

◆ 서울특별시고시 제2025-247호

도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시
[논현지구 지구단위계획구역 등 98개 지구단위계획구역 “용적률체계 등”
결정 변경]

논현지구 지구단위계획구역 등 98개 지구단위계획구역에 대하여 2025년 제4차 서울특별시 도시건축공동위원회 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, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2025년 5월 1일
서울특별시장

I. 결정 취지

- 「서울특별시 지구단위계획수립기준 관리운영기준 및 매뉴얼」 개정(2024.04.18.)에 따른 지구단위계획구역 내 용적률체계 개편사항을 반영하기 위해 지구단위계획을 변경 결정하는 사항임

II. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)

① 용적률 계획 및 허용용적률 인센티브

- 대상 : 논현지구 지구단위계획구역 등 90개 지구단위계획구역

자치구	구역명
강남구	논현지구, 대치, 가로수길, 청담, 양재중심지구, 압구정로변, 개포택지개발지구, 역삼
강동구	천호지구, 고덕택지
강북구	삼양지구, 수유·변동, 4.19사거리, 가오리역
강서구	가양택지개발지구, 방화1택지개발지구, 방화2택지개발지구, 우장산역 생활권중심, 까치산역지구중심, 국회대로 주변
관악구	대림 지역중심, 난곡생활권중심, 난곡사거리지구중심, 낙성대, 남부순환로(시흥IC)주변
광진구	화양1지구, 군자역지구, 중곡역지구, 구의사거리
구로구	온수역 일대
금천구	가산, 금천구심
노원구	월계생활권중심, 수락지구중심, 상계역주변
도봉구	도봉생활권중심, 방학역세권, 쌍문지구중심
동대문구	전농2지구중심, 배봉생활권중심, 경희대앞, 서울시립대 주변지역, 신이문생활권중심, 청량리역 전면부

자치구	구역명
마포구	아현2지구, 대흥지구, 상수역세권, 아현1지구, 연남동
서대문구	서대문구청주변, 충현
서초구	서초로, 내방역 일대, 서초동 1342 일대, 사당·이수
성동구	마장축산물시장 일대
성북구	보문생활권중심, 월곡생활권중심, 성신여대주변지역
송파구	송파대로 제2지구, 풍납, 위례성길, 삼전, 잠실광역중심제1지구, 문정 택지지구, 개롱
양천구	서울 목동지구 택지개발사업, 서울 신투리 택지개발지구, 김포가도(양천), 신정택지개발지구, 신정2택지개발지구, 신정네거리, 국회대로 주변
영등포구	당산지구중심, 대림광역중심, 선유도역 주변
용산구	숙명여대주변, 한남, 용산공원동측
은평구	응암역생활권, 불광, 연신내, 응암지구중심, 역촌역세권, 연서로, 응암로
중구	약수, 신당·청구 역세권일대
중랑구	면목생활권중심, 면목지구중심, 면목·상봉 패션(봉제) 특정개발진흥지구

□ 용적률 계획

1. 2000.07.01. 이전에 용도지역이 결정되었거나 변경된 지역 : 변경

① 허용용적률이 「서울특별시 도시계획 조례」 제48조에 따른 용적률인 지역

- 기준용적률 : 「서울특별시 도시계획 조례」 제48조에 따른 용적률 이하
- 허용용적률 : 기준용적률의 1.1배 이하
- 상한용적률 : 법적용적률*의 2배 이하

* 법적용적률이란 도시계획조례 제48조, 제49조제3항, 제50조제1호 및 제2호와 제51조제2항제2호에 따른 용도지역 용적률을 말함

○ 용도지역 변경이 없는 지역 (1991.05.01. 이전 결정 또는 변경)

구 분		기 정			변 경		
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	기준용적률	허용용적률	상한용적률
주거 지역	제1종일반	150%이하	150%이하	법적용적률의 2배 이하	150%이하	165%이하	법적용적률의 2배 이하
	제2종일반	200%이하	200%이하		200%이하	220%이하	
	제3종일반	250%이하	250%이하		250%이하	275%이하	
	준주거	300%이하	400%이하		400%이하	440%이하	
상업 지역	근린상업	400~500%이하	600%이하		600%이하	660%이하	
	일반상업	500~600%이하	800%이하		800%이하	880%이하	

○ 용도지역 변경이 있는 지역 (1991.05.01. ~ 2000.07.01. 결정 또는 변경)

구 분	기 정			변 경		
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	기준용적률	허용용적률	상한용적률
일반주거→준주거	300%이하	360%이하	법적용적률의 2배 이하	400%이하	440%이하	법적용적률의 2배 이하
준주거→일반상업	400%이하	660%이하		800%이하	880%이하	
일반주거→일반상업	300%이하	630%이하		800%이하	880%이하	

② 허용용적률을 「서울특별시 도시계획 조례」 제48조에 따른 용적률보다 하향하여 별도로 정한 지역

- 기준용적률 : 변경 전 허용용적률 이하
- 허용용적률 : 기준용적률의 1.1배 이하
- 상한용적률 : 법적용적률의 2배 이하

〈 용도지역 용적률을 하향하여 운영하는 경우 산정 예시〉

- 허용용적률을 용도지역 용적률보다 하향하여 운영하는 지역에 산정 방식에 따라 적용

△△지구단위계획구역						
구 분	기 정			변 경		
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	기준용적률	허용용적률	상한용적률
준주거지역	250%이하	300%이하	법적용적률의 2배 이하	300%이하	$300\% \times 1.1 = 330\%$ 이하	법적용적률의 2배 이하
일반상업지역	400%이하	500%이하		500%이하	$500\% \times 1.1 = 550\%$ 이하	

2. 특별계획(가능)구역, 녹지지역, 전용주거지역, 준공업지역, 2000.07.01.이후 용적률이 높은 용도지역으로 변경된 지역 : 변경 없음

□ 허용용적률 인센티브

1. 금회 용적률 계획이 변경되는 지역의 허용용적률 인센티브에 관한 사항 : 변경

■ 지정 : 지구단위계획구역 별 허용용적률 인센티브 결정 사항

■ 변경

① 공통 사항

구분	인센티브 항목	산정기준	계획기준	비고
	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)	

인센티브 항목		산정기준	계획기준	비고
구분	유형			
	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 인정한도 이상 설치시	
	공공보행통로 설치	기준용적률×0.03	공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시	
지역 맞춤	역사문화 특성 보존	기준용적률×0.03	세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	지역특화용도 도입			
	전선지중화 설치			

○ 운영 기준

- 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 보존, 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)

② ‘① 공통 사항’의 기준을 지구단위계획구역별로 별도로 적용하는 사항

- ‘가로지장물 이전설치’를 허용용적률 인센티브로 추가 인정하는 경우

자치구	지구단위계획구역	인센티브 항목		산정 기준	계획기준	비고
		구분	유형			
광진구	화양1	지역 맞춤	가로지장물 이전설치	기준용적률 x0.05	가로지장물을 이전설치 하는 경우	-
은평구	불광					분전반, 자전거보관소

※ 구체적인 적용 지역은 지구단위계획 별 결정(변경)조서에 따름

○ ‘전선지중화 설치’의 구체적인 계획기준을 결정하는 경우

자치구	지구단위계획구역	인센티브 항목		산정 기준	계획기준	비고
		구분	유형			
송파구	잠실광역중심 제1지구, 문정, 개롱	지역 맞춤	전선지중화 설치	기준용적률x0.03	• 가로지장물 지중화 또는 대지내 이전설치 하는 경우	-

※ 구체적인 적용 지역은 지구단위계획 별 결정(변경)조서에 따름

○ ‘공공보행통로 설치’를 ‘공공보행통로 및 보차혼용통로 설치’로 적용하여 구체적인 계획기준을 결정하는 경우

자치구	지구단위계획구역	인센티브 항목		산정 기준	계획기준	비고
		구분	유형			
송파구	송파대로 제2지구, 풍납, 위례성길, 삼전, 잠실광역중심 제1지구	녹지 생태 도심	공공보행통로 및 보차혼용통로 설치	기준용적률x0.03	• 공공보행통로 및 보차혼용통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시	-

※ 구체적인 적용 지역은 지구단위계획 별 결정(변경)조서에 따름

□ 용적률 계획 및 허용용적률 인센티브에 관한 결정(변경) 조서 : 관계 도서 참조

○ 용적률 계획 및 허용용적률 인센티브에 관한 결정(변경) 사항을 반영한 지구단위계획구역 별 결정(변경) 조서는 관계 도서와 같음

※ 본 결정고시는 금회 변경된 사항에 한해 유효하며, 그 외 사항은 기정 내용을 따름

② 상한용적률 인센티브

□ 대상 : 논현지구 지구단위계획구역 등 98개 지구단위계획구역

자치구	구역명
강남구	논현지구, 대치, 가로수길, 청담, 양재중심지구, 압구정로변, 개포택지개발지구, 역삼
강동구	암사지구, 천호지구, 고덕택지
강북구	삼양지구, 수유·변동, 4.19사거리, 가오리역
강서구	가양택지개발지구, 방화1택지개발지구, 방화2택지개발지구, 우장산역 생활권중심, 까치산역지구중심, 국회대로 주변
관악구	대림 지역중심, 난곡생활권중심, 난곡사거리지구중심, 낙성대, 남부순환로(시흥IC)주변
광진구	화양1지구, 군자역지구, 중곡역지구, 구의사거리
구로구	운수역 일대
금천구	가산, 금천구심, 가산동 237번지 일대 준공업지역
노원구	월계생활권중심, 수락구역, 상계역주변

자치구	구역명
도봉구	도봉생활권중심, 방학역세권, 쌍문지구중심
동대문구	전농2지구중심, 배봉생활권중심, 경희대앞, 서울시립대 주변지역, 신이문생활권중심, 청량리역 전면부
마포구	아현2지구, 대흥지구, 상수역세권, 아현1지구, 연남동
서대문구	서대문구청주변, 충정, 충현
서초구	서초로, 내방역 일대, 서초동 1342 일대, 사당·이수
성동구	마장축산물시장 일대, 성수 IT 산업·유통 개발진흥지구
성북구	보문생활권중심, 월곡생활권중심, 성신여대주변지역
송파구	송파대로 제2지구, 풍납, 위례성길, 삼전, 장지택지개발사업지구, 잠실광역중심제1지구, 서울마천, 문정 택지지구, 개롱
양천구	서울 목동지구 택지개발사업, 서울 신투리 택지개발지구, 김포가도(양천), 신정택지개발지구, 신정2택지개발지구, 신정네거리, 국회대로 주변, 신정3 국민임대주택단지
영등포구	당산지구중심, 대림광역중심, 선유도역 주변
용산구	숙명여대주변, 한남, 용산공원동측
은평구	응암역생활권, 불광, 연신내, 응암지구중심, 역촌역세권, 연서로, 응암로
중구	약수, 신당·청구 역세권일대
중랑구	면목생활권중심, 면목지구중심, 상봉생활권중심, 면목·상봉 패션(봉제) 특정개발진흥지구

1. 국토계획법에 따른 상한용적률 인센티브 : 변경

■ 기정

- ‘공공시설등 제공’ 또는 ‘지하철출입구등 건물 또는 대지 내 설치’에 따른 상한용적률 인센티브 결정 사항 (상한용적률 인센티브에 관한 사항이 결정되어있지 않은 경우 포함)

■ 변경

1) 공공시설등 제공

① 산정식

- 공공시설등 기부채납을 포함할 경우 상한용적률 산정기준은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 따름

$$\text{상한용적률} = \text{허용용적률} * \text{or} \text{ 기준용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 1.0^{**} \times \alpha \text{현금} \cdot \text{건축물})$$

- 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도시건축공동위원회에서 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

○ α 토지란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

○ α 건축물이란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

○ α 현금이란 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 사업계획승인 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 대지 내 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

2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 이외의 다른 법률에 따른 상한용적률 인센티브 : 변경

■ 지정

- 다음 항목에 해당하는 다른 법률에 따른 상한용적률 인센티브 결정 사항 (다른 법률에 따른 상한용적률 인센티브가 결정되어있지 않은 경우 포함)

- 「건축법」에 따른 공개공지등 설치
- 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 건축물의 에너지효율등급 인증 및 녹색건축 인증, 제로에너지건축물인증, 재활용건축자재사용 시
- 「주택법」에 따른 장수명주택 인증 시
- 「건축법」에 따른 특별건축구역 (건축위원회에서 인정하는 경우)
- 「지능형건축물 인증기준」에 따른 지능형건축물 인증 시

■ 변경

1) 다른 법률에 따른 상한용적률 인센티브

① 항목

- 「건축법」에 따른 공개공지등 설치
- 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 건축물의 에너지효율등급 인증 및 녹색건축 인증, 제로에너지건축물인증, 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(준공업지역은 1.4배) 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, 도시건축공동위원회 심의를 통해 기반시설 적정성 등 검토 - 도시건축공동위원회 심의 전 기반시설 충분여부 검토 및 기부채납 통합관리시스템 사전 수요조사 시행

③ 기타사항

□ 대상 : 수유·변동 지구단위계획구역 등 8개 지구단위계획구역

1. 건축물에 관한 계획 등 : 신설

자치구	지구단위계획구역	구분		적용기준	비고
강북구	수유·변동	대지안의 공지	쌈지형 공지	• 최소면적 25㎡이상, 전면도로에 면하는 면적폭은 5m이상	-
중랑구	면목지구중심	권장용도		• 지하주차장	-
	면목생활권중심	권장용도		• 부설주차장	-
송파구	위례성길, 삼전, 잠실광역중심 제1지구	대지안의 공지	쌈지형 공지	• 휴게공간 확보를 목적으로 주요 보행 결절점에 조성하는 소공원 형태의 공지로서, 지침에 의해 설치	권장
	문정		공개공지	• 대중에게 상시 개방되는 대지안의 공지로서, 지침에 의해 설치	권장
	잠실광역중심제1지구, 문정	기타	가로지장물 지중화 또는 이전설치	• 대지내 공지 및 대지내 통로 내 설치 불허	권장

자치구	지구단위계획구역	구분		적용기준	비고
	문정	통로	지하연결통로 설치	• 건물내부 또는 대지내설치	권장
	개롱	대지안의 공지	섬지형 공지	• 휴게공간 확보를 목적으로 주요 보행 결절점에 조성하는 소공원 형태의 공지로서, 지침에 의해 설치	-
		기타	가로지장물 지중화 또는 이전설치	• 대지내 공지 및 대지내 통로 내 설치 불허	-
	잠실광역중심제1지구	관광숙박시설 버스 주·정차시설 (25인승기준)		• 관광숙박시설 건립시, '관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준' 에 따른 주정차공간 의무확보 대상 외 주정차공간 확보 - 규모: 25인승 기준	권장

※ 구체적인 적용 지역은 지구단위계획 별 결정(변경)조서에 따름

☐ 기타사항에 관한 결정(변경) 조서 : 관계도서 참조

☐ 기타사항에 관한 결정(변경) 사항을 반영한 지구단위계획구역 별 결정(변경) 조서와 같음

④ 지구단위계획의 경미한 결정(변경)에 관한 사항

☐ 대상 : 논현지구 지구단위계획구역 등 90개 지구단위계획구역

자치구	구역명
강남구	논현지구, 대치, 가로수길, 청담, 양재중심지구, 압구정로변, 개포택지개발지구, 역삼
강동구	천호지구, 고덕택지
강북구	삼양지구, 수유·변동, 4.19사거리, 가오리역
강서구	가양택지개발지구, 방화1택지개발지구, 방화2택지개발지구, 우장산역 생활권중심, 까치산역지구중심, 국회대로 주변
관악구	대림 지역중심, 난곡생활권중심, 난곡사거리지구중심, 낙성대, 남부순원로(시흥IC)주변
광진구	화양1지구, 군자역지구, 중곡역지구, 구의사거리
구로구	은수역 일대
금천구	가산, 금천구심
노원구	월계생활권중심, 수락지구중심, 상계역주변
도봉구	도봉생활권중심, 방학역세권, 쌍문지구중심
동대문구	전농2지구중심, 배봉생활권중심, 경희대앞, 서울시립대 주변지역, 신이문생활권중심, 청량리역 전면부
마포구	아현2지구, 대흥지구, 상수역세권, 아현1지구, 연남동
서대문구	서대문구청주변, 충현
서초구	서초로, 내방역 일대, 서초동 1342 일대, 사당·이수

자치구	구역명
성동구	마장축산물시장 일대
성북구	보문생활권중심, 월곡생활권중심, 성신여대주변지역
송파구	송파대로 제2지구, 풍납, 위례성길, 삼전, 잠실광역중심제1지구, 문정 택지지구, 개롱
양천구	서울 목동지구 택지개발사업, 서울 신투리 택지개발지구, 김포가도(양천), 신정택지개발지구, 신정2택지개발지구, 신정네거리, 국회대로 주변
영등포구	당산지구중심, 대림광역중심, 선유도역 주변
용산구	숙명여대주변, 한남, 용산공원동측
은평구	응암역생활권, 불광, 연신내, 응암지구중심, 역촌역세권, 연서로, 응암로
종구	약수, 신당·청구 역세권일대
중랑구	면목생활권중심, 면목지구중심, 면목·상봉 패션(봉제) 특정개발진흥지구

1. 지구단위계획의 경미한 결정(변경)에 관한 사항 : 변경

■ 기정

- 지구단위계획의 경미한 결정(변경)에 관한 사항이 결정되어 있는 경우

■ 변경

- 기존에 결정된 지구단위계획의 경미한 결정(변경)에 관한 사항 유지
- 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. 관계도면 : 불임참조

- 금회 지구단위계획 결정(변경)에서 제외된 지역은 별도의 지구단위계획 결정(변경) 절차를 통해 금회 변경되는 사항의 적용 가능
- 금회 지구단위계획 결정(변경)으로 높이계획, 건축물의 배치·형태 및 경관에 관한 계획 등의 변경이 필요한 경우 지구단위계획의 (경미한)결정(변경)을 통해 변경 가능
- 용적률 계획 및 허용용적률 인센티브, 상한용적률 인센티브, 건축물에 관한 계획, 경미한 사항과 관련된 사항이 금회 지구단위계획 결정(변경)사항과 상이한 경우 금회 결정(변경) 사항을 우선 적용

IV. 시민의 열람편의를 위해 서울시청 도시관리과(☎02-2133-8374) 및 자치구 지구단위계획(도시계획과 등) 관련부서에 관련도서를 비치하고 있습니다.

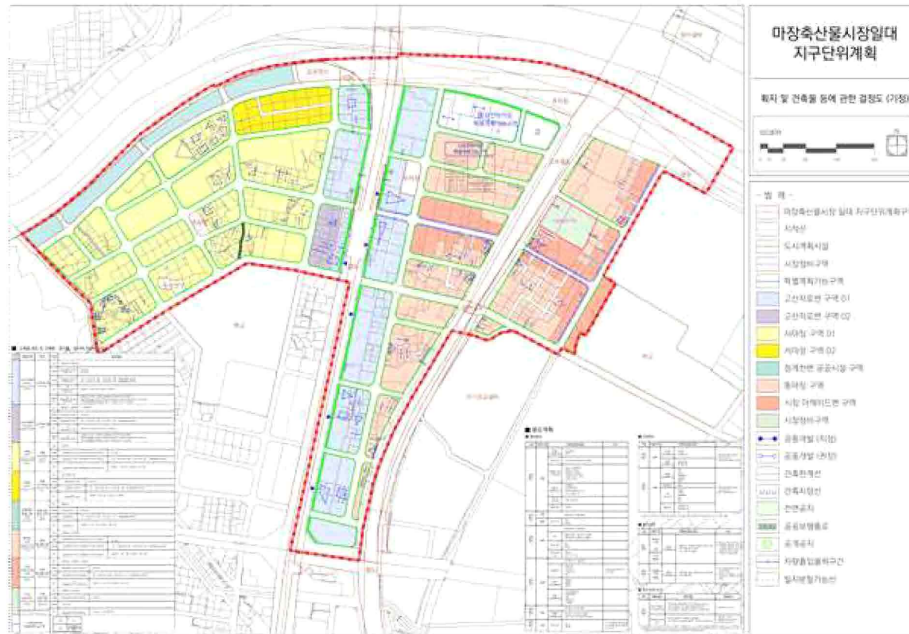
□ 성동구

○ 마장축산물시장 일대 지구단위계획구역

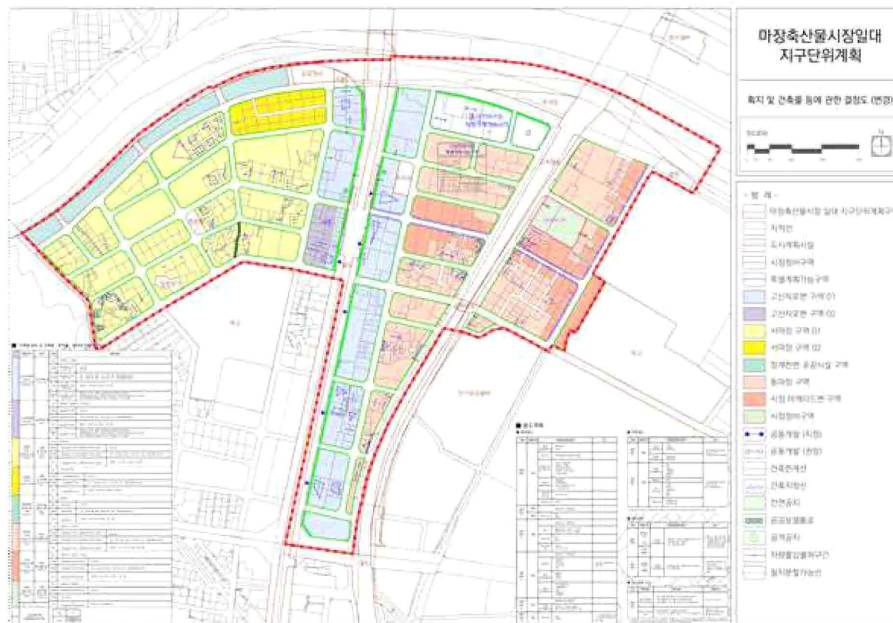
구분	기정					변경						
2. 건축물에 관한 결정조서 나. 건축물의 밀도에 관한 결정조서	2) 용적률					2) 용적률						
	□ 용적률 계획 결정조서					□ 용적률 계획 결정조서						
	구분	적용구역	기준 용적률	허용 용적률	상한 용적률	비고	구분	적용구역	기준 용적률	허용 용적률	상한 용적률	비고
	용적률	제1종 일반주거지역	150% 이하	150% 이하	법적용적률의 2배 이하	서울특별시 도시계획조례 제55조 및 「서울시 지구단위계획 수립기준」	용적률	제1종 일반주거지역	150% 이하	165% 이하	법적용적률의 2배 이하	서울특별시 도시계획조례 제55조 및 「서울시 지구단위계획 수립기준」
		제2종 일반주거지역 (7층 이하)	200% 이하	200% 이하	법적용적률의 2배 이하			제2종 일반주거지역 (7층 이하)	200% 이하	220% 이하	법적용적률의 2배 이하	
		제2종 일반주거지역						제2종 일반주거지역				
		제3종 일반주거지역	250% 이하	250% 이하	법적용적률의 2배 이하			제3종 일반주거지역	250% 이하	275% 이하	법적용적률의 2배 이하	
		준주거지역	400% 이하	400% 이하	법적용적률의 2배 이하			준주거지역	400% 이하	440% 이하	법적용적률의 2배 이하	
		일반상업지역	800% 이하	800% 이하	법적용적률의 2배 이하			일반상업지역	800% 이하	880% 이하	법적용적률의 2배 이하	
		시장장비구역	326% 이하	—	—	성동구고시 제2022-14 1호		시장장비구역	326% 이하	—	—	성동구고시 제2022-14 1호
	※ 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 ①항(용도지역안에서의 용적률)에도 불구하고 준주거지역에서는 「공공주택 특별법」 제2조 제1호 가목에 따른 임대주택 추가 확보 시(증가하는 용적률의 1/2에 해당하는 용적률) 500% 이하로 한다.						※ 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 ①항(용도지역안에서의 용적률)에도 불구하고 준주거지역에서는 「공공주택 특별법」 제2조 제1호 가목에 따른 임대주택 추가 확보 시(증가하는 용적률의 1/2에 해당하는 용적률) 500% 이하로 한다.					
	※ 공공정비사업(공공재건축, 공공재개발), 정비지원계획(신속통합계획)의 경우 입지특성 등을 고려하여 정비사업 전담 분과위원회를 통해 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도 비율을 용적률의 5% 이상으로 계획 가능함(*한시규정)						※ 공공정비사업(공공재건축, 공공재개발), 정비지원계획(신속통합계획)의 경우 입지특성 등을 고려하여 정비사업 전담 분과위원회를 통해 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도 비율을 용적률의 5% 이상으로 계획 가능함(*한시규정)					
	※ 「건축법」에 따른 특별건축구역 지정, 건축업정 제정, 리모델링 시 지구단위계획에서 정하는 바에도 불구하고 해당 위원회 심의를 통해 특례 및 완화 가능						※ 「건축법」에 따른 특별건축구역 지정, 건축업정 제정, 리모델링 시 지구단위계획에서 정하는 바에도 불구하고 해당 위원회 심의를 통해 특례 및 완화 가능					
	※ 「민집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택정비사업 추진 시 지구단위계획에서 정하는 바에도 불구하고 해당 위원회 심의를 통해 완화 가능						※ 「민집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택정비사업 추진 시 지구단위계획에서 정하는 바에도 불구하고 해당 위원회 심의를 통해 완화 가능					
③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정 4. 인센티브에 관한 결정조서가 용적률 완화						□ 허용용적률 인센티브 (신설)						
	인센티브 항목		산정기준		계획기준		구분	유형		비고		
	스마트 도시	UAM시설					스마트 도시	첨단기술 테스트베드 스마트산업육성	기존용적률 ×0.03 이하	세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정		
		로봇전하형 건축물	기존용적률 ×0.03~0.05		로봇 전하형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03							
	탄소 중립	지열 등 신재생에너지 설치	기존용적률 ×0.05		서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생원 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)		탄소 중립	지열형 개발	기존용적률 ×0.05	- 지열형개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 - 그 외 : 지열형개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수		
		지열형 개발										
	디자인 혁신	특색있는 건축설계	기존용적률 ×0.03 이하		세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정		디자인 혁신	공공시설 연계 경관사업	기존용적률 ×0.03~0.05	장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03		
		유니버설 디자인 도입										
	녹지 생태 도심	임체녹지조성	기존용적률 ×0.05		녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한다 이상 설치시		녹지 생태 도심	공공보행로통로 설치	기존용적률 ×0.03	공공보행로통로에 통행을 목적으로 하는 직역권 설정시		
		공공보행로통로										

		<table><tr><td rowspan="3">지역 맞춤</td><td>역사문화 특성 보전</td><td rowspan="3">기준용적률 ×0.03</td><td rowspan="3">• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정</td></tr><tr><td>지역특화용도 도입</td></tr><tr><td>전선지중화 설치</td></tr></table>	지역 맞춤	역사문화 특성 보전	기준용적률 ×0.03	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	지역특화용도 도입	전선지중화 설치																						
지역 맞춤	역사문화 특성 보전	기준용적률 ×0.03		• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정																										
	지역특화용도 도입																													
	전선지중화 설치																													
④ 특별계획 가능구역에 관 한 결정	나. 시장전략거점 특별계획가능구역 ☐ 특별계획가능구역 해제 시 지침 (동마장 구역에 해당하는 계획내용에 따름)	<table><tr><th>구분</th><th colspan="3">계획내용</th><th>비고</th></tr><tr><td rowspan="2">밀도</td><td rowspan="2">용적률</td><td>기준</td><td>허용</td><td>상한</td></tr><tr><td>200% 이하</td><td>200% 이하</td><td>법적용적률 2배 이하</td></tr></table>	구분	계획내용			비고	밀도	용적률	기준	허용	상한	200% 이하	200% 이하	법적용적률 2배 이하	나. 시장전략거점 특별계획가능구역 ☐ 특별계획가능구역 해제 시 지침 (동마장 구역에 해당하는 계획내용에 따름)	<table><tr><th>구분</th><th colspan="3">계획내용</th><th>비고</th></tr><tr><td rowspan="2">밀도</td><td rowspan="2">용적률</td><td>기준</td><td>허용</td><td>상한</td></tr><tr><td>200% 이하</td><td>220% 이하</td><td>법적용적률 2배 이하</td></tr></table>	구분	계획내용			비고	밀도	용적률	기준	허용	상한	200% 이하	220% 이하	법적용적률 2배 이하
	구분	계획내용			비고																									
밀도	용적률	기준	허용	상한																										
		200% 이하	200% 이하	법적용적률 2배 이하																										
구분	계획내용			비고																										
밀도	용적률	기준	허용	상한																										
		200% 이하	220% 이하	법적용적률 2배 이하																										

획지 및 건축물 등에 관한 결정도

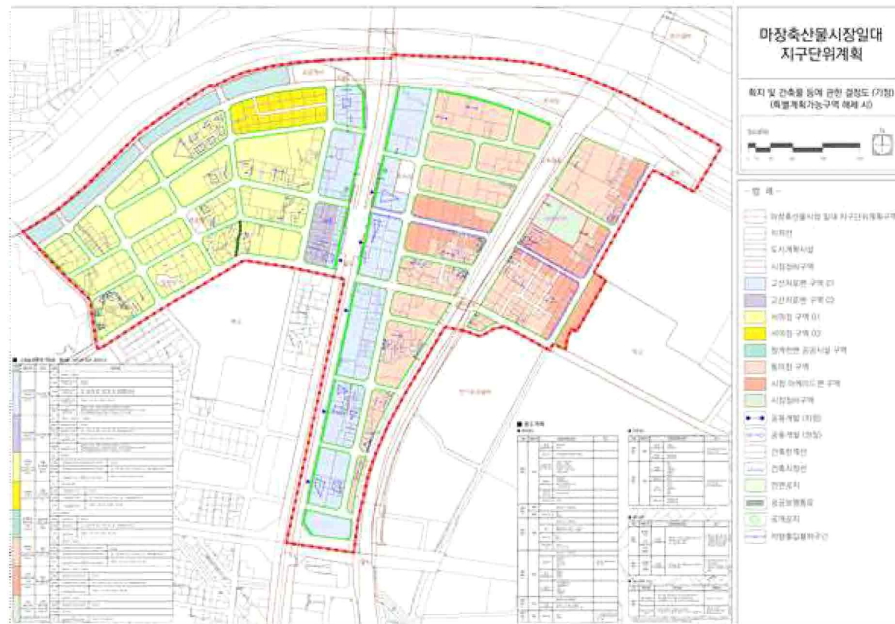
기
정

변경



획지 및 건축물 등에 관한 결정도(특별계획가능구역 해제 시)

기
정



변
경

