

◆ 서울특별시고시 제2023-417호

도시관리계획(신금호 역세권 지구단위계획구역 및 계획) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 성동구 공고 제2022-432호로 열람공고 한 도시관리계획(신금호 역세권 지구단위 계획구역 및 계획) 결정(안)에 대하여 2023년 제11차 서울특별시 도시·건축공동위원회 (2023.7.12.) 심의결과(수정가결)를 반영하여 서울특별시 성동구 공고 제2023-1238호로 재열람공고를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조 규정에 의거 도시관리계획(신금호 역세권 지구단위계획구역 및 계획)을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2023년 9월 21일

서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

- 신금호 역세권 주변 대규모 공동주택 단지 입지 등 도시여건 변화에 대응하여 근린지원기능 및 역세권 활성화를 위해 지구단위계획을 수립하고 도시관리계획을 결정하는 사항임

II. 지구단위계획 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

(1) 지구단위계획구역 결정 조서

구 분	도면표시 번호	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
신 설	①	신금호 역세권 지구단위계획구역	성동구 금호동1가 114번지 일대	-	증) 42,628	42,628	-

■ 결정 사유서

구 분	도면표시 번호	위 치	면 적(㎡)	결정사유
신 설	①	성동구 금호동1가 114번지 일대	42,628	• 지하철 5호선 신금호역 역세권 일대에 대하여 체계적·계획적 관리를 위해 지 구단위계획 결정

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

(1) 용도지역 결정(변경)조서

(가) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
계		42,628	-	42,628	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역(7층이하)	15,109	증) 54	15,163	35.6	-
	제2종일반주거지역	27,465	-	27,465	64.4	-
	제3종일반주거지역	54	감) 54	-	-	환원

■ 결정(변경) 사유서

구 분	도면표시 번호	위 치	면 적(㎡)	결정사유
변 경	①	금호동2가 11-1번지	15.5	정비구역에서 제외된 필지를 도시 및 주거환경정비법 제22조에 따라 정비구역 지정 이전 상태의 용도지역으로 환원
	②	금호동1가 481-8번지	1.7	
	③	금호동1가 526번지	16.8	
	④	금호동1가 474번지	1.0	
	⑤	금호동1가 474-1번지	19.0	

(2) 용도지구 결정(변경)조서

(가) 방화지구 결정 조서(변경없음)

구 분	도면 표시번호	지구명	위 치	내 용	면 적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	-	방화지구	금호동2가 500-9 일대	-	2,942 (2,592)	건고시 제727호(63. 12. 13)	

※ 해당지번 말소로 지번 변경(금호동 270-153 → 금호동2가 500-9 일대)

※ 면적은 최초 고시(890평)를 ㎡로 환산한 수치임

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

나. 도시기반시설에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

(1) 교통시설

(가) 도로

■도로 총괄표

구 분	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합 계	13	3,750 (1,331)	43,090 (15,830)	3	636 (263)	11,555 (2,869)	3	2,301 (420)	21,508 (7,016)	7	813 (648)	10,027 (5,945)
대 로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
중 로	5	3,166 (747)	38,304 (11,865)	1	460 (87)	9,744 (1,878)	2	2,155 (274)	19,938 (5,446)	2	551 (386)	8,622 (4,541)
소 로	8	584	4,786 (3,965)	2	176	1,811 (991)	1	146	1,570	5	262	1,405 (1,404)

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

※ 연장 면적은 CAD구적 값으로 실제 현황과 다를 수 있음

■도로 결정 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	(1)	20~30	보조간선	460 (87)	금호1가동 168-63	금호1가동 126-1	일반		서고 제144호 (1998.04.20.)	-
기정	중로	2	(1)	20~23	보조간선	470 (125)	금호1가동 506-3	금호동2가 1006-1	일반		서고 제254호 (2006.07.20.)	-
기정	중로	2	12	15~25	보조간선	1,685 (149)	광희동2가 105-32	금호동2가 222-1	일반		총고 제722호 (1936.12.26.)	-
기정	중로	3	1	12	국지	76	금호동2가 220-1	금호동2가 225	일반		서고 제332호 (2005.11.03.)	-
변경	중로	3	2	12	국지	76	금호동2가 220-1	금호동2가 225	일반		서고 제332호 (2005.11.03.)	-
기정	중로	3	-	12~16	국지	300 (135)	금호동2가 500-13	금호동3가 1344-56	일반		서고 제332호 (2005.11.03.)	-
변경	중로	3	-	12~16	국지	475 (310)	금호동2가 448	금호동3가 1344-56	일반		서고 제332호 (2005.11.03.)	-

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	1	1	10	국지	120	금호동2가 225	금호동2가 500-1	일반		서고 제332호 (2005.11.03.)	-
기정	소로	1	(1)	10	국지	56	금호동2가 565-2	금호동2가 533-5	일반		서고 제254호 (2006.07.20.)	-
신설	소로	2	1	8~ 10	국지	146	금호동2가 449-1	금호동2가 521	보행자 우선도로		-	도시철도와 중복결정 5m ² (지상)
신설	소로	3	3	4-5	국지	29	금호동2가 494	금호동2가 496	일반		-	-
신설	소로	3	4	4	국지	55	금호동2가 435	금호동2가 442-2	일반		-	-
신설	소로	3	5	4	국지	37	금호동2가 327	금호동2가 329-2	일반		-	-
신설	소로	3	6	6	국지	104	금호동2가 487	금호동2가 470	일반		-	-
신설	소로	3	7	4	국지	37	금호동2가 224	금호동2가 323	보행자 우선도로		-	고속철도와 중복결정 86m ² (지상) 도시철도와 중복결정 5m ² (지상)

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

■결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 3-	중로 3-	•변경(연장 : 475(310)m)	•현황도로로서 도로 연장 변경
중로 3-1	중로 3-2	•변경(노선 번호 변경)	•노선 번호 중복으로 인한 단순 변경
-	소로 2-1	•신설(폭원 : 8~10m, 연장 : 146m)	•현황도로로서 도로 신설
-	소로 3-3	•신설(폭원 : 4~5m, 연장 : 29m)	
-	소로 3-4	•신설(폭원 : 4m, 연장 : 55m)	
-	소로 3-5	•신설(폭원 : 4m, 연장 : 37m)	
-	소로 3-6	•신설(폭원 : 6m, 연장 : 104m)	
-	소로 3-7	•신설(폭원 : 4m, 연장 : 37m)	

(나) 철도

■본선 결정 조서(변경없음)

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치		연 장(m)	최초결정일	비 고
				기 점	종점			
기정	-	철도	고속철도 (5호선)	강서구 개화동 306 일대	강동구 하일동 579 일대	47,400 (방향방향 : 47 마천방향 : 51)	건고시 695호 (90.10.19.)	-

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

※ 중복결정 소로 3-2(지상 86㎡), 광장(지상 149㎡)

■정거장 결정 조서(변경없음)

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	-	철도	도시철도 (금호네거리 정차장)	성동구 금호동1가 125 일대	6,817	-	6,817 (5,224)	서고시 242호 (97.07.24.)	-

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

※ 중복결정 소로 2-1(지상 5㎡), 소로 3-2(지상 5㎡), 광장(지상 2,151㎡)

(2) 공간시설

(가) 광장

■광장 결정 조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	①	신금호역 교차로광장	교통광장	금호동1가 일대	-	증)2,366	2,366	-	고속철도와 중복결정 149㎡(지상) 도시철도와 중복결정 2,151㎡(지상)

■결정 사유서

도면 표시번호	시설명	결정내용	결정사유
①	신금호역 교차로광장	•광장 신설(면적 : 2,366㎡)	•신금호역 교차로에 대해 광장으로 결정하여 계획적·체계적으로 관리하고자 함 •광장은 철도와 중복결정(지상)

다. 친환경 및 방재안전에 관한 결정 조서

(1) 친환경계획

■환경친화적 건축물계획 결정 조서

구 분	계획내용	비 고
자연지반보존	•지하수 및 생태면적확보, 열섬현상방지를 위해 자연지반 보존	권장
옥상녹화	• '서울특별시 옥상녹화 가이드라인(2017.12)' 에 따라 조성하도록 권장 •지구단위계획구역 내 건축물은 이용자의 휴게 및 만남의 공간으로 활용할 수 있는 옥상녹화의 조성	권장
저영향개발 및 물재이용시설	•개별 건축행위시 저영향개발, 물재이용 시설 설치	권장
신·재생 에너지시설	•에너지 절약형 설비기기 도입 및 신재생에너지시설 설치	권장
생태면적률	•건축물의 신축 시 '서울특별시 생태면적률 운영지침(2016.04)' 에 따라 건축유형별 생태면적률 적용	권장

(2) 방재안전에 관한 결정 조서 : 해당 없음

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정 조서

(1) 가구 및 획지에 관한 결정 조서

■공동개발

구 분	적용위치	계획기준	비고
공동개발(지정)	금호로변, 금호로변(이면부), 금호산길변	•연접 필지로서 기 공동개발 된 필지 또는 소유자가 동일한 필지	-
공동개발(권장)	금호로변, 금호로변(이면부)	•90㎡ 이하의 과소필지와 그 연접필지 •도로와 접하는 길이가 4m 이하인 그 연접필지	-
자율적공동개발	전구역	•인접한 2개 이상의 필지	-
공동개발(특별지정) 기능구역	교차로변 및 간선변	•교차로변 필지와 인접한 간선변 필지	-

■ 공동개발 조서

가구 번호	가구 면적(㎡)	소재지	지번	필지 면적(㎡)	공동개발		비 고
①	1,735.3	금호동2가	218	157.0	-		특별계획가능구역 3
			219	202.6	-		
			220-1	94.3	-		
			220-2	40.4	-	공동개발(특별지정)가 능구역	
			221-2	77.7	공동개발(지정)		
			222-1	165.7			
			222-2	51.1			
			223	154.7	-		
			224	211.9	-		
			225	336.9	-		
			226	243.0	-		
			②	2,327.7	금호동2가	323	
323-2	6.3						
323-1	24.1	-					
333	132.2	공동개발(권장)					
334	109.1						
324	139.2	공동개발(권장)					
325	308.8						
326	499.9	-					
327	220.5	-					
328	215.2	-					
329-1	134.5	-					
329-2	138.2	-					
330	132.6	-					
332	155.4	-					
③	1,133.6	금호동2가				431-1	218.8
			432	334.9	-		-
			433	236.4	-		-
			434-1	343.5	-		-
④	2,315.3	금호동2가	435	114.0	-		특별계획가능구역 5
			436	94.2	-		
			438	151.0	-		
			439-2	154.7	-		
			440	163.3	공동개발(권장)		

가구 번호	가구 면적(㎡)	소재지	지번	필지 면적(㎡)	공동개발		비 고
			441-1	165.0			
			487-1	18.3	-		
			442-1	107.8	공동개발(권장)		
			442-2	62.5			
			442-3	101.2	-		
			443	149.8	-		
			444	283.0	-		
			445	126.0	-		
			446	135.2	공동개발(지정)		
			447-1	3.5			
			447	283.8	공동개발(특별지정) 가능구역		
			448	202.0			
5	3,045.6	금호동2가	464	173.2	-		특별계획가능구역 6
			465-2	6.9	공동개발(지정)	공동개발(권장)	
			467	46.9			
			466	97.5	-		
			476	21.5	-		
			468-1	135.5	공동개발(권장)		
			469	168.9			
			470	203.9	-		
			472	100.8	-		
			473	114.7	-		
			474	146.1	-		
			477	102.5	-		
			478	150.7	-		
			479	179.2	-		
			480	418.5	-		
			481	23.1	-		
			483	87.9	-		
			484	146.1	-		
			487	157.7	-		
			465-1	114.4	-		
			485-1	218.2	-		
			485-2	96.9	-		
			486-1	51.9	공동개발(권장)		
			486-2	82.6			

가구 번호	가구 면적(㎡)	소재지	지번	필지 면적(㎡)	공동개발		비 고
⑥	2,715.7	금호동2가	449-1	222.2	공동개발(권장)		특별계획가능구역 6
			450-1	163.6			
			451	101.8			
			452	190.7	-		
			453	121.0	-		
			454	209.6	-		
			455	462.1	-		
			456	299.5	-		
			457	208.6	-		
			458	98.5	-		
			459	134.9	-		
			460	119.7	-		
			461	132.9	-		
			462	160.0	-		
			463	90.6	-		
⑦	1,931.2	금호동2가	522	204.3	-		-
			523	174.2	-		-
			524	234.3	공동개발(권장)		-
			527-1	1.0			-
			526	203.3	공동개발(지정)		-
			527	18.8			-
			528	129.9	-		-
			527-1	1.0	-		-
			529	259.2	-		-
			530	171.8	공동개발(지정)		-
			530-2	171.7			-
			531	164.0	-		-
			532	198.7	-		-
			⑧	2,389.2	금호동1가	122-1	2.7
506-1	66.3	-					
506-3	53.5	-					
507	25.3	-					
510	23.0	-					
511	46.4	공동개발(지정)					
512	72.1						
472-2	3.0	-					
481-5	220.0	공동개발(지정)					
505	1.7						

가구 번호	가구 면적(㎡)	소재지	지번	필지 면적(㎡)	공동개발		비 고		
			515	488.4	공동개발(권장)				
			481-7	93.0					
			481-8	2.0					
			481-13	10.0					
			513	131.5	공동개발(권장)			공동개발(지정)	공동개발(권장)
			514	72.5					
			520	437.7	공동개발(지정)	공동개발(권장)			
			523-2	83.0					
			524	20.4	-				
8	2,389.2	금호동1가	474	1.0	공동개발(지정)		-		
			474-1	19.0			-		
			475	1.0			-		
			475-7	97.0			-		
			476	235.0			-		
			481-14	2.0			-		
			483	63.0			-		
			475-4	3.0	-	-			
			526	115.7	-	-			
9	3,308.2	금호동1가	103	66.8	-		-		
			104	87.3	공동개발(권장)		-		
			105	83.0			-		
			106	63.1	공동개발(지정)	공동개발(권장)	-		
			107-1	18.8			-		
			107-2	30.8	-	-			
			108	217.9	-		-		
			110	302.8	-		-		
			111-2	68.1	공동개발(지정)		-		
			113-1	54.9			-		
			114	645.3	공동개발(권장)		-		
			116	38.3			-		
			118	46.3			-		
			119	273.0	-		-		
			121-2	93.6	공동개발(지정)		-		
			121-3	302.8			-		
			122	196.7	-		-		
			125-2	72.7	-	공동개발(특별지정)가 능구역	특별계획가능구역 2		
			123-2	79.7	공동개발(지정)				
			124	101.5					

가구 번호	가구 면적(㎡)	소재지	지번	필지 면적(㎡)	공동개발	비 고
10	3,656.0	금호동2가	125-1	422.2		
			126-2	42.6		
			500-8	661.0	-	-
			500-15	221.0	-	-
			500-16	420.0	-	-
			500-17	215.0	-	-
			500-21	208.0	-	-
			500-9	1,261.0	공동개발(지정)	-
			1344-1	670.0		-
		금호동3가				

나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태 및 경관계획에 관한 도시관리계획 결정 조서

(1) 건축물의 용도 결정 조서

(가) 불허용도

■ 불허용도 결정 조서

구 분	도면 표시번호	적용대상	계획내용		비 고
신설	㉠	간선변	전층	•단독주택, 공동주택(주상복합 제외) •제1종근린생활시설 중 변전소, 정수장, 양수장 •제2종근린생활시설 중 게임관련시설(성인관련 게임업종에 한함), 장의사, 물품의 제조 등을 위한 시설, 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 •판매시설 중 상점(성인관련 게임업종에 한함) •의료시설 중 정신병원 •운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 •창고시설 •위험물저장 및 처리시설 •자동차관련시설	-
	㉡	이면가로변 및 이면부	전층	•제1종근린생활시설 중 변전소, 정수장, 양수장 •제2종근린생활시설 중 게임관련시설(성인관련 게임업종에 한함), 장의사, 물품의 제조 등을 위한 시설, 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 •판매시설 중 상점(성인관련 게임업종에 한함) •의료시설 중 정신병원 •운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 •창고시설 •위험물저장 및 처리시설 •자동차관련시설(주차장 제외)	-

- ※ 교육환경 보호에 관한 법률, 서울특별시 도시계획 조례 등 관련 법령 불허용도는 그에 따르도록 함
 ※ 성인관련 게임업종이란 「게임산업진흥에 관한 법률」에 따른 일반게임제공업 중 청소년이용불가 게임을 제공시설 및 사행성 게임을 제공시설을 말함
 ※ 특별계획가능구역인 경우 해당 지침을 따르고, 해제 시에는 상기 계획기준을 따름
 ※ 주상복합은 1개층 이상 비주거용도(준주택 제외) 도입(공용부분 제외)

■ 결정 사유서

구 분	결정내용	결정사유	비 고
신설	•간선변 불허용도 지정	•인접한 주거환경을 고려하여 유해용도 불허 •간선부 가로활성화 및 차량진입 제어를 위한 불허용도 계획	-
	•이면가로변 및 이면부 불허용도 지정	•인접한 주거환경을 고려하여 유해용도에 대한 불허용도 계획	-

(나) 권장용도

■ 권장용도 결정 조서

구 분	도면 표시번호	적용대상	계획내용		비 고
신설	i	간선변	전층	•제1·2종근린생활시설 중 공연장, 학원, 교습소, 독서실, 의원, 서점, 체육활동 등을 위한 시설 •문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장, 전시장 •판매시설 중 상점(성인관련 게임업종 제외) •의료시설 중 병원 •교육연구시설 중 학원, 교습소 •노유자시설 •업무시설(오피스텔 제외)	-
	ii	이면가로변 및 이면부	전층	•제1·2종근린생활시설 중 학원, 교습소, 독서실, 서점 •교육연구시설 중 학원, 교습소 •노유자시설	-

※ 전층권장용도는 연면적의 20%이상, 특정층(2~3층) 권장용도는 해당 층의 바닥면적의 합 기준으로 20%이상 설치 시 인정

※ 특별계획가능구역인 경우 해당 지침을 따르고, 해제 시에는 상기 계획기준을 따름

■ 결정 사유서

구 분	결정내용	결정사유	비 고
신설	•간선변 권장용도 신설	•주요 간선도로변 상업가로 활성화 및 주민수요를 고려한 생활편익시설 설치 유도	-
	•이면가로변 및 이면부 권장용도 신설	•주요 생활가로로서 이면부 주거지원 용도 설치 유도	-

(다) 용도완화

■ 용도완화 결정 조서

구 분	도면 표시번호	적용대상	계획내용		비 고
신설	㉔	간선변	전층	•문화 및 집회시설 중 공연장 및 전시장 •판매시설 중 상점(성인관련 게임업종 제외)	준주거지역 내 건축할 수 있는 건축물 (면적기준 및 접도조건 완화)

※ 성인관련 게임업종이란 「게임산업진흥에 관한 법률」에 따른 일반게임제공업 중 청소년이용불가 게임물 제공시설 및 사행성 게임물 제공시설을 말함

※ 특별계획가능구역인 경우 해당 지침을 따르고, 해제 시에는 상기 계획기준을 따름

■ 결정 사유서

구 분	결정내용	결정사유	비 고
신설	●간선변 용도원화 신설	●지역주민 필요시설 설치를 위하여 준주거지역 내 건축할 수 있는 건축물 용도 도입	-

(2) 건축물의 건폐율 · 용적률 · 높이 결정 조서

(가) 건폐율

■ 건폐율 결정 조서

구 분	건폐율	비고
제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하)	60%이하	-

■ 결정 사유서

구 분	결정내용	결정사유	비고
신설	●건폐율 계획 수립	●서울특별시 도시계획 조례상 건폐율 체계 적용	-

(나) 용적률

■ 용적률 결정 조서

구 분	계 획 내 용			비 고
	기 준	허 용	상한	
제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하)	190%이하	200%이하	법적용적률의 2배이하	-

※ 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α_{토지} + 1.0 α_{현금·건축물}) 이내

- 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률

- α_{토지} : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율

※ 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함

- α_{현금·건축물} : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

※ 특별계획가능구역인 경우 해당 지침을 따르고, 해제 시에는 상기 계획기준을 따름

■ 결정 사유서

구 분	결정내용	결정사유	비고
신설	●용적률 계획 수립	●서울특별시 도시계획 조례 및 지구단위계획 수립기준상 용적률 체계 적용	-

■ 건축물 비주거 용도 비율

구 분	적 용 기 준	비 고
준주거지역	•용적률의 10% 이상(오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제외) 적용	-

※ 용도지역 상향 시 적용함

※ 용적률의 10% 이상 설치는 지상부 설치를 의미함

■ 「서울특별시 도시계획조례」 제55조제22항에 따른 ‘준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준’

- 공공임대주택을 추가로 확보할 경우 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률계획과 별도로 100% 이하의 범위에서 추가하여 계획할 수 있다.
 - 준주거지역으로 상향된 지역에서 도시계획 조례에 따라 임대주택 추가 확보시 종전 용도지역의 용적률만큼 허용되는 ‘주거부분의 허용용적률’은 적용하지 않는다.
 - 건축물 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 전체 용적률에서 임대주택 도입으로 완화되는 용적률을 제외한 용적률의 10% 이상으로 계획한다.
 - 특별계획구역은 세부개발계획 수립시 ‘준주거지역내 공공임대주택 확보시 적용기준’을 적용하되 도시건축공동위원회 심의를 통하여 결정한다.
 - 임대주택 추가 확보시 10m 이내의 범위에서 높이계획을 변경하여 적용할 수 있다. 단, 해당 지구단위계획의 취지, 인근지역과의 조화 등을 고려하여 구 건축위원회의 자문(심의)을 거쳐야 하고, 지구단위계획의 경미한 변경에 따른 높이완화와 중복으로 적용할 수 없다.
- ※ 「서울특별시 도시계획조례」 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 ‘준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준’은 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대하여 도시계획조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

(다) 높이

■ 높이 결정 조서

구 분	최고높이	비 고
간선변	40m이하	제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하)
이면가로변 및 이면부	30m이하	제2종일반주거지역

※ 특별계획가능구역인 경우 해당 지침을 따르고, 해제 시에는 상기 계획기준을 따름

■ 결정 사유서

구 분	결정내용	결정사유	비고
신설	●간선변 : 40m이하 ●이면가로변 및 이면부 : 30m이하	●용도지역, 전면도로 폭원, 필지규모 등을 고려한 최고높이 계획	-

(3) 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정 조서

(가) 건축물 배치

■ 건축물 배치 결정 조서

구분	위 치	계획내용	비고
건축한계선	교차로변	2m	결정도의 결정내용에 따름
	금호로변, 행당로변, 금호산길변, 무수막길변, 금호로11길변, 금호로13길변, 금호산14길변, 금호산15길변, 금호산17길변, 금호로(이면도로)변, 무수막길(이면도로)변	1m	

※ 단, 금호동1가 107-1번지 일대 소규모 필지의 경우 건축한계선 지정 시 건축이 불가능한 사항으로 건축한계선 제외

※ 특별계획가능구역인 경우 해당 지침을 따르고, 해제 시에는 상기 계획기준을 따름

■ 결정 사유서

구 분	결정내용	결정사유	비고
신설	●건축한계선 지정	●지하철, 버스정류장 등이 위치한 교차로변 및 간선변 보행공간 확보를 위한 건축한계선 지정 ●이면도로변 및 금호로13길변 현황(편측보도)을 고려하여 보행공간 확보를 위한 건축한계선 지정	-

(나) 대지 내 공지 및 통로

■ 대지 내 공지 및 통로 결정 조서

구 분	계획내용		비 고
전면공지	교차로변	2m(보도형)	결정도의 결정내용에 따름
	금호로변, 행당로변, 금호산길변, 무수막길변, 금호로11길변, 금호로13길변, 금호산14길변, 금호로(이면도로)변, 무수막길(이면도로)변	1m(보도형)	
	금호산15길변, 금호산17길변, 무수막길(이면도로)변	1m(차도형)	

■ 결정 사유서

구 분	결정내용	결정사유	비고
신설	●전면공지 결정	●도로 이용형태를 고려하여 건축한계선 후퇴부분에 보도형 및 차도형 전면 공지 조성	-

(다) 형태 및 경관

■ 형태 및 경관계획 결정 조서

구 분	위 치	계획요소	계획내용	비 고
형태	간선변 및 이면가로변	투시벽 및 투시형 서터	●건축물 1층 전면의 50% 이상을 투시형으로 설치 ●투시형 서터 설치	규제
			●특별계획가능구역은 1층 전면의 70% 이상을 투시형으로 설치	권장
		1층부 바닥높이	●보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인 진출입에 불편이 없도록 조성	규제
		1층부개구부높이	●기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화롭게 조성	규제

구 분	위 치	계획요소	계획내용	비 고
경관		벽면처리	•개구부가 없는 벽면을 도로에 노출 금지	규제
		수직분할요소	•인근 건축물 폭원과 유사 크기로 파사드 분절 수평	권장
		수평분할요소	•분할요소(사인존/차양존/원도우존)별 높이는 인접 건축물과 유사하게 설치	권장
	전구역	외장요소	•외벽재료는 반사성 재료의 사용을 금지하며 자연스러운 재질 및 색채 사용	권장
		미관저해시설	•지붕 위에 외부로 노출되는 물탱크 설외기 등의 설비시설 설치를 지양	권장
		담장	•담장 미설치가 원칙이나 설치 시 투시형 또는 친환경경으로 조성	권장
	간선변 및 이면가로변	측면 등 차폐	•외벽의 재료와 어울리는 재료로 차폐시설(가림막) 설치	권장
		야간조명	•야간 경관 형성을 고려하여 조명 설치 제어	권장
		옥외광고물	•가로미관을 위해 옥외광고물 설치기준 준수	규제

※ 건축물 형태는 해당가로변에 면하여 상업시설 설치시 적용

■ 결정 사유서

구 분	결정내용	결정사유	비고
신설	•형태 및 경관계획 수립	•주변과 조화로운 건축물 제어를 통해 가로경관 개선 유도	-

4. 특별계획가능구역에 관한 결정

가. 특별계획가능구역 결정 조서

■ 특별계획가능구역에 관한 결정 조서

구 분	도면표시 번호	구역명	위 치	면 적(㎡)	비고
신 설	①	특별계획가능구역1	금호동1가 520 일대	1,852.5	분할시행 가능
	②	특별계획가능구역2	금호동1가 125-1 일대	718.7	
	③	특별계획가능구역3	금호동2가 222-1 일대	1,735.3	
	④	특별계획가능구역4	금호동2가 326 일대	2,327.7	
	⑤	특별계획가능구역5	금호동2가 448 일대	2,315.3	분할시행 가능
	⑥	특별계획가능구역6	금호동2가 449-1 일대	2,715.7	분할시행 가능
	⑦	특별계획가능구역7	금호동2가 480 일대	3,045.6	분할시행 가능

■ 결정 사유서

구 분	구역명	결정내용	결정사유
①	특별계획가능구역1	●구역신설 : 1,852.5㎡	●교차로 구조개선, 지하철 출입구 이전 등을 통한 차량 및 보행환경 개선 ●규모 있는 개발 유도를 통해 공공시설등 마련 및 역세권 활성화 유도
②	특별계획가능구역2	●구역신설 : 718.7㎡	
③	특별계획가능구역3	●구역신설 : 1,735.3㎡	
④	특별계획가능구역4	●구역신설 : 2,327.7㎡	
⑤	특별계획가능구역5	●구역신설 : 2,315.3㎡	
⑥	특별계획가능구역6	●구역신설 : 2,715.7㎡	
⑦	특별계획가능구역7	●구역신설 : 3,045.6㎡	●소규모 부정형 필지가 밀집한 지역의 주거환경개선 유도

(1) 특별계획가능구역1

■ 특별계획가능구역1 세부지침

구 분		지침내용	비고							
위치		●금호동1가 520번지 일대	-							
면적		●1,852.5㎡	-							
용도지역		●제2종일반주거지역(7층이하) → 준주거지역	세부개발계획 수립 시 변경							
공공기여		●도로 69.9㎡(행당로 19.5㎡→21.5㎡) ●공공시설등(건축물) ●지하철 관련 시설 이전(권장)(단, 공공기여율 초과분 건폐율 또는 최고높이 완화 적용 가능)	공공기여 25%이상							
		●공공기여 제공 : 공공기여 우선순위를 참고하여 실현 가능하고 연속성 있는 공공기여계획 수립 (가구 내 개발단위 별 개발의사 고려 / 인접지역 개발계획 고려) ●도로 확보율 우선으로 하되, 부족한 공공시설등은 건축물 기부채납을 통해 확보 ※구체적 조성계획 및 도입용도에 대해서는 「기부채납 공공시설 통합관리시스템」에 따라 서울시 관리 부서와 협의	-							
		<table><tr><th colspan="2">공공기여(공공시설등) 항목 및 우선순위</th><th>집행방안</th></tr><tr><td>1</td><td>도로 확폭</td><td>계획지침도 참조</td></tr><tr><td>2</td><td>공공시설등(건축물) 기부채납 - 공공도서관, 문화시설, 보육시설, 노인복지시설, 공공임대상가, 공공임대주택 등</td><td>- 건축물 기부채납 시 최소면적 50㎡이상(전 용면적 기준) - 시설 활용 및 관리 용이성 고려, 집중배치</td></tr></table>	공공기여(공공시설등) 항목 및 우선순위		집행방안	1	도로 확폭	계획지침도 참조	2	공공시설등(건축물) 기부채납 - 공공도서관, 문화시설, 보육시설, 노인복지시설, 공공임대상가, 공공임대주택 등
공공기여(공공시설등) 항목 및 우선순위		집행방안								
1	도로 확폭	계획지침도 참조								
2	공공시설등(건축물) 기부채납 - 공공도서관, 문화시설, 보육시설, 노인복지시설, 공공임대상가, 공공임대주택 등	- 건축물 기부채납 시 최소면적 50㎡이상(전 용면적 기준) - 시설 활용 및 관리 용이성 고려, 집중배치								
건축물 용도	불허용도	●단독주택, 공동주택(주상복합 제외) ●제1종근린생활시설 중 변전소, 정수장, 양수장 ●제2종근린생활시설 중 게임관련시설(성인관련 게임업종에 한함), 장의사, 물품의 제조 등을 위한 시설, 옥외에 철타이 있는 골프연습장, 안마시술소 ●판매시설 중 상점(성인관련 게임업종에 한함) ●의료시설 중 정신병원 ●운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 ●창고시설 ●위험물저장 및 처리시설 ●자동차관련시설 ●장례식장	-							
	권장용도	전층 ●제1·2종근린생활시설 중 공연장 ●문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장, 전시장 ●판매시설(성인관련 게임업종 제외) ●의료시설 중 병원 ●노유자시설 ●업무시설(오피스텔 제외)	-							

구 분			지침내용	비고
		2~3층	●제1·2종근생활시설 중 학원, 교습소, 독서실, 의원, 서점, 체육활동을 위한 시설 ●교육연구시설 중 학원, 교습소	-
건축물 밀도	건폐율		●60% 이하	-
	용적률 (기준/허용/상한)		●200% 이하/330% 이하/400% 이하	-
	높이		●70m 이하	-
건축물 배치	건축한계선		●교차로변, 금호로변 : 0.6m, 3m ●행당로변 : 1~2m	세부지침도 참조
	고층부벽면한계선		●교차로변 건축한계선으로부터 3m	
대지 내 공지 및 통로	공개(쌍지형)공지		●주요 보행동선 및 지하철 출입구와 연계 조성	세부지침도 참조
	전면공지		●교차로변, 금호로변 : 0.6m, 3m(보도형) ●행당로변 : 1~2m(보도형)	
형태 및 경관			●건축물 형태 및 경관계획 결정조서에 따름 ●교차로 차폐감 완화를 위하여 고층부 탑상형 권장 ●건축물 저층부와 고층부의 재질, 색상 등 차별화 권장	-
차량동선 및 주차	차량출입불허구간		●교차로 혼잡 방지를 위해 차량출입 불허	세부지침도 참조
	기타		●지하철출입구 이설	권장

- ※ 역세권활성화사업 등 별도의 사업방식으로 추진할 경우 세부지침은 해당 운영기준에 따름
- ※ 지하철 출입구 이전 시 공공기여율 초과분은 다음 산식대로 건폐율 또는 최고높이 완화 적용 가능. 단, 용적률 완화 중복 적용 불가
- * 건폐율 $\times [1 + (\text{공공시설 등의 부지로 제공하는 면적} \div \text{당초의 대지면적})]$
- **최고높이 $\times [1 + (\text{공공시설 등의 부지로 제공하는 면적} \div \text{당초의 대지면적})]$
- ※ 지하철 출입구 미이전 시 금호로변 건축한계선은 1m이상 확보
- ※ 지하철 출입구 미이전 시 공공기여율에 따라 공공시설등(건축물) 기부채납
- ※ 지하철 출입구 이전 시에 한하여 전면공지를 조성하는 경우 공공기여율 5%로 인정
- ※ 공공시설 부지(도로)는 용도지역 상향에서 제외

(2) 특별계획가능구역2

■ 특별계획가능구역2 세부지침

구 분		지침내용	비고			
위치		●금호동1가 125-1번지 일대	-			
면적		●718.7㎡	-			
용도지역		●제2종일반주거지역(7층이하) → 준주거지역	세부개발계획 수립 시 변경			
공공기여		●공공시설등(건축물) ●지하철 관련 시설 이전(권장)(단, 공공기여율 초과분 건폐율 또는 최고높이 완화 적용 가능)	공공기여 25%이상			
		●공공기여 제공 : 공공기여 우선순위를 참고하여 실현 가능하고 연속성 있는 공공기여계획 수립 (가구 내 개발단위 별 개발의사 고려 / 인접지역 개발계획 고려) ●공공기여는 건축물 기부채납을 통해 확보 ※구체적 조성계획 및 도입용도에 대해서는 「기부채납 공공시설 통합관리시스템」에 따라 서울시 관리 부서와 협의	-			
		<table><tr><th colspan="2">공공기여(공공시설등) 항목 및 우선순위</th><th>집행방안</th></tr><tr><td>1</td><td>공공시설등(건축물) 기부채납 - 공공도서관, 문화시설, 보육시설, 노인복지시설, 공공임대상가, 공공임대주택 등</td><td>- 건축물 기부채납 시 최소면적 50㎡이상(전 용면적 기준) - 시설 활용 및 관리 용이성 고려, 집중배치</td></tr></table>		공공기여(공공시설등) 항목 및 우선순위		집행방안
공공기여(공공시설등) 항목 및 우선순위		집행방안				
1	공공시설등(건축물) 기부채납 - 공공도서관, 문화시설, 보육시설, 노인복지시설, 공공임대상가, 공공임대주택 등	- 건축물 기부채납 시 최소면적 50㎡이상(전 용면적 기준) - 시설 활용 및 관리 용이성 고려, 집중배치				
건축물 용도	불허용도		-			
	권장용도	전층	-			
		2~3층	-			

구 분			지침내용	비고
			●교육연구시설 중 학원, 교습소	
건축물 밀도	건폐율		●60% 이하	-
	용적률 (기준/허용/상한)		●200% 이하/330% 이하/400% 이하	-
	높이		●70m 이하	-
건축물 배치	건축한계선		●교차로변, 금호로변, 행당로변 : 3m	세부지침도 참조
	고층부벽면한계선		●건축한계선으로부터 3m	
대지 내 공지 및 통로	공개(썸지형)공지		●주요 보행등선 및 지하철 출입구와 연계 조성	세부지침도 참조
	전면공지		●교차로변, 금호로변, 행당로변 : 3m(보도형)	
형태 및 경관			●건축물 형태 및 경관계획 결정조서에 따름 ●교차로 차폐감 완화를 위하여 고층부 탑상형 권장 ●건축물 저층부와 고층부의 재질, 색상 등 차별화 권장	-
차량등선 및 주차	차량출입불허구간		●교차로 혼잡 방지를 위해 차량출입 불허	세부지침도 참조
	기타		●지하철출입구 이설	권장

- ※ 역세권활성화사업 등 별도의 사업방식으로 추진할 경우 세부지침은 해당 운영기준에 따름
- ※ 지하철 출입구 이전 시 공공기여율 초과분은 다음 산식대로 건폐율 또는 최고높이 완화 적용 가능. 단, 용적률 완화 중복 적용 불가
- * 건폐율 $\times [1 + (\text{공공시설 등의 부지로 제공하는 면적} \div \text{당초의 대지면적})]$
- **최고높이 $\times [1 + (\text{공공시설 등의 부지로 제공하는 면적} \div \text{당초의 대지면적})]$
- ※ 지하철 출입구 미이전 시 공공기여율에 따라 공공시설등(건축물) 기부채납
- ※ 지하철 출입구 이전 시에 한하여 전면공지를 조성하는 경우 공공기여율 5%로 인정
- ※ 공공시설 부지(도로)는 용도지역 상황에서 제외

(3) 특별계획가능구역3

■특별계획가능구역3 세부지침

구 분		지침내용	비고							
위치		•금호동2가 222-1번지 일대	-							
면적		•1,735.3㎡	-							
용도지역		•제2종일반주거지역 → 준주거지역	세부개발계획 수립 시 변경							
공공기여		•도로 138.6㎡(금호로13길 12m→13m) •공공시설등(건축물)	공공기여 20%이상							
		•공공기여 제공 : 공공기여 우선순위를 참고하여 실현 가능하고 연속성 있는 공공기여계획 수립 (가구 내 개발단위 별 개발의사 고려 / 인접지역 개발계획 고려) •도로 확보를 우선으로 하되, 부족한 공공시설등은 건축물 기부채납을 통해 확보 ※구체적 조성계획 및 도입용도에 대해서는 「기부채납 공공시설 통합관리시스템」에 따라 서울시 관리 부서와 협의		-						
		<table><tr><th colspan="2">공공기여(공공시설등) 항목 및 우선순위</th><th>집행방안</th></tr><tr><td>1</td><td>도로 확폭</td><td>계획지침도 참조</td></tr><tr><td>2</td><td>공공시설등(건축물) 기부채납 - 공공도서관, 문화시설, 보육시설, 노인복지시설, 공공임대상가, 공공임대주택 등</td><td>- 건축물 기부채납 시 최소면적 50㎡이상(전 용면적 기준) - 시설 활용 및 관리 용이성 고려, 집중배치</td></tr></table>	공공기여(공공시설등) 항목 및 우선순위		집행방안	1	도로 확폭	계획지침도 참조	2	공공시설등(건축물) 기부채납 - 공공도서관, 문화시설, 보육시설, 노인복지시설, 공공임대상가, 공공임대주택 등
공공기여(공공시설등) 항목 및 우선순위		집행방안								
1	도로 확폭	계획지침도 참조								
2	공공시설등(건축물) 기부채납 - 공공도서관, 문화시설, 보육시설, 노인복지시설, 공공임대상가, 공공임대주택 등	- 건축물 기부채납 시 최소면적 50㎡이상(전 용면적 기준) - 시설 활용 및 관리 용이성 고려, 집중배치								
건축물 용도	불허용도		-							
	권장용도	전층	-							
		2~3층	-							
건축물 밀도	건폐율		-							

구 분		지침내용	비고
	용적률 (기준/허용/상한)	●200% 이하/330% 이하/400% 이하	-
	높이	●70m 이하	-
건축물 배치	건축한계선	●교차로변, 금호로변, 금호로13길변 : 3m ●금호로11길변 : 1m	세부지침도 참조
	고층부벽면한계선	●교차로변 건축한계선으로부터 3m	
대지 내 공지 및 통로	공개(쌍지형)공지	●주요 보행동선 및 지하철 출입구와 연계 조성	세부지침도 참조
	전면공지	●교차로변, 금호로변, 금호로13길변 : 3m(보도형) ●그 외 이면도로변 : 1m(보도형)	
형태 및 경관		●건축물 형태 및 경관계획 결정조서에 따름 ●교차로 차폐감 완화를 위하여 고층부 탑상형 권장 ●건축물 저층부와 고층부의 재질, 색상 등 차별화 권장	-
차량동선 및 주차	차량출입불허구간	●교차로 혼잡 방지를 위해 차량출입 불허	세부지침도 참조

※ 역세권활성화사업 등 별도의 사업방식으로 추진할 경우 세부지침은 해당 운영기준에 따름

※ 공공시설 부지(도로)는 용도지역 상황에서 제외

(4) 특별계획가능구역4

■ 특별계획가능구역4 세부지침

구 분		지침내용	비고						
위치		●금호동2가 226번지 일대	-						
면적		●2,327.7㎡	-						
용도지역		●제2종일반주거지역 → 준주거지역	세부개발계획 수립 시 변경						
공공기여		●도로 285.6㎡(금호로13길 12m→13m, 금호산17길 4m→8m) ●공공시설등(건축물) ●지하철 관련 시설 이전(권장)(단, 공공기여율 초과분 건폐율 또는 최고높이 완화 적용 가능)	공공기여 20%이상						
		●공공기여 제공 : 공공기여 우선순위를 참고하여 실현 가능하고 연속성 있는 공공기여계획 수립 (가구 내 개발단위 별 개발의사 고려 / 인접지역 개발계획 고려) ●도로 확보를 우선으로 하되, 부족한 공공시설등은 건축물 기부채납을 통해 확보 ※구체적 조성계획 및 도입용도에 대해서는 「기부채납 공공시설 통합관리시스템」에 따라 서울시 관리 부서와 협의	-						
		공공기여(공공시설등) 항목 및 우선순위		집행방안	1	도로 확폭	계획지침도 참조	2	공공시설등(건축물) 기부채납 - 공공도서관, 문화시설, 보육시설, 노인복지시설, 공공임대상가, 공공임대주택 등
공공기여(공공시설등) 항목 및 우선순위		집행방안							
1	도로 확폭	계획지침도 참조							
2	공공시설등(건축물) 기부채납 - 공공도서관, 문화시설, 보육시설, 노인복지시설, 공공임대상가, 공공임대주택 등	- 건축물 기부채납 시 최소면적 50㎡이상(전 용면적 기준) - 시설 활용 및 관리 용이성 고려, 집중배치							
건축물 용도	불허용도		-						
	권장용도	전층	-						
		2~3층	-						

구 분		지침내용	비고
건축물 밀도	건폐율	●60% 이하	-
	용적률 (기준/허용/상한)	●200% 이하/330% 이하/400% 이하	-
	높이	●70m 이하	-
건축물 배치	건축한계선	●교차로변, 금호로13길변 : 3m ●금호로11길변 : 1m ●금호로17길변 : 2m	세부지침도 참조
	저층부벽면지정선	●금호산길변 : 1m	
	고층부벽면한계선	●교차로변 건축한계선으로부터 3m	
대지 내 공지 및 통로	공개(쌍지형)공지	●주요 보행동선 및 지하철 출입구와 연계 조성	세부지침도 참조
	전면공지	●교차로변, 금호로13길변 : 3m(보도형) ●그 외 이면도로변 : 1m, 2m(보도형)	
형태 및 경관		●건축물 형태 및 경관계획 결정조서에 따름 ●교차로 차폐감 완화를 위하여 고층부 탑상형 권장 ●건축물 저층부와 고층부의 재질, 색상 등 차별화 권장	-
차량동선 및 주차	차량출입불허구간	●교차로 혼잡 방지를 위해 차량출입 불허	세부지침도 참조
	기타	●지하철출입구 이설	권장

- ※ 역세권활성화사업 등 별도의 사업방식으로 추진할 경우 세부지침은 해당 운영기준에 따름
- ※ 지하철 출입구 이전 시 공공기여율 초과분은 다음 산식대로 건폐율 또는 최고높이 완화 적용 가능. 단, 용적률 완화 중복 적용 불가
- * 건폐율 $\times [1 + (\text{공공시설 등의 부지로 제공하는 면적} \div \text{당초의 대지면적})]$
- **최고높이 $\times [1 + (\text{공공시설 등의 부지로 제공하는 면적} \div \text{당초의 대지면적})]$
- ※ 지하철 출입구 미이전 시 공공기여율에 따라 공공시설등(건축물) 기부채납
- ※ 지하철 출입구 이전 시에 한하여 전면공지를 조성하는 경우 공공기여율 5%로 인정
- ※ 공공시설 부지(도로)는 용도지역 상향에서 제외

(5) 특별계획가능구역5

■ 특별계획가능구역5 세부지침

구 분			지침내용	비고					
위치			•금호동2가 448번지 일대	-					
면적			•2,315.3㎡	-					
용도지역			•제2종일반주거지역 → 준주거지역	세부개발계획 수립 시 변경					
공공기여			•도로 308.2㎡(무수막길(이면도로) 4m→10m) •공공시설등(건축물) •지하철 관련 시설 이전(권장)(단, 공공기여율 초과분 건폐율 또는 최고높이 완화 적용 가능)	공공기여 20%이상					
			•공공기여 제공 : 공공기여 우선순위를 참고하여 실현 가능하고 연속성 있는 공공기여계획 수립 (가구 내 개발단위 별 개발의사 고려 / 인접지역 개발계획 고려) •도로 확보를 우선으로 하되, 부족한 공공시설등은 건축물 기부채납을 통해 확보 ※구체적 조성계획 및 도입용도에 대해서는 「기부채납 공공시설 통합관리시스템」에 따라 서울시 관리 부서와 협의	-					
			공공기여(공공시설등) 항목 및 우선순위		집행방안	1	도로 확폭	계획지침도 참조	2
공공기여(공공시설등) 항목 및 우선순위		집행방안							
1	도로 확폭	계획지침도 참조							
2	공공시설등(건축물) 기부채납 - 공공도서관, 문화시설, 보육시설, 노인복지시설, 공공임대상가, 공공임대주택 등	- 건축물 기부채납 시 최소면적 50㎡이상(전 용면적 기준) - 시설 활용 및 관리 용이성 고려, 집중배치							
건축물 용도	불허용도	•단독주택, 공동주택(주상복합 제외) •제1종근린생활시설 중 변전소, 정수장, 양수장 •제2종근린생활시설 중 게임관련시설(성인관련 게임업종에 한함), 장의사, 물품의 제조 등을 위한 시설, 옥외에 철타이 있는 골프연습장, 안마사술소 •판매시설 중 상점(성인관련 게임업종에 한함) •의료시설 중 정신병원 •운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 •창고시설 •위험물저장 및 처리시설 •자동차관련시설 •장례식장	-						
	권장용도	전층 •제1·2종근린생활시설 중 공연장 •문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장, 전시장 •판매시설(성인관련 게임업종 제외) •의료시설 중 병원 •노유자시설 •업무시설(오피스텔 제외)	-						

구 분			지침내용	비고
		2~3층	●제1·2종근린생활시설 중 학원, 교습소, 독서실, 의원, 서점, 체육활동을 위한 시설 ●교육연구시설 중 학원, 교습소	-
건축물 밀도	건폐율		●60% 이하	-
	용적률 (기준/허용/상한)		●200% 이하/330% 이하/400% 이하	-
	높이		●70m 이하	-
건축물 배치	건축한계선		●교차로변 : 3m ●그 외 이면도로변 : 2m	세부지침도 참조
	저층부벽면지정선		●금호산길변, 무수막길변 : 2m	
	고층부벽면한계선		●교차로변 건축한계선으로부터 3m	
대지 내 공지 및 통로	공개(쌈지형)공지		●주요 보행동선 및 지하철 출입구와 연계 조성	세부지침도 참조
	전면공지		●교차로변으로부터 3m(보도형) ●금호산길변, 무수막길변, 그 외 이면도로변 : 2m(보도형)	
형태 및 경관			●건축물 형태 및 경관계획 결정조서에 따름 ●교차로 차폐감 완화를 위하여 고층부 탑상형 권장 ●건축물 저층부와 고층부의 재질, 색상 등 차별화 권장	-
차량동선 및 주차	차량출입불허구간		●교차로 혼잡 방지를 위해 차량출입 불허	세부지침도 참조
	기타		●지하철출입구 이설	권장

- ※ 역사권활성화사업 등 별도의 사업방식으로 추진할 경우 세부지침은 해당 운영기준에 따름
- ※ 지하철 출입구 이전 시 공공기여율 초과분은 다음 산식대로 건폐율 또는 최고높이 완화 적용 가능. 단, 용적률 완화 중복 적용 불가
- * 건폐율 $\times [1 + (\text{공공시설 등의 부지로 제공하는 면적} \div \text{당초의 대지면적})]$
- **최고높이 $\times [1 + (\text{공공시설 등의 부지로 제공하는 면적} \div \text{당초의 대지면적})]$
- ※ 지하철 출입구 미이전 시 공공기여율에 따라 공공시설등(건축물) 기부채납
- ※ 지하철 출입구 이전 시에 한하여 전면공지를 조성하는 경우 공공기여율 5%로 인정
- ※ 공공시설 부지(도로)는 용도지역 상향에서 제외

(6) 특별계획가능구역6

■특별계획가능구역6 세부지침

구 분		지침내용	비고							
위치		•금호동2가 449-1번지 일대	-							
면적		•2,715.7㎡	-							
용도지역		•제2종일반주거지역 → 준주거지역	세부개발계획 수립 시 변경							
공공기여		•도로 349.7㎡(금호로(이면도로) 4m→8m) •공공시설등(건축물)	공공기여 20%이상							
		•공공기여 제공 : 공공기여 우선순위를 참고하여 실현 가능하고 연속성 있는 공공기여계획 수립 (가구 내 개발단위 별 개발의사 고려 / 인접지역 개발계획 고려) •도로 확보를 우선으로 하되, 부족한 공공시설등은 건축물 기부채납을 통해 확보 ※구체적 조성계획 및 도입용도에 대해서는 「기부채납 공공시설 통합관리시스템」에 따라 서울시 관리 부서와 협의		-						
		<table><tr><th colspan="2">공공기여(공공시설등) 항목 및 우선순위</th><th>집행방안</th></tr><tr><td>1</td><td>도로 확폭</td><td>계획지침도 참조</td></tr><tr><td>2</td><td>공공시설등(건축물) 기부채납 - 공공도서관, 문화시설, 보육시설, 노인복지시설, 공공임대상가, 공공임대주택 등</td><td>- 건축물 기부채납 시 최소면적 50㎡이상(전용면적 기준) - 시설 활용 및 관리 용이성 고려, 집중배치</td></tr></table>	공공기여(공공시설등) 항목 및 우선순위		집행방안	1	도로 확폭	계획지침도 참조	2	공공시설등(건축물) 기부채납 - 공공도서관, 문화시설, 보육시설, 노인복지시설, 공공임대상가, 공공임대주택 등
공공기여(공공시설등) 항목 및 우선순위		집행방안								
1	도로 확폭	계획지침도 참조								
2	공공시설등(건축물) 기부채납 - 공공도서관, 문화시설, 보육시설, 노인복지시설, 공공임대상가, 공공임대주택 등	- 건축물 기부채납 시 최소면적 50㎡이상(전용면적 기준) - 시설 활용 및 관리 용이성 고려, 집중배치								
건축물 용도	불허용도		-							
	권장용도	•단독주택, 공동주택(주상복합 제외) •제1종근린생활시설 중 변전소, 정수장, 양수장 •제2종근린생활시설 중 게임관련시설(성인관련 게임업종에 한함), 장의사, 물품의 제조 등을 위한 시설, 옥외에 철탑이 있는 골프연습장, 안마시술소 •판매시설 중 상점(성인관련 게임업종에 한함) •의료시설 중 정신병원 •운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 •창고시설 •위험물저장 및 처리시설 •자동차관련시설 •장례식장	-							
		전층	•제1·2종근린생활시설 중 공연장 •문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장, 전시장 •판매시설(성인관련 게임업종 제외) •의료시설 중 병원 •노유자시설 •업무시설(오피스텔 제외)	-						
	2~3층	•제1·2종근린생활시설 중 학원, 교습소, 독서실, 의원, 서점, 체육활동을 위한 시설 •교육연구시설 중 학원, 교습소	-							
건축물 밀도		•60% 이하	-							

구 분		지침내용	비고
	용적률 (기준/허용/상한)	●200% 이하/330% 이하/400% 이하	-
	높이	●70m 이하	-
건축물 배치	건축한계선	●교차로변, 금호로변 : 3m ●그 외 이면도로변 : 2m	세부지침도 참조
	저층부벽면지정선	●무수막길변 : 2m	
	고층부벽면한계선	●교차로변 건축한계선으로부터 3m	
대지 내 공지 및 통로	공개(쌈지형)공지	●주요 보행동선과 연계 조성	세부지침도 참조
	전면공지	●교차로변, 금호로변 : 3m(보도형) ●무수막길변, 금호로(이면도로)변 : 2m(보도형)	
형태 및 경관		●건축물 형태 및 경관계획 결정조서에 따름 ●교차로 차폐감 완화를 위하여 고층부 탑상형 권장 ●건축물 저층부와 고층부의 재질, 색상 등 차별화 권장	-
차량동선 및 주차	차량출입불허구간	●교차로 혼잡 방지를 위해 차량출입 불허	세부지침도 참조

※ 역세권활성화사업 등 별도의 사업방식으로 추진할 경우 세부지침은 해당 운영기준에 따름

※ 공공시설 부지(도로)는 용도지역 상향에서 제외

(7) 특별계획가능구역7

■특별계획가능구역7 세부지침

구 분		지침내용	비고						
위치		●금호동2가 480번지 일대	-						
면적		●3,045.6㎡	-						
용도지역		●제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역	세부개발계획 수립 시 변경						
공공기여		●도로 220.7㎡(금호산길 12m→13m) ●공공시설등(건축물)	공공기여 10%이상						
		●공공기여 제공 : 공공기여 우선순위를 참고하여 실현 가능하고 연속성 있는 공공기여계획 수립 (가구 내 개발단위 별 개발의사 고려 / 인접지역 개발계획 고려) ●도로 확보를 우선으로 하되, 부족한 공공시설등은 건축물 기부채납을 통해 확보 ※구체적 조성계획 및 도입용도에 대해서는 「기부채납 공공시설 통합관리시스템」에 따라 서울시 관리 부서와 협의	-						
		<table><tr><th colspan="2">공공기여(공공시설등) 항목 및 우선순위</th><th>집행방안</th></tr><tr><td>1</td><td>도로 확폭</td><td>계획지침도 참조</td></tr><tr><td>2</td><td>공공시설등(건축물) 기부채납 - 공공도서관, 문화시설, 보육시설, 노인복지시설, 공공임대상가, 공공임대주택 등</td><td>- 건축물 기부채납 시 최소면적 50㎡이상(전용면적 기준) - 시설 활용 및 관리 용이성 고려, 집중배치</td></tr></table>		공공기여(공공시설등) 항목 및 우선순위		집행방안	1	도로 확폭	계획지침도 참조
공공기여(공공시설등) 항목 및 우선순위		집행방안							
1	도로 확폭	계획지침도 참조							
2	공공시설등(건축물) 기부채납 - 공공도서관, 문화시설, 보육시설, 노인복지시설, 공공임대상가, 공공임대주택 등	- 건축물 기부채납 시 최소면적 50㎡이상(전용면적 기준) - 시설 활용 및 관리 용이성 고려, 집중배치							
건축물 용도	불허용도	●단독주택, 공동주택(주상복합 제외) ●제1종근린생활시설 중 변전소, 정수장, 양수장 ●제2종근린생활시설 중 게임관련시설(성인관련 게임업종에 한함), 장의사, 물품의 제조 등을 위한 시설, 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 ●의료시설 중 정신병원 ●운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 ●창고시설 ●위험물저장 및 처리시설 ●자동차관련시설(주차장 제외)	-						
	권장용도	2~3층 ●제1·2종근린생활시설 중 학원, 교습소, 독서실, 의원, 서점, 체육활동을 위한 시설 ●교육연구시설 중 학원, 교습소	-						
건축물 밀도	건폐율	●50% 이하	-						
	용적률 (기준/허용/상한)	●200% 이하/230% 이하/250% 이하	-						
	높이	●40m 이하	-						
건축물 배치	건축한계선	●그 외 이면도로변 : 2m	세부지침도 참조						
	저층부벽면지정선	●금호산길변, 무수막길변 : 2m							

구 분		지침내용	비고
대지 내 공지 및 통로	공개(쌈지형)공지	●주요 보행동선과 연계 조성	세부지침도 참조
	공공보행통로	●4m ●단차, 건축물 형태 등에 의하여 보행이 어려울 경우 수직 공공보행통로 설치	
	전면공지	●금호산길변, 무수막길변, 그 외 이면도로변 : 2m(보도형)	
형태 및 경관		●건축물 형태 및 경관계획 결정조서에 따름 ●질성토 최소화하여 지형순응형 대지조성(옹벽설치 최소화) ●건축물 저층부와 고층부의 재질, 색상 등 차별화 권장 ●초등학교 경관 차폐감 최소화를 위하여 고층부 분절 권장	-
차량동선 및 주차	차량출입불허구간	●통학로 안전을 위해 차량출입 불허	세부지침도 참조
	기타	●지형 순응형 건축	권장

※ 역세권활성화사업 등 별도의 사업방식으로 추진할 경우 세부지침은 해당 운영기준에 따름

※ 분할시행시 공공보행통로는 최소 폭원 3m이상 설치

※ 공공시설 부지(도로)는 용도지역 상향에서 제외

5. 인센티브에 관한 도시관리계획 결정 조서

가. 허용용적률 인센티브

(1) 계획기준

- ① 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률(주1)은 계획유도 인센티브(주2)와 중점 인센티브(주3)로 구분하여 계획한다.
- ② 허용용적률 산정 시, 계획유도 인센티브의 합은 해당 인센티브량(주4)의 100분의 70을 초과할 수 없으며, 중점 인센티브는 해당 인센티브량의 100분의 30 이상을 계획하여야 한다. (중점 인센티브가 100분의 30에 미달하는 경우 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가하며, 준수한 중점 인센티브량만 인정함)
- ③ 공동개발(지정)계획에 따라 공동개발 시 하나의 필지로 보며, 인센티브를 부여하지 않는다. 단, 공동개발(권장)계획이 결정된 필지 또는 자율적 공동개발 권장구역 내 필지를 공동개발(지정)계획이 결정된 필지와 공동개발 시 인센티브를 부여할 수 있으나, 이 경우 공동개발(지정)계획이 결정된 필지는 1필지로 산정한다.
- ④ 공동개발(권장)계획에 따라 공동개발 시 인센티브를 부여하며, 이 경우 필지 수에 따라 차등 적용한다.
- ⑤ 전층 권장용도의 면적은 해당 용도가 연면적의 20% 이상일 경우에 인센티브를 부여한다.
- ⑥ 특정층 권장용도의 면적은 해당 층의 바닥면적 합계가 20% 이상일 경우에 인센티브를 부여한다.

주1) 인센티브 계획용적률이라 함은 지구단위계획 내용을 건축계획에 반영한 경우에 적용받는 인센티브 용적률을 말함

주2) 계획유도 인센티브라 함은 지구단위계획의 목적 달성을 위한 유도가 필요한 항목을 말함

주3) 중점 인센티브라 함은 지구통합기본계획을 실현하기 위한 중점 계획항목을 준수 시 적용받는 인센티브 용적률을 말함

주4) 해당 인센티브량이라 함은 허용용적률에서 기준용적률을 뺀 값을 말함(허용용적률-기준용적률)

(2) 인센티브 항목 및 세부기준

(가) 특별계획가능구역

■ 인센티브 유형 A-1 : 특별계획가능구역 1~6

구 분	계획내용
용도지역	●제2종일반주거지역(7층) → 준주거지역 : 특별계획가능구역 1,2 ●제2종일반주거지역 → 준주거지역 : 특별계획가능구역 3,4,5,6
건폐율	●60%
기준/허용/상한용적률	●200%/330%/400%
인센티브 유도계획	●역세권 중심기능강화 위한 건축물 용도 도입 유도 ●교차로변 가로경관개선 및 보행환경개선

구 분			완화기준	비 고
중점	건축물 용도	2~3층 권장용도	●기준용적률×(특정층 권장용도면적/2~3층 바닥면적의 합)×1.5	●2~3층의 바닥면적 합계가 20%이상
		전층 권장용도	●기준용적률×(전층 권장용도면적/연면적)×1.0	●전체 연면적의 20%이상 (주차장면적 제외)
	대지내 공지	공개(쌈지형)공지	●기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적} ×4.0(a)	●펠로티 형태시 $a = 2.0$
계획유도	대지내 공지	전면공지	●기준용적률×(조성면적-의무면적/대지면적)×3.0	●건축한계선, 저층부 벽면지정선에 의한 조성면적 ●의무면적이란 건축법 제46조, 건축법 시행령 제3조의3에 따른 건축선 후퇴부분을 말함

※ 특별계획가능구역 해제 시 인센티브 유형(B) 적용

※ 전층권장용도는 연면적의 20%이상, 특정층(2~3층) 권장용도는 해당 층의 바닥면적의 합 기준으로 20%이상 설치한 경우 인센티브 적용

※ 공개공지 의무면적은 「서울특별시 건축 조례」 제26조 제1항 제2호에서 정한 면적

※ 전면공지 조성 시 공공기여율 5% 인정 면적은 의무면적으로 함

■인센티브 유형 A-2 : 특별계획가능구역 7

구 분	계획내용
용도지역	●제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역
건폐율	●50%
기준/허용/상한용적률	●200%/230%/250%
인센티브 유도계획	●주거지원용도 도입 유도 ●지역주민 보행동선을 고려한 공지확보

구 분			완화기준	비 고
중점	건축물 용도	2~3층 권장용도	●기준용적률×(특정층 권장용도면적/2~3층 바닥면적의 합)×0.5	●2~3층의 바닥면적 합계가 20%이상
	대지내 공지	공개(빚지형)공지	●기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적} ×1.5(α)	●필로티 형태시 α = 0.75
계획유도	대지내 공지	전면공지	●기준용적률×(조성면적-의무면적/대지면적)×0.5	●건축한계선, 저층부 벽면지정선에 의한 조성면적 ●의무면적이란 건축법 제46조, 건축법 시행령 제3조의3에 따른 건축선 후퇴부분을 말함
		공공보행통로	●기준용적률×(조성면적/대지면적)×0.5	●전면공지와 중복적용할 수 없음

※ 특별계획가능구역 해제 시 인센티브 유형(B) 적용

※ '공동주택 건립형 지구단위계획' 수립대상인 경우 용적률 체계, 허용용적률 인센티브 등은 해당 기준에 따름

※ 전층권장용도는 연면적의 20%이상, 특정층(2~3층) 권장용도는 해당 층의 바닥면적의 합 기준으로 20%이상 설치한 경우

인센티브 적용

※ 공개공지 의무면적은 「서울특별시 건축 조례」 제26조 제1항 제2호에서 정한 면적

※ 전면공지 조성 시 공공기여율 5% 인정 면적은 의무면적으로 함

(나) 일반지침 적용 시
■인센티브 유형 B

구 분	계획내용
용도지역	●제2종일반주거지역(7층), 제2종일반주거지역
건폐율	●60%
기준/허용/상한용적률	●190%/200%/법적용적률의 2배이하
인센티브 유도계획	●간선/교차로변 중심기능 강화를 위한 건축물 용도 도입 ●공지확보를 통한 보행환경 개선

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

※ 전층권장용도는 연면적의 20%이상 설치한 경우 인센티브 적용

※ 의무면적은 「건축법」 제46조 제1항에 따라 조성되는 면적

나. 상한용적률 인센티브

구분	산정방식	상한용적률	비고 (기준/허용/상한)																																			
공공시설, 지하철 출입구 등	$\text{허용용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 1.0 \times \alpha \text{현금} \cdot \text{건축물})$	• α토지 : 공공시설등 부지(토지) 제공 면적/공공시설등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 • α현금·건축물 : 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적/공공시설등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 • 가중치 : 공공시설등 제공 부지의 해당 용적률/사업부지 용적률(2개 이상의 용도지역인 경우 면적대비 가중평균한 용적률)	• 준주거지역 : 200%/330%/400% • 제3종일반주거지역 : 200%/230%/250%																																			
친환경	$\text{허용용적률} \times (1 + 0.7 \times \Sigma \text{친환경 건축물 인증 완화비율}(\beta))$	[친환경 건축물 인증 완화 비율(β)] ① ZEB인증(녹색건축법) <table><tr><th>ZEB등급</th><th>ZEB1</th><th>ZEB2</th><th>ZEB3</th><th>ZEB4</th><th>ZEB5</th></tr><tr><td>완화비율</td><td>15%</td><td>14%</td><td>13%</td><td>12%</td><td>11%</td></tr></table> ② 녹색건축 및 건축물에너지효율 인증(녹색건축법) <table><tr><th> 에너지효율인증 \ 녹색건축인증 </th><th>최우수 (그린1등급)</th><th>우수 (그린2등급)</th></tr><tr><td>1+등급</td><td>9%</td><td>6%</td></tr><tr><td>1등급</td><td>6%</td><td>3%</td></tr></table> ③ 재활용 건축자재 사용(녹색건축법) <table><tr><th>재활용 건축자재 사용량의 용적비율</th><th>15% 이상</th><th>20% 이상</th><th>25% 이상</th></tr><tr><td>완화비율</td><td>5%</td><td>10%</td><td>15%</td></tr></table> ④ 장수명주택인증(주택법) <table><tr><th>장수명주택 인증등급</th><th>최우수</th><th>우수</th></tr><tr><td>완화비율</td><td>15%</td><td>10%</td></tr></table> ※ ① 및 ② 항목은 중복 적용 불가 ①~③ 항목 중복 적용시 완화비율의 합은 15% 이내 ($0.7 \times (\Sigma ① \sim ③) \geq 15\% \rightarrow 15\%$)	ZEB등급	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	완화비율	15%	14%	13%	12%	11%	에너지효율인증 \ 녹색건축인증	최우수 (그린1등급)	우수 (그린2등급)	1+등급	9%	6%	1등급	6%	3%	재활용 건축자재 사용량의 용적비율	15% 이상	20% 이상	25% 이상	완화비율	5%	10%	15%	장수명주택 인증등급	최우수	우수	완화비율	15%	10%	• 제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하) : 190%/200%/300%
ZEB등급	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5																																	
완화비율	15%	14%	13%	12%	11%																																	
에너지효율인증 \ 녹색건축인증	최우수 (그린1등급)	우수 (그린2등급)																																				
1+등급	9%	6%																																				
1등급	6%	3%																																				
재활용 건축자재 사용량의 용적비율	15% 이상	20% 이상	25% 이상																																			
완화비율	5%	10%	15%																																			
장수명주택 인증등급	최우수	우수																																				
완화비율	15%	10%																																				
공동개발 (특별지정) 가능구역	$\text{허용용적률} + \text{공동개발 (특별지정)인센티브 완화 용적률}$	[공동개발(특별지정)인센티브 완화용적률] <table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="3">공동개발에 따른 용적률 완화 (완화 용적률)</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>2필지</th><th>3필지</th><th>4필지</th></tr><tr><td>건축한계선 1m 이상 추가 확보 시</td><td>10%</td><td>15%</td><td>20%</td><td> • 허용용적률의 1.1배 이하 • 공동개발(지정) (동일소유자, 기공동개발) 필지는 하나의 필지로 봄 </td></tr></table> ※ 공동개발(특별지정) 적용 시 기수립된 공동개발(지정)은 필지 수 산정에서 제외 ※ 공동개발(특별지정)가능구역 내 건축한계선 1m 이상 추가 확보 시에 한하여 적용 ※ 건축한계선 추가 확보 부분은 허용용적률 인센티브 적용 불가	구분	공동개발에 따른 용적률 완화 (완화 용적률)			비고	2필지	3필지	4필지	건축한계선 1m 이상 추가 확보 시	10%	15%	20%	• 허용용적률의 1.1배 이하 • 공동개발(지정) (동일소유자, 기공동개발) 필지는 하나의 필지로 봄	• 제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하) : 190%/200%/220%																						
구분	공동개발에 따른 용적률 완화 (완화 용적률)			비고																																		
	2필지	3필지	4필지																																			
건축한계선 1m 이상 추가 확보 시	10%	15%	20%	• 허용용적률의 1.1배 이하 • 공동개발(지정) (동일소유자, 기공동개발) 필지는 하나의 필지로 봄																																		

※ 공공시설등 부지(토지)는 '기부채납 부지(토지)' 및 '건축물 기부채납 토지지분' 포함

6. 기타 사항에 관한 결정 조서

가. 가설건축물에 관한 사항

■ 지구단위계획 내 가설건축물에 관한 사항

구 분	적용위치	계획내용
가설건축물	전구역	●지구단위계획구역 내 설치하는 가설건축물은 본 운영지침 사항을 반영하여야 하며 다음 각 호 외의 사항은 적용하지 아니함 - 건축물의 용도에 관한 사항 - 건축물의 배치 및 공지에 관한 사항 ●지구단위계획 결정 이전에 허가 및 신고건은 본 지구단위계획을 적용하지 아니함

※ 지구단위계획구역 내 가설건축물은 「건축법 시행령」 제15조(가설건축물), 「서울특별시 건축 조례」 제17조(가설건축물) 등 관련 법령이 제·개정 또는 변경될 경우, 변경된 법령 및 지침을 적용함

나. 경미한 사항에 관한 계획

- 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조 (도시관리계획의 결정) 제4항, 「서울특별시 도시계획조례 제18조(지구단위계획 경미한사항의 처리 등) 등의 규정에 의한
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제25조 제4항 제9호의 규정에 의한 ‘지구단위계획으로 정하는 경미한 사항으로 결정된 사항’은 다음과 같음

지구단위계획으로 정하는 경미한 사항
1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
2. 공개공지, 씬지형공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
3. 구역과 연접한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)
4. 지정된 차량출입구 위치 변경에 따른 차량출입불허구간의 변경

- 경미한 사항 변경시 허가권자가 필요하다고 판단할 경우 구 도시·건축공동위원회 자문 또는 심의를 거쳐서 결정할 수 있음
- 향후 관련지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경될 경우 제정·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 적용
- 경미한 사항 변경의 처리절차 및 첨부서류 등은 「서울시 지구단위계획 수립기준」 중 ‘경미한 변경기준’을 준용

Ⅲ. 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.

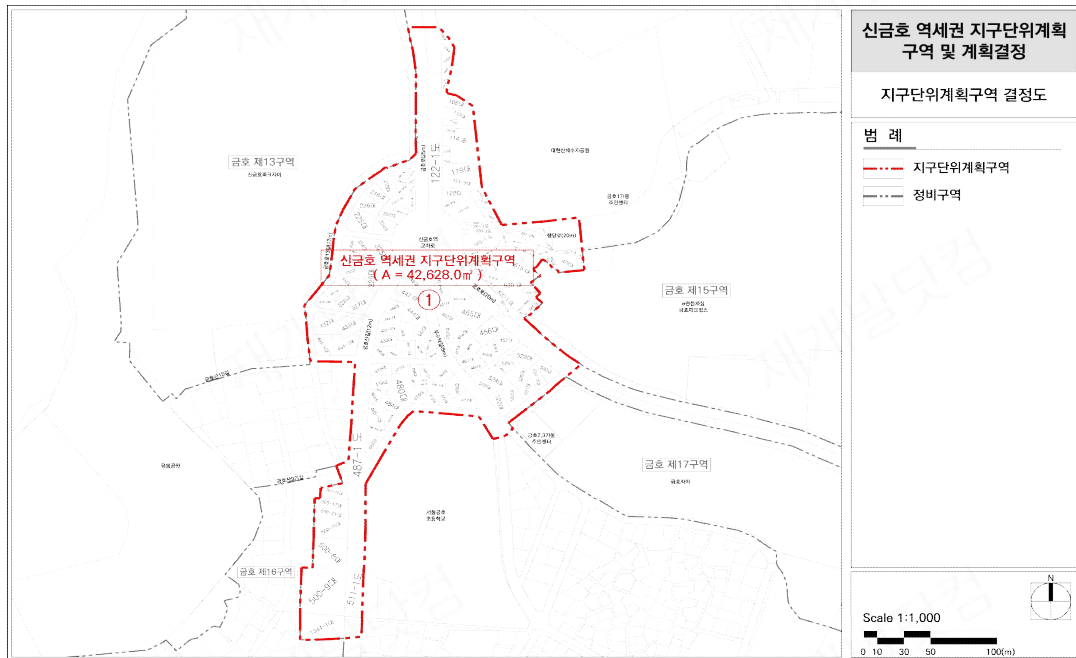
Ⅳ. 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 결정도서(관계도면 등 지형도면 포함) 참조

Ⅴ. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8380) 및 성동구 도시계획과(☎02-2286-5560)에 관련 도서를 비치하고 있습니다.

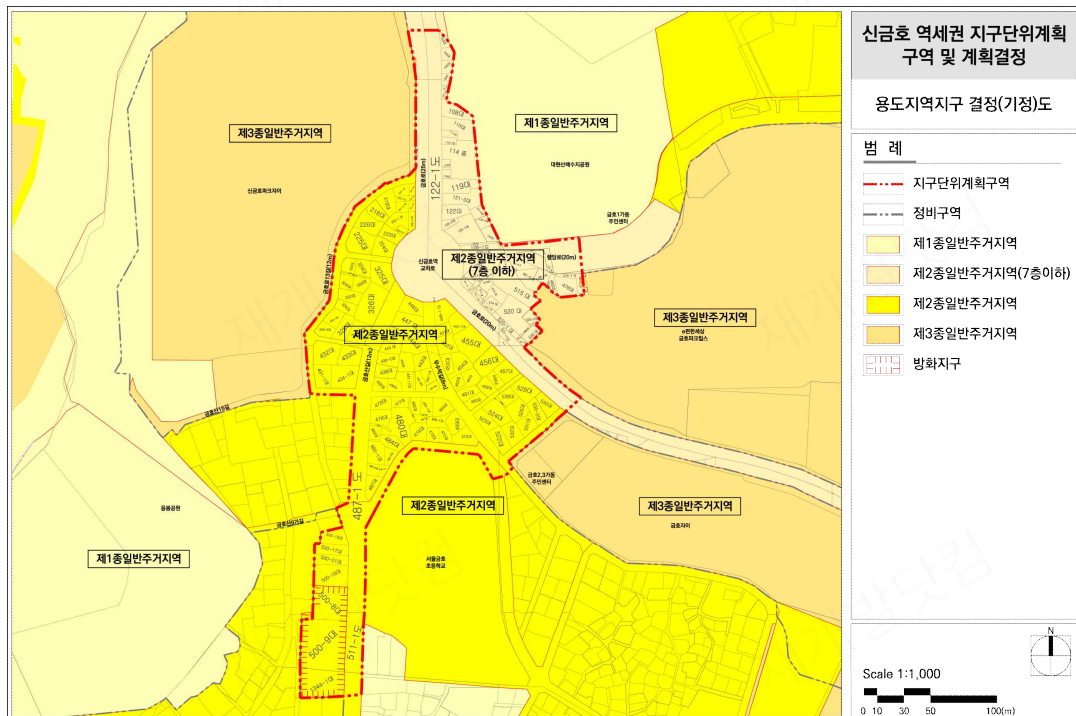
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.ultn.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

「신금호 역세권 지구단위계획」 결정 및 지형도면

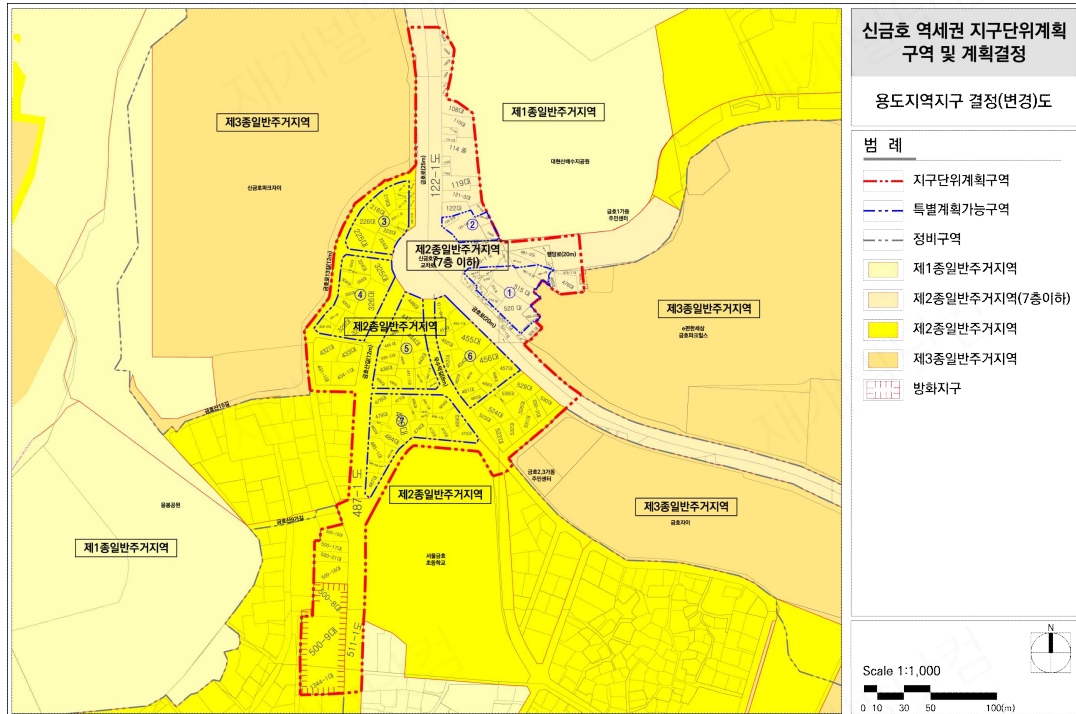
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



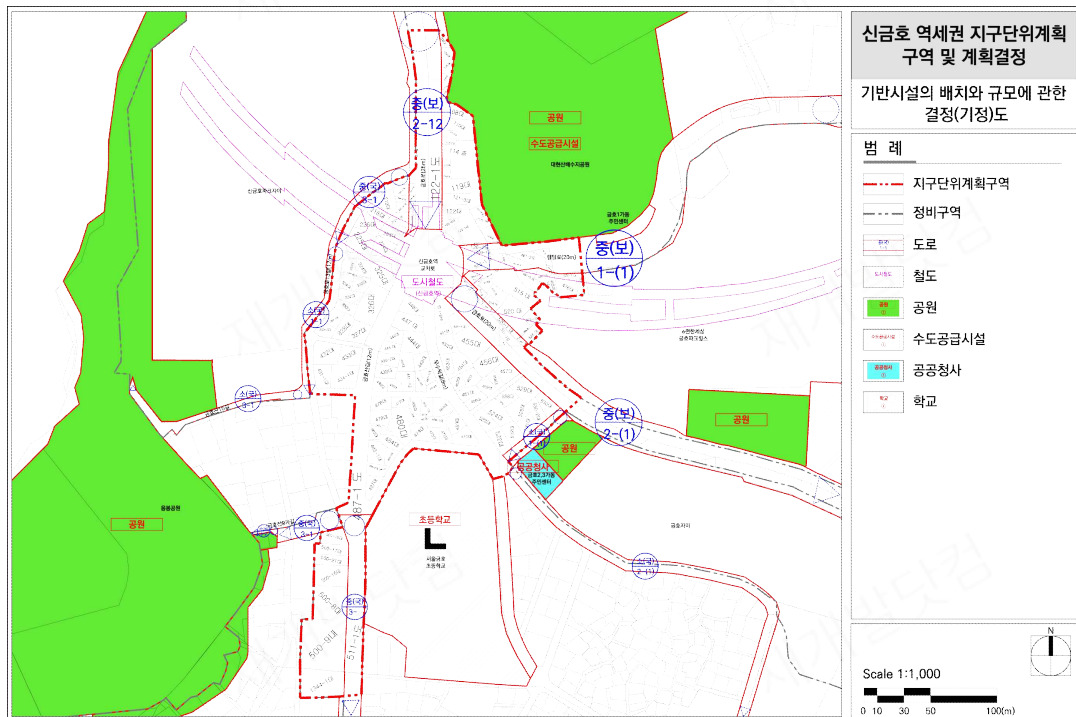
■ 용도지역·지구에 관한 결정(기정)도



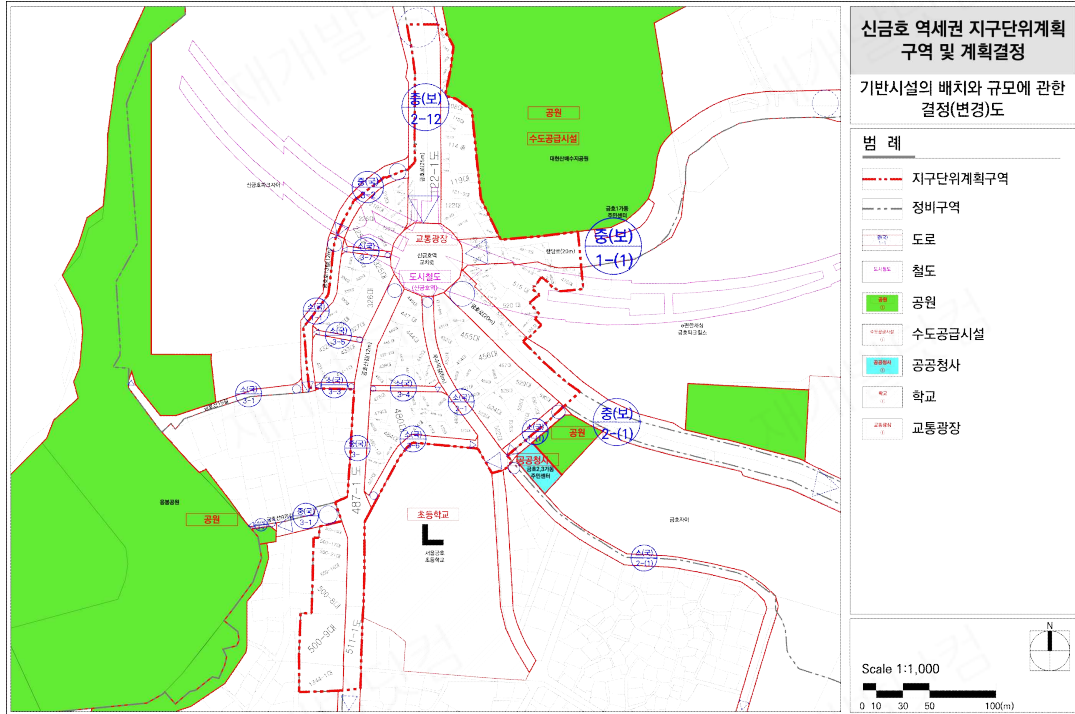
■ 용도지역·지구에 관한 결정(변경)도



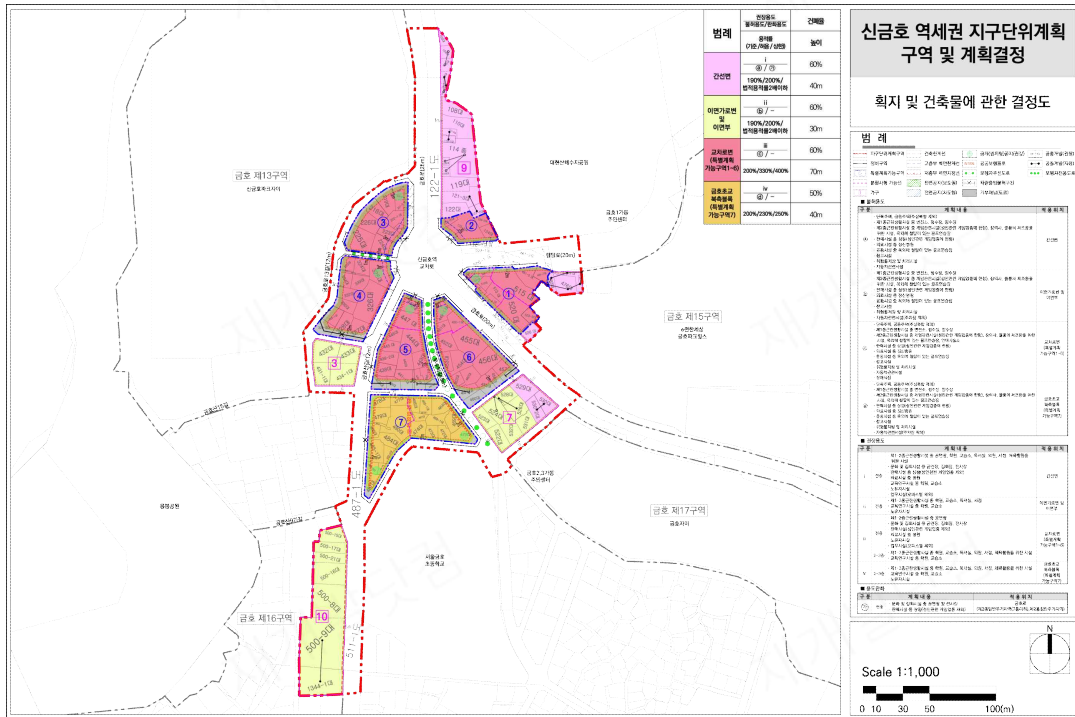
■ 도시기반시설에 관한 결정(기정)도



■ 도시기반시설에 관한 결정(변경)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(특별계획가능구역 실현 시)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(특별계획가능구역 해제 시)

