

2020 - 3206

() () ()
[350]

1. 서울시 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 개정(2019.1.16.)에 따라 변경된 상한용적률 인센티브 산정기준과 「지구단위계획구역 내 생활숙박시설 관리방안 수립」(2020.11.9.)으로 상업지역 내 건축물의 비주거용도 비율 산정에서 생활숙박시설이 제외되는 사항을 지구단위계획구역에 적용할 수 있도록 지구단위계획을 일부 변경하고자
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조, 같은 법 시행령 제22조, 「서울특별시 도시계획조례」 제7조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 주민 및 이해관계인의 의견청취를 위하여 다음과 같이 공고하고 관련도서를 열람합니다.
3. 본 도시관리계획(지구단위계획) 변경(결정)(안)에 대하여 의견이 있으신 분은 열람기간 내에 서면으로 열람장소에 제출하여 주시기 바랍니다.

2020년 11월 26일

서울특별시장

I. 도시관리계획(지구단위계획)결정(변경)(안)

1. 지구단위계획구역 결정(안)

- 서울특별시 지구단위계획구역 중 상한용적률 산정기준 변경이 필요한 세종로 지구단위계획구역 외 350개 구역과 상업지역에 숙박시설이 허용되는 60개 구역

자치구	구역수	구역명
종로	26개소	세종로, 대학로, 을지로, 종로4,5가, 돈화문로, 운현궁 주변, 조계사 주변, 북촌, 송인2, 송인, 부암동, 인사동, 종로2,3가, 성균관대 주변, 경복궁서측, 평창동 일단의 주택지 조성사업지, 부암1 취락지구, 부암2 취락지구, 홍지취락지구, 평창 취락지구, 혜화명륜동, 동대문, 사직1, 익선, 이화동일대, 정동일대
중구	10개소	퇴계로변, 약수, 회현, 명동관광특구, 주교, 북창, 서울시청사부지, 남대문시장, 동대문역사문화공원 주변, 장충동 일대
용산	6개소	숙명여대주변, 용산, 한남, 이태원로 주변, 서계동 일대, 유엔사부지
성동	8개소	금호 지구중심, 왕십리 광역중심, 독섬, 성수전락정비구역, 독섬주변지역, 한양대학교 주변지역, 청계천로변구역, 행당 도시개발구역
광진	12개소	건대입구역지구, 군자역지구(구 중곡), 화양1지구, 화양2지구, 자양지구, 아차산역지구, 중곡역지구, 구의사거리, 광나루역, 구의지구, 구의·자양재정비촉진지구 자양9존치관리, 구의·자양재정비촉진지구 자양1존치정비
동대문	11개소	경희대앞, 배봉생활권중심, 서울시립대 주변지역, 신설, 신이문생활권중심, 이문동 22-2번지 일대, 이문생활권중심, 전농지구중심, 회기구역, 휘경동주거환경관리사업, 장안평일대
중랑	14개소	망우동 83번지 일대, 망우지구, 면목생활권, 면목지구중심, 목동지구, 상봉생활권, 서울신내3 국민임대주택단지 예정지구, 신내2택지개발지구, 신내동 385번지 일대(소규모 단절토지), 신내택지개발지구, 안세우개·새우개, 서울양원 공공주택지구, 중화생활권중심, 중화 존치관리구역

자치구	구역수	구역명
성북	16개소	길음, 동덕여대 주변지역, 동선지구중심, 동소문동2가, 미아지구상세계획구역, 보문생활권중심, 석관지구중심, 성북동 역사문화지구 , 성신여대 주변지역, 월곡생활권중심, 장수마을, 장월택지개발지구, 정릉3동, 정릉생활권중심, 정릉동 주거환경관리사업, 서울 정릉공공주택지구
강북	6개소	4.19사거리, 미아사거리역 주변, 미아역 일대, 삼양사거리, 서울휴먼타운(능안골), 수유·변동
도봉	11개소	도봉생활권, 도봉역세권, 도봉택지개발사업구역, 무수골, 방아골, 방학역세권 , 새동네·안골, 쌍문생활권, 쌍문지구중심 , 창동2택지개발지구, 서울창동
노원	23개소	공릉, 공릉1택지개발지구, 공릉2택지개발지구, 공릉공공주택지구, 광운대주변, 노원구역, 상계1·2단계택지개발지구, 상계2택지개발지구 , 상계3택지개발지구, 상계역주변, 상계·장암 도시개발구역, 수락구역, 월계1지구택지개발지구, 월계3택지개발지구, 월계4택지개발지구, 월계5택지개발지구, 월계6택지개발지구, 월계생활권중심, 중계택지 , 중계본동, 상계4동, 상계동 공공주택사업, 중계2택지
은평	18개소	응암역생활권, 응암지구중심, 신사생활권중심, 구청생활권중심, 구산생활권중심, 연신내 , 수색·DMC역 주변지역, 독바위, 불광, 역촌역세권, 연서로, 응암로, 산새마을 주거환경관리사업, 산골마을 주거환경관리사업, 수색1촌치관리구역, 서울혁신파크, 은평재정비촉진지구, 증산 공공주택지구
서대문	11개소	서대문구청주변, 개미마을, 천연 , 충정 , 서울 휴먼타운(북가좌동), 가재울, 아현, 북아현 , 홍제, 신촌지구일대, 충현
마포	18개소	마포지구 , 공덕지역중심, 성산지구, 대흥지구, 상수역세권 주변, 마포구 청사 이전부지, 상암 택지개발지구, 상암2지구, 서울 휴먼타운(연남동), 합정지구 , 아현1지구, 아현2지구 , 경의선 공덕역 복합역사개발, 마포 디자인·출판 특정개발진흥지구, 행복주택 건설을 위한 가좌 주택지구, 유원성산아파트 주택재건축정비구역, 공덕동 행복주택, 경의선 서강대역 복합역사개발
양천	13개소	목동중심지구, 신월 생활권중심, 신정 생활권중심, 김포가도(양천), 목동오거리, 신정택지개발지구, 신정2택지개발지구, 신투리 택지개발지구, 서울목동지구 택지개발사업, 서울 신정3 국민임대주택단지, 신정재정비촉진지구 존치관리구역, 서울신정4 보금자리주택지구, 신정 도시개발
강서	15개소	공항로, 우장산역생활권중심, 목동사거리생활권중심, 화곡역지구중심 , 까치산역지구중심 , 공항지구중심 , 가양택지개발지구, 방화1택지개발지구, 방화2택지개발지구, 등촌택지개발지구, 화곡택지개발지구, 서울발산지구 , 가양동 CJ공장부지, 공항동 군부대 이적지, 마곡 도시개발사업
구로	15개소	개봉역, 구로디지털단지지역, 구로역 및 신도림역세권 , 온수역 일대, 온수동 주민참여형 재생사업, 구로동 주거환경관리사업, 구로구 개봉3동 주거환경관리사업, 고척동 서울남부교정시설 이적지, 구로동 CJ공장부지, 취락지구(연지마을), 서울천왕2(국민임대주택), 서울항동 공공주택지구, 행복주택 건설을 위한 오류동 주택지구, 천왕도시개발구역, 서울개봉 기업형임대주택 공급촉진지구
금천	11개소	시흥 생활권중심, 금천구심, 서울독산 기업형임대주택 공급촉진지구, 문성 생활권중심, 정심 생활권중심, 독산, 가산, 시흥 박미사랑마을, 시흥박미사랑마을(II 단계), 석수역세권, 시흥생활권
영등포	17개소	영등포1 , 신길동, 대림광역중심 , 대림2생활권, 방림부지, 영등포지역 부도심권 , 당산지구중심, 영등포구 문래동5가 10번지 일대, 당산동4가 80번지일대, 강남성심병원, 대림동 주거환경관리사업, 신길지구중심 , 신봉지구, 신길1생활권, 신길6생활권, 서울문래 기업형임대주택 공급촉진지구, 선유도역 주변
동작	8개소	상도지구, 대림지구 , 사당이수, 신대방지구, 노량진지구, 원불교부지, 상신아파트 재건축 정비구역(사당휴먼시아), 흑석
관악	13개소	대림 지역중심 , 난곡사거리지구중심, 난곡생활권중심, 은천생활권중심, 낙성대생활권중심, 신림지구중심, 봉천지역중심 , 서울대주변, 봉천택지개발지구, 신림택지개발지구, 낙성대주변, 남부순환로(시흥IC)주변, 미림생활권중심
서초	12개소	서초로 , 서초구역(꽃마을지역), 양재택지, 양재지구중심 , 서울우면택지개발사업구역, 서리풀, 서울내곡 공공주택지구, 서울우면2(국민임대주택단지예정지구), 서울서초 보금자리주택지구, 서초 성뒤마을 공공주택지구, 현인마을 도시개발구역, 잠원동 66-2 일대

자치구	구역수	구역명
강남	21개소	개포택지개발지구, 논현, 청담, 대치, 압구정로변, 테헤란로2, 국제교류복합지구(코엑스~잠실종합운동장 일대), 양재 지구중심, 대치택지개발지구, 수서택지개발지구, 대치동 구마을, 926정거장주변, 교수마을, 아랫반교마을, 한국과학기술관, 서울강남 공공주택지구, 역삼, 서울세곡 국민임대주택단지예정지구, 서울세곡2 공공주택지구, 개포 구룡마을 도시개발구역, 강남세브란스병원
송파	19개소	거여지구, 삼전, 송파대로 제1지구, 방이 (구 방이), 개롱 (구 개농), 위례성길, 잠실광역중심 제1지구, 잠실광역중심 제2지구, 풍납, 거여택지개발지구, 장지택지개발지구, 위례택지개발지구, 거여2지구, 서울오금 보금자리주택지구, 문정 도시개발구역, 마천 국민임대주택단지, 마천지구, 서울동남권유통단지, 송파대로 제2지구
강동	17개소	성내지구, 암사지구, 천호지구, 고덕택지개발지구, 굽은다리, 강일2택지개발지구, 서원마을, 양지1마을, 가래여울마을, 둔촌마을, 양지2마을, 화해마을, 둔촌동역 주변, 강동구청 주변, 상일동 445번지 일대(소규모 단절토지), 고덕강일공공주택지구, 강일도시개발구역,

주) 음영표시된 구역은 상업지역 내 건축물의 비주거용도 비율 산정 기준 변경 대상 지구단위계획구역임.

② 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

○ 건축물의 용적률 계획(변경)(안) : 생략(열람장소 비치)

▶ 주요변경내용

① 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 개정(2019.1.16)에 따라 상한용적률 산정기준 변경

기 정	변 경
- 기준용적률 × (1+1.3×가중치× α)	- 기준용적률 × (1+1.3×가중치× α 토지 + 0.7× α 건축물)

② 상업지역 내 건축물의 비주거용도에서 생활숙박시설을 제외

- (기정) 상업지역 및 준주거지역 내 건축물 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택제외) 비율을 용적률의 10%이상으로 하고 지상층에 설치토록 계획함
- (변경) 상업지역 및 준주거지역 내 건축물 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설제외) 비율을 용적률의 10%이상으로 하고 지상층에 설치토록 계획함

II. 열람기간 : 공고일 다음날로부터 14일간

III. 열람장소 : 서울시청 도시관리과(☎2133-8385) 및 25개 자치구 지구단위계획 관련 부서

IV. 관계도서 : 게재생략(열람장소에 비치된 도서 참조)

V. 기타사항

- 열람내용은 확정된 안이 아니므로 추후 도시관리계획(지구단위계획) 변경을 위한 절차 진행 중에 일부 변경될 수 있습니다.
- 서울특별시 도시관리과(FAX : 2133-0738) 및 자치구별 지구단위계획 관련 부서에 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.