

◆ 서울특별시고시 제2025-248호

도시관리계획(지구단위계획구역) 결정(변경) 및 지형도면 고시
[양재지구 지구단위계획구역 등 178개 지구단위계획구역 “상업지역·준주거지역
건축물의 비주거용도 비율 적용 기준” 결정 변경]

양재지구 지구단위계획구역 등 178개 지구단위계획구역 “상업지역·준주거지역 건축물의 비주거용도 비율 적용 기준” 결정 변경에 대하여 2025년 제4차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의(2025.03.12.) 등을 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은 법 시행령 제25조에 따라 도시관리계획(지구단위계획)을 결정(변경)하고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2025년 5월 1일
서울특별시 장

1. 결정 취지

- 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」 개정 (25.01.16.)에 따라 변경된 “상업지역·준주거지역 건축물의 비주거용도 비율 적용 기준”을 지구단위계획구역에 적용하기 위해 양재지구 지구단위계획 등 178개 지구단위계획구역의 건축물의 비주거용도 비율 적용 기준을 변경하는 사항임.

2. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)

① 지구단위계획 변경 대상 구역

- 서울특별시 지구단위계획구역 중 상업지역·준주거지역을 포함하는 양재지구중심 지구단위계획구역 등 178개 구역
 - 민간임대주택에 관한 특별법, 도시재정비 촉진을 위한 특별법, 도시 및 주거환경정비법 등 별도의 개별법령에 따라 계획된 구역은 해당 계획을 따름

자치구	구역명
강남구 (10개소)	양재지구중심, 개포택지개발지구, 논현, 청담, 대치, 테헤란로2, 국제교류복합지구 (코엑스~잠실종합운동장 일대)주1), 수서택지개발지구, 926정거장주변, 한국과학기술관
강동구 (3개소)	암사지구, 천호지구, 고덕택지개발지구
강북구 (3개소)	4.19사거리, 삼양사거리, 수유·변동
강서구 (12개소)	공항로, 우장산역생활권중심, 목동사거리생활권중심, 화곡역지구중심, 까치산역지구중심, 공항지구중심, 가양택지개발지구, 방화1택지개발지구, 방화2택지개발지구, 등촌택지개발지구, 서울발산지구, 강서구 내발산동 652-4번지 역세권 복합개발

자치구	구역명
관악구 (9개소)	대림 지역중심, 난곡사거리지구중심, 난곡생활권중심, 은천생활권중심, 봉천지역중심, 낙성대주변, 사당·이수주1), 미림지구중심, 신림지구중심
광진구 (8개소)	건대입구역지구, 군자역지구, 화양1지구, 화양2지구, 자양지구, 구의사거리, 동일로지구, 아차산역지구
구로구 (3개소)	개봉역, 구로디지털단지역, 구로역 및 신도림역세권
금천구 (7개소)	시흥 생활권중심, 금천구심, 문성 생활권중심, 정심 생활권중심, 독산, 가산, 시흥생활권
노원구 (9개소)	공릉, 노원구역, 상계1·2단계택지개발지구, 상계2택지개발지구, 수락지구중심, 월계5택지개발지구, 월계생활권중심, 중계지구, 중계2택지
도봉구 (5개소)	도봉생활권, 도봉역세권, 방학역세권, 쌍문생활권중심, 쌍문지구중심
동대문구 (5개소)	경희대앞, 배봉생활권중심, 신설, 전농2지구중심, 장안평일대주1)
동작구 (6개소)	상도지구, 대림지구, 사당이수, 신대방지구, 노량진지구, 한강철교 남단
마포구 (6개소)	신촌지구일대주1), 마포지구, 대흥지구, 합정지구, 경의선 공덕역 복합역사개발, 경의선 홍대입구역
서대문구 (4개소)	서대문구청주변, 천연, 충정, 충현
서초구 (6개소)	서초로, 서초구역(꽃마을지역), 양재택지, 양재지구중심, 서울우면택지개발사업구역, 서초동 1342번지 일대
성동구 (5개소)	금호 지구중심, 왕십리 광역중심, 독섬주변지역, 마장축산물시장 일대, 마장역세권
성북구 (7개소)	동선지구중심, 동소문동2가, 보문생활권중심, 석관지구중심, 성북동, 월곡생활권중심, 정릉생활권중심
송파구 (3개소)	위례택지개발지구, 옛 성동구청소 부지, 개롱
양천구 (6개소)	목동중심지구, 신월 생활권중심, 신정 생활권중심, 목동오거리, 신정네거리, 서울목동지구 택지개발사업
영등포구 (10개소)	영등포1, 신길동, 대림광역중심, 대림2생활권, 영등포지역 부도심권, 당산지구중심, 신길지구중심, 신풍지구, 신길1생활권, 신길6생활권

자치구	구역명
용산구 (4개소)	용산주1), 한남, 이태원로 주변, 서계동 일대
은평구 (11개소)	응암역생활권중심, 구청생활권중심, 응암지구중심, 구산생활권중심, 신사생활권중심, 연신내, 수색·DMC역 주변지역주1), 독바위, 불광, 역촌역세권, 응암로
종로구 (18개소)	세종로, 대학로, 율곡로, 종로4,5가, 돈화문로, 운현궁 주변, 조계사 주변, 북촌, 송인2, 송인, 인사동, 종로2.3가, 성균관대 주변, 경복궁서측, 혜화명륜동, 동대문, 익선, 이화동일대
중구 (12개소)	퇴계로변, 약수, 회현, 명동관광특구, 주교, 북창, 남대문시장, 동대문역사문화공원 주변, 중구 형학동 1756번지 일원, 정동 일대주1), 필동 일대, 신당·청구 역세권 일대
종량구 (6개소)	면목생활권, 면목지구중심, 목동지구, 상봉생활권, 신내택지개발지구, 중화생활권중심

주1) 두 개 이상 자치구가 포함된 지구단위계획구역 : 국제교류복합지구(강남구, 송파구), 사당·이수(서초구, 동작구, 관악구), 장안평 일대(성동구, 동대문구), 신촌지구일대(서대문구, 마포구), 용산(중구, 용산구), 수색·DMC역 주변지역(은평구, 마포구), 정동 일대(중구, 종로구)

② 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

■ 상업지역·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
 - 비주거용도(상가)를 도입하는 경우 간선도로변(1층)에 설치 검토

3. 관계도면 : 변경없음(붙임 참조)

4. 시민의 열람편의를 위해 서울시청 도시관리과(☎2133-8374) 및 자치구 지구단위계획(도시계획과 등) 관련부서에 관련도서를 비치하고 있습니다.