

◆ 서울특별시고시 제2024-634호

도시관리계획(수색·DMC역 주변지역 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경) 및
지형도면 고시

서울특별시공고 제2024-1506호(2024.5.23.)로 열람 공고한 도시관리계획[수색·DMC역 주변지역 지구단위계획구역 및 계획 결정(변경)(안)]에 대하여 2024년 제15차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의결과(수정가결) 및 서울특별시공고 제2024-3300호(2024.11.28.)로 재열람공고를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(수색·DMC역 주변지역 지구단위계획구역 및 계획)을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조, 같은 법 시행령 27조, 「토지이용규제기본법」 제8조, 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 12월 26일

서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

차량기지 이전계획에 따른 대규모 가용지를 활용하여 광역중심 육성 및 DMC 기능을 확충하고, 철도시설로 단절된 도시공간 구조 개편 필요성이 증대됨에 따라 지구단위계획구역 및 계획을 결정하는 사항임

II. 도시관리계획 결정(변경) 조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)조서 : 변경

■ 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위 치		면 적(㎡)			최초결정일	비고
		기정	변경	기정	변경	변경후		
변경	수색·DMC역 주변지역 지구단위 계획구역	은평구 수색동 72번지, 증산동 223번지 일원, 마포구 상암동 1195번지 일원	은평구 수색동 72번지, 증산동 223번지 일원, 마포구 상암동 1049번지, 1195번지 일원	310,025.3	증) 139,346	449,371.3	2002.07.02. (서울시 고시 제2002-262호)	-

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	구역명	변경내용	결정(변경)사유
변경	수색·DMC역 주변지역 지구단위 계획구역	지구단위계획구역 면적 확대 - 310,025.3㎡ → 449,371.3㎡ 증) 139,346㎡	- 면적변경 증) 139,346㎡ - 수색 차량기지 이전계획에 따라 철도시설 이전부지를 지구단위계획구역에 포함하여 선제적인 도시관리계획 수립 - 상암동 1049번지 일대 139,346㎡ 증가 : 철도시설 이전부지 포함

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역 계획

■ 용도지역 결정(변경)조서 : 변경없음

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
계		449,371.3	-	449,371.3	100.0	
주거 지역	소계	115,260.9	-	115,260.9	25.6	
	제2종일반주거지역	33,931.3	-	33,931.3	7.6	
	제3종일반주거지역	13,939.0	-	13,939.0	3.0	
	준주거지역	67,390.6	-	67,390.6	15.0	
일반상업지역		13,790.4	-	13,790.4	3.1	
자연녹지지역		320,320	-	320,320	71.3	

※ 철도시설 이전부지에 대한 용도지역의 변경은 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 도시관리계획 변경절차를 이행하여 변경하며, 구체적 사항은 특별계획구역 세부개발계획 지침에 따름

나. 용도지구 계획

■ 용도지구 결정(변경)조서 : 해당없음

2. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

가. 교통시설 : 변경

1) 도로

■ 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 (㎡)
계	13	2,538	58,496	5	1,385	47,557	2	115	620	6	1,038	10,319
대로	1	962	39,705	1	962	39,705	-	-	-	-	-	-
중로	7	1,100	15,727	4	423	7,852	1	60	142	2	617	7,733
소로	5	476	3,064	-	-	-	1	55	478	4	421	2,586

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	1	14	34-40	주간선 도로	1,700 (962)	남가좌동 (사천교)	신도읍 강매리	일반 도로	-	서고164 (76.7.14)	수색로 (구역내)
기정	중로	1	1	20~22	국지 도로	37	증산동 223-13	증산동 223-13	일반 도로	-	서울시고시 제2002-262호 (2002.07.02)	
기정	중로	1	2	20	국지 도로	51	수색동 106-36	수색동 81-1	일반 도로	-	서울시고시 제2018-396호 (2018.12.06.)	
기정	중로	1	444	21 (7)	국지 도로	1,480 (43)	증산동 222-4	증산동 158-26	일반 도로	-	"	
기정	중로	2	2	15	국지 도로	60	증산동 222-6	증산동 238-2	일반 도로	-	서울시고시 제2002-262호 (2002.07.02)	
기정	중로	2	3	15	국지 도로	292	수색동 146-26	상암동 230-6	일반 도로	-	서울시고시 제2018-396호 (2018.12.06.)	
변경	중로	1	470	20	국지 도로	292	수색동 146-26	상암동 230-6	지하 도로	-		철도 중복결정 (3,346㎡)
기정	중로	3	1	12	국지 도로	204	증산동 223-14	증산동 223-2	일반 도로	-	서울시고시 제2002-262호 (2002.07.02)	
기정	중로	3	2	12	국지 도로	413	수색동 33-6	수색동 81-1	일반 도로	-	"	
기정	소로	2	1	8	국지 도로	55	수색동 380	수색동 370-1	일반도 로	-	서울시고시 제2018-396호 (2018.12.06.)	
기정	소로	3	13	6	국지 도로	184	수색동 381	수색동 370-1	일반도 로	-	서울시고시 제2002-262호 (2002.07.02.)	
기정	소로	3	14	6	국지 도로	94	수색동 371-2	수색동 370-5	일반도 로	-	"	
기정	소로	3	15	6	국지 도로	23	수색동 377-5	수색동 377-4	일반도 로	-	"	

구분	규 모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	16	6	국지 도로	120	수색동 378-7	수색동 379-9	일반 도로	-	서울시고시 제2018-396호 (2018.12.06.)	

※ () : 지구단위구역내 폭원 및 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

도로명	변경내용	변경사유
중로 1-470	• 변경(폭원확대) - 폭원 : 15m → 20m - 연장 292m(변경없음) • 변경(사용형태) - 일반도로 → 지하도로 • 시설 결정 현황 표기 - 철도 : 3,346㎡	• 도로용량 추가 확보로 수색~상암지역간 원활한 차량연계를 위해 폭원 확장(소형차전용도로) • 기결정된 도로의 사용형태 오기 정정, 도시계획시설 중복결정(철도) 현황 누락사항 정정 ※ 금회 중로1-470호선은 남북연결 지하도로 건설 관련 공공기여 지정을 위한 개략적 규모 및 위치를 결정하는 선형이며, 향후 세부개발계획 수립 및 실시설계시 안전성, 경관성 등을 종합적으로 검토하여 설치

2) 철도

■ 철도 결정(변경)조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치			연장(m)	면적(㎡)	최초결정일	비고
				기점	종점	주요경과지				
기정	③	철도	일반철도 (경의선)	용산역	서울 시계	가좌역, 디지털미디어시티역, 수색역	11,380 (1,718)	996,249 (96,656)	건설부고시 (1973.12.30)	
기정	-	철도	일반철도 (본선)	서울 특별시 중구 의주로2 가 159	서울특별시 강서구 과해동 143-1	중구: 봉래동2가 용산구: 동자동, 서계동, 청파동1가, 청파동2가, 청파동3가, 원효로1가, 원효로2가, 응문, 도원동 마포구: 도화동, 공덕동, 신공덕동, 노고산동, 대흥동, 동교동, 서교동, 염리동, 신수동, 창전동, 연남동, 성산동, 중동, 상암동 고양시: 덕은동, 현천동 강서구: 마곡동, 가양동, 공항동, 방화동, 과해동	23,417 (1,652)	350,355.91 (23,829)	2003.12.31	

※ () : 지구단위계획구역 내 연장 및 면적임

■ 철도역 결정(변경)조서 : 변경없음

구분	도면표시번호	시설명	시설의종류	위 치	연장(m)	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	①	철도	도시철도 (수색정거장)	증산동 223 일원	-	10,347.9 (5,078)	서울시고시 제1994-104호 (1994.03.30)	
기정	②	철도	일반철도 (디지털미디어시티역)	증산동 27-7 일원	220	17,598 (7,025)	건설교통부고시 제2002-125호 (2002.06.20)	
기정	③	철도	일반철도 (수색역)	수색동 81 일원	365	40,074 (18,851)	건설교통부고시 제2002-125호 (2002.06.20)	

■ 차량기지 결정(변경)조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	①	차량 기지	차량기지 (경의선)	마포구 상암동 1195 일원	316,690	건설부고시 (1973.12.30)	도시계획법 개정에 따라 철도시설로 결정

※ 도시계획시설(차량기지)의 변경은 특별계획구역14 세부개발계획 수립 시 도시관리계획 변경절차를 이행하여 변경하며, 구체적 사항은 특별계획구역 세부개발계획 지침에 따름

나. 공간시설 : 변경

1) 녹지

■ 녹지 결정(변경)조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	①	녹 지	완충녹지	수색동 68-1 일원	1,650	서울시고시 제2002-262호 (2002.07.02)	

2) 광장

■ 광장 결정(변경)조서 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	②	광장	역전광장	수색동 106-39번지 일대	3,205	감) 30	3,175	서울시고시 제2018-396호 (2018.12.06.)	철도 중복결정 (1,325㎡ → 1,298㎡)

■ 광장 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 종류	변경내용	변경사유
②	광장	역전광장	• 변경(면적변경) - 면적 : 3,205㎡→3,175㎡ - 철도 중복결정 : 1,325㎡ → 1,298㎡	• 중로 1-470 폭원 확장에 따른 면적 축소

다. 공공·문화체육시설 : 변경없음

■ 공공·문화체육시설 결정(변경)조서 : 변경없음

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	①	문화시설	박물관	증산동 223-15 일원	2,122.9	서울시고시 제2021-461호 (2021.08.26)	-

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

가. 최대개발규모계획 : 변경없음

■ 최대개발규모 결정(변경)조서

구 분	최대개발규모(㎡)	비 고
간선부 (제3종일반주거지역)	1,500 이하	-
이면부 (제3종일반주거지역)	500 이하	

- 이 하 여 백 -

나. 공동개발 결정(변경)조서 : 변경

■ 기 정

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	면적(㎡)		계획내용	비 고
1	-	-	수색동 379-9대	145	540.3	공동개발(지정)	동일소유
			수색동 379-10대	142			
			수색동 379-11대	145			
			수색동 410철	108.3			
2			수색동 379-8주	340	349.7	공동개발(지정)	도시계획도로 개설에 따른 계획적 공동개발
			수색동 410철	9.7			
3			수색동 379-7대	284	346.7	공동개발(지정)	도시계획도로 개설에 따른 계획적 공동개발
			수색동 410철	62.7			
4			수색동 379-4대	102	198	공동개발(권장)	
			수색동 379-5대	96			
5			수색동 379-6대	116	133	공동개발(지정)	동일소유
			수색동 379-14대	17			
6			수색동 379-2대	51	162	공동개발(지정)	379-2, 379-3 동일소유
			수색동 379-3대	93			
			수색동 379-15대	18			
7			수색동 379-1대	173	278	공동개발(지정)	379-1, 379-15 동일소유
			수색동 379-2대	85			
			수색동 379-15대	20			
8			수색동 378-4대	66	928	공동개발(지정)	
			수색동 378-7철	60			
			수색동 381철	70			
			수색동 410철	732			
9			수색동 378-2대	132	269	공동개발(지정)	378-3, 378-8 동일소유
			수색동 378-3대	83			
			수색동 378-8철	17			
			수색동 378-9철	17			

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	면적(㎡)		계획내용	비 고	
	10		수색동 381철	20	300	공동개발(지정)		
			수색동 378-1대	269				
			수색동 381철	31				
11				수색동 377-13대	139		-	
12				수색동 377-12대	132	139	공동개발(권장)	
				수색동 377-15대	7			
13	-	-	수색동 377-11대	139		-		
14			수색동 377-10대	191		-		
15			수색동 377-8대	53	130	공동개발(권장)		
			수색동 377-9대	77				
16			수색동 377-6대	138		-		
17			수색동 377-7대	146		-		
18			수색동 376-6대	487	521	공동개발(권장)		
			수색동 381철	34				
19			수색동 376-2대	124	136	공동개발(지정)		
			수색동 381철	12				
20			수색동 376-3대	109	120	공동개발(지정)		
			수색동 381철	11				
21			수색동 376-4대	119	128	공동개발(지정)		
			수색동 381철	9				
22			수색동 376-5대	152	162	공동개발(지정)		
			수색동 381철	10				
23			수색동 376-1대	124	181	공동개발(지정)		
			수색동 376-9철	3				
			377도	26				
			수색동 381-1철	23				
			수색동 381철	5				
24			수색동 375-3대	157		-		
25			수색동 375-4대	108	164	공동개발(지정)		
			수색동 375-5대	56				
26			수색동 375-1대	134		-		

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	면적(㎡)		계획내용	비 고
27			수색동 375-2대	162		-	
28			수색동 370-5대	268		-	
29			수색동 370-4대	160		-	
30			수색동 370-3대	103	103	공동개발(지정)	동일소유 ※370-6(수색로)
			수색동 370-6대	(13)			
31			수색동 370-2대	76		-	
32			수색동 370-1대	79		-	
33			수색동 377-4대	301	364	공동개발(권장)	
			수색동 377-5대	63			
34			수색동 377-1대	121		-	
35			수색동 377-2대	66	132	공동개발(권장)	
			수색동 377-3대	66			
36	-	-	수색동 374-2대	113	181	공동개발(권장)	
			수색동 374-3대	68			
37			수색동 374-1대	186		-	
38			수색동 373-4대	73	136	공동개발(권장)	
			수색동 373-5대	63			
39			수색동 373-6대	71		-	
40			수색동 373-3대	122		-	
41			수색동 373-2대	149		-	
42			수색동 372-4대	104		-	
43			수색동 372-3대	90		-	
44			수색동 372-2대	202		-	
45			수색동 372-1대	277		-	
46			수색동 371-4대	99		-	
47			수색동 371-5대	164		-	
48			수색동 371-3대	143		-	

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	면적(㎡)		계획내용	비 고
49			수색동 371-6대	70	136	공동개발(권장)	
			수색동 371-7대	66			
50			수색동 371-1대	147		-	
51			수색동 371-2대	164		-	
-	-	-	수색동 37-15잡	101	5,198	-	특별계획구역 1
			수색동 37-16대	145			
			수색동 37-31잡	16			
			수색동 37-48잡	95			
			수색동 37-49잡	34			
			수색동 37-50대	305			
			수색동 37-51대	14			
			수색동 72-1대	2,450			
			수색동 80-15대	195			
			수색동 81-1철	1,085			
			수색동 100-1대	562			
			수색동 106-36대	4			
			수색동 146-23대	189			
			수색동 154-19대	3			
-	-	-	수색동 37-3대	262	8,045	-	특별계획구역 2
			수색동 37-4철	244			
			수색동 37-5잡	934			
			수색동 37-10대	138			
			수색동 37-16대	44			
			수색동 37-34대	76			
			수색동 37-35대	39			
			수색동 37-50대	23			
			수색동 37-52대	28			
			수색동 70-3잡	492			
			수색동 72-2대	1,283			

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	면적(㎡)		계획내용	비 고
			수색동 72-5대	329			
			수색동 72-6대	136			
			수색동 72-7대	171			
			수색동 72-9대	188			
			수색동 72-12대	642			
			수색동 72-13대	1,560			
			수색동 76-24대	166			
			수색동 76-57대	13			
			수색동 81-1철	1,277			
-	-	-	수색동 33-22도	489	13,144.2	-	특별계획구역 3
			수색동 35-1도	25			
			수색동 37-41도	1,751			
			수색동 66-6잡	741			
			수색동 75대	9,484			
			증산동 223-1대	63.9			
			증산동 223-3대	227.9			
-	-	-	증산동 223-29대	362.4	5,644.4	-	특별계획구역 4
			수색동 37잡	449			
			수색동 37-38대	1,655			
			수색동 37-42도	124			
			증산동 223-28대	2,687.8			
-	-	-	증산동 223-31도	728.6	2,020.0	-	특별계획구역 5
			수색동 33-6대	21			
			증산동 223-2대	1,622.4			
			증산동 223-5대	168.7			
-	-	-	증산동 223-30대	207.9	1,575.0	-	특별계획구역 6
			증산동 223-5대	342.1			
			증산동 223-6대	1,080.2			
-	-	-	증산동 223-8대	152.7	2,089.0	-	특별계획구역 7
			증산동 223-5대	414.5			
			증산동 223-9대	485			
-	-	-	증산동 223-18주	1,189.5	882	-	특별계획구역 8
			증산동 223-13대				
-	-	-	증산동 223-46대	24.5	900.0	-	특별계획구역 9
			증산동 223-47대	875.5			
-	-	-	수색동 37-8대	381	9,065.8	-	특별계획구역

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	면적(㎡)		계획내용	비 고
			수색동 37-32대	1,222			10
			증산동 223-14대	538.3			
			증산동 223-15대	4,987.9			
			증산동 223-17대	330.6			
			증산동 223-19대	42.3			
			증산동 223-20대	48.5			
			증산동 223-23대	1,337.8			
			증산동 239-1도	44.4			
			증산동 239-2도	82.9			
			증산동 239-3도	50.1			
-	-	-	수색동 37-15잡	87	30,041	-	특별계획구역 12
			수색동 37-48잡	69			
			수색동 81철	7,390			
			수색동 81-1철	5,318			
			수색동 84-3철	447			
			수색동 84-10철	80			
			수색동 100-1대	724			
			수색동 100-4답	3			
			수색동 102-4전	206			
			수색동 102-11전	36			
			수색동 102-44전	10			
			수색동 102-49전	82			
			수색동 106-4답	500			
			수색동 106-5답	79			
			수색동 106-6대	188			
			수색동 106-8대	223			
			수색동 106-10대	154			
			수색동 106-14답	3			
			수색동 106-21답	43			
			수색동 106-23답	40			
			수색동 106-37대	25			
			수색동 106-38대	11			
			수색동 106-39답	36			
			수색동 146-1도	49			
			수색동 146-26도	53			
			수색동 380철	929			
			수색동 380-1철	6,228			

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	면적(㎡)		계획내용	비 고
			수색동 381-3철	275			
			상암동 1049철	1,259			
			상암동 1049-2철	957			
			상암동 1054철	1,309			
			상암동 1054-1철	1,733			
			상암동 1054-2철	628			
			상암동 1064철	179			
			상암동 1064-1철	69			
			상암동 1064-2철	84			
			상암동 1066철	373			
			상암동 1066-1철	162			
-	-	-	수색동 37-2철	7,010.8	33,281.0	-	특별계획구역 13
			수색동 37-7철	2,458			
			수색동 37-33대	172			
			수색동 37-36대	836			
			수색동 37-54대	391			
			수색동 37-55대	43			
			수색동 37-56대	73			
			수색동 37-57대	4			
			증산동 223-4대	169.7			
			증산동 223-21대	19.7			
			증산동 223-22대	71.9			
			증산동 223-24대	69.1			
			증산동 223-25대	275.6			
			증산동 223-26대	2,270.5			
			증산동 223-42대	2,523.3			
			증산동 223-43대	627.2			
			증산동 223-44대	1,035.5			
			증산동 239-4철	10.7			
			증산동 239-5철	79.6			
			증산동 239-6도	77.6			
			상암동 1092철	6,125			
			상암동 1092-1철	1,374			
			상암동 1124철	26			

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	면적(㎡)		계획내용	비 고
			상암동 1125-1철	1,707			
			상암동 1125-5철	1,449			
			상암동 1143철	402			
			상암동 1144철	17			
			상암동 1148철	134			
			상암동 1148-1철	184			
			상암동 1149철	5			
			상암동 1150철	860			
			상암동 1151철	217			
			상암동 1151-1철	560			
			상암동 1155철	104			
			상암동 1155-1철	11			
			상암동 1155-2철	29.5			
			상암동 1155-3철	123			
			상암동 1155-6철	1			
			상암동 1155-8철	0.5			
			상암동 1156-1철	1,419			
			상암동 1156-5철	17			
			상암동 1251답	20			
			상암동 1252답	3.5			
			상암동 1253전	5.4			
			상암동 1254-1전	0.7			
			상암동 1267-1전	0.2			
			상암동 1695도	268			
			상암동 1-1철	136	63,409.0	-	특별계획구역 14
			상암동 1-2대	19			
			상암동 1-14대	37			
			상암동 2-1철	43			
			상암동 2-2철	3			
			상암동 2-3철	11			
			상암동 2-4철	56			
			상암동 2-5철	4			
			상암동 2-6철	96			
			상암동 2-7철	77			
			상암동 2-15철	17			

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	면적(㎡)	계획내용	비 고
			상암동 2-16철	76		
			상암동 2-17철	54		
			상암동 2-18철	17		
			상암동 2-19철	89		
			상암동 2-20철	46		
			상암동 2-21철	11		
			상암동 2-22철	112		
			상암동 2-23철	62		
			상암동 2-24철	7		
			상암동 2-38철	17		
			상암동 2-39철	7		
			상암동 2-40철	145		
			상암동 2-41철	598		
			상암동 2-42철	299		
			상암동 2-59철	96		
			상암동 2-60철	2		
			상암동 2-215철	61		
			상암동 2-216철	30		
			상암동 2-217철	79		
			상암동 2-218철	26		
			상암동 2-219철	106		
			상암동 2-220철	142		
			상암동 2-221철	56		
			상암동 2-224철	17		
			상암동 2-226철	13		
			상암동 2-228철	83		
			상암동 2-231철	43		
			상암동 2-233철	2		
			상암동 2-234철	3		
			상암동 2-236철	40		
			상암동 2-237철	89		
			상암동 2-238철	7		
			상암동 2-239철	112		
			상암동 2-240철	172		
			상암동 2-242철	41		
			상암동 2-257철	33		
			상암동 2-260철	36		

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	면적(㎡)	계획내용	비 고
			상암동 2-428철	213		
			상암동 2-432철	393		
			상암동 2-442철	2		
			상암동 2-443철	20		
			상암동 2-444철	19		
			상암동 2-445철	288		
			상암동 2-446철	48		
			상암동 2-447철	21		
			상암동 2-448철	11		
			상암동 2-449철	52		
			상암동 2-450철	58		
			상암동 2-451철	137		
			상암동 2-452철	148		
			상암동 2-453철	5		
			상암동 8-18철	123		
			상암동 9-1철	11		
			상암동 9-40철	53		
			상암동 229-1철	3		
			상암동 230-1철	10		
			상암동 230-6철	56		
			상암동 231-1철	182		
			상암동 231-5철	80		
			상암동 231-6철	21		
			상암동 231-7철	56		
			상암동 231-11철	275		
			상암동 239-1철	44.4		
			상암동 239-3철	50.1		
			상암동 239-7철	224		
			상암동 239-9철	7		
			상암동 239-16철	175		
			상암동 239-17철	144		
			상암동 239-19철	29		
			상암동 239-22철	1		
			상암동 239-23철	6		
			상암동 239-24철	11		
			상암동 239-25철	6		
			상암동 239-26철	2		

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	면적(㎡)	계획내용	비 고
			상암동 239-28철	192		
			상암동 251-17철	542		
			상암동 251-40철	22		
			상암동 1049철	2,015.2		
			상암동 1050철	397		
			상암동 1052철	90		
			상암동 1052-1철	29		
			상암동 1053철	2,874		
			상암동 1053-2철	167		
			상암동 1053-5철	155		
			상암동 1053-7철	2,029		
			상암동 1053-8철	557		
			상암동 1054철	3,673		
			상암동 1058철	73		
			상암동 1064철	438		
			상암동 1066-1철	24		
			상암동 1092철	298		
			상암동 1092-1철	5,190		
			상암동 1125-1철	1,243		
			상암동 1125-5철	110		
			상암동 1129철	50		
			상암동 1130철	1,460		
			상암동 1130-1철	983		
			상암동 1131철	63		
			상암동 1132철	172		
			상암동 1133철	61		
			상암동 1133-1철	289		
			상암동 1135철	89		
			상암동 1136철	13		
			상암동 1137철	677		
			상암동 1139철	555		
			상암동 1139-1철	142		
			상암동 1140철	1,401		
			상암동 1140-1철	288		
			상암동 1141철	85		
			상암동 1141-1철	47		
			상암동 1142철	198		

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	면적(㎡)	계획내용	비 고
			상암동 1143철	320		
			상암동 1143-1철	2		
			상암동 1144철	608		
			상암동 1145철	58		
			상암동 1145-1철	300		
			상암동 1148철	46.5		
			상암동 1148-1철	60		
			상암동 1149철	2		
			상암동 1189-2철	1,359		
			상암동 1189-3철	181		
			상암동 1195철	10,041.9		
			상암동 1201-1철	234		
			상암동 1203철	1,329		
			상암동 1204철	175		
			상암동 1205철	1,225		
			상암동 1205-1철	289		
			상암동 1206철	476		
			상암동 1207철	274		
			상암동 1208철	268		
			상암동 1213철	440		
			상암동 1214철	49		
			상암동 1214-1철	60		
			상암동 1216철	131		
			상암동 1216-1철	223		
			상암동 1217철	10		
			상암동 1218철	145		
			상암동 1218-1철	24		
			상암동 1219철	519		
			상암동 1219-1철	3		
			상암동 1220철	7		
			상암동 1221철	60		
			상암동 1222철	50		
			상암동 1223철	17		
			상암동 1224철	40		
			상암동 1230철	198		
			상암동 1231철	415		
			상암동 1231-1철	583		

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	면적(㎡)	계획내용	비 고
			상암동 1232철	772		
			상암동 1232-1철	230		
			상암동 1233철	434		
			상암동 1233-1철	145		
			상암동 1234철	538		
			상암동 1234-1철	431		
			상암동 1235철	449		
			상암동 1235-1철	305		
			상암동 1236철	275		
			상암동 1236-1철	99		
			상암동 1237철	40		
			상암동 1238철	93		
			상암동 1239철	167		
			상암동 1240철	50		
			상암동 1241철	327		
			상암동 1242철	147		
			상암동 1242-1철	430		
			상암동 1242-2철	94		
			상암동 1243철	69		
			상암동 1244철	33		
			상암동 1244-1철	79		
			상암동 1245철	23		
			상암동 1246철	350		
			상암동 1247철	92		
			상암동 1247-1철	568		
			상암동 1248철	149		
			상암동 1249철	16		
			상암동 1249-1철	199		
			상암동 1251-1철	9		
			상암동 1251-2철	5.5		
			상암동 1254철	76		
			상암동 1267철	2		
			상암동 1270-1철	360		
			상암동 1296-11철	24.5		
			상암동 1297철	108		
			상암동 1298철	58		
			상암동 1298-1철	11		

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	면적(㎡)	계획내용	비 고
			상암동 1299철	52		
			상암동 1299-1철	1		
			상암동 1300철	73		
			상암동 1301철	10		
			상암동 1302철	43		
			상암동 1302-1철	3		
			상암동 1303철	20		
			상암동 1303-1철	21		
			상암동 1303-2철	2		
			상암동 1304철	69		
			상암동 1305철	165		
			상암동 1306철	685		
			상암동 1306-1철	579		
			상암동 1313철	20		
			상암동 1315철	30		
			상암동 1316철	17		
			상암동 1317철	43		
			상암동 1320철	13		
			상암동 1325철	73		
			상암동 1325-1철	6		
			상암동 1341철	-		
			상암동 1342철	3		
			상암동 1348철	141		
			상암동 1348-1철	50		
			상암동 1378철	105		
			상암동 1384철	3		
			상암동 1385철	2		
			상암동 1386철	21		
			상암동 1386-1철	3		
			상암동 1386-2철	7		
			상암동 1386-3철	10		
			상암동 1386-4철	10		
			상암동 1386-5철	7		
			상암동 1386-6철	10		
			상암동 1387철	23		
			상암동 1388철	17		
			상암동 1389철	17		

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	면적(㎡)	계획내용	비 고
			상암동 1390철	13		
			상암동 1391철	20		
			상암동 1392철	66		
			상암동 1393철	-		
			상암동 1394철	19		
			상암동 1395철	8		
			상암동 1396철	10		
			상암동 1397철	13		
			상암동 1398철	13		
			상암동 1399철	18		
			상암동 1400철	25		
			상암동 1401철	26		
			상암동 1403철	3		
			상암동 1404철	3		
			상암동 1407철	13		
			상암동 1409철	7		
			상암동 1410철	5		
			상암동 1411철	2		
			상암동 1412철	5		
			상암동 1413철	2		
			상암동 1414철	7		
			상암동 1415철	20		
			상암동 1416철	26		
			상암동 1417철	17		
			상암동 1418철	26		
			상암동 1419철	23		
			상암동 1420철	17		
			상암동 1421철	7		
			상암동 1422철	7		
			상암동 1423철	13		
			상암동 1424철	6		
			상암동 1425철	1		
			상암동 1426철	4		
			상암동 1427철	50		
			상암동 1427-1철	23		
			상암동 1437철	1		

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	면적(㎡)		계획내용	비 고
			상암동 1438철	19.9			
			상암동 1439철	22			
			상암동 1440대	10			
			상암동 9006대	-			
-	-	-	증산동 222-3주	11.9	4,238	-	특별계획가능구역 11
			증산동 222-4대	661.3			
			증산동 222-5대	1,139.1			
			증산동 222-6주	1,556.5			
			증산동 222-8대	370.3			
			증산동 238-7도	498.9			

더.

■ 변 경

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	면적(㎡)		계획내용	비고
1	-	-	수색동 379-9대	145	540.3	공동개발(지정)	동일소유
			수색동 379-10대	142			
			수색동 379-11대	145			
			수색동 410철	108.3			
2			수색동 379-8주	340	349.7	공동개발(지정)	도시계획도로 개설에 따른 계획적 공동개발
			수색동 410철	9.7			
3			수색동 379-7대	284	346.7	공동개발(지정)	도시계획도로 개설에 따른 계획적 공동개발
			수색동 410철	62.7			
4			수색동 379-4대	102	198	공동개발(권장)	
			수색동 379-5대	96			
5			수색동 379-6대	116	133	공동개발(지정)	동일소유
			수색동 379-14대	17			
6			수색동 379-2대	51	162	공동개발(지정)	379-2, 379-3 동일소유
			수색동 379-3대	93			
			수색동 379-15대	18			
7			수색동 379-1대	173	278	공동개발(지정)	379-1, 379-15 동일소유
			수색동 379-2대	85			
			수색동 379-15대	20			
8			수색동 378-4대	66	928	공동개발(지정)	
			수색동 378-7철	60			
			수색동 381철	70			
			수색동 410철	732			
9			수색동 378-2대	132	269	공동개발(지정)	378-3, 378-8 동일 소유
			수색동 378-3대	83			
			수색동 378-8철	17			
			수색동 378-9철	17			

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	면적(㎡)		계획내용	비고
	10		수색동 381철	20	300	공동개발(지정)	
			수색동 378-1대	269			
			수색동 381철	31			
11			수색동 377-13대	139		-	
12			수색동 377-12대	132	139	공동개발(권장)	
			수색동 377-15대	7			
13	-	-	수색동 377-11대	139		-	
14			수색동 377-10대	191		-	
15			수색동 377-8대	53	130	공동개발(권장)	
			수색동 377-9대	77			
16			수색동 377-6대	138		-	
17			수색동 377-7대	146		-	
18			수색동 376-6대	487	521	공동개발(권장)	
			수색동 381철	34			
19			수색동 376-2대	124	136	공동개발(지정)	
			수색동 381철	12			
20			수색동 376-3대	109	120	공동개발(지정)	
			수색동 381철	11			
21			수색동 376-4대	119	128	공동개발(지정)	
			수색동 381철	9			
22			수색동 376-5대	152	162	공동개발(지정)	
			수색동 381철	10			
23			수색동 376-1대	124	181	공동개발(지정)	
			수색동 376-9철	3			
			377도	26			
			수색동 381-1철	23			
			수색동 381철	5			
24			수색동 375-3대	157		-	
25			수색동 375-4대	108	164	공동개발(지정)	

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	면적(㎡)		계획내용	비고
			수색동 375-5대	56			
26			수색동 375-1대	134		-	
27			수색동 375-2대	162		-	
28			수색동 370-5대	268		-	
29			수색동 370-4대	160		-	
30			수색동 370-3대	103	103	공동개발(지정)	동일소유 ※370-6(수색로)
			수색동 370-6대	(13)			
31			수색동 370-2대	76		-	
32			수색동 370-1대	79		-	
33			수색동 377-4대	301	364	공동개발(권장)	
			수색동 377-5대	63			
34			수색동 377-1대	121		-	
35			수색동 377-2대	66	132	공동개발(권장)	
			수색동 377-3대	66			
36			수색동 374-2대	113	181	공동개발(권장)	
			수색동 374-3대	68			
37			수색동 374-1대	186		-	
38			수색동 373-4대	73	136	공동개발(권장)	
			수색동 373-5대	63			
39			수색동 373-6대	71		-	
40			수색동 373-3대	122		-	
41			수색동 373-2대	149		-	
42			수색동 372-4대	104		-	
43			수색동 372-3대	90		-	
44			수색동 372-2대	202		-	
45			수색동 372-1대	277		-	
46			수색동 371-4대	99		-	
47			수색동 371-5대	164		-	

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	면적(㎡)		계획내용	비고
48			수색동 371-3대	143		-	
49			수색동 371-6대	70	136	공동개발(권장)	
			수색동 371-7대	66			
50			수색동 371-1대	147		-	
51			수색동 371-2대	164		-	
-	-	-	수색동 37-15잡	101	5,198	-	특별계획구역 1
			수색동 37-16대	145			
			수색동 37-31잡	16			
			수색동 37-48잡	95			
			수색동 37-49잡	34			
			수색동 37-50대	305			
			수색동 37-51대	14			
			수색동 72-1대	2,450			
			수색동 80-15대	195			
			수색동 81-1철	1,085			
			수색동 100-1대	562			
			수색동 106-36대	4			
			수색동 146-23대	189			
			수색동 154-19대	3			
-	-	-	수색동 37-3대	262	8,045	-	특별계획구역 2
			수색동 37-4철	244			
			수색동 37-5잡	934			
			수색동 37-10대	138			
			수색동 37-16대	44			
			수색동 37-34대	76			
			수색동 37-35대	39			
			수색동 37-50대	23			
			수색동 37-52대	28			
			수색동 70-3잡	492			
			수색동 72-2대	1,283			

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	면적(㎡)		계획내용	비고
			수색동 72-5대	329			
			수색동 72-6대	136			
			수색동 72-7대	171			
			수색동 72-9대	188			
			수색동 72-12대	642			
			수색동 72-13대	1,560			
			수색동 76-24대	166			
			수색동 76-57대	13			
			수색동 81-1철	1,277			
-	-	-	수색동 33-22도	489	13,144.2	-	특별계획구역 3
			수색동 35-1도	25			
			수색동 37-41도	1,751			
			수색동 66-6잡	741			
			수색동 75대	9,484			
			증산동 223-1대	63.9			
			증산동 223-3대	227.9			
-	-	-	증산동 223-29대	362.4	5,644.4	-	특별계획구역 4
			수색동 37잡	449			
			수색동 37-38대	1,655			
			수색동 37-42도	124			
			증산동 223-28대	2,687.8			
-	-	-	증산동 223-31도	728.6	2,020.0	-	특별계획구역 5
			수색동 33-6대	21			
			증산동 223-2대	1,622.4			
			증산동 223-5대	168.7			
-	-	-	증산동 223-30대	207.9	1,575.0	-	특별계획구역 6
			증산동 223-5대	342.1			
			증산동 223-6대	1,080.2			
-	-	-	증산동 223-8대	152.7	2,089.0	-	특별계획구역 7
			증산동 223-5대	414.5			
			증산동 223-9대	485			
-	-	-	증산동 223-18주	1,189.5	900.0	-	특별계획구역 9
			증산동 223-13대	882			
-	-	-	증산동 223-46대	24.5	900.0	-	특별계획구역 9
			증산동 223-47대	875.5			

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	면적(㎡)		계획내용	비고
-	-	-	수색동 37-8대	381	9,065.8	-	특별계획구역 10
			수색동 37-32대	1,222			
			증산동 223-14대	538.3			
			증산동 223-15대	4,987.9			
			증산동 223-17대	330.6			
			증산동 223-19대	42.3			
			증산동 223-20대	48.5			
			증산동 223-23대	1,337.8			
			증산동 239-1도	44.4			
			증산동 239-2도	82.9			
			증산동 239-3도	50.1			
-	-	-	수색동 37-15잡	87.0	28,572.3	-	특별계획구역 12
			수색동 37-48잡	68.7			
			수색동 81철	8,755.9			
			수색동 81-1철	5,224.5			
			수색동 84-3철	462.0			
			수색동 84-10철	110.0			
			수색동 100-1대	724.5			
			수색동 100-4답	3.0			
			수색동 102-4전	206.0			
			수색동 102-11전	36.0			
			수색동 102-44전	10.0			
			수색동 102-49전	82.0			
			수색동 106-4답	500.0			
			수색동 106-5답	79.0			
			수색동 106-6대	188.0			
			수색동 106-8대	223.0			
			수색동 106-10 대	154.0			
			수색동 106-14답	3.0			
			수색동 106-21답	43.0			
			수색동 106-23답	40.0			
			수색동 106-37대	25.0			
			수색동 106-38대	11.0			
			수색동 106-39답	36.0			
			수색동 146-26도	52.5			
			수색동 146-28도	48.9			
			수색동 380철	2,955.7			
			수색동 380-1철	6,403.5			

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	면적(㎡)		계획내용	비고
			수색동 381-3철	273.1			
			상암동 1049-2철	655.2			
			상암동 1054-1철	659.2			
			상암동 1054-2철	216.1			
			상암동 1064-1철	59.3			
			상암동 1064-2도	1.7			
			상암동 1066철	175.5			
-	-	-	수색동 37-2철	7,103.7	22,509.8	-	특별계획구역 13
			수색동 37-7철	181.0			
			수색동 37-54대	391.0			
			상암동 1092철	6,185.9			
			상암동 1092-1철	1,383.9			
			상암동 1124철	26.0			
			상암동 1125-1철	1,707.4			
			상암동 1125-5철	1,448.8			
			상암동 1143철	421.6			
			상암동 1144철	17.4			
			상암동 1148답	134.8			
			상암동 1148-1철	186.8			
			상암동 1149철	5.0			
			상암동 1150철	860.0			
			상암동 1151답	193.3			
			상암동 1151-1철	560.0			
			상암동 1155 답	105.0			
			상암동 1155-1철	11.0			
			상암동 1155-2철	29.7			
			상암동 1155-3 답	121.0			
			상암동 1155-5철	17.0			
			상암동 1155-8 답	0.5			
			상암동 1156-1철	1,419.0			

- 이 하 여 백 -

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	면적(㎡)		계획내용	비 고
-	-	-	상암동 1-1철	136.0	183,696.8	-	특별계획구역 14
			상암동 1-2대	19.0			
			상암동 1-14대	37.0			
			상암동 2-1철	43.0			
			상암동 2-2철	3.0			
			상암동 2-3철	11.0			
			상암동 2-4철	56.0			
			상암동 2-5대	4.0			
			상암동 2-6대	96.0			
			상암동 2-7대	77.0			
			상암동 2-15대	17.0			
			상암동 2-16철	76.0			
			상암동 2-17철	54.0			
			상암동 2-18철	17.0			
			상암동 2-19철	89.0			
			상암동 2-20철	46.0			
			상암동 2-21대	11.0			
			상암동 2-22대	112.0			
			상암동 2-23대	62.0			
			상암동 2-24대	7.0			
			상암동 2-38대	17.0			
			상암동 2-39철	7.0			
			상암동 2-40철	145.0			
			상암동 2-41철	598.0			
			상암동 2-42철	299.0			
			상암동 2-59철	96.0			
			상암동 2-60대	2.0			
			상암동 2-215철	61.0			
			상암동 2-216대	30.0			
			상암동 2-217철	79.0			
			상암동 2-218철	26.0			
			상암동 2-219철	106.0			
			상암동 2-220철	142.0			
			상암동 2-221철	56.0			
			상암동 2-224철	17.0			
			상암동 2-226대	13.0			
			상암동 2-228철	83.0			
			상암동 2-231철	43.0			

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	면적(㎡)	계획내용	비 고
			상암동 2-233대	2.0		
			상암동 2-234철	3.0		
			상암동 2-236철	40.0		
			상암동 2-237철	89.0		
			상암동 2-238철	7.0		
			상암동 2-239철	112.0		
			상암동 2-240철	172.0		
			상암동 2-242대	41.0		
			상암동 2-257대	33.0		
			상암동 2-260대	36.0		
			상암동 2-428대	213.0		
			상암동 2-432대	393.0		
			상암동 2-442철	2.0		
			상암동 2-443철	20.0		
			상암동 2-444철	19.0		
			상암동 2-445철	288.0		
			상암동 2-446철	48.0		
			상암동 2-447대	21.0		
			상암동 2-448대	11.0		
			상암동 2-449대	52.0		
			상암동 2-450대	58.0		
			상암동 2-451대	137.0		
			상암동 2-452대	148.0		
			상암동 2-453대	5.0		
			상암동 8-18도	123.0		
			상암동 9-1대	11.0		
			상암동 9-40도	53.0		
			상암동 229-1대	3.0		
			상암동 230-1철	10.0		
			상암동 230-6철	56.0		
			상암동 231-1철	182.0		
			상암동 231-5대	80.0		
			상암동 231-6구	21.0		
			상암동 231-7구	56.0		
			상암동 231-11구	275.0		
			상암동 239-1철	89.0		
			상암동 239-2철	20.0		

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	면적(㎡)	계획내용	비 고
			상암동 239-3철	76.0		
			상암동 239-4철	987.0		
			상암동 239-5철	539.0		
			상암동 239-7철	267.0		
			상암동 239-8철	76.0		
			상암동 239-9철	7.0		
			상암동 239-15철	33.0		
			상암동 239-16철	212.0		
			상암동 239-17도	144.0		
			상암동 239-18대	38.0		
			상암동 239-19철	69.0		
			상암동 239-22도	1.0		
			상암동 239-23철	12.0		
			상암동 239-24철	11.0		
			상암동 239-25철	241.0		
			상암동 239-26철	2.0		
			상암동 239-27철	245.0		
			상암동 239-28철	255.0		
			상암동 240-1철	20.0		
			상암동 240-2철	136.0		
			상암동 240-4철	159.0		
			상암동 240-5철	288.0		
			상암동 240-6전	59.0		
			상암동 240-11전	94.0		
			상암동 241-1철	20.0		
			상암동 241-2전	18.0		
			상암동 241-4철	17.0		
			상암동 241-5철	195.0		
			상암동 241-8답	31.0		
			상암동 241-15답	37.0		
			상암동 241-16답	44.0		
			상암동 242-1대	4.0		
			상암동 242-4철	288.0		
			상암동 242-5대	44.0		
			상암동 242-9대	89.0		
			상암동 242-10대	2.0		
			상암동 242-11대	9.0		

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	면적(㎡)	계획내용	비 고
			상암동 242-12대	105.0		
			상암동 242-13대	2.0		
			상암동 245-1철	122.0		
			상암동 245-2전	80.0		
			상암동 245-3답	2.0		
			상암동 245-6답	81.0		
			상암동 248-1철	188.0		
			상암동 248-2답	1.0		
			상암동 248-3답	172.0		
			상암동 248-4답	2.0		
			상암동 248-7답	246.0		
			상암동 249-1철	60.0		
			상암동 249-2전	68.0		
			상암동 249-3전	44.0		
			상암동 249-4전	27.0		
			상암동 249-6전	4.0		
			상암동 249-7전	71.0		
			상암동 249-8전	29.0		
			상암동 250-1철	149.0		
			상암동 250-2철	348.0		
			상암동 250-3철	446.0		
			상암동 250-4철	9.0		
			상암동 251-1철	270.0		
			상암동 251-2답	290.0		
			상암동 251-3답	45.0		
			상암동 251-5답	326.0		
			상암동 251-6답	666.0		
			상암동 251-7철	1,068.0		
			상암동 251-8철	804.0		
			상암동 251-9답	510.0		
			상암동 251-14답	605.0		
			상암동 251-15답	233.0		
			상암동 251-16철	169.0		
			상암동 251-17철	2,246.0		
			상암동 251-18철	81.0		
			상암동 251-19철	373.0		
			상암동 251-20철	1,033.0		

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	면적(㎡)	계획내용	비 고
			상암동 251-22답	31.0		
			상암동 251-23답	10.0		
			상암동 251-24철	117.0		
			상암동 251-25철	339.0		
			상암동 251-26답	341.0		
			상암동 251-27철	489.0		
			상암동 251-33답	50.0		
			상암동 251-34답	94.0		
			상암동 251-38철	805.0		
			상암동 251-39철	7.0		
			상암동 251-40철	22.0		
			상암동 263-1철	104.0		
			상암동 264철	788.0		
			상암동 264-1철	351.0		
			상암동 264-2철	21.0		
			상암동 265철	740.0		
			상암동 265-1철	447.0		
			상암동 266-1철	253.0		
			상암동 266-3철	2,735.0		
			상암동 266-5철	77.0		
			상암동 266-6철	40.0		
			상암동 267-1철	119.0		
			상암동 267-10철	3.0		
			상암동 270-1철	21.0		
			상암동 270-2철	9.0		
			상암동 270-3철	385.0		
			상암동 271-1철	308.8		
			상암동 272-1철	897.0		
			상암동 272-4철	451.0		
			상암동 273-1철	125.0		
			상암동 274-1철	137.0		
			상암동 277-3철	162.0		
			상암동 774 철	142.0		
			상암동 774-1철	61.0		
			상암동 774-4 철	18.0		
			상암동 774-5 철	46.0		
			상암동 774-6철	18.0		

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	면적(㎡)	계획내용	비 고
			상암동 774-7철	181.0		
			상암동 775철	3,245.8		
			상암동 775-1철	178.0		
			상암동 775-2철	116.0		
			상암동 784철	31.1		
			상암동 786-1도	590.3		
			상암동 786-10도	12.0		
			상암동 786-11도	151.0		
			상암동 786-12도	19.0		
			상암동 786-13도	263.0		
			상암동 788철	60.6		
			상암동 789-2철	498.3		
			상암동 789-7철	6.0		
			상암동 790철	192.0		
			상암동 790-1철	18.0		
			상암동 790-2철	41.0		
			상암동 791-2철	261.0		
			상암동 791-7철	200.8		
			상암동 791-8철	163.0		
			상암동 791-9철	23.0		
			상암동 792철	106.3		
			상암동 793철	122.0		
			상암동 794-2철	491.2		
			상암동 1049철	58,441.0		
			상암동 1049-2철	3,450.2		
			상암동 1049-3철	1,546.8		
			상암동 1049-4철	9,433.4		
			상암동 1050철	397.0		
			상암동 1050-1철	250.0		
			상암동 1052철	90.0		
			상암동 1052-1철	29.0		
			상암동 1053 철	2,874.0		
			상암동 1053-2구	167.0		
			상암동 1053-5구	155.0		
			상암동 1053-7철	2,029.0		
			상암동 1053-8구	557.0		
			상암동 1053-9구	66.1		

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	면적(㎡)	계획내용	비 고
			상암동 1054 철	5,210.0		
			상암동 1054-1철	1,073.8		
			상암동 1054-2철	1,224.1		
			상암동 1058전	73.0		
			상암동 1064도	617.0		
			상암동 1064-1철	9.7		
			상암동 1064-2도	82.3		
			상암동 1066철	197.5		
			상암동 1066-1철	186.0		
			상암동 1092철	5,647.8		
			상암동 1092-1철	5,230.1		
			상암동 1125-1철	1,249.6		
			상암동 1125-5철	168.2		
			상암동 1129철	50.0		
			상암동 1130철	1,460.0		
			상암동 1130-1철	983.0		
			상암동 1131철	63.0		
			상암동 1132철	172.0		
			상암동 1133답	60.8		
			상암동 1133-1철	289.0		
			상암동 1135철	89.0		
			상암동 1136철	13.0		
			상암동 1137철	665.6		
			상암동 1139철	555.0		
			상암동 1139-1철	142.0		
			상암동 1140철	1,401.0		
			상암동 1140-1철	288.0		
			상암동 1141철	85.0		
			상암동 1141-1철	47.0		
			상암동 1142철	198.0		
			상암동 1143철	300.4		
			상암동 1143-1철	2.0		
			상암동 1144철	617.6		
			상암동 1145전	52.6		
			상암동 1145-1철	300.0		
			상암동 1148답	39.3		
			상암동 1148-1철	57.2		

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	면적(㎡)	계획내용	비 고
			상암동 1149철	2.0		
			상암동 1189구	670.9		
			상암동 1189-1구	123.8		
			상암동 1189-2구	1,844.0		
			상암동 1189-3구	181.0		
			상암동 1193철	299.4		
			상암동 1193-1철	66.0		
			상암동 1195철	12,342.0		
			상암동 1195-1철	2,365.7		
			상암동 1201철	493.0		
			상암동 1201-1철	234.0		
			상암동 1203철	1,329.0		
			상암동 1204철	175.0		
			상암동 1205철	1,225.0		
			상암동 1205-1철	289.0		
			상암동 1206 철	476.0		
			상암동 1207철	274.0		
			상암동 1208철	268.0		
			상암동 1213철	440.0		
			상암동 1214철	49.0		
			상암동 1214-1철	60.0		
			상암동 1216철	131.0		
			상암동 1216-1철	223.0		
			상암동 1217대	10.0		
			상암동 1218대	145.0		
			상암동 1218-1대	24.0		
			상암동 1219대	519.0		
			상암동 1219-1대	3.0		
			상암동 1220 철	7.0		
			상암동 1221대	60.0		
			상암동 1222철	50.0		
			상암동 1223대	17.0		
			상암동 1224철	40.0		
			상암동 1230철	198.0		
			상암동 1231철	415.0		
			상암동 1231-1철	583.0		
			상암동 1232철	772.0		

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	면적(㎡)	계획내용	비 고
			상암동 1232-1철	230.0		
			상암동 1233철	434.0		
			상암동 1233-1철	145.0		
			상암동 1234철	538.0		
			상암동 1234-1철	431.0		
			상암동 1235철	449.0		
			상암동 1235-1철	305.0		
			상암동 1236철	275.0		
			상암동 1236-1철	99.0		
			상암동 1237철	40.0		
			상암동 1238철	93.0		
			상암동 1239대	154.2		
			상암동 1240철	50.0		
			상암동 1241철	327.0		
			상암동 1242전	147.0		
			상암동 1242-1철	430.0		
			상암동 1242-2전	94.0		
			상암동 1243철	69.0		
			상암동 1244답	33.0		
			상암동 1244-1철	79.0		
			상암동 1245철	23.0		
			상암동 1246철	350.0		
			상암동 1247답	92.2		
			상암동 1247-1철	568.0		
			상암동 1248철	149.0		
			상암동 1249답	16.0		
			상암동 1249-1철	199.0		
			상암동 1251답	19.9		
			상암동 1251-1답	7.3		
			상암동 1251-2철	8.0		
			상암동 1252답	3.5		
			상암동 1253전	5.4		
			상암동 1254전	75.0		
			상암동 1254-1전	1.0		
			상암동 1267전	2.0		
			상암동 1270-1구	342.7		
			상암동 1296-11대	23.6		

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	면적(㎡)	계획내용	비 고
			상암동 1297대	108.0		
			상암동 1298대	58.0		
			상암동 1298-1대	11.0		
			상암동 1299대	52.0		
			상암동 1299-1대	1.0		
			상암동 1300철	73.0		
			상암동 1301대	10.0		
			상암동 1302철	43.0		
			상암동 1302-1대	3.0		
			상암동 1303 대	20.0		
			상암동 1303-1대	21.0		
			상암동 1303-2대	2.0		
			상암동 1304대	69.0		
			상암동 1305대	165.0		
			상암동 1306 철	685.0		
			상암동 1306-1철	579.0		
			상암동 1313 철	20.0		
			상암동 1315대	30.0		
			상암동 1316대	17.0		
			상암동 1317철	43.0		
			상암동 1320대	13.0		
			상암동 1325대	73.0		
			상암동 1325-1대	6.0		
			상암동 1341대	-		
			상암동 1342대	3.0		
			상암동 1348 철	141.0		
			상암동 1348-1철	50.0		
			상암동 1378철	105.0		
			상암동 1384철	3.0		
			상암동 1385철	2.0		
			상암동 1386철	21.0		
			상암동 1386-1대	3.0		
			상암동 1386-2대	7.0		
			상암동 1386-3철	10.0		
			상암동 1386-4철	10.0		
			상암동 1386-5철	7.0		
			상암동 1386-6철	10.0		
			상암동 1387대	23.0		

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	면적(㎡)	계획내용	비 고
			상암동 1388철	17.0		
			상암동 1389철	17.0		
			상암동 1390철	13.0		
			상암동 1391철	20.0		
			상암동 1392대	66.0		
			상암동 1393대	-		
			상암동 1394철	19.0		
			상암동 1395대	8.0		
			상암동 1396철	10.0		
			상암동 1397철	13.0		
			상암동 1398철	13.0		
			상암동 1399철	18.0		
			상암동 1400철	25.0		
			상암동 1401철	26.0		
			상암동 1403대	3.0		
			상암동 1404철	3.0		
			상암동 1407철	13.0		
			상암동 1409철	7.0		
			상암동 1410철	5.0		
			상암동 1411철	2.0		
			상암동 1412철	5.0		
			상암동 1413철	2.0		
			상암동 1414철	7.0		
			상암동 1415철	20.0		
			상암동 1416철	26.0		
			상암동 1417철	17.0		
			상암동 1418철	26.0		
			상암동 1419철	23.0		
			상암동 1420철	17.0		
			상암동 1421대	7.0		
			상암동 1422철	7.0		
			상암동 1423철	13.0		
			상암동 1424대	6.0		
			상암동 1425대	1.0		
			상암동 1426대	4.0		
			상암동 1427대	50.0		

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	면적(㎡)		계획내용	비 고
			상암동 1427-1대	23.0			
			상암동 1437대	1.0			
			상암동 1438대	20.0			
			상암동 1439철	13.9			
			상암동 1440대	10.0			
			상암동 1695 도	306.0			
			상암동 9006대	-			

■ 변경사유

변경 내용	변 경 사 유
특별계획가능구역 11 해제	기고시 효력기간(「은평구고시 제2021-218호(2021.12.2.)」 만료에 따른 특별계획가능구역 해제
특별계획구역 12, 14 면적 변경	수색 차량기지 이전계획에 따라 수색역세권 개발 부지 변경
특별계획구역 13 면적 변경	특별계획구역 13 개발계획(코레일의 민간사업자 공모안)을 반영하여 지정 특별계획구역에서 경 의선 및 6호선 역사 부지 제척

- 이 하 여 백 -

2. 건축물에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물의 용도

1) 불허용도 계획 : 변경

■ 기정

구 분	계 획 내 용
제3종일반주거지역 (A)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제13호 운동시설중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 제18호 창고시설 - 제19호 위험물 저장 및 처리시설 - 제20호 자동차관련시설(주차장, 세차장 제외)
준주거지역 (B)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제1호 단독주택(복합용도 제외) - 제4호 제2종근린생활시설중 안마시술소 - 제17호 공장 - 제18호 창고시설 - 제19호 위험물 저장 및 처리시설 - 제20호 자동차 관련 시설(주차장, 세차장 제외) - 제21호 동물 및 식물관련 시설 중 도계장 - 제24호 방송통신시설(방송국, 전신전화국, 통신용 시설 제외)
준주거지역 → 일반상업지역 (C)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제1호 단독주택 - 제2호 공동주택(임대주택은 오피스텔과 합한 연면적 40% 이상 및 주용도가 공동주택에 속하는 범위에 한함) - 제13호 운동시설중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 제14호 업무시설중 오피스텔 (임대주택과 합한 연면적 40%이상 및 오피스텔이 주용도에 속하는 범위에 한함) - 제16호 위락시설 중 카지노업소 - 제17호 공장(지식산업센터 제외) - 제18호 창고시설 - 제19호 위험물 저장 및 처리시설 - 제20호 자동차관련시설(주차장 제외)
자연녹지지역 → 준주거지역 (D)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제1호 단독주택 - 제2호 공동주택 - 제4호 제2종근린생활시설 중 안마시술소 - 제13호 운동시설중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 제14호 업무시설중 오피스텔(일부구간 제외) ※ 세부사항은 특별계획구역14 지침 및 도면 참조 - 제17호 공장(지식산업센터 제외) - 제18호 창고시설 - 제19호 위험물 저장 및 처리시설 - 제20호 자동차관련시설(주차장, 세차장 제외)
제2종일반주거, 자연녹지지역 → 일반상업지역 (E)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제1호 단독주택 - 제2호 공동주택 - 제13호 운동시설중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 제14호 업무시설중 오피스텔 - 제16호 위락시설 중 카지노업소 - 제17호 공장(지식산업센터 제외) - 제18호 창고시설 - 제19호 위험물 저장 및 처리시설 - 제20호 자동차관련시설(주차장 제외)

■ 변경

구 분	계 획 내 용
제3종일반주거지역 (A)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제13호 운동시설중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 제18호 참고시설 - 제19호 위험물 저장 및 처리시설 - 제20호 자동차관련시설(주차장, 세차장 제외)
준주거지역 (B)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제1호 단독주택(복합용도 제외) - 제4호 제2종근린생활시설중 안마시술소 - 제17호 공장 - 제18호 참고시설 - 제19호 위험물 저장 및 처리시설 - 제20호 자동차 관련 시설(주차장, 세차장 제외) - 제21호 동물 및 식물관련 시설 중 도계장 - 제24호 방송통신시설(방송국, 전신전화국, 통신용 시설 제외)
준주거지역 → 일반상업지역 (C)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제1호 단독주택 - 제2호 공동주택(임대주택은 오피스텔과 합한 연면적 40% 이상 및 주용도가 공동주택에 속하는 범위에 한함) - 제13호 운동시설중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 제14호 업무시설중 오피스텔 (임대주택과 합한 연면적 40%이상 및 오피스텔이 주용도에 속하는 범위에 한함) - 제16호 위락시설 중 카지노업소 - 제17호 공장(지식산업센터 제외) - 제18호 참고시설 - 제19호 위험물 저장 및 처리시설 - 제20호 자동차관련시설(주차장 제외)
제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 자연녹지지역 → 준주거지역 (D)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제1호 단독주택 - 제2호 공동주택(일부구간 제외) ※ 세부사항은 특별계획구역 지침 및 도면 참조 - 제4호 제2종근린생활시설 중 안마시술소 - 제13호 운동시설중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 제14호 업무시설중 오피스텔(일부구간 제외) ※ 세부사항은 특별계획구역 지침 및 도면 참조 - 제17호 공장(지식산업센터 제외) - 제18호 참고시설 - 제19호 위험물 저장 및 처리시설 - 제20호 자동차관련시설(주차장, 세차장 제외)

구 분	계 획 내 용
제2종일반주거지역, 자연녹지지역 → 일반상업지역 (E)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제1호 단독주택 - 제2호 공동주택(일부구간 제외) ※ 세부사항은 특별계획구역 지침 및 도면 참조 - 제13호 운동시설중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 제14호 업무시설중 오피스텔(일부구간 제외) ※ 세부사항은 특별계획구역 지침 및 도면 참조 - 제16호 위락시설 중 카지노업소 - 제17호 공장(지식산업센터 제외) - 제18호 창고시설 - 제19호 위험물 저장 및 처리시설 - 제20호 자동차관련시설(주차장 제외)

■ 변경사유서

변 경 내 용	변 경 사 유 서
• 불허용도(D, E) 변경 - 제2호 공동주택(일부구간 제외)으로 변경 - 제14호 업무시설중 오피스텔(일부구간 제외)로 변경	• DMC 주변의 주택 실수요자를 위한 양질의 저렴한 주택 공급을 위해 공동주택 및 오피스텔을 일부 허용함.

- 이 하 여 백 -

2) 권장용도 계획 : 변경

■ 기정

구 분	계 획 내 용
준주거지역 (7) (특별계획가능구역 실효시)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제4호 제2종근린생활시설 중 금융업소, 사무소 - 제5호 문화 및 집회시설 - 제7호 판매시설 중 도매시장, 소매시장(대형점 제외) - 제9호 의료시설 중 병원 - 제13호 운동시설(운동장 제외)
자연녹지지역 → 준주거지역 (3)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제5호 문화 및 집회시설 중 회의장 - 제7호 판매시설 중 소매시장(대형점 제외) - 제14호 업무시설(오피스텔 제외) • 건축물 전면부 가로 활성화 용도 - 제3호 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점 등 이와 유사한 것 - 제4호 제2종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점 등 이와 유사한 것 - 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장
준주거지역 → 일반상업지역 (4)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제4호 제2종근린생활시설 중 금융업소, 사무소 - 제5호 문화 및 집회시설 - 제7호 판매시설 중 소매시장(대형점 제외) - 제9호 의료시설 중 병원 (정신병원 및 요양소 제외) - 제10호 교육연구시설 중 연구소, 도서관 - 제14호 업무시설 (오피스텔 제외) - 제15호 숙박시설 중 관광숙박시설 • 수색로변 건축물 전면부 가로활성화 용도 - 제3호 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 서점 등 이와 유사한 것 - 제4호 제2종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 서점 등 이와 유사한 것 - 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장
제2종일반주거지역, 자연녹지지역 → 일반상업지역 (5)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제5호 문화 및 집회시설 - 제7호 판매시설 중 소매시장(대형점 제외) - 제14호 업무시설 (오피스텔 제외) - 제15호 숙박시설 중 관광숙박시설 • 보행자도로변 건축물 전면부 가로활성화 용도 - 제3호 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 서점 등 이와 유사한 것 - 제4호 제2종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 서점 등 이와 유사한 것 - 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장
제2종일반주거지역, 자연녹지지역 → 일반상업지역 (6)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제5호 문화 및 집회시설 - 제7호 판매시설 중 소매시장(대형점 제외) - 제14호 업무시설(오피스텔 제외) - 제15호 숙박시설 중 관광숙박시설

※ 권장용도의 인정

- 권장용도의 경우 해당용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체연면적(주차장제외)의 20% 이상, 가로활성화 용도의 경우 해당 용도의 바닥면적 합계가 1층 연면적(주차장제외)의 50% 이상일 경우 인정

■ 변경

구 분	계 획 내 용
준주거지역 (7)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제4호 제2종근린생활시설 중 금융업소, 사무소 - 제5호 문화 및 집회시설 - 제7호 판매시설 중 도매시장, 소매시장(대형점 제외) - 제9호 의료시설 중 병원 - 제13호 운동시설(운동장 제외)
준주거지역 → 일반상업지역 (4)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제4호 제2종근린생활시설 중 금융업소, 사무소 - 제5호 문화 및 집회시설 - 제7호 판매시설 중 소매시장(대형점 제외) - 제9호 의료시설 중 병원 (정신병원 및 요양소 제외) - 제10호 교육연구시설 중 연구소, 도서관 - 제14호 업무시설 (오피스텔 제외) - 제15호 숙박시설 중 관광숙박시설 • 수색로변 건축물 전면부 가로활성화 용도 - 제3호 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 서점 등 이와 유사한 것 - 제4호 제2종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 서점 등 이와 유사한 것 - 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장

※ 권장용도의 인정

- 권장용도의 경우 해당용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체연면적(주차장제외)의 20% 이상, 가로활성화 용도의 경우 해당 용도의 바닥면적 합계가 1층 연면적(주차장제외)의 50% 이상일 경우 인정

■ 변경사유서

변경 내용	변경 사유서
• 권장용도 (3), (5), (6) 삭제	• 수색역세권 개발사업의 목적 달성 및 공공성 확보 등을 위해 지정용도로 관리토록 변경

3) 지정용도 계획 : 변경

■ 지정

구 분	계 획 내 용
특별계획구역 12 (가)	• 계획방향 : 복합 문화관광 허브 조성 • 건축법 시행령 별표1의 다음시설 (연면적 5% 이상) - 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장, 동식물원
특별계획구역 13 (나)	• 계획방향 : 상업·문화·오락이 어우러진 복합시설 육성 • 건축법 시행령 별표1의 다음시설 (연면적 5% 이상) - 제4호 제2종 근린생활시설 중 공연장, 서점, 청소년게임제공업소, 주민의 체육활동을 위한 시설 (테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 놀이형시설) - 제13호 운동시설 (목외철타이 설치된 골프연습장 제외)
특별계획구역 14 (다)	• 계획방향 : DMC 지원기능 육성 • 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제14호 업무시설 (오피스텔 제외) (연면적 20% 이상)

■ 변경

구 분	계 획 내 용
특별계획구역 12-① (가)	• 계획방향 : 복합역사와 상업시설이 어우러진 공간 조성 • 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제5호 문화 및 집회시설(연면적 10% 이상)
특별계획구역 12-② (나)	• 계획방향 : 예술·문화·다목적 공연 기능이 가능한 복합문화 창작공간 조성 • 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제2호 공동주택 중 아파트(연면적 30% 이하) - 제5호 문화 및 집회시설(연면적 30% 이상) - 제14호 업무시설 중 공공업무시설(연면적 10% 이상)
특별계획구역13 (다)	• 계획방향 : 상업·문화·오락이 어우러진 복합시설 육성 • 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제5호 문화 및 집회시설(연면적 5% 이상)
특별계획구역 14-① (라)	• 계획방향 : DMC의 기능지원에 위한 주거시설과 소규모 업무시설을 복합단지로 조성 • 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제2호 공동주택 중 아파트(연면적 80% 이하) - 제14호 업무시설(연면적 20% 이상)

구 분	계 획 내 용
특별계획구역 14-② (마)	• 계획방향 : DMC기능 확장·육성을 위한 중규모 업무시설 조성 • 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제14호 업무시설(연면적 80% 이상)
특별계획구역 14-③ (바)	• 계획방향 : 미래첨단산업, M&E 산업 거점 및 장려를 위한 지역특화단지 조성 • 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 다음시설(연면적 50% 이상) - 제2조 제9호의 산업집적기반시설 - 제2조 제13호의 지식산업센터(연면적 50% 이상) • 「벤처기업육성에 관한 특별조치법」 제2조4항의 규정에 의한 벤처기업집적시설 (연면적 5% 이상)
특별계획구역 14-④ (사)	• 계획방향 : 전시·컨벤션, 숙박 등 글로벌 복합문화·관광 허브 조성 • 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제7호 판매시설(연면적 30% 이상) - 제5호 문화 및 집회시설(연면적 5% 이상) - 제15호 숙박시설 중 관광숙박시설(연면적 20% 이상)
특별계획구역 14-⑤ (아)	• 계획방향 : 서북권 내·외국인 학생 및 DMC 종사자 등을 위한 정주환경과 국제적 교류거점 조성 • 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제2호 공동주택 중 기숙사 및 아파트(연면적 10% 이상) - 제5호 문화 및 집회시설(연면적 10% 이상) - 제14호 업무시설 중 공공업무시설(연면적 10% 이상) ※ 서울특별시 도시계획조례 별표16의 상업지역 내 주거비를 적용
특별계획구역 14-⑥ (자)	• 계획방향 : DMC 및 주변 근로자를 위한 주거복합단지 조성 • 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제2호 공동주택 중 아파트(연면적 70% 이하) ※ 서울특별시 도시계획조례 별표16의 상업지역 내 주거비를 적용
특별계획구역 14-⑦ (차)	• 계획방향 : DMC 및 주변 근로자·업체를 위한 업무시설 조성 • 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제14호 업무시설(연면적 80% 이상) ※ 주거형 오피스텔 40% 이하

※ 특별계획구역 지정용도 계획은 세부개발계획 수립 시 도시관리계획 변경절차를 이행하여 결정하며, 구체적 사항은 특별계획구역 세부개발계획 지침에 따름

■ 변경사유

변경 내용	변경 사유서
• 수색역세권 개발부지(특별계획구역12~14) 지정용도 지정	• 수색 차량기지 이전계획에 따라 수색역세권 개발 부지 확장으로 특별계획구역 내 각각의 부지별 계획방향에 부합하는 지정용도 지정

- 이 하 여 백 -

나. 건폐율 계획 : 변경없음

1) 건폐율 계획

구 분	계획내용	비 고
제3종일반주거지역	50%이하	-
준주거지역	60%이하	-
일반상업지역	60%이하	-

※ 서울특별시 도시계획조례 제54조 준용

다. 용적률 계획 : 변경

1) 용적률 계획

■ 기 정

구 분	계획내용		비 고
	기준	허용주1)	
제3종일반주거지역	220%	250%	• 상한용적률은 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조에 따름주4)
준주거지역	300%	360%	
준주거지역 → 일반상업지역	300%	630%주2)	
자연녹지지역 → 준주거지역	-	400%주3)	• 사전협상형 지구단위계획 용적률 체계 를 따름
자연녹지, 제2종일반주거지역 → 일반상업지역	-	600%주3)	

주1) 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률의 합

주2) 일반상업지역 상향 시 허용용적률 630% 이하 적용

주3) 서울시 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따라 기준/기본/허용(상한) 용적률체계 적용

주4) 상한용적률 = 허용용적률 × [1+1.3×가중치×(공공시설 제공면적/공공시설 제공후 대지면적)] 이하

가중치란 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공 부지의 용적률(2개 이상의 용도지역인 경우에는 면적대비 가중 평균한 용적률) 비율

■ 변경

구 분	계획내용		비 고
	기준	허용주1)	
제3종일반주거지역	220%	250%	• 상한용적률은 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조에 따름주4)
준주거지역	300%	360%	
준주거지역 → 일반상업지역	300%	630%주2)	
제2종일반주거, 자연녹지지역 → 준주거지역	-	400%주3)	특별계획구역 12-①
제2종일반주거, 제3종일반주거 자연녹지지역 → 준주거지역			특별계획구역 13
자연녹지지역 → 준주거지역			특별계획구역 14-①
제2종일반주거, 자연녹지 → 일반상업지역	-	600%주3)	특별계획구역 12-②
자연녹지지역 → 일반상업지역			특별계획구역 14-②, ③, ⑤, ⑥, ⑦
	-	800%주3)	특별계획구역 14-④

※ 특별계획구역 용적률계획은 세부개발계획 수립 시 도시관리계획 변경절차를 이행하여 결정하며, 구체적 사항은 특별계획구역 세부개발계획 지침에 따름

※ 「사전협상형 지구단위계획 수립기준」 인센티브 항목 신설(' 23. 7.)에 따라 사전협상 대상지에 건축혁신 디자인 인센티브, 탄소제로 인센티브, 관광숙박 인센티브 등 적용시 상한용적률 인센티브 예외적으로 허용

주1) 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률의 합

주2) 일반상업지역 상향 시 허용용적률 630% 이하 적용

주3) 「수색역 일대 개발전략 및 사업추진방안(' 18)」에 따라 토지소유자의 도시개발사업 추진을 전제로 단일 용적률 체계로 계획하였으며, 추후 사전협상시 「사전협상형 지구단위계획 수립기준」에 따른 인센티브 항목 적용

주4) 상한용적률 = 허용용적률 × [1+1.3×가중치×(공공시설 제공면적/공공시설 제공후 대지면적)] 이하

가중치란 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공 부지의 용적률(2개 이상의 용도지역인 경우에는 면적대비 가중 평균한 용적률) 비율

■ 변경사유서

변경 내용	변경 사유서
- 제2종일반주거, 자연녹지지역 → 준주거지역 변경시, - 제2종일반주거, 제3종일반주거, 자연녹지지역 → 준주거지역 변경시, - 자연녹지지역 → 준주거지역 변경시, 허용용적률 400% 지정	- 서울시 개발정비형 지구단위계획 수립기준 중 사전협상형 용적률 체계 및 수색역세권 개발수요를 고려한 허용용적률 변경 「사전협상형 지구단위계획 수립기준」 인센티브 항목 신설('23.7.)에 따라 사전협상 대상지에 건축혁신 디자인 인센티브, 탄소제로 인센티브, 관광숙박 인센티브 등 적용시 상한용적률 인센티브 예외적으로 허용
- 제2종일반주거, 자연녹지 → 일반상업지역 변경시, - 자연녹지지역 → 일반상업지역 변경시, 허용용적률 600% 지정	
자연녹지지역 → 일반상업지역 변경시, 허용용적률 800% 지정	

라. 높이 계획 : 변경

1) 높이 계획

■ 기정

구 분	기준높이	최고높이	비 고
제3종일반주거지역	30m	기준높이 1.2배 이내	
준주거지역	수색로변 남단	60m	
	수색로변 북단	40m	특별계획가능구역 11 실효시
준주거지역 → 일반상업지역	-	90m	특별계획가능구역 11
	100m	기준높이 1.2배 이내	
자연녹지지역 → 준주거지역	-	100m	특별계획구역 14
자연녹지, 제2종일반주거지역 → 일반상업지역	-	100m	특별계획구역 12
	-	150m	특별계획구역 13

※ 비행안전구역 해당 시 비행안전구역 내 건축가능 높이에 따름

제3종일반주거지역, 준주거지역→일반상업지역의 최고높이는 기준높이 완화 산정식을 적용하여 산정 (기준높이의 1.2배 이내)

■ 건축물의 기준높이 완화

항 목	완화조건	산정방식
기준높이 완화	기부채납	지구단위계획으로 결정한 높이 $\times$ (1 + (공공시설부지로 제공하는 면적 $\div$ 당초의 대지면적))

- ※ 1. 지구단위계획구역안에서 건축물을 건축하고자 하는 자가 그 대지의 일부를 공공시설부지로 제공하는 경우 국토계획법 시행령 제46조 규정에 의하여 당해 건축물의 높이를 완화하여 적용할 수 있음
 (단, 공공시설부지의 제공에 따른 상한용적률 산정 및 높이완화는 중복하여 적용함)
 - 완화할 수 있는 높이 = 당해 지구단위계획으로 결정된 높이(기준높이) $\times$ (1 + (공공시설부지로 제공하는 면적 $\div$ 당초의 대지면적)) 이내
2. 기준높이 완화는 기준높이의 1.2배를 초과할 수 없음
3. 특별계획구역으로 지정된 경우의 높이계획은 도시건축공동위원회의 심의결과에 의함

－ 이 하 여 백 －

■ 변경

구 분	기준높이	최고높이	비 고
제3종일반주거지역	30m	최고높이 1.2배 이내	
준주거지역	수색로변 남단	60m	
	수색로변 북단	40m	
준주거지역 → 일반상업지역	100m	최고높이 1.2배 이내	
자연녹지, 제2종일반주거지역 → 준주거지역	-	100m	특별계획구역 12-①
자연녹지, 제2종일반주거지역 → 일반상업지역	-	100m	특별계획구역 12-②
자연녹지, 제2종일반주거, 제3종일반주거지역 → 준주거지역	-	100m	특별계획구역 13
자연녹지지역 → 준주거지역		60m	특별계획구역 14-①
자연녹지지역 → 일반상업지역	-	80m	특별계획구역 14-②, ③
		100m	특별계획구역 14-⑤, ⑥, ⑦
		120m	특별계획구역 14-④

※ 1. 비행안전구역 해당 시 비행안전구역 내 건축가능 높이에 따름

제3종일반주거지역, 준주거지역→일반상업지역의 최고높이는 기준높이 완화산정식을 적용하여 산정(최고높이의 1.2배 이내, 서울시 지구단위계획 수립기준 준용)

2. 특별계획구역 높이계획은 세부개발계획 수립 시 도시관리계획 변경절차를 이행하여 결정하며, 구체적인 사항은 특별계획구역 세부개발계획 지침에 따름

■ 변경사유서

변경 내용	변경 사유서
• 수색역세권 개발부지(특별계획구역12~14) 높이계획 수립	• 수색역세권 개발계획을 반영하여 각각의 특별계획구역내 부지별 높이계획 수립

■ 건축물의 기준높이 완화

항 목	완화조건	산정방식
기준높이 완화	기부채납	• 지구단위계획으로 결정한 높이 × (1 + (공공시설부지로 제공하는 면적 ÷ 당초의 대지면적))

※ 1. 지구단위계획구역안에서 건축물을 건축하고자 하는 자가 그 대지의 일부를 공공시설부지로 제공하는 경우 국토계획법 시행령 제46조 규정에 의하여 당해 건축물의 높이를 완화하여 적용할 수 있음

(단, 공공시설부지의 제공에 따른 상한응적률 산정 및 높이완화는 중복하여 적용함)

- 완화할 수 있는 높이 = 당해 지구단위계획으로 결정된 높이(기준높이) × (1 + (공공시설부지로 제공하는 면적 ÷ 당초의 대지면적)) 이내

2. 기준높이 완화는 최고높이의 1.2배를 초과할 수 없음(서울시 지구단위계획 수립기준 준용)

3. 특별계획구역으로 지정된 경우의 높이계획은 도시건축공동위원회의 심의결과에 의함

마. 건축물 배치·형태·색채·건축선에 관한 계획

1) 건축물의 배치 계획 : 변경

■ 건축물의 배치 계획

구 분		계획내용	
		기정	변경
건축물 배치	건축 한계선	- 간선도로변 : 3m - 이면도로변, 블록내부 : 1~2m - 제3종일반주거지역내 철도변(남측) 건축 한계선(1m) 삭제	- 수색로변 : 3m - 이면도로변, 블록내부 : 1~2m - 제3종일반주거지역내 철도변(남측) 건축한계선 (1m) 삭제 - 특별계획구역2 : 2m - 부지동측 광복보행교 경계부 건축한계선(2m) 지정 - 특별계획구역12~① : 5m - 특별계획구역12~② : 2~3m - 특별계획구역13 : 5~25m - 특별계획구역14~①~⑦ : 2~5m - 광복보행교 조성에 따라 특별계획구역 14-⑤, ⑥ 경계부 건축한계선(2m) 지정
	벽면 한계선	- 공공보행통로 : 2~3m - 특별계획구역1,2구역 경계부에 벽면한계선(3m) 지정 - 특별계획구역7 내 8구역 경계부 벽면한계선 삭제	- 공공보행통로 : 2m - 광복보행교 조성에 따라 특별계획구역 2내 기존 벽면한계선 (3m) 삭제, - 특별계획구역 3구역 광복보행교 경계부에 벽면한계선(2m) 지정 - 특별계획구역7 내 8구역 경계부 벽면한계선 삭제

■ 변경사유서

변경 내용	변경 사유서
수색역세권 개발부지(특별계획구역12~14) 건축한계선 설정	수색역세권 개발계획을 반영하여 각각의 특별계획구역내 부지별 건축한계선 지정

- 이 하 여 백 -

2) 건축물의 형태 및 외관 : 변경

■ 건축물의 형태 및 외관 계획

구분		계획내용		적용 구역	
		기정	변경		
건축물 형태	저층부	- 가로활성화 및 보행환경 개선을 위해 개방적 형태의 연도형 건축물 권장 (캐노피, 아케이드, 어닝 등의 적극적 활용으로 쾌적한 가로환경 조성) - 가로변 건축물의 통일감 형성을 고려하여 건축물 형태 전면 가로변과 일치 - 연속적 가로벽 형성에 따른 저층부 높이 통일 및 1층 개구부 높이 조화	좌 등	수색로 성암로	
	고층부	- 통경축 확보 등을 고려하여 타워형건축물 형태로 조성 - 초고층 랜드마크 건축물은 옥탑 및 상층부 디자인 차별화를 통해 관문성, 상징성 확보	좌 등	성암로	
건축물 외관	외벽의 재료	저층부는 보행자 중심의 가로환경을 고려하고, 건축물 전체는 주변경관과 조화된 재료사용 권장	좌 등	수색로	
		- 저층부는 보행자 중심의 가로환경을 고려한 자연재료 사용 권장 - 고층부는 DMC 첨단 이미지를 표현하는 재료 사용 권장	좌 등	성암로	
	건축물의 1층 외부형태와 야간조명	- 주요 간선도로에 접한 건축물은 쇼윈도우 설치 및 조명시설의 설치 권장 - 옥외설치 미술장식품의 경우 야간조명 설치 권장 - 야간경관 증진위해 하부 조명강화 유도	좌 등	수색로 성암로	
	경사지붕의 처리	건축물의 높이가 5층 이하 건축물과 주거용 건축물은 가로경관이나 옥상경관 향상을 위해 가능한 한 경사지붕 처리	좌 등	저층 주거지	
	색채	인접 건축물과 조화를 이루도록 하고 품격있는 중후한 색조의 사용 권장	좌 등	수색로	
		보행자 시선 및 공간인지가 중요한 저층부 공간을 중심으로 활기 있는 색채, 엑센트 칼라 사용 고려	좌 등	성암로	
	(특별 계획 부문 신설)	외벽의 재료	-	건축물 외벽간을 연결하는 상시개방 입체공공 보행통로 조성을 위해 각 건물간 조화로운 디자인 및 건축소재 등을 사용하여 통일성 부여	특계 13, 14-④~⑦
		건축물 의 외부 형태	-	역사입면 특화를 위하여 창의적인 디자인 및 역사성 강조	특계 12-①, 13
건축물의 수직적 매스본리를 통해 분리된 상층부 소재 변화감 등 특색있는 입면 이미지 연출				특계 14-④~⑦	

■ 변경사유서

변경 내용	변경 사유서
건축물 외관(특별계획구역 12~14) 신설	수색역세권 개발계획을 반영하여 각각의 특별계획구역별 건축물 외관을 제시함으로써 설계 공모시 지역적 특성이 반영된 창의적인 디자인 및 통일감 있는 가로경관 조성을 유도할 수 있도록 가이드라인 수립

3. 기타사항에 관한 결정(변경) 조서

가. 대지내 공지 계획 : 변경

■ 대지내 공지계획

구 분		계획내용	
		기정	변경
대지내 공지	전면공지	수색로변(폭 3m~5m)	수색로변(폭 3m~5m)
	공개공지 (썸지공지)	- 최소45㎡이상, 대지면적의 5%이상 - 최소폭원 5m이상(미관지구 건축선 후퇴부분 제외) - 간선가로변, 주요 보행결절부에 설치 - 설치기준은 서울시 건축조례 제26조에 의함	- 최소45㎡이상, 대지면적의 5%이상 - 최소폭원 5m이상(미관지구 건축선 후퇴부분 제외) - 광복보행로 조성에 따라 특별계획구역 2, 3구역 경계부 공개공지 일부 삭제 - 간선가로변, 주요 보행결절부에 설치 - 설치기준은 서울시 건축조례 제26조에 의함
	대지내 조정	- 건축법 제42조 및 서울특별시 건축조례 제24조 기준적용 - 간선도로(30m이상) 전면에 접한 해당 대지일 경우에는 전면도로에 접하여 선형으로 조성, 최소폭원 3m이상준수	- 건축법 제42조 및 서울특별시 건축조례 제24조 기준적용 - 간선도로(30m이상) 전면에 접한 해당 대지일 경우에는 전면도로에 접하여 선형으로 조성, 최소폭원 3m이상준수

■ 변경사유서

변경 내용	변경 사유서
공개공지 일부 삭제	광복보행로 조성 계획에 따라 특별계획구역 2, 3 경계부 공개공지 일부 삭제

나. 대지내 통로 계획 : 변경

■ 대지내 통로 계획

구 분	계획내용		운영계획
	기 정	변 경	
공공보행통로	• 폭 4m~6m	• 폭 4m~25m	- 보행 우회로 인한 통행불편 해소 및 보행환경 개선을 위한 최소폭원 이상의 통로 제공 - 공공보행통로 조성시 인센티브 부여
입체 공공보행통로	-	- 특별계획구역 12~14 - 폭 10~15m	건축물 3층 높이의 입체보행로 설치

■ 변경사유서

변경 내용	변경 사유서
• 공공보행통로 지정	• 광복보행교 조성시 연결 및 남북간 보행연계성 확보를 위한 공공보행통로 지정
• 수색역세권 개발부지(특별계획구역12~14) 입체공공보행통로 지정	• DMC역~수색역을 연결하는 입체공공보행통로 계획

- ※ 입체공공보행통로의 경우 특별계획구역 12~14 개발계획과 연계하여 건축심의 시 조정 가능, 특별계획구역 사전협상시, 세부개발계획에 입체 공공보행통로가 반영될 수 있도록 협상(부담주체, 관리운영 등)
- ※ 건축물 준공시기 불일치에 따른 단절구간이 발생하지 않도록 입체공공보행통로 획지별 연결 방법 등에 대하여 사업시행자 제시

다. 차량동선 계획 : 변경

■ 차량동선 계획

구 분	위치	계획내용		비고
		기정	변경	
차량출입 금지구간	간선도로변 (수색로)	• 간선도로변 차량 진출입 불허구간 지정(수색로)	• 간선도로변 차량 진출입 불허구간 지정(수색로)	
	간선도로변 (성암로)	-	• 간선도로변 차량 진출입 불허구간 지정(성암로)	

■ 변경사유서

변경 내용	변경 사유서
• 수색역세권 개발부지(특별계획구역12~14) 차량출입금지구간 설정	• 수색역세권 개발에 따른 신규 가로망 및 성암로변 통행차량의 원활한 소통을 위해 차량출입금지구간 지정

라. 경관 및 환경친화적 요소계획 : 변경

■ 경관 및 환경친화적 요소 계획

구 분	계 획 내 용		적용구역
	기 정	변 경	
옥상녹화	• 옥상녹화 시스템 설계 및 설계도서 작성지침(2013.5)에 의하여 설치토록 권장	좌 등	전지역
	• 초고층 랜드마크 건축물 외 건축물 상부 옥상녹화 권장	좌 등	성암로
생태면적률	• “서울특별시 생태면적률 운영지침(2016.04)” 준수	• “서울특별시 생태면적률 운영지침(2023.10)” 준수	전지역
옥외광고물	• “서울특별시 은평구 옥외광고물등 관리조례” 및 “서울특별시 옥외광고물 가이드라인 기준 (2008.3)” 준수	• “서울특별시 은평구 옥외광고물등 관리조례”, “서울특별시 마포구 옥외광고물등 관리조례” 및 “디자인 서울 가이드라인”, “서울특별시 옥외광고물 가이드라인 기준 (2008.3)” 준수	전지역

■ 변경사유서

변경 내용	변경 사유서
• 생태면적을 개정 반영 및 옥외광고를 관련 준용 지침 추가	• 「서울시 생태면적을 운영지침」 신규 개정에 따른 반영 • 「지구단위계획 수립기준」 반영하여 옥외광고를 관련 준용 지침 추가

마. 방재안전계획 : 해당없음

4. 인센티브 운영계획

■ 기 정

○ 용적률 인센티브 계획기준(공통사항)

- ① 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 친환경 인센티브는 100분의 30이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.
- ② 친환경 인센티브 항목은 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다.
- ③ 권장용도의 면적은 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적(주차장제외)의 20% 이상, 가로활성화 용도의 경우 해당 용도의 바닥면적 합계가 1층 연면적(주차장제외)의 50% 이상일 경우에 인센티브를 부여한다.
- ④ 최대개발규모내에서 토지소유자가 자발적으로 공동개발시에는 해당 위원회(자치구 포함)에서 인정하는 경우에 한하여 인센티브를 추가로 부여할 수 있다.
- ⑤ 미관지구내 건축선 보다 추가하여 건축한계선으로 결정된 부분에 한하여 인센티브를 부여한다. (미관지구 내 건축선 후퇴부분은 제공면적 산정시 제외)
- ⑥ 유사항목으로 상한용적률 적용시 허용용적률에서는 제외한다.
- ⑦ 친환경 인센티브 항목은 본 지구단위계획에서 동일하게 아래와 같이 적용한다.

○ 친환경 인센티브 항목(전체 인센티브의 30% 이상) - 공통사항

항목	세분	세분계획기준			비고
환경 친화 에너지 효율화	녹색건축 인증	최우수(그린 1등급)	기준용적률 × 0.12	세기준 모두 1등급 만족시: 기준용적률 × 0.4	• 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증기준, 건축물 에너지 효율등급 인증기준 준용 • 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무대상 준수
		우수(그린 2등급)	기준용적률 × 0.08		
		우량(그린 3등급)	기준용적률 × 0.04		
	에너지 효율등급 인증	에너지효율 1등급	기준용적률 × 0.08		
		에너지효율 2등급	기준용적률 × 0.06		
		에너지효율 3등급	기준용적률 × 0.04		
	신재생 에너지 보급확대	신재생에너지 1등급	기준용적률 × 0.12		• 신재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용 ※ 공급률로 등급판정 대체 가능
		신재생에너지 2등급	기준용적률 × 0.10		

항목	세분	세분계획기준		비고
		신재생에너지 3등급	기준용적률 × 0.08	
		신재생에너지 4등급	기준용적률 × 0.06	
		신재생에너지 5등급	기준용적률 × 0.04	
	중수도시설 설치	기준용적률 × 0.04		•사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용 •관련법상 의무 시설인 경우 제외
	빗물관리 시설설치	기준용적률 × 0.04		•빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물 침투시 설 •침투량(ton/hr)의 합이 건축면적×0.05 또는 대지 면적×0.02 이상이 되도록 설치
	옥상녹화	기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.1		•법적 조정으로 산입된 면적 제외 •녹화면적은 대지면적30%까지만 허용
자연지반 보존	기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2		•법적 조정으로 산입된 면적 제외 •지하구조물 미설치, 자연토양 및 식생 가능 시	
녹색주차장, 투수성포장	기준용적률 × (설치면적 / 대지면적) × 0.1		•기준용적률 × 0.05이내	

○ 용적률 인센티브 유형

구 분	용도지역	기준/허용용적률	비 고
유형1	제3종일반주거지역	220%/250%	
유형2	준주거지역 → 일반상업지역	300%/630%	
유형3	자연녹지지역 → 준주거지역	300%/360%	
유형4	제2종일반주거지역, 자연녹지지역 → 일반상업지역	300%/600%	

○ 계획유도 인센티브 항목 및 세부기준

① 유형1 : 제3종일반주거지역 (기준 220% / 허용 250%)

항목		세분	완화기준(지침)	비고
유도형	공동 개발	공동개발 (권장)	기준용적률× α	• 2필지일 경우 $\alpha=0.10$ • 3필지일 경우 $\alpha=0.12$ • 4필지이상일 경우 $\alpha=0.14$
	대지내 통로	공공보행통로	기준용적률×{(조성면적/대지면적} × 0.3	
규제형	공동 개발	공동개발 (지정)	기준용적률× α	• 2필지일 경우 $\alpha=0.08$ • 3필지일 경우 $\alpha=0.10$ • 4필지이상일 경우 $\alpha=0.12$
	대지내 공지	건축한계선 (전면공지)	기준용적률×(제공면적/대지면적) × 0.5	

② 유형2 : 준주거지역→일반상업지역 (기준 300% / 상한 630%)

항목		세분	완화기준(지침)	비고
유도형	대지내 공지	공개공지	$\text{기준용적률} \times \{(\text{조성면적}-\text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times \alpha$	- 필로티형 $\alpha = 1.0$ - 침상형 $\alpha = 2.0$ - 개방형 $\alpha = 3.0$
	대지내 통로	공공보행통로	$\text{기준용적률} \times \{(\text{조성면적} / \text{대지면적}) \times 4\}$	
	건축물 용도	용도권장	$\text{기준용적률} \times (\text{권장용도면적} / \text{연면적}) \times 1$	※ 20%이상 설치시 (주차장 제외)
		저층부 가로활성화 용도	$\text{기준용적률} \times 0.1$ 이내	※ 1층벽면길이 및 바닥 면적의 1/2 이상 설치 시
규제형	대지내 공지	건축한계선 (전면공지)	$\text{기준용적률} \times \{(\text{조성면적}-\text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times 3$	

③ 유형3 : 자연녹지지역 → 준주거지역 (허용 400%)

항목		세분	원화기준(지침)	비고
유도형	대지내 공지	공개공지	기본용적률×{(설치면적-의무면적) /대지면적} × 3	사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따름
	건축물 용도	용도권장	기본용적률×(권장용도면적/연면적) (※20%이상 설치시, 주차장 제외)	
		저층부 가로활성화용도	기본용적률×0.1 (※1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2이상 설치시)	
규제형	대지내 공지	건축한계선 (전면공지)	기본용적률×(제공면적/대지면적) × 3	

④ 유형4 : 제2종일반주거지역, 자연녹지지역 → 일반상업지역 (허용 600%)

항목		세분	원화기준(지침)	비고
유도형	대지내 공지	공개공지	기본용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적} × 3	사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따름
	대지내 통로	공공보행통로	기본용적률×{(조성면적/대지면적} × 4	
	건축물 용도	용도권장	기본용적률×(권장용도면적/주차장을 제외한 건축연면적)	
		특정층(꼭대기층) 개방	기본용적률×(설치면적/대지면적) × 0.1	
		저층부 가로활성화용도	기본용적률×0.1 (※1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2이상 설치시)	
규제형	대지내 공지	건축한계선 (전면공지)	기본용적률×(제공면적/대지면적) × 3	

- 이 하 여 백 -

■ 변경

○ 용적률 인센티브 계획기준(공통사항)

- ① 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 친환경 인센티브는 100분의 30이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.
- ② 친환경 인센티브 항목은 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다.
- ③ 권장용도의 면적은 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적(주차장제외)의 20% 이상, 가로활성화 용도의 경우 해당 용도의 바닥면적 합계가 1층 연면적(주차장제외)의 50% 이상일 경우에 인센티브를 부여한다.
- ④ 최대개발규모내에서 토지소유자가 자발적으로 공동개발시에는 해당 위원회(자치구 포함)에서 인정하는 경우에 한하여 인센티브를 추가로 부여할 수 있다.
- ⑤ 미관지구내 건축선 보다 추가하여 건축한계선으로 결정된 부분에 한하여 인센티브를 부여한다. (미관지구 내 건축선 후퇴부분은 제공면적 산정시 제외)
- ⑥ 유사항목으로 상한용적률 적용시 허용용적률에서는 제외한다.
- ⑦ 친환경 인센티브 항목은 본 지구단위계획에서 동일하게 아래와 같이 적용한다.

※ 수색로변 미관지구내 건축선에 대하여, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 같은법 시행령 개정(2018.4.19.)으로 미관지구가 폐지됨에 따라 해당도로에 접한대지에 건축하는 건축물은 「건축법」 제2조 제1항 11호에 따른 해당 도로의 경계선에서 3m 후퇴선을 건축선으로함.(은평구 고시 제2019-38호)

○ 친환경 인센티브 항목(전체 인센티브의 30% 이상) - 공통사항

항목	세분	세분계획기준		비고
물환경	중수도시설 설치	기준용적률 × 0.04		•사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용 •관련법상 의무 시설인 경우 제외
	빗물관리 시설설치	기준용적률 × 0.04		•빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물 침투시설 •침투량(ton/hr)의 합이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상이 되도록 설치
	옥상녹화	기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.1		•법적 조경으로 산입된 면적 제외 •녹화면적은 대지면적30%까지만 허용
	자연지반 보존	기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2		•법적 조경으로 산입된 면적 제외 •지하구조물 미설치, 자연토양 및 식생 가능 시
	녹색주차장, 투수성포장	기준용적률 × (설치면적 / 대지면적) × 0.1		•기준용적률 × 0.05이내
대기 환경	환경친화적 자동차	주거지역	기준용적률 × 0.05	[주거 : 300세대 이상] •전체 주차면수의 5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차 면수의 2% 이상 전기차충전용 콘센트 설치시
		상업지역	기준용적률 × 0.1	

항목	세분	세분계획기준		비고
				[비주거 : 연면적 1만㎡ 이상] •전체 주차면수의 5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차면수의 1% 이상 전기차충전기 설치시 ※ 서울특별시 환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 조례 등에 따른 의무설치 대상은 제외
열환경	생태 면적률	주거지역	기준용적률 × (설치면적/대지면적) × 0.2	•관련 법령상 의무사항은 미적용
		상업지역	기준용적률 × (설치면적/대지면적) × 0.4	•자연지반, 옥상녹화, 녹색주차장과 중복 적용불가

○ 용적률 인센티브 유형

구 분	용도지역	기준/허용용적률	비 고
유형1	제3종일반주거지역	220%/250%	
유형2	준주거지역 → 일반상업지역	300%/630%	
유형3	자연녹지지역 → 준주거지역 제2종일반주거지역, 자연녹지지역 → 준주거지역 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 자연녹지지역 → 준주거지역	400% 이하	• 개발사업에 대한 사전협상 시 「사전협상형 지구단위계획 수립기준」에 따른 인센티브 항목 적용 (특례 12 ~ 14)
	제2종일반주거지역, 자연녹지지역 → 일반상업지역	600% 이하	
	자연녹지지역 → 일반상업지역	800% 이하	

○ 계획유도 인센티브 항목 및 세부기준

① 유형1 : 제3종일반주거지역 (기준 220% / 허용 250%)

항목	세분	완화기준(지침)	비고
유도형	공동 개발	공동개발 (권장)	기준용적률 × α
	대지내 통로	공공보행통로	기준용적률 × (조성면적/대지면적) × 0.3
규제형	공동 개발	공동개발 (지정)	기준용적률 × α
	대지내 공지	건축한계선 (전면공지)	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 0.5

② 유형2 : 준주거지역 → 일반상업지역 (기준 300% / 상한 630%)

항목		세분	원화기준(지침)	비고
유도형	대지내 공지	공개공지	기준용적률×{(조성면적-의무면적) /대지면적}× α	• 필로티형 $\alpha = 1.0$ • 침상형 $\alpha = 2.0$ • 개방형 $\alpha = 3.0$
	대지내 통로	공공보행통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×4	
	건축물 용도	용도권장	기준용적률×(권장용도면적/면적)×1	※ 20%이상 설치시 (주차장 제외)
		저층부 가로활성화 용도	기준용적률×0.1 이내	※ 1층벽면길이 및 바닥 면적의 1/2 이상 설치 시
규제형	대지내 공지	건축한계선 (전면공지)	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×3	

③ 유형3 : 자연녹지지역 → 준주거지역 (400%이하)

제2종일반주거지역, 자연녹지지역 → 준주거지역 (400%이하)

제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 자연녹지지역 → 준주거지역
(400%이하)

제2종일반주거, 자연녹지지역 → 일반상업지역 (600%이하)

자연녹지지역 → 일반상업지역 (800%이하)

원화기준(지침)	비고
「사전협상형 지구단위계획 수립기준」에 따름	개발사업에 따른 사전협상 시 「사전협상형 지구단위계획 수립기준」에 따른 항목 적용, 상한용적률 초과 용적률 인센티브 제공 (특계 12~14)

○ 변경사유서

변경 내용	변경 사유서
인센티브 유형 변경	- 수색역세권 개발부지(특별계획구역12~14)의 용적률 변경에 따른 인센티브 유형 추가 - 수색역세권 개발부지(특별계획구역12~14)의 경우 「서울시 사전협상형 지구단위계획 수립기준」 인센티브 항목 적용시 상한용적률 인센티브 예외적으로 허용

④ 특별계획구역에 관한 결정

1. 특별계획구역에 관한 결정(변경) 조서

■ 특별계획구역 결정(변경) 조서 : 변경

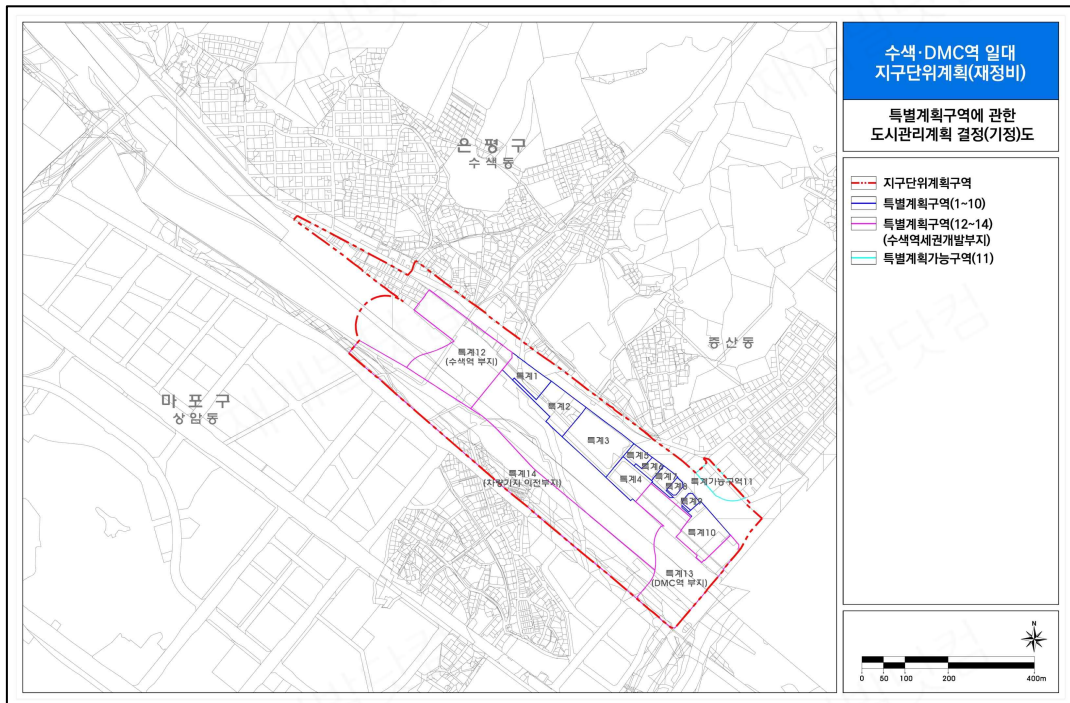
구분	구역명	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	1(삼천리부지)	수색동72-1번지일대	5,198.0	-	5,198.0	-
변경	2(명한환경부지)	수색동72-2번지일대	8,045.0	-	8,045.0	지침 변경
기정	3(수색자이1단지)	수색동75번지일대	13,144.2	-	13,144.2	-
기정	4(수색자이2단지)	증산동223-28번지일대	5,644.4	-	5,644.4	-
기정	5(신흥자동차 부지)	증산동223-2번지일대	2,020.0	-	2,020.0	-
기정	6(대왕보링 부지)	증산동223-6번지일대	1,575.0	-	1,575.0	-
기정	7(신흥에너지 부지)	증산동223-18번지일대	2,089.0	-	2,089.0	-
기정	8(도시형생활주택1)	증산동223-13번지일대	882.0	-	882.0	-
기정	9(도시형생활주택2)	증산동223-47번지일대	900.0	-	900.0	-
기정	10(삼표에너지부지)	증산동223-15번지일대	9,065.8	-	9,065.8	-
변경	12(수색역부지)	수색동 81번지일대	30,041.0	감)1,468.7	28,572.3	면적 변경
변경	13(DMC역부지)	상암동 1092번지일대	33,281.0	감)10,771.2	22,509.8	면적 변경
변경	14(차량기지이전부지)	상암동 1233번지일대	63,409.0	증)120,287.8	183,696.8	면적 변경

■ 변경사유서

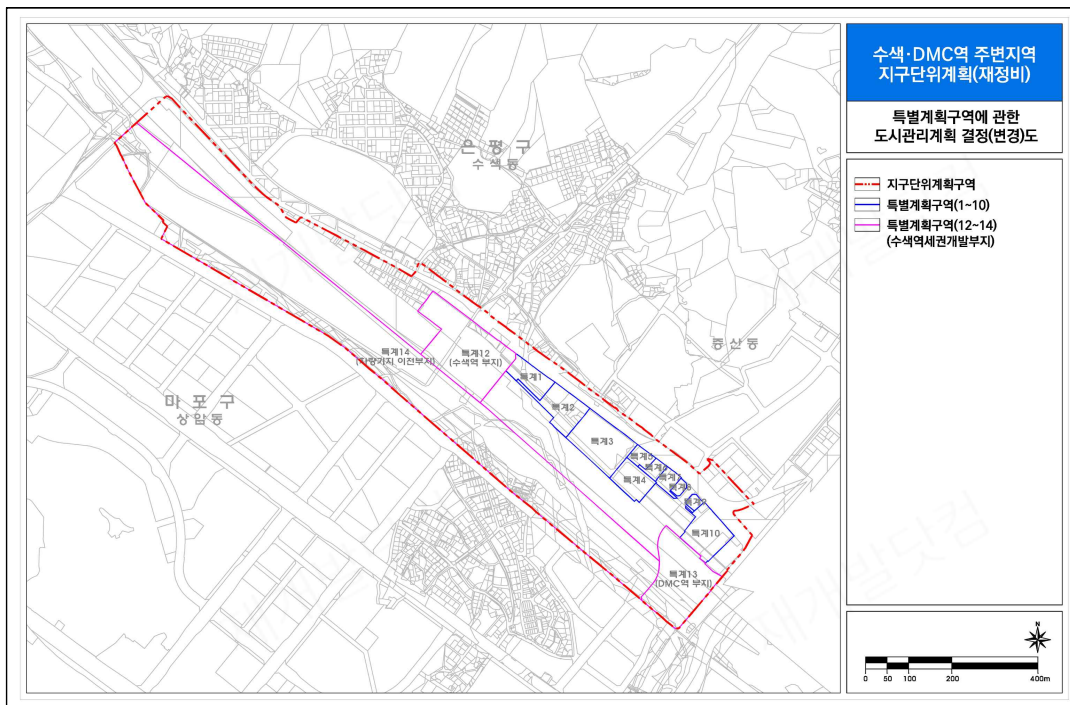
구분	변경 내용	변경 사유서
2(명한환경부지)	• 계획지침 일부 변경	• 광복보행교 조성 계획에 따른 계획지침 일부 변경
12(수색역부지)	• 면적변경 : 감) 1,468.7㎡	• 수색 차량기지 이전계획에 따라 철도시설 이전부지를 지구단위계획구역에 포함하여 선제적인 도시관리계획 수립

구분	변경 내용	변경 사유서
14(차량기지이전부지)	• 면적변경 : 증) 120,287.8㎡	
13(DMC역부지)	• 면적변경 : 감) 10,771.2㎡	• 특별계획구역 13 개발계획(교래일의 민간사업자 공모안)을 반영하여 지정 특별 계획구역에서 경의선 및 6호선 역사부지 제척

[특별계획구역에 관한 결정(기정)도]



[특별계획구역에 관한 결정(변경)도]



2. 특별계획구역 계획지침

■ 특별계획구역 1(삼천리부지) 결정(변경) 조서 : 변경없음

구 분	구역명	위 치	면적(㎡)			비 고 (기정구역명)
			기정	변경	변경후	
변경없음	1(삼천리부지)	수색동72-1번지일대	5,198	-	5,198	-

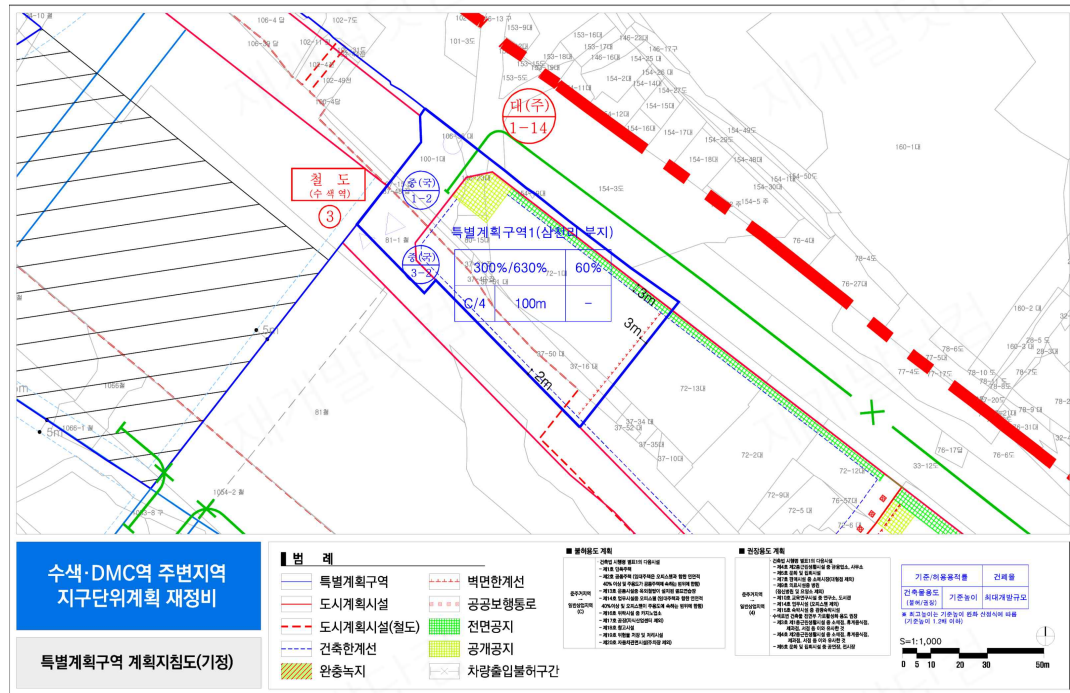
■ 계획지침

구 분	계 획 지 침
용도지역 · 지 구	• 준주거지역 → 일반상업지역 - 세부개발계획은 일반상업지역 변경취지 및 특별계획구역 계획지침에 부합하는 경우에만 인정
불허용도 (C)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제1호 단독주택 - 제2호 공동주택 (임대주택은 오피스텔과 합한 연면적 40% 이상 및 주용도가 공동주택에 속하는 범위에 한함) - 제13호 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 제14호 업무시설 중 오피스텔 (임대주택과 합한 연면적 40%이상 및 오피스텔이 주용도에 속하는 범위에 한함) - 제16호 위락시설 중 카지노업소 - 제17호 공장 (지식산업센터 제외) - 제18호 창고시설 - 제19호 위험물 저장 및 처리시설 - 제20호 자동차관련시설(주차장 제외)
권장용도 (4)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제4호 제2종근린생활시설 중 금융업소, 사무소 - 제5호 문화 및 집회시설 - 제7호 판매시설 중 소매시장 (대형점 제외) - 제9호 의료시설 중 병원 (정신병원 및 요양소 제외) - 제10호 교육연구시설 중 연구소, 도서관 - 제14호 업무시설 (오피스텔 제외) - 제15호 숙박시설 중 관광숙박시설 • 수색로변 건축물 전면부 가로활성화 용도 권장 - 제3호 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 서점 등 이와 유사한 것 - 제4호 제2종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 서점 등 이와 유사한 것 - 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장
건 폐 율	• 60%이하
용 적 륜	• 기준용적률 : 300%이하 • 허용용적률 : 630%이하
높 이 (기준/최고)	• 100m이하 / 기준높이 완화 산정식에 따름 (기준높이 1.2배 이내) ※ 비행안전구역 해당 시 비행안전구역 내 건축가능 높이에 따름.
배치/형태/외관	• 결정조서 참조 (수색로변)
건축한계선	• 수색로(대로1-14)변 : 3m • 중로1-2변, 중로3-2변 : 2m

구 분	계 획 지 침
벽면한계선	• 특별계획구역2와 연결하여 3m
대지내 공지	• 수색로변 전면공지 : 폭 3m • 공개공지 : 부지 서북측 수색로 각각부 연결조성 위치지정 • 서울특별시 건축조례 제26조에 의함
교통처리	• 수색로변 건축선 후퇴 3m 부분은 보도로 조성 • 차량등선 : 수색로상 차량진출입 규제
기타사항	• 옥상녹화, 생태면적률, 옥외광고물에 관한 사항은 지구단위계획 지침 및 관련기준에 따름
공공시설 조성 및 제공	• 기부채납 면적 : 특별계획구역 면적의 25%이상 • 특별계획구역 내 공공용지(도로: 대로1-14, 중로1-2, 중로3-2)를 사업계획에 포함하여 설치·조성 후 기부채납 주) 세부개발계획수립 시 공공용지는 도시계획시설로 결정하여야 하며, 구역 외 기반시설 중 필요 시 사업시행에 지장이 없는 구간까지 인접구역과의 협의를 통해 선 개설 후 인접구역 사업시행 시 정산 처리함. • 수색동100-1번지(대)와 수색동 81-1번지(철)의 토지교환 (철도시설 변경 시 철도청과 협의) • 사업시행자는 세부개발계획 결정 시 수색동 81-1번지(철)의 경의선 철도시설 변경 동시 추진 (중로3-2호선 경계로 철도시설 결정) • 기부채납 미충족분 발생 시 지역에 필요한 공공시설 부지 및 건축물로 설치·제공함 • 공공기여 시 기반시설이 충분할 경우 현금을 포함한 다양한 기부채납 가능

※ 수색로변 미관지구내 건축선에 대하여, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 같은 법 시행령 개정(2018.4.19.)으로 미관지구가 폐지됨에 따라 해당도로에 접한대지에 건축하는 건축물은 「건축법」 제2조 제1항 11호에 따른 해당 도로의 경계선에서 3m 후퇴선을 건축선으로함.(은평구 고시 제2019-38호)

[특별계획구역 지침도]



■ 특별계획구역 2(명한환경부지) 결정(변경) 조서 : 변경

구 분	구역명	위 치	면적(㎡)			비 고 (기정구역명)
			기정	변경	변경후	
변경	2(명한환경부지)	수색동72-2번지일대	8,045	-	8,045	-

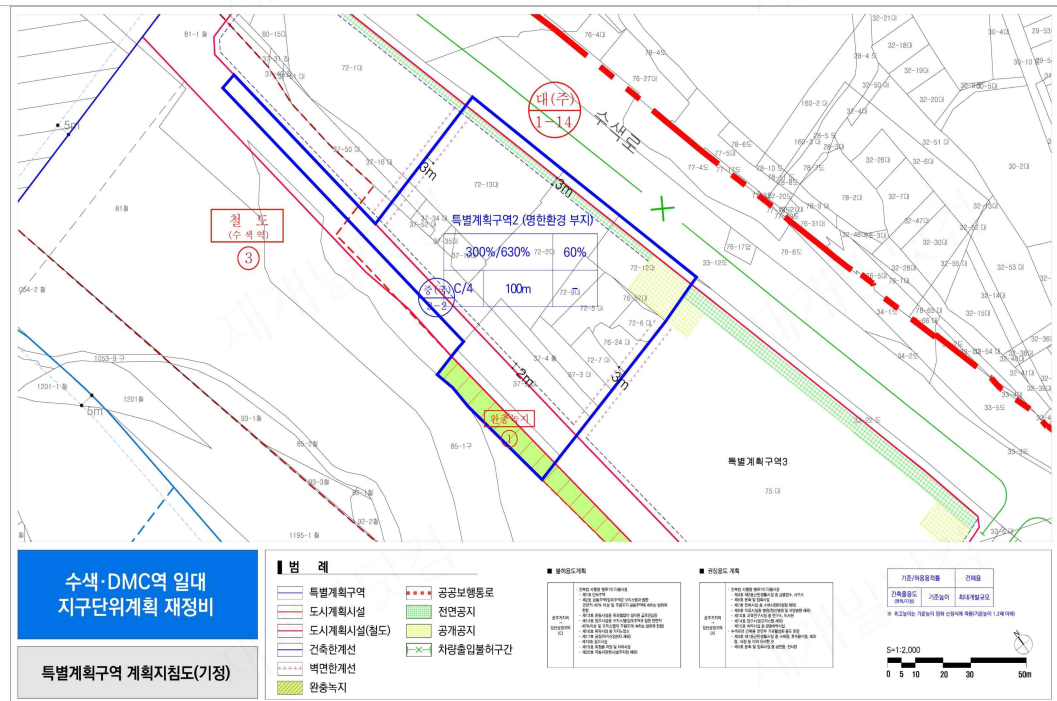
■ 계획지침(기정)

구 분	계 획 지 침
용도지역 · 지 구	• 준주거지역 → 일반상업지역 - 세부개발계획은 일반상업지역 변경취지 및 특별계획구역 계획지침에 부합하는 경우에만 인정
불허용도 (C)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제1호 단독주택 - 제2호 공동주택(임대주택은 오피스텔과 합한 연면적 40% 이상 및 주용도가 공동주택에 속하는 범위에 한함) - 제13호 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 제14호 업무시설 중 오피스텔(임대주택과 합한 연면적 40%이상 및 오피스텔이 주용도에 속하는 범위에 한함) - 제16호 위락시설 중 카지노업소 - 제17호 공장(지식산업센터 제외) - 제18호 창고시설 - 제19호 위험물 저장 및 처리시설 - 제20호 자동차관련시설(주차장 제외)
권장용도 (4)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제4호 제2종근생활시설 중 금융업소, 사무소 - 제5호 문화 및 집회시설 - 제7호 판매시설 중 소매시장(대형점 제외) - 제9호 의료시설 중 병원(경신병원 및 요양소 제외) - 제10호 교육연구시설 중 연구소, 도서관 - 제14호 업무시설(오피스텔 제외) - 제15호 숙박시설 중 관광숙박시설 • 수색로변 건축물 전면부 가로활성화 용도 권장 - 제3호 제1종근생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 서점 등 이와 유사한 것 - 제4호 제2종근생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 서점 등 이와 유사한 것 - 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장
건 폐 율	• 60%이하
용 적 륜	• 기준용적률 : 300%이하 • 허용용적률 : 630%이하
높 이 (기준/최고)	• 100m이하 / 기준높이 완화 산정식에 따름(기준높이 1.2배 이내) ※ 비행안전구역 해당 시 비행안전구역 내 건축가능 높이에 따름.
배치/형태/외관	• 결정조서 참조(수색로변)
건축한계선	• 수색로(대로1-14)변 : 3m • 중로3-2변 : 2m

구 분	계 획 지 침
벽면한계선	• 특별계획구역1,3과 연결하여 각 3m
대지내 공지	• 수색로변 전면공지 : 폭 3m • 공개공지 : 부지 동측 수색로 연결, 특별계획구역 3과 연결조성 위치지정 • 서울특별시 건축조례 제26조에 의함
교통처리	• 수색로변 건축선 후퇴 3m 부분은 보도로 조성 • 차량동선 : 수색로상 차량 진출입 규제 • 보행동선 : 단지내 공공보행도로 2m 조성(특별계획구역 3 경계부)
기타사항	• 옥상녹화, 생태면적률, 옥외광고물에 관한 사항은 지구단위계획 지침 및 관련기준에 따름
공공시설 조성 및 제공	• 기부채납 면적 : 특별계획구역 면적의 25%이상 • 특별계획구역 내 공공용지(도로: 대로1~14, 중로3~2, 원충녹지1)를 사업계획에 포함하여 설치·조성 후 기부채납 주) 세부발개계획수립 시 공공용지는 도시계획시설로 결정하여야 하며, 구역 외 기반시설 중 필요 시 사업시행에 지장이 없는 구간까지 인접구역과의 협의를 통해 선 개설 후 인접구역 사업시행 시 정산 처리함. • 기부채납 미충족분 발생 시 지역에 필요한 공공시설 부지 및 건축물로 설치제공함.

※ 수색로변 미관지구내 건축선에 대하여, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 같은 법 시행령 개정(2018.4.19.)으로 미관지구가 폐지됨에 따라 해당도로에 접한대지에 건축하는 건축물은 「건축법」 제2조 제1항 11호에 따른 해당 도로의 경계선에서 3m 후퇴선을 건축선으로함.(은평구 고시 제2019-38호)

[특별계획구역 지침도(기정)]



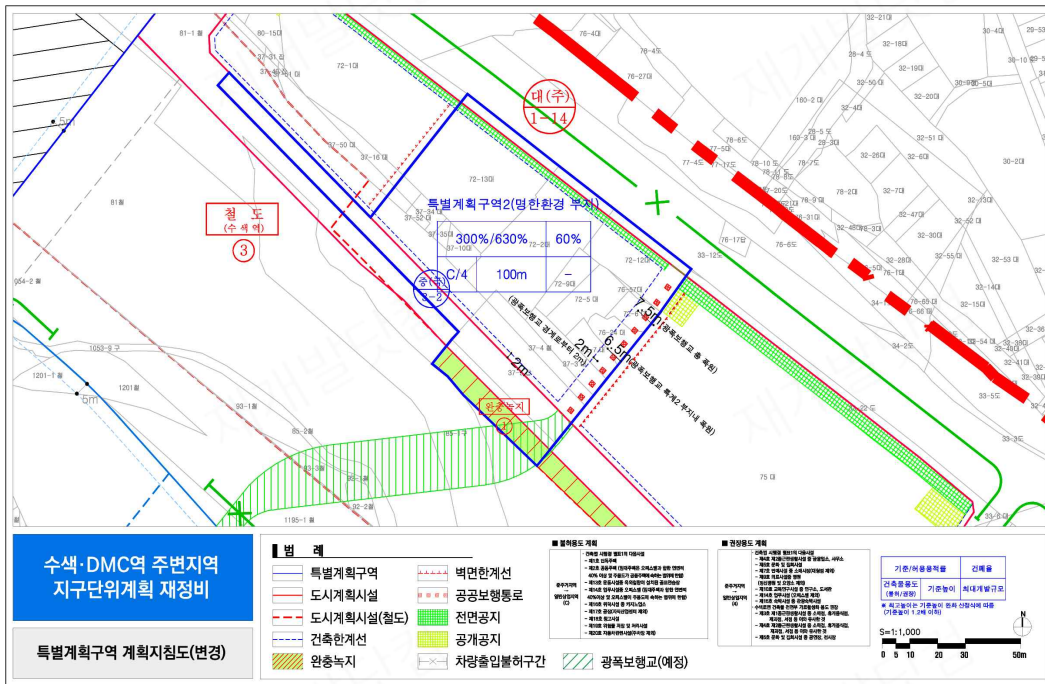
■ 계획지침 (변경)

구 분	계 획 지 침
용도지역 · 지 구	• 준주거지역 → 일반상업지역 - 세부개발계획은 일반상업지역 변경취지 및 특별계획구역 계획지침에 부합하는 경우에만 인정
불허용도 (C)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제1호 단독주택 - 제2호 공동주택(임대주택은 오피스텔과 합한 연면적 40% 이상 및 주용도가 공동주택에 속하는 범위에 한함) - 제13호 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 제14호 업무시설 중 오피스텔(임대주택과 합한 연면적 40%이상 및 오피스텔이 주용도에 속하는 범위에 한함) - 제16호 위탁시설 중 카지노업소 - 제17호 공장(지식산업센터 제외) - 제18호 창고시설 - 제19호 위험물 저장 및 처리시설 - 제20호 자동차관련시설(주차장 제외)
권장용도 (4)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제4호 제2종근린생활시설 중 금융업소, 사무소 - 제5호 문화 및 집회시설 - 제7호 판매시설 중 소매시장(대형점 제외) - 제9호 의료시설 중 병원(정신병원 및 요양소 제외) - 제10호 교육연구시설 중 연구소, 도서관 - 제14호 업무시설(오피스텔 제외) - 제15호 숙박시설 중 관광숙박시설 • 수색로변 건축물 전면부 가로활성화 용도 권장 - 제3호 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 서점 등 이와 유사한 것 - 제4호 제2종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 서점 등 이와 유사한 것 - 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장
건 폐 율	• 60%이하
용 적 륜	• 기준용적률 : 300%이하 • 허용용적률 : 630%이하
높 이(기준/최고)	• 100m이하 / 기준높이 완화 산정식에 따름(최고높이 1.2배 이내, 서울시 지구단위계획 수립기준 준용) ※ 비행안전구역 해당 시 비행안전구역 내 건축가능 높이에 따름.
배치/형태/외관	• 결정조서 참조(수색로변)
건축한계선	• 수색로(대로1-14)변 : 3m • 중로3-2변 : 2m • 부지 동측 광복보행교(공공보행통로) 경계 : 2m

구 분	계 획 지 침
벽면한계선	-
대지내 공지	• 수색로변 전면공지 : 폭 3m • 공개공지 : 부지 동측 수색로 연결 • 서울특별시 건축조례 제26조에 의함
교통처리	• 수색로변 건축선 후퇴 3m 부분은 보도로 조성 • 차량동선 : 수색로상 차량 진출입 규제 • 보행동선 : 부지 동측 경계부 공공보행통로 6.5m 조성
기타사항	• 옥상녹화, 생태면적률, 옥외광고물에 관한 사항은 지구단위계획 지침 및 관련기준에 따름
공공시설 조성 및 제공	• 기부채납 면적 : 특별계획구역 면적의 25%이상 • 특별계획구역 내 공공공지(도로: 대로1-14, 중로3-2, 원충녹지1)를 사업계획에 포함하여 설치조성 후 기부채납 주) 세부개발계획수립 시 공공공지는 도시계획시설로 결정하여야 하며, 구역 외 기반시설 중 필요 시 사업시행에 지장이 없는 구간까지 인접구역과의 협의를 통해 선 개설 후 인접구역 사업시행 시 정산 처리함. • 기부채납 미충족분 발생 시 지역에 필요한 공공시설 부지 및 건축물로 설치제공함. • 공공보행통로의 경우 추후 통행 가능한 시설물 조성을 위해 지역권 설정 • 공공기여 시 기반시설이 충분할 경우 현금을 포함한 다양한 기부채납 가능

※ 수색로변 미관지구내 건축선에 대하여, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 같은 법 시행령 개정(2018.4.19.)으로 미관지구가 폐지됨에 따라 해당도로에 접한대지에 건축하는 건축물은 「건축법」 제2조 제1항 11호에 따른 해당 도로의 경계선에서 3m 후퇴선을 건축선으로함.(은평구 고시 제2019-38호)

[특별계획구역 지침도(변경)]



■ 특별계획구역 3(수색자이1단지) 결정 조서 : 변경없음

구 분	구역명	위 치	면적(㎡)			비 고 (기정구역명)
			기정	변경	변경후	
변경없음	3(수색자이1단지)	수색동75번지일대	13,144.2㎡	-	13,144.2㎡	-

■ 계획지침

구 분	계획지침 (도시계획 결정사항)
용도지역 · 지 구	• 준주거지역
불허용도 (B)	• 건축법시행령 별표1의 다음시설 - 제1호 단독주택(복합용도 제외) - 제4호 제2종근린생활시설중 안마사술소 - 제17호 공장 - 제18호 창고시설 - 제19호 위험물 저장 및 처리시설 - 제20호 자동차 관련 시설(주차장, 세차장 제외) - 제21호 동물 및 식물관련 시설 중 도계장 - 제24호 방송통신시설(방송국, 전신전화국, 통신용 시설 제외) • 해당 용도지역·지구의 불허용도 준수 • 학교환경위생정화구역 저축 시 관련규정 준수
건 폐 율	• 60%이하
용 적 륜	• 기준용적률 : 300%이하 • 허용용적률 : 360%이하
높이(최고)	• 60m이하
공공시설 조성 및 제공	• 기부채납 면적 : 특별계획구역 면적의 15%이상 • 특별계획구역내 공공용지를 사업계획에 포함하여 설치·조성후 기부채납 주) 세부개발계획수립시 공공용지는 도시계획시설로 결정하여야 함 • 공공기여 시 기반시설이 충분할 경우 현금을 포함한 다양한 기부채납 가능

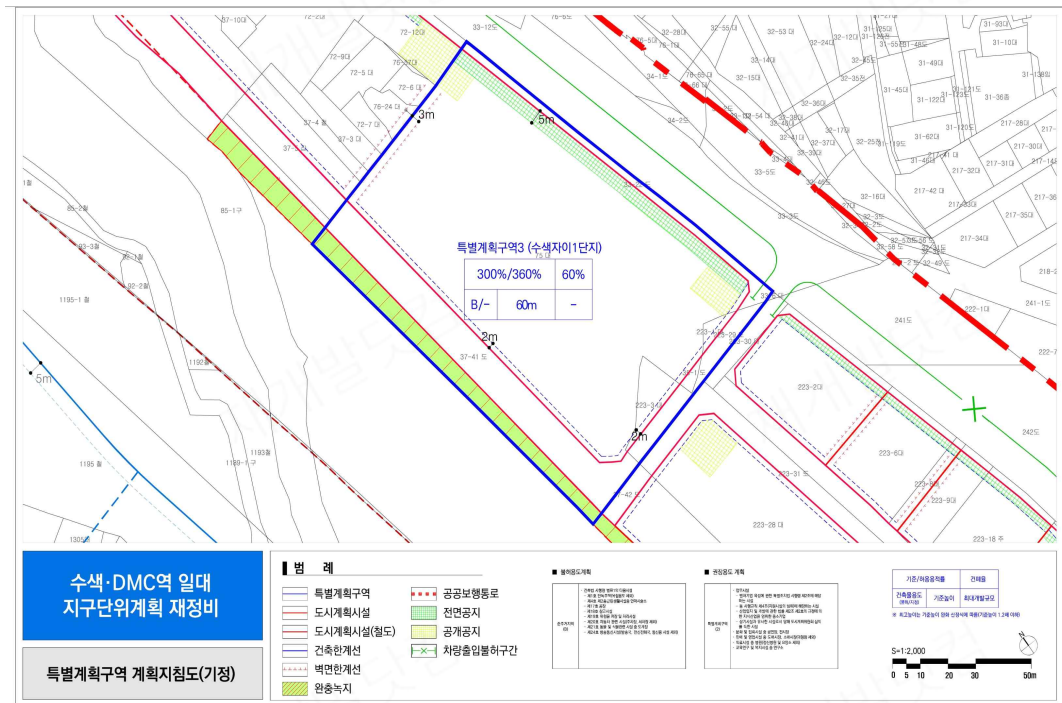
- 이 하 여 백 -

구 분	계획지침 (운영지침 사항)
권 장 용 도	• 업무시설 - 벤처기업 육성에 관한 특별조치법 시행령 제2조(벤처기업의 범위)에 해당하는 시설 - 동 시행규칙 제4조(지원시설의 범위)에 해당하는 시설 - 산업입지 및 개발에 관한 법률 제2조 제2호의 규정에 의한 지식산업을 영위하는 중소기업 - 상기시설과 유사한 시설로서 당해 도시계획위원회의 심의를 득한 시설 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 판매 및 영업시설 중 도매시설, 소매시장(대형점 제외) • 의료시설중 병원(정신병원 및 요양소 제외) • 교육연구 및 복지시설 중 연구소
건축한계선	• 간선부 : 3m(건축선 후퇴) • 이면부 : 2m
벽면한계선	• 특별계획구역 2와 연결하여 3m
대지내 공지	• 수색로변 전면공지 : 폭 5m • 공개공지 : 부지복측 수색로 연결, 특별계획구역 3과 연결조성 위치지정 • 서울시 건축조례 제26조에 의함
교 통 처 리	• 수색로변 건축선 후퇴 3m 부분은 보도로 조성 • 차량동선 : 수색로상 차량 진출입 규제 • 보행동선 : 단지내 공공보행통로 조성(특별계획구역 3과 연결조성)
기 타 사 항	• 건축물외관, 색채 등은 지구단위계획 관련지침에 의함.

※ 향후 본 지구단위계획 재정비 방향에 부합하는 개발계획 변경 요청 시 타 구역과의 형평성 등을 고려하여 도시관리계획 (용도지역, 세부개발계획 결정) 변경 검토가능

※ 수색로변 미관지구내 건축선에 대하여, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 같은 법 시행령 개정(2018.4.19.)으로 미관지구가 폐지됨에 따라 해당도로에 접한대지에 건축하는 건축물은 「건축법」 제2조제1항 11호에 따른 해당 도로의 경계선에서 3m 후퇴선을 건축선으로함.(은평구 고시 제2019-38호)

[특별계획구역 지침도]



■ 특별계획구역 4(수색자이2단지) 결정 조서 : 변경없음

구 분	구역명	위 치	면적(㎡)			비 고 (기정구역명)
			기정	변경	변경후	
변경없음	4(수색자이2단지)	증산동223-28번지일대	5,644.4㎡	-	5,644.4㎡	-

■ 계획지침

구 분	계획지침 (도시계획 결정사항)
용도지역 · 지 구	• 준주거지역
불허용도 (B)	• 건축법시행령 별표1의 다음시설 - 제1호 단독주택(복합용도 제외) - 제4호 제2종근린생활시설중 안마시술소 - 제17호 공장 - 제18호 창고시설 - 제19호 위험물 저장 및 처리시설 - 제20호 자동차 관련 시설(주차장, 세차장 제외) - 제21호 동물 및 식물관련 시설 중 도계장 - 제24호 방송통신시설(방송국, 전신전화국, 통신용 시설 제외) • 해당 용도지역 · 지구의 불허용도 준수 • 학교환경위생정화구역 저축 시 관련규정 준수
건 폐 율	• 60%이하
용 적 륜	• 기준용적률 : 300%이하 • 허용용적률 : 360%이하
높이(최고)	• 60m이하
공공시설 조성 및 제공	• 기부채납 면적 : 특별계획구역 면적의 15%이상 • 특별계획구역내 공공용지를 사업계획에 포함하여 설치·조성후 기부채납 주) 세부개발계획수립시 공공용지는 도시계획시설로 결정하여야 함 • 공공기여 시 기반시설이 충분할 경우 현금을 포함한 다양한 기부채납 가능

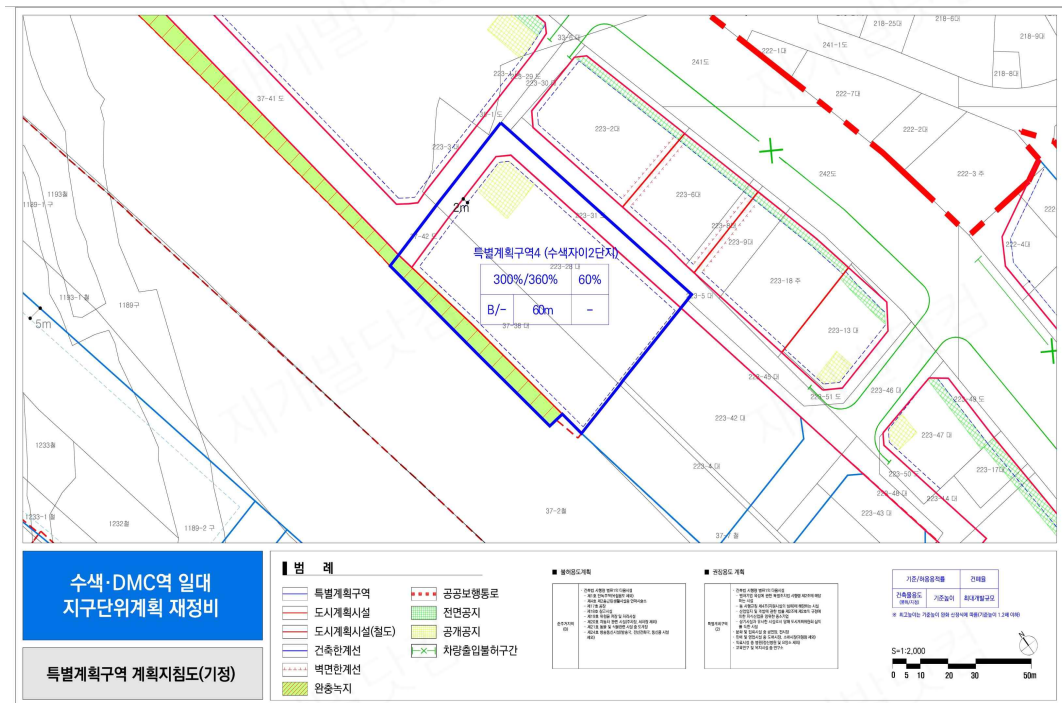
- 이 하 여 백 -

구 분	계획지침 (운영지침 사항)
권 장 용 도	• 업무시설 - 벤처기업 육성에 관한 특별조치법 시행령 제2조(벤처기업의 범위)에 해당하는 시설 - 동 시행규칙 제4조(지원시설의 범위)에 해당하는 시설 - 산업입지 및 개발에 관한 법률 제2조 제2호의 규정에 의한 지식산업을 영위하는 중소기업 - 상기시설과 유사한 시설로서 당해 도시계획위원회의 심의를 득한 시설 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 판매 및 영업시설 중 도매시설, 소매시장(대형점 제외) • 의료시설중 병원(정신병원 및 요양소 제외) • 교육연구 및 복지시설 중 연구소
건축한계선	• 이면부 : 2m
대지내 공지	• 부지 동측 생산역사 및 외곽도로 연결조성 위치지정
기 타 사 항	• 건축물외관, 색채 등은 지구단위계획 관련지침에 의함

※ 향후 본 지구단위계획 재정비 방향에 부합하는 개발계획 변경 요청 시 타 구역과의 형평성 등을 고려하여 도시관리계획 (용도지역, 세부개발계획 결정) 변경 검토가능

※ 수색로변 미관지구내 건축선에 대하여, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 같은 법 시행령 개정(2018.4.19.)으로 미관지구가 폐지됨에 따라 해당도로에 접한대지에 건축하는 건축물은 「건축법」 제2조 제1항 11호에 따른 해당 도로의 경계선에서 3m 후퇴선을 건축선으로함.(은평구 고시 제2019-38호)

[특별계획구역 지침도]



■ 특별계획구역 5(신흥자동차부지) 결정(변경) 조서 : 변경없음

구 분	구역명	위 치	면적(㎡)			비 고 (기정구역명)
			기정	변경	변경후	
변경없음	5(신흥자동차부지)	증산동223-2번지일대	2,020	-	2,020	-

■ 계획지침

구 분	계 획 지 침	세부개발계획
용도지역 · 지 구	• 준주거지역 → 일반상업지역 - 세부개발계획은 일반상업지역 변경취지 및 특별계획구역 계획지침에 부합하는 경우에만 인정	• 좌동
불허용도 (C)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제1호 단독주택 - 제2호 공동주택 (임대주택은 오피스텔과 합한 연면적 40% 이상 및 주용도가 공동주택에 속하는 범위에 한함) - 제13호 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 제14호 업무시설 중 오피스텔 (임대주택과 합한 연면적 40%이상 및 오피스텔이 주용도에 속하는 범위에 한함) - 제16호 위락시설 중 카지노업소 - 제17호 공장(지식산업센터 제외) - 제18호 창고시설 - 제19호 위험물 저장 및 처리시설 - 제20호 자동차관련시설(주차장 제외)	• 업무시설 중 오피스텔, 그 외 좌동
권장용도 (4)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제4호 제2종근린생활시설 중 금융업소, 사무소 - 제5호 문화 및 집회시설 - 제7호 판매시설 중 소매시장(대형점 제외) - 제9호 의료시설 중 병원 (정신병원 및 요양소 제외) - 제10호 교육연구시설 중 연구소, 도서관 - 제14호 업무시설 (오피스텔 제외) - 제15호 숙박시설 중 관광숙박시설 • 수색로변 건축물 전면부 가로활성화 용도 권장 - 제3호 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 서점 등 이와 유사한 것 - 제4호 제2종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 서점 등 이와 유사한 것 - 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	• 좌동
건 폐 율	• 60%이하	• 좌동
용 적 륜	• 기준용적률 : 300%이하 • 허용용적률 : 630%이하	• 기준용적률 : 300% 이하 • 허용용적률 : 630% 이하 • 상한용적률 : 800% 이하
높 이(기준/최고)	• 100m이하 / 기준높이 완화 산정식에 따름 (기준높이 1.2배 이내)	• 100m이하
배치/형태/외관	• 계획지침 참조 (수색로변)	• 좌동
건축한계선	• 수색로(대로1-14)변 : 3m • 중로3-1변, 중로3-2변 : 2m	• 좌동

구 분	계 획 지 침	세부개발계획
벽면한계선	• 특별계획구역 6과 연결하여 2m	• 좌동
대지내 공지	• 수색로변 전면공지 : 폭 3m • 공개공지 : 각각부 전면공지 연결조성 • 서울특별시 건축조례 제26조에 의함	• 좌동
교통처리	• 수색로변 건축선 후퇴 3m 부분은 보도로 조성 • 차량동선 : 수색로상 차량 진출입 규제 • 보행동선 : 단지내 공공보행통로 2m 조성(특별계획구역6 경계부)	• 좌동
기타사항	• 옥상녹화, 생태면적률, 옥외광고물에 관한 사항은 지구단위계획 지침 및 관련기준에 따름	• 좌동
공공시설 조성 및 제공	• 기부채납 면적 : 특별계획구역 면적의 25%이상 • 특별계획구역 내 공공공지(도로: 대로1-14, 중로3-1, 중로3-2)를 사업계획에 포함하여 설치·조성 후 기부 채납 주) 세부개발계획수립 시 공공공지는 도시계획시설로 결정하여야 하며, 구역 외 기반시설 중 필요 시 사업시행에 지장이 없는 구간까지 인접구역과의 협의를 통해 선 개설 후 인접구역 사업시행 시 정산 처리함. • 기부채납 미충족분 발생 시 지역에 필요한 공공시설 부지 및 건축물로 설치·제공함	• 기부채납 면적 : 특별계획구역 면적의 27% 이상 (도로 546㎡) - 대로1-14, 중로3-1, 중로3-2호선 주) 기부채납 면적은 확정측량 성과 등에 따라 향후 조정될 수 있음 • 특별계획구역 내 도로를 도시계획시설로 결정하고 설치·조성 후 기부채납 주) 구역 외 기반시설 중 필요시 사업시행에 지장이 없는 구간까지 인접 구역과의 협의를 통해 선 개설 후 인접구역 사업시행 시 정산처리 • 공공기여 시 기반시설이 충분할 경우 현금을 포함한 다양한 기부채납 가능

※ 수색로변 미관지구내 건축선에 대하여, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 같은 법 시행령 개정(2018.4.19.)으로 미관지구가 폐지됨에 따라 해당도로에 접한대지에 건축하는 건축물은 「건축법」 제2조 제1항 11호에 따른 해당 도로의 경계선에서 3m 후퇴선을 건축선으로 함.(은평구 고시 제2019-38호)

[특별계획구역 지침도]



■ 특별계획구역 6(대왕보령부지) 결정(변경) 조서 : 변경없음

구 분	구역명	위 치	면적(㎡)			비 고 (기정구역명)
			기정	변경	변경후	
변경없음	6(대왕보령부지)	증산동223-6번지일대	1,575	-	1,575	-

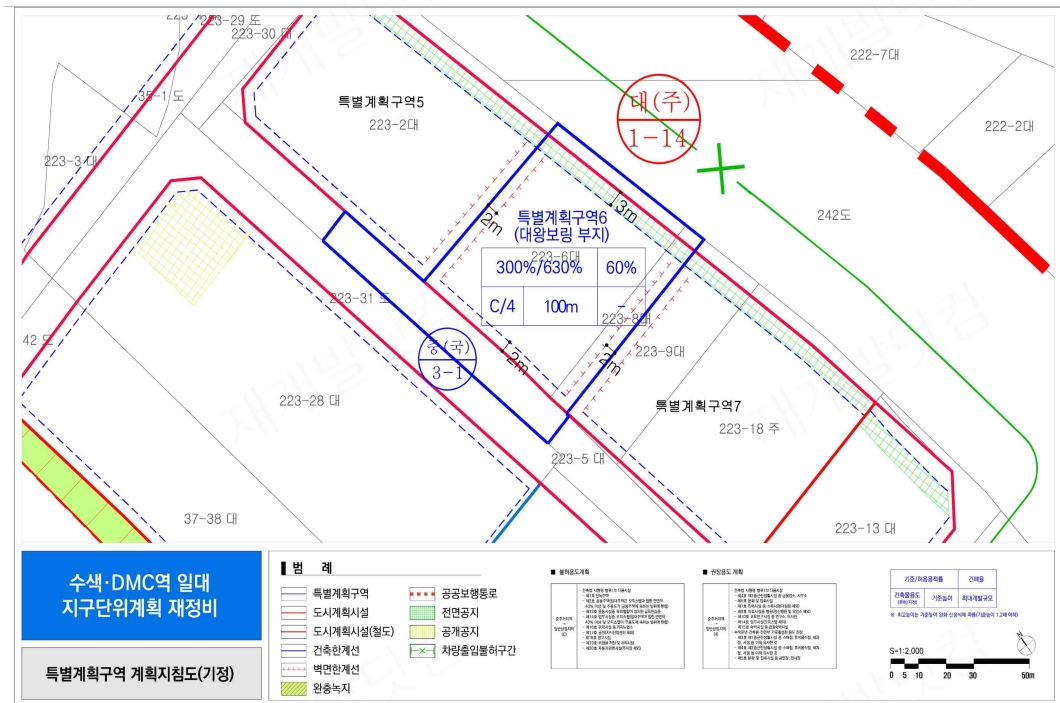
■ 계획지침

구 분	계 획 지 침
용도지역 · 지 구	• 준주거지역 → 일반상업지역 - 세부개발계획은 일반상업지역 변경취지 및 특별계획구역 계획지침에 부합하는 경우에만 인정
불허용도 (C)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제1호 단독주택 - 제2호 공동주택(임대주택은 오피스텔과 합한 연면적 40% 이상 및 주용도가 공동주택에 속하는 범위에 한함) - 제13호 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 제14호 업무시설 중 오피스텔(임대주택과 합한 연면적 40%이상 및 오피스텔이 주용도에 속하는 범위에 한함) - 제16호 위락시설 중 카지노업소 - 제17호 공장(지식산업센터 제외) - 제18호 창고시설 - 제19호 위험물 저장 및 처리시설 - 제20호 자동차관련시설(주차장 제외)
권장용도 (4)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제4호 제2종근린생활시설 중 금융업소, 사무소 - 제5호 문화 및 집회시설 - 제7호 판매시설 중 소매시장(대형점 제외) - 제9호 의료시설 중 병원 (정신병원 및 요양소 제외) - 제10호 교육연구시설 중 연구소, 도서관 - 제14호 업무시설 (오피스텔 제외) - 제15호 숙박시설 중 관광숙박시설 • 수색로변 건축물 전면부 가로활성화 용도 권장 - 제3호 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 서점 등 이와 유사한 것 - 제4호 제2종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 서점 등 이와 유사한 것 - 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장
건 폐 율	• 60%이하
용 적 른	• 기준용적률 : 300%이하 • 허용용적률 : 630%이하
높 이(기준/최고)	• 100m이하 / 기준높이 완화 산정식에 따름 (최고높이 1.2배 이내, 서울시 지구단위계획 수립기준 준용)
배치/형태/외관	• 결정조서 참조(수색로변)
건축한계선	• 수색로(대로1-14)변 : 3m • 중로3-1변 : 2m

구 분	계 획 지 침
벽면한계선	• 특별계획구역5,7과 연결하여 2m
대지내 공지	• 수색로변 전면공지 : 폭 3m • 서울특별시 건축조례 제26조에 의함
교통처리	• 수색로변 건축선 후퇴 3m 부분은 보도로 조성 • 차량동선 : 수색로상 차량진출입 규제 • 보행동선 : 특별계획구역 5, 7 경계부 공공보행통로 2m 조성
기타사항	• 옥상녹화, 생태면적률, 옥외광고물에 관한 사항은 지구단위계획 지침 및 관련기준에 따름
공공시설 조성 및 제공	• 기부채납 면적 : 특별계획구역 면적의 25%이상 • 특별계획구역 내 공공용지(도로: 대로1-14, 중로3-1)를 사업계획에 포함하여 설치·조성 후 기부채납 주) 세부개발계획수립 시 공공용지는 도시계획시설로 결정하여야 하며, 구역 외 기반시설 중 필요 시 사업시행에 지장이 없는 구간 까지 인접구역과의 협의를 통해 선 개설 후 인접구역 사업시행 시 정산 처리함. • 기부채납 미충족분 발생 시 지역에 필요한 공공시설 부지 및 건축물로 설치·제공함 • 공공기여 시 기반시설이 충분할 경우 현금을 포함한 다양한 기부채납 가능

※ 수색로변 미관지구내 건축선에 대하여, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 같은 법 시행령 개정(2018.4.19.)으로 미관지구가 폐지됨에 따라 해당도로에 접한대지에 건축하는 건축물은 「건축법」 제2조 제1항 11호에 따른 해당 도로의 경계선에서 3m 후퇴선을 건축선으로함.(은평구 고시 제2019-38호)

[특별계획구역 지침도]



■ 특별계획구역 7(신흥에너지부지) 결정(변경) 조서 : 변경없음

구 분	구역명	위 치	면적(㎡)			비 고 (기정구역명)
			기정	변경	변경후	
변경없음	7(신흥에너지부지)	중산동223-18번지일대	2,089	-	2,089	-

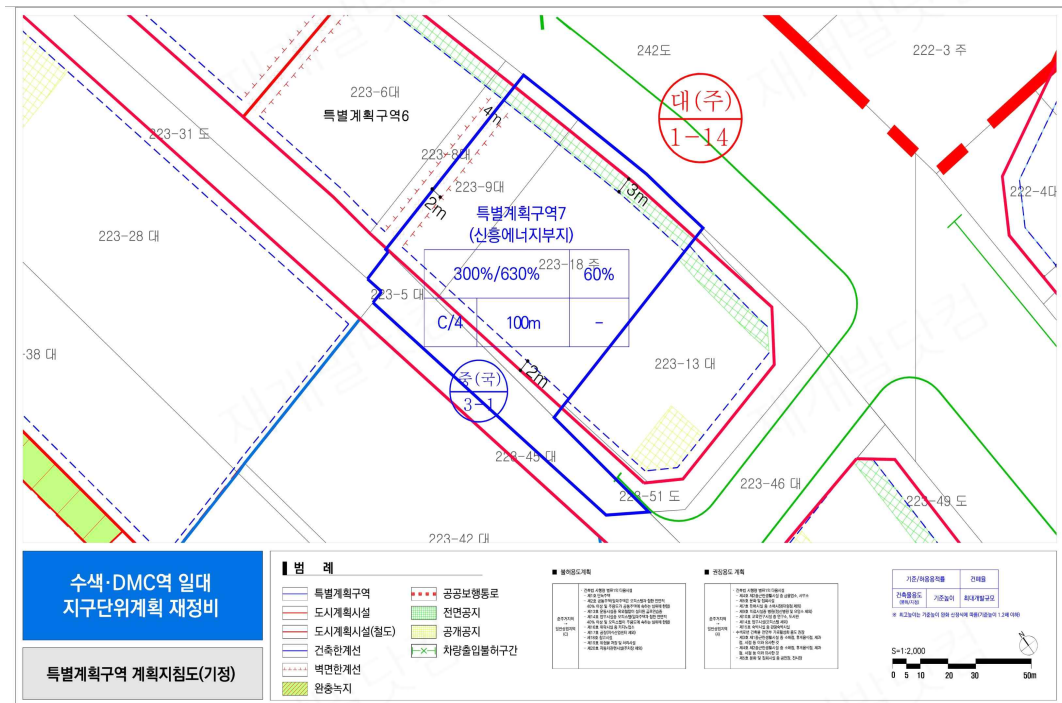
■ 계획지침

구 분	계 획 지 침
용도지역 · 지 구	• 준주거지역 → 일반상업지역 - 세부개발계획은 일반상업지역 변경취지 및 특별계획구역 계획지침에 부합하는 경우에만 인정
불허용도 (C)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제1호 단독주택 - 제2호 공동주택(임대주택은 오피스텔과 합한 연면적 40% 이상 및 주용도가 공동주택에 속하는 범위에 한함) - 제13호 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 제14호 업무시설 중 오피스텔 (임대주택과 합한 연면적 40%이상 및 오피스텔이 주용도에 속하는 범위에 한함) - 제16호 위락시설 중 카지노업소 - 제17호 공장(지식산업센터 제외) - 제18호 창고시설 - 제19호 위험물 저장 및 처리시설 - 제20호 자동차관련시설(주차장 제외)
권장용도 (4)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제4호 제2종근린생활시설 중 금융업소, 사무소 - 제5호 문화 및 집회시설 - 제7호 판매시설 중 소매시장(대형점 제외) - 제9호 의료시설 중 병원 (정신병원 및 요양소 제외) - 제10호 교육연구시설 중 연구소, 도서관 - 제14호 업무시설(오피스텔 제외) - 제15호 숙박시설 중 관광숙박시설 • 수색로변 건축물 전면부 가로활성화 용도 권장 - 제3호 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 서점 등 이와 유사한 것 - 제4호 제2종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 서점 등 이와 유사한 것 - 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장
건 폐 율	• 60%이하
용 적 륜	• 기준용적률 : 300%이하 • 허용용적률 : 630%이하
높 이 (기준/최고)	• 100m이하 / 기준높이 완화 산정식에 따름 (최고높이 1.2배 이내, 서울시 지구단위계획 수립기준 준용)
배치/형태/외관	• 결정조서 참조 (수색로변)
건축한계선	• 수색로(대로1-14)변 : 3m • 중로3-1변 : 2m

구 분	계 획 지 침
벽면한계선	• 특별계획구역6과 연결하여 2m
대지내 공지	• 수색로변 전면공지 : 폭 3m • 서울특별시 건축조례 제26조에 의함
교통처리	• 수색로변 건축선 후퇴 3m 부분은 보도로 조성 • 차량동선 : 수색로상 차량진출입 규제 • 보행동선 : 특별계획구역 6 경계부 공공보행통로 2m 조성
기타사항	• 옥상녹화, 생태면적률, 옥외광고물에 관한 사항은 지구단위계획 지침 및 관련기준에 따름
공공시설 조성 및 제공	• 기부채납 면적 : 특별계획구역 면적의 25%이상 • 특별계획구역 내 공공용지(도로: 대로1~14, 중로3~1)를 사업계획에 포함하여 설치·조성 후 기부채납 주) 세부개발계획수립 시 공공용지는 도시계획시설로 결정하여야 하며, 구역 외 기반시설 중 필요 시 사업시행에 지장이 없는 구간까지 인접구역과의 협의를 통해 선 개설 후 인접구역 사업시행 시 정산처리함. • 기부채납 미충족분 발생 시 지역에 필요한 공공시설 부지 및 건축물로 설치제공함. • 공공기여 시 기반시설이 충분할 경우 현금을 포함한 다양한 기부채납 가능

※ 수색로변 미관지구내 건축선에 대하여, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 같은 법 시행령 개정(2018.4.19.)으로 미관지구가 폐지됨에 따라 해당도로에 접한대지에 건축하는 건축물은 「건축법」 제2조 제1항 11호에 따른 해당 도로의 경계선에서 3m 후퇴선을 건축선으로함.(은평구 고시 제2019-38호)

[특별계획구역 지침도]



■ 특별계획구역 8(도시형생활주택1) 결정 조서 : 변경없음

구 분	구역명	위 치	면적(㎡)			비 고 (기정구역명)
			기정	변경	변경후	
변경없음	8(도시형생활주택1)	증산동223-13번지일대	882㎡	-	882㎡	-

■ 계획지침

구 분	계획지침 (도시계획 결정사항)
용도지역 · 지 구	• 준주거지역
불허용도 (B)	• 건축법시행령 별표1의 다음시설 - 제1호 단독주택(복합용도 제외) - 제4호 제2종근린생활시설중 안마사술소 - 제17호 공장 - 제18호 창고시설 - 제19호 위험물 저장 및 처리시설 - 제20호 자동차 관련 시설(주차장, 세차장 제외) - 제21호 동물 및 식물관련 시설 중 도계장 - 제24호 방송통신시설(방송국, 전신전화국, 통신용 시설 제외) • 해당 용도지역·지구의 불허용도 준수 • 학교환경위생정화구역 저축 시 관련규정 준수
건 폐 율	• 60%이하
용 적 륜	• 기준용적률 : 300%이하 • 허용용적률 : 360%이하
높이(최고)	• 60m이하
공공시설 조성 및 제공	• 기부채납 면적 : 특별계획구역 면적의 15%이상 • 특별계획구역내 공공용지를 사업계획에 포함하여 설치·조성후 기부채납 주) 세부개발계획수립시 공공용지는 도시계획시설로 결정하여야 함 • 공공기여 시 기반시설이 충분할 경우 현금을 포함한 다양한 기부채납 가능

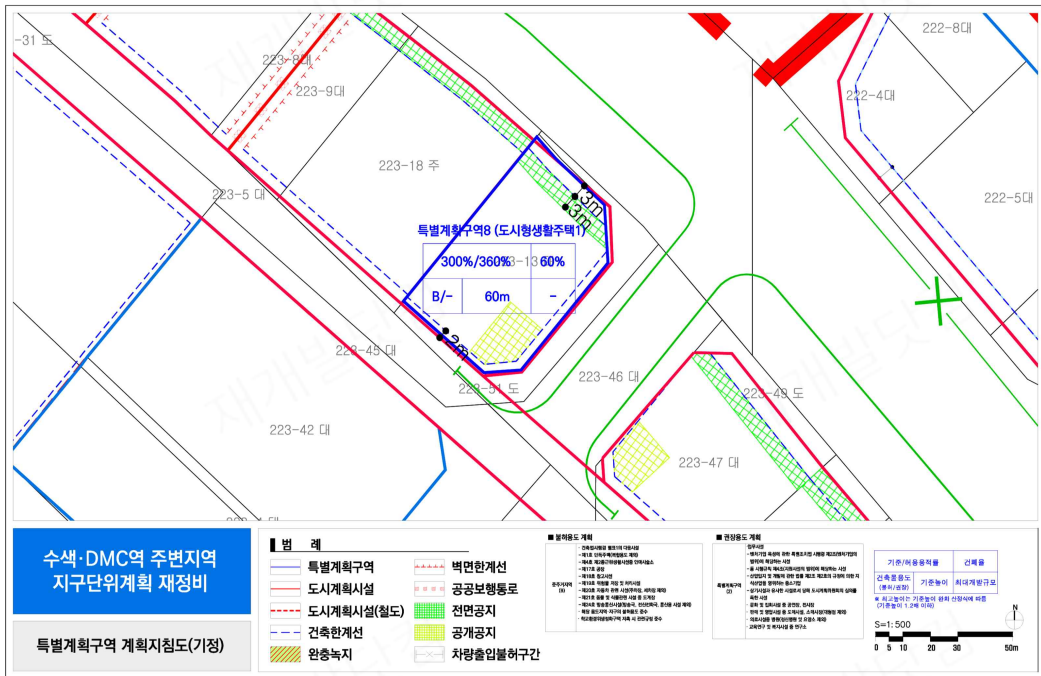
- 이 하 여 백 -

구 분	계획지침 (운영지침 사항)
권 장 용 도	• 업무시설 - 벤처기업 육성에 관한 특별조치법 시행령 제2조(벤처기업의 범위)에 해당하는 시설 - 동 시행규칙 제4조(지원시설의 범위)에 해당하는 시설 - 산업입지 및 개발에 관한 법률 제2조 제2호의 규정에 의한 지식산업을 영위하는 중소기업 - 상기시설과 유사한 시설로서 당해 도시계획위원회의 심의를 득한 시설 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 판매 및 영업시설 중 도매시설, 소매시장(대형점 제외) • 의료시설중 병원(정신병원 및 요양소 제외) • 교육연구 및 복지시설 중 연구소
건축한계선	• 간선부 : 3m • 이면부 : 2m
벽면한계선	• 특별계획구역 13과 연결하여 2m
대지내 공지	• 수색로변 전면공지 : 폭 3m • 서울시 건축조례 제26조에 의함
교통처리	• 수색로변 건축선 후퇴 3m 부분은 보도로 조성 • 차량동선 : 수색로상 차량진출입 규제 • 보행동선 : 특별계획구역 13과 연결하여 단지내 공공보행통로 조성
기타사항	• 건축물외관, 색채 등은 지구단위계획 관련지침에 의함.

※ 향후 본 지구단위계획 재정비 방향에 부합하는 개발계획 변경 요청 시 타 구역과의 형평성 등을 고려하여 도시 관리계획 (용도지역, 세부개발계획 결정) 변경 검토가능

※ 수색로변 미관지구내 건축선에 대하여, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 같은법 시행령 개정(2018.4.19.)으로 미관지구가 폐지됨에 따라 해당도로에 접한대지에 건축하는 건축물은 「건축법」 제2조 제1항 11호에 따른 해당 도로의 경계선에서 3m 후퇴선을 건축선으로 함.(은평구 고시 제2019-38호)

[특별계획구역 지침도]



■ 특별계획구역 9(도시형생활주택2) 결정 조서 : 변경없음

구 분	구역명	위 치	면적(㎡)			비 고 (기정구역명)
			기정	변경	변경후	
변경없음	9(도시형생활주택2)	증산동223-47번지일대	900㎡	-	900㎡	-

■ 계획지침

구 분	계획지침 (도시계획 결정사항)
용도지역 · 지 구	• 준주거지역
불허용도 (B)	• 건축법시행령 별표1의 다음시설 - 제1호 단독주택(복합용도 제외) - 제4호 제2종근린생활시설중 안마시술소 - 제17호 공장 - 제18호 창고시설 - 제19호 위험물 저장 및 처리시설 - 제20호 자동차 관련 시설(주차장, 세차장 제외) - 제21호 동물 및 식물관련 시설 중 도계장 - 제24호 방송통신시설(방송국, 전신전화국, 통신용 시설 제외) • 해당 용도지역·지구의 불허용도 준수 • 학교환경위생정화구역 저촉 시 관련규정 준수
건 폐 율	• 60%이하
용 적 륜	• 기준용적률 : 300%이하 • 허용용적률 : 360%이하
높이(최고)	• 60m이하
공공시설 조성 및 제공	• 기부채납 면적 : 특별계획구역 면적의 15%이상 • 특별계획구역내 공공용지를 사업계획에 포함하여 설치·조성후 기부채납 주) 세부개발계획수립시 공공용지는 도시계획시설로 결정하여야 함 • 공공기여 시 기반시설이 충분할 경우 현금을 포함한 다양한 기부채납 가능

- 이 하 여 백 -

구 분	계획지침 (운영지침 사항)
권 장 용 도	• 업무시설 - 벤처기업 육성에 관한 특별조치법 시행령 제2조(벤처기업의 범위)에 해당하는 시설 - 동 시행규칙 제4조(지원시설의 범위)에 해당하는 시설 - 산업입지 및 개발에 관한 법률 제2조 제2호의 규정에 의한 지식산업을 영위하는 중소기업 - 상기시설과 유사한 시설로서 당해 도시계획위원회의 심의를 득한 시설 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 판매 및 영업시설 중 도매시설, 소매시장(대형점 제외) • 의료시설중 병원(정신병원 및 요양소 제외) • 교육연구 및 복지시설 중 연구소
건축한계선	• 간선부 : 3m • 이면부 : 2m
대지내 공지	• 수색로변 전면공지 : 폭 3m • 서울시 건축조례 제26조에 의함
교통처리	• 수색로변 건축선 후퇴 3m 부분은 보도로 조성 • 차량동선 : 수색로상 차량진출입 규제
기타사항	• 건축물외관, 색채 등은 지구단위계획 관련지침에 의함.

- ※ 향후 본 지구단위계획 재정비 방향에 부합하는 개발계획 변경 요청 시 타 구역과의 형평성 등을 고려하여 도시 관리계획 (용도지역, 세부개발계획 결정) 변경 검토가능
- ※ 수색로변 미관지구내 건축선에 대하여, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 같은 법 시행령 개정(2018.4.19.)으로 미관지구가 폐지됨에 따라 해당도로에 접한대지에 건축하는 건축물은 「건축법」 제2조 제1항 11호에 따른 해당 도로의 경계선에서 3m 후퇴선을 건축선으로 함.(은평구 고시 제2019-38호)

[특별계획구역 지침도]



■ 특별계획구역 10(삼표에너지부지) 결정(변경) 조서 : 변경없음

구 분	구역명	위 치	면적(㎡)			비 고 (기정구역명)
			기정	변경	변경후	
변경없음	10(삼표에너지부지)	중산동223-15번지일대	9,065.8	-	9,065.8	-

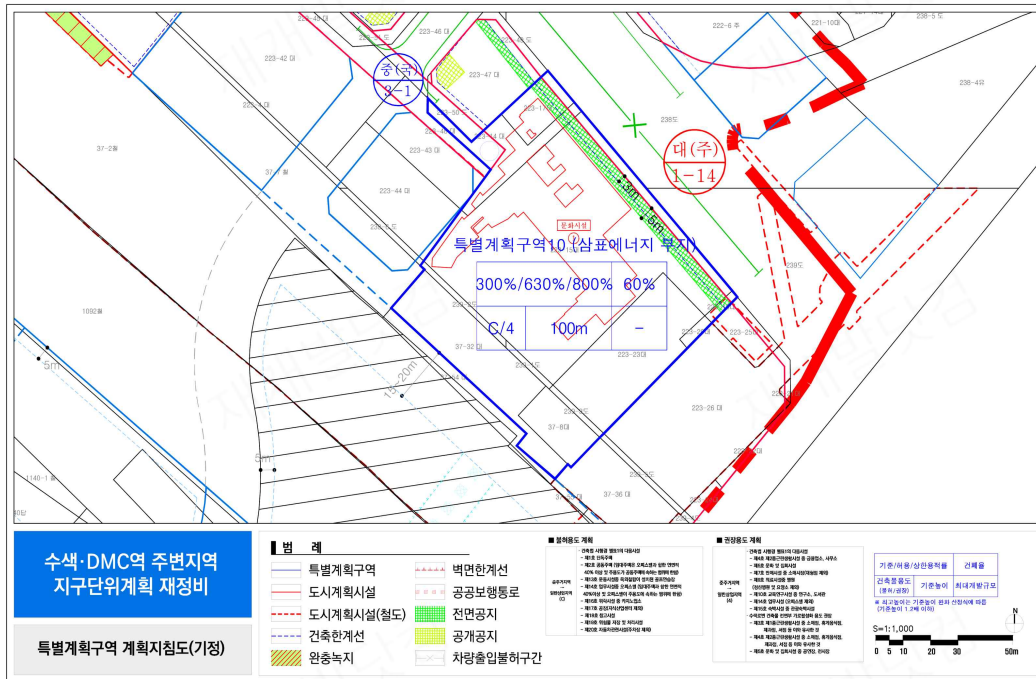
■ 계획지침

구 분	계 획 지 침	세부개발계획
용도지역 · 지 구	• 준주거지역 → 일반상업지역 - 세부개발계획은 일반상업지역 변경취지 및 특별계획구역 계획지침에 부합하는 경우에만 인정	• 좌동
불허용도 (C)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제1호 단독주택 - 제2호 공동주택 (임대주택은 오피스텔과 합한 연면적 40% 이상 및 주용도가 공동주택에 속하는 범위에 한함) - 제13호 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 제14호 업무시설 중 오피스텔 (임대주택과 합한 연면적 40%이상 및 오피스텔이 주용도에 속하는 범위에 한함) - 제16호 위락시설 중 카지노업소 - 제17호 공장(지식산업센터 제외) - 제18호 창고시설 - 제19호 위험물 저장 및 처리시설 - 제20호 자동차관련시설(주차장 제외)	• 좌동
권장용도 (4)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제4호 제2종근린생활시설 중 금융업소, 사무소 - 제5호 문화 및 집회시설 - 제7호 판매시설 중 소매시장(대형점 제외) - 제9호 의료시설 중 병원(정신병원 및 요양소 제외) - 제10호 교육연구시설 중 연구소, 도서관 - 제14호 업무시설 (오피스텔 제외) - 제15호 숙박시설 중 관광숙박시설 • 수색로변 건축물 전면부 가로활성화 용도 권장 - 제3호 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 서점 등 이와 유사한 것 - 제4호 제2종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 서점 등 이와 유사한 것 - 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	• 좌동 ※ 업무시설(오피스)는 연면적 40.0% 이상 필수 도입
건 폐 율	• 60%이하	• 60%이하
용 적 륜	• 기준용적률 : 300%이하 • 허용용적률 : 630%이하	• 기준용적률 : 300%이하 • 허용용적률 : 630%이하 • 상한용적률 : 800%이하
높 이(기준/최고)	• 100m이하 / 기준높이 완화 산정식에 따름 (기준높이 1.2배 이내)	• 120m 이하
배치/형태/외관	• 결정조서 참조 (수색로변)	• 좌동

구 분	계 획 지 침	세부개발계획
건축한계선	• 수색로(대로1-14)변 : 3m	• 좌동
대지내 공지	• 수색로변 전면공지 : 5m • 서울특별시 건축조례 제26조에 의함	• 좌동
차량출입 금지구간	• 위치 : 간선도로변(수색로) • 차량동선 : 수색로상 차량진출입 규제	• 이면도로(중로3-1)로 차량진출입 동선 계획 단, 비상차량의 경우 간선도로변 진출입 허용
기타사항	• 옥상녹화, 생태면적률, 옥외광고물에 관한 사항은 지구단위계획 지침 및 관련기준에 따름	• 좌동
공공시설 조성 및 제공	• 기부채납 면적 : 특별계획구역 면적의 25% 이상 • 특별계획구역 내 공공용지(문화시설, 도로 : 대로1-14, 중로3-1)를 사업계획에 포함하여 설치조성 후 기부채납 주) 세부개발계획수립 시 공공용지는 도시계획시설로 결정하여야 함 • 기부채납 미충족분 발생 시 지역에 필요한 공공시설 부지 및 건축물로 설치제공함	• 기부채납 면적 : 특별계획구역 면적의 31.0% - 대로1-14 (수색로) 3m 확폭, 중로3-1호선 (도로 495.4㎡, 5.5%) - 문화시설(지분+건축물 환산면적) (2,315.2㎡, 약 25.5%) • 도로 및 문화시설(입체적 결정)은 도시계획시설로 결정 • 공공기여 시 기반시설이 충분할 경우 현금을 포함한 다양한 기부채납 가능

※ 수색로변 미관지구내 건축선에 대하여, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 같은 법 시행령 개정(2018.4.19.)으로 미관지구가 폐지됨에 따라 해당도로에 접한대지에 건축하는 건축물은 「건축법」 제2조 제1항 11호에 따른 해당 도로의 경계선에서 3m 후퇴선을 건축선으로 함.(은평구 고시 제2019-38호)

[특별계획구역 지침도]



■ 특별계획구역 12(수색역부지) 결정(변경) 조서 : 변경

구 분	구역명	위 치	면적(㎡)			비 고 (기정구역명)
			기정	변경	변경후	
변경	12(수색역부지)	수색동 81번지일대	30,041.0	감)1,468.7	28,572.3	-

○ 부지별 면적

구 분	구역명	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
12 (수색역 부지)	12-①(수색역부지)	수색동 81번지 일대	-	증)18,301.0	18,301.0	-
	12-②(공연문화지원센터)	수색동 380-1번지 일대	-	증)3,944.0	3,944.0	-

※ 부지별 면적은 기반시설(광장, 도로)을 제외한 면적임

■ 계획지침(기정)

구 분	계 획 지 침
계획방향	• 복합 문화관광 허브 조성
용도지역 지 구	• 제2종일반주거지역, 자연녹지지역 → 일반상업지역 - 세부개발계획은 일반상업지역 변경취지 및 특별계획구역 계획지침에 부합하는 경우에만 인정
지정용도	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 (면적적 5% 이상) - 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장, 동식물원
불허용도 (E)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제1호 단독주택 - 제2호 공동주택 - 제13호 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 제14호 업무시설 중 오피스텔 - 제16호 위락시설 중 카지노업소 - 제17호 공장(지식산업센터 제외) - 제18호 창고시설 - 제19호 위험물 저장 및 처리시설 - 제20호 자동차관련시설(주차장 제외)
권장용도 (5)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제5호 문화 및 집회시설 - 제7호 판매시설 중 소매시장, 상점 - 제14호 업무시설 (오피스텔 제외) - 제15호 숙박시설 중 관광숙박시설 • 보행자도로변 건축물 전면부 가로활성화 용도 권장 - 제3호 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 서점 등 이와 유사한 것 - 제4호 제2종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 서점 등 이와 유사한 것 - 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제7호 판매시설 중 상점

구 분	계 획 지 침
건 폐 율	• 60%이하
용 적 륜	• 허용용적률 : 600%이하 • 기준/기본용적률은 서울특별시 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따름
높 이(기준/최고)	• - / 100m이하 ※ 비행안전구역 해당 시 비행안전구역 내 건축가능 높이에 따름.
배치/형태/외관	• 결정조서 참조 (수색로변)
건축한계선	• 5m
교통처리	• 차량동선 : 수색로상 차량진출입 규제
기타사항	• 옥상녹화, 생태면적률, 옥외광고물에 관한 사항은 지구단위계획 지침 및 관련기준에 따름
공공시설 조성 및 제공	• 기부채납 면적 : 서울특별시 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따름 • 지구단위계획구역 내 공공용지 설치·조성 후 기부채납 - 도로(수색로 3m 확폭, 소로2-2호선 신설), 보행자도로(수색역~성암로 연결 폭 15m) 주) 세부개발계획수립 시 공공용지는 도시계획시설로 결정하여야 함 • 기부채납 미충족분 발생 시 지역에 필요한 공공시설 부지 및 건축물로 설치·제공함

※ 서울특별시 도시계획변경 사전협상 제도로 운영 시, 사전협상 결과가 본 지침과 다를 경우 사전협상 결과에 따름

※ 수색로변 미관지구내 건축선에 대하여, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 같은 법 시행령 개정(2018.4.19.)으로 미관지구가 폐지됨에 따라 해당도로에 접한대지에 건축하는 건축물은 「건축법」 제2조 제1항 11호에 따른 해당 도로의 경계선에서 3m 후퇴선을 건축선으로함.(은평구 고시 제2019-38호)

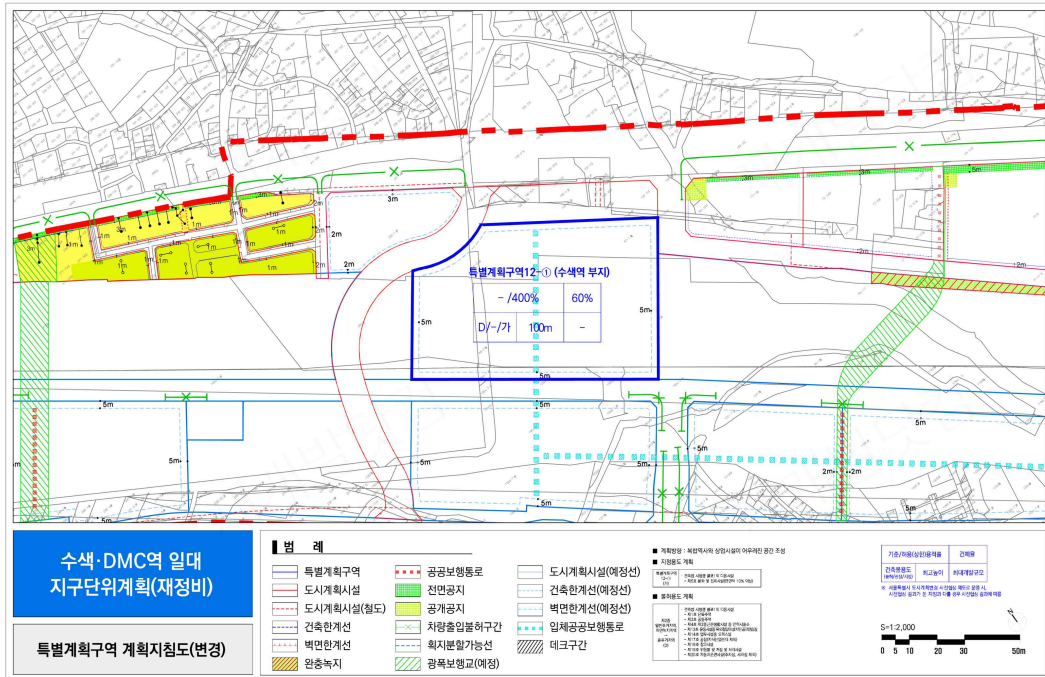
■ 계획지침(변경) : 12-① 수색역 부지

구 분	계 획 지 침
계획방향	• 복합역사와 상업시설이 어우러진 공간 조성
용도지역 · 지 구	• 제2종일반주거지역, 자연녹지지역 → 준주거지역 - 세부개발계획은 준주거지역 변경취지 및 특별계획구역 계획지침에 부합하는 경우에만 인정
지정용도 (가)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제5호 문화 및 집회시설(연면적 10% 이상)
불허용도 (D)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제1호 단독주택 - 제2호 공동주택 - 제4호 제2종근린생활시설 중 안마사술소 - 제13호 운동시설중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 제14호 업무시설중 오피스텔 - 제17호 공장(지식산업센터 제외) - 제18호 창고시설 - 제19호 위험물 저장 및 처리시설 - 제20호 자동차관련시설(주차장, 세차장 제외)
건 폐 율	• 60%이하
용 적 륜	• 허용용적률 : 400%이하 • 기준/기본용적률은 서울특별시 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따름
높 이(기준/최고)	• - / 100m이하 ※ 비행안전구역 해당 시 비행안전구역 내 건축가능 높이에 따름.
배치/형태/외관	• 결정조서 참조 (수색로변)
건축한계선	• 5m
교통처리	• 차량동선 : 수색로상 차량진출입 규제 • 입체공공보행통로 확보(폭15m 이상)
기타사항	• 옥상녹화, 생태면적률, 옥외광고물에 관한 사항은 지구단위계획 지침 및 관련기준에 따름
공공시설 조성 및 제공	• 기부채납 면적 : 서울특별시 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따름 • 공공기여율 범위 내에서 지역에 필요한 기반시설을 설치·조성 후 기부채납 - 남북지하차도(수색역~성암로 연결 폭 20m), 수색역 전면광장 및 지하주차장(3,175㎡) 등 ※ 세부개발계획 수립시 기부채납 공공시설의 구체적인 조성계획 및 도입용도에 대해서는 「기부채납 공공시설 통합관리 시스템 운영계획」에 따라 서울시 통합관리부서와 사전협의 필요 • 공공기여 시 기반시설이 충분할 경우 현금을 포함한 다양한 기부채납 가능

※ 서울특별시 도시계획변경 사전협상 제도로 운영 시, 사전협상 결과가 본 지침과 다를 경우 사전협상 결과에 따름

- ※ 수색로변 미관지구내 건축선에 대하여, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 같은 법 시행령 개정(2018.4.19.)으로 미관지구가 폐지됨에 따라 해당도로에 접한대지에 건축하는 건축물은 「건축법」 제2조 제1항 11호에 따른 해당 도로의 경계선에서 3m 후퇴선을 건축선으로함.(은평구 고시 제2019-38호)
- ※ 세부개발계획 수립 시 지역여건·수요에 부합하도록 특별계획구역의 기능 및 규모 변경 가능

[특별계획구역 지침도(변경)]



- 이 하 여 백 -

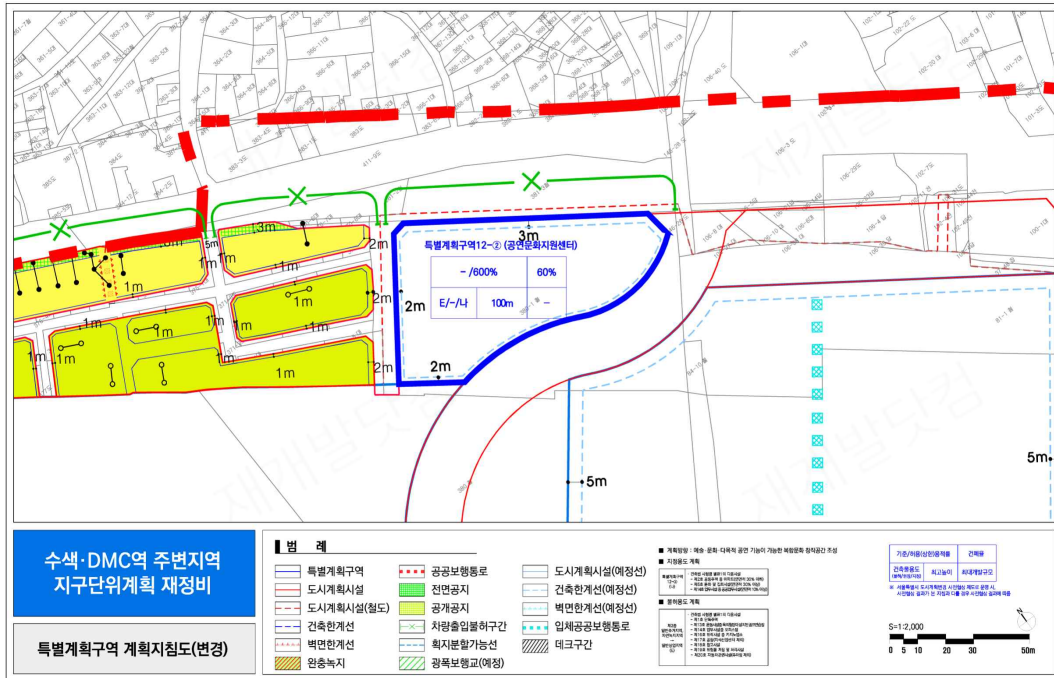
■ 계획지침(변경) : 12-② 공연문화지원센터

구 분	계 획 지 침
계획방향	• 예술·문화·다목적 공연 기능이 가능한 복합문화 창작공간 조성
용도지역 · 지 구	• 제2종일반주거지역, 자연녹지지역 → 일반상업지역 - 세부개발계획은 일반상업지역 변경취지 및 특별계획구역 계획지침에 부합하는 경우에만 인정
지정용도 (나)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제2호 공동주택 중 아파트(연면적 30% 이하) - 제5호 문화 및 집회시설(연면적 30% 이상) - 제14호 업무시설 중 공공업무시설(연면적 10% 이상)
불허용도 (E)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제1호 단독주택 - 제13호 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 제14호 업무시설 중 오피스텔 - 제16호 위락시설 중 카지노업소 - 제17호 공장(지식산업센터 제외) - 제18호 창고시설 - 제19호 위험물 저장 및 처리시설 - 제20호 자동차관련시설(주차장 제외)
건 폐 율	• 60%이하
용 적 른	• 허용용적률 : 600%이하 • 기준/기본용적률은 서울특별시 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따름
높 이(기준/최고)	• - / 100m이하 ※ 비행안전구역 해당 시 비행안전구역 내 건축가능 높이에 따름.
배치/형태/외관	• 결정조서 참조 (수색로변)
건축한계선	• 2~3m
교통처리	• 차량동선 : 수색로상 차량진출입 규제
기타사항	• 옥상녹화, 생태면적률, 옥외광고물에 관한 사항은 지구단위계획 지침 및 관련기준에 따름
공공시설 조성 및 제공	• 기부채납 면적 : 서울특별시 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따름 • 공공기여율 범위 내에서 지역에 필요한 기반시설을 설치 후 기부채납 - 남북지하차도(수색역~성암로 연결 폭 20m), 공연문화지원센터(부지 및 건축물) 등 ※ 세부개발계획 수립시 기부채납 공공시설의 구체적인 조성계획 및 도입용도에 대해서는 「기부채납 공공시설 통합관리 시스템 운영계획」에 따라 서울시 통합관리부서와 사전협의 필요 • 공공기여 시 기반시설이 충분할 경우 현금을 포함한 다양한 기부채납 가능

※ 서울특별시 도시계획변경 사전협상 제도로 운영 시, 사전협상 결과가 본 지침과 다를 경우 사전협상 결과에 따름

- ※ 수색로변 미관지구내 건축선에 대하여, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 같은 법 시행령 개정(2018.4.19.)으로 미관지구가 폐지됨에 따라 해당도로에 접한대지에 건축하는 건축물은 「건축법」 제2조 제1항 11호에 따른 해당 도로의 경계선에서 3m 후퇴선을 건축선으로함.(은평구 고시 제2019-38호)
- ※ 세부개발계획 수립 시 지역여건·수요에 부합하도록 특별계획구역의 기능 및 규모 변경 가능

[특별계획구역 지침도(변경)]



- 이 하 여 백 -

■ 특별계획구역 13(DMC역부지) 결정(변경) 조서 : 변경

구 분	구역명	위 치	면적(㎡)			비 고 (기정구역명)
			기정	변경	변경후	
변경	13(DMC역부지)	상암동 1092번지일대	33,281.0	감)12,381.0	20,440.0	-

※ 기반시설을 제외한 면적임

■ 계획지침(기정)

구 분	계 획 지 침
계획방향	• 상업·문화·오락이 어우러진 복합시설 육성
용도지역 · 지 구	• 제2종일반주거지역, 자연녹지지역 → 일반상업지역 - 세부개발계획은 일반상업지역 변경취지 및 특별계획구역 계획지침에 부합하는 경우에만 인정 • 중심지 미관지구 (수색로변 12m)
지정용도	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 (연면적 5% 이상) - 제4호 제2종 근린생활시설 중 공연장, 서점, 청소년게임제공업소, 주민의 체육활동을 위한 시설(테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 놀이형시설) - 제13호 운동시설 (옥외철타이 설치된 골프연습장 제외)
불허용도 (E)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제1호 단독주택 - 제2호 공동주택 - 제13호 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 제14호 업무시설 중 오피스텔 - 제16호 위락시설 중 카지노업소 - 제17호 공장(지식산업센터 제외) - 제18호 창고시설 - 제19호 위험물 저장 및 처리시설 - 제20호 자동차관련시설(주차장 제외)
권장용도 (2)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제5호 문화 및 집회시설 - 제7호 판매시설 중 소매시장, 상점 - 제14호 업무시설 (오피스텔 제외) - 제15호 숙박시설 중 관광숙박시설
건 폐 율	• 60%이하
용 적 른	• 허용용적률 : 600%이하 • 기준/기본용적률은 서울특별시 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따름
높 이(기준/최고)	• - / 150m이하 (랜드마크)
배치/형태/외관	• 결정조서 참조 (수색로변, 성암로변)
건축한계선	• 보행자도로변 : 3m • 철도변 : 5m • DMC역사 및 전면광장 연결부 데크구간 : 15~20m
교통처리	• DMC역~성암로 연결 공공보행통로 확보 (폭15m 이상)

구 분	계 획 지 침
기타사항	• 옥상녹화, 생태면적률, 옥외광고물에 관한 사항은 지구단위계획 지침 및 관련기준에 따름
공공시설 조성 및 제공	• 기부채납 면적 : 서울특별시 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따름 • 지구단위계획구역 내 공공용지 설치·조성 후 기부채납 - 수색역 전면광장, 성암로 도로 확폭(3m), DMC역~성암로 보행자전용도로(폭12m) - 남북연결도로(중로2-3) ※ 차량기지가전부지 내 진입도로 조성 전까지 보행자전용도로 일시점용을 통하여 차량진출입구 설치가능 ※ 세부개발계획 수립 시 중로2-3호선은 안전성, 경관성을 종합적으로 검토하여 설치 주) 세부개발계획수립 시 공공용지는 도시계획시설로 결정하여야 함

※ 서울특별시 도시계획변경 사전협상 제도로 운영 시, 사전협상 결과가 본 지침과 다를 경우 사전협상 결과에 따름

- 이 하 여 백 -

■ 계획지침 (변경)

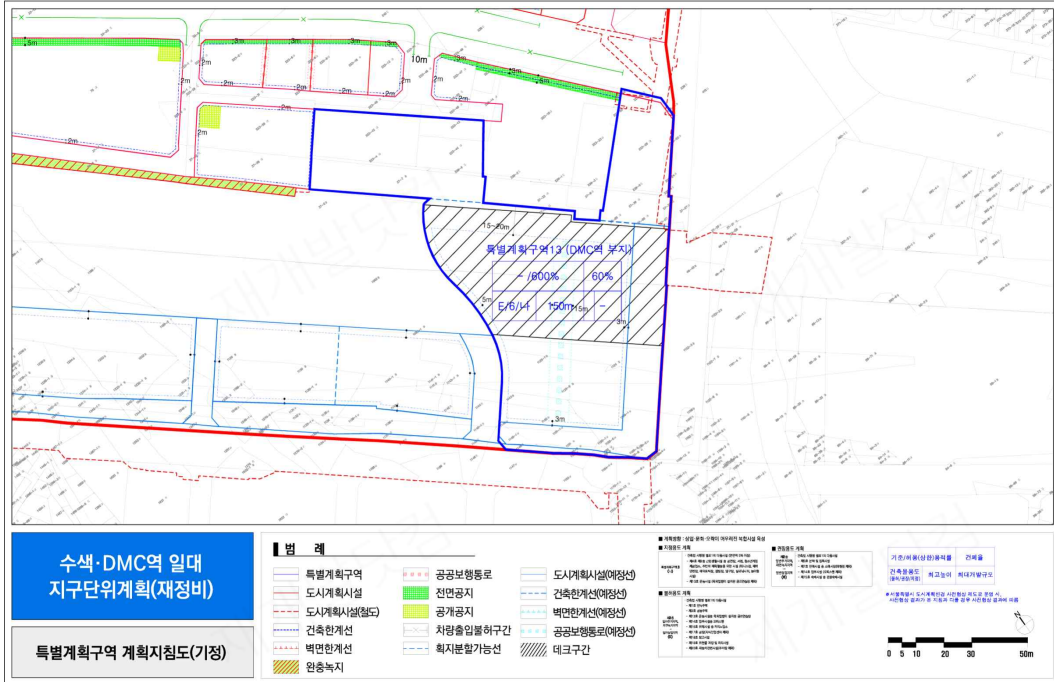
구 분	계 획 지 침
계획방향	• 상업문화오락이 어우러진 복합시설 육성
용도지역 · 지 구	• 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 자연녹지지역 → 준주거지역 - 세부개발계획은 준주거지역 변경취지 및 특별계획구역 계획지침에 부합하는 경우에만 인정
지정용도 (다)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제5호 문화 및 집회시설(연면적 5% 이상)
불허용도 (D)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제1호 단독주택 - 제2호 공동주택 - 제4호 제2종근린생활시설 중 안마시설소 - 제13호 운동시설중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 제14호 업무시설중 오피스텔 - 제17호 공장(지식산업센터 제외) - 제18호 창고시설 - 제19호 위험물 저장 및 처리시설 - 제20호 자동차관련시설(주차장, 세차장 제외)
건 폐 율	• 60% 이하
용 적 륜	• 허용용적률 : 400%이하 • 기준/기본용적률은 서울특별시 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따름
높 이(기준/최고)	• - / 100m이하
배치/형태/외관	• 결정조서 참조 (수색로변, 성암로변)
건축한계선	• 성암로변(구역 남측) : 5m • 철도변(구역 서측) : 5m • 철도변(구역 북측) : 15m~20m • 철도변(구역 동측) : 25m
교통처리	• DMC역~성암로 연결 공공보행통로(폭25m) 및 입체공공보행통로 확보(폭15m 이상)
기타사항	• 옥상녹화, 생태면적률, 옥외광고물에 관한 사항은 지구단위계획 지침 및 관련기준에 따름
공공시설 조성 및 제공	• 기부채납 면적 : 서울특별시 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따름 • 공공기여율 범위 내에서 지역에 필요한 기반시설을 설치·조성 후 기부채납 - 공공공지(성암로변 공행철도 상부 폭 12~15m) 등 ※ 세부개발계획 수립시 기부채납 공공시설의 구체적인 조성계획 및 도입용도에 대해서는 「기부채납 공공시설 통합관리 시스템 운영계획」에 따라 서울시 통합관리부서와 사전협의 필요 • 공공기여 시 기반시설이 충분할 경우 현금을 포함한 다양한 기부채납 가능

※ 서울특별시 도시계획변경 사전협상 제도로 운영 시, 사전협상 결과가 본 지침과 다를 경우 사전협상 결과에 따름

※ 수색로변 미관지구내 건축선에 대하여, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 같은 법 시행령 개정(2018.4.19.)으로 미관지구가 폐지됨에 따라 해당도로에 접한대지에 건축하는 건축물은 「건축법」 제2조 제1항 11호에 따른 해당 도로의 경계선에서 3m

후퇴선을 건축선으로함.(은평구 고시 제2019-38호)
 ※ 세부개발계획 수립 시 지역여건·수요에 부합하도록 특별계획구역의 기능 및 규모 변경 가능

[특별계획구역 지침도(기정)]



■ 특별계획구역 14(차량기지이전부지) 결정(변경) 조서 : 변경

구 분	구역명	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	14(차량기지이전부지)	상암동 1233번지일대	63,409.0	증)120,287.8	183,696.8	

○ 부지별 면적

구 분	구역명	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
14 (차량기지 이전부지)	14-①(주거복합1)	상암동 1046번지 일대	-	증)24,349.0	24,349.0	
	14-②(업무시설1)	상암동 1046번지 일대	-	증)31,362.0	31,362.0	
	14-③(미래산업클러스터)	상암동 1046번지 일대	-	증)11,155.0	11,155.0	
	14-④(중심상업)	상암동 1053-7번지 일대	-	증)13,233.0	13,233.0	
	14-⑤(국제교류센터)	상암동 1195번지 일대	-	증)8,660.0	8,660.0	
	14-⑥(주거복합2)	상암동 1195번지 일대	-	증)16,228.0	16,228.0	
	14-⑦(업무시설2)	상암동 1092-1번지 일대	-	증)11,062.0	11,062.0	

※ 부지별 면적은 기반시설(도로, 공원, 주차장, 공공공지)을 제외한 면적임

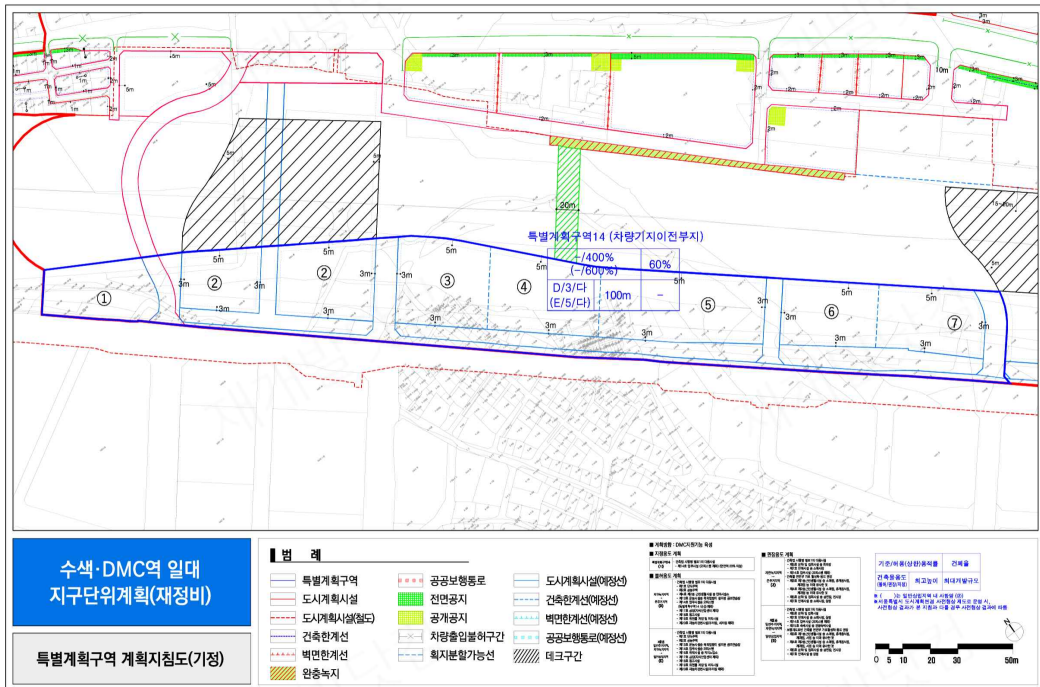
■ 계획지침(기정)

구 분	계 획 지 침	
계획방향	• DMC 지원기능 육성	
용도지역 · 지 구	• 제2종일반주거지역, 자연녹지지역 → 준주거지역 (①, ③~⑦)	• 제2종일반주거지역, 자연녹지지역 → 일반상업지역 (②)
	– 세부개발계획은 준주거지역, 일반상업지역 변경취지 및 특별계획구역 계획지침에 부합하는 경우에만 인정	
지정용도	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 – 제14호 업무시설 (오피스텔 제외) (연면적 20% 이상)	
불허용도 (준주거 D 일반상업 E)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 – 제1호 단독주택 – 제2호 공동주택 – 제4호 제2종 근린생활시설 중 안마시설소 – 제13호 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 – 제14호 업무시설 중 오피스텔 (⑥ 제외) – 제17호 공장(지식산업센터 제외) – 제18호 창고시설 – 제19호 위험물 저장 및 처리시설 – 제20호 자동차관련시설(주차장, 세차장 제외)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 – 제1호 단독주택 – 제2호 공동주택 – 제13호 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 – 제14호 업무시설 중 오피스텔 – 제16호 위락시설 중 카지노업소 – 제17호 공장(지식산업센터 제외) – 제18호 창고시설 – 제19호 위험물 저장 및 처리시설 – 제20호 자동차관련시설(주차장 제외)

구 분	계 획 지 침	
권장용도 (준주거 3 일반상업 5)	- 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제5호 문화 및 집회시설 중 회의장 - 제7호 판매시설 중 소매시장 - 제14호 업무시설 (오피스텔 제외) - 건축물 전면부 가로 활성화 용도 권장 - 제3호 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점 등 이와 유사한 것 - 제4호 제2종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점 등 이와 유사한 것 - 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제7호 판매시설 중 소매시장, 상점	- 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제5호 문화 및 집회시설 - 제7호 판매시설 중 소매시장, 상점 - 제14호 업무시설 (오피스텔 제외) - 제15호 숙박시설 중 관광숙박시설 - 보행자도로변 건축물 전면부 가로활성화 용도 권장 - 제3호 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 서점 등 이와 유사한 것 - 제4호 제2종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 서점 등 이와 유사한 것 - 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제7호 판매시설 중 상점
건 폐 율	• 60%이하	
용 적 른	• 허용용적률 : 400%이하	• 허용용적률 : 600%이하
	• 기준/기본/허용(상한) 용적률은 서울특별시 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따름	
높 이 (기준/최고)	• - / 100m이하 ※ 비행안전구역 해당 시 비행안전구역 내 건축가능 높이에 따름.	
배치/형태/외관	• 결정조서 참조 (성암로변)	
건축한계선	• 철도변, 도로변, 특별계획구역12 연결부 : 5m • 성암로 보행자도로변 : 3m	
기타사항	• 옥상녹화, 생태면적률, 옥외광고물에 관한 사항은 지구단위계획 지침 및 관련기준에 따름	
공공시설 조성 및 제공	• 기부채납 면적 : 서울특별시 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따름 • 지구단위계획구역 내 공공용지 설치·조성 후 기부채납 - 보행자도로(성암로변 공행철도 상부 폭 12~15m, 수색역~성암로 연결, 폭15m) - 수색로 이면도로 연결 광복보행교(20m) 조성 - 도로(수색~상암 연결도로 3개소, 폭15~20m) 주) 세부개발계획수립 시 공공용지는 도시계획시설로 결정하여야 함 • 기부채납 미충족분 발생 시 지역에 필요한 공공시설 부지 및 건축물로 설치제공함	

※ 서울특별시 도시계획변경 사전협상 제도로 운영 시, 사전협상 결과가 본 지침과 다를 경우 사전협상 결과에 따름

[특별계획구역 지침도(기정)]



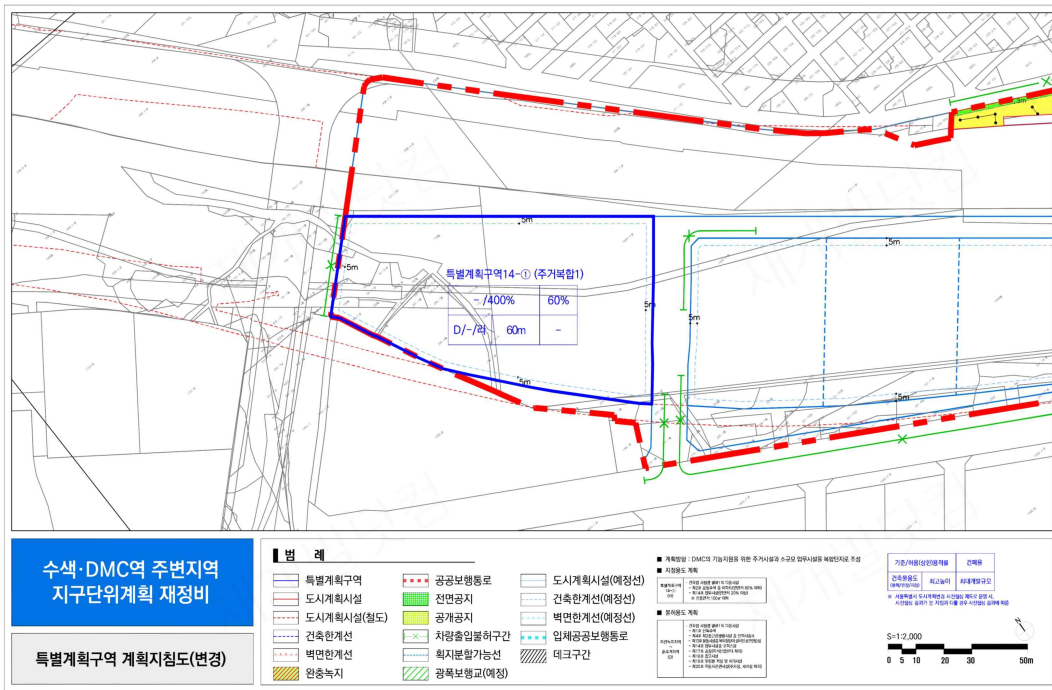
- 이 하 여 백 -

■ 계획지침(변경) : 14-① 주거복합1

구 분	계 획 지 침
계획방향	DMC의 기능지원을 위한 주거시설과 소규모 업무시설을 복합단지로 조성
용도지역 · 지 구	- 자연녹지지역 → 준주거지역 - 세부개발계획은 준주거지역 변경취지 및 특별계획구역 계획지침에 부합하는 경우에만 인정
지정용도 (라)	- 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제2호 공동주택 중 아파트(연면적 80% 이하) - 제14호 업무시설(연면적 20% 이상)
불허용도 (D)	- 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제1호 단독주택 - 제4호 제2종근린생활시설 중 안마시술소 - 제13호 운동시설중 옥외철답이 설치된 골프연습장 - 제14호 업무시설중 오피스텔 - 제17호 공장(지식산업센터 제외) - 제18호 창고시설 - 제19호 위험물 저장 및 처리시설 - 제20호 자동차관련시설(주차장, 세차장 제외)
건 폐 율	60%이하
용 적 륜	허용용적률 : 400%이하
	기준/기본/허용(상한) 용적률은 서울특별시 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따름
높 이 (기준/최고)	- / 60m이하 ※ 비행안전구역 해당 시 비행안전구역 내 건축가능 높이에 따름.
배치/형태/외관	결정조서 참조 (성암로변)
건축한계선	5m
기타사항	옥상녹화, 생태면적률, 옥외광고물에 관한 사항은 지구단위계획 지침 및 관련기준에 따름
공공시설 조성 및 제공 (공통)	- 기부채납 면적 : 서울특별시 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따름 - 공공기여를 범위 내에서 지역에 필요한 기반시설을 설치·조성 후 기부채납 - 공공공지(성암로변 공향철도 상부 폭 12~15m) 등 ※ 세부개발계획 수립시 기부채납 공공시설의 구체적인 조성계획 및 도입용도에 대해서는 「기부채납 공공시설 통합관리 시스템 운영계획」에 따라 서울시 통합관리부서와 사전협의 필요 - 공공기여 시 기반시설이 충분할 경우 현금을 포함한 다양한 기부채납 가능

- ※ 서울특별시 도시계획변경 사전협상 제도로 운영 시, 사전협상 결과가 본 지침과 다를 경우 사전협상 결과에 따름
- ※ 세부개발계획 수립 시 지역여건·수요에 부합하도록 특별계획구역의 기능 및 규모 변경 가능

[특별계획구역 지침도(변경)]



- 이 하 여 백 -

■ 계획지침(변경) : 14-② 업무시설1

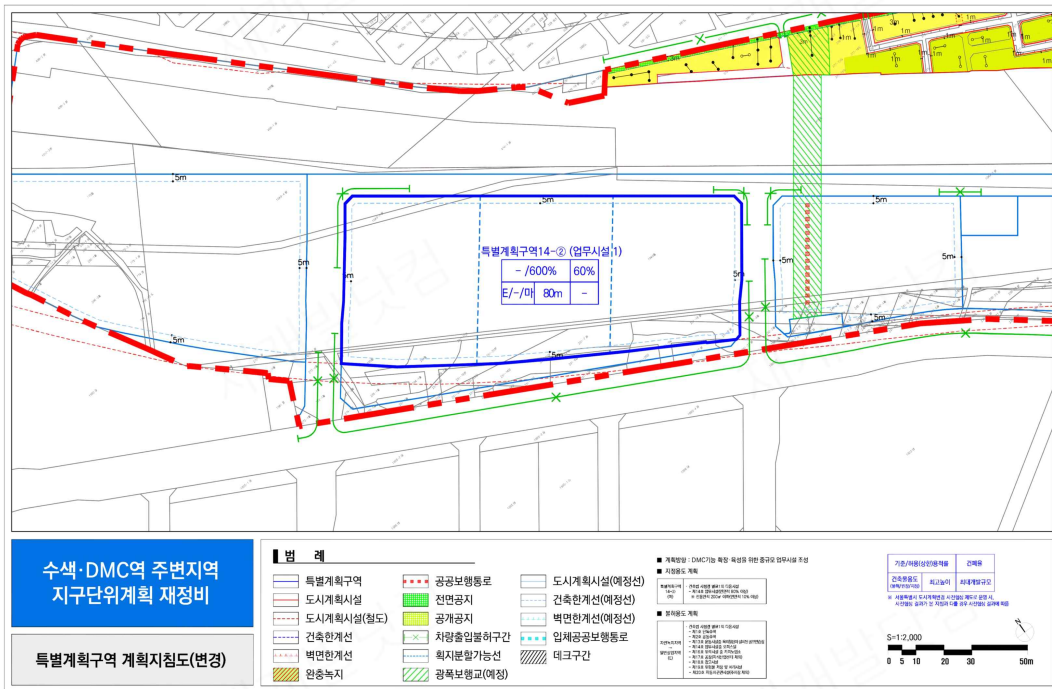
구 분	계 획 지 침
계획방향	• DMC기능 확장·육성을 위한 중규모 업무시설 조성
용도지역 · 지 구	• 자연녹지지역 → 일반상업지역 - 세부개발계획은 일반상업지역 변경취지 및 특별계획구역 계획지침에 부합하는 경우에만 인정
지정용도 (마)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제14호 업무시설(연면적 80% 이상)
불허용도 (E)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제1호 단독주택 - 제2호 공동주택 - 제13호 운동시설중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 제14호 업무시설중 오피스텔 - 제16호 위락시설 중 카지노업소 - 제17호 공장(지식산업센터 제외) - 제18호 창고시설 - 제19호 위험물 저장 및 처리시설 - 제20호 자동차관련시설(주차장 제외)
건 폐 율	• 60%이하
용 적 른	• 허용용적률 : 600%이하 • 기준/기본/허용(상한) 용적률은 서울특별시 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따름
높 이 (기준/최고)	• - / 80m이하 ※ 비행안전구역 해당 시 비행안전구역 내 건축가능 높이에 따름.
배치/형태/외관	• 결정조서 참조 (성암로변)
건축한계선	• 5m
기타사항	• 옥상녹화, 생태면적률, 옥외광고물에 관한 사항은 지구단위계획 지침 및 관련기준에 따름
공공시설 조성 및 제공 (공통)	• 기부채납 면적 : 서울특별시 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따름 • 공공기여율 범위 내에서 지역에 필요한 기반시설을 설치·조성 후 기부채납 - 공공공지(성암로변 공향철도 상부 폭 12~15m) 등 ※ 세부개발계획 수립시 기부채납 공공시설의 구체적인 조성계획 및 도입용도에 대해서는 「기부채납 공공시설 통합관리 시스템 운영계획」에 따라 서울시 통합관리부서와 사전협의 필요 • 공공기여 시 기반시설이 충분할 경우 현금을 포함한 다양한 기부채납 가능

※ 서울특별시 도시계획변경 사전협상 제도로 운영 시, 사전협상 결과가 본 지침과 다를 경우 사전협상 결과에 따름

※ 세부개발계획 수립 시 지역여건·수요에 부합하도록 특별계획구역의 기능 및 규모 변경

가능

[특별계획구역 지침도(변경)]



- 이 하 여 백 -

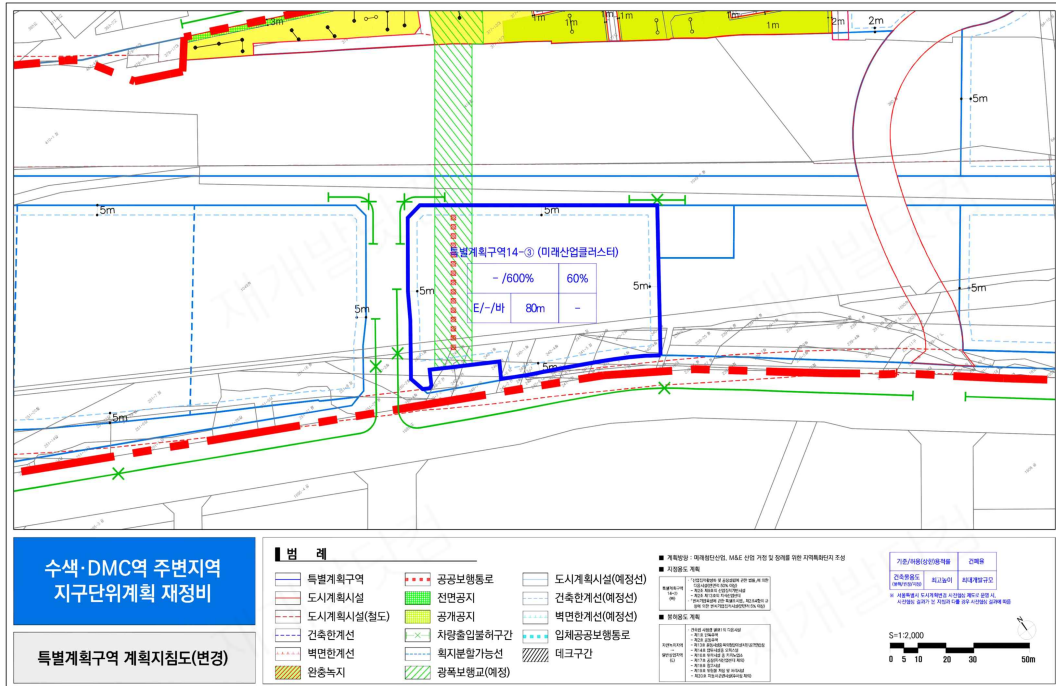
■ 계획지침(변경) : 14-③ 미래산업클러스터

구 분	계 획 지 침
계획방향	미래첨단산업, M&E 산업 거점 및 장려를 위한 지역특화단지 조성
용도지역 · 지 구	- 자연녹지지역 → 일반상업지역 - 세부개발계획은 일반상업지역 변경취지 및 특별계획구역 계획지침에 부합하는 경우에만 인정
지정용도 (바)	「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 다음시설(연면적 50% 이상) - 제2조 제9호의 산업집적기반시설 - 제2조 제13호의 지식산업센터(연면적 50% 이상) 「벤처기업육성에 관한 특별조치법」 제2조4항의 규정에 의한 벤처기업집적시설 (연면적 5% 이상)
불허용도 (E)	- 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제1호 단독주택 - 제2호 공동주택 - 제13호 운동시설중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 제14호 업무시설중 오피스텔 - 제16호 위락시설 중 카지노업소 - 제17호 공장(지식산업센터 제외) - 제18호 창고시설 - 제19호 위험물 저장 및 처리시설 - 제20호 자동차관련시설(주차장 제외)
건 폐 율	60%이하
용 적 른	허용용적률 : 600%이하
	기준/기본/허용(상한) 용적률은 서울특별시 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따름
높 이 (기준/최고)	- / 80m이하 ※ 비행안전구역 해당 시 비행안전구역 내 건축가능 높이에 따름.
배치/형태/외관	결정조서 참조 (성암로변)
건축한계선	5m
기타사항	옥상녹화, 생태면적률, 옥외광고물에 관한 사항은 지구단위계획 지침 및 관련기준에 따름
공공시설 조성 및 제공 (공통)	- 기부채납 면적 : 서울특별시 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따름 - 공공기여율 범위 내에서 지역에 필요한 기반시설을 설치·조성 후 기부채납 - 공공공지(성암로변 공향철도 상부 폭 12~15m), 미래산업클러스터내 업무시설(13,082㎡), 광복보행교(수색역 서측 폭 20m) 등 ※ 세부개발계획 수립시 기부채납 공공시설의 구체적인 조성계획 및 도입용도에 대해서는 「기부채납 공공시설 통합관리 시스템 운영계획」에 따라 서울시 통합관리부서와 사전협의 필요 ※ 세부개발계획 수립 시 광복보행교의 유효폭 및 기능은 주변시설 등과 연계하여 변경 가능 - 공공기여 시 기반시설이 충분할 경우 현금을 포함한 다양한 기부채납 가능

※ 서울특별시 도시계획변경 사전협상 제도로 운영 시, 사전협상 결과가 본 지침과 다를

※ 세부개발계획 수립 시 지역여건·수요에 부합하도록 특별계획구역의 기능 및 규모 변경 가능

[특별계획구역 지침도(변경)]



- 이 하 여 백 -

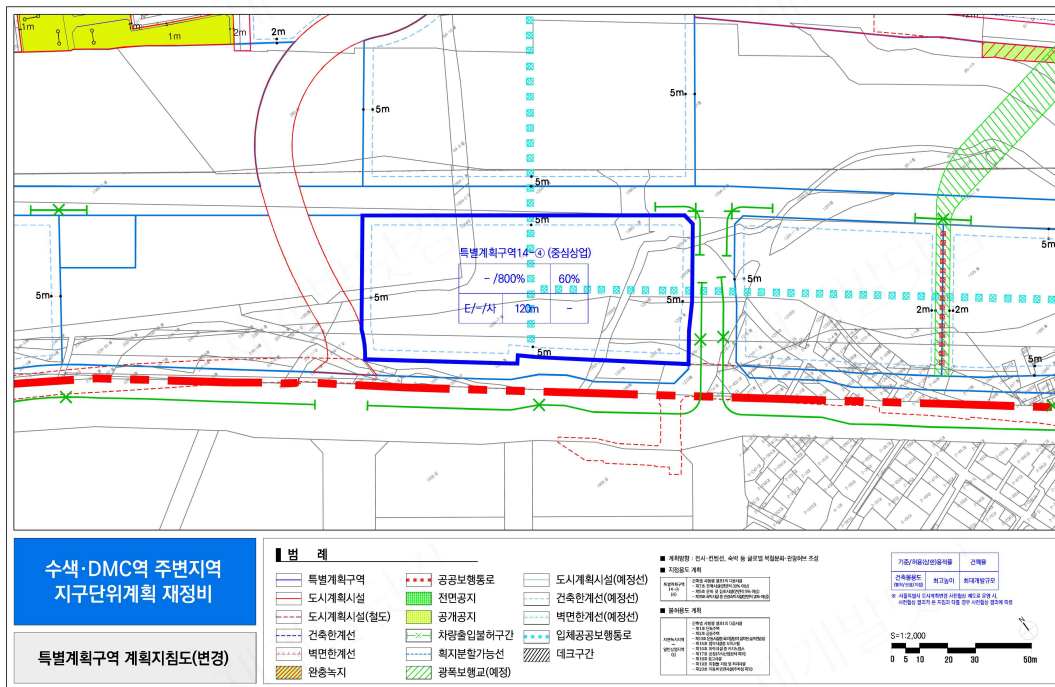
■ 계획지침(변경) : 14-④ 중심상업

구 분	계 획 지 침
계획방향	• 전시·컨벤션, 숙박 등 글로벌 복합문화·관광 허브 조성
용도지역 · 지 구	• 자연녹지지역 → 일반상업지역 - 세부개발계획은 일반상업지역 변경취지 및 특별계획구역 계획지침에 부합하는 경우에만 인정
지정용도 (사)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제7호 판매시설(연면적 30% 이상) - 제5호 문화 및 집회시설(연면적 5% 이상) - 제15호 숙박시설 중 관광숙박시설(연면적 20% 이상)
불허용도 (E)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제1호 단독주택 - 제2호 공동주택 - 제13호 운동시설중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 제14호 업무시설중 오피스텔 - 제16호 위락시설 중 카지노업소 - 제17호 공장(지식산업센터 제외) - 제18호 창고시설 - 제19호 위험물 저장 및 처리시설 - 제20호 자동차관련시설(주차장 제외)
건 폐 율	• 60%이하
용 적 른	• 허용용적률 : 800%이하
	• 기준/기본/허용(상한) 용적률은 서울특별시 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따름
높 이 (기준/최고)	• - / 120m이하 ※ 비행안전구역 해당 시 비행안전구역 내 건축가능 높이에 따름.
배치/형태/외관	• 결정조서 참조 (성암로변)
건축한계선	• 5m
교통처리	• 입체공공보행통로 확보(폭15m 이상)
기타사항	• 옥상녹화, 생태면적률, 옥외광고물에 관한 사항은 지구단위계획 지침 및 관련기준에 따름
공공시설 조성 및 제공 (공통)	• 기부채납 면적 : 서울특별시 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따름 • 공공기여율 범위 내에서 지역에 필요한 기반시설을 설치·조성 후 기부채납 - 공공공지(성암로변 공항철도 상부 폭 12~15m), 남북지하차도(수색역~성암로 연결 폭 20m) 등 ※ 세부개발계획 수립시 기부채납 공공시설의 구체적인 조성계획 및 도입용도에 대해서는 「기부채납 공공시설 통합관리 시스템 운영계획」에 따라 서울시 통합관리부서와 사전협의 필요 • 공공기여 시 기반시설이 충분할 경우 현금을 포함한 다양한 기부채납 가능

※ 서울특별시 도시계획변경 사전협상 제도로 운영 시, 사전협상 결과가 본 지침과 다를 경우 사전협상 결과에 따름

※ 세부개발계획 수립 시 지역여건·수요에 부합하도록 특별계획구역의 기능 및 규모 변경 가능

[특별계획구역 지침도(변경)]



- 이 하 여 백 -

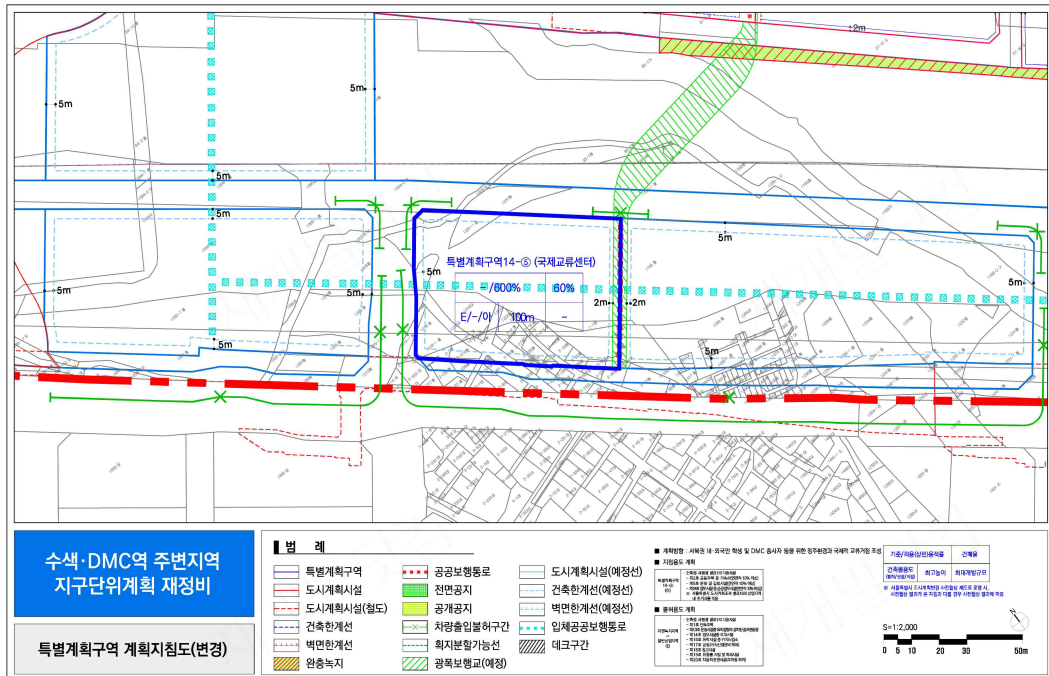
■ 계획지침(변경) : 14-⑤ 국제교류센터

구 분	계 획 지 침
계획방향	서북권 내 · 외국인 학생 및 DMC 종사자 등을 위한 정주환경과 국제적 교류거점 조성
용도지역 · 지 구	- 자연녹지지역 → 일반상업지역 - 세부개발계획은 일반상업지역 변경취지 및 특별계획구역 계획지침에 부합하는 경우에만 인정
지정용도 (아)	- 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제2호 공동주택 중 기숙사 및 아파트(연면적 10% 이상) - 제5호 문화 및 집회시설(연면적 10% 이상) - 제14호 업무시설 중 공공업무시설(연면적 10% 이상) ※ 서울특별시 도시계획조례 별표16의 상업지역 내 주거비를 적용
불허용도 (E)	- 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제1호 단독주택 - 제13호 운동시설중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 제14호 업무시설중 오피스텔 - 제16호 위락시설 중 카지노업소 - 제17호 공장(지식산업센터 제외) - 제18호 창고시설 - 제19호 위험물 저장 및 처리시설 - 제20호 자동차관련시설(주차장 제외)
건 폐 율	60%이하
용 적 륜	허용용적률 : 600%이하
	기준/기본/허용(상한) 용적률은 서울특별시 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따름
높 이 (기준/최고)	- / 100m이하 ※ 비행안전구역 해당 시 비행안전구역 내 건축가능 높이에 따름.
배치/형태/외관	결정조서 참조 (성암로변)
건축한계선	- 광폭보행교변 : 2m - 구역 서측, 북측, 남측 : 5m
교통처리	입체공공보행통로 확보(폭15m 이상)
기타사항	옥상녹화, 생태면적률, 옥외광고물에 관한 사항은 지구단위계획 지침 및 관련기준에 따름
공공시설 조성 및 제공 (공동)	- 기부채납 면적 : 서울특별시 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따름 - 공공기여를 범위 내에서 지역에 필요한 기반시설을 설치·조성 후 기부채납 - 공공공지(성암로변 공항철도 상부 폭 12~15m), 광폭보행교(수색역 동측 폭 20m) 등 ※ 세부개발계획 수립 시 기부채납 공공시설의 구체적인 조성계획 및 도입용도에 대해서는 「기부채납 공공시설 통합관리 시스템 운영계획」에 따라 서울시 통합관리부서와 사전협의 필요 ※ 세부개발계획 수립 시 광폭보행교의 유효폭 및 기능은 주변시설 등과 연계하여 변경 가능 - 공공기여 시 기반시설이 충분할 경우 현금을 포함한 다양한 기부채납 가능

※ 서울특별시 도시계획변경 사전협상 제도로 운영 시, 사전협상 결과가 본 지침과 다를

※ 세부개발계획 수립 시 지역여건·수요에 부합하도록 특별계획구역의 기능 및 규모 변경 가능

[특별계획구역 지침도(변경)]



- 이 하 여 백 -

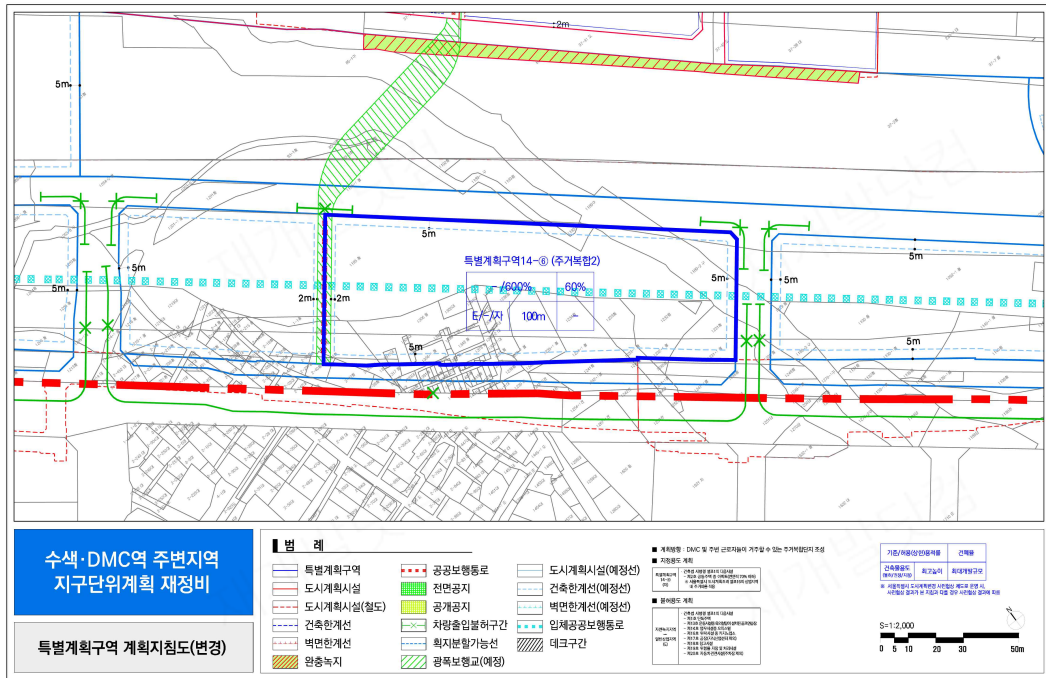
■ 계획지침(변경) : 14-⑥ 주거복합2

구 분	계 획 지 침
계획방향	• DMC 및 주변 근로자를 위한 주거복합단지 조성
용도지역 지 구	• 자연녹지지역 → 일반상업지역 - 세부개발계획은 일반상업지역 변경취지 및 특별계획구역 계획지침에 부합하는 경우에만 인정
지정용도 (자)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제2호 공동주택 중 아파트(연면적 70% 이하) ※ 서울특별시 도시계획조례 별표16의 상업지역 내 주거비를 적용
불허용도 (E)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제1호 단독주택 - 제13호 운동시설중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 제14호 업무시설중 오피스텔 - 제16호 위락시설 중 카지노업소 - 제17호 공장(지식산업센터 제외) - 제18호 창고시설 - 제19호 위험물 저장 및 처리시설 - 제20호 자동차관련시설(주차장 제외)
건 폐 율	• 60%이하
용 적 른	• 허용용적률 : 600%이하 • 기준/기본/허용(상한) 용적률은 서울특별시 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따름
높 이 (기준/최고)	• - / 100m이하 ※ 비행안전구역 해당 시 비행안전구역 내 건축가능 높이에 따름.
배치/형태/외관	• 결정조서 참조 (성암로변)
건축한계선	• 광폭보행교변 : 2m • 구역 동측, 북측, 남측 : 5m
교통처리	• 입체공공보행통로 확보(폭15m 이상)
기타사항	• 옥상녹화, 생태면적률, 옥외광고물에 관한 사항은 지구단위계획 지침 및 관련기준에 따름
공공시설 조성 및 제공 (공동)	• 기부채납 면적 : 서울특별시 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따름 • 공공기여율 범위 내에서 지역에 필요한 기반시설을 설치·조성 후 기부채납 - 공공공지(성암로변 공향철도 상부 폭 12~15m), 광폭보행교(수색역 동측 폭 20m) 등 ※ 세부개발계획 수립 시 기부채납 공공시설의 구체적인 조성계획 및 도입용도에 대해서는 「기부채납 공공시설 통합관리 시스템 운영계획」에 따라 서울시 통합관리부서와 사전협의 필요 ※ 세부개발계획 수립 시 광폭보행교의 유효폭 및 기능은 주변시설 등과 연계하여 변경 가능 • 공공기여 시 기반시설이 충분할 경우 현금을 포함한 다양한 기부채납 가능

※ 서울특별시 도시계획변경 사전협상 제도로 운영 시, 사전협상 결과가 본 지침과 다를 경

※ 세부개발계획 수립 시 지역여건·수요에 부합하도록 특별계획구역의 기능 및 규모 변경 가능

[특별계획구역 지침도(변경)]



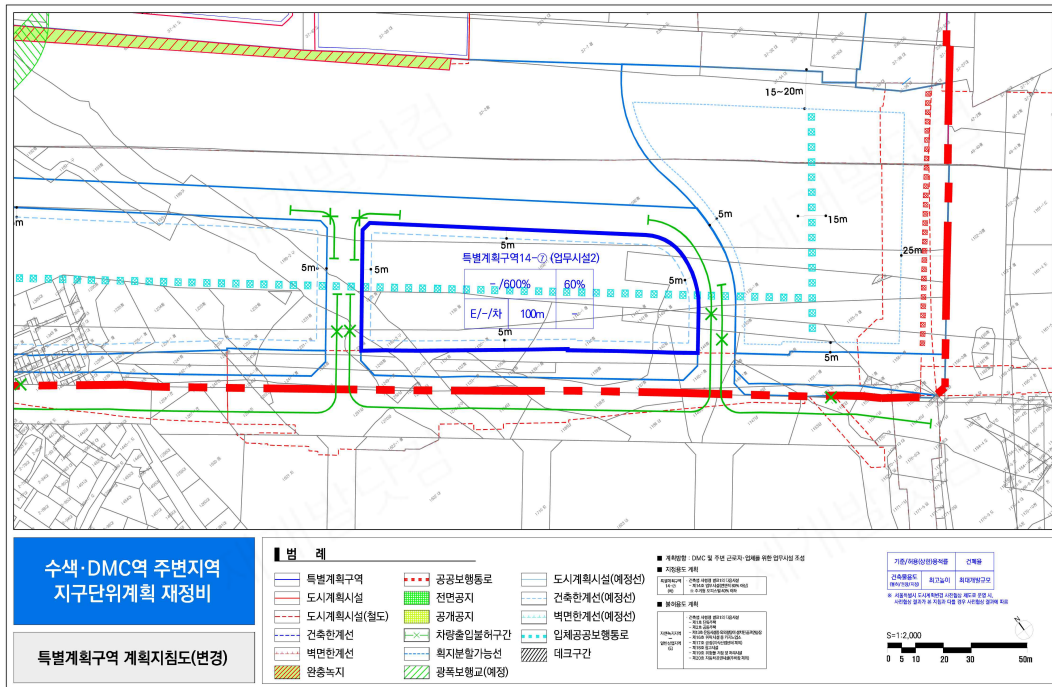
- 이 하 여 백 -

■ 계획지침(변경) : 14-⑦ 업무시설2

구 분	계 획 지 침
계획방향	• DMC 및 주변 근로자·업체를 위한 업무시설 조성
용도지역 · 지 구	• 자연녹지지역 → 일반상업지역 - 세부개발계획은 일반상업지역 변경취지 및 특별계획구역 계획지침에 부합하는 경우에만 인정
지정용도 (차)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제14호 업무시설(연면적 80% 이상) ※ 주거형 오피스텔 40% 이하
불허용도 (E)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제1호 단독주택 - 제2호 공동주택 - 제13호 운동시설중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 제16호 위락시설 중 카지노업소 - 제17호 공장(지식산업센터 제외) - 제18호 창고시설 - 제19호 위험물 저장 및 처리시설 - 제20호 자동차관련시설(주차장 제외)
건 폐 율	• 60%이하
용 적 른	• 허용용적률 : 600%이하
	• 기준/기본/허용(상한) 용적률은 서울특별시 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따름
높 이 (기준/최고)	• - / 100m이하 ※ 비행안전구역 해당 시 비행안전구역 내 건축가능 높이에 따름.
배치/형태/외관	• 결정조서 참조 (성암로변)
건축한계선	• 5m
교통처리	• 입체공공보행통로 확보(폭15m 이상)
기타사항	• 옥상녹화, 생태면적률, 옥외광고물에 관한 사항은 지구단위계획 지침 및 관련기준에 따름
공공시설 조성 및 제공 (공통)	• 기부채납 면적 : 서울특별시 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따름 • 공공기여율 범위 내에서 지역에 필요한 기반시설을 설치·조성 후 기부채납 - 공공공지(성암로변 공향철도 상부 폭 12~15m) 등 ※ 세부개발계획 수립시 기부채납 공공시설의 구체적인 조성계획 및 도입응도에 대해서는 「기부채납 공공시설 통합관리 시스템 운영계획」에 따라 서울시 통합관리부서와 사전협의 필요 • 공공기여 시 기반시설이 충분할 경우 현금을 포함한 다양한 기부채납 가능

- ※ 서울특별시 도시계획변경 사전협상 제도로 운영 시, 사전협상 결과가 본 지침과 다를 경우 사전협상 결과에 따름
- ※ 세부개발계획 수립 시 지역여건·수요에 부합하도록 특별계획구역의 기능 및 규모 변경 가능

[특별계획구역 지침도(변경)]



- 이 하 여 백 -

⑤ 특별계획가능구역에 관한 결정

1. 특별계획가능구역에 관한 결정(변경) 조서

■ 특별계획가능구역 결정(변경) 조서 : 변경

구 분	구역명	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	11(타이거주유소부지)	증산동222-5번지일대	4,238	감) 4,238	-	

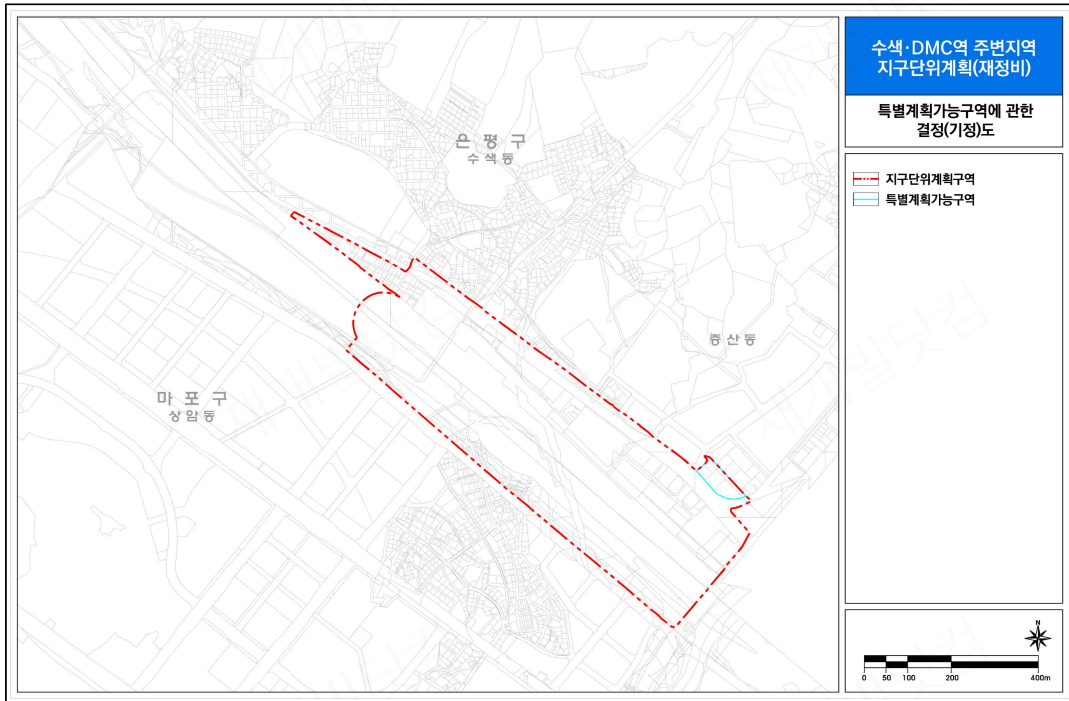
러.

■ 변경사유서

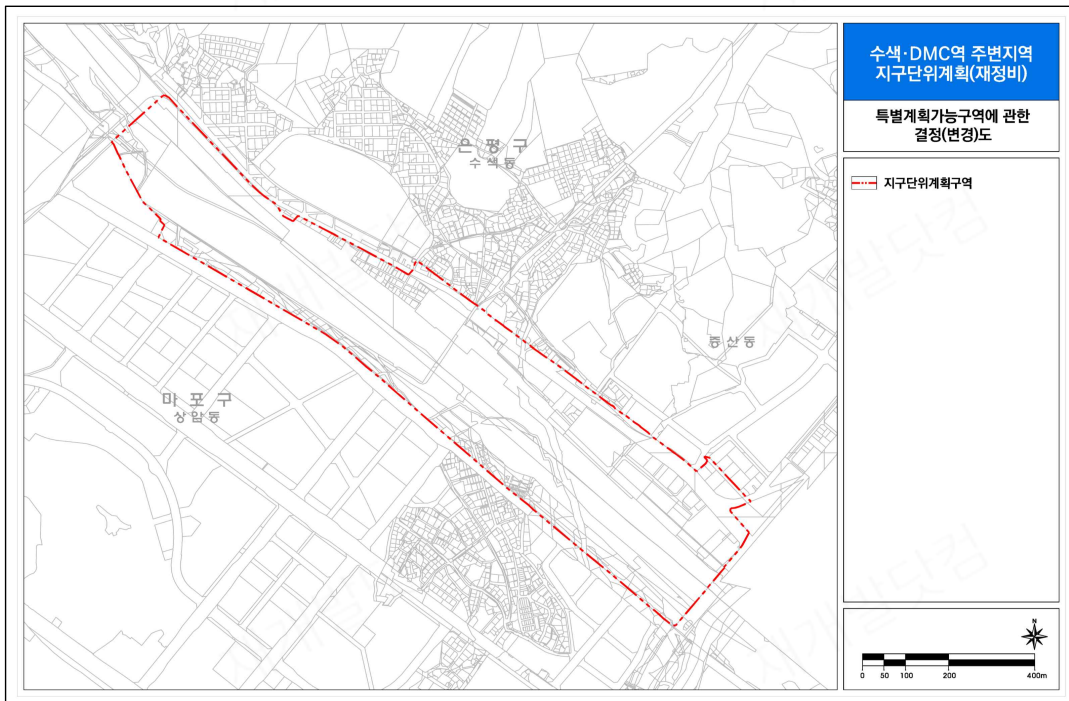
구분	변경 내용	변경 사유서
특별계획가능구역 11	• 특별계획가능구역 해제	• 기고시 효력기간(「은평구고시 제2021-218호(2021.12.2.)」 만료에 따른 특별계획가능구역 해제

- 이 하 여 백 -

[특별계획가능구역에 관한 결정도(기정)]



[특별계획가능구역에 관한 결정도(변경)]



2. 특별계획가능구역 계획지침 : 변경

■ 특별계획가능구역 11 결정(변경) 조서

구 분	구역명	위 치	면적(m ²)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	11	증산동222-5번지일대	4,238	감) 4,238	-	

※ 특별계획가능구역의 효력이 상실하는 경우 결정조서를 참조하여 운영토록 한다.

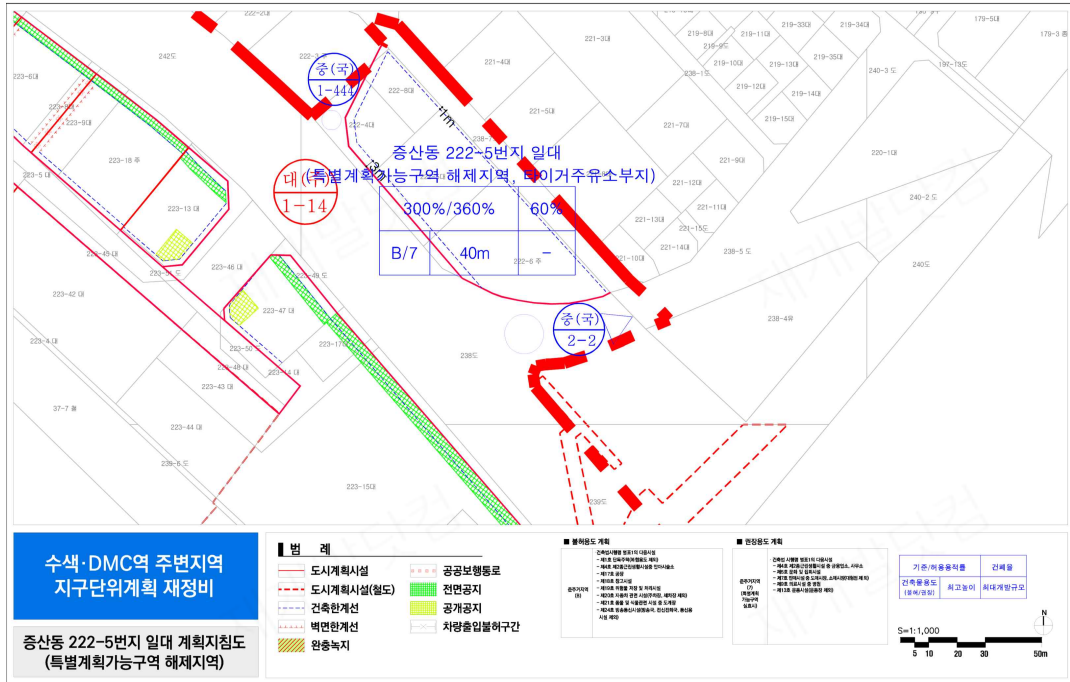
■ 계획지침

구 분	계 획 지 침
용도지역 · 지 구	· 준주거지역
불허용도 (B)	· 건축법시행령 별표1의 다음시설 - 제1호 단독주택(복합용도 제외) - 제4호 제2종근린생활시설 중 안마사술소 - 제17호 공장 - 제18호 창고시설 - 제19호 위험물 저장 및 처리시설 - 제20호 자동차 관련 시설(주차장, 세차장 제외) - 제21호 동물 및 식물관련 시설 중 도계장 - 제24호 방송통신시설(방송국, 전신전화국, 통신용 시설 제외)
권장용도 (7)	· 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제4호 제2종근린생활시설 중 금융업소, 사무소 - 제5호 문화 및 집회시설 - 제7호 판매시설 중 도매시장, 소매시장(대형점 제외) - 제9호 의료시설 중 병원 - 제13호 운동시설(운동장 제외)
건 폐 율	· 60%이하
용 적 륜	· 기준용적률 : 300%이하 · 허용용적률 : 360%이하
높 이(최고)	· 40m이하
건축한계선	· 수색로(대로1-14)변 : 3m · 증산동 238-7번지 남측 : 1m
교통처리	· 수색로변 건축선 후퇴 3m 부분은 보도로 조성 · 차량동선 : 수색로상 차량진출입 규제
기타사항	· 옥상녹화, 생태면적률, 옥외광고물에 관한 사항은 지구단위계획 지침 및 관련기준에 따름
공공시설 조성 및 제공	-

※ 수색로변 미관지구내 건축선에 대하여, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 같은

법 시행령 개정(2018.4.19.)으로 미관지구가 폐지됨에 따라 해당도로에 접한대지에 건축하는 건축물은 「건축법」 제2조 제1항 11호에 따른 해당 도로의 경계선에서 3m 후퇴선을 건축선으로함.(은평구 고시 제2019-38호)

[증산동 222-5번지 일대(특별계획가능구역 해제지역) 지침도]



- 이 하 여 백 -

⑥ 경미한 사항에 관한 계획

■ 기본방향

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제25조 제4항 및 서울시도시계획조례 제18조에 의한 경미한 사항에 해당하는 경우 이의 결정권자와 협의하여 변경할 수 있도록 운영함
- 민간부문 지구단위계획 시행지침과 공공부문 지구단위계획 시행지침 등은 지구단위계획 에서 결정한 경미한 사항으로 운영하며 이의 변경은 당해 도시계획위원회의 심의를 통하여 변경할 수 있음. 단, 도시관리계획으로 결정(변경) 되는 사항이 포함되어 있는 경우 제외

가. 법령에서 정한 경미한 사항

- 지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시계획시설에 대한 변경결정으로서 영 제 25조제3항 각호의1에 해당하는 변경인 경우
- 가구(영 제42조의3제2항제4호에 따른 별도의 구역을 포함한다.)면적의 10퍼센트 이내의 변경인 경우
- 획지(劃地: 구획된 한 단위의 토지를 말한다. 이하 같다) 면적의 30퍼센트 이내의 변경인 경우
- 건축물 높이의 20퍼센트 이내의 변경인 경우(층수 변경이 수반되는 경우를 포함한다)
- 영 제46조제7항제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우
- 건축선 또는 차량출입구의 변경으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
 - － 건축선(건축한계선, 건축지정선, 벽면지정선 등을 포함한다)의 1m 이내의 변경인 경우
 - － 「도시교통정비 촉진법」 제17조 또는 제18조에 따른 교통영향평가서의 심의를 거쳐 결정된 경우
- 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우
- 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우. 다만, 용도지역·용도지구·도시·군계획시설·가구면적·획지면적·건축물높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항을 제외한다.
- 법률 제6655호 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 부칙 제17조제2항의 규정에 의하여 제2종지구단위계획으로 보는 개발계획에서 정한 건폐율 또는 용적률을 감소시키거나 10퍼센트 이내에서 증가시키는 경우(증가시키는 경우에는 제47조제1항의 규정에 의한 건폐율·용적률의 한도를 초과하는 경우를 제외한다)
- 지구단위계획구역 면적의 10퍼센트(용도지역 변경을 포함하는 경우에는 5퍼센트를 말한다) 이내의 변경 및 동 변경지역안에서의 지구단위계획의 변경
- 법 제52조제1항제7호에 따른 교통처리계획중 주차장출입구·차량출입구·보행자출입구의 위치 변경 및 보행자 출입구의 추가 설치(신설, 폐지를 포함한다)
- 지하 또는 공중공간에 설치할 시설물의 높이·깊이·배치 또는 규모
- 대문·담 또는 울타리의 형태 또는 색채
- 간판의 크기·형태·색채 또는 재질

- 장애인·노약자 등을 위한 편의시설계획
- 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획
- 생물서식공간의 보호·조성·연결 및 물과 공기의 순환 등에 관한 계획
- 문화재 및 역사문화환경 보호에 관한 계획
- 그 밖에 제1호부터 제12호까지와 유사한 사항으로서 「서울특별시 도시계획 조례」로 정하는 사항의 변경인 경우
- 「건축법」 등 다른 법령의 규정에 따른 건폐율 또는 용적률 완화 내용을 반영하기 위하여 지구단위계획을 변경하는 경우

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

나. 지구단위계획으로 결정한 경미한 사항

- 민간부문(공공부문) 지구단위계획 시행지침에 관한 사항(단, 도시관리계획으로 결정(변경)되는 사항이 포함되어 있는 경우 제외)
- 대지의 분할·교환에 관한 사항
- 공개공지, 쌈지형공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
- 전면공지 등 대지안의 공지의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
- 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경
- 구역과 연접한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)
- 건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항
- 필지면적의 20% 이내에서의 필지분할가능선의 변경

III. 관계도면 : 붙임참조 (세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면참조)

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

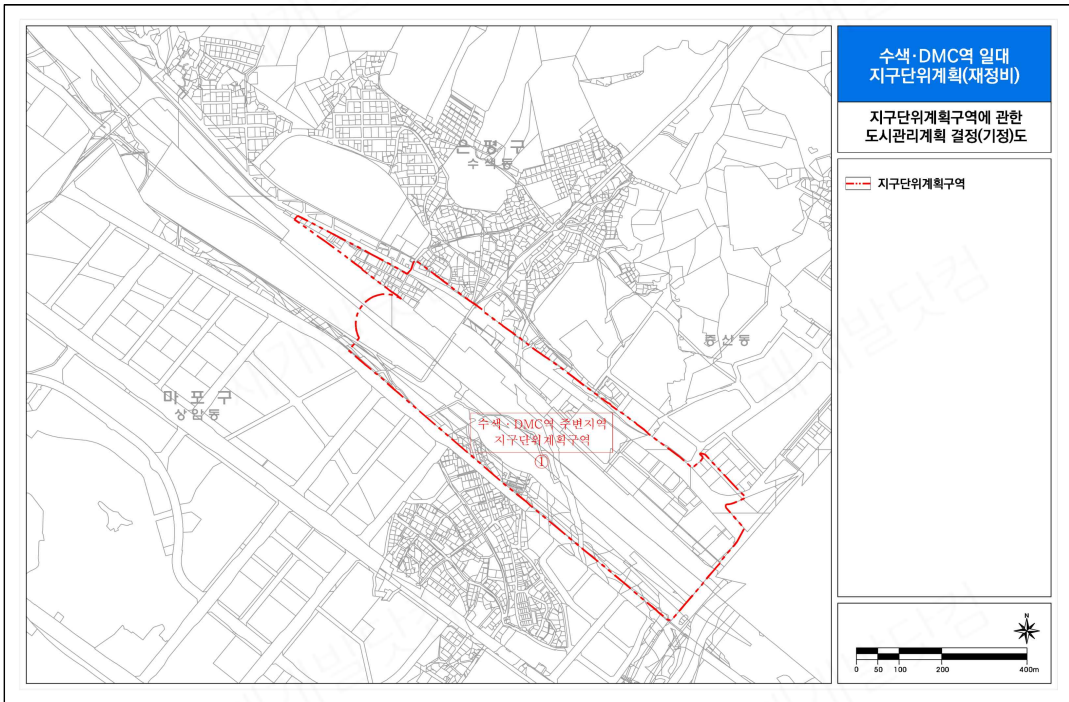
IV. 열람장소

시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 서부권사업과(☎ 02-2133-1556), 은평구 도시계획과(☎ 02-351-7403), 마포구 도시계획과(☎ 02-3153-9353)에 관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

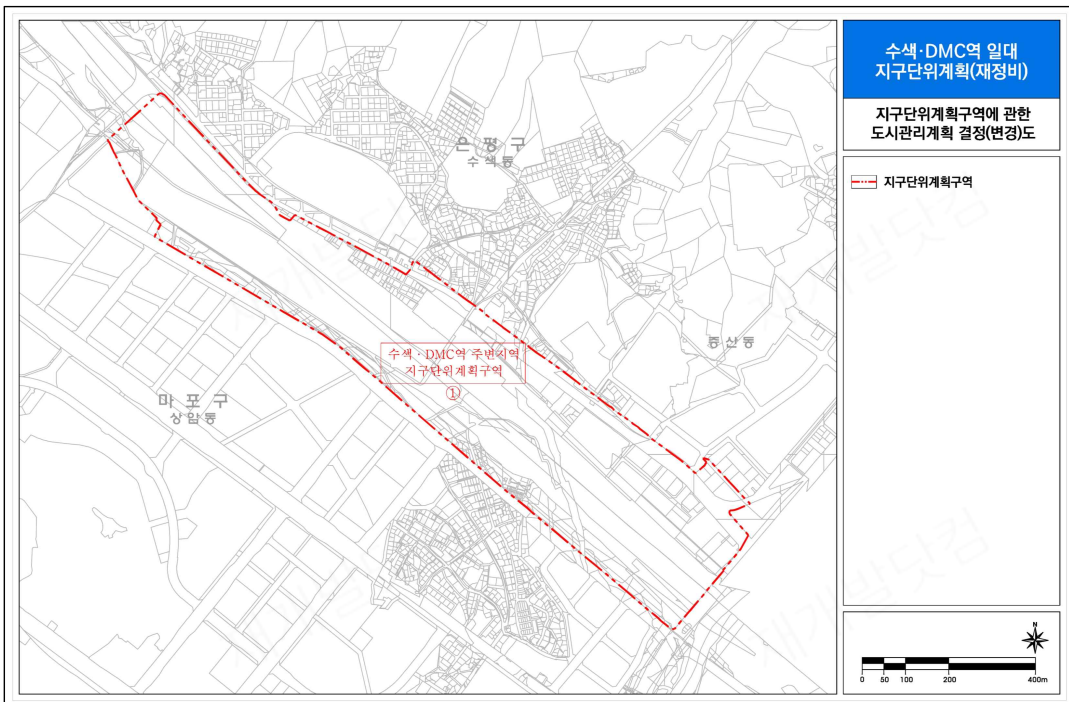
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://www.eum.go.kr>) 및 서울도시계획포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 등에 게시할 예정이니 참고하시기 바랍니다.

붙임

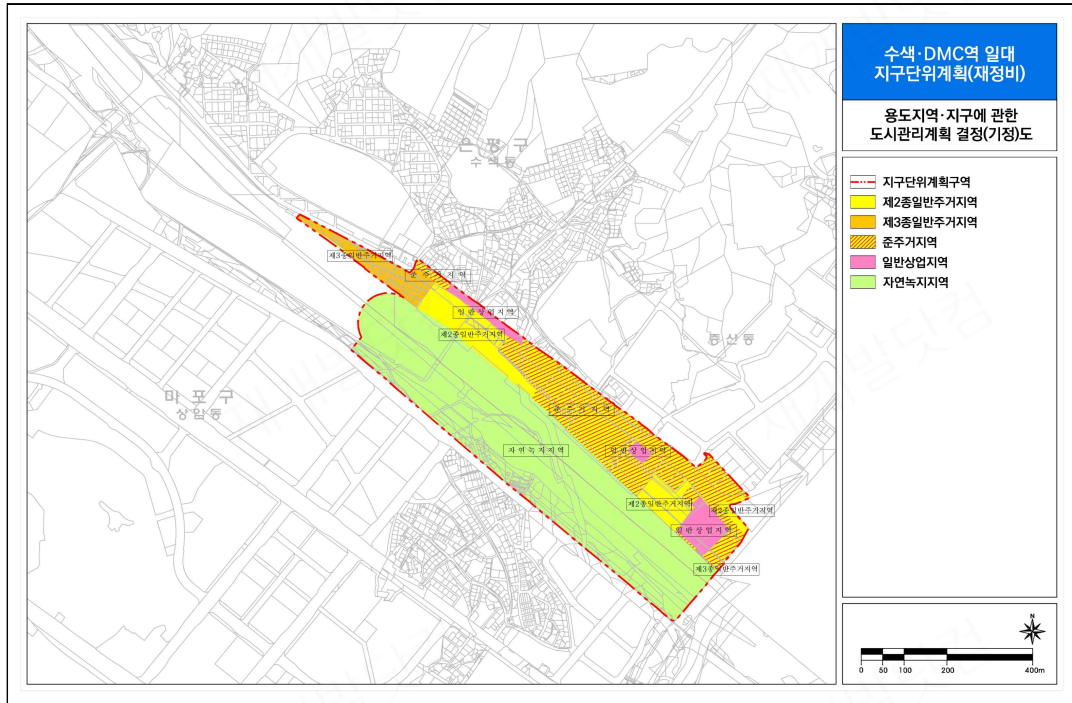
[지구단위계획구역 결정(기정)도]



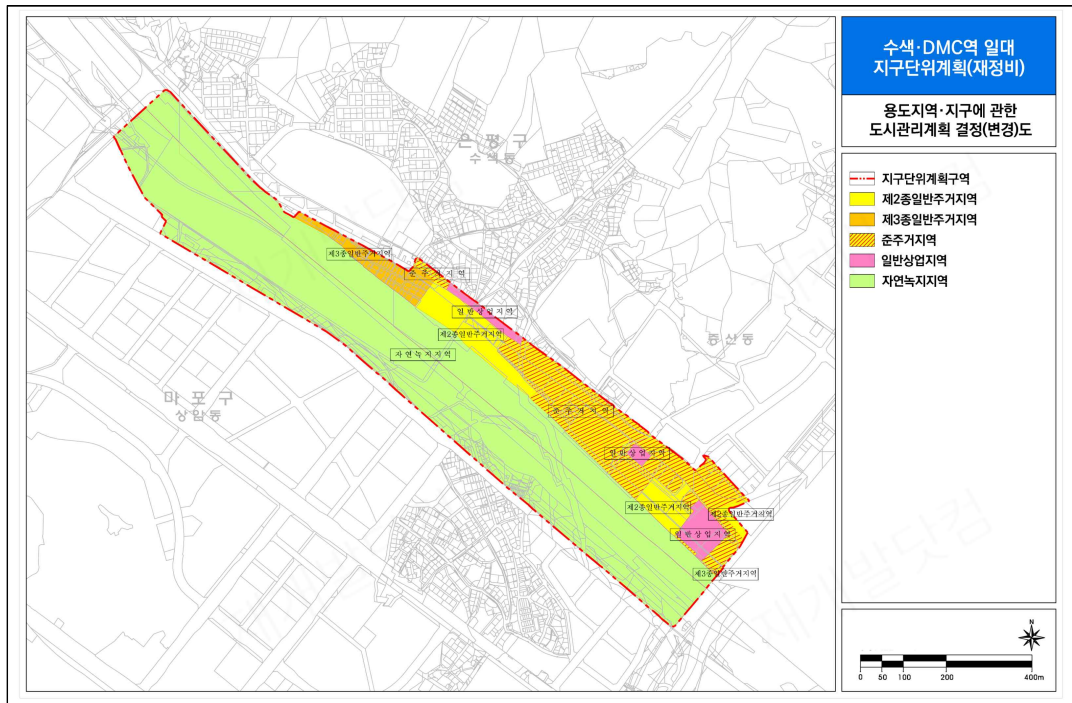
[지구단위계획구역 결정(변경)도]



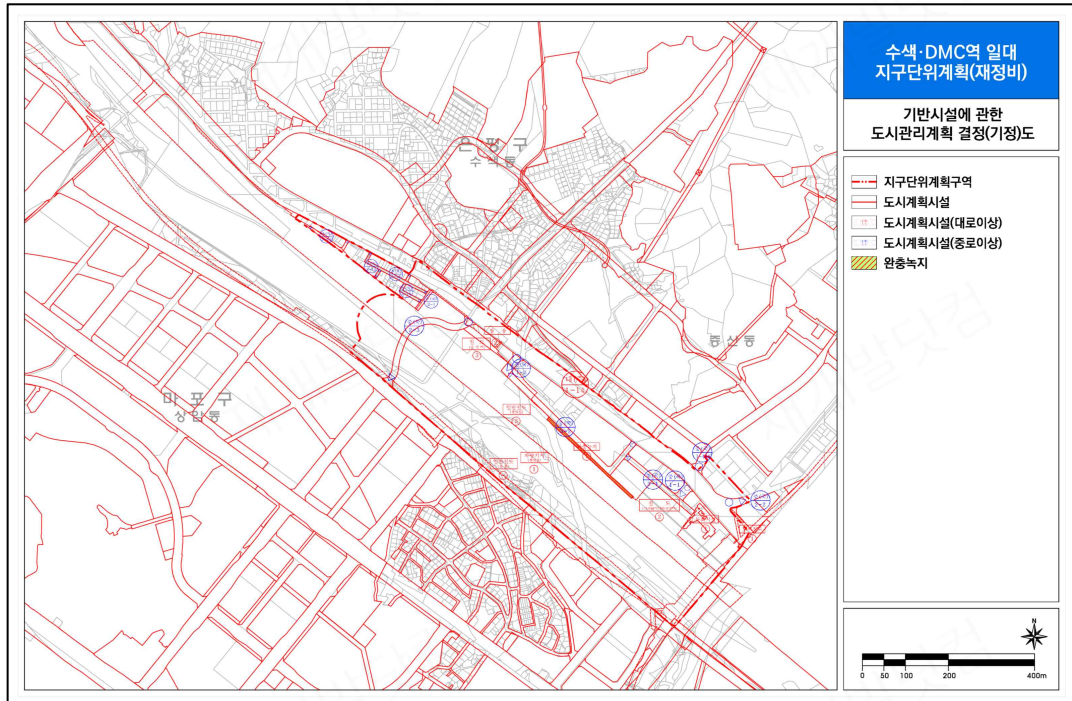
[용도지역·지구 결정(기정)도]



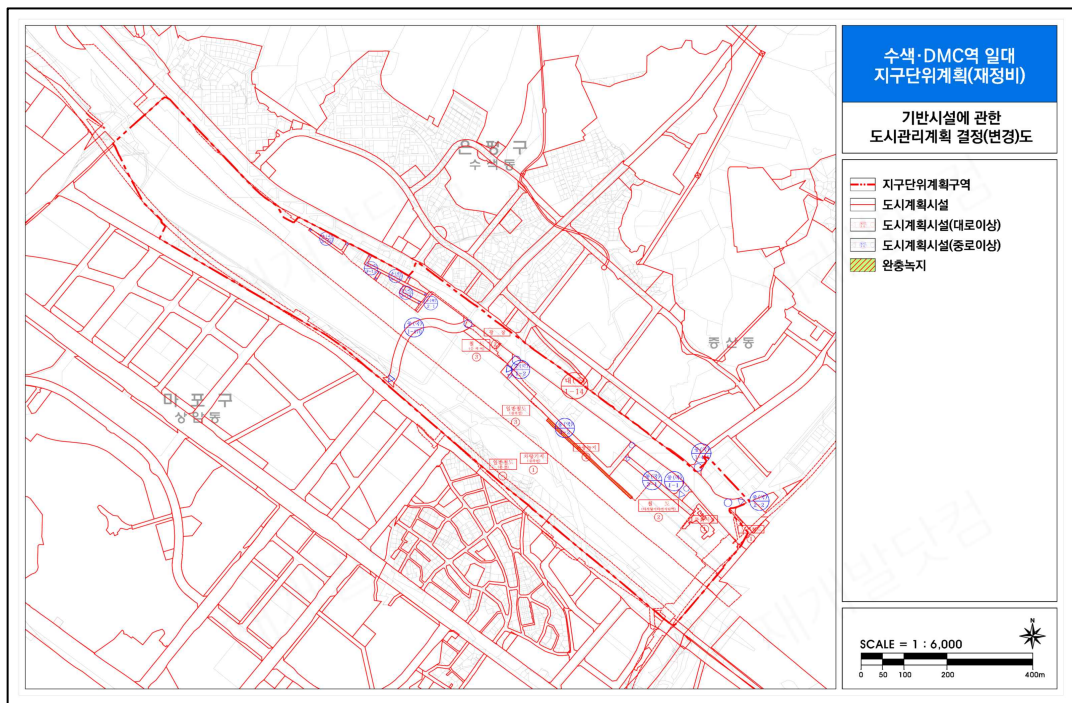
[용도지역·지구 결정(변경)도]



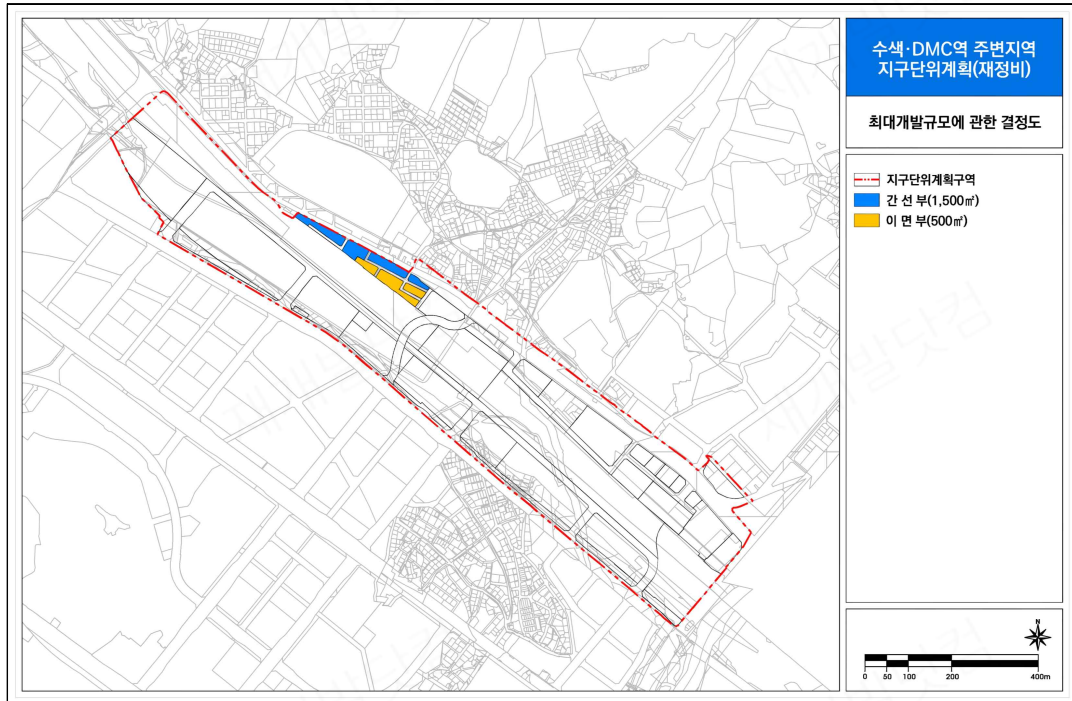
[도시기반시설에 관한 결정(기정)도]



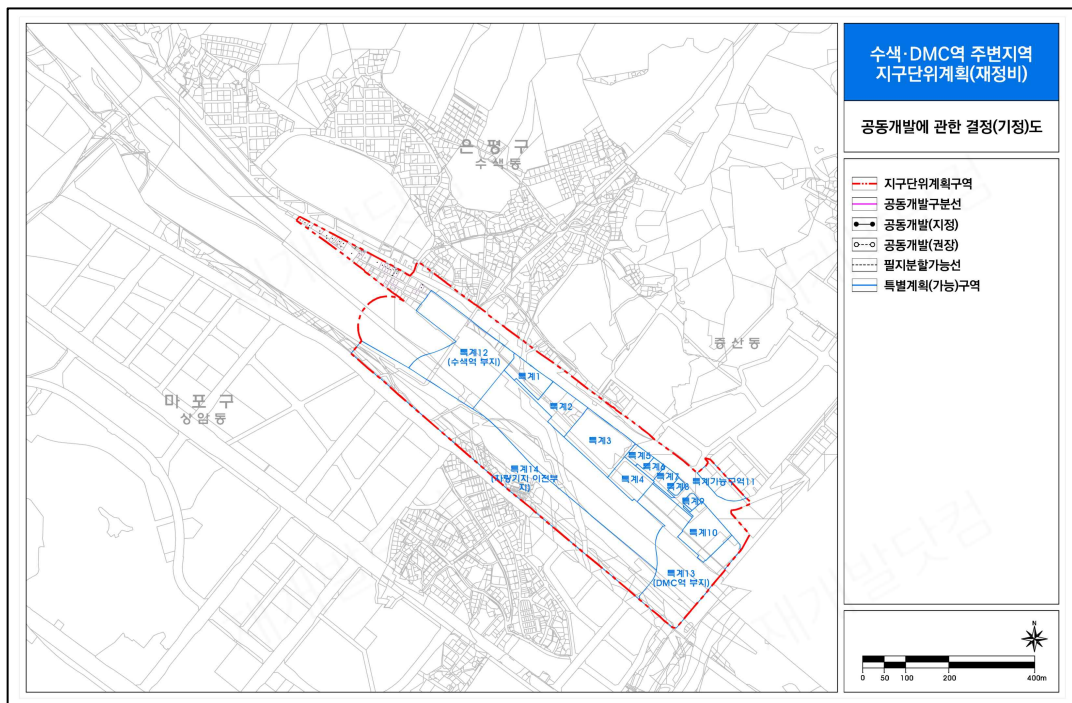
[도시기반시설에 관한 결정(변경)도]



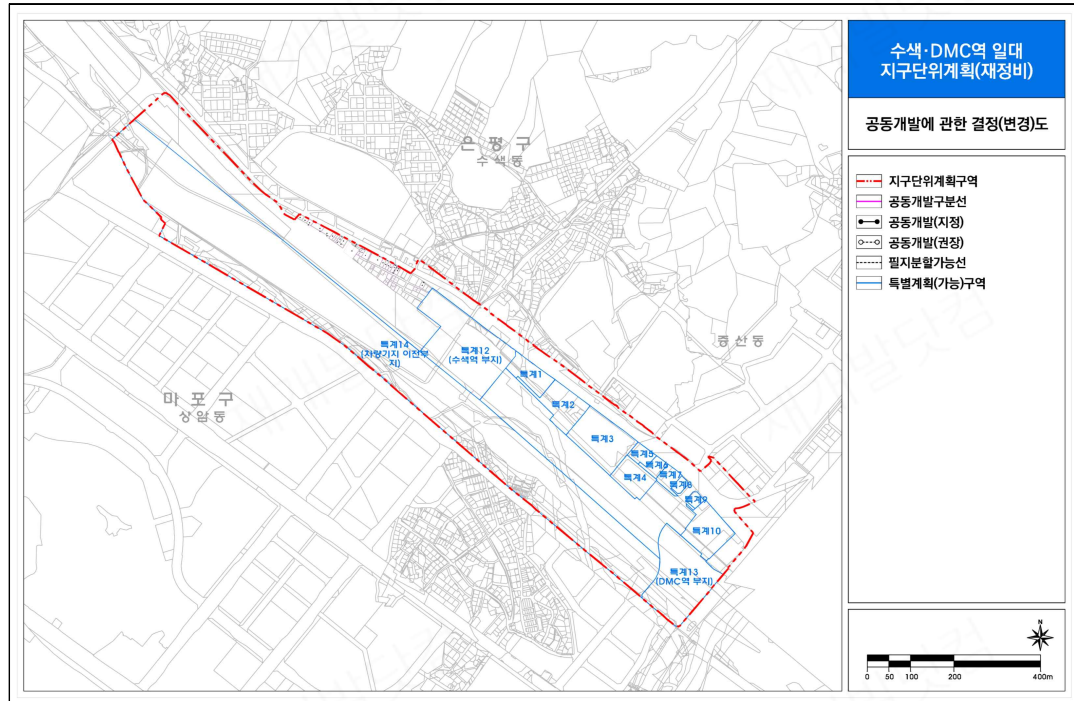
[최대개발규모에 관한 결정도(변경없음)]



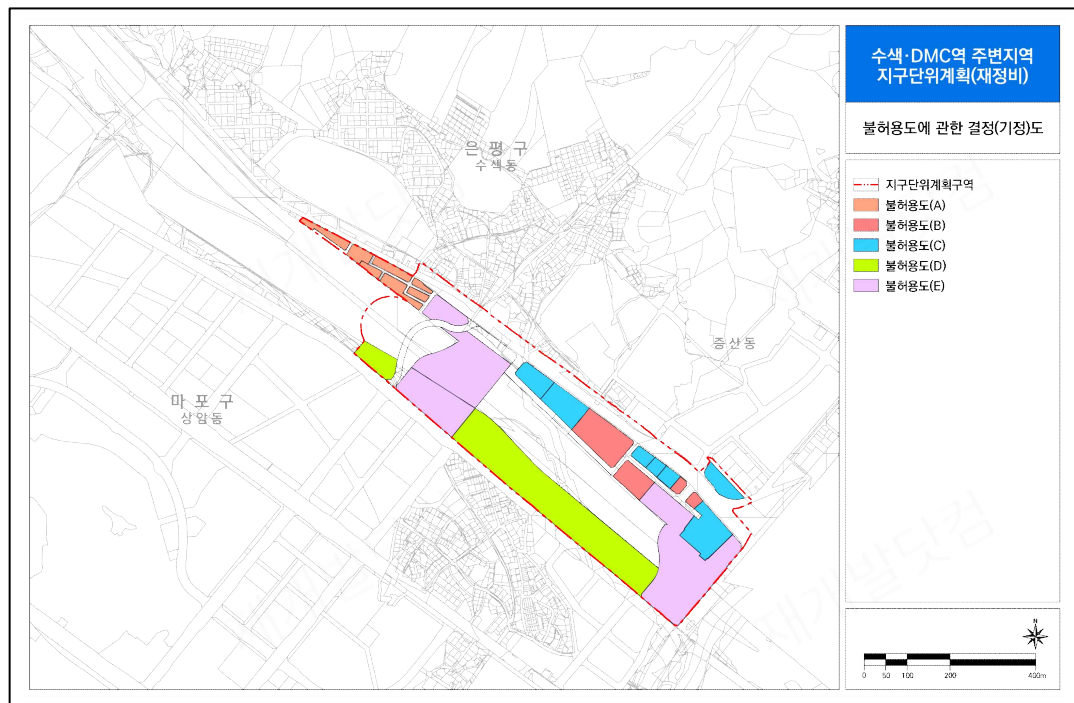
[공동개발에 관한 결정(기정)도]



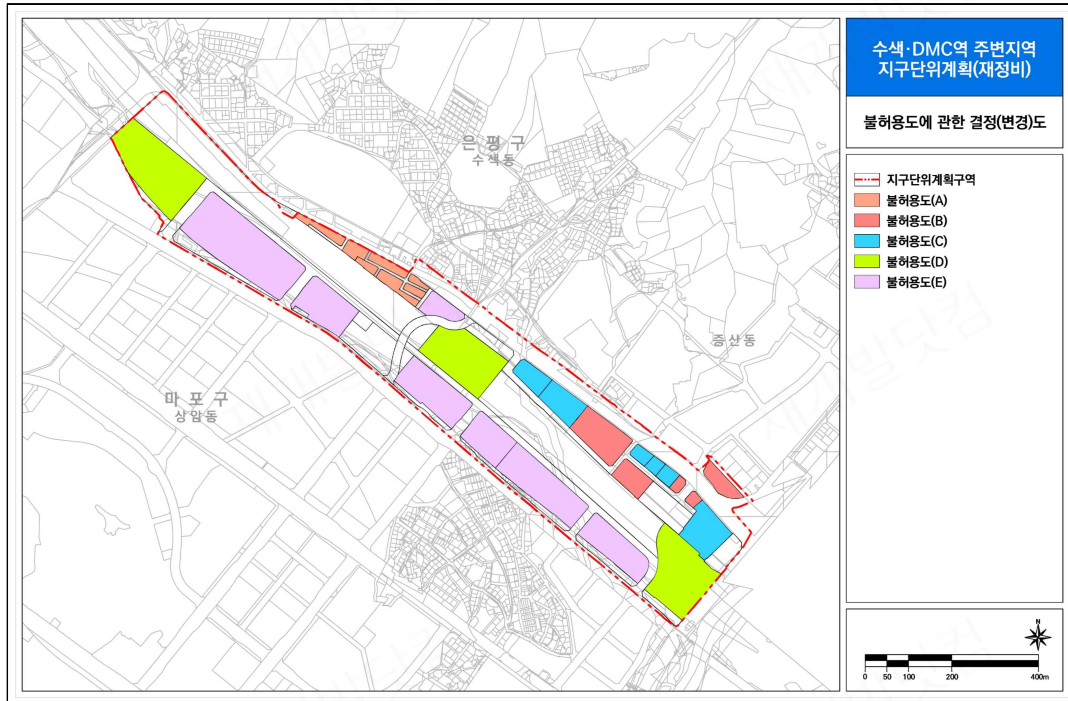
[공동개발에 관한 결정(변경)도]



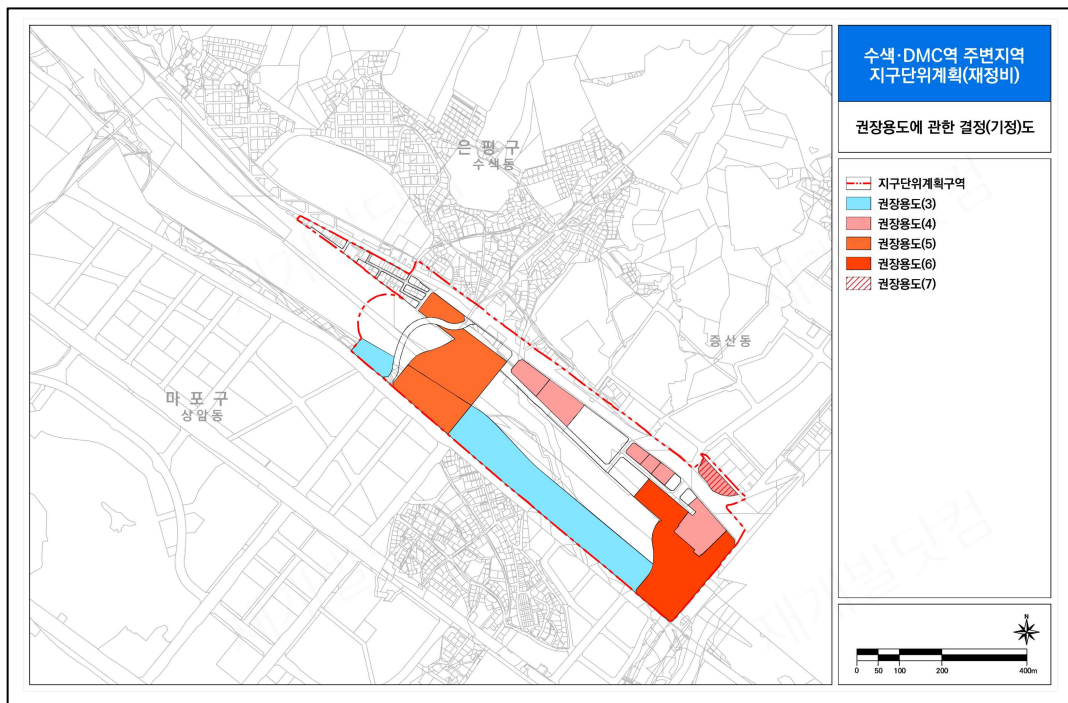
[불허용도에 관한 결정(기정)도]



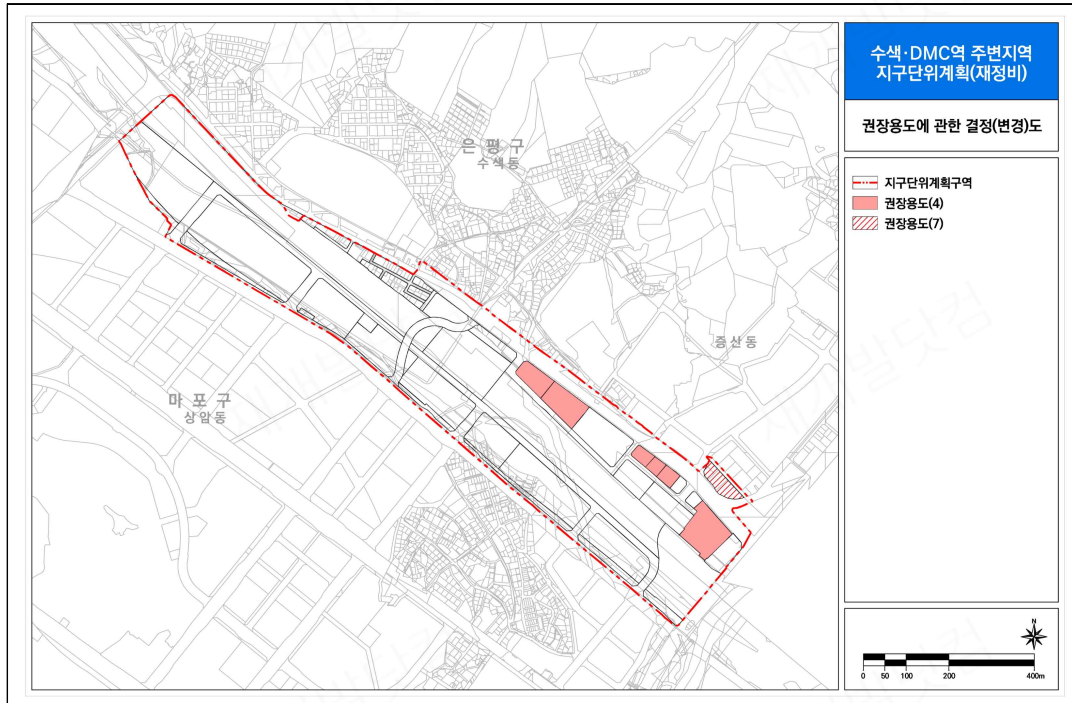
[불허용도에 관한 결정(변경)도]



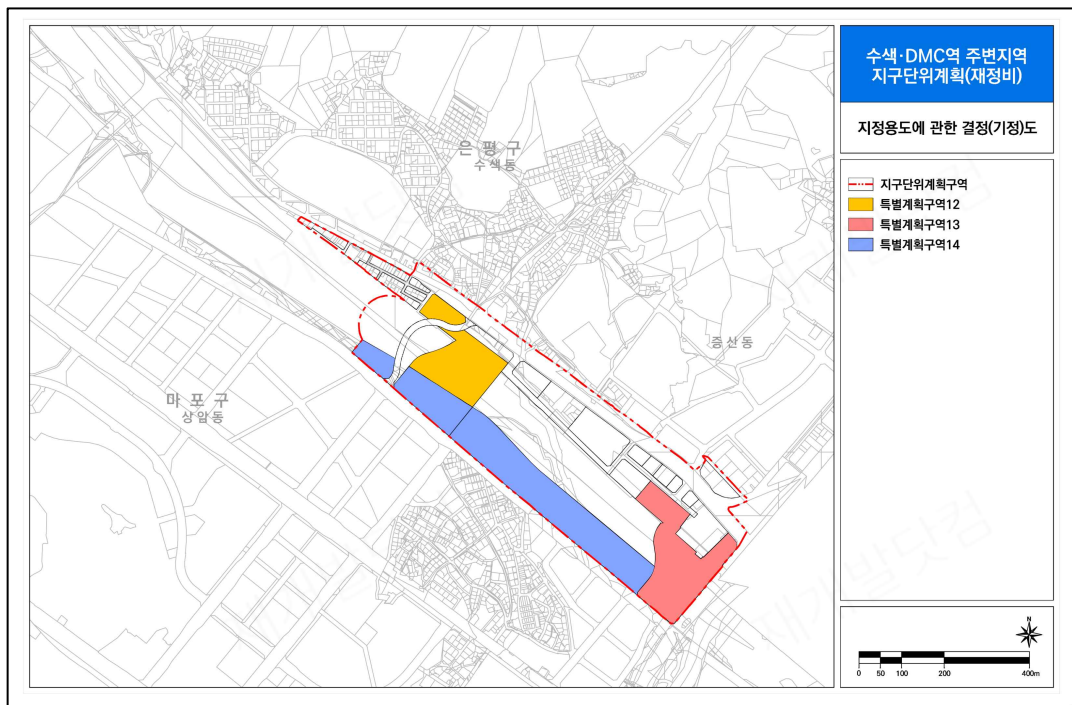
[권장용도에 관한 결정(기정)도]



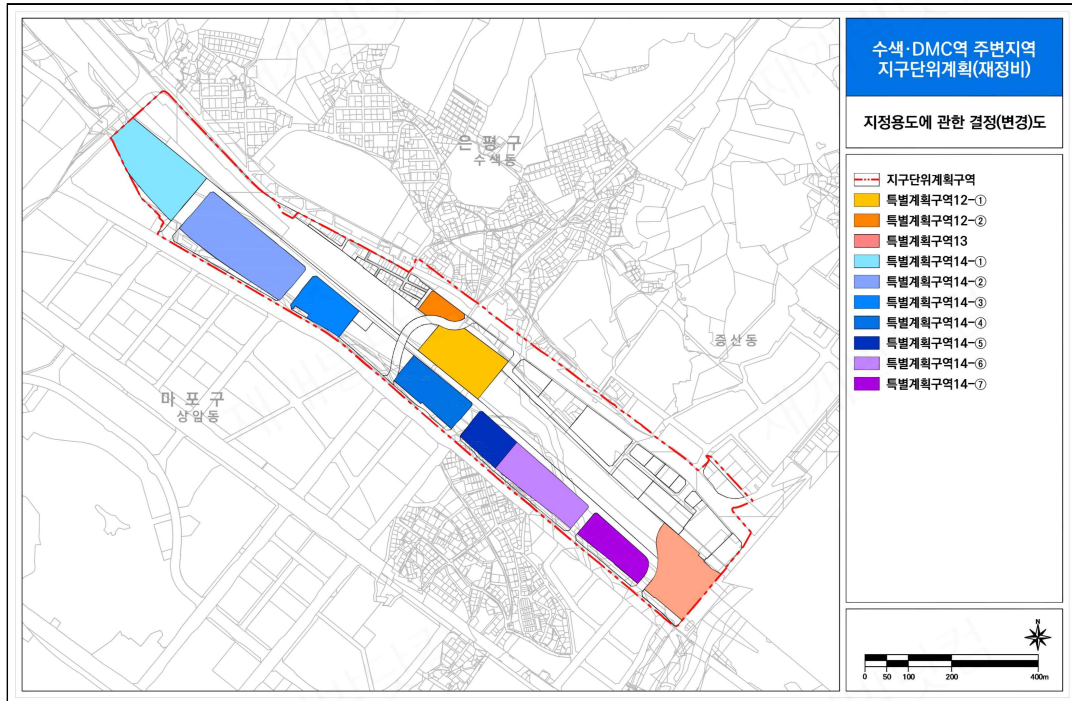
[권장용도에 관한 결정(변경)도]



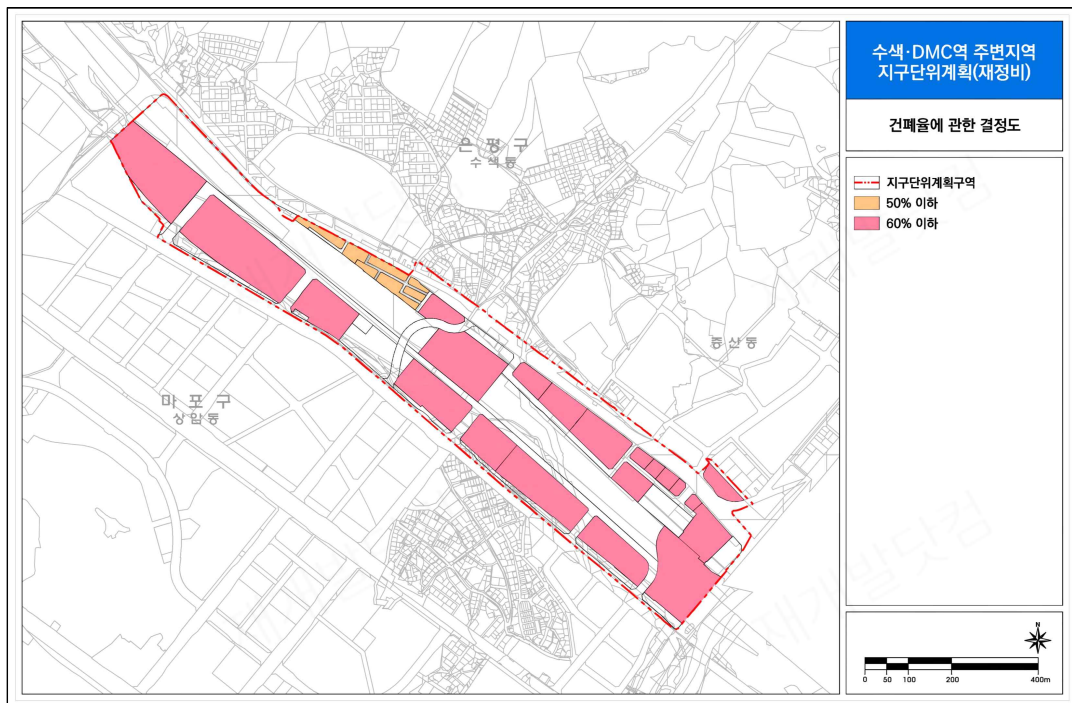
[지정용도에 관한 결정(기정)도]



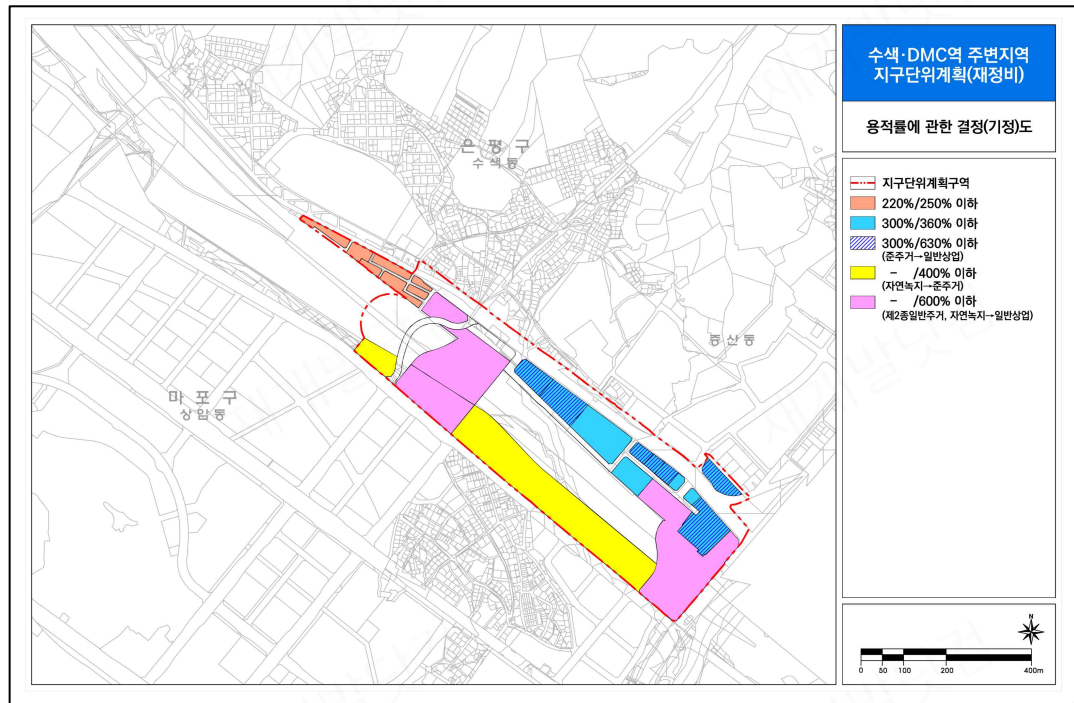
[지정용도에 관한 결정(변경)도]



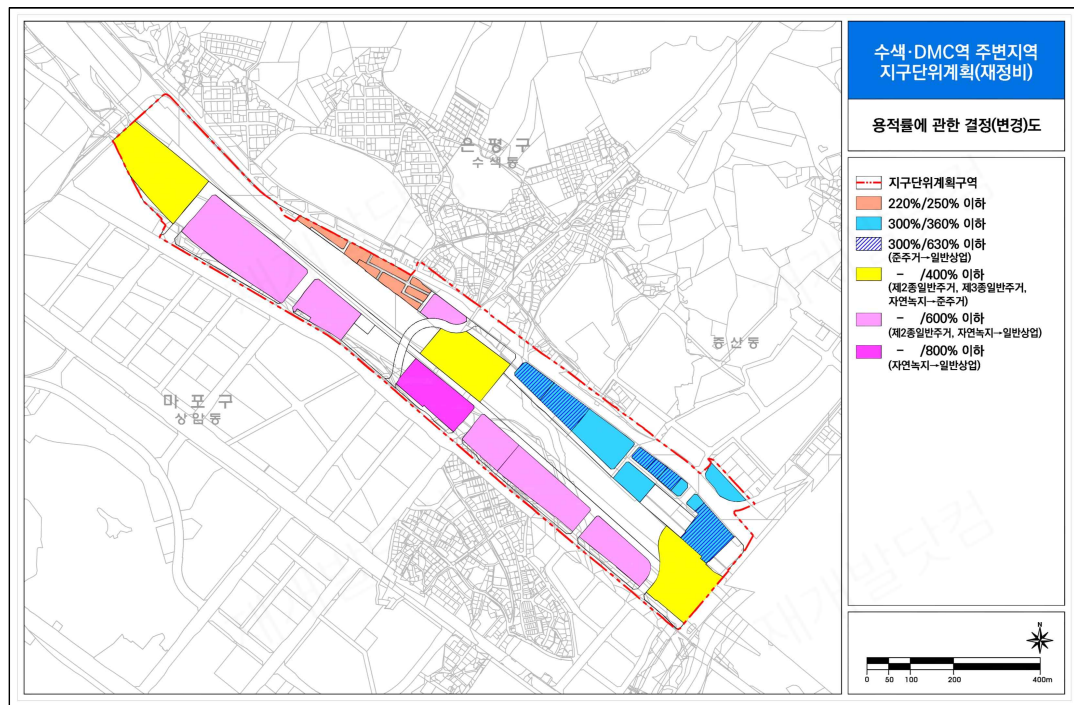
[건폐율에 관한 결정도(변경없음)]



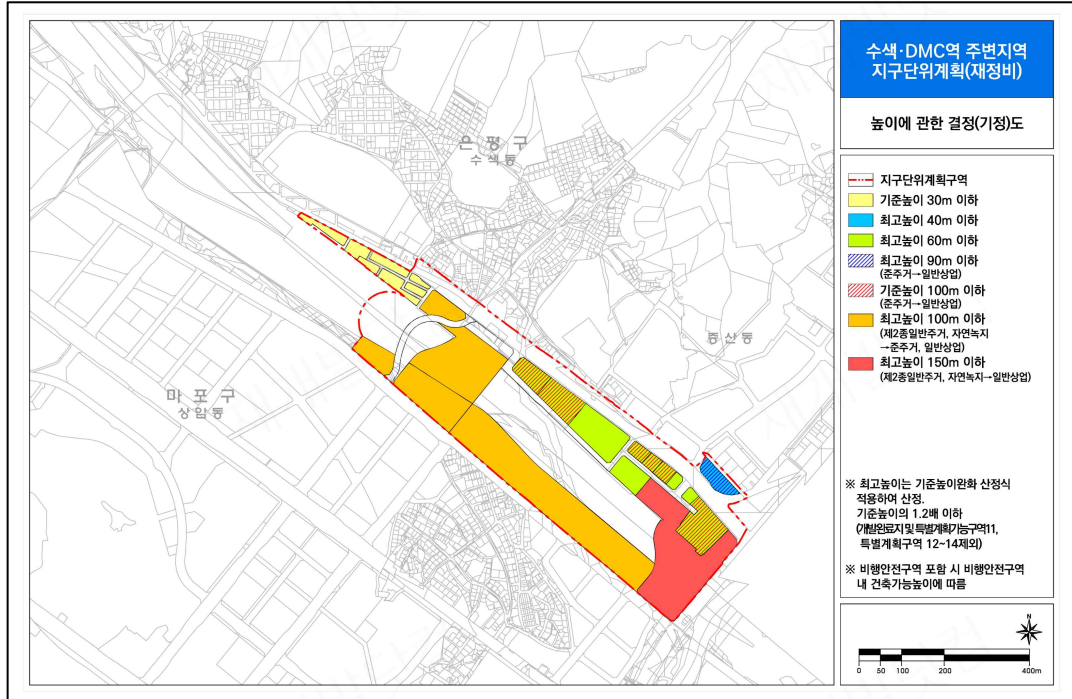
[용적률에 관한 결정(기정)도]



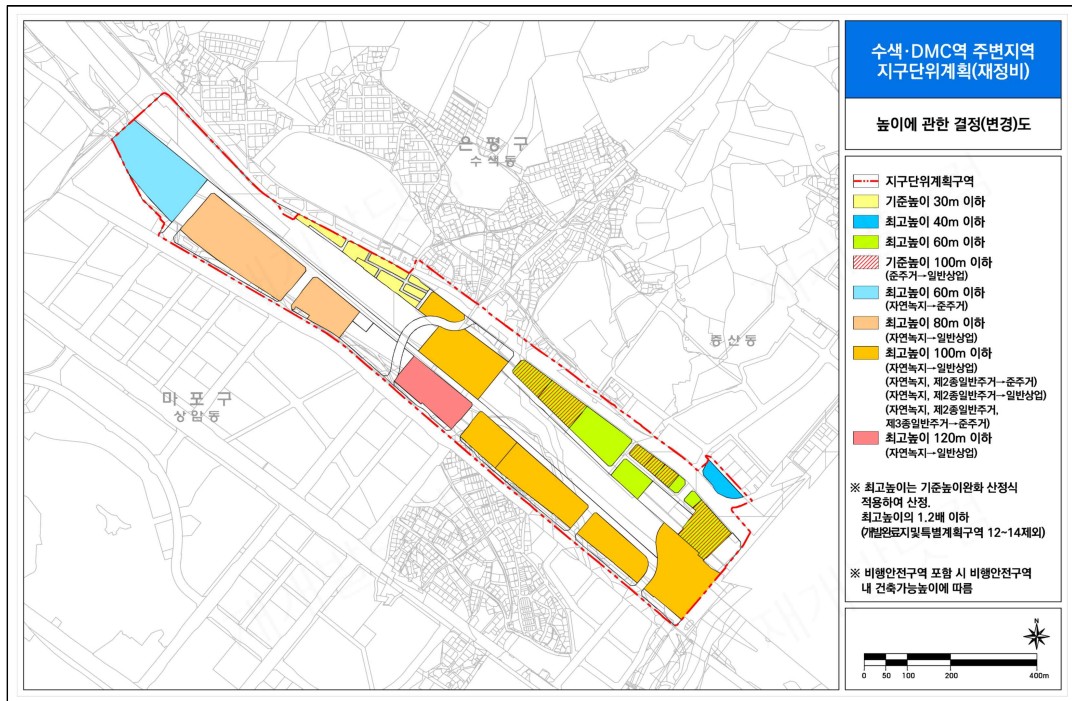
[용적률에 관한 결정(변경)도]



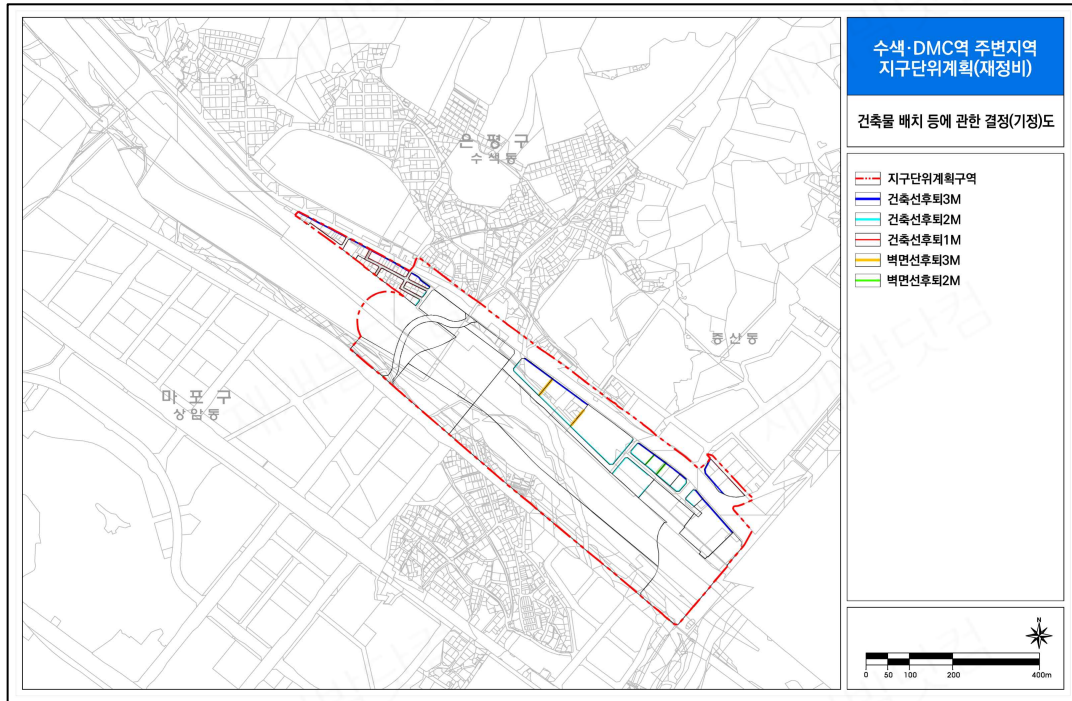
[건축물의 높이에 관한 결정(기정)도]



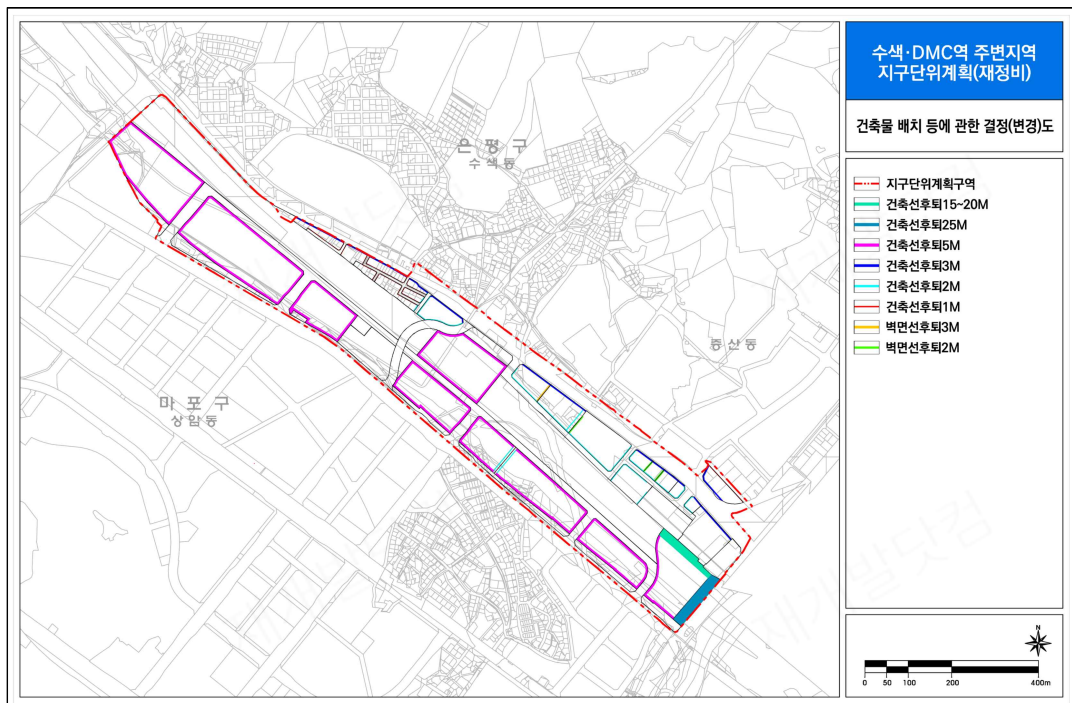
[건축물의 높이에 관한 결정(변경)도]



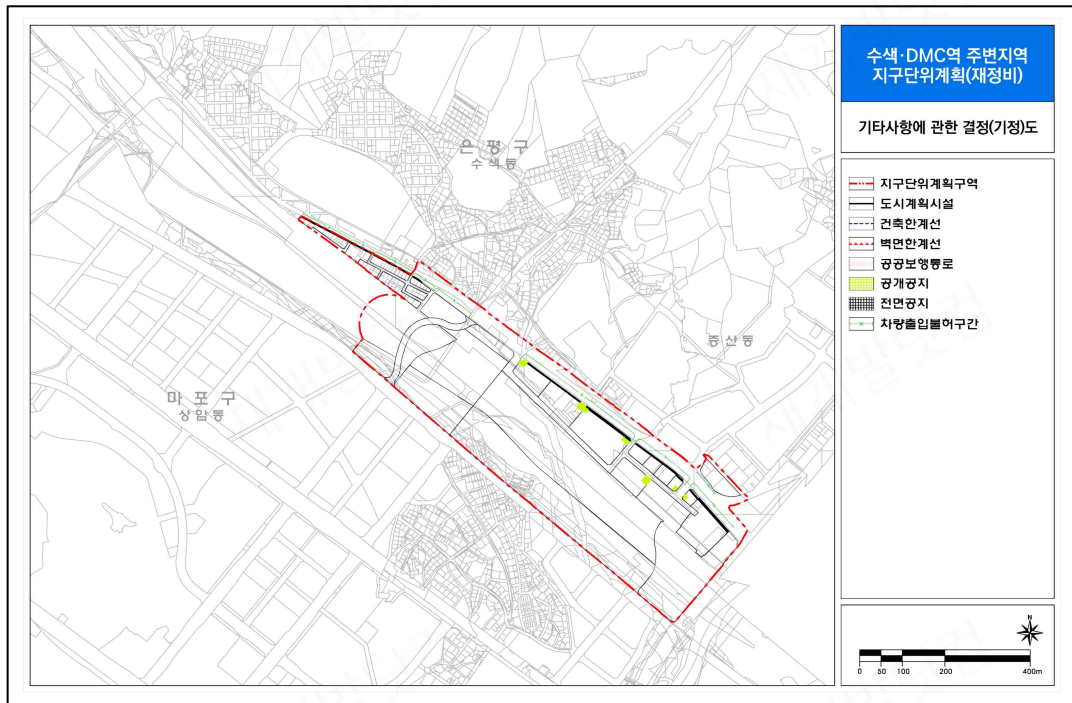
[건축물 배치 등에 관한 결정(기정)도]



[건축물 배치 등에 관한 결정(변경)도]



[기타사항에 관한 결정(기정)도]



[기타사항에 관한 결정(변경)도]

