

◆ 서울특별시고시 제2019-234호

도시관리계획(신사생활권중심 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제1996-231호(1996.8.21.)로 지구단위계획구역 결정 및 서울특별시고시 제2007-57호(2007.03.08.)로 지구단위계획 결정 고시되고, 서울특별시고시 제2011-80호(2011.03.24.)로 결정(변경) 고시된 신사생활권중심 지구단위계획 결정(변경)에 대하여, 2019년 제5차 서울시 도시·건축공동위원회(2019.5.22.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(지구단위계획)을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조, 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2019년 7월 18일
서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

신사동삼거리 일대의 교육특화가로 구상을 통한 가로활성화 유도과 장기미집행 도시계획시설(도로) 해소 및 공동개발 정비, 건축물 용도 차별화를 통해 생활권 기능의 관리방안을 마련하기 위해 도시관리계획(지구단위계획)을 결정(변경)하는 사항임.

II 도시관리계획 결정(변경) 조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서 : 변경없음

도면 번호	구역명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
			기 정	변 경	변경후		
①	신사생활권중심 지구단위계획구역	은평구 신사동 19번지 일대	88,000	-	88,000	서울특별시고시 제1996-231호 (1996.8.21)	

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역·지구에 관한 결정(변경) 조서 : 변경없음

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
주거 지역	준주거지역	88,000	-	88,000	100.0	서울특별시고시 제1996-231호 (1996.8.21)

나. 도시계획시설에 관한(변경) 조서

1) 교통시설

가) 도로

■ 도로총괄표

구분	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	15	16,150 (1,544)	21,597	5	(528)	5,678	1	5,600 (98)	1,470	9	10,550 (918)	14,449
대로	2	10,550 (421)	10,525	-	-	-	-	-	-	2	10,550 (421)	10,525
중로	3	5,600 (255)	3,354	-	-	-	1	5,600 (98)	1,470	2	(157)	1,884
소로	10	(868)	7,718	5	(528)	5,678	-	-	-	5	(340)	2,040

주) ()는 구역내 연장이고, 면적은 대상지내 면적임

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별번호	폭원 (m)									
기정	대로	3	1	25	주간선 도로	1,800 (168)	응암동	신사동	일반도로		'63.12.24	
기정	대로	3	2	25	주간선 도로	8,750 (253)	연희동	신도읍	일반도로		'66.06.21	
기정	중로	2	1	15~18	집산도로	5,600 (412)	갈현동	수색동	일반도로		'63.12.24	
기정	중로	3	1	12	국지도로	103	신사동 19-191대	신사동 19-60대	일반도로		-	
기정	중로	3	2	12	국지도로	54	신사동 19-100대	신사동 19-166대	일반도로		-	
기정	소로	1	1	10	국지도로	130	신사동 19-145대	신사동 19-176대	일반도로		'06.01.12	
기정	소로	1	2	11	국지도로	61	신사동 17-1대	신사동 17-17대	일반도로			
기정	소로	1	3	11	국지도로	160	신사동 20-26대	신사동 20-7대	일반도로			
기정	소로	1	4	11	국지도로	27	신사동 30-39대	신사동 30-37대	일반도로			
기정	소로	1	5	11	국지도로	150	신사동 40-6대	신사동 40-23대	일반도로			
기정	소로	3	2	6	국지도로	59	신사동 17-17대	신사동 17-13대	일반도로			
기정	소로	3	3	6	국지도로	65	신사동 29-1대	신사동 29-5대	일반도로			
기정	소로	3	4	6	국지도로	85	신사동 30-10대	신사동 30-6대	일반도로			

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	5	6	국지도로	81	신사동 228-35대	신사동 235-13대	일반도로			
기정	소로	3	8	6	특수도로	50	신사동 19-109대	신사동 19-106대	보행자 전용도로			
기정	소로	3	6	6	국지도로	111	신사동 29-25대	신사동 29-124대	일반도로			
폐지	소로	3	6	6	국지도로	111	신사동 29-25대	신사동 29-124대	일반도로			
기정	소로	3	7	6	국지도로	130	신사동 228-12대	신사동 41-19대	일반도로			
폐지	소로	3	7	6	국지도로	130	신사동 228-12대	신사동 41-19대	일반도로			

주) ()는 구역 내 연장임

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
소로3-6	-	•도로 폐지 - L=111m, B=6m	•도로개설에 따라 일부구간 급경사 발생으로 안전상 우려 •이면부 현황도로 및 건축선을 통한 접근 개선
소로3-7	-	•도로 폐지 - L=130m, B=6m	•저축건축물 다수 발생으로 도로개설의 효용성 저하 •현황도로 및 보차혼용통로 등을 통한 접근 개선

나) 공공문화시설(변경없음)

■ 공공청사 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	①	공공청사	은평구 신사동 29-2번지 일대	870.9		

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

1) 가구 결정(변경) 조서

구분	가 구 번 호	면적(㎡)		비 고
		기정	변경	
준주거지역	1	2,395	2,395	
	2	12,340	12,340	
	3	6,692	6,692	
	4	8,359	8,939	도시계획도로 폐지
	5	16,416	16,425	도시계획도로 폐지
	6	5,198	5,198	
	7	5,550	5,550	

주) 가구 결정 계획의 변경은 없으나 가구 내 결정되었던 미집행 도시계획도로 폐지(2개소)에 따른 가구면적 변경

■ 변경 사유서

가구번호	변경 내용	변경 사유서
-	•가구 면적 변경	•미집행 도시계획도로 폐지(2개소)에 따른 가구면적 변경

2) 단위 대지의 최대개발규모 결정(변경)조서

구 분		최대개발규모(㎡)	비 고
준주거 지역	간선부	3,000이하	※ 최대개발규모 적용 예외 ① 공동개발 계획이 수립된 필지 ② 기존 필지 규모가 최대개발규모를 초과 ③ 기 공동건축된 경우(하나의 대지로 이용)
	이면부	1,000이하	

주) 최대개발규모 기준은 변경이 없으나, 가구 및 획지계획(공동개발) 조정에 따른 도면표시 변경

3) 가구 및 획지 결정(변경)조서

■ 기 정(공동개발 필지만 표현)

도면번호	가구번호	위치	면적(㎡)	비고
1	①	신사동 17-8대	667.7	◦공동개발 권장
		신사동 17-9대		
		신사동 17-11대		
		신사동 17-10대		
1	②	신사동 19-100대	5,703.0	◦신사동 19-193번지 일대 특별계획구역
		신사동 19-101대		
		신사동 19-192대		
		신사동 19-193대		
		신사동 19-102대		
		신사동 19-103대		
		신사동 19-104대		
		신사동 19-105대		
		신사동 19-106대		
		신사동 19-107도		
		신사동 19-108대		
		신사동 19-109대		
3	②	신사동 19-194대	3,062.0	◦공동개발 지정 : 19-98, 19-168, 19-169, 19-170 ◦공동개발 권장 : 19-147, 19-170, 19-189
		신사동 19-98대		
		신사동 19-147대		
		신사동 19-168대		
		신사동 19-169대		
4	②	신사동 19-170대	994.4	◦공동개발 지정
		신사동 19-189대		
		신사동 19-153대		
		신사동 19-161대		
		신사동 19-160대		

도면번호	가구번호	위치	면적(㎡)	비고
5	②	신사동 19-156대	945.0	◦공동개발 지정 : 19-156, 19-155, 19-157, 19-158 ◦공동개발 권장 : 19-157, 19-162
		신사동 19-155대		
		신사동 19-157대		
		신사동 19-158대		
		신사동 19-162대		
1	③	신사동 20-7대	769.9	◦공동개발 지정
		신사동 20-15대		
		신사동 20-14대		
		신사동 20-12대		
		신사동 20-13대		
2		신사동 20-8대	777.2	◦공동개발 지정
		신사동 20-20대		
3		신사동 20-29대	807.2	◦공동개발 지정
		신사동 20-10대		
		신사동 20-32대		
		신사동 20-30대		
4		신사동 20-11대	1,008.6	◦공동개발 지정
		신사동 20-4대		
5		신사동 20-3대	536.2	◦공동개발 지정
		신사동 20-24대		
6		신사동 20-1대	1,223.5	◦공동개발 지정
		신사동 20-26대		
1	④	신사동 228-35대	423.2	◦공동개발 지정, 구적면적
		신사동 228-31도		
		신사동 229-21대		
		신사동 228-30대		
2		신사동 228-10대	860.1	◦공동개발 지정, 구적면적
		신사동 228-22대		
		신사동 228-23대		
		신사동 228-24대		
		신사동 228-5대		
		신사동 228-8대		
		신사동 228-5대		
3		신사동 228-7대	473.0	◦공동개발 지정, 구적면적
		신사동 228-10대		
		신사동 228-11대		
4		신사동 41-21대	663.5	◦공동개발 지정, 구적면적
		신사동 41-1대		
5		신사동 41-25대	588.6	◦공동개발 지정, 구적면적
		신사동 41-26대		
		신사동 41-24대		
		신사동 41-16대		
6		신사동 41-17대	524.7	◦공동개발 지정, 구적면적
		신사동 41-19대		
		신사동 41-18대		

도면번호	가구번호	위치	면적(㎡)	비고
1	5	신사동 29-196대	1,028.7	◦공동개발 지정, 구적면적
		신사동 29-29대		
		신사동 29-28대		
		신사동 29-30대		
2		신사동 29-120대	790.4	◦공동개발 지정, 구적면적
		신사동 29-121대		
		신사동 29-123대		
		신사동 29-122대		
3		신사동 29-161도	553.7	◦공동개발 지정, 구적면적
		신사동 29-25대		
		신사동 29-147대		
		신사동 29-119도		
4		신사동 29-98대	1,134.9	◦공동개발 지정, 구적면적
		신사동 29-192대		
		신사동 29-169대		
		신사동 29-168대		
		신사동 29-160대		
		신사동 29-157대		
5		신사동 29-13대	574.9	◦공동개발 지정
		신사동 29-152대		
6		신사동 29-1대	741.1	◦공동개발 지정
		신사동 29-31대		
		신사동 29-33대		
		신사동 29-32대		
1	6	신사동 30-39대	714.7	◦공동개발 지정 : 30-39, 30-40 ◦공동개발 권장 : 30-36, 30-39
		신사동 30-40대		
		신사동 30-36대		
		신사동 30-37대		
1	7	신사동 40-1대	361.7	◦공동개발 지정
2		신사동 40-2잡	903.2	◦공동개발 지정 : 40-2, 40-27 ◦공동개발 권장 : 40-2, 40-27, 40-28
		신사동 40-27도		
		신사동 40-28대		
3		신사동 40-4대	333.8	◦공동개발 지정
		신사동 40-12대		
4		신사동 40-16대	314.4	◦공동개발 지정
		신사동 40-5대		
5		신사동 40-18대	705.4	◦공동개발 지정
		신사동 40-37대		
		신사동 40-6대		

■ 변 경

(도면/ 가구) 번호	면적 (㎡)	획지		공동개발	공동개발 면적(㎡)	비고
		위치	면적(㎡)			
1	2,395	신사동	17-1	403.6		
			17-2	161.5		
			17-7	139.2	· 공동개발권장 : 17-7⊖17-8⊖17-9 ⊖17-10⊖17-11	
			17-8	143.8		
			17-11	157.0		
			17-9	180.8		
			17-10	186.1		
			17-16	177.3		
			17-17	176.2		
			17-18	44.3		도로/사유지
			17-3	126.6		
			17-4	130.9		
			17-5	130.6		
			17-6	80.0		도로/사유지
			17-12	116.4		
			17-13	165.3		
2	12,340	신사동	19-100	1,261.9		신사동 19-193번지 일대 특별계획 구역
			19-101	746.2		
			19-102	149.4		
			19-103	139.7		
			19-104	144.2		
			19-105	144.6		
			19-106	434.7		
			19-107	236.8		
			19-108	164.3		
			19-109	164.3		
			19-192	858.0		
			19-193	1,094.6		
			19-194	164.3		

주1) 가구내 도로(사유지/공유지)는 가구면적에서 제외

주2) 가구면적은 소수점 첫째자리에서 반올림 함

(도면/ 가구) 번호	면적 (㎡)	획지		공동개발	공동개발 면적(㎡)	비고
		위치	면적(㎡)			
2	12,340	신사동	19-97	41.5	• 공동개발지정 : 19-97⊕19-170 ⊕19-98 ⊕19-169⊕19-168	도로/사유지
			19-98	168.8		
			19-168	415.1		
			19-169	966.3		
			19-170	184.3		
			19-147	1,140.8		
			19-149	332.8	• 공동개발권장 : 19-149⊖19-203 ⊖19-150 ⊖19-173	
			19-150	1,266.5		
			19-203	120.4		
			19-173	109.9		도로/사유지
			19-152	286.4		도로/사유지
			19-153	653.0	• 공동개발지정 : 19-153⊕19-160 ⊕19-161	
			19-160	212.9		
			19-161	128.5		
			19-162	1,019.8		
			19-189	264.5		
3	6,692	신사동	20-1	593.7	• 공동개발권장 : 20-1⊖20-26	1,223.5
			20-26	629.8		
			20-3	203.3	• 공동개발권장 : 20-3⊖20-24	536.2
			20-24	332.9		
			20-4	385.8	• 공동개발지정 : 20-4⊕20-11	1,008.6
			20-11	622.8		
			20-23	89.3		도로/사유지
			20-25	91.6		도로/사유지
			20-28	48.8		도로/사유지
			20-2	169.6		
			20-5	203.0		
			20-6	124.6		

주1) 가구내 도로(사유지/공유지)는 가구면적에서 제외

주2) 가구면적은 소수점 첫째자리에서 반올림 함

(도면/ 가구) 번호	면적 (㎡)	획지		공동개발	공동개발 면적(㎡)	비고	
		위치	면적(㎡)				
3	6,692	신사동	20-7	154.0	• 공동개발지정 : 20-7⊕20-12⊕20-13 • 공동개발권장 : (20-7⊕20-12⊕20-13) ⊖20-14⊖20-15	769.9	
			20-12	134.9			
			20-13	134.9			
			20-14	178.5			
			20-15	167.6			
			20-8	568.9	• 공동개발지정 : 20-8⊕20-20	777.2	
			20-20	208.3			
			20-10	209.5	• 공동개발권장 : 20-10⊖20-32⊖20-29 ⊖20-30	807.2	
			20-29	151.7			
			20-30	158.3			
			20-32	287.7			
			20-16	394.8			
			20-17	141.5			도로/사유지
			20-18	106.1			
			20-19	208.3			
			20-21	146.4			
			20-22	216.5			
			20-28	141.0			도로/사유지
4	8,939	신사동	41-1	331.9	• 공동개발지정 : 41-1⊕41-21	663.5	필지분할 가능선
			41-21	331.6			
			41-5	43.2			도로/공유지
			228-5	413.0	• 공동개발지정 : 228-5⊕228-22⊕228-23 • 공동개발권장 : (228-5⊕228-22⊕228-23) ⊖228-24⊖228-8	1,026.0	
			228-8	159.0			
			228-22	182.0			
			228-23	136.0			
			228-24	136.0			
			228-7	363.0	• 공동개발권장 : 228-7⊖228-11⊖228-10	647.0	
			228-10	152.0			
			228-11	132.0			
			228-30	152.0	• 공동개발권장 : 228-35⊖228-30⊖229-21	509.0	
			228-35	225.0			
			229-21	132.0			

주1) 가구내 도로(사유지/공유지)는 가구면적에서 제외

주2) 가구면적은 소수점 첫째자리에서 반올림 함

주1) 가구내 도로(사유지/공유지)는 가구면적에서 제외

주2) 가구면적은 소수점 첫째자리에서 반올림 함

(도면/ 가구) 번호	면적 (㎡)	획지		공동개발	공동개발 면적(㎡)	비고
		위치	면적(㎡)			
4	8,939	신사 동	228-31	129.3		도로/사유지
			235-13	159.0		
			226-1	165.0		
			226-2	136.0		
			226-3	301.0		
			226-5	383.0		
			226-7	13.0		도로/사유지
			227	185.0		
			227-1	129.0		
			227-2	132.0		
			227-3	116.0		도로/사유지
			227-4	169.0		
			228-12	153.0	• 공동개발권장 : 228-12⊕228-44	155.0
			228-44	2.0		
			228-13	159.0	• 공동개발권장 : 228-13⊕228-43	162.0
			228-43	3.0		
			228-14	149.0		도로/사유지
			228-15	132.0		
			228-16	142.0		
			228-17	126.0		
			228-18	126.0		
			228-19	139.0		
			228-25	132.0		
			228-26	120.0		
			228-27	116.0		
			228-28	116.0		
			228-29	139.0		
			228-31	49.7		도로/사유지
			228-40	2.0		
			229-12	281.0		
			229-13	40.0		도로/사유지
			229-14	136.0		

주1) 가구내 도로(사유지/공유지)는 가구면적에서 제외
주2) 가구면적은 소수점 첫째자리에서 반올림 함

(도면/ 가구) 번호	면적 (㎡)	획지		공동개발	공동개발 면적(㎡)	비고
		위치	면적(㎡)			
4	8,939	신사동	229-15	129.0		
			229-16	145.0		
			229-17	139.0		
			229-18	132.0		
			230-4	350.0		
			230-10	180.0		
			230-24	3.0		
			41-2	5.7		도로/사유지
			41-5	128.8		도로/공유지
			41-16	150.1	• 공동개발권장 : 41-16⊖41-24 ⊖41-25 ⊖41-26	640.7
			41-24	145.7		
			41-25	166.5		
			41-26	178.4		
			41-17	295.9	• 공동개발권장 : 41-17⊖41-19 ⊖41-18	591.8
			41-18	148.1		
			41-19	147.8		
			41-22	17.1		도로/사유지
5	16,425	신사동	29-25	187.1	• 공동개발권장 : 29-25⊖29-147	375.9
			29-147	188.8		
			29-28	338.8		
			29-29	249.9	• 공동개발지정 : 29-30⊕29-29⊕29-196	902.1
			29-30	469.1		
			29-196	183.1		
			29-119	113.6		도로/공유지
			29-120	229.8	• 공동개발지정 : 29-122⊕29-123 • 공동개발권장 : (29-122⊕29-123) ⊖29-120⊖29-121	932.5
			29-121	233.1		
			29-122	239.8		
			29-123	229.8	• 공동개발권장 : 29-23⊖29-150 ⊖29-149	772.5
			29-23	337.2		
			29-149	185.1		
			29-150	250.2		

주1) 가구내 도로(사유지/공유지)는 가구면적에서 제외

주2) 가구면적은 소수점 첫째자리에서 반올림 함

(도면/ 가구) 번호	면적 (㎡)	획지		공동개발	공동개발 면적(㎡)	비고
		위치	면적(㎡)			
5	16,425	신사동	29-98	340.8	• 공동개발권장 : 29-98⊖29-192 ⊖29-168 ⊖29-160⊖29-169⊖29-157	1,186.8
			29-157	168.6		
			29-160	177.2		
			29-168	265.6		
			29-169	169.3		
			29-192	65.3		
			29-153	507.1	• 공동개발권장 : 29-1⊖29-31 ⊖29-32 ⊖29-33	741.1
			29-1	309.4		
			29-31	145.8		
			29-32	145.1		
			29-33	140.8	• 공동개발권장 : 29-13⊖29-152	574.9
			29-9	74.7		
			29-10	102.8		
			29-11	325.1		
			29-13	340.5		
			29-152	234.4		
			29-177	334.9		
			29-178	334.9		
			29-186	391.6		
			29-26	323.3		
			29-27	178.9		
			29-114	182.8		
			29-115	220.8		
			29-116	329.6		
			29-117	187.1		
			29-118	224.8		
			29-119	134.0		도로/공유지
			29-124	157.9		
			29-175	161.7		
			29-176	161.7		
			29-187	178.8		
			29-188	3.0		도로/사유지
			29-189	48.1		도로/사유지

주1) 가구내 도로(사유지/공유지)는 가구면적에서 제외

주2) 가구면적은 소수점 첫째자리에서 반올림 함

(도면/ 가구) 번호	면적 (㎡)	획지		공동개발	공동개발 면적(㎡)	비고
		위치	면적(㎡)			
5	16,425	신 사동	29-190	158.0		
			29-22	112.1		
			29-109	162.3		
			29-151	258.8		
			29-154	268.4		
			29-155	151.7		
			29-161	257.2		도로/사유지
			29-162	156.4		
			29-163	181.8		
			29-165	155.0		
			29-166	169.9		
			29-191	114.0		
			29-2	870.9		공유지
			29-4	45.0		도로/사유지
			29-5	216.2		
			29-6	171.2		
			29-8	212.2		
			29-14	184.5		
			29-37	81.0		도로/사유지
			29-133	171.9		
			29-134	122.0		
			29-135	226.7		
			29-136	348.1		
			29-138	62.5		도로/사유지
			29-139	125.7		
			29-140	208.2		
			29-141	183.5		
			29-142	124.0		도로/사유지
			29-143	161.0		
			29-144	165.3		
			29-145	171.9		
			29-174	13.9		도로/사유지
			29-179	128.7		도로/사유지

주1) 가구내 도로(사유지/공유지)는 가구면적에서 제외

주2) 가구면적은 소수점 첫째자리에서 반올림 함

(도면/ 가구) 번호	면적 (㎡)	획지		공통개발	공통개발 면적(㎡)	비고
		위치	면적(㎡)			
5	16,425	신사동	29-180	273.1		
			29-182	200.7		
			29-183	259.5		
			29-185	135.5		
6	5,198	신사동	30-10	377.5		
			30-12	59.9		도로/공유지
			30-33	206.2		
			30-37	179.5	• 공동개발권장 : 30-37㉔30-39 ㉔30-40	547.8
			30-39	199.7		
			30-40	168.6		
			30-50	333.9		
			30-51	333.9		
			30-52	202.1		
			30-6	235.7		
			30-7	142.1		
			30-9	118.7		
			30-11	266.4		
			30-12	268.1		도로/공유지
			30-13	155.4		
			30-14	232.7		
			30-26	224.1		
			30-35	205.0		
			30-36	166.9		
			30-41	220.5		
			30-42	251.2		
			30-43	240.3		
			30-44	148.8		
			30-45	194.0		
			30-46	95.5		도로/사유지
			30-47	122.0		
			30-48	137.5		
			30-49	135.5		

주1) 가구내 도로(사유지/공유지)는 가구면적에서 제외
주2) 가구면적은 소수점 첫째자리에서 반올림 함

(도면/ 가구) 번호	면적 (㎡)	획지		공동개발	공동개발 면적(㎡)	비고	
		위치	면적(㎡)				
7	5,550	신사동	40-1	361.7	• 공동개발권장 : 40-2⊖40-27 ⊖40-28	903.2	도로/사유지
			40-2	560.0			
			40-27	123.0			
			40-28	220.2			
			40-4	166.9	• 공동개발권장 : 40-4⊖40-12	333.8	
			40-12	166.9			
			40-5	145.8	• 공동개발권장 : 40-5⊖40-16	314.4	
			40-16	168.6			
			40-6	241.1	• 공동개발권장 : 40-6⊖40-37 ⊖40-18	705.4	
			40-18	233.7			
			40-37	230.6			
			40-17	110.4			도로/사유지
			40-3	184.8			
			40-7	167.7			
			40-19	168.3			
			40-22	237.7			도로/공유지
			40-23	158.0			
			40-24	154.7			
			40-25	158.0			
			40-26	178.2			
			40-30	282.3			
			40-32	199.9			
			40-33	115.4			
			40-34	122.3			
			40-35	0.8			도로/사유지
			40-36	3.9			도로/사유지
			40-8	124.5			
			40-13	166.9			
			40-14	172.2			
			40-15	219.5			
			40-20	168.3			
			40-21	190.1			

주1) 가구내 도로(사유지/공유지)는 가구면적에서 제외

주2) 가구면적은 소수점 첫째자리에서 반올림 함

나. 건축물에 관한 결정(변경) 조서

1) 건축물의 불허용도 결정(변경) 조서

■ 기 정

구 분	불 허 용 도
A (상업·업무·복합)	●건축법시행령 별표1제1호의 단독주택 ●건축법시행령 별표1제2호의 공동주택(단, 주상복합은 제외) ●건축법시행령 별표1제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소제외)
B (근린생활시설)	●건축법시행령 별표1제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소제외)
C (주거)	●건축법시행령 별표1제4호의 제2종 근린생활시설 중 안마시술소 ●건축법시행령 별표1제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소제외)

주) 1. 건축법시행령 별표 1의 용도 참조

2. 불허용도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법 시행령」 및 시 도시계획조례에서 허용하는 용도 중 본 지침에서 불허하는 용도임

■ 변 경

구 분	불 허 용 도
A (간선부)	●건축법시행령 별표1제1호의 단독주택 ●건축법시행령 별표1제2호의 공동주택(단, 주상복합은 제외) ●건축법시행령 별표1제4호의 제2종 근린생활시설 중 안마시술소, 단란주점, 총포판매소, 장의사, 제조업, 게임관련시설(청소년게임업소 제외) ●건축법시행령 별표1제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소제외)
B (이면부)	●건축법시행령 별표1제4호의 제2종 근린생활시설 중 안마시술소, 단란주점, 총포판매소, 장의사, 제조업, 게임관련시설(청소년게임업소 제외) ●건축법시행령 별표1제19호의 위험물저장 및 처리시설

주) 1. 건축법시행령 별표 1의 용도 참조

2. 불허용도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법 시행령」 및 시 도시계획조례에서 허용하는 용도 중 본 지침에서 불허하는 용도임

3. 불허A와 공동개발 이행시 불허A의 용도기준을 따름

■ 변경 사유서

변경 내용	변경 사유서
●교육 및 정주환경에 부적합한 불허용도 추가	●주거중심의 생활권으로써 교육 및 정주환경에 불부합한 불허용도 지정

2) 건축물의 권장용도 결정(변경) 조서

■ 기 정

구 분	권 장 용 도
1	●건축법시행령 별표1제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 ●건축법시행령 별표1제7호의 판매시설 ●건축법시행령 별표1제9호의 의료시설 ●건축법시행령 별표1제10호의 교육연구시설 ●건축법시행령 별표1제13호의 운동시설 ●건축법시행령 별표1제14호의 업무시설

주) 1. 건축법시행령 별표 1의 용도 참조

■ 변 경

구 분	권 장 용 도
1 (간선부)	●건축법시행령 별표1제3호의 제1종 근린생활시설 중 의원 등 주민진료 치료시설 ●건축법시행령 별표1제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 ●건축법시행령 별표1제9호의 의료시설 중 병원(정신,요양병원 제외) ●건축법시행령 별표1제13호의 운동시설
2 (이면부1)	●건축법시행령 별표1제3호의 제1종 근린생활시설 중 소매점(서적판매) ●건축법시행령 별표1제4호의 제2종 근린생활시설 중 서점, 독서실, 학원 ●건축법시행령 별표1제10호의 교육연구시설 중 학원, 연구소, 도서관
3 (특화가로)	●건축법시행령 별표1제3호의 제1종 근린생활시설 중 소매점(서적판매), 공공업무시설, 주민공동이용 시설, 탁구장, 체육도장 ●건축법시행령 별표1제4호의 제2종 근린생활시설 중 서점, 독서실, 공연장, 학원, 교습소, 직업훈련소, 체육활동시설 ●건축법시행령 별표1제10호의 교육연구시설 ●건축법시행령 별표1제11호의 노유자시설 ●건축법시행령 별표1제13호의 운동시설
4 (이면부2)	●건축법시행령 별표1제3호의 제1종 근린생활시설 중 소매점(식품·잡화판매), 판매시설(휴게음식점, 제과점), 세탁·수선시설(이용원, 미용원, 목욕장, 세탁소)

주) 1. 건축법시행령 별표 1의 용도 참조

2. 권장2가 권장1 또는 권장3과 공동개발 이행시 각각 권장1, 권장3의 용도기준을 따름

■ 변경 사유서

변경 내용	변경 사유서
●특성화에 필요한 용도와 연계한 권장용도 지정 - 특화가로(교육) 관련 시설 권장	●은평로 교육특화거리 조성을 위한 전략적 용도 제안을 위해 교육관련 용도를 권장용도로 지정
●이면부에 권장용도 추가 지정	●간선부 가로활성화 용도 지원 및 구역외 주거지의 생활 서비스 용도로 계획

3) 건축물의 밀도 결정(변경) 조서

가) 건폐율 결정(변경) 조서

■ 기 정

구 분	계획내용	비 고
준주거지역	60% 이하	서울특별시 도시계획조례 제54조 준용

■ 변 경

구 분	계획내용	비 고
준주거지역	유형1	60% 이하 서울특별시 도시계획조례 제54조 준용
	유형2	70% 이하 특화가로구간 저층부(3층이하)적용

주) 1. 건폐율 완화기준

- 권장용도(공공,교육관련) : 전층 연면적 20%이상 수용

또는, 가로활성화용도 : 저층부(3층이하) 연면적 50%이상 확보(가로활성화 용도 : 휴게음식점, 제과점 등)

2. 유형1이 유형2와 공동개발 이행시 유형2의 건폐율을 따름

■ 변경사유서

변경 내용	변경 사유서
•유형-2(특화가로)의 건폐율 완화 (60% → 70%)	•은평로 특화거리(교육) 조성을 위해 특화가로의 건폐율 완화

나) 용적률 결정(변경) 조서

■ 기 정

용도지역	구 분	기준용적률	허용용적률	비 고
준주거 지역	상업·업무·복합	300% 이하	360% 이하	
	근린생활시설	300% 이하	360% 이하	
		250% 이하	300% 이하	
	주거	300% 이하	360% 이하	
		250% 이하	300% 이하	

■ 변 경

용도지역	구 분	기준용적률	허용용적률	비 고
준주거 지역	유형 1	300% 이하	360% 이하	상한용적률은 법적용적률의 2배 이하
	유형 2	300% 이하	330% 이하	

- 주) 1. 지구단위계획구역 내 주거 및 주거복합건물을 건축할 경우 주거부분의 허용용적률은 250%이하
 - 주거부분 : 공동주택(아파트), 노인복지주택 중 주택법상 사업계획 승인 대상, 오피스텔 등 준주택 제외
 - 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율 : 용적률의 10%이상(지상부 설치)
 2. 상한용적률 = 허용 or 기준용적률 X (1+1.3 × 가중치_{a토지} + 0.7×a_{원급·건축물})
 3. 유형2가 유형1과 공동개발 이행시 유형1의 용적률을 따름

■주거복합건축물에 대한 용적률 적용기준

1. 용도지역 상향된 경우(1991. 5. 11 이후)의 건축물 용도에 따른 용적률 및 용도제한 적용기준

- 준주거지역으로 상향된 경우
 - 주거부분의 용적률은 종전 용도지역 용적률만큼 허용

구 분	내 용	비고
일반주거지역에서 준주거지역으로 용도지역 변경된 경우	용적률 중 주거부분의 허용용적률은 250% 이하 적용	혼재된 경우 가중평균

- 주거복합 건축물 건립시 주거 대 비주거 용적률 배분방법

기준용적률	허용용적률	상한용적률 배분
구 분	주거건립가능	비주거건립
〈준주거지역으로 상향된 경우〉	기부채납으로 증가되는 용적률 x α/β	기부채납으로 증가되는 용적률 x $(\beta-\alpha)/\beta$
	α : 허용용적률에서 주거비율, β : 상한용적률	

2. 준주거지역 내 건축물의 비주거 용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율 적용기준

- 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 용적률의 10% 이상 계획 함. 다만, 입지
 특성과 공공기여(기부채납 10%이상 등)를 감안 위원회 심의를 통해 허용용적률의 10%이상 계획 가능
 ※ 기존 용도지역 및 용도지역이 상향된 지역 모두 적용
 ※ 용적률 10%이상 설치하는 지상부 설치를 의미

다) 용적률 완화 항목 및 내용

■ 기 정

항 목			내 용	완화기준	비 고
공동개발	선택적 공동개발	준 수 시		기준용적률 × 0.5a	• 2필지 : a=0.1 • 3~4필지 : a=0.15 • 5필지 이상 : a=0.2
	공동개발 지정/권장				
건축물 용 도	권장용도	전층권장		기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 건축연면적) × a	• 권장용도는 건축연면적에 20% 이상 인정 - a = 0.2
대지내 공 지	공개공지	위치준수		기준용적률 × 0.1	• 위치지정시
		조성형태 및 규모 준수시		기준용적률 × {(설치면적 - 의무면적) / 대지면적} × a	• 피로티구조 : a=0.5 • 개방형구조 : a=1.2
	쌈지형, 침상형 공지	위치준수		기준용적률 × 0.1	• 위치지정시
		조성형태 및 규모 준수시		기준용적률 × (제공면적 ÷ 대지면적) × a	• 피로티구조 : a=0.5 • 개방형구조 : a=1.2
	건축한계선	전면공지		기준용적률 × (제공면적 ÷ 대지면적) × 1.2	
대지내 통 로	보행통로	공공보행통로		기준용적률 × (조성면적 ÷ 대지면적) × a	• 피로티구조 : a=0.5 • 개방형구조 : a=1.0
		보차혼용통로		기준용적률 × (조성면적 ÷ 대지면적) × a	
환경 친화적 건축물	옥상녹화	준수시		기준용적률 × (제공면적 ÷ 대지면적) × 0.3	• 서울시 옥상녹화기준 준수시
	중수도 또는 빗물이용시설	준수시		기준용적률 × 0.1	• 구체적인 설치방안이 있는 경우
	녹색주차장	준수시		기준용적률 × 0.05	• 서울시기준 준수시
	자연지반 보존	보존시		기준용적률 × (자연지반보존면적 ÷ 대지면적) × 0.2	
주차 및 차량 등선	공동주차통로 및 출입구	준수시		기준용적률 × 0.2	• 지정시 적용

- 주) 1. 단, 경관지구가 적용된 대지의 경우 용적률 인센티브 산정시 대지경계선으로부터 3m 후퇴부분을 제외한다.
2. 건축한계선은 건축법 규정에 의한 건축선을 확보하여야하는 경우 당해 부분에 대한 용적률 완화는 부여하지 아니한다.
3. 권장용도 및 연면적에 대한 면적 산정기준은 순수 당해 용도(전용면적)에 사용되는 면적을 기준으로 한다.
4. 옥상녹화는 전체지붕, 옥상 바닥 유효면적의 50% 이상, 최소 45㎡ 이상 녹화하여야한다. 이 때 옥상 바닥 유효면적이란 옥상 설비 면적을 제외한 면적으로 한다.
5. 자연지반 보존은 관련법규에 의해 확보하여야하는 면적을 제외한 전체 바닥면적의 50%이상, 최소 45㎡이상 확보하여야 한다.
6. 녹색주차장은 법정주차대수의 10% 이상이 녹색주차장으로 조성될 경우에 한하여 인센티브를 부여한다.
(단, 지상주차장에 한함)

■ 변 경

○ 용적률 인센티브 기본방향

1. 용적률 인센티브는 크게 친환경, 계획유도 2가지 유형으로 구성되며 운영기준은 아래와 같이 적용한다.

기준용적률	허용용적률		상한용적률
	친환경 인센티브 항목	계획유도 인센티브 항목	
용도지역 용적률 범위 이내	친환경 계획 준수시 (30%이상)	유도 및 규제항목 준수시 (70%이내)	공동개발(특별지정)시 공공시설 또는 부지 제공시

2. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률 중 친환경 인센티브는 해당 인센티브량(허용용적률-기준용적률)의 100분의 30이상, 계획유도형 인센티브 합은 해당 인센티브량의 100분의 70이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.

3. 친환경 인센티브는 해당 인센티브량의 100분의 30을 의무적으로 계획하고 100분의 30이 미달하는 경우 부족한 인센티브량을 계획유도 항목으로 대체 불가. 반면, 친환경 인센티브를 해당 인센티브량의 100분의 30을 초과하여 계획한 경우에는 계획유도 인센티브 미달량에 대하여 친환경 인센티브로 대체하여 적용 가능하다.

단, 연면적 500㎡ 이하의 소규모 건축물은 친환경 인센티브 항목으로 총 인센티브량의 30/100이상을 충족하지 못하는 경우 계획유도 항목으로 대체 가능하다.

주) 소규모 건축물 기준 500㎡은 “서울시 녹색건축물 설계기준” 상 건축물 에너지절약계획서 제출 대상 및 사업계획 승인대상 기준임

○ 공통사항(친환경 인센티브)

완 화 항 목			완 화 기 준		비 고
환경 친화 에너지 효율화	녹색건축 인증	최우수	기준용적률 x 0.06	세기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 X 0.4이내	
		우수	기준용적률 x 0.04		
		우량	기준용적률 x 0.02		
	에너지 효율등급 인증	1등급	기준용적률 x 0.04		
		2등급	기준용적률 x 0.03		
		3등급	기준용적률 x 0.02		
	신재생 에너지 보급확대	1등급	기준용적률 x 0.06		
		2등급	기준용적률 x 0.05		
		3등급	기준용적률 x 0.04		
		4등급	기준용적률 x 0.03		
		5등급	기준용적률 x 0.02		
	중수도 시설설치	준수시	기준용적률 x 0.04		
	빗물관리 시설설치	준수시	기준용적률 x 0.04		
	옥상녹화	준수시	기준용적률x(녹화면적/대지면적)x0.1		
	자연지반 보존	보존시	기준용적률x(보존면적/대지면적)x0.2		
녹색 주차장	준수시	기준용적률x(설치면적/대지면적)x0.2			

○ 계획유도 인센티브(권장 유형1 / 간선부)

항목	세분	완화조건	세부계획기준	비고
공동개발	공동개발 (지정)	준수시	기준용적률 × α	2필지 α=0.05 3~4필지 α=0.07 5필지이상 α=0.1
	공동개발 (권장)	준수시	기준용적률 × α	2필지 α=0.04 3~4필지 α=0.06 5필지이상 α=0.08
	자율적 공동개발	준수시	기준용적률 × α	2필지 α=0.02 3~4필지 α=0.03 5필지이상 α=0.04
대지내 공지	공개공지	조성형태 및 규모준수시	기준용적률 × {(설치면적-의무면적) / 대지면적} × α	α=1.2
	쌈지형공지			α=0.5
	건축한계선	준수시	기준용적률 × {(조성면적-의무면적) / 대지면적} × α	α=1.0
	공공보행통로 (보차혼용통로)	준수시	기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × α	- α=0.5 (필로티형) - α=1.0 (개방형)
건축물 용도	권장용도	준수시	기준용적률 × (권장용도 / 연면적) × α	α=0.2 (건축연면적 20%이상 수용시 인정)
주차 계획	공동주차출입구	설치시	기준용적률 × α	α=0.1

○ 계획유도 인센티브(권장 유형2, 4 / 이면부)

항목	세분	완화조건	세부계획기준	비고
공동개발	공동개발 (지정)	준수시	기준용적률 × α	2필지 α=0.05 3~4필지 α=0.07 5필지이상 α=0.1
	공동개발 (권장)	준수시	기준용적률 × α	2필지 α=0.04 3~4필지 α=0.06 5필지이상 α=0.08
	자율적 공동개발	준수시	기준용적률 × α	2필지 α=0.02 3~4필지 α=0.03 5필지이상 α=0.04
대지내 공지	공개공지	조성형태 및 규모준수시	기준용적률 × {(설치면적-의무면적) / 대지면적} × α	α=1.2
	쌈지형공지			α=0.5
	건축한계선	준수시	기준용적률 × {(조성면적-의무면적) / 대지면적} × α	α=1.0
	공공보행통로 (보차혼용통로)	준수시	기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × α	- α=0.5 (필로티형) - α=1.0 (개방형)
건축물 용도	권장용도	준수시	기준용적률 × (권장용도 / 연면적) × α	α=0.2 (건축연면적 20%이상 수용시 인정)
주차 계획	공동주차출입구	설치시	기준용적률 × α	α=0.1
	부설주차장 추가확보	설치시	기준용적률 × α	- α=0.05 (법정주차규모 120% 확보 시 기준용적률 × α)

○ 계획유도 인센티브(권장 유형3 / 특화가로)

항목	세분	완화조건	세부계획기준	비고
공동개발	공동개발 (지정)	준수시	기준용적률 × α	2필지 α=0.07 3~4필지 α=0.1 5필지이상 α=0.15
	공동개발 (권장)	준수시	기준용적률 × α	2필지 α=0.06 3~4필지 α=0.09 5필지이상 α=0.12
	자율적 공동개발	준수시	기준용적률 × α	2필지 α=0.03 3~4필지 α=0.04 5필지이상 α=0.06
대지내 공지	공개공지	조성형태 및 규모준수시	기준용적률 × {(설치면적-의무면적) / 대지면적} × α	α=1.2
	쌈지형공지			α=0.5
	건축한계선	준수시	기준용적률 × {(조성면적-의무면적) / 대지면적} × α	α=1.0
	공공보행통로 (보차혼용통로)	준수시	기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × α	- α=0.5 (필로티형) - α=1.0 (개방형)
건축물 용도	권장용도	준수시	기준용적률 × (권장용도 / 연면적) × α	α=0.3 (건축연면적 20%이상 수용시 인정)
주차 계획	공동주차출입구	설치시	기준용적률 × α	α=0.1
	미니버스 정차대 추가확보	설치시	기준용적률 × α	α=0.05 (미니버스 9인승 이상 25인승 이하)

■ 변경 사유서

변경 내용	변경 사유서
•용적률 인센티브 체계 및 항목 변경 (친환경인센티브 항목 추가 등)	• 「서울시 지구단위계획수립기준」에 부합하는 용적률 인센티브 수정 • 특화가로의 활성화를 위한 적정 인센티브 계수 신설 및 설정

4) 건축물의 높이 결정(변경) 조서

■ 기 정

구분	최고높이계획	비고
상업 · 업무복합	70m 이하	특별계획구역(신사동 19-193번지 일대)
	50m 이하	
근린생활시설	50m 이하	
	30m 이하	
주 거	50m 이하	
	30m 이하	

■ 변 경

구분	최고높이계획	비고
특별계획구역	70m 이하	신사동 19-193번지 일대
간선부	50m 이하	
이면부	30m 이하	

- 주) 1. 특별계획구역으로 지정된 경우의 높이계획은 도시·건축공동위원회의 심의결과에 의함
 2. 지구단위계획구역안에서 건축물을 건축하고자 하는 자가 그 대지의 일부를 공공시설부지로 제공하는 경우 법 제52조 제3항의 규정에 의하여 당해 건축물의 최고높이를 완화하여 적용할 수 있음 (단, 공공시설부지의 제공에 따른 상한용적률 산정 및 높이완화는 중복하여 적용함)
 - 완화할 수 있는 높이 = 당해 지구단위계획으로 결정된 높이(1+(공공시설부지로 제공하는 면적/ 당초의 대지 면적))이내
 3. 이면부 필지가 간선부와 공동개발 이행시 간선부 높이 기준을 따름

5) 건축물의 배치 결정(변경) 조서

가) 건축선(변경)

■ 기 정

구 분	적용 구역	적용기준	비 고
건축한계선	•간선변(은평로, 가좌로) 대부분 필지	•3~6m	
	•이면부 내부필지	•1~3m	

■ 변 경

구 분	적용 구역	적용기준	비 고
건축한계선	•간선변(은평로, 가좌로)	•3~6m	
	•이면부	•1~3m	
벽면지정선	•특화가로변 저층부(1층)	•3m	

■ 변경사유서

변경 내용	변경 사유서
•특화가로변 저층부(1층) 벽면지정선 지정	•특화가로내 휴먼스케일 보행가로 형성을 위한 건축한계선(전층) → 벽면지정선(1층) + 건축한계선(전층) 변경

6) 건축물의 형태·색채에 관한 결정(변경) 조서

■ 기 정

구 분	계 획 내 용	비 고
탑상형 건축물	•주요간선변의 이미지 제고 및 오픈스페이스 확보 유도 - 단변에 대한 장변의 비율이 1/2이하이고 건폐율이 40%이하인 건축형태	•권장사항으로 수용시 높이를 완화하여 적용

※ 도로폭원이 25m이상인 간선도로변에서 위 규정을 준수 할 경우 최고높이를 70m이하로 완화하여 적용함

■ 변경

구 분	계 획 내 용		적용대상	비고
건축물 형태	투시벽 및 투시형 셔터	- 폭 20m이상 도로에 면한 건축물은 1층 전면 벽면적 50% 이상을 투시벽으로 처리, 셔터 설치시 투시형을 사용 - 구 도시계획위원회 자문을 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정하는 경우 예외	가좌로변 은평로변	규제
	1층 바닥높이	- 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 해야 함 - 경사지의 경우 접한 보도 또는 도로의 높이는 높은 쪽 기준	구역 전체	규제
	개구부	- 연접 대지에 기존 건축물들이 있을 경우 신축건물의 1층 개구부 높이는 기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화 필요 - 폭 20m이상 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 주 벽면을 도로에 노출 불가 - 다만, 벽면에 조명, 벽화 등 장식적 처리를 하여 구 도시계획위원회 자문을 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정하는 경우 예외	구역 전체	규제
건축물 색채 및 외관	외벽면의 통일성	외벽면의 의장, 재료, 색채에 있어 주변 건물과의 조화를 유지하고, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우 재료들간의 조화를 고려	구역 전체	권장
	측면공지 차폐	- 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m 미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우, 이격공지는 조경식재, 담장, 문 등으로 차폐 - 이때 담, 문, 지하층 출입구 등은 건물의 벽면과 조화되는 재료 및 색채를 사용	구역 전체	권장
건축물 색채 및 외관	야간경관 조명	- 쇼윈도 및 건축물 외부에서 1층 전면을 투시하는 야간조명 등의 설치를 권장 - 간선가로변에 10층 이상 건축시 상향식 야간조명 설치 권장 - 옥외 설치 미술 장식품의 야간조명 설치 권장 - 야간 경관조명을 설치하고자 할 경우, 서울특별시 도시디자인위원회의 자문을 받아 설치할 것을 권장	구역 전체	권장
	건축설비의 노출	- 폭 20m이상 도로에 면한 건축물은 옥탑, 냉각탑, 에어컨 실외기 등의 건축설비가 도로변에 노출 불가 - 보행로에 면한 건축물의 외벽면은 기계 환기설비 및 쓰레기통 등의 보행에 지장을 주는 시설의 설치를 금지	구역 전체	권장
	탑상형 건축물	- 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물의 형태는 탑상형 권장 - 탑상형 건축물은 건축물의 장변에 대한 단변의 비율이 4분의 1 이상이고, 건폐율 40%이하로 건축할 것을 권장 10층 이상의 건축물을 건축하는 경우에는 6층 이상의 부분에 대해 건축물의 장변과 단변의 비율이 4분의 1 이상이고 그 부분의 건폐율이 40% 이하로 건축할 것을 권장한다.	가좌로변 은평로변	권장
기타	옥외 광고물	옥외광고물등관리법, 서울특별시 옥외광고물등 관리조례, 건축물과 옥외광고물 연계시스템 개선방안 등 관련규정 준수	구역 전체	규제
	담장 및 옹벽 처리	6m이상의 도로에 접한 대지는 담장을 설치하지 않는 것을 원칙으로 하되, 안전사고 예방 등 부득이한 경우에는 생울타리 조성 또는 투시형 헨스를 설치하고 차폐식재를 권장 - 지하주차장 옹벽 등 도시미관을 저해하는 인공구조물을 설치할 경우에는 전면부에 최소 20cm~30cm 정도의 선형 식재공간을 확보하여 벽면녹화를 권장	구역 전체	권장

■ 변경 사유서

변경 내용	변경 사유서
건축물 형태·색채계획 등의 전면적 변경	신사생활권중심 지구단위계획의 '민간부문 지구단위계획 시행지침' 및 '서울특별시 지구단위계획 수립기준' 등을 고려하여, 최근 건축물 형태 및 외관계획 추세에 맞게 기준 변경

다. 기타사항에 관한 계획

1) 대지 내 공지 및 통로계획 결정(변경) 조서

■ 기정

제어요소		계획내용	비고
전면공지	간선부	- 간선가로변의 미관증진 및 보행환경 제고 - 주차장, 보행장애시설 설치금지(폭3~5m)	경관지구
	이면부	도로와 일체형으로 조성하여 도로폭원 확장(폭1~2m)	-
공개공지 위치지정		- 주요간선변 및 보행결절점 주변에 지정(쌈지공원) - 이미지 제고 및 오픈스페이스의 확보 - 피로티구조일 경우 유효높이 6m이상으로 하여야 함	권장사항으로 수용시 인센티브 부여

■ 변경

구분	계획내용	적용대상
전면공지	- 건축한계선 및 벽면한계선을 통한 확보 - 보도와 일체 조성 - 주차장, 보행장애시설 설치 금지	- 간선부 3~6m - 이면부 1~2m
공개공지(위치지정)	- 가각부 주변 일정규모 이상 - 인접 공개공지와 조화 유도 - 주민이 사용할 수 있도록 소규모 휴식시설 설치	3개소
쌈지형 공지(위치지정)	- 주요 보행결절점 주변에 조성 - 일반 상시개방	7개소
공공보행통로	일반인 상시개방 원칙	2개소
보차혼용통로	- 건축한계선을 통한 공공보행통로 확보 - 보도 또는 차도와 단차 금지	2개소

주) 공공보행통로 및 보차혼용통로에 관한 계획은 서울시 지구단위계획수립기준의 개정에 따라 차량동선에 관한 계획에서 대지 내 공지 및 통로계획으로 이관함

■ 변경 사유서

변경 내용	변경 사유서
•보차혼용통로 신설(2개소)	•도로 폐지로 인한 보차혼용통로 설치 및 위치 변경
•공공보행통로 신설(1개소)	•도로 폐지로 인한 공공보행통로 설치
•보행자우선도로로 조정(1개소)	•보행자우선도로를 현재 소유관계에 따라 보차혼용통로 전환

2) 차량동선에 관한 결정(변경) 조서

■ 기정

구 분	계 획 내 용	비 고
차량출입 금지구간	•간선도로변 차량흐름의 방해 최소화 - 주요교차로 및 간선가로의 차량출입금지구간 지정 - 이면도로에서의 주차통로 확보가 곤란한 경우 공동주차 출입구 지정	•공동주차출입구 지정과 병행하여 운용
공공보행통로	•보행활동의 단절 및 침해 최소화 - 신사동 41-21, 41-22, 41-25, 228-7, 228-11 공공보행통로지정(6m)	•수용시 인센티브 부여
보행자우선도로	•가로공원조성으로 쾌적한 보행환경 조성 - 지구 남측경계부에 보행자우선도로 지정 - 인접한 배후주거지역과 연계되는 완충적 공간으로의 활용	

주) 공공보행통로 및 보차혼용통로에 관한 계획은 서울시지구단위계획수립기준의 개정에 따라 차량동선에 관한 계획에서 대지 내 공지 및 통로계획으로 이관함

■ 변경

구 분	계 획 내 용	적용구역	비 고
차량출입 금지구간	•간선도로변 차량흐름의 방해 최소화 - 주요교차로 및 간선가로의 차량출입금지구간 지정 - 이면도로에서의 주차통로 확보가 곤란한 경우 공동주차 출입구 지정	•공동주차출입구 지정과 병행하여 운용	

■ 변경 사유서

변경 내용	변경 사유서
•차량출입금지구간 변경	•도로시설 변경 및 가구 및 획지계획 변경으로 인한 차량출입금지구간 변경

라. 특별계획구역에 대한 결정

1) 특별계획구역 결정 조서

구분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)	비 고
기정	신사동 19-193번지 일대 특별계획구역	은평구 신사동 19-193번지 일대	5,703.0	최초 결정일 2007.3.8 (서울특별시고시 제2007-57호) 세부개발계획수립 2011.03.24 (서울특별시고시 제2011-80호)

2) 토지이용 및 시설에 관한 결정

가) 용도지역·지구에 관한 결정 조서

■ 용도지역 결정조서

구분		면 적 (㎡)	비고
합계		5,703.0	-
용도지역	준주거지역	5,703.0	-

나) 도시기반시설에 관한 결정 조서

① 교통시설

■ 도로 결정 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	1	1	10	국지도로	130	신사동 19-145대	신사동 19-176대	일반 도로	-	-	- 도시기반시설 중 도로의 기부채 납 면적 : 680.0㎡
기정	중로	3	1	12	국지도로	103	신사동 19-191대	신사동 19-60대	일반 도로	-	-	
기정	중로	3	2	12	국지도로	54	신사동 19-100대	신사동 19-166도	일반 도로	-	-	
기정	중로	2	1	15~18	집산도로	5,600 (98)	갈현동	수색동	일반도로	-	-	- 기부채납 비율 : 11.92%
기정	소로	3	8	6	국지도로	50	신사동 19-109대	신사동 19-106대	보행자 전용도로	-	-	

주) ()는 특별계획구역내 사항임. 상기 기부채납 비율은 특별계획구역 확정측량 성과에 따라 일부 조정될 수 있음

3) 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 계획

가) 가구 및 획지에 관한 결정 조서

■ 가구 및 획지계획 결정 조서

구분	도면번호	가구번호	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
기정	1	②	신사동 19-100대	5,703.0	신사동 19-193번지 일대 특별계획구역 (기존 특별계획구역 + 공동개발(권장))
			신사동 19-101대		
			신사동 19-192대		
			신사동 19-193대		
			신사동 19-102대		
			신사동 19-103대		
			신사동 19-104대		
			신사동 19-105대		
			신사동 19-106대		
			신사동 19-107도		
			신사동 19-108대		
			신사동 19-109대		
			신사동 19-194대		

나) 특별계획구역 세부개발계획에 대한 결정

① 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

㉠ 용도

구 분		계획지침	계획내용	비 고
건축물 용도	불허용도	•단독주택, 공동주택(주상복합제외) •위험물저장 및 처리시설(주유소 제외)	•좌동	-
	권장용도	•판매 및 영업시설, 업무시설 •의료시설, 운동시설, 교육 및 연구시설 •문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	•좌동	

㉡ 건폐율

구 분	계획지침	계획내용	비 고
건폐율	•건폐율 60% 이하 •고층부 건폐율 제한(30%이하)	•좌동	-

㉢ 용적률

구 분		계획지침	계획내용	비 고
용적률	기준	•300% 이하	•좌동	-
	허용	•360% 이하	•좌동	
	상한	•400% 이하 •서울시 도시계획조례시행규칙 제7조에 의함 - 허용용적률 X (1+1.3α) * α : 공공시설부지로 제공되는 면적 /공공시설부지 제공후 대지면적	•좌동	

㉣ 높이

구 분	계획지침	계획내용	비 고
기정	•최고높이 70m 이하	•좌동	

② 건축물의 배치 및 형태에 관한 계획

구 분		계획지침	계획내용	비 고
건축물 배치	건축 한계선	•대상지 동측(중로2-1) : 3m •대상지 서측(소로1-1) : 2m •대상지 북측(중로3-2) : 2m •대상지 남측 도로 : 1m	•대상지 동측(중로2-1) : 3m •대상지 서측(중로3-1) : 2m •대상지 북측(중로3-2) : 2m •대상지 남측(소로3-8) : 1m	•기반시설(도로) 확복에 따른 건축한계선의 위치조정
건축물 형태	고층부	•고층부 건폐율 제한 (30%이하, 단변에 대한 장변비율 1/2이하)	•좌동	-

③ 대지내 공개공지에 관한 계획

구 분		계획지침	계획내용	비 고
전면 공지	차도형	•대상지 북·서측 이면도로변 건축한계선에 의해 2m 조성	•좌동	-
	보도형	•대상지 동측(갈현동길변) 건축한계선에 의해 3m조성	•대상지 동측(갈현동길변) 건축한계선에 의해 3m조성 •대상지 북·서측(갈현동길변) 건축한계선에 의해 2m조성 •대상지 남측(갈현동길변) 건축한계선에 의해 1m조성	-
공개공지 위치지정		•대상지 북동측 (서울시 건축조례 22조에 의거 대지면적의 5% 이상 조성)	•대상지 동측 중앙부 공공 연결통로에 좌우로 공개공지 조성 (서울시 건축조례 22조에 의거 대지면적의 5%이상 조성)	-

주) 본 세부개발계획에서 결정한 전면공지는 정하여진 위치 및 조성지침 등을 준수하여야 하며 조성형태 등은 건축허가권자와 협의시 조정가능함

④ 대지내 공공시설확보에 관한 계획

구 분		계획지침	계획내용	비 고
공공 시설 확보 계획	기부 채납	•특별계획구역 면적의 10% 이상	•좌동	-
	대상 시설	•공공시설 확보대상은 사업계획에 포함하여 설치·조성 후 기부채납 - 대상지 북측도로의 경우 최소 4m이상 확보 •구체적인 선형, 면적 등은 세부개발계획수립시 도시계획시설로 결정	•좌동	-

⑤ 교통처리에 관한 계획

구 분	계획지침	계획내용	비 고
교통처리	•차량동선 : 갈현동길변 차량진출입 규제	•좌동	

⑥ 친환경 계획

구 분	계획지침	계획내용	비 고
생태면적률	-	•생태면적률 30% 이상 확보	-

⑦ 기타사항에 관한 계획

구 분		계획지침	계획내용	비 고
건축물 형태 (권장)	탑상형 건축물	•간선도로변(폭원 25m이상)에 접한 대지에 한해 건축할 것을 권장 •탑상형 조성 대지에 대하여 지구단위계획으로 정하여진 최고높이 계획을 20m 완화하여 적용하는 것으로 운용함	•좌동	-
	저층부 형태	•연접 대지에 기존 건축물들이 있을 경우 신축건물의 1층 개구부 높이는 기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화를 이루도록 함	•좌동	-
건축물 외관 (규제)	외벽면의 통일성	•모든 외벽면의 외장, 재료, 색채에 있어 주변건물과 조화를 유지하며, 동일건축물에서 다른 외벽재료를 사용할 경우 재료들간의 조화 고려	•좌동	-
	야간 경관 조명	•쇼윈도 및 건축물 외부에서 1층 전면을 투사하는 야간 조명 등 설치를 권장 •옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명 설치 권장	•좌동	-
옥상녹화		•전체지붕, 옥상 바닥 유효면적(옥상설비 제외면적)의 50%이상, 최소 45㎡ 이상 녹화	•좌동	서울특별시 보급형 옥상녹화 조성기법에 따라 지상3층 및 지붕층에 옥상녹화 계획
옥외광고물 (규제)		• '옥외광고물등관리법' 및 '서울특별시 옥외광고물등 관리조례' 등 관련법규 준수	•좌동	-

마. 경미한 사항에 관한 계획

- 민간부문(공공부문) 지구단위계획 시행지침에 관한 사항 (단, 도시관리계획으로 결정(변경)되는 사항이 포함되어 있는 경우 제외)
- 대지의 분할·교환에 관한 사항
- 공개공지, 쌈지형공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
- 전면공지의 조성방법의 변경
- 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경
- 구역과 연접한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따른 것을 전제함)
- 필지면적의 20% 이내에서의 필지분할가능선의 변경
- 가구 및 획지계획(공동개발 등)의 변경에 따른 차량진출입불허구간의 변경

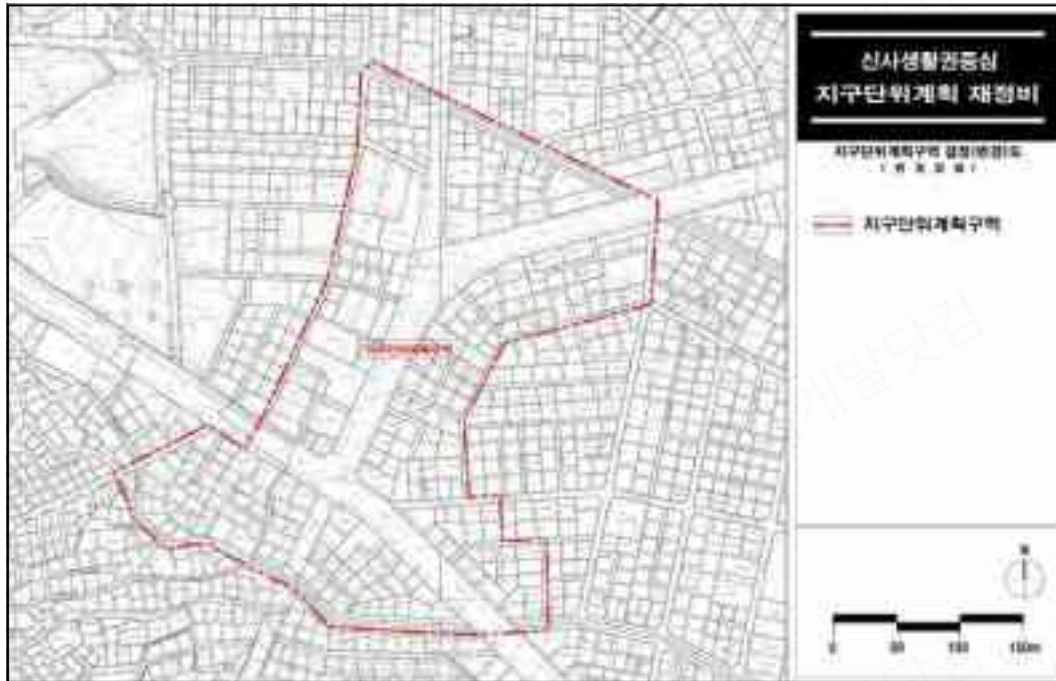
III. 관계도면 : 세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조

※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

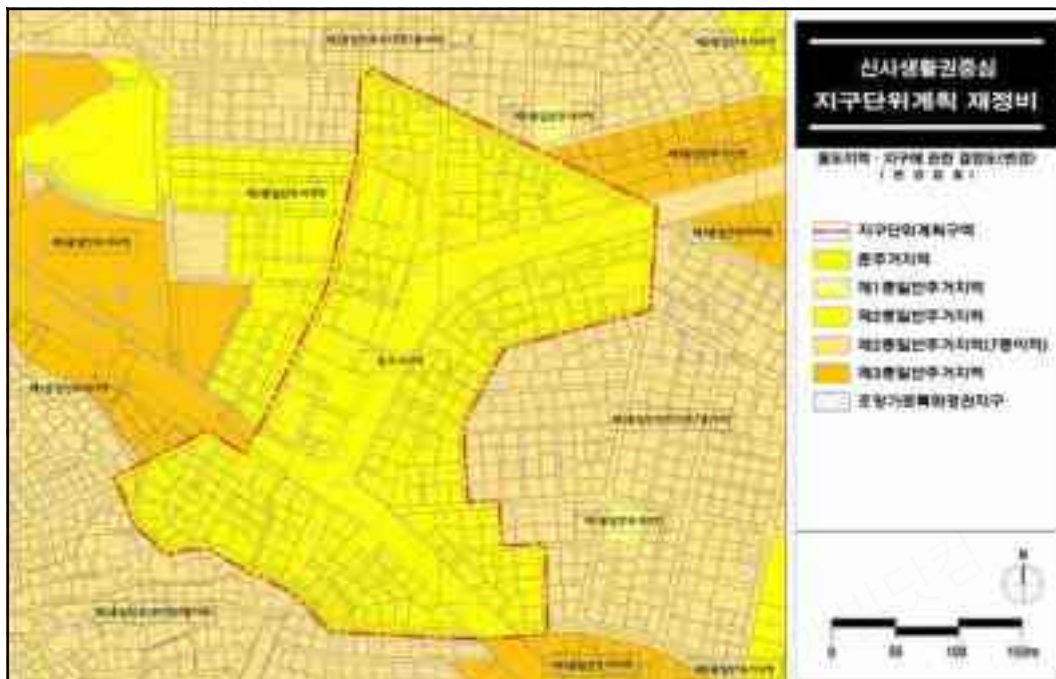
IV. 관계도서는 서울특별시 도시관리과(☎02-2213-8385), 은평구청 도시계획과(☎02-351-7412)에 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에 게시 예정
[붙임] 신사생활권중심 지구단위계획 결정(변경) 도면

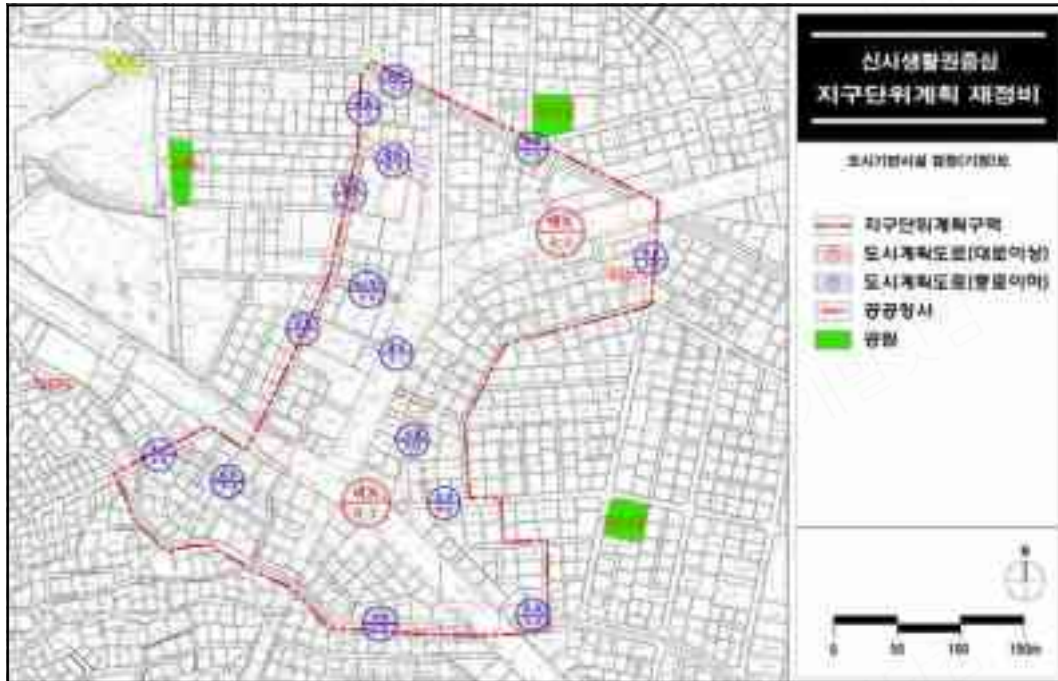
< 지구단위계획구역 결정도(변경없음) >



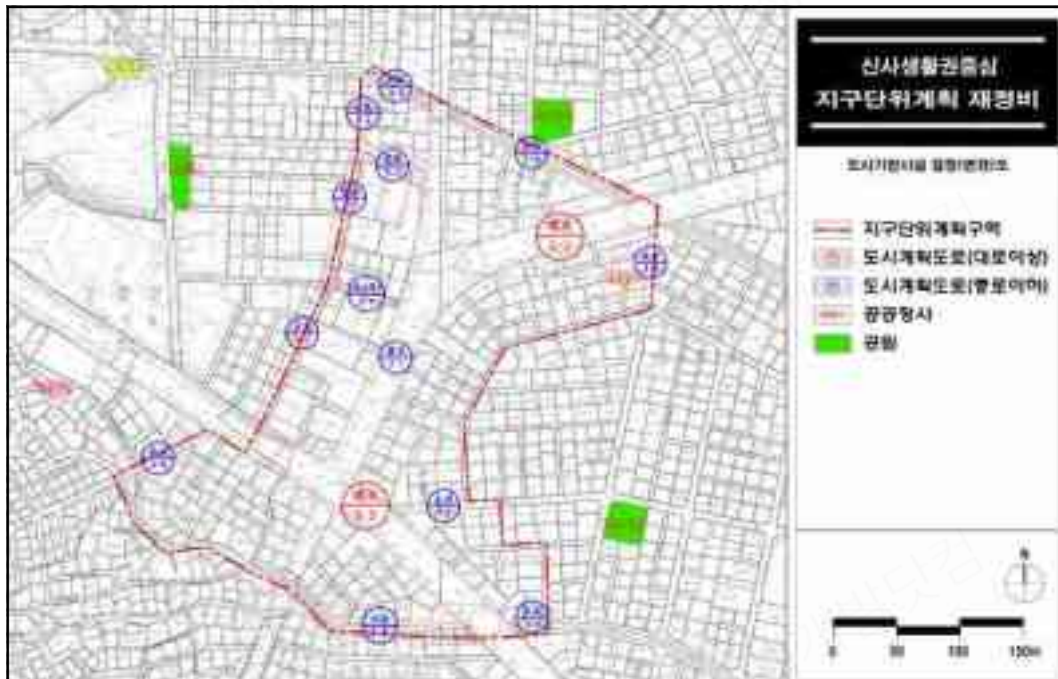
< 용도지역·지구 결정도(변경없음) >



< 도시기반시설 결정(기정)도 >



< 도시기반시설 결정(변경)도 >



[illegible][illegible]