

◆ 서울특별시고시 제2023-481호

도시관리계획(신당·청구 역세권 일대 지구단위계획구역 지정 및 계획) 결정 및
지형도면 고시

서울특별시 중구 공고 제2021-905호(2021.12.9.)로 열람공고, 제2022-666호(2022.9.21.)로 재열람공고 한 서울특별시 중구 신당동 일대 ‘신당·청구 역세권 일대 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정(안)’에 대하여 2023년 제10차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2023.6.26.) 심의결과(수정가결)를 반영하여 서울특별시 중구 공고 제2023-746호(2023.8.10.)로 재열람공고를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(신당·청구 역세권 일대 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획)을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2023년 11월 9일

서울특별시장

I. 결정 취지

- 신당·청구 환승역세권(2·5·6호선) 일대의 합리적 토지이용과 지역 활성화를 유도하고자 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획을 결정하고자 함.

II. 도시관리계획(지구단위계획)에 관한 결정사항

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정

■ 지구단위계획구역 결정 조서

구분	도면표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	①	신당·청구 역세권 일대 지구단위계획구역	신당동 100-1 일대	-	증) 199,336	199,336	

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

도면표시 번호	구역명	결정내용	결정사유
①	신당·청구 역세권 일대 지구단위계획구역	• 지구단위계획구역 신설 - 면적 : 199,336㎡	• 신당·청구 역세권 일대의 합리적 토지이용과 지역 활성화를 유도하고자 지구단위계획구역으로 지정·관리

② 도시관리계획에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정

가. 용도지역 결정

■ 용도지역 결정 조서 : 변경없음

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		199,336.0	-	199,336.0	100.0	
주거지역	소 계	172,121.2	-	172,121.2	86.3	
	제2종일반주거지역(7층이하)	33,748.8	-	33,748.8	16.9	
	제2종일반주거지역	8,994.0	-	8,994.0	4.5	
	제3종일반주거지역	76,651.0	-	76,651.0	38.5	
	준주거지역	52,727.4	-	52,727.4	26.4	
상업지역	소 계	27,214.8	-	27,214.8	13.7	
	일반상업지역	27,214.8	-	27,214.8	13.7	

※ 특별계획가능구역 세부개발계획 수립 시 용도지역 변경

나. 용도지구 결정

■ 용도지구 결정 조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	-	방화지구	광희동~행당로터리간	66,514.0	건고 제727호 (1963.12.13)	
기정	-	방화지구	신당동~약수동간	29,280.0	건고 제727호 (1963.12.13)	

2. 도시계획시설에 관한 결정

가. 교통시설

1) 도로

■ 도로 총괄표

구분	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	8	7,715 (1,363)	16,495.21	-	-	-	4	5,559 (1,103)	15,787.79	4	2,156 (260)	707.42
대로	2	5,301 (966)	13,365.49	-	-	-	1	3,305 (906)	12,726.16	1	1,996 (60)	639.33
중로	1	1,685 (120)	2,714.94	-	-	-	1	1,685 (120)	2,714.94	-	-	-
소로	5	729 (237)	414.78	-	-	-	2	569 (77)	346.69	3	160	68.09

※ ()는 지구단위계획구역 내 해당 사항임

■ 도로 결정 조서 : 변경없음

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	2	-	30~40	주간선 도로	3,305 (906)	동대문역사 문화공원	행당광장	일반도로	서고 제2009-270호 (2009.07.09)	퇴계로
기정	대로	3	207	25	보조 간선 도로	1,996 (60)	중구 신당동 160-5	성동구 금호동3가 210	일반도로	서고 제1999-203호 (1999.07.02)	다산로
기정	중로	2	12	15~25	보조 간선 도로	1,685 (120)	광희동2가 105-32	금호동2가 222-1	일반도로	총고 722호 (1936.12.26)	
기정	소로	2	2	8	국지 도로	269 (30)	신당동 304-153	신당동 300-6	일반도로	건고 제768호 (1964.01.24)	
기정	소로	2	3	8	국지 도로	300 (47)	신당동 402-19	신당동 370-50	일반도로	건고 제768호 (1964.01.24)	
기정	소로	3	9	6	국지 도로	90	신당동 386-1	신당동 336-5	일반도로	건고 제768호 (1964.01.24)	
기정	소로	3	10	6	국지 도로	30	신당동 377-15	신당동 370-60	일반도로	건고 제768호 (1964.01.24)	
기정	소로	3	155	6	국지 도로	40	신당동 292-92	신당동 298-1	일반도로	서고 제425호 (1984.07.31)	

※ ()는 지구단위계획구역 내 해당 사항임

2) 주차장

■ 주차장 결정 조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	주차장	신당동 140-29	1,011.2	-	1,011.2	중구 제1996-43호 (1996.10.23)	신당역 공영주차장
기정	②	주차장	신당동 300-6	1,226	-	1,226	중고 제2009-66호 (2009.12.24)	- 공공청사②와 중복결정 - 지하 : 주차장 - 지상, 지하(일부) : 공공청사
기정	③	주차장	신당동 330-17 외 2필지	971	-	971	중고 제1996-29호 (1996.07.22)	청구역 공영주차장

※ 청구역 공영주차장 확대 계획 부지(신당동 309-8, 309-22, 332-19, 309-24번지) 시설 결정을 유보함 : 결정도서 참조

3) 철도

■ 철도 결정 조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	①	철도	도시철도 (6호선 본선)	은평구 신사동 24번지 일대	중랑구 신내동 355번지 일대	-	36,400	-	서고 제1994-104호 (1994.03.30.)	
기정	②	철도	도시철도 (5호선 본선)	강서구 개화동 306일대	강동구 하일동 579일대	-	4,7400	-	건고 제1990-695호 (1990.10.19.)	
기정	③	철도	철도 (정거장)	신당동 106번지 앞			205	5,400.5	건고 제1977-232호 (1997.12.01.)	신당역(2호선)

나. 공간시설

1) 공공공지

■ 공공공지 결정 조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	공공공지	신당동 304-693번지 일대	1,146	-	1,146	중고 제2000-58호 (2000.11.04)	신당1동 마을마당

다. 공공·문화체육시설

1) 학교

■ 학교 결정 조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	홍인 초등학교	초등학교	신당동 292-66번지	4,637.0	-	4,637.0	서고제1999-203호 (1999.07.08)	

2) 공공청사

■ 공공청사 결정 조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공공 청사	-	무학동 50-5 외 1필지	3,203.9	-	3,203.9	서고 제1994-369호 (1994.11.16)	
기정	②	공공 청사	-	신당동 300-6일대	1,226.0	-	1,226.0	중고 제2017-41호 (2017.05.25)	- 주차장②와 중복결정 - 지하 : 주차장 - 지상, 지하(일부) : 공공청사

3) 사회복지시설

■ 사회복지시설 결정 조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	사회복지시설	신당동 160-2외 1필지	1,103.5	-	1,103.5	중고제2000-36호 (2000.07.03)	중구종합복지센터
기정	②	사회복지시설	신당동 292-60외 1필지	608.0	-	608.0	중고제2010-65호 (2010.08.19)	영유아플라자 및 여성회관
기정	③	사회복지시설	신당동 304-738	330.0	-	330.0	중고제2002-86호 (-)	신당1동 경로당

■ 사회복지시설 건축계획

구분	도면표시 번호	시설명	건축물의 규모			비고
			건폐율	용적률	높이	
기정	②	사회복지시설	60%이하	200%이하	7층이하	준주거, 제3종일반주거지역

3. 친환경 및 방재안전에 관한 결정

가. 방재안전계획에 관한 결정 조서

구분	계획내용	비고
건축물	주요 구조부 지붕외벽은 내화구조로 함	방화지구 내
공작물	간판, 광고탑 중 건축물의 지붕 위에 설치하는 공작물이나 높이 3미터 이상의 공작물은 주요부를 불연(不燃) 재료를 사용	방화지구 내
지붕방화문 등	지붕·방화문 및 인접 대지 경계선에 접하는 외벽은 내화구조 또는 불연재료 사용	방화지구 내

4. 지역자산 보전 · 활용에 관한 결정

가. 지역자산 보전 · 활용 계획에 관한 결정 조서

구분	관리방향	계획내용	비고
신당동 떡볶이골목	가로환경 개선	기 추진한 떡볶이골목 경관사업(2014.2~2016.9)과 연계하여 건축물 배치계획(1층 벽면지정선)을 통한 가로환경개선 유도	

③ 건축계획에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정

가. 최대개발규모

구분		최대개발규모	비고
간선부	퇴계로 및 다산로	2,000㎡이하	결정도 참조
	퇴계로 (신당동 247-8번지 일대)	1,000㎡이하	결정도 참조
이면부		1,000㎡이하	결정도 참조

※ 특별계획(가능)구역, 기 개발된 대지규모가 최대개발규모를 초과하는 경우 적용 예외

※ 최대개발규모를 초과하여 개발하는 경우 특별계획구역으로 지정하여 추진하도록 함

나. 공동개발에 관한 결정 조서

구분	계획내용	비고
공동개발 (지정)	- 하나의 단위로 기 공동개발 된 필지 - 연접한 동일소유 필지	54개소 (결정도 참조)
공동개발 (권장)	- 단독개발이 불가능한 필지(맹지이면서 과소필지) 중 소유자가 상이한 필지 - 부정형 필지, 규모있는 개발 유도 등 계획적 개발이 필요한 경우	45개소 (결정도 참조)
공동개발 특별지정	모아주택(소규모주택정비관리지역)과 연계한 교통처리계획 수립을 위해 기반시설(도로) 확보	1개소 (결정도 참조)
자율적 공동개발	별도의 공동개발이 지정되지 않은 필지에서 최대개발규모 내 자율적 공동개발 권장	-

다. 대지의 분할에 관한 결정 조서

가구번호	위치	면적(㎡)		비고
A6	신당동 302-4	1,254	28	필지분할가능선 지정
			1,226	

■ 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정 조서

가구 번호	가구 면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
		동명	지번	필지	계		
1	1,465.0	신당동	248-45	20	43	공동개발 지정	동일 소유, 기 공동개발
		신당동	248-17	3			
		신당동	248-31	3			
		신당동	248-6	7			
		신당동	248-39	10			
		신당동	248-27	76			
		신당동	248-5	100			
		신당동	248-8	64			
		신당동	248-26	56			
		신당동	248-13	3	201	공동개발 지정	동일 소유, 기 공동개발
		신당동	248-7	86			
		신당동	248-25	112	96	공동개발 지정	동일 소유, 기 공동개발
		신당동	248-4	43			
		신당동	248-20	53			
		신당동	248-38	83			
		신당동	248-19	119			
		신당동	248-2	330			
		신당동	248-35	36			
		신당동	248-33	69			
		신당동	248-34	43			
		신당동	248-51	23			
		신당동	248-12	60			
		신당동	248-32	66			
2	2,110.0	무학동	74-1	47.6	140.6	공동개발 권장	규모있는 개발 유도
		신당동	247-2	93			

가구 번호	가구 면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
		동명	지번	필지	계		
		무학동	74-2	35.4	88.4	공동개발 지정	동일 소유, 기 공동개발
		신당동	247-28	53			
		무학동	74-4	35.7	197.7	공동개발 지정	동일 소유, 기 공동개발(74-4, 247-11, 247-27)
		신당동	247-27	73			
		신당동	247-10	10			
		신당동	247-11	79			
		신당동	247-13	96			
		신당동	247-14	83			
		신당동	247-16	241	327	공동개발 권장	과소필지
		신당동	247-17	79			
		신당동	247-21	7			
		신당동	247-47	155			
		신당동	247-45	26			
		신당동	247-7	86			
		신당동	247-5	298.3			
		신당동	247-48	162			
		신당동	247-8	433			
		신당동	247-92	17			
3	4570.8	무학동	43	2040.3			
		무학동	47-2	122.6	212.8	공동개발 지정	동일 소유, 기 공동개발(47-2, 49-2)
		무학동	49-2	90.2			
		무학동	47-3	77.7			
		무학동	48	101.8			
		무학동	50-1	974.6			
		무학동	50-5	1163.6			
4	2236.6	무학동	53	225.8			
		무학동	54	121.0			
		무학동	55	157.7			
		무학동	57	207.3			
		무학동	63	126.9			
		무학동	64	100.5			
		무학동	65	131.0			
		무학동	58	491.7			
		무학동	59-1	18.8			
		무학동	59-2	101.8			

가구 번호	가구 면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용		비고
		동명	지번	필지	계			
		무학동	59-3	148.1				
		무학동	59-4	60.8				
		무학동	60	167.3				
		무학동	62	177.9				
5	1589.1	무학동	35	88.6	176.5	공동개발 지정		동일소유
		무학동	40	87.9				
		무학동	36	132.9				
		무학동	37-1	45.0				
		무학동	37-2	47.8	249.8	공동개발 지정		동일소유
		무학동	38	202.0				
		무학동	32	306.8				
		무학동	32-1	200.5				
		무학동	32-2	126.4				
		무학동	33	93.6	175.3	공동개발 지정		동일소유, 기 공동개발
		무학동	34	81.7				
		무학동	41	175.9				
6	4772.1	신당동	241-52	115.0				
		신당동	241-54	90.1				
		신당동	241-55	66.0				
		신당동	241-57	136.0	149.0	공동개발 지정		동일소유
		신당동	241-135	13.0				
		신당동	241-58	56.0	159.0	공동개발 권장		부정형 필지, 맹지 · 과소필지(241-58)
		신당동	241-59	103.0				
		신당동	241-60	340.1				
		신당동	241-64	102.5				
		신당동	241-150	10.0				
		신당동	241-153	43.0				
		신당동	302-5	83.0				
		신당동	302-6	66.0				
		신당동	302-8	83.0	156.0	공동개발 권장		맹지 · 과소필지(302-9)
		신당동	302-9	73.0				
		신당동	302-10	79.0				
		신당동	302-11	40.0	268.0	공동개발 권장		맹지 · 과소필지(302-11)
		신당동	302-13	228.0				
		신당동	302-17	35.0	103.0	공동개발 권장		부정형 필지, 과소필지
		신당동	302-16	17.0				
		신당동	302-38	4.0				
		신당동	302-35	26.0				
		신당동	304-697	7.0				

가구 번호	가구 면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
		동명	지번	필지	계		
		신당동	304-850	14.0			
		신당동	302-30	112.0			
		신당동	302-31	152.0			
		신당동	302-32	60.0	113.0	공동개발 지정	동일소유
		신당동	302-33	53.0			
		신당동	302-36	89.0			
		신당동	304-846	9.0			
		신당동	304-848	123.0			
		신당동	302-29	215.0			
		신당동	302-27	23.0	89.0	공동개발 권장	부정형 필지
		신당동	302-28	66.0			
		신당동	304-880	1.0			
		신당동	302-23	2.0	168.0	공동개발 권장	부정형 필지, 맹지 · 과소필지(302-23)
		신당동	241-27	166.0			
		신당동	241-30	109.0			
		신당동	302-4	1256.4			
		신당동	241-33	99.0			
		신당동	241-34	76.0			
		신당동	241-31	93.0			
		신당동	241-32	89.0			
7	2248	무학동	1	351.7	423.4	공동개발 지정	동일 소유, 기 공동개발(1, 11-1)
		무학동	11-1	71.7			
		무학동	2	297.2			
		무학동	4	249			
		무학동	6	243.6	322.6	공동개발 지정	기 공동개발(6, 7-2)
		무학동	7-2	79			
		무학동	7-1	394.4			
		무학동	9-1	431.8			
8	2400.5	무학동	12-1	567.9	832.7	공동개발 권장	규모있는 개발 유도
		무학동	12-2	264.8			
		무학동	13	176.2	191.7	공동개발 지정	동일소유
		무학동	14-1	15.5			
		무학동	14-3	5.3	64.5	공동개발 지정	동일소유
		무학동	31	59.2			
		무학동	15-4	6.6	137.5	공동개발 지정	동일소유
		무학동	16-2	5.6			
		무학동	17-2	8.9			

가구 번호	가구 면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용		비고	
		등명	지번	필지	계				
		무학동	20-1	9.6					
		무학동	20-3	8.9					
		무학동	29	74.4					
		무학동	30	23.5					
		무학동	15-1	180.8	188.4		공동개발 지정		동일소유
		무학동	15-3	7.6					
		무학동	16-1	36	111.7	151.7	공동 개발 지정	공동 개발 권장	동일소유
		무학동	17-1	69.4					
		무학동	19-2	6.3					
		무학동	18	40					규모있는 개발 및 정형화 유도
		무학동	21	289.9	354		공동개발 권장		규모있는 개발 유도
		무학동	28	64.1					
		무학동	22	252.2	480		공동개발 권장		규모있는 개발 유도
		무학동	27	227.8					
9	2632	신당동	233-93	270					부정형 필지, 규모있는 개발 유도
		신당동	292-72	313	503		공동개발 권장		
		신당동	292-112	190					
		신당동	292-126	109	161		공동개발 지정		동일 소유
		신당동	304-793	52					
		신당동	292-127	79	357		공동개발 권장		규모있는 개발 유도
		신당동	292-134	40					
		신당동	292-86	96					
		신당동	301-12	140					
		신당동	301-29	2					
		신당동	292-84	99	126	225	공동 개발 지정	공동 개발 권장	규모있는 개발 유도 (동일소유292-141,304-789)
		신당동	292-141	56					
		신당동	304-789	70					
		신당동	292-175	79	154		공동개발 권장		규모있는 개발 유도
		신당동	292-184	21					
		신당동	304-787	20					
		신당동	304-788	34					
		신당동	292-185	7					규모있는 개발 유도
		신당동	292-123	99	170		공동개발 권장		
		신당동	304-791	64					
		신당동	292-204	4					
		신당동	292-205	3					

가구 번호	가구 면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용		비고
		동명	지번	필지	계			
		신당동	292-87	323				
		신당동	300-20	73				
		신당동	300-23	195				
		신당동	300-24	136				
		신당동	301-30	11				
		신당동	301-7	20	47	공동개발 지정	공동	동일 소유
		신당동	304-877	27				
10	2879	신당동	292-116	113	442	공동개발 권장	공동	규모있는 개발 및 정형화 유도
		신당동	292-74	125				
		신당동	298-3	92				
		신당동	298-5	112				
		신당동	298-19	56	76	공동개발 지정	공동	동일 소유
		신당동	298-31	7				
		신당동	298-32	3				
		신당동	298-48	10				
		신당동	298-1	132				
		신당동	298-20	66	129	공동개발 권장	공동	규모있는 개발 유도
		신당동	298-26	63				
		신당동	298-23	76				
		신당동	298-25	73				
		신당동	298-49	17				
		신당동	298-50	10				
		신당동	298-51	20				
		신당동	298-52	10				
		신당동	298-53	13				
		신당동	298-54	10				
		신당동	298-55	10				
		신당동	298-56	2				
		신당동	298-2	90	179	공동 개발 권장	공동	규모있는 개발 유도
		신당동	298-28	89				
		신당동	299-19	95	214	공동 개발 지정	공동 개발 권장	동일 소유(299-19,299-20), 기 공동개발
		신당동	299-20	83				
		신당동	299-6	36				
		신당동	299-5	240				
		신당동	300-6	1226				
11	3292	신당동	292-119	60				

가구 번호	가구 면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용		비고
		등명	지번	필지	계			
		신당동	292-120	66				
		신당동	292-121	135				
		신당동	292-122	63				
		신당동	292-95	102				
		신당동	292-143	10				
		신당동	292-155	63				
		신당동	292-164	30				
		신당동	292-166	36				
		신당동	292-165	7				
		신당동	292-167	7				
		신당동	292-174	43				
		신당동	292-180	188				
		신당동	292-89	23				
		신당동	292-93	17				
		신당동	295-20	2				
		신당동	296-2	99				
		신당동	297-18	17				
		신당동	297-3	7				
		신당동	297-7	3				
		신당동	297-9	262				
		신당동	297	284				
		신당동	298-10	66				
		신당동	298-11	3				
		신당동	298-12	83				
		신당동	298-13	96				
		신당동	298-14	76				
		신당동	298-15	89				
		신당동	298-6	86				
		신당동	298-60	7				
		신당동	298-17	106				
		신당동	298-18	56				
		신당동	298-24	86				
		신당동	298-7	79				
		신당동	298-58	11				
		신당동	298-59	10				
		신당동	298-61	10				
		신당동	298-62	13				
		신당동	298-63	3				

가구 번호	가구 면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용		비고
		동명	지번	필지	계			
		신당동	298-65	13				
		신당동	298-67	17				
		신당동	298-68	30				
		신당동	298-69	17				
		신당동	298-70	10				
		신당동	298-74	281				
		신당동	298-9	79				
		신당동	304-691	2				
		신당동	304-733	20				
		신당동	304-734	22				
		신당동	304-735	33				
		신당동	304-736	27				
		신당동	304-738	325				
		신당동	304-740	12				
12	2600	신당동	295-34	40				
		신당동	295-35	54				
		신당동	295-25	600				
		신당동	296-1	60				
		신당동	296-23	77				
		신당동	296-3	99				
		신당동	296-4	188				
		신당동	296-16	58				
		신당동	296-38	1				
		신당동	296-9	725				
		신당동	296-11	96				
		신당동	296-12	112				
		신당동	297-29	13				
		신당동	297-17	236				
		신당동	297-23	30				
		신당동	297-24	10				
		신당동	297-25	7				
		신당동	297-26	3				
		신당동	297-28	20				
		신당동	297-27	3				
		신당동	304-693	168				
13	8680	신당동	295-27	483				
		신당동	295-47	81				
		신당동	296-26	3				

가구 번호	가구 면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용		비고
		등명	지번	필지	계			
		신당동	296-19	102				
		신당동	296-18	60				
		신당동	296-27	17				
		신당동	296-20	158				
		신당동	296-24	40				
		신당동	296-32	96				
		신당동	296-17	81				
		신당동	296-30	8				
		신당동	296-41	11				
		신당동	304-768	26				
		신당동	304-711	69				
		신당동	304-762	34				
		신당동	304-763	81				
		신당동	304-764	14				
		신당동	304-765	19				
		신당동	304-766	18				
		신당동	304-769	12				
		신당동	304-770	113				
		신당동	304-771	41				
		신당동	304-773	30				
		신당동	304-767	14				
		신당동	304-873	10				
		신당동	308-11	139				
		신당동	308-56	100				
		신당동	309-298	14				
		신당동	308-31	116				
		신당동	308-30	73				
		신당동	308-1	126				
		신당동	308-2	614				
		신당동	308-4	142				
		신당동	308-5	162				
		신당동	308-7	60				
		신당동	308-12	185				
		신당동	308-13	172				
		신당동	308-14	66				
		신당동	308-15	79				
		신당동	308-18	192				
		신당동	308-21	152				

가구 번호	가구 면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용		비고
		등명	지번	필지	계			
		신당동	308-29	94				
		신당동	308-32	254				
		신당동	308-35	10				
		신당동	308-38	43				
		신당동	308-39	20				
		신당동	308-40	10				
		신당동	308-41	7				
		신당동	308-42	10				
		신당동	308-43	10				
		신당동	308-44	47				
		신당동	308-49	10				
		신당동	308-50	10				
		신당동	308-51	43				
		신당동	308-54	79				
		신당동	308-55	896				
		신당동	308-63	3				
		신당동	308-64	7				
		신당동	308-71	4				
		신당동	308-62	7				
		신당동	308-65	13				
		신당동	308-66	13				
		신당동	308-67	10				
		신당동	309-18	191				
		신당동	309-49	17				
		신당동	309-59	63				
		신당동	309-35	178				
		신당동	309-45	128				
		신당동	308-59	20				
		신당동	308-6	111				
		신당동	309-15	689				
		신당동	309-48	3				
		신당동	336-13	3				
		신당동	336-3	588				
		신당동	337-2	90				
		신당동	337-6	491				
		신당동	337-49	21				
		신당동	337-125	4				
		신당동	337-51	359				

가구 번호	가구 면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용		비고
		동명	지번	필지	계			
14	6972	신당동	337-55	111				
		신당동	336-10	10				현황도로
		신당동	336-14	105				
		신당동	336-17	7				
		신당동	337-130	4	984	공동개발 지정	기 공동개발	
		신당동	336-5	747				
		신당동	337-108	67				
		신당동	337-18	73				
		신당동	337-119	17				
		신당동	337-14	76				
		신당동	336-7	318				
		신당동	336-18	14	443	공동개발 권장	필지 정형화, 맹지·과소필지(336-18)	
		신당동	336-8	429				
		신당동	337-110	3				
		신당동	337-112	1				
		신당동	337-131	11	38	공동개발 지정	동일 소유, 기 공동개발	
		신당동	337-34	27				
		신당동	337-15	134				
		신당동	337-16	50	73	공동개발 지정	동일 소유, 기 공동개발	
		신당동	337-78	23				
		신당동	337-19	96				
		신당동	337-32	43				현황도로
		신당동	337-33	27				
		신당동	337-36	17				
		신당동	337-79	20				
		신당동	337-82	10				
		신당동	337-83	2	19	공동개발 지정	동일 소유	
		신당동	337-84	17				
		신당동	337-85	3				현황도로
		신당동	337-86	7				
		신당동	338-10	79				
		신당동	338-13	219				
		신당동	338-15	106				

가구 번호	가구 면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
		등명	지번	필지	계		
		신당동	338-16	2030	2323	공동개발 지정	동일 소유
		신당동	338-20	102			
		신당동	379-56	3			
		신당동	340-142	66			
		신당동	340-143	122			
		신당동	338-1	83			
		신당동	338-22	10	274	공동개발 지정	동일 소유
		신당동	370-1	121			
		신당동	370-106	143			
		신당동	338-3	229			
		신당동	338-5	73			
		신당동	338-6	36			
		신당동	338-7	288			
		신당동	338-8	56			
		신당동	338-9	63			
		신당동	370-107	79	306	공동개발 지정	기 공동개발
		신당동	370-110	60			
		신당동	370-46	167			
		신당동	370-114	122	146	공동개발 지정	동일 소유
		신당동	370-158	24			
		신당동	370-48	333			
15	1470	신당동	370-100	73			
		신당동	370-123	79	133	공동개발 권장	규모있는 개발 유도
		신당동	370-50	54			
		신당동	370-160	19	55	공동개발 지정	동일 소유
		신당동	370-93	36			
		신당동	370-163	21			
		신당동	370-49	12			
		신당동	370-164	6			
		신당동	370-51	152			
		신당동	370-52	393			
		신당동	370-53	331			
		신당동	370-78	89			
		신당동	370-81	40			

가구 번호	가구 면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용		비고
		동명	지번	필지	계			
		신당동	370-91	24				
		신당동	370-90	83				
		신당동	370-95	58				
16	985	신당동	370-55	155				
		신당동	370-56	205				
		신당동	370-58	53				
		신당동	370-59	119				
		신당동	370-60	75				
		신당동	370-68	90				
		신당동	370-69	139				
		신당동	370-88	149				
17	1366	신당동	377-11	133				
		신당동	377-142	66				
		신당동	377-143	549				
		신당동	377-14	136				
		신당동	377-155	152				
		신당동	377-156	79				
		신당동	377-159	69				
		신당동	377-92	182				
18	3309	신당동	340-101	281				
		신당동	340-134	162	331	공동개발 지정		기 공동개발
		신당동	340-45	169				
		신당동	340-35	712				
		신당동	340-56	331				
		신당동	340-57	281				
		신당동	340-67	331				
		신당동	340-68	381				
		신당동	370-19	17				
		신당동	370-24	314				
		신당동	370-27	231	330	공동개발 권장		규모있는 개발 및 정형화 유도
		신당동	370-76	99				
19	3300	신당동	340-157	165				

가구 번호	가구 면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용		비고
		동명	지번	필지	계			
		신당동	340-160	112	330	공동개발 권장		규모있는 개발 유도
		신당동	340-8	218				
		신당동	340-34	331				
		신당동	340-44	331				
		신당동	340-54	662				
		신당동	340-55	330				
		신당동	340-65	165				
		신당동	340-66	327				
		신당동	340-80	331				
		신당동	341-11	328				
20	3304	신당동	333-111	330				
		신당동	333-7	331				
		신당동	340-119	198				
		신당동	340-126	109	661	공동개발 권장		규모있는 개발 및 정형화 유도
		신당동	340-77	552				
		신당동	340-128	175				
		신당동	340-191	330				
		신당동	340-53	331				
		신당동	340-52	264				
		신당동	340-63	199				
		신당동	340-64	2				
		신당동	340-83	152				
		신당동	341-10	331				
21	3304	신당동	333-110	183				
		신당동	333-154	264				
		신당동	333-171	264				
		신당동	333-66	396				
		신당동	333-67	238				
		신당동	333-71	239				
		신당동	340-104	229				
		신당동	340-180	218				
		신당동	340-61	327				
		신당동	340-62	215				

가구 번호	가구 면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용		비고
		동명	지번	필지	계			
		신당동	340-73	731				
22	4600	신당동	309-22	69				
		신당동	309-8	63				
		신당동	309-24	83				
		신당동	332-19	73				
		신당동	309-50	69	575	공동개발 지정	동일 소유, 기 공동개발	
		신당동	309-51	93				
		신당동	330-15	188				
		신당동	330-380	225				
		신당동	330-17	912				
		신당동	332-23	46				
		신당동	333-147	106	264	공동개발 지정	동일 소유, 기 공동개발(333-147,333-5,340-71)	
		신당동	333-5	89				
		신당동	333-81	33				
		신당동	340-71	36				
		신당동	333-164	13				
		신당동	333-165	403				
		신당동	333-203	149	427	공동개발 지정	동일 소유, 기 공동개발(333-203,333-241)	
		신당동	333-205	149				
		신당동	333-241	129				
		신당동	333-206	79	1154	공동개발 지정	기 공동개발	
		신당동	333-79	844				
		신당동	333-80	231				
		신당동	333-239	202				
		신당동	333-584	121				
		신당동	333-78	195				
23	609	신당동	294-40	609				
24	4692	신당동	292-66	4637				흥인초
		신당동	292-197	48				흥인초
		신당동	293-10	7				흥인초
25	3454	신당동	292-100	271				
		신당동	292-110	73				
		신당동	292-195	139	1560	공동개발 지정	동일소유,	

가구 번호	가구 면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
		동명	지번	필지	계		
		신당동	292-56	178			기 공동개발(292-61,292-62)
		신당동	292-57	360			
		신당동	292-61	324			
		신당동	292-62	559			
		신당동	292-58	360	1213	공동개발 권장	규모있는 개발 유도
		신당동	292-59	169			
		신당동	292-64	502			
		신당동	292-98	182			
		신당동	292-60	337			
26	4238	신당동	292-102	46			
		신당동	292-103	67			
		신당동	292-104	90			
		신당동	292-105	109	413	공동개발 지정	동일 소유, 기 공동개발
		신당동	292-135	304			
		신당동	292-111	195			
		신당동	292-130	288	645	공동개발 권장	규모있는 개발 유도
		신당동	292-47	357			
		신당동	292-168	2			
		신당동	292-37	281	691	공동개발 권장	규모있는 개발 유도
		신당동	292-43	410			
		신당동	292-38	73			
		신당동	292-40	374	731	공동개발 권장	규모있는 개발 유도
		신당동	292-46	357			
		신당동	292-42	406	766	공동개발 권장	규모있는 개발 유도
		신당동	292-48	360			
		신당동	292-45	519			
27	1786.4	신당동	103-1	1786.4			예수그리스도 후기성도교회
28	2991.1	신당동	102-1	356.7	786.4	공동개발 권장	규모있는 개발 유도
		신당동	102-2	429.7			
		신당동	102-3	342	743.1	공동개발 권장	규모있는 개발 유도
		신당동	102-4	401.1			
		신당동	102-5	737.8			
		신당동	102-6	367.4	723.8	공동개발 권장	규모있는 개발 유도

가구 번호	가구 면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
		등명	지번	필지	계		
		신당동	102-7	356.4			
29	3726.6	신당동	101-10	219.6	325.8	공동개발 권장	규모있는 개발 유도
		신당동	101-1	106.2			
		신당동	101-2	392			
		신당동	101-3	80.1	149.5	공동개발 지정	동일 소유
		신당동	101-4	69.4			
		신당동	101-7	2068.6	2164.7	공동개발 특별지정	다산로40길변 도로확폭
		신당동	101-8	96.1			
		신당동	101-9	694.6			
30	1469.5	신당동	100-10	210.8	508.4	공동개발 지정	기 공동개발
		신당동	100-9	297.6			
		신당동	100-1	213.7			
		신당동	100-2	90.5			
		신당동	100-3	137.3			
		신당동	100-4	28.3	264.5	공동 개발 지정	필지 정형화 유도
		신당동	100-5	18.8			동일 소유, 기 공동개발
		신당동	100-6	245.7			
		신당동	100-7	115.3			
		신당동	100-8	111.5			
31	3861.9	신당동	110-10	249.4			
		신당동	110-11	95.5			
		신당동	110-13	124.9			
		신당동	110-15	174.2			
		신당동	110-17	185.9			
		신당동	110-19	88.1			
		신당동	110-1	934.4			
		신당동	110-20	106.7			
		신당동	110-22	97			
		신당동	110-2	177.4			
		신당동	110-23	91.3			
		신당동	110-24	74.7			
		신당동	110-4	126			
		신당동	110-5	214.4			
		신당동	110-6	315.3			
		신당동	110-7	806.7			
32	5743.4	신당동	120-1	437.4	294.4	공동개발 권장	규모있는 개발 및 정형화 유도
		신당동	120-8	93.6			
		신당동	120-9	107.9			

가구 번호	가구 면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
		동명	지번	필지	계		
		신당동	120-10	92.9			
		신당동	120-11	310.3			
		신당동	120-12	90.9			
		신당동	120-16	171.5			
		신당동	120-18	317.7			
		신당동	120-19	30	67	공동개발 지정	동일 소유
		신당동	120-20	37			
		신당동	120-22	126.8			
		신당동	120-23	81.4	231.3	공동개발 지정	동일 소유
		신당동	120-24	149.9			
		신당동	120-25	38.1			
		신당동	120-26	103.7	109.5	공동개발 지정	동일 소유, 기 공동개발
		신당동	120-27	5.8			
		신당동	120-3	268.2			
		신당동	120-5	151.8	208.9	공동개발 지정	동일 소유, 기 공동개발
		신당동	120-6	57.1			
		신당동	120-7	149.5			
		신당동	130-10	71.1	307	공동개발 권장	규모있는 개발 유도
		신당동	130-2	106			
		신당동	130-3	65.9			
		신당동	130-9	64			
		신당동	130-11	59.9	102.6	공동개발 지정	동일 소유
		신당동	130-12	42.7			
		신당동	130-13	169.9			
		신당동	130-14	155.9			
		신당동	130-15	102.9			
		신당동	130-16	114.1			
		신당동	130-17	96			
		신당동	130-18	75.3			
		신당동	130-20	85.8	233.5	공동개발 지정	동일 소유
		신당동	130-21	147.7			
		신당동	130-22	65.6	269.7	공동개발 권장	규모있는 개발 유도
		신당동	130-23	53.6			
		신당동	130-24	31.8			
		신당동	130-25	62.7			
		신당동	130-26	56			
		신당동	130-28	80.1			
		신당동	130-29	188.8	234.8	공동개발 지정	동일 소유
		신당동	130-30	46			

가구 번호	가구 면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용		비고
		동명	지번	필지	계			
		신당동	130-31	143.6				
		신당동	130-32	154.4				
		신당동	130-33	172.6				
		신당동	130-4	147.7	247.6	공동개발 지정	공동일 소유	
		신당동	130-7	99.9				
		신당동	130-5	61.1	156	공동개발 권장	필지 정형화, 규모있는 개발 유도	
		신당동	130-6	94.9				
		신당동	130-8	105.9				
33	4274.6	신당동	140-10	259.4				
		신당동	140-13	167.8				
		신당동	140-14	46.7	217.8	공동개발 권장	규모있는 개발 및 정형화 유도	
		신당동	140-15	71.9				
		신당동	140-16	65				
		신당동	140-17	34.2				
		신당동	140-1	47.7	203	공동개발 권장	규모있는 개발 및 정형화 유도	
		신당동	140-2	38.3				
		신당동	140-3	117				
		신당동	140-20	74.4	688.8	공동개발 권장	규모있는 개발 유도	
		신당동	140-21	265				
		신당동	140-22	349.4				
		신당동	140-23	461.5				
		신당동	140-26	78.5	205.7	공동개발 지정	공동일 소유	
		신당동	140-27	127.2				
		신당동	140-28	99.8				
		신당동	140-30	170.1				
		신당동	140-32	19.6				
		신당동	140-33	63.9				
		신당동	140-35	238.3				
		신당동	140-34	746.4				
		신당동	140-4	170.3				
		신당동	140-7	179.5				
		신당동	140-8	167.2				
		신당동	140-9	215.5				
34	2936.3	신당동	150-10	22.5				

가구 번호	가구 면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용		비고
		동명	지번	필지	계			
		신당동	150-11	69.4				
		신당동	150-12	170.4	340.8	공동개발 권장		규모있는 개발 유도
		신당동	150-2	170.4				
		신당동	150-1	770.9				
		신당동	150-3	304				
		신당동	150-4	95.5	552.3	공동개발 권장		규모있는 개발 및 정형화 유도
		신당동	150-5	456.8				
		신당동	150-6	229.4				
		신당동	150-7	502.6				
		신당동	150-9	144.4				
35	4684.4	신당동	160-11	153.9				
		신당동	160-12	59.2				
		신당동	160-13	51.2				
		신당동	160-14	255.2				
		신당동	160-15	111.3	206.5	공동개발 지정		동일 소유, 기 공동개발
		신당동	160-16	95.2				
		신당동	160-17	94.1				
		신당동	160-19	43.7				
		신당동	160-1	205.9	356.6	공동개발 지정		동일 소유, 기 공동개발
		신당동	160-29	150.7				
		신당동	160-20	66.5				
		신당동	160-21	112.8				
		신당동	160-23	99.1				
		신당동	160-24	99.7				
		신당동	160-25	129.4				
		신당동	160-26	201.3				
		신당동	160-27	252.7				
		신당동	160-2	1017.7				
		신당동	160-31	219.1				
		신당동	160-3	85.8				
		신당동	160-4	51.4	711.2	공동개발 지정		동일 소유, 기 공동개발
		신당동	160-5	645.7				
		신당동	160-6	14.1				
		신당동	160-7	281.8				
		신당동	160-8	109.4				
		신당동	160-9	77.5				

2. 건축물 용도에 관한 결정 조서

가. 불허용도

도면 표시	계획내용		비고
A	전층	- 건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택 - 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합 제외) - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 및 제13호의 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 - 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원 - 건축법 시행령 별표1 제15호의 숙박시설(단, 관광숙박시설 제외) - 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설(도료류 판매소 제외) - 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설(공영주차장 제외)	간선부 (퇴계로변)
B	전층	- 건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택 - 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합 제외) - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 및 제13호의 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 - 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원 - 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설(도료류 판매소 및 주유소 제외) - 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설(공영주차장 제외)	간선부 (다산로변)
C	전층	- 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 종교집회장, 자동차영업소, 총포판매소, 청소년게임업소, 복합유통게임제공업소 등 이와 비슷한 게임관련시설, 다중생활시설 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 및 제13호의 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 - 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원 - 건축법 시행령 별표1 제12호의 수련시설 - 건축법 시행령 별표1 제17호의 공장 - 건축법 시행령 별표1 제18호의 창고시설 - 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설(도료류 판매소 및 주유소 제외) - 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설(공영주차장 제외) - 건축법 시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사시설	이면부

나. 권장용도

도면 표시	계획내용		비고
1	전층	- 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 직업훈련소, 학원, 사무소 - 건축법 시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 중 직업훈련소, 학원 - 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 병원(정신병원, 격리병원 제외)	간선부 (퇴계로변, 다산로변)
2	1층	- 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일반음식점	이면부

- ※ 전층 권장용도는 주차장을 제외하고 지하층 및 공용면적을 포함한 전체 연면적의 30% 이상인 경우 준수 된 것으로 보며,
권장용도 준수에 따른 전체 연면적이 증가될 경우에도 동일한 기준을 적용함.

[산식 : 전층권장(㎡) = 권장용도 전용 · 공용 연면적(주차장 제외) ÷ 전체연면적]

- ※ 1층 권장용도는 주차장을 제외하고 1층 바닥면적의 30% 이상, 가로변 외벽길이의 1/2 이상 접하여야 함

[산식 : 1층권장(㎡) = 1층 권장용도 전용 · 공용 연면적(주차장 제외) ÷ 1층 바닥면적]

3. 건축물의 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정 조서

가. 건폐율 계획

구분		건폐율	비고
상업 지역	일반상업지역	60% 이하	
주거 지역	준주거지역	60% 이하	
	제3종일반주거지역	50% 이하	
	제2종일반주거지역	60% 이하	
	제2종일반주거지역(7층이하)	60% 이하	

- ※ 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조 준용

나. 용적률 계획

구분		기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
상업 지역	일반상업지역	600% 이하	800% 이하	법적용적률의 2배 이하	
주거 지역	준주거지역	300% 이하	400% 이하	법적용적률의 2배 이하	
	제3종일반주거지역	230% 이하	250% 이하	법적용적률의 2배 이하	
	제2종일반주거지역	190% 이하	200% 이하	법적용적률의 2배 이하	
	제2종일반주거지역(7층이하)	190% 이하	200% 이하	법적용적률의 2배 이하	

- ※ 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제

외) 비율은 「서울특별시 지구단위계획수립기준」에 따라 용적률의 10%이상을 1개층 이상으로 지상층에 설치

- ※ 상업지역 내 주거복합건물을 건축할 경우, 「서울특별시 도시계획조례」 제55조제3항(별표 3)을 준수하여 용도비율 및 용적률 적용
- ※ 동일한 용도지역 내에서 상이한 제한을 받는 둘 이상의 대지를 합병하거나 공동개발 하는 경우 용적률 적용은 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 용적률을 적용하며, 이면부로 위치가 변경되는 대지는 인접한 이면부 용적률 적용
- ※ 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조 준 용
- ※ 상한용적률은 「도시계획조례 시행규칙」 제7조 산식에 따르며, 조례 개정시 개정된 규정에 따른다

다. 인센티브 계획

1) 허용용적률 인센티브 계획기준(공통사항)

기준용적률	허용용적률		상한용적률
	중점 인센티브 항목	계획유도 인센티브 항목	
용도지역 용적률 범위 이내	중점 계획항목 이행시 (30% 이상)	계획유도 항목 이행시 (70% 이내)	공공시설 제공시 등

- 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 중점 인센티브는 100분의 30이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.
- 권장용도의 면적은 해당 용도의 바닥면적 합계(공용면적 포함, 주차장제외)가 전체 연면적의 30% 이상일 경우에 인센티브를 부여한다.
- 전면공지의 조성 의무 면적은 중구 고시 제2019-23호(2019.03.06.)에 따라 건축선으로 결정된 전면공지를 말하며, 인센티브 산정 시 해당 면적을 제외한다.

■ 허용·용·적률 인센티브 유형

구분	적용지역	기준용적률	허용용적률	계획목표	비고
유형A	퇴계로변	일반상업 600% 제3종 230%	일반상업 800% 제3종 250%	퇴계로변 정연한 가로경관 연출 및 보행활성화	혼합형
유형B	다산로변	준주거 300% 제3종 230%	준주거 400% 제3종 250%	다산로변 보행활성화 및 중심기능 강화	혼합형
유형C	특별계획가능구역 ①, ②	준주거 300% 3종→준주거 250%	준주거 400% 3종→준주거 350%	청구역 일대 지역거점 조성	혼합형
유형D	특별계획가능구역 ③	일반상업 600% 3종→준주거 250%	800% 3종→준주거 350%	신당역 일대 지역거점 조성	혼합형
유형E	이면부(제2종)	190%	200%	이면부 보행활성화	-
유형F	이면부(제3종)	230%	250%	이면부 보행활성화	-

※ 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조 준용

2) 허용·용·적률 인센티브 항목 및 세부기준

■ 유형A : 퇴계로변

구분			내용	
기준/허용용적률			일반상업지역(600%/800%), 제3종일반주거지역(230%/250%)	
구분	항목	세분	세부계획기준	비고
중점	건축물용도	권장용도(전층)	• 기준용적률×(권장용도 면적 / 연면적)×0.4	• 연면적의 30%이상 도입 시 (주차장 제외)
	보행 개선	가로지장물대지내 이전설치	• 기준용적률×0.2	-
계획 유도	획지 계획	공동개발(권장/자율적)	• 기준용적률×a	• 2필지 : 0.05 • 3필지 이상 : 0.08
	대지내 공지	전면공지	• 기준용적률×((조성면적-의무면적)/대지면적)×0.8	• 부설주차장 설치기준을 완화받기위해 후퇴한 경우는 조성면적에서 산정 제외
		공개공지/빚지형공지	• 기준용적률×((조성면적-의무면적)/대지면적)×a	• 개방형 : a=1.5 • 필로티형 : a=1.0

	친환경	빗물이용시설	기준용적률$\times 0.02$	빗물저류이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합$\geq$건축면적$\times 0.05$ 또는 대지면적$\times 0.02$ 이상이 되도록 설치
		중수도	기준용적률$\times 0.02$	총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시
		자연지반	기준용적률$\times$(보존면적/대지면적)$\times 0.1$	자연토양 및 투수성포장, 지하구조물 미설치시
		옥상녹화	기준용적률$\times$(녹화면적/대지면적)$\times 0.1$	- 법정 조경으로 산입된 면적 제외 - 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
		녹색주차장	기준용적률$\times$(설치면적/대지면적)$\times 0.05$	-

■ 유형B : 다산로변

구분			내용	
기준/허용용적률			준주거지역(300%/400%), 제3종일반주거지역(230%/250%)	
구분	항목	세분	세부계획기준	비고
중점	건축물용도	권장용도(전층)	기준용적률$\times$(권장용도 면적 / 연면적)$\times 0.4$	연면적의 30%이상 도입 시 (주차장 제외)
	보행 개선	가로지장물대지내 이전설치	기준용적률$\times 0.2$	-
계획 유도	획지 계획	공동개발(권장/자율적)	기준용적률$\times a$	2필지 : 0.05 3필지 이상 : 0.08
	대지내 공지	전면공지	기준용적률$\times$((조성면적-의무면적)/대지면적)	부설주차장 설치기준을 완화받기 위해 후퇴한 경우는 조성면적에서 산정 제외

		공개공지/빚지형공지	기준용적률 $\times ((\text{조성면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}) \times a$	- 개방형 : $a=2.0$ - 필로티형 : $a=1.0$
	친환경	빗물이용시설	기준용적률 $\times 0.02$	빗물저류이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합 $\geq$ 건축면적 $\times 0.05$ 또는 대지면적 $\times 0.02$ 이상이 되도록 설치
		중수도	기준용적률 $\times 0.02$	총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시
		자연지반	기준용적률 $\times (\text{보존면적} / \text{대지면적}) \times 0.1$	자연토양 및 투수성포장, 지하구조물 미설치시
		옥상녹화	기준용적률 $\times (\text{녹화면적} / \text{대지면적}) \times 0.1$	- 법정 조경으로 산입된 면적 제외 - 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
		녹색주차장	기준용적률 $\times (\text{설치면적} / \text{대지면적}) \times 0.05$	-

■ 유형C : 특별계획가능구역①,②

구분			내용		
기준/허용용적률			준주거(300%/400%), 제3종→준주거(250%/350%) ※세부개발계획 수립시제3종→준주거상향		
구분	항목	세분		세부계획기준	비고
중점	건축물 용도	권장용도 (전층)	일반	• 기준용적률×(권장용도 면적/연면적)×0.3	• 연면적의 30%이상 도입 시 (주차장 제외)
			의류관련	• 기준용적률×(권장용도 면적/연면적)×0.5	• 업무시설, 판매시설, 직업훈련소, 학 원에 한함 • 연면적의 30%이상 도입시 (주차장 제외)
	보행 개선	가로지장물대지내 이전설치	• 기준용적률×0.15	-	
		지하철출입구, 연결통로 조성	• 기준용적률×0.15	-	
계획 유도	대지내 공지	전면공지	• 기준용적률×((조성면적-의무면적)/대지면적)	-	
		공개공지/빔지형공지	• 기준용적률×((조성면적-의무면적)/대지면적)×a	• 개방형 : a=2.0 • 필로티형: a=1.0	
	친환경	빗물이용시설	• 기준용적률×0.02	• 빗물저류이용시설 용량(ton) 및 빗 물침투시설 침투량(ton/hr)의 합≥건 축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상이 되도록 설치	
		중수도	• 기준용적률×0.02	• 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시	
		자연지반	• 기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.1	• 자연토양및 투수성포장, 지하구조물 미설치시	
		옥상녹화	• 기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1	• 법정 조경으로 산입된 면적 제외 • 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허 용	
		녹색주차장	• 기준용적률×(설치면적/대지면적)×0.05	-	

▶ 의류관련 권장 업종(건축물대장 그밖의 사항에 세부 업종 또는 교육 종류 기재)

업무시설 및 판매시설 권장업종	• 의복, 의복 액세서리 및 모피제품 제조업(14) • 가죽, 가방 및 신발 제조업(15) • 도매 및 상품중개업(46) • 소매업(47) • 기타전문, 과학 및 기술 서비스업(73) ※ 하위 업종은 의류관련업종에 한함
교육연구시설 권장업종	• 기술 및 직업훈련학원(8566) ※ 교육과정은 의류관련산업 근로자 양성 교육에 한함

※ 권장업종 중 ()는 한국표준산업분류표 상 분류코드

■ 유형D : 특별계획가능구역③

구분				내용	
기준/허용용적률				일반상업지역(600%/800%), 준주거지역(250%/350%) ※세부개발계획 수립시제3종→준주거상향	
구분	항목	세분		세부계획기준	비고
중점	건축물 용도	권장용도 (전층)	일반	• 기준용적률x (권장용도 면적 / 연면적) x 0.4	• 연면적의 30%이상 도입 시(주차장 제외)
			의류관련	• 기준용적률x(권장용도 면적/연면적)×0.5	• 업무시설, 판매시설, 직업훈련소, 학원에 한함 • 연면적의 30%이상 도입시 (주차장 제외)
	보행 개선	가로지장물대지내 이전설치		• 기준용적률× 0.1	-
		지하철 연결통로 조성		• 기준용적률× 0.1	-
계획 유도	대지내 공지	전면공지		• 기준용적률× ((조성면적-의무면적) / 대지면적)	-
		공개공지/쌈지형공지		• 기준용적률× ((조성면적-의무면적) / 대지면적) × a	• 개방형 : a=2.0 • 필로티형: a=1.0
	친환경	빗물이용시설		• 기준용적률x 0.02	• 빗물저류이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합≥건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상이 되도록 설치

		중수도	• 기준용적률x 0.02	• 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시
		자연지반	• 기준용적률x (보존면적/대지면적) x 0.1	• 자연토양및 투수성포장, 지하구조물 미설치시
		옥상녹화	• 기준용적률x (녹화면적/대지면적) x 0.1	• 법정 조경으로 산입된 면적 제외 • 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
		녹색주차장	• 기준용적률x (설치면적/대지면적) x 0.05	-

▶ 의류관련 권장 업종(건축물대장 그밖의 사항에 세부 업종 또는 교육 종류 기재)

업무시설 및 판매시설 권장업종	• 의복, 의복 액세서리 및 모피제품 제조업(14) • 가죽, 가방 및 신발 제조업(15) • 도매 및 상품중개업(46) • 소매업(47) • 기타전문, 과학 및 기술 서비스업(73) ※ 하위 업종은 의류관련업종에 한함
교육연구시설 권장업종	• 기술 및 직업훈련학원(8566) ※ 교육과정은 의류관련산업 근로자 양성 교육에 한함

※ 권장업종 중()는 한국표준산업분류표 상 분류코드

■ 유형E : 이면부 제2종

구분			내용	
기준/허용용적률			190% / 200%	
구분	항목	세분	세부계획기준	비고
중점	건축물 용도	권장용도(1층)	• 기준용적률×0.02	• 1층 바닥면적의 30% 이상, 가로변 외벽길이의 1/2 이상 (주차장 제외)
	보행 개선	떡볶이골목 외관 개선	• 기준용적률×0.01	• 떡볶이골목 해당 필지에 한함
계획 유도	획지 계획	공동개발(권장/자율적)	• 기준용적률×a	• 2필지 : 0.01 • 3필지 이상 : 0.03
	대지내 공지	전면공지	• 기준용적률×((조성면적-의무면적)/대지면적)×0.2	-
		공개공지/쌈지형공지	• 기준용적률×((조성면적-의무면적)/대지면적)×a	• 개방형 : a=0.2 • 필로티형 : a=0.1
		1층 벽면지정선	• 기준용적률×0.01	• 떡볶이골목 해당 필지에 한함
	친환경	빗물이용시설	• 기준용적률×0.02	• 빗물저류이용시설 용량(ton) 및 빗물 침투시설 침투량(ton/hr)의 합≥건축 면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이 상이 되도록 설치
		중수도	• 기준용적률×0.02	• 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시

	자연지반	• 기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.1	• 자연토양및 투수성포장, 지하구조물 미설치시
	옥상녹화	• 기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1	• 법정 조경으로 산입된 면적 제외 • 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	녹색주차장	• 기준용적률×(설치면적/대지면적)×0.05	-

■ 유형F : 이면부 제3종

구분		내용		
기준/허용용적률		230% / 250%		
구분	항목	세분	세부계획기준	비고
중점	건축물 용도	권장용도(1층)	• 기준용적률×0.05	• 1층 바닥면적의 30% 이상, 가로변 외벽길이의 1/2 이상 (주차장 제외)
	보행 개선	떡볶이골목 외관 개선	• 기준용적률×0.01	• 떡볶이골목 해당 필지에 한함
계획 유도	획지 계획	공동개발(권장/자율적)	• 기준용적률×a	• 2필지 : 0.01 • 3필지 이상 : 0.03
	대지내 공지	전면공지	• 기준용적률×((조성면적-의무면적)/대지면적)×0.2	• 부설주차장 설치기준을 완화받기위 해 후퇴한 경우는 조성면적에서 산 정 제외
		공개공지/쌈지형공지	• 기준용적률×((조성면적-의무면적)/대지면적)×a	• 개방형 : a=0.2 • 필로티형 : a=0.1

친환경	1층 벽면지정선	• 기준용적률$\times 0.01$	• 떡볶이골목 해당 필지에 한함
	빗물이용시설	• 기준용적률$\times 0.02$	• 빗물저류이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합$\geq$건축면적$\times 0.05$ 또는 대지면적$\times 0.02$ 이상이 되도록 설치
	중수도	• 기준용적률$\times 0.02$	• 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시
	자연지반	• 기준용적률$\times$(보존면적/대지면적)$\times 0.1$	• 자연토양및 투수성포장, 지하구조물 미설치시
	옥상녹화	• 기준용적률$\times$(녹화면적/대지면적)$\times 0.1$	• 법정 조경으로 산입된 면적 제외, 녹화면적은대지면적 30%까지만 허용
	녹색주차장	• 기준용적률$\times$(설치면적/대지면적)$\times 0.05$	-

3) 상한용적률 인센티브 계획기준

■ 공공시설 등 제공 시

- 도시계획조례 시행규칙 제7조 산식에 따르며, 조례 개정시 개정된 규정에 따름
- 산식 = 허용용적률 $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 1.0 \times \beta \text{현금건축물})$
 - 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 '공공시설 등 제공부지' 의 용적률 비율
 - α 토지 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율
 - ※ 공공시설 등 부지(토지)는 '기부채납 부지' 및 '건축물 기부채납 토지지분' 포함
 - β 현금건축물 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 및 현금 환산부지)로 제공하는 면적의 비율
 - ※ 건축물 계수 완화(1.2) : 권역생활서비스시설 또는 정책적으로 필요한 시설로서 시 도시건축공동위원회에서 인정하는 경우

- ▶ 권역생활서비스시설 중 다음 요건을 충족하는 시설
 - 공공시설등 제공면적이 3천㎡ 이상인 경우(건축물 설치비용 환산부지 포함)
 - 복합건축물인 경우에는 '권역별생활서비스시설' 이 전체 연면적의 75% 이상인 경우에 한함(이 경우 전체 건축물에 대해 완화된 용적률 계수를 적용)
- ▶ 정책적으로 필요한 시설로서 시 도시건축공동위원회에서 인정하는 시설
 - 공공의 정책사업, 방재안전시설 확보 등 기타 위원회에서 인정하는 경우

■ 공동개발(특별지정) 이행 시 용적률 완화

공동개발 필지수	상한용적률 인센티브	비고
2필지	10% 이하	허용용적률의 1.2배를 초과할 수 없음

- ※ 공동개발(특별지정)에 의한 상한용적률 인센티브는 토지주가 도로(폭 2m)를 공공시설로 제공(기부채납)하는 경우 적용되며, 공동개발에 따른 상한용적률 인센티브 적용 시 공공시설 부지 제공에 따른 인센티브(용적률) 등은 별도로 적용
- ※ 기부채납 공공시설에 대하여는 토지주 개발시점에서 자치구청장이 도시계획시설 결정 절차 이행
- ※ 부득이한 경우 구 도시·건축공동위원회 심의를 통해 공동개발(특별지정) 변경이 가능하며 이 경우 계획된 도로폭과 동일한 건축한계선 2m를 대지경계선으로부터 이격하고 공개공지 위치 재검토가 필요하며, 공동개발(특별지정)에 따른 상한용적률인센티브는 적용하지 아니함

■ 지하철출입구 등 건물 또는 대지내 설치 시

- 도시계획조례 제55조제18항에 따라 지하철출입구·환기구·배전함(지하철출입구 등)을 건물 또는 대지 내 설치하여 기부채납 하거나 구분지상권을 설정하는 경우 상한용적률 인센티브 제공(허용용적률 인센티브와 중복 적용 불가)
- 원회량은 국토계획법 시행령에 따른 해당 용도지역 용적률의 범위 안에서 다음 산식에 따라 결정
 - 대지에 설치 시 : 용적률 $\times$ (지하철출입구 또는 환기구면적/ 대지면적) 이내
 - 건물에 설치 시 : 용적률 $\times$ (지하철출입구 또는 환기구면적/ 건물 연면적) 이내

■ 친환경 항목 적용 시

- 대상 : 서울시 녹색건축물설계기준에서 정한 친환경건축물 의무인증 기준을 초과 획득한 건축물
- 산식 : 허용용적률 $\times \{(1+0.7 \times \Sigma \text{친환경 건축물 인증 완화비율}(\beta))\}$
- ※ 서울시 녹색건축물설계기준 및 관계 법령 개정시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름
- 완화범위 : 국토계획법 시행령에서 정하고 있는 해당 용도지역별 용적률의 최대한도의 1.2배 이내

▶ 친환경 건축물 인증 완화비율

- ① 및 ② 항목은 중복적용 불가
- ①~③ 항목 중복 적용시 완화비율의 합은 15% 이내 ($0.7 \times (\Sigma ① \sim ③) \leq 15\%$)

①ZEB 인증(녹색건축법)						②녹색건축 및 건축물에너지효율 인증(녹색건축법)		
ZEB등급	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	녹색건축인증 에너지효율인증	최우수 (그린1등급)	우수 (그린2등급)
완화 비율	15%	14%	13%	12%	11%	1+등급	9%	6%
						1등급	6%	3%
③재활용 건축자재사용(녹색건축법)						④장수명주택인증(주택법)		
재활용건축자재 사용량의 용적비율			15%이 상	20%이 상	25%이 상	장수명주택 인증등급	최우수	우수
완화비율			5%	10%	15%	완화비율	15%	10%

라. 높이계획

구분		최고높이	비고
퇴계로변	간선부 (일반상업지역)	90m 이하	개발규모 1,000㎡ 이상
		70m 이하	-
	이면부 (제3종일반주거지역)	30m 이하	-
다산로변	간선부 (준주거지역)	70m 이하	개발규모 600㎡ 이상
		50m 이하	-
	이면부 (제3종일반주거지역)	30m 이하	
	이면부 (제2종일반주거지역)	20m 이하	

- ※ 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역에 걸쳐 있어 서로 다른 최고높이를 적용받는 경우, 간선도로에 면한 대지에 적용되는 지침을 적용

4. 건축물의 배치 · 형태에 관한 결정 조서

가. 건축물의 배치에 관한 계획

구분	계획내용	비고
건축한계선	- 간선부(퇴계로변, 다산로변) : 3m - 이면부 : 1m, 2m, 3m	결정도 참조
1층 벽면지정선	신당동 떡볶이골목(이면부) : 1m	결정도 참조

나. 건축물의 형태에 관한 계획

구분	계획내용	비고
1층부	- 간선도로에 면한 건축물은 간선도로변으로 1층 벽면은 50% 이상을 투시벽 및 투시형 셔터로 처리하며, 개구부가 없는 벽면 설치 금지 - 연접 대지에 기존 건축물들이 있을 경우 신축건물의 1층 개구부 높이는 기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화를 이루도록 설치 - 간선도로에 면한 건축물(진입부) 바닥높이는 공지 또는 보도와 단차가 없도록 설치	-
떡볶이골목	1층부 개구부 높이 통일(4m 이상) - 투시형 입면처리(70% 이상)	-

5. 기타사항에 관한 계획

가. 대지내 공지 및 통로에 관한 계획

구분		적용지역	계획내용	비고
대지내 공지	전면공지	퇴계로변, 다산로변	건축선 후퇴부 보도형 전면공지 조성	결정도 참조
		이면부	건축선 후퇴부 차도형 또는 보도형 전면공지 조성	결정도 참조
대지내 통로	공공보행통로	기 조성통로	- 접하는 보도 및 연결되는 구간은 단차가 없도록 설치하며, 부득이하게 단차를 두는 경우 신체장애이용 경사로를 설치 - 폭원 : 2m 이상	결정도 참조
	보차혼용통로	기 조성통로	- 접하는 도로 및 연결되는 구간은 단차가 없도록 설치 - 폭원 : 4m 이상	결정도 참조

나. 교통처리계획

구분	계획내용	비 고
차량출입 불허구간	- 간선도로에서 대지로의 직접 차량출입 불허 - 단, 이면도로에서의 진입이 불가능한 경우 간선도로에서의 차량출입을 허용	결정도 참조
주차출입구	- 간선도로에서 대지로의 주차출입은 지구단위계획 지침대상 표시된 지역에 한하여 허용 - 주차출입구 : 7개소 - 공동주차출입구 : 10개소	결정도 참조

■ 주차장 설치기준 완화에 관한 계획

구분	적용구간	계 획 내 용		비고
		선택완화조건	완화계획	
주차장 설치기준 완화구역	차량출입 불가대지	- 개방화장실 설치시 - 권장용도 또는 1층 가로활성화 용도 도입시 - 퇴계로변 및 다산로변 전면공지 1m 추가 확보시	- 부설주차장 설치기준의 100% 완화 - 단, 완화조건 1개 준수시 설치기준의 50%에 해당하는 설치비용을 납부하며, 2개 이상 준수시 설치비용 100% 면제	결정도 참조

※ 차량출입불가대지라 함은 차량출입불허구간 지정으로 인하여 차량출입이 제한된 대지를 말함

※ 주차장 설치완화 대상 필지 중 간선이면간 필지 또는 간선-간선간 필지의 공동개발로 이면도로에서 주차출입이 가능할 경우 주차장 설치완화 미적용

6. 특별계획가능구역에 관한 결정 조서

가. 특별계획가능구역 결정 조서

도면표시 번호	구역명	위치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
①	특별계획가능구역 ①	신당동 295-27번지 일대	-	증) 9,699	9,699	
②	특별계획가능구역 ②	신당동 295-25번지 일대	-	증) 6,227	6,227	
③	특별계획가능구역 ③	신당동 110-1번지 일대	-	증) 3,966	3,966	

※ 지구단위계획 결정고시일로부터 3년 이내에 특별계획구역 지정에 관한 신청이 없는 경우 그 3년이 되는 날의 다음날에 특별계획구역 가능지에 대한 효력을 잃으며 이 경우 일반 지구단위계획에 따른 건축행위만 가능. 단, 주민요청(대상토지의 2/3 이상 동의) 및 입안권자(구청장 등)가 필요하다고 인정하는 경우 해당 위원회 자문(자치구 포함)을 거쳐 2년 이내(총 5년 범위이내) 가능

※ 특별계획가능구역 해제시 일반 지구단위계획 지침에 따르도록 함

■ 특별계획가능구역 결정 사유서

구분	구역명	결정내용	결정사유	비고
①	특별계획가능구역 ①	- 특별계획가능구역 신설 - A = 9,699㎡	청구역 일대 중소형 업무 및 상업기능 확충을 위하여 특별 계획가능구역 신설 및 복합개발 유도	
②	특별계획가능구역 ②	- 특별계획가능구역 신설 - A = 6,227㎡		
③	특별계획가능구역 ③	- 특별계획가능구역 신설 - A = 3,966㎡	신당역 일대 공공임대주택 등 지역 필요시설 확충을 위하여 특별계획가능구역 신설	

나. 특별계획가능구역에 대한 지구단위계획 내용

1) 특별계획가능구역① 계획지침

구 분			계획내용	비 고
위 치			• 신당동 295-27번지 일대	
면 적			• 9,699㎡	
용도지역			• 준주거지역 / 제3종 / 제2종(7층) → 준주거지역(세부개발계획 수립시)	
획 지			• 획지분할가능선 지정	
건폐율			• 저층부 : 50%이하 / 고층부(5층이상) : 40%이하	
용적률			• 준주거 : 기준 300% / 허용 400% / 상한 법적2배 • 3종→준주거 : 기준 250% / 허용 350% / 상한 400% • 2종(7층)→준주거 : 기준 200% / 허용 330% / 상한 400%	
높이			• 90m이하 (획지 분할시 70m이하)	
공공기여			• 순부담률 : 용도지역 상향 면적의 15% 이상(※서울시 지구단위계획 수립기준 준용) - 생활권내 부족시설 : 공원 및 주차장 중복결정 검토 - 소규모 영세 의류업체를 위한 공공임대산업시설 설치 권장 • 분할사행시 대지규모를 고려하여 건축물 공공기여 우선 검토 ※ 국공유지 처리(무상양도, 매각), 기부채납 시설의 조성계획 및 도입용도는 세부개발계획 수립시 「기부채납공공시설 통합관리시스템 운영계획」에 따라 중구 및 서울시 관련부서와 사전협의하도록 하며, 필요시 복합화(중복결정) 또는 건물내 설치시 지상부에 설치토록 함(주차장 제외)	
건축물 용도	불허 (B)	전층	• 건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택 • 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합 제외) • 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 및 제13호의 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원	

구 분			계획내용	비 고
			- 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설(도로류 판매소 및 주유소 제외) - 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설(공영주차장 제외)	
	권장	전층	- 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장 - 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 - 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 병원(정신병원, 격리병원 제외) - 건축법 시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 중 직업훈련소, 학원 - 건축법 시행령 별표1 제11호의 아동 관련 시설 - 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	
건축물 배치	건축한계선		- 다산로, 청구로변 : 5m - 서측 도로변 : 3m	
	상가배치		다산로변 가로 대응형 상가 배치	
대지내 공지	전면공지		건축한계선 후퇴부 보도형 전면공지 조성	
	공개공지		청구역 인근 공개공지 1개소 위치 지정	
교통처리계획			- 다산로 및 청구로변 차량출입불허구간 지정 - 사업시행시 발생교통량 처리를 위한 청구로 차로수 조정계획(4차로→5차로) 및 보도형 전면공지 폭원 조정 검토	
기타사항			- 획지분할가능선은 지침도 상의 위치를 기준으로 토지주 의사에 따라 조정될 수 있으며, 부정형 및 세장형의 형태는 가급적 지양 - 분할시행시 미시행 지역의 차량 및 보행동선을 고려한 교통처리계획을 수립하는 등 인접지역에 미치는 영향을 최소화할 것 - 공원 조성시 가로 보행환경을 고려하여 연속성있는 보행공간 조성 검토 - 청구로변 지하철 출입구 1개소 산설(공개공지와 연계 조성, 건물 또는 대지내 설치후 구분지상권 설정 또는 기부채납시 상한용적률 적용 가능) - 가로지장물 대지내 이전 설치 권장	

※ 세부개발계획수립시 개별 사업에서 정한 밀도 및 공공기여 계획 등을 우선 적용함

※ 특별계획가능구역① 해제 시 계획지침

구 분		계획내용	비 고
가구번호		• A13	
최대개발규모		• 간선부 : 2,000㎡	
공동개발		• 공동개발(지정) : 7개소	
건폐율		• 준주거 및 제2종(7층) : 60% 이하 • 제3종 : 50% 이하	
용적률		• 준주거: 기준 300% / 허용 400% / 상한 법적2배 이하 • 제3종 : 기준 230% / 허용 250% / 상한 법적2배 이하 • 제2종(7층) : 기준 190% / 허용 200% / 상한 법적2배 이하	
용적률 인센티브		• 간선부 : 유형B • 이면부 : 유형D(제2종), 유형F(제3종)	
건축물 용도	불허	• 간선부(다산로변) : 불허용도(B) • 이면부 : 불허용도(C)	
	권장	• 간선부(다산로변) : 권장용도(1) • 이면부 : 권장용도(2)	
최고높이		• 간선부(준주거) : 70m이하(개발규모 600㎡ 이상) / 50m이하 • 이면부(제3종) : 30m이하 • 이면부(제2종) : 20m이하	
배치 및 형태	건축한계선	• 간선부(다산로변) : 3m (결정도 참조) • 이면부: 1m, 1~3m (결정도 참조)	
	1층부	• 간선도로에 면한 건축물은1층 벽면 투시벽 및 투시형 셔터로 처리 (1층 벽면의 50% 이상), 개구부 없는 벽면 설치 금지 • 개구부 높이는 연접 대지에 기존 건축물이 있을 경우 기존 건축물의 1층 개구부 높이와 조화를 이루도록 설치, 진입부바닥높이는 공지 또는 보도와 단차가 없도록 설치	
대지내 공지 및 통로	전면공지	• 다산로변 : 건축선 후퇴부 보도형 전면공지 조성 • 이면부 : 건축선 후퇴부 차도형 또는 보도형 전면공지 조성	
	보차혼용 통로	• 접하는 도로 및 연결되는 구간은 단차가 없도록 조성 - 폭원 4m 이상 (결정도 참조)	
교통처리 계획	차량출입 불허구간	• 간선도로에서 대지로의 직접 차량출입 불허 • 단, 이면도로에서 진입이 불가능한 경우 차량출입 허용	
	주차출입구	• 간선도로에서 대지로의 주차출입은 지구단위계획 지침도 상 표시된 지역에 한하여 허용 (주차출입구 1개소)	
	주차장 설치기준 완화	• 차량출입 불가대지 • 선택 완화조건 : 개방화장실 설치시, 권장용도 또는 1층 가로활성화용도 도입시, 다산로변 전면공지 1m 추가 확보시 • 부설주차장 설치기준의 100% 완화 (단, 완화조건 1개 준수 시 설치기준의 50%에 해당하는 설치비용을 납부하며, 2개 이상 준수 시 설치비용 100% 면제)	

2) 특별계획가능구역② 계획지침

구 분			계획내용	비 고
위 치			• 신당동 295-25번지 일대	
면 적			• 6,227㎡	
용도지역			• 준주거지역 / 제3종 / 제2종(7층) → 준주거지역(세부개발계획 수립시)	
획 지			• 획지분할가능선 지정	
건폐율			• 저층부 : 50%이하 • 고층부(5층이상) : 40%이하	
용적률			• 준주거 : 기준 300% / 허용 400% / 상한 법적2배 • 3종→준주거 : 기준 250% / 허용 350% / 상한 400% • 2종(7층)→준주거 : 기준 200% / 허용 330% / 상한 400%	
높이			• 90m이하 (획지 분할시 70m이하)	
공공기여			• 순부담률 : 용도지역 상향 면적의 15% 이상(※서울시 지구단위계획 수립기준 준용) - 생활권내 부족시설 : 공원 및 주차장 중복결정 검토 - 소규모 영세 의류업체를 위한 공공임대산업시설 설치 권장 • 분할시행시 대지규모를 고려하여 건축물 공공기여 우선 검토 ※ 국공유지 처리(무상양도, 매각), 기부채납 시설의 조성계획 및 도입용도는 세부개발계획 수립시 「기부채납공공시설 통합관리시스템 운영계획」에 따라 중구 및 서울시 관련부서와 사전협의하도록 하며, 필요시 복합화(중복결정) 또는 건물내 설치시 지상부에 설치토록 함(주차장 제외)	
건축물 용도	불허 (B)	전층	• 건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택 • 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합 제외) • 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 및 제13호의 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설(도료류 판매소 및 주유소 제외) • 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설(공영주차장 제외)	
	권장	전층	• 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장 • 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 • 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 병원(정신병원, 격리병원 제외) • 건축법 시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 중 직업훈련소, 학원 • 건축법 시행령 별표1 제11호의 아동 관련 시설 • 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	
건축물 배치	건축한계선		• 다산로, 청구로변 : 5m • 그 외 도로변 : 3m	
	상가배치		• 다산로변 가로 대응형 상가 배치	

구 분		계획내용	비 고
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부 보도형 전면공지 조성	
	공개공지	• 청구역 교차부 공개공지 1개소 위치 지정	
교통처리계획		• 다산로 및 청구로변 차량출입 불허구간 지정	
기타사항		• 획지분할가능선은 지침도 상의 위치를 기준으로 토지주 의사에 따라 조정될 수 있으며, 부정형 및 세장형의 형태는 가급적 지양 • 분할시행시 미시행 지역의 차량 및 보행동선을 고려한 교통처리계획을 수립하는 등 인접지역에 미치는 영향을 최소화할 것 • 공원 조성시 가로 보행환경을 고려하여 연속성있는 보행공간 조성 검토 • 지하철 출입구 및 지하철 연결통로를 건물 내부 또는 대지내 설치 권장 • 가로지장물 대지내 이전 설치 권장	

※ 세부개발계획수립시 개별 사업에서 정한 밀도 및 공공기여 계획 등을 우선 적용함

※ 특별계획가능구역② 해제 시 계획지침

구 분		계획내용	비 고
가구번호		• A11, A12	
최대개발규모		• 간선부 : 2,000㎡	
공동개발		• 공동개발(지정) : 2개소 • 공동개발(권장) : 1개소	
건폐율		• 준주거 : 60% 이하 / 제3종 : 50% 이하	
용적률		• 준주거 : 기준 300% / 허용 400% / 상한 법적2배 이하 • 제3종 : 기준 230% / 허용 250% / 상한 법적2배 이하	
용적률 인센티브		• 간선부 : 유형B • 이면부 : 유형F(제3종)	
건축물 용도	불허	• 간선부(다산로변) : 불허용도(B) • 이면부 : 불허용도(C)	
	권장	• 간선부(다산로변) : 권장용도(1) • 이면부 : 권장용도(2)	
최고높이		• 간선부(준주거) : 70m이하(개발규모 600㎡ 이상) / 50m이하 • 이면부(제3종) : 30m이하	
배치 및 형태	건축한계선	• 간선부(다산로변) : 3m (결정도 참조) • 이면부 : 1m (결정도 참조)	
	1층부	• 간선도로에 면한 건축물은 1층 벽면 투시벽 및 투시형 셔터로 처리 (1층 벽면의 50% 이상), 개구부 없는 벽면 설치 금지 • 개구부 높이는 연접 대지에 기존 건축물이 있을 경우 기존 건축물의 1층 개구부 높이와 조화를 이루도록 설치, 진입부 바닥높이는 공지 또는 보도와 단차가 없도록 설치	
대지내 공지 및 통로	전면공지	• 다산로변 : 건축선 후퇴부 보도형 전면공지 조성 • 이면부 : 건축선 후퇴부 차도형 또는 보도형 전면공지 조성	
	보차혼용 통로	• 접하는 도로 및 연결되는 구간은 단차가 없도록 조성 - 폭원 4m 이상 (결정도 참조)	
교통처리 계획	차량출입 불허구간	• 간선도로에서 대지로의 직접 차량출입 불허 • 단, 이면도로에서 진입이 불가능한 경우 차량출입 허용	
	주차출입구	• 간선도로에서 대지로의 주차출입은 지구단위계획 지침도 상 표시된 지역에 한하여 허용 (주차출입구 1개소, 공동주차출입구 2개소)	
	주차장 설치기준 완화	• 차량출입 불가대지 • 선택 완화조건 : 개방화장실 설치시, 권장용도 또는 1층 가로활성화용도 도입시, 다산로변 전면공지 1m 추가 확보시 • 부설주차장 설치기준의 100% 완화 (단, 완화조건 1개 준수 시 설치기준의 50%에 해당하는 설치비용을 납부하며, 2개 이상 준수 시 설치비용 100% 면제)	

3) 특별계획가능구역③ 계획지침

구 분			계획내용	비 고
위 치			• 신당동 110-1번지 일대	
면 적			• 3,966㎡	
용도지역			• 일반상업지역 / 제3종 → 준주거지역(세부개발계획 수립시)	
건폐율			• 저층부 : 50%이하 / 고층부(5층이상) : 40%이하	
용적률			• 일반상업지역 : 기준 600% / 허용 800% / 상한 법적 2배이하 • 제3종 → 준주거지역 : 기준 250% / 허용 350% / 상한 400%이하	
높이			• 90m이하	
공공기여			• 순부담률 : 용도지역 상향 면적의 15% 이상(※서울시 지구단위계획수립기준 준용) - 공영주차장 및 공공주택 우선 도입검토 ※ 국공유지 처리(무상양도, 매각), 기부채납 시설의 조성계획 및 도입용도는 세부개발계획 수립시 「기부채납공공시설 통합관리시스템 운영계획」에 따라 중구 및 서울시 관련부서와 사전협의하도록 하며, 필요시 복합화(중복결정) 또는 건물내 설치시 지상부에 설치토록 함(주차장 제외)	
건축물 용도	불허(A)	전층	• 건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택 • 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합 제외) • 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 및 제13호의 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 건축법 시행령 별표1 제15호의 숙박시설(단, 관광숙박시설 제외) • 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설(도료류 판매소 제외) • 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설(공영주차장 제외)	
	권장	전층	• 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장 • 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 • 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 병원(정신병원, 격리병원 제외) • 건축법 시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 중 직업훈련소, 학원 • 건축법 시행령 별표1 제11호의 아동 관련 시설 • 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	
건축물 배치	건축한계선		• 퇴계로변 : 5m • 이면부 : 3m	
	상가배치		• 퇴계로변 가로 대응형 상가 배치	
대지내 공지	전면공지		• 건축한계선 후퇴부 보도형 전면공지 조성	
	공개공지		• 교차부 전면부에 배치	
교통처리계획			• 퇴계로, 동측 및 서측 도로변 차량출입 불허구간 지정	
기타사항			• 가로지장물 대지내 이전 설치 권장	

※ 특별계획가능구역③ 해제 시 계획지침

구 분		계획내용	비 고
가구번호		• A31	
최대개발규모		• 간선부 : 2,000㎡	
공동개발		• 공동개발(지정) : 1개소 • 공동개발(권장) : 1개소	
건폐율		• 일반상업 : 60% 이하 / 제3종 : 50% 이하	
용적률		• 일반상업 : 기준 600% / 허용 800% / 상한 법적2배 이하 • 제3종 : 기준 230% / 허용 250% / 상한 법적2배 이하	
용적률 인센티브		• 간선부 : 유형A • 이면부 : 유형F(제3종)	
건축물 용도	불허	• 간선부(퇴계로변) : 불허용도(A) • 이면부 : 불허용도(C)	
	권장	• 간선부(퇴계로변) : 권장용도(1) • 이면부 : 권장용도(2)	
최고높이		• 간선부(일반상업) : 90m이하(개발규모 1,000㎡ 이상) / 70m이하 • 이면부(제3종) : 30m이하	
배치 및 형태	건축한계선	• 간선부(퇴계로변) : 3m (결정도 참조) • 이면부 : 1m (결정도 참조)	
	1층부	• 간선도로에 면한 건축물은 1층 벽면 투시벽 및 투시형 셔터로 처리 (1층 벽면의 50% 이상), 개구부 없는 벽면 설치 금지 • 개구부 높이는 연접 대지에 기존 건축물이 있을 경우 기존 건축물의 1층 개구부 높이와 조화를 이루도록 설치, 진입부 바닥높이는 공지 또는 보도와 단차가 없도록 설치	
대지내 공지	전면공지	• 퇴계로변 : 건축선 후퇴부 보도형 전면공지 조성 • 이면부 : 건축선 후퇴부 차도형 또는 보도형 전면공지 조성	
교통처리 계획	차량출입 불허구간	• 간선도로에서 대지로의 직접 차량출입 불허 • 단, 이면도로에서 진입이 불가능한 경우 차량출입 허용	
	주차출입구	• 간선도로에서 대지로의 주차출입은 지구단위계획 지침도 상 표시된 지역에 한하여 허용	

□ 4 경미한 사항에 관한 계획

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조(도시관리계획의 결정) 제4항 제9호 규정에 의해 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
2. 공개공지, 씌지형 공지의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
3. 전면공지 조성방법의 변경
4. 수중조경시설물 등의 설치계획의 변경
5. 구역과 연접한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따른 것을 전제함)
6. 구역 내 공동개발의 변경(신설, 폐지 포함)
7. 대지내·외 통로(공공보행통로, 보차혼용통로 등)의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
8. 지정된 주차출입구 위치 변경에 따른 차량출입불허구간의 변경

Ⅲ. 관계도면 : 붙임 참조

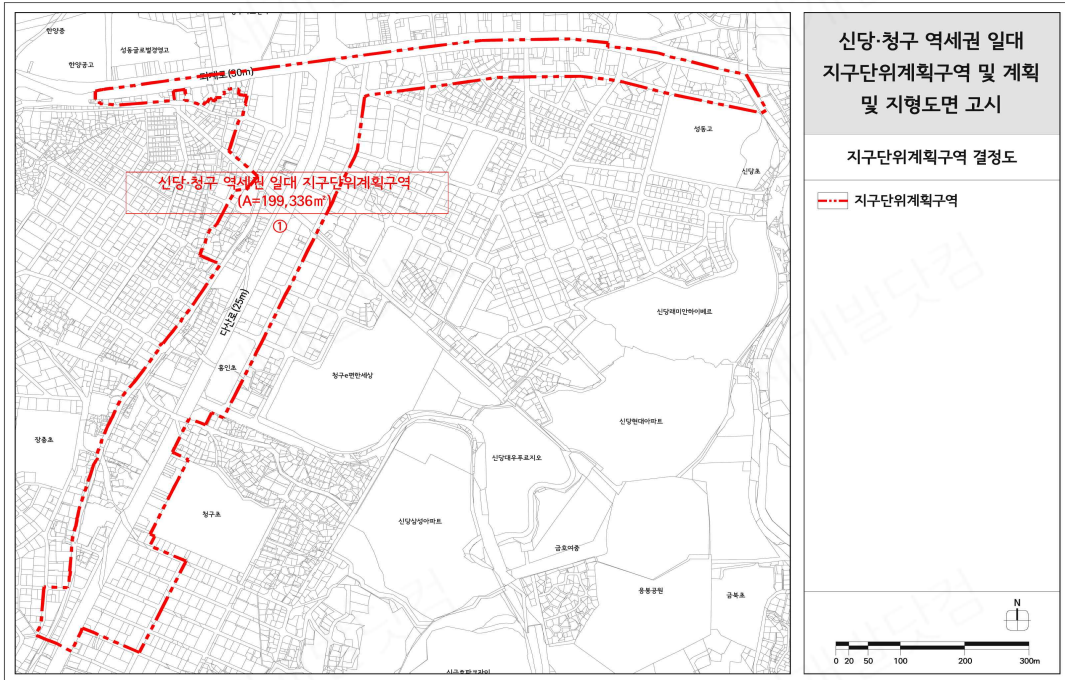
※ 첨부된 지형도면 등은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 관계도서는 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8390), 중구 도심재정비전략추진단(☎02-3396-5735)에 비치하여 열람하고 있습니다.

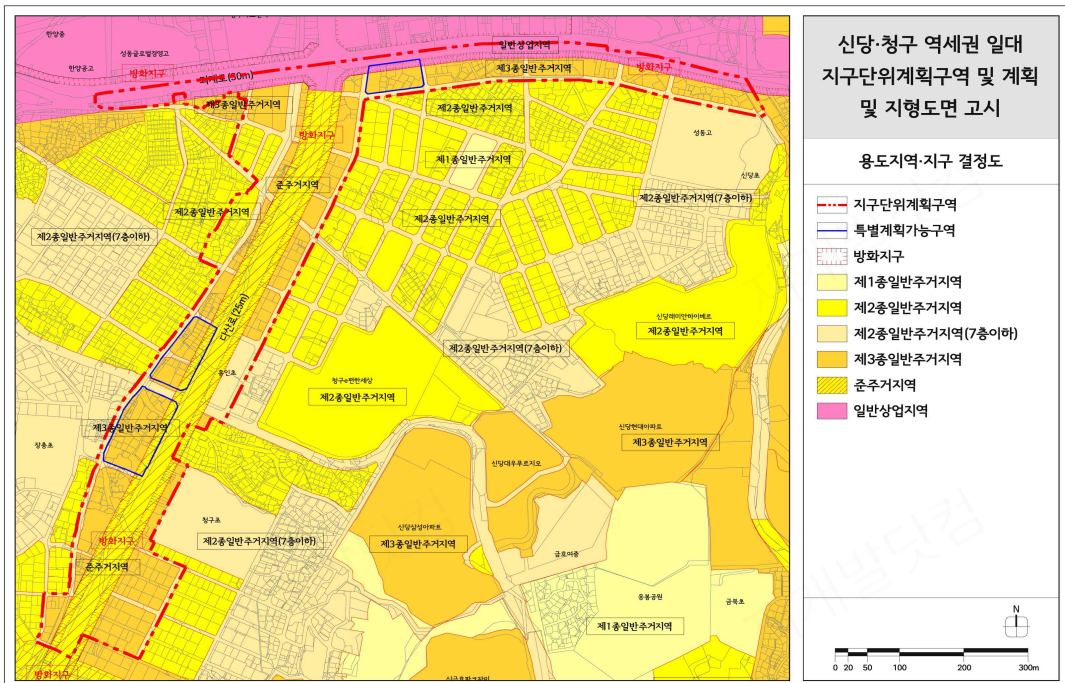
※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<http://www.eum.go.kr/web/am/amMain.jsp>) 및 서울도시 계획포털(<http://urban.seoul.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

※ 붙임 : 신당·청구 역세권 일대 지구단위계획 결정도

■ 지구단위계획구역 결정도



■ 용도지역·지구 결정도

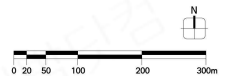


신당·청구 역세권 일대
지구단위계획구역 및 계획
및 지형도면 고시

	지구단위계획구역		특별계획가능구역
	도시계획시설		가우분포
	공동개발(기성)		필지분할가능선
	공동개발(잠정)		공동분할용지
	공동개발(특별지정)		보존층으로
	기부납부(도조)		공공기관(위탁지정)
	1층 건물지정선		자발집합개발구간
	건축완전선		주거밀도구
	전면공유(보도형)		공동주거를임구
	전면공유(야외형)		주거밀도구를 완화구역

▶ 불어학토론		
주제	제재내용	교과
A (단원)	① '인문학의 중요성(중국어)'을 주제로 한 글쓰기 수업 후 학생이 발표한 글은 '문화교류의 중요성'을 주제로 한 글과 유사한 점이 많았다. 이 글은 '문화교류의 중요성'을 주제로 한 글과 유사한 점이 많았다. ② '인문학의 중요성(중국어)'을 주제로 한 글쓰기 수업 후 학생이 발표한 글은 '문화교류의 중요성'을 주제로 한 글과 유사한 점이 많았다. ③ '인문학의 중요성(중국어)'을 주제로 한 글쓰기 수업 후 학생이 발표한 글은 '문화교류의 중요성'을 주제로 한 글과 유사한 점이 많았다.	인문학(중국어)
B (단원)	① '인문학의 중요성(중국어)'을 주제로 한 글쓰기 수업 후 학생이 발표한 글은 '문화교류의 중요성'을 주제로 한 글과 유사한 점이 많았다. ② '인문학의 중요성(중국어)'을 주제로 한 글쓰기 수업 후 학생이 발표한 글은 '문화교류의 중요성'을 주제로 한 글과 유사한 점이 많았다. ③ '인문학의 중요성(중국어)'을 주제로 한 글쓰기 수업 후 학생이 발표한 글은 '문화교류의 중요성'을 주제로 한 글과 유사한 점이 많았다.	인문학(중국어)
C (단원)	① '인문학의 중요성(중국어)'을 주제로 한 글쓰기 수업 후 학생이 발표한 글은 '문화교류의 중요성'을 주제로 한 글과 유사한 점이 많았다. ② '인문학의 중요성(중국어)'을 주제로 한 글쓰기 수업 후 학생이 발표한 글은 '문화교류의 중요성'을 주제로 한 글과 유사한 점이 많았다. ③ '인문학의 중요성(중국어)'을 주제로 한 글쓰기 수업 후 학생이 발표한 글은 '문화교류의 중요성'을 주제로 한 글과 유사한 점이 많았다.	인문학(중국어)

구분	제약내용	비고
1 (한정)	- 입회신청(모의조항 제4항) - 제1종근로인원(제1항) 중 직종별, 학년, 사무직, 교육연구직 등 1명당 1인씩, 학년별, 학년 - 대표이사 등 임원(임사선출, 자비명목 제4항)	간접채용
2	- 제1종근로인원(제1항) 중 1인씩, 교육연구직, 교육연구직 - 제1종근로인원(제1항) 중 1인씩, 교육연구직, 교육연구직	직접채용



분류 코드	용적률(기초/지중)	최고높이
	건폐율	용도(불이연경)
	190% / 200%이하	20m이하
	60%이하	C / 2
	230% / 250%이하	30m이하
	50%이하	C / 2
	준거기 300%/400%이하 제3종 230%/250%이하	70m이하(계열규모 600㎡이상 50㎡이하)
	60%이하	B / 1
	일시거기 600%/800%이하 제3종 230%/250%이하	90m이하(계열규모 1,000㎡이상 70㎡이하)
	60%이하	A / 1