

화계역 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정(안)

2025. 07.



강북구

목 차

I. 지구단위계획 결정조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정	2
② 토지이용 및 시설에 관한 결정	4
③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정	9
④ 특별계획가능구역에 관한 결정	36
⑤ 경미한 사항에 관한 계획	45

II. 지구단위계획 결정도

① 지구단위계획 구역결정도	49
② 용도지역·지구에 관한 결정도	50
③ 기반시설에 관한 결정도	51
④ 공동개발에 관한 결정도	52
⑤ 불허용도에 관한 결정도	53
⑥ 권장용도에 관한 결정도	54
⑦ 건폐율에 관한 결정도	55
⑧ 용적률에 관한 결정도	56
⑨ 건축물 높이에 관한 결정도	57
⑩ 건축선에 관한 결정도	58
⑪ 기타사항에 관한 결정도	59
⑫ 획지 및 건축물에 대한 결정도	60
⑬ 특별계획가능구역에 대한 결정도	62

III. 지구단위계획 시행지침

① 민간부문 지구단위계획 시행지침	64
② 공공부문 지구단위계획 시행지침	93

IV. 계획설명서

① 계획의 개요	107
② 상위 및 관련계획	110
③ 개발여건분석	124
④ 지구통합구상	148
⑤ 부문별 계획	155

I. 지구단위계획 결정조서

- 1 지구단위계획구역에 관한 결정
- 2 토지이용 및 시설에 관한 결정
- 3 획지 및 건축물 등에 관한 결정
- 4 특별계획가능구역에 관한 결정
- 5 경미한 사항에 관한 계획

1 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정조서

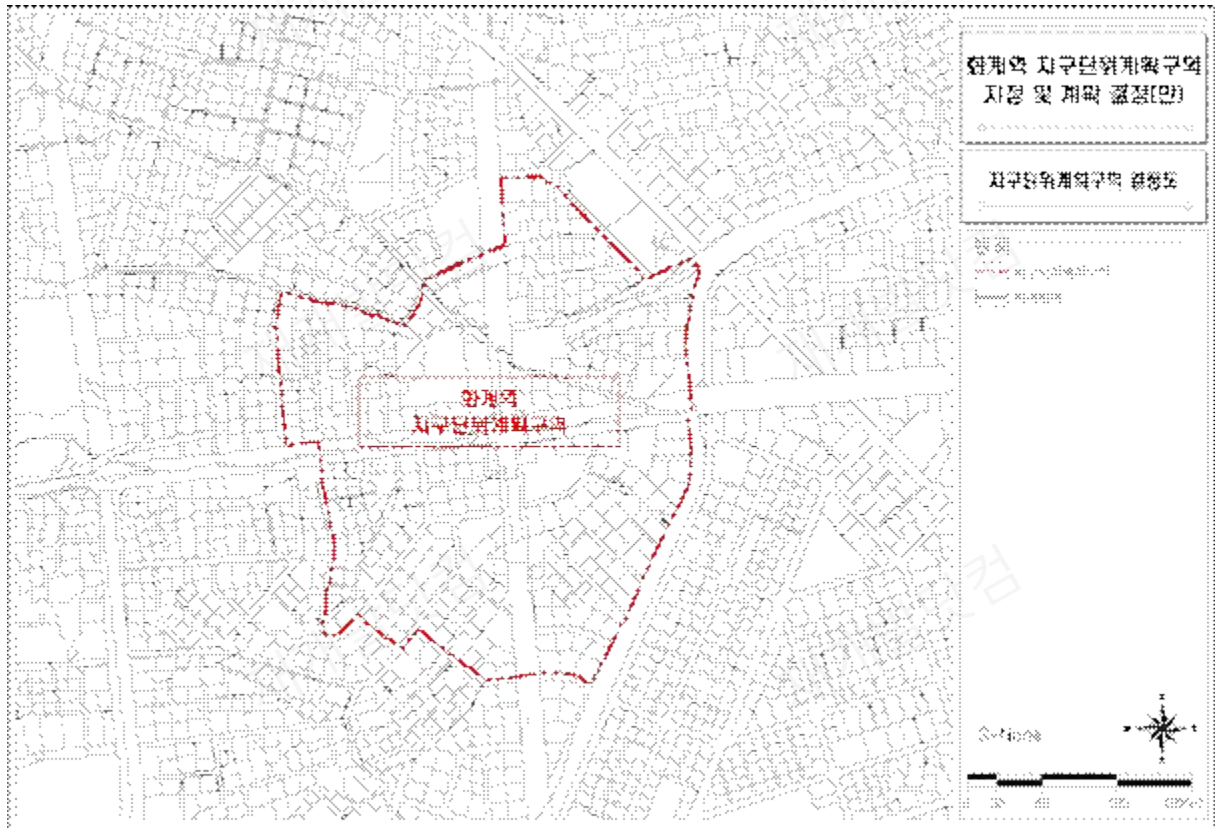
1) 지구단위계획구역 결정조서

구 분	구역명	위치	면 적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	화계역 지구단위계획구역	강북구 수유동 472-678번지 일대	-	증)111,179	111,179	-

□ 지구단위계획구역 결정사유

구 분	구역명	위치	내용	결정사유
신설	화계역 지구단위계획구역	강북구 수유동 472-678번지 일대	• 위치 : 강북구 수유동 472-678번지 일대 • 면적 : 111,179㎡	• 우이신설선 개통에 따른 신규 역세권(화계역)에 다양한 생활 서비스기능 제공 및 수유지구 중심 중심성 확대를 위한 신규 생활권 거점 육성

□ 지구단위계획구역에 관한 결정도



2 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서

가. 용도지역

☐ 용도지역 결정조서 (변경없음)

구 분		면 적 (㎡)	구성비 (%)	비고
합 계		111,179	100.0	-
주거 지역	제2종일반주거지역 (7층 이하)	55,686	50.0	
	제2종일반주거지역	5,283	4.8	
	제3종일반주거지역	50,210	45.2	

나. 용도지구

☐ 조망가로특화경관지구 결정조서 (변경없음)

구분	지구의세분	위치	면적(㎡)	연장(km)	폭원(m)	최초결정일	비고
기정	조망가로 특화경관지구	우이동319~ 삼양동사거리	150,203 (9,988)	5.3	양측 15	2019.4.18. (서고제2019-129호)	삼양로

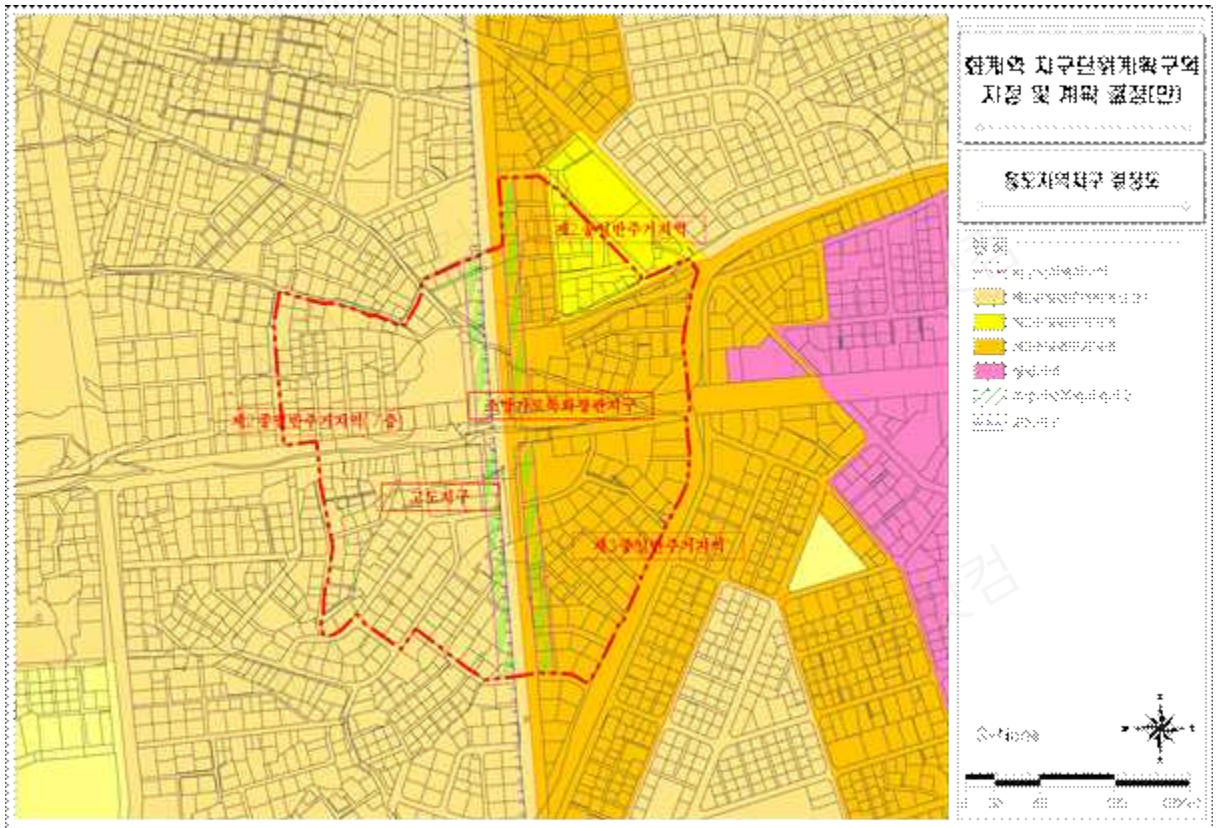
☐ 고도지구 결정(변경)조서 (변경없음)

구분	도면표시 번호	지구명	위 치	고도제한내용	면적 (㎡)	최 초 결정일	비 고
기정	2	북한산 주변	강북구 우이동, 인수동, 수유1동, 삼양동 일대 도봉구 도봉1동, 방학2·3동, 쌍문1동 일대	28m 이하	2,104,048 (51,874)	'90.12.10. (서울특별시 고시 제 404호)	①건축물 높이산정 기준 별도참조 ②(완화시 기준) 도시계획위원회 심의 등을 거쳐 완화 (별도참조)

※ ()안은 지구단위계획구역 내 면적임

※ 서울시고시 제2024-317호

□ 용도지역·지구에 관한 결정도



2. 기반시설계획

가. 교통시설

1) 도로

□ 도로 총괄표

유별	합계		1류		2류		3류	
	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)
합계	8	1,219	2	529	-	-	6	690
소로	5	537	-	-	-	-	5	537
중로	2	529	2	529	-	-	-	-
대로	1	153	-	-	-	-	1	153

□ 도로 결정조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	38	25	보조간선도로	3,230 (153)	수유동 (중1-47)	창동 424-110	일반도로	-	서고 536 (‘89.12.19.)	덕릉로
기정	중로	1	46	20	보조간선도로	2,300 (155)	우이동	수유동	일반도로	-	건고 738 (‘63.12.24.)	덕릉로
기정	중로	1	47	20~ 26	보조간선도로	5,055 (374)	미아동	수유동	일반도로	-	건고 738 (‘63.12.24)	삼양로
기정	소로	3	-	6	국지도로	440 (74)	수유동 422-16	수유동 400-6	일반도로	-	서고 89 (72.7.6)	-
기정	소로	3	105	6	국지도로	62	수유동 402-3	수유동 122	일반도로	-	서고 89 (‘72.7.6)	-
변경	소로	3	105	6	국지도로	62	수유동 401-37	수유동 122	일반도로	-		시점 조정
기정	소로	3	106	6	국지도로	137	수유동 134-58	수유동 120-11	일반도로	-	서고 89 (72.7.6)	-
변경	소로	3	106	6	국지도로	137	수유동 134-58	수유동 400-30	일반도로	-		종점 조정
기정	소로	3	㉓	6	국지도로	116	수유동 401-1	수유동 400-17	일반도로	-	서고 98 (‘75.7.4)	-
기정	소로	3	㉔	4~6	국지도로	148	수유동 472-268	수유동 472-284	일반도로	-	강북구고시 1996-1	-

2) 철도

□ 철도 결정조서 (변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치			규 모 (m)	면 적 (㎡)	최 초 결정일	비고
				기 점	종 점	주요 경과지				
기정	-	철도	도시 철도 (본선)	강북구 우이동 325번지 일대 (우이유원지)	동대문구 신설동 132-259일대 신설동역(1호선)	성신여대입구역 (4호선) 보문역(6호선) 신설동역(1호선)	B=8.3~20 L=11,089	A=110,565.7 (3,007)	서울시 고시 제2009- 44호 (‘09.2.5)	솔밭 근린 공원 일부 중복 결정

□ 정거장 결정조서 (변경없음)

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면적 (㎡)	최 초 결정일	비 고
기정	-	철 도	정거장 (L05)	강북구 수유동 472-677일대	2,294	서울시고시 제2009-44호 (‘09.2.5)	-

나. 공간시설

1) 공원

□ 공원 결정조서 (변경없음)

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	①	공원	어린이 공원	수유동 605-209번지 일대	1,012	서고 39 (1999.2.25)	-

2) 공공공지

□ 공공공지 결정조서 (변경없음)

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	①	공공공지	-	수유동 400-15 번지 일원	109	강북구고시 86 (2018.6.14.)	-

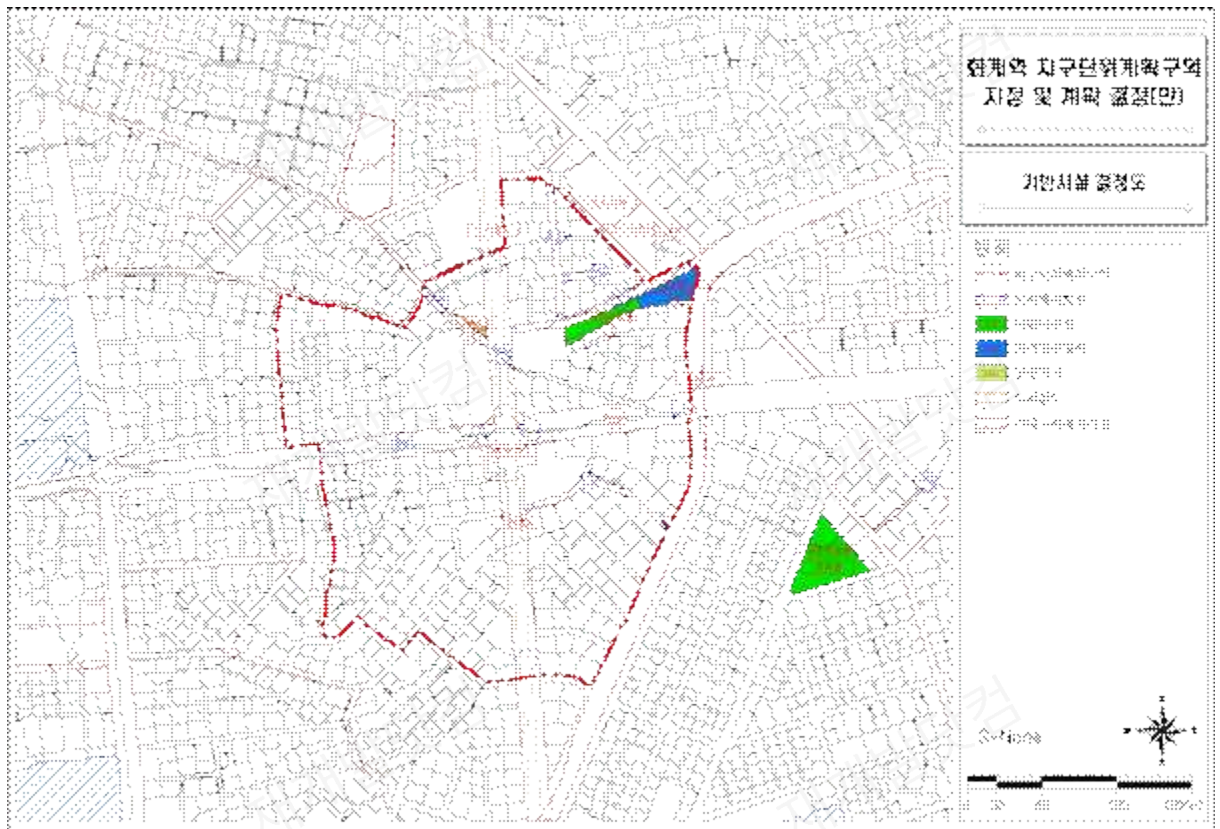
다. 공공문화체육시설

1) 공공청사

□ 공공청사 결정조서 (변경없음)

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	①	강북구 마을자치센터	공공청사	수유동 605-202번지 일대	825	서고시 408 (1979.9.20)	-

□ 기반시설에 관한 결정도



3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정

가. 공동개발

□ 공동개발 결정조서

구 분		내 용
신 설	공동개발 (특별지정) 가능구역	- 공동개발(특별지정)가능구역 계획하여 부족한 기반시설 확보를 위한 자율적 공동개발유도 - 강북구 도시건축공동위원회 자문을 통해 사업계획 및 인센티브 계획 검토하여 최종결정함
	공동개발 (지정)	기 건축된 건축물의 필지가 동일소유자인 경우
	공동개발 (권장)	부정형 대지 용도지역별 대지의 분할 제한면적 이하의 대지 지구단위계획의 목적달성을 위해 공동개발의 유도가 필요한 경우
	자율적 공동개발	- 지구단위계획 지침에 의해 공동개발이 계획되지 않은 필지도 자율적 공동개발 가능 자율적 공동개발을 적용함에 있어서 가급적 대지가 정형화 되도록 계획하며, 아래의 경우 자율적 공동개발 불가함 (단, 구 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우 허용) 1. 부정형 필지가 형성되는 경우 2. 인접 필지가 맹지 또는 부정형 등 개발이 불합리하다고 인정되는 경우 3. 공동개발 세장비(단변과 장변의 비)가 1:3 이상이 되는 경우

※ 특별계획가능구역은 특별계획가능구역 계획에 따름

□ 필지의 규모와 조성에 관한 결정조서

가구		필지		계획내용	비고
번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)		
1	4,828.0	400-21대	106.0	공동개발 지정	
		400-20대	116.0		
		401-32대	155.0	공동개발 지정	
		401-33대	155.0		
		401-54대	182.0	공동개발 지정	
		401-55대	192.0		
		400-22대	106.0		
		401-24대	126.0		
		403-18대	132.0		
		401-25대	145.0		
		400-25대	106.0		
		400-24대	109.0		
		400-29대	116.0		
		400-2대	198.0		
		401-5대	202.0		
		400-38대	205.0		
		400-26대	211.0		
		401-59 대	215.0		
		401-38 대	217.0		
		402-8대	246.0		
		404-5대	258.0		
		401-4 대	274.0		
		400-30대	380.0		
		403-17대	584.0		
		400-23대	92.0		
2	2,256.0	401-47대	152.0	공동개발 권장	
		404-6대	7.0		
		401-30대	126.0	공동개발 지정	
		401-31대	159.0		
		122-2 대	170.0	공동개발 지정	
		121-4 대	90.0		
		401-51대	132.0		
		401-22대	134.0		
		401-37대	104.0		
		401-29대	116.0		
		401-36대	218.0		
		401-2대	250.0		
		121 대	312.0		
		401-58도	5.0		
		401-50대	152.0		
		401-28 도	129.0		
3	1,663.0	120-10대	123.0	공동개발 지정	
		120-19대	23.0		
		120-11대	168.0	공동개발 지정	
		120-20대	29.0		
		120-18대	22.0	공동개발 지정	

가구		필지		계획내용		비고
번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)			
		120-9대	79.0	공동개발 권장	공동개발 지정	
		120-7대	29.0			
		120-16대	3.0			
		120-8 대	81.0			
		400-16 대	185.0			
		400-18대	205.0			
		121-3 대	301.0			
		400-45대	42.0			
		400-17 대	215.0			
		400-3대	149.0			
		605-592천	9.0			
4	10,070.0	605-2대	351.0	공동개발 지정		
		605-673 대	48.0			
		605-135대	77.0	공동개발 권장		
		605-134대	134.0			
		605-149대	3.0	공동개발 권장		
		118-26 대	120.0			
		119-5대	188.0		특별계획가능구역1	
		119-6대	218.0			
		119-7대	179.0			
		119-8대	167.0			
		119-9대	253.0			
		119-11대	261.0			
		119-12대	294.0			
		605-145대	158.0			
		119-35 총	1,641.0			
		605-162대	165.0			
		118-9대	166.0			
		605-129 공	173.0			
		118-12대	175.0			
		118-14대	182.0			
		120-37임	19.0			
		118-11대	192.0			
		605-201 대	20.0			
		118-13대	205.0			
		605-131대	206.0			
		605-133대	224.0			
		118-15대	237.0			
		118-6 대	245.0			
		119 대	252.0			
		118-10대	26.0			
		120-4 공	26.0			
		119-34대	267.0			
		605-132대	291.0			
		119-3대	295.0			
		119-41도	3.0			

가구		필지		계획내용		비고	
번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)				
		605-144대	127.0				
		605-203대	105.0				
		605-671 대	12.0				
		622도	445.0				
		605-204대	4.0				
		605-626대	5.0				
		605-627 대	557.0				
		605-205대	57.0				
		605-209 공	670.0				
		605-202 대	68.0				
		119-14도	69.0				
		118-24대	133.0				
		605-206 대	78.0				
		120-2대	89.0				
		605-136 대	93.0				
		605-146대	97.0				
5	2,403.0	605-143대	1.0	공동개발 권장	공동개발 지정		
		605-154대	7.0				
		118-22대	122.0				
		118-21대	259.0				
		118-19대	314.0				
		118-28대	344.0				
		605-128대	572.0	공동개발 권장			
		118-1대	657.0				
		605-142대	127.0				
6	1,976.0	605-197 공	1.0				
		401-14대	132.0				
		401-15대	132.0				
		401-13대	211.0				
		605-196 공	22.0				
		605-195 공	3.0				
		400-7 대	319.0				
		400-6대	357.0				
		400-10 대	527.0				
		401-57도	7.0				
		400-15 공	83.0				
		401-16 대	91.0				
		401-17 도	91.0				
7	14,430.0	451-174대	331.0	공동개발 지정		공동개발 (특별지정) 가능구역	특별계획 가능구역2
		451-13대	7.0				
		451-170임	361.0	공동개발 권장			
		605-224대	542.0				
		451-171임	81.0				
		451-1대	2,721.0				

가구		필지		계획내용	비고	
번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)			
		451-172대	250.0		공동개발 (특별지정) 가능구역	특별계획 가능구역2
		451-173대	253.0			
		451-179대	244.0			
		451-68대	210.0	공동개발 권장	공동개발 (특별지정) 가능구역	
		451-155대	30.0			
		451-58대	76.0			
		442-11대	109.0	공동개발 권장		
		442-67대	13.0			
		451-138대	66.0	공동개발 권장		
		451-137대	69.0			
		451-136대	66.0	공동개발 권장		
		451-92대	66.0			
		442-20대	136.0	공동개발 권장		
		451-93대	73.0			
		451-141대	66.0	공동개발 권장		
		451-90대	80.0			
		451-140대	66.0	공동개발 권장		
		451-139대	79.0			
		451-86대	80.0	공동개발 권장		
		451-144대	62.0			
		451-142대	69.0	공동개발 권장		
		451-143대	82.0			
		442-18대	165.0	공동개발 권장	공동개발 지정	
		451-23대	21.0			
		451-88대	30.0			
		451-102대	104.0			
		451-65대	129.0			
		442-21대	132.0			
		442-10대	135.0			
		451-149종	1,416.0			
		451-134대	144.0			
		451-135대	144.0			
		451-69대	150.0			
		451-41대	152.0			
		449-2대	153.0			
		451-82대	156.0			
		451-83대	156.0			
		442-12대	159.0			
		442-23대	161.0			
		451-21대	162.0			
		442-19대	169.0			
		451-98대	184.0			
		451-100대	200.0			
		449-1대	219.0			
		449-6대	231.0			

가구		필지		계획내용	비고
번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)		
		449-7대	237.0		
		451-61대	238.0		
		451-70대	240.0		
		451-62대	241.0		
		451-81 대	111.0		
		451-84대	247.0		
		451-64대	119.0		
		442-22대	129.0		
		451-63대	274.0		
		442-14대	400.0		
		442-16대	400.0		
		442-126도	47.0		
		442-24대	509.0		
		451-163대	89.0		
		451-178대	90.0		
		451-57대	99.0		
8	1,626.0	451-110대	11.0	공동개발 권장	공동개발 (특별지정) 가능구역
		451-145대	57.0		
		451-111대	80.0		
		451-109대	110.0	공동개발 지정	
		451-108대	127.0		
		451-112대	161.0	공동개발 권장	
		451-113대	168.0		
		451-104대	134.0		
		451-105대	134.0		
		451-106대	134.0		
		451-107대	134.0		
		451-114대	168.0		
		451-115대	208.0		
9	1,840.0	451-72대	183.0	공동개발 권장	
		451-59대	3.0		
		451-67대	139.0		
		451-73대	156.0		
		451-74대	156.0		
		451-77대	156.0		
		451-78대	156.0		
		451-79대	160.0		
		451-66대	211.0		
		451-76대	257.0		
		451-75대	263.0		
10	9,093.0	472-437대	13.0	공동개발 권장	
		472-59대	148.0		
		472-57대	115.0	공동개발 권장	
		472-58대	99.0		
		472-56대	122.0	공동개발 권장	
		472-55대	96.0		

가구		필지		계획내용	비고
번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)		
		472-53대	112.0	공동개발 권장	공동개발 (특별지정) 가능구역
		472-54대	99.0		
		469-102대	69.0	공동개발 권장	
		469-101대	89.0		
		469-1대	102.0	공동개발 권장	
		469-89대	12.0		
		469-86대	112.0	공동개발 권장	
		469-88대	12.0		
		472-278대	13.0	공동개발 권장	
		472-98대	132.0		
		469-82대	53.0	공동개발 권장	
		469-81대	69.0		
		469-99대	7.0	공동개발 권장	
		469-104대	96.0		
		469-103대	66.0		
		472-101대	247.0	공동개발 지정	
		469-29대	46.0		
		472-103대	74.0	공동개발 권장	
		469-60대	102.0		
		469-59대	17.0		
		469-61대	30.0	공동개발 권장	
		469-44대	136.0		
		469-43대	192.0		
		472-609대	40.0		
		472-608대	52.0	공동개발 권장	
		472-667대	13.0		
		469-79대	26.0		
		469-47대	43.0		
		472-610대	6.0		
		472-668대	6.0		
		469-46대	86.0	공동개발 지정	
		469-72대	102.0		
		472-666대	4.0	공동개발 지정	
		472-110대	21.0		
		469-73대	45.0		
		469-71대	102.0		
		461-9대	113.0		
		469-92대	115.0		
		469-25대	119.0		
		469-84잡	13.0		
469-85대	13.0				
469-107도	13.0				
469-83대	136.0				
469-24대	139.0				
472-100도	148.0				
469-23대	149.0				
472-94대	151.0				

가구		필지		계획내용	비고
번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)		
		469-45대	155.0		공동개발 (특별지정) 가능구역
		472-152대	158.0		
		469-20대	162.0		
		472-108대	171.0		
		472-95대	181.0		
		472-97대	187.0		
		469-28도	192.0		
		472-99대	194.0		
		472-92대	201.0		
		472-96대	202.0		
		472-102대	223.0		
		472-61대	230.0		
		472-93대	237.0		
		472-91대	253.0		
		469-93대	26.0		
		472-52대	266.0		
		469-31 대	282.0		
		472-105대	287.0		
		469-26 대	353.0		
		469-100도	36.0		
		472-60대	399.0		
		469-97대	40.0		
		469-2도	50.0		
		472-169도	89.0		
		469-80대	93.0		
		469-22대	96.0		
		469-30대	96.0		
		472-104대	99.0		
11	7,842.0	472-678 대	110.0	공동개발 지정 ※ 화계사 우이신설선 역사	
		472-37 대	69.0		
		472-44 대	72.0		
		472-679 대	80.0		
		469-309 도	10.0		
		472-43대	159.0		
		472-42대	172.0		
		472-38대	176.0		
		472-50대	180.0		
		472-28대	182.0		
		472-29대	182.0		
		472-41 대	182.0		
		472-40대	183.0		
		472-39대	185.0		
		472-24대	188.0		
		472-25대	195.0		
		472-30대	198.0		
		472-2대	201.0		

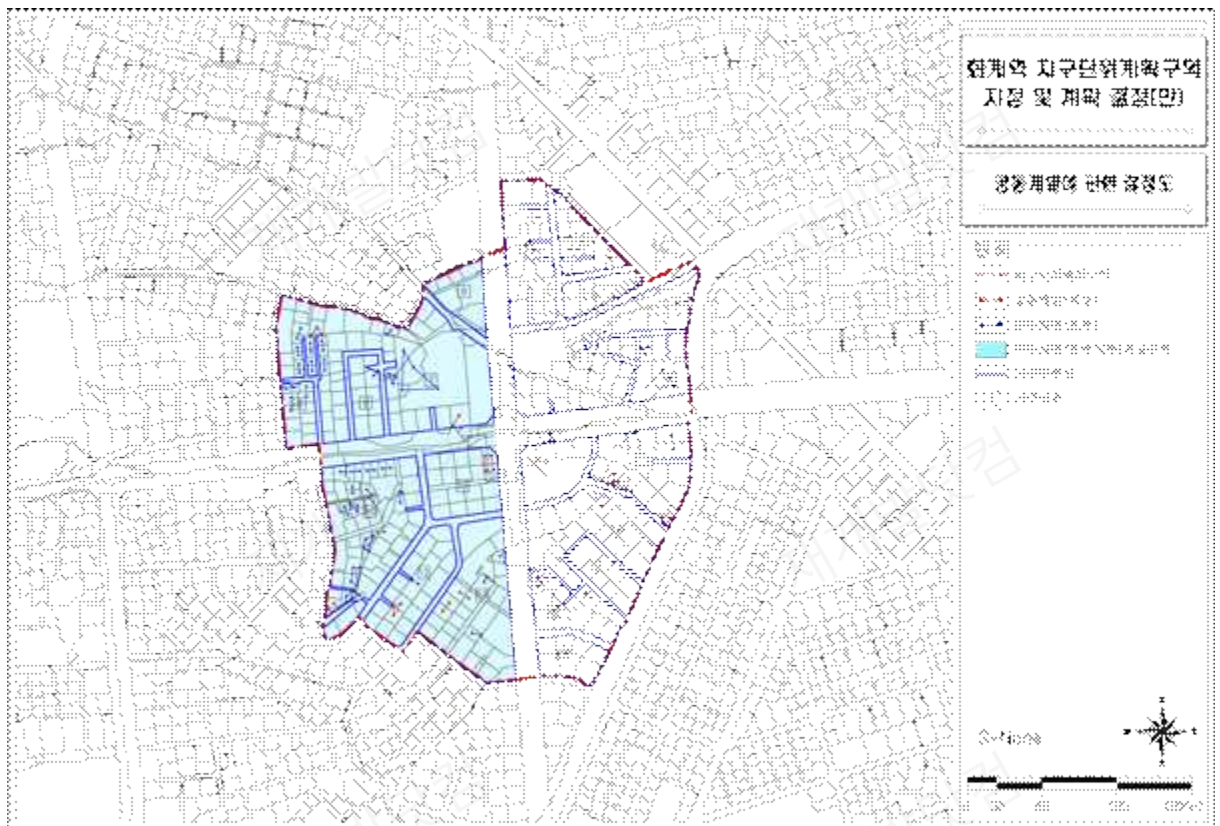
가구		필지		계획내용	비고
번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)		
		472-67대	204.0		공동개발 (특별지정) 가능구역
		472-23대	211.0		
		472-64대	211.0		
		472-674 도	356.0		
		472-690 도	38.0		
		469-290도	4,098.0		
12	4,011.0	469-312 대	5.0	공동개발 권장	
		472-79 대	575.0		
		472-78대	161.0	공동개발 지정	
		472-77대	164.0		
		469-311대	5.0		
		472-88대	154.0		
		472-87대	168.0		
		472-90대	168.0		
		472-74대	178.0		
		472-75대	178.0		
		472-89대	184.0		
		472-73대	187.0		
		472-76대	187.0		
		472-72대	194.0		
		472-69대	204.0		
		472-613대	208.0		
		472-543 대	239.0		
		472-85 대	250.0		
		472-83대	254.0		
		472-70 대	348.0		
13	7,661.0	472-659임	102.0	공동개발 지정	
		472-660임	3.0		
		472-308대	219.0	공동개발 권장	
		472-375대	7.0		
		472-312대	195.0	공동개발 지정	
		472-355대	225.0		
		472-533대	165.0	공동개발 지정	
		472-358대	175.0		
		472-317대	132.0	공동개발 권장	
		472-369대	1.0		
		472-331대	10.0		
		472-425대	102.0		
		472-452대	118.0		
		472-456대	12.0		
		472-365대	129.0		
		472-530도	13.0		
		472-451대	131.0		
		472-313대	132.0		
		472-359대	136.0		

가구		필지		계획내용		비고		
번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)					
		472-567도	15.0			공동개발 (특별지정) 가능구역		
		472-532대	165.0					
		472-362대	169.0					
		472-5대	179.0					
		472-379대	182.0					
		472-424대	185.0					
		472대	198.0					
		472-306대	208.0					
		472-324대	208.0					
		472-332대	215.0					
		472-325도	281.0					
		472-322 대	324.0					
		472-326 대	325.0					
		472-319도	334.0					
		472-311 대	351.0					
		472-354 도	40.0					
		472-303 대	685.0					
		472-449 종	761.0					
		472-31 대	829.0					
		14	2,782.0	472-689 대	18.0		공동개발 지정	
472-10 종	1,975.0							
472-11대	224.0							
472-8대	255.0							
472-686종	26.0							
472-9대	284.0							
15	5,003.0	472-4대	661.0	공동개발 권장	공동개발 지정			
		117-8대	820.0					
		472-436대	7.0					
		117-10대	460.0	공동개발 권장				
		117-2대	463.0					
		472-264대	246.0					
		472-588대	33.0	공동개발 지정				
		472-591대	7.0					
		472-592대	9.0					
		472-281대	10.0					
		472-593대	10.0	공동개발 지정				
		472-696대	22.0					
		472-276대	261.0					
		472-598대	16.0	공동개발 지정				
		605-163대	39.0					
		605-164대	8.0					
		472-3대	93.0					
		472-671대	14.0					
		472-596대	15.0					
		472-184대	221.0					
472-280대	238.0							
472-279대	284.0							

가구		필지		계획내용		비고		
번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)					
		117-7대	314.0					
		117-5대	363.0					
		117-6대	380.0					
		472-670 대	9.0					
16	6,109.0	472-589대	166.0	공동개발 권장	공동개발 지정			
		472-282대	159.0					
		472-274대	235.0					
		472-478대	112.0					
		472-495대	112.0					
		472-494대	122.0					
		472-490대	129.0					
		472-519대	142.0					
		472-669 대	156.0					
		472-496대	162.0					
		472-475대	165.0					
		472-467대	185.0					
		472-458대	198.0					
		472-462도	20.0					
		472-477대	202.0					
		472-283 대	239.0					
		472-285대	258.0					
		472-463대	258.0					
		472-266대	265.0					
		472-284 대	301.0					
		472-268대	328.0					
		472-267대	331.0					
		472-275 대	331.0					
		472-476대	340.0					
		472-273대	358.0					
		472-474대	364.0					
		472-658임	463.0					
		472-648대	8.0					
		17	1,807.0	472-488대	149.0			
				472-481대	152.0			
				472-487대	155.0			
				472-482대	165.0			
472-465대	185.0							
472-486대	241.0							
472-485대	274.0							
472-480대	486.0							
18	2,995.0	472-499대	76.0	공동개발 권장	공동개발 지정			
		472-472대	93.0					
		472-498대	91.0					
		472-505대	7.0	공동개발 권장				
		472-504대	93.0					
		472-507대	127.0	공동개발 지정				
		472-508대	172.0					
		472-510대	112.0					
		472-500대	119.0					

가구		필지		계획내용	비고
번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)		
		472-503대	125.0		
		472-509대	198.0		
		472-194대	256.0		
		472-197대	261.0		
		472-193대	274.0		
		472-191대	279.0		
		472-196대	284.0		
		472-195대	330.0		
		472-506대	98.0		
19	1,977.0	472-199대	208.0		
		472-200대	215.0		
		472-198대	241.0		
		472-201대	245.0		
		472-204대	350.0		
		472-203대	354.0		
		472-205대	364.0		

□ 공동개발에 관한 결정도



2. 건축물에 관한 결정조서

가. 건축물의 용도 결정조서

1) 불허용도

□ 불허용도 결정 조서

도면 표시	불허용도	비고
불허1	• 건축법시행령 별표1의 - 단독주택(단, 주거복합건축물¹⁾ 제외) - 공동주택(단, 주거복합건축물¹⁾ 제외) - 제2종 근린생활시설 중 안마시술소, 단란주점 - 종교시설 중 종교집회장(조건부 허용)²⁾ - 장례시설 중 장례식장(의료시설 부속시설 제외) - 공장 - 창고시설 - 교정 및 군사시설 - 자동차관련시설(주차장 제외)	-
불허2	• 건축법시행령 별표1의 - 제2종 근린생활시설 중 안마시술소, 단란주점 - 종교시설 중 종교집회장(조건부 허용)²⁾ - 장례시설 중 장례식장(의료시설 부속시설 제외) - 공장 - 창고시설 - 교정 및 군사시설 - 자동차관련시설(주차장 제외)	-

주1) 지상1층 및 지하층 주거용도 설치 불허

주2) 종교집회장 기존건축물의 증·개축은 허용. 신규 건축하려는 경우 1층 전면부에 가로활성화 용도 (건축물 시행령 별표1의 제1종 근린생활시설 중 소매점, 제과점, 휴게음식점, 제2종근린생활시설중 공연장, 전시장)를 1층 바닥면적의 30%이상 도입한 경우에만 허용

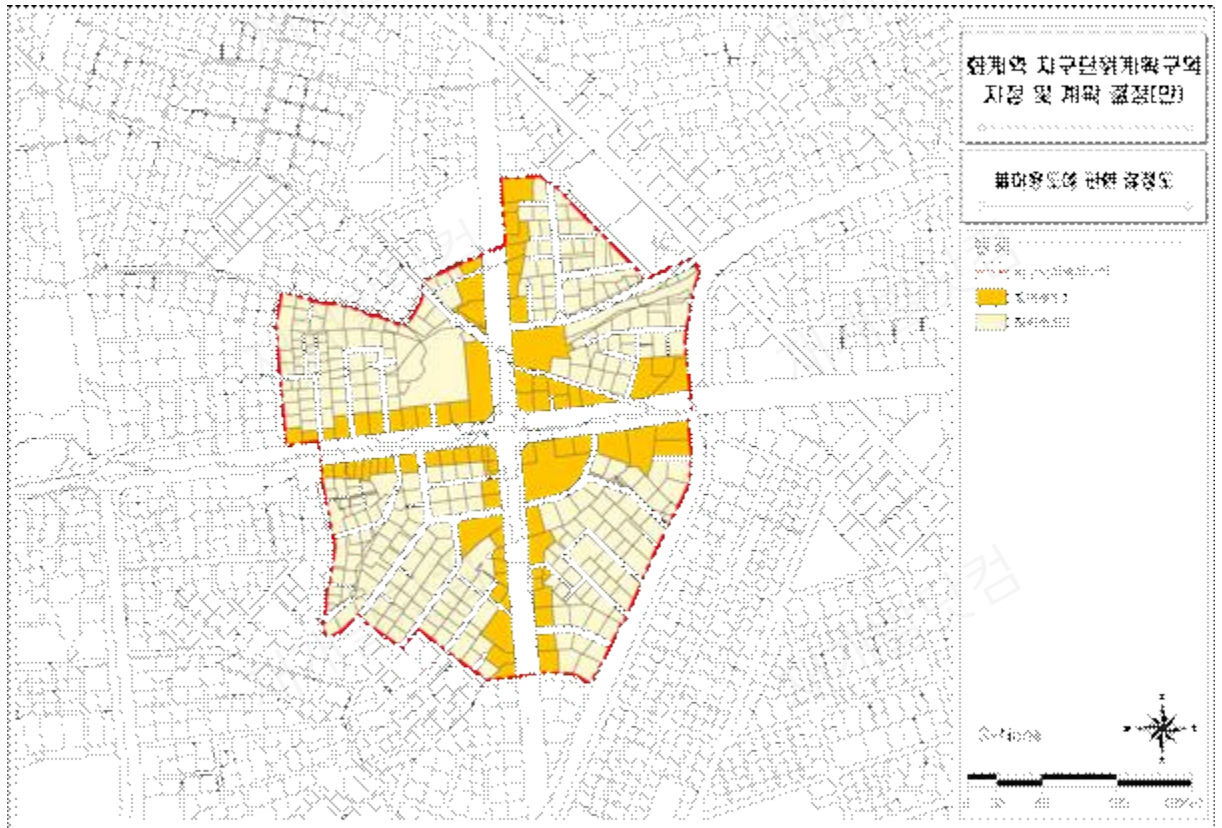
※ 불허용도1과 불허용도2 필지 공동개발시 불허용도1 적용

※ 관련법령(용도지역, 교육환경 보호에 관한 법률 제9조)에 따른 불허용도는 원칙적으로 불허

※ 특별계획가능구역은 특별계획가능구역 계획에 따름

※ 간선부(덕릉로, 삼양로) 건축물은 전면도로에 접하는 벽면길이 50%이상(단, 벽면길이 폭 3m이상), 건축물 바닥면적 50% 이상 필로티구조금지

□ 불허용도에 관한 결정도



2) 권장용도

□ 권장용도 결정조서

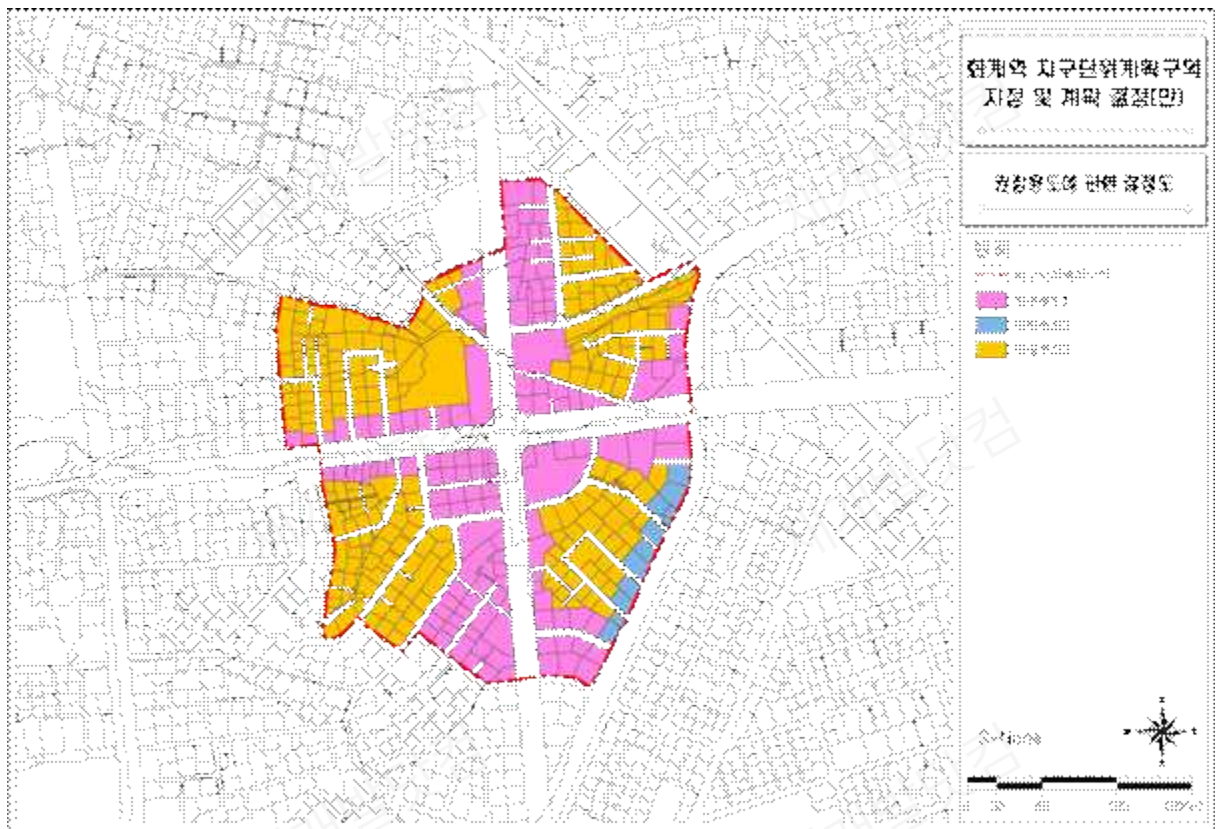
도면표시	내 용	비 고
권장1 지역 특화용도	• 건축법시행령 별표1의 - 제1종 근린생활시설 중 사무소 - 제2종 근린생활시설 중 사무소, 공연장 - 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외) - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	-
건축물 저층부(1~2층) 가로활성화 용도	• 건축법시행령 별표1의 - 제1종 근린생활시설 중 휴게음식점, 소매점, 서점 - 제2종 근린생활시설 중 휴게음식점, 일반음식점	-
권장2 음식특화거리 (1~2층)	• 건축법시행령 별표1의 - 제1종 근린생활시설 중 휴게음식점 - 제2종 근린생활시설 중 휴게음식점, 일반음식점	-
권장3 임대주택	• 대학생, 청년, 사회초년생, 신혼부부, 홀몸어르신등 특정 집단을 대상으로 SH, LH에서 매입하는 공공매입형 임대주택	-

※ 권장용도 도입 시, 해당 시설의 면적은 건축물 전체 연면적의 20% 이상 설치

※ 간선부(덕릉로, 삼양로) 건축물 저층부에 가로활성화 용도 도입 시, 해당 시설의 면적은 1,2층 바닥면적의 50% 이상 설치

※ 권장용도1, 2와 권장용도3 필지 공동개발시 권장용도1, 2를 우선하여 적용

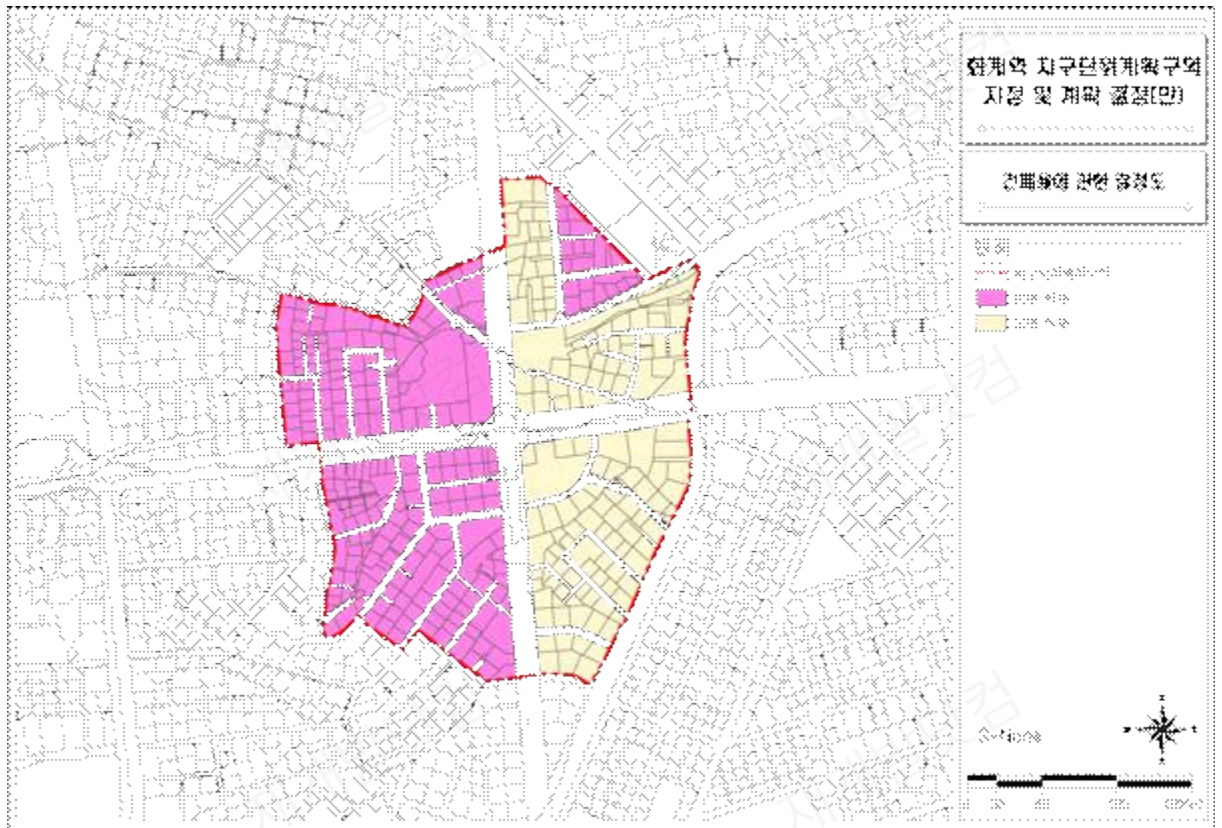
□ 권장용도에 관한 결정도



1) 건폐율계획

구 분	건폐율	비 고
제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층)	60% 이하	서울특별시 도시계획조례 제44조에 따름
제3종일반주거지역	50% 이하	

☐ 건폐율에 관한 결정도



2) 용적률계획

□ 용적률 결정조서

용도지역	적용 지역	용적률(%)			비 고
		기준	허용	상한	
제2종 일반주거 (7층)	간선부/이면부	200% 이하	220% 이하	• 법적용적률 2배 이하 • 공동개발(특별지정)가능구역 인센티브 충족 시 법적 용적률의 1.2배(40% 이내)	-
제2종 일반주거	이면부	200% 이하	220% 이하	• 법적용적률 2배 이하	-
제3종 일반주거	간선부/이면부	250% 이하	275% 이하	• 법적용적률 2배 이하	-

※ 서울시 도시계획조례 제51조 제2항 제9조에 따라 용적률 완화 적용

- 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역: 50%완화

· 허용용적률+완화량(50%)는 국토계획법 시행령에 따른 해당 용도지역 용적률의 최대한도에서 적용

· 용적률 체계개편(‘24.4.)에 따른 허용용적률 체계와 한시적 용적률 완화는 시행령용적률 범위안에서 적용가능

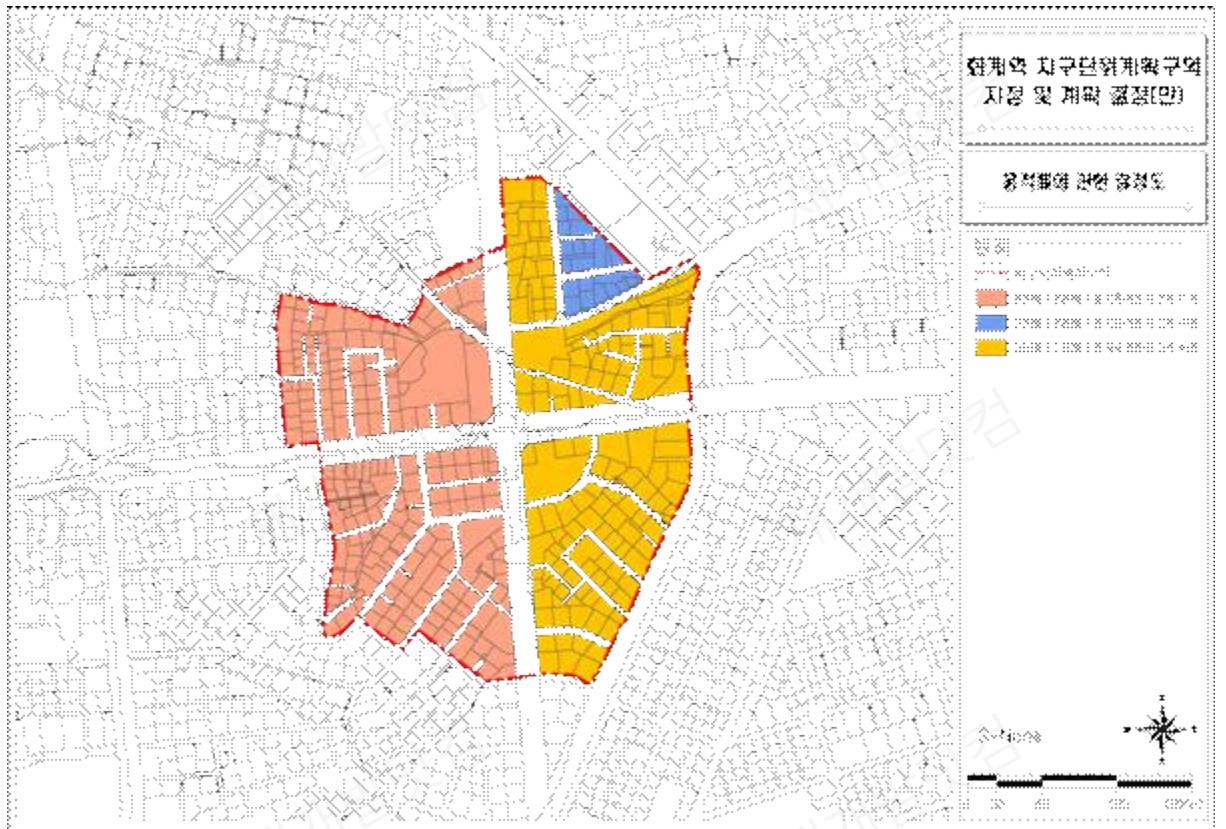
· 도시계획조례 제51조제2항에 따른 용적률 완화조건을 준수해야 하며, 해당 규정의 존속기간이 종료되는 경우 적용 불가 (단, 본 내용은 서울시 관련심의 및 고시 등에 따른 결과를 반영하여 고시한다.)

※ 용적률 적용 예외

- 「도시 및 주거환경정비법», 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 등 개별법령에 따른 별도의 사업을 진행한 필지의 경우 해당 사업에서 결정한 용적률 체계를 따름

※ 특별계획가능구역은 특별계획가능구역 계획에 따름

□ 용적률에 관한 결정도



□ 허용용적률 인센티브

• 유형1(삼양로 서측 / 고도지구)

- 제2종일반주거지역(7층) : 기준 200% / 허용 220% / 상한 법적용적률의 2배 이하

분야	항목	완화기준	완화내용	인센티브량
탄소중립	저영향개발	• 저영향개발사전협의제도에 따른 기준시설별 빗물분담량기준의 1.5배 이상 초과하여 설치하는 경우	기준용적률×0.06	12.0%
	신재생에너지(재생열등)	• 서울시 녹색설계기준에 따른 재생열의무기준 이상 준수하는 경우	기준용적률×0.06	12.0%
디자인혁신	유니버설디자인	• 서울형 장애물 없는 건물인증시	기준용적률×0.06	12.0%
	특색있는건축설계	• 강북구 건축 위원회 심의 ※ 강북구 별도기준 적용	기준용적률×0.06	12.0%
녹지 생태도시	실내형 공지 조성	• 건축물 내부에 시민이 자유롭게 이용할 수 있는 공간 대지면적의 30% 이상 조성하는 경우	기준용적률×0.06	12.0%
	입체녹지조성	• 입체녹지 공간 대지면적의 30% 이상 조성하는 경우	기준용적률×0.06	12.0%
지역특화	지역특화용도	• 건축물 전체 연면적의 20% 이상 도입 시	기준용적률×0.05	10.0%

• 유형2(삼양로 동측)

- 제2종일반주거지역 : 기준 200%/ 허용 220% / 상한 법적용적률의 2배 이하
- 제3종일반주거지역 : 기준 250%/ 허용 275% / 상한 법적용적률의 2배 이하

분야	항목	완화기준	완화내용	인센티브량
탄소중립	저영향개발	• 저영향개발사전협의제도에 따른 기준시설별 빗물분담량기준의 1.5배 이상 초과하여 설치하는 경우	기준용적률×0.05	2종 : 10.0% / 3종 : 12.5%
	신재생에너지(재생열등)	• 서울시 녹색설계기준에 따른 재생열의무기준 이상 준수하는 경우	기준용적률×0.05	2종 : 10.0% / 3종 : 12.5%
디자인혁신	유니버설디자인	• 서울형 장애물 없는 건물인증시	기준용적률×0.05	2종 : 10.0% / 3종 : 12.5%
	특색있는건축설계	• 강북구 건축 위원회 심의 ※ 강북구 별도기준 적용	기준용적률×0.07	2종 : 14.0% / 3종 : 17.5%
녹지 생태도시	실내형 공지 조성	• 건축물 내부에 시민이 자유롭게 이용할 수 있는 공간 대지면적의 30% 이상 조성하는 경우	기준용적률×0.05	2종 : 10.0% / 3종 : 12.5%
	입체녹지조성	• 입체녹지 공간 대지면적의 30% 이상 조성하는 경우	기준용적률×0.05	2종 : 10.0% / 3종 : 12.5%
지역맞춤형	공유주차장 설치 시	• 법정주차대수 20% 이상 공유주차장 설치 (최소 2대 이상)	기준용적률×0.07	2종 : 14.0% / 3종 : 17.5%
지역특화	지역특화용도	• 건축물 전체 연면적의 20% 이상 도입시	기준용적률 × 0.05	2종 : 10.0% / 3종 : 12.5%

※ 공동개발(지정), 건축한계선, (공동)주차출입구 등은 허용용적률인센티브 제공과 관련없이 의무이행을 원칙으로 함

※ 저영향개발사전협의 대상 건축물(대지면적 1,000㎡ 이상, 연면적 1,500㎡ 이상, 20세대 이상 공동주택 등)은 빗물분담량 기준의 1.5배 이상 설치 의무

※ '서울형 장애물 없는 건물 인증제'는 서울시 담당부서의 운영기준에 따라 10년간 유지 의무

※ 지역특화용도 : 제1종 근린생활시설 중 사무소/제2종 근린생활시설 중 사무소, 공연장/업무시설 중 일반업무시설 (오피스텔 제외)/문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장

□ 공동개발(특별지정) 가능구역 용적률 인센티브 기준

용도지역	항 목	완화범위	완화조건
제2종일반주거(7층) (고도지구 내)	공동개발 + 완화항목 준수	법적용적률의 1.2배 이내(40%)	- 완화항목(A) 충족 시 용적률 20% 완화 - 완화항목(A) 및 (B) 충족 시 용적률 40% 완화

□ 공동개발(특별지정) 가능구역 인센티브 항목 및 완화조건

완화범위	완화항목			완화조건	비고
(A) 법적용적률 1.1배 완화 [택2]	A-1	쌈지형 공지 설치시		• 대지면적의 5% 이상 쌈지형 공지 설치 시 (최소 25㎡ 이상)	-
	A-2	차량 이면부 출입		• 간선부의 경우 이면도로를 통한 차량출입 시	간선부 적용
	A-3	보행·차량 통행공간 조성 시		• 전면공지(건축한계선 등)를 통한 보행·차량 통행공간 조성시 ※ 건축한계선 의무공간 외 추가 조성시	-
	A-4	가로 활성화 용도	1~2층	• 1, 2층 바닥면적의 50% 이상 조성하고, 도로 등 주요 통로변 50% 이상 위치	-
	A-5	건축품질 향상 및 안전시설 설치 시		• 가로시설물이전 / 공용 CCTV 설치 / 소화전 설치	택 1
	A-6	조경		• 조경 의무대상(대지 5% 이상)면적 제외한 추가녹화 (대지 10% 이상) 조성	-
(B) 법적용적률 1.2배 완화 [(A) 항목 2개 충족 + (B)항목 추가 1개 선택]	B-1	생활SOC시설 도입 시		• 공간제공 협약 체결 시: 증가하는 용적률의 50% - 노인여가복지시설·보육시설 등의 생활권 부족시설 - 청년시설, 청년활동공간, 청년창업 관련시설, 공유오피스, 상담실, 커뮤니티 공간 등	최소 33㎡ 이상 (지상권 설정) 용도는 자치구와 협의해서 결정
	B-2	공유주차장 설치 시		• 법정주차대수 20% 이상 공유주차장 설치(최소 2대 이상)	-

※ 강북구 도시건축공동위원회 자문을 통해 사업계획 및 인센티브 계획 검토하여 최종결정함

※ 지구단위계획 결정고시 전 공동개발 건축인가 받은 필지는 단일건축물로 산정함

□ 상한용적률 인센티브

• 국토계획법에 따른 상한용적률 인센티브

구분	내용	비고
공공시설 등 제공	- 공공시설등기부채납을 포함할 경우 상한용적률산정기준은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 따름 - 적용산식: 허용 or 기준용적률 × (1+1.3×가중치×α토지+1.0×α현금·건축물)	-
지하철출입구 등 건물 또는 대지 내 설치	- 도시계획조례 제51조제2항에 따라 지하철출입구·환기구·배전함(지하철출입구 등)을 건물 또는 대지 내 설치 시 인센티브 제공 - 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철출입구 또는 환기구를 건물 또는 대지 내 설치하여 기부채납 하거나 구분지상권을 설정하는 경우 - 지하철출입구등연결을 위한 통로를 설치제공하는 경우(공공도로 상하부 설치) - 완화량은 국토계획법 시행령에 따른 해당 용도지역 용적률의 최대한도 안에서 다음의 산식에 따라 산정 - 대지에 설치할 경우: 허용용적률×(지하철출입구 또는 환기구의 건폐면적/ 대지면적) 이내 - 건물에 설치할 경우: 허용용적률×(지하철출입구 또는 환기구의 연면적 / 건물 연면적) 이내 * 용도지역 변경이 없는 지역에서의 허용용적률은 3-8-2에 따른 인센티브를 제외한 법적용적률 적용 - 연결통로 공사비: '공공시설등제공 시 인센티브 산정기준'에 따라 공사비를 환산부지면적으로 환산하여 산정하되 계수는 1.2로 적용	-
임대주택	- 준주거지역으로 상향된 지역에서 도시계획 조례에 따라 임대주택 추가 확보 시 종전 용도지역의 용적률 만큼 허용되는 '주거 부분의 허용용적률'은 적용하지 않는다. - 건축물 비주거용도(오피스텔 등 준주택제외) 비율은 전체 용적률에서 임대주택 도입으로 완화되는 용적률을 제외한 용적률의 10% 이상으로 계획한다. (단, 비주거용도 비율에 대해 별도 계획이 수립된 경우 해당 계획내용을 준수한다.) - 특별계획구역은 세부개발계획 수립시 '준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준'을 적용하되 도시·건축공동위원회 심의를 통하여 결정한다. - 건축물 용도 중 공동주택이 불허용도로 지정된 경우는 적용에서 제외한다. - 임대주택 추가 확보시 10m 이내의 범위에서 높이계획을 변경하여 적용할 수 있다. 단, 해당 지구단위계획의 취지, 인근지역과의 조화 등을 고려하여 자치구 건축위원회의 자문(심의)을 거쳐야 하고, 지구단위계획의 경미한 변경에 따른 높이 완화와 중복으로 적용할 수 없다. ※ 「서울특별시 도시계획 조례」 제 51조 제2항3에 따른 '준주거지역 내 공공임대주택 확보 시 적용기준'에 따라 공공임대주택 추가 확보 시 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률계획과 별도로 100% 이하의 범위에서 추가하여 계획할 수 있음(서울특별시 고시 제2019-313호) ※ 「서울특별시 도시계획 조례」 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 '준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준'은 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대하여 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.	서고시 제2019-313호

구분	내용	비고												
	- 당해 지구단위계획 상 용적률 결정에도 불구하고 주거지역에서 임대주택 건설 시 도시계획조례 제51조제1항제1호에 따라 아래 기준에 따라 임대주택을 추가 건설할 수 있다. - 공공임대주택 : 허용용적률 + 법적용적률 X 0.2 이내 - 민간임대주택 : 허용용적률 + 법적용적률 X 0.1 이내 (※ 임대임대기간 10년 이상 민간임대주택에 한함) <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th><th>공공임대주택</th><th>민간임대주택</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>20년 이상</td><td>20%</td><td>10%</td></tr> <tr> <td>10년 이상</td><td>15%</td><td>7.5%</td></tr> <tr> <td>5년 이상</td><td>10%</td><td>-</td></tr> </tbody> </table> 2000.7.1. 이후 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우에는 용적률 완화 적용 불가 (국도법시행령 제85조제4항)	구분	공공임대주택	민간임대주택	20년 이상	20%	10%	10년 이상	15%	7.5%	5년 이상	10%	-	-
구분	공공임대주택	민간임대주택												
20년 이상	20%	10%												
10년 이상	15%	7.5%												
5년 이상	10%	-												

※ 관련법 및 기준(관련고시 등) 변경시 그에 따름

• 국토계획법 외 타법에 따른 상한용적률 인센티브

구분	내용	비고
공개공지등설치	- 공개공지등이란「건축법」 제43조에 따른 공개공지 또는 공개공간을 말함 - 용적률 완화 비율은 「서울특별시 건축 조례」 제26조제3항제1호에 따르되, 같은 조 제1항제2호에서 정한 의무면적을 제외하며 완화 범위는 법적용적률의 1.2 배 이내로 함 - 적용산식: 허용용적률+ 법적용적률X {(공개공지등면적-의무면적)/대지면적} ※ 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우, 법적용적률은변경 전 용도지역 용적률 적용	-
건축물의 에너지 효율 등급 인증 및 녹색건축물 인증, 제로에너지 인증, 재활용 건축자재 사용시	「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 건축물의 에너지 효율 등급 인증 및 녹색 건축 인증, 제로에너지 건축물 인증, 재활용 건축자재 사용시 - 적용산식 : 허용용적률+ 법적용적률×용적률 완화 비율	-
장수명주택 인증시	「주택법」에 따른 장수명주택 인증시 - 적용산식 : 허용용적률+법적용적률×용적률 완화 비율	-
특별건축구역	「건축법」에 따른 특별건축구역 (건축위원회에서 인정하는 경우) - 적용산식 : 허용용적률+법적용적률×용적률 완화 비율	-
지능형건축물 인증시	「지능형건축물 인증기준」에 따른 지능형건축물 인증 시 - 적용산식 : 허용용적률+법적용적률×용적률 완화 비율	-

※ 관련법 및 기준(관련고시 등) 변경시 그에 따름

• 기타

내용	비고
- 당해 지구단위계획 상 용적률 결정에도 불구하고 제2·3종일반주거지역에서는 도시계획조례 제51조제2항에 따라 50%p를 추가 계획할 수 있다. - 대 상 : 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역 (용도지역이 변경된 제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역 포함) - 완화량 : 50%p 이내 ※ 허용용적률+완화량(50%p)는 국토계획법 시행령에 따른 해당 용도지역 용적률의 최대한도 안에서 적용 ※ 용적률 체계개편(24.4.)에 따른 허용용적률 체계와 한시적 - 도시계획조례 제51조제2항에 따른 용적률 완화조건을 준수해야 하며, 해당 규정의 존속기간이 종료되는 경우 적용 불가	-
- 건축물의 비주거용적률 비율 기준(용적률의 10%)은 향후 사회 및 상업 구조 변화로 인한 상업공간 필요면적 급감에 대응을 위해 당해 지구단위계획 상 별도 규정에도 불구하고 미적용할 수 있음 - 도시계획조례에 따른 비주거비율은 해당 규정에 따름 - 비주거용도(상가)를 도입하는 경우 간선도로변(1층)에 설치 검토 ※ 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」개정(25.01.16.)에 따라 변경된 “상업지역·준주거지역 건축물의 비주거용도 비율 적용 기준”을 적용함 (서울특별시 고시 제2025-248호)	서고시 제2025-248호

※ 관련법 및 기준(관련고시 등) 변경시 그에 따름

다. 건축물 높이에 관한 결정조서

1) 높이계획

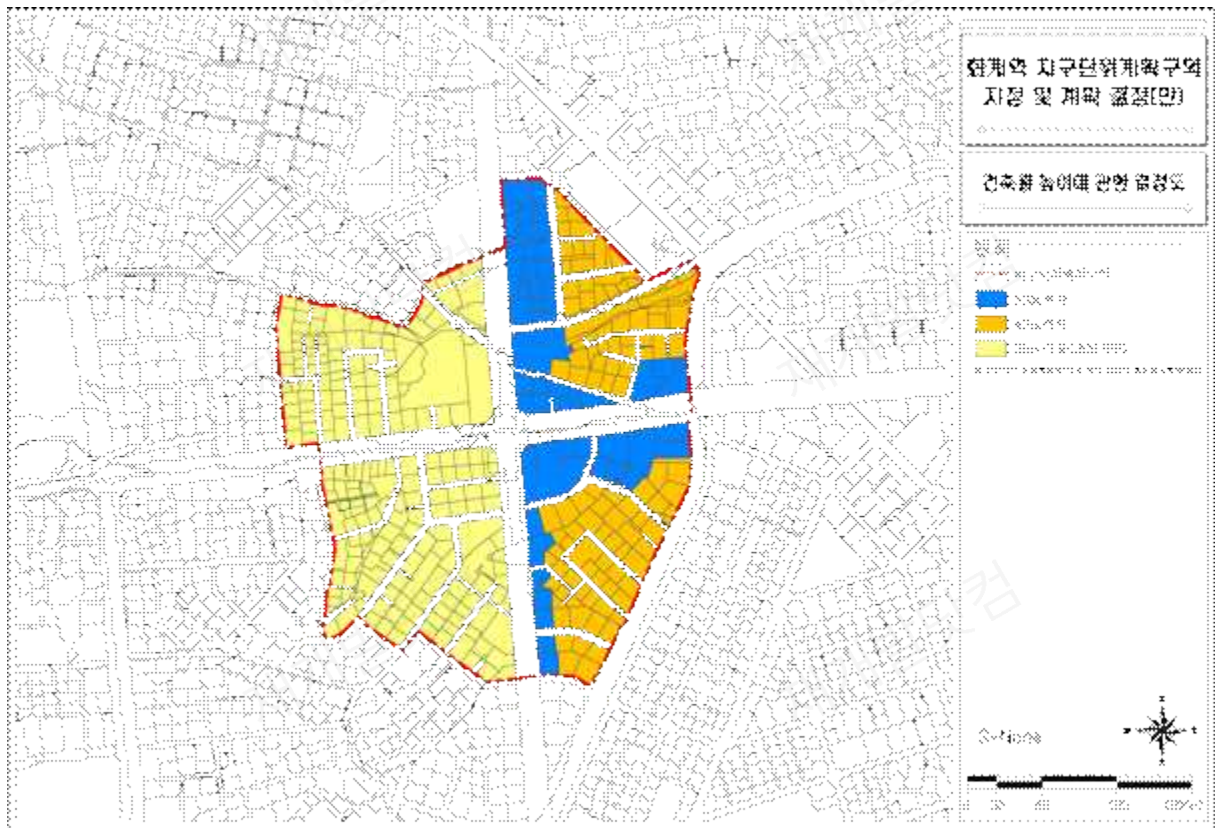
□ 건축물 높이 결정조서

구분			최고높이	비고
삼양로 동측	간선부	제3종일반주거지역	50m 이하	-
	이면부	제3종일반주거지역, 제2종일반주거지역	40m 이하	-
삼양로 서측		고도지구	28m 이하	-

※ 용도지구 관련사항은 관련법령 및 규정변경 시 변경된 기준에 따름

※ 특별계획가능구역은 특별계획가능구역 계획에 따름

□ 건축물 높이에 관한 결정도



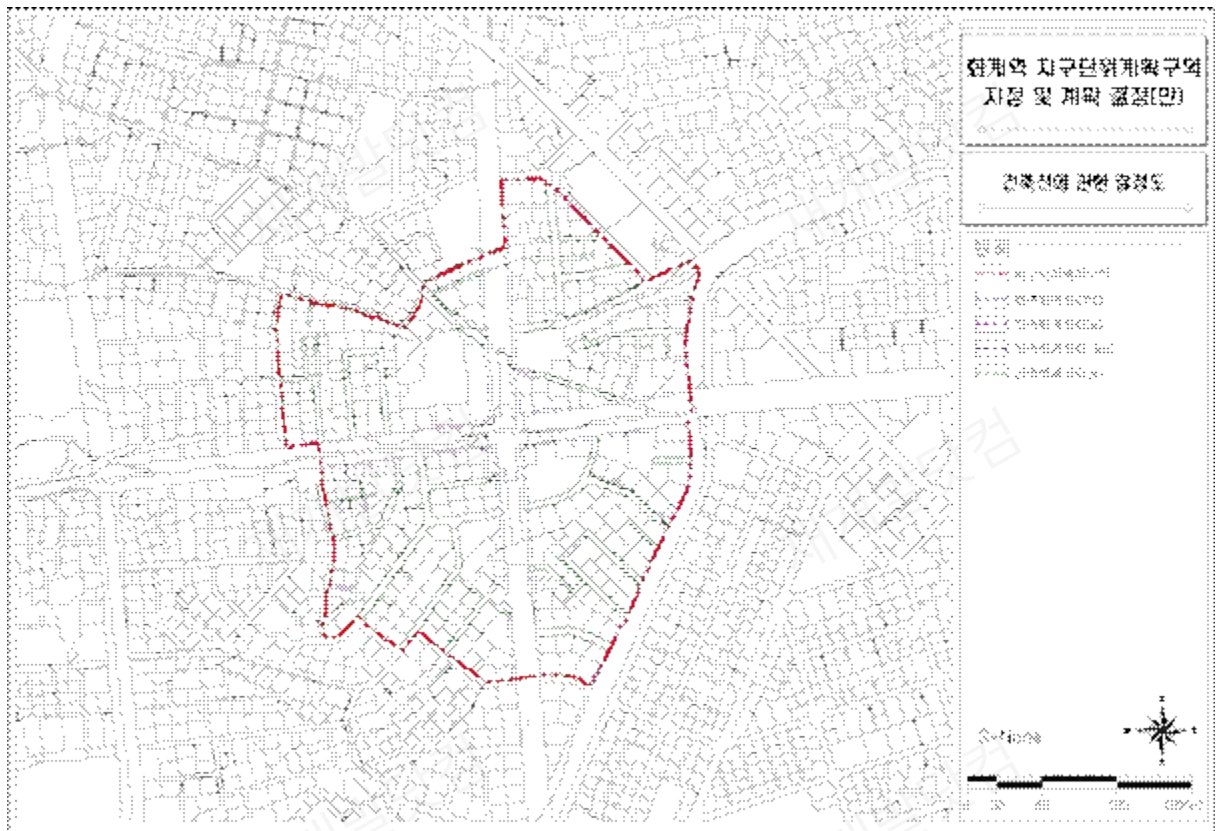
라. 건축물 배치·형태·외관에 관한 결정조서

1) 건축물의 배치 및 건축선

□ 건축선에 관한 결정조서

구 분	적용 위치	계획 내용	비고
건축 한계선	간선부 도로변	• 대지경계선으로부터 2~3m 후퇴	도로기능 향상 보행공간 확보
	이면부 도로부	• 대지경계선으로부터 1~2m 후퇴	도로기능 향상

□ 건축선에 관한 결정도



2) 건축물의 형태 및 외관

□ 건축물 형태

구 분	적용 위치	계획 내용	비고
건축물 전면	간선도로변	• 건축물 1층 전면의 50% 이상을 투시형으로 설치 • 투시형 셔터 설치	-
1층 바닥 높이	구역 전체	• 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편이 없도록 조성	-
	간선도로변	• 접한 도로 및 공지와 높이 차는 15cm 이하	-
개구부	간선도로변	• 기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화롭게 조성 • 개구부가 없는 벽면을 도로에 노출금지	-
건축물 형태	구역 전체	• 인근 건축물 폭원과 유사크기로 파사드 분절 • 수평 분할요소(사인존/차양존/윈도우존)별 높이는 인접건축물과 유사하게 설치	-

□ 건축물 외관

구 분	적용 위치	계획 내용	비 고
외벽면 (재료,색채)	구역 전체	• 의장, 재료, 색채는 3면 이상의 벽면에서 통일성 유지 • 외벽재료는 반사성 재료의 사용을 금지하며 자연스러운 재질 및 색채 사용 • 동일건축물에서 서로 다른 외벽 재료를 사용할 경우 재료들 간의 조화를 고려 • 자연적이고 차분한 천연재질의 소재(벽돌, 석재, 나무 등) 사용 권장	-
지붕	구역 전체	• 평지붕 설치 시 옥상녹화, 텃밭, 정원 등으로 조성 권장	-
	간선도로변	• 지붕 위에 외부로 노출되는 물탱크, 실외기 등의 설비시설 설치를 지양하며, 불가피할 경우 외벽의 재료와 어울리는 재료로 차폐시설(가림막)설치	-
	이면도로변	• 채광장을 설치하는 경우 지나치게 돌출되지 않도록 권장 • 지붕 전체의 조화 및 이웃 건축물과의 관계를 충분히 고려	-

□ 가로경관

구 분	적용 위치	계획 내용	비 고
옥외 광고물	구역전체	• 간판, 사인, 부착시설물 등이 점포의 개성을 드러내면서도 충분한 여백을 두고 조형적으로 아름답고 주변과 조화로운 디자인을 권장 • 점포의 간판, 사인, 부착시설물 등이 해당 건축물 및 주변 건축물과 조화로운 통합디자인 권장	-
담장 및 옹벽	구역전체	• 담장 설치 시 식재 담장 또는 투시형 담장의 설치 권장	-

3. 기타사항에 관한 결정조서

가. 대지 내 공지 및 통로

□ 대지 내 공지 및 통로에 관한 결정조서

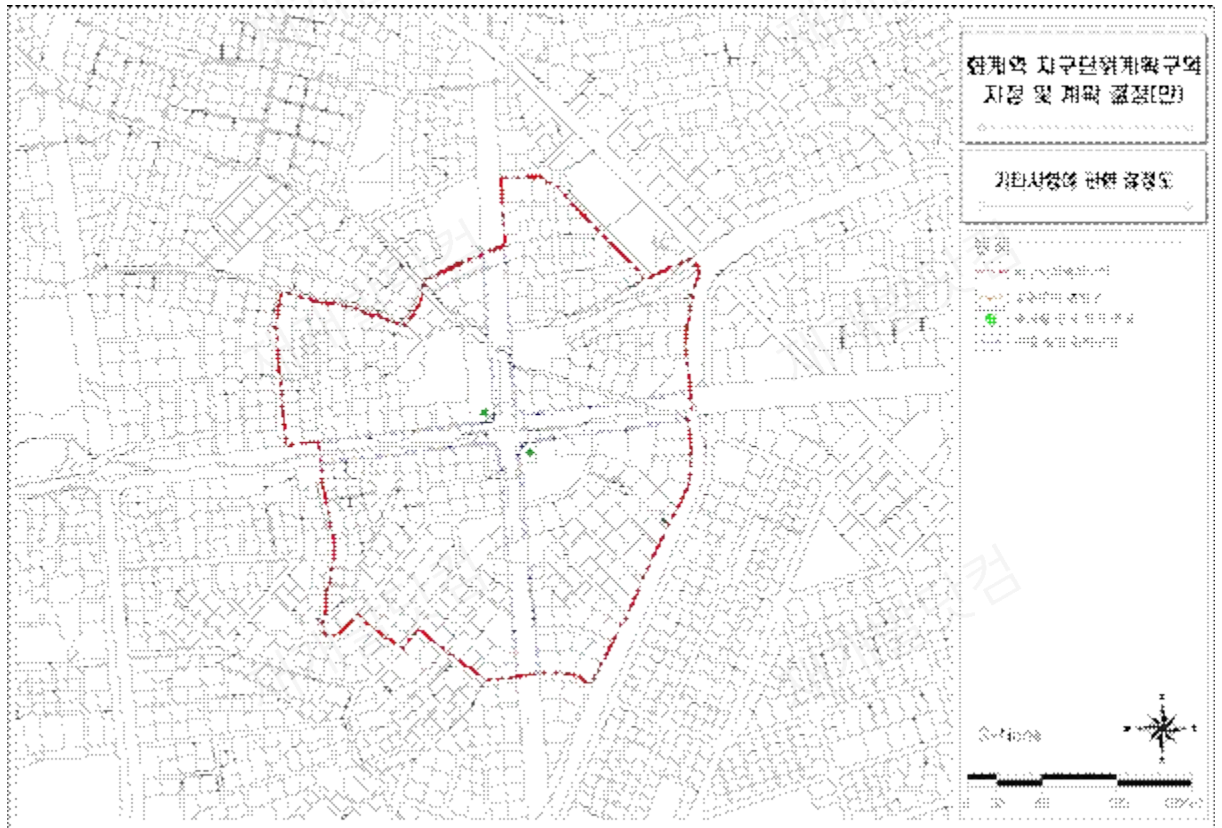
구 분		계획 내용	적용기준
전면 공지	간선 도로변	- 건축한계선을 통한 전면공지 확보 - 간선도로변 미관증진 및 보행공간 확보 - 접하는 보도와 단차를 없애고, 통행이 가능한 구조로 설치 - 주차장, 통행방해물의 설치 금지	건축 한계선 2~3m
	이면 도로부	- 건축한계선을 통한 전면공지 확보 - 보·차도와 접하는 곳은 단차를 없애고 차량 또는 보행자 통행이 원활한 구조로 설치 - 주차장, 통행방해물의 설치 금지	건축 한계선 1~2m
쌈지형 공지	권장 대상	대지면적 500㎡ 이상 개발 시 쌈지형 공지 설치(권장사항)	-
	위치 권장	- 간선변, 주요도로 결절부에 접하여 개발 시 쌈지형 공지설치(위치 권장) ※ 지구단위계획 결정도면 위치 권장 도면 참조	-
	설치 기준	- 규모는 대지면적의 5% 이상 설치 - 최소 면적 25㎡ 이상	-

나. 교통처리계획

□ 교통처리계획 결정조서

구 분	계획내용	비고
차량진출입 불허구간	- 간선변의 원활한 교통소통 유도를 위한 차량출입 불허구간 지정 - 개별 필지로의 원활한 차량출입을 위해 획지계획 (획지선, 공동개발 등)을 고려한 차량출입 불허구간의 변경	-

□ 기타사항에 관한 결정도



다. 결정도서에 언급되지않은 사항은 부문별 시행지침에 따라 결정한다.

4 특별계획가능구역에 관한 결정

1. 특별계획가능구역에 관한 계획

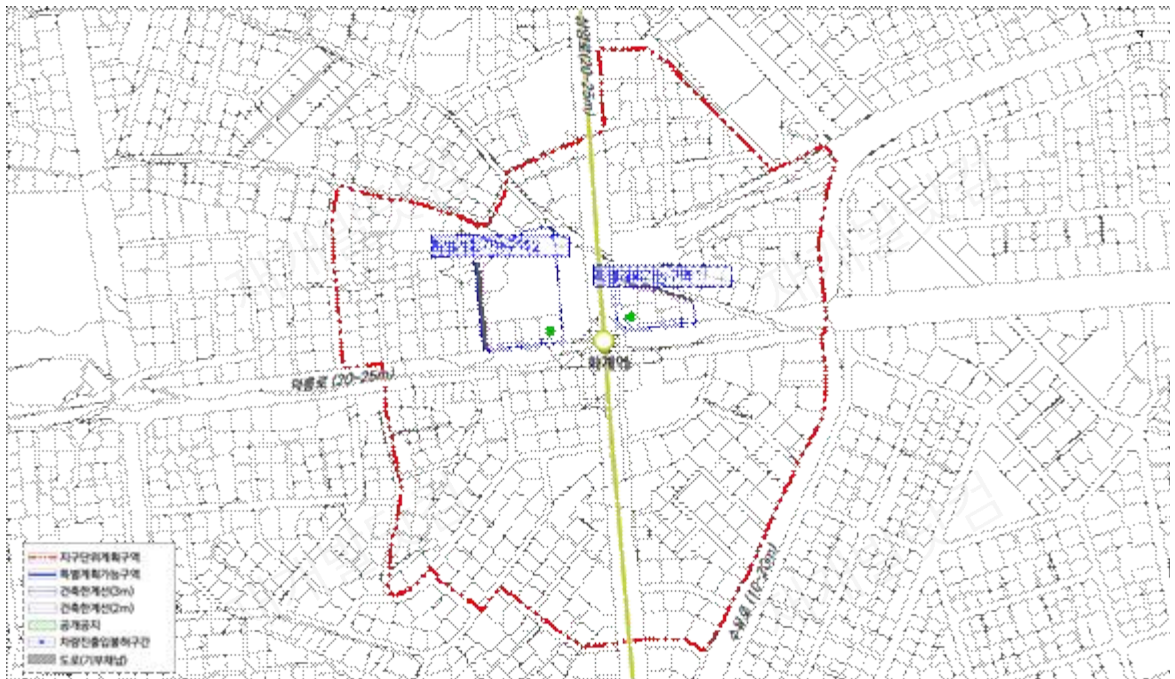
가. 특별계획가능구역 결정 조서

구 분	도면표시 번호	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
신설	-	특별계획가능구역1	수유동 119-12 일대	-	증)1,595	1,595	-	결정 3년내 미시행시 구역자동해제
신설	-	특별계획가능구역2	수유동 451-13 일대	-	증)4,867	4,867	-	

나. 결정사유서

구 분	도면표시 번호	구 역 명	면적(㎡)	변경사유
신설	-	특별계획가능구역1	1,595	• 수유지구 중심과 연계하여 화계역세권 간선부에 소규모 필지 통합개발 및 근린서비스기능 도입 유도
신설	-	특별계획가능구역2	4,867	

□ 특별계획가능구역 결정도

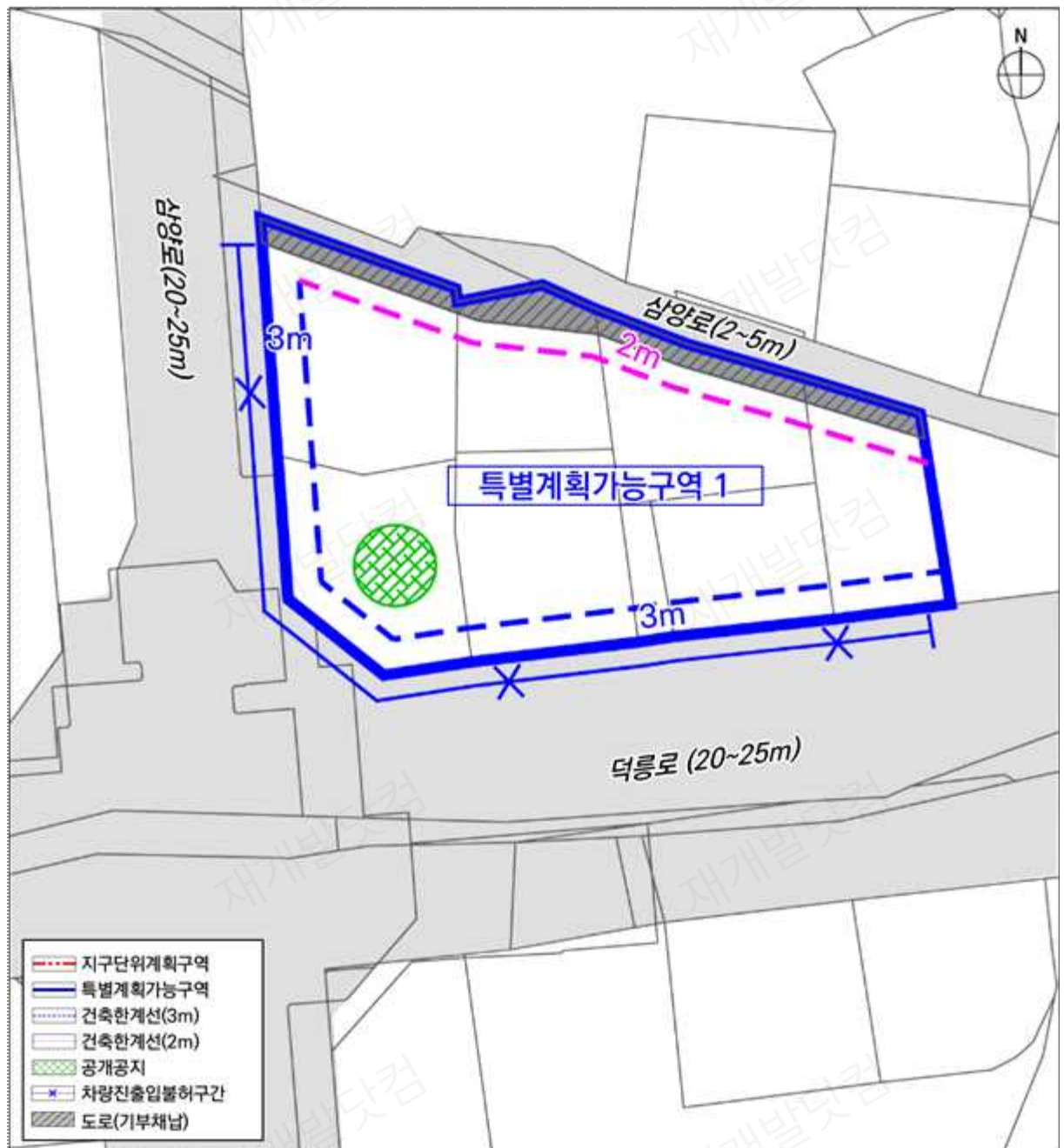


다. 특별계획가능구역 계획지침

(1) 특별계획가능구역1(신설)

구 분	도면표시 번호	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
신설	-	특별계획가능구역1	수유동 119-12 일대	-	증)1,595	1,595	-	결정 3년내 미시행시 구역자동해제

□ 계획지침도



□ 계획지침

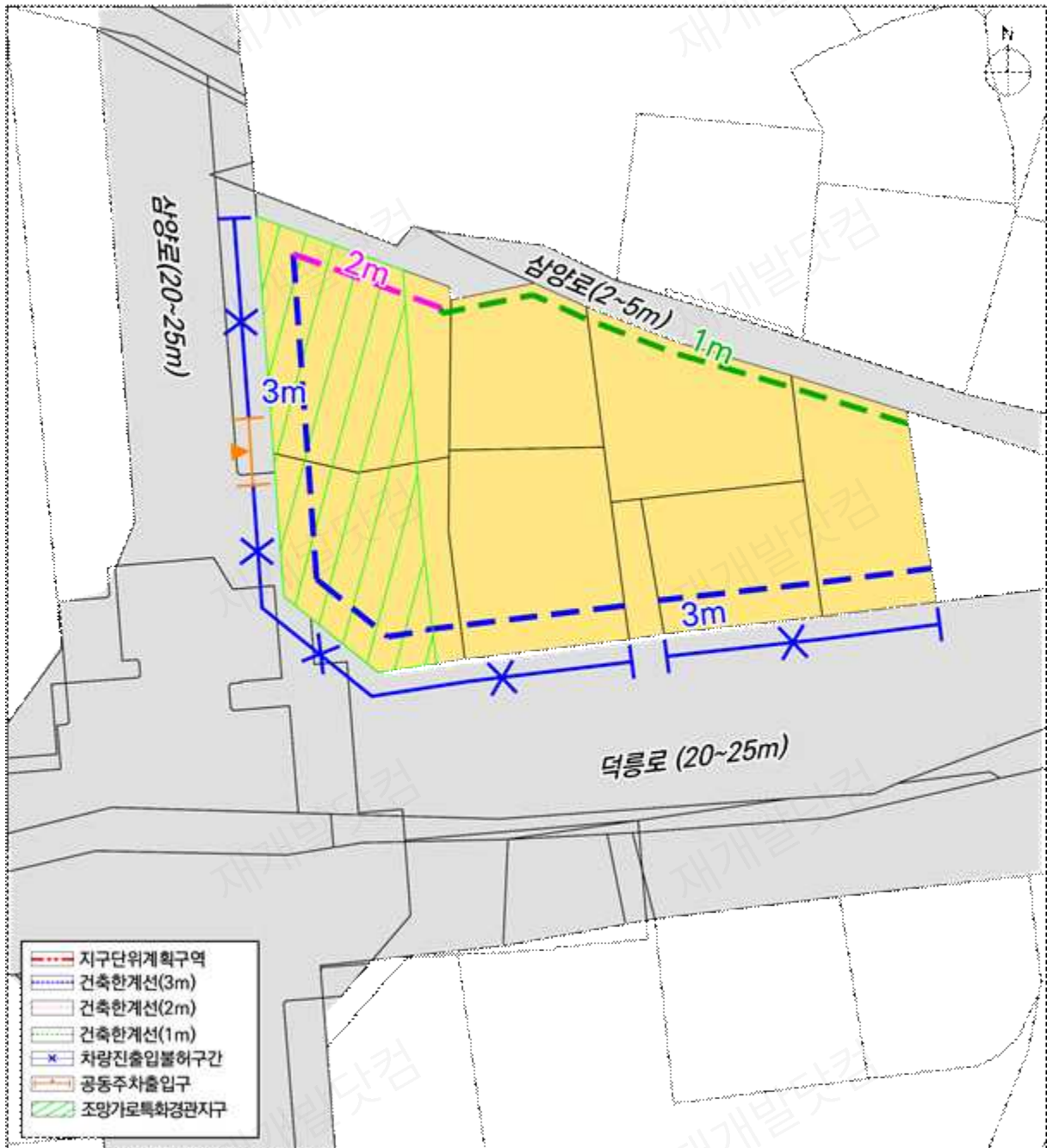
구 분		계획지침	비고
구역면적		• 1,595m ²	-
용도지역		• 제3종일반주거지역 → 준주거지역 상향 ※ 세부개발 수립 시	-
용도	불허	- 건축법시행령 별표1의 - 단독주택, 공동주택(단, 주거복합건축물 제외) - 제2종 근린생활시설 중 안마사술소, 단란주점 - 종교시설 중 종교집회장(조건부 허용) ¹⁾ - 장례시설 중 장례식장(의료시설 부속시설 제외) - 공장 - 창고시설 - 교정 및 군사시설 - 자동차관련시설(주차장 제외)	-
	권장	- 건축법시행령 별표1의 - 제1종 근린생활시설 중 의원, 치과의원 - 제2종 근린생활시설 중 서점, 학원, 독서실, 기원 - 판매시설 중 소매시장, 상점 - 의료시설 중 병원	전체 연면적의 20% 이상
건폐율		• 60% 이하	-
용적률		• 250% / 350% / 400%	-
높이		• 최고높이 : 60m	-
건축물 배치		• 건축한계선 : 간선부(덕릉로, 삼양로) 3m / 이면부 2m	-
대지내 공지		• 공개공지 위치 1개소 지정	설치기준은 서울시 건축조례에 따름
		• 건축한계선에 의해 확보되는 공지는 보도부속형 전면공지 설치를 원칙으로 함	
공공기여방안		- 기부채납 부담률 15% 이상 - 토지 : 삼양로(이면) 도로 확폭(2m, 155m²) ※ 기존 현황도로 고려하여 도로 확폭계획, 향후 개발시 도로선형 조정 필요 - 건축물 : 주차장, 체육시설, 노인여가복지시설	-
기타		• 교통혼잡 방지를 위해 간선부 진출입 불허, 이면도로 확보 의무	-

주1) 종교집회장 기존건축물의 증·개축은 허용. 신규 건축하려는 경우 1층 전면부에 가로활성화 용도 (건축물 시행령 별표1의 제1종 근린생활시설 중 소매점, 제과점, 휴게음식점, 제2종근린생활시설중 공연장, 전시장)를 1층 바닥면적의 30%이상 도입한 경우에만 허용

※ 삼양로변 조망특화경관지구 지정 : 가로변 6층 이하 제한

※ 역세권활성화사업 등 개별사업 진행시 관련법령에 따름

□ 특별계획가능구역1 해제시 계획지침도



□ 특별계획가능구역1 해제 시 계획지침

구 분		계획지침	비고
가구 및 획지계획		- 공동개발(권장) 및 공동개발(지정) - 동일소유자(지정) 및 구역계 정형화 - 자율적 공동개발	-
용도지역·지구		- 제3종일반주거지역 - 조망가로특화경관지구	-
권장 용도	지역특화용도	- 건축법시행령 별표1의 - 제1종 근린생활 중 사무소 - 제2종 근린생활 중 사무소, 공연장 - 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외) - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	-
	건축물 저층부(1~2층) 가로활성화 용도	- 건축법시행령 별표1의 - 제1종 근린생활시설 중 휴게음식점, 소매점, 서점 - 제2종 근린생활시설 중 휴게음식점, 일반음식점	전체 연면적 20%
불허용도		- 건축법시행령 별표1의 - 단독주택(단, 주거복합건축물 제외) / 공동주택(단, 주거복합건축물 제외) / 제2종 근린생활시설중 안마사술소, 단란주점 / 종교시설 중 종교집회장(조건부 허용) ¹⁾ / 장례시설 중 장례식장(의료시설 부속시설 제외) / 공장 / 창고시설 / 교정 및 군사 시설 / 자동차관련시설(주차장제외)	-
밀도	건폐율	50% 이하	-
	용적률	250% / 275% / 법적용적률 2배이하	-
	높이	50m	-
배치 등	건축 한계선	- 간선부 도로변 - 대지경계선으로부터 2~3m 후퇴 - 이면부 도로부 - 대지경계선으로부터 1~2m 후퇴	-
	대지내 공지	전면공지 : 간선부 보도형, 이면부 차도형 전면공지 조성	-
	건축물 형태	간선가로 차량 간섭 최소화하기 위해 차량출입불허구간 설정	-

주1) 종교집회장 기존건축물의 증·개축은 허용. 신규 건축하려는 경우 1층 전면부에 가로활성화 용도 (건축물 시행령 별표1의 제1종 근린생활시설 중 소매점, 제과점, 휴게음식점, 제2종근린생활시설중 공연장, 전시장)를 1층 바닥면적의 30%이상 도입한 경우에만 허용

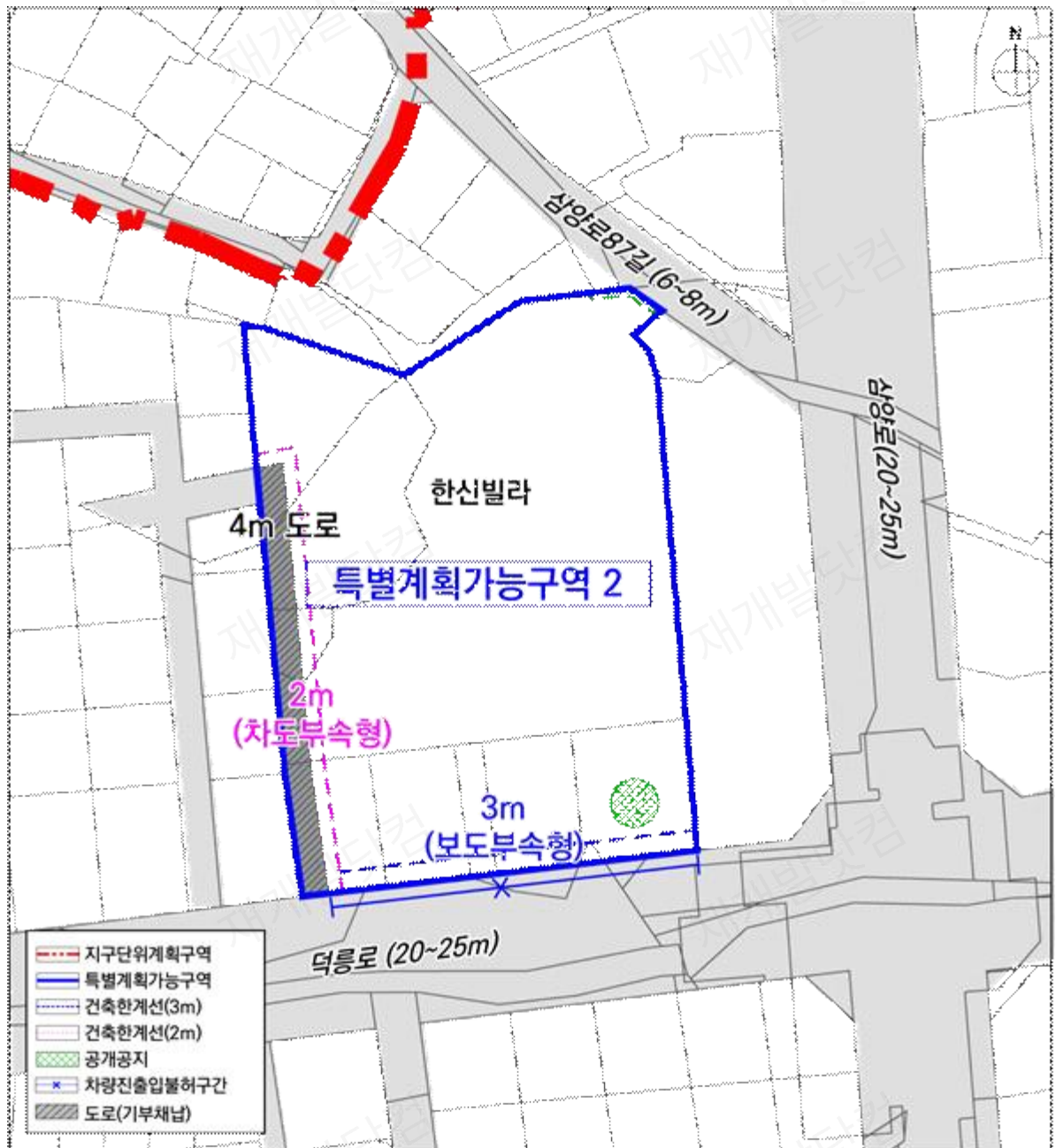
※ 권장용도 도입 시, 해당 시설의 면적은 건축물 전체 연면적의 20%이상 설치

※ 간선부(덕릉로, 삼양로) 건축물 저층부에 가로활성화용도 도입시, 해당 시설의 면적은 1, 2층 바닥면적의 50% 이상 설치

(2) 특별계획가능구역2(신설)

구 분	도면표시 번호	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
신설	②	특별계획가능구역2	수유동 451-13 일대	-	증)4,867	4,867	-	결정 3년내 미시행시 구역자동해제

□ 계획지침도



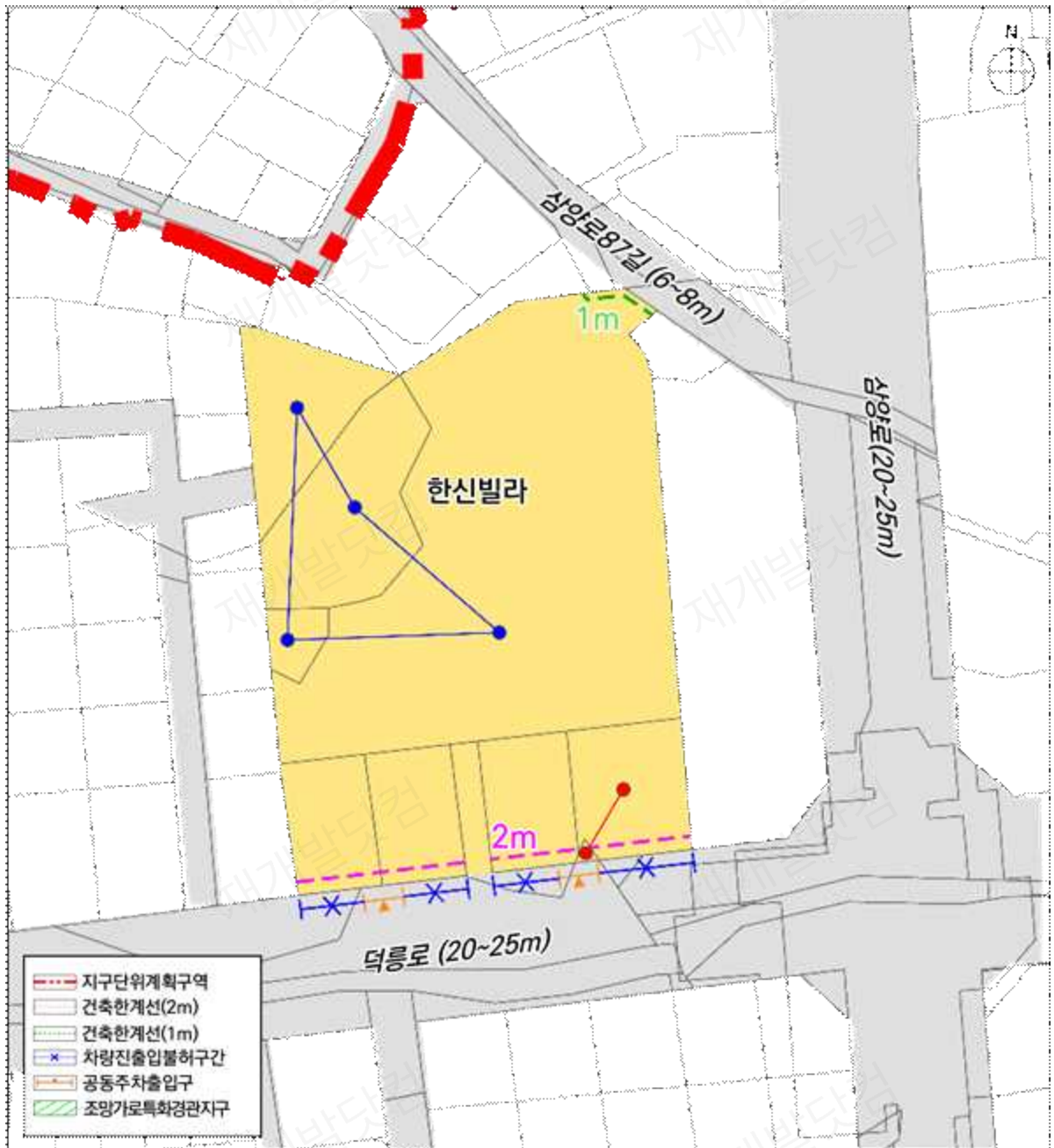
□ 계획지침

구 분		계획지침	비고
구역면적		• 4,867㎡	-
용도지역		• 제2종일반주거지역(7층 이하) → 준주거지역 상향 ※ 세부개발 수립시	-
용도	불허	- 건축법시행령 별표1의 - 단독주택(단, 주거복합건축물 제외), 공동주택(단, 주거복합건축물 제외) - 제2종 근린생활시설 중 안마사술소, 단란주점 - 종교시설 중 종교집회장(조건부 허용)¹⁾ - 장례시설 중 장례식장(의료시설 부속시설 제외) - 공장 - 창고시설 - 교정 및 군사시설 - 자동차관련시설(주차장 제외)	-
	권장	- 건축법시행령 별표1의 - 제2종 근린생활시설 중 공연장, 금융업소, 사무소 - 제2종 근린생활시설 중 일반업무시설(금융업소, 사무소) - 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외) (청년활동공간, 청년창업관련시설, 공유오피스, 상담실(취업, 심리등), 커뮤니티 공간 등) - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	전체 연면적의 20%이상
건폐율		• 60% 이하	-
용적률		• 200% / 330% / 400%	-
높이		- 평균높이 : 45m ※ 고도지구경관관리 가이드라인을 따름	-
건축물 배치		• 건축한계선 : 간선부(덕릉로) 3m / 이면부 2m	-
대지내 공지		• 공개공지 위치 1개소 지정	설치기준은 서울시 건축조례에 따름
		- 건축한계선에 의해 확보되는 공지는 보도부속형 전면공지 설치를 원칙으로 함 - 이면부건축한계선(2m)에 의해 확보되는 공지는 차도부속형 전면공지	
공공기여방안		- 기부채납 부담률 25% 이상 - 토지 : 덕릉로 이면부 도로확폭(4m, 257㎡) - 건축물 : 임대주택, 주차장, 체육시설, 노인여가복지시설 등 기타지역 필요시설	-
기타		• 교통혼잡 방지를 위해 간선부진출입 불허, 이면도로 확보 의무	-

주1) 종교집회장 기존건축물의 증·개축은 허용. 신규 건축하려는 경우 1층 전면부에 가로활성화 용도 (건축물 시행령 별표1의 제1종 근린생활시설 중 소매점, 제과점, 휴게음식점, 제2종근린생활시설중 공연장, 전시장)를 1층 바닥면적의 30%이상 도입한 경우에만 허용

※ 역세권활성화사업 등 개별사업 진행시 관련법령에 따름

□ 특별계획가능구역2 해제시 계획지침도



□ 특별계획가능구역2 해제시 계획지침

구 분			계획지침	비고
가구 및 획지계획			- 공동개발(특별지정)가능구역 - 공동개발(권장) 및 공동개발(지정) - 자율적 공동개발	-
용도지역·지구			- 제2종일반주거지역(7층 이하) - 조망가로특화경관지구 / 고도지구	-
권 장 용 도	간선 (권장1)	지역특화 용도	- 건축법시행령 별표1의 - 제1종 근린생활 중 사무소 - 제2종 근린생활 중 사무소, 공연장 - 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외) - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	-
		건축물 저층부 (1~2층) 가로활성 화 용도	- 건축법시행령 별표1의 - 제1종 근린생활시설 중 휴게음식점, 소매점, 서점 - 제2종 근린생활시설 중 휴게음식점, 일반음식점	전체 연면적 20%
	이면 (권장3)	임대주택	대학생, 청년, 사회초년생, 신혼부부, 홀몸어르신등 특정 집단을 대상으로 SH, LH에서 매입하는 공공매입형 임대주택	-
불허용도		간선 (불허1)	- 건축법시행령 별표1의 - 단독주택(단, 주거복합건축물 제외) / 공동주택(단, 주거복합건축물 제외) / 제2종근린생활시설중 안마시술소, 단란주점 / 종교시설 중 종교집회장(조건부 허용) ¹⁾ / 장례시설 중 장례식장(의료시설 부속시설 제외) / 공장 / 창고시설 / 교정 및 군사시설 / 자동차관련시설(주차장제외)	-
		이면 (불허2)	- 건축법시행령 별표1의 - 제2종근린생활시설중 안마시술소, 단란주점 / 종교시설 중 종교집회장(조건부 허용) / 장례시설 중 장례식장(의료시설 부속시설 제외) / 공장 / 창고시설 / 교정 및 군사시설 / 자동차관련시설(주차장 제외)	-
밀 도	건폐율		60% 이하	-
	용적률		200% / 220% / 법적용적률 2배이하	-
	높이		28m	-
배 치 등	건축 한계선		- 간선부 도로변 - 대지경계선으로부터 2~3m 후퇴 - 이면부 도로부 - 대지경계선으로부터 1~2m 후퇴	-
	대지내 공지		전면공지 : 간선부 보도형, 이면부 차도형 전면공지 조성	-
	건축물 형태		간선가로 차량 간섭 최소화하기 위해 차량출입불허구간 설정	-

주1) 종교집회장 기존건축물의 증·개축은 허용. 신규 건축하려는 경우 1층 전면부에 가로활성화 용도 (건축물 시행령 별표1의 제1종 근린생활시설 중 소매점, 제과점, 휴게음식점, 제2종근린생활시설중 공연장, 전시장)를 1층 바닥면적의 30%이상 도입한 경우에만 허용

※ 권장용도 도입 시, 해당 시설의 면적은 건축물 전체 연면적의 20%이상 설치

※ 간선부(덕릉로) 건축물 저층부에 가로활성화용도 도입시, 해당 시설의 면적은 1,2층 바닥면적의 50% 이상 설치

※ 권장용도1, 불허용도1과 권장용도3, 불허용도2 필지 공동개발시 권장용도1, 불허용도1을 우선하여 적용

5 경미한 사항에 관한 계획

1) 법령 및 조례에서 정하는 지구단위계획의 경미한 사항

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항, 「서울특별시 도시계획 조례」 제19조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등)의 규정에 의한 지구단위계획의 경미한 사항

2) 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항

1. 대지의 분할교환에 관한 사항
2. 공개공지, 씬지형공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
3. 전면공지의 조성방법의 변경
4. 수종조경시설물 등의 설치계획의 변경
5. 구역과 연접한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)
6. 건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항
7. 필지분할가능선, 필지교환가능선의 변경
8. 공동개발(지정) 변경에 관한 사항
9. 지구단위계획 민간부분지침 변경에 관한 사항

※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 [대통령령 제35221호, 2025. 1. 21., 타법개정]

제25조(도시·군관리계획의 결정)

④ 지구단위계획 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우(다른 호에 저촉되지 않는 경우로 한정한다)에는 법 제30조제5항 단서에 따라 관계 행정기관의 장과의 협의, 국토교통부장관과의 협의 및 중앙도시계획위원회·지방도시계획위원회 또는 제2항에 따른 공동위원회의 심의를 거치지 않고 지구단위계획을 변경할 수 있다. 다만, 제14호에 해당하는 경우에는 공동위원회의 심의를 거쳐야 한다.

1. 지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시·군계획시설에 대한 변경결정으로 제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 변경인 경우(다른 호에 저촉되지 않는 경우로 한정한다)

시행령 제25조 (도시관리계획의 결정)

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우(다른 호에 저촉되지 않는 경우로 한정한다)에는 법 제30조제5항 단서에 따라 관계 행정기관의 장과의 협의, 국토교통부장관과의 협의 및 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 않고 도시·군관리계획(지구단위계획, 도시혁신계획 및 복합용도계획은 제외한다)을 변경할 수 있다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 단위 도시·군계획시설부지 면적 또는 법 제40조의5에 따른 도시·군계획시설입체복합구역(이하 “입체복합구역”이라 한다) 면적의 5퍼센트 미만의 변경인 경우. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 시설은 해당 요건을 충족하는 경우만 해당한다.

1) 도로: 시작지점 또는 끝지점이 변경(해당 도로와 접한 도시·군계획시설의 변경으로 시작지점 또는 끝지점이 변경되는 경우는 제외한다)되지 않는 경우로서 중심선이 종전에 결정된 도로의 범위를 벗어나지 않는 경우

2) 공원 및 녹지: 다음의 어느 하나에 해당하는 경우

가) 면적이 증가되는 경우

나) 최초 도시·군계획시설 결정 후 변경되는 면적의 합계가 1만제곱미터 미만이고, 최초 도시·군계획시설 결정 당시 부지 면적의 5퍼센트 미만의 범위에서 면적이 감소되는 경우. 다만, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제35조제1호의 완충녹지(도시지역 외의 지역에서 같은 법을 준용하여 설치하는 경우를 포함한다)인 경우는 제외한다.

나. 지형사정으로 인한 도시·군계획시설의 근소한 위치변경 또는 비탈면 등으로 인한 시설부지의 불가피한 변경인 경우다. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항의 변경인 경우

2. 삭제 (2019. 8. 6.)

3. 이미 결정된 도시·군계획시설의 세부시설을 변경하는 경우로서 세부시설 면적, 건축물 연면적 또는 건축물 높이의 변경[50퍼센트 미만으로서 시·도 또는 대도시(「지방자치법」 제198조제1항에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시를 말한다. 이하 같다)의 도시·군계획조례로 정하는 범위 이내의 변경은 제외하며, 건축물 높이의 변경은 층수변경이 수반되는 경우를 포함한다]이 포함되지 않는 경우

4. 도시지역의 축소에 따른 용도지역·용도지구·용도구역 또는 지구단위계획구역의 변경인 경우

5. 도시지역외의 지역에서 「농지법」에 의한 농업진흥지역 또는 「산지관리법」에 의한 보전산지를 농림지역으로 결정하는 경우

6. 「자연공원법」에 따른 공원구역, 「수도법」에 의한 상수원보호구역, 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따라 지정된 지정문화유산과 그 보호구역 또는 「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따라 지정된 천연기념물 등과 그 보호구역을 자연환경보전지역으로 결정하는 경우

6의2. 체육시설(제2조제3항에 따라 세분된 체육시설을 말한다. 이하 이 호에서 같다) 및 그 부지의 전부 또는 일부를 다른 체육시설 및 그 부지로 변경(둘 이상의 체육시설을 같은 부지에 함께 결정하기 위하여 변경하는 경우를 포함한다)하는 경우

6의3. 문화시설(제2조제3항에 따라 세분된 문화시설을 말하되, 국토교통부령으로 정하는 시설은 제외한다. 이하 이 호에서 같다) 및 그 부지의 전부 또는 일부를 다른 문화시설 및 그 부지로 변경(둘 이상의 문화시설을 같은 부지에 함께 결정하기 위하여 변경하는 경우를 포함한다)하는 경우

6의4. 장사시설(제2조제3항에 따라 세분된 장사시설을 말한다. 이하 이 호에서 같다) 및 그 부지의 전부 또는 일부를 다른 장사시설 및 그 부지로 변경(둘 이상의 장사시설을 같은 부지에 함께 결정하기 위하여 변경하는 경우를 포함한다)하는 경우

7. 그 밖에 국토교통부령(법 제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부령을 말한다.)이 정하는 경미한 사항의 변경인 경우

2. 가구(제42조의3제2항제4호에 따른 별도의 구역을 포함한다. 이하 이 항에서 같다)면적의 10퍼센트 이내의 변경인 경우
3. 획지(劃地: 구획된 한 단위의 토지를 말한다. 이하 같다) 면적의 30퍼센트 이내의 변경인 경우
4. 건축물높이의 20퍼센트 이내의 변경인 경우(층수변경이 수반되는 경우를 포함한다)
5. 제46조제7항제2호 각목의 1에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우

제46조(도시지역 내 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용) ⑦다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 법 제52조 제3항의 규정에 의하여 지구단위계획으로 당해 용도지역에 적용되는 용적률의 120퍼센트 이내에서 용적률을 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2012. 4. 10.>

2. 다음 각목의 1에 해당하는 경우로서 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 권고에 따라 공동개발을 하는 경우
 - 가. 지구단위계획에 2필지 이상의 토지에 하나의 건축물을 건축하도록 되어 있는 경우
 - 나. 지구단위계획에 합벽건축을 하도록 되어 있는 경우
 - 다. 지구단위계획에 주차장·보행자도로 등을 공동으로 사용하도록 되어 있어 2필지 이상의 토지에 건축물을 동시에 건축할 필요가 있는 경우

6. 삭제 <2019. 8. 6.>

7. 건축선 또는 차량출입구의 변경으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

- 가. 건축선의 1미터 이내의 변경인 경우
- 나. 「도시교통정비 촉진법」 제17조 또는 제18조에 따른 교통영향평가서의 심의를 거쳐 결정된 경우

8. 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우

9. 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우. 다만, 용도지역·용도지구·도시·군계획시설·가구면적·획지면적·건축물높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항을 제외한다.

10. 법률 제6655호 국토의계획및이용에관한법률 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)

11. 지구단위계획구역 면적의 10퍼센트(용도지역 변경을 포함하는 경우에는 5퍼센트를 말한다) 이내의 변경 및 동 변경지역 안에서의 지구단위계획의 변경

12. 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항의 변경인 경우

시행규칙 제3조 (경미한 도시·군관리계획 변경사항)

③ 영 제25조제4항제7호에서 "국토교통부령으로 정하는 경미한 사항의 변경"이란 다음 각 호의 변경을 말한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 제52조제1항제7호에 따른 교통처리계획 중 주차장 출입구, 차량 출입구 또는 보행자 출입구의 위치 변경 및 보행자 출입구의 추가 설치
2. 영 제45조제4항 각 호에 관한 사항의 변경

시행령 제45조 (지구단위계획의 내용)

④ 법 제52조제1항제8호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 지하 또는 공중공간에 설치할 시설물의 높이·깊이·배치 또는 규모
2. 대문·담 또는 울타리의 형태 또는 색채
3. 간판의 크기·형태·색채 또는 재질
4. 장애인·노약자 등을 위한 편의시설계획
5. 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획
6. 생물서식공간의 보호·조성·연결 및 물과 공기의 순환 등에 관한 계획
7. 문화재 및 역사문화환경 보호에 관한 계획

13. 그 밖에 제1호부터 제12호까지와 유사한 사항으로서 도시계획조례로 정하는 사항의 변경인 경우

14. 「건축법」 등 다른 법령의 규정에 따른 건폐율 또는 용적률 완화 내용을 반영하기 위하여 지구단위계획을 변경하는 경우

II.지구단위계획 결정도

☐ 획지 및 건축물에 대한 결정도

