

◆ 서울특별시고시 제2022-495호

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

1996 - 195 (1996.07.13) ()
 1998 - 554 (1999.01.11) ()
 , 2009 - 70 (2009.02.26), 2013 - 224 (2013.07.11)
 () 「
 」 30 , 25 () ()
) 「 」 32 27 , 「
 」 8 , 7 .

2022 12 15

. ()

() ()

()

1.

가. :

구분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
			기 정	변 경	변경후		
기정	동선지구중심 지구단위계획구역	성북구 동선동1가 71번지 일대	189,529	-	189,529	서울특별시고시 제1996-195호 (1996. 7. 5)	

2.

()

가. .

1) :

구 분			면 적 (㎡)			구성비(%)	비고
			기 정	변 경	변경후		
합 계			189,529	-	189,529	100.0	
주거지역	소 계		71,969	-	71,969	38.0	
	일반주거지역	제2종일반주거지역	49	-	49	0.1	
	준주거지역		71,920	-	71,920	37.9	
상업지역	일반상업지역		117,560	-	117,560	62.0	

2) :
가)

구분	도면 표시 번호	지구명	위 치	내 용	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	①	동선지구	동소문동5가 120	-	4,950	-	

.
()
1)
가)

류별		합 계			1류			2류			3류		
		노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	기정	33	4,360	55,837	1	598	21,334	17	2,597	23,658	15	1,165	10,845
	변경	33	4,393	56,084	1	598	21,334	18	2,607	23,873	14	1,188	10,877
광로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대로	기정	2	758	25,492	1	598	21,334	-	-	-	1	160	4,158
중로	기정	1	180	4,058	-	-	-	1	180	4,058	-	-	-
소로	기정	30	3,422	26,287	-	-	-	16	2,417	19,600	14	1,005	6,687
	변경	30	3,455	26,534	-	-	-	17	2,427	19,815	13	1,028	6,719

연번	구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비 고
		등급	류별	번호	폭원 (m)							
1	기정	대로	1	55	35	보조 간선	3,550 (598)	혜화동 광장	미아삼거리	일반	'71.06.10	동소문로
2	기정	대로	3	198	30	보조 간선	1,151 (160)	동선동4가 1	정릉동	일반	'95.11.24	아리랑로
3	기정	중로	2	-	15~25	보조 간선	180	동선동1가 46-1	동선동5가 65-16	일반	'95.11.24	노선분리 '20.06.25
4	기정	소로	2	1	8	국지 도로	296	동소문동6가 103	동소문동6가 140-1	일반	'95.11.24	

연번	구분	구 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비 고
		등급	류별	번호	폭원 (m)							
5	기정	소로	2	2	8	국지 도로	210	동소문동6가 128-1	동소문동6가 152-1	일반	'95.11.24	
	변경	소로	2	2	8	국지 도로	165	동소문동6가 128-1	동소문동6가 152-1	일반	"	
6	기정	소로	2	4	8	국지 도로	183	동선동4가 104-2	동선동4가 69	일반	'98.12.31	
7	기정	소로	2	5	8	국지 도로	173	동선동4가 127	동선동4가 91	일반	'98.12.31	
8	기정	소로	2	6	8	국지 도로	88	동선동4가 122-3	동선동4가 161	일반	'98.12.31	
9	기정	소로	2	7	8	국지 도로	125	동소문동5가 52-2	동소문동5가 6	일반	'98.12.31	
10	기정	소로	2	8	8	국지 도로	118	동소문동5가 86	동소문동5가 63-10	일반	'98.12.31	
	변경	소로	2	8	8	국지 도로	123	동소문동5가 86	동소문동5가 63-10	일반	"	
11	기정	소로	2	9	8	국지 도로	117	동소문동5가 118-15	동소문동5가 119-1	일반	'98.12.31	
	변경	소로	2	9	8	국지 도로	127	동소문동5가 118-15	동소문동5가 119-1	일반	"	
12	기정	소로	2	10	8	국지 도로	229	동선동1가 78	동선동1가 117	일반	'98.12.31	
	변경	소로	2	10	8	국지 도로	229	동선동1가 78	동선동1가 117	보행자 우선	"	
13	기정	소로	2	11	8	국지 도로	79	동선동1가 2-1	동선동1가 2-11	일반	'98.12.31	
	변경	소로	2	11	8	국지 도로	84	동선동1가 2-1	동선동1가 2-11	일반	"	
14	기정	소로	2	12	8	국지 도로	99	동선동1가 4-2	동선동1가 4-14	일반	'98.12.31	
	변경	소로	2	12	8	국지 도로	106	동선동1가 4-2	동선동1가 4-14	보행자 우선	"	
15	기정	소로	2	13	8	국지 도로	94	동선동1가 92-1	동선동1가 101	일반	'98.12.31	

연번	구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비 고
		등급	류별	번호	폭원 (m)							
16	기정	소로	2	14	8	국지 도로	103	동선동1가 92-25	동선동1가114-1	일반	'98.12.31	
	변경	소로	2	14	8	국지 도로	115	동선동1가 92-25	동선동1가114-1	일반	"	
17	기정	소로	2	15	8	국지 도로	152	동선동1가 120-1	동선동1가 118-1	일반	'98.12.31	
18	기정	소로	2	16	8	국지 도로	180	동선동1가 121	동선동1가122	일반	'98.12.31	
	변경	소로	2	16	8	국지 도로	192	동선동1가 121	동선동1가122	일반	"	
19	기정	소로	2	17	8	국지 도로	180	동선동1가 82	동선동1가 85-69	일반	'98.12.31	
20	기정	소로	3	3	6	국지 도로	7	동소문동6가 116	동소문동6가 116	일반	'98.12.31	
	변경	소로	2	-	8	국지 도로	7	동소문동6가 116	동소문동6가 116	일반	"	
21	기정	소로	3	1	6	국지 도로	82	동소문동6가 8	동소문동6가 17	일반	'98.12.31	
22	기정	소로	3	2	6	국지 도로	98	동소문동6가 143-1	동소문동6가 138-1	일반	'98.12.31	
23	기정	소로	3	6	6	국지 도로	116	동선동4가 161	동선동4가 176	일반	'98.12.31	
24	기정	소로	3	7	6	국지 도로	24	동소문동5가 73-2	동소문동5가 75	일반	'98.12.31	
25	기정	소로	3	8	6	국지 도로	23	동소문동5가 78-1	동소문동5가 90	일반	'98.12.31	
	변경	소로	3	8	6	국지 도로	23	동소문동5가 78-1	동소문동5가 90	보행자 우선	"	
26	기정	소로	3	9	6	국지 도로	42	동소문동5가 98-3	동소문동5가 92	일반	'98.12.31	
	변경	소로	3	9	6	국지 도로	42	동소문동5가 98-3	동소문동5가 92	보행자 우선	"	

연번	구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비 고
		등급	류별	번호	폭원 (m)							
27	기정	소로	3	10	6	국지 도로	23	동소문동5가 118-16	동소문동5가 118	일반	'98.12.31	
28	기정	소로	3	11	6	국지 도로	117	동소문동5가 113	동소문동5가 59-7	일반	'98.12.31	
	변경	소로	3	11	6	국지 도로	125	동소문동5가 113	동소문동5가 59-7	보행자 우선	"	
29	기정	소로	3	12	6	국지 도로	85	동선동1가 3-1	동선동1가 3-11	일반	'98.12.31	
	변경	소로	3	12	6	국지 도로	92	동선동1가 3-1	동선동1가 3-11	보행자 우선	"	
30	기정	소로	3	13	6	국지 도로	91	동선동1가 4-1	동선동4가 4-13	일반	'98.12.31	
	변경	소로	3	13	6	국지 도로	99	동선동1가 4-1	동선동4가 4-13	보행자 우선	"	
31	기정	소로	3	14	6	국지 도로	108	동선동1가 60	동선동1가 75	일반	'98.12.31	
	변경	소로	3	14	6	국지 도로	115	동선동1가 60	동선동1가 75	보행자 우선	"	
32	기정	소로	3	16	6	국지 도로	99	동선동1가 85-69	동선동1가 85-80	일반	'98.12.31	
	변경	소로	3	16	6	국지 도로	99	동선동1가 85-69	동선동1가 85-80	보행자 우선	"	
33	기정	소로	3	17	6	국지 도로	90	동선동1가 121	동선동1가 121	일반	'98.12.31	

주) ()는 지구단위계획구역 내 사항임

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
소로2-2	소로2-2	●연장 변경 - L=210m→165m(감 45m)	●기결정된 도로 연장 오기 정정
소로2-8	소로2-8	●연장 변경 - L=118m→123m(증 5m)	●중로2-(동소문로20길) 도로폭원축소 결정('20.6)에 따른 연계도로 연장 증가
소로2-9	소로2-9	●연장 변경 - L=117m→127m(증 10m)	●중로2-(동소문로20길) 도로폭원축소 결정('20.6)에 따른 연계도로 연장 증가
소로2-10	소로2-10	●사용형태 변경 - 일반도로→보행자우선도로	● '도시·군계획시설에 관한 규칙' 개정사항 반영 - 대지 내 공지에 관한 계획→기반시설에 관한 계획
소로2-11	소로2-11	●연장 변경 - L=79m→84m(증 5m)	●중로2-(동소문로20길) 도로폭원축소 결정('20.6)에 따른 연계도로 연장 증가
소로2-12	소로2-12	●연장 및 사용형태 변경 - L=99m→106m(증 7m) - 일반도로→보행자우선도로	●중로2-(동소문로20길) 도로폭원축소 결정('20.6)에 따른 연계도로 연장 증가 ● '도시·군계획시설에 관한 규칙' 개정사항 반영 - 대지 내 공지에 관한 계획→기반시설에 관한 계획
소로2-14	소로2-14	●연장변경 - L=103m→115m(증 12m)	●기결정된 도로 연장 오기 정정
소로2-16	소로2-16	●연장 변경 - L=180m→192m(증 12m)	●기결정된 도로 연장 오기 정정
소로3-3	소로2-	●폭원 변경 - B=6m→8m(증 2m)	●기결정된 도로 폭원 오기 정정
소로3-8	소로3-8	●사용형태 변경 - 일반도로→보행자우선도로	● '도시·군계획시설에 관한 규칙' 개정사항 반영 - 대지 내 공지에 관한 계획→기반시설에 관한 계획
소로3-9	소로3-9	●사용형태 변경 - 일반도로→보행자우선도로	● '도시·군계획시설에 관한 규칙' 개정사항 반영 - 대지 내 공지에 관한 계획→기반시설에 관한 계획
소로3-11	소로3-11	●연장 및 사용형태 변경 - L=117m→125m(증 8m) - 일반도로→보행자우선도로	●중로2-(동소문로20길) 도로폭원축소 결정('20.6)에 따른 연계도로 연장 증가 ● '도시·군계획시설에 관한 규칙' 개정사항 반영 - 대지 내 공지에 관한 계획→기반시설에 관한 계획
소로3-12	소로3-12	●연장 및 사용형태 변경 - L=85m→92m(증 7m) - 일반도로→보행자우선도로	●중로2-(동소문로20길) 도로폭원축소 결정('20.6)에 따른 연계도로 연장 증가 ● '도시·군계획시설에 관한 규칙' 개정사항 반영 - 대지 내 공지에 관한 계획→기반시설에 관한 계획
소로3-13	소로3-13	●연장 및 사용형태 변경 - L=91m→99m(증 8m) - 일반도로→보행자우선도로	●중로2-(동소문로20길) 도로폭원축소 결정('20.6)에 따른 연계도로 연장 증가 ● '도시·군계획시설에 관한 규칙' 개정사항 반영 - 대지 내 공지에 관한 계획→기반시설에 관한 계획
소로3-14	소로3-14	●연장 및 사용형태 변경 - L=108m→115m(증 7m) - 일반도로→보행자우선도로	●중로2-(동소문로20길) 도로폭원축소 결정('20.6)에 따른 연계도로 연장 증가 ● '도시·군계획시설에 관한 규칙' 개정사항 반영 - 대지 내 공지에 관한 계획→기반시설에 관한 계획
소로3-16	소로3-16	●사용형태 변경 - 일반도로→보행자우선도로	● '도시·군계획시설에 관한 규칙' 개정사항 반영 - 대지 내 공지에 관한 계획→기반시설에 관한 계획

)

■ :

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	-	철도	도시철도 (본선)	상계역	오이도역	-	-	-	-	지하철 4호선
기정	-	철도	도시철도 (본선)	강북구 우이동 325번지 일대	동대문구 신설동 32·41번지 일대 (1호선 신설동역)	-	11,089	110,600.7	서고 제44호 (2009.2.5)	우이 신설 경전철

3. ()

가. 가 ()

1) 가 ()

구 분	가 구 번 호		비 고
	기 정	변 경	
가 구	SC - 01 ~ SC - 07(일반상업지역) SR - 01 ~ SR - 09 (준주거지역, 기존 일반상업지역) NC - 01 ~ NC04(일반상업지역) NR - 01 ~ NR03 (준주거지역, 기존 일반상업지역) SC - 11 ~ SC18(일반상업지역) SR - 11, SR12 (준주거지역, 기존 일반상업지역) NC - 11 ~ NC - 13(일반상업지역) NR - 11 ~ NR13 (준주거지역, 기존 일반상업지역)	1 ~ 36BL	•용도지역에 관계없이 순차적으로 가구 구분

2) ()

가) :

구 분	위 치	최대개발규모		비 고
		일반상업지역	준주거지역	
주간선 교차로변	성신여대입구 지하철역	3,500㎡ 이하	-	
주간선 도로변(35m)	동소문로변	3,000㎡ 이하	2,500㎡ 이하	
주간선 도로변 (15~25m)	동소문로20길, 아리랑로, 보문로	2,500㎡ 이하	2,000㎡ 이하	
이면도로변	이면도로	2,000㎡ 이하	1,500㎡ 이하	

) ()

구 분	위 치	지 번	계획내용		비 고
			기 정	변 경	
필지분할 가능선	SR - 02	동선동1가 121, 122번지	필지분할가능선 지정	폐지	
	SR - 04	동선동1가 85-35번지		폐지	

) ()

■

도면번호	가구번호	위 치		계획내용	비 고
		지 번	면 적(m ²)		
획 지 위 치 와 노 출 일	SC - 01	1-1 1-26	257.0	획지선 지정	
		1-2 1-3 1-4 1-5 1-6 1-7 1-11 1-12 1-13 1-14 1-15 1-19 1-20 1-21 1-23 1-24 1-25 1-27 1-30 1-31	2,188.9	획지선 지정	
	SC - 05	114-1 114-2	520.4	획지선 지정	
	NC - 01	16-1 16-2 16-3 26	697.0	획지선 지정	
	NC - 04	93 95-1 100	398.4	획지선 지정	
	NR - 01	6-1 6-9 52 75	191.8	획지선 지정	
	NR - 03	109 110-2	141.5	획지선 지정	
		111-1 111-3 111-4 116-2 117	852.4	획지선 지정	

도면번호	가구번호	위 치		계획내용	비 고
		지 번	면 적(m ²)		
획 지 위 치 와 동 일	NR - 11	9 5 - 1 5 - 2 6 - 1	633.8	획지선 지정	
	NR - 12	103 104	352.8	획지선 지정	
	NR - 13	147 147 - 1	683.9	획지선 지정	
	NC - 12	116 117 - 1	238.0	획지선 지정	
		117 - 2 117 - 3 117 - 4	1,013.8	획지선 지정	
	SC - 12	55 - 1 55 - 2 55 - 4 55 - 5 55 - 6 55 - 7 55 - 8 55 - 9 55 - 10 55 - 11 55 - 12 55 - 13 55 - 14 55 - 15 55 - 16 55 - 17 55 - 18 55 - 19 55 - 20 55 - 21 55 - 22 55 - 23 55 - 24 55 - 25 55 - 26 55 - 27 55 - 28 55 - 29 55 - 30	4,538.6	획지선 지정	

도면번호	가구번호	위 치		계획내용	비 고
		지 번	면 적(m ²)		
획 지 위 치 와 동 일	SC - 12	55 - 31		획지선 지정	
		55 - 32			
		55 - 33			
		55 - 34			
		55 - 35			
		55 - 36			
		55 - 37			
		55 - 38			
		55 - 39			
		55 - 40			
		55 - 41			
		55 - 42			
		55 - 43			
		55 - 44			
		55 - 45			
		55 - 46			
		55 - 47			
		55 - 48			
		55 - 49			
		55 - 50			
		55 - 51			
		55 - 52			
		55 - 53			
		55 - 54			
		55 - 55			
		55 - 56			
		55 - 57			
		55 - 58			
		55 - 59			
		55 - 60			
		55 - 61			
		55 - 62			
		55 - 63			
		55 - 64			
		55 - 65			
		55 - 66			
		55 - 67			
		55 - 68			
		55 - 69			
		55 - 70			

도면번호	가구번호	위 치		계획내용	비 고
		지 번	면 적(m ²)		
획지 위치와 면적	SC-12	55-71		획지선 지정	
		55-72			
		55-73			
		55-74			
		55-75			
		55-76			
		55-77			
		55-78			
		55-79			
		55-80			
		55-81			
		55-82			
		55-85			
		55-86			
		55-87			
		55-88			
		55-89			
		55-90			
		55-91			
		55-92			
		55-93			
		55-94			
		55-95			
		55-96			
		55-97			
		55-98			
		55-99			
		55-100			
		55-101			
		55-102			
		55-103			
		55-104			
		55-105			
		55-106			
		55-107			
		55-108			
		55-109			
		55-110			

도면번호	가구번호	위 치		계획내용	비 고
		지 번	면 적(m ²)		
획 지 위 치 와 노 선	SC-12	55-111		획지선 지정	
		55-112			
		55-113			
		55-114			
		55-115			
		55-116			
		55-117			
		55-118			
		55-119			
		55-120			
		55-121			
		55-122			
		55-123			
		55-124			
		55-125			
		55-126			
		55-127			
		55-128			
		55-129			
		55-130			
		55-131			
		55-132			
		55-133			
		55-134			
		55-135			
		55-136			
		55-140			
		55-142			
		55-152			
		55-153			
		55-154			
		55-155			
		55-158			

주) 지정 획지면적은 구적 면적임

■

-

)

()

도면 번호	가구 번호	위 치	면 적(㎡)		계획내용	비고(결정사유)
1BL	1BL	동소문동6가 9대	207.6	627.9	공동개발 지정	기 공동개발 필지
		동소문동6가 5-1대	104.2			
		동소문동6가 5-2대	166.1			
		동소문동6가 6-1대	150			
2BL	2BL	동소문동6가 103대	174.7	352.2	공동개발 지정	기 공동개발 필지
		동소문동6가 104대	177.5			
		동소문동6가 109종	1,133.6	1,550.0	공동개발 지정	동일소유자 필지
		동소문동6가 108-2대	88.3			
		동소문동6가 108-3대	52.9			
		동소문동6가 112-1대	26.8			
		동소문동6가 113-3대	109			
		동소문동6가 113-4대	12.8			
		동소문동6가 114-2대	111.4			
		동소문동6가 115-1대	15.2			
		동소문동6가 105대	198.7	284.5	공동개발 권장	적정개발규모 유도
		동소문동6가 106대	85.8			
		동소문동6가 111대	221.5	384.8	공동개발 지정	동일소유자 필지
		동소문동6가 112대	163.3			
3BL	3BL	동소문동6가 128-1대	72.5	108.0	공동개발 권장	적정개발규모 유도
		동소문동6가 127-2대	35.5			
		동소문동6가 117-4대	567.3	1,038.3	공동개발 지정	기 공동개발 필지
		동소문동6가 117-3대	201.1			
		동소문동6가 117-2대	269.9			
6BL	6BL	동소문동6가 134-1대	341.5	828.5	공동개발 지정	기 공동개발 필지
		동소문동6가 133-1대	275.3			
		동소문동6가 133-2대	211.7			
7BL	7BL	동선동4가 42대	54.7	217.5	공동개발 권장	적정개발규모 유도
		동선동4가 63대	162.8			
		동선동4가 61대	109	215.0	공동개발 지정	동일소유자 필지
		동선동4가 43대	106			
		동선동4가 6-1대	45.3	190.3	공동개발 지정	동일소유자 필지
		동선동4가 52대	60			
		동선동4가 75대	85			
		동선동4가 33대	102	119.2	공동개발 지정	동일소유자 필지
		동선동4가 80-1대	17.2			

도면 번호	가구 번호	위 치	면 적(㎡)		계획내용		비고(결정사유)			
7BL	7BL	동선동4가 39대	109	129.0	공동개발 권장		부정형 필지			
		동선동4가 39 - 1대	20							
		동선동4가 41대	162	182.0	공동개발 권장		부정형 필지			
		동선동4가 64대	20							
		동선동4가 28대	178	993.9	공동개발 지정		기 공동개발 필지			
		동선동4가 26대	557.9							
		동선동4가 22대	109							
		동선동4가 16 - 3대	20							
		동선동4가 16 - 1대	116							
		동선동4가 16 - 2대	13							
		동선동4가 13대	36.8	125.8	공동개발 지정		동일소유자 필지			
		동선동4가 12대	89							
		동선동4가 17대	166	202	공동개발 권장		적정개발규모 유도			
		동선동4가 17 - 1대	36							
		동선동4가 2 - 3대	8.9	89.3	공동개발 권장		적정개발규모 유도			
		동선동4가 2 - 2대	80.4							
9BL	9BL	동선동4가 93대	110.7	485.6	공동개발 지정		기 공동개발 필지			
		동선동4가 95 - 1대	285.3							
		동선동4가 100대	89.6							
		동선동4가 98 - 1대	7.5	10.1	공동개발 지정	공동개발 권장	동일소유자 필지	적정개발 규모유도		
		동선동4가 97 - 2대	2.6							
		동선동4가 98 - 2대	155.9	156.6	공동개발 지정		맹지			
		동선동4가 96 - 2대	0.7							
		동선동4가 105대	146.8	208.0	공동개발 지정		동일소유자 필지			
		동선동4가 104대	61.2							
11BL	11BL	동선동4가 107 - 2대	11.6	104.2	공동개발 지정		동일소유자 필지			
		동선동4가 106 - 1대	92.6							
		동선동4가 110 - 2대	69.4	144.1	공동개발 지정		기 공동개발 필지			
		동선동4가 109대	74.7							
		동선동4가 111 - 1대	744.7	831.4	공동개발 지정		동일소유자 필지			
		동선동4가 117대	66.1							
		동선동4가 116 - 2대	20.6							
		동선동4가 118 - 2대	66.4	186.4	공동개발 지정		기 공동개발 필지			
		동선동4가 116 - 1대	16.5							
		동선동4가 117 - 1대	42							
		동선동4가 119 - 2대	61.5							

도면 번호	가구 번호	위 치	면 적(㎡)		계획내용		비고(결정사유)		
11BL	11BL	동선동4가 118-3대	16.5	63.4	공동개발 지정	공동개발 권장	동일소유자 필지		
		동선동4가 119-1대	46.9						
		동선동4가 118-4대	19.8		단독개발		부정형 필지		
		동선동4가 120-1대	62.5	154.7	공동개발 지정		동일소유자 필지		
		동선동4가 120-2대	92.2						
		동선동4가 121대	105.4	130.5	공동개발 지정		동일소유자 필지		
		동선동4가 122-5대	25.1						
		동선동4가 124대	82.3	153.4	공동개발 지정	공동개발 권장	동일소유자 필지		
		동선동4가 123대	71.1						
		동선동4가 122-1대	13.6		단독개발		적정개발규모 유도		
12BL	12BL	동소문동5가 6대	67.5	141.3	공동개발 지정		동일소유자 필지		
		동소문동5가 7대	73.8						
		동소문동5가 17대	55	131.0	공동개발 권장		적정개발규모 유도		
		동소문동5가 19대	76						
		동소문동5가 24대	46	109.0	공동개발 권장		적정개발규모 유도		
		동소문동5가 22대	63						
		동소문동5가 50-5대	80.4	83.4	공동개발 권장		적정개발규모 유도		
		동소문동5가 28-2대	3						
		동소문동5가 25대	12	114.0	공동개발 지정	공동개발 지정	동일소유자 필지		
		동소문동5가 26대	53						
		동소문동5가 35-1대	4						
		동소문동5가 35대	45						
		동소문동5가 32-2대	5	167.7	공동개발 지정	공동개발 지정	동일소유자 필지		
		동소문동5가 50-10대	152.7						
		동소문동5가 28-1대	10	8			맹지		
		동소문동5가 33대	7						
		동소문동5가 27-1대	1	12	공동개발 지정	공동개발 지정	맹지		
		동소문동5가 32대	2						
		동소문동5가 32-1대	10						
		동소문동5가 30대	196.9	355.9	공동개발 지정		기 공동개발 필지		
		동소문동5가 50-2대	159						
		동소문동5가 52-1대	23.1	50.2	공동개발 권장		적정개발규모 유도		
		동소문동5가 52-2대	27.1						

도면 번호	가구 번호	위 치	면 적(㎡)		계획내용		비고(결정사유)
16BL	16BL	동소문동5가 56 - 2대	26.1		단독개발	공동개발 권장	적정개발규모 유도
		동소문동5가 56 - 7대	3.3	16.2	공동개발 지정		동일소유자 필지
		동소문동5가 56 - 3대	12.9				
		동소문동5가 56 - 4대	22.8	61.8	공동개발 지정		동일소유자 필지
		동소문동5가 56 - 5대	39				
17BL	17BL	동소문동5가 119 - 2대	189.8	852.5	공동개발 권장		적정개발규모 유도
		동소문동5가 119 - 3대	78.7				
		동소문동5가 119 - 5대	48.6				
		동소문동5가 119 - 6대	49.6				
		동소문동5가 119 - 7대	59.5				
		동소문동5가 119 - 8대	77.4				
		동소문동5가 119 - 9대	67.1				
		동소문동5가 119 - 10대	57.2				
		동소문동5가 119 - 11대	52.9				
		동소문동5가 119 - 12대	44				
		동소문동5가 119 - 13대	50.6				
		동소문동5가 119 - 14대	37.4				
		동소문동5가 119 - 15대	39.7				
19BL	19BL	동소문동5가 86대	56.2	123.3	공동개발 지정		동일소유자 필지
		동소문동5가 85대	67.1				
20BL	20BL	동소문동5가 112대	55.2	143.5	공동개발 권장		적정개발규모 유도
		동소문동5가 113대	88.3				
		동소문동5가 114 - 2대	77.7	97.2	공동개발 지정		동일소유자 필지
		동소문동5가 103 - 2대	19.5				
		동소문동5가 104대	79.7	157.1	공동개발 지정		동일소유자 필지
		동소문동5가 109대	77.4				
21BL	21BL	동소문동5가 118 - 12대	8.4	228.8	공동개발 지정		맹지
		동소문동5가 118 - 11대	220.4				
		동소문동5가 118 - 13대	206.3	218.4	공동개발 지정		동일소유자 필지
		동소문동5가 118 - 14대	12.1				
		동소문동5가 118 - 5대	284.3	288.3	공동개발 지정		동일소유자 필지
		동소문동5가 118 - 10대	4				
22BL	22BL	동선동1가 1 - 4대	135.6	2,159.6	공동개발 지정		기 공동개발 필지
		동선동1가 1 - 2대	1089.6				
		동선동1가 1 - 7대	934.4				

도면 번호	가구 번호	위 치	면 적(㎡)		계획내용	비고(결정사유)
23BL	23BL	동선동1가 2-2대	21.2	130.8	공동개발 지정	동일소유자 필지
		동선동1가 2-15대	75.2			
		동선동1가 2-16대	34.4			
27BL	27BL	동선동1가 46-1대	235.7	320.7	공동개발 권장	적정개발규모 유도
		동선동1가 46-2대	85			
		동선동1가 73대	128.9	300.8	공동개발 지정	동일소유자 필지
		동선동1가 74대	88.6			
		동선동1가 72-2대	83.3			
		동선동1가 49대	382.8	448.2	공동개발 지정	기 공동개발 필지
		동선동1가 51대	65.4			
		동선동1가 52대	58.8	124.2	공동개발 지정	맹지
		동선동1가 53대	65.4			
28BL	28BL	동선동1가 117대	559.5	1,078.1	공동개발 지정	동일소유자 필지
		동선동1가 107대	518.6			
		동선동1가 110대	78.3	608	공동개발 지정	동일소유자 필지
		동선동1가 115대	274.8			
		동선동1가 113대	254.9			
		동선동1가 114-1대	480.1	518.3	공동개발 지정	동일소유자 필지
		동선동1가 114-2대	38.2			
29BL	29BL	동선동1가 96대	108.1	466.5	공동개발 권장	적정개발규모 유도
		동선동1가 94대	358.4			
30BL	30BL	동선동1가 85-153대	42.6	160.9	공동개발 지정	동일소유자 필지
		동선동1가 85-76대	118.3			
		동선동1가 85-67대	87.9	202.8	공동개발 지정	동일소유자 필지
		동선동1가 85-68대	114.9			
31BL	31BL	동선동1가 85-58대	102.8	103.9	공동개발 지정	기 공동개발 필지
		동선동1가 85-135대	1.1			

도면 번호	가구 번호	위 치	면 적(㎡)		계획내용		비고(결정사유)
32BL	32BL	동선동1가 85 - 113대	137.8	306.1	공동개발 지정	공동개발 권장	동일소유자 필지
		동선동1가 85 - 104대	168.3				
		동선동1가 85 - 114대	7.6		단독개발		적정개발규모 유도
34BL	34BL	동선동1가 120 - 12대	288.4	468.2	공동개발 지정		기 공동개발 필지
		동선동1가 119 - 8대	179.8				
		동선동1가 120 - 6대	78.1	452.9	공동개발 지정		동일소유자 필지
		동선동1가 120 - 5대	75				
		동선동1가 119 - 11대	39.7				
		동선동1가 119 - 13대	17.5				
		동선동1가 120 - 4대	108.5				
		동선동1가 120 - 1대	134.1				
35BL	35BL	동선동1가 121 - 19대	16	228.6	공동개발 권장		적정개발규모 유도
		동선동1가 122 - 6대	8.3				
		동선동1가 121 - 18대	204.3				
		동선동1가 121 - 22대	23.8	219.4	공동개발 권장		부정형 필지
		동선동1가 121 - 21대	195.6				

)

()

구 분	가구번호	위 치		계획내용	비고
		지 번	면 적(㎡)		
기정	SC-02	2-1, 2-2	621.8	맞벽건축 권장	
변경	23BL	동선동1가 2-1대, 2-2대, 2-15대, 2-16대	413.8		
기정	SC-03	3-1, 3-2	611.9	맞벽건축 권장	
변경	24BL	동선동1가 3-1대, 3-2대			
기정	SC-04	4-1, 4-2	473.4	맞벽건축 권장	
변경	25BL	동선동1가 4-1대, 4-2대			

구 분	가구번호	위 치		계획내용	비고
		지 번	면 적(㎡)		
기정	SC - 06	87, 102	418.2	맞벽건축 권장	
변경	29BL	동선동1가 87대, 102대			
신설	30BL	동선동1가 85-80대, 85-81대	245.3	맞벽건축 권장	
		동선동1가 85-85대, 85-86대	202.3	맞벽건축 권장	
기정	SR - 05	85-92, 85-93	236.1	맞벽건축 권장	획지계획 변경으로 신규 지정
변경	31BL	동선동1가 85-92대, 85-93대	263.1		
		동선동1가 85-97대, 85-98대	259.9		
기정	SR - 06	85-99, 85-100, 85-113, 85-114	330.3	맞벽건축 권장	
변경	32BL	동선동1가 85-100대, 85-104대, 85-113대, 85-114대	438.7		
기정	SR - 07	77, 78, 85-107	476.3	맞벽건축 권장	
변경	33BL	동선동1가 77대, 85-107대	341.1		
기정	SR - 08	23, 26	543.8	맞벽건축 권장	
변경	26BL	동선동1가 23대, 26대			
기정	SR - 09	58, 59, 60	380.5	맞벽건축 권장	
변경	27BL	동선동1가 59대, 60대	270.7		

- ()
- 1) ()
- 가) ()

- 일반상업지역과 준주거지역으로 구분하여 시설 입지 규제
- 국토계획법, 서울특별시 도시계획조례 등 관련법령에 따라 세부적인 용도 부여

구 분		불허용도
A	일반 상업지역	• 건축법 시행령 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마시술소 • 건축법 시행령 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 동·식물원 • 건축법 시행령 별표 1 제8호의 운수시설 중 여객자동차터미널, 공항시설, 항만시설 및 종합여객시설 • 건축법 시행령 별표 1 제9호의 의료시설 중 격리병원, 장례식장 • 건축법 시행령 별표 1 제15호의 숙박시설(관광숙박시설 제외) 및 동시행령 별표1 제16호의 위락시설 • 건축법 시행령 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) • 건축법 시행령 별표 1 제20호의 자동차관련시설(단 주차장, 세차장은 제외) • 건축법 시행령 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설 • 건축법 시행령 별표 1 제23호의 교정 및 군사시설 중 교도소, 감화원, 군사시설 • 건축법 시행령 별표 1 제25호의 발전시설 • 건축법 시행령 별표 1 제26호의 묘지관련시설
B	준주거지역	• 건축법 시행령 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마시술소 • 건축법 시행령 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 동 · 식물원 • 건축법 시행령 별표 1 제8호의 운수시설 중 여객자동차터미널, 공항시설, 항만시설 및 종합여객시설 • 건축법 시행령 별표 1 제9호의 의료시설 중 격리병원, 장례식장 • 건축법 시행령 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) • 건축법 시행령 별표 1 제20호의 자동차관련시설(단 주차장, 세차장은 제외) • 건축법 시행령 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설 • 건축법 시행령 별표 1 제23호의 교정 및 군사시설 중 교도소, 감화원, 군사시설 • 건축법 시행령 별표 1 제25호의 발전시설 • 건축법 시행령 별표 1 제26호의 묘지관련시설

주) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 학교건물에 의한 학교환경 위생정화구역 내 포함된 대지는 관계법령에 의한 지역·지구별 불허용도 적용

■

구 분		불허용도
A	일반 상업지역	• 용도지역·지구제에 따른 불허용도 • 건축법 시행령 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소 • 건축법 시행령 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 동·식물원 • 건축법 시행령 별표 1 제9호의 의료시설 중 격리병원 • 건축법 시행령 별표 1 제20호의 자동차 관련 시설(주차장, 세차장 제외) • 건축법 시행령 별표 1 제25호의 발전시설 • 건축법 시행령 별표 1 제26호의 묘지 관련 시설 • 건축법 시행령 별표 1 제19호의 위험물 저장 및 처리 시설 (주유소, 석유판매소 제외) • 건축법 시행령 별표 1 제28호의 장례시설 • 교육환경 보호에 관한 법률에 따른 교육환경보호구역 내 불허용도
B	준주거지역	• 용도지역·지구제에 따른 불허용도 • 건축법 시행령 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 안마시술소 • 건축법 시행령 별표 1 제20호의 자동차 관련 시설(주차장, 세차장 제외) • 건축법 시행령 별표 1 제26호의 묘지 관련 시설 • 건축법 시행령 별표 1 제28호의 장례시설 • 교육환경 보호에 관한 법률에 따른 교육환경보호구역 내 불허용도

)

()

- 역세권 기능에 부합하는 용도의 입지 유도
- 대학가 문화기능 강화 위해 구역 전체에 공연·문화 관련 권장용도 계획
- 가로활성화를 위해 동소문로, 보문로변 1층부 권장용도 계획
- 특화가로변(하나로변) 패션관련 업체 입점 유도 및 가로활성화를 위해 지하를 포함하여 입체 권장용도 계획

■

구 분	위 치		권장용도
1	주간선 교차로변 성신여대입구 지하철역	전층	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장 • 업무시설 중 금융업소, 사무소, 오피스텔
2	동소문로변 보문로변	전층	• 업무시설 중 금융업소, 사무소, 오피스텔 • 제1종 근린생활시설 중 의원, 치과의원, 한의원 • 의료시설 중 병원

구 분	위 치		권장용도
3	아리랑로변	전층	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장 • 판매시설 중 상점
4	하나로변	1층	• 제1·2종 근린생활시설 및 판매시설 중 패션 관련용도 (의류상설할인매장)
		전층	• 제1·2종 근린생활시설 중 소매점 • 판매시설 중 상점
5	이면도로변	전층	• 제1·2종 근린생활시설 중 휴게·일반음식점, 소매점 • 판매시설 중 상점
6	이면도로변	전층	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장 • 청소년 문화의 집

주) 상기 용도는 건축법 시행령 별표1의 용도별 건축물 종류의 각호에 의한 분류임

■

구 분	위 치		권장용도
1	주간선 교차로변 성신여대입구 지하철역	전층	• 업무시설 중 금융업소, 사무소 • 제1종 근린생활시설 중 의원, 치과의원, 한의원 • 의료시설 중 병원(정신병원 제외) • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 제2종 근린생활시설 중 공연장
2	동소문로변 보문로변	1층	• 제1·2종 근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점
		전층	• 업무시설 중 금융업소, 사무소 • 제1종 근린생활시설 중 의원, 치과의원, 한의원 • 의료시설 중 병원(정신병원 제외) • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 제2종 근린생활시설 중 공연장
3	하나로변	저층부 (지하1층 ~지상2층)	• 제1·2종 근린생활시설 중 잡화·의류 관련 소매점 (한국표준산업분류에 따른 도매 및 소매업 중 섬유, 의복, 신발 및 가죽제품 소매업에 한함) • 제1·2종 근린생활시설 중 휴게음식점

구 분	위 치		권장용도
			• 판매시설 중 상점
		3층이상	• 제1종 근린생활시설 중 의류 등을 수선하는 시설 • 업무시설(제1·2종 근린생활시설)
		전층	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 제2종 근린생활시설 중 공연장
이면도로변 [1~3 외]		전층	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 제2종 근린생활시설 중 공연장

주) 상기 용도는 건축법 시행령 별표1의 용도별 건축물 종류의 각 호에 의한 분류임

, , 가

업종군	분류코드	업종별		세부용도	
G 도매 및 소매점	474 섬유, 의복, 신발 및 가죽제품 소매업	4741	의복 소매업	47411	남자용 겹옷 소매업
				47412	여자용 겹옷 소매업
				47413	속옷 및 잠옷 소매업
				47414	셔츠 및 블라우스 소매업
				47415	한복 소매업
				47416	가죽 및 모피 의복 소매업
				47417	유아용 의류 소매업
				47419	기타 의복 소매업
		4742	섬유, 직물 및 의복 액세서리 소매업	47421	가정용 직물제품 소매업
				47422	의복 액세서리 및 모조 장신구 소매업
				47429	섬유원단, 실 및 기타 섬유제품 소매업
		4743	신발 소매업	47430	신발 소매업
		4744	가방 및 기타 가죽제품 소매업	47440	가방 및 기타 가죽제품 소매업

2) ()
가) :

구 분		건 폐 율	비 고
주거지역	준주거지역	60 % 이하	서울특별시 도시계획조례 제54조제1항
상업지역	일반상업지역		

) ()

구 분	기 본 방 향	비 고
적용대상	- 필지여건이 용적률 인센티브를 부여하더라도 이를 달성할 수 없는 경우 - 용적률 인센티브보다 건폐율 인센티브가 효과적일 것으로 판단되는 경우 2가지 완화내용을 모두 준수할 경우, 건폐율 완화	
건폐율 완화목적	하나로거리 상가 활성화 도모	

구 분	완 화 내 용	건 폐 율	비 고
기정	일반상업지역 (건축한계선, 벽면지정선 준수+5층 이하 개발+1층 전면부 권장용도 준수시)	80% 이하	서울 특별시 도시 계획 조례 제54조 제8항
변경	일반상업지역 (5층 이하 개발+1층 전면부 권장용도 준수시)		
기정	준주거지역 (건축한계선, 벽면지정선 준수+4층 이하 개발+1층 전면부 권장용도 준수시)	70% 이하	
변경	준주거지역 (4층 이하 개발+1층 전면부 권장용도 준수시)		

주) 건폐율 완화 적용기준 내용 중 의무사항 삭제

) ()

구 분	기준용적률		허용용적률		상한용적률	비 고
	접도조건 양호	접도조건 불량	접도조건 양호	접도조건 불량		
기존 일반상업지역	600% 이하	-	750% 이하	-	서울특별시 도시계획 조례 시행규칙 제3조에 의한 산정식 적용	•1996.07.05 용도지역 변경 - 일반주거→일반상업 - 일반주거→준주거
일반상업지역	300% 이하	250% 이하	630% 이하	500% 이하		
준주거지역	250% 이하		360% 이하			

주) 접도조건

1. 접도조건 양호 : 상업지역 12m 이상, 준주거지역 8m 이상 대지에 접한 경우
2. 접도조건 불량 : 상업지역 12m 미만, 준주거지역 8m 미만 대지에 접한 경우

구 분	주거복합건물의 용적률	비 고
일반주거 → 준주거	•주거복합건물 - 총 용적률 중 공동주택 용적률 : 250% 이하 - 오피스텔 등 기타용도 : 잔여 용적률 이하	
일반주거 → 일반상업	•공동주택+오피스텔 : 연면적 비율 70% 이하 - 오피스텔 용도용적제 적용 •상기 외 용도 : 연면적 비율 30% 이상	
일반상업	•서울시 도시계획조례 별표 2의 규정을 준용한다.	

구 분		접도조건 및 기타	기준용적률	허용용적률	상한용적률
종전 용도지역	변경 용도지역				
일반상업	일반상업	-	600% 이하	750% 이하	법정용적률의 2배 이하
일반주거	일반상업	12m 이상	300% 이하	630% 이하	
		12m 미만	250% 이하	500% 이하	
	준주거	-	250%이하	360% 이하	

- 주) 1. 상한용적률은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정」에 따른 산정 기준 적용
- 상한용적률 = 허용용적률 $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{ 토지} + 0.7 \times \alpha \text{ 현금} \cdot \text{건축물})$ 이내
 - ※ 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률(2개 이상의 용도지역인 경우, 가중평균 적용) 비율
 - ※ α 토지 : 공공시설 등 부지(토지) 제공면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적
 - ※ α 현금 · 건축물 : 공공시설 등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적

2. 접도조건

- 접도조건 양호 : 상업지역 12m 이상, 준주거지역 8m 이상 대지에 접한 경우
- 접도조건 불량 : 상업지역 12m 미만, 준주거지역 8m 미만 대지에 접한 경우

3. 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함('19.9.19, 서울시고시 제2019-312호)

- 기존 일반상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 375% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. {[별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 562.5% 이하(허용용적률의 75%)로 한다.}
- 접도조건이 양호한 일반상업지역(일반주거→일반상업)의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 315% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. {[별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 472.5% 이하(허용용적률의 75%)로 한다.}
- 접도조건이 불량한 일반상업지역(일반주거→일반상업)의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 250% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. {[별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 375% 이하(허용용적률의 75%)로 한다.}
- 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 따른 임대주택 추가확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같이 조례 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대해 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

4. 주거복합건축물의 용적률

구 분	주거복합건축물의 용적률	비 고
일반주거지역→준주거지역	• 주거복합건물 - 총 용적률 중 공동주택 용적률 : 250% 이하 - 오피스텔 등 기타용도 : 잔여 용적률 이하	

5. 『서울특별시 도시계획 조례 제55조제22항에 따른 '준주거지역 내 공공임대주택 확보 시 적용기준'('19.9.19, 서울시고시 제2019-313호)

- 공공임대주택을 추가로 확보할 경우 적용되는 용적률은 동선지구중심 지구단위계획에서 계획된 용적률 계획과 별도로 100% 이하의 범위에서 추가하여 계획할 수 있다.
- 준주거지역으로 상향된 지역에서 도시계획조례에 따라 임대주택 추가 확보 시, 종전 용도지역의 용적률만큼 허용되는 '주거부분의 허용용적률'은 적용하지 않는다.
- 건축물의 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 수립 시 '준주거지역 내 공공임대주택 확보 시 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, 인근 지역과의 조화 등을 고려하여 자치구 건축위원회의 자문(심의)을 거쳐야 하고, 지구단위계획의 경미한 변경에 따른 높이 완화와 중복으로 적용할 수 없다.
- ※ 『서울특별시 도시계획 조례 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 '준주거지역 내 공공임대주택확보시 적용기준'은 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대하여 도시계획조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

) ()

- 용도지역 및 접도조건에 따른 가로구역별 높이제한의 차등적용
- 간선가로변 가로경관 연속성 및 상징성 확보를 위해 적정높이 개발 유도
- 밀도계획의 연동 및 Sky-Line을 고려하여 계획

■

구 분		최 고 높 이	비 고
일반상업지역	주간선교차로변 (성신여대입구 전철역)	100m 이하	●건축법 제51조제3항에 의한 도로사선제한 배제
	주간선도로변(35m) (동소문로)	90m 이하	
	주간선도로변(25m) (보문로)	80m 이하	
	주간선도로변(25m) (아리랑고개길, 안감내길)	60m 이하	
	이면도로변	40m 이하	
준주거지역	주간선도로변(25m) (아리랑고개길, 안감내길)	40m 이하	
	이면도로변	30m 이하	

주) 건축법에 따른 도로사선제한은 2015. 5. 18 기준으로 관련조항 삭제됨

■

구 분		최 고 높 이	비 고
일반상업지역	주간선교차로변 (성신여대입구 전철역)	100m 이하	●서울특별시 지구단위계획 수립기준 II-3-5-3의 계획수립기준에 따름
	동소문로변(35m)	90m 이하	
	보문로변(25m)	80m 이하	
	아리랑로, 동소문로20길변 (15~25m)	60m 이하	
	이면도로변	40m 이하	
준주거지역	아리랑로, 동소문로20길변 (15~25m)	40m 이하	
	이면도로변	30m 이하	

3) . . . ()
 가) ()

- 가로미관 증진 및 쾌적한 보행공간 조성
- 간선가로변의 연속적인 가로경관 및 개방감 확보
- 보행자의 안전성, 쾌적성, 편의성 등 보행환경 증진을 위한 유효공지 확보

■ ()

적 용 지 역	계획내용	비 고
주간선교차로변(성신여대입구 전철역)	5m	전면공지 활용
동소문로변(35m)	3m	
아리랑로변(25m)	2m	
동일하이빌(구 돈암제일시장)	3~7m	아파트 단지 전면공지 활용
동소문로20길변(25m)	3~5m	보행활성화를 위한 전면공지 활용
이면도로변	1~2m	가로경관 연속성 확보

■ ()

적 용 지 역	계획내용	비 고
주간선교차로변(성신여대입구 전철역)	5m	전면공지 활용
동소문로변(35m)	3m	
아리랑로변(25m)	2m	
동일하이빌(구 돈암제일시장)	3~7m	아파트 단지 전면공지 활용
동소문로20길변(15m)	3m	보행활성화를 위한 전면공지 활용
이면도로변	1m	가로경관 연속성 확보
성북천변(보문로38길)	1m	보행환경 개선을 위한 전면공지 활용
보차혼용도로변	1m	보행환경 개선을 위한 전면공지 활용

주) 변경사유 : 개발완료 된 동일하이빌의 현황 건축한계선 반영 및 동소문로20길 도로 폭원 변경에 따른 건축한계선을 축소하고 이면도로는 건축한계선을 1m로 통일하여 가로 연속성 유지

■ ()

적용지역	계획내용	비고
하나로변(8m)	2m	•하나로거리와 돈암시장 ~ 동소문로20길 가로변의 보행활성화 및 보행동선의 연속성 확보
동소문로18길~동소문로20길(6~8m) (돈암시장 일원 ~ 하나로 일원)		

■ ()

적용지역	계획내용	비고
하나로변(8m)	-	•하나로~돈암시장~동소문로20길 가로변의 입면 연속성 확보 및 일체적 가로경관 형성을 위해 건축지정선으로 변경
동소문로18길~동소문로20길(6~8m) (돈암시장 일원 ~ 하나로 일원)		

■ ()

적용지역	계획내용	비고
하나로변(8m)	2m	•하나로~돈암시장~동소문로20길 가로변의 보행동선 연속성 확보
동소문로18길~동소문로20길(6~8m) (돈암시장 일원 ~ 하나로 일원)		

■ ()

적용지역	계획내용	비고
동소문동5가 10번지 일대	0.9~1m	•벽면한계선을 지정하여 동소문로와 이면부의 보행연계성 확보

)

()

- 간선도로변 가로경관의 향상과 장소성 부여를 위한 기준 설정
- 이면도로변 저층부 입면계획으로 가로변 연속성 및 보행 활성화 유도
- 야간경관조명 설치계획으로 야간경관의 향상과 야간 보행공간의 안전성 유도
- 옥외광고물의 정비 등으로 보행환경의 쾌적성 및 도시미관 증진

구 분		계획 내용	비 고
건축물 형 태	저층부 형태	•투시벽 및 투시형 셔터 설치 - 하나로 특화가로 : 50% 이상 - 성북천변 : 70% 이상 •1층 개구부의 높이는 인접건물과 조화를 이루도록 계획 - 최대 4.5m 이하 •넓은 쇼윈도 설치, 투시형 셔터 및 투시벽 설치 •개구부 없는 벽면의 도로변 노출 금지	
건축물 의 관	재료/색채	•주변경관과 조화된 재료의 선택 유도 •외벽면의 재료, 의장, 색채는 주변 건물과 조화를 이루도록 계획	
	야간조명	•폭 20m 이상 도로변에 10층 이상 건축 시 상향식 야간조명 설치 권장 •옥외 설치 미술 장식품의 야간조명 설치 권장 •투시형 벽면 설치 시 내·외부 조명을 설치 권장	
기 타	옥외광고물, 가로경관	•통합간판 설치 유도 •서울특별시 성북구 옥외광고물 등 관리조례 준수 •‘디자인서울거리조성’ 설치기준 등을 준수하여 가로경관개선 유도 •공동주택의 각 세대에는 발코니 등 세대 안에 냉방설비의 배기장치를 설치할 수 있는 공간을 마련하여야 함	

주) 구체적 조성 및 설치에 관한 사항은 민간부문 시행지침 제8장 참조

. ()
1) ()

- 가로변 및 주요 결절부에 오픈 스페이스를 확보하여 미관증진 및 보행활성화 유도
- 환승역세권 입지와 연계하여 오픈 스페이스 확보 및 보행환경 개선
- 이면도로에서 보행자 편의증진을 위한 유효공지 확보

■

구분		계획내용	적용기준	비고
전면공지		●간선도로변 건축선 후퇴에 의한 전면공지를 확보하여 미관 증진 및 휴식공간 제공	폭 3m	
		●경전철 역사 입지와 연계한 전면공지 추가확보(폭2m⇒3m)	폭 3m	
		●이면도로의 차도 및 보행공간 확보를 위해 건축선 후퇴를 통한 전면공지 확보	폭 1~2m	
공개 공지	건축법	●개별 건축행위시 건축법 제67조(공개공지 등의 확보)에 따른 공개공지 확보	건축법, 서울시 건축조례	
	지구 단위 계획 지침	●당초 성신여대입구 전철역주변과 주간선도로(35m)변 및 안감내길 일부구간의 공공공지는 도시계획시설이 아니므로 공개공지로 계획(용어조정)하여 휴식공간제공	폭 5m	
		●경전철 역사입지와 기존 공개공지와의 연계를 통한 보행환경 개선 및 휴식공간 제공을 위해 안감내길 일부구간 공개공지 추가 지정	폭 5m	
썸지형공지		●2개소 이내로 설치하되, 1개소의 면적이 최소 45㎡이상 ●가각부 및 전면도로에 면하는 전면폭은 5m이상 [필로티 구조 (유효높이 6m 이상)가능]	-	

구 분		비 고
전 면 공 지	• 보도형 전면공지(간선 및 이면도로변) - 폭6m 이상 도로변의 건축선 후퇴부분 공지 - 기존 보도 또는 차도와 단차없이 조성 • 차도형 전면공지(이면도로변) - 폭6m 미만 도로변의 건축선 후퇴부분 공지 - 기존 차도와 단차없이 조성 • 조성 지침 - 전면공지의 횡단기울기는 2% 이내로 조성 - 전면공지에는 주·정차 금지하며, 공작물, 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행통행에 지장을 주는 '보행지장물' 설치 금지 - 차량 진출입시설은 보행연속성을 위하여 인접한 보도구간과 동일재료, 동일높이로 시공하여야 하며, 진출입로의 경사 구간은 눈에 띄는 색상으로 시공 - 공공부문 보도 포장패턴을 우선 준용 - 인접지역 포장패턴과 조화, 내구성 있는 바닥재로 포장 - 건축물 신축시 개발주체가 조성	
공 개 공 지	• 전면 도로변 가각부 및 주요 보행결절점 주변에 설치 • 일반인의 접근 및 이용에 편리하고 가로환경과 조화를 이루도록 전면폭과 깊이를 가로에 면하는 전면폭이 더 크게 조성, 녹지율 30% 이상 • 2개소 이내로 설치, 1개소 최소면적 45㎡ 이상 조성 • 최소폭 5m 이상 • 필로티 구조시 유효높이 6m 이상 (위치지정 부분 제외) • 조경, 벤치, 파고라, 시계탑, 분수 등 다중이용에 편리한 시설을 설치 • 공공지하공간과 연결한 대지의 공개공지는 침상형구조로의 설치를 권장하며, 계단경사로 등에 의하여 공공지하공간 및 지상공간에서 접근이 용이한 구조로 설치	서울특별시 건축조례 제26조
공공 보행통로	• 원활한 보행흐름 유도 및 보행우회 방지	2개소
보차 혼용통로	• 보행 및 차량의 원활한 흐름 유도	8개소

가) () ()

가구번호		계획내용		비 고
기 정	변 경	기 정	변 경	
NR - 11	1BL	1개소	1개소	동소문동6가 3-1 일원
NC - 12	3BL	2개소	1개소	동소문동6가 117-2 일원
SC - 11	12BL	1개소	1개소	동소문동5가 9 일원
SC - 05	28BL	1개소	1개소	동선동1가 114-2 일원
SR - 01	34BL	2개소	1개소	동선동1가 120-12 일원
SR - 09	27BL	1개소	-	획지계획 조정에 따른 1개소 폐지

주) 지구단위계획에서 별도 지정하지 아니한 개별 건축물에 대해서는 건축물서울특별시 건축조례 제26조에 따른 공개공지 확보기준 준수

) (2) ()

가구번호		계획내용		비 고
기 정	변 경	기 정	변 경	
SC - 12	13BL	6m	6m	동소문동5가 120 일원(동일하이빌)
SC - 06	29BL	6m	6m	동선동1가 91 일원

) (8) ()

가구번호		계획내용		비 고
기 정	변 경	기 정	변 경	
NR - 01	7BL	4m	-	동선동4가 75 일원 (획지계획 변경에 따른 폐지)
NR - 01, NC01	7BL	-	4m	동선동4가 63 일원 (소로 3-4호선 폐지에 따른 신설)
NC - 01, NC02	7BL	5m	5m	동선동4가 6-8 일원
NC - 01	7BL	4m	-	동선동4가 21 일원 (획지계획 변경에 따른 폐지)
NC - 04	9BL	4m	4m	동선동4가 10 일원
NR - 03	11BL	4m	4m	동선동4가 132 일원 (획지계획 변경에 따른 분할)
			4m	동선동4가 111-3 일원 (획지계획 변경에 따른 분할)
SC - 01	22BL	4m	-	동선동1가 1-26 일원 (획지계획 변경에 따른 폐지)
SC - 06	29BL	4m	4m	동선동1가 99 일원
SC - 07	29BL	-	4m	동선동1가 92-30 일원 (소로 3-15호선 폐지에 따른 신설)
SR - 02	35BL	4m	4m	동선동1가 124 일원

) ()

가구번호		계획내용		비 고
기 정	변 경	기 정	변 경	
SC - 02~04 SC - 06 SC - 15~18 SR - 04~09	-	6~8m	-	‘도시·군계획시설에 관한 규칙’ 개정사항(‘12.10)반영 [기타사항에 관한 계획(대지 내 공지 및 통로) → 도시기반시설계획]

2) ()

- 간선 가로 및 교차부의 원활한 차량소통 유도
- 보행활동의 연속성과 안전성 확보를 위해 차량출입불허구간 지정
- 보행자 안전확보를 위한 일방통행, 차량통행 운영시간제 지침 신설
- 특화가로 여건을 고려하여 부설주차장 설치기준 완화구역 신설

구 분	계 획 내 용	적용 대상
차량출입불허구간	•간선가로변 원활한 차량소통 도모 및 차량진출입으로 인한 보행공간 단절 최소화	주요 간선 및 이면도로변
주차출입구	•연접한 대지의 주차출입 유도로 간선가로변 및 이면도로변 가로연속성 단절 최소화	주요 간선 및 이면도로변
공동주차출입구	•연접한 대지의 공동주차출입 유도로 간선가로변 및 이면도로변 가로연속성 단절 최소화	주요 간선 및 이면도로변
공동주차통로	•간선도로에서의 차량 출입방지를 위해 공동주차통로 및 주차출입구 지정	성북천변(21BL)
차량통행 운영시간제	•보행자 중심의 동선체계 및 안전확보를 위해 일방통행과 차량통행 운영시간제 지침 마련	동소문로20길~하나로 일원 및 하나로변
주차장 설치기준 완화구역	•1층 바닥면적의 80% 이상 가로활성화 용도 설치 시 부설주차장 설치기준을 100%까지 완화	하나로변

가) :

적용지역	계획내용	비 고
주요 간선 및 이면도로변	차량출입불허구간	도로위계, 가각부, 현황에 맞추어 차량출입불허구간 설정

) ()

가구번호		계획내용		비 고
기정	변경	기정	변경	
NR - 12	2BL	-	1개소	-
NC - 01	7BL	1개소	1개소	획지계획 조정에 따라 출입구 폭원 조정 (동선동4가 6-23 일원, 3.5m→5.0m)
NC - 02	7BL	-	1개소	-
NR - 03	11BL	-	1개소	-
SC - 11	12BL	-	2개소	-
SC - 13	14BL	-	1개소	-
SC - 18	20BL	-	1개소	-
SR - 11	21BL	1개소	1개소	변경없음
SR - 08	26BL	-	1개소	-
SR - 09	27BL	-	1개소	-
SR - 01	34BL	-	1개소	-

) ()

가구번호		계획내용		비 고
기정	변경	기정	변경	
NR - 11	1BL	-	1개소	-
NC - 11	5BL	-	1개소	-
NR - 01	7BL	-	1개소	-
NC - 04	9BL	-	2개소	-
NR - 03	11BL	-	1개소	-
SC - 11	12BL	-	2개소	-
SC - 16	19BL	-	1개소	-
SR - 11	21BL	-	1개소	-
SR - 01	34BL	-	1개소	-

) ()

가구번호		계획내용		비 고
기정	변경	기정	변경	
SR-11	21BL	1개소	1개소	-

) , ()

적용지역	계획내용	비 고
하나로(8m), 동소문로20길~하나로(6~8m) 일원	6~8m	차량통행제한시간(18시 ~ 23시)에는 비상용 응급차량 제외 일반차량의 통행금지, 기·종점에는 안내판 및 볼라드 등 설치

) ()

적용지역	계획내용	비 고
하나로변(8m)	8m	기존필지 유지 시 부설주차장 설치기준을 50% 완화, 나머지 50%에 대한 비용은 자치구 주차장 조례에 따라 주차장 설치비용 납부
		1층 바닥면적의 80% 이상 가로활성화 용도[1종근린생활시설 중 소매점(잡화, 의류)] 설치 시 부설주차장 설치기준을 100%까지 완화

3)

구 분	계 획 내 용	비 고
담장 및 옹벽의 처리	•담장 설치 시 식재 담장 또는 투시형 담장의 설치를 권장 •옹벽은 자연석, 조경석 등을 사용하여 계단식으로 조성	
자연지반 보존	•저층부의 바닥, 비건폐지 등을 흙, 잔디 등의 자연재료로 조성 •지하부는 인공구조물 미설치 •보도 및 공원 등의 포장의 자연순환기능이 향상될 수 있도록 투수성 포장을 적극 도입하며 침투 저류시설과 연계조성	
중수도/ 빗물이용시설	•중수도 및 빗물 이용시설의 설치 권장 •빗물저수조의 설치에 서울특별시 빗물저수조 설치지침을 준용	
옥상녹화	• ‘서울특별시 옥상녹화시스템 설계 및 설계도서 작성지침’ 과 ‘보급형 옥상녹화 조성기법’ 에 의한 설치 권장	
녹색주차장	•잔디 등 투수성 재료를 사용한 녹색주차장 설치 권장 • ‘서울특별시 녹색주차장 활성화 계획’ 등 서울특별시 기준에 따라 조성	
신재생에너지	•총 건축공사비의 1% 이상 신재생에너지 시설비 투자 또는 계획 총 에너지 사용량의 1% 이상 신재생에너지를 이용할 것을 권장	
에너지절약	• ‘녹색건축물 조성 지원법’ , ‘건축물 에너지효율등급 인증 기준’ 에 따라 건축물 에너지효율등급 인증 권장	

주) 구체적 조성 및 설치에 관한 사항은 민간부문시행지침 제9장, 제10장 제43조 참조

()

- 지구단위계획의 목표 달성 및 공공기여 요소 실현을 위한 유도수단으로 인센티브 활용
- 공공기여도와 지침 준수 가능성을 감안한 인센티브 부여 항목 설정
- 과도한 인센티브 부여 지양
- 용도지역 및 접도조건을 고려하여 유형별 인센티브 기준 적용

1)

■

- 용도지역별 허용용적률과 기준용적률 차이에 따라 시뮬레이션을 통해 인센티브 차등 적용
- 시뮬레이션 방법 : 기준용적률 + $\sum$ (각 항목별 용적률 인센티브) $\leq$ 허용용적률
 - 용도지역별, 간선부이면부로 차등 적용
 - '허용용적률 - 기준용적률' 의 120/100의 범위에서 계획유도 인센티브 70/100, 친환경 인센티브 30/100 달성가능 검토
 - 친환경 인센티브가 30/100에 미달하는 경우 계획유도 인센티브로 부족한 인센티브 대체 불가 (단, 연면적 500㎡ 미만의 소규모 건축물 예외)

구분	용도지역		접도조건	기준/허용 용적률
	종전	변경		
유형1	일반상업	일반상업	-	600/750% 이하
유형2	일반주거	일반상업	12m 이상	300/630% 이하
유형3			12m 미만	250/500% 이하
유형4	일반주거	준주거	-	250/360% 이하

■ () -

항 목 \ 내 용			완화기준	비 고
획 지 계 획	획지단위개발	획지단위 공동개발 (획지내 개별필지 건축규제)	기준용적률×0.1	•최소2필지 이상 획지계획시 적용
	획지간 공동개발 (권장)	최대개발규모 이내 (획지와 획지)	기준용적률×0.05	
	필지교환	필지교환선 준수시	기준용적률×0.2	
공 동 개 발	공동개발 (지정/권장)	준수시	기준용적률×α	•2필지 : α=0.1 •3~4필지 : α=0.12 •5필지 이상 : α=0.15
건축물 용 도	권장용도	전층권장	기준용적률×(권장용도면적÷주차장을 제외한 건축면적)×0.1	•건축면적의 20%이상시
		1층권장용도 준수시	기준용적률×(권장용도면적÷주차장을 제외한 건축면적)×0.1	•특정층 바닥면적의 50%이상시
대지내 공 지	공개공지	위치 준수시	기준용적률×0.1	•위치준수시
		조성형태 및 규모 준수시	기준용적률×{(설치면적-의무면적, 의무면적 대상이 아닌 경우 대지면적의 5%)÷대지면적}×α	•필로티구조 : α=0.5 •개방형구조 : α=1.0
	쌈지형공지	위치 준수시	기준 용적률×0.05	•위치준수시
		조성형태 및 규모 준수시	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×α	•필로티구조 : α=0.5 •개방형구조 : α=1.0
	건축한계선	전면공지	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×α	•필로티구조 : α=0.5 •개방형구조 : α=1.0
대지내 통 로	보행통로	공공보행통로	기준용적률×(조성면적÷대지면적)×α	•필로티구조 : α=0.5
		보차혼용통로	기준용적률×(조성면적÷대지면적)×α	•개방형구조 : α=1.0
건축물 형태 및 외관	옥외광고물 및 통합간판 등 설치	준수시	기준용적률×0.05	•서울시 옥외광고물 관리조례적용
	지하철 관련	준수시	기준용적률×0.1	•지하철(경전철)출입구, 연결통로를 건물내부 또는 대지내 설치시
환경 친화적 건축물	자연지반보존	보존시	기준용적률 ×(자연지반보존÷대지면적)×0.1	
	옥상녹화	준수시	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×0.3	•서울시 옥상녹화기준에 적합 ※법적 설치의무면적 제외

내 용			완화기준	비 고
항 목				
	중수도 및 빗물이용시설	준수시	기준용적률×0.05	•중수도시스템 설치시 •서울시 빗물저수조 설치지침 적용
	녹색주차장	준수시	기준용적률×0.05	
주차 및 차량 동선	공동주차통로 및 출입구	준수시	기준용적률×0.1	•지정시 적용
	공동주차장	준수시	기준용적률×0.1	
건물내 일정공간을 공공에 사용권(구분 지상권)으로 제공할 경우		제공시	기준용적률×0.3	•문화및접접시설 중 공연장(영화관제외), 전시장과 교육연구 및 복지시설 중 아동관련시설인 유치원, 보육원과 노인복지시설등의 설치를 위하여 제공시

- 주) 1. 허용용적률의 산출 : 기준용적률+해당 인센티브의 합계이며 지구단위계획으로 정한 허용용적률을 초과할 수 없다.
 2. 완화내용은 기준용적률에 추가되는 용적률 수치이다.
 3. 대지내 공지에 관한 용적률 완화를 완화시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 아니하며, 미관지구 건축선후위로 확보된 공지에 대해서는 인센티브를 제공하지 않으며, 그 외 추가 건축선 후퇴부분은 인센티브를 적용한다.
 4. 권장용도중 아동관련시설은 관련법령에 적합하게 설치조성될시 인센티브를 부여한다.

■ () -

내 용			완화기준	비 고
항 목				
획지 계획	획지단위개발	획지단위 공동개발	기본 용적률 인센티브 항목	
	획지간 공동개발(권장)	최대개발규모 이내 (획지와 획지)	기준용적률×0.05	
	필지분할	필지분할 가능선 준수시	기준용적률×0.2	
공동 개발 및 맞 벽 건축	공동개발(지정)	준수시	기본 용적률 인센티브 항목	
	공동개발(권장)	준수시	기준용적률×0.5α	•2필지 : α = 0.1 •3 ~ 4필지 : α = 0.15 •5필지 이상 : α = 0.2
	맞벽건축	준수시	기준용적률×0.15	
건축물 용 도	권장용도	전층권장	기준용적률×(권장용도면적÷주차장을 제외한 건축면적)×0.1	•건축면적의 20% 이상시 인정
		1층권장용도 준수시	기준용적률×(권장용도면적÷해당층바닥면적)×0.1	•1층건축면적의 50% 이상시 인정
대지내 공 지	공개공지	위치준수	기준용적률×0.1	•위치준수시
		조성형태 및 규모 준수시	기준용적률×{(설치면적-외무면적)/대지면적}×α	•필로티구조 : α = 0.5 •개방형구조 : α = 1.0

항 목		내 용		완화기준	비 고	
	섬지형공지	위치준수		기준용적률×0.05	•위치준수시	
		조성형태 및 규모 준수시		기준용적률×(제공면적÷대지면적)×α	•필로티구조 •개방형구조	: α = 0.5 : α = 1.0
	건축(벽면)한계선/건축(벽면)지정선	지침준수시		기본 용적률 인센티브 항목		
		추가계획시		기준용적률×(제공면적÷대지면적)×α	•필로티 구조: α = 0.5 •개방형 구조: α = 1.0	
대지내 통 로	보행통로	공공 보행 통로	지상형	기준용적률×(조성면적÷대지면적)×α	•필로티 구조: α = 0.5 •개방형 구조: α = 1.0 ※지하 공공보행통로는 지하철, 지하광장, 지하 보도와 연계시 부여	
			입체형 (공중/ 지하)	기준용적률×(조성면적÷대지면적)×α		
		보차혼용통로		기준용적률×(조성면적÷대지면적)×α		
건축물 형 태 및 외관	옥외광고물 및 통합간판 등 설 치	준수시		기준용적률×0.05	•서울시 옥외광고물 관리조례 적용	
	지하철 관련	준수시		기준용적률×0.1	•지하철(경전철)출입구, 연결통로를 건물내부 또는 대지내 설치시	
환 경 친 화 적 건축물	자연지반 보 존	보존시		기준용적률×(자연지반보존÷대지면적)×0.1		
	옥상녹화	준수시		기준용적률×(제공면적÷대지면적) ×0.3	•서울시 옥상녹화기준에 적합 ※법적 설치의무면적 제외	
	중수도 또는 빗 물이용시설	준수시		기준용적률×0.05	•중수도시스템 설치시 •서울시 빗물저수조 설치지침 적용	
	녹색주차장	준수시		기준용적률×0.05	•서울시 기준적용	
주차 차량 동선	공동주차통로 및 출입구	준수시		기준용적률×0.1	•지침에 결정된 대지에 적용	
	공동주차장	준수시		기준용적률×0.1		
건물내 일정공간을 공공에 사 용권((구분 지상권)으로 제공 할 경우		제공시		기준용적률×0.3	•문화및집회시설 중 공연장(영화관 제외), 전시장과 교육연구 및 복지 시설 중 아동관련시설인 유치원, 보육원과 노인복지시설등의 설치를 위하여 제공시	
최고높이계획		준수시		기본 용적률 인센티브 항목		

- 주) 1. 기준용적률과 허용용적률의 차이가 200%를 초과하는 경우 기본용적률 150%를 부여
 2. 획지에 계획된 규제성격의 기본항목(획지단위개발, 최고높이, 건축한계선, 벽면지정선)을 모두 준수할 경우 기본용적률 부여
 3. 대지내 공지에 관한 용적률 완하시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 아니하며, 미관지구 건축선후퇴로 확보된 공지에 대해서는 인센티브를 제
 공하지 않으며, 그 외 추가 건축선 후퇴부분은 인센티브를 적용한다.
 4. 권장용도 중 아동관련시설은 관련법령에 적합하게 설치·조성될시 인센티브를 부여한다.

■ () - (1)

유형	내용	비고
용도지역	일반상업지역(종전 : 일반상업지역)	
위치특성	간선가로변(동소문로, 보문로), 지하철역 교차로변	
기준/허용 용적률	600%이하 / 750%이하	
계획목표	•권장용도 반드시 준수하여 허용용적률 달성이 가능하도록 계획 •업무·근생·의료시설, 공연장, 전시장 등의 권장용도 유도	

항목		기준	비 고	
			구 분	계 수(α)
공 개 발	공동개발(지정/권장)	기준용적률 × α	2~3필지	0.08
			4~9필지	0.16
			10필지 이상	0.24
대지내 공 지	공개공지	기준용적률 × [(설치면적 - 의무면적)/대지면적] × α	필로티(2 이내)	0.50
	건축한계선, 건축지정선, 벽면한계선	기준용적률 × [(조성면적 - 의무면적)/대지면적] × α	개방형	1.00
건축물 용 도	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적/ 주차장 제외 건축면적) × α	건축면적의 20%이상 설치시	0.50
	문화시설 권장용도	(권장용도면적/대지면적) × 100 × α	최소면적 100㎡ 이상 설치시	1.00
보 행 개 선	가로지장물 지중화 또는 이전 설치, 지하연결통로 설치	기준용적률 × α	건물 내부 또는 대지 내 설치시	0.20
주 차 계 획	공동주차통로, 공동주차장	기준용적률 × α	위치를 결정한 경우	0.05

- 주) 1. 권장용도는 당해 용도의 연면적이 전체 연면적(주차장 면적 제외)의 20% 이상인 경우에만 인정
 2. 대지 내 공지에 관한 인센티브 부여 시 중복하여 산정하지 않음
 3. 기존 건축선(상북구고시 제2019-67호, 2019.4.18.) 후퇴부분은 인센티브 면적 산정에서 제외하며 그 이상 후퇴한 경우에만 인센티브 부여
 4. 지하연결통로는 지하철, 지하광장, 지하보도와 연계 시에 부여
 5. 친환경 인센티브가 '허용용적률-기준용적률'의 30/100에 미달하는 경우 계획유도 인센티브로 부족한 인센티브 대체 불가(단, 연면적 500㎡ 미만의 소규모 건축물 예외, 서울특별시 녹색건축물 설계기준)

■ () - (2)

유형	내용	비고
용도지역	일반상업지역(종전 : 일반주거지역)	
위치특성	간선도로(아리랑로, 동소문로20길)변, 동소문로 이면부(12m 이상)	
기준/허용 용적률	300%이하 / 630%이하	
계획목표	•권장용도 반드시 준수하여 허용용적률 달성이 가능하도록 계획 •업무·근생·의료시설, 공연장, 전시장 등의 권장용도 유도	

항목		기준	비 고	
			구 분	계 수(α)
공 개 발	공동개발(지정/권장)	기준용적률 × α	2~3필지	0.20
			4~9필지	0.30
			10필지 이상	0.40
대지내 공 지	공개공지	기준용적률 × [(설치면적 - 의무면적)/대지면적] × α	필로티(2 이내) 개방형	0.50 1.00
	건축한계선, 건축지정선, 벽면한계선	기준용적률 × [(조성면적 - 의무면적)/대지면적] × α	-	3.00
	공공보행통로	기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α	필로티(2 이내)	1.00
			개방형	2.00
	보차혼용통로	기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α	-	2.00
건축물 용 도	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적/ 주차장 제외 건축면적) × α	건축면적의 20%이상 설치시	0.50
	문화시설 권장용도	(권장용도면적/대지면적) × 100 × α	최소면적 100㎡ 이상 설치시	1.00
보 행 개 선	가로지장물 지중화 또는 이전 설치, 지하연결통로 설치	기준용적률 × α	건물 내부 또는 대지 내 설치시	0.20
주 차 계 획	공동주차통로, 공동주차장	기준용적률 × α	위치를 결정한 경우	0.05

- 주) 1. 권장용도는 당해 용도의 연면적이 전체 연면적(주차장 면적 제외)의 20% 이상인 경우에만 인정
 2. 대지 내 공지에 관한 인센티브 부여 시 중복하여 산정하지 않음
 3. 기존 건축선(성북구고시 제2019-67호, 2019.4.18.) 후퇴부분은 인센티브 면적 산정에서 제외하며 그 이상 후퇴한 경우에만 인센티브 부여
 4. 지하연결통로는 지하철, 지하광장, 지하보도와 연계 시에 부여
 5. 친환경 인센티브가 '허용용적률-기준용적률'의 30/100에 미달하는 경우 계획용도 인센티브로 부족한 인센티브 대체 불가(단, 연면적 500㎡ 미만의 소규모 건축물 예외, 서울특별시 녹색건축물 설계기준)

■ () - (3)

유형	내용	비고
용도지역	일반상업지역(종전 : 일반주거지역)	
위치특성	이면도로변(12m 이하)	
기준/허용 용적률	250%이하 / 500%이하	
계획목표	• 공개공지, 보차혼용도로 계수 완화하여 허용용적률 달성 • 소매점, 상점, 휴게음식점, 공연장, 전시장 등의 권장용도 유도	

항목		기준	비 고	
			구 분	계 수(α)
공 개 발	공동개발(지정/권장)	기준용적률 × α	2~3필지	0.20
			4~9필지	0.30
			10필지 이상	0.40
	맞벽건축	기준용적률 × α	2필지 이상	0.20
대지내 공 지	건축한계선, 건축지정선	기준용적률 × [(조성면적 - 의무면적)/대지면적] × α	-	3.00
	공공보행도로	기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α	필로티(2 이내)	1.00
			개방형	2.00
	보차혼용도로	기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α	-	2.00
건축물 용 도	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적/ 주차장 제외 건축면적) × α	건축면적의 20%이상 설치시	0.20
	저층부 권장용도 (하나로변 지하1층~지상2층)	기준용적률 × α	바닥면적의 80%이상 설치시 각 층별로 인센티브적용	0.10
	문화시설 권장용도	(권장용도면적/대지면적) × 100 × α	최소면적 100㎡ 이상 설치시	1.00
보 행 개 선	가로지장을 지중화 또는 이전 설치, 지하연결도로 설치	기준용적률 × α	건물 내부 또는 대지 내 설치시	0.20
주 차 계 획	공동주차도로, 공동주차장	기준용적률 × α	위치를 결정한 경우	0.05

- 주) 1. 권장용도는 당해 용도의 연면적이 전체 연면적(주차장 면적 제외)의 20% 이상인 경우에만 인정
 2. 대지 내 공지에 관한 인센티브 부여 시 중복하여 산정하지 않음
 3. 기존 건축선(성북구고시 제2019-67호, 2019.4.18.) 후퇴부분은 인센티브 면적 산정에서 제외하며 그 이상 후퇴한 경우에만 인센티브 부여
 4. 지하연결도로는 지하철, 지하광장, 지하보도와 연계 시에 부여
 5. 친환경 인센티브가 '허용용적률-기준용적률'의 30/100에 미달하는 경우 계획용도 인센티브로 부족한 인센티브 대체 불가(단, 연면적 500㎡ 미만의 소규모 건축물 예외, 서울특별시 녹색건축물 설계기준)

■ () - (4)

유형	내용	비고
용도지역	준주거지역(종전 : 일반주거지역)	
위치특성	일부 간선도로(아리랑로, 동소문로20길)변, 이면도로변	
기준/허용 용적률	250%이하 / 360%이하	
계획목표	• 공개공지, 보차혼용통로 계수 완화하여 허용용적률 달성 • 소매점, 상점, 휴게음식점, 공연장, 전시장 등의 권장용도 유도	

항목		기준	비 고	
			구 분	계 수(α)
공 동 개 발	공동개발(지정/권장)	기준용적률 × α	2~3필지	0.08
			4~9필지	0.16
			10필지 이상	0.24
대지내 공 지	맞벽건축	기준용적률 × α	2필지 이상	0.08
			필로티(2 이내)	0.50
	공개공지	기준용적률 × [(설치면적 - 의무면적)/대지면적] × α	개방형	1.00
			-	1.00
	건축한계선, 건축지정선	기준용적률 × [(조성면적 - 의무면적)/대지면적] × α	-	1.00
	공공보행통로	기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α	필로티(2 이내)	0.70
건축물 용 도	보차혼용통로	기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α	개방형	1.00
	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적/ 주차장 제외 건축면적) × α	-	1.00
	저층부 권장용도 (하나로변 지하1층~지상2층)	기준용적률 × α	건축면적의 20%이상 설치시	0.20
	문화시설 권장용도	(권장용도면적/대지면적) × 100 × α	비담면적의 80%이상 설치시 각 층별로 인센티브적용	0.10
보 행 개 선	가로지장물 지중화 또는 이전 설치, 지하연결통로 설치	기준용적률 × α	최소면적 100㎡ 이상 설치시	1.00
	주 차 계 획	기준용적률 × α	건물 내부 또는 대지 내 설치시	0.20
주 차 계 획	공동주차통로, 공동주차장	기준용적률 × α	위치를 결정한 경우	0.05

- 주) 1. 권장용도는 당해 용도의 연면적이 전체 연면적(주차장 면적 제외)의 20% 이상인 경우에만 인정
 2. 대지 내 공지에 관한 인센티브 부여 시 중복하여 산정하지 않음
 3. 기존 건축선(성북구도시 제2019-67호, 2019.4.18.) 후퇴부분은 인센티브 면적 산정에서 제외하며 그 이상 후퇴한 경우에만 인센티브 부여
 4. 지하연결통로는 지하철, 지하광장, 지하보도와 연계 시에 부여
 5. 친환경 인센티브가 '허용용적률-기준용적률'의 30/100에 미달하는 경우 계획용도 인센티브로 부족한 인센티브 대체 불가(단, 연면적 500㎡ 미만의 소규모 건축물 예외, 서울특별시 녹색건축물 설계기준)

■ () - ()

계획목표	•녹색건축, 에너지효율등급, 신재생에너지 : 관련 지침 변경에 따라 등급별 계수 차등화하여 상위등급 인증 유도 •중수도, 빗물관리시설, 옥상녹화, 자연지반보존, 녹색주차장 : 기정 최대계수 적용하여 친환경 건축물 유도
------	--

항목	기준	적 용	
		구 분	계 수(α)
녹색건축 인증	기준용적률 $\times \alpha$	1등급	0.12
	기준용적률 $\times \alpha$	2등급	0.08
	기준용적률 $\times \alpha$	3등급	0.04
에너지효율등급 인증	기준용적률 $\times \alpha$	1등급	0.08
	기준용적률 $\times \alpha$	2등급	0.06
	기준용적률 $\times \alpha$	3등급	0.04
신재생 에너지 보급확대	기준용적률 $\times \alpha$	1등급	0.12
	기준용적률 $\times \alpha$	2등급	0.10
	기준용적률 $\times \alpha$	3등급	0.08
	기준용적률 $\times \alpha$	4등급	0.06
	기준용적률 $\times \alpha$	5등급	0.04
중수도시설 설치	기준용적률 $\times \alpha$	-	0.04
빗물관리시설 설치	기준용적률 $\times \alpha$	-	0.04
옥상녹화	기준용적률 $\times$ (녹화면적/대지면적) $\times \alpha$	녹화면적/대지면적은 최대30%허용	0.10
자연지반보존	기준용적률 $\times$ (보존면적/대지면적) $\times \alpha$	-	0.20
녹색주차장	기준용적률 $\times$ (설치면적/대지면적) $\times \alpha$ (기준용적률 $\times 0.05$ 이내)	-	0.20

- 주) 1. 녹색건축 인증, 에너지 효율등급 인증 : 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준 및 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용, 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무 대상 준수
2. 중수도시설 설치 : 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시 적용, 관련법상 의무시설인 경우 제외
3. 빗물관리시설 설치 : 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 $\times 0.05$ 또는 대지면적 $\times 0.02$ 이상이 되도록 설치
4. 옥상녹화 : 법정 조경으로 산입된 면적 제외, 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
5. 자연지반 보존 : 지하구조물 미설치 시

4.

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조제4항, 「서울특별시 도시계획조례」 제18조 및 제68조(별표 4)의 규정에 의함
- 경미한 사항에 관한 사항은 관련 법규·지침 등 제·개정시 변경된 내용을 적용해야 함

가. ()

■

계 획 내 용
1. 대지의 분할에 관한 사항(획지는 제외) 2. 공개공지의 위치 및 조성방법의 변경 3. 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경 4. 통로의 성격·설계계획(보행자 및 차량전용 통로의 위치변경 및 신규설치) 5. 대지 안의 공지의 위치변경 및 조성방법 변경 6. 간선가로를 제외한 이면도로에서 공동개발 등으로 인해 차량통행이 가능해진 경우 공동주차통로 변경결정(폐지) 및 이에 따른 주차출입구 변경

■

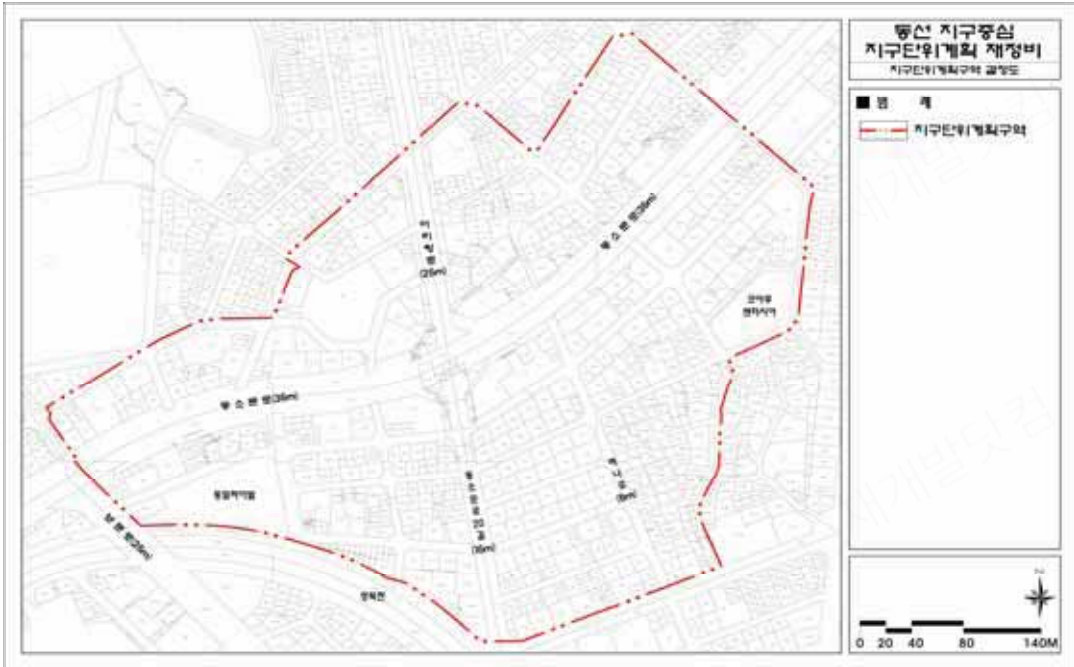
계 획 내 용
1. 대지의 분할·교환에 관한 사항 2. 대지 내 공지(전면공지 제외)의 위치변경 및 조성방법 변경 3. 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경 4. 구역과 연결한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따른 것을 전제함) 5. 대지내 통로(공공보행통로 및 보차혼용통로)와 공동주차출입구의 성격·설계계획(위치 변경 및 신규 설치) 6. 차량출입불허구간의 변경(단, 공동개발 등의 변경에 따라 불가피하게 변경이 필요한 경우) 7. 권장용도 범위 내 건축물 용도 변경 8. 간선가로를 제외한 이면도로에서 공동개발 등으로 인해 차량통행이 가능해진 경우 공동주차통로 변경결정(폐지) 및 이에 따른 주차출입구 변경

. : () ,
 . (02 - 2133 - 8385), (02 - 2241 - 2683)
 .
 (http://eum.go.kr)
 [] ()

[]

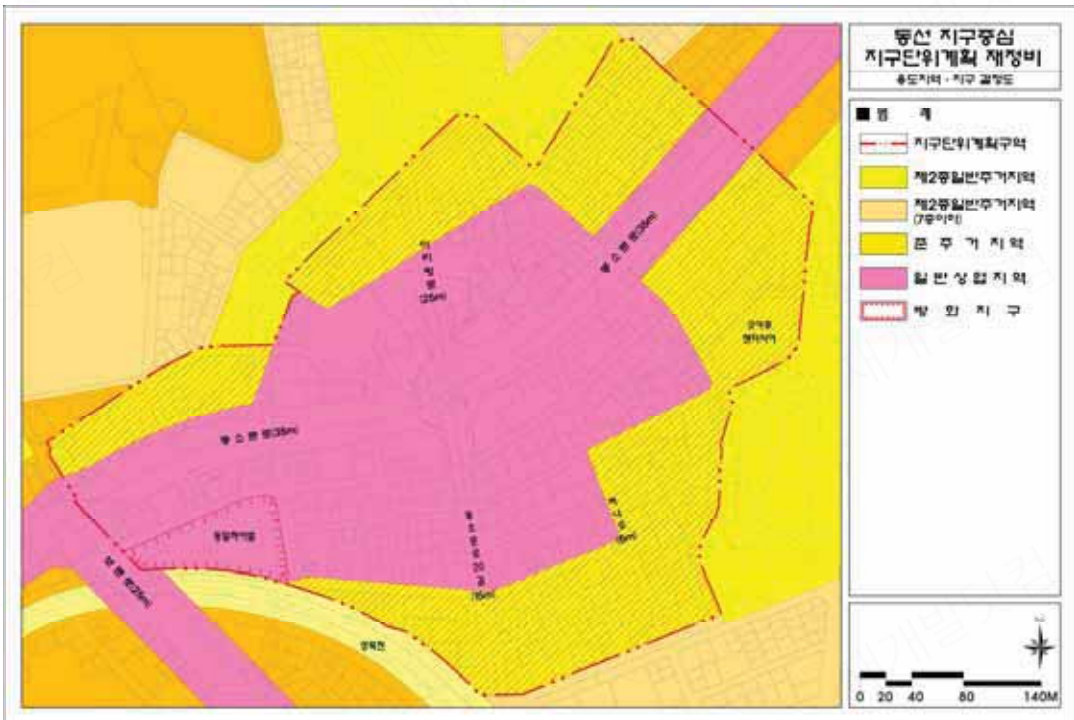
<

>

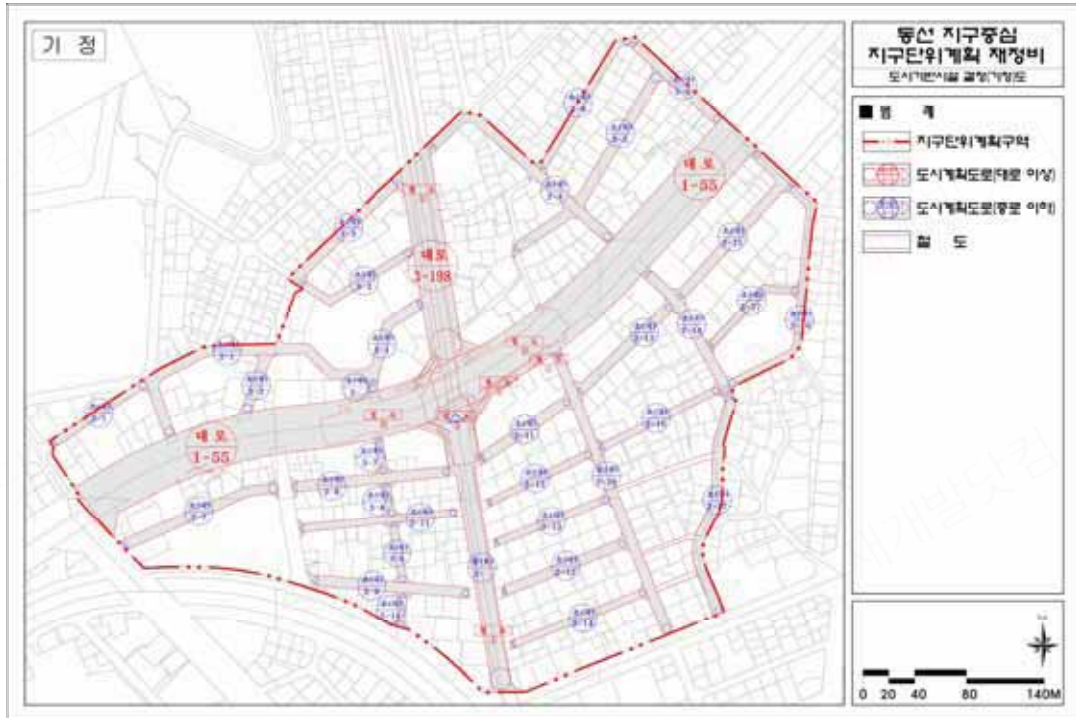


<

>



< () >



< () >

