

◆ 서울특별시고시 제2023-268호

도시관리계획(가산 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

1998 - 79 (1998.03.13.), 2008 - 182 (2008.05.29.)
 2015 - 173 (2015.06.18.) 「가」 2022 16
 (2022.11.23.) 「
 」 30 , 「 」 25 () , 「
 」 32 27 , 「 」 8
 7 .

2023 6 29

. ()

G

()

. (가) ()

① ()

1.

가. ()

구분	도면 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
변경	①	가산 지구단위계획구역	금천구 가산동 140-1번지 일대	74,678.2	증) 48,008.6	122,686.8	서고 제1998-79호 (98.3.13.)	

■

()

구분	구역명	위치	변경내용	결정(변경) 사유
변경	가산 지구단위계획구역	금천구 가산동 140-1번지 일대	• 면적증가 - 74,678.2㎡ → 122,686.8㎡ (증 48,008.6㎡)	• G밸리 배후지역으로서 기능강화와 정비예정구역 해제 및 준공업지역의 효율적 관리방안 마련을 위한 구역 확장

②

()

1. ()

가. ()

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경 후		
계		74,678.2	증) 48,008.6	122,686.8	100.0	
주거 지역	소계	30,643.1	증) 39,441.7	70,048.8	57.1	
	제2종일반주거지역(7층)	1,301.1	증) 15,888.0	17,189.1	14.0	
	제2종일반주거지역	613.0	증) 23,553.7	24,166.7	19.7	
	준주거지역	28,729.0	-	28,729.0	23.4	
일반상업지역		21,809.0	-	21,809.0	17.8	
준공업지역		22,226.1	증) 8,566.9	30,793.0	25.1	

■

변경 용도지역	변경내용	결정사유
제2종일반주거지역(7층)	• 면적증가 - 1,301.1㎡ → 17,189.1㎡ (증 15,888.0㎡)	• 지구단위계획구역 확장에 따른 면적 변경
제2종일반주거지역	• 면적증가 - 613.0㎡ → 24,166.7㎡ (증 23,553.7㎡)	• 지구단위계획구역 확장에 따른 면적 변경
준공업지역	• 면적증가 - 22,226.1㎡ → 30,793.0㎡ (증 8,566.9㎡)	• 지구단위계획구역 확장에 따른 면적 변경

※ 구역편입에 따른 면적증가로 용도지역 변경없음

1)

구분	도면 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비 고
기정	①	미관 지구	일반 미관지구	오류동 ~ 시흥광장 (가산동139-1~142-1)	161,200 (9,400)	6,300 (490)	양측12~20 (20)	건고109 (76.7.19)	-
변경	-	-	-	-	-	-	-	-	-

※ ()는 지구단위계획구역내 사항임

도면 번호	지구명	지구의 세분	변경내용	변경사유
①	미관 지구	일반 미관지구	• 미관지구 폐지	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 개정 시행 ('18.4.18.)에 따라 기정 미관지구 일괄 폐지 결정된 사항 반영 - 서울시 고시 제2019-129호(19.4.18)

※ 기 결정된 도시관리계획을 반영하는 사항

2)

구분	도면 번호	지구명	지구의 세분	위치	고도제한 내용	면적 (㎡)	최초 결정일	비 고
기정	-	고도 지구	최고 고도지구	김포국제공항 주변지구	진입표면 해발12.50~372.86m미만 (247.56~272.86m)	33,204,000 (74,678.2)	서고138호 (94.5.3)	구역 전체
변경	-	-	-	-	-	-	-	-

※ ()는 지구단위계획구역내 사항임

도면 번호	지구명	지구의 세분	변경내용	변경사유
-	고도 지구	최고 고도지구	• 고도지구 폐지	「공항시설법」 장애물제한표면 고도제한과의 중복규제 해소를 위한 김포국제공항주변지구 최고고도지구 폐지 반영 - 서울시 고시 2019-133호(19.4.25)

※ 기 결정된 도시관리계획을 반영하는 사항

2. ()

가. :

1)

■

구 분	유 별	합 계			1류			2류			3류		
		노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
기 정	합계	9	1,751	35,750	4	703	9,487	3	438	3,663	2	610	22,600
	광로	1	490	19,600	-	-	-	-	-	-	1	490	19,600
	대로	1	120	3,000	-	-	-	-	-	-	1	120	3,000
	중로	1	230	4,600	1	230	4,600	-	-	-	-	-	-
	소로	6	911	8,550	3	473	4,887	3	438	3,663	-	-	-
변 경	합계	13	2,675	47,208	4	791	11,207	6	1,011	8,352	3	873	27,649
	광로	1	720	24,441	-	-	-	-	-	-	1	720	24,441
	대로	1	120	3,000	-	-	-	-	-	-	1	120	3,000
	중로	1	318	6,320	1	318	6,320	-	-	-	-	-	-
	소로	10	1,517	13,447	3	473	4,887	6	1,011	8,352	1	33	208

■ ()

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	광로	3	19	40	주간선	35,306 (490)	삼전동 (가산동 142-1)	방화동 (가산동 139-1)	일반도 로	건고 제503호 (1969.8.27)	남부순환로
변경	광로	3	19	40	주간선	35,306 (720)	삼전동 (가산동 146-1)	방화동 (가산동 139-1)	일반도 로	건고 제503호 (1969.8.27)	남부순환로
기정	대로	3	118	25	집산	2,250 (120)	구로동 3공단 (가산동 140-1)	광명APT (가산동 139-31)	일반도 로	서고 제378호 (1978.7.31)	디지털로
기정	중로	1	108	20	집산	1,250 (230)	가리봉동 (광2-19)	독산동(중1-107) (가산동 143-7)	일반도 로	건고 제198호 (1971.4.7)	가산로
변경	중로	1	108	20	집산	1,250 (318)	가리봉동 (광3-19)	독산동(중1-107) (가산동 144-3)	일반도 로	건고 제198호 (1971.4.7)	가산로
기정	소로	1	1	10	국지	124	가산동 143-18	가산동 144-1	일반도 로	-	
기정	소로	1	2	10	국지	171	가산동 142-52	가산동 146-85	일반도 로	-	
기정	소로	1	3	10-11	국지	178	가산동 139-17	가산동 60-5	일반도 로	-	
기정	소로	2	1	9-10	국지	247	가산동 143-18	가산동 60-51	일반도 로	-	
기정	소로	2	2	8	국지	106	가산동 140-38	가산동 143-1	일반도 로	-	
기정	소로	2	3	8	국지	85	가산동 141-8	가산동 142-19	일반도 로	-	
신설	소로	2	-	8	국지	123	가산동 145-1	가산동 145-7	일반도 로	-	
신설	소로	2	-	8	국지	330	가산동 145-20	가산동 146-1	일반도 로	-	
신설	소로	2	-	8	국지	120	가산동 143-18	가산동 143-7	일반도 로	-	
신설	소로	3	-	6	국지	33	가산동 144-5 (소1-1)	가산동 144-5 (소2-6)	일반도 로	-	

※ ()는 지구단위계획구역내 사항임

■

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로 3-19	광로 3-19	• 연장 변경(490m→720m)	• 지구단위계획구역 확장에 따른 연장 변경
중로 1-108	중로 1-108	• 연장 변경(230m→318m)	• 지구단위계획구역 확장에 따른 연장 변경
-	소로 2-	• 도로신설 • 폭원 : 8m, 연장 : 123m	• 토지구획정리사업에 따라 기초성된 현황도로를 도시계획도로로 결정

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 2-	- 도로신설 - 폭원 : 8m, 연장 : 330m	토지구획정리사업에 따라 기존성된 현황도로를 도시계획도로로 결정
-	소로 2-	- 도로신설 - 폭원 : 8m, 연장 : 120m	토지구획정리사업에 따라 기존성된 현황도로를 도시계획도로로 결정
-	소로 3-	- 도로신설 - 폭원 : 6m, 연장 : 33m	토지구획정리사업에 따라 기존성된 현황도로를 도시계획도로로 결정

· :

1)

■ ()

구분	도면 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
기정	-	-	-	-	-	-	-	-
변경	①	공공공지	금천구 가산동 144-2번지	746.8	-	746.8	금고 제135호 (21.10.7)	-

■

도면번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공공지	공공공지 편입	- 지구단위계획구역 확장에 따라 기 결정된 도시계획시설(공공공지) 반영 - 금천구 고시 제2021-135호(21.10.7)

※ 기 결정된 도시관리계획을 반영하는 사항

3.
가.

구 분	계획내용		비고
	위치	제어기준	
자연지반 보존	전구역	- 지층부의 바닥이나 비건폐지를 흙, 자갈, 모래, 잔디 등의 자연재료 또는 투수콘, 아스콘 등의 투수성 재료를 사용하여 조성하도록 권장 - 투수성포장은 「서울특별시 투수 블록포장 설계·시공 및 유지관리 기준」에 따라 시행 및 '각종 포장공사 「투수성능 지속성 검증시험」 시행 통보(2012)」에 따른 시험결과를 확인하여 등급이 높은 제품을 우선 사용하도록 권장	
옥상녹화	전구역	- 옥상녹화 조성시 계단탑 및 설비 면적을 제외한 옥상(2층이상의 옥외부 포함) 면적의 50%이상 조성을 권장 「서울시 보급형 옥상녹화 조성기법」 및 「서울특별시 건축물 옥상녹화 시스템 설계 및 설계도서 작성 지침」 내용 준수	
벽면녹화	전구역	- 건축물의 수직면과 사면 등 인공적으로 만들어진 입면에 대해 벽면녹화를 권장 「서울시 도시구조물 벽면녹화 기법」에 의하여 설치토록 권장	
녹색 주차장	전구역	- 투수성 재료를 사용한 녹색주차장 설치를 권장 - 조성시 「서울특별시 녹색주차장 활성화 계획」 등 관련규정에 따라 설치하도록 권장	
중수도 시스템	전구역	- 중수도 및 빗물이용시스템 등 친환경/에너지 절감시설 설치 권장 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 등 관련법령이 정하는 바에 따라 설치하도록 권장 - 총 사용수량의 10%이상을 재사용할 수 있는 시설이어야 하며 관련법에 의해 의무적으로 설치해야 하는 경우 본 지구단위계획에서 정한 용적률 등의 완화에서 제외	
빗물 관리시설	전구역	- 빗물관리시설, 빗물침투시설, 빗물저류시설 등의 설치를 권장 - 설치 및 관리기준은 '서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본 조례' 및 「서울특별시 빗물관리 기본계획 및 가이드라인」 등 관련규정을 준수	
에너지 절약	전구역	- 주상복합 건축물을 포함한 지구단위계획구역 안의 일반 건축물은 에너지 절약을 위해 에너지를 절약할 수 있는 시설의 설치를 권장 - 녹색건축인증, 에너지 효율등급인증, 신재생에너지 보급확대의 세부 이행기준 및 점수산정 기준 등은 관련규정을 준수	
신·재생 에너지	전구역	「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진법령」 등 관련 규정에 따라 시설을 설치 권장	
생태 면적률	전구역	건축물의 신축시 「서울특별시 생태면적률 도시계획활용 개선방안」 등 관련 규정 준수	

가 가 가 가

, , 가

,

,

4.

가.

가 , 가

,

, 가 144 - 2 G
()

(21.10.7.)

.

가

구 분	원화조건	세부계획기준
상한 용적률	공공시설 제공시	· 허용_{or}기준용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α현금·건축물) 이내 · 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 · α 토지 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 · 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함 · α 현금·건축물 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 · 공공시설 등 부지제공면적(기존 건축 기부채납시) $= \text{공공시설등 부지 제공면적} \times \frac{\text{공공시설등 제공부지의 부지가액}}{\text{용적률을 완화받는 부지의 부지가액}}$ $\cdot \text{환산 부지면적(m}^2\text{)} = \frac{\text{공공시설등 설치비용(원)}}{\text{용적률을 완화 받고자 하는 부지가액(원/m}^2\text{)}}$

※ 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조 및 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 준용

[3]

()

1. 가

()

가. 가 ()

구 분	가구번호		비 고
	기정	변경	
가 구	A, B, C, D, E, F, G, H	A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L	• 지구단위계획구역 확장에 따른 가구 증가

■ 가 ()

구 분	가구번호	위치	면적(㎡)	비 고
가 구	A	금천구 가산동 139-1번지 일대	6,746.9	
	B	금천구 가산동 140-28번지 일대	5,400.8	
	C	금천구 가산동 140-1번지 일대	5,574.9	
	D	금천구 가산동 141-5번지 일대	3,722.8	
	E	금천구 가산동 143-15번지 일대	6,884.0	
	F	금천구 가산동 143-1번지 일대	6,377.5	
	G	금천구 가산동 142-22번지 일대	5,522.2	
	H	금천구 가산동 142-1번지 일대	6,716.3	
	I	금천구 가산동 144-1번지 일대	6,176.9	
	J	금천구 가산동 145-15번지 일대	4,826.6	
	K	금천구 가산동 145-1번지 일대	6,133.1	
	L	금천구 가산동 146-1번지 일대	18,740.2	

※ 가구 면적은 캐드 구적면적으로 산정

- ()
- 1) ()
- ()

구 분	계획내용	비 고
최대개발규모 (지정)	3,000㎡ 이하	· 최대개발규모를 초과한 기존필지 및 기개발지 제외

※ 최대개발규모가 계획된 대지는 최대개발규모를 초과하여 건축할 수 없다. 부득이하게 최대개발규모를 초과하여 건축하고자 할 경우에는 특별계획구역 지정 등 도시관리계획 변경 절차를 이행하여야 한다.

- 다만, 공동개발을 통해 최대개발규모를 초과하는 범위가 30%이하인 경우로서 구 도시계획위원회 심의를 거친 사항과 본 지구단위계획에서 최대개발규모 이상으로 계획한(획지, 공동개발지정, 공동개발 권장) 대지는 그러하지 아니한다.

- ()

구 분	계획내용	비 고
최대개발규모 (변경)	일반 상업지역	3,000㎡ 이하
	준주거	3,000㎡ 이하
	준공업	3,000㎡ 이하
	일반주거	1,500㎡ 이하
		· 최대개발규모 적용 예외 - 기존 대지규모가 최대개발규모를 초과하는 경우 - 기 공동개발 된 일단의 대지의 규모가 최대개발규모를 초과하는 경우 - 공동개발(권장, 지정)에 의하여 최대개발규모를 초과한 경우 - 소규모주택정비사업에 따른 정비사업을 시행하는 경우 - A,B,E 가구는 4,500㎡ 이하(가구 규모의 2/3이하) 범위 내에서 4m이하 도로(디지털로, 가산로9길)에 접한 이면부 필지를 포함하여 공동개발 하는 경우 (단, 구 도시건축공동위원회에서 인정하는 경우에 한함)

-

구 분	계획내용	비 고
공동개발(지정)	· 기 공동개발 완료(공사중 포함) 필지 · 동일 소유 필지	-
공동개발(권장)	· 맹지 및 세장형필지	-
자율적 공동개발	· 최대개발규모 이내의 범위에서 당해 대지와 연접한 대지의 토지 소유자간 합의에 의해 자율적 공동개발 가능 · 자율적 공동개발은 가급적 대지가 정형화되도록 계획하며, 아래의 경우 자율적 공동개발이 불가하나 구 도시·건축 공동위원회에서 인정하는 경우에는 허용 - 공동개발되는 대지의 형태가 부정형이거나, 단변과 장변의 세장비율이 3.0이상이 되는 경우 불허	-

■ ()

가구번호	면적(㎡)	획지		계획내용		비 고
		위치	면적(㎡)	기정	변경	
A	643.6	139 - 10대	322.0	공동개발권장	좌동	• 세장형 필지
		139 - 11대	321.6			
	482.4	139 - 12대	294.2	①139 - 12, - 13 공동개발 지정 ①,139 - 14 공동개발권장	① : 139 - 12, - 13 공동개발 지정	• 지정 - ① : 공동개발 완료
		139 - 13대	188.2			
	-	139 - 14대	376.8		-	• 139 - 14 단독개발 완료로 공동개발 해제
	675.1	139 - 15대	534.2	공동개발권장	공동개발 지정	• 공동개발 완료 및 동일소유
		139 - 16대	140.9			
	729.7	139 - 17대	352.2	공동개발권장	좌동	• 적정대지규모 권장
139 - 18대		377.5				
B	1,240.7	140 - 28대	285.5	140 - 28, 140 - 29, 140 - 30 공동개발권장	140 - 28, 140 - 29, 140 - 30, 140 - 33 공동개발권장	• 적정대지규모 권장
		140 - 29대	280.0			
		140 - 30대	270.6			
		140 - 33대	404.6			
	446.8	140 - 31대	209.9	공동개발지정	좌동	• 공동개발 완료 및 동일소유
		140 - 32대	236.9			
	568.7	140 - 34대	200.9	공동개발지정	공동개발 지정	• 지정 - 동일소유 - 140 - 34, - 77 : 공동개발 완료
		140 - 77대	200.8			
		140 - 35대	167.0	공동개발권장		
	-	140 - 81대	166.9		-	• 과도한 공동개발 최소화

가구번호	면적(㎡)	획지		계획내용		비 고
		위치	면적(㎡)	기정	변경	
	-	140 - 40대	169.6	공동개발권장	-	• 과도한 공동개발 최소화
	-	140 - 78대	169.6		-	• 과도한 공동개발 최소화
C	572.0	140 - 1대	192.5	①140 - 2,3 공동개발지정 ② ①,140 - 1 공동개발권장	① : 140 - 2,3 공동개발지정 ② : ①,140 - 1 공동개발권장	• 지정 - ① : 동일소유 • 권장 - ② : 세장형 필지 • ②,③ 권장해제 - 과도한 공동개발 최소화
		140 - 2대	346.4			
		140 - 3대	33.1			
	588.4	140 - 24대	164.6	③140 - 24, - 25, - 26 공동개발권장 ②,③공동개발권장	③ : 140 - 24, 140 - 25, 140 - 26 공동개발권장	• 적정대지규모 권장
		140 - 25대	255.4			
		140 - 26대	168.4			
	-	140 - 7대	332.6	공동개발권장	-	• 과도한 공동개발 최소화
		140 - 8대	353.5			
	663.5	140 - 9대	440.0	공동개발지정	좌동	• 공동개발 완료
		140 - 10대	124.3			
		140 - 11대	99.2			
	373.5	140 - 13대	138.2	140 - 13, 140 - 14 공동개발권장	공동개발권장	• 적정대지규모 권장
		140 - 14대	132.2			
		140 - 16대	103.1			
	281.3	140 - 15대	124.3	140 - 15, 140 - 16, 140 - 17, 140 - 18 공동개발권장	140 - 15, 140 - 18 공동개발지정	• 공동개발 완료
		140 - 18대	157.0			
	-	140 - 16대	103.1		-	• 권장해제

가구번호	면적(㎡)	획지		계획내용		비 고
		위치	면적(㎡)	기정	변경	
		140 - 17대	122.0			· 자율적 공동개발완료 (140 - 15, - 18/140 - 17, - 21)
	250.3	140 - 17대	122.0	·	공동개발 지정	· 공동개발 완료 및 동일소유
		140 - 21대	128.3			
	393.4	140 - 20대	163.0	공동개발권장	① : 140 - 20, - 22 공동개발 지정	· 지정 · ① : 공동개발 완료
		140 - 22대	230.4			
	-	140 - 21대	128.3		-	· 자율적 공동개발완료로 공동개발 해제
D	1,157.0	141 - 13대	176.2	공동개발권장	① : 141 - 13, - 14 공동개발 지정 ② : 141 - 10, - 18 공동개발 권장 ③ : ①, ② 공동개발권장	· 동일소유
		141 - 14대	313.7			· 적정대지규모 권장
		141 - 10대	333.2			
		141 - 18대	333.9			
	703.5	141 - 1대	371.8	공동개발지정	좌동	· 공동개발 완료
		141 - 19대	331.7			
	1,113.5	141 - 2대	123.6	공동개발지정	좌동	· 공동개발 완료
		141 - 3대	120.3			
		141 - 4대	80.3			
		141 - 5대	109.9			
		141 - 6대	273.4			
		141 - 7대	203.0			
		141 - 20대	203.0			
E	-	143 - 15대	162.8	공동개발권장	-	· 과도한 공동개발 최소화
		143 - 57대	167.1			
	693.9	143 - 17대	357.4	공동개발권장	좌동	· 세장형 필지

가구번호	면적(㎡)	획지		계획내용		비 고
		위치	면적(㎡)	기정	변경	
		143 - 18대	336.5			
	-	143 - 24대	350.1	공동개발권장	-	• 과도한 공동개발 최소화
		143 - 28대	528.0			
	-	143 - 30대	98.5	공동개발권장	-	• 과도한 공동개발 최소화
		143 - 31대	98.8			
		143 - 32대	98.5			
	162.3	143 - 33대	108.4	공동개발지정	좌동	• 공동개발 완료 및 동일소유
		143 - 34대	53.9			
	376.6	143 - 37대	128.3	①143 - 38, - 39 공동개발지정 ①, 143 - 37 공동개발권장	공동개발지정	• 동일소유
		143 - 38대	160.0			
		143 - 39대	88.3			
F	174.2	143 - 40대	83.3	공동개발지정	공동개발권장	• 과소필지 해소 - 143 - 40(과소필지)
		143 - 41대	90.9			
	-	143 - 1대	184.0	①143 - 2, 10 공동개발지정 ①, 143 - 1 공동개발권장	-	• 과도한 공동개발 최소화 • 과도한 공동개발 최소화 (143 - 2로 합필)
		143 - 2대	108.1			
		143 - 10대	107.4			
	826.8	143 - 3대	428.1	공동개발권장	공동개발지정	• 공동개발 완료 및 동일소유
		143 - 5대	398.7			
	-	143 - 49대	1,015.9		-	• 143 - 49 단독개발 완료로 공동개발 해제
G	-	142 - 22대	234.4	공동개발권장	-	• 과도한 공동개발 최소화
		142 - 23대	93.6			
		142 - 25대	134.3			
	-	142 - 30대	175.0	공동개발권장	-	• 과도한 공동개발 최소화

가구번호	면적(㎡)	획지		계획내용		비 고
		위치	면적(㎡)	기정	변경	
	479.4	142 - 53대	224.5	①142 - 36,37 공동개발지정 ②142 - 34,35,52 공동개발권장 ①,②공동개발권장	142 - 34, - 36 공동개발권장	• 동일소유(소유권변동)
		142 - 34대	453.9			
		142 - 36대	25.5		-	• 과도한 공동개발 최소화
	-	142 - 35대	170.1			
		142 - 37대	429.1			
		142 - 52대	170.1			
	723.8	142 - 39대	361.4	공동개발지정	좌동	• 공동개발 완료 및 동일소유
		142 - 40대	362.4			
	-	142 - 41대	266.5	공동개발지정	-	• 과도한 공동개발 최소화 • 소유권 변동
		142 - 44대	250.5			
	-	142 - 49대	129.4	공동개발권장	-	• 과도한 공동개발 최소화
		142 - 50대	156.1			
		142 - 51도	40.0			
H	-	142 - 1대	382.8	①142 - 2,59,60 공동개발지정 ②142 - 1,3 공동개발권장 ①,②공동개발권장	-	• 지정 해제 - ① : 자율적 공동개발 완료(142 - 59, 142 - 60) • 권장 해제 - ①, ② : 과도한 공동개발 최소화
		142 - 2대	172.9			
		142 - 3대	198.1			
	365.1	142 - 59대	172.8		공동개발지정	• 공동개발 완료
		142 - 60대	192.3			

가구번호	면적(㎡)	획지		계획내용		비 고
		위치	면적(㎡)	기정	변경	
	-	142 - 11대	167.0	공동개발권장	-	• 과도한 공동개발 최소화
		142 - 57대	166.9			
	-	142 - 16대	169.7	공동개발권장	-	• 과도한 공동개발 최소화
		142 - 48대	169.8			
	406.3	142 - 20대	206.4	공동개발권장	공동개발지정	• 공동개발 완료 및 동일소유
		142 - 56대	199.9			
J	771.2	145 - 20대	450.2	-	공동개발권장	• 세장형 필지
		145 - 21대	321.0			
K	644.5	145 - 1대	258.5	-	공동개발지정	• 동일소유자
		145 - 13대	386.0			
	556.0	145 - 12대	409.6	-	공동개발권장	• 동일소유자
		145 - 36대	146.4			
L	255.8	146 - 6	139.1	-	공동개발권장	• 세장형 필지
		146 - 7	116.7			
	227.5	146 - 8대	82.6	-	공동개발지정	• 공동개발 완료 및 동일소유
		146 - 96대	144.9			
L	208.6	146 - 29대	87.6	-	공동개발지정	• 공동개발 완료 및 동일소유
		146 - 30대	121.0			

가구번호	면적(㎡)	획지		계획내용		비 고
		위치	면적(㎡)	기정	변경	
322.3		146 - 34대	5.3	-	공동개발지정	• 동일소유자
		146 - 36대	317.0			
249.3		146 - 48대	116.7	-	공동개발지정	• 동일소유자
		146 - 51대	132.6			
409.9		146 - 80대	187.6	-	공동개발지정	• 공동개발 완료
		146 - 90대	222.3			
1,333.2		146 - 84대	410.2	-	공동개발지정	• 동일소유자
		146 - 85대	923.0			
358.1		146 - 92대	225.5	-	공동개발지정	• 공동개발 완료
		146 - 93대	132.6			
287.4		146 - 94대	159.5	-	공동개발지정	• 공동개발 완료 및 동일소유
		146 - 95대	127.9			

※ 공동개발(권장, 지정) 완료 필지 합필시 공동개발 해제

2. ()
 가. ()
 ■ ()

구 분	전층 불허용도	저층부 불허용도	비 고
공통적용	• 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 장의사, 옥외에 철탑이 있는 골프연습장, 제조업소(의류관련제조업소 제외), 다중생활시설(고시원) • 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 집회장(마권장외발매소, 마권전화투표소 등 유사시설※에 한함) • 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 병원(정신병원 및 요양병원에 한함), 격리병원 • 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 건축법 시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 다중생활시설(고시원) • 건축법 시행령 별표1 제17호의 공장 • 건축법 시행령 별표1 제18호의 창고시설 • 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 건축법 시행령 별표1 제28호의 장례식장	• 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 제조업소	-
A 일반상업지역 간선변 (남부순환로변)	• 건축법 시행령 별표1 제8호의 운수시설 • 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장 제외)	-	-
B 일반상업지역 디지털로변	• 건축법 시행령 별표1 제8호의 운수시설 • 건축법 시행령 별표1 제15호의 숙박시설(관광숙박시설 제외) • 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설	• 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 종교집회장, 공연장 (비디오물감상실, 비디오물소극장에 한함), 게임제공업소, 단란주점, 안마시설소 • 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장(비디오물감상실, 비디오물소극장에 한함) • 건축법 시행령 별표1 제6호의 종교시설 • 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 게임제공업소 • 건축법 시행령 별표1 제16호의 위락시설	-

구 분	전층 불허용도	저층부 불허용도	비 고
C 일반상업지역 내부	- 건축법 시행령 별표1 제8호의 운수시설 - 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장 제외)	-	-
D 일반상업지역 가산로변	- 건축법 시행령 별표1 제8호의 운수시설 - 건축법 시행령 별표1 제15호의 숙박시설(관광숙박시설 제외) - 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장 제외)	-	-
E 준주거지역	- 건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택※(주거복합건축물 제외) - 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택※(주거복합건축물 제외) - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 공연장(비디오물감상실, 비디오물소극장에 한함), 게임제공업소, 안마시설소 - 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장(비디오물감상실, 비디오물소극장에 한함) - 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 게임제공업소 - 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장 제외)	- 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 종교집회장 - 건축법 시행령 별표1 제6호의 종교시설	-

※ 관련법령(용도지역, 미관지구, 학교보건법 제6조)에 따른 불허용도는 원칙적으로 불허

※ 관계법령에 의해 허용되는 용도인 경우에도 불허용도는 건축 할 수 없음

※ 저층부 : 지상 1~2층

※ 문화 및 집회시설 중 집회장은 「게임산업진흥에 관한 법률」 제2조에 따른 사행성게임물(경마장, 경륜장, 경정장 등)을 모두 포함하며, 바닥면적 1,000㎡미만의 시설도 불허함

※ 주택법 제16조에 의한 사업계획승인 대상의 경우는 개별법에서 정하는 기준 준수

※ 준주거지역(E)에서 전면도로가 6m 이하인 이면부는 단독주택 및 공동주택 불허 제외

■ ()

구 분	불 허 용 도	비 고
불허 A (일반상업지역)	[전층] - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 장의사, 다중생활시설, 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 - 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 집회장(마권장외발매소, 마권전화투표소 등 유사시설) - 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 병원(정신병원), 격리병원 - 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 - 건축법 시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 다중생활시설 - 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설(도료류 판매소 제외) - 단, 주유소에 한하여 저공해자동차 연료공급시설 또는 권장용도 복합시 허용 - 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장 제외) - 건축법 시행령 별표1 제28호의 장례식장 [저층부(1~2층)] - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 제조업소, 종교집회장, 공연장(비디오물감상실, 비디오물소극장에 한함), 일반게임제공업소, 단란주점, 안마시술소 - 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장(비디오물감상실, 비디오물소극장에 한함) - 건축법 시행령 별표1 제16호의 위락시설 - 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 일반게임제공업소 - 건축법 시행령 별표1 제18호의 창고시설	-
불허 B (준주거지역)	[전층] - 건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택. 다만, 다음의 각 호에 해당하는 경우 허용 - 권장용도가 용적률의 10%이상인 주거복합건물 「서울시 사회주택 활성화 및 지원 등에 관한 조례」의 사회주택 및 서울형 공동체 인증주택 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 장의사, 다중생활시설, 옥외에 철탑이 있는 골프연습장, 공연장(비디오물감상실, 비디오물소극장에 한함), 일반게임제공업소, 안마시술소 - 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장(비디오물감상실, 비디오물소극장에 한함) - 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 일반게임제공업소 - 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 병원(정신병원) - 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 - 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설(도료류 판매소 제외) - 단, 주유소에 한하여 저공해자동차 연료공급시설 또는 권장용도 복합시 허용 - 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장 제외) - 건축법 시행령 별표1 제28호의 장례식장 [저층부(1~2층)] - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 제조업소 - 건축법 시행령 별표1 제18호의 창고시설 - 건축법 시행령 별표1 제17호의 공장	-

구 분	불 허 용 도	비 고
불허 C (준공업지역)	[전층] - 건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택. 다만, 다음의 각 호에 해당하는 경우 허용 - 권장용도가 용적률의 10%이상인 주거복합건물 「서울시 사회주택 활성화 및 지원 등에 관한 조례」의 사회주택 및 서울형 공동체 인증주택 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 장의사, 다중생활시설, 옥외에 철탑이 있는 골프연습장, 공연장(비디오물감상실, 비디오물소극장에 한함), 일반게임제공업소, 안마시술소 - 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장(비디오물감상실, 비디오물소극장에 한함) - 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 일반게임제공업소 - 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 병원(정신병원), 격리병원 - 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 - 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설(도로류 판매소 제외) - 단, 주유소에 한하여 저공해자동차 연료공급시설 또는 권장용도 복합시 허용 - 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장 제외) - 건축법 시행령 별표1 제28호의 장례식장 [저층부(1~2층)] - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 제조업소 - 건축법 시행령 별표1 제18호의 창고시설	신규 편입 지역
불허 D (2종일반주거 지역)	[전층] - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 장의사, 다중생활시설, 옥외에 철탑이 있는 골프연습장, 공연장(비디오물감상실, 비디오물소극장에 한함) - 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 병원(정신병원) - 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 - 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설(도로류 판매소 제외) - 단, 주유소에 한하여 저공해자동차 연료공급시설 또는 권장용도 복합시 허용 - 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장 제외) [저층부(1~2층)] - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 제조업소 - 건축법 시행령 별표1 제18호의 창고시설	신규 편입 지역

- ※ 관계법령에 의해 허용되는 용도인 경우에도 불허용도는 건축 할수 없음
- ※ 준공업지 내 공동주택 건축 시 「서울특별시 도시계획조례」 제35조에 따름(도시계획위원회 심의)
- ※ 문화 및 집회시설 중 집회장은 「게임산업진흥에 관한 법률」 제2조에 따른 사형성게임물(경마장, 경륜장, 경정장 등)을 모두 포함하며, 바닥면적 1,000㎡미만의 시설도 불허함
- ※ 제2종 근린생활시설 중 일반게임제공업소와 판매시설 중 일반게임제공업소는 한국표준산업분류 상의 '(91249)성인오락실, (91221)성인용 게임장운영업, (9122) 중 성인용게임장, 성인오락실, 성인PC방, 전화방, (47859)중 성인용품 소매' 에 해당하는 업종을 모두 포함
- ※ 구역 내 신축/용도변경 등 허가·신고 발생 시 민간부문 시행지침 제50조(기존건축물에 대한 지구단위계획 및 시행지침의 적용)을 따름

■ ()

구 분	변경사유	비 고
불허용도	• 용도지역별 통합 불허용도 계획 수립 • 생활패턴 변화 및 사회적 여건변화 등을 반영한 유연한 계획 수립 • 기존 불허용도(주유소, 단독주택 등)는 권장용도와 복합개발시 조건부 완화 계획 • 건축법상 용도별 건축물 외 한국표준산업분류상 위락업종 신규 지정	-

· ()

■ ()

구 분	전층 권장용도	저층부 권장용도	비고
공통적용	-	• 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점 • 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 휴게음식점 • 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 소매점	-
1 일반상업지역 간선변 (남부순환로변)	• 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 집회장(회의장), 공연장 • 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) • 건축법 시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설	-	-
2 일반상업지역 디지털로변 (패션로대오거리)	• 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 패션관련 상점 ※ 상기 패션관련용도라 함은 의류 및 패션잡화(구두, 악세사리 등)의 대여 또는 판매에 한함 • 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	• 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장	패션 가로
3 일반상업지역 내부	• 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 집회장(회의장), 공연장 • 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 패션관련 상점 • 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	• 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장	-
4 일반상업지역	• 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 집회장(회의장), 공연장	• 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장	-

구 분	전층 권장용도	저층부 권장용도	비고
가산로변	- 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) - 건축법 시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설		
5 준주거지역	- 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 집회장(회의장), 공연장 - 건축법 시행령 별표1 제10호의 교육 및 연구시설 중 학원, 도서관 - 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설 (영유아보육시설, 유치원에 한함), 노인복지시설(노인여가복지시설에 한함)	-

※ 전층권장용도 : 저층부(1~2층)를 제외한 구간에 한해 적용, 저층부 : 건축물 1층 바닥을 기준으로 1~2층 구간

※ 관광숙박시설이라 함은 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제2호 가목 및 다목의 시설을 말하며, 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」에 의한 상한용적을 적용시 권장용도 도입을 통한 허용용적을 인센티브 미적용하고 「서울특별시 도시계획조례」 제55조제17항에 따른 관광호텔업, 한국전통호텔업을 위한 관광숙박시설의 용적을 완화 중복적용 불가

■ ()

구 분	전층 권장용도	저층부(1~2층) 권장용도	비고
1 일반 상업 지역	• 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 집회장(회의장, 전시장), 공연장 • 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 병원(정신·요양병원 제외) • 건축법 시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 중 연구소 • 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설 (오피스텔 제외) • 건축법 시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설 • 「공공주택특별법」의 공공주택 • 「민간임대주택에 관한 특별법」의 공공지원 민간임대주택	• 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 패션관련 상점	-
	• 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 기숙사 • 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 일반업무시설, 공연장 • 건축법 시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 중 교육원, 직업훈련소 • 건축법 시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 생활숙박시설	• 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린 생활시설 중 소매점, 전기충전소 • 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린 생활시설 중 서점 • 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 (게임제공업소 제외)	-
2 준 주거 / 준 공업지역	• 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 병원(정신·요양병원 제외) • 건축법 시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 중 학원, 도서관 • 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 (옥외철타 골프장 제외) • 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 • 「공공주택특별법」의 공공주택 • 「민간임대주택에 관한 특별법」의 공공지원민간임대주택	-	-
	• 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 체육시설, 지역아동센터 • 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 일반업무시설, 공연장, 주민체육활동시설	• 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린 생활시설 중 소매점, 전기충전소 • 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린 생활시설 중 서점 • 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 (게임제공업소 제외)	-

구 분		전층 권장용도	저층부(1층) 권장용도	비고
3 일반 주거 지역	일반	-	[남부순환로, 가산로, 남부순환로 108길 변] • 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린 생활시설 중 중 소매점, 휴게음식점 및 제과점 • 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린 생활시설 중 서점, 휴게음식점 및 제과점, 일반음식점 • 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 (게임제공업소 제외)	1층 권장

※ 전층권장용도 : 저층부(1~2층)를 제외한 구간에 한해 적용

※ 저층부권장용도 : 건축물 1층 바닥을 기준으로 1~2층 구간에 한해 적용. 단, 일반주거지역은 1층 구간에 한해 적용함

■ ()

구 분	변경사유	비 고
권장용도	• 공간유형별 계획방향에 따라 권장용도 재정비 • 계획목적 달성을 위한 권장용도를 전락용도와 일반용도로 세분화하여 전락유치시설에 대한 용적률 인센티브 차등화 • 생활가로변 활성화를 위한 신규 편입구역의 저층부 가로활성화용도 계획	-

3. . ()

가.

1) ()

구 분	기정	변경	비 고
일반상업지역	60%이하	60%이하	• 신규편입지역
준주거지역	60%이하	60%이하	
제2종일반주거지역	-	60%이하	
준공업지역	-	60%이하	

※ 서울특별시 지구단위계획 수립기준 적용

1) ()

구분	종전	변경	기준 용적률	허용 용적률	상한용적률
기정	준공업지역	일반 상업지역	400%이하	660%이하	800%이하
	준공업지역	준주거지역	250%이하	400%이하	법적용적률 2배이하
	일반 주거지역	준주거지역	300%이하	360%이하	법적용적률 2배이하

- 허용용적률 $X(1+1.3X\text{가중치}\alpha)$ 이내
- * 가중치 = 공공시설제공부지 용적률 / 사업부지용적률
- * α = 공공시설제공면적 / 공공시설 제공 후 대지면적

※ 서울특별시 지구단위계획 수립기준(2014.03.14.) 적용

※ 일반상업지역내 주거복합건축물 도입시 용적률은 「서울시 도시계획 조례」 별표3 적용

※ 관광숙박시설의 설치에 따른 허용용적률은 「서울시 도시계획 조례」 제55조제17항에서 정하는 범위 안에서 서울시도시 계획위원회(도시건축공동위원회)를 거쳐 완화할 수 있음

단, 관광숙박시설 확충을 위한 특별법에 따른 허용용적률은 「서울시 관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준, 2014.02.03」을 준용한다.

구분	종전	변경	기준 용적률	허용 용적률	상한 용적률	비 고
변경	준공업지역	일반상업지역	400%이하	660%이하	법적용적률 2배이하	준공업→일반상업 (' 98.03.20. 변경)
		준주거지역	250%이하	400%이하	법적용적률 2배이하	준공업→준주거 (' 98.03.20. 변경)
	일반 주거지역	준주거지역	300%이하	360%이하	법적용적률 2배이하	일반주거→준주거 (' 98.03.20. 변경)
	제2종일반주거지역		200%이하	200%이하	법적용적률 2배이하	• 신규편입지역
	준공업지역		400%이하	400%이하	법적용적률 2배이하	

※ 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조 및 서울특별시 지구단위계획 수립기준 적용

※ 일반상업지역 내 주거복합건축물 도입시 용적률은 「서울시 도시계획 조례」 [별표3] 적용

※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울시 도시계획 조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함 (기 결정된 도시관리계획을 반영하는 사항 (서울시 고시 제2019-312호(19.9.19)))

• 일반상업지역(준공업→일반상업) : [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 330%이하(허용용적률의 50%)로 함 ([별표3]의 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 495%이하(허용용적률의 75%)로 함)

• 「서울시 도시계획 조례」 [별표3] 제1호 가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호 나목에 따른 임대주택 추가확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대해 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른

※ 단, 준공업지역 내 공동주택, 노인복지주택, 오피스텔, 다중생활시설(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우 포함)의 용적률은 「서울시 도시계획 조례」 제55조제4항 적용

2)

①

■

구 분	적용기준
준주거지역	준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택, 생활숙박시설 제외) 비율을 용적률의 10%이상으로 하고 지상층에 설치토록 계획함

※ 서울특별시 지구단위계획 수립기준 적용

※ 단, 입지특성과 공공기여(기부채납 10%이상)를 감안하여 구 도시·건축공동위원회를 통해 허용용적률의 10%이상으로 계획 가능

■ 「

」 55 22

‘

,

구 분	적용기준
준주거지역	- 공공임대주택을 추가로 확보할 경우 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률계획과 별도로 100%이하의 범위에서 추가하여 계획할 수 있다. - 주거지역으로 상향된 지역에서 도시계획 조례에 따라 임대주택 추가 확보 시 종전용도지역의 용적률만큼 허용되는 ‘주거부분의 허용용적률’은 적용하지 않는다. - 건축물 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 확보시 적용기준’을 적용하되 도시 건축공동위원회 심의를 통하여 결정한다. - 건축물 용도 중 공동주택이 불허용도로 지정된 경우는 적용에서 제외한다. - 임대주택 추가 확보시 10m 이내의 범위에서 높이계획을 변경하여 적용할 수 있다. (단, 해당 지구단위계획의 취지, 인근지역과의 조화 등을 고려하여 자치구 건축위원회의자문(심의)을 거쳐야 하고, 지구단위계획의 경미한 변경에 따른 높이완화와 중복으로 적용할 수 없다.)

※ 서울특별시 지구단위계획 수립기준 적용

※ 기 결정된 도시관리계획을 반영하는 사항(서울시 고시 제2019-313호(19.9.19))

※ 「서울특별시 도시계획 조례」 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 ‘준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준’은 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대하여 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따름

②
■

구 분	적용기준
상업지역	상업지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택, 생활숙박시설 제외) 비율을 용적률의 20%이상으로 하고 10%이상 지상층에 설치토록 계획함

※ ※ 서울특별시 지구단위계획 수립기준 및 「서울시 도시계획조례」 [별표3] 적용

※ 단, 입지특성과 공공기여(기부채납 10%이상)을 감안하여 구 도시·건축공동위원회 심의를 통해 비주거 용도를 전체 연면적의 10% 이상으로 적용 가능

■ ()
()

구 분	적용기준
상업지역	- 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울시 도시계획 조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함 - 일반상업지역(준공업→일반상업) : [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 330%이하(허용용적률의 50%)로 함 ([별표3]의 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 495%이하(허용용적률의 75%)로 함) 「서울시 도시계획 조례」 [별표3] 제1호 가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호 나목에 따른 임대주택 추가확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대해 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따름

()

구 분	적용기준
상업지역	- 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울시 도시계획 조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함 - 일반상업지역(준공업→일반상업) : [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 330%이하(허용용적률의 50%)로 함 ([별표3]의 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 495%이하(허용용적률의 75%)로 함) - 기부채납에 따른 상한용적률 적용시 상한용적률 중 주거용 용적은 다음의 산식 이하로 적용함 *상한용적률 증가량 X (**주거용 용적률 / 도시계획조례 제55조 제1항에 따른 용도지역 용적률) *상한용적률 증가량 : 상한용적률 - 허용용적률 **주거용용적률 : 도시계획조례 제55조제3항 [별표3] 제2호에 따라 주거용으로 사용되는 부분의 용적률

구 분	적용기준
상업지역	- 도시계획조례 제55조제3항 [별표3] 제2호나목에 따라 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호 및 제5호에 따른 임대주택 추가 확보시(증가하는 용적률의 2분의1에 해당하는 용적률) 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 600%이하로 함 임대주택 추가 확보시 주거용으로 사용되는 부분의 용적률 = (주거부문 용적률 (일반상업 600% 이하) / 상업지역 용적률) X 허용용적률 - 임대주택 추가 확보에 따라 허용용적률 인센티브 계획에서 권장용도 면적을 준수하기 어려운 경우 '임대주택 추가확보에 따라 증가되는 면적 중 임대주택 확보 면적' 을 부족한 권장용도 면적에 포함하여 산정할 수 있음

※ 기 결정된 도시관리계획을 반영하는 사항(서울시 고시 제2019-312호(19.9.19))

※ 「서울시 도시계획 조례」 [별표3] 제1호 가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호 나목에 따른 임대주택 추가확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대해 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따름

③

구 분	완화조건	세부계획기준
상한 용적률	공공시설 제공시	- 허용기준용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α현금·건축물) 이내 - 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 - α토지 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 - 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함 - α현금·건축물 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등부지 (현금 및 건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 - 공공시설 등 부지제공면적(기존 건축 기부채납시) $= \text{공공시설등 부지 제공면적} \times \frac{\text{공공시설등 제공부지의 부지가액}}{\text{용적률을 완화받는 부지의 부지가액}}$ $\cdot \text{환산 부지면적(㎡)} = \frac{\text{공공시설등 설치비용(원)}}{\text{용적률을 완화 받고자 하는 부지가액(원/㎡)}}$

※ 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조 및 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 준용

구 분	완화 조건	세부계획기준
상한 용적률	공개공지 설치시 (준공업 지역)	• 법정 공개공지 조성면적 이상 설치 시 계획목적 달성을 위한 '이행조건 충족' 시 (보행환경개선) 상한용적률 인센티브 적용가능 ※ 공개공지를 통한 상한용적률은 높이완화와 중복 적용 불가 • 허용용적률 $\times [1 + \{(공개공지 설치면적 - 의무 설치면적) / 대지면적\}]$ 이내 (허용용적률의 1.2배 이내로 함) ■ 이행조건 (위치 : 가산동 144-4) 1. 공개공지 설치(법적 공개공지 조성면적 이상) 시 가산동 144-2번지 내 조성예정인 공원과 연계되는 썸지형 공지로 조성 2. 보행환경개선(계획수립시 의무사항) 전면공지를 보도확장형 전면공지(보도포장과 동일한 패턴으로 단차없이 조성하는 것에 한함)로 설치

※ 서울특별시 지구단위계획 수립기준 적용

※ 준공업지역 가산동 144-4번지 내 공개공지 설치 시 144-2번지 내 조성 예정인 공원과 연계될 수 있도록 조성할 것을 권장하고, 144-4번지 개발 시 가산생활문화 센터(144-1)를 건축물 기부채납(이전 복합 개발)할 것을 권장함

3)

①

■

()

1. 허용용적률 인센티브는 계획유도 인센티브와 친환경 인센티브로 구성함

〈허용용적률 인센티브체계〉

기준용적률	허용용적률		상한용적률
	친환경 인센티브 항목	계획유도 인센티브 항목	
용도지역 용적률 범위 이내	친환경 계획 준수시 (30% 이상)	유도 및 규제항목 준수시 (70% 이내)	공공시설등 제공 시 등

2. 친환경 인센티브는 허용용적률 인센티브량의 100분의 30을 의무적으로 계획하며, 100분의 30에 미달하는 경우 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가함
3. 계획유도 인센티브는 허용용적률 인센티브량의 100분의 70을 초과할 수 없음
- 획지에 계획된 규제성격의 기본항목(공동개발 지정, 최고높이계획, 건축한계선 및 벽면한계선)을 모두 준수할 경우 10%/70%/150%의 기본용적률 인센티브를 부여

구 분		내 용	비 고
혼합형		· 용도지역이 준공업지역에서 일반산업지역으로 상향 변경된 지역으로서 허용용적률과 기준용적률 차이가 200% 이상인 경우에 적용 · 획지에 계획된 규제성격의 기본항목 (공동개발 지정, 최고높이계획, 건축한계선 및 벽면한계선)을 모두 준수할 경우 150%의 기본용적률 인센티브를 부여 · 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조제4항 및 조례 규정에 의한 지구단위계획의 경미한사항의 변경이 발생한 경우도 인센티브 부여 · 적용기준 : 기준용적률+기본용적률 인센티브+$\sum$(각 항목별 용적률 인센티브, 기본용적률 인센티브 항목 제외) $\leq$ 허용용적률	-
기본형	공통 사항	· 허용용적률과 기준용적률 차이가 200% 미만인 경우에 적용 · 기본형 a, 기본형 b로 구분 적용 · 적용기준 : 기준용적률+기본용적률 인센티브+$\sum$(각 항목별 용적률 인센티브, 기본용적률 인센티브 항목 제외) $\leq$ 허용용적률	-
	a	· 획지에 계획된 규제성격의 기본항목 (공동개발 지정, 최고높이계획, 건축한계선 및 벽면한계선)을 모두 준수할 경우 10%의 기본용적률 인센티브를 부여	-
	b	· 획지에 계획된 규제성격의 기본항목 (공동개발 지정, 최고높이계획, 건축한계선 및 벽면한계선)을 모두 준수할 경우 70%의 기본용적률 인센티브를 부여	-

구 분		용적률(%)		인센티브량(%)			유형
종전	변경	기준	허용	소계	계획유도 (70%)	친환경 (30%)	
준공업 지역	일반 상업지역	400%	660%	260%	182% (기본150%)	78%	혼합형
일반 주거지역	준주거지역	300%	360%	60%	42% (기본10%)	18%	기본형a
준공업 지역	준주거지역	250%	400%	150%	105% (기본70%)	45%	기본형b

■ ()

1. 허용용적률 인센티브는 계획유도 인센티브와 중점 인센티브로 구성함

- 1) 중점 인센티브 : 지구통합기본계획을 실현하기 위한 중점 계획항목으로서 허용용적률 인센티브량(허용용적률-기준용적률)의 100분의 30이상으로 계획
- 2) 계획유도 인센티브 : 지구단위계획의 목적 달성을 위한 이행 유도가 필요한 항목으로서 허용용적률 인센티브량의 100분의 70 이내로 계획

〈허용용적률 인센티브체계〉

기준용적률	허용용적률		상한용적률
	계획유도 인센티브 항목	중점 인센티브 항목	
용도지역 용적률 범위 이내	계획유도 항목 이행 시 (70% 이내)	중점 계획항목 이행 시 (30% 이상)	공공시설등 제공 시 등

2. 중점 인센티브는 허용용적률 인센티브량의 100분의 30을 의무적으로 계획하며, 100분의 30에 미달하는 경우 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가함
3. 계획유도 인센티브는 허용용적률 인센티브량의 100분의 70을 초과할 수 없음

구 분		용적률(%)		인센티브량(%)			유형	계획목표
종전	변경	기준	허용	소계	계획유도 (70%)	중점 (30%)		
준공업 지역	일반 상업지역	400%	660%	260%	182%	78%	유형A	G밸리 산업지원기능 강화 및 적정개발 유도
일반 주거지역	준주거지역	300%	360%	60%	42%	18%	유형B	주변 배후지 생활서비스 기능 강화
준공업 지역	준주거지역	250%	400%	150%	105%	45%	유형C	
준공업지역		400%	400%	-			-	-
제2종일반주거지역		200%	200%					

※ 서울특별시 지구단위계획 수립기준 적용

②

■

() - (가 : A, B, C, D)

항목			내용	완화기준	비 고
계획 유도	공동 개발	공동개발(지정)	준수시	기본용적률 인센티브 항목	
		공동개발(권장)	준수시	기준용적률 $\times 0.5a$	• $n=2 \rightarrow a=0.1$, $n=3 \rightarrow a=0.15$, $n=4$ 이상 $\rightarrow a=0.2$ (n =확지내 필지수)
		자율적공동개발	준수시	기준용적률 $\times 0.3a$	
	대지내 공지	공개공지, 쌈지형 공지	조성형태 및 규모 준수시	기준용적률 $\times$ {(설치면적 - 의무면적) / 대지면적} $\times 1$	• 공개공지 : 최소면적 45㎡ • 쌈지형 공지 : 최소면적 25㎡
		건축한계선, 벽면한계선	전면공지	기본용적률 인센티브 항목	
	건축물 용도	권장용도	전층권장	기준용적률 $\times$ (권장용도면적 / 연면적) $\times 0.2$	• 20% 이상 설치시 (관광숙박시설, 주차장 제외)
			저층부권장	기준용적률 $\times$ (저층부권장용도면적 / 저층부연면적) $\times 0.2$	• 저층부(1~2층)의 각 층별 50%이상 설치시(주차장 제외)
			관광숙박 시설	허용용적률 $\times$ (관광숙박시설연면적 / 전체연면적) $\times 0.2$	• 서울시 관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준 적용시 제외
	건축물 개방	건축물내 공익시설 설치	준수시	기준용적률 $\times$ (제공면적 / 연면적) $\times 1$	• 공원장, 도서관, 보육시설 등 도시계획 위원회(자치구포함) 심의에서 인정하는 경우
친환경 (30% 이상)	환경 친화 에너지 효율화	녹색건축 인증	1등급	기준용적률 $\times 0.12$	
			2등급	기준용적률 $\times 0.08$	
			3등급	기준용적률 $\times 0.04$	
		에너지 효율등급 인증	1등급	기준용적률 $\times 0.08$	
			2등급	기준용적률 $\times 0.06$	
			3등급	기준용적률 $\times 0.04$	
		신재생 에너지 보급확대	1등급	기준용적률 $\times 0.12$	
			2등급	기준용적률 $\times 0.10$	
			3등급	기준용적률 $\times 0.08$	
			4등급	기준용적률 $\times 0.06$	
			5등급	기준용적률 $\times 0.04$	
		중수도 시설 설치	준수시	기준용적률 $\times 0.04$	• 총 사용량의 10% 이상을 재사용 할 수 있는 시설 설치 • 관련법에 의해 의무적으로 시설하게 되는 경우 제외
		빗물관리시설	준수시	기준용적률 $\times 0.07$	• 빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적 $\times 0.05$ 또는 대지면적 $\times 0.02$ 이상 설치
		옥상녹화	준수시	기준용적률 $\times$ (녹화면적 / 대지면적) $\times 0.15$	• 녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용 • 법정 조경으로 산입된 면적 제외
		자연지반 보존	준수시	기준용적률 $\times$ (보존면적 / 대지면적) $\times 0.3$	• 자연토양 및 투수성 포장

항목			내용	완화기준	비고
		녹색주차장	준수시	기준용적률 x 0.05	• 지하구조물 미 설치시
		최고높이계획	준수시	기본용적률 인센티브 항목	

- (주) 1. 용적률 산출: 기준용적률+기본용적률 인센티브+ $\sum$ (각 항목별 용적률 인센티브) $\leq$ 허용용적률
 - 단, 관광숙박시설 도입시 허용용적률은 서울시 도시계획조례 제55조 제17항을 따름
 2. 기본용적률 인센티브란, 대지에 계획된 규제성격의 기본항목(공동개발 지정, 최고높이계획, 건축한계선 및 벽면한계선)을 모두 준수할 경우에 기본적으로 부여되는 용적률 인센티브 150%를 말함. 계획된 기본항목이 3가지 이하일 경우에도 당해 대지에 계획된 기본항목을 모두 준수할 경우 기본용적률 인센티브를 부여받을 수 있음.
 3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제25조제4항 및 조례규정에 의한 지구단위계획의 경미한 사항(민간부문 시행지침 참조)의 변경이 발생한 경우에도 기본용적률 인센티브를 부여. 단, 당초 계획된 공동개발 지정이 권장으로 변경된 경우에는 주(2)를 준수하며, 공동개발 권장 준수시 인센티브 부여함
 4. 권장용도중 전층권장은 당해 용도의 바닥면적 합이 건물전체 바닥면적 합의 20%이상인 경우(관광숙박시설 및 주차장 제외), 저층부권장은 1-2층 바닥면적 합의 50%이상시에만 인정(면적산정 시 주차장 면적 제외)
 5. 건축물내 공익시설 설치시 「서울시 도시계획 조례 시행규칙」 제7조에 따라 기부채납하여 상한용적률에 적용될 경우 중복하여 인센티브를 적용치 않음
 6. 미관지구 내 건축선 후퇴부분은 인센티브 면적 산정 시 제외함
 7. 인센티브로 제공되는 용적률의 최소30%는 친환경인센티브의 사용시에만 제공되며, 미달하는 경우 부족한 인센티브량을 계획유도 항목으로 대체 불가함
 - 단, 소규모 건축물은 친환경 인센티브 항목으로 총 인센티브량의 최소30%를 충족하지 못하는 경우 계획유도 항목으로 대체가능 (소규모 건축물: 대지면적 500㎡이하)
 8. 녹색건축인증 및 에너지효율등급인증은 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 '녹색건축물인증기준', '건축물에너지효율등급 인증기준'에 따르며, '서울시 녹색건축물 설계기준'에 따른 의무대상을 준수하여야 함
 9. 신재생에너지보급확대는 '신재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙'을 준용함

■ () - A() (가 : A, B, C, D)

항목			내용	완화기준	비고
중점 계획 항목 (78%이 상)	공동 개발	지정, 권장, 자율적 (단일필지라도 적정규모 개발 시 인센티브 부여)	준수시	기준용적률 $\times \alpha$	• α : 면적 가중치 적용 - 150~300㎡ 미만 : $\alpha = 0.05$ - 300~500㎡ 미만 : $\alpha = 0.08$ - 500~1,000㎡ 미만 : $\alpha = 0.1$ - 1,000㎡ 이상 : $\alpha = 0.12$ [A, B지구 내 1,000㎡ 이상 개발 시] - 1,000~2,000㎡ 미만 : $\alpha = 0.12$ - 2,000~3,000㎡ 미만 : $\alpha = 0.5$ - 3,000㎡ 이상 : $\alpha = 0.55$
		권장용도	전층권장	기준용적률 $\times$ (권장용도면적 / 연면적) $\times \alpha$	• α : 권장용도 특성별 가중치 - 전락용도 : $\alpha = 0.8$ - 기타용도 : $\alpha = 0.6$
	건축물 용도		저층부권장	기준용적률 $\times$ (저층부권장용도면적 / 저층부연면적) $\times 0.15$	• 저층부의 각 층별 50% 이상 설치시
계획 유도 항목 (182%이 내)	대지내공 지	공개공지, 쌈지형 공지	조성형태 및 규모 준수시	기준용적률 $\times$ { (설치면적 - 의무면적) / 대지면적 } $\times 4$	
		건축한계선, 벽면한계선	전면공지 조성시	기준용적률 $\times$ (제공면적/대지면적) $\times 1.2$	
	친환경	환경친화적 자동차충전시설 설치	준수시	기준용적률 $\times 0.1$	• 전체 주차면수의 5%이상 충전시설 설치 시 (의무 설치기준 초과 설치 시)

내 용				완화기준	비 고
항목					
		옥상녹화	준수시	기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.09	• 법정 조정 산입면적 제외 • 녹화면적은 대지면적 30% 까지만 허용
	건축물 개방	건축물내 공익시설 설치	준수시	기준용적률×(제공면적/연면적)×3	• 공연장, 도서관, 보육시설 등 도시계획 위원회 심의에서 인정하는 경우

■ () - a (가 : G, H)

- 허용용적률과 기준용적률의 차이가 200%미만인 경우에 적용
- 필지에 계획된 규제성격의 기본항목(공동개발(지정), 최고높이계획, 건축·벽면한계선)을 모두 준수할 경우 기본형a는 10%의 기본용적률 인센티브를 부여
- 일반주거지역에서 준주거지역으로 변경된 지역에 적용 (300% / 360%)

내 용				완화기준	비 고
항목					
계획유도	공동개발	공동개발(지정)	준수시	기본용적률 인센티브 항목	
		공동개발(권장)	준수시	기준용적률 × 0.5a	• n=2 → a=0.2, n=3 → a=0.25, n=4이상 → a=0.3 (n=획지내 필지수)
		자율적공동개발	준수시	기준용적률 × 0.3a	
	대지내 공지	공개공지, 쌘지형 공지	조성형태 및 규모 준수시	기준용적률 × {(설치면적 - 의무면적) 대지면적} × 1	• 공개공지 : 최소면적 45㎡ • 쌘지형 공지 : 최소면적 25㎡
		건축한계선, 벽면한계선	전면공지	기본용적률 인센티브 항목	
계획유도	건축물 용도	권장용도	전층권장	기준용적률 × (권장용도면적 / 연면적) × 0.3	• 20% 이상 설치시 (관광숙박시설, 주차장 제외)
			저층부권장	기준용적률 × (저층부권장용도면적 / 저층부연면적) × 0.3	• 저층부(1~2층)의 각 층별 50%이상 설치시 (주차장 제외)
			관광숙박 시설	허용용적률 × (관광숙박시설연면적 / 전체연면적) × 0.2	• 서울시 관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준 적용시 제외
	건축물 개방	건축물내 공익시설 설치	준수시	기준용적률 × (제공면적 / 연면적) × 1	• 공연장, 도서관, 보육시설 등 도시계획위원회 (자치구포함) 심의에서 인정하는 경우
친환경 (30% 이상)	환경친화 에너지 효율화	녹색건축 인증	1등급	기준용적률 x 0.12	
			2등급	기준용적률 x 0.08	
			3등급	기준용적률 x 0.04	
		에너지효율등급 인증	1등급	기준용적률 x 0.08	
			2등급	기준용적률 x 0.06	
			3등급	기준용적률 x 0.04	
		신재생 에너지 보급확대	1등급	기준용적률 x 0.12	
			2등급	기준용적률 x 0.10	
			3등급	기준용적률 x 0.08	
			4등급	기준용적률 x 0.06	
			5등급	기준용적률 x 0.04	

항목		내용	완화기준	비 고
	중수도 시설 설치	준수시	기준용적률 x 0.04	• 총 사용량의 10% 이상을 재사용 할 수 있는 시설 설치 • 관련법에 의해 의무적으로 시설하게 되는 경우 제외
	빗물관리시설	준수시	기준용적률 x 0.05	• 빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상 설치
	옥상녹화	준수시	기준용적률 x (녹화면적 / 대지면적) x 0.15	• 녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용 • 법정 조경으로 산입된 면적 제외
	자연지반 보존	준수시	기준용적률 x (보존면적 / 대지면적) x 0.25	• 자연토양 및 투수성 포장 • 지하구조물 미 설치시
	녹색주차장	준수시	기준용적률 x 0.06	
최고높이계획		준수시	기본용적률 인센티브 항목	

- (주) 1. 용적률 산출: 기준용적률+기본용적률 인센티브+Σ(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률
 - 단, 관광숙박시설 도입시 허용용적률은 서울시 도시계획조례 제55조제17항을 따름
 2. 기본용적률 인센티브란, 대지에 계획된 규제성격의 기본항목(공동개발 지정, 최고높이계획, 건축한계선 및 벽면한계선)을 모두 준수할 경우에 기본적으로 부여되는 용적률 인센티브 70%를 말함. 계획된 기본항목이 3가지 이하일 경우에도 당해 대지에 계획된 기본항목을 모두 준수할 경우 기본용적률 인센티브를 부여받을 수 있음
 3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제25조제4항 및 조례규정에 의한 지구단위계획의 경미한 사항(민간부문 시행지침 참조)의 변경이 발생한 경우에도 기본용적률 인센티브를 부여. 단, 당초 계획된 공동개발 지정이 권장으로 변경된 경우에는 주(2)를 준수하며, 공동개발 권장 준수시 인센티브 부여함
 4. 권장용도 중 전층권장은 당해 용도의 바닥면적 합이 건물전체 바닥면적 합 20%이상인 경우(관광숙박시설 및 주차장 제외), 저층부권장은 1~2층 바닥면적 합 50%이상시에만 인정(면적산정시 주차장 면적 제외)
 5. 건축물내 공익시설 설치시 「서울시 도시계획 조례 시행규칙」 제7조에 따라 기부채납하여 상한용적률에 적용될 경우 중복하여 인센티브를 적용하지 않음
 6. 미관지구 내 건축선 후퇴부분은 인센티브 면적 산정 시 제외함
 7. 인센티브로 제공되는 용적률의 최소30%는 친환경인센티브의 사용시에만 제공되며, 미달하는 경우 부족한 인센티브량을 계획유도 항목으로 대체 불가함
 - 단, 소규모 건축물은 친환경 인센티브 항목으로 총 인센티브량의 최소30%를 충족하지 못하는 경우 계획유도 항목으로 대체가능 (소규모 건축물 : 대지면적 500㎡이하)
 8. 녹색건축인증 및 에너지효율등급인증은 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 ‘녹색건축물인증기준’, ‘건축물에너지효율등급 인증기준’에 따르며, ‘서울시 녹색건축물 설계기준’에 따른 의무대상을 준수하여야 함
 9. 신재생에너지보급확대는 ‘신재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙’을 준용함

■ () - B(→) (가 : G, H)

항목		내용	완화기준	비 고
중점 계획 항목 (18%이 상)	공동 개발	지정, 권장, 자율적 (단일필지라도 적정규모 개발 시 인센티브 부여)	준수시	기준용적률 x α • α : 면적 가중치 적용 - 150~300㎡ 미만 : α = 0.01 - 300~500㎡ 미만 : α = 0.02 - 500~1,000㎡ 미만 : α = 0.03 - 1,000㎡ 이상 : α = 0.04
	건축물 용도	권장용도	전층권장	기준용적률 x (권장용도면적 / 연면적) x α • α : 권장용도 특성별 가중치 - 전락용도 : α = 0.3 - 기타용도 : α = 0.2
			저층부권장	기준용적률 x (저층부권장용도면적 / 저층부연면적) x 0.04 • 저층부의 각 층별 50% 이상 설치시
계획 유도 항목	대지내공 지	공개공지, 쌈지형 공지	조성형태 및 규모 준수시	기준용적률x{(설치면적 - 의무면적)/대지면적}x1.6

항목 내용				완화기준	비 고
(42%이 내)		건축한계선, 벽면한계선	전면공지 조성시	기준용적률×(제공면적/대지면적)×0.5	
	친환경	환경친화적 자동차충전시설 설치	준수시	기준용적률×0.03	전체 주차면수의 5%이상 충전시설 설치 시 (의무 설치기준 초과 설치 시)
		옥상녹화	준수시	기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.03	- 법정 조정 산업면적 제외 - 녹화면적은 대지면적 30% 까지만 허용
	경관 개선	건축물 형태	준수시	기준용적률×0.03	필로티구간을 제외한 1층 바닥면적이 건축면적의 40% 이상인 형태

■ () - b (가 : E, F)

- 허용용적률과 기준용적률의 차이가 200%미만인 경우에 적용
- 필지에 계획된 규제성격의 기본항목(공동개발(지정), 최고높이계획, 건축·벽면한계선)을 모두 준수할 경우
기본형b는 70%의 기본용적률 인센티브를 부여
- 준공업지역에서 준주거지역으로 변경된 지역에 적용 (250% / 400%)

항목			내용	완화기준	비 고
계획유도	공동개발	공동개발(지정)	준수시	기본용적률 인센티브 항목	
		공동개발(권장)	준수시	기준용적률 × 0.5a	• n=2 → a=0.2, n=3 → a=0.25, n=4이상 → a=0.3 (n=획지내 필지수)
		자율적공동개발	준수시	기준용적률 × 0.3a	
	대지내 공지	공개공지, 쌈지형 공지	조성형태 및 규모 준수시	기준용적률 × {(설치면적 - 의무면적) / 대지면적} × 1	• 공개공지 : 최소면적 45㎡ • 쌈지형 공지 : 최소면적 25㎡
		건축한계선, 벽면한계선	전면공지	기본용적률 인센티브 항목	
	건축물 용도	권장용도	전층권장	기준용적률 × (권장용도면적 / 연면적) × 0.3	• 20% 이상 설치시 (관광숙박시설, 주차장 제외)
			저층부권장	기준용적률 × (저층부권장용도면적 / 저층부연면적) × 0.3	• 저층부(1~2층)의 각 층별 50%이상 설치시(주차장 제외)
			관광숙박 시설	허용용적률 × (관광숙박시설연면적 / 전체연면적) × 0.2	• 서울시 관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준 적용시 제외
	건축물 개방	건축물내 공익시설 설치	준수시	기준용적률 × (제공면적 / 연면적) × 1	• 공원장, 도서관, 보육시설 등 도시계획위원회(자치구포함) 심의에서 인정하는 경우
친환경 (30% 이상)	환경친화 에너지 효율화	녹색건축 인증	1등급	기준용적률 x 0.12	
			2등급	기준용적률 x 0.08	
			3등급	기준용적률 x 0.04	
		에너지효율등급 인증	1등급	기준용적률 x 0.08	
			2등급	기준용적률 x 0.06	
			3등급	기준용적률 x 0.04	
		신재생 에너지 보급확대	1등급	기준용적률 x 0.12	
			2등급	기준용적률 x 0.10	
			3등급	기준용적률 x 0.08	
			4등급	기준용적률 x 0.06	
			5등급	기준용적률 x 0.04	
		중수도 시설 설치	준수시	기준용적률 x 0.04	• 총 사용량의 10% 이상을 재사용 할 수 있는 시설 설치 • 관련법에 의해 의무적으로 시설하게 되는 경우 제외
		빗물관리시설	준수시	기준용적률 x 0.05	• 빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상 설치

항목			내용	완화기준	비 고
		옥상녹화	준수시	기준용적률 x (녹화면적 / 대지면적) x 0.15	• 녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용 • 법정 조경으로 산입된 면적 제외
		자연지반 보존	준수시	기준용적률 x (보존면적 / 대지면적) x 0.25	• 자연토양 및 투수성 포장 • 지하구조물 미 설치시
		녹색주차장	준수시	기준용적률 x 0.06	
	최고높이계획		준수시	기본용적률 인센티브 항목	

- (주) 1. 용적률 산출: 기준용적률+기본용적률 인센티브+Σ(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률
 - 단, 관광숙박시설 도입시 허용용적률은 서울시 도시계획조례 제55조 제17항을 따름
2. 기본용적률 인센티브란 대지에 계획된 규제성격의 기본항목(공동개발 지정, 최고높이계획, 건축한계선 및 벽면한계선)을 모두 준수할 경우에 기본적으로 부여되는 용적률 인센티브 70%를 말함. 계획된 기본항목이 3가지 이하일 경우에도 당해 대지에 계획된 기본항목을 모두 준수할 경우 기본용적률 인센티브를 부여받을 수 있음.
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제25조제4항 및 조례규정에 의한 지구단위계획의 경미한 사항(민간부문 시행지침 참조)의 변경이 발생한 경우에도 기본용적률 인센티브를 부여. 단, 당초 계획된 공동개발 지정이 권장으로 변경된 경우에는 주(2)를 준수하며, 공동개발 권장 준수시 인센티브 부여함
4. 권장용도 중 전층권장은 당해 용도의 바닥면적 합이 건물전체 바닥면적 합의 20%이상인 경우(관광숙박시설 및 주차장 제외), 저층부권장은 1-2층 바닥면적 합의 50%이상시에만 인정(면적산정시 주차장 면적 제외)
5. 건축물내 공익시설 설치시 「서울시 도시계획 조례 시행규칙」 제7조에 따라 기부채납하여 상한용적률에 적용될 경우 중복하여 인센티브를 적용치 않음
6. 미관지구 내 건축선 후퇴부분은 인센티브 면적 산정 시 제외함
7. 인센티브로 제공되는 용적률의 최소30%는 친환경인센티브의 사용시에만 제공되며, 미달하는 경우 부족한 인센티브량을 계획유도 항목으로 대체 불가함
 - 단, 소규모 건축물은 친환경 인센티브 항목으로 총 인센티브량의 최소30%를 충족하지 못하는 경우 계획유도 항목으로 대체가능 (소규모 건축물 : 대지면적 500㎡이하)
8. 녹색건축인증 및 에너지효율등급인증은 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 ‘녹색건축물인증기준’, ‘건축물에너지효율등급 인증기준’에 따르며, ‘서울시 녹색건축물 설계기준’에 따른 의무대상을 준수하여야 함
9. 신재생에너지보급확대는 ‘신재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙’을 준용함

■ () - C(→) (가 : E, F)

항목			내용	완화기준	비 고
중점 계획 항목 (54%이 상)	공동 개발	지정, 권장, 자율적 (단일필지라도 적정규모 개발 시 인센티브 부여)	준수시	기준용적률 × α	• α : 면적 가중치 적용 - 150~300㎡ 미만 : α = 0.02 - 300~500㎡ 미만 : α = 0.05 - 500~1,000㎡ 미만 : α = 0.08 - 1,000㎡ 이상 : α = 0.1 [E가구 내 1,000㎡ 이상 개발 시] - 1,000~2,000㎡ 미만 : α = 0.1 - 2,000~3,000㎡ 미만 : α = 0.3 - 3,000㎡ 이상 : α = 0.5
					• α : 권장용도 특성별 가중치 - 전락용도 : α = 1 - 기타용도 : α = 0.75
	건축물 용도	권장용도	전층권장	기준용적률 × (권장용도면적 / 연면적) × α	
			저층부권장	기준용적률 × (저층부권장용도면적 / 저층부연면적) × 0.1	• 저층부의 각 층별 50% 이상 설치시
계획 유도 항목 (126%이 상)	대지내공 지	공개공지, 쌈지형 공지	조성형태 및 규모 준수시	기준용적률×{(설치면적 - 의무면적)/대지면적}×4	
		건축한계선, 벽면한계선	전면공지 조성시	기준용적률×(제공면적/대지면적)×1.8	

항목 내용				완화기준	비 고
내)	친환경	환경친화적 자동차충전시설 설치	준수시	기준용적률 $\times 0.07$	전체 주차면수의 5%이상 충전시설 설치 시 (의무 설치기준 초과 설치 시)
		옥상녹화	준수시	기준용적률 $\times$ (녹화면적/대지면적) $\times 0.06$	- 법정 조경 산입면적 제외 - 녹화면적은 대지면적 30% 까지만 허용
	경관 개선	건축물 형태	준수시	기준용적률 $\times 0.1$	필로티공간을 제외한 1층 바닥면적이 건축면적의 40% 이상인 형태

· ()
■ ()

구 분			최고높이		비 고	
			기준높이	공동개발시		
일반상업지역	A	남부순환로변	80m		건축법 제51조제3항에 의한 도로사선제한 (H≤1.5D)을 적용하지 않음	
	B	디지털로변	50m	60m		
		10m, 8m 도로변	40m			
		4m 도로변	30m			
	C	디지털로변	50m	60m		
		가산로변	50m			
		8m, 4m 도로변	30m			
	D	남부순환로변	70m			
	준주거지역	E	10m 도로변	30m		40m
			8m, 4m 도로변	20m		30m
F		가산로변	50m			
		10m 도로변	30m	40m		
		8m, 4m 도로변	20m	30m		
G		가산로변	50m			
		10m 도로변	30m	40m		
		8m, 4m 도로변	20m	30m		
H		남부순환로변	60m			
		10m 도로변	30m	40m		
	8m, 4m 도로변	20m	30m			

- ※ 건축물의 최고높이한도는 지구단위계획 결정도에 표시된 높이를 따르며, 관계법령을 준수토록 함
 ※ 일반상업지역의 디지털로변은 공동개발(지정·권장)을 모두 이행시 높이완화(자율적공동개발 제외)
 ※ 준주거지역내 폭 10m 이하의 전면도로변은 공동개발시 최고높이 별도 적용(블록별 평균높이 고려)
 ※ 준주거지역내 공동개발시 최고높이 적용은(공동개발지정, 권장, 자율적공동개발) 모두 적용함

■ ()

구분			변경		비고	완화항목
			최고높이	완화높이		
남부 순환로변	일반 상업	디지털로 인접가구	80	90	-	기부채납 등
		가산로 인접가구	70	80	-	
	준주거		60	70	-	-
	2종일반주거		40	-	신규편입	
디지털로변	일반상업		60	70	-	기부채납 등에 따른 완화높이 적용
가산로변	일반 상업	가산로 남측	50	60	-	
		가산로 북측	50	60	공동개발 여건반영	
	준주거		50	60	-	
	준공업		50	60	신규편입	공개공지 설치 등
	2종일반주거		20	30	신규편입	권장용도 조성 등
생활서비스 특화가로 (남부순환로108길, 가산로9길변)	준주거		401)(50)	501)(60)	G밸리연계가로 기능 강화	전면공지 조성 등
	준공업		50	60	신규편입	공개공지 설치 등
	2종일반주거		20	30	신규편입	전면공지 조성 등
이면부	일반 상업	디지털로12길변	402)(50)	502)(60)	고밀개발유도	기부채납 등에 따른 완화높이 적용
		이면부	40	50	-	
	준주거	디지털로12길변	302)(40)	402)(50)	고밀개발유도	
		이면부	30	40	-	
	2종일반주거		20	-	신규편입	-

※ 건축물의 최고높이한도는 지구단위계획 결정도에 표시된 높이를 따르며, 관계법령을 준수토록 함

※ 1) 준주거지역(G, H 가구) 내 생활서비스특화가로(남부순환로108길)에 접하는 필지는 이면부 필지와 650㎡ 이상 공동개발시 최고(완화)높이 각 10m 완화

※ 2) 서울디지털산업단지(G밸리)와 연결한 B, E가구 내 디지털로12길에 면하는 필지는 4m 이하 도로(디지털로, 가산로9길)에 접한 이면부 필지를 포함하여 1,000㎡ 이상 공동개발 시 최고(완화)높이 10m 완화

※ 2종일반주거지역 내 소규모주택정비사업 도입 시 별도기준 적용

■ ()

구분	변경사유	비고
높이	• 최고높이/완화높이 체계로 높이체계 재정비 • 기부채납 및 계획적 개발 시 최고높이 10m 완화 적용 • 이면부 불합리한 높이계획 조정 • 생활서비스특화가로 육성과 G밸리 연접부 규모있는 개발 유도를 위한 높이 완화계획 수립	-

■ ()

구 분				최고높이		비 고	
				기준높이	공동개발시		
일반상업지역	B	공동개발권장	140 - 28대	50m	60m	• 가산지구의 관문지역으로 지역이미지 및 보행환경 개선 • 해당 공동개발(지정· 권장)을 모두 이행시 최고높이 완화	
			140 - 29대	50m			
			140 - 30대	50m			
	C	공동개발권장	140 - 1대	50m	60m		
			140 - 2대, 140 - 3대	50m			
			140 - 24대	50m			
			140 - 25대	50m			
			140 - 26대	50m			
준주거지역	E	공동개발권장	143 - 15대	30m	40m	• 공동개발권장 목적 - 조화로운 스카이라인 및 적정개발규모 유도 • 공동개발 미준수시 점도조건에 따른 높이처등 적용	
			143 - 57대	20m			
	F	공동개발지정	143 - 2대, 143 - 10대	30m	50m		
		공동개발권장	143 - 1대	50m			
준주거지역	H	공동개발권장	142 - 1대	60m	60m		• 공동개발권장 목적 - 맹지형 토지를 해소하고 필지의 형태를 고려한 정형화 유도 - 공개공지 개설 유도 • 공동개발 미준수시 점도조건에 따른 높이처등 적용
			142 - 2대, 142 - 59대, 142 - 60대	40m			
			142 - 3대	30m			
		공동개발권장	142 - 1대	60m	60m		
			142 - 3대	30m			

※ 공동개발 전체 대지둘레의 1/8이상 접한 도로 중 가장 넓은 도로에 면하는 대지에 계획된 최고높이 규정을 적용

■ ()

구 분	항목	산정식	비 고
일반상업, 준주거, 준공업지역	공공시설 등 기부채납	최고높이 x (제공면적/대지면적)	• 최고 10m 완화
	권장(전략)용도	전략용도 20% 이상 설치시	• 최고 5m 완화
	적정개발	대지면적 500㎡ 이상 개발시	• 최고 5m 완화
		대지면적 1,000㎡ 이상 개발시	• 최고 10m 완화
		이면부 필지와 650㎡ 이상 개발시	• 최고 10m 완화 - 준주거지역(G,H가구) 내 생활서비스 특화가로(남부순환로108길)에 접하는 필지에 한함
		4m이하 도로(디지털로, 가산로9길)에 접한 이면부 필지를 포함하여 1,000㎡ 이상 개발시	• 최고 10m 완화 - 준주거지역(B,E가구)에 한함
	전면공지	기준높이 x (설치면적/대지면적)	• 일반상업, 준주거 이면부 4m 미만 도로 보도부속형 전면공지 1.5m 이상 확보시
	공개공지	최고높이 x [(설치면적 - 의무면적)/대지면적]	• 준공업지역만 해당
일반주거지역 (가로변)	권장용도	최고높이 x (권장용도면적/전용면적) x α	• 최고 10m 완화 • 저층부 연면적의 50%이상 권장용도 개발 • α = 0.85
	전면공지	기준높이 x (설치면적/대지면적)	• 보도부속형 전면공지 조성 (가산로, 남부순환로108길 2m)
	섬지형공지	최고높이 x (설치면적/대지면적) x α	• 최고 10m 완화 • 최소 25㎡ 이상 개발 • α = 5

※ 공동개발 전체 대지둘레의 1/8이상 접한 도로 중 가장 넓은 도로에 면하는 대지에 계획된 최고높이 규정을 적용

■ ()

구 분	변경사유	비 고
높이완화	- 일반상업 및 준주거, 준공업지역은 공공시설 기부채납, 권장용도, 공동개발 준수 시 최고 10m 높이 완화 - 단, 준공업지역은 공개공지 법정 면적 이상 조성 시 높이 완화 (상한용적률 인센티브와 중복적용 불가) - 일반주거지역(생활가로변)은 가로활성화 관련 계획(권장용도·섬지형 공지) 준수 시 최고 10m 높이 완화	-

4. ()

가. ()

■ ()

구 분	적용목표	계획내용		비 고
건축한계선	협소도로(4m이하) 폭의 확보(이면블록 주변)	이면블록 내 4m이하 도로	1m	-
	도로에서 개방감 및 보행공간 확보	8m~10m 도로변	1m	-
	보행동선 및 가로활성화를 위한 보행공간 확보	가산로변	2m	-
		디지털로변	1m	-
	남부순환로 가로위계 및 협소한 보행환경 개선을 위한 공간 확보	남부순환로변	3m	-
벽면한계선	블록내 동선체계 및 개방감 확보를 위한 보차혼용통로변의 조성	보차혼용통로 변	2m	-
벽면한계선 (고층부)	블록내 동선체계 및 개방감 확보를 위한 보차혼용통로변의 조성	보차혼용통로 변	2m	-
벽면한계선 (저층부)	블록내 동선체계 및 보행공간 확보를 위한 보차혼용통로변의 조성	보차혼용통로 변	4m	-
	필지규모를 고려하여 건축한계선 최소화 및 부족한 보행공간 확보	디지털로변	3m	-

■ ()

구 분	적용목표	계획내용		비 고
건축한계선	협소도로(4m이하) 폭의 확보(이면블록 주변)	이면블록 내 4m이하 도로	상업 및 준주거	1.5m 건축한계선 추가 확보시 높이 완화 적용
			2종일반주거	1m -
	도로에서 개방감 및 보행공간 확보	8m~10m 도로변	1m	-
	보행동선 및 가로활성화를 위한 보행공간 확보	가산로, 디지털로 11·12길 변	2m	-
		특화가로변 (가산로9길~남부순환로108길)	2m	-
		디지털로변	3m	-
	남부순환로 가로위계 및 협소한 보행환경 개선을 위한 공간 확보	남부순환로변	3m	-
벽면한계선	블록내 동선체계 및 개방감 확보를 위한 보차혼용통로변의 조성	보차혼용통로 변	2m	-
벽면한계선 (고층부)	블록내 동선체계 및 개방감 확보를 위한 보차혼용통로변의 조성	보차혼용통로 변	2m	-
벽면한계선 (저층부)	블록내 동선체계 및 보행공간 확보를 위한 보차혼용통로변의 조성	보차혼용통로 변	4m	-

■ ()

구 분	변경사유	비 고
건축물 배치	- 경관 등 지역 이미지를 고려한 건축한계선 및 벽면한계선 조성 - 남부순환로108길, 가산로9길 보행연속성 확보와 특화가로 조성을 위하여 보도형 전면공지 조성을 위한 건축한계선 지정 - 상업·준주거지역 이면부 4m미만 도로 내 실효성 있는 보행공간 확보를 위해 건축한계선 1m→1.5m 추가 확보	-

· ()
1) ()

구 분		계획내용	비 고
건축물 형태 및 외관	1층 형태	• 건축물의 1층 바닥높이 : 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 해야 한다. (단, 경사지의 경우, 접한 보도 또는 도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 한다.) • 1층 개구부 높이는 인접건축과 조화유도 • 미관지구 및 폭 20m이상 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 벽면의 도로변 노출금지	
	투시벽 및 투시형 셔터	• 폭 20m이상 도로에 면한 건축물의 1층 전면의 50% 이상을 투시형으로 설치, 셔터의 경우 투시형 셔터 사용	
	설치시설 관련	• 폭 20m이상 도로인접 건축물 건축설비 도로변 노출 금지 - 건축물의 설비기준 등에 관한 규칙 준용	
	측벽 이격공지 차폐	• 폭 20m이상 도로에 인접하는 건축물의 측면공지의 경우 조경으로 차폐할 것을 권장하며, 이격거리 3m이상은 보행자를 위한 공개공간으로 조성을 권장	
	야간조명	• 폭 20m이상 도로에 면한 대지에 10층이상 신축 또는 증개축되는 건물에 야간조명 설치 권장	
옥외광고물		• 옥외광고물의 설치는 「옥외광고물 등 관리법」, 「서울특별시 금천구 옥외광고물 등 관리조례」 및 「서울특별시 옥외광고물 가이드라인」 준수	
건축물의 외장		• 외벽면의 외장, 재료, 색채는 주변건축물과 조화 • 색채는 인접건축물과 통일성 및 조화 유도 • 일부 벽면에 시멘트 벽돌, 콘크리트 블록을 페인트 마감노출 금지	
기타 사항	담장 및 옹벽의 처리	• 담장설치는 원칙적 지양, 부득이한 경우 1.2m이하의 화목류 생울타리 설치 허용 • 옹벽은 자연석, 조경석 등을 사용하여 계단식으로 조성, 개방성 확보 유도 - 도로변 설치시 : 전면부 벽면녹화 권장	

2)

()

■ ()

구 분		계획내용	규제	권장	비 고
형태	일반사항	• 한옥 형태를 모사하거나 지나치게 토속적 디자인(통나무, 황토벽 등), 이국적인 디자인의 건축형태 금지	○		
	지붕층 및 옥상부	• 단순 박스형 슬라브 지붕 지양 • 옥상 및 지붕 상부에 급수시설(물탱크), 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구 포함), 전기전화통신설비 등 이와 유사한 구조물을 설치 지양하며, 부득이하게 설치하는 경우 전면도로에서 보이지 않는 형태로 설치 권장		○	
	개구부	• 건축물의 1층 바닥높이 : 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 해야 한다. (단, 경사지의 경우, 접한 보도 또는 도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 한다.)	○		
		• 1층 개구부 높이는 인접건축과 조화유도 • 가로활성화 유도를 위해 가로변에 접한 부분에 대해 차량주차를 위한 피로티 구조 설치 지양		○	
	저층부 개방형 입면조성	• 도로에 면한 건축물의 1층 전면의 50% 이상을 투시형으로 설치. (셔터 설치 시 50% 이상 개방된 투시형 셔터로 설치. 다만, 구 도시·건축 공동위원회의 자문을 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정하는 경우에는 그러지 아니함)	○		
	입면분할	• 수평분할 요소(사인존/차양존/윈도우존)별 높이는 인접건축물과 유사하게 설치 권장		○	
	설치시설 관련	• 폭 20m이상 도로인접 건축물 건축설비 도로변 노출 금지 • 건축물의 설비기준 등에 관한 규칙 준용		○	
외관	측벽 이격 공지 차폐	• 폭 20m이상 도로에 인접하는 건축물의 측면공지의 경우 조경으로 차폐할 것을 권장하며, 이격거리 3m이상은 보행자를 위한 공개공간으로 조성을 권장		○	
	건축물의 외장	• 외벽면의 외장, 재료, 색채는 주변건축물과 조화 • 색채는 인접건축물과 통일성 및 조화 유도 • 일부 벽면에 시멘트 벽돌, 콘크리트 블록을 페인트 마감노출 금지	○		
	색채	• 건축물의 주요 색채로 원색(고채도)계열 사용을 금지	○		
		• 재료의 고유 특성이 살아있는 자연색 또는 지역색 사용 권장 • 외벽면의 색채는 「서울시 색채디자인 가이드라인」에 따라 저채도, 저명도 사용 권장		○	
	부착 시설물	• 문패, 주소판, 우편함 등 정면에 노출되는 부착 시설의 경우 주변과 어울리는 재료와 색채 사용을 권장 • 건축물 전면부 건축설비를 도로변에 노출 지양, (노출이 불가피 할 시 가림막 설치)옥상부에 설비설치 가능공간 확보 권장		○	

구 분		계획내용	규제	권장	비 고
	야간조명	• 쇼윈도 및 건축물 외부에서 1층 전면을 투사하는 야간조명 등의 설치를 권장 • 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명 등의 설치를 권장 • 투시형 벽면설치시 가로변 분위기를 고려하여 내·외부조명 설치를 권장 • 주변 분위기에 어울리며 조형미를 살리는 부드러운 빛 연출 권장		○	
	옥외광고물	• 「옥외광고물 등 관리법」 및 「서울특별시 옥외광고물 조례」 준수 권장 • 「서울특별시 옥외광고물 가이드라인」 및 「서울좋은간판」 준수 권장 • 자연소재 중심의 재료와 재활용을 염두에 둔 재료 사용을 권장 • 입체형 간판 설치 권장 • 주변과 조화로운 재료 및 색채로 설치 권장 • 통합간판 설치 권장		○	
기타 사항	담장 및 옹벽의 처리	• 담장설치는 원칙적 지양(설치시 녹화담장 또는 투시형 담장 설치 권장) • 옹벽 및 석축 등 조성 지양(설치시 자연석, 조경석 등을 사용하여 계단식으로 조성, 개방성 확보 유도) - 도로변 설치시 : 전면부 벽면녹화 권장		○	
	자연지반 보존	• 저층부의 바닥, 비건폐지 등을 자연재료, 투수성재료 등으로 조성하되 지하부 인공구조물 미설치시만 인정		○	
	옥상녹화	• 「서울시 보급형 옥상녹화 조성기법」에 의한 설치 권장		○	
	벽면녹화	• 건축물의 벽면, 담장, 방음벽, 콘크리트 옹벽 등의 수직면과 사면 등 인공적으로 만들어진 입면에 대해 덩굴성 식물(지피식물, 초화류)위주의 벽면녹화 권장 • 벽면녹화 조성은 「서울특별시 도시구조물 벽면녹화기법」에 따라 조성 권장		○	
	녹색 주차장	• 서울특별시 기준에 따라, 잔디 등 투수성 재료를 사용한 녹색 주차장 설치 권장		○	
	중수도 시스템	• 관련 법률 및 지침에 따른 중수도 및 빗물 이용시설의 설치 권장		○	
	빗물관리시 설	• 관련 법률 및 「서울특별시 빗물저수조 설치지침」에 의한 설치 권장		○	
	신재생 에너지	• 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진법」 및 관련 지침에 따른 신재생에너지시설의 설치 권장		○	

■ 가 (, , 가 , 108)

구 분		계획내용	규제	권장	비 고
형태	일반사항	• 건축물 형태 및 입면을 분절하는 디자인 권장 • 승강기탑 및 계단탑 등은 전면도로에서 이격하여 배치 권장		○	
	저층부 개방형 입면조성	• 상업 및 업무용도의 건축물은 1층 전면 벽면면적의 50% 이상을 투시형으로 설치 • 개구부 없는 벽면의 가로변 노출 금지 • 외벽면 투시형 셔터 설치 시 1/2 이상 개방된 투시형 셔터 사용	○		
	1층부	• 가로활성화 및 보행환경 개선을 위해 개방적 형태의 연도형건축물 및 미관시설(캐노피, 차양막 등) 사용 권장 • 개별점포의 폭원을 20.0m 이내로 할 것 권장 • 수직분절요소를 5.0~10.0m 간격으로 설치할 것 권장 • 건축물의 1층 개구부 및 1층부 창문은 안쪽으로 개폐되도록 설치 • 남부순환로108길 변에 면한 건축물은 필로티구간을 제외한 1층 바닥 면적이 건축면적의 40% 이상인 형태 권장. 다만, 전면부 필로티 노출을 지양하기 위해 1층부 시설을 전면부에 배치 권장		○	
외관	재료 및 색채	• 건축물의 외벽 골조(조립식, 무피복 골조, 컨테이너 등) 노출 금지 • 남부순환로108길변에 면한 건축물은 건축물의 저층부 및 전면부에 가로환경을 저해하는 반사, 발광소재 사용 금지	○		
		• 재료 및 색채 외벽3면 이상 통일성 유지 권장		○	
옥외광고물		• 건축물의 옥상에 설치하는 대형광고물(옥외전광판, 옥상간판) 설치금지		○	
기타 사항	담장 및 옹벽	• 담장 및 축대, 옹벽의 설치 금지	○		
	야간 경관조명	• 남부순환로, 디지털로, 가산로변에 면한 10층 이상 건축물 신축 또는 증·개축 시 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 상황식 야간조명 등의 설치 권장 • 남부순환로108길변에 면한 건축물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 상황식 야간조명 등의 설치를 권장		○	

4

()

1.

()

■

()

구 분		계획내용	비 고
전면 공지	보도형 전면공지	• 보도와 접하는 전면공지 • 보도기능을 담당하도록 조성	
	차도형 전면공지	• 보도가 없는 도로에 접하는 전면공지 • 차도 및 보도기능을 담당하도록 조성	
	조성지침	• 인접보도 또는 차도와 단차 없이 조성 • 인접필지와 연계하여 연속적으로 배치 및 조성 • 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행에 지장을 주는 시설물 설치 금지 • 공공부문 포장패턴을 우선 준용 • 인접지역 포장패턴과 조화, 내구성 있는 바닥재료로 포장 • 개발주체가 조성 및 유지관리	
공개공지		• 전면 도로변 가각부 및 주요 보행결절점 주변에 설치 • 일반인의 접근 및 이용에 편리하고 가로환경과 조화를 이루는 썸지공원 형태로 조성 • 주변환경을 고려하여 보행환경이 열악한 경우에는 보도형 공개공지 설치 가능 • 바닥포장 재료와 패턴은 주변과 연속성을 가지도록 계획 • 공개공지의 설치 및 관리※는 「건축법」 제43조(공개공지 등의 확보), 「건축법 시행령」 제27조의2(공개공지 등의 확보), 「서울시 건축 조례」 제26조(공개공지 등의 확보)를 준수하여 계획	9개소, 위치권장※
썸지형공지		• 전면 도로변 가각부 및 주요 보행결절점에 확보 • 최소폭 4m이상, 최소면적 25㎡이상 • 인접대지의 썸지형 공지와 일체형으로 조성 • 피로티 구조로 할 경우 유효높이 6m 이상 • 보행공간은 접한 보도와 단차 없이 연속하여 조성	권장

※ 공개공지의 설치 및 관리기준은 관계법령 및 조례(건축법, 건축법 시행령, 서울시 건축조례)가 개정될 경우 변경된 사항에 따름

※ 공개공지의 위치는 도면에 표시된 위치에 설치할 것을 권장함

■

()

구 분		계획내용	비 고
전면 공지	보도형 전면공지	• 보도와 접하는 전면공지 • 보도기능을 담당하도록 조성	-
	차도형 전면공지	• 보도가 없는 도로에 접하는 전면공지 • 차도 및 보도기능을 담당하도록 조성	-
	조성지침	• 인접보도 또는 차도와 단차 없이 조성 • 인접필지와 연계하여 연속적으로 배치 및 조성 • 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행에 지장을 주는 시설물 설치 금지 • 공공부문 포장패턴을 우선 준용 • 인접지역 포장패턴과 조화, 내구성 있는 바닥재료로 포장 • 개발주체가 조성 및 유지관리	-
공개공지		• 전면 도로변 가각부 및 주요 보행결절점 주변에 설치 • 일반인의 접근 및 이용에 편리하고 가로환경과 조화를 이루는 썬지공원 형태로 조성 • 주변환경을 고려하여 보행환경이 열악한 경우에는 보도형 공개공지 설치 가능 • 바닥포장 재료와 패턴은 주변과 연속성을 가지도록 계획 • 공개공지의 설치 및 관리※는 「건축법」 제43조(공개공지 등의 확보), 「건축법 시행령」 제27조의2(공개공지 등의 확보), 「서울시 건축 조례」 제26조(공개공지 등의 확보)를 준수하여 계획	4개소, 위치권장※
썬지형공지		• 전면 도로변 가각부 및 주요 보행결절점에 확보 • 최소폭 4m이상, 최소면적 25㎡이상 • 인접대지의 썬지형 공지와 일체형으로 조성 • 피로티 구조로 할 경우 유효높이 6m 이상 • 보행공간은 접한 보도와 단차 없이 연속하여 조성	8개소, 위치권장※

※ 건축관계선에 의해 확보되는 모든 공지는 전면공지로 지정

- 연결한 도로 여건을 감안하여, 차도부속형 또는 보도부속형으로 분리하여 조성지침을 적용하되, 남부순환로, 디지털로, 가산로, 남부순환로108길~가산로9길, 디지털로11길~디지털로12길의 전면공지는 보도형 전면공지로 조성하여야 함

※ 공개공지 : 도로가각부 및 주요 보행결절점 주변 설치(위치권장)

※ 썬지형 공지 : 전체구역을 대상으로 자발적 썬지형 공지 조성 권장

■

구 분		변경사유	비 고
대지내 공지		• 기존 지구단위계획 내용 최대한 유지 • 토지 규모 등을 고려하여 공개공지 권장계획 최소화	-

2. ()
 ■ ()

구 분	계획내용	비 고
차량출입 불허구간	• 원활한 차량소통 및 차량진출입으로 인한 보행공간 단절 최소화, 보행연속성 확보 • 20m 이상 간선변 가각부에 지정 • 특별계획구역 해제로 단독공동개발을 고려하여 차량출입불허구간 일부 폐지 • 이면부로의 차량출입 유도	• 남부순환로변 • 디지털로변 • 가산로변
제한적 차량출입 허용구간	• 당해 대지 건축시점에서 건축물 건립시기 차이 등으로 인해 보차혼용도로로 차량출입이 불가능한 경우 한시적※으로 일부구간 설정 • 개별필지 개발 등의 사유로 불가피하게 차량출입이 필요한 일부구간에 한하여 설정	• 디지털로변 • 2개소
주차 출입구	• 간선변 차량출입불허구간으로 대체	• 전구역
보차혼용도로	• 보행, 차량의 원활한 흐름 유도 및 필지 기능상 차량 접근이 어려운 부분에 대해서 설정	• 폭 6m 이상 도로 • 1개소

※ 제한적차량출입허용구간은 지구단위계획 결정도에 표시된 구간을 따름

- 139-15, 139-14는 보차혼용도로가 조성되어 진입이 가능한 경우 차량출입 불허
- 140-1, 140-25는 연접필지와 공동개발로 이면부, 남부순환로로 차량출입이 가능한 경우 디지털로변에서 차량출입 불허

■ ()

구 분	계획내용	비 고
차량출입 불허구간	• 원활한 차량소통 및 차량진출입으로 인한 보행공간 단절 최소화, 보행연속성 확보 • 20m 이상 간선변 내 지정하여 이면부로의 차량출입 유도	• 남부순환로변 • 디지털로변 • 가산로변
제한적 차량출입 허용구간	• 개별필지 개발 등의 사유로 차량출입이 필요한 일부 구간에 한하여 한시적 설정	• 디지털로변(2개소) • 남부순환로(1개소)
주차 출입구	• 차량출입불허구간으로 대체	• 전구역
보차혼용도로	• 보행, 차량의 원활한 흐름 유도 및 필지 기능상 차량 접근이 어려운 부분에 대해서 설정	• 폭 6m 이상 도로 • 1개소

■

구 분	변경사유	비 고
교통처리	• 간선변 및 직접 차량출입을 지양하되 이면부로의 차량출입이 불가한 필지에 한해 차량진출입 허용 체계로 재정비	-

3.

• 「
() 4 , 「 18 (25
)

•

■

계획내용		비 고
기정	변경	
• 대지의 분할·교환에 관한 사항	1. 대지의 분할·교환에 관한 사항 2. 대지안의 공지(공개공지, 씬지형공지, 전면공지 등)의 위치변경 및 조성방법(신설·폐지 포함)의 변경 3. 지정된 차량출입구 위치변경에 따른 차량출입불허구간의 변경 4. 구역과 연접한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따른 것을 전제함) 5. 지구단위계획 시행지침의 변경(관련 법규상 경미한 변경 범위 이내)	
• 공개공지, 씬지형공지, 보차혼용통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지포함)		
• 전면공지의 조성방법의 변경		
• 수중조경시설물 등의 설치계획의 변경		
• 건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항		

4.

• , , , , , , 가(
) , 가

•

· : ·

· (02 - 2133 - 8385) (02 - 2627
- 2063) ·
(<http://www.eum.go.kr>)

[()]

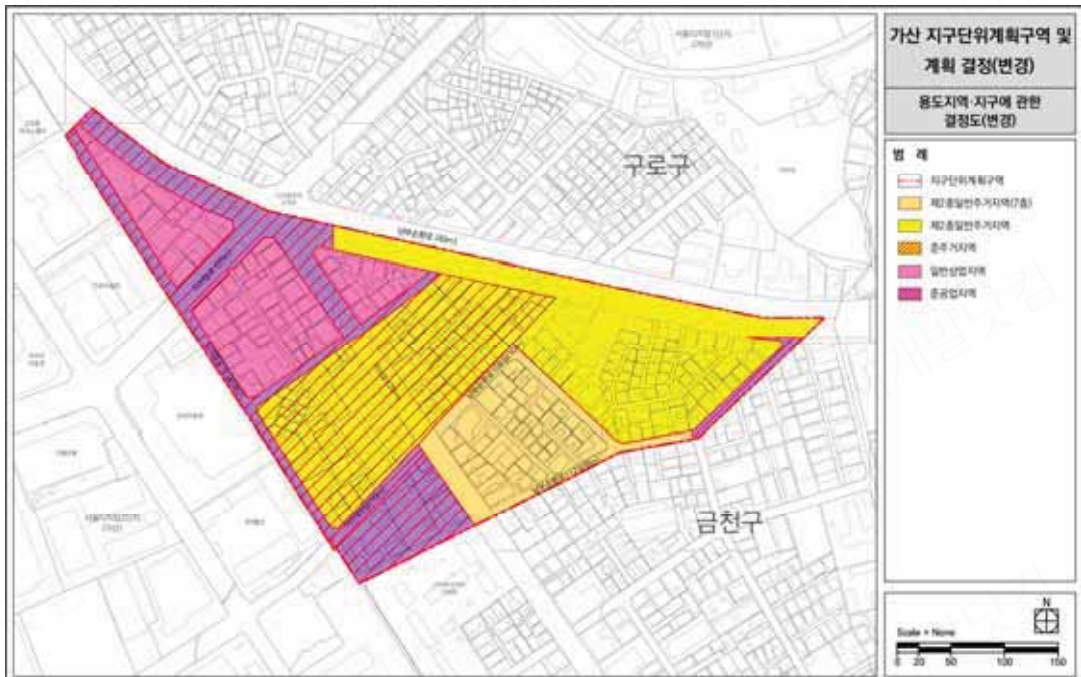


[()]



$$[\quad \cdot \quad (\quad)]$$


[. ()]



[()]



[()]



$$[\quad \quad \quad (\quad)]$$


[()]

