◈ 서울특별시고시 제2018-396호

도시관리계획(수색 · DMC역 주변지역 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2002-262호(2002.7.2.)로 지구단위계획구역(계획) 결정된 수색 지구단위계획구역에 대하여, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(지구단위계획)을 결정(변경)하고, 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 『토지이용규제 기본법』 제8조, 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2018년 12월 6일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 결정(변경) 취지

수색·DMC역 역세권의 선제적 도시관리계획 정비를 통하여 효율적인 개발을 도모하고, 합리적인 공공용지 활용과 도시계획시설(도로 등)의 정비방안을 마련하기 위해 도시관리계획(지구단위계획)을 결정(변경)하는 사항임.

Ⅱ. 도시관리계획 결정(변경) 조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서 : 변경

구분	구역명		위치		면적(㎡)			최초결정일	비고
	기정	변경	기정	변경	기정	변경	변경후		
변경	수색 제1종 지구단위계획구역	수색·DMC역 주변지역 지구단위계획구역	은평구 수색동 72번지, 증산동 223번지 일원	은평구 수색동 72번지, 증산동 223번지 일원, 마포구 상암동 1195번지 일원	132,929	증) 179,719	312,648	2002.7.2 (서울시고시 제2002-262호)	-

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	구역명	면적(㎡)	결정(변경) 사유
변경	수색 제1종 지구단위계획구역 → 수색·DMC역 주변지역 지구단위계획구역	132,929 → 312,648 증)179,719	• 구역명칭 및 위치 변경 : 수색역세권 개발부지를 지구단위계획구역에 포함하여 선제적인 도시관리계획 마련
			• 면적변경 증) 179,719㎡ - 수색동 410번지 일대 129㎡ 감소 : 철도선로용지 저촉부지 제척 - 수색동 410번지 일대 466㎡ 증가 : 진입도로 개설을 위한 도시계획시설(철도) 부지 내 철도선로용지 외 부지 포함 - 상암동 1195번지 일대 179,382㎡ 증가 : 경의선 상부구간 수색역세권 개발부지 포함

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

1) 용도지역 결정조서 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		312,648	-	312,648	100.0	
주거지역	소 계	127,800	-	127,800	40.9	
	제2종일반주거지역	33,955	-	33,955	10.9	
	제3종일반주거지역	13,698	-	13,698	4.4	
	준주거지역	80,147	-	80,147	25.6	
일반상업지역		3,747	-	3,747	1.2	
자연녹지지역		181,101	-	181,101	57.9	

※ 용도지역의 변경은 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 도시관리계획 변경절차를 이행하여 변경하며, 구체적 사항은 특별계획구역 세부개발계획 지침에 따름.

2) 용도지구 결정(변경) 조서

구 분	도면표시번호	지구명	지구의세분	위 치	면 적(㎡)	연장(m)	폭원	최초결정일	비고
기 정	1	수색로지구	중심지 미관지구	수색로변 양측	44,400 (14,806)	1,850 (1,291)	12m	82.4.22 (서고제164호)	
변 경	1	수색로지구	중심지 미관지구	수색로변 양측	44,400 (15,592)	1,850 (1,291)	12m	82.4.22 (서고제164호)	

※ ( ) : 지구단위계획구역 내 면적 및 연장임

■ 용도지구 변경사유서

도면표시번호	지구명	변경내용	변경사유
1	수색로지구	• 수색로변 중심지 미관지구 선형변경	• 수색로 3m 확폭에 따른 미관지구 선형 변경

나. 기반시설에 관한 결정(변경) 조서

1) 교통시설

가) 도로

■ 도로총괄표

류별	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	13	2,609	58,727	4	1,093	41,639	3	616	9,560	6	1,109	10,974
대로	1	962	39,705	1	962	39,705	-	-	-	-	-	-
중로	7	1,171	15,958	3	131	1,934	2	352	5,636	2	688	8,388
소로	5	476	3,064	-	-	-	1	55	478	4	421	2,586

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	1	14	34-40 (35)	주간선도로	1,700 (259)	남가좌동 (사천교)	신도읍 강매리	일반도로	-	서고164 (76.7.14)	수색로 (구역내)
변경	대로	1	14	34-40 (35~38)	주간선도로	1,700 (962)	남가좌동 (사천교)	신도읍 강매리	일반도로	-		
기정	중로	1	1	20	국지도로	37	증산동 223-13	증산동 223-13	일반도로	-	서울시고시 제2002-262호 (2002.07.02)	
변경	중로	1	1	20~22	국지도로	37	증산동 223-13	증산동 223-13	일반도로	-		
산설	중로	1	2	20	국지도로	51	수색동 106-36	수색동 81-1	일반도로	-		
산설	중로	1	444	21 (7)	국지도로	1,480 (43)	증산동 222-4	증산동 158-26	일반도로	-		구역 내 산설
폐지	중로	2	1	15	국지도로	68	수색동 146-13	수색동 81	일반도로	-	서울시고시 제2002-262호 (2002.07.02)	
기정	중로	2	2	15	국지도로	60	증산동 222-6	증산동 238-2	일반도로	-	〃	
산설	중로	2	3	15	국지도로	292	수색동 146-26	상암동 230-6	일반도로	-		
기정	중로	3	1	12	국지도로	204	증산동 223-14	증산동 223-2	일반도로	-	서울시고시 제2002-262호 (2002.07.02) 〃	
변경	중로	3	1	12	국지도로	218	증산동 223-15	증산동 223-2	일반도로	-		
기정	중로	3	2	12	국지도로	319	수색동 33-6	수색동 81	일반도로	-	〃	
변경	중로	3	2	12	국지도로	413	수색동 33-6	수색동 81-1	일반도로	-		
산설	소로	2	1	8	국지도로	55	수색동 380	수색동 370-1	일반도로	-		
기정	소로	3	13	6	국지도로	184	수색동 381	수색동 370-1	일반도로	-	서울시고시 제2002-262호 (2002.07.02)	
기정	소로	3	14	6	국지도로	94	수색동 371-2	수색동 370-5	일반도로	-	〃	
기정	소로	3	15	6	국지도로	23	수색동 377-5	수색동 377-4	일반도로	-	〃	
산설	소로	3	16	6	국지도로	120	수색동 378-7	수색동 379-9	일반도로	-		

※ ( ) : 지구단위계획구역 내 폭원 및 연장임

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 1-14	대로 1-14	• 폭원 확장 (3m): 35m→35~38m	• 개발여건 변화에 따른 교통량 증가에 대비한 수색로 폭원 3m 확폭
중로 1-1	중로 1-1	• 폭원 확장 (2m): 20m→20~22m	• 기 확보된 도로구간(폭2m) 도시계획시설 결정
-	중로 1-2	• 신설 - 폭원 20m, - 연장 51m	• 수색역 광장 신설 및 중로2-1호선 폐지에 따른 중로1-2호선 신설
-	중로 1-444	• 신설 - 폭원 21m (구역 내 7m) - 연장 1,480m (구역 내 43m)	• 수색 · 증산재정비촉진구역(증산2구역) 해제 및 지구단위계획구역 환원 (2016.5.4.)에 따라 수색 · 증산재정비촉진계획의 기반시설계획 반영을 위해 중로 1-444호선의 지구단위계획구역 내 부분 신설
중로 2-1	-	• 폐지 - 폭원 15m, - 연장 68m	• 수색역 광장 신설에 따른 중로2-1호선 폐지
-	중로 2-3	• 신설 - 폭원 15m, - 연장 292m	• 수색~상암지역 간의 차량연계를 위한 남~북간 연결도로 신설 ※ 금회 중로2-3호선은 남북연결 지하도로 건설 관련 공공기여 지정을 위한 개략적 규모 및 위치를 결정하는 선형이며, 향후 세부개발계획 수립 및 실시 설계 시 남북연결도로의 안전성, 경관성 등을 종합적으로 검토하여 설치
중로 3-1	중로 3-1	• 연장확대 : 204m→218m (증14m)	• 수색로 이면부 원활한 진입을 위한 중로3-1호선 연장 확대
중로 3-2	중로 3-2	• 종점 위치 변경 및 연장확대 - 종점위치 변경 : 수색동 81 → 수색동 81-1 - 연장확대 : 319m→413m (증94m)	• 중로 2-1호선 폐지 및 중로 1-2호선 신설에 따른 중로3-2호선 종점위치 변경 및 연장 확대
-	소로 2-1	• 신설- 폭원 8m, - 연장 55m	• 수색로 이면부 진입을 위한 소로2-1호선 신설
-	소로 3-16	• 신설- 폭원 6m, - 연장 120m	• 수색로 이면부 진입을 위한 소로3-16호선 신설

나) 철도

■ 철도 결정조서 : 변경없음

구 분	도면표시 번 호	시설명	시설의 종류	위 치			연 장 (m)	면 적 (㎡)	최초결정일	비고
				기점	종점	주요경과지				
기정	③	철도	일반철도 (경의선)	용산역	서울 시계	가좌역 디지털미디어시티역 수색역	11,380 (1,035)	996,249 (54,552)	건설부고시 (1973.12.30)	
기정	-	철도	일반철도 (본선)	서울 특별시 중구 의주로2가 159	서울 특별시 강서구 과해동 143-1	중구: 봉래동2가 용산구: 동자동, 서계동, 청파동1가, 청파동2가, 청파동3가, 원효로1가, 원효로2가, 용문, 도원동 마포구: 도화동, 공덕동, 신공덕동, 노고산동, 대흥동, 동교동, 서교동, 염리동, 신수동, 창전동, 연남동, 성산동, 중동, 상암동 고양시: 덕은동, 현천동 강서구: 마곡동, 가양동, 공항동, 방화동, 과해동	23,417 (998)	350,355.91 (16,736)	2003.12.31	

※ ( ) : 지구단위계획구역 내 연장 및 면적임

■ 철도역 결정조서 : 변경없음

구 분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	연장(m)	면적(㎡)	최초결정일	비 고
기 정	①	철도	도시철도 (6호선)	증산동 223-27 일원	-	10,258 (5,078)	서울시고시 제2002-262호 (2002.07.02)	
기 정	②	철도	일반철도 (디지털미디어시티역)	증산동 27-7 일원	220	17,598 (7,025)	건설교통부고시 제2002-125호 (2002.06.20)	
기 정	③	철도	일반철도 (수색역)	수색동 81 일원	365	40,074 (18,851)	건설교통부고시 제2002-125호 (2002.06.20)	

※ ( ) : 지구단위계획구역 내 면적임

■ 차량기지 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)	최초결정일	비고
기정	①	차량 기지	차량기지 (경의선)	마포구 상암동 1195 일원	316,690	건설부고시 (1973.12.30)	도시계획법 개정에 따라 철도시설로 결정

2) 공간시설

가) 녹 지

■ 녹지 결정조서 : 변경없음

구 분	도면표시번호	시 설 명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비 고
기 정	①	녹 지	완충녹지	수색동 68-1 일원	1,650	서울시고시 제2002-262호 (2002.07.02)	

나) 광 장

■ 광장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	1	광장	미관광장	증산동 238 일원	2,370	-	2,370	서울시고시 제2002-262호 (2002.07.02)	철도중복 결정 (283㎡)
신설	2	광장	역전광장	수색동 106-39 일원	-	증)3,205	3,205	-	철도중복 결정 (1,325㎡)

■ 광장 변경사유서

도면표시번호	시 설 명	변경내용	변경사유
2	역전광장	• 신설 – 면적 3,205㎡	• 수색역 역전광장 조성에 따른 광장 신설

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

1) 최대개발규모 결정조서 : 변경없음

구 분	최대개발규모(㎡)	비 고
간선부(제3종일반주거지역)	1,500이하	–
이면부(제3종일반주거지역)	500이하	

2) 공동개발 결정(변경) 조서

■ 기 정

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위 치	면 적(㎡)	비 고
A	–	–	370-1	100.97	
			370-2	102	
			370-3	117.62	340-6(규제)
			370-4	156.68	
			370-5	277.82	
			370-6	13	370-3(규제)
			370-7	5	
			370-8	20	
			371-1	142.76	
			371-2	186.48	
			371-3	138.69	
			371-4	95.98	
			371-5	157.9	
			371-6	63.03	371-7(권장)
			371-7	66.9	371-6(권장)
			372-1	281.62	
			372-2	194.69	
			372-3	103.26	
			372-4	96.22	377(일부)(규제)
			373-1	25.3	373-2(권장)
			373-2	126.92	373-1(권장)
			373-3	122	
			373-4	73	373-5(권장)
			373-5	63	373-4(권장)
			373-6	89	

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위 치	면 적(㎡)	비 고
			374-1	213.65	
			374-2	118.07	374-3(권장)
			374-3	68.32	374-2(권장)
			375-1	155.8	
			375-2	174.84	
			375-3	161.53	
			375-4	116.26	375-5(규제)
			375-5	56	375-4(규제)
			376-1	133.39	377(일부), 376-9, 381-1(일부), 381(일부)(규제)
			376-2	119.12	376-8, 381(일부)(규제)
			376-3	119.98	381(일부)(규제)
			376-4	114.18	381(일부)(규제)
			376-5	130.42	376-7, 381(일부)(규제)
			376-6	474.96	381(일부)(규제)
			376-7	13	381(일부), 376-5(규제)
			376-8	7	381(일부), 376-2(규제)
			376-9	3	376-1, 377(일부), 381(일부), 381-1(규제)
			377-1	119.98	
			377-2	66	377-3(권장)
			377-3	66	377-2(권장)
			377-4	313.52	377-5(권장)
			377-5	59.4	377-4(권장)
			377-6	136.79	
			377-7	157.08	
			377-8	52.61	377-9(권장)
			377-9	76.88	377-8(권장)
			377-10	185.71	410(일부)(규제)
			377-12	132	377-15(권장)
			377-14	89	
			377-15	33	377-12(권장)
			378-1	264.88	381(일부)(규제)
			378-2	132	378-3, 378-8, 378-9, 381(일부)(규제)
			378-3	83	378-2, 378-8, 378-9, 381(일부)(규제)
			378-4	66	378-7, 381(일부), 410(규제)
			378-7	60	378-4, 381(일부), 410(규제)
			378-8	17	378-2, 378-3, 378-9, 381(일부)(규제)
			378-9	17	378-2, 378-3, 378-8, 381(일부)(규제)
			379-1	175	379-2, 379-15(규제)
			379-2	139	379-1, 379-3, 379-15(규제)
			379-3	93	379-15(일부), 379-2(일부)(규제)
			379-4	102	379-5(권장)

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위 치	면 적(㎡)	비 고
			379-5	96	379-4(권장)
			379-6	116	379-14(규제)
			379-7	331	
			379-8	344	
			379-9	145	
			379-10	142	
			379-11	145	
			379-14	17	379-6(규제)
			379-15	43	379-1, 379-2, 379-3(규제)
			381	183.44	378-1, -2-3, -4, -7, -8, -9, 410, 376-6, 376-1, -2, -3, -4, -5, -7, -8, -9, 381-1(일부)(규제)
			381-1	23	376-9, 376-1, 377(일부), 381(일부)(규제)
			410	687.16	377-10, 378-4, 378-7, 381(일부)(규제)
B	-	-	37-15	319	특별계획구역-2
			37-16	356	특별계획구역-2
			37-31	39	특별계획구역-2
			72-1	2,280.59	특별계획구역-2
			80-15	195	특별계획구역-2
			100-1	1,282	특별계획구역-2
			146-23	190.99	특별계획구역-2
			154-19	3	특별계획구역-2
C	-	-	37-10	138	특별계획구역-3
			37-34	112.29	특별계획구역-3
			37-35	42.30	특별계획구역-3
			72-2	1,283	특별계획구역-3
			72-12	647	특별계획구역-3
			72-13	1,393.33	특별계획구역-3
			34-3	56	특별계획구역-4
			34-4	281	특별계획구역-4
			34-5	73	특별계획구역-4
			35-1	531.58	특별계획구역-4
			37-3	734	특별계획구역-4
			37-4	974.52	특별계획구역-4
			37-5	3,599	특별계획구역-4
			37-6	211	특별계획구역-4
			60-1	177.18	특별계획구역-4
			70-3	387.31	특별계획구역-4
			72-4	36	특별계획구역-4
			72-5	329	특별계획구역-4
			72-6	227	특별계획구역-4
			72-7	198	특별계획구역-4
			72-9	188	특별계획구역-4

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위 치	면 적(㎡)	비 고
			74-1	1,074	특별계획구역-4
			74-2	294	특별계획구역-4
			74-3	96	특별계획구역-4
			74-4	79	특별계획구역-4
			75	99	특별계획구역-4
			76-12	754	특별계획구역-4
			76-13	159	특별계획구역-4
			76-14	1,577	특별계획구역-4
			76-15	4,797	특별계획구역-4
			76-21	132	특별계획구역-4
			76-23	288	특별계획구역-4
			76-24	588	특별계획구역-4
			76-28	172	특별계획구역-4
			76-56	136	특별계획구역-4
			76-57	13	특별계획구역-4
			33-6	496.28	특별계획구역-4
			223-1	67.74	특별계획구역-4
			223-3	202.24	특별계획구역-4
D	-	-	37-4	261.01	(일부)특별계획구역-5
			37-5	1,029	(일부)특별계획구역-5
			37-7	250.9	(일부)특별계획구역-5
			223-1	177	특별계획구역-11
			223-2	1,625	특별계획구역-11
			223-4	240.62	특별계획구역-5
			223-5	2,762.75	특별계획구역-5, 11, 12, 13
			223-6	1,080	특별계획구역-12
			223-8	153	특별계획구역-12
			223-9	485	특별계획구역-12
			223-13(일부)	1,136.59	특별계획구역-13
			223-18	1,190	특별계획구역-13
			223-28	233.3	
E	-	-	37-8	381	특별계획구역-6
			37-32	1,276.02	특별계획구역-6
			223-13(일부)	1,197.33	특별계획구역-14
			223-14	371.18	특별계획구역-6
			223-15	5,082.44	특별계획구역-6
			223-17	331	특별계획구역-6
			223-23	1,338	특별계획구역-6
			239-1	44	특별계획구역-6
			239-2	96.26	특별계획구역-6
			239-3	57.91	특별계획구역-6

■ 변 경

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	면적(㎡)		계획내용	비고
1			수색동 379-9대	145	540.3	공동개발(지정)	신규, 동일소유
			수색동 379-10대	142			
			수색동 379-11대	145			
			수색동 410철	108.3			
2			수색동 379-8주	340	349.7	공동개발(지정)	신규, 도시계획도로 개설에 따른 계획적 공동개발
			수색동 410철	9.7			
3			수색동 379-7대	284	346.7	공동개발(지정)	신규, 도시계획도로 개설에 따른 계획적 공동개발
			수색동 410철	62.7			
4			수색동 379-4대	102	198	공동개발(권장)	
			수색동 379-5대	96			
5			수색동 379-6대	116	133	공동개발(지정)	동일소유
			수색동 379-14대	17			
6			수색동 379-2대	51	162	공동개발(지정)	379-2, 379-3 동일소유
			수색동 379-3대	93			
			수색동 379-15대	18			
7			수색동 379-1대	173	278	공동개발(지정)	379-1, 379-15 동일소유
			수색동 379-2대	85			
			수색동 379-15대	20			
8	-	-	수색동 378-4대	66	928	공동개발(지정)	
			수색동 378-7철	60			
			수색동 381철	70			
			수색동 410철	732			
9			수색동 378-2대	132	269	공동개발(지정)	378-3,378-8 동일소유
			수색동 378-3대	83			
			수색동 378-8철	17			
			수색동 378-9철	17			
			수색동 381철	20			
10			수색동 378-1대	269	300	공동개발(지정)	
			수색동 381철	31			
11			수색동 377-13대	139		-	
12			수색동 377-12대	132	139	공동개발(권장)	
			수색동 377-15대	7			
13			수색동 377-11대	139		-	
14			수색동 377-10대	191		-	
15			수색동 377-8대	53	130	공동개발(권장)	
			수색동 377-9대	77			
16			수색동 377-6대	138		-	
17			수색동 377-7대	146		-	
18			수색동 376-6대	487	521	공동개발(권장)	

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	면적(㎡)		계획내용	비고
			수색동 381철	34			
19			수색동 376-2대	124	136	공동개발(지정)	
			수색동 381철	12			
20			수색동 376-3대	109	120	공동개발(지정)	
			수색동 381철	11			
21			수색동 376-4대	119	128	공동개발(지정)	
			수색동 381철	9			
22			수색동 376-5대	152	162	공동개발(지정)	
			수색동 381철	10			
23			수색동 376-1대	124	181	공동개발(지정)	
			수색동 376-9철	3			
			377도	26			
			수색동 381-1철	23			
			수색동 381철	5			
24			수색동 375-3대	157		–	
25			수색동 375-4대	108	164	공동개발(지정)	
			수색동 375-5대	56			
26			수색동 375-1대	134		–	
27			수색동 375-2대	162		–	
28			수색동 370-5대	268		–	
29			수색동 370-4대	160		–	
30			수색동 370-3대	103	103	공동개발(지정)	동일소유 ※370-6(수색로)
			수색동 370-6대	(13)			
31			수색동 370-2대	76		–	
32			수색동 370-1대	79		–	
33			수색동 377-4대	301	364	공동개발(권장)	
			수색동 377-5대	63			
34			수색동 377-1대	121		–	
35			수색동 377-2대	66	132	공동개발(권장)	
			수색동 377-3대	66			
36			수색동 374-2대	113	181	공동개발(권장)	
			수색동 374-3대	68			
37			수색동 374-1대	186		–	
38			수색동 373-4대	73	136	공동개발(권장)	
			수색동 373-5대	63			
39			수색동 373-6대	71		–	
40			수색동 373-3대	122		–	
41			수색동 373-2대	149		–	
42			수색동 372-4대	104		–	
43			수색동 372-3대	90		–	
44			수색동 372-2대	202		–	

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	면적(㎡)		계획내용	비고
45			수색동 372-1대	277		-	
46			수색동 371-4대	99		-	
47			수색동 371-5대	164		-	
48			수색동 371-3대	143		-	
49			수색동 371-6대	70	136	공동개발(권장)	
			수색동 371-7대	66			
50			수색동 371-1대	147		-	
51			수색동 371-2대	164		-	
-	-	-	수색동 37-15잡	101	5,198	-	특별계획구역 1
			수색동 37-16대	145			
			수색동 37-31잡	16			
			수색동 37-48잡	95			
			수색동 37-49잡	34			
			수색동 37-50대	305			
			수색동 37-51대	14			
			수색동 72-1대	2,450			
			수색동 80-15대	195			
			수색동 81-1철	1,085			
			수색동 100-1대	562			
			수색동 106-36대	4			
			수색동 146-23대	189			
			수색동 154-19대	3			
-	-	-	수색동 37-3대	262	8,045	-	특별계획구역 2
			수색동 37-4철	244			
			수색동 37-5잡	934			
			수색동 37-10대	138			
			수색동 37-16대	44			
			수색동 37-34대	76			
			수색동 37-35대	39			
			수색동 37-50대	23			
			수색동 37-52대	28			
			수색동 70-3잡	492			
			수색동 72-2대	1,283			
			수색동 72-5대	329			
			수색동 72-6대	136			
			수색동 72-7대	171			
			수색동 72-9대	188			
			수색동 72-12대	642			
			수색동 72-13대	1,560			
			수색동 76-24대	166			

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	면적(㎡)		계획내용	비고
			수색동 76-57대	13			
			수색동 81-1철	1,277			
-	-	-	수색동 33-22도	489	13,144.2	-	특별계획구역 3
			수색동 35-1도	25			
			수색동 37-41도	1,751			
			수색동 66-6잡	741			
			수색동 75대	9,484			
			증산동 223-1대	63.9			
			증산동 223-3대	227.9			
			증산동 223-29대	362.4			
-	-	-	수색동 37잡	449	5,644.4	-	특별계획구역 4
			수색동 37-38대	1,655			
			수색동 37-42도	124			
			증산동 223-28대	2,687.8			
			증산동 223-31도	728.6			
-	-	-	수색동 33-6대	21	2,020.0	-	특별계획구역 5
			증산동 223-2대	1,622.4			
			증산동 223-5대	168.7			
			증산동 223-30대	207.9			
-	-	-	증산동 223-5대	342.1	1,575.0	-	특별계획구역 6
			증산동 223-6대	1,080.2			
			증산동 223-8대	152.7			
-	-	-	증산동 223-5대	414.5	2,089.0	-	특별계획구역 7
			증산동 223-9대	485			
			증산동 223-18주	1,189.5			
-	-	-	증산동 223-13대	882		-	특별계획구역 8
-	-	-	증산동 223-46대	24.5	900.0	-	특별계획구역 9
			증산동 223-47대	875.5			
-	-	-	수색동 37-8대	381	9,065.8	-	특별계획구역 10
			수색동 37-32대	1,222			
			증산동 223-14대	538.3			
			증산동 223-15대	4,987.9			
			증산동 223-17대	330.6			
			증산동 223-19대	42.3			
			증산동 223-20대	48.5			
			증산동 223-23대	1,337.8			
			증산동 239-1도	44.4			
			증산동 239-2도	82.9			
			증산동 239-3도	50.1			
-	-	-	수색동 37-15잡	87	30,041	-	특별계획구역 12

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	면적(㎡)		계획내용	비고
			수색동 37-48잡	69			
			수색동 81철	7,390			
			수색동 81-1철	5,318			
			수색동 84-3철	447			
			수색동 84-10철	80			
			수색동 100-1대	724			
			수색동 100-4답	3			
			수색동 102-4전	206			
			수색동 102-11전	36			
			수색동 102-44전	10			
			수색동 102-49전	82			
			수색동 106-4답	500			
			수색동 106-5답	79			
			수색동 106-6대	188			
			수색동 106-8대	223			
			수색동 106-10대	154			
			수색동 106-14답	3			
			수색동 106-21답	43			
			수색동 106-23답	40			
			수색동 106-37대	25			
			수색동 106-38대	11			
			수색동 106-39답	36			
			수색동 146-1도	49			
			수색동 146-26도	53			
			수색동 380철	929			
			수색동 380-1철	6,228			
			수색동 381-3철	275			
			상암동 1049철	1,259			
			상암동 1049-2철	957			
			상암동 1054철	1,309			
			상암동 1054-1철	1,733			
			상암동 1054-2철	628			
			상암동 1064철	179			
			상암동 1064-1철	69			
			상암동 1064-2철	84			
			상암동 1066철	373			
			상암동 1066-1철	162			
-	-	-	수색동 37-2철	7,010.8	33,281.0	-	특별계획구역 13
			수색동 37-7철	2,458			
			수색동 37-33대	172			

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
			수색동 37-36대	836		
			수색동 37-54대	391		
			수색동 37-55대	43		
			수색동 37-56대	73		
			수색동 37-57대	4		
			증산동 223-4대	169.7		
			증산동 223-21대	19.7		
			증산동 223-22대	71.9		
			증산동 223-24대	69.1		
			증산동 223-25대	275.6		
			증산동 223-26대	2,270.5		
			증산동 223-42대	2,523.3		
			증산동 223-43대	627.2		
			증산동 223-44대	1,035.5		
			증산동 239-4철	10.7		
			증산동 239-5철	79.6		
			증산동 239-6도	77.6		
			상암동 1092철	6,125		
			상암동 1092-1철	1,374		
			상암동 1124철	26		
			상암동 1125-1철	1,707		
			상암동 1125-5철	1,449		
			상암동 1143철	402		
			상암동 1144철	17		
			상암동 1148철	134		
			상암동 1148-1철	184		
			상암동 1149철	5		
			상암동 1150철	860		
			상암동 1151철	217		
			상암동 1151-1철	560		
			상암동 1155철	104		
			상암동 1155-1철	11		
			상암동 1155-2철	29.5		
			상암동 1155-3철	123		
			상암동 1155-6철	1		
			상암동 1155-8철	0.5		
			상암동 1156-1철	1,419		
			상암동 1156-5철	17		
			상암동 1251답	20		
			상암동 1252답	3.5		

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	면적(㎡)		계획내용	비고
			상암동 1253전	5.4			
			상암동 1254-1전	0.7			
			상암동 1267-1전	0.2			
			상암동 1695도	268			
-	-	-	상암동 1-1철	136	63,409.0	-	특별계획구역 14
			상암동 1-2대	19			
			상암동 1-14대	37			
			상암동 2-1철	43			
			상암동 2-2철	3			
			상암동 2-3철	11			
			상암동 2-4철	56			
			상암동 2-5철	4			
			상암동 2-6철	96			
			상암동 2-7철	77			
			상암동 2-15철	17			
			상암동 2-16철	76			
			상암동 2-17철	54			
			상암동 2-18철	17			
			상암동 2-19철	89			
			상암동 2-20철	46			
			상암동 2-21철	11			
			상암동 2-22철	112			
			상암동 2-23철	62			
			상암동 2-24철	7			
			상암동 2-38철	17			
			상암동 2-39철	7			
			상암동 2-40철	145			
			상암동 2-41철	598			
			상암동 2-42철	299			
			상암동 2-59철	96			
			상암동 2-60철	2			
			상암동 2-215철	61			
			상암동 2-216철	30			
			상암동 2-217철	79			
			상암동 2-218철	26			
			상암동 2-219철	106			
			상암동 2-220철	142			
			상암동 2-221철	56			
			상암동 2-224철	17			
			상암동 2-226철	13			

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
			상암동 2-228철	83		
			상암동 2-231철	43		
			상암동 2-233철	2		
			상암동 2-234철	3		
			상암동 2-236철	40		
			상암동 2-237철	89		
			상암동 2-238철	7		
			상암동 2-239철	112		
			상암동 2-240철	172		
			상암동 2-242철	41		
			상암동 2-257철	33		
			상암동 2-260철	36		
			상암동 2-428철	213		
			상암동 2-432철	393		
			상암동 2-442철	2		
			상암동 2-443철	20		
			상암동 2-444철	19		
			상암동 2-445철	288		
			상암동 2-446철	48		
			상암동 2-447철	21		
			상암동 2-448철	11		
			상암동 2-449철	52		
			상암동 2-450철	58		
			상암동 2-451철	137		
			상암동 2-452철	148		
			상암동 2-453철	5		
			상암동 8-18철	123		
			상암동 9-1철	11		
			상암동 9-40철	53		
			상암동 229-1철	3		
			상암동 230-1철	10		
			상암동 230-6철	56		
			상암동 231-1철	182		
			상암동 231-5철	80		
			상암동 231-6철	21		
			상암동 231-7철	56		
			상암동 231-11철	275		
			상암동 239-1철	44.4		
			상암동 239-3철	50.1		
			상암동 239-7철	224		

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
			상암동 239-9철	7		
			상암동 239-16철	175		
			상암동 239-17철	144		
			상암동 239-19철	29		
			상암동 239-22철	1		
			상암동 239-23철	6		
			상암동 239-24철	11		
			상암동 239-25철	6		
			상암동 239-26철	2		
			상암동 239-28철	192		
			상암동 251-17철	542		
			상암동 251-40철	22		
			상암동 1049철	2,015.2		
			상암동 1050철	397		
			상암동 1052철	90		
			상암동 1052-1철	29		
			상암동 1053철	2,874		
			상암동 1053-2철	167		
			상암동 1053-5철	155		
			상암동 1053-7철	2,029		
			상암동 1053-8철	557		
			상암동 1054철	3,673		
			상암동 1058철	73		
			상암동 1064철	438		
			상암동 1066-1철	24		
			상암동 1092철	298		
			상암동 1092-1철	5,190		
			상암동 1125-1철	1,243		
			상암동 1125-5철	110		
			상암동 1129철	50		
			상암동 1130철	1,460		
			상암동 1130-1철	983		
			상암동 1131철	63		
			상암동 1132철	172		
			상암동 1133철	61		
			상암동 1133-1철	289		
			상암동 1135철	89		
			상암동 1136철	13		
			상암동 1137철	677		
			상암동 1139철	555		

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
			상암동 1139-1철	142		
			상암동 1140철	1,401		
			상암동 1140-1철	288		
			상암동 1141철	85		
			상암동 1141-1철	47		
			상암동 1142철	198		
			상암동 1143철	320		
			상암동 1143-1철	2		
			상암동 1144철	608		
			상암동 1145철	58		
			상암동 1145-1철	300		
			상암동 1148철	46.5		
			상암동 1148-1철	60		
			상암동 1149철	2		
			상암동 1189-2철	1,359		
			상암동 1189-3철	181		
			상암동 1195철	10,041.9		
			상암동 1201-1철	234		
			상암동 1203철	1,329		
			상암동 1204철	175		
			상암동 1205철	1,225		
			상암동 1205-1철	289		
			상암동 1206철	476		
			상암동 1207철	274		
			상암동 1208철	268		
			상암동 1213철	440		
			상암동 1214철	49		
			상암동 1214-1철	60		
			상암동 1216철	131		
			상암동 1216-1철	223		
			상암동 1217철	10		
			상암동 1218철	145		
			상암동 1218-1철	24		
			상암동 1219철	519		
			상암동 1219-1철	3		
			상암동 1220철	7		
			상암동 1221철	60		
			상암동 1222철	50		
			상암동 1223철	17		
			상암동 1224철	40		
			상암동 1230철	198		

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
			상암동 1231철	415		
			상암동 1231-1철	583		
			상암동 1232철	772		
			상암동 1232-1철	230		
			상암동 1233철	434		
			상암동 1233-1철	145		
			상암동 1234철	538		
			상암동 1234-1철	431		
			상암동 1235철	449		
			상암동 1235-1철	305		
			상암동 1236철	275		
			상암동 1236-1철	99		
			상암동 1237철	40		
			상암동 1238철	93		
			상암동 1239철	167		
			상암동 1240철	50		
			상암동 1241철	327		
			상암동 1242철	147		
			상암동 1242-1철	430		
			상암동 1242-2철	94		
			상암동 1243철	69		
			상암동 1244철	33		
			상암동 1244-1철	79		
			상암동 1245철	23		
			상암동 1246철	350		
			상암동 1247철	92		
			상암동 1247-1철	568		
			상암동 1248철	149		
			상암동 1249철	16		
			상암동 1249-1철	199		
			상암동 1251-1철	9		
			상암동 1251-2철	5.5		
			상암동 1254철	76		
			상암동 1267철	2		
			상암동 1270-1철	360		
			상암동 1296-11철	24.5		
			상암동 1297철	108		
			상암동 1298철	58		
			상암동 1298-1철	11		
			상암동 1299철	52		

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
			상암동 1299-1철	1		
			상암동 1300철	73		
			상암동 1301철	10		
			상암동 1302철	43		
			상암동 1302-1철	3		
			상암동 1303철	20		
			상암동 1303-1철	21		
			상암동 1303-2철	2		
			상암동 1304철	69		
			상암동 1305철	165		
			상암동 1306철	685		
			상암동 1306-1철	579		
			상암동 1313철	20		
			상암동 1315철	30		
			상암동 1316철	17		
			상암동 1317철	43		
			상암동 1320철	13		
			상암동 1325철	73		
			상암동 1325-1철	6		
			상암동 1341철	-		
			상암동 1342철	3		
			상암동 1348철	141		
			상암동 1348-1철	50		
			상암동 1378철	105		
			상암동 1384철	3		
			상암동 1385철	2		
			상암동 1386철	21		
			상암동 1386-1철	3		
			상암동 1386-2철	7		
			상암동 1386-3철	10		
			상암동 1386-4철	10		
			상암동 1386-5철	7		
			상암동 1386-6철	10		
			상암동 1387철	23		
			상암동 1388철	17		
			상암동 1389철	17		
			상암동 1390철	13		
			상암동 1391철	20		
			상암동 1392철	66		
			상암동 1393철	-		
			상암동 1394철	19		

구분	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	면적(㎡)		계획내용	비고
			상암동 1395철	8			
			상암동 1396철	10			
			상암동 1397철	13			
			상암동 1398철	13			
			상암동 1399철	18			
			상암동 1400철	25			
			상암동 1401철	26			
			상암동 1403철	3			
			상암동 1404철	3			
			상암동 1407철	13			
			상암동 1409철	7			
			상암동 1410철	5			
			상암동 1411철	2			
			상암동 1412철	5			
			상암동 1413철	2			
			상암동 1414철	7			
			상암동 1415철	20			
			상암동 1416철	26			
			상암동 1417철	17			
			상암동 1418철	26			
			상암동 1419철	23			
			상암동 1420철	17			
			상암동 1421철	7			
			상암동 1422철	7			
			상암동 1423철	13			
			상암동 1424철	6			
			상암동 1425철	1			
			상암동 1426철	4			
			상암동 1427철	50			
			상암동 1427-1철	23			
			상암동 1437철	1			
			상암동 1438철	19.9			
			상암동 1439철	22			
			상암동 1440대	10			
			상암동 9006대	-			
-	-	-	증산동 222-3주	11.9	4,238	-	특별계획가능구역 11
			증산동 222-4대	661.3			
			증산동 222-5대	1,139.1			
			증산동 222-6주	1,556.5			
			증산동 222-8대	370.3			
			증산동 238-7도	498.9			

■ 변경사유서

기정	변경	변경사유
-	379-9, 379-10, 379-11,410(부분) 공동개발(지정)	• 간선가로변 소규모필지 개발 제한과 진 · 출입을 고려한 공동개발(지정)
-	379-8, 410(부분) 공동개발(지정)	• 간선가로에서 이면부 진입을 위한 진입로 확보 및 자투리필지 방지를 위한 공동개발 (지정)
-	379-7, 410(부분) 공동개발(지정)	• 간선가로에서 이면부 진입을 위한 진입로 확보 및 자투리필지 방지를 위한 공동개발 (지정)

나. 건축물에 대한 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 · 배치 · 형태 · 색채 · 건축선에 관한 도시관리계획(변경) 결정조서

1) 건축물 용도 결정(변경) 조서

가) 불허용도 결정(변경) 조서

구 분	계 획 내 용	
	기 정	변 경
제3종 일반주거지역 (A)	• 창고시설 • 위험물 제조 및 처리시설 • 자동차 관련 시설(주차장, 세차장제외) • 동물 및 식물관련 시설 중 도계장 • 공공용 시설(방송국, 전신전화국, 통신용 시설제외)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제13호 운동시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장 - 제18호 창고시설 - 제19호 위험물 저장 및 처리시설 - 제20호 자동차관련시설(주차장, 세차장 제외)
준주거지역 (B)	• 단독주택(복합용도 제외) • 제2종근린생활시설 중 안마시술소 • 공장 • 창고시설 • 위험물 제조 및 처리시설 • 자동차 관련 시설(주차장, 세차장제외) • 동물 및 식물관련 시설 중 도계장 • 공공용 시설(방송국, 전신전화국, 통신용 시설제외)	• 건축법시행령 별표1의 다음시설 - 제1호 단독주택(복합용도 제외) - 제4호 제2종근린생활시설 중 안마시술소 - 제17호 공장 - 제18호 창고시설 - 제19호 위험물 저장 및 처리시설 - 제20호 자동차 관련 시설(주차장, 세차장 제외) - 제21호 동물 및 식물관련 시설 중 도계장 - 제24호 방송통신시설(방송국, 전신전화국, 통신용 시설 제외)
준주거지역 → 일반상업지역 (C)	• 주거용도 • 업무시설 중 오피스텔 • 위락시설 중 특수목욕탕, 투기전업소 및 카지노업소 • 공장 • 창고시설 • 위험물 제조 및 처리시설 • 자동차 관련시설(주차장 제외) • 동물 및 식물관련시설 • 공공용시설(방송국, 전신전화국, 통신용 시설 제외)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제1호 단독주택 - 제2호 공동주택(임대주택은 오피스텔과 합한 연면적 40% 이상 및 주용도가 공동 주택에 속하는 범위에 한함) - 제13호 운동시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장 - 제14호 업무시설 중 오피스텔 (임대주택과 합한 연면적 40%이상 및 오피스텔이 주용도에 속하는 범위에 한함) - 제16호 위락시설 중 카지노업소

구 분	계 획 내 용	
	기 정	변 경
준주거지역 → 일반상업지역 (C)		- 제17호 공장(지식산업센터 제외) - 제18호 창고시설 - 제19호 위험물 저장 및 처리시설 - 제20호 자동차관련시설(주차장 제외)
자연녹지지역 → 준주거지역 (D)	-	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제1호 단독주택 - 제2호 공동주택 - 제4호 제2종근린생활시설 중 안마시술소 - 제13호 운동시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장 - 제14호 업무시설 중 오피스텔 (일부구간 제외) ※ 세부사항은 특별계획구역14 지침 및 도면 참조 - 제17호 공장(지식산업센터 제외) - 제18호 창고시설 - 제19호 위험물 저장 및 처리시설 - 제20호 자동차관련시설(주차장, 세차장 제외)
제2종 일반주거지역, 자연녹지지역 → 일반상업지역 (E)	-	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제1호 단독주택 - 제2호 공동주택 - 제13호 운동시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장 - 제14호 업무시설 중 오피스텔 - 제16호 위락시설 중 카지노업소 - 제17호 공장(지식산업센터 제외) - 제18호 창고시설 - 제19호 위험물 저장 및 처리시설 - 제20호 자동차관련시설(주차장 제외)

■ 변경사유서

변경 내용	변경 사유서
• 불허용도 삭제 (도계장, 공공용시설, 투기전업소, 카지노업소)	• 서울특별시 도시계획조례 변경사항 등을 고려한 불허용도 삭제
• 건축법 시행령 별표1 각호의 건축물 용도명 변경	• 건축법 시행령 별표에 따른 건축물 용도로 명칭 변경
• 일반상업지역 및 준주거지역 일부지역 공동주택→공동주택(임대주택은 오피스텔과 합한 연면적 40% 이상 및 주용도가 공동주택에 속하는 범위에 한함) 으로 변경	• DMC창조산업의 특성상 젊은층이 저렴한 임대료로 사용 가능한 소규모 주거 및 업무공간을 필요로 하므로 창조산업 육성지원을 위해 임대주택과 합한 연면적 40% 이상 및 오피스텔이 주용도에 속하지 않는 범위 내에서 임대주택 및 오피스텔 용도를 부분적으로 허용함.
• 일반상업지역 및 준주거지역 일부지역 오피스텔 → 오피스텔(임대주택과 합한 연면적 40%이상 및 오피스텔이 주용도에 속하는 범위에 한함)로 변경	
• 도시미관 저해시설 추가 (옥외철탑이 설치된 골프연습장)	• 간선가로변 도시미관에 저해되는 시설 제한 유도를 위해 불허용도 추가

나) 권장용도 결정(변경) 조서

기 정		변 경	
구 분	계 획 내 용	구 분	계 획 내 용
준주거 지역 (1)	• 업무시설(오피스텔 제외) • 판매 및 영업시설 중 도매시장, 소매시장(대형점 제외) • 의료시설 중 병원 • 운동시설(운동장 제외)	준주거 지역(7) (특별계획가능 구역 실효시)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 – 제4호 제2종 근린생활시설 중 금융업소, 사무소 – 제5호 문화 및 집회시설 – 제7호 판매시설 중 도매시장, 소매시장(대형점 제외) – 제9호 의료시설 중 병원 – 제13호 운동시설(운동장 제외)
특별 계획 구역 (2)	• 업무시설 – 벤처기업 육성에 관한 특별조치법 시행령 제2조에 해당하는 시설 – 동 시행규칙 제4조(지원시설의 범위)에 해당하는 시설 – 산업입지 및 개발에 관한 법률 제2조제2호의 규정에 의한 지식산업을 영위한 중소기업 – 상기시설과 유사한 시설로서 당해 도시계획위원회 심의를 득한 시설 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 판매 및 영업시설 중 도매시장, 소매시장 (대형점 제외) • 의료시설 중 병원(정신병원 및 요양소 제외) • 교육연구 및 복지시설 중 연구소	자연녹지지역 → 준주거지역 (3)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 – 제5호 문화 및 집회시설 중 회의장 – 제7호 판매시설 중 소매시장(대형점 제외) – 제14호 업무시설(오피스텔 제외) • 건축물 전면부 가로 활성화 용도 – 제3호 제1종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점 등 이와 유사한 것 – 제4호 제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점 등 이와 유사한 것 – 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장
		준주거 지역 → 일반상업지역 (4)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 – 제4호 제2종 근린생활시설 중 금융업소, 사무소 – 제5호 문화 및 집회시설 – 제7호 판매시설 중 소매시장(대형점 제외) – 제9호 의료시설 중 병원 (정신병원 및 요양소 제외) – 제10호 교육연구시설 중 연구소, 도서관 – 제14호 업무시설 (오피스텔 제외) – 제15호 숙박시설 중 관광숙박시설 • 수색로변 건축물 전면부 가로활성화 용도 – 제3호 제1종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 서점 등 이와 유사한 것 – 제4호 제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 서점 등 이와 유사한 것 – 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장
		제2종 일반주거지역, 자연녹지지역 → 일반상업지역 (5)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 – 제5호 문화 및 집회시설 – 제7호 판매시설 중 소매시장(대형점 제외) – 제14호 업무시설 (오피스텔 제외) – 제15호 숙박시설 중 관광숙박시설 • 보행자도로변 건축물 전면부 가로활성화 용도 – 제3호 제1종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 서점 등 이와 유사한 것 – 제4호 제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 서점 등 이와 유사한 것 – 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장
–	–	제2종일반주거 지역, 자연 녹지 지역 → 일반상업 지역(6)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 – 제5호 문화 및 집회시설 – 제7호 판매시설 중 소매시장(대형점 제외) – 제14호 업무시설(오피스텔 제외) – 제15호 숙박시설 중 관광숙박시설

※ 권장용도의 인정

- 기정 : 권장용도의 면적구성은 당해용도가 전체연면적(지하층 및 코아포함)의 10%이상인 경우 수용
- 변경 : 권장용도의 경우 해당용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체연면적(주차장제외)의 20% 이상, 가로활성화 용도의 경우 해당 용도의 바닥면적 합계가 1층 연면적(주차장제외)의 50% 이상일 경우 인정

■ 변경사유서

변경 내용	변경 사유서
• 권장용도 추가(회의장, 숙박시설, 제2종근린생활시설 중 금융업소, 사무소, 연구소, 도서관, 숙박시설)	• DMC 업무기능 지원 및 상업 · 문화기능 활성화를 위한 권장용도 추가
• 권장용도 명칭변경	• 건축법 시행령 별표1에 따른 건축물 용도로 명칭 변경
• 건축물 전면부 가로 활성화 용도 추가	• 가로변 업무 및 사무실이외의 보행활동 지원을 위해 건축물 전면부에 판매, 문화기능 중심의 가로활성화 용도 입지 권장

다) 지정용도 결정(변경) 조서

구 분	계 획 내 용	
	기 정	변 경
특별계획구역12 (가)	-	• 계획방향 : 복합 문화·관광 허브 조성 • 건축법 시행령 별표1의 다음시설(연면적 5% 이상) - 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장, 동·식물원
특별계획구역13 (나)	-	• 계획방향 : 상업·문화·오락이 어우러진 복합시설 육성 • 건축법 시행령 별표1의 다음시설(연면적 5% 이상) - 제4호 제2종 근린생활시설 중 공연장, 서점, 청소년게임제공업소, 주민의 체육활동을 위한 시설(테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 놀이형 시설) - 제13호 운동시설(옥외철탑이 설치된 골프연습장 제외)
특별계획구역14 (다)	-	• 계획방향 : DMC 지원기능 육성 • 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제14호 업무시설 (오피스텔 제외)(연면적 20% 이상)

■ 변경사유서

변경 내용	변경 사유서
• 수색역세권개발부지(특별계획구역12~14) 지정용도 지정	• 수색역세권개발부지(특별계획구역12~14) 계획방향에 부합하는 지정용도 계획

2) 건축물의 밀도 결정(변경) 조서

가) 건폐율 결정 조서 : 변경없음

구 분	계획내용	비 고
제3종일반주거지역	50%이하	
준주거지역	60%이하	
일반상업지역	60%이하	

※ 서울특별시 도시계획조례 제54조 준용

나) 용적률 결정(변경) 조서

구 분	기정		변경		비 고
	기준	허용	기준	허용주1)	
제3종일반주거지역	220%	250%	220%	250%	• 상한용적률은 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조에 따름주4)
준주거지역	300%	360%	300%	360%	
준주거지역→일반상업지역	300%	500%	300%	630%주2)	
자연녹지지역→준주거지역	-	-	-	400%주3)	• 사전협상형 지구단위계획 용적률 체계를 따름
자연녹지, 제2종일반주거지역 →일반상업지역	-	-	-	600%주3)	

주1) 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률의 합

주2) 일반상업지역 상향 시 허용용적률 630% 이하 적용

주3) 서울시 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따라 기준/기본/허용(상한) 용적률체계 적용

주4) 상한용적률 = 허용용적률 × [1+1.3×가중치×(공공시설 제공면적/공공시설 제공후 대지면적)] 이하 가중치란 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공 부지의 용적률(2개 이상의 용도지역인 경우에는 면적대비 가중 평균한 용적률) 비율

■ 변경사유서

변경 내용	변경 사유서
• 일반상업지역 변경 시 허용용적률 상향	• 서울시 지구단위계획 수립기준(2016.6)에 따른 일반상업지역 허용용적률 적용 • 광역중심 기능에 부합하는 개발 활성화를 위한 허용용적률 상향
• 자연녹지지역 → 준주거지역 변경 시, 허용용적률 400% 지정	• 사전협상형 지구단위계획 상 용적률 체계 및 개발 활성화를 고려한 허용용적률 지정
• 자연녹지지역, 제2종일반주거지역 → 일반상업지역 변경 시, 허용용적률 600% 지정	

다) 용적률 완화 항목 및 내용

■ 기 정

구 분	완 화 항 목	완 화 기 준
대지에 관한 사항	공동건축(지정)	기준용적률 × 0.1 × α
	공동건축(권장)	기준용적률 × 0.08 × α
	대지교환/합병	기준용적률 × 0.05 × α
용도에 관한 사항	권장용도	(권장용도면적÷건축연면적)×0.2×기준용적률
대지내공지에 관한 사항	공개공지(쌈지공지)	[{(조성면적-설치의무면적)÷대지면적}×1.5×기준용적률]
	대지내 공공통로	(조성면적-대지면적)×1.0×기준용적률
	건축한계선	{(조성면적-대지면적)×기준용적률}×2.0
	벽면한계선	{(조성면적-대지면적)×기준용적률}×1.5
건축물 형태 및 외관에 관한 사항	탑상형 건축물	저층부 탑상형 : 기준용적률×0.15
		고층부 탑상형 : 기준용적률×0.1
	경사형 지붕	기준용적률×0.05
주차/동선에 관한 사항	공동주차통로	기준용적률×0.05
환경친화적 건축물 조성	옥상녹화(조경)	[{(조성면적-설치의무면적)÷옥상면적}×0.2×기준용적률]
	투수성 포장	기준용적률×0.1

■ 변 경

○ 용적률 인센티브 계획기준(공통사항)

① 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 친환경 인센티브는 100분의 30이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.

② 친환경 인센티브 항목은 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다.

③ 권장용도의 면적은 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적(주차장제외)의 20% 이상, 가로활성화 용도의 경우 해당 용도의 바닥면적 합계가 1층 연면적(주차장제외)의 50% 이상일 경우에 인센티브를 부여한다.

④ 최대개발규모내에서 토지소유자가 자발적으로 공동개발시에는 해당 위원회(자치구 포함)에서 인정하는 경우에 한하여 인센티브를 추가로 부여할 수 있다.

⑤ 미관지구내 건축선 보다 추가하여 건축한계선으로 결정된 부분에 한하여 인센티브를 부여한다. (미관지구 내 건축선 후퇴부분은 제공면적 산정시 제외)

⑥ 유사항목으로 상한용적률 적용시 허용용적률에서는 제외한다.

⑦ 친환경 인센티브 항목은 본 지구단위계획에서 동일하게 아래와 같이 적용한다.

○ 친환경 인센티브 항목(전체 인센티브의 30% 이상) - 공통사항

항목	세분	세분계획기준			비고
환경친화 에너지 효율화	녹색건축 인증	최우수(그린 1등급)	기준용적률 × 0.12	세기준 모두 1등급 만족시: 기준용적률 × 0.4	• 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증기준, 건축물 에너지 효율등급 인증기준 준용 • 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무대상 준수
		우수(그린 2등급)	기준용적률 × 0.08		
		우량(그린 3등급)	기준용적률 × 0.04		
	에너지 효율등급 인증	에너지효율 1등급	기준용적률 × 0.08		
		에너지효율 2등급	기준용적률 × 0.06		
		에너지효율 3등급	기준용적률 × 0.04		
	신재생 에너지 보급확대	신재생에너지 1등급	기준용적률 × 0.12		• 신재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용 ※공급률로 등급판정 대체 가능
		신재생에너지 2등급	기준용적률 × 0.10		
		신재생에너지 3등급	기준용적률 × 0.08		
		신재생에너지 4등급	기준용적률 × 0.06		
		신재생에너지 5등급	기준용적률 × 0.04		
	중수도 시설설치	기준용적률 × 0.04			• 사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용 • 관련법상 의무 시설인 경우 제외
	빗물관리 시설설치	기준용적률 × 0.04			• 빗물저류 · 이용시설 용량(ton) 및 빗물 침투시설 • 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상이 되도록 설치
	옥상녹화	기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.1			• 법적 조경으로 산입된 면적 제외 • 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	자연지반 보존	기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2			• 법적 조경으로 산입된 면적 제외 • 지하구조물 미설치, 자연토양 및 식생 가능 시
	녹색주차장, 투수성포장	기준용적률 × (설치면적 / 대지면적) × 0.1			• 기준용적률 × 0.05이내

○ 용적률 인센티브 유형

구 분	용도지역	기준/허용용적률	비 고
유형1	제3종일반주거지역	220%/250%	
유형2	준주거지역 → 일반상업지역	300%/630%	
유형3	자연녹지지역 → 준주거지역	300%/360%	
유형4	제2종일반주거지역, 자연녹지지역 → 일반상업지역	300%/600%	

○ 계획유도 인센티브 항목 및 세부기준

① 유형1 : 제3종일반주거지역 (기준 220% / 허용 250%)

항목		세분	완화기준(지침)	비고
유도형	공동개발	공동개발(권장)	기준용적률×α	• 2필지일 경우 α=0.10 • 3필지일 경우 α=0.12 • 4필지이상일 경우 α=0.14
	대지내 통로	공공보행통로	기준용적률×{(조성면적/대지면적} × 0.3	
규제형	공동개발	공동개발(지정)	기준용적률× α	• 2필지일 경우 α=0.08 • 3필지일 경우 α=0.10 • 4필지이상일 경우 α=0.12
	대지내 공지	건축한계선(전면공지)	기준용적률×(제공면적/대지면적) × 0.5	

② 유형2 : 준주거지역→일반상업지역 (기준 300% / 상한 630%)

항목		세분	완화기준(지침)	비고
유도형	대지내 공지	공개공지	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적} × α	• 필로티형 α= 1.0 • 침상형 α= 2.0 • 개방형 α= 3.0
	대지내 통로	공공보행통로	기준용적률×{(조성면적/대지면적} × 4	
	건축물 용도	용도권장	기준용적률×(권장용도면적/연면적) × 1	※ 20%이상 설치시 (주차장 제외)
		저층부 가로활성화 용도	기준용적률×0.1 이내	※ 1층벽면길이 및 바닥 면적의 1/2 이상 설치 시
규제형	대지내 공지	건축한계선(전면공지)	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적)} × 3	

③ 유형3 : 자연녹지지역 → 준주거지역 (허용 400%)

항목		세분	완화기준(지침)	비고
유도형	대지내 공지	공개공지	기본용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적} × 3	• 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따름
	건축물 용도	용도권장	기본용적률×(권장용도면적/연면적) ※ 20%이상 설치 시, 주차장 제외	
		저층부 가로활성화용도	기본용적률×0.1 (※1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2이상 설치 시)	
규제형	대지내 공지	건축한계선(전면공지)	기본용적률×(제공면적/대지면적) × 3	

④ 유형4 : 제2종일반주거지역, 자연녹지지역 → 일반상업지역 (허용 600%)

항목		세분	완화기준(지침)	비고
유도형	대지내 공지	공개공지	기본용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적} × 3	• 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따름
	대지내 통로	공공보행통로	기본용적률×{(조성면적/대지면적} × 4	
	건축물 용도	용도권장	기본용적률×(권장용도면적/주차장을 제외한 건축연면적)	
		특정층 (꼭대기층) 개방	기본용적률×(설치면적/대지면적) × 0.1	
		저층부 가로활성화용도	기본용적률×0.1 ※1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2이상 설치 시	
규제형	대지내 공지	건축한계선 (전면공지)	기본용적률×(제공면적/대지면적) × 3	

■ 변경사유서

변경 내용	변경 사유서
• 용적률 완화항목 및 완화량 조절	• 대상지 현황 및 여건에 적합하도록 가중치 설정을 통해 개발 유도 및 광역중심 위상 강화 • 서울시 지구단위계획 수립기준(2016.6)에 따른 용적률 완화 계획 수립

3) 건축물 높이 결정(변경) 조서

구 분	기 정		변 경		비 고
	최고높이 및 도로 사선제한 규정(1.5H) 동시적용		기준 높이	최고 높이	
제3종일반주거지역	30m		30m	기준높이 1.2배 이내	
준주거지역	수색로변 남단	60m	-	60m	
	수색로변 북단	40m	-	40m	특별계획가능구역11 실효시
준주거지역→일반상업지역	-		-	90m	특별계획가능구역11
	100m		100m	기준높이 1.2배 이내	
자연녹지지역→준주거지역	-		-	100m	특별계획구역14
자연녹지지역, 제2종일반주거지역 →일반상업지역	-		-	100m	특별계획구역12
			-	150m	특별계획구역13

※ 비행안전구역 해당 시 비행안전구역 내 건축가능 높이에 따름
제3종일반주거지역, 준주거지역 → 일반상업지역의 최고높이는 기준높이 완화 산정식을 적용하여 산정(기준높이의 1.2배 이내)

■ 변경사유서

변경 내용	변경 사유서
• 도로사선제한 폐지	• 도로사선제한 폐지에 따라 기준높이 적용(2015.5.18. 건축법 개정) • 국토계획법에 따른 높이완화 산정식 적용(국토계획법 제46조 제1항)
• 특별계획가능구역11 최고높이 지정(90m)	• 연접한 수색·증산재정비촉진계획을 고려하여 특별계획가능구역11 최고높이 지정(90m)
• 자연녹지지역→준주거지역 최고높이 지정 (100m)	• 주변지역과의 조화 및 광역중심 기능도입을 위한 최고높이 100m 지정
• 제2종일반주거, 자연녹지지역 → 일반상업지역 최고높이 지정 (특별계획구역12 100m, 특별계획구역13 150m)	• 주변지역과의 조화 및 광역중심 기능도입에 따른 랜드마크 특성 부여를 위한 최고높이 100m, 150m 지정

■ 건축물의 기준높이 완화

항 목	완화조건	산정방식
기준높이 완화	기부채납	• 지구단위계획으로 결정한 높이 × (1 + (공공시설부지로 제공하는 면적 ÷ 당초의 대지면적))

※ 1. 지구단위계획구역안에서 건축물을 건축하고자 하는 자가 그 대지의 일부를 공공시설부지로 제공하는 경우 국토계획법 시행령 제46조 규정에 의하여 당해 건축물의 높이를 완화하여 적용할 수 있음
(단, 공공시설부지의 제공에 따른 상한용적률 산정 및 높이완화는 중복하여 적용함)
- 완화할 수 있는 높이 = 당해 지구단위계획으로 결정된 높이(기준높이)×(1+(공공시설부지로 제공하는 면적 ÷ 당초의 대지면적))이내

2. 기준높이 완화는 기준높이의 1.2배를 초과할 수 없음

3. 특별계획구역으로 지정된 경우의 높이계획은 도시.건축공동위원회의 심의결과에 의함

4) 건축물의 배치 결정(변경) 조서

구 분		계획내용	
		기정	변경
건축물 배치	건축한계선	• 간선도로변 : 3m • 이면도로변, 블록내부 : 1~2m	• 간선도로변 : 3m • 이면도로변, 블록내부 : 1~2m -제3종일반주거지역내 철도변(남측) 건축한계선(1m) 삭제
	벽면한계선	• 공공보행통로 : 2~3m	• 공공보행통로 : 2~3m - 특별계획구역1,2구역 경계부에 벽면한계선(3m) 지정 - 특별계획구역7 내 8구역 경계부 벽면한계선 삭제

■ 변경사유서

변경 내용	변경 사유서
• 제3종일반주거지역 내 철도변(남측) 건축한계선(1m) 삭제	• 필지개발 규모 및 효용성을 고려한 건축한계선 삭제
• 특별계획구역 1,2구역 경계부 벽면한계선(3m) 지정	• 보행공간 확보를 위한 특별계획구역1,2, 경계부 벽면한계선(3m) 지정
• 특별계획구역7 내 8구역 경계부 벽면한계선 삭제	• 특별계획구역8 개발현황을 반영한 특별계획구역7 내 8구역 경계부 벽면한계선 삭제

5) 건축물의 형태 및 외관 결정(변경) 조서

구 분		계 획 내 용		적용 구역
		기 정	변 경	
건축물 형태	저층부	-	• 가로활성화 및 보행환경 개선을 위해 개방적 형태의 연도형 건축물 권장 (캐노피, 아케이드, 어닝 등의 적극적 활용으로 쾌적한 가로환경 조성) • 가로변 건축물의 통일감 형성을 고려하여 건축물 형태 전면 가로변과 일치 • 연속적 가로벽 형성에 따른 저층부 높이 통일 및 1층 개구부 높이 조화	수색로 성암로
	고층부	-	• 통경축 확보 등을 고려하여 타워형건축물 형태로 조성 • 초고층 랜드마크 건축물은 옥탑 및 상층부 디자인 차별화를 통해 관문성, 상징성 확보	성암로
건축물 외관	외벽의 재료	• 주변 경관과 조화된 형태 및 재료 사용 권장	• 저층부는 보행자 중심의 가로환경을 고려하고, 건축물 전체는 주변경관과 조화된 재료사용 권장	수색로
			• 저층부는 보행자 중심의 가로환경을 고려한 자연재료 사용 권장 • 고층부는 DMC 첨단 이미지를 표현하는 재료 사용 권장	성암로
	건축물의 1층 외부 형태와 야간조명	• 주요 간선도로에 접한 건축물은 쇼윈도우 설치 및 조명시설의 설치 권장 • 옥외설치 미술장식품의 경우 야간조명 설치 권장 • 야간경관 증진위해 하부 조명강화 유도	좌 동	수색로 성암로
	경사 지붕의 처리	• 건축물의 높이가 5층 이하 건축물과 주거용 건축물은 가로경관이나 옥상경관 향상을 위해 가능한 한 경사지붕 처리	좌 동	저층 주거지
	색 채	• 인접 건축물과 조화를 이루도록 하고 품격 있는 중후한 색조의 사용 권장	• 인접 건축물과 조화를 이루도록 하고 품격 있는 중후한 색조의 사용 권장	수색로
			• 보행자 시선 및 공간인지가 중요한 저층부 공간을 중심으로 활기 있는 색채, 엑센트 칼라 사용 고려	성암로

■ 변경사유서

변경 내용	변경 사유서
• 건축물 형태 신설	• 가로변 활성화를 위한 건축물 형태 제시
• 건축물 외관(외벽의 재료, 색채) 변경	• 가로특성별 통일감 조성을 위한 가로별(수색로, 성암로) 세부기준 제시

다. 기타사항에 관한 결정(변경) 조서

1) 대지내 공지 결정(변경) 조서

구 분		계획내용	
		기정	변경
대지내 공지	전면공지	• 보도부속형(폭 3m) • 차도부속형(폭 2m) • 수색로변(폭 3m~5m)	• 수색로변(폭 3m~5m)
	공개공지 (쌈지공지)	• 최소45㎡이상, 대지면적의 5%이상 • 최소폭원 5m이상(미관지구 건축선 후퇴부분 제외) • 간선가로변, 주요 보행결절부에 설치 • 설치기준은 서울특별시 건축조례 제22조에 의함	• 최소45㎡이상, 대지면적의 5%이상 • 최소폭원 5m이상(미관지구 건축선 후퇴부분 제외) • 간선가로변, 주요 보행결절부에 설치 • 설치기준은 서울특별시 건축조례 제26조에 의함
	대지내 조경	• 건축법 제32조 및 서울특별시 건축조례 제20조 기준적용 • 간선도로(30m이상) 전면에 접한 해당 대지일 경우에는 전면도로에 접하여 선형으로 조성, 최소폭원 3m이상준수	• 건축법 제42조 및 서울특별시 건축조례 제24조 기준적용 • 간선도로(30m이상) 전면에 접한 해당 대지일 경우에는 전면도로에 접하여 선형으로 조성, 최소폭원 3m이상준수

■ 변경사유서

변경 내용	변경 사유서
• 보도부속형, 차도부속형 폭원 삭제	• 수색로 이면부 도로계획 여건 및 건축한계선 계획과의 정합성을 고려한 전면공지 확보유형별 폭원기준 삭제

2) 대지 내 통로 결정(변경) 조서

구 분	계획내용		비고
	기정	변경	
공공보행통로	• 폭4m	• 폭4m~6m	• 지나친 보행 우회 공간의 해소를 위한 최소 폭원 이상의 통로 제공 • 공공보행통로 조성시 인센티브 부여
보차혼용통로	• 폭6m	• 도시계획도로 신설로 폐지	-

■ 변경사유서

변경 내용	변경 사유서
• 특별계획구역1,2 경계부에 공공보행통로(6m) 신설	• 보행공간 확보를 통한 원활한 보행유도를 위해 특별계획구역1,2, 경계부 공공보행통로(6m) 지정

3) 차량동선 계획 : 변경없음

구 분	위치	계획내용	비고
차량출입 금지구간	간선도로변 (수색로)	• 간선도로변 차량 진출입 불허구간 지정 (수색로)	

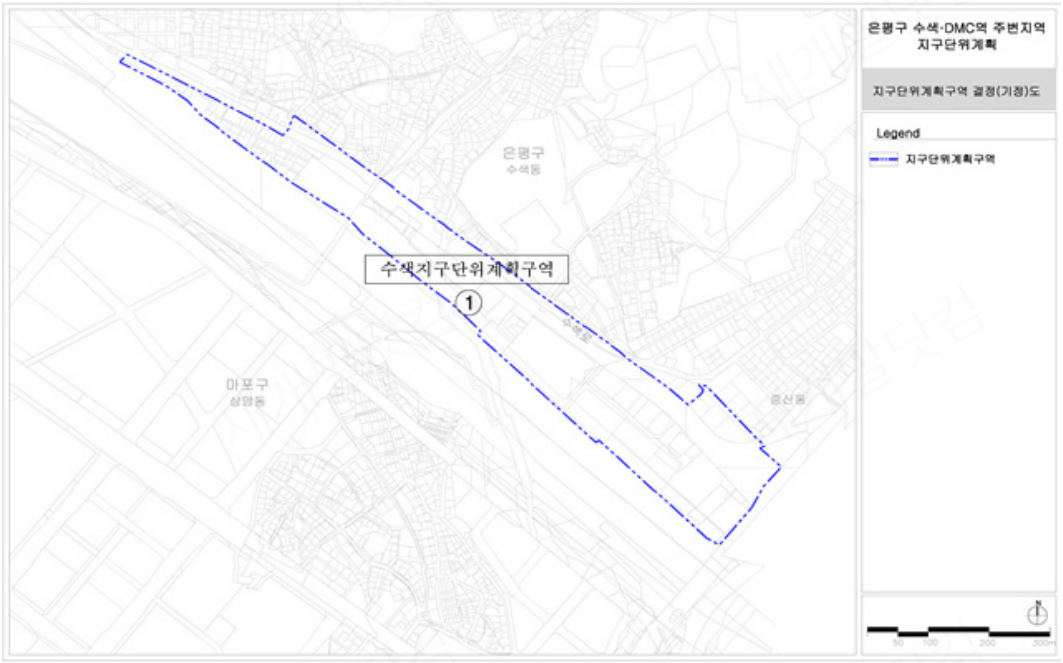
4) 경관 및 환경친화적 요소 결정(변경) 조서

구 분	계 획 내 용		적용구역
	기 정	변 경	
옥상녹화	-	• 옥상녹화 시스템 설계 및 설계도서 작성지침(2013.5)에 의하여 설치토록 권장	• 전지역
		• 초고층 랜드마크 건축물 외 건축물 상부 옥상녹화 권장	• 성암로
생태면적률	-	• “서울특별시 생태면적률 운영지침(2016.4)” 준수	• 전지역
옥외광고물	-	• “서울특별시 은평구 옥외광고물등 관리조례” 및 “서울특별시 옥외광고물 가이드라인 기준 (2008.3)” 준수	• 전지역

■ 변경사유서

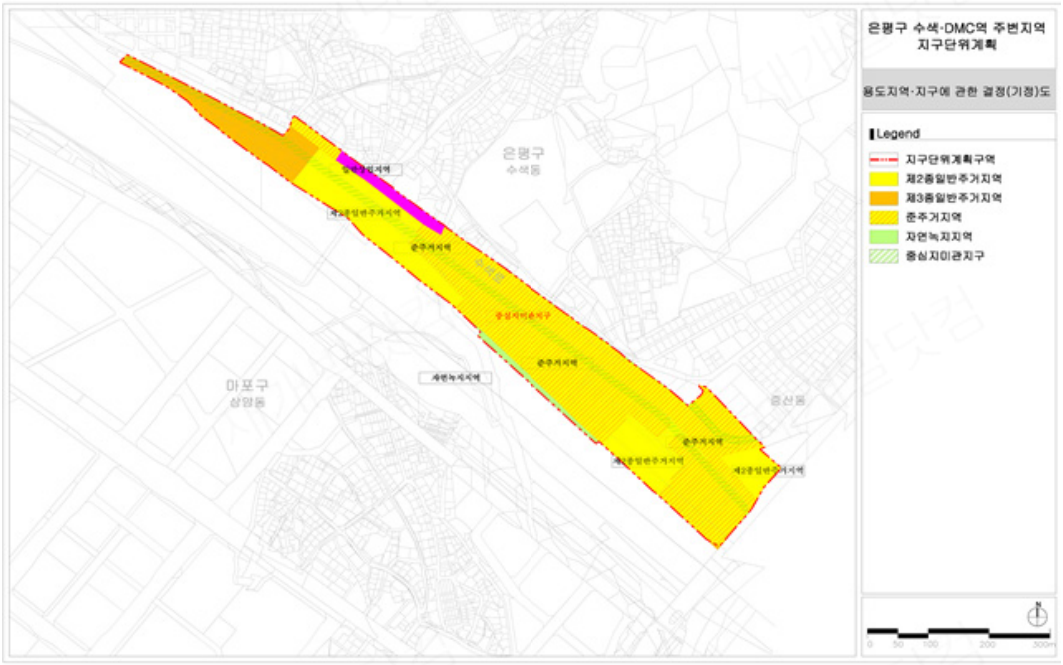
변경 내용	변경 사유서
• 옥상녹화, 생태면적률, 옥외광고물 관련 계획 신설	• 경관 및 환경친화적 개발유도를 위한 옥상녹화, 생태면적률, 옥외광고물 설치 관련 서울특별시 및 은평구 운영기준 준용 • 성암로변 녹지축 연계 유도를 위한 건축물 상부 옥상녹화 권장

[지구단위계획구역 결정(기정)도]



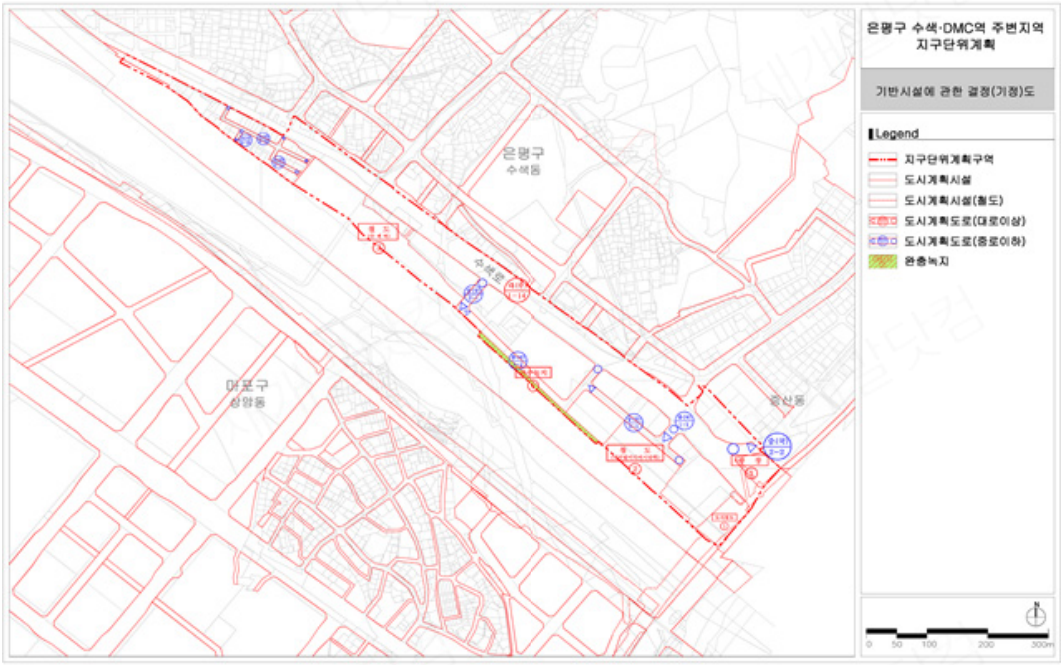
[지구단위계획구역 결정(변경)도]

[용도지역 · 지구 결정(기정)도]

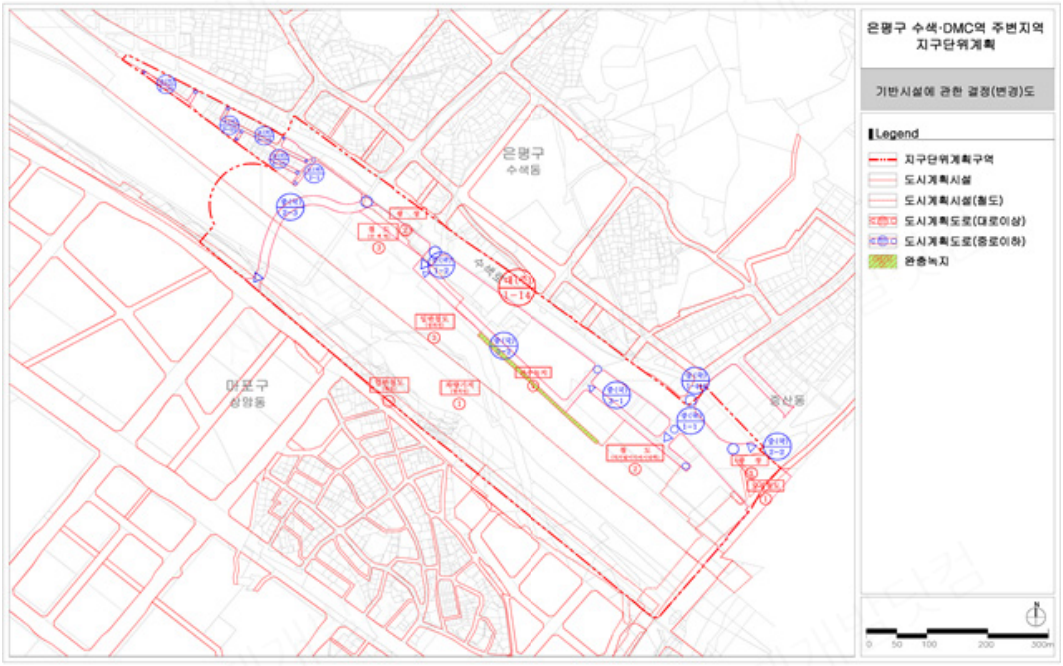


[용도지역 · 지구 결정(변경)도]

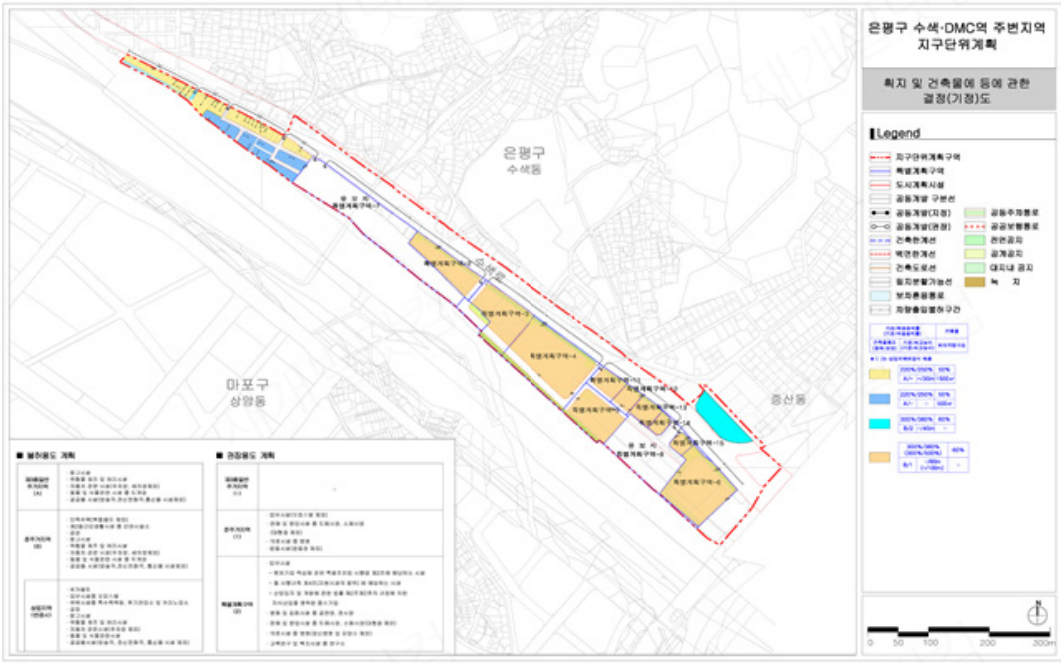
[기반시설에 관한 결정(기정)도]



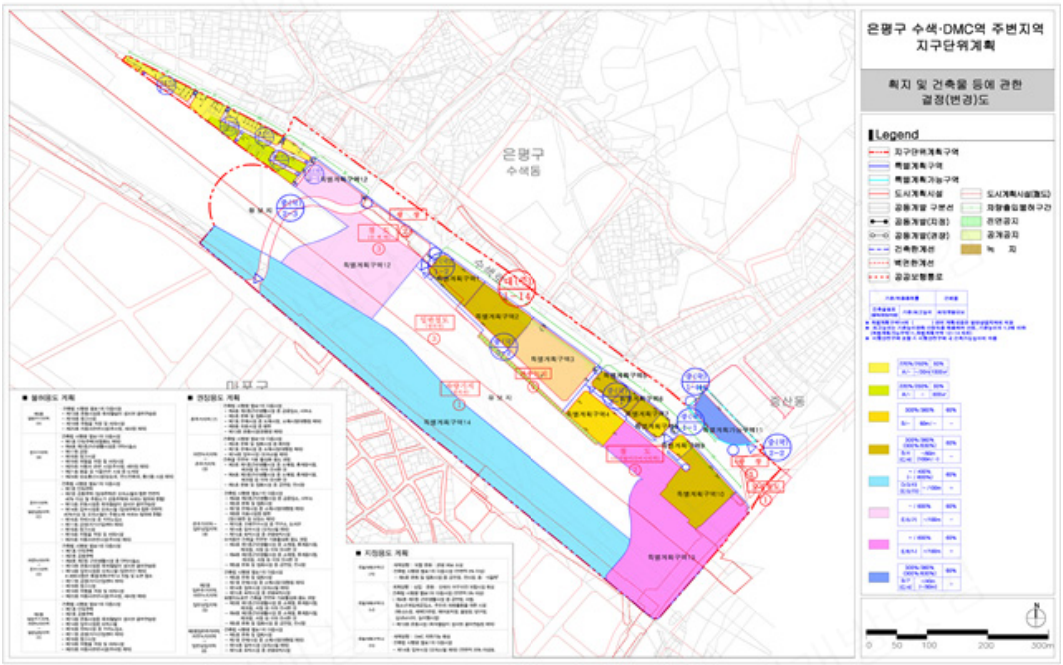
[기반시설에 관한 결정(변경)도]



[획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도]



[획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도]



4. 특별계획구역에 관한 결정(변경)

가. 특별계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명	위 치	면적(㎡)			비 고 (기정구역명)
			기정	변경	변경후	
변경	1(삼천리부지)	수색동 72-1번지 일대	4,764	증)434	5,198	특계-2
변경	2(명한환경부지)	수색동 72-2번지 일대	6,798	증)1,247	8,045	특계-3
변경	3(수색자이1단지)	수색동 75번지 일대	13,144.2	-	13,144.2	특계-4
변경	4(수색자이2단지)	증산동 223-28번지 일대	5,644.4	-	5,644.4	특계-5
변경	5(신흥자동차 부지)	증산동 223-2번지 일대	2,119	감)99	2,020	특계-11
변경	6(대왕보링 부지)	증산동 223-6번지 일대	2,061	감)486	1,575	특계-12
변경	7(신흥에너지 부지)	증산동 223-18번지 일대	1,599	증)490	2,089	특계-13
변경	8(도시형생활주택1)	증산동 223-13번지 일대	882	-	882	특계-14
변경	9(도시형생활주택2)	증산동 223-47번지 일대	900	-	900	특계-15
변경	10(삼표에너지부지)	증산동 223-15번 지일대	9,219	감)153.2	9,065.8	특계-6
변경	12(수색역부지)	수색동 81번지 일대	15,116	증)14,925	30,041	특계-7
변경	13(DMC역부지)	상암동 1092번지 일대	10,091	증)23,190	33,281	특계-8
신설	14(차량기지이전부지)	상암동 1233번지 일대	-	증)63,409	63,409	-

■ 변경사유서

구분	변경 내용	변경 사유서
1~10, 12, 13	• 명칭변경	• 기존 특별계획구역 개발완료사항을 반영하여 특별계획구역 명칭 변경
1(삼천리부지)	• 면적변경 : 감)434㎡	• 기반시설계획 변경에 따른 구역간 형평성 및 정합성 유지를 위한 특별계획구역 경계 조정
2(명한환경부지)	• 면적변경 : 증)1,247㎡	
5(신흥자동차 부지)	• 면적변경 : 감)99㎡	
6(대왕보링 부지)	• 면적변경 : 감)486㎡	
7(신흥에너지 부지)	• 면적변경 : 증)490㎡	
10(삼표에너지부지)	• 면적변경 : 증)153.2㎡	
12(수색역부지)	• 면적변경 : 증)14,925㎡	• 수색역, DMC역 및 경의선 철도 상부구간 일대 유휴토지의 합리적 개발 및 선제적 관리방안 제시를 위한 특별계획구역 확대 및 신설
13(DMC역부지)	• 면적변경 : 증)23,190㎡	
14(차량기지이전부지)	• 신설 : 63,409㎡	

나. 특별계획구역 지구단위계획 결정(변경) 조서

■ 특별계획구역 1(삼천리부지) 결정(변경) 조서

구 분	구역명	위 치	면적(㎡)			비 고 (기정구역명)
			기정	변경	변경후	
변경	1(삼천리부지)	수색동 72-1번지 일대	4,764	증)434	5,198	특계-2

■ 계획지침(기정)

구 분	계획지침 (도시계획 결정사항)	
용도지역 · 지 구	• 일반주거지역 → 준주거지역	• 일반주거지역 → 일반상업지역
	• 향후 세부개발계획 수립시 계획내용에 따라 일반상업지역으로 변경 가능 • 중심지 미관지구(수색로변 12m)	
불허용도	• 건축법시행령 별표1의 아래용도	
	– 단독주택(복합용도 제외) – 제2종 근린생활시설 중 안마시술소 – 공장 – 창고시설 – 위험물 제조 및 처리시설 – 자동차 관련 시설(주차장, 세차장 제외) – 동물 및 식물관련 시설 중 도계장 – 공공용 시설(방송국, 전신전화국, 통신용 시설 제외)	– 주거용도 – 업무시설 중 오피스텔 – 위락시설 중 특수목욕탕, 투기전업소 및 카지노업소 – 공장 – 창고시설 – 위험물 저장 및 처리시설 – 자동차 관련시설(주차장 제외) – 동물 및 식물관련 시설 – 공공용 시설(방송국, 전신전화국, 통신용 시설 제외)
	• 해당 용도지역·지구의 불허용도 준수(도시계획법 제53조, 시행령 제51조 내지 제61조, 서울특별시 도시계획조례 제26조 내지 제54조 • 학교환경위생정화구역 저촉시 관련규정 준수(학교보건법 제6조①항 및 시행령 제4조②항)	
건 폐 율	• 60%이하	
용 적 률	• 기준용적률 : 300%이하 • 허용용적률 : 360%이하	• 기준용적률 : 300%이하 • 허용용적률 : 500%이하
	• 상한용적률 : 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제3조에 의함	
높 이	• 최고높이 60m이하	• 최고높이 100m이하
공공시설 조성 및 제공	• 기부채납 면적 : 특별계획구역 면적의 15% 이상	• 기부채납 면적 : 특별계획구역 면적의 20% 이상
	• 특별계획구역 내 공공용지를 사업계획에 포함하여 설치·조성 후 기부채납 – 공공용지(도로) : 수색동 72-1호 일대(437㎡) 주) 세부개발계획수립 시 공공용지는 도시계획시설(도로)로 결정하여야 함	
권 장 용 도	• 업무시설 – 벤처기업 육성에 관한 특별조치법 시행령 제2조(벤처기업의 범위)에 해당하는 시설 – 동 시행규칙 제4조(지원시설의 범위)에 해당하는 시설 – 산업입지 및 개발에 관한 법률 제2조 제2호의 규정에 의한 지식산업을 영위하는 중소기업 – 상기시설과 유사한 시설로서 당해 도시계획위원회의 심의를 득한 시설	

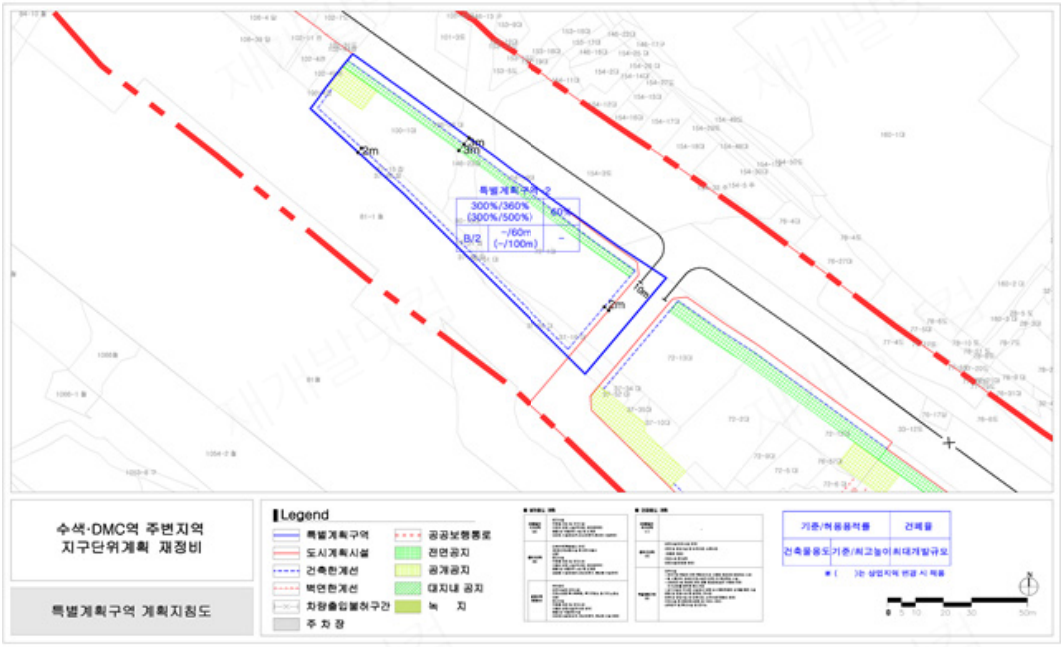
구 분	계획지침 (운영지침 사항)
권 장 용 도	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 판매 및 영업시설 중 도매시설, 소매시장(대형점 제외) • 의료시설 중 병원(정신병원 및 요양소 제외) • 교육연구 및 복지시설 중 연구소
건축한계선	• 간선부 : 3m(미관지구 건축선 후퇴) •이면부 : 2m
대지내 공지	• 수색로변 전면공지 : 폭 3m • 공개공지 : 부지 서북측 수색로 연접조성 위치지정 • 서울특별시 건축조례 제22조에 의함
교 통 처 리	• 미관지구 건축선 후퇴 3m 부분은 보도로 조성 • 차량동선 : 수색로상 차량진출입 규제
기 타 사 항	• 건축물외관, 색채 등은 지구단위계획 관련지침에 의함.

■ 계획지침(변경)

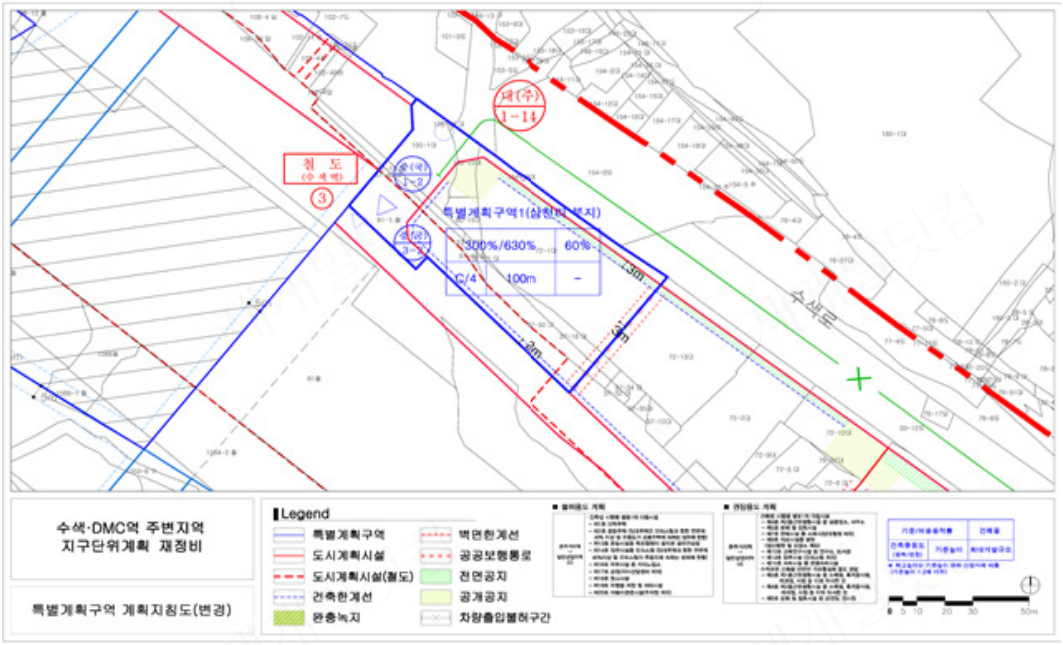
구 분	계 획 지 침
용도지역 · 지 구	• 준주거지역 → 일반상업지역 – 세부개발계획은 일반상업지역 변경취지 및 특별계획구역 계획지침에 부합하는 경우에만 인정 • 중심지 미관지구(수색로변 12m)
불허용도 (C)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 – 제1호 단독주택 – 제2호 공동주택 (임대주택은 오피스텔과 합한 연면적 40% 이상 및 주용도가 공동주택에 속하는 범위에 한함) – 제13호 운동시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장 – 제14호 업무시설 중 오피스텔 (임대주택과 합한 연면적 40%이상 및 오피스텔이 주용도에 속하는 범위에 한함) – 제16호 위락시설 중 카지노업소 – 제17호 공장 (지식산업센터 제외) – 제18호 창고시설 – 제19호 위험물 저장 및 처리시설 – 제20호 자동차관련시설(주차장 제외)
권장용도 (4)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 – 제4호 제2종근린생활시설 중 금융업소, 사무소 – 제5호 문화 및 집회시설 – 제7호 판매시설 중 소매시장 (대형점 제외) – 제9호 의료시설 중 병원 (정신병원 및 요양소 제외) – 제10호 교육연구시설 중 연구소, 도서관 – 제14호 업무시설 (오피스텔 제외) – 제15호 숙박시설 중 관광숙박시설 • 수색로변 건축물 전면부 가로활성화 용도 권장 – 제3호 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 서점 등 이와 유사한 것 – 제4호 제2종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 서점 등 이와 유사한 것 – 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장

구 분	계 획 지 침
건 폐 율	• 60%이하
용 적 률	• 기준용적률 : 300%이하 • 허용용적률 : 630%이하
높 이 (기준/최고)	• 100m이하 / 기준높이 완화 산정식에 따름 (기준높이 1.2배 이내) ※ 비행안전구역 해당 시 비행안전구역 내 건축가능 높이에 따름.
배치/형태/외관	• 결정조서 참조 (수색로변)
건축한계선	• 수색로(대로1-14)변 미관지구 : 3m • 중로1-2변, 중로3-2변 : 2m
벽면한계선	• 특별계획구역2와 연접하여 3m
대지내 공지	• 수색로변 전면공지 : 폭 3m • 공개공지 : 부지 서북측 수색로 가각부 연접조성 위치지정 • 서울특별시 건축조례 제26조에 의함
교통처리	• 미관지구 건축선 후퇴 3m 부분은 보도로 조성 • 차량동선 : 수색로상 차량진출입 규제
기타사항	• 옥상녹화, 생태면적률, 옥외광고물에 관한 사항은 지구단위계획 지침 및 관련기준에 따름
공공시설 조성 및 제공	• 기부채납 면적 : 특별계획구역 면적의 25%이상 • 특별계획구역 내 공공용지(도로: 대로1-14, 중로1-2, 중로3-2)를 사업계획에 포함하여 설치·조성 후 기부채납 주) 세부개발계획수립 시 공공용지는 도시계획시설로 결정하여야 하며, 구역 외 기반시설 중 필요 시 사업시행에 지장이 없는 구간까지 인접구역과의 협의를 통해 선 개설 후 인접구역 사업시행 시 정산 처리함. • 수색동100-1번지(대)와 수색동 81-1번지(철)의 토지교환 (철도시설 변경 시 철도청과 협의) • 사업시행자는 세부개발계획 결정 시 수색동 81-1번지(철)의 경의선 철도시설 변경 동시 추진 (중로3-2호선 경계로 철도시설 결정) • 기부채납 미충족분 발생 시 지역에 필요한 공공시설 부지 및 건축물로 설치·제공함

[특별계획구역 지침도(기정)]



[특별계획구역 지침도(변경)]



■ 특별계획구역 2(명한환경부지) 결정(변경) 조서

구 분	구역명	위 치	면적(㎡)			비 고 (기정구역명)
			기정	변경	변경후	
변경	2(명한환경부지)	수색동 72-2번지 일대	6,798	증)1,247	8,045	특계-3

■ 계획지침(기정)

구 분	계획지침 (도시계획 결정사항)	
용도지역 · 지 구	• 일반주거지역 → 준주거지역	• 일반주거지역 → 일반상업지역
	• 향후 세부개발계획 수립 시 계획내용에 따라 일반상업지역으로 변경 가능 • 중심지 미관지구(수색로변 12m)	
불허용도	• 건축법 시행령 별표1의 아래용도	
	– 단독주택(복합용도 제외) – 제2종 근린생활시설 중 안마시술소 – 공장 – 창고시설 – 위험물 제조 및 처리시설 – 자동차 관련 시설(주차장, 세차장 제외) – 동물 및 식물관련 시설 중 도계장 – 공공용 시설(방송국, 전신전화국, 통신용 시설 제외)	– 주거용도 – 업무시설 중 오피스텔 – 위락시설 중 특수목욕탕, 투기전업소 및 카지노업소 – 공장 – 창고시설 – 위험물 저장 및 처리시설 – 자동차 관련시설(주차장 제외) – 동물 및 식물관련 시설 – 공공용 시설(방송국, 전신전화국, 통신용 시설 제외)
	• 해당 용도지역·지구의 불허용도 준수(도시계획법 제53조, 시행령 제51조 내지 제61조, 서울특별시 도시계획조례 제26조 내지 제54조 • 학교환경위생정화구역 저촉시 관련규정 준수(학교보건법 제6조①항 및 시행령 제4조②항)	
건 폐 율	• 60%이하	
용 적 률	• 기준용적률 : 300%이하 • 허용용적률 : 360%이하	• 기준용적률 : 300%이하 • 허용용적률 : 500%이하
	• 상한용적률 : 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제3조에 의함	
높 이	• 최고높이 60m이하	• 최고높이 100m이하
공공시설 조성 및 제공	• 기부채납 면적 : 특별계획구역 면적의 15%이상	• 기부채납 면적 : 특별계획구역 면적의 20%이상
	• 특별계획구역 내 공공용지를 사업계획에 포함하여 설치·조성 후 기부채납 – 공공용지(도로, 녹지) : 수색동 72-13호 일대 (1,457㎡) 주) 세부개발계획수립 시 공공용지는 도시계획시설(도로, 녹지)로 결정하여야 함	
권 장 용 도	• 업무시설 – 벤처기업 육성에 관한 특별조치법 시행령 제2조(벤처기업의 범위)에 해당하는 시설 – 동 시행규칙 제4조(지원시설의 범위)에 해당하는 시설 – 산업입지 및 개발에 관한 법률 제2조 제2호의 규정에 의한 지식산업을 영위하는 중소기업 – 상기시설과 유사한 시설로서 당해 도시계획위원회의 심의를 득한 시설	

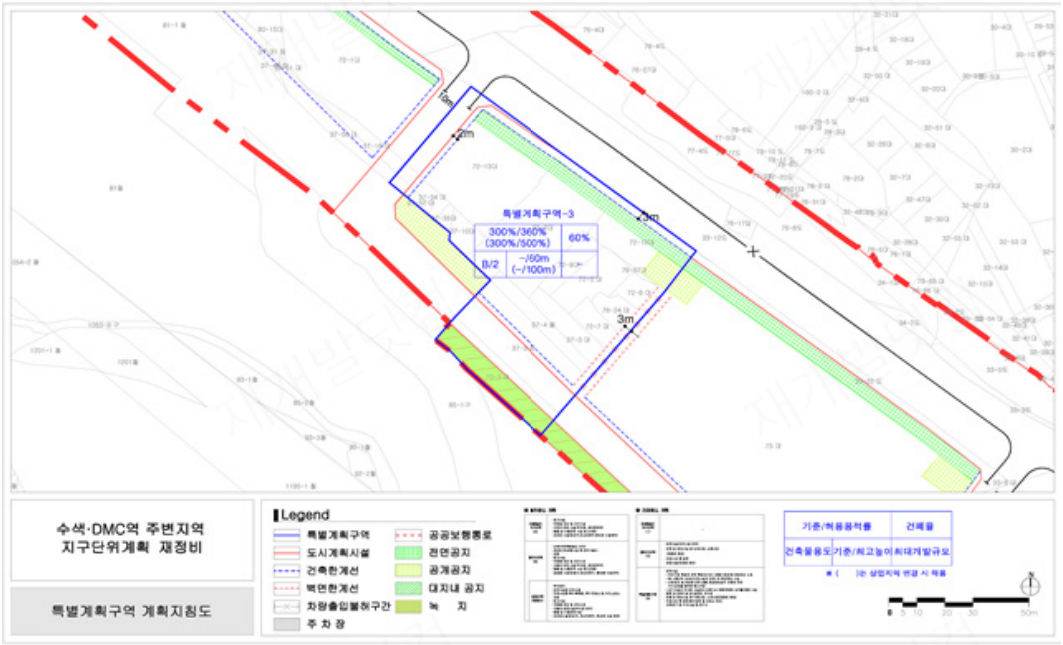
구 분	계획지침 (운영지침 사항)
권 장 용 도	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 판매 및 영업시설 중 도매시설, 소매시장(대형점 제외) • 의료시설 중 병원(정신병원 및 요양소 제외) • 교육연구 및 복지시설 중 연구소
건축한계선	• 간선부 : 3m(미관지구 건축선 후퇴) • 이면부 : 2m
벽면한계선	• 특별계획구역 4와 연접하여 3m
대지내 공지	• 수색로변 전면공지 : 폭 5m • 공개공지 : 부지 동측 수색로 연접, 특별계획구역 4와 연접조성 위치지정 • 서울특별시 건축조례 제22조에 의함
교 통 처 리	• 미관지구 건축선 후퇴 3m 부분은 보도로 조성 • 차량동선 : 수색로상 차량 진출입 규제 • 보행동선 : 단지내 공공보행통로 조성(특별계획구역 4와 연접조성)
기 타 사 항	• 건축물외관, 색채 등은 지구단위계획 관련지침에 의함.

■ 계획지침(변경)

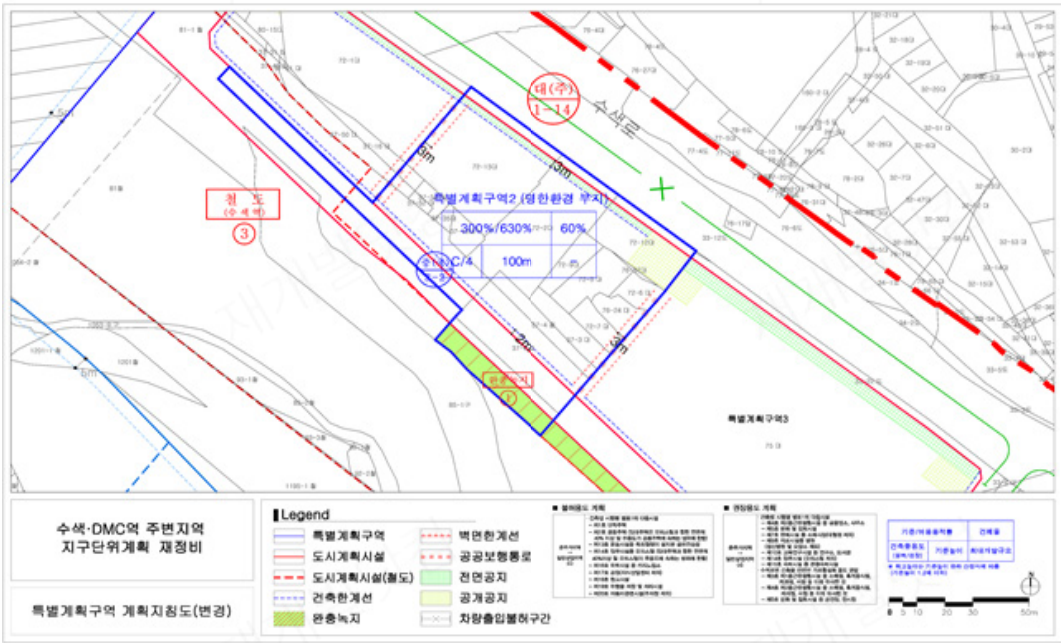
구 분	계 획 지 침
용도지역 · 지구	• 준주거지역 → 일반상업지역 – 세부개발계획은 일반상업지역 변경취지 및 특별계획구역 계획지침에 부합하는 경우에만 인정 • 중심지 미관지구(수색로변 12m)
불허용도 (C)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 – 제1호 단독주택 – 제2호 공동주택(임대주택은 오피스텔과 합한 연면적 40% 이상 및 주용도가 공동주택에 속하는 범위에 한함) – 제13호 운동시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장 – 제14호 업무시설 중 오피스텔(임대주택과 합한 연면적 40%이상 및 오피스텔이 주용도에 속하는 범위에 한함) – 제16호 위락시설 중 카지노업소 – 제17호 공장(지식산업센터 제외) – 제18호 창고시설 – 제19호 위험물 저장 및 처리시설 – 제20호 자동차관련시설(주차장 제외)
권장용도 (4)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 – 제4호 제2종 근린생활시설 중 금융업소, 사무소 – 제5호 문화 및 집회시설 – 제7호 판매시설 중 소매시장(대형점 제외) – 제9호 의료시설 중 병원(정신병원 및 요양소 제외) – 제10호 교육연구시설 중 연구소, 도서관 – 제14호 업무시설(오피스텔 제외) – 제15호 숙박시설 중 관광숙박시설 • 수색로변 건축물 전면부 가로활성화 용도 권장 – 제3호 제1종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 서점 등 이와 유사한 것 – 제4호 제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 서점 등 이와 유사한 것 – 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장

구 분	계 획 지 침
건 폐 율	• 60%이하
용 적 률	• 기준용적률 : 300%이하 • 허용용적률 : 630%이하
높 이 (기준/최고)	• 100m이하 / 기준높이 완화 산정식에 따름(기준높이 1.2배 이내) ※ 비행안전구역 해당 시 비행안전구역 내 건축가능 높이에 따름.
배치/형태/외관	• 결정조서 참조(수색로변)
건축한계선	• 수색로(대로1-14)변 미관지구 : 3m • 중로3-2변 : 2m
벽면한계선	• 특별계획구역1,3과 연접하여 각 3m
대지내 공지	• 수색로변 전면공지 : 폭 3m • 공개공지 : 부지 동측 수색로 연접, 특별계획구역 3과 연접조성 위치지정 • 서울특별시 건축조례 제26조에 의함
교통처리	• 미관지구 건축선 후퇴 3m 부분은 보도로 조성 • 차량동선 : 수색로상 차량 진출입 규제 • 보행동선 : 단지내 공공보행통로 2m 조성(특별계획구역 3 경계부)
기타사항	• 옥상녹화, 생태면적률, 옥외광고물에 관한 사항은 지구단위계획 지침 및 관련기준에 따름
공공시설 조성 및 제공	• 기부채납 면적 : 특별계획구역 면적의 25%이상 • 특별계획구역 내 공공용지(도로: 대로1-14, 중로3-2, 완충녹지1)를 사업계획에 포함하여 설치·조성 후 기부채납 주) 세부개발계획수립 시 공공용지는 도시계획시설로 결정하여야 하며, 구역 외 기반시설 중 필요 시 사업시행에 지장이 없는 구간까지 인접구역과의 협의를 통해 선 개설 후 인접구역 사업시행 시 정산 처리함. • 기부채납 미충족분 발생 시 지역에 필요한 공공시설 부지 및 건축물로 설치·제공함

[특별계획구역 지침도(기정)]



[특별계획구역 지침도(변경)]



■ 특별계획구역 3(수색자이1단지) 결정 조서 : 변경없음

구 분	구역명	위 치	면적(㎡)			비 고 (기정구역명)
			기정	변경	변경후	
기정	3(수색자이1단지)	수색동 75번지 일대	13,144.2㎡	-	13,144.2㎡	특계-4

■ 계획지침

구 분	계획지침 (도시계획 결정사항)
용도지역 · 지구	• 준주거지역 • 중심지 미관지구(수색로변 12m)
불허용도 (B)	• 건축법시행령 별표1의 다음시설 - 제1호 단독주택(복합용도 제외) - 제4호 제2종 근린생활시설 중 안마시술소 - 제17호 공장 - 제18호 창고시설 - 제19호 위험물 저장 및 처리시설 - 제20호 자동차 관련 시설(주차장, 세차장 제외) - 제21호 동물 및 식물관련 시설 중 도계장 - 제24호 방송통신시설(방송국, 전신전화국, 통신용 시설 제외) • 해당 용도지역 · 지구의 불허용도 준수 • 학교환경위생정화구역 저촉 시 관련규정 준수
건 폐 율	• 60%이하
용 적 률	• 기준용적률 : 300%이하 • 허용용적률 : 360%이하
높이(최고)	• 60m이하
공공시설 조성 및 제공	• 기부채납 면적 : 특별계획구역 면적의 15% 이상 • 특별계획구역 내 공공용지를 사업계획에 포함하여 설치·조성 후 기부채납 주) 세부개발계획수립 시 공공용지는 도시계획시설로 결정하여야 함

구 분	계획지침 (운영지침 사항)
권 장 용 도	• 업무시설 - 벤처기업 육성에 관한 특별조치법 시행령 제2조(벤처기업의 범위)에 해당하는 시설 - 동 시행규칙 제4조(지원시설의 범위)에 해당하는 시설 - 산업입지 및 개발에 관한 법률 제2조 제2호의 규정에 의한 지식산업을 영위하는 중소기업 - 상기시설과 유사한 시설로서 당해 도시계획위원회의 심의를 득한 시설 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 판매 및 영업시설 중 도매시설, 소매시장(대형점 제외) • 의료시설 중 병원(정신병원 및 요양소 제외) • 교육연구 및 복지시설 중 연구소
건축한계선	• 간선부 : 3m(미관지구 건축선 후퇴) • 이면부 : 2m
벽면한계선	• 특별계획구역 3와 연접하여 3m

구 분	계획지침 (운영지침 사항)
대지내 공지	• 수색로변 전면공지 : 폭 5m • 공개공지 : 부지북측 수색로 연접, 특별계획구역 3과 연접조성 위치지정 • 서울특별시 건축조례 제22조에 의함
교 통 처 리	• 미관지구 건축선 후퇴 3m 부분은 보도로 조성 • 차량동선 : 수색로상 차량 진출입 규제 • 보행동선 : 단지내 공공보행통로 조성(특별계획구역 3과 연접조성)
기 타 사 항	• 건축물외관, 색채 등은 지구단위계획 관련지침에 의함.

※ 향후 본 지구단위계획 재정비 방향에 부합하는 개발계획 변경 요청 시 타 구역과의 형평성 등을 고려하여 도시관리계획(용도지역, 세부개발계획 결정) 변경 검토가능

■ 특별계획구역 4(수색자이2단지) 결정 조서 : 변경없음

구 분	구역명	위 치	면적(㎡)			비 고 (기정구역명)
			기정	변경	변경후	
기정	4(수색자이2단지)	증산동 223-28번지 일대	5,644.4	-	5,644.4	특계-5

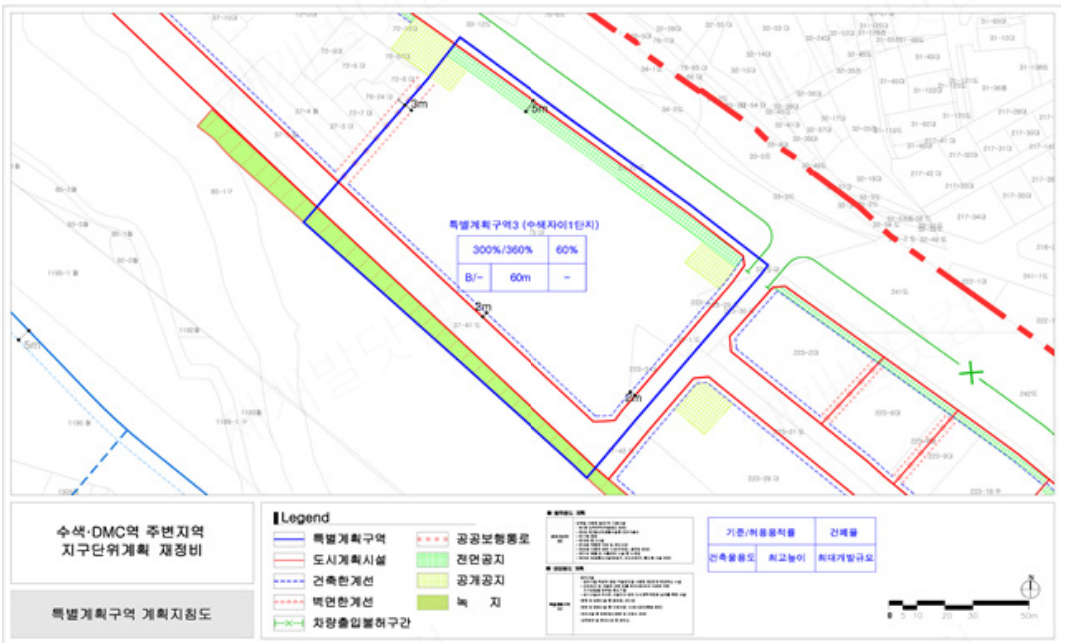
■ 계획지침

구 분	계획지침 (도시계획 결정사항)
용도지역 · 지구	• 준주거지역 • 중심지 미관지구 (수색로변 12m)
불허용도 (B)	• 건축법시행령 별표1의 다음시설 - 제1호 단독주택(복합용도 제외) - 제4호 제2종 근린생활시설 중 안마시술소 - 제17호 공장 - 제18호 창고시설 - 제19호 위험물 저장 및 처리시설 - 제20호 자동차 관련 시설(주차장, 세차장 제외) - 제21호 동물 및 식물관련 시설 중 도계장 - 제24호 방송통신시설(방송국, 전신전화국, 통신용 시설 제외) • 해당 용도지역 · 지구의 불허용도 준수 • 학교환경위생정화구역 저촉 시 관련규정 준수
건 폐 율	• 60%이하
용 적 률	• 기준용적률 : 300%이하 • 허용용적률 : 360%이하
높이(최고)	• 60m이하
공공시설 조성 및 제공	• 기부채납 면적 : 특별계획구역 면적의 15%이상 • 특별계획구역 내 공공용지를 사업계획에 포함하여 설치·조성 후 기부채납 주) 세부개발계획수립 시 공공용지는 도시계획시설로 결정하여야 함

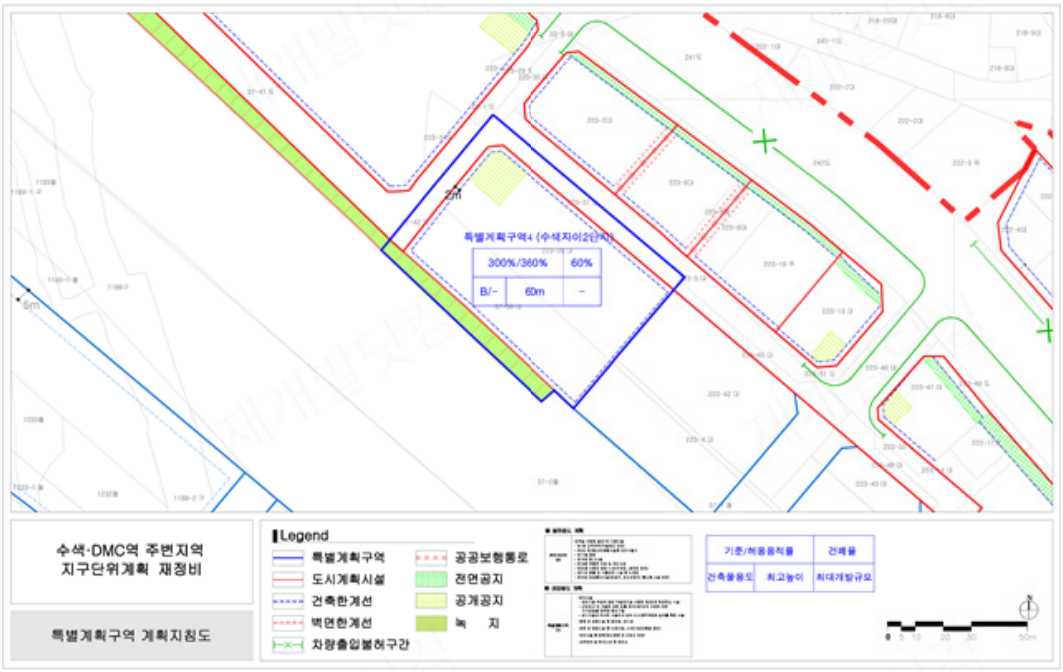
구 분	계획지침 (운영지침 사항)
권 장 용 도	• 업무시설 – 벤처기업 육성에 관한 특별조치법 시행령 제2조(벤처기업의 범위)에 해당하는 시설 – 동 시행규칙 제4조(지원시설의 범위)에 해당하는 시설 – 산업입지 및 개발에 관한 법률 제2조 제2호의 규정에 의한 지식산업을 영위하는 중소기업 – 상기시설과 유사한 시설로서 당해 도시계획위원회의 심의를 득한 시설 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 판매 및 영업시설 중 도매시설, 소매시장(대형점 제외) • 의료시설 중 병원(정신병원 및 요양소 제외) • 교육연구 및 복지시설 중 연구소
건축한계선	• 이면부 : 2m
대지내 공지	• 부지 동측 생산역사 및 외곽도로 연접조성 위치지정
기 타 사 항	• 건축물외관, 색채 등은 지구단위계획 관련지침에 의함.

※ 향후 본 지구단위계획 재정비 방향에 부합하는 개발계획 변경 요청 시 타 구역과의 형평성 등을 고려하여 도시관리계획(용도지역, 세부개발계획 결정) 변경 검토가능

[특별계획구역 지침도]



[특별계획구역 지침도]



■ 특별계획구역 5(신흥자동차부지) 결정(변경) 조서

구 분	구역명	위 치	면적(㎡)			비 고 (기정구역명)
			기정	변경	변경후	
변경	5(신흥자동차부지)	증산동223-2번지 일대	2,119	감)99	2,020	특계-11

■ 계획지침(기정)

구 분	계획지침 (도시계획 결정사항)	
용도지역 · 지 구	• 일반주거지역 → 준주거지역	• 일반주거지역 → 일반상업지역
	- 향후 세부개발계획 수립시 계획내용에 따라 일반상업지역으로 변경 가능 • 중심지 미관지구 (수색로변 12m)	
	• 건축법시행령 별표1의 아래용도	
	- 단독주택(복합용도 제외) - 제2종 근린생활시설 중 안마시술소 - 공장 - 창고시설 - 위험물 제조 및 처리시설 - 자동차 관련 시설(주차장, 세차장 제외)	- 주거용도 - 업무시설 중 오피스텔 - 위락시설 중 특수목욕탕, 투기전업소 및 카지노업소 - 공장 - 창고시설

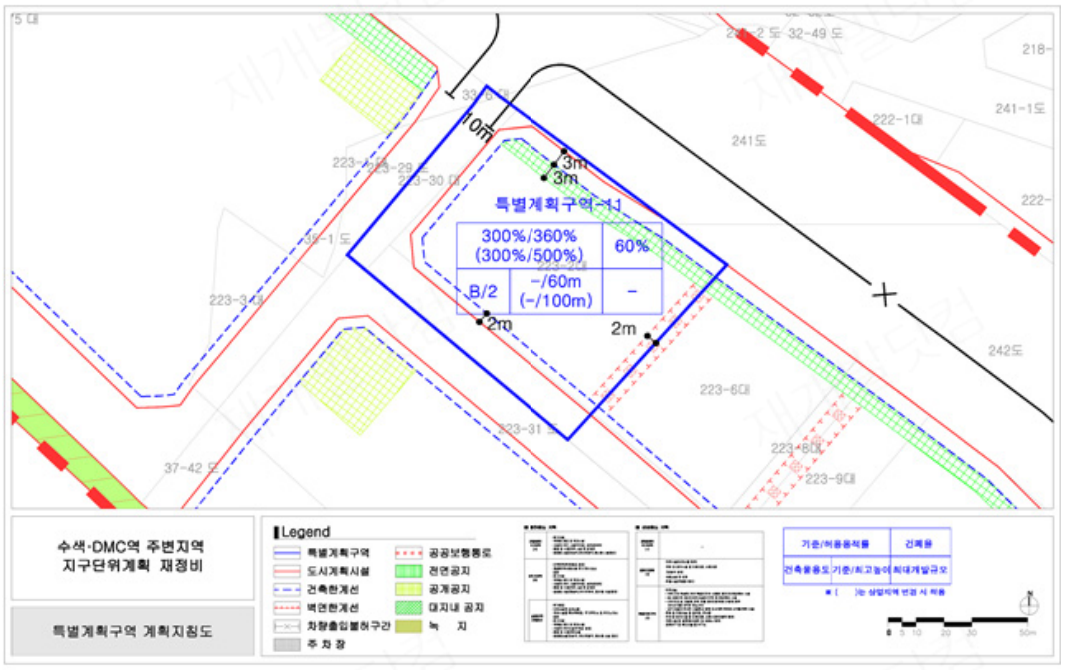
구 분	계획지침 (도시계획 결정사항)	
불허용도	- 동물 및 식물관련 시설 중 도계장 - 공공용 시설(방송국, 전신전화국, 통신용 시설 제외)	- 위험물 저장 및 처리시설 - 자동차 관련시설(주차장 제외) - 동물 및 식물관련 시설 - 공공용 시설(방송국, 전신전화국, 통신용 시설 제외)
	• 해당 용도지역·지구의 불허용도 준수(도시계획법 제53조, 시행령 제51조 내지 제61조, 서울특별시 도시계획조례 제26조 내지 제54조 • 학교환경위생정화구역 저촉시 관련규정 준수(학교보건법 제6조①항 및 시행령 제4조②항)	
건 폐 율	• 60%이하	
용 적 률	• 기준용적률 : 300%이하 • 허용용적률 : 360%이하	• 기준용적률 : 300%이하 • 허용용적률 : 500%이하
	• 상한용적률 : 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제3조에 의함	
높 이	• 최고높이 60m이하	• 최고높이 100m이하
공공시설 조성 및 제공	• 기부채납 면적 : 특별계획구역 면적의 15%이상	• 기부채납 면적 : 특별계획구역 면적의 20%이상
	• 특별계획구역 내 공공용지를 사업계획에 포함하여 설치·조성 후 기부채납 - 공공용지(도로) : 증산동 223-2호 일대 (579㎡) 주) 세부개발계획수립 시 공공용지는 도시계획시설(도로)로 결정하여야 함	

구 분	계획지침 (운영지침 사항)
권 장 용 도	• 업무시설 - 벤처기업 육성에 관한 특별조치법 시행령 제2조(벤처기업의 범위)에 해당하는 시설 - 동 시행규칙 제4조(지원시설의 범위)에 해당하는 시설 - 산업입지 및 개발에 관한 법률 제2조 제2호의 규정에 의한 지식산업을 영위하는 중소기업 - 상기시설과 유사한 시설로서 당해 도시계획위원회의 심의를 득한 시설 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 판매 및 영업시설 중 도매시설, 소매시장(대형점 제외) • 의료시설 중 병원(정신병원 및 요양소 제외) • 교육연구 및 복지시설 중 연구소
건축한계선	• 간선부 : 3m(미관지구 건축선 후퇴) • 이면부 : 2m
벽면한계선	• 특별계획구역 12와 연접하여 2m
대지내 공지	• 수색로변 전면공지 : 폭 3m • 공개공지 : 전면공지 연접 폭 3m • 서울특별시 건축조례 제22조에 의함
교 통 처 리	• 미관지구 건축선 후퇴 3m 부분은 보도로 조성 • 차량동선 : 수색로상 차량 진출입 규제 • 보행동선 : 단지내 공공보행통로 조성(특별계획구역 12와 연접조성)
기 타 사 항	• 건축물외관, 색채 등은 지구단위계획 관련지침에 의함.

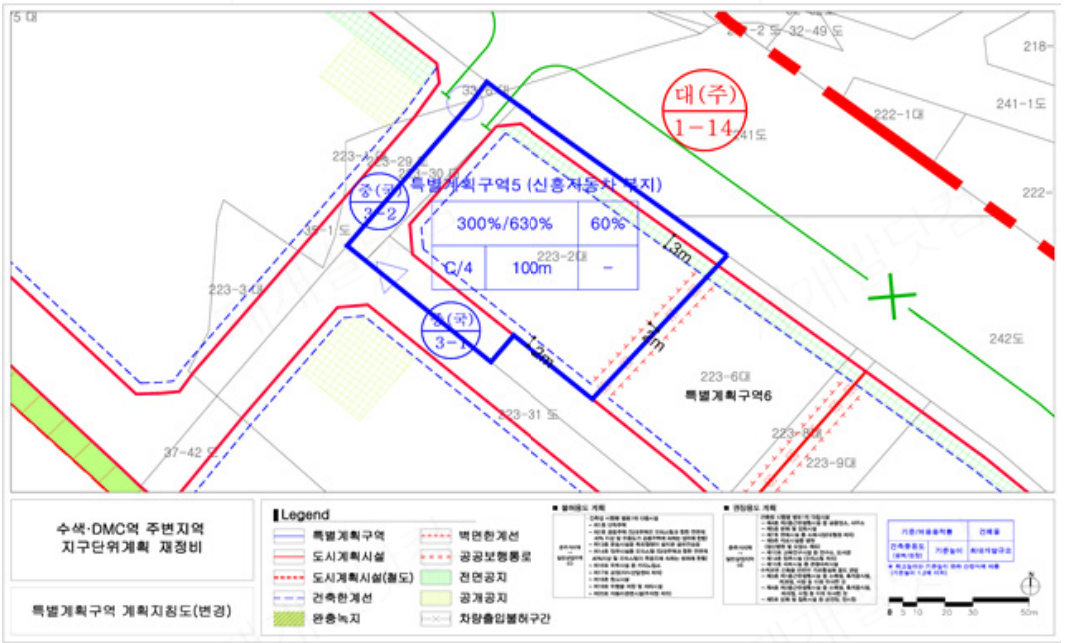
■ 계획지침(변경)

구 분	계 획 지 침
용도지역· 지 구	• 준주거지역 → 일반상업지역 – 세부개발계획은 일반상업지역 변경취지 및 특별계획구역 계획지침에 부합하는 경우에만 인정 • 중심지 미관지구 (수색로변 12m)
불허용도 (C)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 – 제1호 단독주택 – 제2호 공동주택 (임대주택은 오피스텔과 합한 연면적 40% 이상 및 주용도가 공동주택에 속하는 범위에 한함) – 제13호 운동시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장 – 제14호 업무시설 중 오피스텔 (임대주택과 합한 연면적 40%이상 및 오피스텔이 주용도에 속하는 범위에 한함) – 제16호 위락시설 중 카지노업소 – 제17호 공장(지식산업센터 제외) – 제18호 창고시설 – 제19호 위험물 저장 및 처리시설 – 제20호 자동차관련시설(주차장 제외)
권장용도 (4)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 – 제4호 제2종근린생활시설 중 금융업소, 사무소 – 제5호 문화 및 집회시설 – 제7호 판매시설 중 소매시장(대형점 제외) – 제9호 의료시설 중 병원 (정신병원 및 요양소 제외) – 제10호 교육연구시설 중 연구소, 도서관 – 제14호 업무시설 (오피스텔 제외) – 제15호 숙박시설 중 관광숙박시설 • 수색로변 건축물 전면부 가로활성화 용도 권장 – 제3호 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 서점 등 이와 유사한 것 – 제4호 제2종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 서점 등 이와 유사한 것 – 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장
건 폐 율	• 60%이하
용 적 률	• 기준용적률 : 300%이하 • 허용용적률 : 630%이하
높 이 (기준/최고)	• 100m이하 / 기준높이 완화 산정식에 따름 (기준높이 1.2배 이내)
배치/형태/외관	• 계획지침 참조 (수색로변)
건축한계선	• 수색로(대로1-14)변 미관지구 : 3m • 중로3-1변, 중로3-2변 : 2m
벽면한계선	• 특별계획구역6과 연접하여 2m
대지내 공지	• 수색로변 전면공지 : 폭 3m • 공개공지 : 가각부 전면공지 연접조성 • 서울특별시 건축조례 제26조에 의함
교통처리	• 미관지구 건축선 후퇴 3m 부분은 보도로 조성 • 차량동선 : 수색로상 차량 진출입 규제 • 보행동선 : 단지내 공공보행통로 2m 조성(특별계획구역6 경계부)
기타사항	• 옥상녹화, 생태면적률, 옥외광고물에 관한 사항은 지구단위계획 지침 및 관련기준에 따름
공공시설 조성 및 제공	• 기부채납 면적 : 특별계획구역 면적의 25%이상 • 특별계획구역 내 공공용지(도로: 대로1-14, 중로3-1, 중로3-2)를 사업계획에 포함하여 설치·조성 후 기부채납 주) 세부개발계획수립 시 공공용지는 도시계획시설로 결정하여야 하며, 구역 외 기반시설 중 필요 시 사업시행에 지장이 없는 구간까지 인접구역과의 협의를 통해 선 개설 후 인접구역 사업시행 시 정산 처리함. • 기부채납 미충족분 발생 시 지역에 필요한 공공시설 부지 및 건축물로 설치·제공함

[특별계획구역 지침도(기정)]



[특별계획구역 지침도(변경)]



■ 특별계획구역 6(대왕보링부지) 결정(변경) 조서

구 분	구역명	위 치	면적(㎡)			비 고 (기정구역명)
			기정	변경	변경후	
변경	6(대왕보링부지)	증산동223-6번지 일대	2,061	감)468	1,575	특계-12

■ 계획지침(기정)

구 분	계획지침 (도시계획 결정사항)	
용도지역 · 지 구	• 일반주거지역 → 준주거지역	• 일반주거지역 → 일반상업지역
	- 향후 세부개발계획 수립 시 계획내용에 따라 일반상업지역으로 변경 가능 • 중심지 미관지구 (수색로변 12m)	
불허용도	• 건축법 시행령 별표1의 아래용도	
	- 단독주택(복합용도 제외) - 제2종근린생활시설 중 안마시술소 - 공장 - 창고시설 - 위험물 제조 및 처리시설 - 자동차 관련 시설(주차장, 세차장 제외) - 동물 및 식물관련 시설 중 도계장 - 공공용 시설(방송국, 전신전화국, 통신용 시설 제외)	- 주거용도 - 업무시설 중 오피스텔 - 위락시설 중 특수목욕탕, 투기전업소 및 카지노업소 - 공장 - 창고시설 - 위험물 저장 및 처리시설 - 자동차 관련시설(주차장 제외) - 동물 및 식물관련 시설 - 공공용 시설(방송국, 전신전화국, 통신용 시설 제외)
	• 해당 용도지역·지구의 불허용도 준수(도시계획법 제53조, 시행령 제51조 내지 제61조, 서울특별시 도시계획조례 제26조 내지 제54조 • 학교환경위생정화구역 저촉시 관련규정 준수 (학교보건법 제6조①항 및 시행령 제4조②항)	
건 폐 율	• 60%이하	
용 적 률	• 기준용적률 : 300%이하 • 허용용적률 : 360%이하	• 기준용적률 : 300%이하 • 허용용적률 : 500%이하
	• 상한용적률 : 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제3조에 의함	
높 이	• 최고높이 60m이하	• 최고높이 100m이하
공공시설 조성 및 제공	• 기부채납 면적 : 특별계획구역 면적의 15% 이상	• 기부채납 면적 : 특별계획구역 면적의 20% 이상
	• 특별계획구역 내 공공용지를 사업계획에 포함하여 설치·조성 후 기부채납 - 공공용지(도로) : 증산동 223-5호 일대 (206㎡) 주) 세부개발계획수립 시 공공용지는 도시계획시설(도로)로 결정하여야 함	
권 장 용 도	• 업무시설 - 벤처기업 육성에 관한 특별조치법 시행령 제2조(벤처기업의 범위)에 해당하는 시설 - 동 시행규칙 제4조(지원시설의 범위)에 해당하는 시설 - 산업입지 및 개발에 관한 법률 제2조 제2호의 규정에 의한 지식산업을 영위하는 중소기업 - 상기시설과 유사한 시설로서 당해 도시계획위원회의 심의를 득한 시설	

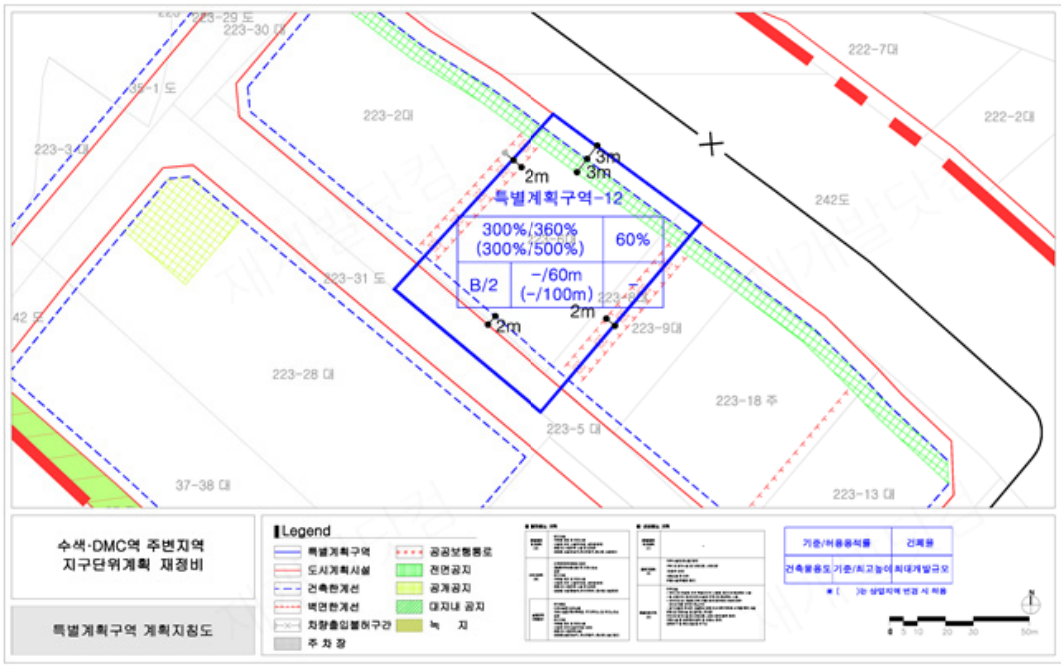
구 분	계획지침 (운영지침 사항)
권 장 용 도	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 판매 및 영업시설 중 도매시설, 소매시장(대형점 제외) • 의료시설중 병원(정신병원 및 요양소 제외) • 교육연구 및 복지시설 중 연구소
건축한계선	• 간선부 : 3m(미관지구 건축선 후퇴) • 이면부 : 2m
벽면한계선	• 특별계획구역 11, 13과 연접하여 2m
대지내 공지	• 수색로변 전면공지 : 폭 3m • 서울특별시 건축조례 제22조에 의함
교 통 처 리	• 미관지구 건축선 후퇴 3m 부분은 보도로 조성 • 차량동선 : 수색로상 차량진출입 규제 • 보행동선 : 특별계획구역 11, 13과 연접하여 단지내 공공보행통로 조성
기 타 사 항	• 건축물 외관, 색채 등은 지구단위계획 관련지침에 의함.

▮ 계획지침(변경)

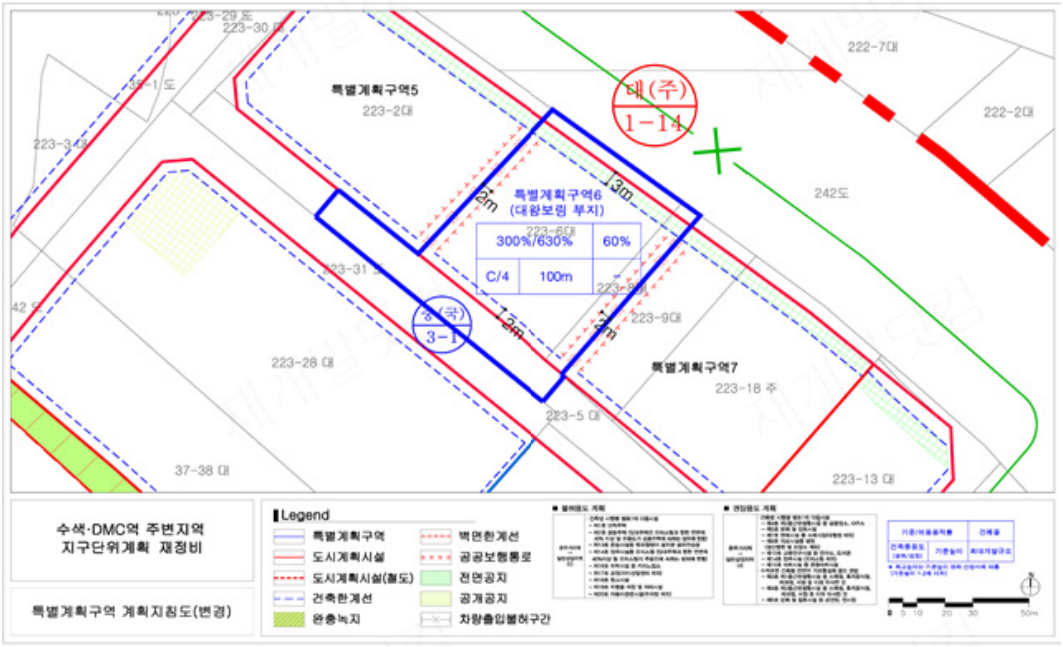
구 분	계 획 지 침
용도지역 · 지구	• 준주거지역 → 일반상업지역 – 세부개발계획은 일반상업지역 변경취지 및 특별계획구역 계획지침에 부합하는 경우에만 인정 • 중심지 미관지구 (수색로변 12m)
불허용도 (C)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 – 제1호 단독주택 – 제2호 공동주택(임대주택은 오피스텔과 합한 연면적 40% 이상 및 주용도가 공동주택에 속하는 범위에 한함) – 제13호 운동시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장 – 제14호 업무시설 중 오피스텔(임대주택과 합한 연면적 40%이상 및 오피스텔이 주용도에 속하는 범위에 한함) – 제16호 위락시설 중 카지노업소 – 제17호 공장(지식산업센터 제외) – 제18호 창고시설 – 제19호 위험물 저장 및 처리시설 – 제20호 자동차관련시설(주차장 제외)
권장용도 (4)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 – 제4호 제2종 근린생활시설 중 금융업소, 사무소 – 제5호 문화 및 집회시설 – 제7호 판매시설 중 소매시장(대형점 제외) – 제9호 의료시설 중 병원 (정신병원 및 요양소 제외) – 제10호 교육연구시설 중 연구소, 도서관 – 제14호 업무시설 (오피스텔 제외) – 제15호 숙박시설 중 관광숙박시설 • 수색로변 건축물 전면부 가로활성화 용도 권장 – 제3호 제1종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 서점 등 이와 유사한 것 – 제4호 제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 서점 등 이와 유사한 것 – 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장

구 분	계 획 지 침
건 폐 율	• 60%이하
용 적 률	• 기준용적률 : 300%이하 • 허용용적률 : 630%이하
높 이 (기준/최고)	• 100m이하 / 기준높이 완화 산정식에 따름 (기준높이 1.2배 이내)
배치/형태/외관	• 결정조서 참조(수색로변)
건축한계선	• 수색로(대로1-14)변 미관지구 : 3m • 중로3-1변 : 2m
벽면한계선	• 특별계획구역5,7과 연접하여 2m
대지내 공지	• 수색로변 전면공지 : 폭 3m • 서울특별시 건축조례 제26조에 의함
교통처리	• 미관지구 건축선 후퇴 3m 부분은 보도로 조성 • 차량동선 : 수색로상 차량진출입 규제 • 보행동선 : 특별계획구역 5, 7 경계부 공공보행통로 2m 조성
기타사항	• 옥상녹화, 생태면적률, 옥외광고물에 관한 사항은 지구단위계획 지침 및 관련기준에 따름
공공시설 조성 및 제공	• 기부채납 면적 : 특별계획구역 면적의 25%이상 • 특별계획구역 내 공공용지(도로: 대로1-14, 중로3-1)를 사업계획에 포함하여 설치·조성 후 기부채납 주) 세부개발계획수립 시 공공용지는 도시계획시설로 결정하여야 하며, 구역 외 기반시설 중 필요시 사업시행에 지장이 없는 구간까지 인접구역과의 협의를 통해 선 개설 후 인접구역 사업시행시 정산 처리함. • 기부채납 미충족분 발생 시 지역에 필요한 공공시설 부지 및 건축물로 설치·제공함

[특별계획구역 지침도(기정)]



[특별계획구역 지침도(변경)]



■ 특별계획구역 7(신흥에너지부지) 결정(변경) 조서

구 분	구역명	위 치	면적(㎡)			비 고 (기정구역명)
			기정	변경	변경후	
변경	7(신흥에너지부지)	증산동223-18번지 일대	1,599	증)490	2,089	특계-13

■ 계획지침(기정)

구 분	계획지침 (도시계획 결정사항)	
용도지역 · 지구	• 일반주거지역 → 준주거지역	• 일반주거지역 → 일반상업지역
	- 향후 세부개발계획 수립시 계획내용에 따라 일반상업지역으로 변경 가능 • 중심지 미관지구 (수색로변 12m)	
	• 건축법시행령 별표1의 아래용도	
	- 단독주택(복합용도 제외) - 제2종 근린생활시설 중 안마시술소 - 공장 - 창고시설 - 위험물 제조 및 처리시설	- 주거용도 - 업무시설 중 오피스텔 - 위락시설 중 특수목욕탕, 투기전업소 및 카지노업소 - 공장

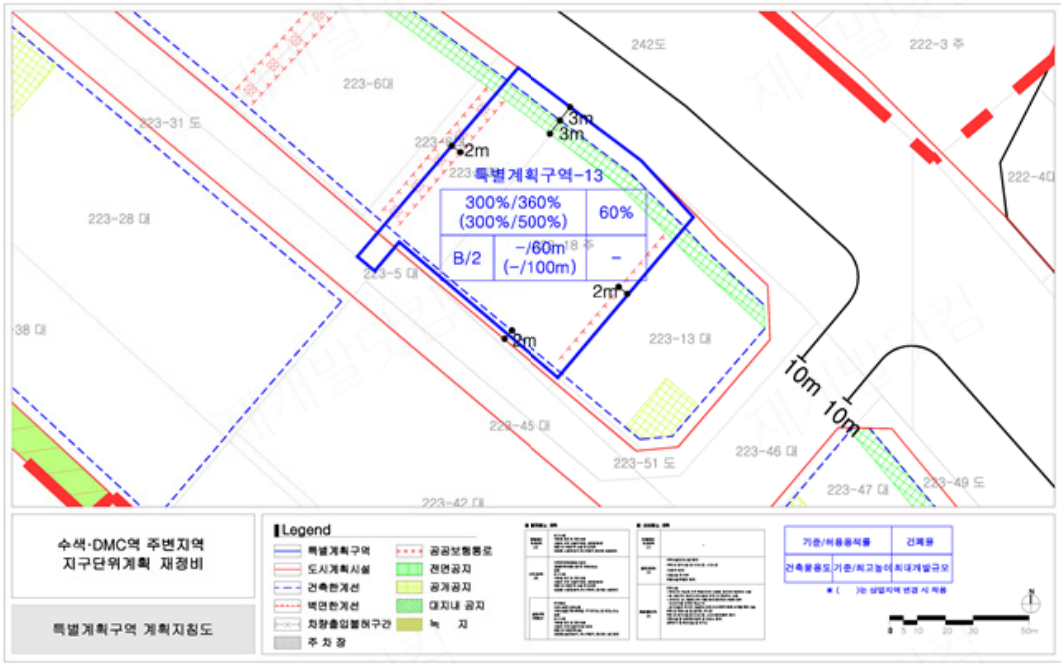
구 분	계획지침 (도시계획 결정사항)	
불허용도	– 자동차 관련 시설(주차장, 세차장 제외) – 동물 및 식물관련 시설 중 도계장 – 공공용 시설(방송국, 전신전화국, 통신용 시설 제외)	– 창고시설 – 위험물 저장 및 처리시설 – 자동차 관련시설(주차장 제외) – 동물 및 식물관련 시설 – 공공용 시설(방송국, 전신전화국, 통신용 시설 제외)
	• 해당 용도지역·지구의 불허용도 준수(도시계획법 제53조, 시행령 제51조 내지 제61조, 서울특별시 도시계획조례 제26조 내지 제54조 • 학교환경위생정화구역 저촉시 관련규정 준수 (학교보건법 제6조①항 및 시행령 제4조②항)	
건 폐 율	• 60%이하	
용 적 률	• 기준용적률 : 300%이하 • 허용용적률 : 360%이하	• 기준용적률 : 300%이하 • 허용용적률 : 500%이하
	• 상한용적률 : 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제3조에 의함	
높 이	• 최고높이 60m이하	• 최고높이 100m이하
공공시설 조성 및 제공	• 기부채납 면적 : 특별계획구역 면적의 15%이상	• 기부채납 면적 : 특별계획구역 면적의 20%이상
	• 특별계획구역 내 공공용지를 사업계획에 포함하여 설치·조성 후 기부채납 – 공공용지(도로) : 증산동 223-5호 일대 (29㎡) 주) 세부개발계획수립 시 공공용지는 도시계획시설로 결정하여야 함	

구 분	계획지침 (운영지침 사항)
권 장 용 도	• 업무시설 – 벤처기업 육성에 관한 특별조치법 시행령 제2조(벤처기업의 범위)에 해당하는 시설 – 동 시행규칙 제4조(지원시설의 범위)에 해당하는 시설 – 산업입지 및 개발에 관한 법률 제2조 제2호의 규정에 의한 지식산업을 영위하는 중소기업 – 상기시설과 유사한 시설로서 당해 도시계획위원회의 심의를 득한 시설 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 판매 및 영업시설 중 도매시설, 소매시장(대형점 제외) • 의료시설 중 병원(정신병원 및 요양소 제외) • 교육연구 및 복지시설 중 연구소
건축한계선	• 간선부 : 3m • 이면부 : 2m
벽면한계선	• 특별계획구역 12, 14와 연접하여 각 2m
대지내 공지	• 수색로변 전면공지 : 폭 3m • 서울특별시 건축조례 제22조에 의함
교 통 처 리	• 미관지구 건축선 후퇴 3m 부분은 보도로 조성 • 차량동선 : 수색로상 차량진출입 규제 • 보행동선 : 특별계획구역 12, 14와 연접하여 단지내 공공보행통로 조성
기 타 사 항	• 건축물외관, 색채 등은 지구단위계획 관련지침에 의함.

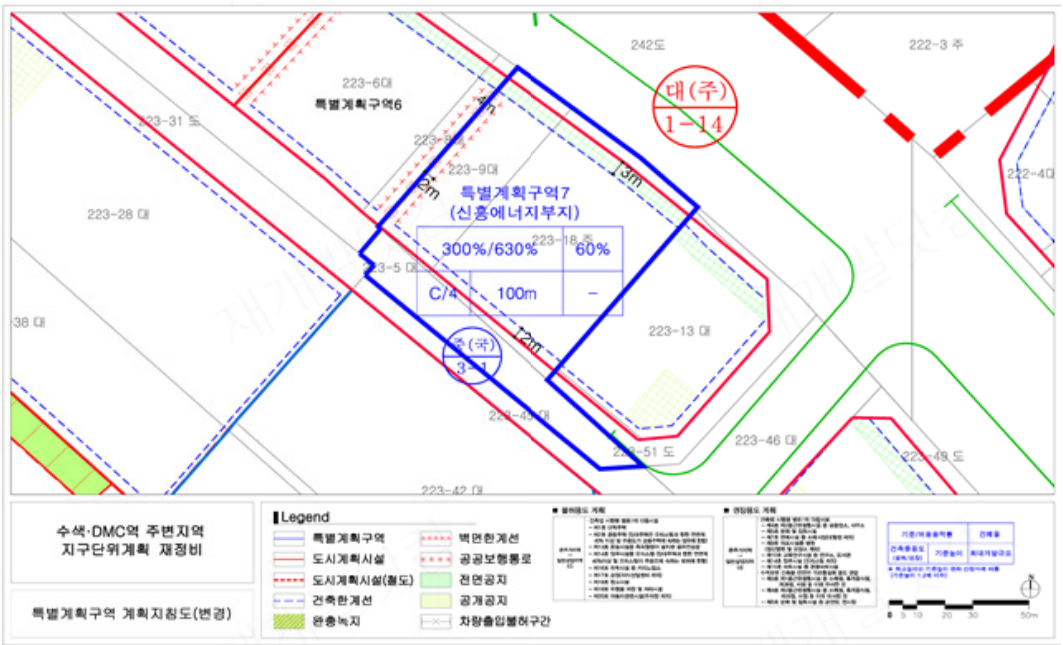
■ 계획지침(변경)

구 분	계 획 지 침
용도지역 · 지구	• 준주거지역 → 일반상업지역 – 세부개발계획은 일반상업지역 변경취지 및 특별계획구역 계획지침에 부합하는 경우에만 인정 • 중심지 미관지구 (수색로변 12m)
불허용도 (C)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 – 제1호 단독주택 – 제2호 공동주택(임대주택은 오피스텔과 합한 연면적 40% 이상 및 주용도가 공동주택에 속하는 범위에 한함) – 제13호 운동시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장 – 제14호 업무시설 중 오피스텔 (임대주택과 합한 연면적 40%이상 및 오피스텔이 주용도에 속하는 범위에 한함) – 제16호 위락시설 중 카지노업소 – 제17호 공장(지식산업센터 제외) – 제18호 창고시설 – 제19호 위험물 저장 및 처리시설 – 제20호 자동차관련시설(주차장 제외)
권장용도 (4)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 – 제4호 제2종 근린생활시설 중 금융업소, 사무소 – 제5호 문화 및 집회시설 – 제7호 판매시설 중 소매시장(대형점 제외) – 제9호 의료시설 중 병원 (정신병원 및 요양소 제외) – 제10호 교육연구시설 중 연구소, 도서관 – 제14호 업무시설(오피스텔 제외) – 제15호 숙박시설 중 관광숙박시설 • 수색로변 건축물 전면부 가로활성화 용도 권장 – 제3호 제1종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 서점 등 이와 유사한 것 – 제4호 제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 서점 등 이와 유사한 것 – 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장
건 폐 율	• 60%이하
용 적 률	• 기준용적률 : 300%이하 • 허용용적률 : 630%이하
높 이 (기준/최고)	• 100m이하 / 기준높이 완화 산정식에 따름 (기준높이 1.2배 이내)
배치/형태/외관	• 결정조서 참조 (수색로변)
건축한계선	• 수색로(대로1-14)변 미관지구 : 3m • 중로3-1변 : 2m
벽면한계선	• 특별계획구역6과 연접하여 2m
대지내 공지	• 수색로변 전면공지 : 폭 3m • 서울특별시 건축조례 제26조에 의함
교통처리	• 미관지구 건축선 후퇴 3m 부분은 보도로 조성 • 차량동선 : 수색로상 차량진출입 규제 • 보행동선 : 특별계획구역 6 경계부 공공보행통로 2m 조성
기타사항	• 옥상녹화, 생태면적률, 옥외광고물에 관한 사항은 지구단위계획 지침 및 관련기준에 따름
공공시설 조성 및 제공	• 기부채납 면적 : 특별계획구역 면적의 25%이상 • 특별계획구역 내 공공용지(도로: 대로1-14, 중로3-1)를 사업계획에 포함하여 설치·조성 후 기부채납 주) 세부개발계획수립 시 공공용지는 도시계획시설로 결정하여야 하며, 구역 외 기반시설 중 필요 시 사업시행에 지장이 없는 구간까지 인접구역과의 협의를 통해 선 개설 후 인접구역 사업시행 시 정산처리함. • 기부채납 미충족분 발생 시 지역에 필요한 공공시설 부지 및 건축물로 설치·제공함.

[특별계획구역 지침도(기정)]



[특별계획구역 지침도(변경)]



■ 특별계획구역 8(도시형생활주택1) 결정 조서 : 변경없음

구 분	구역명	위 치	면적(㎡)			비 고 (기정구역명)
			기정	변경	변경후	
기정	8(도시형생활주택1)	증산동223-13번지 일대	882	-	882	특계-14

■ 계획지침

구 분	계획지침 (도시계획 결정사항)
용도지역 · 지구	• 준주거지역 • 중심지 미관지구 (수색로변 12m)
불허용도 (B)	• 건축법시행령 별표1의 다음시설 - 제1호 단독주택(복합용도 제외) - 제4호 제2종 근린생활시설 중 안마시술소 - 제17호 공장 - 제18호 창고시설 - 제19호 위험물 저장 및 처리시설 - 제20호 자동차 관련 시설(주차장, 세차장 제외) - 제21호 동물 및 식물관련 시설 중 도계장 - 제24호 방송통신시설(방송국, 전신전화국, 통신용 시설 제외) • 해당 용도지역 · 지구의 불허용도 준수 • 학교환경위생정화구역 저촉 시 관련규정 준수
건 폐 율	• 60%이하
용 적 률	• 기준용적률 : 300%이하 • 허용용적률 : 360%이하
높이(최고)	• 60m이하
공공시설 조성 및 제공	• 기부채납 면적 : 특별계획구역 면적의 15%이상 • 특별계획구역 내 공공용지를 사업계획에 포함하여 설치·조성 후 기부채납 주) 세부개발계획수립시 공공용지는 도시계획시설로 결정하여야 함

구 분	계획지침 (운영지침 사항)
권 장 용 도	• 업무시설 - 벤처기업 육성에 관한 특별조치법 시행령 제2조(벤처기업의 범위)에 해당하는 시설 - 동 시행규칙 제4조(지원시설의 범위)에 해당하는 시설 - 산업입지 및 개발에 관한 법률 제2조 제2호의 규정에 의한 지식산업을 영위하는 중소기업 - 상기시설과 유사한 시설로서 당해 도시계획위원회의 심의를 득한 시설 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 판매 및 영업시설 중 도매시설, 소매시장(대형점 제외) • 의료시설 중 병원(정신병원 및 요양소 제외) • 교육연구 및 복지시설 중 연구소
건축한계선	• 간선부 : 3m • 이면부 : 2m

구 분	계획지침 (운영지침 사항)
벽면한계선	• 특별계획구역 13과 연접하여 2m
대지내 공지	• 수색로변 전면공지 : 폭 3m • 서울특별시 건축조례 제22조에 의함
교통처리	• 미관지구 건축선 후퇴 3m 부분은 보도로 조성 • 차량동선 : 수색로상 차량진출입 규제 • 보행동선 : 특별계획구역 13과 연접하여 단지내 공공보행통로 조성
기타사항	• 건축물외관, 색채 등은 지구단위계획 관련지침에 의함.

※ 향후 본 지구단위계획 재정비 방향에 부합하는 개발계획 변경 요청 시 타 구역과의 형평성 등을 고려하여 도시관리계획 (용도지역, 세부개발계획 결정) 변경 검토가능

■ 특별계획구역 9(도시형생활주택2) 결정 조서 : 변경없음

구 분	구역명	위 치	면적(㎡)			비 고 (기정구역명)
			기정	변경	변경후	
기정	9(도시형생활주택2)	증산동223-47번지일대	900	-	900	특계-15

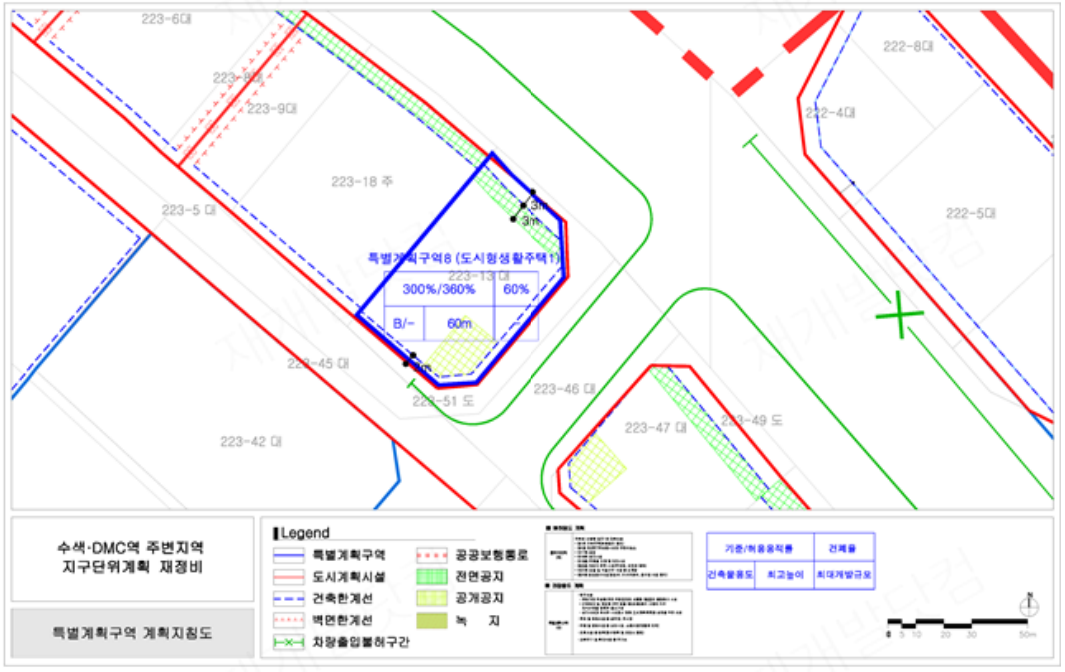
■ 계획지침

구 분	계획지침 (도시계획 결정사항)
용도지역 · 지구	• 준주거지역 • 중심지 미관지구 (수색로변 12m)
불허용도 (B)	• 건축법시행령 별표1의 다음시설 – 제1호 단독주택(복합용도 제외) – 제4호 제2종 근린생활시설 중 안마시술소 – 제17호 공장 – 제18호 창고시설 – 제19호 위험물 저장 및 처리시설 – 제20호 자동차 관련 시설(주차장, 세차장 제외) – 제21호 동물 및 식물관련 시설 중 도계장 – 제24호 방송통신시설(방송국, 전신전화국, 통신용 시설 제외) • 해당 용도지역 · 지구의 불허용도 준수 • 학교환경위생정화구역 저촉 시 관련규정 준수
건 폐 율	• 60%이하
용 적 률	• 기준용적률 : 300%이하 • 허용용적률 : 360%이하
높이(최고)	• 60m이하
공공시설 조성 및 제공	• 기부채납 면적 : 특별계획구역 면적의 15%이상 • 특별계획구역 내 공공용지를 사업계획에 포함하여 설치·조성 후 기부채납 주) 세부개발계획수립 시 공공용지는 도시계획시설로 결정하여야 함

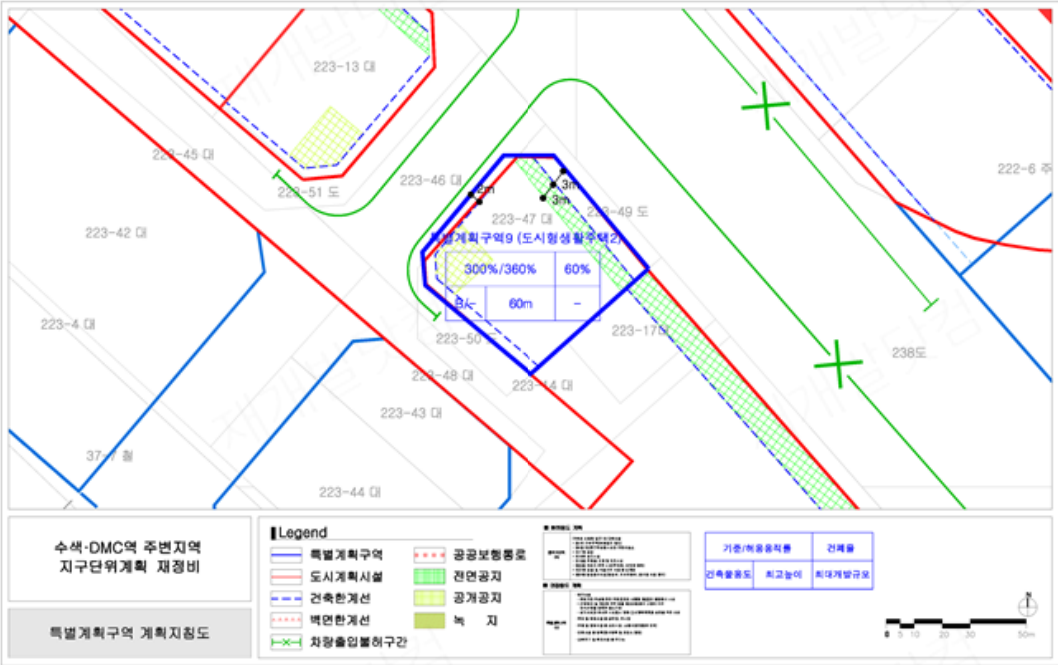
구 분	계획지침 (운영지침 사항)
권장용도	• 업무시설 – 벤처기업 육성에 관한 특별조치법 시행령 제2조(벤처기업의 범위)에 해당하는 시설 – 동 시행규칙 제4조(지원시설의 범위)에 해당하는 시설 – 산업입지 및 개발에 관한 법률 제2조 제2호의 규정에 의한 지식산업을 영위하는 중소기업 – 상기시설과 유사한 시설로서 당해 도시계획위원회의 심의를 득한 시설 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 판매 및 영업시설 중 도매시설, 소매시장(대형점 제외) • 의료시설 중 병원(정신병원 및 요양소 제외) • 교육연구 및 복지시설 중 연구소
건축한계선	• 간선부 : 3m • 이면부 : 2m
대지내 공지	• 수색로변 전면공지 : 폭 3m • 서울특별시 건축조례 제22조에 의함
교통처리	• 미관지구 건축선 후퇴 3m 부분은 보도로 조성 • 차량동선 : 수색로상 차량진출입 규제
기타사항	• 건축물외관, 색채 등은 지구단위계획 관련지침에 의함.

※ 향후 본 지구단위계획 재정비 방향에 부합하는 개발계획 변경 요청 시 타 구역과의 형평성 등을 고려하여 도시관리계획 (용도지역, 세부개발계획 결정) 변경 검토가능

[특별계획구역 지침도]



[특별계획구역 지침도]



■ 특별계획구역 10(삼표에너지부지) 결정(변경) 조서

구 분	구역명	위 치	면적(㎡)			비 고 (기정구역명)
			기정	변경	변경후	
변경	10(삼표부지)	증산동 223-15번지 일대	9,219	감)153.2	9,065.8	특계-6

■ 계획지침(기정)

구 분	계획지침 (도시계획 결정사항)	
용도지역 · 지구	• 일반주거지역 → 준주거지역	• 일반주거지역 → 일반상업지역
	– 향후 세부개발계획 수립 시 계획내용에 따라 일반상업지역으로 변경 가능 • 중심지 미관지구 (수색로변 12m)	
불허용도	• 건축법 시행령 별표1의 아래용도	
	– 단독주택(복합용도 제외) – 제2종 근린생활시설 중 안마시술소 – 공장 – 창고시설 – 위험물 제조 및 처리시설 – 자동차 관련 시설(주차장, 세차장 제외)	– 주거용도 – 업무시설 중 오피스텔 – 위락시설 중 특수목욕탕, 투기전업소 및 카지노업소 – 공장 – 창고시설

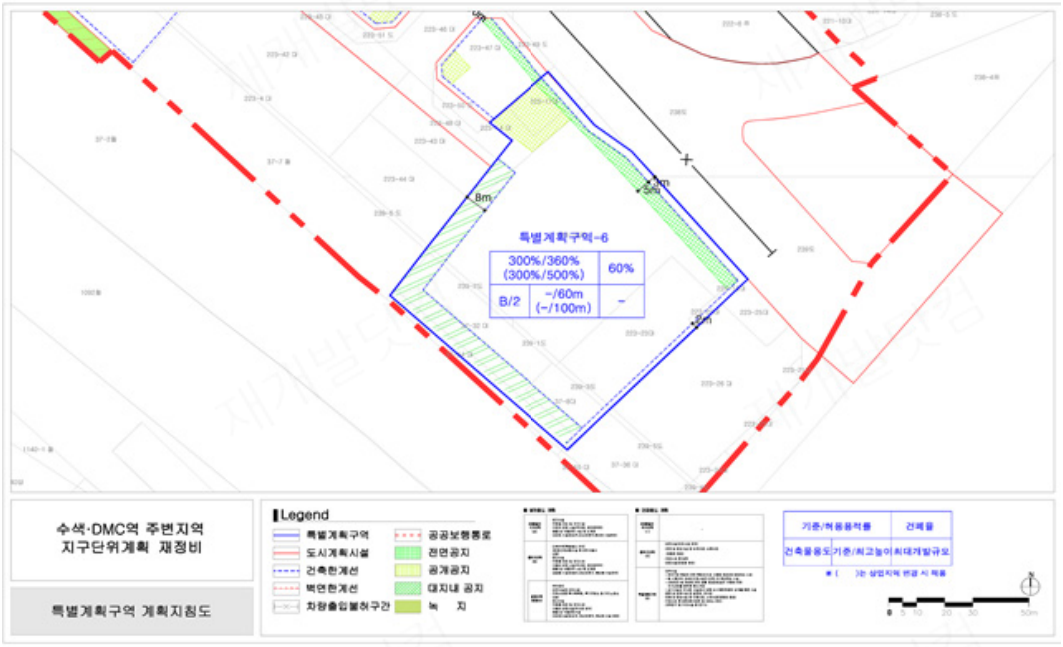
구 분	계획지침 (도시계획 결정사항)	
불허용도	– 동물 및 식물관련 시설 중 도계장 – 공공용 시설(방송국, 전신전화국, 통신용 시설 제외)	– 위험물 저장 및 처리시설 – 자동차 관련시설(주차장 제외) – 동물 및 식물관련 시설 – 공공용 시설(방송국, 전신전화국, 통신용 시설 제외)
	• 해당 용도지역·지구의 불허용도 준수(도시계획법 제53조, 시행령 제51조 내지 제61조, 서울특별시 도시계획조례 제26조 내지 제54조 • 학교환경위생정화구역 저촉시 관련규정 준수 (학교보건법 제6조①항 및 시행령 제4조②항)	
건 폐 율	• 60%이하	
용 적 률	• 기준용적률 : 300%이하 • 허용용적률 : 360%이하	• 기준용적률 : 300%이하 • 허용용적률 : 500%이하
	• 상한용적률 : 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제3조에 의함	
높 이	• 최고높이 60m이하	• 최고높이 100m이하
공공시설 조성 및 제공	• 기부채납 면적 : 특별계획구역 면적의 15% 이상	• 기부채납 면적 : 특별계획구역 면적의 20% 이상
	• 특별계획구역 내 공공용지를 사업계획에 포함하여 설치·조성 후 기부채납 주) 세부개발계획수립 시 공공용지는 도시계획시설로 결정하여야 함	

구 분	계획지침 (운영지침 사항)
권 장 용 도	• 업무시설 – 벤처기업 육성에 관한 특별조치법 시행령 제2조(벤처기업의 범위)에 해당하는 시설 – 동 시행규칙 제4조(지원시설의 범위)에 해당하는 시설 – 산업입지 및 개발에 관한 법률 제2조 제2호의 규정에 의한 지식산업을 영위하는 중소기업 – 상기시설과 유사한 시설로서 당해 도시계획위원회의 심의를 득한 시설 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 판매 및 영업시설 중 도매시설, 소매시장(대형점 제외) • 의료시설 중 병원(정신병원 및 요양소 제외) • 교육연구 및 복지시설 중 연구소
건축한계선	• 간선부 : 3m(미관지구 건축선 후퇴) • 이면부 : 2m
대지내 공지	• 수색로변 전면공지 : 5m • 공개공지 : 부지 북측 특별계획구역 15 및 수색로와 연접조성 위치지정 • 대지내공지 – 부지 남서측 구역계 연접 조성(폭:8m) – 조성방식 및 인센티브 적용여부는 세부개발계획 수립시 결정 • 서울특별시 건축조례 제22조에 의함
교 통 처 리	• 미관지구 건축선 후퇴 3m 부분은 보도로 조성 • 차량동선 : 수색로상 차량진출입 규제
기 타 사 항	• 건축물외관, 색채 등은 지구단위계획 관련지침에 의함.

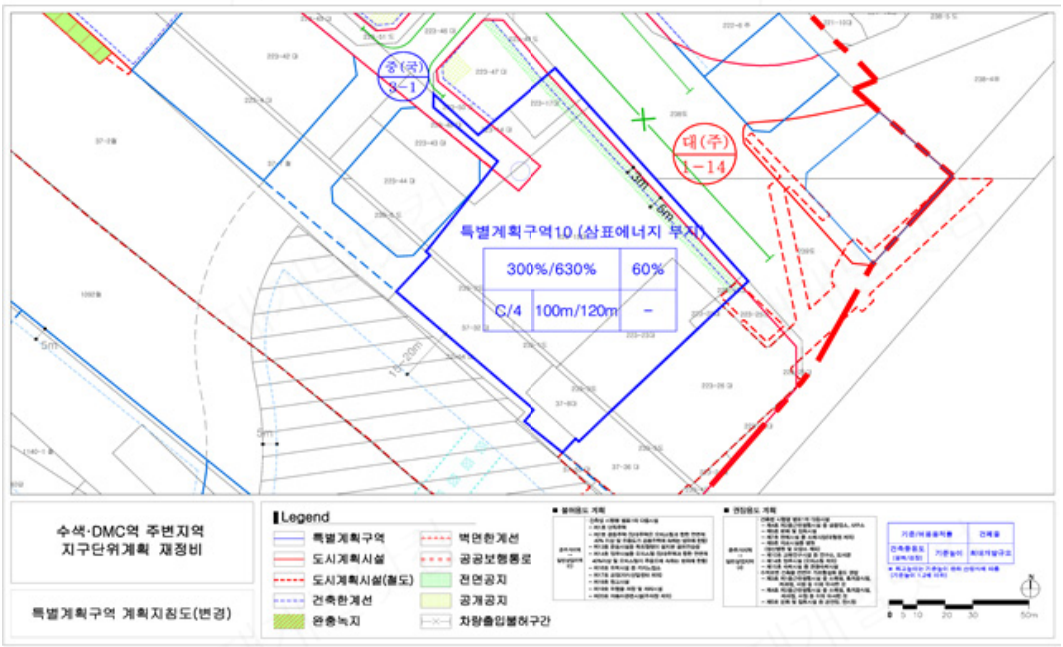
■ 계획지침(변경)

구 분	계 획 지 침
용도지역 · 지구	• 준주거지역 → 일반상업지역 – 세부개발계획은 일반상업지역 변경취지 및 특별계획구역 계획지침에 부합하는 경우에만 인정 • 중심지 미관지구 (수색로변 12m)
불허용도 (C)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 – 제1호 단독주택 – 제2호 공동주택 (임대주택은 오피스텔과 합한 연면적 40% 이상 및 주용도가 공동주택에 속하는 범위에 한함) – 제13호 운동시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장 – 제14호 업무시설 중 오피스텔 (임대주택과 합한 연면적 40%이상 및 오피스텔이 주용도에 속하는 범위에 한함) – 제16호 위락시설 중 카지노업소 – 제17호 공장(지식산업센터 제외) – 제18호 창고시설 – 제19호 위험물 저장 및 처리시설 – 제20호 자동차관련시설(주차장 제외)
권장용도 (4)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 – 제4호 제2종 근린생활시설 중 금융업소, 사무소 – 제5호 문화 및 집회시설 – 제7호 판매시설 중 소매시장(대형점 제외) – 제9호 의료시설 중 병원 (정신병원 및 요양소 제외) – 제10호 교육연구시설 중 연구소, 도서관 – 제14호 업무시설 (오피스텔 제외) – 제15호 숙박시설 중 관광숙박시설 • 수색로변 건축물 전면부 가로활성화 용도 권장 – 제3호 제1종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 서점 등 이와 유사한 것 – 제4호 제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 서점 등 이와 유사한 것 – 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장
건 폐 율	• 60%이하
용 적 률	• 기준용적률 : 300%이하 • 허용용적률 : 630%이하
높 이 (기준/최고)	• 100m이하 / 기준높이 완화 산정식에 따름 (기준높이 1.2배 이내)
배치/형태/외관	• 결정조서 참조 (수색로변)
건축한계선	• 수색로(대로1-14)변 미관지구 : 3m
대지내 공지	• 수색로변 전면공지 : 5m • 서울특별시 건축조례 제26조에 의함
교통처리	• 미관지구 건축선 후퇴 5m 부분은 보도로 조성 • 차량동선 : 수색로상 차량진출입 규제
기타사항	• 옥상녹화, 생태면적률, 옥외광고물에 관한 사항은 지구단위계획 지침 및 관련기준에 따름
공공시설 조성 및 제공	• 기부채납 면적 : 특별계획구역 면적의 25%이상 • 특별계획구역 내 공공용지(문화시설, 도로: 대로1-14, 중로3-1)를 사업계획에 포함하여 설치·조성 후 기부채납 주) 세부개발계획수립 시 공공용지는 도시계획시설로 결정하여야 함 • 기부채납 미충족분 발생 시 지역에 필요한 공공시설 부지 및 건축물로 설치·제공함

[특별계획구역 지침도(기정)]



[특별계획구역 지침도(변경)]



■ 특별계획구역 12(수색역부지) 결정(변경) 조서

구 분	구역명	위 치	면적(㎡)			비 고 (기정구역명)
			기정	변경	변경후	
변경	12(수색역부지)	수색동 81번지일대	15,116	증)14,925	30,041	특계-7

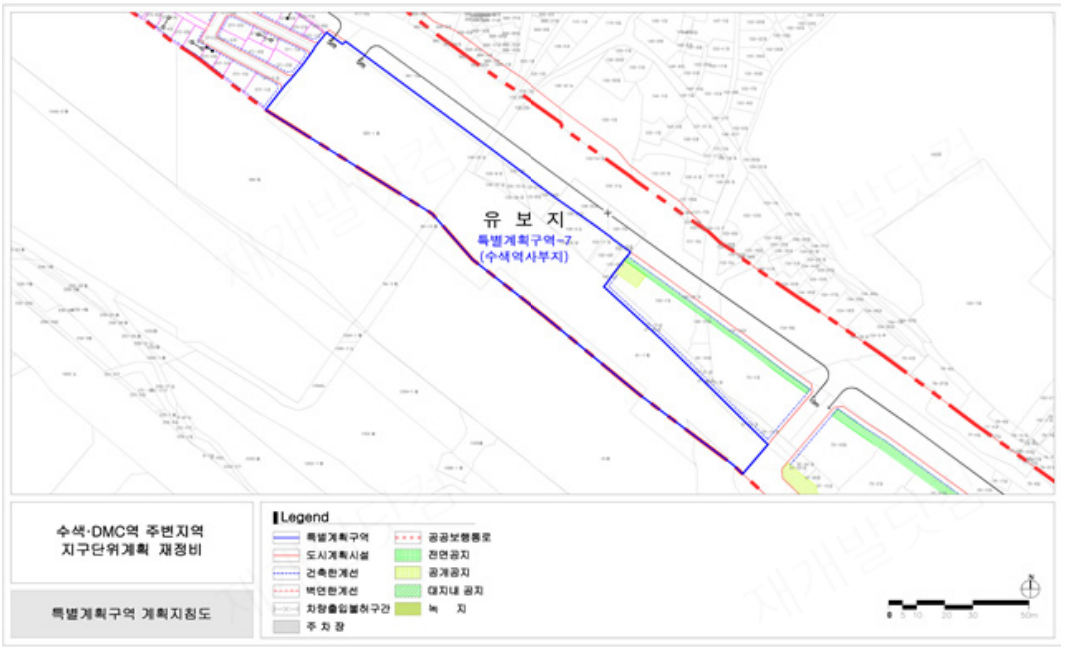
■ 계획지침

구 분	계 획 지 침
계획방향	• 복합 문화·관광 허브 조성
용도지역 · 지구	• 제2종일반주거지역, 자연녹지지역 → 일반상업지역 – 세부개발계획은 일반상업지역 변경취지 및 특별계획구역 계획지침에 부합하는 경우에만 인정 • 중심지 미관지구 (수색로변 12m)
지정용도	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 (연면적 5% 이상) – 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장, 동·식물원
불허용도 (E)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 – 제1호 단독주택 – 제2호 공동주택 – 제13호 운동시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장 – 제14호 업무시설 중 오피스텔 – 제16호 위락시설 중 카지노업소 – 제17호 공장(지식산업센터 제외) – 제18호 창고시설 – 제19호 위험물 저장 및 처리시설 – 제20호 자동차관련시설(주차장 제외)
권장용도 (5)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 – 제5호 문화 및 집회시설 – 제7호 판매시설 중 소매시장, 상점 – 제14호 업무시설 (오피스텔 제외) – 제15호 숙박시설 중 관광숙박시설 • 보행자도로변 건축물 전면부 가로활성화 용도 권장 – 제3호 제1종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 서점 등 이와 유사한 것 – 제4호 제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 서점 등 이와 유사한 것 – 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 – 제7호 판매시설 중 상점
건 폐 율	• 60%이하
용 적 률	• 허용용적률 : 600%이하 • 기준/기본용적률은 서울특별시 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따름
높 이 (기준/최고)	• – / 100m이하 ※ 비행안전구역 해당 시 비행안전구역 내 건축가능 높이에 따름.
배치/형태/외관	• 결정조서 참조 (수색로변)
건축한계선	• 5m

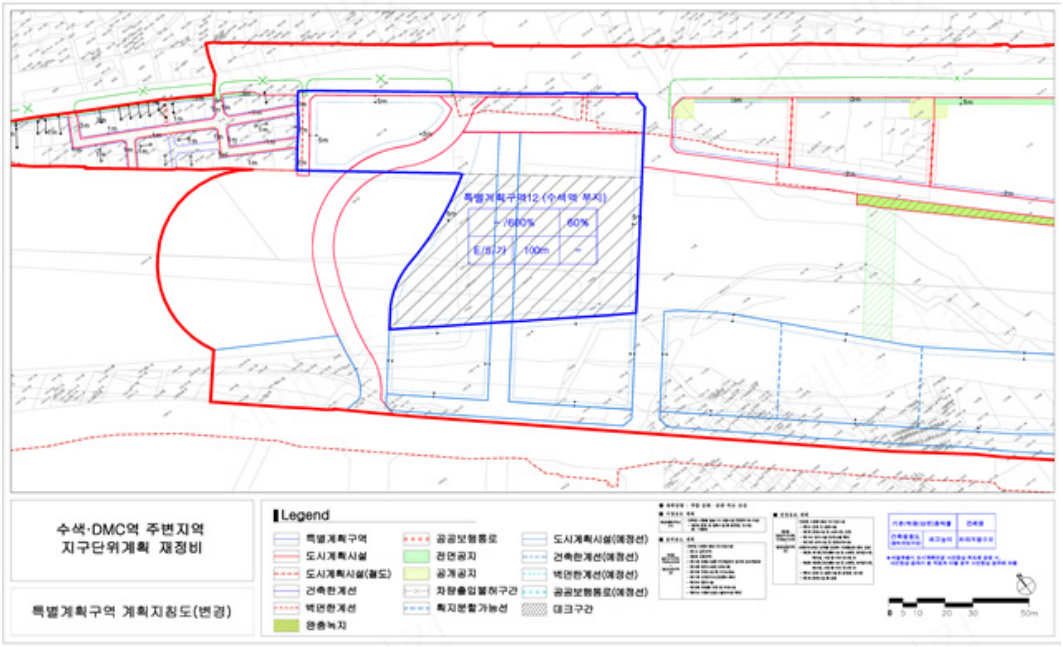
구 분	계 획 지 침
교통처리	• 차량동선 : 수색로상 차량진출입 규제
기타사항	• 옥상녹화, 생태면적률, 옥외광고물에 관한 사항은 지구단위계획 지침 및 관련기준에 따름
공공시설 조성 및 제공	• 기부채납 면적 : 서울특별시 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따름 • 지구단위계획구역 내 공공용지 설치·조성 후 기부채납 – 도로(수색로 3m 확폭, 소로2-2호선 신설), 보행자도로(수색역~성암로 연결 폭 15m) 주) 세부개발계획수립 시 공공용지는 도시계획시설로 결정하여야 함 • 기부채납 미충족분 발생 시 지역에 필요한 공공시설 부지 및 건축물로 설치·제공함

※ 서을특별시 도시계획변경 사전협상 제도로 운영 시, 사전협상 결과가 본 지침과 다를 경우 사전협상 결과에 따름

[특별계획구역 지침도(기정)]



[특별계획구역 지침도(변경)]



■ 특별계획구역 13(DMC역부지) 결정(변경) 조서

구 분	구역명	위 치	면적(㎡)			비 고 (기정구역명)
			기정	변경	변경후	
변경	13(DMC역부지)	상암동 1092번지일대	10,091	증)23.190	33,281	특계-8

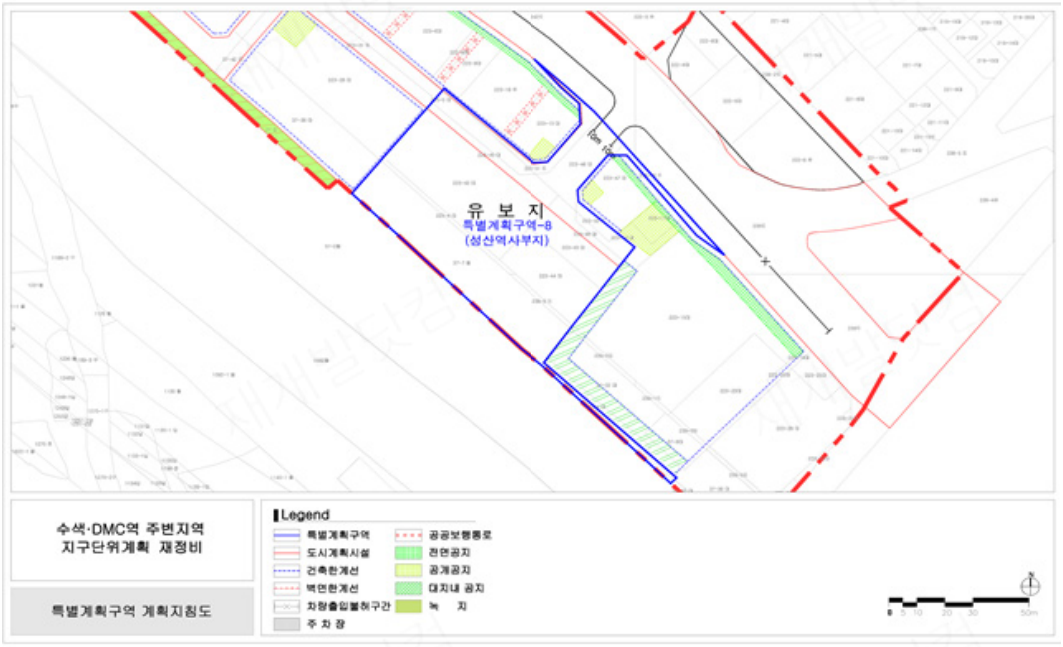
■ 계획지침

구 분	계 획 지 침
계획방향	• 상업·문화·오락이 어우러진 복합시설 육성
용도지역 · 지구	• 제2종일반주거지역, 자연녹지지역 → 일반상업지역 – 세부개발계획은 일반상업지역 변경취지 및 특별계획구역 계획지침에 부합하는 경우에만 인정 • 중심지 미관지구 (수색로변 12m)
지정용도	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 (연면적 5% 이상) – 제4호 제2종 근린생활시설 중 공연장, 서점, 청소년게임제공업소, 주민의 체육활동을 위한 시설(테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 놀이형시설) – 제13호 운동시설 (옥외철탑이 설치된 골프연습장 제외)
불허용도 (E)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 – 제1호 단독주택 – 제2호 공동주택 – 제13호 운동시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장

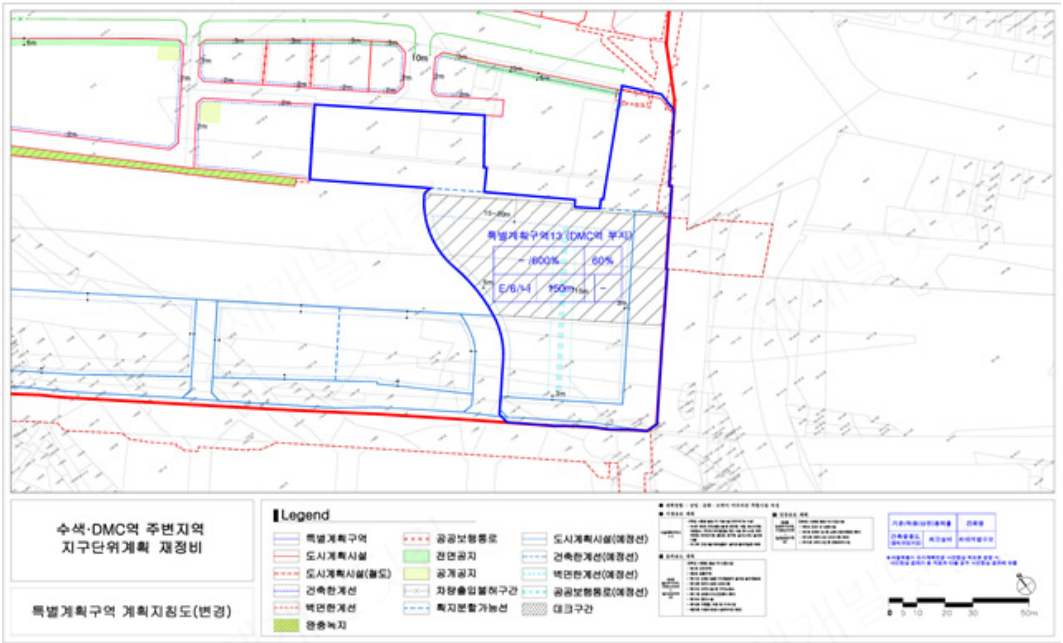
구 분	계 획 지 침
불허용도 (E)	- 제14호 업무시설 중 오피스텔 - 제16호 위락시설 중 카지노업소 - 제17호 공장(지식산업센터 제외) - 제18호 창고시설 - 제19호 위험물 저장 및 처리시설 - 제20호 자동차관련시설(주차장 제외)
권장용도 (2)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제5호 문화 및 집회시설 - 제7호 판매시설 중 소매시장, 상점 - 제14호 업무시설 (오피스텔 제외) - 제15호 숙박시설 중 관광숙박시설
건 폐 율	• 60%이하
용 적 률	• 허용용적률 : 600%이하 • 기준/기본용적률은 서울특별시 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따름
높 이 (기준/최고)	• - / 150m이하 (랜드마크)
배치/형태/외관	• 결정조서 참조 (수색로변, 성암로변)
건축한계선	• 보행자도로변 : 3m • 철도변 : 5m • DMC역사 및 전면광장 연결부 데크구간 : 15~20m
교통처리	• DMC역~성암로 연결 공공보행통로 확보 (폭15m 이상)
기타사항	• 옥상녹화, 생태면적률, 옥외광고물에 관한 사항은 지구단위계획 지침 및 관련기준에 따름
공공시설 조성 및 제공	• 기부채납 면적 : 서울특별시 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따름 • 지구단위계획구역 내 공공용지 설치·조성 후 기부채납 - 수색역 전면광장, 성암로 도로 확폭(3m), DMC역~성암로 보행자전용도로(폭12m) - 남북연결도로(중로2-3) ※ 차량기지이전부지 내 진입도로 조성 전까지 보행자전용도로 일시점용을 통하여 차량진출입구 설치가능 ※ 세부개발계획 수립 시 중로2-3호선은 안전성, 경관성을 종합적으로 검토하여 설치 주) 세부개발계획수립 시 공공용지는 도시계획시설로 결정하여야 함

※ 서울특별시 도시계획변경 사전협상 제도로 운영 시, 사전협상 결과가 본 지침과 다를 경우 사전협상 결과에 따름

[특별계획구역 지침도(기정)]



[특별계획구역 지침도(변경)]



■ 특별계획구역 14(차량기지이전부지) 결정(변경) 조서

구 분	구역명	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	14(차량기지이전부지)	상암동 1233번지 일대	-	증)63,209	63,209	

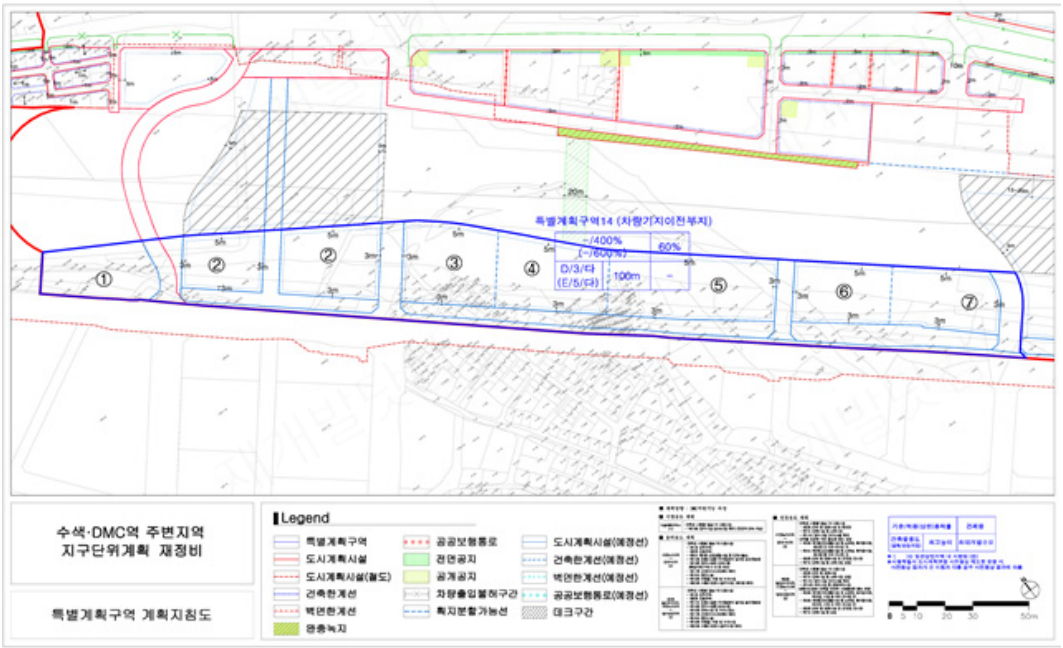
■ 계획지침

구 분	계 획 지 침	
계획방향	• DMC 지원기능 육성	
용도지역 · 지구	• 제2종일반주거지역, 자연녹지지역 → 준주거지역 (①, ③~⑦)	• 제2종일반주거지역, 자연녹지지역 → 일반상업지역 (②)
	- 세부개발계획은 준주거지역, 일반상업지역 변경취지 및 특별계획구역 계획지침에 부합하는 경우에만 인정	
지정용도	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제14호 업무시설 (오피스텔 제외) (연면적 20% 이상)	
불허용도 (준주거지역 D 일반상업지역 E)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제1호 단독주택 - 제2호 공동주택 - 제4호 제2종 근린생활시설 중 안마시술소 - 제13호 운동시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장 - 제14호 업무시설 중 오피스텔 (⑥ 제외) - 제17호 공장(지식산업센터 제외) - 제18호 창고시설 - 제19호 위험물 저장 및 처리시설 - 제20호 자동차관련시설(주차장, 세차장 제외)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제1호 단독주택 - 제2호 공동주택 - 제13호 운동시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장 - 제14호 업무시설 중 오피스텔 - 제16호 위락시설 중 카지노업소 - 제17호 공장(지식산업센터 제외) - 제18호 창고시설 - 제19호 위험물 저장 및 처리시설 - 제20호 자동차관련시설(주차장 제외)
권장용도 (준주거지역 3 일반상업지역 5)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제5호 문화 및 집회시설 중 회의장 - 제7호 판매시설 중 소매시장 - 제14호 업무시설 (오피스텔 제외) • 건축물 전면부 가로 활성화 용도 권장 - 제3호 제1종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점 등 이와 유사한 것 - 제4호 제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점 등 이와 유사한 것 - 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제7호 판매시설 중 소매시장, 상점	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제5호 문화 및 집회시설 - 제7호 판매시설 중 소매시장, 상점 - 제14호 업무시설 (오피스텔 제외) - 제15호 숙박시설 중 관광숙박시설 • 보행자도로변 건축물 전면부 가로활성화 용도 권장 - 제3호 제1종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 서점 등 이와 유사한 것 - 제4호 제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 서점 등 이와 유사한 것 - 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제7호 판매시설 중 상점
건 폐 율	• 60%이하	
용 적 률	• 허용용적률 : 400%이하	• 허용용적률 : 600%이하
	• 기준/기본/허용(상한) 용적률은 서울특별시 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따름	
높이 (기준/최고)	• - / 100m이하 ※ 비행안전구역 해당 시 비행안전구역 내 건축가능 높이에 따름.	

구 분	계 획 지 침
배치/형태/외관	• 결정조서 참조 (성암로변)
건축한계선	• 철도변, 도로변, 특별계획구역12 연접부 : 5m • 성암로 보행자도로변 : 3m
기타사항	• 옥상녹화, 생태면적률, 옥외광고물에 관한 사항은 지구단위계획 지침 및 관련기준에 따름
공공시설 조성 및 제공	• 기부채납 면적 : 서울특별시 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따름 • 지구단위계획구역 내 공공용지 설치·조성 후 기부채납 – 보행자도로(성암로변 공항철도 상부 폭 12~15m, 수색역~성암로 연결, 폭15m) 수색로 이면도로 연결 광폭보행교(20m) 조성 도로(수색~상암 연결도로 3개소, 폭15~20m) 주) 세부개발계획수립 시 공공용지는 도시계획시설로 결정하여야 함 • 기부채납 미충족분 발생 시 지역에 필요한 공공시설 부지 및 건축물로 설치·제공함

※ 서울특별시 도시계획변경 사전협상 제도로 운영 시, 사전협상 결과가 본 지침과 다를 경우 사전협상 결과에 따름

[특별계획구역 지침도]



5. 특별계획가능구역에 관한 결정(변경)

가. 특별계획가능구역 결정(변경) 조서

■ 특별계획가능구역 결정(변경) 조서

구분	구역명	위 치	면적(㎡)			비 고 (기정구역명)
			기정	변경	변경후	
신설	11(타이거주유소부지)	증산동 222-5번지 일대	-	증)4,238	4,238	-

■ 변경사유서

구분	변경 내용	변경 사유서
11 (타이거주유소부지)	• 신설 : 4,238㎡	• 당초 지구단위계획구역 내 포함되었으나(2002.7.2.) 수색·증산 재정비촉진지구 내에 편입됨에 따라 제척(2006.10.19.) • 이후 수색 · 증산 재정비촉진구역 해제 및 지구단위계획구역 환원(2016.5.4.)에 따른 지구단위계획 환원부지의 계획적 개발 유도를 위한 특별계획가능구역 신설

나. 특별계획가능구역 계획지침

■ 특별계획가능구역 11 결정(변경) 조서

구 분	구역명	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	11	증산동222-5번지일대	-	증)4,238	4,238	

※ 특별계획가능구역의 효력은 본 지구단위계획 결정고시일로부터 3년이며 이 기간 내에 특별계획구역 지정에 관한 신청이 없는 경우 그 3년이 되는 날의 다음날에 효력이 상실되며 이때부터 일반 지구단위계획에 따른 건축행위가 가능함[단, 주민요청(토지 등 소유자의 50% 이상) 또는 입안권자(구청장 등)가 필요하다고 인정하는 경우 구 도시계획위원회의 자문을 거쳐 2년 이내로 효력기간을 연장할 수 있음)]

■ 계획지침 (세부개발계획 수립 시)

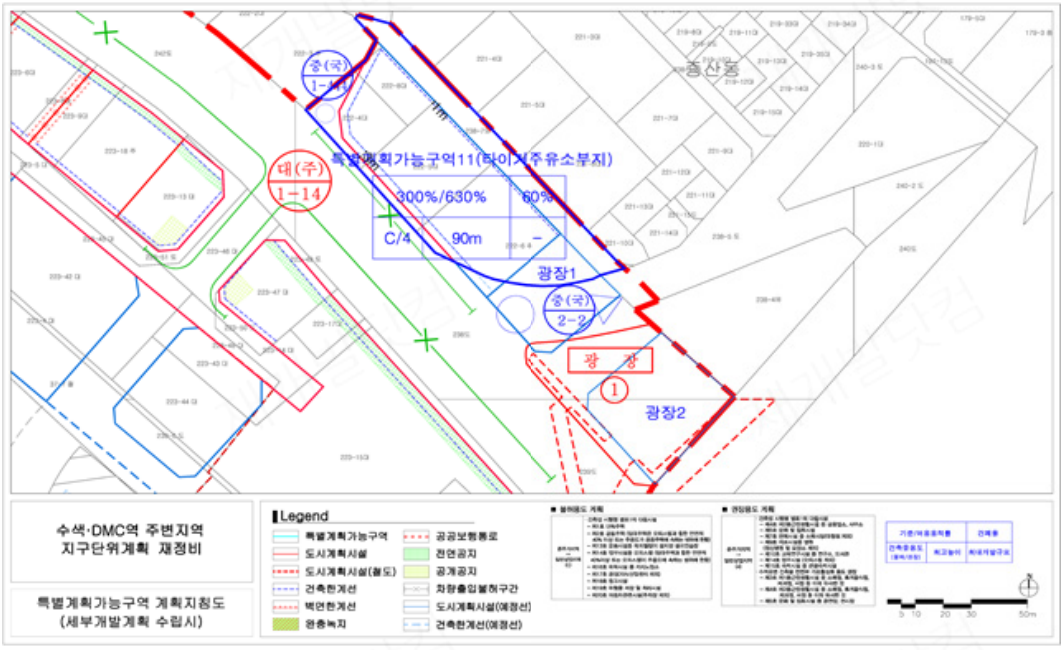
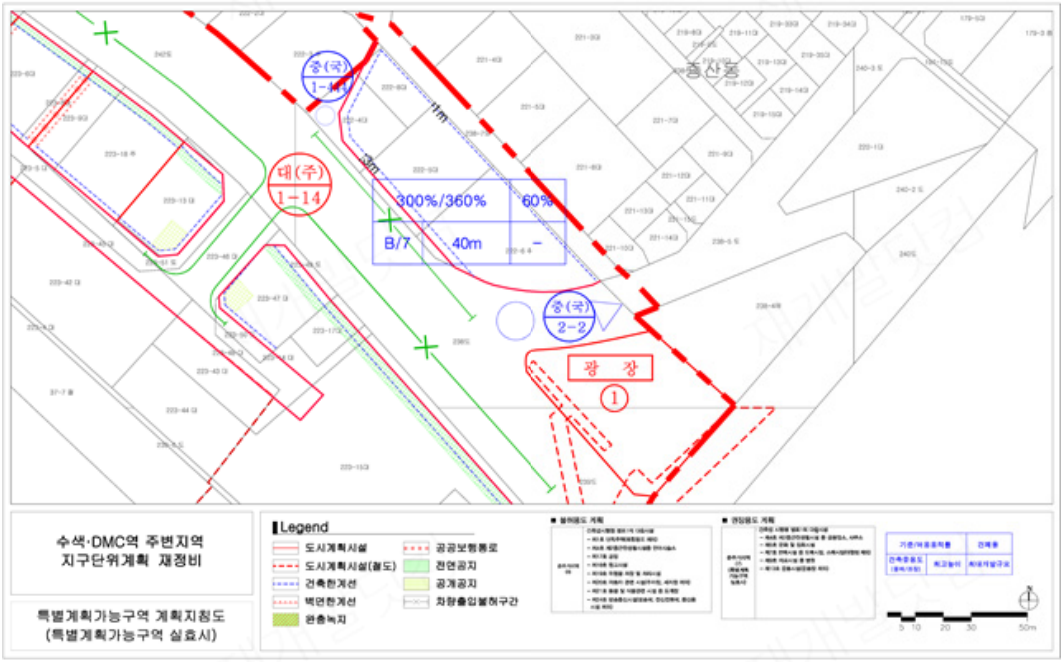
구 분	계 획 지 침
용도지역 · 지구	• 준주거지역 → 일반상업지역 - 세부개발계획은 일반상업지역 변경취지 및 특별계획가능구역 계획지침에 부합하는 경우에만 인정 • 중심지 미관지구 (수색로변 12m)
불허용도 (C)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제1호 단독주택 - 제2호 공동주택 (임대주택은 오피스텔과 합한 연면적 40% 이상 및 주용도가 공동주택에 속하는 범위에 한함)

구 분	계 획 지 침
불허용도 (C)	- 제13호 운동시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장 - 제14호 업무시설 중 오피스텔 (임대주택과 합한 연면적 40%이상 및 오피스텔이 주용도에 속하는 범위에 한함) - 제16호 위락시설 중 카지노업소 - 제17호 공장(지식산업센터 제외) - 제18호 창고시설 - 제19호 위험물 저장 및 처리시설 - 제20호 자동차관련시설(주차장 제외)
권장용도 (4)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제4호 제2종 근린생활시설 중 금융업소, 사무소 - 제5호 문화 및 집회시설 - 제7호 판매시설 중 소매시장(대형점 제외) - 제9호 의료시설 중 병원 (정신병원 및 요양소 제외) - 제10호 교육연구시설 중 연구소, 도서관 - 제14호 업무시설 (오피스텔 제외) - 제15호 숙박시설 중 관광숙박시설 • 수색로변 건축물 전면부 가로활성화 용도 권장 - 제3호 제1종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 서점 등 이와 유사한 것 - 제4호 제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 서점 등 이와 유사한 것 - 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장
건 폐 율	• 60%이하
용 적 률	• 기준용적률 : 300%이하 • 허용용적률 : 630%이하
높 이 (기준/최고)	• - / 90m이하 ※ 높이계획 수립 시 북측 주거지역에 일조방해에 대한 수인한도 검토
배치/형태/외관	• 결정조서 참조 (수색로변)
건축한계선	• 수색로(대로1-14)변 미관지구 : 3m • 중로1-444변 : 3m • 증산동 238-7번지 남측 : 1m
교통처리	• 미관지구 건축선 후퇴 3m 부분은 보도로 조성 • 차량동선 : 수색로상 차량진출입 규제
기타사항	• 옥상녹화, 생태면적률, 옥외광고물에 관한 사항은 지구단위계획 지침 및 관련기준에 따름
공공시설 조성 및 제공	• 기부채납 면적 : 특별계획구역 면적의 25%이상 • 특별계획구역 내 공공용지(도로 : 대로1-14, 중로1-444)를 사업계획에 포함하여 설치·조성 후 기부채납 주) 세부개발계획수립 시 공공용지는 도시계획시설로 결정하여야 함 • 세부개발계획 결정 시 사업시행자는 디지털미디어시티출구와의 보행연결을 위한 도시계획시설(광장 : 증산동 238번지 일대, 도로 : 중로2-2) 변경 및 설치, 지하철 출구 위치 변경(필요시) 와 그에 따른 특별계획구역 경계 변경 동시추진 • 기부채납 미충족분 발생 시 지역에 필요한 공공시설 부지 및 건축물로 설치·제공함

■ 계획지침 (특별계획가능구역 실효시)

구 분	계 획 지 침
용도지역 · 지구	• 준주거지역
불허용도 (B)	·건축법시행령 별표1의 다음시설 – 제1호 단독주택(복합용도 제외) – 제4호 제2종 근린생활시설 중 안마시술소 – 제17호 공장 – 제18호 창고시설 – 제19호 위험물 저장 및 처리시설 – 제20호 자동차 관련 시설(주차장, 세차장 제외) – 제21호 동물 및 식물관련 시설 중 도계장 – 제24호 방송통신시설(방송국, 전신전화국, 통신용 시설 제외)
권장용도 (7)	• 건축법 시행령 별표1의 다음시설 – 제4호 제2종 근린생활시설 중 금융업소, 사무소 – 제5호 문화 및 집회시설 – 제7호 판매시설 중 도매시장, 소매시장(대형점 제외) – 제9호 의료시설 중 병원 – 제13호 운동시설(운동장 제외)
건 폐 율	• 60%이하
용 적 률	• 기준용적률 : 300%이하 • 허용용적률 : 360%이하
높 이(최고)	• 40m이하
건축한계선	• 수색로(대로1-14)변 미관지구 : 3m • 증산동 238-7번지 남측 : 1m
교통처리	• 미관지구 건축선 후퇴 3m 부분은 보도로 조성 • 차량동선 : 수색로상 차량진출입 규제
기타사항	• 옥상녹화, 생태면적률, 옥외광고물에 관한 사항은 지구단위계획 지침 및 관련기준에 따름
공공시설 조성 및 제공	-

[특별계획가능구역 지침도(세부개발계획 수립 시)]



[특별계획가능구역 지침도(세부개발계획 실효 시)]