전개선 | 범죄예방설계(CPTED)도입 | | 0.14 | 0.06 | 0.17 | 0.08 |
| 계획유도 | 획지계획 | 공동개발 (지정) | - 2필지 | 0.08 | 0.02 | 0.10 | 0.03 |
| | | | - 3필지 | 0.10 | 0.04 | 0.12 | 0.05 |
| | | | - 4필지 이상 | 0.13 | 0.06 | 0.14 | 0.07 |
| | | 공동개발 (권장) | - 2필지 | 0.10 | 0.04 | 0.12 | 0.05 |
| | | | - 3필지 이상 | 0.13 | 0.06 | 0.14 | 0.07 |
| | | 자율적 공동개발 | | 0.08 | 0.02 | 0.10 | 0.03 |
| | 친환경 | 자연지반보존 | | 0.26 | 0.13 | 0.32 | 0.16 |
| | 주차계획 | 공유주차장 | | 0.03 | 0.015 | 0.04 | 0.02 |

■ 용적률 완화구역 H

| 유형 구분 | 용도 지역 | 입지특성 | 위치 | 기준용적률 | 허용용적률 |
|---|---|---|---|---|---|
| H | 준주거 지역 | 이면부 | 신원시장 일대(도림천변) | 200%이하 | 250%이하 |

※ 신원시장일대에 공동개발계획을 이행시, 기준/허용용적률은 250%/350% 적용

| 구분 | 완화항목 | | | 완화용적률(%) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 증점 계획 | 건축물 용도 | 지정용도 | 용도 준수시 | 기준용적률×α | - |
| | 시설유지 | 시장시설물 확충 및 보존 | 준수시 | 기준용적률×α | • 아케이드 등 시장시설물 유지하는 경우에 적용 |
| 계획 유도 | 획지계획 | 공동개발(지정) | 준수시 | 기준용적률×α | - |
| | | 공동개발(권장) | | | |
| | | 자율적 공동개발 | | | |
| | 건축물의 형태 및 외관 | 건축지침 | 준수시 | 기준용적률×α | • 투시벽 및 투시형셔터 항목은 70% 이상 설치시 인정 |

| 구분 | 항목 | | | α 200%/350% |
|---|---|---|---|---|
| 증점 계획 | 건축물 용도 | 권장용도 | | 0.10 |
| | 시설유지 | 시장시설물 확충 및 보존 | | 0.30 |
| 계획 유도 | 획지계획 | 공동개발(지정) | - 2필지 | 0.06 |
| | | | - 3필지 이상 | 0.08 |
| | | 공동개발(권장) | - 2필지 이상 | 0.08 |
| | | 자율적공동개발 | - α | 0.06 |
| | 건축물의 형태 및 외관 | 건축지침 | | 0.07 |

※ 신원시장일대에 공동개발계획을 이행하여 상향된 용적률체계 적용시, 아래의 인센티브 계획을 적용함

| 구분 | 완화항목 | | | 완화용적률(%) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 증점 계획 | 건축물 용도 | 지정용도 | 용도 준수시 | 기준용적률×α | • 신원시장의 기능 강화를 위한 건축물 용도 유지 |
| | 시설유지 | 시장시설물 확충 및 보존 | 준수시 | 기준용적률×α | • 시장시설물 유지<br>• 시장의 활력제고를 위한 관리 |
| 계획 유도 | 획지계획 | 공동개발(권장) | 준수시 | 기준용적률×α | - |
| | 건축물의 형태 및 외관 | 건축지침 | 준수시 | 기준용적률×α | • 투시벽 및 투시형셔터 항목은 70% 이상 설치시 인정 |
| | 대지내 | 공개공지 | 규모 | 기준용적률×((조성 | - |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 공지 | 침상형·쌈지형 공지 | 준수시 | 면적-의무면적)/대지면적}×α | |
| | | 건축지정선, 건축한계선, 벽면한계선 | | 기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×α | • 제공면적 산정 시, 건축법에 의한 의무면적은 제외함 |
| | | 공공보행통로(보차혼용로) | | 기준용적률×(조성면적/대지면적)×α | - |

※ 신원시장 일대에 공동개발계획 이행 시, 2필지를 초과하여 개발하는 경우에 한하여 공동개발 인센티브 부여
※ 신원시장(완화구역Ⅱ)과 이면부 필지(완화구역Ⅰ)가 공동개발하는 경우, 용적률 완화구역Ⅰ(신원시장에 공동개발계획 이행시)를 따르며 주차장설치완화구역 제외
※ 주차장 설치의무 면제필지(50%)와 비면제필지 공동개발시, 주차장 설치 의무완화구역에서 제외하며 해당필지에 주차장을 설치해야함

| 구분 | 항목 | | | α 200%/350% |
|---|---|---|---|---|
| 증점계획 | 건축물 용도 | 지정용도 | | 0.15 |
| | 시설유지 | 시장시설물 확충 및 보존 | | 0.20 |
| 계획유도 | 획지계획 | 공동개발(권장) | - 3필지 | 0.25 |
| | | | - 4필지 이상 | 0.32 |
| | 건축물의 형태 및 외관 | 건축지침 | | 0.12 |
| | 대지 내 공지 | 공개공지, 쌈지형·침상형 공지 | | 1.80 |
| | | 건축지정선, 건축한계선, 벽면한계선 | | 2.20 |
| | | 공공보행통로(보차혼용통로) | | 1.80 |

■ 용적률 완화구역 Ⅰ

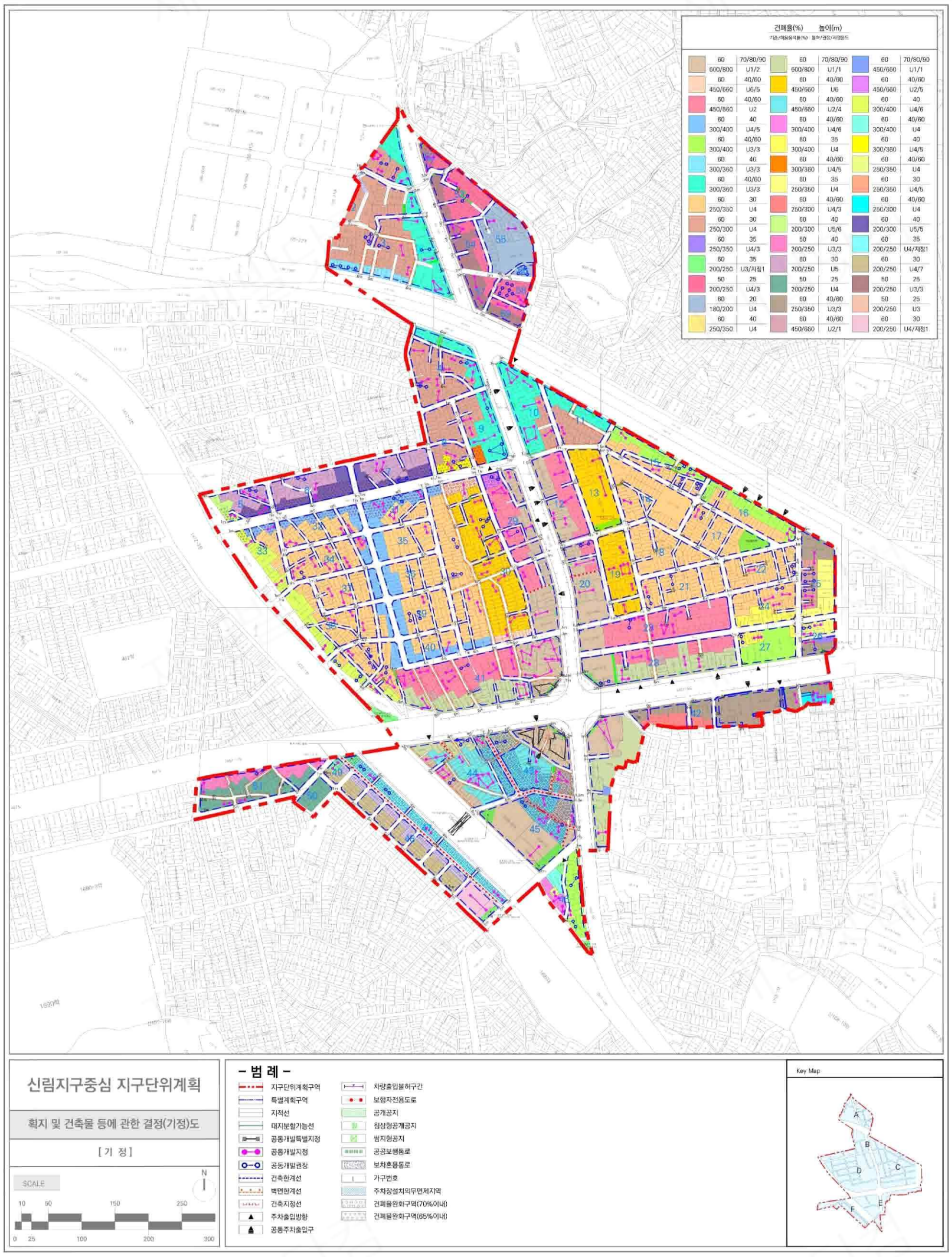
| 유형구분 | 용도지역 | 입지특성 | 위치 | 기준용적률 | 허용용적률 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ⅰ | 일반상업지역 | 간선부 | 신림역세권 간선부 일대(순대타운) | 600%이하 | 800%이하 |
| | | 이면부 | 신림역세권 이면부 일대(순대타운 내부) | 450%이하 | 660%이하 |

| 구분 | 완화항목 | | | 완화용적률(%) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 증점계획 | 대지내 공지 | 공개공지, 쌈지형·침상형공지 | 규모준수시 | 기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×α | • 개방형 대비 침상형구조는1/2 |
| | | 건축한계선, 벽면한계선 | | 기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×α | • 제공면적 산정 시 건축법에 의한 의무면적은 제외함 |
| | | 공공보행통로(보차혼용통로) | | 기준용적률×(조성면적/대지면적)×α | - |
| | 건축물의 형태 및 외관 | 건축지침 | 준수시 | 기준용적률×α | • 투시벽 및 투시형셔터 항목은 70% 이상 설치 시 인정 |
| 계획유도 | 획지계획 | 공동개발(시정) | 준수시 | 기준용적률×α | - |
| | | 공동개발(권장) | | | |
| | | 자율적 공동개발 | | | |
| | 건축물 용도 | 권장용도 | 용도준수시 | 기준용적률×(권장용도면적/연면적)×α | - |

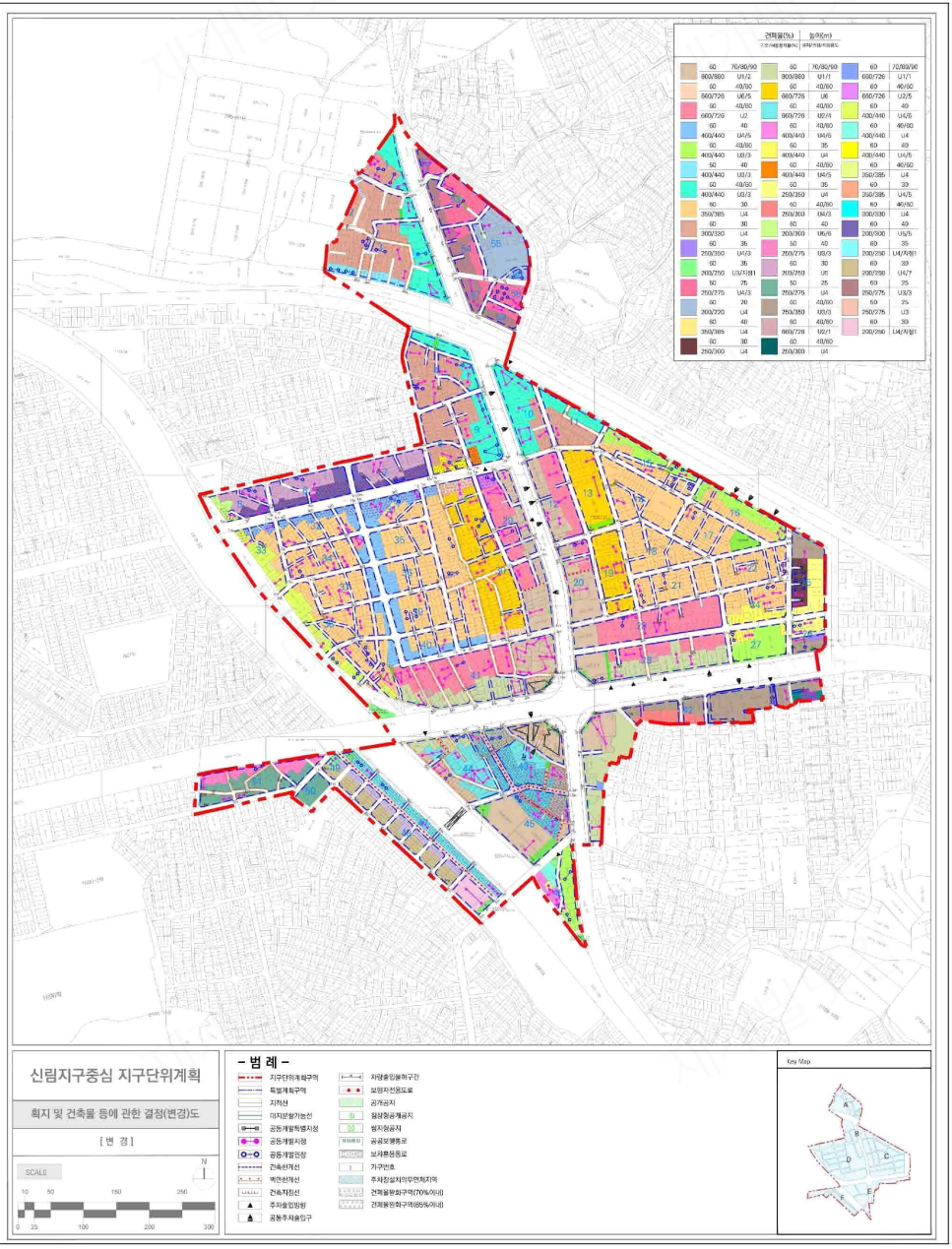
| 구분 | 항목 | | | α | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 600%/800% | 450%/660% |
| 중점계획 | 대지내 공지 | 공개공지, 쌈지형·침상형공지 | | 0.80 | 1.20 |
| | | 건축한계선, 벽면한계선 | | 1.30 | 1.80 |
| | | 공공보행통로 (보차혼용통로) | | 0.80 | 1.20 |
| | 건축물의 형태 및 외관 | 건축지침 | | 0.09 | 0.13 |
| 계획유도 | 획지계획 | 공동개발 (지정) | - 2필지 | 0.06 | 0.10 |
| | | | - 3필지 | 0.10 | 0.15 |
| | | | - 4필지 이상 | 0.14 | 0.20 |
| | | 공동개발 (권장) | - 2필지 | 0.10 | 0.15 |
| | | | - 3필지 이상 | 0.14 | 0.20 |
| | | 자율적 공동개발 | | 0.06 | 0.10 |
| | 건축물 용도 | 권장용도 | | 0.32 | 0.45 |

## 획지 및 건축물 등에 관한 결정도

기정



변경



○ 미림지구중심 및 주변지역 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3 확지 및 건축물 등에 관한 결정사항<br>2. 건축물 등에 관한 결정(변경)조서<br>나. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경) 조서</td><td>

(2) 용적률 결정 조서

<table>
<tr><th colspan="3" rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">계 획</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td rowspan="6">기정</td><td rowspan="2">준주거지역</td><td>특별계획구역E</td><td>400%이하</td><td>–</td><td>500%이하</td><td rowspan="6">–</td></tr>
<tr><td>특별계획구역 외</td><td>300%이하</td><td>360%이하</td><td rowspan="5">조례용적률 2배이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">제3종일반주거지역</td><td>230%이하</td><td>250%이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">제2종일반주거지역, 제2종(7층이하)</td><td>180%이하</td><td>200%이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">제1종일반주거지역</td><td>130%이하</td><td>150%이하</td></tr>
</table>

</td><td>

(2) 용적률 결정 조서

<table>
<tr><th colspan="3" rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">계 획</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td rowspan="6">기정</td><td rowspan="2">준주거지역</td><td>특별계획구역E</td><td>400%이하</td><td>–</td><td>500%이하</td><td rowspan="6">–</td></tr>
<tr><td>특별계획구역 외</td><td>400%이하</td><td>440%이하</td><td rowspan="5">조례용적률 2배이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">제3종일반주거지역</td><td>250%이하</td><td>275%이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">제2종일반주거지역, 제2종(7층이하)</td><td>200%이하</td><td>220%이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">제1종일반주거지역</td><td>150%이하</td><td>165%이하</td></tr>
</table>

</td></tr>
<tr><td>3 확지 및 건축물 등에 관한 결정사항<br>2. 건축물 등에 관한 결정(변경)조서<br>마. 인센티브 관한 결정(변경) 조서</td><td>

(1) 허용용적률 인센티브 완화항목 및 내용에 관한 결정 조서

• 준주거지역(권장용도 A구역)

<table>
<tr><th colspan="3">완화항목</th><th>완화내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">중점</td><td rowspan="2">권장용도</td><td>일반 권장용도</td><td>기준용적률 × (권장용도면적/연면적) × 0.130</td><td rowspan="2">•권장용도는 건축연면적의 20% 이상 수용 시<br>•활성화권장용도 수용 시 일반 권장용도 인센티브량의 1.5배 부여</td></tr>
<tr><td>활성화 권장용도</td><td>기준용적률 × (권장용도면적/연면적) × 0.130 × 1.5</td></tr>
<tr><td colspan="2">녹색주차장</td><td>기준용적률 × (설치면적/대지면적) × 0.260</td><td>•대지면적의 20%이상시 적용</td></tr>
<tr><td rowspan="7">계획유도</td><td colspan="2">옥상녹화</td><td>기준용적률 × (녹화면적/대지면적) × 0.130</td><td>•옥상면적(옥상면적 중 옥탑면적, 설비면적 등을 제외한 면적)의 50%이상 조성 시 대지면적의 30%까지만 허용<br>•법정 조경면적은 제외함</td></tr>
<tr><td rowspan="2">쌈지형 공지</td><td>개방형</td><td>기준용적률 × {(조성면적-의무면적)/대지면적} × 0.52</td><td rowspan="2">•조성면적 : 25㎡ 이상<br>•필로티구조의 경우 높이 6m이상<br>•대지내 조경으로 조성 시<br>•조경 면적 산입 적용</td></tr>
<tr><td>필로티 또는 첨상형</td><td>기준용적률 × {(조성면적-의무면적)/대지면적} × 0.26</td></tr>
<tr><td colspan="2">건축한계선</td><td>기준용적률 × {(조성면적-의무면적)/대지면적} × 0.130</td><td>•건축한계선 준수 시</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">자율적 공동개발</td><td>A. 기준용적률 × 0.052</td><td>•2필지(A1, A3, A4, A5, A6, A7)</td></tr>
<tr><td>B. 기준용적률 × 0.052 × 1.3</td><td>•3필지 이상(A1, A3, A4, A5, A6, A7)</td></tr>
<tr><td>C. 기준용적률 × 0.052 × 1.5</td><td>•간선도로변 필지가 이면부 필지에 주차출입구를 설치하는 공동개발시(2필지 자율적공동개발 인센티브량의1.5배 부여)</td></tr>
<tr><td colspan="2">주차출입구 (이면도로)</td><td>기준용적률 × 0.026</td><td>•자율적공동개발 C의 완화내용 해당시에 한함</td></tr>
</table>

• 간선도로 연접부(권장용도 B구역)

<table>
<tr><th colspan="3">완화항목</th><th>완화내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">중점</td><td rowspan="2">권장용도</td><td>일반 권장용도</td><td>기준용적률 × (권장용도면적/연면적) × 0.057</td><td rowspan="2">•권장용도는 건축연면적의 20% 이상 수용 시<br>•활성화권장용도 수용 시 일반 권장용도 인센티브량의 1.5배 부여</td></tr>
<tr><td>활성화 권장용도</td><td>기준용적률 × (권장용도면적/연면적)</td></tr>
</table>

</td><td>

(1) 허용용적률 인센티브

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">인센티브 항목<br>구분 / 유형</th><th rowspan="2">산정기준</th><th rowspan="2">계획기준</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr></tr>
<tr><td rowspan="3">스마트 도시</td><td>UAM시설</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>첨단기술 테스트베드</td></tr>
<tr><td>스마트산업육성</td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소 중립</td><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">디자인 혁신</td><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치<br>• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td>특색있는 건축설계 공공시설 연계 경관사업</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>유니버설 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">녹지 생태 도시</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">지역 맞춤</td><td>역사문화 특성 보전</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>지역특화용도 도입</td></tr>
<tr><td>전선지중화 설치</td></tr>
</table>

</td></tr>
</table>

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | × 0.057 × 1.5 | |
| | 녹색주차장 | | 기준용적률 × (설치면적/대지면적) × 0.114 | •대지면적의 20%이상시 적용 |
| 계획유도 | 옥상녹화 | | 기준용적률 × (녹화면적/대지면적) × 0.057 | •옥상면적(옥상면적 중 옥탑면적, 설비면적 등을 제외한 면적)의 50%이상 조성 시<br>•대지면적의 30%까지만 허용<br>•법정 조경면적은 제외함 |
| | 쌈지형 공지 | 개방형 | 기준용적률 × {(조성면적-의무면적)/대지면적} × 0.23 | •조성면적 : 25㎡ 이상<br>•필로티구조의 경우 높이 6m이상<br>•대지내조경으로 조성 시<br>•조경면적 산입 적용 |
| | | 필로티 또는 참쌈형 | 기준용적률 × {(조성면적-의무면적)/대지면적} × 0.11 | |
| | 건축한계선 | | 기준용적률 × {(조성면적-의무면적)/대지면적} × 0.11 | •건축한계선 준수 시 |
| | 자율적 공동개발 | | A. 기준용적률 × 0.023 | •2필지 (B1, B2, B4, B5, B6) |
| | | | B. 기준용적률 × 0.023 × 1.3 | •3필지 이상 (B1, B2, B4, B5, B6) |
| | | | C. 기준용적률 × 0.023 × 1.5 | •간선도로변 필지가 이면부 필지에 주차출입구를 설치하는공동개발시(2필지 자율적공동 개발 인센티브량의 1.5배 부여) |
| | 주차출입구 (이면도로) | | 기준용적률 × 0.011 | •자율적공동개발 C의 완화내용 해당시에 한함 |

• 근생밀집지 중 제3종일반주거지역(권장용도 C1구역)

| 완화항목 | | | 완화내용 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 중점 | 권장용도 | 일반 권장용도 | 기준용적률 × (권장용도면적/연면적) × 0.057 | •권장용도는 건축연면적의 20% 이상 수용 시<br>•활성화권장용도 수용 시 일반 권장용도 인센티브량의 1.5배 부여 |
| | | 활성화 권장용도 | 기준용적률 × (권장용도면적 / 연면적) × 0.057 × 1.5 | |
| | 자연지반보존 | | 기준용적률 × (보존면적/대지면적) × 0.115 | •대지면적의 10%이상시 적용 |
| 계획유도 | 옥상녹화 | | 기준용적률 × (녹화면적/대지면적) × 0.115 | •옥상면적(옥상면적 중 옥탑면적, 설비면적 등을 제외한 면적)의 50%이상 조성 시<br>•대지면적의 30%까지만 허용 |
| | 녹색주차장 | | 기준용적률 × (설치면적/대지면적) × 0.170 | •대지면적의 20%이상시 적용 |
| | 건축한계선 | | 기준용적률 × {(조성면적-의무면적)/대지면적} × 0.23 | •건축한계선 준수 시 |

• 근생밀집지 중 제2종일반주거지역(권장용도 C1구역)

| 완화항목 | | | 완화내용 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 중점 | 권장용도 | 일반 권장용도 | 기준용적률 × (권장용도면적/연면적) × 0.073 | •권장용도는 건축연면적의 20% 이상 수용 시<br>•활성화권장용도 수용 시 일반 권장용도 인센티브량의 1.5배 부여 |
| | | 활성화 권장용도 | 기준용적률 × (권장용도면적/연면적) × 0.073 × 1.5 | |
| | 자연지반보존 | | 기준용적률 × (보존면적/대지면적) × 0.146 | •대지면적의 10%이상시 적용 |
| 계 | 옥상녹화 | | 기준용적률 × | •옥상면적(옥상면적 중 옥 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 획유도 | | (녹화면적/대지면적) × 0.146 | 탑면적, 설비면적 등을 제외한 면적)의 50%이상 조성 시<br>•대지면적의 30%까지만 허용 |
| | 녹색주차장 | 기준용적률 × (설치면적/대지면적) × 0.146 | •대지면적의 20%이상시 적용 |
| | 건축한계선 | 기준용적률 × {(조성면적-의무면적)/대지면적} × 0.29 | •건축한계선 준수 시 |
| | 빗물이용시설 | 기준용적률 × 0.015 | •대지면적의 0.02 이상 설치 |

• 주거밀집지 중 제2종일반주거지역(권장용도 C2구역)

| 완화항목 | | | 완화내용 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 중점 | 권장용도 | 일반 권장용도 | 기준용적률 × (권장용도면적/연면적) × 0.073 | •권장용도는 건축연면적의 20% 이상 수용 시<br>•활성화권장용도 수용 시 일반 권장용도 인센티브량의 1.5배 부여 |
| | | 활성화 권장용도 | 기준용적률 × (권장용도면적/연면적) × 0.073 × 1.5 | |
| | 자연지반보존 | | 기준용적률 × (보존면적/대지면적) × 0.289 | •대지면적의 10%이상시 적용 |
| 계획유도 | 녹색주차장 | | 기준용적률 × (설치면적/대지면적) × 0.217 | •대지면적의 20%이상시 적용 |
| | 옥상녹화 | | 기준용적률 × (녹화면적/대지면적) × 0.097 | •옥상면적(옥상면적 중 옥탑면적, 설비면적 등을 제외한 면적)의 50%이상 조성 시<br>•대지면적의 30%까지만 허용<br>•법정 조경면적은 제외함 |
| | 공동개발 | 2필지 | 기준용적률 × 0.015 | •공동개발 이행 시 |
| | | 3필지이상 | 기준용적률 × 0.015 × 1.3 | |
| | 건축한계선 | | 기준용적률 × {(조성면적-의무면적)/대지면적} × 0.15 | •건축한계선 준수 시 |

• 주거밀집지 중 제1종일반주거지역(권장용도 C2구역)

| 완화항목 | | | 완화내용 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 중점 | 권장용도 | 일반 권장용도 | 기준용적률 × (권장용도면적/연면적) × 0.1 | •권장용도는 건축연면적의 20% 이상 수용 시<br>•활성화권장용도 수용 시 일반 권장용도 인센티브량의 1.5배 부여 |
| | | 활성화 권장용도 | 기준용적률 × (권장용도면적/연면적) × 0.1 × 1.5 | |
| | 자연지반보존 | | 기준용적률 × (보존면적/대지면적) × 0.4 | •대지면적의 10% 이상 보존 시 |
| 계획유도 | 녹색주차장 | | 기준용적률 × (설치면적/대지면적) × 0.3 | •대지면적의 20%이상시 적용 |
| | 옥상녹화 | | 기준용적률 × (녹화면적/대지면적) × 0.2 | •옥상면적(옥상면적 중 옥탑면적, 설비면적 등을 제외한 면적)의 50%이상 조성 시<br>•대지면적의 30%까지만 허용<br>•법정 조경면적은 제외함 |
| | 건축한계선 | | 기준용적률 × {(조성면적-의무면적)/대지면적} × 0.2 | •건축한계선 준수 시 |

• 시범가로 중 준주거지역(권장용도 C3구역)

| 완화항목 | | | 완화내용 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 중점 | 권장용도 | 일반 권장용도 | 기준용적률 × (권장용도면적/연면적) × 0.130 | •권장용도는 건축연면적의 20% 이상 수용 시<br>•활성화권장용도 수용 시 일반 권장용도 인센티브량의 1.5배 부여 |
| | | 활성화 권장용도 | 기준용적률 × (권장용도면적/연면적) × 0.130 × 1.5 | |
| | 자연지반보존 | | 기준용적률 × (보존면적/대지면적) × 0.260 | •대지면적의 10% 이상 보존 시 |
| 계획유도 | 녹색주차장 | | 기준용적률 × (설치면적/대지면적) × 0.390 | •대지면적의 20%이상시 적용 |
| | 옥상녹화 | | 기준용적률 × (녹화면적/대지면적) × 0.260 | •옥상면적(옥상면적 중 옥탑면적, 설비면적 등을 제외한 면적)의 50%이상 조성 시<br>•대지면적의 30%까지만 허용<br>•법정 조경면적은 제외함 |
| | 건축한계선/건축지정선 | | 기준용적률 × {(조성면적-의무면적)/대지면적} × 0.26 | •건축한계선 또는 건축지정선 준수 시 |

• 시범가로 중 제3종일반주거지역(권장용도 C3구역)

| 완화항목 | | | 완화내용 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 중점 | 권장용도 | 일반 권장용도 | 기준용적률 × (권장용도면적/연면적) × 0.057 | •권장용도는 건축연면적의 20% 이상 수용 시<br>•활성화권장용도 수용 시 일반 권장용도 인센티브량의 1.5배 부여 |
| | | 활성화 권장용도 | 기준용적률 × (권장용도면적/연면적) × 0.057 × 1.5 | |
| | 자연지반보존 | | 기준용적률 × (보존면적/대지면적) × 0.120 | •대지면적의 10% 이상 보존 시 |
| 계획유도 | 녹색주차장 | | 기준용적률 × (설치면적/대지면적) × 0.170 | •대지면적의 20%이상시 적용 |
| | 옥상녹화 | | 기준용적률 × (녹화면적/대지면적) × 0.075 | •옥상면적(옥상면적 중 옥탑면적, 설비면적 등을 제외한 면적)의 50%이상 조성 시<br>•대지면적의 30%까지만 허용<br>•법정 조경면적은 제외함 |
| | 건축한계선/건축지정선 | | 기준용적률 × {(조성면적-의무면적)/대지면적} × 0.11 | •건축한계선 또는 건축지정선 준수 시 |
| | 맞벽건축 | | 기준용적률 × 0.011 | •맞벽건축 이행 시 |

• 시범가로 중 제2종일반주거지역(권장용도 C3구역)

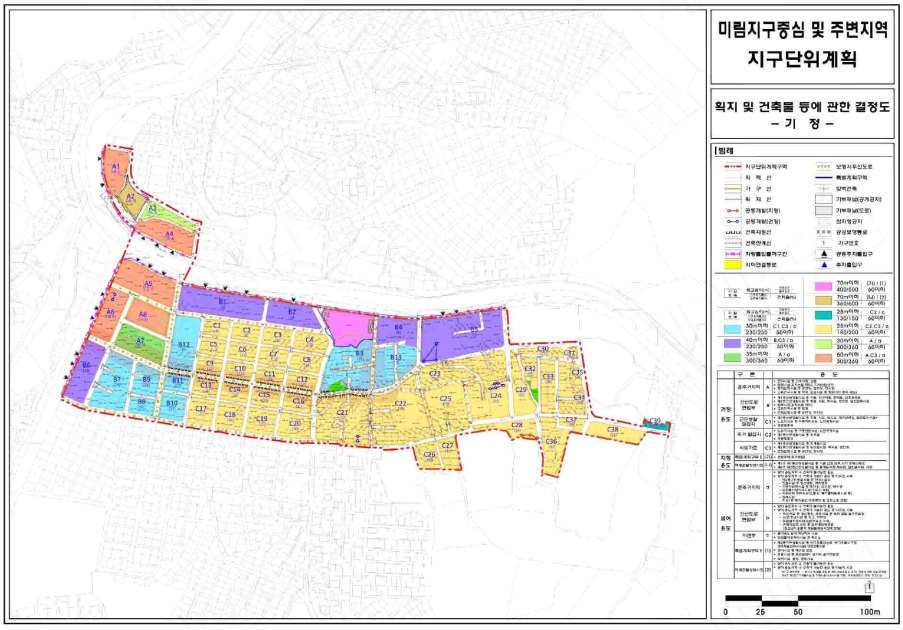
| 완화항목 | | | 완화내용 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 중점 | 권장용도 | 일반 권장용도 | 기준용적률 × (권장용도면적/연면적) × 0.073 | •권장용도는 건축연면적의 20% 이상 수용 시<br>•활성화권장용도 수용 시 일반 권장용도 인센티브량의 1.5배 부여 |
| | | 활성화 권장용도 | 기준용적률 × (권장용도면적/연면적) × 0.073 × 1.5 | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 계획유도 | 자연지반보존 | 기준용적률 × (보존면적/대지면적) × 0.145 | •대지면적의 10% 이상 보존 시 | |
| | 녹색주차장 | 기준용적률 × (설치면적/대지면적) × 0.219 | •대지면적의 20%이상시 적용 | |
| | 옥상녹화 | 기준용적률 × (녹화면적/대지면적) × 0.097 | •옥상면적(옥상면적 중 옥탑면적, 설비면적 등을 제외한 면적)의 50%이상 조성 시<br>•대지면적의 30%까지만 허용<br>•법정 조경면적은 제외함 | |
| | 건축한계선/건축지정선 | 기준용적률 × {(조성면적-의무면적)/대지면적} × 0.15 | •건축한계선 또는 건축지정선 준수 시 | |
| | 맞벽건축 | 기준용적률 × 0.015 | •맞벽건축 이행 시 | |

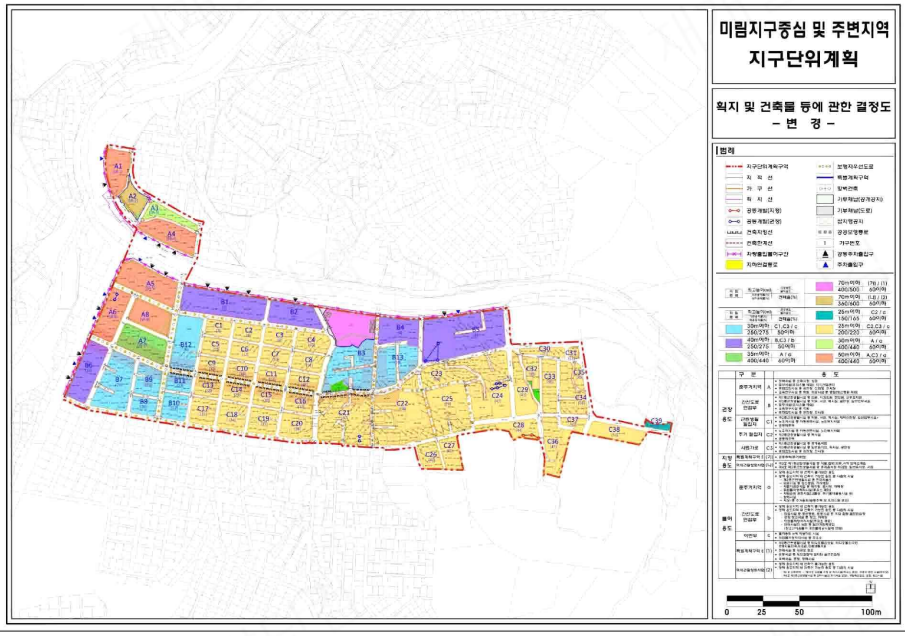
주1) 옥상녹화의 경우 대지면적기준 30%까지만 허용
주2) 중점인센티브량이 30%에 미달할 경우 계획유도 인센티브로 대체 붙가함
주3) 중점 인센티브를 해당 인센티브량의 100분의 30을 초과하여 계획한 경우에는 계획유도형 인센티브 미달량에 대하여 중점 인센티브로 대체하여 적용 가능
주4) 건축선, 조경면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계상할 수 없음
주5) 자연지반보존의 경우 대지면적의 10%이상 보존할 경우 적용
주6) 녹색주차장은 대지면적의 20%이상시 적용
주7) 공동체주택의 경우 인센티브가 부여되는 주택의 종류는 '서울시 공동체 주택 활성화 지원 등에 관한 조례' 제3조에서 구분하고 있는 주택에 한함
주8) 권장용도는 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적(지하층은 포함, 부설주차장/기계실/계단 등의 공용면적은 제외)의 20%이상인 경우 권장용도가 수용된 것으로 봄

## 획지 및 건축물 등에 관한 결정도

### 기정




### 변경



○ 사당·이수 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3 확지 및 건축물 등에 관한 부분<br>2. 건축물에 관한 결정(변경)조서<br>라. 건축물 개발밀도에 관한 계획</td><td>

**라. 건축물 개발밀도에 관한 계획**

**▌용적률 결정조서**

| 구분 | 용도지역 | | 용적률 기준용적률 | 용적률 허용용적률 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 기정 | 전면부 | 일반상업 | 600%이하 | 800%이하 | 등작구 등작대로(노선형 일반상업) |
| | | | 800%이하 | 880%이하 | 등작대로 남부순환로(서초구) |
| | | | 300%이하 | 630%이하 | 등작대로 남부순환로(등작구, 관악구) |
| | | | 300%이하 | 500%이하 | 서울시립남서울생활미술관(관악구) |
| | | 제3종일반주거지역 | 250%이하 | 275%이하 | 서초구 등작대로 |
| | 이면부 | 일반상업 | 500%이하 | 550%이하 | 이수역, 사당역(서초구) |
| | | | 1000% | - | 사당동 1044-1일대 역세권 청년주택 |
| | | | 300%이하 | 500%이하 | 이수역, 사당역(관악구, 등작구) |
| | | 근린상업 | 540% | 589% | 사당동 1008-1일대 역세권 청년주택 |
| | | 준주거 | 300%이하 | 360%이하 | 관악구 |
| | | | 250%이하 | 360%이하 | 등작이수 지역 |
| | | 제3종일반주거지역 | 250%이하 | 250%이하 | 등작구 사당역 등작구 등작대로 |
| | | 제2종일반주거지역 | 200%이하 | 200%이하 | 관악구 |

주1) 동작대로변 용적률 산정 시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법 제84조 둘 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용 기준」에 따라 기준, 허용용적률은 가중평균을 적용한다.
주2) 공동개발이 해제되거나 변경되어 생기는 이면부 필지는 이면부의 용적률 지침을 따른다.
주3 특별계획구역의 경우 특별계획구역 계획지침에 따름

**▌용적률 인센티브 적용유형**

| 구 분 | 유형A | 유형B | 유형C | 유형D | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 용도지역 | 상업지역 | 상업지역 | 준주거지역 | 일반상업 | 제3종일반주거지역 | |
| 입지특성 | 전면부(서초구 제외) | 이면부(서초구 제외) | 이면부 | 전면부, 이면부(서초구) | 전면부(서초구) | |

○ 유형A ~ 유형C 인센티브 항목 및 기준 : 변경없음

○ 유형D 인센티브 항목 및 기준

■ 허용용적률 인센티브

| 인센티브 항목 구분 | 유형 | 산정기준 | 계획기준 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 스마트도시 | UAM시설<br>첨단기술 테스트베드<br>스마트산업육성 | 기준용적률 ×0.03 이하 | • 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정 | |
| | 로봇친화형 건축물 | 기준용적률 ×0.03~0.05 | • 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03 | |
| 탄소 | 지열 등 | 기준용적률 | • 서울특별시 녹색설계기준에 따른 | |

</td><td>

**라. 건축물 개발밀도에 관한 계획**

**▌용적률 결정조서**

| 구분 | 용도지역 | | 용적률 기준용적률 | 용적률 허용용적률 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 변경 | 전면부 | 일반상업 | 600%이하 | 800%이하 | 등작구 등작대로(노선형 일반상업) |
| | | | 800%이하 | 880%이하 | 등작대로 남부순환로(서초구) |
| | | | 800%이하 | 880%이하 | 등작대로 남부순환로(관악구) |
| | | | 300%이하 | 630%이하 | 등작대로 남부순환로(등작구) |
| | | | 500%이하 | 550%이하 | 서울시립남서울생활미술관(관악구) |
| | | 제3종일반주거지역 | 250%이하 | 275%이하 | 서초구 등작대로 |
| | 이면부 | 일반상업 | 500%이하 | 550%이하 | 이수역, 사당역(서초구) |
| | | | 1000% | - | 사당동 1044-1일대 역세권 청년주택 |
| | | | 500%이하 | 550%이하 | 이수역, 사당역(관악구) |
| | | | 300%이하 | 500%이하 | 이수역, 사당역(등작구) |
| | | 근린상업 | 540% | 589% | 사당동 1008-1일대 역세권 청년주택 |
| | | 준주거 | 400%이하 | 440%이하 | 관악구 |
| | | | 250%이하 | 360%이하 | 등작이수 지역 |
| | | 제3종일반주거지역 | 250%이하 | 250%이하 | 등작구 사당역 등작구 등작대로 |
| | | 제2종일반주거지역 | 200%이하 | 220%이하 | 관악구 |

주1) 동작대로변 용적률 산정 시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법 제84조 둘 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용 기준」에 따라 기준, 허용용적률은 가중평균을 적용한다.
주2) 공동개발이 해제되거나 변경되어 생기는 이면부 필지는 이면부의 용적률 지침을 따른다.
주3 특별계획구역의 경우 특별계획구역 계획지침에 따름

**▌용적률 인센티브 적용유형**

| 구분 | 유형A | 유형B | 유형C | 유형D | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 용도지역 | 상업지역 | 상업지역 | 준주거지역 | 일반상업 | 준주거지역 | 제3종일반주거지역 | 제2종일반주거지역 |
| 입지특성 | 전면부(서초구,관악구제외) | 이면부(서초구, 관악구 제외) | 이면부(관악구 제외) | 전면부, 이면부(서초구, 관악구) | 이면부(관악구) | 전면부(서초구) | 관악구 |

○ 유형A ~ 유형C 인센티브 항목 및 기준 : 변경없음

○ 유형D 인센티브 항목 및 기준

■ 허용용적률 인센티브

| 인센티브 항목 구분 | 유형 | 산정기준 | 계획기준 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 스마트도시 | UAM시설<br>첨단기술 테스트베드<br>스마트산업육성 | 기준용적률 ×0.03 이하 | • 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정 | |
| | 로봇친화형 건축물 | 기준용적률 ×0.03~0.05 | • 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03 | |
| 탄소 | 지열 등 | 기준용적률 | • 서울특별시 녹색설계기준에 따른 | |

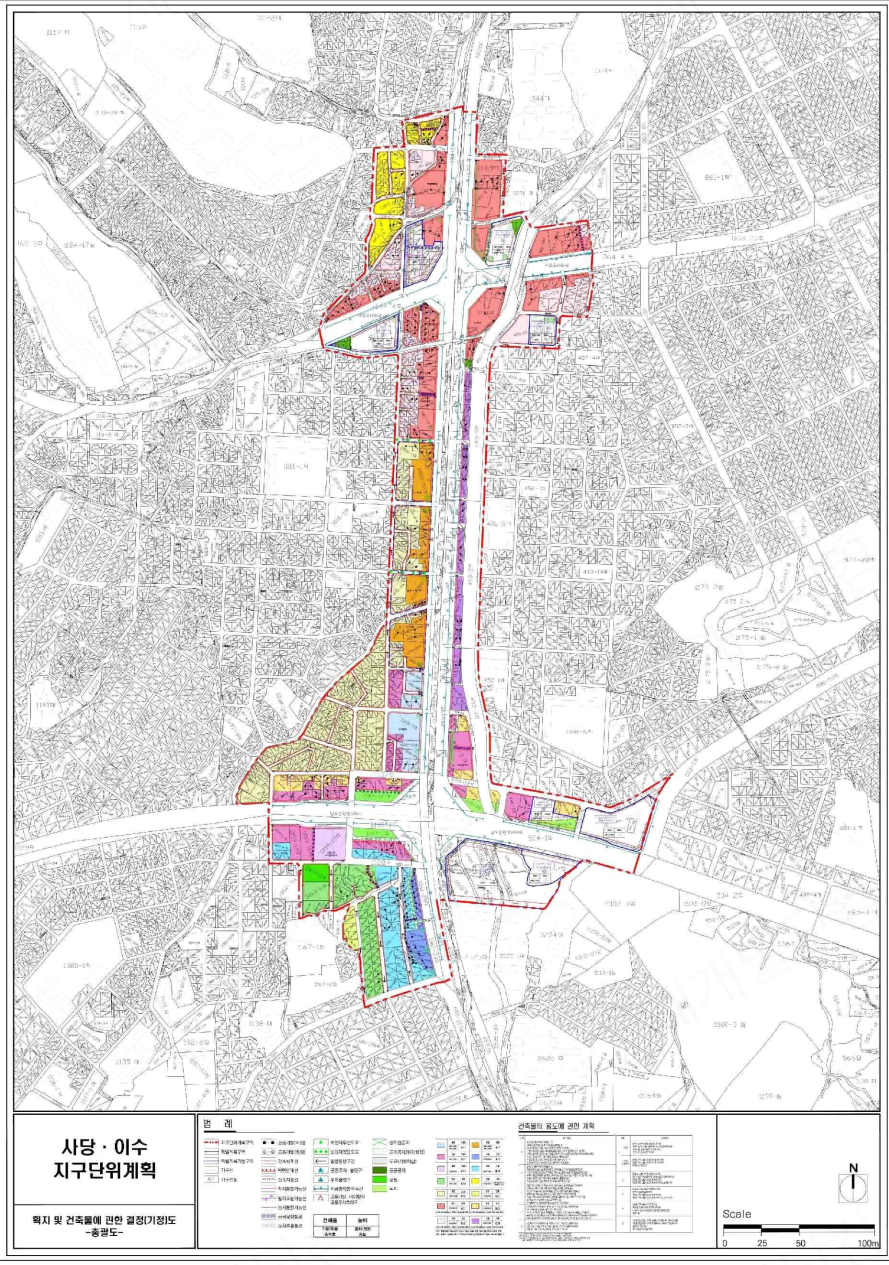
</td></tr>
</table>

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 중립 | 신재생에너지 설치 | ×0.05 | 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용) | | |
| | 저영향 개발 | 기준용적률 ×0.05 | • 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치<br>• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수 | | |
| 디자인 혁신 | 특색있는 건축설계 공공시설 연계 경관사업 | 기준용적률 ×0.03 이하 | • 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정 | | |
| | 유니버셜 디자인 도입 | 기준용적률 ×0.03~0.05 | • 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03 | | |
| 녹지 생태 도시 | 입체녹지조성 | 기준용적률 ×0.05 | • 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시 | | |
| | 공공보행통로 설치 | 기준용적률 ×0.03 | • 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시 | | |
| 지역 맞춤 | 역사문화 특성 보전 지역특화용도 도입 전선지중화 설치 | 기준용적률 ×0.03 | • 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정 | | |

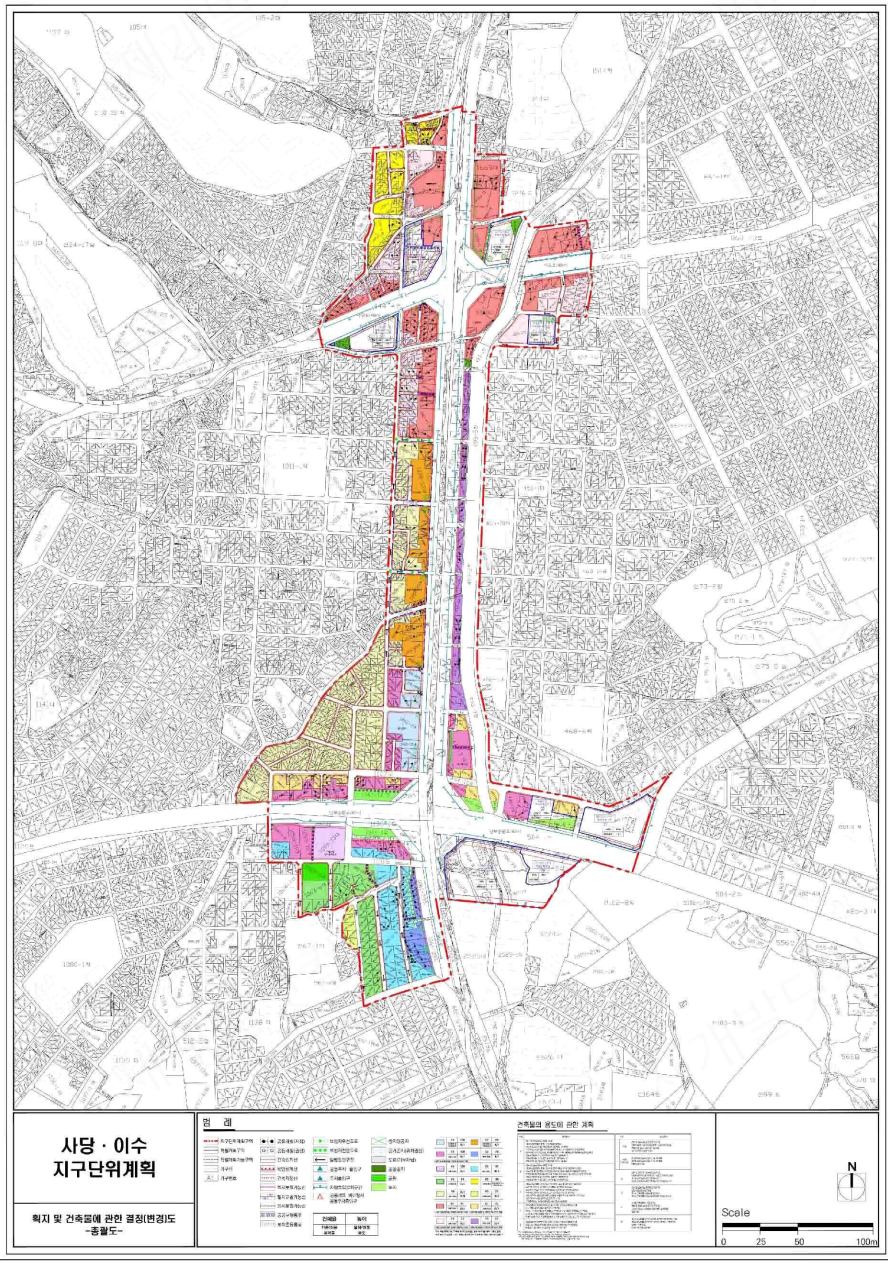

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 중립 | 신재생에너지 설치 | ×0.05 | 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용) | | |
| | 저영향 개발 | 기준용적률 ×0.05 | • 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치<br>• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수 | | |
| 디자인 혁신 | 특색있는 건축설계 공공시설 연계 경관사업 | 기준용적률 ×0.03 이하 | • 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정 | | |
| | 유니버셜 디자인 도입 | 기준용적률 ×0.03~0.05 | • 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03 | | |
| 녹지 생태 도시 | 입체녹지조성 | 기준용적률 ×0.05 | • 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시 | | |
| | 공공보행통로 설치 | 기준용적률 ×0.03 | • 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시 | | |
| 지역 맞춤 | 역사문화 특성 보전 지역특화용도 도입 전선지중화 설치 | 기준용적률 ×0.03 | • 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정 | | |

## 획지 및 건축물에 관한 결정도

기정



변경



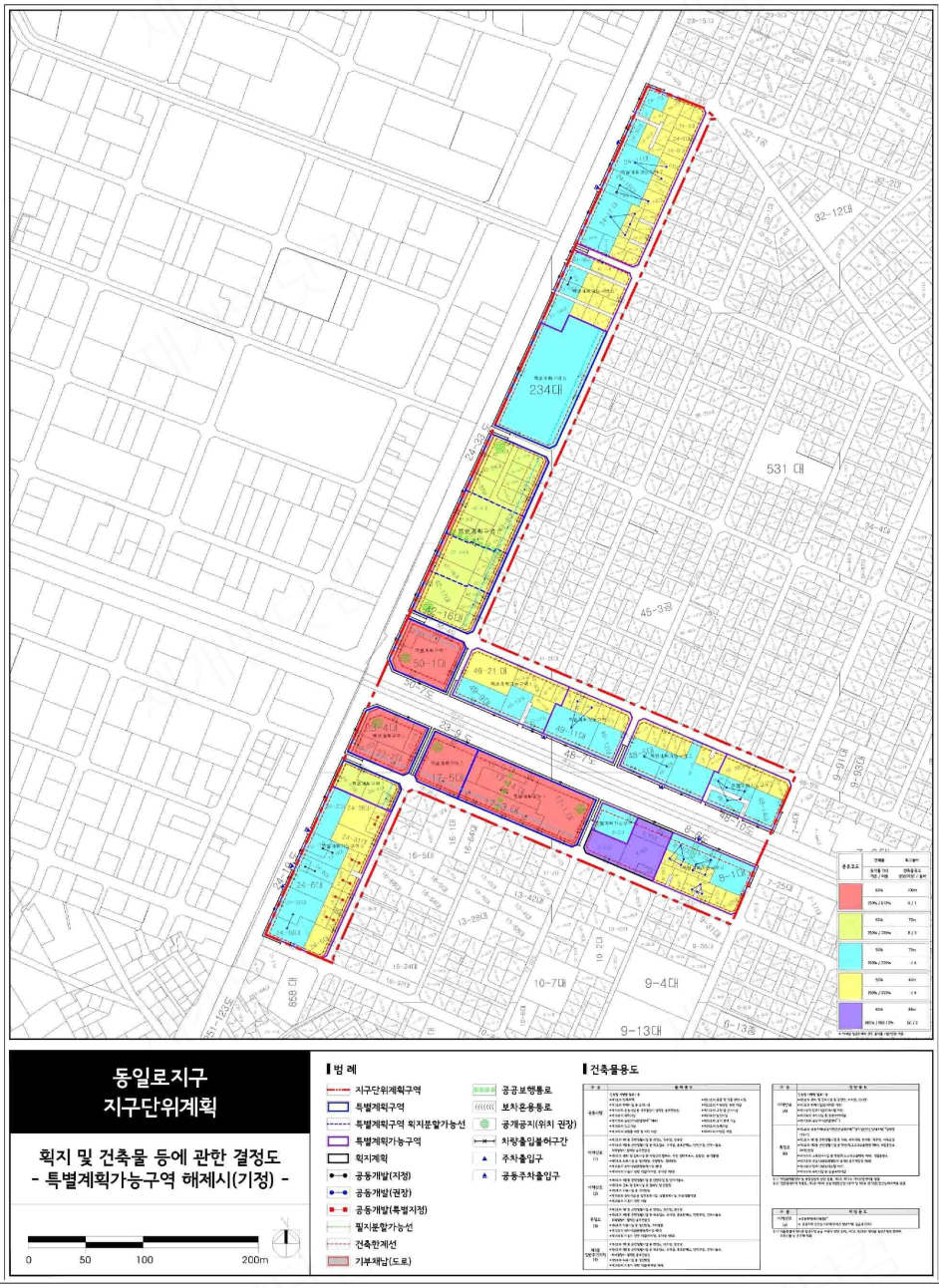
□ 광진구

○ 동일로지구 지구단위계획구역

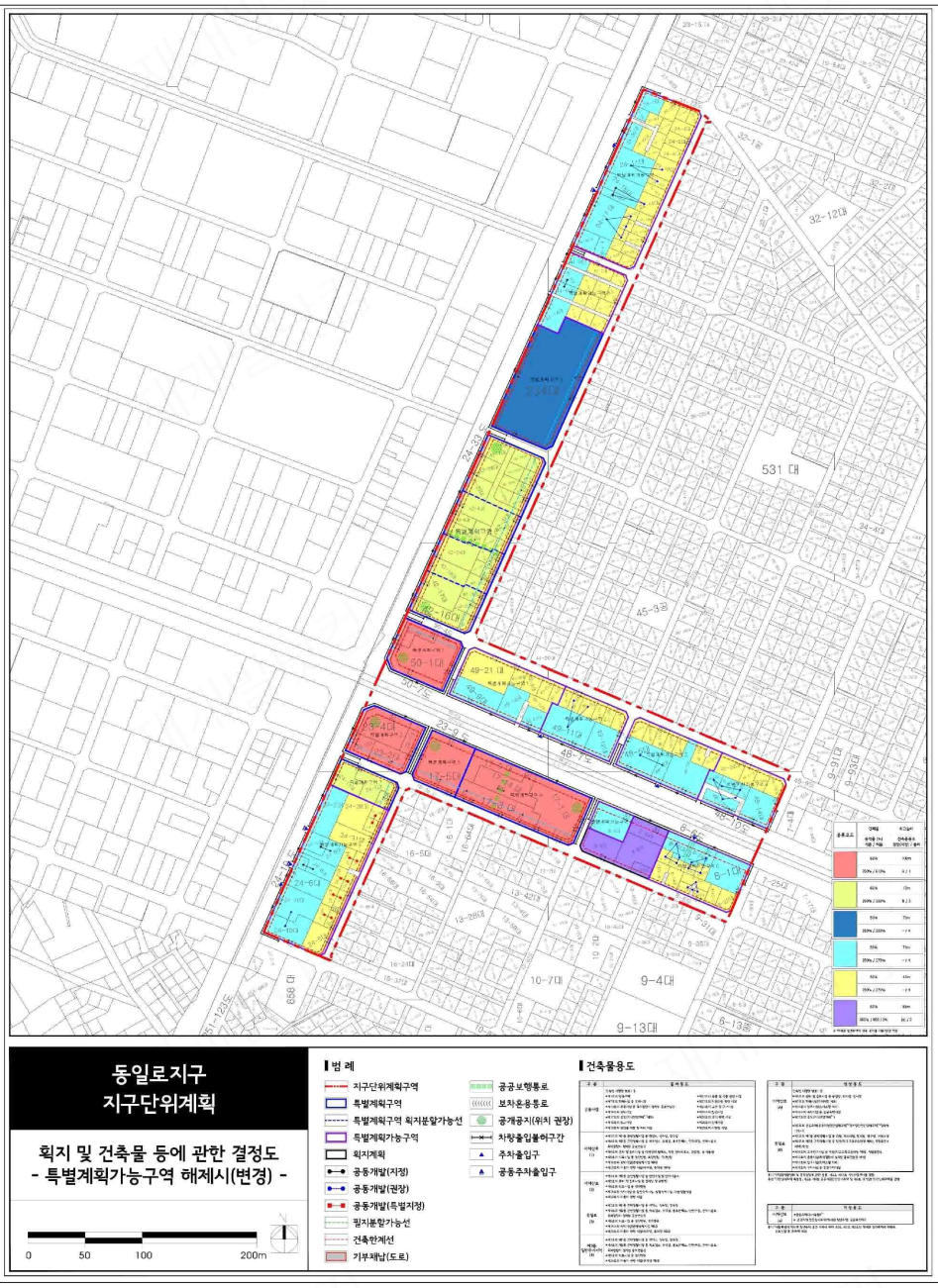
<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>4 특별계획(가능)구역에 관한 결정조서<br>2. 특별계획가능구역 결정조서<br>(3) 특별계획가능구역 해제시 일반지침</td><td>
2) 건축물에 관한 결정조서
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>계 획 지 침</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>건축물 밀도</td><td>용적률</td><td>• 기준 250% 이하 / 허용 250% 이하 / 상한 법적용적률의 2배 이하</td><td></td></tr>
</table>
3) 인센티브 운영계획<br>■ 공동개발(특별지정) 이행시 용적률 완화
<table>
<tr><th>공동개발 필지수</th><th>상한용적률 인센티브</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>2필지</td><td>10% 이하</td><td>허용용적률의 1.2배를 초과할 수 없음</td></tr>
</table>
※ 공동개발(특별지정)에 의한 상한용적률 인센티브는 토지주가 도로(폭 2m)를 공공시설로 제공(기부채납)하는 경우 적용되며, 공동개발에 따른 상한용적률 인센티브 적용시 공공시설 부지 제공에 따른 인센티브(건폐율 또는 용적률) 등은 별도로 적용<br>※ 기부채납 공공시설에 대하여는 토지주의 개발시점에서 자치구청장이 도시계획시설 결정 절차 이행<br>※ 동일소유 필지는 하나의 필지로 봄. 단, 지구단위계획 열람공고 후 동일소유가 된 필지는 제외함<br>※ 부득이한 경우 구 도시·건축공동위원회 심의를 통해 공동개발(특별지정) 변경이 가능하나, 공동개발(특별지정)에 따른 상한용적률 인센티브는 적용하지 아니함
</td><td>
2) 건축물에 관한 결정조서
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>계 획 지 침</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>건축물 밀도</td><td>용적률</td><td>• 기준 250% 이하 / 허용 275% 이하 / 상한 법적용적률의 2배 이하</td><td></td></tr>
</table>
3) 인센티브 운영계획<br>■ 공동개발(특별지정) 이행시 용적률 완화
<table>
<tr><th>공동개발 필지수</th><th>상한용적률 인센티브</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>2필지</td><td>10% 이하</td><td>기준용적률의 1.2배를 초과할 수 없음</td></tr>
</table>
※ 공동개발(특별지정)에 의한 상한용적률 인센티브는 토지주가 도로(폭 2m)를 공공시설로 제공(기부채납)하는 경우 적용되며, 공동개발에 따른 상한용적률 인센티브 적용시 공공시설 부지 제공에 따른 인센티브(건폐율 또는 용적률) 등은 별도로 적용<br>※ 기부채납 공공시설에 대하여는 토지주의 개발시점에서 자치구청장이 도시계획시설 결정 절차 이행<br>※ 동일소유 필지는 하나의 필지로 봄. 단, 지구단위계획 열람공고 후 동일소유가 된 필지는 제외함<br>※ 부득이한 경우 구 도시·건축공동위원회 심의를 통해 공동개발(특별지정) 변경이 가능하나, 공동개발(특별지정)에 따른 상한용적률 인센티브는 적용하지 아니함
<br>■ 허용용적률 인센티브
<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th>산정기준</th><th>계획기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th><th></th><th></th><th></th></tr>
<tr><td rowspan="4">스마트 도시</td><td>UAM시설</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>첨단기술 테스트베드</td></tr>
<tr><td>스마트산업육성</td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소 중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치<br>• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">디자인 혁신</td><td>특색있는 건축설계</td><td rowspan="2">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="2">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>공공시설 연계 경관사업</td></tr>
<tr><td>유니버설 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">녹지 생태 도시</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">지역 맞춤</td><td>역사문화 특성 보전</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>지역특화용도 도입</td></tr>
<tr><td>전선지중화 설치</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

## 획지 및 건축물 등에 관한 결정도 -특별계획가능구역 해제시-

기정



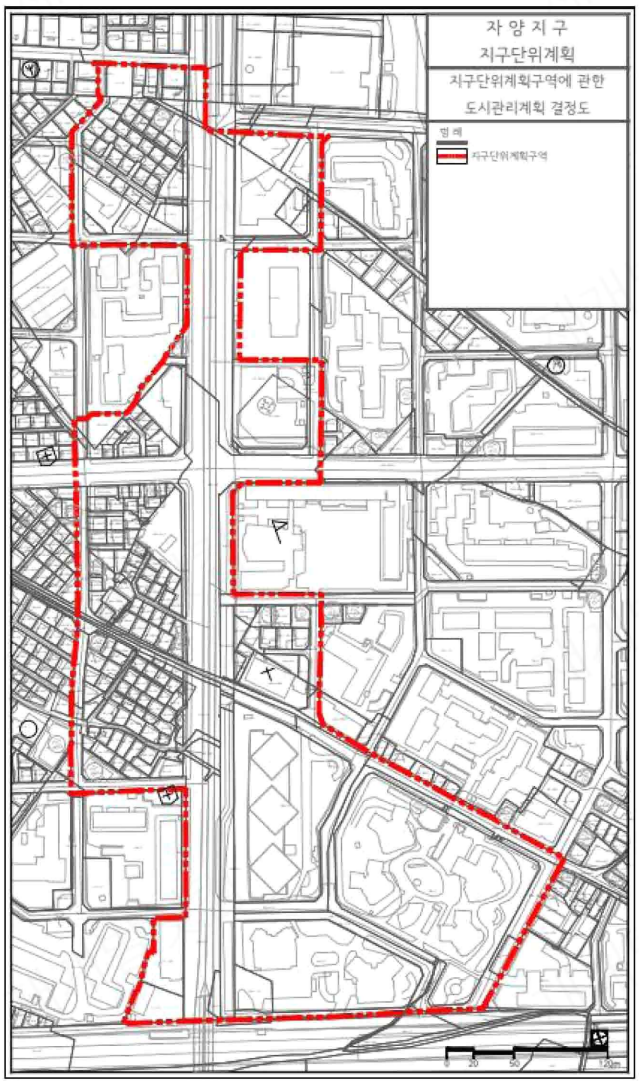
변경


동일로지구
지구단위계획
획지 및 건축물 등에 관한 결정도
- 특별계획가능구역 해제시(변경) -
0 50 100 200m
범 례
지구단위계획구역
특별계획구역
특별계획구역 획지분할가능선
특별계획가능구역
획지계획
공동개발(지정)
공동개발(권장)
공동개발(특별지정)
필지분할가능선
건축한계선
기부채납(도로)
공공보행통로
보차혼용통로
공개공지(위치 권장)
차량출입불허구간
주차출입구
공동주차출입구
건축물용도
531 대
9-4대
9-13대
650 대

○ 자양지구 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)<br>2. 건축물에 관한 결정(변경)</td><td>
라. 용적률 계획 결정 조서
<table>
<tr><th>구분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td>준주거지역<br>(일반주거→준주거)</td><td>300% 이하</td><td>360% 이하</td><td>400% 이하</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역<br>(일반주거→제3종일반주거)</td><td>200% 이하</td><td>250% 이하</td><td>도시계획조례시행규칙 제7조 적용</td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td colspan="2">◦ 기부채납시 상한용적률 산정<br>- 허용용적률 × [(1+a)/(1−a)]<br>- a:기부채납면적/기부채납전 대지면적</td><td>◦ 도시계획조례시행규칙 제7조 적용<br>- 허용용적률×(1+L3×기중치×c)<br>- c:기부채납면적/기부채납후 대지면적</td></tr>
</table>
※ 준주거지역의 용적률 중 주거부분의 허용용적률은 『서울시 지구단위계획 수립기준』에 따라 250%이하 적용<br>※ 장기전세주택 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령을 따른다.<br>※ 허용용적률은 본 지침에서 정한 허용용적률을 초과할 수 없다.<br>※ 2002년 이후 세부개발계획이 결정된 특별계획구역은 관련법령 내에서 기정지침을 따른다.
</td><td>
라. 용적률 계획 결정 조서
<table>
<tr><th>구분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td>준주거지역<br>(일반주거→준주거)</td><td>300% 이하</td><td>360% 이하</td><td>400% 이하</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역<br>(일반주거→제3종일반주거)</td><td>200% 이하</td><td>250% 이하</td><td>도시계획조례시행규칙 제7조 적용</td></tr>
</table>
※ 장기전세주택 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령을 따른다.<br>※ 허용용적률은 본 지침에서 정한 허용용적률을 초과할 수 없다.<br>※ 2002년 이후 세부개발계획이 결정된 특별계획구역은 관련법령 내에서 기정지침을 따른다.
</td></tr>
</table>

지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정도



□ 금천구

○ 석수역세권 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>Ⅲ. 획지 및 건축물 등에 관한 결정<br>2. 건축물에 관한 결정조서<br>나. 건축물 밀도에 관한 조서</td><td>

2) 용적률 결정조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">가구번호</th><th rowspan="2">용도지역</th><th colspan="3">용 적 률</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td rowspan="3">주거지역</td><td>1,2,9,12,13,14</td><td>제2종 일반주거지역 (7층이하)</td><td>190% 이하</td><td>200% 이하</td><td>-</td><td></td></tr>
<tr><td>6,8,10,11</td><td>주2)제2종 일반주거지역</td><td>190% 이하</td><td>200% 이하</td><td>230% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>3,4,5,7</td><td>주2)제3종 일반주거지역</td><td>190% 이하</td><td>230% 이하</td><td>250% 이하</td><td></td></tr>
</table>

주1) 특별계획가능구역 외 지역과 특별계획가능구역 실효시는 허용용적률 200% 이하로 적용
주2) 제2종일반주거지역과 제3종일반주거지역은 특별계획구역 세부개발계획 수립결과에 따라 용도지역 변경시 적용되는 사항임

■ 용적률 인센티브 완화항목 및 완화내용

<table>
<tr><th rowspan="2">기준용적률</th><th colspan="2">허 용 용 적 률</th><th rowspan="2">상 한 용 적 률</th></tr>
<tr><th>계획유도 인센티브 항목</th><th>친환경 인센티브 항목</th></tr>
<tr><td>용도지역 용적률 범위 이내</td><td>유도 및 규제항목 준수 시 (70% 이내)</td><td>친환경 계획 준수 시 (30% 이상)</td><td>공공시설 부지제공시 등</td></tr>
</table>

• 계획유도 인센티브 항목

<table>
<tr><th>완화 항목</th><th>세 분</th><th>제2종일반주거지역</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">대지내 공지</td><td rowspan="2">건축한계선</td><td>• 기준용적률 x (조성면적 / 대지면적) x 0.3 이내</td><td>• 1,2,9,12,13 가구 제외 지역</td></tr>
<tr><td>• 기준용적률 x (조성면적 / 대지면적) x 0.5 이내</td><td>• 적용가구 1,2,9,12,13</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>완화 항목</th><th>세 분</th><th>제3종일반주거지역</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>획지 계획</td><td>획지단위개발</td><td>• 기준용적률 x 0.02 이내</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">대지내 공지</td><td>건축한계선</td><td>• 기준용적률 x {(조성면적 - 의무면적) / 대지면적 x 0.4 이내</td><td rowspan="2">• 공공보행통로는 가구 4,5에 적용</td></tr>
<tr><td>공공보행통로</td><td>• 기준용적률 x (조성면적 / 대지면적) x 0.8 이내</td></tr>
<tr><td>건축물 용도</td><td>권장용도</td><td>• 기준용적률 x (지정-권장용도면적/건축연면적) x 0.4 이내</td><td>• 20% 이상 설치 시 (주차장 제외)</td></tr>
</table>

주) 해당 지구단위계획 목적달성을 위하여 필요한 경우에는 인센티브 항목을 추가하거나 계수를 조정(강화 포함) 할 수 있음
(이 경우에는 해당위원회 심의참석 위원전체 2/3 찬성으로 지구단위계획 목적 부합 여부를 면밀히 검토하여 결정권자와 사전협의 하여야 함)

• 친환경 인센티브 항목

<table>
<tr><th>완화 항목</th><th>세 분</th><th>세부계획 기준</th><th></th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">환경친화 및 에너지 효율화</td><td>녹색 건축물 인증</td><td>• 최우수(그린1등급) : 기준용적률 x 0.02 이내<br>• 우수(그린2등급) : 기준용적률 x 0.01 이내</td><td rowspan="2">세기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 x 0.08이내</td><td>※ 녹색건축물 인증 기준 준용</td></tr>
<tr><td>에너지 효율등급 인증</td><td>• 에너지효율 1등급 : 기준용적률 x 0.02 이내</td><td>※ 건축물 에너지효율 등급 인증 기준 준용</td></tr>
</table>

</td><td>

2) 용적률 결정조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">가구번호</th><th rowspan="2">용도지역</th><th colspan="3">용 적 률</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td>주거지역</td><td>-</td><td>제2종 일반주거지역 (7층이하)</td><td>200% 이하</td><td>220% 이하</td><td>-</td><td></td></tr>
</table>

■ 허용용적률 인센티브 완화항목 및 완화내용

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">인센티브 항목<br>구분 / 유형</th><th rowspan="2">산정기준</th><th rowspan="2">계획기준</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr></tr>
<tr><td rowspan="4">스마트 도시</td><td>UAM시설</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>첨단기술 테스트베드</td></tr>
<tr><td>스마트산업육성</td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소 중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치<br>• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">디자인 혁신</td><td>특색있는 건축설계</td><td rowspan="2">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="2">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>공공시설 연계 경관사업</td></tr>
<tr><td>유니버설 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">녹지 생태 도시</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">지역 맞춤</td><td>역사문화 특성 보전</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>지역특화용도 도입</td></tr>
<tr><td>전선지중화 설치</td></tr>
</table>

</td></tr>
</table>

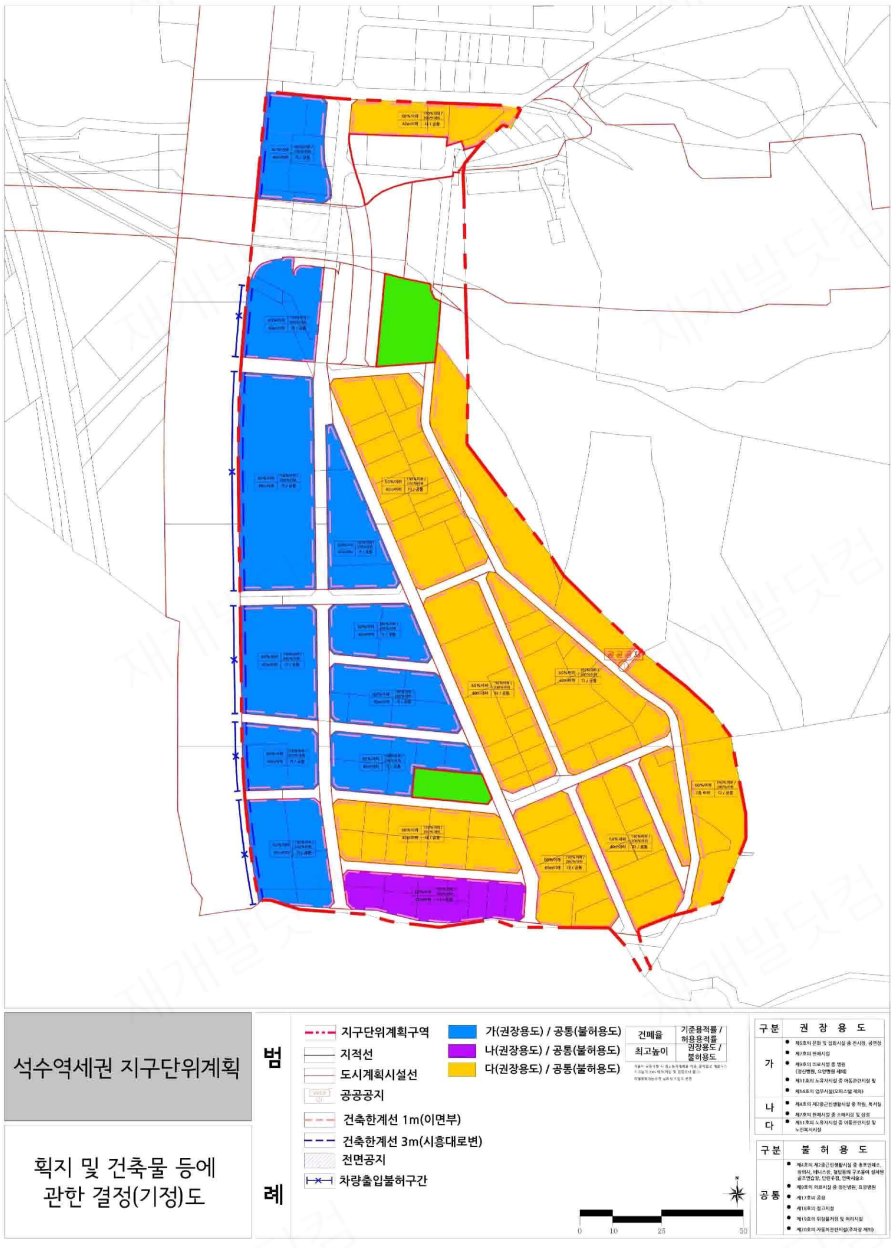
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | • 에너지효율 2등급 : 기준용적률 x 0.01 이내 | | |
| | 신재생에너지 보급 확대 | • 신재생에너지 1등급 : 기준용적률 x 0.03 이내<br>• 신재생에너지 2등급 : 기준용적률 x 0.02 이내<br>• 신재생에너지 3등급 : 기준용적률 x 0.01 이내 | | ※ 신·재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용 |
| | 중수도 시설 설치 | • 기준용적률 x 0.03 이내 | | - 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용<br>- 관련법상 의무시설인 경우 제외 |
| | 빗물관리 시설 설치 | • 기준용적률 x 0.03 이내 | | - 빗물저류·이용시설 용량 (ton) 및 빗물침투시설<br>- 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상이 되도록 설치 |
| | 옥상녹화 | • 토심 90cm 이상 : 기준용적률 x (녹화면적/대지면적) x 0.2 이내<br>• 토심 90cm 미만 : 기준용적률 x (녹화면적/대지면적) x 0.1 이내 | | - 법정 조경으로 산입된 면적 제외 |
| | 자연지반 보존 | • 기준용적률 x (보전면적/대지면적) x 0.2 이내 | | - 자연토양 및 투수성 포장<br>- 지하구조물 미설치 시 |
| | 녹색 주차장 | • 기준용적률 x (설치면적/대지면적) | | - 기준용적률 x 0.03 이내 |

※ 구역현황 및 허용용적률 인센티브량 등에 따라 친환경인센티브 계수 및 세부기준의 조정이 필요한 경우 위원회에서 조정 가능
(이 경우에는 해당 위원회 심의전에 입안권자가 지구단위계획 목적 부합 여부를 면밀하게 검토하여 결정권자와 사전협의 하여야 함)

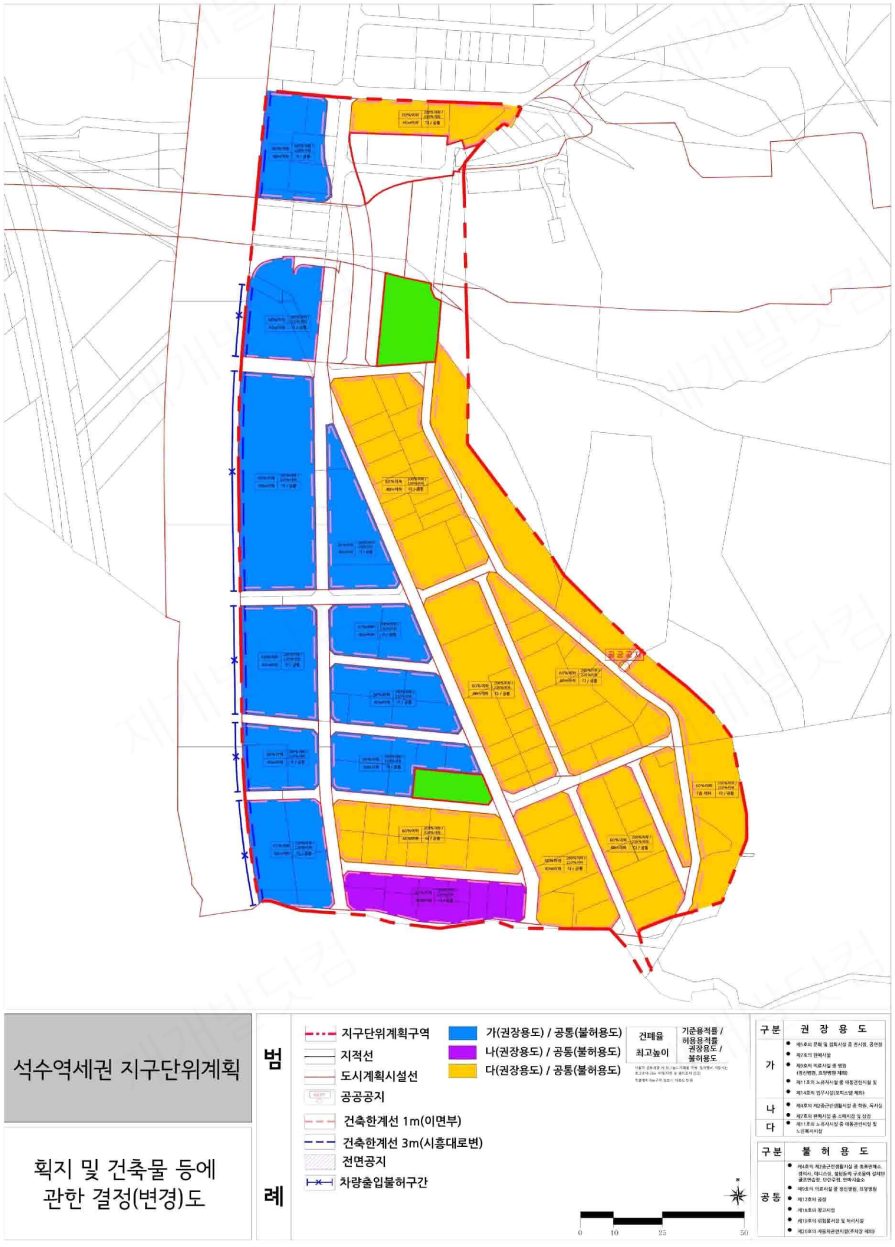
※ 친환경 인센티브는 해당유형에서 정한 인센티브량(30%)을 초과하여 계획한 경우에는 계획유도 인센티브 미달량에 대하여 친환경 인센티브로 대체 가능

## 획지 및 건축물 등에 관한 결정도

기정



변경


석수역세권 지구단위계획
획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도
범례
지구단위계획구역
지적선
도시계획시설선
공공공지
건축한계선 1m(이면부)
건축한계선 3m(시흥대로변)
전면공지
차량출입불허구간
가(권장용도) / 공통(불허용도)
나(권장용도) / 공통(불허용도)
다(권장용도) / 공통(불허용도)
건폐율
최고높이
기준용적률 / 허용용적률
권장용도 / 불허용도
구분
권 장 용 도
가
나
다
구분
불 허 용 도
공통
0
10
25
50

○ 독산역 주변 지구단위계획구역

지구단위계획구역 결정도



□ 노원구

○ 월계1택지 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>2 민간부문에 관한 지구단위계획<br>1. 건축물등에 관한 계획<br>1) 건축물의 용도 및 건폐율·용적률·높이계획<br>(2) 건폐율·용적률 계획</td><td>

■ 계획내용

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>건폐율</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>적용대상</th></tr>
<tr><td rowspan="3">제2종일반주거지역</td><td>R-1</td><td>30%</td><td>180%</td><td>200%</td><td>공동주택용지</td></tr>
<tr><td>R-2</td><td>-</td><td>180%</td><td>200%</td><td>단독필지</td></tr>
<tr><td>R-3</td><td>-</td><td>-</td><td>200%</td><td>여객자동차 정류장</td></tr>
<tr><td>제1종일반주거지역</td><td>R-4</td><td>-</td><td>-</td><td>150%</td><td>학교</td></tr>
</table>

■ 용적률 인센티브 적용기준

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="2">인센티브 항목</th><th>적용기준</th><th>인센티브 내용</th><th>최고한도</th></tr>
<tr><td>대지에 관한 사항</td><td colspan="2"></td><td>지침사항 준수시</td><td>5%</td><td>5%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">대지내 공지에 관한 사항</td><td rowspan="2">전면공지</td><td>차폐녹지</td><td>차폐녹지 조성시</td><td>1×(제공면적/대지면적)×기준용적률</td><td>3%</td></tr>
<tr><td>공개녹지</td><td>공개녹지 조성시</td><td>2.5×(제공면적/대지면적)×기준용적률</td><td>10%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">건축물 형태 및 배치에 관한 사항</td><td colspan="2">지붕형태</td><td>지침사항 준수시</td><td>0.01×기준용적률</td><td>2%</td></tr>
<tr><td colspan="2">직각배치</td><td>지침사항 준수시</td><td>0.03×기준용적률</td><td>5%</td></tr>
</table>

※ 각 항목별 인센티브는 최고한도를 초과할 수 없다.

■ 상한용적률 산출

<table>
<tr><th>항목</th><th>계획내용</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td>상한 용적률</td><td>• 획지면적의 일부를 공공시설부지(도로, 공원, 하천, 녹지 등)로 설치,조성하여 무상제공하는 경우 추가로 부여되는 용적률</td><td>최고 200%</td></tr>
</table>

※ 상한용적률 산정식 = 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α토지 + 0.7×α건축물)

</td><td>

■ 계획내용

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>건폐율</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>적용대상</th></tr>
<tr><td rowspan="3">제2종일반주거지역</td><td>R-1</td><td>30%</td><td>180%</td><td>200%</td><td>공동주택용지</td></tr>
<tr><td>R-2</td><td>-</td><td>200%</td><td>220%</td><td>단독필지</td></tr>
<tr><td>R-3</td><td>-</td><td>-</td><td>200%</td><td>여객자동차 정류장</td></tr>
<tr><td>제1종일반주거지역</td><td>R-4</td><td>-</td><td>-</td><td>150%</td><td>학교</td></tr>
</table>

■ 허용용적률 인센티브

- 단독필지

<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th>산정기준</th><th>계획기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th><th></th><th></th><th></th></tr>
<tr><td rowspan="3">스마트도시</td><td>UAM시설<br>첨단기술 테스트베드<br>스마트산업육성</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치<br>• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">디자인혁신</td><td>특색있는 건축설계<br>공공시설 연계 경관사업</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>유니버설 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">녹지생태도시</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">지역맞춤</td><td>역사문화 특성 보전<br>지역특화용도 도입<br>전선지중화 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
</table>

- 공동주택용지

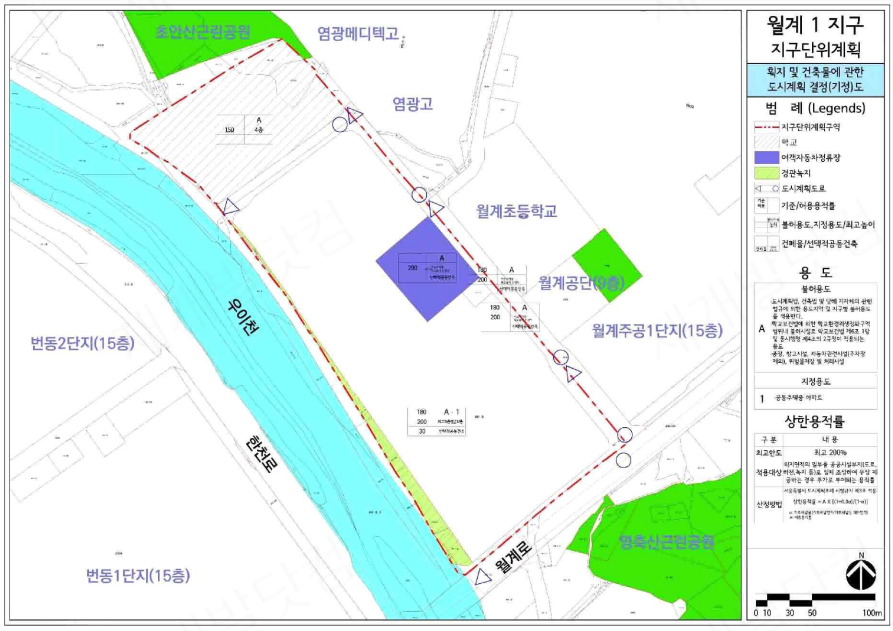
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>인센티브 항목</th><th>적용기준</th><th>인센티브 내용</th><th>최고한도</th></tr>
<tr><td colspan="2">대지에 관한 사항</td><td></td><td>지침사항 준수시</td><td>5%</td><td>5%</td></tr>
<tr><td>대지내 공지에</td><td>전면 공지</td><td>차폐녹지</td><td>차폐녹지 조성시</td><td>1×(제공면적/대지면적)×기준용적률</td><td>3%</td></tr>
</table>

</td></tr>
</table>

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 관한 사항 | | 공개녹지 | 공개녹지 조성시 | 2.5×(제공면적/대지면적)×기준용적률 | 10% |
| | | 건축물 형태 및 배치에 관한 사항 | 지붕형태 | | 지원사항 준수시 | 0.01×기준용적률 | 2% |
| | | | 직각배치 | | 지원사항 준수시 | 0.03×기준용적률 | 5% |

## 획지 및 건축물 등에 관한 도시계획 결정도

기정



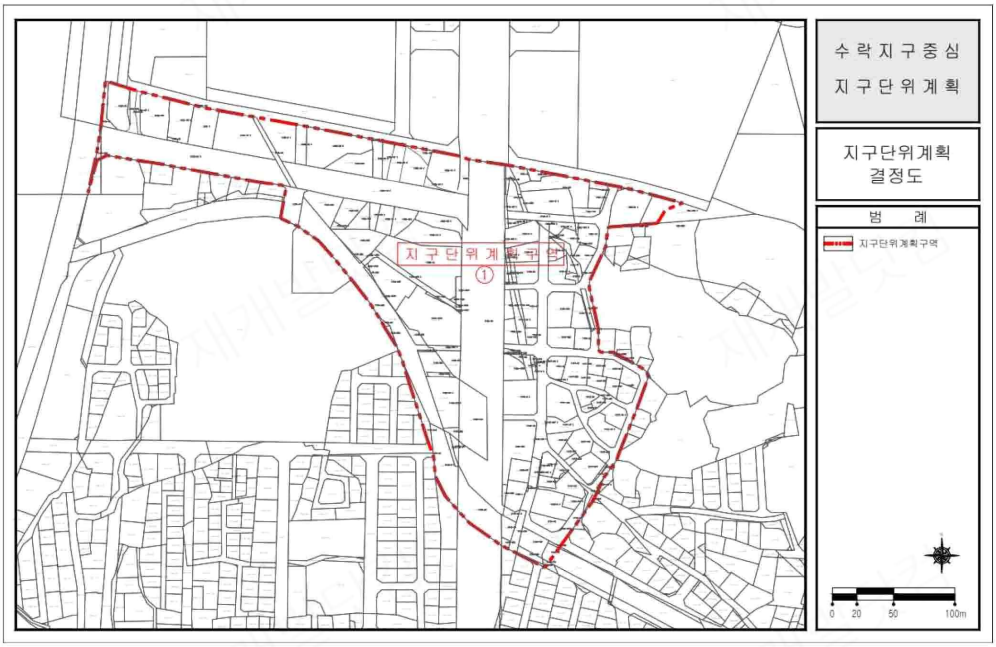

변경



○ 수락지구중심 지구단위계획구역

| 구분 | 기정 | 변경 |
|---|---|---|
| 2. 건축물 등에 관한 결정조서<br>다. 건축물 밀도(건폐율, 용적률, 높이) | 2) 용적률<br>구 분 / 용적률(기준, 허용, 상한) / 비 고<br>준주거지역 / 400% / 440% / 법적용적률의 2배이하 /<br>주) 준주거지역(변경시점:1991.5.11.이후)의 주거부분의 용적률은 250% 이하 적용 | 2) 용적률<br>구 분 / 용적률(기준, 허용, 상한) / 비 고<br>준주거지역 / 400% / 440% / 법적용적률의 2배이하 / |

지구단위계획 결정도



○ 광운대 주변 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 결정<br>2. 건축물에 관한 결정조서<br>나. 건축물의 밀도 결정조서</td><td>

2) 용적률 결정조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">용 적 률</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td>제2종 일반주거지역 (7층이하)</td><td rowspan="2">180%이하</td><td rowspan="2">200%이하</td><td rowspan="3">• 공공시설 제공비율에 따른 산정식 적용 (서울시도시계획조례시행규칙)</td><td></td></tr>
<tr><td>제2종 일반주거지역 (12층이하)</td><td></td></tr>
<tr><td>제3종 일반주거지역</td><td>210%이하</td><td>250%이하</td><td></td></tr>
<tr><td>준주거지역</td><td colspan="2">기본용적률 400%이하</td><td>법정용적률 이하주1)</td><td>공공지원민간임대주택공급촉진지구</td></tr>
</table>

주1) 역세권 청년주택 건립에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 및 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」의 용적률 기준 준용
※ 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률의 합
※ 공공시설 제공비율에 따른 산정식
→ 상한용적률 = 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α) 이내
- 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공부지의 용적률(2개 이상의 용도지역인 경우에는 면적 대비 가중평균한 용적률 비율)
- α : 공공시설을 제공(대지면적의 일부를 공원·광장·도로 등의 공지로 기부채납하는 경우)한 후의 대지면적 대 공공시설을 제공하는 면적의 비율

3) 용적률 적용기준(의무사항)

■ 용적률 인센티브 완화항목 및 완화내용 - 이면부 주거지역

○ 인센티브 계획목표

- 이면부 주거지역의 기반시설 확보 및 주거환경개선을 목표로 인센티브 계획

○ 제2종(7층)일반주거지역

<table>
<tr><th colspan="2">항 목</th><th>세 분</th><th>완화용적률(%)</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="5">유도항목</td><td>대지내공지</td><td>공개공지</td><td>■ 기준용적률×{(설치면적-의무면적) /대지면적}×α</td><td>■ 피로티구조 : α=0.1<br>■ 개방형구조 : α=0.2</td></tr>
<tr><td>공동개발</td><td>공동개발(권장)</td><td>■ 기준용적률×α</td><td>■ 2필지 : α=0.05<br>■ 3~4필지 : α=0.07<br>■ 5필지이상 : α=0.1</td></tr>
<tr><td>건축물용도</td><td>권 장</td><td>■ 기준용적률×{권장용도면적/주차장을 제외한 건축연면적}×0.2</td><td>■ 주차장을 제외한 건축연면적의 20%이상시 인정</td></tr>
<tr><td>건축물형태</td><td>형태 및 외관</td><td>■ 기준용적률×0.05</td><td></td></tr>
<tr><td>대지내통로</td><td>공공보행통로</td><td>■ 기준용적률×{조성면적/대지면적} ×α</td><td>■ 피로티구조 : α=0.5<br>■ 개방형구조 : α=1.0</td></tr>
<tr><td rowspan="2">규제항목</td><td>대지내공지</td><td>건축한계선</td><td>■ 기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×1.0</td><td>-</td></tr>
<tr><td>공동개발</td><td>공동개발(지정)</td><td>■ 기준용적률×α</td><td>■ 2필지 : α=0.03<br>■ 3~4필지 : α=0.05<br>■ 5필지이상 : α=0.07</td></tr>
</table>

</td><td>

2) 용적률 결정조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">용 적 률</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td>제2종 일반주거지역 (7층이하)</td><td rowspan="2">200%이하</td><td rowspan="2">220%이하</td><td rowspan="3">법적용적률의 2배 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>제2종 일반주거지역 (12층이하)</td><td></td></tr>
<tr><td>제3종 일반주거지역</td><td>250%이하</td><td>275%이하</td><td></td></tr>
<tr><td>준주거지역</td><td colspan="2">기본용적률 400%이하</td><td>법정용적률 이하주1)</td><td>공공지원민간임대주택공급촉진지구</td></tr>
</table>

주1) 역세권 청년주택 건립에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 및 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」의 용적률 기준 준용
※ 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률의 합

3) 용적률 적용기준

■ 허용용적률 인센티브

<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th>산정기준</th><th>계획기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th><th></th><th></th><th></th></tr>
<tr><td rowspan="3">스마트도시</td><td>UAM시설<br>첨단기술 테스트베드<br>스마트산업육성</td><td rowspan="2">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="2">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치<br>• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">디자인혁신</td><td>특색있는 건축설계<br>공공시설 연계 경관사업</td><td rowspan="2">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="2">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>유니버셜 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">녹지생태도시</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">지역맞춤</td><td>역사문화 특성 보전<br>지역특화용도 도입<br>전선지중화 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
</table>

</td></tr>
</table>

○제3종일반주거지역

| 항 목 | | 세 분 | 완화용적률(%) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 유도항목 | 건축물용도 | 권 장 | ▪ 기준용적률×{권장용도 면적/ 주차장을 제외한 건축연면적}×0.3 | ▪ 주차장을 제외한 건축연면적의 20%이상시 인정 |
| | 건축물형태 | 형태 및 외관 | ▪ 기준용적률×0.1 | |
| 규제항목 | 대지내공지 | 건축한계선 | ▪ 기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×1.0 | - |

■ 용적률 인센티브 완화항목 및 완화내용 - 가로환경정비구역 인접지역

○인센티브 계획목표

- 광운길과 광운4길변 가로의 연속성 및 통일성을 도모하여 가로환경개선을 목표로 인센티브 계획

○제2종(7층, 12층)일반주거지역

| 항 목 | | 세 분 | 완화용적률(%) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 유도항목 | 대지내공지 | 공개공지 | ▪ 기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×α | ▪ 피로티구조 : α=0.1<br>▪ 개방형구조 : α=0.2 |
| | 공동개발 | 공동개발(권장) | ▪ 기준용적률×α | ▪ 2필지 : α=0.03<br>▪ 3~4필지 : α=0.05<br>▪ 5필지이상 : α=0.07 |
| | 건축물용도 | 권 장 | ▪ 기준용적률×{권장용도면적/주차장을 제외한 건축연면적}×0.1 | ▪ 주차장을 제외한 건축연면적의 20%이상시 인정 |
| | 건축물형태 | 형태 및 외관 | ▪ 기준용적률×0.01 | |
| | 기타 | 변압기 | ▪ 기준용적률×α | ▪ α=변압기 1대당 0.03 |
| 규제항목 | 대지내공지 | 건축한계선/벽면지정선 | ▪ 기준용적률×{(설치면적-의 무 면 적 ) / 대 지 면 적}×1.0 | ▪ 건축한계선과 벽면지정선 모두 충족시 인정 |
| | 공동개발 | 공동개발(지정) | ▪ 기준용적률×α | ▪ 2필지 : α=0.05<br>▪ 3~4필지 : α=0.07<br>▪ 5필지이상 : α=0.1 |

○제3종일반주거지역

| 항 목 | | 세 분 | 완화용적률(%) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 유도항목 | 건축물용도 | 권 장 | ▪ 기준용적률×(권장용도면적/주차장을 제외한 건축연면적)×0.3 | ▪ 주차장을 제외한 건축연면적의 20%이상시 인정 |
| | 건축물형태 | 형태 및 외관 | ▪ 기준용적률×0.03 | |
| 규제항목 | 대지내공지 | 건축한계선/벽면지정선 | ▪ 기준용적률×{(설치면적-의무면적) /대지면적}×1.0 | ▪ 건축한계선과 벽면지정선 모두 충족시 인정 |
| | 기타 | 변압기 | ▪ 기준용적률×α | ▪ α=변압기 1대당 0.07 |

■ 용적률 인센티브 완화항목 및 완화내용 - 공통사항

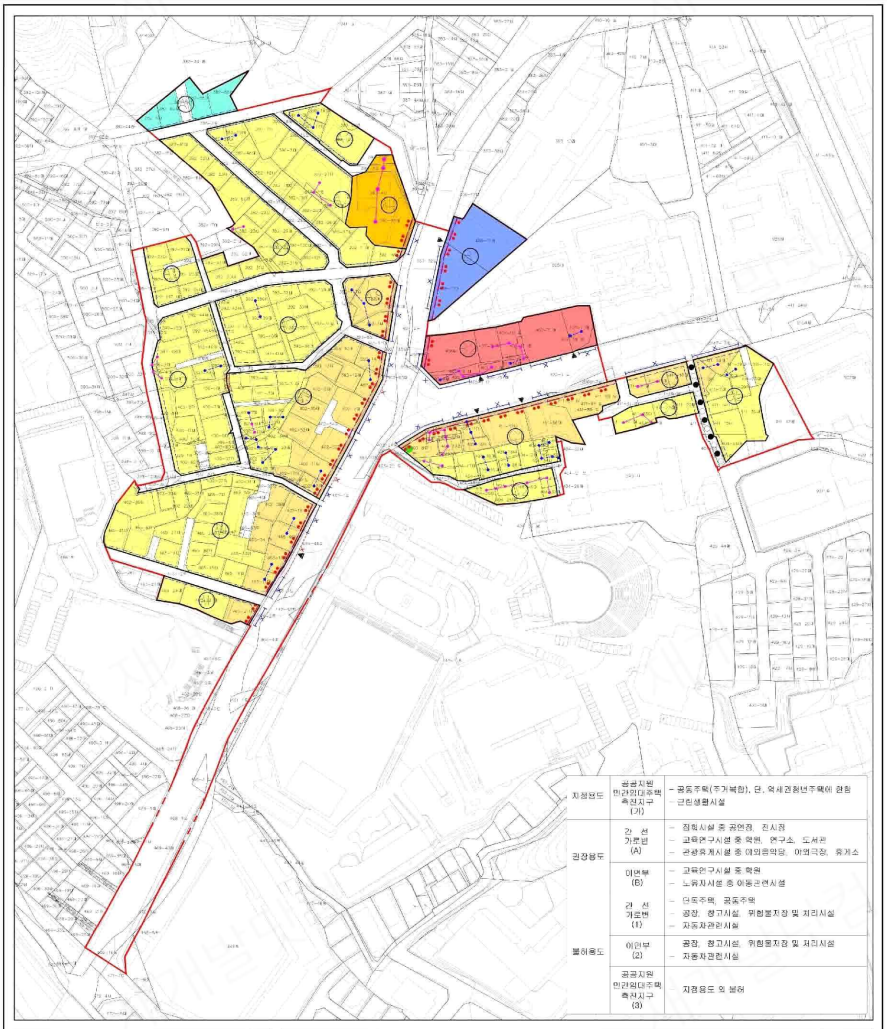
| 항 목 | | 세 분 | 완화용적률(%) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 의무 | 환경친화적 | 자연지반 보존 | ▪ 기준용적률×{보존면적/대지면적}×0.2 | |

| 항목 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 건축물 | 옥상녹화 | ■ 기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.2 | ■벌점 조경으로 산입된 면적제외 |
| | 녹색주차장, 투수성포장 | ■ 기준용적률×(설치면적/대지면적)으로서 기준용적률×0.05 이내 | |
| | 중수도시설설치 | ■ 기준용적률×0.04 | ■ 관련법에 의해 의무적으로 시설하게 되는 경우에는 제외 |
| | 빗물이용시설 설치 | ■ 기준용적률×0.04 | ■ 빗물저류탱크 용량(ton)이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상 중 설치 |
| | 신재생에너지사용 | ■ 기준용적률×0.05 | ■ 건축공사비의 1%이상 또는 총에너지사용량의 1%이상을 생산 |
| | 에너지절약계획 도입 | ■ 1등급 : 기준용적률×0.08<br>■ 2등급 : 기준용적률×0.05 | ■ 에너지절감율, 에너지기능지표,친환경건축물인증제의 등급별 인센티브량 차등적용 |

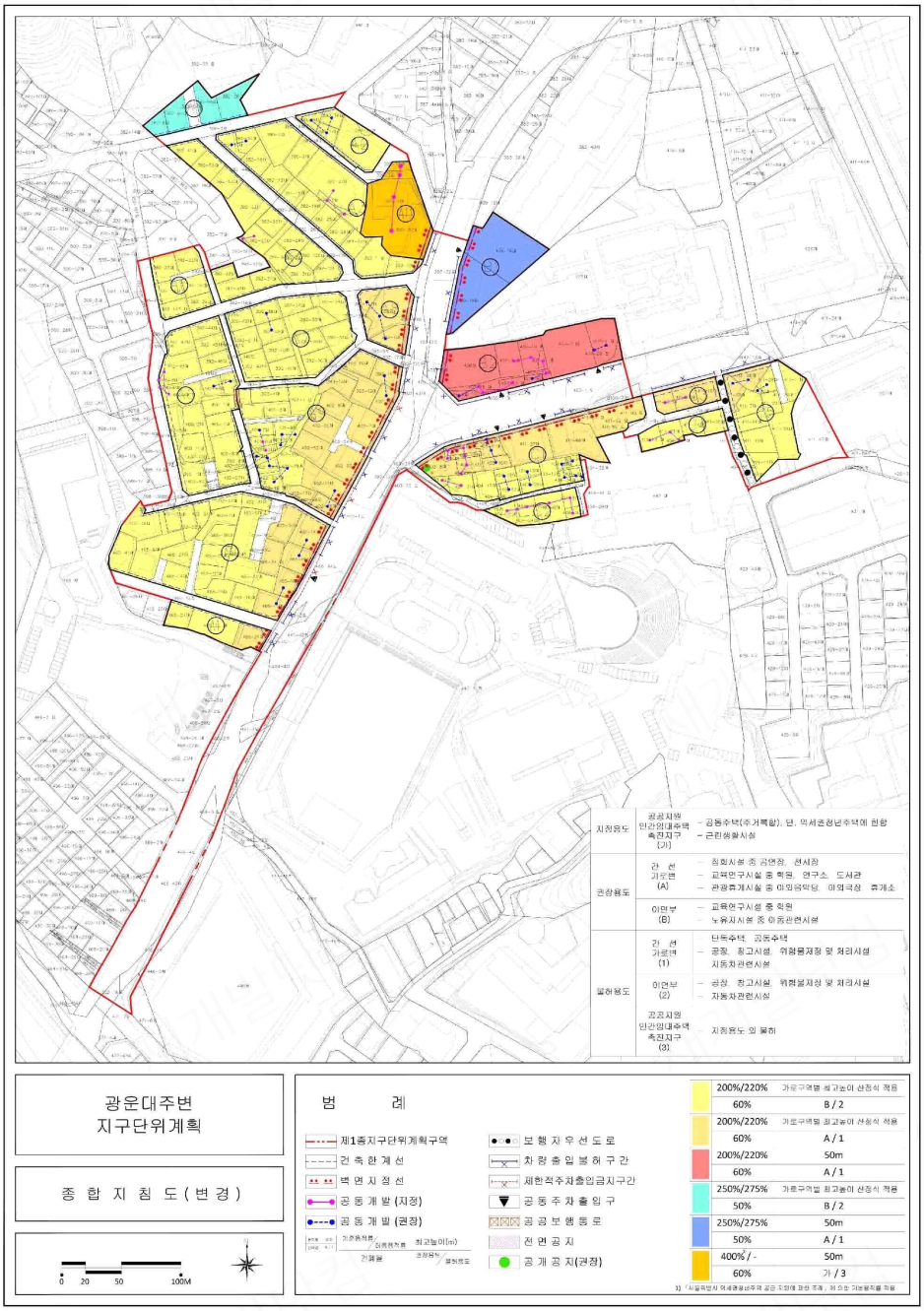
※ 의무형 인센티브 운영기준
- 의무형 인센티브는 해당 인센티브량의 20/100을 의무적으로 계획
- 의무형 인센티브를 해당 인센티브량의 20/100을 초과하여 계획한 경우에는 규제형과 유도형의
인센티브 미달량에 대하여 의무형 인센티브로 대체하여 적용가능

## 종합지침도

기정


지정용도
권장용도
불허용도
광운대주변
지구단위계획
종 합 지 침 도 ( 기 정 )
범 례
제1종지구단위계획구역
건 축 한 계 선
벽 면 지 정 선
공 동 개 발 (지정)
공 동 개 발 (권장)
보 행 자 우 선 도 로
차 량 출 입 불 허 구 간
제한적주차출입금지구간
공 동 주 차 출 입 구
공 공 보 행 통 로
전 면 공 지
공 개 공 지(권장)
0 20 50 100M

변경


지정용도
공공지원 민간임대주택 촉진지구 (가)
– 공동주택(주거복합), 단, 역세권청년주택에 한함
– 근린생활시설
관련용도
간선 가로변 (A)
– 집회시설 중 공연장, 전시장
– 교육연구시설 중 학원, 연구소, 도서관
– 관광휴게시설 중 야외음악당, 야외극장, 휴게소
이면부 (B)
– 교육연구시설 중 학원
– 노유자시설 중 아동관련시설
불허용도
간선 가로변 (1)
– 단독주택, 공동주택
– 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설
– 자동차관련시설
이면부 (2)
– 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설
– 자동차관련시설
공공지원 민간임대주택 촉진지구 (3)
– 지정용도 의 불허
광운대주변
지구단위계획
종 합 지 침 도 ( 변 경 )
0 20 50 100M
범 례
제1종지구단위계획구역
건 축 한 계 선
벽 면 지 정 선
공 동 개 발 (지정)
공 동 개 발 (권장)
보 행 자 우 선 도 로
차 량 출 입 불 허 구 간
제한적주차출입금지구간
공 동 주 차 출 입 구
공 공 보 행 통 로
전 면 공 지
공 개 공 지(권장)
200%/220% 가로구역별 최고높이 산정식 적용
60% B / 2
200%/220% 가로구역별 최고높이 산정식 적용
60% A / 1
200%/220% 50m
60% A / 1
250%/275% 가로구역별 최고높이 산정식 적용
50% B / 2
250%/275% 50m
50% A / 1
400%/ - 50m
60% 가 / 3

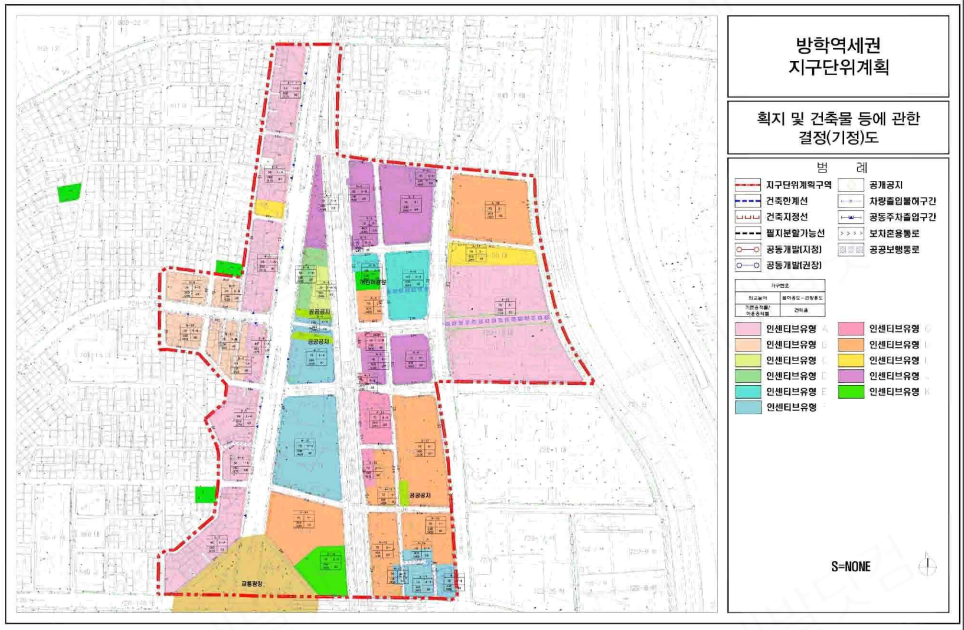
□ 도봉구

○ 방학역세권 지구단위계획구역

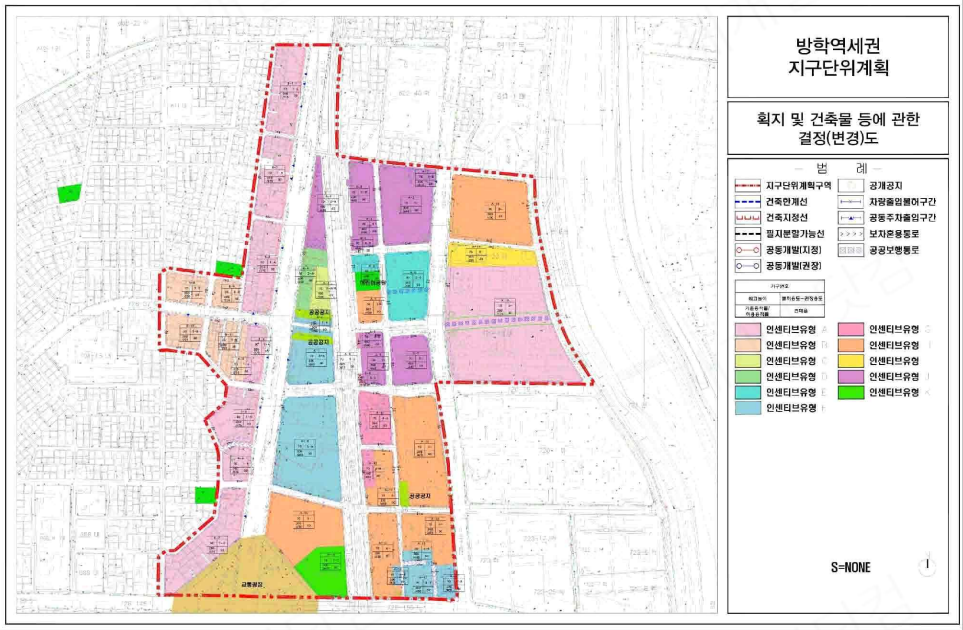
<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3 건축계획에 관한 결정<br>3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서</td><td>
나. 용적률<br>■ 건축물의 용적률 결정조서
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">일반주거지역</td><td rowspan="2">→ 준주거지역</td><td>400%</td><td>440%</td><td>2배이하</td><td></td></tr>
<tr><td>300%</td><td>360%</td><td>400%</td><td></td></tr>
<tr><td>→ 근린상업지역</td><td>600%</td><td>660%</td><td>법적용적률 2배이하</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">준공업지역</td><td>→ 제3종일반주거지역</td><td>250%</td><td>275%</td><td>법적용적률 2배이하</td><td></td></tr>
<tr><td>→ 준주거지역</td><td>400%</td><td>440%</td><td>법적용적률 2배이하</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">→ 준공업지역</td><td>300%</td><td>400%</td><td rowspan="2">-</td><td></td></tr>
<tr><td>200%</td><td>250%</td><td>공동주택·노인복지주택·오피스텔·다중생활시설(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함)</td></tr>
<tr><td>→ 근린상업지역</td><td>600%</td><td>660%</td><td>2배이하</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">제3종일반주거지역</td><td>250%</td><td>275%</td><td>법적용적률 2배이하</td><td>추가구역</td></tr>
<tr><td colspan="2">제2종일반주거지역(7층이하)</td><td>200%</td><td>220%</td><td>법적용적률 2배이하</td><td>추가구역</td></tr>
</table>
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은「서울특별시 도시계획조례」제 50조 및 동조례 [별표16]을 따르되 다음의 기준을 적용함<br>
- 「서울특별시 도시계획 조례」[별표16] 제1호 가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호 나목에 따른 임대주택 추가확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제9439호, 2025.1.3.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대해 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.<br>
※ 준공업지역 내 공동주택·노인복지주택·오피스텔·다중생활시설(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함) 등 주거시설은「서울특별시 도시계획 조례」제50조 및 동조례 [별표12] 규정적용<br>
※ 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제외) 비율은「서울특별시 지구단위계획 수립기준(2020.5.)」II-3-4-2-(3)-2)에 따라 용적률의 10% 이상으로 하고 지상층에 설치토록 계획<br>
※ 준공업지역 내 산업복합형 및 주거복합형 적용 시「서울특별시 도시계획 조례」[별표18] 및「준공업지역 제도 개선 방안(2024.10.)」에 따름
</td><td>
나. 용적률<br>■ 건축물의 용적률 결정조서
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">일반주거지역</td><td rowspan="2">→ 준주거지역</td><td>400%</td><td>440%</td><td>법적용적률 2배이하</td><td></td></tr>
<tr><td>300%</td><td>360%</td><td>400%</td><td></td></tr>
<tr><td>→ 근린상업지역</td><td>600%</td><td>660%</td><td>법적용적률 2배이하</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">준공업지역</td><td>→ 제3종일반주거지역</td><td>250%</td><td>275%</td><td>법적용적률 2배이하</td><td></td></tr>
<tr><td>→ 준주거지역</td><td>400%</td><td>440%</td><td>법적용적률 2배이하</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">→ 준공업지역</td><td>300%</td><td>400%</td><td rowspan="2">-</td><td></td></tr>
<tr><td>200%</td><td>250%</td><td>공동주택·노인복지주택·오피스텔·다중생활시설(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함)</td></tr>
<tr><td>→ 근린상업지역</td><td>600%</td><td>660%</td><td>법적용적률 2배이하</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">제3종일반주거지역</td><td>250%</td><td>275%</td><td>법적용적률 2배이하</td><td>추가구역</td></tr>
<tr><td colspan="2">제2종일반주거지역(7층이하)</td><td>200%</td><td>220%</td><td>법적용적률 2배이하</td><td>추가구역</td></tr>
</table>
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은「서울특별시 도시계획조례」제 50조 및 동조례 [별표16]을 따르되 다음의 기준을 적용함<br>
- 「서울특별시 도시계획 조례」[별표16] 제1호 가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호 나목에 따른 임대주택 추가확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제9439호, 2025.1.3.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대해 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.<br>
※ 건축물의 비주거 용적률 비율 기준(용적률의 10%)은 향후 사회 및 상업 구조 변화로 인한 상업공간 필요면적 급감에 대응을 위해 당해 지구단위계획 상 별도 규정에도 불구하고 미적용할 수 있음<br>
- 도시계획조례에 따른 비주거 비율은 해당 규정에 따름<br>
- 비주거용도(상가)를 도입하는 경우 간선도로변(1층)에 설치 권고<br>
※ 준공업지역 내 공동주택·노인복지주택·오피스텔·다중생활시설(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함) 등 주거시설은「서울특별시 도시계획 조례」제33조 및 제50조 규정적용<br>
※ 준공업지역 내 산업복합형 및 주거복합형 적용 시「서울특별시 도시계획 조례」제50조 제2호 및「준공업지역 제도 개선 방안(2024.10.)」에 따름
</td></tr>
<tr><td>7. 인센티브계획 결정(변경) 조서<br>가. 허용용적률 인센티브 계획</td><td>
1) 허용용적률 인센티브<br>○ 허용용적률 인센티브 적용 유형
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>건폐율 (%)</th><th colspan="2">용적률(%)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>기준</td><td>허용</td><td></td></tr>
<tr><td>유형A</td><td>도봉로변 제3종일반, 기개발지 제3종일반</td><td>50</td><td>250</td><td>275</td><td></td></tr>
<tr><td>유형B</td><td>제2종(7층이하)일반</td><td>60</td><td>200</td><td>220</td><td></td></tr>
<tr><td>유형C</td><td>준주거지역</td><td>60</td><td>300</td><td>360</td><td>A-4 가구</td></tr>
<tr><td>유형D</td><td>간선부 근린상업지역</td><td>60</td><td>600</td><td>660</td><td></td></tr>
<tr><td>유형E</td><td>이면부 근린상업지역</td><td>60</td><td>600</td><td>660</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">유형F</td><td rowspan="2">간선부 준공업지역</td><td rowspan="2">60</td><td>300</td><td>400</td><td></td></tr>
<tr><td>200</td><td>250</td><td>준공업지역 내 공동주택 등 건축 시</td></tr>
<tr><td rowspan="2">유형G</td><td rowspan="2">이면부 준주거지역, 준공업지역</td><td rowspan="2">60</td><td>300</td><td>400</td><td></td></tr>
<tr><td>200</td><td>250</td><td>준공업지역 내 공동주택 등 건축 시</td></tr>
<tr><td rowspan="2">유형H</td><td rowspan="2">준공업지역</td><td rowspan="2">60</td><td>300</td><td>400</td><td></td></tr>
<tr><td>200</td><td>250</td><td>준공업지역 내 공동주택 등 건축 시</td></tr>
<tr><td>유형I</td><td>준공업지역</td><td>50</td><td>200</td><td>250</td><td></td></tr>
<tr><td>유형J</td><td>준주거지역, 기개발지 준주거지역</td><td>60</td><td>400</td><td>440</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">유형K</td><td rowspan="2">이면부 준공업지역</td><td rowspan="2">60</td><td>300</td><td>400</td><td></td></tr>
<tr><td>200</td><td>250</td><td>준공업지역 내 공동주택 등 건축 시</td></tr>
</table>
※ 준공업지역 내 공동주택·노인복지주택·오피스텔·다중생활시설(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함)의 용적률은 200%/250%(기준/허용용적률)로 신정<br>
※ 준공업지역 내 임대주택 건설시 용적률은 200%/300%(기준/허용용적률)로 신정<br>
※ 관련 법률 및 기준 상 의무사항은 인센티브 신정시 제외
</td><td>
1) 허용용적률 인센티브<br>○ 허용용적률 인센티브 적용 유형
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>건폐율 (%)</th><th colspan="2">용적률(%)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>기준</td><td>허용</td><td></td></tr>
<tr><td>유형A</td><td>도봉로변 제3종일반, 기개발지 제3종일반</td><td>50</td><td>250</td><td>275</td><td></td></tr>
<tr><td>유형B</td><td>제2종(7층이하)일반</td><td>60</td><td>200</td><td>220</td><td></td></tr>
<tr><td>유형C</td><td>준주거지역</td><td>60</td><td>300</td><td>360</td><td>A-4 가구</td></tr>
<tr><td>유형D</td><td>간선부 근린상업지역</td><td>60</td><td>600</td><td>660</td><td></td></tr>
<tr><td>유형E</td><td>이면부 근린상업지역</td><td>60</td><td>600</td><td>660</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">유형F</td><td rowspan="2">간선부 준공업지역</td><td rowspan="2">60</td><td>300</td><td>400</td><td></td></tr>
<tr><td>200</td><td>250</td><td>준공업지역 내 공동주택 등 건축 시</td></tr>
<tr><td rowspan="2">유형G</td><td rowspan="2">준공업지역</td><td rowspan="2">60</td><td>300</td><td>400</td><td></td></tr>
<tr><td>200</td><td>250</td><td>준공업지역 내 공동주택 등 건축 시</td></tr>
<tr><td rowspan="2">유형H</td><td rowspan="2">준공업지역</td><td rowspan="2">60</td><td>300</td><td>400</td><td></td></tr>
<tr><td>200</td><td>250</td><td>준공업지역 내 공동주택 등 건축 시</td></tr>
<tr><td>유형I</td><td>준공업지역</td><td>50</td><td>200</td><td>250</td><td></td></tr>
<tr><td>유형J</td><td>준주거지역, 기개발지 준주거지역, 이면부 준주거지역</td><td>60</td><td>400</td><td>440</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">유형K</td><td rowspan="2">이면부 준공업지역</td><td rowspan="2">60</td><td>300</td><td>400</td><td></td></tr>
<tr><td>200</td><td>250</td><td>준공업지역 내 공동주택 등 건축 시</td></tr>
</table>
※ 준공업지역 내 공동주택·노인복지주택·오피스텔·다중생활시설(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함)의 용적률은 200%/250%(기준/허용용적률)로 신정<br>
※ 준공업지역 내 임대주택 건설시 용적률은 200%/300%(기준/허용용적률)로 신정<br>
※ 관련 법률 및 기준 상 의무사항은 인센티브 신정시 제외
</td></tr>
</table>

## 획지 및 건축물 등에 관한 결정도

### 기정



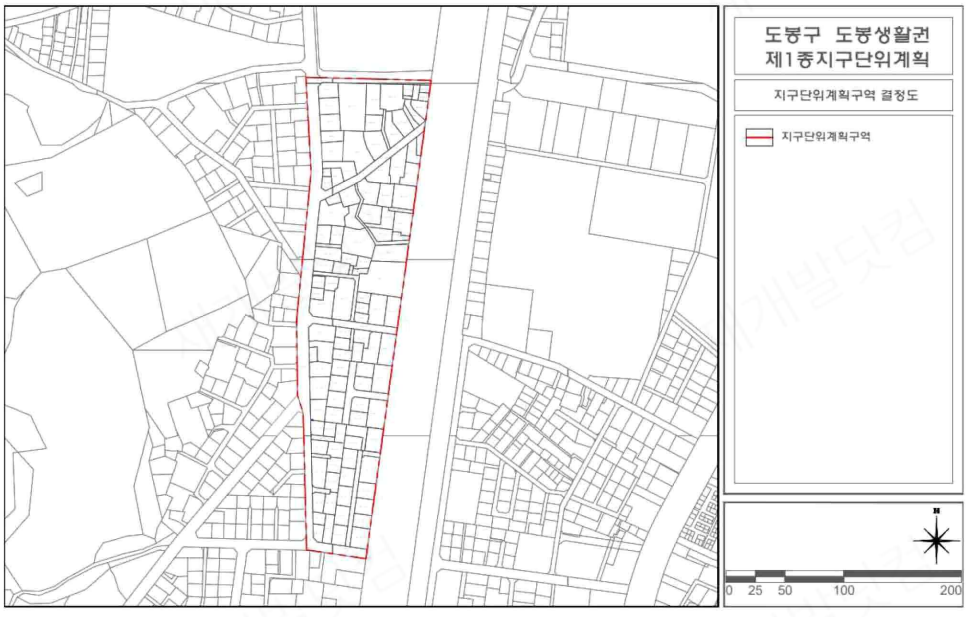

### 변경



○ 도봉생활권중심 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 결정<br>2. 건축물에 관한 결정조서</td><td>(2) 건축물의 밀도계획<br>■ 용적률
<table>
<tr><th>구 분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>전지구 필지</td><td>300%</td><td>330%</td><td></td></tr>
</table>
※ 주거용도의 용적률 제한 적용 : 준주거지역 내 공동주택(아파트 및 주상복합)의 주거용도는 250% 이하로 제한하며, 나머지 용적률은 주거 이외의 용도로 사용할 수 있다.</td><td>(2) 건축물의 밀도계획<br>■ 용적률
<table>
<tr><th>구 분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>전지구 필지</td><td>300%</td><td>330%</td><td></td></tr>
</table></td></tr>
</table>

지구단위계획구역 결정도



○ 쌍문지구중심 지구단위계획구역

| 구분 | 기정 | 변경 |
|---|---|---|
| 3 획지 및 건축물 등에 관한 결정<br>2. 건축물에 관한 결정조서<br>(2) 건축물의 개발밀도 | 2) 건축물의 용적률 | 2) 건축물의 용적률 |

기정

| 적용지역 | | 용적률(%) 기준용적률 | 용적률(%) 허용용적률 | 용적률(%) 상한용적률 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 일반상업지역 | 도봉로변 | 800이하 | 880이하 | 법적 용적률의 2배 이하 | |
| | 이면도로변 | 500이하 | 550이하 | | |
| 준주거지역 | 도봉로변 | 400이하 | 440이하 | | |
| | | 250이하 | 350이하 | 400% 이하 | |
| | 노해로변 | 400이하 | 440이하 | 법적 용적률의 2배 이하 | |
| | 이면도로변 | 400이하 | 440이하 | | |
| | | 250이하 | 350이하 | 400% 이하 | |
| 준공업지역 | | 300이하 | 400이하 | 법적 용적률의 2배 이하 | |

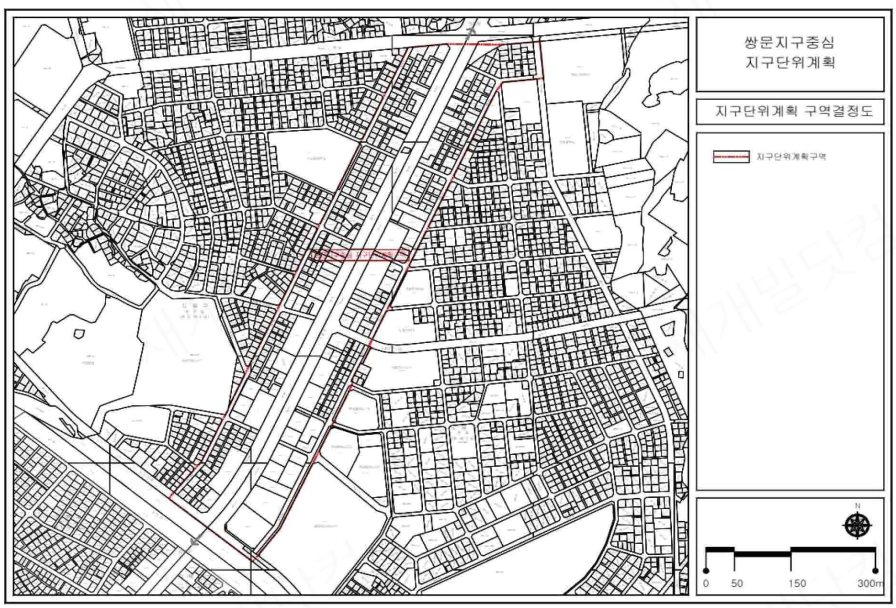
주) 1. 용도지역이 상향된(1991.5.11. 이후)지역에 용도제한 적용기준 적용
2. 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 및 준주택 및 생활숙박시설 제외) 비율은 용적률의 10%이상 계획(서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 3-4-2(3)) 하여 저층부에 반영하여야 한다.
3. 준공업지역내 공동주택·노인복지주택·오피스텔(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함)인지사 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제35조제4항 규정 적용
4. 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률 은 「서울특별시 도시계획조례」 제50조 및 동조례 [별표16]을 따르되 다음의 기준을 적용함
- 일반상업지역 중 이면도로변의 경우 [별표16] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 275% 이하(허용용적률의50%)로 한다. ([별표16] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 412.5%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
- 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표16] 제1호가목 에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 따른 임대주택 추가확보에 따른 주거용 으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제 7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지 나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대해 도시계 획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.
5. 동일한 용도지역내에서 상이한 제한을 받는 둘이상의 대지를 합병하거나 공동개발하는 경우 용적률 적용은 대지 가중평균값 적용
6. 하나의 대지가 둘이상의 용도지역·용도지구에 걸치는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조의 규정을 적용하여 산정
7. 관광숙박시설 입지시「관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준(서울시 2012. 10)」을 적용

변경

| 적용지역 | | 용적률(%) 기준용적률 | 용적률(%) 허용용적률 | 용적률(%) 상한용적률 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 일반상업지역 | 도봉로변 | 800이하 | 880이하 | 법적 용적률의 2배 이하 | |
| | 이면도로변 | 500이하 | 550이하 | | |
| 준주거지역 | 도봉로변 | 400이하 | 440이하 | | |
| | | 250이하 | 350이하 | 400% 이하 | |
| | 노해로변 | 400이하 | 440이하 | 법적 용적률의 2배 이하 | |
| | 이면도로변 | 400이하 | 440이하 | | |
| | | 250이하 | 350이하 | 400% 이하 | |
| 준공업지역 | | 300이하 | 400이하 | 법적 용적률의 2배 이하 | |

주) 1. 건축물의 비주거 용적률 비율 기준(용적률의 10%)은 향후 사회 및 상업 구조 변화로 인한 상업공간 필요면적 급감에 대응을 위해 당해 지구단위계획 상 별도 규정제도 불구하고 미적용할 수 있음
- 도시계획조례에 따른 비주거 비율은 해당 규정에 따름
- 비주거용도(상가)를 도입하는 경우 간선도로변(1층)에 설치 김도
2. 준공업지역내 공동주택·노인복지주택·오피스텔(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함)인지사 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제33조 및 제50조 규정적용
3. 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률 은 「서울특별시 도시계획조례」 제50조 및 동조례 [별표16]을 따르되 다음의 기준을 적용함
- 일반상업지역 중 이면도로변의 경우 [별표16] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 275% 이하(허용용적률의50%)로 한다. ([별표16] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 412.5%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
- 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표16] 제1호가목 에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 따른 임대주택 추가확보에 따른 주거용 으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제 7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지 나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대해 도시계 획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.
4. 동일한 용도지역내에서 상이한 제한을 받는 둘이상의 대지를 합병하거나 공동개발하는 경우 용적률 적용은 대지 가중평균값 적용
5. 하나의 대지가 둘이상의 용도지역·용도지구에 걸치는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조의 규정을 적용하여 산정
6. 관광숙박시설 입지시「관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준(서울시 2012. 10)」을 적용

지구단위계획 구역결정도



## □ 동대문구

### ○ 장안평 일대 지구단위계획구역

| 구분 | 기정 | 변경 |
|---|---|---|
| 3 획지 및 건축물 등에 관한 결정 2. 건축물에 관한 결정 (변경)조서 나. 건축물의 개발밀도에 관한 계획 2) 건축물 용적률에 관한 사항 | □ 용적률 결정조서 | □ 용적률 결정조서 |

**기정**

| 적용구역 | | 계획내용 | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 기준용적률 | 허용용적률 | 상한용적률 | |
| 일반상업지역 | 천호대로 | 400%이하 | 660%이하 | 법적용적률의 2배이하 | - |
| | 장한로 | 300%이하 | 500%이하 | | - |
| | 한천로 | 600%이하 | 800%이하 | | - |
| 유통상업지역 | | 400%이하 | 600%이하 | | - |
| 준주거지역 | 천호대로 | 300%이하 | 400%이하 | | - |
| | 이면부 | 300%이하 | 360%이하 | | - |
| | 노선 | 250%이하 | 350%이하 | | 성동구 천호대로변 (제3종일반주거→준주거) |
| 제3종일반주거지역 | | 250%이하 | 250%이하 | | - |
| 제2종일반주거지역 | | 200%이하 | 200%이하 | | - |

※ 성동구 천호대로변 준주거지역에 대한 용적률 산정 시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법 제84조 둘 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용 기준」에 따라 기준, 허용용적률은 가중평균을 적용

※ 상한용적률 = 허용용적률 × {1+(1.3×가중치×α)} 이내

**변경**

| 적용구역 | | 계획내용 | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 기준용적률 | 허용용적률 | 상한용적률 | |
| 일반상업지역 | 천호대로 | 800%이하 | 880%이하 | 법적용적률의 2배이하 | - |
| | 장한로 | 500%이하 | 550%이하 | | - |
| | 한천로 | 800%이하 | 880%이하 | | - |
| 유통상업지역 | | 600%이하 | 660%이하 | | - |
| 준주거지역 | 천호대로 | 400%이하 | 440%이하 | | - |
| | 이면부 | 400%이하 | 440%이하 | | - |
| | 노선 | 250%이하 | 350%이하 | 400% 이하 | 성동구 천호대로변 (제3종일반주거→준주거) |
| 제3종일반주거지역 | | 250%이하 | 275%이하 | 법적용적률의 2배이하 | - |
| 제2종일반주거지역 | | 200%이하 | 220%이하 | | - |

※ 성동구 천호대로변 준주거지역에 대한 용적률 산정 시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법 제84조 둘 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용 기준」에 따라 기준, 허용용적률은 가중평균을 적용

※ 역세권 청년주택은 기 결정된 역세권 청년주택 지구단위계획 내용을 따름

□ 용적률 인센티브 적용유형

- 서울특별시 지구단위계획수립기준 1-4-5 허용용적률인센티브 계획에 따른 계획유도 및 친환경인센티브 적용
- 계획유도 인센티브 : 지구단위계획의 목적달성을 위하여 규제적 성경의 인센티브 항목과 유도적 인센티브 항목으로서 해당 인센티브량의 100분의 70이내 기준으로 계획
- 친환경 인센티브 : 환경친화적 지구단위계획을 위한 인센티브로서 해당 인센티브량의 100분의 30 이상에서 계획
- 적용기준 : 기준용적률 + Σ(각 항목별 용적률 인센티브) ≤허용용적률

| 구분 | 유형A | 유형B | 유형C | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 용도지역 | 일반상업지역, 준주거지역 | 준주거지역, 유통상업지역 | 유통상업지역 | |
| 입지특성 | 간선변 (천호대로, 장한로) | 이면부 | 이면부 | |

① 유형A 인센티브 항목 및 기준

□ 계획유도 인센티브 항목

| 항목 | 세분 | 세부계획기준 | 비고 |
|---|---|---|---|

□ 허용용적률 인센티브

- 유형A, B(준주거지역(노선)제외)

| 인센티브 항목 | | 산정기준 | 계획기준 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 구분 | 유형 | | | |
| 스마트도시 | UAM시설 | 기준용적률 ×0.03 이하 | • 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정 | |
| | 첨단기술 테스트베드 | | | |
| | 스마트산업육성 | | | |
| | 로봇친화형 건축물 | 기준용적률 ×0.03~0.05 | • 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03 | |
| 탄소중립 | 지열 등 신재생에너지 설치 | 기준용적률 ×0.05 | • 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용) | |
| | 저영향 개발 | 기준용적률 ×0.05 | • 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치<br>• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수 | |
| 디자인혁신 | 특색있는 건축설계 | 기준용적률 ×0.03 이하 | • 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정 | |
| | 공공시설 연계 경관사업 | | | |
| | 유니버셜 디자인 도입 | 기준용적률 ×0.03~0.05 | • 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03 | |
| 녹지생태도시 | 입체녹지조성 | 기준용적률 ×0.05 | • 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시 | |
| | 공공보행통로 설치 | 기준용적률 ×0.03 | • 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시 | |
| 지역맞춤 | 역사문화 특성 보전 | 기준용적률 ×0.03 | • 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정 | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 공동개발 및 맞벽건축 | 자율적 공동개발 | 기준용적률×α | • 2~3필지 : α=0.3<br>• 4필지 이상 : α=0.4 |
| | 간선이면 공동개발 | 기준용적률×0.1 | • 간선변 주차출입구 미설치시 |
| | 맞벽건축 | 기준용적률×0.15 | |
| 대지내 공지 | 공개공지 | 기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적×α} | • 필로티구조 : α=1.0<br>• 침상형구조 : α=2.0<br>• 개방형구조 : α=3.0 |
| | 쌈지형공지, 침상형공지 | 기준용적률×(제공면적/대지면적)×α | |
| | 건축한계선 | 기준용적률×{(제공면적-의무면적)/대지면적×3} | • 미관지구에 의한 건축선 후퇴로 발생된 공지의 면적은 용적률 산정시 제외 |
| 건축물 용도 | 1층 권장용도 | 기준용적률×0.1 | • 1층 전면 벽면길이 및 바닥면적의 1/2이상 설치시 |
| | 전층 권장용도 | 기준용적률×(권장용도면적/연면적)×1 | • 20%이상 설치시 (주차장제외) |
| 보행개선 | 가로지정물 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치 | 기준용적률×0.3 | • 건물내부 또는 대지내 설치시 |
| 주차계획 | 공동주차통로, 공동주차출입구 | 기준용적률×0.1 | |
| 건축물의 형태/외관 | 야간경관조명 | 기준용적률×0.1 | |
| | 옥외광고물 | 기준용적률×0.1 | • 서울시 옥외광고물 관리 조례 적용 |
| 건축물 개방 | 건축물 내 공익시설 설치 | 기준용적률×(제공면적/연면적)×4 | • 친환경 이동수단 관련 시설 (전기차 충전스테이션 등) 설치시 |
| | | 기준용적률×(제공면적/연면적)×2 | • 공연장, 박물관, 전시장 등 문화관련용도 설치 또는 도시계획위원회 (자치구포함) 심의에서 인정하는 경우 |
| | | 기준용적률×(제공면적/연면적)×1 | • 서울크리에이티브랩, 사회혁신센터, 수출지원센터, 청년창업공간, 중소기업지원시설 등 설치시<br>• 개방화장실 설치시<br>• 주차장(공영)설치 후 개방시 |

※ 전기차 충전스테이션 설치는 전기자동차 충전인프라 설치·운영지침(환경부, 16.2) 기준 준수시 적용하며 지상층에 설치하여 공공에게 개방하는 것으로 원칙으로 함

※ 주차장(공영)설치 후 개방은 주차장 5면 이상을 주민들에게 야간 또는 전일(24시간)개방하도록 하며 개방된 주차구획은 개방운영에 대하여 자치구와 약정 체결

※ 간선이면 공동개발은 간선도로에 접한 필지와 이면도로에 접한 필지을 공동개발하여 간선변 주차출입구의 미설치시 부여하는 것을 원칙으로 함

□ 친환경 인센티브 항목

| 항목 | 세분 | 세부계획기준 | | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 환경친화 에너지 효율화 | 녹색건축 인증 | 최우수(그린1등급) : 기준용적률×0.12이내<br>우수(그린2등급) : 기준용적률×0.08이내<br>우량(그린3등급) : 기준용적률×0.04이내 | 제기준 모두 1등급 만족시 기준용적률 ×0.4이내 | • 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용<br>• 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무대상 준수 |
| | 에너지 효율등급 인증 | 에너지 효율 1등급 : 기준용적률×0.08이내<br>에너지 효율 2등급 : 기준용적률×0.06이내<br>에너지 효율 3등급 : 기준용적률×0.04이내 | | |
| | 신재생 에너지 | 신재생 에너지 1등급 | | • 신·재생에너지 이용 건축물 인증에 |
| | 지역특화용도 도입 | | | |
| | 전선지중화 설치 | | | |

□ 용적률 인센티브 적용

- 서울특별시 지구단위계획수립기준 1-4-5 허용용적률인센티브 계획에 따른 계획유도 및 친환경인센티브 적용
- 계획유도 인센티브 : 지구단위계획의 목적달성을 위하여 규제적 성경의 인센티브 항목과 유도적 인센티브 항목으로서 해당 인센티브량의 100분의 70이내 기준으로 계획
- 친환경 인센티브 : 환경친화적 지구단위계획을 위한 인센티브로서 해당 인센티브량의 100분의 30 이상에서 계획
- 적용기준 : 기준용적률 + Σ(각 항목별 용적률 인센티브) ≤허용용적률

- 유형B (준주거지역(노선))

□ 계획유도 인센티브 항목

| 항목 | 세분 | 세부계획기준 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 공동개발 | 자율적 공동개발 | 기준용적률×α | • 2~3필지 : α=0.3<br>• 4필지 이상 : α=0.4 |
| | 간선이면 공동개발 | 기준용적률×0.1 | • 간선변 주차출입구 미설치시 |
| | 맞벽건축 | 기준용적률×0.15 | |
| 대지내 공지 | 공개공지 | 기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적×α} | • 필로티구조 : α=1.0<br>• 침상형구조 : α=2.0<br>• 개방형구조 : α=3.0 |
| | 쌈지형공지, 침상형공지 | 기준용적률×(제공면적/대지면적)×α | |
| | 건축한계선 | 기준용적률×{(제공면적-의무면적)/대지면적×3} | • 미관지구에 의한 건축선 후퇴로 발생된 공지의 면적은 용적률 산정시 제외 |
| 건축물 용도 | 1층 권장용도 | 기준용적률×0.1 | • 1층 전면 벽면길이 및 바닥면적의 1/2이상 설치시 |
| | 전층 권장용도 | 기준용적률×(권장용도면적/연면적)×1 | • 20%이상 설치시 (주차장제외) |
| 보행개선 | 가로지정물 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치 | 기준용적률×0.3 | • 건물내부 또는 대지내 설치시 |
| 주차계획 | 공동주차통로, 공동주차출입구 | 기준용적률×0.1 | |
| 건축물의 형태/외관 | 옥외광고물 | 기준용적률×0.1 | • 서울시 옥외광고물 관리 조례 적용 |
| 건축물 개방 | 건축물 내 공익시설 설치 | 기준용적률×(제공면적/연면적)×4 | • 친환경 이동수단 관련 시설 (전기차 충전스테이션 등) 설치시 |
| | | 기준용적률×(제공면적/연면적)×2 | • 공연장, 박물관, 전시장 등 문화관련용도 설치 또는 도시계획위원회 (자치구포함) 심의에서 인정하는 경우 |
| | | 기준용적률× | • 서울크리에이티브랩, |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 보급확대 | 기준용적률×0.12이내<br>신재생 에너지 2등급<br>:<br>기준용적률×0.10이내<br>신재생 에너지 3등급<br>:<br>기준용적률×0.08이내<br>신재생 에너지 4등급<br>:<br>기준용적률×0.06이내<br>신재생 에너지 5등급<br>:<br>기준용적률×0.04이내 | 관한 규칙 준용<br>- 건축물 인증 심사기준(별표1)<br>• 공급률로 등급판정 대체 가능 |
| | 중수도 시설설치 | 기준용적률×0.04 | • 총사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용<br>• 관련법상 의무시설인 경우 제외 |
| | 빗물관리시설 설치 | 기준용적률×0.04 | • 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설-건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02이상 설치 |
| | 옥상녹화 | 기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1 | • 법적 조경으로 산입된 면적 제외<br>• 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용 |
| | 자연지반 보존 | 기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.2 | • 자연토양 및 투수성 포장<br>• 지하구조물 미설치시 |
| | 녹색 주차장 | 기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.2 | • 기준용적률×0.05이내 |

### ② 유형B 인센티브 항목 및 기준

□ 계획유도 인센티브 항목

| 항목 | 세분 | 세부계획기준 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 공동개발 | 자율적 공동개발 | 기준용적률×α | • 2~3필지 : α=0.3<br>• 4필지 이상 : α=0.4 |
| | 간선이면 공동개발 | 기준용적률×0.1 | • 간선변 주차출입구 미설치시 |
| | 맞벽건축 | 기준용적률×0.15 | |
| 대지내 공지 | 공개공지 | 기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적×α} | • 필로티구조 : α=1.0<br>• 침상형구조 : α=2.0<br>• 개방형구조 : α=3.0 |
| | 쌈지형공지, 침상형공지 | 기준용적률×(제공면적/대지면적)×α | |
| | 건축한계선 | 기준용적률×{(제공면적-의무면적)/대지면적×3} | • 미관지구에 의한 건축선 후퇴로 발생된 공지의 면적은 용적률 산정시 제외 |
| 건축물 용도 | 1층 권장용도 | 기준용적률×0.1 | • 1층 전면 벽면길이 및 바닥면적의 1/2이상 설치시 |
| | 전층 권장용도 | 기준용적률×(권장용도면적/연면적)×1 | • 20%이상 설치시 (주차장제외) |
| 보행개선 | 가로지정물 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치 | 기준용적률×0.3 | • 건물내부 또는 대지내 설치시 |
| 주차계획 | 공동주차통로, 공동주차출입구 | 기준용적률×0.1 | |
| 건축물의 형태/외관 | 옥외광고물 | 기준용적률×0.1 | • 서울시 옥외광고물 관리 조례 적용 |
| 건축물 개방 | 건축물 내 공익시설 설치 | 기준용적률×(제공면적/연면적)×4 | • 친환경 이동수단 관련 시설 (전기차 충전스 |
| | | (제공면적/연면적)×1 | 사회혁신센터, 수출지원센터, 청년창업공간, 중소기업지원시설 등 설치시<br>• 개방화장실 설치시<br>• 주차장(공영)설치 후 개방시 |

※ 전기차 충전스테이션 설치는 전기자동차 충전인프라 설치·운영지침(환경부, 16.2) 기준 준수시 적용하며 지상층에 설치하여 공공에게 개방하는 것으로 원칙으로 함

※ 주차장(공영)설치 후 개방은 주차장 5면 이상을 주민들에게 야간 또는 전일(24시간)개방하도록 하며 개방된 주차구획은 개방운영에 대하여 자치구와 약정 체결

※ 간선이면 공동개발은 간선도로에 접한 필지와 이면도로에 접한 필지를 공동개발하여 간선변 주차출입구의 미설치시 부여하는 것을 원칙으로 함

□ 친환경 인센티브 항목

| 항목 | 세분 | 세부계획기준 | | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 환경친화 에너지 효율화 | 녹색건축 인증 | 최우수(그린1등급) :<br>기준용적률×0.12이내<br>우수(그린2등급) :<br>기준용적률×0.08이내<br>우량(그린3등급) :<br>기준용적률×0.04이내 | 체기준 모두 1등급 만족시 기준용적률 ×0.4이내 | • 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용<br>• 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무대상 준수 |
| | 에너지 효율등급 인증 | 에너지 효율 1등급 :<br>기준용적률×0.08이내<br>에너지 효율 2등급 :<br>기준용적률×0.06이내<br>에너지 효율 3등급 :<br>기준용적률×0.04이내 | | |
| | 신재생 에너지 보급확대 | 신재생 에너지 1등급<br>:<br>기준용적률×0.12이내<br>신재생 에너지 2등급<br>:<br>기준용적률×0.10이내<br>신재생 에너지 3등급<br>:<br>기준용적률×0.08이내<br>신재생 에너지 4등급<br>:<br>기준용적률×0.06이내<br>신재생 에너지 5등급<br>:<br>기준용적률×0.04이내 | | • 신·재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용<br>- 건축물 인증 심사기준(별표1)<br>• 공급률로 등급판정 대체 가능 |
| | 중수도 시설설치 | 기준용적률×0.04 | | • 총사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용<br>• 관련법상 의무시설인 경우 제외 |
| | 빗물관리시설 설치 | 기준용적률×0.04 | | • 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설-건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02이상 설치 |
| | 옥상녹화 | 기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1 | | • 법적 조경으로 산입된 면적 제외<br>• 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용 |
| | 자연지반 보존 | 기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.2 | | • 자연토양 및 투수성 포장<br>• 지하구조물 미설치시 |
| | 녹색 주차장 | 기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.2 | | • 기준용적률×0.05이내 |

### - 유형C 인센티브 항목 및 기준

• 유형C 인센티브는 장안평 중고차매매센터 도시환경정비구역(획지1)에 대한 "장안평 중고차매매센터 도시환경정비구역지정 및 정비계획"상 인센티브계획에 따름

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | 테이션 등) 설치시 |
| | | 기준용적률×(제공면적/연면적)×2 | • 공연장, 박물관, 전시장 등 문화관련용도 설치 또는 도시계획위원회 (자치구포함) 심의에서 인정하는 경우 |
| | | 기준용적률×(제공면적/연면적)×1 | • 서울크리에이티브랩, 사회혁신센터, 수출지원센터, 청년창업공간, 중소기업지원시설 등 설치시<br>• 개방화장실 설치시<br>• 주차장(공영)설치 후 개방시 |

※ 전기차 충전스테이션 설치는 전기자동차 충전인프라 설치·운영지침(환경부, 16.2) 기준 준수시 적용하며 지상층에 설치하여 공공에게 개방하는 것으로 원칙으로 함

※ 주차장(공영)설치 후 개방은 주차장 5면 이상을 주민들에게 야간 또는 전일(24시간)개방하도록 하며 개방된 주차구획은 개방운영에 대하여 자치구와 약정 체결

※ 간선이면 공동개발은 간선도로에 접한 필지와 이면도로에 접한 필지를 공동개발하여 간선변 주차출입구의 미설치시 부여하는 것을 원칙으로 함

□ 친환경 인센티브 항목

| 항목 | 세분 | 세부계획기준 | | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 환경친화에너지효율화 | 녹색건축인증 | 최우수(그린1등급) : 기준용적률×0.12이내<br>우수(그린2등급) : 기준용적률×0.08이내<br>우량(그린3등급) : 기준용적률×0.04이내 | 세기준 모두 1등급 만족시 기준용적률 ×0.4이내 | • 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용<br>• 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무대상 준수 |
| | 에너지효율등급인증 | 에너지 효율 1등급 : 기준용적률×0.08이내<br>에너지 효율 2등급 : 기준용적률×0.06이내<br>에너지 효율 3등급 : 기준용적률×0.04이내 | | |
| | 신재생에너지보급확대 | 신재생 에너지 1등급 : 기준용적률×0.12이내<br>신재생 에너지 2등급 : 기준용적률×0.10이내<br>신재생 에너지 3등급 : 기준용적률×0.08이내<br>신재생 에너지 4등급 : 기준용적률×0.06이내<br>신재생 에너지 5등급 : 기준용적률×0.04이내 | | • 신·재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용<br>– 건축물 인증 심사기준(별표1)<br>• 공급률로 등급판정 대체 가능 |
| | 중수도시설설치 | 기준용적률×0.04 | | • 종사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용<br>• 관련법상 의무시설인 경우 제외 |
| | 빗물관리시설설치 | 기준용적률×0.04 | | • 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설–건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02이상 설치 |
| | 옥상녹화 | 기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1 | | • 법적 조경으로 산입된 면적 제외<br>• 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용 |
| | 자연지반보존 | 기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.2 | | • 자연토양 및 투수성 포장<br>• 지하구조물 미설치시 |
| | 녹색주차장 | 기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.2 | | • 기준용적률×0.05이내 |

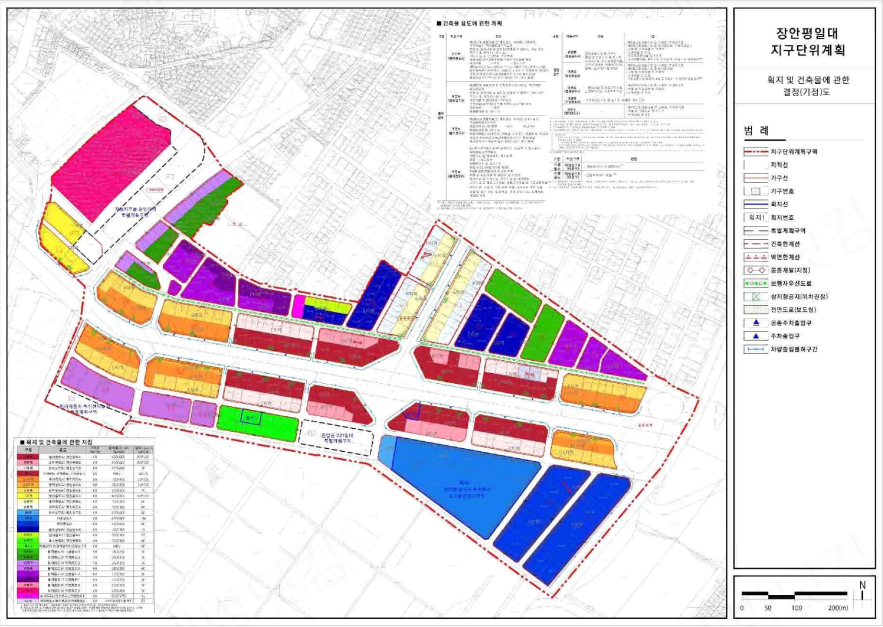
□ 용적률 인센티브 적용기준 (유형B : 준주거지역(노선))

- 용적률 인센티브는 준주거지역(노선)에 적용함
- 허용용적률 산정 : 기준용적률 + Σ(각 항목별 용적률 인센티브) ≤허용용적률
  - 계획유도 인센티브는 70% 이내
  - 친환경 인센티브 항목은 해당 인센티브의 30%에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않음
- 전층 권장용도는 주차장을 제외한 연면적의 20%이상 설치 시 인센티브 부여(2개층 이상)
- 1층 권장용도는 주차장을 제외한 1층 바닥면적의 50%이상이며 1층 전면 벽면길이의 1/2이상 설치 시 인센티브 부여
- 미관지구 내 건축한계선 후퇴부분은 인센티브 면적 산정시 제외함
- 미관지구 내 건축한계선 후퇴부분 관련규정상 의무하는 사항은 인센티브를 적용받을 수 없으며 성격이 유사한 계획요소가 중복되는 경우에는 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계상할 수 없음
- 유사항목으로 상한용적률 적용시 허용용적률에서는 제외
- 공동개발 이행에 따른 용적률 인센티브 제공시, 기 공동개발 필지는 단독건축으로 보아 공동개발 이행 필지 수에서 제외함
- 유형A,B의 계획유도 인센티브 항목 중 "대지내공지 "의무면적은 건축법상 설치의무면적을 말함
- 지하철 및 지중화관련 시설물을 건축물 내부 또는 대지에 설치할 경우 '보행개선'과 '건축한계선'인센티브 항목을 중복하여 계상할 수 있음
- 기타 본 지침에서 규정하지 않는 내용은 인허가권자와 협의 하에 결정함

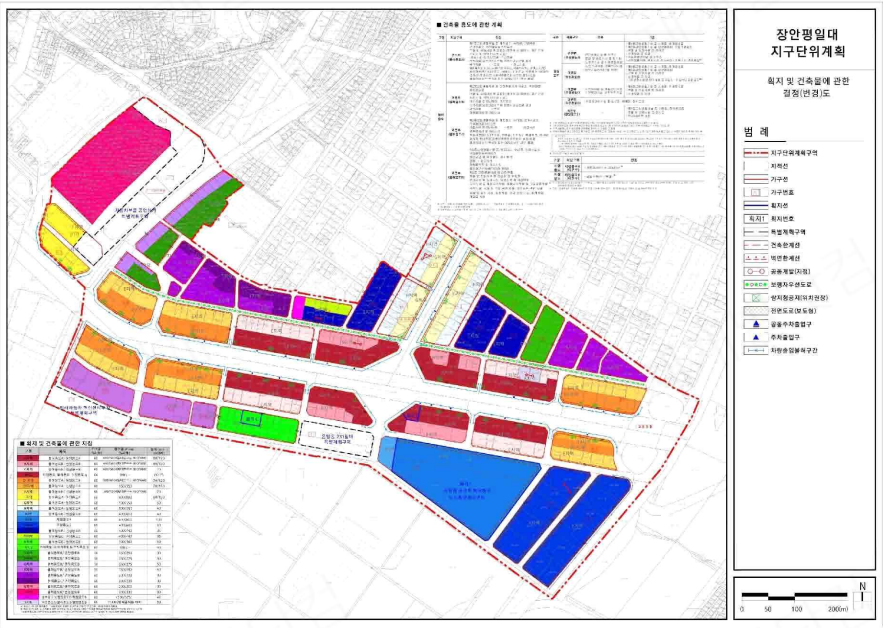
| | | |
|---|---|---|
| | ③ 유형C 인센티브 항목 및 기준<br>• 유형C 인센티브는 장안평 중고차매매센터 도시환경정비구역(획지1)에 대한 "장안평 중고차매매센터 도시환경정비구역지정 및 정비계획"상 인센티브계획에 따름<br><br>□ 용적률 인센티브 적용기준 (유형A, 유형B)<br>• 용적률 인센티브는 기준용적률과 허용용적률이 동일한 제2종일반주거지역, 제3종일반지역을 제외한 준주거지역, 일반상업지역, 유통상업지역에 적용함<br>• 허용용적률 산정 : 기준용적률 + ∑(각 항목별 용적률 인센티브) ≤허용용적률<br>– 계획유도 인센티브는 70% 이내<br>– 친환경 인센티브 항목은 해당 인센티브의 30%에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않음<br>• 전층 권장용도는 주차장을 제외한 연면적의 20%이상 설치 시 인센티브 부여(2개층 이상)<br>• 1층 권장용도는 주차장을 제외한 1층 바닥면적의 50%이상이며 1층 전면 벽면길이의 1/2이상 설치 시 인센티브 부여<br>• 미관지구 내 건축한계선 후퇴부분은 인센티브 면적 산정시 제외함<br>• 미관지구 내 건축한계선 후퇴부분 관련규정상 의무하는 사항은 인센티브를 적용받을 수 없으며 성격이 유사한 계획요소가 중복되는 경우에는 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계상할 수 없음<br>• 유사항목으로 상한용적률 적용시 허용용적률에서는 제외<br>• 공동개발 이행에 따른 용적률 인센티브 제공시, 기 공동개발 필지는 단독건축으로 보아 공동개발 이행 필지 수에서 제외함<br>• 유형A,B의 계획유도 인센티브 항목 중 "대지내공지 "의무면적은 건축법상 설치의무면적을 말함<br>• 지하철 및 지중화관련 시설물을 건축물 내부 또는 대지에 설치할 경우 '보행개선'과 '건축한계선'인센티브 항목을 중복하여 계상할 수 있음<br>• 기타 본 지침에서 규정하지 않는 내용은 인허가권자와 협의 하에 결정함 | |

## 획지 및 건축물에 관한 결정도

### 기정




### 변경

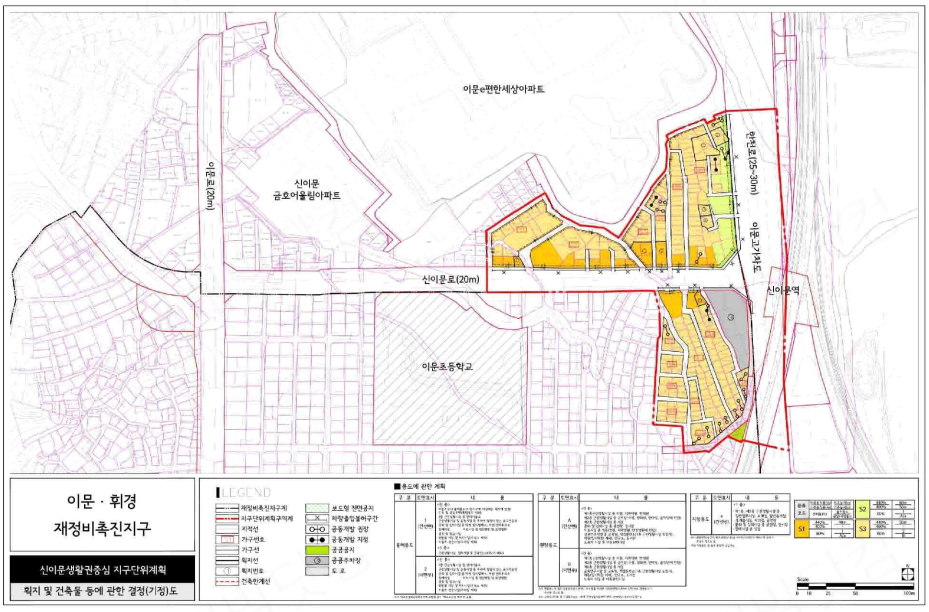


○ 신이문생활권중심 지구단위계획구역

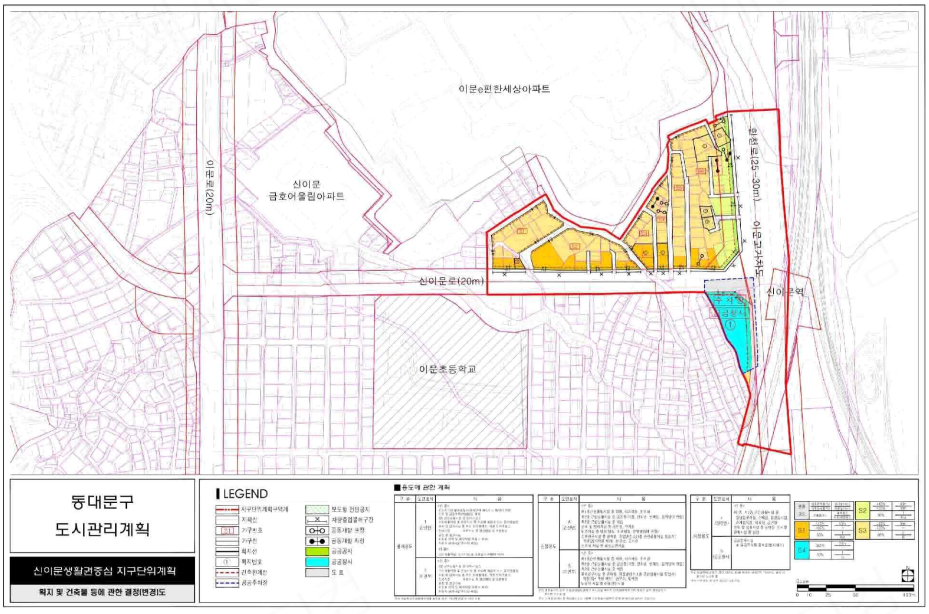
<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>라. 획지 및 건축물 등에 관한 결정<br>2) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서</td><td>
나) 건축물의 개발밀도<br>■ 용적률계획
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>상한 용적률</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">준주거지역</td><td>간선도로변</td><td>400%</td><td>440%</td><td>법적용적률의 2배이하</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>이면부</td><td>400%</td><td>440%</td><td>법적용적률의 2배이하</td></tr>
<tr><td>재개발구역 인접필지</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>
주1) 하나의 대지에 2이상의 용도지역이 걸치는 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조의 내용을 준용<br>
주2) 준주거 지역의 상한용적률은 도시계획조례 시행규칙 제7조 산식에 따르며, 조례 개정시 개정된 규정에 따른다.<br>
주3) 준주거지역 내 건축물의 비주거 용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 용적률의 10% 이상<br>
※ 기존 준주거지역 및 준주거지역으로 상향된 지역 모두 적용. 단, 준주거지역내 단독주택, 다세대, 연립주택, 기숙사 등 구 도시·건축공동위원회에서 인정한 경우는 제외<br>
※ 용적률 10%이상 실치는 지상부 실치를 의미<br>
주4) 준주거지역내 주거복합 건축물 용적률 기준<br>
용적률 중 주거부분의 허용용적률은 250% 이하 적용<br>
-주거부분이라 함은 공동주택(아파트), 노인복지주택 중 주택법상 사업계획 승인대상을 말함<br>
주5) 준주거지역내 건축물 건립시 주거 대 비주거 용적률 배분방법
<table>
<tr><th rowspan="2">기준 용적률</th><th rowspan="2">허용 용적률</th><th colspan="2">상한용적률 배분</th></tr>
<tr><th>주거건립가능</th><th>비주거건립</th></tr>
<tr><td rowspan="2">400%</td><td rowspan="2">440%</td><td>기부채납으로 증가되는 용적률 x $\alpha/\beta$</td><td>기부채납으로 증가되는 용적률 x $(\beta-\alpha)/\beta$</td></tr>
<tr><td colspan="2">$\alpha$ : 허용용적률에서 주거비율, $\beta$ : 상한용적률</td></tr>
</table>
</td><td>
나) 건축물의 개발밀도<br>■ 용적률계획
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>상한 용적률</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">준주거지역</td><td>간선도로변</td><td>400%</td><td>440%</td><td>법적용적률의 2배이하</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>이면부</td><td>400%</td><td>440%</td><td>법적용적률의 2배이하</td></tr>
<tr><td>재개발구역 인접필지</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>
주1) 하나의 대지에 2이상의 용도지역이 걸치는 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조의 내용을 준용<br>
주2) 준주거 지역의 상한용적률은 도시계획조례 시행규칙 제7조 산식에 따르며, 조례 개정시 개정된 규정에 따른다.<br>
주3) 준주거지역 내 건축물의 비주거 용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 용적률의 10% 이상<br>
※ 기존 준주거지역 및 준주거지역으로 상향된 지역 모두 적용. 단, 준주거지역내 단독주택, 다세대, 연립주택, 기숙사 등 구 도시·건축공동위원회에서 인정한 경우는 제외<br>
※ 용적률 10%이상 실치는 지상부 실치를 의미<br>
주4) 건축물의 비주거 용적률 비율 기준(용적률의 10%)은 향후 사회 및 상업 구조 변화로 인한 상업공간 필요면적 급감에 대응을 위해 당해 지구단위계획 상 별도 규정에도 불구하고 미적용할 수 있음<br>
※ 도시계획조례에 따른 비주거 비율은 해당 규정에 따름<br>
※ 비주거용도(상가)를 도입하는 경우 간선도로변(1층)에 실치 검토
</td></tr>
</table>

## 획지 및 건축물 등에 관한 결정도

### 기정




### 변경



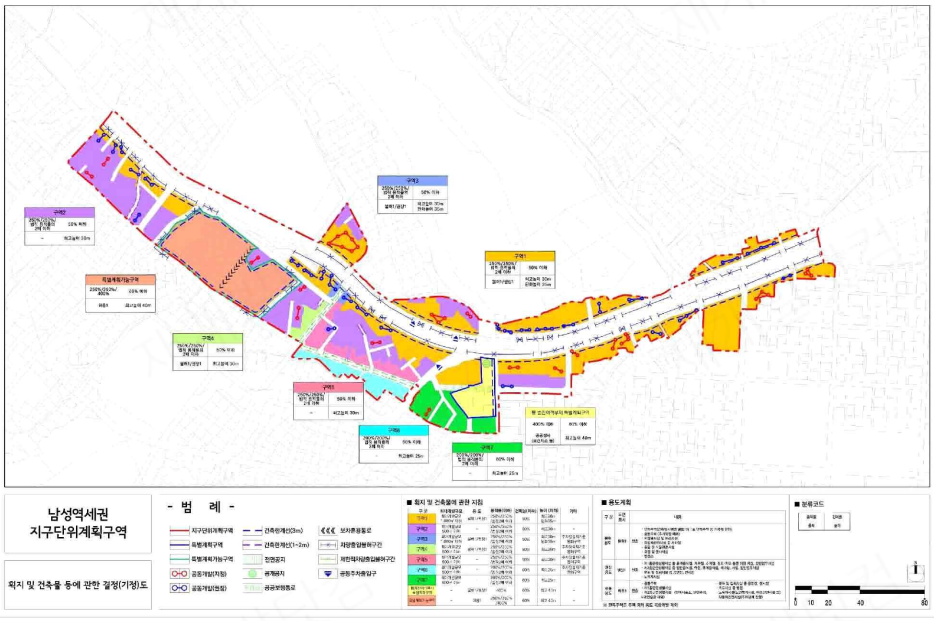
□ 동작구

○ 남성역세권 지구단위계획구역

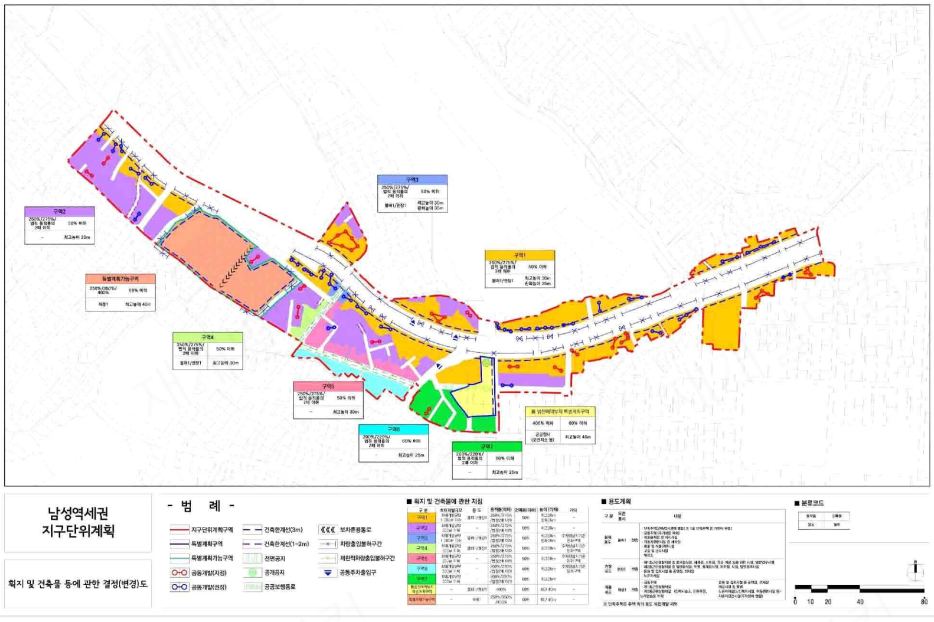
<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 결정<br>2. 건축물에 관한 결정<br>나. 건축물의 밀도계획 결정 조서</td><td>
(2) 용적률 계획<br>○ 용적률은 서울특별시 도시계획조례 제55조 및 서울시 지구단위계획 수립기준 적용<br><br>■ 용적률계획 결정조서
<table>
<tr><th>구 분</th><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>상한 용적률</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역(7층)</td><td>200% 이하</td><td>200% 이하</td><td>법적 용적률의 2배 이하</td><td rowspan="2">서울시 도시계획 조례 제55조 및 서울시 지구단위계획 수립기준 적용</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>250% 이하</td><td>250% 이하</td><td>법적 용적률의 2배 이하</td></tr>
</table>
</td><td>
(2) 용적률 계획<br>○ 용적률은 서울특별시 도시계획조례 제55조 및 서울시 지구단위계획 수립기준 적용<br><br>■ 용적률계획 결정조서
<table>
<tr><th>구 분</th><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>상한 용적률</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역(7층)</td><td>200% 이하</td><td>220% 이하</td><td>법적 용적률의 2배 이하</td><td rowspan="2">서울시 도시계획 조례 제55조 및 서울시 지구단위계획 수립기준 적용</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>250% 이하</td><td>275% 이하</td><td>법적 용적률의 2배 이하</td></tr>
</table>
■ 허용용적률 인센티브
<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th>산정기준</th><th>계획기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th><th></th><th></th><th></th></tr>
<tr><td rowspan="4">스마트 도시</td><td>UAM시설<br>첨단기술 테스트베드<br>스마트산업육성</td><td rowspan="2">기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소 중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치<br>• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">디자인 혁신</td><td>특색있는 건축설계<br>공공시설 연계 경관사업</td><td rowspan="2">기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>유니버설 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">녹지 생태 도시</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">지역 맞춤</td><td>역사문화 특성 보전<br>지역특화용도 도입<br>전선지중화 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>4 특별계획(가능)구역에 관한 결정<br>2. 특별계획가능구역 결정</td><td>
■ 특별계획가능구역 해제 시 계획지침(안)
<table>
<tr><th>구분</th><th>계획지침</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>구역면적</td><td>• 11,948.5㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td>용도지역</td><td>• 제3종일반주거지역</td><td>-</td></tr>
<tr><td>건폐율</td><td>• 50% 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>용적률</td><td>• 250% 이하</td><td>-</td></tr>
</table>
</td><td>
■ 특별계획가능구역 해제 시 계획지침(안)
<table>
<tr><th>구분</th><th>계획지침</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>구역면적</td><td>• 11,948.5㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td>용도지역</td><td>• 제3종일반주거지역</td><td>-</td></tr>
<tr><td>건폐율</td><td>• 50% 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>용적률</td><td>• 기준 : 250% 이하 / 허용 : 275% 이하</td><td>-</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

## 획지 및 건축물 등에 관한 결정도

기정

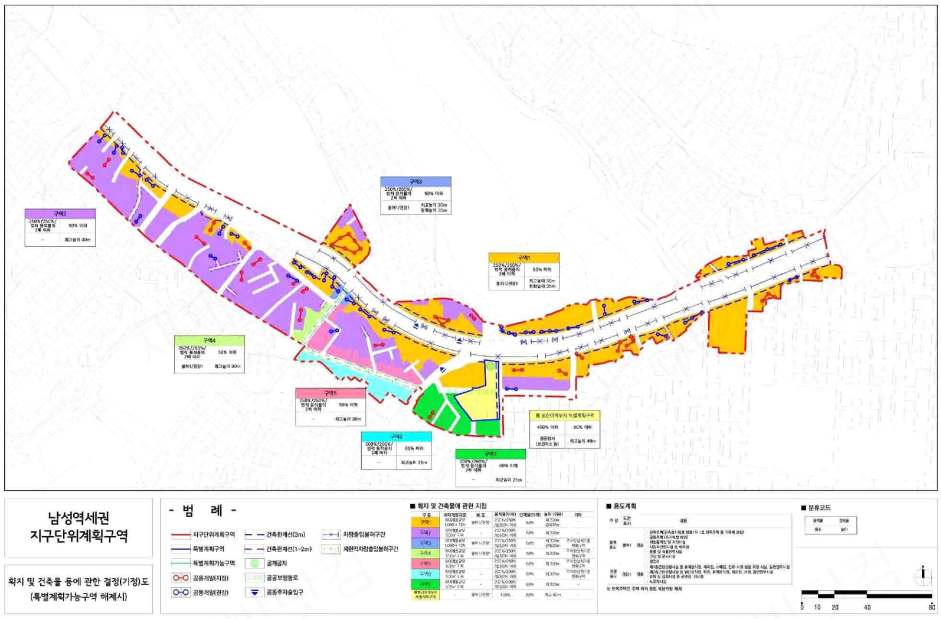


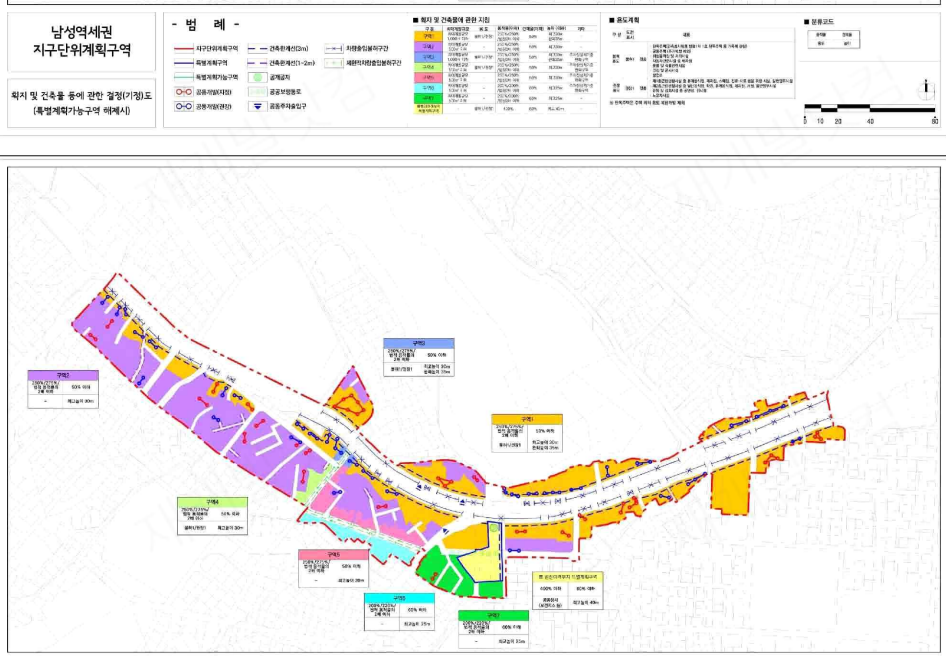

변경



획지 및 건축물 등에 관한 결정도 (특별계획가능구역 해제 시)

기정






변경





○ 보라매지구 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3 건축계획에 관한 결정(변경)조서<br>3. 건축물 밀도에 관한 결정조서<br>가. 건폐율 및 용적률</td><td>

□ 건축물 건폐율·용적률에 관한 결정조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">건폐율</th><th colspan="4">용적률</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>기본용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td>제2종 일반주거지역</td><td>60% 이하</td><td>200% 이하</td><td>200% 이하</td><td>-</td><td>법적 2배 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>제3종 일반주거지역</td><td>50% 이하</td><td>250% 이하</td><td>250% 이하</td><td>-</td><td>법적 2배 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>준주거지역</td><td>60% 이하</td><td>-</td><td>-</td><td>400% 이하</td><td>법정용적률(500%) 이하</td><td>획지 A</td></tr>
<tr><td>근린상업지역</td><td>60% 이하</td><td colspan="2">기준(허용)250% 이하</td><td>-</td><td>600% 이하</td><td>획지 B</td></tr>
</table>

※ 개별법·기준에 따라 추진하는 사업구역 등은 해당 계획지침 적용
※ 획지 A는 역세권 청년주택 건립에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 적용
※ 획지 B는 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 의거 적용

</td><td>

□ 건축물 건폐율·용적률에 관한 결정조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">건폐율</th><th colspan="4">용적률</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>기본용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td>제2종 일반주거지역</td><td>60% 이하</td><td>200% 이하</td><td>220% 이하</td><td>-</td><td>법적 2배 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>제3종 일반주거지역</td><td>50% 이하</td><td>250% 이하</td><td>275% 이하</td><td>-</td><td>법적 2배 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>준주거지역</td><td>60% 이하</td><td>-</td><td>-</td><td>400% 이하</td><td>법정용적률(500%) 이하</td><td>획지 A</td></tr>
<tr><td>근린상업지역</td><td>60% 이하</td><td colspan="2">기준(허용)250% 이하</td><td>-</td><td>600% 이하</td><td>획지 B</td></tr>
</table>

※ 개별법·기준에 따라 추진하는 사업구역 등은 해당 계획지침 적용
※ 획지 A는 역세권 청년주택 건립에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 적용
※ 획지 B는 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 의거 적용

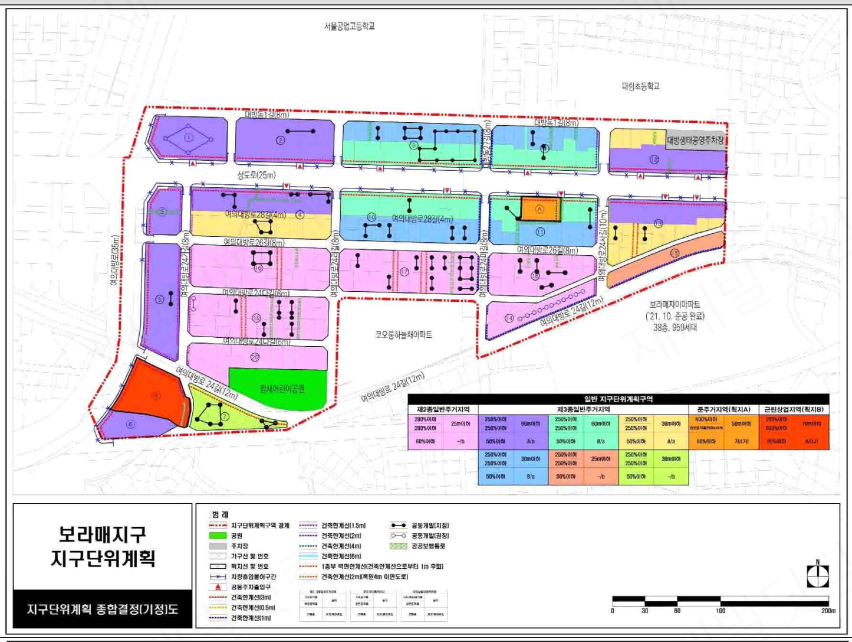
□ 허용용적률 인센티브

<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th rowspan="2">산정기준</th><th rowspan="2">계획기준</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th></tr>
<tr><td rowspan="4">스마트 도시</td><td>UAM시설</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>첨단기술 테스트베드</td></tr>
<tr><td>스마트산업육성</td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소 중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 제생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 생칠 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치<br>• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">디자인 혁신</td><td>특색있는 건축설계</td><td rowspan="2">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="2">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>공공시설 연계 경관사업</td></tr>
<tr><td>유니버설 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">녹지 생태 도시</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">지역 맞춤</td><td>역사문화 특성 보전</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>지역특화용도 도입</td></tr>
<tr><td>전선지중화 설치</td></tr>
</table>

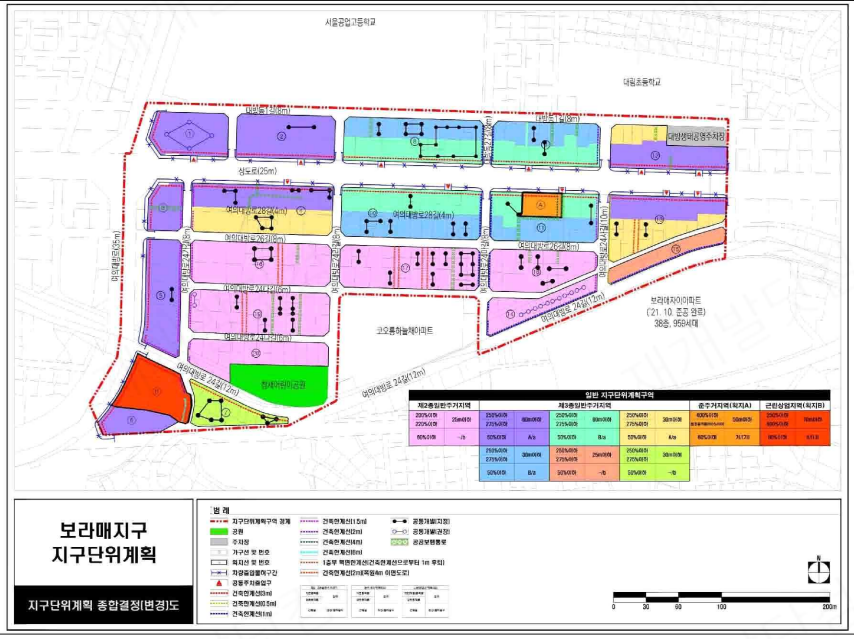
</td></tr>
</table>

## 지구단위계획 종합결정도

### 기정




### 변경



□ 마포구

○ 성산지구 지구단위계획구역

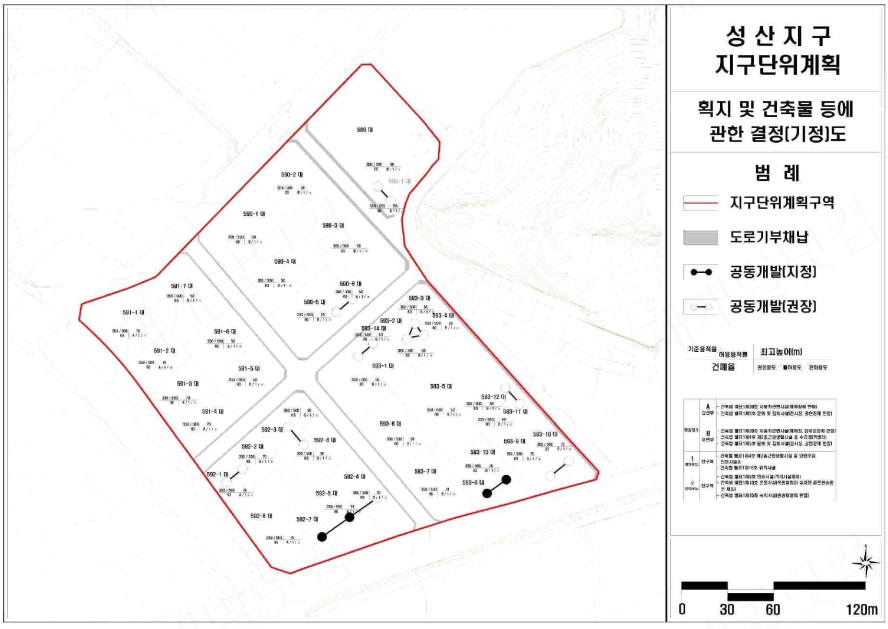
<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물에 관한 결정<br>2. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서<br>나. 건폐율·용적률·높이 등 건축물의 규모</td><td>2) 용적률 계획<br><table><tr><th>구 분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>비 고</th></tr><tr><td>구역전체</td><td>350% 이하</td><td>400% 이하<br>(권장용도 준수시 500% 이하)</td><td>○ 권장용도 준수시 완화용적률<br>- 자동차관련시설 준수시 : 100%<br>- 그 외 권장용도 준수시 : 권장용도 인센티브 적용</td></tr></table>※ 상한용적률 : 서울시 도시계획조례 시행규칙 7조에 따름</td><td>2) 용적률 계획<br><table><tr><th>구 분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>비 고</th></tr><tr><td>구역전체</td><td>400% 이하</td><td>440% 이하<br>(권장용도 준수시 540% 이하)</td><td>○ 권장용도 준수시 완화용적률<br>- 자동차관련시설 준수시 : 100%<br>- 그 외 권장용도 준수시 : 권장용도 인센티브 적용</td></tr></table>※ 상한용적률 : 서울시 도시계획조례 시행규칙 7조에 따름</td></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물에 관한 결정<br>3. 기타사항에 관한 결정(변경)조서</td><td>라. 인센티브 운영계획<br><table><tr><th colspan="4">완화기준</th><th>완 화 내 용</th><th>비 고</th></tr><tr><td rowspan="13">유도형</td><td rowspan="2">공동개발</td><td>공동개발(권장)</td><td></td><td>○기준용적률× 0.2</td><td></td></tr><tr><td>공동개발(자율)</td><td></td><td>○기준용적률× 0.1</td><td>○ 구도시계획위원회에서 인정하는 경우에 한함</td></tr><tr><td rowspan="3">대지내 공지</td><td rowspan="2">공개공지</td><td>위치준수시</td><td>○기준용적률× 0.1</td><td rowspan="2">○ 개방형구조로 조성</td></tr><tr><td>조성면적</td><td>○ 기준용적률×{(설치면적 - 의무면적) / 대지면적}x3</td></tr><tr><td>쌈지형공지</td><td></td><td>○ 기준용적률×(제공면적 / 대지면적)x3</td><td>○ 피로티 구조 : a=1.5<br>○ 개방형 구조 : a=3</td></tr><tr><td rowspan="3">건축물용도</td><td>권장용도</td><td></td><td>○ 자동차관련 권장용도 준수시 100%</td><td>○ 1층 면적의 50% 이상시</td></tr><tr><td></td><td></td><td>○ 그 외의 권장용도 준수시 - 기준용적률x(권장용도 면적 / 건축물연면적) x0.5</td><td>○ 건축연면적의 20%이상 도입시 인정(주차장면적 제외)</td></tr><tr><td>꼭대기층 개방</td><td></td><td>○ 기준용적률×(설치면적 / 해당층바닥면적)x1</td><td>○ 일반인에게 개방이 가능한 구조의 경우에 한함</td></tr><tr><td rowspan="2">도시경관개선</td><td>지하철 및 지중화 시설 건축물내 설치</td><td></td><td>○기준용적률× 0.3</td><td>○ 지하철 및 지중화관련 시설물을 건물내부 또는 대지내 설치시</td></tr><tr><td>야간경관조명</td><td></td><td>○기준용적률× 0.2</td><td></td></tr><tr><td rowspan="3">규제형</td><td>공동개발</td><td>공동개발(지정)</td><td></td><td>○기준용적률× 0.2</td><td></td></tr><tr><td>대지내 공지</td><td>건축한계선</td><td></td><td>○ 기준용적률×(제공면적 / 대지면적)x2</td><td></td></tr><tr><td>주차및 차량동선</td><td>공동주차출입구</td><td></td><td>○기준용적률× 0.2</td><td></td></tr><tr><td rowspan="5">의무형</td><td rowspan="5">환경친화적 건축물</td><td>자연지반</td><td></td><td>○ 기준용적률×(보존면적 / 대지면적)x0.2</td><td></td></tr><tr><td>옥상녹화</td><td></td><td>○ 기준용적률×(녹화면적 / 대지면적)x0.1</td><td>○ 녹화면적은 대지면적 20%까지만 허용<br>○ 법정 조경으로 산입된 면적 제외</td></tr><tr><td>중수도</td><td></td><td>○기준용적률x0.04</td><td>○ 총사용수량의 10%이상을 재사용할 수 있는 시설 설치<br>○ 관련법에 의해 의무적으로 시설하게 되는 경우에는 제외</td></tr><tr><td>빗물이용시설</td><td></td><td>○기준용적률x0.04</td><td>○ 빗물저류탱크용량이 건축면적x0.05 또는 대지면적x0.02이상 설치</td></tr><tr><td>녹색주차장</td><td></td><td>○기준용적률x(설치면적/대지면적)</td><td>○ 기준용적률x0.05이내</td></tr></table></td><td>라. 허용용적률 인센티브<br><table><tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th>산정기준</th><th>계획기준</th><th>비고</th></tr><tr><th>구분</th><th>유형</th><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="4">스마트도시</td><td>UAM시설<br>첨단기술 테스트베드<br>스마트산업육성</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr><tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">탄소중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr><tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치<br>• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr><tr><td rowspan="3">디자인혁신</td><td>특색있는 건축설계<br>공공시설 연계 경관사업</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr><tr><td>유니버설 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">녹지생태도시</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr><tr><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr><tr><td rowspan="3">지역맞춤</td><td>역사문화 특성 보전<br>지역특화용도 도입<br>전선지중화 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">건축물용도</td><td rowspan="2">권장용도</td><td>100%p</td><td>• 자동차관련 권장용도 준수시 (1층면적의 50% 이상)</td><td></td></tr><tr><td>기준용적률x(권장용도면적/건축물연면적) x0.5</td><td>• 그 외 권장용도 준주시 (건축연면적의 20% 이상 도입시 인정, 주차장면적 제외)</td><td></td></tr></table></td></tr>
</table>

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 투수성포장 | | |
| | | | 신·재생에너지 | ○기준용적률x0.05 | ○총건축공사비의 1%이상 또는 총 에너지 사용량의 1%이상을 부담 |
| | | | 에너지절약계획 | ○기준용적률xa | ○1등급 : a=0.08<br>○2등급 : a=0.05<br>※서울시 기준에 적합할 경우<br>(에너지저감율, 에너지성능지표, 친환경건축물 인증등) |

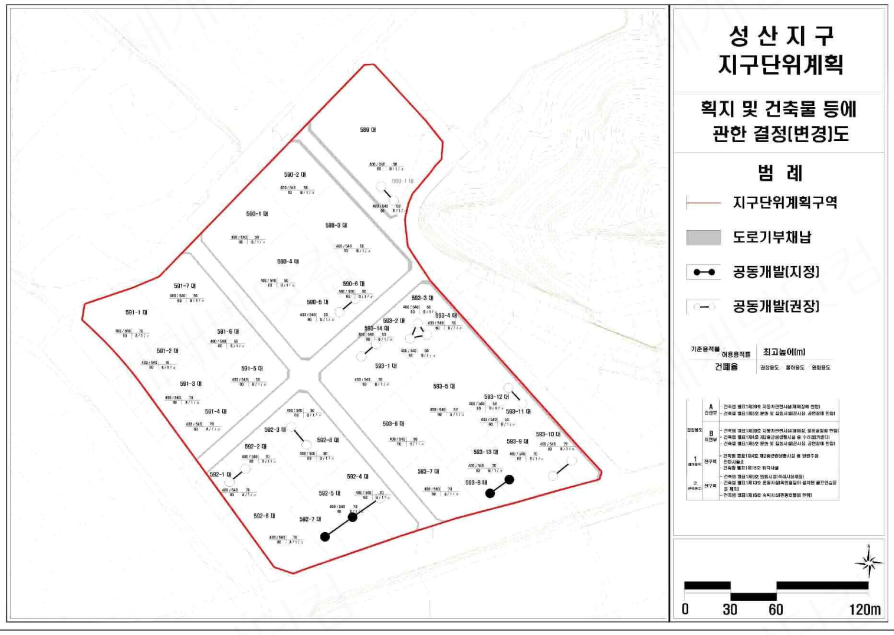
주) 1. 허용용적률 산출 : 기준용적률 + ∑(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률
2. 유도형 : 한 항목의 유도형 인센티브 계획용적률은 해당 유도형 인센티브량의 100분의 50이내 적용
3. 규제형 : 해당 허용용적률 인센티브량의 100분의 50을 초과할 수 없음
4. 의무형 : 해당 허용용적률 인센티브량의 최소 20/100은 의무형 인센티브 준수시에만 인정 해당 허용용적률 인센티브량의 20/100을 초과하여 계획하는 경우에는 유도형과 규제형의 인센티브 미달량에 대하여 의무형 인센티브로 대체 적용 가능
5. 대지내 공지에 관한 인센티브 부여시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용치 않음
6. 미관지구내 건축선 후퇴부분은 인센티브 면적 산정시 제외

## 획지 및 건축물 등에 관한 결정도

### 기정




### 변경



○ 마포지구 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3 건축계획에 관한 결정(변경)<br>3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서<br>나. 용적률 계획 : 변경</td><td>

▌용적률 결정조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">용도지역</th><th rowspan="2">접도조건</th><th rowspan="2">기준용적률</th><th rowspan="2">허용용적률</th><th rowspan="2">상한용적률</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>종전용도지역</th><th>변경용도지역</th></tr>
<tr><td rowspan="9">기정</td><td colspan="2">제2종일반주거지역</td><td>-</td><td>200% 이하</td><td>200% 이하</td><td>법적용적률 2배 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>준주거지역</td><td>-</td><td>200% 이하</td><td>330% 이하</td><td>400% 이하</td><td>용도지역 변경일 (2006.3.16)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">제3종일반주거지역</td><td rowspan="2">준주거지역</td><td>8m 미만</td><td>250% 이하</td><td>300% 이하</td><td>400% 이하</td><td rowspan="2">용도지역 변경일 (2006.3.16)</td></tr>
<tr><td>8m 이상</td><td>250% 이하</td><td>350% 이하</td><td>400% 이하</td></tr>
<tr><td rowspan="3">일반주거지역</td><td rowspan="3">근린상업지역</td><td>12m 미만</td><td>250% 이하</td><td>450% 이하</td><td>법적용적률 2배 이하</td><td rowspan="2">용도지역 변경일 (1998.5.12, 1996.7.13)</td></tr>
<tr><td>12m 이상</td><td>300% 이하</td><td>500% 이하</td><td>법적용적률 2배 이하</td></tr>
<tr><td>-</td><td>285% 이하</td><td>485% 이하</td><td>858.5%</td><td>서교동 354-5번지 외 3필지 (가구번호 : NC-12)</td></tr>
<tr><td>준주거지역</td><td>일반상업지역</td><td>-</td><td colspan="2">기본용적률 : 680%</td><td>법적용적률 이하</td><td>용도지역 변경일 (2021.7.15.) 동교동 173-2번지 (역세권 청년주택)</td></tr>
</table>

주) 1. 특정개발진흥계획의 권장업종시설 확보에 따른 별도 용적률 완화량은 '국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제46조제7항제1호'에 의거 법적 용적률 120% 이내 가능(최고높이 중복완화 가능)
2. 용도지역 상향지역의 허용용적률, 상한용적률 및 전 지역의 상한용적률은 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 제10조 산식에 의하며, 위 1항에 의한 완화량은 상한용적률을 초과할 수 없음
3. 공동개발 등에 의해 상이한 지침이 적용될 경우 그 규제 내용은 전면도로가 가장 넓은 필지에 계획된 지침을 적용
4. 서교동 354-5외 3필지는 '서울시 관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준'에 따른 용적률 완화 적용(서고 제2013-137호) 관광숙박시설 인센티브 용적률 = 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」용적률 - 허용용적률 (관광숙박시설 용적률 완화 이후 타 용도로 건축물 용도 변경 불가)
5. 「서울특별시 도시계획 조례」 제50조[별표16]에 따른 상업지역의 주거복합건축물의 비주거용도 비율 및 임대주택 추가 확보에 따른 주거용적률 완화 적용(서고 제2019-312호)
6. 「서울특별시 도시계획 조례」 제51조제2항제3호에 따른 「준주거지역내 공공임대주택 확보시 적용기준」적용
(서고 제2019-313호)
7. 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제외) 비율은 서고 제2021-92호(2021.2.18)로 일괄 재정비된 시행을 반영하여 용적률의 10% 이상 계획

</td><td>

▌용적률 결정조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">용도지역</th><th rowspan="2">접도조건</th><th rowspan="2">기준용적률</th><th rowspan="2">허용용적률</th><th rowspan="2">상한용적률</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>종전용도지역</th><th>변경용도지역</th></tr>
<tr><td rowspan="9">변경</td><td colspan="2">제2종일반주거지역</td><td>-</td><td>200% 이하</td><td>220% 이하</td><td>법적용적률 2배 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>준주거지역</td><td>-</td><td>200% 이하</td><td>330% 이하</td><td>400% 이하</td><td>용도지역 변경일 (2006.3.16)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">제3종일반주거지역</td><td rowspan="2">준주거지역</td><td>8m 미만</td><td>250% 이하</td><td>300% 이하</td><td>400% 이하</td><td rowspan="2">용도지역 변경일 (2006.3.16)</td></tr>
<tr><td>8m 이상</td><td>250% 이하</td><td>350% 이하</td><td>400% 이하</td></tr>
<tr><td rowspan="3">일반주거지역</td><td rowspan="3">근린상업지역</td><td>12m 미만</td><td>450% 이하</td><td>495% 이하</td><td>법적용적률 2배 이하</td><td rowspan="2">용도지역 변경일 (1998.5.12, 1996.7.13)</td></tr>
<tr><td>12m 이상</td><td>600% 이하</td><td>660% 이하</td><td>법적용적률 2배 이하</td></tr>
<tr><td>-</td><td>285% 이하</td><td>485% 이하</td><td>858.5%</td><td>서교동 354-5번지 외 3필지 (가구번호 : NC-12)</td></tr>
<tr><td>준주거지역</td><td>일반상업지역</td><td>-</td><td colspan="2">기본용적률 : 680%</td><td>법적용적률 이하</td><td>용도지역 변경일 (2021.7.15.) 동교동 173-2번지 (역세권 청년주택)</td></tr>
</table>

주) 1. 특정개발진흥계획의 권장업종시설 확보에 따른 별도 용적률 완화량은 '국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제46조제7항제1호'에 의거 법적 용적률 120% 이내 가능(최고높이 중복완화 가능)
2. 용도지역 상향지역의 허용용적률, 상한용적률 및 전 지역의 상한용적률은 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 제10조 산식에 의하며, 위 1항에 의한 완화량은 상한용적률을 초과할 수 없음
3. 공동개발 등에 의해 상이한 지침이 적용될 경우 그 규제 내용은 전면도로가 가장 넓은 필지에 계획된 지침을 적용
4. 서교동 354-5외 3필지는 '서울시 관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준'에 따른 용적률 완화 적용(서고 제2013-137호) 관광숙박시설 인센티브 용적률 = 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」용적률 - 허용용적률 (관광숙박시설 용적률 완화 이후 타 용도로 건축물 용도 변경 불가)
5. 「서울특별시 도시계획 조례」 제50조[별표16]에 따른 상업지역의 주거복합건축물의 비주거용도 비율 및 임대주택 추가 확보에 따른 주거용적률 완화 적용(서고 제2019-312호)
6. 「서울특별시 도시계획 조례」 제51조제2항제3호에 따른 「준주거지역내 공공임대주택 확보시 적용기준」적용
(서고 제2019-313호)
7. 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제외) 비율은 서고 제2021-92호(2021.2.18)로 일괄 재정비된 시행을 반영하여 용적률의 10% 이상 계획

</td></tr>
<tr><td>3 건축계획에 관한 결정(변경)<br>6. 인센티브 계획에 관한 결정(변경)조서<br>나. 용적률 인센티브 계획 : 변경</td><td>

1) 허용용적률 인센티브 계획

▌적용기준A(양화로변)

<table>
<tr><th colspan="3">완화기준</th><th>완화내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="4">유도형</td><td rowspan="3">공동개발</td><td>공동개발 (권장)</td><td>기준용적률×α</td><td>• 일부준수 : n=2→α=0.1, n=3 이상→α=0.2<br>• 전체준수 : α= 0.3 적용<br>• 60㎡ 미만의 과소필지 포함시 : α+0.1</td></tr>
<tr><td>적정개발 규모유도</td><td>기준용적률×0.1</td><td>•공동개발계획 되지 않은 단일필지</td></tr>
<tr><td>맞벽 건축</td><td>기준용적률×0.1</td><td>• 20m 이상 가로에 접한 필지 중 공동개발(권장)계획 미준수 필지</td></tr>
<tr><td>대지</td><td>공개</td><td>기준용적률×[(설치면적-</td><td>• 필로티구조 : α = 1.5</td></tr>
</table>

</td><td>

1) 허용용적률 인센티브

- 제2종일반주거지역, 근린상업지역(서교동 354-5번지 외 3필지 제외)

<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th>산정기준</th><th>계획기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th><th colspan="3"></th></tr>
<tr><td rowspan="4">스마트도시</td><td>UAM시설<br>첨단기술 테스트베드<br>스마트산업육성</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물</td><td></td></tr>
</table>

</td></tr>
</table>

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 규제형 | 내공지 | 공지 | 의무면적)/대지면적]×α | |
| | | 쌈지형 공지 침삼형 공지 | 기준용적률×(제공면적/대지면적)×α | • 개방형구조 : α = 3 |
| | | 권장위치 준수 | 기준용적률×0.05 | • 권장위치 준수시 별도 적용 |
| | 건축물 권장용도 | 전층 권장용도 | 기준용적률×(권장용도면적÷건축연면적)×α<br>특정층 권장용도 준수시 전층 권장용도 인센티브에 가중치 추가 (1개항목 준수시: α+0.1, 2개항목 준수시: α+0.2) | • 건축연면적의 20% 이상 도입시 인정 (주차장 면적 제외)<br>• α=0.5 |
| | | 1층 전면부 권장용도 | | • 전면부폭의 1/3 이상 접할 경우 인정 |
| | | 지하층 권장 | | • 최소면적 200㎡ 이상 및 해당층 바닥면적의 30% 이상 만족시 인정 |
| | 도시경관개선 | 가로 지장물 수용 | 기준용적률×0.2 | • 지중화 관련시설 수용 |
| | 회지계획 | 회지 단위 개발 | 기준용적률×0.2 | |
| | 공동개발 | 공동개발 (지정) | 기준용적률×0.1 | • 공동개발(지정)필지 |
| | 대지내공지 | 건축 한계선 | 기준용적률×[(제공면적-의무면적)/대지면적]×3 | • 간선가로 및 이면가로변 |
| | 대지내통로 | 공공 보행통로 | 기준용적률×(조성면적/대지면적)×α | • 조성대상 필지(도면에 표시)<br>• 필로티구조 : α = 1<br>• 개방형구조 : α = 2 |
| 의무형 | 환경친화적 건축물 | 자연지반보존 | 기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.2 | • 필로티 및 주차장 면적 제외 |
| | | 옥상 녹화 | 기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1 | • 법정조경으로 산입된 면적 제외 |
| | | 녹색 주차장 | 기준용적률×(설치면적/대지면적) | • 필로티형으로 조성된 면적 제외<br>• 기준용적률×0.05 이내 |
| | | 중수도 설치 | 기준용적률×0.04 | • 총사용수량의 10% 이상을 재사용할 수 있는 시설 설치<br>• 관련법에 의해 의무적으로 시설하게 되는 경우에는 제외 |
| | | 빗물관리시설설치 (저류,침투, 이용) | 기준용적률×0.04 | • 빗물저류량크용량이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상 설치 |
| | | 신재생 에너지 사용 | 기준용적률×0.05 | • 총 건축공사비의 1% 이상 또는 총 에너지 사용량의 1% 이상을 부담 |
| | | 에너지 절약 계획 도입 | 기준용적률× α | • 1등급 : α=0.08<br>• 2등급 : α=0.05<br>※서울시 기준에 적합할 경우 (에너지저감율, 에너지 성능지표, 친환경건축물 인증 등) |

주) 1. 미관지구 건축선 의무 후퇴면적 및 차량출입구 조성부분은 전면공지 및 공개공지 면적산정시 제외
2. 특정층 권장용도(1층 전면부 및 지하층) 인센티브 적용은 권장용도면적(특정층 권장용도 면적포함)이 건축연면적의 20% 이상 도입시 인정 (주차장면적제외)
3. 공개공지 의무면적 및 법정 조경면적 의무대상에 해당하는 면적은 대지내공지 인센티브 산정시 제외
4. 환경친화적건축물 항목 중 법적 의무설치대상은 인센티브 산정시 제외

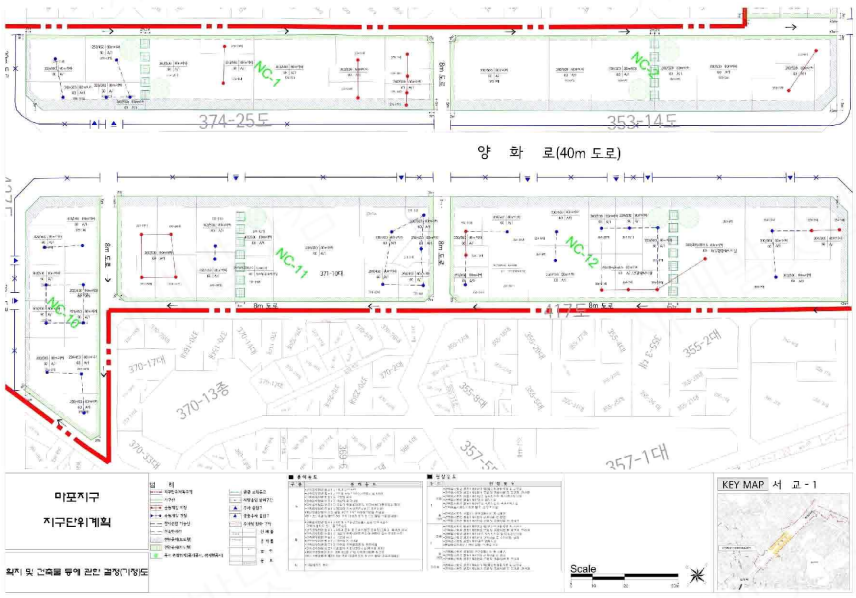
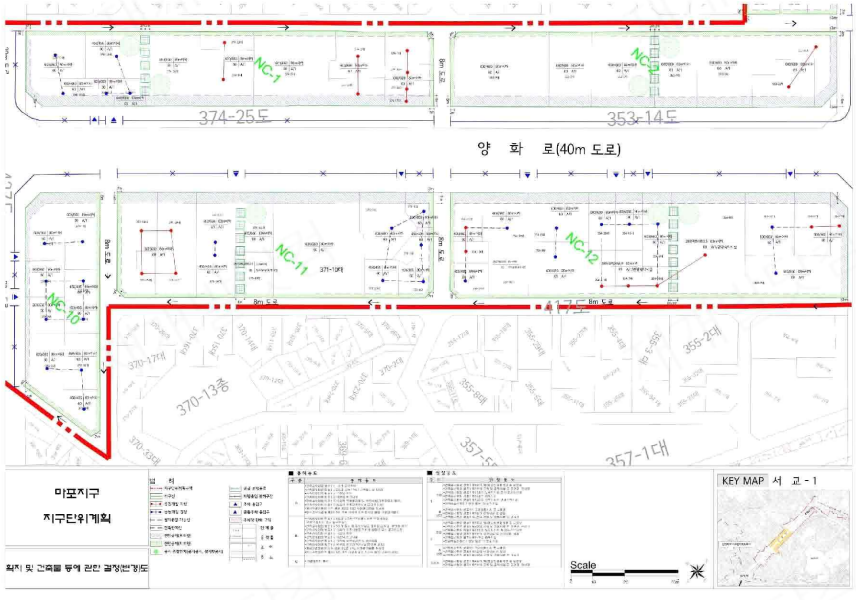
| | | | |
|---|---|---|---|
| | | ×0.05 | : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치<br>• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수 |
| 디자인혁신 | 특색있는 건축설계 | 기준용적률 ×0.03 이하 | • 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정 |
| | 공공시설 연계 경관사업 | | |
| | 유니버설 디자인 도입 | 기준용적률 ×0.03~0.05 | • 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03 |
| 녹지생태도시 | 입체녹지조성 | 기준용적률 ×0.05 | • 녹지생태도심 개방형녹지 조성기준 상 인정한도 이상 설치시 |
| | 공공보행통로 설치 | 기준용적률 ×0.03 | • 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시 |
| 지역맞춤 | 역사문화 특성 보전 | 기준용적률 ×0.03 | • 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정 |
| | 지역특화용도 도입 | | |
| | 전선지중화 설치 | | |

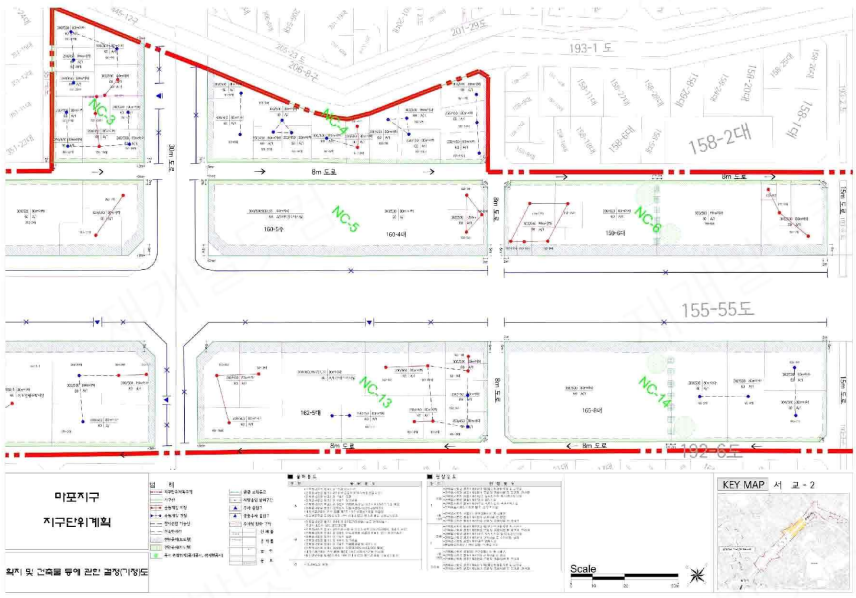
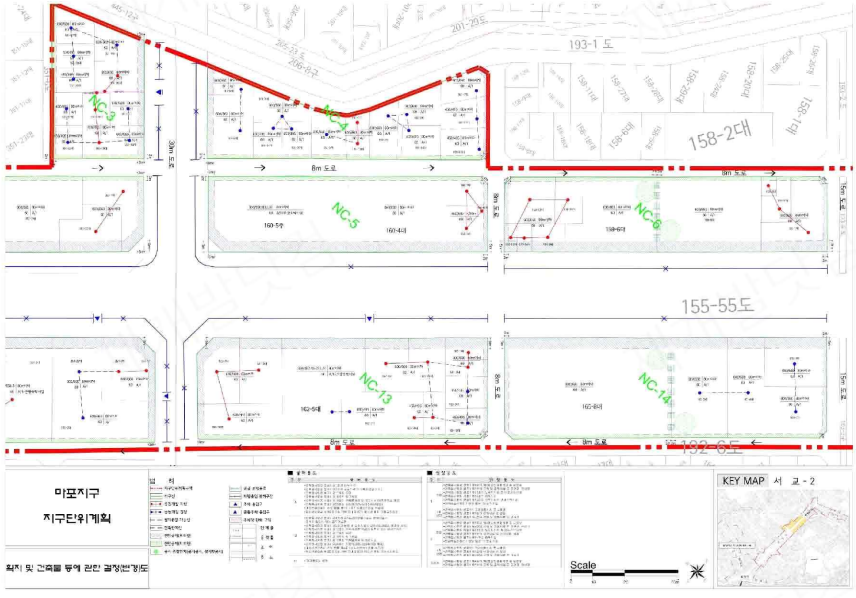
## ▌적용기준A(양화로변)

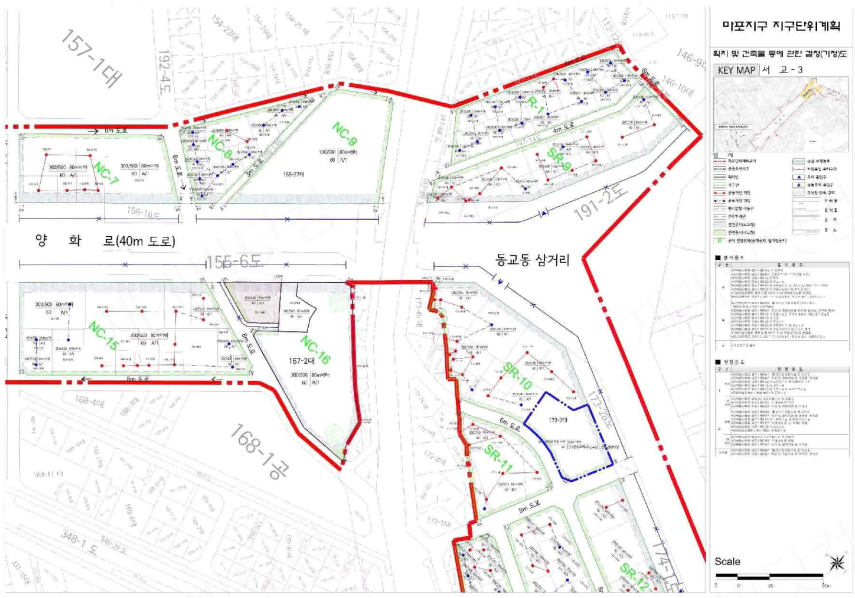
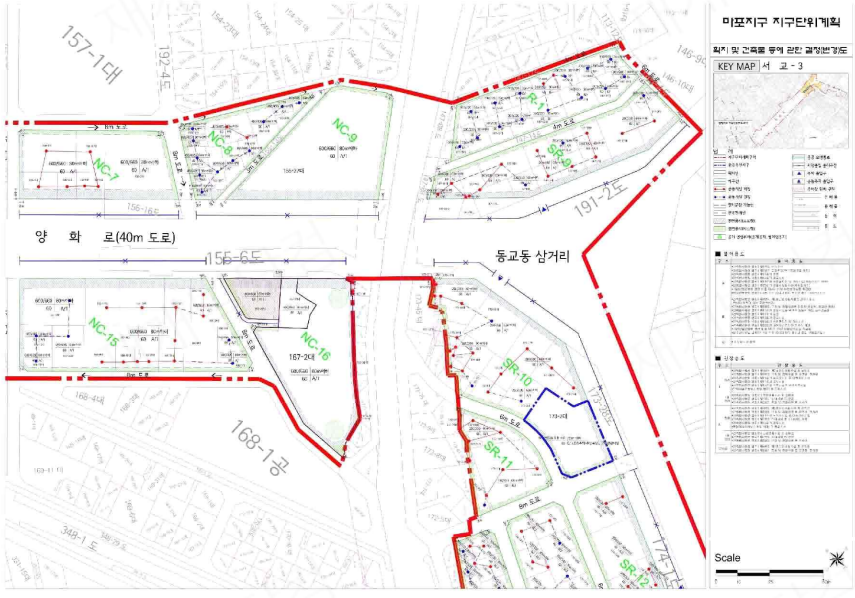
| 완화기준 | | | 완화내용 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 유도형 | 공동개발 | 공동개발 (권장) | 기준용적률×α | • 일부준수 : n=2→α=0.1, n=3 이상→α=0.2<br>• 전체준수 : α= 0.3 적용<br>• 60㎡ 미만의 괴소필지 포함시 : α+0.1 |
| | | 적정개발 규모유도 | 기준용적률×0.1 | •공동개발계획 되지 않은 단일필지 |
| | | 맞벽 건축 | 기준용적률×0.1 | • 20m 이상 기로에 접한 필지 중 공동개발 (권장)계획 미준수 필지 |
| | 대지내공지 | 공개 공지 | 기준용적률×[(설치면적-의무면적)/대지면적]×α | • 필로티구조 : α = 1.5<br>• 개방형구조 : α = 3 |
| | | 쌈지형 공지 침삼형 공지 | 기준용적률×(제공면적/대지면적)×α | |
| | | 권장위치 준수 | 기준용적률×0.05 | • 권장위치 준수시 별도 적용 |
| | 건축물 권장용도 | 전층 권장용도 | 기준용적률×(권장용도면적÷건축연면적)×α<br>특정층 권장용도 준수시 전층 권장용도 인센티브에 가중치 추가 (1개항목 준수시: α+0.1, 2개항목 준수시: α+0.2) | • 건축연면적의 20% 이상 도입시 인정 (주차장 면적 제외)<br>• α=0.5 |
| | | 1층 전면부 권장용도 | | • 전면부폭의 1/3 이상 접할 경우 인정 |
| | | 지하층 권장 | | • 최소면적 200㎡ 이상 및 해당층 바닥면적의 30% 이상 만족시 인정 |
| | 도시경관개선 | 가로 지장물 수용 | 기준용적률×0.2 | • 지중화 관련시설 수용 |
| 규제형 | 회지계획 | 회지 단위 개발 | 기준용적률×0.2 | |
| | 공동개발 | 공동개발 (지정) | 기준용적률×0.1 | • 공동개발(지정)필지 |
| | 대지내공지 | 건축 한계선 | 기준용적률×[(제공면적-의무면적)/대지면적]×3 | • 간선가로 및 이면가로변 |
| | 대지내통로 | 공공 보행통로 | 기준용적률×(조성면적/대지면적)×α | • 조성대상 필지(도면에 표시)<br>• 필로티구조 : α = 1<br>• 개방형구조 : α = 2 |
| 의무형 | 환경친화적 건축물 | 자연지반보존 | 기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.2 | • 필로티 및 주차장 면적 제외 |
| | | 옥상 녹화 | 기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1 | • 법정조경으로 산입된 면적 제외 |

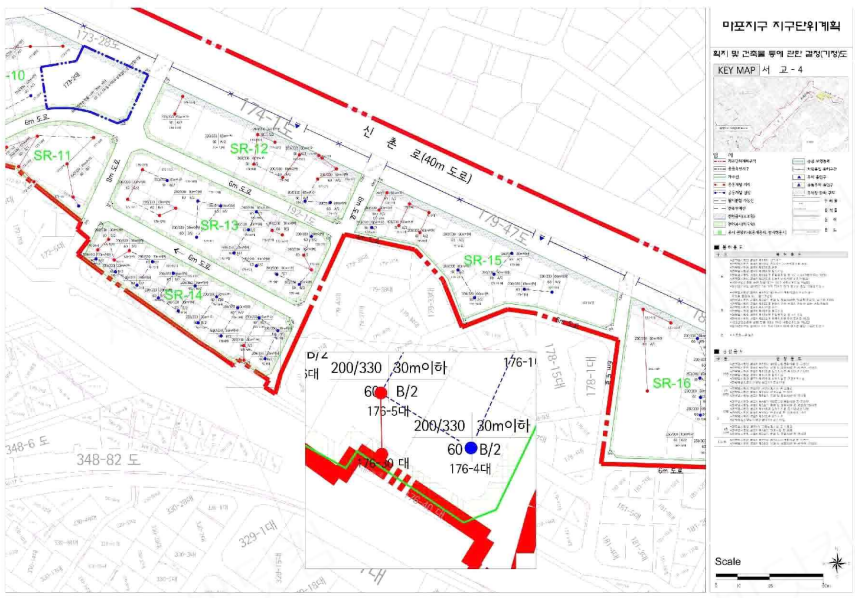
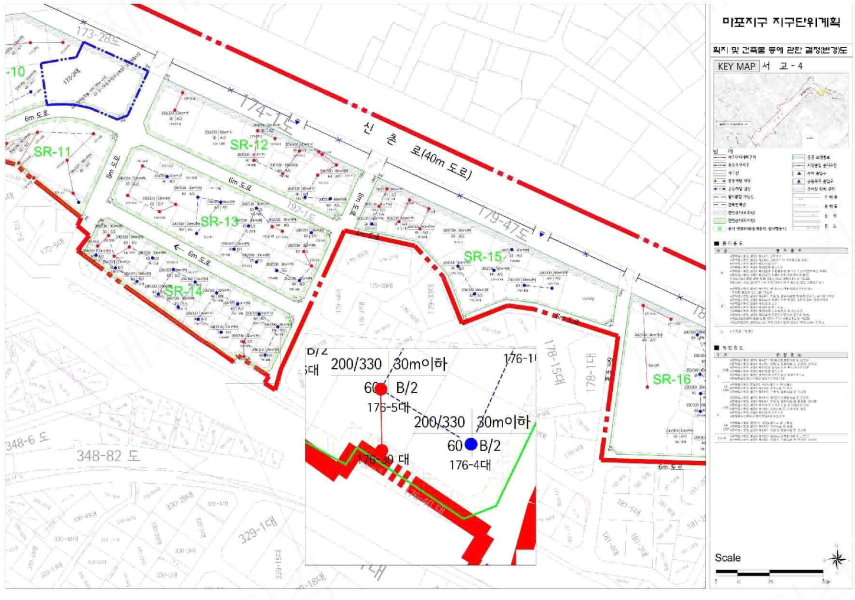
| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 노색 주차장 | 기준용적률×(설치면적/대지면적) | • 필로티형으로 조성된 면적 제외<br>• 기준용적률×0.05 이내 |
| | | | | 중수도 설치 | 기준용적률×0.04 | • 총사용수량의 10% 이상을 재사용할 수 있는 시설 설치<br>• 관련법에 의해 의무적으로 시설하게 되는 경우에는 제외 |
| | | | | 빗물관리시설설치 (저류, 침투, 이용) | 기준용적률×0.04 | • 빗물저류량크용량이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상 설치 |
| | | | | 신재생 에너지 사용 | 기준용적률×0.05 | • 총 건축공사비의 1% 이상 또는 총 에너지 사용량의 1% 이상을 부담 |
| | | | | 에너지 절약 계획 도입 | 기준용적률× α | • 1등급 : α=0.08<br>• 2등급 : α=0.05<br>※서울시 기준에 적합할 경우 (에너지저감율, 에너지 성능지표, 친환경건축물 인증 등) |

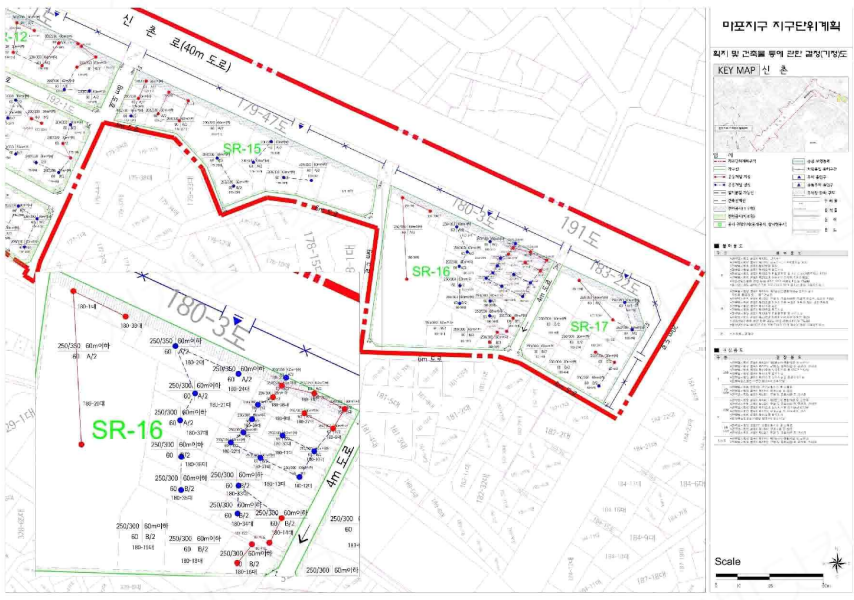
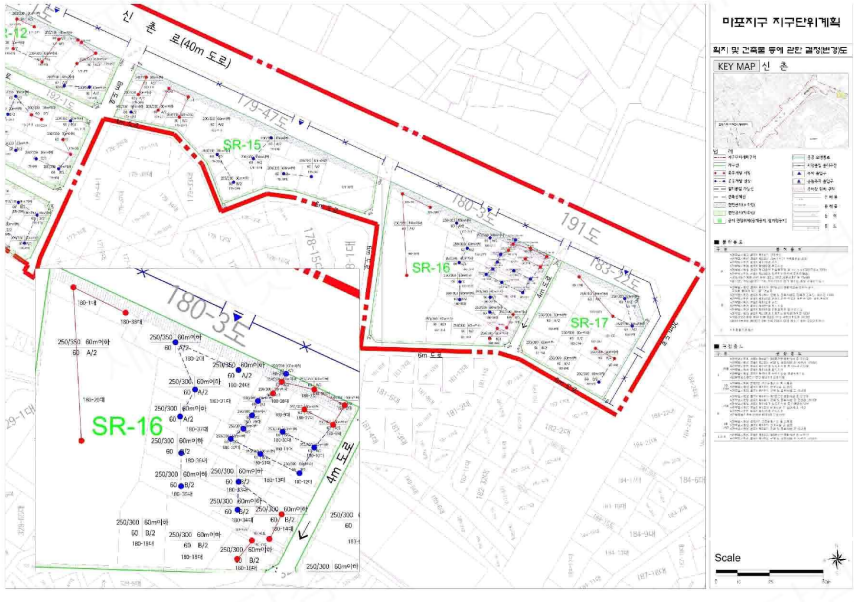
주) 1. 미관지구 건축선 의무 후퇴면적 및 차량출입구 조성부분은 전면공지 및 공개공지 면적산정시 제외
2. 특정층 권장용도(1층 전면부 및 지하층) 인센티브 적용은 권장용도면적(특정층 권장용도 면적포함)이 건축연면적의 20% 이상 도입시 인정 (주차장면적제외)
3. 공개공지 의무면적 및 법정 조경면적 의무대상에 해당하는 면적은 대지내공지 인센티브 신정시 제외
4. 환경친화적건축물 항목 중 법적 의무설치대상은 인센티브 신정시 제외

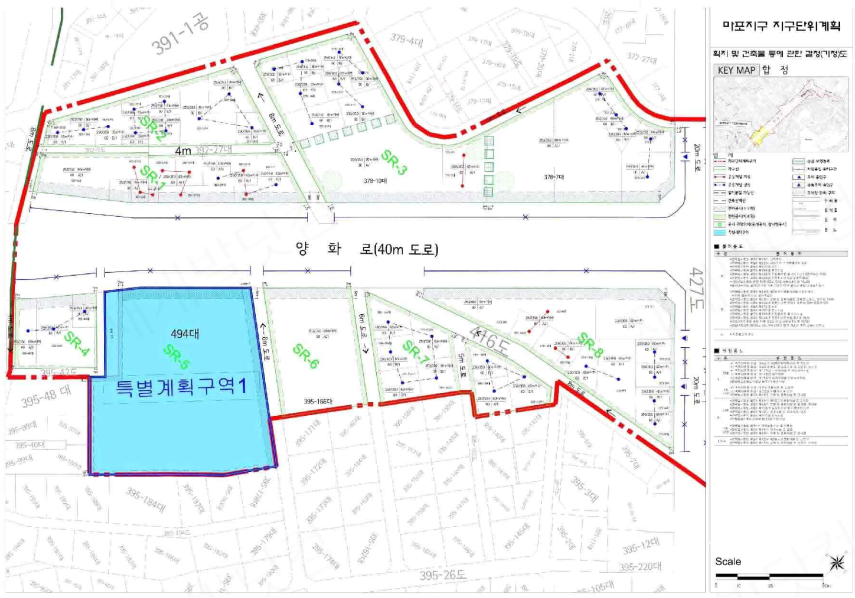
| 획지 및 건축물 등에 관한 결정도 | |
|---|---|
| 기정 |  |
| 변경 |  |

| 획지 및 건축물 등에 관한 결정도 | |
|---|---|
| 기정 |  |
| 변경 |  |

| 획지 및 건축물 등에 관한 결정도 | |
|---|---|
| 기정 |  |
| 변경 |  |

| 획지 및 건축물 등에 관한 결정도 | |
|---|---|
| 기정 |  |
| 변경 |  |

| 획지 및 건축물 등에 관한 결정도 | |
|---|---|
| 기정 |  |
| 변경 |  |

| 획지 및 건축물 등에 관한 결정도 | |
|---|---|
| 기정 |  |
| 변경 |  |

○ 신촌지구일대 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>Ⅲ. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)<br>2. 건축물에 관한 결정조서<br>나. 건축물의 개발밀도<br>2) 용적률 결정조서</td><td>

■ 건축물의 용적률

• 「서울특별시 지구단위계획 수립기준(2010. 6.)」에 따른 용도지역별 용적률 적용<br>• 도시·주거환경정비기본계획 상 도시환경정비구역 밀도(건폐율, 기준용적률)는 본 지구단위계획을 따름<br>• 특별계획구역 2~6구역은 세부개발계획 수립 시 정하는 용적률 인센티브 적용기준에 따름<br>• 관광호텔업, 한국전통호텔업을 위한 관광숙박시설 설치 시 서울특별시 도시계획조례 제55조제17항 규정에 따라 20% 이내에서 도시계획위원회 심의를 거쳐 완화 가능 또는 관광숙박시설 용적률에 관한 특례운영 기준 적용 가능함<br>• 보행중심가로변 및 경의·공항선 지상부 공원주변 경관관리를 위한 30M 최고높이 제한지역은 1층 지정용도 수용 시 용적률 완화 적용함<br>• 둘 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 대지는「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제84조(둘 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용기준)을 적용함<br>• 기준·허용용적률이 상이한 필지간 공동개발 시에는 각각의 기준·허용용적률을 가중평균한 값을 적용<br>• 기준·허용용적률이 상이한 필지는 각각의 기준·허용용적률을 가중평균한 값을 적용<br>• 허용용적률은 대지 내 공지, 보행공간의 조성, 환경친화성, 공동체를 위한 시설의 설치 또는 공개공간 또는 공개공지 등을 확보하는 경우에 인센티브로 제공되는 용적률과 기준용적률을 합산한 용적률<br>• 상한용적률은 건축주가 대지면적의 일부를 공공시설 또는 기반시설 중 학교와 조례로 정하는 기반시설의 부지로 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 경우 조례에서 정하는 산정식을 적용하여 추가로 부여되는 용적률을 기준용적률 또는 허용용적률과 합산한 용적률

■ 용적률 결정조서

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th colspan="2">용적률</th></tr>
<tr><th>기준</th><th>허용</th></tr>
<tr><td colspan="2">제2종일반주거지역</td><td>200% 이하</td><td>200% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">제3종일반주거지역</td><td>250% 이하</td><td>250% 이하</td></tr>
<tr><td rowspan="3">준주거지역</td><td>종전 준주거지역</td><td>300% 이하</td><td>400% 이하</td></tr>
<tr><td>일반주거지역→준주거지역</td><td>300% 이하</td><td>360% 이하</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역→준주거지역</td><td>250% 이하</td><td>350% 이하</td></tr>
<tr><td rowspan="3">일반상업지역</td><td rowspan="2">종전 일반상업지역</td><td>400% 이하</td><td>600% 이하</td></tr>
<tr><td>600% 이하</td><td>800% 이하</td></tr>
<tr><td>일반주거지역→일반상업지역</td><td>300% 이하</td><td>630% 이하</td></tr>
<tr><td>준주거지역→일반상업지역</td><td>400% 이하</td><td>660% 이하</td></tr>
</table>

※종전기준 : 1991. 5. 11 이전

■ 용적률 인센티브 적용기준

1. 용적률 인센티브는 기준 용적률과 허용용적률이 동일한 제1종·제2종·제3종 일반주거지역을 제외한 준주거지역과 일반상업지역에 적용함
2. 허용용적률 산정 : 기준용적률 + Σ(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용 용적률
3. 공동개발 또는 맞벽건축은 중복하여 적용받지 않음
4. 관광호텔업, 한국전통호텔업을 위한 관광숙박시설 설치에 따른 인센티브와 권장용도(관광숙박시설) 인센티브는 중복하여 적용하지 않음
5. 미관지구 내 건축한계선(벽면한계선 포함) 후퇴부분은 인센티브 면적 산정시 제외하며, 지구단위계획에서 제시한 건축선에 추가하여 후퇴하는 경우에는 해당부분에 한해 인센티브를 부여함
6. 용적률 인센티브 적용시 대지 내 공지 및 대지 내 통로 등의 인센티브는 중복하여 적용하지 아니함(예, 건축한계선, 벽면한계선 후퇴부분에 보차혼용통로 및 공공보행통로 조성시 등)
7. 공동개발 이행에 따른 용적률 인센티브 제공 시, 기 공동개발 필지는 단독건축으로 보아 공동개발 이행필지 수에서 제외함

</td><td>

■ 건축물의 용적률

• 「서울특별시 지구단위계획 수립기준(2010. 6.)」에 따른 용도지역별 용적률 적용<br>• 도시·주거환경정비기본계획 상 도시환경정비구역 밀도(건폐율, 기준용적률)는 본 지구단위계획을 따름<br>• 특별계획구역 2~6구역은 세부개발계획 수립 시 정하는 용적률 인센티브 적용기준에 따름<br>• 관광호텔업, 한국전통호텔업을 위한 관광숙박시설 설치 시 서울특별시 도시계획조례 제55조제17항 규정에 따라 20% 이내에서 도시계획위원회 심의를 거쳐 완화 가능 또는 관광숙박시설 용적률에 관한 특례운영 기준 적용 가능함<br>• 보행중심가로변 및 경의·공항선 지상부 공원주변 경관관리를 위한 30M 최고높이 제한지역은 1층 지정용도 수용 시 용적률 완화 적용함<br>• 둘 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 대지는「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제84조(둘 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용기준)을 적용함<br>• 기준·허용용적률이 상이한 필지간 공동개발 시에는 각각의 기준·허용용적률을 가중평균한 값을 적용<br>• 기준·허용용적률이 상이한 필지는 각각의 기준·허용용적률을 가중평균한 값을 적용<br>• 허용용적률은 대지 내 공지, 보행공간의 조성, 환경친화성, 공동체를 위한 시설의 설치 또는 공개공간 또는 공개공지 등을 확보하는 경우에 인센티브로 제공되는 용적률과 기준용적률을 합산한 용적률<br>• 상한용적률은 건축주가 대지면적의 일부를 공공시설 또는 기반시설 중 학교와 조례로 정하는 기반시설의 부지로 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 경우 조례에서 정하는 산정식을 적용하여 추가로 부여되는 용적률을 기준용적률 또는 허용용적률과 합산한 용적률

■ 용적률 결정조서

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th colspan="2">용적률</th></tr>
<tr><th>기준</th><th>허용</th></tr>
<tr><td colspan="2">제2종일반주거지역</td><td>200% 이하</td><td>200% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">제3종일반주거지역</td><td>250% 이하</td><td>250% 이하</td></tr>
<tr><td rowspan="4">준주거지역</td><td>종전 준주거지역</td><td>300% 이하</td><td>400% 이하</td></tr>
<tr><td>일반주거지역→준주거지역</td><td>300% 이하</td><td>360% 이하</td></tr>
<tr><td>일반주거지역→준주거지역(마포구)</td><td>400% 이하</td><td>440% 이하</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역→준주거지역</td><td>250% 이하</td><td>350% 이하</td></tr>
<tr><td rowspan="4">일반상업지역</td><td rowspan="2">종전 일반상업지역</td><td>400% 이하</td><td>600% 이하</td></tr>
<tr><td>600% 이하</td><td>800% 이하</td></tr>
<tr><td>일반주거지역→일반상업지역</td><td>300% 이하</td><td>630% 이하</td></tr>
<tr><td>일반주거지역→일반상업지역(마포구)</td><td>800% 이하</td><td>880% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">준주거지역→일반상업지역</td><td>400% 이하</td><td>660% 이하</td></tr>
</table>

※종전기준 : 1991. 5. 11 이전

■ 용적률 인센티브 적용유형

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">용도지역</th><th rowspan="2">입지특성</th><th rowspan="2">위치</th><th colspan="3">용적률</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td>유형 1-1</td><td rowspan="3">상업지역</td><td rowspan="3">간선부</td><td rowspan="3">• 양화로·신촌로변(서대문구)</td><td>300% 이하</td><td>630% 이하</td><td rowspan="3">공공시설을 제공한 후의 대지면적 대 공공시설을 제공하는</td><td rowspan="3">-</td></tr>
<tr><td>유형 1-2</td><td>400% 이하</td><td>660% 이하</td></tr>
<tr><td>유형</td><td>600% 이하</td><td>800%</td></tr>
</table>

</td></tr>
</table>

8. 지정·권장용도는 다음과 같을 경우 수용한 것으로 봄
   - 지정용도 : 건축면적(건축물의 외벽의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영 면적)의 20% 이상 설치 시
   - 권장용도 : 주차장을 제외한 연면적의 20% 이상 설치 시
9. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 의무형 인센티브 100분의 20 이상, 규제형과 유도형 인센티브 합은 100분의 80 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없음
10. 의무형 인센티브인 친환경 건축물 항목은 해당 인센티브의 100분의 20에 미달하는 경우에도 유도형과 규제형 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 의무형 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않음
11. 유도형 인센티브 항목이 두가지 이상인 경우 한 항목의 유도형 인센티브 계획용적률은 해당 유도형 인센티브량의 100분의 50 이내에서 적용함
12. 규제형 인센티브 계획용적률은 해당 허용용적률 인센티브량의 100분의 50을 초과할 수 없으며, 본 기준을 초과하여 계획용적률이 산출된 경우에는 지구단위계획도 상의 규제사항은 건축계획에 반영하여야 함
13. 미관지구 내 건축한계선(벽면한계선 포함) 후퇴부분 등 관련규정상 의무하는 사항은 인센티브를 적용받을 수 없으며 성격이 유사한 계획요소가 중복되는 경우에는 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계상할 수 없음
   - '공개공지와 전면공지', '대지 내 공지와 법정조경 면적' 등은 중복하여 계상할 수 없음
   - '전면공지' 및 '대지 내 통로'와 도로후퇴부분 등은 중복하여 계상할 수 없음
   - '녹색주차장', '투수성포장', '자연지반 보존' 등은 중복하여 계상할 수 없음
14. 지하철 및 지중화관련 시설물을 건축물내부 또는 대지내에 설치할 경우 '지하철 및 지중화 시설 건축물 내 설치 '와 '건축한계선 등(전면공지)' 인센티브 항목을 중복하여 계상할 수 있음
15. 건축한계선 등 인센티브 적용부분 지하부의 자연지반 보존은 중복하여 계상함
16. 1층 지정용도와 권장용도가 동일한 경우 용적률 인센티브는 중복하여 계상할 수 없음
17. 친환경건축물 항목 중 법적 의무설치대상은 인센티브 산정시 제외함
18. 기타 본 지침에서 규정하지 않은 내용은 인허가권자와 협의 하에 결정함

■ 공통사항

| 유형 | 완화항목 | | | 완화기준 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 의무항 | 친환경건축물 | 자연지반 보존 | 보존 시 | 기준용적률 x (보존면적 / 대지면적) x 0.2 | |
| | | 옥상녹화 | 준수 시 | 기준용적률 x (녹화면적 / 대지면적) x 0.1 | • 녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용<br>• 법적 조경으로 산입된 면적 제외 |
| | | 녹색주차장(피로티형 제외), 투수성포장 | 준수 시 | 기준용적률 x (설치면적 / 대지면적)으로서 기준용적률 x 0.05 이내 | • 녹색주차장 설치면적은 주차면과 내부 통행로를 포함 |
| | | 중수도시설 | 준수 시 | 기준용적률 x 0.04 | • 총사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용<br>• 관련법상 의무시설인 경우 제외 |
| | | 빗물이용시설 | 준수 시 | 기준용적률 x 0.04 | • 빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상 설치 |
| | | 신·재생에너지시설 | 준수 시 | 기준용적률 x 0.05 | • 건축공사비의 1% 이상 또는 총에너지사용량의 1% 이상 부담 |
| | | 에너지효율등급 | 1등급 | 기준용적률 x 0.08 | • 건축물에너지효율등급 인증기준 1등급이상 |
| | | | 2등급 | 기준용적률 x 0.05 | • 건축물에너지효율등급 인증기준 2등급이상 |
| | | 에너지성능지표 | 1등급 | 기준용적률 x 0.08 | • 1등급 : 81점 이상<br>• 2등급 : 74~81점 미만 |
| | | | 2등급 | 기준용적률 x 0.05 | |
| | | 친환경건축물인증 | 1등급 | 기준용적률 x 0.08 | • 1등급 : 85점 이상<br>• 2등급 : 75~85점 미만 |
| | | | 2등급 | 기준용적률 x 0.05 | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1-3 | | | | | 이하 | |
| 유형 1-4 | | | • 양화로·신촌로변(마포구) | 800% 이하 | 880% 이하 | |
| 유형 2-1 | 상업지역 | 이면부 | • 아래 앞 찾고싶은 거리변대<br>• 신촌로 이면부 대현교회 일대 | 400% 이하 | 600% 이하 | |
| 유형 3-1 | 준주거지역 | 간선부 | • 양화로·신촌로변(서대문구) | 250% 이하 | 350% 이하 | 면적의 비율에 따른 산정식 적용 (서울시도시계획 조례시행규칙) |
| 유형 3-2 | | | • 양화로·신촌로변(마포구) | 400% 이하 | 440% 이하 | |
| 유형 3-3 | | | • 양화로·신촌로변(서대문구) | 300% 이하 | 400% 이하 | |
| 유형 4-1 | 준주거지역 | 이면부 | • 아래 앞 찾고싶은 거리변 일대 | 250% 이하 | 350% 이하 | |
| 유형 4-2 | | | • 양화로 이면부 현대백화점 일대 | 300% 이하 | 360% 이하 | |
| 유형 4-3 | | | • 서강대 앞 신촌 상가 서측 | 400% 이하 | 440% 이하 | |

※허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률의 합
※상한용적률 산정방식은 「서울시 도시계획조례 시행규칙」제7조 내용을 따름

■ 허용용적률 인센티브
- 유형1-4, 유형3-2, 유형4-3

| 인센티브 항목 | | 산정기준 | 계획기준 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 구분 | 유형 | | | |
| 스마트도시 | UAM시설 | 기준용적률 ×0.03 이하 | • 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정 | |
| | 첨단기술 테스트베드 스마트산업육성 | | | |
| | 로봇친화형 건축물 | 기준용적률 ×0.03~0.05 | • 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03 | |
| 탄소중립 | 지열 등 신재생에너지 설치 | 기준용적률 ×0.05 | • 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용) | |
| | 저영향 개발 | 기준용적률 ×0.05 | • 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치<br>• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수 | |
| 디자인혁신 | 특색있는 건축설계 | 기준용적률 ×0.03 이하 | • 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정 | |
| | 공공시설 연계 경관사업 | | | |
| | 유니버설 디자인 도입 | 기준용적률 ×0.03~0.05 | • 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03 | |
| 녹지생태도시 | 입체녹지조성 | 기준용적률 ×0.05 | • 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시 | |
| | 공공보행통로 설치 | 기준용적률 ×0.03 | • 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시 | |
| 지역맞춤 | 역사문화 특성 보전 | 기준용적률 ×0.03 | • 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정 | |
| | 지역특화용도 도입 | | | |
| | 전선지중화 설치 | | | |

## ■ 용적률 인센티브 적용유형

| 구분 | 용도지역 | 입지특성 | 위치 | 용적률 | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 기준용적률 | 허용용적률 | 상한용적률 | |
| 유형 1-1 | 상업지역 | 간선부 | • 양화로·신촌로변 | 300% 이하 | 630% 이하 | 공공시설을 제공한 후의 대지면적 대 공공시설을 제공하는 면적의 비율에 따른 산정식 적용 (서울시도시계획 조례시행규칙) | - |
| 유형 1-2 | | | | 400% 이하 | 660% 이하 | | |
| 유형 1-3 | | | | 600% 이하 | 800% 이하 | | |
| 유형 2-1 | 상업지역 | 이면부 | • 이대 앞 찾고 싶은 거리변 대 • 신촌로 이면부 대현교회 일대 | 400% 이하 | 600% 이하 | | |
| 유형 3-1 | 준주거지역 | 간선부 | • 양화로·신촌로변 | 250% 이하 | 350% 이하 | | |
| 유형 3-2 | | | | 300% 이하 | 360% 이하 | | |
| 유형 3-3 | | | | 300% 이하 | 400% 이하 | | |
| 유형 4-1 | 준주거지역 | 이면부 | • 이대 앞 찾고싶은 거리변 일대 | 250% 이하 | 350% 이하 | | |
| 유형 4-2 | | | • 서강대 앞 신촌 상가 서측 • 양화로 이면부 한국폴리텍 일대 | 300% 이하 | 360% 이하 | | |

※허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률의 합
※상한용적률 산정방식은 「서울시 도시계획조례 시행규칙」제7조 내용을 따름

### - 용적률 인센티브 완화항목 및 완화내용(유형1-1, 1-2, 1-3)

| 유형 | 내 용 | 비 고 |
|---|---|---|
| 용도지역 | 상업지역 | |
| 위치특성 | 간선부 | |
| 기준/ 허용용적률 | 300% 이하 / 630% 이하, 400% 이하 / 660% 이하, 600% 이하 / 800% 이하 | |
| 계획목표 | • 건축한계선 지정을 통한 보행환경 개선<br>• 블록단위개발 유도로 간선부 중심기능 강화<br>• 맞벽건축 유도로 가로경관 향상 | |

| 유형 | 완화항목 | | | 완화기준 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 규제형 | 획지단위 개발 | 획지단위 개발 | 준수 시 | 기준용적률 x α | • 2~3필지 : α= 0.3<br>• 4필지 이상 : α= 0.4 |
| | 공동개발 | 공동개발 (지정) | 준수 시 | 기준용적률 x α | |
| | 블록단위 개발 | 블록단위 개발 | 준수 시 | 기준용적률 x α | |
| | 대지 내 공지 | 건축한계선 (전면공지) | 준수 시 | 기준용적률 x (제공면적 / 대지면적) x 3 | 제공면적 산정시 의무면적은 제외함 |
| | 건축물 용도 | 1층 지정용도 | 준수 시 | 기준용적률 x (지정용도 면적 / 건축면적) x 1 | - |
| 유도형 | 대지 내 공지 | 공개공지 | 준수 시 | 기준용적률 x {(설치면적 - 의무면적) / 대지면적 x α} | • 피로티구조 : α= 0.5<br>• 침상항구조 : α= 0.8<br>• 개방항구조 : α= 1.0 |
| | | 썸지형, 침상형 공지 | 준수 시 | 기준용적률 x (제공면적 / 대지면적) x α | |
| | 공동개발 | 공동개발 (권장) | 준수 시 | 기준용적률 x α | • 2~3필지 : α= 0.3<br>• 4필지 이상 : α= 0.4 |
| | 공동개발 | 맞벽건축 | 준수 시 | 기준용적률 x α | |
| | 건축물 용도 | 권장용도 | 전층 권장 | 기준용적률 x (권장용도 면적 / 주차장을 제외한 건축연면적 ) x 1 | - |
| | 대지 내 통로 | 공공 보행통로 (보차 | 준수 시 | 기준용적률 x (조성면적 / 대지면적) x 0.5 | 보차혼용통로 조성면적 산정시 건축법상 의무적으로 확보해야 |

## ■ 용적률 인센티브 적용기준

1. 용적률 인센티브는 기준 용적률과 허용용적률이 동일한 제1종·제2종·제3종 일반주거지역을 제외한 준주거지역과 일반상업지역에 적용함
2. 허용용적률 산정 : 기준용적률 + Σ(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용 용적률
3. 공동개발 또는 맞벽건축은 중복하여 적용받지 않음
4. 관광호텔업, 한국전통호텔업을 위한 관광숙박시설 설치에 따른 인센티브와 권장용도(관광숙박시설) 인센티브는 중복하여 적용하지 않음
5. 미관지구 내 건축한계선(벽면한계선 포함) 후퇴부분은 인센티브 면적 산정시 제외하며, 지구단위계획에서 제시한 건축선에 추가하여 후퇴하는 경우에는 해당부분에 한해 인센티브를 부여함
6. 용적률 인센티브 적용시 대지 내 공지 및 대지 내 통로 등의 인센티브는 중복하여 적용하지 아니함(예, 건축한계선, 벽면한계선 후퇴부분에 보차혼용통로 및 공공보행통로 조성시 등)
7. 공동개발 이행에 따른 용적률 인센티브 제공 시, 기 공동개발 필지는 단독건축으로 보아 공동개발 이행필지 수에서 제외함
8. 지정·권장용도는 다음과 같을 경우 수용한 것으로 봄
   - 지정용도 : 건축면적(건축물의 외벽의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영 면적)의 20% 이상 설치 시
   - 권장용도 : 주차장을 제외한 연면적의 20% 이상 설치 시
9. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 의무형 인센티브 100분의 20 이상, 규제형과 유도형 인센티브 합은 100분의 80 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없음
10. 의무형 인센티브인 친환경 건축물 항목은 해당 인센티브의 100분의 20에 미달하는 경우에도 유도형과 규제형 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 의무형 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않음
11. 유도형 인센티브 항목이 두가지 이상인 경우 한 항목의 유도형 인센티브 계획용적률은 해당 유도형 인센티브량의 100분의 50 이내에서 적용함
12. 규제형 인센티브 계획용적률은 해당 허용용적률 인센티브량의 100분의 50을 초과할 수 없으며, 본 기준을 초과하여 계획용적률이 산출된 경우에는 지구단위계획도 상의 규제사항은 건축계획에 반영하여야 함
13. 미관지구 내 건축한계선(벽면한계선 포함) 후퇴부분 등 관련규정상 의무하는 사항은 인센티브를 적용받을 수 없으며 성격이 유사한 계획요소가 중복되는 경우에는 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계상할 수 없음
   - '공개공지와 전면공지', '대지 내 공지와 법정조경 면적' 등은 중복하여 계상할 수 없음
   - '전면공지' 및 '대지 내 통로' 와 도로후퇴부분 등은 중복하여 계상할 수 없음
   - '녹색주차장', '투수성포장', '자연지반 보존' 등은 중복하여 계상할 수 없음
14. 지하철 및 지중화관련 시설물을 건축물내부 또는 대지내에 설치할 경우 '지하철 및 지중화 시설 건축물 내 설치 '와 '건축한계선 등(전면공지)' 인센티브 항목을 중복하여 계상할 수 있음
15. 건축한계선 등 인센티브 적용부분 지하부의 자연지반 보존은 중복하여 계상함
16. 1층 지정용도와 권장용도가 동일한 경우 용적률 인센티브는 중복하여 계상할 수 없음
17. 친환경건축물 항목 중 법적 의무설치대상은 인센티브 산정시 제외함
18. 기타 본 지침에서 규정하지 않은 내용은 인허가권자와 협의 하에 결정함

## ■ 공통사항

| 유형 | 완화항목 | | | 완화기준 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 의무형 | 친환경 건축물 | 자연지반 보존 | 보존 시 | 기준용적률 x (보존면적 / 대지면적) x 0.2 | |
| | | 옥상녹화 | 준수 시 | 기준용적률 x (녹화면적 / 대지면적) x 0.1 | • 녹화면적은 대지면적의 20% 까지만 허용<br>• 법적 조경으로 산입된 면적 제외 |
| | | 녹색주차장(피로티형 제외), 투수성포장 | 준수 시 | 기준용적률 x (설치면적 / 대지면적)으로서 기준용적률 x 0.05 이내 | • 녹색주차장 설치면적은 주차면과 내부 통행로를 포함 |
| | | 중수도시설 | 준수 시 | 기준용적률 x 0.04 | • 총사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용<br>• 관련법상 의무시설인 경우 제외 |
| | | 빗물이용시설 | 준수 시 | 기준용적률 x 0.04 | • 빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적 x 0.05 또는 대지면적 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 혼용통로) | | | 하는 부분은 제외함 |
| | 도시경관 개선 | 지하철 및 지중화시설 건축물 내 설치 | 설치 시 | 기준용적률 x 0.3 | - |
| | | 건축물 등 형태 | 준수 시 | 기준용적률 x 0.2 | 민간부문 시행지침 제24조(건축물의 외관) 준수 |
| | 건축물내 공공시설 제공시 | 건물내 공공시설 설치 | 설치 시 | 기준용적률 x 0.3 | - |
| 의무형 | 친환경건축물 | | | 공통사항 참조 | - |

- 용적률 인센티브 완화항목 및 완화내용(유형2-1)

| 유형 | 내 용 | 비 고 |
|---|---|---|
| 용도지역 | 상업지역 | |
| 위치특성 | 이면부 | |
| 기준/허용용적률 | 400% 이하 / 600% 이하 | |
| 계획목표 | • 건축물의 권장용도 수용을 통한 지역특화 유도<br>• 보차혼용통로 지정으로 맹지해소 및 현황도로 유지<br>• 공공보행통로 지정으로 보행환경 개선 | |

| 유형 | 완 화 항 목 | | | 완 화 기 준 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 규제형 | 획지단위 개발 | 획지단위 개발 | 준수 시 | 기준용적률 x $\alpha$ | • 2~3필지 : $\alpha$= 0.3<br>• 4필지 이상 : $\alpha$= 0.4 |
| | 공동개발 | 공동개발 (지정) | 준수 시 | 기준용적률 x $\alpha$ | |
| | 대지 내 공지 | 건축 한계선 (전면공지) | 준수 시 | 기준용적률 x (제공면적 / 대지면적) x 2 | 제공면적 산정시 의무면적은 제외함 |
| | 건축물 용도 | 1층 지정용도 | 준수 시 | 기준용적률 x (지정용도 면적 / 건축면적) x 1 | - |
| 유도형 | 대지 내 공지 | 공개공지 | 준수 시 | 기준용적률 x {(설치면적 – 의무면적) / 대지면적 x $\alpha$} | • 피로티구조 : $\alpha$= 0.5<br>• 침상형구조 : $\alpha$= 0.8<br>• 개방형구조 : $\alpha$= 1.0 |
| | | 쌈지형, 침상형 공지 | 준수 시 | 기준용적률 x (제공면적 / 대지면적) x $\alpha$ | |
| | 공동개발 | 공동개발 (권장) | 준수 시 | 기준용적률 x $\alpha$ | • 2~3필지 : $\alpha$= 0.3<br>• 4필지 이상 : $\alpha$= 0.4 |
| | 공동개발 | 맞벽건축 | 준수 시 | 기준용적률 x $\alpha$ | |
| | 건축물 용도 | 권장용도 | 전층 권장 | 기준용적률 x (권장용도 면적 / 주차장을 제외한 건축연면적 ) x 1 | - |
| | 대지 내 통로 | 공공 보행통로 (보차혼용통로) | 준수 시 | 기준용적률 x (조성면적 / 대지면적) x 1 | 보차혼용통로 조성면적 산정시 건축법상 의무적으로 확보해야 하는 부분은 제외함 |
| | 도시경관 개선 | 지하철 및 지중화시설 건축물 내 설치 | 설치 시 | 기준용적률 x 0.2 | - |
| | | 건축물 등 형태 | 준수 시 | 기준용적률 x 0.2 | 민간부문 시행지침 제24조(건축물의 외관) 준수 |
| | 건축물내 공공시설 제공시 | 건물내 공공시설 설치 | 설치 시 | 기준용적률 x 0.2 | - |
| 의무형 | 친환경건축물 | | | 공통사항 참조 | - |

- 용적률 인센티브 완화항목 및 완화내용(유형3-1, 3-2, 3-3)

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | x 0.02 이상 설치 |
| | 신 · 재생 에너지시설 | 준수 시 | 기준용적률 x 0.05 | • 건축공사비의 1% 이상 또는 총에너지 사용량의 1% 이상 부담 |
| | 에너지효율등급 | 1등급 | 기준용적률 x 0.08 | • 건축물에너지효율등급 인증기준 1등급이상<br>• 건축물에너지효율등급 인증기준 2등급이상 |
| | | 2등급 | 기준용적률 x 0.05 | |
| | 에너지성능지표 | 1등급 | 기준용적률 x 0.08 | • 1등급 : 81점 이상<br>• 2등급 : 74~81점 미만 |
| | | 2등급 | 기준용적률 x 0.05 | |
| | 친환경건축물인증 | 1등급 | 기준용적률 x 0.08 | • 1등급 : 85점 이상<br>• 2등급 : 75~85점 미만 |
| | | 2등급 | 기준용적률 x 0.05 | |

- 용적률 인센티브 완화항목 및 완화내용(유형1-1, 1-2, 1-3)

| 유형 | 내 용 | 비 고 |
|---|---|---|
| 용도지역 | 상업지역 | |
| 위치특성 | 간선부 | |
| 기준/ 허용용적률 | 300% 이하 / 630% 이하, 400% 이하 / 660% 이하, 600% 이하 / 800% 이하 | |
| 계획목표 | • 건축한계선 지정을 통한 보행환경 개선<br>• 블록단위개발 유도로 간선부 중심기능 강화<br>• 맞벽건축 유도로 가로경관 향상 | |

| 유형 | 완 화 항 목 | | | 완 화 기 준 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 규제형 | 획지단위 개발 | 획지단위 개발 | 준수 시 | 기준용적률 x $\alpha$ | • 2~3필지 : $\alpha$= 0.3<br>• 4필지 이상 : $\alpha$= 0.4 |
| | 공동개발 | 공동개발 (지정) | 준수 시 | 기준용적률 x $\alpha$ | |
| | 블록단위 개발 | 블록단위 개발 | 준수 시 | 기준용적률 x $\alpha$ | |
| | 대지 내 공지 | 건축한계선 (전면공지) | 준수 시 | 기준용적률 x (제공면적 / 대지면적) x 3 | 제공면적 산정시 의무면적은 제외함 |
| | 건축물 용도 | 1층 지정용도 | 준수 시 | 기준용적률 x (지정용도 면적 / 건축면적) x 1 | - |
| 유도형 | 대지 내 공지 | 공개공지 | 준수 시 | 기준용적률 x {(설치면적 – 의무면적) / 대지면적 x $\alpha$} | • 피로티구조 : $\alpha$= 0.5<br>• 침상형구조 : $\alpha$= 0.8<br>• 개방형구조 : $\alpha$= 1.0 |
| | | 쌈지형, 침상형 공지 | 준수 시 | 기준용적률 x (제공면적 / 대지면적) x $\alpha$ | |
| | 공동개발 | 공동개발 (권장) | 준수 시 | 기준용적률 x $\alpha$ | • 2~3필지 : $\alpha$= 0.3<br>• 4필지 이상 : $\alpha$= 0.4 |
| | 공동개발 | 맞벽건축 | 준수 시 | 기준용적률 x $\alpha$ | |
| | 건축물 용도 | 권장용도 | 전층 권장 | 기준용적률 x (권장용도 면적 / 주차장을 제외한 건축연면적 ) x 1 | - |
| | 대지 내 통로 | 공공 보행통로 (보차 혼용통로) | 준수 시 | 기준용적률 x (조성면적 / 대지면적) x 0.5 | 보차혼용통로 조성면적 산정시 건축법상 의무적으로 확보해야 하는 부분은 제외함 |
| | 도시경관 개선 | 지하철 및 지중화시설 건축물 내 설치 | 설치 시 | 기준용적률 x 0.3 | - |
| | | 건축물 등 형태 | 준수 시 | 기준용적률 x 0.2 | 민간부문 시행지침 제24조(건축물의 외관) 준수 |
| | 건축물내 공공시설 제공시 | 건물내 공공시설 설치 | 설치 시 | 기준용적률 x 0.3 | - |
| 의무형 | 친환경건축물 | | | 공통사항 참조 | - |

- 용적률 인센티브 완화항목 및 완화내용(유형2-1)

| 유형 | 내 용 | 비 고 |
|---|---|---|
| 용도지역 | 준주거지역 | |
| 위치특성 | 간선부 | |
| 기준/허용용적률 | 250% 이하 / 350% 이하, 300% 이하 / 360% 이하,<br>300% 이하 / 400% 이하 | |
| 계획목표 | • 건축물의 권장용도 수용을 통한 지역특화유도<br>• 블록단위 개발 유도로 간선부 중심기능 강화<br>• 맞벽건축 유도로 가로경관 향상 | |

| 유형 | 완 화 항 목 | | | 완 화 기 준 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 규제형 | 획지단위 개발 | 획지단위 개발 | 준수 시 | 기준용적률 x α | • 2~4필지 : α= 0.1<br>• 5~9필지 : α= 0.15<br>• 10필지 이상 : α= 0.2 |
| | 공동개발 | 공동개발 (지정) | 준수 시 | 기준용적률 x α | |
| | 블록단위 개발 | 블록단위 개발 | 준수 시 | 기준용적률 x α | |
| | 대지 내 공지 | 건축 한계선 (전면공지) | 준수 시 | 기준용적률 x (제공면적 / 대지면적) x 1.5 | 제공면적 산정시 의무면적은 제외함 |
| | 건축물 용도 | 1층 지정용도 | 준수 시 | 기준용적률 x (지정용도면적 / 건축면적) x 0.5 | - |
| 유도형 | 대지 내 공지 | 공개공지 | 준수 시 | 기준용적률 x {(설치면적 - 의무면적) / 대지면적 x α } | • 피로티구조 : α= 0.5<br>• 침상형구조 : α= 0.8<br>• 개방형구조 : α= 1.0 |
| | | 쌈지형, 침상형 공지 | 준수 시 | 기준용적률 x (제공면적 / 대지면적) x α | |
| | 공동개발 | 공동개발 (권장) | 준수 시 | 기준용적률 x α | • 2~4필지 : α= 0.1<br>• 5~9필지 : α= 0.15<br>• 10필지 이상 : α= 0.2 |
| | 공동개발 | 맞벽건축 | 준수 시 | 기준용적률 x α | |
| | 건축물 용도 | 권장용도 | 전층 권장 | 기준용적률 x (권장용도면적 / 주차장을 제외한 건축연면적 ) x 0.5 | - |
| | 대지 내 통로 | 공공 보행통로 (보차혼용통로) | 준수 시 | 기준용적률 x (조성면적 / 대지면적) x 0.5 | 보차혼용통로 조성면적 산정시 건축법상 의무적으로 확보해야 하는 부분은 제외함 |
| | 도시경관 개선 | 지하철 및 지중화시설 건축물 내 설치 | 설치 시 | 기준용적률 x 0.1 | - |
| | | 건축물 등 형태 | 준수 시 | 기준용적률 x 0.1 | 민간부문 시행지침 제24조(건축물의 외관) 준수 |
| | 건축물내 공공시설 제공시 | 건물내 공공시설 설치 | 설치 시 | 기준용적률 x 0.1 | - |
| 의무형 | 친환경건축물 | | | 공통사항 참조 | - |

- 용적률 인센티브 완화항목 및 완화내용(유형4-1, 4-2)

| 유형 | 내 용 | 비 고 |
|---|---|---|
| 용도지역 | 준주거지역 | |
| 위치특성 | 이면부 | |

| 유형 | 내 용 | 비 고 |
|---|---|---|
| 용도지역 | 상업지역 | |
| 위치특성 | 이면부 | |
| 기준/허용용적률 | 400% 이하 / 600% 이하 | |
| 계획목표 | • 건축물의 권장용도 수용을 통한 지역특화 유도<br>• 보차혼용통로 지정으로 맹지해소 및 현황도로 유지<br>• 공공보행통로 지정으로 보행환경 개선 | |

| 유형 | 완 화 항 목 | | | 완 화 기 준 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 규제형 | 획지단위 개발 | 획지단위 개발 | 준수 시 | 기준용적률 x α | • 2~3필지 : α= 0.3<br>• 4필지 이상 : α= 0.4 |
| | 공동개발 | 공동개발 (지정) | 준수 시 | 기준용적률 x α | |
| | 대지 내 공지 | 건축 한계선 (전면공지) | 준수 시 | 기준용적률 x (제공면적 / 대지면적) x 2 | 제공면적 산정시 의무면적은 제외함 |
| | 건축물 용도 | 1층 지정용도 | 준수 시 | 기준용적률 x (지정용도면적 / 건축면적) x 1 | - |
| 유도형 | 대지 내 공지 | 공개공지 | 준수 시 | 기준용적률 x {(설치면적 - 의무면적) / 대지면적 x α } | • 피로티구조 : α= 0.5<br>• 침상형구조 : α= 0.8<br>• 개방형구조 : α= 1.0 |
| | | 쌈지형, 침상형 공지 | 준수 시 | 기준용적률 x (제공면적 / 대지면적) x α | |
| | 공동개발 | 공동개발 (권장) | 준수 시 | 기준용적률 x α | • 2~3필지 : α= 0.3<br>• 4필지 이상 : α= 0.4 |
| | 공동개발 | 맞벽건축 | 준수 시 | 기준용적률 x α | |
| | 건축물 용도 | 권장용도 | 전층 권장 | 기준용적률 x (권장용도면적 / 주차장을 제외한 건축연면적 ) x 1 | - |
| | 대지 내 통로 | 공공 보행통로 (보차혼용통로) | 준수 시 | 기준용적률 x (조성면적 / 대지면적) x 1 | 보차혼용통로 조성면적 산정시 건축법상 의무적으로 확보해야 하는 부분은 제외함 |
| | 도시경관 개선 | 지하철 및 지중화시설 건축물 내 설치 | 설치 시 | 기준용적률 x 0.2 | - |
| | | 건축물 등 형태 | 준수 시 | 기준용적률 x 0.2 | 민간부문 시행지침 제24조(건축물의 외관) 준수 |
| | 건축물내 공공시설 제공시 | 건물내 공공시설 설치 | 설치 시 | 기준용적률 x 0.2 | - |
| 의무형 | 친환경건축물 | | | 공통사항 참조 | - |

- 용적률 인센티브 완화항목 및 완화내용(유형3-1, 3-3)

| 유형 | 내 용 | 비 고 |
|---|---|---|
| 용도지역 | 준주거지역 | |
| 위치특성 | 간선부 | |
| 기준/허용용적률 | 250% 이하 / 350% 이하, 300% 이하 / 360% 이하,<br>300% 이하 / 400% 이하 | |
| 계획목표 | • 건축물의 권장용도 수용을 통한 지역특화유도<br>• 블록단위 개발 유도로 간선부 중심기능 강화<br>• 맞벽건축 유도로 가로경관 향상 | |

| 유형 | 완 화 항 목 | | | 완 화 기 준 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 규제형 | 획지단위 개발 | 획지단위 개발 | 준수 시 | 기준용적률 x α | • 2~4필지 : α= 0.1<br>• 5~9필지 : α= 0.15<br>• 10필지 이상 : α= 0.2 |

| | |
|---|---|
| 기준/허용용적률 | 250% 이하 / 350% 이하, 300% 이하 / 360% 이하 |
| 계획목표 | • 보차혼용통로 지정으로 맹지해소 및 접근성 향상<br>• 1층 지정용도 계획으로 보행활성화 유도 |

| 유형 | 완화항목 | | | 완화기준 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 규제형 | 획지단위개발 | 획지단위개발 | 준수 시 | 기준용적률 x α | • 2~4필지 : α= 0.1<br>• 5~9필지 : α= 0.15<br>• 10필지 이상 : α= 0.2 |
| | 공동개발 | 공동개발(지정) | 준수 시 | 기준용적률 x α | |
| | 대지 내 공지 | 건축한계선/벽면한계선(전면공지) | 준수 시 | 기준용적률 x (제공면적 / 대지면적) x 1 | 제공면적 산정시 의무면적은 제외함 |
| | 건축물 용도 | 1층 지정용도 | 준수 시 | 기준용적률 x (지정용도면적 / 건축면적) x 0.5 | - |
| 유도형 | 대지 내 공지 | 공개공지 | 준수 시 | 기준용적률 x {(설치면적 – 의무면적) / 대지면적 x α} | • 피로티구조 : α= 0.5<br>• 침상형구조 : α= 0.8<br>• 개방형구조 : α= 1.0 |
| | | 썸지형, 침상형 공지 | 준수 시 | 기준용적률 x (제공면적 / 대지면적) x α | |
| | 공동개발 | 공동개발(권장) | 준수 시 | 기준용적률 x α | • 2~4필지 : α= 0.1<br>• 5~9필지 : α= 0.15<br>• 10필지 이상 : α= 0.2 |
| | 공동개발 | 맞벽건축 | 준수 시 | 기준용적률 x α | |
| | 건축물 용도 | 권장용도 | 전층 권장 | 기준용적률 x (권장용도면적 / 주차장을 제외한 건축연면적 ) x 0.5 | - |
| | 대지 내 통로 | 공공보행통로(보차혼용통로) | 준수 시 | 기준용적률 x (조성면적 / 대지면적) x 1 | 보차혼용통로 조성면적 산정시 건축법상 의무적으로 확보해야 하는 부분은 제외함 |
| | 도시경관개선 | 지하철 및 지중화시설 건축물 내 설치 | 설치 시 | 기준용적률 x 0.1 | - |
| | | 건축물 등 형태 | 준수 시 | 기준용적률 x 0.1 | 민간부문 시행지침 제24조(건축물의 외관) 준수 |
| | 건축물 내 공공시설 제공시 | 건물내 공공시설 설치 | 설치 시 | 기준용적률 x 0.1 | - |
| 의무형 | 친환경건축물 | | | 공통사항 참조 | - |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 공동개발 | 공동개발(지정) | 준수 시 | 기준용적률 x α | |
| | 블록단위개발 | 블록단위개발 | 준수 시 | 기준용적률 x α | |
| | 대지 내 공지 | 건축한계선(전면공지) | 준수 시 | 기준용적률 x (제공면적 / 대지면적) x 1.5 | 제공면적 산정시 의무면적은 제외함 |
| | 건축물 용도 | 1층 지정용도 | 준수 시 | 기준용적률 x (지정용도면적 / 건축면적) x 0.5 | - |
| 유도형 | 대지 내 공지 | 공개공지 | 준수 시 | 기준용적률 x {(설치면적 – 의무면적) / 대지면적 x α} | • 피로티구조 : α= 0.5<br>• 침상형구조 : α= 0.8<br>• 개방형구조 : α= 1.0 |
| | | 썸지형, 침상형 공지 | 준수 시 | 기준용적률 x (제공면적 / 대지면적) x α | |
| | 공동개발 | 공동개발(권장) | 준수 시 | 기준용적률 x α | • 2~4필지 : α= 0.1<br>• 5~9필지 : α= 0.15<br>• 10필지 이상 : α= 0.2 |
| | 공동개발 | 맞벽건축 | 준수 시 | 기준용적률 x α | |
| | 건축물 용도 | 권장용도 | 전층 권장 | 기준용적률 x (권장용도면적 / 주차장을 제외한 건축연면적 ) x 0.5 | - |
| | 대지 내 통로 | 공공보행통로(보차혼용통로) | 준수 시 | 기준용적률 x (조성면적 / 대지면적) x 0.5 | 보차혼용통로 조성면적 산정시 건축법상 의무적으로 확보해야 하는 부분은 제외함 |
| | 도시경관개선 | 지하철 및 지중화시설 건축물 내 설치 | 설치 시 | 기준용적률 x 0.1 | - |
| | | 건축물 등 형태 | 준수 시 | 기준용적률 x 0.1 | 민간부문 시행지침 제24조(건축물의 외관) 준수 |
| | 건축물 내 공공시설 제공시 | 건물내 공공시설 설치 | 설치 시 | 기준용적률 x 0.1 | - |
| 의무형 | 친환경건축물 | | | 공통사항 참조 | - |

- 용적률 인센티브 완화항목 및 완화내용(유형4-1, 4-2)

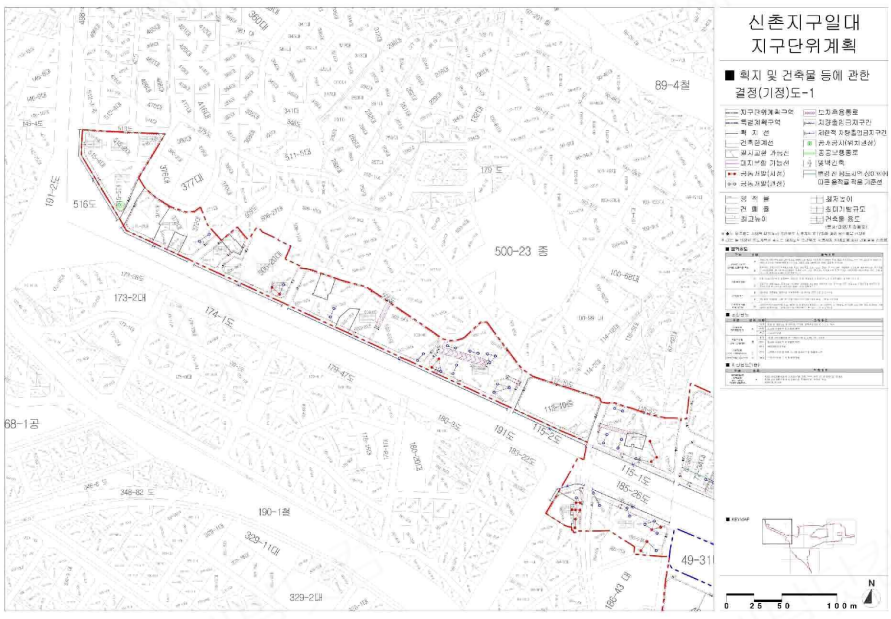
| 유형 | 내용 | 비고 |
|---|---|---|
| 용도지역 | 준주거지역 | |
| 위치특성 | 이면부 | |
| 기준/허용용적률 | 250% 이하 / 350% 이하, 300% 이하 / 360% 이하 | |
| 계획목표 | • 보차혼용통로 지정으로 맹지해소 및 접근성 향상<br>• 1층 지정용도 계획으로 보행활성화 유도 | |

| 유형 | 완화항목 | | | 완화기준 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 규제형 | 획지단위개발 | 획지단위개발 | 준수 시 | 기준용적률 x α | • 2~4필지 : α= 0.1<br>• 5~9필지 : α= 0.15<br>• 10필지 이상 : α= 0.2 |
| | 공동개발 | 공동개발(지정) | 준수 시 | 기준용적률 x α | |
| | 대지 내 공지 | 건축한계선/벽면한계선(전면공지) | 준수 시 | 기준용적률 x (제공면적 / 대지면적) x 1 | 제공면적 산정시 의무면적은 제외함 |

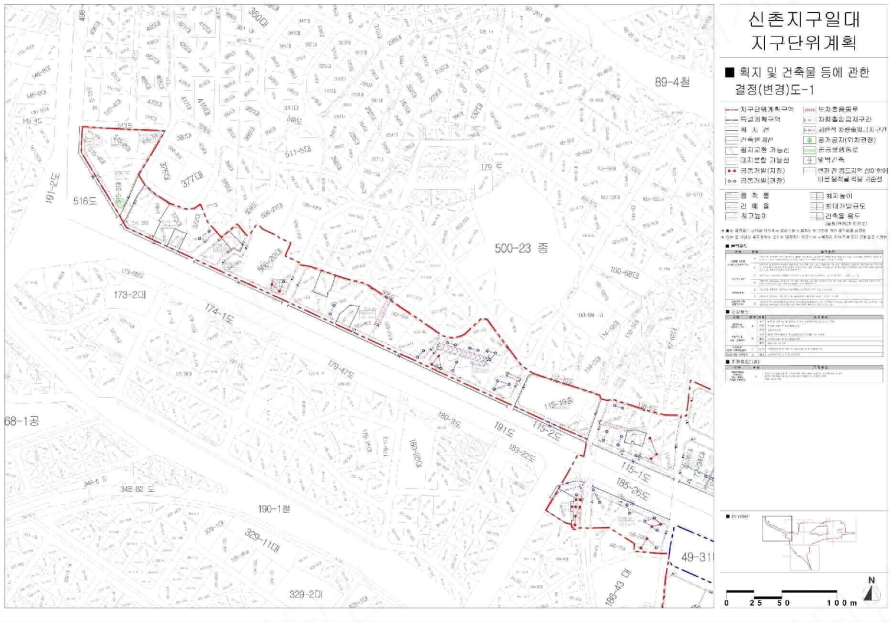
| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 건축물 용도 | 1층 지정용도 | 준수 시 | 기준용적률 x (지정용도 면적 / 건축면적) x 0.5 | - |
| | | 유도형 | 대지 내 공지 | 공개공지 | 준수 시 | 기준용적률 x {(설치면적 – 의무면적) / 대지면적 x $\alpha$ } | • 파late구조 : $\alpha$= 0.5<br>• 철상형구조 : $\alpha$= 0.8<br>• 개방형구조 : $\alpha$= 1.0 |
| | | | | 쌈지형, 침상형 공지 | 준수 시 | 기준용적률 x (제공면적 / 대지면적) x $\alpha$ | |
| | | | 공동개발 | 공동개발 (권장) | 준수 시 | 기준용적률 x $\alpha$ | • 2~4필지 : $\alpha$= 0.1<br>• 5~9필지 : $\alpha$= 0.15<br>• 10필지 이상 : $\alpha$= 0.2 |
| | | | 공동개발 | 맞벽건축 | 준수 시 | 기준용적률 x $\alpha$ | |
| | | | 건축물 용도 | 권장용도 | 전층 권장 | 기준용적률 x (권장용도 면적 / 주차장을 제외한 건축연면적 ) x 0.5 | - |
| | | | 대지 내 통로 | 공공보행통로 (보차혼용통로) | 준수 시 | 기준용적률 x (조성면적 / 대지면적) x 1 | 보차혼용통로 조성면적 산정시 건축법상 의무적으로 확보해야 하는 부분은 제외함 |
| | | | 도시경관개선 | 지하철 및 지중화시설 건축물 내 설치 | 설치 시 | 기준용적률 x 0.1 | - |
| | | | | 건축물 등 형태 | 준수 시 | 기준용적률 x 0.1 | 민간부문 시행지침 제24조(건축물의 외관) 준수 |
| | | | 건축물 내 공공시설 제공시 | 건물내 공공시설 설치 | 설치 시 | 기준용적률 x 0.1 | - |
| | | 의무형 | 친환경건축물 | | | 공통사항 참조 | - |

## 획지 및 건축물 등에 관한 결정도

### 기정




### 변경



## 획지 및 건축물 등에 관한 결정도

### 기정

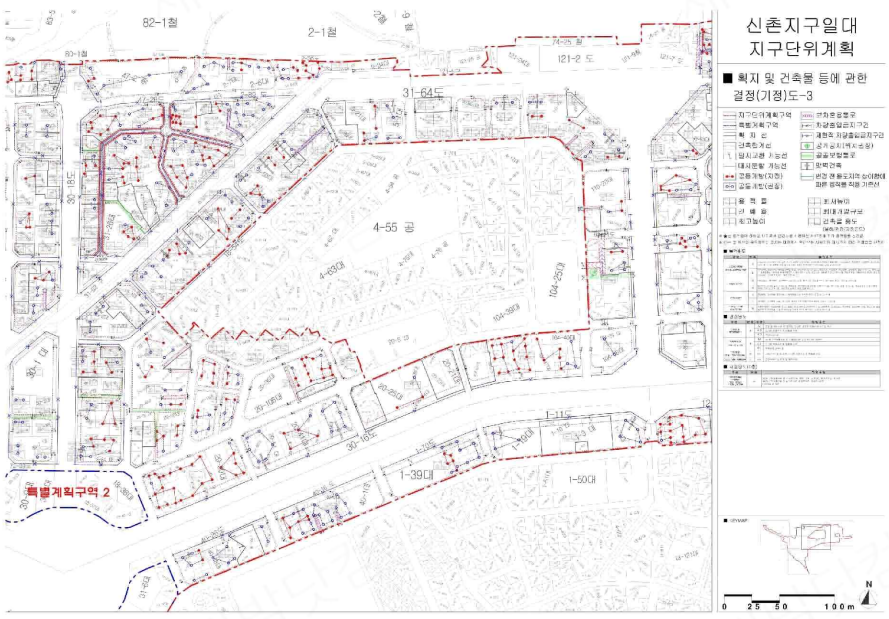



### 변경

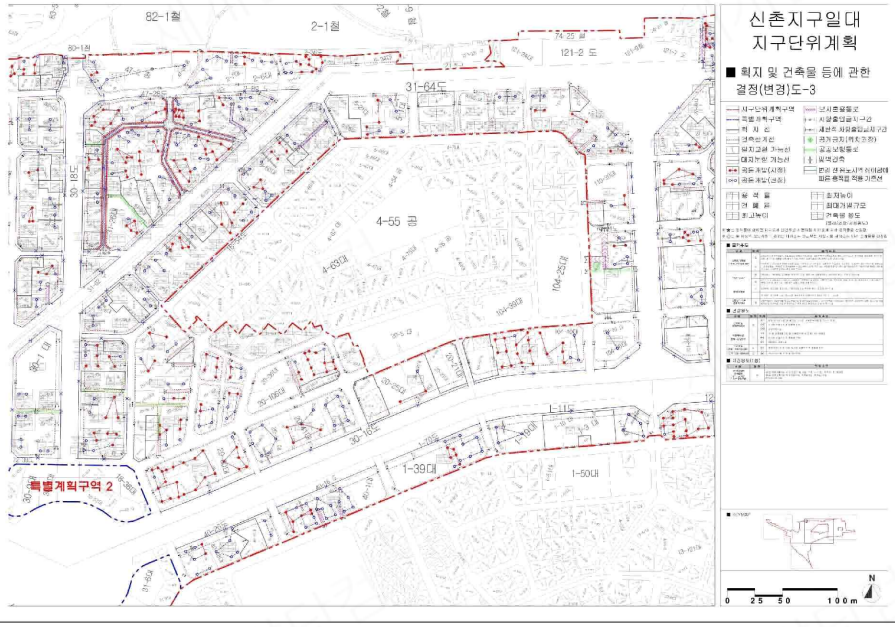


## 획지 및 건축물 등에 관한 결정도

### 기정




### 변경



## 획지 및 건축물 등에 관한 결정도

### 기정

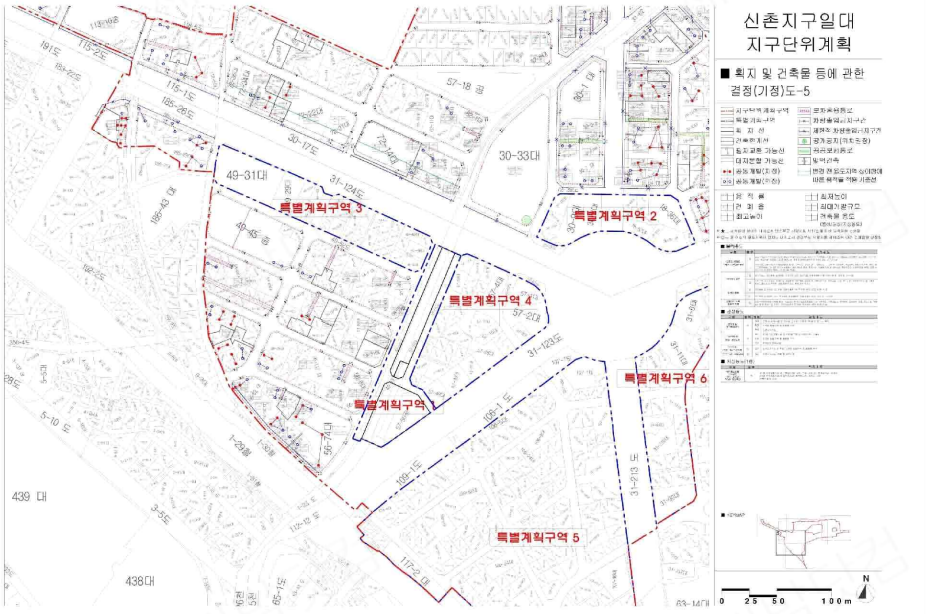



### 변경

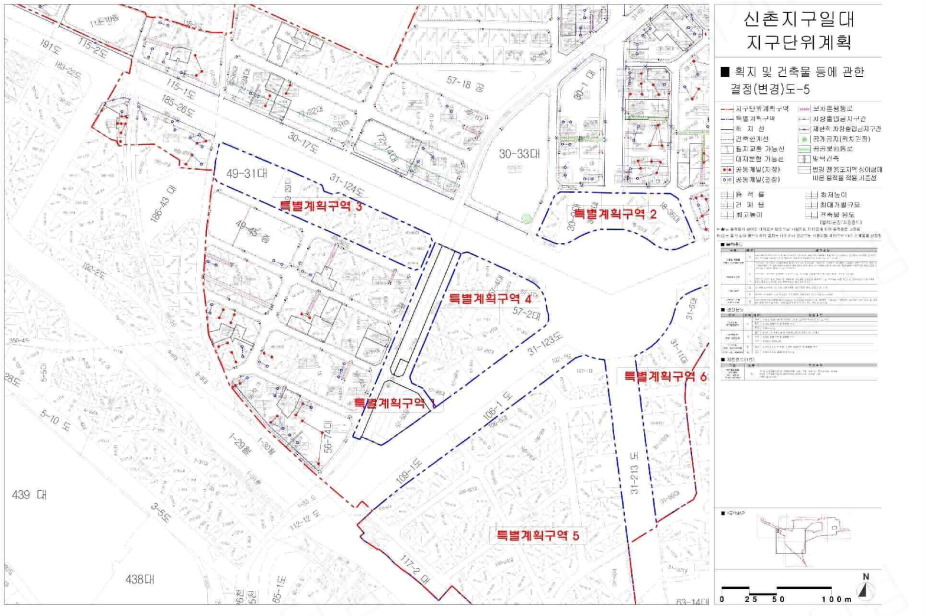


## 획지 및 건축물 등에 관한 결정도

### 기정

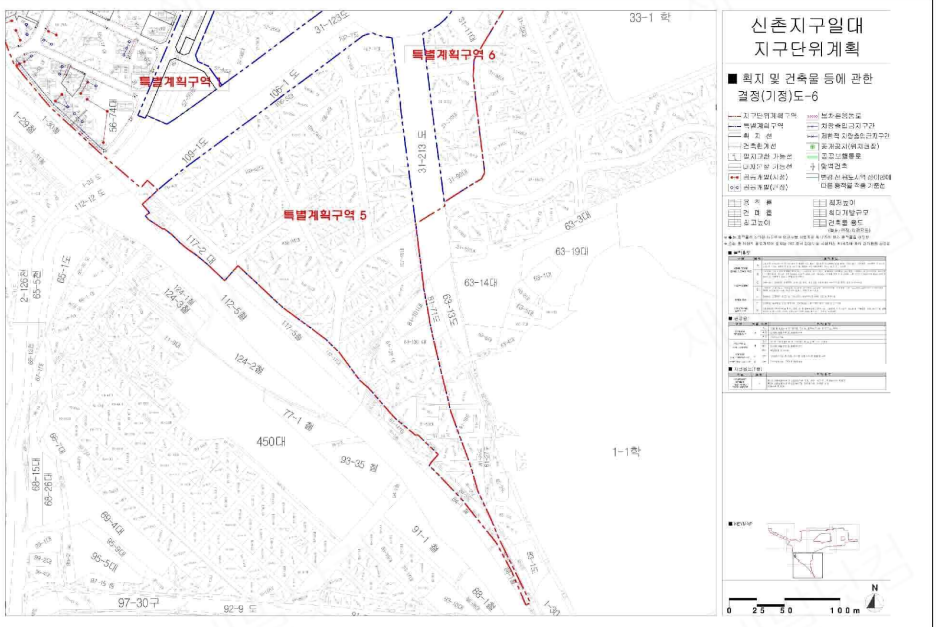



### 변경

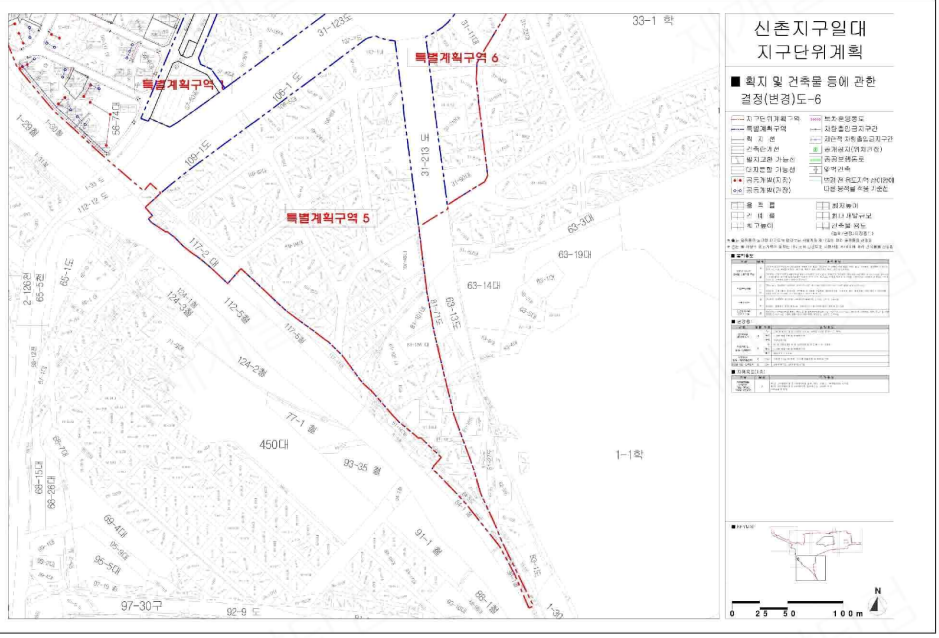


## 획지 및 건축물 등에 관한 결정도

### 기정




### 변경



□ 서대문구

○ 천연 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3. 획지 및 건축물 등에 관한 계획<br>2) 건축물의 용도 및 건폐율, 용적률, 높이계획<br>(3) 건축물 용적률계획</td><td>

가. 계획방향

• 지역별·가로별 개발 잠재력에 따른 개발밀도의 차등 적용<br>• 간선도로변 및 대규모 개발지에 대한 적정개발 밀도 설정<br>• 이면도로변은 간선도로변 보다 낮은 개발밀도 유도<br>• 지구단위계획 목표달성 및 공공의 기여 여부에 따라 용적률 인센티브 제공

나. 계획기준

■ 용적률 적용

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th></tr>
<tr><td rowspan="2">일반상업지역</td><td>의주로변<br>(종전 일반상업지역)</td><td>500%</td><td>600% 이하</td></tr>
<tr><td>이변도로변<br>(일반주거지역→일반상업지역 변경지역)</td><td>300%</td><td>500% 이하</td></tr>
<tr><td rowspan="2">준주거지역</td><td>영천동 특별계획구역</td><td>300%</td><td>360% 이하</td></tr>
<tr><td>복개도로변</td><td>300%</td><td>360% 이하</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>12m·이면도로변</td><td>200%</td><td>250% 이하</td></tr>
</table>

주) 1. 일반주거지역에서 준주거지역으로 상향된 지역의 용적률은 서울특별시 도시계획조례 부칙 제4조 동조례 시행규칙 부칙 제3조의 규정에 따라 2003년 6월 30일까지는 400% 이하로 하고, 이를 초과하는 허용용적률은 433% 범위내에서 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 적용한다.<br>2. 건축물의 대지가 일반상업지역 및 제3종일반주거지역에 걸치는 경우 건축법 제46조 및 동법 시행령 제77조에 따른다.<br>3. 건축물의 대지가 종전일반상업지역과 일반주거지역에서 일반상업지역으로 변경된 지역에 걸치는 경우 각 필지별 용적률은 과반이 넘는 지역의 용적률을 적용하며, 공동건축시 용적률은 아래 산정식을 적용한다.

※용적률산정식 = {(종전일반상업지역용적률×종전일반상업지역면적)+(변경일반상업지역용적률×변경일반상업지역면적)} ÷ 전체획지면적

■ 용적률 인센티브 적용

<table>
<tr><th colspan="2">내용 / 항목</th><th>적 용 대 상</th><th>인센티브적용</th></tr>
<tr><td rowspan="3">공동건축</td><td>규제</td><td>·개발규모이하 필지간</td><td>20%</td></tr>
<tr><td>권장</td><td>·공동건축 준수시</td><td>40%</td></tr>
<tr><td>자율적</td><td>·권장개발규모를 준수한 자율적 공동건축시</td><td>20%</td></tr>
<tr><td colspan="2">건축선</td><td>·건축한계선 및 벽면한계선이 지정되어 조성지침에 의거 조성하는 경우</td><td>(제공면적÷대지면적)×기준용적률</td></tr>
<tr><td colspan="2">공 개 공 지</td><td>·공개공지 조성지침 준수시<br>·지구단위계획 내용을 상회하여 공개공지를 조성하는 경우</td><td>{(공개공지면적 − 공개공지 설치 의무면적, 의무대상이 아닌 경우 5%)<br>÷대지면적}×기준용적률</td></tr>
<tr><td colspan="2">쌈지형 공지</td><td>·쌈지형 공지 조성지침 내</td><td>20%</td></tr>
</table>

</td><td>

가. 계획방향

• 지역별·가로별 개발 잠재력에 따른 개발밀도의 차등 적용<br>• 간선도로변 및 대규모 개발지에 대한 적정개발 밀도 설정<br>• 이면도로변은 간선도로변 보다 낮은 개발밀도 유도<br>• 지구단위계획 목표달성 및 공공의 기여 여부에 따라 용적률 인센티브 제공

나. 계획기준

■ 용적률 적용

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th></tr>
<tr><td rowspan="2">일반상업지역</td><td>의주로변<br>(종전 일반상업지역)</td><td>600%</td><td>660% 이하</td></tr>
<tr><td>이변도로변<br>(일반주거지역→일반상업지역 변경지역)</td><td>300%</td><td>500% 이하</td></tr>
<tr><td rowspan="2">준주거지역</td><td>영천동 특별계획구역</td><td>300%</td><td>360% 이하</td></tr>
<tr><td>복개도로변</td><td>300%</td><td>360% 이하</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>12m·이면도로변</td><td>250%</td><td>275% 이하</td></tr>
</table>

주) 1. 일반주거지역에서 준주거지역으로 상향된 지역의 용적률은 서울특별시 도시계획조례 부칙 제4조 동조례 시행규칙 부칙 제3조의 규정에 따라 2003년 6월 30일까지는 400% 이하로 하고, 이를 초과하는 허용용적률은 433% 범위내에서 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 적용한다.<br>2. 건축물의 대지가 일반상업지역 및 제3종일반주거지역에 걸치는 경우 건축법 제46조 및 동법 시행령 제77조에 따른다.<br>3. 건축물의 대지가 종전일반상업지역과 일반주거지역에서 일반상업지역으로 변경된 지역에 걸치는 경우 각 필지별 용적률은 과반이 넘는 지역의 용적률을 적용하며, 공동건축시 용적률은 아래 산정식을 적용한다.

※용적률산정식 = {(종전일반상업지역용적률×종전일반상업지역면적)+(변경일반상업지역용적률×변경일반상업지역면적)} ÷ 전체획지면적

■ 용적률 인센티브 적용

- 일반상업지역(의주로변), 제3종일반주거지역

<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목<br>구분 / 유형</th><th>산정기준</th><th>계획기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="4">스마트도시</td><td>UAM시설<br>첨단기술<br>테스트베드<br>스마트산업육성</td><td rowspan="3">기준용적률<br>×0.03 이하</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td></tr>
<tr><td>기준용적률<br>×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시<br>− 최우수 0.05, 우수 0.03</td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률<br>×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률<br>×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치<br>• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td>디자인혁신</td><td>특색있는 건축설계</td><td>기준용적률<br>×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
</table>

</td></tr>
</table>

| | 용 수용시 | |
|---|---|---|
| 권 장 용 도 | ·권장용도 지침내용 준수시 | (권장용도면적÷건축연면적) ×0.15×기준용적률 |
| 법상 공개공지와 지침상 공지를 일체형으로 조성시 | ·시조례 제62조(공개공지의 확보)에 의해 설치되는 공개공지를 지침상의 공지와 일체로 조성시 | 10% |
| 피로티, 옥상조경 등의 설치 | ·건축물의 건축시 피로티 ·옥상조경을 설치하는 경우 | 20% |
| 입체공공보행통로, 보행출입구 | ·입체공공보행통로 또는 보행출입구가 지정되어 조성지침에 의거 조성하는 경우 | 20% |
| 공동주차장, 공동주차통로 | ·주차로 인한 차량진출입시 교통장애의 최소화 및 효율화를 위한 공동주차장 또는 공동주차통로를 개설할 경우 | 20% |

| | |
|---|---|
| 상한용적률 (서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제3조 적용) | ·대지의 일부를 공원·도로 등의 공지(공공시설)로 설치·조성하여 제공(기부채납)하는 경우<br>상한용적률 = 허용용적률 × [ (1+0.3α) / (1−α) ] 이내<br>− 여기서 α란 공공시설을 설치·조성하여 제공하기 전의 대지면적 대 공공시설을 설치·조성하여 제공하는 면적의 비율을 말한다. |

주)1.용적률 적용 : 기준용적률+$\alpha_1$+$\alpha_1$+$\alpha_1$+— ≤ 허용용적률

2.영천동 특별계획구역의 경우 공동건축규제에 해당하는 용적률 인센티브 20%를 적용.
3.동일소유자간 공동건축규제에 의해 공동건축이 이루어진 경우 용적률 인센티브에서 제외
4.권장용도의 면적산정기준은 지상부 연면적 중 순수당해용도에 사용된 면적을 기준으로 한다.
5.권장용도에 따른 용적률 인센티브는 전층 및 1층 연면적의 20% 이상 권장용도를 수용했을 경우 주어진다.
6.둘 이상의 동일사항에 대한 인센티브 적용시 하나의 인센티브를 선택적으로 적용
7.향후 관련지침 및 법령이 변경될 시 변경된 지침 및 법령을 따른다.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 공공시설 연계 정관사업 | | | |
| | 유니버설 디자인 도입 | 기준용적률 ×0.03~0.05 | • 장애물 없는 생활환경 인증시 − 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03 | |
| 녹지생태도시 | 입체녹지조성 | 기준용적률 ×0.05 | • 녹지생태도심 개방형녹지 조성기준 상 인정한도 이상 설치시 | |
| | 공공보행통로 설치 | 기준용적률 ×0.03 | • 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시 | |
| 지역맞춤 | 역사문화 특성 보전 | 기준용적률 ×0.03 | • 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정 | |
| | 지역특화용도 도입 | | | |
| | 전선지중화 설치 | | | |

- 일반상업지역(이번도로변), 준주거지역

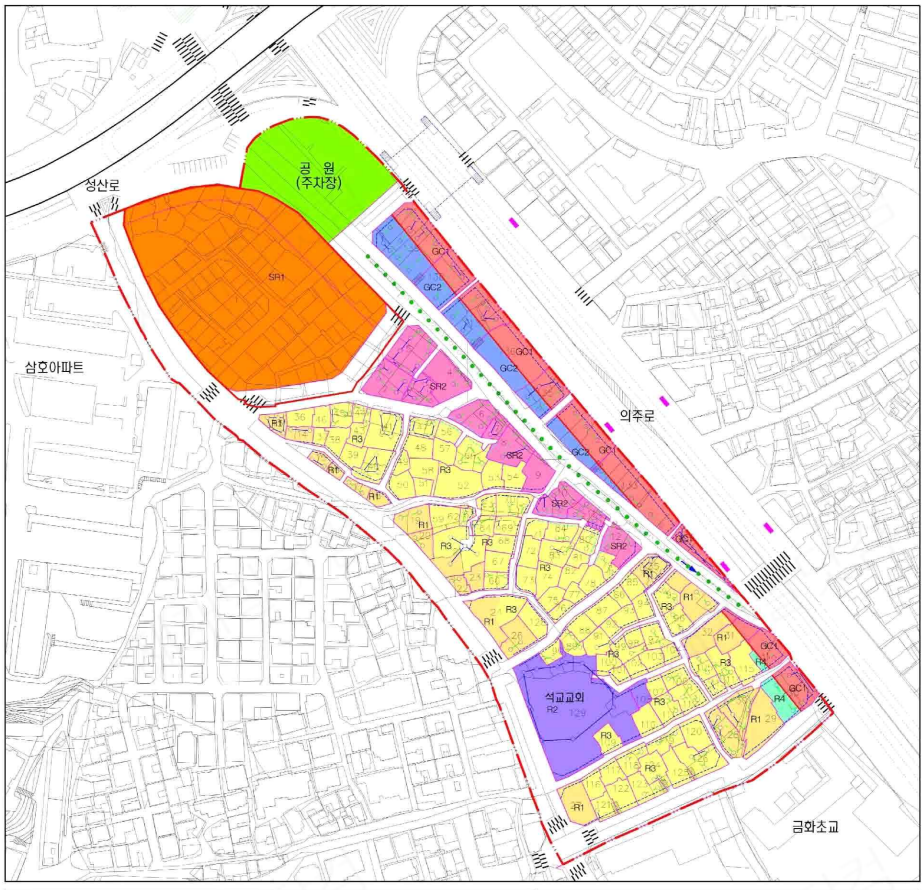
| 항목 \ 내용 | | 적 용 대 상 | 인센티브적용 |
|---|---|---|---|
| 공동건축 | 규제 | ·개발규모이하 필지간 | 20% |
| | 권장 | ·공동건축 준수시 | 40% |
| | 자율적 | ·권장개발규모를 준수한 자율적 공동건축시 | 20% |
| 건축선 | | ·건축한계선 및 벽면한계선이 지정되어 조성지침에 의거 조성하는 경우 | (제공면적÷대지면적)×기준용적률 |
| 공 개 공 지 | | ·공개공지 조성지침 준수시<br>·지구단위계획 내용을 상회하여 공개공지를 조성하는 경우 | {(공개공지면적 − 공개공지 설치 의무면적, 의무대상이 아닌 경우 5%) ÷대지면적}×기준용적률 |
| 쌈지형 공지 | | ·쌈지형 공지 조성지침 내용 수용시 | 20% |
| 권 장 용 도 | | ·권장용도 지침내용 준수시 | (권장용도면적÷건축연면적) ×0.15×기준용적률 |
| 법상 공개공지와 지침상 공지를 일체형으로 조성시 | | ·시조례 제62조(공개공지의 확보)에 의해 설치되는 공개공지를 지침상의 공지와 일체로 조성시 | 10% |
| 피로티, 옥상조경 등의 설치 | | ·건축물의 건축시 피로티 ·옥상조경을 설치하는 경우 | 20% |
| 입체공공보행통로, 보행출입구 | | ·입체공공보행통로 또는 보행출입구가 지정되어 조성지침에 의거 조성하는 경우 | 20% |
| 공동주차장, 공동주차통로 | | ·주차로 인한 차량진출입시 교통장애의 최소화 및 효율화를 위한 공동주차장 또는 공동주차통로를 개설할 경우 | 20% |

주)1.용적률 적용 : 기준용적률+$\alpha_1$+$\alpha_1$+$\alpha_1$+— ≤ 허용용적률

2.영천동 특별계획구역의 경우 공동건축규제에 해당하는 용적률 인센티브 20%를 적용.
3.동일소유자간 공동건축규제에 의해 공동건축이 이루어진 경우 용적률 인센티브에서 제외
4.권장용도의 면적산정기준은 지상부 연면적 중 순수당해용도에 사용된 면적을 기준으로 한다.
5.권장용도에 따른 용적률 인센티브는 전층 및 1층 연면적의 20% 이상 권장용도를 수용했을 경우 주어진다.
6.둘 이상의 동일사항에 대한 인센티브 적용시 하나의 인센티브를 선택적으로 적용
7.향후 관련지침 및 법령이 변경될 시 변경된 지침 및 법령을 따른다.

## 획지 및 건축물 등에 관한 도시계획 결정도

기정




# 천 연
# 지구단위계획

## 획지 및 건축물등에 관한 도시계획 결정(기정)도

N
W E
S
0 10 25 50 100m

지구단위계획구역
용지분할가능선
지 번
공 원
주 차 장
특별계획구역
건폐율/용적률
기 존 용 적 률
허 용 용 적 률
최 고 층 수
최 저 층 수
종전 일반상업지역 경계선

| | | | |
|---|---|---|---|
| 일반상업지역 | GC1 | 500 | - |
| | | 600 | - |
| | | 60 / A | |
| | GC2 | 300 | - |
| | | 500 | - |
| | | 60 / A | |
| 준주거지역 | SR1 | 300 | 25층이하 |
| | | 380 | - |
| | | 60 / B | |
| | SR2 | 300 | - |
| | | 380 | - |
| | | 60 / B | |
| 제3종일반주거지역 | R1 | 200 | - |
| | | 250 | - |
| | | 50 / C | |
| | R2 | 200 | - |
| | | 250 | - |
| | | 50 / C | |
| | R3 | 200 | - |
| | | 250 | - |
| | | 50 / C | |
| | R4 | 200 | - |
| | | 250 | - |
| | | 50 / A | |

■ 불허용도

| 구 분 | 전층 불허용도 | 1층전면 불허용도 |
|---|---|---|
| A | · 위락시설<br>· 위험물 저장 및 처리시설<br>· 자동차 관련시설<br>· 철탑이 있는 옥외 골프연습장<br>· 공 장<br>· 창고시설 | · 동일한 건축물안에 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 200㎡ 미만인 제조업소, 수리점, 기타 이와 유사한 2종 근린생활시설<br>· 건축자재, 난방 및 수도, 페인트, 유리 등 기타 이와 유사한 2종 근린생활시설 |
| B | · 위험물 저장 및 처리시설<br>· 자동차 관련시설(주차장 제외)<br>· 공 장 | - |
| C | · 위험물 저장 및 처리시설 | - |

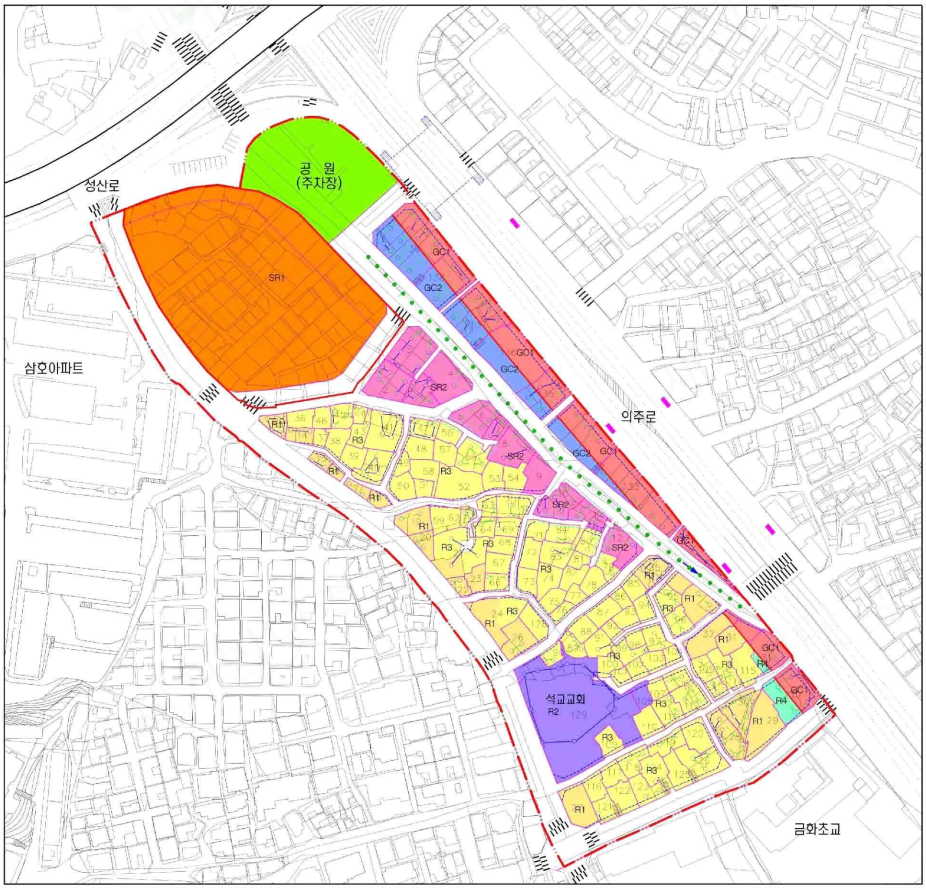
주) 1.획교일단위에 의한 역세권활성화구역 지속시 협의 준수
2.대지합필 및 공동건축시의 용도제한 : 상이한 제한을 받는 둘 이상의 대지를 합필하거나 공동건축한 경우에는 적어 넓은 도로에 면한 대지의 규정을 적용한다.
3.건축물의 대지가 일반상업지역에 걸치는 경우 서울특별시건축조례 제24조 제3호 규정을 적용한다.

■ 획지규모

| 최 대 개 발 규 모 |
|---|
| 1,000㎡ 이하 |

주) 1.단, 기존 획지규모가 최대개발규모 이상인 경우와 특별계획구역은 예외로 한다.

변경




# 천 연
# 지구단위계획

## 획지 및 건축물등에 관한 도시계획 결정(변경)도

N
W E
S
0 10 25 50 100m

지구단위계획구역
형지분할가능선
지 번
공 원
주 차 장
특별계획구역
건폐율/불허용도
기 준 용 적 률
허 용 용 적 률
최 고 층 수
최 저 층 수
종전 일반상업지역 경계선

| | | | |
|---|---|---|---|
| 일반상업지역 | GC1 | 600 | - |
| | | 660 | - |
| | | | 60 / A |
| | GC2 | 300 | - |
| | | 500 | - |
| | | | 60 / A |
| 준주거지역 | SR1 | 300 | 250이하 |
| | | 360 | - |
| | | | 60 / B |
| | SR2 | 300 | - |
| | | 360 | - |
| | | | 60 / B |
| 제3종일반주거지역 | R1 | 250 | - |
| | | 275 | - |
| | | | 50 / C |
| | R2 | 250 | - |
| | | 275 | - |
| | | | 50 / C |
| | R3 | 250 | - |
| | | 275 | - |
| | | | 50 / C |
| | R4 | 250 | - |
| | | 275 | - |
| | | | 50 / A |

■ 불허용도

| 구 분 | 전종 불허용도 | 1종전면 불허용도 |
|---|---|---|
| A | · 위락시설<br>· 위험물 저장 및 처리시설<br>· 자동차 관련시설<br>· 철탑이 있는 옥외 골프연습장<br>· 공 장<br>· 창고시설 | · 동일한 건축물안에 당해 용도에 쓰이는 바닥권적의 합계가 200㎡ 미만인 제조점소, 수리점, 기타 이와 유사한 2종 근린생활시설<br>· 건축자재, 난방 및 수도, 페인트, 유리 등 기타 이와 유사한 2종 근린생활시설 |
| B | · 위험물 저장 및 처리시설<br>· 자동차 관련시설(주차장 제외)<br>· 공 장 | - |
| C | · 위험물 저장 및 처리시설 | - |

주) 1.학교환산업에 의한 학교환경위구역 지획시 법규 준수
2.대지면적 및 공동주택시의 용도별만 : 상반한 별한을 받는 등 이상의 대지를 합필하거나 공동건축한 경우에는 복이 넓은 도로에 면한 대지의 규정을 적용한다.
3.건축물의 대지가 일반상업지역에 걸치는 경우 서울특별시건축조례 제24조 제3호 규정을 적용한다.

■ 획지규모

| 최 대 개 발 규 모 |
|---|
| 1,000㎡ 이하 |

주) 1.단, 기존 획지규모가 최대개발규모 이상인 경우와 특별계획구역은 예외로 한다.

□ 서초구

○ 양재택지 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 결정<br>2. 건축물에 관한 결정조서<br>나. 건축물 개발밀도 결정조서</td><td>

1) 기본방향

○ 도시기반시설의 개발용량을 고려한 적정밀도 유지<br>○ 일반주거지역 세분계획에 따른 용도지역계획에 부합하는 적정밀도 계획 수립<br>○ 여건변화 및 장래 개발잠재력을 고려한 개발밀도 설정<br>○ 민간의 자발적인 지구단위계획 실현을 위한 인센티브 부여<br>○ 특별계획구역은 '서울특별시 유통업무설비 개발지침('16.10)', '양재 Tech+City 조성계획 실현을 위한 도시관리계획 추진 방안('21.1)'을 고려하여 별도 기준 적용

2) 계획기준

<table>
<tr><th colspan="2">용도지역</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td colspan="2">자연녹지지역</td><td>40%이하</td><td>50%이하<br>(100%이하)주1)</td><td>법적용적률<br>2배이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="5">일반주거지역</td><td>제1종</td><td>130%이하</td><td>150%이하</td><td>법적용적률<br>2배이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="2">제2종</td><td>180%이하</td><td>200%이하</td><td>법적용적률<br>2배이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>-</td><td>200%이하</td><td>-</td><td>우면동 141번지<br>(품질시험소별관)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">제3종</td><td>220%이하</td><td>250%이하</td><td>법적용적률<br>2배이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>220%이하</td><td>250%이하</td><td>250%이하</td><td>102번지, 212번지<br>(양재리본타워)</td></tr>
<tr><td colspan="2">준주거지역</td><td>250%이하</td><td>320%이하<br>(400%이하)주2)</td><td>-</td><td>특별계획구역</td></tr>
<tr><td rowspan="4">일반상업지역</td><td>250%이하</td><td>400%이하<br>(600%이하)주2)</td><td>-</td><td>특별계획구역</td></tr>
<tr><td>-</td><td>300%이하</td><td>-</td><td>양재동 229번지<br>(창고)</td></tr>
<tr><td>-</td><td>100%이하</td><td>-</td><td>양재동 229-7번지<br>(농수산물도매시장)</td></tr>
<tr><td>600%이하</td><td>800%이하</td><td>-</td><td>삼호물산 일대</td></tr>
<tr><td colspan="2">기본용적률</td><td colspan="2">상한용적률</td><td rowspan="2">양재동 1-26번지<br>(역세권 청년주택)</td></tr>
<tr><td colspan="2">680%이하</td><td colspan="2">874.64%</td></tr>
</table>

주1) 「서울특별시 도시계획조례」제55조제5항에 따라 공공기여 프로그램 도입 등을 통한 도시계획시설 완화 시 적용<br>주2) R&D공간 확충의 공공필요성 전제로 도시건축공동위원회 심의를 통해 최대 200%(준주거180%) 추가 부여 가능하며, 추가 확충하는 건축규모 중 1/2(토지+건축)은 공공에 기부채납' 조건<br>※ 일반주거지역내 블록단위 공동건축시 관련 기준에 따라 관리계획 수립 시 해당 기준 적용<br>※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조제3항 관련 [별표3]을 따름

■ 완화기준 설정표(Type A - 제2종일반주거지역)

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>항 목</th><th>완 화 기 준</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">중점</td><td rowspan="3">건축물 용도</td><td>1. 권장용도</td><td>기준용적률×(권장용도면적÷연면적)×0.17</td><td>• 20% 이상 설치 시 (주차장 제외)</td></tr>
<tr><td>2. 저층부 가로활성화 용도</td><td rowspan="2">기준용적률×0.022</td><td>• 1층 벽면 길이 및 바닥면적의 50% 이상 설치 시</td></tr>
<tr><td rowspan="2">계획유도</td><td rowspan="2">대지내 공지</td><td>3. 공개공지 조성</td><td>기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}xa</td><td>• 피로티형α = 0.3<br>• 침상형 α = 0.5<br>• 개방형 α = 0.7</td></tr>
</table>

</td><td>

1) 기본방향

○ 도시기반시설의 개발용량을 고려한 적정밀도 유지<br>○ 일반주거지역 세분계획에 따른 용도지역계획에 부합하는 적정밀도 계획 수립<br>○ 여건변화 및 장래 개발잠재력을 고려한 개발밀도 설정<br>○ 민간의 자발적인 지구단위계획 실현을 위한 인센티브 부여<br>○ 특별계획구역은 '서울특별시 유통업무설비 개발지침('16.10)', '양재 Tech+City 조성계획 실현을 위한 도시관리계획 추진 방안('21.1)'을 고려하여 별도 기준 적용

2) 계획기준

<table>
<tr><th colspan="2">용도지역</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td colspan="2">자연녹지지역</td><td>40%이하</td><td>50%이하<br>(100%이하)주1)</td><td>법적용적률<br>2배이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="5">일반주거지역</td><td>제1종</td><td>150%이하</td><td>165%이하</td><td>법적용적률<br>2배이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="2">제2종</td><td>200%이하</td><td>220%이하</td><td>법적용적률<br>2배이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>-</td><td>200%이하</td><td>-</td><td>우면동 141번지<br>(품질시험소별관)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">제3종</td><td>250%이하</td><td>275%이하</td><td>법적용적률<br>2배이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>220%이하</td><td>250%이하</td><td>250%이하</td><td>102번지, 212번지<br>(양재리본타워)</td></tr>
<tr><td colspan="2">준주거지역</td><td>250%이하</td><td>320%이하<br>(400%이하)주2)</td><td>-</td><td>특별계획구역</td></tr>
<tr><td rowspan="4">일반상업지역</td><td>250%이하</td><td>400%이하<br>(600%이하)주2)</td><td>-</td><td>특별계획구역</td></tr>
<tr><td>-</td><td>300%이하</td><td>-</td><td>양재동 229번지<br>(창고)</td></tr>
<tr><td>-</td><td>100%이하</td><td>-</td><td>양재동 229-7번지<br>(농수산물도매시장)</td></tr>
<tr><td>800%이하</td><td>880%이하</td><td>-</td><td>삼호물산 일대</td></tr>
<tr><td colspan="2">기본용적률</td><td colspan="2">상한용적률</td><td rowspan="2">양재동 1-26번지<br>(역세권 청년주택)</td></tr>
<tr><td colspan="2">680%이하</td><td colspan="2">874.64%</td></tr>
</table>

주1) 「서울특별시 도시계획조례」제55조제5항에 따라 공공기여 프로그램 도입 등을 통한 도시계획시설 완화 시 적용<br>주2) R&D공간 확충의 공공필요성 전제로 도시건축공동위원회 심의를 통해 최대 200%(준주거180%) 추가 부여 가능하며, 추가 확충하는 건축규모 중 1/2(토지+건축)은 공공에 기부채납' 조건<br>※ 일반주거지역내 블록단위 공동건축시 관련 기준에 따라 관리계획 수립 시 해당 기준 적용<br>※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 및 동조례 [별표16]을 따름

■ 허용용적률 인센티브

- Type A : 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 일반상업지역

<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th rowspan="2">산정기준</th><th rowspan="2">계획기준</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th></tr>
<tr><td rowspan="4">스마트도시</td><td>UAM시설</td><td rowspan="4">기준용적률<br>×0.03 이하</td><td rowspan="4">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="4"></td></tr>
<tr><td>첨단기술<br>테스트베드</td></tr>
<tr><td>스마트산업육성</td></tr>
</table>

</td></tr>
</table>

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 4. 건축한계선 | 기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}xa | • 피로티형 α = 0.3<br>• 개방형 α = 0.7 |
| | | 5. 공공보행통로 | 기준용적률×(조성면적/대지면적)x0.2 | - |
| | 친환경 | 6. 빗물이용시설 | 기준용적률×0.02 | • 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합 ≥건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상이 되도록 설치 |
| | | 7. 옥상녹화 | 기준용적률x(녹화면적/대지면적)x0.1 | • 법정 조경으로 산입된 면적 제외<br>• 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용 |
| | | 8. 녹색주차장 | 기준용적률×(설치면적/대지면적)x0.1 | • 기준용적률 × 0.05이내 |

■ 완화기준 설정표(Type B - 제3종일반주거지역)

| 구 분 | | 항 목 | 완 화 기 준 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 중점 | 건축물 용도 | 1. 권장용도 | 기준용적률×(권장용도면적÷연면적)×0.2 | • 20% 이상 설치 시 (주차장 제외) |
| | | 2. 저층부 가로활성화 용도 | 기준용적률×0.025 | • 1층 벽면 길이 및 바닥면적의 50% 이상 설치 시 |
| 계획 유도 | 대지내 공지 | 3. 공개공지 조성 | 기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}xa | • 피로티형 α = 0.4<br>• 침상형 α = 0.6<br>• 개방형 α = 0.8 |
| | | 4. 건축한계선 | 기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}xa | • 피로티형 α = 0.4<br>• 개방형 α = 0.8 |
| | | 5. 공공보행통로 | 기준용적률×(조성면적/대지면적)x0.3 | - |
| | 친환경 | 6. 빗물이용시설 | 기준용적률×0.03 | • 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합 ≥건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상이 되도록 설치 |
| | | 7. 옥상녹화 | 기준용적률x(녹화면적/대지면적)x0.2 | • 법정 조경으로 산입된 면적 제외<br>• 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용 |
| | | 8. 녹색주차장 | 기준용적률×(설치면적/대지면적)x0.03 | • 기준용적률 × 0.05이내 |

■ 완화기준 설정표(Type C - 용도지역조정가능지 : 3종주거)

| 구 분 | | 항 목 | 완 화 기 준 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 중점 | 건축물 용도 | 1. 권장용도 | 기준용적률×(권장용도면적÷연면적)×0.4 | • 20% 이상 설치 시 (주차장 제외) |
| | | 2. 저층부 가로활성화 용도 | 기준용적률×0.035 | • 1층 벽면 길이 및 바닥면적의 50% 이상 설치 시 |
| 계획 유도 | 대지내 공지 | 3. 공개공지 조성 | 기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}xa | • 피로티형 α = 0.8<br>• 침상형 α = 1.0<br>• 개방형 α = 1.2 |
| | | 4. 건축한계선 | 기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}xa | • 피로티형 α = 0.5<br>• 개방형 α = 1.0 |
| | | 로봇친화형 건축물 | 기준용적률×0.03~0.05 | • 로봇 친화형 건축물 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.03 | |
| 탄소 중립 | 지열 등 신재생에너지 설치 | 기준용적률×0.05 | • 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용) | |
| | 저영향 개발 | 기준용적률×0.05 | • 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치<br>• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수 | |
| 디자인 혁신 | 특색있는 건축설계 공공시설 연계 경관사업 | 기준용적률×0.03 이하 | • 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정 | |
| | 유니버설 디자인 도입 | 기준용적률×0.03~0.05 | • 장애물 없는 생활환경 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03 | |
| 녹지 생태 도시 | 입체녹지조성 | 기준용적률×0.05 | • 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시 | |
| | 공공보행통로 설치 | 기준용적률×0.03 | • 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시 | |
| 지역 맞춤 | 역사문화 특성 보전 지역특화용도 도입 전선지중화 설치 | 기준용적률×0.03 | • 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정 | |

■ 완화기준 설정표(Type B - 제3종일반주거지역(양재리 본타워))

| 구 분 | | 항 목 | 완 화 기 준 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 중점 | 건축물 용도 | 1. 권장용도 | 기준용적률×(권장용도면적÷연면적)×0.2 | • 20% 이상 설치 시 (주차장 제외) |
| | | 2. 저층부 가로활성화 용도 | 기준용적률×0.025 | • 1층 벽면 길이 및 바닥면적의 50% 이상 설치 시 |
| 계획 유도 | 대지내 공지 | 3. 공개공지 조성 | 기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}xa | • 피로티형 α = 0.4<br>• 침상형 α = 0.6<br>• 개방형 α = 0.8 |
| | | 4. 건축한계선 | 기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}xa | • 피로티형 α = 0.4<br>• 개방형 α = 0.8 |
| | | 5. 공공보행통로 | 기준용적률×(조성면적/대지면적)x0.3 | - |
| | 친환경 | 6. 빗물이용시설 | 기준용적률×0.03 | • 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합 ≥건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상이 되도록 설치 |
| | | 7. 옥상녹화 | 기준용적률x(녹화면적/대지면적)x0.2 | • 법정 조경으로 산입된 면적 제외<br>• 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용 |
| | | 8. 녹색주차장 | 기준용적률×(설치면적/대지면적)x0.03 | • 기준용적률 × 0.05이내 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 5. 공공보행통로 | 기준용적률×(조성면적/대지면적)x0.5 | - |
| | 친환경 | 6. 빗물이용시설 | 기준용적률×0.05 | • 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량 (ton/hr)의 합 ≥건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상이 되도록 설치 |
| | | 7. 옥상녹화 | 기준용적률x(녹화면적/대지면적)x0.3 | • 법정 조경으로 산입된 면적 제외<br>• 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용 |
| | | 8. 녹색주차장 | 기준용적률×(설치면적/대지면적)x0.05 | • 기준용적률 × 0.05이내 |

■ 완화기준 설정표(Type D - 용도지역조정가능지 : 준주거)

| 구 분 | | 항 목 | 완 화 기 준 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 중점 | 건축물용도 | 1. 권장용도 | 기준용적률×(권장용도면적÷연면적)×1.15 | • 20% 이상 설치 시 (주차장 제외) |
| | | 2. 저층부 가로활성화 용도 | 기준용적률×0.1 | • 1층 벽면 길이 및 바닥면적의 50% 이상 설치 시 |
| 계획유도 | 대지내 공지 | 3. 공개공지 조성 | 기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}xa | • 피로티형 α = 0.8<br>• 침상형 α = 1.0<br>• 개방형 α = 1.2 |
| | | 4. 건축한계선 | 기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}xa | • 피로티형 α = 1.0<br>• 개방형 α = 1.4 |
| | | 5. 공공보행통로 | 기준용적률×(조성면적/대지면적)x0.8 | - |
| | 친환경 | 6. 빗물이용시설 | 기준용적률×0.1 | • 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량 (ton/hr)의 합 ≥건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상이 되도록 설치 |
| | | 7. 옥상녹화 | 기준용적률x(녹화면적/대지면적)x0.6 | • 법정 조경으로 산입된 면적 제외<br>• 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용 |
| | | 8. 녹색주차장 | 기준용적률×(설치면적/대지면적)x0.7 | • 기준용적률 × 0.05이내 |

■ 완화기준 설정표(Type E - 일반상업지역)

| 구 분 | | 항 목 | 완 화 기 준 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 중점 | 건축물용도 | 1. 권장용도 | 기준용적률×(권장용도면적÷연면적)×0.45 | • 20% 이상 설치 시 (주차장 제외) |
| | | 2. 저층부 가로활성화 용도 | 기준용적률×0.055 | • 1층 벽면 길이 및 바닥면적의 50% 이상 설치 시 |
| 계획유도 | 대지내 공지 | 3. 공개공지 조성 | 기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}xa | • 피로티형 α = 0.5<br>• 침상형 α = 0.8<br>• 개방형 α = 1.0 |
| | | 4. 건축한계선 | 기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}xa | • 피로티형 α = 0.5<br>• 개방형 α = 1.0 |
| | 친환경 | 5. 빗물이용시설 | 기준용적률×0.04 | • 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 |

■ 완화기준 설정표(Type C - 용도지역조정가능지 : 3종주거)

| 구 분 | | 항 목 | 완 화 기 준 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 중점 | 건축물용도 | 1. 권장용도 | 기준용적률×(권장용도면적÷연면적)×0.4 | • 20% 이상 설치 시 (주차장 제외) |
| | | 2. 저층부 가로활성화 용도 | 기준용적률×0.035 | • 1층 벽면 길이 및 바닥면적의 50% 이상 설치 시 |
| 계획유도 | 대지내 공지 | 3. 공개공지 조성 | 기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}xa | • 피로티형 α = 0.8<br>• 침상형 α = 1.0<br>• 개방형 α = 1.2 |
| | | 4. 건축한계선 | 기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}xa | • 피로티형 α = 0.5<br>• 개방형 α = 1.0 |
| | | 5. 공공보행통로 | 기준용적률×(조성면적/대지면적)x0.5 | - |
| | 친환경 | 6. 빗물이용시설 | 기준용적률×0.05 | • 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량 (ton/hr)의 합 ≥건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상이 되도록 설치 |
| | | 7. 옥상녹화 | 기준용적률x(녹화면적/대지면적)x0.3 | • 법정 조경으로 산입된 면적 제외<br>• 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용 |
| | | 8. 녹색주차장 | 기준용적률×(설치면적/대지면적)x0.05 | • 기준용적률 × 0.05이내 |

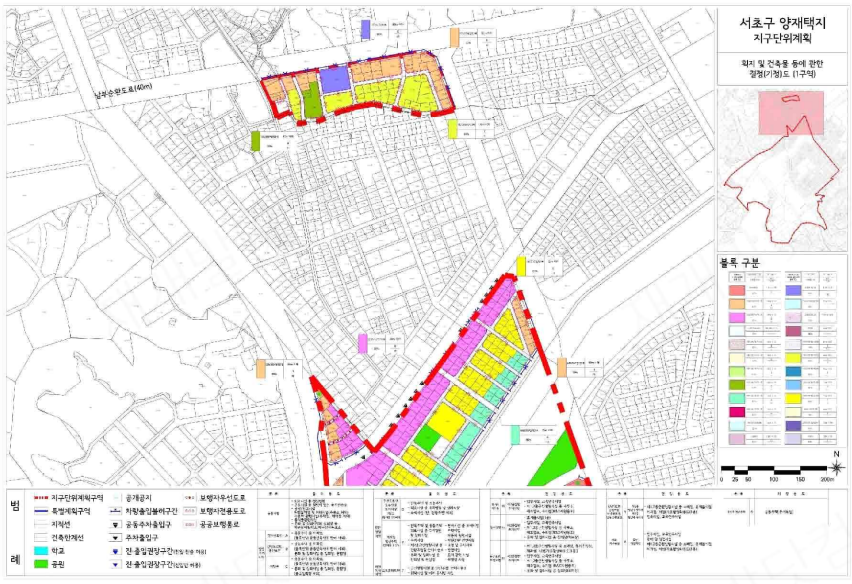
■ 완화기준 설정표(Type D - 용도지역조정가능지 : 준주거)

| 구 분 | | 항 목 | 완 화 기 준 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 중점 | 건축물용도 | 1. 권장용도 | 기준용적률×(권장용도면적÷연면적)×1.15 | • 20% 이상 설치 시 (주차장 제외) |
| | | 2. 저층부 가로활성화 용도 | 기준용적률×0.1 | • 1층 벽면 길이 및 바닥면적의 50% 이상 설치 시 |
| 계획유도 | 대지내 공지 | 3. 공개공지 조성 | 기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}xa | • 피로티형 α = 0.8<br>• 침상형 α = 1.0<br>• 개방형 α = 1.2 |
| | | 4. 건축한계선 | 기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}xa | • 피로티형 α = 1.0<br>• 개방형 α = 1.4 |
| | | 5. 공공보행통로 | 기준용적률×(조성면적/대지면적)x0.8 | - |
| | 친환경 | 6. 빗물이용시설 | 기준용적률×0.1 | • 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량 (ton/hr)의 합 ≥건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상이 되도록 설치 |
| | | 7. 옥상녹화 | 기준용적률x(녹화면적/대지면적)x0.6 | • 법정 조경으로 산입된 면적 제외<br>• 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용 |
| | | 8. 녹색주차장 | 기준용적률×(설치면적/대지면적)x0.7 | • 기준용적률 × 0.05이내 |

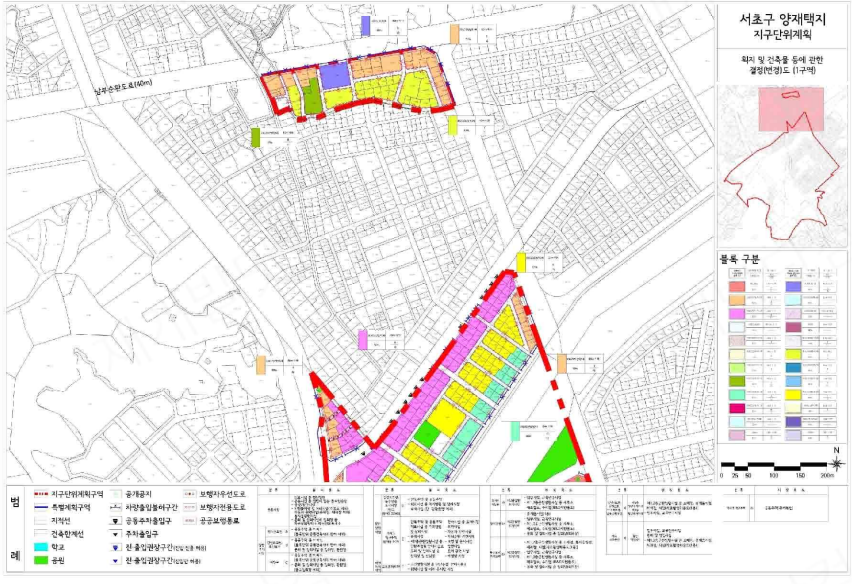
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 빗물침투시설 침투량 (ton/hr)의 합 ≥건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상이 되도록 설치 | |
| | | 6. 옥상녹화 | 기준용적률x (녹화면적/대지면적)x0.3 | • 법정 조경으로 산입된 면적 제외<br>• 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용 | |
| | | 7. 녹색주차장 | 기준용적률x (설치면적/대지면적)x0.1 | • 기준용적률 x 0.05이내 | |
| | | 8. 미세먼지 저감장치 | 기준용적률x0.04 | • 자구단위계획에서 정하는 미세먼지 저감장치를 설치하여 자치기여시설로 공공에 제공하는 경우 | |
| | 밀도 | 9. 건폐율 | 기준용적률x(0.4-건폐율)x0.5 | • 건폐율 40%이하 건축 시 적용 | |

## 획지 및 건축물 등에 관한 결정도

### 기정

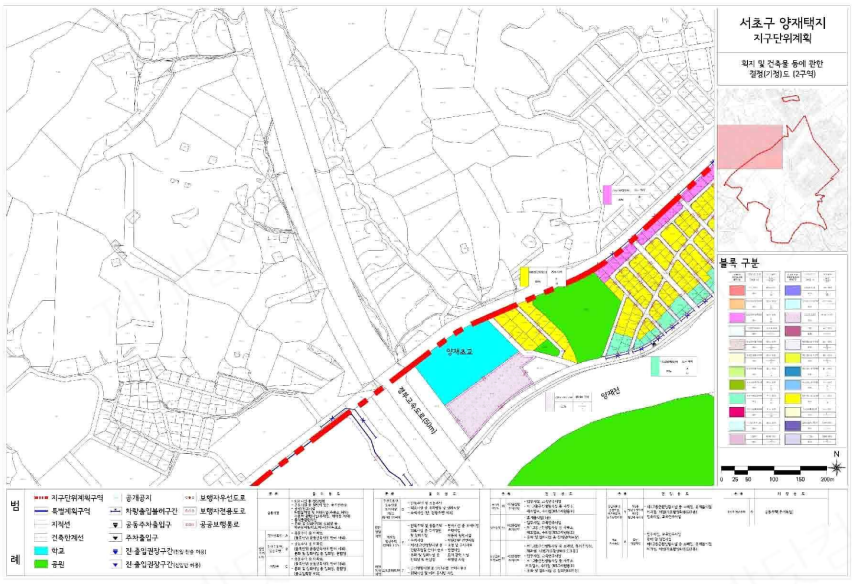



### 변경

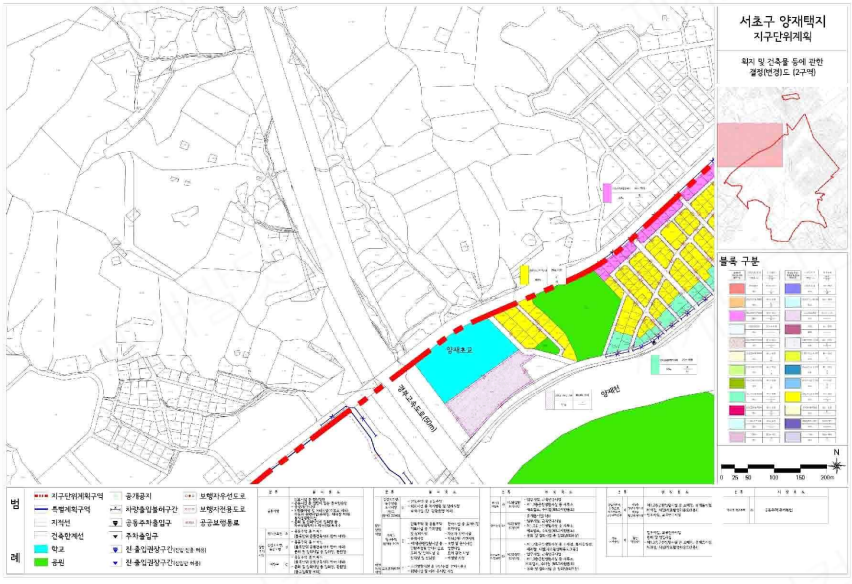


## 획지 및 건축물 등에 관한 결정도

### 기정

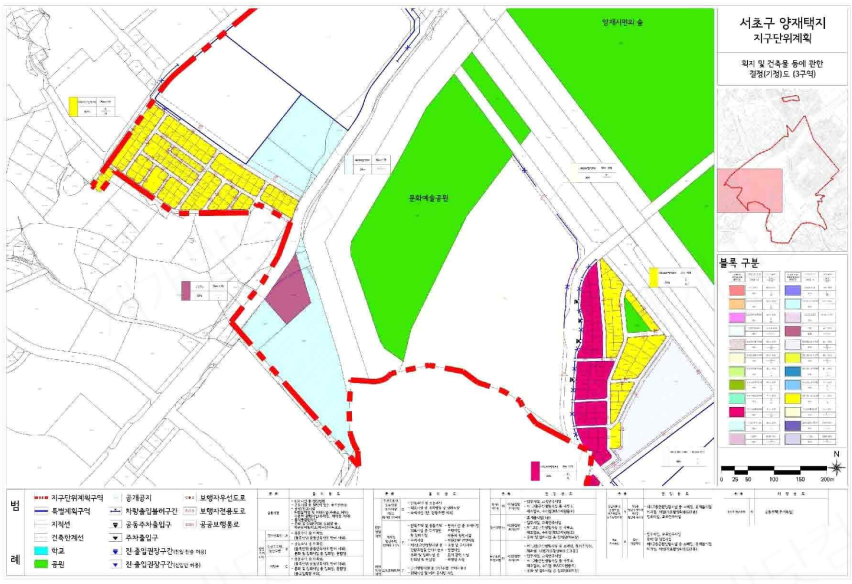



### 변경

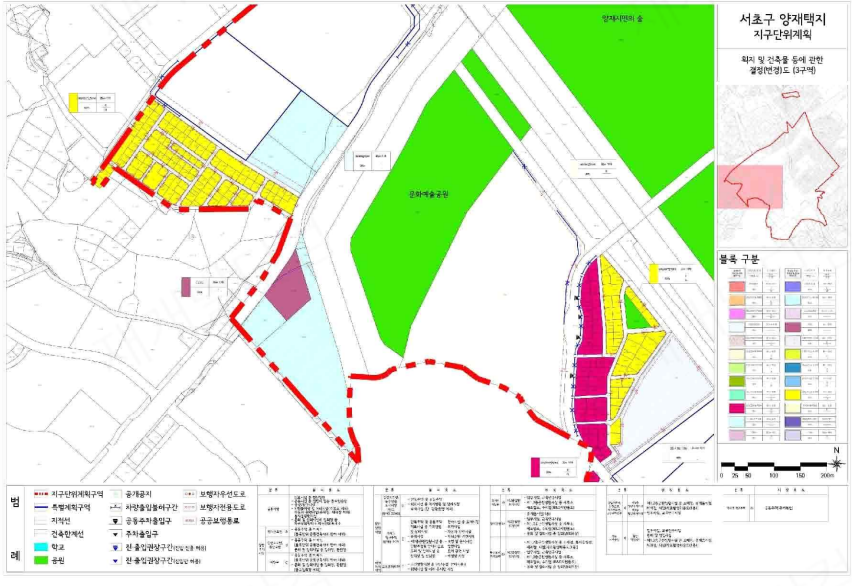


## 획지 및 건축물 등에 관한 결정도

### 기정

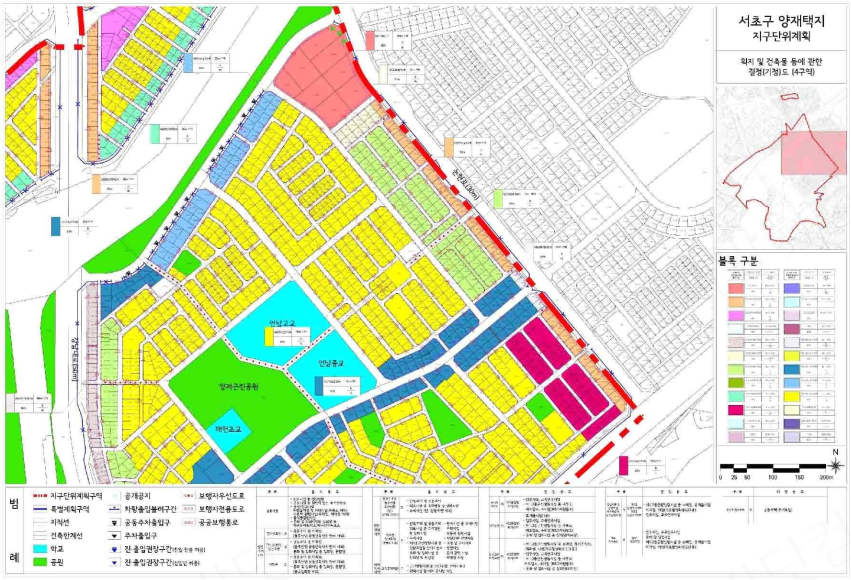



### 변경

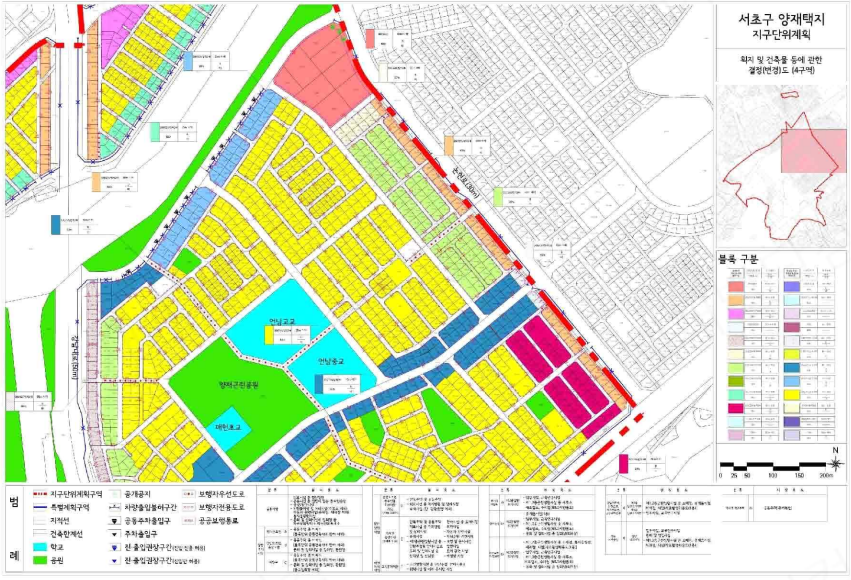


## 획지 및 건축물 등에 관한 결정도

### 기정

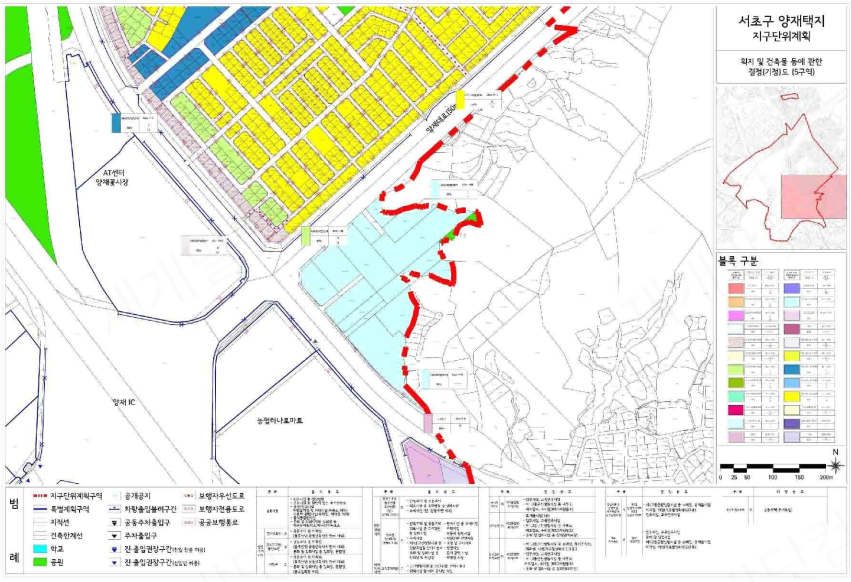



### 변경

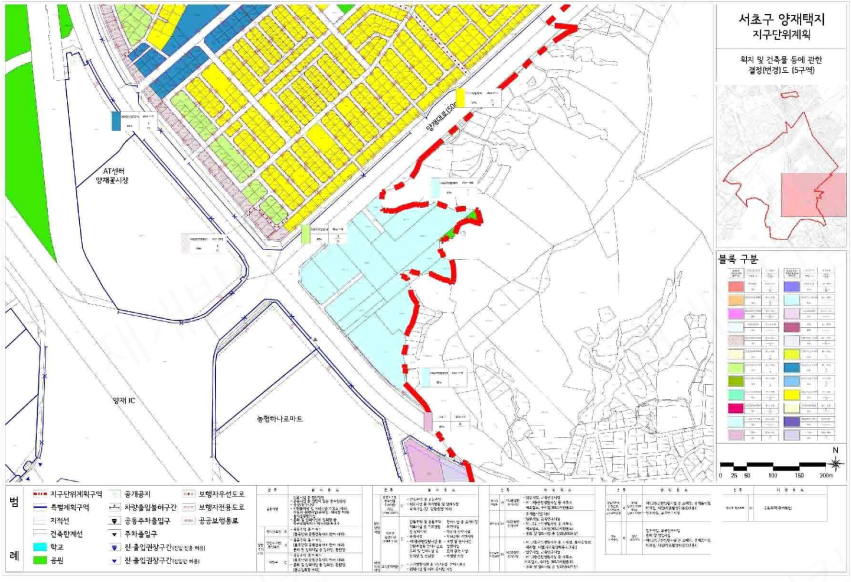


## 획지 및 건축물 등에 관한 결정도

### 기정

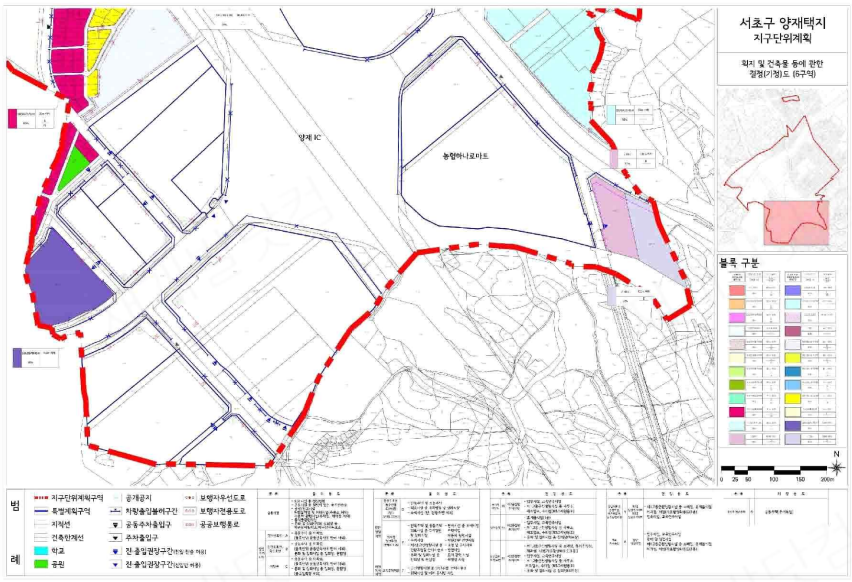



### 변경

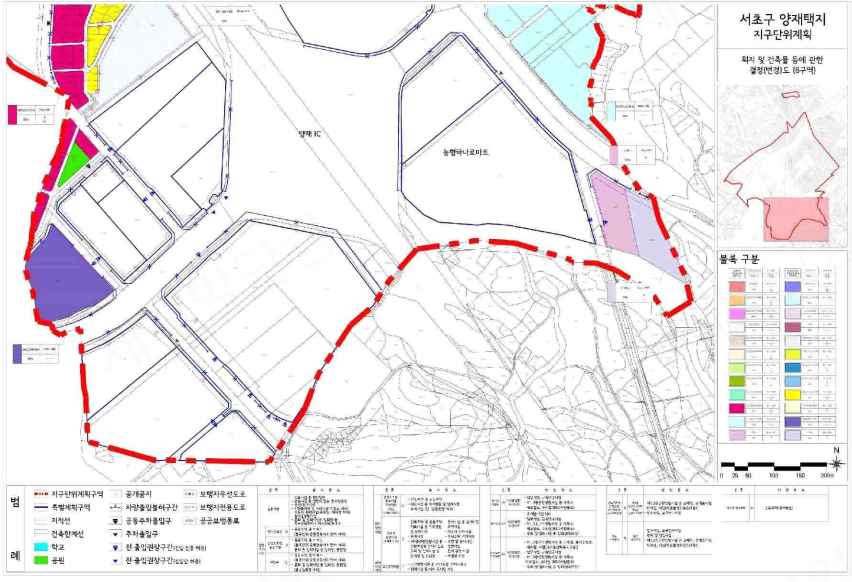


## 획지 및 건축물 등에 관한 결정도

### 기정




### 변경



## □ 성동구

### ○ 금호지구중심 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3 확지 및 건축물 등에 관한 결정사항<br>2. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서<br>나. 건축물의 밀도 결정(변경) 조서</td><td>2) 용적률<br><table><tr><th rowspan="2">도면번호</th><th rowspan="2">위 치</th><th colspan="3">계 획 내 용</th><th rowspan="2">비 고</th></tr><tr><th>기 준</th><th>허 용</th><th>상 한</th></tr><tr><td>-</td><td>근린상업지역</td><td>300%이하</td><td>500%이하</td><td>법적용적률의 2배이하</td><td></td></tr><tr><td>-</td><td>준주거지역</td><td>300%이하</td><td>360%이하</td><td>법적용적률의 2배이하</td><td></td></tr></table>○ 상한용적률 = 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7α현금·건축물)이내<br>- 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률<br>- α토지 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율<br>※ 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함<br>- α현금·건축물 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율</td><td>2) 용적률<br><table><tr><th rowspan="2">도면번호</th><th rowspan="2">위 치</th><th colspan="3">계 획 내 용</th><th rowspan="2">비 고</th></tr><tr><th>기 준</th><th>허 용</th><th>상 한</th></tr><tr><td>-</td><td>근린상업지역</td><td>300%이하</td><td>500%이하</td><td>법적용적률의 2배이하</td><td rowspan="2">특별계획구역</td></tr><tr><td rowspan="2">-</td><td rowspan="2">준주거지역</td><td>300%이하</td><td>360%이하</td><td>법적용적률의 2배이하</td></tr><tr><td>400%이하</td><td>440%이하</td><td>법적용적률의 2배이하</td><td>개별필지</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>3 확지 및 건축물 등에 관한 결정사항</td><td>4. 인센티브에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서<br>1. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 친환경 인센티브는 100분의 30 이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다. 단, 공공건축물의 경우 해당 도시계획위원회(또는 도시·건축공동위원회)의 자문(심의)을 득하는 경우 별도의 인센티브 항목없이 허용용적률 달성이 가능하다.<br>2. 친환경 인센티브 항목은 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다. 단, 소규모 건축물(대지면적 300㎡ 미만)은 친환경 인센티브 항목으로 총 인센티브량의 100분의 30 이상을 충족하지 못하는 경우 계획유도 항목으로 대체 가능하다.<br>3. 공동개발에 의한 인센티브 적용시 지구단위계획 재정비 결정고시일을 기준으로 기공동개발(공부상 관련지번)된 경우에는 인센티브를 적용하지 아니하며 공동개발(지정·권장) 준수시에 추가적으로 부여되는 인센티브는 지구단위계획에서 결정한 공동개발계획을 모두 준수한 경우에만 적용 할 수 있다.<br>4. 맞벽건축이 권장된 대지에 한하여 맞벽건축시 공동개발 인센티브와 동일하게 적용하며, 맞벽건축한 필지수를 기준으로 계수를 산정한다.<br>5. 도로에 접하지 않아 자량출입이 어려운 대지는 공동개발이 어려운 경우 건축협정을 통해 도로 및 주차문제 해결이 가능한 경우에 한하여 공동개발 인센티브와 동일하게 적용하며, 건축협정을 체결한 필지수를 기준으로 계수를 산정한다.<br>6. 전층 권장용도의 경우는 해당 용도의 바닥면적 합계가 전체 연면적(주차장 제외)의 20% 이상일 경우에 인센티브를 부여하되, 다음의 경우 10% 이상으로 완화하여 인센티브를 부여한다.<br>- 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 의한 시장정비사업, 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제22항에 따른 '준주거지역내 공공임대주택 확보시 적용기준'에 따라 공공임대주택 확보시<br>7. 장기일반민간임대주택의 경우 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제5호에 따른 민간임대주택을 지상층 연면적(용적률)의 10% 이상 조성할 경우 인센티브를 부여한다.<br>8. 관련 법규 및 규정상 의무하는 사항은 인센티브를 적용받을 수 없다.<br>9. 유사한 계획요소가 중복되는 경우에는 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계상할 수 없다.<br>10. 친환경 인센티브 항목은 본 지구단위계획구역에서 동일하게 아래와 같이 적용하되, 법적 의무설치대상은 인센티브 산정시 제외한다.<br>(친환경 인센티브 = 친환경 인센티브 항목 조성에 따른 인센티브 - 법적의무 인센티브)<br><table><tr><th>항목</th><th>세분</th><th colspan="2">완화기준</th><th>비고</th></tr><tr><td>환경친화 및</td><td>녹색건축물 인증</td><td>· 최우수(그린 1등급) : 기준용적률 x 0.12<br>· 우수(그린 2등급) :</td><td>3기준 모두</td><td>※ 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증</td></tr></table></td><td>4. 허용용적률 인센티브<br>- 개별필지<br><table><tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th>산정기준</th><th>계획기준</th><th>비고</th></tr><tr><th>구분</th><th>유형</th><th></th><th></th><th></th></tr><tr><td rowspan="4">스마트도시</td><td>UAM시설</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr><tr><td>첨단기술 테스트베드</td></tr><tr><td>스마트산업육성</td></tr><tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">탄소중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr><tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치<br>• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr><tr><td rowspan="3">디자인혁신</td><td>특색있는 건축설계</td><td rowspan="2">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="2">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="2"></td></tr><tr><td>공공시설 연계 경관사업</td></tr><tr><td>유니버설 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">녹지생태도시</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr><tr><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr><tr><td rowspan="3">지역맞춤</td><td>역사문화 특성 보전</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr><tr><td>지역특화용도 도입</td></tr><tr><td>전선지중화 설치</td></tr></table></td></tr>
</table>

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 에너지 효율화 | | 기준용적률 x 0.08<br>· 우량(그린 3등급) : 기준용적률 × 0.04 | 최고등급(비율) 만족시 기준용적률 x 0.4 | 기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용<br>※ 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무대상 준수 |
| | 에너지 효율등급 인증 | · 1등급 : 기준용적률 x 0.08<br>· 2등급 : 기준용적률 x 0.06<br>· 3등급 : 기준용적률 x 0.04 | | |
| | 신재생에너지 공급률 | · 20%초과 : 기준용적률 x 0.12<br>· 20%이하 15%초과 : 기준용적률 x 0.10<br>· 15%이하 10%초과 : 기준용적률 x 0.08<br>· 10%이하 5%초과 : 기준용적률 x 0.06<br>· 5%이하 3%초과 : 기준용적률 x 0.04 | | ※ 건축물의 총에너지사용량 중 신재생에너지를 이용하여 공급되는 에너지의 비율 |
| | 중수도 시설설치 | · 기준용적률 x 0.04 | | – 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용<br>– 관련법상 의무시설인 경우 제외 |
| | 빗물관리 시설설치 | · 기준용적률 x 0.04 | | – 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 – 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상이 되도록 설치 |
| | 옥상녹화 | · 기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.1 | | – 법정 조경으로 산입된 면적 제외<br>– 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용 |
| | 자연지반 보존 | · 기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2 | | – 자연토양 및 투수성 포장<br>– 지하구조물 미설치시 |
| | 녹색 주차장 | · 기준용적률 × (설치면적 / 대지면적) × 0.2 | | – 기준용적률 × 0.05 이내 |

○ 인센티브 유형 1

| 구 분 | 계획내용 |
|---|---|
| 위치 | 특별계획구역1 |
| 용도지역 | 근린상업지역 |
| 기준/허용용적률 | 300% / 500% |
| 계획목표 | 지구중심기능 강화, 기반시설 및 공공성 확보 |

| 구 분 | | | 완화기준 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 계획 유도형 | 건축물 용도 | 권장용도 | •기준용적률×α | •20%(10%) 이상 : α=0.12<br>•30%(20%) 이상 : α=0.2 |
| | 대지내 공지 | 공개공지 | •기준용적률×(조성면적-의무면적 / 대지면적)×α | •개방형 : α=1.0<br>•필로티형 : α=0.5 |
| | | 전면공지 | •기준용적률×(조성면적-의무면적 / 대지면적)×0.5 | |
| | 대지내 통로 | 공공보행 통로 | •기준용적률×(조성면적 / 대지면적)×α | •개방형 : α=2.0<br>•필로티형 : α=1.5 |
| | 주차계획 | 차량출입 권장구간 | •기준용적률×0.1 | |
| | 임대주 | 장기일반 | •기준용적률×(지상층제공면적 | |

- 특별계획구역, 특별계획가능구역

1. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 친환경 인센티브는 100분의 30 이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다. 단, 공공건축물의 경우 해당 도시계획위원회(또는 도시·건축공동위원회)의 자문(심의)을 득하는 경우 별도의 인센티브 항목없이 허용용적률 달성이 가능하다.
2. 친환경 인센티브 항목은 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다. 단, 소규모 건축물(대지면적 300㎡ 미만)은 친환경 인센티브 항목으로 총 인센티브량의 100분의 30 이상을 충족하지 못하는 경우 계획유도 항목으로 대체 가능하다.
3. 공동개발에 의한 인센티브 적용시 지구단위계획 재정비 결정고시일을 기준으로 기공동개발(공부상 관련지번)된 경우에는 인센티브를 적용하지 아니하며 공동개발(지정·권장) 준수시에 추가적으로 부여되는 인센티브는 지구단위계획에서 결정한 공동개발계획을 모두 준수한 경우에만 적용 할 수 있다.
4. 맞벽건축이 권장된 대지에 한하여 맞벽건축시 공동개발 인센티브와 동일하게 적용하며, 맞벽건축한 필지수를 기준으로 계수를 산정한다.
5. 도로에 접하지 않아 차량출입이 어려운 대지는 공동개발이 어려운 경우 건축협정을 통해 도로 및 주차문제 해결이 가능한 경우에 한하여 공동개발 인센티브와 동일하게 적용하며, 건축협정을 체결한 필지수를 기준으로 계수를 산정한다.
6. 전층 권장용도의 경우는 해당 용도의 바닥면적 합계가 전체 연면적(주차장 제외)의 20% 이상일 경우에 인센티브를 부여하되, 다음의 경우 10% 이상으로 완화하여 인센티브를 부여한다.
   – 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 의한 시장정비사업, 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제22항에 따른 '준주거지역내 공공임대주택 확보시 적용기준'에 따라 공공임대주택 확보시
7. 장기일반민간임대주택의 경우 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제5호에 따른 민간임대주택을 지상층 연면적(용적률)의 10% 이상 조성할 경우 인센티브를 부여한다.
8. 관련 법규 및 규정상 의무하는 사항은 인센티브를 적용받을 수 없다.
9. 유사한 계획요소가 중복되는 경우에는 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계상할 수 없다.
10. 친환경 인센티브 항목은 본 지구단위계획구역에서 동일하게 아래와 같이 적용하되, 법적 의무설치대상은 인센티브 산정시 제외한다. (친환경 인센티브 = 친환경 인센티브 항목 조성에 따른 인센티브 – 법적의무 인센티브)

| 항목 | 세분 | 완화기준 | | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 환경친화 및 에너지 효율화 | 녹색건축물 인증 | · 최우수(그린 1등급) : 기준용적률 x 0.12<br>· 우수(그린 2등급) : 기준용적률 x 0.08<br>· 우량(그린 3등급) : 기준용적률 × 0.04 | 3기준 모두 최고등급(비율) 만족시 기준용적률 x 0.4 | ※ 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용<br>※ 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무대상 준수 |
| | 에너지 효율등급 인증 | · 1등급 : 기준용적률 x 0.08<br>· 2등급 : 기준용적률 x 0.06<br>· 3등급 : 기준용적률 x 0.04 | | |
| | 신재생에너지 공급률 | · 20%초과 : 기준용적률 x 0.12<br>· 20%이하 15%초과 : 기준용적률 x 0.10<br>· 15%이하 10%초과 : 기준용적률 x 0.08<br>· 10%이하 5%초과 : 기준용적률 x 0.06<br>· 5%이하 3%초과 : 기준용적률 x 0.04 | | ※ 건축물의 총에너지사용량 중 신재생에너지를 이용하여 공급되는 에너지의 비율 |
| | 중수도 시설설치 | · 기준용적률 x 0.04 | | – 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용<br>– 관련법상 의무시설인 경우 제외 |
| | 빗물관리 시설설치 | · 기준용적률 x 0.04 | | – 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설<br>– 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상이 되도록 설치 |
| | 옥상녹화 | · 기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.1 | | – 법정 조경으로 산입된 면적 제외<br>– 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 대 공급 | 민간임대 주택 | / 지상층 전체연면적)×2.0 |
| 친환경 | 환경친화 | | •공통사항 참조 |

주) 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 의한 시장정비사업의 경우 권장용도는 ( )의 비율 이상으로 설치시 인센티브 적용 가능

○ 인센티브 유형 2

| 구 분 | 계획내용 |
|---|---|
| 위치 | 특별계획구역1, 특별계획가능구역 |
| 용도지역 | 준주거지역 |
| 기준/허용용적률 | 300% / 360% |
| 계획목표 | 지구중심기능 강화, 기반시설 및 공공성 확보 |

| 구 분 | | | 완화기준 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 계획 유도형 | 건축물 용도 | 권장용도 | •기준용적률×α | •20%(10%) 이상 : α=0.04<br>•30%(20%) 이상 : α=0.1 |
| | 대지내 공지 | 공개공지 | •기준용적률×(조성면적-의무면적 / 대지면적)×α | •개방형 : α=0.3<br>•필로티형 : α=0.15 |
| | | 전면공지 | •기준용적률×(조성면적-의무면적 / 대지면적)×0.1 | |
| | 대지내 통로 | 공공보행 통로 | •기준용적률×(조성면적 / 대지면적)×α | •개방형 : α=1<br>•필로티형 : α=0.5 |
| | 주차계획 | 차량출입 권장구간 | •기준용적률×0.03 | |
| | 임대주택 공급 | 장기일반 민간임대 주택 | •기준용적률×(지상층제공면적 / 지상층 전체연면적)×0.7 | |
| 친환경 | 환경친화 | | •공통사항 참조 | |

주) 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 의한 시장정비사업의 경우 또는 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제22항에 따른 '준주거지역내 공공임대주택 확보시 적용기준'에 따라 공공임대주택 확보하는 경우 권장용도는 ( )의 비율 이상으로 설치시 인센티브 적용 가능

○ 인센티브 유형 3

| 구 분 | 계획내용 |
|---|---|
| 위치 | 특별계획구역2 |
| 용도지역 | 준주거지역 |
| 기준/허용용적률 | 300% / 360% |
| 계획목표 | 지구중심기능 강화, 기반시설 및 공공성 확보 |

| 구 분 | | | 완화기준 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 계획 유도형 | 건축물 용도 | 권장용도 | •기준용적률×α | •20%(10%)이상 : α=0.04<br>•30%(20%)이상 : α=0.1 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 자연지반 보존 | · 기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2 | - 자연토양 및 투수성 포장<br>- 지하구조물 미설치시 |
| | 녹색 주차장 | · 기준용적률 × (설치면적 / 대지면적) × 0.2 | - 기준용적률 × 0.05 이내 |

○ 인센티브 유형 1

| 구 분 | 계획내용 |
|---|---|
| 위치 | 특별계획구역1 |
| 용도지역 | 근린상업지역 |
| 기준/허용용적률 | 300% / 500% |
| 계획목표 | 지구중심기능 강화, 기반시설 및 공공성 확보 |

| 구 분 | | | 완화기준 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 계획 유도형 | 건축물 용도 | 권장용도 | •기준용적률×α | •20%(10%) 이상 : α=0.12<br>•30%(20%) 이상 : α=0.2 |
| | 대지내 공지 | 공개공지 | •기준용적률×(조성면적-의무면적 / 대지면적)×α | •개방형 : α=1.0<br>•필로티형 : α=0.5 |
| | | 전면공지 | •기준용적률×(조성면적-의무면적 / 대지면적)×0.5 | |
| | 대지내 통로 | 공공보행 통로 | •기준용적률×(조성면적 / 대지면적)×α | •개방형 : α=2.0<br>•필로티형 : α=1.5 |
| | 주차계획 | 차량출입 권장구간 | •기준용적률×0.1 | |
| | 임대주택 공급 | 장기일반 민간임대 주택 | •기준용적률×(지상층제공면적 / 지상층 전체연면적)×2.0 | |
| 친환경 | 환경친화 | | •공통사항 참조 | |

주) 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 의한 시장정비사업의 경우 권장용도는 ( )의 비율 이상으로 설치시 인센티브 적용 가능

○ 인센티브 유형 2

| 구 분 | 계획내용 |
|---|---|
| 위치 | 특별계획구역1, 특별계획가능구역 |
| 용도지역 | 준주거지역 |
| 기준/허용용적률 | 300% / 360% |
| 계획목표 | 지구중심기능 강화, 기반시설 및 공공성 확보 |

| 구 분 | | | 완화기준 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 계획 유도형 | 건축물 용도 | 권장용도 | •기준용적률×α | •20%(10%) 이상 : α=0.04<br>•30%(20%) 이상 : α=0.1 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 대지내 공지 | 공개공지 | •기준용적률×(조성면적-의무면적 / 대지면적)×α | •개방형 : α=1.0<br>•필로티형 : α=0.5 |
| | | 전면공지 | •기준용적률×(조성면적-의무면적 / 대지면적)×0.2 | |
| | 임대주택 공급 | 장기일반 민간임대 주택 | •기준용적률×(지상층제공면적 / 지상층 전체연면적)×0.7 | |
| 친환경 | 환경친화 | | •공통사항 참조 | |

주) 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제22항에 따른 '준주거지역내 공공임대주택 확보시 적용기준'에 따라 공공임대주택 확보하는 경우 권장용도는 ( )의 비율 이상으로 설치시 인센티브 적용 가능

○ 인센티브 유형 4

| 구 분 | 계획내용 |
|---|---|
| 위치 | 개별필지 |
| 용도지역 | 준주거지역 |
| 기준/허용용적률 | 300% / 360% |
| 계획목표 | 적정규모개발 유도, 도시기능 활성화 및 지구중심기능 강화 |

| 구 분 | | | 완화기준 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 계획 유도형 | 획지계획 | 공동개발[1] (맞벽건축) | •기준용적률×α | •2필지 : α=0.12<br>•3필지 : α=0.15<br>•4필지 이상 : α=0.18<br>•공동개발(지정권장) 모두 준수시 추가 인센티브 +0.02 |
| | 건축물 용도 | 권장용도[2] | •기준용적률×α | •20%(10%)이상 : α=0.05<br>•30%(20%)이상 : α=0.1 |
| | 대지내 공지 | 전면공지 | •기준용적률×(조성면적-의무면적 / 대지면적)×0.4 | |
| | 경관개선 | 건축물 형태 | •기준용적률×0.03 | •필로티 구간을 제외한 1층 바닥면적이 건축면적의 40% 이상 |
| 친환경 | 환경친화 | | •공통사항 참조 | |

주1) 공동개발이라 함은 공동개발(지정), 공동개발(권장), 자율적 공동개발을 말한다.
주2) 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제22항에 따른 '준주거지역내 공공임대주택 확보시 적용기준'에 따라 공공임대주택 확보하는 경우 권장용도는 ( )의 비율 이상으로 설치시 인센티브 적용 가능
※ 친환경 요소 중 자연지반 보존면적 산정시 건축한계선 등 인센티브 적용부분 지하부의 자연지반 보존은 중복하여 적용 가능

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 대지내 공지 | 공개공지 | •기준용적률×(조성면적-의무면적 / 대지면적)×α | •개방형 : α=0.3<br>•필로티형 : α=0.15 |
| | | 전면공지 | •기준용적률×(조성면적-의무면적 / 대지면적)×0.1 | |
| | 대지내 통로 | 공공보행 통로 | •기준용적률×(조성면적 / 대지면적)×α | •개방형 : α=1<br>•필로티형 : α=0.5 |
| | 주차계획 | 차량출입 권장구간 | •기준용적률×0.03 | |
| | 임대주택 공급 | 장기일반 민간임대 주택 | •기준용적률×(지상층제공면적 / 지상층 전체연면적)×0.7 | |
| 친환경 | 환경친화 | | •공통사항 참조 | |

주) 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 의한 시장정비사업의 경우 또는 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제22항에 따른 '준주거지역내 공공임대주택 확보시 적용기준'에 따라 공공임대주택 확보하는 경우 권장용도는 ( )의 비율 이상으로 설치시 인센티브 적용 가능

○ 인센티브 유형 3

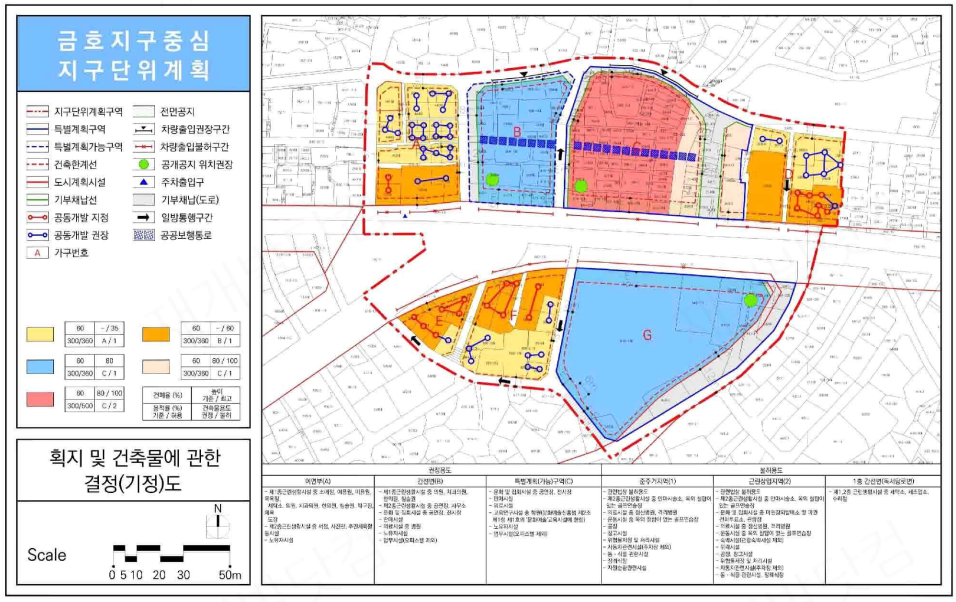
| 구 분 | 계획내용 |
|---|---|
| 위치 | 특별계획구역2 |
| 용도지역 | 준주거지역 |
| 기준/허용용적률 | 300% / 360% |
| 계획목표 | 지구중심기능 강화, 기반시설 및 공공성 확보 |

| 구 분 | | | 완화기준 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 계획 유도형 | 건축물 용도 | 권장용도 | •기준용적률×α | •20%(10%)이상 : α=0.04<br>•30%(20%)이상 : α=0.1 |
| | 대지내 공지 | 공개공지 | •기준용적률×(조성면적-의무면적 / 대지면적)×α | •개방형 : α=1.0<br>•필로티형 : α=0.5 |
| | | 전면공지 | •기준용적률×(조성면적-의무면적 / 대지면적)×0.2 | |
| | 임대주택 공급 | 장기일반 민간임대 주택 | •기준용적률×(지상층제공면적 / 지상층 전체연면적)×0.7 | |
| 친환경 | 환경친화 | | •공통사항 참조 | |

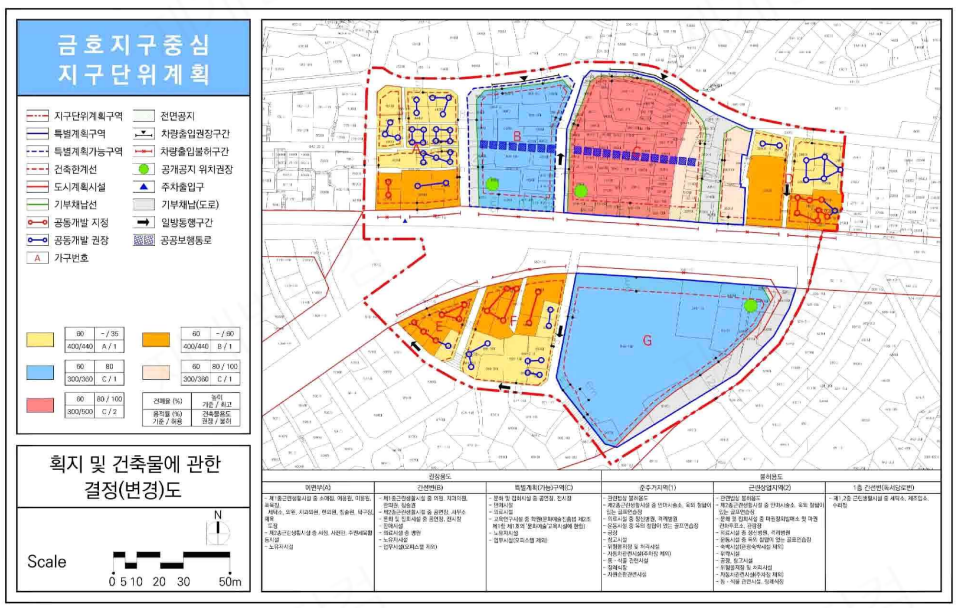
주) 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제22항에 따른 '준주거지역내 공공임대주택 확보시 적용기준'에 따라 공공임대주택 확보하는 경우 권장용도는 ( )의 비율 이상으로 설치시 인센티브 적용 가능

## 획지 및 건축물에 관한 결정도

### 기정

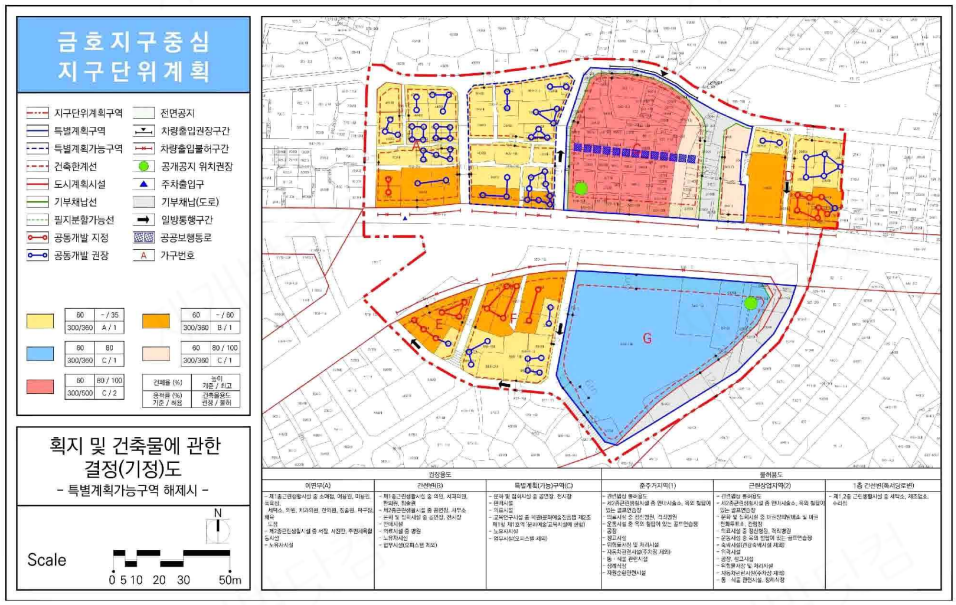



### 변경

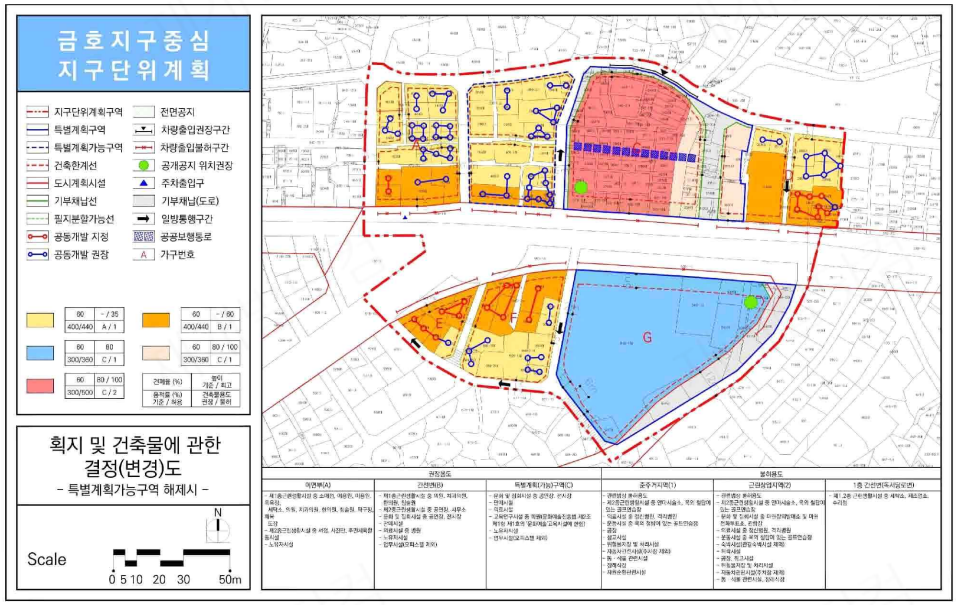


## 획지 및 건축물에 관한 결정도 -특별계획가능구역 해제시-

### 기정




### 변경



○ 한양대학교 주변지역 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)<br>2. 건축물 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정(변경)조서<br>나. 건축물의 개발밀도 (건폐율-용적률-높이)</td><td>
2) 용적률 계획
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">위치</th><th colspan="3">용적률(%)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th></tr>
<tr><td>제2종일반 주거지역</td><td>A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16, A17, A18, A19, A20, A21, A22, A23, A24, A25, A26, A27, A28, A29, A30, A31, A33</td><td>180 이하</td><td>200 이하</td><td>법적 용적률의 2배이하</td><td></td></tr>
<tr><td>제3종일반 주거지역</td><td>A1, A32, A34</td><td>230 이하</td><td>250 이하</td><td>법적 용적률의 2배이하</td><td></td></tr>
<tr><td>제2종일반 주거지역 → 준주거지역</td><td>한양시장 특별계획구역</td><td>200 (190) 이하</td><td>330 (200) 이하</td><td>400 (400) 이하</td><td>용도지역 변경 시</td></tr>
<tr><td>제2종일반 주거지역(7층이하) → 준주거지역</td><td>특별계획가능구역</td><td>200 (170) 이하</td><td>330 (190) 이하</td><td>400 (400) 이하</td><td>용도지역 변경 시</td></tr>
<tr><td>제3종일반 주거지역→ 준주거지역</td><td>특별계획가능구역</td><td>250 (210) 이하</td><td>350 (230) 이하</td><td>400 (400) 이하</td><td>용도지역 변경 시</td></tr>
</table>
※ ( )는 주택공급을 목적으로 하는 경우로 공동주택(주거복합 포함)용적률 체계를 적용함<br>
※ 준주거지역내 주거복합건축물 건립 시, 용적률의 10%이상을 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외)로 계획 하여야 함<br>
※ 준주거지역내 주거복합 건축물 용적률 기준<br>
– 일반주거지역 또는 제3종일반주거지역에서 준주거지역으로 용도지역 변경된 경우 용적률 중 주거부분 허용용적률은 250% 이하 적용<br>
– 제2종일반주거지역에서 준주거지역으로 용도지역 변경된 경우 용적률 중 주거부분 허용용적률은 200% 이하 적용<br>
– 혼재된 경우 가중 평균 적용<br>
– 주거부분이라 함은 공동주택(아파트), 노인복지주택 중 주택법상 사업계획 승인 대상을 말함<br>
– 서울특별시 지구단위계획 수립기준 적용<br>
※ 주거복합 건축물 건립시 주거 대 비주거 용적률 배분방법
<table>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th colspan="2">상한용적률 배분</th></tr>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>주거건립가능</th><th>비주거건립</th></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">〈준주거지역으로 상향된 경우〉</td><td>기부채납으로 증가되는 용적률 x α/β</td><td>기부채납으로 증가되는 용적률 x (β-α)/β</td></tr>
<tr><td colspan="2">α : 허용용적률에서 주거비율, β : 상한용적률</td></tr>
</table>
※ 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률의 합<br>
※ 상한용적률은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 [허용용적률×(1+1.3×가중치×a)] 이내 또는 [기준용적률×(1+1.3×가중치×a)] 이내 적용<br>
– 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공부지의 용적률 비율<br>
– a : 공공시설을 제공한 후의 대지면적 내 공공시설을 제공하는 면적의 비율
</td><td>
2) 용적률 계획
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">위치</th><th colspan="3">용적률(%)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th></tr>
<tr><td>제2종일반 주거지역</td><td>A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16, A17, A18, A19, A20, A21, A22, A23, A24, A25, A26, A27, A28, A29, A30, A31, A33</td><td>200 이하</td><td>220 이하</td><td>법적 용적률의 2배이하</td><td></td></tr>
<tr><td>제3종일반 주거지역</td><td>A1, A32, A34</td><td>250 이하</td><td>275 이하</td><td>법적 용적률의 2배이하</td><td></td></tr>
<tr><td>제2종일반 주거지역 → 준주거지역</td><td>한양시장 특별계획구역</td><td>200 (190) 이하</td><td>330 (200) 이하</td><td>400 (400) 이하</td><td>용도지역 변경 시</td></tr>
<tr><td>제2종일반 주거지역(7층이하) → 준주거지역</td><td>특별계획가능구역</td><td>200 (170) 이하</td><td>330 (190) 이하</td><td>400 (400) 이하</td><td>용도지역 변경 시</td></tr>
<tr><td>제3종일반 주거지역→ 준주거지역</td><td>특별계획가능구역</td><td>250 (210) 이하</td><td>350 (230) 이하</td><td>400 (400) 이하</td><td>용도지역 변경 시</td></tr>
</table>
※ ( )는 주택공급을 목적으로 하는 경우로 공동주택(주거복합 포함)용적률 체계를 적용함<br>
※ 준주거지역내 주거복합건축물 건립 시, 용적률의 10%이상을 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외)로 계획 하여야 함<br>
※ 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률의 합
</td></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)<br>4. 인센티브 운용 계획</td><td>
가. 용적률 완화항목 및 완화내용<br>
• 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 친환경 인센티브는 100분의 30 이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없음<br>
• 친환경 인센티브인 친환경 건축물 항목은 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않음<br>
– 연면적 1만㎡이상 건축물은 친환경 인센티브 항목으로 총 인센티브량의 100분의 30 이상 반드시 충족<br>
– 연면적 1만㎡이하 소규모 건축물(대지면적 200㎡미만)은 친환경
</td><td>
가. 허용용적률 인센티브
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">인센티브 항목<br>구분 / 유형</th><th rowspan="2">산정기준</th><th rowspan="2">계획기준</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr></tr>
<tr><td rowspan="4">스마트 도시</td><td>UAM시설<br>첨단기술 테스트베드<br>스마트산업육성</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소 중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

인센티브 항목으로 총 인센티브량의 100분의 30 이상을 충족하지 못하는 경우 계획유도 항목으로 대체 가능
- 권장용도의 경우, 해당 용도의 바닥면적 합계가 전체 연면적(지하층 및 주차장 제외)의 15%이상일 경우에 인센티브를 부여함
- 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계상할 수 없음

■ 친환경 인센티브 항목 (공통사항)

| 항목 | 세부 | 완화기준 | | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 환경친화 및 에너지 효율화 | 녹색건축물 인증 | • 최우수(그린 1등급) : 기준용적률 x 0.12<br>• 우수(그린 2등급) : 기준용적률 x 0.08<br>• 우량(그린 3등급) : 기준용적률 x 0.04 | 2기준 모두 1등급 만족시 기준용적률x 0.25이내 | ※ 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용<br>※ 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무대상 준수 |
| | 에너지 효율등급 인증 | • 에너지 효율 1등급 : 기준용적률 x 0.08<br>• 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 x 0.06<br>• 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 x 0.04 | | |
| | 중수도 시설설치 | 기준용적률 x 0.04 | | - 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시 적용<br>- 관련법상 의무시설인 경우 제외 |
| | 빗물관리 시설설치 | 기준용적률 x 0.04 | | - 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물 침투시설<br>- 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상이 되도록 설치 |
| | 옥상녹화 | 기준용적률 x (녹화면적 / 대지면적) x 0.1 | | - 법정 조경으로 산정된 면적 제외<br>- 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용 |
| | 자연지반 보존 | 기준용적률 x (보존면적 / 대지면적) x 0.2 | | - 자연토양 및 투수성 포장<br>- 지하구조물 미설치시 |
| | 녹색 주차장 | 기준용적률 x (설치면적 / 대지면적) x 0.1 | | - 기준용적률 x 0.05 이내 |

■ 인센티브 유형 구분

| 용도지역 | 유형 | 건폐율 | 기준 용적률 | 허용 용적률 | 계획방향 |
|---|---|---|---|---|---|
| 제2종 일반주거지역 | D1 | 60% | 180% | 200% | • 공동개발, 건축한계선, 벽면한계선, 벽면지정선, 건축물용도, 공보행통로 |
| | D2 | 60% | 180% | 200% | • 공동개발, 건축물용도 |
| 제3종 일반주거지역 | D3 | 50% | 230% | 250% | • 공동개발, 건축한계선, 건축물용도, 공공보행통로 |
| | D4 | 50% | 230% | 250% | • 공동개발, 건축물용도 |

■ 인센티브 유형 (D1)

| 구 분 | 계획내용 |
|---|---|
| 용도지역 | 제2종일반주거지역 |
| 건폐율 | 60% |
| 기준/허용용적률 | 180%/200% |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 저영향 개발 | 기준용적률 ×0.05 | • 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치<br>• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수 |
| 디자인 혁신 | 특색있는 건축설계 공공시설 연계 경관사업 | 기준용적률 ×0.03 이하 | • 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정 |
| | 유니버설 디자인 도입 | 기준용적률 ×0.03~0.05 | • 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03 |
| 녹지 생태 도시 | 입체녹지조성 | 기준용적률 ×0.05 | • 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시 |
| | 공공보행통로 설치 | 기준용적률 ×0.03 | • 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시 |
| 지역 맞춤 | 역사문화 특성 보전 지역특화용도 도입 전선지중화 설치 | 기준용적률 ×0.03 | • 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정 |

| 인센티브 유도계획 | | | 공동개발, 건축한계선, 벽면한계선, 벽면지정선, 건축물용도, 공공보행통로 | |
|---|---|---|---|---|
| 항목 | | 세분 | 완화기준 | 비고 |
| 계획유도 | 공동개발 | 공동개발(지정) | 기준용적률×α | • 2필지: α=0.05<br>• 3필지 이상: α=0.06 |
| | | 자율적 공동개발 | 기준용적률×α | • 2필지 이상: α=0.03 |
| | 대지내 공지 | 건축·벽면한계선, 벽면지정선 | 기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×0.44 | |
| | | 공공보행통로 | 기준용적률×(조성면적/대지면적)×0.5 | |
| | 건축물용도 | 권장 | 기준용적률×(권장용도면적/주차장 제외한 건축연면적)×0.5 | • 15%이상 설치 시 |

■ 인센티브 유형 (D2)

| 구 분 | 계획내용 |
|---|---|
| 용도지역 | 제2종일반주거지역 |
| 건폐율 | 60% |
| 기준/허용용적률 | 180%/200% |
| 인센티브 유도계획 | 공동개발, 건축물용도 |

| 항목 | | 세분 | 완화기준 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 계획유도 | 공동개발 | 자율적 공동개발 | 기준용적률×α | • 2필지 이상: α=0.01 |
| | 건축물용도 | 권장 | 기준용적률×(권장용도면적/주차장 제외한 건축연면적)×0.8 | • 15%이상 설치 시 |

■ 인센티브 유형 (D3)

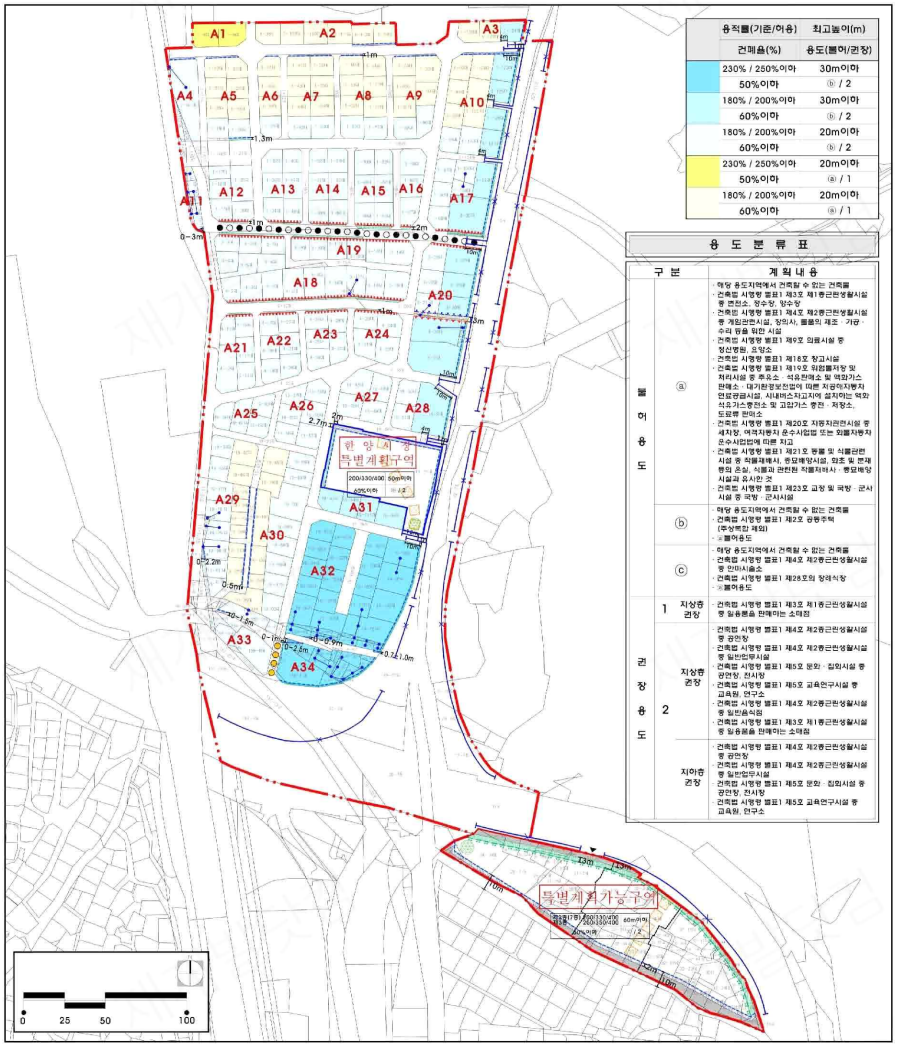
| 구 분 | 계획내용 |
|---|---|
| 용도지역 | 제3종일반주거지역 |
| 건폐율 | 50% |
| 기준/허용용적률 | 230%/250% |
| 인센티브 유도계획 | 공동개발, 건축한계선, 건축물용도, 공공보행통로 |

| 항목 | | 세분 | 완화기준 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 계획유도 | 공동개발 | 공동개발(지정) | 기준용적률×α | • 2필지: α=0.03<br>• 3필지 이상: α=0.04 |
| | | 자율적 공동개발 | 기준용적률×α | • 2필지 이상: α=0.01 |
| | 대지내 공지 | 건축한계선 | 기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×0.5 | |
| | 건축물용도 | 권장 | 기준용적률×(권장용도면적/주차장 제외한 건축연면적)×0.4 | • 15%이상 설치 시 |

<table>
<tr>
<td></td>
<td>
■ 인센티브 유형 (D4)
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th colspan="2">계획내용</th></tr>
<tr><td colspan="2">용도지역</td><td colspan="2">제3종일반주거지역</td></tr>
<tr><td colspan="2">건폐율</td><td colspan="2">50%</td></tr>
<tr><td colspan="2">기준/허용용적률</td><td colspan="2">230%/250%</td></tr>
<tr><td colspan="2">인센티브 유도계획</td><td colspan="2">공동개발, 건축물용도</td></tr>
<tr><th colspan="2">항목</th><th>세분</th><th>완화기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">계획유도</td><td>공동개발</td><td>자율적 공동개발</td><td>기준용적률×α</td><td>• 2필지 이상 : α=0.015</td></tr>
<tr><td>건축물용도</td><td>권장</td><td>기준용적률×(권장용도면적/주차장 제외한 건축연면적)×0.6</td><td>• 15%이상 설치 시</td></tr>
</table>
</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>3 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)<br>5. 특별계획구역에 관한 결정조서<br>3) 특별계획가능구역 일반지침</td>
<td>
③ 건축물의 개발밀도 결정조서
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>계획내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">용적률</td><td>제2종일반주거지역(7층이하)</td><td>기준180%이하/ 허용200%이하/ 상한 법적용적률2배이하</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>기준230%이하/ 허용250%이하/ 상한 법적용적률2배이하</td></tr>
</table>
</td>
<td>
③ 건축물의 개발밀도 결정조서
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>계획내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">용적률</td><td>제2종일반주거지역(7층이하)</td><td>기준200%이하/ 허용220%이하/ 상한 법적용적률2배이하</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>기준250%이하/ 허용275%이하/ 상한 법적용적률2배이하</td></tr>
</table>
</td>
</tr>
</table>

## 지구단위계획 총괄도

기정




| 용적률(기준/허용) | 최고높이(m) |
|---|---|
| 건폐율(%) | 용도(불허/권장) |
| 230% / 250%이하 | 30m이하 |
| 50%이하 | ⓑ / 2 |
| 180% / 200%이하 | 30m이하 |
| 60%이하 | ⓑ / 2 |
| 180% / 200%이하 | 20m이하 |
| 60%이하 | ⓑ / 2 |
| 230% / 250%이하 | 20m이하 |
| 50%이하 | ⓐ / 1 |
| 180% / 200%이하 | 20m이하 |
| 60%이하 | ⓐ / 1 |

### 용 도 분 류 표

| 구 분 | | | 계 획 내 용 |
|---|---|---|---|
| 불허용도 | ⓐ | | 해당 용도지역에서 건축될 수 없는 건축물<br>· 건축법 시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설 중 변전소, 정수장, 양수장<br>· 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설 중 게임연습시설, 장의사, 동물의 재조 · 가공 · 수리 등을 위한 시설<br>· 건축법 시행령 별표1 제9호 의료시설 중 정신병원, 요양소<br>· 건축법 시행령 별표1 제18호 창고시설<br>· 건축법 시행령 별표1 제19호 위험물저장 및 처리시설 중 주유소, 석유판매소 및 액화가스 판매소, 대기환경보전법에 따른 지정areas지역 안료유관시설, 시내버스차고지에 설치하는 액화석유가스충전소 및 고압가스 충전 · 저장소, 도료류 판매소<br>· 건축법 시행령 별표1 제20호 자원회수시설 중 세차장, 에너지회수 순수시업법 또는 화물자동차 운수사업법에 따른 차고<br>· 건축법 시행령 별표1 제21호 동물 및 식물관련 시설 중 작물재배사, 종묘배양시설, 화초 및 분재 등의 온실, 식물과 관련된 작물재배사 · 종묘배양시설과 유사한 것<br>· 건축법 시행령 별표1 제23호 교정 및 군사 시설 중 국방 · 군사시설 |
| | ⓑ | | 해당 용도지역에서 건축될 수 없는 건축물<br>· 건축법 시행령 별표1 제2호 공동주택<br>(주상복합 제외)<br>※불허용도 |
| | ⓒ | | 해당 용도지역에서 건축될 수 없는 건축물<br>· 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설 중 안마시술소<br>· 건축법 시행령 별표1 제28호의 장례식장<br>※불허용도 |
| 권장용도 | 1 | 지상층 권장 | · 건축법 시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설 중 일용품을 판매하는 소매점 |
| | 2 | 지상층 권장 | · 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설 중 공연장<br>· 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설 중 일반업무시설<br>· 건축법 시행령 별표1 제5호 문화 · 집회시설 중 공연장, 전시장<br>· 건축법 시행령 별표1 제5호 교육연구시설 중 교육원, 연구소<br>· 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설 중 일반음식점<br>· 건축법 시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설 중 일용품을 판매하는 소매점 |
| | | 저아층 권장 | · 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설 중 공연장<br>· 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설 중 일반업무시설<br>· 건축법 시행령 별표1 제5호 문화 · 집회시설 중 공연장, 전시장<br>· 건축법 시행령 별표1 제5호 교육연구시설 중 교육원, 연구소 |

**한양대 주변지역 지구단위계획(기정)**

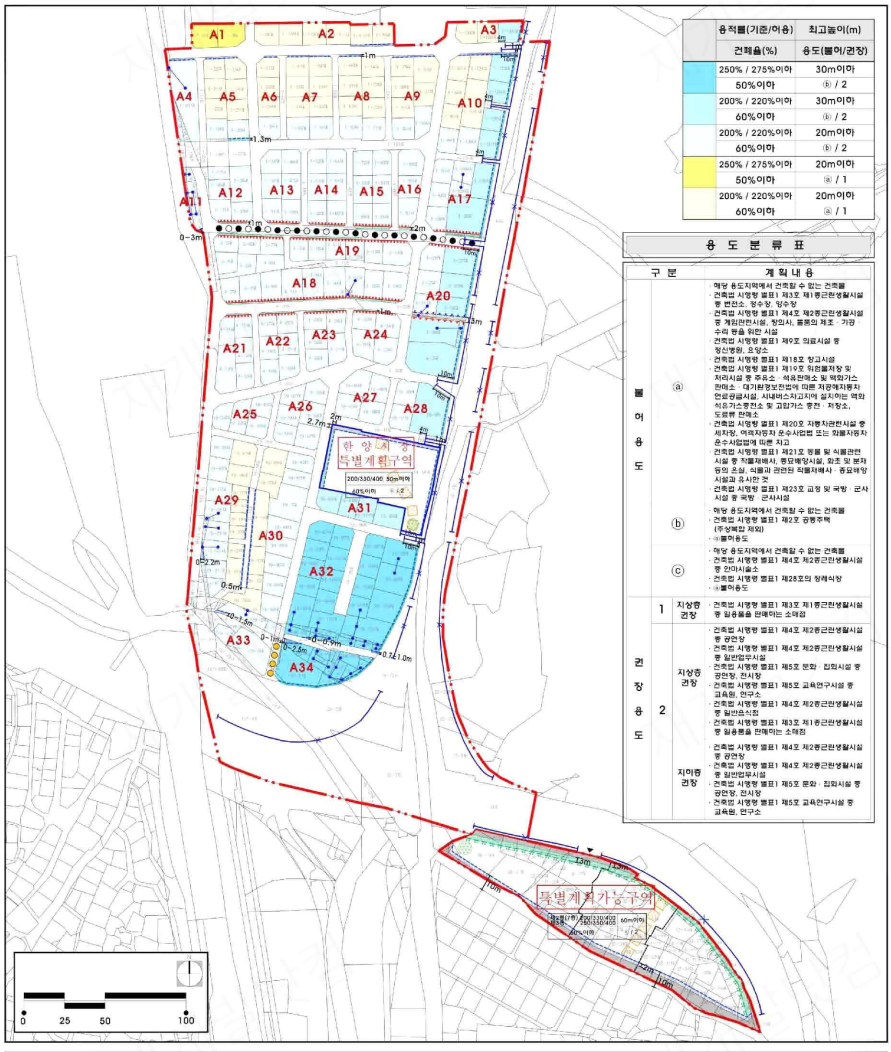
**지구단위계획 총괄(기정)도**

**LEGEND**

- 지구단위계획구역계
- 특별계획구역계
- 특별계획가능구역계
- 건축한계선
- 건축지정선
- 획지분할가능선
- 저층부벽면지정선(3m)
- 저층부벽면한계선(1m)
- 저층부벽면한계선(2m)
- 전면공지(차도부속형)
- 전면공지(보도부속형)
- 공공보행통로
- 보행자우선도로
- 보행자전용도로
- 공개공지(위치지정)
- 차량출입불허구간
- 차량출입구
- 공동개발(지정)
- 기부채납(도로)

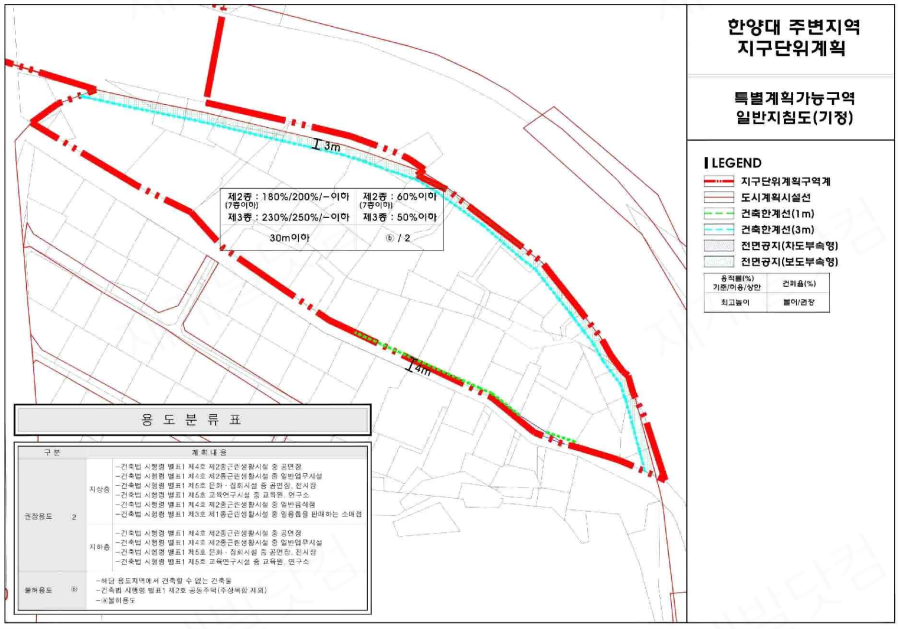
| 용적률(%) 기준/허용/상한 | 최고높이(m) |
|---|---|
| 건폐율(%) | 지정/권장/불허 |

변경

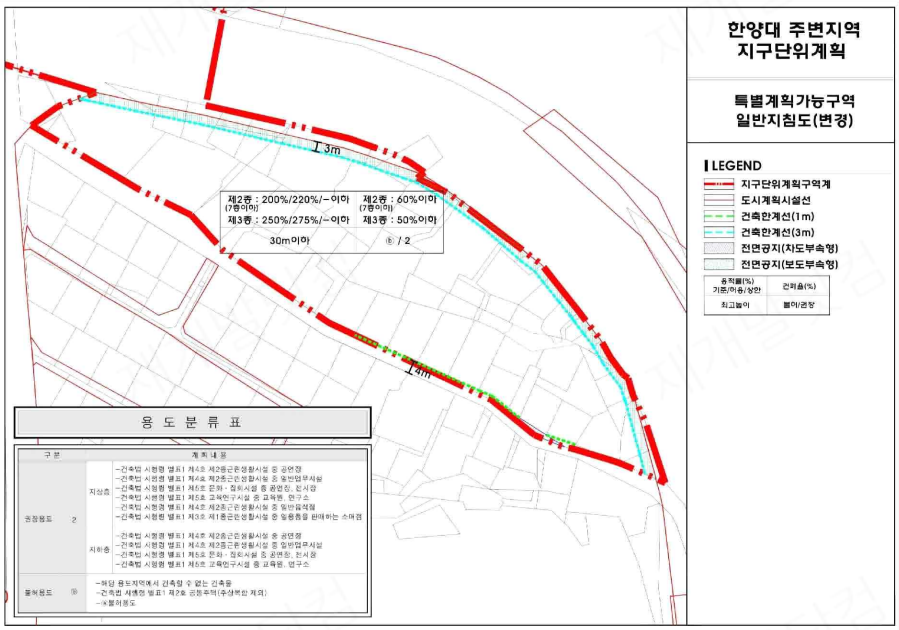

A1
A2
A3
A4
A5
A6
A7
A8
A9
A10
A11
A12
A13
A14
A15
A16
A17
A18
A19
A20
A21
A22
A23
A24
A25
A26
A27
A28
A29
A30
A31
A32
A33
A34
한양대 주변 특별계획구역
특별계획가능구역
0 25 50 100
용적률(기준/허용) 최고높이(m)
건폐율(%) 용도(불허/권장)
250% / 275%이하 30m이하
50%이하 ⓑ / 2
200% / 220%이하 30m이하
60%이하 ⓑ / 2
200% / 220%이하 20m이하
60%이하 ⓑ / 2
250% / 275%이하 20m이하
50%이하 ⓐ / 1
200% / 220%이하 20m이하
60%이하 ⓐ / 1
용 도 분 류 표
구 분
계 획 내 용
불허용도
권장용도
1 지상층 권장
2 지상층 권장
지하층 권장
한양대 주변지역 지구단위계획(변경)
지구단위계획 총괄(변경)도
LEGEND
지구단위계획구역계
특별계획구역계
특별계획가능구역계
건축한계선
건축지정선
획지분할가능선
저층부벽면지정선(3m)
저층부벽면한계선(1m)
저층부벽면한계선(2m)
전면공지(차도부속형)
전면공지(보도부속형)
공공보행통로
보행자우선도로
보행자전용도로
공개공지(위치지정)
차량출입불허구간
차량출입구
공동개발(지정)
기부채납(도로)
용적률(%) 기준/허용/상한
건폐율(%)
최고높이(m)
지정/권장/불허

## 특별계획가능구역 일반지침도

### 기정




### 변경



○ 마장역세권 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 결정<br>2. 건축물에 관한 결정(변경)조서<br>나. 건축물의 밀도에 관한 결정조서</td><td>

(2) 용적률

■ 용적률계획 결정조서

<table>
<tr><th>구 분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역(7층이하)</td><td rowspan="2">200% 이하</td><td rowspan="2">200% 이하</td><td rowspan="2">법적용적률의 2배 이하</td><td rowspan="3">서울특별시 도시계획조례 제 55조 및 서울시 지구단위계획 수립기준</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>250% 이하</td><td>250% 이하</td><td>법적용적률의 2배 이하</td></tr>
</table>

※특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 계획지침에 따름

(3) 용적률 인센티브 계획

■ 공동개발 특별지정

- 공동개발 특별지정 이행 시 용적률 완화

<table>
<tr><th>공동개발 필지 수</th><th>상한용적률 인센티브</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>2필지</td><td>10% 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>3필지</td><td>20% 이하</td><td>-</td></tr>
</table>

※공동개발에 따른 상한용적률 인센티브 적용 시 공공시설 부지 제공에 따른 상한용적률 인센티브 등은 별도로 적용함

※동일소유 필지는 하나의 필지로 봄. 단, 지구단위계획 열람공고 후 동일소유가 된 필지는 제외함

</td><td>

(2) 용적률

■ 용적률계획 결정조서

<table>
<tr><th>구 분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역(7층이하)</td><td rowspan="2">200% 이하</td><td rowspan="2">220% 이하</td><td rowspan="2">법적용적률의 2배 이하</td><td rowspan="3">서울특별시 도시계획조례 제 55조 및 서울시 지구단위계획 수립기준</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>250% 이하</td><td>275% 이하</td><td>법적용적률의 2배 이하</td></tr>
</table>

※특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 계획지침에 따름

(3) 용적률 인센티브 계획

■ 공동개발 특별지정

- 공동개발 특별지정 이행 시 용적률 완화

<table>
<tr><th>공동개발 필지 수</th><th>상한용적률 인센티브</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>2필지</td><td>10% 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>3필지</td><td>20% 이하</td><td>-</td></tr>
</table>

※공동개발에 따른 상한용적률 인센티브 적용 시 공공시설 부지 제공에 따른 상한용적률 인센티브 등은 별도로 적용함

※동일소유 필지는 하나의 필지로 봄. 단, 지구단위계획 열람공고 후 동일소유가 된 필지는 제외함

■ 허용용적률 인센티브

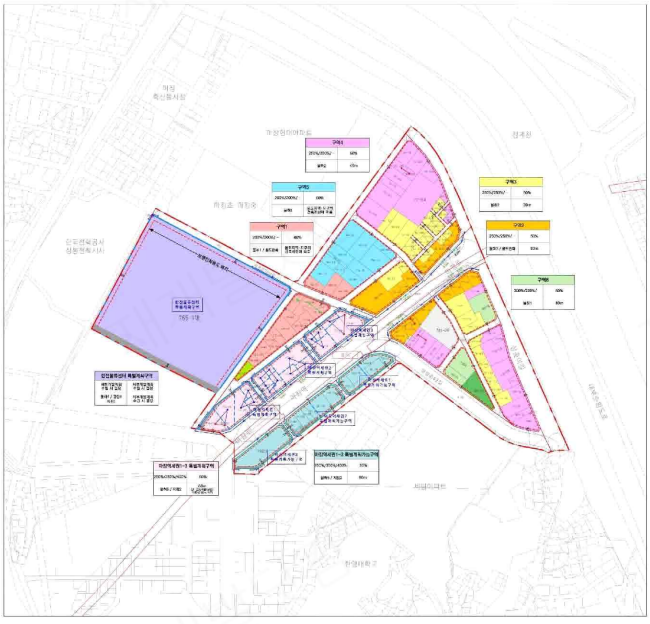
<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th rowspan="2">산정기준</th><th rowspan="2">계획기준</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th></tr>
<tr><td rowspan="4">스마트 도시</td><td>UAM시설<br>첨단기술 테스트베드<br>스마트산업육성</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소 중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치<br>• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">디자인 혁신</td><td>특색있는 건축설계<br>공공시설 연계 정관사업</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>유니버설 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">녹지 생태 도시</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td>지역 맞춤</td><td>역사문화 특성 보전<br>지역특화용도</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
</table>

</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td></td><td><table><tr><td></td><td>도입<br>전선지중화<br>철치</td><td></td><td></td><td></td></tr></table></td></tr>
<tr><td>4 특별계획 구역에 관한 결정<br>4. 특별계획 가능구역 계획지침</td><td>가. 마장역세권1~3 특별계획가능구역<br>■ 마장역세권1~3 특별계획가능구역 해제 시 계획지침<table><tr><th>구분</th><th>계획지침</th><th>비고</th></tr><tr><td>용도지역</td><td>• 제3종일반주거지역</td><td></td></tr><tr><td>용적률</td><td>• 기준용적률 : 250% 이하, 허용용적률 : 250% 이하, 상한용적률 : 법적용적률의 2배 이하</td><td></td></tr></table></td><td>가. 마장역세권1~3 특별계획가능구역<br>■ 마장역세권1~3 특별계획가능구역 해제 시 계획지침<table><tr><th>구분</th><th>계획지침</th><th>비고</th></tr><tr><td>용도지역</td><td>• 제3종일반주거지역</td><td></td></tr><tr><td>용적률</td><td>• 기준용적률 : 250% 이하, 허용용적률 : 275% 이하, 상한용적률 : 법적용적률의 2배 이하</td><td></td></tr></table></td></tr>
</table>

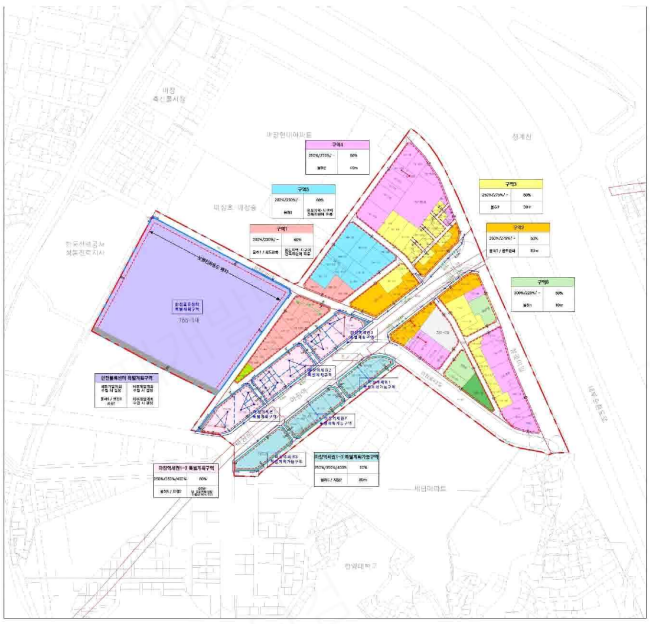
## 획지 및 건축물 등에 관한 결정도

### 기정





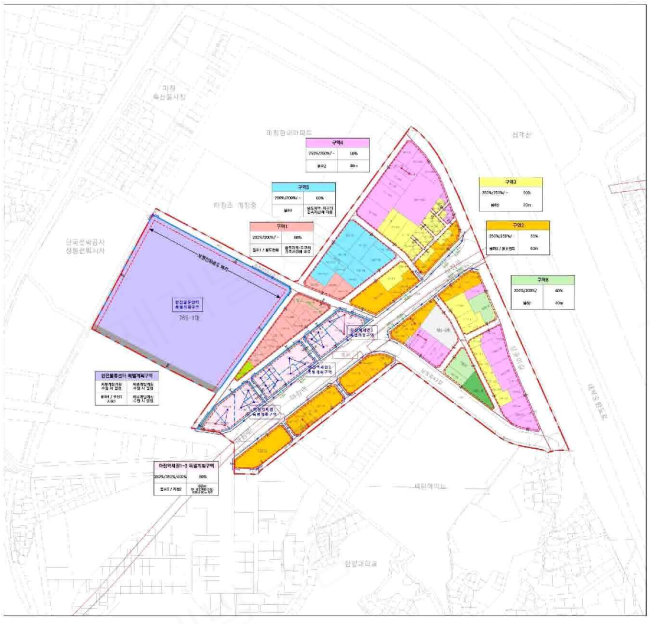

### 변경





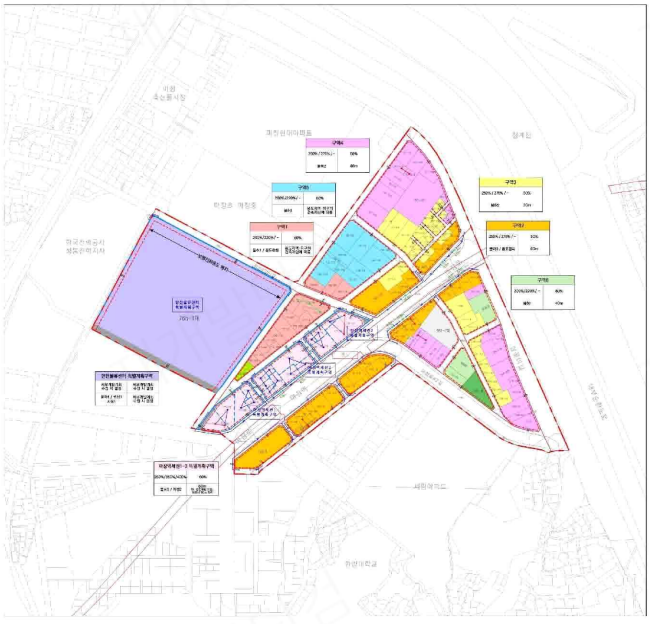
## 획지 및 건축물 등에 관한 결정도 (특별계획가능구역 해제 시)

### 기정






### 변경





○ 신금호역세권 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3 건축계획에 관한 결정조서<br>3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서<br>가. 건축물 밀도 결정조서</td><td>
2) 용적률 계획<br>■ 용적률 결정조서
<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">계 획 내 용</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기 준</th><th>허 용</th><th>상 한</th></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하)</td><td>190% 이하</td><td>200% 이하</td><td>법적용적률 2배이하</td><td>-</td></tr>
</table>
※ 상한용적률 = 허용용적률×(1+1.3×가중치×$\alpha_{도로}$+1.0$\alpha_{현금·건축물}$)이내<br>
- 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률<br>
- $\alpha_{도로}$ : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율<br>
※ 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함<br>
- $\alpha_{현금·건축물}$ : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율<br>
※ 특별계획가능구역인 경우 해당 지침을 따르고, 해제 시에는 상기 계획기준을 따름
</td><td>
2) 용적률 계획<br>■ 용적률 결정조서
<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">계 획 내 용</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기 준</th><th>허 용</th><th>상 한</th></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하)</td><td>200% 이하</td><td>220% 이하</td><td>법적용적률 2배이하</td><td>-</td></tr>
</table>
※ 특별계획가능구역인 경우 해당 지침을 따르고, 해제 시에는 상기 계획기준을 따름
</td></tr>
<tr><td>3 건축계획에 관한 결정조서<br>6. 인센티브 계획 결정조서</td><td>
가. 허용용적률 인센티브<br>1) 계획기준<br>
① 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률주1)은 계획유도 인센티브주2)와 중점 인센티브주3)로 구분하여 계획한다.<br>
② 허용용적률 산정 시, 계획유도 인센티브의 합은 해당 인센티브량주4)의 100분의 70을 초과할 수 없으며, 중점 인센티브는 해당 인센티브량의 100분의 30 이상을 계획하여야 한다. (중점 인센티브가 100분의 30에 미달하는 경우 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가하며, 주수한 중점 인센티브량만 인정함)<br>
③ 공동개발(지정)계획에 따라 공동개발 시 하나의 필지로 보며, 인센티브를 부여하지 않는다. 단, 공동개발(권장)계획이 결정된 필지 또는 자율적 공동개발 권장구역 내 필지를 공동개발(지정)계획이 결정된 필지와 공동개발 시 인센티브를 부여할 수 있으나, 이 경우 공동개발(지정)계획이 결정된 필지는 1필지로 산정한다.<br>
④ 공동개발(권장)계획에 따라 공동개발 시 인센티브를 부여하며, 이 경우 필지 수에 따라 차등 적용한다.<br>
⑤ 전층 권장용도의 면적은 해당 용도가 연면적의 20% 이상일 경우에 인센티브를 부여한다.<br>
⑥ 특정층 권장용도의 면적은 해당 층의 바닥면적 합계가 20% 이상일 경우에 인센티브를 부여한다.<br>
주1) 인센티브 계획용적률이라 함은 지구단위계획 내용을 건축계획에 반영한 경우에 적용받는 인센티브 용적률을 말함<br>
주2) 계획유도 인센티브라 함은 지구단위계획의 목적 달성을 위한 유도가 필요한 항목을 말함<br>
주3) 중점 인센티브라 함은 지구통합기본계획을 실현하기 위한 중점 계획항목을 준수 시 적용받는 인센티브 용적률을 말함<br>
주4) 해당 인센티브량이라 함은 허용용적률에서 기준용적률을 뺀 값을 말함(허용용적률-기준용적률)<br>
2) 인센티브 항목 및 세부기준<br>
[특별계획가능구역]<br>
○ 인센티브 유형 A-1 : 특별계획가능구역 1~6 : 생략<br>
○ 인센티브 유형 A-2 : 특별계획가능구역 7 : 생략<br>
[일반지침 적용 시]<br>
○ 인센티브 유형 B
<table>
<tr><th>구 분</th><th>계획내용</th></tr>
<tr><td>용도지역</td><td>• 제2종일반주거지역(7층이하), 제2종일반주거지역</td></tr>
<tr><td>건폐율</td><td>• 60%</td></tr>
<tr><td>기준/허용/상한용적률</td><td>• 190%/200%/법적용적률 2배이하</td></tr>
<tr><td>인센티브</td><td>• 간선/교차로변 중심기능 강화를 위한 건축물 용도</td></tr>
</table>
</td><td>
가. 허용용적률 인센티브<br>[일반지침 적용 시]
<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th>산정기준</th><th>계획기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th><th></th><th></th><th></th></tr>
<tr><td rowspan="4">스마트 도시</td><td>UAM시설<br>첨단기술 테스트베드<br>스마트산업육성</td><td rowspan="2">기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시<br>- 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td>탄소 중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">디자인 혁신</td><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치<br>• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td>특색있는 건축설계<br>공공시설 연계 정관사업</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">녹지 생태 도시</td><td>유니버설 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시<br>- 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">지역 맞춤</td><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td>역사문화 특성 보전<br>지역특화용도 도입<br>전선지중화 설치</td><td rowspan="2">기준용적률 ×0.03</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
</table>
[특별계획가능구역]<br>
1) 계획기준<br>
① 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률주1)은 계획유도 인센티브주2)와 중점 인센티브주3)로 구분하여 계획한다.<br>
② 허용용적률 산정 시, 계획유도 인센티브의 합은 해당 인센티브량주4)의 100분의 70을 초과할 수 없으며, 중점 인센티브는 해당 인센티브량의 100분의 30 이상을 계획하여야 한다. (중점 인센티브가 100분의 30에 미달하는 경우 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가하며, 주수한 중점 인센티브량만 인정함)
</td></tr>
</table>

| 유도계획 | 도입<br>• 공지확보를 통한 보행환경 개선 |
|---|---|

| 항목 | | 세분 | 세부계획기준 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 중점 | 대지내 공지 | 전면공지 | • 기준용적률×(조성면적-의무면적/ 대지면적)×0.5 | • 건축한계선에 의한 조성면적<br>• 의무면적이란 건축법 제46조, 건축법 시행령 제3조의3에 따른 건축선 후퇴부분을 말함 |
| | 친환경 | 옥상녹화 | • 기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1 | • 법정조경으로 산입된 면적 제외<br>• 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용 |
| 계획유도 | 건축물 용도 | 전층 권장용도 | • 기준용적률 ×(전층 권장용도면적/연면적)×0.15 | • 전체 연면적의 20%이상 (주차장면적 제외) |
| | 획지 계획 | 공동개발 (권장) | • 기준용적률×α | • 2개 필지 : α = 0.015<br>• 3개 필지 : α = 0.020<br>• 4개 필지 : α = 0.025 |
| | | 자율적 공동개발 | • 기준용적률×0.01 | - |

※ 전층권장용도는 연면적의 20%이상 설치한 경우 인센티브 적용
※ 의무면적은 「건축법」 제46조 제1항에 따라 조성되는 면적

③ 공동개발(지정)계획에 따라 공동개발 시 하나의 필지로 보며, 인센티브를 부여하지 않는다. 단, 공동개발(권장)계획이 결정된 필지 또는 자율적 공동개발 권장구역 내 필지를 공동개발(지정)계획이 결정된 필지와 공동개발 시 인센티브를 부여할 수 있으나, 이 경우 공동개발(지정)계획이 결정된 필지는 1필지로 산정한다.
④ 공동개발(권장)계획에 따라 공동개발 시 인센티브를 부여하며, 이 경우 필지 수에 따라 차등 적용한다.
⑤ 전층 권장용도의 면적은 해당 용도가 연면적의 20% 이상일 경우에 인센티브를 부여한다.
⑥ 특정층 권장용도의 면적은 해당 층의 바닥면적 합계가 20% 이상일 경우에 인센티브를 부여한다.

주1) 인센티브 계획용적률이라 함은 지구단위계획 내용을 건축계획에 반영한 경우에 적용받는 인센티브 용적률을 말함
주2) 계획유도 인센티브라 함은 지구단위계획의 목적 달성을 위한 유도가 필요한 항목을 말함
주3) 중점 인센티브라 함은 지구통합기본계획을 실현하기 위한 중점 계획항목을 준수 시 적용받는 인센티브 용적률을 말함
주4) 해당 인센티브량이라 함은 허용용적률에서 기준용적률을 뺀 값을 말함(허용용적률-기준용적률)

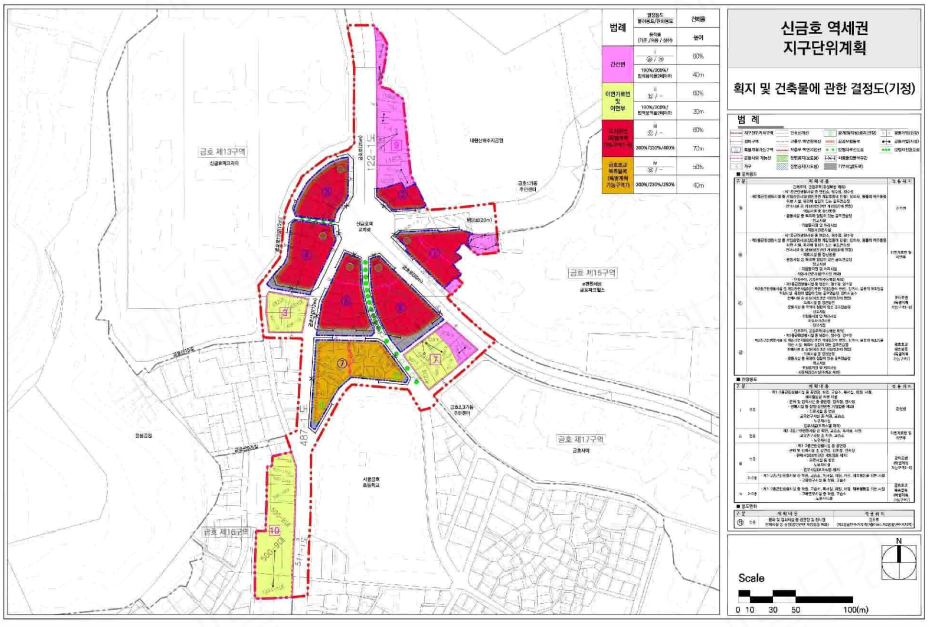
2) 허용용적률 인센티브 항목 및 세부기준

○ 인센티브 유형 A-1 : 특별계획가능구역 1~6 : 변경없음

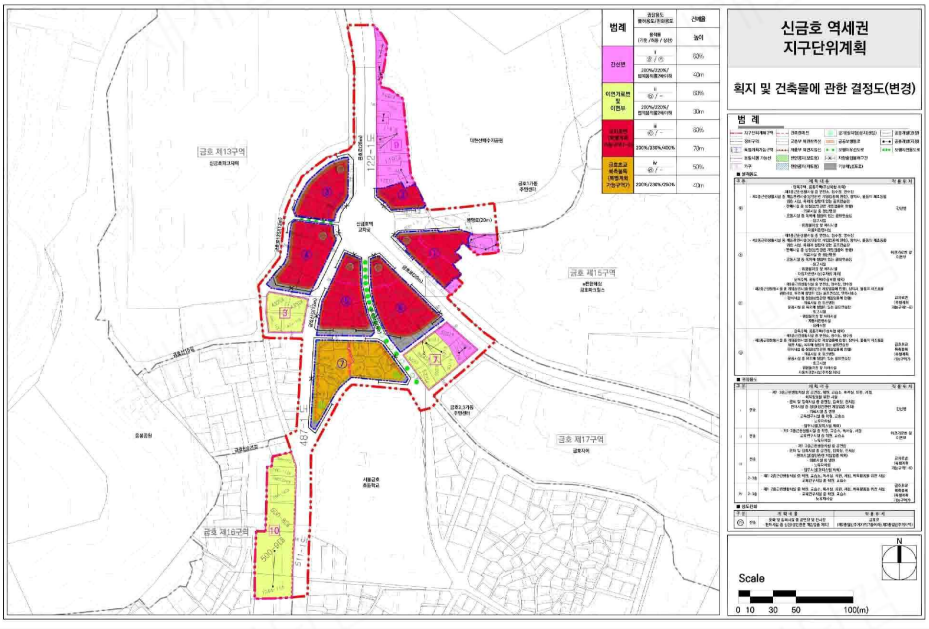
○ 인센티브 유형 A-2 : 특별계획가능구역 7 : 변경없음

## 획지 및 건축물 등에 관한 결정도

기정

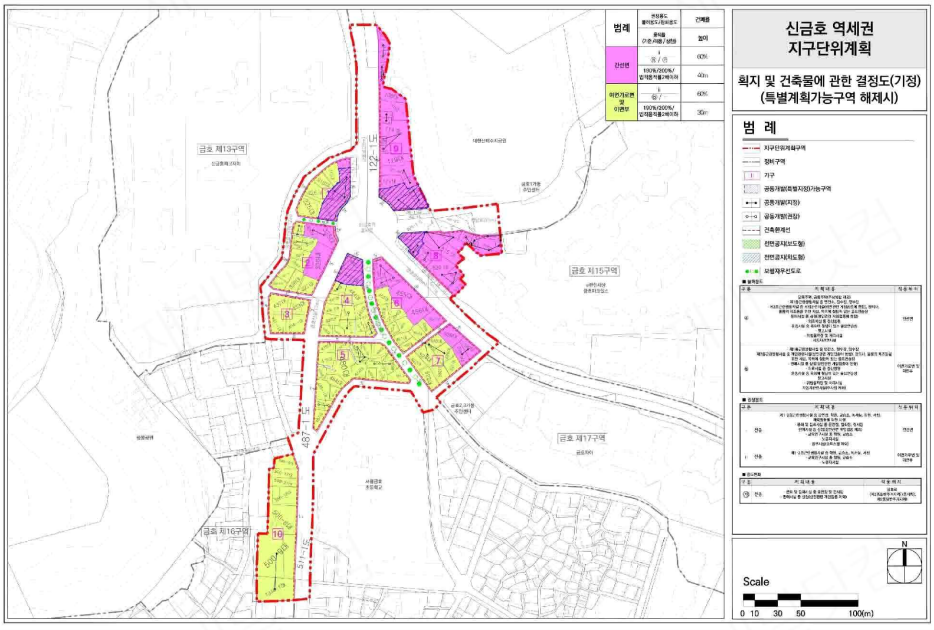



변경

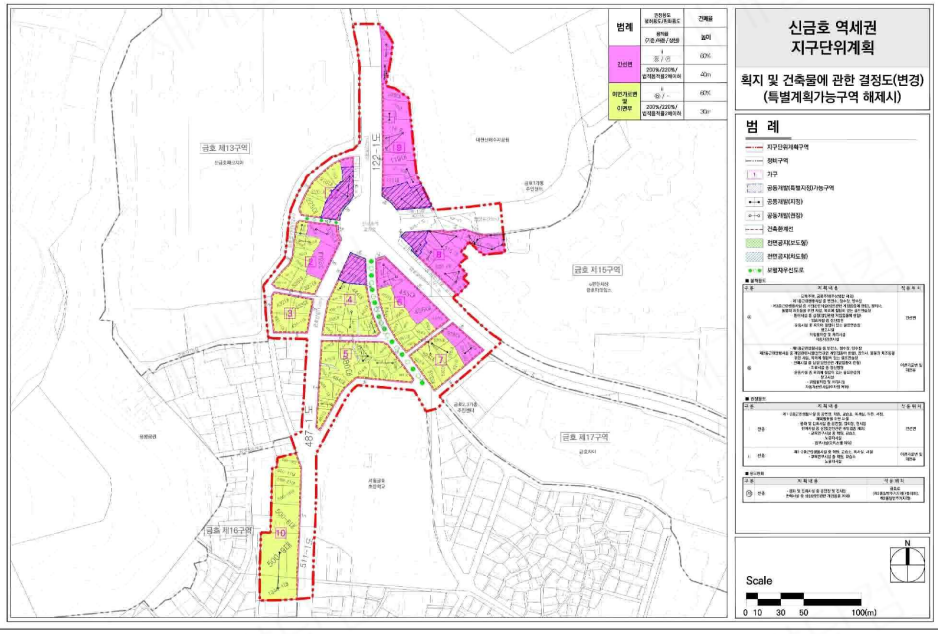


## 획지 및 건축물 등에 관한 결정도 (특별계획가능구역 해제시)

기정




변경



○ 장안평 일대 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>[3] 획지 및 건축물 등에 관한 결정<br>2. 건축물에 관한 결정(변경)조서<br>나. 건축물의 개발밀도에 관한 계획<br>2) 건축물 용적률에 관한 사항</td>
<td>

□ 용적률 결정조서

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">적용구역</th><th colspan="3">계획내용</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td rowspan="3">일반상업지역</td><td>천호대로</td><td>400%이하</td><td>660%이하</td><td rowspan="8">법적용적률의 2배이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>장한로</td><td>300%이하</td><td>500%이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>한천로</td><td>600%이하</td><td>800%이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">유통상업지역</td><td>400%이하</td><td>600%이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">준주거지역</td><td>천호대로</td><td>300%이하</td><td>400%이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>이면부</td><td>300%이하</td><td>360%이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>노선</td><td>250%이하</td><td>350%이하</td><td>성동구 천호대로변(제3종일반주거→준주거)</td></tr>
<tr><td colspan="2">제3종일반주거지역</td><td>250%이하</td><td>250%이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">제2종일반주거지역</td><td>200%이하</td><td>200%이하</td><td>-</td></tr>
</table>

※ 성등구 천호대로변 준주거지역에 대한 용적률 산정 시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법 제84조 들 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸쳐는 대지에 대한 적용 기준」에 따라 기준, 허용용적률은 가중평균을 적용

※ 상한용적률 = 허용용적률 × {1+(1.3×가중치×α)} 이내

□ 용적률 인센티브 적용유형

- 서울특별시 지구단위계획수립기준 1-4-5 허용용적률인센티브 계획에 따른 계획유도 및 친환경인센티브 적용
- 계획유도 인센티브 : 지구단위계획의 목적달성을 위하여 규제적 성경의 인센티브 항목과 유도적 인센티브 항목으로서 해당 인센티브량의 100분의 70이내 기준으로 계획
- 친환경 인센티브 : 환경친화적 지구단위계획을 위한 인센티브로서 해당 인센티브량의 100분의 30 이상에서 계획
- 적용기준 : 기준용적률 + ∑(각 항목별 용적률 인센티브) ≤허용용적률

| 구분 | 유형A | 유형B | 유형C | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 용도지역 | 일반상업지역, 준주거지역 | 준주거지역, 유통상업지역 | 유통상업지역 | |
| 입지특성 | 간선변 (천호대로, 장한로) | 이면부 | 이면부 | |

① 유형A 인센티브 항목 및 기준

□ 계획유도 인센티브 항목

| 항목 | 세분 | 세부계획기준 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 공동개발 및 | 자율적 공동개발 | 기준용적률×α | • 2~3필지 : α=0.3<br>• 4필지 이상 : α=0.4 |

</td>
<td>

□ 용적률 결정조서

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">적용구역</th><th colspan="3">계획내용</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td rowspan="3">일반상업지역</td><td>천호대로</td><td>800%이하</td><td>880%이하</td><td rowspan="8">법적용적률의 2배이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>장한로</td><td>500%이하</td><td>550%이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>한천로</td><td>800%이하</td><td>880%이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">유통상업지역</td><td>600%이하</td><td>660%이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">준주거지역</td><td>천호대로</td><td>400%이하</td><td>440%이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>이면부</td><td>400%이하</td><td>440%이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>노선</td><td>250%이하</td><td>350%이하</td><td>400% 이하</td><td>성동구 천호대로변(제3종일반주거→준주거)</td></tr>
<tr><td colspan="2">제3종일반주거지역</td><td>250%이하</td><td>275%이하</td><td rowspan="2">법적용적률의 2배이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">제2종일반주거지역</td><td>200%이하</td><td>220%이하</td><td>-</td></tr>
</table>

※ 성등구 천호대로변 준주거지역에 대한 용적률 산정 시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법 제84조 들 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸쳐는 대지에 대한 적용 기준」에 따라 기준, 허용용적률은 가중평균을 적용

※ 역세권 청년주택은 기 결정된 역세권 청년주택 지구단위계획 내용을 따름

□ 허용용적률 인센티브

- 유형A, B(준주거지역(노선)제외)

| 인센티브 항목 | | 산정기준 | 계획기준 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 구분 | 유형 | | | |
| 스마트도시 | UAM시설 | 기준용적률 ×0.03 이하 | • 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정 | |
| | 첨단기술 테스트베드 스마트산업육성 | | | |
| | 로봇친화형 건축물 | 기준용적률 ×0.03~0.05 | • 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03 | |
| 탄소중립 | 지열 등 신재생에너지 설치 | 기준용적률 ×0.05 | • 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용) | |
| | 저영향 개발 | 기준용적률 ×0.05 | • 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치<br>• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수 | |
| 디자인혁신 | 특색있는 건축설계 공공시설 연계 경관사업 | 기준용적률 ×0.03 이하 | • 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정 | |
| | 유니버설 디자인 도입 | 기준용적률 ×0.03~0.05 | • 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03 | |
| 녹지생태도시 | 입체녹지조성 | 기준용적률 ×0.05 | • 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시 | |
| | 공공보행통로 설치 | 기준용적률 ×0.03 | • 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시 | |
| 지역맞춤 | 역사문화 특성 보전 지역특화용도 도입 | 기준용적률 ×0.03 | • 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정 | |

</td></tr>
</table>

| | | | |
|---|---|---|---|
| 맞벽건축 | 간선이면 공동개발 | 기준용적률×0.1 | • 간선변 주차출입구 미설치시 |
| | 맞벽건축 | 기준용적률×0.15 | |
| 대지내 공지 | 공개공지 | 기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적×α} | • 필로티구조 : α=1.0<br>• 침상형구조 : α=2.0<br>• 개방형구조 : α=3.0 |
| | 쌈지형공지, 침상형공지 | 기준용적률×(제공면적/대지면적)×α | |
| | 건축한계선 | 기준용적률×{(제공면적-의무면적)/대지면적×3} | • 미관지구에 의한 건축선 후퇴로 발생된 공지의 면적은 용적률 산정시 제외 |
| 건축물 용도 | 1층 권장용도 | 기준용적률×0.1 | • 1층 전면 벽면길이 및 바닥면적의 1/2이상 설치시 |
| | 전층 권장용도 | 기준용적률×(권장용도면적/연면적)×1 | • 20%이상 설치시 (주차장제외) |
| 보행개선 | 가로지정물 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치 | 기준용적률×0.3 | • 건물내부 또는 대지내 설치시 |
| 주차계획 | 공동주차통로, 공동주차출입구 | 기준용적률×0.1 | |
| 건축물의 형태/외관 | 야간경관조명 | 기준용적률×0.1 | |
| | 옥외광고물 | 기준용적률×0.1 | • 서울시 옥외광고물 관리 조례 적용 |
| 건축물 개방 | 건축물 내 공익시설 설치 | 기준용적률×(제공면적/연면적)×4 | • 친환경 이동수단 관련 시설 (전기차 충전스테이션 등) 설치시 |
| | | 기준용적률×(제공면적/연면적)×2 | • 공연장, 박물관, 전시장 등 문화관련용도 설치 또는 도시계획위원회 (자치구포함) 심의에서 인정하는 경우 |
| | | 기준용적률×(제공면적/연면적)×1 | • 서울크리에이티브랩, 사회혁신센터, 수출지원센터, 청년창업공간, 중소기업지원시설 등 설치시<br>• 개방화장실 설치시<br>• 주차장(공영)설치 후 개방시 |

※ 전기차 충전스테이션 설치는 전기자동차 충전인프라 설치·운영지침(환경부, 16.2) 기준 준수시 적용하며 지상층에 설치하여 공공에게 개방하는 것으로 원칙으로 함

※ 주차장(공영)설치 후 개방은 주차장 5면 이상을 주민들에게 야간 또는 전일(24시간)개방하도록 하며 개방된 주차구획은 개방운영에 대하여 자치구와 약정 체결

※ 간선이면 공동개발은 간선도로에 접한 필지와 이면도로에 접한 필지를 공동개발하여 간선변 주차출입구의 미설치시 부여하는 것을 원칙으로 함

□ 친환경 인센티브 항목

| 항목 | 세분 | 세부계획기준 | | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 환경친화 에너지 효율화 | 녹색건축 인증 | 최우수(그린1등급) : 기준용적률×0.12이내<br>우수(그린2등급) : 기준용적률×0.08이내<br>우량(그린3등급) : 기준용적률×0.04이내 | 제기준 모두 1등급 만족시 기준용적률 ×0.4이내 | • 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용<br>• 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무대상 준수 |
| | 에너지 효율등급 인증 | 에너지 효율 1등급 : 기준용적률×0.08이내<br>에너지 효율 2등급 : 기준용적률×0.06이내<br>에너지 효율 3등급 : 기준용적률×0.04이내 | | |
| | 신재생에너지 보급확대 | 신재생 에너지 1등급 : 기준용적률×0.12이내<br>신재생 에너지 2등급 | | • 신·재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용<br>- 건축물 인증 심 |
| | 전선지중화 설치 | | | |

□ 용적률 인센티브 적용

- 서울특별시 지구단위계획수립기준 1-4-5 허용용적률인센티브 계획에 따른 계획유도 및 친환경인센티브 적용
- 계획유도 인센티브 : 지구단위계획의 목적달성을 위하여 규제적 성격의 인센티브 항목과 유도적 인센티브 항목으로서 해당 인센티브량의 100분의 70이내 기준으로 계획
- 친환경 인센티브 : 환경친화적 지구단위계획을 위한 인센티브로서 해당 인센티브량의 100분의 30 이상에서 계획
- 적용기준 : 기준용적률 + Σ(각 항목별 용적률 인센티브) ≤허용용적률

- 유형B (준주거지역(노선))

□ 계획유도 인센티브 항목

| 항목 | 세분 | 세부계획기준 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 공동개발 | 자율적 공동개발 | 기준용적률×α | • 2~3필지 : α=0.3<br>• 4필지 이상 : α=0.4 |
| | 간선이면 공동개발 | 기준용적률×0.1 | • 간선변 주차출입구 미설치시 |
| | 맞벽건축 | 기준용적률×0.15 | |
| 대지내 공지 | 공개공지 | 기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적×α} | • 필로티구조 : α=1.0<br>• 침상형구조 : α=2.0<br>• 개방형구조 : α=3.0 |
| | 쌈지형공지, 침상형공지 | 기준용적률×(제공면적/대지면적)×α | |
| | 건축한계선 | 기준용적률×{(제공면적-의무면적)/대지면적×3} | • 미관지구에 의한 건축선 후퇴로 발생된 공지의 면적은 용적률 산정시 제외 |
| 건축물 용도 | 1층 권장용도 | 기준용적률×0.1 | • 1층 전면 벽면길이 및 바닥면적의 1/2이상 설치시 |
| | 전층 권장용도 | 기준용적률×(권장용도면적/연면적)×1 | • 20%이상 설치시 (주차장제외) |
| 보행개선 | 가로지정물 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치 | 기준용적률×0.3 | • 건물내부 또는 대지내 설치시 |
| 주차계획 | 공동주차통로, 공동주차출입구 | 기준용적률×0.1 | |
| 건축물의 형태/외관 | 옥외광고물 | 기준용적률×0.1 | • 서울시 옥외광고물 관리 조례 적용 |
| 건축물 개방 | 건축물 내 공익시설 설치 | 기준용적률×(제공면적/연면적)×4 | • 친환경 이동수단 관련 시설 (전기차 충전스테이션 등) 설치시 |
| | | 기준용적률×(제공면적/연면적)×2 | • 공연장, 박물관, 전시장 등 문화관련용도 설치 또는 도시계획위원회 (자치구포함) 심의에서 인정하는 경우 |
| | | 기준용적률×(제공면적/연면적)×1 | • 서울크리에이티브랩, 사회혁신센터, 수출지원센터, |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | ∴<br>기준용적률×0.10이내<br>신재생 에너지 3등급<br>∴<br>기준용적률×0.08이내<br>신재생 에너지 4등급<br>∴<br>기준용적률×0.06이내<br>신재생 에너지 5등급<br>∴<br>기준용적률×0.04이내 | 사기준(별표1)<br>• 공급률또 등급판정 대체 가능 |
| | 중수도 시설설치 | 기준용적률×0.04 | • 총사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용<br>• 관련법상 의무시설인 경우 제외 |
| | 빗물관리시설 설치 | 기준용적률×0.04 | • 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설-건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02이상 설치 |
| | 옥상녹화 | 기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1 | • 법적 조경으로 산입된 면적 제외<br>• 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용 |
| | 자연지반 보존 | 기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.2 | • 자연토양 및 투수성 포장<br>• 지하구조물 미설치시 |
| | 녹색 주차장 | 기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.2 | • 기준용적률×0.05이내 |

## ② 유형B 인센티브 항목 및 기준

### ▫ 계획유도 인센티브 항목

| 항목 | 세분 | 세부계획기준 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 공동개발 | 자율적 공동개발 | 기준용적률×α | • 2~3필지 : α=0.3<br>• 4필지 이상 : α=0.4 |
| | 간선이면 공동개발 | 기준용적률×0.1 | • 간선변 주차출입구 미설치시 |
| | 맞벽건축 | 기준용적률×0.15 | |
| 대지내 공지 | 공개공지 | 기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적×α} | • 필로티구조 : α=1.0<br>• 침상형구조 : α=2.0<br>• 개방형구조 : α=3.0 |
| | 쌈지형공지, 침상형공지 | 기준용적률×(제공면적/대지면적)×α | |
| | 건축한계선 | 기준용적률×{(제공면적-의무면적)/대지면적×3} | • 미관지구에 의한 건축선 후퇴로 발생된 공지의 면적은 용적률 산정시 제외 |
| 건축물 용도 | 1층 권장용도 | 기준용적률×0.1 | • 1층 전면 벽면길이 및 바닥면적의 1/2이상 설치시 |
| | 전층 권장용도 | 기준용적률×(권장용도면적/연면적)×1 | • 20%이상 설치시 (주차장제외) |
| 보행개선 | 가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치 | 기준용적률×0.3 | • 건물내부 또는 대지내 설치시 |
| 주차계획 | 공동주차통로, 공동주차출입구 | 기준용적률×0.1 | |
| 건축물의 형태/외관 | 옥외광고물 | 기준용적률×0.1 | • 서울시 옥외광고물 관리 조례 적용 |
| 건축물 개방 | 건축물 내 공익시설 설치 | 기준용적률×(제공면적/연면적)×4 | • 친환경 이동수단 관련 시설 (전기차 충전스테이션 등) 설치시 |
| | | 기준용적률× | • 공연장, 박물관, 전시 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | 청년창업공간<br>중소기업지원시설 등 설치시<br>• 개방화장실 설치시<br>• 주차장(공영)설치 후 개방시 |

※ 전기차 충전스테이션 설치는 전기자동차 충전인프라 설치·운영지침(환경부, 16.2) 기준 준수시 직용하며 지상층에 설치하여 공공에게 개방하는 것으로 원칙으로 함

※ 주차장(공영)설치 후 개방은 주차장 5면 이상을 주민들에게 야간 또는 전일(24시간)개방하도록 하며 개방된 주차구획은 개방운영에 대하여 자치구와 약정 체결

※ 간선이면 공동개발은 간선도로에 접한 필지와 이면도로에 접한 필지를 공동개발하여 간선변 주차출입구의 미설치시 부여하는 것을 원칙으로 함

### ▫ 친환경 인센티브 항목

| 항목 | 세분 | 세부계획기준 | | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 환경친화 에너지 효율화 | 녹색건축 인증 | 최우수(그린1등급) :<br>기준용적률×0.12이내<br>우수(그린2등급) :<br>기준용적률×0.08이내<br>우량(그린3등급) :<br>기준용적률×0.04이내 | 세기준 모두 1등급 만족시 기준용적률 ×0.4이내 | • 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용<br>• 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무대상 준수 |
| | 에너지 효율등급 인증 | 에너지 효율 1등급 :<br>기준용적률×0.08이내<br>에너지 효율 2등급 :<br>기준용적률×0.06이내<br>에너지 효율 3등급 :<br>기준용적률×0.04이내 | | |
| | 신재생 에너지 보급확대 | 신재생 에너지 1등급<br>∴<br>기준용적률×0.12이내<br>신재생 에너지 2등급<br>∴<br>기준용적률×0.10이내<br>신재생 에너지 3등급<br>∴<br>기준용적률×0.08이내<br>신재생 에너지 4등급<br>∴<br>기준용적률×0.06이내<br>신재생 에너지 5등급<br>∴<br>기준용적률×0.04이내 | | • 신·재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용<br>- 건축물 인증 심사기준(별표1)<br>• 공급률또 등급판정 대체 가능 |
| | 중수도 시설설치 | 기준용적률×0.04 | | • 총사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용<br>• 관련법상 의무시설인 경우 제외 |
| | 빗물관리시설 설치 | 기준용적률×0.04 | | • 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설-건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02이상 설치 |
| | 옥상녹화 | 기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1 | | • 법적 조경으로 산입된 면적 제외<br>• 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용 |
| | 자연지반 보존 | 기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.2 | | • 자연토양 및 투수성 포장<br>• 지하구조물 미설치시 |
| | 녹색 주차장 | 기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.2 | | • 기준용적률×0.05이내 |

## - 유형C 인센티브 항목 및 기준

• 유형C 인센티브는 장안평 중고차매매센터 도시환경정비구역(획지1)에 대한 "장안평 중고차매매센터 도시환경정비구역지정 및 정비계획"상 인센티브계획에 따름

### ▫ 용적률 인센티브 적용기준 (유형B : 준주거지역(노선))

• 용적률 인센티브는 준주거지역(노선)에 적용함
• 허용용적률 산정 : 기준용적률 + Σ(각 항목별 용적률 인센티브) ≤허

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | (제공면적/연면적)×2 | 장 등 문화관련용도 설치 또는 도시계획위원회 (자치구포함) 심의에서 인정하는 경우 |
| | | 기준용적률× (제공면적/연면적)×1 | • 서울크리에이티브랩, 사회혁신센터, 수출지원센터, 청년창업공간, 중소기업지원시설 등 설치시<br>• 개방화장실 설치시<br>• 주차장(공영)설치 후 개방시 |

※ 전기차 충전스테이션 설치는 전기자동차 충전인프라 설치·운영지침(환경부, 16.2) 기준 준수시 적용하며 지상층에 설치하여 공공에게 개방하는 것으로 원칙으로 함
※ 주차장(공영)설치 후 개방은 주차장 5면 이상을 주민들에게 야간 또는 전일(24시간)개방하도록 하며 개방된 주차구획은 개방운영에 대하여 자치구와 약정 체결
※ 간선이면 공동개발은 간선도로에 접한 필지와 이면도로에 접한 필지를 공동개발하여 간선변 주차출입구의 미설치시 부여하는 것을 원칙으로 함

□ 친환경 인센티브 항목

| 항목 | 세분 | 세부계획기준 | | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 환경친화 에너지 효율화 | 녹색건축 인증 | 최우수(그린1등급) : 기준용적률×0.12이내<br>우수(그린2등급) : 기준용적률×0.08이내<br>우량(그린3등급) : 기준용적률×0.04이내 | 세기준 모두 1등급 만족시 기준용적률 ×0.4이내 | • 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용<br>• 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무대상 준수 |
| | 에너지 효율등급 인증 | 에너지 효율 1등급 : 기준용적률×0.08이내<br>에너지 효율 2등급 : 기준용적률×0.06이내<br>에너지 효율 3등급 : 기준용적률×0.04이내 | | |
| | 신재생 에너지 보급확대 | 신재생 에너지 1등급 : 기준용적률×0.12이내<br>신재생 에너지 2등급 : 기준용적률×0.10이내<br>신재생 에너지 3등급 : 기준용적률×0.08이내<br>신재생 에너지 4등급 : 기준용적률×0.06이내<br>신재생 에너지 5등급 : 기준용적률×0.04이내 | | • 신·재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용<br>– 건축물 인증 심사기준(별표1)<br>• 공급률또 등급환정 대체 가능 |
| | 중수도 시설설치 | 기준용적률×0.04 | | • 총사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용<br>• 관련법상 의무시설인 경우 제외 |
| | 빗물관리시설 설치 | 기준용적률×0.04 | | • 빗물적류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설-건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02이상 설치 |
| | 옥상녹화 | 기준용적률×(녹화면적/대지면적) ×0.1 | | • 법적 조경으로 산입된 면적 제외<br>• 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용 |
| | 자연지반 보존 | 기준용적률×(보존면적/대지면적) ×0.2 | | • 자연토양 및 투수성 포장<br>• 지하구조물 미설치시 |
| | 녹색주차장 | 기준용적률×(보존면적/대지면적) ×0.2 | | • 기준용적률×0.05이내 |

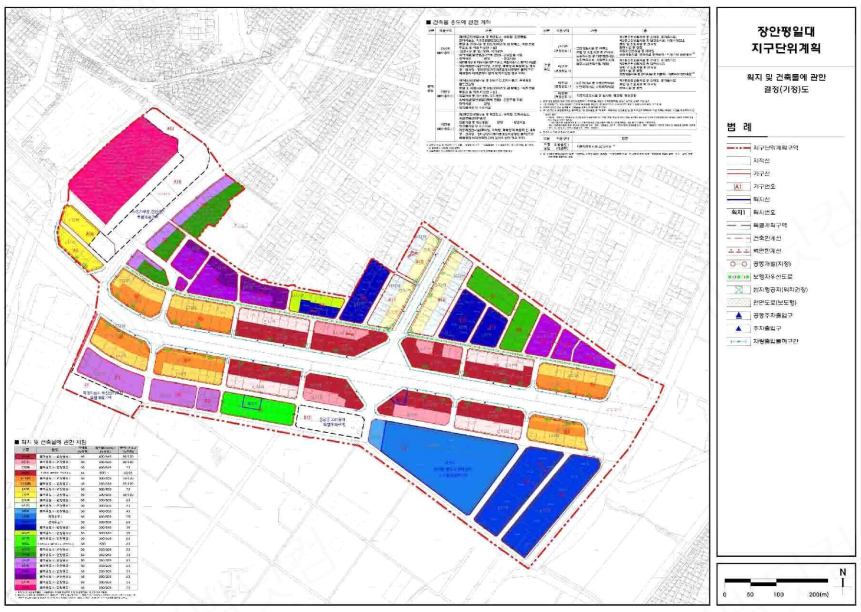
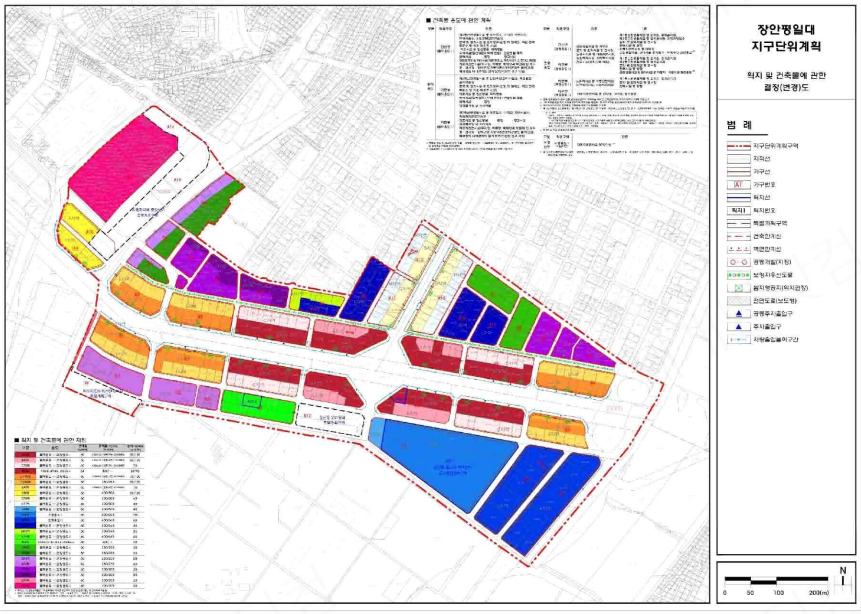
용용적률
– 계획유도 인센티브는 70% 이내
– 친환경 인센티브 항목은 해당 인센티브의 30%에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않음
• 전층 권장용도는 주차장을 제외한 연면적의 20%이상 설치 시 인센티브 부여(2개층 이상)
• 1층 권장용도는 주차장을 제외한 1층 바닥면적의 50%이상이며 1층 전면 벽면길이의 1/2이상 설치 시 인센티브 부여
• 미관지구 내 건축한계선 후퇴부분은 인센티브 면적 산정시 제외함
• 미관지구 내 건축한계선 후퇴부분 관련규정상 의무하는 사항은 인센티브를 적용받을 수 없으며 성격이 유사한 계획요소가 중복되는 경우에는 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계상할 수 없음
• 유사항목으로 상한용적률 적용시 허용용적률에서는 제외
• 공동개발 이행에 따른 용적률 인센티브 제공시, 기 공동개발 필지는 단독건축으로 보아 공동개발 이행 필지 수에서 제외함
• 유형A,B의 계획유도 인센티브 항목 중 "대지내공지 "의무면적은 건축법상 설치의무면적을 말함
• 지하철 및 지중화관련 시설물을 건축물 내부 또는 대지에 설치할 경우 '보행개선'과 '건축한계선'인센티브 항목을 중복하여 계상할 수 있음
• 기타 본 지침에서 규정하지 않는 내용은 인허가권자와 협의 하에 결정함

③ 유형C 인센티브 항목 및 기준

• 유형C 인센티브는 장안평 중고차매매센터 도시환경정비구역(획지1)에 대한 "장안평 중고차매매센터 도시환

| | | |
|---|---|---|
| | 경정비구역지정 및 정비계획"상 인센티브계획에 따름<br><br>□ 용적률 인센티브 적용기준 (유형A, 유형B)<br>• 용적률 인센티브는 기준용적률과 허용용적률이 동일한 제2종일반주거지역, 제3종일반지역을 제외한 준주거지역, 일반상업지역, 유통상업지역에 적용함<br>• 허용용적률 산정 : 기준용적률 + Σ(각 항목별 용적률 인센티브) ≤허용용적률<br>– 계획유도 인센티브는 70% 이내<br>– 친환경 인센티브 항목은 해당 인센티브의 30%에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않음<br>• 전층 권장용도는 주차장을 제외한 연면적의 20%이상 설치 시 인센티브 부여(2개층 이상)<br>• 1층 권장용도는 주차장을 제외한 1층 바닥면적의 50%이상이며 1층 전면 벽면길이의 1/2이상 설치 시 인센티브 부여<br>• 미관지구 내 건축한계선 후퇴부분은 인센티브 면적 산정시 제외함<br>• 미관지구 내 건축한계선 후퇴부분 관련규정상 의무하는 사항은 인센티브를 적용받을 수 없으며 성격이 유사한 계획요소가 중복되는 경우에는 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계상할 수 없음<br>• 유사항목으로 상한용적률 적용시 허용용적률에서는 제외<br>• 공동개발 이행에 따른 용적률 인센티브 제공시, 기 공동개발 필지는 단독건축으로 보아 공동개발 이행 필지 수에서 제외함<br>• 유형A,B의 계획유도 인센티브 항목 중 "대지내공지 "의무면적은 건축법상 설치의무면적을 말함<br>• 지하철 및 지중화관련 시설물을 건축물 내부 또는 대지에 설치할 경우 '보행개선'과 '건축한계선'인센티브 항목을 중복하여 계상할 수 있음<br>• 기타 본 지침에서 규정하지 않는 내용은 인허가권자와 협의 하에 결정함 | |

## 획지 및 건축물에 관한 결정도

| | |
|---|---|
| 기정 |  |
| 변경 |  |

□ 성북구

○ 동선지구중심 지구단위계획구역

| 구분 | 기정 | 변경 |
|---|---|---|
| 3 획지 및 건축물 등에 관한 결정<br>2. 건축물에 관한 결정(변경) 조서<br>2) 건축물의 밀도 결정(변경) 조서 | (3) 용적률 결정 조서 | (3) 용적률 결정 조서 |

**기정**

| 구 분 | | 접도조건 및 기타 | 기준용적률 | 허용용적률 | 상한용적률 |
|---|---|---|---|---|---|
| 종전 용도지역 | 변경 용도지역 | | | | |
| 일반상업 | 일반상업 | - | 600% 이하 | 750% 이하 | 법정용적률의 2배 이하 |
| 일반주거 | 일반상업 | 12m 이상 | 300% 이하 | 630% 이하 | |
| | | 12m 미만 | 250% 이하 | 500% 이하 | |
| | 준주거 | - | 250%이하 | 360% 이하 | |

주) 1. 상한용적률은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정」에 따른 산정 기준 적용
- 상한용적률 = 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×α한금·건축물) 이내
※ 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률(2개 이상의 용도지역인 경우, 가중평균 적용) 비율
※ α토지 : 공공시설 등 부지(토지) 제공면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적
※ α한금·건축물 : 공공시설 등 부지(한금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적

2. 접도조건
- 접도조건 양호 : 상업지역 12m 이상, 준주거지역 8m 이상 대지에 접한 경우
- 접도조건 불량 : 상업지역 12m 미만, 준주거지역 8m 미만 대지에 접한 경우

3. 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함('19.9.19, 서울시고시 제2019-312호)
- 기존 일반상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 375% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. {[별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 562.5% 이하(허용용적률의 75%)로 한다.}
- 접도조건이 양호한 일반상업지역(일반주거→일반상업)의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 315% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. {[별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 472.5% 이하(허용용적률의 75%)로 한다.}
- 접도조건이 불량한 일반상업지역(일반주거→일반상업)의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 250% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. {[별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 375% 이하(허용용적률의 75%)로 한다.}
- 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 따른 임대주택 추가확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같이 조례 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대해 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

4. 주거복합건물의 용적률

| 구 분 | 주거복합건물의 용적률 | 비 고 |
|---|---|---|
| 일반주거지역→준주거지역 | •주거복합건물<br>- 총 용적률 중 공동주택 용적률 : 250% 이하<br>- 오피스텔 등 기타용도 : 잔여 용적률 이하 | |

5. 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제22항에 따른 '준주거지역 내 공공임대주택 확보 시 적용기준'('19.9.19, 서울시고시 제2019-313호)
○ 공공임대주택을 추가로 확보할 경우 적용되는 용적률은 등선지구중심 지구단위계획에서 계획된 용적률 계획과 별도로 100% 이하의 범위에서 추가하여 계획할 수 있다.
- 준주거지역으로 상향된 지역에서 도시계획조례에 따라 임대주택 추가 확보 시, 종전 용도지역의 용적률만큼 허용되는 '주거부분의 허용용적률'은 적용하지 않는다.
- 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 전체 용적률에서 임대주택 도입으로 완화되는 용적률을 제외한 용적률의 10% 이상으로 계획한다.(단, 비주거용도 비율에 대해 별도 계획이 수립된 경우 해당 계획내용을 준수한다.)
- 특별계획구역은 세부개발계획 수립 시 '준주거지역 내 공공임대주택 확보 시 적용기준'을 적용하되 도시·건축공동위원회 심의를 통하여 결정한다.
- 건축물 용도 중 공동주택이 불허용도로 지정된 경우는 적용에서 제외한다.
- 임대주택 추가 확보 시 10m 이내의 범위에서 높이계획을 변경하여 적용할 수 있다. 단, 해당 지구단위계획의 취지, 인근 지역과의 조화 등을 고려하여 자치구 건축위원회의 자문(심의)을 거쳐야 하고, 지구단위계획의 경미한 변경에 따른 높이 완화와 중복으로 적용할 수 없다.
※ 「서울특별시 도시계획 조례」 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 '준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준'은 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대하여 도시계획조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

**변경**

| 구 분 | | 접도조건 및 기타 | 기준용적률 | 허용용적률 | 상한용적률 |
|---|---|---|---|---|---|
| 종전 용도지역 | 변경 용도지역 | | | | |
| 일반상업 | 일반상업 | - | 750% 이하 | 825% 이하 | 법정용적률의 2배 이하 |
| 일반주거 | 일반상업 | 12m 이상 | 750% 이하 | 825% 이하 | |
| | | 12m 미만 | 500% 이하 | 550% 이하 | |
| | 준주거 | - | 400%이하 | 440% 이하 | |

주) 1. 접도조건
- 접도조건 양호 : 상업지역 12m 이상, 준주거지역 8m 이상 대지에 접한 경우
- 접도조건 불량 : 상업지역 12m 미만, 준주거지역 8m 미만 대지에 접한 경우

2. 주거용 용적률은 도시계획조례 제50조제1호 [별표 16] 제2호에 따르되, 허용용적률 또는 상한용적률로 증가되는 용적률에 대한 주거용 용적률은 다음의 산식 이하로 적용함

| 구 분 | 산 식 |
|---|---|
| 허용용적률 또는 상한용적률 증가량** 중 주거용으로 사용되는 부분의 용적률 | 허용용적률 또는 상한용적률 증가량 X [주거용 용적률* / 도시계획조례 제48조에 따른 용도지역 용적률] |

* 도시계획조례 제50조제1호 [별표 16] 제2호에 따라 주거용으로 사용되는 부분의 용적률
** 허용용적률 또는 상한용적률 증가량 = 상한용적률 또는 허용용적률 - 기준용적률

3. 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제22항에 따른 '준주거지역 내 공공임대주택 확보 시 적용기준'('19.9.19, 서울시고시 제2019-313호)
○ 공공임대주택을 추가로 확보할 경우 적용되는 용적률은 등선지구중심 지구단위계획에서 계획된 용적률 계획과 별도로 100% 이하의 범위에서 추가하여 계획할 수 있다.
- 준주거지역으로 상향된 지역에서 도시계획조례에 따라 임대주택 추가 확보 시, 종전 용도지역의 용적률만큼 허용되는 '주거부분의 허용용적률'은 적용하지 않는다.
- 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 전체 용적률에서 임대주택 도입으로 완화되는 용적률을 제외한 용적률의 10% 이상으로 계획한다.(단, 비주거용도 비율에 대해 별도 계획이 수립된 경우 해당 계획내용을 준수한다.)
- 특별계획구역은 세부개발계획 수립 시 '준주거지역 내 공공임대주택 확보 시 적용기준'을 적용하되 도시·건축공동위원회 심의를 통하여 결정한다.
- 건축물 용도 중 공동주택이 불허용도로 지정된 경우는 적용에서 제외한다.
- 임대주택 추가 확보 시 10m 이내의 범위에서 높이계획을 변경하여 적용할 수 있다. 단, 해당 지구단위계획의 취지, 인근 지역과의 조화 등을 고려하여 자치구 건축위원회의 자문(심의)을 거쳐야 하고, 지구단위계획의 경미한 변경에 따른 높이 완화와 중복으로 적용할 수 없다.
※ 「서울특별시 도시계획 조례」 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 '준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준'은 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대하여 도시계획조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

3 획지 및 건축물 등에 관한 결정
4. 인센티브에 관한 사항

1) 용적률 인센티브

▌유형별 인센티브 적용

- 용도지역별 허용용적률과 기준용적률 차이에 따라 시뮬레이션을 통해 인센티브 차등 적용
- 시뮬레이션 방법 : 기준용적률 + Σ(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률
  - 용도지역별, 간선부이면부로 차등 적용
  - '허용용적률-기준용적률'의 120/100의 범위에서 계획유도 인센티브 70/100, 친환경 인센티브 30/100 달성가능 검토
  - 친환경 인센티브가 30/100에 미달하는 경우 계획유도 인센티브로 부족한 인센티브 대체 불가 (단, 연면적 500㎡ 미만의 소규모 건축물 예외)

| 구분 | 용도지역 | | 접도 조건 | 기준/허용 용적률 |
|---|---|---|---|---|
| | 종전 | 변경 | | |
| 유형1 | 일반상업 | 일반상업 | - | 600/750% 이하 |
| 유형2 | 일반주거 | 일반상업 | 12m 이상 | 300/630% 이하 |
| 유형3 | | | 12m 미만 | 250/500% 이하 |
| 유형4 | 일반주거 | 준주거 | - | 250/360% 이하 |




▌용적률 인센티브 - 계획유도 인센티브(유형1)

| 유형 | 내용 | 비고 |
|---|---|---|
| 용도지역 | 일반상업지역(종전 : 일반상업지역) | |
| 위치특성 | 간선가로변(동소문로, 보문로), 지하철역 교차로변 | |
| 기준/허용 용적률 | 600%이하 / 750%이하 | |
| 계획목표 | • 권장용도 반드시 준수하여 허용용적률 달성이 가능하도록 계획<br>• 업무·근생·의료시설, 공연장, 전시장 등의 권장용도 유도 | |

| 항목 | | 기준 | 비 고 | |
|---|---|---|---|---|
| | | | 구 분 | 계 수(α) |
| 공동개발 | 공동개발(지정/권장) | 기준용적률×α | 2~3필지 | 0.08 |
| | | | 4~9필지 | 0.16 |
| | | | 10필지 이상 | 0.24 |
| 대지내 공지 | 공개공지 | 기준용적률×[(설치면적-의무면적)/대지면적]×α | 필로티(2 이내) | 0.50 |
| | | | 개방형 | 1.00 |
| | 건축한계선, 건축지정선, 벽면한계선 | 기준용적률×[(조성면적-의무면적)/대지면적)]×α | - | 1.00 |

1) 허용용적률 인센티브

| 인센티브 항목 | | 산정기준 | 계획기준 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 구분 | 유형 | | | |
| 스마트 도시 | UAM시설 | 기준용적률 ×0.03 이하 | • 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정 | |
| | 첨단기술 테스트베드 | | | |
| | 스마트산업육성 | | | |
| | 로봇친화형 건축물 | 기준용적률 ×0.03~0.05 | • 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03 | |
| 탄소 중립 | 지열 등 신재생에너지 설치 | 기준용적률 ×0.05 | • 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용) | |
| | 저영향 개발 | 기준용적률 ×0.05 | • 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치<br>• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수 | |
| 디자인 혁신 | 특색있는 건축설계 | 기준용적률 ×0.03 이하 | • 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정 | |
| | 공공시설 연계 경관사업 | | | |
| | 유니버설 디자인 도입 | 기준용적률 ×0.03~0.05 | • 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03 | |
| 녹지 생태 도시 | 입체녹지조성 | 기준용적률 ×0.05 | • 녹지생태도심 개방형녹지 조성기준 상 인정한도 이상 설치시 | |
| | 공공보행통로 설치 | 기준용적률 ×0.03 | • 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시 | |
| 지역 맞춤 | 역사문화 특성 보전 | 기준용적률 ×0.03 | • 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정 | |
| | 지역특화용도 도입 | | | |
| | 전선지중화 설치 | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 건축물 용 도 | 권장용도 | 기준용적률×{권장용도면적/주차장 제외 건축연면적}×α | 건축연면적의 20%이상 설치시 | 0.50 |
| | 문화시설 권장용도 | (권장용도면적/대지면적)×100×α | 최소면적 100㎡ 이상 설치시 | 1.00 |
| 보 행 개 선 | 가로자장물 지중화 또는 이전 설치, 지하연결통로 설치 | 기준용적률×α | 건물 내부 또는 대지 내 설치시 | 0.20 |
| 주 차 계 획 | 공동주차통로, 공동주차장 | 기준용적률×α | 위치를 결정한 경우 | 0.05 |

※1. 권장용도는 당해 용도의 연면적이 전체 연면적(주차장 면적 제외)의 20% 이상인 경우에만 인정
2. 대지 내 공지에 관한 인센티브 부여 시 중복하여 산정하지 않음
3. 기존 건축선(성북구고시 제2019-67호, 2019.4.18.) 후퇴부분은 인센티브 면적 산정에서 제외하며 그 이상 후퇴한 경우에만 인센티브 부여
4. 지하연결통로는 지하철, 지하광장, 지하보도와 연계 시에 부여
5. 친환경 인센티브가 '허용용적률-기준용적률'의 50\100에 미달하는 경우 계획유도 인센티브로 부여한 인센티브 대비 불가(단, 연면적 500㎡ 미만의 소규모 건축물 예외, 서울특별시 녹색건축물 설계기준)

## ▌용적률 인센티브 - 계획유도 인센티브(유형2)

| 유형 | 내용 | 비고 |
|---|---|---|
| 용도지역 | 일반상업지역(종전 : 일반주거지역) | |
| 위치특성 | 간선도로(아리랑로, 동소문로20길)변, 동소문로 이면부(12m 이상) | |
| 기준/허용 용적률 | 300%이하 / 630%이하 | |
| 계획목표 | • 권장용도 반드시 준수하여 허용용적률 달성이 가능하도록 계획<br>• 업무·근생·의료시설, 공연장, 전시장 등의 권장용도 유도 | |

| 항목 | | 기준 | 비 고 | |
|---|---|---|---|---|
| | | | 구 분 | 계 수(α) |
| 공 동 개 발 | 공동개발(지정/권장) | 기준용적률×α | 2~3필지 | 0.20 |
| | | | 4~9필지 | 0.30 |
| | | | 10필지 이상 | 0.40 |
| 대지 내 공 지 | 공개공지 | 기준용적률×[(설치면적-의무면적)/대지면적]×α | 필로티(2 이내) | 0.50 |
| | | | 개방형 | 1.00 |
| | 건축한계선, 건축지정선, 벽면한계선 | 기준용적률×[(조성면적-의무면적)/대지면적)]×α | - | 3.00 |
| | 공공보행통로 | 기준용적률×(조성면적/대지면적)×α | 필로티(2 이내) | 1.00 |
| | | | 개방형 | 2.00 |
| | 보차혼용통로 | 기준용적률×(조성면적/대지면적)×α | - | 2.00 |
| 건축물 용 도 | 권장용도 | 기준용적률×{권장용도면적/주차장 제외 건축연면적}×α | 건축연면적의 20%이상 설치시 | 0.50 |
| | 문화시설 권장용도 | (권장용도면적/대지면적)×100×α | 최소면적 100㎡ 이상 설치시 | 1.00 |
| 보 행 개 선 | 가로자장물 지중화 또는 이전 설치, 지하연결통로 설치 | 기준용적률×α | 건물 내부 또는 대지 내 설치시 | 0.20 |
| 주 차 계 획 | 공동주차통로, 공동주차장 | 기준용적률×α | 위치를 결정한 경우 | 0.05 |

※1. 권장용도는 당해 용도의 연면적이 전체 연면적(주차장 면적 제외)의 20% 이상인 경우에만 인정
2. 대지 내 공지에 관한 인센티브 부여 시 중복하여 산정하지 않음
3. 기존 건축선(성북구고시 제2019-67호, 2019.4.18.) 후퇴부분은 인센티브 면적 산정에서

제외하며 그 이상 후퇴한 경우에만 인센티브 부여
4. 지하연결통로는 지하철, 지하광장, 지하보도와 연계 시에 부여
5. 친환경 인센티브가 '허용용적률-기준용적률'의 30/100에 미달하는 경우 계획유도 인센티브로 부족한 인센티브 대체 불가(단, 연면적 500㎡ 미만의 소규모 건축물 예외, 서울특별시 녹색건축물 설계기준)

## ▌용적률 인센티브 - 계획유도 인센티브(유형3)

| 유형 | 내용 | 비고 |
|---|---|---|
| 용도지역 | 일반상업지역(종전 : 일반주거지역) | |
| 위치특성 | 이면도로변(12m 이하) | |
| 기준/허용 용적률 | 250%이하 / 500%이하 | |
| 계획목표 | • 공개공지, 보차혼용통로 계수 완화회여 허용용적률 달성<br>• 소매점, 상점, 휴게음식점, 공연장, 전시장 등의 권장용도 유도 | |

| 항목 | | 기준 | 비 고 | |
|---|---|---|---|---|
| | | | 구 분 | 계 수(α) |
| 공동개발 | 공동개발(지정/권장) | 기준용적률×α | 2~3필지 | 0.20 |
| | | | 4~9필지 | 0.30 |
| | | | 10필지 이상 | 0.40 |
| | 맞벽건축 | 기준용적률×α | 2필지 이상 | 0.20 |
| 대지내 공지 | 건축한계선, 건축지정선 | 기준용적률×[(조성면적-의무면적)/대지면적]×α | - | 3.00 |
| | 공공보행통로 | 기준용적률×(조성면적/대지면적)×α | 필로티(2 이내) | 1.00 |
| | | | 개방형 | 2.00 |
| | 보차혼용통로 | 기준용적률×(조성면적/대지면적)×α | - | 2.00 |
| 건축물용도 | 권장용도 | 기준용적률×(권장용도면적/주차장 제외 건축연면적)×α | 건축연면적의 20%이상 설치시 | 0.20 |
| | 저층부 권장용도(하나로변 지하1층~지상2층) | 기준용적률×α | 바닥면적의 80%이상 설치시 각 층별로 인센티브적용 | 0.10 |
| | 문화시설 권장용도 | (권장용도면적/대지면적)×100×α | 최소면적 100㎡ 이상 설치시 | 1.00 |
| 보행개선 | 가로지장물 지중화 또는 이전 설치, 지하연결통로 설치 | 기준용적률×α | 건물 내부 또는 대지 내 설치시 | 0.20 |
| 주차계획 | 공동주차통로, 공동주차장 | 기준용적률×α | 위치를 결정한 경우 | 0.05 |

※ 1. 권장용도는 당해 용도의 연면적이 전체 연면적(주차장 면적 제외)의 20% 이상인 경우에만 인정
2. 대지 내 공지에 관한 인센티브 부여 시 중복하여 산정하지 않음
3. 기존 건축선(성북구고시 제2019-67호, 2019.4.18.) 후퇴부분은 인센티브 면적 산정에서 제외하며 그 이상 후퇴한 경우에만 인센티브 부여
4. 지하연결통로는 지하철, 지하광장, 지하보도와 연계 시에 부여
5. 친환경 인센티브가 '허용용적률-기준용적률'의 30/100에 미달하는 경우 계획유도 인센티브로 부족한 인센티브 대체 불가(단, 연면적 500㎡ 미만의 소규모 건축물 예외, 서울특별시 녹색건축물 설계기준)

## ▌용적률 인센티브 - 계획유도 인센티브(유형4)

| 유형 | 내용 | 비고 |
|---|---|---|
| 용도지역 | 준주거지역(종전 : 일반주거지역) | |
| 위치특성 | 일부 간선도로(아리랑로, 동소문로20길)변, 이면도로변 | |
| 기준/허용 용적률 | 250%이하 / 360%이하 | |
| 계획목표 | • 공개공지, 보차혼용통로 계수 완화회여 허용용적률 달성 | |

| | |
|---|---|
| | • 소매점, 상점, 휴게음식점, 공연장, 전시장 등의 권장용도 유도 |

| 항목 | | 기준 | 비 고 | |
|---|---|---|---|---|
| | | | 구 분 | 계 수(α) |
| 공동개발 | 공동개발(지정/권장) | 기준용적률×α | 2~3필지 | 0.08 |
| | | | 4~9필지 | 0.16 |
| | | | 10필지 이상 | 0.24 |
| | 맞벽건축 | 기준용적률×α | 2필지 이상 | 0.08 |
| 대지내 공지 | 공개공지 | 기준용적률×[(설치면적-의무면적)/대지면적]×α | 필로티(2 이내) | 0.50 |
| | | | 개방형 | 1.00 |
| | 건축한계선, 건축지정선 | 기준용적률×[(조성면적-의무면적)/대지면적)]×α | - | 1.00 |
| | 공공보행통로 | 기준용적률×(조성면적/대지면적)×α | 필로티(2 이내) | 0.70 |
| | | | 개방형 | 1.00 |
| | 보차혼용통로 | 기준용적률×(조성면적/대지면적)×α | - | 1.00 |
| 건축물 용도 | 권장용도 | 기준용적률×(권장용도면적/주차장 제외 건축연면적)×α | 건축연면적의 20%이상 설치시 | 0.20 |
| | 저층부 권장용도(하나로변 지하1층~지상2층) | 기준용적률×α | 바닥면적의 80%이상 설치시 각 층별로 인센티브적용 | 0.10 |
| | 문화시설 권장용도 | (권장용도면적/대지면적)×100×α | 최소면적 100㎡ 이상 설치시 | 1.00 |
| 보행개선 | 가로지장물 지중화 또는 이전 설치, 지하연결통로 설치 | 기준용적률×α | 건물 내부 또는 대지 내 설치시 | 0.20 |
| 주차계획 | 공동주차통로, 공동주차장 | 기준용적률×α | 위치를 결정한 경우 | 0.05 |

※ 1. 권장용도는 당해 용도의 연면적이 전체 연면적(주차장 면적 제외)의 20% 이상인 경우에만 인정
2. 대지 내 공지에 관한 인센티브 부여 시 중복하여 산정하지 않음
3. 기존 건축선(성북구고시 제2019-67호, 2019.4.18.) 후퇴부분은 인센티브 면적 산정에서 제외하며 그 이상 후퇴한 경우에만 인센티브 부여
4. 지하연결통로는 지하철, 지하광장, 지하보도와 연계 시에 부여
5. 친환경 인센티브가 '허용용적률-기준용적률'의 30/100에 미달하는 경우 계획유도 인센티브로 부족한 인센티브 대체 불가(단, 연면적 500㎡ 미만의 소규모 건축물 예외, 서울특별시 녹색건축물 설계기준)

## ▌용적률 인센티브 - 친환경 인센티브(공통)

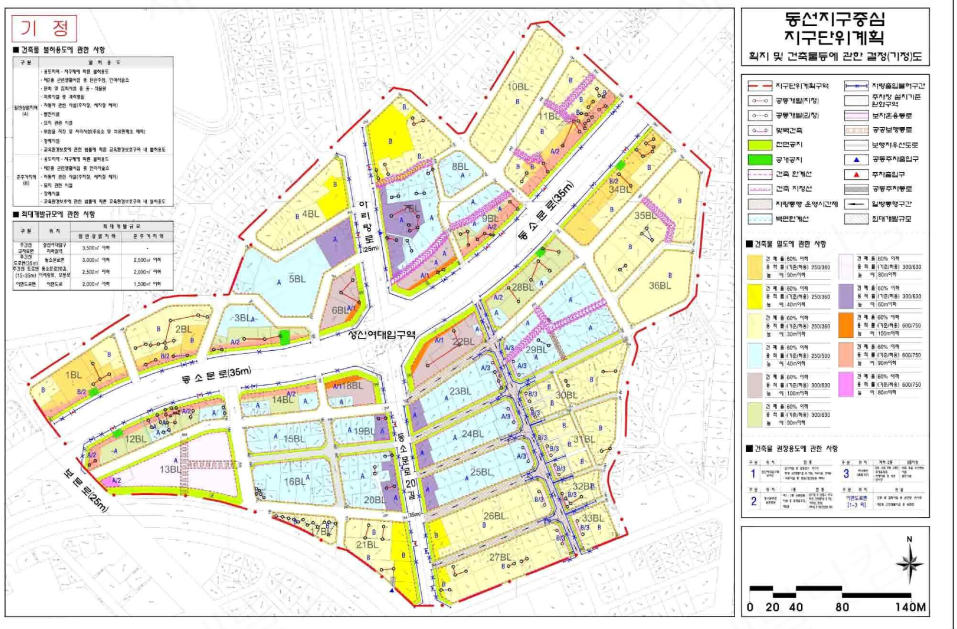
| | |
|---|---|
| 계획목표 | • 녹색건축, 에너지효율등급, 신재생에너지 : 관련 지침 변경에 따라 등급별 계수 차등화하여 상위등급 인증 유도<br>• 중수도, 빗물관리시설, 옥상녹화, 자연지반보존, 녹색주차장 : 기정 최대계수 적용하여 친환경 건축물 유도 |

| 항목 | 기준 | 적 용 | |
|---|---|---|---|
| | | 구 분 | 계 수(α) |
| 녹색건축 인증 | 기준용적률×α | 1등급 | 0.12 |
| | 기준용적률×α | 2등급 | 0.08 |
| | 기준용적률×α | 3등급 | 0.04 |
| 에너지효율등급 인증 | 기준용적률×α | 1등급 | 0.08 |
| | 기준용적률×α | 2등급 | 0.06 |
| | 기준용적률×α | 3등급 | 0.04 |
| 신재생 에너지 보급확대 | 기준용적률×α | 1등급 | 0.12 |
| | 기준용적률×α | 2등급 | 0.10 |
| | 기준용적률×α | 3등급 | 0.08 |
| | 기준용적률×α | 4등급 | 0.06 |
| | 기준용적률×α | 5등급 | 0.04 |

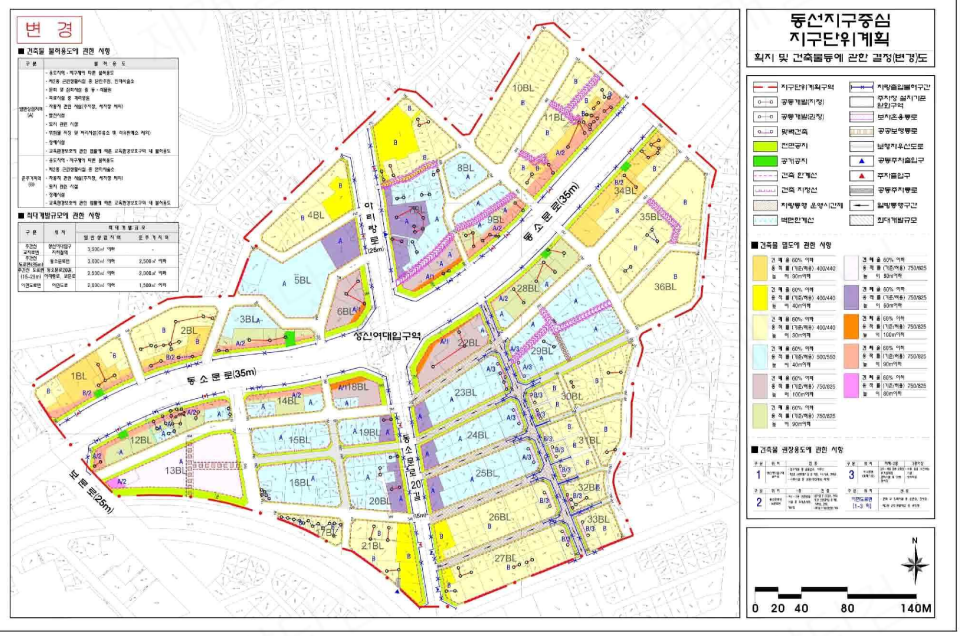
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 중수도시설 설치 | 기준용적률×α | - | 0.04 |
| | 빗물관리시설 설치 | 기준용적률×α | - | 0.04 |
| | 옥상녹화 | 기준용적률×(녹화면적/대지면적)×α | 녹화면적/대지면적은 최대30%허용 | 0.10 |
| | 자연지반보존 | 기준용적률×(보존면적/대지면적)×α | - | 0.20 |
| | 녹색주차장 | 기준용적률×(설치면적/대지면적)×α (기준용적률×0.05 이내) | - | 0.20 |
| | ※ 1. 녹색건축 인증, 에너지 효율등급 인증 : 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준 및 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용, 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무대상 준수<br>2. 중수도시설 설치 : 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시 적용, 관련법상 의무시설인 경우 제외<br>3. 빗물관리시설 설치 : 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상이 되도록 설치<br>4. 옥상녹화 : 법정 조경으로 산입된 면적 제외, 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용<br>5. 자연지반 보존 : 지하구조물 미설치 시 | | | |

## 획지 및 건축물등에 관한 결정도

### 기정




### 변경



○ 정릉생활권중심 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)<br>3.2 건축물에 관한 결정(변경)조서<br>2) 건축물의 밀도계획</td><td>

나. 용적률 결정(변경)조서

<table>
<tr><th>구분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>간선부(SR1, SR2)</td><td>300%이하</td><td>360%이하</td><td rowspan="2">400%이하<br>허용용적률×(1+1.3×가중치×α)이하<br>(단, 당해지역 용적률(400%)이하)<br>α=공공시설부지 제공후의 대지 면적에 대한 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율</td><td>준주거지역</td></tr>
<tr><td>이면부(SR3, SR4-1)</td><td>250%이하</td><td>330%이하</td><td>준주거지역<br>(시장일부 포함)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">아리랑시장<br>(SR4-2, SR4-3)</td><td>250%이하</td><td>250%이하</td><td rowspan="2">조례용적률의 2배이하</td><td>제3종일반주거지역</td></tr>
<tr><td>200%이하</td><td>200%이하</td><td>제2종(7층이하), 제2종일반주거지역</td></tr>
</table>

※ 상이한 용적률이 계획된 둘 이상의 대지를 공동개발하는 경우 전면도로의 폭이 넓은 도로에 면한 대지의 용적률규정을 적용

다. 용적률 완화항목 및 내용

<table>
<tr><th colspan="2">내용</th><th>완화조건</th><th>완화기준</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">공동개발</td><td>공동개발(지정/권장)</td><td>준수시</td><td>기준용적률 × α</td><td>·2필지 : α=0.08<br>·3~4필지 : α=0.12<br>·5필지 이상 : α=0.16</td></tr>
<tr><td>자율적 공동개발</td><td>준수시</td><td>기준용적률 × α</td><td>·2필지 : α=0.04<br>·3~4필지 : α=0.06<br>·5필지 이상 : α=0.08<br>※특별계획구역 해제지만 해당</td></tr>
<tr><td>대지교환</td><td>대지교환</td><td>대지교환선 준수시</td><td>기준용적률 × 0.05</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">건축물용도</td><td rowspan="3">권장용도</td><td>전층권장</td><td>기준용적률×(권장용도 면적÷연면적)×0.2</td><td>·전층 20%이상 설치시 (주차장 제외)</td></tr>
<tr><td>특정층(꼭대기층) 개방</td><td>기준용적률×(설치면적÷연면적)×0.1</td><td>·일반인 개방이 가능한 구조<br>·설치면적은 전용면적</td></tr>
<tr><td>저층부 가로 활성화 용도</td><td>기준용적률 × 0.1</td><td>·1층 50%이상</td></tr>
<tr><td rowspan="4">대지내 공지</td><td rowspan="2">공개공지</td><td>위치 준수시</td><td>기준용적률 × 0.1</td><td></td></tr>
<tr><td>추가조성시</td><td>기준용적률×{(조성면적-의무면적)÷대지면적} × α</td><td>·필로티구조 : α=0.5<br>·개방형구조 : α=1.0</td></tr>
<tr><td>쌈지형공지</td><td>조성형태 및 규모 준수시</td><td>기준용적률×{(조성면적-의무면적)÷대지면적} × α</td><td>·필로티구조 : α=0.5<br>·개방형구조 : α=1.0</td></tr>
<tr><td>건축지정선, 건축한계선</td><td>준수시</td><td>기준용적률×(조성면적÷대지면적)×1.0</td><td></td></tr>
<tr><td>대지내통로</td><td>보행통로</td><td>보차혼용통로</td><td>기준용적률×(조성면적÷대지면적)×1.0</td><td></td></tr>
<tr><td>보행개선</td><td>가로지장물 지중화</td><td>준수시</td><td>기준용적률 × 0.1</td><td></td></tr>
<tr><td>건축물 형태 및 외관</td><td>건축물 형태·외관</td><td>준수시</td><td>기준용적률 × 0.1</td><td>·아리랑시장만 해당</td></tr>
<tr><td rowspan="2">환경친화적 건축물</td><td>녹색건축물 인증</td><td>설치시</td><td>기준용적률×α</td><td>·α = 0.12(1등급), 0.08(2등급),0.04(3등급)</td></tr>
<tr><td>에너지 효율등급 인증</td><td>설치시</td><td>기준용적률×α</td><td>·α = 0.08(1등급), 0.06(2등</td></tr>
</table>

</td><td>

나. 용적률 결정(변경)조서

<table>
<tr><th>구분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>간선부(SR1, SR2)</td><td>400%이하</td><td>440%이하</td><td rowspan="2">조례용적률의 2배이하</td><td>준주거지역</td></tr>
<tr><td>이면부(SR3, SR4-1)</td><td>330%이하</td><td>363%이하</td><td>준주거지역<br>(시장일부 포함)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">아리랑시장<br>(SR4-2, SR4-3)</td><td>250%이하</td><td>275%이하</td><td rowspan="2">조례용적률의 2배이하</td><td>제3종일반주거지역</td></tr>
<tr><td>200%이하</td><td>220%이하</td><td>제2종(7층이하), 제2종일반주거지역</td></tr>
</table>

※ 상이한 용적률이 계획된 둘 이상의 대지를 공동개발하는 경우 전면도로의 폭이 넓은 도로에 면한 대지의 용적률규정을 적용

다. 허용용적률 완화항목 및 내용

<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th>산정기준</th><th>계획기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th><th></th><th></th><th></th></tr>
<tr><td rowspan="3">스마트도시</td><td>UAM시설<br>첨단기술 테스트베드<br>스마트산업육성</td><td rowspan="2">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="2">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td></td></tr>
<tr><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치<br>• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">디자인혁신</td><td>특색있는 건축설계<br>공공시설 연계 경관사업</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>유니버설 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td>녹지생태도시</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">지역맞춤</td><td>역사문화 특성 보전<br>지역특화용도 도입<br>전선지중화 설치</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td></td></tr>
<tr><td></td></tr>
</table>

</td></tr>
</table>

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | 급),0.04(3등급) |
| | 신재생 에너지 보급 확대 | 설치시 | 기준용적률×α | ·α = 0.12(1등급) 0.1(2등급) 0.08(3등급) 0.06(4등급),0.04(5등급) |
| | 중수도 시설 설치 | 설치시 | 기준용적률×0.025 | · 총사용량의 10% 이상 재사용할 수 있는 시설 설치 |
| | 빗물관리시설 | 설치시 | 기준용적률×0.025 | · 빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적 × 0.05 또는 대지면적 × 0.02 이상 설치 |
| | 옥상녹화 | 조성시 | 기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1 | · 녹화면적은 대지면적의 20% 조성시<br>· 법정 면적 산입 제외 |
| | 자연지반보존 | 조성시 | 기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.1 | · 대지면적의 5%이상 조성시 |
| | 녹색주차장 | 조성시 | 기준용적률×(설치면적/대지면적)×0.05 | |

주) 1. 허용용적률의 산출 : 기준용적률+해당 인센티브의 합계이며 지구단위계획으로 정한 허용용적률을 초과할 수 없다.

2. 완화내용은 기준용적률에 추가되는 용적률 수치이다.

3. 대지내 공지에 관한 용적률 완화시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 아니하며,

4. 권장용도중 아동관련시설은 관련법령에 적합하게 설치·조성될시 인센티브를 부여한다.

5. 친환경 인센티브는 해당 인센티브의 30%이상 준수하되, 건축연면적이 500㎡ 이하(주차장 제외)인 소규모 건축물은 대체 가능

6. 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브 제외

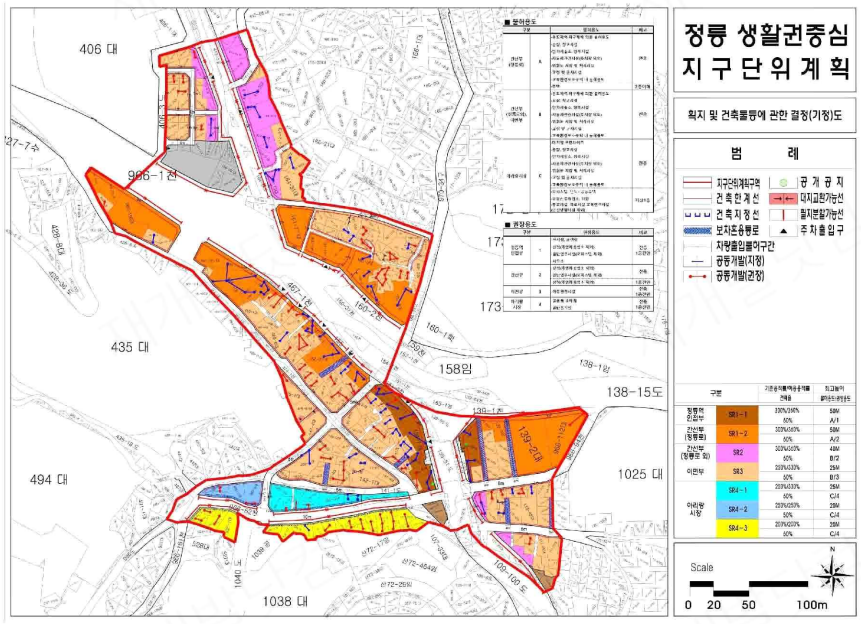
### ◦ 용적률 인센티브 적용기준(공통사항)

<허용용적률 산정>
- 기준용적률과 각 완화항목 준수에 따른 용적률 인센티브의 합은 허용용적률 이하로 한다. 즉, 기준용적률 + Σ(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률을 적용한다.
-친환경 인센티브는 30%이상, 계획유도 인센티브는 70% 이내로 한다.
-친환경 인센티브는 해당 인센티브의 30%에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다.
-단, 건축연면적이 500㎡ 이하(주차장 제외)인 소규모 건축물은 친환경 인센티브 항목으로 총 인센티브량의 30% 이상을 충족하지 못하는 경우 계획유도 항목으로 대체 가능하다.

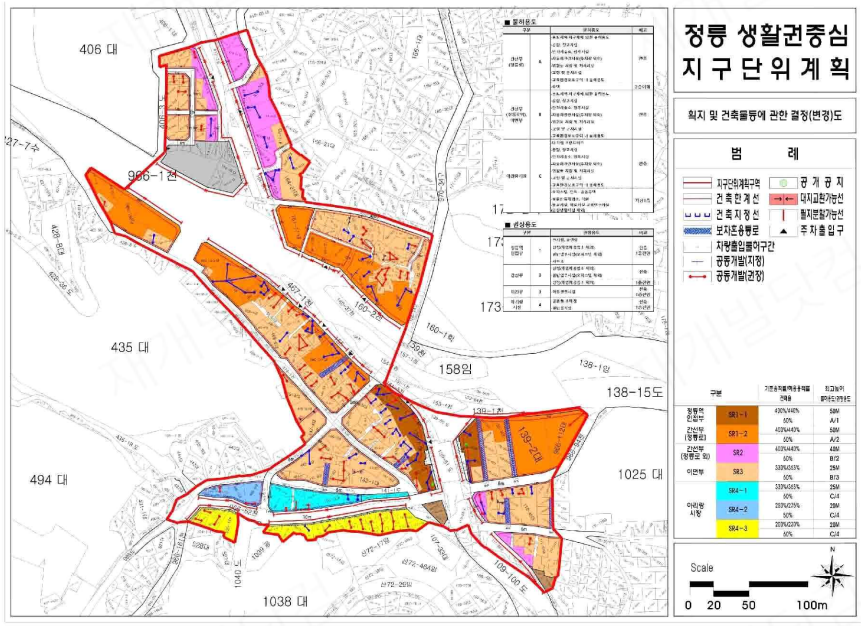
- 그 외 각 항목별 용적률 완화 여부 및 산정기준 등은 결정조서 및 해당 지침을 참조하여 용적률 인센티브 양을 산정토록 한다.
- (구)미관지구 내 건축한계선(벽면한계선 포함) 후퇴부분 등 관련규정상 의무사항은 인센티브를 적용받을 수 없으며, 성격이 유사한 계획요소가 중복되는 경우에는 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계상할 수 없다.
- 유사항목으로 상한용적률 적용시 허용용적률에서는 제외한다.
- 지하철 및 지중화관련 시설물을 건축물내부 또는 대지내에 설치할 경우'지하철 및 지중화 시설 건축물 내 설치'와 '건축한계선 등(전면공지)' 인센티브 항목을 중복하여 계상할 수 있다.
- 친환경건축물 항목 중 법적 의무설치대상은 인센티브 산정시 제외한다.
- 기타 규정하지 않은 내용은 인허가권자와 협의 하에 결정한다.

## 획지 및 건축물등에 관한 결정도

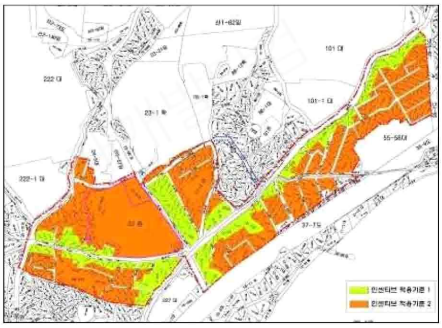
### 기정




### 변경



○ 동덕여대 주변지역 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 계획<br>2. 건축물 등에 관한 결정(변경)<br>나. 건축물의 밀도 결정 조서</td>
<td>
2) 건축물의 용적률<br>○건축물의 용적률계획
<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">용 적 률</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td>종교시설(진각종)</td><td>200%</td><td>200%</td><td rowspan="4">「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 제7조 제1항 제2호의 산정식 적용</td><td>제2종일반주거지역(7층 이하)</td></tr>
<tr><td>노인복지시설</td><td>200%</td><td>200%</td><td rowspan="3">· 종교시설(진각종), 노인복지시설 제외</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역(7층 이하)</td><td>180%</td><td>200%</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>180%</td><td>200%</td></tr>
</table>
주) 1. 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률의 합<br>2. 상한용적률 = 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α) 이내 또는 기준용적률 × (1+1.3×가중치×α) 이내<br>단, 가중치란 사업부지 용적률에 대한 공공시설제공부지의 용적률(2개 이상의 용도지역인 경우에는 면적대비 가중평균한 용적률) 비율<br>α란 공공시설부지 제공 무의 대지면적에 대한 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율<br><br>▨ 인센티브계획<br>○용적률 완화항목 및 완화내용<br>- 지구단위계획 목표실현을 통한 보행환경개선과 가로활성화를 위해 대지내 공지, 권장, 지정용도 등의 수용시 인센티브 부여<br><br>1) 용적률 인센티브 계획기준(공통사항)
<table>
<tr><th>항 목</th><th>세분</th><th>완화기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">환경친화적 건축물</td><td>자연지반 보존</td><td>•기준용적률 ×(보존면적 ÷대지면적) × 0.05</td><td>-</td></tr>
<tr><td>옥상녹화</td><td>•기준용적률 ×(녹화면적 ÷대지면적) × 0.1</td><td>•녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용<br>•법정 조경으로 산입된 면적 제외</td></tr>
<tr><td>녹색주차장</td><td>•기준용적률 ×(설치면적 ÷대지면적) × 0.05</td><td>-</td></tr>
</table>
2) 용적률 인센티브 계획기준<br>▶ 용적률 인센티브 구역 구분도<br>  <br>▶ 인센티브 적용기준 (1)
</td>
<td>
2) 건축물의 용적률<br>○건축물의 용적률계획
<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">용 적 률</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td>종교시설(진각종)</td><td>200%</td><td>220%</td><td rowspan="4">법적용적률의 2배 이하</td><td>제2종일반주거지역(7층 이하)</td></tr>
<tr><td>노인복지시설</td><td>200%</td><td>220%</td><td rowspan="3">· 종교시설(진각종), 노인복지시설 제외</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역(7층 이하)</td><td>200%</td><td>220%</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>200%</td><td>220%</td></tr>
</table>
주) 1. 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률의 합<br><br>▨ 허용용적률 인센티브계획<br>○허용용적률 완화항목 및 완화내용
<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th rowspan="2">산정기준</th><th rowspan="2">계획기준</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th></tr>
<tr><td rowspan="3">스마트도시</td><td>UAM시설</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>첨단기술 테스트베드</td></tr>
<tr><td>스마트산업육성</td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소중립</td><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">디자인혁신</td><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치<br>• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td>특색있는 건축설계 공공시설 연계 경관사업</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">녹지생태도시</td><td>유니버설 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">지역맞춤</td><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td>역사문화 특성 보전 지역특화용도 도입 전선지중화 설치</td><td rowspan="2">기준용적률 ×0.03</td><td rowspan="2">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="2"></td></tr>
</table>
</td>
</tr>
</table>

| 구 분 | 세 부 내 용 |
|---|---|
| 용도지역 | •제2종일반주거지역 |
| 기준/허용 | •180%/200% |
| 중점계획목표 | •제2종일반주거지역 내 가로환경 개선 및 가로활성화 지역 |

유도형 규제형 의무형

| 항목 | 세분 | 완화기준 | 비 고 |
|---|---|---|---|
| 공동개발 | 권장 | •기준용적률X0.07 | - |
| | 자율적 공동개발 | •기준용적률X0.05 | - |
| 건축물용도 | 1층전면 권장 | •기준용적률X(권장용도면적/1층 바닥면적)X0.4 | 대지면적의 10%이상 |
| | 전층 권장 | •기준용적률X(권장용도면적/주차장을 제외한 건축연면적)X0.2 | 건축연면적의 20%이상 |
| 건축한계선 | 대지내 공지 | •기준용적률X(제공면적/대지면적)X0.06 | - |
| 공동개발 | 지정 | •기준용적률X0.06 | - |
| 환경친화적 건축물 | | •공통사항 참조 | 용적률 인센티브 총량의 20% |

▶ 인센티브 적용기준 (2)

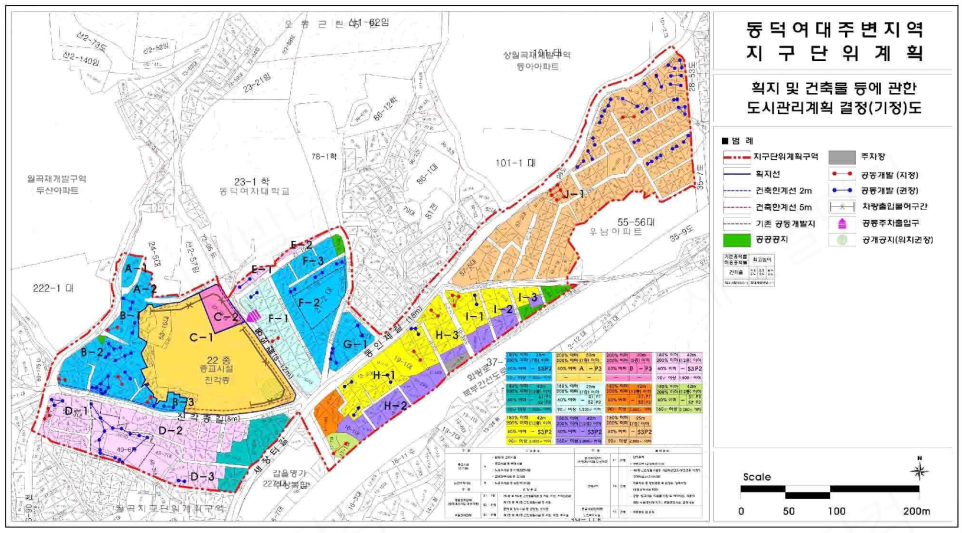
| 구 분 | 세 부 내 용 |
|---|---|
| 용도지역 | •제2종일반주거지역 |
| 기준/허용 | •180%/200% |
| 중점계획목표 | •제2종일반주거지역 이면부 |

유도형 규제형 의무형

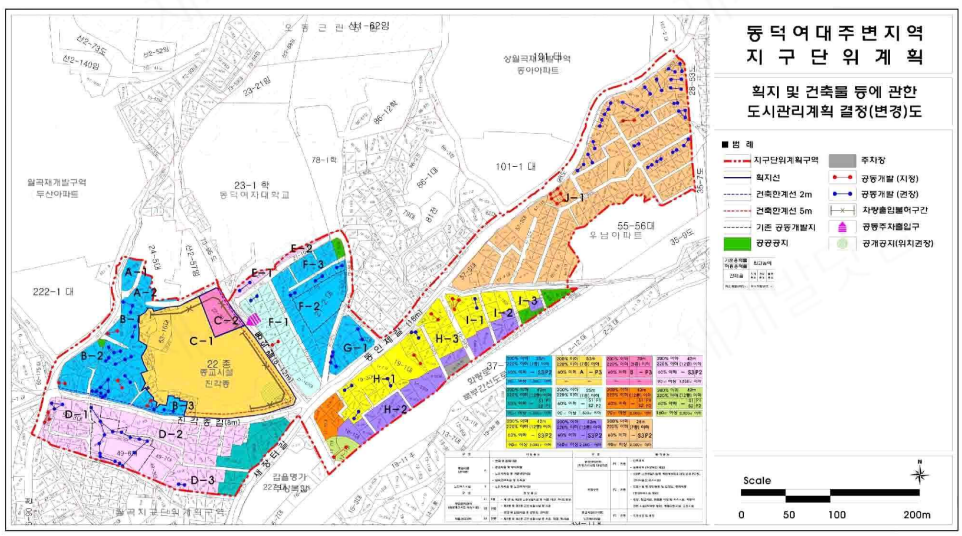
| 항목 | 세분 | 완화기준 | 비 고 |
|---|---|---|---|
| 공동개발 | 권장 | •기준용적률X0.05 | - |
| | 자율적 공동개발 | •기준용적률X0.04 | - |
| 건축물용도 | 전층 권장 | •기준용적률X(권장용도면적/주차장을 제외한 건축연면적)X0.3 | 건축연면적의 20%이상 |
| 공동개발 | 지정 | •기준용적률X0.06 | - |
| 환경친화적 건축물 | | •공통사항 참조 | 용적률 인센티브 총량의 20% |

## 획지 및 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정도

### 기정




### 변경

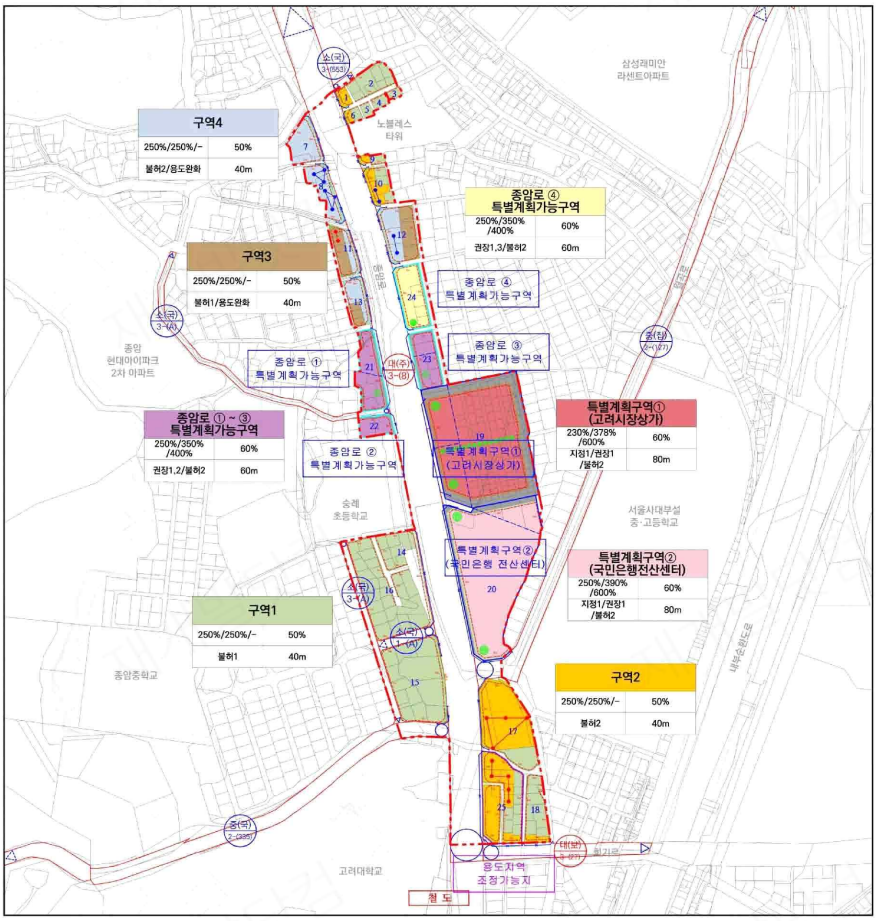


○ 종암지구중심 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3 건축계획에 관한 결정조서<br>3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서<br>가. 건축물 밀도에 관한 결정조서</td><td>(2) 용적률<br>■ 용적률계획 결정조서
<table>
<tr><th>구분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>제2종 일반주거지역 (7층)</td><td>200%이하</td><td>200%이하</td><td>법적용적률 2배 이하</td><td rowspan="2">「서울특별시 도시계획조례」 제55조 및 같은법 시행규칙 제7조</td></tr>
<tr><td>제3종 일반주거지역</td><td>250%이하</td><td>250%이하</td><td>법적용적률 2배 이하</td></tr>
</table>
※ 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 지침에 따름</td><td>(2) 용적률<br>■ 용적률계획 결정조서
<table>
<tr><th>구분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>제2종 일반주거지역 (7층)</td><td>200%이하</td><td>220%이하</td><td>법적용적률 2배 이하</td><td rowspan="2">「서울특별시 도시계획조례」 제48조 및 같은법 시행규칙 제10조</td></tr>
<tr><td>제3종 일반주거지역</td><td>250%이하</td><td>275%이하</td><td>법적용적률 2배 이하</td></tr>
</table>
※ 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 지침에 따름</td></tr>
<tr><td>4 특별계획(가능)구역에 관한 결정조서<br>4. 특별계획가능구역 계획지침</td><td>다. 종암로 ① ~ ④ 특별계획가능구역 해제 시 지구단위계획
<table>
<tr><th>구분</th><th>계획지침</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>용도지역</td><td>•제3종일반주거지역</td><td>-</td></tr>
<tr><td>용적률</td><td>• 기준용적률 : 250%<br>• 허용용적률 : 250%<br>• 상한용적률 : 법적용적률의 2배 이하</td><td>•「서울특별시 도시계획 조례」 및 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 준수</td></tr>
</table></td><td>다. 종암로 ① ~ ④ 특별계획가능구역 해제 시 지구단위계획
<table>
<tr><th>구분</th><th>계획지침</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>용도지역</td><td>•제3종일반주거지역</td><td>-</td></tr>
<tr><td>용적률</td><td>• 기준용적률 : 250%<br>• 허용용적률 : 275%<br>• 상한용적률 : 법적용적률의 2배 이하</td><td>•「서울특별시 도시계획 조례」 및 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 준수</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>5 인센티브 계획에 관한 결정조서<br>1. 허용용적률 인센티브에 관한 결정조서</td><td>가. 특별계획구역 ① (고려시장상가) : 생략<br>나. 특별계획구역 ② (국민은행 전산센터) : 생략<br>다. 종암로 ①/②/③ 특별계획가능구역 : 생략<br>라. 종암로 ④ 특별계획가능구역 : 생략<br>마. 용도지역 조정가능지 : 생략</td><td>가. 특별계획구역 ① (고려시장상가) : 변경 없음<br>나. 특별계획구역 ② (국민은행 전산센터) : 변경 없음<br>다. 종암로 ①/②/③ 특별계획가능구역 : 변경 없음<br>라. 종암로 ④ 특별계획가능구역 : 변경 없음<br>마. 용도지역 조정가능지 : 변경 없음<br>바. 허용용적률 인센티브
<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th>산정기준</th><th>계획기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th><th></th><th></th><th></th></tr>
<tr><td rowspan="3">스마트 도시</td><td>UAM시설<br>첨단기술 테스트베드<br>스마트산업육성</td><td rowspan="2">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="2">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td></td></tr>
<tr><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소 중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치<br>• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">디자인 혁신</td><td>특색있는 건축설계<br>공공시설 연계 경관사업</td><td rowspan="2">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="2">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>유니버설 디자인 도입</td><td></td></tr>
<tr><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">녹지 생태 도시</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">지역 맞춤</td><td>역사문화 특성 보전<br>지역특화용도 도입<br>전선지중화 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
</table></td></tr>
</table>

## 획지 및 건축물 등에 관한 결정도

기정




# 종암지구중심 지구단위계획

획지 및 건축물 등에 관한 결정도(기정)

Scale 0 50 100 150 200m

N

지구단위계획구역
지적선
공동개발(권장)
공동개발(지정)
차량출입불허구간
공개공지
전면공지
용도지역 조정가능지
특별계획구역
특별계획가능구역
특별계획(가능)구역 분할가능선
도로(기부채납)
도로
철도
건축한계선
공공보행통로
건축한계선 폭원

■ 분류코드

| 용적률 | 건폐율 |
|---|---|
| 용도 | 높이 |

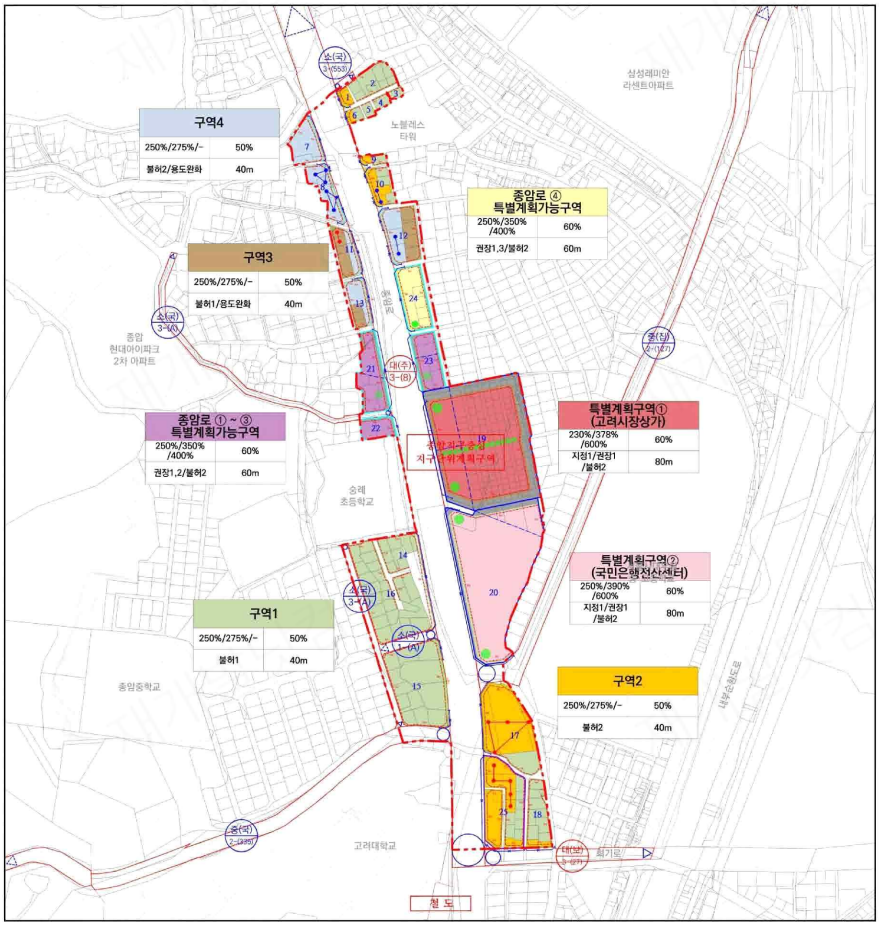
■ 획지 및 건축물에 관한 지침

| 구 분 | 최대개발규모 | 용도 | 용적률 (기준/허용/상한) | 건폐율(이하) | 높이(이하) |
|---|---|---|---|---|---|
| 구역1 | 500㎡ | 불허1 | 250%/250%/~ | 50% | 40m |
| 구역2 | 1,500㎡ | 불허2 | 250%/250%/~ | 50% | 40m |
| 구역3 | 500㎡ | 불허1/용도완화 | 250%/250%/~ | 50% | 40m |
| 구역4 | 1,500㎡ | 불허2/용도완화 | 250%/250%/~ | 50% | 40m |
| 특별계획구역① (고려시장상가) | - | 지정1/권장1/불허2 | 230%/378%/600% | 60% | 80m |
| 특별계획구역② (국민은행전산센터) | - | 지정1/권장1/불허2 | 250%/390%/600% | 60% | 80m |
| 종암로 ① ~ ③ 특별계획가능구역 | - | 권장1,2/불허2 | 250%/350%/400% | 60% | 60m |
| 종암로 ④ 특별계획가능구역 | - | 권장1,3/불허2 | 250%/350%/400% | 60% | 60m |

■ 용도계획

| 구분 | 도면표시 | 적용대상 | 내용 |
|---|---|---|---|
| 지정용도 | 지정1 | 전층 | • "면허기업육성에 관한 특별조치법_제2조1항에 따른 면허기업<br>• 교육연구시설 중 연구소 / 업무시설(오피스텔 제외) / 판매 및 집회시설 중 공연장,전시장 |
| 권장용도 | 권장1 | 저층 (1~2층) | • 제1종 근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점 등<br>• 제2종 근린생활시설 중 서점, 일반음식점, 휴게음식점, 제과점 등 |
| | 권장2 | 전층 | • 업무시설(오피스텔 제외) |
| | 권장3 | 전층 | • 제2시설 중 오피스텔 / 노유시설 / 업무시설(오피스텔 제외) |
| 불허용도 | 불허1 | 전층 | • 제2종 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물<br>제2종근린생활시설 중 숙박업에스 / 휴게시설 중 휴게도로변에 설치하는 불한당 / 판매시설 중 판매 / 자동차관련시 및 주유시설 / 운동 및 사행관련시설 / 교정 및 군사시설 중 국방·군사시설 / 업무시설 |
| | 불허2 | 전층 | • 불허1과 불허용도 / 인속주택 / 공동주택의 용도와 복합 상태는 경우 제외 |
| 용도완화 | 용도완화 | 전층 | • 준주거지역에서 건축할 수 없는 건축물 용도 지정 가능<br>- 업태시설 중 스에서장, 상업형스선계업체장업/일반게임업/안마시설제외업체업업<br>/제심부동산업체공업 시설 제외 / 업무시설(오피스텔 제외) |

변경

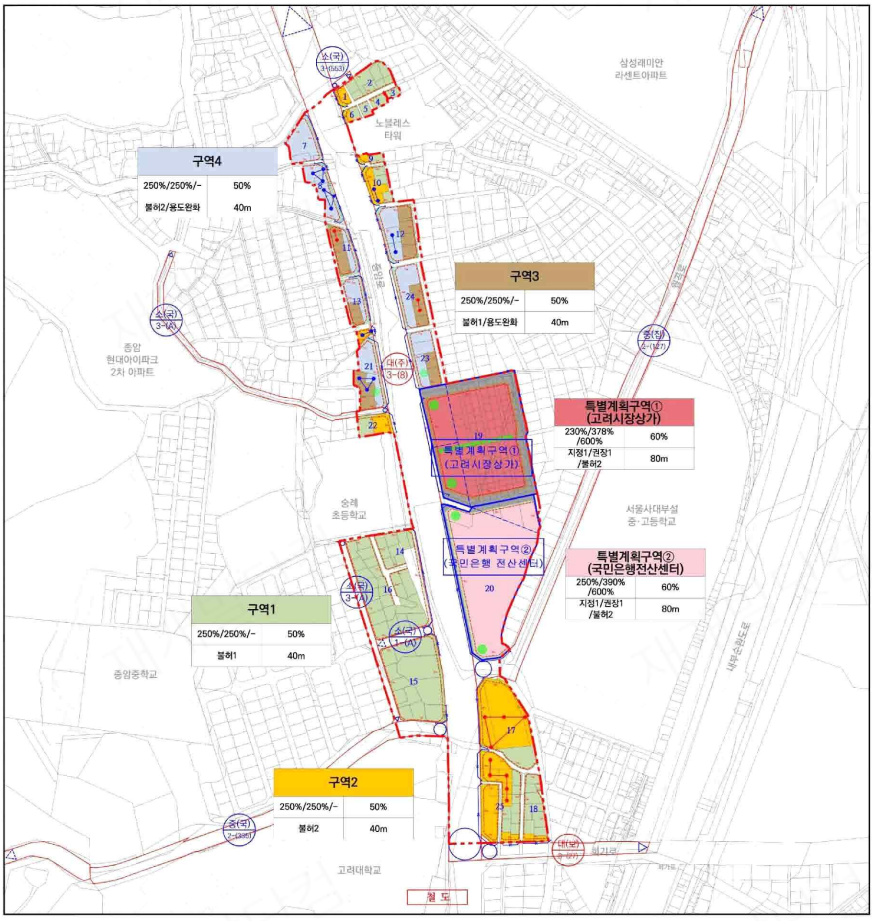

구역4
250%/275%/~ 50%
불허2/용도완화 40m
구역3
250%/275%/~ 50%
불허1/용도완화 40m
구역1
250%/275%/~ 50%
불허1 40m
구역2
250%/275%/~ 50%
불허2 40m
종암로 ①~③ 특별계획가능구역
250%/350%/400% 60%
권장1,2/불허2 60m
종암로 ④ 특별계획가능구역
250%/350%/400% 60%
권장1,3/불허2 60m
특별계획구역① (고려시장상가)
230%/378%/800% 60%
지정1/권장1/불허2 80m
특별계획구역② (국민은행전산센터)
250%/390%/600% 60%
지정1/권장1/불허2 80m
종암지구중심 지구단위계획구역
노블레스 타워
삼성래미안 라센트아파트
종암 현대아이파크 2차 아파트
숭례 초등학교
종암중학교
고려대학교
철 도


종암지구중심 지구단위계획
획지 및 건축물 등에 관한 결정도(변경)
Scale
0 50 100 150 200m
N


지구단위계획구역
지적선
공동개발(권장)
공동개발(지정)
차량출입불허구간
공개공지
전면공지
용도지역 조정가능지
특별계획구역
특별계획가능구역
특별계획(가능)구역 분할가능선
도로(기부채납)
도로
철도
건축한계선
공공보행통로
건축한계선 폭원
■ 분류코드
용적률 건폐율
용도 높이
■ 획지 및 건축물에 관한 지침
구 분 최대개발규모 용도 최대용적률(이하) 건폐율(이하) 높이(이하)
구역1 500㎡ 불허1 250%/275%/~ 50% 40m
구역2 1,500㎡ 불허2 250%/275%/~ 50% 40m
구역3 500㎡ 불허1/용도완화 250%/275%/~ 50% 40m
구역4 1,500㎡ 불허2/용도완화 250%/275%/~ 50% 40m
특별계획구역① (고려시장상가) - 지정1/권장1/불허2 230%/378%/800% 60% 80m
특별계획구역② (국민은행전산센터) - 지정1/권장1/불허2 250%/390%/600% 60% 80m
종암로 ①~③ 특별계획가능구역 - 권장1,2/불허2 250%/350%/400% 60% 60m
종암로 ④ 특별계획가능구역 - 권장1,3/불허2 250%/350%/400% 60% 60m
■ 용도계획
구분 도면표시 적용대상 내용
자정용도 자정1 전층
권장용도 권장1 저층 (1~2층)
권장2 전층
권장3 전층
불허용도 불허1 전층
불허2 전층
용도완화 용도완화 전층

## 획지 및 건축물 등에 관한 결정도 (특별계획가능구역 해제 시)

기정




### 종암지구중심 지구단위계획

획지 및 건축물 등에 관한 결정도(기정)
(특별계획가능구역 해제 시)

Scale 0 50 100 150 200m

N

지구단위계획구역 / 지적선 / 공동개발(권장) / 공동개발(지정) / 차량출입불허구간 / 공개공지 / 전면공지 / 특별계획구역 / 특별계획구역 분할가능선 / 도로(기부채납) / 도로 / 철도 / 건축한계선 / 공공보행통로 / 건축한계선 폭원

분류코드

| 용적률 | 건폐율 |
|---|---|
| 용도 | 높이 |

■ 획지 및 건축물에 관한 지침

| 구 분 | 최대개발규모 | 용도 | 용적률 (기준/허용/상한) | 건폐율(이하) | 높이(이하) |
|---|---|---|---|---|---|
| 구역1 | 500㎡ | 볼허1 | 250%/250%/~ | 50% | 40m |
| 구역2 | 1,500㎡ | 볼허2 | 250%/250%/~ | 50% | 40m |
| 구역3 | 500㎡ | 볼허1/용도완화 | 250%/250%/~ | 50% | 40m |
| 구역4 | 1,500㎡ | 볼허2/용도완화 | 250%/250%/~ | 50% | 40m |
| 특별계획구역① (고려시장상가) | - | 지정1/권장1/볼허2 | 230%/378%/600% | 60% | 80m |
| 특별계획구역② (국민은행전산센터) | - | 지정1/권장1/볼허2 | 250%/390%/600% | 60% | 80m |

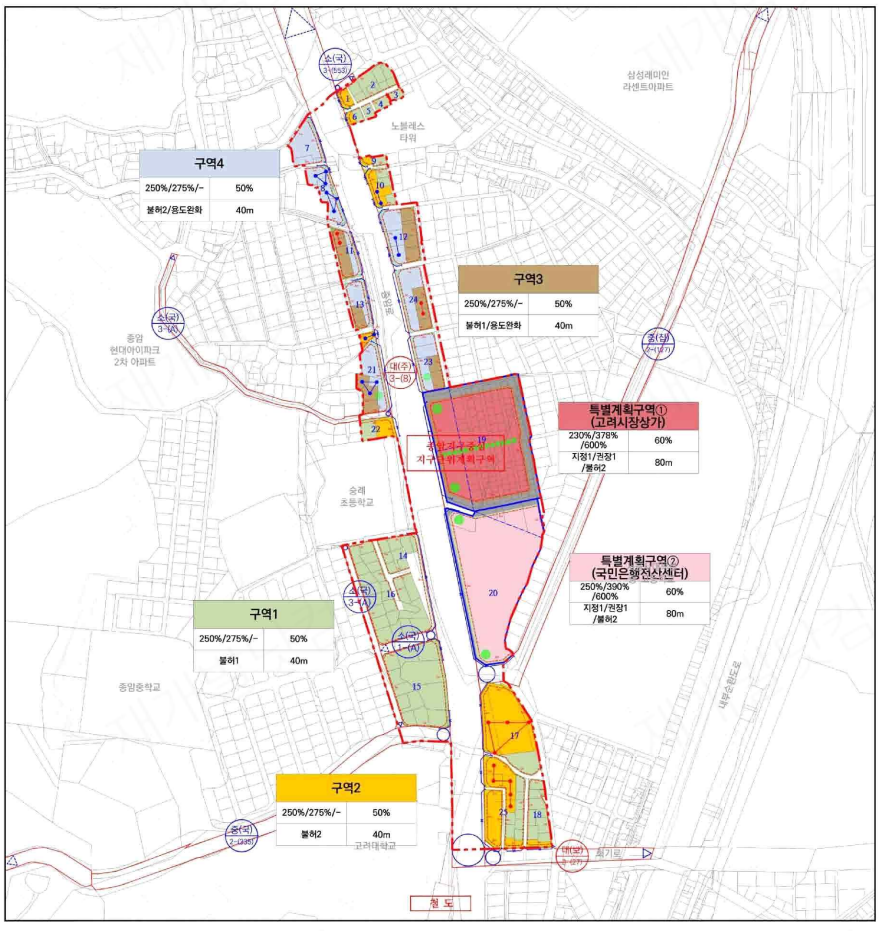
■ 용도계획

| 구분 | 도면표시 | 적용대상 | 내용 |
|---|---|---|---|
| 지정용도 | 지정1 | 전층 | • 「종저기준국토계획 관한 토지조사, 제2조1항에 따른 특저기준 • 교육연구시설 중 연구소 / 업무시설(공기업 및 제외) / 문화 및 집회시설 중 공연장,전시장 |
| 권장용도 | 권장1 | 지층 (1~2층) | • 제1종 근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점 등 • 제2종 근린생활시설 중 서점, 장의상사점, 휴게상사점, 체력장 등 |
| 불허용도 | 불허1 | 전층 | • 해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 학교환경위생정화구역 중 휴게음식점, / 휴게시설 중 휴게업무시설 / 의료시설 중 의원 / 위험물저장 및 처리시설 / 묘지 및 묘지시설 및 자동 군사시설 / 발전시설 |
| | 불허2 | 전층 | • 본허가 불허용도 / 단독주택 / 건축속에서 용도변 폐업 상치하는 경우 제외 |
| 용도완화 | 용도완화 | 전층 | • 준주거지역에서 건축하 수 있는 건축물 용도 도입 가능 - 본계시설 중 소매시장, 상점형소년개정대관람차지제외)업/업무관리시설제외하되 /복합주택개발지침)준수 시설 제외 / 업무시설(공제시설 제외) |

■ 용도계획

| 구분 | 도면표시 | 적용대상 | 내용 |
|---|---|---|---|
| 지정용도 | 지정1 | 전층 | • 「종저기준국토계획 관한 토지조사, 제2조1항에 따른 특저기준 • 교육연구시설 중 연구소 / 업무시설(공기업 및 제외) / 문화 및 집회시설 중 공연장,전시장 |
| 권장용도 | 권장1 | 지층 (1~2층) | • 제1종 근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점 등 • 제2종 근린생활시설 중 서점, 장의상사점, 휴게상사점, 체력장 등 |
| 불허용도 | 불허1 | 전층 | • 해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 학교환경위생정화구역 중 휴게음식점, / 휴게시설 중 휴게업무시설 / 의료시설 중 의원 / 위험물저장 및 처리시설 / 묘지 및 묘지시설 및 자동 군사시설 / 발전시설 |
| | 불허2 | 전층 | • 본허가 불허용도 / 단독주택 / 건축속에서 용도변 폐업 상치하는 경우 제외 |
| 용도완화 | 용도완화 | 전층 | • 준주거지역에서 건축하 수 있는 건축물 용도 도입 가능 - 본계시설 중 소매시장, 상점형소년개정대관람차지제외)업/업무관리시설제외하되 /복합주택개발지침)준수 시설 제외 / 업무시설(공제시설 제외) |

변경




## 종암지구중심 지구단위계획

획지 및 건축물 등에 관한 결정도(변경)
(특별계획가능구역 해제 시)

Scale 0 50 100 150 200m

N

지구단위계획구역
지적선
공동개발(권장)
공동개발(지정)
차량출입불허구간
공개공지
전면공지
특별계획구역
특별계획구역 분할가능선
도로(기부채납)
도로
철도
건축한계선
건축한계선 폭원

■ 분류코드

| 용적률 | 건폐율 |
|---|---|
| 용도 | 높이 |

■ 획지 및 건축물에 관한 지침

| 구 분 | 최대개발규모 | 용도 | 용적률 (기준/허용/상한) | 건폐율(이하) | 높이(이하) |
|---|---|---|---|---|---|
| 구역1 | 500㎡ | 불허1 | 250%/275%/~ | 50% | 40m |
| 구역2 | 1,500㎡ | 불허2 | 250%/275%/~ | 50% | 40m |
| 구역3 | 500㎡ | 불허1/용도완화 | 250%/275%/~ | 50% | 40m |
| 구역4 | 1,500㎡ | 불허2/용도완화 | 250%/275%/~ | 50% | 40m |
| 특별계획구역① (고려시장상가) | - | 지정1/관장1/불허2 | 230%/378%/600% | 60% | 80m |
| 특별계획구역② (국민은행전산센터) | - | 지정1/관장1/불허2 | 250%/390%/600% | 60% | 80m |

■ 용도계획

| 구분 | 도면표시 | 적용대상 | 내용 |
|---|---|---|---|
| 지정용도 | 지정1 | 전층 | • '변지기업육성에 관한 특별조치법」 제2조1항에 따른 변지기업 • 교육연구시설 중 연구소 / 업무시설(오피스텔 제외) / 문화 및 집회시설 중 공연장,전시장 |
| 관장용도 | 관장1 | 저층 (1~2층) | • 제1종 근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점 등 • 제2종 근린생활시설 중 서점, 일반음식점, 휴게음식점, 제과점 등 |
| 불허용도 | 불허1 | 전층 | • 제1종 일도지역에서 건축할 수 없는 건축물 제2종근린생활시설 중 종교집회장 / 종교시설 중 종교집회장에 설치하는 봉안당 / 장례시설 중 장고 / 위생분계장 및 처리시설 / 장례 및 식물관리시설 / 교정 및 군사시설 중 위험·군사시설 / 발전시설 |
| | 불허2 | 전층 | • 불허1 및 불허용도 / 단독주택 / 공동주택(제 용도와 복합 설치하는 경우 제외) |
| 용도완화 | 용도완화 | 전층 | • 준주거지역에서 건축할 수 있는 건축물 용도 도입 가능 • 주택시설 중 소형시설, 생활편의시설(제2종일반근린생활시설(안마시술소 및 제2종일반근린생활시설 제외) / 업무시설(오피스텔 제외)) |

## □ 송파구

### ○ 송파대로 제1지구 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)<br>2. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정(변경)조서<br>나. 건축물의 개발밀도(건폐율·용적률·높이)</td>
<td>2) 용적률 계획
<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">변 경</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률주1)</th></tr>
<tr><td>제2종 일반주거지역</td><td>190%이하</td><td>200%이하</td><td rowspan="3">법적 용적률의 2배이하</td></tr>
<tr><td>제3종 일반주거지역</td><td>230%이하</td><td>250%이하</td></tr>
<tr><td>준주거지역주2)</td><td>300%이하</td><td>360%이하</td></tr>
</table>
※ 주1) 상한용적률은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 [허용용적률×(1+1.3×기증치×$\alpha_{도로}$+0.7×$\alpha_{대상공건축률}$)] 이내 적용<br>
– 기증치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공부지의 용적률 비율<br>
– $\alpha_{도로}$ : 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<br>
– $\alpha_{대상공건축률}$ : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율<br>
※ 공공시설은 구도시·건축공동위원회 자문을 득하여 인정된 시설(지정된 경우는 제외)에 한함<br>
※ 주2) 준주거지역내 용적률 중 주거부분의 허용용적률은 250% 이하 적용<br>
■ 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율 적용기준
<table>
<tr><td>○ 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 15% 이상 계획<br>
+ 용적률 15% 이상 설치는 지상부 2개층 이상 설치를 의미<br>
+ '준주거지역내 용적률 중 주거부분의 허용용적률은 250% 이하 적용'하는 기준과는 별도로 비주거 용도비율을 만족하여야 함</td></tr>
</table></td>
<td>2) 용적률 계획
<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">변 경</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td>제2종 일반주거지역</td><td>200%이하</td><td>220%이하</td><td rowspan="3">법적 용적률의 2배이하</td></tr>
<tr><td>제3종 일반주거지역</td><td>250%이하</td><td>275%이하</td></tr>
<tr><td>준주거지역주2)</td><td>400%이하</td><td>440%이하</td></tr>
</table>
※ 공공시설은 구도시·건축공동위원회 자문을 득하여 인정된 시설(지정된 경우는 제외)에 한함<br>
■ 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율 적용기준
<table>
<tr><td>○ 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외)는 용적률의 15% 이상(지상부 2개층 이상) 설치</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)<br>5. 인센티브 운용 계획<br>가. 용적률 완화항목 및 내용</td>
<td>2) 용적률 인센티브<br>■용적률 인센티브 계획기준 - 공통사항
<table>
<tr><td>① 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 친환경 인센티브는 100분의 30이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.<br>
② 친환경 인센티브 항목은 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다. 다만 일반주거지역내 연면적 1,000㎡ 이하의 소규모 건축물은 계획유도 인센티브로 친환경 인센티브항을 대체할 수 있다.<br>
③ 권장·지정용도의 면적은 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적(주차장제외)의 해당면적 이상일 경우에 인센티브를 부여한다.<br>
④ 권장(지율적) 및 지정 공동개발 혼재시 해당 공동개발에 적용되는 높은 계수(α)를 적용한다.<br>
⑤ 미관지구내 건축선보다 추가하여 건축한계선으로 결정된 부분에 한하여 인센티브를 부여한다.(미관지구 내 건축선 후퇴부분은 제공면적 신청시 제외)<br>
⑥ 유사항목으로 상한용적률 적용시 허용용적률에서는 제외한다.</td></tr>
</table>
■친환경 인센티브 항목(전체 인센티브의 30% 이상) - 공통사항<br>
* 소규모 건축물(연면적 1,000㎡ 이하)은 친환경 인센티브 항목을 계획유도 인센티브 항목으로 대체 가능
<table>
<tr><th>항 목</th><th>세 분</th><th colspan="2">세분계획기준</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="5">환경친화 에너지 효율화</td><td rowspan="3">녹색건축 인증</td><td>최우수(그린 1등급)</td><td>기준용적률 × 0.12</td><td rowspan="5">세기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 × 0.4</td><td rowspan="5">•녹색건축을 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증기준, 건축물 에너지 효율등급 인증기준 준용<br>•서울시, 송파구 녹색건축물 설계기준에 따른 의무대상은 의무등급 이상 등급 만족시 등급별 적용요율의 차이값 만적용</td></tr>
<tr><td>우수(그린 2등급)</td><td>기준용적률 × 0.08</td></tr>
<tr><td>우량(그린 3등급)</td><td>기준용적률 × 0.04</td></tr>
<tr><td rowspan="2">에너지 효율등급 인증</td><td>에너지효율 1등급</td><td>기준용적률 × 0.08</td></tr>
<tr><td>에너지효율</td><td>기준용적률</td></tr>
</table></td>
<td>2) 허용용적률 인센티브
<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th rowspan="2">산정기준</th><th rowspan="2">계획기준</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th></tr>
<tr><td rowspan="4">스마트 도시</td><td>UAM시설</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>첨단기술 테스트베드</td></tr>
<tr><td>스마트산업육성</td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소 중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 제생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치<br>• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">디자인 혁신</td><td>특색있는 건축설계 공공시설 연계 경관사업</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>유니버설 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">녹지 생태 도시</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td>공공보행통로 및 보차혼용통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로 및 보차혼용통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">지역 맞춤</td><td>역사문화 특성 보전</td><td rowspan="2">기준용적률 ×0.03</td><td rowspan="2">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>지역특화용도</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 2등급 | × 0.06 | | |
| | | 에너지효율 3등급 | 기준용적률 × 0.04 | | |
| | 신재생에너지 보급확대 | 신재생에너지 1등급 | 기준용적률 × 0.12 | | •신재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용 ※공급률로 등급판정 대체 가능 |
| | | 신재생에너지 2등급 | 기준용적률 × 0.10 | | |
| | | 신재생에너지 3등급 | 기준용적률 × 0.08 | | |
| | | 신재생에너지 4등급 | 기준용적률 × 0.06 | | |
| | | 신재생에너지 5등급 | 기준용적률 × 0.04 | | |
| | 중수도시설 설치 | 기준용적률 × 0.04 | | | •총 사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용 •관련법상 의무 시설인 경우 제외 |
| | 빗물관리시설 설치 | 기준용적률 × 0.04 | | | •빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 •침투량(ton/hr)의 합이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상이 되도록 설치 |
| | 옥상녹화 | 기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.1 | | | •법적 조경으로 산입된 면적 제외 •녹화면적은 대지면적30%까지만 허용 |
| | 자연지반 보존 | 기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2 | | | •법적 조경으로 산입된 면적 제외 •지하구조물 미설치, 자연토양 및 식생 가능 시 |
| | 녹색주차장 투수성포장 | 기준용적률 × (설치면적 / 대지면적) × 0.1 | | | •기준용적률 × 0.05이내 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 도입 | | | |
| | 전선지중화 설치 | | | |

■용적률 인센티브 적용 유형

| 구 분 | | 공간특성 | 기준용적률 | 허용용적률 |
|---|---|---|---|---|
| 유형1 | 제2종 일반주거지역 | 이면부 | 190% | 200%이하 |
| 유형2 | 제3종 일반주거 지역 | 간선부 | 230% | 250% 이하 |
| 유형3 | 준주거 지역 | 석촌역 주변 간선부/이면부 | 300% | 360% 이하 |



■허용용적률 인센티브 항목 및 세부기준

- 인센티브유형1 : 제2종일반주거지역(기준 190% / 허용 200%)

| 항 목 | | 세 부 | 완화기준 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 계획유도형 | 공동개발 | 권장, 자율적 | 기준용적률 × α | •2필지 : 0.02<br>•3필지이상 : 0.03 |
| | | 지정 | 기준용적률 × α | •2필지 : 0.01<br>•3필지이상 : 0.02 |
| | 권장용도 | 전층 | 기준용적률×(권장용도면적÷주차장제외건축연면적) × 0.1 | |
| | | 1층 가로활성화 용도 | 기준용적률 × 0.02 | •1층 바닥면적의 30%이상, 가로변 외벽길이의 1/30이상 설치시(단, 바닥면적 산정시 1층과 연결된 2층 영업장의 바닥면적 합산 가능) |
| | 대지내 공지 | 건축한계선 | 기준용적률×(제공면적÷대지면적) × 0.1 | 차량출입구간 제외 |
| 의무형 | 친환경계획요소 | | 공통사항 (30%이상) | |

- 인센티브유형2 : 제3종일반주거지역(기준 230% / 허용 250%)

| 항 목 | | 세 부 | 완화기준 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 계획유도형 | 공동개발 | 권장, 자율적 | 기준용적률 × α | •2필지 : 0.04<br>•3필지이상 : 0.06 |
| | | 지정 | 기준용적률 × α | •2필지 : 0.03<br>•3필지이상 : 0.04 |
| | 권장용도 | 전층 | 기준용적률×(권장용도면적÷주차장제외건축연면적) ×0.2 | |
| | | 1층 가로활성화 용도 | 기준용적률×0.04 | •1층 바닥면적의 30%이상, 가로변 외벽길이의 1/20이상 설치시 |
| | 대지내 공지 | 건축한계선 | 기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적} ×0.1 | 차량출입구간 제외 |
| | | 공개공지, 쌈지형, 침상형 | 기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적} ×0.5 | |
| | 대지내 통로 | 공공보행통로, 보차혼용통로 | 기준용적률×(조성면적÷대지면적) ×0.1 | |
| 의무형 | 친환경계획요소 | | 공통사항 (30%이상) | |

- 인센티브유형3 : 준주거지역(기준 300% / 허용 360%)

| 항 목 | | 세 부 | 완화기준 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 계획유도형 | 공동개발 | 권장, 자율적 | 기준용적률×α | •2필지:α=0.05, 3필지 이상:α=0.1 |
| | | 지정 | 기준용적률×α | •2필지:α=0.03, 3필지 이상:α=0.05 |
| | 대지내 공지 | 공개공지, 침상형공지 | 기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×α | •피르티: α=1.0, 침상형: α=1.5, 개방형 |
| | | 쌈지형공지 | 기준용적률×(조성면적/대지면적)×α | α=2.0 |
| | | 건축한계선 | 기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×0.1 | •미관지구내 건축선 후퇴부분 제외 |
| | 대지내 통로 | 공공보행통로 보차혼용통로 | 기준용적률×(조성면적/대지면적)×0.1 | |
| | 권장용도 | 전층 | 기준용적률×(권장용도면적/연면적)×0.3 | •20%이상 설치시(주차장제외) |

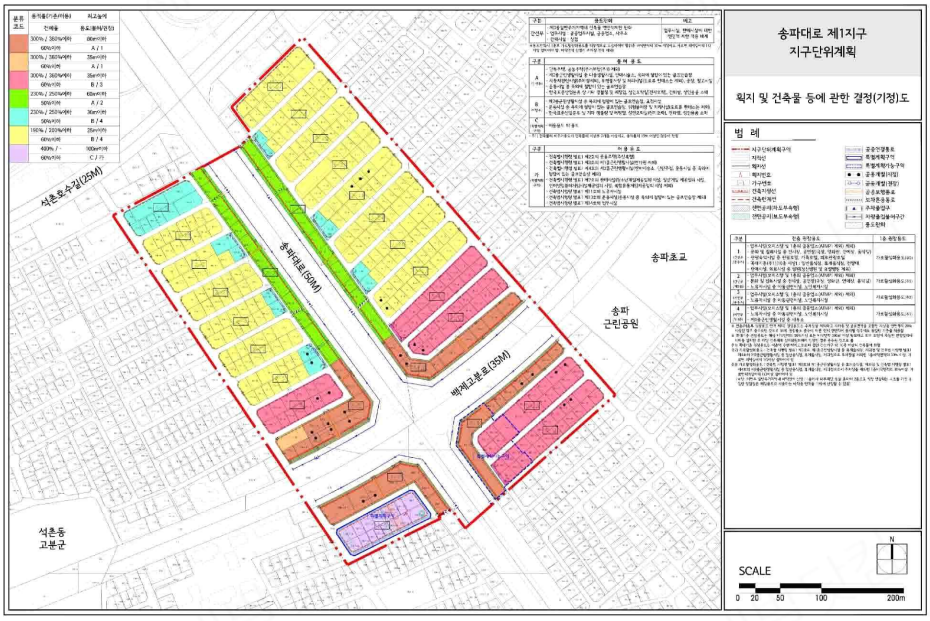
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 특정층(꼭대기층) 개방 | 기준용적률×(설치면적/연면적)×0.1 | •일반인에게 개방이 가능한 구조에 한함 |
| | | 1층 가로활성화 용도 | 기준용적률×0.05 | •1층 바닥면적의 30%이상, 가로변 외벽길이의 ½ 이상 설치시 |
| | 도시경관 | 지하철출입구 등을 건축물 또는 대지내 설치 | 기준용적률×0.1 | •건물내부 또는 대지내 설치시 |
| 의무형 | 친환경계획요소 | | 공통사항 (30%이상) | |

※ 특별계획가능구역 : 기준 300% / 허용 630%

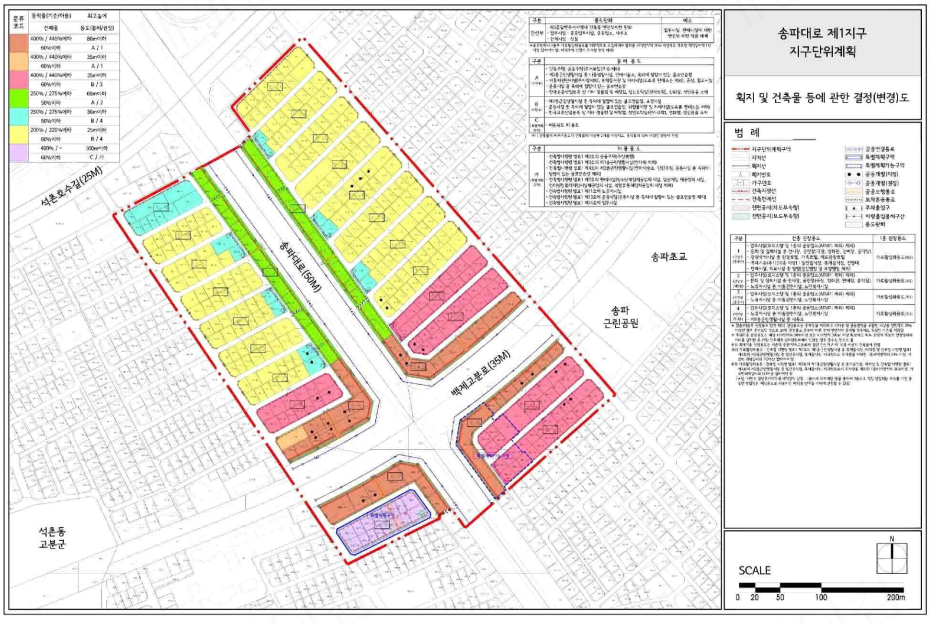
| 항목 | | 세 부 | 완화기준 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 계획유도형 | 대지내 공지 | 공개공지 | 기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×α | •피로티: α=1.0, 침상형: α=1.2, 개방형 : α=1.5 |
| | | 쌈지형공지 | 기준용적률×(조성면적/대지면적)×α | |
| | 권장용도 | 전층 | 기준용적률×(권장용도/연면적)×0.5 | •20%이상 설치시 (주차장 제외) |
| | | 특정층(꼭대기층) 개방 | 기준용적률×(설치면적/연면적)×0.1 | •일반인에게 개방이 가능한 구조에 한함 |
| | 보행개선 | 가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치 등 | 기준용적률×0.1 | •건물내부 또는 대지내 설치시 |
| | 대지내 공지 | 건축한계선 | 기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×1.5 | •미관지구내 건축선 후퇴부분 제외 |
| 의무형 | 친환경계획요소 | | 공통사항 (30%이상) | |

## 획지 및 건축물 등에 관한 결정도

### 기정



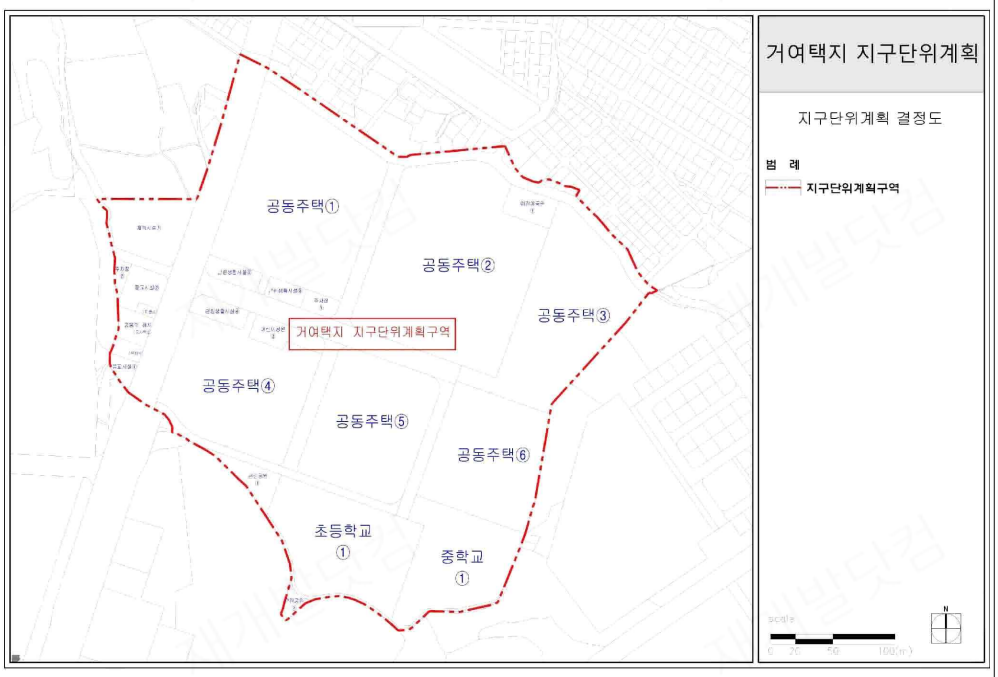

### 변경



○ 거여택지개발사업지구 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3. 건축물에 관한 계획</td><td>
나. 건축물의 건폐율, 용적률 계획
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>용적률(%)</th><th>건폐율(%)</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td colspan="2">단독주택 및 공동주택용지</td><td>당해용도지역에서 허용되는 용적률</td><td>당해용도지역에서 허용되는 건폐율</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="6">공동주택용지</td><td>1BL</td><td>280 이하</td><td rowspan="6">관계법 및 서울시 도시계획조례에서 허용되는 건폐율</td><td rowspan="6">공동주택의 부대복리시설(상가, 유치원 등)에 대하여는 관계법 및 서울시 건축조례에 의함</td></tr>
<tr><td>2BL</td><td>280 이하</td></tr>
<tr><td>3BL</td><td>250 이하</td></tr>
<tr><td>4BL</td><td>250 이하</td></tr>
<tr><td>5BL</td><td>355 이하</td></tr>
<tr><td>6BL</td><td>280 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">근린생활시설용지</td><td>당해용도지역에서 허용되는 용적률</td><td>당해용도지역에서 허용되는 건폐율</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">기타공공시설용지</td><td>당해용도지역에서 허용되는 용적률</td><td>당해용도지역에서 허용되는 건폐율</td><td></td></tr>
</table>
</td><td>
나. 건축물의 건폐율, 용적률 계획
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>용적률(%)</th><th>건폐율(%)</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">단독주택 및 공동주택용지</td><td>기준 200%<br>허용 222%</td><td>당해용도지역에서 허용되는 건폐율</td><td>제2종일반 주거지역</td></tr>
<tr><td>기준 250%<br>허용 275%</td><td>당해용도지역에서 허용되는 건폐율</td><td>제3종일반 주거지역</td></tr>
<tr><td rowspan="6">공동주택용지</td><td>1BL</td><td>280 이하</td><td rowspan="6">관계법 및 서울시 도시계획조례에서 허용되는 건폐율</td><td rowspan="6">공동주택의 부대복리시설(상가, 유치원 등)에 대하여는 관계법 및 서울시 건축조례에 의함</td></tr>
<tr><td>2BL</td><td>280 이하</td></tr>
<tr><td>3BL</td><td>250 이하</td></tr>
<tr><td>4BL</td><td>250 이하</td></tr>
<tr><td>5BL</td><td>355 이하</td></tr>
<tr><td>6BL</td><td>280 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">근린생활시설용지</td><td>기준 250%<br>허용 275%</td><td>당해용도지역에서 허용되는 건폐율</td><td>제3종일반주거지역</td></tr>
<tr><td colspan="2">기타공공시설용지</td><td>당해용도지역에서 허용되는 용적률</td><td>당해용도지역에서 허용되는 건폐율</td><td></td></tr>
</table>
○ 허용용적률 인센티브
<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th>산정기준</th><th>계획기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th><th></th><th></th><th></th></tr>
<tr><td rowspan="4">스마트 도시</td><td>UAM시설<br>첨단기술 테스트베드<br>스마트산업육성</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소 중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치<br>• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">디자인 혁신</td><td>특색있는 건축설계<br>공공시설 연계 경관사업</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>유니버셜 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">녹지 생태 도시</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">지역 맞춤</td><td>역사문화 특성 보전<br>지역특화용도 도입<br>전선지중화 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

지구단위계획 결정도


공동주택①
공동주택②
공동주택③
거여택지 지구단위계획구역
공동주택④
공동주택⑤
공동주택⑥
초등학교
①
중학교
①
거여택지 지구단위계획
지구단위계획 결정도
범 례
지구단위계획구역
N

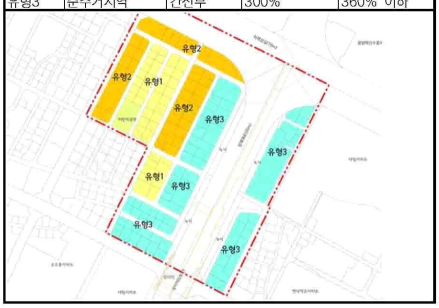
○ 방이 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 결정<br>2. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정(변경)조서<br>나. 건축물의 개발밀도(건폐율·용적률·높이)</td>
<td>
2) 용적률 계획
<table>
<tr><th>구 분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td>제1종일반주거지역</td><td>140%이하</td><td>150%이하</td><td rowspan="4">법적용적률의 2배이하</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>190%이하</td><td>200%이하</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>230%이하</td><td>250%이하</td></tr>
<tr><td>준주거지역</td><td>300%이하</td><td>360%이하</td></tr>
</table>
※ 준주거지역내 용적률 중 주거부분의 허용용적률은 250% 이하 적용<br>
■ 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율 적용기준
<table>
<tr><td>○ 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 15% 이상 계획<br>* '준주거지역내 용적률 중 주거부분의 허용용적률은 250% 이하 적용' 기준과는 별도로 비주거 용도비율을 만족하여야 함</td></tr>
</table>
※ 주거복합 건립시 주거대 비주거 용적률 배분방법
<table>
<tr><th colspan="2">기준 용적률</th><th colspan="2">허용 용적률</th><th colspan="2">상한용적률 배분</th></tr>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="2">주거건립가능</th><th>비주거건립</th></tr>
<tr><td colspan="2">준주거지역으로 상향된 경우</td><td colspan="2">기부채납으로 증가되는 용적률<br>× α/β</td><td>기부채납으로 증가되는 용적률<br>× (β-α)/β</td></tr>
</table>
</td>
<td>
2) 용적률 계획
<table>
<tr><th>구 분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td>제1종일반주거지역</td><td>150%이하</td><td>165%이하</td><td rowspan="4">법적용적률의 2배이하</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>200%이하</td><td>220%이하</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>250%이하</td><td>275%이하</td></tr>
<tr><td>준주거지역</td><td>400%이하</td><td>440%이하</td></tr>
</table>
■ 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율 적용기준
<table>
<tr><td>○ 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외)는 용적률의 15% 이상(지상부 2개층 이상) 설치</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 결정<br>4. 인센티브 운용 계획<br>가. 용적률 완화항목 및 내용</td>
<td>
2) 용적률 인센티브<br>
■ 용적률 인센티브 계획기준 - 공통사항
<table>
<tr><td>① 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 친환경 인센티브는 100분의 30이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.<br>② 친환경 인센티브 항목은 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다. 다만 일반주거지역내 연면적 1,000㎡ 이하의 소규모 건축물은 친환경 인센티브 의무 비율을 준수하지 않아도 용적률 인센티브를 부여할 수 있다.<br>③ 권장용도의 면적은 주차장을 제외하고 산정하며, 전층 권장용도는 지상층 연면적의 20%이상 충족하고, 1층 권장용도(가로활성화용도)의 면적은 1층 바닥면적의 30%이상, 가로변 외벽길이 ½(일반주거지역 이면부) 및 ¼(준주거지역 및 간선부)이상 접하여야 인센티브를 부여한다. 일반주거지역 이면부 가로활성화용도는 1층에서 내부계단 등을 통하여 2층으로 직접 연결되는 구조를 가진 동일한 영업장은 해당용도로 사용하는 바닥층 면적을 더하여 산정 가능하다.<br>④ 권장(자율적) 및 지정 공동개발 혼재시 해당 공동개발에 적용되는 높은 계수(α)를 적용한다.<br>⑤ 간선도로변 건축선보다 추가하여 건축한계선으로 결정된 부분에 한하여 인센티브를 부여한다.<br>(간선도로변 건축선 후퇴부분은 제공면적 산정시 제외)<br>⑥ 부설주차장 인센티브는 '서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례 제20조(부설주차장 설치기준)'에 의거 각 시설물별로 설치기준에 따라 산정한 값에 120%를 곱한 값을 더하여 산정하고, 최소 2대 이상 확보시 인센티브를 부여한다.<br>⑦ 유사항목으로 상한용적률 적용시 허용용적률에서는 제외한다.</td></tr>
</table>
■ 친환경 인센티브 항목(전체 인센티브의 30% 이상) - 공통사항<br>
* 일반주거지역 내 소규모 건축물(연면적 1,000㎡ 이하)은 친환경 인센티브 항목을 계획유도 인센티브 항목으로 대체 가능
</td>
<td>
2) 허용용적률 인센티브
<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목<br>구분 / 유형</th><th>산정기준</th><th>계획기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="5">스마트 도시</td><td>UAM시설</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>첨단기술 테스트베드</td></tr>
<tr><td>스마트산업육성</td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소 중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 발췌 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치<br>• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">디자인 혁신</td><td>특색있는 건축설계</td><td rowspan="2">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="2">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>공공시설 연계 경관사업</td></tr>
<tr><td>유니버셜 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">녹지 생태 도시</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td>공공보행통로 및 보차혼용통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로 및 보차혼용통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">지역 맞춤</td><td>역사문화 특성 보전</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>지역특화용도 도입</td></tr>
<tr><td>전선지중화 설치</td></tr>
<tr><td>주차계획</td><td>기준용적률 × 0.05</td><td>• 부설주차장(기계식주차장 제외) 법적기준 120% 이상(최소2대 이상) 확보시</td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

| 항 목 | 세 분 | 세부계획기준 | | | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 환경친화에너지 효율화 | 녹색건축인증 | 최우수(그린 1등급) | 기준용적률 ×0.12 | 제기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 × 0.4 | •녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색 건축물인증 기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준, 서울시 녹색건축물 설계기준 준용<br>•의무등급 이상 만족시 등급별 적용요율 차이값만 적용 |
| | | 우수(그린 2등급) | 기준용적률 ×0.08 | | |
| | | 우량(그린 3등급) | 기준용적률 ×0.04 | | |
| | 에너지효율등급 인증 | 에너지효율 1등급 | 기준용적률 ×0.08 | | |
| | | 에너지효율 2등급 | 기준용적률 ×0.06 | | |
| | | 에너지효율 3등급 | 기준용적률 ×0.04 | | |
| | 신재생에너지 보급확대 | 신재생에너지 1등급 | 기준용적률 ×0.12 | | •신재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용<br>▶공급률로 등급판정 대체 가능<br>(시행지침 참조) |
| | | 신재생에너지 2등급 | 기준용적률 ×0.10 | | |
| | | 신재생에너지 3등급 | 기준용적률 ×0.08 | | |
| | | 신재생에너지 4등급 | 기준용적률 ×0.06 | | |
| | | 신재생에너지 5등급 | 기준용적률 ×0.04 | | |
| | 중수도 시설 설치 | 기준용적률 × 0.04 | | | •총 사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용<br>•관련법상 의무 시설인 경우 제외 |
| | 빗물관리시설 설치 | 기준용적률 × 0.04 | | | •빗물저류 이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설<br>•침투량(ton/hr)의 합이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상이 되도록 설치 |
| | 옥상녹화 | 기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.1 | | | •법적 조경으로 산입된 면적 제외<br>•녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용 |
| | 자연지반보존 | 기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2 | | | •법적 조경으로 산입된 면적 제외<br>•지하구조물 미설치, 자연토양 및 식생 가능 시 |
| | 녹색주차장, 투수성포장 | 기준용적률 × (설치면적 / 대지면적) × 0.1 | | | •기준용적률 × 0.05이내 |

■ 용적률 인센티브 적용 유형

| 구 분 | | 공간특성 | 기준용적률 | 허용용적률 |
|---|---|---|---|---|
| 유형1 | 제2종 일반주거지역 | 이면부 | 190% | 200% 이하 |
| 유형2 | 제3종 일반주거지역 | 간선부 이면부 | 230% | 250% 이하 |
| 유형3 | 준주거지역 | 간선부 | 300% | 360% 이하 |




■ 허용용적률 인센티브 항목 및 세부기준

– 인센티브 유형1 : 제2종일반주거지역(기준 190% / 허용 200%)

| 항 목 | 세 부 | 완화기준 | 비 고 |
|---|---|---|---|

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 계획 유도형 | 공등개발 | 지정 | 기준용적률 × 0.05 | 2필지이상 |
| | | 권장, 자율적 | 기준용적률 × 0.06 | 2필지이상 |
| | 권장용도 | 전층 | 기준용적률×(권장용도 면적÷주차장제외건축연 면적) × 0.3 | 20%이상 설치시 (주차장 제외) |
| | | 저층부 가로활성화 용도 | 기준용적률 × 0.06 | |
| | 대지내 공지 | 건축한계선 | 기준용적률×(제공면적 ÷대지면적) × 3.0 | 차량출입구간 제외 |
| | 주차 | 부설주차장 (기계식주차장 제외) | 기준용적률 × 0.05 | 법정기준 120%이상 (최소2대 이상 확보) |
| 의무형 | 친환경계획요소 | | 공통사항 (30%이상) | |

– 인센티브유형2 : 제3종일반주거지역(기준 230% / 허용 250%)

| 항 목 | | 세 부 | 완화기준 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 계획 유도형 | 공등개발 | 지정 | 기준용적률 × α | •2필지 : 0.05 •3필지이상 : 0.06 |
| | | 권장, 자율적 | 기준용적률 × α | •2필지 : 0.06 •3필지이상 : 0.07 |
| | 권장용도 | 전층 | 기준용적률×(권장용도 면적÷주차장제외건축연 면적) × 0.4 | |
| | | 저층부 가로활성화 용도 | 기준용적률 × 0.06 | |
| | 대지내 공지 | 건축한계선 | 기준용적률×{(조성면적–의무면적)/대지면적}×2.0 | 차량출입구간 제외 |
| | | 공개공지, 쌈지형, 침상형 | 기준용적률×{(조성면적–의무면적)/대지면적}×2.0 | •상한용적률 완화와 중복 불가 |
| | 대지내 통로 | 공공보행통로, 보차혼용통로 | 기준용적률×(조성면적÷대지면적)×2.0 | |
| | 주차 | 부설주차장 (기계식주차장 제외) | 기준용적률 × 0.05 | 법정기준 120%이상 (최소2대 이상 확보) |
| 의무형 | 친환경계획요소 | | 공통사항 (30%이상) | |

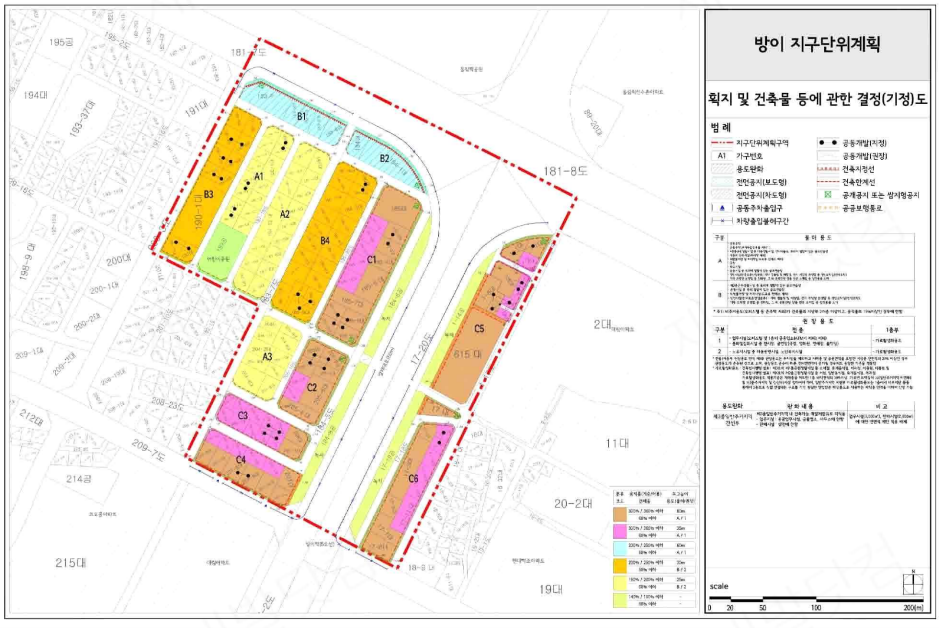
– 인센티브유형3 : 준주거지역(기준 300% / 허용 360%)

| 항 목 | | 세 분 | 세부계획기준 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 계획 유도형 | 공등 개발 | 공등개발 지정 | 기준용적률×α | • 2 필 지 : α =0.05, 3필지 이상 : α=0.1, |
| | | 공등개발 권장 자율적 공등개발 | 기준용적률×α | •2필지 : α =0.1, 3필지 이상 : α =0.15 |
| | 대지내 공지 | 공개공지, 침상형공지 | 기준용적률×{(설치면적 –의무면적)/대지면적 }×α | •필로티: α =1.0, 침상형: α=1.5, 개방형 : α =2.0 |
| | | 쌈지형공지 | 기준용적률×(조성면적/대지면적)×α | |

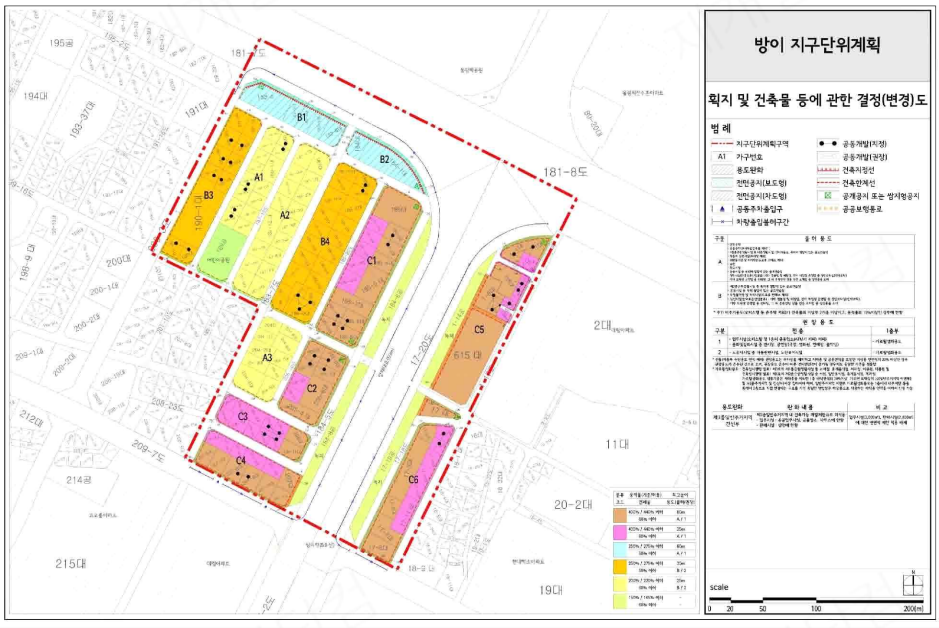
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 건축한계선 | 기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적×1.5 | •간선도로변 건축선 후퇴부분 제외<br>•차량출입구간 제외 |
| | | 공공보행통로 보차혼용통로 | 기준용적률×(조성면적/대지면적)×α | •필로티: α=1.2, 개방형: α=1.5 |
| | 권장용도 | 전층 | 기준용적률×(권장용도/연면적)×0.3 | •20%이상 설치시(주차장제외) |
| | | 저층부 기로활성화 용도 | 기준용적률 × 0.05 | •1층 바닥면적의 30%이상 및 기로변 외벽 길이의 ⅓이상 설치시 |
| | 주차 | 부설주차장 (기계식주차장 제외) | 기준용적률 × 0.05 | 법정기준 120%이상 (최소2대 이상 확보) |
| 의무형 | 친환경 계획요소 | | 공통사항 (30%이상) | |

## 획지 및 건축물 등에 관한 결정도

### 기정




### 변경



○ 석촌고분 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 결정<br>2. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서<br>나. 건축물의 개발밀도(건폐율·용적률·높이)</td><td>2) 용적률 계획<table><tr><th>구 분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr><tr><td>제2종일반주거지역</td><td>200%이하</td><td>200%이하</td><td rowspan="2">법적용적률의 2배이하</td></tr><tr><td>제3종일반주거지역</td><td>230%이하</td><td>250%이하</td></tr></table></td><td>2) 용적률 계획<table><tr><th>구 분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr><tr><td>제2종일반주거지역</td><td>200%이하</td><td>220%이하</td><td rowspan="2">법적용적률의 2배이하</td></tr><tr><td>제3종일반주거지역</td><td>250%이하</td><td>275%이하</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 결정<br>5. 인센티브 운용 계획<br>가. 용적률 완화항목 및 내용</td><td>1) 용적률 인센티브<br>■ 용적률 인센티브 계획기준 - 공통사항<br>① 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 친환경 인센티브는 100분의 30이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.<br>② 친환경 인센티브 항목은 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다. 다만 일반주거지역내 연면적 1,000㎡ 이하의 소규모 건축물은 친환경 인센티브 의무 비율을 준수하지 않아도 용적률 인센티브를 부여할 수 있다.<br>③ 권장용도의 면적은 주차장을 제외하고 산정하며, 전층 권장용도는 지상층 연면적의 20%이상 충족하고, 1층 권장용도(가로활성화용도)의 면적은 1층 비닥면적의 30%이상, 가로변 외벽길이의 ½이상 집하여야 인센티브를 부여하며, 간선도로변에 접한 필지에 한한다.<br>④ 권장(자율적) 및 지정 공동개발 혼재시 해당 공동개발에 적용되는 높은 계수(α)를 적용한다.<br>⑤ 간선도로변 건축선보다 추가하여 건축한계선으로 결정된 부분에 한하여 인센티브를 부여한다.(간선도로변 건축선 후퇴부분은 제공면적 산정시 제외)<br>⑥ 부설주차장 인센티브는 '서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례 제20조(부설주차장 설치기준)'에 의거 각 시설물별로 설치기준에 따라 산정한 값에 120%를 곱한 값을 더하여 산정하고, 최소 2대 이상 확보시 인센티브를 부여한다.<br>⑦ 유사항목으로 상한용적률 적용시 허용용적률에서는 제외한다.<br><br>■ 친환경 인센티브 항목(전체 인센티브의 30% 이상) - 공통사항<br>* 소규모 건축물(연면적 1,000㎡ 이하)은 친환경 인센티브 항목을 계획유도 인센티브 항목으로 대체 가능<table><tr><th>항 목</th><th>세 분</th><th colspan="3">세분계획기준</th><th>비 고</th></tr><tr><td rowspan="9">환경친화 에너지 효율화</td><td rowspan="3">녹색건축인증</td><td>최우수(그린 1등급)</td><td>기준용적률 ×0.12</td><td rowspan="9">세기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 × 0.4</td><td rowspan="3">•녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색 건축물인증 기준, 건축물 에너지 효율등급 인증 기준, 서울시 녹색건축물 설계기준 준용<br>•의무등급 이상 만족시 등급별 적용요율 차이값만 적용</td></tr><tr><td>우수(그린 2등급)</td><td>기준용적률 ×0.08</td></tr><tr><td>우량(그린 3등급)</td><td>기준용적률 ×0.04</td></tr><tr><td rowspan="3">에너지 효율등급 인증</td><td>에너지효율 1등급</td><td>기준용적률 ×0.08</td><td rowspan="3">•의무등급 이상 만족시 등급별 적용요율 차이값만 적용</td></tr><tr><td>에너지효율 2등급</td><td>기준용적률 ×0.06</td></tr><tr><td>에너지효율 3등급</td><td>기준용적률 ×0.04</td></tr><tr><td rowspan="2">신재생에너지 보급확대</td><td>신재생에너지 1등급</td><td>기준용적률 ×0.12</td><td rowspan="2">•신재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용<br>▶공급률로 등급 판정 대체 가능 (시행지침 참조)</td></tr><tr><td>신재생에너지 2등급</td><td>기준용적률 ×0.10</td></tr></table></td><td>1) 허용용적률 인센티브<table><tr><th colspan="2">인센티브 항목<br>구분 유형</th><th>산정기준</th><th>계획기준</th><th>비고</th></tr><tr><td rowspan="3">스마트 도시</td><td>UAM시설<br>첨단기술 테스트베드<br>스마트산업육성</td><td rowspan="2">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="2">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="2"></td></tr><tr><td>로봇친화형 건축물</td></tr><tr><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시<br>- 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">탄소 중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr><tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치<br>• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">디자인 혁신</td><td>특색있는 건축설계<br>공공시설 연계 정관사업</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr><tr><td>유니버설 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시<br>- 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">녹지 생태 도시</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr><tr><td>공공보행통로 및 보차혼용통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로 및 보차혼용통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr><tr><td rowspan="4">지역 맞춤</td><td>역사문화 특성 보전<br>지역특화용도 도입<br>전선지중화 설치</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr><tr><td></td></tr><tr><td></td></tr><tr><td>주차계획</td><td>기준용적률 × 0.05</td><td>• 부설주차장(기계식주차장 제외) 법적기준 120% 이상(최소2대 이상) 확보시</td><td></td></tr></table></td></tr>
</table>

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 신재생에너지 3등급 | 기준용적률 ×0.08 | |
| | | 신재생에너지 4등급 | 기준용적률 ×0.06 | |
| | | 신재생에너지 5등급 | 기준용적률 ×0.04 | |
| | 중수도시설 설치 | 기준용적률 × 0.04 | | •총 사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용<br>•관련법상 의무 시설인 경우 제외 |
| | 빗물관리시설 설치 | 기준용적률 × 0.04 | | •빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설<br>•침투량(ton/hr)의 합이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상이 되도록 설치 |
| | 옥상녹화 | 기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.1 | | •법적 조경으로 산입된 면적 제외<br>•녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용 |
| | 자연지반보존 | 기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2 | | •법적 조경으로 산입된 면적 제외<br>•지하구조물 미설치, 자연토양 및 식생 가능 시 |
| | 녹색주차장, 투수성포장 | 기준용적률 × (설치면적 / 대지면적) × 0.1 | | •기준용적률 × 0.05이내 |

■용적률 인센티브 적용 유형

| 구 분 | | 공간특성 | 기준용적률 | 허용용적률 |
|---|---|---|---|---|
| 유형1 | 제2종 일반주거지역 | 이면부 | 200% | 200% 이하 |
| 유형2 | 제3종 일반주거지역 | 간선부 | 230% | 250% 이하 |




■허용용적률 인센티브 항목 및 세부기준

- 인센티브 유형1 : 제2종일반주거지역(기준 200% / 허용 200%)

| 항 목 | | 세 부 | 계획기준 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 계획 유도형 | 대지내 공지 | 건축한계선 | 규제 | |

- 인센티브유형2 : 제3종일반주거지역(기준 230% / 허용 250%)

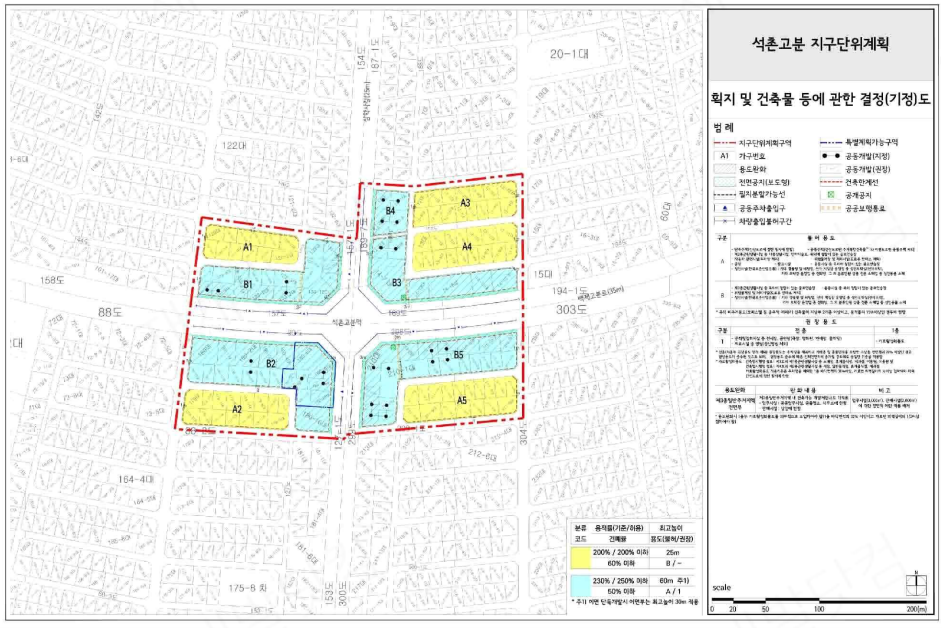
| 항 목 | | 세 부 | 완화기준 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 계획 유도형 | 공동개발 | 지정 | 기준용적률 × α | •2필지 : 0.06<br>•3필지이상 : 0.07 |
| | | 권장, 자율적 | 기준용적률 × α | •2필지 : 0.07<br>•3필지이상 : 0.08 |
| | 권장용도 | 전층 | 기준용적률×(권장용도 면적÷주차장제외건축연면적) × 0.5 | 20%이상 설치시 (주차장 제외) |
| | | 저층부 가로활성화 용도 | 기준용적률×0.1 | |
| | 대지내 공지 | 건축한계선 | 기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×3.0 | •간선도로변 건축선 후퇴부분 제외<br>•차량출입구간 제외 |
| | | 공개공지, 쌈지형, 침상형 | 기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×3.0 | |
| | 대지내 통로 | 공공보행통로, 보차혼용통로 | 기준용적률×(조성면적÷대지면적)×3.0 | |
| | 주차 | 부설주차장 (기계식주차장 제외) | 기준용적률 × 0.05 | 법정기준 120%이상 (최소2대 이상 확보) |
| 의무형 | | 친환경계획요소 | 공통사항 (30%이상) | |

※ 특별계획가능구역 : 기준 250% / 허용 350%

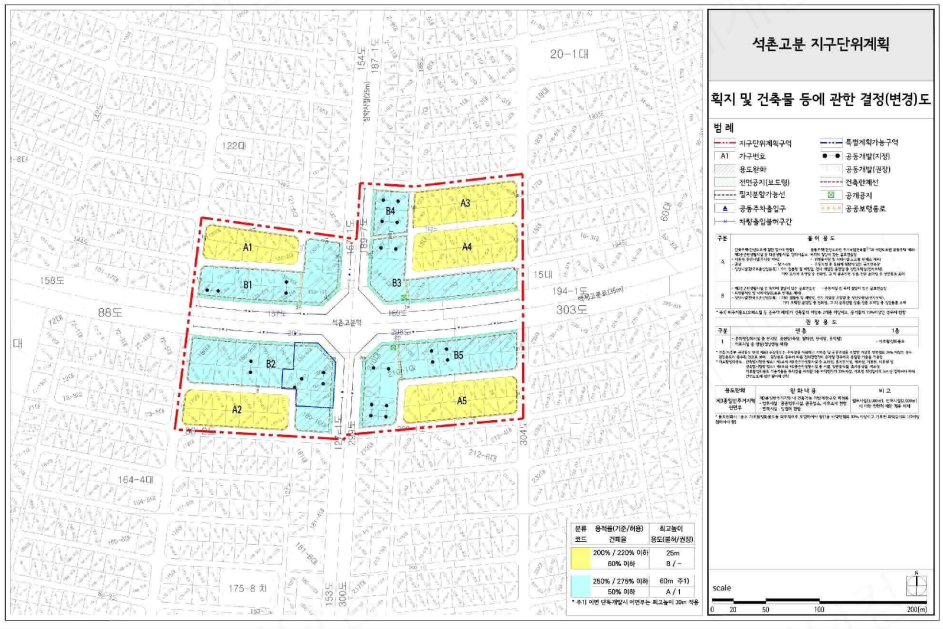
| 항목 | | 세 분 | 세부계획기준 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 계획 유도형 | 대지내 공지 | 공개공지 | 기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×α | •피로티: α=1.0,<br>침상형: α=1.2,<br>개방형 : α=1.5 |
| | | 건축한계선 | 기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×1.5 | •간선도로변 건축선 후퇴부분 제외<br>•차량출입구간 제외 |
| | | 공공보행통로 보차혼용통로 | 기준용적률×(조성면적/대지면적)×1.5 | |
| | 건축물 용도 | 권장용도 | 기준용적률×(지정·권장용도/연면적)×0.6 | •20%이상 설치시(주차장 제외) |
| | 보행개선 | 가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치 등 | 기준용적률×0.1 | •건물내부 또는 대지내 설치시 |
| 의무형 | | 친환경계획요소 | 공통사항 (30%이상) | |

## 획지 및 건축물 등에 관한 결정도

### 기정




### 변경



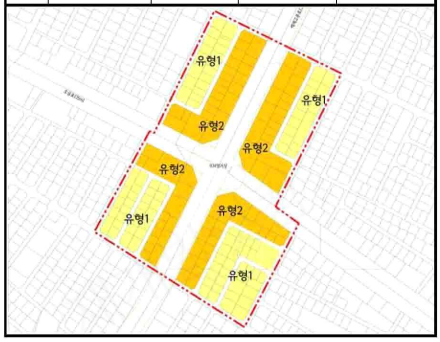
○ 송파나루 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 결정<br>2. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서<br>나. 건축물의 개발밀도(건폐율·용적률·높이)</td><td>2) 용적률 계획<table><tr><th>구 분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr><tr><td>제2종일반주거지역</td><td>200%이하</td><td>200%이하</td><td rowspan="2">법적용적률의 2배이하</td></tr><tr><td>제3종일반주거지역</td><td>230%이하</td><td>250%이하</td></tr></table></td><td>2) 용적률 계획<table><tr><th>구 분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr><tr><td>제2종일반주거지역</td><td>200%이하</td><td>220%이하</td><td rowspan="2">법적용적률의 2배이하</td></tr><tr><td>제3종일반주거지역</td><td>250%이하</td><td>275%이하</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 결정<br>5. 인센티브 운용 계획<br>가. 용적률 완화항목 및 내용</td><td>1) 용적률 인센티브<br>■용적률 인센티브 계획기준 - 공통사항<br>① 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 친환경 인센티브는 100분의 30이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.<br>② 친환경 인센티브 항목은 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다. 다만 일반주거지역내 연면적 1,000㎡ 이하의 소규모 건축물은 친환경 인센티브 의무 비율을 준수하지 않아도 용적률 인센티브를 부여할 수 있다.<br>③ 권장용도의 면적은 주차장을 제외하고 산정하며, 전층 권장용도는 지상층 연면적의 20%이상 충족하고, 1층 권장용도(기르쾰성화용도)의 면적은 1층 비닥면적의 30%이상, 가로변 외벽길이의 ½이상 접하여야 인센티브를 부여하며, 간선도로변에 접한 필지에 한한다.<br>④ 권장(자율적) 및 지정 공등개발 혼재시 해당 공등개발에 적용되는 높은 계수(α)를 적용한다.<br>⑤ 간선도로변 건축선보다 추가하여 건축한계선으로 결정된 부분에 한하여 인센티브를 부여한다.(간선도로변 건축선 후퇴부분은 제공면적 산정시 제외)<br>⑥ 부설주차장 인센티브는 '서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례 제20조(부설주차장 설치기준)'에 의거 각 시설물별로 설치기준에 따라 산정한 값에 120%를 곱한 값을 더하여 산정하고, 최소 2대 이상 확보시 인센티브를 부여한다.<br>⑦ 유사항목으로 상한용적률 적용시 허용용적률에서는 제외한다.<br>■친환경 인센티브 항목(전체 인센티브의 30% 이상) - 공통사항<br>* 소규모 건축물(연면적 1,000㎡ 이하)은 친환경 인센티브 항목을 계획유도 인센티브 항목으로 대체 가능<table><tr><th>항 목</th><th>세 분</th><th colspan="2">세분계획기준</th><th>비 고</th></tr><tr><td rowspan="8">환경친화 에너지 효율화</td><td rowspan="3">녹색건축 인증</td><td>최우수(그린 1등급)</td><td>기준용적률 ×0.12</td><td rowspan="8">세기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 × 0.4</td><td rowspan="7">•녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색 건축물인증 기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준, 서울시 녹색건축물 설계기준 준용<br>•의무등급 이상 만족시 등급별 적용요율 차이값만 적용</td></tr><tr><td>우수(그린 2등급)</td><td>기준용적률 ×0.08</td></tr><tr><td>우량(그린 3등급)</td><td>기준용적률 ×0.04</td></tr><tr><td rowspan="4">에너지 효율등급 인증</td><td>에너지효율 1등급</td><td>기준용적률 ×0.08</td></tr><tr><td>에너지효율 2등급</td><td>기준용적률 ×0.06</td></tr><tr><td>에너지효율 3등급</td><td>기준용적률 ×0.04</td></tr><tr><td rowspan="2">신재생에너지 보급확대</td><td>신재생에너지 1등급</td><td>기준용적률 ×0.12</td><td>•신재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용<br>▶공급률로 등급판정 대체 가능</td></tr><tr><td>신재생에너지</td><td>기준용적률</td></tr></table></td><td>1) 허용용적률 인센티브<table><tr><th colspan="2">인센티브 항목<br>구분 유형</th><th>산정기준</th><th>계획기준</th><th>비고</th></tr><tr><td rowspan="3">스마트 도시</td><td>UAM시설<br>첨단기술 테스트베드<br>스마트산업육성</td><td rowspan="2">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="2">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="2"></td></tr><tr><td>로봇친화형 건축물</td></tr><tr><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">탄소 중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr><tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치<br>• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr><tr><td rowspan="3">디자인 혁신</td><td>특색있는 건축설계<br>공공시설 연계 경관사업</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr><tr><td>유니버설 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 – 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">녹지 생태 도시</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr><tr><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr><tr><td rowspan="4">지역 맞춤</td><td>역사문화 특성 보전<br>지역특화용도 도입<br>전선지중화 설치</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr><tr><td>주차계획</td></tr><tr><td>기준용적률 × 0.05</td><td>• 부설주차장(기계식주차장 제외) 법적기준 120% 이상(최소2대 이상) 확보시</td><td></td></tr></table></td></tr>
</table>

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 2등급 | ×0.10 | | (시행지침 참조) |
| | | 신재생에너지 3등급 | 기준용적률 ×0.08 | | |
| | | 신재생에너지 4등급 | 기준용적률 ×0.06 | | |
| | | 신재생에너지 5등급 | 기준용적률 ×0.04 | | |
| | 중수도시설 설치 | 기준용적률 × 0.04 | | | •총 사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용<br>•관련법상 의무 시설인 경우 제외 |
| | 빗물관리시설 설치 | 기준용적률 × 0.04 | | | •빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설<br>•침투량(ton/hr)의 합이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상이 되도록 설치 |
| | 옥상녹화 | 기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.1 | | | •법적 조경으로 산입된 면적 제외<br>•녹화면적은 대지면적의 30%까지만 허용 |
| | 자연지반 보존 | 기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2 | | | •법적 조경으로 산입된 면적 제외<br>•지하구조물 미설치, 자연토양 및 식생 기능 시 |
| | 녹색주차장, 투수성포장 | 기준용적률 × (설치면적 / 대지면적) × 0.1 | | | •기준용적률 × 0.05이내 |

■ 용적률 인센티브 적용 유형

| 구 분 | | 공간특성 | 기준용적률 | 허용용적률 |
|---|---|---|---|---|
| 유형1 | 제2종 일반주거지역 | 이면부 | 200% | 200% 이하 |
| 유형2 | 제3종 일반주거지역 | 간선부 | 230% | 250% 이하 |




■ 허용용적률 인센티브 항목 및 세부기준

- 인센티브 유형1 : 제2종일반주거지역(기준 200% / 허용 200%)

| 항 목 | | 세 부 | 계획기준 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 계획 유도형 | 공동개발 | 지정 | 규제 | |
| | 대지내 공지 | 건축한계선 | 규제 | |

- 인센티브유형2 : 제3종일반주거지역(기준 230% / 허용 250%)

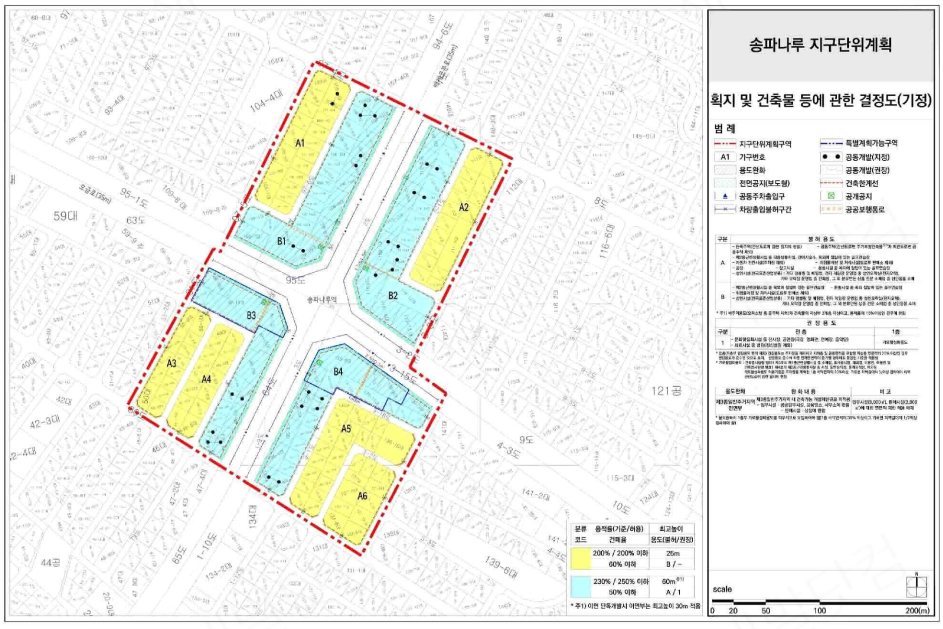
| 항 목 | | 세 부 | 완화기준 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 계획유도형 | 공동개발 | 지정 | 기준용적률 × α | •2필지 : 0.06<br>•3필지이상 : 0.07 |
| | | 권장, 자율적 | 기준용적률 × α | •2필지 : 0.07<br>•3필지이상 : 0.08 |
| | 권장용도 | 전층 | 기준용적률×(권장용도면적÷주차장제외건축연면적) × 0.5 | 20%이상 설치시 (주차장 제외) |
| | | 저층부 가로활성화 용도 | 기준용적률×0.1 | |
| | 대지내 공지 | 건축한계선 | 기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×3.0 | •간선도로변 건축선 후퇴부분 제외<br>•차량출입구간 제외 |
| | | 공개공지, 쌈지형, 침상형 | 기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×3.0 | |
| | 대지내 통로 | 공공보행통로, 보차혼용통로 | 기준용적률×(조성면적÷대지면적)×3.0 | |
| | 주차 | 부설주차장 (기계식주차장 제외) | 기준용적률 × 0.05 | 법정기준 120%이상 (최소2대 이상 확보) |
| 의무형 | 친환경계획요소 | | 공통사항 (30%이상) | |

※ 특별계획가능구역 : 기준 250% / 허용 350%

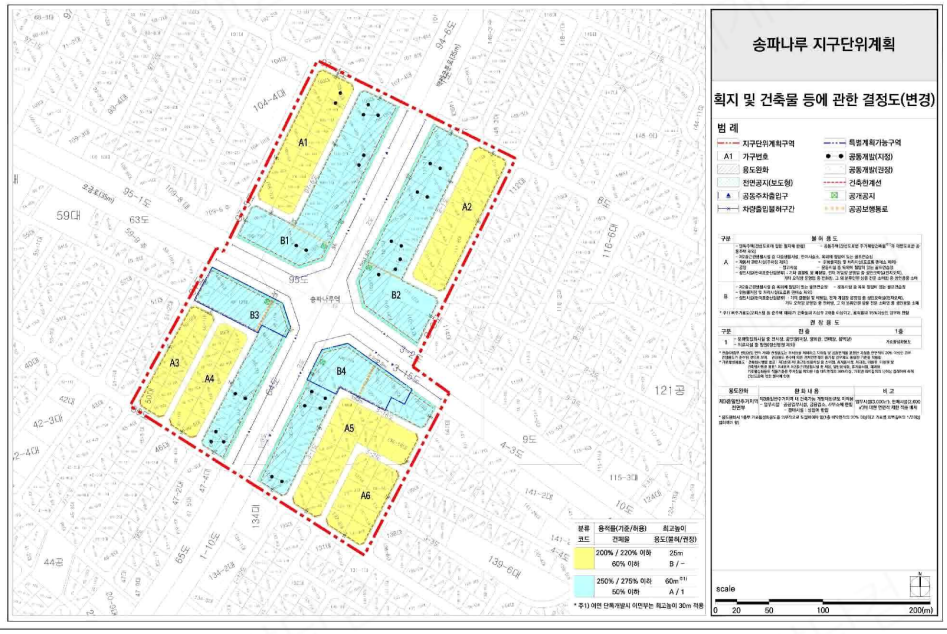
| 항목 | | 세 분 | 세부계획기준 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 계획유도형 | 대지내 공지 | 공개공지 | 기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×α | •피르티: α=1.0,<br>침상형: α=1.2,<br>개방형 : α=1.5 |
| | | 건축한계선 | 기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×1.5 | •간선도로변 건축선 후퇴부분 제외<br>•차량출입구간 제외 |
| | | 공공보행통로 보차혼용통로 | 기준용적률×(조성면적/대지면적)×1.5 | |
| | 건축물 용도 | 권장용도 | 기준용적률×(지정·권장용도/연면적)×0.6 | •20%이상 설치시(주차장 제외) |
| | 보행개선 | 기로지정물 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치 등 | 기준용적률×0.1 | •건물내부 또는 대지내 설치시 |
| 의무형 | | 친환경계획요소 | 공통사항 (30%이상) | |

## 획지 및 건축물 등에 관한 결정도

### 기정




### 변경



□ 양천구

○ 신정택지개발지구 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>4. 건축물에 관한 계획</td><td>

(2) 건축물의 건폐율, 용적률계획

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>용적률(%)<br>(기준/허용/상한)</th><th>건폐율(%)</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">공동주택용지</td><td>1BL<br>2BL<br>3BL</td><td>250이하<br>250이하<br>250이하</td><td rowspan="3">○관계법규에서 허용되는 건폐율</td><td rowspan="3">○공동주택의 부대 복리시설(상가, 유치원 등)에 대하여는 관계법규에 의함</td></tr>
<tr><td colspan="2">신정동 1289-2</td><td>250이하</td><td>50 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">상업용지</td><td>800%/880%/조례 용적률의 2배 이하</td><td>당해용도지역(지구)에서 허용되는 건폐율</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">근린생활시설용지</td><td>250%/275%조례 용적률의 2배 이하</td><td>당해용도지역(지구)에서 허용되는 건폐율</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">기타 공공시설</td><td>당해용도지역(지구)에서 허용되는 용적률</td><td>당해용도지역(지구)에서 허용되는 건폐율</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">사회복지시설</td><td>250이하</td><td>50이하</td><td>신정동 1289-1번지 (양천경찰서 직장어린이집)</td></tr>
</table>

(6) 허용용적률 인센티브

- 적용대상 : 상업용지 / 근린생활시설용지

<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th>산정기준</th><th>계획기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th><th></th><th></th><th></th></tr>
<tr><td rowspan="4">스마트 도시</td><td>UAM시설<br>첨단기술 테스트베드<br>스마트산업육성</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소 중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치<br>• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">디자인 혁신</td><td>특색있는 건축설계<br>공공시설 연계 경관사업</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>유니버설 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td>녹지</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성</td><td></td></tr>
</table>

</td><td>

(2) 건축물의 건폐율, 용적률계획

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>용적률(%)<br>(기준/허용/상한)</th><th>건폐율(%)</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">공동주택용지</td><td>1BL<br>2BL<br>3BL</td><td>250이하<br>250이하<br>250이하</td><td rowspan="3">○관계법규에서 허용되는 건폐율</td><td rowspan="3">○공동주택의 부대 복리시설(상가, 유치원 등)에 대하여는 관계법규에 의함</td></tr>
<tr><td colspan="2">신정동 1289-2</td><td>250이하</td><td>50 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">상업용지</td><td>800%/880%/조례 용적률의 2배 이하</td><td>당해용도지역(지구)에서 허용되는 건폐율</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">근린생활시설용지</td><td>250%/275%조례 용적률의 2배 이하</td><td>당해용도지역(지구)에서 허용되는 건폐율</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">기타 공공시설</td><td>도시계획시설</td><td>당해용도지역(지구)에서 허용되는 용적률</td><td>당해용도지역(지구)에서 허용되는 건폐율</td><td></td></tr>
<tr><td>사회복지시설</td><td>250%/275%조례 용적률의 2배 이하</td><td>당해용도지역(지구)에서 허용되는 건폐율</td><td>신정동 1290-3번지</td></tr>
<tr><td>주유소</td><td>250%/275%조례 용적률의 2배 이하</td><td>당해용도지역(지구)에서 허용되는 건폐율</td><td>신정동 1294-6번지</td></tr>
<tr><td colspan="2">사회복지시설</td><td>250이하</td><td>50이하</td><td>신정동 1289-1번지 (양천경찰서 직장어린이집)</td></tr>
</table>

(6) 허용용적률 인센티브

- 적용대상 : 상업용지 / 근린생활시설용지 / 사회복지시설, 주유소

<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th>산정기준</th><th>계획기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th><th></th><th></th><th></th></tr>
<tr><td rowspan="4">스마트 도시</td><td>UAM시설<br>첨단기술 테스트베드<br>스마트산업육성</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소 중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치<br>• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">디자인 혁신</td><td>특색있는 건축설계<br>공공시설 연계 경관사업</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>유니버설 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04,</td><td></td></tr>
</table>

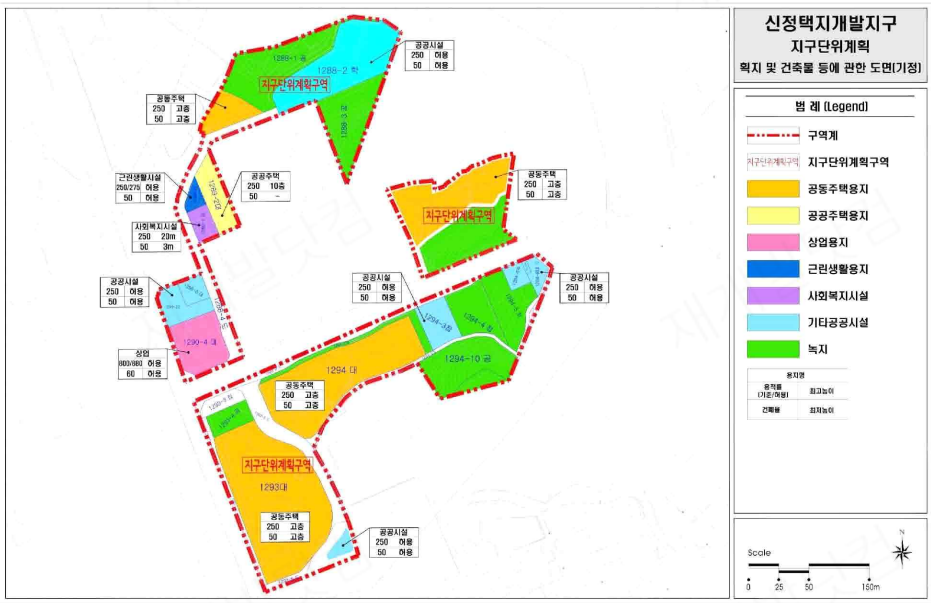
</td></tr>
</table>

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 생태도시 | | ×0.05 | 기준 상 인정한도 이상 설치시 | |
| | 공공보행통로 설치 | 기준용적률 ×0.03 | • 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시 | |
| 지역맞춤 | 역사문화 특성 보전 | 기준용적률 ×0.03 | • 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정 | |
| | 지역특화용도 도입 | | | |
| | 전선지중화 설치 | | | |

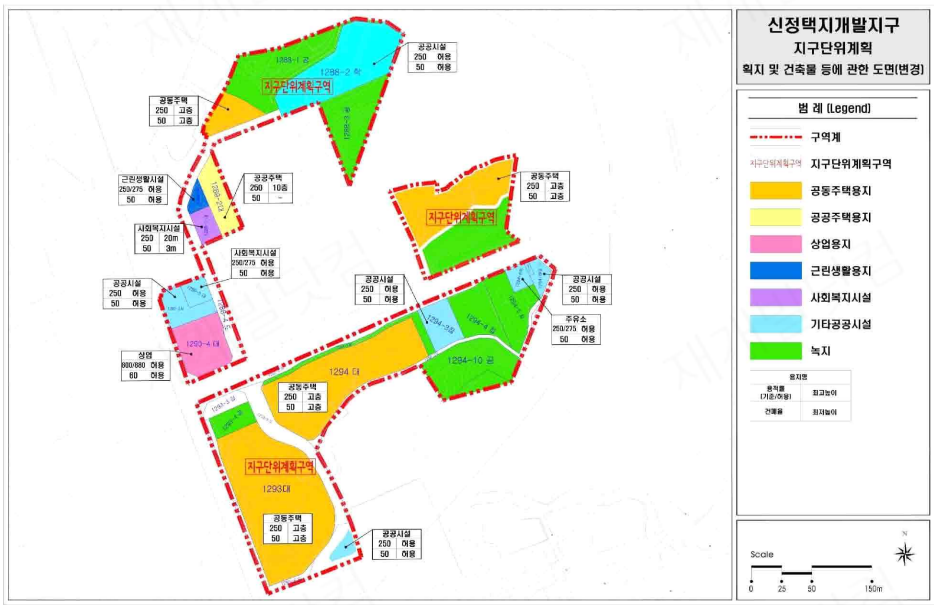
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | 일반 0.03 | |
| 녹지생태도시 | 입체녹지조성 | 기준용적률 ×0.05 | • 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시 | |
| | 공공보행통로 설치 | 기준용적률 ×0.03 | • 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시 | |
| 지역맞춤 | 역사문화 특성 보전 | 기준용적률 ×0.03 | • 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정 | |
| | 지역특화용도 도입 | | | |
| | 전선지중화 설치 | | | |

## 획지 및 건축물 등에 관한 도면

### 기정



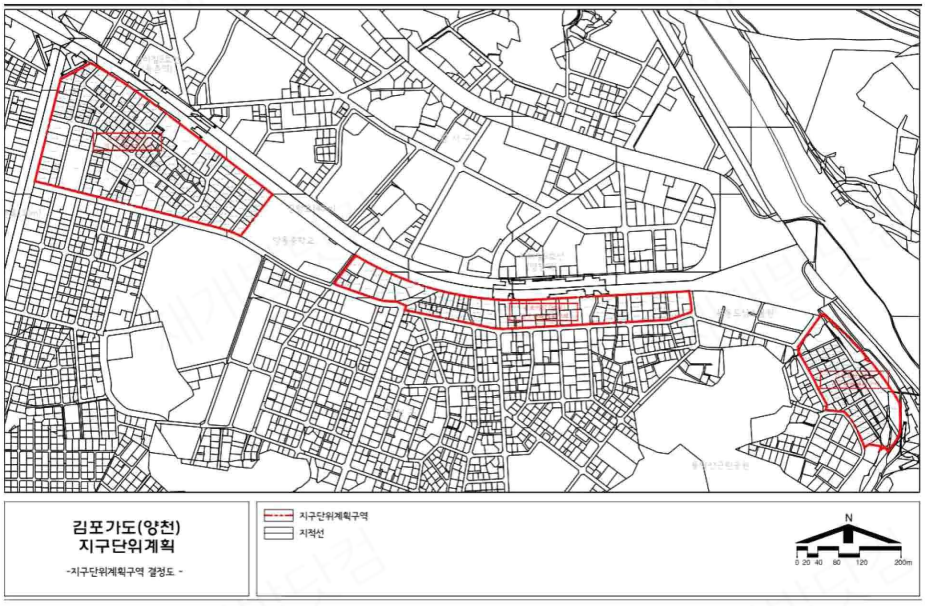

### 변경



○ 김포가도(양천) 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>2. 건축물 등에 관한 결정<br>나. 건축물의 밀도</td><td>(2) 건축물 용적률 결정 조서<br>□ 기준/허용용적률
<table>
<tr><th colspan="3" rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">계 획 내 용</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td rowspan="3">기존 용도지역</td><td colspan="2">제3종일반주거지역</td><td>250% 이하</td><td>275% 이하</td><td>법적용적률의 2배이하</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">제2종일반주거지역</td><td>200% 이하</td><td>220% 이하</td><td>법적용적률의 2배이하</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">제1종일반주거지역</td><td>150% 이하</td><td>165% 이하</td><td>법적용적률의 2배이하</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">과거 용도지역 상향지역</td><td rowspan="2">일반주거지역 ⇒ 준주거지역</td><td>8m이상 접도조건</td><td>400% 이하</td><td>440% 이하</td><td>법적용적률의 2배이하</td><td></td></tr>
<tr><td>8m미만 접도조건</td><td>350% 이하</td><td>385% 이하</td><td>법적용적률의 2배이하</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">제2종일반주거지역 ⇒ 제3종일반주거지역</td><td>200% 이하</td><td>230% 이하</td><td>250% 이하</td><td></td></tr>
</table>
※ 준주거지역의 경우 1)주거부분의 허용용적률은 250%이하로 적용, 그 외 용적률은 비주거용도만 가능<br>1) 주거부분 : 공동주택(아파트), 노인복지주택 중 주택법상 사업계획승인대상</td><td>(2) 건축물 용적률 결정 조서<br>□ 기준/허용용적률
<table>
<tr><th colspan="3" rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">계 획 내 용</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td rowspan="3">기존 용도지역</td><td colspan="2">제3종일반주거지역</td><td>250% 이하</td><td>275% 이하</td><td>법적용적률의 2배이하</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">제2종일반주거지역</td><td>200% 이하</td><td>220% 이하</td><td>법적용적률의 2배이하</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">제1종일반주거지역</td><td>150% 이하</td><td>165% 이하</td><td>법적용적률의 2배이하</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">과거 용도지역 상향지역</td><td rowspan="2">일반주거지역 ⇒ 준주거지역</td><td>8m이상 접도조건</td><td>400% 이하</td><td>440% 이하</td><td>법적용적률의 2배이하</td><td></td></tr>
<tr><td>8m미만 접도조건</td><td>350% 이하</td><td>385% 이하</td><td>법적용적률의 2배이하</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">제2종일반주거지역 ⇒ 제3종일반주거지역</td><td>200% 이하</td><td>230% 이하</td><td>250% 이하</td><td></td></tr>
</table></td></tr>
</table>

지구단위계획구역 결정도



○ 신정네거리 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>2. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·기타사항에 관한 결정(변경) 조서<br>나. 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)에 관한 결정 조서</td><td>

2) 용적률 계획

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률 1)</th><th>상한용적률</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td colspan="2">근린상업지역</td><td>300% 이하</td><td>500% 이하</td><td>600% 이하</td><td rowspan="5">「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」 제7조 적용2)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">준주거지역</td><td>간선변</td><td>300% 이하</td><td>360% 이하</td><td rowspan="2">400% 이하</td></tr>
<tr><td>이면부</td><td>250% 이하</td><td>300% 이하</td></tr>
<tr><td rowspan="2">제3종 일반주거지역</td><td>간선변</td><td>250% 이하</td><td>275% 이하</td><td>법적용적률의 2배이하</td></tr>
<tr><td>이면부</td><td>250% 이하</td><td>275% 이하</td><td>법적용적률의 2배이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">제2종일반주거지역</td><td>200% 이하</td><td>220% 이하</td><td>법적용적률의 2배이하</td></tr>
</table>

주) 1. 준주거지역의 경우1) 주거부분의 허용용적률은 250%이하로 적용, 그 외 용적률은 비주거용도만 가능)
주거부분 : 공동주택(아파트), 노인복지주택 중 주택법상 사업계획승인대상
2. 상업지역 내 주거복합 건축물의 계획 시 용적률 체계는 「서울특별시 도시계획조례」 제50조 및 동조례 [별표16]을 따르되 다음의 기준을 적용함
근린상업지역의 경우 [별표16] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 333.5% 이하(허용용적률의 66.7%이하)로 한다. ([별표16] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 416.5%이하(허용용적률의 83.3%이하)로 적용함
「서울특별시 도시계획조례」 [별표16] 제2호 가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호 나목에 따른 임대주택 추가 확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례(제7093호, 2019.3.28) 부칙 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않음. 다만, 유효기간에 대해 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따름
3. "빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법"에 따른 가로주택정비사업 시 건폐율, 용적률, 높이계획 등은 관련 법령에 따름
4. 특별계획가능구역 및 특별계획구역은 별도의 계획에 따름

1) 허용용적률 = 기준용적률+인센티브로 제공되는 용적률
2) 상한용적률 적용에서 근린상업지역과 준주거지역은 서울특별시 고시 제2001-258호(2001.08.03)로 용도지역 변경(일반주거지역 → 근린상업지역, 준주거지역)된 지역으로 동 조례 시행규칙 제10조 제1항 제1호 규정을 적용하고, 제3종 및 제2종일반주거지역은 동 조례 시행규칙 제10조 제1항 제2호 규정을 적용함

</td><td>

2) 용적률 계획

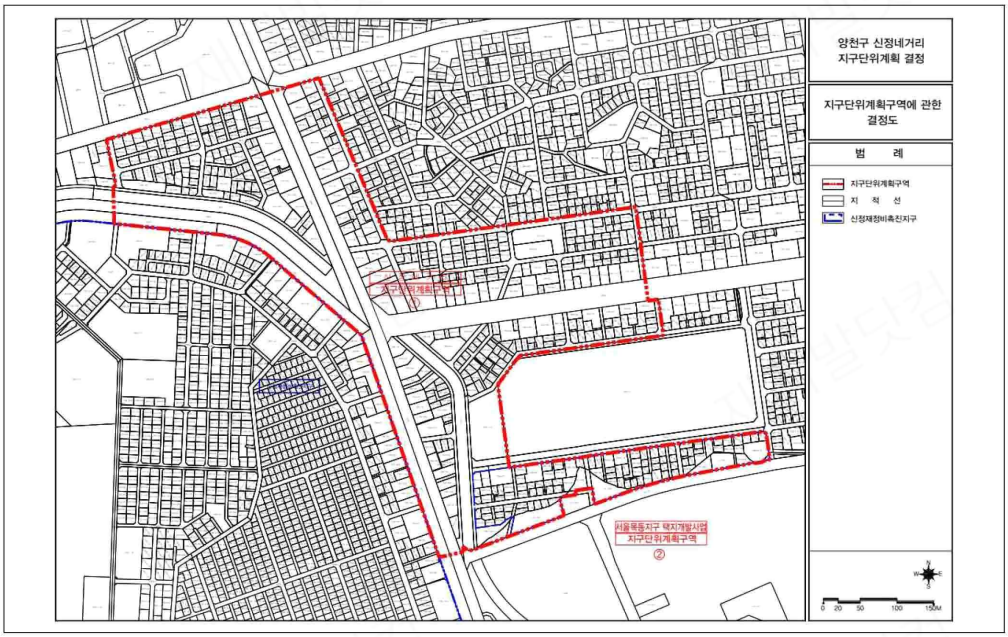
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률 1)</th><th>상한용적률</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td colspan="2">근린상업지역</td><td>300% 이하</td><td>500% 이하</td><td>600% 이하</td><td rowspan="5">「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」 제7조 적용2)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">준주거지역</td><td>간선변</td><td>300% 이하</td><td>360% 이하</td><td rowspan="2">400% 이하</td></tr>
<tr><td>이면부</td><td>250% 이하</td><td>300% 이하</td></tr>
<tr><td rowspan="2">제3종 일반주거지역</td><td>간선변</td><td>250% 이하</td><td>275% 이하</td><td>법적용적률의 2배이하</td></tr>
<tr><td>이면부</td><td>250% 이하</td><td>275% 이하</td><td>법적용적률의 2배이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">제2종일반주거지역</td><td>200% 이하</td><td>220% 이하</td><td>법적용적률의 2배이하</td></tr>
</table>

주) 1. 상업지역 내 주거복합 건축물의 계획 시 용적률 체계는 「서울특별시 도시계획조례」 제50조 및 동조례 [별표16]을 따르되 다음의 기준을 적용함
근린상업지역의 경우 [별표16] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 333.5% 이하(허용용적률의 66.7%이하)로 한다. ([별표16] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 416.5%이하(허용용적률의 83.3%이하)로 적용함
「서울특별시 도시계획조례」 [별표16] 제1호 가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 용적률 기준은 같은 조례(제7093호, 2019.3.28) 부칙 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않음. 다만, 유효기간에 대해 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따름
2. "빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법"에 따른 가로주택정비사업 시 건폐율, 용적률, 높이계획 등은 관련 법령에 따름
3. 특별계획가능구역 및 특별계획구역은 별도의 계획에 따름

1) 허용용적률 = 기준용적률+인센티브로 제공되는 용적률
2) 상한용적률 적용에서 근린상업지역과 준주거지역은 서울특별시 고시 제2001-258호(2001.08.03)로 용도지역 변경(일반주거지역 → 근린상업지역, 준주거지역)된 지역으로 동 조례 시행규칙 제10조 제1항 제1호 규정을 적용하고, 제3종 및 제2종일반주거지역은 동 조례 시행규칙 제10조 제1항 제2호 규정을 적용함

</td></tr>
</table>

지구단위계획구역에 관한 결정도


양천구 신정네거리
지구단위계획 결정
지구단위계획구역에 관한
결정도
범 례
지구단위계획구역
지 적 선
신정재정비촉진지구
서울특별지구 택지개발사업
지구단위계획구역
②
0 20 50 100 150M

□ 용산구

○ 이태원로 주변 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3 건축계획에 관한 결정(변경)조서<br>2. 건축물 용도에 관한 결정(변경)조서</td><td>
나. 용적률 계획<br>■ 용적률
<table>
<tr><th>구분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>제1종 전용주거지역</td><td>-</td><td>100%이하</td><td rowspan="8">서울특별시 도시계획조례 제55조 및 같은법 시행규칙 제7조</td><td>-</td></tr>
<tr><td>제1종 일반주거지역</td><td>140%이하</td><td>150%이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="2">제2종 일반주거지역</td><td>180%이하</td><td>200%이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>200%이하</td><td>200%이하</td><td>구역편입부(이슬람사원, 구 한남4존치관리구역)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">준주거지역</td><td>300%이하</td><td>360%이하</td><td>이면부</td></tr>
<tr><td>300%이하</td><td>400%이하</td><td>간선부</td></tr>
<tr><td rowspan="2">일반상업지역</td><td>300%이하</td><td>450%이하</td><td>이면부</td></tr>
<tr><td>400%이하</td><td>600%이하</td><td>간선부</td></tr>
</table>
※ '상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률'은 「"건축물의 용적률계획" 변경(서고 제2019-312호, 2019.09.19.)」 준용<br>
※ '상업지역 및 준주거지역 내 비주거용도 비율'은 「"생활숙박시설 관리기준" 변경(서고 제2021-92호, 2021.02.18.)」 및 「서울특별시 지구단위계획 수립기준(2020.05.)」의 "3-4. 용적률 계획" 준용<br>
※ '준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준'은 「"건축물의 용적률계획" 변경(서고 제2019-313호, 2019.09.19.)」 준용<br>
※ '상한용적률 인센티브 산정기준'은 「"상한용적률 인센티브 산정기준" 변경(서고 제2021-92호, 2021. 02. 18.)」 준용<br>
※ 2이상의 용도지역에 걸쳐 있어 서로 다른 용적률을 적용받는 경우 공동개발시 용적률 적용은 민간부문 시행지침 제16조 적용
</td><td>
나. 용적률 계획<br>■ 용적률
<table>
<tr><th>구분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>제1종 전용주거지역</td><td>-</td><td>100%이하</td><td rowspan="5">법적용적률 2배 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>제1종 일반주거지역</td><td>150%이하</td><td>165%이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">제2종 일반주거지역</td><td>180%이하</td><td>200%이하</td><td>공공청사</td></tr>
<tr><td>200%이하</td><td>220%이하</td><td></td></tr>
<tr><td>200%이하</td><td>220%이하</td><td>구역편입부(이슬람사원, 구 한남4존치관리구역)</td></tr>
<tr><td rowspan="4">준주거지역</td><td>300%이하</td><td>360%이하</td><td>400% 이하</td><td>이면부(준주거1-1, 2, 3)</td></tr>
<tr><td>400%이하</td><td>440%이하</td><td rowspan="2">법적용적률 2배 이하</td><td>이면부</td></tr>
<tr><td>400%이하</td><td>440%이하</td><td>간선부</td></tr>
<tr><td>300%이하</td><td>400%이하</td><td>400%이하</td><td>간선부(준주거 5-1, 6, 7)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">일반상업지역</td><td>300%이하</td><td>450%이하</td><td>800%이하</td><td>이면부</td></tr>
<tr><td>400%이하</td><td>600%이하</td><td>800%이하</td><td>간선부</td></tr>
</table>
※ '상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률'은 「"건축물의 용적률계획" 변경(서고 제2019-312호, 2019.09.19.)」 준용<br>
※ '상업지역 및 준주거지역 내 비주거용도 비율'은 「"생활숙박시설 관리기준" 변경(서고 제2021-92호, 2021.02.18.)」 및 「서울특별시 지구단위계획 수립기준(2020.05.)」의 "3-4. 용적률 계획" 준용<br>
※ '준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준'은 「"건축물의 용적률계획" 변경(서고 제2019-313호, 2019.09.19.)」 준용<br>
※ 2이상의 용도지역에 걸쳐 있어 서로 다른 용적률을 적용받는 경우 공동개발시 용적률 적용은 민간부문 시행지침 제16조 적용
</td></tr>
<tr><td>3 건축계획에 관한 결정(변경)조서<br>5. 인센티브계획 결정(변경)조서</td><td>
(2) 허용용적률 인센티브 계획기준<br>
- 일반상업지역 (상업1) : 생략<br>
- 일반상업지역 (상업1) : 생략<br>
- 제1종일반주거지역 (주거1, 주거2)
<table>
<tr><td colspan="3">구분</td><td colspan="2">계획내용</td></tr>
<tr><td colspan="3">가구번호</td><td colspan="2">A-a, A-c, B-a, B-c, C-a</td></tr>
<tr><td colspan="3">기준/허용용적률</td><td colspan="2">140%/150%이하</td></tr>
<tr><td>유형</td><td colspan="2">인센티브 항목</td><td>세부계획기준</td><td>비고</td></tr>
<tr><td rowspan="2">중점</td><td rowspan="2">건축물 용도</td><td rowspan="2">권장용도</td><td rowspan="2">기준용적률X (조성면적/연면적) X0.1</td><td>- 인센티브 부여는 권장용도 중 문화 및 집회시설, 숙박시설(도시민박업 포함)에 대한 권장용도 적용에 한함<br>※ 전체연면적(주차장 제외)의 20%이상 설치시 적용</td></tr>
<tr><td>건축물</td><td>건축심의시</td><td>기준용적률×0.03</td><td>※ 우수디자인 인증 체크</td></tr>
</table>
</td><td>
(2) 허용용적률 인센티브 계획기준<br>
- 일반상업지역 (상업1) : 변경 없음<br>
- 일반상업지역 (상업1) : 변경 없음<br>
- 제1종일반주거지역 (주거1, 2) / 제2종일반주거지역(주거3, 주거4, 주거5, 주거6, 주거7, 주거8) / 준주거지역(준주거1-2, 준주거4, 준주거5-2)
<table>
<tr><td colspan="2">인센티브 항목</td><td>산정기준</td><td>계획기준</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>구분</td><td>유형</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">스마트 도시</td><td>UAM시설<br>첨단기술 테스트베드<br>스마트산업육성</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시<br>- 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 형태 및 외관등 | 우수디자인 인정시 | | 리스트 중 3가지 이상 충족시(구 건축위원회 심의(자문)를 통하여 인정시 인센티브 부여) |
| | 개방공간 | 옥상개방 | 기준용적률X0.03 | - 녹사평대로 동측에 해당<br>- 별도의 출입시설을 설치하는 경우에 한함 |
| 계획유도 | 대지내 공지 | 건축한계선 | 기준용적률X(제공면적/대지면적)X0.2 | |
| | 공동개발 | 공동개발(지정·권장) | 기준용적률X0.02 | - 본 계획에서 결정된 것에 한함<br>- 동일소유자에 따른 공동개발(권장)은 인센티브 미적용(단, 결정고시일 이후 소유자 변경으로 동일소유자가 된 경우 인센티브 적용) |
| | | 자율적 공동개발 | 기준용적률X0.02 | - 인접한 과소필지(맹지)를 포함하는 경우에 한함 |
| | 획지계획 | 획지 단위개발 | 기준용적률X0.02 | - 본 계획에서 결정된 것에 한함 |

### - 제2종일반주거지역 (주거3, 주거4, 주거5, 주거6)

| 구분 | | | 계획내용 | |
|---|---|---|---|---|
| 가구번호 | | | A-a, A-d, B-f, B-g, C-h, C-i, D-a, D-d, D-e, D-f, E-a, E-b, E-c | |
| 기준/허용용적률 | | | 180%/200%이하 | |
| 유형 | 인센티브 항목 | | 세부계획기준 | 비고 |
| 중점 | 주차계획 | 개방주차장(공유주차장) | 기준용적률X(개방주차장 제공면적/연면적)X2.0 | - 법정주차대수를 제외한 자주식 또는 옥외주차장 3면 이상을 대상으로 하며,<br>- 건축허가 또는 지구단위계획 변경시 주차장 개방 신청서를 제출하여야 함<br>- 이태원역을 중심으로 동측 위치한 지역에 해당 (가구번호 D-a, E-a, E-b, E-c) |
| | 건축물용도 | 권장용도 | 기준용적률X(조성면적/연면적)X0.1 | - 인센티브 부여는 권장용도 중 문화 및 집회시설, 숙박시설(도시민박업 포함)에 대한 권장용도 적용에 한함<br>※ 전체연면적(주차장 제외)의 20%이상 설치시 적용 |
| | 건축물 형태 및 외관등 | 건축심의시 우수디자인 인정시 | 기준용적률×0.03 | ※ 우수디자인 인증 체크리스트 중 3가지 이상 충족시(구 건축위원회 심의(자문)를 통하여 인정시 인센티브 부여) |
| | 개방공간 | 옥상개방 | 기준용적률X0.07 | - 녹사평대로 동측에 해당<br>- 별도의 출입시설을 설치하는 경우에 한함 |
| | 대지내 공지 | 수직 공공보행통로 | {기준용적률X(제공면적/전체연면적)Xα}+{기준용적률X(제공면적/대지면적)X1.0} | - 일반형(별도설치) : α=1.5 / 24시간 개방<br>- 실내형(건물 내 설치) : α=0.75 / 운영시간 내 개방 |
| 계획유도 | 대지내 공지 | 건축한계선 | 기준용적률X(제공면적/대지면적)X0.4 | |
| | 공동개발 | 공동개발(지정·권장) | 기준용적률X0.03 | - 본 계획에서 결정된 것에 한함<br>- 동일소유자에 따른 공동개발(권장)은 인센티브 |
| 탄소중립 | 지열 등 신재생에너지 설치 | | 기준용적률×0.05 | • 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용) |
| | 저영향 개발 | | 기준용적률×0.05 | • 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치<br>• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수 |
| 디자인혁신 | 특색있는 건축설계 공공시설 연계 정관사업 | | 기준용적률×0.03 이하 | • 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정 |
| | 유니버셜 디자인 도입 | | 기준용적률×0.03~0.05 | • 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03 |
| 녹지생태도시 | 입체녹지조성 | | 기준용적률×0.05 | • 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시 |
| | 공공보행통로 설치 | | 기준용적률×0.03 | • 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시 |
| 지역맞춤 | 역사문화 특성 보전 지역특화용도 도입 전선지중화 설치 | | 기준용적률×0.03 | • 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정 |

### - 준주거지역 (준주거1-1, 준주거2, 준주거3)

| 구분 | | | 계획내용 | |
|---|---|---|---|---|
| 가구번호 | | | A-b, B-a, B-b, B-c, B-d, B-e, C-b, C-e, C-g, C-h, C-i, D-a, D-c, D-d, D-f, E-b, E-c, E-d | |
| 기준/허용용적률 | | | 300%/360%이하 | |
| 유형 | 인센티브 항목 | | 세부계획기준 | 비고 |
| 중점 | 주차계획 | 개방주차장(공유주차장) | 기준용적률X(개방주차장 제공면적/연면적)X2.5 | - 법정주차대수를 제외한 자주식 또는 옥외주차장 3면 이상을 대상으로 하며,<br>- 건축허가 또는 지구단위계획 변경시 주차장 개방 신청서를 제출하여야 함<br>- 이태원역을 중심으로 동측 위치한 지역에 해당 (가구번호 D-a, D-c, E-b, E-c, E-d) |
| | 건축물용도 | 권장용도 | 기준용적률X(조성면적/연면적)X0.2 | - 인센티브 부여는 권장용도 중 문화 및 집회시설, 숙박시설(도시민박업 포함)에 대한 권장용도 적용에 한함<br>※ 전체연면적(주차장 제외)의 20%이상 설치시 적용 |
| | 건축물 형태 및 외관등 | 건축심의시 우수디자인 인정시 | 기준용적률×0.05 | ※ 우수디자인 인증 체크리스트 중 3가지 이상 충족시(구 건축위원회 심의(자문)를 통하여 인정시 인센티브 부여) |
| 계획유도 | 대지내 공지 | 건축한계선 | 기준용적률X(제공면적/대지면적)X0.5 | |
| | | 공공보행통로 | 기준용적률X(조성면적/대지면적)Xα | - 개방형구조 : α=1.0<br>- 피로티구조 : α=0.5 |
| | 공동개발 | 공동개발(지정·권장) | 기준용적률X0.03 | - 본 계획에서 결정된 것에 한함<br>- 동일소유자에 따른 공동개발(권장)은 인센티브 미적용(단, 결정고시일 이후 소유자 변경으로 동일소유자 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | 미적용(단, 결정고시일 이후 소유자 변경으로 동일소유자가 된 경우 인센티브 적용) |
| | | 자율적 공동개발 | 기준용적률X0.03 | - 인접한 과소필지(맹지)를 포함하는 경우에 한함 |
| | 획지계획 | 획지 단위개발 | 기준용적률X0.03 | - 본 계획에서 결정된 것에 한함 |
| | 지역(역사)자산보전 | | 기준용적률Xα | - 현지보전 α=0.1 / 이전보전 α=0.05 / 기록보전 α=0.02 |

※ 개방주차장(공유주차장)의 개방주차장 제공면적 산정은 민간부분 시행지침 제42조에 따름
※ 수직공공보행통로 면적 산정은 민간부분 시행지침 제31조에 따름

## - 준주거지역 (준주거1, 준주거2, 준주거3)

| 구분 | | | 계획내용 | |
|---|---|---|---|---|
| 가구번호 | | | A-b, B-a, B-b, B-c, B-d, B-e, C-b, C-e, C-g, C-h, C-i, D-a, D-c, D-d, D-f, E-b, E-c, E-d | |
| 기준/허용용적률 | | | 300%/360%이하 | |
| 유형 | 인센티브 항목 | | 세부계획기준 | 비고 |
| 중점 | 주차계획 | 개방주차장(공유주차장) | 기준용적률X(개방주차장 제공면적/연면적)X2.5 | - 법정주차대수를 제외한 자주식 또는 옥외주차장 3면 이상을 대상으로 하며,<br>- 건축허가 또는 지구단위계획 변경시 주차장 개방 신청서를 제출하여야 함<br>- 이태원역을 중심으로 동측 위치한 지역에 해당 (가구번호 D-a, D-c, E-b, E-c, E-d) |
| | 건축물 용도 | 권장용도 | 기준용적률X(조성면적/연면적)X0.2 | - 인센티브 부여는 권장용도 중 문화 및 집회시설, 숙박시설(도시민박업 포함)에 대한 권장용도 적용에 한함<br>※ 전체연면적(주차장 제외)의 20%이상 설치시 적용 |
| | 건축물 형태 및 외관등 | 건축심의시 우수디자인 인정시 | 기준용적률×0.05 | ※ 우수디자인 인증 체크리스트 중 3가지 이상 충족시(구 건축위원회 심의(자문)를 통하여 인정시 인센티브 부여) |
| 계획유도 | 대지내 공지 | 건축한계선 | 기준용적률X(제공면적/대지면적)X0.5 | |
| | | 공공보행통로 | 기준용적률X(조성면적/대지면적)Xα | - 개방형구조 : α=1.0<br>- 피로티구조 : α=0.5 |
| | 공동개발 | 공동개발(지정·권장) | 기준용적률X0.03 | - 본 계획에서 결정된 것에 한함<br>- 동일소유자에 따른 공동개발(권장)은 인센티브 미적용 (단, 결정고시일 이후 소유자 변경으로 동일소유자가 된 경우 인센티브 적용) |
| | | 자율적 공동개발 | 기준용적률X0.03 | - 인접한 과소필지(맹지)를 포함하는 경우에 한함 |
| | 획지계획 | 획지 단위개발 | 기준용적률X0.03 | - 본 계획에서 결정된 것에 한함 |
| | 지역(역사)자산보전 | | 기준용적률Xα | - 현지보전 α=0.1 / 이전보전 α=0.05 / 기록보전 α=0.02 |

※ 개방주차장(공유주차장)의 개방주차장 제공면적 산정은 민간부분 시행지침 제42조에 따름

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | 가 된 경우 인센티브 적용) |
| | | 자율적 공동개발 | 기준용적률X0.03 | - 인접한 과소필지(맹지)를 포함하는 경우에 한함 |
| | 획지계획 | 획지 단위개발 | 기준용적률X0.03 | - 본 계획에서 결정된 것에 한함 |
| | 지역(역사)자산보전 | | 기준용적률Xα | - 현지보전 α=0.1 / 이전보전 α=0.05 / 기록보전 α=0.02 |

※ 개방주차장(공유주차장)의 개방주차장 제공면적 산정은 민간부분 시행지침 제42조에 따름

## - 준주거지역 (준주거5-1, 준주거6, 준주거7)

| 구분 | | | 계획내용 | |
|---|---|---|---|---|
| 가구번호 | | | A-a, A-b, A-c, B-a, B-b, B-d, B-e, C-b, C-e, D-a, D-c, E-a, E-b, E-c, E-d | |
| 기준/허용용적률 | | | 300%/400%이하 | |
| 유형 | 인센티브 항목 | | 세부계획기준 | 비고 |
| 중점 | 주차계획 | 개방주차장(공유주차장) | 기준용적률X(개방주차장 제공면적/연면적)X3.0 | - 법정주차대수를 제외한 자주식 또는 옥외주차장 3면 이상을 대상으로 하며,<br>- 건축허가 또는 지구단위계획 변경시 주차장 개방 신청서를 제출하여야 함<br>- 이태원역을 중심으로 동측 위치한 지역에 해당 (가구번호 D-a, D-c, E-a, E-b, E-c, E-d) |
| | 건축물 용도 | 권장용도 | 기준용적률X(조성면적/연면적)X0.3 | - 인센티브 부여는 권장용도 중 문화 및 집회시설, 숙박시설(도시민박업 포함)에 대한 권장용도 적용에 한함<br>※ 전체연면적(주차장 제외)의 20%이상 설치시 적용 |
| | 건축물 형태 및 외관등 | 건축심의시 우수디자인 인정시 | 기준용적률×0.07 | ※ 우수디자인 인증 체크리스트 중 3가지 이상 충족시(구 건축위원회 심의(자문)를 통하여 인정시 인센티브 부여) |
| | 개방공간 | 옥상개방 | 기준용적률X0.1 | - 녹사평대로 동측에 해당<br>- 별도의 출입시설을 설치하는 경우에 한함 |
| | 대지내 공지 | 수직 공공보행통로 | {기준용적률X(제공연면적/전체연면적)Xα}+{기준용적률X(제공면적/대지면적)X1.0} | - 일반형(별도설치) : α=1.5 / 24시간 개방<br>- 실내형(건물 내 설치) : α=0.75 / 운영시간 내 개방 |
| 계획유도 | 대지내 공지 | 건축한계선 | 기준용적률X(제공면적/대지면적)X1.2 | |
| | | 공공보행통로 | 기준용적률X(조성면적/대지면적)Xα | - 개방형구조 : α=1.0<br>- 피로티구조 : α=0.5 |
| | 공동개발 | 공동개발(지정·권장) | 기준용적률X0.05 | - 본 계획에서 결정된 것에 한함<br>- 동일소유자에 따른 공동개발(권장)은 인센티브 미적용 (단, 결정고시일 이후 소유자 변경으로 동일소유자가 된 경우 인센티브 적용) |
| | | 자율적 공동개발 | 기준용적률X0.05 | - 인접한 과소필지(맹지)를 포함하는 경우에 한함 |
| | 획지계획 | 획지 단위개발 | 기준용적률X0.05 | - 본 계획에서 결정된 것에 한함 |

※ 개방주차장(공유주차장)의 개방주차장 제공면적 산정은 민간부분 시행지침 제42조에 따름
※ 수직공공보행통로 면적 산정은 민간부분 시행지침 제31조에 따름

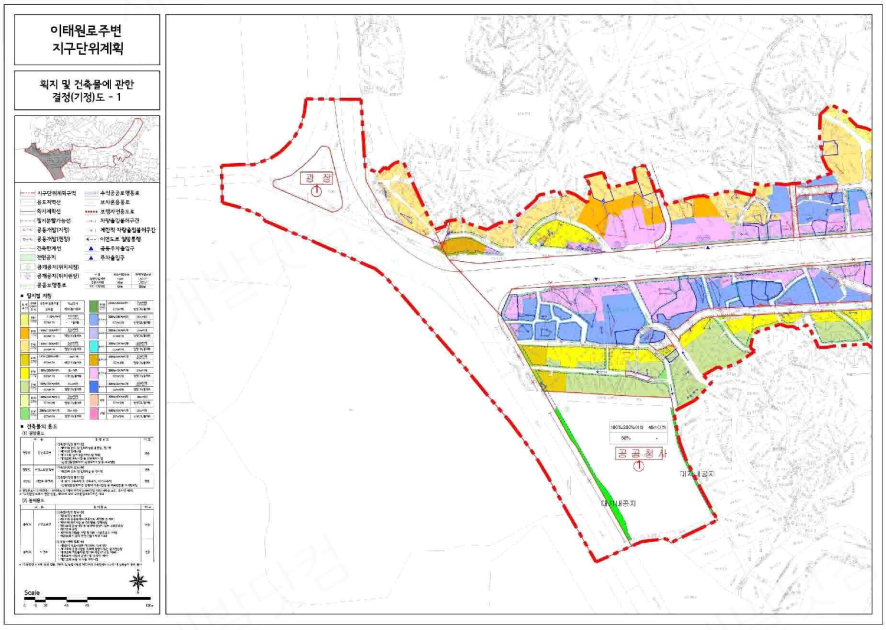
## - 준주거지역 (준주거4, 준주거5, 준주거6)

| 구분 | | | 계획내용 | |
|---|---|---|---|---|
| 가구번호 | | | A-a, A-b, A-c, B-a, B-b, B-d, B-e, C-b, C-e, D-a, D-c, E-a, E-b, E-c, E-d | |
| 기준/허용용적률 | | | 300%/400%이하 | |
| 유형 | 인센티브 항목 | | 세부계획기준 | 비고 |
| 중점 | 주차계획 | 개방주차장(공유주차장) | 기준용적률X(개방주차장 제공면적/연면적)X3.0 | - 법정주차대수를 제외한 자주식 또는 옥외주차장 3면 이상을 대상으로 하며,<br>- 건축허가 또는 지구단위계획 변경시 주차장 개방 신청서를 제출하여야 함<br>- 이태원역을 중심으로 동측 위치한 지역에 해당 (기구번호 D-a, D-c, E-a, E-b, E-c, E-d) |
| | 건축물 용도 | 권장용도 | 기준용적률X(조성면적/연면적)X0.3 | - 인센티브 부여는 권장용도 중 문화 및 집회시설, 숙박시설(도시민박업 포함)에 대한 권장용도 적용에 한함<br>※ 전체연면적(주차장 제외)의 20%이상 설치시 적용 |
| | 건축물 형태 및 외관등 | 건축심의시 우수디자인 인정시 | 기준용적률×0.07 | ※ 우수디자인 인증 체크리스트 중 3가지 이상 충족시(구 건축위원회 심의(자문)를 통하여 인정시 인센티브 부여) |
| | 개방공간 | 옥상개방 | 기준용적률X0.1 | - 녹사평대로 동측에 해당<br>- 별도의 출입시설을 설치하는 경우에 한함 |
| | 대지내 공지 | 수직공공보행통로 | {기준용적률X(제공연면적/전체연면적)Xα}+{기준용적률X(제공면적/대지면적)X1.0} | - 일반형(별도설치) : α=1.5 / 24시간 개방<br>- 실내형(건물 내 설치) : α=0.75 / 운영시간 내 개방 |
| 계획유도 | 대지내 공지 | 건축한계선 | 기준용적률X(제공면적/대지면적)X1.2 | |
| | | 공공보행통로 | 기준용적률X(조성면적/대지면적)Xα | - 개방형구조 : α=1.0<br>- 피로티구조 : α=0.5 |
| | 공동개발 | 공동개발(지정·권장) | 기준용적률X0.05 | - 본 계획에서 결정된 것에 한함<br>- 동일소유자에 따른 공동개발(권장)은 인센티브 미적용 (단, 결정고시일 이후 소유자 변경으로 동일소유자가 된 경우 인센티브 적용) |
| | | 자율적 공동개발 | 기준용적률X0.05 | - 인접한 과소필지(명지)를 포함하는 경우에 한함 |
| | 획지계획 | 획지 단위개발 | 기준용적률X0.05 | - 본 계획에서 결정된 것에 한함 |

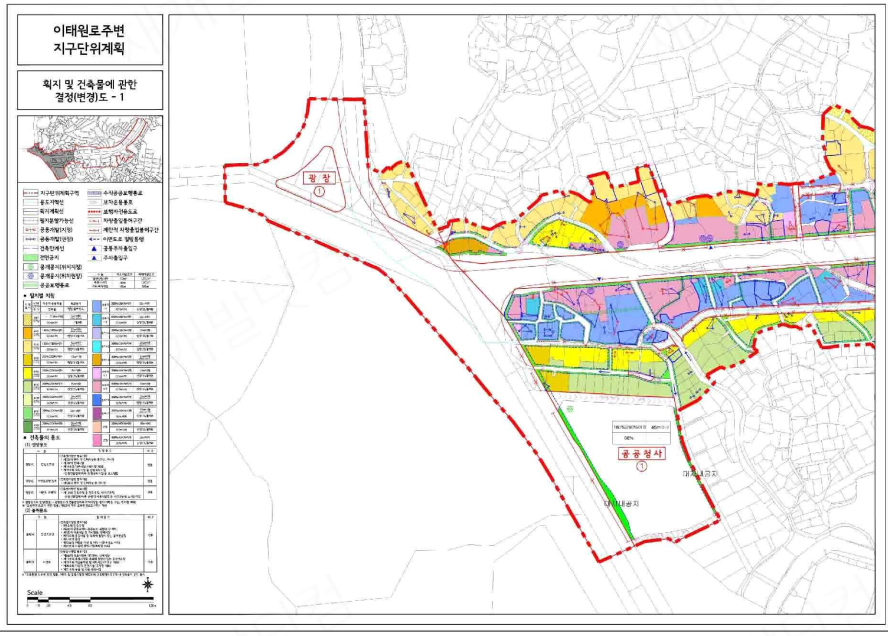
※ 개방주차장(공유주차장)의 개방주차장 제공면적 산정은 민간부문 시행지침 제42조에 따름
※ 수직공공보행통로 면적 산정은 민간부문 시행지침 제31조에 따름

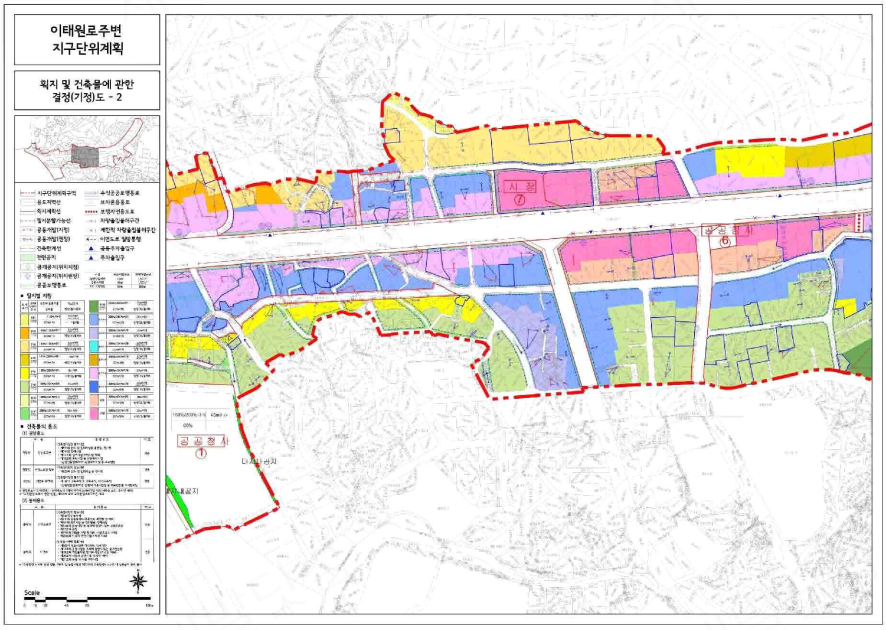
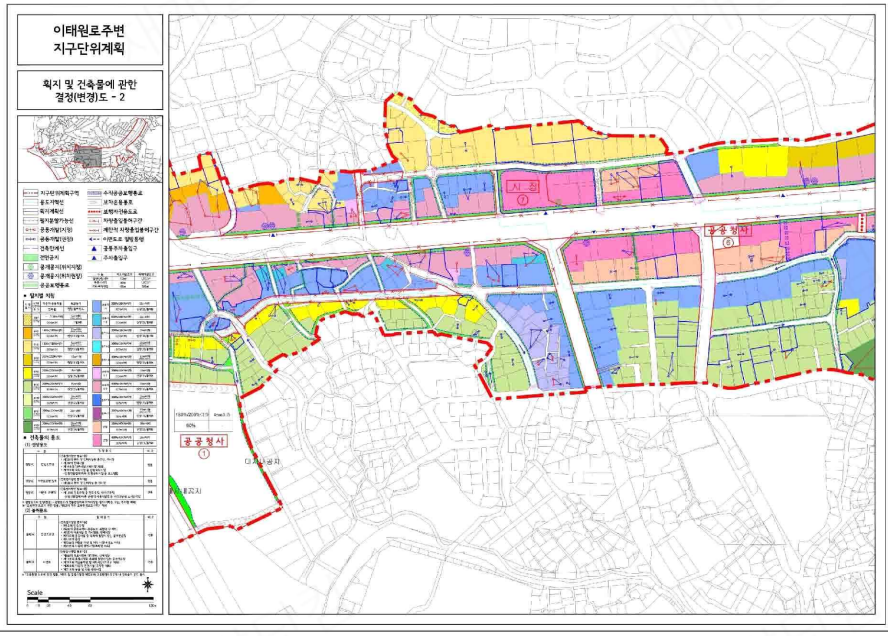
## 획지 및 건축물에 관한 결정도

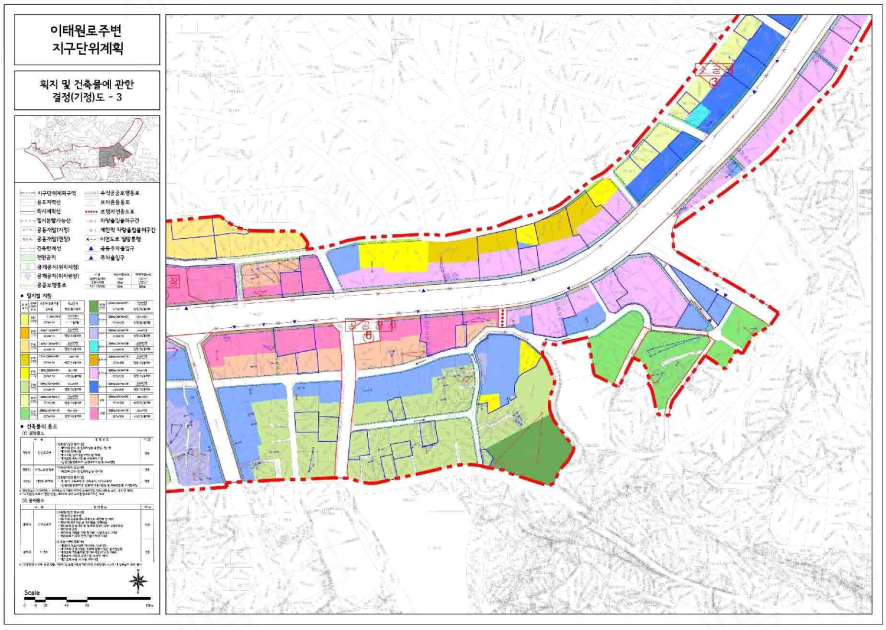
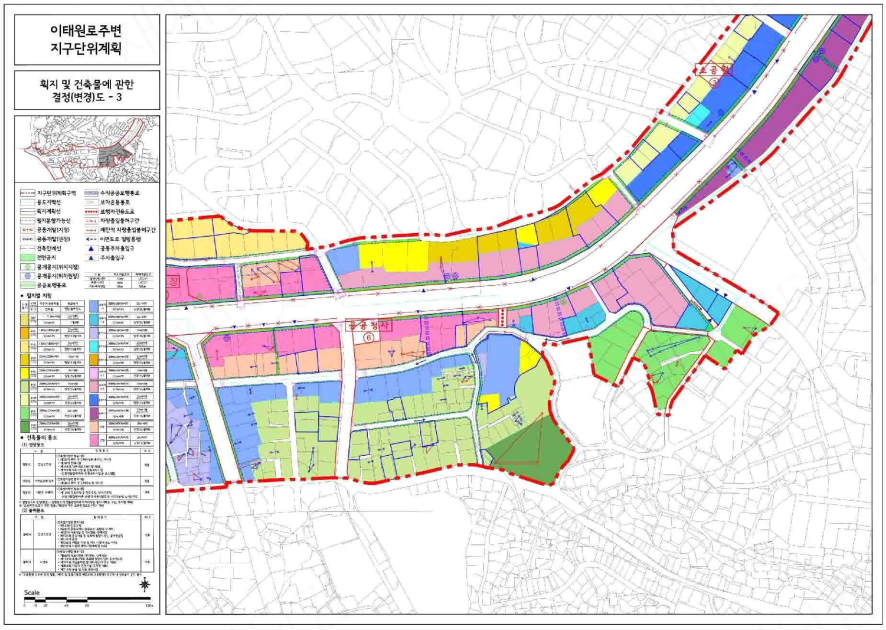
### 기정




### 변경

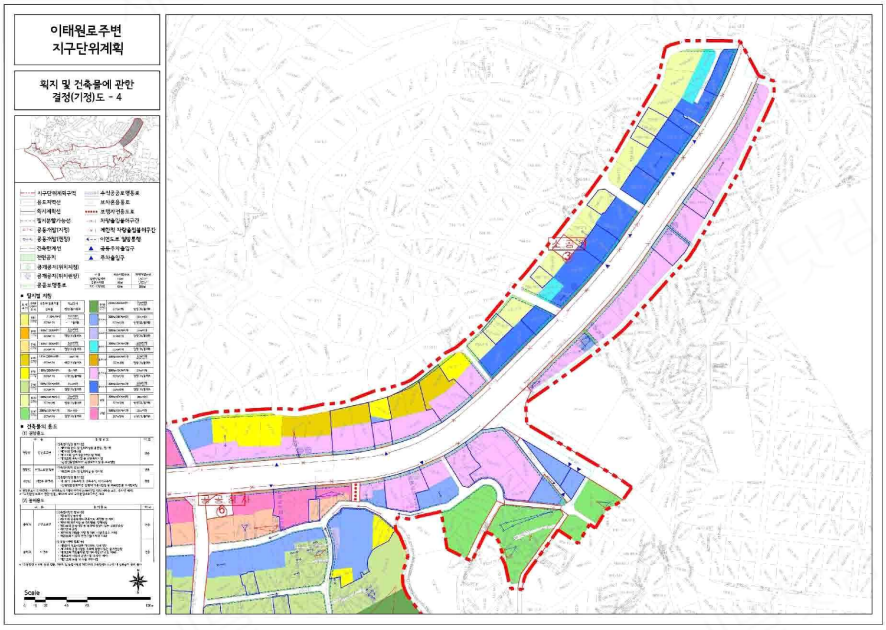


| 획지 및 건축물에 관한 결정도 | |
|---|---|
| 기정 |  |
| 변경 |  |

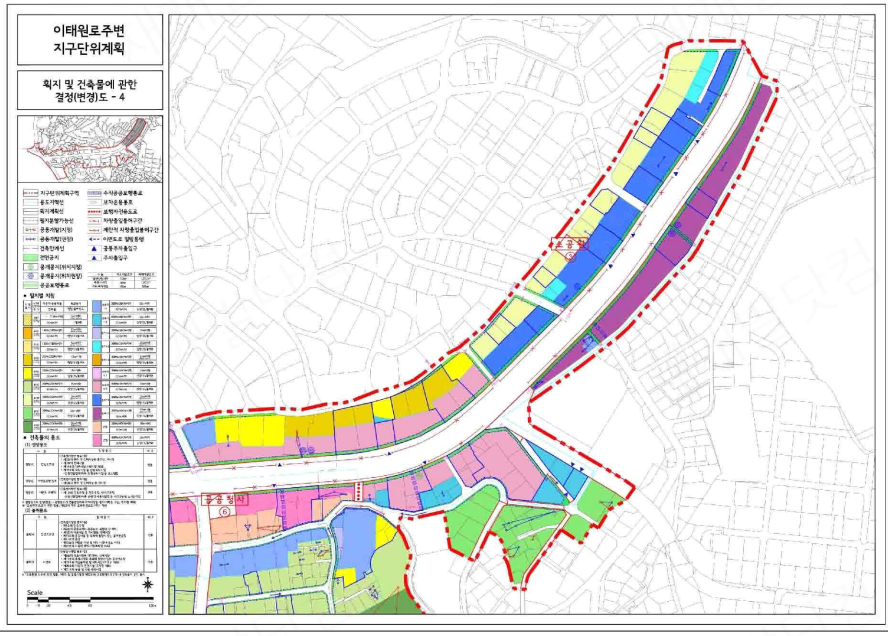
| 획지 및 건축물에 관한 결정도 | |
|---|---|
| 기정 |  |
| 변경 |  |

## 획지 및 건축물에 관한 결정도

### 기정




### 변경



## □ 은평구

### ○ 신사생활권중심 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>4 건축물 등에 관한 계획<br>1. 건축물에 관한 결정(변경) 조서<br>다. 건축물의 밀도 결정(변경) 조서</td><td>
2) 용적률 결정 조서
<table>
<tr><th>용도지역</th><th>구 분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">준주거지역</td><td>유형1</td><td>300% 이하</td><td>360% 이하</td><td rowspan="2">상한용적률은 법적용적률의 2배이하</td></tr>
<tr><td>유형2</td><td>300% 이하</td><td>330% 이하</td></tr>
</table>
주) 1. 지구단위계획구역 내 주거 및 주거복합건물을 건축할 경우 주거부분의 허용용적률은 250%이하<br>– 주거부분 : 공동주택(아파트), 노인복지주택 중 주택법상 사업계획 승인 대상, 오피스텔 등 준주택 제외<br>– 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율 : 용적률의 10%이상(지상부 설치)<br>2. 상한용적률 = 허용 or 기준용적률 X (1+1.3 × 가중치×$_{\text{소요}}$ + 0.7×$_{\text{평균-건축물}}$)<br>3. 유형2가 유형1과 공동개발 이행시 유형1의 용적률을 따름
</td><td>
2) 용적률 결정 조서
<table>
<tr><th>용도지역</th><th>구 분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">준주거지역</td><td>유형1</td><td>400% 이하</td><td>440% 이하</td><td rowspan="2">상한용적률은 법적용적률의 2배이하</td></tr>
<tr><td>유형2</td><td>330% 이하</td><td>363% 이하</td></tr>
</table>
1. 유형2가 유형1과 공동개발 이행시 유형1의 용적률을 따름
</td></tr>
<tr><td>4 건축물 등에 관한 계획<br>1. 건축물에 관한 결정(변경) 조서<br>다. 건축물의 밀도 결정(변경) 조서</td><td>
3) 용적률 완화 항목 및 내용<br>○ 용적률 인센티브 기본방향<br>
1. 용적률 인센티브는 크게 친환경, 계획유도 2가지 유형으로 구성되며 운영기준은 아래와 같이 적용한다.
<table>
<tr><th rowspan="2">기준용적률</th><th colspan="2">허용용적률</th><th rowspan="2">상한용적률</th></tr>
<tr><th>친환경 인센티브 항목</th><th>계획유도 인센티브 항목</th></tr>
<tr><td>용도지역 용적률 범위 이내</td><td>친환경 계획 준수시 (30%이상)</td><td>유도 및 규제항목 준수시 (70%이내)</td><td>공동개발(특별지정)시 공공시설 또는 부지 제공시</td></tr>
</table>
2. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률 중 친환경 인센티브는 해당 인센티브량(허용용적률-기준용적률)의 100분의 30이상, 계획유도형 인센티브 합은 해당 인센티브량의 100분의 70이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.<br>
3. 친환경 인센티브는 해당 인센티브량의 100분의 30을 의무적으로 계획하고 100분의 30이 미달하는 경우 부족한 인센티브량을 계획유도 항목으로 대체 불가. 반면, 친환경 인센티브를 해당 인센티브량의 100분의 30을 초과하여 계획한 경우에는 계획유도 인센티브 미달량에 대하여 친환경 인센티브로 대체하여 적용 가능하다.<br>
단, 연면적 500㎡ 이하의 소규모 건축물은 친환경 인센티브 항목으로 총 인센티브량의 30/100이상을 충족하지 못하는 경우 계획유도 항목으로 대체 가능하다.<br>
주) 소규모 건축물 기준 500㎡은 "서울시 녹색건축물 설계기준"상 건축물 에너지절약계획서 제출 대상 및 사업계획 승인대상 기준임<br><br>
○ 공통사항(친환경 인센티브)
<table>
<tr><th colspan="2">완 화 항 목</th><th colspan="2">완 화 기 준</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">환경친화 에너지 효율화</td><td rowspan="3">녹색건축 인증</td><td>최우수</td><td>기준용적률 x 0.06</td><td rowspan="3">세기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 X 0.4이내</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>우수</td><td>기준용적률 x 0.04</td></tr>
<tr><td>우량</td><td>기준용적률 x 0.02</td></tr>
</table>
</td><td>
3) 허용용적률 완화 항목 및 내용
<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th rowspan="2">산정기준</th><th rowspan="2">계획기준</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th></tr>
<tr><td rowspan="3">스마트 도시</td><td>UAM시설<br>첨단기술<br>테스트베드<br>스마트산업육성</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시<br>– 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소 중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우<br>(기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치<br>• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">디자인 혁신</td><td>특색있는 건축설계<br>공공시설 연계 경관사업</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>유니버설 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시<br>– 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">녹지 생태 도시</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td>지역 맞춤</td><td>역사문화 특성 보전<br>지역특화용도 도입<br>전선지중화 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 에너지 효율등급 인증 | 1등급 | 기준용적률 x 0.04 | | |
| | | 2등급 | 기준용적률 x 0.03 | | |
| | | 3등급 | 기준용적률 x 0.02 | | |
| | 신재생 에너지 보급확대 | 1등급 | 기준용적률 x 0.06 | | |
| | | 2등급 | 기준용적률 x 0.05 | | |
| | | 3등급 | 기준용적률 x 0.04 | | |
| | | 4등급 | 기준용적률 x 0.03 | | |
| | | 5등급 | 기준용적률 x 0.02 | | |
| | 중수도 시설설치 | 준수시 | 기준용적률 x 0.04 | | |
| | 빗물관리 시설설치 | 준수시 | 기준용적률 x 0.04 | | |
| | 옥상녹화 | 준수시 | 기준용적률x(녹화면적/대지면적)x0.1 | | |
| | 자연지반 보존 | 보존시 | 기준용적률x(보존면적/대지면적)x0.2 | | |
| | 녹색 주차장 | 준수시 | 기준용적률x(설치면적/대지면적)x0.2 | | |

○ 계획유도 인센티브(권장 유형1 / 간선부)

| 항목 | 세분 | 완화조건 | 세부계획기준 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 공동개발 | 공동개발 (지정) | 준수시 | 기준용적률× α | • 2필지 α=0.05<br>• 3~4필지 α=0.07<br>• 5필지이상 α=0.1 |
| | 공동개발 (권장) | 준수시 | 기준용적률× α | • 2필지 α=0.04<br>• 3~4필지 α=0.06<br>• 5필지이상 α=0.08 |
| | 자율적 공동개발 | 준수시 | 기준용적률× α | • 2필지 α=0.02<br>• 3~4필지 α=0.03<br>• 5필지이상 α=0.04 |
| 대지내 공지 | 공개공지 | 조성형태 및 규모준수시 | 기준용적률 × {(설치면적-의무면적) / 대지면적} × α | • α=1.2 |
| | 쌈지형공지 | | | • α=0.5 |
| | 건축한계선 | 준수시 | 기준용적률 × {(조성면적-의무면적) / 대지면적} × α | • α=1.0 |
| | 공공보행통로 (보차혼용통로) | 준수시 | 기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × α | • α=0.5 (필로티형)<br>• α=1.0 (개방형) |
| 건축물 용도 | 권장용도 | 준수시 | 기준용적률 × (권장용도 / 연면적) × α | • α=0.2 (건축연면적 20%이상 수용시 인정) |
| 주차계획 | 공동주차통로 | 설치시 | 기준용적률 × α | • α=0.1 |

○ 계획유도 인센티브(권장 유형2,4 / 이면부)

| 항목 | 세분 | 완화조건 | 세부계획기준 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 공동개발 | 공동개발 (지정) | 준수시 | 기준용적률× α | • 2필지 α=0.05<br>• 3~4필지 α=0.07<br>• 5필지이상 α=0.1 |

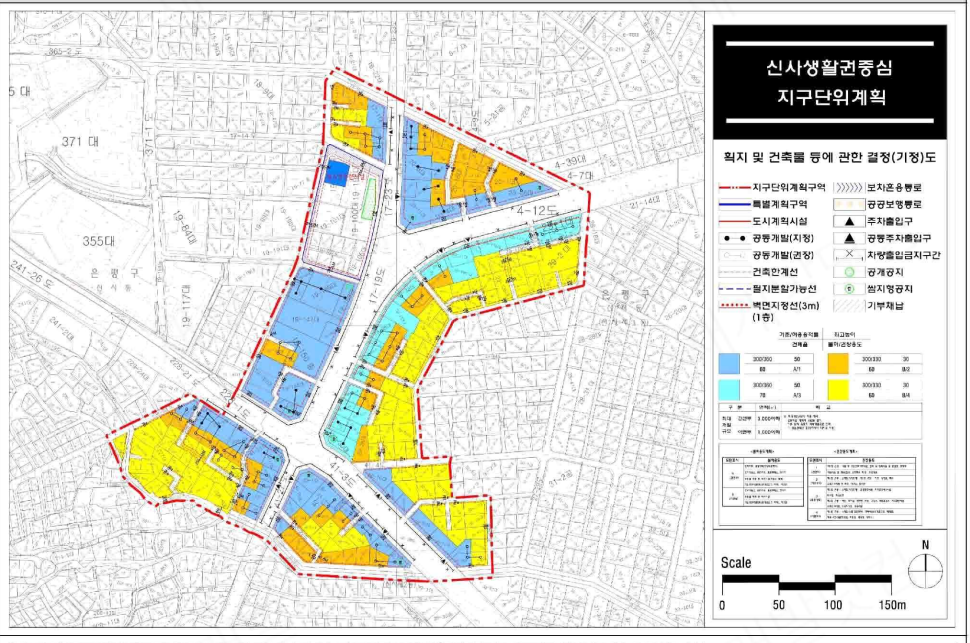
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 공동개발(권장) | 준수시 | 기준용적률× α | • 2필지 α=0.04<br>• 3~4필지 α=0.06<br>• 5필지이상 α=0.08 |
| | 자율적 공동개발 | 준수시 | 기준용적률× α | • 2필지 α=0.02<br>• 3~4필지 α=0.03<br>• 5필지이상 α=0.04 |
| 대지내 공지 | 공개공지 | 조성형태 및 규모준수시 | 기준용적률 × {(설치면적-의무면적)/대지면적} × α | • α=1.2 |
| | 쌈지형공지 | | | • α=0.5 |
| | 건축한계선 | 준수시 | 기준용적률 × {(조성면적-의무면적)/대지면적} × α | • α=1.0 |
| | 공공보행통로(보차혼용통로) | 준수시 | 기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × α | • α=0.5 (필로티형)<br>• α=1.0 (개방형) |
| 건축물 용도 | 권장용도 | 준수시 | 기준용적률 × (권장용도 / 연면적) × α | • α=0.2 (건축연면적 20%이상 수용시 인정) |
| 주차 계획 | 공동주차통로 | 설치시 | 기준용적률 × α | • α=0.1 |
| | 부설주차장 추가확보 | 준수시 | 기준용적률 × α | • α=0.05 (법정주차규모 120% 확보시 기준용적률 x α |

○ 계획유도 인센티브(권장 유형3 / 특화가로)

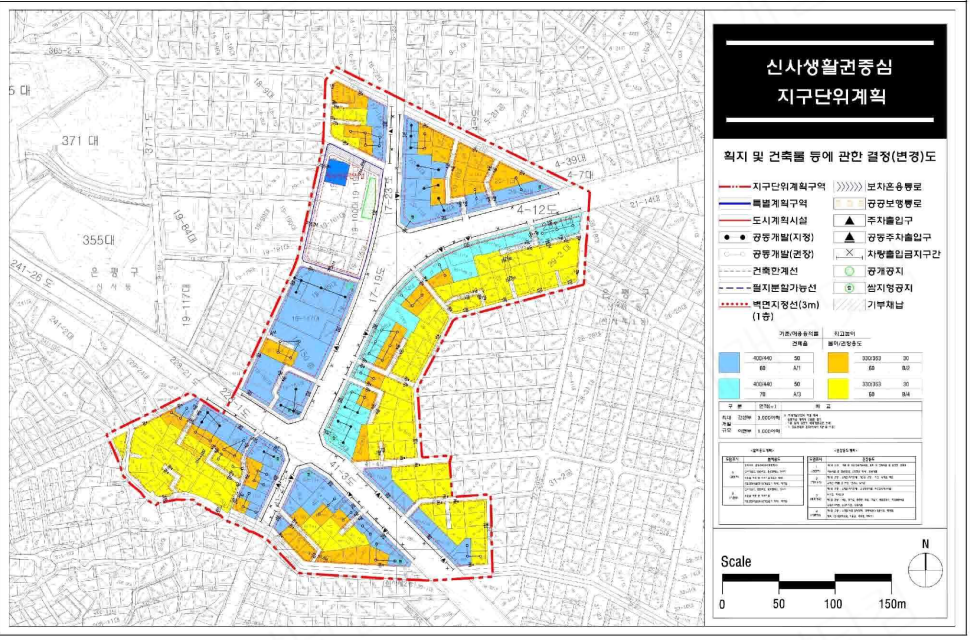
| 항목 | 세분 | 완화조건 | 세부계획기준 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 공동 개발 | 공동개발(지정) | 준수시 | 기준용적률× α | • 2필지 α=0.07<br>• 3~4필지 α=0.1<br>• 5필지이상 α=0.15 |
| | 공동개발(권장) | 준수시 | 기준용적률× α | • 2필지 α=0.06<br>• 3~4필지 α=0.09<br>• 5필지이상 α=0.12 |
| | 자율적 공동개발 | 준수시 | 기준용적률× α | • 2필지 α=0.03<br>• 3~4필지 α=0.04<br>• 5필지이상 α=0.06 |
| 대지내 공지 | 공개공지 | 조성형태 및 규모준수시 | 기준용적률 × {(설치면적-의무면적)/대지면적} × α | • α=1.2 |
| | 쌈지형공지 | | | • α=0.5 |
| | 건축한계선 | 준수시 | 기준용적률 × {(조성면적-의무면적)/대지면적} × α | • α=1.0 |
| | 공공보행통로(보차혼용통로) | 준수시 | 기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × α | • α=0.5 (필로티형)<br>• α=1.0 (개방형) |
| 건축물 용도 | 권장용도 | 준수시 | 기준용적률 × (권장용도 / 연면적) × α | • α=0.3 (건축연면적 20%이상 수용시 인정) |
| 주차 계획 | 공동주차통로 | 설치시 | 기준용적률 × α | • α=0.1 |
| | 미니버스 이상 정차대 추가확보 | 준수시 | 기준용적률 × α | • α=0.05 (미니버스 9인승 이상 25인승 이하) |

## 획지 및 건축물 등에 관한 결정도

기정




변경



□ 종로구

○ 숭인2 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>Ⅲ. 획지 및 건축물 등에 관한 결정<br>5. 건축물의 용도에 관한 결정(변경)조서<br>나. 건축물 밀도계획</td><td>

2) 용적률 결정조서

<table>
<tr><th rowspan="2">용도지역</th><th colspan="3">용적률</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>200% 이하</td><td>200% 이하</td><td>법적용적률 2배 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>250% 이하</td><td>250% 이하</td><td>법적용적률 2배 이하</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">일반주거지역→준주거지역</td><td>250% 이하</td><td>250% 이하</td><td rowspan="2">법적용적률 2배 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>300% 이하</td><td>360% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>준주거지역</td><td>300% 이하</td><td>400% 이하</td><td>법적용적률 2배 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>일반상업지역</td><td>600% 이하</td><td>800% 이하</td><td>법적용적률 2배 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>숭인Ⅱ-7 특별계획구역</td><td>220% 이하</td><td>-</td><td>-</td><td></td></tr>
<tr><td>궁안마을 특별계획구역</td><td>300% 이하</td><td>630% 이하</td><td>700% 이하</td><td></td></tr>
</table>

※ 신설동교차로변 특별계획가능구역 세부개발계획 수립시 용적률은 해당 계획지침 내용을 준수

</td><td>

2) 용적률 결정조서

<table>
<tr><th rowspan="2">용도지역</th><th colspan="3">용적률</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>200% 이하</td><td>220% 이하</td><td>법적용적률 2배 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>250% 이하</td><td>275% 이하</td><td>법적용적률 2배 이하</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">일반주거지역→준주거지역</td><td>250% 이하</td><td>250% 이하</td><td rowspan="2">법적용적률 2배 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>300% 이하</td><td>360% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>준주거지역</td><td>400% 이하</td><td>440% 이하</td><td>법적용적률 2배 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>일반상업지역</td><td>800% 이하</td><td>880% 이하</td><td>법적용적률 2배 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>숭인Ⅱ-7 특별계획구역</td><td>220% 이하</td><td>-</td><td>-</td><td></td></tr>
<tr><td>궁안마을 특별계획구역</td><td>300% 이하</td><td>630% 이하</td><td>700% 이하</td><td></td></tr>
</table>

※ 신설동교차로변 특별계획가능구역 세부개발계획 수립시 용적률은 해당 계획지침 내용을 준수

</td></tr>
<tr><td>Ⅲ. 획지 및 건축물 등에 관한 결정<br>5. 건축물의 용도에 관한 결정(변경)조서<br>나. 건축물 밀도계획</td><td>

5) 허용용적률 인센티브 계획

○ 제공 목적에 따라 인센티브 유형을 계획유도 및 친환경 인센티브 항목으로 구분함

■ 계획유도 인센티브 항목

<table>
<tr><th>구분</th><th>세분</th><th>세부계획기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">공동개발</td><td>공동개발(지정)</td><td>기준용적률×α</td><td>α = 2필지 : 0.05, 3필지이상 : 0.1</td></tr>
<tr><td>공동개발(권장),필지교환</td><td>기준용적률×α</td><td>α = 2필지 : 0.1, 3~4필지 : 0.15, 5필지 이상 : 0.25</td></tr>
<tr><td>자율적 공동개발</td><td>기준용적률×α</td><td>α = 2필지 : 0.1, 3~4필지 : 0.15, 5필지 이상 : 0.25</td></tr>
<tr><td rowspan="3">대지내 공지</td><td>공개공지</td><td>기준용적률×(설치면적÷대지면적)×3</td><td rowspan="2">(단, 의무면적은 제외)</td></tr>
<tr><td>건축한계선, 건축지정선</td><td>기준용적률×(조성면적÷대지면적)×3</td></tr>
<tr><td>공공보행통로</td><td>기준용적률×(조성면적÷대지면적)×4</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">건축물 용도</td><td>권장용도</td><td>기준용적률×(권장용도면적÷연면적)</td><td>20%이상 설치시(주차장 제외)</td></tr>
<tr><td>저층부 가로활성화</td><td rowspan="2">기준용적률×0.1</td><td>1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2 이상<br>(왕산로북측변 및 신설동교차로변)</td></tr>
<tr><td>특정층(꼭대기층) 개방</td><td>기준용적률×(설치면적÷연면적)</td><td>일반인에게 개방이 가능한 구조만 적용<br>설치면적은 전용면적으로 함</td></tr>
<tr><td>보행개선</td><td>가로지장물 지중화 또는 건축물 내 이전설치</td><td>기준용적률×0.5</td><td>건축물 내부 또는 대지 내 설치</td></tr>
<tr><td>건축물 개방</td><td>건축물 내 공익시설 설치</td><td>기준용적률×(제공면적÷연면적)×4</td><td>공연장, 박물관, 미술관, 도서관, 보육시설 등 계획수립 시 결정한 시설 또는 구 도시·건축공동위원회 심의에서 인정하는 경우</td></tr>
</table>

</td><td>

5) 허용용적률 인센티브

- 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 준주거지역, 일반상업지역

<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th>산정기준</th><th>계획기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th><th></th><th></th><th></th></tr>
<tr><td rowspan="4">스마트 도시</td><td>UAM시설</td><td rowspan="4">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="4">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="4"></td></tr>
<tr><td>첨단기술 테스트베드</td></tr>
<tr><td>스마트산업육성</td></tr>
<tr><td>로봇친화형 건축물</td></tr>
<tr><td rowspan="3">탄소중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우<br>(기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">저영향 개발</td><td rowspan="2">기준용적률 ×0.05</td><td rowspan="2">• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치<br>• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="3">디자인 혁신</td><td>특색있는 건축설계 공공시설 연계 결합사업</td><td rowspan="2">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="2">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>유니버설 디자인 도입</td></tr>
<tr><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">녹지 생태 도시</td><td>입체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">지역 맞춤</td><td>역사문화 특성 보전</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>지역특화용도 도입</td></tr>
<tr><td>전선지중화 설치</td></tr>
</table>

</td></tr>
</table>

## ■ 친환경 인센티브 항목

| 구분 | 세분 | 세부계획기준 | | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 친환경 | 녹색건축 인증 | 최우수(그린1등급) : 기준용적률 × 0.12<br>우수(그린2등급) : 기준용적률 × 0.08<br>우량(그린3등급) : 기준용적률 × 0.04 | 두기준모두 1등급만족시 :기준용적률 × 0.4 | 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용<br><br>서울시 녹색건축물 설계 기준에 따라 의무대상 준수 |
| | 에너지효율등급 인증 | 에너지효율 1등급 : 기준용적률 × 0.08<br>에너지효율 2등급 : 기준용적률 × 0.06<br>에너지효율 3등급 : 기준용적률 × 0.04 | | |
| | 중수도 시설 설치 | 기준용적률×0.04 | | 총 사용량의 10% 이상이어야 하며 관련 법령상 의무시설인 경우 제외함 |
| | 빗물관리시설 설치 | 기준용적률×0.04 | | 빗물저류이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량의 합이 건축면적의 5% 또는 대지면적의 2% 이상인 경우 인정 |
| | 옥상녹화 | 기준용적률×(녹화면적÷대지면적)×0.1 | | 법정 조경면적으로 산입된 면적은 제외하며 대지면적의 30%까지만 인정 |
| | 자연지반 보존 | 기준용적률×(보존면적÷대지면적)×0.2 | | 자연토양 또는 투수성포장, 지하구조물 미설치시 인정 |
| | 녹색주차장 | 기준용적률×(설치면적÷대지면적)×0.2 | | 단, 기준용적률의 5%를 넘을 수 없음 |

○ 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 친환경인센티브는 100분의 30이상,
계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.

○ 친환경 인센티브는 건축물 연면적 10,000㎡를 기준으로 다음과 같이 차등 적용
– 연면적 10,000㎡ 이상인 건축물의 경우 친환경 인센티브량이 전체 인센티브량의 30%를 반드시 초과하여야 하며 녹색건축 인증, 에너지효율등급 인증 중 하나 이상을 반영해야 함. (단, 구 도시·건축공동위원회에서 친환경 인센티브 적용이 불가하다고 인정한 경우 적용을 하지 않을 수 있음)
– 연면적 10,000㎡ 미만인 건축물의 경우 친환경 인센티브량이 전체 인센티브량의 30%를 초과하여야 하며 미달하는 경우 계획유도 인센티브로 대체할 수 없음 (단, 연면적 600㎡ 이하의 건축물은 계획유도 인센티브로 대체 가능)

○ 최대개발규모내에서 토지소유자가 자발적으로 공동개발시에는 구 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우에 한하여 인센티브를 추가로 부여할 수 있다.

○ 미관지구내 건축선보다 추가하여 건축한계선으로 결정된 부분에 한하여 인센티브를 부여한다.
(미관지구 내 건축선 후퇴부분은 제공면적 산정시 제외)

○ 유사항목으로 상한용적률 적용시 허용용적률에서는 제외한다.

○ 제공 목적에 따라 인센티브 유형을 계획유도 및 친환경 인센티브 항목으로 구분함
– 일반주거지 → 준주거지역 상향지역

## ■ 계획유도 인센티브 항목

| 구분 | 세분 | 세부계획기준 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 공동개발 | 공동개발(지정) | 기준용적률×α | α = 2필지 : 0.05, 3필지이상 : 0.1 |
| | 공동개발(권장),필지교환 | 기준용적률×α | α = 2필지 : 0.1, 3~4필지 : 0.15, 5필지 이상 : 0.25 |
| | 자율적 공동개발 | 기준용적률×α | α = 2필지 : 0.1, 3~4필지 : 0.15, 5필지 이상 : 0.25 |
| 대지내 공지 | 공개공지 | 기준용적률×(설치면적÷대지면적)×3 | (단, 의무면적은 제외) |
| | 건축한계선, 건축지정선 | 기준용적률×(조성면적÷대지면적)×3 | |
| | 공공보행통로 | 기준용적률×(조성면적÷대지면적)×4 | – |
| 건축물 용도 | 권장용도 | 기준용적률×(권장용도면적÷연면적) | 20%이상 설치시(주차장 제외) |
| | 저층부 가로활성화 | 기준용적률×0.1 | 1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2 이상<br>(왕산로북측변 및 신설동교차로변) |
| | 특정층(꼭대기층) 개방 | 기준용적률×(설치면적÷연면적) | 일반인에게 개방이 가능한 구조만 적용<br>설치면적은 전용면적으로 함 |
| 보행계선 | 가로지장물 지중화 또는 건축물 내 이전설치 | 기준용적률×0.5 | 건축물 내부 또는 대지 내 설치 |
| 건축물 개방 | 건축물 내 공익시설 설치 | 기준용적률×(제공면적÷연면적)×4 | 공연장, 박물관, 미술관, 도서관, 보육시설 등 계획수립 시 결정한 시설 또는 구 도시·건축공동위원회 심의에서 인정하는 경우 |

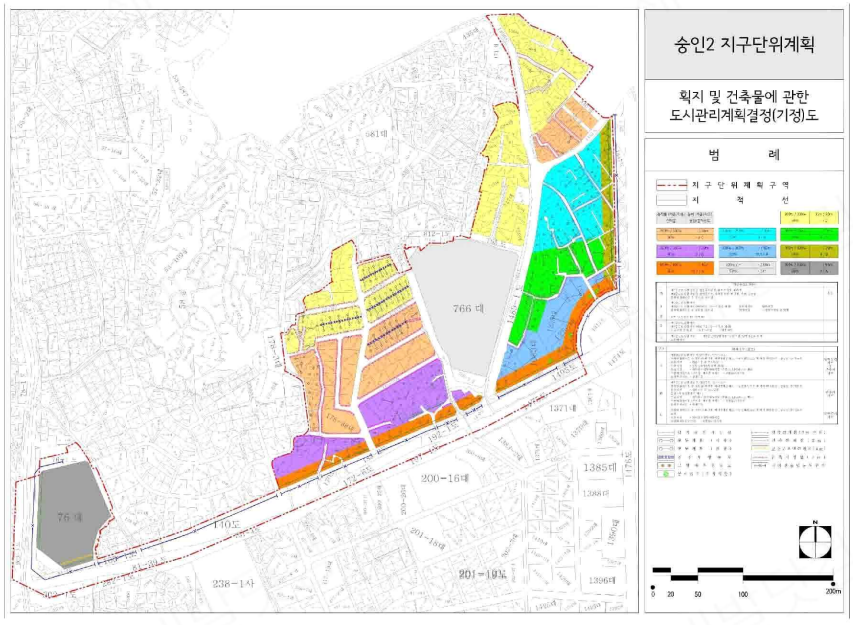
## ■ 친환경 인센티브 항목

| 구분 | 세분 | 세부계획기준 | | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 친환경 | 녹색건축 인증 | 최우수(그린1등급) : 기준용적률 × 0.12<br>우수(그린2등급) : 기준용적률 × 0.08<br>우량(그린3등급) : 기준용적률 × 0.04 | 두기준모두 1등급만족시 :기준용적률 × 0.4 | 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용<br><br>서울시 녹색건축물 설계 기준에 따라 의무대상 준수 |
| | 에너지효율등급 인증 | 에너지효율 1등급 : 기준용적률 × 0.08<br>에너지효율 2등급 : 기준용적률 × 0.06<br>에너지효율 3등급 : 기준용적률 × 0.04 | | |
| | 중수도 시설 설치 | 기준용적률×0.04 | | 총 사용량의 10% 이상이어야 하며 관련 법령상 의무시설인 경우 제외함 |
| | 빗물관리시설 설치 | 기준용적률×0.04 | | 빗물저류이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량의 합이 건축면적의 5% 또는 대지면적의 2% 이상인 경우 인정 |
| | 옥상녹화 | 기준용적률×(녹화면적÷대지면적)×0.1 | | 법정 조경면적으로 산입된 면적은 제외하며 대지면적의 30%까지만 인정 |
| | 자연지반 보존 | 기준용적률×(보존면적÷대지면적)×0.2 | | 자연토양 또는 투수성포장, 지하구조물 |

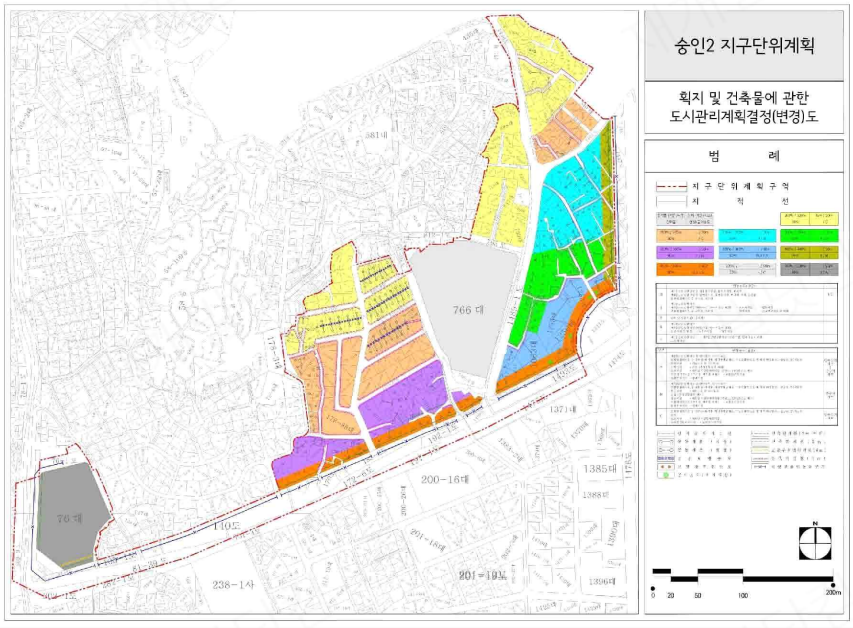
| | | |
|---|---|---|
| | | <table><tr><td></td><td></td><td></td><td>미설치시 인정</td></tr><tr><td></td><td>녹색주차장</td><td>기준용적률×(설치면적÷대지면적)×0.2</td><td>단, 기준용적률의 5%를 넘을 수 없음</td></tr></table><br>○ 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 친환경인센티브는 100분의 30이상,<br>계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.<br><br>○ 친환경 인센티브는 건축물 연면적 10,000㎡를 기준으로 다음과 같이 차등 적용<br>– 연면적 10,000㎡ 이상인 건축물의 경우 친환경 인센티브량이 전체 인센티브량의 30%를 반드시 초과하여야 하며 녹색건축 인증, 에너지효율등급 인증 중 하나 이상을 반영해야 함. (단, 구 도시·건축공동위원회에서 친환경 인센티브 적용이 불가하다고 인정한 경우 적용을 하지 않을 수 있음)<br>– 연면적 10,000㎡ 미만인 건축물의 경우 친환경 인센티브량이 전체 인센티브량의 30%를 초과하여야 하며 미달하는 경우 계획유도 인센티브로 대체할 수 없음 (단, 연면적 600㎡ 이하의 건축물은 계획유도 인센티브로 대체 가능)<br><br>○ 최대개발규모내에서 토지소유자가 자발적으로 공동개발시에는 구 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우에 한하여 인센티브를 추가로 부여할 수 있다.<br><br>○ 미관지구내 건축선보다 추가하여 건축한계선으로 결정된 부분에 한하여 인센티브를 부여한다.<br>(미관지구 내 건축선 후퇴부분은 제공면적 산정시 제외)<br><br>○ 유사항목으로 상한용적률 적용시 허용용적률에서는 제외한다. |

## 획지 및 건축물에 관한 도시관리계획 결정도

### 기정




### 변경



○ 동대문 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 결정<br>2. 건축물에 관한 결정<br>(2) 건축물의 밀도</td><td>
2) 건축물의 용적율
<table>
<tr><th rowspan="2">용도지역</th><th colspan="2">용적률</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기준</th><th>허용</th></tr>
<tr><td>일반상업지역<br>(창신동)</td><td>400% 이하</td><td>600% 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>일반상업지역<br>(숭인동)</td><td>600% 이하</td><td>800% 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>준주거지역</td><td>300% 이하</td><td>360% 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>제1종일반주거지역</td><td>150% 이하</td><td>150% 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>200% 이하</td><td>200% 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>250% 이하</td><td>250% 이하</td><td>-</td></tr>
</table>
</td><td>
2) 건축물의 용적율
<table>
<tr><th rowspan="2">용도지역</th><th colspan="2">용적률</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기준</th><th>허용</th></tr>
<tr><td>일반상업지역<br>(창신동)</td><td>600% 이하</td><td>660% 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>일반상업지역<br>(숭인동)</td><td>800% 이하</td><td>880% 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>준주거지역</td><td>300% 이하</td><td>360% 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>제1종일반주거지역</td><td>150% 이하</td><td>165% 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>200% 이하</td><td>220% 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>250% 이하</td><td>275% 이하</td><td>-</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 결정<br>2. 건축물에 관한 결정<br>(2) 건축물의 밀도</td><td>
□ 용적률 인센티브 완화항목 및 완화내용<br>■ 계획유도 인센티브 항목
<table>
<tr><th>구분</th><th>세분</th><th>세부계획기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">공동개발</td><td rowspan="3">공동개발</td><td>자율적 공동개발 :<br>기준용적률x필지수x0.05</td><td rowspan="3">◦ 기준 용적률x0.3이하<br>◦ 공동개발(권장)으로 지정된 일련의 필지 모두 개발<br>◦ 기준 용적률x0.2이하</td></tr>
<tr><td>공동개발 권장 (전체) :<br>기준용적률x0.3</td></tr>
<tr><td>공동개발 권장 (일부) :<br>기준용적률x필지수x0.02</td></tr>
<tr><td>건축물 용도</td><td>권장 용도</td><td>기준용적률x(권장면적/건축연면적)x0.15</td><td>◦ 1층 권장용도 50% 이상 또는 전층 권장용도 20% 이상 설치시 적용</td></tr>
<tr><td rowspan="3">대지 내 공지</td><td rowspan="2">공공 보행 통로</td><td>개방형 :<br>기준용적률x(조성면적/대지면적) x2</td><td rowspan="3">◦ 건축법, 미관지구에 의한 건축선 후퇴 부분은 완화적용 제외</td></tr>
<tr><td>필로티형 :<br>기준용적률x(조성면적/대지면적) x1</td></tr>
<tr><td>건축한 계선</td><td>기준용적률x((조성면적-의무면적)/대지면적) x1.5</td></tr>
<tr><td>보행 개선</td><td>지하연결통로</td><td>기준용적률x0.5</td><td></td></tr>
</table>
※ 기준 높이가 다른 다수의 필지를 공동개발 할 경우 높은 쪽을 기준 높이로 함<br>
■ 친환경 인센티브 항목
<table>
<tr><th>구분</th><th>세분</th><th>세부계획기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">친환경</td><td>녹색건축 인증</td><td>최우수(그린1등급) : 기준용적률 x 0.12<br>우수(그린2등급) : 기준용적률 x 0.08<br>우량(그린3등급) : 기준용적률 x 0.04</td><td rowspan="2">◦ 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증기준, 건축물 에너지효율 등급 인증 기준 준용<br>◦ 서울시 녹색건축물 설계 기준에 따라 의무대상 준수</td></tr>
<tr><td>에너지 효율등급 인증</td><td>에너지효율 1등급 : 기준용적률 x 0.08<br>에너지효율 2등급 : 기준용적률 x 0.06<br>에너지효율 3등급 : 기준용적률 x 0.04</td></tr>
<tr><td>신재생 에너지 보급확대</td><td>신재생 에너지 1등급 :기준용적률 x 0.12 이내</td><td>※신·재생에너지 이용 건축물 인증에 관한규칙 준용</td></tr>
<tr><td colspan="2">세기준 모두 1등급 만족시 :기준용적률 x 0.4</td><td></td></tr>
</table>
</td><td>
□ 허용용적률 인센티브 완화항목 및 완화내용<br>- 일반상업지역, 제1·2·3종일반주거지역
<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 항목</th><th>산정기준</th><th>계획기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>유형</th><th></th><th></th><th></th></tr>
<tr><td rowspan="3">스마트 도시</td><td>UAM시설</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03 이하</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>첨단기술 테스트베드</td></tr>
<tr><td>스마트산업육성</td></tr>
<tr><td></td><td>로봇친화형 건축물</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">탄소 중립</td><td>지열 등 신재생에너지 설치</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우<br>(기후환경본부 방침 연동 적용)</td><td></td></tr>
<tr><td>저영향 개발</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치<br>• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">디자인 혁신</td><td>특색있는 건축설계<br>공공시설 연계 결합사업</td><td>기준용적률 ×0.03 이하</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>유니버설 디자인 도입</td><td>기준용적률 ×0.03~0.05</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">녹지 생태 도시</td><td>임체녹지조성</td><td>기준용적률 ×0.05</td><td>• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시</td><td></td></tr>
<tr><td>공공보행통로 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">지역 맞춤</td><td>역사문화 특성 보전<br>지역특화용도 도입<br>친선지중화 설치</td><td>기준용적률 ×0.03</td><td>• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td><td></td></tr>
</table>
- 준주거지역<br>
■ 계획유도 인센티브 항목
<table>
<tr><th>구분</th><th>세분</th><th>세부계획기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">공동개발</td><td rowspan="3">공동개발</td><td>자율적 공동개발 :<br>기준용적률x필지수x0.05</td><td>◦ 기준 용적률x0.3이하</td></tr>
<tr><td>공동개발 권장 (전체) :<br>기준용적률x0.3</td><td>◦ 공동개발(권장)으로 지정된 일련의 필지 모두 개발</td></tr>
<tr><td>공동개발 권장 (일부) :<br>기준용적률x필지수x0.02</td><td>◦ 기준 용적률x0.2이하</td></tr>
<tr><td>건축물 용도</td><td>권장 용도</td><td>기준용적률x(권장면적/건축연면적)x0.15</td><td>◦ 1층 권장용도 50% 이상 또는 전층 권장용도 20%</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 신재생 에너지 2등급 :기준용적률 × 0.10 이내 신재생 에너지 3등급 :기준용적률 × 0.08 이내 신재생 에너지 4등급 :기준용적률 × 0.06 이내 신재생 에너지 5등급 :기준용적률 × 0.04 이내 | | - 건축물 인증 심사기준(별표 1) ※ 공급률로 등급판정 대체 가능 |
| | 중수도시설 설치 | 기준용적률×0.04 | | ◦ 총 사용량의 10% 이상이어야 하며 ◦ 관련 법령상 의무시설인 경우 제외함 |
| | 빗물관리시설 설치 | 기준용적률×0.04 | | ◦ 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 ◦ 침투량의 합이 건축면적의 5% 또는 대지면적의 2% 이상인 경우 인정 |
| | 옥상녹화 | 기준용적률×(녹화면적÷대지면적)×0.1 | | ◦ 법정 조경면적으로 산입된 면적은 제외 ◦ 대지면적의 30%까지만 인정 |
| | 자연지반 보존 | 기준용적률×(보존면적÷대지면적)×0.2 | | ◦ 자연토양 또는 투수성포장, 지하구조물 미설치시 인정 |
| | 녹색 주차장 | 기준용적률×(설치면적÷대지면적)×0.2 | | ◦ 단, 기준용적률의 5%를 넘을 수 없음 |

※ 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 친환경 인센티브의 100분의30이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.
※ 친환경 인센티브는 건축물 연면적 10,000㎡를 기준으로 다음과 같이 차등 적용
- 연면적10,000㎡ 이상인 건축물의 경우 친환경 인센티브량이 전체 인센티브량의 30%를 반드시 초과하여야 하며 녹색건축 인증, 에너지효율등급 인증 중 하나 이상을 반영해야함. (단, 구 도시·건축공동위원회에서 친환경 인센티브 적용이 불가하다고 인정한 경우 적용을 하지 않을 수 있음)
- 연면적10,000㎡ 미만인 건축물의 경우 친환경 인센티브량이 전체 인센티브량의 30%를 초과하여야하며 미달하는 경우 계획유도 인센티브로 대체할 수 없음. (단, 연면적600㎡ 이하의 건축물은 계획유도 인센티브로 대체 가능)
※ 최대개발규모 내에서 토지소유자가 자발적으로 공동개발시에는 구 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우에 한하여 인센티브를 추가로 부여할 수 있다.
※ 미관지구 내 건축선보다 추가하여 건축한계선으로 결정된 부분에 한하여 인센티브를 부여한다. (미관지구 내 건축선 후퇴부분은 제공면적 산정시 제외)

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | 이상 설치시 적용 |
| 대지내 공지 | 공공보행통로 | 개방형 : 기준용적률x(조성면적/대지면적) x2<br>필로티형 : 기준용적률x(조성면적/대지면적) x1 | ◦ 건축법, 미관지구에 의한 건축선 후퇴부분은 완화적용 제외 |
| | 건축한계선 | 기준용적률x{(조성면적-의무면적)/대지면적} x1.5 | |
| 보행개선 | 지하연결통로 | 기준용적률x0.5 | |

※ 기준 높이가 다른 다수의 필지를 공동개발 할 경우 높은 쪽을 기준 높이로 함

## ■ 친환경 인센티브 항목

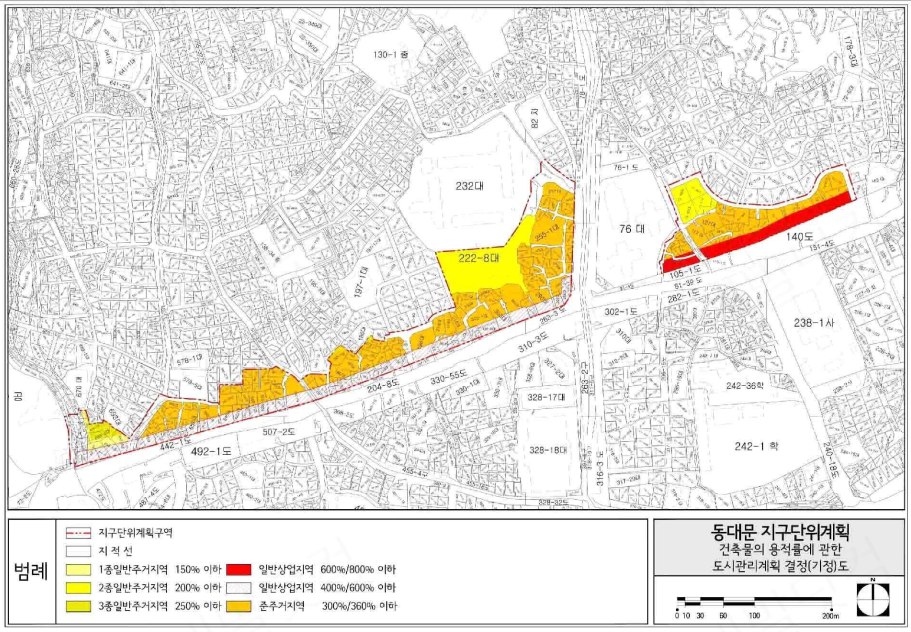
| 구분 | 세분 | 세부계획기준 | | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 친환경 | 녹색건축 인증 | 최우수(그린1등급) : 기준용적률 × 0.12<br>우수(그린2등급) : 기준용적률 × 0.08<br>우량(그린3등급) : 기준용적률 × 0.04 | 세기준 모두 1등급 만족시 :기준용적률 × 0.4 | ◦ 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증기준, 건축물 에너지효율 등급 인증 기준 준용 ◦ 서울시 녹색건축물 설계 기준에 따라 의무대상 준수 |
| | 에너지 효율등급 인증 | 에너지효율 1등급 : 기준용적률 × 0.08<br>에너지효율 2등급 : 기준용적률 × 0.06<br>에너지효율 3등급 : 기준용적률 × 0.04 | | |
| | 신재생 에너지 보급확대 | 신재생 에너지 1등급 :기준용적률 × 0.12 이내 신재생 에너지 2등급 :기준용적률 × 0.10 이내 신재생 에너지 3등급 :기준용적률 × 0.08 이내 신재생 에너지 4등급 :기준용적률 × 0.06 이내 신재생 에너지 5등급 :기준용적률 × 0.04 이내 | | ※신·재생에너지 이용 건축물 인증에 관한규칙 준용 - 건축물 인증 심사기준(별표 1) ※ 공급률로 등급판정 대체 가능 |
| | 중수도시설 설치 | 기준용적률×0.04 | | ◦ 총 사용량의 10% 이상이어야 하며 ◦ 관련 법령상 의무시설인 경우 제외함 |
| | 빗물관리시설 설치 | 기준용적률×0.04 | | ◦ 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 ◦ 침투량의 합이 건축면적의 5% 또는 대지면적의 2% 이상인 경우 인정 |
| | 옥상녹화 | 기준용적률×(녹화면적÷대지면적)×0.1 | | ◦ 법정 조경면적으로 산입된 면적은 제외 ◦ 대지면적의 30%까지만 인정 |
| | 자연지반 | 기준용적률×(보존면적÷대지면 | | ◦ 자연토양 또는 투수 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | 보존 | 적)×0.2 | 성포장, 지하구조물 미설치시 인정 |
| | | | 녹색 주차장 | 기준용적률×(설치면적÷대지면적)×0.2 | ◦ 단, 기준용적률의 5%를 넘을 수 없음 |

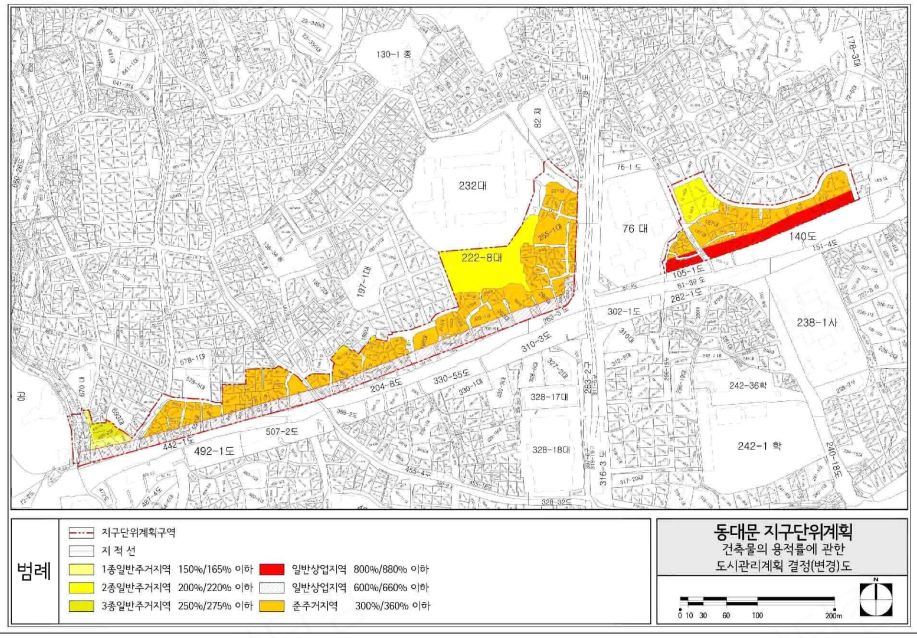
※ 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 친환경 인센티브의 100분의30이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.
※ 친환경 인센티브는 건축물 연면적 10,000㎡를 기준으로 다음과 같이 차등 적용
- 연면적10,000㎡ 이상인 건축물의 경우 친환경 인센티브량이 전체 인센티브량의 30%를 반드시 초과하여야 하며 녹색건축 인증, 에너지효율등급 인증 중 하나 이상을 반영해야함. (단, 구 도시·건축공동위원회에서 친환경 인센티브 적용이 불가하다고 인정한 경우 적용을 하지 않을 수 있음)
- 연면적10,000㎡ 미만인 건축물의 경우 친환경 인센티브량이 전체 인센티브량의 30%를 초과하여야하며 미달하는 경우 계획유도 인센티브로 대체할 수 없음. (단, 연면적600㎡ 이하의 건축물은 계획유도 인센티브로 대체 가능)
※ 최대개발규모 내에서 토지소유자가 자발적으로 공동개발시에는 구 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우에 한하여 인센티브를 추가로 부여할 수 있다.
※ 미관지구 내 건축선보다 추가하여 건축한계선으로 결정된 부분에 한하여 인센티브를 부여한다. (미관지구 내 건축선 후퇴부분은 제공면적 산정시 제외)

## 건축물의 용적률에 관한 도시관리계획 결정도

기정




변경

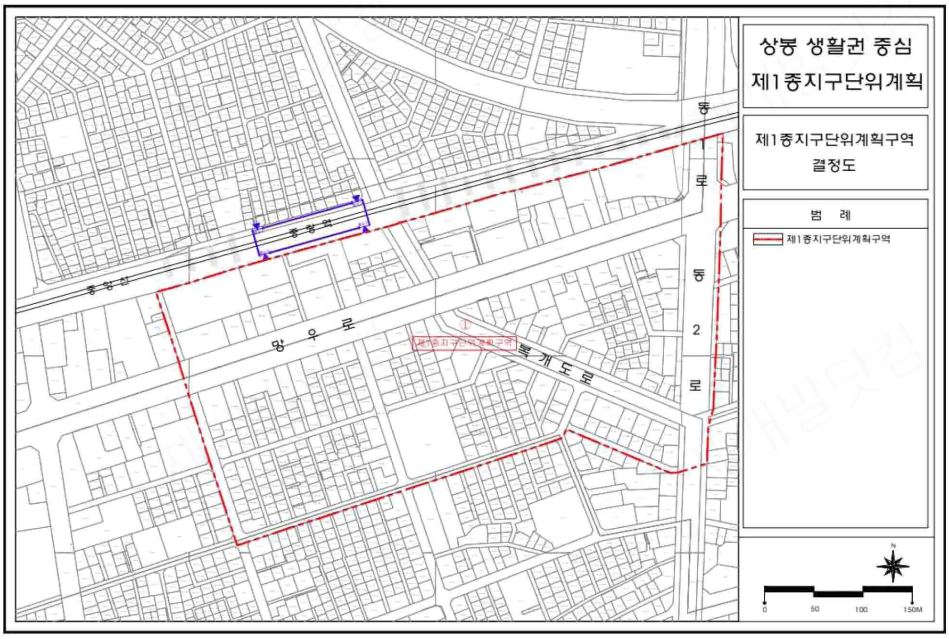


□ 중랑구

○ 상봉생활권중심 지구단위계획구역

| 구분 | 기정 | 변경 |
|---|---|---|
| 3 획지 및 건축물등에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서<br>2. 건축물 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서<br>나. 결정(변경)조서 | (3) 준주거지역내 주거복합 건축물 용적률 기준<br><br>구분 / 용적률 적용기준 / 비고<br>일반주거지역→준주거지역 / ·총 용적률(기부채납전 용적률) 중 공동주택용적률은 250% 이하 적용<br>·오피스텔 등 기타용도의 용적률은 잔여용적률 이하 / <br><br>주) 1. 공공시설 제공(기부채납)에 따른 상한용적률은 상기 비율로 배분 적용<br>2. 서울시 입안(2006년 8월 8일)전에 건축허가된 주거복합건축물은 제외<br>3. 주상복합 건축물중 5층이상 건축물만 적용 | (삭제) |

지구단위계획구역 결정도



○ 신내2택지개발지구 지구단위계획구역

지구단위계획구역 결정도



## ■ 기타사항에 관한 결정(변경) 조서

### □ 송파구

○ 송파대로 제1지구 지구단위계획구역

**구분**: 3 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경) 3. 기타 사항에 관한 결정(변경) 가. 대지내공지 및 통로 등에 관한 결정(변경) 조서

**기정**

| 구 분 | | 제 어 기 준 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 대지내 공지 | 공개공지 | •주간선도로변 및 주요보행결절점 등 주요지점에 지정된 위치를 준수하여 조성<br>- 위치 미지정 | 결정도 참조 |
| | 전면공지 | •건축선 후퇴부분에 대해 보도부속형과 차도부속형으로 구분되며, 지침에 의해 설치<br>•위치가 별도로 정해지지 않은 경우 지침에 의해 보도형으로 설치 | 결정도 참조 |
| 통로 | 공공보행통로 | •접하는 보도 및 연결되는 구간은 단차가 없도록 설치하며, 부득이하게 단차를 두는 경우 신체장애인용 경사로를 설치<br>- 간선부 : 7개소 | 결정도 참조 |
| | 공중연결통로 | •2개 이상 개별건축된 건축물을 연결하는 통로로서 지상으로부터 6m 이상 이격하여 설치<br>- 송파대로변 : 1개소 | 결정도 참조 |
| | 보차혼용통로 | •접하는 도로 및 연결되는 구간은 단차가 없도록 설치<br>- 간선부 : 7개소 | 결정도 참조 |

**변경**

| 구 분 | | 제 어 기 준 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 대지내 공지 | 공개공지 | •주간선도로변 및 주요보행결절점 등 주요지점에 지정된 위치를 준수하여 조성<br>- 위치 미지정 | 결정도 참조 |
| | 쌈지형 공지 | • 휴게공간 확보를 목적으로 주요 보행 결절점에 조성하는 소공원 형태의 공지로서, 지침에 의해 설치 | 권장 |
| | 전면공지 | •건축선 후퇴부분에 대해 보도부속형과 차도부속형으로 구분되며, 지침에 의해 설치<br>•위치가 별도로 정해지지 않은 경우 지침에 의해 보도형으로 설치 | 결정도 참조 |
| 통로 | 공공보행통로 | •접하는 보도 및 연결되는 구간은 단차가 없도록 설치하며, 부득이하게 단차를 두는 경우 신체장애인용 경사로를 설치<br>- 간선부 : 7개소 | 결정도 참조 |
| | 공중연결통로 | •2개 이상 개별건축된 건축물을 연결하는 통로로서 지상으로부터 6m 이상 이격하여 설치<br>- 송파대로변 : 1개소 | 결정도 참조 |
| | 보차혼용통로 | •접하는 도로 및 연결되는 구간은 단차가 없도록 설치<br>- 간선부 : 7개소 | 결정도 참조 |

○ 방이 지구단위계획구역

**구분**: 3 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경) 3. 기타 사항에 관한 결정(변경) 나. 차량동선 및 주차계획에 관한 결정조서

**기정**

| 구 분 | 계 획 내 용 | 비고 |
|---|---|---|
| 차량출입 불허구간 | • 차량의 출입 불허 | 결정도 참조 |
| 주차 출입구 | • 간선도로에서 지정된 (공동)주차출입구에 한하여 허용<br>- 공동주차출입구 : 2개소 | 결정도 참조 |

**변경**

| 구 분 | 계 획 내 용 | 비고 |
|---|---|---|
| 차량출입 불허구간 | • 차량의 출입 불허 | 결정도 참조 |
| 주차 출입구 | • 간선도로에서 지정된 (공동)주차출입구에 한하여 허용<br>- 공동주차출입구 : 2개소 | 결정도 참조 |
| 부설 주차장 | • '서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례 제20조(부설주차장 설치기준)'에 의거 각 시설물별로 설치기준에 따라 산정한 값에 120% 조성(최소 2대 이상 확보, 기계식주차장 제외) | 권장 |

○ 석촌고분 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)<br>3. 기타 사항에 관한 결정(변경)<br>가. 대지내공지 및 통로 등에 관한 결정(변경) 조서</td><td>
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>제 어 기 준</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">대지내 공지</td><td>공개공지</td><td>• 주간선도로변 및 주요보행결절점 등 주요지점에 조성<br>※ 전면공지와 중복지정 불가<br>- 간선부 : 2개소</td><td>결정도 참조</td></tr>
<tr><td>전면공지</td><td>• 건축선 후퇴부분에 대해 보도형으로 조성<br>- 간선블록 : 전면부 3m, 이면부 1m<br>- 이면블록 : 10m 도로변 1m, 및 4m 도로변 1m</td><td>결정도 참조</td></tr>
<tr><td>통로</td><td>공공보행통로</td><td>• 접하는 보도 및 연결되는 구간은 단차가 없도록 설치하며, 부득이하게 단차를 두는 경우 선제장애인용 경사로를 설치<br>- 간선부 : 3개소</td><td>결정도 참조</td></tr>
</table>
</td><td>
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>제 어 기 준</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">대지내 공지</td><td>공개공지</td><td>• 주간선도로변 및 주요보행결절점 등 주요지점에 조성<br>※ 전면공지와 중복지정 불가<br>- 간선부 : 2개소</td><td>결정도 참조</td></tr>
<tr><td>쌈지형 공지</td><td>• 휴게공간 확보를 목적으로 주요 보행 결절점에 조성하는 소공원 형태의 공지로서, 지침에 의해 설치</td><td>권장</td></tr>
<tr><td>전면공지</td><td>• 건축선 후퇴부분에 대해 보도형으로 조성<br>- 간선블록 : 전면부 3m, 이면부 1m<br>- 이면블록 : 10m 도로변 1m, 및 4m 도로변 1m</td><td>결정도 참조</td></tr>
<tr><td>통로</td><td>공공보행통로</td><td>• 접하는 보도 및 연결되는 구간은 단차가 없도록 설치하며, 부득이하게 단차를 두는 경우 선제장애인용 경사로를 설치<br>- 간선부 : 3개소</td><td>결정도 참조</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)<br>3. 기타 사항에 관한 결정(변경)<br>나. 차량동선 및 주차계획에 관한 결정조서</td><td>
<table>
<tr><th>구 분</th><th>계 획 내 용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>차량출입 불허구간</td><td>• 간선도로에서 대지로의 직접 차량출입은 불허하되 부득이한 경우 최소범위 허용</td><td>결정도 참조</td></tr>
<tr><td>주차 출입구</td><td>• 간선도로에서 지정된 (공동)주차출입구에 한하여 허용<br>- 주차출입구 : 8개소, - 공동주차출입구 : 3개소</td><td>결정도 참조</td></tr>
</table>
</td><td>
<table>
<tr><th>구 분</th><th>계 획 내 용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>차량출입 불허구간</td><td>• 간선도로에서 대지로의 직접 차량출입은 불허하되 부득이한 경우 최소범위 허용</td><td>결정도 참조</td></tr>
<tr><td>주차 출입구</td><td>• 간선도로에서 지정된 (공동)주차출입구에 한하여 허용<br>- 주차출입구 : 8개소, - 공동주차출입구 : 3개소</td><td>결정도 참조</td></tr>
<tr><td>부설 주차장</td><td>• '서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례 제20조(부설주차장 설치기준)'에 의거 각 시설물별로 설치기준에 따라 산정한 값에 120% 조성(최소 2대 이상 확보, 기계식주차장 제외)</td><td>권장</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

○ 송파나루 지구단위계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)<br>3. 기타 사항에 관한 결정(변경)<br>가. 대지내공지 및 통로 등에 관한 결정(변경) 조서</td><td>
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>제 어 기 준</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">대지내 공지</td><td>공개공지</td><td>• 주간선도로변 및 주요보행결절점 등 주요지점에 조성<br>* 전면공지와 중복지정 불가<br>- 간선부 4개소</td><td>결정도 참조</td></tr>
<tr><td>전면공지</td><td>• 건축선 후퇴부분에 대해 보도형으로 조성<br>- 간선블록 : 전면부 3m, 이면부 1m<br>- 이면블록 : 10m 도로변 1m, 및 4m 도로변 1m</td><td>결정도 참조</td></tr>
<tr><td>통로</td><td>공공보행통로</td><td>• 접하는 보도 및 연결되는 구간은 단차가 없도록 설치하며, 부득이하게 단차를 두는 경우 신체장애인용 경사로를 설치<br>- 간선부 : 4개소</td><td>결정도 참조</td></tr>
</table>
</td><td>
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>제 어 기 준</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">대지내 공지</td><td>공개공지</td><td>• 주간선도로변 및 주요보행결절점 등 주요지점에 조성<br>* 전면공지와 중복지정 불가<br>- 간선부 4개소</td><td>결정도 참조</td></tr>
<tr><td>쌈지형 공지</td><td>• 휴게공간 확보를 목적으로 주요 보행 결절점에 조성하는 소공원 형태의 공지로서, 지침에 의해 설치</td><td>권장</td></tr>
<tr><td>전면공지</td><td>• 건축선 후퇴부분에 대해 보도형으로 조성<br>- 간선블록 : 전면부 3m, 이면부 1m<br>- 이면블록 : 10m 도로변 1m, 및 4m 도로변 1m</td><td>결정도 참조</td></tr>
<tr><td>통로</td><td>공공보행통로</td><td>• 접하는 보도 및 연결되는 구간은 단차가 없도록 설치하며, 부득이하게 단차를 두는 경우 신체장애인용 경사로를 설치<br>- 간선부 : 4개소</td><td>결정도 참조</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)<br>3. 기타 사항에 관한 결정(변경)<br>나. 차량동선 및 주차계획에 관한 결정조서</td><td>
<table>
<tr><th>구 분</th><th>계 획 내 용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>차량출입 불허구간</td><td>• 간선도로에서 대지로의 직접 차량출입은 불허하되 부득이한 경우 최소범위 허용</td><td>결정도 참조</td></tr>
<tr><td>주차 출입구</td><td>• 간선도로에서 지정된 (공동)주차출입구에 한하여 허용<br>- 주차출입구 : 7개소, - 공동주차출입구 : 4개소</td><td>결정도 참조</td></tr>
</table>
</td><td>
<table>
<tr><th>구 분</th><th>계 획 내 용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>차량출입 불허구간</td><td>• 간선도로에서 대지로의 직접 차량출입은 불허하되 부득이한 경우 최소범위 허용</td><td>결정도 참조</td></tr>
<tr><td>주차 출입구</td><td>• 간선도로에서 지정된 (공동)주차출입구에 한하여 허용<br>- 주차출입구 : 7개소, - 공동주차출입구 : 4개소</td><td>결정도 참조</td></tr>
<tr><td>부설 주차장</td><td>• '서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례 제20조(부설주차장 설치기준)'에 의거 각 시설물별로 설치기준에 따라 산정한 값에 120% 조성(최소 2대 이상 확보, 기계식주차장 제외)</td><td>권장</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>