

◆ 서울특별시고시 제2019-235호

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

서울특별시고시 제1996-46호(1996.3.15.)로 지구단위계획구역 결정 및 서울특별시고시 제2006-282호(2006.08.17.)로 지구단위계획 결정 고시된 응암역생활권중심 지구단위계획 결정(변경)에 대하여, 2018년 제18차 서울시 도시·건축공동위원회(2018.12.12.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(지구단위계획)을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조, 같은법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2019년 7월 18일
서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

응암역일대의 가로활성화 유도과 불합리한 획지계획 재조정 및 주거생활 중심지 기능의 관리방안을 마련하기 위해 도시관리계획(지구단위계획)을 결정(변경)하는 사항임.

II 도시관리계획 결정(변경) 조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서 : 변경없음

도면 번호	구역명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
			기 정	변 경	변경후		
①	응암역생활권중심 지구단위계획구역	은평구 신사동 23-1번지 일대	30,000	-	30,000	서울특별시고시 제1996-46호 (1996.3.15)	

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역·지구에 관한 결정(변경) 조서 : 변경없음

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
주거 지역	준주거지역	30,000	-	30,000	100.0	서울특별시고시 제1996-46호 (1996.3.15)

나. 도시계획시설에 관한(변경) 조서

1) 교통시설

가) 도로

■ 도로총괄표

구분	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	6	11,462 (490)	18,132	-	-	-	3	9,538 (410)	15,004	3	1,924 (80)	3,128
대로	2	11,000 (490)	14,300	-	-	-	1	9,200 (410)	12,300	1	1,800 (80)	2,000
중로	1	64	768	-	-	-	-	-	-	1	64	768
소로	3	398	3,064	-	-	-	2	338	2,704	1	60	360

주) ()는 구역내 연장이고, 면적은 대상지내 면적임

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	구분	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	1	30	주간선 도로	9,200 (410)	함정동	불광동	일반도로		63.12.24	
기정	대로	3	1	25	주간선 도로	1,800 (80)	응암동	신사동	일반도로		63.12.24	
기정	중로	3	1	12	집산도로	64	신사동 23-25대	신사동 23-45대	일반도로			
기정	소로	2	1	8	국지도로	193	역촌동 85-47대	역촌동 85-7대	일반도로			
기정	소로	2	2	8	국지도로	145	신사동 23-5대	신사동 23-45대	일반도로			
기정	소로	3	1	6	국지도로	60	역촌동 83-39대	역촌동 83-62대	일반도로			

나) 공간시설(변경없음)

■ 공원 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	①	소공원	은평구 역촌동 85-34, 85-36번지	318	서울특별시고시 제2006-282호 (2006.8.17.)	

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)
 가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서
 1) 가구 결정(변경) 조서

구분	가 구 번 호	면적(㎡)		비 고
		기정	변경	
준주거지역	1	11,074	11,394	
	2	9,454	9,446	

- 2) 단위 대지의 최대개발규모 결정(변경)조서(변경없음)

구 분		최대개발규모(㎡)	비 고
준주거 지역	간선부	3,000이하	※ 최대개발규모 적용 예외 ① 공동개발 계획이 수립된 필지 ② 기존 필지 규모가 최대개발규모를 초과 ③ 기 공동건축된 경우(하나의 대지로 이용)
	이면부	1,000이하	

- 3) 가구 및 획지 결정(변경)조서
 ■ 기 정(획지, 공동개발 필지만 표현)

도면번호	가구번호	위치	면적	비고
1	①	역촌동 85-1대	1,159.3	◦ 공동개발 지정
		역촌동 85-3대		
		역촌동 85-5대		
		역촌동 85-4대		
2		역촌동 85-12대	2,918.6	◦ 획지
3		역촌동 85-28대	592.8	◦ 공동개발 지정
		역촌동 85-29대		
		역촌동 85-30도		
		역촌동 85-32대		
4		역촌동 85-33대	1,522.3	◦ 획지
		역촌동 85-41대		
5		역촌동 85-46대	739.2	◦ 공동개발 권장
		역촌동 85-47대		
		역촌동 85-48대		
		역촌동 85-49대		
1	②	신사동 23-1대	1,004.2	◦ 획지
		신사동 23-4대		
		신사동 23-2대		
		신사동 23-50대		
		신사동 23-3대		
2		신사동 23-51도	526.6	◦ 공동개발 지정
		신사동 23-20대		
		신사동 23-6대		
		신사동 23-19대		
			신사동 23-16대	

■ 변 경

(도면/ 가구) 번호	면적 (㎡)	획지		공동개발	공동개발면 적(㎡)	비고
		위치	면적(㎡)			
1	11,394	역촌 동	85-1	332.9	◦ 공동개발지정 : 85-4⊕85-1⊕85-3 ⊕85-5	1,159.3
			85-3	247.9		
			85-4	367.9		
			85-5	210.6		
			85-12	2,918.6	◦ 공동개발지정 : 85-28⊕85-29⊕85-30 ⊕85-33⊕85-32	592.8
			85-28	105.8		
			85-29	116.7		
			85-30	65.8		
			85-32	151.4		
			85-33	153.1		
			85-34	184.1		
			85-35	58.8		
			85-36	133.9	◦ 공동개발권장 : 85-48⊕85-49⊕85-46 ⊕85-47	739.2
			85-41	1,522.3		
			85-44	193.4		
			85-47	226.8		
			85-48	159.7		
			85-46	177.2		
			85-49	175.5		
			85-6	159.3	◦ 공동개발권장 : 85-16⊕85-18⊕85-38	2,790.1
			85-7	173.6		
			85-8	189.4		
			85-9	180.8		
			85-10	47.6		
			85-11	197.4		
			85-15	191.4		
			85-16	288.8		
			85-18	117.0		
			85-38	2,384.3		
			85-45	167.6		
			85-50	159.7		

주1) 가구내 도로(사유지/공유지)는 가구면적에서 제외

주2) 가구면적은 소수점 첫째자리에서 반올림 함

(도면/ 가구) 번호	면적 (㎡)	획지		공동개발	공동개발 면적(㎡)	비고
		위치	면적(㎡)			
2	9,446	신 사동	85-58	11.6		도로/공유지
			85-59	49.0		도로/공유지
			23-1	422.1	◦ 공동개발지정 : 23-1⊕23-2⊕23-3 ⊕23-51⊕23-50⊕23-4	
			23-2	107.4		
			23-3	171.9		
			23-4	141.5		
			23-50	152.7		
			23-51	8.6		도로/사유지
			23-5	513.7		
			23-6	119.3	◦ 공동개발지정 : 23-6⊕23-20⊕23-19 ⊕23-16 ◦ 공동개발권장 : (23-6⊕23-20⊕23-19 ⊕23-16)⊖23-17⊖23-18	784.1
			23-16	116.4		
			23-17	114.4		
			23-18	143.1		
			23-19	143.1		
			23-20	147.8		
			23-7	324.2		
			23-8	124.3		
			23-10	252.2		
			23-21	181.2		도로/사유지
			23-25	252.2		
			23-46	174.2		도로/사유지
			23-55	221.8		도로/사유지
			23-56	367.6		
			23-57	8.0		도로/사유지
			23-58	2.0		도로/사유지
			23-26	228.4		
			23-27	181.8		
			23-40	201.3		
			23-45	201.3		
			23-33	358.3		도로/사유지
			23-34	190.7		
			23-35	190.7		
			23-36	190.7		

주1) 가구내 도로(사유지/공유지)는 가구면적에서 제외

주2) 가구면적은 소수점 첫째자리에서 반올림 함

(도면/ 가구) 번호	면적 (㎡)	획지		공동개발	공동개발 면적(㎡)	비고
		위치	면적(㎡)			
2	9,446	신 사동	23-37	222.1		
			23-9	191.4		
			23-11	194.4		
			23-12	167.3		
			23-13	139.8		
			23-14	143.5		
			23-15	62.1		도로/사유지
			23-22	150.1		
			23-23	153.4		
			23-24	152.4		
			23-28	170.9		
			23-29	170.9		
			23-30	170.6		
			23-31	170.6		
			23-32	170.6		
			23-38	166.6		
			23-39	166.6		
			23-41	226.4		도로/사유지
			23-42	194.4		
			23-43	186.4		
			23-44	186.4		
			23-47	200.7		
			23-48	207.6		
			23-49	201.0		
			23-52	191.4		
			23-53	186.4		
			23-54	191.4		

주1) 가구내 도로(사유지/공유지)는 가구면적에서 제외

주2) 가구면적은 소수점 첫째자리에서 반올림 함

나. 건축물에 관한 결정(변경) 조서

1) 건축물의 불허용도 결정(변경) 조서

■ 기 정

구 분	불 허 용 도
A (상업·업무·복합)	●건축법시행령 별표1제1호의 단독주택 ●건축법시행령 별표1제2호의 공동주택(단, 주상복합은 제외) ●건축법시행령 별표1제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소제외)
B (근린생활시설)	●건축법시행령 별표1제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소제외)
C (주거)	●건축법시행령 별표1제4호의 제2종 근린생활시설 중 안마시술소 ●건축법시행령 별표1제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소제외)

주) 1. 건축법시행령 별표 1의 용도 참조

2. 불허용도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법 시행령」 및 시 도시계획조례에서 허용하는 용도 중 본 지침에서 불허하는 용도임

■ 변 경

구 분	불 허 용 도
A (상업·업무복합)	●건축법시행령 별표1제1호의 단독주택 ●건축법시행령 별표1제2호의 공동주택(단, 주상복합은 제외) ●건축법시행령 별표1제4호의 제2종 근린생활시설 중 안마시술소, 단란주점, 총포판매소, 장의사 ●건축법시행령 별표1제15호의 숙박시설 ●건축법시행령 별표1제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소제외)
B (주거+근생시설)	●건축법시행령 별표1제4호의 제2종 근린생활시설 중 안마시술소, 단란주점, 총포판매소, 장의사 ●건축법시행령 별표1제15호의 숙박시설 ●건축법시행령 별표1제19호의 위험물저장 및 처리시설

주) 1. 건축법시행령 별표 1의 용도 참조

2. 불허용도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법 시행령」 및 시 도시계획조례에서 허용하는 용도 중 본 지침에서 불허하는 용도임

■ 변경 사유서

변경 내용	변경 사유서
●구분 B(근린생활시설), C(주거)를 B(주거+근린생활 시설)로 통합	●이면부 근린생활시설에 대해서도 주거지역에 준하는 용도제어를 통하여 주거환경 보호

2) 건축물의 권장용도 결정(변경) 조서

■ 기 정

구 분	권 장 용 도
1 (상업·업무복합)	•건축법시행령 별표1제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 •건축법시행령 별표1제6호의 판매 및 영업시설 •건축법시행령 별표1제7호의 의료시설 •건축법시행령 별표1제8호의 교육연구 및 복지시설 •건축법시행령 별표1제9호의 운동시설 •건축법시행령 별표1제10호의 업무시설
2 (근린생활시설)	•건축법시행령 별표1제3호의 제1종 근린생활시설 •건축법시행령 별표1제4호의 제2종 근린생활시설 •건축법시행령 별표1제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 •건축법시행령 별표1제6호의 판매 및 영업시설 •건축법시행령 별표1제7호의 의료시설 •건축법시행령 별표1제8호의 교육연구 및 복지시설 •건축법시행령 별표1제9호의 운동시설 •건축법시행령 별표1제10호의 업무시설

주) 1. 건축법시행령 별표 1의 용도 참조

■ 변 경

구 분	권 장 용 도
1 (간선부)	•건축법시행령 별표1제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 •건축법시행령 별표1제7호의 판매시설 •건축법시행령 별표1제9호의 의료시설 중 병원(정신병원, 요양병원 제외) •건축법시행령 별표1제13호의 운동시설
2 (이면부)	•건축법시행령 별표1제3호의 제1종 근린생활시설 중 소매점(서적판매) •건축법시행령 별표1제4호의 제2종 근린생활시설 중 서점, 독서실 •건축법시행령 별표1제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 •건축법시행령 별표1제9호의 의료시설 중 병원(정신병원, 요양병원 제외) •건축법시행령 별표1제10호의 교육연구시설 중 학원, 연구소, 도서관 •건축법시행령 별표1제13호의 운동시설

주) 1. 건축법시행령 별표 1의 용도 참조

■ 변경 사유서

변경 내용	변경 사유서
•특성화에 필요한 용도와 연계한 권장용도 지정 - 교육기능 관련 시설 권장	•시장논리에 의해 당면 입지용도는 권장용도에서 배제 •주변 특화성격(교육기능)과 연계된 교육관련 용도 권장용도로 지정

3) 건축물의 밀도 결정(변경) 조서

가) 건폐율 결정(변경) 조서 : 변경없음

구 분	계획내용	비 고
준주거지역	60% 이하	서울특별시 도시계획조례 제54조 준용

나) 용적률 결정(변경) 조서

■ 기 정

용도지역	구 분	기준용적률	허용용적률	비 고
준주거지역	상업·업무·복합	300% 이하	360% 이하	
	근린생활시설	300% 이하	360% 이하	
		250% 이하	300% 이하	
	주거	300% 이하	360% 이하	
		250% 이하	300% 이하	

■ 변 경

용도지역	구 분	기준용적률	허용용적률	비 고
준주거지역	유형-1	300% 이하	360% 이하	상한용적률은 법적용적률의 2배 이하
	유형-2	300% 이하	330% 이하	

- 주) 1. 지구단위계획구역 내 주거 및 주거복합건축물을 건축할 경우 주거부분의 허용용적률은 250%이하
 - 주거부분 : 공동주택(아파트), 노인복지주택 중 주택법상 사업계획 승인 대상, 오피스텔 등 준주택 제외
 - 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율 : 용적률의 10%이상(지상부 설치)
 2. 상한용적률 = 허용 or 기준용적률 X (1+1.3 × 가중치_{a토지} + 0.7×_{a연급·건축물})

■ 변경 사유서

변경 내용	변경 사유서
•유형2(이면부)의 용적률 상향 (250%~300% → 300%~330%)	•지구단위계획 수립기준 범위 내에서 현실화

■ 주거복합건축물에 대한 용적률 적용기준

1. 용도지역 상향된 경우(1991. 5. 11 이후)의 건축물 용도에 따른 용적률 및 용도제한 적용기준

· 준주거지역으로 상향된 경우

– 주거부분의 용적률은 종전 용도지역 용적률만큼 허용

구 분	내 용	비고
일반주거지역에서 준주거지역으로 용도지역 변경된 경우	용적률 중 주거부분의 허용용적률은 250% 이하 적용	혼재된 경우 가중평균

· 주거복합 건축물 건립시 주거 대 비주거 용적률 배분방법

기준용적률	허용용적률	상한용적률 배분
구 분	주거건립가능	비주거건립
〈준주거지역으로 상향된 경우〉	기부채납으로 증가되는 용적률 $\times \alpha/\beta$	기부채납으로 증가되는 용적률 $\times (\beta - \alpha)/\beta$
	] α : 허용용적률에서 주거비율, β : 상한용적률	

2. 준주거지역 내 건축물의 비주거 용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율 적용기준

· 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 용적률의 10% 이상 계획 함. 다만, 입지특성
과 공공기여(기부채납 10%이상 등)를 감안 위원회 심의를 통해 허용용적률의 10%이상 계획 가능

※ 기존 용도지역 및 용도지역이 상향된 지역 모두 적용

※ 용적률 10%이상 설치하는 지상부 설치를 의미

다) 용적률 완화 항목 및 내용

■ 기 정

항 목		내 용	완화기준	비 고
공동개발	선택적 공동개발	준 수 시	기준용적률 × 0.5a	• 2필지 : a=0.1 • 3~4필지 : a=0.15 • 5필지 이상 : a=0.2
	공동개발 지정/권장			
건축물 용 도	권장용도	전층권장	기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 건축면적) × a	• 권장용도는 건축면적에 20% 이상시 인정 - a = 0.2
대지내 공 지	공개공지	위치준수	기준용적률 × 0.1	• 위치지정시
		조성형태 및 규모 준수시	기준용적률 × {(설치면적 - 의무면적) / 대지면적} × a	• 피로티구조 : a=0.5 • 개방형구조 : a=1.2
	쌈지형, 침상형 공지	위치준수	기준용적률 × 0.1	• 위치지정시
		조성형태 및 규모 준수시	기준용적률 × (제공면적 ÷ 대지면적) × a	• 피로티구조 : a=0.5 • 개방형구조 : a=1.2
	건축한계선	전면공지	기준용적률 × (제공면적 ÷ 대지면적) × 1.2	
대지내 통 로	보행통로	공공보행통로	기준용적률 × (조성면적 ÷ 대지면적) × a	• 피로티구조 : a=0.5 • 개방형구조 : a=1.0
		보차혼용통로	기준용적률 × (조성면적 ÷ 대지면적) × a	
환경 친화적 건축물	옥상녹화	준수시	기준용적률 × (제공면적 ÷ 대지면적) × 0.3	• 서울시 옥상녹화기준 준수시
	중수도 또는 빗물이용시설	준수시	기준용적률 × 0.1	• 구체적인 설치방안이 있는 경우
	녹색주차장	준수시	기준용적률 × 0.05	• 서울시기준 준수시
	자연지반 보존	보존시	기준용적률 × (자연지반보존면적 ÷ 대지면적) × 0.2	
주차 및 차량 동선	공동주차통로 및 출입구	준수시	기준용적률 × 0.2	• 지정시 적용

- 주) 1. 단, 경관지구가 적용된 대지의 경우 용적률 인센티브 산정시 대지경계선으로부터 3m 후퇴부분을 제외한다.
 2. 건축한계선은 건축법 규정에 의한 건축선을 확보하여야하는 경우 당해 부분에 대한 용적률 완화는 부여하지 아니한다.
 3. 권장용도 및 연면적에 대한 면적 산정기준은 순수 당해 용도(전용면적)에 사용되는 면적을 기준으로 한다.
 4. 옥상녹화는 전체지붕, 옥상 바닥 유효면적의 50% 이상, 최소 45㎡ 이상 녹화하여야한다. 이 때 옥상 바닥 유효면적이란 옥상 설비 면적을 제외한 면적으로 한다.
 5. 자연지반보존은 관련법규에 의해 확보해야하는 면적을 제외한 전체 바닥면적의 50%이상, 최소 45㎡이상 확보하여야 한다.
 6. 녹색주차장은 법정주차대수의 10% 이상이 녹색주차장으로 조성될 경우에 한하여 인센티브를 부여한다.
 (단, 지상주차장에 한함)

■ 변경

○ 용적률 인센티브 기본방향

1. 용적률 인센티브는 크게 친환경, 계획유도 2가지 유형으로 구성되며 운영기준은 아래와 같이 적용한다.

기준용적률	허용용적률		상한용적률
	친환경 인센티브 항목	계획유도 인센티브 항목	
용도지역 용적률 범위 이내	친환경 계획 준수시 (30%이상)	유도 및 규제항목 준수시 (70%이내)	공동개발(특별지정)시 공공시설 또는 부지 제공시

2. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률 중 친환경 인센티브는 해당 인센티브량(허용용적률-기준용적률)의 100분의 30이상, 계획유도형 인센티브 합은 해당 인센티브량의 100분의 70이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.

3. 친환경 인센티브는 해당 인센티브량의 100분의 30을 의무적으로 계획하고 100분의 30이 미달하는 경우 부족한 인센티브량을 계획유도 항목으로 대체 불가. 반면, 친환경 인센티브를 해당 인센티브량의 100분의 30을 초과하여 계획한 경우에는 계획유도 인센티브 미달량에 대하여 친환경 인센티브로 대체하여 적용 가능하다.

단, 연면적 500㎡ 이하의 소규모 건축물은 친환경 인센티브 항목으로 총 인센티브량의 30/100이상을 충족하지 못하는 경우 계획유도 항목으로 대체 가능하다.

주) 소규모 건축물 기준 500㎡은 “서울시 녹색건축물 설계기준” 상 건축물 에너지절약계획서 제출 대상 및 사업계획 승인대상 기준임

○ 공통사항(친환경 인센티브)

완 화 항 목			완 화 기 준		비 고
환경 친화 에너지 효율화	녹색건축 인증	최우수	기준용적률 x 0.06	세기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 X 0.4이내	
		우수	기준용적률 x 0.04		
		우량	기준용적률 x 0.02		
	에너지 효율등급 인증	1등급	기준용적률 x 0.04		
		2등급	기준용적률 x 0.03		
		3등급	기준용적률 x 0.02		
	신재생 에너지 보급확대	1등급	기준용적률 x 0.06		
		2등급	기준용적률 x 0.05		
		3등급	기준용적률 x 0.04		
		4등급	기준용적률 x 0.03		
		5등급	기준용적률 x 0.02		
	중수도 시설설치	준수시	기준용적률 x 0.04		
	빗물관리 시설설치	준수시	기준용적률 x 0.04		
	옥상녹화	준수시	기준용적률x(녹화면적/대지면적)x0.1		
	자연지반 보존	보존시	기준용적률x(보존면적/대지면적)x0.2		
녹색 주차장	준수시	기준용적률x(설치면적/대지면적)x0.2			

○ 계획유도 인센티브(권장 유형1)

항목	세분	완화조건	세부계획기준	비고
공동개발	공동개발 (지정)	준수시	기준용적률 × α	2필지 α=0.07 3~4필지 α=0.1 5필지이상 α=0.15
	공동개발 (권장)	준수시	기준용적률 × α	2필지 α=0.05 3~4필지 α=0.07 5필지이상 α=0.1
	자율적 공동개발	준수시	기준용적률 × α	2필지 α=0.03 3~4필지 α=0.04 5필지이상 α=0.05
대지내 공지	공개공지	조성형태 및 규모 준수시	기준용적률 × {(설치면적-의무면적) / 대지면적} × α	α=1.2
	쌈지형공지			α=0.5
	건축한계선	준수시	기준용적률 × {(조성면적-의무면적) / 대지면적} × α	α=1.0
	공공보행통로	준수시	기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α	- α=0.5 (필로티형) - α=1.0 (개방형)
건축물 용도	권장용도	준수시	기준용적률 × (권장용도면적 / 연면적) × α	α=0.2 (건축연면적 20%이상 수용시 인정)
주차계획	공동주차통로	설치시	기준용적률 × α	α=0.1
	부설주차장 추가확보	준수시	기준용적률 × 0.05	법정주차규모 120%이상 확보시

○ 계획유도 인센티브(권장 유형2)

항목	세분	완화조건	세부계획기준	비고
공동개발	공동개발 (지정)	준수시	기준용적률 × α	2필지 α=0.07 3~4필지 α=0.1 5필지이상 α=0.15
	공동개발 (권장)	준수시	기준용적률 × α	2필지 α=0.05 3~4필지 α=0.07 5필지이상 α=0.1
	자율적 공동개발	준수시	기준용적률 × α	2필지 α=0.03 3~4필지 α=0.04 5필지이상 α=0.05
대지내 공지	공개공지	조성형태 및 규모 준수시	기준용적률 × {(설치면적-의무면적) / 대지면적} × α	α=1.2
	쌈지형공지			α=0.5
	건축한계선	준수시	기준용적률 × {(조성면적-의무면적) / 대지면적} × α	α=1.0
	공공보행통로	준수시	기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α	- α=0.5 (필로티형) - α=1.0 (개방형)
주차계획	공동주차통로	설치시	기준용적률 × α	α=0.1
	부설주차장 추가확보	준수시	기준용적률 × 0.05	법정주차규모 120%이상 확보시

4) 건축물의 높이 결정(변경) 조서

■ 기 정

구분	최고높이계획	비고
상업·업무복합	50m 이하	
근린생활시설	50m 이하	
	30m 이하	
주 거	50m 이하	
	30m 이하	

■ 변 경

구분	최고높이계획	비고
상업·업무복합	50m 이하	
주거 + 근생	50m 이하	
	30m 이하	

주) 1. 최고높이 계획은 변경이 없으나 유형 단순화

2. 상이한 높이규제를 받는 둘 이상의 대지를 합병 또는 공동개발 할 경우에는 본 지침 제15조(최고높이) 제2항에 따라 적용
3. 지구단위계획구역 안에서 건축물을 건축하고자 하는 자가 그 대지의 일부를 공공시설부지로 제공하는 경우 법 제52조 제3항의 규정에 의하여 당해 건축물의 최고높이를 완화하여 적용할 수 있음 (단, 공공시설부지의 제공에 따른 상한용적률 산정 및 높이완화는 중복하여 적용함)
 - 완화할 수 있는 높이 = 당해 지구단위계획으로 결정된 높이(1+(공공시설부지로 제공하는 면적/ 당초의 대지면적))이내

5) 건축물의 배치 결정(변경) 조서

구 분	적용 구역	적용기준	비 고
건축 한계선	●간선변(연서로, 증산로, 은평로) 대부분 필지	●3~6m	
	●이면부 내부필지	●1~2m	● '막다른 도로의 길이가 35m이상인 도로의 너비 6m이상' 기준 준수 (양측 1.25m→1.5m)

※ 적용기준의 변경은 없으나, 이면부 1.25m 2개소를 1.5m로 조정

6) 건축물의 형태·색채에 관한 결정(변경) 조서

■ 기 정

구 분	계 획 내 용	비 고
탑상형 건축물	●주요간선변의 이미지 제고 및 오픈스페이스 확보 유도 - 단변에 대한 장변의 비율이 1/2이하이고 건폐율이 40%이하인 건축 형태	●권장사항으로 수용시 높이를 완화하여 적용
고층부 탑상형 건축물	●주요간선변의 경관수준 향상, 이미지 제고 및 시각통로 확보 - 전체층수가 10층 이상이며 고층부(건폐율 40%이하)의 층수가 저층부(건폐율60%)층수 이상으로 건축된 건축물 형태	●권장사항으로 수용시 높이를 완화하여 적용

※ 도로폭원이 25m이상인 간선도로변에서 위 규정을 준수 할 경우 최고높이를 70m이하로 완화하여 적용함

■ 변경

구 분	계 획 내 용		적용대상	비고
건축물 형태	투시벽 및 투시형 셔터	• 폭 20m이상 도로에 면한 건축물은 1층 전면 벽면적 50% 이상을 투시벽으로 처리, 셔터 설치시 투시형을 사용 • 구 도시계획위원회 자문을 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정하는 경우 예외	연서로변 증산로변 은평로변	규제
	1층 바닥높이	• 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 해야 함 • 경사지의 경우 접한 보도 또는 도로의 높이는 높은 쪽 기준	구역 전체	규제
	개구부	• 연접 대지에 기존 건축물들이 있을 경우 신축건물의 1층 개구부 높이는 기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화 필요 • 폭 20m이상 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 주 벽면을 도로에 노출 불가 • 다만, 벽면에 조명, 벽화 등 장식적 처리를 하여 구 도시계획위원회 자문을 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정하는 경우 예외	구역 전체	규제
건축물 색채 및 외관	외벽면의 통일성	• 외벽면의 의장, 재료, 색채에 있어 주변 건물과의 조화를 유지하고, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우 재료들간의 조화를 고려	구역 전체	권장
	측면공지 차폐	• 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m 미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우, 이격공지는 조경식재, 담장, 문 등으로 차폐 • 이때 담, 문, 지하층 출입구 등은 건물의 벽면과 조화되는 재료 및 색채를 사용	구역 전체	권장
건축물 색채 및 외관	야간경관 조명	• 쇼윈도 및 건축물 외부에서 1층 전면을 투시하는 야간조명 등의 설치를 권장 • 간선가로변에 10층 이상 건축시 상향식 야간조명 설치 권장 • 옥외 설치 미술 장식품의 야간조명 설치 권장 • 야간 경관조명을 설치하고자 할 경우, 서울특별시 도시디자인위원회의 자문을 받아 설치할 것을 권장	구역 전체	권장
	건축설비의 노출	• 폭 20m이상 도로에 면한 건축물은 옥탑, 냉각탑, 에어컨 실외기 등의 건축설비가 도로변에 노출 불가 • 보행로에 면한 건축물의 외벽면은 기계 환기설비 및 쓰레기통 등의 보행에 지장을 주는 시설의 설치를 금지	구역 전체	권장
	탑상형 건축물	• 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물의 형태는 탑상형 권장 • 탑상형 건축물은 건축물의 장변에 대한 단변의 비율이 4분의 1 이상이고, 건폐율 40%이하로 건축할 것을 권장 • 10층 이상의 건축물을 건축하는 경우에는 6층 이상의 부분에 대해 건축물의 장변과 단변의 비율이 4분의 1 이상이고 그 부분의 건폐율이 40% 이하로 건축할 것을 권장한다.	연서로변 증산로변 은평로변	권장
기타	옥외 광고물	• 옥외광고물등관리법, 서울특별시 옥외광고물등 관리조례, 건축물과 옥외광고물 연계시스템 개선방안 등 관련규정 준수	구역 전체	규제
	담장 및 옹벽 처리	• 6m이상의 도로에 접한 대지는 담장을 설치하지 않는 것을 원칙으로 하되, 안전사고 예방 등 부득이한 경우에는 생울타리 조성 또는 투시형 헨스를 설치하고 차폐식재를 권장 • 지하주차장 옹벽 등 도시미관을 저해하는 인공구조물을 설치할 경우에는 전면부에 최소 20cm~30cm 정도의 선형 식재공간을 확보하여 벽면녹화를 권장	구역 전체	권장

■ 변경 사유서

변경 내용	변경 사유서
• 건축물 형태 · 색채계획 등의 전면적 변경	• 응암역생활권중심 지구단위계획의 '민간부문 지구단위계획 시행지침' 및 '서울특별시 지구단위계획 수립기준' 등을 고려하여, 최근 건축물 형태 및 외관계획 추세에 맞게 기준 변경

다. 기타사항에 관한 계획

1) 대지 내 공지 및 통로계획 결정(변경) 조서

■ 기 정

제어요소		계획내용	비고
전면공지	간선부	•간선가로변의 미관증진 및 보행환경 제고 - 주차장, 보행장애시설 설치금지(폭3~5m)	•경관지구
	이면부	•도로와 일체형으로 조성하여 도로폭원 확장(폭1~2m)	-
공개공지 위치지정		•주요간선변 및 보행결절점 주변에 지정(쌈지공원) - 이미지 제고 및 오픈스페이스의 확보 - 피로티구조일 경우 유효높이 6m이상으로 하여야 함	•권장사항으로 수용 시 인센티브 부여

■ 변 경

제어요소	계획내용	적용대상
전면공지	•건축한계선을 통한 확보 •보도와 일체 조성 •주차장, 보행장애시설 설치 금지	•간선부 3~6m •이면부 1m
공개공지(위치지정)	•가각부 주변 일정규모 이상 •인접 공개공지와 조화 유도 •주민이 사용할 수 있도록 소규모 휴식시설 설치	•1개소
쌈지형 공지(위치지정)	•주요 보행결절점 주변에 조성 •일반 상시개방	•3개소
공공보행통로	•일반인 상시개방 원칙	•1개소

주) 공공보행통로 및 보차혼용통로에 관한 계획은 서울시지구단위계획수립기준의 개정에 따라 차량동선에 관한 계획에서 대지 내 공지 및 통로계획으로 이관함

2) 차량동선에 관한 결정(변경) 조서

■ 기 정

구 분	계 획 내 용	비 고
차량출입 금지구간	•간선도로변 차량흐름의 방해 최소화 - 주요교차로 및 간선가로의 차량출입금지구간 지정 - 이면도로에서의 주차통로 확보가 곤란한 경우 공동주차 출입구 지정	•공동주차출입구 지정과 병행 하여 운용
공공보행통로	•보행활동의 단절 및 침해 최소화 - 신사동 41-21, 41-22, 41-25, 228-7, 228-11 공공보행통로지정(6m)	•수용시 인센티브 부여

주) 공공보행통로 및 보차혼용통로에 관한 계획은 서울시지구단위계획수립기준의 개정에 따라 차량동선에 관한 계획에서 대지 내 공지 및 통로계획으로 이관함

■ 변 경

구 분	계 획 내 용	적용구역	비 고
차량출입 금지구간	•간선도로변 차량흐름의 방해 최소화 - 주요교차로 및 간선가로의 차량출입금지구간 지정 - 이면도로에서의 주차통로 확보가 곤란한 경우 공동주차출입구 지정	•공동주차출입구 지정과 병행하여 운용	

■ 변경 사유서

변경 내용	변경 사유서
•차량출입금지구간 변경	•도로시설 변경 및 가구 및 획지계획 변경으로 인한 차량출입금지구간 변경

라. 경미한 사항에 관한 계획

- 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)
- 전면공지의 조성방법의 변경
- 수종조경시설물 등의 설치계획의 변경
- 구역과 연결한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)
- 필지면적의 20% 이내에서의 필지분할가능선의 변경
- 가구 및 획지계획(공동개발 등)의 변경에 따른 차량진출입불허구간의 변경

III. 관계도면 : 세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조

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

IV. 관계도서는 서울특별시 도시관리과(☎02-2213-8385), 은평구청 도시계획과(☎02-351-7412)에 비치하고 있습니다.

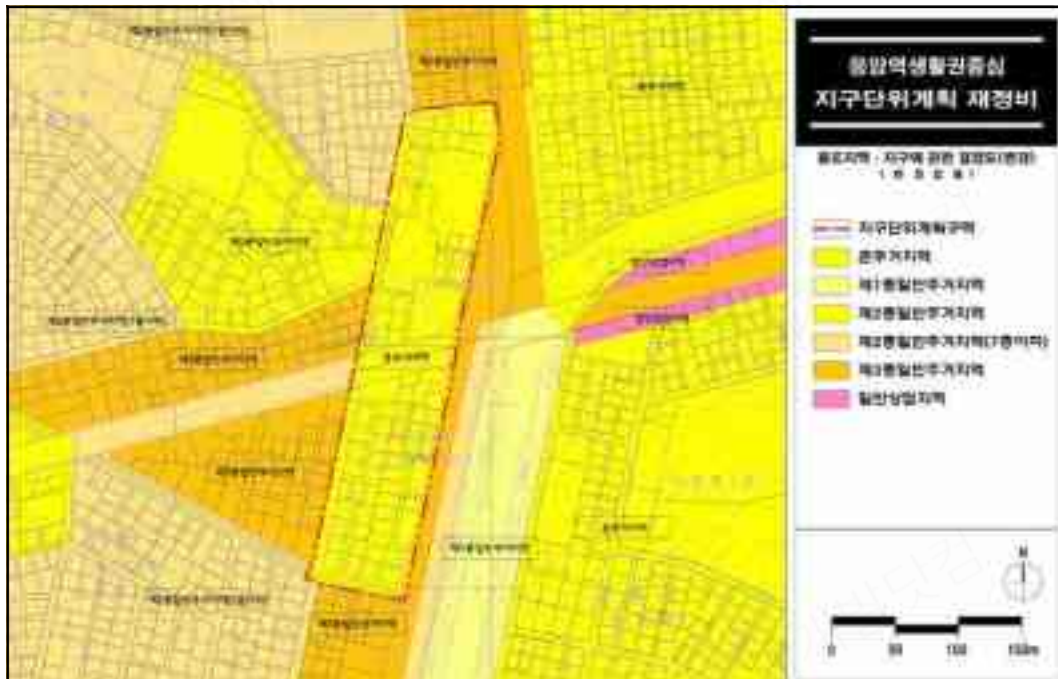
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에 게시 예정

[붙임] 응암역생활권중심 지구단위계획 결정(변경) 도면

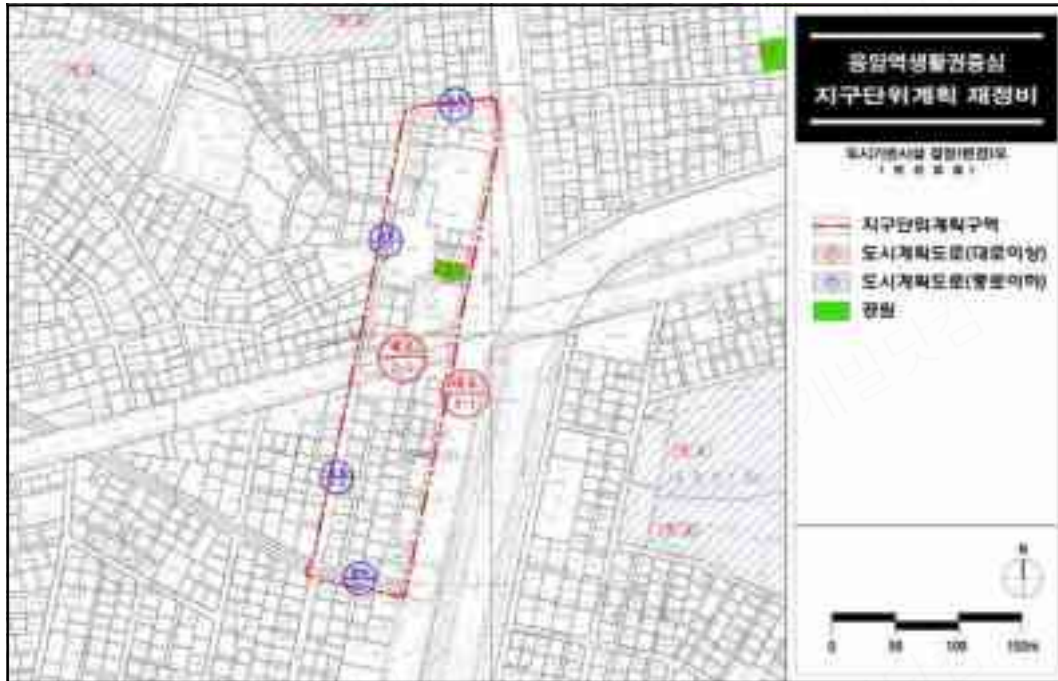
< 지구단위계획구역 결정도(변경없음) >



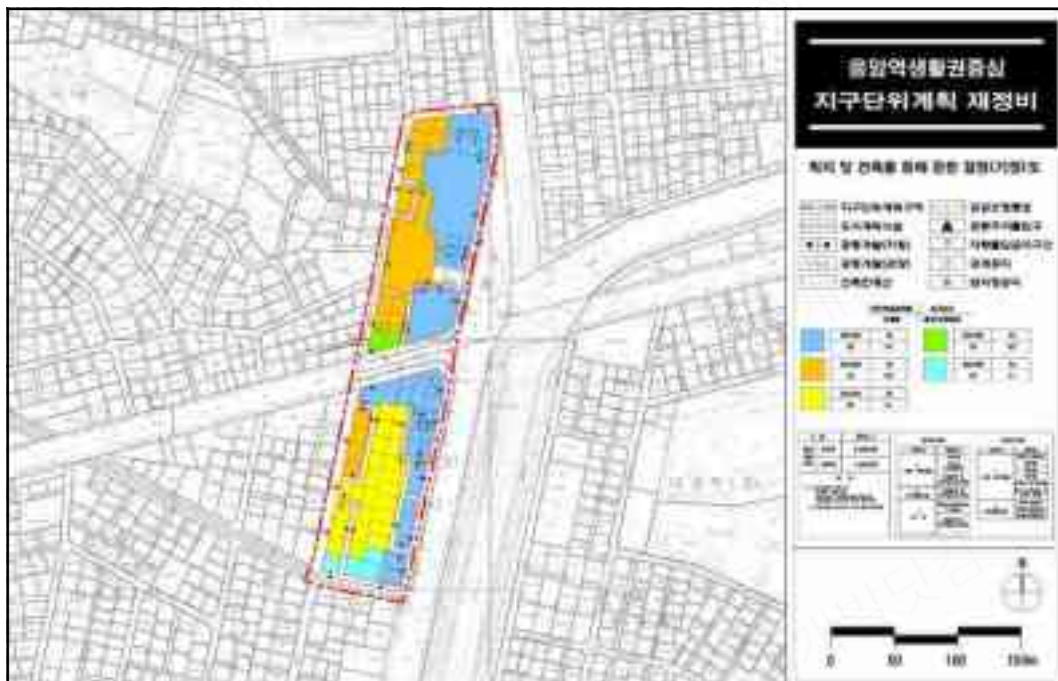
< 용도지역·지구 결정도(변경없음) >



< 도시기반시설 결정도(변경없음) >



< 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도 >



< 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도 >

