

고 시

◆ 서울특별시고시 제2025-262호

도시관리계획(신설 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제1997-41호(1997. 2. 25.)로 상세계획구역으로 결정되고, 서울특별시고시 제1999-269호(1999. 8. 25.)로 결정, 서울특별시고시 제2011-170호(2011. 6. 30.)로 결정(변경)된 “신설 제1종지구단위계획”에 대하여 2024년 제17차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2024. 12. 11.) 심의결과(수정가결)를 반영하여 동대문구공고 제2025-269호(2025. 2. 27.)로 재열람 공고를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(신설 지구단위계획구역 및 계획)을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 5월 15일
서울특별시

I. 결정(변경) 취지

2011년 지구단위계획 결정 이후 지역여건 변화(우이신설 경전철 개통(2017), 지역중심 위계상향(2018), 획지계획으로 인한 노후화 등)을 반영하고 지역중심기능 강화 및 품물시장 일대 지역활성화를 위해 지구단위계획구역 및 계획을 결정(변경)하는 사항임

II. 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경)

① 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

■ 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	신설 지구단위계획구역	동대문구 신설동 117-23, 109-5번지 일대	145,615	증)16,739	162,354	서고 제1997-41호 (1997.2.25.)	재정비 서고 제2011-170호 (2011.6.30.)

■ 변경사유서

도면표시 번호	구역명	변경내용	변경사유
①	신설 지구단위계획구역	- 구역 편입 - 북측 상업지역 편입 : 증) 16,739㎡	2030 생활권계획 상 동일 중심지 (동대문지역중심)로 결정되어 있는 북측 상업지역을 편입하여 계획적 체계적으로 관리하고자 함

② 도시관리계획에 관한 결정(변경)

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)

가. 용도지역 결정(변경)

■ 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경 후		
계		145,615	증) 16,739	162,354	100.0	-
주거 지역	소 계	124,550	-	125,764	77.5	-
	제2종일반주거지역 (7층이하)	18,790	증) 172	18,962	11.7	-
	제2종일반주거지역	189	-	189	0.1	-
	제3종일반주거지역	31,717	증) 1,042	32,759	20.2	-
	준주거지역	73,854	-	73,854	45.5	-
상업 지역	소계	21,065	증) 15,525	36,590	22.5	-
	일반상업지역	21,065	증) 15,525	36,590	22.5	-

■ 변경사유서

구 분	변경내용	변경사유	비고
변경	• 용도지역 증가(16,739㎡) - 제2종일반주거지역(7층이하) : 증) 172㎡ - 제3종일반주거지역 : 증) 1,042㎡ - 일반상업지역 : 증) 15,525㎡	• 구역 편입에 따른 용도지역 면적 증가	-

나. 용도지구 결정 : 해당없음

※ 서고시 제2024-504호(2024.10.24.) 방화지구 폐지

2. 도시계획시설에 관한 결정(변경)

가. 교통시설 : 변경

(1) 도로 : 변경

■ 도로 총괄표(기정)

구분	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	27	7,685 (3,771)	84,224 (40,277)	4	2,110 (876)	38,016 (13,189)	4	2,099 (780)	23,388 (12,924)	19	3,476 (2,115)	22,820 (14,164)
대로	3	3,670 (803)	59,282 (19,160)	1	1,400 (166)	30,635 (5,808)	1	1,620 (301)	19,455 (8,991)	1	650 (336)	9,192 (4,361)
중로	1	1,160 (117)	3,444 (286)	-	-	-	-	-	-	1	1,160 (117)	3,444 (286)
소로	23	2,855 (2,851)	21,498 (20,831)	3	710	7,381	3	479	3,933	17	1,666 (1,662)	10,184 (9,517)

※ ()안은 지구단위계획구역 내 사항임

■ 도로 총괄표(변경)

구분	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	28	7,726 (3,812)	85,521 (41,574)	3	1,731 (497)	34,227 (9,400)	6	2,669 (1,346)	29,161 (18,030)	19	3,326 (1,969)	22,133 (14,144)
대로	3	3,670 (803)	59,282 (19,160)	1	1,400 (166)	30,635 (5,808)	1	1,620 (301)	19,455 (8,991)	1	650 (336)	9,192 (4,361)
중로	1	1,160 (117)	3,444 (286)	-	-	-	-	-	-	1	1,160 (117)	3,444 (286)
소로	24	2,896 (2,892)	22,795 (22,128)	2	331	3,592	5	1,049 (1,045)	9,706 (9,039)	17	1,516	9,497

※ ()안은 지구단위계획구역 내 사항임

도로 결정(변경)조서

구분	등급	류별	번호	폭원 (m)	기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
기정	대로	1	1	29~35	보조간선도로	1,400 (166)	신설동 제1호광장	제기동	일반도로	-	1936.12.26	왕산로
기정	대로	2	9	30	주간선도로	1,620 (301)	신설동 제1호광장	마장동	일반도로	-	1936.12.26	철도 중복결정
기정	대로	3	5	25	주간선도로	650 (336)	신설동 제1호광장	상왕십리동	일반도로	-	1936.12.26	난계로
기정	중로	3	1	12~15	집산도로	1,160 (117)	신설동	하왕십리동	일반도로	-	1936.12.26	하정로
기정 변경	소로	1	1	10~12 10~11.5	국지도로	306	신설동 114-25	신설동 114-6	일반도로	-	서고시 제2011-170호 (2011.6.30.)	-
기정 변경	소로	1	2	10	국지도로	357	신설동 103-20	신설동 96-44	일반도로	-	서고시 제2011-170호 (2011.6.30.)	-
		2	4	9.5								
기정 변경	소로	1	3	10	국지도로	47	신설동 96-24	신설동 96-22	일반도로	-	서고시 제2011-170호 (2011.6.30.)	-
		2	5	9.5								
신설	소로	1	4	12	국지도로	25	신설동 92-74	신설동 100-27	일반도로	-	-	-
기정	소로	2	1	8	국지도로	221	신설동 101-2	신설동 97-20	일반도로	-	서고시 제2011-170호 (2011.6.30.)	-
기정	소로	2	2	8	국지도로	52	신설동 117-4	신설동 113-20	일반도로	-	서고시 제2011-170호 (2011.6.30.)	-
기정 변경	소로	2	3	8	국지도로	206	신설동 104-8	신설동 104-41	일반도로	-	서고시 제2011-170호 (2011.6.30.)	-
		3	17	7.5								
기정	소로	3	1	6	국지도로	134	신설동 98-56	신설동 98-17	일반도로	-	서고시 제2011-170호 (2011.6.30.)	-
기정	소로	3	2	6	국지도로	59	신설동 102-32	신설동 102-28	일반도로	-	서고시 제2011-170호 (2011.6.30.)	-
기정	소로	3	3	6	국지도로	92	신설동 97-16	신설동 97-34	일반도로	-	서고시 제2011-170호 (2011.6.30.)	-
기정	소로	3	4	6	국지도로	59	신설동 102-4	신설동 102-6	일반도로	-	서고시 제2011-170호 (2011.6.30.)	-
기정	소로	3	5	6	국지도로	234	신설동 103-1	신설동 117-12	일반도로	-	서고시 제2011-170호 (2011.6.30.)	-
기정	소로	3	6	6	국지도로	46	신설동 103-11	신설동 96-51	일반도로	-	서고시 제2011-170호 (2011.6.30.)	-
기정 변경	소로	3	7	4	특수도로	35	신설동 104-34	신설동 104-22	보행자 전용도로	-	서고시 제2011-170호 (2011.6.30.)	-
				국지도로	36	보행자 우선도로						
기정 변경	소로	3	8	6	국지도로	36 37	신설동 104-28	신설동 104-30	일반도로	-	서고시 제2011-170호 (2011.6.30.)	-
기정 변경	소로	3	9	2~3	특수도로	35	신설동 104-10	신설동 104-19	보행자 전용도로	-	서고시 제2011-170호 (2011.6.30.)	-
				국지도로	36	보행자 우선도로						
기정 변경	소로	3	10	4	국지도로	74	신설동 96-34	신설동 96-22	일반도로	-	서고시 제2011-170호 (2011.6.30.)	선형변경
기정	소로	3	11	6	국지도로	114	신설동 109-5	신설동 109-20	일반도로	-	서고시 제2011-170호 (2011.6.30.)	-
기정 변경	소로	3	12	4 6	국지도로	139	신설동 114-92	신설동 114-42	일반도로	-	서고시 제2011-170호 (2011.6.30.)	-

구분	등급	류별	번호	폭원 (m)	기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
기정 변경	소로	3	13	6	국지도로	63 61	신설동 114-87	신설동 114-1	일반도로	-	서고시 제2011-170호 (2011.6.30.)	-
기정 변경	소로	3	14	4 6	국지도로	87 118	신설동 114-3	신설동 114-21	일반도로	-	서고시 제2011-170호 (2011.6.30.)	-
폐지	소로	3	15	6	국지도로	64	신설동 114-65	신설동 114-3	일반도로	-	서고시 제2011-170호 (2011.6.30.)	-
신설	소로	3	16	6	국지도로	48	신설동 114-11	신설동 114-7	일반도로	-	-	-
기정 변경	소로	3 2	501	6 8	국지도로	372 (368)	신설동 92-46	신설동 114-43	일반도로	-	서고시 제1973-194호 (1973.12.11)	-
기정	소로	3	502	6	국지도로	23	청계천	신설동 92-26	일반도로	-	서고시 제1973-194호 (1973.12.11)	-

※ ()안은 지구단위계획구역 내 사항임

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 1-1	소로 1-1	• 폭원 변경 (폭원 : 10~12m → 10~11.5m)	• 계획 변경에 따른 폭원 변경
소로 1-2	소로 2-4	• 선형 및 폭원 변경 (폭원 : 10m → 9.5m)	• 불합리한 도로 선형 변경 - 96-39번지 일대 • 계획 변경에 따른 폭원 변경
소로 1-3	소로 2-5	• 선형 및 폭원 변경 (폭원 : 10m → 9.5m) - 가각전제 적용	• 당초 누락된 사항 반영 - 계획 선형과 기부채납 계획 일치 • 계획 변경에 따른 폭원 변경
-	소로 1-4	• 신설(폭원 : 12m, 연장 : 25m)	• 현행 도로로 사용되고 있는 신설동 100-28번지 일대에 대해 도시계획시설 도로로 결정
소로 2-3	소로 3-17	• 폭원 변경(폭원 : 8m → 7.5m)	• 계획 변경에 따른 폭원 변경
소로 3-7	소로 3-7	• 보행자우선도로 변경 (보행자전용 → 우선도로) • 연장 증가(연장 : 35m → 36m)	• 보행자우선도로 변경을 통한 맹지 해소 • 인접 도로(소로 2-4, 3-17) 폭원 변경(10m → 9.5m, 8m → 7.5m)에 따른 연장 증가
소로 3-8	소로 3-8	• 연장 증가(연장 : 36m → 37m)	• 인접 도로(소로 2-4, 3-17) 폭원 변경(10m → 9.5m, 8m → 7.5m)에 따른 연장 증가
소로 3-9	소로 3-9	• 보행자우선도로 변경 (보행자전용 → 우선도로) • 연장 증가(연장 : 35m → 36m)	• 보행자우선도로 변경을 통한 맹지 해소 • 인접 도로(소로 2-4, 3-17) 폭원 변경(10m → 9.5m, 8m → 7.5m)에 따른 연장 증가
소로 3-10	소로 3-10	• 선형 변경	• 단순 선형 변경 - 중심선 변경
소로 3-12	소로 3-12	• 확폭(폭원 : 4m → 6m)	• 보행환경 개선을 위한 보도 2m 확폭

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-13	소로 3-13	• 구간변경(연장 : 63m → 61m)	• 인접 도로(소로 3-501) 확폭(6m → 8m)에 따른 연장 축소
소로 3-14	소로 3-14	• 확폭(폭원 : 4m → 6m) • 연장 증가(연장 : 87m → 118m)	• 획지계획 폐지에 따른 기반시설 확보 및 차량·보행환경 개선을 위한 도로 확폭
소로 3-15	-	• 폐지	• 획지계획 폐지로 인한 조성 불가능 도로계획 폐지
-	소로 3-16	• 신설(폭원 : 6m, 연장 : 48m)	• 차량통행개선을 위한 현행도로 확폭 및 시설결정 - 현행도로 3m → 도시계획시설도로 6m
소로 3-501	소로 2-501	• 확폭(폭원 : 6m → 8m)	• 획지계획 폐지에 따른 기반시설 확보 및 차량·보행환경 개선을 위한 도로 확폭

(2) 철도 : 변경없음

■ 철도 결정조서 : 변경없음

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	-	철도	도시철도 (신설동역)	신설동 76-5 일원	4,100 (3,960)	건고시 제1972-435호 (1972.10.12)	도로 중복결정, 지구단위계획구역 내 면적 표기

※ ()안은 지구단위계획구역 내 CAD구적면적임

(3) 주차장 : 변경

■ 주차장 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	주차장	신설동 114-30외 1필지	494	증) 128	622	등고시 제2001-4호 (2001.1.12)	-

■ 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장	• 면적 증가 (494㎡ → 622㎡)	• 획지계획 폐지에 따라 현행 주차장 시설 부지로 환원

나. 공간시설 : 변경

(1) 광장 : 변경없음

■ 광장 결정조서 : 변경없음

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	①	신설동 제1광장	교통광장	신설동 교차로	11,300 (61)	1936.12.26	지구단위계획구역 내 면적 표기

※ ()안은 지구단위계획구역 내 CAD구적면적임

(2) 공원 : 변경

■ 공원 총괄표

구분	행정구역 (㎡)				시가화구역 (㎡)			
	기정		변경후		기정		변경후	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
합계	2	5,585	1	5,300	2	5,585	1	5,300
어린이공원	1	5,300	1	5,300	1	5,300	1	5,300
소공원	1	285	-	-	1	285	-	-

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	우산각 어린이공원	어린이 공원	신설동 109-4	5,300	-	5,300	건고시 제1963-299호 (1963.4.26)	-
폐지	②	-	소공원	신설동 114-16 일대	285	감) 285	-	서고시 제2011-170호 (2011.6.30.)	-

■ 변경사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
②	-	• 폐지 (면적 : 285㎡ → 0㎡)	• 획지계획 폐지에 따라 소공원 조성계획 폐지

(3) 공공공지 : 변경

■ 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	공공공지	신설동 97-8	172	-	172	서고시 제2002-281호 (2002.7.5)	-

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	②	공공공지	신설동 114-27 일대	195	감) 195	-	서고시 제2011-170호 (2011.6.30.)	-
폐지	③	공공공지	신설동 114-42	109	감) 109	-	서고시 제2011-170호 (2011.6.30.)	-
폐지	④	공공공지	신설동 114-30 일대	255	감) 255	-	서고시 제2011-170호 (2011.6.30.)	-
폐지	⑤	공공공지	신설동 114-92 일대	148	감) 148	-	서고시 제2011-170호 (2011.6.30.)	-
폐지	⑥	공공공지	신설동 114-17 일대	119	감) 119	-	서고시 제2011-170호 (2011.6.30.)	-
폐지	⑦	공공공지	신설동 114-20 일대	170	감) 170	-	서고시 제2011-170호 (2011.6.30.)	-

■ 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
②	공공공지	• 폐지(면적 : 195㎡ → 0㎡)	• 획지계획 폐지에 따라 공공공지 조성계획 폐지
③	공공공지	• 폐지(면적 : 109㎡ → 0㎡)	
④	공공공지	• 폐지(면적 : 255㎡ → 0㎡)	
⑤	공공공지	• 폐지(면적 : 148㎡ → 0㎡)	
⑥	공공공지	• 폐지(면적 : 119㎡ → 0㎡)	
⑦	공공공지	• 폐지(면적 : 170㎡ → 0㎡)	

다. 공공·문화체육시설 : 변경

(1) 공공청사 : 변경

■ 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)	용적률 (%)	건폐율 (%)	높이 (m)	최초 결정일	비고
기정	①	공공 청사	교육연구원분원	신설동 109-5	9,480.4	150	30(60)주1)	25	서고시 제1998-97호 (1998.3.24.)	-
변경						200	60			
기정	②	공공 청사	성북수도사업소	신설동 109-20	3,293.2	150	30	25	서고시 제2011-170호 (2011.6.30.)	-
변경			다산콜센터			200	60			

주1) (): 서울특별시시에 한하여 건폐율 60%로 완화

■ 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사 (교육연구원 분원)	• 용적률 : 150% → 200% • 건폐율 : 30(60)% → 60%	• 당초 (구)승인여중 이적지로 건폐율 및 용적률 제한을 받았으나, 이전(2005) 후 10년 이상 경과됨에 따라 건폐율 및 용적률 제한을 미적용하는 사항

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
②	공공청사 (다산콜센터)	- 용적률 : 150% → 200% - 건폐율 : 30% → 60% - 명칭변경 : 성북수도사업소 → 다산콜센터	시설 종류 변경에 따른 명칭 변경

3. 친환경계획에 관한 결정(변경)

■ 결정(변경)조서

구분	기정	변경	비고
자연지반보존	지하에 인공구조물이 조성되지 않은 자연 그대로의 상태를 유지하고 있어야 하며 동식물이 자생할 수 있는 자연토양으로 구성될 수 있도록 보존 권장	지하에 인공구조물이 조성되지 않은 자연 그대로의 상태를 유지하고 있어야 하며 동식물이 자생할 수 있는 자연토양으로 구성될 수 있도록 보존 권장	-
생태면적률	‘서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침’의 기준 준수	‘서울특별시 생태면적률 운영지침(2023)’의 기준 준수	-
옥상녹화	‘서울특별시 보급형 옥상녹화 조성기법’ 및 ‘서울특별시 건축물 옥상녹화시스템 유형 결정과 관리 매뉴얼’에 따라 조성토록 권장	‘서울시 옥상녹화 가이드라인(2017.12)’에 따라 조성할 것을 권장	-
벽면녹화	‘서울특별시 도시구조물 벽면녹화 활성화 방안’에 따라 것을 권장	-	폐지
녹색주차장	당해 지구단위계획구역내 건축물의 신축시 ‘서울특별시 녹색주차장 활성화 계획’에 따라 녹색주차장 설치 권장	‘서울특별시 녹색주차장 활성화계획’에 따라 설치토록 권장	-
중수도시설	하수도법 시행령 제21조에 따른 것을 권장	「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」, 서울특별시 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례」 등 관련 법률에 따라 설치할 것을 권장	-
빗물이용시설	‘서울특별시 빗물저수조 설치 및 관리기준’, ‘서울특별시 빗물저수조 설치지침’에 따른 것을 권장	「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」, 「서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례」 등 관련 법률에 따라 설치할 것을 권장	-
신·재생에너지시설	‘신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진법’에 따라 시설을 설치할 것을 권장	-	폐지
에너지 절감율	‘건물에너지 효율등급 인증에 관한 규정(지식경제부, 2008.4)’에 따른 것을 권장	-	폐지

구분	기정	변경	비고
에너지성능지표	• '건축물의 에너지절약 설계기준(국토해양부, 2008.11)'에 따른 것을 권장	-	폐지
녹색건축인증	-	• 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 '녹색건축 인증기준'에 따른 것을 권장	신설
에너지효율등급 인증	-	• 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 '건축물 에너지 효율등급 인증기준'에 따른 것을 권장	신설
친환경건축물인증	• '친환경건축물 인증기준(국토해양부, 2008.6)'에 따른 것을 권장	-	폐지

③ 건축계획에 관한 결정(변경)

1. 가구 및 획지계획에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지계획에 관한 결정(변경)

■ 계획기준

구분	계획기준		비고
	기정	변경	
가구 계획	• 도로로 둘러싸인 일단의 블록	• 도로로 둘러싸인 일단의 블록	좌동
획지 계획	• 계획적 유도가 필요한 경우	-	폐지

■ 결정조서(기정)

가구		획지		필지		비고
번호	면적(㎡)	번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	
A1	4,186.1	-	-	117-21	702.5	-
		-	-	117-23	3,483.6	
A2	9,030.0	-	-	117-4	1,721.3	-
		-	-	117-5	1,148.8	
		-	-	117-6	2,365.6	
		-	-	117-8	317.4	
		-	-	117-13	196.0	
		-	-	117-14	395.0	
		-	-	117-17	197.4	
		-	-	117-24	361.1	
		-	-	117-25	297.4	
		-	-	117-9	580.8	
		-	-	117-12	1,449.2	
A3	6,189.5	-	-	103-1	251.6	-
		-	-	103-2	81.3	
		-	-	103-3	341.5	
		-	-	103-4	202.0	
		-	-	103-5	196.4	
		-	-	103-6	596.1	
		-	-	103-9	277.4	
		-	-	103-10	755.0	
		-	-	103-11	1,040.7	
		-	-	103-13	368.9	
		-	-	103-21	383.8	
		-	-	103-15	551.1	

가구		획지		필지		비고
번호	면적(㎡)	번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	
		-	-	103-17	259.5	
		-	-	103-18	333.9	
		-	-	103-19	312.1	
		-	-	103-20	238.3	
A4	7,861.7	-	-	96-48	4,431.1	-
		①	729.0	96-39	160.3	
				96-40	91.6	
				96-31	70.1	
				96-47	16.5	
				96-32	140.5	
				96-33	125.0	
				96-34	125.0	
		②	637.2	96-26	318.6	
				96-29	159.3	
				96-30	159.3	
		③	600.8	96-16	299.6	
				96-35	151.4	
				96-36	149.8	
		④	881.2	96-18	159.3	
				96-24	403.3	
				96-27	159.3	
				96-28	159.3	
		⑤	582.4	96-22	290.2	
				96-23	292.2	
A5	4,592.2	①	478.0	104-1	168.6	-
				104-3	309.4	
		②	1,034.7	104-6	156.0	
				104-7	286.6	
				104-8	592.1	
		③	460.8	104-4	229.4	
				104-49	231.4	
		④	636.0	104-35	242.0	
				104-36	191.4	
				104-37	202.6	
		⑤	397.4	104-21	189.1	

가구		획지		필지		비고
번호	면적(㎡)	번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	
		⑥	395.0	104-34	208.3	
				104-25	185.8	
				104-26	209.2	
		⑦	450.3	104-22	152.1	
				104-23	148.4	
				104-24	149.8	
		⑧	740.0	104-27	107.4	
				104-28	210.2	
				104-29	197.0	
				104-30	225.4	

※가구면적과 필지면적은 공공기여(도로)면적을 포함하여 기입

(표 계속)

가구		획지		필지		비고
번호	면적(㎡)	번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	
A6	3,155.2	①	764.0	104-9	418.2	-
				104-10	172.9	
				104-11	172.9	
		②	777.5	104-19	255.2	
				104-20	522.3	
		③	284.2	104-12	142.1	
				104-38	142.1	
		④	412.2	104-13	177.7	
				104-47	99.8	
				104-48	134.7	
		⑤	474.0	104-15	240.0	
				104-16	88.6	
				104-44	145.4	
		⑥	443.3	104-41	417.9	
				104-43	25.4	
A7	3,755.5	①	683.6	96-9	299.5	-
				96-10	384.1	
		②	1,079.6	96-4	978.8	
				96-5	100.8	
		③	644.7	96-8	644.7	
				96-41	130.9	
		④	446.8	96-42	17.8	
				96-43	118.3	
				96-44	76.0	
				96-45	103.8	
		⑤	900.8	96-6	570.2	
				96-58	330.6	
A8	9,760.0	①	3,205.2	114-25	516.8	-
				114-26	431.1	
				114-27	494.5	
				114-39	225.1	
				114-43	1,537.7	
		②	920.3	114-31	495.2	
				114-70	425.1	
		③	1,048.5	114-41	355.5	
				114-42	337.5	
				114-88	355.5	

가구		획지		필지		비고
번호	면적(㎡)	번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	
		④	1,418.2	114-87	145.8	
				114-89	355.5	
				114-90	355.5	
				114-91	355.5	
				114-92	205.9	
A9	5,597.1	①	1,302.1	114-1	241.0	-
				114-2	809.2	
				114-17	251.9	
		②	1,139.9	114-3	279.2	
				114-49	495.9	
				114-85	182.4	
				114-86	182.4	
		③	1,523.7	114-18	287.3	
				114-19	151.1	
				114-20	245.0	
				114-21	108.2	
				114-45	430.4	
				114-72	14.2	
				114-80	117.1	
				114-81	166.6	
				114-84	3.8	
		④	1,631.4	114-22	307.1	
				114-23	292.2	
				114-24	283.6	
				114-63	165.3	
				114-65	241.3	
				114-66	154.4	
				114-67	187.5	
A10	3,646.3	①	869.5	114-5	206.3	-
				114-6	330.6	
				114-52	332.6	
		②	2,776.8	114-7	267.8	
				114-9	260.5	
				114-10	263.1	
				114-11	265.4	
				114-12	338.5	

가구		획지		필지		비고
번호	면적(㎡)	번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	
				114-16	380.8	
				114-57	205.0	
				114-58	211.5	
				114-60	202.6	
				114-61	162.0	
				114-62	219.6	
A11	2,922.5	-	-	92-66	218.5	-
		-	-	109-13	1,107.0	
		-	-	92-70	133.5	
		-	-	109-12	661.0	
		-	-	92-71	141.5	
		-	-	109-8	661.0	
A12	3,766.8	-	-	92-67	161.3	-
		-	-	100-23	661.2	
		-	-	92-72	85.9	
		-	-	92-89	89.0	
		-	-	100-22	330.6	
		-	-	100-24	330.6	
		-	-	92-85	83.3	
		-	-	100-25	314.0	
		-	-	92-73	157.7	
		-	-	100-2	638.0	
		-	-	92-74	171.2	
		-	-	100-26	364.0	
		-	-	100-27	380.0	
A13	1,246.8	-	-	92-68	251.2	-
		-	-	92-69	324.6	
		-	-	100-29	614.0	
		-	-	100-30	57.0	
B1	4,075.6	-	-	101-2	304.8	-
		-	-	101-3	225.1	
		-	-	101-4	372.2	
		-	-	101-5	1,338.2	
		-	-	101-6	198.3	
		-	-	101-7	905.1	
		-	-	101-8	395.4	

가구		획지		필지		비고
번호	면적(㎡)	번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	
		-	-	101-9	302.5	
		-	-	101-10	34.0	
B2	4,309.8	-	-	98-24	902.8	-
		-	-	98-27	526	
		-	-	98-43	18.2	
		-	-	98-51	165.3	
		-	-	98-28	677.4	
		-	-	98-29	342.8	
		-	-	98-30	977.2	
		-	-	98-32	883.6	
B3	2,490.4	-	-	102-21	130.2	-
		-	-	102-35	149.1	
		-	-	102-22	181.5	
		-	-	102-26	482.9	
		-	-	102-27	378.8	
		-	-	102-28	192.7	
		-	-	102-30	332.2	
		-	-	102-31	166.0	
		-	-	102-32	182.5	
		-	-	102-33	136.2	
B4	1,778.3	-	-	102-11	244.0	-
		-	-	102-12	242.0	
		-	-	102-14	208.2	
		-	-	102-15	138.2	
		-	-	102-17	1.6	
		-	-	102-18	130.6	
		-	-	102-47	174.8	
		-	-	102-36	464.1	
		-	-	102-46	174.8	
B5	3,045.7	-	-	102-4	327.9	-
		-	-	102-6	1,023.8	
		-	-	102-8	254.9	
		-	-	102-9	571.0	
		-	-	102-39	222.9	
		-	-	102-37	322.6	

가구		획지		필지		비고
번호	면적(㎡)	번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	
		-	-	102-41	322.6	
B6	4,195.0	-	-	97-8	3,774.0	특별계획구역1
		-	-	97-37	421.0	
B7	5,186.2	-	-	98-8	168.6	-
		-	-	98-9	252.2	
		-	-	98-10	121.3	
		-	-	98-33	122.3	
		-	-	98-12	500.8	
		-	-	98-14	243.0	
		-	-	98-15	439.7	
		-	-	98-17	100.8	
		-	-	98-18	549.1	
		-	-	98-20	424.1	
		-	-	98-21	180.5	
		-	-	98-37	134.5	
		-	-	98-22	89.9	
		-	-	98-23	136.8	
		-	-	98-36	156.7	
		-	-	98-34	191.7	
		-	-	98-35	166.6	
		-	-	98-49	572.3	
		-	-	98-58	287.2	
		-	-	98-38	348.1	
B8	5,186.2	-	-	97-16	189.1	-
		-	-	97-17	183.8	
		-	-	97-18	188.4	
		-	-	97-30	189.1	
		-	-	97-31	380.2	
		-	-	97-19	110.7	
		-	-	97-20	515.4	
		-	-	97-21	394.4	
		-	-	97-22	362.3	
		-	-	97-34	138.2	
		-	-	97-23	606.0	
		-	-	97-24	124.3	
		-	-	97-25	126.6	
		-	-	97-26	126.0	

※가구면적과 필지면적은 공공기여(도로)면적을 포함하여 기입

■ 결정조서(변경)

가구		획지		필지		비고
번호	면적(㎡)	번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	
A1	4,075.6	-	-	101-5	1338.2	가구명 변경 (B1 → A1)
		-	-	101-6	198.3	
		-	-	101-2	304.8	
		-	-	101-3	225.1	
		-	-	101-4	372.2	
		-	-	101-8	395.4	
		-	-	101-9	302.5	
		-	-	101-10	34.0	
A2	4,309.8	-	-	101-7	905.1	가구명 변경 (B1 → A1)
		-	-	98-24	902.8	
		-	-	98-27	526.0	
		-	-	98-28	677.4	
		-	-	98-29	342.8	
		-	-	98-30	977.2	
A3	4,186.1	-	-	98-32	883.6	가구명 변경 (B2 → A2)
		-	-	117-21	702.5	
A4	9,030.0	-	-	117-23	3483.6	가구명 변경 (A1 → A3)
		-	-	117-4	1721.3	
		-	-	117-5	1148.8	
		-	-	117-6	2365.6	
		-	-	117-8	317.4	
		-	-	117-13	393.4	
		-	-	117-14	395.0	
		-	-	117-9	580.8	
		-	-	117-12	1449.2	
		-	-	117-24	361.1	
A5	2,490.4	-	-	117-25	297.4	가구명 변경 (A2 → A4)
		-	-	102-21	130.2	
		-	-	102-22	181.5	
		-	-	102-31	166.0	
		-	-	102-32	182.5	
		-	-	102-33	136.2	
		-	-	102-34	158.3	
		-	-	102-35	149.1	
		-	-	102-26	482.9	
		-	-	102-27	378.8	
A6	1,778.3	-	-	102-28	192.7	가구명 변경 (B3 → A5)
		-	-	102-30	332.2	
		-	-	102-36	464.1	
		-	-	102-46	174.8	
		-	-	102-47	174.8	
		-	-	102-17	132.2	
		-	-	102-11	244.0	가구명 변경 (B4 → A6)
		-	-	102-12	242.0	
		-	-	102-14	208.2	

가구		획지		필지		비고
번호	면적(㎡)	번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	
		-	-	102-15	138.2	
A7	3,104.2	-	-	102-4	327.9	• 가구명 변경 (B5 → A7) • 면적 증가 (58.5㎡)
		-	-	102-6	1023.8	
		-	-	102-8	254.9	
		-	-	102-39	222.9	
		-	-	102-9	571.0	
		-	-	102-37	322.6	
		-	-	102-40	58.5	
		-	-	102-41	322.6	
A8	4,194.8	-	-	97-8	3774.0	• 가구명 변경 (B6 → A8) • 특별계획구역 1
		-	-	97-37	420.8	
A9	6,189.6	-	-	103-1	251.6	• 가구명 변경 (A3 → A9)
		-	-	103-2	422.8	
		-	-	103-4	202.0	
		-	-	103-5	196.4	
		-	-	103-6	596.1	
		-	-	103-9	277.4	
		-	-	103-10	755.0	
		-	-	103-11	1040.7	
		-	-	103-13	368.9	
		-	-	103-21	383.8	
		-	-	103-15	551.1	
		-	-	103-17	259.5	
		-	-	103-18	333.9	
		-	-	103-19	312.1	
A10	7,260.9	-	-	96-48	4431.1	• 도로 결정에 따른 가구분리 (A4→A10) • 획지계획 5개소 폐지 (A4- ①, ②, ③, ④, ⑤)
		-	-	96-39	160.3	
		-	-	96-40	91.6	
		-	-	96-31	70.1	
		-	-	96-32	140.5	
		-	-	96-47	16.5	
		-	-	96-33	125.0	
		-	-	96-34	125.0	
		-	-	96-26	318.6	
		-	-	96-29	159.3	
		-	-	96-30	159.3	
		-	-	96-18	159.3	
		-	-	96-27	159.3	
		-	-	96-28	159.3	
		-	-	96-23	292.2	
		-	-	96-24	403.3	
		-	-	96-22	255.5	
B1	2,922.5	-	-	96-59	34.7	• 가구명 변경 (A11 → B1)
		-	-	92-66	218.5	
		-	-	109-13	1107.0	

가구		획지		필지		비고
번호	면적(㎡)	번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	
		-	-	92-70	133.5	
		-	-	109-12	661.0	
		-	-	92-71	141.5	
		-	-	109-8	661.0	
B2	3,766.8	-	-	92-67	161.3	• 가구명 변경(A12 → B2)
		-	-	100-23	661.2	
		-	-	92-72	85.9	
		-	-	92-89	89.0	
		-	-	100-22	330.6	
		-	-	100-24	330.6	
		-	-	92-85	83.3	
		-	-	100-25	314.0	
		-	-	92-73	157.7	
		-	-	100-2	638.0	
		-	-	92-74	171.2	
		-	-	100-26	364.0	
B3	1,246.8	-	-	100-27	380.0	
		-	-	92-68	251.2	
		-	-	100-29	614.0	
		-	-	100-30	57.0	
C1	12,773.6	-	-	92-69	324.6	• 가구명 변경(A13 → B3)
		-	-	109-20	3293.2	
		-	-	109-5	9480.4	
D1	5,186.2	-	-	92-69	324.6	• 품물시장 일대(금회 산설)
		-	-	98-8	168.6	
		-	-	98-9	252.2	
		-	-	98-10	121.3	
		-	-	98-33	122.3	
		-	-	98-22	89.9	
		-	-	98-23	136.8	
		-	-	98-34	191.7	
		-	-	98-35	166.6	
		-	-	98-36	156.7	
		-	-	98-12	500.8	
		-	-	98-14	243.0	
		-	-	98-15	439.7	
		-	-	98-17	100.8	
		-	-	98-18	549.1	
		-	-	98-20	424.1	
		-	-	98-21	180.5	
		-	-	98-37	134.5	
		-	-	98-49	572.3	
		-	-	98-58	287.2	
D2	3,634.5	-	-	98-38	348.1	• 가구명 변경(B7 → D1)
		-	-	97-16	189.1	
		-	-	97-16	189.1	• 가구명 변경(B8 → D2)
		-	-	97-16	189.1	

가구		획지		필지		비고
번호	면적(㎡)	번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	
		-	-	97-17	183.8	
		-	-	97-18	188.4	
		-	-	97-30	189.1	
		-	-	97-31	380.2	
		-	-	97-19	110.7	
		-	-	97-20	515.4	
		-	-	97-21	394.4	
		-	-	97-22	362.3	
		-	-	97-23	606.0	
		-	-	97-24	124.3	
		-	-	97-25	126.6	
		-	-	97-26	126.0	
		-	-	97-34	138.2	
E1	2,609.5	-	-	104-1	168.6	• 가구 분리 (A5 → E1, E2) • 획지계획 8개소 폐지 (A5- ①, ②, ③, ④, ⑤, ⑥, ⑦, ⑧)
		-	-	104-3	309.4	
		-	-	104-4	229.4	
		-	-	104-49	231.4	
		-	-	104-6	156.0	
		-	-	104-7	286.6	
		-	-	104-8	592.1	
		-	-	104-35	242.0	
		-	-	104-36	191.4	
		-	-	104-37	202.6	
E2	1,982.7	-	-	104-21	189.1	
		-	-	104-34	208.3	
		-	-	104-25	185.8	
		-	-	104-26	209.2	
		-	-	104-22	152.1	
		-	-	104-23	148.4	
		-	-	104-24	149.8	
		-	-	104-27	107.4	
		-	-	104-28	210.2	
		-	-	104-29	197.0	
E3	1,541.5	-	-	104-30	225.4	• 가구 분리 (A6 → E3, E4) • 획지계획 6개소 폐지 (A6 - ①, ②, ③, ④, ⑤, ⑥)
		-	-	104-9	418.2	
		-	-	104-10	172.9	
		-	-	104-11	172.9	
		-	-	104-19	255.2	
E4	1,613.7	-	-	104-20	522.3	
		-	-	104-12	142.1	
		-	-	104-38	142.1	
		-	-	104-13	177.7	
		-	-	104-47	99.8	
		-	-	104-48	134.7	

가구		획지		필지		비고
번호	면적(㎡)	번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	
		-	-	104-15	240.0	
		-	-	104-16	88.6	
		-	-	104-44	145.4	
		-	-	104-41	417.9	
		-	-	104-43	25.4	
E5	600.8	-	-	96-16	299.6	- 도로 결정에 따른 가구분리(A4 → E5) - 획지계획 1개소 폐지 (③)
		-	-	96-35	151.4	
		-	-	96-36	149.8	
E6	3,755.5	-	-	96-8	644.7	- 가구명 변경 (A7 → E6) - 획지계획 5개소 폐지 (A7 - ①, ②, ③, ④, ⑤)
		-	-	96-9	299.5	
		-	-	96-10	384.1	
		-	-	96-4	978.8	
		-	-	96-5	100.8	
		-	-	96-6	570.2	
		-	-	96-58	330.6	
		-	-	96-41	130.9	
		-	-	96-42	17.8	
		-	-	96-43	118.3	
		-	-	96-44	76.0	
		-	-	96-45	103.8	
E7	7,293.3	-	-	114-25	516.8	- 가구 분리 (A8 → E7, E8) - 획지계획 4개소 폐지 (A8 - ①, ②, ③, ④)
		-	-	114-26	431.1	
		-	-	114-43	1537.7	
		-	-	114-27	494.5	
		-	-	114-39	225.1	
		-	-	114-30	347.1	
		-	-	114-31	495.2	
		-	-	114-70	425.1	
		-	-	114-71	347.1	
		-	-	114-96	1410.5	
E8	2,466.7	-	-	114-29	1063.1	
		-	-	114-41	355.5	
		-	-	114-42	337.5	
		-	-	114-88	355.5	
		-	-	114-89	355.5	
		-	-	114-90	355.5	
		-	-	114-91	355.5	
		-	-	114-92	205.9	
E9	2,442.0	-	-	114-87	145.8	- 가구 분리 (A9, A10 → E9, 10, 11) - 획지계획 6개소 폐지 (A9 - ①, ②, ③, ④; A10 - ①, ②)
		-	-	114-1	241.0	
		-	-	114-17	251.9	
		-	-	114-2	809.2	
		-	-	114-49	495.9	
		-	-	114-3	279.2	

가구		획지		필지		비고
번호	면적(㎡)	번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	
E10	5,931.9	-	-	114-85	182.4	
		-	-	114-86	182.4	
		-	-	114-7	528.3	
		-	-	114-12	338.5	
		-	-	114-16	380.8	
		-	-	114-10	263.1	
		-	-	114-11	265.4	
		-	-	114-57	205.0	
		-	-	114-58	211.5	
		-	-	114-60	202.6	
		-	-	114-61	162.0	
		-	-	114-62	219.6	
		-	-	114-63	165.3	
		-	-	114-65	241.3	
		-	-	114-22	307.1	
		-	-	114-23	292.2	
		-	-	114-24	283.6	
		-	-	114-66	154.4	
		-	-	114-67	187.5	
		-	-	114-18	287.3	
		-	-	114-45	430.4	
		-	-	114-72	14.2	
		-	-	114-19	151.1	
		-	-	114-20	245.0	
		-	-	114-81	166.6	
		-	-	114-21	108.2	
		-	-	114-80	117.1	
		-	-	114-84	3.8	
E11	869.5	-	-	114-5	206.3	• 가구 분리(A10→ E10,11) • 획지계획 1개소 폐지(①)
		-	-	114-6	330.6	
		-	-	114-52	332.6	
F1	4,635.0	-	-	76-25	434.0	• 왕산로 북측 편입구역 (금회 신설)
		-	-	76-29	155.0	
		-	-	76-41	102.0	
		-	-	76-31	664.0	
		-	-	76-32	254.0	
		-	-	76-35	205.0	
		-	-	76-36	168.0	
		-	-	76-34	1975.0	
		-	-	76-39	159.0	
		-	-	76-55	50.0	
		-	-	76-58	20.0	
		-	-	76-57	155.0	
		-	-	76-42	92.0	
		-	-	76-44	40.0	
		-	-	76-43	73.0	

가구		획지		필지		비고
번호	면적(㎡)	번호	면적(㎡)	위치	면적(㎡)	
F2	4,589.0	-	-	76-70	7.0	왕산로 북측 편입구역 (금회 신설)
		-	-	76-89	82.0	
		-	-	89-20	311.0	
		-	-	89-42	162.0	
		-	-	89-43	122.0	
		-	-	89-40	162.0	
		-	-	89-44	73.0	
		-	-	89-29	218.0	
		-	-	89-38	258.0	
		-	-	89-39	159.0	
		-	-	89-45	73.0	
		-	-	25-43	99.0	
		-	-	25-44	169.0	
		-	-	25-2	102.0	
		-	-	25-41	145.0	
		-	-	25-42	92.0	
		-	-	72-8	333.0	
		-	-	72-9	86.0	
		-	-	72-10	149.0	
		-	-	72-12	20.0	
		-	-	73-1	99.0	
		-	-	73-2	215.0	
		-	-	73-4	199.0	
		-	-	73-5	102.0	
		-	-	74-2	132.0	
		-	-	89-47	119.0	
		-	-	89-48	76.0	
		-	-	89-49	69.0	
		-	-	76-10	845.0	

※가구면적과 필지면적은 공공기여(도로)면적을 포함하여 기입

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
가구계획	• 구역계 확대	• 구역계 확대에 따라 가구계획 2개소 추가	-
	• 가구계획 재수립	• 획지계획 폐지에 따라 계획기준에 맞는 가구계획 재수립 (당초 21개소→ 금회 29개소)	-
획지계획	• 획지계획 일괄 폐지	• 주민주도의 자율적 개발을 유도하고자 획지계획 폐지	-

나. 공동개발 계획에 관한 결정(변경)

■ 계획기준

구분	계획기준		비고
	기정	변경	
공동개발 (지정)	- 기 공동개발 된 동일소유대지 - 기 공동개발 된 개별소유대지 - 미개발된 연접 동일소유대지 (지목상 도로는 제외) - 계획적 유도(간선변 차량진출입 불가, 적정규모 유도 등)가 필요한 개별소유대지	기 공동개발 된 대지 또는 연접한 동일소유 대지	-
공동개발 (권장)	- 간선각각부 대지 중 대규모개발유도, 이면부 차량 진출입 유도 등 계획적으로 유도할 필요가 있는 대지 - 하정로변에 면한 대지 중 현 평균대지규모(600㎡) 미만 대지	- 간선변주1)대지 중 개발단위확대유도, 이면부 차량 진출입 유도 등 계획적으로 유도할 필요가 있는 대지 - 지목 상 도로이나 개발규모 및 토지정형화를 감안 시 공동개발의 필요성이 있는 대지와 그 인접 대지 - 공공기여 등 계획적 유도가 필요한 대지	-
자율적 공동개발 권장구역	이면부 대지	인접한 2개 이상의 필지 (공동개발 지정/권장 계획된 필지 포함 가능하나 최대개발규모를 초과할 수는 없음)	-

주1) '간선변' 이라 함은 '왕산로' , '난계로' , '천호대로' 및 '청계천로' 와 접한 대지를 말함

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
공동개발 (지정)	- 계획기준 변경(폐지) - 계획적 유도가 필요한 개별소유대지	계획의 실현성 증대를 위해 계획적 유도가 필요한 개별 소유 대지의 경우 폐지	-
공동개발 (권장)	- 계획기준 변경(신설) - 지목 상 도로이나 개발규모 및 토지정형화를 감안 시 공동개발의 필요성이 있는 대지와 그 인접 대지 - 공공기여 등 계획적 유도가 필요한 대지	- 토지 정형화 유도 - 획지계획 폐지에 따른 공공기여 등 계획적 유도가 필요한 대지에 대해 공동개발(권장) 신설	-
자율적 공동개발 권장구역	- 적용범위 확대 - 이면부 대지 → 인접한 2개 이상의 필지	획지계획 폐지에 따른 적용범위 확대	-

■ 결정조서(기정)

구분	필지		공동개발		비고	
	위치	면적(㎡)	계획	면적(㎡)		
-	117-21	702.5	권장	4,186.1	-	
	117-23	3,483.6				
-	117-8	317.4	지정	1,764.3	폐지 ※117-13, -17 합병	
	117-13	196.0				
	117-17	197.4				
	117-14	395.0				
	117-24	361.1				
	117-25	297.4				
-	117-9	580.8	지정	2,030.0	-	
	117-12	1,449.2				
-	103-1	251.6	-	권장	1,072.8	폐지 ※103-2, -3 합병
	103-2	81.3	지정			
	103-3	341.5				
	103-4	202.0				
	103-5	196.4				
-	103-6	596.1	권장	873.5	-	
	103-9	277.4				
-	103-10	755.0	지정	1,795.7	-	
	103-11	1,040.7				
-	92-66	218.5	지정	1,325.5	-	
	109-13	1,107.0				
-	92-70	133.5	지정	794.5	-	
	109-12	661.0				
-	92-71	141.5	지정	802.5	-	
	109-8	661.0				
-	92-67	161.3	지정	822.5	-	
	100-23	661.2				
-	92-72	85.9	지정	836.1	-	
	92-89	89.0				
	100-22	330.6				
	100-24	330.6				
-	92-85	83.3	지정	397.3	-	
	100-25	314.0				
-	92-73	157.7	지정	795.7	-	
	100-2	638.0				
-	92-74	171.2	지정	915.2	-	
	100-26	364.0				
	100-27	380.0				
-	92-68	251.2	지정	권장	1,246.8	-
	92-69	324.6				
	100-29	614.0	-			
	100-30	57.0				

구분	필지		공동개발		비고					
	위치	면적(㎡)	계획							
-	101-2	304.8	지정	권장	4,075.6	-				
	101-3	225.1								
	101-4	372.2								
	101-8	395.4								
	101-9	302.5								
	101-10	34.0								
	101-5	1,338.2	지정							
	101-6	198.3								
	101-7	905.1	-							
-	98-27	342.5	지정		526.0	폐지: 합병				
	98-43	18.2								
	98-51	165.3								
-	102-26	482.9	-	권장	1,386.6	-				
	102-27	378.8	-							
	102-28	192.7	지정							
	102-30	332.2								
-	102-31	166.0	지정		348.5	-				
	102-32	182.5								
-	102-11	244.0	-	권장	832.4	-				
	102-12	242.0	-							
	102-14	208.2	지정							
	102-15	138.2								
-	102-17	1.6	지정		132.2	폐지 : 합병				
	102-18	130.6								
-	102-6	1,023.8	지정	권장	2,072.6	-				
	102-8	254.9								
	102-39	222.9								
	102-9	571.0	-							
-	98-10	121.3	지정		243.6	-				
	98-33	122.3								
-	98-49	572.3	지정		859.5	폐지: 소유권 이동에 따른 사항 반영				
	98-58	287.2								
-	98-22	89.9	지정		226.7	-				
	98-23	136.8								
-	97-16	189.1	지정		372.9	폐지: 계획기준 변경				
	97-17	183.8								
-	97-19	110.7	지정		626.1	폐지: 계획기준 변경				

구분	필지		공동개발		비고
	위치	면적(㎡)	계획	면적(㎡)	
	97-20	515.4			
-	97-25	126.6	지정	252.6	폐지: 계획기준 변경
	97-26	126.0			

■ 결정조서(변경)

구분	필지		공동개발		비고
	위치	면적(㎡)	계획	면적(㎡)	
기정	117-21	702.5	권장	4,186.1	• 간선변대지 중 개발단위확대 유도(권장)
	117-23	3,483.6			
기정	117-9	580.8	지정	2,030.0	• 기 공동개발 된 대지(지정)
	117-12	1,449.2			
변경	103-1	251.6	권장	534.9	• 간선변대지 중 개발단위확대 유도(권장)
	103-2	422.8			
	103-4	202.0			
변경	103-5	196.4	권장	1,069.9	• 간선변대지 중 개발단위확대 유도(권장)
	103-6	596.1			
	103-9	277.4			
기정	103-10	755.0	지정	1,795.7	• 기 공동개발 된 대지(지정)
	103-11	1,040.7			
기정	92-66	218.5	지정	1,325.5	• 기 공동개발 된 대지(지정)
	109-13	1,107.0			
기정	92-70	133.5	지정	794.5	• 기 공동개발 된 대지(지정)
	109-12	661.0			
기정	92-71	141.5	지정	802.5	• 기 공동개발 된 대지(지정)
	109-8	661.0			
기정	92-67	161.3	지정	822.5	• 기 공동개발 된 대지(지정)
	100-23	661.2			
기정	92-72	85.9	지정	836.1	• 기 공동개발 된 대지(지정)
	92-89	89.0			
	100-22	330.6			
	100-24	330.6			
기정	92-85	83.3	지정	397.3	• 기 공동개발 된 대지(지정)
	100-25	314.0			
기정	92-73	157.7	지정	795.7	• 기 공동개발 된 대지(지정)
	100-2	638.0			
기정	92-74	171.2	지정	915.2	• 기 공동개발 된 대지(지정)
	100-26	364.0			
	100-27	380.0			
기정	92-68	251.2	지정	1,246.8	• 기 공동개발 된 대지(지정) • 간선변대지 중 개발단위확대 유도(권장)
	100-29	614.0			
	100-30	57.0	-		
	92-69	324.6	-		
기정	101-2	304.8	지정	4,075.6	• 기 공동개발된 대지(지정) • 간선변대지 중 개발단위확대 유도(권장)
	101-3	225.1			
	101-4	372.2			
	101-8	395.4			

구분	필지		공동개발		비고
	위치	면적(㎡)	계획	면적(㎡)	
	101-9	302.5	지정		
	101-10	34.0			
	101-5	1,338.2			
	101-6	198.3			
	101-7	905.1			
기정	102-26	482.9	권장	1,386.6	• 기 공동개발 된 대지(지정) • 간선변대지 중 개발단위확대 유도(권장)
	102-27	378.8			
	102-28	192.7			
	102-30	332.2			
기정	102-31	166.0	지정	348.5	• 기 공동개발 된 대지(지정)
	102-32	182.5			
기정	102-11	244.0	권장	832.4	• 기 공동개발 된 대지(지정) • 간선변대지 중 개발단위확대 유도(권장)
	102-12	242.0			
	102-14	208.2			
	102-15	138.2			
기정	102-6	1,023.8	권장	2,072.6	• 기 공동개발 된 대지(지정) • 간선변대지 중 개발단위확대 유도(권장)
	102-8	254.9			
	102-39	222.9			
	102-9	571.0			
기정	98-10	121.3	지정	243.6	• 기 공동개발 된 대지(지정)
	98-33	122.3			
기정	98-22	89.9	지정	226.7	• 기 공동개발 된 대지(지정)
	98-23	136.8			
신설	102-37	322.6	권장	381.1	• 지목 상 도로이나 토지정형화 필요한 대지(권장)
	102-40	58.5			
신설	96-10	384.1	지정	683.6	• 기 공동개발 된 대지(지정)
	96-9	299.5			
신설	96-31	70.1	지정	140.2	• 기 공동개발 된 대지(지정)
	96-40	91.6			
신설	96-32	140.5	지정	157.0	• 기 공동개발 된 대지(지정)
	96-47	16.5			
신설	96-22	255.5	지정	290.2	• 맹지, 세장형 필지 또는 과소필지 등 개발 불가능한 대지(지정)
	96-59	34.7			
신설	104-35	242.0	지정	433.4	• 기 공동개발 된 대지(지정)
	104-36	191.4			
신설	104-21	189.1	권장	397.4	• 공공기여 등 계획적 유도가 필요한 대지(권장)
	104-34	208.3			
신설	104-22	152.1	권장	450.3	• 계획적 유도가 필요한 대지(권장)
	104-23	148.4			
	104-24	149.8			
신설	104-25	185.8	권장	395.0	• 공공기여 등 계획적 유도가 필요한 대지(권장)
	104-26	209.2			
신설	104-27	107.4	권장	740.0	• 공공기여 등 계획적 유도가 필요한 대지(권장) • 지목 상 도로이나 토지정형화 필요한 대지 (권장)
	104-28	210.2			
	104-29	197.0			
	104-30	225.4			
신설	104-10	172.9	권장	345.8	• 공공기여 등 계획적 유도가 필요한 대지(권장)

구분	필지		공동개발		비고
	위치	면적(㎡)	계획	면적(㎡)	
신설	104-11	172.9	권장	284.2	• 공공기여 등 계획적 유도가 필요한 대지(권장)
	104-12	142.1			
	104-38	142.1			
신설	104-15	240.0	권장	474.0	• 공공기여 등 계획적 유도가 필요한 대지(권장)
	104-16	88.6			
	104-44	145.4			
신설	104-13	177.7	지정	412.2	• 맹지, 세장형 필지 또는 과소필지 등 개발 불가능한 대지(지정) • 연접한 동일소유 대지(지정)
	104-47	99.8			
	104-48	134.7			
신설	104-41	417.9	권장	443.3	• 지목 상 도로이나 토지정형화 필요한 대지 (권장)
	104-43	25.4			
신설	96-35	151.4	권장	301.2	• 공공기여 등 계획적 유도가 필요한 대지(권장)
	96-36	149.8			
신설	96-4	978.8	권장	1,079.6	• 공공기여 등 계획적 유도가 필요한 대지(권장)
	96-5	100.8			
신설	96-6	570.2	권장	900.8	• 공공기여 등 계획적 유도가 필요한 대지(권장)
	96-58	330.6			
신설	96-41	130.9	지정	446.8	• 맹지, 세장형 필지 또는 과소필지 등 개발 불가능한 대지(지정) • 연접한 동일소유 대지(지정)
	96-42	17.8			
	96-43	118.3			
	96-44	76.0			
	96-45	103.8			
신설	96-27	159.3	권장	318.6	• 계획적 유도가 필요한 대지(권장)
	96-28	159.3			
신설	96-29	159.3	권장	318.6	• 계획적 유도가 필요한 대지(권장)
	96-30	159.3			
신설	114-25	516.8	권장	2,485.6	• 간선변대지 중 개발단위확대 유도(권장)
	114-26	431.1			
	114-43	1,063.1			
신설	114-29	1,410.5	권장	2,473.6	• 도시계획시설(주차장)과 연계하여 활용중인 국·공유지 필지로 향후 통합개발 유도가 필요한 필지(권장)
	114-96	145.8			
신설	114-92	205.9	권장	351.7	• 공공기여 등 계획적 유도가 필요한 대지(권장)
	114-87	145.8			
신설	114-1	241.0	권장	492.9	• 공공기여 등 계획적 유도가 필요한 대지(권장) ※ 주민의견 반영 (지정→권장)
	114-17	251.9			
신설	114-3	279.2	지정	644.0	• 기 공동개발 된 대지(지정)
	114-85	182.4			
	114-86	182.4			
신설	114-80	117.1	권장	229.1	• 지목 상 도로이나 토지정형화 필요한 대지 (권장) • 공공기여 등 계획적 유도가 필요한 대지(권장)
	114-21	108.2			
	114-84	3.8			
신설	114-45	430.4	지정	444.6	• 기 공동개발 된 대지(지정)
	114-72	14.2			
신설	114-63	165.3	지정	626.2	• 연접한 동일소유 대지(지정) • 공공기여 등 계획적 유도가 필요한 대지(권장)
	114-62	219.5			
	114-65	241.3			

구분	필지		공동개발		비고
	위치	면적(㎡)	계획	면적(㎡)	
신설	114-61	162.0	지정	781.1	• 기 공동개발 또는 연접한 동일소유 대지(지정) • 공공기여 등 계획적 유도가 필요한 대지(권장)
	114-57	205.0			
	114-58	211.5			
	114-60	202.6			
신설	114-12	338.5	권장	719.3	• 공공기여 등 계획적 유도가 필요한 대지(권장)
	114-16	380.8			
신설	76-43	73.0	지정	221.0	• 기 공동개발 된 대지(지정) • 계획적 유도가 필요한 대지(권장)
	76-70	7.0			
	76-44	40.0			
	76-42	92.0			
	76-89	82.0			
신설	76-29	155.0	권장	691.0	• 계획적 유도가 필요한 대지(권장)
	76-41	102.0			
	76-25	434.0			
신설	76-31	664.0	지정	3,425.0	• 기 공동개발 된 대지(지정) • 계획적 유도가 필요한 대지(권장)
	76-32	254.0			
	76-35	205.0			
	76-36	168.0			
	76-34	1,975.0			
	76-39	159.0			
신설	76-55	50.0	지정	225.0	• 기 공동개발 된 대지(지정) • 계획적 유도가 필요한 대지(권장)
	76-58	20.0			
	76-57	155.0			
신설	72-10	149.0	권장	169.0	• 계획적 유도가 필요한 대지(권장)
	72-12	20.0			
신설	25-41	145.0	지정	656.0	• 기 공동개발 된 대지(지정)
	25-42	92.0			
	72-8	333.0			
	72-9	86.0			
신설	89-20	311.0	지정	830.0	• 기 공동개발 된 대지(지정)
	89-40	162.0			
	89-42	162.0			
	89-43	122.0			
	89-44	73.0			

다. 최소개발규모에 관한 결정(변경)

■ 결정(변경)조서

구분	면적(㎡)		비고
	기정	변경	
간선변	300	-	폐지
이면부	90		

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
간선변	최소개발규모 폐지	자율적 개별 신축이 가능하도록 최소개발규모는 폐지함	-
이면부			

라. 최대개발규모에 관한 결정(변경)

■ 결정(변경)조서

구분	면적(㎡)		비고
	기정	변경	
간선변	-	4,000	- 단, 아래에 해당하는 경우에는 제외 함 - 도시계획시설 부지 - 기 개발된 대지면적이 최대개발규모를 초과하는 경우 - 특별계획구역 또는 공동개발(지정, 권장)계획이 최대개발규모를 초과하여 계획된 필지 - 기 필지규모가 최대개발규모를 초과하는 필지
이면부	1,000	1,000	
청계천변	-	1,500	

※ 공동개발(변경) 등으로 인해 아래의 입지기준(간선변, 이면부, 청계천변)이 변할 경우 그에 따름

주1) '간선변'이란 왕산로, 천호대로, 난계로와 접한 필지를 말함

주2) '이면부'란 '간선변'이 아닌 필지를 말함

주3) '청계천변'이란 청계천로와 접한 필지를 말함

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
간선변	- 최대개발규모 신설 - 4,000㎡	연속적인 가로경관을 고려하여 평균 필지규모(950㎡)의 4배 규모의 범위에서 간선변 최대개발규모 결정	-
이면부	- 적용범위 확대 - 이면부 1,000㎡	당초 획지계획에 의해 지정된 필지는 적용 예외로 하였으나, 획지계획을 일괄 폐지함에 따라 적용범위 확대	-
청계천변	- 최대개발규모 신설 - 1,500㎡	대지규모 및 건축물 현황을 고려하여 청계천변 최대개발규모 결정	-

2. 건축물의 용도에 관한 결정(변경)

가. 불허용도에 관한 결정(변경)

■ 결정(변경)조서

구분	도면 표시	불허용도		비고
		기정	변경	
간선변	A	전 층 • 미관지구 내 불허용도 • 단독 및 공동주택(주거복합 제외) • 근린생활시설, 판매시설, 그 외의 기타시설 중 - 안마시술소, 단란주점, 성기구취공업, 실내경마장 및 이와 유사한 실내사행행위업, 성인전용전화방, 성인전용PC방 및 이와 유사한 성인전용업 - 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 숙박시설(관광호텔 제외) • 위락시설(관광호텔에 포함된 위락시설은 제외) • 공장 • 창고시설 - 대상부지(96-48번지외 2필지)에는 허용(단 지하층을 제외한 건축면적의 30%이하의 면적으로 1층 간선도로변이 아닌 위치에 설치하여야하며, 차폐식재 또는 차폐시설을 하여야 함) • 위험물저장 및 처리시설(주유소 포함) • 자동차 관련시설(주차장 제외)	전 층 • 해당 용도지역에 건축할 수 없는 건축물 • 건축법 시행령 별표1 제1호 단독주택 (단, 주거복합 제외) • 건축법 시행령 별표1 제2호 공동주택 (단, 주거복합 제외) • 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장, 더룩 단란주점, 러목 안마시술소 등 이와 유사한 성인전용업 • 건축법 시행령 별표1 제5호 문화 및 집회시설 중 나목 집회장으로서 마권 장외발매소 등 이와 유사한 사행행위업 • 건축법 시행령 별표1 제9호 의료시설 중 격리병원 • 건축법 시행령 별표1 제13호 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 건축법 시행령 별표1 제15호 숙박시설 (단, 나목 관광숙박시설 제외) • 건축법 시행령 별표1 제16호 위락시설 (단, 관광호텔에 포함된 위락시설은 제외) • 건축법 시행령 별표1 제17호 공장 (지식산업센터 제외) • 건축법 시행령 별표1 제18호 창고시설 • 건축법 시행령 별표1 제19호 위험물 저장 및 처리시설 • 건축법 시행령 별표1 제20호 자동차 관련시설 (단, 주차장 제외)	-
이면부	B	전 층 • 근린생활시설, 판매시설, 그 외의 기타시설 중 - 안마시술소, 단란주점, 성기구취공업, 실내경마장 및 이와 유사한 실내사행행위업, 성인전용전화방, 성인전용PC방 및 이와 유사한 성인전용업 - 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 공장 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설(주유소 포함) • 자동차 관련시설(주차장 제외)	전 층 • 해당 용도지역에 건축할 수 없는 건축물 • 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장, 더룩 단란주점, 러목 안마시술소 등 이와 유사한 성인전용업 • 건축법 시행령 별표1 제9호 의료시설 중 격리병원 • 건축법 시행령 별표1 제13호 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 건축법 시행령 별표1 제17호 공장 • 건축법 시행령 별표1 제18호 창고시설 • 건축법 시행령 별표1 제19호 위험물 저장 및 처리시설 • 건축법 시행령 별표1 제20호 자동차 관련시설 (단, 주차장 제외)	-

(표 계속)

구 분	도면 표시	불허용도		비고
		기정	변경	
청계천변	C	• 미관지구 내 불허용도(미관지구 적응대지에 한함) • 단독 및 공동주택(주거복합 제외) • 근린생활시설, 판매시설, 그 외의 기타시설 중 - 안마시술소, 단란주점, 성기구취공업, 실내경마장 및 이와 유사한 실내사행행위업, 성인전용전화방, 성인전용PC방 및 이와 유사한 성인전용업 - 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 의료시설중 정신병원, 격리병원 • 숙박시설(관광호텔 제외) • 위락시설(관광호텔에 포함된 위락시설은 제외) • 공장 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) • 자동차 관련시설(주차장 제외)	• 해당 용도지역에 건축할 수 없는 건축물 • 건축법 시행령 별표1 제1호 단독주택 (단, 주거복합 제외) • 건축법 시행령 별표1 제2호 공동주택 (단, 주거복합 제외) • 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장, 더락 단란주점, 러목 안마시술소 등 이와 유사한 성인전용업 • 건축법 시행령 별표1 제5호 문화 및 집회시설 중 나목 집회장으로서 마권 장의발매소 등 이와 유사한 사행행위업 • 건축법 시행령 별표1 제9호 의료시설 중 격리병원 • 건축법 시행령 별표1 제13호 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 건축법 시행령 별표1 제15호 숙박시설 (단, 나목 관광숙박시설 제외) • 건축법 시행령 별표1 제16호 위락시설 (단, 관광호텔에 포함된 위락시설은 제외) • 건축법 시행령 별표1 제17호 공장 (지식산업센터 제외) • 건축법 시행령 별표1 제18호 창고시설 • 건축법 시행령 별표1 제19호 위험물 저장 및 처리시설 • 건축법 시행령 별표1 제20호 자동차 관련시설 (단, 주차장 제외)	-
		• 근린생활시설 및 판매시설 중 - 금속가공 및 제작, 기계수리, 제조업, 창고시설, 고물상, 폐기물 및 차량 수리 및 제작, 정비, 세차, 폐차, 타이어 및 배터리 등 관련소매점, 건축자재, 목공소, 난방수도, 광고물제작업, 페인트 등과 관련된 업종	• 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 나목 제조업소, 수리점 등 물품의 제조·가공·수리 등을 위한 시설 중 화학물질·금속 관련 업종주1)	-

※ 공동개발(변경) 등으로 인해 입지기준이 변할 경우 그에 따름

※ '특별계획구역1'의 경우, 서울특별시고시 제2002-281호 (2002.7.5.)에 의해 결정 고시된 내용을 따름

※ 자율적 공동개발로 간선변과 이면부가 공동개발 시 간선변 용도 적용

주1) 한국표준산업분류표(제10차, 통계청)상주 담배제조업(12), 목재 및 나무제품 제조업(16), 펄프, 종이 및 종이제품 제조업(17), 코르크, 연탄및 석유정제품 제조업(19), 화학물질 및 화학제품 제조업(20), 고무제품 및 플라스틱제품 제조업(22), 비금속광물 제조업(23), 1차금속 제조업(24), 금속가공제품 제조업(25), 의료정밀광학기기 및 시계 제조업(27), 전기장비 제조업(28), 기타 기계 및 장비제조업(29), 자동차 및트레일러 제조업(30), 기타 운송장비 제조업(31), 가구 제조업(32), 기타제품 제조업(33), 폐기물수집운반, 처리 및 원료재생업(38)에 해당 하는 업종

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
A	- 전층 불허용도 중 항목 신설 - 해당 용도지역에 건축할 수 없는 건축물 - 의료시설 중 격리병원 - 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장	- 법상 해당 용도지역에 건축할 수 없는 건축물을 불허용도로 규정하여 혼란 방지를 방지하고, 미관지구 폐지에 따라 의료시설 중 격리병원에 대해 불허용도 지정 - 미관저해 시설의 입지 규제를 위해 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 불허용도로 지정	-
	- 적용범위 확대 - 북측상업지역 블록	- 북측 상업지역 편입 에 따라 적용범위 확대 - 북측상업지역 블록	
B	- 전층 불허용도 중 항목 신설 - 해당 용도지역에 건축할 수 없는 건축물 - 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장	- 법상 해당 용도지역에 건축할 수 없는 건축물을 불허용도로 규정하여 혼란 방지를 방지 - 미관저해 시설의 입지 규제를 위해 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 불허용도로 지정	-
C	- 전층 불허용도 중 항목 신설 - 해당 용도지역에 건축할 수 없는 건축물 - 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장	- 법상 해당 용도지역에 건축할 수 없는 건축물을 불허용도로 규정하여 혼란 방지를 방지 - 미관저해 시설의 입지 규제를 위해 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 불허용도로 지정	-
	1층 불허용도 변경 - 제2종 근생 중 제조업소, 수리점등 물품의 제조·가공·수리등을 위한 시설	도심산업이 밀집된 지역으로 기존 도심산업 중 소음·분진, 화학물질 사용등으로 인하여 주거·보행환경을 저해하는 용도만 불허	

나. 권장용도에 관한 결정(변경)

■ 결정(변경)조서

구 분	도면 표시	권장용도			비고
		기정		변경	
전구역	a	전 층	• 업무시설 • 관광호텔 (청계천변 상업지역에 한함) • 제2종근린생활시설 중 사무소 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 노유자시설 중 아동관련시설	-	-
간선변	①	-	-	전 층 • 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 카목 학원, 하목 일반업무시설 • 건축법 시행령 별표1 제9호 의료시설 • 건축법 시행령 별표1 제10호 교육연구시설 중 다목적 직업훈련소, 라목 학원, 마목 연구소 • 건축법 시행령 별표1 제14호 업무시설(오피스텔 제외)	-

(표 계속)

구 분	도면 표시	권장용도		비고
		기정	변경	
천호대로변 이면부	②	-	전층 - 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 하목 일반업무시설 - 건축법 시행령 별표1 제5호 문화 및 집회시설 중 나목 공연장, 라목 전시장 - 건축법 시행령 별표1 제14호 업무시설(오피스텔 제외)	-
청계천변	③	-	전층 - 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 하목 일반업무시설 - 건축법 시행령 별표1 제14호 업무시설(오피스텔 제외) - 건축법 시행령 별표1 제15호 숙박시설 중 나목 관광숙박시설	-
풍물시장 주변	④	-	전층 - 건축법 시행령 별표1 제3호 제1종 근린생활시설 중 가목 소매점 - 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 하목 일반업무시설 - 건축법 시행령 별표1 제14호 업무시설(오피스텔 제외)	-

※ 전층 권장용도가 지정된 대지에서는 지정된 용도의 입지를 권장하며 주차장을 제외한 건축면적의 20%이상인 경우 준수된 것으로 봄

※ 공동개발(변경) 등으로 인해 입지기준이 변할 경우 그에 따름

※ '특별계획구역1'의 경우, 서울특별시고시 제2002-281호 (2002.7.5.)에 의해 결정 고시된 내용을 따름

※ 자율적 공동개발로 간선변과 이면부가 공동개발 시 간선변 용도 적용

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
a	폐지	입지특성을 고려하여 간선변, 천호대로변 이면부, 청계천변, 풍물시장 주변으로 분리하여 신설	폐지
①	- 제2종 근린생활시설 중 학원, 일반업무시설 - 의료시설 - 교육연구시설 중 직업훈련소, 학원, 연구소 - 업무시설(오피스텔 제외)	- 주변 입지 현황을 고려하여 의료 및 교육기능 특화를 위해 의료시설 및 교육연구시설, 제2종근린생활시설 중 학원 신설 - 대규모 업무시설 도입 및 업무기능 강화를 위하여 업무시설(오피스텔 제외), 제2종 근린생활시설 중 일반업무시설 신설	신설
②	- 제2종 근린생활시설 중 일반업무시설 - 업무시설(오피스텔 제외) - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	대규모 업무시설 도입 및 업무기능 강화를 위하여 업무시설(오피스텔 제외), 제2종 근린생활시설 중 일반업무시설 신설	신설
③	- 제2종 근린생활시설 중 일반업무시설 - 업무시설(오피스텔 제외) - 숙박시설 중 관광숙박시설	- 대규모 업무시설 도입 및 업무기능 강화를 위하여 업무시설(오피스텔 제외), 제2종 근린생활시설 중 일반업무시설 신설 - 청계천변 관광특화를 고려하여 관광숙박시설 신설	신설
④	- 제1종 근린생활시설 중 가목 소매점 - 제2종 근린생활시설 중 하목 일반업무시설 - 업무시설(오피스텔 제외)	- 풍물시장과 연계한 소매업 강화를 위해 제1종 근린생활시설 중 소매점 신설 - 대규모 업무시설 도입 및 업무기능 강화를 위하여 업무시설(오피스텔 제외), 제2종 근린생활시설 중 일반업무시설 신설	신설

다. 지정용도에 관한 결정(변경)

■ 결정(변경)조서

구 분	도면표시		지정용도		비고
	기정	변경	기정	변경	
청계천변	c	-	1층 • 근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 서점(주유소, 주차장 제외)	-	삭제
신설동 98-24	d	가	전 층 • 관광진흥법에 따른 관광숙박시설 (관광호텔)	전 층 • 관광진흥법에 따른 관광숙박시설 (관광호텔)	변경 없음
신설동 98-18	D	나	전 층 • 공동주택 (주거복합) - 주거 : 80%이상 - 비주거 : 20% 미만	전 층 • 공동주택 (주거복합) - 주거 : 80%이상 - 비주거 : 20% 미만	변경 없음

※ '특별계획구역1'의 경우, 서울특별시고시 제2002-281호 (2002.7.5.)에 의해 결정 고시된 내용을 따름

※ '신설동 98-24'의 경우, 서울특별시고시 제2012-105호 (2012.4.26.)에 의해 결정 고시된 내용을 따름

※ '신설동 98-18'의 경우, 서울특별시고시 제2018-261호 (2018.8.23.)에 의해 결정 고시된 내용을 따름

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
청계천변	• 삭제	• 효용성이 낮은 계획으로서 삭제	-
신설동 98-24	• 도면표시 변경 - d → 가	• 지구단위계획 재정비에 따라 도면표시 변경	-
신설동 98-18	• 도면표시 변경 - D → 나		

라. 용도완화에 관한 결정(변경)

■ 결정(변경)조서

구 분	도면표시		용도완화	비고
	기정	변경		
서울 풍물시장	b	㉔	전층 • 서울특별시 도시계획 조례상 준주거지역내 건축할 수 있는 건축물	-

※ '서울풍물시장' 용도완화의 경우, 서울특별시고시 제2007-403호(2007.11.1.)에 의해 결정 고시된 구 승인여중부지 제1종지구단위계획에 따라 서울풍물시장(가설건축물) 준치 시까지 적용 가능

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
②	• 도면표시 변경 - b → ②	• 재정비에 따라 도면표시 변경	-

3. 건축물의 개발밀도에 관한 결정(변경)

가. 건축물의 건폐율 계획에 관한 결정(변경)

■ 결정(변경)조서

구분		건폐율(%)		비고
		기정	변경	
주거지역	제2종일반주거지역(7층이하)	60이하	60이하	-
	제2종일반주거지역	60이하	60이하	-
	제3종일반주거지역	50이하	50이하	-
	준주거지역	60이하	60이하	-
상업지역	일반상업지역	60이하	60이하	왕산로 북측 포함
교육연구원분원(서울풍물시장) (학교이적지)		30이하(60이하)주1)	60이하	조례상 건폐율 적용
다산콜센터(구. 성북수도사업소) (학교이적지)		30이하	60이하	

주1) (): 서울풍물시장에 한하여 건폐율 60%로 완화

※ 학교이적지 「서울특별시 도시계획 조례」 제45조(그 밖의 건폐율) 제2항 적용

※ 「특별계획구역1」의 경우, 서울특별시 고시 제2002-281호(2002.7.5.)에 의해 결정 고시된 내용을 따름

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
일반상업지역	• 적용범위 확대	• 구역계 확대에 따라 왕산로 북측 상업지역 포함	-
교육연구원분원 (서울풍물시장), 다산콜센터(구. 성북수도사업소) (학교이적지)	• 학교이적지에 따른 건폐율 제한 미적용 - 30이하(60이하), 30이하 폐지	• 교육연구원분원 및 성북수도사업소의 경우, (구)송인여중 이적지로 이전(2005) 후 10년 이상 경과되어 건폐율 제한 미적용 및 당초 용도지역인 제2종일반주거지역 (7층이하)의 조례상 건폐율 적용 - 30이하(60이하), 30이하 → 60이하	-

나. 건축물의 용적률 계획에 관한 결정(변경)

■ 결정(변경)조서

구분			용적률(%)						비고
			기정			변경			
			기준	허용	상한	기준	허용	상한	
일반상업지역	왕산로변	북측	-	-	-	800이하	880이하	법적2배이하	금회 편입 구역
		남측	600이하	800이하	법적2배이하				일반상업지역 (1973.10.8.)
	난계로변	간선변	600이하	800이하	법적2배이하				일반상업지역 (1969.12.1)
	청계천변	간선변	600이하	800이하	법적2배이하				일반상업지역 (1974.11.27)
	신설동 98-24번지		600이하	800이하 (960이하)	법적2배이하	600이하	800이하 (960이하)	법적2배이하	서고 제2012-105호 (2012.4.26.)
준주거지역	난계로변	간선변	300이하	360이하	법적2배이하	400이하	440이하	법적2배이하	일반주거지역→ 준주거지역 (1999.8.25.)
		이면부	300이하	360이하	법적2배이하				
	천호대로변주1)		300이하	360이하	법적2배이하				
	특별계획구역1		300이하	360이하	법적2배이하	300이하	360이하	법적2배이하	서고 제2002-281호 (2007.7.5.)
	청계천변	이면부	250이하	350이하	400이하	250이하	350이하 (285이하)	400이하	제3종일반주거지역→ 준주거지역 (2011.6.30.)
	신설동 98-18		기본용적률 : 500이하			법적이하	기본용적률 : 500이하		법적이하
제3종일반주거지역	그 외 이면부		200이하	230이하	250이하	200이하	230이하 (215이하)	250이하	제2종일반주거지역→ 제3종일반주거지역 (2011.6.30.)
제2종일반주거지역	왕산로변	북측	-	-	-	200이하	220이하	법적2배이하	금회 편입 구역

구분		용적률(%)						비고
		기정			변경			
		기준	허용	상한	기준	허용	상한	
(7층이하)	교육연구원분원 (서울품물시장), 다산콜센터(구. 성북수도사업소) (학교이적지)	150이하	-	-	200이하	-	-	조례상 용적률 적용

※ 하나의 대지에 2개 이상의 용도지역이 걸치는 경우 '국토의 계획 및 이용에 관한 법률' 제84조에 의거한 용도지역에 관한 규정 적용
 ※ '신설동 98-24'의 경우, 서울특별시고시 제2012-105호 (2012.4.26.)에 의해 결정 고시된 내용을 따름
 ※ '신설동 98-18'의 경우, 서울특별시고시 제2018-261호 (2018.8.23.)에 의해 결정 고시된 내용을 따름
 ※ '특별계획구역1'의 경우, 서울특별시고시 제2002-281호 (2002.7.5.)에 의해 결정 고시된 내용에도 불구하고, 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 제10조의 내용에 의거한 용적률 적용
 ※ 학교이적지 「서울특별시 도시계획 조례」 제49조(그 밖의 용적률) 제3항 적용
 ※ 준주거지역 청계천변 이면부와 제3종일반주거지역 그 외 이면부의 ()안의 허용용적률은 공동개발 미이행 시 허용용적률임
 주1) 도로명 명칭 변경 반영 (하정로변 → 천호대로변)

■ 변경사유서

구분		변경내용	변경사유	비고
일반상업지역	왕산로변, 난계로변, 청계천변	• 용적률 계획 변경	• 지구단위계획 용적률 체계 개편('24.4.18.) 및 서울특별시 도시계획 조례 전부 개정('24.7.15.) 등에 따라 용적률 계획 변경	-
준주거지역	난계로변, 천호대로변			
제2종일반주거지역(7층이하)	왕산로변 북측			
준주거지역	청계천변 이면부	• 공동개발 미이행 시 허용용적률 표기	• 용도지역 변경된 지역의 경우 공동개발 미이행 시 공공기여 미충족에 따라 허용용적률 하향되므로 조서상 표기	-
제3종일반주거지역	그 외 이면부			
제2종일반주거지역(7층이하)	교육연구원분원 (서울품물시장), 다산콜센터(구. 성북수도사업소) (학교이적지)	• 학교이적지에 따른 용적률 제한 미적용 - 150이하 → 200이하	• 교육연구원분원 및 성북수도사업소의 경우, (구)송인여중 이적지로 이전(2005) 후 10년 이상 경과되어 건폐율 제한 미적용 및 당초 용도지역인 제2종일반주거지역 (7층이하)의 조례상 용적률 적용	-

■ 상업지역 내 주거복합건축물 용적률 기준 : 변경없음

• 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획 조례」 제50조 제1호 관련 [별표16]을 따름

■ 준주거지역 내 건축물용도에 따른 용적률 적용기준 : 폐지

구 분	내 용	비고
일반주거지역 또는 제3종일반주거지역 → 준주거지역	용적률 중 주거부분의 허용용적률은 250% 이하 적용	혼재된 경우 가중평균

※ 용도지역 변경 기준시점 : 1991. 5. 11 이후

※ 공공시설 제공(기부채납)에 따른 상한용적률은 상기 비율로 배분 적용

■ 준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준 : 변경없음

- 공공임대주택을 추가로 확보할 경우 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률계획과 별도로 100%이하의 범위에서 추가하여 계획할 수 있다.
 - 준주거지역으로 상향된 지역에서 서울특별시 도시계획 조례에 따라 임대주택 추가 확보 시 종전 용도지역의 용적률만큼 허용되는 '주거부분의 허용용적률'은 적용하지 않는다.
 - 건축물 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 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 확보 시 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 높이완화와 중복으로 적용할 수 없다.

※ 「서울특별시 도시계획 조례」 부칙(제9439호, 2025.1.3.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 '준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준'은 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대하여 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따름

■ 비주거용도에 대한 기준 : 신설

- 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제외) 비율을 용적률의 10% 이상으로 하고 지상층에 설치도록 계획함
 - 입지특성과 공공기여(기부채납 10% 이상 등)를 감안 해당 도시건축공동위원회를 통해 완화 할 수 있음
 - 준주거지역 내 단독주택, 다세대, 연립주택, 기숙사 등 해당 도시건축공동위원회에서 인정하는 경우는 제외함
 - 이와 별도로 '상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률 규정'을 만족하여야 함

※ 준주택 : 「주택법 시행령」 제4조에 따른 준주택(기숙사, 다중생활시설, 노인복지주택, 오피스텔)

■ 상업지역 · 준주거지역 건축물의 비주거용도 비율 적용 기준 : 변경없음

- 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

■ 용도지역 상향지역의 공공기여 기준 : 변경

- 용도지역이 상향(2011.6.30.)된 준주거지역, 제3종일반주거지역은 현재 「서울시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」 상 ‘용도지역 변경시 공공기여율 기준’ 을 적용하지 않으며, 공공기여 계획의 정합성 유지를 위하여 「지구단위계획 수립기준(2009.4)」 에 따른 기준(1단계 상향시 공공기여율 10%이상)을 적용함
- 기반시설 제공비율 5%이상~10%미만인 대지에 한하여 전면공지 조성비율을 공공기여율에 포함할 수 있음(5%이내)
 - 공공기여율에 포함하는 전면공지는 허용용적률 및 상한용적률 인센티브 산정시 제외함
 - 공동개발 변경 등에 따라 기반시설 제공비율이 5%미만, 10%이상 대지는 전면공지 조성비율을 공공기여율로 인정하지 않음.

다. 건축물의 높이계획에 관한 결정(변경)

■ 결정(변경)조서

위치			최고높이(m)		비고
			기정	변경	
일반상업지역	왕산로	간선가각부	90이하	90이하	-
		간선변	80이하	80이하	왕산로 복측 포함
		이면부	-	60이하	
	난계로	간선가각부	90이하	90이하	-
		간선변	70이하	70이하	일부 필지 이면부 높이 적용
		청계천변	간선변	70이하	-
준주거지역	천호대로주1)	간선변	60이하	60이하	-
		이면부	30이하 (40이하)	30이하 (40이하)	-
	청계천변	이면부	40이하	40이하	-
제3종일반주거지역	주거지 이면부		30이하	30이하	-
제2종일반주거지역 (7층이하)	교육연구원분원 (서울풍물시장), 다산콜센터(구. 성북수도사업소)		25이하	25이하	-

※ ‘특별계획구역1’ 의 경우, 서울특별시고시 제2002-281호 (2002.7.5.)에 의해 결정 고시된 내용을 따름

※ ‘신설동 98-18’ 의 경우, 서울특별시고시 제2018-261호 (2018.8.23.)에 의해 결정 고시된 내용을 따름

주1) 도로명 명칭 변경 반영 (하정로 → 천호대로)

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
왕산로	• 적용범위 확대 - 간선변 80m 이하 - 이면부 60m 이하	• 간선변 : 왕산로변 일반상업지역 동일 높이계획 적용 • 이면부 : 왕산로 이면부 전면도로 폭원, 필지규모, 최대개발 규모 등을 고려한 높이계획 신설	-
난계로	• 적용범위 변경	• 공동개발계획 변경에 따라 이면부 접도 필지는 30m이하 적용	-

4. 건축물의 배치 및 대지 내 공지에 관한 결정(변경)

가. 건축물 배치계획에 관한 결정(변경)

■ 결정(변경)조서

구분	계획내용		비고
	기정	변경	
건축 한계선	- 건축선 후퇴폭원이 상이한 2개가 만나는 지점은 후퇴거리가 큰 폭원만큼 후퇴 - 도로경계선 변경 시 결정된 폭원만큼 건축선지정으로 간주 - 간선변 : 3~5m - 이면부 : 1~6m - 공공보행통로 : 4~6m - 보행자전용도로변 : 1.5~3m - 공공공지변 : 3~5m(6개소)	- 건축선 후퇴폭원이 상이한 2개가 만나는 지점은 후퇴거리가 큰 폭원만큼 후퇴 - 도로경계선 변경 시 결정된 폭원만큼 건축선지정으로 간주 - 간선변 : 3~5m - 이면부 : 1~3m - 공공보행통로 : 폐지 - 보행자우선도로 : 1~2.5m - 풍물시장 진입로변주1) : 4~6m	결정도 참조

※ '특별계획구역1'의 경우, 서울특별시고시 제2002-281호 (2002.7.5.)에 의해 결정 고시된 내용을 따름

※ 건축한계선(m)은 대지경계선을 기준으로 하되, 폭원이 일정하지 않은 일부 도로는 중심선을 기준으로 함

주1) '풍물시장 진입로변'이란 청계천로1길변, 천호대로2길변, 천호대로4길변에 접한 필지 중 일부를 말하며 도면을 참조할 것

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
이면도로변	- 폭원 변경 - 1~6m → 1~3m	- 재정비에 따라 도면표시 변경 - 당초 대지경계선 기준 및 도로 중심선 기준으로 혼용되어 있던 결정사항에 대해 대지경계선 기준으로 일괄적용(폭원 6m미만 도로 일부 제외) - 기반시설 계획변경 사항(도로 결정) 및 교통영향평가에 따른 사항 반영 - 폭원 변경	결정도 참조
보행자 우선도로	- 도로형태변경 - 보행자전용도로 → 보행자우선도로 - 폭원변경 - 1.5~3m → 1~2.5m	기반시설 계획 변경 사항(보행자 전용도로 → 보행자 우선도로) 반영	결정도 참조
공공보행통로	- 폭원 변경 - 4~6m → 폐지	필로티형 등 다양한 형태의 조성이 가능하도록 건축한계선 삭제(공공보행통로는 유지)	-
공공공지변	폐지	기반시설 계획 변경 사항(공공공지 폐지) 반영	-
풍물시장 진입로변	- 신설 - 대지경계선 기준 4~6m 결정	풍물시장의 주요 진입로로 사용 중인 청계천로1길, 천호대로2길, 천호대로4길에 대해 보행공간을 확보하기 위하여 결정	결정도 참조

나. 대지 내 공지 및 통로계획 등에 관한 결정(변경)

■ 결정(변경)조서

구분		기정	변경	비고
대지내 공지	전면 공지	- 간선변 : 3~5m - 이면부 : 1~6m - 보행자우선도로변 : 1.5~3m - 공공공지변 : 3~5m	- 간선변 : 3~5m - 이면부 : 1~3m - 보행자우선도로: 1~2.5m - 공물시장 진입로변주1) : 4~6m	결정도 참조
	쌈지형 공지	최소면적25㎡이상, 전면폭 5m이상, 깊이 3m이상 [피로티 구조(유효높이 6m이상)가능] -24개소	최소면적25㎡이상, 전면폭 5m이상, 깊이 3m이상 [피로티 구조(유효높이 6m이상)가능] -23개소	결정도 참조
	공개 공지	- 쌈지공원 형태로 조성 - 서울시 건축조례상 공개공지 설치대상은 공개공지 설치	- 쌈지공원 형태로 조성 - 서울시 건축조례상 공개공지 설치대상은 공개공지 설치	-
	침상형 공지	- 지하철 및 지하보도와 연결한 필지에 설치 권장(신설동 교차로 가각부, 대상부지) - 공공지하공간과 연결한 대지에 공개공지 및 쌈지형공지를 조성시 침상형으로 설치 권장	- 지하철 및 지하보도와 연결한 필지5)에 설치 권장(신설동 교차로 가각부, 대상부지) - 공공지하공간과 연결한 대지에 공개공지 및 쌈지형공지를 조성 시 침상형으로 설치 권장	-
통로	공공 보행통로	24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있는 구조로 조성 - 간선변(왕산로, 난계로, 하정로, 청계천변) : 6개소(폭4~6m, 건축한계선) - 이면부 : 2개소(폭4m, 건축한계선)	24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있는 구조로 조성 - 간선변(왕산로, 난계로, 하정로, 청계천변) : 6개소(폭4m, 건축한계선) - 이면부 : 3개소(폭3~6m, 건축한계선)	결정도 참조
	보차 혼용통로	-	2개소(폭3~6m)	결정도 참조
	지하 연계구간	A1, B1블록 사이의 지하공간 통합개발 권장	-	-

※ 전면공지(m)는 대지경계선을 기준으로 하되, 폭원이 일정하지 않은 일부 도로는 중심선을 기준으로 함

주1) '공물시장 진입로변' 이란 청계천로1길변, 천호대로2길변, 천호대로4길변에 접한 필지 중 일부를 말하며 도면을 참조할 것

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
전면공지	변경	배치계획 변경에 따른 사항 반영	결정도 참조
쌈지형공지	1개소 삭제	신축 시 미조성된 사항을 반영	결정도 참조
공공보행통로	1개소 신설	구역계 확장에 따라 1개소 신설	결정도 참조

구분	변경내용	변경사유	비고
보차혼용도로	• 2개소 신설	• 공동개발(관장)계획에 따라 맹지가 발생할 수 있는 부분에 대해 지정	결정도 참조
지하연계구간	• 삭제	• 지하철 정류장으로 인해 지하공간 설치 실현성이 낮으므로 삭제	-

5. 건축물의 형태 및 경관계획에 관한 결정(변경)

가. 건축물 형태 및 경관계획에 관한 결정(변경)

■ 결정(변경)조서

구분	계 획 내 용			비고
	기정	변경		
옥외 광고물	당해 지구단위계획구역내 모든 옥외광고물은 ‘옥외광고물관리법’, ‘서울특별시 동대문구 옥외광고물 등 관리조례’, ‘옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한·완화(서울특별시동대문구 고시 제2008-36호)’ 기준을 준수	전구역	당해 지구단위계획구역내 모든 옥외광고물은 ‘옥외광고물관리법’, ‘서울특별시 동대문구 옥외광고물 등 관리조례’, ‘옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한·완화(서울특별시동대문구 고시 제2008-36호)’ 기준을 준수	권장
건축물 외관	- 외장, 재료, 색채에 있어 3면 이상의 벽면에서 통일성을 유지할 것을 권장 - 건축물의 외관은 조립식, 무피복골조, 컨테이너 등의 구조를 제한할 것을 권장 - 건축물의 외벽 재료는 반사유리 등의 반사성 재료의 사용을 금지하고 자연스러운 재질 및 색채를 사용할 것을 권장	전구역	- 모든 외벽면의 외장, 재료, 색채에 있어 주변 건물과의 조화를 유지 - 무피복골조 및 컨테이너 등의 구조 제한 - 반사유리 등의 반사성 재료의 사용 금지	권장
		간선변1)	- 통로 미사용 측면공지는 조정 등으로 차폐 - 옥탑, 냉각탑 등 건축설비 노출 금지 - 차면시설, 건조대 등 미관저해 시설 설치 금지	
지하철 출입구 및 관련시설 건물 내 설치	지하철역 지하보도에서 대지내 건물의 지하부로 직접 보행통행이 가능한 구조(24시간 개방)의 설치 권장	전구역	환기구, 연결통로, 분전반 등 지중화관련시설을 건물 또는 대지 안에 설치	권장
		지하철 출입구변	지하철 출입구 및 관련시설의 건물 내 설치	
개방 화장실	‘공중화장실 등에 관한 법률’ 및 ‘서울특별시 동대문구 공중화장실 설치 및 관리 조례’의 기준에 따라 설치 권장	전구역	‘공중화장실 등에 관한 법률’ 및 ‘서울특별시 개방화장실 운영·지원 등을 위한 조례’, ‘서울특별시 동대문구 공중화장실 설치 및 관리 조례’의 기준에 따라 설치	권장
야간 경관조명	- 간선도로에 면하는 건축물에 대해 설치 권장 - 옥외에 설치하는 미술장식품의 경우 설치 권장	전구역	옥외 설치하는 미술장식품의 경우 야간조명의 설치	권장
		간선변1)	야간경관조명 등의 설치	

구분	계 획 내 용			비고
	기정	변경		
자전거 보관소	-	간선변1)	• 최소 20대 이상 보관 가능하도록 설치 • 자전거 보관소 설치는 민간 및 공공부문 지구단위계획 시행지침 사항을 준용	권장
청계천변 건축물 가이드라인	-	청계천변	• 청계천변 건축물의 6층(20m)이상 부분은 폭원을 55m이하 권장 • 11층 이상의 건축물은 3층 내지 6층 이상에서 고층부를 저층부로부터 5m 이상 이격하여 배치 권장(단, 10층 이하의 건축물은 재료, 디자인, 색채로 3층 이하 저층부를 고층부와 구분 가능) • 청계천을 조망할 수 있는 저층부 옥상부분에 옥외 테라스 등 설치하여 청계천을 조망할 수 있는 공간으로 조성 권장 • 1층부 가로변에 접한 전면부는 오픈할 수 있는 구조로 할 것을 권장	권장

주1) '간선변'이란 왕산로, 천호대로, 난계로, 청계천로와 접한 필지를 말함

6. 특별계획구역에 관한 결정 : 변경없음

가. 특별계획구역에 관한 결정 : 변경없음

(1) 특별계획구역 결정조서 : 변경없음

■ 특별계획구역 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시	위치	대지면적(㎡)	면적(㎡)	비고
기정	특별계획구역1	97-8	3,774	4,195	-
		97-37	421		

(2) 특별계획구역 계획지침 : 변경없음

■ 특별계획구역 1 : 변경없음 (서울특별시고시 제2002-281호(2002.7.5.))

구분	계획내용	비고
위 치	• 신설동 97-8번지, 97-37번지	-
특별계획구역 면적	• 4,195㎡	-
용도지역·지구	• 준주거지역	-
도시기반시설	• 공공공지 1개소	-

구분			계획내용	비고
			• 도시계획시설 도로 일부 포함	
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용도		• 불허용도 - 근린생활시설(골프연습장으로서 옥외에 철타이 있는 경우에 한함) - 의료시설(정신병원, 격리병원) - 운동시설(골프연습장으로서 옥외에 철타이 있는 경우에 한함) - 공장, 창고시설, 동물관련시설, 분뇨·쓰레기 처리시설, 교정시설, 묘지관련시설	-
	건폐율		• 60%이하	-
	용적률 ¹⁾	기준	• 300% 이하	-
		허용	• 360% 이하	-
		상한	• 기부채납시 법적용적률의 2배이하로 완화가능 • 산정방식 : 허용용적률 × (1+1.3×가중치× α) - 가중치란 사업부지용적률에 대한 공공시설제공부지의 용적률 - α란 공공시설제공후의 대지면적에 대한 공공시설로 제공하는 면적의 비율	-
	최고높이		• 건축법에 의거하여 도로사선제한 적용 - 1.5D이하 (D = 전면도로폭)	-
배치	건축한계선		• 간선변 : 6m / 이면부 : 3~4m	-
교통처리계획			• 간선변 차량출입 불허	-
기타에 관한 사항	전면공지		• 간선변 : 3m / 이면부 : 3~4m	-
	대상형공지		• 하정로변 : 3m	-
	공개공지		• 지정된 위치에 1개소 조성	-
	지하연결통로		• 지하철통로와 연결하여 6m이상 조성	-

주1) 서울특별시고시 제2002-281호(2002.7.5)에 의해 결정 고시된 내용에도 불구하고, 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 제10조의 내용에 의거한 용적률 적용

주2) 공동주택(주거복합건축물 포함)을 신축하고자 하는 경우 서울시에서 운영중인 '서울특별시 지구단위계획 수립기준' 을 적용하고 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 제7조의 규정에 의한 건축물의 수 및 노후도 산정기준을 만족해야 함

주3) 기타 세부사항은 본 지구단위계획 운영지침 및 지침도 참조

7. 인센티브 운영계획에 관한 결정(변경)

가. 허용용적률 인센티브 계획 : 변경

(1) 기정

■ 용적률 인센티브 계획기준(공통사항)

- ① 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 의무형 인센티브는 100분의 20 이상, 규제형과 유도형 인센티브 합은 100분의 80 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.
- ② 의무형 인센티브인 친환경 건축물 항목은 해당 인센티브의 100분의 20에 미달하는 경우에도 유도형과 규제형 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 의무형 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다.
- ③ 유도형 인센티브 항목이 두가지 이상인 경우 한 항목의 유도형 인센티브 계획용적률은 해당 유도형 인센티브량의 100분의 50이내에서 적용하도록 한다.
- ④ 규제형 인센티브 계획용적률은 해당 허용용적률 인센티브량의 100분의 50을 초과할 수 없으며, 본 기준을 초과하여 계획용적률이 산출된 경우에는 지구단위계획도상의 규제사항은 건축계획에 반영하여야 한다.
- ⑤ 건축물의 용도 중 전층광장의 경우는 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체면적(주차장 제외)의 20%이상 일 경우에 부여한다.
- ⑥ 건축물의 용도 중 1층 지정의 경우는 해당 용도의 바닥면적 합계가 1층 바닥면적을 기준으로 30%이상 입지하고, 가로변에서 건물 외벽을 기준으로 수평 투영되는 외벽길이의 합이 1/3이상 입지할 경우에 부여한다.
- ⑦ 공동개발(지정/권장), 획지계획에 관한 인센티브 부여는 본 지구단위계획 결정일 당시 계획이 수립된 대지에 한하여 적용하며, 최대개발규모 내에서 토지소유자가 자율적으로 공동개발 시(선택적 공동개발 권장구역 제외) 이에 대한 인센티브는 추가로 부여하지 아니한다.
- ⑧ 공동개발(선택적 공동개발)의 경우 이면부 필지에 한하며, 현 평균대지규모(300㎡) 이상으로 공동개발할 경우 이에 대한 인센티브를 부여한다.
- ⑨ 미관지구 내 건축선 보다 추가하여 건축한계선으로 결정된 부분에 한하여 인센티브를 부여한다. (미관지구 내 건축선 후퇴부분은 제공면적 산정시 제외)
- ⑩ 건축한계선 후퇴에 의한 전면공지와 썸지형공지, 공개공지가 중복지정될 경우 중첩된 면적에 대해서는 썸지형공지 및 공개공지에 대한 인센티브를 중복하여 산정하지 아니한다.
- ⑪ 환경친화적 건축물 항목은 본 지구단위계획구역 내에서 동일하게 아래와 같이 적용한다.

항 목	세분	산 정 방 식	비 고
환경친화적 건축물	자연지반 보존	기준용적률× (보존면적÷대지면적)×0.2	-
	옥상녹화	기준용적률× (녹화면적÷대지면적)×0.1	• 녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용 • 법정 조경으로 산입된 면적 제외
	벽면녹화	기준용적률× 0.03	• 민간운영지침 제38조 참조
	녹색주차장	기준용적률×(설치면적÷대지면적)으로서 기준용적률 × 0.05이내	-
	중수도시설	기준용적률×0.04	• 총 사용수량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 • 관련법상 의무시설은 제외
	빗물관리시설설치 (저류·침투·이용)	기준용적률×0.04	• 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 설계침투량(ton/hr)의 합이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02이상 되도록 설치
	신재생에너지사용	기준용적률×0.05	• 건축공사비의 1%이상 또는 총에너지 사용량의 1%이상 부담

항 목	세분	산 정 방 식	비 고
	에너지 절약	기준용적률 $\times \alpha$	• 민간운영지침 제43조 참조 • 1등급 $\alpha=0.05$ / 2등급 $\alpha=0.03$

⑫ 기부채납에 따라 상한용적률을 적용받을 경우 그 기준은 동일하게 아래와 같이 적용한다.

항 목	산 정 방 식	비 고
상한용적률	$\text{허용용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 0.7 \times \alpha \text{건축물})$	• 가중치란 사업부지용적률에 대한 공공시설제공부지의 용적률 • α란 공공시설제공부지 제공 후의 대지면적에 대한 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율

※ 기부채납에 따라 용적률, 건폐율을 완화 받고자 할 경우 공공시설부지 제공면적의 중복적용 불가

■ 용적률 인센티브 적용기준(1)

구 분	항 목	세 분	원화기준	비 고
유도형	공동개발	권장	• 기준용적률 $\times 0.08$	계획 수용시에 한함
	지하철출입구 건물내 설치		• 기준용적률 $\times 0.08$	-
	건축물용도	전층 권장	• 기준용적률 $\times (\text{권장용도면적} / \text{주차장을 제외한 건축면적}) \times 0.3$	-
규제형	공개공지 또는 쌈지형공지		• 기준용적률 $\times [(\text{설치면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}] \times \alpha$	위치준수시 개방형 $\alpha=1$ 침상형 $\alpha=0.8$ 피로티 $\alpha=0.5$
	건축한계선	전면공지	• 기준용적률 $\times (\text{조성면적} / \text{대지면적}) \times 1.5$	-
의무형	환경친화적 건축물		• 공통사항 참조	-

■ 용적률 인센티브 적용기준(2)

구 분	항 목	세 분	원화기준	비 고
유도형	건축물용도	전층 권장	• 기준용적률 $\times (\text{권장용도면적} / \text{주차장을 제외한 건축면적}) \times 0.5$	-
	공개공지 또는 쌈지형공지		• 기준용적률 $\times [(\text{설치면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}] \times 1.5 \alpha$	위치준수시 개방형 $\alpha=1$ 피로티 $\alpha=0.5$
규제형	건축한계선	전면공지	• 기준용적률 $\times (\text{조성면적} / \text{대지면적}) \times 3$	-
의무형	환경친화적 건축물		• 공통사항 참조	-

■ 용적률 인센티브 적용기준 (2) -1

구 분	항 목	세 분	완화기준	비 고
유도형	건축물용도	전층 권장	• 기준용적률×(권장용도면적/주차장을 제외한 건축면면적)×0.5	-
	공개공지 또는 씬지형공지		• 기준용적률×[(설치면적-의무면적)/대지면적]×1.5 α	위치준수시 개방형 $\alpha=1$ 피로티 $\alpha=0.5$
규제형	건축한계선	전면공지	• 기준용적률×(조성면적/대지면적)×3	-
의무형	환경친화적 건축물		• 공통사항 참조	-

■ 추가 인센티브 적용기준 (신설동 98-24)

구분	완화기준										
관광숙박시설 (관광호텔) 건립에 따른 용적률 인센티브 부여(완화)	• 허용용적률의 20%이하 범위내 적용 • 단, 복합건축물(관광숙박시설 포함) 건축시 관광숙박시설 지상 연면적 비율에 대해서만 완화 적용										
	<table><tr><th>구분</th><th>용적률 완화를 위한 이행사항</th></tr><tr><td>건축물 지상1층</td><td> • 지상1층 가로활성화 및 공공성 확보를 위한 공개공지 및 외부 휴게공간 등을 조성 - 공개공지는 완산로변에 접하여 길이 12m이상, 폭 5m이상 규모로 조성 - 외부휴게공간(20m 이상)은 공개공지 및 휴게라운지(건축물 내부)와 연계되도록 조성 </td></tr><tr><td>건축물 최고층</td><td> • 최고층에는 스카이라운지 및 전망공간(전망데크)조성, 옥상층에는 정원(잔디마당, 자갈수로, 전망데크, 쉼터 등) 조성 후 지역주민에게 개방하고, 최고층과 옥상층을 직접 연결하는 외부 계단 설치 </td></tr><tr><td>건축물 외 관</td><td> • 건축물 외관은 주변건축물과 차별화 된 디자인 및 관광숙박시설의 기능적 요소 등을 검토하여 건축허가권자에 속한 건축위원회 심의를 통해 결정 </td></tr><tr><td>주차장</td><td> • 카리프트 위치는 대지경계선으로부터 4.5미터 이상 이격하고, 녹색주차장 설치 </td></tr></table>	구분	용적률 완화를 위한 이행사항	건축물 지상1층	• 지상1층 가로활성화 및 공공성 확보를 위한 공개공지 및 외부 휴게공간 등을 조성 - 공개공지는 완산로변에 접하여 길이 12m이상, 폭 5m이상 규모로 조성 - 외부휴게공간(20m 이상)은 공개공지 및 휴게라운지(건축물 내부)와 연계되도록 조성	건축물 최고층	• 최고층에는 스카이라운지 및 전망공간(전망데크)조성, 옥상층에는 정원(잔디마당, 자갈수로, 전망데크, 쉼터 등) 조성 후 지역주민에게 개방하고, 최고층과 옥상층을 직접 연결하는 외부 계단 설치	건축물 외 관	• 건축물 외관은 주변건축물과 차별화 된 디자인 및 관광숙박시설의 기능적 요소 등을 검토하여 건축허가권자에 속한 건축위원회 심의를 통해 결정	주차장	• 카리프트 위치는 대지경계선으로부터 4.5미터 이상 이격하고, 녹색주차장 설치
	구분	용적률 완화를 위한 이행사항									
	건축물 지상1층	• 지상1층 가로활성화 및 공공성 확보를 위한 공개공지 및 외부 휴게공간 등을 조성 - 공개공지는 완산로변에 접하여 길이 12m이상, 폭 5m이상 규모로 조성 - 외부휴게공간(20m 이상)은 공개공지 및 휴게라운지(건축물 내부)와 연계되도록 조성									
	건축물 최고층	• 최고층에는 스카이라운지 및 전망공간(전망데크)조성, 옥상층에는 정원(잔디마당, 자갈수로, 전망데크, 쉼터 등) 조성 후 지역주민에게 개방하고, 최고층과 옥상층을 직접 연결하는 외부 계단 설치									
	건축물 외 관	• 건축물 외관은 주변건축물과 차별화 된 디자인 및 관광숙박시설의 기능적 요소 등을 검토하여 건축허가권자에 속한 건축위원회 심의를 통해 결정									
주차장	• 카리프트 위치는 대지경계선으로부터 4.5미터 이상 이격하고, 녹색주차장 설치										

■ 용적률 인센티브 적용기준 (3)

구 분	항 목	세 분	완화기준	비 고
유도형	건축물용도	전층 권장	• 기준용적률×(권장용도면적/주차장을 제외한 건축면면적)×0.5	-
	공개공지 또는 씬지형공지		• 기준용적률×[(설치면적-의무면적)/대지면적]×1.5 α	위치준수시 개방형 $\alpha=1$ 피로티 $\alpha=0.5$

구 분	항 목	세 분	완화기준	비 고
규제형	공공보행통로		• 기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times \alpha$	개방형 $\alpha=1$ 피로티 $\alpha=0.5$
	건축한계선	전면공지	• 기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times 2$	-
의무형	환경친화적 건축물		• 공통사항 참조	-

■ 용적률 인센티브 적용기준 (4)

구 분	항 목	세 분	완화기준	비 고
유도형	공동개발	권장	• 기준용적률 $\times 0.05$	계획 수용시에 한함
	지하철출입구 건물내 설치		• 기준용적률 $\times 0.06$	-
	건축물용도	전층 권장	• 기준용적률 $\times$ (권장용도면적/주차장을 제외한 건축면적) $\times 0.2$	-
규제형	공개공지 또는 씬지형공지		• 기준용적률 $\times$ [(설치면적-의무면적)/대지면적] $\times \alpha$	위치준수시 개방형 $\alpha=0.5$ 침상형 $\alpha=0.4$ 피로티 $\alpha=0.3$
	건축한계선	전면공지	• 기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적)	-
의무형	환경친화적 건축물		• 공통사항 참조	-

■ 용적률 인센티브 적용기준 (5)

구 분	항 목	세 분	완화기준	비 고
유도형	건축물용도	전층 권장	• 기준용적률 $\times$ (권장용도면적/주차장을 제외한 건축면적) $\times 0.3$	-
	공개공지 또는 씬지형공지		• 기준용적률 $\times$ [(설치면적-의무면적)/대지면적] $\times \alpha$	위치준수시 개방형 $\alpha=1$ 피로티 $\alpha=0.5$
규제형	건축한계선	전면공지	• 기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times 2$	-
의무형	환경친화적 건축물		• 공통사항 참조	-

■ 용적률 인센티브 적용기준 (6)

구 분	항 목	세 분	완화기준	비 고
유도형	건축물용도	전층 권장	• 기준용적률×(권장용도면적/주차장을 제외한 건축면면적)×0.3	-
	공개공지 또는 씬지형공지		• 기준용적률×[(설치면적-의무면적)/대지면적]× α	위치준수시 개방형 $\alpha=1$ 피로티 $\alpha=0.5$
규제형	공공보행통로		• 기준용적률×(조성면적/대지면적)× α	개방형 $\alpha=1$ 피로티 $\alpha=0.5$
	건축한계선	전면공지	• 기준용적률×(조성면적/대지면적)	-
의무형	환경친화적 건축물		• 공통사항 참조	-

■ 용적률 인센티브 적용기준 (7)

구 분	항 목	세 분	완화기준	비 고
유도형	건축물용도	전층 권장	• 기준용적률×(권장용도면적/주차장을 제외한 건축면면적)×0.3	-
	공개공지 또는 씬지형공지		• 기준용적률×[(설치면적-의무면적)/대지면적]× α	위치준수시 개방형 $\alpha=1$ 피로티 $\alpha=0.5$
규제형	공동개발	지정	• 기준용적률×0.06	-
	건축한계선	전면공지	• 기준용적률×(조성면적/대지면적)	-
의무형	환경친화적 건축물		• 공통사항 참조	-

■ 용적률 인센티브 적용기준 (8)

구 분	항 목	세 분	완화기준	비 고
유도형	건축물용도	전층 권장	• 기준용적률×(권장용도면적/주차장을 제외한 건축면면적)×0.5	-
	공개공지 또는 씬지형공지		• 기준용적률×[(설치면적-의무면적)/대지면적]×1.5 α	위치준수시 개방형 $\alpha=1$ 피로티 $\alpha=0.5$
규제형	건축물용도	1층 지정	• 기준용적률×(지정용도면적/주차장을 제외한 1층바닥면적)×0.4	-

구 분	항 목	세 분	완화기준	비 고
	건축한계선	전면공지	• 기준용적률×(조성면적/대지면적)	-
의무형	환경친화적 건축물		• 공통사항 참조	-

■ 용적률 인센티브 적용기준 (9)

구 분	항 목	세 분	완화기준	비 고
유도형	건축물용도	전층 권장	• 기준용적률×(권장용도면적/주차장을 제외한 건축면적)×0.5	-
	공개공지 또는 씬지형공지		• 기준용적률×[(설치면적-의무면적)/대지면적]×1.5 α	위치준수시 개방형 $\alpha=1$ 피로티 $\alpha=0.5$
규제형	건축물용도	1층 지정	• 기준용적률×(지정용도면적/주차장을 제외한 1층바닥면적)×0.3	-
	공공보행통로		• 기준용적률×(조성면적/대지면적)× α	개방형 $\alpha=0.5$ 피로티 $\alpha=0.3$
	건축한계선	전면공지	• 기준용적률×(조성면적/대지면적)	-
의무형	환경친화적 건축물		• 공통사항 참조	-

■ 용적률 인센티브 적용기준 (10)

구 분	항 목	세 분	완화기준	비 고
유도형	공동개발	권장	• 기준용적률×0.08	-
	건축물용도	전층 권장	• 기준용적률×(권장용도면적/주차장을 제외한 건축면적)×0.4	-
	공개공지 또는 씬지형공지		• 기준용적률×[(설치면적-의무면적)/대지면적]× α	위치준수시 개방형 $\alpha=1$ 피로티 $\alpha=0.5$
규제형	건축물용도	1층 지정	• 기준용적률×(지정용도면적/주차장을 제외한 1층바닥면적)×0.4	-
	건축한계선	전면공지	• 기준용적률×(조성면적/대지면적)	-
의무형	환경친화적 건축물		• 공통사항 참조	-

■ 용적률 인센티브 적용기준(11)

구 분	항 목	세 분	완화기준	비 고
유도형	공동개발	권장	• 기준용적률 $\times \alpha$	2필지 $\alpha=0.06$ 3필지 $\alpha=0.08$ 동일소유자 1필지로 간주
	건축물용도	전층 권장	• 기준용적률 $\times$ (권장용도면적/주차장을 제외한 건축면적) $\times 0.2$	-
	공개공지 또는 씬지형공지		• 기준용적률 $\times$ [(설치면적-의무면적)/대지면적] $\times \alpha$	위치준수시 개방형 $\alpha=1$ 피로티 $\alpha=0.5$
규제형	건축한계선	전면공지	• 기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적)	-
의무형	환경친화적 건축물		• 공통사항 참조	-

■ 용적률 인센티브 적용기준(12)

구 분	항 목	세 분	완화기준	비 고
유도형	지하연결통로		• 기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times 1.5$	지하철통로와 연결
	건축물용도	전층 권장	• 기준용적률 $\times$ (권장용도면적/주차장을 제외한 건축면적) $\times 0.2$	-
규제형	공개공지 또는 씬지형공지		• 기준용적률 $\times$ [(설치면적-의무면적)/대지면적] $\times \alpha$	위치준수시 개방형 $\alpha=1$ 침상형 $\alpha=0.8$ 피로티 $\alpha=0.5$
	건축한계선	전면공지	• 기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적)	-
의무형	환경친화적 건축물		• 공통사항 참조	-

■ 용적률 인센티브 적용기준(13)

구 분	항 목	세 분	완화기준	비 고
유도형	건축물용도	전층 권장	• 기준용적률 $\times$ (권장용도면적/주차장을 제외한 건축면적) $\times 0.3$	-
	공개공지 또는 씬지형공지		• 기준용적률 $\times$ [(설치면적-의무면적)/대지면적] $\times \alpha$	위치준수시 개방형 $\alpha=1$ 피로티 $\alpha=0.5$

구 분	항 목	세 분	완화기준	비 고
규제형	공동개발	지정	• 기준용적률 $\times 0.06$	-
	공공보행통로		• 기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times \alpha$	개방형 $\alpha=0.5$ 피로티 $\alpha=0.3$
	건축한계선	전면공지	• 기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times 0.5$	-
의무형	환경친화적 건축물		• 공통사항 참조	-

■ 용적률 인센티브 적용기준(14)

구 분	항 목	세 분	완화기준	비 고
유도형	건축물용도	전층 권장	• 기준용적률 $\times$ (권장용도면적/주차장을 제외한 건축면적) $\times 0.3$	-
	공개공지 또는 씬지형공지		• 기준용적률 $\times$ [(설치면적-의무면적)/대지면적] $\times \alpha$	위치준수시 개방형 $\alpha=1$ 피로티 $\alpha=0.5$
규제형	공공보행통로		• 기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times \alpha$	개방형 $\alpha=1$ 피로티 $\alpha=0.5$
	건축한계선	전면공지	• 기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times 0.5$	-
의무형	환경친화적 건축물		• 공통사항 참조	-

■ 용적률 인센티브 적용기준(15)

구 분	항 목	세 분	완화기준	비 고
유도형	지하철출입구 건물내 설치		• 기준용적률 $\times 0.06$	-
	건축물용도	전층 권장	• 기준용적률 $\times$ (권장용도면적/주차장을 제외한 건축면적) $\times 0.3$	-
	자전거보관소		• 기준용적률 $\times 0.01$	설치시
규제형	공개공지 또는 씬지형공지		• 기준용적률 $\times$ [(설치면적-의무면적)/대지면적] $\times \alpha$	위치준수시 개방형 $\alpha=0.5$ 침상형 $\alpha=0.8$ 피로티 $\alpha=0.3$
	공공보행통로		• 기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times \alpha$	개방형 $\alpha=0.5$ 피로티 $\alpha=0.3$

구 분	항 목	세 분	완화기준	비 고
	건축한계선	전면공지	• 기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times 0.5$	-
의무형	환경친화적 건축물		• 공통사항 참조	-

■ 용적률 인센티브 적용기준 (16)

구 분	항 목	세 분	완화기준	비 고
유도형	공동개발	선택적 공동개발	• 기준용적률 $\times 0.08$	-
	건축물용도	전층 권장	• 기준용적률 $\times$ (권장용도면적/주차장을 제외한 건축면적) $\times 0.3$	-
규제형	건축한계선	전면공지	• 기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times 1.5$	-
의무형	환경친화적 건축물		• 공통사항 참조	-

※ 단, 신설동 98-18번지의 경우, 용적률 적용기준 및 공공기여 계획에 대해 서울특별시고시 제2018-261호(2018.8.23.)에 따름

■ 용적률 인센티브 적용기준 (17)

구 분	항 목	세 분	완화기준	비 고
유도형	공동개발	선택적 공동개발	• 기준용적률 $\times 0.06$	-
	건축물용도	전층 권장	• 기준용적률 $\times$ (권장용도면적/주차장을 제외한 건축면적) $\times 0.3$	-
규제형	건축한계선	전면공지	• 기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적)	-
	공공보행통로		• 기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times \alpha$	개방형 $\alpha=1$ 피로티 $\alpha=0.5$
의무형	환경친화적 건축물		• 공통사항 참조	-

■ 용적률 인센티브 적용기준 (18)

구 분	항 목	세 분	완화기준	비 고
유도형	건축물용도	전층 권장	• 기준용적률 $\times$ (권장용도면적/주차장을 제외한 건축면적) $\times 0.4$	-
규제형	획지계획		• 기준용적률 $\times \alpha$	2필지 $\alpha=0.06$ 3필지이상 $\alpha=0.08$ 동일소유자 1필지로 간주

구 분	항 목	세 분	원화기준	비 고
	건축한계선	전면공지	• 기준용적률×(조성면적/대지면적)	-
의무형	환경친화적 건축물		• 공통사항 참조	-

■ 용적률 인센티브 적용기준 (19)

구 분	항 목	세 분	원화기준	비 고
유도형	건축물용도	전층 권장	• 기준용적률×(권장용도면적/주차장을 제외한 건축면적)×0.5	-
	공개공지 또는 뿔지형공지		• 기준용적률×[(설치면적-의무면적)/대지면적]× α	위치준수시 개방형 $\alpha=1$ 피로티 $\alpha=0.5$
규제형	획지계획		• 기준용적률×0.15	-
	건축한계선	전면공지	• 기준용적률×(조성면적/대지면적)	-
의무형	환경친화적 건축물		• 공통사항 참조	-

■ 용적률 인센티브 적용기준 (20)

구 분	항 목	세 분	원화기준	비 고
유도형	건축물용도	전층 권장	• 기준용적률×(권장용도면적/주차장을 제외한 건축면적)	-
규제형	획지계획		• 기준용적률×0.15	-
	건축한계선	전면공지	• 기준용적률×(조성면적/대지면적)	-
의무형	환경친화적 건축물		• 공통사항 참조	-

■ 용적률 인센티브 적용기준 (21)

구 분	항 목	세 분	원화기준	비 고
유도형	건축물용도	전층 권장	• 기준용적률×(권장용도면적/주차장을 제외한 건축 면적)	-
규제형	획지계획		• 기준용적률×0.1	-
	건축물용도	1층 지정	• 기준용적률×(지정용도면적/주차장을 제외한 1층바닥면적)×0.4	-

구 분	항 목	세 분	완화기준	비 고
	건축한계선	전면공지	• 기준용적률×(조성면적/대지면적)	-
의무형	환경친화적 건축물		• 공통사항 참조	-

■ 용적률 인센티브 적용기준 (22)

구 분	항 목	세 분	완화기준	비 고
유도형	건축물용도	전층 권장	• 기준용적률×(권장용도면적/주차장을 제외한 건축면적)	-
규제형	건축물용도	1층 지정	• 기준용적률×(지정용도면적/주차장을 제외한 1층바닥면적)×0.4	-
	건축한계선	전면공지	• 기준용적률×(조성면적/대지면적)	-
의무형	환경친화적 건축물		• 공통사항 참조	-

(2) 변경

■ 용적률 인센티브 계획기준 (공통사항)

- ① 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률¹⁾은 계획유도 인센티브²⁾와 중점 인센티브³⁾로 구분하여 계획한다.
- ② 허용용적률 산정 시, 계획유도 인센티브의 합은 해당 인센티브량⁴⁾의 100분의 70을 초과할 수 없으며, 중점 인센티브는 해당 인센티브량의 100분의 30 이상을 의무적으로 계획하여야 한다.(중점 인센티브가 100분의 30에 미달하는 경우 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가하며, 준수한 중점 인센티브량만 인정함)
- ③ 공동개발(지정)계획에 따라 공동개발 시 하나의 개발규모로 보아 인센티브를 부여하지 않는다.
단, 공동개발(권장)계획이 결정된 필지 또는 자율적 공동개발 필지를 공동개발(지정)계획이 결정된 필지와 공동개발 시 인센티브를 부여할 수 있으나, 이 경우 공동개발(지정)계획이 결정된 필지는 1필지로 산정한다.
- ④ 공동개발(권장)계획에 따라 공동개발 시 각 유형별 인센티브 세부계획기준에 따라 인센티브를 부여하며, 이 경우 필지 수에 따라 차등 적용한다.
- ⑤ 최대개발규모 이내에서 토지소유자가 연접필지와 자율적으로 공동개발 할 수 있다. 이 경우 각 유형별 인센티브 세부계획기준에 따라 자율적 공동개발에 따른 인센티브를 부여하며, 이 경우 필지 수에 따라 차등 적용한다.
- ⑥ 권장용도의 면적은 해당 용도의 바닥면적 합계가 건축물 전체 연면적(부설주차장·기계실·계단실 등의 공용면적 제외)의 20% 이상일 경우에 인센티브를 부여한다.
- ⑦ 동대문구 고시 제2019-25호에 따라 건축선으로 결정된 필지의 경우, 건축한계선을 통해 조성되는 전면공지는 용적률 인센티브를 적용하지 않는다. 다만, 해당 건축선보다 추가하여 건축한계선으로 결정된 부분에 대해서는 인센티브를 부여한다.(예 : 건축한계선 5m 결정 시 → 건축선 3m 부분 제외 후 나머지 2m에 대해서만 인센티브 부여)

- ⑧ 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항(조경, 건축선 등)은 인센티브를 부여할 수 없으며, 계획유도 인센티브 항목에서 성격이 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계상할 수 없다.
- ⑨ 서로 다른 인센티브 유형의 대지가 공동개발 할 경우 유리한 인센티브 유형을 적용할 수 있다.

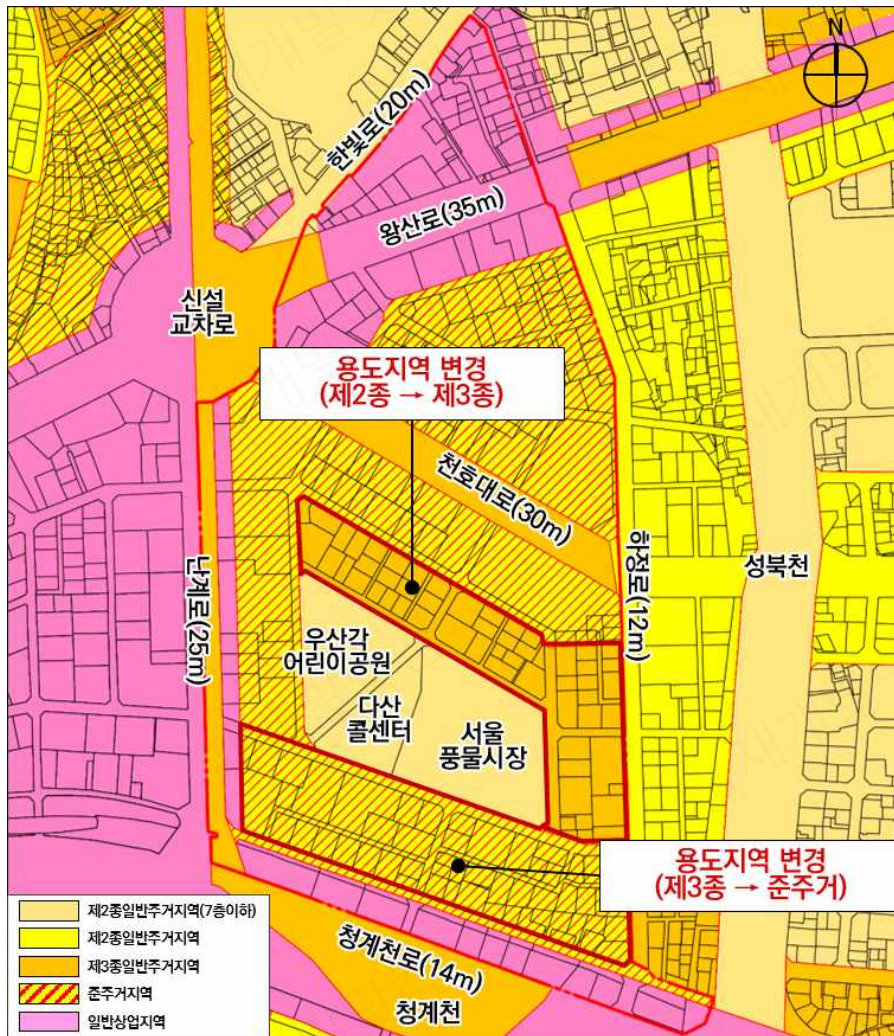
- 1) 인센티브 계획용적률이라 함은 지구단위계획 내용을 건축계획에 반영한 경우에 적용받는 인센티브 용적률을 말한다.
- 2) 계획유도 인센티브라 함은 지구단위계획 목적 달성을 위한 이행 유도가 필요한 항목을 말한다.
- 3) 중점 인센티브라 함은 지구통합기본계획을 실현하기 위한 중점 계획 항목을 말한다.
- 4) 해당 인센티브량이라 함은 허용용적률에서 기준용적률을 뺀 값을 말한다.(허용용적률-기준용적률)

■ 용적률 인센티브 계획기준(용도지역 상향지역 2011.6.30.)

- ① 용도지역 상향(2011.6.30.)된 준주거지역, 제3종일반주거지역에 대하여 당해 ‘용적률 인센티브 계획기준(용도지역 상향지역 2011.6.30.)’ 과 위의 ‘용적률 인센티브 계획기준(공통사항)’ 을 준수하여야 한다.
- ② ‘기반시설 제공비율’이란 지구단위계획 상 결정한 기반시설(도로)의 면적비율이며, ‘전면공지 조성비율’이란 지구단위계획 상 결정한 건축한계선의 전면공지 면적비율을 말한다. ‘공공기여율’은 기반시설 제공비율과 전면공지 조성비율의 합을 말한다.
- ③ 기반시설 제공비율이 5%이상 10%미만인 대지는 전면공지 조성비율(5%이내)을 공공기여율에 포함하여 공공기여율이 10%가 되도록 계획하여야 한다. 이때 공공기여율 10%에 포함되는 전면공지 조성비율은 공공기여율(10%)에서 기반시설 제공비율의 차이(-) 만큼만 인정한다.
(예시) 00-00번지 : 도로 7%, 전면공지 6% → 기반시설 제공비율 7% + 전면공지 조성비율 3% = 10%
- ④ 공공기여율에 포함되는 전면공지는 허용용적률 인센티브 산정시 제외하며, 초과되는 전면공지에 한하여 허용용적률 인센티브로 적용한다.
- ⑤ 공동개발 변경 등에 따라 기반시설 제공비율이 5%미만이거나, 10%이상인 경우 전면공지 조성비율은 공공기여율에 포함하지 않으며 허용용적률 인센티브로 적용한다.
- ⑥ 공동개발 변경 등에 따라 인센티브 유형(S1) 필지와 유형(S2) 필지가 공동개발 할 경우 아래와 같이 적용한다.
 - 공공기여율 10% 이상 : 유형(S1),(S2) 중 유리한 인센티브 유형 적용
 - 공공기여율 10% 미만 : 유형(S2) 적용. 단, 이 경우 인센티브 항목 중 ‘공동개발’은 적용하지 않는다.
- ⑦ 인센티브 유형(S2) 필지 중 공동개발 계획 변경 시 아래와 같이 적용한다.
 - 공공기여율 10% 이상 : 유형(S1),(S2) 중 유리한 인센티브 유형 적용
 - 공공기여율 10% 미만 : 유형(S2) 적용. 단, 이 경우 인센티브 항목 중 ‘공동개발’은 적용하지 않는다.

※ ⑥,⑦항에서 준주거지역의 경우 ‘S1→S3’, ‘S2→S4’로 적용함.

⑧ 본 계획에 적용되는 용도지역 상향지역은 다음과 같다.



■ 용적률 인센티브 유형구분

용도지역	공간특성	유형	기준 용적률	허용 용적률	비고
제3종일반주거지역	이면부	S1,S2	200%	230%	제2종일반주거지역 → 3종일반주거지역 (2011.6.30.)
준주거지역	이면부(품물시장 주변)	S3,S4	250%	350%	제3종일반주거지역 → 준주거지역 (2011.6.30.)
준주거지역	이면부(천호대로변 이면부)	S5	400%	440%	-
준주거지역	간선변	S6	400%	440%	-
일반상업지역	간선변	S6	800%	880%	-
일반상업지역	복측편입구역	S7	800%	880%	-
일반상업지역	청계천변	S8	800%	880%	-

※ '신설동 98-24'의 경우, 서울특별시고시 제2012-105호 (2012.4.26.)에 의해 결정 고시된 내용을 따름

※ '신설동 98-18'의 경우, 서울특별시고시 제2018-261호 (2018.8.23.)에 의해 결정 고시된 내용을 따름

※ 둘 이상의 용도지역에 걸쳐는 필지는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조를 적용함

■ 용적률 인센티브 적용기준(S1)

체계	항목	세분	세부계획기준	비고
중점형	건축물 용도	전층 권장용도	• 기준용적률×(권장용도면적/연면적)×0.65	20%이상 설치
계획 유도형	공동개발	공동개발(권장)	• 기준용적률× α	2필지 : $\alpha=0.04$ 3필지 : $\alpha=0.05$ 4필지이상 : $\alpha=0.06$
		자율적 공동개발	• 기준용적률× α	2필지 : $\alpha=0.03$ 3필지 : $\alpha=0.04$ 4필지이상 : $\alpha=0.05$
	대지 내 공지 및 통로	전면공지	• 기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.35	-
		보차혼용통로	• 기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.35	-

■ 용적률 인센티브 적용기준(S2)

체계	항목	세분	세부계획기준	비고
중점형	공동개발	공동개발(권장)	• 기준용적률× α	2필지 : $\alpha=0.13$ 3필지 : $\alpha=0.14$ 4필지이상 : $\alpha=0.15$
		자율적 공동개발	• 기준용적률× α	2필지 : $\alpha=0.12$ 3필지 : $\alpha=0.13$ 4필지이상 : $\alpha=0.14$

체계	항목	세분	세부계획기준	비 고
계획 유도형	건축물 용도	전층 권장용도	• 기준용적률×(권장용도면적/연면적)×0.18	20%이상 설치
	대지 내 공지 및 통로	전면공지	• 기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.1	-
		보차혼용통로	• 기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.1	-

■ 용적률 인센티브 적용기준 (S3)

체계	항목	세분	세부계획기준	비 고
중점형	건축물 용도	전층 권장용도	• 기준용적률×(권장용도면적/연면적)×1.8	20%이상 설치
계획 유도형	공동개발	공동개발(권장)	• 기준용적률× α	2필지 : $\alpha=0.04$ 3필지 : $\alpha=0.05$ 4필지이상 : $\alpha=0.06$
		자율적 공동개발	• 기준용적률× α	2필지 : $\alpha=0.03$ 3필지 : $\alpha=0.04$ 4필지이상 : $\alpha=0.05$
	대지 내 공지 및 통로	전면공지	• 기준용적률×(제공면적/대지면적)×1.0	-

■ 용적률 인센티브 적용기준 (S4)

체계	항목	세분	세부계획기준	비 고
중점형	공동개발	공동개발(권장)	• 기준용적률× α	2필지 : $\alpha=0.36$ 3필지 : $\alpha=0.37$ 4필지이상 : $\alpha=0.38$
		자율적 공동개발	• 기준용적률× α	2필지 : $\alpha=0.35$ 3필지 : $\alpha=0.36$ 4필지이상 : $\alpha=0.37$
계획 유도형	건축물 용도	전층 권장용도	• 기준용적률×(권장용도면적/연면적)×0.45	20%이상 설치
	대지 내 공지 및 통로	전면공지	• 기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.2	-

■ 용적률 인센티브 적용기준 (S5)

항목	세분	세부계획기준	비 고
탄소 중립	저영향개발	• 기준용적률×0.03	• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.5배 이상 설치 • 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수
	신재생에너지 (지열 등)	• 기준용적률×0.03	• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우(기후환경본부 및 녹색건축물 설계기준 등 관련 방침 연동 적용)
녹지	개방형	• 기준용적률×	• 시민이 자유롭게 이용할 수 있는 공간을 대지면적의 일정 비율 이상 조성하는 경우

항목	세분	세부계획기준	비 고
생태도시	공간조성	(조성면적/대지면적) ×0.1	(공공보행통로는 통행을 목적으로 지역권 설정을 하는 경우)
디자인 혁신	특색있는 건축설계	• 기준용적률×0.01	• 혁신디자인 가이드라인 준수 시(7개 항목 중 2개 이상, 匾도시·건축공동위원회에서 인정 시)
	공공시설 연계 경관사업	• 기준용적률×0.01	• 공공시설 개선사업과 연계하여, 경관사업, 경관협정 등 이행 시
	유니버설 디자인	• 기준용적률×0.01	• '장애물 없는 건축물' (BF인증)을 인증하는 경우
지역 맞춤형	전선 지중화	• 기준용적률×0.03	• 가로지장물·지상 전주·전선 등을 지중화 또는 이전 설치하는 경우 • 세부적인 설치기준은 市도시·건축공동위원회 자문을 통해 결정

※ 공동개발(지정), 주차출입구, 건축한계선 등은 허용용적률 인센티브 제공과 관련 없이 의무 이행을 원칙으로 함

※ 허용용적률 인센티브 변경과 관련하여 서울시장의 사전동의(서면동의에 한함)를 받은 경우 경미한 변경 가능

■ 용적률 인센티브 적용기준 (S6)

항목	세분	세부계획기준	비 고
탄소 중립	저영향개발	• 기준용적률×0.03	• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빛물분담량 기준의 1.5배 이상 설치 • 그 외 : 저영향개발 사전협의 빛물분담량 기준 준수
	신재생에너지 (지열 등)	• 기준용적률×0.03	• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우(기후환경본부 및 녹색건축물 설계기준 등 관련 방침 연동 적용)
녹지 생태도시	입체녹지 조성	• 기준용적률×0.01	• '녹지생태도시심 개방형 녹지 조성 기준' 에 따른 개방형 녹지 인정 한도 이상 설치하는 경우 - 대지규모 1,500㎡ 이상 - 개방형 녹지 30% 이상 조성
	개방형 공간조성	• 기준용적률× (조성면적/대지면적) ×0.1	• 시민이 자유롭게 이용할 수 있는 공간을 대지면적의 일정 비율 이상 조성하는 경우 (공공보행통로는 통행을 목적으로 지역권 설정을 하는 경우)
디자인 혁신	특색있는 건축설계	• 기준용적률×0.01	• 혁신디자인 가이드라인 준수 시(7개 항목 중 2개 이상, 匾도시·건축공동위원회에서 인정 시)
	공공시설 연계 경관사업	• 기준용적률×0.01	• 공공시설 개선사업과 연계하여, 경관사업, 경관협정 등 이행 시
	유니버설 디자인	• 기준용적률×0.01	• '장애물 없는 건축물' (BF인증)을 인증하는 경우
지역 맞춤형	전선 지중화	• 기준용적률×0.01	• 가로지장물·지상 전주·전선 등을 지중화 또는 이전 설치하는 경우 • 세부적인 설치기준은 市도시·건축공동위원회 자문을 통해 결정
	부설주차장	• 기준용적률×0.03	• 법정주차대수의 20% 이상 개방형 주차장으로 조성 시

※ 공동개발(지정), 주차출입구, 건축한계선 등은 허용용적률 인센티브 제공과 관련 없이 의무 이행을 원칙으로 함

※ 허용용적률 인센티브 변경과 관련하여 서울시장의 사전동의(서면동의에 한함)를 받은 경우 경미한 변경 가능

■ 용적률 인센티브 적용기준 (S7)

항목	세분	세부계획기준	비 고
탄소 중립	저영향개발	• 기준용적률×0.03	• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.5배 이상 설치 • 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수
	신재생에너지 (지열 등)	• 기준용적률×0.03	• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우(기후환경본부 및 녹색건축물 설계기준 등 관련 방침 연동 적용)
녹지 생태도시	입체녹지 조성	• 기준용적률×0.01	• ‘녹지생태도심 개방형 녹지 조성 기준’에 따른 개방형 녹지 인정 한도 이상 설치하는 경우 - 대지규모 1,500㎡ 이상 - 개방형 녹지 30% 이상 조성
	개방형 공간조성	• 기준용적률× (조성면적/대지면적) ×0.1	• 시민이 자유롭게 이용할 수 있는 공간을 대지면적의 일정 비율 이상 조성하는 경우 (공공보행통로는 통행을 목적으로 지역권 설정을 하는 경우)
디자인 혁신	특색있는 건축설계	• 기준용적률×0.01	• 혁신디자인 가이드라인 준수 시(7개 항목 중 2개 이상, 匾도시·건축공동위원회에서 인정 시)
	공공시설 연계 경관사업	• 기준용적률×0.01	• 공공시설 개선사업과 연계하여, 경관사업, 경관협정 등 이행 시
	유니버설 디자인	• 기준용적률×0.01	• ‘장애물 없는 건축물’ (BF인증)을 인증하는 경우
지역 맞춤형	전선 지중화	• 기준용적률×0.03	• 가로지장물·지상 전주·전선 등을 지중화 또는 이전 설치하는 경우 • 세부적인 설치기준은 市도시·건축공동위원회 자문을 통해 결정

※ 공동개발(지정), 주차출입구, 건축한계선 등은 허용용적률 인센티브 제공과 관련 없이 의무 이행을 원칙으로 함

※ 허용용적률 인센티브 변경과 관련하여 서울시장의 사전동의(서면동의에 한함)를 받은 경우 경미한 변경 가능

■ 용적률 인센티브 적용기준 (S8)

항목	세분	세부계획기준	비 고
탄소 중립	저영향개발	• 기준용적률×0.03	• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.5배 이상 설치 • 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수
	신재생에너지 (지열 등)	• 기준용적률×0.03	• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우(기후환경본부 및 녹색건축물 설계기준 등 관련 방침 연동 적용)
녹지 생태도시	개방형 공간조성	• 기준용적률× (조성면적/대지면적) ×0.1	• 시민이 자유롭게 이용할 수 있는 공간을 대지면적의 일정 비율 이상 조성하는 경우 (공공보행통로는 통행을 목적으로 지역권 설정을 하는 경우)

항목	세분	세부계획기준	비 고
디자인 혁신	특색있는 건축설계	• 기준용적률×0.01	• 혁신디자인 가이드라인 준수 시(7개 항목 중 2개 이상, 區도시·건축공동위원회에서 인정 시)
	공공시설 연계 경관사업	• 기준용적률×0.01	• 공공시설 개선사업과 연계하여, 경관사업, 경관협정 등 이행 시
	유니버설 디자인	• 기준용적률×0.01	• '장애물 없는 건축물' (BF인증)을 인증하는 경우
지역 맞춤형	전선 지중화	• 기준용적률×0.01	• 가로지장물·지상 전주·전선 등을 지중화 또는 이전 설치하는 경우 • 세부적인 설치기준은 市도시·건축공동위원회 자문을 통해 결정
	부설주차장	• 기준용적률×0.03	• 법정주차대수의 20% 이상 개방형 주차장으로 조성 시

※ 공동개발(지정), 주차출입구, 건축한계선 등은 허용용적률 인센티브 제공과 관련 없이 의무 이행을 원칙으로 함

※ 허용용적률 인센티브 변경과 관련하여 서울시장의 사전동의(서면동의에 한함)를 받은 경우 경미한 변경 가능

나. 상한용적률 인센티브 계획 : 변경

(1) 기정

항 목	산 정 방 식	비 고
상한 용적률	$\text{허용용적률} \times (1 + 1.3 \times \alpha \text{지중화} \times \alpha \text{토지} + 0.7 \times \alpha \text{건축물})$	• 가중치란 사업부지용적률에 대한 공공시설제공부지의 용적률 • α란 공공시설제공부지 제공후의 대지면적에 대한 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율

※ 기부채납에 따라 용적률, 건폐율을 완화 받고자 할 경우 공공시설부지 제공면적의 중복적용 불가

(2) 변경

항 목	산 정 방 식	비 고
공공시설 등 제공 시	$\text{상한용적률} = \text{허용용적률} + \text{조례용적률} \times (1.3 \times \alpha \text{지중화} \times \alpha \text{토지} + 1.0 \times \alpha \text{건축물} + 1.0 \times \alpha \text{현금})$ ※ 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 제10조 적용	• α토지 : 공공시설등 부지(토지) 제공 면적/공공시설등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 • α건축물 : 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적/공공시설등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 • α현금 : 공공시설등 부지(현금 환산부지) 제공면적/공공시설등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 • 가중치 : 공공시설등 제공 부지의 해당 용적률/사업부지 용적률(2개 이상의 용도지역인 경우 면적대비 가중평균한 용적률) ※ 공공시설등 부지(토지)는 '기부채납 부지(토지)' 및 '건축물 기부채납 토지지분' 포함 ※ 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우 조례용적률은 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 제10조제1항제1호제나목에 따른 허용용적률을 적용
지하철 출입구 등 설치 시	• 대지 내 설치 시 $\text{상한용적률} = \text{허용용적률} + \text{조례용적률} \times (\text{지하철출입구등의 건폐면적/대지면적})$ • 건물에 설치 시 $\text{상한용적률} = \text{허용용적률} + \text{조례용적률} \times (\text{지하철출입구등의 연면적/건물연면적})$	• 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관향상을 위하여 지하철출입구·환기구·배전함 등을 건물 또는 대지 내 설치하여 기부채납하거나 구분지상권을 설정하는 경우 ※ 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우 조례용적률은 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 제10조제1항제1호제나목에 따른 허용용적률을 적용

항 목	산 정 방 식	비 고																																																																								
친환경 항목 적용 시	상한용적률 = 허용용적률+조례용적률× Σ친환경 건축물 인증 완화 비율(β) ※ 서울시 녹색건축물 설계기준 및 관계 법 령 개정시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름	[친환경 건축물 인증 완화 비율(β)] <table><tr><th colspan="8">①에너지효율등급 및 ZEB 인증</th><th colspan="2">②녹색건축 인증</th></tr><tr><th>ZEB 등급</th><th>ZEB1</th><th>ZEB2</th><th>ZEB3</th><th>ZEB4</th><th>ZEB5</th><th>에너지 효율 1++</th><th>에너지 효율 1+</th><th>완화조건</th><th>최대 완화 비율</th></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>녹색건축 등급 최우수</td><td>6%</td></tr><tr><td>완화 비율</td><td>15%</td><td>14%</td><td>13%</td><td>12%</td><td>11%</td><td>6%</td><td>3%</td><td>녹색건축 등급 우수</td><td>3%</td></tr><tr><th colspan="8">③재활용 건축자재 사용</th><th colspan="2">④장수명주택인증</th></tr><tr><td colspan="2">재활용 건축자재 사용량의 용적비율</td><td>15% 이상</td><td>20% 이상</td><td>25% 이상</td><td colspan="2"></td><td colspan="2">장수명주택 인증등급</td><td>최우수</td><td>우수</td></tr><tr><td colspan="2">완화비율</td><td>5%</td><td>10%</td><td>15%</td><td colspan="2"></td><td colspan="2">완화비율</td><td>15%</td><td>10%</td></tr></table> ※ ①~③항목 중복 적용시 완화비율은 15% 적용((Σ①~③)≥15% → 15% 적용) ※ ④ 장수명주택인증은 관련 조례 개정 후 시행 ※ 적용대상 건축물은 지구단위계획구역 내에서 서울시 녹색건축물설계기준에서 정한 친환경 건축물 의무인증 기준을 초과 획득한 건축물임 ※ 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우 조례용적률은 변경 전 용도지역의 조례용적률을 적용함	①에너지효율등급 및 ZEB 인증								②녹색건축 인증		ZEB 등급	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	에너지 효율 1++	에너지 효율 1+	완화조건	최대 완화 비율									녹색건축 등급 최우수	6%	완화 비율	15%	14%	13%	12%	11%	6%	3%	녹색건축 등급 우수	3%	③재활용 건축자재 사용								④장수명주택인증		재활용 건축자재 사용량의 용적비율		15% 이상	20% 이상	25% 이상			장수명주택 인증등급		최우수	우수	완화비율		5%	10%	15%			완화비율		15%	10%
		①에너지효율등급 및 ZEB 인증								②녹색건축 인증																																																																
		ZEB 등급	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	에너지 효율 1++	에너지 효율 1+	완화조건	최대 완화 비율																																																															
										녹색건축 등급 최우수	6%																																																															
		완화 비율	15%	14%	13%	12%	11%	6%	3%	녹색건축 등급 우수	3%																																																															
③재활용 건축자재 사용								④장수명주택인증																																																																		
재활용 건축자재 사용량의 용적비율		15% 이상	20% 이상	25% 이상			장수명주택 인증등급		최우수	우수																																																																
완화비율		5%	10%	15%			완화비율		15%	10%																																																																
공개공지 등 설치 시	상한용적률 = 허용용적률+조례용적률× {(공개공지등 면적-의무면적)/대지면적}	• 적용대상 : 「건축법」 제43조에 따른 공개공지 또는 공개공간 조성 시 • 완화범위 : 조례용적률의 1.2배 이내 • 허용용적률 인센티브와 중복적용하지 않음 ※ 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우 조례용적률은 변경 전 용도지역의 조례용적률을 적용함																																																																								
타 법에 따른 상한용적률 인센티브	상한용적률 = 허용용적률+조례용적률× 용적률 완화 비율	• 용적률 완화 비율 : 해당 법률(기준)에서 정한 용적률 완화 비율 - 관련 법률(기준)상 의무사항은 인센티브 대상에서 배제하며, 성격이 유사한 계획요소가 중복되는 경우 유리한 항목을 선택하여 적용할 수 있으나 중복하여 적용할 수는 없음 ※ 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우 조례용적률은 변경 전 용도지역의 조례용적률을 적용함																																																																								

※ 용도지역 상향(2011.6.30.)지역에서 전면공지 제공비율(면적)은 상한용적률 인센티브로 적용하지 않음.

※ 조례용적률 : 「서울특별시 도시계획 조례」 제48조, 제49조제3항, 제50조제1호 및 제2호와 제51조 제2항제2호에 따른 용도지역 용적률을 말함

다. 건폐율 및 높이 등 인센티브 계획 : 변경

(1) 건폐율 완화계획에 관한 결정(변경)

■ 결정(변경)조서

구분	계획내용	비고
기정	- 기부채납 - 당해 용도지역에 적용되는 건폐율 $\times [1 + (\text{공공시설을 제공하는 면적} / \text{공공시설을 제공하기 전의 대지면적})]$	적용대상 : 이면부에 한함
변경	- 기부채납 - 당해 용도지역에 적용되는 건폐율 $\times [1 + (\text{공공시설을 제공하는 면적} / \text{공공시설을 제공하기 전의 대지면적})]$	- 적용대상 : 건폐율 완화 적용 대상은 용도지역이 상향된 준주거지역에서 적용하며 의무공공기여량을 초과하여 공공시설 제공 시 적용 가능함(의무공공기여량 산정 시 전면공지 면적 제외) - 적용방식 : 공공시설로 제공하는 면적은 상한용적률 초과분을 말함(상한용적률 인센티브와 중복 적용하지 않음)

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
변경	적용대상 및 적용방식	공공시설계획과 연계하여 공공기여량이 초과되는 대지에 한하여 건폐율 완화 계획	-

(2) 높이 완화계획에 관한 결정(신설)

■ 결정조서(신설)

구분	계획내용	비고
신설	최고높이 $\times [1 + (\text{공공시설을 제공하는 면적} / \text{공공시설을 제공하기 전의 대지면적})]$	- 적용대상 : 최고높이 완화 적용 대상은 용도지역이 상향된 제3종일반주거지역에서 적용하며 의무공공기여량을 초과하여 공공시설 제공 시 적용 가능함 (의무 공공기여량 산정 시 전면공지 면적 제외) - 적용방식 : 공공시설로 제공하는 면적은 상한용적률 인센티브와 중복 적용 가능

※ 완화높이는 최고높이의 1.2배 이내로 완화 가능

■ 결정사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
신설	적용대상 및 적용방식	- 제3종일반주거지역 내 기부채납에 의한 최고높이 인센티브를 부여하여 개발활성화 유도 - 최고높이 완화 적용 시 기준 명확화	-

④ 기타사항에 관한 결정(변경)

1. 교통처리계획에 관한 결정(변경)

■ 결정(변경)조서

구분	기정	변경	비고
차량출입 불허구간	간선도로에서 차량출입은 원칙적으로 불허. 단, 이면도로에서의 차량출입불가 필지에 한하여 일부 허용	- 간선도로에서 차량출입은 원칙적으로 불허. 단, 이면도로에서의 차량출입불가 필지에 한하여 일부 허용 - 공동개발 변경 등으로 인해 차량출입 불가한 경우 「동대문구 주차장 설치 및 관리조례」에 따라 주차장 설치비용 납부	결정도 참조
부설주차장 설치 기준	관련법규 및 조례에 따름	- 관련법규 및 조례에 따름 - 단, 준주거지역(이면부), 제3종일반주거지역, 북측 상업지역을 제외하고 법정주차대수의 120% 이상 확보를 권장 - 법정주차대수의 20% 이상 개방형주차장으로 조성 시 허용용적률 인센티브 적용	결정도 참조
(공동)주차출입구	- 간선변 : 이면도로에서 주차출입이 불가능한 일부 필지에 지정 - 이면부 차량진출입 유도를 위해 간선변과 이면부 간 공동개발 시 간선변 차량 진출입을 위한 계획 미적용 5개소	- 이면도로에서 주차출입이 불가능한 일부 필지에 지정(9개소) - 원활한 교통흐름을 위해 하정로변 필지에 지정(5개소) - 단, 간선변과 이면부 간 공동개발 시 간선변 차량 진출입을 위한 계획 미적용	결정도 참조
공동주차통로	- 이면도로에서 주차출입이 불가능한 간선변 대지에 지정(폭8m) 1개소 - 공동주차통로 길이 : 최소 20m 조성	-	폐지

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
차량출입 불허구간	선형 조정	교통영향평가 결과 반영 및 구역계 확대에 따른 사항	결정도 참조
부설주차장 설치 기준	법정주차대수의 120%이상 확보를 권장	교통영향평가 결과 반영 및 용적률 체계 변경에 따라 허용용적률 인센티브 적용	-
(공동)주차출입구	9개소 추가 지정	교통영향평가 결과 반영 및 구역계 확대에 따른 사항	결정도 참조
공동주차통로	1개소 폐지	공동개발(권장)계획 변경에 따라 1개소 폐지	-

2. 가설건축물에 관한 결정조서(신설)

■ 지구단위계획구역 내 가설건축물에 관한 사항

구분	적용위치	계획내용	비고
가설건축물	전구역	- 지구단위계획구역 내 설치하는 가설건축물은 본 지구단위계획 사항을 반영하여야 하며 다음 각 호 외의 사항은 적용하지 아니함 - 건축물의 용도에 관한 사항 - 건축물의 배치 및 공지에 관한 사항 - 지구단위계획 결정 이전에 허가 및 신고건은 본 지구단위계획을 적용하지 아니함	-

※ 지구단위계획구역 내 가설건축물은 「건축법」 시행령 제15조(가설건축물), 「서울특별시 건축 조례」 제17조(가설건축물) 등 관련 법령이 제·개정 또는 변경될 경우 변경된 법령 및 지침을 적용함

3. 기존 건축물에 관한 특례 적용계획(신설)

■ 기존 건축물에 대한 지구단위계획 적용

- ① 기존 건축물의 증축·개축·재축·대수선·이전·용도변경 및 리모델링의 경우 본 지구단위계획 및 운영지침의 적용은 다음과 같이 한다.
- 지구단위계획 내용에 부합하지 않는 기존 건축물을 증축하는 경우, 기존건축물의 철거 또는 증축되는 연면적이 기존건축물 연면적의 50%를 초과하거나 증축면적이 500㎡를 초과하는 경우에는 해당 건축물을 신축과 동일하다고 보고 본 지구단위계획 및 시행지침을 적용하여야 한다. 다만, 기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50%이내로서 500㎡ 이내인 경우에는 구 도시·건축공동위원회의 자문을 거쳐 완화여부를 결정토록 하되, 50㎡이내인 경우 구 도시·건축공동위원회 자문을 생략할 수 있다.(기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적은 동별 및 누계로 산정한다)
 - 기존 건축물의 개축 및 재축의 경우에는 개축 및 재축하는 당해 부분, 이전의 경우에는 이전 하는 부분에 대하여 본 지구단위계획 및 시행지침을 적용하여야 한다.
 - 기존 건축물에 대한 대수선의 경우에는 본 지구단위계획 및 시행지침 중 건축물의 형태에 관한 사항을 적용하여야 한다.
 - 용도변경을 하고자 하는 경우 당해 부분의 용도계획은 본 지구단위계획에 적합하여야 한다.
 - 개보수(리모델링)의 경우 위 규정에도 불구하고 건축허가권자가 속하는 구 도시·건축공동위원회의 자문에서 본 지구단위계획 및 운영지침의 일부 또는 전부의 적용여부를 결정한다.

⑤ 경미한 사항에 관한 결정(변경)

■ 기정

- ① 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령』 제25조(도시관리계획의 입안) 제4항, 『서울특별시 도시계획 조례』 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) 등의 규정에 의한다.
- ② 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령』 제25조(도시관리계획의 결정) 제4항 제8호 규정에 의해 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같다.
 1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
 2. 공개공지·쌈지형공지의 위치, 조성방법의 변경 및 신규 설치
 3. 대지안의 공지의 위치, 조성방법의 변경 및 신규 설치
 4. 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경
 5. 구역과 연결한 대지의 공동개발 (지구단위계획에 따를 것을 전제함)
 6. 통로의 성격·설계계획 (보행자 및 차량통로의 위치 변경 및 신규 설치)

■ 변경

- ① 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령』 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항, 『서울특별시 도시계획 조례』 제19조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) 및 동조제 제67조(권한의 위임)와 별표19(권한위임 사무) 등의 규정에 의한다.
- ② 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령』 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항 제8호 규정 및 『서울특별시 도시계획 조례』 별표19의 제4항 아목에 의해 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같다.
 1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
 2. 공개공지·쌈지형공지의 위치, 조성방법의 변경 및 신규 설치
 3. 대지안의 공지의 위치, 조성방법의 변경 및 신규 설치
 4. 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경
 5. 구역과 연결한 대지의 공동개발 (지구단위계획에 따를 것을 전제함)
 6. 통로의 성격·설계계획 (보행자 및 차량통로의 위치 변경 및 신규 설치) 및 보차혼용통로의 폐지(공동개발 계획 실현에 따라 맹지가 해소되어 실효성이 없는 경우에 한함)
 7. 교통처리계획 중 주차출입구의 폐지 및 차량출입불허구간 설정(공동개발 계획 실현에 따라 이면부로 출입이 가능하게 된 경우에 한함)

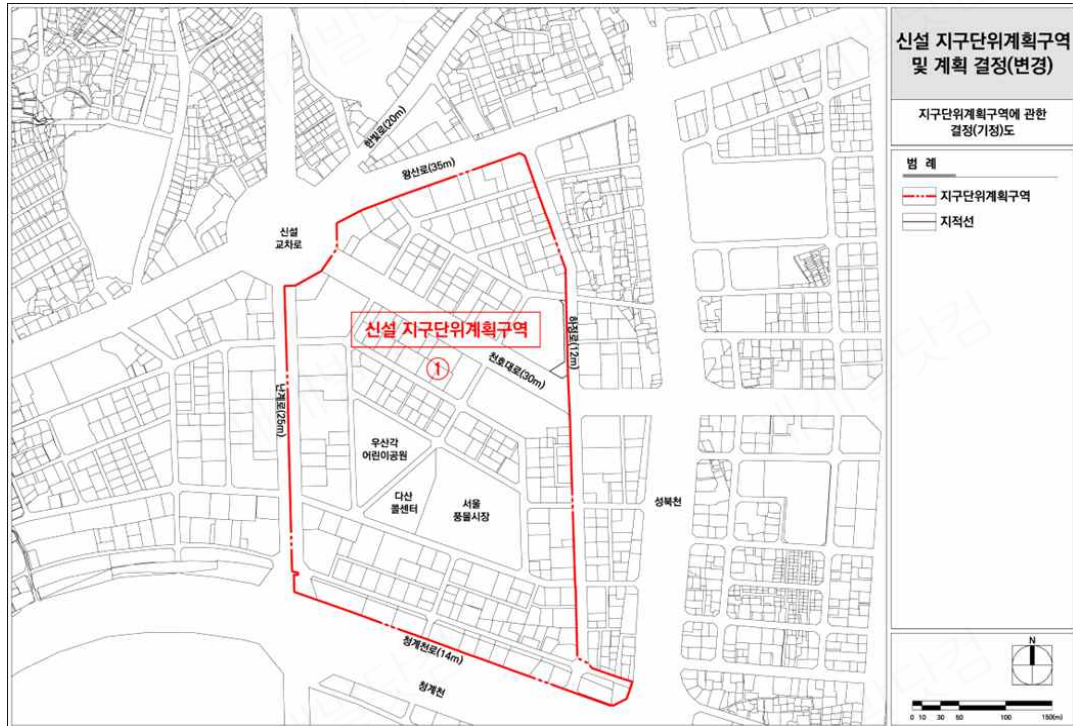
III. 관련도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면참조)

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

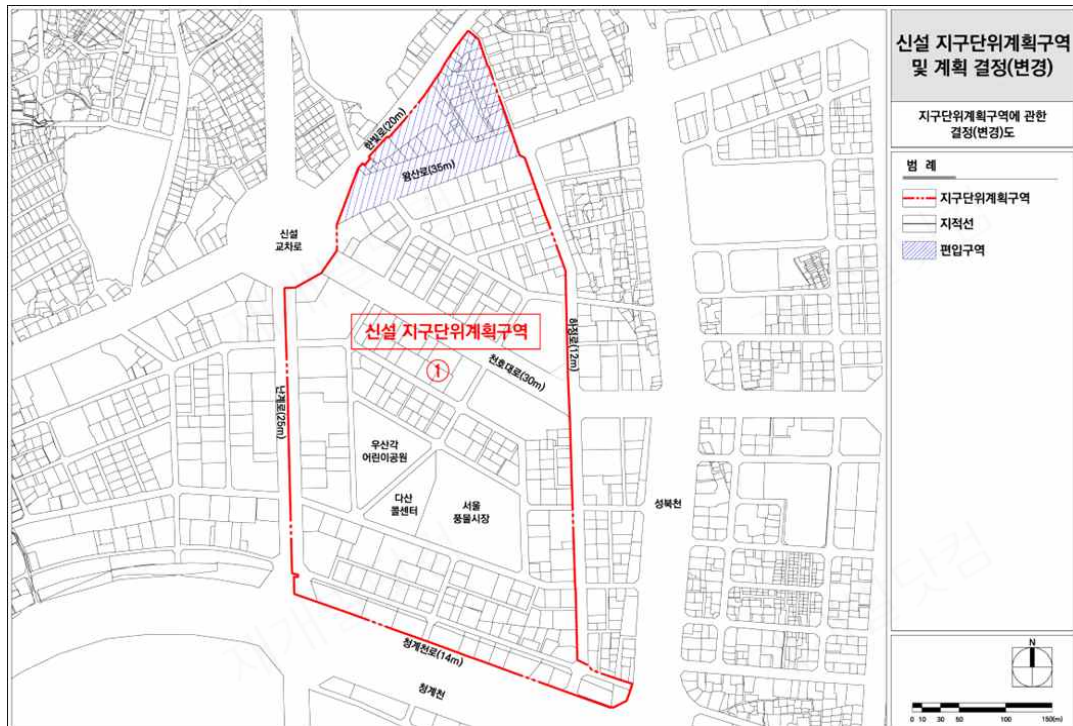
IV. 관계도서는 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8382) 및 동대문구 도시계획과(☎02-2127-4947)에 비치·열람하고 있습니다.

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

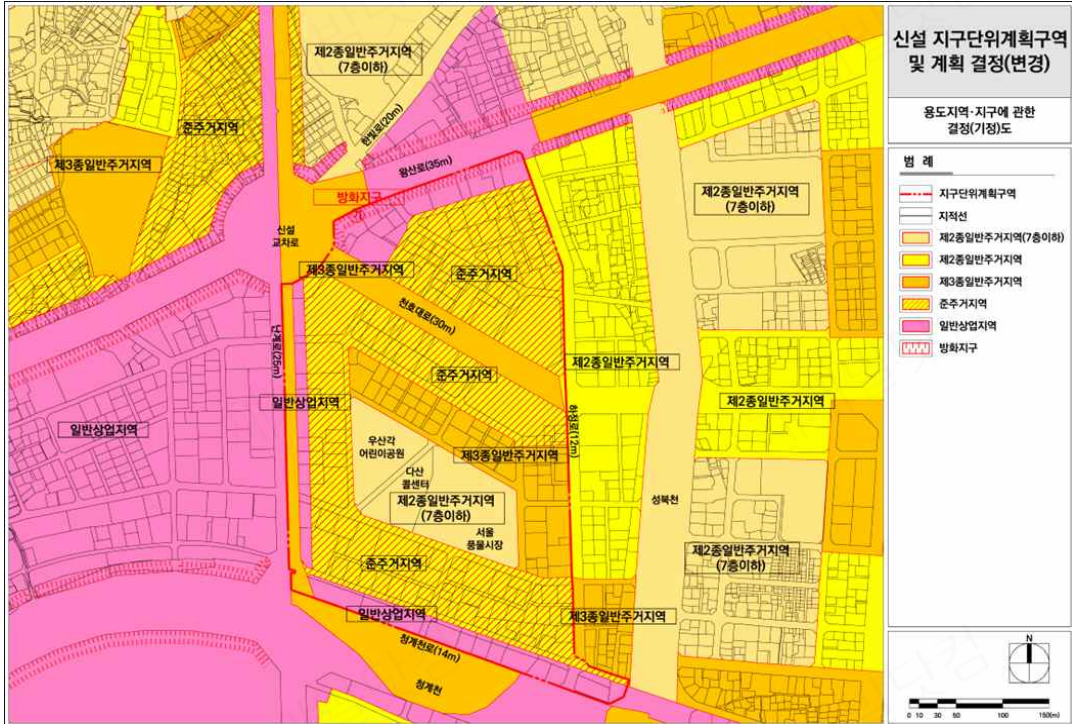
■ 지구단위계획구역에 관한 결정(기정)도



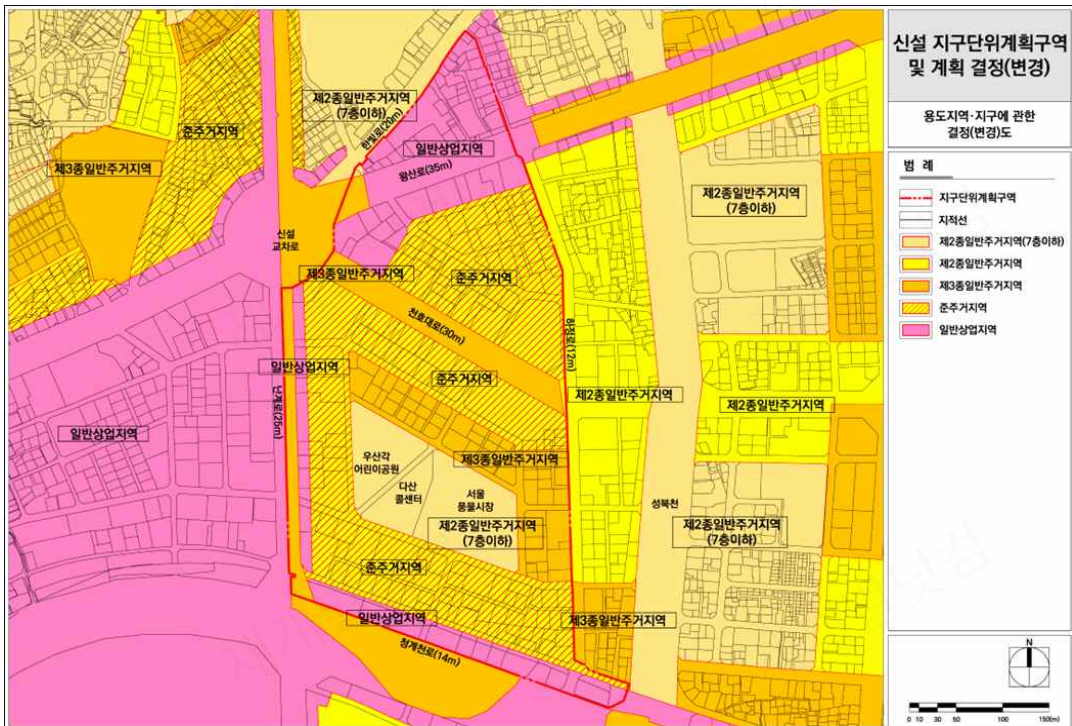
■ 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)도



■ 용도지역·지구에 관한 결정(기정)도



■ 용도지역·지구에 관한 결정(변경)도



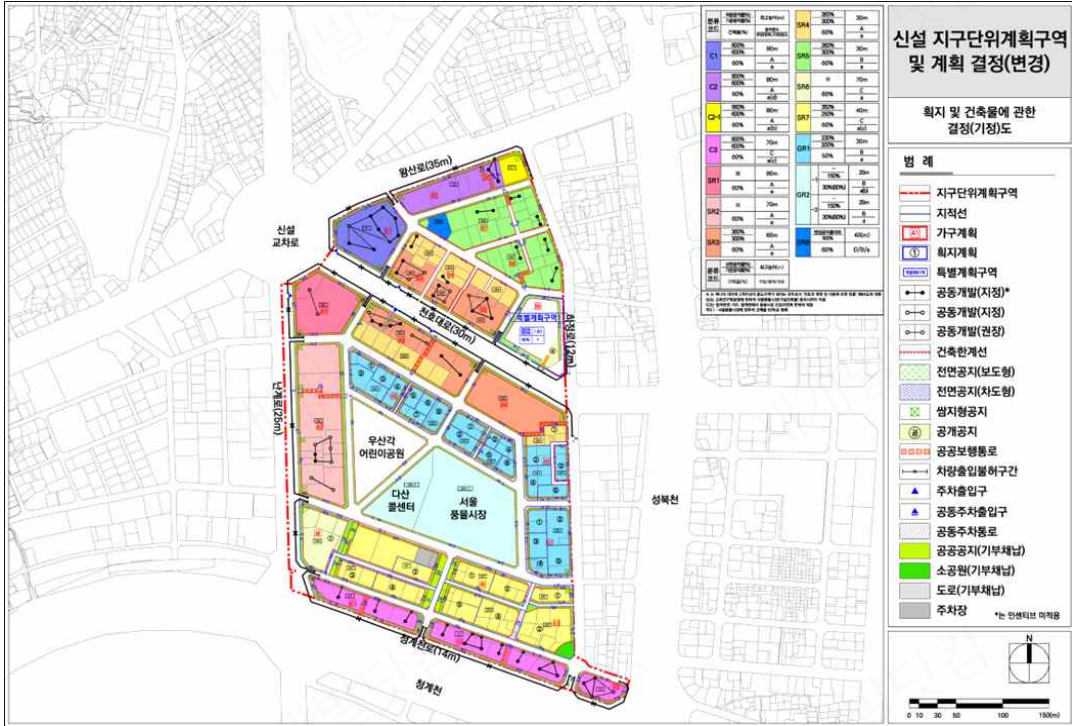
■ 도시계획시설에 관한 결정(기정)도



■ 도시계획시설에 관한 결정(변경)도



■ 획지 및 건축물에 관한 결정(기정)도



■ 획지 및 건축물에 관한 결정(변경)도

