

공 고

◎ 서울특별시 양천구 공고 제2025-2102호

신정재정비촉진지구 재정비촉진계획(준치관리구역 지구단위계획) 변경 결정(안) 공람 공고

1. 서울특별시고시 제2003-372호(2003.11.18.)로 신정 뉴타운 지구 지정되고, 서울특별시고시 제2006-443호(2006.12.21.)로 재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진 결정 의제, 서울특별시 고시 제2010-290호(2010.8.5.)로 신정재정비촉진지구 준치관리 1~5구역 지구단위계획 결정되고, 서울특별시 고시 제2024-107호(2024.2.29.)로 신정재정비촉진지구 준치관리구역 지구단위계획 변경 결정된 신정재정비촉진지구에 대하여, 재정비촉진지구 활성화 및 최근 변화된 시 정책 반영을 위하여 재정비촉진계획(준치관리구역 지구단위계획)을 변경하고자, 「도시재정비촉진을 위한 특별법」제9조제3항 및 같은 법 시행령 제9조제1항에 따라 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공람 공고합니다.
2. 본 재정비촉진계획(준치관리구역 지구단위계획) 변경 결정(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내에 아래 공람 장소에 의견을 제출할 수 있으며, 본 재정비촉진계획 변경(안)은 관계법령에 의한 재정비촉진계획 결정과정에서 변경될 수 있음을 알려드립니다.

2025년 11월 20일

양 천 구 청 장

가. 공람기간 : 2025.11.20. ~ 2025.12.4. (14일 이상)

나. 공람장소 : 서울특별시 양천구청 6층 도시계획과(☎02-2620-3516)

다. 공람사유 : 신정재정비촉진지구 재정비촉진계획(준치관리구역 지구단위계획) 변경

라. 공람내용 : 신정재정비촉진지구 재정비촉진계획(준치관리구역 지구단위계획) 변경 결정(안)

I. 신정재정비촉진계획 결정(변경)에 관한 사항

1. 신정재정비촉진지구의 명칭 · 유형 · 위치 · 면적 및 지정목적 (변경없음)
2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 (변경없음)
3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 (변경없음)
4. 재정비촉진계획의 개요 (변경없음)

II. 준치관리구역 지구단위계획 결정에 관한 사항

① 지구단위계획구역에 관한 결정 (변경없음)

1. 지구단위계획구역 결정조서 (변경없음)

가. 지구단위계획구역 결정조서 (변경없음)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	신정재정비촉진지구 준치관리구역 지구단위계획구역	신정동 1148-4번지 일대	89,794.3	-	89,794.3	

② 토지이용 및 시설에 관한 결정 (변경없음)

1. 용도지역·지구 결정조서 (변경없음)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합계		89,794.3	-	89,794.3	100.0	
주거지역	제1종일반주거지역	446.3	-	446.3	0.5	
	제2종(7층이하)	1,729.2	-	1,729.2	1.9	
	제2종일반주거지역	816.0	-	816.0	0.9	
	제3종일반주거지역	60,182.2	-	60,182.2	67.0	
	준주거지역	25,686.6	-	25,686.6	28.6	
녹지지역	자연녹지지역	934.0	-	934.0	1.1	

2. 도시기반시설에 관한 도시관리계획 결정조서 (변경없음)

가. 교통시설 (변경없음)

1) 도로

■ 도로총괄표

류 별	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 (㎡)
합계	13	951	7,064	1	52	520	7	575	4,600	5	345	2,070
중로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
소로	13	951	7,064	1	52	520	7	575	4,600	5	345	2,070

■ 도로 결정조서

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)						
기정	소로	2	11	8	국지도로	23	신정 1147-13	신정 1147-13	일반도로	5구역
기정	소로	2	1	8	국지도로	100	신월 628	신월 628	일반도로	2구역
기정	소로	2	2	8	국지도로	72	신월 629	신월 629	일반도로	2구역
기정	소로	2	4	8	국지도로	50	신정 1226	신정 1226	일반도로	5구역
기정	소로	2	5	8	국지도로	223	신정 1230	신정 1225	일반도로	5구역
기정	소로	2	6	8	국지도로	57	신정 653-7	신정 653-7	일반도로	5구역
기정	소로	2	7	8	국지도로	50	신월 628	신월 628	일반도로	1구역
기정	소로	3	3	6	국지도로	53	신월 629	신월 629	일반도로	2구역
기정	소로	3	4	6	국지도로	48	신월 619	신월 619	일반도로	3구역
기정	소로	3	6	6	국지도로	89	신월 617-2	신월 617-2	일반도로	4구역
기정	소로	3	7	6	국지도로	84	신월 617-2	신월 617-2	일반도로	4구역
기정	소로	3	8	6	국지도로	71	신정 1234	신정 1234	일반도로	4구역
기정	소로	1	1	10	국지도로	52	신정 1225	신정 1225	일반도로	5구역

나. 유통·공급시설 (변경없음)

1) 시장

■ 시장 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			비고
					기정	변경	변경후	
기정	25	시장	신곡시장	신월동 575-17 일원	2,292.9	-	2,292.9	

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정 (변경)

1. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정조서 (변경없음)

가. 최소·최대개발규모 결정조서 (변경없음)

위치	계 획 내 용
간선변	- 최소개발규모 : 200㎡ - 최대개발규모 : 가구단위규모 이하
이면부	- 최소개발규모 : 90㎡ - 최대개발규모 : 가구단위규모 이하

주1) 개발규모 3,000㎡ 초과할 경우 특별계획구역 지정 및 세부개발계획 수립(제3종일반주거지역은 토지 형상 및 간선도로 접도여부 등을 고려하여 준주거지 역으로 상향 검토 가능)

주2) 최소개발규모는 필요시 구 도시건축공동위원회 심의를 통해 완화(건축허가) 가능

나. 가구 및 획지에 관한 결정조서 (변경없음)

■ 특별계획가능구역 및 공동개발 설정기준

구분			설정기준	비고
특별계획가능구역			계획적 관리가 필요한 지역에 특별계획가능구역 지정	
획지	공동 개발	지정	- 동일소유자, 기개발필지 - 간선변 차량출입 최소화	
		권장	- 건축행위가 어려운 비정형 필지(부정형 필지 등) - 적정개발규모 유도(자루형 필지, 분할 필지 등)	
	자율적(선택적) 공동개발		- 공동개발 계획이 수립되지 않은 지구단위계획 구역 내 전 필지 - 최소개발규모 이상에서 자율적으로 공동개발 계획 수립	

■ 공동개발 계획내용

위치	계 획 내 용	비고
공동개발(지정)	14개소	
공동개발(권장)	32개소	

■ 가구의 규모와 구성에 관한 결정조서

도면 번호	가구 번호	가구면적 (㎡)	변경		
			위 치	면적(㎡)	획지계획
준치 관리 1구역	1	4,897.1	신월동 559-3	1,687.7	•자율적(선택적) 공동개발
			신월동 559-5	1,046.1	•자율적(선택적) 공동개발
			신월동 559-2	510.2	•자율적(선택적) 공동개발
			신월동 559-6	835.4	•자율적(선택적) 공동개발
			신월동 559-7	145.2	•공동개발 권장 : 신월동 559-12
			신월동 559-12	114.8	•공동개발 권장 : 신월동 559-7
			신월동 559-13	47.4	•자율적(선택적) 공동개발
			신월동 559-14	510.3	•자율적(선택적) 공동개발
준치 관리 2구역	2-1	5,890.7	신월동 558-1	872.8	•자율적(선택적) 공동개발
			신월동 558-3	562.6	•공동개발 지정 : 신월동 558-4
			신월동 558-4	497.0	•공동개발 지정 : 신월동 558-3
			신월동 558-5	498.5	•공동개발 권장 : 신월동 558-6,11,19
			신월동 558-6	275.2	•공동개발 권장 : 신월동 558-5,11,19
			신월동 558-7	1,473.5	•자율적(선택적) 공동개발
			신월동 558-8	133.4	•공동개발 권장 : 신월동 558-9,14,15,16,20
			신월동 558-9	1,092.2	•공동개발 권장 : 신월동 558-8,14,15,16,20
			신월동 558-11	13.3	•공동개발 권장 : 신월동 558-5,6,19
			신월동 558-14	3.6	•공동개발 권장 : 신월동 558-8,9,15,16,20
			신월동 558-15	0.1	•공동개발 권장 : 신월동 558-8,9,14,16,20
			신월동 558-16	2.0	•공동개발 권장 : 신월동 558-8,9,14,15,20
			신월동 558-19	289.0	•공동개발 권장 : 신월동 558-5,6,11
			신월동 558-20	177.5	•공동개발 권장 : 신월동 558-8,9,14,15,16
	2-2	2,464.3	신월동 548-1	983.7	•자율적(선택적) 공동개발
			신월동 548-2	212.0	•공동개발 권장 : 신월동 548-7
			신월동 548-3	348.7	•공동개발 권장 : 신월동 548-6
			신월동 548-4	150.1	•자율적(선택적) 공동개발
			신월동 548-5	165.0	•자율적(선택적) 공동개발
			신월동 548-6	165.3	•공동개발 권장 : 신월동 548-3
			신월동 548-7	299.6	•공동개발 권장 : 신월동 548-2
			신월동 548-8	139.9	•자율적(선택적) 공동개발

	2-3	4,718.8	신월동 549-1	734.0	•공동개발 권장 : 신월동 549-2
			신월동 549-2	781.0	•공동개발 권장 : 신월동 549-1
			신월동 549-9	177.4	•자율적(선택적) 공동개발
			신월동 549-10	181.7	•자율적(선택적) 공동개발
			신월동 549-12	131.1	•자율적(선택적) 공동개발
			신월동 549-21	131.1	•자율적(선택적) 공동개발
			신월동 549-3	308.9	•공동개발 권장 : 신월동 548-4
			신월동 549-4	947.3	•공동개발 권장 : 신월동 548-3
			신월동 549-5	311.4	•공동개발 권장 : 549-15,17
			신월동 549-7	193.0	•공동개발 권장 : 신월동 549-18
			신월동 549-15	197.6	•공동개발 권장 : 549-5,17
			신월동 549-17	158.8	•공동개발 권장 : 549-5,15
			신월동 549-18	465.5	•공동개발 권장 : 신월동 549-7
	2-4	6,615.3	신월동 550-1	1,229.5	•자율적(선택적) 공동개발
			신월동 550-3	2,091.4	•자율적(선택적) 공동개발
			신월동 550-5	552.0	•자율적(선택적) 공동개발
			신월동 550-6	193.3	•공동개발 권장 : 신월동 550-8,9,21
			신월동 550-8	109.4	•공동개발 권장 : 신월동 550-6,9,21
			신월동 550-9	141.9	•공동개발 권장 : 신월동 550-6,8,21
			신월동 550-10	325.2	•자율적(선택적) 공동개발
			신월동 550-11	188.4	•자율적(선택적) 공동개발
			신월동 550-12	213.8	•자율적(선택적) 공동개발
			신월동 550-13	281.6	•공동개발 지정 : 신월동 550-23
			신월동 550-14	193.6	•공동개발 지정 : 신월동 550-15,16,17,20
			신월동 550-15	202.8	•공동개발 지정 : 신월동 550-14,16,17,20
			신월동 550-16	202.9	•공동개발 지정 : 신월동 550-14,15,17,20
			신월동 550-17	197.0	•공동개발 지정 : 신월동 550-14,15,16,20
			신월동 550-18	223.6	•자율적(선택적) 공동개발
			신월동 550-19	152.8	•자율적(선택적) 공동개발
			신월동 550-20	60.7	•공동개발 지정 : 신월동 550-14,15,16,17
			신월동 550-21	51.6	•공동개발 권장 : 신월동 550-6,8,9
			신월동 550-23	3.8	•공동개발 지정 : 신월동 550-13 (기정누락)
	2-5	8,281	신월동 575-1	639.5	•특별계획구역 해제됨에 따라 필지 완전 편입 •공동개발 권장 : 신월동 575-2
			신월동 575-2	609.4	•공동개발 권장 : 신월동 575-1
			신월동 575-3	117.8	•공동개발 권장 : 신월동 575-4,13,14,15,16,27

		신월동 575-4	116.8	•공동개발 권장 : 신월동 575-3,13,14,15,16,27
		신월동 575-5	114.0	•공동개발 권장 : 신월동 575-6,9,10,11,12,25
		신월동 575-6	151.1	•특별계획구역 해제됨에 따라 필지 완전 편입 •공동개발 권장 : 신월동 575-5,9,10,11,12,25
		신월동 575-7	101	•특별계획구역 해제됨에 따라 필지 완전 편입 •공동개발 지정 : 신월동 575-29
		신월동 575-8	206.8	•특별계획구역 해제됨에 따라 필지 완전 편입
		신월동 575-9	147.5	•공동개발 권장 : 신월동 575-5,6,10,11,12,25
		신월동 575-10	110.2	•특별계획구역 해제됨에 따라 필지 완전 편입 •공동개발 권장 : 신월동 575-5,6,9,11,12,25
		신월동 575-11	114.2	•공동개발 권장 : 신월동 575-5,6,9,10,12,25
		신월동 575-12	144.5	•공동개발 권장 : 신월동 575-5,6,9,10,11,25
		신월동 575-13	143.9	•공동개발 권장 : 신월동 575-3,4,14,15,16,27
		신월동 575-14	114.8	•공동개발 권장 : 신월동 575-3,4,13,15,16,27
		신월동 575-15	112.9	•공동개발 권장 : 신월동 575-3,4,13,14,16,27
		신월동 575-16	142.3	•공동개발 권장 : 신월동 575-3,4,13,14,15,27
		신월동 575-17	2,292.8	•공동개발 지정 : 신월동 575-30
		신월동 575-18	158.5	•공동개발 권장 : 신월동 575-19,20,21,28
		신월동 575-19	115.5	•공동개발 권장 : 신월동 575-18,20,21,28
		신월동 575-20	111.9	•공동개발 권장 : 신월동 575-18,19,21,28
		신월동 575-21	154.2	•공동개발 권장 : 신월동 575-18,19,20,28
		신월동 575-22	182.3	•자율적(선택적) 공동개발
		신월동 575-23	156.8	•자율적(선택적) 공동개발
		신월동 575-24	1,070.5	•자율적(선택적) 공동개발
		신월동 575-25	98.6	•공동개발 권장 : 신월동 575-5,6,9,10,11,12
		신월동 575-26	2.2	•자율적(선택적) 공동개발
		신월동 575-27	97.3	•공동개발 권장 : 신월동 575-3,4,13,14,15,16
		신월동 575-28	50.5	•공동개발 권장 : 신월동 575-18,19,20,21
		신월동 575-29	14.0	•특별계획구역 해제됨에 따라 필지 완전 편입 •공동개발 지정 : 신월동 575-7
		신월동 575-30	689.2	•공동개발 지정 : 신월동 575-17

	2-6	5,040.8	신월동 601-1	649.7	•자율적(선택적) 공동개발
			신월동 601-2	633.4	•자율적(선택적) 공동개발
			신월동 601-3	380.1	•공동개발 권장 : 신월동 601-4,5,6
			신월동 601-4	382.6	•공동개발 권장 : 신월동 601-3,5,6
			신월동 601-5	471.7	•공동개발 권장 : 신월동 601-3,4,6
			신월동 601-6	34.7	•공동개발 권장 : 신월동 601-3,4,5
			신월동 601-9	58.1	•공동개발 권장 : 신월동 601-10,11,12,24
			신월동 601-10	118.0	•공동개발 권장 : 신월동 601-9,11,12,24
			신월동 601-11	138.9	•공동개발 권장 : 신월동 601-9,10,12,24
			신월동 601-12	159.7	•공동개발 권장 : 신월동 601-9,10,11,24
			신월동 601-13	179.1	•공동개발 권장 : 신월동 601-14,15,16,23
			신월동 601-14	157.3	•공동개발 권장 : 신월동 601-13,15,16,23
			신월동 601-15	160.7	•공동개발 권장 : 신월동 601-13,14,16,23
			신월동 601-16	181.4	•공동개발 권장 : 신월동 601-13,14,15,23
			신월동 601-17	179.3	•공동개발 권장 : 신월동 601-18,19,20,22
			신월동 601-18	163.1	•공동개발 권장 : 신월동 601-17,19,20,22
			신월동 601-19	169.4	•공동개발 권장 : 신월동 601-17,18,20,22
			신월동 601-20	181.2	•공동개발 권장 : 신월동 601-17,18,19,22
			신월동 601-21	447.3	•자율적(선택적) 공동개발
			신월동 601-22	62.6	•공동개발 권장 : 신월동 601-17,18,19,20
			신월동 601-23	63.1	•공동개발 권장 : 신월동 601-13,14,15,16
			신월동 601-24	62.7	•공동개발 권장 : 신월동 601-9,10,11,12
			신월동 601-25	2.2	•자율적(선택적) 공동개발
			신월동 601-26	2.2	•자율적(선택적) 공동개발
			신월동 601-27	2.3	•자율적(선택적) 공동개발
존치 관리 3구역	3-1	6,038.7	신월동 602-1	408.3	•공동개발 권장 : 신월동 602-7
			신월동 602-3	348.1	•공동개발 지정 : 신월동 602-4
			신월동 602-4	470.7	•공동개발 지정 : 신월동 602-3
			신월동 602-5	289.2	•자율적(선택적) 공동개발
			신월동 602-6	931.8	•공동개발 지정 : 신월동 602-8
			신월동 602-7	330.6	•공동개발 권장 : 신월동 602-1
			신월동 602-8	2,281.8	•공동개발 지정 : 신월동 602-6
			신월동 602-9	289.1	•자율적(선택적) 공동개발
			신월동 602-11	212.5	•공동개발 권장 : 신월동 602-12,13

준치 관리 4구역			신월동 602-12	166.7	•공동개발 권장 : 신월동 602-11,13
			신월동 602-13	309.9	•공동개발 권장 : 신월동 602-11,12
	3-2	1,841.2	신월동 606-9	639.3	•자율적(선택적) 공동개발
			신월동 606-10	647.4	•자율적(선택적) 공동개발
			신월동 606-44	554.5	•자율적(선택적) 공동개발
	3-3	2,776.6	신월동 606-1	627.7	•공동개발 권장 : 신월동 606-85
			신월동 606-2	919.7	•공부상면적변경 •공동개발 지정 : 신월동 606-7
			신월동 606-7	264.6	•공동개발 지정 : 신월동 606-2 •공동개발 권장 : 신월동 606-26,35
			신월동 606-8	686.2	•공동개발 권장 : 신월동 606-1
			신월동 606-26	165.0	•공동개발 권장 : 신월동 606-7,35
			신월동 606-35	113.3	•공동개발 권장 : 신월동 606-7,26
	4-1	3,458.2	신월동 607-1	948.0	•공동개발 지정 : 신월동 607-2
			신월동 607-2	2,303.2	•면적오차정정 •공동개발 지정 : 신월동 607-1
			신월동 607-3	167.3	•자율적(선택적) 공동개발
			신월동 607-5	39.7	•자율적(선택적) 공동개발
	4-2	3,485.4	신월동 608-1	702.9	•공동개발 권장 : 신월동 608-2, 14
			신월동 608-2	351.5	•공동개발 권장 : 신월동 608-1, 14
			신월동 608-3	174.5	•자율적(선택적) 공동개발
			신월동 608-4	171.4	•자율적(선택적) 공동개발
			신월동 608-5	175.5	•자율적(선택적) 공동개발
			신월동 608-6	168.8	•공동개발 권장 : 신월동 608-7
			신월동 608-7	241.5	•공동개발 권장 : 신월동 608-6
			신월동 608-8	205.9	•자율적(선택적) 공동개발
			신월동 608-9	212.0	•자율적(선택적) 공동개발
			신월동 608-10	338.2	•자율적(선택적) 공동개발
			신월동 608-11	198.4	•공동개발 권장 : 신월동 608-15
			신월동 608-12	335.4	•자율적(선택적) 공동개발
			신월동 608-14	173.0	•공동개발 권장 : 신월동 608-1,2
			신월동 608-15	9.4	•공동개발 권장 : 신월동 608-11
	4-3	1,218.0	신월동 609	225.1	•공동개발 권장 : 신월동 609-14
			신월동 609-2	226.5	•재정비촉진지구 내 도로 신설(중로)됨에 따라 지적선 정리 •자율적(선택적) 공동개발
			신월동 609-3	175.5	•재정비촉진지구 내 도로 신설(중로)됨에 따라 지적선 정리 •공동개발 권장 : 신월동 609-11

			신월동 609-8	11.6	•재정비촉진지구 내 도로 신설(중로)됨에 따라 지적선 정리 •자율적(선택적) 공동개발
			신월동 609-10	58.5	•재정비촉진지구 내 도로 신설(중로)됨에 따라 지적선 정리 •자율적(선택적) 공동개발
			신월동 609-11	178.5	•공동개발 권장 : 신월동 609-3
			신월동 609-12	19.1	•재정비촉진지구 내 도로 신설(중로)됨에 따라 지적선 정리 •자율적(선택적) 공동개발
			신월동 609-13	50.8	•재정비촉진지구 내 도로 신설(중로)됨에 따라 지적선 정리 •자율적(선택적) 공동개발
			신월동 609-14	197.8	•공동개발 권장 : 신월동 609
			신월동 609-15	74.6	•재정비촉진지구 내 도로 신설(중로)됨에 따라 지적선 정리 •자율적(선택적) 공동개발
			-	-	•특별계획구역 해제됨에 따라 가구(획지)에서 제외
	4-4	2,447.7	신정동 1194-3	1,120.7	•공동개발 지정 : 신정동 1194-4,7,8
			신정동 1194-4	995.3	•공동개발 지정 : 신정동 1194-3,7,8
			신정동 1194-7	165.8	•공동개발 지정 : 신정동 1194-3,4,8
			신정동 1194-8	165.9	•공동개발 지정 : 신정동 1194-3,4,7
	4-5	3,261.4	신정동 1194-5	3,261.4	•자율적(선택적) 공동개발
	4-6	5,859.7	신정동 1304	2,697.1	•자율적(선택적) 공동개발
			신정동 1193-4	357.8	•특별계획가능구역
			신정동 1193-5	191.6	
			신정동 1193-6	142.8	
			신정동 1193-7	134.4	
			신정동 1193-8	138.2	
			신정동 1193-9	101.4	
			신정동 1193-10	160.2	
			신정동 1193-12	150.0	
			신정동 1193-13	138.7	
			신정동 1193-14	137.3	
			신정동 1193-15	144.5	
			신정동 1193-16	144.3	
			신정동 1193-17	133.1	
			신정동 1193-18	300.1	
			신정동 1193-19	166.5	
			신정동 1193-21	281.7	
			신정동 1193-24	239.3	
			신정동 1193-25	68.8	
			신정동 1193-27	31.9	

준치 관리 5구역	5-1	2,894.4	신정동 1182-11	1,704.4	•재정비촉진지구 내 도로 신설(중로)됨에 따라 지적선 정리 •자율적(선택적) 공동개발
			신정동 1182-12	206.4	•공동개발 권장 : 신정동 1148-13,14
			신정동 1182-13	168.5	•공동개발 권장 : 신정동 1148-12,14
			신정동 1182-14	164.9	•공동개발 권장 : 신정동 1148-12,13
			신정동 1182-15	164.2	•공동개발 지정 : 신정동 1148-16
			신정동 1182-16	164.7	•공동개발 지정 : 신정동 1148-15
			신정동 1182-17	159.0	•공동개발 지정 : 신정동 1148-18
			신정동 1182-18	162.3	•재정비촉진지구 내 도로 신설(중로)됨에 따라 지적선 정리 •공동개발 지정 : 신정동 1148-17
	5-2	5,521.1	신정동 1148-1	374.0	•공동개발 권장 : 신정동 1148-8
			신정동 1148-2	356.1	•자율적(선택적) 공동개발
			신정동 1148-3	462.9	•공동개발 권장 : 신정동 1148-11,12
			신정동 1148-4	1,405.7	•자율적(선택적) 공동개발
			신정동 1148-7	1,605.1	•자율적(선택적) 공동개발
			신정동 1148-8	155.2	•공동개발 권장 : 신정동 1148-1
			신정동 1148-9	548.5	•공동개발 지정 : 신정동 1148-10
			신정동 1148-10	73.5	•공동개발 지정 : 신정동 1148-9
			신정동 1148-11	200.6	•공동개발 권장 : 신정동 1148-3,12
			신정동 1148-12	339.5	•공동개발 권장 : 신정동 1148-3,11
	5-3	4,284.7	신정동 1147-1	97.7	•공동개발 지정 : 신정동 1147-3,4,8,14 •공동개발 권장 : 신정동 1147-2
			신정동 1147-2	96.7	•공동개발 권장 : 신정동 1147-1,3,4,8,14
			신정동 1147-3	91.9	•공동개발 지정 : 신정동 1147-1,4,8,14 •공동개발 권장 : 신정동 1147-2
			신정동 1147-4	96.8	•공동개발 지정 : 신정동 1147-1,3,8,14 •공동개발 권장 : 신정동 1147-2
			신정동 1147-5	790.3	•자율적(선택적) 공동개발
			신정동 1147-8	506.0	•공동개발 지정 : 신정동 1147-1,3,4,14 •공동개발 권장 : 신정동 1147-2
			신정동 1147-9	511.9	•공동개발 지정 : 신정동 1147-10,11
			신정동 1147-10	765.8	•공동개발 지정 : 신정동 1147-9,11
			신정동 1147-11	754.4	•공동개발 지정 : 신정동 1147-9,10
			신정동 1147-12	557.6	•자율적(선택적) 공동개발
			신정동 1147-14	15.6	•공동개발 지정 : 신정동 1147-1,3,4,8 •공동개발 권장 : 신정동 1147-2

주) 특별계획가능구역은 특별계획가능구역 계획지침에 따름

2. 건축물에 관한 결정조서 (변경)

가. 건축물의 용도에 관한 결정조서 (변경없음)

1) 건축물의 불허용도

구 분		불 허 용 도	비 고
A1	전층	•단독주택 및 공동주택(주거복합건축물 중 주거비율 용적률이 90% 이하인 경우 제외) •장례식장(의료시설 부속시설 제외) •창고시설 •교육연구시설 중 자동차학원, 무도학원 •제2종 근린생활시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장, 제조업소, 수리점 •운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 •공장 •위험물저장 및 처리시설 •자동차관련시설 •의료시설 중 정신병원	간선변 (준주거, 제3종일반주 거지역)
A2	전층	•장례식장(의료시설 부속시설 제외) •창고시설 •교육연구시설 중 자동차학원, 무도학원 •제2종 근린생활시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장, 제조업소, 수리점, 인마미술소 •운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 •공장 •위험물저장 및 처리시설 •자동차관련시설(주차장 제외) •의료시설 중 정신병원	이면부 (준주거, 제3종일반주 거지역, 제2종일반주 거지역 (7층))

주1) 관계법령에 따른 불허용도는 원칙적으로 불허함

주2) 학교보건법상 학교환경위생정화구역(상대 및 절대정화구역) 내 불허용도 불허

주3) 제3종일반주거지역 중 남부순환로변에 면한 필지는 자동차관련시설 허용

2) 건축물의 권장용도

구 분	권 장 용 도 (전층)	비 고
B1	•문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 •판매시설 •업무시설(오피스텔 제외) •교육시설 중 학원, 도서관	간선변 (준주거, 제3종 일반주거지역)
B2	•판매시설 •노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 •업무시설(오피스텔 제외) •교육시설 중 학원, 도서관	이면부 (준주거, 제3종 일반주거지역)
C1	•판매시설 중 도매시장, 소매시장	시장
공통	[1층 가로활성화용도] •제1종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점 •제2종 근린생활시설 중 일반음식점	

나. 건축물의 밀도에 관한 결정조서 (변경)

1) 건축물의 건폐율 (변경없음)

구 분	제 어 기 준	비 고
제2종일반주거/ 준주거지역	60%이하	서울시도시계획조례 제54조 준용
제3종일반주거지역	50%이하	서울시도시계획조례 제54조 준용

2) 건축물의 용적률 (변경)

■ 기 정

구 분	계 획 내 용			비 고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
제2종일반주거지역	200% 이하	200% 이하	α (법적용적률의 2배)	
제3종일반주거지역	230% 이하	250% 이하	α (법적용적률의 2배)	
준주거지역	300% 이하	360% 이하	400% 이하	

상한용적률	※ 상한용적률 인센티브 산정 (공공시설 부지 제공) ◦ 상한용적률 = 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α토지+1.0×α현금·건축물) - 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 제공부지의 용적률 비율 ※ 공공시설 제공부지 중 별도 구획되는 시설(획지 내 건축물 기부채납 대지지분 제외)은 용도지역 변경 (하향 또는 상향)되는 경우에도 변경 전 용적률을 적용함 ※ 사업부지의 용적률과 공공시설 제공부지의 용적률은 지구단위계획으로 결정한 허용용적률로 적용 (다만, 지구단위계획으로 결정한 허용용적률이 없는 경우 「도시계획조례 시행규칙」 제7조에서 정한 허용용적률로 봄) - α토지 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 ※ 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함 - α현금·건축물 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지 (현금 및 건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 - 건축물 계수 완화(1.2 적용) : 권역서비스시설 또는 정책적으로 필요한 시설로서 시·도·건축공동위원회에서 인정하는 경우
-------	--

■ 변경

구 분	계 획 내 용			비 고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
제2종일반주거지역	200% 이하	220% 이하	법적용적률의 2배 이하	
제3종일반주거지역	250% 이하	275% 이하	법적용적률의 2배 이하	
준주거지역	400% 이하	440% 이하	법적용적률의 2배 이하	
준주거지역	300% 이하	360% 이하	400% 이하	2000.07.01. 이후 용도지역 변경 (일반주거→준주거)

상한용적률	○ 국토계획법에 따른 상한용적률 인센티브 1) 공공시설등 제공 ① 산정식 · 공공시설등 기부채납을 포함할 경우 상한용적률 산정기준은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 따름 $\text{상한용적률} = \text{허용용적률} * \text{or} \text{ 기준용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 1.0^{**} \times \alpha \text{현금·건축물})$ · 인센티브 계수 적용 : 토지 1.3, 건축물 1.0, 현금 1.0 * 용도지역 변경이 없는 지역에서의 허용용적률은 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」 3-8-2에 따른 인센티브를 제외한 법적용적률 적용 ** 건축물 계수 완화(1.2적용) : 권역생활서비스시설 또는 정책적으로 필요한 시설로서 市도시재정비위원회에서 인정하는 경우 · 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설등 부지의 해당 용적률 - 사업부지의 용적률과 공공시설제공 부지의 용적률은 지구단위계획으로 결정한 허용용적률로 적용 (다만 지구단위계획으로 결정한 허용용적률이 없는 경우 「도시계획조례 시행규칙」에서 정한 허용용적률로 봄) - 사업부지 및 공공시설 제공부지에 각각의 용도지역이 있는 경우 평균용적률(용적률 적용이 다른 부지 면적으로 가중평균한 용적률)을 산정하여 적용함 - 공공시설 제공부지는 용도지역이 상향 또는 하향 조정되는 경우 변경 전 허용용적률을 적용함 · α토지란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 · α건축물이란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 · α현금이란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 ② 운영 기준 · 금회 변경 결정고시 이전에 공공시설등 기부채납이 포함되어 종전 지구단위계획 결정 내용에 따라 사업계획 승인 또는 인·허가를 받아 진행중인 사업은 변경 전 규정을 적용할 수 있음 · 건축물·현금 기부채납이 포함된 도시관리계획을 변경하는 경우, 건축물·현금 기부채납 총량이 종전과 동일하거나 그 이하인 경우에는 종전 규정을 적용하며, 초과하는 부분에 대해서는 금회 결정(변경)을 적용 2) 지하철출입구등 건물 또는 대지 내 설치 ① 도시계획조례 제51조제2항에 따라 지하철출입구·환기구·배전함(지하철출입구등)을 건물 또는 대지내 설치 시 인센티브 제공 · 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철출입구 또는 환기구를 건물 또는 대지 내 설치하여 기부채납하거나 구분지상권을 설정하는 경우 · 지하철출입구등 연결을 위한 통로를 설치·제공하는 경우(공공도로 상하부 설치) ② 완화량은 국토계획법 시행령에 따른 해당 용도지역 용적률의 최대한도 안에서 다음의 산식에 따라 산정 · 대지에 설치할 경우 : 허용용적률* X (지하철출입구 또는 환기구의 건폐면적 / 대지면적) 이내 · 건물에 설치할 경우 : 허용용적률* X (지하철출입구 또는 환기구의 연면적 / 건물 연면적) 이내

- * 용도지역 변경이 없는 지역에서의 허용용적률은 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」 3-8-2에 따른 인센티브를 제외한 법적용적률 적용
- 연결통로 공사비 : '공공시설등 제공 시 인센티브 산정기준'에 따라 공사비를 환산부지면적으로 환산하여 산정하되, 계수는 1.2로 적용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 이외의 다른 법률에 따른 상한용적률

1) 다른 법률에 따른 상한용적률 인센티브

① 항목

- 「건축법」에 따른 공개공지등 설치
- 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 건축물의 에너지효율등급 인증 및 녹색건축 인증, 제로에너지 건축물 인증, 재활용건축자재사용 시
- 「주택법」에 따른 장수명주택 인증 시
- 「건축법」에 따른 특별건축구역 (건축위원회에서 인정하는 경우)
- 「지능형건축물 인증기준」에 따른 지능형건축물 인증 시
- ② 산정식 : 상한용적률 = 허용용적률 + 법적용적률 X 용적률 완화 비율
- 법적용적률 : 조례 제55조 제1항에 따른 용도지역 용적률 (용도지역 상향 시, 변경 전 용도지역 용적률)
- 용적률 완화 비율 : 해당 법률(기준)에서 정한 용적률 완화 비율

2) 다른 법률에 따른 상한용적률 인센티브 운영에 관한 사항

- 관계 법령 등에 따른 용적률 완화 기준 준수
- 관련 법률 또는 정책에 따른 의무사항은 상한용적률 인센티브 대상에서 배제 (예: 「건축법」 제43조에 따른 공개공지 의무면적, 서울시녹색건축물 설계기준에 따른 에너지효율등급 인증 등)
- 유사한 계획요소가 중복되는 경우, 유리한 항목을 선택하여 적용할 수 있으나 중복적용 불가
- 사업부지 내 공공시설등 제공에 따른 상한용적률 우선 적용
 - 지구단위계획으로 정한 공공시설등 설치계획이 있거나 공공시설등 설치가 필요한 경우, 해당 계획을 우선 적용
 - 지구단위계획 결정 전 지역 내 필요 공공시설등(기반시설, 공공임대주택 등)에 대한 상위 및 관련계획 부합 여부 확인
 - 역세권 지역은 환기구, 지하철출입구 신설 또는 이전을 우선 검토
- 다른 법률에 따른 상한용적률 인센티브를 중첩하여 적용하는 경우, 용도지역별 용적률 최대한도의 1.2배 이내 적용
- 준공업지역 내 「건축법」에 따른 공개공지등 설치, 「건축법」에 따른 특별건축구역에 따라 용적률 완화에 관한 계획이 수립되어있는 경우, 기존의 계획기준 유지
- 상한용적률 항목 중첩적용으로 「국토계획법 시행령」 제85조에 따른 용도지역별 용적률 최대한도 (상업지역의 경우 법적용적률 + 200%p) 초과 시, 市도시재정비위원회 심의를 통해 기반시설 적정성 등 검토
 - 市도시재정비위원회 심의 전 기반시설 충분여부 검토 및 기부채납 통합관리시스템 사전 수요조사 시행

■ 준주거지역 건축물의 비주거용도 비율 적용 기준 (신설)

- 건축물의 비주거 용적률 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 비주거 비율은 해당 규정에 따름

■ 제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역 한시적 용적률 완화 (신설)

- 당해 지구단위계획 상 용적률 결정에도 불구하고 제2·3종일반주거지역에서는 도시계획조례 제51조 제2항에 따라 50%p를 추가 계획할 수 있다.
- 대 상 : 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역
 - ※ 용도지역이 변경된 제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역 포함
- 경미한 변경 범위 내 추가 높이 완화 가능
(단, 고도지구 등 별도의 높이 규제가 있는 경우 준수 필요)
- 완화량 : 50%p 이내.
 - ※ 허용용적률+완화량(50%p)은 국토계획법 시행령에 따른 해당 용도지역 용적률의 최대한도 안에서 적용
 - ※ 용적률 체계개편('24.4.)에 따른 허용용적률 체계와 한시적 용적률 완화는 시행령 용적률 범위 안에서 적용 가능

〈적용예시 : 3종일반주거지역 기준/허용/상한=250%/275%/500%〉
 · 허용용적률 + 한시적 용적률 완화
 = 275% + 50% = 325% → 300% 적용(∵ 시행령용적률 300%)

- 도시계획조례 제51조제2항에 따른 용적률 완화조건을 준수해야 하며, 해당 규정의 존속기간이 종료되는 경우 적용 불가

■ 결정(변경) 사유서

변경 내용	변경 사유
용적률 계획 변경	◦ 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」 개정(24.07.15.)에 따라 변경된 “용적률 체계 개편”을 지구단위계획구역에 적용
준주거지역 건축물의 비주거용도 비율 적용 기준 신설	◦ 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」 개정(25.01.16.)에 따라 변경된 “상업지역·준주거지역 건축물의 비주거용도 비율 적용 기준”을 지구단위계획구역에 적용
제2종 및 제3종일반주거지 역 한시적 용적률 완화 신설	◦ 「서울특별시 도시계획 조례」 개정(25.05.19.)으로 제51조제2항제9호에 따라 제2·3종일반주거지역에서 한시적 용적률 완화에 대한 사항을 지구단위계획구역에 적용

■ 밀도에 관한 결정(기정)도



■ 밀도에 관한 결정(변경)도



3) 용적률 인센티브 항목

■ 지정

구분		공간특성	기준용적률	허용용적률
-	제2종일반주거지역	이면부	200%	200%
유형1	제3종일반주거지역	간선부, 이면부	230%	250%
유형2	준주거지역	간선부, 이면부	300%	360%

■ 유형1 : 제3종일반주거지역 인센티브 항목 및 기준

구분		세분	세분계획기준	비고
중점	획지 계획	공동개발(권장), 자율적 공동개발	기준용적률×a	• 2필지:a=0.06, 3필지:a=0.08, 4필지 이상 또는 가구단위: a=0.1
	건축물 용도	권장용도 (전층)	기준 용적률× (권장용도면적/주차장제외 연면적)×0.1	• 20%이상 설치시(주차장 제외)
		권장용도 (1층)	기준용적률×0.02	• 도로변 1층 벽면길이의 50% 이상 설치시
계획 유도	건축물 용도	특정층(꼭대기 층) 개방	기준용적률×((설치면적)/연면적)×0.2	• 일반인에게 개방이 가능한 구조의 경우에 한함. • 설치면적은 전용면적으로 함
	대지 내 공지	건축한계선	기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.3	
		건축지정선	기준용적률×0.03	• 1층부 벽면이 1/2이상 접할 시
		쌈지형 공지	기준용적률×((조성면적-의무면적)/대지면적) ×a	• a=0.25(필로티), a=0.5(개방형)
		공개공지	기준용적률×((설치면적- 의무면적)/대지면적)×a	• a=0.25(필로티), a=0.5(개방형)
	건축물 개방	건축물 내 공익시설 설치	기준용적률×0.01	• 건물내 일정공간을 공공에 사용권 (구분지상권)으로 제공한 경우
	주차 계획	공동주차도로	기준용적률×0.05	• 지구단위계획구역에서 위치가 결정된 곳에 설치시
	건축물 형태	건축물 형태, 재료 및 색채	기준용적률×0.03	• 건축물 형태, 재료 및 색채 준수 시
	보행 및 가로경관 개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치 등	기준용적률×0.06	• 건축내부 또는 대지 내 설치 시
		지상 전주 및 전선 지중화	기준용적률×0.06	• 주변도로의 기존 지상 전주 및 전선 (통신케이블 등 포함) 지중화 시
	친환경	친환경 인센티브 항목 참고		

- 주1) 공개공지 의무대상이 아닌 필지에서 공개공지를 조성할 경우, 보행자 이동경로 및 이용이 용이한 위치에 조성시 인센티브 적용 가능.
- 주2) 조경면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없음
- 주3) 공동개발 지정 필지는 공동개발(권장) 또는 자율적 공동개발 시 1개의 필지로 간주함.

■ 유형2 : 준주거지역 인센티브 항목 및 기준

구분		세분	세분계획기준	비고
중점	획지 계획	공동개발(권장), 자율적 공동개발	기준용적률 $\times a$	• 2필지: $a=0.12$, 3필지: $a=0.15$, 4필지 이상 또는 가구단위: $a=0.2$
	건축물 용도	권장용도 (전층)	기준 용적률 $\times$ (권장용도면적/주차장제외 연면적) $\times 0.1$	• 20%이상 설치시(주차장 제외)
		권장용도 (1층)	기준용적률 $\times 0.04$	• 도로변 1층 벽면길이의 50% 이상 설치시
계획 유도	건축물 용도	특정층(꼭대기 층) 개방	기준용적률 $\times$ (설치면적/연면적) $\times 0.4$	• 일반인에게 개방이 가능한 구조의 경우에 한함. • 설치면적은 전용면적으로 함
	대지 내 공지	건축한계선	기준용적률 $\times$ (제공면적/대지면적) $\times 0.3$	
		건축지정선	기준용적률 $\times 0.04$	• 1층부 벽면이 1/20이상 접할 시
		쌈지형 공지	기준용적률 $\times$ ((조성면적-의무면적)/대지면적) $\times a$	• $a=0.25$ (필로티), $a=0.5$ (개방형)
		공개공지	기준용적률 $\times$ ((설치면적-의무면적)/대지면적) $\times a$	• $a=0.25$ (필로티), $a=0.5$ (개방형)
	건축물 개방	건축물 내 공익시설 설치	기준용적률 $\times 0.01$	• 건물내 일정공간을 공공에 사용권(구분지상권)으로 제공한 경우
	주차 계획	공동주차통로	기준용적률 $\times 0.05$	• 지구단위계획구역에서 위치가 결정된 곳에 설치시
	건축물 형태	건축물 형태, 재료 및 색채	기준용적률 $\times 0.05$	• 건축물 형태, 재료 및 색채 준수 시
	보행 및 가로경관 개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치 등	기준용적률 $\times 0.12$	• 건축내부 또는 대지 내 설치 시
		지상 전주 및 전선 지중화	기준용적률 $\times 0.12$	• 주변도로의 기존 지상 전주 및 전선(통신케이블 등 포함) 지중화 시
	친환경	친환경 인센티브 항목 참고		

주1) 공개공지 의무대상이 아닌 필지에서 공개공지를 조성할 경우, 보행자 이동경로 및 이용이 용이한 위치에 조성시 인센티브 적용 가능.

주2) 조경면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없음

주3) 공동개발 지정 필지는 공동개발(권장) 또는 자율적 공동개발 시 1개의 필지로 간주함.

■ 친환경 인센티브 항목

항목	세분	산정식	비고
친환경	물환경	빗물이용시설	기준용적률×0.01 이내
		중수도	기준용적률×0.01 이내
		자연지반	기준용적률×(보존면적/대지면적) ×0.01 이내
		옥상녹화	기준용적률×(녹화면적/대지면적) ×0.04 이내
		녹색주차장, 투수성 포장	기준용적률×(설치면적/대지면적) ×0.1 이내
	대기 환경	저공해자동차	기준용적률×0.04 이내 [주거 : 300세대 이상] • 전체 주차면수의 5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차면수의 2% 이상 전기자동차용 콘센트 설치시 [비주거 : 연면적 1만㎡ 이상] • 전체 주차면수의 5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차면수의 1% 이상 전기자동차전기 설치 시 • 의무설치 대상은 제외
		미세먼지 저감장치	기준용적률×0.01 이내 • 지구단위계획에서 정하는 미세먼지 저감장치를 설치 하여, 지역기여시설로 공공에 제공하는 경우 • 미세먼지 저감장치 예시 : 그린룸, 기후적응형 벤치, 기후텐트, 공기정화장치 등
	자원 순환	재활용 보관시설	기준용적률×0.01 이내 • 일정지역 내 공용으로 사용하는 재활용5종 분리수거함 보관시설을 대지 내 확보하는 경우 • 의무기준의 120% 이상 설치(의무기준이 없는 경우 최소 9.9㎡이상 설치)
		녹색건축자재	기준용적률×0.01 이내 • 주요 건축부재 6개 중 2개 이상에 녹색건축자재 제품을 해당부재 총사용량의 50% 이상 사용한 경우 - 콘크리트, 골재, 철근, 형강, 단열재, 창호 등 • 사용승인서 자재 사용승인서 제출 • 녹색건축자재란, 환경부에 인증하는 제품을 의미 ① 환경성선언제품 (EPD), ② 저탄소자재, ③ 자원순환자재, ④ 유해물질저감자재 등 • 재활용건축자재 인센티브와 중복 적용 불가
	열환경	생태면적률	기준용적률×(생태면적률 인정면적/대지면적)×0.04 이내 • 관련 법령상 의무사항은 미적용 • 자연지반, 옥상녹화, 녹색주차장과 중복 적용불가
		냉방부하 저감	기준용적률×0.01 이내 • 가설의 외피면적당 평균 태양열 취득량에 따라 차등 적용 • 차양장치 : 수평 고정형, 외부차양, 수직 고정형 외부차양, 가동형 차양
	생활 환경	유니버설디자인 (BF 인증)	기준용적률×0.01 이내 • 의무대상 : 일반등급 초과시 • 비의무대상 : 일반등급 취득시

주) 친환경 부문의 '주거', '비주거'범위는 「서울특별시 녹색건축물 설계기준」에 따름

■ 변경

구분		기준용적률	허용용적률	비고
유형1	제2종일반주거지역	200% 이하	220% 이하	
	제3종일반주거지역	250% 이하	275% 이하	
	준주거지역	400% 이하	440% 이하	
유형2	준주거지역	300% 이하	360% 이하	2000.07.01. 이후 용도지역 변경 (일반주거→준주거)

■ 유형1 : 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 준주거지역 인센티브 항목 및 기준

인센티브 항목		산정기준	계획기준
구분	유형		
스마트 도시	UAM시설	기준용적률×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정
	첨단기술 테스트베드		
	스마트산업육성		
	로봇친화형 건축물	기준용적률×0.03~0.05	• 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03
탄소 중립	지열 등 신재생에너지 설치	기준용적률×0.05	• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우(기후환경본부 방침 연동 적용)
	저영향 개발	기준용적률×0.05	• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 • 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수
디자인 혁신	특색있는 건축설계	기준용적률×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정
	공공시설 연계 경관사업		
	유니버설 디자인 도입	기준용적률×0.03~0.05	• 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03
녹지 생태 도심	입체녹지조성	기준용적률×0.05	• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한다 이상 설치시
	공공보행통로 설치	기준용적률×0.03	• 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시
지역 맞춤	역사문화 특성 보전	기준용적률×0.03	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정
	지역특화용도 도입		
	전선지중화 설치		

운영기준

- 관련 법률 또는 정책에 따른 의무사항은 허용용적률 인센티브 대상에서 배제
- 유사한 계획요소가 중복되는 경우, 유리한 항목을 선택하여 적용할 수 있으나 중복적용 불가
- 계획기준 준수 시 적용 가능한 다음의 항목은 해당 인증기관의 적정성 인증을 받은 경우 적용 가능
 - 로봇친화형 건축물, 지열 등 신재생에너지 설치, 저영향 개발, 유니버설 디자인 도입, 입체녹지 조성, 공공보행통로 설치
- 세부 설치기준 및 산정요율을 결정해야하는 다음의 항목은 구체적인 인센티브 기준을 마련하여 시장 서면동의를 통해 인센티브 적용 여부 결정 (다만, 지구단위계획 변경을 통해 인센티브에 관한 구체적인 기준을 마련한 경우 적용 가능)
 - UAM시설, 첨단기술 테스트베드, 스마트산업육성, 특색있는 건축설계, 공공시설 연계 경관사업, 역사문화 특성 보전, 지역특화용도 도입, 전선지중화 설치
- 지역특성을 고려하여 허용용적률 인센티브 항목을 추가하거나 산정기준과 계획기준을 변경 또는 구체적인 기준을 마련하는 경우, 지구단위계획의 (경미한)변경 절차를 거쳐 허용용적률 인센티브 변경 가능
(단, 서울시장의 서면동의를 받은 경우에 한함)

■ 유형2 : 준주거지역(2000.07.01. 이후 용도지역 변경) 인센티브 항목 및 기준
※ 기존계획 유지

구분		세분	세분계획기준	비고
중점	획지 계획	공동개발(권장), 자율적 공동개발	기준용적률×a	• 2필지:a=0.12, 3필지:a=0.15, 4필지 이상 또는 가구단위: a=0.2
	건축물 용도	권장용도 (전층)	기준 용적률× (권장용도면적/주차장제외 연면적)×0.1	• 20%이상 설치시(주차장 제외)
		권장용도 (1층)	기준용적률×0.04	• 도로변 1층 벽면길이의 50% 이상 설치시
계획 유도	건축물 용도	특정층(꼭대기 층) 개방	기준용적률×(설치면적/연면적)×0.4	• 일반인에게 개방이 가능한 구조의 경우에 한함. • 설치면적은 전용면적으로 함
	대지 내 공지	건축한계선	기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.3	
		건축지정선	기준용적률×0.04	• 1층부 벽면이 1/20이상 접할 시
		쌈지형 공지	기준용적률×((조성면적-의무면적)/대지면적)×a	• a=0.25(필로티), a=0.5(개방형)
		공개공지	기준용적률×((설치면적-의무면적)/대지면적)×a	• a=0.25(필로티), a=0.5(개방형)
	건축물 개방	건축물 내 공익시설 설치	기준용적률×0.01	• 건물내 일정공간을 공공에 사용권(구분지상권)으로 제공한 경우
	주차 계획	공동주차통로	기준용적률×0.05	• 지구단위계획구역에서 위치가 결정된 곳에 설치시
	건축물 형태	건축물 형태, 재료 및 색채	기준용적률×0.05	• 건축물 형태, 재료 및 색채 준수 시
	보행 및 가로경관 개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치 등	기준용적률×0.12	• 건축내부 또는 대지 내 설치 시
		지상 전주 및 전선 지중화	기준용적률×0.12	• 주변도로의 기존 지상 전주 및 전선(통신케이블 등 포함) 지중화 시
	친환경	친환경 인센티브 항목 참고		

- 주1) 공개공지 의무대상이 아닌 필지에서 공개공지를 조성할 경우, 보행자 이동경로 및 이용이 용이한 위치에 조성시 인센티브 적용 가능.
- 주2) 조경면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없음
- 주3) 공동개발 지정 필지는 공동개발(권장) 또는 자율적 공동개발 시 1개의 필지로 간주함.

- 친환경 인센티브 항목 ※ 기존계획 유지

항목	세분	산정식	비고
친환경	물환경	빗물이용시설	기준용적률×0.01 이내 • 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합≥건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02이상이 되도록 설치
		중수도	기준용적률×0.01 이내 • 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시
		자연지반	기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.01 이내 • 자연토양 및 투수성 포장 • 지하구조물 미설치시
		옥상녹화	기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.04 이내 • 법정 조경으로 산입된 면적 제외 • 녹화면적은 대지면적 20%까지만 허용
		녹색주차장, 투수성 포장	기준용적률×(설치면적/대지면적)×0.1 이내 • 기준용적률×0.05 이내
	대기 환경	저공해자동차	기준용적률×0.04 이내 [주거 : 300세대 이상] • 전체 주차면수의 5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차면수의 2% 이상 전차충전용 콘센트 설치시 [비주거 : 연면적 1만㎡ 이상] • 전체 주차면수의 5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차면수의 1% 이상 전차충전기 설치 시 • 의무설치 대상은 제외
		미세먼지 저감장치	기준용적률×0.01 이내 • 지구단위계획에서 정하는 미세먼지 저감장치를 설치 하여, 지역기여시설로 공공에 제공하는 경우 • 미세먼지 저감장치 예시 : 그린룸, 기후적응형 벤치, 기후텐트, 공기정화장치 등
	자원 순환	재활용 보관시설	기준용적률×0.01 이내 • 일정지역 내 공용으로 사용하는 재활용5종 분리수거함 보관시설을 대지 내 확보하는 경우 • 의무기준의 120% 이상 설치(의무기준이 없는 경우 최소 9.9㎡이상 설치)
		녹색건축자재	기준용적률×0.01 이내 • 주요 건축부재 6개 중 2개 이상에 녹색건축자재 제품을 해당부재 총사용량의 50% 이상 사용한 경우 - 콘크리트, 골재, 철근, 항강, 단열재, 창호 등 • 사용승인시 자재 사용승인서 제출 • 녹색건축자재란, 환경부에 인증하는 제품을 의미 ① 환경성선언제품 (EPD), ②저탄소자재, ③ 자원순환자재, ④ 유해물질저감자재 등 • 재활용건축자재 인센티브와 중복 적용 불가
	열환경	생태면적률	기준용적률×(생태면적률/인정면적/대지면적)×0.04 이내 • 관련 법령상 의무사항은 미적용 • 자연지반, 옥상녹화, 녹색주차장과 중복 적용불가
		냉방부하 저감	기준용적률×0.01 이내 • 가설의 외피면적당 평균 태양열 취득량에 따라 차등 적용 • 차양장치 : 수평 고정형, 외부차양, 수직 고정형 외부차양, 가동형 차양
		태양열취득량	태양열취득량
	생활 환경	유니버설 디자인 (BF 인증)	기준용적률×0.01 이내 • 의무대상 : 일반등급 초과시 • 비의무대상 : 일반등급 취득시

주) 친환경 부문의 ‘주거’, ‘비주거’범위는 「서울특별시 녹색건축물 설계기준」에 따름

■ 결정(변경) 사유서

변경 내용	변경 사유
용적률 인센티브 변경	「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」 개정(24.07.15.)에 따라 변경된 “용적률 체계 개편”을 지구단위계획구역에 적용 ※ 특별계획가능구역, 2000.07.01.이후 용적률이 높은 용도지역으로 변경된 지역은 기존 계획 유지

다. 건축물의 높이에 관한 결정조서 (변경없음)

1) 건축물의 높이

구 분		계획내용 (최저층수/최고층수)	비 고
건축물의 높이	신월로, 남부순환로 변	- / 70m	존치1~4구역
	중앙로 변	- / 100m	존치5구역

라. 건축물의 배치·건축선·형태·색채에 관한 결정조서 (변경없음)

1) 건축물의 배치 및 건축선

구 분		위 치	제 어 기 준	비 고
건축선	건축한계선	간선가로변	3m	
		이 면 부	2m, 1m	
	건축지정선	이 면 부	1m	

2) 건축물의 형태 및 색채

구 분		계 획 내 용	비 고
건축물의 형태 및 색채	1층 바닥높이	•건축물의 1층 바닥높이는 접하는 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 할 것	
	외벽	•외벽의 외장, 재료, 색채에 있어 통일성을 유지하며, 주변 경관과 조화된 양질의 재료와 인접 건축물과 조화를 이루는 색조 사용 •폭 8m 이상의 도로에 면한 1층부 가로활성화용도 건축물은 개구부가 없는 벽면 노출을 금지한다. (단, 벽면에 조경, 벽화 등 장식적 처리를 한 경우는 제외)	
	투시벽 및 투시형 셔터	•폭 8m 이상의 도로에 면한 1층부 가로활성화용도 건축물은 1층 전면 벽면 면적의 50%이상을 투시벽으로 처리 •셔터 설치를 지양하되, 셔터 설치 시 1층 전면 셔터는 투시형으로 설치	
	측면공지 차폐	•대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m 미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우, 이격공지는 조경식재 •이때 담, 문, 지하층 출입구 등은 건물의 벽면과 조화되는 재료 및 색채를 사용	
	옥외 광고물	•옥외광고물 등 관리법, 서울특별시 옥외광고물 등 관리조례, 서울특별시 양천구 옥외광고물 등 관리조례 등 관련규정 준수	
	기타 구조물	•옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출 설치 금지 •보행로에 면한 건축물의 외벽면은 기계환기설비 및 쓰레기통 등의 보행에 지장을 주는 시설의 설치금지	

3. 기타사항에 관한 결정조서 (변경없음)

가. 대지 내 공지 (변경없음)

구 분		위 치	계 획 내 용	비 고
대지내 공 지	전면공지	•건축선 지정 구역	•건축선을 통한 전면공지 확보 (신월동 606-23번지, 신정동 1230번지 도로변 전면 공지는 차도부속형으로 계획) •주차장, 통행방해물 등의 설치 금지	
	공개공지	•간선변 가각부	•일반인의 접근 및 이용에 편리하고 가로환경과 조화를 이루는 형태로 조성	

주) 지구단위계획에 의하여 공개공지 또는 쌈지형 공지가 별도로 정해지지 않은 경우라도 개별법에 따른 설치대상일 경우 공개공지, 쌈지형 공지 중 하나만 선택하여 설치하여야 함.

나. 차량동선 (변경없음)

구 분	위 치	계 획 내 용	비고
차량출입 불허구간	간선 가로변	•도로에서 대지로의 직접 차량출입 불허 •남부순환도로변은 기존 아파트등 기존건축 진출입을 위한 부분적인 차량허용	
공동주차 출입구	간선 가로변	•공동주차출입구가 지정된 경우 주차진출입은 연접필지와 공동으로 설 치 (6m 이상) •공동개발(권장) 미준수 시, 주차출입구 지정 가능	•공동주차 · 출입구 : 2개소

주) 공동개발(권장) 미준수에 따른 주차출입구 지정은 간선도로변 진출입이 불가피한 경우로 한정하며, 시행 지침에 따라 주차출입구 지정

다. 친환경적 요소 (변경없음)

구 분	계 획 내 용	비고
자연지반 보존	• 지하수 및 생태면적확보, 열섬현상 방지를 위한 자연지반 보존을 권장	
옥상녹화	• '서울특별시 옥상녹화 가이드라인(2017)' 등에 의하여 설치하도록 권장	
벽면녹화	• '서울특별시 도시구조물 벽면녹화 기법' 등에 따라 설치하도록 권장	
녹색주차장	• '서울특별시 녹색주차장 활성화 계획' 등에 따라 설치하도록 권장	
중수도 및 빗물이용시설	• '물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률' 및 '서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관 한 조례' 등에 따라 설치하도록 권장	
신·재생 에너지시설	• '서울특별시 녹색건축물 설계기준' 및 '건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증기준' 등의 기준에 따라 설치하도록 권장	
생태면적률	• 건축물의 신축 시 '서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침'에 따라 생태면적률 적용 권장	

4. 특별계획구역에 관한 결정조서 (변경없음)

가. 특별계획가능구역 (변경없음)

1) 특별계획가능구역 결정조서

구분	도면표시	위치	면적(m ²)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	특별계획가능구역	신정동 1193-5번지 일원	3,162.6	-	3,162.6	-

주) 특별계획가능구역의 경우 지구단위계획 결정 고시일로부터 3년 이내에 특별계획구역 지정에 관한 신청이 없는 경우 그 3년이 되는 날의 다음날에 특별계획구역 가능지에 대한 효력은 잃으며, 이 경우 일반 지구단위계획에 따른 건축행위는 가능하다. 단, 주민요청(대상토지의 1/2 이상 동의) 및 입안권자가(구청장 등)이 필요하다고 인정하는 경우 구 도시건축공동위원회 자문을 거쳐 2년 이내(총 5년 범위 이내)에서 효력기간을 연장할 수 있다.

주) 특별계획가능구역의 효력이 상실하는 경우 결정조서를 참조하여 운영토록 한다.

2) 특별계획가능구역에 관한 사항

■ 특별계획가능구역 계획지침

구 분		계 획 지 표		비고
		지침1(통합개발)	지침2(분리시행)	
구역면적		•3,162.6㎡	•1-1구역 : 947.6㎡ / 1-2구역 : 2,215.0㎡	
용도지역		•제3종일반주거지역→준주거지역 (세부개발계획 수립 시 준주거지역 변경 검토)	•제3종일반주거지역	
건축물 용도· 밀도·높 이	권 장	•문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 •제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점 •제2종근린생활시설 중 서점, 휴게음식점, 제과점, 일반 음식점, 독서실 •업무시설(오피스텔 제외)		
	불 허	•단독주택, 공동주택(주거복합건축물 중 주거비율이 용적률 90% 이하인 경우 제외) •안마시술소/ 장례식장/ 창고시설 •위험물저장 및 처리시설/ 자동차관련시설	•1-1구역 - 단독주택, 공동주택(주거복합건축물 중 주거비율이 용적률 90% 이하인 경우 제외) - 그 외 불허용도 좌동 동일 •1-2구역 - 안마시술소/ 장례식장/ 창고시설 - 위험물저장 및 처리시설/ 자동차관련시설	
	건폐율	•60%이하	•50%이하	
	용적률	•기준250%/ 허용350%/ 상한400% ※ 지구단위계획에 의한 공공기여시	•기준230%/ 허용250%/ 상한a	
	높이	•최고높이 : 70m 이하(공항공도 제한 준수)	•최고높이 : 70m 이하(공항공도 제한 준수)	
	공공 시설 조성 및 제공	•기부채납 : 15% 이상 - 도로 및 건축물(공동주택 및 공공시설 등) 기부채납	-	
기타 사항	건축선	•건축한계선 3m(간선변), 2m(이면부)/ 건축지정선 1m(이면부)		
	기 타	•간선변 차량출입불허구간 지정 •관련 법규상 가능한 범위 내에서 인근 지역과 별도 정비사업 추진 가능 •특별계획가능구역 세부개발계획 수립 시 공공기여에 관한 구체적 조성계획 및 도입용도는 서울시 통합관리부서와 사전 협의토록 함		

■ 특별계획가능구역 용적률 인센티브 항목 및 내용

■ 특별계획가능구역 허용용적률 인센티브 계획 검토 - 지침1(통합개발)

구분		세분	세분계획기준	비고
중점	건축물 용도	권장용도 (전층)	기준 용적률× (권장용도면적/주차장제외 연면적)×0.4	• 20%이상 설치시(주차장 제외)
		권장용도 (1층)	기준용적률×0.15	• 도로변 1층 벽면길이의 50% 이상 설치시
계획 유도	건축물 용도	특정층(꼭대기 층) 개방	기준용적률×(설치면적/연면적)×0.5	• 일반인에게 개방이 가능한 구조의 경우에 한함. • 설치면적은 전용면적으로 함
	대지 내 공지	건축한계선	기준용적률×(제공면적/대지면적)×1	
		건축지정선	기준용적률×0.1	• 1층부 벽면이 1/20이상 접할 시
		쌈지형 공지	기준용적률×((조성면적-의무면적)/ 대지면적) ×a	• a=0.25(필로티), a=0.5(개방형)
		공개공지	기준용적률×((설치면적 - 의무면적)/ 대지면적)×a	• a=0.25(필로티), a=0.5(개방형)
	건축물 개방	건축물 내 공익시설 설치	기준용적률×0.01	• 건물내 일정공간을 공공에 사용권 (구분지상권)으로 제공한 경우
	건축물 형태	건축물 형태, 재료 및 색채	기준용적률×0.05	• 건축물 형태, 재료 및 색채 준수 시
	보행 및 가로경관 개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치 등	기준용적률×0.15	• 건축내부 또는 대지 내 설치 시
		지상 전주 및 전선 지중화	기준용적률×0.15	• 주변도로의 기존 지상 전주 및 전선 (통신케이블 등 포함) 지중화 시
	친환경	친환경 인센티브 항목 참고		

주1) 공개공지 의무대상이 아닌 필지에서 공개공지를 조성할 경우, 보행자 이동경로 및 이용이
용이한 위치에 조성시 인센티브 적용 가능.

주2) 조정면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며,
유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나
중복하여 계산할 수 없음

주3) 공동개발 지정 필지는 공동개발(권장) 또는 자율적 공동개발 시 1개의 필지로 간주함.

■ 친환경 인센티브 항목

항목	세분	산정식	비고
친환경	물환경	빗물이용시설	기준용적률×0.01 이내
		중수도	기준용적률×0.01 이내
		자연지반	기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.01 이내
		옥상녹화	기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.04 이내
		녹색주차장, 투수성 포장	기준용적률×(설치면적/대지면적)×0.1 이내
	대기 환경	저공해자동차	기준용적률×0.04 이내
		미세먼지 저감장치	기준용적률×0.01 이내
	자원 순환	재활용 보관시설	기준용적률×0.01 이내
		녹색건축자재	기준용적률×0.01 이내
	열환경	생태면적률	기준용적률×(생태면적률 인정면적/대지면적)×0.04 이내
		냉방부하 저감	기준용적률×0.01 이내
	생활 환경	유니버설디자인 (BF 인증)	기준용적률×0.01 이내

• 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합÷건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02이상이 되도록 설치

• 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시

• 자연토양 및 투수성 포장

• 지하구조물 미설치시

• 법정 조경으로 산입된 면적 제외

• 녹화면적은 대지면적 20%까지만 허용

• 기준용적률×0.05 이내

[주거 : 300세대 이상]

• 전체 주차면수의 5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차면수의 2% 이상 전차충전용 콘센트 설치시

[비주거 : 연면적 1만㎡ 이상]

• 전체 주차면수의 5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차면수의 1% 이상 전차충전기 설치시

• 지구단위계획에서 정하는 미세먼지 저감장치를 설치하여, 지역기여시설로 공공에 제공하는 경우

• 미세먼지 저감장치 예시 : 그린룸, 기후적응형 벤치, 기후텐트, 공기정화장치 등

• 일정지역 내 공용으로 사용하는 재활용5종 분리수거함 보관시설을 대지 내 확보하는 경우

• 의무기준의 120% 이상 설치(의무기준이 없는 경우 최소 9.9㎡이상 설치)

• 주요 건축부재 6개 중 2개 이상에 녹색건축자재 제품을 해당부재 총사용량의 50% 이상 사용한 경우 - 콘크리트, 골재, 철근, 형강, 단열재, 창호 등

• 사용승인시 자재 사용승인서 제출

• 녹색건축자재란, 환경부에 인증하는 제품을 의미

① 환경성선언제품 (EPD), ② 저탄소자재, ③ 자원순환자재, ④ 유해물질저감자재 등

• 재활용건축자재 인센티브와 중복 적용 불가

• 관련 법령상 의무사항은 미적용

• 자연지반, 옥상녹화, 녹색주차장과 중복 적용불가

• 거실의 외피면적당 평균 태양열 취득량에 따라 차등 적용

• 차양장치 : 수평 고정형, 외부차양, 수직 고정형 외부차양, 가동형 차양

태양열취득량	가중치
14W/㎡미만	1.0
14~19W/㎡미만	0.9
19~24W/㎡미만	0.8
24~29W/㎡미만	0.7
29~34W/㎡미만	0.6

• 의무대상 : 일반등급 초과시

• 비의무대상 : 일반등급 취득시

주) 친환경 부분의 '주거', '비주거'범위는 「서울특별시 녹색건축물 설계기준」에 따름

■ 특별계획가능구역 허용용적률 인센티브 계획 검토 - 지침2(분리시행) 1-1BL

구분		세분	세분계획기준	비고
중점	건축물 용도	권장용도 (전층)	기준 용적률× (권장용도면적/주차장제외 연면적)×0.2	• 20%이상 설치시(주차장 제외)
		권장용도 (1층)	기준용적률×0.035	• 도로변 1층 벽면길이의 50% 이상 설치시
계획 유도	건축물 용도	특정층(꼭대기 층) 개방	기준용적률×(설치면적/연면적)×0.2	• 일반인에게 개방이 가능한 구조의 경우에 한함. • 설치면적은 전용면적으로 함
	대지 내 공지	건축한계선	기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.3	
		쌈지형 공지	기준용적률×((조성면적-의무면적)/ 대지면적) ×a	• a=0.25(필로티), a=0.5(개방형)
		공개공지	기준용적률×((설치면적 - 의무면적)/ 대지면적)×a	• a=0.25(필로티), a=0.5(개방형)
	건축물 개방	건축물 내 공익시설 설치	기준용적률×0.01	• 건물내 일정공간을 공공에 사용권 (구분지상권)으로 제공한 경우
	건축물 형태	건축물 형태, 재료 및 색채	기준용적률×0.03	• 건축물 형태, 재료 및 색채 준수 시
	보행 및 가로경관 개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치 등	기준용적률×0.06	• 건축내부 또는 대지 내 설치 시
		지상 전주 및 전선 지중화	기준용적률×0.06	• 주변도로의 기존 지상 전주 및 전선 (통신케이블 등 포함) 지중화 시
친환경		친환경 인센티브 항목 참고		

- 주1) 공개공지 의무대상이 아닌 필지에서 공개공지를 조성할 경우, 보행자 이동경로 및 이용이
유리한 위치에 조성시 인센티브 적용 가능.
- 주2) 조경면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며,
유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나
중복하여 계산할 수 없음
- 주3) 공동개발 지정 필지는 공동개발(권장) 또는 자율적 공동개발 시 1개의 필지로 간주함.

■ 특별계획가능구역 허용용적률 인센티브 계획 검토 - 지침2(분리시행) 1-2BL

구분		세분	세분계획기준	비고
중점	건축물 용도	권장용도 (전층)	기준 용적률× (권장용도면적/주차장제외 연면적)×0.2	• 20%이상 설치시(주차장 제외)
		권장용도 (1층)	기준용적률×0.035	• 도로변 1층 벽면길이의 50% 이상 설치시
계획 유도	건축물 용도	특정층(꼭대기 층) 개방	기준용적률×(설치면적/연면적)×0.2	• 일반인에게 개방이 가능한 구조의 경우에 한함. • 설치면적은 전용면적으로 함
	대지 내 공지	건축한계선	기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.3	
		건축지정선	기준용적률×0.03	• 1층부 벽면이 1/20이상 접할 시
		쌈지형 공지	기준용적률×((조성면적-의무면적)/ 대지면적) ×a	• a=0.25(필로티), a=0.5(개방형)
		공개공지	기준용적률×((설치면적 - 의무면적)/ 대지면적) ×a	• a=0.25(필로티), a=0.5(개방형)
	건축물 개방	건축물 내 공익시설 설치	기준용적률×0.01	• 건물내 일정공간을 공공에 사용권 (구분지상권)으로 제공한 경우
	건축물 형태	건축물 형태, 재료 및 색채	기준용적률×0.03	• 건축물 형태, 재료 및 색채 준수 시
	보행 및 가로경관 개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치 등	기준용적률×0.06	• 건축내부 또는 대지 내 설치 시
		지상 전주 및 전선 지중화	기준용적률×0.06	• 주변도로의 기존 지상 전주 및 전선 (통신케이블 등 포함) 지중화 시
	친환경	친환경 인센티브 항목 참고		

- 주1) 공개공지 의무대상이 아닌 필지에서 공개공지를 조성할 경우, 보행자 이동경로 및 이용이
용이한 위치에 조성시 인센티브 적용 가능.
- 주2) 조경면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며,
유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나
중복하여 계산할 수 없음
- 주3) 공동개발 지정 필지는 공동개발(권장) 또는 자율적 공동개발 시 1개의 필지로 간주함.

■ 특별계획가능구역 해제시 필지의 규모와 조성

도면 번호	가구 번호	가구면적 (㎡)	위 치	면적(㎡)	획지계획
준치 관리 4구역	4-6	3,162.6	신정동 1193-4	357.8	•자율적(선택적) 공동개발
			신정동 1193-5	191.6	•자율적(선택적) 공동개발
			신정동 1193-6	142.8	•자율적(선택적) 공동개발
			신정동 1193-7	134.4	•자율적(선택적) 공동개발
			신정동 1193-8	138.2	•공동개발 지정 : 신월동 1193-27, 10, 9
			신정동 1193-9	101.4	•공동개발 지정 : 신월동 1193-27, 10, 8
			신정동 1193-10	160.2	•공동개발 지정 : 신월동 1193-27, 9, 8
			신정동 1193-12	150.0	•자율적(선택적) 공동개발
			신정동 1193-13	138.7	•자율적(선택적) 공동개발
			신정동 1193-14	137.3	•자율적(선택적) 공동개발
			신정동 1193-15	144.5	•자율적(선택적) 공동개발
			신정동 1193-16	144.3	•자율적(선택적) 공동개발
			신정동 1193-17	133.1	•자율적(선택적) 공동개발
			신정동 1193-18	300.1	•자율적(선택적) 공동개발
			신정동 1193-19	166.5	•자율적(선택적) 공동개발
			신정동 1193-21	281.7	•자율적(선택적) 공동개발
			신정동 1193-24	239.3	•자율적(선택적) 공동개발
			신정동 1193-25	68.8	•자율적(선택적) 공동개발
			신정동 1193-27	31.9	•공동개발 지정 : 신월동 1193-10, 9, 8

4 경미한 사항에 관한 결정 (변경)

1. 경미한 사항에 관한 결정조서 (변경)

가. 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항

- 도시재정비촉진을 위한 특별법 시행령 제10조 제2호 제4항 (재정비촉진계획의 경미한 변경) 및 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조 제4항 제9호(지구단위계획에서 정하는 경미한 사항의 변경)의 규정에 의하여 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음 각 호와 같다.
 - 대지의 분할·교환에 관한 사항
 - 구역 내 공동개발의 변경(신설, 폐지 포함)
 - 대지안의 공지(공개공지, 쌈지형 공지)의 위치변경 및 조성방법의 변경
 - 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경
 - 차량출입구 지정 및 그에 따른 차량출입불허구간의 변경
 - 통로의 성격, 설계계획(보행자 및 차량전용 통로의 위치변경 및 신규설치)
- 허용용적률 인센티브에 관한 다음의 사항 (단, 서울시장의 서면동의를 받은 경우에 한함)
 - 지역 특성을 고려한 계획유도 항목을 추가하는 경우
 - 계획기준 변경 또는 산정요율 결정이 필요한 경우

III. 관계도서 : 생략 (공람장소에 비치된 도서로 같음)

- ※ 본 열람공고는 금회 변경되는 사항에 관한 것으로 그 외 기 결정된 사항은 변경없음
- ※ 본 계획(안)은 주민공람, 구의회 의견청취, 공청회, 관련부서(기관) 협의 및 서울시 도시재정비위원회 심의 등을 거쳐 최종적으로 결정 고시되는 사항으로 제반 절차 이행과정에서 일부 변경될 수 있음.
- ※ 기타 자세한 사항은 양천구청 도시계획과(☎02-2620-3516)로 문의하시기 바랍니다.