

◆ 서울특별시고시 제2023-567호

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

서울특별시고시 제1997-11호(1997.1.31.)로 최초 결정되고 서울특별시고시 제2009-323호(2009.8.27.)로 결정(변경), 서울특별시고시 제2014-20호(2014.1.16.)로 결정(변경)된 “난곡생활권중심 지구단위계획”에 대하여 2023년 제15차 도시·건축공동위원회 심의(2023.10.11.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 「같은법 시행령」 제25조의 규정에 따라 도시관리계획을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2023년 12월 21일

서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

- 난곡생활권중심의 여건변화에 맞추어 부문별 지구단위계획 내용 등을 종합적으로 분석·개선하여 토지이용 합리화, 도시기능 증진, 환경친화적인 도시환경을 유도하고자 지구단위계획을 결정(변경)함

II. 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경)조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서(변경없음)

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결 정 일	비 고
			기 정	변 경	변경후		
기 정	난곡생활권중심 지구단위계획구역	신림동 706-22번지 일대	75,535	-	75,535	서고 제1997-11호 (1997. 1. 31.)	-

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서

가. 용도지역 결정조서(변경없음)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	75,535	-	75,535	100.0	-
준주거지역	46,782	-	46,782	61.9	
제2종일반주거지역	6,996	-	6,996	9.3	

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
제2종일반주거지역(7층)	21,314	-	21,314	28.2	
제1종일반주거지역	443	-	443	0.6	

주1) 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하)은 도로부분임

나. 용도지구 결정조서 : 해당없음

2. 기반시설에 관한 결정

가. 교통시설(변경없음)

1) 도로

(1) 도로 총괄표

구 분	합 계		2 류		3 류	
	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)
합 계	10	933	2	71	8	862
대 로	1	409	-	-	1	409
소 로	9	524	2	71	7	453

주1) 상기 내용은 지구단위계획구역 내 사항임

(2) 도로 결정조서

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	3	218	20~ 49	보조 간선 도로	3,010 (409)	신림동 산104-8 (607-35)	광1-49 (703-5)	일반 도로	서고212호 (06.6.22)	난곡로
기정	소로	2	5	8	국지 도로	90 (33)	신림동 607-12	신림동 611-26 (609-4)	일반 도로	서고207호 (73.12.24)	-
기정	소로	2	6	8	국지 도로	240 (38)	신림동 637-9	신림동 641-9 (635-6)	일반 도로	서고207호 (73.12.24)	-
기정	소로	3	16	6	국지 도로	70	신림동 614-3 (614-8)	신림동 507 (618-18)	일반 도로	서고207호 (73.12.24)	-

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	3	37	6	국지 도로	170 (85)	신림동 617-2	신림동 611-20 (613-29)	일반 도로	서고207호 (73.12.24)	-
기정	소로	3	39	6	국지 도로	292 (40)	신림동 634-2	신림동 632-1 (634-12)	일반 도로	서고207호 (73.12.24)	-
기정	소로	3	44	6	국지 도로	400 (50)	신림동 703-1	신림동 654-33 (703-5)	일반 도로	서고207호 (73.12.24)	-
기정	소로	3	38	6	국지 도로	104 (56)	신림동 617-8	신림동 619-36	일반 도로	서고207호 (73.12.24)	-
기정	소로	3	31	6	국지 도로	72	신림동 297-4전	신림동 808천	일반 도로	서고207호 (73.12.24)	-
기정	소로	3	4	6	국지 도로	80	신림동 727-1	신림동 730-1	일반 도로	서고170호 (93.5.29)	-

주) ()의 연장은 지구단위계획구역 내 사항임

나. 유통 및 공급시설(변경없음)

1) 시장

(1) 시장 결정조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변 경	변경후		
기정	①	시장	대규모점포	신림동 607-116, 56	5,578	-	5,578	서고223호 (79.5.29)	-
기정	②	시장	대규모점포	신림동 637-1	2,462	-	2,462	서고62호 (76.3.25)	-

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정

가. 가구에 관한 결정조서(변경없음)

구 분	가 구 번 호	면 적(㎡)	위 치	비 고
기정	SR-1	6,567.0	신림동 607-73 일대	준주거지역
	SR-2	**2,321.0	신림동 614-19 일대	
	SR-3	4,363.0	신림동 613-10 일대	
	SR-4	2,623.0	신림동 617-3 일대	
	SR-5	2,156.0	신림동 618-9 일대	
	SR-6	2,784.0	신림동 620-3 일대	
	SR-7	831.0	신림동 621-26 일대	
	SR-8	1,993.0	신림동 635-21 일대	
	SR-9	886.0	신림동 635-23 일대	
	SR-10	3,889.0	신림동 637-1 일대	
	SR-11	1,528.0	신림동 704-20 일대	
	SR-12	1,346.0	신림동 704-13 일대	
	SR-13	1,026.0	신림동 706-6 일대	
	SR-14	1,257.0	신림동 706-22 일대	
	SR-15	562.0	신림동 706-1 일대	
	SR-16	5,824.0	신림동 725-22 일대	
	SR-17	4,950.0	신림동 727-10 일대	제2종일반주거지역

주) **는 808-217천의 일부 면적 10㎡(cad구적), 808-158천의 일부 면적 45㎡(cad구적)를 포함

나. 최대개발규모 결정조서(신설)

구 분		최대개발규모	변경사유	비 고
신 설	난국 생활권중심	1,500㎡	•난국생활권 일대 개발규모의 적정 범위 설정을 위하여 최대개발 규모 신규 지정	-

주1) 최대개발규모 적용 제외

- ① 경전철 예정 역세권으로서 공동개발 특별지정으로 결정된 지역
- ② 특별계획구역

다. 공동개발 결정조서(변경)

(1) 공동개발 계획기준

구 분	적용대상	계획내용	비 고
공동개발 (지정)	•동일소유 필지 •맹지	•주변지역과의 연속성 확보 및 획지 정형화 •간선변 차량진출입 최소화	-
공동개발 (권장)	•과소필지		-
공동개발 (특별지정)	•경전철 예정 역세권	•대규모부지(우림시장 일대)에 대하여 규모있는 개발을 유도	신설
자율적 공동개발	•최대개발규모 안에서 둘 이상의 공동개발이 가능한 모든 필지	•주변과 연계된 적정 개발 규모 검토	신설

주1) 자율적 공동개발 제외대상 : ①부정형 대지가 발생하는 경우, ②차량출입이 불가능한 대지를 발생시킬 우려가 있는 경우

(2) 공동개발에 관한 결정조서

구 분	가구 번호	위 치	필지면적 (㎡)	면적 (㎡)	계획내용		비 고
					기 정	변 경	
변경	SR-1	607-99	153.0	153.0	607-99, -101 /-100, -102, -103 /-20, -55, -144 /-68, -69, -12, -73 각각 공동개발 지정 607-100, -102, -103 /-99, -101 /-20, -55, -144 /-68, -69, -12, -73 /-67 공동개발 권장	단독개발	607-101로 합병
		607-101					
		607-100	1.0	156.0		607-100, -102 공동개발 권장	과소필지 (607-100)
		607-102	155.0				
		607-20	219.0	221.0		607-20, -144 공동개발 권장	과소필지 (607-144)
		607-144	2.0				
		607-103	221.0	221.0		단독개발	-
		607-55	169.0	169.0		단독개발	-
		607-67	81.0	5,647		-	난곡로1 특별계획구역 (신설)
		607-68	85.0				
		607-69	2.0				
		607-12	530.0				
		607-73	4,935.0				
		607-173	14.0				
					단독개발		
	SR-2	614-17	238.0	238.0	614-17, -18 공동개발 지정	단독개발	-
		614-18	329.0	329.0		단독개발	-
		614-8	281.0	281.0	614-17, -18/-8 공동개발 권장	단독개발	-

구 분	가구 번호	위 치	필지면적 (㎡)	면적 (㎡)	계획내용		비 고
					기 정	변 경	
		614-19	1,015.0	1,015.0	614-19, 891-1 공동개발 지정	단독개발	614-19로 합병
		891-1					
		614-4	89.0	89.0	614-4, -7 공동개발 지정	단독개발	-
		614-7	109.0	109.0		단독개발	-
		616-1	201.0	256.0	616-1, 808-158, 808-217 공동개발 권장	616-1, 808-158, -217 공동개발 권장	과소필지
		808-158	1,041.0				필지분할가능선
		808-217	58.0				필지분할가능선
변경	SR-3	613-3	119.0	414.0	613-3, -9, -38 공동개발 지정	613-3, -9, -38 공동개발 지정	동일소유자
		613-9	132.0				
		613-38	163.0				
		613-37	187.0	187.0	단독개발	단독개발	-
		613-12	165.0	165.0	단독개발	단독개발	-
		613-10	625.0	625.0	613-10, -18 공동개발 권장	단독개발	-
		613-18	330.0	330.0		단독개발	-
		613-4	149.0	149.0	613-4, -32 공동개발 권장	단독개발	-
		613-32	248.0	248.0		단독개발	-
		613-2	97.0	97.0	613-2, -15, -16 공동개발 권장	단독개발	-
		613-15	191.0	191.0		단독개발	-
		613-16	169.0	169.0		단독개발	-
		613-13	147.0	147.0	613-13, -14 공동개발 지정	단독개발	-
		613-14	189.0	189.0		단독개발	-
		613-1	132.0	132.0	단독개발	단독개발	-
		613-20	129.0	129.0	단독개발	단독개발	-
		613-22	132.0	132.0	단독개발	단독개발	-
		613-23	136.0	136.0	단독개발	단독개발	-
		613-24	112.0	112.0	단독개발	단독개발	-
		613-25	119.0	119.0	단독개발	단독개발	-
		613-26	116.0	116.0	단독개발	단독개발	-
		613-27	136.0	136.0	단독개발	단독개발	-
		613-28	139.0	139.0	단독개발	단독개발	-
		613-29	116.0	116.0	단독개발	단독개발	-
	SR-4	617-1	319.0	319.0	617-1, -3 공동개발 권장	단독개발	-
		617-3	730.0	730.0		단독개발	-

구 분	가구 번호	위 치	필지면적 (㎡)	면적 (㎡)	계획내용		비 고	
					기 정	변 경		
		617-5	238.0	462.0	617-5, -14, -15 공동개발 지정	617-5, -14, -15 공동개발 지정	동일소유자	
		617-14	112.0					
		617-15	112.0					
		617-6	338.0	338.0	617-6, -7 공동개발 지정	단독개발	-	
		617-7	287.0	287.0		단독개발	-	
		617-8	146.0	146.0	617-8, -9, -11 공동개발 권장	단독개발	-	
		617-9	228.0	228.0		단독개발	-	
		617-11	112.0	112.0		단독개발	-	
	SR-5	617-19	40.0	209.0	617-19, 618-9 공동개발 지정	617-19, 618-9 공동개발 권장	과소필지	
		618-9	169.0					
		617-21	139.0	139.0	단독개발	단독개발	-	
		617-22	132.0	132.0	단독개발	단독개발	-	
		617-23	132.0	132.0	단독개발	단독개발	-	
		617-24	139.0	139.0	단독개발	단독개발	-	
변경	SR-5	617-25	258.0	258.0	단독개발	단독개발	-	
		617-28	83.0	83.0	단독개발	단독개발	-	
		618-10	152.0	152.0	단독개발	단독개발	-	
		618-11	155.0	155.0	단독개발	단독개발	-	
		618-12	159.0	159.0	단독개발	단독개발	-	
		618-13	152.0	152.0	단독개발	단독개발	-	
		618-14	152.0	152.0	단독개발	단독개발	-	
		618-15	198.0	198.0	단독개발	단독개발	-	
		617-20	96.0	96.0	단독개발	단독개발	-	
	SR-6	621-19	233.0	233.0	621-19, -20 공동개발 지정	621-19, -20/ 620-1/-2 공동개발 권장	단독개발	-
		621-20	77.0	77.0			단독개발	-
		620-1	198.0	198.0	620-1, -2 공동개발 권장		단독개발	-
		620-2	131.0	131.0			단독개발	-
		620-3	496.0	496.0	620-3, 621-21, -22 공동개발 지정		단독개발	-
		621-21	169.0	169.0			단독개발	-
		621-22	145.0	145.0			단독개발	-
		620-5	206.0	206.0	620-5, 621-23 공동개발 지정		단독개발	-
		621-23	129.0	129.0			단독개발	-
		620-6	135.0	288.0	620-10, -6,	620-6, -10, 621-24	동일소유자	

구 분	가구 번호	위 치	필지면적 (㎡)	면적 (㎡)	계획내용		비 고	
					기 정	변 경		
		621-24	129.0	590.0	621-24 공동개발 지정	공동개발 지정	동일소유자	
		620-10	24.0					
		620-4	85.0		단독개발	단독개발		-
		620-20	4.0		620-20, 621-5 공동개발 지정	620-20, 621-5 공동개발 지정		
		621-5	586.0					
	SR-7	623-5	208.0	623-5, 621-26, -32 공동개발 권장	단독개발	-		
		621-26	481.0		단독개발	-		
		621-32	142.0		단독개발	-		
	SR-8	635-21	545.0	635-21, -22 공동개발 지정	단독개발	-		
		635-22	149.0		단독개발	-		
		634-4	126.0	단독개발	단독개발	-		
		635-15	126.0	단독개발	단독개발	-		
		635-16	126.0	단독개발	단독개발	-		
		635-17	126.0	단독개발	단독개발	-		
		634-2	208.0	634-2, 808-327 635-19 공동개발 지정	634-2, 635-19 공동개발 권장	맹지		
		635-19	23.0					
		808-327	12.0	808-328, 634-3 공동개발 지정	634-3, 808-328, -327 공동개발 지정	동일소유자		
		808-328	72.0					
		634-3	46.0					
		634-12	83.0	634-12, -13, -14 공동개발 지정	단독개발	-		
		634-13	96.0		단독개발	-		
		634-14	126.0		단독개발	-		
		635-18	129.0	129.0	단독개발	단독개발	-	
변경	SR-9	635-7	324.0	635-7, -23 공동개발 지정	635-7, -23/ -6/ -24 공동개발 권장	단독개발	-	
		635-23	294.0			단독개발	-	
		635-6	116.0	635-6, -24 공동개발 권장		단독개발	-	
		635-24	152.0			단독개발	-	
	SR-10	637-1	2,069.0	3,889.0	637-1, -4, -8, -9, -11, -12, -13, -14, -15, -16, -21 공동개발 지정	637-1, -4, -8, -9, -11, -12, -13, -14, -15, -16 공동개발 특별지정	경전철 예정 역세권	
		637-4	162.0					
		637-8	172.0					
		637-9	292.0					
		637-11	102.0					
		637-12	159.0					
		637-13	179.0					

구 분	가구 번호	위 치	필지면적 (㎡)	면적 (㎡)	계획내용		비 고		
					기 정	변 경			
		637-14	177.0						
		637-15	180.0						
		637-16	397.0						
	SR-11	704-5	155.0	213.0	704-5, -6 공동개발 지정	704-5, -6 공동개발 지정	동일소유자		
		704-6	58.0						
		704-7	122.0	122.0	단독개발	단독개발	-		
		704-2	93.0	93.0	단독개발	단독개발	-		
		704-3	147.0	147.0	단독개발	단독개발	-		
		704-67	124.0	124.0	단독개발	단독개발	-		
		704-20	317.0	317.0	단독개발	단독개발	-		
		704-50	132.0	132.0	단독개발	단독개발	-		
		704-51	261.0	261.0	단독개발	단독개발	-		
		704-11	86.0	89.0	704-11, -12 공동개발 지정	704-11, -12 공동개발 권장	과소필지		
		704-12	3.0						
		SR-12	704-13	440.0	440.0	704-13, 705-2 공동개발 지정	704-13, 705-2 / 704 -18, -54 공동개발 권장	단독개발	-
			705-2	229.0	229.0			단독개발	-
	704-54		132.0	132.0	704-18, -54 공동개발 지정	단독개발		-	
	704-18		137.0	137.0		단독개발		-	
	704-44		182.0	182.0	단독개발	단독개발		-	
	704-45		119.0	119.0	704-45, -61 공동개발 지정	단독개발	-		
	704-61		105.0	105.0		단독개발	-		
	SR-13	706-93	126.0	190.0	706-93, 808-324 (일부) / 706-94, 808-324(일부) / 706-6, 808-324 (일부) 각각 공동개발 지정	706-93, 808-730 공동개발 권장	808-324 분할 (808-324, -730, -731) 맹지 (808-324, -730, -731)		
		808-730	64.0						
		706-94	149.0	213.0		706-94, 808-731 공동개발 권장			
		808-731	64.0						
		706-6	289.0	336.0		706-6, 808-324 공동개발 권장			
		808-324	47.0						
		706-91	126.0	248.0		706-91, -92 공동개발 지정	동일소유자		
		706-92	122.0						
변경	SR-14	706-22	352.0	352.0	단독개발	단독개발	-		
		706-46	139.0	139.0	단독개발	단독개발	-		
		706-47	207.0	207.0	706-47, -74	단독개발	706-47로 합병		

구 분	가구 번호	위 치	필지면적 (㎡)	면적 (㎡)	계획내용		비 고		
					기 정	변 경			
		706-74		286.0	공동개발 지정		동일소유자 (706-48,-147,-76 / 706-49,-148)		
		706-48	122.0		706-48, -147, -148, -49, -76 공동개발 지정				
		706-147	35.0						
		706-148	23.0						
		706-49	93.0						
		706-76	13.0						
		706-16	108.0	108.0	단독개발	단독개발	-		
		706-85	165.0	165.0	단독개발	단독개발	-		
	SR-15	706-1	121.0	121.0	706-1, -42, -43 공동개발 지정	706-1, -42, -43/ -44/-50 공동개발 권장	단독개발	-	
		706-42	63.0	63.0			단독개발	-	
		706-43	122.0	122.0	단독개발		-		
		706-44	129.0	129.0	706-44, -50 공동개발 권장		단독개발	-	
		706-50	121.0	121.0			단독개발	-	
	SR-16	725-23	136.0	136.0			725-23, -24, -26 공동개발 권장		단독개발
		725-24	217.0	217.0	단독개발				-
		725-26	132.0	132.0	단독개발				-
		725-28	145.0	145.0	725-27, -28 공동개발 권장		단독개발	-	
		725-27	205.0	205.0			단독개발	725-27로 합병	
		725-30		725-30, -31 공동개발 권장	725-29, -32 / -30 / -31 공동개발 권장	단독개발	-		
		725-31	205.0			205.0	단독개발	-	
		725-29	149.0	149.0		725-29, -32 공동개발 지정		단독개발	-
		725-32	178.0	178.0				단독개발	-
		725-33	353.0	353.0		725-33, -34, -35 공동개발 권장		단독개발	-
		725-34	139.0	139.0				단독개발	-
		725-35	182.0	182.0				단독개발	-
		725-38	134.0	134.0		725-37, -49/-38 공동개발 권장		단독개발	-
		725-49	87.0	87.0		725-37, -49 공동개발 지정		단독개발	-
		725-37	93.0	93.0				단독개발	-
		725-58	54.0	54.0		725-58, -22 공동개발 권장		단독개발	-
		725-22	205.0	205.0				단독개발	-
		725-62	171.0	171.0		단독개발		단독개발	-

구 분	가구 번호	위 치	필지면적 (㎡)	면적 (㎡)	계획내용		비 고
					기 정	변 경	
변경		725-5	251.0	251.0	단독개발	단독개발	-
		725-7	208.0	208.0	단독개발	단독개발	-
		725-8	208.0	208.0	단독개발	단독개발	-
		725-9	208.0	208.0	단독개발	단독개발	-
		725-10	208.0	208.0	단독개발	단독개발	-
		725-11	208.0	208.0	단독개발	단독개발	-
	SR-16	725-12	187.0	189.0	단독개발	725-12, 885-4 공동개발 권장	과소필지
		885-4	2.0		단독개발		
		725-18	202.0	202.0	단독개발	단독개발	-
		725-17	198.0	198.0	단독개발	단독개발	-
		725-16	193.0	193.0	단독개발	단독개발	-
		725-15	189.0	189.0	단독개발	단독개발	-
		725-14	202.0	202.0	단독개발	단독개발	-
		725-13	215.0	215.0	단독개발	단독개발	-
		725-53	162.0	162.0	단독개발	단독개발	-
		725-19	198.0	198.0	단독개발	단독개발	-
	SR-17	727-1	38.0	131.0	727-1, -13 공동개발 권장	727-1, -13 공동개발 지정	동일소유자
		727-13	93.0				
		727-5	231.0	231.0	727-5, -25 공동개발 권장	단독개발	-
		727-25	106.0	106.0		단독개발	-
		727-6	83.0	83.0	727-6, -7 공동개발 권장	단독개발	-
		727-7	116.0	116.0		단독개발	-
		727-8	99.0	99.0	727-8, -9 공동개발 권장	단독개발	-
		727-9	99.0	99.0		단독개발	-
		727-27	119.0	119.0	727-27, -28 공동개발 권장	단독개발	-
		727-28	109.0	109.0		단독개발	-
		727-29	116.0	116.0	727-29, -30 공동개발 권장	단독개발	-
		727-30	126.0	126.0		단독개발	-
		727-15	83.0	83.0	727-14, -15 공동개발 권장	단독개발	-
		727-14	92.0	92.0		단독개발	-
		727-16	126.0	126.0	727-16, -17 공동개발 권장	단독개발	-
		727-17	172.0	174.0		727-17, -59 공동개발 지정	동일소유자
		727-59	2.0		단독개발		

구 분	가구 번호	위 치	필지면적 (㎡)	면적 (㎡)	계획내용		비 고
					기 정	변 경	
		727-19	116.0	116.0	727-19, -20 공동개발 권장	단독개발	-
		727-20	109.0	109.0		단독개발	-
		727-21	102.0	102.0	727-21, -22 공동개발 권장	단독개발	-
		727-22	102.0	102.0		단독개발	-
		727-23	98.0	98.0	727-23, -24 공동개발 권장	단독개발	-
		727-24	109.0	109.0		단독개발	-
		727-31	123.0	123.0	727-31, -32 공동개발 권장	단독개발	-
		727-32	120.0	120.0		단독개발	-
		727-10	198.0	198.0	단독개발	단독개발	-
		726-1	86.0	185.0	726-1, -8 공동개발 지정	726-1, -8 공동개발 지정	동일소유자
		726-8	99.0				
		726-5	292.0	292.0	단독개발	단독개발	-
		726-7	222.0	222.0	단독개발	단독개발	-
		726-12	118.0	118.0	단독개발	단독개발	-
변경	SR-17	727-12	165.0	165.0	단독개발	단독개발	-
		727-18	162.0	162.0	단독개발	단독개발	-
		727-41	190.0	190.0	단독개발	단독개발	-
		727-42	190.0	190.0	단독개발	단독개발	-
		727-43	183.0	183.0	단독개발	단독개발	-
		727-44	183.0	183.0	단독개발	단독개발	-
		727-45	173.0	173.0	단독개발	단독개발	-

2. 건축물 등에 관한 결정

가. 건축물 용도계획(변경)

1) 불허용도

구 분		불허용도	비 고
기정	A	•위험물 저장 및 처리시설 •자동차 관련 시설(주차장 제외) •공장 •창고시설 •공동주택(단, 주거복합건물 제외) •제2종 근린생활시설 중 안마시술소, 제조업소	준주거지역, 제2종일반주거지역 (난곡로변)
	B	•제2종근린생활시설 중 안마시술소(유사시설 포함)	제2종 일반주거지역(이면부)
변경	A	•위험물 저장 및 처리시설(주유소 제외) •자동차 관련 시설(주차장 제외) •공장(자식산업센터 제외) •창고시설 •공동주택(단, 주거복합건물 제외) •제2종근린생활시설 중 안마시술소(유사시설 포함), 제조업소, 옥외에 철탑이 있는 골프연습장, 성인 전용시설(게임제공업소, 사행성게임장, 전화방 등)	준주거지역 ¹⁾
	B	•위험물 저장 및 처리시설(주유소 제외) •자동차 관련 시설(주차장 제외) •창고시설 •제2종근린생활시설 중 안마시술소(유사시설 포함), 제조업소, 옥외에 철탑이 있는 골프연습장, 성인 전용시설(게임제공업소, 사행성게임장, 전화방 등)	제2종일반주거지역 (난곡로변)
	C	•제2종근린생활시설 중 안마시술소(유사시설 포함), 옥외에 철탑이 있는 골프연습장, 성인전용시설(게임제공업소, 사행성게임장, 전화방 등)	제2종 일반주거지역(이면부)

주1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「서울시 도시계획조례」 상 당해 용도지역 내 건축이 불가능한 용도 적용

주2) 전 구역을 대상으로 건축물 지하층 및 반지하의 주거용도 불허

2) 권장용도

구 분		권장용도	비 고
		전층	
기정	A	●판매시설 ●업무시설 ●노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설(주거용도 제외) ●문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	-
	B	●근린생활시설 중 소매점	-
	C	●노유자시설 중 아동관련시설	-
변경	1	●업무시설(단, 오피스텔 제외) ●노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설(주거용도 제외) ●제2종근린생활시설 중 공연장, 서점	-
	2	●근린생활시설 중 소매점	-
	3	●노유자시설 중 아동관련시설	-

주1) 특별계획구역은 특별계획구역 지침에 따름

주2) 인센티브를 받은 용도는 건축물대장에 기재, 권장용도 내에서는 용도변경이 가능하나 권장용도 이외의 용도로 용도변경을 제한함(단, 다른 인센티브 항목으로 대체할 경우 용도변경 허용)

주3) 이면부 필지간 자율적 공동개발 이행 시 간선부 기준 적용

나. 건축물 밀도계획(변경)

1) 건폐율 계획(변경없음)

구 분	건폐율	비 고
준주거지역	60% 이하	「서울특별시 도시계획 조례」 제54조 준수
제2종일반주거지역	60% 이하	

2) 용적률 계획

구 분			용적률			비 고
			기 준	허 용	상 한	
기정	준주거지역	간선부	300%이하	360%이하	-	-
		이면부	250%이하	300%이하	-	-
	제2종 일반주거지역	-	180%이하	200%이하	-	-
변경	준주거지역	간선부	300%이하	360%이하	법적용적률 2배 이하	-
		이면부	250%이하	300%이하		-

구 분			용적률			비 고
			기 준	허 용	상 한	
	제2종 일반주거지역	-	180%이하	200%이하		-

주1) 특별계획구역은 해당구역의 지침 적용

주2) 개별법에 따른 개발사업 추진시 해당사업 운영기준의 용적률을 적용함

주3) 간선부-이면부 필지간 자율적 공동개발 이행시 간선부 용적률 기준 적용

주4) 이면부 필지간 자율적 공동개발 이행시 간선부 용적률 기준 적용

주5) 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제외) 비율은 용적률의 10%이상 설치

3) 용적률 완화항목 및 내용

(1) 기 정

■ 인센티브 유형에 따른 계획 목표

구 분	계획목표	비 고
유형1	•적정개발규모를 유도하여 난국 지역내 근린생활서비스 지원기능 강화 •전후면통합개발을 통한 간선변 차량출입최소화로 보행활성화 유도	8m이상 도로변에 접한 획지
유형2	•적정개발규모를 유도하여 지역환경개선유도 •보행 공간 마련을 위한 대지 내 공지 조성	8m미만 도로변에 접한 획지
유형3	•적정개발규모를 유도하여 난국 지역내의 생활권중심 지원기능 강화 •판매·업무·문화기능 중심의 복합개발유도 및 오픈스페이스 확보하여 도시환경 정비 유도	대규모 개발지
유형5	•적정개발규모를 유도하여 난국 지역내의 생활권중심 지원기능 강화 •보행 공간 마련을 위한 대지 내 공지 조성	제2종 일반주거지역

■ 인센티브 유형 1, 2

항 목				내 용	
				유 형 1	유 형 2
규 제 형	획 지 계 획	공동개발 (지정/권장)	준수시	$\text{기준용적률} \times a$ - 3필지이하 $a = 0.07$ - 4필지이상 $a = 0.08$	$\text{기준용적률} \times a$ - 3필지이하 $a = 0.04$ - 4필지이상 $a = 0.05$
	대지 내 공 지	건축한계선/ 벽면한계선	전면 공지	$\text{기준용적률} \times (\text{제공면적} / \text{대지면적}) \times 0.1$	$\text{기준용적률} \times (\text{제공면적} / \text{대지면적}) \times 0.1$
유 도 형	대지 내 공 지	공개공지	조성형태, 규모준수시	-	-
		쌈지형 공 지	조성형태, 규모준수시	$\text{기준용적률} \times (\text{제공면적} / \text{대지면적}) \times 1.0$	$\text{기준용적률} \times (\text{제공면적} / \text{대지면적}) \times 1.2$

항 목				내 용	
				유 형 1	유 형 2
	건축물 용 도	권장용도	전 총 권장용도	기준용적률×(권장용도면적 /주차장을 제외한 건축면적)×0.25 ※ 권장용도면적 20%이상 수용한 경우 적용	기준용적률×(권장용도면적 /주차장을 제외한 건축면적)×0.3 ※ 권장용도면적 20%이상 수용한 경우 적용
의 미 영 향	친환경 계 획	자연지반 보존	보존시	기준용적률×(보존면적÷대지면적)×0.2	기준용적률×(보존면적÷대지면적)×0.2
		옥상녹화	준수시	기준용적률×(녹화면적÷대지면적)×0.05 ※ 녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용	기준용적률×(녹화면적÷대지면적)×0.1 ※ 녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용
		녹색주차장, 투수성포장	준수시	기준용적률×(설치면적÷대지면적)×0.1	기준용적률×(설치면적÷대지면적)×0.2
		증수도 시설설치	준수시	-	-
		빗물이용 시설설치	준수시	-	-
		신재생 에너지사용	준수시	기준용적률×0.01	기준용적률×0.01
		에너지 절약계획 도입	1등급	기준용적률×0.02	기준용적률×0.02
			2등급	기준용적률×0.01	기준용적률×0.01

■ 인센티브 유형 3, 5

항 목				내 용	
				유 형 3	유 형 5
규 제 형	획 지 계 획	획지단위 개발	준수시	기준용적률×0.06	
		공동개발 (지정/권장)	준수시	기준용적률× α - 3필지이하 $\alpha = 0.05$ - 4필지이상 $\alpha = 0.06$	기준용적률× α - 3필지이하 $\alpha = 0.06$ - 4필지이상 $\alpha = 0.07$ ※ 공동개발(지정) 적용
	대지 내 공지	건축한계선/ 벽면한계선	전면 공지	기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.1	기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.8
유 도 형	획 지 계 획	공동개발 (권장)	준수시	※ 준주거지역은 규제형 적용	기준용적률× α - 3필지이하 $\alpha = 0.06$ - 4필지이상 $\alpha = 0.07$

항 목				내 용	
				유 형 3	유 형 5
	대지 내 공 지	공개공지	조성형태, 규모준수시	기준용적률× (설치면적-의무면적/대지면적)×0.4	-
		쌈지형공지	조성형태, 규모준수시	-	기준용적률×(제공면적/대지면적)×1.0
	건축물 용 도	권장용도	전 총 권장용도	기준용적률×(권장용도면적 /주차장을 제외한 건축면적)×0.2 ※ 권장용도면적 20%이상 수용한 경우 적용	기준용적률×(권장용도면적 /주차장을 제외한 건축면적)×0.25 ※ 권장용도면적 20%이상 수용한 경우 적용
		특정층 (꼭대기층)개방	준수시	기준용적률×(설치면적÷해당층 바닥면적)×0.4	-
요 요 요	친환경 계 획	자연지반 보존	보존시	기준용적률×(보존면적÷대지면적)×0.2	기준용적률×(보존면적÷대지면적)×0.2
		옥상녹화	준수시	기준용적률×(녹화면적÷대지면적)×0.05 ※ 녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용	기준용적률×(녹화면적÷대지면적)×0.1 ※ 녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용
		녹색주차장, 투수성포장	설치시	기준용적률×(설치면적÷대지면적)×0.1	기준용적률×(설치면적÷대지면적)×0.05
		중수도시설 설치	준수시	기준용적률×0.01	-
		빗물이용 시설설치	준수시	기준용적률×0.01	-
		신재생 에너지 사용	준수시	기준용적률×0.01	기준용적률×0.03
		에너지 절약계획 도입	1등급	기준용적률×0.02	기준용적률×0.02
			2등급	기준용적률×0.01	기준용적률×0.01

- 주1) 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 의무형 인센티브 100분의 20이상, 규제형과 유도형 인센티브 합은 100분의 80 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획 용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없음
- 주2) 허용용적률 산정을 위한 의무형 인센티브(친환경 계획) 계획 용적률은 100분의 20 이상이어야 하며, 계획 용적률의 100분의 20 미만일 경우, 유도형 및 규제형 인센티브에서 대체 적용은 인정하지 않음
- 주3) 유도형 인센티브 항목이 두가지 이상인 경우 한 항목의 유도형 인센티브 계획용적률은 해당 유도형 인센티브의 100분의 50이내에서 적용
- 주4) 규제형 인센티브 계획용적률은 해당 허용용적률 인센티브량의 100분의 50을 초과할 수 없으며, 본 기준을 초과하여 계획용적률이 산출된 경우에는 지구단위계획도상의 규제사항은 건축계획에 반영
- 주5) 전층 권장용도는 권장용도로 사용되는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 20%이상(바닥면적 산정시 주차장 면적 및 공용면적 제외)인 경우 권장용도로 수용한 것으로 인정
- 주6) 공동개발(지정/권장)에 관한 인센티브 부여는 본 지구단위계획 결정일 당시 계획이 수립된 대지에 한하여 적용하며, 토지소유자가 자발적으로 공동개발시에는 해당 구도시계획위원회 심의에서 인정하는 경우에 한하여 인센티브를 추가로 부여
- 주7) 건축법 제46조에 의한 건축선 후퇴부분은 인센티브 산정에서 제외하며, 본 지구단위계획에서 제시한 건축한계선보다 추가하여 후퇴한 부분에 한하여 인센티브 부여 (단, 이 경우 추가되는 건축한계선에 대하여는 지구단위계획 결정 절차를 거쳐야 함)
- 주8) 조정면적 등 타법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계상할 수 없음
- 주9) 의무형 인센티브를 해당 인센티브량의 100분의 20을 초과하여 계획한 경우에는 규제형과 유도형의 인센티브 미달량에 대하여 의무형 인센티브로 대체하여 적용 가능
- 주10) 607일대 607-12, -20, -55, -67, -68, -69, -73, -99, -100, -101, -102, -103, -144 13개 필지는 불가피하게 공동개발 해제가 될 경우 점도조건에 맞는 인센티브 유형을 따름

(2) 변경

■ 인센티브 유형에 따른 계획 목표

구 분	계획목표	비 고
유형1	적정개발규모 유도로 지역 내 근린생활서비스 지원기능 강화	준주거지역 간선부
유형2	난곡 지역내의 생활권중심 지원기능 강화한 대지 내 공지 조성	준주거지역 이면부
유형3	난곡 지역내 생활권 중심 지원기능 강화	특별계획구역
유형4	적정개발규모 유도로 지역 내 근린생활서비스 지원기능 강화	제2종 일반주거지역

■ 인센티브 유형 1 : 준주거지역 간선부

구 분				내 용		
항 목		세 부 항 목				
중점	건축물 용도	전층 권장용도		전체 연면적 20% 이상 (단, 부설주차장/기계실/계단 등 공용면적 제외)	기준용적률×(권장용도면적/연면적)×0.3	
	획지 계획	공동 개발	지정	2필지	기준용적률×0.035	
				3필지	기준용적률×0.04	
			권장	5필지 이상	기준용적률×0.05	
				2필지 이상	기준용적률×0.06	
		자율적 공동개발	2필지	15%p		
			3필지	20%p		
	4필지이상		25%p			
계획유도	보행 및 가로경관 개선	가로지장물 지중화		주변 도로의 기존 지상 전주 및 전선(통신케이블 등 포함) 지중화시	기준용적률×0.01	
	대지 내 공지	공개공지 /쌈지형공지		조성형태, 규모 준수 시	기준용적률× (조성면적-의무면적)/대지면적×0.2	
		건축한계선		전면공지 조성 시	기준용적률×조성면적/대지면적×0.2	
		벽면한계선				
		공공보행통로		조성 시	기준용적률×조성면적/대지면적×0.2	
	건축물 개발	건축물 내 공익시설 설치		해당 도시건축공동위원회에서 인정하는 경우	기준용적률×(제공면적/연면적)×0.1	
		주차장 개방		주차정보제공 시스템 설치 및 신청 시	기준용적률×(공유주차장 제공 주차대수 /총 주차대수)×0.15	
	친 환경	물 환경	빗물이용시설		빗물저류·이용시설 용량및 빗물침투시설 (단, 침투량의합이 건축면적 x 0.05 이상 확보)	기준용적률×0.01
			중수도		총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치	기준용적률×0.01
			옥상녹화		법적 조정면적 제외, 대지면적 30%까지 인정	기준용적률×녹화면적/대지면적×0.1
			자연지반		자연토양 및 투수성포장 및 지하구조물 미설치시	기준용적률×보존면적/대지면적×0.1

주1) 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 중점 인센티브 100분의 30이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률범위를 초과할 수 없음

주2) 중점 인센티브는 해당 인센티브의 100분의 30에 미달 시 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가함

주3) 전층 권장용도는 권장용도로 사용되는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 20% 이상(바닥면적 산정시 주차장 면적 및 공용면적 제외)인 경우 권장용도로 수용한 것으로 인정함

주4) 대지내 공지에 관한 인센티브 부여시 건축법 제46조에 의한 건축선 후퇴부분은 인센티브 산정에서 제외하며, 본 지구단위계획에서 제시한 건축한계선에서 추가 후퇴하여 조성한 부분에도 본 지구단위계획에서 정한 용적률 인센티브를 부여함

주5) 공익시설이란 주민복지, 공공의 목적달성 등을 위하여 설치·운영되는 시설로 공영장, 박물관, 보육시설 등이 해당되며 도시건축 공동위원회에서 인정하는 경우 인센티브를 부여함

주6) 부설주차장 개방 인센티브는 법적주차대수 외 추가로 확보하는 경우 적용

■ 인센티브 유형 2 : 준주거지역 이면부

구 분				내 용	
항 목		세 부 항 목			
중점	건축물 용도	전층 권장용도	전체 연면적 20% 이상 (단, 부설주차장/기계실/계단 등 공용면적 제외)	기준용적률×(권장용도면적/연면적) ×0.35	
	획지 계획	공동개발 권장	2필지	기준용적률×0.07	
		자율적 공동개발	2필지	15%p	
			3필지	20%p	
			4필지 이상	25%p	
계획 유도	대지내 공지	공개공지 /쌈지형공지	조성형태, 규모 준수 시	기준용적률×(조성면적-의무면적) /대지면적×0.2	
		건축한계선	전면공지 조성 시	기준용적률×조성면적/대지면적×0.2	
	친환 경	모든 환경	빗물이용시설	빗물저류·이용시설 용량및 빗물침투시설 (단, 침투량의합이 건축면적 x 0.05 이상 확보)	기준용적률×0.02
			중수도	총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치	기준용적률×0.02
			옥상녹화	법적 조정면적 제외, 대지면적 30%까지 인정	기준용적률×녹화면적/대지면적×0.1
			자연지반	자연토양 및 투수성포장 및 지하구조물 미설치시	기준용적률×보존면적/대지면적×0.1

- 주1) 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 중점 인센티브 100분의 30이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없음
- 주2) 중점 인센티브는 해당 인센티브의 100분의 30에 미달 시 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가함
- 주3) 전층 권장용도는 권장용도로 사용되는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 20% 이상(바닥면적 산정시 주차장 면적 및 공용면적 제외)인 경우 권장용도로 수용한 것으로 인정함
- 주4) 대지 내 공지에 관한 인센티브 부여시 건축법 제46조에 의한 건축선 후퇴부분은 인센티브 산정에서 제외하며, 본 지구단위계획에서 제시한 건축한계선에서 추가 후퇴하여 조성한 부분에도 본 지구단위계획에서 정한 용적률 인센티브를 부여함
- 주5) 간선부와 이면부를 공동개발할 경우 간선부의 인센티브 항목을 적용함
- 주6) 이면부 필지간 자율적 공동개발 이행 시 간선부 기준 적용함

■ 인센티브 유형 3 : 특별계획구역

구 분				내 용	
항 목		세 부 항 목			
건조전	건축물 용도	전층권장용도	전체 연면적 20% 이상 (단, 부설주차장/기계실/계단 등 공용면적 제외)	기준용적률×(권장용도면적/연면적) ×0.4	
		저층부권장용도 (가로활성화용도)	1층 벽면길이 및 바닥면적의 50% 이상 설치 시	기준용적률×0.04	
	대지 내 공지 및 보행환경 개선	공개공지 / 씬지형공지	조성형태, 규모 준수 시	기준용적률×(설치면적-의무면적) /대지면적×0.4	
		침상형 공지	조성형태, 규모 준수 시	기준용적률×(설치면적-의무면적) /대지면적×0.5	
		건축한계선	전면공지 조성 시	기준용적률×조성면적/대지면적×0.4	
		공공보행통로	조성 시	기준용적률×조성면적/대지면적×0.4	
계획유도	건축물 개방	건축물 내 공익시설 설치	해당 도시건축공동위원회에서 인정하는 경우	기준용적률×(제공면적/연면적)×0.3	
		주차장 개방	주차정보제공 시스템 설치 및 신청 시	기준용적률×(공유주차장 제공 주차대수/총 주차대수)×0.2	
	친 환경	물 환경	옥상녹화	법적 조경면적 제외, 대지면적 30%까지 인정	기준용적률×녹화면적/대지면적×0.1
			자연지반	자연토양 및 투수성포장 및 지하구조물 미설치시	기준용적률×보존면적/대지면적×0.2

- 주1) 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 중점 인센티브 100분의 30이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없음
- 주2) 중점 인센티브는 해당 인센티브의 100분의 30에 미달 시 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가함
- 주3) 전층 권장용도는 권장용도로 사용되는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 20% 이상(바닥면적 산정시 주차장 면적 및 공용면적 제외)인 경우 권장용도로 수용한 것으로 인정함
- 주4) 대지내 공지에 관한 인센티브 부여시 건축법 제46조에 의한 건축선 후퇴부분은 인센티브 산정에서 제외하며, 본 지구단위계획에서 제시한 건축한계선에서 추가 후퇴하여 조성한 부분에도 본 지구단위계획에서 정한 용적률 인센티브를 부여함
- 주5) 특별계획구역 내 개별법에 따른 개발사업 추진시 해당사업 운영기준의 용적률 적용
- 주6) 공익시설이란 주민복지, 공익적 이용 등을 위하여 설치·운영되는 시설로 공연장, 박물관, 보육시설 등이 해당되며 해당 도시건축 공동위원회에서 인정하는 경우 인센티브를 부여함
- 주7) 부설주차장 개방 인센티브는 법적주차대수 외 추가로 확보하는 경우 적용

■ 인센티브 유형 4 : 제2종 일반주거지역

구 분				내 용	
항 목		세 부 항 목			
중점	건축물 용도		전층 권장용도	전체 연면적 20% 이상 (단, 부설주차장/기계실/계단 등 공용면적 제외)	기준용적률×(권장용도면적/연면적) ×0.2
	친 환 경	물 환 경	옥상녹화	법적 조정면적 제외, 대지면적 30%까지 인정	기준용적률×녹화면적/대지면적×0.2
			빗물이용시설	빗물저류·이용시설 용량및 빗물침투시설 (단, 침투량의합이 건축면적 x 0.05 이상 확보)	기준용적률×0.01
			중수도	총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치	기준용적률×0.01
			자연지반	자연토양 및 투수성포장 및 지하구조물 미설치시	기준용적률×보존면적/대지면적×0.2
계획 유도	대지 내 공지	건축한계선	전면공지 조성 시	기준용적률×조성면적/대지면적×0.2	
	획지계획	공동개발 지정	2필지 이상	기준용적률×0.01	
		자율적 공동개발	2필지	기준용적률×0.02	
			3필지 이상	기준용적률×0.03	

주1) 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 중점 인센티브 100분의 30이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없음

주2) 중점 인센티브는 해당 인센티브의 100분의 30에 미달 시 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가함

주3) 전층 권장용도는 권장용도로 사용되는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 20% 이상(바닥면적 산정시 주차장 면적 및 공용면적 제외)인 경우 권장용도로 수용한 것으로 인정함

주4) 대지내 공지에 관한 인센티브 부여시 건축법 제46조에 의한 건축선 후퇴부분은 인센티브 산정에서 제외하며, 본 지구단위계획에서 제시한 건축한계선에서 추가 후퇴하여 조성한 부분에도 본 지구단위계획에서 정한 용적률 인센티브를 부여함

(3) 상한용적률

■ 상한용적률 인센티브 적용기준

- ① 공공시설을 기부채납하는 경우 상한용적률은 「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」 제 7조 적용하며 산정식은 다음과 같음

상한용적률 산정 : 허용용적률 $\times$ $(1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{ 토지} + (1.0 \sim 1.2) \times \alpha \text{ 건축물} + 1.0 \times \alpha \text{ 현금})$

- α 토지 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율

※ 공공시설 등 부지(토지)는 ‘기부채납 부지’ 및 ‘건축물 기부채납 토지지분’ 포함

- α 현금 · 건축물 : 공공시설등부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 및 현금 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

- 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 ‘공공시설 등 제공부지’의 용적률 비율 (2개 이상의 용도지역인 경우 면적대비 가중평균한 용적률)

※ 건축물 계수 완화(1.2) : 권역생활서비스시설 또는 정책적으로 필요한 시설로서 시·도 시건축공동위원회에서 인정하는 경우

※ α 값의 ‘부지(토지) 제공 후의 대지면적은 기부채납 부지는 제외하되 현금 · 건축물 환산부지는 포함

▶ 권역생활서비스시설 중 다음 요건을 충족하는 시설

- 공공시설 등 제공면적이 3천㎡ 이상인 경우(건축물 설치비용 환산부지 포함)
- 복합건축물인 경우에는 ‘권역별생활서비스시설’이 전체 연면적의 75% 이상인 경우에 한함 (이 경우 전체 건축물에 대해 완화된 용적률 계수를 적용)

▶ 정책적으로 필요한 시설로서 시·도 시건축공동위원회에서 인정하는 시설

- 공공의 정책사업, 방재안전 시설 확보 등 기타위원회에서 인정하는 경우

※ 기부채납시설의 구체적인 조성계획 및 도입용도에 대해 「기부채납 공공시설 통합관리 시스템 운영계획」에 따라 서울시 통합관리부서와 사전 협의

- ② 서울시 녹색건축물 설계기준에서 정한 의무인증 기준을 초과 획득한 건축물의 경우, 상한용적률 인센티브를 부여하며, 허용용적률의 120%이내로 완화 가능하고, 산정식은 다음과 같음.

상한용적률 산정 : 허용용적률 $\times$ $(1 + 0.7 \times (\sum \text{친환경 건축물 인증 완화비율}(\beta)))$

- 친환경 건축물 인증 완화비율(β)

※ ① 및 ②항목은 중복 적용불가. ①~③ 항목 중복 적용시 완화비율의 최대 15% 적용 $(0.7 \times (\sum ① \sim ③) \leq 15\%)$

① ZEB 인증(녹색건축법)						② 녹색건축 및 건축물에너지효율 인증(녹색건축법)		
ZEB 등급	ZEB1	ZEB1	ZEB1	ZEB1	ZEB1	에너지효율등급 녹색건축인증	최우수 (그린1등급)	우수 (그린2등급)
완화비율	15%	14%	13%	12%	11%		9%	6%
							6%	3%
③ 재활용 건축자재 사용(녹색건축법)						④ 장수명주택인증(주택법)		
재활용건축자재 사용량의 용적비율	15%이상	20%이상	25%이상			장수명주택 인증등급	최우수	우수
완화비율	5%	10%	15%			완화비율	15%	10%

- 주1) 친환경 상한용적률은 지구단위계획구역 내 공공시설 등의 설치가 충분하다고 인정되는 경우 적용함
주2) 사업부지 내 지구단위계획으로 정한 공공시설 등 임대주택건설 계획이 있거나 필요한 경우 해당 계획 우선 적용함
- 관련계획에서 정한 기반시설 확보에 지장을 주는 친환경 상한용적률 제공 불가
주3) 국토법시행령으로 정하는 용도지역별 용적률의 최대한도 초과 시 기부채납 통합관리시스템을 통한 사전수요조사 의무시행(지구단위계획 변경 수반 시)
주4) ZEB 인증과 녹색건축 및 건축물에너지효율인증 관련 인센티브는 중복 적용 불가
주5) 건축물에 대한 준공·사용승인·사용허가 신청시 관련 인증등급 등 증빙서류 제출
주6) 서울시 녹색건축물 설계기준 및 관계 법령 개정 시 친환경 상한용적률 적용기준은 해당 변동 내용을 따름

③ 공동개발(특별지정) 준수하는 경우 상한용적률은 「서울특별시 지구단위계획 수립지침」 3-1-(3), 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제18항 적용함

— 공동개발(특별지정)의 경우 공동개발 준수*하는 경우 상한용적률 40~50% 부여

*공동개발 준수시 필지수에 따라 완화 적용

공동개발 필지수	상한용적률인센티브
6필지 (637~1포함 6필지)	40%
7필지 이상	50%

— 공공보도의 보행환경개선과 도시미관향상을 위하여 지하철출입구 등을 건물 또는 대지 내 설치하여 기부채납하거나 구분지상권을 설정하는 경우

대지에 설치할 경우 : 허용용적률 × (지하철출입구 또는 환기구의 건폐면적/대지면적)
이내

건물에 설치할 경우 : 허용용적률 × (지하철출입구 또는 환기구의 연면적/건물연면적)
이내

※ 향후 「서울특별시 도시계획조례」 변경사항 발생시 해당 변경사항에 따름

※ 자치구 도시건축공동위원회 자문을 통해 사업계획·인센티브 최종 결정

다. 건축물 높이계획(변경)

구 분			계획내용	비 고
기정	준주거 지역	간선부 (8m 이상 도로변)	•신림동 607-73일대(세이브마트) •신림동 637-1(우림시장) •신림동 641-18 일대	60m이하
			난우길변 / 난곡로변	40m이하
		이면부(8m 미만 도로변)		20m이하
	제2종 일반주거지역	난곡로변		40m이하
		이면부(8m 미만 도로변)		20m이하
변경	준주거 지역	간선부	신림동 637-1(우림시장) 일대	60m이하
			그 외	40m이하
		이면부		20m이하
	제2종 일반주거지역	간선부		40m이하
		이면부		20m이하

주1) 건축물의 최고높이는 건축법 시행령 제119조 1항 5호에 의거 건축물의 1층 전체를 피로티(건축물의 사용을 위한 경비실·계단실·승강기실·기다 이와 유사한 것을 포함)로 설치하는 경우 피로티의 층고를 제외한 높이로 적용

주2) 특별계획구역은 해당구역 지침 적용

주3) 공동개발(지정 및 권장) 해제 시 이면부 필지는 점도조건에 따른 최고높이 적용함(단, 간선-이면부 또는 이면부 필지 간 자율적 공동개발 이행 시 간선부 높이 기준 적용)

주4) 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영 기준 및 매뉴얼(2023.03)」에 따라 높이 완화가능
→ 완화높이 = 최고높이 x [1 + (공공시설부지로 제공하는 면적/대지면적)](단, 최고높이의 1.2배 이내)

라. 건축물 배치 및 형태에 관한 계획(변경)

1) 건축물 배치에 관한 계획

구 분		계획내용		비고
		건축선	적용기준	
기정	건축한계선	난곡로변	대지경계선에서 1m, 3m	-
		이면도로변	대지경계선에서 1m, 1.5m, 2m	-
		보차 혼용통로변	6m	신림동 637-1 (관고2009-323)
			3m	신림동 621-5 (관고2012-118)
	벽면한계선	공공보행통로변	2m	신림동 635-7, 신림동 706-85(관고2015-47)
변경	건축한계선	난곡로변	대지경계선에서 1m, 2m, 3m	결정도 참고 (형태 변경)
		이면도로변	대지경계선에서 1m, 1.5m, 2m, 2.5m 도로중심선에서 3m	
		보차 혼용통로변	6m	신림동 637-1 (관고2009-323)
			3m	신림동 621-5 (관고2012-118)
	벽면한계선	2m		신림동 635-7, 신림동 706-85(관고2015-47)

주1) 특별계획구역은 해당구역 지침을 적용

주2) 본 지구단위계획 고시 이전 허가 및 신고된 기존 가설건축물은 적용에서 제외

2) 대지 내 공지에 관한 계획

구 분		적용목표	적용대상	비 고
기정	전면공지	•보행공간으로 조성하여 가로보행환경제고	•건축한계선이 지정된 대지 •벽면한계선이 지정된 대지	조성지침 제시
	공개공지	•간선가로변 보행자 휴식공간 확보	•건축법상 설치 대상 필지	조성지침 제시
		•일반인의 휴식공간 확보	•607-73 일원(세이브마트) •673-1 일원(우림시장)	조성지침 제시
	쌈지형 공지	•보행환경 확보	•공개공지 등의 확보대상이 아닌 필지	조성지침 제시 의무면적외 10%추가확보
	보차혼용통로	•보행 및 차량 진출입을 위한 설정	•621-5 일원 •637-1 일원	폭3m 폭6m
	공공보행통로	•간선부와 이면부간의 원활한 보행흐름 유도	•이면부 공공보행통로 확보를 위한 벽면한계선 지정	-
변경	전면공지	•보행공간으로 조성하여 가로 보행환경 제고 •주차장, 통행방해물 등의 설치금지	•보도부속형 전면공지 : 기존 보도와 일체조성 •차도부속형 전면공지 : 차량 및 보행의 통행에 지장이 없도록 조성	-
	공개공지	•간선가로변 보행자 휴식공간 확보 •도로에서 접근, 이용에 편리한 장소에 설치 •가로환경과 조화	•건축법시행령 제27조의2 및 서울특별시 건축조례 제26조의 규정에 따른 확보대상	-
		•일반인의 휴식공간 확보 •보행환경 개선	•673-1 일원 (우림시장)	-
	쌈지형 공지	•보행환경 개선 및 휴게공간 확보	•공개공지 등의 확보대상이 아닌 필지	-
	침상형 공지	•지하철과 연계한 휴게공간 확보	•지하철 등 지하보도와 연계가능 필지	-
	보차혼용통로	•보행 및 차량 진출입을 위한 설정	•621-5 일원 •637-1 일원	폭3m 폭6m
	공공보행통로	•원활한 보행흐름 유도 및 보행우회 방지	•신림동 706-49	폭1m

주1) 건축법에 의한 공개공지 확보대상이 아닐 경우 쌈지형 공지로 대체할 수 있음

주2) 특별계획구역은 해당구역 지침을 적용

3) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구 분		계획목표	적용지역	계획내용
기정	외관 및 의장	1층부형태 (규제) - 전면도로에 접한 지상1층 외벽은 투시율50% 이상 확보	도로변에 접한 대지	•시각적 개방감확보 •건축물 외벽의 일체감을 살려 가로경관 제고
		외벽처리 (규제) - 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출 제한		
	건축물 형태	- 폭 20m이상 도로에 도시가로 경관을 위해 탑 상형권장 - 건축물 장변에대한 단변의비율 1/2이상 - 건폐율 40%이하	간선도로변에 접한 대지	•가로공간에서의 개방감유도 •건폐율 축소로 옥외공간 확충

구 분			계획목표	적용지역	계획내용
	전면부 처리	1층 바닥 높이(규제)	- 접한 도로 및 공지의 높이 차이는 10cm 이 하로 조성	간선도로변에 접한 대지	●보행활동의 연속성과 안전성 도모 및 가로경관 제고
		건축선 후퇴부분처리 (규제)	- 접한 보도 및 도로와 단차가 없게 조성 - 보행 지장물의 설치 금지 - 공공부분 포장패턴 및 재료와 조화를 이루는 포장재료 사용		
	건축물 부수 시설	옥외 광고물 (규제, 권장)	- 광고물은 주변과 조화롭게 설치 - 광고물 조명 권장	도로변에 접한 대지	●가로경관의 향상 및 보행환경 확보 ●지구의 이미지 개선
		조 명 (권 장)	- 장소성, 지역적 특성을 고려한 조명유도 - 야간조명 설치		
변 경	배치 및 형태	1층부형태	●보행활동의 연속성과 안전성 도모 및 가로경관 제고	도로변에 접한 대지	●전면도로에 접한 지상1층 외벽은 투시율50% 이상 확보 권 장 ●셔터를 설치하는 경우에는 투시형 셔터 사용 권장
		1층 바닥높이			●접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불 편함이 없도록 조성
		개구부			●연접 대지에 기존 건축물들이 있을 경우 신축건물의 1층 개 구부 높이는 기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화를 이 루도록 조성 ●동일한 용도(점포) 1개당 2개소 이상의 출입구를 설치 제한
		건축선 후퇴부분 처리			●접한 보도 및 도로와 단차가 없게 조성 ●담장이나 기타 유사한 일체의 통행 지장물의 설치 금지 ●공공부분 포장패턴 및 재료와 조화를 이루는 포장재료 사용
	건축물 외관	이격공지	●시각적 개방감확보 ●건축물 외벽의 일체감 및 동질감을 살려 구역 내 이미지 및 가로경관 제고	도로변에 접한 대지	●도로에 면한 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가3m 미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격공지 는 조정으로 차폐 권장 ●3m 이상의 이격공지는 보행자를 위한 공개공간으로 조성 권 장
		외벽처리			●외벽의 의장, 재료, 색체에 있어 인접건물과 조화를 고려할 것을 권장 ●개구부가 없는 벽면을 가로에 노출 제한을 권장
	기타 외관 요소	건축물의 색채	●가로경관의 향상 및 보행환경 확보 ●지구의 이미지 개선	도로변에 접한 대지	●「서울색정립 및 체계화」 및 「서울시 상징색적용 가이드라 인」 등 관련 기준 준수
		옥외광고물			●「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법 률」, 「서울특별시 관악구 옥외광고물 등의 관리와 옥외광 고산업 진흥에 관한 조례」 등 관련규정을 준수

구 분			계획목표	적용지역	계획내용
		조 명			• 「서울특별시 빛 공해 방지 및 좋은 빛 형성 관리조례」 등 관련규정을 준수 • 소원도 및 건축물 외부에서 1층 전면을 투사하는 야간조명 등의 설치 권장 • 10층 이상 신축 또는 증,개축 되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 상향식 야간조명 등의 설치 권장

④ 특별계획구역에 관한 결정

1. 특별계획구역 결정 조서(변경)

구 분	도면 표시	구역명	위 치	면 적(㎡)	비 고
신 설	①	난곡로1 특별계획구역	신림동 607-73 일원	5,647	세이브마트 부지

■ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구 분	구역명	면 적(㎡)	결정사유
신 설	난곡로1 특별계획구역	5,647	• 지역 생활권 중심기능 확보와 사업 실현성을 고려한 특별계획구역 지정

2. 특별계획구역 계획지침

1) 난곡로1(세이브마트) 특별계획구역 계획지침(신설)

구 분		계획내용	비 고
면적		5,647㎡	
용도지역		준주거지역	
도시계획시설		시장	
기반시설		도로, 주차장 등 생활권계획상 지역필요시설우선 확충 권장	세부계획 수립시 시설 종류, 공공기여 비율 결정
용도	권장용도	• 판매시설 • 업무시설 (단, 오피스텔 제외) • 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 (주거용도 제외) • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 제2종근린생활시설중 공연장, 서점	전체 연면적 20% 이상
	저층부 권장용도	• 제1종 근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점 • 제2종 근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점	가로활성화용도 (2층 이하)

구 분		계획내용	비 고
	불허용도	•단독주택, 공동주택(주거복합건물 제외) •공장, 창고시설 •위험물 저장 및 처리시설 •자동차 관련시설(주차장 제외) •제2종근린생활시설중 안마사술소(유사시설 포함), 제조업소, 성인전용시설(게임제공업소, 사행성게임장, 전화방등)	-
밀도	건폐율	60% 이하	-
	용적률	300% 이하/ 360% 이하/ 법적용적률의2배 이하	-
높이		70m 이하	-
건축한계선		•도로경계선으로부터 3.0m	-
공개공지		•난곡로와이면부보행환경 개선을 고려해 주출입구와 연계 조성	-
차량출입불허구간		•난곡로변에지정	-
기타		•비주거용도 비율은 용적률의 10% 이상	지상층설치

주1) 개별법에 따른 개발사업 추진시에는 해당사업의 기준(밀도, 높이, 공공기여 등) 및 별도 지침 적용함

주2) 기부채납 시설의 구체적인 조성계획 및 도입용도는 세부개발계획 수립 시 「기부채납공공시설통합관리시스템 운영계획」에 따라 서울시 관련부서와 사전협의 필요

주3) 도로 기부채납시인근 주거지 연결도로와 선형 및 연계성을 고려할 것

주4) 시설 복합화 시 서울특별시의 「도시계획시설 폐지·복합화에 따른 공공기여 기준(22.08)」에 따라 공공기여 비율 산정

주5) 사업 추진 시 서울시 경관기본계획 등 관련 지침 준수

주6) 공개공지 위치는 세부개발계획 시 주변 여건을 감안하여 변경 가능

⑤ 기타사항에 관한 결정

1. 교통처리계획

구 분	적 용 목 표		비고
	기 정	변 경	
차량출입불허구간	•난곡로교통소통 원활 도모	•난곡로교통소통 원활 도모	변경 없음
주차출입구	•간선변차량흐름 영향 최소화 대상지 내 차량흐름 원활 유도	•간선변차량흐름 영향 최소화 대상지 내 차량흐름 원활 유도	변경 없음
공동 주차출입구	-	•이면부차량출입이 불가능할 경우, 가로변 차량흐름을 최소화할 수 있는 공동주차출입구 설치	신설
주차장설치기준 완화구역	•난곡로변 토지로서 이면도로에서 차량 진·출입이 불가능한 필지 •난곡로변 차량출입 금지로 원활한 교통소통 도모	•난곡로변 토지로서 이면도로에서 차량 진·출입이 불가능한 필지 •난곡로변 차량출입 금지로 원활한 교통소통 도모	변경

주1) 주차출입구 및 공동주차 출입구의 경우 공동개발로 이면부 주차출입이 가능할 시, 이면도로변 주차 출입구 우선 설치

주2) 주차장 설치기준 완화구역의 필지가 다른 필지와 공동개발을 통하여 차량진출입이 가능할 시 주차장 설치기준 완화구역에 해당하는 사항을 적용받지 아니함

2. 친환경계획

구분	항목		적용 산식	계획내용	적용 대상
계획 유도 인센 티브	미분할 건경	빗물이용시설	기준용적률×a	빗물저류·이용시설 용량 및 빗물침투시설 (단, 침투량의합이 건축면적 × 0.05 이상 확보)	전구역
		중수도 시설	기준용적률×a	총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치	
		옥상녹화	기준용적률×(녹화면적-의무면적)/대지면적×a	법적 조정면적 제외, 대지면적 30%까지 인정	
		자연지반보존	기준용적률×보존면적/대지면적×a	자연토양 및 투수성포장 및 지하구조물 미설치시	
상한 용적률 인센 티브	에너지	녹색건축 및 건축물 에너지 효율 인증	허용용적률×{1+0.7×Σ(친환경 건축물 완화비율)}	서울시 『녹색건축물설계기준』 상 의무사항을 초과하여 인증된 경우	전구역
		ZEB 인증			

주1) 서울시 녹색건축물 설계기준 및 관계 법령 개정시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름

주2) 지구단위계획구역 내에서 서울시 녹색건축물 설계기준에서 정한 친환경 건축물 의무 인증기준을 초과 획득한 건축물 다만, 정비사업, 역세권사업, 사전협상제도 등 정책사업 추진을 위해 별도의 용적률 상향 및 공공기여 방안(기준)을 갖고 있는 사업은 해당 계획기준에 따름

3. 가설건축물에 관한 계획(신설)

- 가설건축물을 건축하거나 축조할 때에는 본 지구단위계획 중 건축물 배치에 관한 계획에 한하여 적용한다.

4. 방재안전계획(신설)

구분	적용구역	계획내용	비고
물막이설비	건축물 바닥이 지표면 아래에 있는 건축물	●건축대지가 도로보다 낮거나 같은 경우 대지와 도로 경계부에 횡단 배수시설, 차수판등 설치	규제

주) 전 구역을 대상으로 건축물 지하층 및 반지하의 주거용도 불허

5. 경미한 사항에 관한 결정

- 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 결정) 제4항, 「서울특별시 도시계획조례」 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등)의 규정에 의한다.

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 결정) 제4항 제9호 규정에 의해 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같음.

1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
2. 공개공지, 쌈지형공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
3. 전면공지의 조성방법의 변경
4. 수종·조경시설물등의 설치계획의 변경
5. 구역과 연결한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)
6. 지구단위계획 시행지침의 변경(법령이나 지침의 제·개정에 따라 변경된 기준을 적용하기 위한 시행지침의 변경 또는 경미한 변경사항 범위 이내에 해당하는 경우를 말함)

주1) 경미한 사항 변경시허가권자가 필요하다고 판단할 경우, 구 도시·건축공동위원회자문 또는 심의를 거쳐야 함

주2) 향후 관련지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경될 경우 제정·개정 또는 변경된 법령 및 지침을 적용함

주3) 경미한 사항 변경의 처리절차 및 첨부서류 등은 「서울시 지구단위계획 수립기준」 중 경미한 변경 등 운영기준을 적용함

III. 관계도면 : 붙임 참조

- ※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

IV. 열람장소 : 서울특별시 도시관리과(☎ 2133-8389) 및 관악구 도시계획과(☎ 879-6364)에 관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

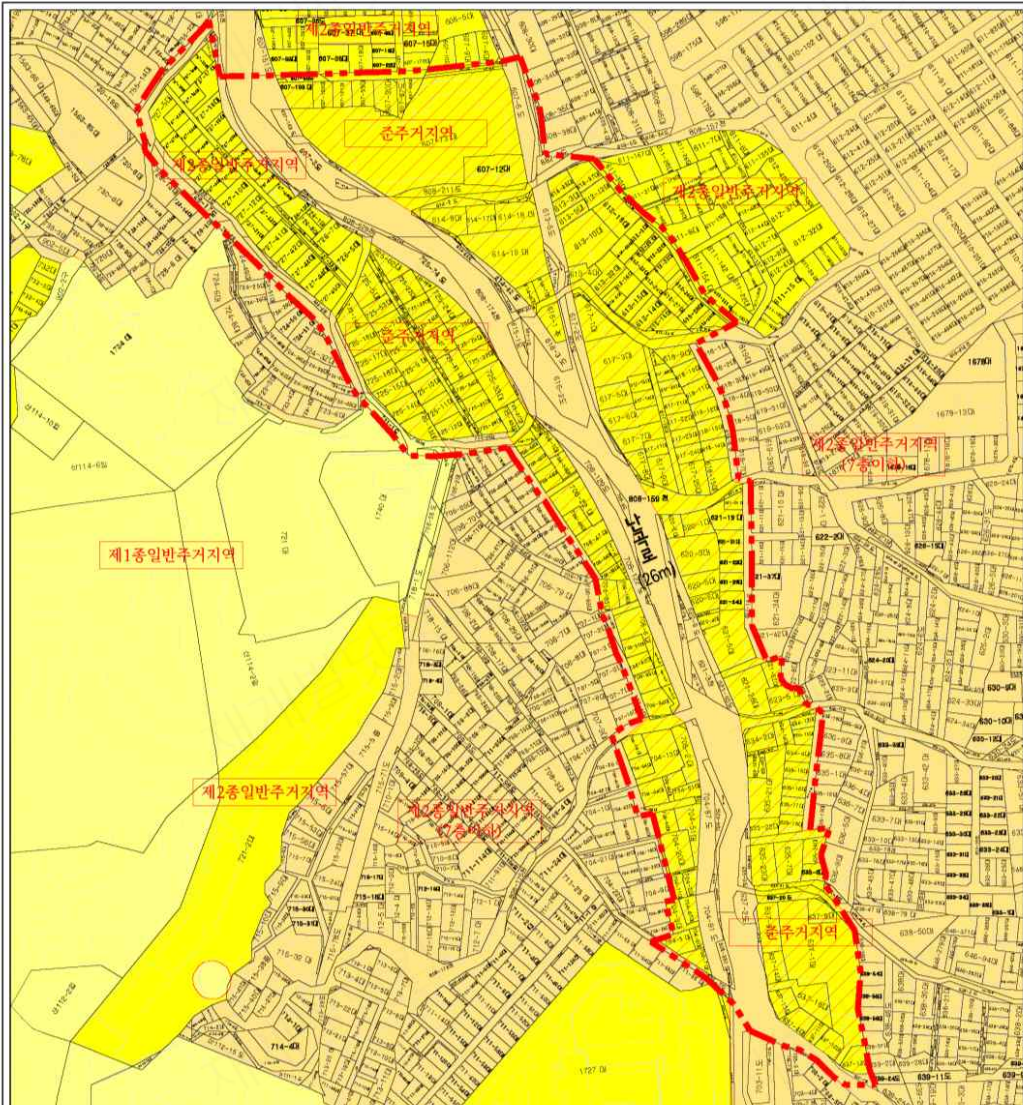
- ※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음 (<http://www.eum.go.kr>) 및 서울도시계획포털 (<http://urban.seoul.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

<붙임>

▶ 지구단위계획구역에 관한 결정도(변경없음)



▶ 용도지역·지구에 관한 결정도(변경없음)

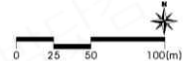


난곡생활권중심
지구단위계획

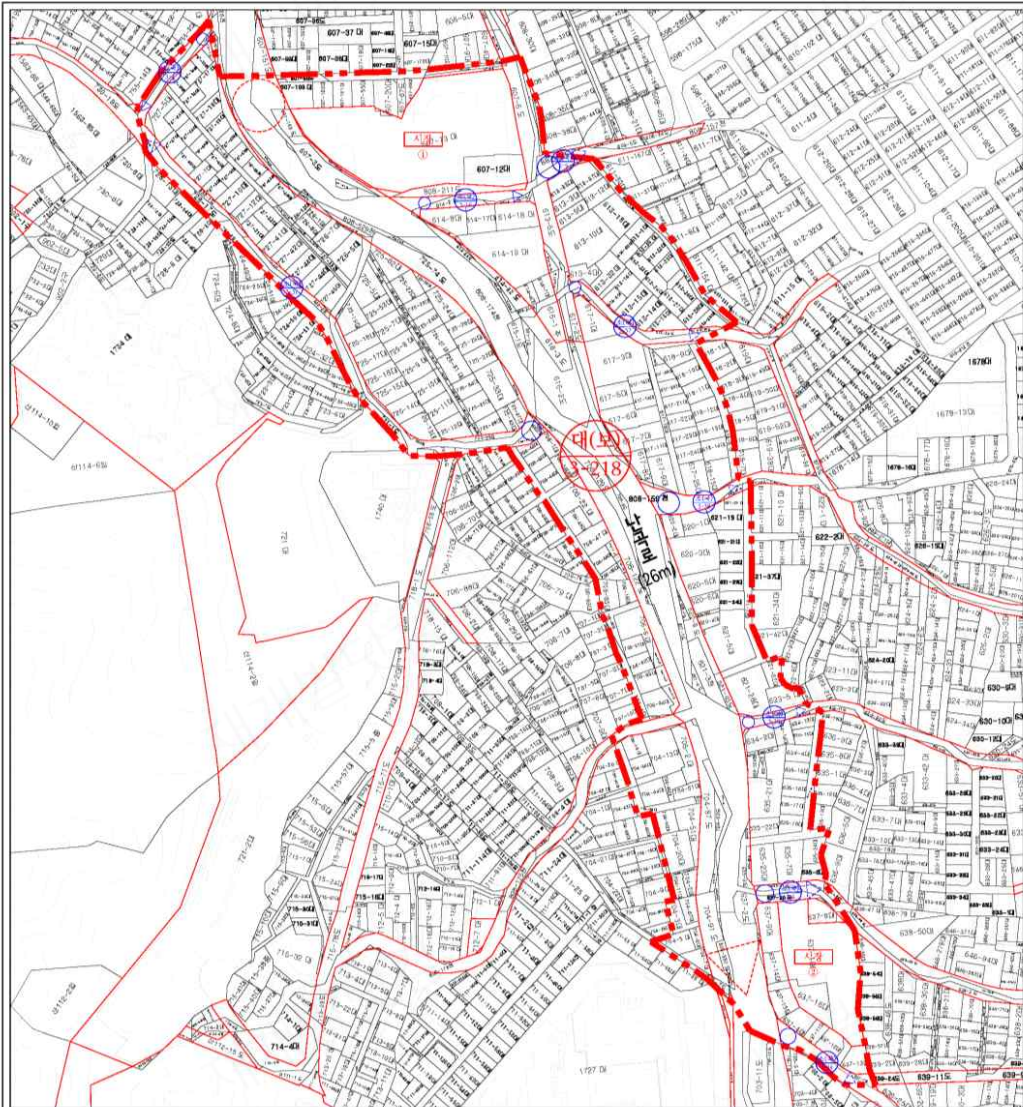
용도지역·지구
에
관한 결정도(변경없음)

범례

- 지구단위계획구역
- 지적선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 준주거지역



▶ 도시기반시설에 관한 결정도(변경없음)



난곡생활권중심
지구단위계획

도시기반시설에 관한
결정도(변경없음)

범례

- 지구단위계획구역
- 지적선
- 도시계획도로(대로이상)
- 도시계획도로(중로이하)
- 시장



▶ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도

