

◆ 서울특별시공고 제2026-1660호

도시관리계획(상봉생활권중심 지구단위계획구역 등 130개 구역) 결정(변경)(안) 열람공고

[상봉생활권중심 지구단위계획구역 등 130개 구역 내 허용용적률(시니어주택)
항목 추가 결정 변경]

상봉생활권중심 지구단위계획구역 등 130개 지구단위계획구역에 대하여 지구단위계획 변경 결정을 위해 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조, 같은 법 시행령 제22조, 「서울특별시 도시계획 조례」 제7조 및 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 주민 및 이해관계인의 의견을 청취하고자 아래와 같이 열람 공고하오니, 본 지구단위계획 결정(변경)(안)에 대하여 의견이 있으신 분은 열람기간 내에 서면으로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 5월 28일
서울특별시

1. 열람기간 : 열람공고일 다음날로부터 14일간

2. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)(안)

① 지구단위계획구역 내 허용용적률 인센티브

□ 대상 : 상봉생활권중심 지구단위계획구역 등 130개 지구단위계획구역

자치구	구역명
강남구	926정거장 주변, 가로수길, 개포택지개발지구, 논현지구, 대치택지개발지구, 압구정로변, 양재중심지구, 역삼, 청담
강동구	고덕택지, 천호지구
강북구	4.19사거리, 가오리역, 삼양지구, 수유·번동
강서구	가양택지개발지구, 공항지구중심, 국회대로 주변(양천구 중복), 까치산역지구중심, 목동사거리생활권중심, 방화1택지개발지구, 방화2택지개발지구, 서울 등촌택지개발사업지구, 우장산역 생활권중심, 화곡역 지구중심
관악구	낙성대, 난곡사거리지구중심, 난곡생활권중심, 남부순환로(시흥IC)주변, 대림 지역중심, 미림지구중심 및 주변지역, 신림지구중심, 은천생활권중심
광진구	구의사거리, 군자역지구, 동일로지구, 자양지구, 중곡역지구, 화양1지구
구로구	온수역 일대
금천구	가산, 금천구심, 석수역세권
노원구	광운대주변, 상계역주변, 수락지구중심, 월계1택지, 월계생활권중심
도봉구	도봉생활권중심, 방학역세권, 쌍문지구중심
동대문구	경희대앞, 배봉생활권중심, 서울시립대 주변지역, 신이문생활권중심, 장안평일대(성동구 중복), 전농2지구중심, 청량리역 전면부

자치구	구역명
동작구	남성역세권, 보라매지구
마포구	대흥지구, 마포지구, 상수역세권, 성산지구, 신촌지구일대, 아현1지구, 아현2지구, 연남동
서대문구	서대문구청주변, 천연, 충현
서초구	내방역 일대, 사당·이수, 서초동 1342일대, 서초로, 양재택지
성동구	금호지구중심, 마장역세권, 마장축산물시장 일대, 신금호역세권, 장안평일대(동대문구 중복), 한양대학교 주변지역
성북구	동덕여대 주변지역, 동선지구중심, 보문생활권중심, 성신여대주변지역, 월곡생활권중심, 정릉생활권중심, 종암지구중심
송파구	개롱, 거여택지개발사업지구, 문정 택지지구, 방이, 삼전, 석촌고분, 송파나루, 송파대로 제1지구, 송파대로 제2지구, 위례성길, 잠실광역중심 제1지구, 풍납
양천구	국회대로 주변(강서구 중복), 김포가도(양천), 서울 목동지구 택지개발사업, 서울 신투리 택지개발지구, 신월택지개발지구, 신정2택지개발지구, 신정네거리, 신정택지개발지구
영등포구	당산지구중심, 대림광역중심, 선유도역 주변
용산구	숙명여대 주변, 용산공원 동측, 이태원로 주변, 한남
은평구	불광, 신사생활권중심, 역촌역세권, 연서로, 연신내, 음암로, 음암역생활권, 음암지구중심
종로구	동대문, 송인2
중구	신당·청구 역세권일대, 약수
중랑구	면목·상봉 패션(봉제) 특정개발진흥지구, 면목생활권중심, 면목지구중심, 상봉생활권중심

☐ 허용·용적률 인센티브

1. 시니어주택 도입에 따른 허용·용적률 인센티브에 관한 사항 : 변경

- 기정 : 서울특별시 고시 제 2025-247호(2025.05.01.) 및 서울특별시 고시 2025-474호(2025.08.28.)로 결정된 지구단위계획구역별 허용·용적률 인센티브 결정 사항

① 공통 사항

인센티브 항목		산정기준	계획기준	비고
구분	유형			
스마트 도시	UAM시설	기준용적률×0.03 이하	•세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정	
	첨단기술 테스트베드			
	스마트산업육성			
	로봇친화형 건축물	기준용적률×0.03~0.05	•로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03	
탄소 중립	지열 등 신재생에너지 설치	기준용적률×0.05	•서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)	
	저영향 개발	기준용적률×0.05	•저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 •그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수	

인센티브 항목		산정기준	계획기준	비고
구분	유형			
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			

※ 운영기준 및 '① 공통 사항'의 기준을 지구단위계획구역별로 별도로 적용하는 사항 등 세부내용은 서울특별시 고시 제 2025-247호(2025.05.01.) 및 서울특별시 고시 2025-474호 (2025.08.28.)로 결정된 지구단위계획구역별 허용용적률 인센티브 결정 사항을 따름

■ 변경

① 공통 사항

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

인센티브 항목		산정기준	계획기준	비고
구분	유형			
	시니어주택*(신설)	기준용적률 × 0.1	•어르신 친화형 계획기준(지구단위계획 수립 기준 중 시니어주택 부문) 충족시	

※ 시니어주택* : 「노인복지법」에 따른 노인주거복지시설 및 「서울시 안심주택 공급지원에 관한 조례」에 따른 어르신 안심주택, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조에 따른 임대주택

□ 허용용적률 인센티브에 관한 결정(변경) 조서 : 관계 도서 참조

○ 허용용적률 인센티브에 관한 결정(변경) 사항을 반영한 지구단위계획구역별 결정(변경) 조서는 관계 도서와 같음

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

3. 관계도서 : 게재생략 (열람장소 비치도서 참조)

4. 열람장소 및 의견제출 기관 : 서울특별시 도시관리과(☎2133-8373) 및 자치구 지구단위계획(도시계획과 등) 관련부서

※ 서울시 홈페이지(<http://www.seoul.go.kr>)→서울소식→공고→도시관리계획안 열람공고에 서도 확인 가능