

◆ 서울특별시고시 제2026-117호

도시관리계획(신월생활권중심 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제1996-317호(1996.11.30.)로 지구단위계획구역(도시설계지구)로 결정되고, 서울특별시고시 제2007-72호(2007.03.22.)로 결정(변경)된 「신월생활권중심 지구단위계획」에 대하여 2025년 제6차 서울특별시 도시·건축공동위원회 수권분과위원회 심의(2025.12.12.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 의거 도시관리계획을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2026년 3월 12일
서울특별시

I. 결정(변경) 취지 : 2007년 변경(결정)이후 재정비 시기가 도래한 신월생활권중심 지구단위계획구역에 대하여 주변 여건 변화를 고려하여 다양한 도시기능 복합 개발 등 활성화를 유도하는 합리적이고 체계적인 지구단위계획으로 재정비하고자 도시관리계획(지구단위계획)을 결정(변경)하는 사항임.

II. 도시관리계획에 관한 결정(변경) 조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경) 조서

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서 : 변경

구분	구역명	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경 후		
변경	신월생활권중심 지구단위계획구역	신월동 166-4번지 일대	97,408	감) 2,638.2	94,769.8	서고 제1996-317호 (1996. 11. 30.)	

■ 변경 사유서

구분	변 경 사 유
변경	· 신월3동 173번지 일대 소규모주택정비 관리계획 결정(2024.4.25.)으로 인한 중첩부분 구역계 제척

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경) 조서

가. 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		97,408	감) 2,638.2	94,769.8	100.0	
주거 지역	제1종일반주거지역	48	-	48.0	0.1	
	제2종(7층)일반주거지역	1,425	감) 35	1,390.0	1.5	
	제2종일반주거지역	7,028	감) 7	7,021.0	7.4	
	제3종일반주거지역	30,743	감) 717	30,026.0	31.7	
	준주거지역	58,164	감) 1,879.2	56,284.8	59.3	

■ 변경 사유서

구분	변 경 사 유
변경	· 신월3동 173번지 일대 소규모주택정비 관리계획 결정(2024.4.25.)으로 인한 구역계 변경에 따른 용도지역 면적 변경

2. 도시기반시설에 관한 결정(변경) 조서

가. 교통시설 결정(변경) 조서 : 변경

1) 도로 결정 조서 : 변경없음

■ 도로 총괄표

류별	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	2	744	25,650	-	-	-	1	412	16,480	1	332	9,170
광로	1	412	16,480	-	-	-	1	412	16,480	-	-	-
대로	1	332	9,170	-	-	-	-	-	-	1	332	9,170

■ 도로 결정 조서

구분	구 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	광로	2	19	40	주간선 도로	42,500 (412)	암사동 강변	구획정리 사업지구	일반 도로	-	건고198 (71.04.7)	남부 순환로
기정	대로	3	84	25	주간선 도로	4,000 (332)	화곡로	원종리	일반 도로	-	건고198 (71.04.7)	가로 공원길

※ ()는 지구단위계획구역 내 해당사항임

2) 주차장 결정(변경) 조서 : 변경

■ 주차장 결정 조서

구분	도면 표시번호	시 설 명	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비고
기정	29	주차장	신월동166-23	1,120	양고71 (99.12.31)	
기정	1968-1	주차장	신월동 263	8,000 (1,464)	서고287 (09.07.23)	

※ ()는 지구단위계획구역 내 해당사항임

■ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시 설 명	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비고
기정	1968-1	주차장	신월동 263	8,000 (1,464)	서고287 (09.07.23)	

※ ()는 지구단위계획구역 내 해당사항임

■ 변경 사유서

구분	변 경 사 유
변경	· 신월3동 173번지 일대 소규모주택정비 관리계획 결정(2024.4.25.)으로 인한 구역계 변경에 따라 주차장 제외

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

가. 가구 결정(변경) 조서 : 변경

구 분	가 구 번 호	가구면적(㎡)			비 고
		기정	변경	변경 후	
준주거지역	1	7,669.8	-	7,669.8	
	2	2,808.5	-	2,808.5	
	3	4,328.8	-	4,328.8	
	4	2,134.5	-	2,134.5	
	5	5,569.0	-	5,569.0	
	6	6,782.6	-	6,782.6	
	7	1,803.5	-	1,803.5	
	8	5,984.0	-	5,984.0	
	9	1,498.9	-	1,498.9	
	10	4,205.3	-	4,205.3	
	11	5,525.4	-	5,525.4	
	12	7,283.1	감) 4,840.6	2,442.5	
	13	-	증) 2,961.4	2,961.4	

■ 변경 사유서

구분	변 경 사 유
변경	· 신월3동 173번지 일대 소규모주택정비 관리계획 결정(2024.4.25.)으로 인한 구역계 변경에 따른 가구 분할

나. 최대·최소개발규모 결정(변경) 조서 : 변경

구 분	계 획 내 용		비 고
	기 정	변 경	
간선가로변	· 최대개발규모 2,000㎡ · 최소개발규모 250㎡	-	폐지
이면부	· 최대개발규모 1,000㎡ · 최소개발규모 90㎡	-	폐지

■ 변경 사유서

구분	변 경 사 유
변경	· 다양한 도시기능 융합을 위한 복합개발 활성화 유도 · 자율적인 규모의 복합개발이 가능하도록 최대 및 최소개발규모 제한 해제

다. 획지의 규모와 조성 결정(변경) 조서 : 변경

가구 번호	획지 번호	위 치	면적 (㎡)	계 획 내 용		비 고
				기 정	변 경	
3	1	49-8, -9, -28대	700.2	획지단위 공동개발	공동개발 지정관리	
10	2	147-2, -19, -20대	1,225.7	획지단위 공동개발	공동개발 지정관리	

■ 변경 사유서

구분	변 경 사 유
변경	· 변경내용 : 획지계획 해제 · 동일소유 토지로 공동개발 지정으로 관리하고자 함

라. 필지의 규모와 조성 결정(변경) 조서 : 변경

가구 번호	위 치		면적(㎡)		계 획 내 용		비 고
	기정	변경	기정	변경	기 정	변 경	
1	45-1대	45-1대	596.5	596.5	-	-	
	45-2대	45-2대	740.2	740.2	-	-	
	45-3대	45-3대	870.8	870.8	-	-	
	45-4, -37대	45-4대	647.0	338.1	공동개발지정	-	소유자 상이
		45-37대		308.9		-	

가구 번호	위 치		면적(m ²)		계 획 내 용		비 고
	기정	변경	기정	변경	기 정	변 경	
	45-5, -6대	45-5대	928.8	466.1	공동개발지정	-	소유자 상이
		45-6대		462.7		-	
	45-7, -8대	45-7대	929.7	528.4	공동개발지정	-	소유자 상이
		45-8대		401.3		-	
	45-10, -27 대	45-10대	265.4	98.5	공동개발권장	-	소유자 상이
		45-27대		166.9		-	
	45-11대	45-11대	578.5	578.5	-	-	
	45-12대	45-12대	202.1	202.1	-	-	
	45-13대	45-13대	252.6	252.6	-	-	
	45-26대	45-26대	198.4	198.4	-	-	
	45-28대	45-28대	253.3	253.3	-	-	
	45-29대	45-29대	258.3	258.3	-	-	
	45-30대	45-30대	157.9	157.9	-	-	
	45-32대	45-32대	260.0	260.0	-	-	
	45-33대	45-33대	171.0	171.0	-	-	
	45-35대	45-35대	172.5	172.5	-	-	
2	49-1대	49-1대	189.1	189.1	-	-	
	49-2대	49-2대	224.6	224.6	-	-	
	49-3, -4대	49-3대	182.4	92.6	공동개발지정	-	소유자 상이
		49-4대		89.8		-	
	49-5대	49-5대	220.0	220.0	-	-	
	49-13, -14대	49-13대	569.9	140.8	공동개발권장	-	소유자 상이
		49-14대		429.1		-	
	49-15, -16대	49-15	1,013.9	519.0	공동개발지정	-	소유자 상이
		49-16대		494.9		-	
	49-17대	49-17대	187.0	187.0	-	-	
	49-26대	49-26대	221.6	221.6	-	-	
3	49-8, -9, -28대	49-8, -9, -28대	700.2	700.2	획지단위 공동개발	공동개발지정	기공동건축, 동일인 소유
	49-6, -18대	49-6대	299.7	115.7	공동개발권장	-	소유자 상이
		49-18대		184.0		-	
	49-7대	49-7대	180.0	180.0	-	-	
	49-10대	49-10대	862.2	862.2	-	-	
	49-11대	49-11대	419.2	419.2	-	-	
	49-12대	49-12대	470.8	470.8	-	-	
	49-19, -20대	49-19대	232.4	138.6	공동개발권장	-	소유자 상이
		49-20대		93.8		-	
	49-22대	49-22대	179.9	179.9	-	-	
	49-23대	49-23대	445.1	445.1	-	-	
	49-24대	49-24대	236.3	236.3	-	-	
	49-25대	49-25대	236.0	236.0	-	-	
4	50-2대	50-2대	529.2	529.2	-	-	
	50-3, -4, -5대	50-3대	951.7	323.1	공동개발지정	-	소유자 상이
		50-4대		361.1		-	
		50-5대		267.5		-	
	50-6, -8대	50-6대	653.6	169.2	공동개발권장	-	소유자 상이

가구 번호	위 치		면적(㎡)		계 획 내 용		비 고
	기정	변경	기정	변경	기 정	변 경	
		50-8대		484.4		-	
5	51-1대	51-1대	188.1	580.1	-	-	필지 병합
	51-13대		196.0		-		
	51-14대		196.0		-		
	51-2대	51-2대	215.0	215.0	-	-	
	51-3, -4, -5대	51-3대	624.4	222.4	공동개발권장	-	기공동건축 동일 소유
		51-4대		216.0		-	
		51-5대		186.0		-	
		51-6대		51-6대		427.2	
	51-7대	51-7대	513.3	513.3	-	-	
	51-8대	51-8대	556.7	556.7	-	-	
	51-9대	51-9, -10대	545.1	1,097.9	-	공동개발지정	기공동건축, 동일인 소유
	51-10대		552.8		-		
	51-11대	51-11, -12대	713.4	966.5	-	공동개발지정	
	51-12대		253.1		-		
	51-15대	51-15대	195.9	195.9	-	-	
	51-16대	51-16대	195.9	195.9	-	-	
	51-17대	51-17대	196.1	196.1	-	-	
6	81-3대	81-3대	823.9	823.9	-	-	
	81-5, -6, -18대	81-5, -6, -18대	965.2	965.2	공동개발권장	공동개발지정	기공동건축 (공동주택)
	81-7, -8, -9대	81-7대	743.4	245.7	공동개발권장	-	기공동건축 (공동주택)
		81-8대		250		-	
		81-9대		247.7		-	
	81-10대	81-10대	750.6	750.6	-	-	
	81-11대	81-11대	175.2	175.2	-	-	
	81-12대	81-12대	182.9	182.9	-	-	
	81-13대	81-13대	174.1	174.1	-	-	
	81-14, -25대	81-14, -25대	218.9	218.9	공동개발지정	공동개발지정	과소 필지 해소, 동일인 소유
	81-15대	81-15대	440.8	440.8	-	-	
	81-16대	81-16대	481.9	481.9	-	-	
	81-17대	81-17대	425.4	425.4	-	-	
	81-21대	81-21대	1,027.1	1,027.1	-	-	
	81-26대	81-26대	373.2	373.2	-	-	
7	97-1대	97-1대	391.3	391.3	-	-	
	97-2대	97-2대	335.4	335.4	-	-	
	97-3대	97-3대	143.7	143.7	-	-	
	97-4대	97-4대	149.2	149.2	-	-	
	97-30, -31대	97-30대	252.8	141.5	공동개발권장	-	소유자 상이
		97-31대		111.3		-	
	97-32, -33대	97-32대	233.5	120.5	공동개발권장	-	소유자 상이
		97-33대		113		-	기공동건축 (공동주택)
	97-34, -35대	97-34대	241.4	124.8	공동개발권장	-	소유자 상이
		97-35대		116.6		-	

가구 번호	위 치		면적(㎡)		계 획 내 용		비 고
	기정	변경	기정	변경	기 정	변 경	
8	145-1대	145-1대	537.8	537.8	-	-	
	145-2, -3, -5대	145-2대	710.6	178.7	공동개발권장	-	소유자 상이
		145-3대		92.5		-	
		145-5대		439.4		-	
	145-6, -7, -8대	145-6대	566.9	566.9	공동개발권장	-	기공동건축 (공동주택)
	145-9대	145-9대	1,474.9	1,474.9	-	-	
	145-10, -11, -12대	145-10대	1,193.2	324.6	공동개발권장	-	소유자 상이
		145-11대		388.1		-	
		145-12대		480.5		-	
	-	145-13대	-	794.7	-	-	
9	146-1, -3, -4, -5대	145-14, -15, -16, -23대	628.4	474.2	공동개발지정	공동개발지정	기공동건축, 동일인 소유
		145-16대		148.7		-	소유자 상이
		145-23대		5.5		-	소유자 상이
		146-1대	1,498.9	950.3	공동개발권장	-	소유자 상이
		146-3대		129.7		-	
		146-4대		129.9		-	
	146-5대	146-5대	289.0	289.0	공동개발권장	-	소유자 상이
		146-5대		289.0		-	
	147-1대	147-1, -2, -19, -20대	327.9	1,553.6	-	공동개발지정	기공동건축, 동일인 소유
	147-2, -19, -20대		1,225.7		획지단위 공동개발	공동개발지정	
10	147-3, 4대	147-3대	821.8	452.6	공동개발지정	-	소유자 상이
		147-4대		369.2		-	
	147-5대	147-5대	171.0	171.0	-	-	
	147-6대	147-6대	128.3	128.3	-	-	
	147-7대	147-7대	116.7	116.7	-	-	
	147-8대	147-8대	145.0	145.0	-	-	
	147-9대	147-9대	136.7	136.7	-	-	
	147-10대	147-10대	168.3	168.3	-	-	
	147-11대	147-11대	172.9	172.9	-	-	
	147-12대	147-12대	123.4	123.4	-	-	
	147-14대	147-14대	293.9	293.9	-	-	
	147-15대	147-15대	131.3	131.3	-	-	
11	148-1, -2대	148-1대	455.6	173.4	148-1, -2 공동개발지정(①) 148-3, ① 공동개발권장	-	소유자 상이
		148-2대		282.2		-	
	148-3대	148-3대	347.7	347.7		-	
	148-4, -5대	148-4, -5대	707.4	707.4	공동개발지정	공동개발지정	기공동건축 (공동주택)
	148-6대	148-6대	407.8	407.8	-	-	
	148-7대	148-7대	123.6	123.6	-	-	
	148-8대	148-8대	282.3	282.3	-	-	
	148-10대	148-10대	120.1	556.1	-	-	필지 합병
	148-11대		136.5		-		
	148-12대		134.5		-		
	148-13대		111.0		-		

가구 번호	위 치		면적(m ²)		계 획 내 용		비 고
	기정	변경	기정	변경	기 정	변 경	
	148-14대	148-14대	143.3	143.3	-	-	기공동건축 (공동주택)
	148-15대	148-15대	138.3	138.3	-	-	
	148-16대	148-16대	144.3	144.3	-	-	
	148-17대	148-17대	138.0	138.0	-	-	
	-	148-18대	-	141.3	-	-	
	148-19대	148-19대	149.2	149.2	-	-	
	148-20대	148-20대	137.4	137.4	-	-	
	148-21대	148-21대	152.1	152.1	-	-	
	-	148-22대	-	141.5	-	-	
	-	148-23대	-	145.4	-	-	
	-	148-24대	-	139.8	-	-	
	-	148-25대	-	258.3	-	-	
	-	148-27대	-	161.5	-	-	
	-	148-28대	-	134.4	-	-	
	-	148-38대	-	165.3	-	-	
12	166-1대	166-1대	436.0	436.0	-	-	
	166-2대	166-2대	169.1	169.1	-	-	
	166-3대	166-3, 26대	152.1	161.7	-	공동개발지정	과소 필지 해소, 동일인 소유
	-		-		-		
	166-4대	166-4대	406.7	406.7	-	-	
	166-5, -6대	166-5대	712.7	154.4	공동개발지정	-	소유자 상이
		166-6대	-	558.3		-	
	166-7대	-	758.6	-	-	-	구역계 제척
	166-9대	-	377.3	-	-	-	가구 분할
	166-10, -11대	-	880.9	-	공동개발권장	-	소유자 상이, 가구 분할
	166-12대	-	281.1	-	-	-	가구 분할
	166-14대	-	153.4	-	-	-	가구 분할
	166-15대	-	153.6	-	-	-	가구 분할
	166-16대	-	126.9	-	-	-	가구 분할
	166-17, -18대	-	257.2	-	공동개발지정	-	기공동건축 (공동주택), 가구 분할
	166-19대	-	134.4	-	-	-	가구 분할
	166-20대	-	148.6	-	-	-	가구 분할
	166-21대	-	163.0	-	-	-	가구 분할
	166-22대	-	137.6	-	-	-	가구 분할
	166-23차	-	1,120.6	-	-	-	구역계 제척
	166-27, -28대	166-27대	556.3	287.3	공동개발권장	-	기공동건축 (공동주택)
		166-28대	-	269		-	
13	-	166-9대	-	377.3	-	-	가구 분할
	-	166-10대	-	480.5	-	-	가구 분할
	-	166-11대	-	405.4	-	-	가구 분할
	-	166-12대	-	281.1	-	-	가구 분할
	-	166-14대	-	153.4	-	-	가구 분할

가구 번호	위 치		면적(m ²)		계 획 내 용		비 고
	기정	변경	기정	변경	기 정	변 경	
	-	166~15대	-	153.6	-	-	가구 분할
	-	166~16대	-	126.9	-	-	가구 분할
	-	166~17대	-	126.4	-	-	기공동건축 (공동주택), 가구 분할
	-	166~18대	-	130.8	-	-	
	-	166~19대	-	134.4	-	-	가구 분할
	-	166~20대	-	148.6	-	-	가구 분할
	-	166~21대	-	163.0	-	-	가구 분할
	-	166~22대	-	137.6	-	-	가구 분할

※ 가구계획 변경하여 개발하는 경우 특별계획구역 계획

※ 「빈집 및 소규모 주택정비에 관한 특별법」에 따른 사업구역 결정시 그에 맞는 운영기준을 따름

■ 변경 사유서

구분	기 정		변 경			비고
	계	유형별	소계	지정	권장	
합계	32	- 간선가로변 계획적 개발유도 - 과소필지해소 - 기공동건축 - 적정 개발규모 유도	9	9	-	- 공동개발은 간선가로변 기개발 및 동일 소유 과소 필지 부지에 한해 공동개발(지정)으로 관리 - 개별 개발이 가능한 부지의 경우 공동개발 해제함 - 획지단위 부지는 동일 소유 기준에 따라 공동개발(지정)으로 변경 관리
공동개발 지정	13	- 간선가로변 계획적 개발유도 - 과소필지해소 - 기공동건축	9	9	-	- 기정 지정(3) : 기공동개발(2) 및 과소 필지 동일 소유(1) - 신규 지정(6) : 기공동개발(5) 및 과소 필지 동일 소유(1) - 해제(10) : 소유자 상이, 개별 건축 가능성 고려 해제
공동개발 권장	17	- 간선가로변 계획적 개발유도 - 적정 개발규모 유도 - 동일소유	-	-	-	- 해제(11) : 소유자 상이, 개별 건축 유도 해제 - 해제(3) : 소유자 동일하나 개별 건축 가능성 고려 해제 - 해제(3) : 기공동 건축되어 공동개발 지정
획지	2	획지단위 공동개발	-	-	-	해제(2) : 기공동 건축되어 획지 해제 후 공동개발 지정

2. 건축물에 관한 결정(변경) 조서

가. 건축물의 용도 결정(변경) 조서 : 변경

1) 건축물의 불허용도 결정(변경) 조서 : 변경

구분		구분	
기 정	전층 불허용도	변 경	전층 불허용도
A1 (간선 가로변)	· 단독주택(주거복합건축물 제외) · 공동주택(주거복합건축물 중에서 주거 외의 복합 용도[판매시설, 업무시설]가 건축물의 3개층 이상이고, 주거비율이 용적률의 50%미만일 경우는 제외) · 의료시설 중 장래식장 · 공장(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률에 의한 아파트형 공장 제외) · 창고시설 · 위험물저장 및 처리시설 · 자동차관련시설	A1 (간선 가로변)	· 제2종 근린생활시설 중 안마사술소, 제조업소, 수리점 · 의료시설 중 장래식장, 정신병원, 요양병원 · 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 · 공장(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률에 의한 지식산업센터 제외) · 창고시설 · 위험물 저장 및 처리시설 · 자동차관련시설(제2종 근린생활시설 중 자동차영업소 포함)
A2 (이면부)	· 제2종 근린생활시설 중 안마사술소 · 의료시설 중 장래식장 · 공장(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률에 의한 아파트형 공장 제외) · 창고시설 · 위험물 저장 및 처리시설 · 자동차관련시설(주차장, 세차장 제외)	A2 (이면부)	· 제2종 근린생활시설 중 안마사술소, 제조업소, 수리점 · 의료시설 중 장래식장, 정신병원, 요양병원 · 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 · 공장(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률에 의한 지식산업센터 제외) · 창고시설 · 위험물 저장 및 처리시설 · 자동차관련시설(주차장 제외)

※ 간선가로변은 미관 및 가로활성화를 위해 지상 1층 벽면 길이 및 바닥면적의 50% 이상 (부설)주차장 설치시 구 도시·건축공동위원회 자문을 통해 변경 가능

※ 상기용도는 「건축법 시행령」 [별표1]의 용도별 건축물의 종류의 각호에 대한 분류임

※ 「학교보건법」에 의한 학교환경위생정화구역(상대 및 절대정화구역) 내 불허용도 불허
(단, 상대정화구역은 환경위생정화위원회 심의를 득한 경우는 제외)

■ 변경 사유서

구분	변 경 사 유
변경	· 입지적으로 부적합시설, 생활 및 교육환경 저해시설에 대한 불허용도 추가 · 주거복합개발 활성화를 위하여 비주거용도 비율 삭제

2) 건축물의 권장용도 결정(변경) 조서 : 변경

구분		구분	
기 정	권장용도	변 경	권장용도
B1 (간선 가로변)	- 연면적이 2,000㎡이상인 판매시설 - 교육연구시설 중 학원 - 연면적이 2,000㎡이상인 업무시설	B1 (간선 가로변)	- 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 판매시설 - 의료시설 중 병원 - 운동시설(운동장, 옥외에 철타이 있는 골프연습장 제외) - 업무시설(오피스텔 제외) [가로활성화용도 (1층 이하)] - 제1종 근린생활시설 중 주민공동시설, 진료·치료시설, 체육활동시설 - 제2종 근린생활시설 중 문화·교육시설, 체육활동시설
B2 (이면부)	- 연면적이 1,000㎡이상인 판매시설 - 노유자시설 - 연면적이 1,000㎡이상인 업무시설 - 자동차관련시설 중 주차장	B2 (이면부)	- 판매시설 - 노유자시설 - 업무시설(오피스텔 제외) - 자동차관련시설 중 주차장 [가로활성화용도 (1층 이하)] - 제1종 근린생활시설 중 주민공동시설, 진료·치료시설, 체육활동시설 - 제2종 근린생활시설 중 문화·교육시설, 체육활동시설

※ 가로활성화용도 근린생활시설 세분은 민간부문 시행지침에 따름

※ 상가용도는 「건축법 시행령」 [별표1] 용도별 건축물의 종류의 각호에 대한 분류임

■ 변경 사유서

구분	변 경 사 유
변경	- 주거 및 근린생활시설이 혼재된 지역 특성을 고려한 도시기능 복합 개발 용도 도입 - 주변 여건 변화에 따른 지역 내 부족한 문화생활시설 용도계획 수립 - 연면적 제한 규정을 삭제하여 개발 활력 부여

나. 건축물의 밀도 결정(변경) 조서 : 변경

1) 건축물의 건폐율 결정 조서 : 변경없음

구 분	제 어 기 준	비 고
준주거지역	60% 이하	「서울특별시 도시계획 조례」 제44조

2) 건축물의 용적률 결정(변경) 조서 : 변경

구분	위 치	계 획 내 용		비 고
		기준용적률	허용용적률	
기정	8m폭 이상	300% 이하	360% 이하	
	8m폭 미만	250% 이하	320% 이하	
변경	전지역	400% 이하	440% 이하	

■ 변경 사유서

구분	변 경 사 유
변경	1996년 준주거지역으로 용도지역 상향된 본 구역은 2007년 변경(결정)이래 용도지역 대비 낮은 용적률 체계를 유지함에 따라 체계 개선이 필요 - 서울시 용적률 체계 개편 반영

3) 용적률 인센티브 완화항목 및 완화내용 결정(변경) 조서 : 변경

• 허용용적률 인센티브 - 기정

내용 항목	기 준	적 용 사 항	비 고
획지계획	획지단위 개발	기준용적률 × 0.15	• 획지계획 준수시
공동개발	지정 / 권장	기준용적률 × a	• 2필지 : a=0.1 • 3필지 이상 : a=0.15
	자율적 공동개발	기준용적률 × 0.5 × a	• 최소대지규모 이상 필지의 최대개발규모 이내 • 2필지 : a=0.1 • 3필지 이상 : a=0.15
건축물 권장용도	전층권장	기준용적률 × (권장용도면적 / 주차장제외 건축연면적) × 0.05	• 건축연면적의 20% 이상 수용시 인정
대지내 공지주1)	건축한계선	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 0.3	-
	쌈지형, 침상형공지	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × a	• a=0.25 (피로티) • a=0.5 (개방형)
	공개공지	기준용적률 × (설치면적 - 의무면적) ÷ 대지면적 × a	• 의무면적 제외, 의무 아닌 경우 대지면적 5% 이상 • a=0.25(피로티) • a=0.5(개방형)
대지내 통로주1)	공공 보행통로	기준용적률 × (조성면적/대지면적) × a	• a=0.25 (피로티) • a=0.5 (개방형)
법정주차 초과시	초과확보시	기준용적률 × (초과대수/법정대수) × 0.3	
옥상녹화	준수시	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 0.15	• 서울시 기준 (대지내조경 의무면적 제외)
녹색주차장	준수시	기준용적률 × 0.05	• 서울시 기준

주1) 조성 후 공공의 보행 및 이용에 항시 개방하는 경우에 인센티브를 제공하며, 미관지구 내 건축한계선 후퇴부분은 제외
(공지 및 통로 면적 산정시 건축한계선에 의한 면적은 제외)

• 허용용적률 인센티브 - 변경

구분	인센티브 항목		산정기준	계획기준	적용	비고
	구분	유형				
변경	탄소 중립	저영향개발	기준용적률 × 0.05	- 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 - 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수	20% 이내	
		지열 등 신재생에너지 설치	기준용적률 × 0.05	• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우(기후환경본부 방침 연동 적용)	20% 이내	

구분	인센티브 항목		산정기준	계획기준	적용	비고
	구분	유형				
	디자인 혁신	유니버설 디자인 도입	기준용적률 X 0.03 ~ 0.05	• 장애물 없는 생활환경 인증시 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03	20% 이내	
	녹지 생태 도심	입체녹지조성	기준용적률X0.05	• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준상 인정한도 이상 설치시	20% 이내	
		공공보행통로 설치	기준용적률X0.05	• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시	20% 이내	
	지역 맞춤	지역특화용도 도입 (가로활성화)	기준용적률X0.05	• 건축물 지상층 연면적의 5%이상 가로활성화용도 준수 시	20% 이내	
		전선지중화 설치	기준용적률X0.05	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	20% 이내	
	합계				40% 이내	

• 상한용적률 인센티브 - 기정

구분	내용
공공시설 등 제공시 등	$\text{허용} \text{or} \text{기준용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 0.7 \times \alpha \text{현금} \cdot \text{건축물}) \text{ 이내}$ •가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 해당 용적률 •α토지 : 공공시설 등 부지로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지로 제공하는 면적의 비율 •α현금·건축물 : 공공시설 등 부지로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

• 상한용적률 인센티브 - 변경

구분	내용
공공시설 등 제공시	① 산정식 : $\text{허용용적률} \text{or} \text{기준용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 1.0 \times \alpha \text{현금} \cdot \text{건축물})$ - 공공시설 등 기부채납을 포함할 경우 상한용적률 산정기준은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 따름 * 용도지역 변경이 없는 지역에서의 허용용적률은 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」 3-8-2에 따른 인센티브를 제외한 법적용적률 적용 ** 건축물 개수 완화(1.2적용) : 권역생활서비스시설 또는 정책적으로 필요한 시설로서 市도시건축공동위원회에서 인정하는 경우 - 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 * 사업부지의 용적률과 공공시설 제공부지의 용적률은 지구단위계획으로 결정한 허용용적률로 적용(다만 지구단위계획으로 결정한 허용용적률이 없는 경우 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」에서 정한 허용용적률로 봄) * 사업부지 및 공공시설 제공부지에 각각의 용도지역이 있는 경우 평균용적률(용적률 적용이 다른 부지면적으로 가중평균한 용적률)을 산정하여 적용함 * 공공시설 제공부지는 용도지역 상향 또는 하향 조정되는 경우 변경 전 허용용적률을 적용함

구분	내용
	- $\alpha_{토지}$란 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 - $\alpha_{건축물}$이란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 - $\alpha_{현금}$이란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 ※ 공공시설등 부지제공 면적(기존건축물 기부채납 시) = 공공시설등 부지 제공면적 $\times$ $\frac{\text{공공시설등 제공부지의 부지가액}}{\text{용적률을 완화받는 부지의 부지가액}}$ ※ 건축물 환산부지 면적(m^2) = $\frac{\text{공공시설등 설치비용(원)}}{\text{용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/m}^2\text{)}}$ ※ 현금 환산부지 면적(m^2) = $\frac{\text{현금 기부채납비용(원)}}{\text{용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/m}^2\text{)}}$ ② 운영기준 - 금회 변경 결정고시 이전에 공공시설등 기부채납이 포함되어 종전 지구단위계획 결정 내용에 따라 사업계획승인 또는 인·허가를 받아 진행중인 사업은 변경 전 규정을 적용할 수 있음 - 건축물·현금 기부채납이 포함된 도시관리계획을 변경하는 경우, 건축물·현금 기부채납 총량이 종전과 동일하거나 그 이하인 경우에는 종전 규정을 적용하며, 초과하는 부분에 대해서는 금회 결정(변경)을 적용

구분	내용																																																																												
공개공지등 설치시	① 공개공지등이란 「건축법」 제43조에 따른 공개공지 또는 공개공간 ② 용적률 완화 비율은 「서울특별시 건축 조례」 제26조제3항제1호에 따르되, 같은조제1항제2호에서 정한 의무면적을 제외하며 완화 범위는 법적용적률의 1.2 배 이내로 함 ③ 산정식: 허용용적률+ 법적용적률X {(공개공지등면적-의무면적)/대지면적} - 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우, 법적용적률은 변경 전 용도지역 용적률 적용																																																																												
친환경 항목 적용시	① 적용대상 - 지구단위계획구역 내에서 서울시 녹색건축물 설계기준에서 정한 친환경건축물 의무 인증 기준을 초과 획득한 건축물. 다만, 정비 사업, 역사권사업, 사전협상제도 등 정책사업 추진을 위해 별도의 용적률 상향 및 공공기여 방안(기준)을 갖고 있는 사업은 해당 계획 기준에 따름 ② 산정식 : 허용용적률 + 법적용적률 x 친환경 건축물 인증 완화비(β) - 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우, 법적용적률은 변경 전 용도지역 용적률 적용 - 서울시 녹색건축물 설계기준 및 관계 법령 개정시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름 친환경 건축물 인증 완화비율(β) <2023.12.20. 서울시녹색건축물 설계기준 전부개정 반영> ※ ①~③ 항목 중복 적용시 완화비율은 최대 15% 적용 ((Σ①~③) ≥ 15% → 15% 적용) ④ 장수명주택인증은 관련 조례 개정후 시행 <table><tr><th colspan="8">① 에너지효율등급 및 ZEB 인증</th><th colspan="2">② 녹색건축 인증</th></tr><tr><td colspan="8"><table><tr><th>구분</th><th>ZEB1</th><th>ZEB2</th><th>ZEB3</th><th>ZEB4</th><th>ZEB5</th><th>에너지 효율 1+</th><th>에너지 효율 1+</th></tr><tr><td>완화 비율</td><td>15%</td><td>14%</td><td>13%</td><td>12%</td><td>11%</td><td>6%</td><td>3%</td></tr></table></td><td colspan="2"><table><tr><th>외화조건</th><th>최대완화비율</th></tr><tr><td>녹색건축 최우수 등급</td><td>6%</td></tr><tr><td>녹색건축 우수 등급</td><td>3%</td></tr></table></td></tr><tr><th colspan="8">③ 재활용 건축자재 사용</th><th colspan="2">④ 장수명주택인증</th></tr><tr><td colspan="8"><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></td><td colspan="2"><table><tr><th>장수명주택 인증등급</th><th>최우수</th><th>우수</th></tr><tr><td>완화비율</td><td>15%</td><td>10%</td></tr></table></td></tr></table>	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증								② 녹색건축 인증		<table><tr><th>구분</th><th>ZEB1</th><th>ZEB2</th><th>ZEB3</th><th>ZEB4</th><th>ZEB5</th><th>에너지 효율 1+</th><th>에너지 효율 1+</th></tr><tr><td>완화 비율</td><td>15%</td><td>14%</td><td>13%</td><td>12%</td><td>11%</td><td>6%</td><td>3%</td></tr></table>								구분	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	에너지 효율 1+	에너지 효율 1+	완화 비율	15%	14%	13%	12%	11%	6%	3%	<table><tr><th>외화조건</th><th>최대완화비율</th></tr><tr><td>녹색건축 최우수 등급</td><td>6%</td></tr><tr><td>녹색건축 우수 등급</td><td>3%</td></tr></table>		외화조건	최대완화비율	녹색건축 최우수 등급	6%	녹색건축 우수 등급	3%	③ 재활용 건축자재 사용								④ 장수명주택인증		<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>								재활용 건축자재 사용량의 용적비율	15%이상	20%이상	25%이상	완화비율	5%	10%	15%	<table><tr><th>장수명주택 인증등급</th><th>최우수</th><th>우수</th></tr><tr><td>완화비율</td><td>15%</td><td>10%</td></tr></table>		장수명주택 인증등급	최우수	우수	완화비율	15%	10%
① 에너지효율등급 및 ZEB 인증								② 녹색건축 인증																																																																					
<table><tr><th>구분</th><th>ZEB1</th><th>ZEB2</th><th>ZEB3</th><th>ZEB4</th><th>ZEB5</th><th>에너지 효율 1+</th><th>에너지 효율 1+</th></tr><tr><td>완화 비율</td><td>15%</td><td>14%</td><td>13%</td><td>12%</td><td>11%</td><td>6%</td><td>3%</td></tr></table>								구분	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	에너지 효율 1+	에너지 효율 1+	완화 비율	15%	14%	13%	12%	11%	6%	3%	<table><tr><th>외화조건</th><th>최대완화비율</th></tr><tr><td>녹색건축 최우수 등급</td><td>6%</td></tr><tr><td>녹색건축 우수 등급</td><td>3%</td></tr></table>		외화조건	최대완화비율	녹색건축 최우수 등급	6%	녹색건축 우수 등급	3%																																														
구분	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	에너지 효율 1+	에너지 효율 1+																																																																						
완화 비율	15%	14%	13%	12%	11%	6%	3%																																																																						
외화조건	최대완화비율																																																																												
녹색건축 최우수 등급	6%																																																																												
녹색건축 우수 등급	3%																																																																												
③ 재활용 건축자재 사용								④ 장수명주택인증																																																																					
<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>								재활용 건축자재 사용량의 용적비율	15%이상	20%이상	25%이상	완화비율	5%	10%	15%	<table><tr><th>장수명주택 인증등급</th><th>최우수</th><th>우수</th></tr><tr><td>완화비율</td><td>15%</td><td>10%</td></tr></table>		장수명주택 인증등급	최우수	우수	완화비율	15%	10%																																																						
재활용 건축자재 사용량의 용적비율	15%이상	20%이상	25%이상																																																																										
완화비율	5%	10%	15%																																																																										
장수명주택 인증등급	최우수	우수																																																																											
완화비율	15%	10%																																																																											

※ 허용·상한용적률 인센티브의 적용시 중복하여 계산할 수 없다.

※ 준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준은 「서울특별시고시 제2019-313호(2019.9.19.)」 사항을 적용함

■ 변경 사유서

구분	변 경 사 유
변경	· 가로활성화를 위한 실질적 가능 용도를 준수하기 위해 변경 · 서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼 개정사항 반영

다. 건축물의 높이 결정(변경) 조서 : 변경

1) 건축물의 높이 결정(변경) 조서 : 변경

구분	위 치	기준높이	비 고
기정	간선가로변	40m	
	15m폭 이상 도로	35m	
	이면부	접도조건 8m이상	21m
		접도조건 8m미만	18m
변경	전지역	공항시설법 높이 제한 이내	· 해발고도 51.76m~57.86m 이내 · 국제민간항공기구(ICAO) 국제기준 및 항공법 개정시 적용되는 높이에 따름

※ 「공항시설법」 제34조(장애물의 제한 등) 및 동법 시행규칙 제22조(장애물의 설치에 관한 협의)를 준수하여 건축물 또는 구조물 등을 설치할 경우, 설치 전 한국공항공사와 협의 후 설치하여야 함

■ 변경 사유서

구분	변 경 사 유
변경	· 김포공항으로 인하여 고도제한(51.76m ~ 57.86m)을 받는 지역으로 도로 폭원에 따른 높이계획을 최소 18m ~ 최대 40m로 적용받고 있음 · 진입, 전이, 수평표면(공항시설법) 고도제한과 기정 지구단위계획상 높이계획의 이중규제를 조정·완화하여 적용함으로써 주민의 자율적 개발을 유도하고 개발 활력을 부여 · 국제민간항공기구(ICAO) 국제기준 및 항공법 개정시 그 높이를 따름

라. 건축물의 배치·형태·색채·건축선 결정(변경) 조서 : 변경

1) 건축물 배치 및 건축선 결정(변경) 조서 : 변경

구 분	항 목	위 치	계 획 내 용	비고
기정	건축한계선	간선가로변	3m	
		15m 이상 도로변	1.5m, 2m	
		이 면 부	1m, 1.5m, 2m	
	벽면한계선	공공보행통로	4m	유효높이 6m
변경	건축한계선	간선가로변	3m	
		이 면 부	1m	

※ 「서울특별시고시 제2024-205호(2024.4.25.)」 「신월3동 173번지 일대 소규모주택정비 관리계획」에 따라 신월3동 166-23, 166-7 일대에 도로가 신설되는 경우, 해당 신설도로에 접하는 부분에 한하여 건축한계선 1m이상 이격하여야 한다.

■ 변경 사유서

구분	변 경 사 유
변경	· 벽면한계선 - 해당 지번의 건축물개축 시기 및 공공보행통로 조성시기 불확실 및 공공보행통로 인근(도보 1분 내외) 도로 위치로 이면부 보행자들을 위한 보행공간 조성 필요성 미비로 삭제 · 동일 위계 건축한계선 간선가로변 3m, 이면부 1m 통일

2) 건축물의 형태 및 색채 결정(변경) 조서 : 변경

구 분		계 획 내 용	비고
기정	투시벽 및 투시형 셔터	· 폭 15m 이상의 가로에 면한 건축물 1층 전면 벽면의 50% 이상을 투시벽으로 처리하며, 1층 전면 셔터는 투시형을 사용	
	1층 바닥높이	· 건축물의 1층 바닥높이는 접하는 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 할 것	
	외벽	· 외벽의 외장, 재료, 색채에 있어 통일성을 유지하며, 주변경관과 조화된 양질의 재료와 인접 건축물과 조화를 이루는 색조 사용 · 폭 15m이상의 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 벽면은 노출 금지 (단, 벽면에 조정, 벽화등 장식적 처리를 한 경우는 제외)	
	측면공지 차폐	· 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m 미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우, 이격공지는 조경식재, 담장, 문 등으로 차폐 · 이때 담, 문, 지하층 출입구 등은 건물의 벽면과 조화되는 재료 및 색채를 사용	
	야간조명	· 간선가로변에 10층 이상 건축시 상향식 야간조명 설치 권장 · 옥외 설치 미술 장식품의 야간조명 설치 권장	
	옥외광고물	· 옥외광고물등관리법, 서울특별시 및 양천구 옥외광고물등관리조례, 건축물과 옥외광고물 연계시스템 개선방안 등 관련규정 준수	
	기타 구조물	· 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출 설치 금지 · 보행로에 면한 건축물의 외벽면은 기계환기설비 및 쓰레기통 등의 보행에 지장을 주는 시설의 설치금지	

구 분		계 획 내 용	비 고
변경	투시벽 및 투시형 셔터	· 폭 15m 이상의 가로에 면한 건축물 1층 전면 벽면의 50% 이상을 투시형으로 설치하여야 하며, 셔터를 설치하는 경우에는 투시형 셔터를 사용	
	1층 바닥높이	· 건축물의 1층 바닥높이는 접하는 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 할 것, 경사지의 경우 보도 또는 도로의 높이는 높은 쪽을 기준	
	개구부	· 연접 대지에 기존 건축물들이 있을 경우 신축건축물의 1층 개구부 높이는 기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화를 이루도록 할 것 · 폭 15m 이상 도로에 면한 건축물의 1층 전면은 동일한 용도(점포) 1개당 2개소 이상의 출입구 설치 금지 · 폭 15m 이상 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 주 벽면을 도로에 노출 금지. 다만, 벽면에 조명, 벽화 등 장식적 처리를 하여, 구 도시·건축공동위원회 자문을 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정하는 경우에는 노출 가능	
	외벽	· 외벽면의 외장, 재료, 색채에 있어 주변 건물과의 조화를 유지하고, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우 재료들간의 조화를 고려할 것	
	측면공지 차폐	· 폭 15m 이상 도로에 면한 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m 미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우, 이격공지는 조경으로 차폐 · 그 외 3m 이상의 이격공지는 보행자를 위한 공개공간으로 조성	
	야간조명	· 지구단위계획구역 내 건축물은 쇼윈도 및 건축물 외부에서 1층 전면을 투사하는 야간조명 등의 설치 권장 · 폭 15m 이상의 도로에 면한 대지에 10층 이상 신축 또는 증·개축 되는 건물은 상향식 야간조명 설치 권장 · 옥외 설치 미술 장식품의 야간조명 설치 권장	
	옥외광고물	· 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」 및 「서울특별시 및 양천구 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례」 준수 · '서울시 옥외광고물 등의 특정구역'에 해당하는 구역은 「서울특별시 옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한 고시」 내용 준수 · 상기 외에는 '서울시 옥외광고물 가이드라인' 등을 준수	
	건축물의 색채	· 주변 지역의 현황을 고려 이질적 소재의 사용을 지양하고 「서울색정립 및 체계화」 및 「서울시 상징색적응 가이드라인」 등 관련 기준 준수 · 단, 역사문화 자원 인접지역의 경우, 해당 자원의 소재, 색채를 모티브로 한 재질 등을 사용하되, 과도한 재료의 혼용이나 전통 문양의 남용 지양	
	기타 구조물	· 폭 15m 이상의 도로에 면한 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출 설치 금지 · 보행로에 면한 건축물의 외벽면은 기계환기설비 및 쓰레기통 등의 보행에 지장을 주는 시설의 설치금지	

■ 변경 사유서

구분	변 경 사 유
변경	- 건축물의 형태 및 색채에 대한 세부내용 추가 및 일부 문구 변경 - 개정된 관계 법령 등의 명칭 수정

3. 기타사항에 관한 결정(변경) 조서

가. 대지 내 공지 결정(변경) 조서 : 변경

구분	항목		위치	계 획 내 용	비고
기정	공개공지		· 간선도로 가각부	· 대지면적의 5% 이상 조성 · 기본폭원 : 5m 이상	
	쌈지형 공지		· 공공보행통로 인접지 · 대규모 필지	· 기본폭원 : 5m 이상 · 최소 45㎡ 이상	
변경	공개공지		· 간선도로 가각부	· 대지면적의 5% 이상 조성 권장 · 관련부서와 협의하여 위치 및 규모 결정	
	전면 공지	보도부속형	· 차도부속형 전면공지 외 지역	· 건축한계선 내 설치 (보차도분리설치)	
		차도부속형	· 가로공원로64길 일부 구간(3, 3-1, 3-2, 3-3, 3-4, 3-5, 5, 6)	· 건축한계선 내 설치	

※ 「서울특별시고시 제2024-205호(2024.4.25.)」 「신월3동 173번지 일대 소규모주택정비 관리계획」에 따라 신월3동 166-23, 166-7 일대에 도로가 신설되는 경우, 해당 신설도로에 접하는 대지는 도로경계선에 접하여 보도부속형 전면공지로 계획한다.

■ 변경 사유서

구분	변 경 사 유
변경	- 공개공지는 생활권 중심지임을 고려하여 유지하되 기존의 불합리한 형태를 변경하고, 형태의 변경이 가능하도록 지침 조정 - 주변 필지와의 공동개발 완료에 따라 조성 가능성 희박한 쌈지형 공지 3개소 삭제 - 보행자의 안전을 확보하고 보행환경 개선을 도모하기 위해 전 지역 보도부속형 전면공지 계획(일부 구간 제외)

나. 대지 내 통로 결정(변경) 조서 : 변경

구분	항목	위치	계 획 내 용	비고
기정	공공보행통로	· 간선가로변 세장비 გადა 불력	· 벽면선을 후퇴하여 4m폭의 통로 확보 · 피로티로 조성시 피로티 부분의 높이는 6m이상	
변경	공공보행통로	-	-	폐지

■ 변경 사유서

구분	변 경 사 유
변경	· 해당 지번의 건축물개축 시기 및 공공보행통로 조성 시기 불확실 및 공공보행통로 인근(도보 1분 내외) 도로 위치로 이면부 보행자들을 위한 보행 공간 조성 필요성 미비로 삭제

다. 차량 동선 결정(변경) 조서 : 변경

구 분	구 분	위 치	계 획 내 용	비고
기정	차량출입 불허구간	간선가로변	· 대지의 입지상 차량출입이 불가피할 경우를 제외하고 간선도로에서 대지로의 직접 차량출입을 불허	
	주차 출입구	간선가로변	· 간선도로에서 대지 내로의 주차출입은 지구단위계획 결정도상의 표시된 지역에 한하여 허용 (출입구 폭은 1필지 이용시 3m이하, 2필지 공동 이용시 6m이하)	
변경	차량출입 불허구간	간선가로변	· 대지의 입지상 차량출입이 불가피할 경우를 제외하고 간선도로에서 대지로의 직접 차량출입을 불허	
	주차 출입구	간선가로변	· 간선도로에서 대지 내로의 주차출입은 지구단위계획 결정도상의 표시된 지역에 한하여 허용 (출입구 폭은 1필지 이용시 3m이하, 2필지 공동 이용시 6m이하) · 남부순환로변 공동주차출입구 10개소 계획 · 가로공원로변 공동주차출입구 6개소 계획	

※ 간선가로변과 이면부 공동개발(권장 및 자율)시 차량출입을 이면부로 제한

■ 변경 사유서

구분	변 경 사 유
변경	- 간선가로변의 원활한 차량소통과 가로변 보행활동의 연속성을 위하여 차량출입 불허구간 설정 - 공동개발 지정 및 권장 변경에 따른 주차출입구 위치 변경

라. 부설주차장 설치 완화구역 결정(변경) 조서 : 변경

완화범위	대상	비고
50% 완화	신월사거리 교차로변의 차량출입 불허구간에 연접하여, 별도의 차량출입구 설치가 불가능한 지역	신설

- ※ 지구단위계획구역 내 교차로 인근 교통 영향 저감을 위해 주차장 설치 기준 완화 적용
 ※ 공동개발을 통해 차량출입 불허구간 외에 진출입이 가능한 대지 미적용
 ※ 건축물의 용도를 주거복합용도로 건축하고자 하는 경우 미적용

■ 변경 사유서

구분	변 경 사 유
변경	간선가로변 교차로 차량진출입 불허구간 유지에 따라 별도의 차량 출입구 설치가 불가능한 지역에 부설주차장설치 완화구역 신설

마. 환경친화적 요소 결정(변경) 조서 : 변경

구분	항 목	계 획 내 용	비고
기정	옥상녹화	· 각종 구조물들로 인한 경관 악화를 완화하고 생태적인 환경조성을 위해 옥상녹화 권장 · 서울특별시 보급형 옥상녹화 조성기법에 의하여 설치토록 권장	
	생태면적률의 적용	· 생태면적률은 공간·유형별 면적에 가중치를 곱해 구한 자연순환기능 환산면적을 전체 공간계획 대상지 면적으로 나누어 구한 값으로 산정 · 구역 내 생태면적률은 20% 이상이 되도록 하며, 개발면적 660㎡ 이상의 공동주택과 공공시설·공공건축물은 30% 이상이 되도록 한다. · 기타 생태면적률의 기준은 서울특별시 『생태면적률 도시계획 적용편람』을 준용토록함	
	녹색 주차장	· 불투수성 주차장을 잔디 등의 투수성 재료로 개선하여 도심 열섬효과 및 지하수의 고갈을 방지하고 녹지공간을 확충, 도시환경을 개선하고자 지구단위계획구역 내 건축물 주차장에 녹색(잔디, 투수성 포장)주차장을 권장	
변경	옥상녹화	-	폐지
	생태면적률의 적용	-	폐지
	녹색 주차장	-	폐지

■ 변경 사유서

구분	변 경 사 유
변경	· 허용용적률 인센티브 변경에 따라 기존 환경친화적 요소 허용용적률 인센티브 삭제 · 환경친화적 요소는 운영기준 현행화하여 민간부분 시행지침 표기

④ 경미한 사항에 관한 계획

1. 경미한 사항에 관한 결정 조서 : 변경없음

- 지구단위계획의 경미한 사항(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조 제4항)

계 획 내 용

1. 지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시·군 계획시설에 대한 변경 결정으로서 제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 변경인 경우(다른 호에 저촉되지 않는 경우로 한정한다)
2. 가구(제42조의3제2항제4호에 따른 별도의 구역을 포함한다. 이하 이 항에서 같다)면적의 10% 이내의 변경인 경우
3. 획지(劃地: 구획된 한 단위의 토지를 말한다. 이하 같다) 면적의 30퍼센트 이내의 변경인 경우
4. 건축물 높이의 20% 이내의 변경인 경우(층수변경이 수반되는 경우를 포함한다)
5. 제46조제7항제2호 각목의 1에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우
6. 삭제
7. 건축선 또는 차량출입구의 변경으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 가. 건축선의 1m 이내의 변경인 경우
 - 나. 「도시교통정비 촉진법」 제17조 또는 제18조에 따른 교통영향평가서의 심의를 거쳐 결정된 경우
8. 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우
9. 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우. 다만, 용도지역·용도지구·도시·군계획시설·지구면적·획지면적·건축물높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항을 제외한다.
10. 법률 제6655호 국토의계획및이용에관한법률 부칙 제17조제2항의 규정에 의하여 제2종지구단위계획으로 보는 개발계획에서 정한 건폐율 또는 용적률을 감소시키거나 10% 이내에서 증가시키는 경우(증가시키는 경우에는 제47조 제1항의 규정에 의한 건폐율·용적률의 한도를 초과하는 경우를 제외한다)
11. 지구단위계획구역 면적의 10%(용도지역 변경을 포함하는 경우에는 5%를 말한다) 이내의 변경 및 동 변경지역안에서의 지구단위계획의 변경
12. 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항의 변경인 경우
13. 그 밖에 제1호부터 제12호까지와 유사한 사항으로서 도시·군계획조례로 정하는 사항의 변경인 경우
14. 「건축법」 등 다른 법령의 규정에 따른 건폐율 또는 용적률 완화 내용을 반영하기 위하여 지구단위계획을 변경하는 경우

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

• 영 제25조 제4항 제9호의 의거하여 정하는 경미한 사항

계 획 내 용	비 고
• 대지의 분할·교환에 관한 사항	
• 최대개발규모 이내에서의 획지간 공동개발	
• 대지 내 공지(전면공지제외)의 위치 변경 및 조성 방법 변경	
• 수종조경시설물 등의 설치계획의 변경	
• 구역과 연결한 필지의 공동개발 (지구단위계획에 따른 것을 전제함)	
• 통로의 성격설계계획(보행자 및 차량전용통로의 위치 변경 및 신규 설치)	
• 차량출입 불허구간의 변경(단, 공동개발 등의 변경에 따라 불가피하게 변경이 필요한 경우)	

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

Ⅲ. 관계도면 : 붙임 참조 (세부 관계도면은 열람 장소에 비치된 도면 참조)

※ 첨부된 지형도면 등은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

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

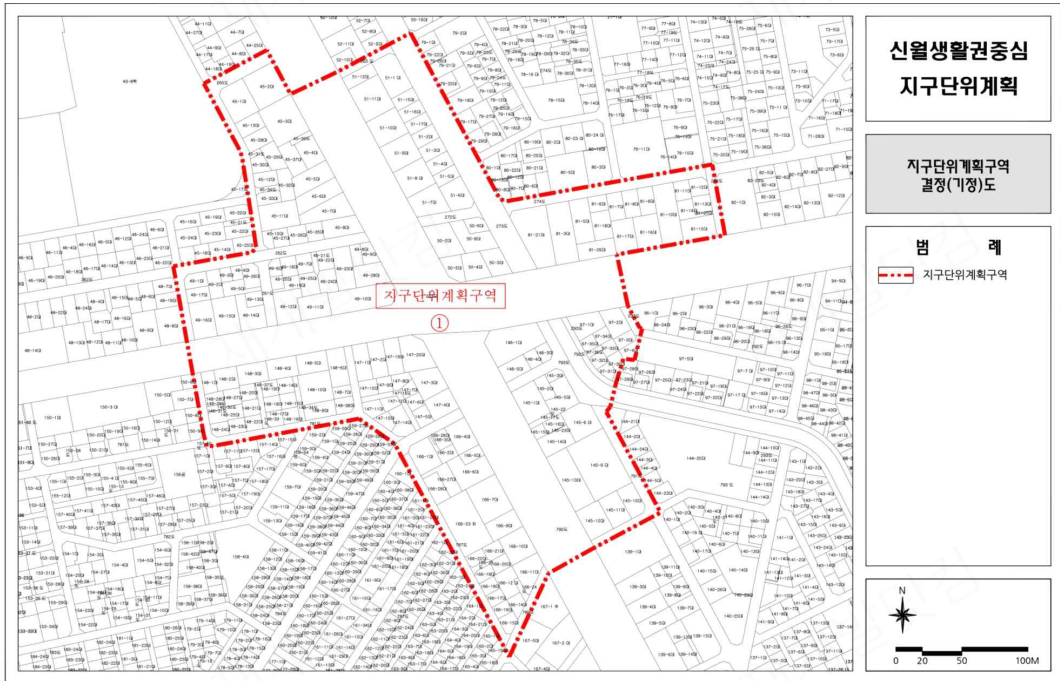
Ⅴ. 열람 장소

■ 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8390)와 양천구 도시계획과(☎02-2620-3519)에 관련 도서를 비치하고 있습니다.

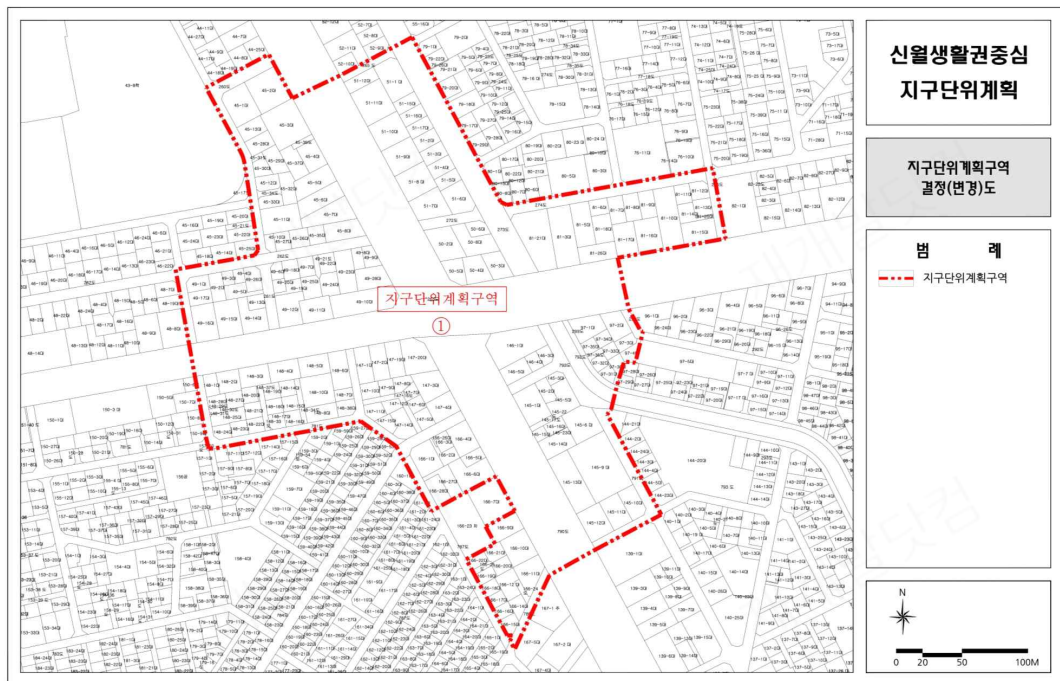
※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음 (<http://www.eum.go.kr>) 및 서울도시공간포털 (<http://urban.seoul.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

※ 붙임: 신월생활권중심 지구단위계획 결정도

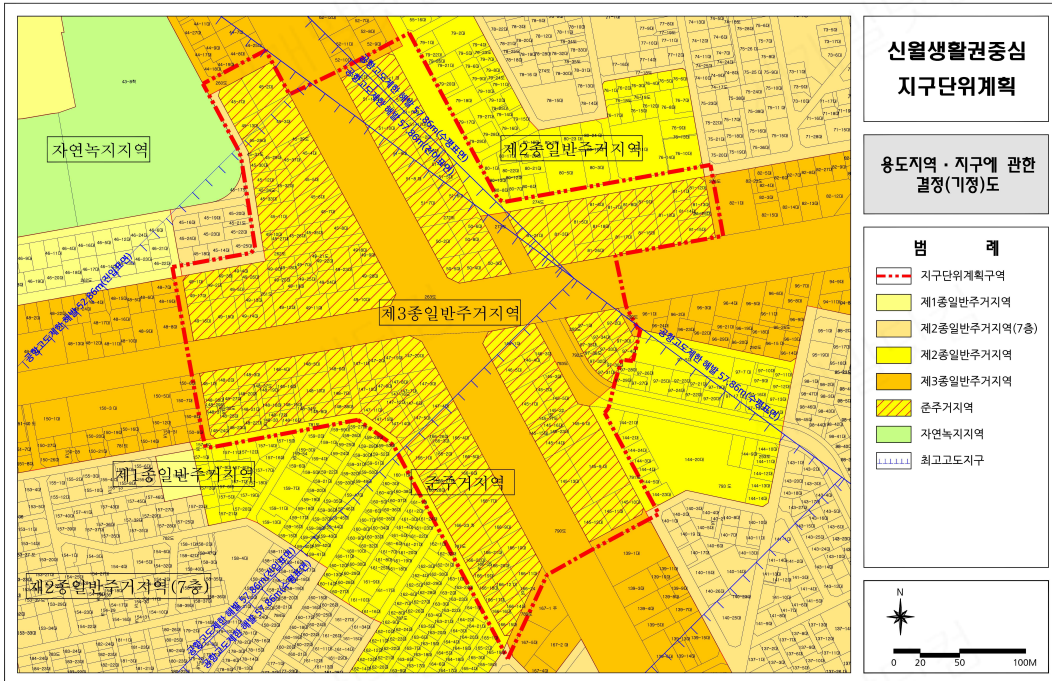
[지구단위계획구역 결정(기정)도]



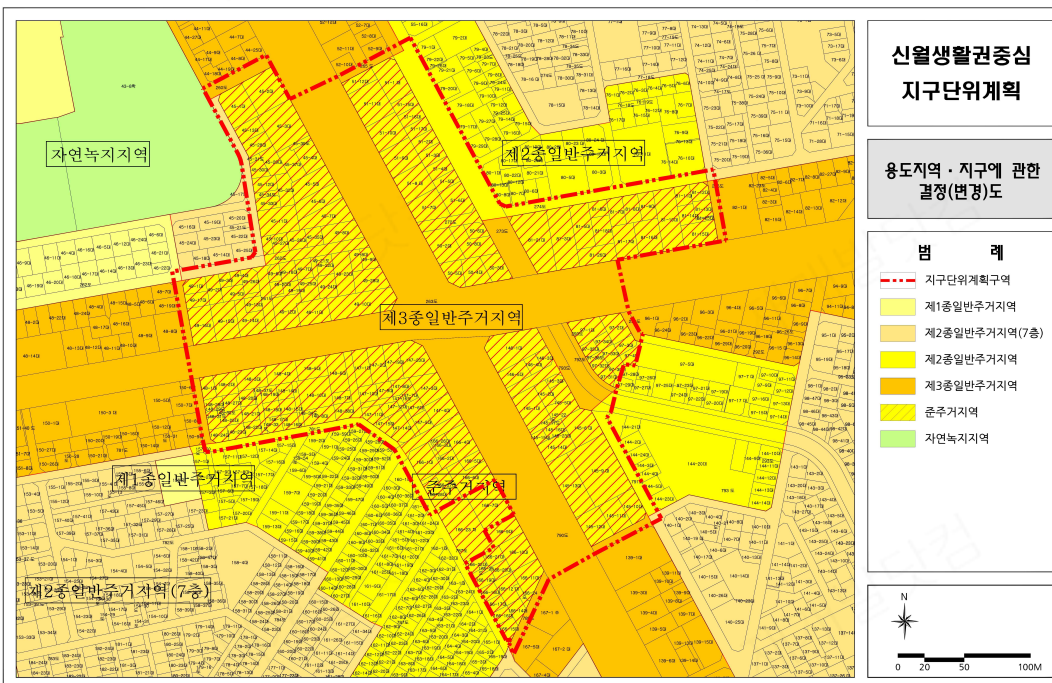
[지구단위계획구역 결정(변경)도]



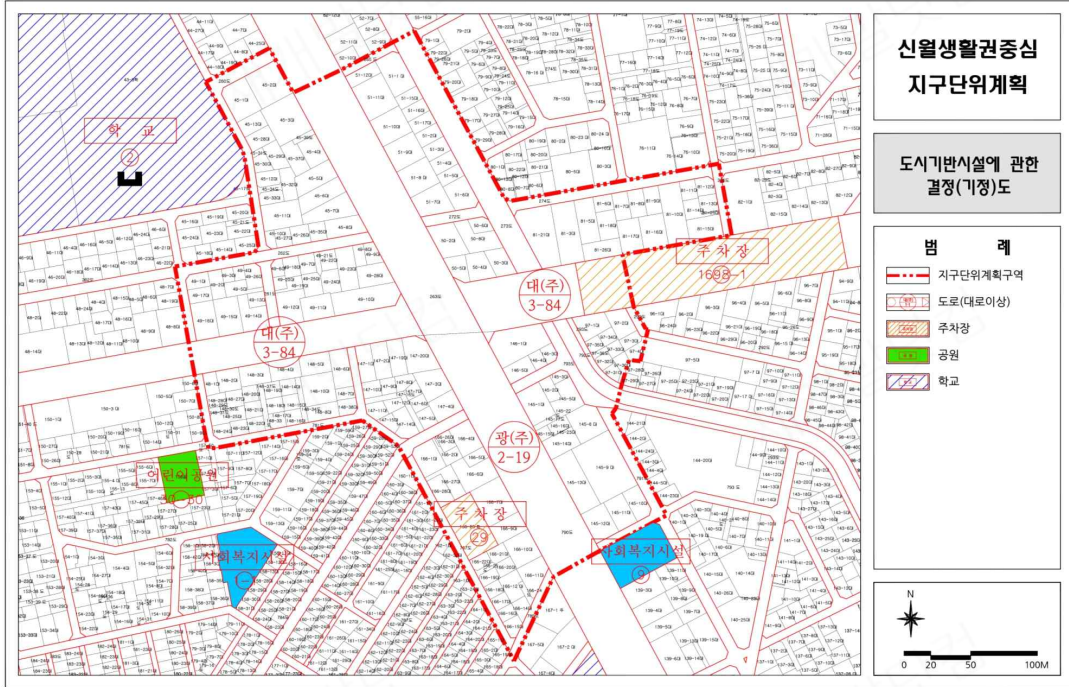
[용도지역·지구에 관한 결정(기정)도]



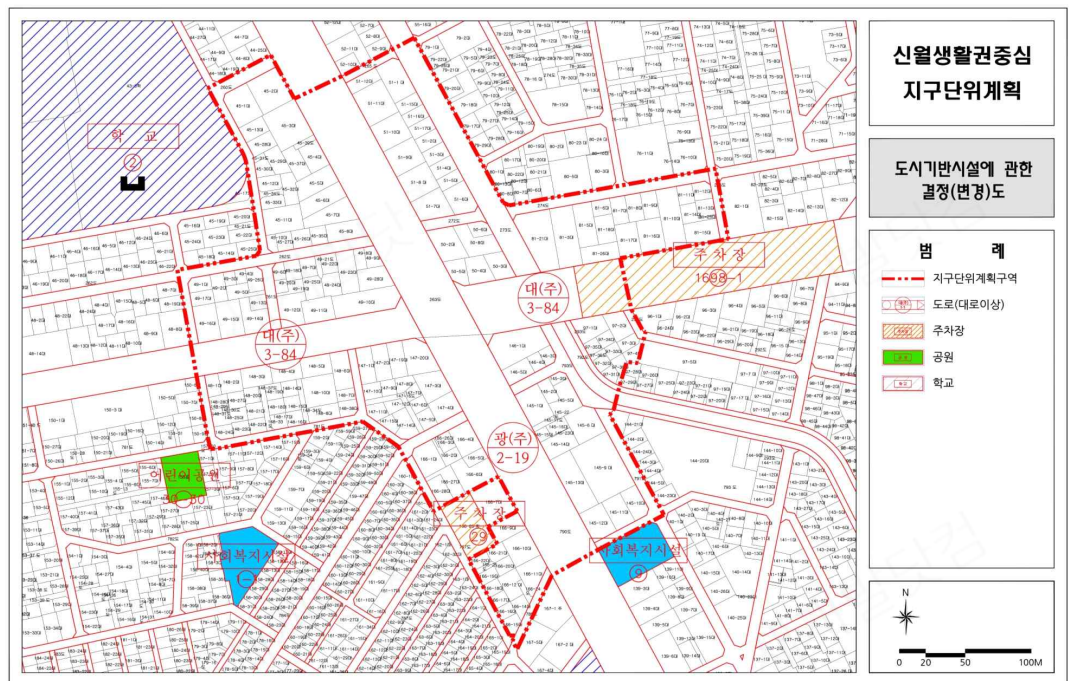
[용도지역·지구에 관한 결정(변경)도]



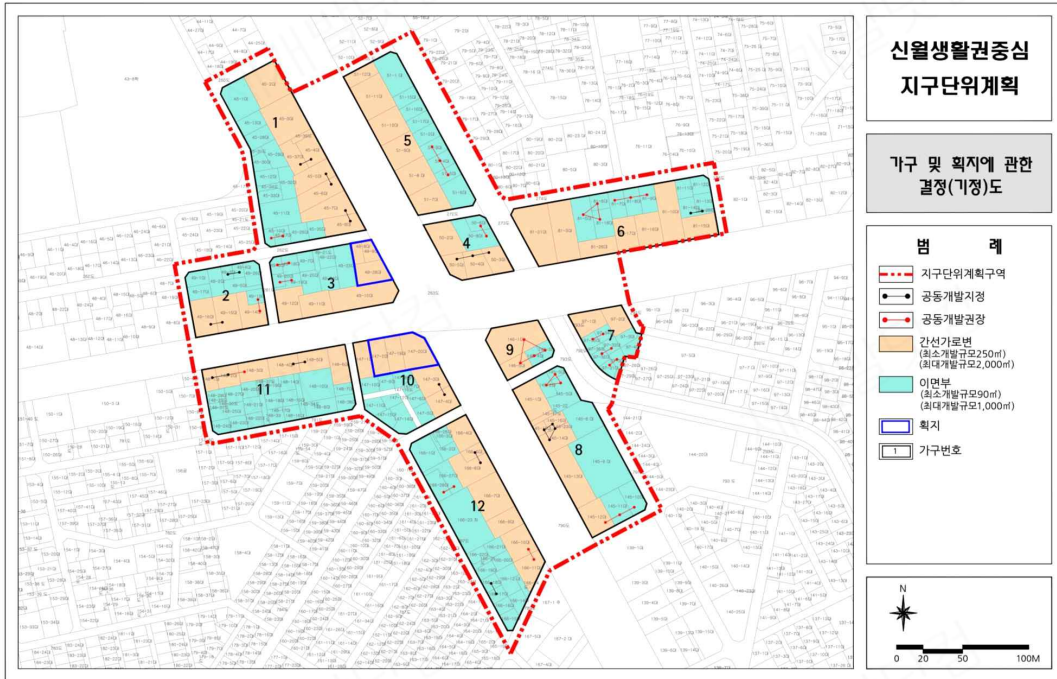
[도시기반시설에 관한 결정(기정)도]



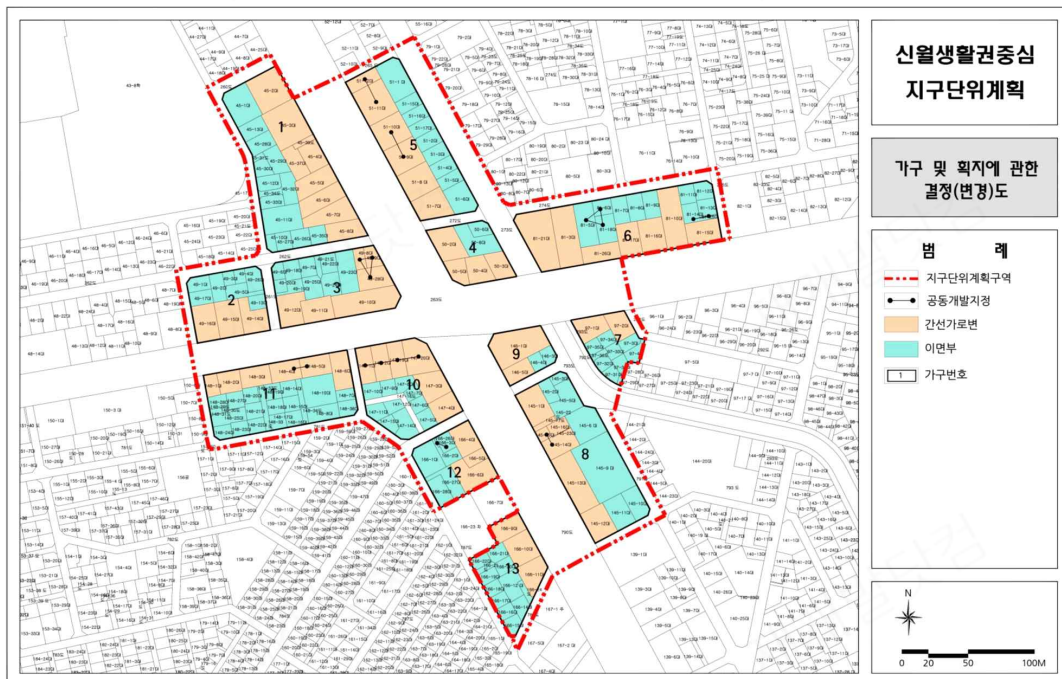
[도시기반시설에 관한 결정(변경)도]



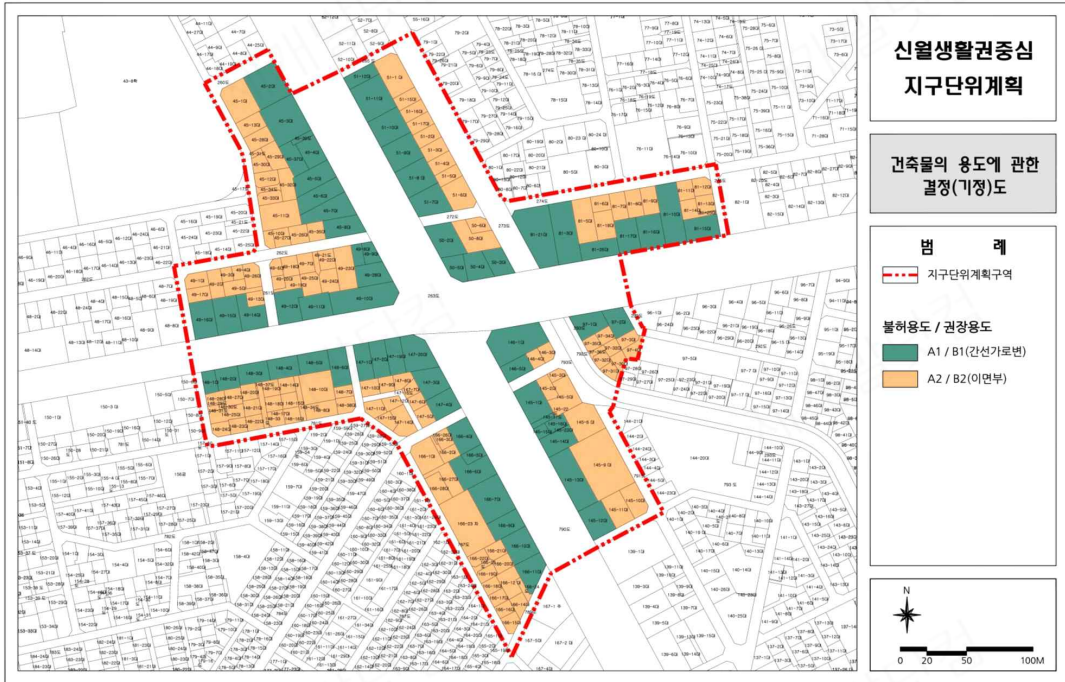
[가구 및 획지에 관한 결정(기정)도]



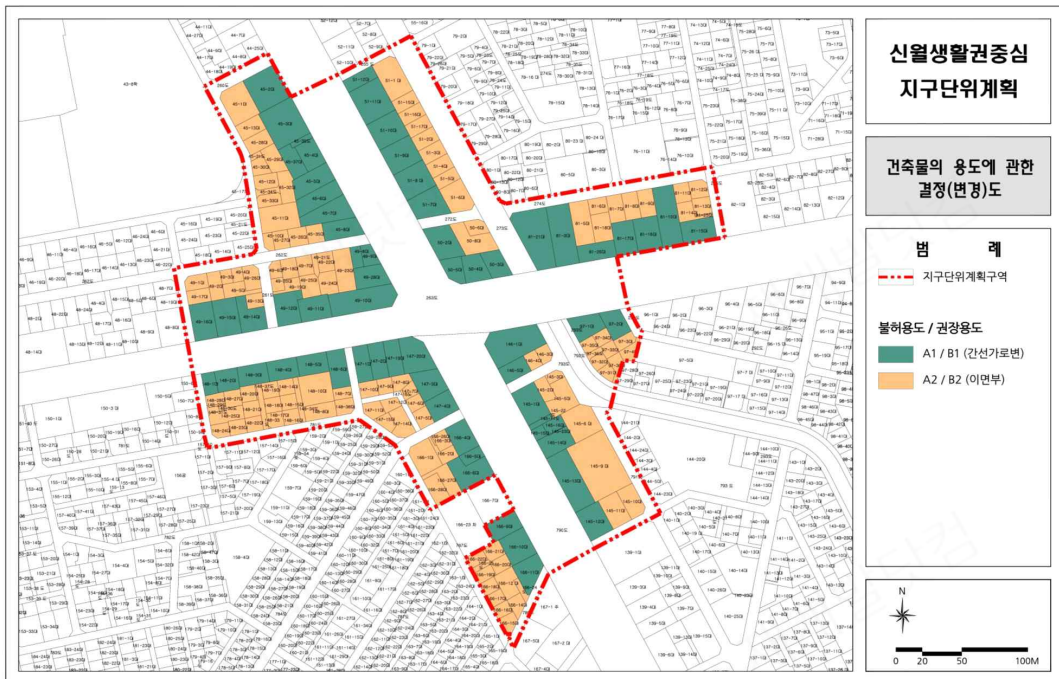
[가구 및 획지에 관한 결정(변경)도]



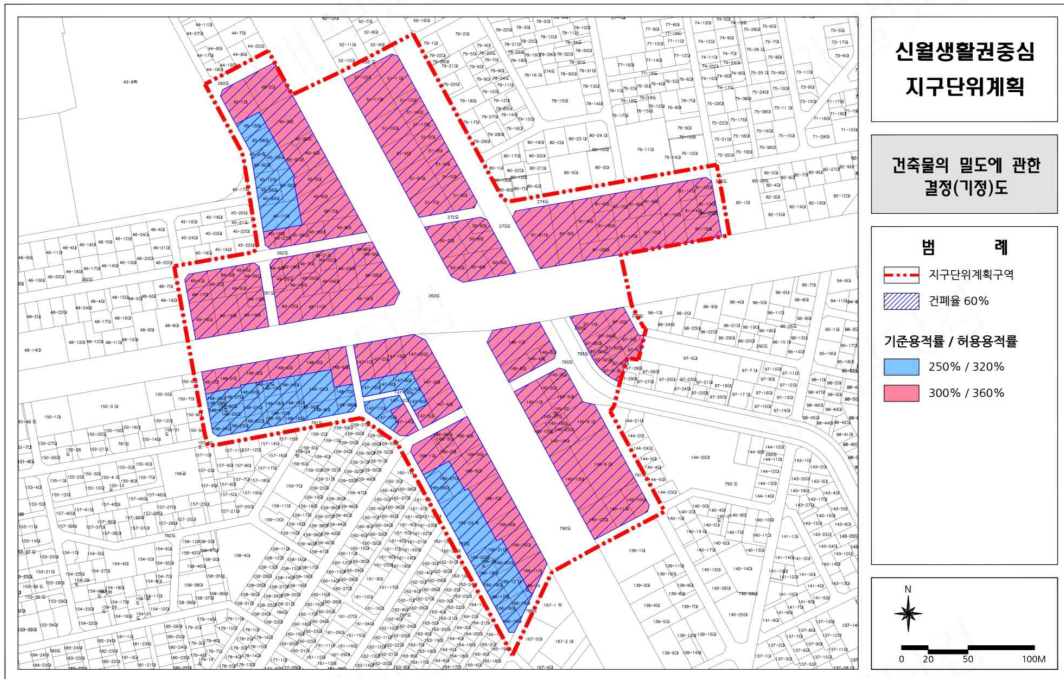
[건축물의 용도에 관한 결정(기정)도]



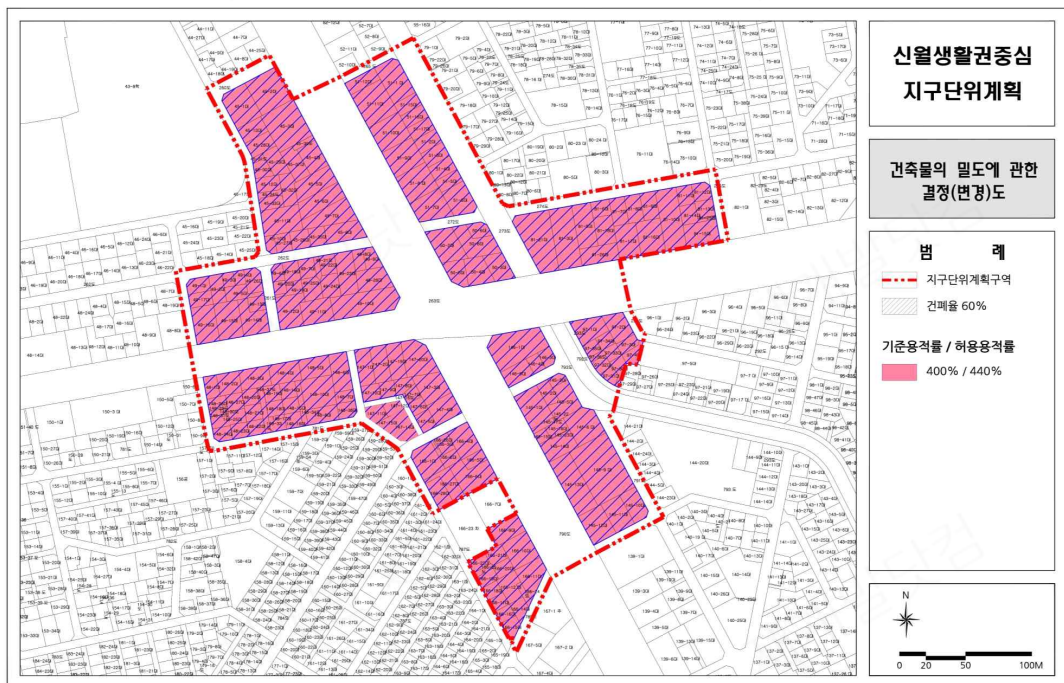
[건축물의 용도에 관한 결정(변경)도]



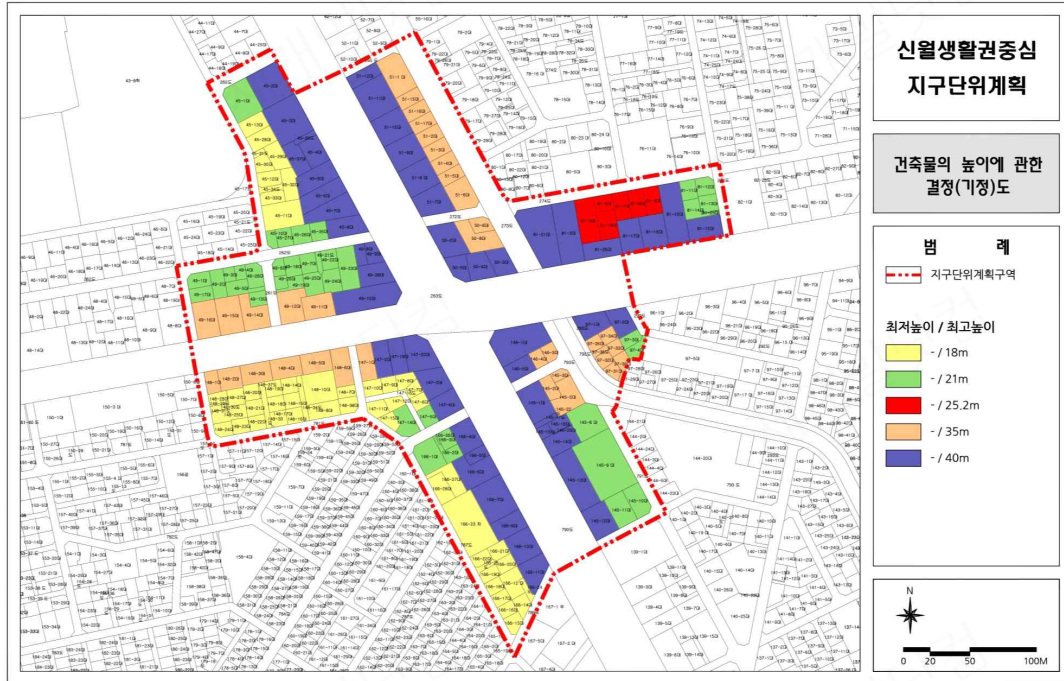
[건축물의 밀도에 관한 결정(기정)도]



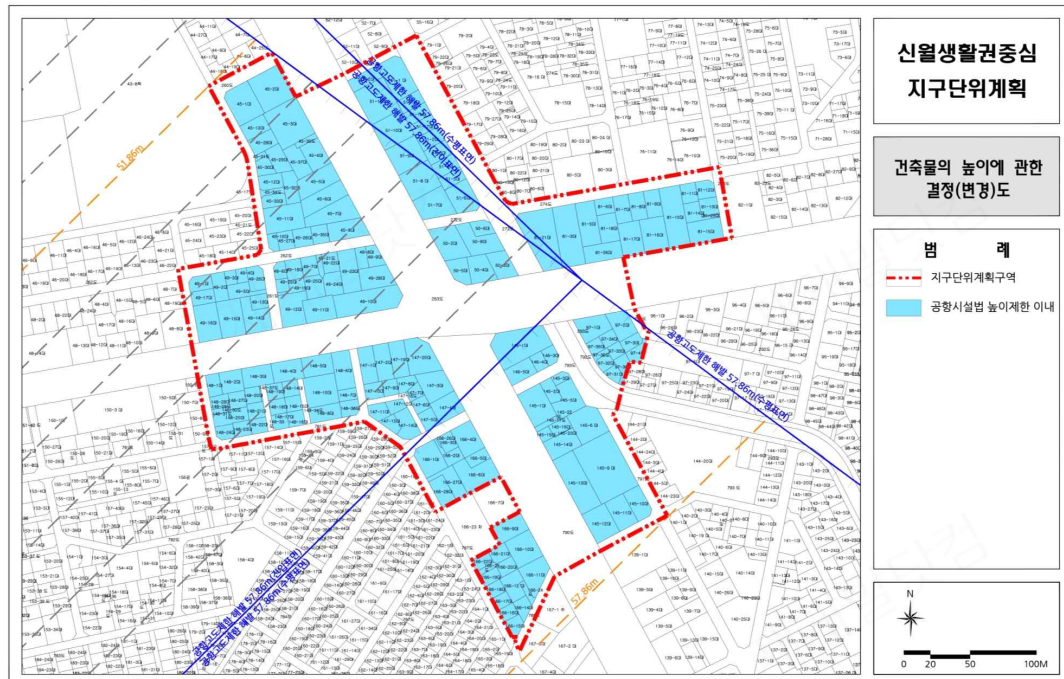
[건축물의 밀도에 관한 결정(변경)도]



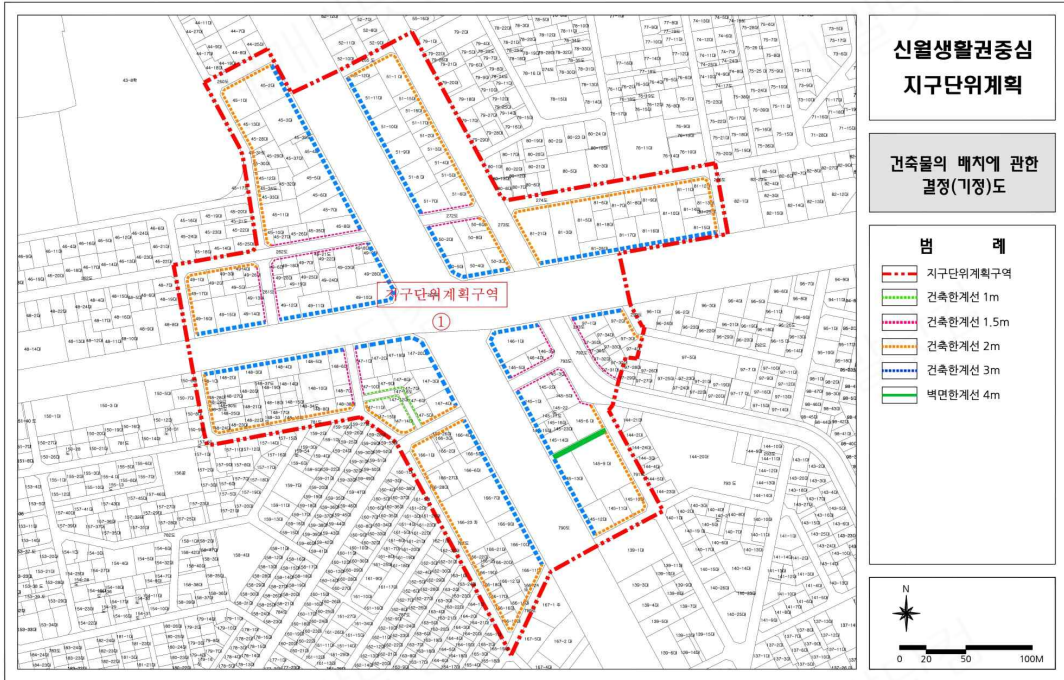
[건축물의 높이에 관한 결정(기정)도]



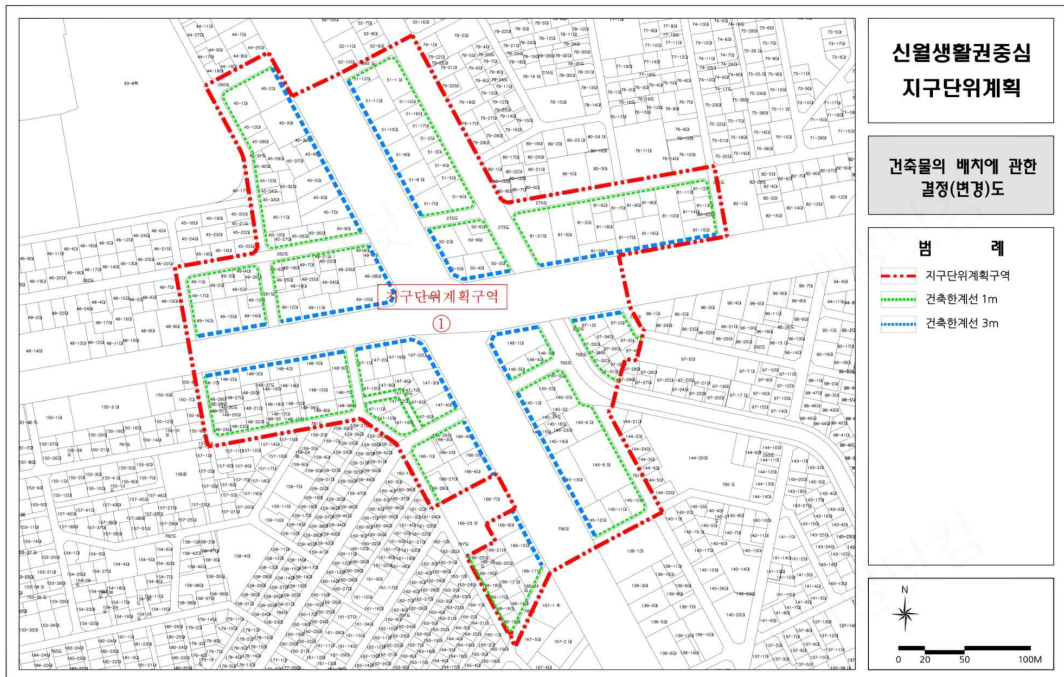
[건축물의 높이에 관한 결정(변경)도]



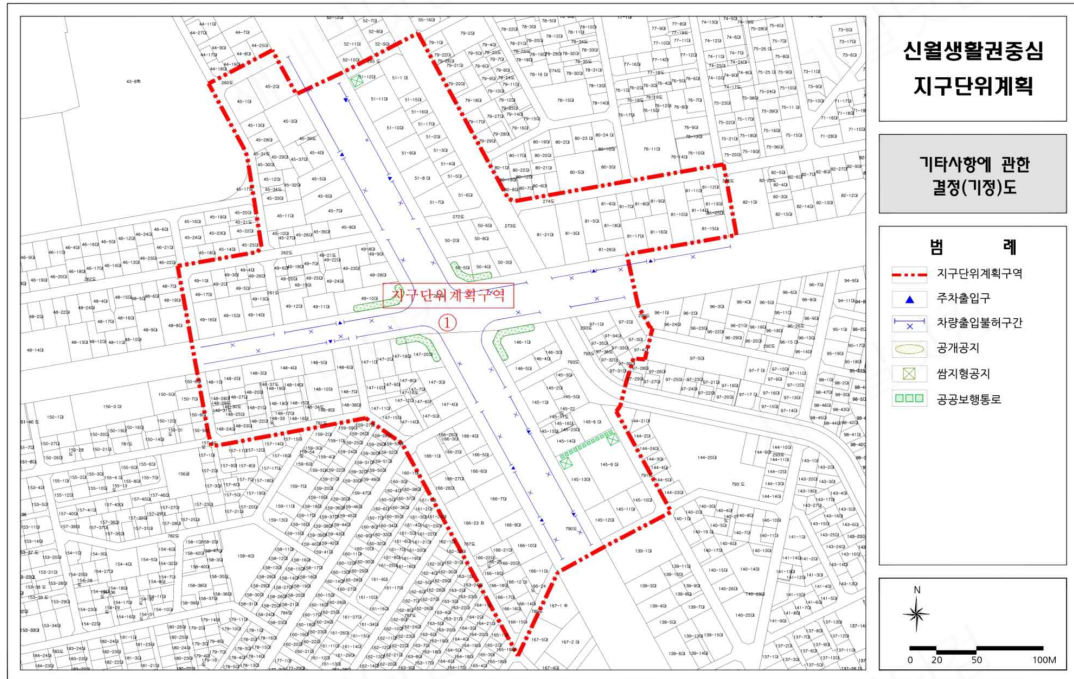
[건축물의 배치에 관한 결정(기정)도]



[건축물의 배치에 관한 결정(변경)도]



[기타사항에 관한 결정(기정)도]



[기타사항에 관한 결정(변경)도]

