◈ 서울특별시고시 제2024-196호

도시관리계획(신림지구중심 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시 관악구 신림역 일대에 대하여 2023년 제20차 서울시 도시건축공동위원회(2023.12.27.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 의거 도시관리계획(신림지구중심 지구단위계획구역 및 계획)을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2024년 4월 11일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 결정(변경) 취지

○ 「신림지구중심 지구단위계획」 내 신림지구중심의 지구중심기능을 강화하고, 경전철(신림선) 개통 등의 지역여건 변화를 고려하여 선제적인 도시관리계획을 수립, 또한 신원시장의 노후화가 심각하여 시설 현대화유도 및 시장시설 관리를 위해 지구단위계획을 결정(변경)하는 사항임

Ⅱ. 도시관리계획 결정(변경)조서

1 지구단위계획구역 결정(변경)

1. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
			기 정	변 경	변경후		
변경	신림지구중심 지구단위계획구역	관악구 신림동 1428번지 일대	500,006.9	증)34,788.0	534,794.9	서고시 제231호 (1996.08.14)	-

■ 변경 사유서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	결정사유
변경	신림지구중심 지구단위계획구역	관악구 신림동 1428번지 일대	• 지구단위계획 구역면적 변경 (증)34,788.0㎡)	• 당곡역세권 신설 등 지역여건 변화로 역세권에 대한 선제적 도시관리계획 수립 및 효율적인 토지 이용을 위한 면적 증가

2 도시관리계획에 관한 결정(변경)

1. 용도지역 · 지구에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역 결정(변경)조서

구분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		500,006.9	증) 34,788.0	534,794.9	100.0%	-
주거지역	소계	353,253.6	증) 34,788.0	388,041.6	72.6%	-
	제2종일반주거지역(7층)	35,776.6	증) 7,698.0	43,474.6	8.1%	-
	제3종일반주거지역	76,956.6	증) 27,090.0	104,046.6	19.5%	-
	준주거지역	240,520.4	-	240,520.4	45.0%	-
상업지역	소계	146,753.3	-	146,753.3	27.4%	-
	일반상업지역	146,753.3	-	146,753.3	27.4%	-

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	도면 표시 번호	위치	결정(변경)내용	결정(변경)사유
변경	-	관악구 신림동 1428번지 일대	• 면적증가 - 제2종일반주거지역(7층이하): 증) 7,698.0㎡ - 제3종일반주거지역: 증) 27,090.0㎡	• 지구단위계획구역 면적 증가에 따른 용도지역 면적 변경

나. 용도지역 조정가능지에 관한 결정조서(신설)

구분	구역명	위치	결정(변경)내용		비고
			용도지역 상향 전	용도지역 상향 후	
신설	용도지역 조정가능지①	관악구 신림동 1428번지 일대	제3종일반주거지역	준주거지역	-

■ 용도지역 결정 사유서

구분	구역명	위치	결정(변경)내용	결정(변경)사유
신설	용도지역 조정가능지①	관악구 봉천동 702-40일대	• 제3종일반주거지역 → 준주거지역(변경가능)	• 당곡역 신설에 따른 역세권으로서의 도시기능·역할 재편

■ 용도지역 조정가능지①에 대한 계획기준 (신설)

구분			계획내용		비고
위치			관악구 봉천동 702-40일대		-
용도지역	기정		제3종일반주거지역		세부개발계획 수립시, 공공기여 및 비주거시설 설치 조건 이행시에만 용도지역 조정
	변경		준주거지역		
공공시설계획			• 제3종일반주거지역 → 준주거지역: 대지면적의 15%이상 • 도로, 공지, 주차장 등 공공시설로 제공주1)		-
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용도	불허	불허용도 U3, U4		-
		권장	권장용도3		-
	건폐율		60% 이하		서울시 도시계획조례 제54조 준용
	용적률	기준	간선부	250% (기정 200% 이하)	서울시 도시계획조례 제55조 준용
		허용		350% (기정 250% 이하)	
		상한		400%	
	최고높이		간선부	60m 이하 (기정 25m 이하)	-
배치	건축한계선		간선변 3m, 이면부 3m		-
교통처리계획			간선변에서 직접적인 차량출입 불허		-
개발규모			• 1,000㎡ ≤ 개발규모 ≤ 가구 - 당곡역세권 동측의 제3종일반주거지역을 대상으로 하며, 간선변 대지를 포함하여 전후면 통합하여 개발규모 1,000㎡ 이상인 대지에 한하여 용도지역 조정이 가능함 - 시 도시건축공동위원회 심의를 거친후 용도지역 변경이 가능함 - 용적률의 15%를 비주거시설로 설치하고, 1~2층 저층부에 배치함 ※ 업무시설 설치 시 오피스텔 등 준주택은 제외함		-

주1) 용도지역을 조정하여 계획 및 개발시, 도로, 공지, 주차장 등의 기반시설 제공을 원칙으로 하며, 기부채납시설은 아래의 기준을 고려하여 계획하여야 함

- 도로 : 개발대지가 정형화될 수 있도록 도로를 구획하고, 협소한 도로의 폭원은 확폭하며, 주변필지 현황을 고려하여 차량접근불가필지, 맹지 등이 발생하지 않도록 계획하여야 함
- 공지 : 간선변 전면부 또는 가각부에 설치하며, 연접대지의 공지 위치를 고려하여 연속된 가로경관이 조성될 수 있는 곳에 배치함
- 주차장 : 차량접근이 용이한 곳에 설치하되, 자주식주차장으로서 지하1층~1층에 배치하는 것을 권장함

※ 공동주택(주거복합건축물 포함)을 신축하고자 하는 경우 "공동주택 건립 관련 용도지역 관리 등 업무처리지침"을 따르며, 향후 기준 변경 시 변경된 기준에 따르도록 하며 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제4조의 규정에 의한 건축물의 수 및 노후도 산정기준을 만족해야 함

※ 기타 세부사항은 본 지구단위계획 운영지침 및 지침도 참조

※ 용도지역 조정시, 특별계획구역 지정 및 세부개발계획을 수립하여야 함

2. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

가. 교통시설(변경)

(1) 도로(변경)

■ 도로총괄표(변경)

구분	계			1류			2류			3류		
	노선수(개)	연장(m)	면적(㎡)	노선수(개)	연장(m)	면적(㎡)	노선수(개)	연장(m)	면적(㎡)	노선수(개)	연장(m)	면적(㎡)
계	152	15,217.1	135,346.1	-	-	-	7	2,064.0	22,903.0	145	13,153.1	112,443.1
광로	2	809.0	33,820.0	-	-	-	-	-	-	2	809.0	33,820.0
대로	1	771.0	19,275.0	-	-	-	-	-	-	1	771.0	19,275.0
중로	3	1,103.0	15,975.0	-	-	-	2	913.0	13,695.0	1	190.0	2,280.0
소로	146	12,534.1	66,276.1	-	-	-	5	1,151.0	9,208.0	141	11,383.1	57,068.1

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	광로	3	49	40~80	주간선	5,230 (146)	구로동 대1-43	봉천동 (광19)	일반도로	-	78.12.07	-

구분	규모				기능	연장	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	광로	3	185	40~50	주간선	12,550 (663)	방이동 89-1	공항동 74-2	일반도로	-	-	-
기정	대로	3	158	25	보조간선	5,800 (771)	대방동 405	신림동 15-1	일반도로	-	-	-
변경	대로	3	158	25	보조간선	5,800 (1,000)	대방동 405	신림동 15-1	일반도로	-	-	-
기정	중로	2	1	15	집분산	453	신림동 1430-10	신림동 1457-32	일반도로	-	-	-
기정	중로	2	21	15	집분산	460	신림동 1430-117	신림동 1457-32	일반도로	-	-	-
기정	중로	3	1	12	집분산	190	신림동 1438-16	신림동 1602-2	일반도로	-	-	-
기정	소로	2	16	8	국지도로	50	신림동 1420-21	신림동 1439-18	일반도로	-	70.09.03	-
기정	소로	2	17	8	국지도로	493	신림동 1438-13	신림동 1432-82	일반도로	-	70.09.03	-
기정	소로	2	20	8	국지도로	228	신림동 1578-52	신림동 1578-11	일반도로	-	70.09.03	-
기정	소로	2	21	8	국지도로	328	신림동 1468-9	신림동 1412-1	일반도로	-	70.09.03	-
기정	소로	2	22	8	국지도로	52	신림동 1409-12	신림동 1409-8	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	191	6	국지도로	86	신림동 1457-32	신림동 1467-1	일반도로	-	70.09.03	-
기정	소로	3	192	6	국지도로	326 (50)	신림동 1445-1	신림동 1457-10	일반도로	-	70.09.03	-
기정	소로	3	199	6	국지도로	120	신림동 1458-31	신림동 1468-1	일반도로	-	70.09.03	-
기정	소로	3	200	4	국지도로	66	신림동 1458-31	신림동 1458-23	일반도로	-	70.09.03	-
기정	소로	3	205	4	국지도로	75	신림동 1421-1	신림동 1421-3	일반도로	-	70.09.03	-
기정	소로	3	207	6	국지도로	112	신림동 1440-21	신림동 1440-4	일반도로	-	70.09.03	-
기정	소로	3	208	6	국지도로	50	신림동 1430-37	신림동 1439-3	일반도로	-	70.09.03	-
기정	소로	3	209	4	국지도로	102	신림동 1429-4	신림동 1429-1	일반도로	-	70.09.03	-
기정	소로	3	210	6	국지도로	102	신림동 1429-55	신림동 1429-17	일반도로	-	70.09.03	-
기정	소로	3	211	4	국지도로	55	신림동 1430-37	신림동 1430-28	일반도로	-	70.09.03	-

구분	규모				기능	연장	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	212	6	국지 도로	102	신림동 1430-1	신림동 1430-48	일반 도로	-	70.09.03	-
기정	소로	3	213	6	국지 도로	118	신림동 1459-29	신림동 1469-5	일반 도로	-	70.09.03	-
기정	소로	3	214	4	국지 도로	48	신림동 1459-27	신림동 1459-24	일반 도로	-	70.09.03	-
기정	소로	3	215	4	국지 도로	45	신림동 1459-20	신림동 1459-23	일반 도로	-	70.09.03	-
기정	소로	3	216	4	국지 도로	44	신림동 1459-10	신림동 1459-5	일반 도로	-	70.09.03	-
기정	소로	3	217	6	국지 도로	124	신림동 1459-35	신림동 1459-4	일반 도로	-	70.09.03	-
기정	소로	3	218	4	국지 도로	45	신림동 1460-20	신림동 1460-24	일반 도로	-	70.09.03	-
기정	소로	3	219	4	국지 도로	45	신림동 1460-7	신림동 1460-12	일반 도로	-	70.09.03	-
기정	소로	3	220	6	국지 도로	123	신림동 1460-35	신림동 1461-1	일반 도로	-	70.09.03	-
기정	소로	3	221	6	국지 도로	145	신림동 1469-1	신림동 1461-5	일반 도로	-	70.09.03	-
기정	소로	3	222	4	국지 도로	48	신림동 1461-20	신림동 1461-14	일반 도로	-	70.09.03	-
기정	소로	3	223	4	국지 도로	48	신림동 1361-1	신림동 1461-5	일반 도로	-	70.09.03	-
기정	소로	3	224	4	국지 도로	86	신림동 1469-69	신림동 1463-23	일반 도로	-	70.09.03	-
기정	소로	3	225	4	국지 도로	46	신림동 1463-61	신림동 1463-65	일반 도로	-	70.09.03	-
기정	소로	3	227	4	국지 도로	47	신림동 1463-34	신림동 1463-37	일반 도로	-	70.09.03	-
기정	소로	3	228	4	국지 도로	52	신림동 1463-44	신림동 1463-50	일반 도로	-	70.09.03	-
기정	소로	3	229	6	국지 도로	108	신림동 1433-164	신림동 1463-51	일반 도로	-	70.09.03	-
기정	소로	3	230	4	국지 도로	76	신림동 1433-130	신림동 1433-164	일반 도로	-	70.09.03	-
기정	소로	3	231	4	국지 도로	97	신림동 1433-170	신림동 1433-158	일반 도로	-	70.09.03	-
기정	소로	3	232	6	국지 도로	92	신림동 1438-12	신림동 1438-6	일반 도로	-	70.09.03	-
기정	소로	3	233	6	국지 도로	88	신림동 1437-20	신림동 1437-7	일반 도로	-	70.09.03	-

구분	규모				기능	연장	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	235	6	국지도로	85	신림동 1436-23	신림동 1436-4	일반도로	-	70.09.03	-
기정	소로	3	236	6	국지도로	81	신림동 1434-17	신림동 1434-1	일반도로	-	70.09.03	-
기정	소로	3	237	4	국지도로	95	신림동 1432-103	신림동 1432-111	일반도로	-	70.09.03	-
기정	소로	3	238	4	국지도로	101	신림동 1432-102	신림동 1432-95	일반도로	-	70.09.03	-
기정	소로	3	239	4	국지도로	105	신림동 1432-64	신림동 1432-86	일반도로	-	70.09.03	-
기정	소로	3	240	4	국지도로	40	신림동 1431-70	신림동 1431-72	일반도로	-	70.09.03	-
기정	소로	3	241	4	국지도로	79	신림동 1433-95	신림동 1433-101	일반도로	-	70.09.03	-
기정	소로	3	242	4	국지도로	83	신림동 1433-73	신림동 1433-82	일반도로	-	70.09.03	-
기정	소로	3	243	4	국지도로	137	신림동 1433-29	신림동 1433-5	일반도로	-	70.09.03	-
기정	소로	3	244	6	국지도로	99	신림동 1427-1	신림동 1428-19	일반도로	-	70.09.03	-
기정	소로	3	245	6	국지도로	150	신림동 1428-21	신림동 1427-4	일반도로	-	70.09.03	-
기정	소로	3	246	6	국지도로	134	신림동 1425-1	신림동 1425-9	일반도로	-	70.09.03	-
기정	소로	3	247	6	국지도로	115	신림동 1426-1	신림동 1427-35	일반도로	-	70.09.03	-
기정	소로	3	248	6	국지도로	153	신림동 1416-23	신림동 1416-9	일반도로	-	70.09.03	-
기정	소로	3	249	4	국지도로	102	신림동 1416-20	신림동 1416-4	일반도로	-	70.09.03	-
기정	소로	3	250	6	국지도로	98	신림동 1417-5	신림동 1416-1	일반도로	-	70.09.03	-
기정	소로	3	251	6	국지도로	136	신림동 1419-28	신림동 1415-2	일반도로	-	70.09.03	-
기정	소로	3	252	4	국지도로	54	신림동 1419-2	신림동 1419-8	일반도로	-	70.09.03	-
기정	소로	3	254	6	국지도로	252	신림동 1426-12	신림동 1419-32	일반도로	-	70.09.03	-
기정	소로	3	255	6	국지도로	124	신림동 1424-4	신림동 1424-23	일반도로	-	70.09.03	-
기정	소로	3	256	4	국지도로	47	신림동 1424-19	신림동 1424-21	일반도로	-	70.09.03	-

구분	규모				기능	연장	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	257	6	국지도로	127	신림동 1423-1	신림동 1420-31	일반도로	-	70.09.03	-
기정	소로	3	258	6	국지도로	117	신림동 1420-36	신림동 1420-1	일반도로	-	70.09.03	-
기정	소로	3	260	6	국지도로	112	신림동 1414-37	신림동 1414-1	일반도로	-	70.09.03	-
기정	소로	3	261	4	국지도로	43	신림동 1423-22	신림동 1423-20	일반도로	-	70.09.03	-
기정	소로	3	262	6	국지도로	230	신림동 1421-29	신림동 1420-4	일반도로	-	70.09.03	-
기정	소로	3	263	4	국지도로	42	신림동 1421-39	신림동 1421-36	일반도로	-	70.09.03	-
기정	소로	3	264	6	국지도로	103	신림동 1414-37	신림동 1421-4	일반도로	-	70.09.03	-
기정	소로	3	265	4	국지도로	50	신림동 1422-27	신림동 1422-22	일반도로	-	70.09.03	-
기정	소로	3	266	6	국지도로	50	신림동 1412-14	신림동 1422-4	일반도로	-	70.09.03	-
기정	소로	3	267	6	국지도로	100	신림동 1423-23	신림동 1423-1	일반도로	-	70.09.03	-
기정	소로	3	269	6	국지도로	86	봉천동 733-7	봉천동 702-107	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	284	4	국지도로	40	봉천동 972-23	봉천동 972-40	일반도로	-	70.09.03	-
기정	소로	3	286	6	국지도로	71	신림동 709-108	신림동 734-1	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	287	4	국지도로	75	봉천동 736-5	봉천동 701-7	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	288	5	국지도로	28	봉천동 702-97	봉천동 702-104	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	289	5	국지도로	20	신림동 702-105	신림동 702-107	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	290	4	국지도로	93	신림동 1429-29	신림동 1429-40	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	291	3	국지도로	65	신림동 1639-2	신림동 1639-5	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	292	3	국지도로	68	신림동 1415-15	신림동 1415-15	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	293	3	국지도로	46	신림동 1414-12	신림동 1414-8	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	294	3	국지도로	46	신림동 1414-12	신림동 1414-8	일반도로	-	-	-

구분	규모				기능	연장	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	295	3	국지도로	13	신림동 1414-4	신림동 1414-4	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	296	3	국지도로	46	신림동 1424-11	신림동 1424-15	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	297	3	국지도로	45	신림동 1420-26	신림동 1420-30	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	298	4	국지도로	35	신림동 1433-122	신림동 1433-117	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	299	3	국지도로	73	신림동 1433-109	신림동 1433-216	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	300	3	국지도로	49	신림동 1433-17	신림동 1433-12	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	301	3	국지도로	47	신림동 1433-44	신림동 1433-43	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	302	4	국지도로	19	신림동 1641-20	신림동 1640-19	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	303	4	국지도로	141	신림동 1637-2	신림동 1637-11	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	304	3	국지도로	47	신림동 1638-15	신림동 1638-17	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	305	3	국지도로	94	신림동 1638-26	신림동 1638-20	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	306	4	국지도로	115	신림동 1640-5	신림동 1640-14	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	307	6	국지도로	154	신림동 1640-19	신림동 1639-62	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	308	6	국지도로	103	신림동 1639-24	신림동 1639-33	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	309	3	국지도로	62	신림동 1639-27	신림동 1639-33	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	310	3	국지도로	106	신림동 1639-50	신림동 1639-34	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	311	4	국지도로	105	신림동 1578-9	신림동 1578-20	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	312	4	국지도로	10	신림동 1578-15	신림동 1578-15	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	313	3	국지도로	52	신림동 1578-51	신림동 1578-42	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	314	3	국지도로	24	신림동 1578-36	신림동 1578-39	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	315	4	국지도로	22	신림동 1578-52	신림동 1578-52	일반도로	-	-	-

구분	규모				기능	연장	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	316	6	국지도로	51	신림동 1578-1	신림동 158-11	일반도로	-	-	-
변경	소로	3	316	6	국지도로	51	신림동 1578-1	신림동 1578-11	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	317	6	국지도로	329	신림동 1585-1	신림동 1603-2	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	318	7	국지도로	91	신림동 1586-2	신림동 1585-7	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	319	5	국지도로	39	신림동 1584-4	신림동 1612-3	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	320	5	국지도로	34	신림동 1591-1	신림동 1591-5	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	321	5	국지도로	33	신림동 1592-1	신림동 1592-8	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	322	5	국지도로	34	신림동 1595-1	신림동 1595-5	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	323	5	국지도로	34	신림동 1596-1	신림동 1596-5	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	324	5	국지도로	33	신림동 1599-1	신림동 1599-5	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	325	5	국지도로	33	신림동 1600-1	신림동 1600-5	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	326	5	국지도로	33	신림동 1600-2	신림동 1600-6	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	327	6	국지도로	330	신림동 1587-2	신림동 1587-37	일반도로	-	-	-
변경	소로	3	327	6	국지도로	330	신림동 1587-2	신림동 1587-37	보행자전용도로	-	-	-
기정	소로	3	328	3	국지도로	14	신림동 1587-8	신림동 1587-8	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	329	3	국지도로	13	신림동 1587-15	신림동 1587-15	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	330	3	국지도로	12	신림동 1587-22	신림동 1587-22	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	331	3	국지도로	11	신림동 1587-29	신림동 1587-29	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	332	4	국지도로	315	신림동 1587-2	신림동 15847-37	일반도로	-	-	-
변경	소로	3	332	4	국지도로	315	신림동 1587-2	신림동 1587-37	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	333	6	국지도로	276	신림동 1639-1	신림동 1638-1	일반도로	-	-	-

구분	규모				기능	연장	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	334	3	국지도로	157	신림동 1432-162	신림동 1432-138	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	335	3	국지도로	54	신림동 1432-40	신림동 1432-44	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	336	4	국지도로	20	신림동 1432-52	신림동 1632-46	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	337	6	국지도로	200	신림동 1432-176	신림동 1431-16	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	338	7	국지도로	195	신림동 1412-2	신림동 1415-1	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	339	3	국지도로	61	신림동 1432-131	신림동 1432-128	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	340	4	국지도로	66	신림동 1637-26	신림동 1637-18	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	341	4	국지도로	51	신림동 1410-7	신림동 1410-1	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	342	4	국지도로	206	신림동 11-17	신림동 10-717	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	343	6	국지도로	45	신림동 858-11	신림동 10-501	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	344	6	국지도로	253	신림동 1432-162	신림동 1432-128	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	345	3	국지도로	45	신림동 1432-66	신림동 1432-72	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	347	3	국지도로	53	신림동 1438-2	신림동 1438-10	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	348	3	국지도로	46	신림동 1437-17	신림동 1437-9	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	349	3	국지도로	50	신림동 1432-39	신림동 1432-41	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	350	3	국지도로	48	신림동 1431-13	신림동 1431-21	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	351	3	국지도로	58	신림동 1416-13	신림동 1416-40	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	352	3	국지도로	18	신림동 1416-13	신림동 1416-12	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	353	3	국지도로	21	신림동 1416-10	신림동 1416-11	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	354	4	국지도로	28	신림동 1457-20	신림동 1457-28	일반도로	-	-	-

구분	규모				기능	연장	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	355	3	국지도로	56	신림동 1457-5	신림동 1457-8	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	356	3	국지도로	10	신림동 1462-5	신림동 1462-6	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	357	4	국지도로	43	신림동 1462-5	신림동 1462-9	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	358	3	국지도로	26	신림동 1439-8	신림동 1439-28	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	359	3	국지도로	12	신림동 1430-44	신림동 1430-46	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	360	3	국지도로	20	신림동 1430-18	신림동 1430-20	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	361	4	국지도로	31	신림동 1641-107	신림동 1641-6	일반도로	-	-	-
변경	소로	3	-	7.5~8.5m	국지도로	108	봉천동 702-44	봉천동 698-47	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	-	6.6~8.2m	특수도로(지하도로)	52.5	신림동 1467-10	신림동 1433-5	지하층연결로	-	서고제129호(09.04.02)	-

※ ( )는 지구내 연장 및 면적임

■ 입체적 도시계획시설 결정조서(변경없음)

구분	시설명	위치	변경내용		변경사유
기정	도로(지하도로)	신림동 1467-10외 5필지	폭원	6.6 ~ 8.2m	당곡역 동측 구역계 확장에 따라 도시계획시설(도로)계획 수립
			연장	52.5m	
			높이	해수면기준 109.5m~120.0m	

<이하 여백>

■ 도시계획시설(도로) 결정(변경) 사유서

구분	변경전	변경후	변경내용	결정(변경)사유
변경	대로 3-158	대로 3-158	• 연장 확대 - 771m → 1,000m	• 당곡역 동측 구역계 확장에 따라 도시계획시설(도로) 계획 수립
변경	소로 3-316	소로 3-316	• 종점 오기정정 - 신림동 158-11 → 신림동1578-11	• 오기정정
변경	소로 3-327	소로 3-327	• 사용형태 변경 - 일반도로 → 보행자전용도로	• 신원시장일대 보행여건 개선을 위한 도시계획시설(도로) 계획 수립
변경	소로 3-332	소로 3-332	• 기점 오기정정 - 신림동 15847-37 → 신림동 1587-37	• 오기정정
변경	-	소로 3-	• 구역내 도시계획시설 편입 - 소로 3-을 포함하여 계획	• 당곡역 동측 구역계 확장에 따라 도시계획시설(도로) 계획 수립

■ 철도(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초결정일	비고
				기점	종점	주요경과지				
기정	⑥	철도	고속철도	신림동	신림동	신림역 사거리	205	6,201	79.09.24	B=19m 신림역 정차장
기정	⑥	철도	고속철도	-	-	-	-	2,711.2	16.04.07 (서고시 제2016-98호)	신림역(신림선)
기정	⑦	철도	고속철도	-	-	-	-	2,540.8	16.04.07 (서고시 제2016-98호)	당곡역(신림선)

■ 주차장(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	㉔	주차장	노외주차장	신림동 1585-7외 2필지	462	-	462	01.01.13	-

<이하 여백>

나. 공간시설(변경없음)

■ 공원(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	㊶	공 원	어린이공원	신림동 1418-1	952	-	952	70.09.03	색동어린이공원

다. 공공 · 문화체육시설(변경없음)

■ 공공청사(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	③	공공청사	동사무소	신림동 1439-3	499	-	499	92.05.25	신림동주민센터

라. 방재시설(변경없음)

■ 하천(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치			연장 (km)	면적 (㎡)	최 초 결정일	비고
				기 점	종점	주요 경과지				
기정	②	하천	-	봉천동 1446-1 (계속구간)	-	-	5.15 (0.16)	139,050 (4,417)	88.05.13	봉천천 B=27m

※ ( )는 지구내 연장 및 면적임

마. 환경기초시설(변경없음)

■ 하수도(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치			연장 (km)	면적 (㎡)	최 초 결정일	비고
				기 점	종점	주요 경과지				
기정	①	하수도	도림교	서울대 입구	도림천	8.36 (0.3)	19,000 (956)	85.12.17	도림천분류 하수관로	봉천천 B=27m

※ ( )는 지구내 연장 및 면적임

<이하 여백>

3. 방재안전계획에 관한 결정

가. 방재안전계획 결정조서(신설)

구분		계획내용	비고
신설	자연재해 대책법	• 건축허가 등 행위 시 침수방지 저감대책을 마련하여 주무부서와 협의할 것 - 빗물관리시설 설치, 역류방지시설 설치, 투수성포장 설치 등	-
	침수위이하 건축물 주거용도제한	• 지하층 및 예상침수위 이하 부분은 주거용도 사용 제한	-
	차수판 등 설치	• 건축대지가 도로보다 낮거나 같은 경우 대지와 도로 경계부에 횡단 배수시설, 차수판 등 설치 • 지하층이 근린생활시설, 판매시설 등 상업용으로 활용되는 경우 차수판 등 설치 (※구역 전체에 적용)	-

■ 방재안전계획 결정사유서

구분	위치	결정사유
신설	도면에 표기	• 도림천변 주변에 폭우 등으로 인명·재산상 피해를 사전에 예방하기 위하여 계획 수립

4. 공공기여계획에 관한 결정

가. 공공기여계획 결정(변경)조서

(1) 공개공지의 조성(변경없음)

구분	기존 준주거지역	제2종/3종일반주거지역 → 준주거지역 (2007년 재정비 시 용도지역 변경된 지역 포함)
대상지	• 건축 연면적의 합계가 5,000㎡이상인 다음 건축물 - 서울특별시 건축조례 제26조제①항제1호에 해당하는 시설	• 건축 연면적의 합계가 2,000㎡이상인 다음 건축물 - 문화 및 집회시설, 판매시설, 업무시설, 의료시설, 운동시설
공개공지 규모	• 건축연면적 합계 - 5,000㎡ ~ 10,000㎡ : 대지면적의 5% - 10,000㎡ ~ 30,000㎡ : 대지면적의 7% - 30,000㎡ 이상 : 대지면적의 10%	• 건축연면적 합계 - 2,000㎡ 이상 : 대지면적의 3% - 4,000㎡ 이상 : 대지면적의 5% - 5,000㎡ 이상은 법상 기준 적용 ※ 단, 조성의무면적이 45㎡에 미달될 경우 45㎡를 조성의무면적으로 함
시설 기준	가. 일반인이 도로에서 접근·이용에 편리한 장소에 가로환경과 조화를 이루는 소공원(쌈지공원)형태로 설치 나. 2개소 이내로 설치하되, 1개소의 면적이 최소 45제곱미터 이상 다. 최소폭은 5미터 이상 라. 필로티 구조로 할 경우에는 유효높이가 6미터 이상 마. 조경·벤치·파고라·시계탑·분수·소규모 공중화장실(33제곱미터미만으로서 허가권자와 건축주가 협의된 경우에 한함)·소규모 주민편의시설(간이도서관, 인포메이션 센터 등)과 같은 다중의 이용에 편리한 시설을 설치	

※ 공개공지와 관련한 기타 사항은 '건축법' 제43조, 동법시행령 제113조, '서울특별시 도시계획조례' 제26조를 준용한다.

(2) 공공시설의 조성(신설)

■ 공공시설의 조성에 대한 계획기준

구분	계획내용
대상지	• 신원시장 일대[주1)] - 2개 이상의 필지를 공동개발하여 조정된 기준/허용용적률 체계(200%/350%이하)를 적용하는 경우 - 허용용적률에서 상한용적률(400%)까지 확보하는 경우
규모	• 공공시설을 제공한 후의 대지면적 대 공공시설을 제공하는 면적의 비율에 따른 산정식 적용
시설 기준주2)	가. 공공·문화체육시설 중 문화시설 ▌청년문화시설, 청년지원시설, 청년공간 (※ 「국토계획법 시행령」 제2조 기반시설) 나. 공공임대산업시설, 공공임대상가, 공공임대업무시설 (※ 「서울특별시 도시계획조례」 제19조제2항제3호·제4호) 다. 공공임대주택 (※ 「서울특별시 도시계획조례」 제19조제2항제1호) 라. 주차장

주1) 공공시설은 설치하고자 하는 지역특성을 고려하여 조성하며, 가, 라 항목은 시장 일대 전체, 나 항목은 시장 내부, 다 항목은 시장 이면부에서 공공기여하는 것을 권장한다.

주2) 시설기준의 세부활용용도에 대한 정의는 다음에 따른다.

- 청년문화시설 : 「문화예술진흥법」 제2조제1항제3호에 따른 시설로서 공연시설, 전시시설, 도서시설, 문학관, 공연시설과 다른 문화시설이 복합된 종합시설, 창작공간으로서 다중이용에 제공되는 시설 또는 예술인의 공연·전시 등을 하기 위하여 조성된 시설, 지역문화활동시설, 문화 보급·전수시설 등
- 청년지원시설 : 「서울특별시 청년 기본 조례」 제20조에 따른 청년정책의 추진을 위한 '서울특별시 청년허브', '서울특별시 청년활동지원센터', 자치구별 '서울청년센터'
- 청년공간 : 「서울특별시 청년공간 설치 및 운영에 관한 조례」 제2조에 따른 청년의 활동을 지원하고 청년의 자발적인 참여를 통해 청년의 삶의 질을 향상시키기 위하여 조성한 시설
- 공공임대산업시설 : 「서울특별시 도시계획 조례」 제19조제2항제3호에 따른 시설(「산업발전법 시행령」 제2조에 따른 산업 관련시설 또는 「서울특별시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례」 제11조제3항에 따른 권장업종과 관련)로서, 산업 지원 또는 창업 지원, 영세상인 지원을 위해 임대로 공급하거나 직접 운영하는 시설물
- 공공임대상가 : 「서울특별시 도시계획 조례」 제19조제2항제4호 및 「서울특별시 상가임차인 보호를 위한 조례」 제3조제2호에 따른 상가로서, 영세상인 지원을 위해 차임의 과도한 인상 없이 5년 이상 장기임대차 계약이 가능한 상가
- 공공임대업무시설 : 「서울특별시 도시계획 조례」 제19조제2항제5호에 따른 시설(「건축법 시행령」 별표1제14호에 따른 업무시설)로서, 지역혁신 역량강화 및 전략산업을 육성·관리·지원하기 위하여 임대로 공급하거나 직접 운영하는 시설
- 공공임대주택 : 「서울특별시 도시계획 조례」 제19조제2항제1호에 따른 시설(「공동주택 특별법」 제2조1호가목에 따라 임대 또는 임대한 후 분양전환을 할 목적으로 공급하는 주택법제2조제1호에 따른 주택)으로서 영구공공주택, 국민공공주택, 행복주택, 장기전세주택, 분양전환 공공임대주택이 해당
- 주차장 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조에 따른 기반시설 중 주차장

■ 공공기여계획 결정(변경)사유서

구분	결정내용	결정사유
신설	• 신원시장일대에 청년지원시설 등 공공시설 제공을 위한 공공기여계획 수립	• 시장기능강화 등 지역특성에 적합한 공공기여계획 수립

3 건축계획에 관한 결정(변경)

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

가. 대지규모에 관한 결정(변경)조서

구분		최대개발규모		비고
		기정	변경	
일반상업지역	간선도로 가각부	3,000㎡	3,000㎡	-
	간선가로변	2,000㎡	2,000㎡	-
	이면부 및 내부블럭	1,000㎡	1,500㎡	-
준주거지역 및 제3종일반주거지역, 제2종일반주거지역 (7층이하)	신림동 1745	3,000㎡	3,000㎡	청년안심주택
	간선가로변	1,500㎡	1,500㎡	-
	이면부 및 내부블럭	700㎡	1,000㎡	추가편입구역 포함

※ 단일필지로서 최대개발규모 이상인 필지, 하나의 대지로 사용하고 있는 경우(기공동개발), 공동개발 계획필지(권장포함)에 한해서는 최대개발규모를 초과하는 계획적 개발 허용

※ 비정형 필지를 공동개발을 통해 정형화하여 개발하는 경우, 최대개발규모를 초과하는 개발가능 (단, 구 도시·건축공동위원회 심의를 통해 결정함)

■ 대지규모 결정(변경) 사유서

구분	도면표시	결정(변경)내용	결정(변경)사유
변경	-	• 일반상업지역 이면부 및 내부블록 면적변경 - 1,000㎡ → 1,500㎡	• 가구단위 개발을 대비한 적정 개발규모 확보
		• 준주거지역, 제3종·제2종일반주거지역(7층이하) 이면부 및 내부블록 면적변경 - 700㎡ → 1,000㎡	• 당곡역 동측 구역계 확장에 따라 신규 편입구역에 대한 최대 개발규모 결정

<이하 여백>

나. 가구 및 획지의 규모와 조성계획(변경)

(1) 획지 및 공동개발 기준(변경)

구분	계획기준	
	기정	변경
획지계획	• 신림역 주변 적정개발규모 유도를 위한 획지계획 수립 - 간선가로변(남부순환로, 신림로) 필지 및 일반상업지역에 한해 계획 - 기존 단일필지 획지계획은 획지계획 폐지 (자율적 공동개발 가능) - 획지내 소유자수, 건축물 간의 사용승인일자 및 신축건축물 등을 고려 - 획지계획의 최소화를 위해 이면부 및 준주거지역은 공동개발 지정으로 계획	-
공동개발 (지정)	• 기획지계획 된 필지 - 건축물간의 사용승인일자 및 신축건축물 등을 고려 • 과소필지 - 기공동개발하였거나 건축허가를 받은 필지와 계획 - 인접필지에 동일한 소유자가 있는 경우 해당필지와 계획 ※ 단, 인접한 필지가 국공유지일 경우 또는 신축, 소유주 간 의견 불일치 등으로 공동개발이 어려울 경우 단독개발로 계획 • 맹지 및 이면도로를 통한 차량진입 유도 - 맹지는 소유자 및 건축물 사용승인일자를 고려하여 계획 - 차량진입 유도는 간선가로변 필지에 한해 계획	• 동일소유자 및 기개발지(관련지번)을 대상으로 공동개발 지정으로 계획 - 상업지역 및 간선부 필지 - 준주거지역 내 개발잠재력에 상응하는 규모확보가 가능한 경우
공동개발 (특별지정)	-	• 신림역에 지하철출입구 연접 필지에 한하여 계획 ※ 건축물 간의 건축연도, 소유자수, 지형, 주변필지 등을 고려 • 역 연접지역으로서 통행로 확폭을 통한 쾌적한 보행환경을 조성하는 경우 • 지하철시설물(출입구, 환기구등)을 대지 내 조성하는 경우
공동개발 (권장)	• 블록내부 필지중 차량진입 곤란하거나, 이면도로로 진입유도 경우 • 부정형 필지와 인접한 경우 및 토지이용의 비효율이 예상되는 경우 • 주변지역과 비교하여 개발잠재력에 상응하는 규모확보가 필요한 경우	• 과소필지 - 기공동개발 하였거나 건축허가를 받은 필지와 계획 - 인접필지에 동일한 소유자가 있는 경우 해당 필지와 계획 ※ 단, 인접 필지가 국·공유지 또는 신축이거나 소유주간 의견 불일치 등으로 공동개발이 어려울 경우 단독 개발로 계획 • 맹지 및 이면도로를 통한 차량진입 유도 - 맹지는 소유자 및 건축물 사용승인일자를 고려하여 계획 - 차량진입 유도는 간선가로변 필지에 한해 계획 • 부정형 필지와 인접한 경우 및 토지이용의 비효율이 예상되는 경우
자율적 공동개발	• 자율적 공동개발(권장사항) - 다음의 경우, 자율적 공동개발 지양 ⓐ 부정형(요철형, 세장비 1:3 이상인 경우) 대지발생시 ⓑ 차량출입 불가능 대지를 발생시킬 우려가 있는 경우	• 자율적 공동개발(권장사항) - 다음의 경우, 자율적 공동개발 지양 ⓐ 부정형(요철형, 세장비 1:3 이상인 경우) 대지발생시 ⓑ 차량출입 불가능 대지를 발생시킬 우려가 있는 경우

(2) 공동개발(특별지정) 계획(신설)

■ 공동개발(특별지정)결정(변경)조서

가구번호	도면 표시	면적(㎡)	지번	계획내용		비고
				기존	변경	
41 신림동 (도곡D)	①	978.6	1433-36대, 1433-37대, 1433-41도(분), 1433-44대, 1433-38대, 1433-43대, 1433-220대	획지	공동개발 (특별지정)	• 신림역세권에 적정 개발규모 유도 • 공동개발 이행 및 지하철 출입구를 대지 또는 건축물내로 이전하거나, 보행로 추가 확폭을 통한 쾌적한 보행 환경조성을 위하여 계획 ※ 사업자부담으로 계획 및 제공
43 신림동 (도곡E)	②	790.0	1640-5대, 1640-6대, 1640-24대, 1640-25대, 1640-26대	획지	공동개발 (특별지정)	
	③	616.0	1640-7대, 1640-8대, 1640-22대, 1640-23대			
	④	1,915.9	1640-9대, 1640-10대, 1640-12대, 1640-13대, 1640-20대, 1640-21대, 1640-14대, 1640-11대, 1640-16대			

• 공동개발(특별지정) 상한용적률 인센티브 부여 계획

위치	인센티브 조건	상한용적률 인센티브	의무조성 공공시설	적용대상	비고
	필지수				
③	3필지	20% 이하	• 간선~이면부 연결보행로 폭원 3m 조성	③ 3필지(616.0㎡)	-
②	4필지	30% 이하	• 간선~이면부 연결보행로 폭원 3m 조성	② 4필지(790.0㎡)	-
①	6필지 이상	50% 이하	• 남측변 보행로에 폭원 1m 확보	① 6필지(978.6㎡)	-
④			• 대지내 지하철출입구 조성	④ 6필지(1,915.9㎡)	-

※ 공동개발(특별지정)이 표시된 공공시설 부지를 공공에 제공(기부채납)하여야 함

※ 공동개발에 따른 상한용적률 인센티브 적용시 공공시설 부지 제공에 따른 상한용적률 인센티브 등은 별도로 적용함

※ 동일소유필지는 하나의 필지로 봄 (단, 지구단위계획 열람공고 후 동일소유가 된 필지는 제외함)

※ 부득이한 사유로 공동개발(특별지정)의 준수가 불가한 경우 도시·건축공동위원회 심의를 통해 공동개발(특별지정)변경 또는 해제가 가능하나, 공동개발(특별지정) 해제시 공동개발(특별지정) 상한용적률 인센티브는 적용하지 아니함

※ 기부채납시, 시·구 관련부서와 사전협의를 하여야 하며, 구 위원회를 통해 기부채납 계획을 결정토록 함

<이하 여백>

■ 획지 및 공동개발계획 결정(변경) 사유서

구분	결정(변경)내용	결정(변경)사유
변경	• 공동개발의 계획 기준 변경 - 획지 : 31개소 → 0개소 (감)31개소) - 공동개발(지정) : 205개소 → 188개소 (감)17개소) - 공동개발(권장) : 97개소 → 65개소 (감)32개소) - 공동개발(특별지정) : 0개소 → 4개소 (증)4개소)	• 개발유도 및 계획이행을 위해 공동개발 계획 최소화, 실현가능한 공동개발계획 수립

(3) 신원시장일대 공동개발계획 계획(신설)

■ 신원시장일대 공동개발계획 계획기준

구분			계획내용	비고
위치			관악구 신림동 1586-1번지 일대	신원시장일대
용도지역			준주거지역	-
개발규모			• 2필지 이상의 공동개발계획 - 공동개발계획을 이행하는 경우에 한하여 밀도완화 - 공공시설계획 등에 대한 지침 전부의 이행 필수	동일소유 필지는 1개로 산정
공공시설계획			• 15% 이상 공공기여 • 청년지원시설, 공공임대상가, 주차장 등 우선 제공 가. 공공 · 문화체육시설 중 문화시설▌청년문화시설, 청년지원시설, 청년공간 (※ 「국토계획법 시행령」 제2조 기반시설) 나. 공공임대산업시설, 공공임대상가, 공공임대업무시설 (※ 「서울특별시 도시계획조례」 제19조제2항제3호 · 제4호) 다. 공공임대주택 (※ 「서울특별시 도시계획조례」 제19조제2항제1호) 라. 주차장	- 2015년 재정비시, 제3종→준주거 상향에 따른 공공기여비율 적용 - 가, 라 항목은 시장일대 전체, 나 항목은 시장 내부, 다 항목은 시장 이면부에서 공공기여하는 것을 권장
건축물의 용도 · 밀도에 관한 계획	용도	불허	불허용도 U3, U4	-
		권장	권장용도7	-
	건폐율		60% 이하 (건폐율 완화시, 70% 이하)	권장용도 등 준수시
	용적률	기준	200% 이하 (공동개발계획 미이행시 200% 이하)	서울시 도시계획조례 제55조 준용
		허용	350% 이하 (공동개발계획 미이행시 250% 이하)	
		상한	400% 이하	
	최고높이		신원시장 도림천변 선형필지 35m 이하 시장이면부 35m 이하(공동개발계획 미이행시 30~35m 이하)	-
배치	건축지정선, 건축한계선		신원로3길(신원시장 이면부) 1.5m, 시장내부 1m	-

구분	계획내용	비고
교통처리계획	보행자전용도로 : 신원시장 내부 주차장 설치기준 완화구역 : 신원시장	

※ 공공시설은 설치하고자 하는 지역특성을 고려하여 조성하며, 가, 라항목은 시장일대 전체, 나항목은 시장내부, 다항목은 시장이면부에서 공공기여하는 것을 권장한다.

※ 시설기준의 세부활용용도에 대한 정의는 다음에 따른다.

- 청년문화시설 : 「문화예술진흥법」 제2조제1항제3호에 따른 시설로서 공연시설, 전시시설, 도서시설, 문학관, 공연시설과 다른 문화시설이 복합된 종합시설, 창작공간으로서 다중이용에 제공되는 시설 또는 예술인의 공연·전시 등을 하기 위하여 조성된 시설, 지역문화활동시설, 문화 보급·전수시설 등
- 청년지원시설 : 「서울특별시 청년 기본 조례」 제20조에 따른 청년정책의 추진을 위한 '서울특별시 청년허브', '서울특별시 청년활동지원센터', 자치구별 '서울청년센터'
- 청년공간 : 「서울특별시 청년공간 설치 및 운영에 관한 조례」 제2조에 따른 청년의 활동을 지원하고 청년의 자발적인 참여를 통해 청년의 삶의 질을 향상시키기 위하여 조성한 시설
- 공공임대산업시설 : 「서울특별시 도시계획 조례」 제19조제2항제3호에 따른 시설(「산업발전법 시행령」 제2조에 따른 산업 관련시설 또는 「서울특별시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례」 제11조제3항에 따른 권장업종과 관련)로서, 산업 지원 또는 창업 지원, 영세상인지원을 위해 임대로 공급하거나 직접 운영하는 시설물
- 공공임대상가 : 「서울특별시 도시계획 조례」 제19조제2항제4호 및 「서울특별시 상가임차인 보호를 위한 조례」 제3조제2호에 따른 상가로서, 영세상인 지원을 위해 차임의 과도한 인상 없이 5년 이상 장기임대차 계약이 가능한 상가
- 공공임대업무시설 : 「서울특별시 도시계획 조례」 제19조제2항제5호에 따른 시설(「건축법 시행령」 별표1제14호에 따른 업무시설)로서, 지역혁신역량강화 및 전략산업을 육성·관리·지원하기 위하여 임대로 공급하거나 직접 운영하는 시설
- 공공주택 : 「서울특별시 도시계획 조례」 제19조제2항제1호에 따른 시설(「공동주택 특별법」 제2조1호가목에 따라 임대 또는 임대한 후 분양전환을 할 목적으로 공급하는 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택)으로서 영구공공주택, 국민공공주택, 행복주택, 장기전세주택, 분양전환 공공주택이 해당
- 주차장 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조에 따른 기반시설 중 주차장

※ 위 지침상에 없는 항목은 본 지구단위계획의 지침을 따름

※ 계획 항목별 구체적인 위치 등은 도면 표기를 참조

■ 신원시장일대 공동개발계획 결정 사유서

구분	결정(변경)내용	결정(변경)사유
신설	• 신원시장일대 2필지이상 공동개발(권장)을 이행시에 적용가능한 구체적인 공동개발계획 지침	• 신원시장 일대의 노후건축물의 개발 독려 및 공공기여를 통한 지역필요시설 제공

(4) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

가구번호	면적(㎡)	지번	면적(㎡)	계획내용		비고
				기정	변경	
1 (봉천동) (도곡A)	3,256.0	731-9답	1,714.0	지정	지정	• 기개발지, 동일소유자 • 과소필지(731-9)
		731-16답				
		732-3대				
		732-16대				
		732-8대(분)	108.14	지정	지정	• 동일소유자 • 과소필지(732-15)
		732-15대				
		732-8대(분)	216.4	-	권장	• 과소필지(732-9)
		732-9대		지정		
		732-11대	195.0		-	-
		732-5대	318.0	지정 (권장)	권장	• 대지내 차량출입 곤란
		732-14대				
		732-13대	446.0	지정 (권장)	지정	• 기개발지
		732-17대				
3 (봉천동) (도곡A)	16,035.5	701-3대	212.0	지정	지정	• 동일소유자 • 과소필지(701-3)
		702-90대				
		701-1대	624.0	-	권장	• 차량출입 곤란
		701-20대		권장		
		701-8대	145.0		-	-
		702-91대	149.0		-	-
		702-5대	364.0	-	권장	• 대지내 차량출입 곤란
		702-11대		지정		
		702-92대	403.0		지정	• 기개발지, 동일소유자
		702-10대				
		702-102대	674.0	지정	지정	• 기개발지
		735-1대				
		735-4대	824.0	권장	지정	• 동일소유자
		735-11대				
		736-1대	268.0	지정	권장	• 과소필지(736-24) • 정형화된 개발 권장
		736-26대				
		736-24답				
		972-2대	518.5	지정	지정	• 동일소유자(972-2,3,4)

가구번호	면적(㎡)	지번	면적(㎡)	계획내용		비고
				기정	변경	
		972-3대				
		972-4대				
		972-15대	281.0	지정	지정	• 기개발지
		972-16대				
3 (봉천동) (도곽A)	16,035.5	972-26대	342.5	지정	권장	• 간선변 원활한 차량소통을 위해 지정(972-26)
		972-32대				
		972-27대	326.8	지정	권장	• 간선변 원활한 차량소통을 위해 지정(972-27)
		972-28대				
4 (신림동) (도곽B)	8,333.3	1429-3대	209.9	지정	-	-
		1429-17대	182.5		-	-
		1429-7대	215.6	-	지정	• 기개발지, 동일소유자 • 과소필지(1429-7)
		1429-8대		-		
		1429-9대	226.4	-	권장	• 과소필지(1429-10)
		1429-10대		지정		
		1429-11대	103.8		지정	• 동일소유자 • 과소필지(1429-12)
		1429-12대				
		1429-13대	94.6		-	-
		1429-16대	349.1	지정 / 권장	-	-
		1429-21대	358.4	지정 / 권장	지정	• 기개발지, 동일소유자
		1429-19대		- / 권장		
		1429-22대	382.6	지정	지정	• 기개발지
		1429-65대				
		1429-26대	228.5	지정	지정	• 기개발지
		1429-27대				
		1429-33대	288.6	권장	지정	• 기개발지
		1429-34대				
		1429-51대	319.0	-	지정	• 기개발지
		1429-53대		-		
		1429-58대	97.5	권장	권장	• 과소필지(1429-58)
		1429-59대	204.0			
		1429-49대	134.2	- / 권장	-	-
		1429-60대	115.4	지정 / 권장	지정	• 동일소유자 • 과소필지(1429-52)
		1429-52대				

가구번호	면적(㎡)	지번	면적(㎡)	계획내용		비고
				기정	변경	
5 (신림동) (도곡B)	3,197.8	1457-10대	280.6	지정	지정	• 동일소유자 • 과소필지(1457-21)
		1457-21대				
		1457-23대	140.8	지정	지정	• 동일소유자 • 과소필지(1457-24)
		1457-24대				
		1457-25대	195.6		-	-
		1457-3대	169.9	-	권장	• 과소필지(1457-3,4)
		1457-4대		권장		
		1457-5대	174.6		지정	• 기개발지, 동일소유자 • 과소필지(1457-5)
		1457-6대		-		
		1457-7대	186.7	지정	지정	• 기개발지
		1457-8대				
6 (신림동) (도곡B)	5,005.2	1458-11대	127.6	지정 / 권장	지정	• 동일소유자, 과소필지 (1458-12)
		1458-12대				
		1458-13대	170.9	- / 권장	지정	• 동일소유자
		1458-32대				
		1458-14대	185.8		-	-
		1458-33대	169.9		-	-
		1458-23대	150.7	지정	-	-
		1458-24대	105.1		-	-
		1458-36대	181.1	-	권장	• 과소필지(1458-16)
		1458-16대		지정		
		1458-18대	105.1		-	-
7 (신림동) (도곡B)	4,795.1	1439-4대	556.4	권장	-	-
		1439-35대			-	-
		1439-20대			-	-
		1439-5대	196.7	지정	권장	• 과소필지(1439-5)
		1439-8대				
		1439-17대	116.0	지정	-	-
		1439-18대	102.5		-	-
		1439-25대	147.8	권장	-	-
		1439-12대	132.6		-	-
		1439-27대	242.0	권장	지정	• 기개발지, 동일소유자

<table>
<tr><th rowspan="2">가구번호</th><th rowspan="2">면적(㎡)</th><th rowspan="2">지번</th><th rowspan="2">면적(㎡)</th><th colspan="4">계획내용</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th colspan="2">기정</th><th colspan="2">변경</th></tr>
<tr><td rowspan="3"></td><td rowspan="3"></td><td>1439-26대</td><td></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td></td></tr>
<tr><td>1439-28대</td><td rowspan="2">203.7</td><td colspan="2" rowspan="2">지정</td><td colspan="2" rowspan="2">지정</td><td rowspan="2">• 기개발지, 동일소유자
• 과소필지(1439-28)</td></tr>
<tr><td>1439-19대</td></tr>
<tr><td rowspan="12">8
(신림동)
(도곡B)</td><td rowspan="12">5,414.0</td><td>1430-47대</td><td rowspan="2">504.8</td><td colspan="2" rowspan="2">권장</td><td colspan="2" rowspan="2">권장</td><td rowspan="2">• 대지내 차량출입 곤란</td></tr>
<tr><td>1430-48대</td></tr>
<tr><td>1430-49대</td><td rowspan="2">234.7</td><td colspan="2" rowspan="2">지정</td><td colspan="2" rowspan="2">지정</td><td rowspan="2">• 기개발지, 동일소유자</td></tr>
<tr><td>1430-50대</td></tr>
<tr><td>1430-51대</td><td>101.5</td><td colspan="2" rowspan="2">지정</td><td colspan="2">-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>1430-52대</td><td>101.2</td><td colspan="2">-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>1430-36대</td><td>132.2</td><td colspan="2" rowspan="2">권장</td><td colspan="2">-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>1430-37대</td><td>108.8</td><td colspan="2">-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>1430-42대</td><td>151.4</td><td colspan="2" rowspan="2">권장</td><td colspan="2">-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>1430-41대</td><td rowspan="2">288.6</td><td colspan="2" rowspan="2">지정</td><td rowspan="2">• 기개발지</td></tr>
<tr><td>1430-46대</td><td colspan="2">-</td></tr>
<tr><td rowspan="13">9
(신림동)
(도곡B)</td><td rowspan="13">5,392.2</td><td>1430-56대</td><td rowspan="2">369.6</td><td colspan="2" rowspan="2">지정</td><td>지정</td><td rowspan="5">권장</td><td rowspan="5">• 간선변 대지내 차량출입을 원활히 하기 위해 지정
• 기개발지, 동일소유자
(1430-56,3), (1430-5,6)</td></tr>
<tr><td>1430-3대</td><td>지정</td></tr>
<tr><td>1430-4대</td><td>223.8</td><td>-</td></tr>
<tr><td>1430-5대</td><td rowspan="2">324.7</td><td>지정</td><td rowspan="3">권장</td><td rowspan="2">지정</td></tr>
<tr><td>1430-6대</td><td></td></tr>
<tr><td>1430-61대</td><td>419.4</td><td>-</td><td colspan="2">-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>1430-7대</td><td rowspan="3">854.7</td><td colspan="2" rowspan="3">지정</td><td colspan="2" rowspan="3">지정</td><td rowspan="3">• 기개발지, 동일소유자</td></tr>
<tr><td>1430-8대</td></tr>
<tr><td>1430-13대</td></tr>
<tr><td>1430-9대</td><td rowspan="3">1,133.2</td><td rowspan="3">지정</td><td rowspan="4">권장</td><td colspan="2" rowspan="3">권장</td><td rowspan="3">• 간선변 대지내 차량출입을 원활히 하기 위해 지정</td></tr>
<tr><td>1430-10대</td></tr>
<tr><td>1430-11대</td></tr>
<tr><td>1430-12대</td><td>440.7</td><td>-</td><td colspan="2">-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>1430-14대</td><td rowspan="2">336.2</td><td colspan="2">-</td><td colspan="2" rowspan="2">지정</td><td rowspan="2">• 기개발지</td></tr>
<tr><td>1430-15대</td><td colspan="2">-</td></tr>
<tr><td>1430-17대</td><td>293.9</td><td colspan="2">-</td><td colspan="2">지정</td><td>• 기개발지, 동일소유자</td></tr>
</table>

가구번호	면적(㎡)	지번	면적(㎡)	계획내용		비고
				기정	변경	
		1430-18대		-		
10 (신림동) (도곡B)	6,422.7	1428-1대	1,046.9	지정	지정	• 기개발지
		1428-2대				
		1428-3대				
		1428-4대	322.0	지정	-	-
		1428-8대	634.6		-	-
		1428-5대	528.2	지정	지정	• 동일소유자
		1428-6대				
		1428-10대	1,150.4	지정	-	-
		1428-9대			지정	• 토지소유자 의사(건축허가 사항 반영)에 따른 공동개발
		1428-24대	-	-		
		1428-12대	1,038.4	지정	지정	• 기개발지, 동일소유자
		1428-13대				
		1428-22대				
		1428-23대				
		1428-17대	343.8	-	지정	• 동일소유자
		1428-18대		-		
11 (신림동) (도곡B)	4,470.1	1427-12대	225.8	권장	-	-
		1427-13대	177.9		-	-
		1427-15대	323.9	-	지정	• 기개발지
		1427-16대		-		
12 (신림동) (도곡C)	6,597.7	1425-1대	339.8	지정	지정	• 기개발지
		1425-2대				
		1425-4대	416.2	지정	지정	• 기개발지
		1425-5대				
		1425-9대	147.1	지정	-	-
		1425-10대	166.3		-	-
		1425-11대	115.4	지정	-	-
		1425-12대	134.5		-	-
		1425-13대	803.3	지정	지정	• 동일소유자 • 과소필지(1425-14)
		1425-14대				

<table>
<tr><th rowspan="2">가구번호</th><th rowspan="2">면적(㎡)</th><th rowspan="2">지번</th><th rowspan="2">면적(㎡)</th><th colspan="4">계획내용</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th colspan="2">기정</th><th colspan="2">변경</th></tr>
<tr><td rowspan="4"></td><td rowspan="4"></td><td>1425-15대</td><td rowspan="2">479.7</td><td colspan="2" rowspan="2">지정</td><td colspan="2" rowspan="2">지정</td><td rowspan="2">• 기개발지, 동일소유자</td></tr>
<tr><td>1425-16대</td></tr>
<tr><td>1425-30대</td><td rowspan="2">452.3</td><td colspan="2" rowspan="2">권장</td><td colspan="2" rowspan="2">지정</td><td rowspan="2">• 주민합의에 의한 공동개발
• 동일소유자</td></tr>
<tr><td>1425-31대</td></tr>
<tr><td rowspan="6">13
(신림동)
(도곡C)</td><td rowspan="6">5,714.3</td><td>1426-10대</td><td>298.0</td><td>-</td><td rowspan="3">권장</td><td colspan="2">-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>1426-2대</td><td rowspan="2">321.4</td><td rowspan="2">지정</td><td colspan="2" rowspan="2">지정</td><td rowspan="2">• 동일소유자</td></tr>
<tr><td>1426-3대</td></tr>
<tr><td>1426-4대</td><td>128.6</td><td>-</td><td colspan="2">-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>1426-6대</td><td rowspan="2">3,379.3</td><td colspan="2" rowspan="2">획지</td><td colspan="2" rowspan="2">지정</td><td rowspan="2">• 동일소유자, 기개발지</td></tr>
<tr><td>1426-7대</td></tr>
<tr><td>14
(신림동)
(도곡C)</td><td>7,088.6</td><td>1417-44대</td><td rowspan="2">167.6</td><td colspan="2" rowspan="2">지정</td><td colspan="2" rowspan="2">지정</td><td rowspan="2">• 동일소유자
• 과소필지(1417-44)</td></tr>
<tr><td>1417-45대</td></tr>
<tr><td rowspan="11">15
(신림동)
(도곡C)</td><td rowspan="11">6,258.2</td><td>1416-1대</td><td rowspan="2">455.6</td><td colspan="2">-</td><td rowspan="2">지정</td><td rowspan="3">권장</td><td rowspan="3">• 동일소유자
• 과소필지(1416-3)</td></tr>
<tr><td>1416-6대</td><td colspan="2" rowspan="3">지정</td></tr>
<tr><td>1416-3대</td><td>84.3</td><td>-</td></tr>
<tr><td>1416-4대</td><td rowspan="2">205.3</td><td colspan="2" rowspan="2">권장</td><td colspan="2" rowspan="2">• 과소필지(1416-4)</td></tr>
<tr><td>1416-5대</td></tr>
<tr><td>1416-24대</td><td>201.7</td><td colspan="2" rowspan="2">지정</td><td colspan="2">-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>1416-25대</td><td>109.8</td><td colspan="2">-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>1416-26대</td><td rowspan="2">372.9</td><td colspan="2" rowspan="2">지정</td><td colspan="2" rowspan="2">지정</td><td rowspan="2">• 기개발지, 동일소유자</td></tr>
<tr><td>1416-27대</td></tr>
<tr><td>1416-32대</td><td>234.1</td><td colspan="2" rowspan="2">지정</td><td colspan="2">-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>1416-34대</td><td>191.4</td><td colspan="2">-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>1416-8대
1416-40대
1416-41대</td><td>120.7</td><td colspan="2">지정</td><td colspan="2">권장</td><td>• 과소필지
(1416-8, 40, 41)</td></tr>
<tr><td rowspan="4">15
(신림동)
(도곡C)</td><td rowspan="4">6,258.2</td><td>1416-12대</td><td rowspan="2">202.7</td><td colspan="2" rowspan="2">권장</td><td colspan="2" rowspan="2">권장</td><td rowspan="2">• 과소필지 (1416-13)</td></tr>
<tr><td>1416-13대</td></tr>
<tr><td>1416-17대</td><td rowspan="2">322.6</td><td colspan="2">-</td><td colspan="2" rowspan="2">지정</td><td rowspan="2">• 동일소유자</td></tr>
<tr><td>1416-43대</td><td colspan="2">-</td></tr>
</table>

가구번호	면적(㎡)	지번	면적(㎡)	계획내용		비고
				기정	변경	
16 (신림동) (도곡C)	5,421.3	1415-20대	331.2	권장	-	-
		1415-10대	132.6		-	-
		1415-37대	172.7	지정	지정	• 동일소유자 • 과소필지(1415-37)
		1415-1대				
		1415-28대	169.4		지정	• 동일소유자 • 과소필지(1415-38)
		1415-38대	2.3			
		1415-12대	163.0	지정 / 권장	-	-
		1415-13도(분)	97.3		-	-
		1415-14대	165.0		-	-
		1415-15대	111.7		-	-
		1415-19대	153.7	- / 권장	-	-
		1415-13도(분)	79.6	지정	-	-
		1415-16대	106.4		-	-
		1415-17대	91.2		-	-
		1415-18대	130.6		-	-
		1415-27대	92.6		-	-
17 (신림동) (도곡C)	5,103.5	1418-26대	209.0	권장	권장	• 대지내 차량출입 곤란
		1418-27대				
		1418-28대	285.4	-	지정	• 기개발지
		1418-30대		-		
19 (신림동) (도곡C)	5,137.5	1423-2대	171.6	권장	-	-
		1423-3대	673.1		지정	• 동일소유자
		1423-6대		-		
		1423-10대	272.4	지정	지정	• 기개발지
		1423-12대				
		1423-13대	566.4	지정 / 권장	지정	• 기개발지 • 동일소유자 • 과소필지(1423-14, 15)
		1423-14대				
		1423-15대				
		1423-17대		-		
		1423-18대				
		1423-24대	385.4	-	지정	• 기개발지, 동일소유자
		1423-25대		-		
		1423-27대	177.9	권장	-	-
		1423-28대	121.7		-	-
		1423-33대	199.4	지정	지정	• 기개발지, 동일소유자

<table>
<tr><th rowspan="2">가구번호</th><th rowspan="2">면적(㎡)</th><th rowspan="2">지번</th><th rowspan="2">면적(㎡)</th><th colspan="2">계획내용</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>1423-34대</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="15">20
(신림동)
(도곡C)</td><td rowspan="15">5,508.2</td><td>1424-1대</td><td>157.7</td><td rowspan="5">획지</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>1424-2대</td><td>94.9</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>1424-7대</td><td>116.7</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>1424-8대</td><td>113.1</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>1424-9대</td><td>96.9</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>1424-3대</td><td rowspan="2">246.0</td><td rowspan="2">지정</td><td rowspan="2">권장</td><td rowspan="2">• 과소필지(1424-3)</td></tr>
<tr><td>1424-4대</td></tr>
<tr><td>1424-5대</td><td>132.6</td><td rowspan="2">지정</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>1424-6대</td><td>117.4</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>1424-11대</td><td rowspan="2">754.4</td><td>획지</td><td rowspan="3">권장</td><td rowspan="2">지정</td><td rowspan="2">• 동일소유자</td></tr>
<tr><td>1424-14대</td></tr>
<tr><td>1424-15대</td><td>219.8</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>1424-22대</td><td rowspan="2">1,393.9</td><td rowspan="2">획지</td><td rowspan="2">지정</td><td rowspan="2">• 기개발지</td></tr>
<tr><td>1424-26대</td></tr>
<tr><td rowspan="6">21
(신림동)
(도곡C)</td><td rowspan="6">5,188.7</td><td>1420-31대</td><td rowspan="2">261.8</td><td rowspan="2">권장</td><td rowspan="2">권장</td><td rowspan="2">• 과소필지(1420-33)</td></tr>
<tr><td>1420-33대</td></tr>
<tr><td>1420-34대</td><td rowspan="2">185.1</td><td rowspan="2">지정</td><td rowspan="2">지정</td><td rowspan="2">• 기개발지
• 과소필지(1420-34)</td></tr>
<tr><td>1420-35대</td></tr>
<tr><td>1420-19대</td><td rowspan="2">269.8</td><td rowspan="2">권장</td><td rowspan="2">권장</td><td rowspan="2">• 대지내 차량출입 곤란</td></tr>
<tr><td>1420-20대</td></tr>
<tr><td rowspan="8">22
(신림동)
(도곡C)</td><td rowspan="8">4,385.3</td><td>1414-23대</td><td rowspan="2">212.9</td><td rowspan="2">권장</td><td rowspan="2">지정</td><td rowspan="2">• 기개발지, 동일소유자</td></tr>
<tr><td>1414-24대</td></tr>
<tr><td>1414-17대</td><td>119.7</td><td rowspan="2">권장</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>1414-18대</td><td>141.8</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>1414-25대</td><td>107.8</td><td rowspan="2">권장</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>1414-26대</td><td>178.2</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>1414-1대</td><td>118.0</td><td rowspan="2">권장</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>1414-2도</td><td>30.7</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>

가구번호	면적(㎡)	지번	면적(㎡)	계획내용		비고
				기정	변경	
		1414-3대	98.2		-	-
		1414-4대	115.4		-	-
		1414-6대	193.1	지정	권장	• 과소필지(1414-7)
		1414-7대				
		1414-29대	102.5	권장	-	-
		1414-30대	252.3		-	-
23 (신림동) (도곡C)	9,347.3	1421-18대	574.5	권장	지정	• 기개발지, 동일소유자
		1421-28대				
		1421-22대	296.8	지정	지정	• 기개발지, 동일소유자
		1421-26대				
		1421-23대	440.8	지정	지정	• 동일소유자 • 과소필지(1421-25)
		1421-32대				
		1421-25대		-		
		1421-35대	325.6	지정	지정	• 기개발지, 동일소유자
		1421-38대				
23 (신림동) (도곡C)	9,347.3	1421-47대	410.7	지정 / 권장	권장	• 과소필지(1421-50)
		1421-50도	10.0	- /		
		1421-49대	226.1	지정 / 권장	지정	• 기개발지
		1421-48대				
		1421-41대				
		1421-60대	123.0	지정	-	-
24 (신림동) (도곡C)	4,877.2	1421-61대	199.7	권장	-	-
		1413-3대	354.4		지정	• 기개발지, 동일소유자
		1413-4대				
		1413-5대	170.2	권장	-	-
		1413-6대	135.9		-	-
		1413-7대	272.4	지정 / 권장	지정	• 기개발지, 동일소유자
		1413-8대				
		1413-12대	165.0	- /	-	-
		1413-31대	284.6	권장	지정	• 기개발지, 동일소유자
		1413-34대				
		1413-35대	171.6	지정	권장	• 과소필지(1413-35)

가구번호	면적(㎡)	지번	면적(㎡)	계획내용		비고
				기정	변경	
		1413-36대				
25 (신림동) (도곡C)	5,799.3	1409-2대	1,265.5	-	지정	• 동일소유자
		1409-25대		-		
		1409-13대	224.0	권장	지정	• 기개발지, 동일소유자
		1409-14대				
		1409-15대	264.8	지정	지정	• 기개발지, 동일소유자
		1409-17대				
		1409-18대	272.4	-	권장	• 대지내 차량출입 곤란
		1409-19대		-		
		1409-20대	268.1	-	권장	• 대지내 차량출입 곤란
		1409-22대		-		
		1409-23대	296.8	-	권장	• 대지내 차량출입 곤란
		1409-24대		-		
26 (신림동) (도곡C)	2,387.7	1410-3대	215.9	지정 권장	지정	• 기개발지, 동일소유자
		1410-4대				
		1410-9대	136.5	-	-	-
		1410-5대	188.7	지정	권장	• 과소필지(1410-5)
		1410-6대				
		1410-7대	183.5	지정	지정	• 기개발지, 동일소유자 • 과소필지(1410-7)
		1410-8대				
		1410-10대	232.5	권장	-	-
		1410-14대	311.7		-	-
26 (신림동) (도곡C)	2,387.7	1410-17대	211.2	지정	-	-
		1410-12대	226.7		지정 권장	• 동일소유자(1410-12, 18) • 대지내 차량출입을 원활히 하기 위해 지정
		1410-18대		지정		
		1410-15대	287.9		-	
27 (신림동) (도곡C)	4,268.0	1412-12대	196.1	- 권장	-	-
		1412-13대	205.7	지정	권장	• 과소필지(1412-14)
		1412-14대				
		1412-16대	314.4	지정	지정	• 동일소유자 (1412-16,17,18 : 국공유지)
		1412-17도				
		1412-18대				
28 (신림동) (도곡C)	11,106.6	1422-3대	202.3	획지	-	-
		1422-4대	354.7		-	-
		1422-6대	365.0	획지	-	-
		1422-11대	325.6		-	-
		1422-10대	771.6	획지	지정	• 기개발지
		1422-12대				
		1422-14대	203.6	지정	-	-

가구번호	면적(㎡)	지번	면적(㎡)	계획내용		비고
				기정	변경	
		1422-49대	135.7		-	-
		1422-15대	780.2	획지	지정	• 기개발지, 동일소유자
		1422-16대				
		1422-19대	206.3	지정	-	-
		1422-20대	238.0		-	-
		1422-21대	187.4	획지	-	-
		1422-22대	198.7		-	-
		1422-24대	198.0	획지	-	-
		1422-29대	502.1		-	-
		1422-26대	259.9	지정	지정	• 동일소유자
		1422-27대				
		1422-28대	585.1	지정	지정	• 기개발지
		1422-31대				
		1422-35대	555.6	획지	지정	• 기개발지 • 동일소유자 (1422-36,37)
		1422-36대				
		1422-37대				
		1422-38대	294.9	획지	권장	• 간선변에 대지내 차량출입을 원활히 하기 위한 지정
		1422-42대	175.6			
29 (신림동) (도곡D)	6,491.7	1431-1대	394.0	지정	지정	• 동일소유자
		1431-2대				
		1431-3대	219.5		-	-
29 (신림동) (도곡D)	6,491.7	1431-4대	170.8	지정	-	-
		1431-5대	169.6		-	-
		1431-7대	384.5	지정	-	-
		1431-29대	162.0		-	-
		1431-10대	263.2	지정	지정	• 기개발지
		1431-11대				
		1431-16대	142.5	지정	-	-
		1431-17대	96.2		-	-
		1431-18대	177.2	권장	-	-
		1431-21대	192.7		-	-
		1431-19대	99.2	지정	-	-
		1431-20대	107.4		-	-
		1431-22대	164.7	권장	-	-
		1431-23대	176.9		-	-
		1431-24대	204.6	- 권장	- 권장	• 기개발지, 동일소유자 (1431-25, 26)
		1431-25대	244.3	지정	지정	

가구번호	면적(㎡)	지번	면적(㎡)	계획내용		비고
				기정	변경	
		1431-26대				• 대지내 차량출입 곤란
		1431-27대	181.8	권장	-	-
		1431-28대	193.7		-	-
		1431-34대	200.7	지정	지정	• 기개발지, 동일소유자
		1431-35대				
		1431-38대	582.9	지정	지정	• 기개발지
		1431-39대				
		1431-40대				
		1431-41대	321.7	-	권장	• 과소필지(1431-44)
		1431-44대		지정		
		1431-43대	133.6		-	-
30 (신림동) (도곡D)	26,408.2	1432-1대	345.9	지정	지정	• 기개발지
		1432-8대				
		1432-2대	118.0	지정	-	-
		1432-5대	121.3		-	-
		1432-9대	115.7	지정	-	-
		1432-10대	136.2		-	-
		1432-64대	192.7	지정	지정	• 기개발지, 동일소유자
		1432-65대	159.7			
		1432-66대	198.0	지정	-	-
		1432-67대	200.6		-	-
		1432-70대	196.4	획지	-	-
		1432-71대	110.1		-	-
		1432-72대	188.4	획지	-	-
		1432-77대	120.0		-	-
		1432-73대	497.2	획지	-	-
		1432-74대	231.4		-	-
30 (신림동) (도곡D)	26,408.2	1432-75대	150.1	획지	-	-
		1432-76대	359.7		-	-
		1432-12대	243.3	지정	지정	• 기개발지
		1432-13대				
		1432-14대	153.7	지정	-	-
		1432-21대	121.3		-	-
		1432-16대	424.8	권장	-	-
		1432-17대			-	-
		1432-18대			-	-
		1432-19대	259.1	지정	지정	• 기개발지, 동일소유자

가구번호	면적(㎡)	지번	면적(㎡)	계획내용		비고
				기정	변경	
		1432-20대				
		1432-25대	200.3	-	권장	• 과소필지(1432-177)
		1432-177대		-		
		1432-26대	215.7	-	권장	• 과소필지(1432-26)
		1432-27대		-		
		1432-28대	145.1	권장	-	-
		1432-29대	131.2		-	-
		1432-31대	168.9	지정	-	-
		1432-178대 (1432-36대)	277.7		-	• 합필(1432-35대, 1432-36대 → 1432-178대)
		1432-178대 (1432-35대)		권장	-	
		1432-34대	170.2		-	-
		1432-39대	425.8	지정	지정	• 동일소유자
		1432-40대				
		1432-38대		권장		
		1432-41대	173.6		-	-
		1432-47대	187.5	지정	지정	• 기개발지, 동일소유자
		1432-83대				
		1432-49대	129.6	지정	-	-
		1432-50대	136.2		-	-
		1432-174도	266.6	지정	지정	• 동일소유자
		1432-52대				
		1432-53대	75.7		-	-
		1432-170도(분)	44.65		-	-
		1432-54대	277.4	지정	지정	• 동일소유자
		1432-84대				
		1432-64대	352.4	-	지정	• 기개발지, 동일소유자
		1432-65대		-		
		1432-79대	583.1	-	지정	• 동일소유자
		1432-80대		-		
		1432-86대	107.8	지정	-	-
		1432-87대	113.7		-	-
30 (신림동) (도곡D)	26,408.2	1432-92대	352.4	지정	지정	• 기개발지, 동일소유자
		1432-163대				
		1432-164대				
		1432-93대	98.5	권장	-	-

가구번호	면적(㎡)	지번	면적(㎡)	계획내용		비고
				기정	변경	
		1432-94대	148.4		-	-
		1432-95대	289.9	지정	지정	• 기개발지, 동일소유자
		1432-96대				
		1432-101대	279.7	권장	지정	• 기개발지
		1432-102대				
		1432-103대	157.0	-	-	-
		1432-115대	306.8	-	지정	• 기개발지
		1432-116대		-		
		1432-119대	270.1	-	지정	• 동일소유자
		1432-120대		-		
		1432-140대	360.3	-	권장	• 과소필지
		1432-141대		-		
		1432-148대	281.4	지정	권장	• 과소필지(1432-148)
		1432-150대				
31 (신림동) (도곡D)	3,719.4	1438-1대	192.7	지정	지정	• 동일소유자
		1438-2대				
		1438-14대	335.9	지정	지정	• 동일소유자
		1438-15대				
		1438-17대	334.5	지정	지정	• 기개발지, 동일소유자 • 과소필지(1438-30)
		1438-30대				
		1438-10대	414.5	지정	지정	• 동일소유자 • 과소필지(1438-31)
		1438-19대				
		1438-22대				
		1438-31대				
		1438-23대	397.3	권장	권장	• 맹지
		1438-24대				
		1438-27대	149.8	지정	-	-
		1438-28대	139.5		-	-
32 (신림동) (도곡D)	6,682.0	1459-1대	133.2	권장	-	-
		1459-2대	143.5		-	-
		1459-5대	240.3	-	지정	• 기개발지, 동일소유자
		1459-6대		-		
		1459-12대	215.5	지정	지정	• 기개발지, 동일소유자 • 과소필지(1459-13)
		1459-13대				
		1459-33대	298.5	지정	지정	• 기개발지, 동일소유자 • 과소필지(1459-33)
		1459-34대				

가구번호	면적(㎡)	지번	면적(㎡)	계획내용		비고
				기정	변경	
		1459-35대				
33 (신림동) (도곡D)	4,274.9	1462-1대	279.3	지정	지정	• 기개발지, 동일소유자
		1462-3대				
		1462-40대	157.8	지정	지정	• 기개발지, 동일소유자 • 과소필지(1462-44)
		1462-44대				
		1462-20대	254.3	지정	지정	• 기개발지 • 과소필지(1462-24)
		1462-24대				
34 (신림동) (도곡D)	5,015.1	1460-1대	394.4	권장	지정	• 기개발지, 동일소유자
		1460-6대				
		1460-7대				
		1460-13대	270.1	권장	지정	• 기개발지 • 과소필지(1460-13, 15)
		1460-14대				
		1460-15대				
		1460-20대	235.2	-	지정	• 기개발지, 동일소유자
		1460-21대		-		
		1460-23대	227.1	-	지정	• 기개발지, 동일소유자
		1460-24대		-		
		1460-25대	257.9	지정	지정	• 기개발지, 동일소유자
		1460-26대				
		1460-32대	237.4	지정	권장	• 과소필지
		1460-34대				
		1460-35대	182.2	지정	지정	• 기개발지, 동일소유자 • 과소필지 (1460-35)
		1460-36대				
		1460-37대	259.1	-	지정	• 기개발지
		1460-38대		-		
		1460-39대	247.1	지정	지정	• 기개발지, 동일소유자
		1460-45대				
35 (신림동) (도곡D)	3,805.8	1437-1대	191.8	-	지정	• 기개발지, 동일소유자 • 과소필지(1434-1)
		1437-6대		-		
		1437-2대	313.7	권장	-	-
		1437-5대	130.2		-	-
		1437-12대	262.5	권장	-	-
		1437-14대	119.0		-	-
37	4,018.6	1461-17대	337.7	-	지정	• 기개발지

가구번호	면적(㎡)	지번	면적(㎡)	계획내용		비고
				기정	변경	
(신림동) (도곡D)		1461-18대		지정 권장		• 과소필지(1461-31)
		1461-31대				
		1461-19대	139.8	-	-	-
		1461-23대	296.8	-	지정	• 기개발지, 동일소유자
		1461-24대		-		
38 (신림동) (도곡D)	7,213.0	1463-25대	233.4	-	지정	• 기개발지, 동일소유자
		1463-26대		-		
38 (신림동) (도곡D)	7,213.0	1463-30대	235.0	지정	지정	• 동일소유자 • 과소필지(1463-31)
		1463-31대				
		1463-35대	248.9	권장	지정	• 기개발지, 동일소유자
		1463-36대				
		1463-64대	189.8	지정	지정	• 동일소유자 • 과소필지(1463-67)
		1463-67대				
39 (신림동) (도곡D)	4,664.7	1435-10대	276.1	-	지정	• 기개발지
		1435-11대		-		
		1435-16대	287.9	-	권장	• 대지내 차량출입 곤란 • 과소필지(1435-16, 17)
		1435-17대		-		
		1435-20대	292.9	-	권장	• 대지내 차량출입 곤란 • 과소필지(1435-22)
		1435-22대		-		
40 (신림동) (도곡D)	2,883.9	1434-20대	422.8	-	지정	• 기개발지
		1434-21대		-		
41 (신림동) (도곡D)	31,669.7	1433-1대	3,376.6	획지	지정	• 기개발지, 동일소유자 • 과소필지(1433-2, 4, 225)
		1433-2대				
		1433-3대				
		1433-4대				
		1433-5대				
		1433-6대				
		1433-7대				
		1433-8대				

가구번호	면적(㎡)	지번	면적(㎡)	계획내용		비고
				기정	변경	
		1433-9대				
		1433-10대				
		1433-11도				
		1433-12대				
		1433-13대				
		1433-14대				
		1433-197도				
		1433-225대				
		1433-17대	205.3	지정	지정	• 동일소유자 • 과소필지(1433-17)
		1433-18대				
		1433-19대	368.6	지정	지정	• 기개발지 • 과소필지(1433-19)
		1433-20대				
41 (신림동) (도곡D)	31,669.7	1433-28대	161.3	- 권장	-	-
		1433-29대	416.5	지정 권장	지정	• 동일소유자 • 과소필지(1433-30)
		1433-30대				
		1433-54대			-	-
		1433-32대	236.0	획지		
		1433-33대	187.1		-	-
		1433-48대	181.8		-	-
		1433-49대	331.6		-	-
		1433-34대	697.5	획지	지정	• 동일소유자
		1433-35대				
		1433-45대				
		1433-46대				
		1433-51대	373.9	획지	-	-
		1433-59대	164.2		-	-
		1433-60대	288.6		-	-
		1433-58대	344.2		-	-
		1433-63대				
		1433-36대	978.7	획지	특별지정	• 중심지로서 적정규모개발 및 쾌적한 보행환경조성을 위한 지정
		1433-37대				
		1433-38대				

가구번호	면적(㎡)	지번	면적(㎡)	계획내용		비고
				기정	변경	
		1433-41도(분)				
		1433-43대				
		1433-44대				
		1433-220대				
		1433-64대	165.6	지정	-	-
		1433-66대	186.8		-	-
		1433-69대	262.4	-	권장	• 과소필지(1433-70)
		1433-70대		지정		
		1433-71대	159.0		-	-
		1433-74대	261.2	지정	지정	• 기개발지
		1433-75대				
		1433-76대	250.5	지정	지정	• 기개발지, 동일소유자
		1433-77대				
		1433-90대	257.5	지정	지정	• 기개발지, 동일소유자
		1433-91대				
		1433-86대	408.9	획지	-	-
		1433-88대	248.3		-	-
		1433-89대	135.2		-	-
		1433-95대	404.4	-	지정	• 동일소유자
		1433-227대		-		
41 (신림동) (도곡D)	31,669.7	1433-99대	142.1	획지	-	-
		1433-100대	206.3		-	-
		1433-102대	261.1		-	-
		1433-109대	249.5	지정	지정	• 기개발지
		1433-110대				
		1433-113대	360.0	지정	지정	• 동일소유자 • 과소필지(1433-116)
		1433-114대				
		1433-116대		-		
		1433-122대	524.6	지정	지정	• 기개발지
		1433-123대				
		1433-124대				
		1433-134대	204.3	지정	권장	• 과소필지(1433-134)

가구번호	면적(㎡)	지번	면적(㎡)	계획내용		비고
				기정	변경	
		1433-57대				
		1433-135대	248.9	지정	지정	• 기개발지, 동일소유자
		1433-145대				
		1433-136대	411.0	-	지정	• 기개발지, 동일소유자
		1433-137대		-		
		1433-138대		-		
		1433-139대	104.1	권장	-	-
		1433-141대	121.1		-	-
		1433-147대	179.3	지정	지정	• 동일소유자 • 과소필지(1433-148)
		1433-148대				
		1433-165대	113.6	지정	권장	• 과소필지(1433-165)
		1433-175대				
		1433-169대	146.1	지정 / 권장	권장	• 과소필지 (1433-169, 195)
		1433-195대				
		1433-170대	261.5	- / 권장	-	-
		1433-177대	157.7	지정	-	-
		1433-191대	157.3		권장	• 과소필지 (1433-183, 191)
		1433-183대		지정		
		1433-178대	134.5		-	-
		1433-180대	241.0	-	지정	• 기개발지
		1433-192대		-		
		1433-185대	146.2	지정	권장	• 과소필지 (1433-185, 194)
		1433-194대				
42 (신림동) (도곡E)	19,639.6	75-6대	2,885.6	지정	-	• 합필(75-6대,75-62대, 75-63대,75-38대, 1641-113대, 1641-7대) • 청년안심주택
		75-62대				
		75-63대				
		75-38대				
		1641-113대				
		1641-7대				
		1641-8대	217.4	지정	-	-

가구번호	면적(㎡)	지번	면적(㎡)	계획내용		비고
				기정	변경	
		1641-107대	194.6		-	-
		10-206답	4,516.1	특별계획구역	특별계획구역	• 신림생활권 양질의 의료서비스 제공을 위한 양지병원 증축을 위하여 공동개발(지정) 삭제 및 특별계획구역 지정
		10-207대				
		10-678도				
		1411-30대				
		10-345대				
		10-377종				
		10-501종				
		11-9종				
		10-715대				
		10-275대				
		10-355대	344.0	권장	-	-
		10-356대	162.0		-	-
		11-12대	591.0	권장	-	-
		11-13대	301.0		-	-
		11-17대	228.0	지정 / 권장	-	-
		11-18대	225.0		-	-
		11-24대	235.0	지정 / 권장	-	-
		11-25대	132.0		-	-
		11-48대	116.0		-	-
		산170-140임(분)	119.46	- / 권장	-	-
		1641-2대	2,873.8	획지	지정	• 기개발지, 동일소유자
		1641-3대				
		1641-6대				
		1641-101대				
		1641-104대				
		1411-9대	395.7	지정	지정	• 기개발지, 동일소유자
		1411-23대				
		1411-28대	743.1	지정	지정	• 기개발지, 동일소유자
		1411-29대				
		1641-9대	171.5	지정	-	-
		1641-10대	217.3		-	-
		1641-16대	1,501.4	지정	지정	• 기개발지
		1641-17대				
42 (신림동)	19,639.6	1411-11대	359.9	지정	지정	• 동일소유자 • 과소필지(1411-11, 12, 13, 14, 15, 16,
		1411-12대				

가구번호	면적(㎡)	지번	면적(㎡)	계획내용		비고
				기정	변경	
(도곡E)		1411-13대				19, 20, 21, 22)
		1411-14대				
		1411-15대				
		1411-16대				
		1411-18대				
		1411-19대				
		1411-20대				
		1411-21대				
		1411-22대				
43 (신림동) (도곡E)	9,292.6	1640-1대	825.7	획지	권장	• 차량출입 곤란
		1640-2대				
		1640-3대	250.7		-	-
		1640-5대	790.0	획지	특별지정	• 중심지로서 적정규모개발 및 쾌적한 보행 환경조성을 위한 지정 • 과소필지(1640-24)
		1640-6대				
		1640-24대				
		1640-25대				
		1640-26대				
		1640-7대	616.0	획지	특별지정	• 중심지로서 적정규모개발 및 쾌적한 보행 환경조성을 위한 지정 • 과소필지(1640-7)
		1640-8대				
		1640-22대				
		1640-23대				
		1640-9대	1,915.9	획지	특별지정	• 중심지로서 적정규모개발 및 쾌적한 보행 환경조성을 위한 지정 • 과소필지(1640-11, 20, 21)
		1640-10대				
		1640-11대				
		1640-12대				
		1640-13대				
		1640-14대				
		1640-16대				
		1640-20대				
		1640-21대				
		1640-29대	265.1	지정	-	-
		1640-30대	127.1		-	-
		1640-32대	150.5	권장	-	-
		1640-33대	155.2		-	-

가구번호	면적(㎡)	지번	면적(㎡)	계획내용		비고
				기정	변경	
		1640-34대	276.1	지정	지정	• 기개발지, 동일소유자
		1640-35대				
		1640-36대	295.5	권장	-	-
		1640-42대	168.1		-	-
43 (신림동) (도곽E)	9,292.6	1640-38대	524.4	지정	지정	• 기개발지
		1640-39대				
		1640-40대	1,701.0	권장	-	-
		1640-41대	175.4		-	-
		1640-44대	841.3	지정 / 권장	지정	• 기개발지, 동일소유자
		1640-45대				
		1640-48대				
		1640-46대	162.1		-	-
		1640-47대	90.5	- / 권장	-	-
44 (신림동) (도곽E)	9,022.8	1639-2대	280.0	권장	-	-
		1639-4대	566.1		지정	• 기개발지
		1639-6대				
		1639-7대				
		1639-5대	146.3		-	-
		1639-12대	344.5	지정	지정	• 기개발지
		1639-50대				
		1639-16대	291.5	지정	-	-
		1639-21대	158.0		-	-
		1639-17대	348.3	획지	권장	• 과소필지(1639-18)
		1639-18대				
		1639-19대				
		1639-20대	155.9		-	-
		1639-23대	359.6	획지	지정	• 기개발지
		1639-24대				
		1639-29대	145.8	지정 / 권장	-	-
		1639-30대	140.0		-	-
		1639-70도	19.1		-	-
		1639-31대	143.4	권장	-	-
		1639-32대	172.5		-	-

가구번호	면적(㎡)	지번	면적(㎡)	계획내용		비고
				기정	변경	
		1639-33대	176.4		-	-
		1639-34대	1,327.0	권장	지정	• 기개발지 • 과소필지 (1639-42, 43, 45, 46) • 동일소유자
		1639-35대				
		1639-36대		-		
		1639-37대		지정		
		1639-41대				
		1639-43대				
		1639-42대		지정		
		1639-44대				
		1639-45대				
		1639-46대				
44 (신림동) (도곡E)	9,022.8	1639-51대	450.7	지정	지정	• 기개발지 • 과소필지(1639-52, 53)
		1639-52대				
		1639-53대				
		1639-55대				
		1639-56대	210.0	지정	권장	• 과소필지(1639-56)
		1639-57대				
		1639-59대	170.8	권장	-	-
		1639-60대	183.7		-	-
		1639-61대	172.8	지정	-	-
		1639-62대	218.2		-	-
		1639-64대	251.4	지정	-	-
		1639-65대	123.1		-	-
45 (신림동) (도곡E)	10,056.0	1638-1대	3,114.6	지정	지정	• 기개발지
		1638-2대				
		1638-3대	215.8	권장	권장	• 과소필지(1638-4)
		1638-4대				
		1638-6대	409.7	지정	지정	• 동일소유자 • 과소필지(1638-8)
		1638-7대				
		1638-8대				
		1638-11대	10.9	-	- 권장	• 기개발지(1638-12,13) • 동일소유자(1638-12,13) • 과소필지(1638-11,13)
		1638-12대	205.5	지정	지정	
		1638-13대				

가구번호	면적(㎡)	지번	면적(㎡)	계획내용		비고
				기정	변경	
		1638-14대	90.3		-	-
		1638-15대	180.1	지정	지정	• 동일소유자 • 과소필지(1638-29)
		1638-29대				
		1638-17대	315.5	지정	지정	• 기개발지
		1638-18대				
		1638-19대	616.6	지정	-	-
		1638-20대	181.8		-	-
		1638-23대	317.2	지정	지정	• 기개발지
		1638-25대				
46 (신림동) (도곡E)	4,169.5	1637-1대	139.1	권장	-	-
		1637-2대	191.2		-	-
		1637-4대	492.4	지정	권장	• 간선변 대지내 차량출입을 원활히 하기 위해 지정
		1637-5대				
		1637-6대	154.7	지정	-	-
		1637-7대	286.3		-	-
46 (신림동) (도곡E)	4,169.5	1637-29대	109.2	지정	지정	• 기개발지, 동일소유자
		1637-30대				
		1637-10대	146.5	지정	-	-
		1637-15대	204.4		권장	• 과소필지(1637-15)
		1637-14대		지정		
		1637-11대	271.3		-	-
		1637-18대	199.0	지정	지정	• 동일소유자
		1637-19대				
		1637-20대	269.9	지정 / 권장	지정	• 기개발지, 동일소유자
		1637-21대				
		1637-22대	156.6	권장	지정	• 동일소유자
		1637-27대				
47 (신림동) (도곡F)	3,759.1	1587-3대	92.5	- / 권장	-	-
		1587-4대	168.9	지정	권장	• 과소필지(1587-4,5)
		1587-5대				
		1587-6대	119.5	- / 권장	-	-
		1587-7대	186.1	지정	지정	• 동일소유자
		1587-8대				

가구번호	면적(㎡)	지번	면적(㎡)	계획내용		비고
				기정	변경	
		1587-10대	225.4	지정	-	-
		1587-41대	210.6		권장	• 과소필지(1587-12)
		1587-12대		권장		
		1587-13대	96.6		-	-
		1587-14대	160.1		-	-
		1587-20대	253.8	-	지정	• 기개발지
		1587-21대		지정		
		1587-22대	137.4		-	-
		1587-25대	135.7	권장	-	-
		1587-27대	101.0		-	-
		1587-28대	140.4		-	-
		1587-32대	118.1	권장	-	-
		1587-33대	109.0		-	-
		1587-34대	128.4		-	-
		1587-35대	291.9	지정	지정	• 기개발지 • 과소필지(1587-36)
		1587-36대				
		1587-37대				
48 (신림동) (도곽F)	8,470.7	1602-1대	1,986.1	지정	지정	• 기개발지
		1602-2대				
49 (신림동) (도곽F)	917.0	1586-1대	298.4	지정	지정	• 기개발지
		1586-4대				
51 (신림동) (도곽F)	6,991.4	1578-13대	177.0	지정	지정	• 기개발지 • 과소필지(1578-13)
		1578-14대				
		1578-16대	133.1	지정	지정	• 기개발지, 동일소유자
		1578-17대				
		1578-28대	167.6	권장	-	-
		1578-29대	144.7		-	-
		1578-30대	153.2	지정	-	-
		1578-31대	96.4		-	-
		1578-32대	213.1		권장	• 과소필지(1578-32)
		1578-33대				
		1578-1대	254.2	-	지정	• 기개발지
		1578-59대		-		

가구번호	면적(㎡)	지번	면적(㎡)	계획내용		비고
				기정	변경	
52 (봉천동) (도곡A)	1,118.0	729-4주	710.4	-	지정	• 기개발지, 동일소유자 • 과소필지(731-6)
		729-15주		-		
		731-6주		-		
53 (봉천동) (도곡A)	4,869.0	702-50대	144.0	-	지정	• 동일소유자
		702-51대		-		
		706-27대	185.0	-	권장	• 대지내 차량출입을 원활히 하기 위해 지정
		706-28대		-		
54 (봉천동) (도곡A)	3,180.0	702-26대	655.0	-	지정	• 동일소유자
		702-39도		-		
		702-110대		-		
		702-111대		-		
55 (봉천동) (도곡A)	6,151.0	704-3대	130.0	-	지정	• 동일소유자 • 과소필지(704-14)
		704-14대		-		
		704-12대	250.0	-	지정	• 기개발지
		705-6대		-		
56 (봉천동) (도곡A)	500.0	698-3대	500.0	-	권장	• 과소필지(698-32)
		698-5대		-		
		698-32대		-		
57 (봉천동) (도곡A)	1,641.1	702-45대	828.2	-	지정	• 기개발지, 동일소유자
		971-1대		-		
		971-3대	386.1	-	지정	• 기개발지, 동일소유자
		971-4대		-		
58 (봉천동) (도곡A)	1,617.9	698-31대	190.0	-	권장	• 과소필지(698-52)
		698-52대		-		
58 (봉천동) (도곡A)	1,617.9	698-28대	218.4	-	지정 / 권장	• 동일소유자 (698-28,971-24) • 과소필지(971-20, 24)
		971-24대	10.4	-		
		971-20대	8.9	-	- / 권장	
		971-6대	185.9	-	권장	• 사유혼합 • 과소필지(971-18)
		971-18대		-		
		971-7대	194.8	-	권장	• 사유혼합

가구번호	면적(㎡)	지번	면적(㎡)	계획내용		비고
				기정	변경	
		971-19대		-		• 과소필지(971-19)
		971-9대	115.6	-	지정	• 동일소유자 • 과소필지(971-21)
		971-21대		-		
59 (봉천동) (도곽A)	1,502.9	971-11대	352.1	-	지정	• 기개발지, 동일소유자
		971-12대		-		

1. 건축물 등에 관한 결정

가. 건축물의 용도계획(변경)

(1) 불허용도 결정(변경)조서

■ 기정

구분		불허용도	비고
기정	U1 (일반상업지역 간선가로변)	• 미관지구 불허용도 • 숙박시설(관광호텔 제외) • 기숙사, 종교집회장 • 제2종 근린생활시설 중 안마시술소 • 위험물 저장 및 처리시설(주유소 제외) • 자동차관련시설(주차장 제외) • 동물 및 식물관련시설 • 생활권 수련시설(청소년수련관 제외)	-
		• 숙박시설(관광호텔 제외) • 기숙사 • 제2종근린생활시설중 안마시술소, 단란주점, 성인전용시설 (성인전용 전화방, 성인용품점, 사행성 게임장 등) • 위험물 저장 및 처리시설(주유소 및 액화석유가스충전소 제외) • 자동차 관련시설(주차장제외) • 동물 및 식물관련시설 • 생활권 수련시설(청소년수련관제외) • 의료시설중 격리병원,정신병원,장례식장 • 위락시설	• 신림동 75-6, 75-38, 75-62, 75-63, 1641-7, 1641-113에 한함
	U2 (일반상업지역 이면부 및 내부)	• 위험물저장 및 처리시설 (주유소 및 액화석유가스충전소 제외) • 의료시설 중 격리병원, 정신병원, 장례식장	-
	U3 (주거지역 간선가로변)	• 미관지구 불허용도 • 기숙사 • 제2종 근린생활시설 중 안마시술소 • 위험물저장 및 처리시설(주유소 및 액화석유가스충전소 제외) • 자동차관련시설(주차장 제외)	-
	U4 (주거지역 이면부 및 내부1)	• 제2종근린생활시설 중 안마시술소 • 의료시설 중 격리병원, 정신병원, 장례식장 • 주택(1층) (신원시장 연접필지에 한함) • 청소년보호법 제2조5호 가목 7)내지9)의 청소년 출입 · 고용금지업소	-
	U5 (주거지역 이면부 및 내부2)	• 제2종근린생활시설 중 안마시술소 • 의료시설 중 격리병원, 정신병원, 장례식장 • 공장, 위험물 저장 및 처리시설 중 도료류판매소 • 자동차관련시설 중 검사장, 매매장, 정비공장, 운전학원, 정비학원 • 교정 및 군사시설 중 교도소, 감화원 • 주택(1층) (문화의 거리변에 한함) • 청소년보호법 제2조5호 가목 7)내지9)의 청소년 출입 · 고용금지업소	-

주1) 건축법시행령 별표1 참조

주2) 미관지구 불허용도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「서울시 도시계획조례」에 따름

주3) 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은

용적률의 10% 이상 적용 (가구번호 47, 48, 49에 해당하는 필지 미적용)

- 다만 입지특성과 공공기여(기부채납 10%이상 등)를 감안, 도시건축공동위원회 심의를 통해 허용용적률의 10% 이상 계획 가능
- 용적률 10% 이상의 설치는 지상부 설치를 의미
- 남부순환로, 신림로변에 접한 일반상업지역 내 주거복합 건축물 건축시 1~2층은(간선도로에 접한 동에 한함) 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외)로 설치할 것

주4) 문화의 거리변 : 도시계획시설(도로) 중로2-1호선에 접한 단위대지

주5) 신원시장 연접필지 : 가구 47, 48, 49호에 해당하는 단위대지

※ 전 구역을 대상으로 건축물 지하층의 주거용도 불허

※ 가구번호 47, 48, 49에 해당하는 필지(신원시장 일대)의 건축물 용도는 제3종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 중 불허용도(U4)를 제외한 용도에 한하여 가능

■ 변경

구분		불허용도	비고
변경	U1 (일반상업지역 간선가로변)	• 「건축법 시행령」 별표1 - 제2호라목 기숙사 - 제4호의 제2종근린생활시설 나, 파목 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장, 러목 (종교집회장, 안마시술소) - 제5호의 문화 및 집회시설 다목 중 경마장, 경륜장, 경정장등에 해당하는 시설 - 제6호 종교시설 - 제9호의 의료시설 가목 중 정신병원, 나목 - 제12호 수련시설 (단, 청소년 수련관은 제외함) - 제13호의 운동시설 가목 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 - 제15호 숙박시설(단, 관광호텔은 제외함) - 제16호 위락시설 - 제17호 공장 - 제18호 창고시설 - 제19호 위험물 저장 및 처리시설 (주유소 제외) - 제20호 자동차 관련 시설(주차장 제외) - 제21호 동물 및 식물관련시설 - 제22호 자원순환 관련 시설 - 제23호 교정 및 군사시설 - 제26호 묘지관련시설 - 제28호 장례시설	-
	U2 (일반상업지역 이면부 및 내부)	• 「건축법 시행령」 별표1 - 제9호의 의료시설 가목중 정신병원, 나목 - 제15호 숙박시설(단, 관광호텔은 제외함) - 제19호 위험물 저장 및 처리시설 (주유소, 액화석유가스 충전소 제외) - 제26호 묘지관련시설 - 제28호 장례시설	-
	U3 (주거지역 간선가로변)	• 「건축법 시행령」 별표1 - 제2호라목 기숙사 - 제4호의 제2종근린생활시설 파목 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장, 러목(안마시술소) - 제9호의 의료시설 가목 중 정신병원, 나목 - 제13호의 운동시설 가목 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 - 제16호 위락시설 - 제17호 공장 - 제18호 창고시설 - 제19호 위험물 저장 및 처리시설 (주유소 제외) - 제20호 자동차 관련 시설(주차장 제외) - 제21호 동물 및 식물관련시설 - 제22호 자원순환 관련 시설 - 제23호 교정 및 군사시설 - 제26호 묘지관련시설 - 제28호 장례시설	-
	U4 (주거지역 이면부 및 내부1)	• 「건축법 시행령」 별표1 - 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 성인용품 판매점, 성인전용 전화방, 성인전용 PC방 및 이와 유사한 성인전용업 - 제7호의 판매시설 중 성인용품 판매장 등 유사용도 - 제9호의 의료시설 가목 중 정신병원, 나목 - 제26호 묘지관련시설 - 제28호 장례시설	-
	U5	• 「건축법 시행령」 별표1	-

구분		불허용도		비고
	(주거지역 이면부 및 내부2)	- 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 성인용품 판매점, 성인전용 전화방, 성인전용 PC방 및 이와 유사한 성인전용업 - 제7호의 판매시설 중 성인용품 판매장 등 유사용도 - 제9호의 의료시설 가목 중 정신병원, 나목 - 제16호 위락시설 - 제17호 공장	- 제18호 창고시설 - 제19호의 위험물 저장 및 처리시설 사목 (도료류 판매소) - 제20호의 자동차관련시설 중 라, 바, 사목 (검사장, 매매장, 운전학원) - 제23호 교정 및 군사시설 - 제26호 묘지관련시설 - 제28호 장례시설	
	U6 (일반상업지역 이면부 및 내부2)	• 「건축법 시행령」 별표1 - 제4호 제2종근린생활시설중 안마시술소, 성인용품 판매점, 성인전용 전화방, 성인전용 PC방 및 이와 유사한 성인전용업 - 제7호의 판매시설 중 성인용품 판매장 등 유사용도 - 제9호의 의료시설 가목중 정신병원, 나목	- 제15호 숙박시설(단, 관광호텔은 제외함) - 제19호 위험물 저장 및 처리시설 (주유소, 액화석유가스 충전소 제외) - 제26호 묘지관련시설 - 제28호 장례시설	-

주1) 청년안심주택, 역세권 활성화사업, 시장정비사업 등 별도의 사업을 진행한 필지의 경우 해당 사업에서 고시한 건축물 용도에 따름

주2) 불허용도(U4) 중 신원시장, 별빛거리(구 문화의 거리) 연접필지에 한하여 1층 주택용도는 불허함

주3) 전 구역을 대상으로 건축물 (반)지하층의 주거용도 불허함

주4) 본 기준에 명시되지 않은 시설의 경우, 「국토계획법 시행령」 및 「서울특별시 도시계획조례」의 각 용도지역에 따른 건축제한 조항에 따른다

<이하 여백>

(2) 권장용도 결정(변경)조서

■ 기정

구분			권장용도	비고
기정	1 [일반상업지역 남부순환로변, 신림역인근]	전층	• 건축법시행령 별표1 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장, 집회장 - 제7호의 판매시설 (도매시장 제외) - 제9호의 의료시설 중 병원 (정신병원, 요양병원 제외) - 제14호의 업무시설 (바닥면적 1,000㎡) 이상 ※ 신림동 1641-113, 7번지도 적용	
	2 [일반상업지역 신림로변]	전층	• 건축법시행령 별표1 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제7호의 판매시설 중 상점 - 제9호의 의료시설 중 병원 (정신병원, 요양병원 제외)	
	3 [주거지역 간선가로변]	전층	• 건축법시행령 별표1 - 제3호의 제1종근린생활시설 중 지역아동센터 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제7호의 판매시설 중 상점 (남부순환도로 및 신림로변에 한함) - 제11호 노유자시설	
	4 [순대타운 일대 (이면부상업지역)]	1~2층	• 건축법시행령 별표1 - 제3호의 제1종근린생활시설 중 나항목 (휴게음식점 등) - 제4호의 제2종근린생활시설 중 아, 자항목 (일반음식점 등)	
		3층 이상	• 건축법시행령 별표1 - 제3호의 제1종근린생활시설 중 나항목 (휴게음식점 등) - 제4호의 제2종근린생활시설 중 아, 자항목 (일반음식점 등) - 제7호의 판매시설 중 상점	
	5 [문화의 거리변]	1~3층	• 건축법시행령 별표1 - 제3,4호의 제1·2종 근린생활시설의 소매점 중 다음에 해당되는 용도 ※ 통계청 한국표준산업분류에 의한 문화 및 상품소매업종 1. 섬유, 의복, 신발 및 가죽제품 소매업 (474) 2. 문화, 오락 및 여가용품 소매업 (476) 3. 의약품, 의료용 기구, 화장품 및 방향제 소매업 (4781) 4. 시계 및 귀금속 소매업 (4783) 5. 예술품 및 선물용품 소매업 (4784) - 제4호의 제2종근린생활시설 중 공연장 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	
	6 [도림천변]	1~2층	• 건축법시행령 별표1 - 제3호의 제1종근린생활시설 중 가, 나항목 (소매점 및 음식점 등) - 제4호의 제2종근린생활시설 중 가, 라항목 (극장, 영화관, 음악당, 서점) - 제4호의 제1종근린생활시설 중 아, 자항목 (일반음식점 등)	

구분		권장용도		비고
		전층	• 건축법시행령 별표1 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	
	7 [신원시장 일대] (가구번호 47,48,49 해당)	1~2층	• 건축법시행령 별표1 - 제3호의 제1종근린생활시설 중 가, 나항목 (소매점 및 음식점 등) - 제4호의 제2종근린생활시설 중 아, 자항목 (일반음식점 등)	
		전층	• 건축법시행령 별표1 - 제7호의 판매시설 중 소매시장, 상점 - 제20호의 자동차 관련시설 중 주차장	
	- 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체(특정층) 바닥면적(바닥면적 산정시 주차장 면적 제외)의 20%이상(상업지역은 30%이상)인 경우 권장용도가 수용된 것으로 본다.			

■ 변경

구분		권장용도		비고
변경	1 (남부순환로, 신림로변 남측 간선부)	전층	• 건축법시행령 별표1 - 제4호의 제2종근린생활시설 중 하목(일반업무시설 등) - 제14호 업무시설(단, 오피스텔은 제외함)	
	2 (신림로 간선부)	전층	• 건축법시행령 별표1 - 제3호의 제1종근린생활시설 중 사목 (마을공동작업소 등 주민이 공동으로 이용하는 시설) - 제4호의 제2종근린생활시설 중 가목(공연장), 하목(일반업무시설) - 제5호의 문화 및 집회시설 중 가, 라목(공연장, 전시장) - 제7호의 판매시설 중 다목(상점) - 제14호 업무시설 (단, 오피스텔은 제외함) • 문화예술진흥법 - 제3항 문화시설 바목(예술인이 창작활동 영위하기 위한 창작공간으로서 다중 이용에 제공되는 시설 또는 예술인의 창작물을 공연, 전시 등을 하기 위하여 조성된 시설) • 통계청 한국표준산업분류에 의한 예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업 중 다음에 해당하는 용도 1. 레크리에이션 교육기관(85613) 2. 무도장 운영업(91291) 3. 공연시설 운영업(90110)	
	3 (보라매로, 봉천로, 남부순환로변 간선부)	전층	• 건축법시행령 별표1 - 제4호의 제2종근린생활시설 중 하목(일반업무시설 등) - 제7호의 판매시설 중 다목(상점)(남부순환로 및 신림로변에 한함) - 제14호 업무시설 (단, 오피스텔은 제외함)	
	4 (순대타운내부)	1~2층	• 건축법시행령 별표1 - 제3호의 제1종근린생활시설 중 나목(휴게음식점 등) - 제4호의 제2종근린생활시설 중 아, 자목(일반음식점, 휴게음식점 등)	

구분		권장용도		비고
		3층 이상	• 건축법시행령 별표1 - 제7호의 판매시설 중 다목(상점 등)	
	5 (별빛거리 및 이면부보행축)	1~3층	• 건축법시행령 별표1 - 제3호의 제1종근린생활시설 중 나목 (휴게음식점 등) - 제4호의 제2종근린생활시설 중 아, 자목 (일반음식점, 휴게음식점 등)	
	6 (도림천변)	1~2층	• 건축법시행령 별표1 - 제3호의 제1종근린생활시설 중 가, 나목(소매점 및 휴게음식점 등) - 제4호의 제2종근린생활시설 중 라, 아, 자목(서점, 일반음식점, 휴게음식점 등)	
	7 (신원시장 이면부)	1~3층	• 건축법시행령 별표1 - 제3호의 제1종근린생활시설 중 가, 나목(소매점 및 휴게음식점 등) - 제4호의 제2종근린생활시설 중 아, 자목(일반음식점, 휴게음식점 등) - 제7호의 판매시설 중 나, 다목(소매시장, 상점 등)	
	• 연면적의 30%이상을 설치시에만 권장용도 계획 준수한 것으로 인정함 • 청년안심주택, 역세권 활성화사업, 시장정비사업 등 별도의 사업을 진행한 필지의 경우 해당 사업에서 고시한 건축물 용도에 따름 • 권장용도 용적률 인센티브를 부여하여 개발하는 경우, 건축인허가시 건축물대장 내 구체적인 권장용도를 반드시 명기하여야 함			

(3) 지정용도 결정조서(신설)

구분		권장용도		비고
신설	1 (신원시장)	1층	• 건축법시행령 별표1 - 제3호의 제1종근린생활시설 중 가, 나목 (소매점 및 휴게음식점 등) - 제4호의 제2종근린생활시설 중 아, 자목 (일반음식점, 휴게음식점 등) - 제7호의 판매시설 중 나, 다목 (소매시장, 상점)	

■ 지정용도 계획 결정 사유서

구분	결정내용	결정사유
신설	• 신원시장 일대에 지정용도 신설	• 신원시장일대 기능 유지 및 지역상권 활성화를 위하여 저층부에 시장기능을 지정용도로 결정

나. 건축물의 개발밀도 계획(변경)

(1) 건폐율 결정(변경)조서

1) 건축물의 건폐율(변경)

구분	건폐율		비고
	기정	변경	
제2종일반주거지역(7층이하)	-	60% 이하	「서울시 도시계획조례」 제54조 준용
제3종일반주거지역	50% 이하	50% 이하	
준주거지역	60% 이하	60% 이하	
일반상업지역	60% 이하	60% 이하	

■ 건폐율 결정(변경) 사유서

구분	결정(변경)내용	결정(변경)사유
변경	• 제2종일반주거지역(7층이하) : 60% 이하	• 당곡역 동측에 구역계 확장으로 인하여 편입구간에 건폐율 결정

2) 건폐율 완화항목 및 내용(변경)

적용지역		적용조건	건폐율 완화	비고
사업지구 전지역		그 대지의 일부를 공공시설부지로 제공하는 경우	• 완화할 수 있는 건폐율 = 당해 용도지역에 적용되는 건폐율×(1+공공시설부지로 제공하는 면적÷당초의 대지면적) 이하	• 공공시설부지제공(기부채납)에 의한 건폐율 완화는 용적률 완화와 중복하여 적용하지 아니함
기정	문화의 거리변	신축시	• 일반상업지역 : 10% 이하 (60% 이하 → 70% 이하) • 준주거지역 : 5% 이하 (60% 이하 → 65% 이하)	• 신원시장 도림천변 선형필지의 건폐율은 해당 권장용도를 준수한 경우(해당 층 바닥 연면적의 30%이상)에 한해 건폐율 완화 • 건축물 외벽처리에 관한 민간부문 시행지침 준수 • 옥외광고물에 대한 민간부문 시행지침 준수 ※ 개축, 증축, 대수선 등 내외부 전체 보수 포함
	차없는 거리변		• 일반상업지역 : 10% 이하 (60% 이하 → 70% 이하)	
	신원시장 도림천변 선형필지		• 신원시장 도림천변 선형필지 : 10% 이하 (60% 이하 → 70% 이하)	
변경	별빛거리	신축시	• 일반상업지역 : 10% 이하 (60% 이하 → 70% 이하) • 준주거지역 : 5% 이하 (60% 이하 → 65% 이하)	• 신원시장 도림천변 선형필지의 건폐율은 지정용도를 준수한 경우에 한해 건폐율 완화 • 건축물 특화 관련하여 민간부문 시행지침 준수(외벽처리 등 형태 및 외관) • 옥외광고물에 대한 민간부문 시행지침 준수 ※ 개축, 증축, 대수선 등 내외부 전체 보수 포함
	차없는 거리변		• 일반상업지역 : 10% 이하 (60% 이하 → 70% 이하)	

적용지역	적용조건	건폐율 완화	비고
신원시장 도림천변 선형필지		• 신원시장 도림천변 선형필지 : 10% 이하 (60% 이하 → 70% 이하)	

■ 건폐율 완화항목 및 내용 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 적용지역 명칭 변경 - 문화의거리 → 별빛거리	• 기정과 동일한 위치에 대하여 명칭 변경

(2) 용적률 결정(변경)조서

1) 건축물의 용적률(변경)

구분	적용지역		용적률			비고
			기준용적률	허용용적률 주1)	상한용적률 주2)	
기정	일반상업지역	간선부	600%	800%	공공시설을 제공한 후의 대지면적 대 공공시설을 제공하는 면적의 비율에 따른 산정식 적용	기존 용도지역을 고려한 기준용적률설정
			기본용적률: 724.40% 이하	기본용적률: 724.86% 이하	법적용적률 이하	신림동 1745, 1745-1에 한함 ※ 확정측량성과 반영에 따른 지번 재부여로 75-6, 75-38, 75-62, 75-63,1641-7, 1641-113→1745, 1745-1로 변경
기정	일반상업지역	이면부	450%	660%	공공시설을 제공한 후의 대지면적 대 공공시설을 제공하는 면적의 비율에 따른 산정식 적용	기존 용도지역을 고려한 기준용적률설정
	준주거지역	접도조건양호	300%	400%		
		접도조건불량	250%	330%		
	일반주거지역→준주거지역 (도시설계시 용도상향)	접도조건양호	300%	360%		
		접도조건불량	250%	300%		
	제3종일반주거지역→ 준주거지역	접도조건양호	250%	350%		
		접도조건불량	250%	300%		
		신원시장일대	200%	250%		

구분	적용지역		용적률			비고
			기준용적률	허용용적률 주1)	상한용적률 주2)	
	제2종일반주거지역→ 준주거지역	접도조건양호	200%	300%		
		접도조건불량	200%	250%		
	제3종일반주거지역		200%	250%		
변경	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 90%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 함

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 용적률(2개 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(ß))

- 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(ⓐ~ⓒ) ≤ 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)**

■ 용적률 결정(변경) 사유서

구분	적용지역		결정(변경)내용	결정(변경)사유
변경	준주거지역	접도조건불량	• 허용용적률 상향 - 330% → 350%	• 용도지역에 부합하는 적정 용적률 체계 수립
	제3종일반주거지역→준주거지역	신원시장일대	• 공동개발계획 이행시, 허용용적률 상향 - 250% → 350%	• 공동개발시, 지역필요시설을 제공하고, 용도지역에 부합하는 적정 용적률 계획 수립

■ 일반상업지역내 주거복합건물 입지 시 기준 · 허용용적률(변경없음)

※ 서울특별시고시 제2019-312호 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면고시 [양재지구 지구단위계획 외 101개 지구단위계획구역 "건축물의 용적률계획" 결정 변경]('19.9.19)

①기준용적률 600%, 허용용적률 800%를 적용받는 필지	②기존용적률 450%, 허용용적률 660%를 적용받는 필지
• 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조제3항 관련 [별표3]을 따름 - 상한용적률은 법적용적률의 2배 이하	• 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조제3항 관련 [별표3]제2호가목에 따라 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 330%이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호나목의 공공주택 추가 확보 시 주거용적률은 495%이하(허용용적률의 75%)로 한다.) ※ 「서울특별시 도시계획조례」 [별표3]제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 따른 공공주택 추가 확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제7093호, 2019.3.28.)제2호에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대해 도시계획조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

※ 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 따른 공공주택 추가확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제7093호, 2019.3.28.)제2목에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대해 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.
(개정규정은 2025년 3월 27일까지 건축허가를 신청하는 경우까지 적용)

(3) 용적률 완화항목 및 내용(변경)

1) 인센티브 적용기준

■ 기정

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

② 공동개발 또는 맞벽건축은 중복하여 적용받지 않음

③ 미관지구 내 건축한계선(벽면한계선 포함) 후퇴부분은 인센티브 면적 산정 시 제외

④ 용적률 인센티브 적용시 대지 내 공지 및 대지 내 통로 등의 인센티브는 중복하여 사용하지 아니함(예, 건축한계선, 벽면한계선 후퇴부분에 보차혼용통로 및 공공보행통로 조성시 등)

⑤ 전층 권장용도는 주해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적(주차장 제외)의 주거지역 20% 이상, 일반상업지역 30% 이상 설치시 수용된 것으로 봄

⑥ 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 친환경 인센티브 100분의 30이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없음

⑦ 친환경 인센티브는 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않음. 단, 100분의 30을 초과하여 계획한 경우에는 계획유도 인센티브 미달량에 대하여 친환경 인센티브로 대체 적용 가능

■ 변경

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, 중복 적용은
불가능함 (예시: 건축한계선, 벽면한계선 후퇴부분에 보차혼용통로 및 공공보행통로 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 해당 사업에서 고시한 인센티브 적용 기준을 따른다

2) 상한용적률 인센티브 적용기준

① **공공시설을 기부채납하는 경우** 상한용적률은 「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」 제7조 및 「서울시 도시계획조례 시행규칙 및 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 적용」에 따라 산정

② **서울시 녹색건축물설계기준에서 정한 의무인증 기준을 초과 획득한 건축물의 경우, 상한용적률** 인센티브를 부여하며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」에서 정하고 있는 해당 용도지역 용적률의 최대 한도의 120%이내로 완화 가능하고, 산정식은 다음과 같음.

상한용적률 산정 : 허용용적률 × (1+ 0.7 × (Σ친환경 건축물 인증 완화비율(ß))

– 친환경 건축물 인증 완화비율(ß)

※ ① 및 ②항목은 중복 적용불가. ①~③ 항목 중복 적용시 완화비율의 합은 15% 이내 (0.7 × (Σ①~③) ≤ 15%)

① ZEB 인증(녹색건축법)

ZEB등급	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5
완화비율	15%	14%	13%	12%	11%

※ 건축물에너지효율등급인증 1++ 획득하고, 에너지 자립율이 20%미만인 경우 완화비율 : 10%

② 녹색건축 및 건축물에너지효율 인증(녹색건축법)

녹색건축인증 / 에너지효율인증	최우수 (그린1등급)	우수 (그린2등급)
1+등급	9%	6%
1 등급	6%	3%

③ 재활용 건축자재 사용(녹색건축법)

재활용 건축자재 사용량의 용적비율	15%이상	20%이상	25%이상
완화비율	5%	10%	15%

④ 장수명주택인증(주택법)

장수명주택 인증등급	최우수	우수
완화비율	15%	10%

③ 공동개발(특별지정)계획상 대지내 지하철출입구 등 건물 또는 대지내 설치 및 보행로 설치 등 공공기여를 통해 상한용적률 완화. 구체적인 공공기여 계획은 표기에 따르며, 용적률완화 범위는 공동개발 필지수에 따라 차등 적용한다.

– 「서울특별시 도시계획조례」 제55조18항 적용

– 공공보도의 보행환경개선과 도시미관향상을 위하여 지하철 출입구 등을 건물 또는 대지내 설치하여 기부채납하거나 구분지상권을 설정하는 경우

– 대지에 설치할 경우: 허용용적률 ×(지하철출입구 또는 환기구의 건폐면적/대지면적)이내

– 건물에 설치할 경우: 허용용적률 ×(지하철출입구 또는 환기구의 연면적/건물연면적)이내

※ 향후 「서울특별시 도시계획조례」 변경사항 발생시 해당 변경사항에 따름

※ 관악구 도시건축공동위원회 자문을 통해 사업계획 · 인센티브 최종 결정

④ 신원시장 이면부 일대에 공공임대주택 설치시 상한용적률 인센티브 적용 가능

⑤ 다만, 부득이하게 공공기여계획 변경하는 경우, 주변지역을 포함하여 지역여건상 필요한 공공시설을 제공하며, 도로는 통행여건을 고려하여 연속적으로 조성

⑥ 그 외 상한용적률 인센티브 적용 항목은 관련 지침에 따르며, 관련지침의 제 · 개정시에는 그에 따름

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(변경)

■ 용적률 인센티브 적용유형(기정)

유형구분	용도지역	입지특성	위치	기준용적률	허용용적률
A	일반상업지역	간선부	신림역세권 간선부 일대	600%이하	800%이하
			도림천변(순대타운 일대)		
		이면부	신림역세권 이면부 일대	450%이하	660%이하
B	일반상업지역	간선부	신림동길 (문화의 거리)변	450%이하	660%이하
	준주거지역	간선부	남부순환로변 (동측)	300%이하	400%이하
			신림동길(문화의 거리)변		
		이면부	도림천변(순대타운 남측)	300%이하	400%이하
			신림동길(문화의거리)변	200%이하	300%이하
			신원시장 일대(도림천변)	200%이하	250%이하
C	준주거지역	이면부	신원시장 일대(내부)	200%이하	250%이하
	제3종일반주거지역				
D	준주거지역	간선부	봉천로변 (동측)	300%이하	400%이하
			신림로변 (남측)		
			남부순환로변 (동측)	250%이하	350%이하
E	준주거지역	간선부	남부순환로 191번길	250%이하	350%이하
		이면부	남부순환로-신림로 이면부 일대 (서측)	300%이하	400%이하
			봉천로-신림로 이면부 일대 (동측)		
			남부순환로-신림로 이면부 일대 (서측)	250%이하	330%이하
			봉천로-신림로 이면부 일대 (동측)		
			도림천변 (북측)	200%이하	300%이하
			봉천로 6길변		
F	준주거지역	간선부	신림로변 (북측)	300%이하	360%이하
		이면부			

유형구분	용도지역	입지특성	위치	기준용적률	허용용적률
G	준주거지역	간선부	봉천로-신림로 (북측)	300%이하	360%이하
		이면부	봉천로-신림로 이면부 일대	250%이하	300%이하
			남부순환로 이면부 일대		
			남부순환로 191길 이면부 일대		
			신림동길(문화의거리) 이면부 일대	200%이하	250%이하
	제3종일반주거지역	간선부	신원시장 일대 (남부순환로변)	200%이하	250%이하

■ 친환경 인센티브 항목(신림지구중심 지구단위계획구역 공통적용)(기정)

연변	세분	세부계획기준		비고
친환경 인센티브 항목	녹색건축 인증	최우수(그린1등급) : 기준용적률 × 0.12 우수(그린2등급) : 기준용적률 × 0.08 우량(그린3등급) : 기준용적률 × 0.0	세기준 모두 1등급 만족시: 기준용적률 × 0.4	※ 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용 ※ 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무 대상 준수
	에너지 효율등급 인증	에너지 효율 1등급 : 기준용적률 × 0.08 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 × 0.06 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 × 0.04		
	신재생 에너지 보급확대	신재생에너지 1등급 : 기준용적률 × 0.12 신재생에너지 2등급 : 기준용적률 × 0.10 신재생에너지 3등급 : 기준용적률 × 0.08 신재생에너지 4등급 : 기준용적률 × 0.06 신재생에너지 5등급 : 기준용적률 × 0.04		※ 신 · 재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용 건축물 인증 심사기준 ※ 공급률로 등급판정 대체 가능
	중수도 시설설치	기준용적률 × 0.04		총 사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용 관련법상 의무 시설인 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
	옥상녹화	기준용적률 × (녹화면적/대지면적) × 0.1		법정 조경으로 산입된 면적 제외 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	자연지반 보존	기준용적률 × (보존면적/대지면적) × 0.2		자연토양 및 투수성 포장 지하구조물 미설치시

연변	세분	세부계획기준	비고
	녹색 주차장	기준용적률 × (설치면적/대지면적) × 0.2	기준용적률 × 0.05 이내

<이하 여백>

■ 용적률 완화구역 A(기정)

유형구분	용도지역	입지특성	위치	기준용적률	허용용적률
A	일반상업지역	간선부	신림역세권 간선부 일대	600%이하	800%이하
			도림천변(순대타운 일대)		
		이면부	신림역세권 이면부 일대	450%이하	660%이하

구분	항목			완화용적률(%)	비고
기정	획지계획	획지단위개발/공동개발(지정)	준수시	기준용적률×α	2필지 : a=0.25 3필지 : a=0.27 획지 및 4필지 이상 : a=0.3
		맞벽건축			
		공동개발(권장)			2필지: a=0.22 3필지 이상:a=0.25
		자율적 공동개발			a=0.22
	대지내 공지	공개공지	규모 준수시	기준용적률×(설치면적-의무면적) /대지면적×2	
		쌈지형공지, 침상형 공지		기준용적률×(조성면적/대지면적)×2	
		건축한계선, 벽면한계선		기준용적률×(제공면적/대지면적)×2.5	제공면적 산정시 건축법에 의한 의무면적은 제외함
		공공보행통로(보차혼용통로)		기준용적률×(조성면적-의무면적) /대지면적×2	
	건축물 용도	권장용도	용도 준수시	기준용적률×(권장용도면적/연면적)×0.5	
	보행개선	지하연결통로 설치	준수시	기준용적률×0.07	
	도시경관 개선	건축물 등 형태	준수시	기준용적률×0.07	1층부 전면투시처리 (간선부에 한함, 70%이상) 폭 15m도로에 접한 대지에 한함
	주차계획	공동주차출입구	준수시	기준용적률×0.05	
	건축물내 공공시설 제공 시	건물내 일정공간을 공공에 사용권(구분지상권)으로 제공할 경우	준수시	기준용적률×(제공면적/주차장을 제외한 건축연면적)×a (제공면적/주차장을 제외한 건축연면적)의 계수는 0.1을 넘을 수 없음	지상1층 : a=5 지하1층, 지상 2,3층 : a=4 기타층 : a=3

<이하 여백>

■ 용적률 완화구역 B(기정)

유형구분	용도지역	입지특성	위치	기준용적률	허용용적률
B	일반상업지역	간선부	신림동길 (문화의 거리)변	450%이하	660%이하
	준주거지역	간선부	남부순환로변 (동측)	300%이하	400%이하
			신림동길(문화의 거리)변		
		이면부	도림천변(순대타운 남측)	300%이하	400%이하
			신림동길(문화의거리)변	200%이하	300%이하
			신원시장 일대(도림천변)	200%이하	250%이하

구분	항목			완화용적률(%)	비고
기정	획지계획	공동개발(지정)	준수시	기준용적률×a	• 2필지 : a=0.25 • 3필지 : a=0.27 • 획지 및 4필지 이상 : a=0.3
		맞벽건축			• 2필지 : a=0.22 • 3필지 이상 : a=0.25
		공동개발(권장)			
		자율적 공동개발			• a=0.22
	대지내 공지	공개공지	규모 준수시	기준용적률×(설치면적-의무면적) /대지면적×2	
		쌈지형공지, 침상형 공지		기준용적률×(조성면적/대지면적)×2	
		건축한계선, 벽면한계선		기준용적률×(제공면적/대지면적)×2	• 제공면적 산정시 건축법에 의한 의무면적은 제외함
		공공보행통로 (보차혼용통로)		기준용적률×(조성면적-의무면적) /대지면적×2	
	건축물 용도	권장용도	용도 준수시	기준용적률×(권장용도면적/ 연면적)×0.5	
	도시경관 개선	건축물 등 형태	준수시	기준용적률×0.07	• 1층부 전면투시처리 (간선부에 한함, 70%이상) • 폭 15m도로에 접한 대지에 한함
	주차계획	공동주차출입구	준수시	기준용적률×0.07	
	건축물내 공공시설 제공 시	건물내 일정공간을 공공에 사용권(구분지상권)으로 제공할 경우	준수시	기준용적률×(제공면적/주차장을 제외한 건축연면적)×a (제공면적/주차장을 제외한 건축연면적)의 계수는 0.1을 넘을 수 없음	• 지상1층:a=5 • 지하1층, 지상 2,3층:a=4 • 기타층:a=3

<이하 여백>

■ 용적률 완화구역 C(기정)

유형구분	용도지역	입지특성	위치	기준용적률	허용용적률
C	준주거지역	이면부	신원시장 일대(내부)	200%이하	250%이하
	제3종일반주거지역				

구분	항목			완화용적률(%)	비고
기정	획지계획	공동개발(지정)	준수시	기준용적률×a	• 2필지 : a=0.25 • 3필지 : a=0.27 • 획지 및 4필지 이상 : a=0.3
		맞벽건축			• 2필지 : a=0.22 • 3필지 이상 : a=0.25
		공동개발(권장)			
		자율적 공동개발			• a=0.22
	대지내 공지	공개공지	규모 준수시	기준용적률×(설치면적-의무면적) /대지면적×2	
		쌈지형공지, 침상형 공지		기준용적률×(조성면적/대지면적)×2	
		건축한계선, 벽면한계선		기준용적률×(제공면적/대지면적)×3	• 제공면적 산정시 건축법에 의한 의무면적은 제외함
	건축물 용도	권장용도	용도 준수시	기준용적률×(권장용도면적/연면적)×0.5	
	주차계획	공동주차출입구	준수시	기준용적률×0.1	
	건축물내 공공시설 제공 시	건물내 일정공간을 공공에 사용권(구분지상권)으로 제공할 경우	준수시	기준용적률×(제공면적/주차장을 제외한 건축연면적)×a (제공면적/주차장을 제외한 건축연면적)의 계수는 0.1을 넘을 수 없음	• 지상1층:a=5 • 지하1층, 지상 2,3층:a=4 • 기타층:a=3

<이하 여백>

■ 용적률 완화구역 D(기정)

유형구분	용도지역	입지특성	위치	기준용적률	허용용적률
D	준주거지역	간선부	봉천로변 (동측)	300%이하	400%이하
			신림로변 (남측)		
			남부순환로변 (동측)	250%이하	350%이하

구분	항목			완화용적률(%)	비고
기정	획지계획	공동개발(지정)	준수시	기준용적률×a	• 2필지 : a=0.25 • 3필지 : a=0.27 • 획지 및 4필지 이상 : a=0.3
		맞벽건축			• 2필지 : a=0.22 • 3필지 이상 : a=0.25
		공동개발(권장)			
		자율적 공동개발			• a=0.22
	대지내 공지	공개공지	규모 준수시	기준용적률×(설치면적-의무면적) /대지면적×2	
		쌈지형공지, 침상형 공지		기준용적률×(조성면적/대지면적)×2	
		건축한계선, 벽면한계선		기준용적률×(제공면적/대지면적)×3	• 제공면적 산정시 건축법에 의한 의무면적은 제외함
		공공보행통로 (보차혼용통로)		기준용적률×(조성면적-의무면적) /대지면적×2	
	건축물 용도	권장용도	용도 준수시	기준용적률×(권장용도면적/ 연면적)×0.5	
	도시경관 개선	건축물 등 형태	준수시	기준용적률×0.1	• 1층부 전면투시처리(간선부에 한함, 70%이상) • 폭 15m도로에 접한 대지에 한함
	주차계획	공동주차출입구	준수시	기준용적률×0.1	
	건축물내 공공시설 제공 시	건물내 일정공간을 공공에 사용권(구분지상권)으로 제공할 경우	준수시	기준용적률×(제공면적/주차장을 제외한 건축연면적)×a (제공면적/주차장을 제외한 건축연면적)의 계수는 0.1을 넘을 수 없음	• 지상1층 : a=5 • 지하1층, 지상 2,3층 : a=4 • 기타층 : a=3

<이하 여백>

■ 용적률 완화구역 E(기정)

유형구분	용도지역	입지특성	위치	기준용적률	허용용적률
E	준주거지역	간선부	남부순환로 191번길	250%이하	350%이하
		이면부	남부순환로-신림로 이면부 일대 (서측)	300%이하	400%이하
			봉천로-신림로 이면부 일대 (동측)		
			남부순환로-신림로 이면부 일대 (서측)	250%이하	330%이하
			봉천로-신림로 이면부 일대 (동측)		
			도림천변 (북측)	200%이하	300%이하
			봉천로 6길변		

구분	항목			완화용적률(%)	비고
기정	획지계획	공동개발(지정)	준수시	기준용적률×a	• 2필지 : a=0.25 • 3필지 : a=0.27 • 획지 및 4필지 이상 : a=0.3
		맞벽건축			• 2필지 : a=0.22 • 3필지 이상 : a=0.25
		공동개발(권장)			
		자율적 공동개발			• a=0.22
	대지내 공지	공개공지	규모 준수시	기준용적률×(설치면적-의무면적) /대지면적×2	
		쌈지형공지, 침상형 공지		기준용적률×(조성면적/대지면적)×2	
		건축한계선, 벽면한계선		기준용적률×(제공면적/대지면적)×3	• 제공면적 산정시 건축법에 의한 의무면적은 제외함
		공공보행통로 (보차혼용통로)		기준용적률×(조성면적-의무면적) /대지면적×2	
	건축물내 공공시설 제공 시	건물내 일정공간을 공공에 사용권(구분지상권)으로 제공할 경우	준수시	기준용적률×(제공면적/주차장을 제외한 건축연면적)×a (제공면적/주차장을 제외한 건축연면적)의 계수는 0.1을 넘을 수 없음	• 지상1층 : a=5 • 지하1층, 지상 2,3층 : a=4 • 기타층 : a=3

<이하 여백>

■ 용적률 완화구역 F(기정)

유형구분	용도지역	입지특성	위치	기준용적률	허용용적률
F	준주거지역	간선부 이면부	신림로변 (북측)	300%이하	360%이하

구분	항목			완화용적률(%)	비고
기정	획지계획	공동개발(지정)	준수시	기준용적률×a	• 2필지 : a=0.25 • 3필지 : a=0.27 • 획지 및 4필지 이상 : a=0.3
		맞벽건축			• 2필지 : a=0.22 • 3필지 이상 : a=0.25
		공동개발(권장)			
		자율적 공동개발			• a=0.22
	대지내 공지	공개공지	규모 준수시	기준용적률×(설치면적-의무면적) /대지면적×1	
		쌈지형공지, 침상형 공지		기준용적률×(조성면적/대지면적)×1	
		건축한계선, 벽면한계선		기준용적률×(제공면적/대지면적)×2	• 제공면적 산정시 건축법에 의한 의무면적은 제외함
		공공보행통로 (보차혼용통로)		기준용적률×(조성면적-의무면적) /대지면적×2	
	건축물 용도	권장용도	용도 준수시	기준용적률×(권장용도면적/ 연면적)×0.25	
	도시경관 개선	건축물 등 형태	준수시	기준용적률×0.05	• 1층부 전면투시처리 (간선부에 한함, 70%이상) • 폭 15m도로에 접한 대지에 한함
	건축물내 공공시설 제공 시	건물내 일정공간을 공공에 사용권(구분지상권)으로 제공할 경우	준수시	기준용적률×(제공면적/주차장을 제외한 건축연면적)×a (제공면적/주차장을 제외한 건축연면적)의 계수는 0.1을 넘을 수 없음	• 지상1층 : a=5 • 지하1층, 지상 2,3층 : a=4 • 기타층 : a=3

<이하 여백>

■ 용적률 완화구역 G(기정)

유형구분	용도지역	입지특성	위치	기준용적률	허용용적률
G	준주거지역	간선부	봉천로-신림로 (북측)	300%이하	360%이하
		이면부	봉천로-신림로 이면부 일대	250%이하	300%이하
			남부순환로 이면부 일대		
			남부순환로 191길 이면부 일대		
			신림동길(문화의거리) 이면주 일대	200%이하	250%이하
	제3종일반주거지역	간선부	신원시장 일대 (남부순환로변)	200%이하	250%이하

구분	항목			완화용적률(%)	비고
기정	획지계획	공동개발(지정)	준수시	기준용적률×a	• 2필지 : a=0.25 • 3필지 : a=0.27 • 획지 및 4필지 이상 : a=0.3
		맞벽건축			• 2필지 : a=0.22 • 3필지 이상 : a=0.25
		공동개발(권장)			
		자율적 공동개발			• a=0.22
	대지내 공지	공개공지	규모 준수시	기준용적률×(설치면적-의무면적) /대지면적×2	
		쌈지형공지, 침상형 공지		기준용적률×(조성면적/대지면적)×2	
		건축한계선, 벽면한계선		기준용적률×(제공면적/대지면적)×3	• 제공면적 산정시 건축법에 의한 의무면적은 제외함
		공공보행통로 (보차혼용통로)		기준용적률×(조성면적-의무면적) /대지면적×2	
	건축물 용도	권장용도	용도 준수시	기준용적률×(권장용도면적/ 연면적)×0.3	
	주차계획	공동주차출입구	준수시	기준용적률×0.1	
	건축물내 공공시설 제공 시	건물내 일정공간을 공공에 사용권(구분지상권)으로 제공할 경우	준수시	기준용적률×(제공면적/주차장을 제외한 건축연면적)×a (제공면적/주차장을 제외한 건축연면적)의 계수는 0.1을 넘을 수 없음	• 지상1층 : a=5 • 지하1층, 지상 2,3층 : a=4 • 기타층 : a=3

<이하 여백>

■ 용적률 인센티브 적용유형(변경)

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	신림동길(별빛거리)변	450%이하	660%이하	-
	준주거지역	간선부	신림로변(북측)	300%이하	360%이하	-
			당곡역세권 간선부일대(서측)	300%이하	360%이하	기정봉천로 -신림로(북측)
	제3종일반주거지역	간선부	당곡역세권 신림로변(남측)	200%이하	250%이하	-
C	일반상업지역	이면부	신림역세권 이면부일대	450%이하	660%이하	-
	준주거지역	간선부	신림로~봉천로변 간선부일대(동측)	300%이하	360%이하	-
D	준주거지역	간선부	남부순환로변(북측)	300%이하	400%이하	-
			신림로~봉천로변 간선부일대(동측)	300%이하	360%이하	-
			신림역세권 간선부일대(동남측 일부), 남부순환로변(남측)	250%이하	350%이하	-
		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	-
E	준주거지역	간선부	신림로변(남측) / 관천로변(남측)/ 관천로변(도림천변)	300%이하	400%이하	-
		이면부	신림동길(별빛거리) 이면부일대(남측)			
			신림동길(별빛거리) 이면부일대(동측)	300%이하	360%이하	-
			신림동길(별빛거리) 이면부일대(북측)	200%이하	300%이하	-
F	준주거지역	이면부	당곡역세권 이면부 일대(서측)	250%이하	300%이하	-
	준주거 · 제3종일반주거지역		신원시장 일대(내부)	200%이하	250%이하	-
	제3종일반주거지역		당곡역세권 이면부일대(동측)	200%이하	250%이하	-
	제2종일반주거지역 (7층이하)		당곡역세권 이면부일대(동측)	180%이하	200%이하	-

유형구분	용도지역	입지특성	위치	기준용적률	허용용적률	비고
G	준주거지역	이면부	남부순환로~신림로이면부일대 (서측)/ 남부순환로변 이면부	300%이하	400%이하	신림로 동측
			남부순환로191길변	250%이하	350%이하	-
			봉천로~신림로 이면부 일대(동측)			
			남부순환로~신림로이면부일대(서측)			
			봉천로~신림로 이면부 일대(동측)/ 남부순환로191길 이면부 일대	250%이하	300%이하	-
			도림천변(북측)	200%이하	300%이하	-
			신림동길(별빛거리) 이면부 일대(북측)	200%이하	250%이하	-
H	준주거지역	이면부	신원시장 일대(도림천변)	200%이하	250%이하	-
I	일반상업지역	간선부	신림역세권 간선부 일대(순대타운)	600%이하	800%이하	-
		이면부	신림역세권 이면부일대 (순대타운 내부)	450%이하	660%이하	-

■ 허용용적률 인센티브 계획 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 인센티브 적용유형 및 적용필지 변경 • 허용용적률 완화항목 및 완화량 조절	• 재정비 목표에 부합한 인센티브 구역 및 항목 변경 • 서울시 지구단위계획 수립기준 재정비에 따라 인센티브계획 재정비

<이하 여백>

■ 용적률 완화구역 A(변경)

유형구분	용도지역	입지특성	위치	기준용적률	허용용적률
A	일반상업지역	간선부	신림역세권일대	600%이하	800%이하

구분	항목			완화조건	비고
중점 계획	건축물 용도	권장용도	용도 준수시	기준용적률× (권장용도 면적/연면적)×α	-
	건축물의 형태 및 외관	건축지침	준수시	기준용적률×α	• 투시벽 및 투시형셔터 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 • 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%
중점 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

<이하 여백>

■ 용적률 완화구역 B(변경)

유형구분	용도지역	입지특성	위치	기준용적률	허용용적률
B	일반상업지역	간선부	신림역세권 간선부일대	600%이하	800%이하
		이면부	신림동길(별빛거리)변	450%이하	660%이하
	준주거지역	간선부	신림로변(북측)	300%이하	360%이하
			당곡역세권 간선부일대(서측)	300%이하	360%이하
	제3종일반주거지역	간선부	당곡역세권 신림로변(남측)	200%이하	250%이하

구분	항목			완화조건	비고
중점 계획	건축물 용도	권장용도	용도 준수시	기준용적률× (권장용도 면적/연면적)×α	-
	획지계획	공동개발(지정)	준수시	기준용적률×α	-
		공동개발(권장)			
		자율적 공동개발			
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 • 주차정보제공시스템 설치 및 신청시에 한하여 인정
	건축물의 형태 및 외관	건축지침	준수시	기준용적률×α	• 투시벽 및 투시형셔터 항목은 70% 이상 설치시 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 제외
		공공보행통로 (보차혼용통로)		기준용적률× (조성면적/대지면적)×α	-

<이하 여백>

구분	항목			α				
				600%/800%	450%/660%	300%/360%	200%/250%	250%/350%
중점계획	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
			- 3필지	0.06	0.10	0.03	0.03	0.08
			- 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
			- 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
			- 1~30%	0.06	0.10	0.04	0.05	0.08
			- 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

<이하 여백>

■ 용적률 완화구역 C(변경)

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

구분	항목			완화조건	비고
중점계획	도시안전개선	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 투시형셔터 항목은 70% 이상 설치 시 인정
	주차계획	공유주차장	준수시	기준용적률×α×개방주차면수	• 법정주차대수를 제외한 자주식 또는 옥외주차장 3면이상 제공시에 한하여 인정 • 주차정보제공시스템설치 및 신청시에 한하여 인정

구분	항목			α	
				450%/660%	300%/360%
중점계획	도시안전개선	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(변경)

유형구분	용도지역	입지특성	위치	기준용적률	허용용적률
D	준주거지역	간선부	남부순환로변(북측)	300%이하	400%이하
			신림로~봉천로변 간선부일대(동측)	300%이하	360%이하
			신림역세권 간선부일대(동남측 일부), 남부순환로변(남측)	250%이하	350%이하
		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
중점 계획	건축물 용도	권장용도	용도 준수시	기준용적률× (권장용도 면적/연면적)×α	-
	획지계획	공동개발(지정)	준수시	기준용적률×α	-
		공동개발(권장)			
		자율적			
계획 유도	건축물의 형태 및 외관	건축지침	준수시	기준용적률×α	• 투시벽 및 투시형셔터 항목은 70% 이상 설치 시 인정
	도시안전개선	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%
중점계획	건축물 용도	권장용도		0.25	0.15	0.30	0.15	0.18
	획지계획	공동개발(지정)	- 2필지	0.02	0.02	0.03	0.02	0.03
			- 3필지	0.04	0.03	0.05	0.03	0.04
			- 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
			- 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
	도시안전개선	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(변경)

유형구분	용도지역	입지특성	위치	기준용적률	허용용적률
E	준주거지역	간선부	신림로변(남측) / 관천로변(남측)/ 관천로변(도림천변)	300%이하	400%이하
		이면부	신림동길(별빛거리) 이면부일대(남측)		
			신림동길(별빛거리) 이면부일대(동측)	300%이하	360%이하
			신림동길(별빛거리) 이면부 일대(북측)	200%이하	300%이하

구분	항목			완화조건	비고
중점계획	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 침상형 구조는 1/2
		건축한계선, 벽면한계선		기준용적률×{(조성면적-의무면적) /대지면적}×α	• 제공면적 산정 시 건축법에 의한 의무면적은 제외함
		공공보행통로 (보차혼용통로)		기준용적률× (제공면적/대지면적)×α	-
	건축물의 형태 및 외관	건축지침	준수시	기준용적률×α	• 투시벽 및 투시형셔터 항목은 70% 이상 설치 시 인정

구분	항목			α		
				300%/400%	300%/360%	200%/300%
중점계획	건축물 용도	권장용도		0.30	0.17	0.44
	가로활성화	1층 필로티주차장 제한	- 주차장 비율 0%	0.07	0.04	0.11
			- 1~30%	0.05	0.03	0.09
			- 31~50%	0.03	0.02	0.07
계획유도	획지계획	공동개발(지정)	- 2필지	0.07	0.03	0.13
			- 3필지	0.09	0.05	0.15
			- 4필지 이상	0.11	0.07	0.17
		공동개발(권장)	- 2필지	0.09	0.05	0.15
			- 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

■ 용적률 완화구역 F(변경)

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

구분	항목			α		
				250%/300%	200%/250%	180%/200%
중점계획	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 용도	권장, 지정용도		0.08	0.10	0.04
	친환경	자연지반보존		0.09	0.12	0.05
	주차계획	공유주차장		0.03	0.04	0.02

※ 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 편으로 이행이 부득이하게 어려운 경우에 대지내공지, 획지계획, 도시안전개선 이행을 통해 허용 도달이 가능하도록 인센티브계획 수립

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

구분	완화항목			완화용적률(%)	비고
중점계획	건축물 용도	권장용도	용도 준수시	기준용적률× (권장용도면적/연면적)×α	-
	시설유지	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 3면이상 제공시에 한하여 인정 • 주차정보제공 시스템 설치 및 신청시에 한하여 인정
	건축물의 형태 및 외관	건축지침	준수시	기준용적률×α	• 투시벽 및 투시형셔터 항목은70%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%
중점계획	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

<이하 여백>

■ 용적률 완화구역 G(변경)

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 이면부 일대(동측)/ 남부순환로191길 이면부 일대	250%이하	300%이하
			도림천변(북측)	200%이하	300%이하
			신림동길(별빛거리) 이면부 일대(북측)	200%이하	250%이하

구분	완화항목			완화용적률(%)	비고
중점계획	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	자연지반보존	준수시	기준용적률×α	• 법적 조경으로 산입된 면적 제외 • 지하구조물 미설치시, 자연토양 및 식생가능(자연토양 및 투수성포장)
	주차계획	공유주차장	준수시	기준용적률×α× 개방주차면수	• 법정주차대수를 제외한 자주식 또는 옥외주차장 1면 이상 제공시에 한하여 인정 • 주차정보제공시스템 설치 및 신청시에 한하여 인정

구분	항목			α			
				250%/350%	250%/300%	200%/300%	200%/250%
중점계획	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(변경)

유형구분	용도지역	입지특성	위치	기준용적률	허용용적률
H	준주거지역	이면부	신원시장 일대(도림천변)	200%이하	250%이하

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

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

구분	항목			α 200%/350%
중점계획	건축물 용도	권장용도		0.10
	시설유지	시장시설물 확충 및 보존		0.30
계획유도	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

<이하 여백>

구분	완화항목			완화용적률(%)	비고
중점계획	건축물 용도	지정용도	용도 준수시	기준용적률×α	-
	시설유지	시장시설물 확충 및 보존	준수시	기준용적률×α	-
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 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(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%
중점계획	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

<이하 여백>

■ 용적률 완화구역 I(변경)

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
중점계획	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	-
	건축물의 형태 및 외관	건축지침	준수시	기준용적률×α	• 투시벽 및 투시형셔터 항목은70%이상 설치시 인정
계획유도	획지계획	공동개발(지정)	준수시	기준용적률×α	-
		공동개발(권장)			
		자율적 공동개발			
	건축물 용도	권장용도	용도 준수시	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

<이하 여백>

다. 건축물의 높이계획

(1) 건축물 높이 결정(변경)조서

구분		적용지역	높이계획	비고
기정	일반상업지역	남부순환로변	70m이하	• 가로구역별 높이기준 설정에 따른 높이 적용(건축법 제51조제3항에 의한 도로사선제한(H≤1.5D)을 적용하지 아니함)
		신림로변	70m/60m이하	
		도림천변	60m이하	
		이면블록	40m/30m이하주1)	
	준주거지역 제3종일반주거지역	남부순환로변	60m이하	
		봉천로변(동측)	60m이하	
		봉천로변	40m이하	
		신림로변	40m/35m이하	
		도림천변	35m이하	
		남부순환로 이면블록(동남측)	30m이하	
		8~20m 도로변	25m이하	
		8m 미만 도로변	20m이하	
변경	일반상업지역	남부순환로변, 신림로변, 도림천변	70m/80m/90m이하주2)	-
		이면블록	40m/60m이하주3)	-
		순대타운 이면블록	40m/60m이하주3)	-
	준주거지역	남부순환로변, 신림로변, 봉천로변, 보라매로변(서측)	40m/60m이하주3)	-
		8~20m 도로변	40m이하	-
		8m이하 도로변	30m이하	-
		남부순환로 이면블록(동북측), 도림천변(신원시장방면)	35m이하	-
		이면블록(신원시장)	30m이하주4)	-
	제3종일반주거지역	남부순환로변(서측)	40m이하	-
		보라매로변(동측), 남부순환로(서측)	25m이하주5)	신설
	제2종일반주거지역 (7층이하)	보라매로변(동측)	20m이하	신설

※ 건축물의 높이는 건축법의 규정에 의한 높이로 적용하며, 건축물의 1층 전체에 필로티(건축물의 사용을 위한 경비실 · 계단실 · 승강기실 기타 이와 유사한 것을 포함한다)가 설치되어 있는 경우에는 건축물의 최고높이의 규정을 적용함에 있어서 필로티의 층고를 제외한 높이로 한다

※ 가구 및 획지계획 등의 변경에 의해 대지에 상이한 지침이 적용될 경우에는 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 지침을 적용하고, 이면부로 위치가 변경되는 대지(필지분할 포함)는 이면부 지침을 적용한다

※ 청년안심주택, 역세권 활성화사업, 시장정비사업 등 개별사업을 시행하는 필지는 해당 사업계획에서 고시한 높이계획에 따른다

주1) 일반상업지역 이면블록 중 접도조건이 양호한 지역(6m이상 도로에 접한 대지)의 경우, 최고높이 40m를 적용하며, 접도조건이 불량한 지역(6m미만 도로에 접한 대지)의 경우 최고높이 30m를 적용한다. 다만, 단위대지 500㎡이상 개발시 접도조건이 양호한 지역(6m이상 도로에 접한 대지)의 경우 최고높이 48m를 적용하며, 접도조건이 불량한 지역(6m미만 도로에 접한 대지)의 경우 최고높이 36m를 적용한다.

주2) 일반상업지역 간선부에서 단위대지 500㎡이상 개발시 최고높이 80m를 적용하고, 1,000㎡이상 개발시 최고높이 90m를 적용한다.

주3) 일반상업지역 이면부 및 준주거지역 간선부에서 단위대지 500㎡이상 개발시, 최고높이 60m를 적용한다.

주4) 신원시장 후면부는 공동개발계획을 이행하여 2필지이상 공동개발(권장) 이행 및 공공기여시설(공공임대상가, 청년지원시설, 공공주택 등) 제공하는 경우, 30m → 35m 적용한다.

주5) 용도지역 조정가능지에서 제3종일반주거지역 → 준주거지역 변경시, 최고높이는 25m → 60m를 적용한다.

■ 건축물 높이 결정(변경) 사유서

구분	결정(변경)내용	결정(변경)사유
신설	• 제3종일반주거지역 - 보라매로변(동측) : 25m 이하	• 당곡역 동측에 구역계 편입구역에 대하여 해당 용도지역에 부합하는 높이계획 결정
	• 제2종일반주거지역(7층 이하) - 보라매로변(동측) : 20m 이하	• 당곡역 동측에 구역계 편입구역에 대하여 해당 용도지역에 부합하는 높이계획 결정
변경	• 일반상업지역 간선부 - 남부순환로변, 신림로변, 도림천변 : 60m, 70m 이하 → 70m/80m/90m 이하 ※ 개발규모 1,000㎡ 이상은 90m 이하 적용/ 개발규모 500㎡ 이상은 80m 이하 적용/ 500㎡ 이하는 70m 이하 적용 • 일반상업지역 이면부, 준주거지역 간선부 - 남부순환로변, 신림로변, 봉천로변, 보라매로변 : 60m, 40m, 35m, 30m 이하 → 40m/60m 이하 ※ 개발규모 500㎡ 이상은 60m 이하 적용/ 500㎡ 이하는 40m 이하 적용	• 용도지역에 부합하는 높이계획을 설정하고, 개발단위별 높이계획 차등을 두어 적정규모의 개발을 유도 - 남부순환로변, 신림로변, 도림천변은 최고높이 달성을 위하여 적정규모의 대지에서 개발 필요
	• 준주거지역 이면블록 - 8~20m 도로변 : 25m 이하 → 40m 이하 - 8m미만 도로변 : 20m 이하 → 30m 이하 - 남부순환로 이면블록(동북측) : 25m이하 → 35m이하 - 이면블록(신원시장):20m 이하 → 30m 이하	• 준주거지역으로서 용도지역에 부합하고, 용적률 계획과 상호 호응하는 세부 높이계획을 수립
	• 제3종일반주거지역 이면블록 - 남부순환로(서측) : 20m 이하 → 25m 이하	• 제3종일반주거지역으로서 용도지역에 부합하고, 용적률 계획과 상호 호응하는 높이계획 결정

<이하 여백>

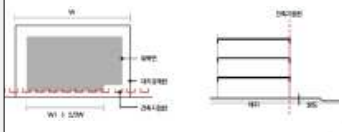
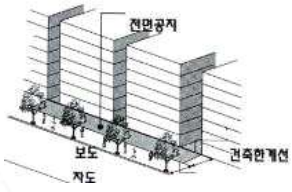
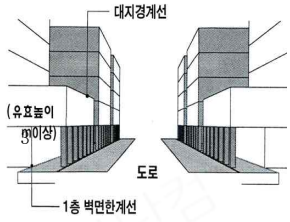
라. 건축물의 배치계획(변경)

(1) 건축물의 배치에 관한 결정(변경)조서

1) 계획기준

- 주요 간선가로변이나 결정부의 건축선 계획에 의한 정연한 가로경관 조성으로 도시 이미지 제고 및 건축한계선을 통한 보행공간 조성 유도
- 보행 및 차량통행을 위한 최소기준 폭원(4m)의 도로 및 보차혼용통로 확보
- 차량통행의 용이 및 보행통행의 안전을 위한 시계확보 등을 목적으로 가구 모서리의 교차지점에 건축선 가각정리

2) 계획요소

구분	건축지정선	건축한계선	벽면한계선
정의	• 건축물 또는 부대시설의 지상층의 외벽면이 넘어서 건축할 수 없는 선	• 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되지 못하는 선	• 건축물의 1층 또는 특정층에 있어서 벽면의 위치가 넘어서는 안되는 선
계획방향	• 도로에 의하여 개방감 확보, 건축물의 연속성을 확보하기 위하여 지정 • 주요한 가로에 대하여 건축물의 위치를 정돈하기 위하여 결정 • 정연한 도시경관을 조성하고, 가로활성화를 위하여 도림천변 전면부에 건축물 외벽면의 2/3이상을 접하도록 건축하여야 함	• 건축물을 도로에서 일정길이 후퇴시켜 보행자로 하여금 개방감을 갖도록 하기 위해 지정 • 가로경관상 정연한 도시경관 확보와 도로 관리시설물로부터 전면성을 유지할 수 있도록 내부구획 도로변과 블록외곽부에 계획	• 특정층에 보행공간(공공보행통로) 등을 확보할 필요가 있는 경우 벽면의 위치가 넘어서지 못하게 하여 개방감있는 보행공간의 조성 • 주요지점간 보행연계성 및 접근성 제고
예시도			

<이하 여백>

■ 건축선에 관한 결정(변경)조서

구분		적용지역		계획내용	비고
기정	건축한계선/벽면한계선	간선부	남부순환로, 신림로, 봉천로변 일대	3m후퇴	-
		이면부	상업지역	1~2m후퇴	• 4m미만 도로: 4m통로 확보 • 4~6m 도로 : 6m통로 확보 • 6m 도로 : 8m통로 확보
			준주거지역	1m후퇴	
		도림천변	상업지역	2m후퇴	-
			신원시장 일대	1m후퇴	-
변경	건축지정선/건축한계선/벽면한계선 (1~2층)	간선부	남부순환로, 신림로, 봉천로, 보라매로변 일대	3m후퇴	-
		이면부	상업지역	1~2m후퇴	• 4m미만 도로: 4m통로 확보 • 4~6m 도로 : 6m통로 확보 • 6m 도로 : 8m통로 확보
			준주거지역	0.5~1.5m후퇴	
			제3종일반주거지역, 제2종일반주거지역	0.5~1m후퇴	
		도림천변	상업지역	2m후퇴	-
			신원시장 일대주1)	0.5~2m후퇴	• 4m미만 도로 : 4m통로 확보 • 4~6m 도로 : 6m통로 확보 • 6m 도로 : 8m통로 확보 • 도림천변 전면부 : 1m 건축지정선 확보 • 공동개발계획 이행의 경우 '신원시장 일대 공동개발계획도' 참조하여 건축선 확보

주1) 신원시장일대에서 공동개발계획의 2필지이상 공동개발(권장)을 이행하는 경우, 해당 계획의 건축선계획에 따름

※ 본 지구단위계획 고시 이전 신고된 기존 가설건축물은 적용에서 제외

■ 건축선에 관한 결정(변경) 사유서

구분	결정(변경)내용	결정(변경)사유
변경	• 보라매로변 간선부 건축선 지정 - 건축한계선 3m • 보라매로변 이면부 건축선 지정 - 건축한계선 1m	• 간선변에 통경축 확보를 위한 건축한계선 결정 • 당곡역 동측 신규 편입 구역내에 4m이상의 통행로의 폭원 확보를 위한 건축한계선 결정
	• 준주거지역 이면부 건축선 확폭 - 건축한계선 1m → 0.5~1.5m 변경	• 준주거지역 이면부에 4m 이상 통행로 폭원 확보를 위한 건축한계선 결정
	• 신원시장 도림천변 건축지정선 결정 - 건축한계선 1m → 건축지정선 1m 변경	• 도림천변의 시장 전면부의 활성화 및 가로경관 조성을 위한 건축지정선 결정 • 시장~도림천~순대타운 등 주변과의 보행연계 강화를 위하여 통행로 환경개선을 하고자 결정
	• 신원시장 이면부 건축선 확폭 - 건축한계선 1m → 0.5~2m 변경	• 신원시장 내부에 4m 이상 통행로 폭원 확보를 위한 건축한계선 결정

구분	결정(변경)내용	결정(변경)사유
		• 신원시장 일대에 공동개발시, 밀도상향에 따라 통행량 증가가 예상되므로 시장일대에 충분한 통행로 확보를 위하여 결정
	• 순대타운 등 과소필지 밀집구역에 건축한계선을 벽면한계선으로 변경 - 건축한계선 1m → 벽면한계선 1m	• 과소필지에 건축한계선 지정에 따라 개발제약사항을 해소하기 위하여 벽면한계선(저층부)으로 변경하여 합리적 토지이용 도모

마. 건축물의 형태와 색채 등에 관한 계획(변경)

(1) 건축물의 형태에 관한 결정(변경)조서

■ 기정

구분		계획내용	비고
건축물 형태	1층 바닥높이	• 상업용 건물의 경우 1층 바닥높이는 접한 보도/도로와 10cm 이내의 차이로 제한	-
	층고/기존 건물과의 조화	• 연접대지에 기존 건물이 있는 경우 신축건물의 층고 특히, 1층 개구부의 높이는 기존 건물과 10cm 이내의 차이로 제한	-

■ 변경

구분		계획내용	항목	비고
건축물 형태	1층 바닥높이	• 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 함 • 경사지의 경우, 접한 보도 또는 도로의 높이는 높은 쪽 기준으로 함	규제	-
	층고/기존 건물과의 조화	• 연접 대지에 기존 건축물들이 있을 경우 신축건물의 층고, 특히, 1층 개구부의 높이는 기존 건물과 10cm 이내의 차이로 제한 • 건축물의 1층 개구부 및 1층 창문은 안쪽으로 개폐되도록 설치 • 폭 10m 이상 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출하여서는 안되며, 다만, 벽면 조경, 벽화 등 장식적 처리를 하여 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우에는 그러지 아니함	규제	-
	건축설비의 노출	• 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물의 옥탑, 냉각탑, 굴뚝 등의 건축 설비는 도로변에 노출하여 설치하지 않도록 하며, 부득이한 경우 차폐형태로 설치할 것을 권장	권장	-
		• 에어컨 실외기 등의 설치시 '건축물의 설비기준 등에 관한 규칙' 및 '서울특별시 에어컨 실외기 설치 방법 개선' 에 따름	규제	

(2) 건축물의 색채 · 외관 등에 관한 결정(변경)조서

■ 기정

구분		계획내용	비고
건축물 외관	재료/색채	• 외벽의 의장, 재료, 색채에 있어 인접건물과 조화 도모	-
	투시벽 및 투시형셔터	• 폭 20m 이상의 도로에 면한 건축물은 1층 전면 벽면의 50% 이상을 투시벽으로 처리 • 폭 12m 이상의 도로에 면한 건축물의 1층 셔터는 투시형 셔터를 사용	-
	측면공지 차폐	• 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m 미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격공지는 차폐조경, 담, 문 등으로 차폐	-
기타 사항	야간조명	• 폭 20m 이상의 도로에 면한 대지에 10층 이상 신축 또는 재건축되는 건물은 가로변 외벽 및 주변환경(조형물, 수목, 보도바닥)에 조명을 투사하여 심야경관 제고 • 문화예술진흥법에 의해 옥외에 설치되는 미술장식품의 경우 야간조명의 설치 권장	-
	옥외 광고물	• 서울시 옥외광고물 등 관리조례 및 자치구 관련규정에 따름	-

■ 변경

구분		계획내용	항목	비고
건축물 외관	재료/색채	• 외벽면의 의장, 재료, 색채에 있어 인접건물과 조화를 도모하고 동일 건축물에서 서로 다른 외벽 재료 사용 시 재료들 간의 조화 고려 • 외벽 재료는 반사성 재료(금속, 타일, 반사유리 등)의 사용을 금지하며, 원색계열의 페인트 및 마감재료 금지 • 주변지역의 현황을 고려하여 이질적 소재의 사용을 지양하고 「서울색 정립 및 체계화」 및 「서울시 상징색 적용 가이드라인」 등 관련 기준을 준수하며, 관계 기준의 제·개정 또는 변경될 경우에는 제·개정된 관계 기준을 준수	규제	-
	투시벽 및 투시형셔터	• 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물의 1층 전면의 50% 이상을 투시형으로 설치 • 폭 12m 이상 도로에 면한 건축물의 1층 셔터는 투시형 셔터 설치	규제	-
	측면공지 차폐	• 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m 미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격공지는 조경 등으로 차폐 • 그 외 3m 이상의 이격공지는 보행자를 위한 보행공간으로 조성	권장	-
기타 사항	야간조명	• 쇼윈도 및 건축물 외부에서 1층 전면을 투사하는 야간조명 등의 설치 • 폭 20m 이상의 도로에 면한 대지에 10층 이상 신축 또는 증·개축 되는 건물은 가로변 외벽 및 주변환경(조형물, 수목, 보도바닥)에 상향식 야간조명 등의 설치 • 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명 등의 설치	권장	-
	옥외 광고물	• 옥외광고물의 설치는 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」 및 「서울특별시 관악구 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례」를 준수하며, 해당 기준이 제·개정 또는 변경될 경우에는 제·개정된 기준을 준수 • '서울시 옥외광고물 등의 특정구역'에 해당하는 구역은 「서울특별시 옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한 고시」 내용을 준수하며 변경이 있을 경우 그 변경을 적용	규제	-

(3) 가로활성화방안에 관한 결정조서(신설)

구분		계획내용	항목	비고
가로 활성화	1층 필로티 주차장 제한	• 신림로, 남부순환로, 보라매로 간선로변에 면한 건축물 1층 전면의 50% 이하로 필로티 주차장 조성을 권장	규제	간선 로변

<이하 여백>

구분		계획내용	항목	비고
특화구역 건축물 외관	개구부	• 가로활성화를 위해 건축물 1층 전면은 투시형태의 개구부 설치 • 1층부 개별 근린생활시설은 가로에 접하는 부분의 폭원을 10m이하로 하거나 3m~5m 간격으로 수직 분절요소 적용	규제	신원시장, 순대타운일대, 별빛거리
	재료 및 색채	• 건축물 특화를 위해 신축 또는 리모델링시 권장색채 범위내의 색채적용 • 권장색채 사용범위를 참고하여 동일조화, 유사조화, 무채색 조화를 통해 주변 건축물과 어울리는 색채계획을 적용 • 건축물의 면적 중 가장 적은 면적을 차지하는 강조색의 경우, 사용 면적을 10% 이내로 제한하여 포인트로 느껴지도록 적용 • 도료가 아닌 건축자재의 경우 색채는 자유롭게 선택	권장	신원시장, 순대타운일대, 별빛거리
		• 남부순환로, 신림로, 남부순환로176길, 신림로59길에 접하는 건축물 중 3층 이하 저층부의 외벽은 흑색벽돌(전벽돌), 석재, 목재 등 자연재료 및 전통적인 패턴 사용(전면부 창호 및 개구부를 제외한 면적의 80% 이상 적용)	권장	순대타운 일대
		• 신림동길에 접하는 건축물 중 3층 이하 저층부의 외벽은 보행자의 시선을 배려하여 시각적인 깊이와 입체감이 있는 소재(벽돌, 루버, 송판 노출콘크리트, 스터코(stucco) 등 질감 및 패턴이 있는 소재) 사용을 권장(전면부 창호 및 개구부를 제외한 면적의 80% 이상 적용)	권장	별빛거리
		• 관천로 및 신원로3길에 접하는 건축물 중 2층 이하 저층부의 외벽은 흑색벽돌(전벽돌), 석재, 목재 등 자연재료 및 전통적인 패턴 사용을 권장(전면부 창호 및 개구부를 제외한 면적의 80% 이상 적용)	규제	신원시장
	투시벽 및 투시형 셔터	• 건축물 1층 전면의 50%이상을 투시형으로 설치	규제	신원시장, 순대태운 일대, 별빛거리
기타사항	시장 시설물	• 시장기능 유지를 위하여 신원시장내 아케이드, 문주, 간판 등의 시장 시설물은 보존하고, 불가피하게 해체 또는 철거시, 그에 상응하는 시설을 설치 및 제공	규제	신원시장
	옥외 광고물	• 서울특별시 옥외광고물 등 관리조례 및 자치구 관련규정에 따름	규제	신원시장, 순대타운일대, 별빛거리
	데크 및 테라스	• 가로 활성화를 위한 외부 데크 및 테라스를 조성하고 상부 차양 및 폴딩도어 등 설치	권장	
	친환경 가로환경	• 친환경 가로경관 조성을 위하여 옥상녹화 및 벽면녹화 조성	권장	

※ 특화구역은 아래와 같으며, 해당 필지는 도면 참조
- 순대타운 : 신림동 1640-31일대(신림역 남서측 블록)
- 별빛거리 : 신림동길 일대(신림동길, 신림동7길, 봉천로6길 인접필지)
- 신원시장 : 신림동 1587-39일대(신원시장 및 인접필지)

※ 신원시장은 건축설계 가이드라인에 적용하여 개발계획을 수립하여야 함.
가령, 신축, 증개축, 리모델링 등과 같은 일체의 건축행위 및 지구단위계획으로 결정한 건축에 대한 기준으로서 시장의 환경개선을 위하여 필요한 지침사항임.

(4) 특화구역 건축물 색채 · 외관 등에 관한 결정조서(신설)

(5) 범죄예방 환경설계(CPTED)에 관한 결정조서(신설)

1) 범죄예방 환경설계(CPTED) 기법 반영(신설)

적용위치	구분	계획내용		항목	비고
		내용	반영		
주거 및 상업지역 이면부 등	용도	• 영역성 및 공간활성화를 위한 위치 선정	• 사람들의 이용을 높일 수 있는 다양한 근린시설 유치	규제	-
	배치	• 가시성과 이웃교류를 고려한 시설 및 공간배치	• 건축물이 가로나 보행로를 향하도록 배치 • 자연감시를 촉진시키는 공간계획	규제	-
	주차장	• 가시성과 접근통제를 고려한 시설배치와 밝은 색채의 재료 선택	• 사각지대 없는 CCTV 설치로 안전성 확보 • 주차장내 시야 확보 및 개인간 인식을 위한 적절한 조명 계획	규제	-
	외관	• 가시성, 영역성을 고려한 입면계획	• 시야를 가리지 않는 투시형 외관 및 높은 명도색채 권장 • 범죄자의 침입을 돕는 장식적 요소나 시설 제거	규제	-
	범죄예방 시설물	• 공동현관 미러시트	• 출입시에 미러시트 등을 통하여 보행자 뒤의 범죄 기회 감소	권장	2022년 서울시 범죄예방 인프라 구축사업 기본설계 아이템
		• 공동현관 반사경/센서등	• 공동현관문 양 옆 사각지대 해소 • 공동현관문 내부에서 움직임 감지시 외부 센서등 사전 점등	권장	
		• 필로티주차장 천장 모서리거울	• 필로티 주차장 내 공간감 파악 지원 및 사각지대 해소를 위한 천장 모서리 거울	권장	
		• 필로티주차장 전면부 센서등	• 주차장진입 전에 미리 켜지는 주차장 예측 센서등	권장	
		• 도어클로저	• 대문을 자동으로 닫히게 하여 침입범죄를 예방하는 '도어클로저' 또는 이외 유사한 기능으로 현관문등이 자동으로 닫히게 하는 시설물	권장	

※ 범죄예방 환경설계(CPTED) 설계시 「범죄예방 건축기준 고시」,국토교통부 기준과

「범죄예방환경설계(CPTED) 가이드라인」 서울시 기준을 준용하여 계획하고, 구체적인 시설 및 형태 등은 「관악구 안심골목길 디자인」에 따라 관내 통일성있는 계획 적용

※ 건축주는 개발계획시, 규제항목에 대하여 해당 대지의 특성을 고려하여 적용가능한 범죄예방 환경설계 요소들을 최대한 반영하되, 인허가권자와의 협의를 통하여 항목 조정 가능

※ 건축주는 개발계획시, 권장항목에 대하여 「관악구 안심골목길 디자인사업」에 따른 '서울시 범죄예방 인프라 구축사업 기본설계아이템'을 설치
단, 해당사업을 변경하는 경우, 변경된 사항으로 시설물 등을 변경하여 적용
또한 관련부서는 해당기업에 근거하여 범죄예방에 보다 효과적인 시설물을 권장시설을 대체하여 설치토록 요청할 수 있음

※ 인허가권자는 필요시 관련 전문기관의 자문 또는 구 도시건축공동위원회의 자문을 받아 범죄예방 환경설계 이행여부를 판단할 수 있음

2) 범죄예방 환경설계(CPTED) 원칙별 계획기준(신설)

구분	주요기준	가이드라인 내용	비고
도로	• 공간별 영역구분 및 공간배치 • 보행자공간 배치 및 시설 설치기준	• 가시성과 영역성 확보를 위한 환경정리 및 시설배치 • 가시성과 영역성을 고려한 도로의 형태 결정	• 이면부 교통사고 경감
가로 조명	• 조명시설 설치 및 디자인 기준	• 가시성과 내구성 고려한 조도·위치·높이	• 사각지대 해소 ※ 골목길 움직임 감지스마트 가로등 등
조경	• 조경수목 식재 및 간격기준 등	• 가시성과 영역성을 고려한 수종·식재선택과 관리	• 수목, 조경 등의 요소 활용하여 자연적 접근통제
사인 시스템	• 안내시설설치 및 디자인기준	• 쉽고 명확한 표시와 내구성 있는 재료의 선택	• 전달력이 강한 명료한 디자인
공용 시설	• 방범 : 방범시설 배치 및 디자인 기준 • 휴게 및 운동시설 설치 • 교통시설 : 정류장 배치 및 디자인 • 기타가로 : 관리시설, 지하공간, 공중전화 등	• 용도별 규모조절 및 취약지역 배치·시설관리	• 특정시설 소외지역에 우선 조성
용도 및 배치	• 용도별 영역구분 및 배치	• 영역성 및 공간활성화를 위한 위치 선정 • 가시성과 이웃교류를 고려한 시설 및 공간계획	• 자연적 감시활동으로서 시야선 확보 • 오픈스페이스와 함께 조성·제공
주차장	• 노상주차장 구획 및 설치 • 지하 및 필로티형주차장 가이드라인	• 가시성과 접근통제를 고려한 시설배치와 재료선택	• 사방접근이 쉽게 배치
외관	• 건축물 계획 및 디자인	• 가시성, 영역성을 고려한 입면계획, 시설배치, 재료선택	• 투시형외관 및 높은 명도·색채 권장

※ 범죄예방 환경설계(CPTED) 가이드라인, 서울시 주거환경과

<이하 여백>

바. 특별계획구역에 관한 결정조서

(1) 특별계획(가능)구역 적용 공통사항(신설)

① 특별계획구역은 세부개발계획을 수립하여 별도의 도시관리계획(지구단위계획) 입안 및 결정절차를 거쳐 결정한다.

② 특별계획구역 지침에서 제시한 기반시설의 설치 및 조성 등은 사업시행자가 부담하며 세부개발계획 수립시 도시계획시설로 결정(변경)토록 한다.

③ 특별계획구역에 건축물을 건축시, 특별계획구역 계획지침을 기준으로 상세한 계획안을 작성하되, 설계 초기 구상 단계에서부터 입안자와 협의토록 한다.

④ 특별계획구역 내 기존 건축물에 대하여 건축물 노후 및 안전상의 이유로 철거, 증축, 개축, 대수선, 리모델링 등이 필요한 경우와 가설건축물 존치기간 연장 등이 필요한 경우, 민간부문 시행지침 제60조(기존건축물에 대한 지구단위계획 및 시행지침의 적용)을 적용하되, 세부개발계획 수립에 지장이 없는 범위 내에서 철거, 증축, 개축, 재축, 대수선, 리모델링 및 가설건축물 존치기간 연장에 관한 사항에 대하여 구 도시·건축공동위원회 자문을 거쳐 건축제한의 완화 여부를 결정할 수 있다.

⑤ 특별계획구역의 용도변경을 하고자 하는 경우, 세부개발계획지침의 용도계획을 준용한다.

※ 지구단위계획구역 내 가설건축물은 「건축법 시행령」제15조(가설건축물). 「서울특별시 건축조례」제17조(가설건축물) 등 관련법 규정에 따르며, 향후 관련 지침 및 법령이 제·개정 또는 변경될 경우, 변경된 법령 및 지침을 적용함

<이하 여백>

(2) 특별계획구역에 관한 결정조서(변경없음)

구분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	양지병원 특별계획구역	관악구 신림동 10-715번지 일대	4,516.1	-	4,516.1	서고시 제2022-539호 (2022.12.29.)	-

(3) 특별계획구역 계획지침 및 세부개발계획(변경없음)

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획
도면번호		• 양지병원 특별계획구역	• 양지병원 특별계획구역
용도지역		• 준주거지역 (4,321.1㎡) • 제2종일반주거지역(7층)→준주거지역(195㎡)	• 준주거지역 (4,516.1㎡)
면적		• 4,516.1㎡	• 4,516.1㎡
공공기여		• 기부채납 수분담 25% 이상 (제2종일반주거지역(7층)에 한함) - 공공기여면적 = 195㎡ X 25% = 48.75㎡이상 • 양지병원 이용객 및 주변시민 이용을 위한 필요 공공시설 조성	• 기반시설(도로) 제공토지 : 174㎡
건축물용도		• 불허용도 U3 / 권장용도 3 (신림지구중심 지구단위계획 준주거 간선부 계획을 따름)	• 불허용도 U3 / 권장용도 3 (신림지구중심 지구단위계획 준주거 간선부 계획을 따름)
건폐율		• 60% 이하	• 60% 이하 (계획건폐율 59.54%)
용적률	기준	• 247.84% 이하	• 247.84% 이하
	허용	• 345.68%이하	• 345.68%이하
	상한	• 400% 이하	• 358% 이하 (계획용적률 357.41%)
최고높이		• 60m 이하	• 60m 이하
건축한계선		• 남부순환로(광로2-19호선) 변 - 도시계획시설로부터 3m • 남부순환로 184길(소로3-343호선) 변 - 도시계획시설로부터 3m ※ 건축한계선 지정에 따른 전면공지는 보도부속형으로 조성	• 남부순환로(광로2-19호선) 변 - 도시계획시설로부터 3m • 남부순환로 184길(소로3-343호선) 변 - 도시계획시설로부터 3m ※ 건축한계선 지정에 따른 전면공지는 보도부속형으로 조성

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획
기타 사항	대지내 공지	• 쌈지형공개공지 2개소 (세부위치는 계획지침도 참조)	• 쌈지형공개공지 2개소 (위치지정된 쌈지형 공개공지 설치 및 조성)
	차량 진출입	• 남부순환로변 공동차량출입구 지정 • 차량출입구 외 남부순환로에서 차량진출입 금지 (단, 응급의료센터의 경우 도로교통법 제2조에 따른 긴급자동차의 진출입만 허용)	• 남부순환로변 공동차량출입구 지정 • 차량출입구 외 남부순환로에서 차량진출입 금지 (단, 응급의료센터의 경우 도로교통법 제2조에 따른 긴급자동차의 진출입만 허용)
	공공 통로	• 보차혼용통로 (세부위치는 계획지침도 참조)	• 보차혼용통로 (위치 지정된 보차혼용통로 설치 및 조성)
	기타	• 이면부 외부인의 통행이 가능한 보행로 조성	• 이면부 외부인의 통행이 가능한 보행로 조성

4 도시관리계획에 관한 결정(변경)

1. 기타사항에 관한 결정(변경)

가. 대지내 공지 및 통로계획

구분		계획내용	적용기준	비고
전면 공지	보도부속형	• 건축지정선/건축한계선/벽면한계선을 통한 전면공지 확보 • 보행로 미관증진 및 보행공간 확보 • 접하는 보도와 단차를 없애고, 보행자 통행이 원활한 구조로 설치 • 건축한계선 부분 경계석 설치로 보행로 구분 및 시인성 강화 • 통행방해물, 화단, 담장, 노상주차장 등 설치 금지	간선변, 보행자 우선도로, 이면도로 중 보도 또는 보행로가 기설치된 도로에 면한 필지	-
	차도부속형	• 건축지정선/건축한계선/벽면한계선을 통한 전면공지 확보 • 인접차도와 단차를 없애고 동일한 포장재료 사용 권장 • 통행방해물, 화단, 담장, 노상주차장등의 지장물설치 금지 • 차량통행이 원활한 구조로 설치	그 외 도로에 면한 필지 및 보차혼용통로 지정된 필지	-
공개 공지	공개공지의 위치	• 공개공지 위치지정이 되어 있는 경우에는 결정도에 표시된 위치 주변에 공개공지 조성 • 공개공지 위치지정이 되어 있지 않은 경우에는 주요 보행결절점 및 전면도로 가각부, 전면도로변에 설치 • 공개공지 조성시 「건축법」 제43조, 동법 시행령113조, 「서울특별시 건축조례」 제 26조 및 관련 지침을 준용하여 계획한다	지침도 위치준수 (쌈지형 공지 의무)	-
	공개공지의 조성	• 공개공지는 「건축법시행령」 제27조의2 및 「서울특별시 건축조례」 제26조의 규정에 적합하게 설치 조성 • 공개공지는 소공원(쌈지공원)의 형태로 조성토록 권장 • 준주거지역으로 용도지역 변경되는 지역에 대해서는 다음의 기준에 따라 조성토록 한다. (2007년 재정비시 용도지역 변경된 지역 포함) - 대상 : 건축 연면적의 합계가 2,000㎡ 이상인 다음 건축물 → 문화 및 집회시설, 판매시설, 업무시설, 의료시설, 운동시설 - 조성규모 : 총연면적 2,000㎡ 이상 - 대지면적의 3% 총연면적 4,000㎡ 이상 - 대지면적의 5% (※ 단, 조성의무면적이 45㎡에 미달될 경우 45㎡를 조성의무면적으로 함) - 설치기준 : 가. 일반인이 도로에서 접근·이용에 편리한 장소에 가로환경과 조화를 이루는 소공원(쌈지공원)형태로 설치 나. 2개소 이내로 설치하되, 1개소의 면적이 최소 45제곱미터 이상 다. 최소폭은 5미터 이상 라. 필로티 구조로 할 경우에는 유효높이가 6미터 이상 마. 조경 · 벤치 · 파고라 · 시계탑 · 분수 · 소규모 공중화장실(33㎡미만으로서 허가권자와 건축주가 협의된 경우에 한함) · 소규모 주민편의 시설(간이도서관, 인포메이션 센터 등)과 같은 다중의 이용에 편리한 시설을 설치	-	-

나. 교통처리계획(변경)

(1) 차량출입불허구간(변경)

구분	계획내용	비고
기정	• 간선도로(폭 20m 이상)에서 대지로의 직접 차량출입을 원칙적으로 불허하고 이면도로에서의 진입 유도 • 불가피한 경우 공동주차출입구 및 주차출입방향으로 차량출입 (교차로에서 10m 이내에는 설치 제한) • 순대타운 차없는 거리 연접대지 및 신원시장 도림천변 선형필지 - 주차장 설치기준 완화구역으로 설정함과 함께 차량출입 불허구간으로 지정	-
변경	• 간선도로(폭20m이상)에서 대지로의 직접 차량출입을 원칙적으로 불허하고 이면도로에서의 진입 유도하나, 획지해제 등 사유로 인해 간선도로 외 대지출입이 불가한 경우는 차량출입을 허용함 • 불가피한 경우 공동주차출입구 및 주차출입방향으로 차량출입 (교차로에서 10m이내에는 설치 제한) • 순대타운 차없는거리 연접대지 및 신원시장 - 주차장 설치기준 완화구역으로 설정함과 함께 차량출입 불허구간으로 지정	-

※ 공동개발 방식의 변경 또는 획지의 분할 등에 의하여 부득이하게 차량출입불허구간에서 차량의 출입이 허용되어야 할 경우 당해 관련 규정에 따라 절차 이행을 통해 변경할 수 있음 (단, 차량출입구의 변경이 되면 공동차량출입구에 대한 인센티브는 부여되지 않음)

(2) 주차장 설치기준의 완화(변경)

■ 주차장 설치기준 완화구역 결정(변경)조서

구분		적용지역	계획내용	완화내용	비고
주차장 설치기준 완화구역	기정	• 순대타운 차없는거리 연접대지 • 신원시장 도림천변 선형필지	• 구역 내에서 대지 안으로의 차량출입이 불허되는 경우 부설주차장 설치기준을 완화하고, 기존 주차장 외의 신설 또는 추가 설치를 금지함	• 주차장 설치기준을 50% 완화하고 미완화분은 「관악구 주차장 설치 및 관리조례」에 따라 주차장 설치비용 납부	-
	변경	• 순대타운 차없는거리 연접대지 • 신원시장 전체 필지	• 해당 필지 내 신축하는 건축물에 한하여 부설주차장 설치기준을 완화	• 주차장 설치기준을 50% 완화하고 미완화분은 「관악구 주차장 설치 및 관리조례」에 따라 주차장 설치비용 납부	-

※ 부설주차장 설치기준 완화는 「주차장법 시행령」 제8조(부설주차장 설치의무 면제 등)에 의한 시설물의 용도 및 규제, 「관악구 주차장 설치 및 관리조례」 제26조(주차장의 설치비용 산정기준)에 의한 감액기준을 준용할 것

※ 신원시장의 경우, 신축 시 저층부에 시장기능을 수행하지 못하는 시설 도입 시 완화구역에서 제외

※ 주차장 설치의무 면제필지(50%)와 비면제필지 공동개발시 주차장 설치기준 완화구역에서 제외하며, 해당필지에 주차장을 설치하여야 함

※ 간선변 차량출입 불허구간 지정, 지하철 시설물 설치와 같은 제반사정 변경 등의 사유로 부설주차장 설치가 어려운 대지는 「주차장법 시행령」 제8조(부설주차장 설치의무 면제 등)에 따라 주차장 설치 면제 여부를 결정할 수 있다

■ 주차장 설치기준 완화구역 결정(변경) 사유서

구분	결정(변경)내용	결정(변경)사유
변경	• 주차장 설치기준 완화구역 확대 - 전체 신원시장으로 주차장설치 완화	• 시장이 조성된 대지는 시장기능 유지하면서 주차공간 설치가 현실적으로 불가능하여 주차장 설치기준 완화구역 확대

다. 가설건축물에 관한 계획(신설)

(1) 가설건축물 결정조서(신설)

구분	계획내용	비고
가설 건축물	• 가설건축물을 건축하거나 축조할 때에는 본 지구단위계획 중 건축물 배치에 관한 계획에 한하여 적용한다.	-

※ 지구단위계획구역내 가설건축물은 「건축법 시행령」 제15조(가설건축물), 「서울특별시 건축조례」 제17조(가설건축물) 등 관련법 규정에 따르며, 향후 관련 지침 및 법령이 제·개정 또는 변경될 경우, 변경된 법령 및 지침을 적용함

<이하 여백>

5 경미한 사항에 관한 결정

1. 경미한 사항에 관한 결정

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 입안)제4항 및 「서울특별시 도시계획조례」 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) 및 제 68조(권한의 위임) 등의 규정에 의한다.

경미한 사항
1. 지구단위계획으로 결정한 용도지역 · 용도지구 또는 도시 · 군계획시설에 대한 변경결정으로서 영 제3항 각호의 1에 해당하는 변경인 경우
2. 가구(영 제42조의2제2항제4호에 따른 별도의 구역을 포함한다. 이하 이 항에서 같다)면적의 10퍼센트 이내의 변경인 경우
3. 획지면적의 30퍼센트 이내의 변경인 경우
4. 건축물높이의 20퍼센트 이내의 변경인 경우(층수변경이 수반되는 경우를 포함한다)
5. 지구단위계획으로 최대·최소개발규모를 정하는 경우 그 범위안에서 제46조제7항제2호 각목의 1에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우
6. 건축선의 1미터 이내의 변경인 경우
7. 건축물의 배치 · 형태 또는 색채의 변경인 경우
8. 지구단위계획구역 면적의 10퍼센트(용도지역 변경을 포함하는 경우에는 5퍼센트를 말한다) 이내의 변경 및 동 변경지역 안에서의 지구단위계획 변경
9. 법 제52조제1항제7호의 규정에 의한 교통처리계획 중 주차장 출입구 · 차량출입구 · 보행자출입구의 위치 변경 및 보행자출입구의 추가 설치

※ 향후 관련지침 및 법령이 제정 · 개정 또는 변경될 경우 제정 · 개정 또는 변경된 지침 및 법령을 적용함

■ 영 제25조제4항제9호의 규정에 의하여 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항

1. 대지의 분할 · 교환에 관한 사항
2. 공개공지, 쌈지형공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
3. 전면공지의 조성방법의 변경
4. 수종 · 조경시설물 등의 설치계획의 변경
5. 구역과 연접한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)
6. 건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항
7. 필지면적의 20% 이내에서의 필지분할가능선의 변경
8. 통로의 성격 · 설계계획 (보행자 및 차량전용 통로의 위치 변경 및 신규 설치)

Ⅳ. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

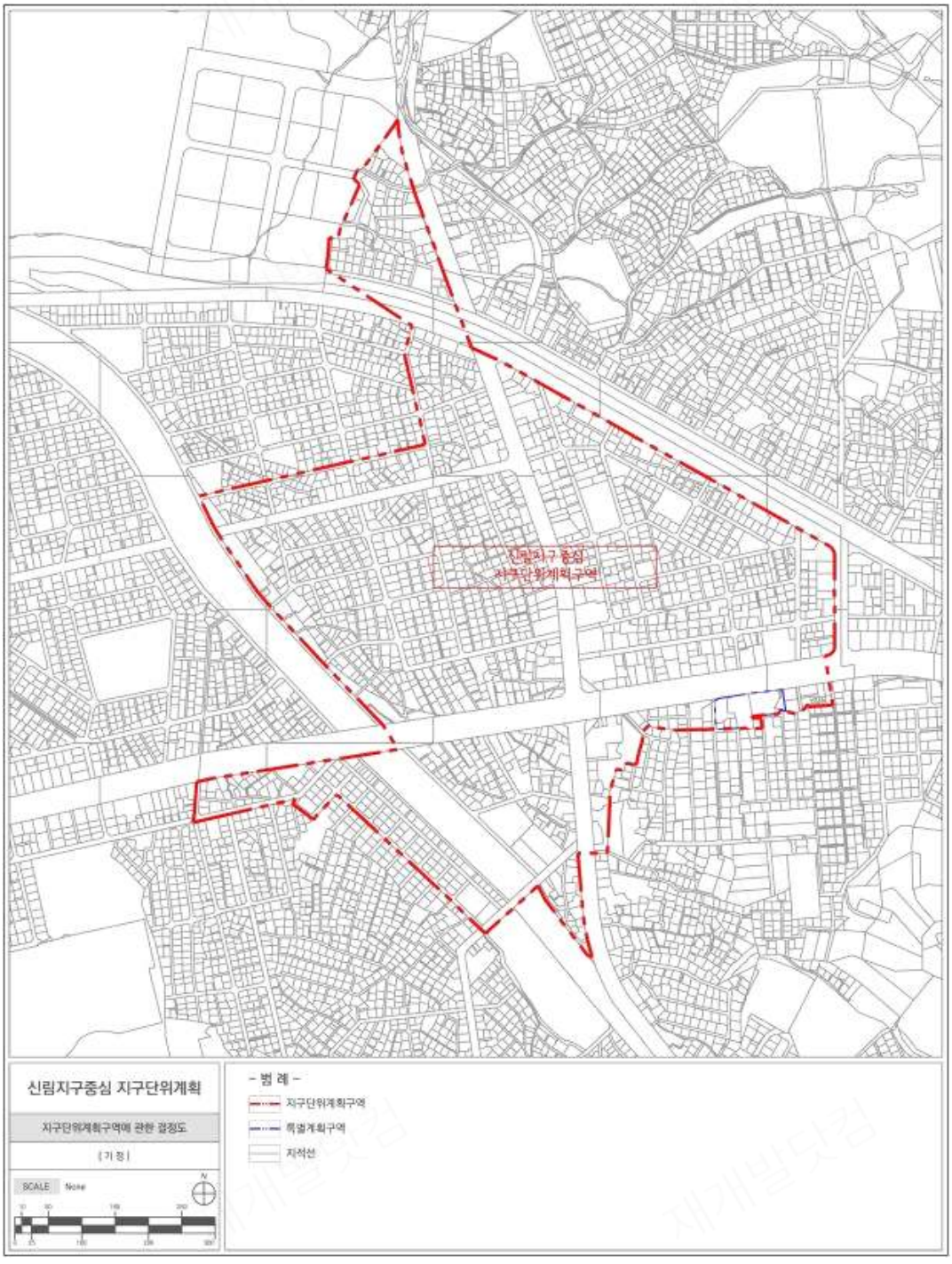
Ⅴ. 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 결정도서(관계도면 등 지형도면 포함) 참조

Ⅵ. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8389) 및 관악구 도시계획과(☎02-879-6361)에 관련 도서를 비치하고 있습니다.

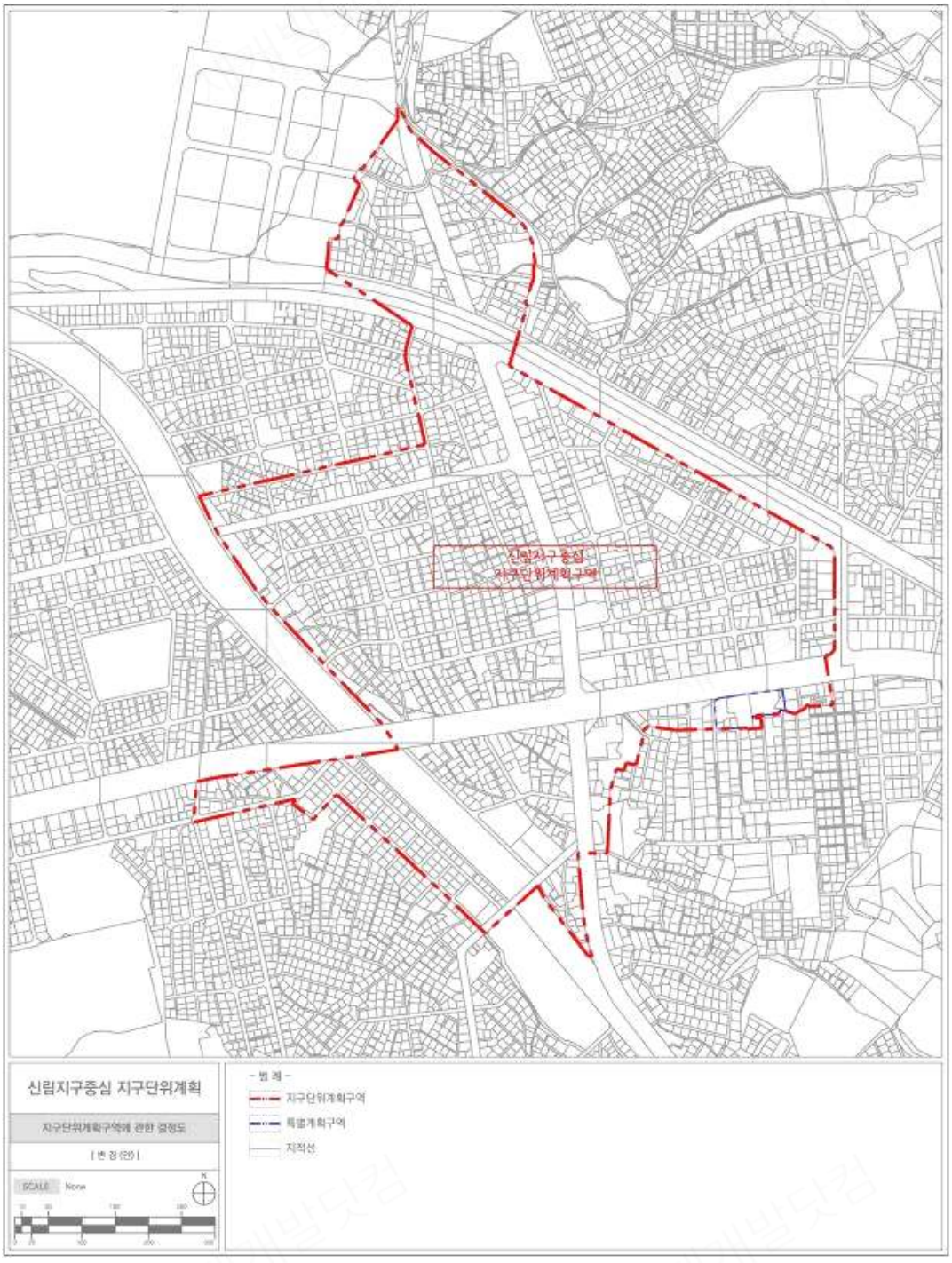
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(http://www.eum.go.kr) 에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

도시관리계획(신림지구중심 지구단위계획구역 및 계획 결정(변경)) 및 지형도면

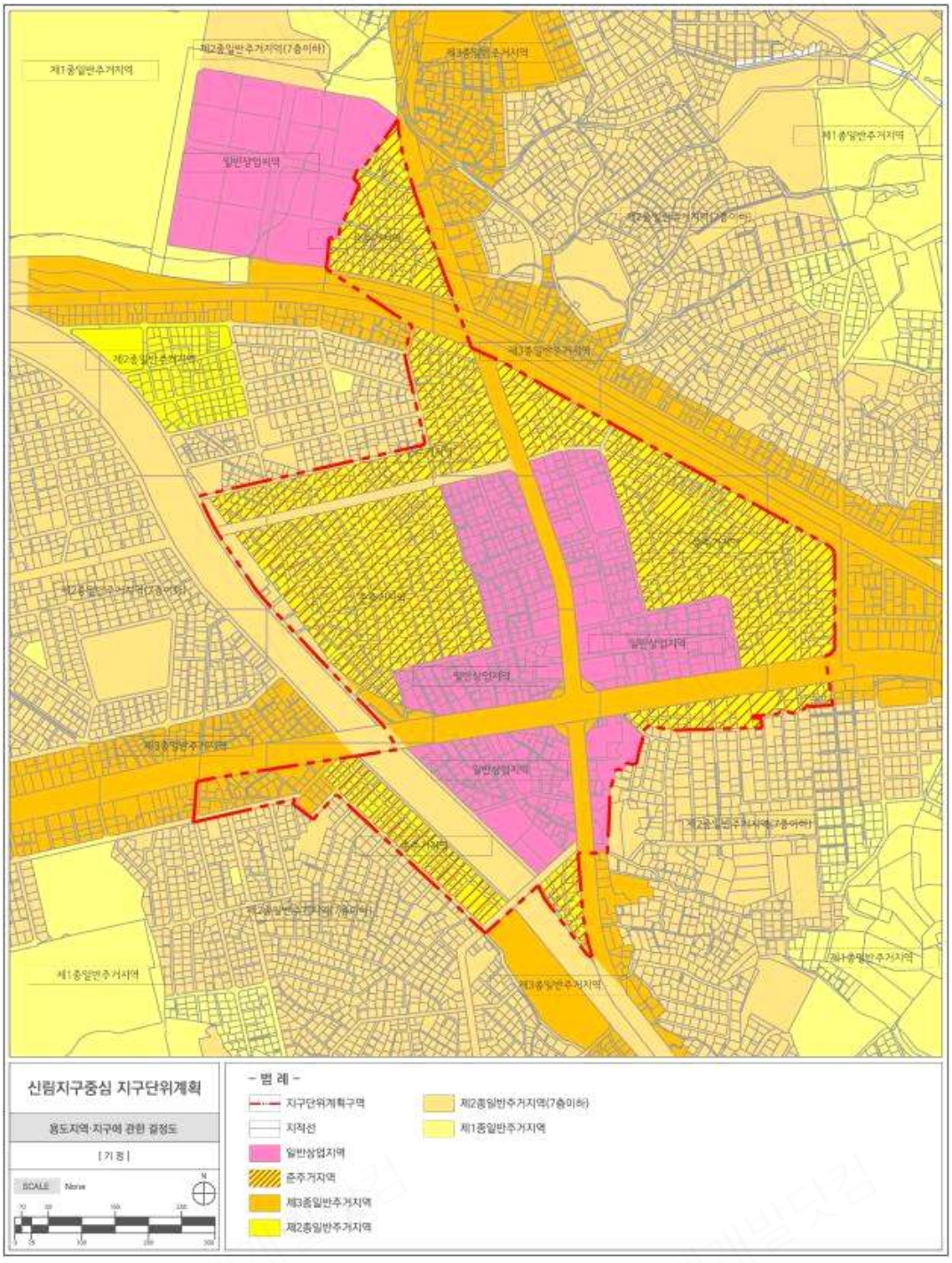
■ 신림지구중심 지구단위계획구역에 관한 결정(기정)도



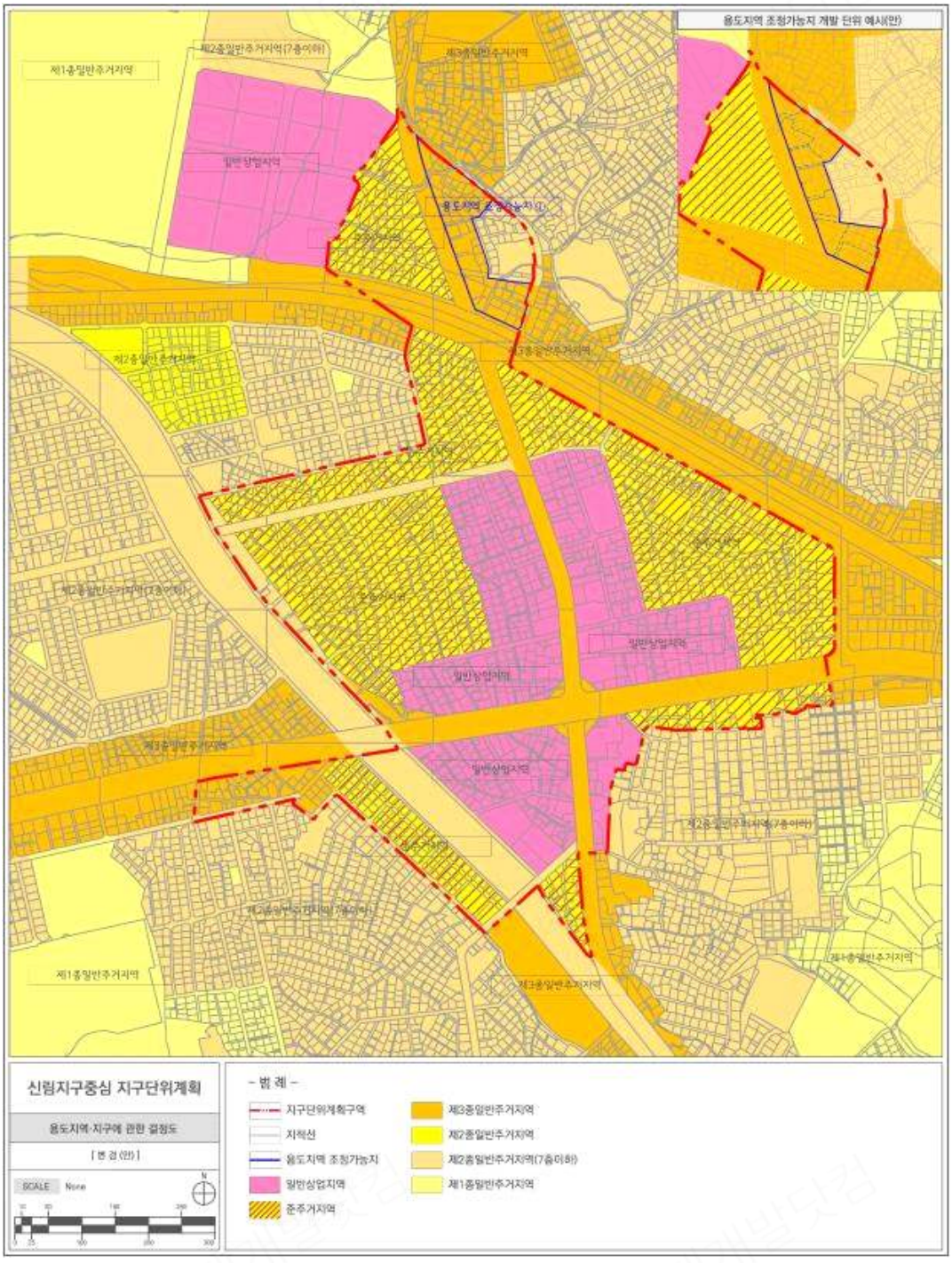
■ 신림지구중심 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)도



■ 신림지구중심 지구단위계획구역 용도지역 · 지구에 관한 결정(기정)도



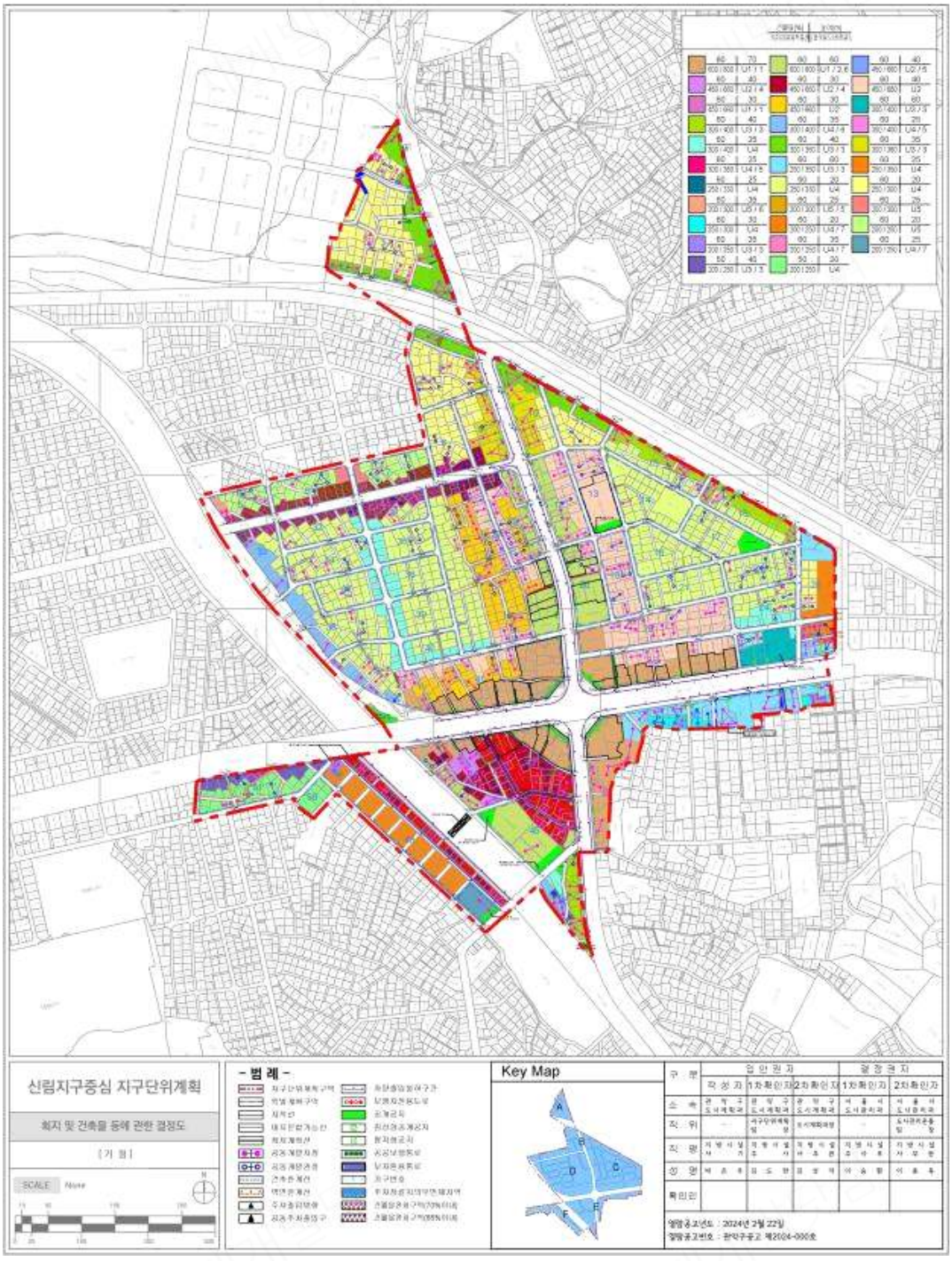
■ 신림지구중심 지구단위계획구역 용도지역 · 지구에 관한 결정(변경)도



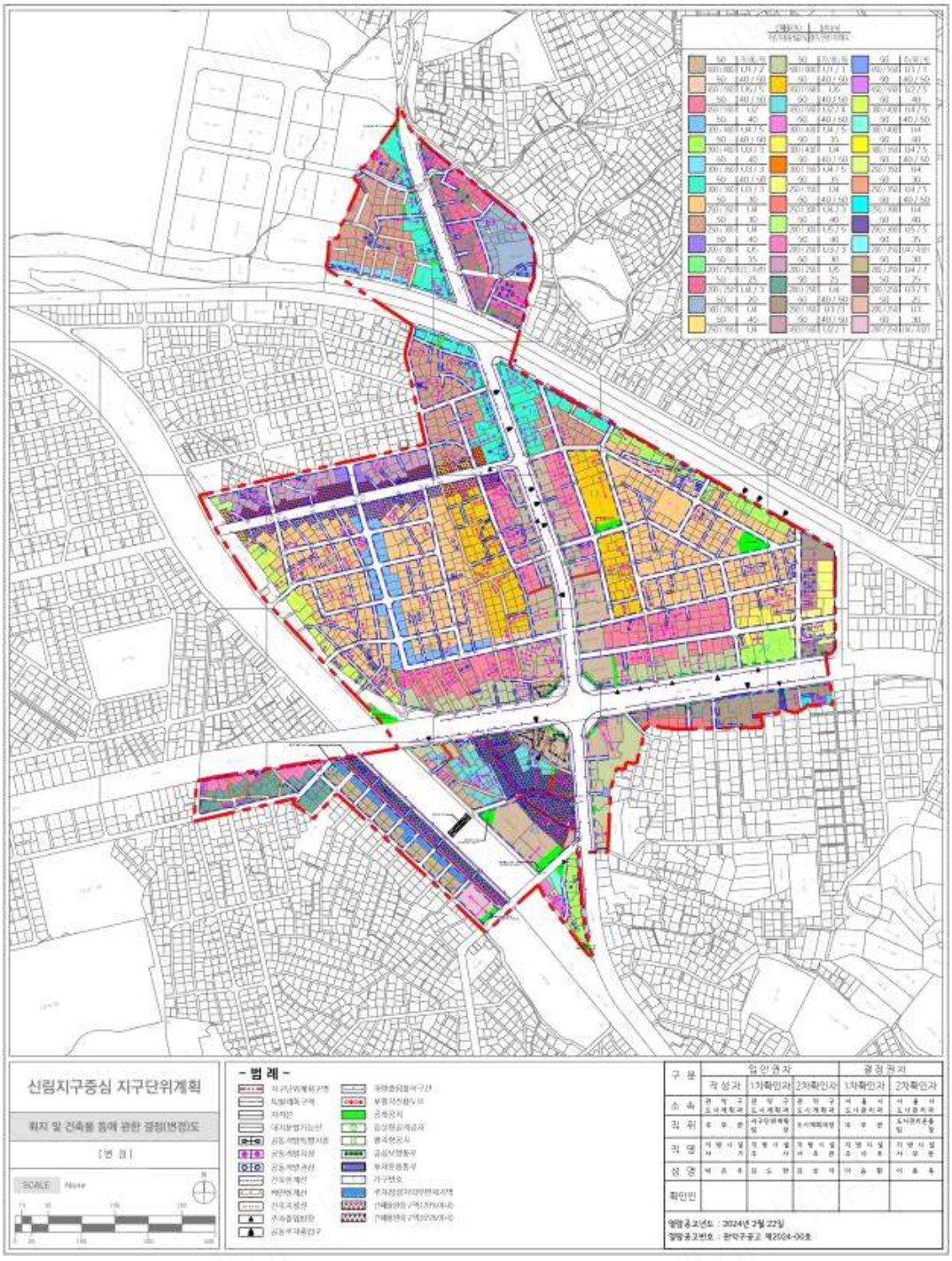
■ 신림지구중심 지구단위계획구역 도시기반시설에 관한 결정(기정)도

■ 신림지구중심 지구단위계획구역 도시기반시설에 관한 결정(변경)도

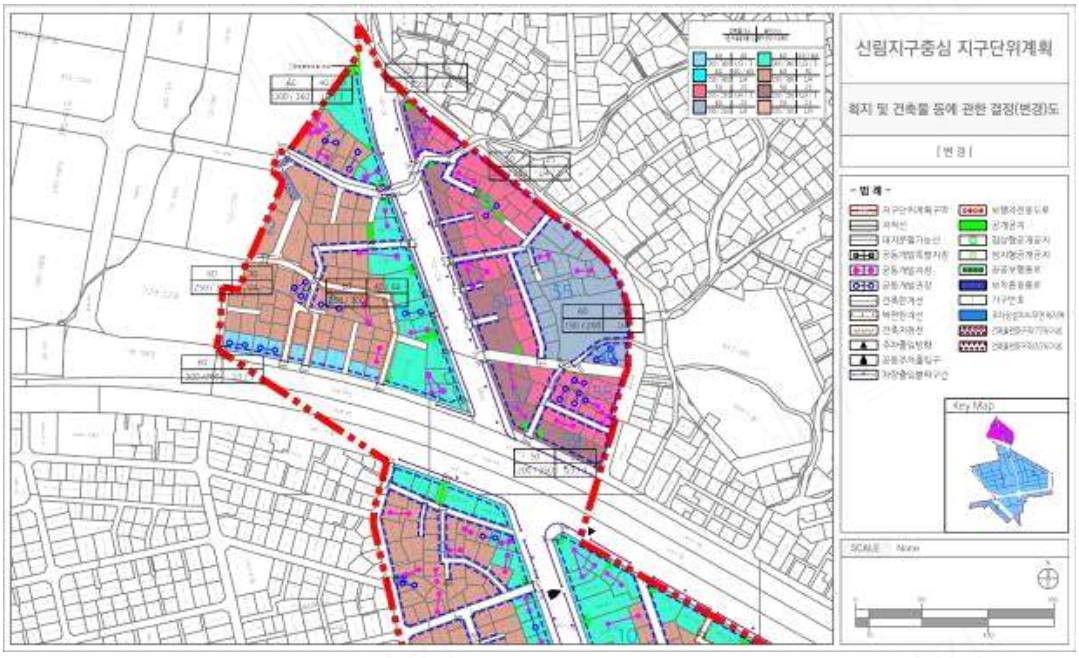
■ 신림지구중심 지구단위계획구역 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도



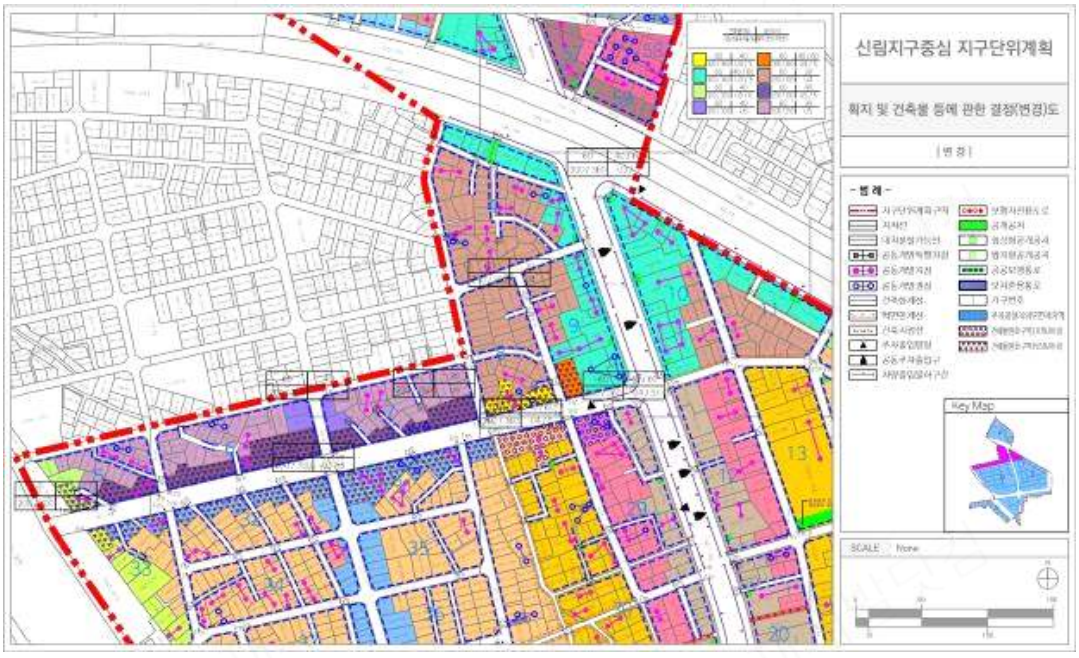
■ 신림지구중심 지구단위계획구역 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도



■ 신림지구중심 지구단위계획구역 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도 A



■ 신림지구중심 지구단위계획구역 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도 B



■ 신림지구중심 지구단위계획구역 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도 C

■ 신림지구중심 지구단위계획구역 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도 D

■ 신림지구중심 지구단위계획구역 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도 E

■ 신림지구중심 지구단위계획구역 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도 F

■ 양지병원 특별계획구역 세부개발계획 종합결정도(변경없음)