

◆ 서울특별시고시 제2026-247호

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

건설교통부고시 제1997-68호(1997.3.6.)로 택지개발예정지구 지정, 서울특별시 공고 제 2011-1945호(2011.12.15.)로 택지개발사업(상암4공구) 준공, 서울특별시고시 제2025-663호(2025.12.4.)로 결정(변경)된 상암택지개발지구 지구단위계획에 대하여, 2026년 제5차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 의거 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 4월 30일

서울특별시

I. 결정(변경) 취지

상암 일대의 상위계획 및 대외환경 변화에 따라 장기 미매각 토지인 DMC랜드마크용지의 지구단위계획 변경을 통해 상암 재창조 정책 목적을 달성하고 디자인 및 콘텐츠 도입 등을 통한 랜드마크 조성을 위하여 건축물 계획에 관한 사항 및 기타사항에 관한 계획 변경

II. 지구단위계획구역에 대한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음

구분	구역의 명칭	위치	면적 (㎡)	비고
-	상암택지개발사업 지구단위계획구역	마포구 상암동 509-7 일원	1,690,171.6	건설교통부고시 제1997-68호 (1997.3.6)

III. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서 : 변경

가. 토지이용 및 시설에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음

1) 토지이용계획 총괄 : 변경없음

구분	계	1공구	2공구	3공구	4공구	5공구	6공구	7공구	8공구	구성비	비고
합계	1,690,171.6	240,359.1	140,107.4	286,931.9	553,263.9	46,673.7	14,746.0	247,740.3	160,349.3	100.0	
주택건설용지	266,090.3	1,101.9	72,357.2	183,345.9	9,285.3	-	-	-	-	15.7	
공동주택	252,003.1	-	72,336.7	179,666.4	-	-	-	-	-	14.8	
주상복합	9,285.3	-	-	-	9,285.3	-	-	-	-	0.5	
단독주택	20.5	-	20.5	-	-	-	-	-	-	0.1	
근린생활시설	4,781.4	1,101.9	-	3,679.5	-	-	-	-	-	0.3	

구분	계	1공구	2공구	3공구	4공구	5공구	6공구	7공구	8공구	구성비	비고
공공시설용지	1,424,081.3	239,257.2	67,750.2	103,586.0	543,978.6	46,673.7	14,746.0	247,740.3	160,349.3	84.3	
도로	459,520.3	148,339.3	15,921.7	44,55.3	204,181.3	17,472.1	1,120.6	27,630.0	-	27.2	
상업시설	26,022.5	20,644.1	-	-	5,378.4	-	-	-	-	1.5	4개소
숙박업무시설	34,184.5	-	-	-	34,184.5	-	-	-	-	2.0	2개소
업무시설	150,931.4	12,029.5	-	-	138,901.9	-	-	-	-	8.9	
교육연구시설	7,878.5	-	-	-	7,878.5	-	-	-	-	0.5	
방송시설	34,270.1	-	-	-	34,270.1	-	-	-	-	2.0	2개소
주차장	10,249.2	2,375.6	-	2,342.0	5,531.6	-	-	-	-	0.6	4개소
광장	2,863.5	468.6	-	-	-	-	-	2,394.9	-	0.2	2개소
공원	185,257.1	2,896.8	1,511.3	3,026.5	28,572.3	-	-	-	149,250.2	11.0	
녹지	75,503.1	15,250.5	18,697.2	12,209.0	20,210.4	4,252.5	-	4,883.5	-	4.5	완:31개소, 경관:10개소
하천	1,257.0	-	-	-	-	1,257.0	-	-	-	0.1	1개소
공공청사	10,076.4	-	-	1,817.8	1,144.6	-	7,114.0	-	-	0.6	
학교	67,173.6	-	11,599.0	32,063.4	23,511.2	-	-	-	-	4.0	학교:6개소
사회복지시설	22,090.9	-	17,907.2	991.3	-	3,192.4	-	-	-	1.3	4개소
종교시설	9,072.1	1,290.8	1,228.1	3,371.6	654.5	2,527.1	-	-	-	0.5	11개소
도시형공장	17,024.7	-	-	-	17,024.7	-	-	-	-	1.0	1개소:지상권 설정(507㎡)
자동차정류장	9,456.5	-	-	-	-	9,456.5	-	-	-	0.6	2개소
전기공급설비	3,917.0	-	-	316.0	-	-	3,601.0	-	-	0.2	
운동장및시장	211,405.8	-	-	-	-	-	-	211,405.8	-	12.5	1개소
철도시설	1,662.7	236.6	-	-	-	-	-	1,426.1	-	0.1	2개소
하수도시설	3,000.3	-	-	-	89.9	-	2,910.4	-	-	0.2	
차고지	6,901.6	-	-	-	-	6,901.6	-	-	-	0.4	4개소
가스충전소	1,614.5	-	-	-	-	1,614.5	-	-	-	0.1	1개소
문화및집회업무시설	35,212.8	35,212.8	-	-	-	-	-	-	-	2.1	1개소

구분	계	1공구	2공구	3공구	4공구	5공구	6공구	7공구	8공구	구성비	비고
문화시설	11,099.1	-	-	-	-	-	-	-	11,099.1	0.6	1개소
청소년수련시설	1,463.1	-	-	1,463.1	-	-	-	-	-	0.1	1개소
교육연구·첨단업무시설	15,232.7	-	-	-	15,232.7	-	-	-	-	0.9	1개소
상업위락시설	7,212.0	-	-	-	7,212.0	-	-	-	-	0.4	1개소
공동구	512.6	512.6	-	-	-	-	-	-	-	0.1	1개소
유치원	2,015.7	-	885.7	1,130.0	-	-	-	-	-	0.1	2개소

2) 용도지역·지구 결정조서 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
계		1,690,171.6		1,690,171.6	100.0	
주거지역	제1종일반주거지역	1,917.2	-	1,917.2	0.1	
	제2종일반주거지역	35,212.8	-	35,212.8	2.1	
	제3종일반주거지역	577,337.4	-	577,337.4	34.1	
	준주거지역	229,076.0	-	229,076.0	13.6	
상업지역	일반상업지역	425,465.0	-	425,465.0	25.2	
	중심상업지역	37,262.3	-	37,262.3	2.2	
녹지지역	자연녹지지역	383,900.9	-	383,900.9	22.7	

3) 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음) : 생략

4) 도시계획시설이외의 토지이용계획 결정조서(변경없음) : 생략

나. 획지 및 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경

1) 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음) : 생략

2) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시 관리계획 결정조서 : 변경

가) 건축물의 용도에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경

구 분	위치 및 시설명	계 획 내 용	비 고
c1	중심활동 가로변 저층부(1,2층) [A2, B1, B2, B3, B4(1), B6(1), C, D, E1, E2의	*저층부 용도1 (건축물저층부구간 1, 2층 연면적의 70% 이상) - 제1종 및 제2종 근린생활시설(종교집회장, 옥외골프연습장, 안마시술소 제외) - 문화 및 집회시설(공연장, 집회장, 전시장에 한함) - 판매시설(소매시장 및 상점에 한함) ※저층부 용도1 예시 - 저층부 상업시설:의류, 잡화, 서적, 음반 등 소매점이나 카페, 식당 등 상업용도	

구 분	위치 및 시설명	계 획 내 용	비 고
	건축물 저층부 구간 (1,2층)	- 전시시설 및 공연장 등 : 갤러리, 미디어아트, 체험 관련 시설, 기업홍보관(공공에게 개방), 정보안내소 등 - 보행자의 가로 활동과 관련이 없는 사무실이나 상업가로의 분위기를 훼손하는 자동차판매점, 금융업소 등은 저층부 가로활성화 용도로 볼 수 없음. 또한 종교집회장, 옥외골프연습장, 안마시술소 등도 제외 ◦저층부 용도2 (건축물저층부구간 1, 2층 연면적의 30% 미만) - 주 건축물의 이용 또는 관리에 필요한 용도 ◦불허용도 - 저층부 용도이외의 용도	
b1	C(3,5), E3(3) (공공지원업무)	◦지정용도 (연면적의 70% 이상) - 업무시설 - 문화 및 집회시설 중 '가' 목(공연장), '라' 목(전시장) - 교육연구시설 중 '가-다' 및 '마' 목(학교, 교육원, 직업훈련소, 연구소) ◦불허용도 - 위락시설 - 제2종근린생활시설 중 옥외골프연습장 및 안마시술소	
	D(4) (공공지원업무)	◦불허용도 - 위락시설 - 제2종근린생활시설 중 옥외골프연습장 및 안마시술소	
b3	A2, B4(2,3,4), B5, B6(2,3,4), D(3), E1, E2(1,2), E3(1,2), I1, I2, B1, B2 (첨단업무)	◦지정용도 (연면적의 70% 이상) - 업무시설 - 문화 및 집회시설 중 '가' 목(공연장), '라' 목(전시장) - 교육연구시설 중 '가-다' 및 '마' 목(학교, 교육원, 직업훈련소, 연구소) ◦불허용도 - 위락시설 - 제2종근린생활시설 중 옥외골프연습장 및 안마시술소 - 단독 및 공동주택, 숙박시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차 관련 시설, 동물 및 식물 관련시설	
	B4-2 (첨단업무)	◦지정용도 (연면적의 70% 이상) - 업무시설 - 문화 및 집회시설 중 '가' 목(공연장), '라' 목(전시장) - 교육연구시설(학교, 교육원, 직업훈련소, 연구소) - 방송통신시설 중 '마' 목(데이터센터) ◦불허용도 - 제2종근린생활시설 중 옥외골프연습장 및 안마시술소 - 단독 및 공동주택, 숙박시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차 관련 시설, 동물 및 식물 관련 시설	

구 분	위치 및 시설명	계 획 내 용	비 고
	D1-1, D1-2 E2-3 (첨단업무)	*지정용도(연면적의 70%이상) - 업무시설 - 문화 및 집회시설 중 '가' 목 (공연장), '라' 목(전시장) - 교육연구시설 중 '가-다' 목 및 '마' 목(학교, 교육원, 직업훈련소, 연구소) - 방송통신시설 중 '가' 목(방송국) *불허용도 - 위락시설 - 제2종근린생활시설 중 옥외골프연습장 및 안마시술소 - 단독 및 공동주택, 숙박시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차 관련 시설, 동물 및 식물 관련시설	
b4	F(2) (일반업무)	*권장용도 - 업무시설 *불허용도 - 위락시설 - 제2종근린생활시설 중 옥외골프연습장 및 안마시술소 *제한용도(주거비율은 지상층 연면적의 20% 이하)	
	B6(1) (상업업무)	*권장용도 - 판매시설 중 '나' 목(소매시장) 및 '다' 목(상점 등) - 업무시설 - 제1종 및 제2종근린생활시설	
c2	I3·I4, I5 (상업업무)	*권장용도 - 판매시설 - 업무시설(오피스텔 제외) - 제1종 및 제2종 근린생활시설 - 숙박시설 중 관광숙박시설(관광호텔) - 의료시설 중 '가' 목 병원(종합병원, 병원, 치과병원, 한방병원) - 위락시설 중 '다' 목의 「관광진흥법」에 따른 유원시설업의 시설 - 문화 및 집회시설 중 '가' 목(공연장) 및 '라' 목(전시장) ※I5는 최소5% 이상 필수 도입	
a2	B3 (상업위락)	*지정용도 (연면적의 50% 이상) - 판매시설 - 업무시설 - 문화 및 집회시설 중 '가' 목(공연장), '라' 목(전시장) - 쇼핑, 오락, 레저 등 관련 위락시설(UEC)	

구 분	위치 및 시설명	계 획 내 용	비 고
d1	B4(1) (숙박업무)	*지정용도 (연면적의 60% 이상) - 숙박시설 - 업무시설 - 문화 및 집회시설 중 '나' 목(공연장), '다' 목(집회장), '마' 목(전시장)	
d2	F(1) (숙박업무)	*지정용도(연면적의 50% 이상) - 숙박시설 - 업무시설 - 문화 및 집회시설 중 '나' 목(공연장), '다' 목(집회장), '마' 목(전시장) *제한용도(주거비율은 지상층 연면적의 20% 이하)	
e1	C(4) (교육연구)	*지정용도 (연면적의 70% 이상) - 교육연구시설 중 '가-다' 및 '마' 목(학교, 교육원, 직업훈련원, 직업 훈련소, 연구소) - 업무시설 *불허용도 - 단독주택, 공동주택 - 제2종근린생활시설 중 옥외골프연습장 및 안마시술소 - 숙박시설, 위락시설, 의료시설 - 공장, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설 - 동물 및 식물관련시설, 관광휴게시설	
e2	D(2-1) (교육연구 또는 첨단업무)	*지정용도 (연면적의 70% 이상) - 교육연구시설 중 '가-다' 및 '마' 목(학교, 교육원, 직업훈련원, 직업 훈련소, 연구소) - 업무시설 - 문화 및 집회시설 중 '가' 목(공연장), '라' 목(전시장) - 방송통신시설 중 '가' 목(방송국) *불허용도 - 단독주택, 공동주택 - 제2종근린생활시설 중 옥외골프연습장 및 안마시술소 - 숙박시설, 위락시설, 의료시설 - 공장, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설 - 동물 및 식물관련시설, 관광휴게시설	
	D(2-2) (교육연구 또는 첨단업무)	*지정용도 (연면적의 70% 이상) - 교육연구시설 중 '가-다' 및 '마' 목(학교, 교육원, 직업훈련원, 직업 훈련소, 연구소) - 업무시설 - 문화 및 집회시설 중 '가' 목(공연장), '라' 목(전시장) - 방송통신시설 중 '가' 목(방송국) *불허용도 - 단독주택, 공동주택 - 제2종근린생활시설 중 옥외골프연습장 및 안마시술소	

구 분	위 치 및 시 설 명	계 획 내 용	비 고
		- 숙박시설, 위락시설, 의료시설 - 공장, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설 - 동물 및 식물관련시설, 관광휴게시설	
f1	C(1, 2) (방송시설)	◦지정용도(연면적의 70% 이상) - 공공용시설 중 '마' 목(방송국) ◦불허용도 - 위락시설(유기장 제외) - 제2종근린생활시설 중 옥외골프연습장 및 안마시술소	
b4, d2	F1, F2 (합필 개발시)	기정 ◦지정용도(연면적의 50%이상) 1) 숙박시설(최소 12%이상) - 일반숙박시설(호텔), 관광숙박시설(관광호텔, 한국전통호텔 및 가족호텔), 기타 숙박시설(전체 숙박시설의 50%이하) ※ "기타숙박시설"을 생활숙박시설로 건립할 경우 관계법령에 따라 주거용으로 사용할 수 없으며, 숙박업은 위탁운영사를 통해서만 가능함 2) 문화 및 집회시설(최소 3%이상) - 국제컨벤션(필수 도입시설), 공연장, 집회장(마권장외발매소, 마권전화 투표소 제외), 전시장, 등·식물원(수족관 등) 등 ※ "국제컨벤션(필수도입시설)"이란 「국제회의산업 육성에 관한 법률」에서 정하는 "전문화의시설"로서 지상층에 설치하여야 함 3) 기타 지정용도(최소 30%이상) - 업무시설 : 금융, 보험, 증권 등(주거용 오피스텔 제외) - 교육연구시설(연구소에 한함) - 방송통신시설 ※ 업무시설에는 지방세법 등에서 규정한 주거용 오피스텔(준주택)은 불가 ◦제한용도 - 주거비율은 지상층 연면적의 30%이하(공동주택, 오피스텔 등 실질적인 주거용도 기능포함) ◦불허용도 - 위락시설(투전기업소 및 카지노업소, 무도장과 무도학원) - 제2종근린생활시설 중 옥외골프연습장 및 안마시술소 - 위험물저장 및 처리시설 등 주변 환경에 지장이 있는 시설	
	변경	◦지정용도(연면적의 40%이상) 1) 업무시설 - 업무시설(오피스텔 제외), 교육연구시설(연구소에 한함), 방송통신시설 중 DMC사업의 목적에 적합한 용도로 DMC 사업의 활성화나 광역중심 기능 활성화에 기여할 수 있는 용도 2) 숙박 또는 문화 및 집회시설 - 공연장, 집회장(마권장외발매소, 마권전화 투표소 제외), 전시장, 등·식물원(수족관 등) 등 - 관광숙박시설(관광호텔, 한국전통호텔 및 가족호텔) ※ 지정용도에는 업무시설과 숙박 또는 문화 및 집회시설 용도가 의무적으로 포함되어야 하며, 세부용도는 상기 기준에 따라 사업시행자가 선택하여 적용할 수 있음 ※ 특화용도주1)를 도입할 경우 도입비용 만큼 지정용도를 확보한 것으로 인정함 ◦불허용도 - 위락시설(투전기업소 및 카지노업소, 무도장과 무도학원)	

구 분	위치 및 시설명	계 획 내 용	비 고
		- 제2종근린생활시설 중 옥외골프연습장 및 안마시술소 - 위험물저장 및 처리시설 등 주변 환경에 지장이 있는 시설	

주1) 특화용도 : DMC지역의 전략적 육성 및 시 정책목적 달성을 위해 사업 시행자가 제안하여 도시건축공동위원회에서 인정받은 용도(단, 주거 용도는 제외함)

주2) 본 고시에 명시되지 아니한 용도에 관한 사항은 서울특별시 도시계획 조례 등 관계법령에 따름

구분	위치 및 시설명	계 획 내 용	비 고
a1	A3 (주상복합)	◦권장용도 - 공동주택(다른 용도와 복합되고 주거 부분의 면적이 도시계획 조례 등 관련법 규정에서 정하는 비율 이하인 것에 한함) - 문화 및 집회시설 중 '다' 목(집회장) ◦불허용도 - 단독주택 - 제2종근린생활시설 중 옥외골프연습장 및 안마시술소 - 의료시설, 숙박시설, 위락시설 - 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설 - 동물 및 식물관련시설, 관광휴게시설, 공공용시설	
g1	G(1) (도시형공장)	◦지정용도 - 공장(「DMC 유치업종」) ◦불허용도 - 지정용도 이외의 용도	
h1	G(2), I6(1), J(2), O1(1,7,8,11), Q(1) (종교시설)	◦지정용도 - 종교집회장 ◦불허용도 - 지정용도 이외의 용도	
h1	O1(10) (종교시설)	◦지정용도 - 종교집회장 - 노유자시설 중 '가' 목 (아동관련시설) ◦불허용도 - 지정용도 이외의 용도	
	O1(2) (존치종교시설)	◦지정용도 - 종교집회장 ◦불허용도	

구분	위치 및 시설명	계 획 내 용	비 고
		- 지정용도 이외의 용도 - 종교집회장 시설물중 당초 존치목적(불상, 법당, 창고)과 무관한 주민 혐오시설(봉안시설 등)의 신축 불허 ※해원정사 존치의 근거인 서울시『존치시설물 부지의 처리 및 공급지침』 제15조』 “본 지침에 의하여 공급되는 존치시설물 부지는 존치목적 용도대로 사용되어야 한다” 규정에 의함	
h2	L(1) (종교시설)	◦지정용도 - 종교집회장 - 교육연구 및 복지시설(영유아보육법에 의한 보육시설에 한함) ◦불허용도 - 지정용도 이외의 용도	
i	K(1,2),L(2),M(1), N(1),O1(3,9),P(1) (공동주택)	◦지정용도 - 건축법시행령 별표1 제2호 공동주택 및 부대복리시설(주택건설촉진법 적용) ◦불허용도 - 지정용도 이외의 용도	
j	J(1), O1(4,5,6),O2(1) (근린생활시설)	◦지정용도 - 근린생활시설	
k	R(5) (가스충전소)	◦지정용도 - 가스공급설비 및 그 부속건물 ◦불허용도 - 지정용도 이외의 용도	
l	R(1,2,3,4) (차 고 지)	◦지정용도 - 택시차고지 및 그 부속건물 ◦불허용도 - 지정용도 이외의 용도	
m	S (전시업무)	◦지정용도 (연면적의 70% 이상) - 문화 및 집회시설 중 전시장 및 공연장 - 업무시설 - 방송통신시설 중 ‘가’ 목(방송국) 및 ‘다’ 목(촬영소) ◦불허용도 - 위락시설 - 제2종근린생활시설 중 옥외골프연습장 및 안마시술소 - 단독 및 공동주택, 숙박시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차 관련시설, 동물 및 식물 관련시설	

구분	위치 및 시설명	계 획 내 용	비 고
공공청사	파1 (파출소)	◦지정용도 - 파출소 및 그 부속건물	
	동1 (동사무소)	◦지정용도 - 동사무소 및 그 부속건물	
	우1 (우체국)	◦지정용도 - 우체국 및 그 부속건물	
	소 (소방파출소)	◦지정용도 - 소방파출소 및 그 부속건물	
	서부 운전면허시험장 (운전면허시험장)	◦지정용도 - 운전면허시험장 및 그 부속건물 ◦불허용도 - 지정용도 이외의 용도	
주차장	주(1~4) (주차장)	◦지정용도 - 노외주차장 및 그 부속건물(주차장법 적용) ◦불허용도 - 지정용도 이외의 용도	
운동장 및 시장	운동장 및 시장	◦지정용도 - 운동장, 시장과 그 부속건물	
문화 시설	문화시설	◦허용용도 - 건축법 시행령 별표1 제5호 문화 및 집회시설 중 '라' 목(전시장) - 건축법 시행령 별표1 제10호 교육연구시설 중 '바' 목(도서관) - 건축법 시행령 별표1 제11호 노유자 시설 ◦불허용도 - 허용용도 이외의 용도	
유 치 원	유치원	◦지정용도 - 유치원 및 그 부속건물 ◦불허용도 - 지정용도 이외의 용도	
교 육 시 설	초1~2 (초등학교)	◦지정용도 - 초등학교 및 그 부속건물 ◦불허용도 - 지정용도 이외의 용도	

구분	위치 및 시설명	계 획 내 용	비 고
	중 (중학교)	◦지정용도 - 중학교 및 그 부속건물 ◦불허용도 - 지정용도 이외의 용도	
	고 (고등학교)	◦지정용도 - 고등학교 및 그 부속건물 ◦불허용도 - 지정용도 이외의 용도	
	각종학교1~2 (b2)	◦지정용도 - 초·중·고·대학에 의한 각종학교 및 그 부속건물 ◦불허용도 - 지정용도 이외의 용도	
사회 복지 시설	복지1~4 (사회복지시설)	◦지정용도 - 사회복지시설 및 그 부속건물	
청소년 수련 시설	청소년 (청소년수련시설)	◦지정용도 - 청소년수련시설 및 그 부속건물	
자동차 정류장	자동차정류장1~2 (자동차정류장)	◦지정용도 - 여객자동차터미널 및 그 부속건물 ◦불허용도 - 지정용도 이외의 용도	
전기공급 설비	전기공급설비1~2	◦지정용도 - 전기공급설비 및 그 부속건물 ◦불허용도 - 지정용도 이외의 용도	
철도시설	철도시설1~2	◦지정용도 - 철도시설 및 그 부속건물 ◦불허용도 - 지정용도 이외의 용도	

구분	위치 및 시설명	계 획 내 용	비 고
하수도 시설	하수도시설1~2	◦지정용도 - 하수도시설 및 그 부속건물 ◦불허용도 - 지정용도 이외의 용도	
공동구	공동구1 (관리사무소)	◦지정용도 - 공동구 및 관리사무소 기타 부대시설 ◦불허용도 - 지정용도 이외의 용도	

주1) 괄호안의 숫자는 획지번호임, 이하 같음

주2) 중심활동가로변의 저층부(1층 및 2층)의 구체적 위치는 결정도면 참조

주3) 건축물의 용도 및 업종과 관련하여 별도로 제시되는 「DMC 택지공급지침」의 규정에도 적합하게 하여야 함

주4) 「DMC 유치업종」은 “별첨” 참조

주5) 권장용도의 경우, 별도의 표기가 없는 한 연면적의 50% 이상을 당해 용도(권장용도가 2이상일 경우는 각각의 연면적을 합하여 산정)로 할 경우 이를 수용한 것으로 함

주6) 지정용도 및 권장용도의 면적 산정시, 연면적은 주차장, 기계실을 제외한 면적으로 함

주7) 특별계획구역의 경우 지정된 용도에도 불구하고, 별도의 지구단위계획에 의하여 「DMC 지구단위계획 관리기구」에서 정하는 용도를 적용할 수 있음

주8) 공공지원업무, 교육연구, 방송시설, 첨단업무는 외국기업, 외국연구소의 경우 지정용도를 연면적의 60%이상으로 함

■ 건축물의 용도에 관한 변경 사유서

구 분	위치 및 시설명	변경내용	변경사유
b4, d2	F1, F2 (합필 개발시)	◦지정용도의 ‘세부용도별 최소비용 삭제→합산비용(40%이상)으로 변경 ◦지정용도의 문화 및 집회시설 중 ‘국제컨벤션 필수 도입’ 삭제 ◦지정용도의 숙박시설 중 일반숙박 시설과 기타 숙박시설 삭제 ◦제한용도 ‘주거비용 제한(30%이하)’ 삭제	◦DMC지역의 전략적 육성 및 시 정책목적 달성을 위해 4차산업 등 미래용도 도입·서북권 광역중심 활성화를 위해 지정용도 및 제한 용도 변경 ◦경직된 용도지침 유연화로 민간의 창의적인 사업 계획 유도

나) 건축물의 건폐율·용적률에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음) : 생략

다) 건축물의 높이에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경

구 분	위 치		최 고 높 이	비 고
주상복합	A3		100m 이하	
공공지원업무	C(5), E3(3)		100m 이하	
	C(3)		80m 이하	
	D(4)		60m 이하	
첨단업무	B4(3), B5(1,2)		60m 이하	
	B6(2)		61.5m 이하	
	B4(2), B6(3)		80m 이하	
	A2, B4(4), B5(3), B6(4), B1, B2		100m 이하	
	E2, E3(1,2), I1, I2		100m 이하 (대지분할시, 내부획지는 60m 이하)	
	D(1,3), E1		120m 이하	
일반업무	F(2)	기정	100m 이하 단, F(1), F(2) 합필 개발시 640m(첨탑포함)	
		변경	100m 이하 단, F(1), F(2) 합필 개발시 높이는 위원회 심의를 통해 완화 가능	
상업업무	B6(1)		80m 이하 (대지분할시, 내부획지는 60m 이하)	
	I3, I4, I5		100m 이하 (대지분할시, 내부획지는 60m 이하)	
상업위락	B3		100m 이하	
숙박업무	B4(1)		80m 이하 (대지분할시, 내부획지는 60m 이하)	
	F(1)	기정	200m 이하 단, F(1), F(2) 합필 개발시 640m(첨탑포함)	
		변경	200m 이하 단, F(1), F(2) 합필 개발시 높이는 위원회 심의를 통해 완화 가능	
교육연구	C(4)		100m 이하	
교육연구 또는 첨단업무	D(2)		120m 이하	

구 분		위 치	최 고 높 이	비 고
방송시설		C(1, 2)	100m 이하	
도시형공장		G(1)	40m 이하	
공동주택		K(1,2), L(2), M(1), N(1), O1(3,9), P(1)	건축당시 관계법령 및 조례에서 허용되는 최고높이 이하	
근린생활시설		J(1), O1(4,5,6), Q2(1)	"	
종교시설		G(2), I6(1), J(2), L(1), O1(1,7,8,10,11), Q(1)	"	
		O1(2) (존치종교시설)	2층 이하의 건축물(부속 시설물 포함) ※해원정사 존치의 근거인 서울시 『존치시설물 부지의 처리 및 공급지침』 제15조 "본 지침에 의하여 공급되는 존치시설물 부지는 존치목적 용도대로 사용되어야 한다" 규정에 의함	
차고지		R(1,2,3,4)	건축당시 관계법령 및 조례에서 허용되는 최고높이 이하	
가스충전소		R(5)	"	
문화시설		O1(12)	"	
전사업무		S	"	
공공 청사	동사무소	동1	"	
	파출소	파1	"	
	우체국	우1	"	
	소방파출소	소	"	
	운전면허시험장	서부운전면허시험장	"	
학교	초등학교	초1~2	"	
	중학교	중	"	
	고등학교	고	"	
	각종학교	각종학교1~2	최고높이 100m 이하	
사회복지시설		복지1~4	건축당시 관계법령 및 조례에서 허용되는 최고높이 이하	
자동차정류장		자동차정류장1~2	"	
전기공급설비		전기공급설비1~2	"	
운동장 및 시장		운동장 및시장	"	
철도시설		철도시설1~2	"	

구 분	위 치	최 고 높 이	비 고
하수도시설	하수도시설1~2	"	
청소년수련시설	청소년수련시설	"	
공동구	공동구1 (관리사무소)	"	
유치원	유치원1~2	"	

- 주1) 대지분할시 내부획지라 함은 대지분할로 인하여 위계가 낮은 도로(폭 20m 이하)에 접하게 되는 획지로서 결정도상에 표현된 획지를 말함
 주2) 특별계획구역의 경우 지정된 최고높이에도 불구하고, 별도의 지구단위계획에 의하여 「DMC 지구단위계획 관리기구」에서 정하는 최고높이를 적용할 수 있음
 주3) 최고높이의 규정이 없는 경우에는 도로에 의한 사선제한을 적용함
 주4) 상기 높이제한 규정에도 불구하고 비행안전고도제한 등 관련 고도제한 규정은 그대로 적용함

■ 건축물의 높이에 관한 변경 사유서

구 분	위치 및 시설명	변경내용	변경사유
숙박 업무	F(1)	°F(1), F(2) 합필개발시 640m(첨탑포함) →위원회 심의를 통해 완화 가능	°실효성 있는 높이계획 마련을 위해 변경
일반 업무	F(2)		

- 라) 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음) : 생략
 마) 특별계획구역 지정에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음) : 생략
 바) 인센티브계획 결정(변경)조서 : 신설

(1) DMC랜드마크용지 특별계획구역 (F(1), F(2) 합필 개발 시)

가) 허용용적률 인센티브 : 해당없음

나) 상한용적률 인센티브 : 변경

(1) 국토계획법에 따른 상한용적률

■ 공공시설등 제공

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

$$\text{상한용적률} = \text{허용용적률} * \text{or} \text{ 기준용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 1.0 ** \times \alpha \text{현금} \cdot \text{건축물})$$

- 인센티브 계수 적용 : 토지 1.3, 건축물 1.0, 현금 1.0
 - * 용도지역 변경이 없는 지역에서의 허용용적률은 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」 3-8-2에 따른 인센티브를 제외한 법적용적률 적용
 - ** 건축물 계수 완화(1.2적용) : 권역생활서비스시설 또는 정책적으로 필요한 시설로서 도시건축 동위원회에서 인정하는 경우
 - 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설등 부지의 해당 용적률
 - 사업부지의 용적률과 공공시설제공 부지의 용적률은 지구단위계획으로 결정한 허용용적률로 적용(다만 지구단위계획으로 결정한 허용용적률이 없는 경우 「도시계획조례 시행규칙」에서 정한 허용용적률로 봄)
 - 사업부지 및 공공시설 제공부지에 각각의 용도지역이 있는 경우 평균용적률(용적률 적용이 다른 부지 면적으로 가중평균한 용적률)을 산정하여 적용함
 - 공공시설 제공부지는 용도지역이 상향 또는 하향 조정되는 경우 변경 전 허용용적률을 적용함
 - α 토지란 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 환산부지)로 제공하는 면적의 비율
 - α 건축물이란 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율
 - α 현금이란 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 환산부지)로 제공하는 면적의 비율
- ※ 기타사항에 따른 건축기준 완화와 중복적용 불가

(2) 국토계획법 이외의 다른 법률에 따른 상한용적률

■ 「건축법」에 따른 공개공지등 설치

구분	적용기준	비고
적용대상	◦ 다음 각 목에 해당하는 시설로 해당용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5,000㎡ 이상인 건축물 - 문화 및 집회시설, 판매시설, 업무시설, 숙박시설, 의료시설, 운동시설, 위락시설, 종교시설, 운수시설, 장례식장	-
적용량	◦ 「서울특별시 건축 조례」 제26조제1항제2호에 따라 건축물이 확보하여야 하는 공개공지 등의 면적은 대지면적의 10퍼센트 이상 의무로 조성하는 면적을 제외하며 완화범위는 기준용적률의 1.2배 이내로 함 (다만, 「건축법 시행령」 제31조제2항에 따라 지정된 건축선 후퇴부분의 면적은 공개공지 면적에 포함하지 아니하며, 필로티 구조로 구축되거나 지하에 설치된 부분의 면적은 1/2로 한정하여 공개공지 면적으로 산입) ◦ 산정식 : 허용용적률 + 기준용적률 × {(공개공지 등 면적 - 의무면적) ÷ 대지면적}	-

주1) 기타사항에 따른 건축기준 완화와 중복적용 불가

■ 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 건축물의 에너지효율등급 인증 및 녹색건축 인증, 제로에너지 건축물인증, 재활용건축자재사용 시

- 친환경 인센티브는 에너지효율등급 및 ZEB, 녹색건축 인증 등 의무인증 기준으로 초과 획득한 건축물에 적용하며, 정비사업, 역세권사업, 사전협상제도 등 정책사업 추진을 위해 별도 기준이 있는 사업의 경우 해당 기준 준수를 조건으로 적용함
- 녹색건축물 설계기준 상 의무등급은 인센티브 제공 불가함

구분

적용 기준

친환경 인센티브

허용용적률 + 기준용적률* × (Σ친환경 건축물 인증 완화비율)

◦ 조건사항

① 에너지 효율등급 및 ZEB 인증

구분	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	에너지효율 1++	에너지효율 1+
완화 비율	15%	14%	13%	12%	11%	6%	3%

② 녹색건축 인증

구분	녹색건축 최우수 등급	녹색건축 우수 등급
완화 비율	6%	3%

③ 재활용 건축자재 사용

구분	15%이상	20%이상	25%이상
완화 비율	5%	10%	15%

①~③항목 중복 적용시 완화비율은 최대 15% 적용

건축물에 대한 준공·사용승인·사용허가 신청시 관련 인증등급 등 증빙서류 제출

서울시 녹색건축물 설계기준 및 관계 법령 개정시 해당 변동 내용을 따름

■ 「건축법」에 따른 특별건축구역

- 창의적이고 혁신적인 건축물 디자인을 통해 시민의 생활과 도시품격 향상을 유도하여 문화·경제·사회 전반에 긍정적인 영향을 미치는 디자인을 전파함을 목적으로 함
- 혁신위원회에서 디자인혁신 사업대상지로 선정될 경우 실무협의회를 통해 최대 110%p까지 완화 가능함

항목	세 부 기 준
도시의 품격을 높이는 혁신 디자인	(필수) 동시대에서 찾아보기 어려운 독창적인 디자인으로 파급력 있는 디자인을 제안한다.
	(필수) 시민의 예술적 감수성을 고양할 수 있는 심미성 높은 디자인을 제안한다.
	환경의 건전성과 사람의 감성에 기여하는 형태와 구조, 재료를 제안한다.
	자연·역사와의 조화, 대지·장소의 이야기를 적극적 또는 창의적으로 해석하여 계획한다.
	다양한 기능을 융복합하여 새로운 공간구조 또는 이용방식을 구현하는 계획을 제안한다.
	대지의 경계를 넘어 공공의 자유로운 이용을 현저히 증가시킬 수 있는 계획을 제안한다.
	공간이용의 편의와 효율을 비약적으로 개선할 수 있는 첨단기술을 적극적으로 적용한 계획을 제안한다.

■ 「관광진흥법 시행령」에 따른 관광숙박시설 건축 시

- 시 도시건축공동위원회 심의를 거쳐 조례에서 정한 용적률을 완화할 수 있으며, 건축물 신축 시에는 최대 완화범위에서 용적률을 적용하고 증축시에는 증축되는 객실 연면적 비율에 따라 용적률을 차등 적용
- ※ 서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼 적용

3) 기타사항에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경

가) 교통계획에 관한 결정조서 : 변경

위 치	계 획 내 용			비 고
지구단위 계획구역 전체	차량동선	기정	◦대지로의 차량진출입은 차량진출입방향이 표시된 대지의 변 내에서 이루어져야 함. 다만, 공공시설용지에서 시설의 성격상 필요한 비상차량의 진출입은 허용 ◦단지 내부 및 진출입차량 동선은 최소 5m 이상의 회전반경을 확보 ◦차량진출입방향이 표시된 변에서도 다음의 구간에서는 차량진출입구를 설치할 수 없음. 다만, 대지변 길이의 협소 등으로 인해 설치가 불가피한 경우에는 교차로 단부로부터 가장 먼 곳에 설치하도록 함 a. 폭 30m 이상의 도로변으로부터 40m 이내의 구간 b. 폭 25m 이상의 도로변으로부터 30m 이내의 구간 c. 기타의 도로변으로부터 20m 이내의 구간 d. 버스정류장, 기타 승하차시설, 지하도입구, 횡단보도 전후 10m 이내의 구간 ◦대지 분할시 각각의 대지에 대하여 위의 기준을 적용함 ◦차량진출입허용구간이 표시된 대지에서는 표시된 구간 내에서만 진출입구의 설치가 가능함	

위 치	계 획 내 용		비 고
	변경	◦대지로의 차량진출입은 차량진출입방향이 표시된 대지의 변 내에서 이루어져야 함. 다만, 공공시설용지에서 시설의 성격상 필요한 비상차량의 진출입은 허용 ◦단지 내부 및 진출입차량 동선은 최소 5m 이상의 회전반경을 확보 ◦차량진출입방향이 표시된 변에서도 다음의 구간에서는 차량진출입구를 설치할 수 없음. 다만, 대지변 길이의 협소 등으로 인해 설치가 불가피한 경우에는 교차로 단부로부터 가장 먼 곳에 설치하도록 함 a. 폭 30m 이상의 도로변으로부터 40m 이내의 구간 b. 폭 25m 이상의 도로변으로부터 30m 이내의 구간 c. 기타의 도로변으로부터 20m 이내의 구간 d. 버스정류장, 기타 승하차시설, 지하도입구, 횡단보도 전후 10m 이내의 구간 ◦대지 분할시 각각의 대지에 대하여 위의 기준을 적용함 ◦차량진출입허용구간이 표시된 대지에서는 표시된 구간 내에서만 진출입구의 설치가 가능함 ◦차량진출입불허구간이 표시된 대지에서는 표시된 구간 외에서만 진출입구의 설치가 가능함	
	공동주차출입구	◦공동주차출입구가 지정된 대지에서는 공동주차출입구 및 공동주차통로를 설치하여야 함. 설치구간은 인접대지 소유자간 합의에 의하도록 하고, 설치비용은 공동부담을 원칙으로 함. 인접대지의 소유자가 불명확한 경우 또는 합의가 어려운 경우에는 관계기관과의 협의조정을 통해 결정하도록 함	
	주차장	◦간선가로(폭 20m 이상)변에의 주차장 노출을 금지함(차폐식재 등을 통하여 시각적으로 차단할 것) ◦지하주차장 램프는 주변동선과 상충되지 않도록 배치 ◦단지내 주동로변, 지하주차장 램프 주변에는 주차장을 설치 할 수 없음	
	보행동선	◦보행자전용도로에서의 보행출입구 조성이 지정되어 있는 경우에는 주건축물로의 진입이 가능한 구조로 할 것 ◦공공보행통로의 포장은 인접가로의 보도 수준이상 재료로 포장하며 투수성 포장재를 사용 ◦공공보행통로에는 일반인의 통행에 방해가 되는 시설물을 설치할 수 없으며, 인접 공공보행통로와 연계 통행하는데 불편이 없도록 조성	
DMC 계획 구역	저층부용도의 시설 출입구 설치	◦가로에 면하여 저층부(지상1층) 용도의 시설을 설치시는 가로에서 직접 출입이 가능하도록 출입구 설치	

나) 기타사항에 관한 결정조서 : 변경

(1) 대지내 공지에 관한 결정조서 : 변경

위 치		계 획 내 용		비 고
지구단위계획 구역전체	공개공지	◦건축법 제67조에 의한 일반대중에게 상시 개방되는 공지 ◦위치 : 결정도상의 표시된 곳에 공개공지의 일부 또는 전부를 설치하도록 할 것. 공개공지의 위치가 표시되지 않은 경우에는 접한 도로 중 가장 넓은 도로나 각각부에 설치하는 것을 원칙으로 함 ◦관련 법 규정을 준수토록 함		
	전면공지	◦전면도로 경계선과 건축선 후퇴공간 사이에 생기는 대지내 공지중 전면공지로 지정된 공지 ◦접한 보도와 높이 차이가 없도록 할 것 ◦대지로의 차량출입을 제외한 주차장, 담장, 계단 등 보행에 방해가 되는 일체의 시설물 설치를 금지함(교목의 식재, 벤치 등의 휴게시설, 조명, 장식을 등에 한해 설치할 수 있으며 그 면적은 차량진출입 부분을 제외한 면적의 30% 이내일 것) ◦차량진출입으로 사용되는 부분을 제외한 면적의 1/2을 조경면적에 산입		
	공공조경	◦가로경관의 향상 및 소음, 공해의 완화를 위해 지정된 위치에 조경 식재하는 공지 ◦결정도상의 표시된 위치에 관련 법규정에서 정하는 식재기준에 따라 조성 하도록 하되, 식재면적은 대지로의 차량 및 보행진출입 부분을 제외한 면적의 70% 이상일 것(나머지 면적은 벤치 등의 휴게시설, 조명, 장식물 등에 한해 설치할 수 있음) ◦대지로의 차량 및 보행진출입 부분을 제외한 면적을 조경면적에 산입하도록 함		
	공공보행 도로	기정	◦대지안의 공지에 일반인이 보행통행에 이용할 수 있도록 대지 또는 건축물 내에 제공되는 통로로서, 결정도상에 표시된 기준에 따라 다음과 같이 조성하도록 할 것 ◦담장, 계단, 화단 등 보행에 방해가 되는 일체의 시설물 설치 금지 ◦접하는 보도와 단 차이를 두지 않을 것 ◦내구성 있는 재료로 포장하되, 장식포장을 권장 ◦차량동선과 교차시 보행우선구조로 조성 ◦차량동선과 공통으로 사용되는 부분을 제외한 면적을 조경면적에 산입	-
		변경	◦대지안의 공지에 일반인이 보행통행에 이용할 수 있도록 대지 또는 건축물 내에 제공되는 통로로서, 결정도상에 표시된 기준에 따라 다음과 같이 조성하도록 할 것 ◦담장, 계단, 화단 등 보행에 방해가 되는 일체의 시설물 설치 금지 ◦접하는 보도와 단 차이를 두지 않을 것 ◦내구성 있는 재료로 포장하되, 장식포장을 권장 ◦차량동선과 교차시 보행우선구조로 조성 ◦차량동선과 공통으로 사용되는 부분을 제외한 면적을 조경면적에 산입	F(1),F(2) 합필 개발시 제외

(2) 건축기준의 완화(변경없음) : 생략

(3) DMC 내 지구단위계획의 운용(변경없음) : 생략

IV. 관계도면 : 붙임참조(세부 관계도면은 열람 장소에 비치된 도면 참조)

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

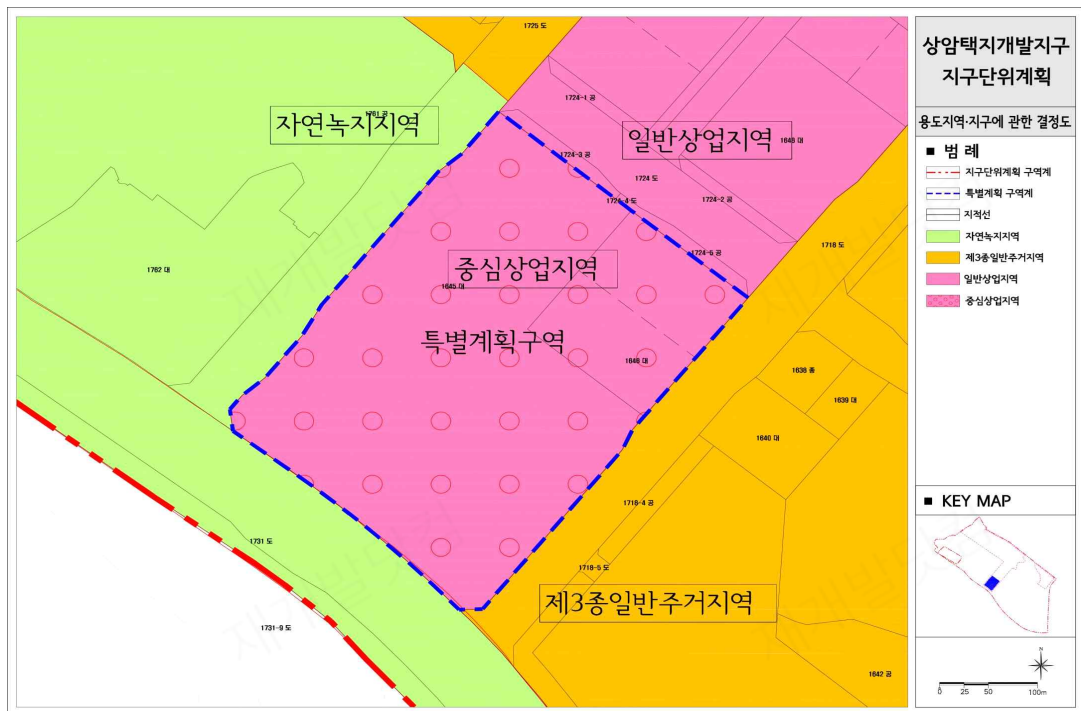
V. 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 도시활력담당관(☎02-2133 -0410)와 마포구 도시계획과(☎02-3153-9372)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

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

■ 특별계획구역 결정도(변경없음)



■ 용도지역 · 지구에 관한 결정도(변경없음)



■기타사항에 관한 결정도(기정)



■기타사항에 관한 결정도(변경)

