◈ 서울특별시고시 제2019-312호

도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

[양재지구 지구단위계획구역 외 101개 지구단위계획구역 "건축물의 용적률계획" 결정 변경]

1. 양재지구 지구단위계획구역 외 101개 지구단위계획구역에 대하여 2019년 제9차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의(2019.8.14.) 등을 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은 법 시행령 제25조에 따라 도시관리계획(지구단위계획)을 결정(변경)하고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2019년 9월 19일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 결정 취지

○ 「서울특별시 도시계획 조례」 개정에 따라 상업지역의 주거복합건축물의 비주거용도 비율, 임대주택 추가 확보에 따른 주거용적률 등 완화하는 사항을 지구단위계획구역에 적용하기 위해 양재지구 지구단위계획구역 외 101개 지구단위계획구역의 '건축물의 용적률계획'을 변경하는 사항임

Ⅱ. 도시관리계획(지구단위계획)결정(변경)

1 지구단위계획구역

○ 서울특별시 지구단위계획구역 중 상업지역을 포함하는 양재지구 지구단위계획구역 외 101개 구역

- 민간임대주택에 관한 특별법, 도시재정비 촉진을 위한 특별법, 도시 및 주거환경정비법 등 별도의 개별법령에 따라 계획된 구역은 해당 계획을 따름

자치구	구역명
강남구	양재지구(강남구), 국제교류복합지구, 926정거장 주변, 테헤란로제2지구, 수서택지개발지구, 개포택지개발지구
강동구	천호지구, 고덕택지
강북구	수유·번동
강서구	강서구 까치산역지구중심, 공항지구중심, 강서구 화곡역지구중심, 발산택지개발지구, 가양택지개발지구, 공항로
관악구	신림지구중심, 대림지역중심(관악구), 난곡사거리지구중심, 봉천지역중심
광진구	군자역지구, 건대입구역지구, 화양1지구
구로구	구로디지털단지역, 구로역 및 신도림역세권
금천구	가산, 독산, 금천구심
노원구	공릉, 중계, 중계2택지, 상계1,2단계 택지개발지구, 서울 상계2 택지개발예정지구
도봉구	방학역세권, 쌍문지구중심
동대문구	장한평지구(동대문구/성동구), 전농지구중심, 경희대앞지구, 신설
동작구	대림지구(동작구), 동작구 신대방지구, 노량진지구, 상도지구, 사당·이수(사당/동작/관악)

자치구	구역명
마포구	신촌지구일대(신촌지구, 마포지구, 신촌지역중심 포함), 합정지구, 경의선 공덕역 복합역사개발, 아현2지구, 마포지구
서대문구	천연, 충정
서초구	양재지구중심, 서초로, 양재택지
성동구	왕십리 광역중심
성북구	성북동 역사문화지구, 동선지구중심, 석관지구중심
송파구	올림픽로(잠실광역중심 제1지구, 제2지구)
양천구	신정네거리, 서울목동지구 택지개발사업, 목동중심지구
영등포구	대림지구(영등포), 영등포지역 부도심권, 영등포1, 당산지구중심, 신길지구중심
용산구	한남, 서계동, 용산
은평구	응암지구중심, 연신내, 불광, 응암로, 수색
종로구	숭인, 성균관대주변, 숭인2(구 동대문)지구, 율곡로, 종로2·3가, 종로4·5가, 돈화문로, 북촌, 경복궁서측, 운현궁 주변, 인사동, 세종로, 대학로, 동대문, 이화동 일대, 익선, 조계사 주변, 혜화 · 명륜동
중구	주교, 수표, 회현, 퇴계로변, 북창, 남대문시장, 동대문역사문화공원주변, 명동관광특구
중랑구	묵동지구중심, 면목지구중심

2 건축물의 용적률계획 변경 지침

○ 상업지역 내 주거복합건축물의 주거외 용도 비율은 도시계획 조례 제55조제3항 [별표 3] 제1호가목에 따라 전체 연면적의 20%이상으로 적용한다.(단, 비주거용도 비율에 대해 별도 계획이 수립된 경우 해당 계획내용을 준수한다.)

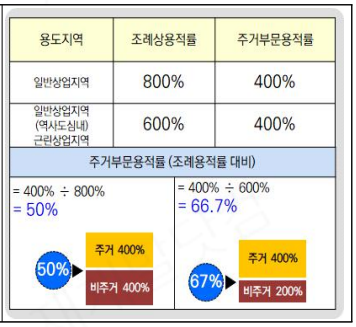
○ 도시계획 조례 제55조제3항 [별표3] 제2호가목에 따라 상업지역 내 주거복합건축물의 용적률 중 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 다음의 산식 이하로 적용한다.

주거용으로 사용되는 부분의 용적률=

(주거부문 용적률(400%*) / 상업지역 용적률) × 지구단위계획 허용용적률**

*도시계획 조례 제55조제3항 [별표3] 제2호가목에 따라 주거용으로 사용되는 부분의 용적률(주거용 부대시설의 용적률을 포함한다)은 400퍼센트 이하

**도시계획 조례 제55조제1항7호부터 9호까지의 용적률



〈구역별 주거부문 용적률 비율 산정예시〉

△△ 지구단위계획구역			
용도지역	기준용적률	허용용적률	상한용적률
일반상업지역	600%	800%	법적2배이하

∴ △△지구단위계획구역의 주거부문용적률 = 400% 이하

주거용으로 사용되는 부분의 용적률
= (400% / 800%) × 800% = 400%이하

〈구역별 주거부문 용적률 비율 산정예시〉

△△ 지구단위계획구역			
용도지역	기준용적률	허용용적률	상한용적률
일반상업지역	400%	660%	800%

주거용으로 사용되는 부분의 용적률
= (400% / 800%) × 660% = 330%이하

∴ △△지구단위계획구역의 주거부문용적률 = 330% 이하

〈구역별 주거부문 용적률 비율 산정예시〉

△△ 지구단위계획구역			
용도지역	기준용적률	허용용적률	상한용적률
일반상업지역 (역사도심내) 근린상업지역	300%	600%	법적 2배이하

주거용으로 사용되는 부분의 용적률
= (400% / 600%) × 600% = 400%이하

∴ △△지구단위계획구역의 주거부문용적률 = 400% 이하

○ 도시계획 조례 제55조제3항 [별표 3] 제2호나목에 따라 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호 및 제5호에 따른 임대주택 추가 확보시 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 다음의 산식 이하로 적용한다.

- 임대주택 추가 확보에 따라 허용용적률 인센티브 계획에서 권장용도 면적을 준수하기 어려운 경우 '임대주택 추가 확보에 따라 증가되는 면적 중 임대주택 확보 면적'을 부족한 권장용도 면적에 포함하여 산정할 수 있다.

임대주택 추가 확보시 주거용으로 사용되는 부분의 용적률=

(주거부문 용적률(500~600%)* / 상업지역 용적률) × 지구단위계획 허용용적률**

*도시계획 조례 제55조제3항 [별표3] 제2호나목에 따라 임대주택 추가 확보시(증가하는 용적률의 2분의1에 해당하는 용적률) 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 중심상업지역 및 역사도심을 제외한 일반상업지역은 600퍼센트 이하, 역사도심 내의 일반상업지역과 근린상업지역은 500퍼센트 이하

**도시계획 조례 제55조제1항7호부터 9호까지의 용적률



〈구역별 주거부문 용적률 비율 산정예시〉

△△ 지구단위계획구역			
용도지역	기준용적률	허용용적률	상한용적률
일반상업지역	600%	800%	법적2배이하

임대주택 추가 확보시 주거용으로 사용되는 부분의 용적률
= (600% / 800%) × 800% = 600%이하

∴ △△지구단위계획구역의 주거부문용적률 = 600% 이하

〈구역별 주거부문 용적률 비율 산정예시〉

△△ 지구단위계획구역			
용도지역	기준용적률	허용용적률	상한용적률
일반상업지역	400%	660%	800%

임대주택 추가 확보시 주거용으로 사용되는 부분의 용적률
= (600% / 800%) × 660% = 495%이하

∴ △△지구단위계획구역의 주거부문용적률 = 495% 이하

〈구역별 주거부문 용적률 비율 산정예시〉

△△ 지구단위계획구역			
용도지역	기준용적률	허용용적률	상한용적률
일반상업지역 (역사도심내) 근린상업지역	300%	600%	법적 2배이하

임대주택 추가 확보시 주거용으로 사용되는 부분의 용적률
= (500% / 600%) × 600% = 500%이하
* 비주거의무비율은 전체 연면적의 20%

∴ △△지구단위계획구역의 주거부문용적률 = 500% 이하

〈임대주택 확보시 구역별 권장용도 면적 산정예시〉

△△ 지구단위계획구역						
용도지역	권장용도 확보비율	허용 용적률	주거 용적률	임대주택 추가확보시 주거용적률	임대주택 추가확보시 주거부분 증가용적률	임대주택 추가확보시 비주거용적률
일반상업지역	30%	800%	400%	600%	200%	200%



○권장용도 도입 가능한 비주거 용적률 = 800%x30% = 240%
○권장용도 부족분 = 240%-200% = 40%
→ 임대추가 추가 확보에 따른 증가되는 면적 중 임대주택 확보 면적을 권장용도 부족분 40%에 해당하는 면적에 포함하여 산정

○ 특별계획구역은 세부개발계획 수립시 상기한 "「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제3항 [별표 3](상업지역내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률)에 대한 지구단위계획 적용기준"을 적용하되 도시·건축공동위원회 심의를 통하여 결정한다.

※「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 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 따른다.

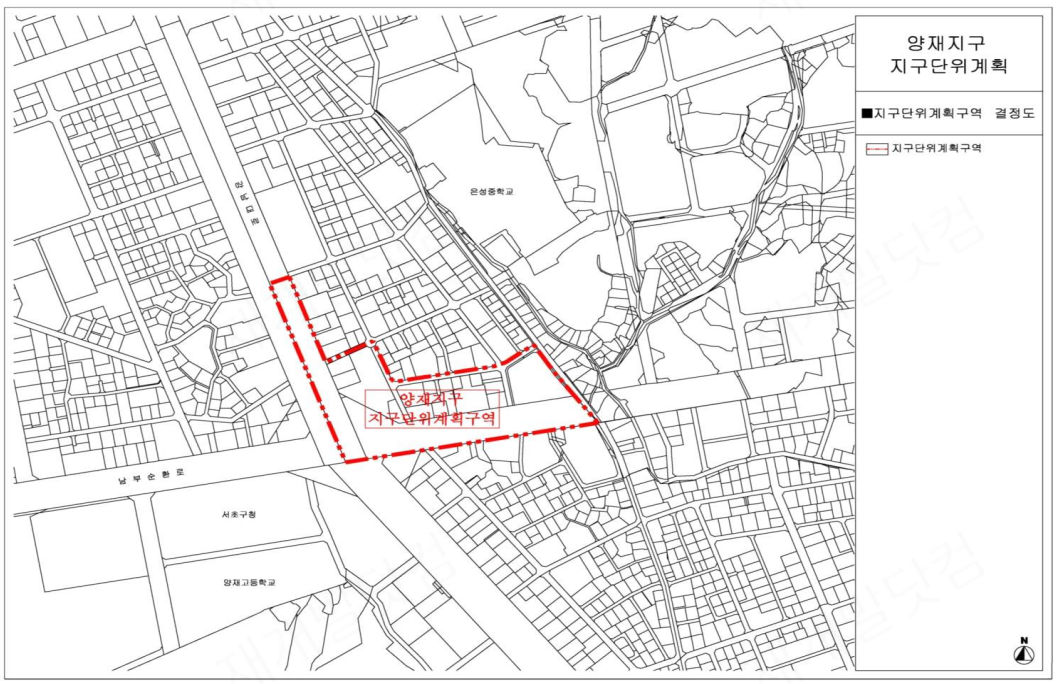
Ⅲ. 관계도면 : 붙임참조(관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

Ⅳ. 시민의 열람편의를 위해 서울시청 도시관리과(☎02-2133-8380) 및 자치구 지구단위계획(도시계획과 등) 관련부서에 관련도서를 비치하고 있습니다.

1. 양재지구 지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정도서</th></tr>
<tr><td>다. 획지 및 건축물 등에 관한 상세계획
(2) 건축물 용도 및 건폐율, 용적률, 높이 계획
(나) 건축물의 용 적 률 계획</td><td>2) 계획기준
<table>
<tr><th>구 분</th><th>기준용적률 (%)</th><th>허용용적률 (%)</th><th>기부채납시 허용용적률 (%)</th></tr>
<tr><td>간선도로변</td><td>400</td><td>700</td><td>850</td></tr>
<tr><td>이면도로변</td><td>400</td><td>500</td><td>600</td></tr>
</table></td><td>2) 계획기준
<table>
<tr><th>구 분</th><th>기준용적률 (%)</th><th>허용용적률 (%)</th><th>상한용적률 (%)</th></tr>
<tr><td>일반상업지역</td><td>300</td><td>630</td><td>법적용적률의 2배이하</td></tr>
</table>
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
- 일반상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 315% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 472.5%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
- 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 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 따른다.</td></tr>
</table>

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



2. 국제교류복합지구 지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th>구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">결정도서</td></tr>
<tr><td>다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)
2. 건축물에 관한 계획
나) 용적률 계획</td><td>■ 용적률 계획
<table>
<tr><th>용도지역</th><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th></tr>
<tr><td>제1종일반주거지역</td><td>150%이하</td><td>150%이하</td><td rowspan="4">법적용적률의 2배 이내</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>200%이하</td><td>200%이하</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>250%이하</td><td>250%이하</td></tr>
<tr><td>일반상업지역</td><td>600%이하</td><td>800%이하</td></tr>
</table>
※ 특별계획구역은 당해 특별계획구역 지침 적용</td><td>■ 용적률 계획
<table>
<tr><th>용도지역</th><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th></tr>
<tr><td>제1종일반주거지역</td><td>150%이하</td><td>150%이하</td><td rowspan="4">법적용적률의 2배 이내</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>200%이하</td><td>200%이하</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>250%이하</td><td>250%이하</td></tr>
<tr><td>일반상업지역</td><td>600%이하</td><td>800%이하</td></tr>
</table>
※ 특별계획구역은 당해 특별계획구역 지침 적용
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따름</td></tr>
<tr><td>5. 인센티브에 관한 계획
1) 용적률 완화항목 및 완화내용</td><td>■ 용적률 인센티브
<table>
<tr><th colspan="3">항목 \ 내용</th><th>완화기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="19">친환경 항목</td><td rowspan="2">계획유도항목</td><td>공동개발(지정)</td><td>준수시</td><td>기준용적률x0.1</td><td rowspan="2">-피로티구조 α=0.5
-침상형구조 α=1.0
-개방형구조 α=1.0</td></tr>
<tr><td>대지내 공지</td><td>공개공지</td><td>조성형태 및 규모 준수시</td><td>기준용적률x [(설치면적-의무면적)/대지면적]xα</td></tr>
<tr><td rowspan="17">환경친화적 건축물</td><td></td><td>쌈지형 공지</td><td>조성형태 및 규모 준수시</td><td>기준용적률x [(조성면적-의무면적)/대지면적]xα</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>건축한계선, 건축지정선</td><td>위치 준수시</td><td>기준용적률× [(조성면적-의무면적)÷ 대지면적]× α</td><td></td></tr>
<tr><td>대지내 통로</td><td>공공보행통로</td><td>준수시</td><td>기준용적률× (조성면적/대지면적)× α</td><td>-피로티/심내형 구조 α=0.5 -개방형 구조 α=1.0</td></tr>
<tr><td></td><td>보차혼용통로</td><td>준수시</td><td>기준용적률× (조성면적/대지면적)</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">건축물 용도</td><td>지정권장용도</td><td>전층</td><td>준수시</td><td>기준용적률×(지정권장용도면적÷연면적) ×0.15</td><td>지상층 바닥면적의 50%이상시(주차장 제외)</td></tr>
<tr><td></td><td>1층</td><td>준수시</td><td>기준용적률 × 0.1</td><td>1층바닥면적의50%이상시(주차장 제외)</td></tr>
<tr><td>보행개선</td><td>지하연결통로</td><td>설치시</td><td>기준용적률 × 0.1</td><td>건물내부 또는 대지내 설치시</td></tr>
<tr><td colspan="2">건축물 형태</td><td>준수시</td><td>기준용적률 × 0.2</td><td></td></tr>
<tr><td>주차계획</td><td>공동주차통로 공동주차장</td><td>준수시</td><td>기준용적률 × 0.1</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>중수도시설 설치</td><td>준수시</td><td>기준용적률× 0.04</td><td>- 총 사용수량의 10%이상을 재사용할 수 있는 시설 설치 - 관련법에 의해 의무적으로 시설하게 되는 경우에는 제외</td></tr>
<tr><td></td><td>빗물 관리 시설 설치</td><td>준수시</td><td>기준용적률× 0.04</td><td>-빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적× 0.05 또는 대지면적× 0.02 이상 설치</td></tr>
<tr><td></td><td>옥상 녹화</td><td>준수시</td><td>기준용적률× (녹화면적/대지면적)× 0.1</td><td>-법정 조경으로 산입된 면적 제외 -녹화면적은 대지면적의 30%까지만 허용</td></tr>
<tr><td></td><td>자연지반 보존</td><td>준수시</td><td>기준용적률× (보존면적/대지면적)× 0.2</td><td>자연토양 및 투수성포장 지하구조물 미설치시</td></tr>
<tr><td></td><td>녹책 주차장</td><td>준수시</td><td>기준용적률× (설치면적/대지면적)× 0.2</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>중수도시설 설치</td><td>준수시</td><td>기준용적률× 0.04</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>빗물 관리 시설 설치</td><td>준수시</td><td>기준용적률× 0.04</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>옥상 녹화</td><td>준수시</td><td>기준용적률× (녹화면적/대지면적)× 0.1</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>자연지반 보존</td><td>준수시</td><td>기준용적률× (보존면적/대지면적)× 0.2</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>녹책 주차장</td><td>준수시</td><td>기준용적률× (설치면적/대지면적)× 0.2</td><td></td></tr>
</table>
주) 1. 허용용적률 산출 : 기준용적률 + Σ(각 항목별 용적률 인센티브) ≤허용용적률
2. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 친환경 인센티브는 30%이상, 계획유도 인센티브 합은 70% 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률의 범위를 초과할 수 없음
3. 친환경 인센티브 항목은 해당 인센티브의 30%에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않음
4. 지정용도의 면적은 해당 용도의 지정층 바닥면적 합계가 지정층 전체 바닥면적(주차장 제외)의 50%이상일 경우에 인센티브를 부여함
5. 권장용도의 면적은 해당 용도의 해당층(전층/1층) 지상부 바닥면적 합계가 해당층(전층/1층) 지상부 전체 바닥면적(주차장 제외)의 50%이상일 경우에 인센티브를 부여함
6. 대지내 공지 및 대지내 통로에 관한 인센티브는 중복하여 적용치 않음(예, 건축한계선 후퇴부분에 공개공지 또는 보행통로 조성시 등)
7. 건축한계선 등 인센티브 적용부분 지하부의 자연지반 보존은 중복하여 계상
8. 성격이 유사한 계획요소가 중복되는 경우에는 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계상 불가
9. 조성 및 시설 설치기준은 서울시 기준에 적합해야 함
10. 기타 규정하지 않은 내용은 인허가권자와 협의 하에 결정
※ 용적률 완화 항목에 따른 인센티브는 기준높이 완화와 중복하여 적용치 않음
※ 본 계획 결정이전 기 공동개발(준공된 건축물)된 필지의 경우 공동개발에 따른 용적률 인센티브 적용 배제
※ 서울의료원부지 특별계획구역은 별도 적용, 현대자동차부지 특별계획구역 및 舊한국감정원부지 특별계획구역은 향후 사전협상 결과를 반영하여 관련지침에 따라 별도 적용</td><td>■ 용적률 인센티브
<table>
<tr><th colspan="3">항목 \ 내용</th><th>완화기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="19">친환경 항목</td><td rowspan="2">계획유도항목</td><td>공동개발(지정)</td><td>준수시</td><td>기준용적률x0.1</td><td rowspan="2">-피로티구조 α=0.5
-침상형구조 α=1.0
-개방형구조 α=1.0</td></tr>
<tr><td>대지내 공지</td><td>공개공지</td><td>조성형태 및 규모 준수시</td><td>기준용적률x [(설치면적-의무면적)/대지면적]xα</td></tr>
<tr><td rowspan="17">환경친화적 건축물</td><td></td><td>쌈지형 공지</td><td>조성형태 및 규모 준수시</td><td>기준용적률x [(조성면적-의무면적)/대지면적]xα</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>건축한계선, 건축지정선</td><td>위치 준수시</td><td>기준용적률× [(조성면적-의무면적)÷ 대지면적]× α</td><td></td></tr>
<tr><td>대지내 통로</td><td>공공보행통로</td><td>준수시</td><td>기준용적률× (조성면적/대지면적)× α</td><td>-피로티/심내형 구조 α=0.5 -개방형 구조 α=1.0</td></tr>
<tr><td></td><td>보차혼용통로</td><td>준수시</td><td>기준용적률× (조성면적/대지면적)</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">건축물 용도</td><td>지정권장용도</td><td>전층</td><td>준수시</td><td>기준용적률×(지정권장용도면적÷연면적) ×0.15</td><td>지상층 바닥면적의 50%이상시(주차장 제외)</td></tr>
<tr><td></td><td>1층</td><td>준수시</td><td>기준용적률 × 0.1</td><td>1층바닥면적의50%이상시(주차장 제외)</td></tr>
<tr><td>보행개선</td><td>지하연결통로</td><td>설치시</td><td>기준용적률 × 0.1</td><td>건물내부 또는 대지내 설치시</td></tr>
<tr><td colspan="2">건축물 형태</td><td>준수시</td><td>기준용적률 × 0.2</td><td></td></tr>
<tr><td>주차계획</td><td>공동주차통로 공동주차장</td><td>준수시</td><td>기준용적률 × 0.1</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>중수도시설 설치</td><td>준수시</td><td>기준용적률× 0.04</td><td>- 총 사용수량의 10%이상을 재사용할 수 있는 시설 설치 - 관련법에 의해 의무적으로 시설하게 되는 경우에는 제외</td></tr>
<tr><td></td><td>빗물 관리 시설 설치</td><td>준수시</td><td>기준용적률× 0.04</td><td>-빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적× 0.05 또는 대지면적× 0.02 이상 설치</td></tr>
<tr><td></td><td>옥상 녹화</td><td>준수시</td><td>기준용적률× (녹화면적/대지면적)× 0.1</td><td>-법정 조경으로 산입된 면적 제외 -녹화면적은 대지면적의 30%까지만 허용</td></tr>
<tr><td></td><td>자연지반 보존</td><td>준수시</td><td>기준용적률× (보존면적/대지면적)× 0.2</td><td>자연토양 및 투수성포장 지하구조물 미설치시</td></tr>
<tr><td></td><td>녹책 주차장</td><td>준수시</td><td>기준용적률× (설치면적/대지면적)× 0.2</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>중수도시설 설치</td><td>준수시</td><td>기준용적률× 0.04</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>빗물관리 시설설치</td><td>준수시</td><td>기준용적률× 0.04</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>옥상녹화</td><td>준수시</td><td>기준용적률× (녹화면적/대지면적)× 0.1</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>자연지반 보존</td><td>준수시</td><td>기준용적률× (보존면적/대지면적)× 0.2</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>녹책 주차장</td><td>준수시</td><td>기준용적률× (설치면적/대지면적)× 0.2</td><td></td></tr>
</table>
주) 1. 허용용적률 산출 : 기준용적률 + Σ(각 항목별 용적률 인센티브) ≤허용용적률
2. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 친환경 인센티브는 30%이상, 계획유도 인센티브 합은 70% 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률의 범위를 초과할 수 없음
3. 친환경 인센티브 항목은 해당 인센티브의 30%에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않음
4. 지정용도의 면적은 해당 용도의 지정층 바닥면적 합계가 지정층 전체 바닥면적(주차장 제외)의 50%이상일 경우에 인센티브를 부여함
5. 권장용도의 면적은 해당 용도의 해당층(전층/1층) 지상부 바닥면적 합계가 해당층(전층/1층) 지상부 전체 바닥면적(주차장 제외)의 50%이상일 경우에 인센티브를 부여함
※ 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제3항 [별표3] 제2호나목의 임대주택 추가 확보에 따라 허용용적률 인센티브 계획에서 권장용도 면적을 준수하기 어려운 경우 임대주택 추가 확보에 따른 면적(증가하는 용적률의 2분의 1)을 활용하여 부족한 권장용도 면적을 산정할 수 있다.
(「서울특별시 도시계획 조례」 [별표3] 제2호나목에 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 따른다.)
6. 대지내 공지 및 대지내 통로에 관한 인센티브는 중복하여 적용치 않음(예, 건축한계선 후퇴부분에 공개공지 또는 보행통로 조성시 등)
7. 건축한계선 등 인센티브 적용부분 지하부의 자연지반 보존은 중복하여 계상
8. 성격이 유사한 계획요소가 중복되는 경우에는 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계상 불가
9. 조성 및 시설 설치기준은 서울시 기준에 적합해야 함
10. 기타 규정하지 않은 내용은 인허가권자와 협의 하에 결정
※ 용적률 완화 항목에 따른 인센티브는 기준높이 완화와 중복하여 적용치 않음
※ 본 계획 결정이전 기 공동개발(준공된 건축물)된 필지의 경우 공동개발에 따른 용적률 인센티브 적용 배제
※ 서울의료원부지 특별계획구역은 별도 적용, 현대자동차부지 특별계획구역 및 舊한국감정원부지 특별계획구역은 향후 사전협상 결과를 반영하여 관련지침에 따라 별도 적용</td></tr>
</table>

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



3. 926정거장 주변 제1종지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정도서</th></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 결정
나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정조서
가) 건축물의 용적률</td><td>2) 계획기준
<table>
<tr><th>구분</th><th>용도지역</th><th>계획내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">간선변</td><td>일반상업지역</td><td>- 기준 : 600% 이하
- 허용 : 800% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역→
준주거지역</td><td>- 기준 : 250% 이하
- 허용 : 350% 이하
- 상한 : 400% 이하</td><td>특별계획구역</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>- 기준 : 230% 이하
- 허용 : 250% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>이면부</td><td>제3종일반주거지역</td><td>- 기준 : 230% 이하
- 허용 : 250% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">공동개발시</td><td>일반상업지역</td><td>- 기준 : 600% 이하
- 허용 : 800% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역→
준주거지역</td><td>- 기준 : 250% 이하
- 허용 : 350% 이하
- 상한 : 400% 이하</td><td>특별계획구역
가능지</td></tr>
</table>
※특별계획구역의 용도지역 변경은 세부개발계획 수립시 제3종일반주거지역에서 준주거지역으로 상향 가능
※특별계획구역 가능지의 용도지역 변경은 향후 특별계획구역 지정(전제조건 : 지하철출입구 및 환기구 이전시)이후 세부개발계획 수립시 공공기여 등을 고려하여 상향 검토
※국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조(둘 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용 기준)의 내용준수</td><td>2) 계획기준
<table>
<tr><th>구분</th><th>용도지역</th><th>계획내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">간선변</td><td>일반상업지역</td><td>- 기준 : 600% 이하
- 허용 : 800% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역→
준주거지역</td><td>- 기준 : 250% 이하
- 허용 : 350% 이하
- 상한 : 400% 이하</td><td>특별계획구역</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>- 기준 : 230% 이하
- 허용 : 250% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>이면부</td><td>제3종일반주거지역</td><td>- 기준 : 230% 이하
- 허용 : 250% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">공동개발시</td><td>일반상업지역</td><td>- 기준 : 600% 이하
- 허용 : 800% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역→
준주거지역</td><td>- 기준 : 250% 이하
- 허용 : 350% 이하
- 상한 : 400% 이하</td><td>특별계획구역
가능지</td></tr>
</table>
※특별계획구역의 용도지역 변경은 세부개발계획 수립시 제3종일반주거지역에서 준주거지역으로 상향 가능
※특별계획구역 가능지의 용도지역 변경은 향후 특별계획구역 지정(전제조건 : 지하철출입구 및 환기구 이전시)이후 세부개발계획 수립시 공공기여 등을 고려하여 상향 검토
※국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조(둘 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용 기준)의 내용준수
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따름</td></tr>
</table>

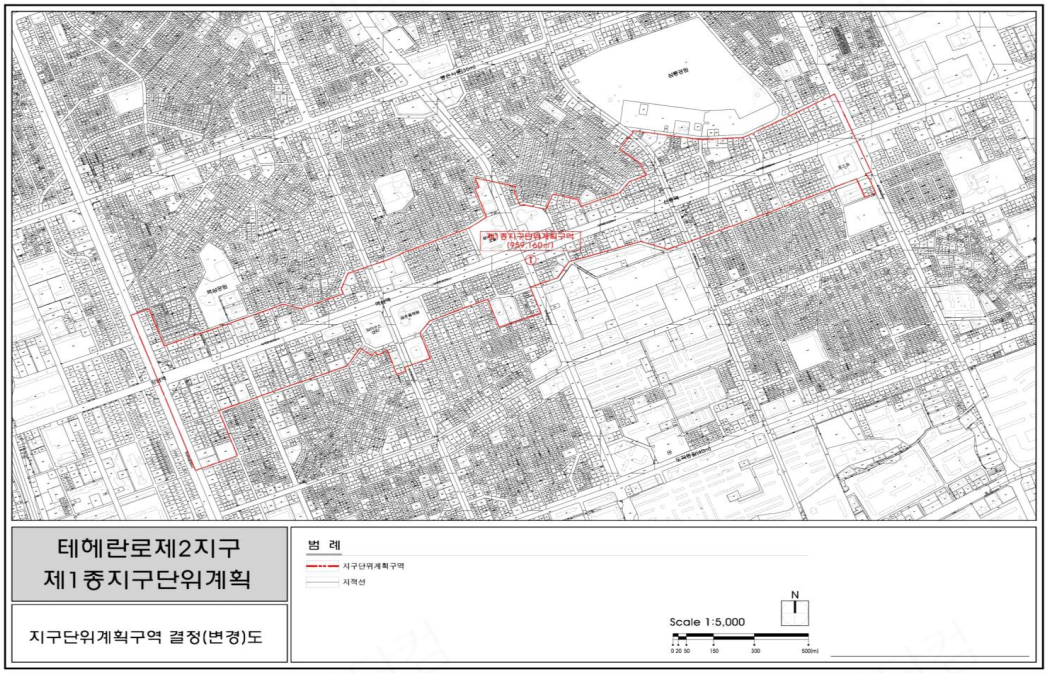
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



4. 테헤란로제2지구 제1종지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 결정 사항
2. 건축물에 관한 계획
2) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)</td>
<td>나) 용적률 계획
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분</th><th rowspan="2">도면 표시</th><th colspan="4">계 획 내 용</th></tr>
<tr><th>기 정1)</th><th colspan="3">변 경</th></tr>
<tr><th></th><th></th><th></th><th></th><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>상한 용적률</th></tr>
<tr><td>주거 지역</td><td>제3종 일반 주거 지역</td><td>-</td><td>250% 이하</td><td>220% 이하</td><td>250% 이하</td><td>대지의 일부를 공공시설용지로 기부채납한경우 허용용적률×(1+1.3×가중치×α)이내
※가중치 및 α의 적용은 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조 준수</td></tr>
<tr><td>상업 지역</td><td>일반 상업 지역</td><td>-</td><td>800% 이하</td><td>600% 이하</td><td>800% 이하</td></tr>
</table>
주) 1. 기정의 용적률은 관련 법령·지침 및 조례 개정 이후 현행 용적률임
2. 도로변에 띠 모양으로 지정된 상업지역에 걸쳐 있는 필지는 국토의계획및이용에관한법률 제84조 및 동법 시행령 제94조 2 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 토지에 대한 적용기준을 따른다.
3. 용적률 계획기준 변경은 서울시 도시·건축공동위원회 심의를 통해 변경하도록 함</td>
<td>나) 용적률 계획
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분</th><th rowspan="2">도면 표시</th><th colspan="4">계 획 내 용</th></tr>
<tr><th>기 정1)</th><th colspan="3">변 경</th></tr>
<tr><th></th><th></th><th></th><th></th><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>상한 용적률</th></tr>
<tr><td>주거 지역</td><td>제3종 일반 주거 지역</td><td>-</td><td>250% 이하</td><td>220% 이하</td><td>250% 이하</td><td>대지의 일부를 공공시설용지로 기부채납한경우 허용용적률×(1+1.3×가중치×α)이내
※가중치 및 α의 적용은 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조 준수</td></tr>
<tr><td>상업 지역</td><td>일반 상업 지역</td><td>-</td><td>800% 이하</td><td>600% 이하</td><td>800% 이하</td></tr>
</table>
주) 1. 기정의 용적률은 관련 법령·지침 및 조례 개정 이후 현행 용적률임
2. 도로변에 띠 모양으로 지정된 상업지역에 걸쳐 있는 필지는 국토의계획및이용에관한법률 제84조 및 동법시행령 제94조 2 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 토지에 대한 적용기준을 따른다.
3. 용적률 계획기준 변경은 서울시 도시·건축공동위원회 심의를 통해 변경하도록 함
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따름</td></tr>
</table>

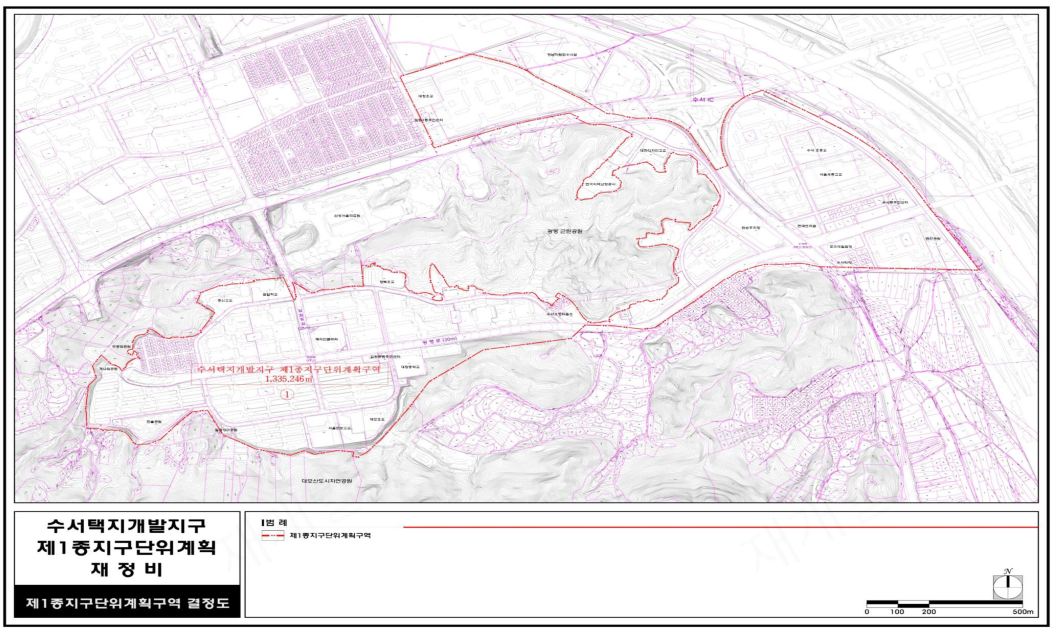
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



5. 수서택지개발지구 제1종지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th>결정조서</th><th></th></tr>
<tr><td>□ 획지(가구) 및 건축물 등에 관한 결정
2. 건축물에 대한 용도 ·건폐율 ·용적률 ·높이 ·배치 ·형태 ·색채 ·건축선 등에 관한 결정(변경)조서
4) 건축물의 개발밀도
나) 용적률 계획</td><td>(3) 일반상업지역 내 주거복합건물 입지시 기준 · 허용용적률
① 기준용적률 600%, 허용용적률 800%를 적용받는 필지
<table>
<tr><th colspan="2">위치</th><th>기정</th><th>기준
용적률</th><th>허용
용적률</th><th>상한
용적률</th></tr>
<tr><td rowspan="8">공동주택
(고층)</td><td>BL17,21,27(수서동747),
41(수서동712)</td><td>250%이하</td><td>-</td><td>250%
이하</td><td rowspan="15">대지의 일부를 공공시설용지로 기부채납한 경우 허용용적률 X (1+1.3X가중치X α) 이내
※가중치 및 α의 적용은 서울특별시 도시계획 조례 시행규칙 제7조 준수</td></tr>
<tr><td>BL40
(수서동708)</td><td>230%이하</td><td>-</td><td>230%
이하</td></tr>
<tr><td>BL39(일원동711),
40(수서동707</td><td>215%이하</td><td>-</td><td>215%
이하</td></tr>
<tr><td>BL27(수서동746)</td><td>210%이하</td><td>-</td><td>210%
이하</td></tr>
<tr><td>BL32(수서동738)</td><td>200%이하</td><td>-</td><td>200%
이하</td></tr>
<tr><td>BL34</td><td>205%이하</td><td>-</td><td>205%
이하</td></tr>
<tr><td>BL51</td><td>195%이하</td><td>-</td><td>195%
이하</td></tr>
<tr><td>공동주택
(중층)</td><td>BL14, 18, 23(일원동735)</td><td>110%이하</td><td>-</td><td>110%
이하</td></tr>
<tr><td>공동주택
(저층)</td><td>BL19</td><td>90%이하</td><td>-</td><td>90%이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">단독주택 및
다가구주택</td><td>BL1~3, BL5~12</td><td></td><td>180%
이하</td><td>200%
이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">상업지역</td><td>BL22,42~46,48~50</td><td></td><td>600%
이하</td><td>800%
이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">제1종일반주거
지역</td><td>BL4,15,30,
29(수서동744,743,743-1),32
(수서동739-1),37</td><td></td><td>130%
이하</td><td>150%
이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">제2종일반주거
지역</td><td>BL28(수서동750-1),
32(수서동739),
32(수서동738-1),
39(일원동711-1)</td><td></td><td>180%
이하</td><td>200%
이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">제3종일반주거
지역</td><td>BL13,20</td><td></td><td>220%
이하</td><td>250%
이하</td></tr>
</table>
주) 공동주택 리모델링의 경우 주택법 시행령 제4조의2의 규정에 따라 주거전용 면적의 10분의 3이내에서, 건축법 제5조에 따라 허가권자가 속한 건축위원회 심의를 거쳐 대지의 조경, 건축선의 지정, 건축물의 건폐율, 건축물의 용적률, 건축물의 높이제한, 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 등의 완화여부와 적용범위를 결정한다. 단, 용적률의 경우 서울시에서 정한 기준을 적용하며, 향후 관련 법 개정 등 기준 변경시 변경된 기준을 준수
주) 상업지역의 관광숙박시설의 설치에 따른 허용용적률은 서울시 도시계획 조례 제55조제17항('09.09.29,신설)에서 정하는 범위안에서 서울시도시계획위원회(도시건축공동위원회)를 거쳐 완화할 수 있음</td><td>(3) 일반상업지역 내 주거복합건물 입지시 기준 · 허용용적률
① 기준용적률 600%, 허용용적률 800%를 적용받는 필지
<table>
<tr><th colspan="2">위치</th><th>기정</th><th>기준
용적률</th><th>허용
용적률</th><th>상한
용적률</th></tr>
<tr><td rowspan="8">공동주택
(고층)</td><td>BL17,21,27(수서동747),
41(수서동712)</td><td>250%이하</td><td>-</td><td>250%
이하</td><td rowspan="15">대지의 일부를 공공시설용지로 기부채납한 경우 허용용적률 X (1+1.3X가중치X α) 이내
※가중치 및 α의 적용은 서울특별시 도시계획 조례 시행규칙 제7조 준수</td></tr>
<tr><td>BL40
(수서동708)</td><td>230%이하</td><td>-</td><td>230%
이하</td></tr>
<tr><td>BL39(일원동711),
40(수서동707</td><td>215%이하</td><td>-</td><td>215%
이하</td></tr>
<tr><td>BL27(수서동746)</td><td>210%이하</td><td>-</td><td>210%
이하</td></tr>
<tr><td>BL32(수서동738)</td><td>200%이하</td><td>-</td><td>200%
이하</td></tr>
<tr><td>BL34</td><td>205%이하</td><td>-</td><td>205%
이하</td></tr>
<tr><td>BL51</td><td>195%이하</td><td>-</td><td>195%
이하</td></tr>
<tr><td>공동
주택
(중층)</td><td>BL14, 18, 23(일원동735)</td><td>110%이하</td><td>-</td><td>110%
이하</td></tr>
<tr><td>공동
주택
(저층)</td><td>BL19</td><td>90%이하</td><td>-</td><td>90%이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">단독주택 및
다가구주택</td><td>BL1~3, BL5~12</td><td></td><td>180%
이하</td><td>200%
이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">상업
지역</td><td>BL22,42~46,48~50</td><td></td><td>600%
이하</td><td>800%
이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">제1종일반주거
지역</td><td>BL4,15,30,
29(수서동744,743,743-1),32
(수서동739-1),37</td><td></td><td>130%
이하</td><td>150%
이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">제2종일반주거
지역</td><td>BL28(수서동750-1),
32(수서동739),
32(수서동738-1),
39(일원동711-1)</td><td></td><td>180%
이하</td><td>200%
이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">제3종일반주거
지역</td><td>BL13,20</td><td></td><td>220%
이하</td><td>250%
이하</td></tr>
</table>
주) 공동주택 리모델링의 경우 주택법 시행령 제4조의2의 규정에 따라 주거전용 면적의 10분의 3이내에서, 건축법 제5조에 따라 허가권자가 속한 건축위원회 심의를 거쳐 대지의 조경, 건축선의 지정, 건축물의 건폐율, 건축물의 용적률, 건축물의 높이제한, 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 등의 완화여부와 적용범위를 결정한다. 단, 용적률의 경우 서울시에서 정한 기준을 적용하며, 향후 관련 법 개정 등 기준 변경시 변경된 기준을 준수
주) 상업지역의 관광숙박시설의 설치에 따른 허용용적률은 서울시 도시계획 조례 제55조제17항('09.09.29,신설)에서 정하는 범위안에서 서울시도시계획위원회(도시건축공동위원회)를 거쳐 완화할 수 있음
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따름</td></tr>
</table>

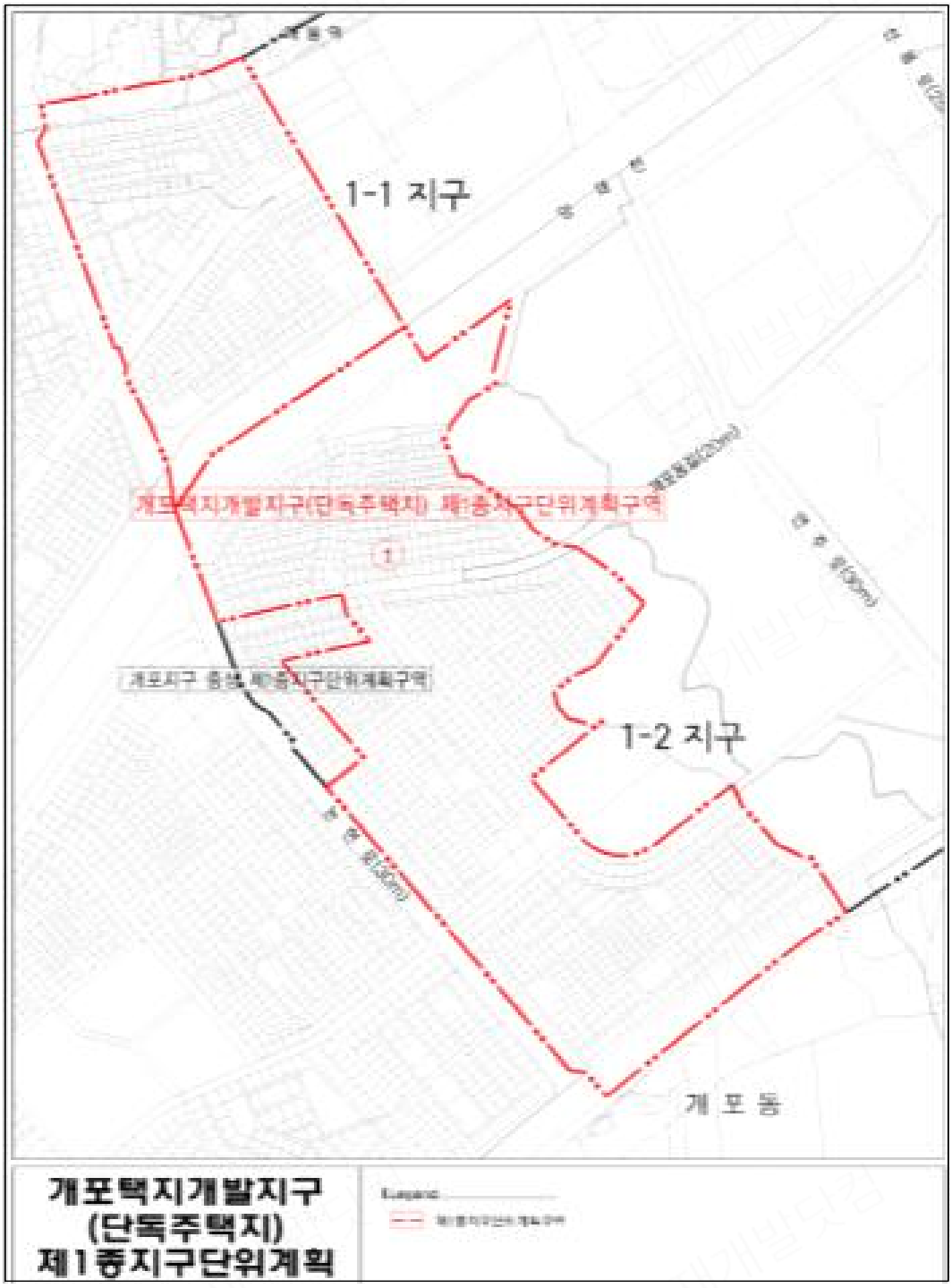
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



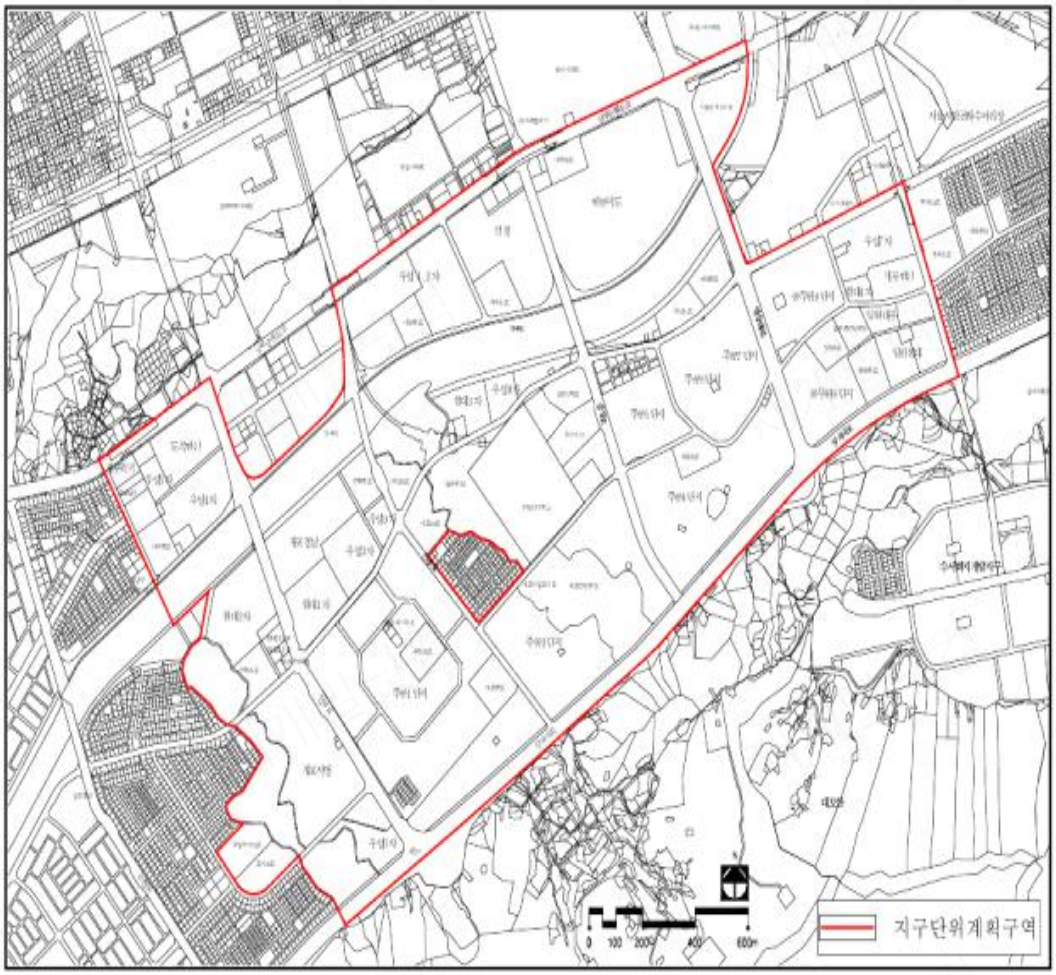
6. 개포택지개발지구 지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th>구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">결정조서</td></tr>
<tr><td>[단독주택]
3 획지 및 건축물 등에 관한 계획
나. 건축물에 대한 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 · 배치 · 형태 · 색채 · 건축선에 관한 결정(변경)조서
나) 용적률 계획</td><td>(1) 용적률 적용
<table><tr><th rowspan="2">도면 표시</th><th rowspan="2">위치</th><th colspan="2">계획내용</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th></tr><tr><td>R1</td><td>제1종일반주거지역</td><td>130% 이하</td><td>150% 이하</td><td></td></tr><tr><td>R2</td><td>제2종일반주거지역(7층이하)</td><td>180% 이하</td><td>200% 이하</td><td></td></tr><tr><td>R2-a</td><td>제2종일반주거지역(7층이하)
(용도지역 상향지역 :
제1종일반주거지역 →
제2종일반주거지역(7층이하))</td><td>150% 이하</td><td>180% 이하</td><td></td></tr><tr><td>R3</td><td>제1종일반주거지역</td><td>180% 이하</td><td>200% 이하</td><td></td></tr><tr><td>R4</td><td>제3종일반주거지역(이면부)</td><td rowspan="2">220% 이하</td><td rowspan="2">250% 이하</td><td></td></tr><tr><td>R5</td><td>제3종일반주거지역(간선부)</td><td></td></tr><tr><td>C</td><td>일반상업지역</td><td>600% 이하</td><td>800% 이하</td><td></td></tr></table>주) 상이한 제한을 받는 둘 이상의 필지를 합병하거나 공동개발하는 경우 가장 넓은 도로에 면한 필지의 규정 적용</td><td>(1) 용적률 적용
<table><tr><th rowspan="2">도면 표시</th><th rowspan="2">위치</th><th colspan="2">계획내용</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th></tr><tr><td>R1</td><td>제1종일반주거지역</td><td>130% 이하</td><td>150% 이하</td><td></td></tr><tr><td>R2</td><td>제2종일반주거지역(7층이하)</td><td>180% 이하</td><td>200% 이하</td><td></td></tr><tr><td>R2-a</td><td>제2종일반주거지역(7층이하)
(용도지역 상향지역 :
제1종일반주거지역 →
제2종일반주거지역(7층이하))</td><td>150% 이하</td><td>180% 이하</td><td></td></tr><tr><td>R3</td><td>제1종일반주거지역</td><td>180% 이하</td><td>200% 이하</td><td></td></tr><tr><td>R4</td><td>제3종일반주거지역(이면부)</td><td rowspan="2">220% 이하</td><td rowspan="2">250% 이하</td><td></td></tr><tr><td>R5</td><td>제3종일반주거지역(간선부)</td><td></td></tr><tr><td>C</td><td>일반상업지역</td><td>600% 이하</td><td>800% 이하</td><td></td></tr></table>주) 상이한 제한을 받는 둘 이상의 필지를 합병하거나 공동개발하는 경우 가장 넓은 도로에 면한 필지의 규정 적용
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따름</td></tr>
<tr><td>[공동주택]
Ⅳ.부문별 지구단위계획
3) 건축물 건폐율·용적률에 관한 계획</td><td>■ 용적률계획
<table><tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">기준 용적률</th><th rowspan="2">허용 용적률</th><th rowspan="2">상한 용적률</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr></tr><tr><td colspan="2">특별계획 구역</td><td>제2종일반주거지역</td><td>190%이하</td><td>200%이하</td><td>230%이하</td><td></td></tr><tr><td colspan="2"></td><td>제3종일반주거지역</td><td>210%이하</td><td>230%이하</td><td>250%이하</td><td></td></tr><tr><td rowspan="3">기타 지역</td><td rowspan="2">주거 지역</td><td>제2종일반주거지역</td><td>180%이하</td><td>200%이하</td><td>-</td><td></td></tr><tr><td>제3종일반주거지역</td><td>220%이하</td><td>250%이하</td><td>-</td><td></td></tr><tr><td>상업 지역</td><td>삼성로 · 개포동길변</td><td>600%이하</td><td>800%이하</td><td>-</td><td></td></tr><tr><td colspan="2"></td><td>이면부</td><td>400%이하</td><td>500%이하</td><td>-</td><td></td></tr></table>※ 특별계획구역의 상한용적률은 [허용용적률+(기준용적률×1.3α×가중치)이내]를 적용하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 지구단위계획(세부개발계획) 수립 또는 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 주택재건축사업 정비구역 지정 신청시 해당 위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있음
※ 기타지역의 상한용적률은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 [허용용적률×(1+1.3×가중치×α) 이내] 적용</td><td>■ 용적률계획
<table><tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">기준 용적률</th><th rowspan="2">허용 용적률</th><th rowspan="2">상한 용적률</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr></tr><tr><td colspan="2">특별계획 구역</td><td>제2종일반주거지역</td><td>190%이하</td><td>200%이하</td><td>230%이하</td><td></td></tr><tr><td colspan="2"></td><td>제3종일반주거지역</td><td>210%이하</td><td>230%이하</td><td>250%이하</td><td></td></tr><tr><td rowspan="3">기타 지역</td><td rowspan="2">주거 지역</td><td>제2종일반주거지역</td><td>180%이하</td><td>200%이하</td><td>-</td><td></td></tr><tr><td>제3종일반주거지역</td><td>220%이하</td><td>250%이하</td><td>-</td><td></td></tr><tr><td>상업 지역</td><td>삼성로 · 개포동길변</td><td>600%이하</td><td>800%이하</td><td>-</td><td></td></tr><tr><td colspan="2"></td><td>이면부</td><td>400%이하</td><td>500%이하</td><td>-</td><td></td></tr></table>※ 특별계획구역의 상한용적률은 [허용용적률+(기준용적률×1.3α×가중치)이내]를 적용하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 지구단위계획(세부개발계획) 수립 또는 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 주택재건축사업 정비구역 지정 신청시 해당 위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있음
※ 기타지역의 상한용적률은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 [허용용적률×(1+1.3×가중치×α) 이내] 적용
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
– 상업지역 중 이면부의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 250% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 375%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
– 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 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 따른다.</td></tr>
</table>

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도(단독주택)



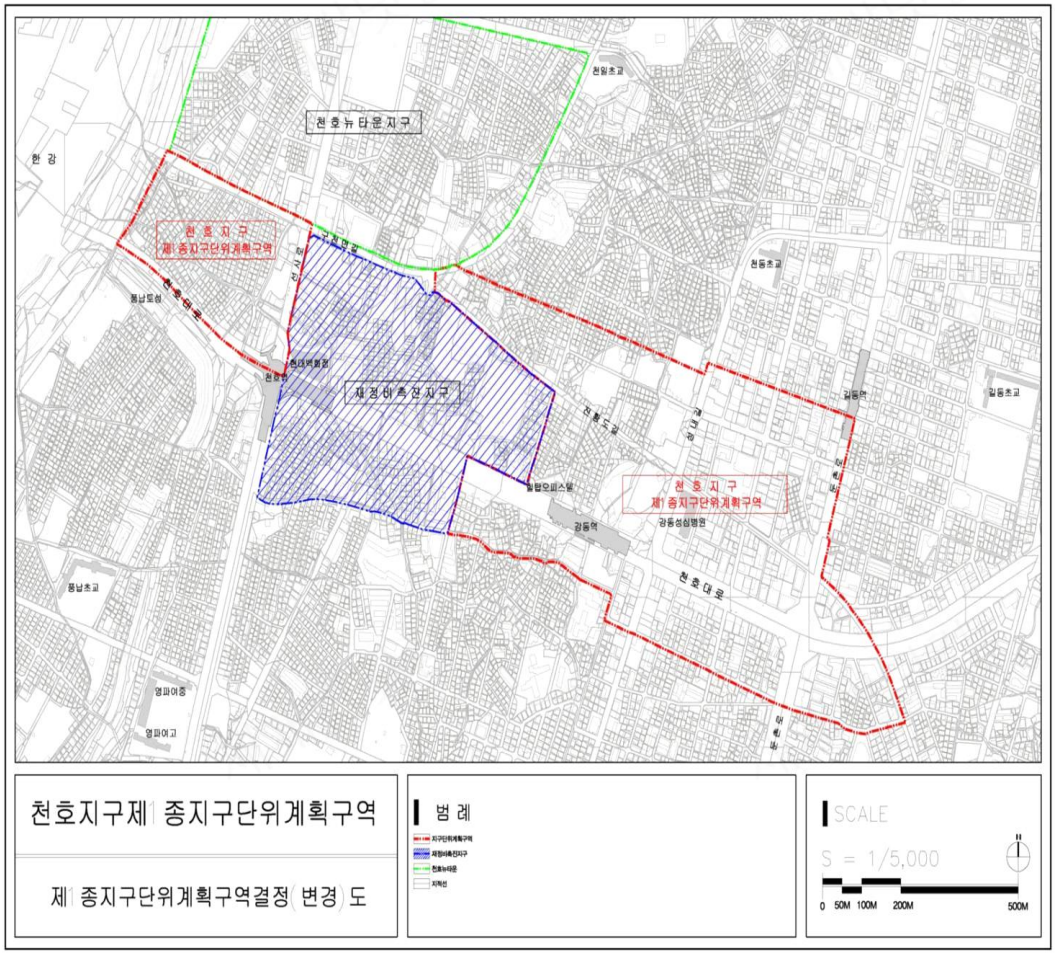
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도(공동주택)



7. 천호지구 제1종지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th>구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">결정조서</td></tr>
<tr><td>□ 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항
2. 건축물에 관한 결정(변경)조서
다. 건축물의 건폐율·용적률 결정(변경) 조서</td><td>2) 건축물의 용적률
<table>
<tr><th rowspan="2">위치</th><th colspan="3">용적률</th></tr>
<tr><th>접도조건(m)</th><th>기준용적률(%)</th><th>허용용적률(%)</th></tr>
<tr><td rowspan="5">일반상업지역</td><td>50 이상</td><td>550 이하</td><td>800 이하</td></tr>
<tr><td>25 이상</td><td>400 이하</td><td>650 이하</td></tr>
<tr><td rowspan="2">20~10 이상</td><td>400 이하</td><td>600 이하</td></tr>
<tr><td>300 이하</td><td>600 이하</td></tr>
<tr><td>10 미만</td><td>350 이하</td><td>500 이하</td></tr>
<tr><td rowspan="2">근린상업지역</td><td>-</td><td>300 이하</td><td>500 이하</td></tr>
<tr><td>-</td><td>350 이하</td><td>500 이하</td></tr>
<tr><td rowspan="2">준주거지역</td><td>-</td><td>250 이하</td><td>360 이하</td></tr>
<tr><td>-</td><td>300 이하</td><td>400 이하</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>-</td><td>200 이하</td><td>250 이하</td></tr>
</table>
주1) 특별계획구역의 용적률은 별도로 정함
주2) 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 제7조 지구단위계획구역 내 용적률 계획운영 제2항에 의거 상한용적률은 허용용적률×[1+1.3×가중치×(공공시설제공면적/공공시설제공후대지면적]이하 단, 가중치는 사업부지 용적률에 대한 공공 시설 제공부지의 용적률(2개이상의 용도지역인 경우에는 면적대비 가중평균한 용적률)비율
주3) 기존 공동주택단지의 경우,「도시 주거환경정비 기본계획」주택재건축 사업부문의 용적률계획에 따름</td><td>2) 건축물의 용적률
<table>
<tr><th rowspan="2">위치</th><th colspan="3">용적률</th></tr>
<tr><th>접도조건(m)</th><th>기준용적률(%)</th><th>허용용적률(%)</th></tr>
<tr><td rowspan="5">일반상업지역</td><td>50 이상</td><td>550 이하</td><td>800 이하</td></tr>
<tr><td>25 이상</td><td>400 이하</td><td>650 이하</td></tr>
<tr><td rowspan="2">20~10 이상</td><td>400 이하</td><td>600 이하</td></tr>
<tr><td>300 이하</td><td>600 이하</td></tr>
<tr><td>10 미만</td><td>350 이하</td><td>500 이하</td></tr>
<tr><td rowspan="2">근린상업지역</td><td>-</td><td>300 이하</td><td>500 이하</td></tr>
<tr><td>-</td><td>350 이하</td><td>500 이하</td></tr>
<tr><td rowspan="2">준주거지역</td><td>-</td><td>250 이하</td><td>360 이하</td></tr>
<tr><td>-</td><td>300 이하</td><td>400 이하</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>-</td><td>200 이하</td><td>250 이하</td></tr>
</table>
주1) 특별계획구역의 용적률은 별도로 정함
주2) 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 제7조 지구단위계획구역 내 용적률 계획운영 제2항에 의거 상한용적률은 허용용적률×[1+1.3×가중치×(공공시설제공면적/공공시설제공후대지면적]이하 단, 가중치는 사업부지 용적률에 대한 공공 시설 제공부지의 용적률(2개이상의 용도지역인 경우에는 면적대비 가중평균한 용적률)비율
주3) 기존 공동주택단지의 경우,「도시 주거환경정비 기본계획」주택재건축 사업부문의 용적률계획에 따름
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
- 25m 이상 도로에 접하는 일반상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 325% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 487.5%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
- 20~10m 이상도로에 접하는 일반상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 300% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 450%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
- 10m 미만 도로에 접하는 일반상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 250% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 375%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
- 근린상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 333.5% 이하(허용용적률의 66.7%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 416.5%이하(허용용적률의 83.3%)로 한다.)
- 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 따른 임대주택 추가 확보에 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 따른다.</td></tr>
<tr><td>구 분</td><td>기 정</td><td>변 경</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">민간부문 시행지침</td></tr>
<tr><td>제4장 건축물의 밀도에 관한 사항
제10조 (용적률)</td><td>①, ③ ~ ⑥ : 변경없음
② 상업지역에서 주거복합건물(주거복합:20세대 이상의 공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물)을 건축할 경우, 허용용적률 적용은 지구단위계획에서 정한 범위 내에서 「서울특별시 도시계획조례」 제55조제3항에 따라 아래표와 같이 적용한다.
■ 상업지역내 주거복합건물에 따른 적용표(「서울특별시 도시계획조례」 제55조제3항 관련)
<table>
<tr><th>주택연면적 비율(%)</th><th>일반상업지역</th><th>근린상업지역</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>60이상~70미만</td><td>600% 이하</td><td>480% 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>50이상~60미만</td><td>650% 이하</td><td>510% 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>40이상~50미만</td><td>700% 이하</td><td>540% 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>30이상~40미만</td><td>750% 이하</td><td>570% 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>20이상~30미만</td><td>800% 이하</td><td>600% 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>20미만</td><td>800% 이하</td><td>600% 이하</td><td>-</td></tr>
</table></td><td>①, ③ ~ ⑥ : 변경없음
② 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따른다.</td></tr>
</table>

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



8. 고덕택지 제1종지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th>구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">결정조서</td></tr>
<tr><td>나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서
2) 건축물의 개발밀도</td><td>2) 용적률 결정조서
<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">적용지역</th><th colspan="3">계획내용</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>상한 용적률 주)</th></tr><tr><td>용적률</td><td>전구역</td><td>700% 이하</td><td>800% 이하</td><td>서울시 도시계획조례 시행규칙제7조</td><td>세부 적용기준 변경 (※표시부분)</td></tr></table>주) 상한용적률 = 허용용적률 × [1+1.3×가중치×(공공시설 제공면적/공공시설 제공후 대지면적)] 이하(단, 가중치는 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공부지의 용적률)

※ 상업지역내 주거복합건축물의 용적률 적용기준 (예시)
<table><tr><th>주택연면적</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr><tr><td>60이상 ~ 70미만</td><td>450%</td><td>600%</td><td rowspan="5">법적용적률의 2배이하</td></tr><tr><td>50이상 ~ 60미만</td><td>490%</td><td>650%</td></tr><tr><td>40이상 ~ 50미만</td><td>530%</td><td>700%</td></tr><tr><td>30이상 ~ 40미만</td><td>560%</td><td>750%</td></tr><tr><td>30미만</td><td>600%</td><td>800%</td></tr></table>상기 용적률 체계는 「도시계획조례」 제55조 제3항(상업지역내 주거복합건축물의 용적률)과 동 조례 시행규칙 제7조제1항을 동시에 충족하여야함
※ 상업지역내 건축물의 비주거 용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율 적용기준
• 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 용적률의 10%이상 계획
– 용적률 10%이상 설치는 지상부 설치를 의미
– 「상업지역내 주거복합건축물의 적용기준」과는 별도로 비주거 용도비율을 만족하여야 함
※ 공공건축물은 구 도시계획위원회 또는 도시·건축공동위원회 심의를 득할 경우 별도의 인센티브 항목 없이 허용용적률 달성가능</td><td>2) 용적률 결정조서
<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">적용지역</th><th colspan="3">계획내용</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>상한 용적률 주)</th></tr><tr><td>용적률</td><td>전구역</td><td>700% 이하</td><td>800% 이하</td><td>서울시 도시계획조례 시행규칙제7조</td><td>세부 적용기준 변경 (※표시부분)</td></tr></table>주) 상한용적률 = 허용용적률 × [1+1.3×가중치×(공공시설 제공면적/공공시설 제공후 대지면적)] 이하(단, 가중치는 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공부지의 용적률)

※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따름
※ 상업지역내 건축물의 비주거 용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율 적용기준
• 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 용적률의 10% 이상 계획
– 용적률 10%이상 설치는 지상부 설치를 의미
– 「상업지역내 주거복합건축물의 적용기준」과는 별도로 비주거 용도비율을 만족하여야 함
※ 공공건축물은 구 도시계획위원회 또는 도시·건축공동위원회 심의를 득할 경우 별도의 인센티브 항목 없이 허용용적률 달성가능</td></tr>
<tr><th>구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">민간부문 시행지침</td></tr>
<tr><td>1 민간부문 지구단위계획 시행지침
제4장 상업용지
제 3절 개발규모 (용적률, 건폐율, 높이)에 관한 사항
50조 (용적률, 건폐율 및 높이)</td><td>■ 용적률 계획
<table><tr><th rowspan="2">도면표시</th><th rowspan="2">위치</th><th colspan="2">계획내용</th><th rowspan="2">비 고</th></tr><tr><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th></tr><tr><td>CO1</td><td>일반상업지역</td><td>700% 이하</td><td>800% 이하</td><td>· 적용구역 : 상업용지</td></tr></table>주) 1. 상업지역내 기존공동주택 재건축시 ‘서울시 도시계획조례’에 의한 주거복합건물의 용적률 기준을 적용함</td><td>■ 용적률 계획
<table><tr><th rowspan="2">도면표시</th><th rowspan="2">위치</th><th colspan="2">계획내용</th><th rowspan="2">비 고</th></tr><tr><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th></tr><tr><td>CO1</td><td>일반상업지역</td><td>700% 이하</td><td>800% 이하</td><td>· 적용구역 : 상업용지</td></tr></table>※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따름</td></tr>
</table>

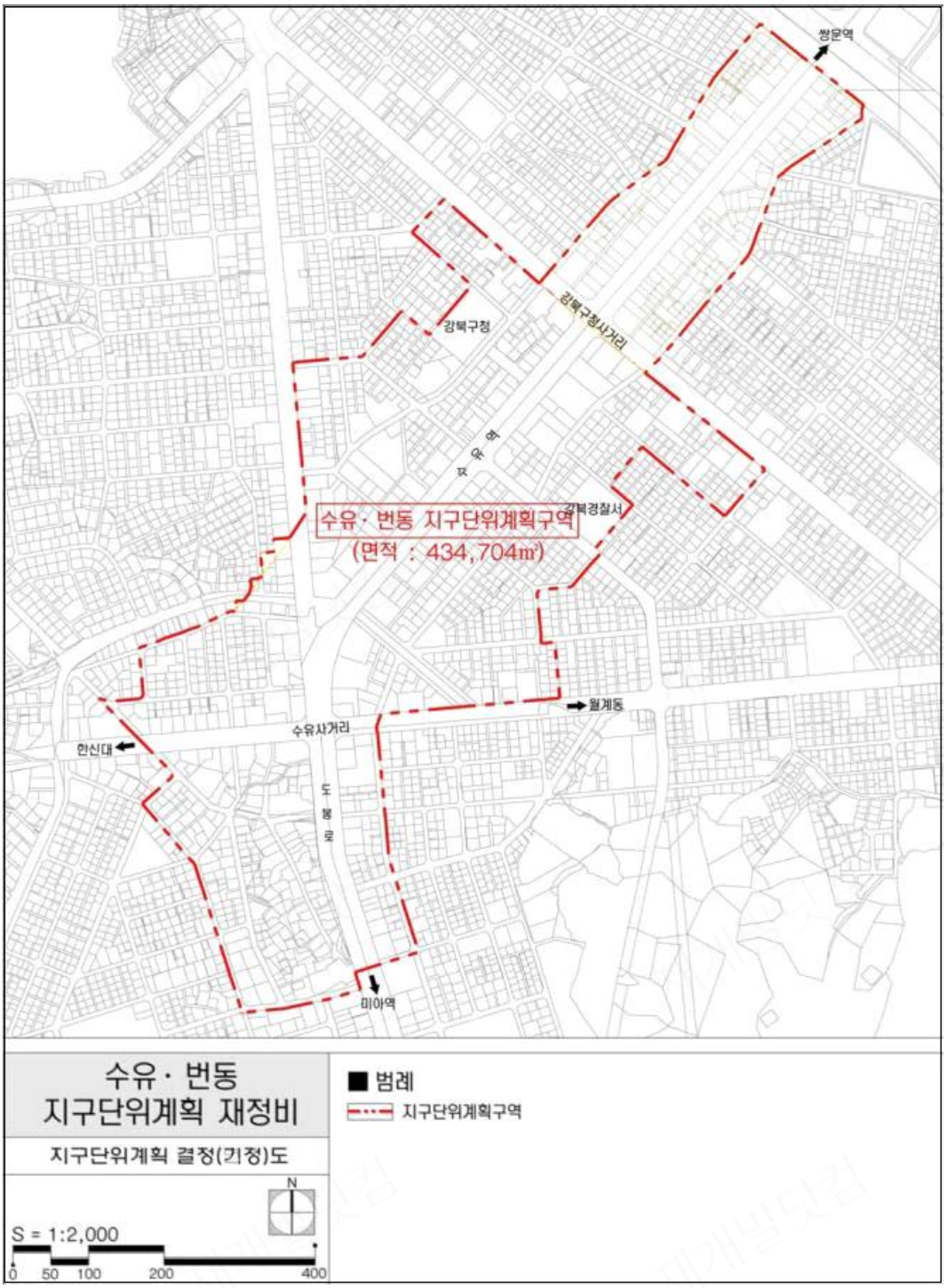
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



9. 수유·번동 제1종지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th>구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">결정조서</td></tr>
<tr><td>3.획지 및 건축물 등에 관한 계획
1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서
가. 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이) 결정조서)</td><td>2) 용적률 결정조서
<table><tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분</th><th colspan="2">기준 용적률</th><th colspan="2">허용 용적률</th><th rowspan="2">상 한 용적률</th><th rowspan="2">비 고</th></tr><tr><th>접도조건 양호</th><th>접도조건 불량</th><th>접도조건 양호</th><th>접도조건 불량</th></tr><tr><td rowspan="6">변경</td><td>일반상업지역 (도봉로변, 화계사길변)</td><td>550% 이하</td><td>-</td><td>700% 이하</td><td>-</td><td rowspan="5">서울특별시 도시계획 조례 시행규칙 제7조에 의한 산정식 적용</td><td rowspan="5">• 서울시 도시·건축공동위원회 (수정가결) - 08.12.17</td></tr><tr><td>일반상업지역</td><td>300% 이하</td><td>250% 이하</td><td>630% 이하</td><td>500% 이하</td></tr><tr><td>준주거지역</td><td colspan="2">250%이하</td><td colspan="2">350%이하</td></tr><tr><td>제2종일반주거지역 (7층이하)</td><td colspan="2">180%이하</td><td colspan="2">200%이하</td></tr><tr><td>제3종일반주거지역</td><td colspan="2">230%이하</td><td colspan="2">250%이하</td></tr></table>주) 접도조건
1. 접도조건 양호 : 상업지역 12m이상, 준주거지역 8m이상 대지에 접한 경우
2. 접도조건 불량 : 상업지역 12m미만, 준주거지역 8m미만 대지에 접한 경우</td><td>2) 용적률 결정조서
<table><tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분</th><th colspan="2">기준 용적률</th><th colspan="2">허용 용적률</th><th rowspan="2">상 한 용적률</th><th rowspan="2">비 고</th></tr><tr><th>접도조건 양호</th><th>접도조건 불량</th><th>접도조건 양호</th><th>접도조건 불량</th></tr><tr><td rowspan="6">변경</td><td>일반상업지역 (도봉로변, 화계사길변)</td><td>550% 이하</td><td>-</td><td>700% 이하</td><td>-</td><td rowspan="5">서울특별시 도시계획 조례 시행규칙 제7조에 의한 산정식 적용</td><td rowspan="5">• 서울시 도시·건축공동위원회 (수정가결) - 08.12.17</td></tr><tr><td>일반상업지역</td><td>300% 이하</td><td>250% 이하</td><td>630% 이하</td><td>500% 이하</td></tr><tr><td>준주거지역</td><td colspan="2">250%이하</td><td colspan="2">350%이하</td></tr><tr><td>제2종일반주거지역 (7층이하)</td><td colspan="2">180%이하</td><td colspan="2">200%이하</td></tr><tr><td>제3종일반주거지역</td><td colspan="2">230%이하</td><td colspan="2">250%이하</td></tr></table>주) 접도조건
1. 접도조건 양호 : 상업지역 12m이상, 준주거지역 8m이상 대지에 접한 경우
2. 접도조건 불량 : 상업지역 12m미만, 준주거지역 8m미만 대지에 접한 경우
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
– 접도조건이 양호한 일반상업지역(도봉로변, 화계산길변)의 경우 [별표3] 제2호가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 350%이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 525%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
– 접도조건이 양호한 일반상업지역의 경우 [별표3] 제2호가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 315% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 472.5%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
– 접도조건이 불량한 일반상업지역의 경우 [별표3] 제2호가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 250%이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 375%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
– 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 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 따른다.</td></tr>
</table>

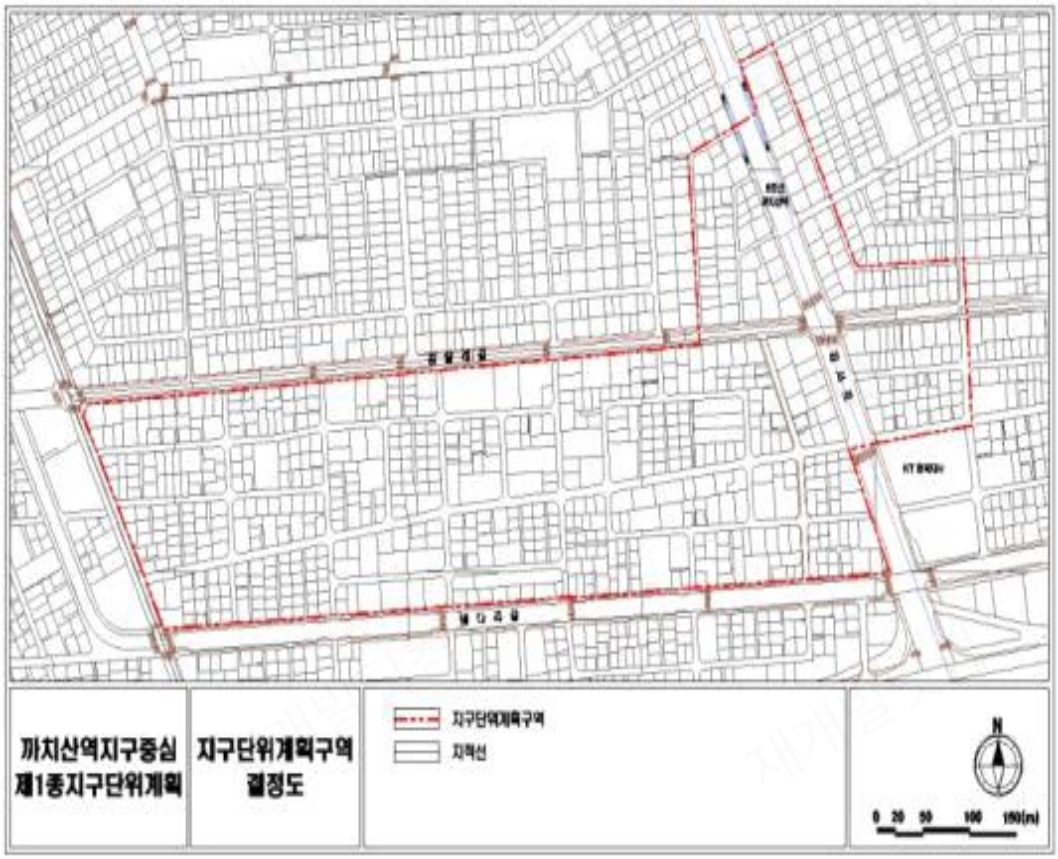
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



10. 까치산역지구중심 제1종지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th>구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">결정조서</td></tr>
<tr><td>다. 건축물 등에 관한 계획
2) 건축물의 밀도
나. 용적률</td><td>(1) 용적률 기준
<table>
<tr><th rowspan="2">위치</th><th colspan="2">용적률계획</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th></tr>
<tr><td>강서로변</td><td>550%
(300%)</td><td>700%
(630%)</td><td rowspan="6">서울시 도시계획조례 제55조 준용
※()는 혼합형 적용</td></tr>
<tr><td>복개도로변</td><td>500%</td><td>650%</td></tr>
<tr><td>곰달래길변</td><td>450%
(300%)</td><td>600%
(600%)</td></tr>
<tr><td>12m도로변</td><td>400%</td><td>550%</td></tr>
<tr><td>이면부</td><td>300%
(250%)</td><td>450%
(450%)</td></tr>
</table></td><td>(1) 용적률 기준
<table>
<tr><th rowspan="2">위치</th><th colspan="2">용적률계획</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th></tr>
<tr><td>강서로변</td><td>550%
(300%)</td><td>700%
(630%)</td><td rowspan="6">서울시 도시계획조례 제55조 준용
※()는 혼합형 적용</td></tr>
<tr><td>복개도로변</td><td>500%</td><td>650%</td></tr>
<tr><td>곰달래길변</td><td>450%
(300%)</td><td>600%
(600%)</td></tr>
<tr><td>12m도로변</td><td>400%</td><td>550%</td></tr>
<tr><td>이면부</td><td>300%
(250%)</td><td>450%
(450%)</td></tr>
</table>
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
– 강서로변 일반상업지역의 경우 [별표3] 제2호가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 350%이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 525%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
– 복개도로변 일반상업지역의 경우 [별표3] 제2호가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 325%이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 487.5%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
– 곰달래길변 일반상업지역의 경우 [별표3] 제2호가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 300% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 450%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
– 12m 도로변 일반상업지역의 경우 [별표3] 제2호가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 275% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 412.5%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
– 이면부 일반상업지역의 경우 [별표3] 제2호가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 225%이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 337.5%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
– 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 따른 임대주택 추가확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대해 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.</td></tr>
<tr><td>구 분</td><td>기 정</td><td>변 경</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">민간부문 시행지침</td></tr>
<tr><td>제4장 건축물의 밀도에 관한 사항
제12조 (용적률)</td><td>① 대지별로 규정한 용적률 범위내에서 건축하여야 한다.
② 오피스텔을 건축할 경우 용적률은 “오피스텔 관련 도시·건축공동위원회 심의기준”을 적용한다.
③ 동일한 용도지역으로서 서로 다른 기준/허용 용적률을 적용받는 경우에는 면적대비 평균값을 당해 대지의 기준/허용 용적률로 산정한다.
④ 상업지역 내 주거복합건물 건축시 허용용적률은 지구단위계획에서 정한 허용용적률과 서울특별시 도시계획조례 제55조 제3항에 의한 상업지역내 주거복합 건물의 용적률 규정을 동시에 충족하여야 한다.
⑤ 자발적인 획지 및 대지간 공동개발시에는 용적률 완화가 적용되지 않는다.
⑥ 도면표시
기준용적률/허용용적률 300/500</td><td>① 대지별로 규정한 용적률 범위내에서 건축하여야 한다.
② 오피스텔을 건축할 경우 용적률은 “오피스텔 관련 도시·건축공동위원회 심의기준”을 적용한다.
③ 동일한 용도지역으로서 서로 다른 기준/허용 용적률을 적용받는 경우에는 면적대비 평균값을 당해 대지의 기준/허용 용적률로 산정한다.
④ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따른다.
⑤ 자발적인 획지 및 대지간 공동개발시에는 용적률 완화가 적용되지 않는다.
⑥ 도면표시
기준용적률/허용용적률 300/500</td></tr>
</table>

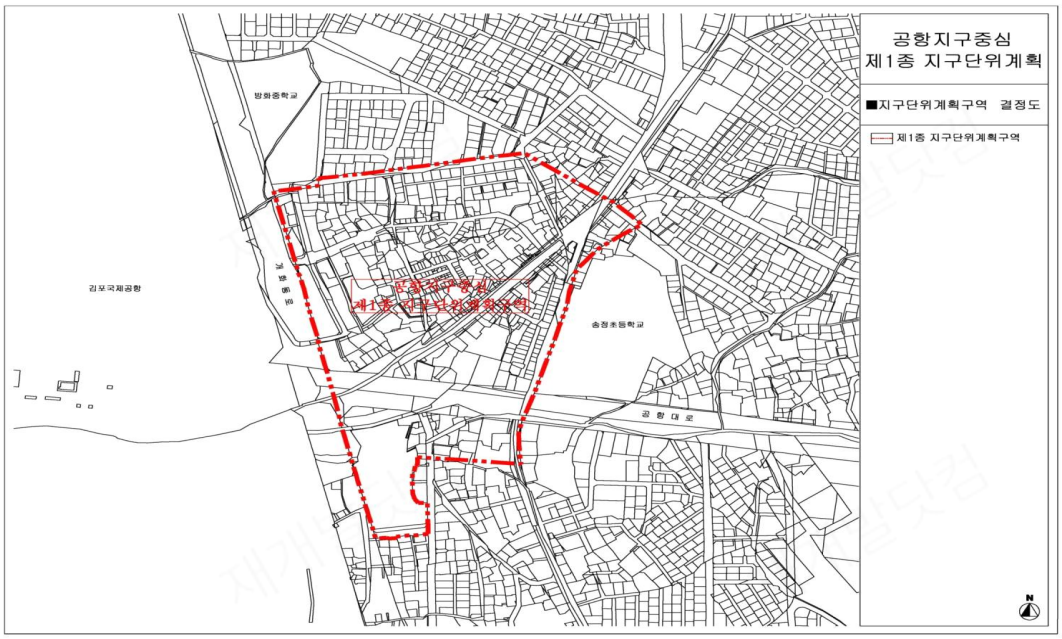
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



11. 공항지구중심 제1종지구단위계획 결정(변경) 조서

구 분	기 정	변 경
	결정조서	
나. 상세계획 결정 조서	(12) 건축물의 밀도계획 ○ 구분 : 기준용적률(%) ○ 근린상업지역 : – 공항로변 : 550% – 개화로변 : 550% – 내부필지 : 400% ○ 구분 : 허용용적률(%) ○ 근린상업지역 : – 공항로변 : 700% – 개화로변 : 700% – 내부필지 : 500%	(12) 건축물의 밀도계획 ○ 구분 : 기준용적률(%) ○ 근린상업지역 : – 공항로변 : 550% – 개화로변 : 550% – 내부필지 : 400% ○ 구분 : 허용용적률(%) ○ 근린상업지역 : – 공항로변 : 700% – 개화로변 : 700% – 내부필지 : 500% ※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함 – 공항로변, 개화로변 근린상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 466.9% 이하(허용용적률의 66.7%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 583.1%이하(허용용적률의 83.3%)로 한다.) – 내부필지 근린상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 333.5% 이하(허용용적률의 66.7%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 416.5%이하(허용용적률의 83.3%)로 한다.) – 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 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 따른다.

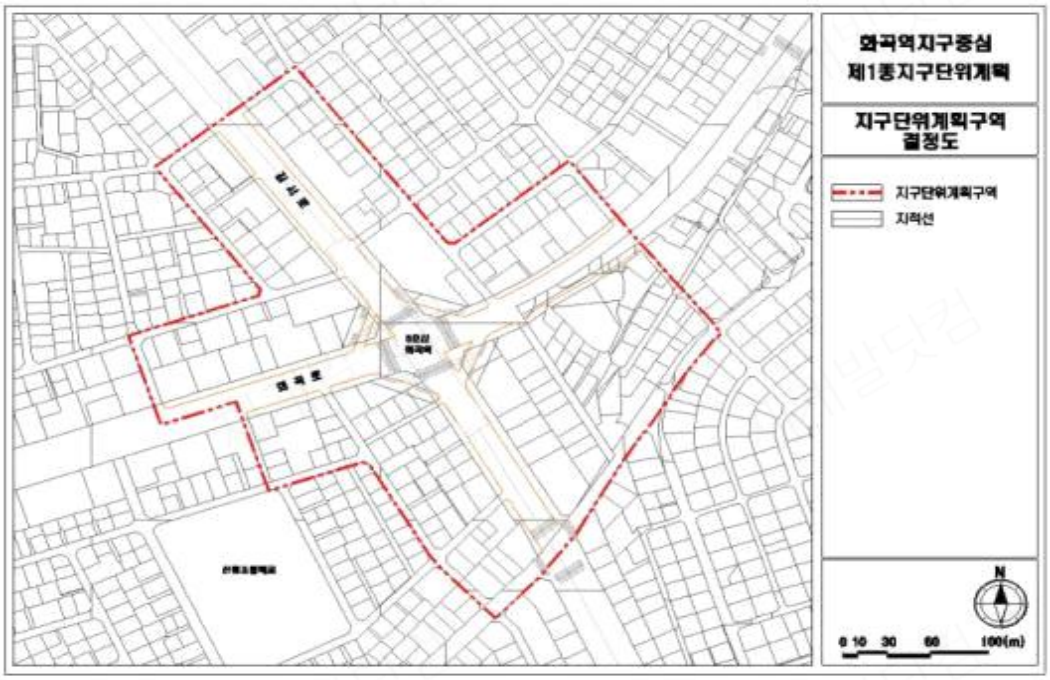
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



12. 화곡역지구중심 제1종지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th>구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">결정조서</td></tr>
<tr><td>다. 건축물 등에 관한 계획
2) 건축물의 밀도
나) 용적률</td><td>(1) 용적률 기준
<table>
<tr><th colspan="3" rowspan="2">위치</th><th colspan="2">기정</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th></tr>
<tr><td rowspan="2">화곡로변</td><td rowspan="2">간선변</td><td>서측</td><td>400%</td><td>600%</td><td rowspan="7">서울시 도시계획조례 제55조 준용</td></tr>
<tr><td>동측</td></tr>
<tr><td colspan="2">이면부</td><td>250%</td><td>450%</td></tr>
<tr><td rowspan="4">강서로변</td><td rowspan="2">간선변</td><td>북측</td><td>400%</td><td>600%</td></tr>
<tr><td>남측</td><td>300%</td><td>500%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">이면부</td><td>북측</td><td rowspan="3">250%</td><td rowspan="3">450%</td></tr>
<tr><td>남측</td></tr>
<tr><td colspan="2">까치산길변</td><td>전이부</td></tr>
</table></td><td>(1) 용적률 기준
<table>
<tr><th colspan="3" rowspan="2">위치</th><th colspan="2">변경</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th></tr>
<tr><td rowspan="2">화곡로변</td><td rowspan="2">간선변</td><td>서측</td><td>400%</td><td>600%</td><td rowspan="7">서울시 도시계획조례 제55조 준용</td></tr>
<tr><td>동측</td></tr>
<tr><td colspan="2">이면부</td><td>250%</td><td>450%</td></tr>
<tr><td rowspan="4">강서로변</td><td rowspan="2">간선변</td><td>북측</td><td>400%</td><td>600%</td></tr>
<tr><td>남측</td><td>300%</td><td>500%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">이면부</td><td>북측</td><td rowspan="3">250%</td><td rowspan="3">450%</td></tr>
<tr><td>남측</td></tr>
<tr><td colspan="2">까치산길변</td><td>전이부</td></tr>
</table>
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
– 화곡로변 간선변 일반상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 300% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 450%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
– 강서로변 간선변 북측 일반상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 300% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 450%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
– 강서로변 간선변 남측 일반상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 250% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 375%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
– 화곡로변 이면부, 강서로변 이면부, 까치산길변 일반상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 225% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 337.5%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
– 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 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 따른다.</td></tr>
<tr><td>구 분</td><td>기 정</td><td>변 경</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">민간부문 시행지침</td></tr>
<tr><td>제4장 건축물의 밀도에 관한 사항
제12조 (용적률)</td><td>① 대지별로 규정한 용적률 범위내에서 건축하여야 한다.
② 오피스텔을 건축할 경우 용적률은 “오피스텔 관련 도시·건축공동위원회 심의기준”을 적용한다.
③ 동일한 용도지역으로서 서로 다른 기준/허용 용적률을 적용받는 경우에는 면적대비 평균값을 당해 대지의 기준/허용 용적률로 산정한다.
④ 상업지역 내 주거복합건물 건축시 허용용적률은 지구단위계획에서 정한 허용용적률과 서울특별시 도시계획조례 제55조 제3항에 의한 상업지역내 주거복합 건물의 용적률 규정을 동시에 충족하여야 한다.
⑤ 자발적인 획지 및 대지간 공동개발시에는 용적률 완화가 적용되지 않는다.
⑥ 도면표시
기준용적률/허용용적률 300/500</td><td>① 대지별로 규정한 용적률 범위내에서 건축하여야 한다.
② 오피스텔을 건축할 경우 용적률은 “오피스텔 관련 도시·건축공동위원회 심의기준”을 적용한다.
③ 동일한 용도지역으로서 서로 다른 기준/허용 용적률을 적용받는 경우에는 면적대비 평균값을 당해 대지의 기준/허용 용적률로 산정한다.
④ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따른다.
⑤ 자발적인 획지 및 대지간 공동개발시에는 용적률 완화가 적용되지 않는다.
⑥ 도면표시
기준용적률/허용용적률 300/500</td></tr>
</table>

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



13. 발산택지개발지구 지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>다. 획지 및 건축물 등에 관한 사항
2) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정(변경)조서</td><td>■ 상업용지
<table><tr><th>도면 번호</th><th>위치 (가구번호)</th><th>구분</th><th>계획내용</th></tr><tr><td>상</td><td>상1 ~ 상3</td><td>용적률</td><td>600% 이하</td></tr></table></td><td>■ 상업용지
<table><tr><th>도면 번호</th><th>위치 (가구번호)</th><th>구분</th><th>계획내용</th></tr><tr><td>상</td><td>상1 ~ 상3</td><td>용적률</td><td>600% 이하</td></tr></table>※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따름</td></tr>
</table>

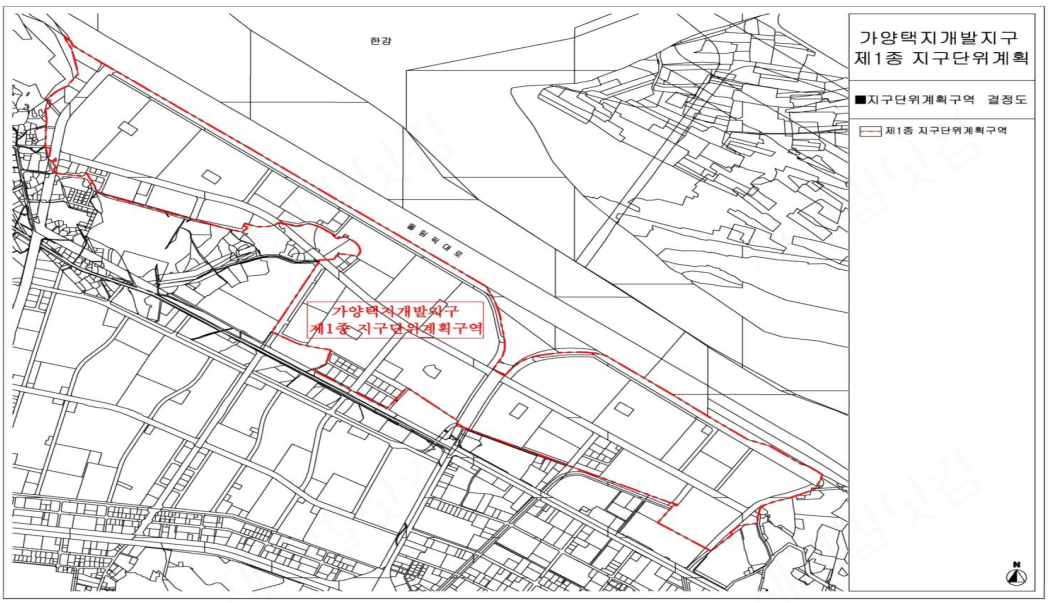
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



14. 가양택지개발지구 제1종지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>3 건축물 등에 관한 계획
2. 건축물에 관한 결정(변경) 조서
나. 건출물의 밀도
(2) 용적률</td>
<td>(2) 용적률
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">용도지역</th><th rowspan="2">기정</th><th colspan="2">변경</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th></tr>
<tr><td colspan="2">제1종일반주거지역</td><td>150% 이하</td><td>140%이하</td><td>150%이하</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">제2종 일반주거 지역</td><td>근린생활시설</td><td rowspan="2">200% 이하</td><td>180%이하</td><td>200%이하</td><td>A-②,④</td></tr>
<tr><td>종교시설</td><td>190%이하</td><td>200%이하</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">제3종일반주거지역</td><td>250% 이하</td><td>230%이하</td><td>250%이하</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">일반상업 지역</td><td>간선도로변</td><td rowspan="2">800% 이하</td><td>600%이하</td><td>800%이하</td><td></td></tr>
<tr><td>이면도로변</td><td>500%이하</td><td>800%이하</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">준공업지역</td><td>400% 이하</td><td>300%이하</td><td>400%이하</td><td></td></tr>
</table>
주1) 기정 용적률은 서울특별시 도시계획조례 제55조에 따름
주2) 변경 용적률 중 준공업지역 안에서의 공동주택·노인복지주택·주거복합건물 및 오피스텔(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함한다)의 용적률은 250퍼센트 이하로 한다. 단, 임대주택법 제16조제1항제1호부터 제3호까지의 규정에 따른 임대주택을 건립할 경우 임대분과 임대분의 3분의 1에 해당하는 용적률을 추가 허용할 수 있으며, 이 경우 용적률은 300퍼센트 이하로 함
주3) 변경 용적률 중 준공업지역에서 인접한 1458번지 일원의 필지와 공동건축할 경우에는 1458번지 일원 필지의 용적률과 동일하게 적용함</td>
<td>(2) 용적률
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">용도지역</th><th rowspan="2">기정</th><th colspan="2">변경</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th></tr>
<tr><td colspan="2">제1종일반주거지역</td><td>150% 이하</td><td>140%이하</td><td>150%이하</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">제2종 일반주거 지역</td><td>근린생활시설</td><td rowspan="2">200% 이하</td><td>180%이하</td><td>200%이하</td><td>A-②,④</td></tr>
<tr><td>종교시설</td><td>190%이하</td><td>200%이하</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">제3종일반주거지역</td><td>250% 이하</td><td>230%이하</td><td>250%이하</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">일반상업 지역</td><td>간선도로변</td><td rowspan="2">800% 이하</td><td>600%이하</td><td>800%이하</td><td></td></tr>
<tr><td>이면도로변</td><td>500%이하</td><td>800%이하</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">준공업지역</td><td>400% 이하</td><td>300%이하</td><td>400%이하</td><td></td></tr>
</table>
주1) 기정 용적률은 서울특별시 도시계획조례 제55조에 따름
주2) 변경 용적률 중 준공업지역 안에서의 공동주택·노인복지주택·주거복합건물 및 오피스텔(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함한다)의 용적률은 250퍼센트 이하로 한다. 단, 임대주택법 제16조제1항제1호부터 제3호까지의 규정에 따른 임대주택을 건립할 경우 임대분과 임대분의 3분의 1에 해당하는 용적률을 추가 허용할 수 있으며, 이 경우 용적률은 300퍼센트 이하로 함
주3) 변경 용적률 중 준공업지역에서 인접한 1458번지 일원의 필지와 공동건축할 경우에는 1458번지 일원 필지의 용적률과 동일하게 적용함
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따름</td></tr>
</table>

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



15. 공항로 지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th>구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">결정조서</td></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 결정
2. 건축물에 관한 변경결정 조서
나. 건축물의 밀도</td>
<td>(2) 용적률
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">용도지역
종전 변경</th><th colspan="2">기준용적률</th><th colspan="2">허용용적률</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>접도조건 양호
(상업12m, 준주거8m 이상 대지)</th><th>접도조건 불량
(상업12m, 준주거8m 미만 대지)</th><th>접도조건 양호
(상업12m, 준주거8m 이상 대지)</th><th>접도조건 불량
(상업12m, 준주거8m 미만 대지)</th></tr>
<tr><td colspan="2">일반상업지역</td><td>500% 이하</td><td>-</td><td>800% 이하</td><td>-</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">일반상업지역
(일반주거지역 → 일반상업지역)</td><td>300% 이하</td><td>250% 이하</td><td>630% 이하</td><td>500% 이하</td><td>서울특별시 고시 제1996-195호(1996.07.15.)</td></tr>
<tr><td colspan="2">준주거지역
(일반주거지역 → 준주거지역)</td><td>300% 이하</td><td>250% 이하</td><td>360% 이하</td><td>300% 이하</td><td>서울특별시 고시 제1996-146호(1996.03.06.)
서울특별시 고시 제1996-231호(1996.08.14.)</td></tr>
<tr><td colspan="2">제3종
일반주거지역</td><td colspan="2">220% 이하</td><td colspan="2">250% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>제3종일반주거지역</td><td colspan="2">200% 이하</td><td colspan="2">230% 이하</td><td>상한용적률 :250%이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">제2종일반주거지역(12층)</td><td colspan="2">170% 이하</td><td colspan="2">200% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">제2종일반주거지역(7층)</td><td colspan="2">150% 이하</td><td colspan="2">200% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">자연녹지지역</td><td colspan="2">-</td><td colspan="2">50% 이하</td><td></td></tr>
</table>
주1) 특별계획구역 및 주택재건축정비구역은 각각의 세부개발계획의 지침을 따름
주2) 일반주거지역에서 준주거지역 및 일반상업지역으로 용도지역이 변경(1991.05.11.이후)된 경우에는 별도로 산정한 아래의 '주거복합건축물 및 공동주택 건축 시 허용용적률 '을 적용하고, 준주거지역 공동주택(아파트)부분의 용적률은 250%이하로 적용할 것
주3) 서울시 지구단위계획수립기준 상 용도지역 상향된 경우의 건축물 용도에 따른 용적률 및 용도제한 적용기준을 준용할 것
주4) 서울시 지구단위계획수립기준 상 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외)비율 적용기준을 준용할 것

[주거복합 건축물 및 공동주택 건축 시 허용용적률]
<table>
<tr><th rowspan="2">주택연면적 비율 (%)</th><th rowspan="2">시 도시계획조례(제55조 제3항)</th><th colspan="2">일반상업지역
(일반주거지역→일반상업지역)
서울시고시 제1996-195호</th><th colspan="2">준주거지역
(일반주거지역→준주거지역)
서울시고시 제1996-46호,231호</th></tr>
<tr><th>접도조건 양호
(12m이상)</th><th>접도조건 불량
(12m미만)</th><th>접도조건 양호
(8m이상)</th><th>접도조건 불량
(8m미만)</th></tr>
<tr><td>90이상</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>250%이하</td><td>250%이하</td></tr>
<tr><td>70이상~90미만</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>300%이하</td><td>250%이하</td></tr>
<tr><td>60이상~70미만</td><td>600%이하</td><td>500%이하</td><td>400%이하</td><td>320%이하</td><td>260%이하</td></tr>
<tr><td>50이상~60미만</td><td>650%이하</td><td>530%이하</td><td>425%이하</td><td>330%이하</td><td>270%이하</td></tr>
<tr><td>40이상~50미만</td><td>700%이하</td><td>560%이하</td><td>450%이하</td><td>340%이하</td><td>280%이하</td></tr>
<tr><td>30이상~40미만</td><td>750%이하</td><td>590%이하</td><td>475%이하</td><td>350%이하</td><td>290%이하</td></tr>
<tr><td>20이상~30미만</td><td>800%이하</td><td>630%이하</td><td>500%이하</td><td>360%이하</td><td>300%이하</td></tr>
<tr><td>20미만</td><td>800%이하</td><td>630%이하</td><td>500%이하</td><td>360%이하</td><td>300%이하</td></tr>
</table></td>
<td>(2) 용적률
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">용도지역
종전 변경</th><th colspan="2">기준용적률</th><th colspan="2">허용용적률</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>접도조건 양호
(상업12m, 준주거8m 이상 대지)</th><th>접도조건 불량
(상업12m, 준주거8m 미만 대지)</th><th>접도조건 양호
(상업12m, 준주거8m 이상 대지)</th><th>접도조건 불량
(상업12m, 준주거8m 미만 대지)</th></tr>
<tr><td colspan="2">일반상업지역</td><td>500% 이하</td><td>-</td><td>800% 이하</td><td>-</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">일반상업지역
(일반주거지역 → 일반상업지역)</td><td>300% 이하</td><td>250% 이하</td><td>630% 이하</td><td>500% 이하</td><td>서울특별시 고시 제1996-195호(1996.07.15.)</td></tr>
<tr><td colspan="2">준주거지역
(일반주거지역 → 준주거지역)</td><td>300% 이하</td><td>250% 이하</td><td>360% 이하</td><td>300% 이하</td><td>서울특별시 고시 제1996-146호(1996.03.06.)
서울특별시 고시 제1996-231호(1996.08.14.)</td></tr>
<tr><td colspan="2">제3종
일반주거지역</td><td colspan="2">220% 이하</td><td colspan="2">250% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>제3종일반주거지역</td><td colspan="2">200% 이하</td><td colspan="2">230% 이하</td><td>상한용적률 :250%이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">제2종일반주거지역(12층)</td><td colspan="2">170% 이하</td><td colspan="2">200% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">제2종일반주거지역(7층)</td><td colspan="2">150% 이하</td><td colspan="2">200% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">자연녹지지역</td><td colspan="2">-</td><td colspan="2">50% 이하</td><td></td></tr>
</table>
주1) 특별계획구역 및 주택재건축정비구역은 각각의 세부개발계획의 지침을 따름
주2) 일반주거지역에서 준주거지역으로 용도지역이 변경(1991.05.11.이후)된 경우에는 별도로 산정한 아래의 '주거복합건축물 및 공동주택 건축 시 허용용적률 '을 적용하고, 준주거지역 공동주택(아파트)부분의 용적률은 250%이하로 적용할 것
주3) 서울시 지구단위계획수립기준 상 용도지역 상향된 경우의 건축물 용도에 따른 용적률 및 용도제한 적용기준을 준용할 것
주4) 서울시 지구단위계획수립기준 상 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외)비율 적용기준을 준용할 것

[주거복합 건축물 및 공동주택 건축 시 허용용적률]
<table>
<tr><th rowspan="2">주택연면적 비율 (%)</th><th colspan="2">준주거지역
(일반주거지역→준주거지역)
서울시고시 제1996-46호,231호</th></tr>
<tr><th>접도조건 양호
(8m이상)</th><th>접도조건 불량
(8m미만)</th></tr>
<tr><td>90이상</td><td>250%이하</td><td>250%이하</td></tr>
<tr><td>70이상~90미만</td><td>300%이하</td><td>250%이하</td></tr>
<tr><td>60이상~70미만</td><td>320%이하</td><td>260%이하</td></tr>
<tr><td>50이상~60미만</td><td>330%이하</td><td>270%이하</td></tr>
<tr><td>40이상~50미만</td><td>340%이하</td><td>280%이하</td></tr>
<tr><td>30이상~40미만</td><td>350%이하</td><td>290%이하</td></tr>
<tr><td>20이상~30미만</td><td>360%이하</td><td>300%이하</td></tr>
<tr><td>20미만</td><td>360%이하</td><td>300%이하</td></tr>
</table>
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
- 일반상업지역(일반주거지역→일반상업지역) 중 접도조건이 양호한 상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 315% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 472.5% 이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
- 일반상업지역(일반주거지역→일반상업지역) 중 접도조건이 불량한 상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 250% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 375% 이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
- 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 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 따른다.</td></tr>
</table>

민간부문 시행지침

제4장. 건축물의 밀도에 관한 사항
제14조 (용적률)

기 정

① 본 지구단위계획구역 내에서는 단위대지별로 규정한 용적률 범위 내에서 건축하여야 한다.

② 서로 다른 용적률 규제를 받는 필지 및 획지들이 자율적 공동개발에 의하여 하나의 대지로 개발이 되는 경우 기준 용적률 및 허용용적률은 다음과 같다.

1. 용도지역이 같고, 서로 다른 폭원의 도로에 접하고 있는 필지 및 획지들은 각각의 기준 및 허용 용적률의 면적대비 가중 평균수치를 당해 대지의 기준 및 허용 용적률로 적용한다.
2. 용도지역이 다른 필지 및 획지들이 공동개발에 의하여 하나의 대지로 개발이 되는 경우 국토의계획및이용에관한법률 제84조(2이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용기준) 및 건축법 시행령 제77조(건축물의 대지가 지역·지구 또는 구역에 걸치는 경우)에 따른다.

용도지역		기준 용적률		허용 용적률		비고
종전	변경	접도조건 양호 (상업12m,준주거 8m이상대지)	접도조건 불량 (상업12m,준주거 8m미만대지)	접도조건 양호 (상업12m,준주거 8m이상대지)	접도조건 불량 (상업12m,준주거 8m미만대지)	
일반상업지역	일반상업지역	500%이하	-	800%이하	-	
일반주거지역	일반상업지역	300%이하	250%이하	630%이하	500%이하	서울시고시 제1996-195호 (1996.07.05)
일반주거지역	준주거지역	300%이하	250%이하	360%이하	300%이하	서울시고시 제1996-46호 (1996.03.06) 서울시고시 제1996-231호 (1996.08.14)
제3종일반주거지역		220%이하		250%이하		
제2종 일반 주거지역	제3종 일반 주거지역	200%이하		230%이하		상한용적률 : 250%이하
제2종일반주거지역(12종)		170%이하		200%이하		
제2종일반주거지역(7종)		150%이하		200%이하		
자연녹지지역		-		50%이하		

주1) 특별계획구역 및 주택재건축정비구역은 세부 개발계획 수립에 따른 건축물의 용적률계획 지침에 따름.

주2) 일반주거지역에서 준주거지역 및 일반상업지역으로 용도지역이 변경(1991.05.11이후)된 경우에는 별도로 산정한 아래의 ' 주거복합 건축물 및 공동주택 건축시 허용용적률' 을 적용하고, 준주거지역 공동주택(아파트)부분의 용적률은 250%이하로 적용함.

주3) 서울시 지구단위계획수립기준 상 용도지역 상향된 경우의 건축물 용도에 따른 용적률 및 용도제한 적용기준을 준용할 것

주4) 서울시 지구단위계획수립기준 상 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거 용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율 적용기준을 준용할 것

[주거복합 건축물 및 공동주택 건축 시 허용용적률]

주택연면적 비율 (%)	시 도시계획조례(제55조 제3항)	일반상업지역 (일반주거지역→일반상업지역) 서울시고시 제1996-195호		준주거지역 (일반주거지역→준주거지역) 서울시고시 제1996-46호,231호	
		접도조건 양호 (12m이상)	접도조건 불량 (12m미만)	접도조건 양호 (8m이상)	접도조건 불량 (8m미만)
90이상	-	-	-	250%이하	250%이하
70이상~90미만	-	-	-	300%이하	250%이하
60이상~70미만	600%이하	500%이하	400%이하	320%이하	260%이하
50이상~60미만	650%이하	530%이하	425%이하	330%이하	270%이하
40이상~50미만	700%이하	560%이하	450%이하	340%이하	280%이하
30이상~40미만	750%이하	590%이하	475%이하	350%이하	290%이하
20이상~30미만	800%이하	630%이하	500%이하	360%이하	300%이하
20미만	800%이하	630%이하	500%이하	360%이하	300%이하

③ 지구단위계획구역내 건축시 공동개발, 권장용도, 건축한계선 등을 통해 용적률 완화를 받을 경우 기준 용적률에 용적률 완화부분을 합한 용적률 이하로만 건축할 수 있다. 이 경우 대지별로 지정된 허용 용적률을 초과할 수 없다.

④ 도면표시

기준용적률/허용용적률

기준 / 허용	

변 경

① 본 지구단위계획구역 내에서는 단위대지별로 규정한 용적률 범위 내에서 건축하여야 한다.

② 서로 다른 용적률 규제를 받는 필지 및 획지들이 자율적 공동개발에 의하여 하나의 대지로 개발이 되는 경우 기준 용적률 및 허용용적률은 다음과 같다.

1. 용도지역이 같고, 서로 다른 폭원의 도로에 접하고 있는 필지 및 획지들은 각각의 기준 및 허용 용적률의 면적대비 가중 평균수치를 당해 대지의 기준 및 허용 용적률로 적용한다.
2. 용도지역이 다른 필지 및 획지들이 공동개발에 의하여 하나의 대지로 개발이 되는 경우 국토의계획및이용에관한법률 제84조(2이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용기준) 및 건축법 시행령 제77조(건축물의 대지가 지역·지구 또는 구역에 걸치는 경우)에 따른다.

용도지역		기준 용적률		허용 용적률		비고
종전	변경	접도조건 양호 (상업12m,준주거 8m이상대지)	접도조건 불량 (상업12m,준주거 8m미만대지)	접도조건 양호 (상업12m,준주거 8m이상대지)	접도조건 불량 (상업12m,준주거 8m미만대지)	
일반상업지역	일반상업지역	500%이하	-	800%이하	-	
일반주거지역	일반상업지역	300%이하	250%이하	630%이하	500%이하	서울시고시 제1996-195호 (1996.07.05)
일반주거지역	준주거지역	300%이하	250%이하	360%이하	300%이하	서울시고시 제1996-46호 (1996.03.06) 서울시고시 제1996-231호 (1996.08.14)
제3종일반주거지역		220%이하		250%이하		
제2종 일반 주거지역	제3종 일반 주거지역	200%이하		230%이하		상한용적률 : 250%이하
제2종일반주거지역(12종)		170%이하		200%이하		
제2종일반주거지역(7종)		150%이하		200%이하		
자연녹지지역		-		50%이하		

주1) 특별계획구역 및 주택재건축정비구역은 각각의 세부 개발계획의 지침을 따름

주2) 일반주거지역에서 준주거지역으로 용도지역이 변경(1991.05.11이후)된 경우에는 별도로 산정한 아래의 ' 주거복합 건축물 및 공동주택 건축시 허용용적률' 을 적용하고, 준주거지역 공동주택(아파트)부분의 용적률은 250%이하로 적용함.

주3) 서울시 지구단위계획수립기준 상 용도지역 상향된 경우의 건축물 용도에 따른 용적률 및 용도제한 적용기준을 준용할 것

주4) 서울시 지구단위계획수립기준 상 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거 용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율 적용기준을 준용할 것

[주거복합 건축물 및 공동주택 건축 시 허용용적률]

주택연면적 비율 (%)	준주거지역 (일반주거지역→준주거지역) 서울시고시 제1996-46호,231호	
	접도조건 양호 (8m이상)	접도조건 불량 (8m미만)
90이상	250%이하	250%이하
70이상~90미만	300%이하	250%이하
60이상~70미만	320%이하	260%이하
50이상~60미만	330%이하	270%이하
40이상~50미만	340%이하	280%이하
30이상~40미만	350%이하	290%이하
20이상~30미만	360%이하	300%이하
20미만	360%이하	300%이하

※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함

- 일반상업지역(일반주거지역→일반상업지역) 중 접도조건이 양호한 상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 315% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 472.5% 이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
- 일반상업지역(일반주거지역→일반상업지역) 중 접도조건이 불량한 상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 250% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 375% 이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
- 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 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 따른다.

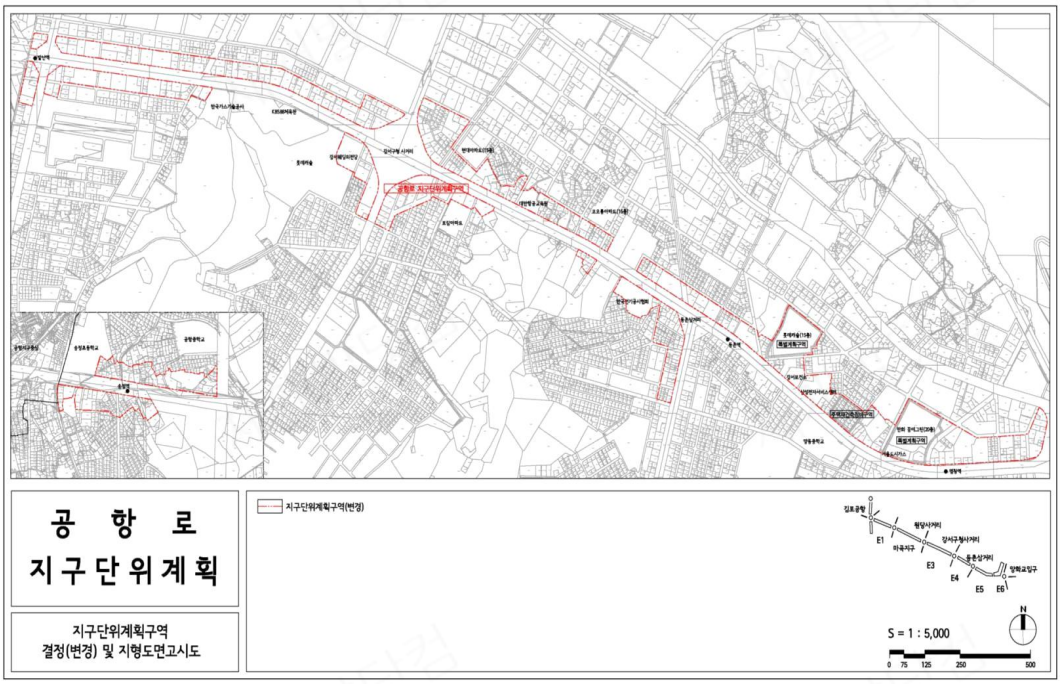
③ 지구단위계획구역내 건축시 공동개발, 권장용도, 건축한계선 등을 통해 용적률 완화를 받을 경우 기준 용적률에 용적률 완화부분을 합한 용적률 이하로만 건축할 수 있다. 이 경우 대지별로 지정된 허용 용적률을 초과할 수 없다.

④ 도면표시

기준용적률/허용용적률

기준 / 허용	

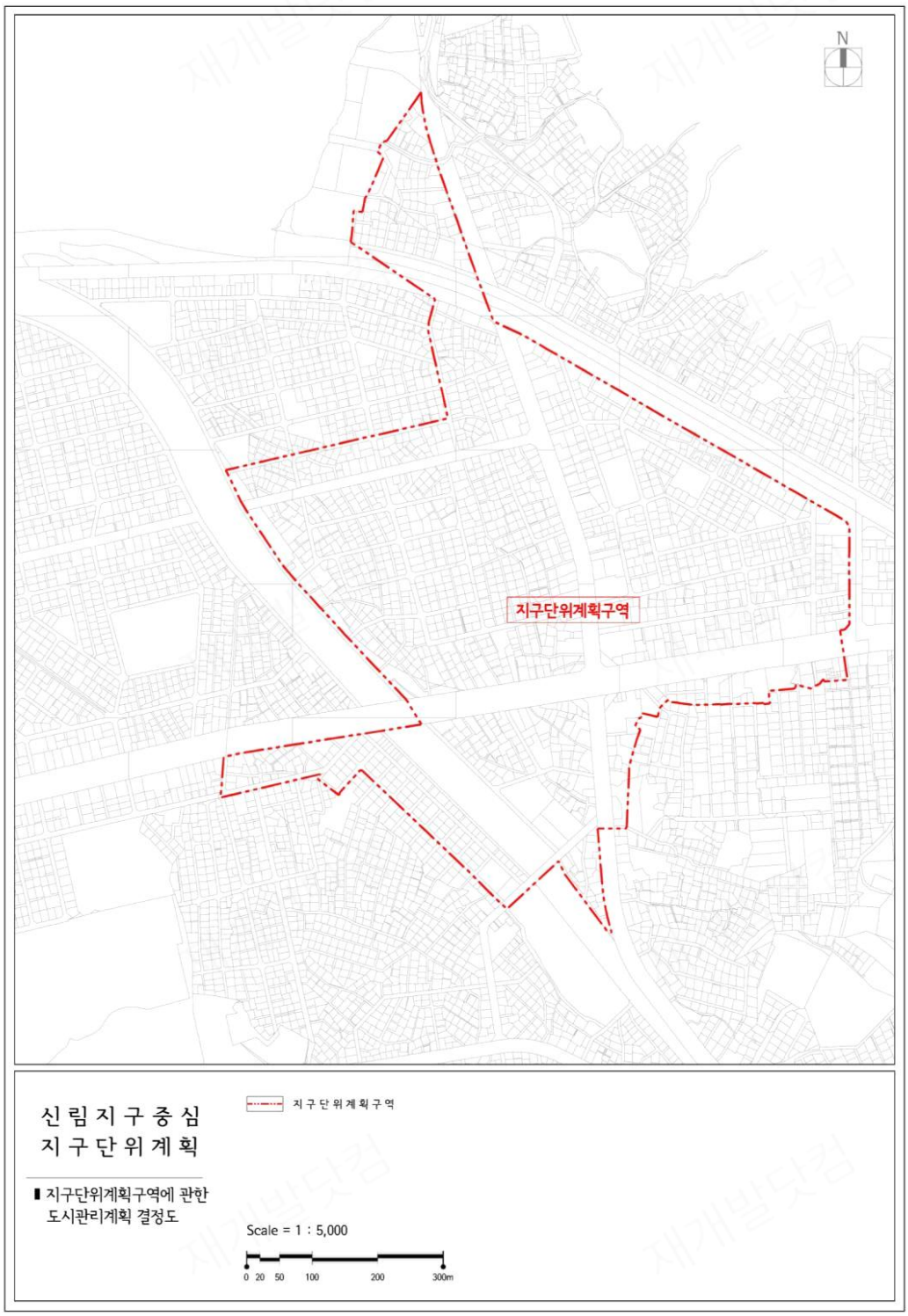
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



16. 신림지구중심 지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>□ 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항
2. 건축물 등에 관한 결정조서
2) 용적률 결정(변경) 조서
나) 건축물의 용적률</td><td>(3) 일반상업지역 내 주거복합건물 입지 시 기준·허용용적률
① 기준용적률 600%, 허용용적률 800%를 적용받는 필지
<table>
<tr><th>주택연면적</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td>60이상 ~ 70미만</td><td>450%</td><td>600%</td><td rowspan="5">법적용적률의 2배이하</td></tr>
<tr><td>50이상 ~ 60미만</td><td>490%</td><td>650%</td></tr>
<tr><td>40이상 ~ 50미만</td><td>530%</td><td>700%</td></tr>
<tr><td>30이상 ~ 40미만</td><td>560%</td><td>750%</td></tr>
<tr><td>30미만</td><td>600%</td><td>800%</td></tr>
</table>
② 기준용적률 450%, 허용용적률 660%를 적용받는 필지
<table>
<tr><th>주택연면적</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td>60이상 ~ 70미만</td><td rowspan="5">450% 이하</td><td>500%</td><td rowspan="5">법적용적률의 2배이하</td></tr>
<tr><td>50이상 ~ 60미만</td><td>540%</td></tr>
<tr><td>40이상 ~ 50미만</td><td>580%</td></tr>
<tr><td>30이상 ~ 40미만</td><td>620%</td></tr>
<tr><td>30미만</td><td>660%</td></tr>
</table></td><td>(3) 일반상업지역 내 주거복합건물 입지 시 기준·허용용적률
① 기준용적률 600%, 허용용적률 800%를 적용받는 필지
· 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따름
② 기준용적률 450%, 허용용적률 660%를 적용받는 필지
· 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3] 제2호가목에 따라 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 330% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호나목의 임대주택 추가 확보시 주거용 적률은 495%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
※「서울특별시 도시계획 조례」 [별표3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 따른 임대주택 추가확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대해 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.</td></tr>
<tr><td>2. 건축물 등에 관한 결정조서
나. 건축물의 개발밀도 계획
3) 용적률 완화 항목 및 내용</td><td>(1)인센티브 적용기준
① 허용용적률 산정 : 기준용적률 Σ(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용 용적률
② 공동개발 또는 맞벽건축은 중복하여 적용받지 않음
③ 미관지구 내 건축한계선(벽면한계선 포함) 후퇴부분은 인센티브 면적 산정 시 제외
④ 용적률 인센티브 적용시 대지 내 공지 및 대지 내 통로 등의 인센티브는 중복하여 적용하지 아니함(예, 건축한계선, 벽면한계선 후퇴부분에 보차혼용통로 및 공공보행통로 조성시 등)
⑤ 전층 권장용도는 주해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부전체 연면적(주차장 제외)의 주거지역 20% 이상, 일반상업지역 30%이상 설치시 수용된 것으로 봄
⑥ 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 친환경 인센티브 100분의 30 이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없음
⑦ 친환경 인센티브는 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않음. 단, 100분의 30을 초과하여 계획한 경우에는 계획유도 인센티브 미달량에 대하여 친환경 인센티브로 대체 적용 가능</td><td>(1)인센티브 적용기준
① 허용용적률 산정 : 기준용적률 Σ(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용 용적률
② 공동개발 또는 맞벽건축은 중복하여 적용받지 않음
③ 미관지구 내 건축한계선(벽면한계선 포함) 후퇴부분은 인센티브 면적 산정 시 제외
④ 용적률 인센티브 적용시 대지 내 공지 및 대지 내 통로 등의 인센티브는 중복하여 적용하지 아니함(예, 건축한계선, 벽면한계선 후퇴부분에 보차혼용통로 및 공공보행통로 조성시 등)
⑤ 전층 권장용도는 주해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부전체 연면적(주차장 제외)의 주거지역 20% 이상,일반상업지역 30%이상 설치시 수용된 것으로 봄
※「서울특별시 도시계획 조례」제55조제3항 [별표3] 제2호나목의 임대주택 추가 확보에 따라 허용용적률 인센티브 계획에서 권장용도 면적을 준수하기 어려운 경우 임대주택 추가 확보에 따른 면적(증가하는 용적률의 2분의 1)을 활용하여 부족한 권장용도 면적을 산정할 수 있다.
(「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제2호나목에 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 따른다.)
⑥ 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 친환경 인센티브 100분의 30 이상,계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없음
⑦ 친환경 인센티브는 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않음. 단, 100분의 30을 초과하여 계획한 경우에는 계획유도 인센티브 미달량에 대하여 친환경 인센티브로 대체 적용 가능</td></tr>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">민간부문 시행지침</th></tr>
<tr><td>1 민간부문 시행지침 15조 (주거 복합 건축물에 대한 용적률 적용기준)</td><td>② 용도지역 변경이 없는 경우(1991.5.11. 이전 변경)의 건축물 용도에 따른 용적률 및 용도제한 적용기준
1. 기준용적률 600%, 허용용적률 800%를 적용받는 필지
<table>
<tr><th>주택연면적</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td>60이상 ~ 70미만</td><td>450%</td><td>600%</td><td rowspan="5">법적용적률의 2배이하</td></tr>
<tr><td>50이상 ~ 60미만</td><td>490%</td><td>650%</td></tr>
<tr><td>40이상 ~ 50미만</td><td>530%</td><td>700%</td></tr>
<tr><td>30이상 ~ 40미만</td><td>560%</td><td>750%</td></tr>
<tr><td>30미만</td><td>600%</td><td>800%</td></tr>
</table>
2. 기준용적률 450%, 허용용적률 660%를 적용받는 필지
<table>
<tr><th>주택연면적</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td>60이상 ~ 70미만</td><td rowspan="5">450% 이하</td><td>500%</td><td rowspan="5">법적용적률의 2배이하</td></tr>
<tr><td>50이상 ~ 60미만</td><td>540%</td></tr>
<tr><td>40이상 ~ 50미만</td><td>580%</td></tr>
<tr><td>30이상 ~ 40미만</td><td>620%</td></tr>
<tr><td>30미만</td><td>660%</td></tr>
</table></td><td>② 용도지역 변경이 없는 경우(1991.5.11. 이전 변경)의 건축물 용도에 따른 용적률 및 용도제한 적용기준
① 기준용적률 600%, 허용용적률 800%를 적용받는 필지
· 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따름
– 상한용적률은 법적용적률의 2배이하
② 기준용적률 450%, 허용용적률 660%를 적용받는 필지
· 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3] 제2호가목에 따라 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 330% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호나목의 임대주택 추가 확보시 주거용 적률은 495%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
※「서울특별시 도시계획 조례」 [별표3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 따른 임대주택 추가확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대해 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.</td></tr>
</table>

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



17. 대림지역중심 제1종지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)
2. 건축물에 관한 결정(변경) 조서
나. 건축물 밀도 결정조서 : 변경없음</td><td>■용적률 결정조서
<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2" rowspan="2">접도조건</th><th colspan="2">계획</th></tr><tr><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th></tr><tr><td>기정</td><td>일반상업 지역</td><td>12m이상 (간선변)</td><td>300% 이하</td><td>630% 이하</td></tr><tr><td></td><td></td><td>12m미만 (공동개발 해제 시 이면부)</td><td>250% 이하</td><td>500% 이하</td></tr></table>주1) 기정 용적률은 현행법상 용적률 내에서 별도로 적용함
주2) 공동개발 해제 시 이면부 필지는 접도조건에 따른 기준/허용용적률 250%/500% 적용</td><td>■용적률 결정조서
<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2" rowspan="2">접도조건</th><th colspan="2">계획</th></tr><tr><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th></tr><tr><td>기정</td><td>일반상업 지역</td><td>12m이상 (간선변)</td><td>300% 이하</td><td>630% 이하</td></tr><tr><td></td><td></td><td>12m미만 (공동개발 해제시 이면부)</td><td>250% 이하</td><td>500% 이하</td></tr></table>주1) 기정 용적률은 현행법상 용적률 내에서 별도로 적용함
주2) 공동개발 해제시 이면부 필지는 접도조건에 따른 기준/허용용적률 250%/500% 적용
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
– 12m 이상 도로에 접한 일반상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 315% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 472.5%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
– 12m 미만 도로에 접한 일반상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 250% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 375%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
– 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 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 따른다.</td></tr>
</table>

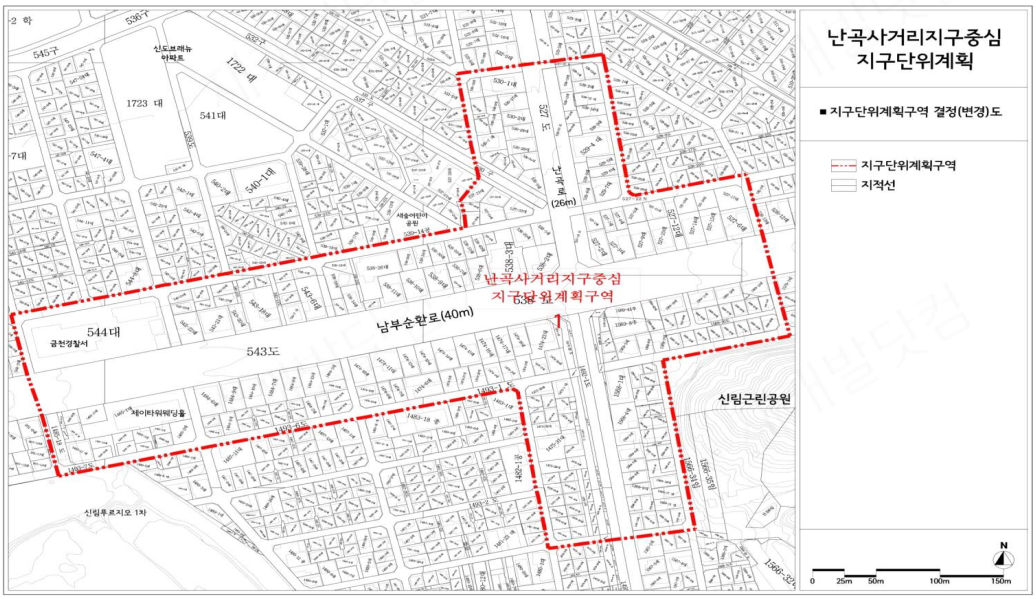
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



18. 난곡사거리지구중심 지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th>구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">결정조서</td></tr>
<tr><td>1. 가구 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)조서
2. 건축물에 관한 결정(변경) 조서
나. 건축물 밀도 결정(변경)조서</td><td>■용적률 결정조서
<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2" rowspan="2">접도조건</th><th colspan="3">용적률</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th></tr><tr><td rowspan="3">변경</td><td rowspan="2">일반상업</td><td>간선부</td><td>300% 이하</td><td>630%이하 (740%이하)</td><td rowspan="2">800% 이하 (960%이하)</td><td>-</td></tr><tr><td>이면부</td><td>300% 이하</td><td>500%이하 (580%이하)</td><td>전후면통합개발 적용시 간선부 용적률 적용</td></tr><tr><td>제3종 일반 주거</td><td>남부순환 도로</td><td>230% 이하</td><td>250% 이하</td><td>법적 용적률 2배이하</td><td>-</td></tr></table>주1) 공동개발 해제시 이면부 필지는 변경된 필지 접도조건에 다른 기준/허용 용적률 적용
주2) 일반상업지역의 경우, 권장용도 중 관광숙박시설 도입시 ( )의 허용 · 상한 용적률 적용
주3) 관광진흥법 시행령 제2조1항에 따른 관광호텔업, 한국전통호텔업을 위한 관광숙박시설 건축시 시도시계획위원회 심의를 거쳐 서울시 도시계획 조례 제55조 제17항 규정에서 정하는 범위안에서 용적률 완화 적용
주4) 일반상업지역으로 상향된 지역의 경우, 주거복합건축물의 용도제한 기준은 공동주택과 업무시설 중 오피스텔을 합한 연면적은 전체연면적의 70%이하 적용</td><td>■용적률 결정조서
<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2" rowspan="2">접도조건</th><th colspan="3">용적률</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th></tr><tr><td rowspan="3">변경</td><td rowspan="2">일반상업</td><td>간선부</td><td>300% 이하</td><td>630%이하 (740%이하)</td><td rowspan="2">800% 이하 (960%이하)</td><td>-</td></tr><tr><td>이면부</td><td>300% 이하</td><td>500%이하 (580%이하)</td><td>전후면통합개발 적용시 간선부 용적률 적용</td></tr><tr><td>제3종 일반 주거</td><td>남부순환 도로</td><td>230% 이하</td><td>250% 이하</td><td>법적 용적률 2배이하</td><td>-</td></tr></table>주1) 공동개발 해제시 이면부 필지는 변경된 필지 접도조건에 다른 기준/허용 용적률 적용
주2) 일반상업지역의 경우, 권장용도 중 관광숙박시설 도입시 ( )의 허용 · 상한 용적률 적용
주3) 관광진흥법 시행령 제2조1항에 따른 관광호텔업, 한국전통호텔업을 위한 관광숙박시설 건축시 시도시계획위원회 심의를 거쳐 서울시 도시계획 조례 제55조 제17항 규정에서 정하는 범위안에서 용적률 완화 적용
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
- 간선부 일반상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 315% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 472%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
- 이면부 일반상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 250% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 375%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
- 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 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 따른다.</td></tr>
<tr><td>구 분</td><td>기 정</td><td>변 경</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">민간부문 시행지침</td></tr>
<tr><td>제4장 건축물의 밀도에 관한 사항
제12조 (용적률)</td><td>① 본 지구단위계획구역 내에서는 대지별로 제시한 용적률 범위내로 건축하여야 한다.
② 동일한 용도지역으로서 향후 공동개발 변경 등에 의해 대지에 서로 상이한 기준/허용용적률이 적용될 경우에는 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 용적률을 적용하며, 이면부로 위치가 변경되는 대지는 인접한 이면부 용적률을 적용한다.
③ 2이상의 용도지역에 걸쳐 있어 서로 다른 용적률을 적용받는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조(2이상의 용도지역 · 용도지구 · 용도구역에 걸치는 토지에 대한 적용기분)을 다른다.
④ 도면표시
기준용적률/허용용적률
<table><tr><td>기준용적률/허용용적률</td><td></td></tr><tr><td></td><td></td></tr></table>■용적률
<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2" rowspan="2">접도조건</th><th colspan="3">용적률</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th></tr><tr><td rowspan="3">기정</td><td rowspan="2">일반상업</td><td>간선부</td><td>300% 이하</td><td>630%이하 (740%이하)</td><td rowspan="2">800% 이하 (960%이하)</td><td>-</td></tr><tr><td>이면부</td><td>300% 이하</td><td>500%이하 (580%이하)</td><td>전후면통합개발 적용시 간선부 용적률 적용</td></tr><tr><td>변경</td><td>제3종 일반 주거</td><td>남부순환 도로</td><td>230% 이하</td><td>250% 이하</td><td>법적 용적률 2배이하</td><td>-</td></tr></table>주1) 공동개발 해제시 이면부 필지는 변경된 필지 접도조건에 다른 기준/허용 용적률 적용
주2) 일반상업지역의 경우, 권장용도 중 관광숙박시설 도입시 ( )의 허용 · 상한 용적률 적용
주3) 관광진흥법 시행령 제2조1항에 따른 관광호텔업, 한국전통호텔업을 위한 관광숙박시설 건축시 시도시계획위원회 심의를 거쳐 서울시 도시계획 조례 제55조 제17항 규정에서 정하는 범위안에서 용적률 완화 적용
주4) 일반상업지역으로 상향된 지역의 경우, 주거복합건축물의 용도제한 기준은 공동주택과 업무시설 중 오피스텔을 합한 연면적은 전체연면적의 70%이하 적용</td><td>① 본 지구단위계획구역 내에서는 대지별로 제시한 용적률 범위내로 건축하여야 한다.
② 동일한 용도지역으로서 향후 공동개발 변경 등에 의해 대지에 서로 상이한 기준/허용용적률이 적용될 경우에는 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 용적률을 적용하며, 이면부로 위치가 변경되는 대지는 인접한 이면부 용적률을 적용한다.
③ 2이상의 용도지역에 걸쳐 있어 서로 다른 용적률을 적용받는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조(2이상의 용도지역 · 용도지구 · 용도구역에 걸치는 토지에 대한 적용기분)을 다른다.
④ 도면표시
기준용적률/허용용적률
<table><tr><td>기준용적률/허용용적률</td><td></td></tr><tr><td></td><td></td></tr></table>■용적률
<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2" rowspan="2">접도조건</th><th colspan="3">용적률</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th></tr><tr><td rowspan="3">기정</td><td rowspan="2">일반상업</td><td>간선부</td><td>300% 이하</td><td>630%이하 (740%이하)</td><td rowspan="2">800% 이하 (960%이하)</td><td>-</td></tr><tr><td>이면부</td><td>300% 이하</td><td>500%이하 (580%이하)</td><td>전후면통합개발 적용시 간선부 용적률 적용</td></tr><tr><td>변경</td><td>제3종 일반 주거</td><td>남부순환 도로</td><td>230% 이하</td><td>250% 이하</td><td>법적 용적률 2배이하</td><td>-</td></tr></table>주1) 공동개발 해제시 이면부 필지는 변경된 필지 접도조건에 다른 기준/허용 용적률 적용
주2) 일반상업지역의 경우, 권장용도 중 관광숙박시설 도입시 ( )의 허용 · 상한 용적률 적용
주3) 관광진흥법 시행령 제2조1항에 따른 관광호텔업, 한국전통호텔업을 위한 관광숙박시설 건축시 시도시계획위원회 심의를 거쳐 서울시 도시계획 조례 제55조 제17항 규정에서 정하는 범위안에서 용적률 완화 적용
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
- 간선부 일반상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 315% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 472%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
- 이면부 일반상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 250% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 375%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
- 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 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 따른다.</td></tr>
</table>

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



19. 봉천지역중심 지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>2. 획지 및 건축물 등에 관한 계획
나. 건축물에 관한 계획
3) 건축물의 규모에 관한 계획
내) 용적률 계획</td>
<td>■용적률 결정조서
<table>
<tr><th rowspan="2">용도·지역</th><th colspan="3">용적률</th></tr>
<tr><th colspan="2">기준</th><th>허용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">일반상업지역</td><td>간선변</td><td>600%이내</td><td>800%이내</td></tr>
<tr><td>이면부</td><td>450%이내</td><td>660%이내</td></tr>
<tr><td rowspan="2">준주거지역</td><td>간선변</td><td>300%이내</td><td>400%이내</td></tr>
<tr><td>이면부</td><td>300%이내</td><td>400%이내</td></tr>
<tr><td rowspan="2">준주거지역
(기존용도 상향지)</td><td>간선변</td><td>300%이내</td><td>360%이내
(400%이내(주1))</td></tr>
<tr><td>이면부</td><td>250%이내</td><td>360%이내</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>-</td><td>230%</td><td>250%</td></tr>
</table>
주1) 간선도로(남부순환도로, 봉천로, 관악로)에 접하는 필지 중 지역중심 활성화 기능 <R&D(연구소),문화(공연장,전시장), 교육(학원,도서관), (준)공공임대주택, 병원>을 연면적의 50%이상으로 건립하는 경우에 한해 허용용적률 400%로 적용
주2) 특별계획구역은 별도의 계획에 따름

■비주거용도 계획
○ 상업지역내 주거복합건물의 용적률 및 용도제한 적용기준
• 기준용적률 600%, 허용용적률 800%
<table>
<tr><th>주택연면적 비율(%)</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td>60이상 ~ 70미만</td><td>450%이하</td><td>600%이하</td><td rowspan="5">법적용적률의 2배이하</td></tr>
<tr><td>50이상 ~ 60미만</td><td>490%이하</td><td>650%이하</td></tr>
<tr><td>40이상 ~ 50미만</td><td>530%이하</td><td>700%이하</td></tr>
<tr><td>30이상 ~ 40미만</td><td>560%이하</td><td>750%이하</td></tr>
<tr><td>30미만</td><td>600%이하</td><td>800%이하</td></tr>
</table>
• 기준용적률 450%, 허용용적률 660%
<table>
<tr><th>주택연면적 비율(%)</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td>60이상 ~ 70미만</td><td rowspan="5">450%이하</td><td>500%이하</td><td rowspan="5">법적용적률의 2배이하</td></tr>
<tr><td>50이상 ~ 60미만</td><td>540%이하</td></tr>
<tr><td>40이상 ~ 50미만</td><td>580%이하</td></tr>
<tr><td>30이상 ~ 40미만</td><td>620%이하</td></tr>
<tr><td>30미만</td><td>660%이하</td></tr>
</table></td>
<td>■용적률 결정조서
<table>
<tr><th rowspan="2">용도지역</th><th colspan="3">용적률</th></tr>
<tr><th colspan="2">기준</th><th>허용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">일반상업지역</td><td>간선변</td><td>600%이내</td><td>800%이내</td></tr>
<tr><td>이면부</td><td>450%이내</td><td>660%이내</td></tr>
<tr><td rowspan="2">준주거지역</td><td>간선변</td><td>300%이내</td><td>400%이내</td></tr>
<tr><td>이면부</td><td>300%이내</td><td>400%이내</td></tr>
<tr><td rowspan="2">준주거지역
(기존용도 상향지)</td><td>간선변</td><td>300%이내</td><td>360%이내
(400%이내(주1))</td></tr>
<tr><td>이면부</td><td>250%이내</td><td>360%이내</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>-</td><td>230%</td><td>250%</td></tr>
</table>
주1) 간선도로(남부순환도로, 봉천로, 관악로)에 접하는 필지 중 지역중심 활성화 기능 <R&D(연구소),문화(공연장,전시장), 교육(학원,도서관), (준)공공임대주택, 병원>을 연면적의 50%이상으로 건립하는 경우에 한해 허용용적률 400%로 적용
주2) 특별계획구역은 별도의 계획에 따름

■비주거용도 계획
○ 상업지역내 주거복합건물의 용적률 및 용도제한 적용기준
• 기준용적률 600%, 허용용적률 800%
· 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따름
• 기준용적률 450%, 허용용적률 660%
· 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3] 제2호가목에 따라 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 330%이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 495%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
※ 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 따른 임대주택 추가확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대해 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">민간부문 시행지침</th></tr>
<tr><td>제4장 건축물의 규모에 관한 사항
제11조 [용적률]</td><td>④ 상업지역내 주거복합건물의 용적률 및 용도제한 적용기준은 다음과 같다.
1. 기준용적률 600%, 허용용적률 800%
<table><tr><th>주택연면적 비율(%)</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr><tr><td>60이상 ~ 70미만</td><td>450%이하</td><td>600%이하</td><td rowspan="5">법적용적률의 2배이하</td></tr><tr><td>50이상 ~ 60미만</td><td>490%이하</td><td>650%이하</td></tr><tr><td>40이상 ~ 50미만</td><td>530%이하</td><td>700%이하</td></tr><tr><td>30이상 ~ 40미만</td><td>560%이하</td><td>750%이하</td></tr><tr><td>30미만</td><td>600%이하</td><td>800%이하</td></tr></table>
2. 기준용적률 450%, 허용용적률 660%
<table><tr><th>주택연면적 비율(%)</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr><tr><td>60이상 ~ 70미만</td><td rowspan="5">450%이하</td><td>500%이하</td><td rowspan="5">법적용적률의 2배이하</td></tr><tr><td>50이상 ~ 60미만</td><td>540%이하</td></tr><tr><td>40이상 ~ 50미만</td><td>580%이하</td></tr><tr><td>30이상 ~ 40미만</td><td>620%이하</td></tr><tr><td>30미만</td><td>660%이하</td></tr></table></td><td>④ 상업지역내 주거복합건물의 용적률 및 용도제한 적용기준은 다음과 같다.
1. 기준용적률 600%, 허용용적률 800%
· 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따름
2. 기준용적률 450%, 허용용적률 660%
· 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3] 제2호가목에 따라 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 330%이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 495%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
※ 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 따른 임대주택 추가확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대해 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.</td></tr>
</table>

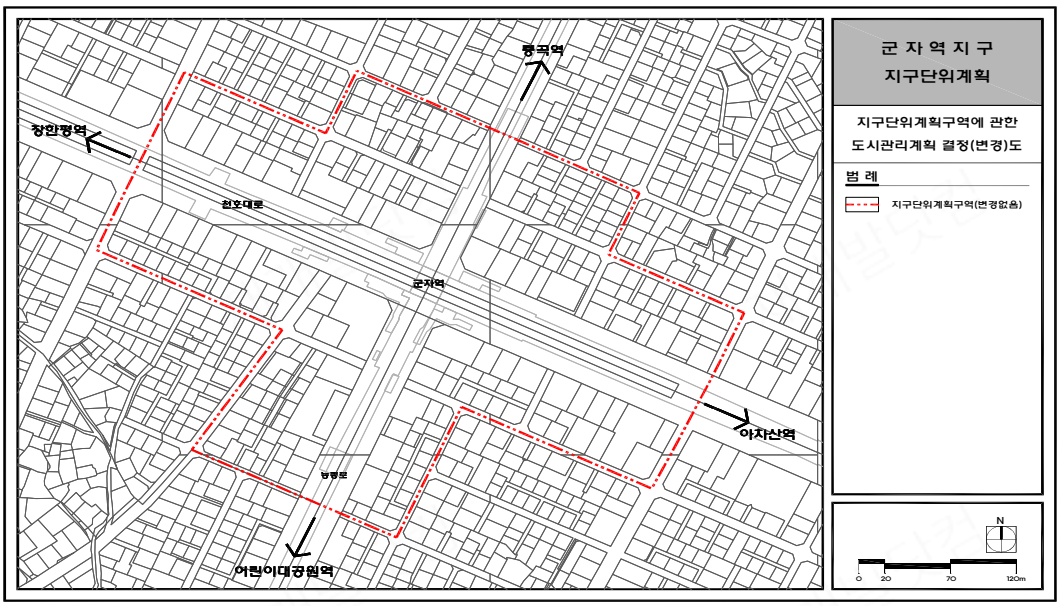
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



20. 군자역지구 지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>3 가구 및 건축물 등에 관한 결정(변경)
2. 건축물에 관한 결정(변경)
라. 용적률 계획 결정(변경) 조서</td><td>■ 용적률 계획 결정조서
<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">변 경</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>상한 용적률</th></tr>
<tr><td>준주거지역 (일반주거→ 준주거)</td><td>300% 이하</td><td>360% 이하</td><td>400% 이하</td><td rowspan="3">서울시 지구단위 계획 수립지침 적용</td></tr>
<tr><td>일반상업지역 (일반주거→ 일반상업)</td><td>300% 이하</td><td>630% 이하</td><td>800% 이하</td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td colspan="3">• 도시계획조례시행규칙 제7조 적용
허용용적률×(1+1.3×가중치×α)
α:기부채납면적/기부채납후 대지면적</td></tr>
</table>
※ 장기전세주택 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령을 따른다.
※ 준주거지역내 용적률 중 주거부분의 허용용적률은 250%이하 적용.(서울시 지구단위계획수립지침 4-4-2)</td><td>■ 용적률 계획 결정조서
<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">변 경</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>상한 용적률</th></tr>
<tr><td>준주거지역 (일반주거→ 준주거)</td><td>300% 이하</td><td>360% 이하</td><td>400% 이하</td><td rowspan="3">서울시 지구단위 계획 수립지침 적용</td></tr>
<tr><td>일반상업지역 (일반주거→ 일반상업)</td><td>300% 이하</td><td>630% 이하</td><td>800% 이하</td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td colspan="3">• 도시계획조례시행규칙 제7조 적용
허용용적률×(1+1.3×가중치×α)
α:기부채납면적/기부채납후 대지면적</td></tr>
</table>
※ 장기전세주택 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령을 따른다.
※ 준주거지역내 용적률 중 주거부분의 허용용적률은 250%이하 적용.(서울시 지구단위계획수립지침 4-4-2)
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
– 일반상업지역(일반주거 → 일반상업) 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 315% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 472.5%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
– 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 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 따른다.</td></tr>
</table>

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



21. 건대입구역지구 제1종지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th>구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">결정조서</td></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)
2. 건축물에 관한 결정(변경)조서
라. 건폐율·용적률 계획 결정(변경) 조서</td>
<td>■ 건폐율·용적률 계획
<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th rowspan="2">건폐율</th><th colspan="2">용적률</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th></tr>
<tr><td>준주거지역
(일반주거→준주거)</td><td>60%
이하</td><td>300% 이하</td><td>360% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>일반상업지역
(일반주거→일반상업)</td><td>60%
이하</td><td>300% 이하</td><td>630% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>제3종일반
주거지역</td><td>50%
이하</td><td colspan="2">250% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td colspan="3">·도시계획조례시행규칙 제7조 적용
- 허용용적률×(1+1.3×가중치×α)
(α:기부채납면적/기부채납후 대지면적)</td><td></td></tr>
</table>
※ 장기전세주택 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령을 따른다.</td>
<td>■ 건폐율·용적률 계획
<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th rowspan="2">건폐율</th><th colspan="2">용적률</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th></tr>
<tr><td>준주거지역
(일반주거→준주거)</td><td>60%
이하</td><td>300% 이하</td><td>360% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>일반상업지역
(일반주거→일반상업)</td><td>60%
이하</td><td>300% 이하</td><td>630% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>제3종일반
주거지역</td><td>50%
이하</td><td colspan="2">250% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td colspan="3">·도시계획조례시행규칙 제7조 적용
- 허용용적률×(1+1.3×가중치×α)
(α:기부채납면적/기부채납후 대지면적)</td><td></td></tr>
</table>
※ 장기전세주택 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령을 따른다.
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
- 일반상업지역(일반주거 → 일반상업) 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 315% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 472.5%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
- 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 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 따른다.</td></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)
4. 인센티브 운영계획 결정(변경) 조서</td>
<td>■ 용적률 인센티브(변경)
- 용적률 완화항목 및 내용
1) 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 의무형 인센티브는 100분의 20이상, 규제형과 유도형 인센티브합은 100분의 80 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.
2) 의무형 인센티브인 친환경 건축물 항목은 해당 인센티브의 100분의 20에 미달하는 경우에도 유도형과 규제형 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 의무형 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다.
3) 유도형 인센티브 항목이 두 가지 이상인 경우, 한 항목의 유도형 인센티브 계획용적률은 해당 유도형 인센티브량의 100분의 500내에서 적용하도록 한다.
4) 규제형 인센티브 계획용적률은 해당 허용용적률 인센티브량의 100분의 30을 초과할 수 없으며, 본 기준을 초과하여 계획용적률이 산출된 경우에는 100분의 30까지만 인정되며, 지구단위계획도상의 규제사항은 건축계획에 반영하여야 한다.
5) 인센티브 계획기준 적용이 어려운 구역으로 규제형 인센티브 계획이 없는 필지에서는 규제형 인센티브 총량의 1/3이 인정 된다.
6) 전층권장 용도의 면적은 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적(주차장 제외)의 “해당 지구단위계획으로 정한 면적” 이상일 경우에 인센티브를 부여한다. 1층 권장의 경우는 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적(주차장 제외)의 “해당 지구단위계획으로 정한 면적” 이상일 경우에 인센티브를 부여한다.
7) 공동개발(지정/권장)에 관한 인센티브 부여는 본 지구단위계획 결정일 당시 계획이 수립된 대지에 한하여 적용하며, 최대개발규모 내에서 토지소유자가 자발적으로 공동개발시에는 해당 도시계획위원회 심의에서 인정한 경우에 한하여 인센티브를 추가로 부여할 수 있다.
8) 미관지구내 건축한계선 후퇴부분은 제공면적 산정시 제외하며, 미관지구내 건축한계선 이후부터 본 지구단위계획에서 제시한 건축한계선에 의하여 후퇴한 부분에 한하여 인센티브를 부여한다. 이 경우 추가되는 건축한계선에 대하여는 지구단위계획 결정 절차를 거쳐야 한다.
※ 간선부의 미관지구내에 포함되는 건축선 후퇴부분은 관련규정상 의무하는 사항이므로 인센티브를 적용 받을 수 없음
9) 조경면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없다.
<table>
<tr><th colspan="3">항목 \ 내용</th><th>완화기준</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="8">유도형 인센티브</td><td rowspan="3">대지내 공지</td><td>공개공지</td><td rowspan="3">기준용적률 ×
(설치면적-의무면적
/대지면적) × a</td><td>(능동로변 일반상업지역)
피로티구조 : a=1.5
개방형구조 : a=3
(구의로변 일반상업지역)
피로티구조 : a=1.75
개방형구조 : a=3.5
(이면부 일반상업지역)
피로티구조 : a=2
개방형구조 : a=4
(준주거지역)
피로티구조 : a=0.4
개방형구조 : a=0.8</td></tr>
<tr><td>쌈지형,
침상형 공지</td></tr>
<tr><td>건축물
용 도</td><td>권장</td><td>기준용적률 ×
(권장용도면적÷ 주차장을
제외한건축
연면적)×a</td><td>(일반상업지역)
간선부 : a=0.4
이면부 : a=0.5</td></tr>
<tr><td rowspan="2">도시
경관
개선</td><td>지하철 및지주화 시설
건축물내 설치</td><td>기준용적률 × 0.3</td><td>지하철출입구, 연결통로,
환기구시설을 건물내부 또는 대지내
설치시</td></tr>
<tr><td>건축물 등 형태</td><td>기준용적률
× 0.05 ~ 0.15</td><td>1층전면부 투시형 처리 70% 이상 및
1층부 아케이드 조성 계획시
(두가지 요소중 한가지만 계획시 1/3
적용)</td></tr>
<tr><td>주차계획</td><td>공동주차장</td><td>기준용적률 × 0.2</td><td></td></tr>
<tr><td>건물내공공시설설치</td><td>건물내 공공시설 설치</td><td>기준용적률 × 0.3</td><td>건물내 일정공간을 공공에
사용권(구분지상권)으로 제공할 경우</td></tr>
</table></td>
<td>■ 용적률 인센티브(변경)
- 용적률 완화항목 및 내용
1) 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 의무형 인센티브는 100분의 20이상, 규제형과 유도형 인센티브합은 100분의 80 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.
2) 의무형 인센티브인 친환경 건축물 항목은 해당 인센티브의 100분의 20에 미달하는 경우에도 유도형과 규제형 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 의무형 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다.
3) 유도형 인센티브 항목이 두 가지 이상인 경우, 한 항목의 유도형 인센티브 계획용적률은 해당 유도형 인센티브량의 100분의 500내에서 적용하도록 한다.
4) 규제형 인센티브 계획용적률은 해당 허용용적률 인센티브량의 100분의 30을 초과할 수 없으며, 본 기준을 초과하여 계획용적률이 산출된 경우에는 100분의 30까지만 인정되며, 지구단위계획도상의 규제사항은 건축계획에 반영하여야 한다.
5) 인센티브 계획기준 적용이 어려운 구역으로 규제형 인센티브 계획이 없는 필지에서는 규제형 인센티브 총량의 1/3이 인정 된다.
6) 전층권장 용도의 면적은 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적(주차장 제외)의 “해당 지구단위계획으로 정한 면적” 이상일 경우에 인센티브를 부여한다. 1층 권장의 경우는 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적(주차장 제외)의 “해당 지구단위계획으로 정한 면적” 이상일 경우에 인센티브를 부여한다.
※ 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제3항 [별표3] 제2호나목의 임대주택 추가 확보에 따라 허용용적률 인센티브 계획에서 권장용도 면적을 준수하기 어려운 경우 임대주택 추가 확보에 따른 면적(증가하는 용적률의 2분의 1)을 활용하여 부족한 권장용도 면적을 산정할 수 있다.
(「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제2호나목에 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 따른다.)
7) 공동개발(지정/권장)에 관한 인센티브 부여는 본 지구단위계획 결정일 당시 계획이 수립된 대지에 한하여 적용하며, 최대개발규모 내에서 토지소유자가 자발적으로 공동개발시에는 해당 도시계획위원회 심의에서 인정한 경우에 한하여 인센티브를 추가로 부여할 수 있다.
8) 미관지구내 건축한계선 후퇴부분은 제공면적 산정시 제외하며, 미관지구내 건축한계선 이후부터 본 지구단위계획에서 제시한 건축한계선에 의하여 후퇴한 부분에 한하여 인센티브를 부여한다. 이 경우 추가되는 건축한계선에 대하여는 지구단위계획 결정 절차를 거쳐야 한다.
※ 간선부의 미관지구내에 포함되는 건축선 후퇴부분은 관련규정상 의무하는 사항이므로 인센티브를 적용 받을 수 없음
9) 조경면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없다.
<table>
<tr><th colspan="3">항목 \ 내용</th><th>완화기준</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="8">유도형 인센티브</td><td rowspan="3">대지내 공지</td><td>공개공지</td><td rowspan="3">기준용적률 ×
(설치면적-의무면적
/대지면적) × a</td><td>(능동로변 일반상업지역)
피로티구조 : a=1.5
개방형구조 : a=3
(구의로변 일반상업지역)
피로티구조 : a=1.75
개방형구조 : a=3.5
(이면부 일반상업지역)
피로티구조 : a=2
개방형구조 : a=4
(준주거지역)
피로티구조 : a=0.4
개방형구조 : a=0.8</td></tr>
<tr><td>쌈지형,
침상형 공지</td></tr>
<tr><td>건축물
용 도</td><td>권장</td><td>기준용적률 ×
(권장용도면적÷ 주차장을
제외한건축
연면적)×a</td><td>(일반상업지역)
간선부 : a=0.4
이면부 : a=0.5</td></tr>
<tr><td rowspan="2">도시
경관
개선</td><td>지하철 및지주화 시설
건축물내 설치</td><td>기준용적률 × 0.3</td><td>지하철출입구, 연결통로,
환기구시설을 건물내부 또는 대지내
설치시</td></tr>
<tr><td>건축물 등 형태</td><td>기준용적률
× 0.05 ~ 0.15</td><td>1층전면부 투시형 처리 70% 이상 및
1층부 아케이드 조성 계획시
(두가지 요소중 한가지만 계획시 1/3
적용)</td></tr>
<tr><td>주차계획</td><td>공동주차장</td><td>기준용적률 × 0.2</td><td></td></tr>
<tr><td>건물내공공시설설치</td><td>건물내 공공시설 설치</td><td>기준용적률 × 0.3</td><td>건물내 일정공간을 공공에
사용권(구분지상권)으로 제공할 경우</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

항목 \ 내용			완화기준	비고
의무형 인센티브	환경친화	자연지반 보존	기준용적률 × (자연지반보존/대지면적) × 0.2	
		옥상녹화	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 0.1	녹화면적은 대지면적의 20% 까지만 허용 법적 조경으로 산입된 면적 제외
		녹색 주차장, 투수성 포장	기준용적률 × 0.05	
		중수도 설치	기준용적률× 0.04	총사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용 관련법상 의무시설인 경우 제외
		빗물 이용 시설 설치	기준용적률 × 0.04	빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적 × 0.5 또는 대지면적 × 0.2 이상 설치
		신재생 에너지 사용	기준용적률 × 0.05	건축공사비의 1%이상 또는 총에너지 사용량의 1% 이상 부담
		에너지 절약 계획 도입	구분 / 에너지 절감율 / 에너지성능 지표 / 친환경 건축물 인증 / 인센티브량 1등급 / 33.5% 이상 / 81점 이상 / 85점 이상 / 기준용적률 ×0.08이내 2등급 / 23.5~33.5%미만 / 74~81점 미만 / 75~85점 미만 / 기준용적률 ×0.05이내	

1. 각각의 대지에 적용되는 용적률의 완화는 완화조건이 인정되는 각 항목의 합으로 하며, 기준용적률과 완화용적률의 합은 각각의 대지에 지정된 허용용적률의 이하가 되도록 함

■ 건대입구 역세권 일반상업지역

도면번호	위치	계획목표	항목		완화기준	비고
A-㈎ B-② D (3-1)	화양동 7-3 일대 6-1 일대 자양동 1-1 일대	지구 중심의 기능 활성화를 위한 권장 용도 유도 보행 환경 개선 (1층부 전면부 입면 처리 및 형태 권장) 및 휴게 공간 조성	유도형	권장 용도	기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축연면적)×0.4	주차장을 제외한 총연면적의 40%이상 준수시 인정
				공개 공지 및 쌈지형 공지	기준용적률 × (설치면적-의무면적/대지면적) × 3	위치준수, 의무면적 외 대지면적의 8%이상 조성시 인정
				건축물 형태	기준용적률 × 0.2	1층부 아케이드조성 및 전면투시처리 70%이상
				지하철 및 지중화 시설 건축물 내 설치	기준용적률 × 0.3	지하철출입구, 연결통로, 환기구시설을 건물내부 또는 대지내 설치시
			규제형	건축 한계선	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 2.5	미관지구내 건축한계선 제공면적에서 제외
			의무형	자연지반보존, 중수로, 빗물이용시설, 녹색주차장, 옥상녹화 등		

■ 능동로변 일반상업지역

도면번호	위치	계획목표	항목		완화기준	비고
3-2	자양동 2-1 일대	지구 중심의 기능 활성화를 위한 권장 용도 유도 보행 환경 개선 (1층부 전면부 입면 처리 및 형태 권장) 및 휴게 공간 조성	유도형	권장 용도	기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축연면적)×0.4	주차장을 제외한 총연면적의 30%이상 준수시 인정
				공개공지및 쌈지형공지	기준용적률 × (설치면적-의무면적 /대지면적) × 3	위치준수, 의무면적 외 대지면적의 8% 이상 조성시 인정
				건축물 형태	기준용적률 × 0.3	1층부 아케이드조성 및 전면투시처리 70%이상
			규제형	건축 한계선	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 2.5	미관지구내 건축한계선 제공면적에서 제외
			의무형	자연지반보존, 중수로, 빗물이용시설, 녹색주차장, 옥상녹화 등		

■ 능동로변 일반상업지역

도면번호	위치	계획목표	항목		완화기준	비고
3-3	자양동 2-1 일대	지구 중심의 기능 활성화를 위한 권장 용도 유도 보행 환경 개선 (1층부 전면부 입면 처리 및 형태 권장) 및 휴게 공간 조성	유도형	권장 용도	기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축연면적)×0.4	주차장을 제외한 총연면적의 30%이상 준수시 인정
				공개 공지 및 쌈지형공지	기준용적률 × (설치면적-의무면적 /대지면적) × 3	위치준수, 의무면적 외 대지면적의8% 이상 조성시 인정
				건축물 형태	기준용적률 × 0.3	1층부 아케이드조성 및 전면투시처리 70%이상
			규제형	건축 한계선 (공공보행통로)	기준용적률 × (제공면적 /대지면적) × 2.5	미관지구내 건축한계선 제공면적에서제외
			의무형	자연지반보존, 중수로, 빗물이용시설, 녹색주차장, 옥상녹화 등		

■ 구의로변 일반상업지역

도면번호	위치	계획목표	항목		완화기준	비고
B-① 4-1 4-3 4-4 4-5	화양동 6-7 일대 자양동 7-17 일대 7-6 일대 7-43 일대 7-1 일대	적정 개발 규모 유도 지구 중심의 기능 활성화를 위한 권장 용도 유도 보행 환경 개선 (1층부 전면부 입면 처리) 및 휴게 공간 조성	유도형	권장 용도	기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축연면적)×0.4	주차장을 제외한 총연면적의30% 이상 준수시 인정
				공개 공지 및 쌈지형공지	기준용적률 × (설치면적-의무면적 /대지면적) × 3.5	위치준수, 의무면적 외 대지면적의8%이상 조성시 인정
				건축물 형태	기준용적률 × 0.1	1층부 아케이드조성 및 전면투시처리 50%이상
			규제형	획지 단위 개발	기준용적률 ×a	2필지 : 0.1 3필지 : 0.2 4필지 : 0.3
				건축 한계선	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 2.5	미관지구내 건축한계선 제공면적에서 제외
			의무형	자연지반보존, 중수로, 빗물이용시설, 녹색주차장, 옥상녹화 등		

		개방	면적)×0.3	
	도시 경관 개선	지하철 및 지중화 시설 건축물내 설치	기준용적률 × 0.3	지하철출입구, 연결통로, 환기구시설을 건물내부 또는 대지내 설치시
		건축물 등 형태	기준용적률 × 0.05 ~ 0.15	1층전면부 투시형 처리 70% 이상 및 1층부 아케이드 조성 계획시 (투가지 요소중 한가지만 계획시 1/3 적용)
	주차 계획	공동주차장	기준용적률 × 0.2	
	건물내 공공시설 제공시	건물내 공공시설 설치	기준용적률 × 0.3	건물내 일정공간을 공공에 사용권(구분지상권)으로 제공할 경우

항목 \ 내용			완화기준	비고
의무형 인센티브	환경친화	자연지반 보존	기준용적률 × (자연지반보존/대지면적) × 0.2	
		옥상녹화	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 0.1	녹화면적은 대지면적의 20% 까지만 허용 법적 조경으로 산입된 면적 제외
		녹색 주차장, 투수성 포장	기준용적률 × 0.05	
		중수도 설치	기준용적률 × 0.04	총사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용 관련법상 의무시설인 경우 제외
		빗물 이용 시설 설치	기준용적률 × 0.04	빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적 × 0.5 또는 대지면적 × 0.2 이상 설치
		신재생 에너지 사용	기준용적률 × 0.05	건축공사비의 1%이상 또는 총에너지 사용량의 1% 이상 부담
		에너지 절약 계획 도입	구분 / 에너지 절감율 / 에너지성능 지표 / 친환경 건축물 인증 / 인센티브량 1등급 / 33.5% 이상 / 81점 이상 / 85점 이상 / 기준용적률 ×0.08이내 2등급 / 23.5~33.5%미만 / 74~81점 미만 / 75~85점 미만 / 기준용적률 ×0.05이내	

1. 각각의 대지에 적용되는 용적률의 완화는 완화조건이 인정되는 각 항목의 합으로 하며, 기준용적률과 완화용적률의 합은 각각의 대지에 지정된 허용용적률의 이하가 되도록 함

■ 건대입구 역세권 일반상업지역

도면번호	위치	계획목표	항목		완화기준	비고
A-㈎ B-② D (3-1)	화양동 7-3 일대 6-1 일대 자양동 1-1 일대	지구 중심의 기능 활성화를 위한 권장 용도 유도 보행 환경 개선 (1층부 전면부 입면 처리 및 형태 권장) 및 휴게 공간 조성	유도형	권장 용도	기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축연면적)×0.4	주차장을 제외한 총연면적의 40%이상 준수시 인정
				공개 공지 및 쌈지형 공지	기준용적률 × (설치면적-의무면적 /대지면적) × 3	위치준수, 의무면적 외 대지면적의 8%이상 조성시 인정
				건축물 형태	기준용적률 × 0.2	1층부 아케이드조성 및 전면투시처리 70%이상
				지하철 및 지중화 시설 건축물 내 설치	기준용적률 × 0.3	지하철출입구, 연결통로, 환기구시설을 건물내부 또는 대지내 설치시
			규제형	건축 한계선	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 2.5	미관지구내 건축한계선 제공면적에서 제외
			의무형	자연지반보존, 중수로, 빗물이용시설, 녹색주차장, 옥상녹화 등		

■ 능동로변 일반상업지역

도면번호	위치	계획목표	항목		완화기준	비고
3-2	자양동 2-1 일대	지구 중심의 기능 활성화를 위한 권장 용도 유도 보행 환경 개선 (1층부 전면부 입면 처리 및 형태 권장) 및 휴게 공간 조성	유도형	권장 용도	기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축연면적)×0.4	주차장을 제외한 총연면적의 30%이상 준수시 인정
				공개공지및 쌈지형공지	기준용적률 × (설치면적-의무면적 /대지면적) × 3	위치준수, 의무면적 외 대지면적의 8% 이상 조성시 인정
				건축물 형태	기준용적률 × 0.3	1층부 아케이드조성 및 전면투시처리 70%이상
			규제형	건축 한계선	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 2.5	미관지구내 건축한계선 제공면적에서 제외
			의무형	자연지반보존, 중수로, 빗물이용시설, 녹색주차장, 옥상녹화 등		

■ 능동로변 일반상업지역

도면번호	위치	계획목표	항목		완화기준	비고
3-3	자양동 2-1 일대	지구 중심의 기능 활성화를 위한 권장 용도 유도 보행 환경 개선 (1층부 전면부 입면 처리 및 형태 권장) 및 휴게 공간 조성	유도형	권장 용도	기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축연면적)×0.4	주차장을 제외한 총연면적의 30%이상 준수시 인정
				공개 공지 및 쌈지형공지	기준용적률 × (설치면적-의무면적 /대지면적) × 3	위치준수, 의무면적 외 대지면적의8% 이상 조성시 인정
				건축물 형태	기준용적률 × 0.3	1층부 아케이드조성 및 전면투시처리 70%이상
			규제형	건축 한계선 (공공보행통로)	기준용적률 × (제공면적 /대지면적) × 2.5	미관지구내 건축한계선 제공면적에서제외
			의무형	자연지반보존, 중수로, 빗물이용시설, 녹색주차장, 옥상녹화 등		

■ 구의로변 일반상업지역

도면번호	위치	계획목표	항목		완화기준	비고
	화양동	적정 개발	유도	권장 용도	기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장을	주차장을 제외한 총연면적의30%

■ 구의로변 일반상업지역

노변번호	위치	계획목표	항목		완화기준	비고
4-2	자양동 7-25 일대	적정 개발 규모 유도 지구중심의 기능 활성화를 위한 권장 용도 유도 보행 환경 개선 (1층부 전면부 입면처리) 및 휴게 공간 조성	유도형	권장 용도	기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축연면적)×0.4	주차장을 제외한 총연면적의 30%이상 준수시 인정
				공개 공지 및 쌈지형공지	기준용적률 × (설치면적-의무면적 /대지면적) × 3.5	위치준수, 의무면적 외 대지면적의8% 이상 조성시 인정
				건축물 형태	기준용적률 × 0.1	전면투시처리 50%이상
				지하철 및 지중화 시설 건축물내 설치	기준용적률 × 0.3	지하철출입구, 연결통로
			규제형	획지단위개발	기준용적률 ×a	2블지 : 0.1 3블지 : 0.2 4블지 : 0.3
				건축한계선	기준용적률 × (제공면적 /대지면적) × 2.5	미관지구내 건축한계선 제공면적에서 제외
			의무형	자연지반보존, 중수로, 빗물이용시설, 녹색주차장, 옥상녹화 등		

■ 구의로변 일반상업지역

노변번호	위치	계획목표	항목		완화기준	비고
A-① A-⑩	화양동 7-4 일대 7-2 일대	적정 개발규모 유도 지구 중심의 기능 활성화를 위한 권장 용도 유도 보행 환경 개선 (1층부 전면부 입면처리) 및 휴게 공간 조성	유도형	권장 용도	기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축연면적)×0.4	주차장을 제외한 총연면적의 30%이상 준수시 인정
				공개 공지 및쌈지형공지	기준용적률 × (설치면적-의무면적 /대지면적) × 3.5	위치준수, 의무면적 외 대지면적의 8%이상 조성시 인정
				건축물 형태	기준용적률 × 0.1	전면투시처리 50%이상
			규제형	획지 단위 개발	기준용적률 ×a	
				건축 한계선/ 벽면지정선	기준용적률 × (제공면적 /대지면적) × 2.5	미관지구내 건축한계선 제공면적에서제외
			의무형	자연지반보존, 중수로, 빗물이용시설, 녹색주차장, 옥상녹화 등		

■ 구의로변 일반상업지역

노변번호	위치	계획목표	항목		완화기준	비고
A-② A-⑧ A-⑨	화양동 7-5 일대 7-9 일대 7-1 일대	지구 중심의 기능 활성화를 위한 권장 용도 유도 보행 환경 개선 (1층부 전면부 입면처리) 및 휴게 공간 조성	유도형	권장 용도	기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축연면적)×0.5	주차장을 제외한 총연면적의 30%이상 준수시 인정
				공개공지 및 쌈지형공지	기준용적률 × (설치면적-의무면적 /대지면적) × 4	위치준수, 의무면적 외 대지면적의 5%이상 조성시 인정
			규제형	건축한계선/ 벽면한계선	건축한계선/ 벽면한계선기준용적률 × (제공면적 /대지면적) × 2.5	
			의무형	자연지반보존, 중수로, 빗물이용시설, 녹색주차장, 옥상녹화 등		

■ 구의로변 일반상업지역 이면부

노변번호	위치	계획목표	항목		완화기준	비고
A-③ A-④ A-⑤ A-⑥ A-⑦	화양동 7-6 일대 7-28 일대 7-33 일대 7-38 일대 7-42 일대	적정 개발 규모 유도 지구 중심의 기능 활성화를 위한 권장 용도 유도 보행 환경 개선 (1층부 전면부 입면처리) 및 휴게 공간 조성	유도형	권장 용도	기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축연면적)×0.5	주차장을 제외한 총연면적의 30%이상 준수시 인정
				공개 공지 및 쌈지형공지	기준용적률 × (설치면적-의무면적 /대지면적) × 4	위치준수, 의무면적 외 대지면적의 5%이상 조성시 인정
4-6 4-7 4-8 4-9	자양동 7-30 일대 7-14 일대 7-3 일대 7-2 일대		규제형	획지 단위 개발	기준용적률 ×a	
				건축한계선/ 벽면한계선	기준용적률 × (제공면적 /대지면적) × 2.5	
			의무형	자연지반보존, 중수로, 빗물이용시설, 녹색주차장, 옥상녹화 등		

■ 변경 사유서

변경 내용	변경 사유서
· 용적률 완화량의 조정 및 변경 · 맞춤형 인센티브 계획 운용 (의무형, 유도형, 규제형 인센티브)	· 지구단위계획 재정비 및 신규계획 수립기준에 따른 허용용적률 인센티브 계획 검토기준을 정립

B-①	6-7 일대 자양동 7-17 일대 7-6 일대 7-43 일대 7-1 일대	지구 중심의 기능 활성화를 위한 권장 용도 유도 보행 환경 개선 (1층부 전면부 입면처리) 및 휴게 공간 조성	유도형	공개 공지 및 쌈지형공지	기준용적률 × (설치면적-의무면적 /대지면적) × 3.5	위치준수, 의무면적 외 대지면적의8%이상 조성시 인정
				건축물 형태	기준용적률 × 0.1	전면투시처리 50%이상
			규제형	획지 단위 개발	기준용적률 ×a	2블지 : 0.1 3블지 : 0.2 4블지 : 0.3
				건축 한계선	기준용적률 × (제공면적 /대지면적) × 2.5	미관지구내 건축한계선 제공면적에서 제외
			의무형	자연지반보존, 중수로, 빗물이용시설, 녹색주차장, 옥상녹화 등		

■ 구의로변 일반상업지역

노변번호	위치	계획목표	항목		완화기준	비고
4-2	자양동 7-25 일대	적정 개발 규모 유도 지구중심의 기능 활성화를 위한 권장 용도 유도 보행 환경 개선 (1층부 전면부 입면처리) 및 휴게 공간 조성	유도형	권장 용도	기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축연면적)×0.4	주차장을 제외한 총연면적의 30%이상 준수시 인정
				공개 공지 및쌈지형공지	기준용적률 × (설치면적-의무면적 /대지면적) × 3.5	위치준수, 의무면적 외 대지면적의8% 이상 조성시 인정
				건축물 형태	기준용적률 × 0.1	전면투시처리 50%이상
				지하철 및 지중화 시설 건축물내 설치	기준용적률 × 0.3	지하철출입구, 연결통로
			규제형	획지단위개발	기준용적률 ×a	2블지 : 0.1 3블지 : 0.2 4블지 : 0.3
				건축한계선	기준용적률 × (제공면적 /대지면적) × 2.5	미관지구내 건축한계선 제공면적에서 제외
			의무형	자연지반보존, 중수로, 빗물이용시설, 녹색주차장, 옥상녹화 등		

■ 구의로변 일반상업지역

노변번호	위치	계획목표	항목		완화기준	비고
A-① A-⑩	화양동 7-4 일대 7-2 일대	적정 개발규모 유도 지구중심의 기능 활성화를 위한 권장 용도 유도 보행 환경 개선 (1층부 전면부 입면처리) 및 휴게 공간 조성	유도형	권장 용도	기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축연면적)×0.4	주차장을 제외한 총연면적의 30%이상 준수시 인정
				공개 공지 및쌈지형공지	기준용적률 × (설치면적-의무면적 /대지면적) × 3.5	위치준수, 의무면적 외 대지면적의 8%이상 조성시 인정
				건축물 형태	기준용적률 × 0.1	전면투시처리 50%이상
			규제형	획지 단위 개발	기준용적률 ×a	
				건축 한계선/ 벽면지정선	기준용적률 × (제공면적 /대지면적) × 2.5	미관지구내 건축한계선 제공면적에서제외
			의무형	자연지반보존, 중수로, 빗물이용시설, 녹색주차장, 옥상녹화 등		

■ 구의로변 일반상업지역

노변번호	위치	계획목표	항목		완화기준	비고
A-② A-⑧ A-⑨	화양동 7-5 일대 7-9 일대 7-1 일대	지구 중심의 기능 활성화를 위한 권장 용도 유도 보행 환경 개선 (1층부 전면부 입면처리) 및 휴게 공간 조성	유도형	권장 용도	기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축연면적)×0.5	주차장을 제외한 총연면적의 30%이상 준수시 인정
				공개공지 및 쌈지형공지	기준용적률 × (설치면적-의무면적 /대지면적) × 4	위치준수, 의무면적 외 대지면적의 5%이상 조성시 인정
			규제형	건축한계선/ 벽면한계선	건축한계선/ 벽면한계선기준용적률 × (제공면적 /대지면적) × 2.5	
			의무형	자연지반보존, 중수로, 빗물이용시설, 녹색주차장, 옥상녹화 등		

■ 구의로변 일반상업지역 이면부

노변번호	위치	계획목표	항목		완화기준	비고
A-③ A-④ A-⑤ A-⑥ A-⑦	화양동 7-6 일대 7-28 일대 7-33 일대 7-38 일대 7-42 일대	적정 개발 규모 유도 지구 중심의 기능 활성화를 위한 권장 용도 유도 보행 환경 개선 (1층부 전면부 입면처리) 및 휴게 공간 조성	유도형	권장 용도	기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축연면적)×0.5	주차장을 제외한 총연면적의 30%이상 준수시 인정
				공개 공지 및 쌈지형공지	기준용적률 × (설치면적-의무면적 /대지면적) × 4	위치준수, 의무면적 외 대지면적의 5%이상 조성시 인정
4-6 4-7 4-8 4-9	자양동 7-30 일대 7-14 일대 7-3 일대 7-2 일대		규제형	획지 단위 개발	기준용적률 ×a	
				건축한계선/ 벽면한계선	기준용적률 × (제공면적 /대지면적) × 2.5	
			의무형	자연지반보존, 중수로, 빗물이용시설, 녹색주차장, 옥상녹화 등		

■ 변경 사유서

변경 내용	변경 사유서
· 용적률 완화량의 조정 및 변경 · 맞춤형 인센티브 계획 운용 (의무형, 유도형, 규제형 인센티브)	· 지구단위계획 재정비 및 신규계획 수립기준에 따른 허용용적률 인센티브 계획 검토기준을 정립

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



22. 화양1지구 제1종 지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>3 가구 및 건축물 등에 관한 결정(변경)
2. 건축물에 관한 결정(변경) 결정(변경)조서
라. 용적률 계획 결정(변경) 조서</td>
<td>■ 건축물의 용적률 결정조서
<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">용적률 계획</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>상한 용적률</th></tr>
<tr><td>제1종전용주거지역</td><td>100% 이하</td><td>100% 이하</td><td rowspan="2">도시계획조례시행규칙 제7조 적용</td><td></td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>200% 이하</td><td>200% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>제1종전용주거지역 → 준주거지역</td><td>100% 이하</td><td>250% 이하</td><td>400% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>일반주거지역 →제3종일반주거지역</td><td>200% 이하</td><td>250% 이하</td><td>도시계획조례시행규칙 제7조 적용</td><td></td></tr>
<tr><td>일반주거지역 → 준주거지역
화양시장/ 송정연립주변</td><td>300% 이하</td><td>360% 이하</td><td>400% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>일반주거지역 → 일반상업지역</td><td>300% 이하</td><td>630% 이하</td><td>800% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>준주거지역 → 일반상업지역</td><td>400% 이하</td><td>660% 이하</td><td>800% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>기존 준주거지역</td><td>300% 이하</td><td>400% 이하</td><td>도시계획조례시행규칙 제7조 적용</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td colspan="3">· 도시계획조례시행규칙 제7조 적용
- 허용용적률×(1+1.3×가중치×α)
(α:기부채납면적/기부채납후 대지면적)</td><td></td></tr>
</table>
※ 일반주거지역에서 상향된 준주거지역의 용적률 중 주거부분의 허용용적률은 『서울시 지구단위계획 수립기준』에 따라 250%이하 적용
※ 장기전세주택 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령을 따른다.
※ 허용용적률은 본 지침에서 정한 허용용적률을 초과할 수 없다.
※ 2002년 이후 세부개발계획이 결정된 특별계획구역은 관련법령 내에서 기정지침을 따른다.
※ 상업지역내 주거복합건물을 건축할 시 허용용적률은 『서울시 도시계획조례 [별표3]』의 용적률을 적용한다. 또한 일반상업지역의 건축물 용도는 『서울시 지구단위계획 수립기준』에 따라 공동주택(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우 포함)을 건축하는 경우 공동주택과 업무시설 중 오피스텔의 총면적은 전체 연면적의 70%이하로 적용한다.</td>
<td>■ 건축물의 용적률 결정조서
<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">용적률 계획</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>상한 용적률</th></tr>
<tr><td>제1종전용주거지역</td><td>100% 이하</td><td>100% 이하</td><td rowspan="2">도시계획조례시행규칙 제7조 적용</td><td></td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>200% 이하</td><td>200% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>제1종전용주거지역 → 준주거지역</td><td>100% 이하</td><td>250% 이하</td><td>400% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>일반주거지역 →제3종일반주거지역</td><td>200% 이하</td><td>250% 이하</td><td>도시계획조례시행규칙 제7조 적용</td><td></td></tr>
<tr><td>일반주거지역 → 준주거지역
화양시장/ 송정연립주변</td><td>300% 이하</td><td>360% 이하</td><td>400% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>일반주거지역 → 일반상업지역</td><td>300% 이하</td><td>630% 이하</td><td>800% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>준주거지역 → 일반상업지역</td><td>400% 이하</td><td>660% 이하</td><td>800% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>기존 준주거지역</td><td>300% 이하</td><td>400% 이하</td><td>도시계획조례시행규칙 제7조 적용</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td colspan="3">· 도시계획조례시행규칙 제7조 적용
- 허용용적률×(1+1.3×가중치×α)
(α:기부채납면적/기부채납후 대지면적)</td><td></td></tr>
</table>
※ 일반주거지역에서 상향된 준주거지역의 용적률 중 주거부분의 허용용적률은 『서울시 지구단위계획 수립기준』에 따라 250%이하 적용
※ 장기전세주택 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령을 따른다.
※ 허용용적률은 본 지침에서 정한 허용용적률을 초과할 수 없다.
※ 2002년 이후 세부개발계획이 결정된 특별계획구역은 관련법령 내에서 기정지침을 따른다.
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
- 일반상업지역(일반주거 → 일반상업) 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 315% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 472.5%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
- 일반상업지역(준주거 → 일반상업) 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 330% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 495%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
- 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 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 따른다.</td></tr>
<tr><td>4. 인센티브 운영계획 결정(변경) 조서</td>
<td>1) 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 의무형 인센티브는 100분의 20이상, 규제형과 유도형 인센티브합은 100분의 80 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.
2) 의무형 인센티브인 친환경 건축물 항목은 해당 인센티브의 100분의 20에 미달하는 경우에도 유도형과 규제형 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 의무형 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다.
3) 유도형 인센티브 항목이 두 가지 이상인 경우, 한 항목의 유도형 인센티브 계획용적률은 해당 유도형 인센티브량의 100분의 50이내에서 적용하도록 한다.
4) 규제형 인센티브 계획용적률은 해당 허용용적률 인센티브량의 100분의 30을 초과할 수 없으며, 본 기준을 초과하여 계획용적률이 산출된 경우에는 100분의 30까지만 인정되며, 지구단위계획도상의 규제사항은 건축계획에 반영하여야 한다.</td>
<td>1) 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 의무형 인센티브는 100분의 20이상, 규제형과 유도형 인센티브합은 100분의 80 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.
2) 의무형 인센티브인 친환경 건축물 항목은 해당 인센티브의 100분의 20에 미달하는 경우에도 유도형과 규제형 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 의무형 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다.
3) 유도형 인센티브 항목이 두 가지 이상인 경우, 한 항목의 유도형 인센티브 계획용적률은 해당 유도형 인센티브량의 100분의 50이내에서 적용하도록 한다.
4) 규제형 인센티브 계획용적률은 해당 허용용적률 인센티브량의 100분의 30을 초과할 수 없으며, 본 기준을 초과하여 계획용적률이 산출된 경우에는 100분의 30까지만 인정되며, 지구단위계획도상의 규제사항은 건축계획에 반영하여야 한다.</td></tr>
</table>

5) 전층권장 용도의 면적은 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적(주차장 제외)의 “해당 지구단위계획으로 정한 면적(전용면적)” 이상일 경우에 인센티브를 부여한다.

- 특정층 권장의 경우는 해당층 바닥면적(공용면적 제외)의 50% 이상인 경우 인센티브를 부여한다.

6) 공동개발(지정/권장)에 관한 인센티브 부여는 본 지구단위계획 결정일 당시 계획이 수립된 대지에 한하여 적용하며, 최대 개발규모 내에서 토지소유자가 필지 수를 변경하여 공동개발시에는 해당 도시계획위원회 심의에서 인정한 경우에 한하여 인센티브를 추가로 부여할 수 있다.

7) 미관지구내에서 본 지구단위계획에서 제시한 건축한계선 후퇴부분은 제공면적 산정시 제외하며, 미관지구 이후부터 후퇴한 건축한계선 부분에 한하여 인센티브를 부여한다.

8) 조경면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없다.

9) 지하철 출입구 및 환기구시설을 건물내부 또는 대지내 설치시 공개공지 면적에 산입할 수 있다.
(단, 인센티브 산정을 위한 공개공지 면적에서는 제외)

항목	내용		완화기준	비 고
규제형 인센티브	획지계획	획지단위개발	기준용적률 × a	공동개발에 따른 적용계수(a) (일반상업지역) 2필지 : 0.05, 3필지 : 0.1, 4필지이상 : 0.15 / (준주거/일반주거지역) 2필지 : 0.05, 3필지 : 0.06, 4필지 : 0.07, 5필지 : 0.08, 6필지 : 0.09, 7필지이상 : 0.1
	대지내 공지	건축한계선/ 벽면한계선	기준용적률 ×(제공면적/대지면적) × a	(일반상업지역) 피로티구조 : a=1.25 개방형구조 : a=2.5 (준주거지역) 피로티구조 : a=0.25 개방형구조 : a=0.5
	대지내 통 로	(보차혼용통로/ 공공보행통로)	기준용적률 ×(제공면적/대지면적) × a	(일반주거지역) 피로티구조 : a=0.75 개방형구조 : a=1.5
	공동개발	공동개발 (지정)	기준용적률 × 2a	공동개발에 따른 적용계수(a) (일반상업지역) 2필지 : 0.05, 3필지 : 0.1, 4필지이상 : 0.15 / (준주거/일반주거지역) 2필지 : 0.05, 3필지 : 0.06, 4필지 : 0.07, 5필지 : 0.08, 6필지 : 0.09, 7필지이상 : 0.1
유도형 인센티브	공동개발	공동개발 (권장)	기준용적률 × a	공동개발에 따른 적용계수(a) (일반상업지역) 2필지 : 0.05, 3필지 : 0.1, 4필지이상 : 0.15 / (준주거/일반주거지역) 2필지 : 0.05, 3필지 : 0.06, 4필지 : 0.07, 5필지 : 0.08, 6필지 : 0.09, 7필지이상 : 0.1
	대지내 공지	공개공지	기준용적률 × (설치면적-의무면적 /대지면적) × a	(일반상업지역 간선부) 침상형구조 : a=2.5~3 피로티구조 : a=1.25~1.5 개방형구조 : a=2.5~3 (일반상업지역 이면부) 피로티구조 : a=1.5~2 개방형구조 : a=3~4 (일반상업지역 역세권) 침상형구조 : a=2
		쌈지형, 침상형 공지		(준주거지역 간선부) 피로티구조 : a=0.3 개방형구조 : a=0.6 (준주거지역 이면부, 역세권) 침상형구조 : a=1 피로티구조 : a=0.4~0.5 개방형구조 : a=0.8~1 (일반주거지역) 피로티구조 : a=0.25 개방형구조 : a=0.5
	건축물 용도	권장	기준용적률 × (권장용도면적÷ 주차장을 제외한 건축연면적)×a	(일반상업지역) 간선부 :a=0.35~0.4 이면부 :a=0.4~0.5 역세권 :a=0.4 / (준주거지역) 간선부 :a=0.15 이면부 :a=0.2~0.25 역세권 :a=0.8
		특정층 (적대기층) 개방	기준용적률 × (설치면적÷ 해당층 바닥면적)×0.3	일반인에게 개방이 가능한 구조의 경우에 한함
	도시경관 개선	지하철 및 지중화 시설 건축물내 설치	기준용적률 × 0.3~0.8	지하철출입구, 연결통로, 환기구시설을 건물내부 또는 대지내 설치시
		건축물 등 형태	기준용적률 × 0.05 ~ 0.15	1층전면부 투시형 처리 70% 이상 계획시
	주차계획	공동주차장	기준용적률 × 0.2	
	건물내 공공시설 제공시	건물내 공공시설 설치	기준용적률 × 0.3	건물내 일정공간을 공공에 사용권(구분지상권 등)으로 제공할 경우

5) 전층권장 용도의 면적은 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적(주차장 제외)의 “해당 지구단위계획으로 정한 면적(전용면적)” 이상일 경우에 인센티브를 부여한다.

- 특정층 권장의 경우는 해당층 바닥면적(공용면적 제외)의 50% 이상인 경우 인센티브를 부여한다.

※ 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제3항 [별표3] 제2호나목의 임대주택 추가 확보에 따라 허용용적률 인센티브 계획에서 권장용도 면적을 준수하기 어려운 경우 임대주택 추가 확보에 따른 면적(증가하는 용적률의 2분의 1)을 활용하여 부족한 권장용도 면적을 산정할 수 있다.
(「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제2호나목에 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 따른다.)

6) 공동개발(지정/권장)에 관한 인센티브 부여는 본 지구단위계획 결정일 당시 계획이 수립된 대지에 한하여 적용하며, 최대 개발규모 내에서 토지소유자가 필지 수를 변경하여 공동개발시에는 해당 도시계획위원회 심의에서 인정한 경우에 한하여 인센티브를 추가로 부여할 수 있다.

7) 미관지구내에서 본 지구단위계획에서 제시한 건축한계선 후퇴부분은 제공면적 산정시 제외하며, 미관지구 이후부터 후퇴한 건축한계선 부분에 한하여 인센티브를 부여한다.

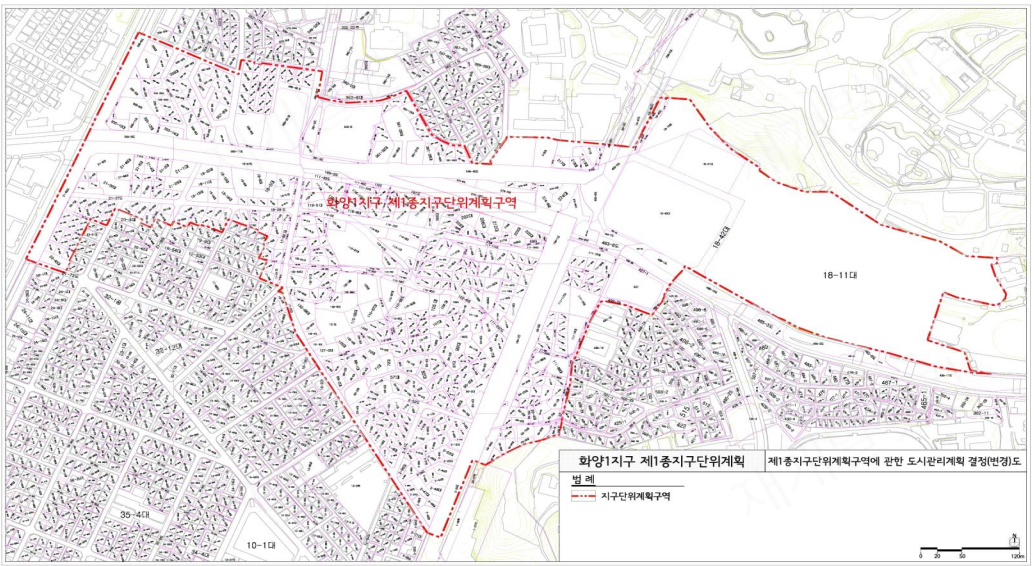
8) 조경면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없다.

9) 지하철 출입구 및 환기구시설을 건물내부 또는 대지내 설치시 공개공지 면적에 산입할 수 있다.
(단, 인센티브 산정을 위한 공개공지 면적에서는 제외)

항목	내용		완화기준	비 고
규제형 인센티브	획지계획	획지단위개발	기준용적률 × a	공동개발에 따른 적용계수(a) (일반상업지역) 2필지 : 0.05, 3필지 : 0.1, 4필지이상 : 0.15 / (준주거/일반주거지역) 2필지 : 0.05, 3필지 : 0.06, 4필지 : 0.07, 5필지 : 0.08, 6필지 : 0.09, 7필지이상 : 0.1
	대지내 공지	건축한계선/ 벽면한계선	기준용적률 ×(제공면적/대지면적) × a	(일반상업지역) 피로티구조 : a=1.25 개방형구조 : a=2.5 (준주거지역) 피로티구조 : a=0.25 개방형구조 : a=0.5
	대지내 통 로	(보차혼용통로/ 공공보행통로)	기준용적률 ×(제공면적/대지면적) × a	(일반주거지역) 피로티구조 : a=0.75 개방형구조 : a=1.5
	공동개발	공동개발 (지정)	기준용적률 × 2a	공동개발에 따른 적용계수(a) (일반상업지역) 2필지 : 0.05, 3필지 : 0.1, 4필지이상 : 0.15 / (준주거/일반주거지역) 2필지 : 0.05, 3필지 : 0.06, 4필지 : 0.07, 5필지 : 0.08, 6필지 : 0.09, 7필지이상 : 0.1
유도형 인센티브	공동개발	공동개발 (권장)	기준용적률 × a	공동개발에 따른 적용계수(a) (일반상업지역) 2필지 : 0.05, 3필지 : 0.1, 4필지이상 : 0.15 / (준주거/일반주거지역) 2필지 : 0.05, 3필지 : 0.06, 4필지 : 0.07, 5필지 : 0.08, 6필지 : 0.09, 7필지이상 : 0.1
	대지내 공지	공개공지	기준용적률 × (설치면적-의무면적 /대지면적) × a	(일반상업지역 간선부) 침상형구조 : a=2.5~3 피로티구조 : a=1.25~1.5 개방형구조 : a=2.5~3 (일반상업지역 이면부) 피로티구조 : a=1.5~2 개방형구조 : a=3~4 (일반상업지역 역세권) 침상형구조 : a=2
		쌈지형, 침상형 공지		(준주거지역 간선부) 피로티구조 : a=0.3 개방형구조 : a=0.6 (준주거지역 이면부, 역세권) 침상형구조 : a=1 피로티구조 : a=0.4~0.5 개방형구조 : a=0.8~1 (일반주거지역) 피로티구조 : a=0.25 개방형구조 : a=0.5
	건축물 용도	권장	기준용적률 × (권장용도면적÷ 주차장을 제외한 건축연면적)×a	(일반상업지역) 간선부 :a=0.35~0.4 이면부 :a=0.4~0.5 역세권 :a=0.4 / (준주거지역) 간선부 :a=0.15 이면부 :a=0.2~0.25 역세권 :a=0.8
		특정층 (적대기층) 개방	기준용적률 × (설치면적÷ 해당층 바닥면적)×0.3	일반인에게 개방이 가능한 구조의 경우에 한함
	도시경관 개선	지하철 및 지중화 시설 건축물내 설치	기준용적률 × 0.3~0.8	지하철출입구, 연결통로, 환기구시설을 건물내부 또는 대지내 설치시
		건축물 등 형태	기준용적률 × 0.05 ~ 0.15	1층전면부 투시형 처리 70% 이상 계획시
	주차계획	공동주차장	기준용적률 × 0.2	
	건물내 공공시설 제공시	건물내 공공시설 설치	기준용적률 × 0.3	건물내 일정공간을 공공에 사용권(구분지상권 등)으로 제공할 경우

<table>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><th>항목</th><th>내용</th><th>완화기준</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="8">의무형 인센티브</td><td rowspan="8">환경친화</td><td>자연지반보존</td><td>기준용적률 × (자연지반보존/대지면적) × 0.2</td><td></td></tr>
<tr><td>옥상녹화</td><td>기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 0.1</td><td>녹화면적은 대지면적의 20% 까지만 허용
법적 조경으로 산입된 면적 제외</td></tr>
<tr><td>녹색주차장 (투수성 포장)</td><td>기준용적률 × 0.05</td><td></td></tr>
<tr><td>중수도 설치</td><td>기준용적률 × 0.04</td><td>총사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용
관련법상 의무시설인 경우 제외</td></tr>
<tr><td>빗물이용시설 설치</td><td>기준용적률 × 0.04</td><td>빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적 × 0.5
또는 대지면적 × 0.2 이상 설치</td></tr>
<tr><td>신재생에너지 사용</td><td>기준용적률 × 0.05</td><td>건축공사비의 1%이상 또는 총에너지
사용량의 1% 이상 부담</td></tr>
<tr><td>에너지 절약계획 도입</td><td colspan="2">
<table>
<tr><th>구분</th><th>에너지 절감율</th><th>에너지성능지표</th><th>친환경건축물인증</th><th>인센티브량</th></tr>
<tr><td>1등급</td><td>33.5% 이상</td><td>81점 이상</td><td>85점 이상</td><td>기준용적률 ×0.08이내</td></tr>
<tr><td>2등급</td><td>23.5~33.5%미만</td><td>74~81점 미만</td><td>75~85점 미만</td><td>기준용적률 ×0.05이내</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>
</td><td>
<table>
<tr><th>항목</th><th>내용</th><th>완화기준</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="8">의무형 인센티브</td><td rowspan="8">환경친화</td><td>자연지반보존</td><td>기준용적률 × (자연지반보존/대지면적) × 0.2</td><td></td></tr>
<tr><td>옥상녹화</td><td>기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 0.1</td><td>녹화면적은 대지면적의 20% 까지만 허용
법적 조경으로 산입된 면적 제외</td></tr>
<tr><td>녹색주차장 (투수성 포장)</td><td>기준용적률 × 0.05</td><td></td></tr>
<tr><td>중수도 설치</td><td>기준용적률 × 0.04</td><td>총사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용
관련법상 의무시설인 경우 제외</td></tr>
<tr><td>빗물이용시설 설치</td><td>기준용적률 × 0.04</td><td>빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적 × 0.5
또는 대지면적 × 0.2 이상 설치</td></tr>
<tr><td>신재생에너지 사용</td><td>기준용적률 × 0.05</td><td>건축공사비의 1%이상 또는 총에너지
사용량의 1% 이상 부담</td></tr>
<tr><td>에너지 절약계획 도입</td><td colspan="2">
<table>
<tr><th>구분</th><th>에너지 절감율</th><th>에너지성능지표</th><th>친환경건축물인증</th><th>인센티브량</th></tr>
<tr><td>1등급</td><td>33.5% 이상</td><td>81점 이상</td><td>85점 이상</td><td>기준용적률 ×0.08이내</td></tr>
<tr><td>2등급</td><td>23.5~33.5%미만</td><td>74~81점 미만</td><td>75~85점 미만</td><td>기준용적률 ×0.05이내</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><th>구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">민간부문 시행지침</td></tr>
<tr><td>제4장 건축물의 규모에 관한 사항
제11조(용적률: 규제)</td><td>
① 본 지구단위계획구역 안에서는 지구단위계획에서 규정한 용적률 범위 이하에서 건축하여야 한다.
② 상업지역 내 주거복합건물 건축시 허용용적률은 지구단위계획에서 정한 허용용적률과 「서울특별시 도시계획조례」 제55조(용도지역안에서의 용적률) 제3항에 의한 상업지역내 주거복합건물의 용적률 규정을 동시에 충족하여야 한다. 또한 일반상업지역의 건축물 용도는 『서울시 지구단위계획 수립기준』에 따라 공동주택(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우 포함)을 건축하는 경우 공동주택과 업무시설 중 오피스텔의 총면적은 전체 연면적의 70%이하로 적용한다.
➜ 상업지역내 주거복합건물의 용적률 기준 (『서울시 도시계획조례 [별표3]』 적용)
<table>
<tr><th>주택연면적비율 (%)</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>60 이상 ~ 70 미만</td><td rowspan="3">400%이하</td><td>600% 이하</td><td rowspan="3">800% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>50 이상 ~ 60 미만</td><td>650% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>50 미만</td><td>660% 이하</td><td></td></tr>
</table>
</td><td>
① 본 지구단위계획구역 안에서는 지구단위계획에서 규정한 용적률 범위 이하에서 건축하여야 한다.
② 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
– 일반상업지역(일반주거 → 일반상업) 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 315% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 472.5%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
– 일반상업지역(준주거 → 일반상업) 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 330% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 495%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
– 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 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 따른다.
</td></tr>
</table>

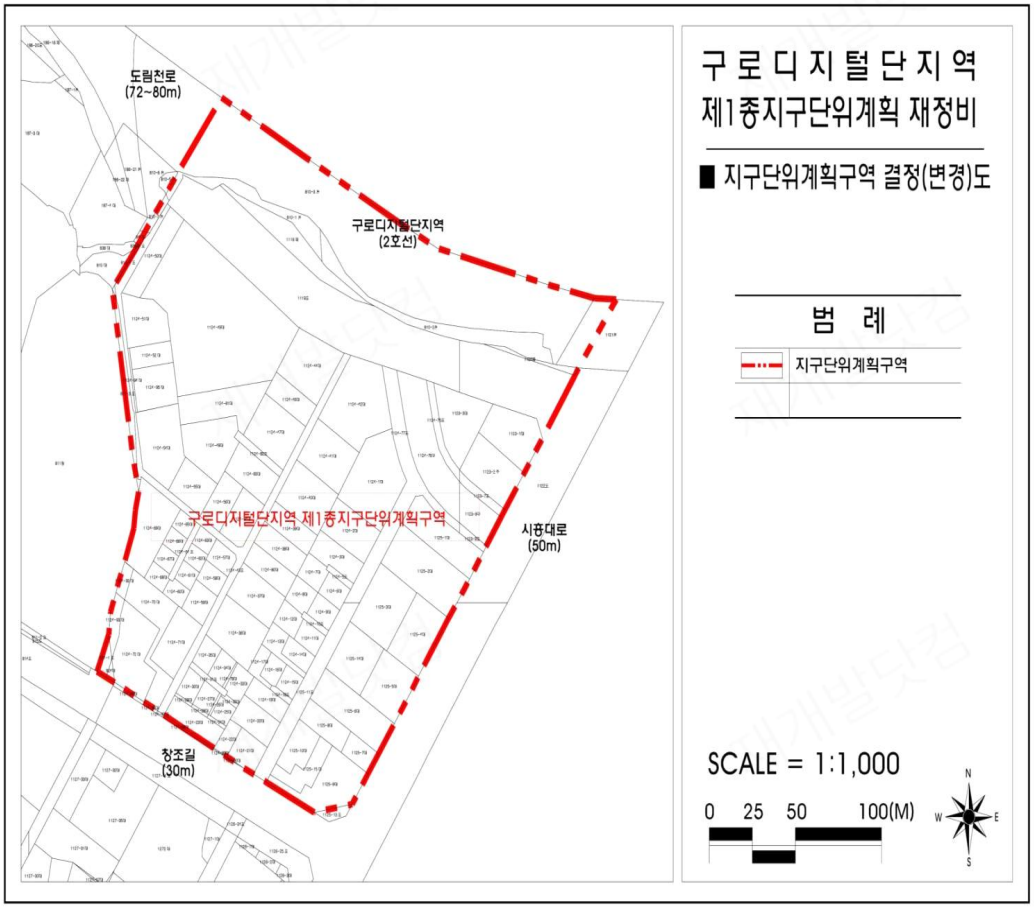
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



23. 구로디지털단지역 지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 결정
2. 건축물에 관한 결정(변경)조서
3) 건축물의 밀도 결정(변경)조서</td>
<td>나. 용적률 결정조서
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>접도조건</th><th>기준 용적률 (%)</th><th>허용 용적률 (%)</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="5">변 경</td><td rowspan="2">일반상업지역</td><td>폭 20m이상 도로변</td><td>400</td><td>660</td><td></td></tr>
<tr><td>폭 20m미만 도로변</td><td>320</td><td>500</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">주거지역</td><td>특별계획구역</td><td>350</td><td>400</td><td></td></tr>
<tr><td>폭 20m이상 도로변</td><td>300</td><td>400</td><td></td></tr>
<tr><td>폭 20m미만 도로변</td><td>250</td><td>350</td><td>▸선택적 공동개발 권장구역내 단독개발시나 막다른 도로변 단독개발시 기준용적률 200%, 허용용적률 300% 적용</td></tr>
</table>
※ 단, 상한용적률은 일반상업지역에 한하여 서울시 도시계획조례 제55조의 용적률 범위내로 적용
– 상한용적률=허용용적률×(1+1.3α) 이내 (α=공공시설제공면적/공공시설제공 후 대지면적)</td>
<td>나. 용적률 결정조서
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>접도조건</th><th>기준 용적률 (%)</th><th>허용 용적률 (%)</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="5">변 경</td><td rowspan="2">일반상업지역</td><td>폭 20m이상 도로변</td><td>400</td><td>660</td><td></td></tr>
<tr><td>폭 20m미만 도로변</td><td>320</td><td>500</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">주거지역</td><td>특별계획구역</td><td>350</td><td>400</td><td></td></tr>
<tr><td>폭 20m이상 도로변</td><td>300</td><td>400</td><td></td></tr>
<tr><td>폭 20m미만 도로변</td><td>250</td><td>350</td><td>▸선택적 공동개발 권장구역내 단독 개발시나 막다른 도로변 단독개발시 기준용적률 200%, 허용용적률 300% 적용</td></tr>
</table>
※ 단, 상한용적률은 일반상업지역에 한하여 서울시 도시계획조례 제55조의 용적률 범위내로 적용
– 상한용적률=허용용적률×(1+1.3α) 이내 (α=공공시설제공면적/공공시설제공 후 대지면적)
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
– 일반상업지역 중 폭 20m 이상 도로변의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 330% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 495%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
– 일반상업지역 중 폭 20m 미만 도로변의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 250% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 375%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
– 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호 가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 따른 임대주택 추가 확보에 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 따른다.</td></tr>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">민간부문 시행지침</th></tr>
<tr><td>제2절 적용기준
제17조 (용적률)</td>
<td>① 본 지구단위계획구역내에서는 단위대지별로 규정한 용적률 범위 내에서 건축하여야 한다.
② 상업지역에서 주거복합건물을 건축할 경우, 허용용적률 적용은 지구단위계획에서 정한 범위내에서 ‘서울특별시 도시계획조례’ 제55조 제3항(용도용적제등)을 준수한다. 이 경우 상한 용적률 부분의 주거부분은 허용용적률 산정시 적용한 주택연면적비율과 동일하게 비례배분한 비율로 한다.
③ 지구단위계획구역내에 오피스텔을 건축할 경우 용적률은 ‘서울시 공동주택 건립관련 용도지역 관리 등 업무처리지침’을 적용한다.
④ 대지가 2이상의 용도지역·용도지구에 걸치는 경우에는 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’ 제84조(2이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 토지에 대한 적용기준)를 적용하여 용적률을 산정한다.
⑤ 기준용적률/허용용적률 도면표시
<table>
<tr><td>기준용적률 / 허용용적률</td><td>250% / 350%</td><td></td></tr>
</table>
⑥ 용적률 완화항목 및 완화내용은 「서울시 지구단위계획 재정비·신규계획 수립기준, 2009.4」에 의거 아래와 같이 적용한다.</td>
<td>① 본 지구단위계획구역내에서는 단위대지별로 규정한 용적률 범위 내에서 건축하여야 한다.
② 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따른다. 이 경우 상한 용적률 부분의 주거부분은 허용용적률 산정시 적용한 주택연면적비율과 동일하게 비례배분한 비율로 한다.
③ 지구단위계획구역내에 오피스텔을 건축할 경우 용적률은 ‘서울시 공동주택 건립관련 용도지역 관리 등 업무처리지침’을 적용한다.
④ 대지가 2이상의 용도지역·용도지구에 걸치는 경우에는 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’ 제84조(2이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 토지에 대한 적용기준)를 적용하여 용적률을 산정한다.
⑤ 기준용적률/허용용적률 도면표시
<table>
<tr><td>기준용적률 / 허용용적률</td><td>250% / 350%</td><td></td></tr>
</table>
⑥ 용적률 완화항목 및 완화내용은 「서울시 지구단위계획 재정비·신규계획 수립기준, 2009.4」에 의거 아래와 같이 적용한다.</td></tr>
</table>

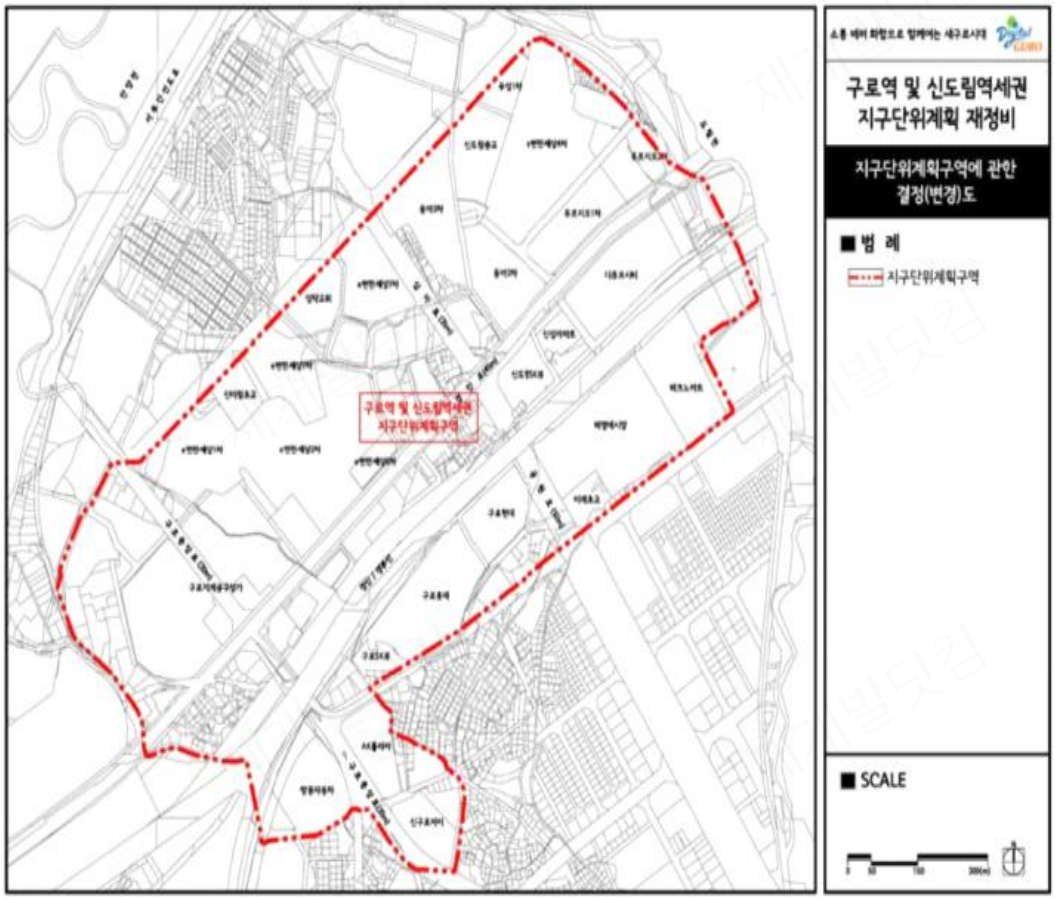
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



24. 구로역 및 신도림역세권 지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>3 확지 및 건축물 등에 관한 결정
2. 건축물에 관한 결정(변경)조서
3) 건축물의 밀도 결정(변경) 조서</td><td>나. 용적률 결정조서
<table><tr><th>종전 용도지역</th><th>변경 용도지역</th><th>접도조건 및 기타</th><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>상한 용적률</th></tr><tr><td>준공업</td><td colspan="2">일반상업</td><td>–</td><td>400% 이하</td><td>660% 이하</td><td rowspan="6">대지의 일부를 공공시설 용지로 기부채납한 경우
허용용적률×(1+1.3×α) 이내
※α = (공공시설제공 면적)/(공공시설 제공후 대지면적)</td></tr><tr><td rowspan="2">준공업</td><td rowspan="2">준주거</td><td>8m 이상</td><td>300% 이하</td><td>400% 이하</td></tr><tr><td>8m 미만</td><td>250% 이하</td><td>400% 이하</td></tr><tr><td rowspan="2">준공업</td><td rowspan="2">준공업</td><td>12m 이상</td><td>300% 이하</td><td>400% 이하</td></tr><tr><td>12m 미만</td><td>250% 이하</td><td>375% 이하</td></tr><tr><td rowspan="2">준공업</td><td rowspan="2">일반주거지역</td><td>제3종</td><td>–</td><td>200% 이하</td><td>250% 이하</td></tr><tr><td>제2종</td><td>–</td><td>150% 이하</td><td>200% 이하</td></tr></table>※ 공동주택 건립시는「서울시 공동주택 건립관련 용도지역 관리 등 업무처리지침(행정2부시장 방침 제143호, 2007.4.25.)」에 따름</td><td>나. 용적률 결정조서
<table><tr><th>종전 용도지역</th><th>변경 용도지역</th><th>접도조건 및 기타</th><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>상한 용적률</th></tr><tr><td>준공업</td><td colspan="2">일반상업</td><td>–</td><td>400% 이하</td><td>660% 이하</td><td rowspan="6">대지의 일부를 공공시설 용지로 기부채납한 경우
허용용적률×(1+1.3×α) 이내
※α = (공공시설제공 면적)/(공공시설 제공후 대지면적)</td></tr><tr><td rowspan="2">준공업</td><td rowspan="2">준주거</td><td>8m 이상</td><td>300% 이하</td><td>400% 이하</td></tr><tr><td>8m 미만</td><td>250% 이하</td><td>400% 이하</td></tr><tr><td rowspan="2">준공업</td><td rowspan="2">준공업</td><td>12m 이상</td><td>300% 이하</td><td>400% 이하</td></tr><tr><td>12m 미만</td><td>250% 이하</td><td>375% 이하</td></tr><tr><td rowspan="2">준공업</td><td rowspan="2">일반주거지역</td><td>제3종</td><td>–</td><td>200% 이하</td><td>250% 이하</td></tr><tr><td>제2종</td><td>–</td><td>150% 이하</td><td>200% 이하</td></tr></table>※ 공동주택 건립시는「서울시 공동주택 건립관련 용도지역 관리 등 업무처리지침(행정2부시장 방침 제143호, 2007.4.25.)」에 따름
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
– 일반상업지역(준공업→일반상업)의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 330% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 495%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
– 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호 가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 따른 임대주택 추가 확보에 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 따른다.</td></tr>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">민간부문 시행지침</th></tr>
<tr><td>제2절 적용기준
제12조 (용적률)</td><td>① ~ ③, ⑤ ~ ⑧ : 변경없음.
④ 상업지역에서 주거복합건물을 건축할 경우, 허용용적률 적용은 지구단위계획에서 정한 범위내에서 서울특별시 도시계획조례 제55조 제3항을 준수한다. 이 경우 상한용적률의 주거부분은 허용용적률 산정시 적용한 주택연면적 비율과 동일하게 비례배분한 비율로 한다.</td><td>① ~ ③, ⑤ ~ ⑧ : 변경없음.
④ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따른다. 이 경우 상한 용적률 부분의 주거부분은 허용용적률 산정시 적용한 주택연면적비율과 동일하게 비례배분한 비율로 한다.</td></tr>
</table>

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



25. 가산 지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th>구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">결정조서</td></tr>
<tr><td>2.건축물에 관한 결정(변경)조서
나. 건축물의 개발밀도계획
2) 용적률 계획 : 변경</td><td>가) 용적률 결정조서
<table>
<tr><th>구분</th><th>종전 용도지역</th><th>변경 용도지역</th><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th colspan="2">상한용적률</th></tr>
<tr><td rowspan="3">변경</td><td>준공업</td><td>일반상업</td><td>400% 이하</td><td>660% 이하</td><td>800% 이하</td><td rowspan="3">• 허용용적률×(1+1.3×α) 이내
※α = (공공시설제공면적)/(공공시설 제공후 대지면적)</td></tr>
<tr><td>준공업</td><td>준주거</td><td>250% 이하</td><td>400% 이하</td><td>법적용적률의 2배이하</td></tr>
<tr><td>일반주거</td><td>준주거</td><td>300% 이하</td><td>360% 이하</td><td>법적용적률의 2배이하</td></tr>
</table>
※ 서울특별시 지구단위계획 수립기준(2014.03.14.) 적용
※ 일반상업지역 내 주거복합건축물 도입시 용적률은 「서울시 도시계획」 조례 [별표3] 적용
※ 관광숙박시설의 설치에 따른 허용용적률은 「서울시 도시계획조례 제55조 제17항에서 정하는 범위 안에서 서울시 도시계획위원회(도시건축공동위원회)를 거쳐 완화할 수 있음」
(단, 관광숙박시설 확충을 위한 특별법에 따른 허용용적률은 「서울시 관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준, 2014.02.03.」을 준용한다.</td><td>가) 용적률 결정조서
<table>
<tr><th>구분</th><th>종전 용도지역</th><th>변경 용도지역</th><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th colspan="2">상한용적률</th></tr>
<tr><td rowspan="3">변경</td><td>준공업</td><td>일반상업</td><td>400% 이하</td><td>660% 이하</td><td>800% 이하</td><td rowspan="3">• 허용용적률×(1+1.3×α) 이내
※α = (공공시설제공면적)/(공공시설 제공후 대지면적)</td></tr>
<tr><td>준공업</td><td>준주거</td><td>250% 이하</td><td>400% 이하</td><td>법적용적률의 2배이하</td></tr>
<tr><td>일반주거</td><td>준주거</td><td>300% 이하</td><td>360% 이하</td><td>법적용적률의 2배이하</td></tr>
</table>
※ 서울특별시 지구단위계획 수립기준(2014.03.14.) 적용
※ 일반상업지역 내 주거복합건축물 도입시 용적률은 「서울시 도시계획」 조례 [별표3] 적용
※ 관광숙박시설의 설치에 따른 허용용적률은 서울시 「도시계획조례 제55조 제17항에서 정하는 범위 안에서 서울시 도시계획위원회(도시건축공동위원회)를 거쳐 완화할 수 있음」
(단, 관광숙박시설 확충을 위한 특별법에 따른 허용용적률은 「서울시 관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준, 2014.02.03.」을 준용한다.
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
– 일반상업지역(준공업→일반상업)의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 330% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 495%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
– 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호 가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 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 따른다.</td></tr>
<tr><td></td><td>나) 용적률 적용기준
1) 건축물의 용도에 따른 용적률 및 용도제한 적용기준
■ 상업지역으로 상향된 경우
<table>
<tr><th>구 분</th><th>적 용 기 준</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>준공업지역
→상업지역</td><td>•주거복합건축물의 용도제한 기준
– 공동주택과 업무시설 중 오피스텔을 합한 연면적은 전체연면적의 70% 이하 적용</td><td></td></tr>
</table>
※ 서울특별시 지구단위계획 수립기준(2014.03.14.)</td><td>나) 용적률 적용기준
1) 건축물의 용도에 따른 용적률 및 용도제한 적용기준</td></tr>
<tr><td>구 분</td><td>기 정</td><td>변 경</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">민간부문 시행지침</td></tr>
<tr><td>제4장 건축물의 규모에 관한 사항
제12조 (용적률)</td><td>① ~ ②, ④, ⑤, ⑦ : 변경없음.
③ 일반상업지역 내 주거복합건물 입지시 허용용적률 적용은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조제3항([별표3])에 의한 용적률을 적용하고, 공동주택과 업무시설 중 오피스텔을 합한 연면적은 전체연면적의 70%이하면 가능하다.
⑥ 용적률의 적용기준은 다음과 같다.</td><td>① ~ ②, ④, ⑤, ⑦ : 변경없음.
③ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
– 일반상업지역(준공업→일반상업)의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 330% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은</td></tr>
</table>

종전 용도지역	변경 용도지역	기준 용적률	허용 용적률	상한용적률	
준공업	일반상업	400% 이하	660% 이하	800% 이하	• 허용용적률 ×(1+1.3×α) 이내 ※α = (공공시설제공면적)/(공공시설 제공후 대지면적)
준공업	준주거	250% 이하	400% 이하	법적용적률의 2배이하	
일반주거	준주거	300% 이하	360% 이하	법적용적률의 2배이하	

※ 서울특별시 지구단위계획 수립기준(2014.03.14.) 적용

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

※ 관광숙박시설의 설치에 따른 허용용적률은 「서울시 도시계획조례 제55조 제17항에서 정하는 범위 안에서 서울시 도시계획위원회(도시건축공동위원회)를 거쳐 완화할 수 있음」

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

495%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)

– 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 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 따른다.

⑥ 용적률의 적용기준은 다음과 같다.

종전 용도지역	변경 용도지역	기준 용적률	허용 용적률	상한용적률	
준공업	일반상업	400% 이하	660% 이하	800% 이하	• 허용용적률 ×(1+1.3×α) 이내 ※α = (공공시설제공면적)/(공공시설 제공후 대지면적)
준공업	준주거	250% 이하	400% 이하	법적용적률의 2배이하	
일반주거	준주거	300% 이하	360% 이하	법적용적률의 2배이하	

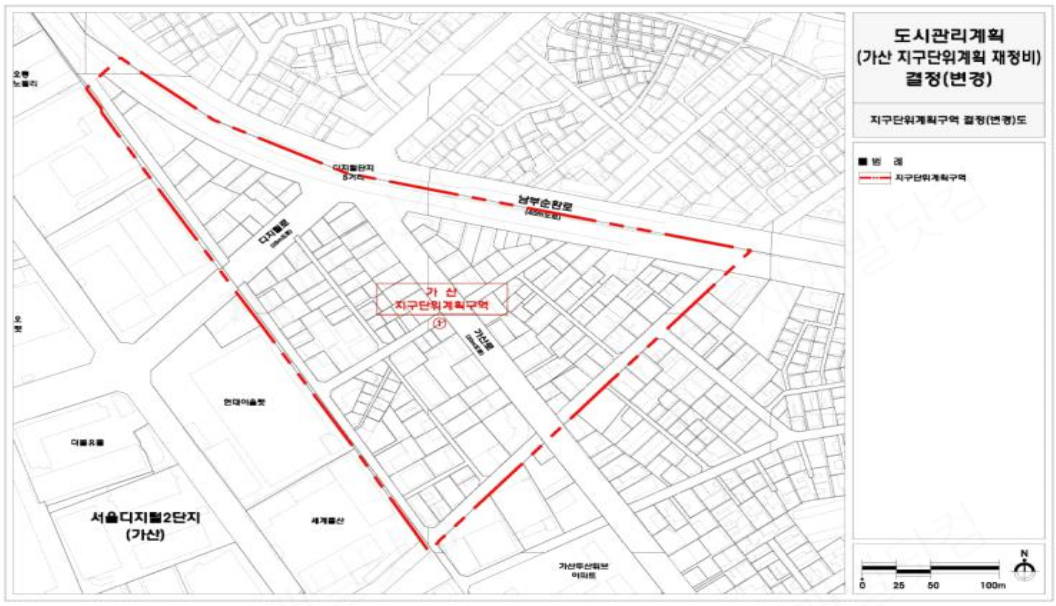
※ 서울특별시 지구단위계획 수립기준(2014.03.14.) 적용

※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따름

※ 관광숙박시설의 설치에 따른 허용용적률은 「서울시 도시계획조례 제55조 제17항에서 정하는 범위 안에서 서울시 도시계획위원회(도시건축공동위원회)를 거쳐 완화할 수 있음」

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

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



26. 독산 지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경) 조서
나. 건축물에 관한 결정(변경) 조서
5) 건축물의 밀도 결정(변경) 조서</td>
<td>
나. 용적률 결정조서
<table>
<tr><th>구분</th><th>종전 용도 지역</th><th>변경 용도 지역</th><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td>A</td><td>일반 상업</td><td>일반 상업</td><td>600%</td><td>800% 이하</td><td rowspan="5">서울시 도시계획조례시행 규칙 제7조 및 서울시 지구단위계획 수립기준</td></tr>
<tr><td>B</td><td>준공업</td><td>근린 상업</td><td>400%</td><td>530% 이하</td></tr>
<tr><td>C</td><td>일반 주거</td><td>근린 상업</td><td>300%</td><td>500% 이하</td></tr>
<tr><td>D</td><td>준공업</td><td>준공업</td><td>300%</td><td>400% 이하</td></tr>
<tr><td>E</td><td>3종 일반 주거</td><td>준주거</td><td>250%</td><td>350% 이하</td></tr>
</table>
주 1) 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 및 서울특별시 지구단위계획 수립기준을 적용한다.
2) 역세권 장기전세주택 건립시 용적률 체계는 「서울특별시 지구단위계획 수립기준 내 역세권 장기전세주택 건립에 따른 지구단위계획」에 따른다.
3) 준공업지역 내 오피스텔, 노인복지주택, 공공임대주택, 기업형임대주택, 준공공임대주택 건립시 용적률 체계는 「서울특별시 지구단위계획 수립기준(2015.05.28.) 준공업지역 지구단위계획」. 및 서울시 도시계획조례 제55조 제4항에 따른다.
4) 서울시 도시계획조례 제55조 제17항에 따른 관광숙박시설을 건축하고자 할 경우 「서울특별시 지구단위계획 수립기준 내 관광숙박시설 건립에 따른 지구단위계획」에 따른다.
5) 준공업지역 내 산업재생형, 주거재생형 등 준공업지역 관리계획의 재생유형에 해당하는 경우 용적률은 「서울시 2030 준공업지역 종합발전계획」에 따른다.

다. 용적률 적용기준
■ 상업지역으로 상향된 경우
<table>
<tr><th>구 분</th><th>적용기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>주거지역, 준공업지역 → 상업지역</td><td>• 주거복합건축물의 용도제한 기준
– 공동주택과 업무시설 중 오피스텔을 합한 연면적은 전체 연면적의 70%이하 적용</td><td></td></tr>
</table>
※ 서울특별시 지구단위계획 수립기준 적용
※ 용도지역 변경시점 : 1991.5.11. 이후
■ 상업지역 내에서 주거복합건축물의 용적률 적용기준
<table>
<tr><th>구 분</th><th>적용기준</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>용도지역이 상향된 경우</td><td>• 기준용적률 : 본 지구단위계획에서 정한 기준용적률 / 허용용적률 × 「도시계획조례 [별표3]」에 따른 용적률
• 허용용적률 : 「도시계획조례 [별표3]」의 기준과 본 지구단위계획에서 정한 용적률 중 강화된 기준 적용</td><td></td></tr>
<tr><td>용도지역 변경이 없는 경우</td><td>• 기준용적률 : 본 지구단위계획에서 정한 기준용적률 / 허용용적률 × 「도시계획조례 [별표3]」에 따른 용적률
• 허용용적률 : 「도시계획조례 [별표3]」의 용적률</td><td></td></tr>
</table>
※ 서울특별시 지구단위계획 수립기준 적용
※ 용도지역 변경시점 : 1991.5.11. 이후
</td>
<td>
나. 용적률 결정조서
<table>
<tr><th>구분</th><th>종전 용도 지역</th><th>변경 용도 지역</th><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td>A</td><td>일반 상업</td><td>일반 상업</td><td>600%</td><td>800% 이하</td><td rowspan="5">서울시 도시계획조례시행 규칙 제7조 및 서울시 지구단위계획 수립기준</td></tr>
<tr><td>B</td><td>준공업</td><td>근린 상업</td><td>400%</td><td>530% 이하</td></tr>
<tr><td>C</td><td>일반 주거</td><td>근린 상업</td><td>300%</td><td>500% 이하</td></tr>
<tr><td>D</td><td>준공업</td><td>준공업</td><td>300%</td><td>400% 이하</td></tr>
<tr><td>E</td><td>3종 일반 주거</td><td>준주거</td><td>250%</td><td>350% 이하</td></tr>
</table>
주 1) 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 및 서울특별시 지구단위계획 수립기준을 적용한다.
2) 역세권 장기전세주택 건립시 용적률 체계는 「서울특별시 지구단위계획 수립기준 내 역세권 장기전세주택 건립에 따른 지구단위계획」에 따른다.
3) 준공업지역 내 오피스텔, 노인복지주택, 공공임대주택, 기업형임대주택, 준공공임대주택 건립시 용적률 체계는 「서울특별시 지구단위계획 수립기준(2015.05.28.) 준공업지역 지구단위계획」. 및 서울시 도시계획조례 제55조 제4항에 따른다.
4) 서울시 도시계획조례 제55조 제17항에 따른 관광숙박시설을 건축하고자 할 경우 「서울특별시 지구단위계획 수립기준 내 관광숙박시설 건립에 따른 지구단위계획」에 따른다.
5) 준공업지역 내 산업재생형, 주거재생형 등 준공업지역 관리계획의 재생유형에 해당하는 경우 용적률은 「서울시 2030 준공업지역 종합발전계획」에 따른다.

다. 용적률 적용기준
■ 상업지역 내에서 주거복합건축물의 용적률 적용기준
– 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
· 근린상업지역(준공업→근린상업)의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 353.5% 이하(허용용적률의 66.7%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 441.5%이하(허용용적률의 83.3%)로 한다.)
· 근린상업지역(일반주거→근린상업)의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 333.5% 이하(허용용적률의 66.7%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 416.5%이하(허용용적률의 83.3%)로 한다.)
· 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 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 따른다.
※ 서울특별시 지구단위계획 수립기준 적용
※ 용도지역 변경시점 : 1991.5.11. 이후
</td></tr>
</table>

구 분	기 정	변 경
	민간부문 시행지침	
제4장 건축물의 규모에 관한 사항 제14조 (용적률)	①, ③ ~ ⑤ : 변경없음. ② 상업지역 내에서 주거복합건축물을 건축 할 경우 주거복합건축물의 용적률 적용, 준주거지역으로 용도지역이 변경된 지역의 주거부분 용적률 적용 등에 대한 사항은 「서울시 지구단위계획 수립기준」을 따른다.	①, ③ ~ ⑤ : 변경없음. ② 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르며 준주거지역으로 용도지역이 변경된 지역의 주거부분 용적률 적용 등에 대한 사항은 「서울시 지구단위계획 수립기준」을 따른다.

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도

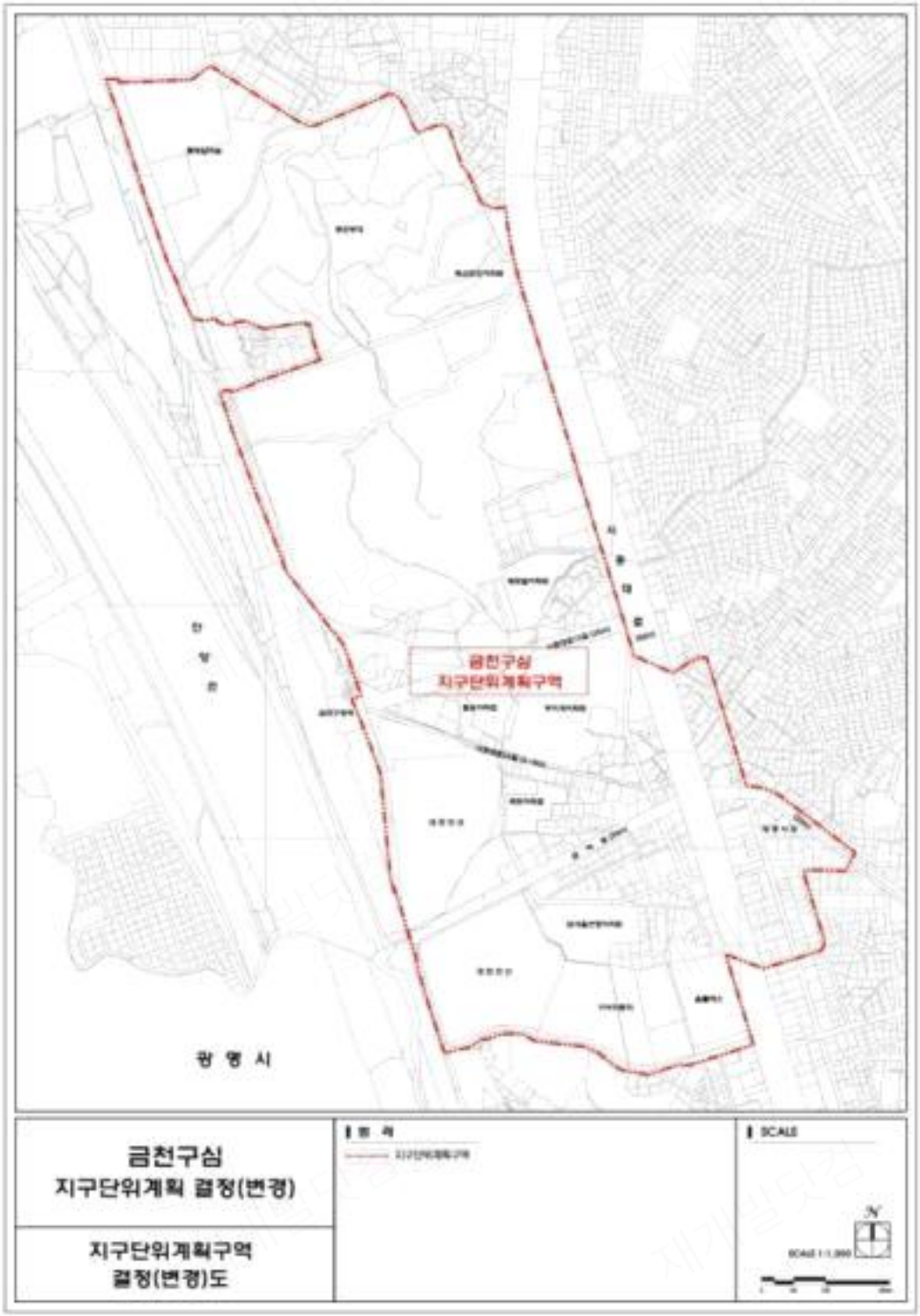


27. 금천구심 지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>3] 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)조서
4) 건축물의 밀도 결정(변경)조서</td>
<td>나) 용적률 결정(변경)조서
■변경
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">용도지역 기준</th><th>접도조건</th><th colspan="3">지구단위계획 내용</th></tr>
<tr><th>종전 용도지역</th><th>변경 용도지역</th><th>접도조건 및 기타</th><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>상한 용적률</th></tr>
<tr><td rowspan="15">변경</td><td rowspan="3">일반상업</td><td rowspan="6">일반상업</td><td>12m이상</td><td>600% 이하</td><td>800% 이하</td><td rowspan="15">대지의 일부를 공공시설용지로 기부채납한 경우 허용적률 ×(1+.1.3×α) 이내
※ α=(공공시설제공면적)/(공공시설제공 후 대지면적)</td></tr>
<tr><td>12m이상</td><td>400% 이하</td><td>660% 이하</td></tr>
<tr><td>12m미만</td><td>250% 이하</td><td>450% 이하</td></tr>
<tr><td rowspan="2">준공업</td><td>12m이상</td><td>300% 이하</td><td>630% 이하</td></tr>
<tr><td rowspan="2">일반주거</td><td>12m미만</td><td>250% 이하</td><td>450% 이하</td></tr>
<tr><td>12m이상</td><td>300% 이하</td><td>630% 이하</td></tr>
<tr><td>준공업</td><td>준공업 주4,주5)</td><td>12m미만</td><td>250% 이하</td><td>450% 이하</td></tr>
<tr><td rowspan="3">준공업</td><td rowspan="3">준주거</td><td>–</td><td>300% 이하</td><td>400% 이하</td></tr>
<tr><td>8m이상</td><td>250% 이하 (300%이하) 주1)</td><td>400% 이하</td></tr>
<tr><td>8m미만</td><td>250% 이하</td><td>350% 이하</td></tr>
<tr><td rowspan="2">준공업</td><td rowspan="3">제3종 일반주거</td><td>군부대부지</td><td>250% 이하</td><td>250% 이하</td><td>500% 이하</td></tr>
<tr><td>아파트단지(베르빌,부지개,건영A)</td><td>230% 이하</td><td>–</td><td>250% 이하</td></tr>
<tr><td>제2종 일반 봉거</td><td>군부대부지</td><td>250% 이하</td><td>300% 이하주2)</td><td>–</td></tr>
<tr><td></td><td>아파트단지(목련A)</td><td>200% 이하</td><td>–</td><td>250% 이하</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>–</td><td>200% 이하</td><td>230% 이하</td><td>–</td></tr>
</table>
주) 1.( )는 15m 이상 도로에 인접한 대지에 한하여 적용
2. 군부대부지 내 제3종일반주거지역은 역세권 장기전세주택 건립에 따른 용적률체계를 적용하여 기준/허용용적률 산정
3. 구역계 면적 증가에 따라 증가된 부지의 용적률은 기정 용적률 체계를 따름
4. 베르빌아파트 북측 113번지 일대 15개필지(준공업지역)는 주택법상 사업계획승인 대상인 공동주택건립시 250%/230%/250%(기준/허용/상한)의 용적률 체계를 따름(※상한=허용+(기준×1.3α×가중치)) 그 외 공동주택건립시, 250%/–/(기준/허용), 단 지구단위계획 지침내용을 수용하여야 함
5. 준공업지역내 특별계획구역 중 준공업지역 종합발전계획상 정비유형을 적용하는 지역은 본 지침에서 마련하는 별도의 용적률 체계 적용</td>
<td>나) 용적률 결정(변경)조서
■변경
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">용도지역 기준</th><th>접도조건</th><th colspan="3">지구단위계획 내용</th></tr>
<tr><th>종전 용도지역</th><th>변경 용도지역</th><th>접도조건 및 기타</th><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>상한 용적률</th></tr>
<tr><td rowspan="15">변경</td><td rowspan="3">일반상업</td><td rowspan="6">일반상업</td><td>12m이상</td><td>600% 이하</td><td>800% 이하</td><td rowspan="15">대지의 일부를 공공시설용지로 기부채납한 경우 허용적률 ×(1+.1.3×α) 이내
※ α=(공공시설제공면적)/(공공시설제공 후 대지면적)</td></tr>
<tr><td>12m이상</td><td>400% 이하</td><td>660% 이하</td></tr>
<tr><td>12m미만</td><td>250% 이하</td><td>450% 이하</td></tr>
<tr><td rowspan="2">준공업</td><td>12m이상</td><td>300% 이하</td><td>630% 이하</td></tr>
<tr><td rowspan="2">일반주거</td><td>12m미만</td><td>250% 이하</td><td>450% 이하</td></tr>
<tr><td>준공업</td><td>준공업 주4,주5)</td><td>–</td><td>300% 이하</td><td>400% 이하</td></tr>
<tr><td rowspan="3">준공업</td><td rowspan="3">준주거</td><td>8m이상</td><td>250% 이하 (300%이하) 주1)</td><td>400% 이하</td></tr>
<tr><td>8m미만</td><td>250% 이하</td><td>350% 이하</td></tr>
<tr><td>군부대부지</td><td>250% 이하</td><td>250% 이하</td><td>500% 이하</td></tr>
<tr><td rowspan="2">준공업</td><td rowspan="3">제3종 일반주거</td><td>아파트단지(베르빌,부지개,건영A)</td><td>230% 이하</td><td>–</td><td>250% 이하</td></tr>
<tr><td>군부대부지</td><td>250% 이하</td><td>300% 이하주2)</td><td>–</td></tr>
<tr><td>제2종 일반주거</td><td>아파트단지(목련A)</td><td>200% 이하</td><td>–</td><td>250% 이하</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>–</td><td>200% 이하</td><td>230% 이하</td><td>–</td></tr>
</table>
주) 1.( )는 15m 이상 도로에 인접한 대지에 한하여 적용
2. 군부대부지 내 제3종일반주거지역은 역세권 장기전세주택 건립에 따른 용적률체계를 적용하여 기준/허용용적률 산정
3. 구역계 면적 증가에 따라 증가된 부지의 용적률은 기정 용적률 체계를 따름
4. 베르빌아파트 북측 113번지 일대 15개필지(준공업지역)는 주택법상 사업계획승인 대상인 공동주택건립시 250%/230%/250%(기준/허용/상한)의 용적률 체계를 따름(※상한=허용+(기준×1.3α×가중치)) 그 외 공동주택건립시, 250%/–/(기준/허용), 단 지구단위계획 지침내용을 수용하여야 함
5. 준공업지역내 특별계획구역 중 준공업지역 종합발전계획상 정비유형을 적용하는 지역은 본 지침에서 마련하는 별도의 용적률 체계 적용
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
– 준공업지역→일반상업지역 중 12m 이상 도로에 접한 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 330% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 495%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
– 준공업지역→일반상업지역 중 12m 미만 도로에 접한 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 225% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 337.5%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
– 일반주거지역→일반상업지역 중 12m 이상 도로에 접한 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 315% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 472.5%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
– 일반주거지역→일반상업지역 중 12m 미만 도로에 접한 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 225% 이하(허용용적률의 50%)</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td>다) 용적률 적용기준
■ 건축물의 용도에 따른 용적률 및 용도제한 적용기준
○ 상업지역으로 상향된 경우
<table><tr><th>구 분</th><th>적용기준</th><th>비고</th></tr><tr><td rowspan="2">일반주거지역, 준공업지역 → 상업지역</td><td>· 주거복합건축물의 용도제한 기준 (시흥동 992-19, 992-20, 992-46번지 제외)
- 공동주택과 업무시설 중 오피스텔을 합한 연면적은 전체 연면적의 70% 이하 적용</td><td></td></tr><tr><td>· 주거복합건축물의 용도제한 기준(시흥동 992-19, 992-20, 992-46번지 제외)
- 공동주택과 업무시설 중 오피스텔을 합한 연면적은 전체 연면적의 70% 이하 적용
- 단, 공공임대주택의 연면적은 전체 연면적의 80% 미만 적용</td><td></td></tr></table></td><td>로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보 시 주거용적률은 337.5%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
- 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 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 따른다.
다) 용적률 적용기준
■ 건축물의 용도에 따른 용적률 및 용도제한 적용기준</td></tr>
<tr><td rowspan="2">구 분</td><td>기 정</td><td>변 경</td></tr>
<tr><td colspan="2">민간부문 시행지침</td></tr>
<tr><td>제4장 건축물의 밀도에 관한 사항
제15조 (용적률)</td><td>① ~ ④, ⑥, ⑧, ⑨ : 변경없음.
⑤ 상업지역내에서 주거복합건축물의 용적률 적용은 지구단위계획에서 정한 범위내에서 서울시 도시계획조례 제55조 제3항(용도용적제 등)을 준수, 준주거지역으로 용도지역이 변경된 지역의 주거부분 용적률은 250% 이하로 한다. 이 경우 상한용적률 부분의 주거부분은 허용용적률 산정시 적용한 주택연면적비율과 동일하게 비례배분한 비율로 한다.
※ 주거부문이라 함은 공동주택(아파트)과 노인복지주택 중 주택법상 사업계획 승인대상을 말함
⑦ 용도지역이 상업지역으로 상향된 경우 공동주택과 업무시설 중 오피스텔을 합한 연면적은 전체연면적의 70% 이하로 적용한다.(용도지역 변경시점 : 1991.5.11.이후)</td><td>① ~ ④, ⑥, ⑧, ⑨ : 변경없음.
⑤ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르며, 준주거지역으로 용도지역이 변경된 지역의 주거부분 용적률은 250% 이하로 한다. 이 경우 상한용적률 부분의 주거부분은 허용용적률 산정시 적용한 주택연면적비율과 동일하게 비례배분한 비율로 한다.
※ 주거부문이라 함은 공동주택(아파트)과 노인복지주택 중 주택법상 사업계획 승인대상을 말함</td></tr>
</table>

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



28. 공릉 지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>3 확지 및 건축물 등에 관한 계획
2. 건축물에 대한 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 · 배치 · 형태 · 색채 · 건축선에 관한 결정(변경)조서
다. 건축물의 밀도 결정(변경) 조서</td><td>2) 용적률 결정조서
<table><tr><th rowspan="2">도면번호</th><th rowspan="2">위 치</th><th>계획내용
(기준/허용)</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr></tr><tr><td>-</td><td>A블록8m 도로변</td><td>250% / 550%이하</td><td>12m 미만도로변</td></tr><tr><td></td><td>그 외</td><td>300% / 630%이하</td><td></td></tr></table></td><td>2) 용적률 결정조서
<table><tr><th rowspan="2">도면번호</th><th rowspan="2">위 치</th><th>계획내용
(기준/허용)</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr></tr><tr><td>-</td><td>A블록8m 도로변</td><td>250% / 550%이하</td><td>12m 미만도로변</td></tr><tr><td></td><td>그 외</td><td>300% / 630%이하</td><td></td></tr></table>
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
– 일반상업지역 중 A블록, 8m 도로변에 접한 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 275% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 412.5%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
– 그 외 일반상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 315% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 472.5%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
– 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호 가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 따른 임대주택 추가 확보에 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 따른다.</td></tr>
</table>

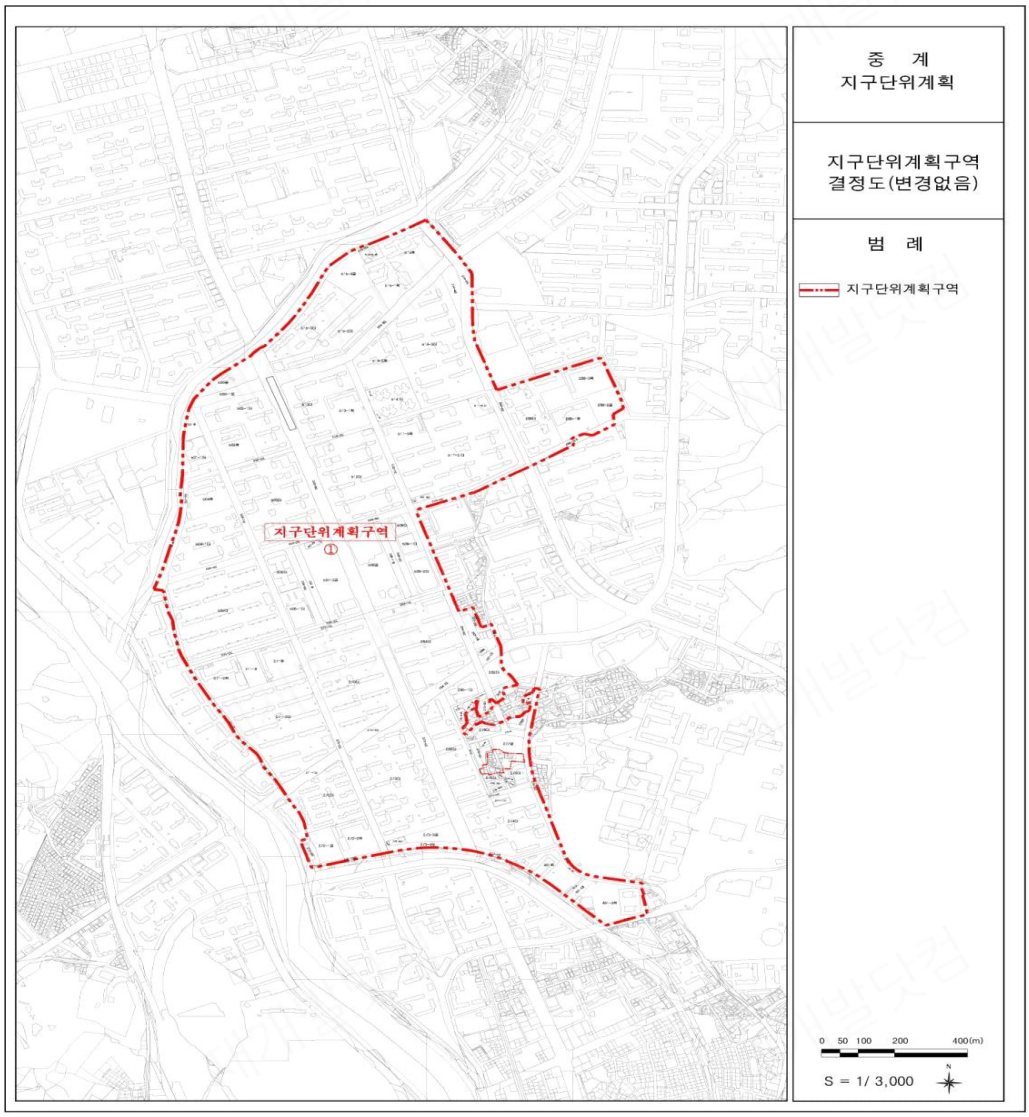
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



29. 중계 지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>4 획지 및 건축물 등에 관한 결정조서</td><td>5. 상업용지
<table>
<tr><th>구분</th><th>획지</th><th>위치</th><th>면적(㎡)</th><th>건축물의 용도</th><th>건폐율</th><th>용적률</th><th>높이</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>기정</td><td>-</td><td>중계동506, 506-1, 509, 509-1, 509-2</td><td>33,461.6</td><td>판매시설 중 소매시장 및 상점, 문화 및 집회시설 중 예식장, 공연장 및 전시장, 업무시설, 운동시설, 교육연구시설</td><td>관련법 및 조례에서 허용하는 범위</td><td></td><td>40m이내</td><td></td></tr>
</table></td><td>5. 상업용지
<table>
<tr><th>구분</th><th>획지</th><th>위치</th><th>면적(㎡)</th><th>건축물의 용도</th><th>건폐율</th><th>용적률</th><th>높이</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>기정</td><td>-</td><td>중계동506, 506-1, 509, 509-1, 509-2</td><td>33,461.6</td><td>판매시설 중 소매시장 및 상점, 문화 및 집회시설 중 예식장, 공연장 및 전시장, 업무시설, 운동시설, 교육연구시설</td><td>관련법 및 조례에서 허용하는 범위</td><td></td><td>40m이내</td><td></td></tr>
</table>
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따름</td></tr>
</table>

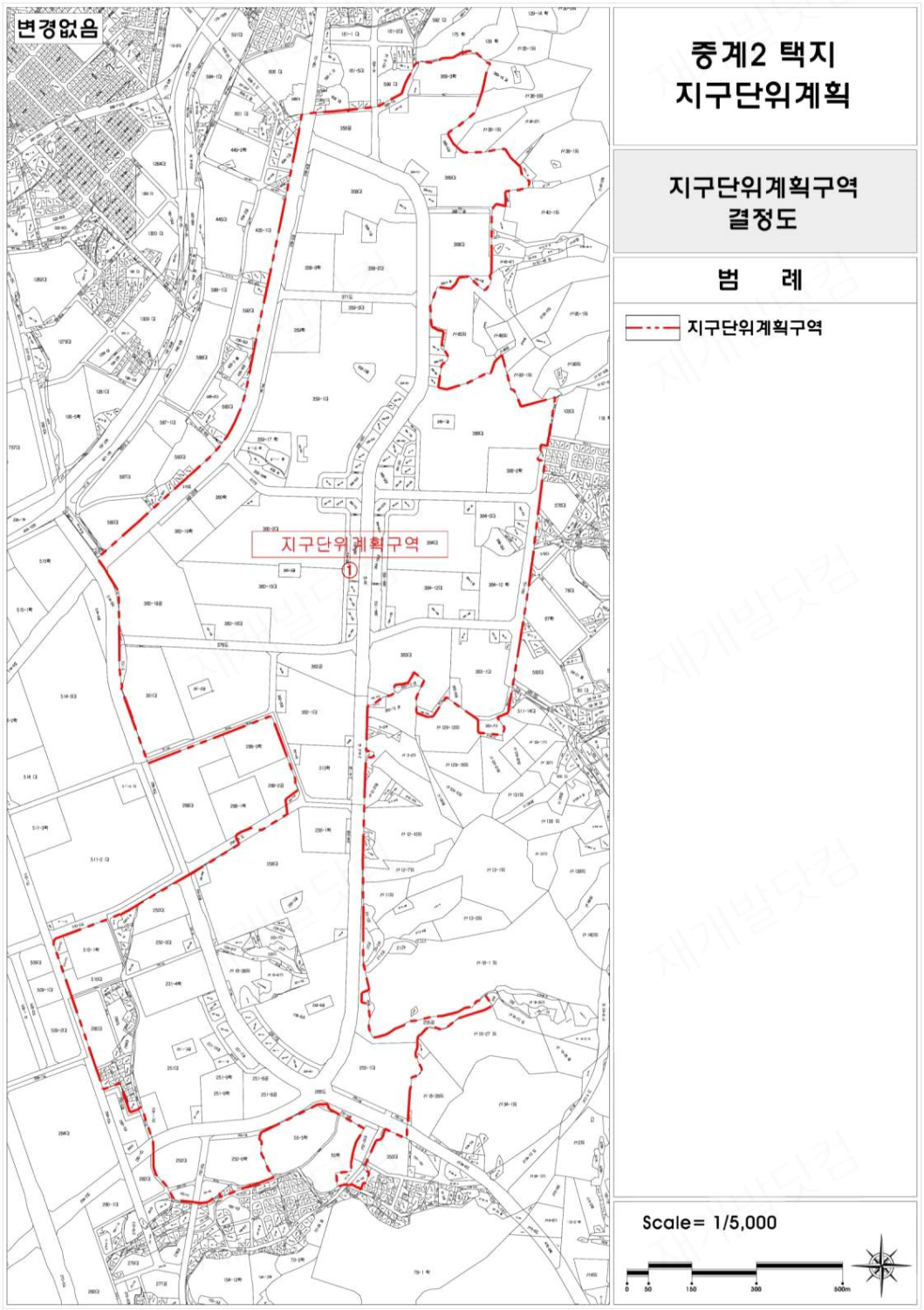
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



30. 중계2택지 지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th>구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">결정조서</td></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물에 관한 사항
2. 건축물에 관한 결정(변경)조서
나. 건축물 개발밀도(건폐율,용적률,높이) 결정조서</td><td>2) 용적률 계획
<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="3">계획내용</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr><tr><td rowspan="2">상업시설용지</td><td>600%이하</td><td>800%이하</td><td>-</td><td>일반상업지역</td></tr><tr><td>300%이하</td><td>400%이하</td><td>-</td><td>준주거지역</td></tr><tr><td rowspan="2">단독주택용지 및 근린생활시설용지</td><td>130%이하</td><td>150%이하</td><td>-</td><td>제1종일반주거지역</td></tr><tr><td>150%이하</td><td>180%이하</td><td>-</td><td>제2종일반주거지역(7층이하)</td></tr><tr><td rowspan="3">종교시설용지</td><td>130%이하</td><td>150%이하</td><td>-</td><td>제1종일반주거지역</td></tr><tr><td>180%이하</td><td>200%이하</td><td>-</td><td>제2종일반주거지역
제2종일반주거지역(7층이하)</td></tr><tr><td>200%이하</td><td>250%이하</td><td>-</td><td>제3종일반주거지역</td></tr><tr><td>근린생활시설용지</td><td>180%이하</td><td>200%이하</td><td>-</td><td>제2종일반주거지역
제2종일반주거지역(7층이하)</td></tr><tr><td>공동주택용지(하계동252-6)</td><td>170%이하</td><td>190%이하</td><td>230%이하</td><td>제2종일반주거지역(7층이하)</td></tr><tr><td>공공시설용지(하계동170-8)</td><td colspan="3">200%이하</td><td>제2종일반주거지역(7층이하)</td></tr><tr><td>공동주택용지(하계동 251-9)</td><td>170%이하</td><td>190%이하</td><td>-</td><td>제2종일반주거지역(7층이하)</td></tr></table></td><td>2) 용적률 계획
<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="3">계획내용</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr><tr><td>상업시설용지</td><td>600%이하</td><td>800%이하</td><td>-</td><td>일반상업지역</td></tr><tr><td></td><td>300%이하</td><td>400%이하</td><td>-</td><td>준주거지역</td></tr><tr><td>단독주택용지 및 근린생활시설용지</td><td>130%이하</td><td>150%이하</td><td>-</td><td>제1종일반주거지역</td></tr><tr><td></td><td>150%이하</td><td>180%이하</td><td>-</td><td>제2종일반주거지역(7층이하)</td></tr><tr><td rowspan="3">종교시설용지</td><td>130%이하</td><td>150%이하</td><td>-</td><td>제1종일반주거지역</td></tr><tr><td>180%이하</td><td>200%이하</td><td>-</td><td>제2종일반주거지역
제2종일반주거지역(7층이하)</td></tr><tr><td>200%이하</td><td>250%이하</td><td>-</td><td>제3종일반주거지역</td></tr><tr><td>근린생활시설용지</td><td>180%이하</td><td>200%이하</td><td>-</td><td>제2종일반주거지역
제2종일반주거지역(7층이하)</td></tr><tr><td>공동주택용지(하계동252-6)</td><td>170%이하</td><td>190%이하</td><td>230%이하</td><td>제2종일반주거지역(7층이하)</td></tr><tr><td>공공시설용지(하계동170-8)</td><td colspan="3">200%이하</td><td>제2종일반주거지역(7층이하)</td></tr><tr><td>공동주택용지(하계동 251-9)</td><td>170%이하</td><td>190%이하</td><td>-</td><td>제2종일반주거지역(7층이하)</td></tr></table>※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따름</td></tr>
<tr><td>라. 인센티브 조서
1) 인센티브 항목 및 내용</td><td>② 상업시설용지 (상업지역, 준주거지역)
<table><tr><th colspan="2">항 목</th><th>세 분</th><th>완 화 기 준</th><th>비고</th></tr><tr><td rowspan="2">유도형</td><td>공동개발</td><td>권장</td><td>기준용적률 x 0.4α</td><td>2필지 α=0.1
3~4필지 α=0.15</td></tr><tr><td>건축물 용도</td><td>권장용도</td><td>기준용적률 x (권장용도 면적 / 주차장을 제외한 건축연면적) x 0.5</td><td>권장용도는 연면적의 30%이상시 인정</td></tr><tr><td>규제형</td><td>대지내 공지</td><td>건축한계선, 건축지정선</td><td>기준용적률 x (제공면적 / 대지면적) x α</td><td>필로티 α=0.5
개방형 α=1.0</td></tr><tr><td rowspan="2">의무형</td><td rowspan="2">환경친화</td><td>옥상녹화</td><td>기준용적률 x (녹화면적 / 대지면적) x 0.05</td><td>서울시 옥상녹화기준 적용시</td></tr><tr><td>중수도 또는 빗물이용시설</td><td>기준용적률 x 0.03</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">의무형</td><td rowspan="2">환경친화</td><td>녹색주차장, 투수성포장</td><td>기준용적률 x 0.03</td><td></td></tr><tr><td>신·재생에너지 시설도입</td><td>기준용적률 x 0.04</td><td></td></tr><tr><td colspan="2"></td><td>에너지절약계획 도입</td><td><table><tr><th>구분</th><th>에너지절감율</th><th>에너지성능지표</th><th>친환경건축물인증</th><th>인센티브량</th></tr><tr><td>1등급</td><td>33.5% 이상</td><td>81점이상</td><td>85점이상</td><td>기준용적률 x 0.05</td></tr><tr><td>2등급</td><td>23.5~33.5%이상</td><td>74~81점미만</td><td>75~85점미만</td><td>기준용적률 x 0.03</td></tr></table></td><td></td></tr></table>주) 1. 허용용적률≥기준용적률+용적률 완화적용의 합계 (둘 이상의 중복사항에 대한 인센티브 적용시 선택적 인센티브 적용)
2. 공동개발으로 계획되지 않은 필지간 공동개발시에는 공동개발에 의한 인센티브는 주어지지 않는다.
3. 인센티브로 제공되는 용적률의 최소 20%는 친환경 계획요소 준수시에만 제공된다.</td><td>② 상업시설용지 (상업지역, 준주거지역)
<table><tr><th colspan="2">항 목</th><th>세 분</th><th>완 화 기 준</th><th>비고</th></tr><tr><td rowspan="2">유도형</td><td>공동개발</td><td>권장</td><td>기준용적률 x 0.4α</td><td>2필지 α=0.1
3~4필지 α=0.15</td></tr><tr><td>건축물 용도</td><td>권장용도</td><td>기준용적률 x (권장용도 면적 / 주차장을 제외한 건축연면적) x 0.5</td><td>권장용도는 연면적의 30%이상시 인정</td></tr><tr><td>규제형</td><td>대지내 공지</td><td>건축한계선, 건축지정선</td><td>기준용적률 x (제공면적 / 대지면적) x α</td><td>필로티 α=0.5
개방형 α=1.0</td></tr><tr><td rowspan="2">의무형</td><td rowspan="2">환경친화</td><td>옥상녹화</td><td>기준용적률 x (녹화면적 / 대지면적) x 0.05</td><td>서울시 옥상녹화기준 적용시</td></tr><tr><td>중수도 또는 빗물이용시설</td><td>기준용적률 x 0.03</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">의무형</td><td rowspan="2">환경친화</td><td>녹색주차장, 투수성포장</td><td>기준용적률 x 0.03</td><td></td></tr><tr><td>신·재생에너지 시설도입</td><td>기준용적률 x 0.04</td><td></td></tr><tr><td colspan="2"></td><td>에너지절약계획 도입</td><td><table><tr><th>구분</th><th>에너지절감율</th><th>에너지성능지표</th><th>친환경건축물인증</th><th>인센티브량</th></tr><tr><td>1등급</td><td>33.5% 이상</td><td>81점이상</td><td>85점이상</td><td>기준용적률 x 0.05</td></tr><tr><td>2등급</td><td>23.5~33.5%이상</td><td>74~81점미만</td><td>75~85점미만</td><td>기준용적률 x 0.03</td></tr></table></td><td></td></tr></table>주) 1. 허용용적률≥기준용적률+용적률 완화적용의 합계 (둘 이상의 중복사항에 대한 인센티브 적용시 선택적 인센티브 적용)
2. 공동개발으로 계획되지 않은 필지간 공동개발시에는 공동개발에 의한 인센티브는 주어지지 않는다.
3. 인센티브로 제공되는 용적률의 최소 20%는 친환경 계획요소 준수시에만 제공된다.
4. 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제3항 [별표 3] 제2호나목의 임대주택 추가 확보에 따라 허용용적률 인센티브 계획에서 권장용도 면적을 준수하기 어려운 경우 임대주택 추가 확보에 따른 면적(증가하는 용적률의 2분의 1)을 활용하여 부족한 권장용도 면적을 산정할 수 있다.
- 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제2호나목에 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 따른다.</td></tr>
</table>

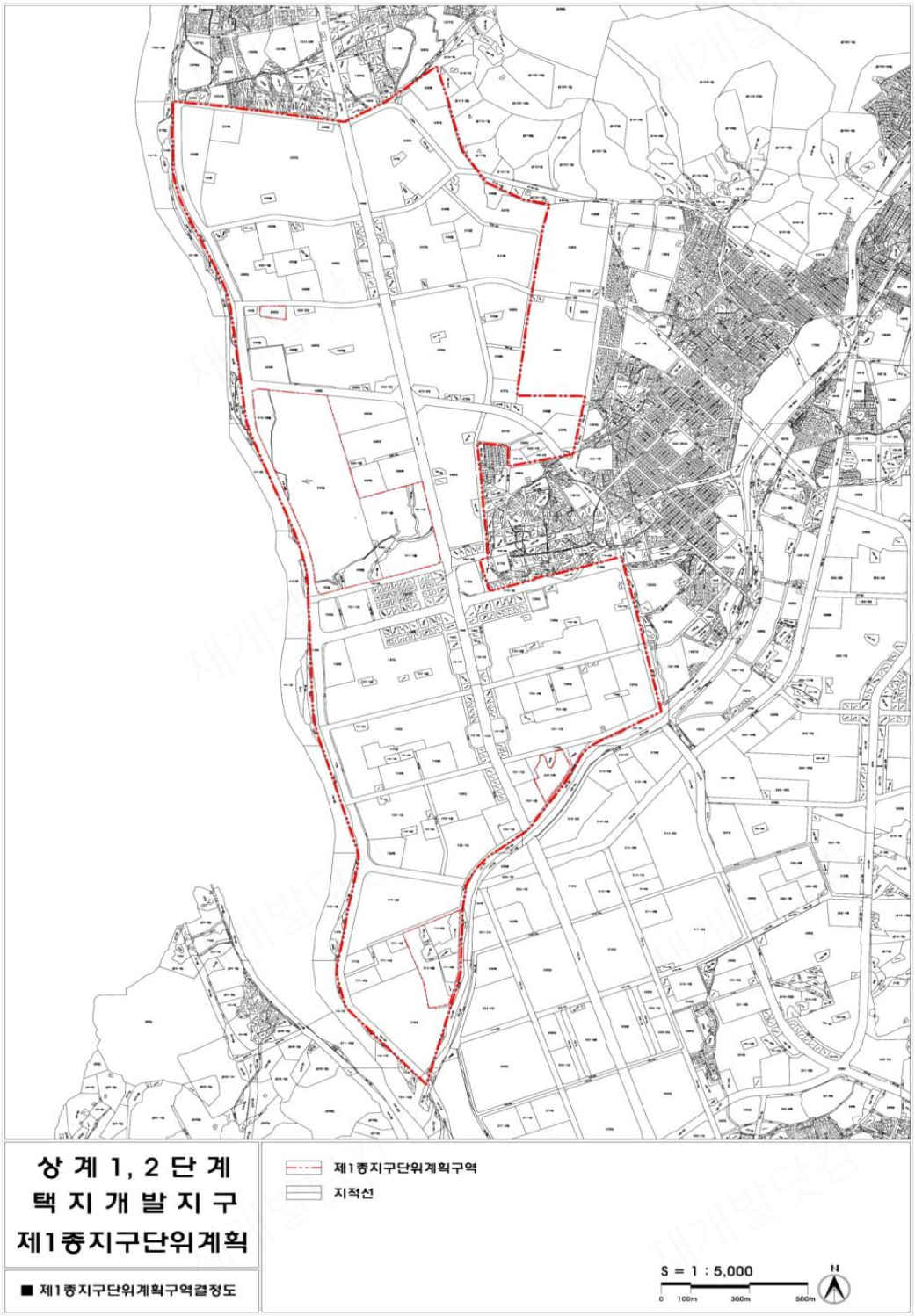
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



31. 상계 1,2단계 택지개발지구 제1종지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>3 확지 및 건축물에 관한 사항
2. 건축물에 관한 결정(변경)조서
2) 건축물의 밀도 결정조서</td><td>■건축물의 용적률 계획
<table><tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분</th><th colspan="2">계 획</th></tr><tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th></tr><tr><td rowspan="4">일반
상업지역</td><td>간선가로변, 접도폭 20m 이상 대지</td><td>600%이하</td><td>800%이하</td></tr><tr><td>15m 도로변 대지</td><td>450%이하</td><td>600%이하</td></tr><tr><td>10m 도로변 대지</td><td>350%이하</td><td>500%이하</td></tr><tr><td>이면부</td><td>300%이하</td><td>400%이하</td></tr><tr><td colspan="2">준주거지역</td><td>300%이하</td><td>400%이하</td></tr></table>
주1) 상한용적률 산정식 = 기준용적률 × (1+.1.3×가중치×α) 이내 (서울시 도시계획조례 시행규칙 적용)</td><td>■건축물의 용적률 계획
<table><tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분</th><th colspan="2">계 획</th></tr><tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th></tr><tr><td rowspan="4">일반
상업지역</td><td>간선가로변, 접도폭 20m 이상 대지</td><td>600%이하</td><td>800%이하</td></tr><tr><td>15m 도로변 대지</td><td>450%이하</td><td>600%이하</td></tr><tr><td>10m 도로변 대지</td><td>350%이하</td><td>500%이하</td></tr><tr><td>이면부</td><td>300%이하</td><td>400%이하</td></tr><tr><td colspan="2">준주거지역</td><td>300%이하</td><td>400%이하</td></tr></table>
주1) 상한용적률 산정식 = 기준용적률 × (1+.1.3×가중치×α) 이내 (서울시 도시계획조례 시행규칙 적용)
주2) 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
– 접도폭 15m 이상인 상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 300% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 450%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
– 접도폭 10m 이상인 상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 250% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 375%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
– 이면부 상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 200% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 300%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
– 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 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 따른다.</td></tr>
</table>

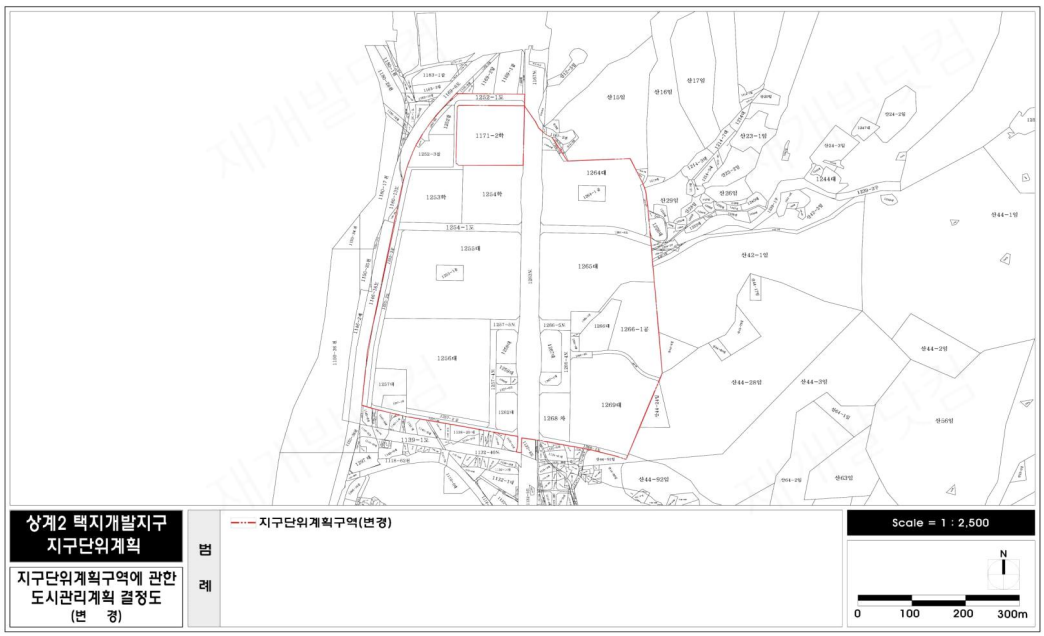
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



32. 서울 상계2 택지개발예정지구 지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th colspan="9">기 정</th><th colspan="9">변 경</th></tr>
<tr><th colspan="9">결정조서</th><th colspan="9">결정조서</th></tr>
<tr><td>〈별항2〉
도시계획법령에 의한 지구단위계획에 관한 사항
2. 지구단위계획 결정 조서</td><td colspan="9">라. 가구 · 획지별 규모와 건축계획
<table><tr><th>가구 · 획지 종전지번(가지번</th><th colspan="2">규모</th><th>건축물의 용도(공동주택의 호당전용면적 및 건설호수</th><th>건폐율 (%)</th><th>용적율 (%)</th><th>높이 (M)</th><th>비 고</th></tr><tr><td rowspan="4">노원구 상계동 1134외 2필지 (1258,1262,1267번지)</td><td>계</td><td>8,545.6</td><td rowspan="4">· 상업용지 (판매,업무,의료시설) -불허용도 관련법상 지정용도 및 그 부대시설 이외의 건축물</td><td rowspan="4">관계법령 및 조례에서 허용되는 건폐율</td><td rowspan="4">관계법령 및 조례에서 허용되는 용적률</td><td rowspan="4">관계법령 및 조례에서 허용되는 높이</td><td rowspan="4"></td></tr><tr><td>상업시설용지1</td><td>2,485.6</td></tr><tr><td>상업시설용지2</td><td>2969.4</td></tr><tr><td>상업시설용지3</td><td>3,090.6</td></tr></table></td><td colspan="9">라. 가구 · 획지별 규모와 건축계획
<table><tr><th>가구 · 획지 종전지번(가지번</th><th colspan="2">규모</th><th>건축물의 용도(공동주택의 호당전용면적 및 건설호수</th><th>건폐율 (%)</th><th>용적율 (%)</th><th>높이 (M)</th><th>비 고</th></tr><tr><td rowspan="4">노원구 상계동 1134외 2필지 (1258,1262,1267번지)</td><td>계</td><td>8,545.6</td><td rowspan="4">· 상업용지 (판매,업무,의료시설) -불허용도 관련법상 지정용도 및 그 부대시설 이외의 건축물</td><td rowspan="4">관계법령 및 조례에서 허용되는 건폐율</td><td rowspan="4">관계법령 및 조례에서 허용되는 용적률</td><td rowspan="4">관계법령 및 조례에서 허용되는 높이</td><td rowspan="4"></td></tr><tr><td>상업시설용지1</td><td>2,485.6</td></tr><tr><td>상업시설용지2</td><td>2969.4</td></tr><tr><td>상업시설용지3</td><td>3,090.6</td></tr></table>
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따름</td></tr>
</table>

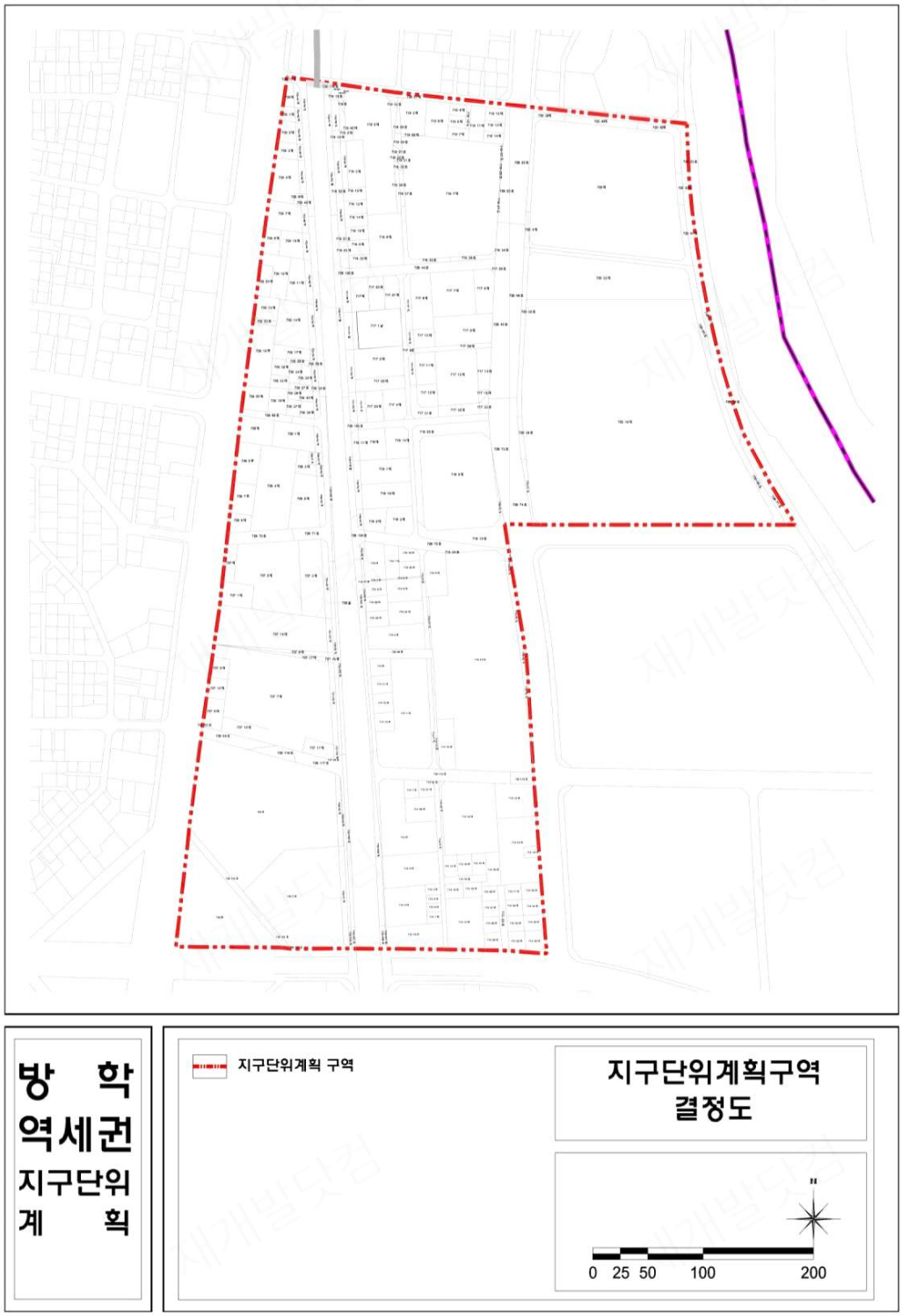
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



33. 방학역세권 제1종지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>III. 획지 및 건축물 등에 관한 결정
2. 건축물에 대한 용도 · 건폐율 · 높이 · 배치 · 형태 · 색채 · 건축선에 관한 결정(변경)조서
나. 건축물의 밀도계획</td><td>1) 용적률
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">일반주거지역</td><td>→준주거지역</td><td>300%</td><td>360%</td><td></td></tr>
<tr><td>→근린상업</td><td>300%</td><td>500%</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="5">준공업 지역</td><td>→ 제3종일반주거지역</td><td>200%</td><td>250%</td><td></td></tr>
<tr><td>→ 준주거지역</td><td>300%</td><td>400%</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">→ 준공업지역</td><td>300% (200%)</td><td>400% (250%)</td><td>()는 공동주택(아파트 및 주상복합) 건축시</td></tr>
<tr><td>200%</td><td>250%</td><td>기존특별계획구역 3지구내</td></tr>
<tr><td>→ 근린상업지역</td><td>400%</td><td>530%</td><td></td></tr>
</table>
※주거용도의 용적률 제한 적용 : 준주거지역 내 공동주택(아파트 및 주상복합)의 주거용도는 250%이하로 제한하며 나머지 용적률은 주거이외의 용도로 사용할 수 있다.</td><td>1) 용적률
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">일반주거지역</td><td>→준주거지역</td><td>300%</td><td>360%</td><td></td></tr>
<tr><td>→근린상업</td><td>300%</td><td>500%</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="5">준공업 지역</td><td>→ 제3종일반주거지역</td><td>200%</td><td>250%</td><td></td></tr>
<tr><td>→ 준주거지역</td><td>300%</td><td>400%</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">→ 준공업지역</td><td>300% (200%)</td><td>400% (250%)</td><td>()는 공동주택(아파트 및 주상복합) 건축시</td></tr>
<tr><td>200%</td><td>250%</td><td>기존특별계획구역 3지구내</td></tr>
<tr><td>→ 근린상업지역</td><td>400%</td><td>530%</td><td></td></tr>
</table>
※ 주거용도의 용적률 제한 적용 : 준주거지역 내 공동주택(아파트 및 주상복합)의 주거용도는 250% 이하로 제한하며 나머지 용적률은 주거이외의 용도로 사용할 수 있다.
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
– 근린상업지역(일반주거지역 → 근린상업지역) 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 333.5% 이하(허용용적률의 66.7%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 416.5%이하(허용용적률의 83.3%)로 한다.)
– 근린상업지역(준공업지역 → 근린상업지역) [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 353.5% 이하(허용용적률의 66.7%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 441.5%이하(허용용적률의 83.3%)로 한다.)
– 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 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 따른다.</td></tr>
</table>

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



34. 쌍문지구중심 지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>III. 확지 및 건축물 등에 관한 계획
2. 건축물에 관한 결정(변경)조서
나. 건축물의 개발밀도(변경)</td>
<td>2) 건축물의 용적률
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">적용지역</th><th colspan="3">용적률(%)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td rowspan="2">일반
상업지역</td><td>도봉로변</td><td>300이하</td><td>630이하</td><td rowspan="8">대지의 일부를 공공시설 용지로 기부채납하는 경우
허용용적률 ×
(1+1.3×가중치×α)</td><td rowspan="8"></td></tr>
<tr><td>이면도로변</td><td>250이하</td><td>500이하</td></tr>
<tr><td rowspan="5">준주거지역</td><td rowspan="2">도봉로변</td><td>300이하</td><td>360이하</td></tr>
<tr><td>250이하</td><td>350이하</td></tr>
<tr><td>노해로변</td><td>300이하</td><td>360이하</td></tr>
<tr><td rowspan="2">이면도로변</td><td>250이하</td><td>360이하</td></tr>
<tr><td>250이하</td><td>350이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">준공업지역</td><td>300이하</td><td>400이하</td><td></td></tr>
</table>
주) 1.용도지역이 상향된(1991.5.11.이후)지역에 용도제한 적용기준 적용
2. 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 및 준주택제외) 비율은 용적률의 10%이상 계획(서울시 지구단위계획 수립지침 4-4-4)하여 저층부에 반영하여야 한다.
3. 준공업지역내 공동주택, 노인복지주택, 오피스텔(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함) 입지시 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조제4항 규정 적용
4. 일반상업지역 내 건축물의 용도용적제는 「서울특별시 도시계획조례」 제55조제3항 적용
5. 동일한 용도지역내에서 상이한 제한을 받는 둘이상의 대지를 합병하거나 공동개발하는 경우 용적률 적용은 대지 가중평균값 적용
6. 하나의 대지가 둘이상의 용도지역 · 용도지구에 걸치는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조의 규정을 적용하여 산정
7. 관광숙박시설 입지시 「관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준(서울시 2012.10.)을 적용」</td>
<td>2) 건축물의 용적률
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">적용지역</th><th colspan="3">용적률(%)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td rowspan="2">일반
상업지역</td><td>도봉로변</td><td>300이하</td><td>630이하</td><td rowspan="8">대지의 일부를 공공시설 용지로 기부채납하는 경우
허용용적률 ×
(1+1.3×가중치×α)</td><td rowspan="8"></td></tr>
<tr><td>이면도로변</td><td>250이하</td><td>500이하</td></tr>
<tr><td rowspan="5">준주거지역</td><td rowspan="2">도봉로변</td><td>300이하</td><td>360이하</td></tr>
<tr><td>250이하</td><td>350이하</td></tr>
<tr><td>노해로변</td><td>300이하</td><td>360이하</td></tr>
<tr><td rowspan="2">이면도로변</td><td>250이하</td><td>360이하</td></tr>
<tr><td>250이하</td><td>350이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">준공업지역</td><td>300이하</td><td>400이하</td><td></td></tr>
</table>
주) 1.용도지역이 상향된(1991.5.11.이후)지역에 용도제한 적용기준 적용
2. 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 및 준주택제외) 비율은 용적률의 10%이상 계획(서울시 지구단위계획 수립지침 4-4-4)하여 저층부에 반영하여야 한다.
3. 준공업지역내 공동주택, 노인복지주택, 오피스텔(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함) 입지시 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조제4항 규정 적용
4. 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
– 일반상업지역 중 도봉로변의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 315% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 472.5%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
– 일반상업지역 중 이면도로변의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 250% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 375%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
– 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 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 따른다.
5. 동일한 용도지역내에서 상이한 제한을 받는 둘이상의 대지를 합병하거나 공동개발하는 경우 용적률 적용은 대지 가중평균값 적용
6. 하나의 대지가 둘이상의 용도지역 · 용도지구에 걸치는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조의 규정을 적용하여 산정
7. 관광숙박시설 입지시 「관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준(서울시 2012.10.)을 적용」</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">민간부문 시행지침</td></tr>
<tr><td>제4장 건축물의 밀도에 관한 사항
제14조(용적률)</td><td>①, ②, ④ ⑥ ~ ⑨, ⑪ : 변경없음

③ 지구단위계획구역내에 오피스텔(공동주택)을 건축할 경우 용적률은 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」을 적용한다.

⑤ 일반상업지역내 주거복합건물 입지시 허용용적률 적용은 상기 적용기준에서 정한 범위내에서 「서울특별시 도시계획조례」제55조 제3항([별표3])에 의한 용적률을 적용한다.

⑩ 기준용적률 및 허용용적률은 다음과 같다.
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">적용지역</th><th colspan="3">용적률(%)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td rowspan="2">일반
상업지역</td><td>도봉로변</td><td>300이하</td><td>630이하</td><td rowspan="8">대지의 일부를 공공시설 용지로 기부채납하는 경우

허용용적률 ×
(1+1.3×가중치×α)</td><td></td></tr>
<tr><td>이면도로변</td><td>250이하</td><td>500이하</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">준주거지역</td><td>도봉로변</td><td>300이하
250이하</td><td>360이하
350이하</td><td></td></tr>
<tr><td>노해로변</td><td>300이하</td><td>360이하</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">이면도로변</td><td>250이하</td><td>360이하</td><td></td></tr>
<tr><td>250이하</td><td>350이하</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">준공업지역</td><td>300이하</td><td>400이하</td><td></td></tr>
</table>
주) 1.용도지역이 상향된(1991.5.11.이후)지역에 용도제한 적용기준 적용
2. 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 및 준주택제외) 비율은 용적률의 10%이상 계획(서울시 지구단위계획 수립지침 4-4-4)하여 저층부에 반영하여야 한다.
3. 준공업지역내 공동주택, 노인복지주택, 오피스텔(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함) 입지시 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」제55조제4항 규정 적용
4. 일반상업지역 내 건축물의 용도용적제는 「서울특별시 도시계획조례」제55조제3항 적용
5. 동일한 용도지역내에서 상이한 제한을 받는 둘이상의 대지를 합병하거나 공동개발하는 경우 용적률 적용은 대지 가중평균값 적용
6. 하나의 대지가 둘이상의 용도지역 · 용도지구에 걸치는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제84조의 규정을 적용하여 산정
7. 관광숙박시설 입지시 「관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준(서울시 2012.10.)을 적용」</td><td>①, ②, ④ ⑥ ~ ⑨, ⑪ : 변경없음

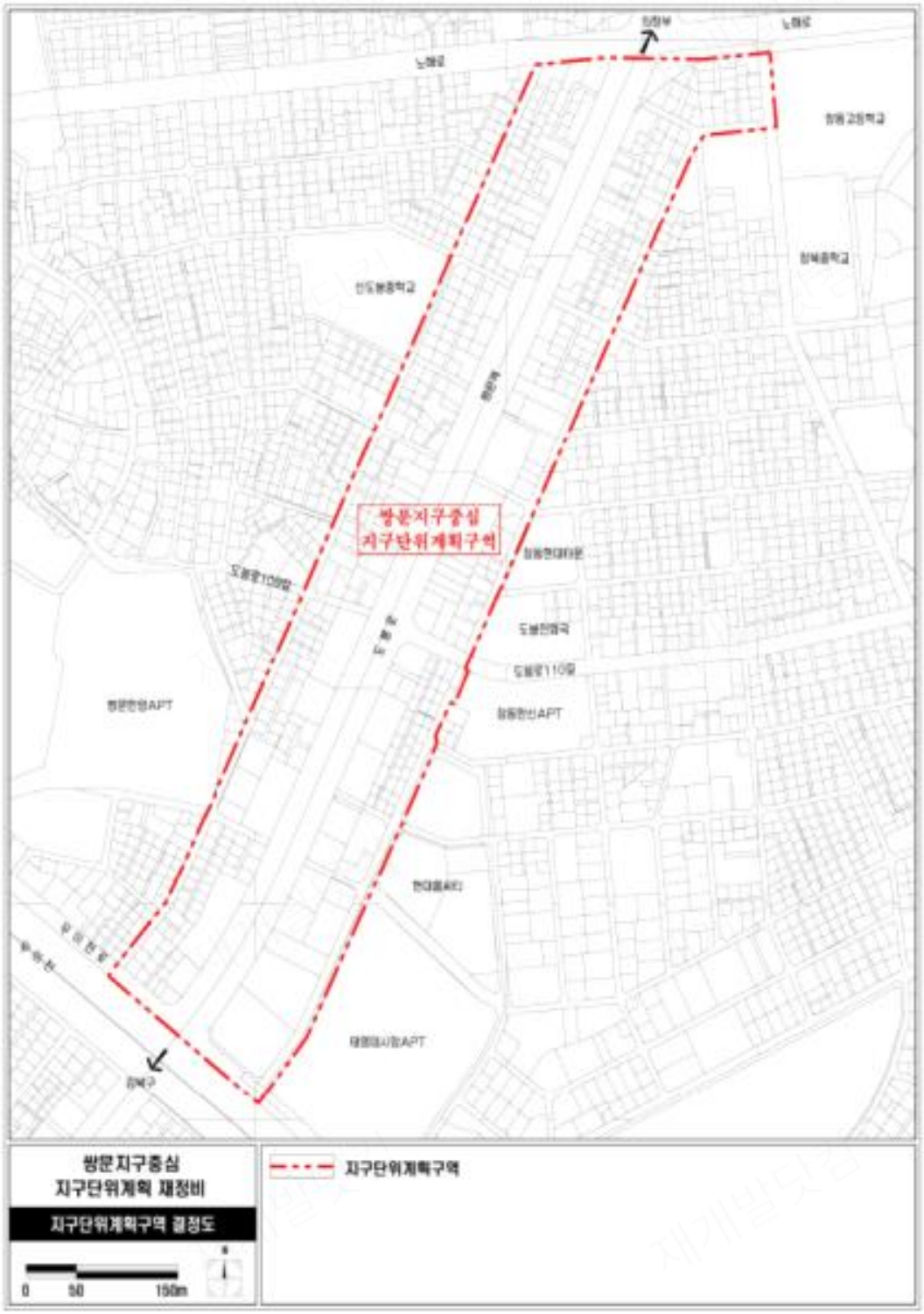
③ 지구단위계획구역내에 오피스텔을 건축할 경우 용적률은 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」을 적용한다.

⑤ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따른다.

⑩ 기준용적률 및 허용용적률은 다음과 같다.
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">적용지역</th><th colspan="3">용적률(%)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td rowspan="2">일반
상업지역</td><td>도봉로변</td><td>300이하</td><td>630이하</td><td rowspan="8">대지의 일부를 공공시설 용지로 기부채납하는 경우

허용용적률 ×
(1+1.3×가중치×α)</td><td></td></tr>
<tr><td>이면도로변</td><td>250이하</td><td>500이하</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">준주거지역</td><td>도봉로변</td><td>300이하
250이하</td><td>360이하
350이하</td><td></td></tr>
<tr><td>노해로변</td><td>300이하</td><td>360이하</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">이면도로변</td><td>250이하</td><td>360이하</td><td></td></tr>
<tr><td>250이하</td><td>350이하</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">준공업지역</td><td>300이하</td><td>400이하</td><td></td></tr>
</table>
주) 1.용도지역이 상향된(1991.5.11.이후)지역에 용도제한 적용기준 적용
2. 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 및 준주택제외) 비율은 용적률의 10%이상 계획(서울시 지구단위계획 수립지침 4-4-4)하여 저층부에 반영하여야 한다.
3. 준공업지역내 공동주택, 노인복지주택, 오피스텔(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함) 입지시 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」제55조제4항 규정 적용
4. 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
– 일반상업지역 중 도봉로변의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 315% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 472.5%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
– 일반상업지역 중 이면도로변의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 250%이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 375%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
– 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 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 따른다.
5. 동일한 용도지역내에서 상이한 제한을 받는 둘이상의 대지를 합병하거나 공동개발하는 경우 용적률 적용은 대지 가중평균값 적용
6. 하나의 대지가 둘이상의 용도지역 · 용도지구에 걸치는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제84조의 규정을 적용하여 산정
7. 관광숙박시설 입지시 「관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준(서울시 2012.10.)을 적용」</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



35. 장한평 일대 지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th>구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">결정조서</td></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 결정
2. 건축물에 관한 결정(변경)조서
나. 건축물의 개발밀도에 관한 사항</td>
<td>
2) 건축물 용적률에 관한 사항
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">위치</th><th colspan="3">계획내용</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td rowspan="3">일반 상업지역</td><td>천호대로</td><td>400%</td><td>660%</td><td rowspan="9">법적용적률의 2배이하</td><td></td></tr>
<tr><td>장한로</td><td>300%</td><td>500%</td><td></td></tr>
<tr><td>한천로</td><td>600%</td><td>800%</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">유통상업지역</td><td>400%</td><td>600%</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">준주거 지역</td><td>천호대로</td><td>300%</td><td>400%</td><td></td></tr>
<tr><td>이면부</td><td>300%</td><td>360%</td><td></td></tr>
<tr><td>노선</td><td>250%</td><td>350%</td><td>성동구 천호대로변 (제3종일반주거→준주거)</td></tr>
<tr><td colspan="2">제3종일반주거지역</td><td>250%</td><td>250%</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">제2종일반주거지역</td><td>200%</td><td>200%</td><td></td></tr>
</table>
※ 성동구 천호대로변 준주거지역에 대한 용적률 산정시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조 둘 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용 기준」에 따라 기준, 허용용적률은 가중평균을 적용
※ 상한용적률 = 허용용적률 × {1+(1.3×가중치×α)} 이내

■ 용도지역 상향된 경우('91.5.11이후 변경)의 건축물 용도에 따른 용적률 및 용도제한 적용기준
① 준주거지역으로 상향된 경우 : 주거부분의 용적률은 종전 용도지역 용적률 만큼 허용
<table>
<tr><th>구 분</th><th>내 용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>준공업지역, 일반주거지역 또는 제3종일반주거지역에서 준주거지역으로 용도지역 변경된 경우</td><td>용적률 중 주거부분의 허용용적률은 250% 이하 적용</td><td rowspan="3">혼재된 경우 가중평균</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역에서 준주거지역으로 용도지역 변경된 경우</td><td>용적률 중 주거부분의 허용용적률은 200% 이하 적용</td></tr>
<tr><td>제1종일반주거지역에서 준주거지역으로 용도지역 변경된 경우</td><td>용적률 중 주거부분의 허용용적률은 150% 이하 적용</td></tr>
</table>
※ 주거부분이라 함은 공동주택(아파트), 노인복지주택을 말함

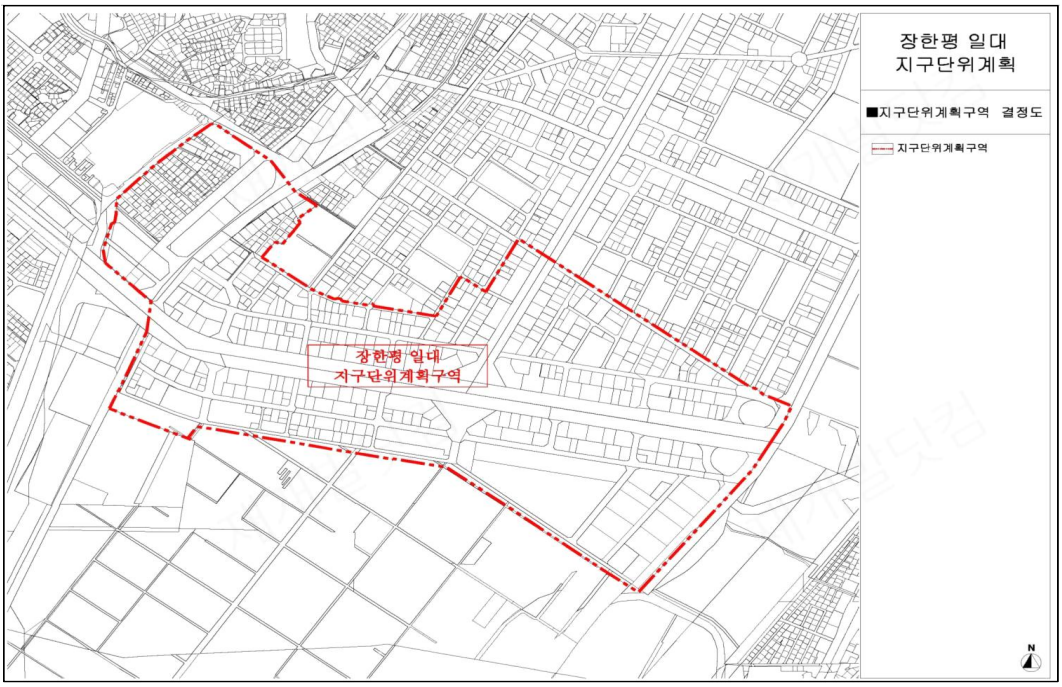
② 상업지역으로 상향된 경우 : 주거부분의 용도제한 기준은 다음과 같이 적용
<table>
<tr><th>구 분</th><th>내 용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>주거지역에서 상업지역으로 상향된 경우</td><td>공동주택과 업무시설 중 오피스텔을 합한 연면적은 전체 연면적의 80%이하 적용</td><td></td></tr>
</table>
③ 주거복합 건축물 건립시 주거 대 비주거 용적률 배분 방법
<table>
<tr><th rowspan="2">기준 용적률</th><th rowspan="2">허용 용적률</th><th colspan="2">상한용적률 배분</th></tr>
<tr><th>구 분</th><th>주거건립가능</th><th>비주거 건립</th></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">준주거지역으로 상향된 경우</td><td>기부채납으로 증가되는 용적률x α/β</td><td>기부채납으로 증가되는 용적률x(β−α)/β</td></tr>
<tr><td colspan="2">α : 허용용적률에서 주거비율, β : 상한용적률</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">상업지역으로 상향된 경우</td><td>기부채납으로 증가되는 용적률x8/10</td><td>기부채납으로 증가되는 용적률x2/10</td></tr>
<tr><td colspan="2">기부채납에 의해 증가되는 용적률 배분시 도시계획조례 [별표3]의 용도용적제 적용</td></tr>
</table>
■ 상업지역내 주거복합건축물의 용적률 적용기준
• 상업지역내 주거복합 건축물을 계획시 용적률체계는 서울특별시 도시계획조례 제55조</td>
<td>
2) 건축물 용적률에 관한 사항
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">위치</th><th colspan="3">계획내용</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td rowspan="3">일반 상업지역</td><td>천호대로</td><td>400%</td><td>660%</td><td rowspan="9">법적용적률의 2배이하</td><td></td></tr>
<tr><td>장한로</td><td>300%</td><td>500%</td><td></td></tr>
<tr><td>한천로</td><td>600%</td><td>800%</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">유통상업지역</td><td>400%</td><td>600%</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">준주거 지역</td><td>천호대로</td><td>300%</td><td>400%</td><td></td></tr>
<tr><td>이면부</td><td>300%</td><td>360%</td><td></td></tr>
<tr><td>노선</td><td>250%</td><td>350%</td><td>성동구 천호대로변 (제3종일반주거→준주거)</td></tr>
<tr><td colspan="2">제3종일반주거지역</td><td>250%</td><td>250%</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">제2종일반주거지역</td><td>200%</td><td>200%</td><td></td></tr>
</table>
※ 성동구 천호대로변 준주거지역에 대한 용적률 산정시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조 둘 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용 기준」에 따라 기준, 허용용적률은 가중평균을 적용
※ 상한용적률 = 허용용적률 × {1+(1.3×가중치×α)} 이내

■ 용도지역 상향된 경우('91.5.11이후 변경)의 건축물 용도에 따른 용적률 및 용도제한 적용기준
① 준주거지역으로 상향된 경우 : 주거부분의 용적률은 종전 용도지역 용적률 만큼 허용
<table>
<tr><th>구 분</th><th>내 용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>준공업지역, 일반주거지역 또는 제3종일반주거지역에서 준주거지역으로 용도지역 변경된 경우</td><td>용적률 중 주거부분의 허용용적률은 250% 이하 적용</td><td rowspan="3">혼재된 경우 가중평균</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역에서 준주거지역으로 용도지역 변경된 경우</td><td>용적률 중 주거부분의 허용용적률은 200% 이하 적용</td></tr>
<tr><td>제1종일반주거지역에서 준주거지역으로 용도지역 변경된 경우</td><td>용적률 중 주거부분의 허용용적률은 150% 이하 적용</td></tr>
</table>
※ 주거부분이라 함은 공동주택(아파트), 노인복지주택을 말함

③ 주거복합 건축물 건립시 주거 대 비주거 용적률 배분 방법
<table>
<tr><th rowspan="2">기준 용적률</th><th rowspan="2">허용 용적률</th><th colspan="2">상한용적률 배분</th></tr>
<tr><th>구 분</th><th>주거건립가능</th><th>비주거 건립</th></tr>
<tr><td rowspan="2">준주거지역으로 상향된 경우</td><td rowspan="2">기부채납으로 증가되는 용적률x α/β</td><td>기부채납으로 증가되는 용적률x(β−α)/β</td></tr>
<tr><td colspan="2">α : 허용용적률에서 주거비율, β : 상한용적률</td></tr>
<tr><td rowspan="2">상업지역으로 상향된 경우</td><td>기부채납으로 증가되는 용적률 x α/β</td><td>기부채납으로 증가되는 용적률 x (β−α)/β</td></tr>
<tr><td colspan="2">α:주거용 용적률, β:허용용적률
기부채납에 의해 증가되는 용적률 배분시 도시계획조례 [별표3]의 사업지역내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률 적용</td></tr>
</table>
■ 상업지역내 주거복합건축물의 용적률 적용기준
• 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
– 일반상업지역(천호대로)의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 330% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 495%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
– 일반상업지역(장한로)의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 250% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 375%이하(허용용적률의</td>
</tr>
</table>

	제3항 상업지역내 주거복합건축물의 용적률 및 동조례 [별표3]에 따른다. ■ 상업지역내 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율 적용 기준 • 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 용적률의 10%이상 계획 • 기존 용도지역 및 용도지역이 상향된 지역 모두에 적용한다. 단, 준주거지역내 단독, 다세대, 연립주택, 기숙사 등 도시계획위원히(자치구포함)에서 인정한 경우 제외 • 용적률의 10%이상 설치는 지상부 설치를 의미함	75%)로 한다.) – 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 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 따른다. ■ 상업지역내 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율 적용 기준 • 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 용적률의 10%이상 계획 • 기존 용도지역 및 용도지역이 상향된 지역 모두에 적용한다. 단, 준주거지역내 단독, 다세대, 연립주택, 기숙사 등 도시계획위원히(자치구포함)에서 인정한 경우 제외 • 용적률의 10%이상 설치는 지상부 설치를 의미함

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



36. 전농지구중심 제1종지구단위계획 결정(변경) 조서

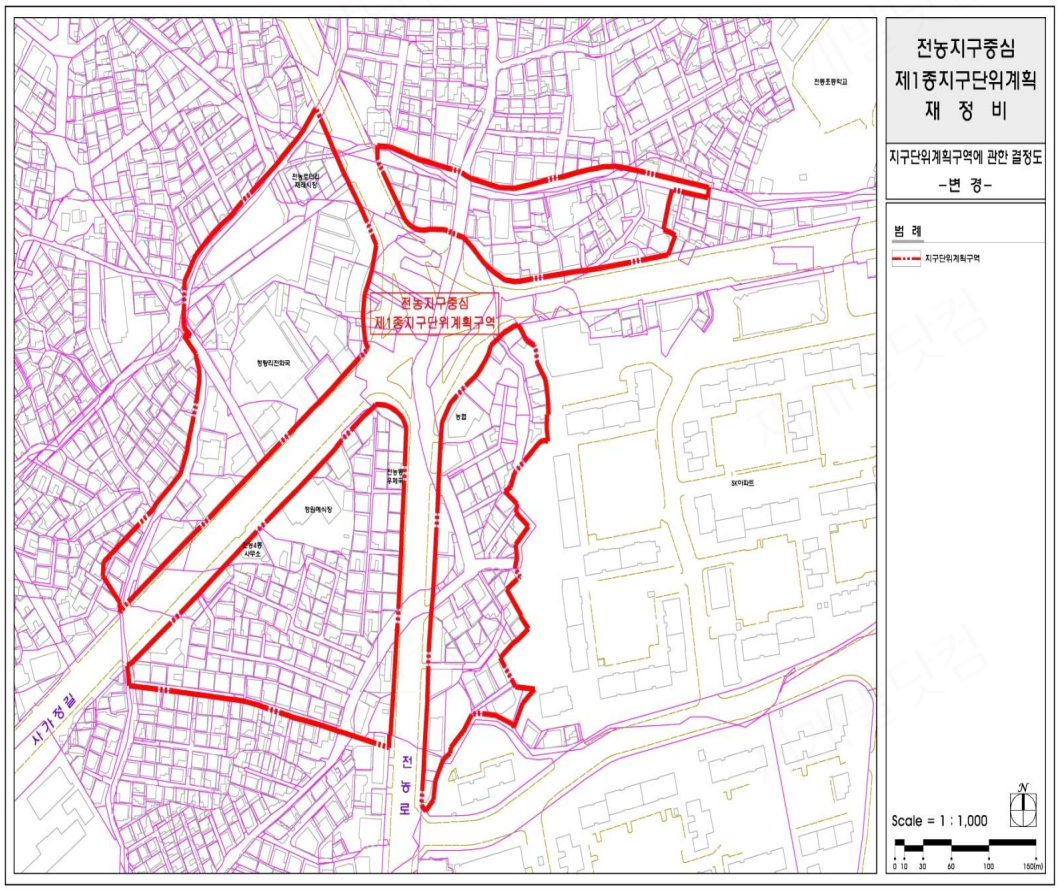
<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 결정
2. 건축물에 대한 용도 · 건폐율 · 높이 · 배치 · 형태 · 색채 · 건축선에 관한 결정(변경)조서
나. 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)</td><td>2) 용적률계획
<table><tr><th rowspan="2">위치</th><th colspan="3">변 경</th><th rowspan="2">비 고</th></tr><tr><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>상한 용적률</th></tr><tr><td colspan="2">교차가각부</td><td>300%</td><td>500%</td><td>600%</td><td>일반주거지역,준주거지역→근린상업지역 (1996.6.3.)</td></tr><tr><td colspan="2" rowspan="3">간선도로변 (전농로, 사가정길)</td><td>300%</td><td>450%</td><td>600%</td><td>일반주거지역,준주거지역→근린상업지역 (1996.6.3.)</td></tr><tr><td>400%</td><td>530%</td><td>600%</td><td>준주거지역→근린상업지역</td></tr><tr><td>200%</td><td>460%</td><td>600%</td><td>제2종일반주거지역→근린상업지역</td></tr><tr><td colspan="2">이면도로변</td><td>300%</td><td>400%</td><td>600%</td><td>일반주거지역,준주거지역→근린상업지역 (1996.6.3.)</td></tr><tr><td rowspan="2">특별계획구역3</td><td>준주거지역</td><td>300%</td><td>400%</td><td>–</td><td>–</td></tr><tr><td>제3종일반주거지역</td><td>200%</td><td>230%</td><td>250%</td><td>제2종일반주거지역→제3종일반주거지역</td></tr></table>주) 하나의 대지에 2개이상의 용도지역이 걸치는 경우 ‘국토의계획및이용에관한법률’ 제84조에 의거한 용도지역에 관한 규정 적용
■ 근린상업지역내 주거복합 건축물 용적률 기준
<table><tr><th>주택연면적 비율(%)</th><th>본 지침에 의한 적용기준</th><th>(참고) 서울시 도시계획조례</th></tr><tr><td>60이상 ~ 70미만</td><td>허용용적률 ×(480/600)이하</td><td>480% 이하</td></tr><tr><td>50이상 ~ 60미만</td><td>허용용적률 ×(510/600)이하</td><td>510% 이하</td></tr><tr><td>40이상 ~ 50미만</td><td>허용용적률 ×(540/600)이하</td><td>540% 이하</td></tr><tr><td>30이상 ~ 40미만</td><td>허용용적률 ×(570/600)이하</td><td>570% 이하</td></tr><tr><td>30미만</td><td>허용용적률 이하</td><td>600% 이하</td></tr></table>주) 1. 본 산정식에서 허용용적률이라 함은 기준용적률에 실질적으로 완화를 받은 용적률을 합한 용적률을 말하며, 공공시설 제공에 따른 상한용적률을 받을 경우에도 상기적용기준과 동일한 산정식에 의해 적용함
2. 공동주택과 오피스텔을 합한 연면적 비율이 전체 연면적의 70% 이하가 되어야 함
3. 특별계획구역의 경우도 상기 사항을 반영하여야 함</td><td>2) 용적률계획
<table><tr><th rowspan="2">위치</th><th colspan="3">변 경</th><th rowspan="2">비 고</th></tr><tr><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>상한 용적률</th></tr><tr><td colspan="2">교차가각부</td><td>300%</td><td>500%</td><td>600%</td><td>일반주거지역,준주거지역→근린상업지역 (1996.6.3.)</td></tr><tr><td colspan="2" rowspan="3">간선도로변 (전농로, 사가정길)</td><td>300%</td><td>450%</td><td>600%</td><td>일반주거지역,준주거지역→근린상업지역 (1996.6.3.)</td></tr><tr><td>400%</td><td>530%</td><td>600%</td><td>준주거지역→근린상업지역</td></tr><tr><td>200%</td><td>460%</td><td>600%</td><td>제2종일반주거지역→근린상업지역</td></tr><tr><td colspan="2">이면도로변</td><td>300%</td><td>400%</td><td>600%</td><td>일반주거지역,준주거지역→근린상업지역 (1996.6.3.)</td></tr><tr><td rowspan="2">특별계획구역3</td><td>준주거지역</td><td>300%</td><td>400%</td><td>–</td><td>–</td></tr><tr><td>제3종일반주거지역</td><td>200%</td><td>230%</td><td>250%</td><td>제2종일반주거지역→제3종일반주거지역</td></tr></table>주) 1. 하나의 대지에 2개이상의 용도지역이 걸치는 경우 ‘국토의계획및이용에관한법률’ 제84조에 의거한 용도지역에 관한 규정 적용
■ 근린상업지역내 주거복합 건축물 용적률 기준
– 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
· 근린상업지역 중 교차가각부의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 333.5% 이하(허용용적률의 66.7%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 441.5%이하(허용용적률의 83.3%)로 한다.
· 근린상업지역 중 허용용적률 450%인 구역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 300.2% 이하(허용용적률의 66.7%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 374.9% 이하(허용용적률의 83.3%)로 한다.
· 근린상업지역 중 허용용적률 530%인 구역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 353.5% 이하(허용용적률의 66.7%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 441.5% 이하(허용용적률의 83.3%)로 한다.
· 근린상업지역 중 허용용적률 460%인 구역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 306.8% 이하(허용용적률의 66.7%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 383.2% 이하(허용용적률의 83.3%)로 한다.
· 근린상업지역 중 이면도로변의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 266.8% 이하(허용용적률의 66.7%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 333.2%이하(허용용적률의 83.3%)로 한다.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td></td><td>· 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 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 따른다.
· 특별계획구역의 경우 상기 사항을 반영하되 도시·건축공동위원회 심의를 통하여 결정함</td></tr>
<tr><td rowspan="2">구 분</td><td>기 정</td><td>변 경</td></tr>
<tr><td colspan="2">민간부문 시행지침</td></tr>
<tr><td>제4장 건축물의 밀도에 관한 사항
제10조(용적률) : 규제사항</td><td>①, ②, ④, ⑤ : 변경없음

③ 상업지역에 주거복합건축물을 건축하고자 할 경우 “서울특별시 도시계획조례 제55조3항” 에서 정하고 있는 기준에도 불구하고 다음의 표에서 정한 기준을 적용한다. 공공시설 제공에 따른 상한용적률을 받을 경우 상한용적률 부분의 주택연면적 비율은 허용용적률 산정시의 주택연면적 비율과 동일하게 한다.
<table>
<tr><th>주택연면적 비율(%)</th><th>본 지침에 의한 적용기준</th><th>(참고) 서울시 도시계획조례</th></tr>
<tr><td>60이상 ~ 70미만</td><td>허용용적률 ×(480/600)이하</td><td>480% 이하</td></tr>
<tr><td>50이상 ~ 60미만</td><td>허용용적률 ×(510/600)이하</td><td>510% 이하</td></tr>
<tr><td>40이상 ~ 50미만</td><td>허용용적률 ×(540/600)이하</td><td>540% 이하</td></tr>
<tr><td>30이상 ~ 40미만</td><td>허용용적률 ×(570/600)이하</td><td>570% 이하</td></tr>
<tr><td>30미만</td><td>허용용적률 이하</td><td>600% 이하</td></tr>
</table>
주) 1. 본 산정식에서 허용용적률이라 함은 기준용적률에 실질적으로 완화를 받은 용적률을 합한 용적률을 말하며, 공공시설 제공에 따른 상한용적률을 받을 경우에도 상기적용기준과 동일한 산정식에 의해 적용함
2. 공동주택과 오피스텔을 합한 연면적 비율이 전체 연면적의 70% 이하가 되어야 함</td><td>①, ②, ④, ⑤ : 변경없음

③ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따른다. 공공시설 제공에 따른 상한용적률을 받을 경우 상한용적률 부분의 주거 대 비주거 용적률 배분방법은 아래와 같다.
<table>
<tr><td rowspan="2">구분</td><td colspan="2">상한용적률 배분</td></tr>
<tr><td>주거건립가능</td><td>비주거건립</td></tr>
<tr><td>〈상업지역으로 상향된 경우〉</td><td>기부채납으로 증가되는 용적률 x α/β</td><td>기부채납으로 증가되는 용적률 x $(\beta-\alpha)/\beta$</td></tr>
<tr><td colspan="3">α:주거용 용적률, β:허용용적률</td></tr>
<tr><td colspan="3">기부채납에 의해 증가되는 용적률 배분시 도시계획조례 [별표3]의 사업지역내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률 적용</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

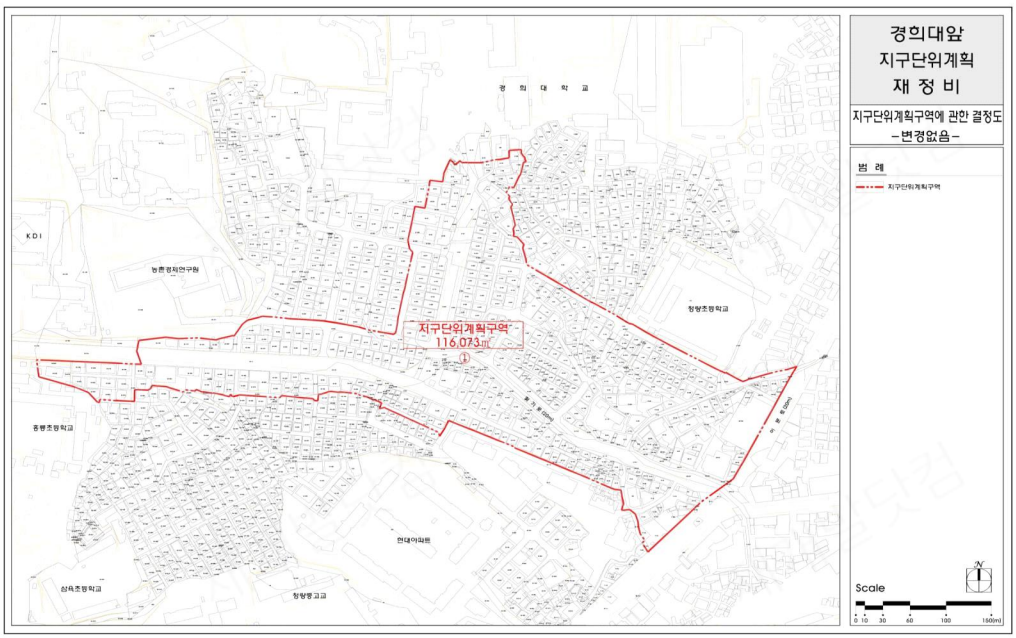
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



37. 경희대앞 지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th>구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">결정조서</td></tr>
<tr><td>3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정
다. 건축물 건폐율, 용적률 계획</td><td>(2) 용적률
<table><tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th colspan="3">변경</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th></tr><tr><td rowspan="3">일반주거지역</td><td>간선부</td><td>230%</td><td>250%</td><td rowspan="3">법적용적률의 2배</td><td rowspan="3">이문로변 하나의 대지에 2이상의 용도지역이 걸치는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조의 내용을 준용하여 제3종일반주거지역에 해당될 경우 간선변에 적용되는 용적률 적용
• 적용에외 '–' 역세권 청년주택 '도입시(관련법령에 따름)」</td></tr><tr><td>이면부</td><td>230%</td><td>250%</td></tr><tr><td>이면부
(청량초교변)</td><td>200%</td><td>230%</td><td>250%</td></tr><tr><td>일반상업지역</td><td>이문로변</td><td>600%</td><td>800%</td><td>–</td></tr></table></td><td>(2) 용적률
<table><tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th colspan="3">변경</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th></tr><tr><td rowspan="3">일반주거지역</td><td>간선부</td><td>230%</td><td>250%</td><td rowspan="3">법적용적률의 2배</td><td rowspan="3">이문로변 하나의 대지에 2이상의 용도지역이 걸치는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조의 내용을 준용하여 제3종일반주거지역에 해당될 경우 간선변에 적용되는 용적률 적용
• 적용에외 '–' 역세권 청년주택 '도입시(관련법령에 따름)」</td></tr><tr><td>이면부</td><td>230%</td><td>250%</td></tr><tr><td>이면부
(청량초교변)</td><td>200%</td><td>230%</td><td>250%</td></tr><tr><td>일반상업지역</td><td>이문로변</td><td>600%</td><td>800%</td><td>–</td></tr></table>※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따름</td></tr>
<tr><td>구 분</td><td>기 정</td><td>변 경</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">민간부문 시행지침</td></tr>
<tr><td>제4장 건축물의 밀도에 관한 사항
제12조(용적률) : 규제사항</td><td>①, ②, ④, ⑤ : 변경없음
③ 일반상업지역 안에서 주거복합건축물을 건축 시 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련([별표3])의 용도용적제를 적용한다.</td><td>①, ②, ④, ⑤ : 변경없음
③ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따른다.</td></tr>
</table>

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



38. 신설 제1종지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th>구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">결정조서</td></tr>
<tr><td>3 확지 및 건축물 등에 관한 결정
나. 건축물 개발밀도 (건폐율,용적률) 결정조서</td><td>
2) 용적률 계획
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th colspan="3">변경</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th></tr>
<tr><td colspan="2">왕산로변</td><td>600%</td><td>800%</td><td>법적 용적률의 2배이하</td><td>일반주거지역 → 일반상업지역 (1973.10.8.)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">난계로변</td><td rowspan="2">간선변</td><td>600%</td><td>800%</td><td>법적 용적률의 2배이하</td><td>일반상업지역 (1969.12.1.)</td></tr>
<tr><td>300%</td><td>360%</td><td>법적 용적률의 2배이하</td><td rowspan="3">일반주거지역 → 준주거지역 (1999.8.25.)</td></tr>
<tr><td>이면부</td><td>300%</td><td>360%</td><td>법적 용적률의 2배이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">하정로변</td><td>300%</td><td>360%</td><td>법적 용적률의 2배이하</td></tr>
<tr><td rowspan="2">청계천변</td><td>간선변</td><td>600%</td><td>800%</td><td>법적 용적률의 2배이하</td><td>일반상업지역 (1974.11.27.)</td></tr>
<tr><td>이면부</td><td>250%</td><td>350%</td><td>400%</td><td>제3종일반주거지역 → 준주거지역</td></tr>
<tr><td colspan="2">특별계획구역 1)</td><td>300%</td><td>360%</td><td>법적 용적률의 2배이하</td><td>일반주거지역 → 준주거지역 (1999.8.25.)</td></tr>
<tr><td colspan="2">그 외 이면부</td><td>200%</td><td>230%</td><td>250%</td><td>제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역</td></tr>
<tr><td colspan="2">교육연구원분원
성북수도사업소</td><td>150%</td><td>–</td><td>–</td><td>제2종일반주거지역(7층이하) 학교이적지</td></tr>
</table>
주 1) 특별계획구역1의 용적률은 서울특별시고시 제2002-281호(2002.7.5.)에 의해 결정고시된 내용에도 불구하고, 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조의 내용에 의거한 용적률 적용
2) 하나의 대지에 2개이상의 용도지역이 걸치는 경우 '국토의 계획 및 이용에 관한 법률' 제84조에 의거한 용도지역에 관한 규정 적용
3) 공동주택(주거복합건축물 포함) 건립시 도시·건축공동위원회 심의(자문)대상이 되는 경우 서울시에서 운영중인 '서울특별시 지구단위계획 수립기준'을 적용하고 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제4조의 규정에 의한 건축물의 수 및 노후도 산정기준을 만족해야 함

■ 상업지역 내 주거복합건축물 용적률 기준
<table>
<tr><th rowspan="2">주택연면적 비율(%)</th><th colspan="3">서울시 도시계획조례에 따른 허용용적률</th></tr>
<tr><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th></tr>
<tr><td>60이상 ~ 70미만</td><td>450% 이하</td><td>600% 이하</td><td rowspan="5">법적용적률의 2배이하</td></tr>
<tr><td>50이상 ~ 60미만</td><td>490% 이하</td><td>650% 이하</td></tr>
<tr><td>40이상 ~ 50미만</td><td>530% 이하</td><td>700% 이하</td></tr>
<tr><td>30이상 ~ 40미만</td><td>560% 이하</td><td>750% 이하</td></tr>
<tr><td>30미만</td><td>600% 이하</td><td>800% 이하</td></tr>
</table>
주) 주택연면적은 전체 연면적의 70% 이하로 적용
</td><td>
2) 용적률 계획
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th colspan="3">변경</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th></tr>
<tr><td colspan="2">왕산로변</td><td>600%</td><td>800%</td><td>법적 용적률의 2배이하</td><td>일반주거지역 → 일반상업지역 (1973.10.8.)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">난계로변</td><td rowspan="2">간선변</td><td>600%</td><td>800%</td><td>법적 용적률의 2배이하</td><td>일반상업지역 (1969.12.1.)</td></tr>
<tr><td>300%</td><td>360%</td><td>법적 용적률의 2배이하</td><td rowspan="3">일반주거지역 → 준주거지역 (1999.8.25.)</td></tr>
<tr><td>이면부</td><td>300%</td><td>360%</td><td>법적 용적률의 2배이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">하정로변</td><td>300%</td><td>360%</td><td>법적 용적률의 2배이하</td></tr>
<tr><td rowspan="2">청계천변</td><td>간선변</td><td>600%</td><td>800%</td><td>법적 용적률의 2배이하</td><td>일반상업지역 (1974.11.27.)</td></tr>
<tr><td>이면부</td><td>250%</td><td>350%</td><td>400%</td><td>제3종일반주거지역 → 준주거지역</td></tr>
<tr><td colspan="2">특별계획구역 1)</td><td>300%</td><td>360%</td><td>법적 용적률의 2배이하</td><td>일반주거지역 → 준주거지역 (1999.8.25.)</td></tr>
<tr><td colspan="2">그 외 이면부</td><td>200%</td><td>230%</td><td>250%</td><td>제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역</td></tr>
<tr><td colspan="2">교육연구원분원
성북수도사업소</td><td>150%</td><td>–</td><td>–</td><td>제2종일반주거지역(7층이하) 학교이적지</td></tr>
</table>
주 1) 특별계획구역1의 용적률은 서울특별시고시 제2002-281호(2002.7.5.)에 의해 결정고시된 내용에도 불구하고, 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조의 내용에 의거한 용적률 적용
2) 하나의 대지에 2개이상의 용도지역이 걸치는 경우 '국토의 계획 및 이용에 관한 법률' 제84조에 의거한 용도지역에 관한 규정 적용
3) 공동주택(주거복합건축물 포함) 건립시 도시·건축공동위원회 심의(자문)대상이 되는 경우 서울시에서 운영중인 '서울특별시 지구단위계획 수립기준'을 적용하고 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제4조의 규정에 의한 건축물의 수 및 노후도 산정기준을 만족해야 함

■ 상업지역 내 주거복합건축물 용적률 기준
– 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따름
</td></tr>
<tr><th>구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">민간부문 시행지침</td></tr>
<tr><td>제4장 건축물의 밀도에 관한 사항
제12조(용적률) : 규제사항</td><td>①, ②, ④, ⑤ : 변경없음
③ 상업지역 안에서 주거복합건축물을 건축하고자 할 경우 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항에서 정하고 있는 기준을 적용한다. 공공시설 제공에 따른 상한용적률을 받을 경우 상한용적률 부분의 주택연면적 비율은 허용용적률 산정시의</td><td>①, ②, ④, ⑤ : 변경없음
③ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따른다. 공공시설 제공에 따른 상한용적률을 받을 경우 상한용적률 부분의 주거 대비주거 용적률 배분방법은 아래와 같다.</td></tr>
</table>

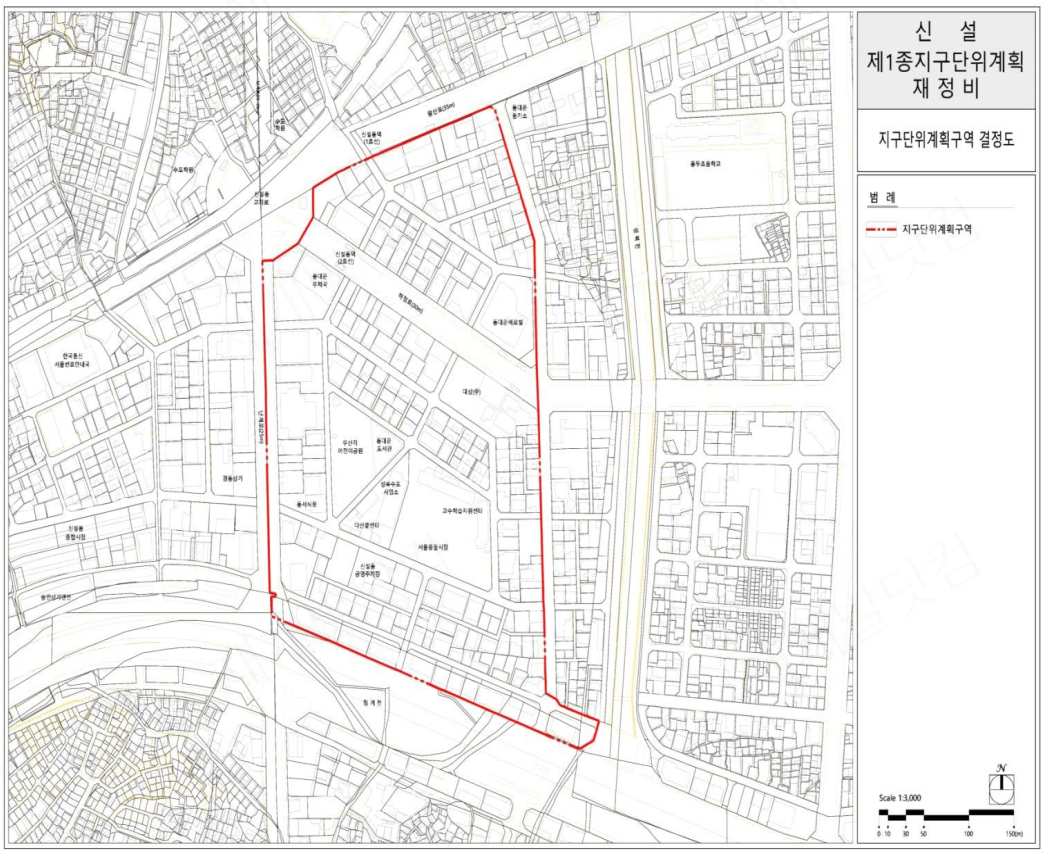
주택연면적비율과 동일하게 한다.

주택연면적 비율(%)	서울시 도시계획조례에 따른 허용용적률		
	기준	허용	상한
60이상 ~ 70미만	450% 이하	600% 이하	법적용적률의 2배이하
50이상 ~ 60미만	490% 이하	650% 이하	
40이상 ~ 50미만	530% 이하	700% 이하	
30이상 ~ 40미만	560% 이하	750% 이하	
30미만	600% 이하	800% 이하	

주) 주택연면적은 전체 연면적의 70% 이하로 적용

구분	상한용적률 배분	
	주거건립가능	비주거건립
〈상업지역으로 상향된 경우〉	기부채납으로 증가되는 용적률 x α/β	기부채납으로 증가되는 용적률 x $(\beta-\alpha)/\beta$
	α:주거용 용적률, β:허용용적률	
	기부채납에 의해 증가되는 용적률을 배분시 도시계획조례 [별표3]의 사업지역내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률 적용	

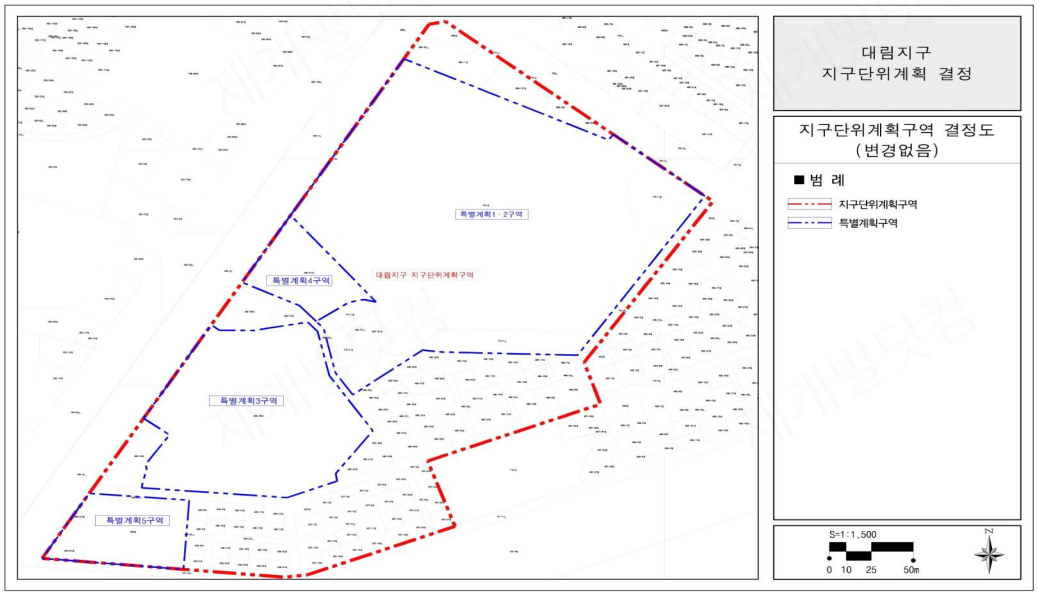
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



39. 대림지구 지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>다. 획지 및 건축물 등에 관한 지구단위계획
2. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률 및 높이계획
(다) 건축물의 용적률 계획</td><td>(2) 계획내용
<table>
<tr><th>구 분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>일반주거지역
→일반상업지역</td><td>300%</td><td>630%</td><td>시흥대로변 30m 이내</td></tr>
<tr><td>일반주거지역
→준주거지역</td><td>300%</td><td>360%</td><td>구역내부</td></tr>
<tr><td>일반주거지역
→제3종일반주거지역</td><td>230%</td><td>250%</td><td>구역내부</td></tr>
</table>
주4) 상업지역 내 주거복합건축물의 용적률에 대해서도 지구단위계획으로 결정된 기준용적률과 계획 이행에 따른 허용용적률의 기준이 적용되며, 서울특별시 도시계획조례 제56조 제3항에 의한 용적률의 적용(용도용적제) 또한 지구단위계획에서 정하여진 허용용적률 기준을 초과할 수 없다.
<table>
<tr><th>주택연면적
비율(%)</th><th>허용용적률 630% 이하 획지</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>80이상 ~ 90미만</td><td>500% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>70이상 ~ 80미만</td><td>550% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>60이상 ~ 70미만</td><td>600% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>50이상 ~ 60미만</td><td>630% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>40이상 ~ 50미만</td><td>630% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>30이상 ~ 40미만</td><td>630% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>20이상 ~ 30미만</td><td>630% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>20미만</td><td>630% 이하</td><td></td></tr>
</table></td><td>(2) 계획내용
<table>
<tr><th>구 분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>일반주거지역
→일반상업지역</td><td>300%</td><td>630%</td><td>시흥대로변 30m 이내</td></tr>
<tr><td>일반주거지역
→준주거지역</td><td>300%</td><td>360%</td><td>구역내부</td></tr>
<tr><td>일반주거지역
→제3종일반주거지역</td><td>230%</td><td>250%</td><td>구역내부</td></tr>
</table>
주4) 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
– 일반상업지역(일반주거지역 → 일반상업지역) 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 315% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 472.5% 이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
– 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호 가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 따른 임대주택 추가 확보에 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 따른다.</td></tr>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">민간부문 시행지침</th></tr>
<tr><td>제4장 건축물의 밀도에 관한 사항
제12조(용적률) : 규제사항</td><td>① ~ ③, ⑤, ⑥ : 변경없음
④ 상업지역 내 주거복합건물 건축시 허용용적률은 지구단위계획에서 정한 허용용적률과 서울특별시 도시계획조례 제55조 제3항에 의한 상업지역내 주거복합 건물의 용적률 규정을 동시에 충족하여야 한다.</td><td>① ~ ③, ⑤, ⑥ : 변경없음
④ 상업지역 내 주거복합건물 건축시 허용용적률은 지구단위계획에서 정한 허용용적률과 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]에 의한 상업지역내 주거복합건물의 용적률 규정을 동시에 충족하여야 한다.</td></tr>
</table>

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



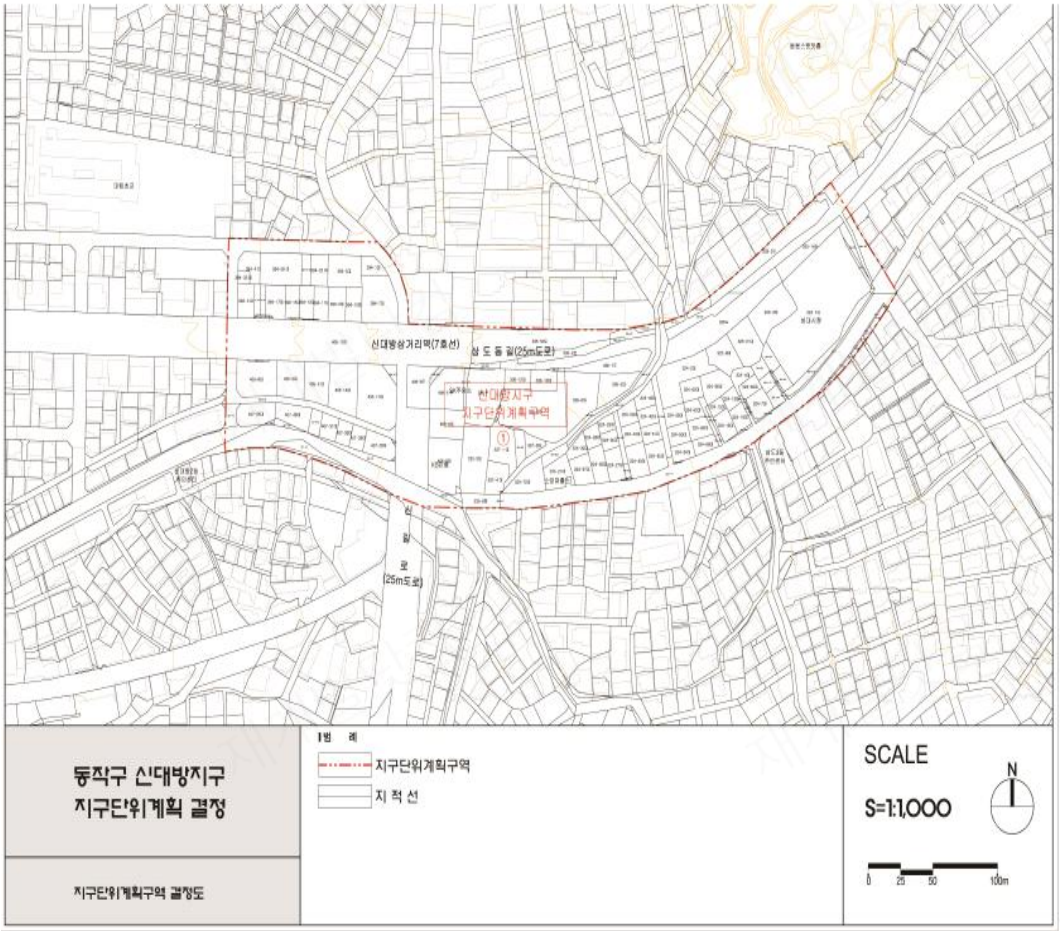
40. 신대방지구 지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th colspan="4">기 정</th><th colspan="4">변 경</th></tr>
<tr><th colspan="4">결정조서</th><th colspan="4">결정조서</th></tr>
<tr><td>3 확지 및 건축물 등에 관한 결정
2. 건축물에 관한 결정조서
다. 건축물의 밀도 결정조서</td><td colspan="4">2) 용적률 결정 조서
<table><tr><th colspan="3">구분</th><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>상한 용적률</th><th>비고</th></tr><tr><td rowspan="3">변경</td><td rowspan="2">근린상업</td><td>12m이상 간선도로변 (상도동길, 신림로 등)</td><td>300% 이하</td><td>500% 이하</td><td rowspan="3">대지의 일부를 공공시설용지로 기부채납한 경우
=
허용용적률 × (1+1.3 × 가중치 × α)이내
※ α = 공공시설 제공면적/공공시설 제공 후 대지면적</td><td>획 지 번 호 A1,A20,A21,A22 추가 지정</td></tr><tr><td>12m미만 이면도로변</td><td>300% 이하</td><td>450% 이하</td><td>394-4,23,28,29 394-25,27 추가 지정</td></tr><tr><td>준주거</td><td>준주거지역 전체</td><td>250% 이하</td><td>360% 이하</td><td></td></tr></table></td><td colspan="4">2) 용적률 결정 조서
<table><tr><th colspan="3">구분</th><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>상한 용적률</th><th>비고</th></tr><tr><td rowspan="3">변경</td><td rowspan="2">근린상업</td><td>12m이상 간선도로변 (상도동길, 신림로 등)</td><td>300% 이하</td><td>500% 이하</td><td rowspan="3">대지의 일부를 공공시설용지로 기부채납한 경우
=
허용용적률 × (1+1.3 × 가중치 × α)이내
※ α = 공공시설 제공면적/공공시설 제공 후 대지면적</td><td>획 지 번 호 A1,A20,A21,A22 추가 지정</td></tr><tr><td>12m미만 이면도로변</td><td>300% 이하</td><td>450% 이하</td><td>394-4,23,28,29 394-25,27 추가 지정</td></tr><tr><td>준주거</td><td>준주거지역 전체</td><td>250% 이하</td><td>360% 이하</td><td></td></tr></table>
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
– 12m 이상 간선도로변에 접한 근린상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 333.5% 이하(허용용적률의 66.7%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 416.5%이하(허용용적률의 83.3%)로 한다.)</td></tr>
</table>

		– 12m 미만 이면도로변에 접한 근린상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 300.2% 이하(허용용적률의 66.7%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 374.9%이하(허용용적률의 83.3%)로 한다.) – 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 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 따른다.

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">민간부문 시행지침</th></tr>
<tr><td>제4장 건축물의 밀도에 관한 사항
제12조(용적률) : 규제사항</td><td>① ~ ③, ⑥ ~ ⑦ : 변경없음
④ 상업지역에서 주거복합건물을 건축할 경우, 허용용적률 적용은 지구단위계획에서 정한 범위내에서 서울특별시 도시계획조례 제55조 제3항(용도용적제 등)을 준수하며, 이 경우 상한용적률 부분의 주거부분은 허용용적률 산정시 적용한 주택연면적비율과 동일하게 비례배분한 비율로 한다.
⑤ 일반주거지역에서 근린상업지역으로 변경된 지역의 경우 주택연면적의 비율에 따라 용도용적제의 기준을 준용하여 아래의 표와 같이 적용하도록 한다.
<table>
<tr><th rowspan="2">주택연면적 비율(%)</th><th rowspan="2">종전 근린상업지역</th><th colspan="2">일반주거지역→근린상업지역</th></tr>
<tr><th>간선도로변</th><th>이면도로변</th></tr>
<tr><td>60이상~70미만</td><td>480%이하</td><td>300%이하</td><td>300%이하</td></tr>
<tr><td>50이상~60미만</td><td>510%이하</td><td>350%이하</td><td>340%이하</td></tr>
<tr><td>40이상~50미만</td><td>540%이하</td><td>400%이하</td><td>380%이하</td></tr>
<tr><td>30이상~40미만</td><td>570%이하</td><td>450%이하</td><td>420%이하</td></tr>
<tr><td>20이상~30미만</td><td>600%이하</td><td>500%이하</td><td>450%이하</td></tr>
<tr><td>20미만</td><td>600%이하</td><td>500%이하</td><td>450%이하</td></tr>
</table></td><td>① ~ ③, ⑥ ~ ⑦ : 변경없음
④ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 상한용적률 부분의 주거부분은 다음과 같이 적용한다.
<table>
<tr><td rowspan="2">구분</td><td colspan="2">상한용적률 배분</td></tr>
<tr><td>주거건립가능</td><td>비주거건립</td></tr>
<tr><td rowspan="3">〈상업지역으로 상향된 경우〉</td><td>기부채납으로 증가되는 용적률 x α/β</td><td>기부채납으로 증가되는 용적률 x $(\beta-\alpha)/\beta$</td></tr>
<tr><td colspan="2">α:주거용 용적률, β:허용용적률</td></tr>
<tr><td colspan="2">기부채납에 의해 증가되는 용적률 배분시 도시계획조례 [별표3]의 사업지역내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률 적용</td></tr>
</table>
※ 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 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 따른다.
⑤ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
– 12m 이상 간선도로변에 접한 근린상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 333.5% 이하(허용용적률의 66.7%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 416.5%이하(허용용적률의 83.3%)로 한다.)
– 12m 미만 이면도로변에 접한 근린상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 300.2% 이하(허용용적률의 66.7%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 374.9%이하(허용용적률의 83.3%)로 한다.)
– 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 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 따른다.</td></tr>
</table>

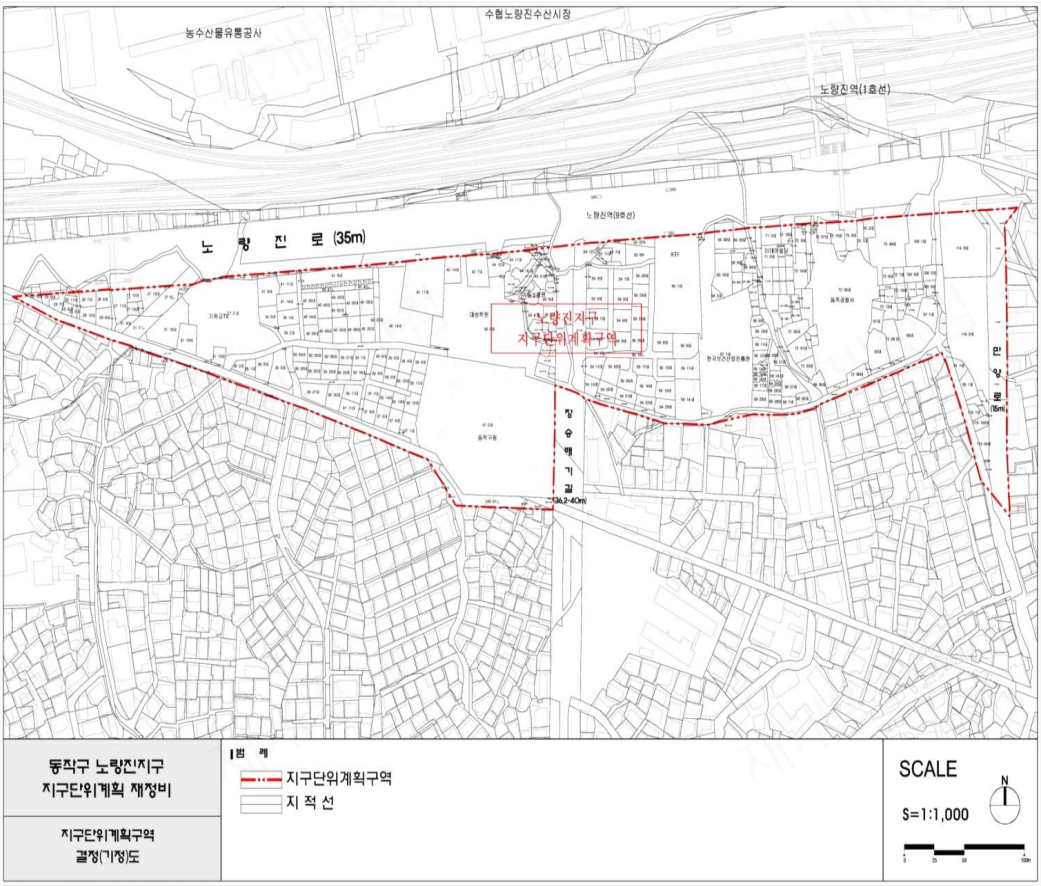
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



41. 노량진지구 지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th>구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">결정조서</td></tr>
<tr><td>2. 획지 및 건축물 등에 관한 결정
나. 건축물에 관한 결정(변경) 조서
3) 건축물의 밀도 결정(변경) 조서</td><td>나) 용적률 결정 조서
<table><tr><th colspan="2">구분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr><tr><td rowspan="2">기정</td><td>•간선도로변
(노량진로 및 장승배기길 등)</td><td>300%이하</td><td>630%이하</td><td rowspan="2">서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조의 내용을 따름</td></tr><tr><td>•이면도로변
(15m이하 도로)</td><td>250%이하</td><td>500%이하</td></tr></table></td><td>나) 용적률 결정 조서
<table><tr><th colspan="2">구분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr><tr><td rowspan="2">기정</td><td>•간선도로변
(노량진로 및 장승배기길 등)</td><td>300%이하</td><td>630%이하</td><td rowspan="2">서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조의 내용을 따름</td></tr><tr><td>•이면도로변
(15m이하 도로)</td><td>250%이하</td><td>500%이하</td></tr></table>※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
– 간선도로변에 접한 일반상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 315% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 472.5%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
– 이면도로변에 접한 일반상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 250% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 375%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
– 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 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 따른다.</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">민간부문 시행지침</td></tr>
<tr><td>제4장 건축물의 밀도에 관한 사항
제12조(용적률) : 규제사항</td><td>① ~ ③, ⑦, ⑧ : 변경없음
④ 상업지역에서 주거복합 건축물을 건축할 경우, 허용용적률 적용은 지구단위계획에서 정한 범위내에서 서울특별시 도시계획조례 제55조 제3항(용도용적제 등)을 준수하며, 상한용적률의 경우 주거부분과 비주거부분으로 나누어 각각 기부채납으로 증가되는 용적률의 70/100, 30/100을 적용하여 배분한다.
⑤ 일반주거지역에서 일반상업지역으로 변경된 지역의 경우 주택연면적의 비율에 따라 용도용적제의 기준을 준용하여 아래의 표와 같이 적용하도록 한다.
<table><tr><th rowspan="2">주택연면적 비율(%)</th><th rowspan="2">종전 일반상업지역</th><th colspan="2">일반주거지역→일반상업지역</th></tr><tr><th>간선도로변</th><th>이면도로변</th></tr><tr><td>60이상~70미만</td><td>600%이하</td><td>300%이하</td><td>250%이하</td></tr><tr><td>50이상~60미만</td><td>650%이하</td><td>385%이하</td><td>315%이하</td></tr><tr><td>40이상~50미만</td><td>700%이하</td><td>470%이하</td><td>380%이하</td></tr><tr><td>30이상~40미만</td><td>750%이하</td><td>550%이하</td><td>440%이하</td></tr><tr><td>20이상~30미만</td><td>800%이하</td><td>630%이하</td><td>500%이하</td></tr><tr><td>20미만</td><td>800%이하</td><td>630%이하</td><td>500%이하</td></tr></table>⑥ 그 외 상업지역 내 주거복합 건축물에 규정 등에 관한 사항은 ‘공동주택 건립관련 용도지역관리 등 업무처리지침 개정(2008.10. 서울특별시 도시계획국)’ 을 적용한다.</td><td>① ~ ③, ⑦, ⑧ : 변경없음
④ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용한다.
– 간선도로변에 접한 일반상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 315% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 472.5%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
– 이면도로변에 접한 일반상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 250% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 375%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
이 경우 상한용적률 부분의 주거 대 비주거 용적률 배분방법은 아래와 같다.
<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">상한용적률 배분</th></tr><tr><th>주거건립가능</th><th>비주거건립</th></tr><tr><td rowspan="3">〈상업지역으로 상향된 경우〉</td><td>기부채납으로 증가되는 용적률 x α/β</td><td>기부채납으로 증가되는 용적률 x $(\beta-\alpha)/\beta$</td></tr><tr><td colspan="2">α:주거용 용적률, β:허용용적률</td></tr><tr><td colspan="2">기부채납에 의해 증가되는 용적률 배분시 도시계획조례 [별표3]의 사업지역내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률 적용</td></tr></table>⑥ 그 외 상업지역 내 주거복합 건축물에 규정 등에 관한 사항은 ‘공동주택 건립관련 용도지역관리 등 업무처리지침 개정(2008.10. 서울특별시 도시계획국)’ 을 적용한다.</td></tr>
</table>

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



42. 상도지구 지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>2. 획지 및 건축물 등에 관한 결정
나. 건축물의 밀도에 관한 계획</td><td>2) 용적률 계획
<table><tr><th colspan="2">구 분</th><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률 주1)</th><th>상한 용적률 주2)</th><th>비 고</th></tr><tr><td rowspan="4">변경</td><td colspan="2">근린 상업지역</td><td>300% 이하</td><td>500% 이하</td><td>600% 이하</td><td rowspan="4">「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」 제7조 적용</td></tr><tr><td rowspan="2">준주거</td><td>간선변</td><td>300% 이하</td><td rowspan="2">360% 이하</td><td rowspan="2">400% 이하</td></tr><tr><td>이면부</td><td>250% 이하</td></tr><tr><td colspan="2">제3종일반주거</td><td>230% 이하</td><td>250% 이하</td><td>300% 이하</td></tr></table>※ 상업지역 및 준주거지역 내 주거복합건축물 건축시 용적률 적용기준(공통사항)을 따름
주1) 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률
주2) 상한용적률 = 산정된 허용용적률 + (허용용적률×1.3×가중치×α) 이내
α : 공공시설부지 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율
가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공 부지의 용적률(2개 이상의 용도지역인 경우에는 면적대비 가중평균한 용적률) 비율</td><td>2) 용적률 계획
<table><tr><th colspan="2">구 분</th><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률 주1)</th><th>상한 용적률 주2)</th><th>비 고</th></tr><tr><td rowspan="4">변경</td><td colspan="2">근린 상업지역</td><td>300% 이하</td><td>500% 이하</td><td>600% 이하</td><td rowspan="4">「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」 제7조 적용</td></tr><tr><td rowspan="2">준주거</td><td>간선변</td><td>300% 이하</td><td rowspan="2">360% 이하</td><td rowspan="2">400% 이하</td></tr><tr><td>이면부</td><td>250% 이하</td></tr><tr><td colspan="2">제3종일반주거</td><td>230% 이하</td><td>250% 이하</td><td>300% 이하</td></tr></table>주1) 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률
주2) 상한용적률 = 산정된 허용용적률 + (허용용적률×1.3×가중치×α) 이내
α : 공공시설부지 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율
가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공 부지의 용적률(2개 이상의 용도지역인 경우에는 면적대비 가중평균한 용적률) 비율
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
– 근린상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 333.5% 이하(허용용적률의 66.7%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 416.5%이하(허용용적률의 83.3%)로 한다.)
– 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호 가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 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 따른다.</td></tr>
</table>

<용도지역 상향된 경우('91.5.11이후 변경)의 건축물 용도에 따른 용적률 및 용도제한 적용기준>

구 분	내 용	비 고
일반주거지역 또는 제3종일반주거지역에서 준주거지역으로 용도지역 변경	•용적률 중 주거부분주1)의 허용용적률은 250% 이하 적용	혼재된 경우 가중평균
주거지역에서 상업지역으로 상향된 경우	•공동주택과 업무시설 중 오피스텔을 합한 연면적은 전체연면적의 70% 이하 적용	

주1) 주거부분이라 함은 공동주택(아파트), 노인복지주택을 말함

기준 용적률	허용 용적률	주거복합 건축물 건립시 주거 대 비주거 상한용적률 배분	
구 분		주거건립가능	비주거 건립
준주거지역으로 상향된 경우		기부채납으로 증가되는 용적률xα/β	기부채납으로 증가되는 용적률x$(\beta-\alpha)/\beta$
		α : 허용용적률에서 주거비율, β : 상한용적률	
상업지역으로 상향된 경우		기부채납으로 증가되는 용적률x7/10	기부채납으로 증가되는 용적률x3/10
		기부채납에 의해 증가되는 용적률 배분시 도시계획조례 [별표3]의 용도용적제 적용	

<상업지역내 주거복합건축물의 용적률 적용기준(용도지역 혼재시 가중평균)>

용도지역	근린상업지역→일반상업지역			근린상업지역 유지 또는 준주거지역→근린상업지역			제3종일반주거지역→근린상업지역		
주택연면적 비율(%)	기준 용적률	허용 용적률	상한 용적률	기준 용적률	허용 용적률	상한 용적률	기준 용적률	허용 용적률	상한 용적률
60이상 ~ 70미만	280%	470%	800%	280%	400%	600%	250%	380%	600%
50이상 ~ 60미만	300%	510%	800%	300%	420%	600%	250%	400%	600%
40이상 ~ 50미만	300%	550%	800%	300%	450%	600%	250%	430%	600%
30이상 ~ 40미만	300%	590%	800%	300%	470%	600%	250%	450%	600%
30 미만	300%	630%	800%	300%	500%	600%	250%	480%	600%

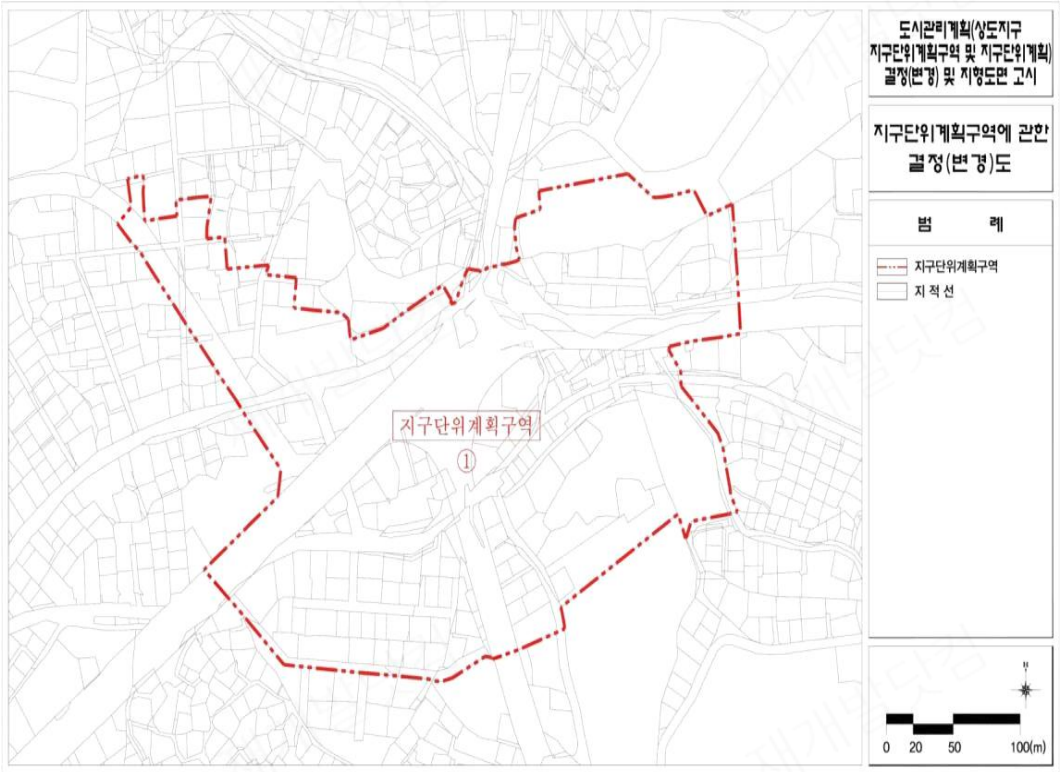
<용도지역 상향된 경우('91.5.11이후 변경)의 건축물 용도에 따른 용적률 및 용도제한 적용기준>

구 분	내 용	비 고
일반주거지역 또는 제3종일반주거지역에서 준주거지역으로 용도지역 변경	•용적률 중 주거부분주1)의 허용용적률은 250% 이하 적용	혼재된 경우 가중평균

주1) 주거부분이라 함은 공동주택(아파트), 노인복지주택을 말함

기준 용적률	허용 용적률	주거복합 건축물 건립시 주거 대 비주거 상한용적률 배분	
구 분		주거건립가능	비주거 건립
준주거지역으로 상향된 경우		기부채납으로 증가되는 용적률xα/β	기부채납으로 증가되는 용적률x$(\beta-\alpha)/\beta$
		α : 허용용적률에서 주거비율, β : 상한용적률	
상업지역으로 상향된 경우		기부채납으로 증가되는 용적률 x α/β	기부채납으로 증가되는 용적률 x $(\beta-\alpha)/\beta$
		α :주거용 용적률 β:허용용적률	
		기부채납에 의해 증가되는 용적률 배분시 도시계획조례 [별표3]의 사업지역내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률 적용	

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



43. 사당·이수 지구단위계획 결정(변경) 조서

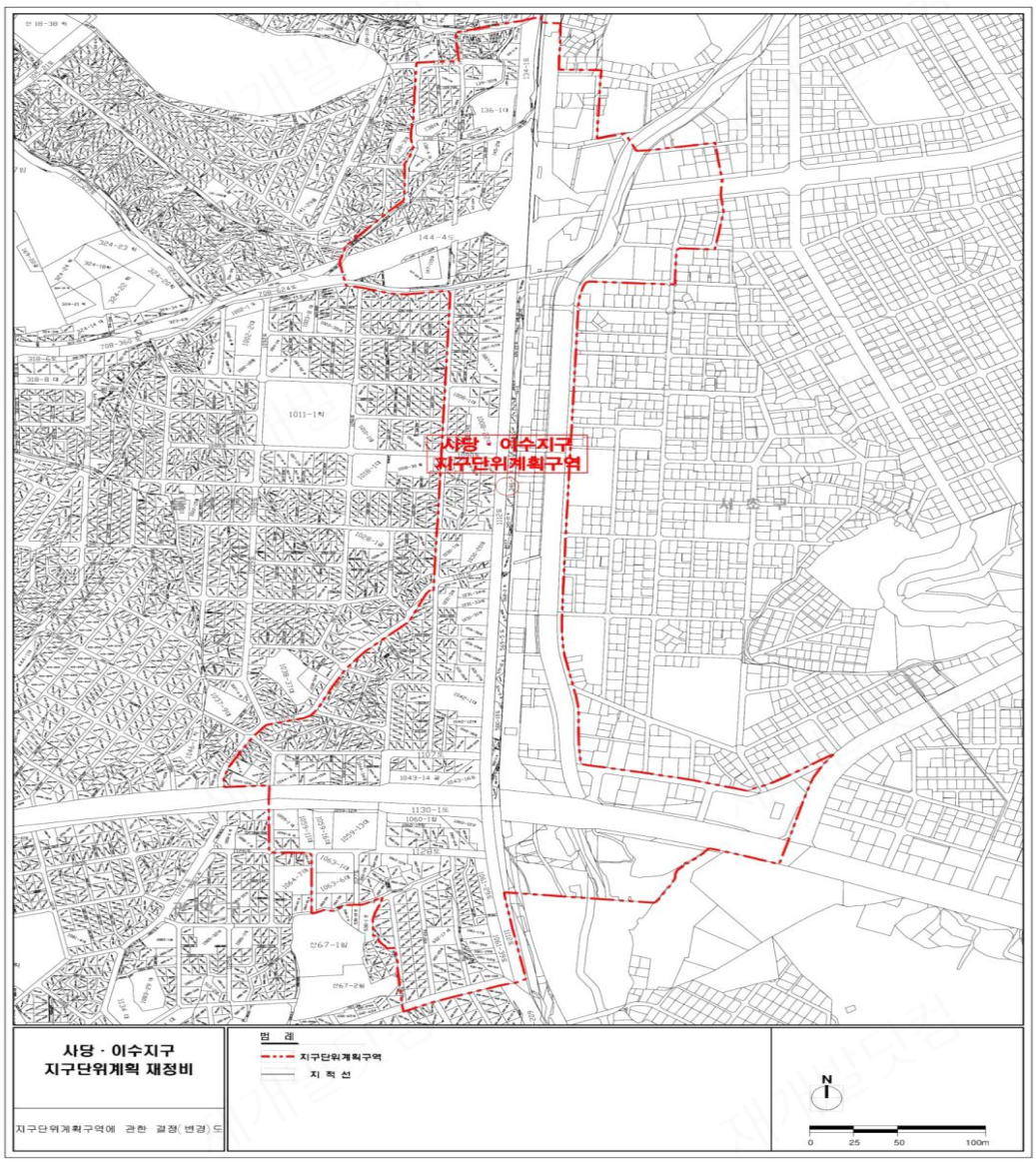
<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 부분
2. 건축물에 관한 결정(변경) 조서
라. 건축물 개발밀도에 관한 계획
2) 용적률</td>
<td>■ 용적률 계획
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">용도지역</th><th colspan="2">용 적 률</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th></tr>
<tr><td rowspan="4">전면부</td><td rowspan="3">일반상업</td><td>600%이하</td><td>800%이하</td><td>동작구 동작대로
(노선형 일반상업)</td></tr>
<tr><td>300%이하</td><td>630%이하</td><td>동작대로
남부순환로</td></tr>
<tr><td>300%이하</td><td>500%이하</td><td>서울시립남서울생활미술관</td></tr>
<tr><td>제3종
일반주거지역</td><td>250%이하</td><td>250%이하</td><td>서초구 동작대로</td></tr>
<tr><td rowspan="5">이면부</td><td>일반상업</td><td>300%이하</td><td>500%이하</td><td>이수역, 사당역</td></tr>
<tr><td rowspan="2">준주거</td><td>300%이하</td><td>360%이하</td><td>관악구</td></tr>
<tr><td>250%이하</td><td>360%이하</td><td>동작이수 지역</td></tr>
<tr><td>제3종
일반주거
지역</td><td>250%이하</td><td>250%이하</td><td>동작구 사당역
동작구 동작대로</td></tr>
<tr><td>제2종
일반주거지역</td><td>200%이하</td><td>200%이하</td><td>관악구</td></tr>
</table>
주1) 동작대로변 용적률 산정시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법 제84조 둘 이상의 용도지역 · 용도지구 · 용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용 기준」에 따라 기준, 허용용적률은 가중평균을 적용한다.
주2) 공동개발이 해제되거나 변경되어 생기는 이면부 필지는 이면부의 용적률 지침을 따른다.

3) 용도지역이 상향된 경우('91.5.11 이후 변경)의 건축물 용도에 따른 용적률 및 용도제한 적용기준
② 상업지역으로 상향된 경우 : 주거복합건축물의 용도제한 기준은 다음과 같이 적용
<table>
<tr><th>구 분</th><th>내 용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>주거지역에서 상업지역으로 상향된 경우</td><td>공동주택과 업무시설 중 오피스텔을 합한 연면적은 전체연면적의 70%이하 적용</td><td>혼재된 경우 가중평균</td></tr>
</table>
③ 주거복합 건축물 건립시 주거 대 비주거 용적률 배분방법
<table>
<tr><th>기준
용적률</th><th>허용
용적률</th><th colspan="2">상한용적률 배분</th></tr>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>주거건립가능</th><th>비주거건립</th></tr>
<tr><td colspan="2">〈준주거지역으로 상향된 경우〉</td><td>기부채납으로 증가되는 용적률 x α/β</td><td>기부채납으로 증가되는 용적률 x (β−α)/β</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="2">α : 허용용적률에서 주거비율, β : 상한용적률</td></tr>
<tr><td colspan="2">〈상업지역으로 상향된 경우〉</td><td>기부채납으로 증가되는 용적률 x 7/10</td><td>기부채납으로 증가되는 용적률 x 3/10</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="2">기부채납에 의해 증가되는 용적률 배분시 도시계획조례 [별표3]의 용도용적제 적용</td></tr>
</table>
4) 상업지역 내 주거복합건축물의 용적률 적용기준
① 상업지역내 주거복합 건축물을 계획시 용적률체계는 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항(상업지역 내 주거복합건축물의 용적률) 및 동조례 [별표3]에 따른다.
<table>
<tr><th>주택연면적 비율 (%)</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td>60이상 ~ 70미만</td><td>240% 이하</td><td>600% 이하</td><td rowspan="2">800%</td></tr>
<tr><td>60미만</td><td>250% 이하</td><td>610% 이하</td></tr>
</table></td>
<td>■ 용적률 계획
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">용도지역</th><th colspan="2">용 적 률</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th></tr>
<tr><td rowspan="4">전면부</td><td rowspan="3">일반상업</td><td>600%이하</td><td>800%이하</td><td>동작구 동작대로
(노선형 일반상업)</td></tr>
<tr><td>300%이하</td><td>630%이하</td><td>동작대로
남부순환로</td></tr>
<tr><td>300%이하</td><td>500%이하</td><td>서울시립남서울생활미술관</td></tr>
<tr><td>제3종
일반주거지역</td><td>250%이하</td><td>250%이하</td><td>서초구 동작대로</td></tr>
<tr><td rowspan="5">이면부</td><td>일반상업</td><td>300%이하</td><td>500%이하</td><td>이수역, 사당역</td></tr>
<tr><td rowspan="2">준주거</td><td>300%이하</td><td>360%이하</td><td>관악구</td></tr>
<tr><td>250%이하</td><td>360%이하</td><td>동작이수 지역</td></tr>
<tr><td>제3종
일반주거지역</td><td>250%이하</td><td>250%이하</td><td>동작구 사당역
동작구 동작대로</td></tr>
<tr><td>제2종
일반주거지역</td><td>200%이하</td><td>200%이하</td><td>관악구</td></tr>
</table>
주1) 동작대로변 용적률 산정시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법 제84조 둘 이상의 용도지역 · 용도지구 · 용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용 기준」에 따라 기준, 허용용적률은 가중평균을 적용한다.
주2) 공동개발이 해제되거나 변경되어 생기는 이면부 필지는 이면부의 용적률 지침을 따른다.

3) 용도지역이 상향된 경우('91.5.11 이후 변경)의 건축물 용도에 따른 용적률 및 용도제한 적용기준
③ 주거복합 건축물 건립시 주거 대 비주거 용적률 배분방법
<table>
<tr><th>기준
용적률</th><th>허용
용적률</th><th colspan="2">상한용적률 배분</th></tr>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>주거건립가능</th><th>비주거건립</th></tr>
<tr><td colspan="2">〈준주거지역으로 상향된 경우〉</td><td>기부채납으로 증가되는 용적률 x α/β</td><td>기부채납으로 증가되는 용적률 x (β−α)/β</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="2">α : 허용용적률에서 주거비율, β : 상한용적률</td></tr>
<tr><td colspan="2">〈상업지역으로 상향된 경우〉</td><td>기부채납으로 증가되는 용적률 x α/β</td><td>기부채납으로 증가되는 용적률 x (β−α)/β</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="2">α:주거용 용적률, β:허용용적률</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="2">기부채납에 의해 증가되는 용적률 배분시 도시계획조례 [별표3]의 사업지역내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률 적용</td></tr>
</table>
4) 상업지역 내 주거복합건축물의 용적률 적용기준
① 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용한다.
– 전면부 일반상업지역 중 허용용적률 630%의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 315% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 472.5% 이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
– 전면부 일반상업지역 중 허용용적률 500%의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 250% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 375%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
– 이면부 일반상업지역 중 허용용적률 500%의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 250% 이하(허용용적</td></tr>
</table>

		률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 375%이하(허용용적률의 75%)로 한다.) – 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호 가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 따른 임대주택 추가 확보에 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 따른다.

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



44. 신촌지구일대 지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>III. 획지 및 건축물 등에 관한 결정
2. 건축물에 관한 결정조서
나. 건축물의 개발밀도</td><td>■용적률 인센티브 적용유형
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">용도지역</th><th rowspan="2">입지특성</th><th rowspan="2">위 치</th><th colspan="3">용적률</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>상한 용적률</th></tr>
<tr><td>유형 1-1</td><td rowspan="3">상업지역</td><td rowspan="3">간선부</td><td rowspan="3">• 양화로, 신촌로변</td><td>300% 이하</td><td>630% 이하</td><td rowspan="6">공공시설을 제공한 후의 대지면적 대 공공시설을 제공하는 면적의 비율에 따른 산정식 적용
(서울시 도시계획조례 시행규칙)</td><td rowspan="6">-</td></tr>
<tr><td>유형 1-2</td><td>400% 이하</td><td>660% 이하</td></tr>
<tr><td>유형 1-3</td><td>600% 이하</td><td>800% 이하</td></tr>
<tr><td>유형 2-1</td><td>상업지역</td><td>이면부</td><td>• 이대 앞 찾고 싶은 거리 일대
• 신촌로 이면부 대 현교회 일대</td><td>400% 이하</td><td>600% 이하</td></tr>
<tr><td>유형 3-1</td><td rowspan="3">준주거지역</td><td rowspan="3">간선부</td><td rowspan="3">• 양화로, 신촌로변</td><td>250% 이하</td><td>350% 이하</td></tr>
<tr><td>유형 3-2</td><td>300% 이하</td><td>360% 이하</td></tr>
<tr><td>유형 3-3</td><td>300% 이하</td><td>400% 이하</td></tr>
<tr><td>유형 4-1</td><td rowspan="2">준주거지역</td><td rowspan="2">이면부</td><td>• 이대 앞 찾고 싶은 거리 일대</td><td>250% 이하</td><td>350% 이하</td></tr>
<tr><td>유형 4-2</td><td>• 서강대 앞 신촌 상가 서측
• 양화로 이면부 현 대백화점 일대</td><td>300% 이하</td><td>360% 이하</td></tr>
</table>
※ 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률의 합
※ 상한용적률 산정방식은 「서울시 도시계획조례 시행규칙」제7조 내용을 따름</td><td>■용적률 인센티브 적용유형
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">용도지역</th><th rowspan="2">입지특성</th><th rowspan="2">위 치</th><th colspan="3">용적률</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>상한 용적률</th></tr>
<tr><td>유형 1-1</td><td rowspan="3">상업지역</td><td rowspan="3">간선부</td><td rowspan="3">• 양화로, 신촌로변</td><td>300% 이하</td><td>630% 이하</td><td rowspan="6">공공시설을 제공한 후의 대지면적 대 공공시설을 제공하는 면적의 비율에 따른 산정식 적용
(서울시 도시계획조례 시행규칙)</td><td rowspan="6">-</td></tr>
<tr><td>유형 1-2</td><td>400% 이하</td><td>660% 이하</td></tr>
<tr><td>유형 1-3</td><td>600% 이하</td><td>800% 이하</td></tr>
<tr><td>유형 2-1</td><td>상업지역</td><td>이면부</td><td>• 이대 앞 찾고 싶은 거리 일대
• 신촌로 이면부 대 현교회 일대</td><td>400% 이하</td><td>600% 이하</td></tr>
<tr><td>유형 3-1</td><td rowspan="3">준주거지역</td><td rowspan="3">간선부</td><td rowspan="3">• 양화로, 신촌로변</td><td>250% 이하</td><td>350% 이하</td></tr>
<tr><td>유형 3-2</td><td>300% 이하</td><td>360% 이하</td></tr>
<tr><td>유형 3-3</td><td>300% 이하</td><td>400% 이하</td></tr>
<tr><td>유형 4-1</td><td rowspan="2">준주거지역</td><td rowspan="2">이면부</td><td>• 이대 앞 찾고 싶은 거리 일대</td><td>250% 이하</td><td>350% 이하</td></tr>
<tr><td>유형 4-2</td><td>• 서강대 앞 신촌 상가 서측
• 양화로 이면부 현 대백화점 일대</td><td>300% 이하</td><td>360% 이하</td></tr>
</table>
※ 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률의 합
※ 상한용적률 산정방식은 「서울시 도시계획조례 시행규칙」제7조 내용을 따름
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
– 유형1-1 일반상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 315% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 472.5%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
– 유형1-2 일반상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 330% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 495%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
– 유형2-1 일반상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 300% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 450%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
– 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호 가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 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 따른다.</td></tr>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">민간부문 시행지침</th></tr>
<tr><td>제4장 건축물의 규모에 관한 사항</td><td>① 용도지역이 상향된 경우(1991.5.11. 이후)의 건축물 용도에 따른 용적률 및 용도제한 적용기준
• 준주거지역으로 상향된 경우(변경없음)</td><td>① 용도지역이 상향된 경우(1991.5.11. 이후)의 건축물 용도에 따른 용적률 및 용도제한 적용기준
• 준주거지역으로 상향된 경우(변경없음)</td></tr>
</table>

제18조 (주거복합 건축물에 대한 용적률 적용기준)

• 상업지역으로 상향된 경우

– 주거복합건축물의 용도제한 기준은 다음과 같이 적용

구 분	적용기준	비고
주거지역에서 상업지역으로 상향된 경우	• 공동주택과 업무시설 중 오피스텔을 합한 연면적은 전체 연면적의 70%이하 적용	

• 주거복합 건축물 건립시 주거 대 비주거 용적률 배분방법

기준 용적률	허용 용적률	상한용적률 배분	
구 분		주거건립가능	비주거건립
〈준주거지역으로 상향된 경우〉		기부채납으로 증가되는 용적률 x α/β	기부채납으로 증가되는 용적률 x $(\beta-\alpha)/\beta$
		α : 허용용적률에서 주거비율, β : 상한용적률	
〈상업지역으로 상향된 경우〉		기부채납으로 증가되는 용적률 x 7/10	기부채납으로 증가되는 용적률 x 3/10
		기부채납에 의해 증가되는 용적률 배분시 도시계획조례 [별표3]의 용도용적제 적용	

② 상업지역내에서 주거복합건축물의 용적률 적용기준

• 용도지역이 상향된 경우('91.5.11 이후 변경)

– 허용용적률은 「도시계획조례 별표 3」의 기준과「서울특별시 지구단위계획수립기준(2010. 6)」1부 4-4-1(용도지역별 용적률 적용기준)에서 용적률 적용기준의 범위 내에서 별도로 정하며, 기준용적률은 (「서울특별시 지구단위계획수립기준(2010. 6)」1부 4-4-1 용도지역별 용적률 적용기준의 기준/허용용적률) X 「도시계획조례 별표 3」에 따른 용적률로 정함

※제3종일반주거지역 → 일반상업지역의 경우

주택 연면적 비율(%)	기준용적률	허용용적률	상한용적률
60 이상 ~ 70 미만	240% 이하	600% 이하	800% 이하
60 미만	250% 이하	610% 이하	

• 용도지역 변경이 없는 경우('91.5.11 이전 변경)

– 허용용적률은 「도시계획조례 별표 3」을 따르며, 기준용적률은 (「서울특별시 지구단위계획수립기준(2010. 6)」1부 4-4-1 용도지역별 용적률 적용기준의 기준/허용용적률) X 「도시계획조례 별표 3」에 따른 용적률로 정할 수 있음

※ 일반상업지역의 경우

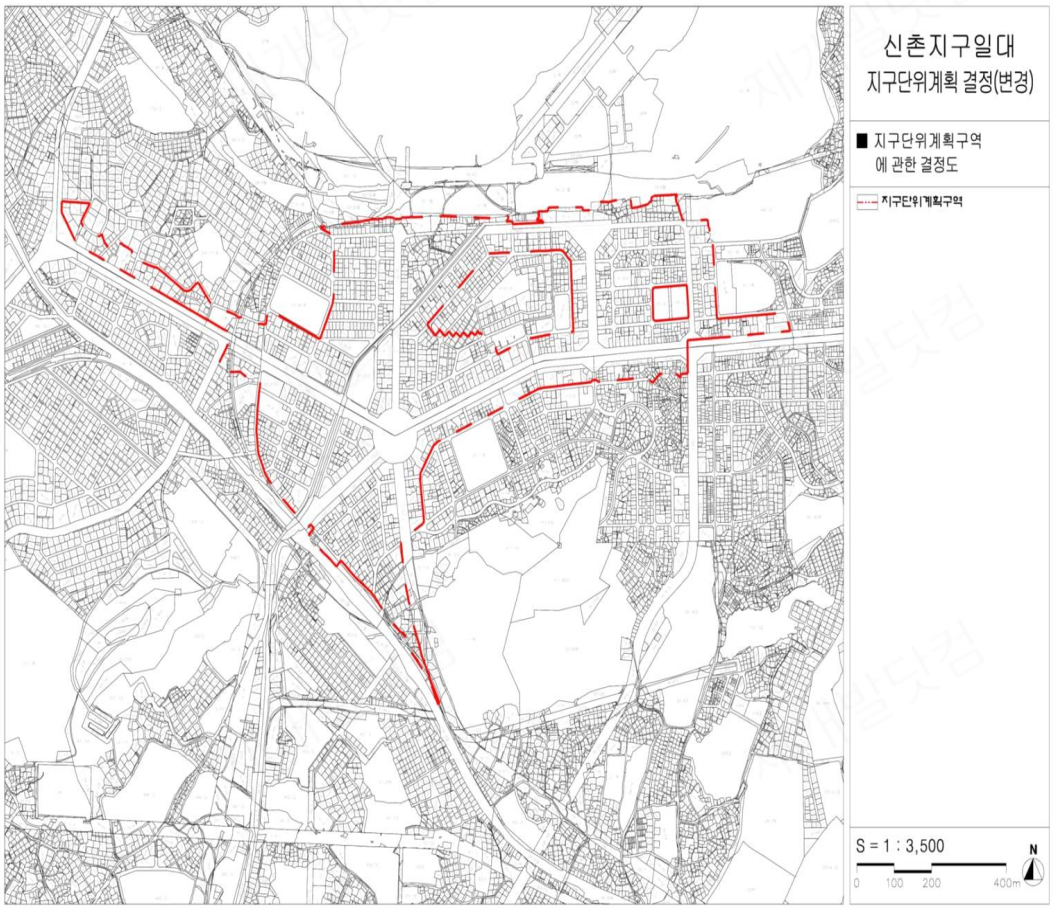
주택 연면적 비율(%)	기준용적률	허용용적률	상한용적률
60 이상 ~ 70 미만	450% 이하	600% 이하	법적용적률의 2배이하
50 이상 ~ 60 미만	490% 이하	650% 이하	
40 이상 ~ 50 미만	530% 이하	700% 이하	
30 이상 ~ 40 미만	560% 이하	750% 이하	
30 미만	600% 이하	800% 이하	

• 상기 용적률 체계는 「서울특별시 도시계획조례」 제55조제3항(상업지역내 주거복합건축물의 용적률)과 동 조례 시행규칙 제7조제1항을 동시에 충족하여야 함

• 주거복합 건축물 건립시 주거 대 비주거 용적률 배분방법

기준 용적률	허용 용적률	상한용적률 배분	
구 분		주거건립가능	비주거건립
〈준주거지역으로 상향된 경우〉		기부채납으로 증가되는 용적률 x α/β	기부채납으로 증가되는 용적률 x $(\beta-\alpha)/\beta$
		α : 허용용적률에서 주거비율, β : 상한용적률	
〈상업지역으로 상향된 경우〉		기부채납으로 증가되는 용적률 x α/β	기부채납으로 증가되는 용적률 x $(\beta-\alpha)/\beta$
		α:주거용 용적률, β:허용용적률	
		기부채납에 의해 증가되는 용적률 배분시 도시계획조례 [별표3]의 사업지역내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률 적용	

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



45. 합정지구 제1종지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>III. 획지 및 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정
2. 건축물에 관한 결정조서
나. 건축물 개발밀도 계획</td>
<td>■ 건축물 용적률 결정조서
<table>
<tr><th colspan="3">구 분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="5">신규</td><td rowspan="2">일반상업지역</td><td>간선도로변(양화로)</td><td>300%이하</td><td>630%이하</td><td rowspan="5">•산정식
상한용적률=허용용적률×(1+1.3×α×가중치)이내
– 가중치:
공공시설 제공부지 용적률/사업부지용적률
– α:공공시설 제공면적/공공시설 제공후 대지면적</td><td rowspan="5">•서울시 도시계획조례 제55조 및 동 시행규칙 제7조 준용</td></tr>
<tr><td>이면도로변</td><td>250%이하</td><td>450%이하</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>간선도로변</td><td>230%이하</td><td>250%이하</td></tr>
<tr><td>제2종(7층)일반주거지역</td><td>망원역 주변 이면도로변</td><td>200%이하</td><td>200%이하</td></tr>
<tr><td>특별계획 5~9구역</td><td>간선도로변(양화로)</td><td>300%이하</td><td>630%이하</td></tr>
</table>
주1) 특별계획구역 1~4구역은 기 결정된 정비계획 내용에 따름(특별계획 2~3구역의 용도지역은 합정균형발전촉진지구 개발기본계획 및 도시·주거환경정비기본계획 수립시 용도지역 상향을 전제로 용적률(기준/허용)을 결정하였으며, 용도지역 변경은 개별 사업 진행시 결정토록 함)</td>
<td>■ 건축물 용적률 결정조서
<table>
<tr><th colspan="3">구 분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="5">신규</td><td rowspan="2">일반상업지역</td><td>간선도로변(양화로)</td><td>300%이하</td><td>630%이하</td><td rowspan="5">•산정식
상한용적률=허용용적률×(1+1.3×α×가중치)이내
– 가중치:
공공시설 제공부지 용적률/사업부지용적률
– α:공공시설 제공면적/공공시설 제공후 대지면적</td><td rowspan="5">•서울시 도시계획조례 제55조 및 동 시행규칙 제7조 준용</td></tr>
<tr><td>이면도로변</td><td>250%이하</td><td>450%이하</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>간선도로변</td><td>230%이하</td><td>250%이하</td></tr>
<tr><td>제2종(7층)일반주거지역</td><td>망원역 주변 이면도로변</td><td>200%이하</td><td>200%이하</td></tr>
<tr><td>특별계획 5~9구역</td><td>간선도로변(양화로)</td><td>300%이하</td><td>630%이하</td></tr>
</table>
주1) 특별계획구역 1~4구역은 기 결정된 정비계획 내용에 따름(특별계획 2~3구역의 용도지역은 합정균형발전촉진지구 개발기본계획 및 도시·주거환경정비기본계획 수립시 용도지역 상향을 전제로 용적률(기준/허용)을 결정하였으며, 용도지역 변경은 개별 사업 진행시 결정토록 함)
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
– 간선도로변 일반상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 315% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 472.5%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
– 이면도로변 일반상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 225% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 337.5%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
– 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호 가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 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 따른다.</td></tr>
<tr><th>구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">민간부문 시행지침</td></tr>
<tr><td>제4장 건축물의 밀도에 관한 사항
제15조(용적률)</td>
<td>1. 본 지구단위계획구역 내에서는 대지별로 규정한 용적률 범위 내에서 건축하여야 한다.
2. 상업지역에서 주거복합건축물을 건축할 경우, 용적률 적용은 서울특별시 도시계획조례의 규정에 따른다.
3. 지구단위계획구역 내에 주거복합건물을 건축할 경우 용적률의 적용은 「공동주택 건립관련 용도지역 관리 등 업무처리지침」을 준용한다.</td>
<td>1. 본 지구단위계획구역 내에서는 대지별로 규정한 용적률 범위 내에서 건축하여야 한다.
2. 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
– 간선도로변 일반상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 315% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시</td></tr>
</table>

	4. 대지가 2개의 용도지역·지구에 걸쳐있는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조(2 이상의 용도지역·용도지구에 걸치는 토지에 대한 적용기준)을 적용하여 용적률을 산정한다. 5. 획지선 변경 또는 공동개발 변경 등에 의해 서로 다른 기준/허용 용적률이 적용될 경우에는 면적대비 평균값을 당해 대지의 기준/허용 용적률로 적용한다.	주거용적률은 472.5%이하(허용용적률의 75%)로 한다.) – 이면도로변 일반상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 225% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 337.5%이하(허용용적률의 75%)로 한다.) – 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호 가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 따른 임대주택 추가 확보에 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 따른다. 3. 지구단위계획구역 내에 주거복합건물을 건축할 경우 용적률의 적용은 「공동주택 건립관련 용도지역 관리 등 업무처리지침」을 준용한다. 4. 대지가 2개의 용도지역·지구에 걸쳐있는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조(2 이상의 용도지역·용도지구에 걸치는 토지에 대한 적용기준)을 적용하여 용적률을 산정한다. 5. 획지선 변경 또는 공동개발 변경 등에 의해 서로 다른 기준/허용 용적률이 적용될 경우에는 면적대비 평균값을 당해 대지의 기준/허용 용적률로 적용한다.

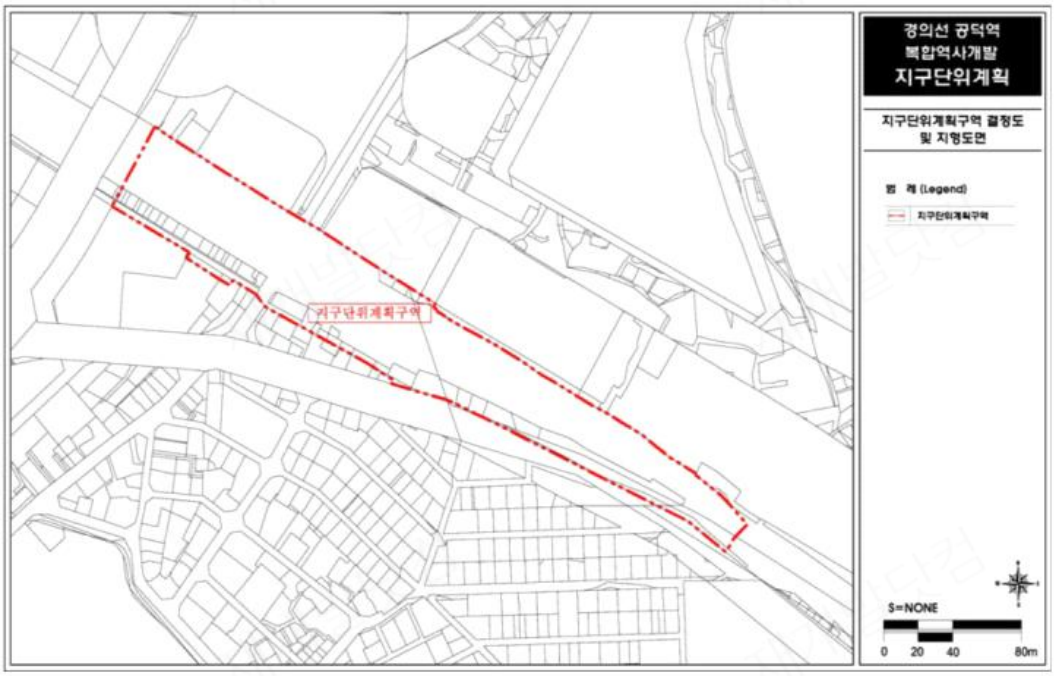
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



46. 경의선 공덕역 복합역사개발 지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 결정
2. 건축물 등에 관한 결정조서</td><td>가. 건축물 등에 관한 계획
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>A획지
(일반상업지역)</th><th>B획지
(주거지역)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">밀도 관련</td><td>건폐율</td><td colspan="2">○ 60% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>용적률</td><td>○ 기준용적률
: 640% 이하
○ 허용용적률
: 800% 이하</td><td>○ 기준용적률
: 160% 이하
○ 허용용적률
: 200% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>높이</td><td>○ 최고높이 110m 이하
(건축법 제60조 제1항)</td><td>○ 도로사선제한
: H≤1.5D적용
(건축법 제60조 제3항)
※ 주변 건축물의 용도를 고려하여 높이 계획</td><td></td></tr>
</table></td><td>가. 건축물 등에 관한 계획
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>A획지
(일반상업지역)</th><th>B획지
(주거지역)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">밀도 관련</td><td>건폐율</td><td colspan="2">○ 60% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>용적률</td><td>○ 기준용적률
: 640% 이하
○ 허용용적률
: 800% 이하</td><td>○ 기준용적률
: 160% 이하
○ 허용용적률
: 200% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>높이</td><td>○ 최고높이 110m 이하
(건축법 제60조 제1항)</td><td>○ 도로사선제한
: H≤1.5D적용
(건축법 제60조 제3항)
※ 주변 건축물의 용도를 고려하여 높이 계획</td><td></td></tr>
</table>
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따름</td></tr>
</table>

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



47. 아현2지구 지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th>구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><td colspan="3">결정조서</td></tr>
<tr><td>3 확지 및 건축물 등에 관한 결정
2. 건축물에 관한 결정(변경) 조서
나. 건축물의 밀도 계획
2) 용적률</td><td>■ 용적률
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분</th><th rowspan="2">접도 조건</th><th colspan="2">계 획</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th></tr>
<tr><td rowspan="5">변 경</td><td>근린상업지역</td><td>2선이면</td><td>400% 이하</td><td>530% 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td></td><td>이면부</td><td>300% 이하</td><td>500% 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>준주거지역 (A)</td><td>-</td><td>300% 이하</td><td>360% 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>준주거지역 (B)</td><td>-</td><td>200% 이하</td><td>200% 이하</td><td>특별계획구역 해제에 따른 허용용적률 하향 적용</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>-</td><td>200% 이하</td><td>200% 이하</td><td>구역 포함 블록</td></tr>
</table></td><td>■ 용적률
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분</th><th rowspan="2">접도 조건</th><th colspan="2">계 획</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th></tr>
<tr><td rowspan="5">변 경</td><td>근린상업지역</td><td>2선이면</td><td>400% 이하</td><td>530% 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td></td><td>이면부</td><td>300% 이하</td><td>500% 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>준주거지역 (A)</td><td>-</td><td>300% 이하</td><td>360% 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>준주거지역 (B)</td><td>-</td><td>200% 이하</td><td>200% 이하</td><td>특별계획구역 해제에 따른 허용용적률 하향 적용</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>-</td><td>200% 이하</td><td>200% 이하</td><td>구역 포함 블록</td></tr>
</table>
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
– 간선변 근린상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 353.5% 이하(허용용적률의 66.7%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 441.5%이하(허용용적률의 83.3%)로 한다.)
– 이면부 근린상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 333.5% 이하(허용용적률의 66.7%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 416.5%이하(허용용적률의 83.3%)로 한다.)
– 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 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 따른다.</td></tr>
<tr><td colspan="3">민간부문 시행지침</td></tr>
<tr><td>제4장 건축물의 밀도에 관한 사항
제16조(용적률) : 규제사항</td><td>① ~ ③, ⑤ : 변경없음
④ 용도지역 상향지역의 경우 서울특별시 지구단위계획 수립기준(‘15.8.) “4-4-2 용도지역 상향된 경우의 건축물 용도에 따른 용적률 및 용도제한 적용기준”, ” 4-4-3 상업지역 내에서 주거복합건축물의 용적률 적용기준”, “4-4-4 상업지역 및 준주거지역내 건축물의 비주거 용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율 적용기준”을 반영 한다.</td><td>① ~ ③, ⑤ : 변경없음
④ “용도지역 상향된 경우의 건축물 용도에 따른 용적률 및 용도제한 적용기준”,
– 준주거지역으로 상향된 경우는 서울특별시 지구단위계획수립기준 반영
– 상한용적률 부분의 주거 대 비주거 용적률 배분 방법
<table>
<tr><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th colspan="2">상한용적률 배분</th></tr>
<tr><td colspan="2">구 분</td><td>주거건립가능</td><td>비주거건립</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">〈상업지역으로 상향된 경우〉</td><td>기부채납으로 증가되는 용적률 x α/β</td><td>기부채납으로 증가되는 용적률 x (β-α)/β</td></tr>
<tr><td colspan="2">α:주거용 용적률, β:허용용적률</td></tr>
<tr><td colspan="2">기부채납에 의해 증가되는 용적률 배분시 도시계획조례 [별표3]의 사업지역내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률 적용</td></tr>
</table>
– 상업지역 및 준주거지역내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율 적용기준 반영</td></tr>
</table>

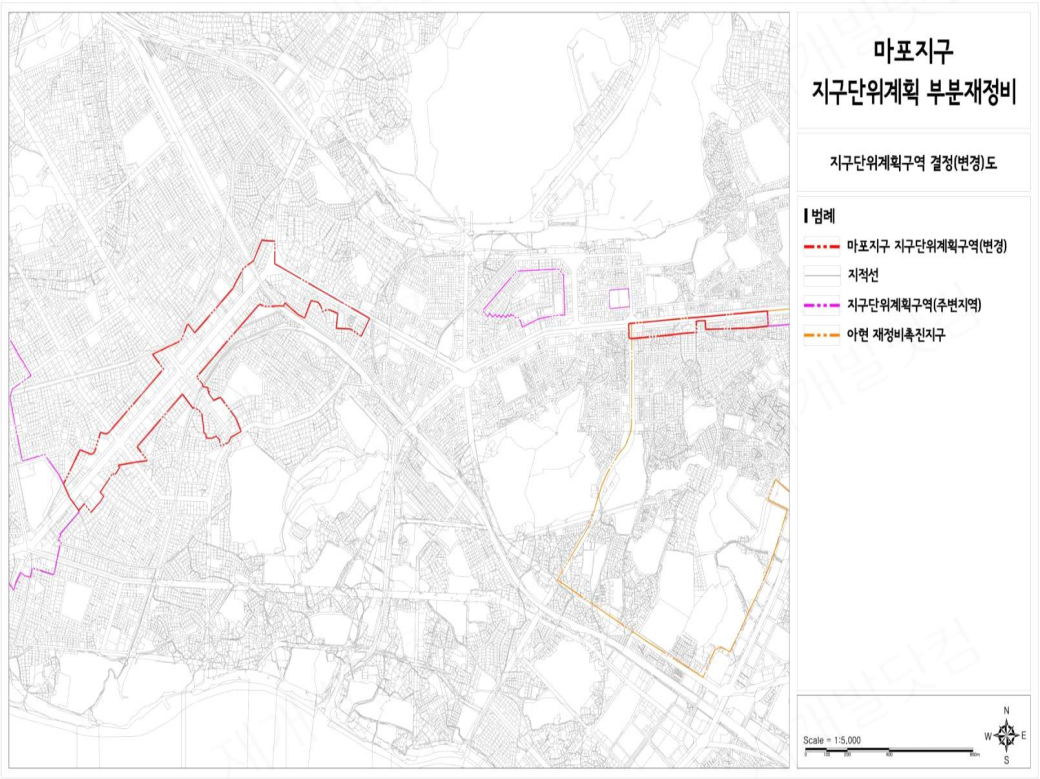
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



48. 마포지구 지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>3 확지 및 건축물 등에 관한 결정
2. 건축물에 관한 결정(변경) 조서
나. 건축물 밀도 결정(변경) 조서
2) 용적률</td>
<td>■ 용적률 계획
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">용도지역</th><th rowspan="2">접도조건</th><th rowspan="2">기준 용적률</th><th rowspan="2">허용 용적률</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>종전 용도지역</th><th>변경 용도지역</th></tr>
<tr><td rowspan="11">기정</td><td rowspan="2">일반주거지역</td><td rowspan="2">근린상업지역</td><td>12m이상</td><td>300%</td><td>500%이하</td><td rowspan="11"></td></tr>
<tr><td>12m미만</td><td>250%</td><td>450%이하</td></tr>
<tr><td rowspan="2">제3종일반주거지역</td><td rowspan="2">준주거지역</td><td>8m이상</td><td>250%</td><td>350%이하</td></tr>
<tr><td>8m미만</td><td>250%</td><td>300%이하</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>준주거지역</td><td>-</td><td>200%</td><td>330%이하</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>제3종일반주거지역</td><td>-</td><td>200%</td><td>230%이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">제3종일반주거지역</td><td>-</td><td>200%</td><td>250%이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">제2종일반주거지역</td><td>-</td><td>160%</td><td>200%이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">서교동 354-5외 3필지 (가구번호: NC-12)</td><td>-</td><td>285%</td><td>485%이하</td></tr>
<tr><td rowspan="11">변경</td><td rowspan="2">일반주거지역</td><td rowspan="2">근린상업지역</td><td>12m이상</td><td>300%</td><td>500%이하</td></tr>
<tr><td>12m미만</td><td>250%</td><td>450%이하</td></tr>
<tr><td rowspan="2">제3종일반주거지역</td><td rowspan="2">준주거지역</td><td>8m이상</td><td>250%</td><td>350%이하</td></tr>
<tr><td>8m미만</td><td>250%</td><td>300%이하</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>준주거지역</td><td>-</td><td>200%</td><td>330%이하</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>제3종일반주거지역</td><td>-</td><td>200%</td><td>230%이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">제3종일반주거지역</td><td>-</td><td>200%</td><td>250%이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">제2종일반주거지역</td><td>-</td><td>200%</td><td>200%이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">서교동 354-5외 3필지 (가구번호: NC-12)</td><td>-</td><td>285%</td><td>485%이하</td></tr>
</table>
주) 1. 용도지역 상향지역의 허용용적률 산정은 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조 산식적용
2. 공동개발 등에 의해 상이한 지침이 적용될 경우 그 규제 내용은 전면도로가 가장 넓은 필지에 계획된 지침을 적용
3. 서교동 354-5외 3필지는 '서울시 관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준'에 따른 용적률 완화 적용(서고 제2013-137호)관광숙박시설 인센티브 용적률 = 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」 용적률 - 허용용적률
관광숙박시설 용적률 완화 이후 타 용도로 건축물 용도 변경 불가</td>
<td>■ 용적률 계획
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">용도지역</th><th rowspan="2">접도조건</th><th rowspan="2">기준 용적률</th><th rowspan="2">허용 용적률</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>종전 용도지역</th><th>변경 용도지역</th></tr>
<tr><td rowspan="11">기정</td><td rowspan="2">일반주거지역</td><td rowspan="2">근린상업지역</td><td>12m이상</td><td>300%</td><td>500%이하</td><td rowspan="11"></td></tr>
<tr><td>12m미만</td><td>250%</td><td>450%이하</td></tr>
<tr><td rowspan="2">제3종일반주거지역</td><td rowspan="2">준주거지역</td><td>8m이상</td><td>250%</td><td>350%이하</td></tr>
<tr><td>8m미만</td><td>250%</td><td>300%이하</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>준주거지역</td><td>-</td><td>200%</td><td>330%이하</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>제3종일반주거지역</td><td>-</td><td>200%</td><td>230%이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">제3종일반주거지역</td><td>-</td><td>200%</td><td>250%이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">제2종일반주거지역</td><td>-</td><td>160%</td><td>200%이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">서교동 354-5외 3필지 (가구번호: NC-12)</td><td>-</td><td>285%</td><td>485%이하</td></tr>
<tr><td rowspan="11">변경</td><td rowspan="2">일반주거지역</td><td rowspan="2">근린상업지역</td><td>12m이상</td><td>300%</td><td>500%이하</td></tr>
<tr><td>12m미만</td><td>250%</td><td>450%이하</td></tr>
<tr><td rowspan="2">제3종일반주거지역</td><td rowspan="2">준주거지역</td><td>8m이상</td><td>250%</td><td>350%이하</td></tr>
<tr><td>8m미만</td><td>250%</td><td>300%이하</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>준주거지역</td><td>-</td><td>200%</td><td>330%이하</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>제3종일반주거지역</td><td>-</td><td>200%</td><td>230%이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">제3종일반주거지역</td><td>-</td><td>200%</td><td>250%이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">제2종일반주거지역</td><td>-</td><td>200%</td><td>200%이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">서교동 354-5외 3필지 (가구번호: NC-12)</td><td>-</td><td>285%</td><td>485%이하</td></tr>
</table>
주) 1. 용도지역 상향지역의 허용용적률 산정은 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조 산식적용
2. 공동개발 등에 의해 상이한 지침이 적용될 경우 그 규제 내용은 전면도로가 가장 넓은 필지에 계획된 지침을 적용
3. 서교동 354-5외 3필지는 '서울시 관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준'에 따른 용적률 완화 적용(서고 제2013-137호)관광숙박시설 인센티브 용적률 = 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」 용적률 - 허용용적률
관광숙박시설 용적률 완화 이후 타 용도로 건축물 용도 변경 불가
4. 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
- 12m이상 도로에 접한 근린상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 333.5% 이하(허용용적률의 66.7%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 416.5%이하 (허용용적률의 83.3%로 한다.
- 12m미만 도로에 접한 근린상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 300.2% 이하(허용용적률의 66.7%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 374.9% 이하(허용용적률의 83.3%)로 한다.
- 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 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 따른다.</td></tr>
</table>

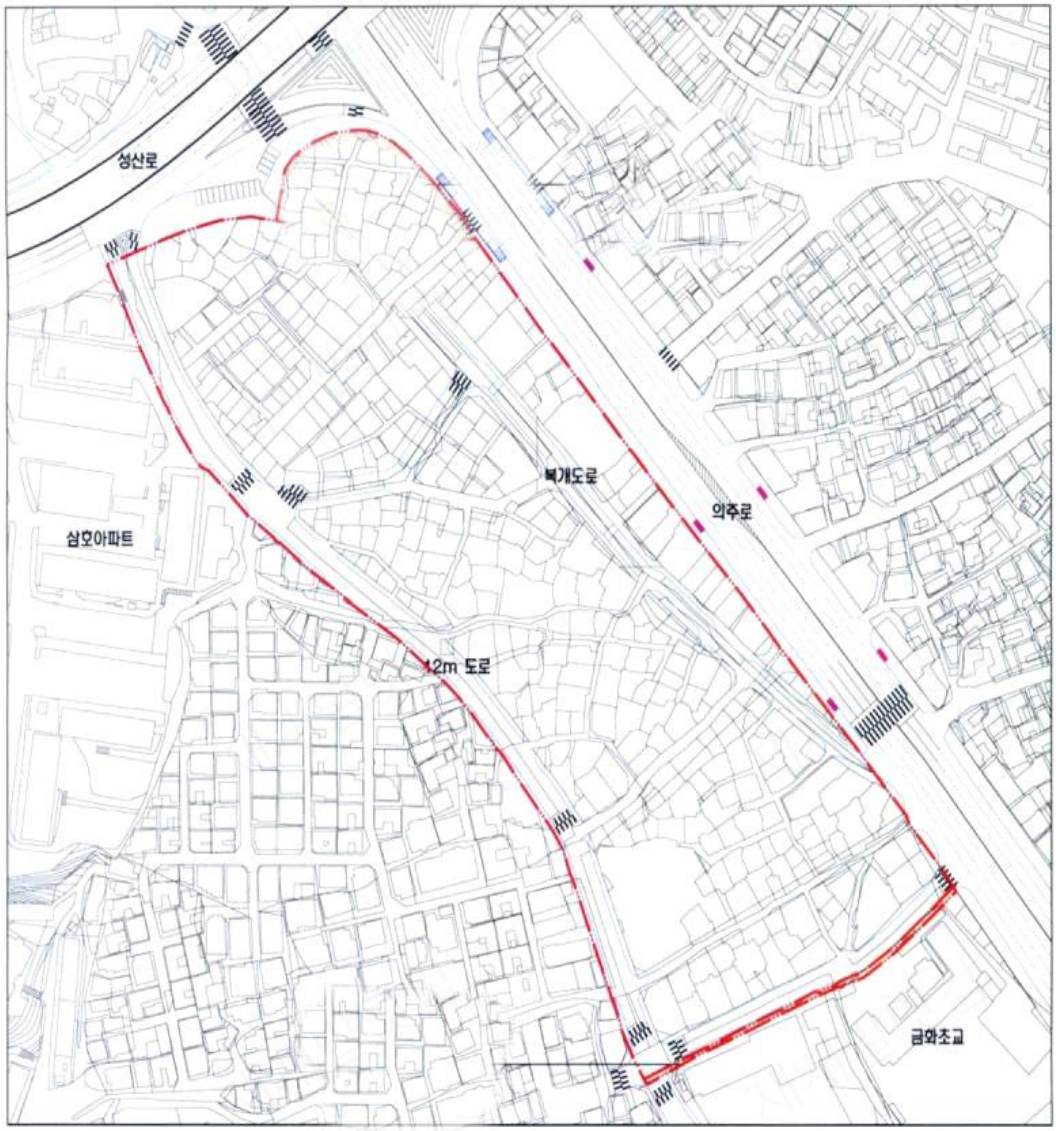
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



49. 천연 지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항
2) 건축물의 용도 및 건폐율, 용적률, 높이계획
(3) 건축물 용적률계획</td>
<td>■ 용적률 적용
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th></tr>
<tr><td rowspan="2">일반상업지역</td><td>의주로변
(종전 일반상업지역)</td><td>500%</td><td>600% 이하</td></tr>
<tr><td>이면도로변
(일반주거지역 →
일반상업지역 변경지역)</td><td>300%</td><td>500% 이하</td></tr>
<tr><td rowspan="2">준주거지역</td><td>영천동 특별계획구역</td><td>300%</td><td>360% 이하</td></tr>
<tr><td>복개도로변</td><td>300%</td><td>360% 이하</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>12m 이면도로변</td><td>200%</td><td>250% 이하</td></tr>
</table>
주) 1. 일반주거지역에서 준주거지역으로 상향된 지역의 용적률은 서울특별시 도시계획조례 부칙 제4조 동조례 시행규칙 제3조의 규정에 따라 2003년 6월 30일까지는 400% 이하로 하고, 이를 초과하는 허용용적률은 433% 범위 내에서 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 적용한다.
2. 건축물의 대지가 일반상업지역 및 제3종일반주거지역에 걸치는 경우 건축법 제46조 및 동법 시행령 제77조에 따른다
3. 건축물의 대지가 종전 일반상업지역과 일반주거지역에서 일반상업지역으로 변경된 지역에 걸치는 경우 각 필지별 용적률은 과반이 넘는 지역의 용적률을 적용하며, 공동건축시 용적률은 아래 산정식을 적용한다
$\frac{(\text{종전일반상업지역용적률} \times \text{종전일반상업지역면적}) + (\text{변경일반상업지역용적률} \times \text{변경일반상업지역면적})}{\text{전체획지면적}}$</td>
<td>■ 용적률 적용
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th></tr>
<tr><td rowspan="2">일반상업지역</td><td>의주로변
(종전 일반상업지역)</td><td>500%</td><td>600% 이하</td></tr>
<tr><td>이면도로변
(일반주거지역 →
일반상업지역 변경지역)</td><td>300%</td><td>500% 이하</td></tr>
<tr><td rowspan="2">준주거지역</td><td>영천동 특별계획구역</td><td>300%</td><td>360% 이하</td></tr>
<tr><td>복개도로변</td><td>300%</td><td>360% 이하</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>12m 이면도로변</td><td>200%</td><td>250% 이하</td></tr>
</table>
주) 1. 일반주거지역에서 준주거지역으로 상향된 지역의 용적률은 서울특별시 도시계획조례 부칙 제4조 동조례 시행규칙 제3조의 규정에 따라 2003년 6월 30일까지는 400% 이하로 하고, 이를 초과하는 허용용적률은 433% 범위 내에서 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 적용한다.
2. 건축물의 대지가 일반상업지역 및 제3종일반주거지역에 걸치는 경우 건축법 제46조 및 동법 시행령 제77조에 따른다
3. 건축물의 대지가 종전 일반상업지역과 일반주거지역에서 일반상업지역으로 변경된 지역에 걸치는 경우 각 필지별 용적률은 과반이 넘는 지역의 용적률을 적용하며, 공동건축시 용적률은 아래 산정식을 적용한다
$\frac{(\text{종전일반상업지역용적률} \times \text{종전일반상업지역면적}) + (\text{변경일반상업지역용적률} \times \text{변경일반상업지역면적})}{\text{전체획지면적}}$
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
– 이면도로변 상업지역(일반주거지역 → 일반상업지역) 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 333.5% 이하(허용용적률의 66.7%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 416.5%이하(허용용적률의 83.3%)로 한다.)
– 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 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 따른다.</td></tr>
</table>

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



천 연
지구단위계획

지구단위계획구역에 관한
도시계획 결정도

S = 1 : 1,000

0 10 25 50 100m

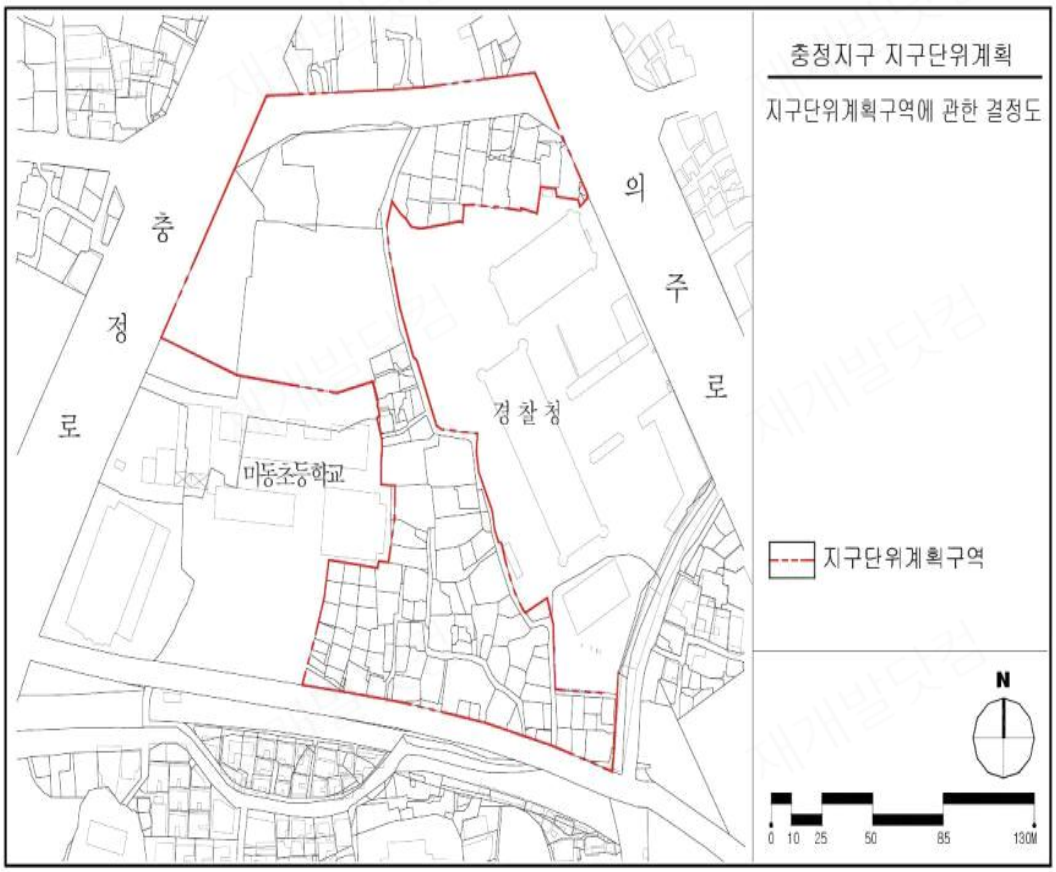
범 례

지구단위계획구역

50. 충정 지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th>구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">결정조서</td></tr>
<tr><td>III. 획지 및 건축물 등에 관한 계획
2. 건축물에 관한 계획
나. 건축물 밀도에 관한 계획
2) 계획기준</td><td>■ 기준용적률 및 허용용적률
<table><tr><th>구 분</th><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>건폐율</th><th>비고</th></tr><tr><td>일반상업지역</td><td>500%</td><td>600%</td><td>60%이하</td><td>4대문안</td></tr><tr><td>일반주거지역 → 준주거지역 (기정 준주거지역 포함)</td><td>300%</td><td>360%</td><td>60%이하</td><td>특별계획구역 ①, ②</td></tr><tr><td>일반주거지역 → 3종일반주거지역</td><td>220%</td><td>250%</td><td>50%이하</td><td>특별계획구역 ③</td></tr></table>주) · 준주거지역에서의 허용용적률은 서울특별시 도시계획조례 부칙 제4조 및 동조례시행규칙 부칙 제3조의 규정에 따라 2003.6.30.까지는 400%이하로 하고, 이를 초과하는 허용용적률은 433% 범위내에서 시도시계획위원회 심의를 거쳐 적용함
· 상한용적률은 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제3조 및 동시행규칙 부칙 제3조에 의한다.</td><td>■ 기준용적률 및 허용용적률
<table><tr><th>구 분</th><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>건폐율</th><th>비고</th></tr><tr><td>일반상업지역</td><td>500%</td><td>600%</td><td>60%이하</td><td>4대문안</td></tr><tr><td>일반주거지역 → 준주거지역 (기정 준주거지역 포함)</td><td>300%</td><td>360%</td><td>60%이하</td><td>특별계획구역 ①, ②</td></tr><tr><td>일반주거지역 → 3종일반주거지역</td><td>220%</td><td>250%</td><td>50%이하</td><td>특별계획구역 ③</td></tr></table>주) · 준주거지역에서의 허용용적률은 서울특별시 도시계획조례 부칙 제4조 및 동조례시행규칙 부칙 제3조의 규정에 따라 2003.6.30.까지는 400%이하로 하고, 이를 초과하는 허용용적률은 433% 범위내에서 시도시계획위원회 심의를 거쳐 적용함
· 상한용적률은 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제3조 및 동시행규칙 부칙 제3조에 의한다.
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따름</td></tr>
<tr><td>3) 계획내용</td><td>■ 용적률 인센티브 적용기준
<table><tr><th>항목</th><th>내용</th><th>완화조건</th><th>완화내용</th></tr><tr><td>A. 대지에 관한사항</td><td>①공동건축(규제)</td><td>지침에 의거 준수시</td><td>기준용적률x 0.05</td></tr><tr><td></td><td>②공동건축(권장)</td><td>지침에 의거 준수시</td><td>기준용적률x 0.08</td></tr><tr><td>B. 용도에 관한사항</td><td>-용도권장 (전층 및 1층권장용도)</td><td>지침에 의거 권장용도 준수시</td><td>30</td></tr><tr><td rowspan="4">C. 대지내 공지에 관한사항</td><td rowspan="2">①벽면한계선, 건축한계선</td><td>지침에 의거 대지내에서 보행공간 제공(공공보행통로)</td><td>(제공면적/대지면적)x 기준용적률</td></tr><tr><td>지침에 의거 도로와 인접하여 보행공간 제공</td><td>(제공면적/대지면적)x 기준용적률</td></tr><tr><td>②쌈지형공지</td><td>지침에 의거 준수시</td><td>(조성면적/대지면적)x 기준용적률</td></tr><tr><td>③대상형 공지</td><td>지침에 의거 준수시</td><td>(조성면적/대지면적)x 기준용적률</td></tr><tr><td rowspan="3">D. 건축형태 및 외관에 관한사항</td><td>①탑상형 건축물</td><td>준수시(건폐율40%이하)</td><td>30</td></tr><tr><td>②1층 접지부 건폐율</td><td>건폐율 40%이하 (대지500이상) 건폐율 50%이하 (대지500미만)</td><td>30</td></tr><tr><td>③외부 형태(지붕)</td><td>건축시 (경사지붕) -5층이하 건축물만 적용</td><td>10</td></tr><tr><td>E. 차량 동선에 관한사항</td><td>①공동주차통로</td><td>조성시</td><td>기준용적률x 0.05</td></tr></table>※주) 1.허용용적률의 산출: 기준용적률+해당 인센티브의 합계
- 둘이상의 동일사항에 대한 인센티브 적용시 선택적 인센티브 적용
- 허용용적률≥기준용적률+용적률 완화적용의 합계
2.완화내용은 기준용적률에 추가되는 용적률 수치임
3.제공면적 및 조성면적은 지침 제49조에 의하여 산정된 면적임
4.대지내 공지에 관한 사항은 건축법상의 설치의무 면적 이상을 확보할 경우 적용
- 미관지구안의 건축선 후퇴부분 및 공개공지 의무설치 면적 등은 온화적용 제외
- 대상형공지, 쌈지형공지 등은 지침에 의한 조성기준을 만족하여야함
5. 권장용도 및 연면적에 대한 면적 산정기준은 순수 당해 용도로 사용되는 면적을 기준으로 산정하며, 업무시설, 근린생활시설, 아파트를 제외한 권장용도를 건축연면적의 30%이상 수용시 인센티브 부여</td><td>■ 용적률 인센티브 적용기준
<table><tr><th>항목</th><th>내용</th><th>완화조건</th><th>완화내용</th></tr><tr><td>A. 대지에 관한사항</td><td>①공동건축(규제)</td><td>지침에 의거 준수시</td><td>기준용적률x 0.05</td></tr><tr><td></td><td>②공동건축(권장)</td><td>지침에 의거 준수시</td><td>기준용적률x 0.08</td></tr><tr><td>B. 용도에 관한사항</td><td>-용도권장 (전층 및 1층권장용도)</td><td>지침에 의거 권장용도 준수시</td><td>30</td></tr><tr><td rowspan="4">C. 대지내 공지에 관한사항</td><td rowspan="2">①벽면한계선, 건축한계선</td><td>지침에 의거 대지내에서 보행공간 제공(공공보행통로)</td><td>(제공면적/대지면적)x 기준용적률</td></tr><tr><td>지침에 의거 도로와 인접하여 보행공간 제공</td><td>(제공면적/대지면적)x 기준용적률</td></tr><tr><td>②쌈지형공지</td><td>지침에 의거 준수시</td><td>(조성면적/대지면적)x 기준용적률</td></tr><tr><td>③대상형 공지</td><td>지침에 의거 준수시</td><td>(조성면적/대지면적)x 기준용적률</td></tr><tr><td rowspan="3">D. 건축형태 및 외관에 관한사항</td><td>①탑상형 건축물</td><td>준수시(건폐율40%이하)</td><td>30</td></tr><tr><td>②1층 접지부 건폐율</td><td>건폐율 40%이하 (대지500이상) 건폐율 50%이하 (대지500미만)</td><td>30</td></tr><tr><td>③외부 형태(지붕)</td><td>건축시 (경사지붕) -5층이하 건축물만 적용</td><td>10</td></tr><tr><td>E. 차량 동선에 관한사항</td><td>①공동주차통로</td><td>조성시</td><td>기준용적률x 0.05</td></tr></table>※주) 1.허용용적률의 산출: 기준용적률+해당 인센티브의 합계
- 둘이상의 동일사항에 대한 인센티브 적용시 선택적 인센티브 적용
- 허용용적률≥기준용적률+용적률 완화적용의 합계
2.완화내용은 기준용적률에 추가되는 용적률 수치임
3.제공면적 및 조성면적은 지침 제49조에 의하여 산정된 면적임
4.대지내 공지에 관한 사항은 건축법상의 설치의무 면적 이상을 확보할 경우 적용
- 미관지구안의 건축선 후퇴부분 및 공개공지 의무설치 면적 등은 온화적용 제외
- 대상형공지, 쌈지형공지 등은 지침에 의한 조성기준을 만족하여야함
5. 권장용도 및 연면적에 대한 면적 산정기준은 순수 당해 용도로 사용되는 면적을 기준으로 산정하며, 업무시설, 근린생활시설, 아파트를 제외한 권장용도를 건축연면적의 30%이상 수용시 인센티브 부여
※ 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제3항 [별표3] 제2호나목의 임대주택 추가 확보에 따라 허용용적률 인센티브 계획에서 권장용도 면적을 준수하기 어려운 경우 임대주택 추가 확보에 따른 면적(증가하는 용적률의 2분의 1)을 활용하여 부족한 권장용도 면적을 산정할 수 있다
- 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제2호나목에 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 따른다.)</td></tr>
</table>

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도

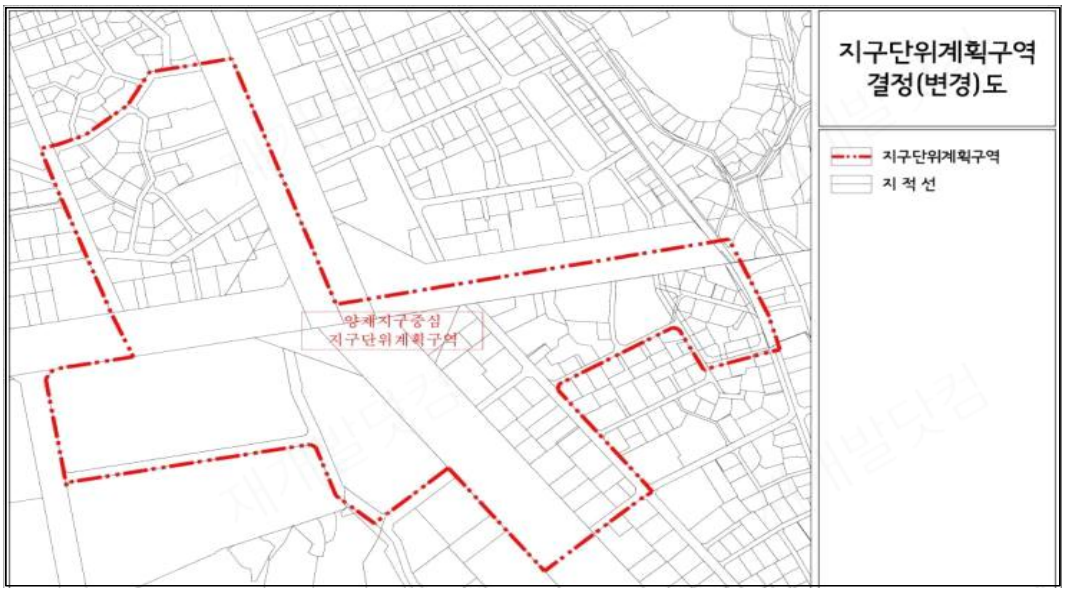


51. 양재지구중심 지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 계획
2. 건축물에 관한 결정(변경)조서
나. 건축물 밀도계획
2) 용적률 계획</td>
<td>■ 계획내용
◦ 용도지역 변경전의 용적률을 기준으로 지침준수시 인센티브를 제공하여 적정한 밀도를 유지
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td colspan="2">일반상업지역
(노선상업지역)</td><td>600%</td><td>630% 이하</td><td>법적용적률
2배이하</td></tr>
<tr><td rowspan="3">일반주거지역
↓
일반상업지역</td><td>간선부</td><td>300%</td><td>630% 이하</td><td>800% 이하</td></tr>
<tr><td>간선부
(서초동
1362-26)</td><td>300%</td><td>630% 이하</td><td>970% 이하주1)</td></tr>
<tr><td>이면부</td><td>300%</td><td>500% 이하</td><td>800% 이하</td></tr>
</table>
주1) 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」에 의거 도시·건축공동위원회 심의를 거쳐 결정된 상한용적률
주2) 특별계획구역 III, IV는 세부개발계획 수립시 용도지역 변경과 연계하여 결정

■ 용도용적제
◦ 상업지역내 주거복합건물의 기준용적률은 지구단위계획으로 결정된 기준용적률이 적용되며, 허용용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항에 의한 주택연면적 비율에 해당하는 용적률을 적용함.
<table>
<tr><th colspan="2">허용용적률</th><th rowspan="2">주택연면적비율
(%)</th></tr>
<tr><th>간선부/가각부</th><th>이면부</th></tr>
<tr><td>600% 이하</td><td>470% 이하</td><td>60이상 ~ 70미만</td></tr>
<tr><td>630% 이하</td><td>500% 이하</td><td>60미만</td></tr>
</table>
※ 공동주택과 업무시설 중 오피스텔을 합한 연면적 비율이 전체 연면적의 70%이하가 되어야 함</td>
<td>■ 계획내용
◦ 용도지역 변경전의 용적률을 기준으로 지침준수시 인센티브를 제공하여 적정한 밀도를 유지
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td colspan="2">일반상업지역
(노선상업지역)</td><td>600%</td><td>630% 이하</td><td>법적용적률
2배이하</td></tr>
<tr><td rowspan="3">일반주거지역
↓
일반상업지역</td><td>간선부</td><td>300%</td><td>630% 이하</td><td>800% 이하</td></tr>
<tr><td>간선부
(서초동
1362-26)</td><td>300%</td><td>630% 이하</td><td>970% 이하 주1)</td></tr>
<tr><td>이면부</td><td>300%</td><td>500% 이하</td><td>800% 이하</td></tr>
</table>
주1) 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」에 의거 도시·건축공동위원회 심의를 거쳐 결정된 상한용적률
주2) 특별계획구역 III, IV는 세부개발계획 수립시 용도지역 변경과 연계하여 결정
주3) 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련[별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
- 노선상업지역 및 간선부 상업지역(일반주거지역 → 일반상업지역) 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 315% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 472.5%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
- 이면부 상업지역(일반주거지역 → 일반상업지역) 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 250% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 375%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
- 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 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 따른다.</td></tr>
</table>

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



52. 서초로 1종지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th>구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">결정조서</td></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 결정
2. 건축물에 관한 결정(변경) 조서
나. 건축물의 밀도 결정(변경) 조서</td>
<td>■ 용적률 결정(변경)조서
<table>
<tr><th colspan="4" rowspan="2">구 분</th><th colspan="2">계 획</th></tr>
<tr><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th></tr>
<tr><td rowspan="6">기정</td><td rowspan="5">일반상업</td><td rowspan="3">기정 상업지역</td><td>간선부</td><td>600%</td><td>800%</td></tr>
<tr><td>12m 도로변 이상</td><td>500%</td><td>700%</td></tr>
<tr><td>이면부</td><td>450%</td><td>600%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">상향지역 ('99)</td><td>간선부</td><td>300%</td><td>630%</td></tr>
<tr><td>이면부</td><td>250%</td><td>500%</td></tr>
<tr><td>일반주거</td><td>제2종일반주거지역</td><td>최고고도지구 (서초동 법원단지 주변)</td><td>180%</td><td>200%</td></tr>
</table>
주1) 상한용적률 산정식 = 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α)이내(서울시 도시계획조례 시행규칙 적용)
주2) 간선가로변 필지 중 공동개발 해제시 해당 대지의 접도조건에 해당되는 기준/허용용적률 적용
주3) 가설건축물의 경우, 기준용적률을 초과할 수 없음
주4) 기정 일반상업지역의 획지 중 전면도로가 10m 이상, 획지규모가 1,500㎡이상인 경우에는 '12m 도로변 이상'에 해당하는 기준용적률 500%, 허용용적률 700% 적용
주5) 상향지역('99) 획지 중 전면도로가 10m 이상인 경우에는 ' 간선부' 에 해당하는 기준용적률 300%, 허용용적률 630% 적용</td>
<td>■ 용적률 결정(변경)조서
<table>
<tr><th colspan="4" rowspan="2">구 분</th><th colspan="2">계 획</th></tr>
<tr><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th></tr>
<tr><td rowspan="6">기정</td><td rowspan="5">일반상업</td><td rowspan="3">기정 상업지역</td><td>간선부</td><td>600%</td><td>800%</td></tr>
<tr><td>12m 도로변 이상</td><td>500%</td><td>700%</td></tr>
<tr><td>이면부</td><td>450%</td><td>600%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">상향지역 ('99)</td><td>간선부</td><td>300%</td><td>630%</td></tr>
<tr><td>이면부</td><td>250%</td><td>500%</td></tr>
<tr><td>일반주거</td><td>제2종일반주거지역</td><td>최고고도지구 (서초동 법원단지 주변)</td><td>180%</td><td>200%</td></tr>
</table>
주1) 상한용적률 산정식 = 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α)이내(서울시 도시계획조례 시행규칙 적용)
주2) 간선가로변 필지 중 공동개발 해제시 해당 대지의 접도조건에 해당되는 기준/허용용적률 적용
주3) 가설건축물의 경우, 기준용적률을 초과할 수 없음
주4) 기정 일반상업지역의 획지 중 전면도로가 10m 이상, 획지규모가 1,500㎡이상인 경우에는 '12m 도로변 이상'에 해당하는 기준용적률 500%, 허용용적률 700% 적용
주5) 상향지역('99) 획지 중 전면도로가 10m 이상인 경우에는 ' 간선부' 에 해당하는 기준용적률 300%, 허용용적률 630% 적용
주6) 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
□□□□□- 기정 상업지역 중 12m 도로변 이상의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 350% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 525%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
□□□□ - 기정 상업지역 중 이면부의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 300% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 450%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
□□□□□- 상향지역 간선부 상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 315% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 472.5%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
□□□□□- 상향지역 이면부 상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 250% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 375%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
□□□□□- 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 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 따른다.</td></tr>
<tr><td>구 분</td><td>기 정</td><td>변 경</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">민간부문 시행지침</td></tr>
<tr><td>제3장
건축물 용도에 관한사항

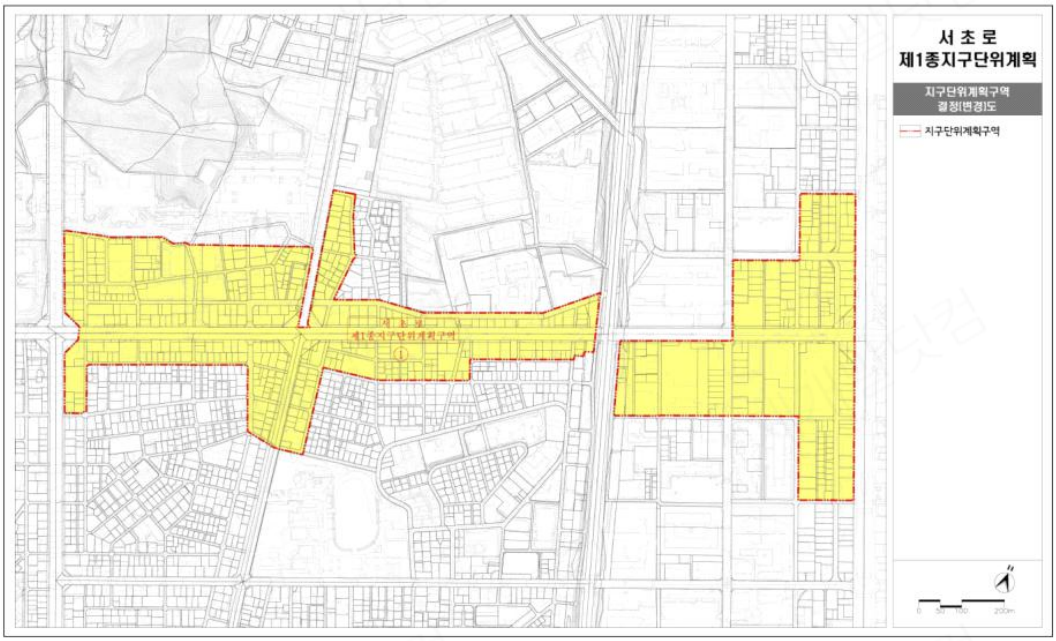
제2절
규제사항

제11조
(비주거용도 비율제한)</td>
<td>① 대상구역내 상업지역은 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」에 따라 도심가로에 활력을 부여하고 도시기능을 강화하기 위하여 건축물 비주거용도에 대한 비율을 제한한다.
② 계획용적률의 10%이상은 지상부 연면적의 10%이상을 의미하며, 기존 용도지역 및 용도지역 상향된 지역 모두에 적용된다.

■ 건축물 비주거용도 비율 제한
<table>
<tr><th>가구</th><th>용도지역</th><th>비주거용도 비율</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>GC29~38</td><td>기정 일반상업지역</td><td>- 계획용적률의 10%이상 (오피스텔 등 준주택 제외) 적용</td><td>-</td></tr>
<tr><td>GC1~28</td><td>상향지역 ('99)</td><td>- 계획용적률의 10%이상 (오피스텔 등 준주택 제외) 적용
-공동주택과 업무시설 중 오피스텔을 합한 연면적을 전체연면적의 70%이하로 적용</td><td>-</td></tr>
</table>
주1) 단, 입지특성과 공공기여(기부채납 10%이상 등)을 감안하여 도시·건축공동위원회 심의를 통해 비주거 용도를 허용용적률의 10%이상 적용 가능
주2) 용적률 10%이상 설치는 지상부 설치를 의미함</td>
<td>① 대상구역내 상업지역은 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」에 따라 도심가로에 활력을 부여하고 도시기능을 강화하기 위하여 건축물 비주거용도에 대한 비율을 제한한다.
② 계획용적률의 10%이상은 지상부 연면적의 10%이상을 의미하며, 기존 용도지역 및 용도지역 상향된 지역 모두에 적용된다.

■ 건축물 비주거용도 비율 제한
<table>
<tr><th>가구</th><th>용도지역</th><th>비주거용도 비율</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>GC29~38</td><td>기정 일반상업지역</td><td>- 계획용적률의 10%이상 (오피스텔 등 준주택 제외) 적용</td><td>-</td></tr>
<tr><td>GC1~28</td><td>상향지역 ('99)</td><td>- 계획용적률의 10%이상 (오피스텔 등 준주택 제외) 적용</td><td>-</td></tr>
</table>
주1) 단, 입지특성과 공공기여(기부채납 10%이상 등)을 감안하여 도시·건축공동위원회 심의를 통해 비주거 용도를 허용용적률의 10%이상 적용 가능
주2) 용적률 10%이상 설치는 지상부 설치를 의미함</td></tr>
</table>

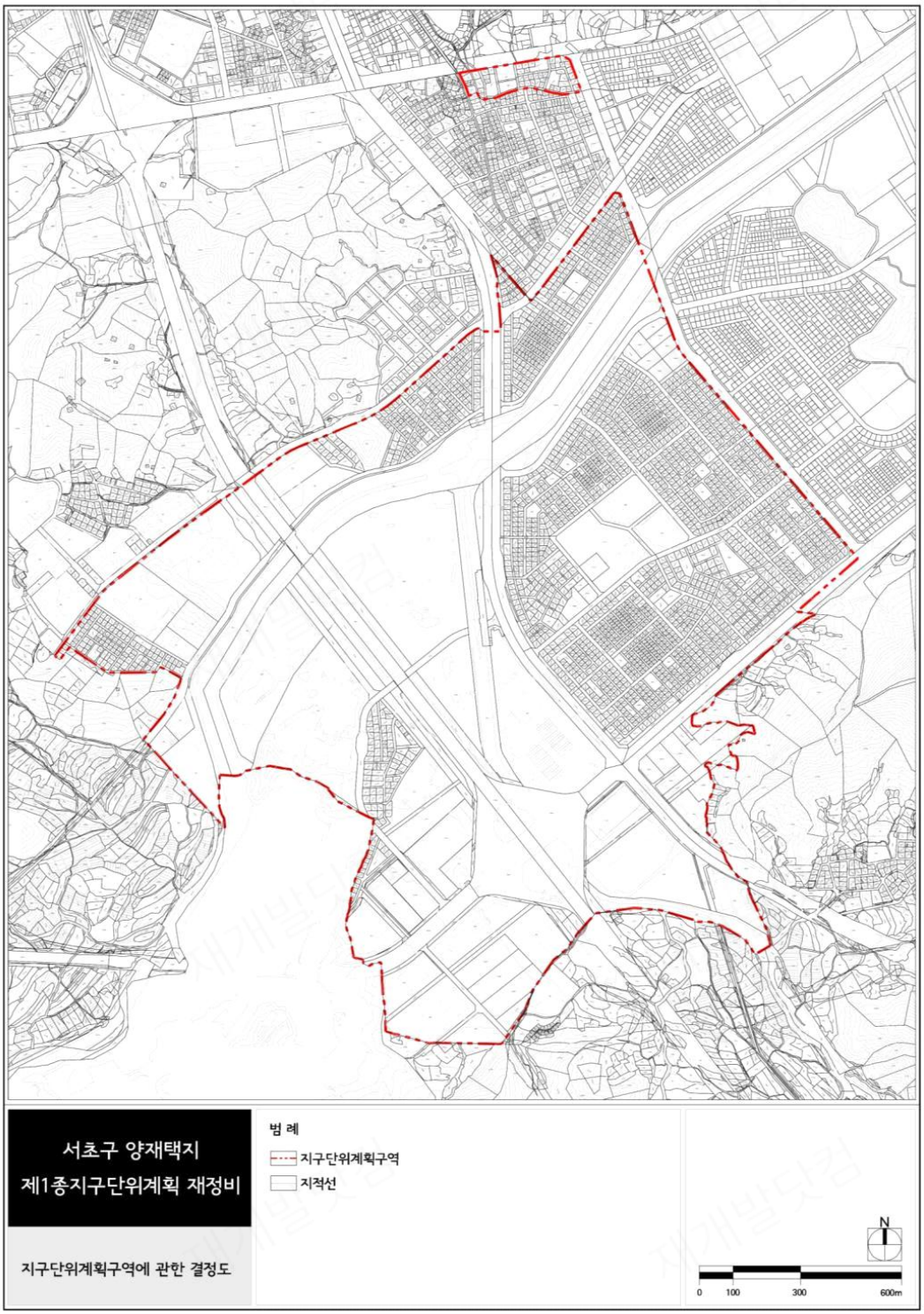
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



53. 양재택지 제1종지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 결정
2. 건축물에 관한 결정조서
나. 건축물 개발밀도 에 관한 계획
2) 계획기준</td><td>■ 기준용적률 및 허용용적률
<table>
<tr><th colspan="2">용도지역</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td colspan="2">자연녹지지역</td><td>40%이하</td><td>50%이하</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">일반주거지역</td><td>제1종</td><td>130%이하</td><td>150%이하</td><td></td></tr>
<tr><td>제2종</td><td>180%이하</td><td>200%이하</td><td></td></tr>
<tr><td>제3종</td><td>220%이하</td><td>250%이하</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">준주거지역</td><td>-</td><td>320%이하</td><td>유통업무설비시설</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">일반상업지역</td><td>-</td><td>400%이하</td><td>유통업무설비시설</td></tr>
<tr><td>600%이하</td><td>800%이하</td><td>개포지구중심</td></tr>
</table>
•일반주거지역내 블록단위 공동건축시 기준/상한용적율은 180%이하/230%이하임(공공용지부담율 10%이상)</td><td>■ 기준용적률 및 허용용적률
<table>
<tr><th colspan="2">용도지역</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td colspan="2">자연녹지지역</td><td>40%이하</td><td>50%이하</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">일반주거지역</td><td>제1종</td><td>130%이하</td><td>150%이하</td><td></td></tr>
<tr><td>제2종</td><td>180%이하</td><td>200%이하</td><td></td></tr>
<tr><td>제3종</td><td>220%이하</td><td>250%이하</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">준주거지역</td><td>-</td><td>320%이하</td><td>유통업무설비시설</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">일반상업지역</td><td>-</td><td>400%이하</td><td>유통업무설비시설</td></tr>
<tr><td>600%이하</td><td>800%이하</td><td>개포지구중심</td></tr>
</table>
•일반주거지역내 블록단위 공동건축시 기준/상한용적율은 180%이하/230%이하임(공공용지부담율 10%이상)
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따름</td></tr>
</table>

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



54. 왕십리 광역중심 지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th>구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">결정조서</td></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)조서
2. 건축물에 관한 결정(변경)조서
나. 건축물 밀도에 관한 결정조서
2) 용적률 결정조서(변경)</td><td>2) 용적률 결정조서(변경)
<table><tr><th colspan="2">구 분</th><th>기준 용적률(%)</th><th>허용 용적률(%)</th><th>상한 용적률(%)</th></tr><tr><td>제3종 일반주거지역</td><td>일반주거지역 →제3종일반주거지역</td><td>200%이하</td><td>250%이하</td><td>법적 용적률 2배이하</td></tr><tr><td rowspan="3">준주거지역</td><td>제3종일반주거지역 → 준주거지역</td><td>250%이하</td><td>350%이하</td><td>400%이하</td></tr><tr><td>일반주거지역 → 준주거지역</td><td>300%이하</td><td>360%이하</td><td>400%이하</td></tr><tr><td>준주거지역</td><td>350%이하</td><td>400%이하</td><td>법적 용적률 2배이하</td></tr><tr><td rowspan="3">일반상업지역</td><td>일반주거지역 →일반상업지역</td><td>300%이하</td><td>600%이하</td><td>800%이하</td></tr><tr><td>일반상업지역 (간선부)</td><td>600%이하</td><td>800%이하</td><td>법적 용적률 2배이하</td></tr><tr><td>일반상업지역 (이면부)</td><td>400%이하</td><td>800%이하</td><td>법적 용적률 2배이하</td></tr></table>주1) 왕십리역세권3,4 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 용도지역이 변경(제3종일반주거지역 → 준주거지역)되는 경우에는 서울특별시 도시계획조례 시행규칙에 의거 용적률 산정
주2) 둘 이상의 용도지역이 혼재된 경우에는 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조’에 따름</td><td>2) 용적률 결정조서(변경)
<table><tr><th colspan="2">구 분</th><th>기준 용적률(%)</th><th>허용 용적률(%)</th><th>상한 용적률(%)</th></tr><tr><td>제3종 일반주거지역</td><td>일반주거지역 →제3종일반주거지역</td><td>200%이하</td><td>250%이하</td><td>법적 용적률 2배이하</td></tr><tr><td rowspan="3">준주거지역</td><td>제3종일반주거지역 → 준주거지역</td><td>250%이하</td><td>350%이하</td><td>400%이하</td></tr><tr><td>일반주거지역 → 준주거지역</td><td>300%이하</td><td>360%이하</td><td>400%이하</td></tr><tr><td>준주거지역</td><td>350%이하</td><td>400%이하</td><td>법적 용적률 2배이하</td></tr><tr><td rowspan="3">일반상업지역</td><td>일반주거지역 →일반상업지역</td><td>300%이하</td><td>600%이하</td><td>800%이하</td></tr><tr><td>일반상업지역 (간선부)</td><td>600%이하</td><td>800%이하</td><td>법적 용적률 2배이하</td></tr><tr><td>일반상업지역 (이면부)</td><td>400%이하</td><td>800%이하</td><td>법적 용적률 2배이하</td></tr></table>주1) 왕십리역세권3,4 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 용도지역이 변경(제3종일반주거지역 → 준주거지역)되는 경우에는 서울특별시 도시계획조례 시행규칙에 의거 용적률 산정
주2) 둘 이상의 용도지역이 혼재된 경우에는 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조’에 따름
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
– 일반상업지역(일반주거지역 → 일반상업지역)의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 300% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 450%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
– 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호 가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 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 따른다.</td></tr>
<tr><td>구 분</td><td>기 정</td><td>변 경</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">결정조서</td></tr>
<tr><td>2. 건축물에 관한 결정(변경)조서
나. 건축물 밀도에 관한 결정조서</td><td>② 상업지역으로 상향된 경우 : 주거복합건축물의 용도제한 기준은 다음과 같이 적용
<table><tr><th>구 분</th><th>내용</th><th>비고</th></tr><tr><td>주거지역에서 상업지역으로 상향된 경우</td><td>공동주택과 업무시설 중 오피스텔을 합한 연면적은 전체연면적의 70%이하 적용</td><td>혼재된 경우 가중 평균</td></tr></table>③ 주거복합 건축물 건립시 주거 대 비주거 용적률 배분방법</td><td>③ 주거복합 건축물 건립시 주거 대 비주거 용적률 배분방법
<table><tr><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th colspan="2">상한용적률 배분</th></tr><tr><td colspan="2">구 분</td><td>주거건립가능</td><td>비주거건립</td></tr><tr><td colspan="2" rowspan="3">〈상업지역으로 상향된 경우〉</td><td>기부채납으로 증가되는 용적률 x α/β</td><td>기부채납으로 증가되는 용적률 x (β−α)/β</td></tr><tr><td colspan="2">α:주거용 용적률, β:허용용적률</td></tr><tr><td colspan="2">기부채납에 의해 증가되는 용적률 배분시 도시계획조례 [별표3]의 상업지역내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률 적용</td></tr></table></td></tr>
</table>

기준 용적률	허용 용적률	상한용적률 배분	
구 분		주거건립가능	비주거건립
〈상업지역으로 상향된 경우〉		기부채납으로 증가되는 용적률x7/10	기부채납으로 증가되는 용적률x3/10
		기부채납에 의해 증가되는 용적률 배분 시 서울특별시 도시계획조례 [별표3]의 용도용적제 적용	

■ 상업지역 내 주거복합건축물의 용적률 적용기준(특별계획구역 포함)

① 상업지역내 주거복합 건축물의 허용용적률 : 「서울특별시 도시계획조례」제55조 제3항(상업지역내 주거복합건축물의 용적률 및 동 조례 [별표3]에 따름

② 상업지역내 주거복합 건축물의 기준용적률 : 주택 연면적 비율 별 허용용적률 X (용적률 결정조서의 기준용적률 / 허용용적률)

〈상업지역 중 기준용적률 600%, 허용용적률 800%인 경우〉

주택 연면적 비율(%)	기준용적률	허용용적률	상한 용적률
60이상 ~ 70미만	450%이하	600%이하	법적 용적률의 2배이하
50이상 ~ 60미만	480%이하	650%이하	
40이상 ~ 50미만	520%이하	700%이하	
30이상 ~ 40미만	560%이하	750%이하	
30미만	600%이하	800%이하	

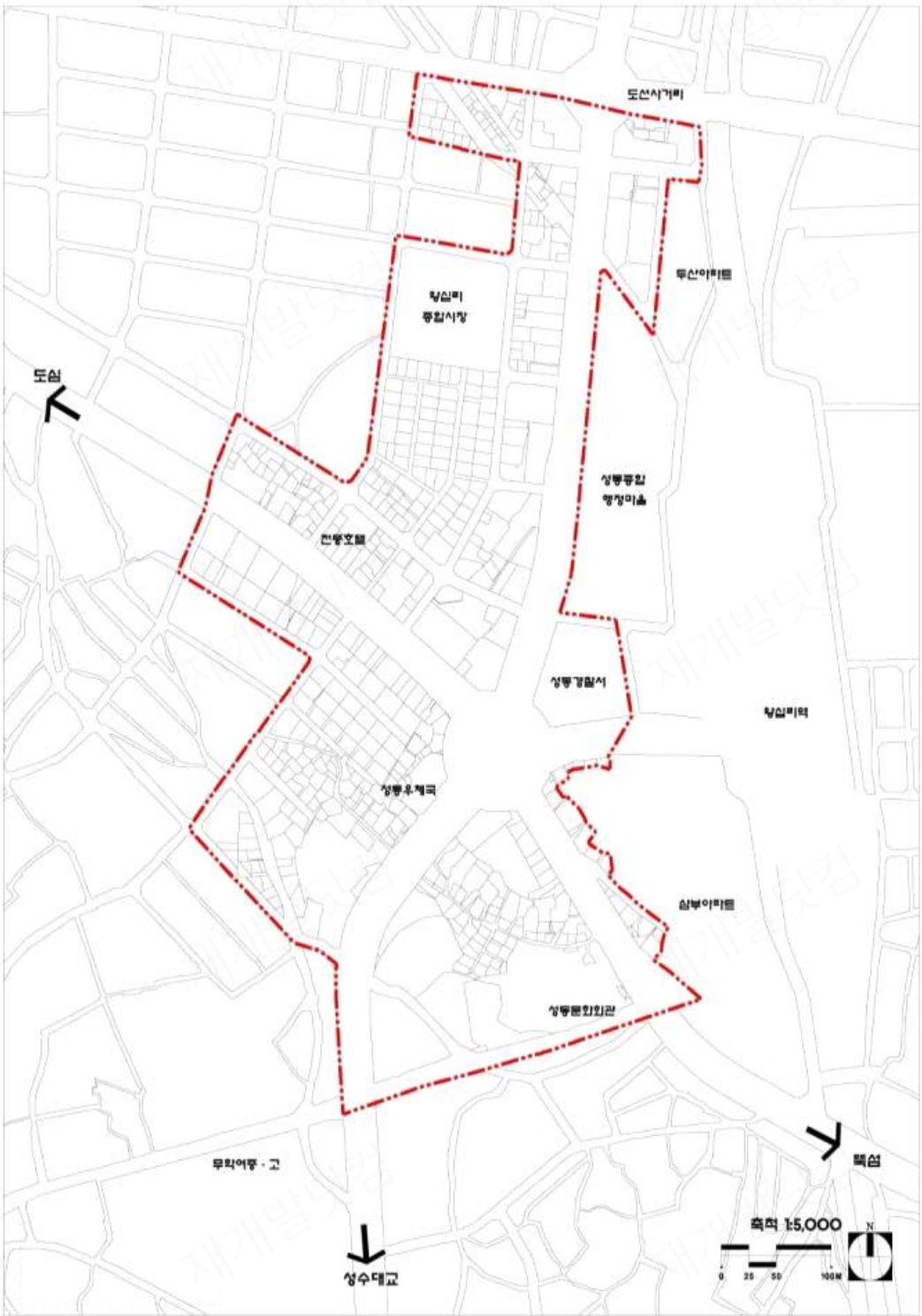
〈상업지역 중 기준용적률 400%, 허용용적률 800%인 경우〉

주택 연면적 비율(%)	기준용적률	허용용적률	상한 용적률
60이상 ~ 70미만	300%이하	600%이하	법적 용적률의 2배이하
50이상 ~ 60미만	325%이하	650%이하	
40이상 ~ 50미만	350%이하	700%이하	
30이상 ~ 40미만	375%이하	750%이하	
30미만	400%이하	800%이하	

■ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함

- 일반상업지역(일반주거지역 → 일반상업지역)의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 300% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 450%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
- 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 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 따른다.

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



55. 성북동 역사문화지구 지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>3 대지 및 건축물 등에 관한 결정
2. 건축물에 관한 결정조서
나. 건축물 밀도 및 높이 결정(조서)
2) 용적률 결정조서</td><td>□용적률 계획
• 각 필지의 용적률은 용도지역 · 지구에 따라 도시계획조례가 정하는 바에 따름
<table><tr><th>적용구역</th><th>용적률</th><th>비고</th></tr><tr><td>제1종전용주거지역</td><td>100% 이하</td><td></td></tr><tr><td>제1종일반주거지역</td><td>150% 이하</td><td></td></tr><tr><td>제2종일반주거지역
제2종일반주거지역
(7층이하)</td><td>200% 이하</td><td></td></tr><tr><td>제3종일반주거지역</td><td>250% 이하</td><td></td></tr><tr><td>일반상업지역</td><td>800% 이하</td><td></td></tr></table></td><td>□용적률 계획
• 각 필지의 용적률은 용도지역 · 지구에 따라 도시계획조례가 정하는 바에 따름
<table><tr><th>적용구역</th><th>용적률</th><th>비고</th></tr><tr><td>제1종전용주거지역</td><td>100% 이하</td><td></td></tr><tr><td>제1종일반주거지역</td><td>150% 이하</td><td></td></tr><tr><td>제2종일반주거지역
제2종일반주거지역
(7층이하)</td><td>200% 이하</td><td></td></tr><tr><td>제3종일반주거지역</td><td>250% 이하</td><td></td></tr><tr><td>일반상업지역</td><td>800% 이하</td><td></td></tr></table>※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따름</td></tr>
</table>

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도

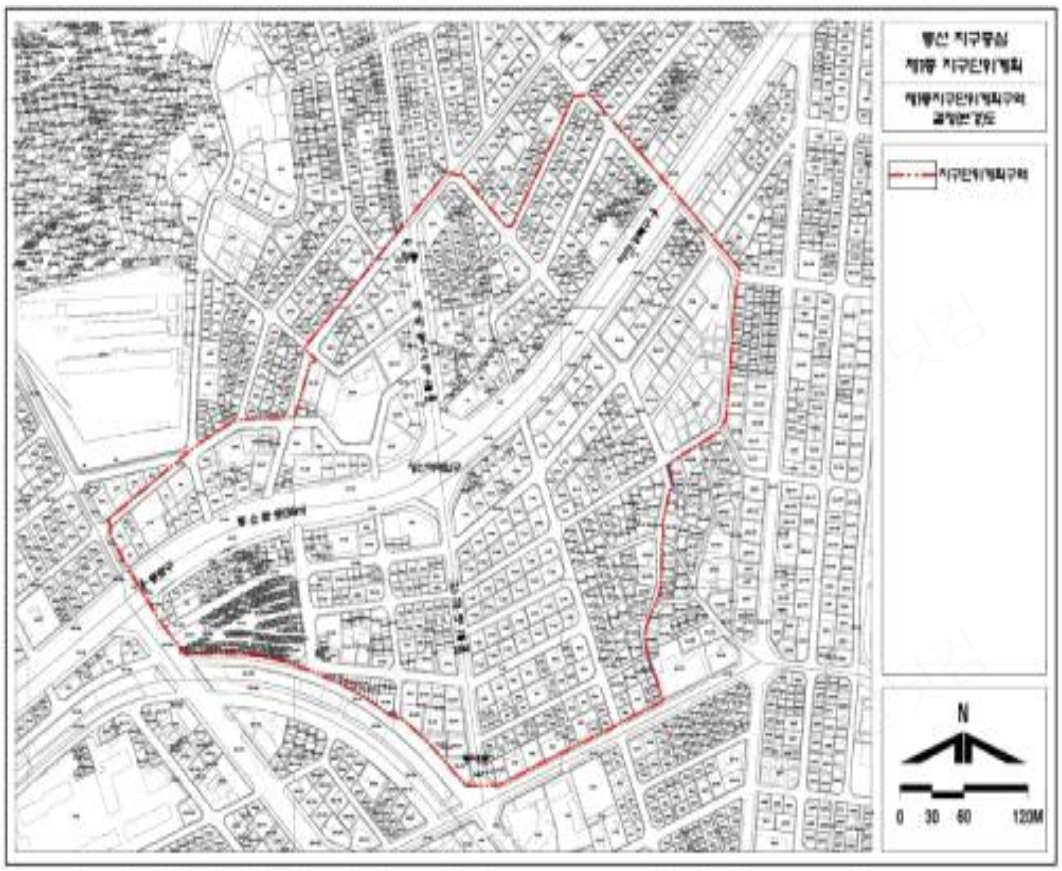


56. 동선지구중심 제1종지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th>구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">결정조서</td></tr>
<tr><td>3 확지 및 건축물 등에 관한 결정사항
2. 건축물에 관한 결정(변경)조서</td><td>
4) 용적률 결정조서
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분</th><th colspan="2">기준 용적률</th><th colspan="2">허용 용적률</th><th rowspan="2">상한 용적률</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>접도조건 양호</th><th>접도조건 불량</th><th>접도조건 양호</th><th>접도조건 불량</th></tr>
<tr><td rowspan="3">변경</td><td>기존 일반 상업 지역</td><td>600%이하</td><td>-</td><td>750%이하</td><td>-</td><td rowspan="3">서울특별시 도시계획 조례 시행 규칙 제3조에 의한 산정식 적용</td><td></td></tr>
<tr><td>일반 상업 지역</td><td>300%이하</td><td>250%이하</td><td>630%이하</td><td>500%이하</td><td>•1996.7.05 용도지역 변경
-일반주거⇒일반상업
-일반주거⇒준주거</td></tr>
<tr><td>준주거 지역</td><td colspan="2">250%이하</td><td colspan="2">360%이하</td><td></td></tr>
</table>
주) 접도조건
1. 접도조건 양호 : 상업지역 12m이상, 준주거지역 8m이상 대지에 접한 경우
2. 접도조건 불량 : 상업지역 12m미만, 준주거지역 8m미만 대지에 접한 경우

5) 주거복합건물의 용적률
<table>
<tr><th>구 분</th><th>주거복합건물의 용적률</th></tr>
<tr><td>일반주거지역→
준주거지역</td><td>• 주거복합건물
- 총 용적률중 공동주택 용적률: 250%이하
- 오피스텔 등 기타용도 : 잔여 용적률 이하</td></tr>
<tr><td>일반주거지역→
일반상업지역</td><td>• 공동주택+오피스텔
: 연면적 비율 70%이하
※ 오피스텔 용도용적제 적용
• 상가 외 용도 : 연면적 비율 30%이상</td></tr>
<tr><td>일반상업지역</td><td>• 서울시 도시계획조례 별표2의 규정을 준용한다.</td></tr>
</table>
</td><td>
4) 용적률 결정조서
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분</th><th colspan="2">기준용적률</th><th colspan="2">허용용적률</th><th rowspan="2">상한 용적률</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>접도조건 양호</th><th>접도조건 불량</th><th>접도조건 양호</th><th>접도조건 불량</th></tr>
<tr><td rowspan="3">변경</td><td>기존 일반 상업 지역</td><td>600%이하</td><td>-</td><td>750%이하</td><td>-</td><td rowspan="3">서울특별시 도시계획 조례 시행 규칙 제3조에 의한 산정식 적용</td><td></td></tr>
<tr><td>일반 상업 지역</td><td>300%이하</td><td>250%이하</td><td>630%이하</td><td>500%이하</td><td>•1996.7.05 용도지역 변경
-일반주거⇒일반상업
-일반주거⇒준주거</td></tr>
<tr><td>준주거 지역</td><td colspan="2">250%이하</td><td colspan="2">360%이하</td><td></td></tr>
</table>
주1) 접도조건
1. 접도조건 양호 : 상업지역 12m이상, 준주거지역 8m이상 대지에 접한 경우
2. 접도조건 불량 : 상업지역 12m미만, 준주거지역 8m미만 대지에 접한 경우
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
- 기존 일반상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 375% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 562.5%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
- 접도조건이 양호한 일반상업지역(일반주거 → 일반상업)의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 315% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 472.5%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
- 접도조건이 불량한 일반상업지역(일반주거 → 일반상업)의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 250% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 375%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
- 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호 가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 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 따른다.
5) 주거복합건물의 용적률
<table>
<tr><th>구 분</th><th>주거복합건물의 용적률</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>일반주거지역→
준주거지역</td><td>• 주거복합건물
- 총 용적률중 공동주택 용적률: 250%이하
- 오피스텔 등 기타용도 : 잔여 용적률 이하</td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

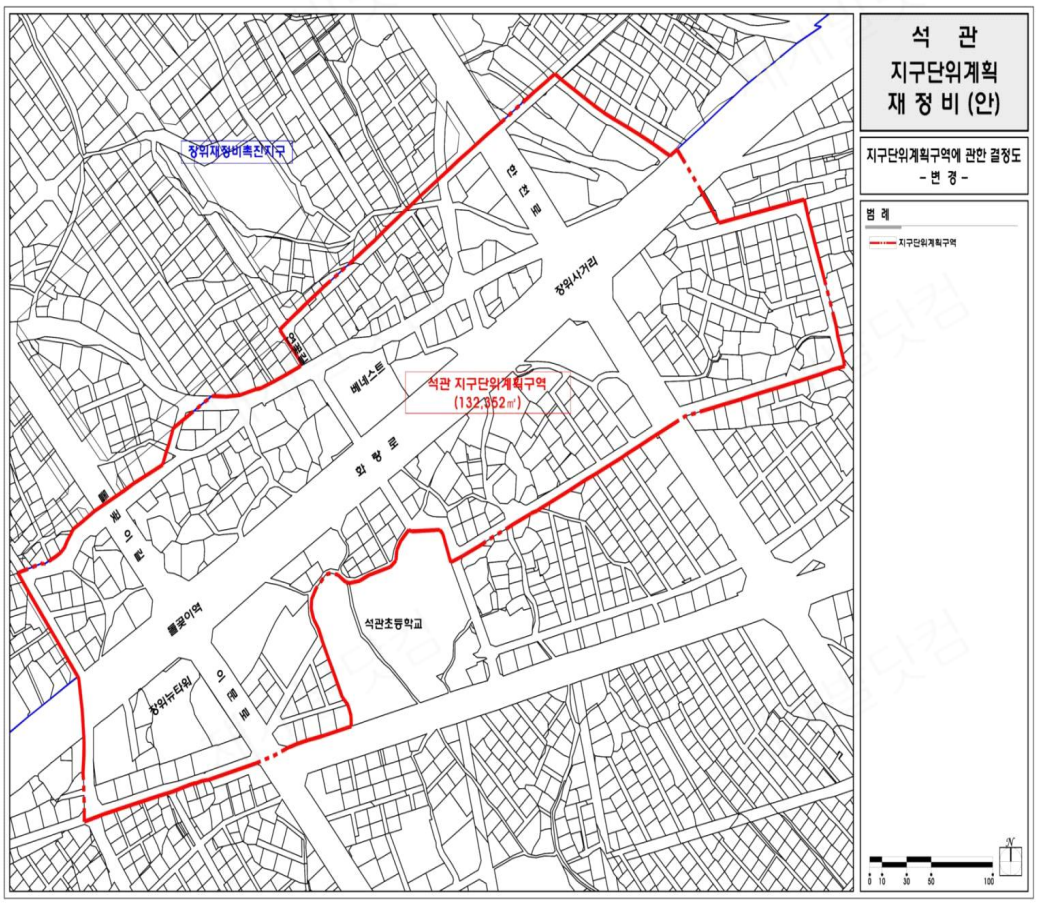
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



57. 석관지구중심 지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th>구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><td colspan="3">민간부문 시행지침</td></tr>
<tr><td>3 확지 및 건축물 등에 관한 결정
제13조 용적률</td><td>② 건축물의 용도가 주거, 오피스텔인 경우에는 다음의 용적률기준을 적용한다.
<table><tr><th>구 분</th><th>내 용</th><th>비고</th></tr><tr><td>준주거지역</td><td>• 용적률 중 주거부분의 허용용적률은 250%이하 적용</td><td>혼재된 경우 가중평균</td></tr><tr><td>근린상업지역</td><td>• 공동주택과 업무시설 중 오피스텔을 합한 연면적은 전체연면적의 70%이하 적용
• 주택 + 오피스텔 합산면적 = A
<table><tr><th>구 분</th><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>상한 용적률</th></tr><tr><td>A:10%이상 ~ 30%미만</td><td>300%</td><td>500%</td><td rowspan="3">법적 용적률의 2배이하</td></tr><tr><td>A:30%이상 ~ 50%미만</td><td>280%</td><td>480%</td></tr><tr><td>A:50%이상 ~ 70%미만</td><td>260%</td><td>460%</td></tr></table></td><td>연면적 산정시 주차장 제외</td></tr></table></td><td>② 건축물의 용도가 주거, 오피스텔인 경우에는 다음의 용적률기준을 적용한다.
<table><tr><th>구 분</th><th>내 용</th><th>비고</th></tr><tr><td>준주거지역</td><td>• 용적률 중 주거부분의 허용용적률은 250%이하 적용</td><td>혼재된 경우 가중평균</td></tr></table></td></tr>
<tr><td colspan="3">결정조서</td></tr>
<tr><td>3 확지 및 건축물 등에 관한 결정
2. 건축물에 대한 용도 · 건폐율 · 높이 · 배치 · 형태 · 색채 · 건축선에 관한 결정(변경)조서
나. 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이) 결정조서</td><td>2) 용적률
<table><tr><th rowspan="2">적용구역</th><th colspan="3">변 경</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr><tr><td>준주거지역</td><td>300%이하</td><td>360%이하</td><td>법적용적률 2배이하</td><td></td></tr><tr><td>근린상업지역</td><td>300%이하</td><td>500%이하</td><td>법적용적률 2배이하</td><td></td></tr></table>주1) 상한용적률은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 「허용용적률×(1+1.3×가중치×α) 이내 적용
– 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설제공부지의 용적률 비율
– α : 공공시설을 제공한 후의 대지면적 내 공공시설을 제공하는 면적의 비율
※ 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제17항에 따라, 준주거지역, 상업지역에서 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제2호 가목 및 다목의 관광호텔업을 위한 관광숙박시설을 건축할 경우에는 시도시 · 건축공동위원회 심의를 거쳐 용적률의 20% 범위안에서 완화할 수 있다.
■ 건축물 용도에 따른 용적률 적용 기준
<table><tr><th>구 분</th><th>내 용</th><th>비고</th></tr><tr><td>준주거지역</td><td>• 용적률 중 주거부분의 허용용적률은 250%이하 적용</td><td>혼재된 경우 가중평균</td></tr><tr><td>근린상업지역</td><td>• 공동주택과 업무시설 중 오피스텔을 합한 연면적은 전체연면적의 70%이하 적용
• 주택 + 오피스텔 합산면적 = A
<table><tr><th>구 분</th><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>상한 용적률</th></tr><tr><td>A:10%이상 ~ 30%미만</td><td>300%</td><td>500%</td><td rowspan="3">법적 용적률의 2배이하</td></tr><tr><td>A:30%이상 ~ 50%미만</td><td>280%</td><td>480%</td></tr><tr><td>A:50%이상 ~ 70%미만</td><td>260%</td><td>460%</td></tr></table></td><td>연면적 산정시 주차장 제외</td></tr></table></td><td>2) 용적률
<table><tr><th rowspan="2">적용구역</th><th colspan="3">변 경</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr><tr><td>준주거지역</td><td>300%이하</td><td>360%이하</td><td>법적용적률 2배이하</td><td></td></tr><tr><td>근린상업지역</td><td>300%이하</td><td>500%이하</td><td>법적용적률 2배이하</td><td></td></tr></table>주1) 상한용적률은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 「허용용적률×(1+1.3×가중치×α) 이내 적용
– 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설제공부지의 용적률 비율
– α : 공공시설을 제공한 후의 대지면적 내 공공시설을 제공하는 면적의 비율
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
– 근린상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 333.5% 이하(허용용적률의 66.7%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 416.5%이하(허용용적률의 83.3%)로 한다.)
– 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호 가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 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 따른다.
※ 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제17항에 따라, 준주거지역, 상업지역에서 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제2호 가목 및 다목의 관광호텔업을 위한 관광숙박시설을 건축할 경우에는 시도시 · 건축공동위원회 심의를 거쳐 용적률의 20% 범위안에서 완화할 수 있다.
■ 건축물 용도에 따른 용적률 적용 기준
<table><tr><th>구 분</th><th>내 용</th><th>비고</th></tr><tr><td>준주거지역</td><td>• 용적률 중 주거부분의 허용용적률은 250%이하 적용</td><td>혼재된 경우 가중평균</td></tr></table></td></tr>
</table>

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



58(1). 올림픽로 (잠실광역중심 제1지구) 지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th>구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">결정조서</td></tr>
<tr><td>□ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)
2. 건축물에 대한 용도 · 건폐율 · 높이 · 배치 · 형태 · 색채 · 건축선에 관한 결정(변경)조서
나. 건축물 개발밀도(건폐율 · 용적률 · 높이)</td><td>2) 용적률계획
<table><tr><th rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">용적률</th></tr><tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr><tr><td>제2종(7층) 일반주거지역</td><td rowspan="2">200% 이하</td><td rowspan="2">200% 이하</td><td rowspan="6">법적 용적률의 2배 이하</td></tr><tr><td>제2종일반주거지역</td></tr><tr><td>제3종일반주거지역</td><td>250% 이하</td><td>250% 이하</td></tr><tr><td>준주거지역</td><td>300% 이하</td><td>400% 이하</td></tr><tr><td>일반상업지역</td><td>600% 이하</td><td>800% 이하</td></tr><tr><td>제3종일반주거지역 →준주거지역[2]</td><td>250% 이하</td><td>350% 이하</td><td>400% 이하</td></tr></table>주1) 상한용적률은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 [허용용적률×(1+1.3×가중치×α)] 이내 또는 [기준용적률×(1+1.3×가중치×α)]이내 적용
– 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설제공부지의 용적률 비율
– α : 공공시설을 제공한 후의 대지면적 내 공공시설을 제공하는 면적의 비율
주2) 용도지역 상향가능지의 용도지역 변경시 적용
주3) 특별계획구역의 용적률은 각 특별계획구역에 대한 용적률계획에 따름
■ 일반상업지역내 주거복합건축물 용적률 기준
<table><tr><th>주택연면적비율(%)</th><th>허용용적률 (서울시 도시계획조례)</th></tr><tr><td>60이상 ~ 70미만</td><td>600% 이하</td></tr><tr><td>50이상 ~ 60미만</td><td>650% 이하</td></tr><tr><td>40이상 ~ 50미만</td><td>700% 이하</td></tr><tr><td>30이상 ~ 40미만</td><td>750% 이하</td></tr><tr><td>20이상 ~ 30미만</td><td>800% 이하</td></tr><tr><td>20미만</td><td>800% 이하</td></tr></table>*관련 법령 및 조례 변경시 변경내용에 따름</td><td>2) 용적률계획
<table><tr><th rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">용적률</th></tr><tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr><tr><td>제2종(7층) 일반주거지역</td><td rowspan="2">200% 이하</td><td rowspan="2">200% 이하</td><td rowspan="6">법적 용적률의 2배 이하</td></tr><tr><td>제2종일반주거지역</td></tr><tr><td>제3종일반주거지역</td><td>250% 이하</td><td>250% 이하</td></tr><tr><td>준주거지역</td><td>300% 이하</td><td>400% 이하</td></tr><tr><td>일반상업지역</td><td>600% 이하</td><td>800% 이하</td></tr><tr><td>제3종일반주거지역 →준주거지역[2]</td><td>250% 이하</td><td>350% 이하</td><td>400% 이하</td></tr></table>주1) 상한용적률은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 [허용용적률×(1+1.3×가중치×α)] 이내 또는 [기준용적률×(1+1.3×가중치×α)]이내 적용
– 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설제공부지의 용적률 비율
– α : 공공시설을 제공한 후의 대지면적 내 공공시설을 제공하는 면적의 비율
주2) 용도지역 상향가능지의 용도지역 변경시 적용
주3) 특별계획구역의 용적률은 각 특별계획구역에 대한 용적률계획에 따름
■ 일반상업지역내 주거복합건축물 용적률 기준
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따름</td></tr>
</table>

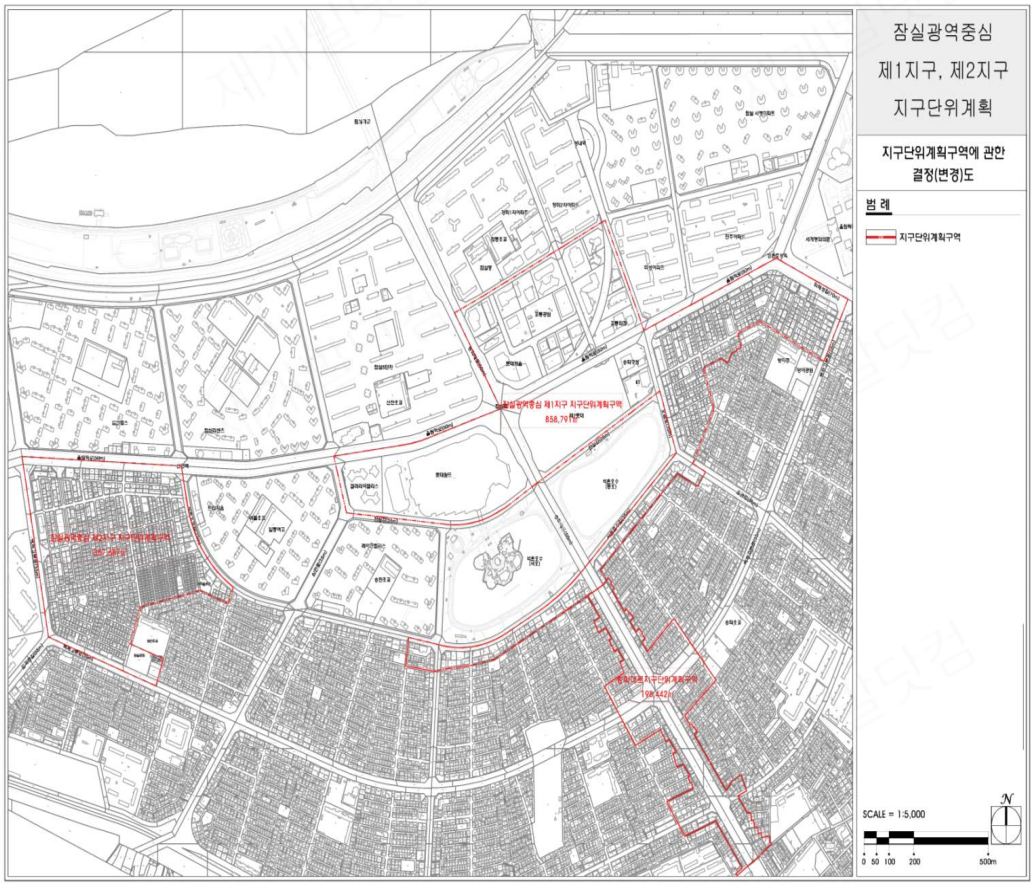
58(2). 올림픽로 (잠실광역중심 제2지구) 지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>□획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)
2. 건축물에 대한 용도 · 건폐율 · 높이 · 배치 · 형태 · 색채 · 건축선에 관한 결정(변경)조서
나. 건축물 개발밀도(건폐율 · 용적률 · 높이)</td>
<td>
2) 용적률계획
<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">용적률</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td>제2종(7층)
일반주거지역</td><td rowspan="2">200%
이하</td><td rowspan="2">200%
이하</td><td rowspan="3">법적
용적률의 2배
이하</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>250%
이하</td><td>250%
이하</td></tr>
<tr><td>준주거지역</td><td>250%
이하</td><td>350%
이하</td><td>400%
이하</td></tr>
<tr><td>일반상업지역</td><td>600%
이하</td><td>800%
이하</td><td>법적
용적률의 2배
이하</td></tr>
<tr><td>제2종(7층,12층)일반주거지역
→제3종일반주거지역[2]</td><td>250%
이하</td><td>230%
이하</td><td>250%
이하</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역
→준주거지역[2]</td><td>250%
이하</td><td>350%
이하</td><td>400%
이하</td></tr>
</table>
주1) 상한용적률은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 [허용용적률×(1+1.3×가중치×α)] 이내 또는 [기준용적률×(1+1.3×가중치×α)]이내 적용
– 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설제공부지의 용적률 비율
– α : 공공시설을 제공한 후의 대지면적 내 공공시설을 제공하는 면적의 비율
주2) 용도지역 상향가능지의 용도지역 변경시 적용

■ 일반상업지역내 주거복합건축물 용적률 기준
<table>
<tr><th>주택연면적비율(%)</th><th>허용용적률
(서울시 도시계획조례)</th></tr>
<tr><td>60이상 ~ 70미만</td><td>600% 이하</td></tr>
<tr><td>50이상 ~ 60미만</td><td>650% 이하</td></tr>
<tr><td>40이상 ~ 50미만</td><td>700% 이하</td></tr>
<tr><td>30이상 ~ 40미만</td><td>750% 이하</td></tr>
<tr><td>20이상 ~ 30미만</td><td>800% 이하</td></tr>
<tr><td>20미만</td><td>800% 이하</td></tr>
</table>
*관련 법령 및 조례 변경시 변경내용에 따름
</td>
<td>
2) 용적률계획
<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">용적률</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td>제2종(7층)
일반주거지역</td><td rowspan="2">200%
이하</td><td rowspan="2">200%
이하</td><td rowspan="3">법적
용적률의 2배
이하</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>250%
이하</td><td>250%
이하</td></tr>
<tr><td>준주거지역</td><td>250%
이하</td><td>350%
이하</td><td>400%
이하</td></tr>
<tr><td>일반상업지역</td><td>600%
이하</td><td>800%
이하</td><td>법적
용적률의 2배
이하</td></tr>
<tr><td>제2종(7층,12층)일반주거지역
→제3종일반주거지역[2]</td><td>250%
이하</td><td>230%
이하</td><td>250%
이하</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역
→준주거지역[2]</td><td>250%
이하</td><td>350%
이하</td><td>400%
이하</td></tr>
</table>
주1) 상한용적률은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 [허용용적률×(1+1.3×가중치×α)] 이내 또는 [기준용적률×(1+1.3×가중치×α)]이내 적용
– 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설제공부지의 용적률 비율
– α : 공공시설을 제공한 후의 대지면적 내 공공시설을 제공하는 면적의 비율
주2) 용도지역 상향가능지의 용도지역 변경시 적용

■ 일반상업지역내 주거복합건축물 용적률 기준
– 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따름
</td>
</tr>
</table>

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



59. 신정네거리 제1종지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 계획

2. 건축물 등에 관한 결정(변경)조서

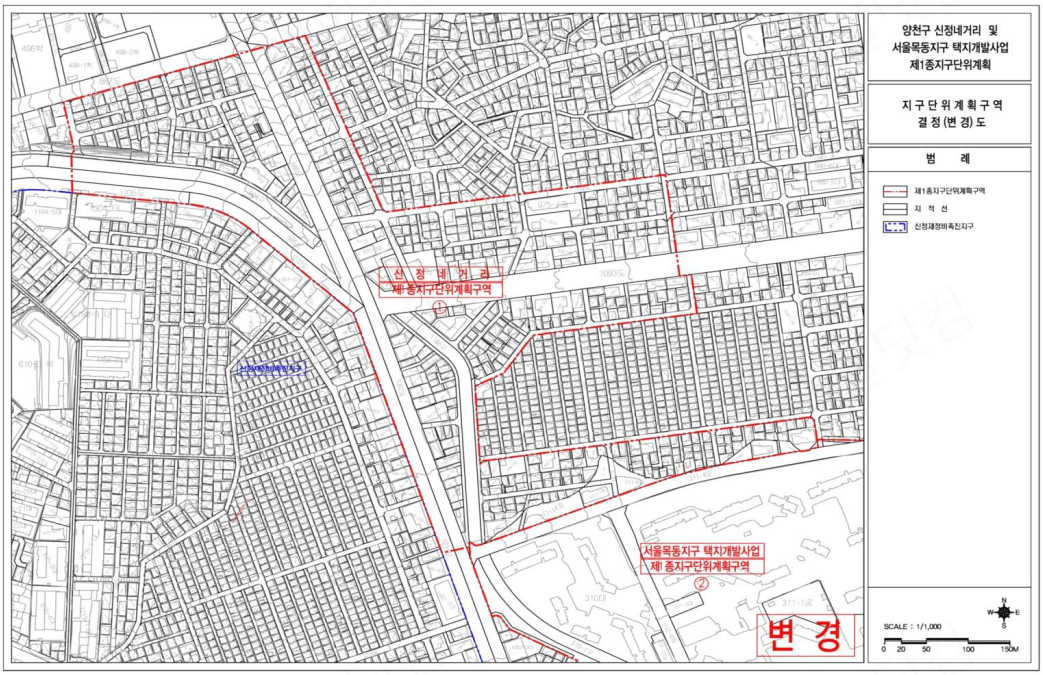
나. 건축물의 밀도계획</td>
<td>□용적률 결정(변경)조서
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률 주1)</th><th>상한 용적률 주2)</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td colspan="2">근린상업지역</td><td>300% 이하</td><td>500% 이하</td><td>600% 이하</td><td rowspan="6">「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」 제7조 적용 주3)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">준주거</td><td>간선변</td><td>300% 이하</td><td>360% 이하</td><td rowspan="2">400% 이하</td></tr>
<tr><td>이면부</td><td>250% 이하</td><td>300% 이하</td></tr>
<tr><td rowspan="2">제3종 일반 주거</td><td>8m이상 도로변</td><td>220% 이하</td><td>250% 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>6m이하 도로변</td><td>200% 이하</td><td>250% 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">제2종일반주거</td><td>180% 이하</td><td>200% 이하</td><td></td></tr>
</table>
주) 1. 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률
2. 상한용적률 = 산정된 허용용적률 + (허용용적률 ×1.3×가중치×α) 이내
α : 공공시설부지 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율
가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공 부지의 용적률(2개 이상의 용도지역인 경우에는 면적대비 가중평균한 용적률) 비율
3. 상한용적률 적용에서 근린상업지역과 준주거지역은 서울특별시 고시 제2001-258호(2001.08.03)로 용도지역 변경(일반주거지역 → 근린상업지역, 준주거지역)된 지역으로 동 조례 시행규칙 제7조 제1항 제1호 규정을 적용하고, 제3종 및 제2종일반주거지역은 동 조례 시행규칙 제7조 제1항 제2호 규정을 적용함
4. 근린상업지역 내 주거복합 건축물의 용적률은 지구단위계획에서 정한 별도의 적용용적률 계획 기준에 따름
5. 특별계획구역은 별도의 계획에 따름

□ 근린상업지역 내 주거복합 건축물 적용용적률 계획 기준
• 근린상업지역 내 주거복합 건축물은 아래의 기준에 의한다.
<table>
<tr><th>주거연면적 비율(%)</th><th>근린상업지역 (도시계획조례 제55조 3항)</th><th>지구단위계획 적용 기준 (허용용적률)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>60%이상 70%미만</td><td>480% 이하</td><td>420% 이하</td><td rowspan="6">기준 용적률 300%</td></tr>
<tr><td>50%이상 60%미만</td><td>510% 이하</td><td>420% 이하</td></tr>
<tr><td>40%이상 50%미만</td><td>540% 이하</td><td>480% 이하</td></tr>
<tr><td>30%이상 40%미만</td><td>570% 이하</td><td>480% 이하</td></tr>
<tr><td>20%이상 30%미만</td><td>600% 이하</td><td>500% 이하</td></tr>
<tr><td>20%미만</td><td>600% 이하</td><td>500% 이하</td></tr>
</table>
라. 용적률 완화항목 및 내용
• 지구단위계획 목적달성을 위해 구역특성이 반영된 효율적인 맞춤형 지구단위계획을 유도하기 위하여 지구단위계획에서 정하는 맞춤형 인센티브계획 수립
• 용적률 인센티브 총량(허용용적률 - 기준용적률)의 배분은 의무형 인센티브(친환경 건축물 계획요소 20% 이상), 규제형 인센티브(건축한계선 등의 계획요소) 및 유도형 인센티브(기타 일반계획요소)의 합은 80%이내로 하고 기준용적률과 인센티브 총량의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없음
• 의무형 인센티브인 친환경 건축물 계획요소 내 세부항목간 복수 적용은 가능하며, 당해 인센티브</td>
<td>□용적률 결정(변경)조서
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률 주1)</th><th>상한 용적률 주2)</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td colspan="2">근린상업지역</td><td>300% 이하</td><td>500% 이하</td><td>600% 이하</td><td rowspan="6">「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」 제7조 적용 주3)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">준주거</td><td>간선변</td><td>300% 이하</td><td>360% 이하</td><td rowspan="2">400% 이하</td></tr>
<tr><td>이면부</td><td>250% 이하</td><td>300% 이하</td></tr>
<tr><td rowspan="2">제3종 일반 주거</td><td>8m이상 도로변</td><td>220% 이하</td><td>250% 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>6m이하 도로변</td><td>200% 이하</td><td>250% 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">제2종일반주거</td><td>180% 이하</td><td>200% 이하</td><td></td></tr>
</table>
주) 1. 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률
2. 상한용적률 = 산정된 허용용적률 + (허용용적률 ×1.3×가중치×α) 이내
α : 공공시설부지 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율
가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공 부지의 용적률(2개 이상의 용도지역인 경우에는 면적대비 가중평균한 용적률) 비율
3. 상한용적률 적용에서 근린상업지역과 준주거지역은 서울특별시 고시 제2001-258호(2001.08.03)로 용도지역 변경(일반주거지역 → 근린상업지역, 준주거지역)된 지역으로 동 조례 시행규칙 제7조 제1항 제1호 규정을 적용하고, 제3종 및 제2종일반주거지역은 동 조례 시행규칙 제7조 제1항 제2호 규정을 적용함
4. 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
- 근린상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 333.5% 이하(허용용적률의 66.7%이하)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 416.5%이하(허용용적률의 83.3%이하)로 한다.
- 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호 가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 따른 임대주택 추가 확보에 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 따른다.
5. 특별계획구역은 별도의 계획에 따름

라. 용적률 완화항목 및 내용
• 지구단위계획 목적달성을 위해 구역특성이 반영된 효율적인 맞춤형 지구단위계획을 유도하기 위하여 지구단위계획에서 정하는 맞춤형 인센티브계획 수립
• 용적률 인센티브 총량(허용용적률 - 기준용적률)의 배분은 의무형 인센티브(친환경 건축물 계획요소 20% 이상), 규제형 인센티브(건축한계선 등의 계획요소) 및 유도형 인센티브(기타</td></tr>
</table>

	총량 배분비율(20%)에 미달하는 경우라도 유도형 및 규제형 인센티브 항목준수를 통해 부족한 의무형 인센티브 대체적용은 인정하지 않음 • 규제형 용적률 인센티브의 합이 해당 허용용적률 인센티브량의 50%를 초과할 수 없으며, 본 기준을 초과하여 용적률 인센티브가 산출된 경우에도 본 지구단위계획 결정도상의 규제사항은 건축계획에 반영하여야 함 • 건축물의 용도 중 전층권장의 경우는 당해 용도의 바닥면적 합이 건물 전체 바닥면적(주차장 제외)의 일정비율(지구단위계획에서 정하는 비율)이상일 경우에 부여(※전층권장용도 산정 방식은 지구단위계획 시행지침 제3장 제2절 제9호 2항 참조) – 근린상업지역 : 30% 이상 – 준주거 및 일반주거지역 : 20% 이상 • 공동개발(지정 또는 권장)에 관한 인센티브 부여는 본 지구단위계획의 결정고시일 당시 계획이 수립된 대지에 한하며, 최대개발 규모내에서 토지소유자 자발적으로 공동개발시(이면부 자율적(선택적) 공동개발 권장구역 제외) 이에 대한 인센티브는 추가로 부여하지 아니함 • 본 지침 제14조에 의거 전면공지가 발생한 필지는 본 지침에서 정한 산식에 따라 허용용적률 범위 내에서 용적률 완화가 부여됨(단, 미관지구 내 전면공지 및 건축법 등 타법령에 의한 대지내 공지는 제외함) • 대지내 공지 및 대지내 통로에 관한 인센티브는 중복하여 적용하지 아니하며, 특정위치에 둘 이상의 완화요소가 해당(중복)될 경우 유리한 항목 하나의 용적률 완화만 적용 • 허용용적률 산출 : 기준용적률 + ∑(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률 • 근린상업지역 내 우수디자인은 해당 건축위원회 심의에서 인정하는 경우 적용토록 함	일반계획요소)의 합은 80%이내로 하고 기준용적률과 인센티브 총량의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없음 • 의무형 인센티브인 친환경 건축물 계획요소 내 세부항목간 복수 적용은 가능하며, 당해 인센티브 총량 배분비율(20%)에 미달하는 경우라도 유도형 및 규제형 인센티브 항목준수를 통해 부족한 의무형 인센티브 대체적용은 인정하지 않음 • 규제형 용적률 인센티브의 합이 해당 허용용적률 인센티브량의 50%를 초과할 수 없으며, 본 기준을 초과하여 용적률 인센티브가 산출된 경우에도 본 지구단위계획 결정도상의 규제사항은 건축계획에 반영하여야 함 • 건축물의 용도 중 전층권장의 경우는 당해 용도의 바닥면적 합이 건물 전체 바닥면적(주차장 제외)의 일정비율(지구단위계획에서 정하는 비율)이상일 경우에 부여(※전층권장용도 산정 방식은 지구단위계획 시행지침 제3장 제2절 제9호 2항 참조) – 근린상업지역 : 30% 이상 – 준주거 및 일반주거지역 : 20% 이상 ※ 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제3항 [별표3] 제2호나목의 임대주택 추가 확보에 따라 허용용적률 인센티브 계획에서 권장용도 면적을 준수하기 어려운 경우 임대주택 추가 확보에 따른 면적(증가하는 용적률의 2분의 1)을 활용하여 부족한 권장용도 면적을 산정할 수 있다. (「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제2호나목에 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 따른다.) • 공동개발(지정 또는 권장)에 관한 인센티브 부여는 본 지구단위계획의 결정고시일 당시 계획이 수립된 대지에 한하며, 최대개발 규모내에서 토지소유자 자발적으로 공동개발시(이면부 자율적(선택적) 공동개발 권장구역 제외) 이에 대한 인센티브는 추가로 부여하지 아니함 • 본 지침 제14조에 의거 전면공지가 발생한 필지는 본 지침에서 정한 산식에 따라 허용용적률 범위 내에서 용적률 완화가 부여됨(단, 미관지구 내 전면공지 및 건축법 등 타법령에 의한 대지내 공지는 제외함) • 대지내 공지 및 대지내 통로에 관한 인센티브는 중복하여 적용하지 아니하며, 특정위치에 둘 이상의 완화요소가 해당(중복)될 경우 유리한 항목 하나의 용적률 완화만 적용 • 허용용적률 산출 : 기준용적률 + ∑(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률 • 근린상업지역 내 우수디자인은 해당 건축위원회 심의에서 인정하는 경우 적용토록 함

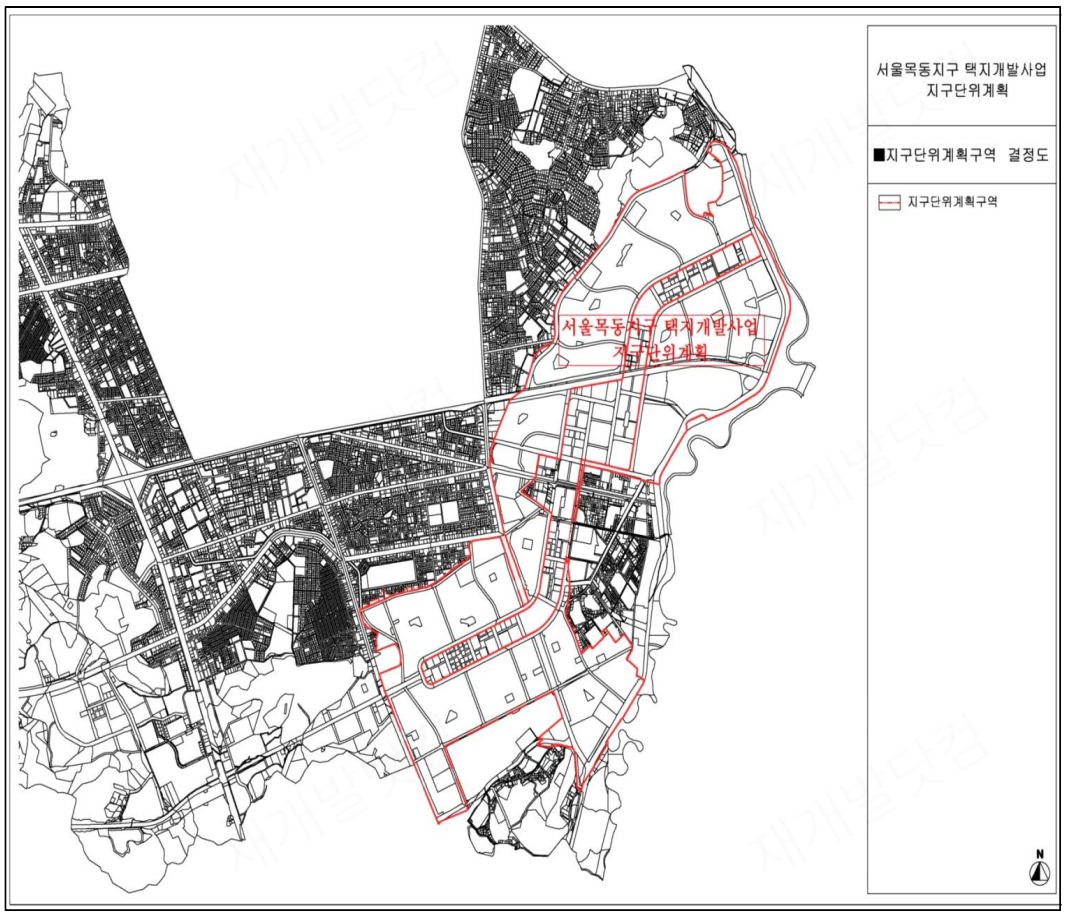
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



60. 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>5. 상세계획
결정(변경) 조서
마. 시설계획
1) 상업용지에
관한 계획</td><td>1) 상업용지에 관한 계획
<table><tr><th colspan="2">구 분</th><th>면 적 (㎡)</th><th>비 고</th></tr><tr><td rowspan="2">상업용지</td><td>기정</td><td>255,220.5㎡</td><td rowspan="2">「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」 제7조 적용 주3)</td></tr><tr><td>변경</td><td>253,327.5㎡</td></tr></table></td><td>1) 상업용지에 관한 계획
<table><tr><th colspan="2">구 분</th><th>면 적 (㎡)</th><th>비 고</th></tr><tr><td rowspan="2">상업용지</td><td>기정</td><td>255,220.5㎡</td><td rowspan="2">「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」 제7조 적용 주3)</td></tr><tr><td>변경</td><td>253,327.5㎡</td></tr></table>
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따름</td></tr>
</table>

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



61. 목동중심지구 지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th>구 분</th><th>기 정</th><th>변 경(변경사항 없음)</th></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">결정조서</td></tr>
<tr><td>2. 건축물 등에 관한 결정(변경)조서
3) 건축물의 밀도</td><td>
나) 용적률
■ 용적률 결정(변경)조서
<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">면 적 (㎡)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td>기정</td><td>500%이하</td><td>800%이하</td><td>-</td><td></td></tr>
<tr><td>변경</td><td>500%이하</td><td>800%이하</td><td>허용용적률×(1+1.3×가중치×α)</td><td></td></tr>
</table>
※ 1) 특별계획구역(BL13) – 기결정 : 기준용적률 300%, 허용용적률 633%
2) 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공부지 용적률 비율, α = 공공시설제공면적 / 공공시설 제공후 대지면적
□ 업무시설(오피스텔)의 용적률 결정조서(변경)
• 용적률 결정조서의 용적률 규정에도 불구하고 오피스텔과 그 외 용도가 복합된 건축물을 건축하는때에는 다음의 용적률을 적용함
<table>
<tr><th rowspan="2">위 치</th><th colspan="10">계획내용</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>오피스텔 연면적 비율(%) 주1)</th><th>80 이상</th><th>70 이상 80 미만</th><th>60 이상 70 미만</th><th>50 이상 60 미만</th><th>40 이상 50 미만</th><th>30 이상 40 미만</th><th>20 이상 30 미만</th><th>20 미만</th></tr>
<tr><td>목동중심지구 지구단위계획</td><td>용적률 (%)</td><td>500 이하</td><td>550 이하</td><td>600 이하</td><td>650 이하</td><td>700 이하</td><td>750 이하</td><td>800 이하</td><td>800 이하</td><td>서고시 제200 -25호</td></tr>
</table>
※ 오피스텔로의 용도변경 시 본 지구단위계획의 밀도계획(업무시설(오피스텔) 용도용적제)에 적합하여야 함
※ 용도변경 등 기타 운용에 관한 사항은 서울특별시 도시계획조례 제55조 제3항에 의한 용적률 운용방식을 준용함
주1) 공동주택 용도를 도입할 경우 “오피스텔 비율(%)”을 “오피스텔 및 공동주택 합계 연면적 비율”로 봄
</td><td>
나) 용적률
■ 용적률 결정(변경)조서
<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">면 적 (㎡)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td>기정</td><td>500%이하</td><td>800%이하</td><td>-</td><td></td></tr>
<tr><td>변경</td><td>500%이하</td><td>800%이하</td><td>허용용적률×(1+1.3×가중치×α)</td><td></td></tr>
</table>
※ 1) 특별계획구역(BL13) – 기결정 : 기준용적률 300%, 허용용적률 633%
2) 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공부지 용적률 비율, α = 공공시설제공면적 / 공공시설 제공후 대지면적
□ 업무시설(오피스텔)의 용적률 결정조서(변경)
• 용적률 결정조서의 용적률 규정에도 불구하고 오피스텔과 그 외 용도가 복합된 건축물을 건축하는때에는 다음의 용적률을 적용함
<table>
<tr><th rowspan="2">위 치</th><th colspan="10">계획내용</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>오피스텔 연면적 비율(%) 주1)</th><th>80 이상</th><th>70 이상 80 미만</th><th>60 이상 70 미만</th><th>50 이상 60 미만</th><th>40 이상 50 미만</th><th>30 이상 40 미만</th><th>20 이상 30 미만</th><th>20 미만</th></tr>
<tr><td>목동중심지구 지구단위계획</td><td>용적률 (%)</td><td>500 이하</td><td>550 이하</td><td>600 이하</td><td>650 이하</td><td>700 이하</td><td>750 이하</td><td>800 이하</td><td>800 이하</td><td>서고시 제200 -25호</td></tr>
</table>
※ 오피스텔로의 용도변경 시 본 지구단위계획의 밀도계획(업무시설(오피스텔) 용도용적제)에 적합하여야 함
※ 용도변경 등 기타 운용에 관한 사항은 서울특별시 도시계획조례 제55조 제3항에 의한 용적률 운용방식을 준용함
주1) 공동주택 용도를 도입할 경우 “오피스텔 비율(%)”을 “오피스텔 및 공동주택 합계 연면적 비율”로 봄
</td></tr>
<tr><td>2. 건축물 등에 관한 결정(변경)조서
4) 용적률 인센티브</td><td>
■ 용적률 인센티브 결정조서
• 허용용적률 산정을 위한 용적률 인센티브는 친환경 인센티브가 전체 인센티브의 100분의 30 이상, 계획유도 인센티브가 전체 인센티브의 70% 이내이어야 함

□친환경 인센티브 – 전 구역 공통
</td><td>
■ 용적률 인센티브 결정조서
• 허용용적률 산정을 위한 용적률 인센티브는 친환경 인센티브가 전체 인센티브의 100분의 30 이상, 계획유도 인센티브가 전체 인센티브의 70% 이내이어야 함

□친환경 인센티브 – 전 구역 공통
</td></tr>
</table>

구분	항목 및 내용	세부계획기준		비고
변경	녹색건축 인증	최우수(그린1등급) : 기준용적률×0.12 우수(그린2등급) : 기준용적률×0.08 우량(그린3등급) : 기준용적률×0.04	세기준 모두 1등급 만족시: 기준 용적률x0.4 이내	- 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물인증기준, 건축물에너지 효율등급 인증 기준 준용 -서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무 대상 준수
	에너지 효율등급 인증	에너지효율1등급: 기준용적률×0.08 에너지효율2등급: 기준용적률×0.06 에너지효율3등급: 기준용적률×0.04		
	신재생 에너지 보급확대	신재생에너지1등급: 기준용적률×0.12 신재생에너지2등급: 기준용적률×0.10 신재생에너지3등급: 기준용적률×0.08 신재생에너지4등급: 기준용적률×0.06 신재생에너지5등급: 기준용적률×0.04		-신 · 재생에너지이용 건축물인증에 관한 규칙준용 - 건축물 인증 심사기준(별표1) - 공급률로 등급판정 대체가능
	중수도 시설설치	기준용적률×0.04		-총사용량의10% 이상 처리시설 설치 시 적용 -관련법상 의무 시설인 경우 제외
	빗물관리시설 설치	기준용적률×0.04		- 빗물저류 · 이용시설 용량(ton) 및 빗물 침투시설 -침투량(ton/hr)의 합이 건축면적x 0.05 또는 대지면적x 0.02 이상이 되도록 설치
	옥상녹화	기준용적률× (녹화면적/ 대지면적)× 0.1		-법정 조경으로 산입된 면적 제외 -녹화면적은 대지면적30% 까지만 허용
	자연지반 보존	기준용적률× (보존면적/ 대지면적)× 0.2		-자연토양 및 투수성포장 -지하구조물 미설치시
	녹색 주차장	기준용적률× (설치면적/ 대지면적)× 0.2		- 기준용적률× 0.05 이내

□계획유도 인센티브 - A구역(상업 · 주거지원구역, 행정 · 업무구역)

구분	항목 및 내용			완화기준		계수설명
변경	대지내 공지	공개공지		기준용적률 × (설치면적-의무면적)/대지면적	× α	필로티구조 : α=1.5 개방형구조 : α=2.0
		전면공지 (건축선)		기준용적률 × (설치면적-의무면적)/대지면적	× 1	-
		공공보행통로		기준용적률 × (조성면적/대지면적)	× α	필로티구조 : α=0.5 개방형구조 : α=1.0
	건축물 용도	지정용도		기준용적률 × (조성연면적-기준연면적)/연면적	×0.5	-
		권장용도		기준용적률 × (조성연면적-기준연면적)/연면적	×0.5	-
		저층부 가로활성화용도 주)1		기준용적률	×0.1	1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2이상 설치시
	도시경관개선	건축물 형태	투시형 벽면	기준용적률	×0.03	1층부 전면 벽면적의 50%이상 투시형 벽면 처리시
			투시형 셔터	기준용적률	×0.02	1층부 투시형 셔터 사용시
			아케이드	기준용적률	×0.05	1층 전면부를 아케이드로 조성시 주2), 주3)
		야간경관조명		기준용적률	×0.05	시공전 도시환경디자인위원회 자문받아 설치 시
	보행개선	지하철 · 경전철 연결통로 설치시		기준용적률	×0.1	준수 시
	주차계획	공동주차 출입구		기준용적률	×0.05	준수 시
	건축물 개방	건물 내 일정공간을 공공에 사용권(구분지상권)으로 제공할 경우		기준용적률 × (제공면적/주차장 제외 연면적)	×0.5	준수 시

주1) 가로활성화용도 : 가로의 보행활동 활성화를 위하여 1층 혹은 지상층 전면부에 필요한 용도를 지정한 것으로, 본 목동중심지구 지구단위계획구역의 경우 상업시설 집적화를 위하여 보행자의 가로활동과

구분	항목 및 내용	세부계획기준		비고
변경	녹색건축 인증	최우수(그린1등급) : 기준용적률×0.12 우수(그린2등급) : 기준용적률×0.08 우량(그린3등급) : 기준용적률×0.04	세기준 모두 1등급 만족시: 기준 용적률x0.4 이내	- 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물인증기준, 건축물에너지 효율등급 인증 기준 준용 -서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무 대상 준수
	에너지 효율등급 인증	에너지효율1등급: 기준용적률×0.08 에너지효율2등급: 기준용적률×0.06 에너지효율3등급: 기준용적률×0.04		
	신재생 에너지 보급확대	신재생에너지1등급: 기준용적률×0.12 신재생에너지2등급: 기준용적률×0.10 신재생에너지3등급: 기준용적률×0.08 신재생에너지4등급: 기준용적률×0.06 신재생에너지5등급: 기준용적률×0.04		-신 · 재생에너지이용 건축물인증에 관한 규칙준용 - 건축물 인증 심사기준(별표1) - 공급률로 등급판정 대체가능
	중수도 시설설치	기준용적률×0.04		-총사용량의10% 이상 처리시설 설치 시 적용 -관련법상 의무 시설인 경우 제외
	빗물관리시설 설치	기준용적률×0.04		- 빗물저류 · 이용시설 용량(ton) 및 빗물 침투시설 -침투량(ton/hr)의 합이 건축면적x 0.05 또는 대지면적x 0.02 이상이 되도록 설치
	옥상녹화	기준용적률× (녹화면적/ 대지면적)× 0.1		-법정 조경으로 산입된 면적 제외 -녹화면적은 대지면적30% 까지만 허용
	자연지반 보존	기준용적률× (보존면적/ 대지면적)× 0.2		-자연토양 및 투수성포장 -지하구조물 미설치시
	녹색 주차장	기준용적률× (설치면적/ 대지면적)× 0.2		- 기준용적률× 0.05 이내

□계획유도 인센티브 - A구역(상업 · 주거지원구역, 행정 · 업무구역)

구분	항목 및 내용			완화기준		계수설명
변경	대지내 공지	공개공지		기준용적률 × (설치면적-의무면적)/대지면적	× α	필로티구조 : α=1.5 개방형구조 : α=2.0
		전면공지 (건축선)		기준용적률 × (설치면적-의무면적)/대지면적	× 1	-
		공공보행통로		기준용적률 × (조성면적/대지면적)	× α	필로티구조 : α=0.5 개방형구조 : α=1.0
	건축물 용도	지정용도		기준용적률 × (조성연면적-기준연면적)/연면적	×0.5	-
		권장용도		기준용적률 × (조성연면적-기준연면적)/연면적	×0.5	-
		저층부 가로활성화용도 주)1		기준용적률	×0.1	1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2이상 설치시
	도시경관개선	건축물 형태	투시형 벽면	기준용적률	×0.03	1층부 전면 벽면적의 50%이상 투시형 벽면 처리시
			투시형 셔터	기준용적률	×0.02	1층부 투시형 셔터 사용시
			아케이드	기준용적률	×0.05	1층 전면부를 아케이드로 조성시 주2), 주3)
		야간경관조명		기준용적률	×0.05	시공전 도시환경디자인위원회 자문받아 설치 시
	보행개선	지하철 · 경전철 연결통로 설치시		기준용적률	×0.1	준수 시
	주차계획	공동주차 출입구		기준용적률	×0.05	준수 시
	건축물 개방	건물 내 일정공간을 공공에 사용권(구분지상권)으로 제공할 경우		기준용적률 × (제공면적/주차장 제외 연면적)	×0.5	준수 시

주1) 가로활성화용도 : 가로의 보행활동 활성화를 위하여 1층 혹은 지상층 전면부에 필요한 용도를 지정한 것으로, 본 목동중심지구 지구단위계획구역의 경우 상업시설 집적화를 위하여 보행자의 가로활동과

관련이 없거나 상업가로의 분위기를 훼손하는 경우를 제외한 소매점, 음식점, 기타 판매시설로서 아래와 같이 결정함

– 「건축법 시행령」 별표 1의 제1종 근린생활시설 중

가목에서 규정하는

식품 · 잡화 · 의류 · 완구 · 서적 · 건축자재 · 의약품 · 의료기기 등 일용품을 판매하는 소매점

나목에서 규정하는 휴게음식점, 제과점 등

음료 · 차 · 음식 · 빵 · 떡 · 과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설

– 「건축법 시행령」 별표 1의 제2종 근린생활시설 중

라목에서 규정하는 서점

아목에서 규정하는 휴게음식점, 제과점 등

음료 · 차 · 음식 · 빵 · 떡 · 과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설

자목에서 규정하는 일반음식점

주2) 아케이드형 건축물은 보행자전용도로에 접한 건축물에 한하여 인센티브 부여

주3) 아케이드형 건축물 설치 시 부설주차장 설치기준은 20%를 추가로 완화하며, 부설주차장 설치기준은 주차장법 등 관련법규 준수

※ 아케이드 : 벽면과 기둥, 지붕 등에 의해 형성되는 개방된 통로공간(필로티 구조 또는 기둥이 없는 캔틸레버 구조로 조성된 연도형 아케이드에 한하며 상세 기준은 시행지침을 따름)

□계획유도 인센티브 – B구역(상업 · 주거지원구역, 행정 · 업무구역)

구분	항목 및 내용			완화기준		계수설명
변경	대지내 공지	공개공지		기준용적률 × (설치면적-의무면적)/대지면적	× α	필로티구조 : α=1.5 개방형구조 : α=2.0
		전면공지(건축선)		기준용적률 × (설치면적-의무면적)/대지면적	× 1	–
		공공보행통로		기준용적률 × (조성면적/대지면적)	× α	필로티구조 : α=0.5 개방형구조 : α=1.0
	건축물 용도	지정용도		기준용적률 × (조성연면적-기준연면적)/연면적	×0.5	–
		권장용도		기준용적률 × (조성연면적-기준연면적)/연면적	×0.5	–
		저층부 가로활성화용도 주)1		기준용적률	×0.1	1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2이상 설치시
		특정층(꼭대기층) 개방		기준용적×(설치면적/연면적)	×0.5	최상층 개방공간 설치 시
	도시경관개선	건축물 형태	투시형 벽면	기준용적률	×0.03	1층부 전면 벽면적의 50%이상 투시형 벽면 처리시
			투시형 셔터	기준용적률	×0.02	1층부 투시형 셔터 사용시
			아케이드	기준용적률	×0.05	1층 전면부를 아케이드로 조성시 주2), 주3)
		야간경관조명		기준용적률	×0.05	시공전 도시환경디자인위원회 자문받아 설치 시
	보행개선	지하철 · 경전철 연결통로 설치시		기준용적률	×0.1	준수 시
	주차계획	공동주차 출입구		기준용적률	×0.05	준수 시
	건축물 개방	건물 내 일정공간을 공공에 사용권(구분지상권)으로 제공할 경우		기준용적률 × (제공면적/주차장 제외 연면적)	×0.5	준수 시

주1) 가로활성화용도 : 가로의 보행활동 활성화를 위하여

관련이 없거나 상업가로의 분위기를 훼손하는 경우를 제외한 소매점, 음식점, 기타 판매시설로서 아래와 같이 결정함

– 「건축법 시행령」 별표 1의 제1종 근린생활시설 중

가목에서 규정하는

식품 · 잡화 · 의류 · 완구 · 서적 · 건축자재 · 의약품 · 의료기기 등 일용품을 판매하는 소매점

나목에서 규정하는 휴게음식점, 제과점 등

음료 · 차 · 음식 · 빵 · 떡 · 과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설

– 「건축법 시행령」 별표 1의 제2종 근린생활시설 중

라목에서 규정하는 서점

아목에서 규정하는 휴게음식점, 제과점 등

음료 · 차 · 음식 · 빵 · 떡 · 과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설

자목에서 규정하는 일반음식점

주2) 아케이드형 건축물은 보행자전용도로에 접한 건축물에 한하여 인센티브 부여

주3) 아케이드형 건축물 설치 시 부설주차장 설치기준은 20%를 추가로 완화하며, 부설주차장 설치기준은 주차장법 등 관련법규 준수

※ 아케이드 : 벽면과 기둥, 지붕 등에 의해 형성되는 개방된 통로공간(필로티 구조 또는 기둥이 없는 캔틸레버 구조로 조성된 연도형 아케이드에 한하며 상세 기준은 시행지침을 따름)

□계획유도 인센티브 – B구역(상업 · 주거지원구역, 행정 · 업무구역)

구분	항목 및 내용			완화기준		계수설명
변경	대지내 공지	공개공지		기준용적률 × (설치면적-의무면적)/대지면적	× α	필로티구조 : α=1.5 개방형구조 : α=2.0
		전면공지(건축선)		기준용적률 × (설치면적-의무면적)/대지면적	× 1	–
		공공보행통로		기준용적률 × (조성면적/대지면적)	× α	필로티구조 : α=0.5 개방형구조 : α=1.0
	건축물 용도	지정용도		기준용적률 × (조성연면적-기준연면적)/연면적	×0.5	–
		권장용도		기준용적률 × (조성연면적-기준연면적)/연면적	×0.5	–
		저층부 가로활성화용도 주)1		기준용적률	×0.1	1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2이상 설치시
		특정층(꼭대기층) 개방		기준용적×(설치면적/연면적)	×0.5	최상층 개방공간 설치 시
	도시경관개선	건축물 형태	투시형 벽면	기준용적률	×0.03	1층부 전면 벽면적의 50%이상 투시형 벽면 처리시
			투시형 셔터	기준용적률	×0.02	1층부 투시형 셔터 사용시
			아케이드	기준용적률	×0.05	1층 전면부를 아케이드로 조성시 주2), 주3)
		야간경관조명		기준용적률	×0.05	시공전 도시환경디자인위원회 자문받아 설치 시
	보행개선	지하철 · 경전철 연결통로 설치시		기준용적률	×0.1	준수 시
	주차계획	공동주차 출입구		기준용적률	×0.05	준수 시
	건축물 개방	건물 내 일정공간을 공공에 사용권(구분지상권)으로 제공할 경우		기준용적률 × (제공면적/주차장 제외 연면적)	×0.5	준수 시

주1) 가로활성화용도 : 가로의 보행활동 활성화를 위하여

1층 혹은 지상층 전면부에 필요한 용도를 지정한 것으로, 본 목동중심지구 지구단위계획구역의 경우 상업시설 집적화를 위하여 보행자의 가로활동과 관련이 없거나 상업가로의 분위기를 훼손하는 경우를 제외한 소매점, 음식점, 기타 판매시설로서 아래와 같이 결정함

- 「건축법 시행령」 별표 1의 제1종 근린생활시설 중
  가목에서 규정하는
  식품 · 잡화 · 의류 · 완구 · 서적 · 건축자재 · 의약품 · 의료기기 등 일용품을 판매하는 소매점
  나목에서 규정하는 휴게음식점, 제과점 등
  음료 · 차 · 음식 · 빵 · 떡 · 과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설
- 「건축법 시행령」 별표 1의 제2종 근린생활시설 중
  라목에서 규정하는 서점
  아목에서 규정하는 휴게음식점, 제과점 등
  음료 · 차 · 음식 · 빵 · 떡 · 과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설
  자목에서 규정하는 일반음식점

주2) 아케이드형 건축물은 보행자전용도로에 접한 건축물에 한하여 인센티브 부여

주3) 아케이드형 건축물 설치 시 부설주차장 설치기준은 20%를 추가로 완화하며, 부설주차장 설치기준은 주차장법 등 관련법규 준수

※ 아케이드 : 벽면과 기둥, 지붕 등에 의해 형성되는 개방된 통로공간(필로티 구조 또는 기둥이 없는 캔틸레버 구조로 조성된 연도형 아케이드에 한하며 상세 기준은 시행지침을 따름)

□계획유도 인센티브 - C구역(중심상업구역)

구분	항목 및 내용			완화기준		계수설명
변경	대지내 공지		공개공지	기준용적률 × (설치면적-의무면적)/대지면적	× α	필로티구조 : α=1.5 개방형구조 : α=2.0
			전면공지(건축선)	기준용적률 × (설치면적-의무면적)/대지면적	× 2	-
			공공보행통로	기준용적률 × (조성면적/대지면적)	× α	필로티구조 : α=0.5 개방형구조 : α=1.0
	건축물 용도		지정용도	기준용적률 × (조성연면적-기준연면적)/연면적	×0.5	-
			권장용도	기준용적률 × (조성연면적-기준연면적)/연면적	×0.5	-
			저층부 가로활성화용도 주)1	기준용적률	×0.1	1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2이상 설치시
			특정층(꼭대기층) 개방	기준용적×(설치면적/연면적)	×0.5	최상층 개방공간 설치 시
	도시경관개선	건축물 형태	투시형 벽면	기준용적률	×0.03	1층부 전면 벽면적의 50%이상 투시형 벽면 처리시
			투시형 셔터	기준용적률	×0.02	1층부 투시형 셔터 사용시
			아케이드	기준용적률	×0.05	1층 전면부를 아케이드로 조성시 주2), 주3)
		야간경관조명		기준용적률	×0.05	시공전 도시환경디자인위원회 자문받아 설치 시
	보행개선	지하철 · 경전철 연결통로 설치시		기준용적률	×0.1	준수 시
	주차계획	공동주차 출입구		기준용적률	×0.05	준수 시
	건축물 개방	건물 내 일정공간을 공공에 사용권(구분지상권)으로 제공할 경우		기준용적률 × (제공면적/주차장 제외 연면적)	×0.5	준수 시

1층 혹은 지상층 전면부에 필요한 용도를 지정한 것으로, 본 목동중심지구 지구단위계획구역의 경우 상업시설 집적화를 위하여 보행자의 가로활동과 관련이 없거나 상업가로의 분위기를 훼손하는 경우를 제외한 소매점, 음식점, 기타 판매시설로서 아래와 같이 결정함

- 「건축법 시행령」 별표 1의 제1종 근린생활시설 중
  가목에서 규정하는
  식품 · 잡화 · 의류 · 완구 · 서적 · 건축자재 · 의약품 · 의료기기 등 일용품을 판매하는 소매점
  나목에서 규정하는 휴게음식점, 제과점 등
  음료 · 차 · 음식 · 빵 · 떡 · 과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설
- 「건축법 시행령」 별표 1의 제2종 근린생활시설 중
  라목에서 규정하는 서점
  아목에서 규정하는 휴게음식점, 제과점 등
  음료 · 차 · 음식 · 빵 · 떡 · 과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설
  자목에서 규정하는 일반음식점

주2) 아케이드형 건축물은 보행자전용도로에 접한 건축물에 한하여 인센티브 부여

주3) 아케이드형 건축물 설치 시 부설주차장 설치기준은 20%를 추가로 완화하며, 부설주차장 설치기준은 주차장법 등 관련법규 준수

※ 아케이드 : 벽면과 기둥, 지붕 등에 의해 형성되는 개방된 통로공간(필로티 구조 또는 기둥이 없는 캔틸레버 구조로 조성된 연도형 아케이드에 한하며 상세 기준은 시행지침을 따름)

□계획유도 인센티브 - C구역(중심상업구역)

구분	항목 및 내용			완화기준		계수설명
변경	대지내 공지		공개공지	기준용적률 × (설치면적-의무면적)/대지면적	× α	필로티구조 : α=1.5 개방형구조 : α=2.0
			전면공지(건축선)	기준용적률 × (설치면적-의무면적)/대지면적	× 2	-
			공공보행통로	기준용적률 × (조성면적/대지면적)	× α	필로티구조 : α=0.5 개방형구조 : α=1.0
	건축물 용도		지정용도	기준용적률 × (조성연면적-기준연면적)/연면적	×0.5	-
			권장용도	기준용적률 × (조성연면적-기준연면적)/연면적	×0.5	-
			저층부 가로활성화용도 주)1	기준용적률	×0.1	1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2이상 설치시
			특정층(꼭대기층) 개방	기준용적×(설치면적/연면적)	×0.5	최상층 개방공간 설치 시
	도시경관개선	건축물 형태	투시형 벽면	기준용적률	×0.03	1층부 전면 벽면적의 50%이상 투시형 벽면 처리시
			투시형 셔터	기준용적률	×0.02	1층부 투시형 셔터 사용시
			아케이드	기준용적률	×0.05	1층 전면부를 아케이드로 조성시 주2), 주3)
		야간경관조명		기준용적률	×0.05	시공전 도시환경디자인위원회 자문받아 설치 시
	보행개선	지하철 · 경전철 연결통로 설치시		기준용적률	×0.1	준수 시
	주차계획	공동주차 출입구		기준용적률	×0.05	준수 시
	건축물 개방	건물 내 일정공간을 공공에 사용권(구분지상권)으로 제공할 경우		기준용적률 × (제공면적/주차장 제외 연면적)	×0.5	준수 시

주1) 가로활성화용도 : 가로의 보행활동 활성화를 위하여 1층 혹은 지상층 전면부에 필요한 용도를 지정한

	주1) 가로활성화용도 : 가로의 보행활동 활성화를 위하여 1층 혹은 지상층 전면부에 필요한 용도를 지정한 것으로, 본 목동중심지구 지구단위계획구역의 경우 상업시설 집적화를 위하여 보행자의 가로활동과 관련이 없거나 상업가로의 분위기를 훼손하는 경우를 제외한 소매점, 음식점, 기타 판매시설로서 아래와 같이 결정함 – 「건축법 시행령」 별표 1의 제1종 근린생활시설 중 가목에서 규정하는 식품 · 잡화 · 의류 · 완구 · 서적 · 건축자재 · 의약품 · 의료기기 등 일용품을 판매하는 소매점 나목에서 규정하는 휴게음식점, 제과점 등 음료 · 차 · 음식 · 빵 · 떡 · 과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설 – 「건축법 시행령」 별표 1의 제2종 근린생활시설 중 라목에서 규정하는 서점 아목에서 규정하는 휴게음식점, 제과점 등 음료 · 차 · 음식 · 빵 · 떡 · 과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설 자목에서 규정하는 일반음식점 주2) 아케이드형 건축물은 보행자전용도로에 접한 건축물에 한하여 인센티브 부여 주3) 아케이드형 건축물 설치 시 부설주차장 설치기준은 20%를 추가로 완화하며, 부설주차장 설치기준은 주차장법 등 관련법규 준수 ※ 아케이드 : 벽면과 기둥, 지붕 등에 의해 형성되는 개방된 통로공간(필로티 구조 또는 기둥이 없는 캔틸레버 구조로 조성된 연도형 아케이드에 한하며 상세 기준은 시행지침을 따름)	것으로, 본 목동중심지구 지구단위계획구역의 경우 상업시설 집적화를 위하여 보행자의 가로활동과 관련이 없거나 상업가로의 분위기를 훼손하는 경우를 제외한 소매점, 음식점, 기타 판매시설로서 아래와 같이 결정함 – 「건축법 시행령」 별표 1의 제1종 근린생활시설 중 가목에서 규정하는 식품 · 잡화 · 의류 · 완구 · 서적 · 건축자재 · 의약품 · 의료기기 등 일용품을 판매하는 소매점 나목에서 규정하는 휴게음식점, 제과점 등 음료 · 차 · 음식 · 빵 · 떡 · 과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설 – 「건축법 시행령」 별표 1의 제2종 근린생활시설 중 라목에서 규정하는 서점 아목에서 규정하는 휴게음식점, 제과점 등 음료 · 차 · 음식 · 빵 · 떡 · 과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설 자목에서 규정하는 일반음식점 주2) 아케이드형 건축물은 보행자전용도로에 접한 건축물에 한하여 인센티브 부여 주3) 아케이드형 건축물 설치 시 부설주차장 설치기준은 20%를 추가로 완화하며, 부설주차장 설치기준은 주차장법 등 관련법규 준수 ※ 아케이드 : 벽면과 기둥, 지붕 등에 의해 형성되는 개방된 통로공간(필로티 구조 또는 기둥이 없는 캔틸레버 구조로 조성된 연도형 아케이드에 한하며 상세 기준은 시행지침을 따름)

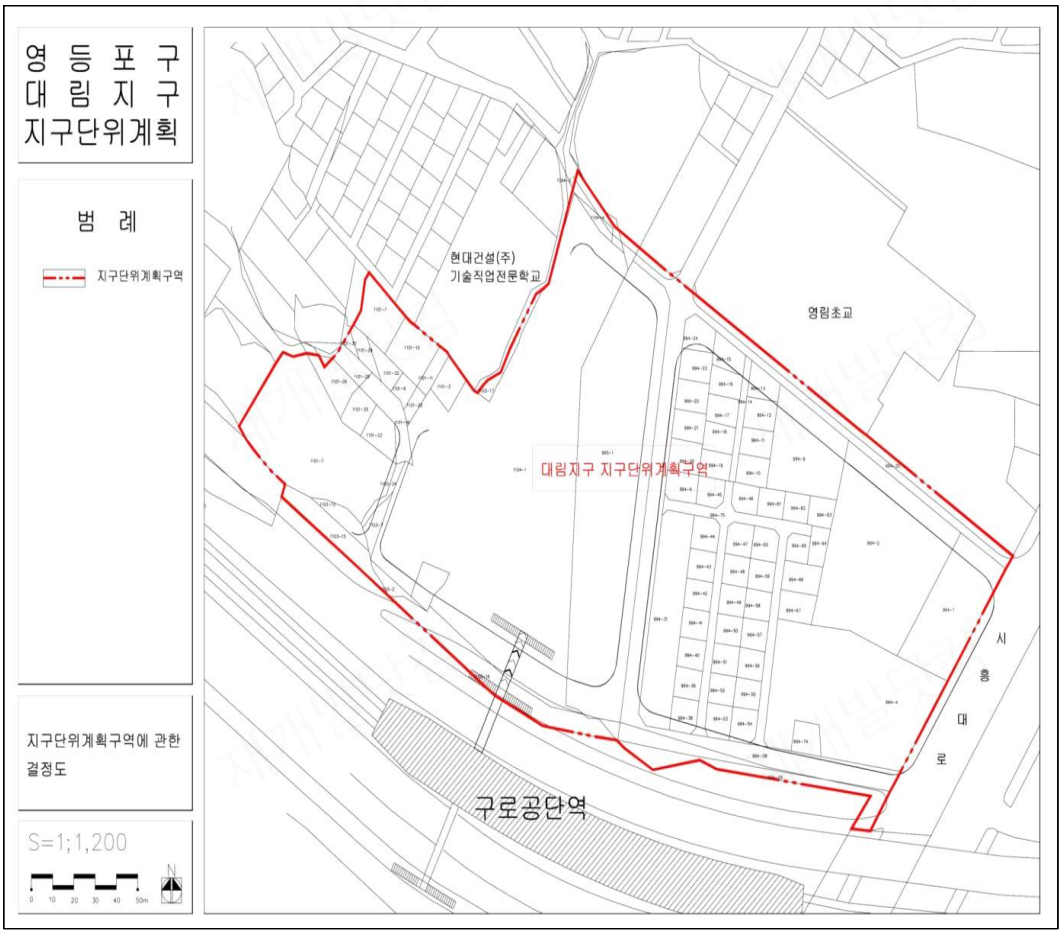
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



62. 대림지구 지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>제5장. 부문별 지구단위계획
4 건축물에 관한 계획
2. 밀도계획</td><td>■ 용적률 계획
<table><tr><th rowspan="2">대지규모 / 용도지역</th><th colspan="2">1,000㎡이하</th><th colspan="2">1,000㎡이상</th></tr><tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th></tr><tr><td>일반상업</td><td>300%</td><td>550%</td><td>300%</td><td>600%</td></tr><tr><td>준 주 거</td><td>250%</td><td>360%</td><td>300%</td><td>360%</td></tr></table>※ 단, 준주거지역에서의 용적률은 2003년 6월 30일까지는 500%범위 내에서 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 정할 수 있음</td><td>■ 용적률 계획
<table><tr><th rowspan="2">대지규모 / 용도지역</th><th colspan="2">1,000㎡이하</th><th colspan="2">1,000㎡이상</th></tr><tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th></tr><tr><td>일반상업</td><td>300%</td><td>550%</td><td>300%</td><td>600%</td></tr><tr><td>준 주 거</td><td>250%</td><td>360%</td><td>300%</td><td>360%</td></tr></table>※ 단, 준주거지역에서의 용적률은 2003년 6월 30일까지는 500%범위 내에서 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 정할 수 있음
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
– 일반상업지역 중 1,000㎡이하 대지의 경우 [별표 3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 275% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 412.5%이하(허용용적률의 75%)로 한다.
– 일반상업지역 중 1,000㎡이상 대지의 경우 [별표 3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 300% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 450%이하(허용용적률의 75%)로 한다.
– 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호 가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 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 따른다.</td></tr>
</table>

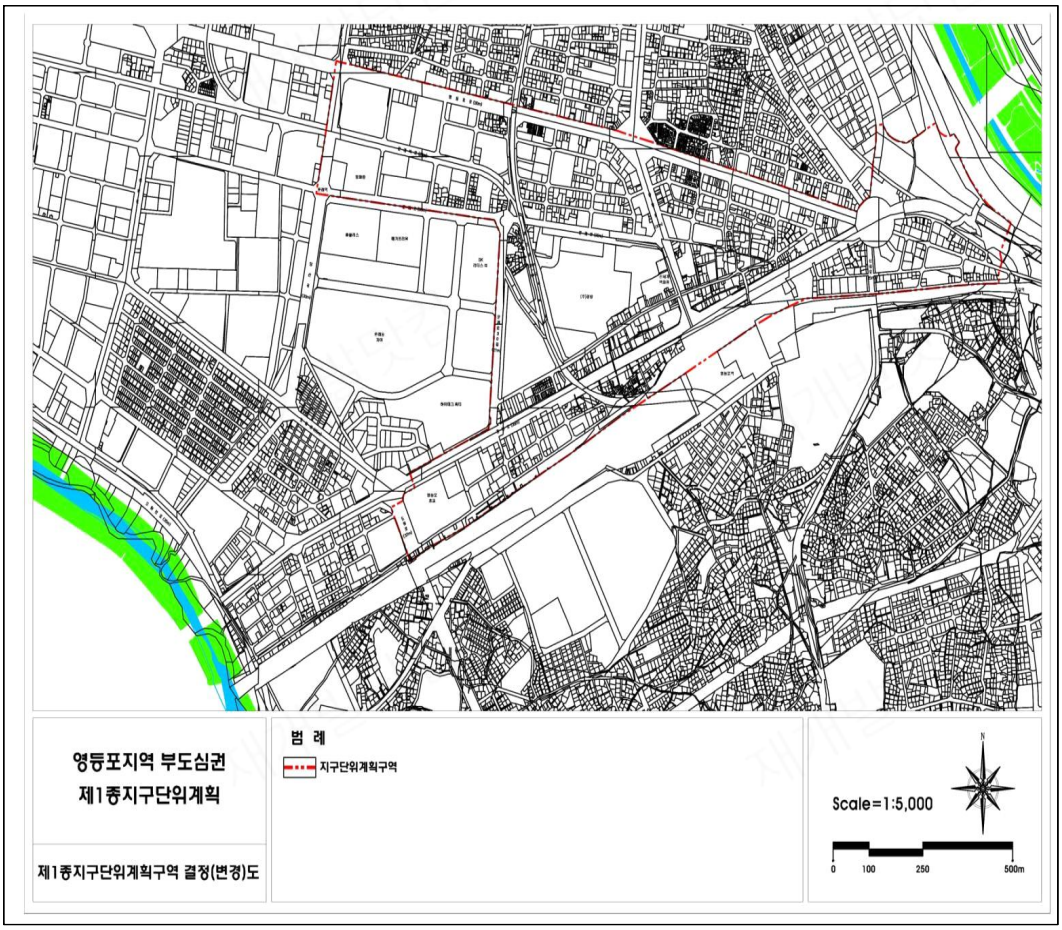
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



63. 영등포지역 부도심권 제1종지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 결정
2. 건축물에 관한 결정(변경)조서
다. 건축물의 밀도 결정(변경) 조서</td>
<td>2) 용적율 결정(변경)조서
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">지구단위계획 내용</th></tr>
<tr><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>적용대상</th></tr>
<tr><td rowspan="2">준주거 지역</td><td>일반주거지역 →준주거지역</td><td>300% 이하</td><td>360% 이하</td><td>신길역 주변</td></tr>
<tr><td>준공업지역 →준주거지역</td><td>250% 이하</td><td>400% 이하</td><td>영등포동4가, 문래동3가 일대 특별계획구역 (III 구역)</td></tr>
<tr><td rowspan="4">일반 상업 지역</td><td>종전 일반상업지역</td><td>600% 이하</td><td>800% 이하</td><td>간선가로변</td></tr>
<tr><td>종전 일반상업지역</td><td>400% 이하</td><td>600% 이하</td><td>영등포동1가, 3가 이면부</td></tr>
<tr><td rowspan="2">준주거, 준공업지역 →일반상업지역</td><td>300% 이하</td><td>400% 이하</td><td>특별계획구역(I-1, IV-2, V, VII 구역)</td></tr>
<tr><td>400% 이하</td><td>660% 이하</td><td>특별계획구역(I-2구역)</td></tr>
<tr><td colspan="2">준공업지역</td><td>300% 이하</td><td>400% 이하</td><td>당산로1가, 문래동1,3가 일대 특별계획구역(I-1, II, IV)</td></tr>
</table>
주)1. 도로변에 띠 모양으로 지정된 상업지역 등 하나의 대지가 2개 이상의 용도지역 · 지구 · 구역에 걸치는 경우는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조 및 동법 시행령 제94조의 기준을 적용.
주)2. 종전 일반상업지역이 포함되는 획지 등 동일 용도지역 내의 획지가 기준 허용용적률 적용이 2개 이상일 경우 용적률 산정은 면적별 가중평균함
주)3. 일반상업지역에 주거를 도입할 경우 서울특별시 도시계획조례 [별표3]의 내용에 따라 용도용적제를 적용
주)4. 도시계획조례 제55조 4항에 따라 준공업지역에 공동주택 · 노인복지주택 · 오피스텔 · 고시원(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함한다)의 용적률은 250퍼센트로 한다. 다만 임대산업시설(시장이 영세제조시설, 산업시설 등을 지원하기 위하여 임대로 공급하는 시설물 또는 그 시설물을 설치하기 위한 부지를 말한다)이 포함되는 경우에는 400퍼센트로 한다.</td>
<td>2) 용적율 결정(변경)조서
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">지구단위계획 내용</th></tr>
<tr><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>적용대상</th></tr>
<tr><td rowspan="2">준주거 지역</td><td>일반주거지역 →준주거지역</td><td>300% 이하</td><td>360% 이하</td><td>신길역 주변</td></tr>
<tr><td>준공업지역 →준주거지역</td><td>250% 이하</td><td>400% 이하</td><td>영등포동4가, 문래동3가 일대 특별계획구역 (III 구역)</td></tr>
<tr><td rowspan="4">일반 상업 지역</td><td>종전 일반상업지역</td><td>600% 이하</td><td>800% 이하</td><td>간선가로변</td></tr>
<tr><td>종전 일반상업지역</td><td>400% 이하</td><td>600% 이하</td><td>영등포동1가, 3가 이면부</td></tr>
<tr><td rowspan="2">준주거, 준공업지역 →일반상업지역</td><td>300% 이하</td><td>400% 이하</td><td>특별계획구역(I-1, IV-2, V, VII구역)</td></tr>
<tr><td>400% 이하</td><td>660% 이하</td><td>특별계획구역(I-2구역)</td></tr>
<tr><td colspan="2">준공업지역</td><td>300% 이하</td><td>400% 이하</td><td>당산로1가, 문래동1,3가 일대 특별계획구역(I-1, II, IV)</td></tr>
</table>
주)1. 도로변에 띠 모양으로 지정된 상업지역 등 하나의 대지가 2개 이상의 용도지역 · 지구 · 구역에 걸치는 경우는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조 및 동법 시행령 제94조의 기준을 적용.
주)2. 종전 일반상업지역이 포함되는 획지 등 동일 용도지역 내의 획지가 기준 허용용적률 적용이 2개 이상일 경우 용적률 산정은 면적별 가중평균함
주)3. 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
– 일반상업지역 중 영등포동1가, 3가 이면부의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 300% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 450%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
– 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 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 따른다.
주)4. 도시계획조례 제55조 4항에 따라 준공업지역에 공동주택 · 노인복지주택 · 오피스텔 · 고시원(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함한다)의 용적률은 250퍼센트로 한다. 다만 임대산업시설(시장이 영세제조시설, 산업시설 등을 지원하기 위하여 임대로 공급하는 시설물 또는 그 시설물을 설치하기 위한 부지를 말한다)이 포함되는 경우에는 400퍼센트로 한다.</td></tr>
</table>

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도

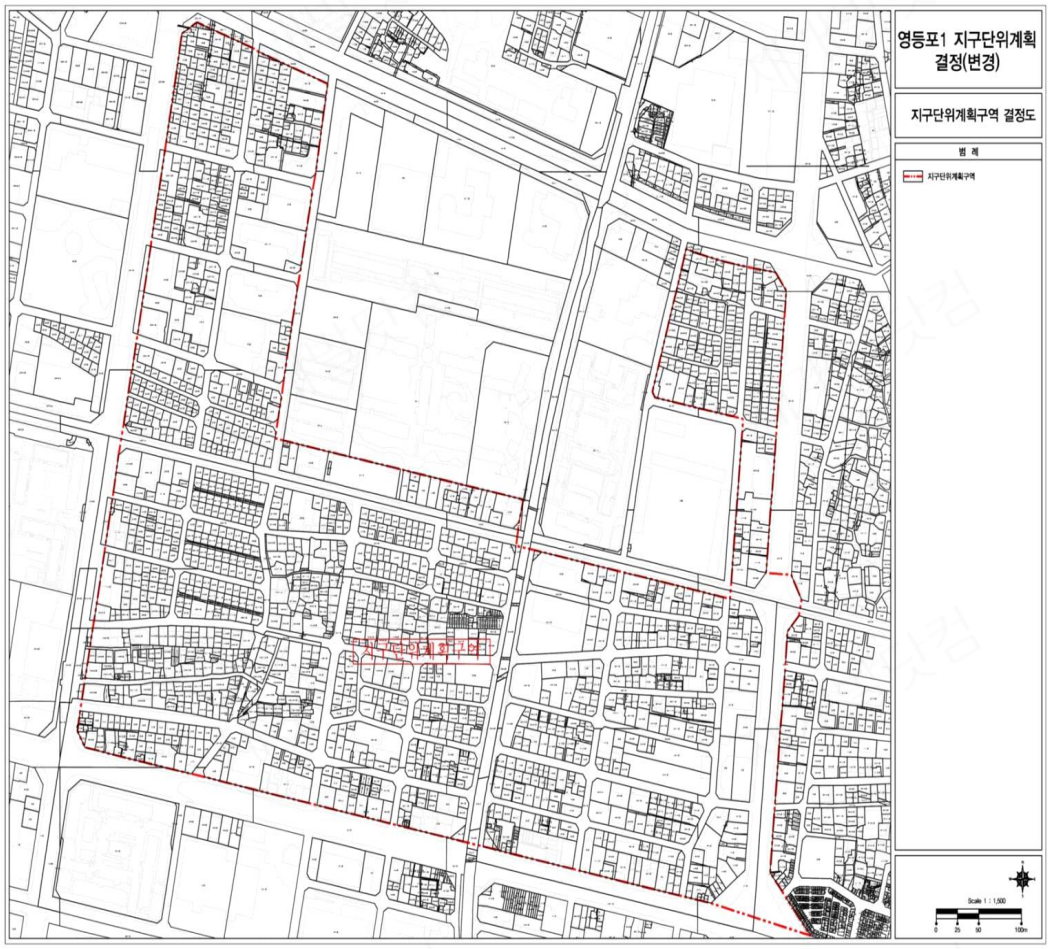


64. 영등포1 지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 계획
2. 건축물에 관한 결정(변경)조서
나. 건축물의 밀도 결정(변경) 조서</td>
<td>2) 용적율 결정조서
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>상한 용적률</th></tr>
<tr><td>일반상업지역</td><td>영중로변</td><td>600% 이하</td><td>800% 이하</td><td rowspan="4">공공시설 부지 제공 시 허용용적률×(1+1.3×가중치×∝)이내</td></tr>
<tr><td rowspan="3">준 공 업 지 역</td><td>이면부</td><td>200% 이하</td><td>350% 이하</td></tr>
<tr><td>영등포로, 국회대로, 당산로, 양산로, 영중로 이면부</td><td>300% 이하</td><td>400% 이하</td></tr>
<tr><td>영신로(특별계획구역 해제 지역)</td><td>250% 이하</td><td>400% 이하</td></tr>
</table>
주) 1. 공업지역 내 공동주택 · 노인복지시설 · 오피스텔, 다중생활시설(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함) 입지 시 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제4항 및 제14항 규정 적용
2. 일반상업지역내 주거복합건물 입지 시 허용용적률 적용은 상기 적용기준에서 정한 범위 내에서 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항([별표3])에 의한 용적률 적용
3. 동일한 용도지역 내에서 상이한 제한을 받는 둘이상의 대지를 합병하거나 공동개발 하는 경우 용적률 적용은 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 용적률을 적용하며, 이면부로 위치가 변경되는 대지는 인접한 이면부 용적률 적용
4. 하나의 대지가 둘이상의 용도지역 · 용도지구에 걸치는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조의 규정을 적용하여 산정</td>
<td>2) 용적율 결정조서
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>상한 용적률</th></tr>
<tr><td>일반상업지역</td><td>영중로변</td><td>600% 이하</td><td>800% 이하</td><td rowspan="4">공공시설 부지 제공 시 허용용적률×(1+1.3×가중치×∝)이내</td></tr>
<tr><td rowspan="3">준 공 업 지 역</td><td>이면부</td><td>200% 이하</td><td>350% 이하</td></tr>
<tr><td>영등포로, 국회대로, 당산로, 양산로, 영중로 이면부</td><td>300% 이하</td><td>400% 이하</td></tr>
<tr><td>영신로(특별계획구역 해제 지역)</td><td>250% 이하</td><td>400% 이하</td></tr>
</table>
주) 1. 공업지역 내 공동주택 · 노인복지시설 · 오피스텔, 다중생활시설(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함) 입지 시 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제4항 및 제14항 규정 적용
2. 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따름
3. 동일한 용도지역 내에서 상이한 제한을 받는 둘이상의 대지를 합병하거나 공동개발 하는 경우 용적률 적용은 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 용적률을 적용하며, 이면부로 위치가 변경되는 대지는 인접한 이면부 용적률 적용
4. 하나의 대지가 둘이상의 용도지역 · 용도지구에 걸치는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조의 규정을 적용하여 산정</td></tr>
<tr><td>5. 인센티브 운영계획
가. 용적률 완화항목 및 완화내용</td>
<td>(2)용적률 인센티브(변경)
○ 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 경우에는 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다.
3. 친환경 인센티브를 해당 인센티브량의 100분의 30을 초과하여 계획한 경우에는 계획유도 인센티브 미달량에 대하여 친환경 인센티브로 대체하여 적용이 가능하다.
4. 전층 권장용도는 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 30% 이상인 경우에 당해 용도를 수용한 것으로 본다.(바닥면적 산정 시 주차장 제외, 영신로변 1층 바닥면적 제외)
5. 공동개발(지정,권장)계획 되어 있지 않은 대지임에도 최대개발규모 내에서 토지소유자가 자발적으로 공동개발 시 공동개발(지정, 권장)계획 되어 있는 대지와 동일하게 인센티브를 부여한다.
6. 인센티브 완화량 산정 시 관계법령에서 의무적으로 설치하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없다.(예:공개공지와 전면공지 등)</td>
<td>(2)용적률 인센티브(변경)
○ 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 경우에는 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다.
3. 친환경 인센티브를 해당 인센티브량의 100분의 30을 초과하여 계획한 경우에는 계획유도 인센티브 미달량에 대하여 친환경 인센티브로 대체하여 적용이 가능하다.
4. 전층 권장용도는 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 30% 이상인 경우에 당해 용도를 수용한 것으로 본다.(바닥면적 산정 시 주차장 제외, 영신로변 1층 바닥면적 제외)
※ 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제3항 [별표3] 제2호나목의 임대주택 추가 확보에 따라 허용용적률 인센티브 계획에서 권장용도 면적을 준수하기 어려운 경우 임대주택 추가 확보에 따른 면적(증가하는 용적률의 2분의 1)을 활용하여 부족한 권장용도 면적을 산정할 수 있다.
(「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제2호나목에 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 따른다.)
5. 공동개발(지정,권장)계획 되어 있지 않은 대지임에도 최대개발규모 내에서 토지소유자가 자발적으로 공동개발 시 공동개발(지정, 권장)계획 되어 있는 대지와 동일하게 인센티브를 부여한다.
6. 인센티브 완화량 산정 시 관계법령에서 의무적으로 설치하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없다.(예:공개공지와 전면공지 등)</td></tr>
</table>

구 분	기 정	변 경
	민간부문 시행지침	
제4장 건축물의 규모에 관한 사항 제15조 (용적률)	③ 일반상업지역 내 주거복합건물 입지 시 허용용적률 적용은 상기 적용기준에서 정한 범위 내에서 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항([별표3])에 의한 용적률을 적용한다.	③ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따른다.

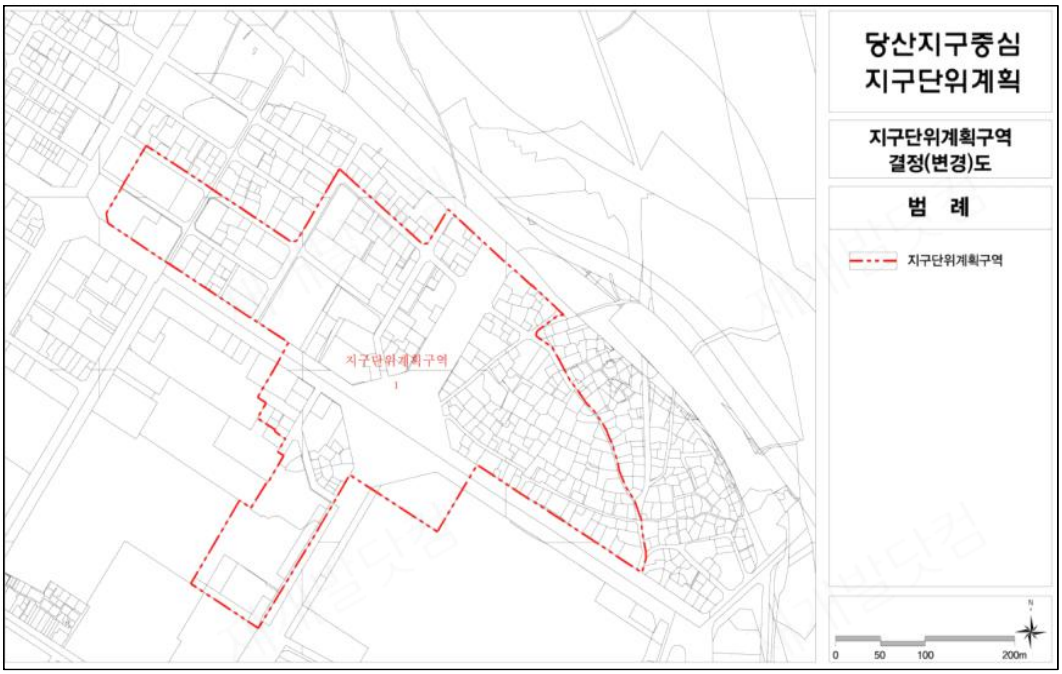
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



65. 당산지구중심 지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>2. 건축물에 관한 결정(변경)조서
다. 건축물의 밀도 결정(변경) 조서
2) 용적률 결정(변경) 조서</td>
<td>· 용적율 계획(변경)
<table>
<tr><th>구 분</th><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>상한 용적률</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>일반(노선)상업지역</td><td>600% 이하</td><td>800% 이하</td><td rowspan="5">조례 용적률의 2배 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>간선부(준주거지역)</td><td>300% 이하</td><td>360% 이하</td><td>•일반주거지역 → 준주거지역</td></tr>
<tr><td>간선부(준주거지역)</td><td>300% 이하</td><td>400% 이하</td><td>•준공업지역 → 준주거지역</td></tr>
<tr><td>이면부(준주거지역)</td><td>250% 이하</td><td>350% 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>이면부(준공업지역)</td><td>250% 이하</td><td>400% 이하</td><td>-</td><td>•비주거시설 적용</td></tr>
</table>
※ 1. 준공업지역 내 공동주택·오피스텔(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함) 등 주거시설은 「서울특별시도시계획조례」 제35조 및 제55조 제4항의 규정적용
2. 준공업지역 내 산업재생형 및 주거재생형 적용 시 「서울특별시 도시계획조례」 별표2의2 및 「2030 준공업지역종합발전계획」에 따름
3. 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 1-4-4(4)에 따라 지상부 용적률의 10% 이상으로 함
4. 상업지역에서 주거복합건물을 건축할 경우, 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항([별표3])을 준수하여 용도비율 및 용적률을 적용(노선상업지역에 일부 걸치는 건축물 포함)
5. 동일한 용도지역 내에서 상이한 제한을 받는 둘이상의 대지를 합병하거나 공동개발 하는 경우 용적률 적용은 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 용적률을 적용하며, 이면부로 위치가 변경되는 대지는 인접한 이면부용적률 적용
6. 하나의 대지가 둘이상의 용도지역·용도지구에 걸치는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조 및 같은법 시행령 제94조의 규정을 적용하여 산정
7. 장기전세주택 및 관광숙박시설 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령 및 지침을 따름</td>
<td>· 용적율 계획(변경)
<table>
<tr><th>구 분</th><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>상한 용적률</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>일반(노선)상업지역</td><td>600% 이하</td><td>800% 이하</td><td rowspan="5">조례 용적률의 2배 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>간선부(준주거지역)</td><td>300% 이하</td><td>360% 이하</td><td>•일반주거지역 → 준주거지역</td></tr>
<tr><td>간선부(준주거지역)</td><td>300% 이하</td><td>400% 이하</td><td>•준공업지역 → 준주거지역</td></tr>
<tr><td>이면부(준주거지역)</td><td>250% 이하</td><td>350% 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>이면부(준공업지역)</td><td>250% 이하</td><td>400% 이하</td><td>-</td><td>•비주거시설 적용</td></tr>
</table>
※ 1. 준공업지역 내 공동주택·오피스텔(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함) 등 주거시설은 「서울특별시도시계획조례」 제35조 및 제55조 제4항의 규정적용
2. 준공업지역 내 산업재생형 및 주거재생형 적용 시 「서울특별시 도시계획조례」 별표2의2 및 「2030 준공업지역종합발전계획」에 따름
3. 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 1-4-4(4)에 따라 지상부 용적률의 10% 이상으로 함
4. 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따름(노선상업지역에 일부 걸치는 건축물 포함)
5. 동일한 용도지역 내에서 상이한 제한을 받는 둘이상의 대지를 합병하거나 공동개발 하는 경우 용적률 적용은 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 용적률을 적용하며, 이면부로 위치가 변경되는 대지는 인접한 이면부용적률 적용
6. 하나의 대지가 둘이상의 용도지역·용도지구에 걸치는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조 및 같은법 시행령 제94조의 규정을 적용하여 산정
7. 장기전세주택 및 관광숙박시설 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령 및 지침을 따름</td></tr>
</table>

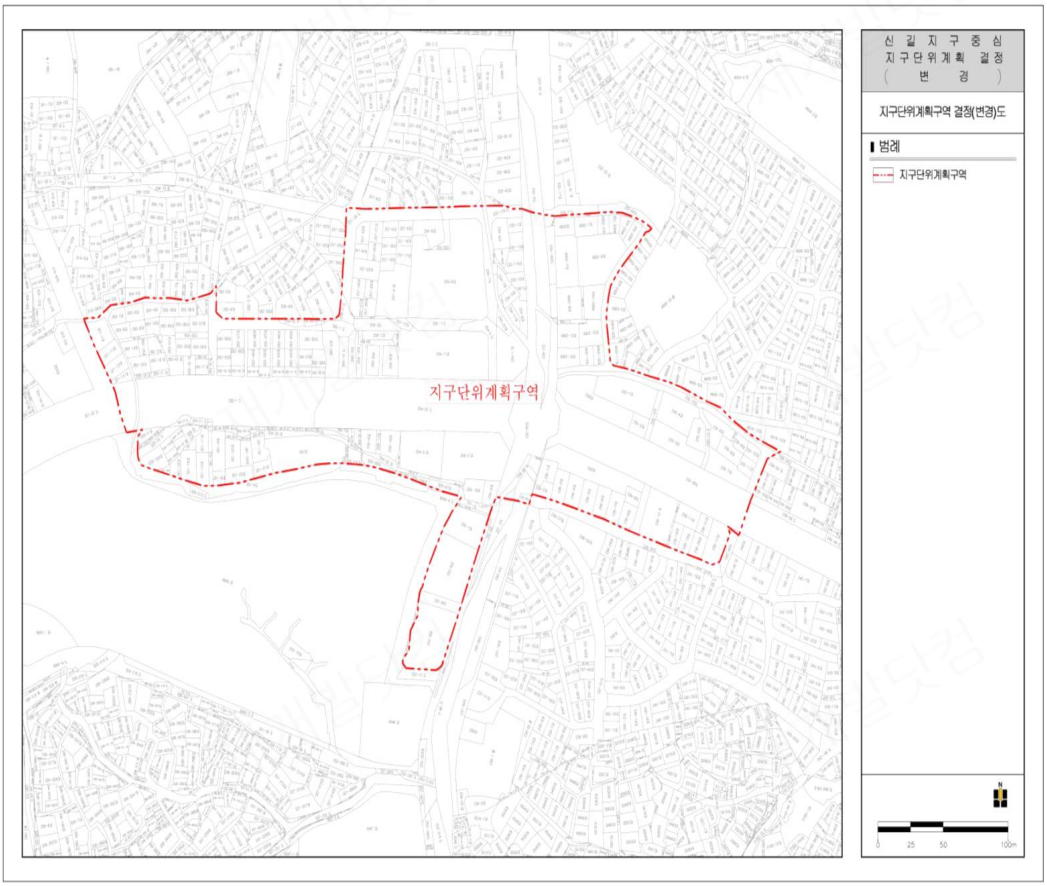
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



66. 신길지구중심 제1종지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>III.획지 및 건축물 등에 관한 계획
2. 건축물에 관한 계획</td><td>
다. 건축물의 밀도에 관한 계획
■ 건축물의 용적률(변경)
<table>
<tr><th>구 분</th><th>적용대상</th><th>기준 용적률 (%)</th><th>허용 용적률 (%)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>간선 도로변</td><td>NC1-a,NC2,NC3,NC5,NC6,NC7,NC8-a,
NC9-a,NC10-a,NC11-a,NC12,NC13,NC14,
NC15,NC16,NC17-a,NC18-a,NC19</td><td>300% 이하</td><td>500% 이하</td><td rowspan="2">서울시 도시계획조례 제55조 준용</td></tr>
<tr><td>이면부</td><td>NC1-b,NC4,NC8-b,NC9-b,NC10-b,NC11-b,
NC17-b,NC18-b</td><td>250% 이하</td><td>450% 이하</td></tr>
</table>
■ 주거복합건축물의 주거복합건물의 용적률 적용
<table>
<tr><th>주거용도 연면적 비율(%)</th><th>허용용적률</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>60이상~70미만</td><td>420% 이하</td><td rowspan="4">-</td></tr>
<tr><td>50이상~60미만</td><td>450% 이하</td></tr>
<tr><td>30이상~50미만</td><td>480% 이하</td></tr>
<tr><td>30미만</td><td>500% 이하</td></tr>
</table>
주:1.주거용도는 공동주택과 오피스텔을 말한다.
2. 서울시 도시계획조례 별표2 및 서울시 오피스텔 관련 도시건축공동위원회 심의기준을 적용함
3. 주거복합건물의 용적률 적용은 건축물 용적률의 허용용적률 범위내에서 적용함.
</td><td>
다. 건축물의 밀도에 관한 계획
■ 건축물의 용적률(변경)
<table>
<tr><th>구 분</th><th>적용대상</th><th>기준 용적률 (%)</th><th>허용 용적률 (%)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>간선 도로변</td><td>NC1-a,NC2,NC3,NC5,NC6,NC7,NC8-a,
NC9-a,NC10-a,NC11-a,NC12,NC13,NC14,
NC15,NC16,NC17-a,NC18-a,NC19</td><td>300% 이하</td><td>500% 이하</td><td rowspan="2">서울시 도시계획조례 제55조 준용</td></tr>
<tr><td>이면부</td><td>NC1-b,NC4,NC8-b,NC9-b,NC10-b,NC11-b,
NC17-b,NC18-b</td><td>250% 이하</td><td>450% 이하</td></tr>
</table>
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
– 간선도로변 근린상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 333.5% 이하(허용용적률의 66.7%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 416.5%이하(허용용적률의 83.3%)로 한다.
– 이면부의 근린상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 300.2% 이하(허용용적률의 66.7%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 374.9%이하(허용용적률의 83.3%)로 한다.
– 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호 가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 따른 임대주택 추가 확보에 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 따른다.
</td></tr>
</table>

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



67. 한남 제1종지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>3 확지 및 건축물 등에 관한 결정
2. 건축물에 관한 결정(변경)조서
나. 건축물의 밀도계획
2) 용적률 계획</td><td>▌용적률(기준/허용) 계획
<table><tr><th>구분</th><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>상한 용적률</th><th>비고</th></tr><tr><td>제1종 일반주거지역</td><td>130%이하</td><td>150%이하</td><td rowspan="8">•서울시 「도시계획조례」 제55조 및 같은 법 시행규칙 제7조 준용</td><td>용도지역 변경 없음</td></tr><tr><td>제2종 일반주거지역</td><td>180%이하</td><td>200%이하</td><td>용도지역 변경 없음</td></tr><tr><td>제3종 일반주거지역</td><td>220%이하</td><td>250%이하</td><td>용도지역 변경 없음</td></tr><tr><td rowspan="2">준주거지역</td><td>300%이하</td><td>360%이하</td><td>용도지역 변경 없음</td></tr><tr><td>300%이하</td><td>400%이하</td><td>종전 준주거지역 (90년 이전)</td></tr><tr><td rowspan="2">일반상업지역</td><td>300%이하</td><td>630%이하</td><td>용도지역 변경 없음</td></tr><tr><td>400%이하</td><td>660%이하</td><td>종전 준주거지역 (90년 이전)</td></tr></table>
주) 주거(공동주택, 오피스텔 등 준주택) 대 비주거의 용적률 계획 및 건축물 용도비율은 서울시 지구단위계획 수립기준(2011.01) “4-4. 용적률 적용기준” 준용</td><td>▌용적률(기준/허용) 계획
<table><tr><th>구분</th><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>상한 용적률</th><th>비고</th></tr><tr><td>제1종 일반주거지역</td><td>130%이하</td><td>150%이하</td><td rowspan="8">•서울시 「도시계획조례」 제55조 및 같은 법 시행규칙 제7조 준용</td><td>용도지역 변경 없음</td></tr><tr><td>제2종 일반주거지역</td><td>180%이하</td><td>200%이하</td><td>용도지역 변경 없음</td></tr><tr><td>제3종 일반주거지역</td><td>220%이하</td><td>250%이하</td><td>용도지역 변경 없음</td></tr><tr><td rowspan="2">준주거지역</td><td>300%이하</td><td>360%이하</td><td>용도지역 변경 없음</td></tr><tr><td>300%이하</td><td>400%이하</td><td>종전 준주거지역 (90년 이전)</td></tr><tr><td rowspan="2">일반상업지역</td><td>300%이하</td><td>630%이하</td><td>용도지역 변경 없음</td></tr><tr><td>400%이하</td><td>660%이하</td><td>종전 준주거지역 (90년 이전)</td></tr></table>
주) 1. 주거(공동주택, 오피스텔 등 준주택) 대 비주거의 용적률 계획 및 건축물 용도비율은 서울시 지구단위계획 수립기준(2011.01) “4-4. 용적률 적용기준” 준용
2. 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
- 일반상업지역 중 용도지역 변경이 없던 상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 315% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 472.5%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
- 일반상업지역 중 종전 준주거지역이었던 상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 330% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 495%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
- 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 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 따른다.</td></tr>
<tr><td>2) 용적률 계획
(2) 허용용적률 인센티브 항목 및 계획기준</td><td>■ 용적률 인센티브 항목 및 계획 기준 - 일반상업지역
<table><tr><th>유형</th><th colspan="2">인센티브 항목</th><th>세부계획기준</th><th>비 고</th></tr><tr><td rowspan="5">규제형</td><td rowspan="2">대지내 통로</td><td>공공보행통로</td><td>기준용적률×(제공면적/대지면적)× α</td><td>•피로티구조 : α = 1.5
•개방형구조 : α = 3</td></tr><tr><td>건축선</td><td>건축한계선/벽면한계선</td><td>기준용적률×(제공면적/대지면적)× α</td><td>•피로티구조 : α = 1.5
•개방형구조 : α = 3</td></tr><tr><td>주차계획</td><td>공동주차통로</td><td>기준용적률×0.2</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">공동개발</td><td>지정</td><td>기준용적률× 0.3</td><td></td></tr><tr><td>권장</td><td>기준용적률× 0.3</td><td></td></tr></table></td><td>■ 용적률 인센티브 항목 및 계획 기준 - 일반상업지역
<table><tr><th>유형</th><th colspan="2">인센티브 항목</th><th>세부계획기준</th><th>비 고</th></tr><tr><td rowspan="5">규제형</td><td rowspan="2">대지내 통로</td><td>공공보행통로</td><td>기준용적률×(제공면적/대지면적)× α</td><td>•피로티구조 : α = 1.5
•개방형구조 : α = 3</td></tr><tr><td>건축선</td><td>건축한계선/벽면한계선</td><td>기준용적률×(제공면적/대지면적)× α</td><td>•피로티구조 : α = 1.5
•개방형구조 : α = 3</td></tr><tr><td>주차계획</td><td>공동주차통로</td><td>기준용적률×0.2</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">공동개발</td><td>지정</td><td>기준용적률× 0.3</td><td></td></tr><tr><td>권장</td><td>기준용적률× 0.3</td><td></td></tr></table></td></tr>
</table>

유도형	건축물 용도	전층 권장	기준용적률× (권장용도 면적 / 주차장을 제외한 연면적)× 0.5	•연면적의 30%이상 수용시 적용 (주차장면적 제외)
		특정층 권장 (1층)	기준용적률× (권장용도 면적 / 해당층 연면적)× 0.5	•1층 바닥면적의 30%이상 수용시 적용(복도, 계단 등 공유면적을 제외하며 권장용도가 실사용되는 면적으로 적용)
	대지내 공지	공개공지	기준용적률× {(설치면적-의무면적) / 대지면적)}× α	•추가 설치면적에 한하여 적용 •피로티구조 : α = 1.5 •침상형구조 : α = 2 •개방형구조 : α = 3
		쌈지형, 침상형공지	기준용적률× {(설치면적-의무면적) / 대지면적)}× α	
	건축물 형태	건폐율 강화	기준용적률× 0.1	•50% 이하 계획시
		탑상형	기준용적률× 0.1	•고층부 45% 이하 계획시 •주거복합은 40% 이하 계획시
	건축물내 공공 시설 제공시	구분지상권	기준용적률×(제공 연면적/주차장을 제외한 연면적)× α	•건물내 일정공간을 구분지상권(사용권)으로 제공할 경우
의무형	친환경 계획에 관한 사항	자연 지반 보존	기준용적률×(보존면적/대지면적)× 0.2	
		옥상 녹화	기준용적률×(녹화면적/대지면적)× 0.2	•녹화면적은 대지면적 20%까지 허용, 법정 조경으로 산입된 면적제외
		중수도시설 설치	기준용적률× 0.04	•총사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용
		빗물 이용 시설 설치	기준용적률× 0.1	•빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적× 0.05 또는 대지면적×0.020이상 설치
		녹색 주차장, 투수성포장	기준용적률×(설치면적/대지면적) 으로서 기준용적률× 0.2	
		에너지 절약 1등급	기준용적률×0.08	•에너지절감율(33.5%이상), 에너지 성능지표(81점이상), 친환경건축물 인증(85점이상)
		에너지 절약 2등급	기준용적률×0.05	•에너지절감율(23.5~33.5%미만), 에너지성능지표(74~81점미만), 친환경 건축물인증(75~85점미만)
		신재생 에너지도입	기준용적률×0.05	•건축공사비의 1%이상 시설투자시 또는 총에너지 사용량의 1%이상 사용시 적용

주) 1. 허용용적률 ≥ 기준용적률 + 용적률 완화적용의 합계
2. 대지내 공지에 관한 사항중 공개공지는 건축법상의 설치의무면적 이상을 확보할 경우에 적용
3. 대지내 공지 및 보행동선에 관한 사항중 미관지구안의 건축선 후퇴부분(폭 3m)은 완화적용 제외
4. 대지내 공지에 대한 인센티브 부여시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 않음
5. 의무형 인센티브 항목은 전체 허용용적률 완화량의 20%이상 확보하여야 하며, 미확보시 전체 허용용적률의 20%는 완화 제외
6. 규제형 인센티브와 유도형 인센티브는 각각 전체 허용용적률의 50%이내에서 완화 가능

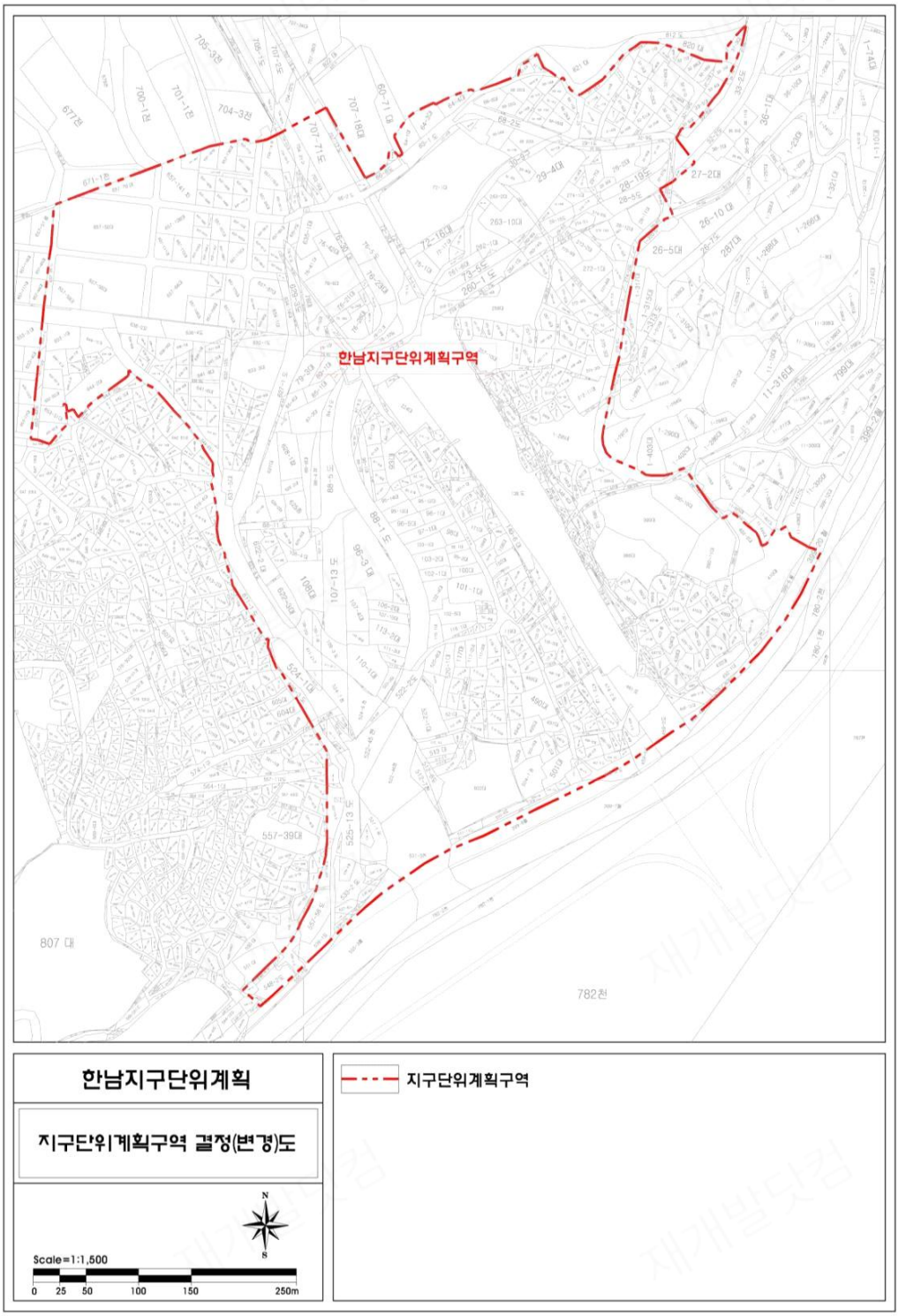
유도형	건축물 용도	전층 권장	기준용적률× (권장용도 면적 / 주차장을 제외한 연면적)× 0.5	•연면적의 30%이상 수용시 적용 (주차장면적 제외)
		특정층 권장 (1층)	기준용적률× (권장용도 면적 / 해당층 연면적)× 0.5	•1층 바닥면적의 30%이상 수용시 적용(복도, 계단 등 공유면적을 제외하며 권장용도가 실사용되는 면적으로 적용)
	대지내 공지	공개공지	기준용적률× {(설치면적-의무면적) / 대지면적)}× α	•추가 설치면적에 한하여 적용 •피로티구조 : α = 1.5 •침상형구조 : α = 2 •개방형구조 : α = 3
		쌈지형, 침상형공지	기준용적률× {(설치면적-의무면적) / 대지면적)}× α	
	건축물 형태	건폐율 강화	기준용적률× 0.1	•50% 이하 계획시
		탑상형	기준용적률× 0.1	•고층부 45% 이하 계획시 •주거복합은 40% 이하 계획시
	건축물내 공공 시설 제공시	구분지상권	기준용적률×(제공 연면적/주차장을 제외한 연면적)× α	•건물내 일정공간을 구분지상권(사용권)으로 제공할 경우
의무형	친환경 계획에 관한 사항	자연 지반 보존	기준용적률×(보존면적/대지면적)× 0.2	
		옥상 녹화	기준용적률×(녹화면적/대지면적)× 0.2	•녹화면적은 대지면적 20%까지 허용, 법정 조경으로 산입된 면적제외
		중수도시설 설치	기준용적률× 0.04	•총사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용
		빗물 이용 시설 설치	기준용적률× 0.1	•빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적× 0.05 또는 대지면적×0.020이상 설치
		녹색 주차장, 투수성포장	기준용적률×(설치면적/대지면적) 으로서 기준용적률× 0.2	
		에너지 절약 1등급	기준용적률×0.08	•에너지절감율(33.5%이상), 에너지 성능지표(81점이상), 친환경건축물 인증(85점이상)
		에너지 절약 2등급	기준용적률×0.05	•에너지절감율(23.5~33.5%미만), 에너지성능지표(74~81점미만), 친환경 건축물인증(75~85점미만)
		신재생 에너지도입	기준용적률×0.05	•건축공사비의 1%이상 시설투자시 또는 총에너지 사용량의 1%이상 사용시 적용

주) 1. 허용용적률 ≥ 기준용적률 + 용적률 완화적용의 합계
2. 대지내 공지에 관한 사항중 공개공지는 건축법상의 설치의무면적 이상을 확보할 경우에 적용
3. 대지내 공지 및 보행동선에 관한 사항중 미관지구안의 건축선 후퇴부분(폭 3m)은 완화적용 제외
4. 대지내 공지에 대한 인센티브 부여시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 않음
5. 의무형 인센티브 항목은 전체 허용용적률 완화량의 20%이상 확보하여야 하며, 미확보시 전체 허용용적률의 20%는 완화 제외
6. 규제형 인센티브와 유도형 인센티브는 각각 전체 허용용적률의 50%이내에서 완화 가능

※ 「서울특별시 도시계획 조례」제55조제3항 [별표3] 제2호나목의 임대주택 추가 확보에 따라 허용용적률 인센티브 계획에서 권장용도 면적을 준수하기 어려운 경우 임대주택 추가 확보에 따른 면적(증가하는 용적률의 2분의 1)을 활용하여 부족한 권장용도 면적을 산정할 수 있다.
(「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제2호나목에 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 따른다.)

구 분	기 정	변 경
	민간부문 시행지침	
제4장 건축물 밀도에 관한 사항 제14조 (용적률)	⑥ 지구단위계획구역내에서 주거복합건축물(공동주택 포함)을 건축할 경우에는 「서울시 공동주택 건립관련 용도지역 관리 등 업무처리지침」을 적용한다.	⑥ 지구단위계획구역내에서 주거복합건축물(공동주택 포함)을 건축할 경우에는 「서울시 공동주택 건립관련 용도지역 관리 등 업무처리지침」을 적용한다. ⑦ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함 – 일반상업지역 중 용도지역 변경이 없던 상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 315% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 472.5%이하(허용용적률의 75%)로 한다.) – 일반상업지역 중 종전 준주거지역이었던 상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 330% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 495%이하(허용용적률의 75%)로 한다.) – 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호 가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 따른 임대주택 추가 확보에 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 따른다.

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



68. 서계동 지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>3 가구 및 건축물 등에 관한 결정
2. 건축물 등에 관한 결정
나. 건축물 밀도계획</td><td>2) 용적률 계획
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="3">용 적 률</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th></tr>
<tr><td>제1종 일반주거지역</td><td>130%이하</td><td>150%이하</td><td rowspan="4">법정 용적률의 2배이하 적용</td><td rowspan="4">서울시 지구단위 계획 수립기준
서울시 도시계획 조례 시행규칙 제7조</td></tr>
<tr><td>제2종 일반주거지역</td><td>180%이하</td><td>200%이하</td></tr>
<tr><td>제3종 일반주거지역</td><td>220%이하</td><td>250%이하</td></tr>
<tr><td>일반상업지역</td><td>600%이하</td><td>800%이하</td></tr>
</table>
※ 상한용적률은 대지의 일부를 공공시설용지로 기부채납한 경우로서 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α) 이내 적용
※ 둘 이상의 용도지역 · 용도지구 · 용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용의 기준은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조」 규정을 따르도록 한다.</td><td>2) 용적률 계획
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="3">용 적 률</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th></tr>
<tr><td>제1종 일반주거지역</td><td>130%이하</td><td>150%이하</td><td rowspan="4">법정 용적률의 2배이하 적용</td><td rowspan="4">서울시 지구단위 계획 수립기준
서울시 도시계획 조례 시행규칙 제7조</td></tr>
<tr><td>제2종 일반주거지역</td><td>180%이하</td><td>200%이하</td></tr>
<tr><td>제3종 일반주거지역</td><td>220%이하</td><td>250%이하</td></tr>
<tr><td>일반상업지역</td><td>600%이하</td><td>800%이하</td></tr>
</table>
※ 상한용적률은 대지의 일부를 공공시설용지로 기부채납한 경우로서 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α) 이내 적용
※ 둘 이상의 용도지역 · 용도지구 · 용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용의 기준은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조」 규정을 따르도록 한다.
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따름</td></tr>
</table>

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



69. 용산 제1종지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>III 확지 및 건축물 등에 관한 결정사항
2. 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서
나. 건축물의 개발밀도 계획
2) 용적률 계획</td>
<td>(4) 용적률 결정조서
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2" rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">용도지역</th><th colspan="3">계획 내용</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th></tr>
<tr><td rowspan="9">1구역</td><td>후암동 주거지구</td><td>후암동 내부 저층 주거지역</td><td>2종</td><td>170%</td><td>200%</td><td>250%</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">서울역 선형필지 지구</td><td>한강로변 선형필지</td><td>일반상업</td><td>300%</td><td>400%</td><td>800%</td><td></td></tr>
<tr><td>청파로변 선형필지</td><td>2종</td><td>170%</td><td>200%</td><td>250%</td><td></td></tr>
<tr><td>남영동 상업업무지구</td><td>한강로~원효로 교차부분</td><td>일반상업</td><td>400/600%</td><td>600/800%</td><td>1,000%</td><td>도로폭에 따라 차등적용</td></tr>
<tr><td>문배동 업무지구</td><td>문배동일대</td><td>일반상업</td><td>400/600%</td><td>600/800%</td><td>1,000%</td><td>도로폭에 따라 차등적용</td></tr>
<tr><td rowspan="18">2구역</td><td rowspan="5">한강로 지구</td><td>한강로변</td><td>일반상업</td><td>600%</td><td>800%</td><td>1,000%</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">이면부</td><td>2종</td><td>170%</td><td>200%</td><td>250%</td><td></td></tr>
<tr><td>3종</td><td>210%</td><td>250%</td><td>300%</td><td></td></tr>
<tr><td>일반상업</td><td>400/600%</td><td>600/800%</td><td>1,000%</td><td>도로폭에 따라 차등적용</td></tr>
<tr><td>문배지구</td><td>백범로변</td><td>일반상업</td><td>600%</td><td>800%</td><td>1,000%</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">신계지구</td><td>이면부</td><td>3종</td><td>210%</td><td>250%</td><td>300%</td><td></td></tr>
<tr><td>원효로변</td><td>일반상업</td><td>600%</td><td>800%</td><td>1,000%</td><td></td></tr>
<tr><td>이면부</td><td>2종</td><td>170%</td><td>200%</td><td>250%</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">전자상가지구</td><td>3종</td><td>210%</td><td>250%</td><td>300%</td><td></td></tr>
<tr><td>일반상업</td><td>400/600%</td><td>600/800%</td><td>1,000%</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">정비창 전면지구</td><td>우림필유 부지</td><td>3종</td><td>210%</td><td>250%</td><td>300%</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">아세아 아파트 주변지구</td><td>한강로변</td><td>일반상업</td><td>600%</td><td>800%</td><td>1,000%</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">이면부</td><td>2종</td><td>170%</td><td>200%</td><td>250%</td><td></td></tr>
<tr><td>3종</td><td>210%</td><td>250%</td><td>300%</td><td></td></tr>
</table>
※ 하나의 대지에 2개이상의 용도지역이 걸치는 경우 '국토의 계획 및 이용에 관한 법률' 제84조에 따라 용도지역 규정 적용
※ 특별계획구역은 특별계획구역 지침 참조
– 하나의 용도지역으로 변경시 용적률 계획은 용도지역에 따라 가중평균한 바 기반시설 위치 및 규모 등의 변경시 용적률 재산정하여 적용
※ 용도지역 상향된 경우의 건축물 용도에 따른 용적률 적용기준은 별도의 규정이 있는 경우를 제외하고는 본 재정비에서 명시한 계획을 따른다. (특별계획구역 포함)
※ 상업지역내에서 주거복합건축물 건립시 용적률 계획은 별도의 규정이 있는 경우를 제외하고는 용도용적제에 따른 본 재정비에서 명시한 계획을 따른다. (특별계획구역 포함)
※ 도시·주거환경정비기본계획, 역세권 장기전세주택 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련법률 및 해당 기준에 따라 변경할 수 있음

(6) 용도지역 상향된 경우(1991.5.11. 이후) 건축물의 용도 및 용적률 적용기준
• 상업지역으로 상향된 경우 : 다음과 같이 적용
<table>
<tr><th>구 분</th><th>내 용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>주거지역 또는 준공업지역에서 일반상업지역으로 상향된 경우</td><td>공동주택과 업무시설중 오피스텔을 합한 연면적은 전체연면적의 70%이하 적용</td><td></td></tr>
</table>
(7) 상업지역내에서 주거복합건축물의 용적률 적용기준
• 용도지역이 상향된 경우('91.5.11 이후 변경)
– 허용용적률은 「도시계획조례 별표 3」의 기준과 1부 4-4-1에서 용적률 적용기준의 범위 내에서 별도로 정하며, 기준용적률은 (1부 4-4-1 용도지역별 기준/허용용적률) × 「도시계획조례 별표 3」에 따른 용적률로 정함
※ 제3종일반주거지역 → 일반상업지역의 경우 (예시)</td>
<td>(4) 용적률 결정조서
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2" rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">용도지역</th><th colspan="3">계획 내용</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th></tr>
<tr><td rowspan="9">1구역</td><td>후암동 주거지구</td><td>후암동 내부 저층 주거지역</td><td>2종</td><td>170%</td><td>200%</td><td>250%</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">서울역 선형필지 지구</td><td>한강로변 선형필지</td><td>일반상업</td><td>300%</td><td>400%</td><td>800%</td><td></td></tr>
<tr><td>청파로변 선형필지</td><td>2종</td><td>170%</td><td>200%</td><td>250%</td><td></td></tr>
<tr><td>남영동 상업업무지구</td><td>한강로~원효로 교차부분</td><td>일반상업</td><td>400/600%</td><td>600/800%</td><td>1,000%</td><td>도로폭에 따라 차등적용</td></tr>
<tr><td>문배동 업무지구</td><td>문배동일대</td><td>일반상업</td><td>400/600%</td><td>600/800%</td><td>1,000%</td><td>도로폭에 따라 차등적용</td></tr>
<tr><td rowspan="18">2구역</td><td rowspan="5">한강로 지구</td><td>한강로변</td><td>일반상업</td><td>600%</td><td>800%</td><td>1,000%</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">이면부</td><td>2종</td><td>170%</td><td>200%</td><td>250%</td><td></td></tr>
<tr><td>3종</td><td>210%</td><td>250%</td><td>300%</td><td></td></tr>
<tr><td>일반상업</td><td>400/600%</td><td>600/800%</td><td>1,000%</td><td>도로폭에 따라 차등적용</td></tr>
<tr><td>문배지구</td><td>백범로변</td><td>일반상업</td><td>600%</td><td>800%</td><td>1,000%</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">신계지구</td><td>이면부</td><td>3종</td><td>210%</td><td>250%</td><td>300%</td><td></td></tr>
<tr><td>원효로변</td><td>일반상업</td><td>600%</td><td>800%</td><td>1,000%</td><td></td></tr>
<tr><td>이면부</td><td>2종</td><td>170%</td><td>200%</td><td>250%</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">전자상가지구</td><td>3종</td><td>210%</td><td>250%</td><td>300%</td><td></td></tr>
<tr><td>일반상업</td><td>400/600%</td><td>600/800%</td><td>1,000%</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">정비창 전면지구</td><td>우림필유 부지</td><td>3종</td><td>210%</td><td>250%</td><td>300%</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">아세아 아파트 주변지구</td><td>한강로변</td><td>일반상업</td><td>600%</td><td>800%</td><td>1,000%</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">이면부</td><td>2종</td><td>170%</td><td>200%</td><td>250%</td><td></td></tr>
<tr><td>3종</td><td>210%</td><td>250%</td><td>300%</td><td></td></tr>
</table>
※ 하나의 대지에 2개이상의 용도지역이 걸치는 경우 '국토의 계획 및 이용에 관한 법률' 제84조에 따라 용도지역 규정 적용
※ 특별계획구역은 특별계획구역 지침 참조
– 하나의 용도지역으로 변경시 용적률 계획은 용도지역에 따라 가중평균한 바 기반시설 위치 및 규모 등의 변경시 용적률 재산정하여 적용
※ 용도지역 상향된 경우의 건축물 용도에 따른 용적률 적용기준은 별도의 규정이 있는 경우를 제외하고는 본 재정비에서 명시한 계획을 따른다. (특별계획구역 포함)
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「[별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함[별표3]을 따름
– 일반상업지역 중 허용용적률이 600%인 상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 300% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 450%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
– 일반상업지역 중 허용용적률이 400%인 상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 200% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 300%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
– 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 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 따른다.</td></tr>
</table>

주택 연면적 비율(%)	기준용적률	허용용적률	상한용적률
60 이상 ~ 70 미만	240% 이하	600% 이하	800% 이하
60 미만	250% 이하	610% 이하	

• 용도지역 변경이 없는 경우('91.5.11 이전 변경)
– 허용용적률은 「도시계획조례 별표 3」을 따르며, 기준용적률은 (1부 4-4-1 용도지역별 기준/허용용적률) × 「도시계획조례 별표 3」에 따른 용적률로 정할 수 있음

※ 일반상업지역의 경우 (예시)

주택 연면적 비율(%)	기준용적률	허용용적률	상한용적률
60 이상 ~ 70 미만	450% 이하	600% 이하	법적용적률의 2배이하
50 이상 ~ 60 미만	490% 이하	650% 이하	
40 이상 ~ 50 미만	530% 이하	700% 이하	
30 이상 ~ 40 미만	560% 이하	750% 이하	
30 미만	600% 이하	800% 이하	

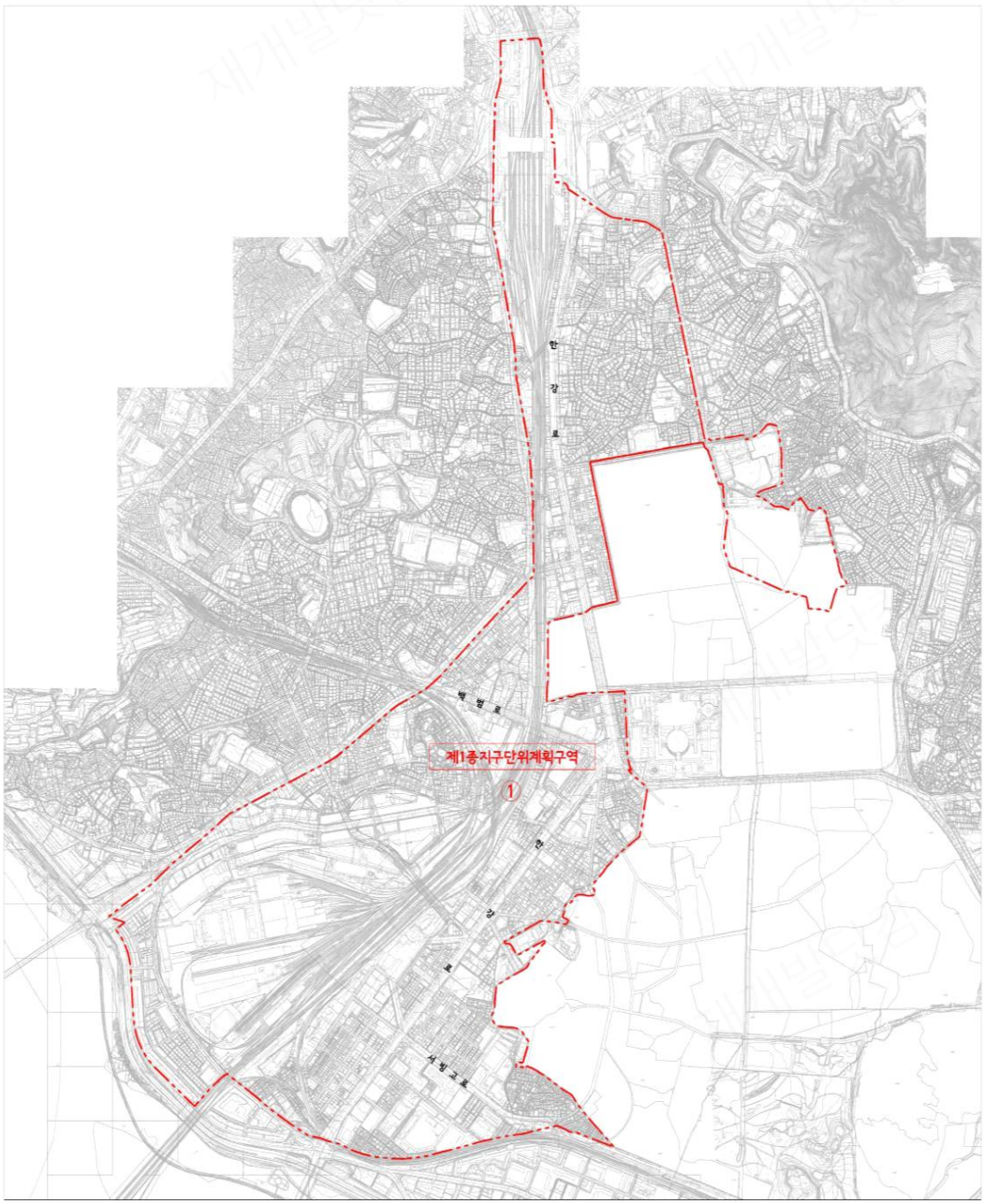
• 상기 용적률 체계는 서울특별시도시계획조례 제55조제3항(상업지역내 주거복합건축물의 용적률)과 동조례 시행규칙 제7조제1항을 동시에 충족하여야 함.

구 분	기 정	변 경
	민간부문 시행지침	
제3장 밀도에 관한 사항 제15조 (상업지역내 주거복합건축물의 용적률)	① 상업지역안에서 주거복합건물을 건축하는 때에는 당해 건축물의 연면적에 대한 주택연면적의 비율에 의한 기준을 적용한다. ② 일반상업지역에서 주거복합건물 건립시에는 다음 표에 따른다. 공공시설 제공에 따른 상한용적률을 받을 경우 상한용적률 부분의 주택연면적비율은 허용용적률 산정시의 주택연면적비율과 동일하게 한다. 〈 용도지역 변경이 없는 일반상업지역내 주거복합 건축물 용적률 기준 〉 ③ 상업지역으로 용도지역이 상향된 지역에 주거복합건물 건립시 허용용적률은 "서울시 도시계획조례 제55조3항의 「[별표3]」" 의 범위 내에서 "서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조" 에 따르며 기준용적률은 (용도지역별 기준/허용용적률) × 「도시계획조례 별표 3」에 따른 용적률로 정한다.	① 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [[별표3]]을 따르되 다음의 기준을 적용함 – 일반상업지역 중 허용용적률이 600%인 상업지역의 경우 [[별표3]] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 300% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([[별표3]] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 450%이하(허용용적률의 75%)로 한다.) – 일반상업지역 중 허용용적률이 400%인 상업지역의 경우 [[별표3]] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 200% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([[별표3]] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 300%이하(허용용적률의 75%)로 한다.) – 「서울특별시 도시계획 조례」 [[별표3]] 제1호 가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 따른 임대주택 추가 확보에 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 따른다.

〈 용도지역 변경이 없는 일반상업지역내 주거복합 건축물 용적률 기준 〉

주택연면적비율(%)	기준용적률	허용용적률	상한용적률
60이상 ~ 70미만	450%이하	600%이하	1,000%이하
50이상 ~ 60미만	490%이하	650%이하	
40이상 ~ 50미만	530%이하	700%이하	
30이상 ~ 40미만	560%이하	750%이하	
30미만	600%이하	800%이하	

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



용산 제1종지구단위계획	제1종 지구단위계획구역	N S=1:5,000 0 100 200 400 800m
제1종지구단위계획구역 결정(변경)도		

70. 응암지구중심 제1종지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>3 확지 및 건축물 등에 관한 결정
2. 건축물에 관한 결정(변경)조서</td><td>(4) 용적률 결정조서
<table><tr><th>구분</th><th>기준용적률(%)</th><th>허용용적률(%)</th><th>비고</th></tr><tr><td>상업 · 업무복합</td><td>300% 이하</td><td>500% 이하</td><td rowspan="5"></td></tr><tr><td rowspan="3">근린생활시설</td><td>300% 이하</td><td>500% 이하</td></tr><tr><td>300% 이하</td><td>450% 이하</td></tr><tr><td>250% 이하</td><td>400% 이하</td></tr><tr><td>주 거</td><td>220% 이하</td><td>400% 이하</td></tr></table>※ ① 지구단위계획구역내에 오피스텔을 건축할 경우 용적률은 '지구단위계획구역안의 오피스텔 관련 도시 · 건축공동위원회 심의기준' 을 적용한다.

■ 지구단위계획구역 안에서 오피스텔 건축시 용적률 적용기준
<table><tr><th>구분</th><th>도시 · 건축 공동위원회 심의기준</th><th>비고</th></tr><tr><td>일반주거지역 → 근린상업지역</td><td>• 공동주택 + 오피스텔 : 연면적 비율 70% 이하
• 상기외 용도 : 연면적 비율 30% 이하</td><td>오피스텔 용도용적제 적용</td></tr></table>※ 공공시설 제공(기부채납)에 따른 상한용적률의 경우도 상기 비율로 배분 적용함</td><td>(4) 용적률 결정조서
<table><tr><th>구분</th><th>기준용적률(%)</th><th>허용용적률(%)</th><th>비고</th></tr><tr><td>상업 · 업무복합</td><td>300% 이하</td><td>500% 이하</td><td rowspan="5"></td></tr><tr><td rowspan="3">근린생활시설</td><td>300% 이하</td><td>500% 이하</td></tr><tr><td>300% 이하</td><td>450% 이하</td></tr><tr><td>250% 이하</td><td>400% 이하</td></tr><tr><td>주 거</td><td>220% 이하</td><td>400% 이하</td></tr></table>※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
– 근린상업지역 중 허용용적률이 500%인 상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 333.5% 이하(허용용적률의 66.7%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 416.5%이하(허용용적률의 83.3%)로 한다.)
– 근린상업지역 중 허용용적률이 450%인 상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 300.2% 이하(허용용적률의 66.7%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 374.9%이하(허용용적률의 83.3%)로 한다.)
– 근린상업지역 중 허용용적률이 400%인 상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 266.8% 이하(허용용적률의 66.7%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 333.2%이하(허용용적률의 83.3%)로 한다.)
– 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 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 따른다.

※ 공공시설 제공(기부채납)에 따른 상한용적률의 경우도 상기 비율로 배분 적용함</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">민간부문 시행지침</th></tr>
<tr><td>제4장 건축물의 밀도에 관한 사항
제12조
(용적률:규제)</td><td>① 본 지구단위계획구역내에서는 필지별로 적용한 용적률의 범위내에서 건축하여야 한다.
② 상업지역 내 주거복합건물 건축시 서울특별시도시계획조례 제55조(용도지역안에서의 용적률) 제3항 관련 별표2의 용적률 범위내에서 용적률 분류표에 열거된 허용용적률을 적용한다.
③ 지구단위계획구역내에 오피스텔을 건축할 경우 용적률은 '지구단위계획구역안의 오피스텔 관련 도시·건축공동위원회 심의기준' 을 적용한다.
■ 지구단위계획구역 안에서 오피스텔 건축시 용적률 적용기준
<table><tr><th>구분</th><th>도시·건축 공동위원회 심의기준</th><th>비고</th></tr><tr><td>일반주거지역 → 근린상업지역</td><td>• 공동주택 + 오피스텔 : 연면적 비율 70% 이하
• 상가 외 용도 : 연면적 비율 30% 이하</td><td>오피스텔 용도용적제 적용</td></tr></table>※ 공공시설 제공(기부채납)에 따른 상한용적률의 경우도 상기 비율로 배분 적용함</td><td>① 본 지구단위계획구역내에서는 필지별로 적용한 용적률의 범위내에서 건축하여야 한다.
② 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
– 근린상업지역 중 허용용적률이 500%인 상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 333.5% 이하(허용용적률의 66.7%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 416.5%이하(허용용적률의 83.3%)로 한다.)
– 근린상업지역 중 허용용적률이 450%인 상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 300.2% 이하(허용용적률의 66.7%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 374.9%이하(허용용적률의 83.3%)로 한다.)
– 근린상업지역 중 허용용적률이 400%인 상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 266.8% 이하(허용용적률의 66.7%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 333.2%이하(허용용적률의 83.3%)로 한다.)
– 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 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 따른다.
※ 공공시설 제공(기부채납)에 따른 상한용적률의 경우도 상기 비율로 배분 적용함</td></tr>
</table>

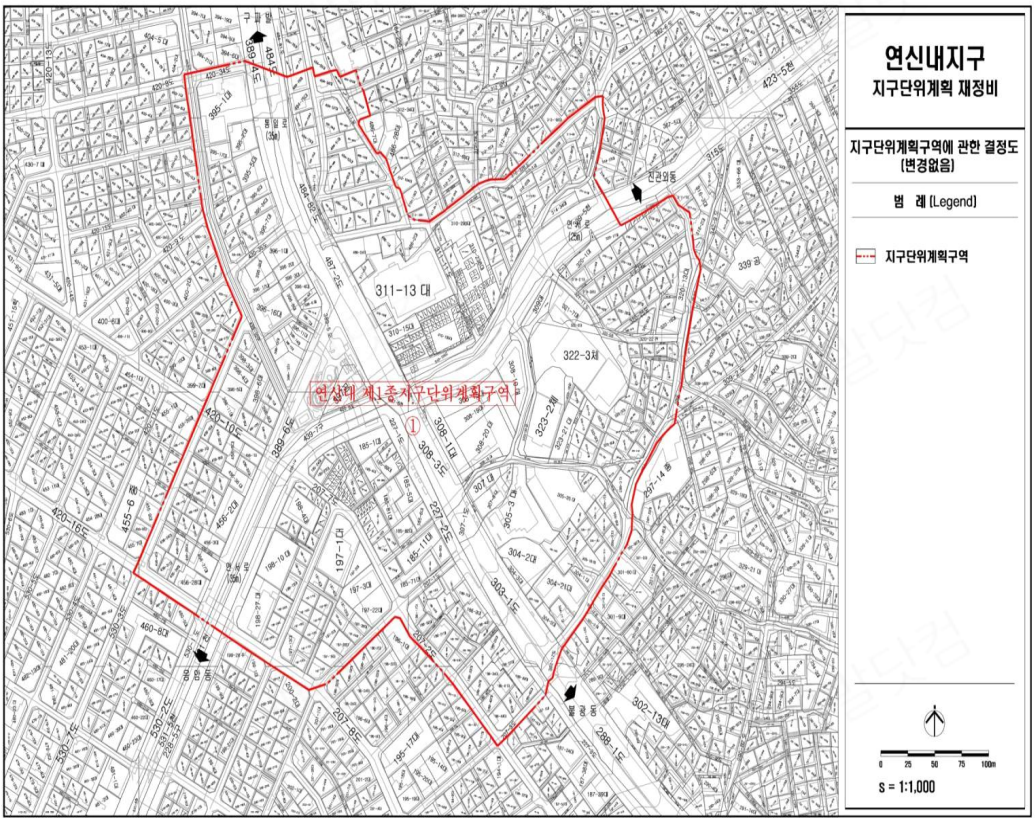
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



71. 연신내 제1종지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 계획
2. 건축물에 대한 용도 · 건폐율 · 높이 · 배치 · 형태 · 색채 · 건축선에 관한 결정(변경)조서
나. 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)</td><td>2) 용적률계획
<table><tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th colspan="3">계획내용</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>상한 용적률</th></tr><tr><td rowspan="2">일반상업지역 →일반상업지역</td><td>간선부</td><td>600%</td><td>800%</td><td>법적 용적률의 2배이하</td><td></td></tr><tr><td>이면부</td><td>300%</td><td>500%</td><td>법적 용적률의 2배이하</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">일반주거지역 →일반상업지역</td><td>간선부</td><td>300%</td><td>630%</td><td>법적 용적률의 2배이하</td><td></td></tr><tr><td>이면부</td><td>300%</td><td>500%</td><td>법적 용적률의 2배이하</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">일반주거지역 →준주거지역</td><td>300%</td><td>360%</td><td>400%</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">일반주거지역 →제2종일반주거지역</td><td>170%</td><td>200%</td><td>법적 용적률의 2배이하</td><td></td></tr></table>주) 1. 상한용적률 산정은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 준수
2. 도시환경정비사업시 본 지구단위계획 내용을 따르도록 함.
3. 관광숙박시설 건축시 서울특별시 도시계획조례 제55조 제17항에 의거 용적률 완화가능</td><td>2) 용적률계획
<table><tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th colspan="3">계획내용</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>상한 용적률</th></tr><tr><td rowspan="2">일반상업지역 →일반상업지역</td><td>간선부</td><td>600%</td><td>800%</td><td>법적 용적률의 2배이하</td><td></td></tr><tr><td>이면부</td><td>300%</td><td>500%</td><td>법적 용적률의 2배이하</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">일반주거지역 →일반상업지역</td><td>간선부</td><td>300%</td><td>630%</td><td>법적 용적률의 2배이하</td><td></td></tr><tr><td>이면부</td><td>300%</td><td>500%</td><td>법적 용적률의 2배이하</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">일반주거지역 →준주거지역</td><td>300%</td><td>360%</td><td>400%</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">일반주거지역 →제2종일반주거지역</td><td>170%</td><td>200%</td><td>법적 용적률의 2배이하</td><td></td></tr></table>주) 1. 상한용적률 산정은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 준수
2. 도시환경정비사업시 본 지구단위계획 내용을 따르도록 함.
3. 관광숙박시설 건축시 서울특별시 도시계획조례 제55조 제17항에 의거 용적률 완화가능
4. 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
– 일반상업지역(일반상업지역→일반상업지역) 중 이면부의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 250% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 375% 이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
– 일반상업지역(일반주거지역→일반상업지역) 중 간선부의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 315% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 472.5% 이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
– 일반상업지역(일반주거지역→일반상업지역) 중 이면부의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 250% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 375% 이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
– 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호 가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 따른 임대주택 추가 확보에 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 따른다.</td></tr>
</table>

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



72. 불광 제1종지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 계획
2. 건축물에 대한 용도 · 건폐율 · 높이 · 배치 · 형태 · 색채 · 건축선에 관한 결정(변경)조서
나. 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)</td><td>2) 용적률계획
<table><tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th colspan="3">계획내용</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>상한 용적률</th></tr><tr><td rowspan="3">일반주거지역 →일반상업지역</td><td>간선부</td><td>300%</td><td>630%</td><td>법적 용적률의 2배이하</td><td></td></tr><tr><td>이면부</td><td>300%</td><td>500%</td><td>법적 용적률의 2배이하</td><td></td></tr><tr><td>2001 아울렛 특별계획구역</td><td>286%</td><td>571%</td><td>법적 용적률의 2배이하</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">일반주거지역 →준주거지역</td><td>간선부</td><td>300%</td><td>360%</td><td>법적 용적률의 2배이하</td><td></td></tr><tr><td>이면부</td><td>250%</td><td>360%</td><td>법적 용적률의 2배이하</td><td></td></tr></table>주) 1. 상한용적률 산정은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 준수
2. 관광숙박시설 건축시 서울특별시 도시계획조례 제55조 제17항에 의거 용적률 완화가능</td><td>2) 용적률계획
<table><tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th colspan="3">계획내용</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>상한 용적률</th></tr><tr><td rowspan="3">일반주거지역 →일반상업지역</td><td>간선부</td><td>300%</td><td>630%</td><td>법적 용적률의 2배이하</td><td></td></tr><tr><td>이면부</td><td>300%</td><td>500%</td><td>법적 용적률의 2배이하</td><td></td></tr><tr><td>2001 아울렛 특별계획구역</td><td>286%</td><td>571%</td><td>법적 용적률의 2배이하</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">일반주거지역 →준주거지역</td><td>간선부</td><td>300%</td><td>360%</td><td>법적 용적률의 2배이하</td><td></td></tr><tr><td>이면부</td><td>250%</td><td>360%</td><td>법적 용적률의 2배이하</td><td></td></tr></table>주) 1. 상한용적률 산정은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 준수
2. 관광숙박시설 건축시 서울특별시 도시계획조례 제55조 제17항에 의거 용적률 완화가능
3. 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
– 일반상업지역(일반주거지역→일반상업지역) 중 간선부의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 315% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 472.5% 이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
– 일반상업지역(일반주거지역→일반상업지역) 중 이면부의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 250% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 375% 이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
– 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호 가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 따른 임대주택 추가 확보에 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 따른다.</td></tr>
<tr><td>4. 인센티브 운영계획
가. 용적률 완화항목 및 완화기준</td><td>1. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 의무형 인센티브는 100분의 20이상, 규제형과 유도형 인센티브 합은 100분의 80 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.
2. 의무형 인센티브인 친환경 건축물 항목은 해당 인센티브의 100분의 20에 미달하는 경우에도 유도형과 규제형 인센티브항목 준수를 통하여 부족한 의무형 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다.
3. 유도형 인센티브 항목이 두가지 이상인 경우 한 항목의 유도형 인센티브 계획용적률은 해당 유도형 인센티브량의100분의 50이내에서 적용하도록 한다.
4. 규제형 인센티브 계획용적률은 해당 허용용적률 인센티브량의 100분의 50을 초과할 수 없으며, 본 기준을 초과하여 계획용적률이 산출된 경우에는 지구단위계획 도상의 규제사항은 건축계획에 반영하여야 한다.</td><td>1. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 의무형 인센티브는 100분의 20이상, 규제형과 유도형 인센티브 합은 100분의 80 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.
2. 의무형 인센티브인 친환경 건축물 항목은 해당 인센티브의 100분의 20에 미달하는 경우에도 유도형과 규제형 인센티브항목 준수를 통하여 부족한 의무형 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다.
3. 유도형 인센티브 항목이 두가지 이상인 경우 한 항목의 유도형 인센티브 계획용적률은 해당 유도형 인센티브량의100분의 50이내에서 적용하도록 한다.
4. 규제형 인센티브 계획용적률은 해당 허용용적률 인센티브량의 100분의 50을 초과할 수 없으며, 본 기준을 초과하여 계획용적률이 산출된 경우에는 지구단위계획 도상의 규제사항은 건축계획에 반영하여야 한다.</td></tr>
</table>

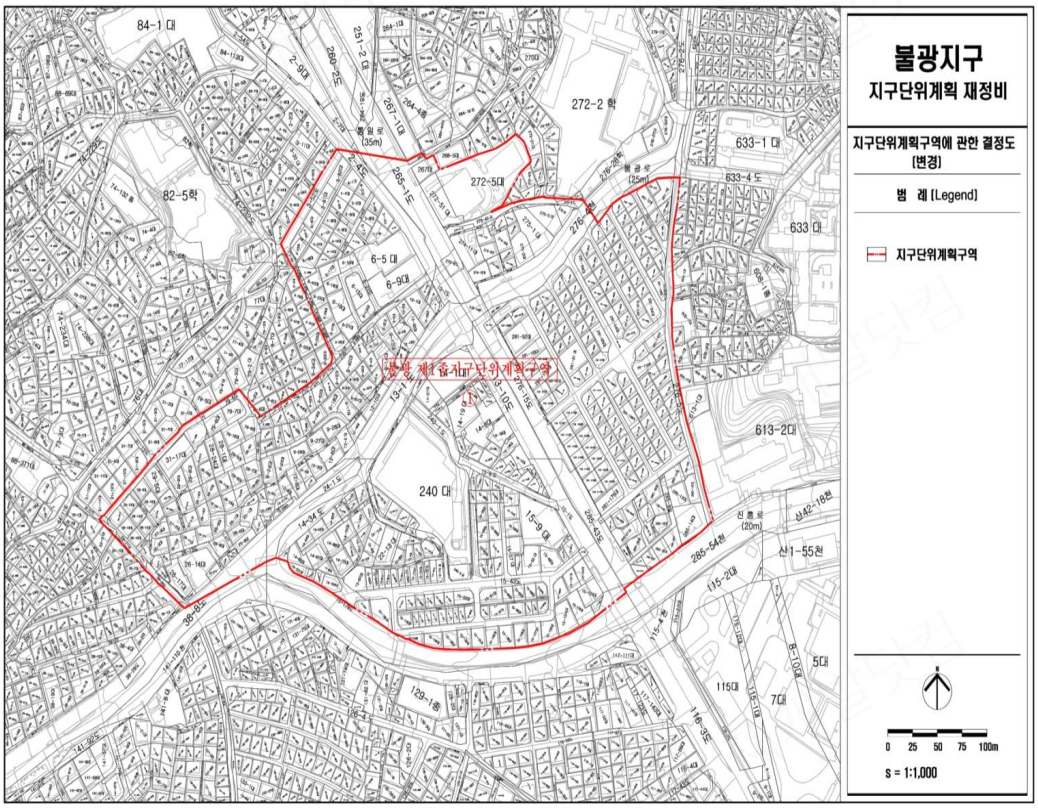
5. 권장용도의 면적은
 – 전층 권장의 경우는 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적(주차장 제외)의 30%이상일 경우에 인센티브를부여하며,
 – 특정층(1층 등) 권장의 경우는 해당 용도의 바닥면적 합계가 해당층 연면적(주차장 제외)의 50%이상일 경우에 인센티브를부여한다.
6. 공동개발(지정/권장)에 관한 인센티브 부여는 본 지구단위계획 결정일 당시 계획이 수립된 대지에 한하여 적용하며, 최대개발규모내에서 토지소유자가 자율적으로 공동개발시에는 별도의 인센티브를 부여한다.
7. 미관지구내 건축한계선 후퇴부분은 제공면적 산정시 제외하며, 본 지구단위계획에서 제시한 건축한계선보다 추가하여후퇴한 부분에 한하여 인센티브를 부여한다. 이 경우 추가되는 건축한계선에 대하여는 지구단위계획 결정 절차를 거쳐야한다.
8. 조경면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계상할 수 없다.
9. 의무형 인센티브 항목은 본 지구단위계획에서 동일하게 아래와 같이 적용한다.

항목	세분	완화기준	비고
환경친화적 건축물	자연지반 보존	기준용적률 x (보존면적/대지면적) x0.2	
	옥상녹화	기준용적률 x (녹화면적/대지면적) x0.1	•녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용 •법정 조경으로 산입된 면적 제외
	녹색 주차장	기준용적률 x (설치면적/대지면적) 으로서 기준용적률 x 0.05	
	중수도 시설설치	기준용적률 x 0.04	•총 사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용 •관련법상 의무시설인 경우 제외
	빗물관리시설설치 (저류·침투·이용)	기준용적률 x 0.04	•빗물 저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 설계 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상되도록 설치
	신 재생 에너지 사용	기준용적률 x 0.05	•건축공사비의 1%이상 또는 총에너지 사용량의 1%이상 부담
	에너지 절약 계획도입	구분 / 에너지절감율 / 에너지성능지표 / 친환경건축물인증 / 인센티브량 1등급 / 33.5% 이상 / 81점 이상 / 85점이상 / 기준용적률 x 0.05 2등급 / 23.5~33.5% 이상 / 74~81점 미만 / 75~85점미만 / 기준용적률 x 0.03	

5. 권장용도의 면적은
 – 전층 권장의 경우는 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적(주차장 제외)의 30%이상일 경우에 인센티브를 부여하며,
 ※ 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제3항 [별표3] 제2호나목의 임대주택 추가 확보에 따라 허용용적률 인센티브 계획에서 권장용도 면적을 준수하기 어려운 경우 임대주택 추가 확보에 따른 면적(증가하는 용적률의 2분의 1)을 활용하여 부족한 권장용도 면적을 산정할 수 있다.
 (「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제2호나목에 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 따른다.)
 – 특정층(1층 등) 권장의 경우는 해당 용도의 바닥면적 합계가 해당층 연면적(주차장 제외)의 50%이상일 경우에 인센티브를부여한다.
6. 공동개발(지정/권장)에 관한 인센티브 부여는 본 지구단위계획 결정일 당시 계획이 수립된 대지에 한하여 적용하며, 최대개발규모내에서 토지소유자가 자율적으로 공동개발시에는 별도의 인센티브를 부여한다.
7. 미관지구내 건축한계선 후퇴부분은 제공면적 산정시 제외하며, 본 지구단위계획에서 제시한 건축한계선보다 추가하여후퇴한 부분에 한하여 인센티브를 부여한다. 이 경우 추가되는 건축한계선에 대하여는 지구단위계획 결정 절차를 거쳐야한다.
8. 조경면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계상할 수 없다.
9. 의무형 인센티브 항목은 본 지구단위계획에서 동일하게 아래와 같이 적용한다.

항목	세분	완화기준	비고
환경친화적 건축물	자연지반 보존	기준용적률 x (보존면적/대지면적) x0.2	
	옥상녹화	기준용적률 x (녹화면적/대지면적) x0.1	•녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용 •법정 조경으로 산입된 면적 제외
	녹색 주차장	기준용적률 x (설치면적/대지면적) 으로서 기준용적률 x 0.05	
	중수도 시설설치	기준용적률 x 0.04	•총 사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용 •관련법상 의무시설인 경우 제외
	빗물관리시설설치 (저류·침투·이용)	기준용적률 x 0.04	•빗물 저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 설계 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상되도록 설치
	신 재생 에너지 사용	기준용적률 x 0.05	•건축공사비의 1%이상 또는 총에너지 사용량의 1%이상 부담
	에너지 절약 계획도입	구분 / 에너지절감율 / 에너지성능지표 / 친환경건축물인증 / 인센티브량 1등급 / 33.5%이상 / 81점 이상 / 85점이상 / 기준용적률 x 0.05 2등급 / 23.5~33.5% 이상 / 74~81점 미만 / 75~85점미만 / 기준용적률 x 0.03	

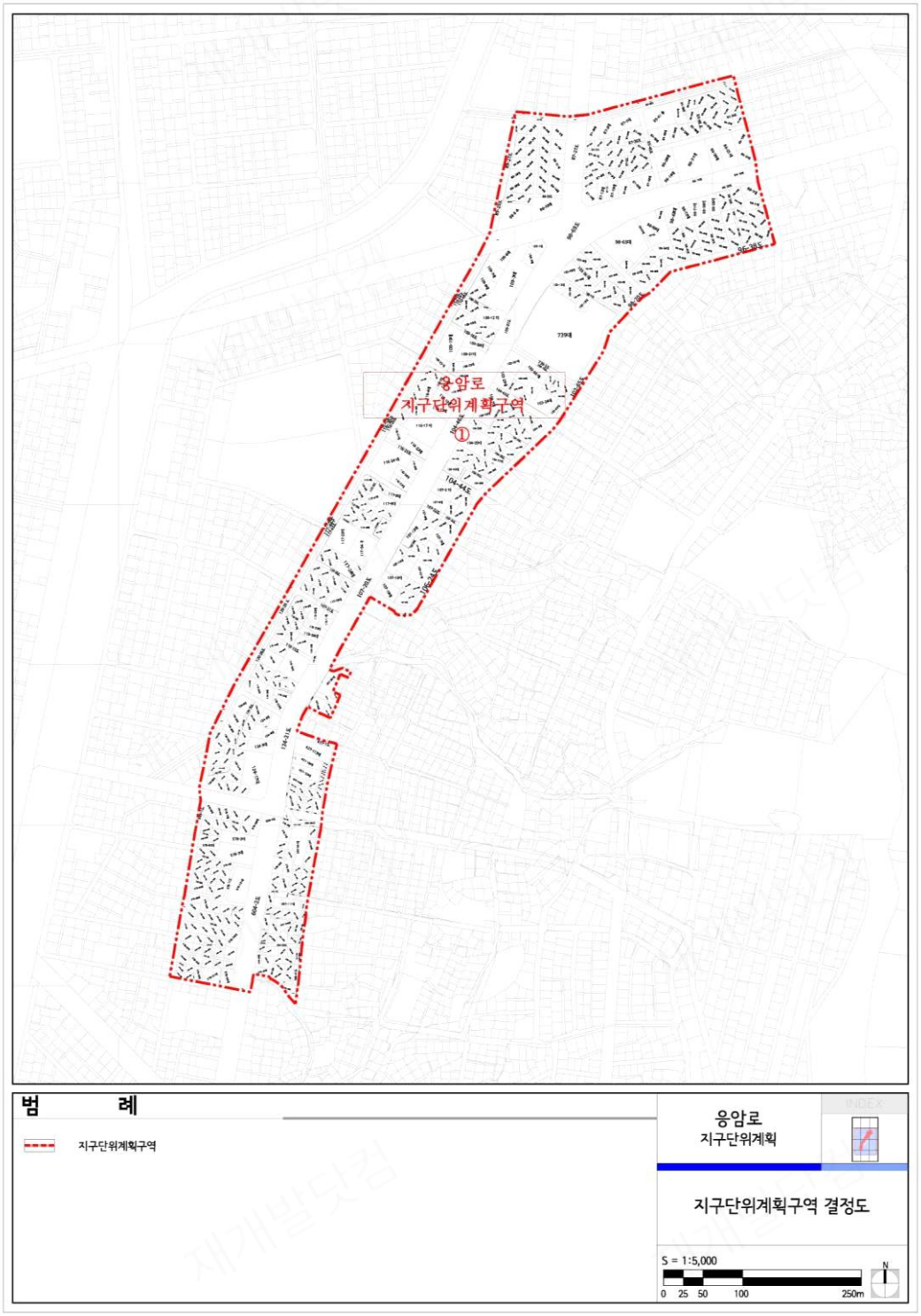
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



73. 응암로 지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>III. 획지 및 건축물 등에 관한 계획
2. 건축물에 관한 계획</td><td>(4) 용적률 계획
• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 서울시 도시계획조례에 따른 용도지역안에서의 용적률 계획
<table><tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th colspan="2">계획내용</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th></tr><tr><td>상업지역</td><td>일반 상업지역</td><td>600% 이하</td><td>800% 이하</td><td></td></tr><tr><td rowspan="3">주거지역</td><td>준주거지역</td><td>300% 이하</td><td>400% 이하</td><td></td></tr><tr><td>제3종 일반주거지역</td><td>230% 이하</td><td>250% 이하</td><td></td></tr><tr><td>제2종 일반주거지역</td><td>200% 이하</td><td>200% 이하</td><td></td></tr></table>주) 1. 특별계획구역가능지는 향후 세부개발계획 수립 시 결정
2. 일반상업지역내 주거복합건물은 서울특별시 도시계획조례 제55조 규정에 의한 [별표3]의 용적률을 적용한다.</td><td>(4) 용적률 계획
• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 서울시 도시계획조례에 따른 용도지역안에서의 용적률 계획
<table><tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th colspan="2">계획내용</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th></tr><tr><td>상업지역</td><td>일반 상업지역</td><td>600% 이하</td><td>800% 이하</td><td></td></tr><tr><td rowspan="3">주거지역</td><td>준주거지역</td><td>300% 이하</td><td>400% 이하</td><td></td></tr><tr><td>제3종 일반주거지역</td><td>230% 이하</td><td>250% 이하</td><td></td></tr><tr><td>제2종 일반주거지역</td><td>200% 이하</td><td>200% 이하</td><td></td></tr></table>주) 1. 특별계획구역가능지는 향후 세부개발계획 수립 시 결정
2. 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따름</td></tr>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">민간부문 시행지침</th></tr>
<tr><td>제4장 건축물의 규모에 관한 사항
제13조 용적률</td><td>〈용적률〉
<table><tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th colspan="2">계획내용</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th></tr><tr><td>상업지역</td><td>일반 상업지역</td><td>600% 이하</td><td>800% 이하</td><td rowspan="4">상한용적률은 서울특별시 도시계획조례 시행규칙을 따름</td></tr><tr><td rowspan="3">주거지역</td><td>준주거지역</td><td>300% 이하</td><td>400% 이하</td></tr><tr><td>제3종 일반주거지역</td><td>230% 이하</td><td>250% 이하</td></tr><tr><td>제2종 일반주거지역</td><td>200% 이하</td><td>200% 이하</td></tr></table>주) 1. 특별계획구역가능지는 향후 세부개발계획 수립 시 결정
2. 일반상업지역내 주거복합건물은 서울특별시 도시계획조례 제55조 규정에 의한 [별표3]의 용적률을 적용한다.</td><td>〈용적률〉
<table><tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th colspan="2">계획내용</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th></tr><tr><td>상업지역</td><td>일반 상업지역</td><td>600% 이하</td><td>800% 이하</td><td rowspan="4">상한용적률은 서울특별시 도시계획조례 시행규칙을 따름</td></tr><tr><td rowspan="3">주거지역</td><td>준주거지역</td><td>300% 이하</td><td>400% 이하</td></tr><tr><td>제3종 일반주거지역</td><td>230% 이하</td><td>250% 이하</td></tr><tr><td>제2종 일반주거지역</td><td>200% 이하</td><td>200% 이하</td></tr></table>주) 1. 특별계획구역가능지는 향후 세부개발계획 수립 시 결정
2. 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따름.</td></tr>
</table>

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



74. 수색 지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>III. 획지 및 건축물 등에 관한 계획
2. 건축물 용도 및 건폐율, 용적률, 높이계획
나. 용적률 계획</td>
<td>■ 용적률 범위
<table>
<tr><th>구 분</th><th>기준용적률(%)</th><th>2003.6.30. 이후 허용용적률(%)</th></tr>
<tr><td>일반주거지역 → 제2종일반주거지역</td><td>180%이하</td><td>200%이하</td></tr>
<tr><td>일반주거지역 → 제3종일반주거지역</td><td>220%이하</td><td>250%이하</td></tr>
<tr><td>일반주거지역 → 준주거지역</td><td>- 간선부 : 300%이하
- 이면부 : 250%이하</td><td>- 간선부 : 360%이하
- 이면부 : 350%이하</td></tr>
<tr><td>준주거지역 → 준주거지역</td><td>- 간선부 : 350%이하
- 이면부 : 250%이하</td><td>- 간선부 : 400%이하
- 이면부 : 350%이하</td></tr>
<tr><td>준주거지역 → 일반상업지역</td><td>- 간선부 : 400%이하
- 이면부 : 300%이하</td><td>- 간선부 : 600%이하
- 이면부 : 500%이하</td></tr>
</table>
주) 1. 일반주거지역에서 준주거지역으로 상향된 지역 중 간선부의 허용용적률은 서울특별시 도시계획조례 부칙 제4조 및 동 조례시행규칙 부칙 제3조의 규정에 따라 2003년 6월 30일까지는 400%이하로 하고, 이를 초과하는 허용용적률은 433% 범위안에서 서울특별시 도시계획위원회 심의를 거쳐 결정된 용적률을 적용한다.
2. 준주거지역으로 존치되는 지역 중 간선부의 허용용적률은 서울특별시 도시계획조례 부칙 제4조 및 동 조례시행규칙 부칙 제3조의 규정에 따라 2003년 6월 30일까지는 400%이하로 하고, 이를 초과하는 허용용적률은 466% 범위안에서 서울특별시 도시계획위원회 심의를 거쳐 결정된 용적률을 적용한다.
3. 용적률 적용기준이 다른 획지간의 공동건축시에는 아래산식에 의한 기준 · 허용용적률을 적용한다.

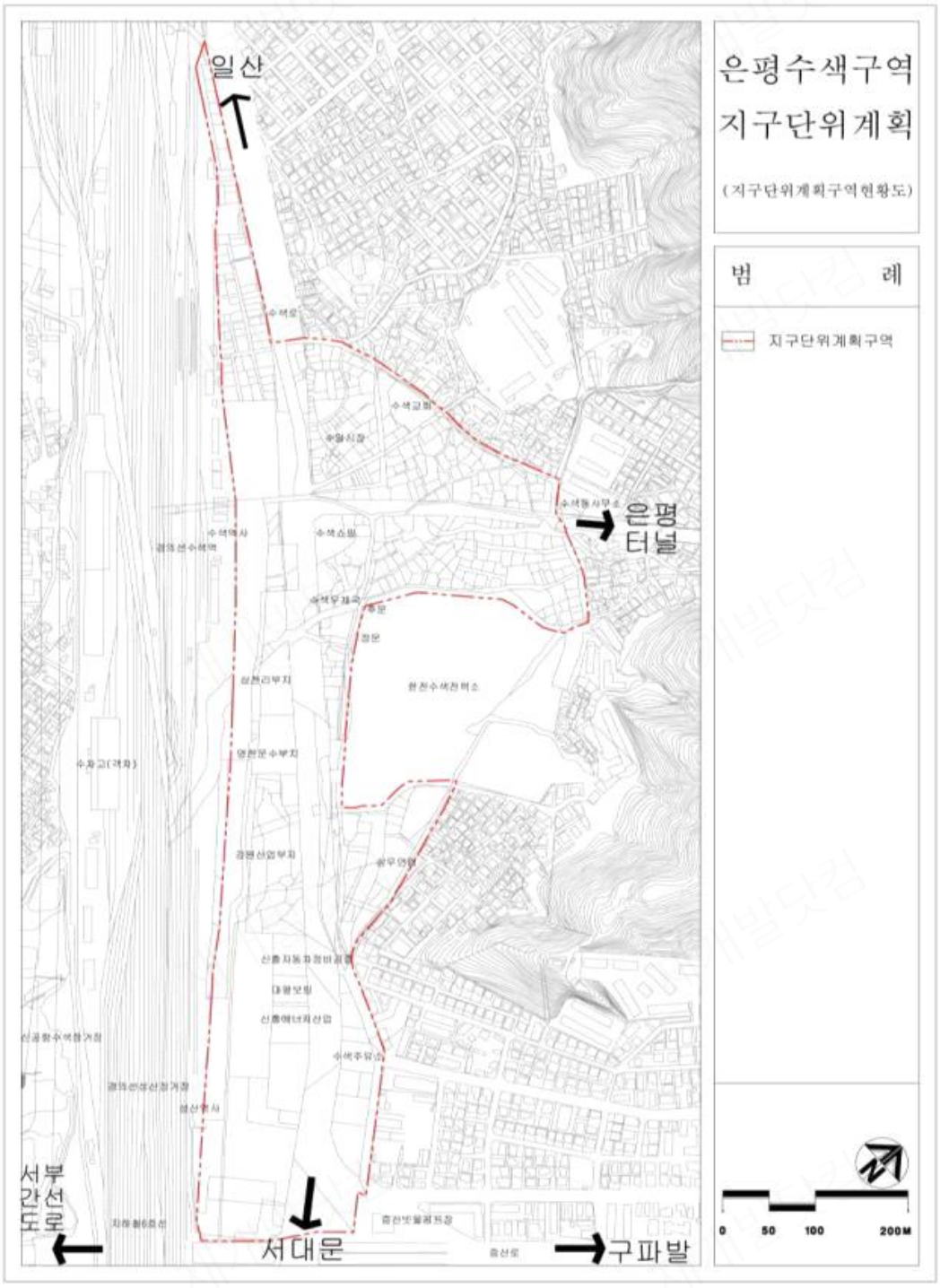
• 용적률 산정식 = $\frac{(A \times \alpha)+(B \times \beta)}{(A + B)}$
A : A대지의 면적
B : B대지의 면적
α : A대지의 기준허용용적률
β : B대지의 기준허용용적률

■ 상업지역(준주거지역 → 일반상업지역)내 주거복합건축물에 대한 용도용적제 적용기준
<table>
<tr><th>주택연면적 비율(%)</th><th>허용용적률 600%이하 획지</th><th>허용용적률 500%이하 획지</th></tr>
<tr><td>80이상~90미만</td><td>360%이하</td><td>360%이하</td></tr>
<tr><td>70이상~80미만</td><td>395%이하</td><td>380%이하</td></tr>
<tr><td>60이상~70미만</td><td>430%이하</td><td>400%이하</td></tr>
<tr><td>50이상~60미만</td><td>465%이하</td><td>420%이하</td></tr>
<tr><td>40이상~50미만</td><td>500%이하</td><td>440%이하</td></tr>
<tr><td>30이상~40미만</td><td>535%이하</td><td>460%이하</td></tr>
<tr><td>20이상~30미만</td><td>570%이하</td><td>480%이하</td></tr>
<tr><td>20미만</td><td>600%이하</td><td>500%이하</td></tr>
</table></td>
<td>■ 용적률 범위
<table>
<tr><th>구 분</th><th>기준용적률(%)</th><th>2003.6.30. 이후 허용용적률(%)</th></tr>
<tr><td>일반주거지역 → 제2종일반주거지역</td><td>180%이하</td><td>200%이하</td></tr>
<tr><td>일반주거지역 → 제3종일반주거지역</td><td>220%이하</td><td>250%이하</td></tr>
<tr><td>일반주거지역 → 준주거지역</td><td>- 간선부 : 300%이하
- 이면부 : 250%이하</td><td>- 간선부 : 360%이하
- 이면부 : 350%이하</td></tr>
<tr><td>준주거지역 → 준주거지역</td><td>- 간선부 : 350%이하
- 이면부 : 250%이하</td><td>- 간선부 : 400%이하
- 이면부 : 350%이하</td></tr>
<tr><td>준주거지역 → 일반상업지역</td><td>- 간선부 : 400%이하
- 이면부 : 300%이하</td><td>- 간선부 : 600%이하
- 이면부 : 500%이하</td></tr>
</table>
주) 1. 일반주거지역에서 준주거지역으로 상향된 지역 중 간선부의 허용용적률은 서울특별시 도시계획조례 부칙 제4조 및 동 조례시행규칙 부칙 제3조의 규정에 따라 2003년 6월 30일까지는 400%이하로 하고, 이를 초과하는 허용용적률은 433% 범위안에서 서울특별시 도시계획위원회 심의를 거쳐 결정된 용적률을 적용한다.
2. 준주거지역으로 존치되는 지역 중 간선부의 허용용적률은 서울특별시 도시계획조례 부칙 제4조 및 동 조례시행규칙 부칙 제3조의 규정에 따라 2003년 6월 30일까지는 400%이하로 하고, 이를 초과하는 허용용적률은 466% 범위안에서 서울특별시 도시계획위원회 심의를 거쳐 결정된 용적률을 적용한다.
3. 용적률 적용기준이 다른 획지간의 공동건축시에는 아래산식에 의한 기준 · 허용용적률을 적용한다.

• 용적률 산정식 = $\frac{(A \times \alpha)+(B \times \beta)}{(A + B)}$
A : A대지의 면적
B : B대지의 면적
α : A대지의 기준허용용적률
β : B대지의 기준허용용적률

■ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
– 간선부 상업지역(준주거지역 → 일반상업지역)경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 300% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 450%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
– 이면부 상업지역(준주거지역 → 일반상업지역)경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 250% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 375%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
– 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호 가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 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 따른다.</td></tr>
</table>

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도

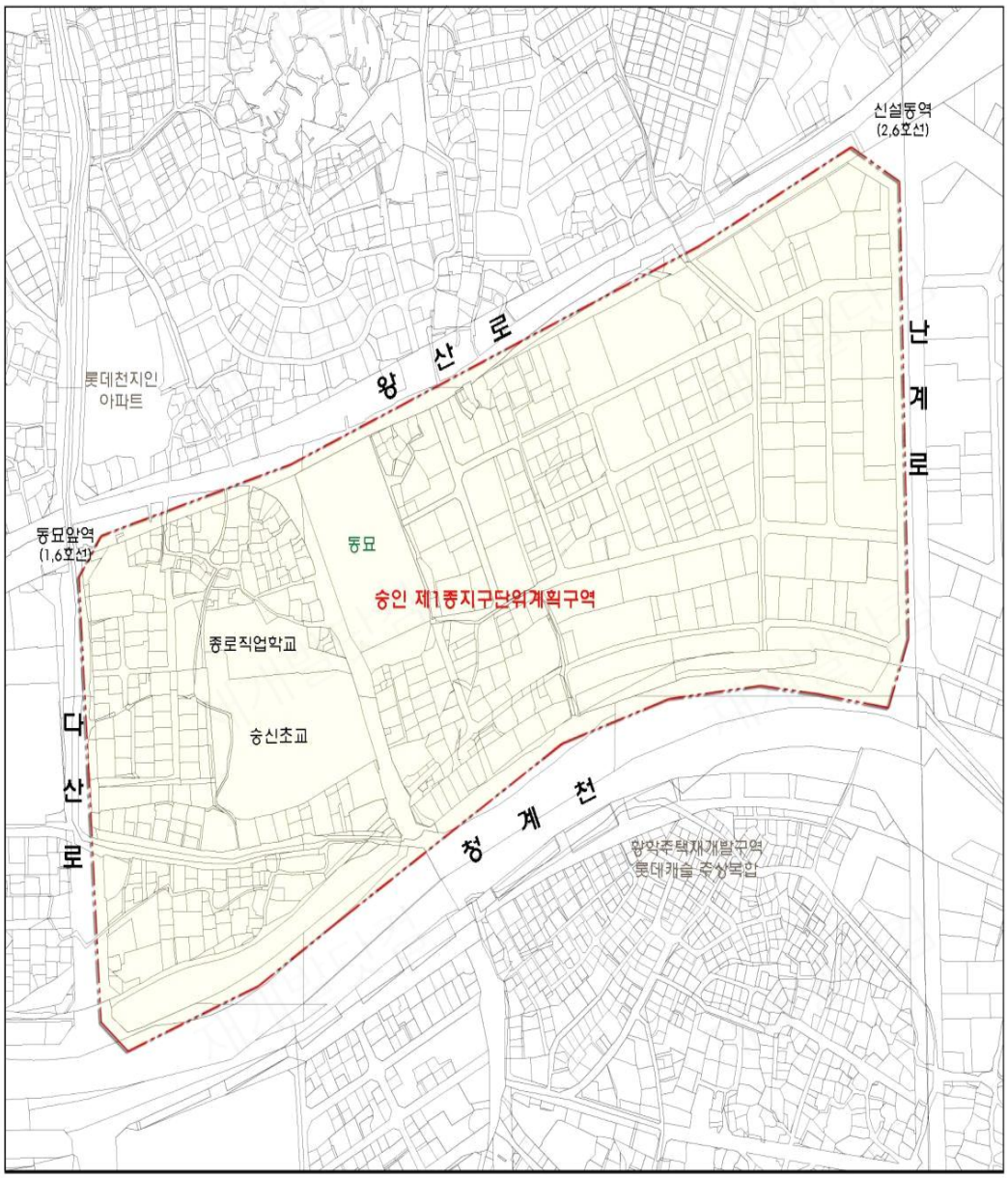


75. 숭인 제1종지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th>구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">결정조서</td></tr>
<tr><td>3 확지 및 건축물 등에 관한 결정
2. 건축물에 관한 결정조서
2) 건축물의 밀도 및 높이 결정조서</td><td>(2) 용적률 결정조서
<table><tr><th rowspan="2">용도지역</th><th colspan="3">지구단위계획 내용</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr><tr><td>일반상업지역</td><td>500% 이하</td><td>800% 이하</td><td>1000%이하</td><td></td></tr></table>※ 주거복합건물을 건축하는 때에는 서울특별시 도시계획조례 제55조의 규정에 따라 당해건축물의 연면적에 대한 주택연면적의 비율에 의한 용적률이 허용용적률이 된다. 단, 「재래시장 육성을 위한 특별법」 제18조의 규정에 의하여 선정된 시장정비사업 시행구역으로서 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 주거복합건물의 용적률을 적용하지 아니하기로한 경우에는 그러하지 아니한다</td><td>(2) 용적률 결정조서
<table><tr><th rowspan="2">용도지역</th><th colspan="3">지구단위계획 내용</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr><tr><td>일반상업지역</td><td>500% 이하</td><td>800% 이하</td><td>1000%이하</td><td></td></tr></table>※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따름. 단, 「재래시장 육성을 위한 특별법」 제18조의 규정에 의하여 선정된 시장정비사업 시행구역으로서 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 주거복합건물의 용적률을 적용하지 아니하기로한 경우에는 그러하지 아니한다</td></tr>
<tr><td>5. 인센티브에 관한 사항
1) 용적률 인센티브</td><td colspan="2"><table><tr><th colspan="3">항목 \ 내용</th><th>완화기준</th><th>비고</th></tr><tr><td rowspan="3">획지계획</td><td>공동개발</td><td>공동개발 지정·권장준수</td><td>기준용적률 × 0.1</td><td>•공동개발(지정,권장)및 획지로 계획된 필지가 3개 이상일 경우 0.12적용
•특별계획구역은 획지별 또는 특별계획구역별 통합개발시 기준용적률× 0.05</td></tr><tr><td>획지단위개발</td><td>획지단위</td><td>기준용적률 × 0.1</td></tr><tr><td>필지 분할</td><td>필지분할가능선 준수시</td><td>기준용적률 × 0.05</td></tr><tr><td>건축물용도</td><td>권장/지정용도</td><td>지침준수시</td><td>기준용적률× (지정/권장용도면적÷주차장등 을 제외한 건축연면적) × 0.2</td><td>•지정용도 100% 수용시
•권장용도 70% 이상 수용시</td></tr><tr><td rowspan="4">대지내공지</td><td>공개공지</td><td>조성형태 및 규모 준수시</td><td>기준용적률× [(설치면적-의무면적)÷ 대지면적]× a</td><td>•피로티 구조 a=0.5
•개방형 구조 a=1.2</td></tr><tr><td>쌈지형, 침상형 공지</td><td>조성형태 및 규모 준수시</td><td>기준용적률× (제공면적/대지면적)× a</td><td>•피로티 구조 a=0.5
•침상형 구조 a=1.0
•개방형 구조 a=1.2</td></tr><tr><td>건축한계선/벽면한계선</td><td>전면공지</td><td>기준용적률× (제공면적/대지면적)× a</td><td>•벽면한계선 a=0.7
•건축한계선 a=1.0
•(지하적용)건축한계선 a=1.5</td></tr><tr><td rowspan="3">대지내통로</td><td rowspan="3">보행통로</td><td>공공보행통로 지상형</td><td>기준용적률× (조성면적/대지면적)× a</td><td rowspan="3">•피로티 구조 a=0.5
•개방형 구조 a=1.0</td></tr><tr><td>공공보행통로 입체형(지하)</td><td>기준용적률× (조성면적/대지면적)× a</td></tr><tr><td>보차혼용통로</td><td>기준용적률× (조성면적/대지면적)× a</td></tr><tr><td>광고물</td><td>옥외광고물 및 통합간판등 설치</td><td>준수시</td><td>기준용적률 × 0.03</td><td>•서울시(종로구) 옥외광고물 관리조례 및 기준 적용</td></tr><tr><td rowspan="7">환경친화적건축물</td><td>자연지반 보존</td><td>보존시</td><td>기준용적률× (자연지반보존면적/대지면적) × 0.2</td><td>•200㎡ 이상 대지 : 대지내조경의무면적을 제외한 지층부 비건폐면적의 30% 이상 자연지반보존시
•200㎡ 이하 대지 : 전체 비건폐면적의 30% 이상 보존시</td></tr><tr><td>옥상녹화</td><td>준수시</td><td>기준용적률× (제공면적/대지면적)× 0.3</td><td>•옥상녹화면적은 (옥상면적의 50% 이상 조성시) 계단탑 / 설비면적 / 대지내 조경 완화면적에 계상된 면적은 제외</td></tr><tr><td>생태면적율</td><td>준수시</td><td>기준용적률× (제공면적/대지면적)× 0.2</td><td>•시행지침에 따라 조성시
•대지면적의 20%초과시 적용</td></tr><tr><td>중수도 또는 빗물이용시설</td><td>준수시</td><td>기준용적률× 0.05</td><td>•의무대상 제외
•서울특별시 빗물저수조 설치지침(2004.12.)에 적합할 경우 적용</td></tr><tr><td>녹색주차장</td><td>준수시</td><td>기준용적률× 0.05</td><td>•저울시기준 (녹색주차장 활성화계획) 준수시</td></tr><tr><td>청계천및공원변건축물</td><td>고층부 후퇴</td><td>준수시</td><td>기준용적률× 0.05</td><td>•3층내지 6층에서 5m이상 후퇴하여 저층부 옥상면적의 50%이상을 옥외테라스로 설치한 경우</td></tr><tr><td>상가주민대책</td><td>삼일아파트 상가점포</td><td>동의시</td><td>기준용적률+a
•상가점포 30%이상 동의시 a=30%
•상가점포 50%이상 동의시 a=50%
•상가점포 65%이상 동의시 a=65%
•상가점포 80%이상 동의시 a=80%
•상가점포 100% 동의시 a=100%</td><td>•청계천변 특별계획구역 I·III에 한하여 적용함</td></tr><tr><td colspan="3">대지의일부를 공공시설 부지로 기부채납한 경우</td><td>기부채납시</td><td>허용용적률× (1+1.3α)이내</td><td>※ α= 공공시설 제공면적/공공시설 제공후 대지면적</td></tr></table></td><td><table><tr><th colspan="3">항목 \ 내용</th><th>완화기준</th><th>비고</th></tr><tr><td rowspan="3">획지계획</td><td>공동개발</td><td>공동개발 지정·권장준수</td><td>기준용적률 × 0.1</td><td>•공동개발(지정,권장)및 획지로 계획된 필지가 3개 이상일 경우 0.12적용
•특별계획구역은 획지별 또는 특별계획구역별 통합개발시 기준용적률× 0.05</td></tr><tr><td>획지단위개발</td><td>획지단위</td><td>기준용적률 × 0.1</td></tr><tr><td>필지 분할</td><td>필지분할가능선 준수시</td><td>기준용적률 × 0.05</td></tr><tr><td>건축물용도</td><td>권장/지정용도</td><td>지침준수시</td><td>기준용적률× (지정/권장용도면적÷주차장등 을 제외한 건축연면적) × 0.2</td><td>•지정용도 100% 수용시
•권장용도 70% 이상 수용시</td></tr><tr><td rowspan="4">대지내공지</td><td>공개공지</td><td>조성형태 및 규모 준수시</td><td>기준용적률× [(설치면적-의무면적)÷ 대지면적]× a</td><td>•피로티 구조 a=0.5
•개방형 구조 a=1.2</td></tr><tr><td>쌈지형, 침상형 공지</td><td>조성형태 및 규모 준수시</td><td>기준용적률× (제공면적/대지면적)× a</td><td>•피로티 구조 a=0.5
•침상형 구조 a=1.0
•개방형 구조 a=1.2</td></tr><tr><td>건축한계선/벽면한계선</td><td>전면공지</td><td>기준용적률× (제공면적/대지면적)× a</td><td>•벽면한계선 a=0.7
•건축한계선 a=1.0
•(지하적용)건축한계선 a=1.5</td></tr><tr><td rowspan="3">대지내통로</td><td rowspan="3">보행통로</td><td>공공보행통로 지상형</td><td>기준용적률× (조성면적/대지면적)× a</td><td rowspan="3">•피로티 구조 a=0.5
•개방형 구조 a=1.0</td></tr><tr><td>공공보행통로 입체형(지하)</td><td>기준용적률× (조성면적/대지면적)× a</td></tr><tr><td>보차혼용통로</td><td>기준용적률× (조성면적/대지면적)× a</td></tr><tr><td>광고물</td><td>옥외광고물 및 통합간판등 설치</td><td>준수시</td><td>기준용적률 × 0.03</td><td>•서울시(종로구) 옥외광고물 관리조례 및 기준 적용</td></tr><tr><td rowspan="7">환경친화적건축물</td><td>자연지반 보존</td><td>보존시</td><td>기준용적률× (자연지반보존면적/대지면적) × 0.2</td><td>•200㎡ 이상 대지 : 대지내조경의무면적을 제외한 지층부 비건폐면적의 30% 이상 자연지반보존시
•200㎡ 이하 대지 : 전체 비건폐면적의 30% 이상 보존시</td></tr><tr><td>옥상녹화</td><td>준수시</td><td>기준용적률× (제공면적/대지면적)× 0.3</td><td>•옥상녹화면적은 (옥상면적의 50% 이상 조성시) 계단탑 / 설비면적 / 대지내 조경 완화면적에 계상된 면적은 제외</td></tr><tr><td>생태면적율</td><td>준수시</td><td>기준용적률× (제공면적/대지면적)× 0.2</td><td>•시행지침에 따라 조성시
•대지면적의 20%초과시 적용</td></tr><tr><td>중수도 또는 빗물이용시설</td><td>준수시</td><td>기준용적률× 0.05</td><td>•의무대상 제외
•서울특별시 빗물저수조 설치지침(2004.12.)에 적합할 경우 적용</td></tr><tr><td>녹색주차장</td><td>준수시</td><td>기준용적률× 0.05</td><td>•저울시기준 (녹색주차장 활성화계획) 준수시</td></tr><tr><td>청계천및공원변건축물</td><td>고층부 후퇴</td><td>준수시</td><td>기준용적률× 0.05</td><td>•3층내지 6층에서 5m이상 후퇴하여 저층부 옥상면적의 50%이상을 옥외테라스로 설치한 경우</td></tr><tr><td>상가주민대책</td><td>삼일아파트 상가점포</td><td>동의시</td><td>기준용적률+a
•상가점포 30%이상 동의시 a=30%
•상가점포 50%이상 동의시 a=50%
•상가점포 65%이상 동의시 a=65%
•상가점포 80%이상 동의시 a=80%
•상가점포 100% 동의시 a=100%</td><td>•청계천변 특별계획구역 I·III에 한하여 적용함</td></tr><tr><td colspan="3">대지의일부를 공공시설 부지로 기부채납한 경우</td><td>기부채납시</td><td>허용용적률× (1+1.3α)이내</td><td>※ α= 공공시설 제공면적/공공시설 제공후 대지면적</td></tr></table></td></tr>
</table>

	주) 1. 허용용적률 산출 : 기준용적률 + Σ(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률 2. 획지계획 : 획지(공동개발 지정/권장)선을 준수하여 획지(공동개발)단위로 개발하거나, 최대개발규모 이내에서 획지(공동개발 지정/권장)간 통합개발 등을 할 경우 인센티브 부여 3. 권장·지정용도의 인센티브 가능 면적 관련사항은 지구단위계획 시행지침에 따라 적용함 4. 대지내 공지에 관한 인센티브 부여시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용치 않음 5. 미관지구내 건축선 후퇴부분은 인센티브 면적 산정시 제외하며, 지구단위계획에서 제시한 건축선보다 추가하여 건축선을 후퇴한 경우에는 인센티브를 추가로 부여 6. (지하적용)건축한계선에 관한 인센티브는 시행지침 제20조 제2항 및 제3항에 적용한다. 7. 지하공공보행통로는 지하철, 지하광장, 지하보도와 연계시에 부여 8. 삼일아파트상가부지 정비를 위한 공공기여에 따른 상가수 산정시 청계천변 특별계획구역 I 전면상가수와 특별계획구역III 전면 상가수를 나누어 산정한다. 높이완화 인센티브 적용시도 같다. 동의율의 산정 및 완화된 높이 및 용적률의 적용은 지구단위계획시행지침 제40조(삼일아파트상가부지 정비를 위한 공공기여)에 따름. 9. 공공시설부지 제공에 따른 용적률 인센티브 적용사항은 관련규정이 개정될 경우 개정된 규정에 따른다. 10. 녹색주차장 인센티브는 옥외주차장 주차면수의 50%이상을 녹색주차장으로 조성할 경우 부여	주) 1. 허용용적률 산출 : 기준용적률 + Σ(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률 2. 획지계획 : 획지(공동개발 지정/권장)선을 준수하여 획지(공동개발)단위로 개발하거나, 최대개발규모 이내에서 획지(공동개발 지정/권장)간 통합개발 등을 할 경우 인센티브 부여 3. 권장·지정용도의 인센티브 가능 면적 관련사항은 지구단위계획 시행지침에 따라 적용함 ※ 「서울특별시 도시계획 조례」제55조제3항 [별표3] 제2호나목의 임대주택 추가 확보에 따라 허용용적률 인센티브 계획에서 권장용도 면적을 준수하기 어려운 경우 임대주택 추가 확보에 따른 면적(증가하는 용적률의 2분의 1)을 활용하여 부족한 권장용도 면적을 산정할 수 있다. (「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제2호나목에 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 따른다.) 4. 대지내 공지에 관한 인센티브 부여시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용치 않음 5. 미관지구내 건축선 후퇴부분은 인센티브 면적 산정시 제외하며, 지구단위계획에서 제시한 건축선보다 추가하여 건축선을 후퇴한 경우에는 인센티브를 추가로 부여 6. (지하적용)건축한계선에 관한 인센티브는 시행지침 제20조 제2항 및 제3항에 적용한다. 7. 지하공공보행통로는 지하철, 지하광장, 지하보도와 연계시에 부여 8. 삼일아파트상가부지 정비를 위한 공공기여에 따른 상가수 산정시 청계천변 특별계획구역 I 전면상가수와 특별계획구역III 전면 상가수를 나누어 산정한다. 높이완화 인센티브 적용시도 같다. 동의율의 산정 및 완화된 높이 및 용적률의 적용은 지구단위계획시행지침 제40조(삼일아파트상가부지 정비를 위한 공공기여)에 따름. 9. 공공시설부지 제공에 따른 용적률 인센티브 적용사항은 관련규정이 개정될 경우 개정된 규정에 따른다. 10. 녹색주차장 인센티브는 옥외주차장 주차면수의 50%이상을 녹색주차장으로 조성할 경우 부여

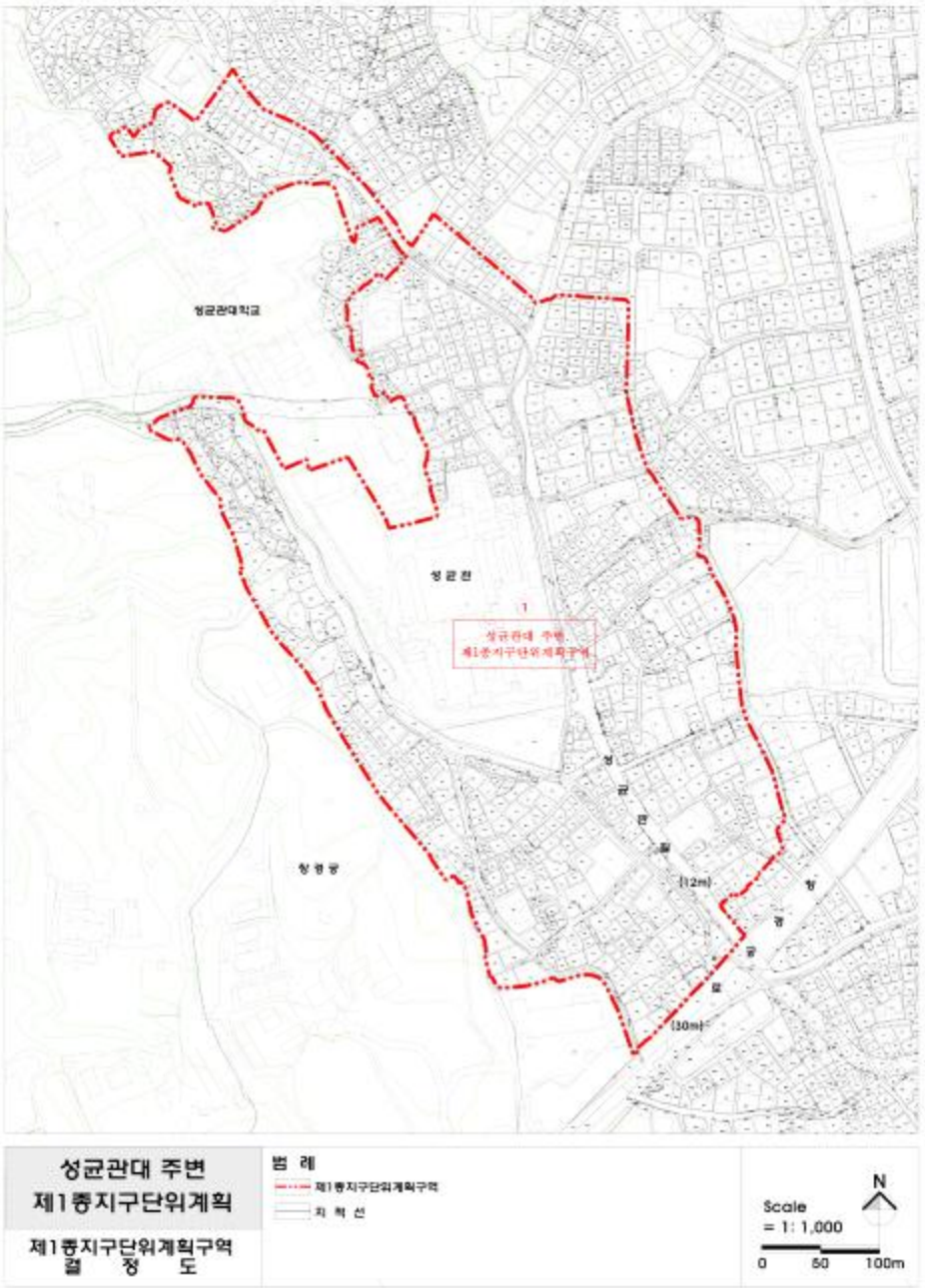
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



76. 성균관대주변 제1종지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정
2. 건축물에 관한 결정조서
다) 건축물의 밀도 결정조서</td>
<td>○용적률 계획
<table>
<tr><th rowspan="2">용도지역</th><th colspan="3">지구단위계획 내용</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td>제1종일반주거지역</td><td>130% 이하</td><td>150% 이하</td><td rowspan="4">공공시설을 제공한 후의 대지면적 대 공공시설을 제공하는 면적의 비율에 따른 산정식 적용 (서울시도시계획조례 시행규칙)</td><td></td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역 (7층이하)</td><td>180% 이하</td><td>200% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>180% 이하</td><td>200% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>일반상업지역</td><td>600% 이하</td><td>800% 이하</td><td></td></tr>
</table>
주) 1. 허용용적률 = 기준용적률+인센티브로 제공되는 용적률의 합
2. 상한용적률 = 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α)이내
(가중치 : 공공시설 제공부지의 평균용적률/사업부지 용적률, α : 공공시설제공면적/공공시설 제공후 대지면적)
3. 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우에는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조(2이상의 용도지역 · 용도지구 · 용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용기준)를 적용하도록 함</td>
<td>○용적률 계획
<table>
<tr><th rowspan="2">용도지역</th><th colspan="3">지구단위계획 내용</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td>제1종일반주거지역</td><td>130% 이하</td><td>150% 이하</td><td rowspan="4">공공시설을 제공한 후의 대지면적 대 공공시설을 제공하는 면적의 비율에 따른 산정식 적용 (서울시도시계획조례 시행규칙)</td><td></td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역 (7층이하)</td><td>180% 이하</td><td>200% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>180% 이하</td><td>200% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>일반상업지역</td><td>600% 이하</td><td>800% 이하</td><td></td></tr>
</table>
주) 1. 허용용적률 = 기준용적률+인센티브로 제공되는 용적률의 합
2. 상한용적률 = 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α)이내
(가중치 : 공공시설 제공부지의 평균용적률/사업부지 용적률, α : 공공시설제공면적/공공시설 제공후 대지면적)
3. 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우에는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조(2이상의 용도지역 · 용도지구 · 용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용기준)를 적용하도록 함
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따름.</td></tr>
</table>

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



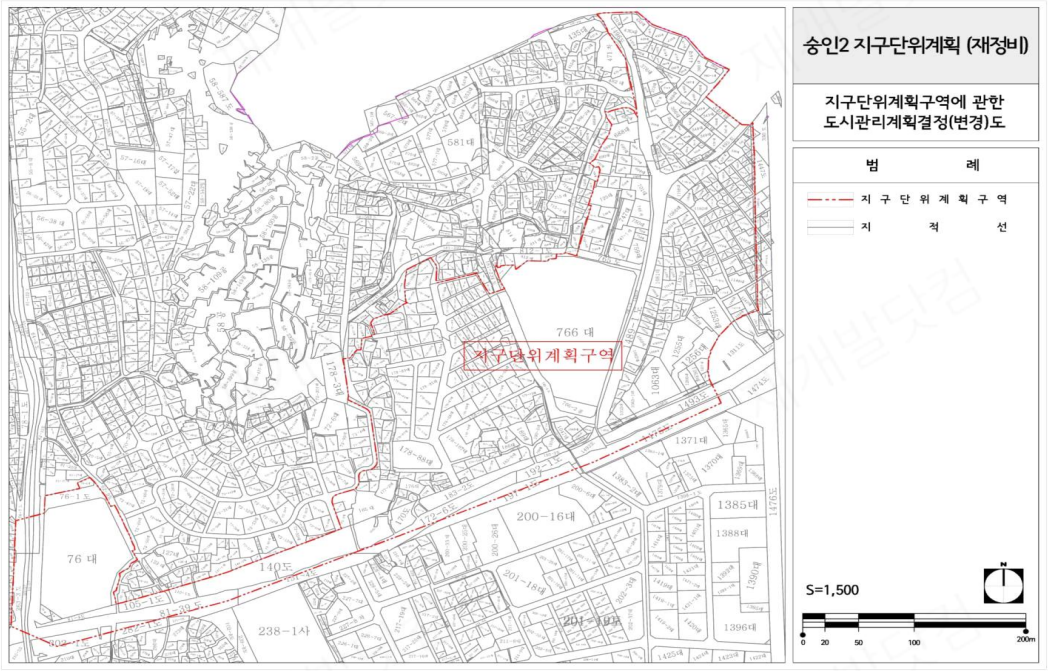
성균관대 주변
제1종지구단위계획

제1종지구단위계획구역
결 정 도

77. 숭인2 지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>III. 획지 및 건축물 등에 관한 결정
5. 건축물의 용도에 관한 결정조서
나. 건축물 밀도 계획</td>
<td>2) 용적률 결정조서
<table>
<tr><th rowspan="2">용도지역</th><th colspan="3">용적률</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>200%이하</td><td>200% 이하</td><td>법적용적률
2배 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>250% 이하</td><td>250% 이하</td><td>법적용적률
2배 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>일반주거지역
→준주거지역</td><td>250% 이하
300% 이하</td><td>250% 이하
360% 이하</td><td>법적용적률
2배 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>준주거지역</td><td>300% 이하</td><td>400% 이하</td><td>법적용적률
2배 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>일반상업지역</td><td>600% 이하</td><td>800% 이하</td><td>법적용적률
2배 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>숭인II-7
특별계획구역</td><td>220% 이하</td><td>-</td><td>-</td><td></td></tr>
<tr><td>궁안마을
특별계획구역</td><td>300% 이하</td><td>630% 이하</td><td>700% 이하</td><td></td></tr>
</table>
※ 신설동교차로변 특별계획가능구역 세부개발계획 수립시 용적률은 해당 계획지침 내용을 준수</td>
<td>2) 용적률 결정조서
<table>
<tr><th rowspan="2">용도지역</th><th colspan="3">용적률</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>200% 이하</td><td>200% 이하</td><td>법적용적률
2배 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>250% 이하</td><td>250% 이하</td><td>법적용적률
2배 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>일반주거지역
→준주거지역</td><td>250% 이하
300% 이하</td><td>250% 이하
360% 이하</td><td>법적용적률
2배 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>준주거지역</td><td>300% 이하</td><td>400% 이하</td><td>법적용적률
2배 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>일반상업지역</td><td>600% 이하</td><td>800% 이하</td><td>법적용적률
2배 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>숭인II-7
특별계획구역</td><td>220% 이하</td><td>-</td><td>-</td><td></td></tr>
<tr><td>궁안마을
특별계획구역</td><td>300% 이하</td><td>630% 이하</td><td>700% 이하</td><td></td></tr>
</table>
※ 신설동교차로변 특별계획가능구역 세부개발계획 수립시 용적률은 해당 계획지침 내용을 준수
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따름.</td></tr>
</table>

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



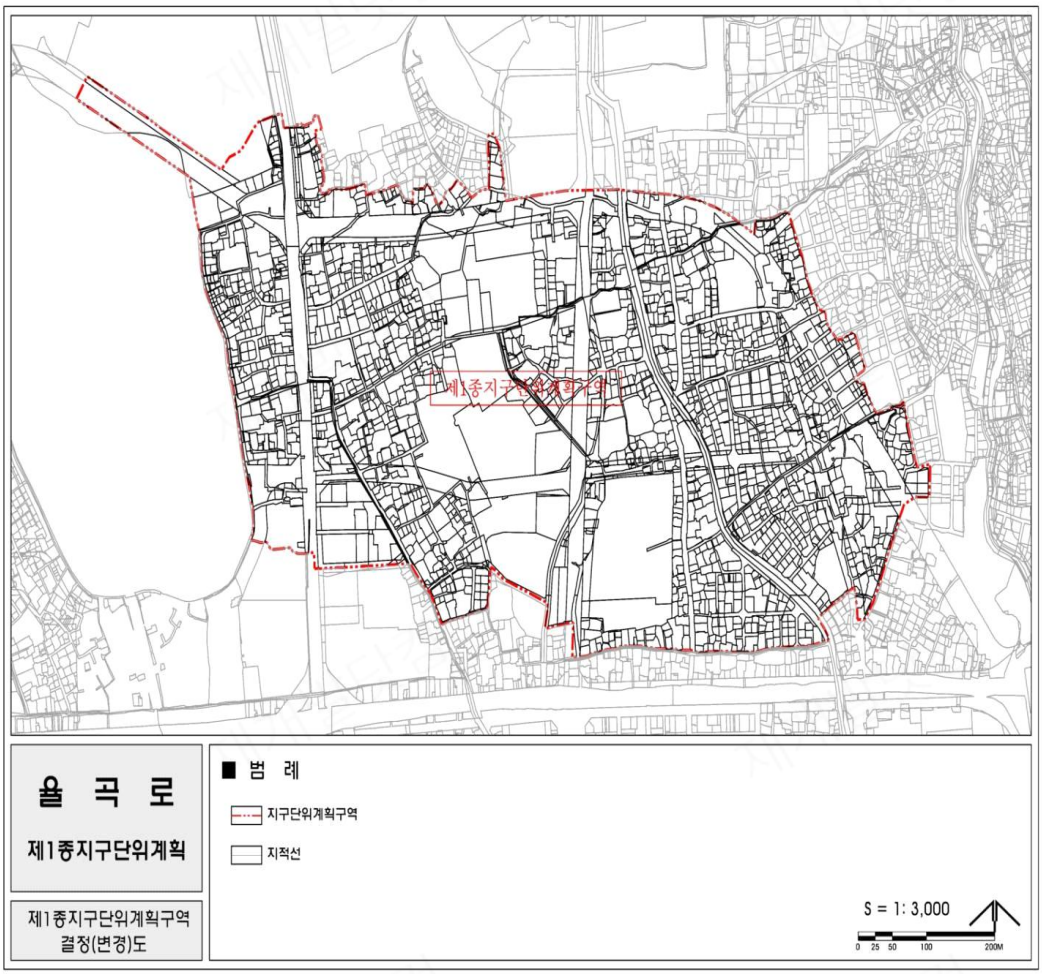
78. 율곡로 제1종지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>2 획지 및 건축물 등에 관한 결정
나. 건축물 등에 관한 결정(변경) 조서</td><td>3) 용적률 결정조서
○ 용도지역 현황 및 지역여건변화에 따른 개발 가능성을 고려한 개발밀도 설정
○ 지구단위계획구역내 실현가능성을 높이기 위해 인센티브에 의해 달성 가능한 허용용적률을 서울특별시 도시계획 조례 제55조의 용적률 기준으로 적용
<table><tr><th>용도지역</th><th>기준용적률(%)</th><th>허용용적률(%)</th></tr><tr><td>간선부</td><td>400</td><td>600</td></tr><tr><td>이면부</td><td>400</td><td>500</td></tr><tr><td>종묘인근 블록</td><td>300</td><td>400</td></tr><tr><td>율곡로 북측 이면부
(제3종일반주거지역)</td><td>200</td><td>250</td></tr></table>※ 공동주택(주거복합)을 건축하는 때에는 서울특별시 도시계획조례 제55조의 규정에 따라 당해 건축물의 연면적에 대한 주택연면적의 비율에 의해 산출된 용적률을 적용함
※ 2이상의 용도지역이 걸치는 토지에 대해서는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조의 규정을 우선 적용함</td><td>3) 용적률 결정조서
○ 용도지역 현황 및 지역여건변화에 따른 개발 가능성을 고려한 개발밀도 설정
○ 지구단위계획구역내 실현가능성을 높이기 위해 인센티브에 의해 달성 가능한 허용용적률을 서울특별시 도시계획 조례 제55조의 용적률 기준으로 적용
<table><tr><th>용도지역</th><th>기준용적률(%)</th><th>허용용적률(%)</th></tr><tr><td>간선부</td><td>400</td><td>600</td></tr><tr><td>이면부</td><td>400</td><td>500</td></tr><tr><td>종묘인근 블록</td><td>300</td><td>400</td></tr><tr><td>율곡로 북측 이면부
(제3종일반주거지역)</td><td>200</td><td>250</td></tr></table>※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
– 이면부의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 333.5% 이하(허용용적률의 66.7%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 416.5% 이하(허용용적률의 83.3%)로 한다.)
– 종묘인근 블록의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 266.8% 이하(허용용적률의 66.7%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 333.2% 이하(허용용적률의 83.3%)로 한다.)
– 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 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 따른다.
※ 2이상의 용도지역이 걸치는 토지에 대해서는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조의 규정을 우선 적용함</td></tr>
<tr><td>나. 건축물 등에 관한 결정(변경) 조서
3) 용적률 결정(변경) 조서</td><td><table><tr><th colspan="4">항목 \ 내용</th><th>완화기준</th><th>비고</th></tr><tr><td rowspan="4">용적률</td><td rowspan="2">공동개발
(지정/권장)</td><td>간선부</td><td>준수시</td><td rowspan="2">기준용적률
× 0.5α</td><td rowspan="2">・2필지:α=0.1
・3,4필지:α=0.15
・5필지 이상: α=0.2</td></tr><tr><td rowspan="2">이면부</td><td rowspan="2">준수시</td></tr><tr><td rowspan="2">건축물 용도</td><td rowspan="2">권장 용도</td><td>기준용적률
× 0.5α</td><td>・2필지:α=0.2
・3,4필지:α=0.3
・5필지 이상 : α=0.4</td></tr><tr><td>전층 권장</td><td>기준용적률 ×(권장용도면적/주차장을 제외한 건축연면적)
x0.1</td><td>전층권장용도는 주차장을 제외한 건축연면적에 50%이상시 인정</td></tr><tr><td colspan="3"></td><td>1층 권장</td><td>기준용적률 ×(권장용도면적/해당층바닥연면적)
x0.1</td><td>1층권장용도는 1층바닥연면적의 70%이상시 인정</td></tr></table></td><td><table><tr><th colspan="4">항목 \ 내용</th><th>완화기준</th><th>비고</th></tr><tr><td rowspan="4">용적률</td><td rowspan="2">공동개발
(지정/권장)</td><td>간선부</td><td>준수시</td><td rowspan="2">기준용적률
× 0.5α</td><td rowspan="2">・2필지:α=0.1
・3,4필지:α=0.15
・5필지 이상: α=0.2</td></tr><tr><td rowspan="2">이면부</td><td rowspan="2">준수시</td></tr><tr><td rowspan="2">건축물 용도</td><td rowspan="2">권장 용도</td><td>기준용적률
× 0.5α</td><td>・2필지:α=0.2
・3,4필지:α=0.3
・5필지 이상 : α=0.4</td></tr><tr><td>전층 권장</td><td>기준용적률 ×(권장용도면적/주차장을 제외한 건축연면적)
x0.1</td><td>전층권장용도는 주차장을 제외한 건축연면적에 50%이상시 인정</td></tr><tr><td colspan="3"></td><td>1층 권장</td><td>기준용적률 ×(권장용도면적/해당층바닥연면적)
x0.1</td><td>1층권장용도는 1층바닥연면적의 70%이상시 인정</td></tr></table></td></tr>
</table>

	대지내 공지	공개 공지	위치 준수	기준용적률 × 0.1		
			조성 형태 및 규모 준수시	기준용적률 × [(설치면적 - 의무면적)/대지면적] xa	・피로티구조 : a=0.5 ・개방형구조 : a=1.0	
		쌈지형, 침상형 공지	조성 형태 및 규모 준수시	기준용적률 ×(제공면적/대지면적) xa	・피로티구조 : a=0.5 ・침상형공지 : a=0.8 ・개방형구조 : a=1.0	
		건축 한계선	전면 공지	기준용적률 ×(제공면적/대지면적) xa	・피로티구조 : a=0.5 ・개방형구조 : a=1.0	
	대지내 통로	보행 통로	공공 보행 통로	기준용적률 ×(조성면적/대지면적) xa	・피로티구조 : a=0.5 ・개방형구조 : a=1.0	
	환경 친화적 건축물	자연 지반 보존	보존시	기준용적률 ×(보존면적/대지면적) x0.2		
		옥상 녹화	준수시	기준용적률 ×(녹화면적/대지면적) x0.1	※녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용하고 법정 조경면적 제외	
		중수도 시설	준수시	기준용적률 × 0.04	・총 사용수량의 10%이상을 재사용할 수 있는 시설 설치 ・ 관련법에 의해 의무적으로 시설하게 되는 경우에는 제외	
		빗물 이용 시설	준수시	기준용적률 × 0.04	빗물저류탱크용량 (ton)이 건축면적x0.05 또는 대지면적x0.02 이상 설치	
		녹색주차장/투수성 포장	준수시	기준용적률 ×(설치면적/대지면적) x0.05	기준용적률 ×0.05이내	
		신재생 에너지 사용	준수시	기준용적률 × 0.05	・건축공사비의 1%이상 또는 총에너지 사용량의 1% 이상을 부담	
		에너지 절약 계획	준수시	기준용적률 × a	・1등급 : a=0.08 ・2등급 : a=0.05 ※ 서울시 기준에 적합할 경우 (에너지저감율,에너지성능지표, 친환경건축물 인증 등)	
	건물내 일정공간을 공공에 사용권(구분지상권)으로 제공할 경우		제공시	기준용적률 × 0.2	구분지상권 제공시 공공과 협의하여 인정하는 경우	
	대지내 공지	공개 공지	위치 준수	기준용적률 × 0.1		
			조성 형태 및 규모 준수시	기준용적률 × [(설치면적 - 의무면적)/대지면적] xa	・피로티구조 : a=0.5 ・개방형구조 : a=1.0	
		쌈지형, 침상형 공지	조성 형태 및 규모 준수시	기준용적률 × (제공면적/대지면적) xa	・피로티구조 : a=0.5 ・침상형공지 : a=0.8 ・개방형구조 : a=1.0	
		건축 한계선	전면 공지	기준용적률 × (제공면적/대지면적) xa	・피로티구조 : a=0.5 ・개방형구조 : a=1.0	
	대지내 통로	보행 통로	공공 보행 통로	기준용적률 × (조성면적/대지면적) xa	・피로티구조 : a=0.5 ・개방형구조 : a=1.0	
	환경 친화적 건축물	자연 지반 보존	보존시	기준용적률 × (보존면적/대지면적) x0.2		
		옥상 녹화	준수시	기준용적률 × (녹화면적/대지면적) x0.1	※녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용하고 법정 조경면적 제외	
		중수도 시설	준수시	기준용적률 × 0.04	・총 사용수량의 10%이상을 재사용할 수 있는 시설 설치 ・ 관련법에 의해 의무적으로 시설하게 되는 경우에는 제외	
		빗물 이용 시설	준수시	기준용적률 × 0.04	빗물저류탱크용량 (ton)이 건축면적x0.05 또는 대지면적x0.02 이상 설치	
		녹색주차장/투수성 포장	준수시	기준용적률 × (설치면적/대지면적) x0.05	기준용적률 ×0.05이내	
		신재생 에너지 사용	준수시	기준용적률 × 0.05	・건축공사비의 1%이상 또는 총에너지 사용량의 1%이상을 부담	
		에너지 절약 계획	준수시	기준용적률 × a	・1등급 : a=0.08 ・2등급 : a=0.05 ※ 서울시 기준에 적합할 경우 (에너지저감율,에너지성능지표, 친환경건축물 인증 등)	
	건물내 일정공간을 공공에 사용권(구분지상권)으로 제공할 경우		제공시	기준용적률 × 0.2	구분지상권 제공시 공공과 협의하여 인정하는 경우	

<table>
<tr>
<td></td>
<td>주) 1. 허용용적률 산출 : 기준용적률+해당 인센티브의 합계이며, 지구단위계획으로 정한 허용용적률을 초과할 수 없다.
2. 대지내 공지에 관한 인센티브 부여시 공지부분에 대한 인센티브를 중복하여 적용하지 않는다.
3. 미관지구내 건축선 후퇴부분 및 건축법 제 46조 소요너비 미달도로의 건축선 후퇴부분은 인센티브 면적 산정시 제외하며, 지구단위계획에서 제시한 건축선보다 추가하여 건축선을 후퇴한 경우에는 인센티브를 추가로 부여한다.
4. 동일사유로 인하여 용적률 완화, 건폐율 완화, 높이 완화는 중복적용 할 수 없다.
5. 용적률 완화 범위의 최소 20%는 환경친화적 건축물 계획요소의 사용시에만 제공된다.
6. 에너지 절약계획 등급은 다음표와 같다.
<table>
<tr><th>구분</th><th>에너지 절감율</th><th>에너지성능지표</th><th>친환경건축물인증</th></tr>
<tr><td>1등급</td><td>33.5% 이상</td><td>81점 이상</td><td>85점 이상</td></tr>
<tr><td>2등급</td><td>23.5~33.5% 미만</td><td>74~81점 미만</td><td>75~85점 미만</td></tr>
</table>
</td>
<td>주) 1. 허용용적률 산출 : 기준용적률+해당 인센티브의 합계이며, 지구단위계획으로 정한 허용용적률을 초과할 수 없다.
2. 대지내 공지에 관한 인센티브 부여시 공지부분에 대한 인센티브를 중복하여 적용하지 않는다.
3. 미관지구내 건축선 후퇴부분 및 건축법 제 46조 소요너비 미달도로의 건축선 후퇴부분은 인센티브 면적 산정시 제외하며, 지구단위계획에서 제시한 건축선보다 추가하여 건축선을 후퇴한 경우에는 인센티브를 추가로 부여한다.
4. 동일사유로 인하여 용적률 완화, 건폐율 완화, 높이 완화는 중복적용 할 수 없다.
5. 용적률 완화 범위의 최소 20%는 환경친화적 건축물 계획요소의 사용시에만 제공된다.
6. 에너지 절약계획 등급은 다음표와 같다.
<table>
<tr><th>구분</th><th>에너지 절감율</th><th>에너지성능지표</th><th>친환경건축물인증</th></tr>
<tr><td>1등급</td><td>33.5% 이상</td><td>81점 이상</td><td>85점 이상</td></tr>
<tr><td>2등급</td><td>23.5~33.5% 미만</td><td>74~81점 미만</td><td>75~85점 미만</td></tr>
</table>
※ 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제3항 [별표3] 제2호나목의 임대주택 추가 확보에 따라 허용용적률 인센티브 계획에서 권장용도 면적을 준수하기 어려운 경우 임대주택 추가 확보에 따른 면적(증가하는 용적률의 2분의 1)을 활용하여 부족한 권장용도 면적을 산정할 수 있다.
(「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제2호나목에 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 따른다.)
</td>
</tr>
<tr>
<td>구 분</td>
<td>기 정</td>
<td>변 경</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td colspan="2">민간부문 시행지침</td>
</tr>
<tr>
<td>제4장. 밀도에 관한 사항
제13조 (기준 · 허용 · 상한용적률)</td>
<td>■용적률 기준표
<table>
<tr><th>용도지역</th><th>기준용적률(%)</th><th>허용용적률(%)</th></tr>
<tr><td>간선부</td><td>400</td><td>600</td></tr>
<tr><td>이면부</td><td>400</td><td>500</td></tr>
<tr><td>종묘인근 블록</td><td>300</td><td>400</td></tr>
<tr><td>율곡로 북측 이면부 (제3종일반주거지역)</td><td>200</td><td>250</td></tr>
</table>
※ 공동주택(주거복합)을 건축하는 때에는 서울특별시 도시계획조례 제55조의 규정에 따라 당해 건축물의 연면적에 대한 주택연면적의 비율에 의해 산출된 용적률을 적용함
※ 2개 이상의 용도지역이 걸치는 토지에 대해서는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조의 규정을 우선 적용함</td>
<td>■용적률 기준표
<table>
<tr><th>용도지역</th><th>기준용적률(%)</th><th>허용용적률(%)</th></tr>
<tr><td>간선부</td><td>400</td><td>600</td></tr>
<tr><td>이면부</td><td>400</td><td>500</td></tr>
<tr><td>종묘인근 블록</td><td>300</td><td>400</td></tr>
<tr><td>율곡로 북측 이면부 (제3종일반주거지역)</td><td>200</td><td>250</td></tr>
</table>
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
– 이면부의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 333.5% 이하(허용용적률의 66.7%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 416.5% 이하(허용용적률의 83.3%)로 한다.)
– 종묘인근 블록의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 266.8% 이하(허용용적률의 66.7%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 333.2% 이하(허용용적률의 83.3%)로 한다.)
– 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 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 따른다.
※ 2개 이상의 용도지역이 걸치는 토지에 대해서는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조의 규정을 우선 적용함</td>
</tr>
</table>

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



79. 종로2·3가 제1종지구단위계획 결정(변경) 조서

결정조서

7. 용적률, 건폐율, 높이계획

가. 용적률 (기 정)

적용 대상	기준용적률	허용 용적률	상한 용적률	비고
지구단위계획 구역 내	• 기준용적률 450% – 획지 및 공동개발 지침 준수 : 480% – 획지 및 공동개발(지정) 지침 미준수 : 420%	최대 600%	최대 800%	

가. 용적률 (변 경)

적용 대상	기준용적률	허용 용적률	상한 용적률	비고
지구단위계획 구역 내	• 기준용적률 450% – 획지 및 공동개발 지침 준수 : 480% – 획지 및 공동개발(지정) 지침 미준수 : 420%	최대 600%	최대 800%	

※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따름.

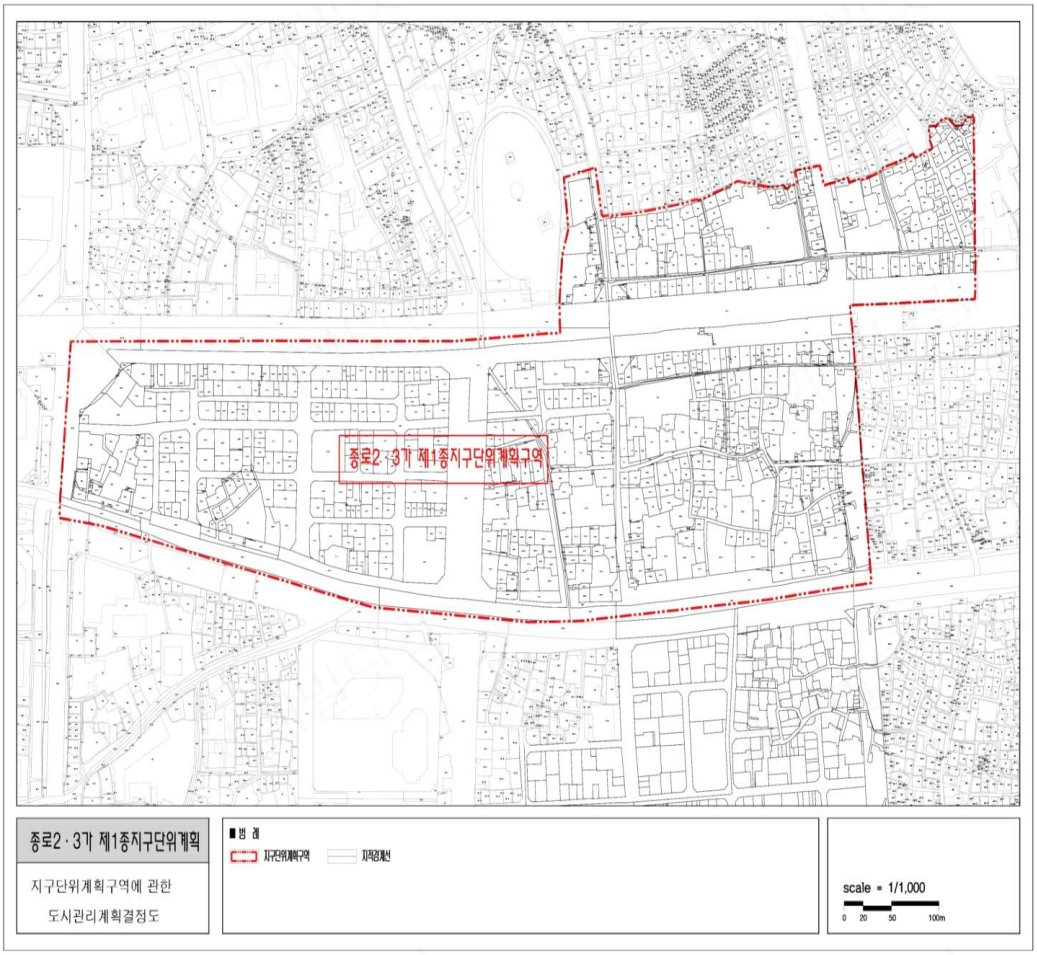
10.패널티 및 인센티브에 관한 계획
나. 인센티브 적용기준

구분	계획요소		완화 조건	완화기준	비고
용적률	용도	권장/지정 용도	지침 준수시	기준용적률 ×ax(권장/지정연면적 / 주 차 장 등 을 제외한 연면적)	• α =0.1 • 지정용도 100% 수용시 • 권장용도 입지층은 70%이상
	대지내 공지	공개 공지	공개 공지 설치 의무 초과시	기준용적률 ×ax(공개공지설치 의무초과 면적/대지면적)	• α =0.1 • 의무대상이 아닌 경우 조성면적 전체적용 • 침상형으로 조성시 a=1.2 적용
			위지 지정 준수시	기준용적률 ×0.05	
		쌈지형,침상형 공지	조성 형태 및 규모 준수시	기준용적률 ×(제공면적 / 대지면적) xa	• 피로티구조 : a=0.5 • 침상형공지 : a=0.8 • 개방형구조 : a=1.0
		공공보행통로 및 보차혼용통로	지침 준수시	기준용적률 ×ax(조성면적/ 대지면적)	• 개방형 : a=1 • 피로티 : a=0.5
		전면 공지	지침 준수시	기준용적률 ×1.0x (조성면적/ 대지면적)	• 기존미관지구 후퇴(3m)부분 및 법정도로폭 확보를 위한 후퇴부분은 인센티브 미적용
	보행동선	보행동선 입체화	지침 준수시	기준용적률 ×0.05	• 시행지침 제 36조 참조
환경친화	형태	맞벽 건축	지침 준수시	기준용적률 × 0.05	
		옥상녹화	서울시 보급형 옥상녹화 조성기법 준수시	기 준 용 적 률 ×0.15× (조성면적/ 대지면적)	• 옥상녹화면적은 (옥상면적의 50% 이상조성시) 계단탑/설비 면적/대지내 조경 완화면적에 개산된 면적은 제외
		자연 지반 보존	준수시	기 준 용 적 률 ×0.15× (자연지반면적 /대지 면적)	• 200㎡이상대지 : 대지내조경의무 면적을 제외한 비건폐면적의 30%이상 자연지반 보존시 • 200㎡이하대지 : 전체 비건폐 면적의30%이상 보존시
		중수도또는 빗물이용시설	시설 설치시	기준용적률 × 0.05	• 서울특별시빗물저수조설치지침 (2004.12)에 적합할경우적용
		생태 면적률	서울시 생태 면적률	기준용적률 ×0.2× (초과면적/ 대지면적)	• 대지면적의 20%이상 초과시 적용
	건물 외관	1층부 가로변 오픈	지침 준수시	기준용적률 × 0.05	• 1층부 가로변에 접한 시설의 전면부 길이의 70%이상 오픈시
		고층부 후퇴	지침 준수시	기준용적률 × 0.05	• 3층내지 5층에서 5m이상 후퇴하여 저층부 옥상면적의 50%이상 또는 45㎡이상을 옥외테라스로 설치한 경우
건폐율	건폐율		20m (5층) 이하 건축물	건폐율80% 적용	• 권장용도 수용시
교통처리	부설주차장		차량 진입이 불가능한 지	설치기준의 100% 완화(단,설치기준의 50%에 해당하는 설치비용 납부)	차량출입불허구간 및 보행자전용도로에 의해 차량진출입이 불가능한 대지

구분	계획요소		완화 조건	완화기준	비고
용적률	용도	권장/지정 용도	지침 준수시	기준용적률 ×ax(권장/지정연면적 / 주 차 장 등 을 제외한 연면적)	• α =0.1 • 지정용도 100% 수용시 • 권장용도 입지층은 70%이상
	대지내 공지	공개 공지	공개 공지 설치 의무 초과시	기준용적률 ×ax(공개공지설치 의무초과 면적/대지면적)	• α =0.1 • 의무대상이 아닌 경우 조성면적 전체적용 • 침상형으로 조성시 a=1.2 적용
			위지 지정 준수시	기준용적률 ×0.05	
		쌈지형,침상형 공지	조성 형태 및 규모 준수시	기준용적률 ×(제공면적 / 대지면적) xa	• 피로티구조 : a=0.5 • 침상형공지 : a=0.8 • 개방형구조 : a=1.0
		공공보행통로 및 보차혼용통로	지침 준수시	기준용적률 ×ax(조성면적/ 대지면적)	• 개방형 : a=1 • 피로티 : a=0.5
		전면 공지	지침 준수시	기준용적률 ×1.0x (조성면적/ 대지면적)	• 기존미관지구 후퇴(3m)부분 및 법정도로폭 확보를 위한 후퇴부분은 인센티브 미적용
	보행동선	보행동선 입체화	지침 준수시	기준용적률 ×0.05	• 시행지침 제 36조 참조
환경친화	형태	맞벽 건축	지침 준수시	기준용적률 × 0.05	
		옥상녹화	서울시 보급형 옥상녹화 조성기법 준수시	기 준 용 적 률 ×0.15× (조성면적/ 대지면적)	• 옥상녹화면적은 (옥상면적의 50% 이상조성시) 계단탑/설비 면적/대지내 조경 완화면적에 개산된 면적은 제외
		자연 지반 보존	준수시	기 준 용 적 률 ×0.15× (자연지반면적 /대지 면적)	• 200㎡이상대지 : 대지내조경의무 면적을 제외한 비건폐면적의 30%이상 자연지반 보존시 • 200㎡이하대지 : 전체 비건폐 면적의30%이상 보존시
		중수도또는 빗물이용시설	시설 설치시	기준용적률 × 0.05	• 서울특별시빗물저수조설치지침 (2004.12)에 적합할경우적용
		생태 면적률	서울시 생태 면적률	기준용적률 ×0.2× (초과면적/ 대지면적)	• 대지면적의 20%이상 초과시 적용
	건물 외관	1층부 가로변 오픈	지침 준수시	기준용적률 × 0.05	• 1층부 가로변에 접한 시설의 전면부 길이의 70%이상 오픈시
		고층부 후퇴	지침 준수시	기준용적률 × 0.05	• 3층내지 5층에서 5m이상 후퇴하여 저층부 옥상면적의 50%이상 또는 45㎡이상을 옥외테라스로 설치한 경우
건폐율	건폐율		20m (5층) 이하 건축물	건폐율80% 적용	• 권장용도 수용시
교통처리	부설주차장		차량 진입이 불가능한 지	설치기준의 100% 완화(단,설치기준의 50%에 해당하는 설치비용 납부)	차량출입불허구간 및 보행자전용도로에 의해 차량진출입이 불가능한 대지

※ 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제3항 [별표3] 제2호나목의 임대주택 추가 확보에 따라 허용용적률 인센티브 계획에서 권장용도 면적을 조정하기 어려운 경우 임대주택 추가 확보에 따른 면적(증가하는 용적률의 2분의 1)을 활용하여 부족한 권장용도 면적을 산정할 수 있다.
(「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제2호나목에 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 따른다.)

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



80. 종로4·5가 제1종지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th>구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">결정조서</td></tr>
<tr><td>4. 건축물 등에 관한 계획</td><td>라. 용적률 및 건폐율 연동계획
<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="5">지침내용</th></tr>
<tr><td rowspan="5">용적률/건폐율 계획</td><td>위치</td><td>적용 지역</td><td>건폐율</td><td>용적률 기준</td><td>용적률 허용</td><td>용적률 상한</td></tr>
<tr><td>C-1</td><td>정계전변 및 간선가로변</td><td>60%이하</td><td rowspan="4">400%</td><td>600%이하</td><td rowspan="4">800% 이하</td></tr>
<tr><td>C-2</td><td>도시기반시설 확보지역(정계전 및 간선가로변)</td><td>70%이하</td><td>600%이하</td></tr>
<tr><td>C-3</td><td>이면부 일대</td><td>70%이하</td><td>500%이하</td></tr>
<tr><td>C-4</td><td>이면부 일대 (광장시장 블록 제외)</td><td>80%이하</td><td>400%이하</td></tr>
</table></td><td>라. 용적률 및 건폐율 연동계획
<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="5">지침내용</th></tr>
<tr><td rowspan="5">용적률/건폐율 계획</td><td>위치</td><td>적용 지역</td><td>건폐율</td><td>용적률 기준</td><td>용적률 허용</td><td>용적률 상한</td></tr>
<tr><td>C-1</td><td>정계전변 및 간선가로변</td><td>60%이하</td><td rowspan="4">400%</td><td>600%이하</td><td rowspan="4">800% 이하</td></tr>
<tr><td>C-2</td><td>도시기반시설 확보지역(정계전 및 간선가로변)</td><td>70%이하</td><td>600%이하</td></tr>
<tr><td>C-3</td><td>이면부 일대</td><td>70%이하</td><td>500%이하</td></tr>
<tr><td>C-4</td><td>이면부 일대 (광장시장 블록 제외)</td><td>80%이하</td><td>400%이하</td></tr>
</table>
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
– C-3(이면부 일대)의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 333.5% 이하(허용용적률의 66.7%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 416.5% 이하(허용용적률의 83.3%)로 한다.)
– C-4(이면부 일대, 광장시장 블록 제외)의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 266.8% 이하(허용용적률의 66.7%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 333.2% 이하(허용용적률의 83.3%)로 한다.)
– 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 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 따른다.</td></tr>
<tr><td>5. 기타에 관한 사항
마. 인센티브에 관한 계획</td><td>■인센티브 적용기준표
<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="3">계획요소</th><th>완화 조건</th><th>완화내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="8">용적률</td><td rowspan="2">획지 계획</td><td>획지 단위 개발</td><td>획지/획지 계획을 포함한 공동개발</td><td>기준용적률 x0.2</td><td></td></tr>
<tr><td>건축물용도</td><td>권장 용도</td><td>전층권장</td><td>기준용적률 ×(권장용도면적/주차장을 제외한 건축연면적) x0.05</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">대지내 공지</td><td>공개 공지</td><td>위치준수</td><td>기준용적률 x0.05</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>조성형태및 규모 준수시</td><td>기준용적률 x{(설치면적-의무면적)/대지면적}xa</td><td>개방형 a=1.0</td></tr>
<tr><td>쌈지형, 침상형 공지</td><td>위치준수</td><td>기준용적률 x0.1</td><td rowspan="2">개방형 a=0.5</td></tr>
<tr><td></td><td>조성형태및 규모 준수시</td><td>기준용적률 x(제공면적/대지면적)xa</td></tr>
<tr><td>건축 한계선</td><td>전면공지</td><td>기준용적률 x(제공면적/대지면적)xa</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">용적률</td><td>대지내 통로</td><td>보행 통로</td><td>공공보행통로/보차혼용통로</td><td>기준용적률 x(제공면적/대지면적)xa</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="6">건축물형태 및 외관</td><td>정계전변 1층부 가로변 오픈</td><td>준수시</td><td>기준용적률 x0.05</td><td></td></tr>
<tr><td>정계전변 고층부 후퇴</td><td>준수시</td><td>기준용적률 x0.05</td><td></td></tr>
<tr><td>정계전변 개방형 화장실</td><td>준수시</td><td>기준용적률 x0.1</td><td>법적규모 이하 건축물 신축시</td></tr>
<tr><td>옥외광고물 및 통합간판등 설치</td><td>준수시</td><td>기준용적률 x0.05</td><td></td></tr>
<tr><td>지하철 입구 건물내 설치시</td><td>준수시</td><td>기준용적률 x0.1</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="5">환경친화적 건축물</td><td>자연지반보존</td><td>준수시</td><td>기준용적률 x(자연지반보존/대지면적)x0.1</td><td></td></tr>
<tr><td>옥상녹화</td><td>준수시</td><td>기준용적률 x(제공면적/대지면적)x0.3</td><td></td></tr>
<tr><td>중수로 또는 빗물이용시설</td><td>준수시</td><td>기준용적률 x0.05</td><td></td></tr>
<tr><td>녹색 주차장</td><td>준수시</td><td>기준용적률 x0.05</td><td></td></tr>
<tr><td>주차 및 차량 동선</td><td>공동주차통로 및 출입구</td><td>준수시</td><td>기준용적률 x0.05</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">건물내 일정공간을 공공에 사용권(구분지상권)으로 제공할 경우</td><td>제공시</td><td>기준용적률 x0.2</td><td></td></tr>
</table>
대지내 공지에 관한 인센티브 부여시 같은 공지에서 대지내공지 항목을 중복해서 인센티브를 받을 수 없다.</td><td>■인센티브 적용기준표
<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="3">계획요소</th><th>완화 조건</th><th>완화내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="8">용적률</td><td rowspan="2">획지 계획</td><td>획지 단위 개발</td><td>획지/획지 계획을 포함한 공동개발</td><td>기준용적률 x0.2</td><td></td></tr>
<tr><td>건축물용도</td><td>권장 용도</td><td>전층권장</td><td>기준용적률 ×(권장용도면적/주차장을 제외한 건축연면적) x0.05</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">대지내 공지</td><td>공개 공지</td><td>위치준수</td><td>기준용적률 x0.05</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>조성형태및 규모 준수시</td><td>기준용적률 x{(설치면적-의무면적)/대지면적}xa</td><td>개방형 a=1.0</td></tr>
<tr><td>쌈지형, 침상형 공지</td><td>위치준수</td><td>기준용적률 x0.1</td><td rowspan="2">개방형 a=0.5</td></tr>
<tr><td></td><td>조성형태및 규모 준수시</td><td>기준용적률 x(제공면적/대지면적)xa</td></tr>
<tr><td>건축 한계선</td><td>전면공지</td><td>기준용적률 x(제공면적/대지면적)xa</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">용적률</td><td>대지내 통로</td><td>보행 통로</td><td>공공보행통로/보차혼용통로</td><td>기준용적률 x(제공면적/대지면적)xa</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="6">건축물형태 및 외관</td><td>정계전변 1층부 가로변 오픈</td><td>준수시</td><td>기준용적률 x0.05</td><td></td></tr>
<tr><td>정계전변 고층부 후퇴</td><td>준수시</td><td>기준용적률 x0.05</td><td></td></tr>
<tr><td>정계전변 개방형 화장실</td><td>준수시</td><td>기준용적률 x0.1</td><td>법적규모 이하 건축물 신축시</td></tr>
<tr><td>옥외광고물 및 통합간판등 설치</td><td>준수시</td><td>기준용적률 x0.05</td><td></td></tr>
<tr><td>지하철 입구 건물내 설치시</td><td>준수시</td><td>기준용적률 x0.1</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="5">환경친화적 건축물</td><td>자연지반보존</td><td>준수시</td><td>기준용적률 x(자연지반보존/대지면적)x0.1</td><td></td></tr>
<tr><td>옥상녹화</td><td>준수시</td><td>기준용적률 x(제공면적/대지면적)x0.3</td><td></td></tr>
<tr><td>중수로 또는 빗물이용시설</td><td>준수시</td><td>기준용적률 x0.05</td><td></td></tr>
<tr><td>녹색 주차장</td><td>준수시</td><td>기준용적률 x0.05</td><td></td></tr>
<tr><td>주차 및 차량 동선</td><td>공동주차통로 및 출입구</td><td>준수시</td><td>기준용적률 x0.05</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">건물내 일정공간을 공공에 사용권(구분지상권)으로 제공할 경우</td><td>제공시</td><td>기준용적률 x0.2</td><td></td></tr>
</table>
대지내 공지에 관한 인센티브 부여시 같은 공지에서 대지내공지 항목을 중복해서 인센티브를 받을 수 없다.
※ 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제3항 [별표3] 제2호나목의 임대주택 추가 확보에 따라 허용용적률 인센티브 계획에서 권장용도 면적을 준수하기 어려운 경우 임대주택 추가 확보에 따른 면적(증가하는 용적률의 2분의 1)을 활용하여 부족한 권장용도 면적을 산정할 수 있다.
(「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제2호나목에 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 따른다.)</td></tr>
</table>

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



81. 돈화문로 제1종지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 결정
2. 건축물에 관한 결정(변경) 조서
나. 건축물의 밀도 및 높이 결정조서</td><td>(2) 용적률
• 각 대지의 용적률은 용도지역 · 지구에 따라 시 도시계획조례가 정하는 바에 따름.
□ 용적률계획 결정조서(변경없음)<table><tr><th>용도지역</th><th>용적률</th></tr><tr><td>지구단위계획구역 전체</td><td>600% 이하</td></tr></table></td><td>(2) 용적률
• 각 대지의 용적률은 용도지역 · 지구에 따라 시 도시계획조례가 정하는 바에 따름.
□ 용적률계획 결정조서(변경없음)<table><tr><th>용도지역</th><th>용적률</th></tr><tr><td>지구단위계획구역 전체</td><td>600% 이하</td></tr></table>※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따름.</td></tr>
</table>

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



82. 북촌 제1종지구단위계획 결정(변경) 조서

구 분	기 정	변 경
	결정조서	
3 대지 및 건축물 등에 관한 결정 (3) 건축물의 밀도 및 높이 결정조서 나. 용적률 결정조서	□ 용적률 계획 • 각 필지의 용적률은 용도지역 · 지구에 따라 시 도시계획조례가 정하는 바에 따른다.	□ 용적률 계획 • 각 필지의 용적률은 용도지역 · 지구에 따라 시 도시계획조례가 정하는 바에 따른다.

기 정

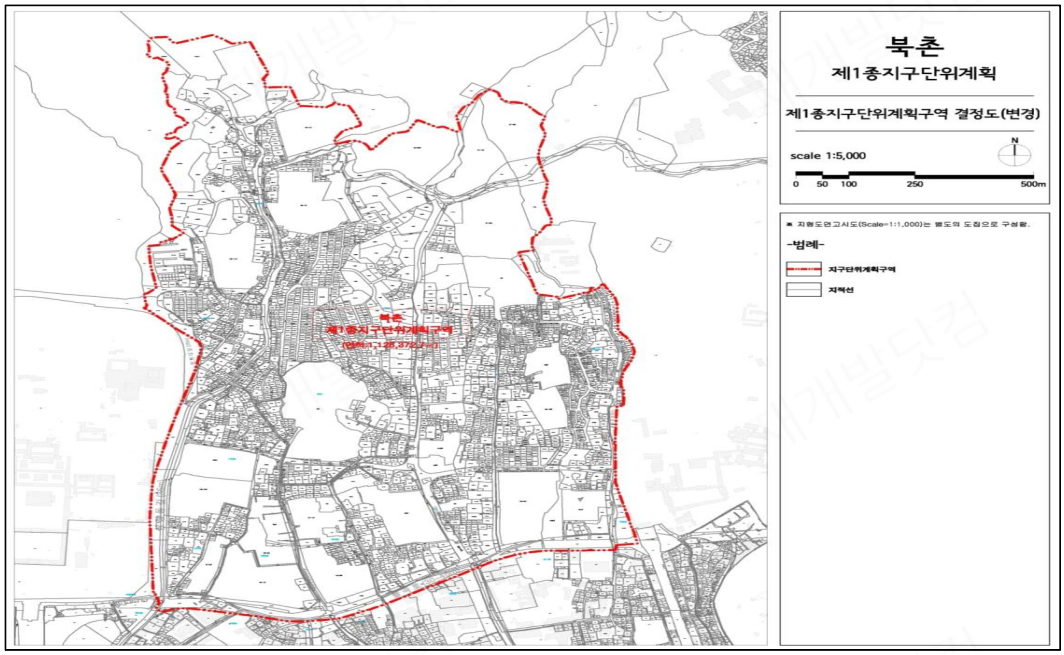
용도지역	용적률	비 고
일반상업지역	600% 이하	-
준주거지역	400% 이하	
제2종 일반주거지역	200% 이하	
제1종 일반주거지역	150% 이하	
자연녹지지역	50% 이하	

변 경

용도지역	용적률	비 고
일반상업지역	600% 이하	-
준주거지역	400% 이하	
제2종 일반주거지역	200% 이하	
제1종 일반주거지역	150% 이하	
자연녹지지역	50% 이하	

※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따름.

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



83. 경복궁서측 지구단위계획 결정(변경) 조서

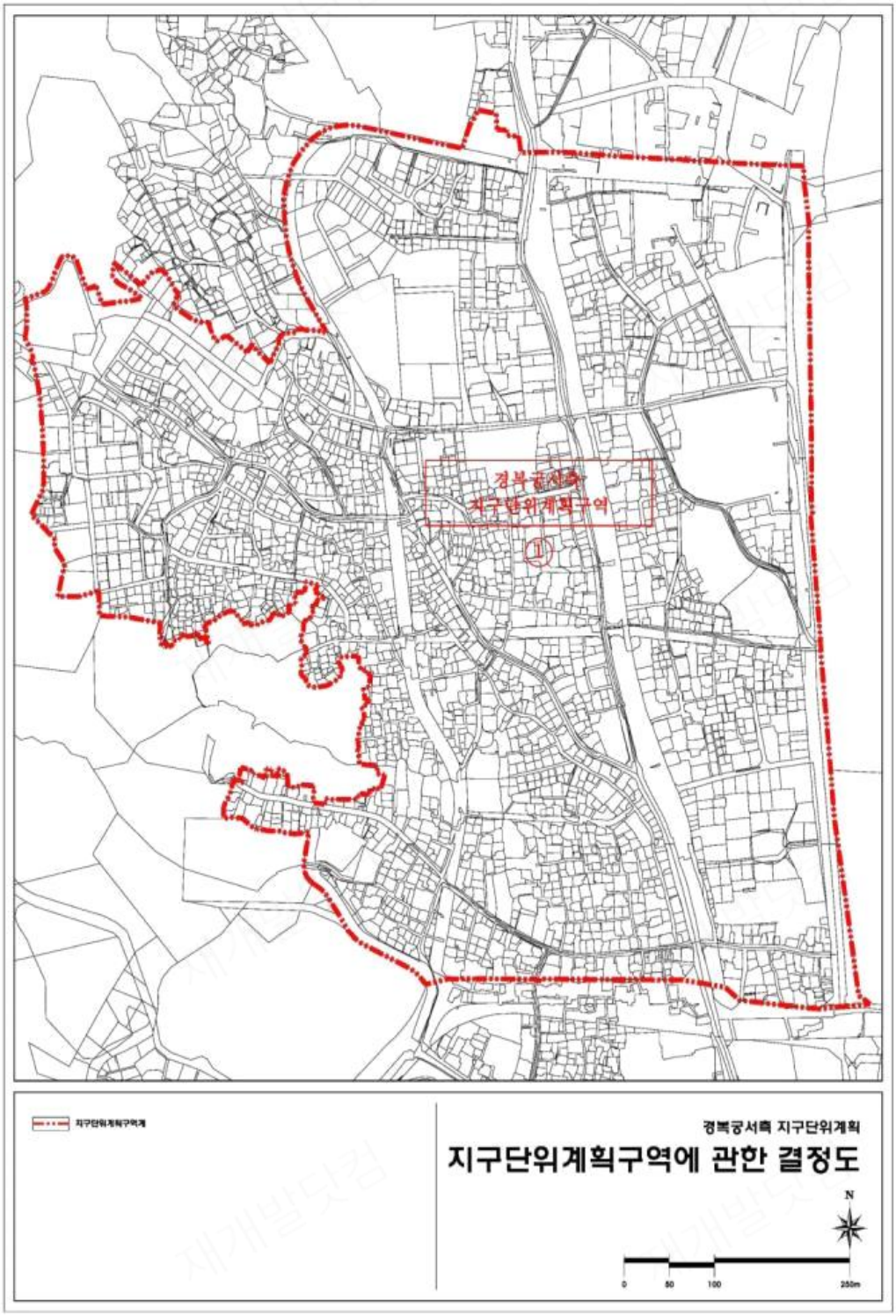
구 분	기 정	변 경
	결정조서	
3 대지 및 건축물 등에 관한 결정 2. 건축물에 관한 결정조서 나. 건축물 밀도 및 높이 결정조서	(2) 용적률 계획 • 각 구역에 속한 필지의 건폐율은 용도지역 · 지구에 따라 「서울특별시 도시계획조례」가 정하는 바에 따르되, 관계법령에 완화규정이 있을 경우 그에 따른다.	(2) 용적률 계획 • 각 구역에 속한 필지의 건폐율은 용도지역 · 지구에 따라 「서울특별시 도시계획조례」가 정하는 바에 따르되, 관계법령에 완화규정이 있을 경우 그에 따른다.

구 분	용 적 률	비 고
한옥지정구역	150% 이하	제1종일반주거지역
	200% 이하	제2종일반주거지역
한옥권장구역	200% 이하	제2종일반주거지역
자하문로구역	200% 이하	제2종일반주거지역
	250% 이하	제3종일반주거지역
효자로구역	150% 이하	제1종일반주거지역
	200% 이하	제2종일반주거지역
팔운대길구역	200% 이하	제2종일반주거지역
	250% 이하	제3종일반주거지역
사직로구역	200% 이하	제2종일반주거지역
	250% 이하	제3종일반주거지역
	600% 이하	일반상업지역
물길영향구역	150% 이하	제1종일반주거지역
	200% 이하	제2종일반주거지역
일반관리구역-1	150% 이하	제1종일반주거지역
일반관리구역-2	200% 이하	제2종일반주거지역
일반관리구역-3	250% 이하	제3종일반주거지역
일반관리구역-4	150% 이하	제1종일반주거지역

구 분	용 적 률	비 고
한옥지정구역	150% 이하	제1종일반주거지역
	200% 이하	제2종일반주거지역
한옥권장구역	200% 이하	제2종일반주거지역
자하문로구역	200% 이하	제2종일반주거지역
	250% 이하	제3종일반주거지역
효자로구역	150% 이하	제1종일반주거지역
	200% 이하	제2종일반주거지역
팔운대길구역	200% 이하	제2종일반주거지역
	250% 이하	제3종일반주거지역
사직로구역	200% 이하	제2종일반주거지역
	250% 이하	제3종일반주거지역
	600% 이하	일반상업지역
물길영향구역	150% 이하	제1종일반주거지역
	200% 이하	제2종일반주거지역
일반관리구역-1	150% 이하	제1종일반주거지역
일반관리구역-2	200% 이하	제2종일반주거지역
일반관리구역-3	250% 이하	제3종일반주거지역
일반관리구역-4	150% 이하	제1종일반주거지역

※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따름.

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도

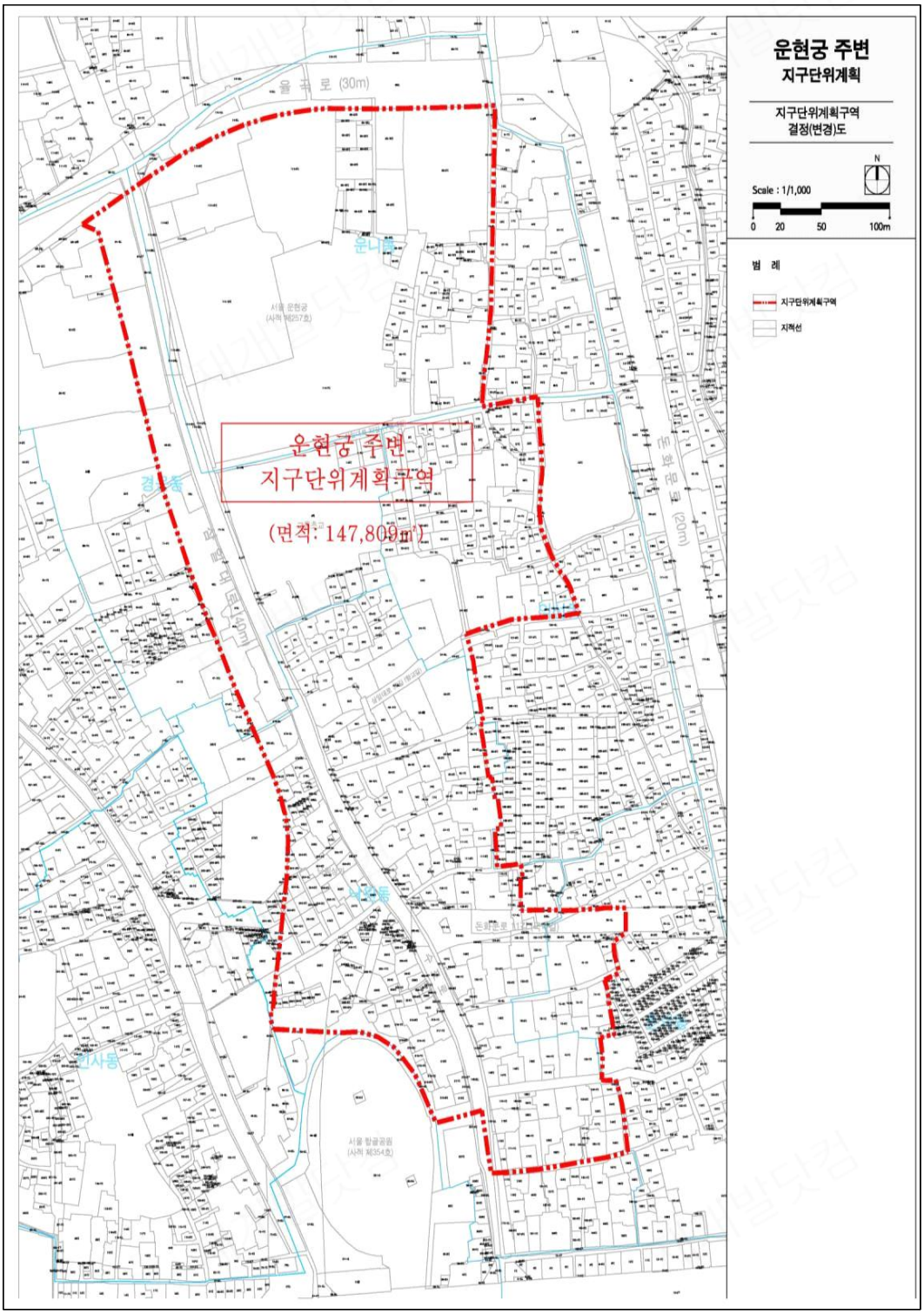


84. 운현궁 주변 지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>3 확지 및 건축물 등에 관한 결정
나. 건축물의 밀도 및 높이 결정조서
(2) 용적률</td><td>□용적률계획 결정조서
<table><tr><th>적용구역</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th></tr><tr><td>지구단위계획구역 전체</td><td>450% 이하</td><td>600% 이하</td></tr></table></td><td>□용적률계획 결정조서
<table><tr><th>적용구역</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th></tr><tr><td>지구단위계획구역 전체</td><td>450% 이하</td><td>600% 이하</td></tr></table>※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따름.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">민간부문 시행지침</th></tr>
<tr><td>제4장. 건축물의 규모에 관한 사항
제14조 (용적률)</td><td>① 본 지구단위계획구역 안에서는 기준용적률 450%, 허용용적률 600% 범위 이하에서 건축하여야 한다.
<table><tr><th>적용구역</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>비고</th></tr><tr><td>지구단위계획구역 전체</td><td>450% 이하</td><td>600% 이하</td><td>용적률 완화계획에 따른 용적률 인센티브 적용</td></tr></table>② 주거복합건물(공동주택과 주거외의 용도가 복합된 건축물) 건축 시 허용용적률은 서울특별시 도시계획조례 제55조 제3항 관련 별표 3을 따른다.
③ 서울특별시 지구단위계획 수립기준에 따라 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 용적률의 10%(지상부 설치를 의미)이상 계획하여야 한다.
④ 도면표시
<table><tr><td>허용용적률/기준용적률</td><td>허용/기준</td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr></table></td><td>① 본 지구단위계획구역 안에서는 기준용적률 450%, 허용용적률 600% 범위 이하에서 건축하여야 한다.
<table><tr><th>적용구역</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>비고</th></tr><tr><td>지구단위계획구역 전체</td><td>450% 이하</td><td>600% 이하</td><td>용적률 완화계획에 따른 용적률 인센티브 적용</td></tr></table>② 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따른다.
③ 서울특별시 지구단위계획 수립기준에 따라 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 용적률의 10%(지상부 설치를 의미)이상 계획하여야 한다.
④ 도면표시
<table><tr><td>허용용적률/기준용적률</td><td>허용/기준</td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr></table></td></tr>
</table>

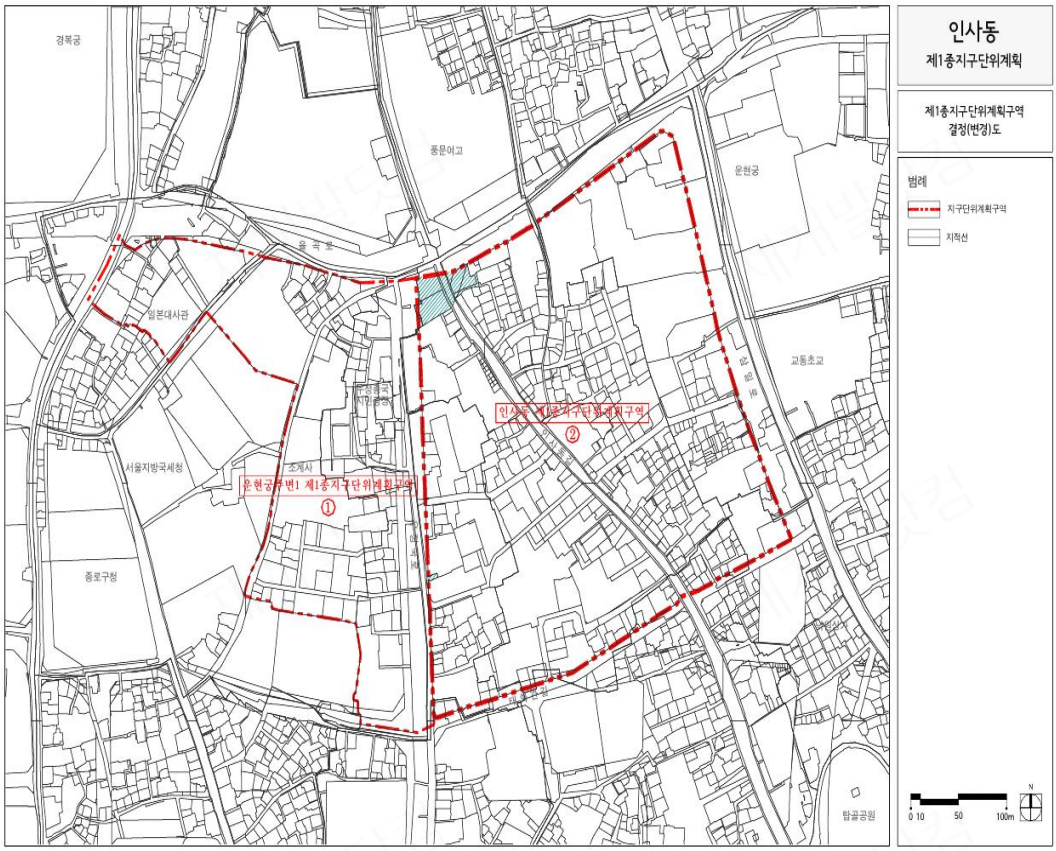
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



85. 인사동 제1종지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 결정
2. 건축물에 관한 결정(변경)조서
나. 건축물의 밀도 및 높이 결정조서
(2) 용적률</td><td>□용적률계획 결정조서
<table><tr><th>적용구역</th><th>용적률</th></tr><tr><td>지구단위계획구역 전체</td><td>600% 이하
(시 도시계획조례가 정하는 바에 따른다)</td></tr></table></td><td>□용적률계획 결정조서
<table><tr><th>적용구역</th><th>용적률</th></tr><tr><td>지구단위계획구역 전체</td><td>600% 이하
(시 도시계획조례가 정하는 바에 따른다)</td></tr></table>※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 『서울특별시 도시계획조례』 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따름.</td></tr>
</table>

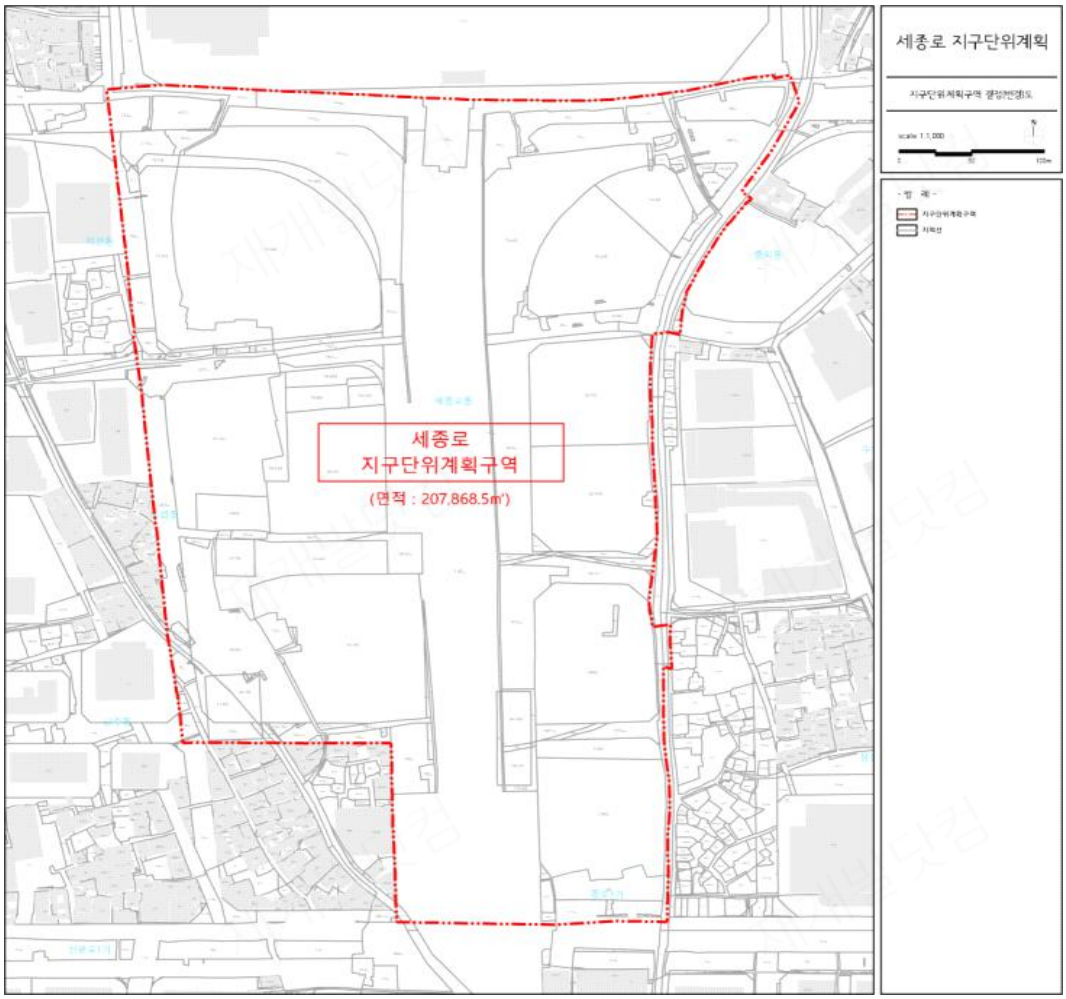
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



86. 세종로 지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>3 확지 및 건축물 등에 관한 결정
2. 건축물에 관한 결정(변경)조서
나. 건축물의 밀도 및 높이 결정조서
(2) 용적률</td><td>□용적률계획 결정조서
<table><tr><th colspan="2">변경</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>적용구역</th><th>용적률</th></tr><tr><td>지구단위계획구역 전체</td><td>600%이하</td><td>서울시 도시계획조례에 따름</td></tr></table></td><td>□용적률계획 결정조서
<table><tr><th colspan="2">변경</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>적용구역</th><th>용적률</th></tr><tr><td>지구단위계획구역 전체</td><td>600%이하</td><td>서울시 도시계획조례에 따름</td></tr></table>※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따름.</td></tr>
</table>

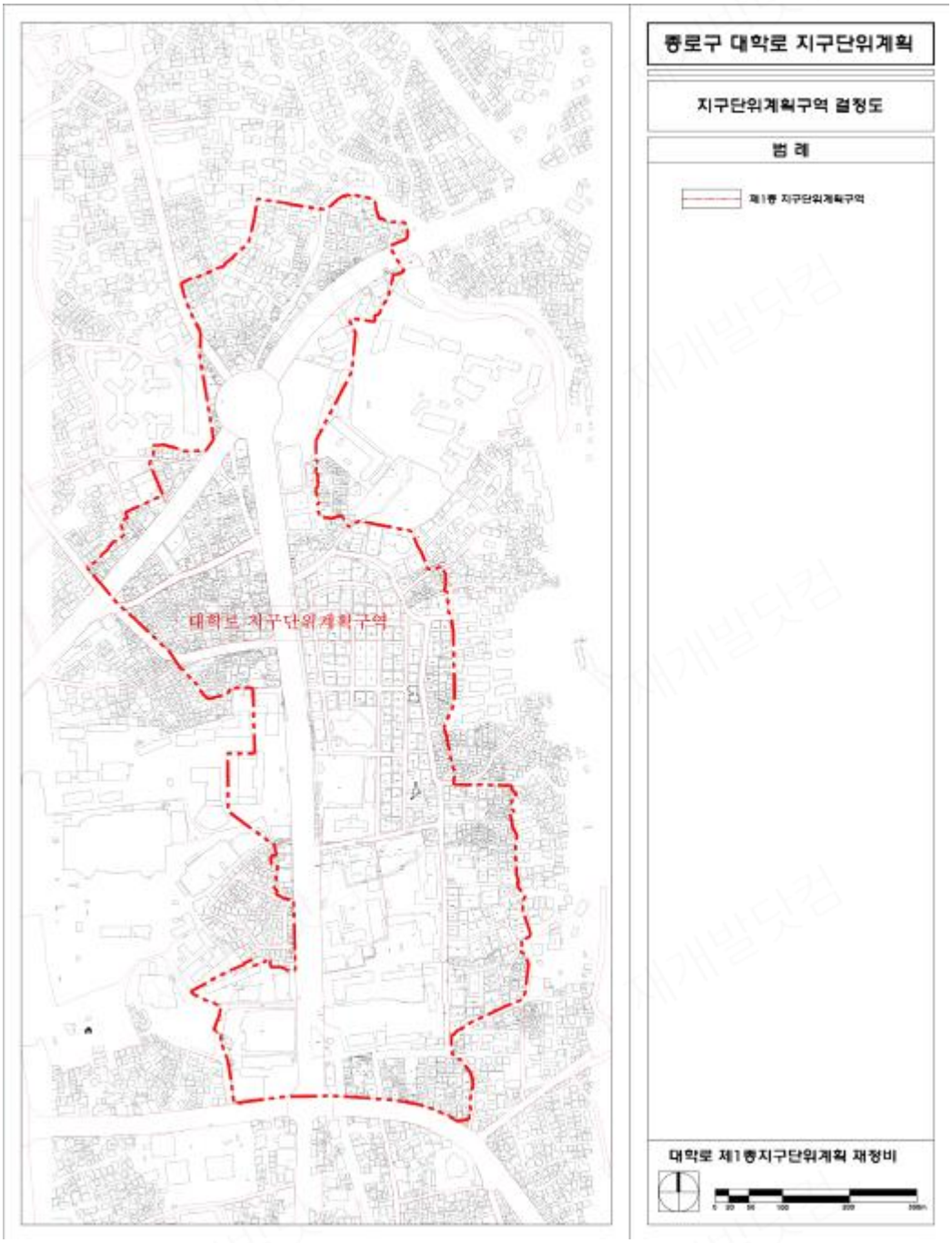
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



87. 대학로 제1종지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>III 확지 및 건축물 등에 관한 결정
2. 건축물에 관한 결정(변경)조서
다. 건축물의 개발밀도 및 높이</td><td>2) 용적률
<table>
<tr><th>구분</th><th>용적률</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>일반상업지역(비도심)</td><td>800% 이하</td><td rowspan="6">서울시
도시계획조례
제55조</td></tr>
<tr><td>일반상업지역(도심)</td><td>600% 이하</td></tr>
<tr><td>준주거지역</td><td>400% 이하</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>250% 이하</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>200% 이하</td></tr>
<tr><td>제1종일반주거지역</td><td>150% 이하</td></tr>
</table></td><td>2) 용적률
<table>
<tr><th>구분</th><th>용적률</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>일반상업지역(비도심)</td><td>800% 이하</td><td rowspan="6">서울시
도시계획조례
제55조</td></tr>
<tr><td>일반상업지역(도심)</td><td>600% 이하</td></tr>
<tr><td>준주거지역</td><td>400% 이하</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>250% 이하</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>200% 이하</td></tr>
<tr><td>제1종일반주거지역</td><td>150% 이하</td></tr>
</table>
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따름</td></tr>
</table>

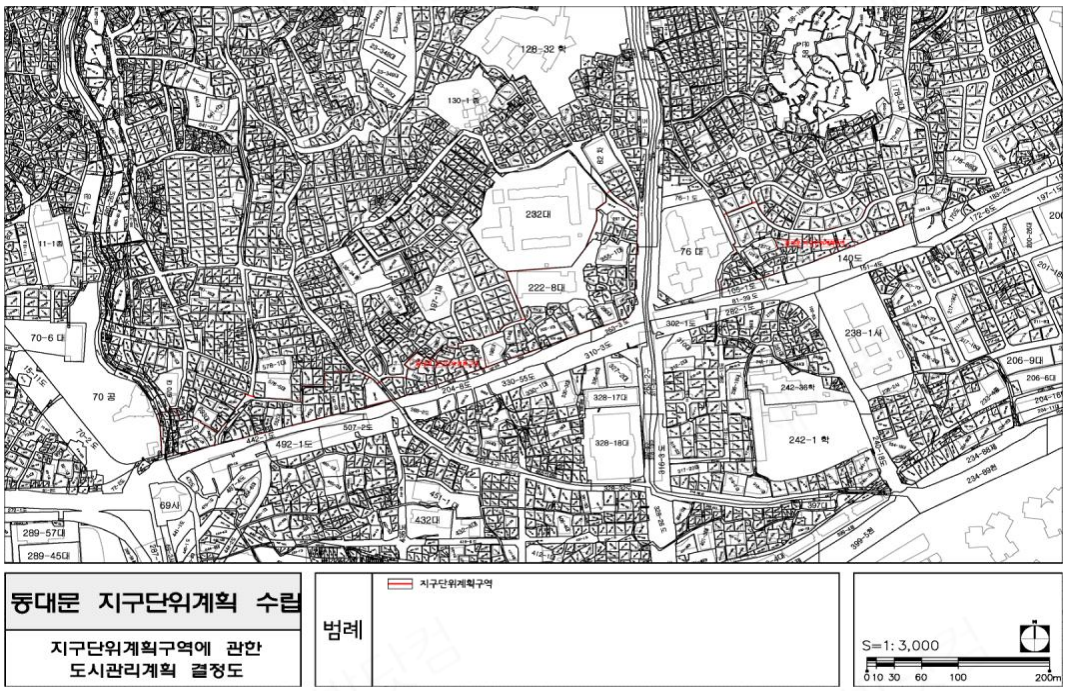
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



88. 동대문 지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>3 확지 및 건축물 등에 관한 결정
2. 건축물에 관한 결정</td><td>2) 건축물의 용적률
<table>
<tr><th rowspan="2">적용구역</th><th colspan="2">용적률</th></tr>
<tr><th>기준</th><th>허용</th></tr>
<tr><td>일반상업지역(창신동)</td><td>400% 이하</td><td>600% 이하</td></tr>
<tr><td>일반상업지역(숭인동)</td><td>600% 이하</td><td>800% 이하</td></tr>
<tr><td>준주거지역</td><td>300% 이하</td><td>360% 이하</td></tr>
<tr><td>제1종일반주거지역</td><td>150% 이하</td><td>150% 이하</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>200% 이하</td><td>200% 이하</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>250% 이하</td><td>250% 이하</td></tr>
</table></td><td>2) 건축물의 용적률
<table>
<tr><th rowspan="2">적용구역</th><th colspan="2">용적률</th></tr>
<tr><th>기준</th><th>허용</th></tr>
<tr><td>일반상업지역(창신동)</td><td>400% 이하</td><td>600% 이하</td></tr>
<tr><td>일반상업지역(숭인동)</td><td>600% 이하</td><td>800% 이하</td></tr>
<tr><td>준주거지역</td><td>300% 이하</td><td>360% 이하</td></tr>
<tr><td>제1종일반주거지역</td><td>150% 이하</td><td>150% 이하</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>200% 이하</td><td>200% 이하</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>250% 이하</td><td>250% 이하</td></tr>
</table>
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따름</td></tr>
</table>

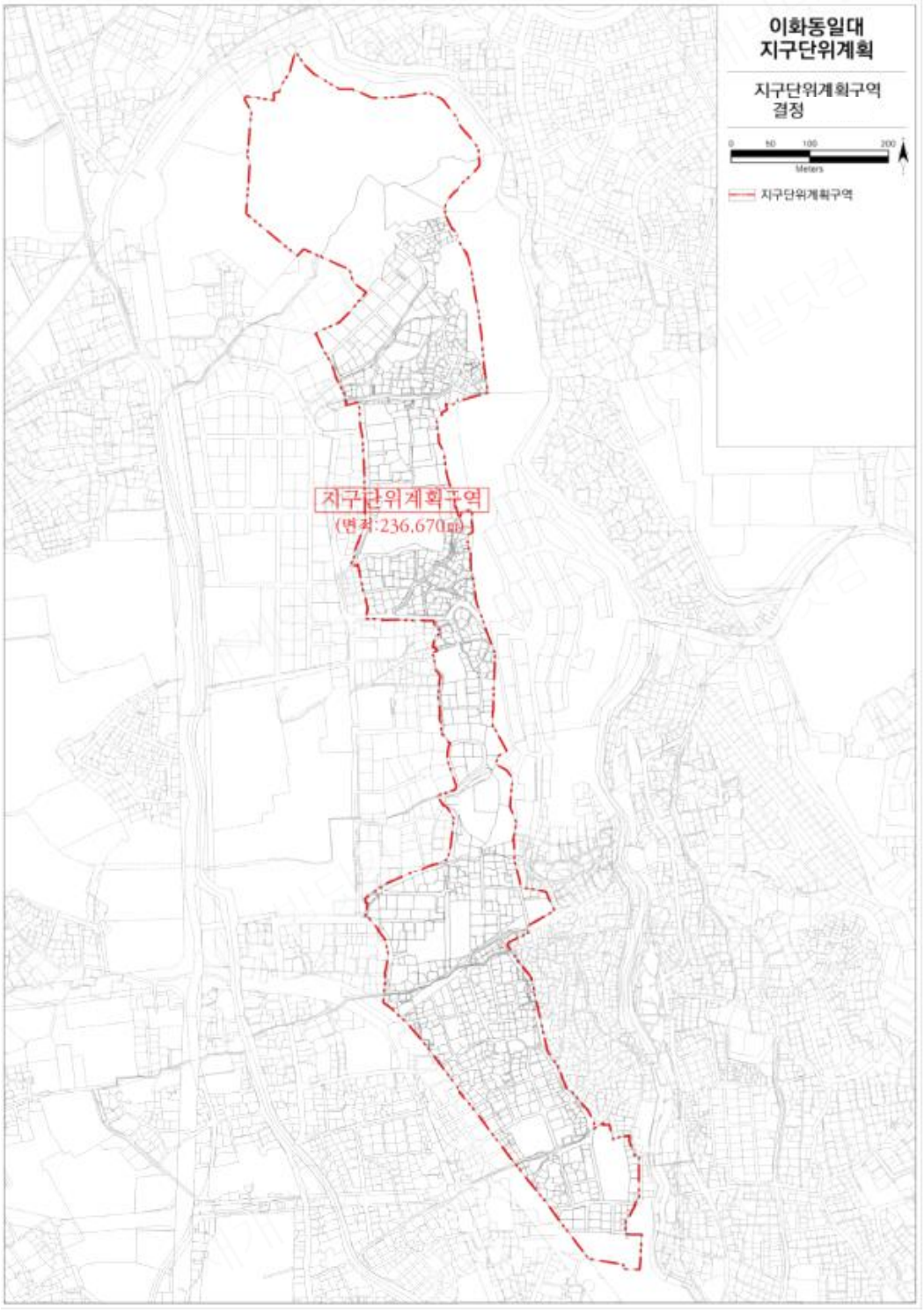
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



89. 이화동 일대 지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>나. 건축물의 규모에 관한 결정조서
2) 용적률 결정조서</td><td>□ 용적률 계획
<table>
<tr><th>적용대상</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td>제1종
일반주거지역</td><td>150% 이하</td><td>150% 이하</td><td rowspan="4">공공기여에 따른
용적률 완화**</td></tr>
<tr><td>제2종
일반주거지역</td><td>200% 이하</td><td>200% 이하</td></tr>
<tr><td>제3종
일반주거지역</td><td>250% 이하</td><td>250% 이하</td></tr>
<tr><td>일반상업지역</td><td>400% 이하</td><td>600% 이하*</td></tr>
</table>
※ 일반상업지역 허용용적률*은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제1항에 따른 용적률 적용(역사도심 600%이하)
※ 공공기여에 따른 용적률 완화**(공공시설 등의 부지로 제공하거나 공공시설 등을 설치하여 제공하는 경우)는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조 제1항 및 제10항에 따름.</td><td>□ 용적률 계획
<table>
<tr><th>적용대상</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td>제1종
일반주거지역</td><td>150% 이하</td><td>150% 이하</td><td rowspan="4">공공기여에 따른
용적률 완화**</td></tr>
<tr><td>제2종
일반주거지역</td><td>200% 이하</td><td>200% 이하</td></tr>
<tr><td>제3종
일반주거지역</td><td>250% 이하</td><td>250% 이하</td></tr>
<tr><td>일반상업지역</td><td>400% 이하</td><td>600% 이하*</td></tr>
</table>
※ 일반상업지역 허용용적률*은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제1항에 따른 용적률 적용(역사도심 600%이하)
※ 공공기여에 따른 용적률 완화**(공공시설 등의 부지로 제공하거나 공공시설 등을 설치하여 제공하는 경우)는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조 제1항 및 제10항에 따름.
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따름</td></tr>
</table>

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



90. 익선 지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>2. 건축물에 관한 결정조서
나. 건축물의 밀도에 관한 결정조서</td><td>■ 용적률 결정조서
<table><tr><th>구분</th><th>용적률</th><th>비고</th></tr><tr><td>지구단위계획구역 전체</td><td>600% 이하</td><td>서울특별시 도시계획조례 제55조</td></tr></table></td><td>■ 용적률 결정조서
<table><tr><th>구분</th><th>용적률</th><th>비고</th></tr><tr><td>지구단위계획구역 전체</td><td>600% 이하</td><td>서울특별시 도시계획조례 제55조</td></tr></table>※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따름</td></tr>
</table>

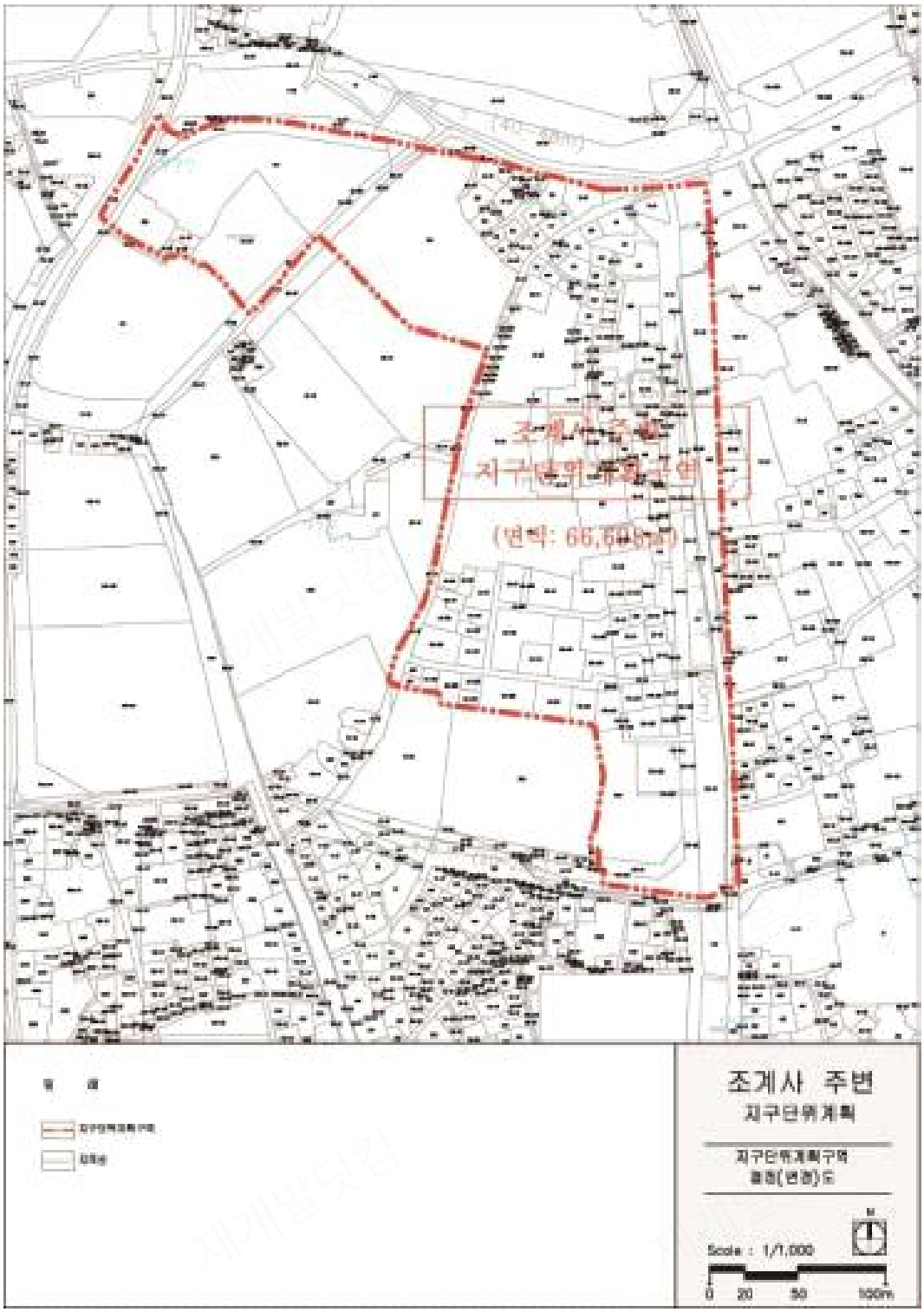
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



91. 조계사 주변 지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>2. 건축물에 관한 결정(변경)조서
나. 건축물의 밀도 및 높이 결정조서</td><td>☐ 용적률계획 결정(변경)조서
<table><tr><th>적용구역</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>비고</th></tr><tr><td>지구단위계획구역 전체</td><td>450% 이하</td><td>600% 이하</td><td>-</td></tr></table></td><td>☐ 용적률계획 결정(변경)조서
<table><tr><th>적용구역</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>비고</th></tr><tr><td>지구단위계획구역 전체</td><td>450% 이하</td><td>600% 이하</td><td>-</td></tr></table>※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따름</td></tr>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">민간부문 시행지침</th></tr>
<tr><td>제4장 건축물의 규모에 관한 사항
제14조 (용적률)</td><td>① 본 지구단위계획구역 안에서는 기준용적률 450%, 허용용적률 600% 범위 이하에서 건축하여야 한다.
<table><tr><th>적용구역</th><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>비고</th></tr><tr><td>지구단위 계획구역전체</td><td>450%이하</td><td>600%이하</td><td>용적률 완화계획에 따른 용적률 인센티브 적용</td></tr></table>② 주거복합건물(공동주택과 주거외의 용도가 복합된 건축물) 건축 시 허용용적률은 서울특별시 도시계획조례 제55조 제3항 관련 별표 3을 따른다.
③ 서울특별시 지구단위계획 수립기준에 따라 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 용적률의 10%(지상부 설치를 의미)이상 계획하여야 한다.
④ 도면표시
<table><tr><td>기준용적률/허용용적률</td><td>허용/기준</td><td></td></tr></table></td><td>① 본 지구단위계획구역 안에서는 기준용적률 450%, 허용용적률 600% 범위 이하에서 건축하여야 한다.
<table><tr><th>적용구역</th><th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th>비고</th></tr><tr><td>지구단위 계획구역전체</td><td>450%이하</td><td>600%이하</td><td>용적률 완화계획에 따른 용적률 인센티브 적용</td></tr></table>② 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따른다.
③ 서울특별시 지구단위계획 수립기준에 따라 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 용적률의 10%(지상부 설치를 의미)이상 계획하여야 한다.
④ 도면표시
<table><tr><td>기준용적률/허용용적률</td><td>허용/기준</td><td></td></tr></table></td></tr>
</table>

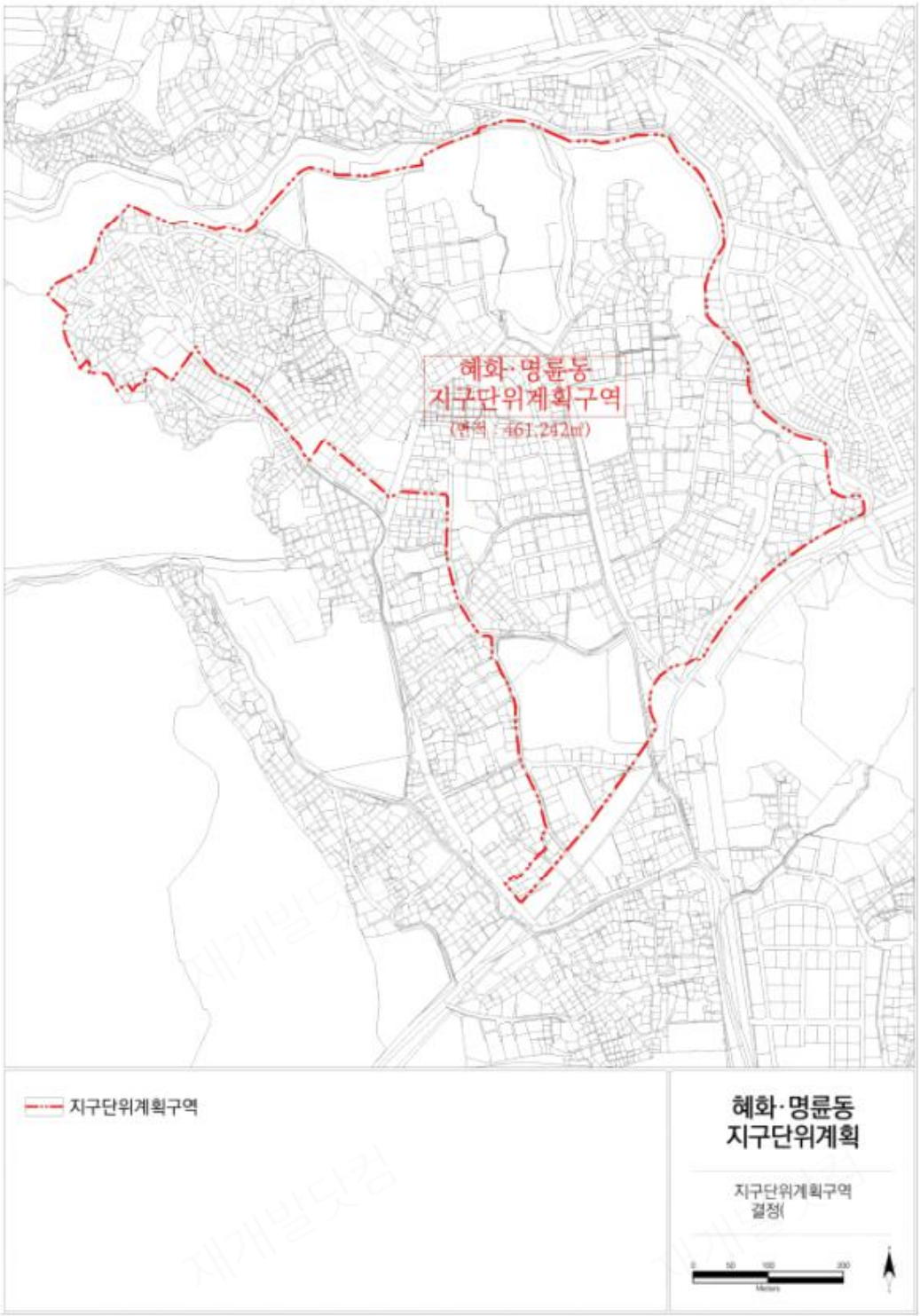
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



92. 혜화 · 명륜동 지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>2. 건축물에 관한 결정(변경)조서
2) 용적률 결정조서</td><td>☐ 용적률 계획
<table><tr><th>적용구역</th><th>계획내용</th><th>비고</th></tr><tr><td>자연녹지지역</td><td>50% 이하</td><td>-</td></tr><tr><td>제1종 일반주거지역</td><td>150% 이하</td><td>-</td></tr><tr><td>제2종 일반주거지역</td><td>200% 이하</td><td>-</td></tr><tr><td>제3종 일반주거지역</td><td>250% 이하</td><td>-</td></tr><tr><td>일반상업지역</td><td>600% 이하</td><td>-</td></tr></table></td><td>☐ 용적률 계획
<table><tr><th>적용구역</th><th>계획내용</th><th>비고</th></tr><tr><td>자연녹지지역</td><td>50% 이하</td><td>-</td></tr><tr><td>제1종 일반주거지역</td><td>150% 이하</td><td>-</td></tr><tr><td>제2종 일반주거지역</td><td>200% 이하</td><td>-</td></tr><tr><td>제3종 일반주거지역</td><td>250% 이하</td><td>-</td></tr><tr><td>일반상업지역</td><td>600% 이하</td><td>-</td></tr></table>※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따름</td></tr>
</table>

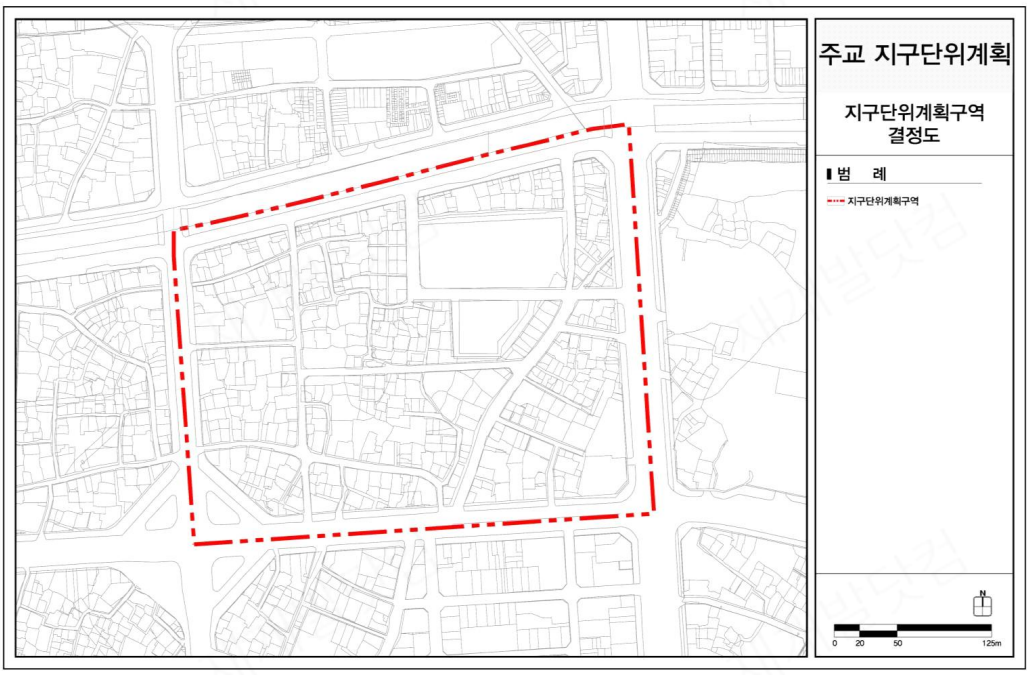
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



93. 주교 제1종지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>4 지구단위계획
4. 건축물 등에 관한 계획</td><td>라. 용적률 및 건폐율 연동계획
<table>
<tr><th>구분</th><th>지침내용</th></tr>
<tr><td>용적률/건폐율 계획</td><td>
<table>
<tr><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">적용 지역</th><th rowspan="2">건폐율</th><th colspan="3">용적률</th></tr>
<tr><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th></tr>
<tr><td>C-1</td><td>청계천변 및 간선가로변</td><td>60% 이하</td><td rowspan="5">400%</td><td>600%이하</td><td rowspan="5">800% 이하</td></tr>
<tr><td>C-2</td><td>도시기반시설 확보지역 (청계천변)</td><td>70% 이하</td><td>600%이하</td></tr>
<tr><td>C-3</td><td>이면부일대</td><td>70% 이하</td><td>500%이하</td></tr>
<tr><td>C-4</td><td>이면부 일대</td><td>80% 이하</td><td>400%이하</td></tr>
<tr><td>C-5</td><td>문화재앙각지역 (성재묘)</td><td>80% 이하</td><td>600%이하</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>
</td><td>라. 용적률 및 건폐율 연동계획
<table>
<tr><th>구분</th><th>지침내용</th></tr>
<tr><td>용적률/건폐율 계획</td><td>
<table>
<tr><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">적용 지역</th><th rowspan="2">건폐율</th><th colspan="3">용적률</th></tr>
<tr><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th></tr>
<tr><td>C-1</td><td>청계천변 및 간선가로변</td><td>60% 이하</td><td rowspan="5">400%</td><td>600%이하</td><td rowspan="5">800% 이하</td></tr>
<tr><td>C-2</td><td>도시기반시설 확보지역 (청계천변)</td><td>70% 이하</td><td>600%이하</td></tr>
<tr><td>C-3</td><td>이면부일대</td><td>70% 이하</td><td>500%이하</td></tr>
<tr><td>C-4</td><td>이면부 일대</td><td>80% 이하</td><td>400%이하</td></tr>
<tr><td>C-5</td><td>문화재앙각지역 (성재묘)</td><td>80% 이하</td><td>600%이하</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
– 일반상업지역(C-3)의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 333.5% 이하(허용용적률의 66.7%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 416.5% 이하(허용용적률의 83.3%)로 한다.)
– 일반상업지역(C-4)의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 266.8% 이하(허용용적률의 66.7%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 333.2% 이하(허용용적률의 83.3%)로 한다.)
– 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 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 따른다.</td></tr>
</table>

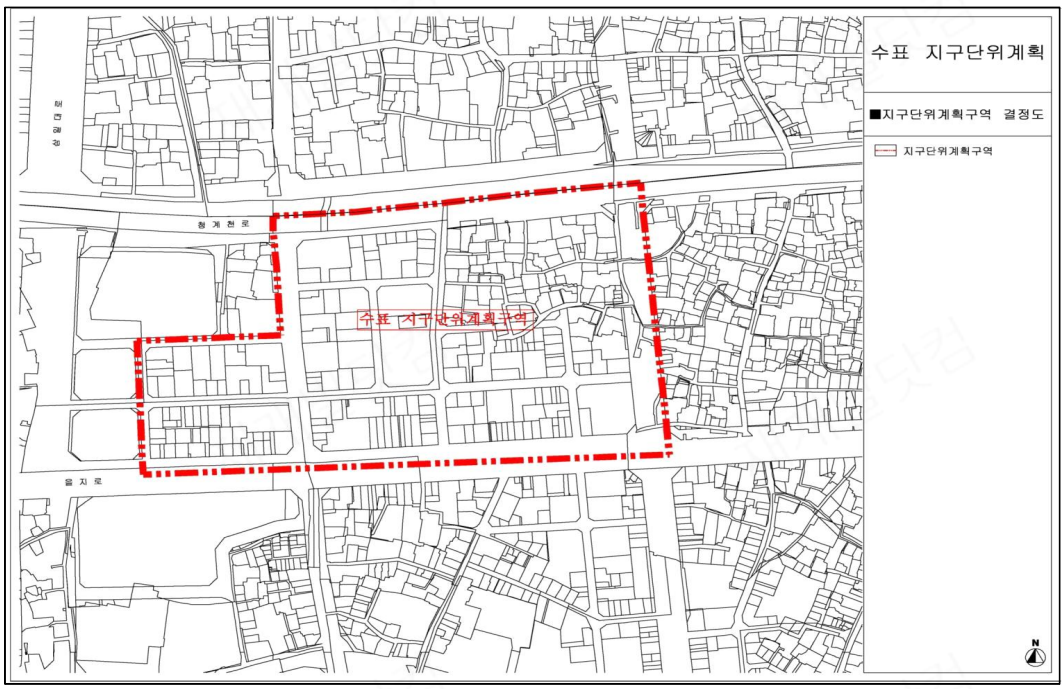
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



94. 수표 지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 결정
(1) 획지에 관한 계획</td><td>다. 용적률 : 변경
(1) 용적률 적용 : 변경
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="3">변 경</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td>지구단위계획 구역내</td><td>450%</td><td>600%</td><td>800%</td><td>변경사항 없음</td></tr>
<tr><td>을지로2가 101-1번지 외 1필지</td><td>450%</td><td>720%</td><td>800%</td><td>관광숙박시설에 한하여 적용</td></tr>
</table>
※ 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항에 따른 관광호텔법, 한국전통호텔업을 위한 관광숙박시설을 건축할 경우 시 도시계획위원회 심의를 통해 조례에서 정한 용적률의 20%이하 범위안에서 용적률을 완화할 수 있음.</td><td>다. 용적률 : 변경
(1) 용적률 적용 : 변경
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="3">변 경</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td>지구단위계획 구역내</td><td>450%</td><td>600%</td><td>800%</td><td>변경사항 없음</td></tr>
<tr><td>을지로2가 101-1번지 외 1필지</td><td>450%</td><td>720%</td><td>800%</td><td>관광숙박시설에 한하여 적용</td></tr>
</table>
※ 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항에 따른 관광호텔법, 한국전통호텔업을 위한 관광숙박시설을 건축할 경우 시 도시계획위원회 심의를 통해 조례에서 정한 용적률의 20%이하 범위안에서 용적률을 완화할 수 있음.
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따름.</td></tr>
</table>

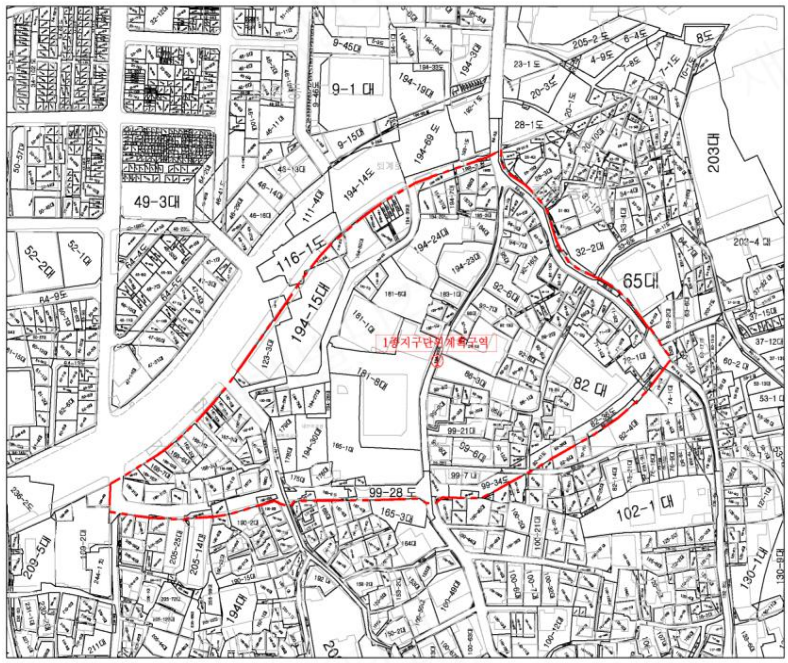
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



95. 회현 제1종지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th>구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><td colspan="3">결정조서</td></tr>
<tr><td>2 제1종 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정
2. 건축물에 관한 결정(변경)조서
나. 건축물의 밀도계획</td><td>■ 계획기준
<table><tr><th rowspan="2">도면 표시 번호</th><th rowspan="2">적용구역</th><th colspan="2">계획내용</th><th rowspan="2">비 고</th></tr><tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th></tr><tr><td>C1</td><td>퇴계로변 일반상업지역, 준주거지역</td><td>450%이하</td><td>600%이하</td><td rowspan="3">준주거지역내 건축된 건축물이 최고고도지구에 저촉되지 않는 경우 RC2의 용적률을 적용</td></tr><tr><td>RC1~3, RC5</td><td>퇴계로변 일부 및 퇴계로 이면부 준주거역 및 일반상업지역</td><td>300%이하</td><td>360%이하</td></tr><tr><td>RC4, RC6~7</td><td>퇴계로 이면부 준주거지역</td><td>250%이하</td><td>300%이하</td></tr></table>주1) 특별계획구역의 경우 별도의 용적률 적용(시행지침 참조)
주2) 2개 이상의 용도지역에 걸치는 단위대지가 선택적 공동개발, 공동개발 권장의 미이행, 공동개발 지정의 해제, 필지의 분할 등에 따라 본 지구단위계획에서 결정한 단위대지에 변동이 발생할 경우, 국토의계획및이용에관한법률 제84조 2이상의 용도지역·지구·구역에 걸치는 대지의 적용기준에 따라 용적률을 재산정해야 함(시행지침 참조)</td><td>■ 계획기준
<table><tr><th rowspan="2">도면 표시 번호</th><th rowspan="2">적용구역</th><th colspan="2">계획내용</th><th rowspan="2">비 고</th></tr><tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th></tr><tr><td>C1</td><td>퇴계로변 일반상업지역, 준주거지역</td><td>450%이하</td><td>600%이하</td><td rowspan="3">준주거지역내 건축된 건축물이 최고고도지구에 저촉되지 않는 경우 RC2의 용적률을 적용</td></tr><tr><td>RC1~3, RC5</td><td>퇴계로변 일부 및 퇴계로 이면부 준주거역 및 일반상업지역</td><td>300%이하</td><td>360%이하</td></tr><tr><td>RC4, RC6~7</td><td>퇴계로 이면부 준주거지역</td><td>250%이하</td><td>300%이하</td></tr></table>주1) 특별계획구역의 경우 별도의 용적률 적용(시행지침 참조)
주2) 2개 이상의 용도지역에 걸치는 단위대지가 선택적 공동개발, 공동개발 권장의 미이행, 공동개발 지정의 해제, 필지의 분할 등에 따라 본 지구단위계획에서 결정한 단위대지에 변동이 발생할 경우, 국토의계획및이용에관한법률 제84조 2이상의 용도지역·지구·구역에 걸치는 대지의 적용기준에 따라 용적률을 재산정해야 함(시행지침 참조)
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
– 일반상업지역(RC-1~3,5)의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 240.1% 이하(허용용적률의 66.7%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 299.9% 이하(허용용적률의 83.3%)로 한다.)
– 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 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 따른다.</td></tr>
<tr><td colspan="3">민간부문 시행지침</td></tr>
<tr><td>제4장 건축물의 밀도에 관한 사항
제15조 (용적률)</td><td>① ~ ④ 변경없음
⑤ 상업지역내 주거복합건물의 용적률에 대해서도 지구단위계획으로 결정된 기준용적률과 계획이행에 따른 허용용적률의 기준이 적용되며 서울특별시 도시계획조례 제55조 제3항에 의한 용적률의 적용 또한 지구단위계획에서 정하여진 허용용적률 기준을 초과할 수 없다.
■ 서울시 도시계획조례 제55조 제3항 별표2 (상업지역 내 주거복합건축물의 용적률)
<table><tr><th>주택연면적비율(%)</th><th>일반상업지역(4대문내)</th><th>비 고</th></tr><tr><td>80이상 ~ 90미만</td><td>480%이하</td><td></td></tr><tr><td>70이상 ~ 80미만</td><td>510%이하</td><td></td></tr><tr><td>60이상 ~ 70미만</td><td>540%이하</td><td></td></tr><tr><td>50이상 ~ 60미만</td><td>570%이하</td><td></td></tr><tr><td>40이상 ~ 50미만</td><td>600%이하</td><td></td></tr><tr><td>30이상 ~ 40미만</td><td>600%이하</td><td></td></tr><tr><td>20이상 ~ 30미만</td><td>600%이하</td><td></td></tr><tr><td>20미만</td><td>600%이하</td><td></td></tr></table>⑥ 변경없음</td><td>① ~ ④ 변경없음
⑤ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표 3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
– 일반상업지역(RC-1~3,5)의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 240.1% 이하(허용용적률의 66.7%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 299.9% 이하(허용용적률의 83.3%)로 한다.)
– 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 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 따른다.
⑥ 변경없음</td></tr>
</table>

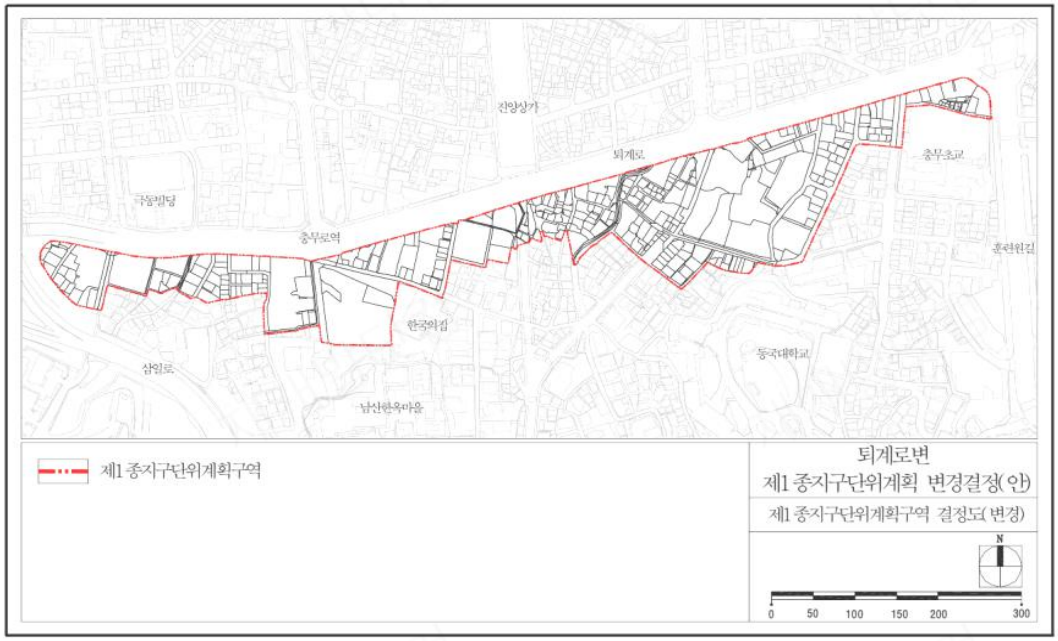
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



96. 퇴계로변 제1종지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>2 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경) 조서
3) 용적률계획</td><td>■ 계획기준
<table>
<tr><th rowspan="2">적용구역</th><th colspan="3">계획내용</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>150%이하</td><td>200%이하</td><td rowspan="3">상한용적률=허용용적률×{1+(1.3×가중치×α)}</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>200%이하</td><td>250%이하</td></tr>
<tr><td>일반상업지역</td><td>500%이하</td><td>600%이하</td></tr>
</table>
※ 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률의 합
※ 상한용적률 = 허용용적률×{1+(1.3×가중치×α)}
{α : 공공시설 부지로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 부지로 제공하는 면적의 비
가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설제공부지의 용적률(2개이상의 용도지역인 경우에는 면적대비 가중평균한 용적률)}
※ 2개 이상의 용도지역에 걸치는 토지는 국토의 계획 및 이용에 관한 법 제84조 적용</td><td>■ 계획기준
<table>
<tr><th rowspan="2">적용구역</th><th colspan="3">계획내용</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>150%이하</td><td>200%이하</td><td rowspan="3">상한용적률=허용용적률×{1+(1.3×가중치×α)}</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>200%이하</td><td>250%이하</td></tr>
<tr><td>일반상업지역</td><td>500%이하</td><td>600%이하</td></tr>
</table>
※ 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률의 합
※ 상한용적률 = 허용용적률×{1+(1.3×가중치×α)}
{α : 공공시설 부지로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 부지로 제공하는 면적의 비
가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설제공부지의 용적률(2개이상의 용도지역인 경우에는 면적대비 가중평균한 용적률)}
※ 2개 이상의 용도지역에 걸치는 토지는 국토의 계획 및 이용에 관한 법 제84조 적용
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따름.</td></tr>
</table>

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



97. 북창 지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th>구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">결정조서</td></tr>
<tr><td>5. 건축물의 용도 및 규모에 관한 결정(변경)조서
다. 용적률계획</td><td>(1) 용적률
<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="3">용적률 (%)</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr><tr><td>간선부</td><td>500 이하</td><td>600 이하</td><td>법적 2배이하</td><td></td></tr><tr><td>이면부</td><td>400 이하</td><td>600 이하</td><td>법적 2배이하</td><td></td></tr><tr><td>획지 24</td><td>500 이하</td><td>720 이하</td><td>법적 2배이하</td><td rowspan="3">관광숙박시설에 한하여 적용</td></tr><tr><td>획지 61</td><td>500 이하</td><td>720 이하</td><td>법적 2배이하</td></tr><tr><td>획지 87</td><td>400 이하</td><td>720 이하</td><td>법적 2배이하</td></tr></table>※ 금회 지구단위계획 재정비 이전 변경결정된 사항 중 관련규정 등의 변경으로 인하여 현행 규정과 적합하지 않은 경우 구 도시·건축공동위원회(舊 도시계획위원회)에서 변경내용 적용여부 결정</td><td>(1) 용적률
<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="3">용적률 (%)</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr><tr><td>간선부</td><td>500 이하</td><td>600 이하</td><td>법적 2배이하</td><td></td></tr><tr><td>이면부</td><td>400 이하</td><td>600 이하</td><td>법적 2배이하</td><td></td></tr><tr><td>획지 24</td><td>500 이하</td><td>720 이하</td><td>법적 2배이하</td><td rowspan="3">관광숙박시설에 한하여 적용</td></tr><tr><td>획지 61</td><td>500 이하</td><td>720 이하</td><td>법적 2배이하</td></tr><tr><td>획지 87</td><td>400 이하</td><td>720 이하</td><td>법적 2배이하</td></tr></table>※ 금회 지구단위계획 재정비 이전 변경결정된 사항 중 관련규정 등의 변경으로 인하여 현행 규정과 적합하지 않은 경우 구 도시·건축공동위원회(舊 도시계획위원회)에서 변경내용 적용여부 결정
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따름.</td></tr>
<tr><td>(다)허용용적률(변경) : 간선부
(라)허용용적률(변경) : 이면부</td><td>(다)허용용적률(변경) : 간선부
○ 계획유도 인센티브 항목
<table><tr><th>항목</th><th colspan="2">세분</th><th>완화조건</th><th>세부계획기준</th><th>비고</th></tr><tr><td rowspan="7">획지 계획</td><td rowspan="2">획지계획, 공동개발 (지정)</td><td rowspan="2">준수시</td><td rowspan="2">•기준용적률xa
•공동개발 필지수(n)에 따라 차등적용
: n=2일 때, a=0.08
:n=3일 때, a=0.10</td><td rowspan="2"></td></tr><tr><td rowspan="2">공동개발 (권장), 자율적 공동개발 (권장)</td><td rowspan="2">준수시</td><td rowspan="2">•기준용적률xa
•자율적공동개발 필지수(n)에 따라 차등적용
: n=2일 때, a=0.04
:n=3일 때, a=0.05</td><td rowspan="2"></td></tr><tr><td rowspan="2">맞벽건축</td><td rowspan="2">준수시</td><td rowspan="2">•전구역 적용
•기준용적률x0.02</td><td rowspan="2"></td></tr><tr><td rowspan="4">대지 내 공지</td><td rowspan="2">쌈지형 공지</td><td rowspan="2">설치시</td><td rowspan="2">•기준용적률x(조성면적/대지면적xa
- 피로티구조 : a=0.2
- 침상형구조 : a=0.4
- 개방형구조 : a=0.6</td><td rowspan="2"></td></tr><tr><td rowspan="2">건축 한계선</td><td rowspan="2">준수시</td><td rowspan="2">•기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × a
- 간선부 : a=0.4
- 건축법 제46조에 따라 조성되는 건축선으로 발생된 공지의 면적은 용적률완화 산정시 제외</td><td rowspan="2"></td></tr><tr><td rowspan="2">건축 지정선</td><td rowspan="2">준수시</td><td rowspan="2">•기준용적률x0.06</td><td rowspan="2"></td></tr><tr><td rowspan="2">공공 보행통로</td><td rowspan="2">준수시</td><td rowspan="2">•기준용적률x((조성면적/대지면적)x0.5)</td><td rowspan="2"></td></tr><tr><td rowspan="2">건축물 용도</td><td rowspan="2">권장 용도</td><td>전층</td><td rowspan="2">준수시</td><td rowspan="2">•기준용적률 x (권장용도 면적 / 주차장제외건축연면적) x 0.04
- 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 30%이상(바닥면적 산정시 주차장 면적 제외)</td><td rowspan="2">•중복완화 불가</td></tr><tr><td>1층</td></tr><tr><td>건축물 개방</td><td colspan="2">개방 화장실</td><td>설치시</td><td>•기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × 0.6</td><td>•허용용적률 완화시 건폐율 완화 중복불가</td></tr><tr><td colspan="3">무장애 건축물</td><td>일반등급 이상</td><td>•기준용적률x0.03</td><td></td></tr></table></td><td>(다)허용용적률(변경) : 간선부
○ 계획유도 인센티브 항목
<table><tr><th>항목</th><th colspan="2">세분</th><th>완화조건</th><th>세부계획기준</th><th>비고</th></tr><tr><td rowspan="7">획지 계획</td><td rowspan="2">획지계획, 공동개발 (지정)</td><td rowspan="2">준수시</td><td rowspan="2">•기준용적률xa
•공동개발 필지수(n)에 따라 차등적용
: n=2일 때, a=0.08
:n=3일 때, a=0.10</td><td rowspan="2"></td></tr><tr><td rowspan="2">공동개발 (권장), 자율적 공동개발 (권장)</td><td rowspan="2">준수시</td><td rowspan="2">•기준용적률xa
•자율적공동개발 필지수(n)에 따라 차등적용
: n=2일 때, a=0.04
:n=3일 때, a=0.05</td><td rowspan="2"></td></tr><tr><td rowspan="2">맞벽건축</td><td rowspan="2">준수시</td><td rowspan="2">•전구역 적용
•기준용적률x0.02</td><td rowspan="2"></td></tr><tr><td rowspan="4">대지 내 공지</td><td rowspan="2">쌈지형 공지</td><td rowspan="2">설치시</td><td rowspan="2">•기준용적률x(조성면적/대지면적xa
- 피로티구조 : a=0.2
- 침상형구조 : a=0.4
- 개방형구조 : a=0.6</td><td rowspan="2"></td></tr><tr><td rowspan="2">건축 한계선</td><td rowspan="2">준수시</td><td rowspan="2">•기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × a
- 간선부 : a=0.4
- 건축법 제46조에 따라 조성되는 건축선으로 발생된 공지의 면적은 용적률완화 산정시 제외</td><td rowspan="2"></td></tr><tr><td rowspan="2">건축 지정선</td><td rowspan="2">준수시</td><td rowspan="2">•기준용적률x0.06</td><td rowspan="2"></td></tr><tr><td rowspan="2">공공 보행통로</td><td rowspan="2">준수시</td><td rowspan="2">•기준용적률x((조성면적/대지면적)x0.5)</td><td rowspan="2"></td></tr><tr><td rowspan="2">건축물 용도</td><td rowspan="2">권장 용도</td><td>전층</td><td rowspan="2">준수시</td><td rowspan="2">•기준용적률 x (권장용도 면적 / 주차장제외건축연면적) x 0.04
- 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 30%이상(바닥면적 산정시 주차장 면적 제외)</td><td rowspan="2">•중복완화 불가</td></tr><tr><td>1층</td></tr><tr><td>건축물 개방</td><td colspan="2">개방 화장실</td><td>설치시</td><td>•기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × 0.6</td><td>•허용용적률 완화시 건폐율 완화 중복불가</td></tr><tr><td colspan="3">무장애 건축물</td><td>일반등급 이상</td><td>•기준용적률x0.03</td><td></td></tr></table></td></tr>
<tr><td></td><td>○ 친환경 인센티브 항목
<table><tr><th>구분</th><th>완화항목</th><th>완화 조건</th><th>세부계획기준</th><th>비고</th></tr><tr><td rowspan="6">환경친화 및 에너지 효율화</td><td>자연지반 보존</td><td>준수시</td><td>•기준용적률×
(보존면적/ 대지면적)× 0.2</td><td></td></tr><tr><td>중수도 시설설치</td><td>설치시</td><td>•기준용적률×0.04(20)
- 총 사용량의 10%이상 처리시설 설치 시 적용
- 관련법상 의무시설인 경우 제외</td><td></td></tr><tr><td>빗물 이용시설</td><td>설치시</td><td>•빗물저류 * 이용시설 용량(ton) 및 빗물 침투시설 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적x0.05 또는 대지면적x 0.02 이상이 되도록 설치</td><td></td></tr><tr><td>옥상녹화</td><td>설치시</td><td>•기준용적률×
(설치면적/ 대지면적)× 0.2
-법정 조경으로 산입된 면적 제외</td><td>•허용용적률 완화시 건폐율 완화 중복불가</td></tr><tr><td>녹색건축 인증</td><td>준수시</td><td>•최우수(그린1등급) :
기준용적률×0.06 •우수(그린2등급) : 기준용적률×0.04
•우량(그린3등급) : 기준용적률×0.02</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">에너지효율 등급인증
신재생 에너지 보급확대</td><td>준수시</td><td>•1++++~1등급 :기준용적률×0.06
•2~4등급 :기준용적률×0.04
•5~7등급 :기준용적률×0.02</td><td></td></tr><tr><td>준수시</td><td>•1등급 :기준용적률×0.06
•2~3등급 :기준용적률×0.04
•4~5등급 :기준용적률×0.02</td><td></td></tr></table>1) 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내, 친환경 인센티브는 100분</td><td>○ 친환경 인센티브 항목
<table><tr><th>구분</th><th>완화항목</th><th>완화 조건</th><th>세부계획기준</th><th>비고</th></tr><tr><td rowspan="6">환경친화 및 에너지 효율화</td><td>자연지반 보존</td><td>준수시</td><td>•기준용적률×
(보존면적/ 대지면적)× 0.2</td><td></td></tr><tr><td>중수도 시설설치</td><td>설치시</td><td>•기준용적률×0.04(20)
- 총 사용량의 10%이상 처리시설 설치 시 적용
- 관련법상 의무시설인 경우 제외</td><td></td></tr><tr><td>빗물 이용시설</td><td>설치시</td><td>•빗물저류 * 이용시설 용량(ton) 및 빗물 침투시설 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적x0.05 또는 대지면적x 0.02 이상이 되도록 설치</td><td></td></tr><tr><td>옥상녹화</td><td>설치시</td><td>•기준용적률×
(설치면적/ 대지면적)× 0.2
-법정 조경으로 산입된 면적 제외</td><td>•허용용적률 완화시 건폐율 완화 중복불가</td></tr><tr><td>녹색건축 인증</td><td>준수시</td><td>•최우수(그린1등급) :
기준용적률×0.06 •우수(그린2등급) : 기준용적률×0.04 •우량(그린3등급) : 기준용적률×0.02</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">에너지효율 등급인증
신재생 에너지 보급확대</td><td>준수시</td><td>•1++++~1등급 :기준용적률×0.06
•2~4등급 :기준용적률×0.04
•5~7등급 :기준용적률×0.02</td><td></td></tr><tr><td>준수시</td><td>•1등급 :기준용적률×0.06
•2~3등급 :기준용적률×0.04
•4~5등급 :기준용적률×0.02</td><td></td></tr></table>1) 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내, 친환경 인센티브는 100</td></tr>
</table>

	의 30 이상으로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다. 2) 연면적 1만㎡ 초과 건축물(특별계획구역) 및 시 건축위원회 심의대상인 건축물은 건축계획 시 총 인센티브량의 100분의 30 이상을 반드시 친환경 인센티브 항목으로 충족하여야 함 3) 친환경 인센티브 항목에 대하여 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다. – 단, 연면적 1,000㎡ 이하에 해당하는 건축물에 대하여 계획유도 항목으로 대체 가능 4) 인센티브 완화량 산정시 관련법령에 의해 설치하는 의무면적에 대해서는 인센티브 완화에서 제외 5) 각 항목별 인센티브 완화량 산정시 중복 산정되는 항목은 1개의 항목만 선택하여 적용 6) 공동개발(특별지정)에 의하여 필지수에 따라 상한용적률을 완화받는 경우 공동개발에 따른 허용용적률 완화 불가 7) 둘 이상의 필지에 기공동건축된 대지는 하나의 필지로 산정, 단 기공동개발 대지의 판단시점은 지구단위계획 재정비 열람공고일 (2013.11.20)을 기준으로 함	분의 30 이상으로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다. 2) 연면적 1만㎡ 초과 건축물(특별계획구역) 및 시 건축위원회 심의대상인 건축물은 건축계획 시 총 인센티브량의 100분의 30 이상을 반드시 친환경 인센티브 항목으로 충족하여야 함 3) 친환경 인센티브 항목에 대하여 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다. – 단, 연면적 1,000㎡ 이하에 해당하는 건축물에 대하여 계획유도 항목으로 대체 가능 4) 인센티브 완화량 산정시 관련법령에 의해 설치하는 의무면적에 대해서는 인센티브 완화에서 제외 5) 각 항목별 인센티브 완화량 산정시 중복 산정되는 항목은 1개의 항목만 선택하여 적용 6) 공동개발(특별지정)에 의하여 필지수에 따라 상한용적률을 완화받는 경우 공동개발에 따른 허용용적률 완화 불가 7) 둘 이상의 필지에 기공동건축된 대지는 하나의 필지로 산정, 단 기공동개발 대지의 판단시점은 지구단위계획 재정비 열람공고일 (2013.11.20)을 기준으로 함 ※ 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제3항 [별표3] 제2호나목의 임대주택 추가 확보에 따라 허용용적률 인센티브 계획에서 권장용도 면적을 준수하기 어려운 경우 임대주택 추가 확보에 따른 면적(증가하는 용적률의 2분의 1)을 활용하여 부족한 권장용도 면적을 산정할 수 있다. – 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제2호나목에 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 따른다.
	(다)허용용적률 : 이면부 ○ 계획유도 인센티브 항목	(다)허용용적률 : 이면부 ○ 계획유도 인센티브 항목

항목	세분		완화조건	세부계획기준	비고
획지계획	획지계획, 공동개발(지정)		준수시	•기준용적률xa •공동개발 필지수(n)에 따라 차등적용 : n=2일 때, a=0.1 :n=3일 때, a=0.15	
	공동개발(권장), 자율적 공동개발(권장)		준수시	•기준용적률xa •자율적공동개발 필지수(n)에 따라 차등적용 : n=2일 때, a=0.05 :n=3일 때, a=0.08	
	맞벽건축		준수시	•선구역 전용 •기준용적률x0.05	
대지 내 공지	쌈지형 공지		설치시	•기준용적률x(조성면적/대지면적xa – 피로티구조 : a=0.4 – 침상형구조 : a=0.8 – 개방형구조 : a=1.0 –대지면적의 10%설치시	
	건축한계선		준수시	•기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × 1.2 – 건축법 제46조에 따라 조성되는 건축선으로 발생된 공지의 면적은 용적률완화 산정시 제외	
	건축지정선		준수시	•기준용적률x0.1	
	공공보행통로		준수시	•기준용적률x((조성면적/대지면적)x0.5)	
건축물의 외관	건축설비의 노출		준수시	•기준용적률x0.05 –옥외설비시설물(실외기, 보일러연통,가스배관등)을 도로면에 노출금지	
	건축물의 외장재료		준수시	•기준용적률x0.05 – 석재,벽돌,목재 등 친환경재료 사용 – 샌드위치패널 등 조립식 재료 사용금지 – 반사성 재질 마감금지	
건축물 용도	권장용도	전층	준수시	•기준용적률 x (권장용도 면적 / 주차장제외건축연면적) x 0.04 – 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 30%이상(바닥면적 산정시 주차장 면적 제외)	•중복완화 불가
		1층	준수시	•기준용적률 x 0.06 – 당해 용도가 차지하는 1층 면적의 합이 1층 바닥면적의 30% 이상이고 가로변 외벽길이의 1/2이상 접하여야 함(바닥면적 산정시 주차장 면적 제외)	
건축물 개방	개방 화장실		설치시	•기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × 1.0	•허용용적률 완화시 건폐율 완화 중복불가
무장애 건축물			일반등급 이상	•기준용적률x0.05	

항목	세분		완화조건	세부계획기준	비고
획지계획	획지계획, 공동개발(지정)		준수시	•기준용적률xa •공동개발 필지수(n)에 따라 차등적용 : n=2일 때, a=0.1 :n=3일 때, a=0.15	
	공동개발(권장), 자율적 공동개발(권장)		준수시	•기준용적률xa •자율적공동개발 필지수(n)에 따라 차등적용 : n=2일 때, a=0.05 :n=3일 때, a=0.08	
	맞벽건축		준수시	•선구역 전용 •기준용적률x0.05	
대지 내 공지	쌈지형 공지		설치시	•기준용적률x(조성면적/대지면적xa – 피로티구조 : a=0.4 – 침상형구조 : a=0.8 – 개방형구조 : a=1.0 –대지면적의 10%설치시	
	건축한계선		준수시	•기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × 1.2 – 건축법 제46조에 따라 조성되는 건축선으로 발생된 공지의 면적은 용적률완화 산정시 제외	
	건축지정선		준수시	•기준용적률x0.1	
	공공보행통로		준수시	•기준용적률x((조성면적/대지면적)x0.5)	
건축물의 외관	건축설비의 노출		준수시	•기준용적률x0.05 –옥외설비시설물(실외기, 보일러연통,가스배관등)을 도로면에 노출금지	
	건축물의 외장재료		준수시	•기준용적률x0.05 – 석재,벽돌,목재 등 친환경재료 사용 – 샌드위치패널 등 조립식 재료 사용금지 – 반사성 재질 마감금지	
건축물 용도	권장용도	전층	준수시	•기준용적률 x (권장용도 면적 / 주차장제외건축연면적) x 0.04 – 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 30%이상(바닥면적 산정시 주차장 면적 제외)	•중복완화 불가
		1층	준수시	•기준용적률 x 0.06 – 당해 용도가 차지하는 1층 면적의 합이 1층 바닥면적의 30% 이상이고 가로변 외벽길이의 1/2이상 접하여야 함(바닥면적 산정시 주차장 면적 제외)	
건축물 개방	개방 화장실		설치시	•기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × 1.0	•허용용적률 완화시 건폐율 완화 중복불가
무장애 건축물			일반등급 이상	•기준용적률x0.05	

○ 친환경 인센티브 항목

구분	완화항목	완화조건	세부계획기준	비고
환경친화 및 에너지 효율화	자연지반 보존	준수시	•기준용적률× (보존면적/ 대지면적)× 0.5	
	중수도 시설설치	설치시	•기준용적률×0.05 - 총 사용량의 10%이상 처리시설 설치 시 적용 - 관련법상 의무시설인 경우 제외	
	빗물 이용시설	설치시	•기준용적률×0.05 •빗물저류 · 이용시설 용량(ton) 및 빗물 침투시설 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적x0.05 또는 대지면적x 0.02 이상이 되도록 설치	
	옥상녹화	설치시	•기준용적률× (설치면적/ 대지면적)× 0.4 -법정 조경으로 산입된 면적 제외	•허용 용적률 완화시 건폐율 완화 중복불가
	녹색건축 인증	준수시	•최우수(그린1등급) : 기준용적률×0.1 •우수(그린2등급) : 기준용적률×0.08 •우량(그린3등급) : 기준용적률×0.05	
	에너지효율 등급인증	준수시	•1+++~1등급 :기준용적률×0.1 •2~4등급 :기준용적률×0.08 •5~7등급 :기준용적률×0.05	
	신재생 에너지 보급확대	준수시	•1등급 :기준용적률×0.1 •2~3등급 :기준용적률×0.08 •4~5등급 :기준용적률×0.05	

1) 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내, 친환경 인센티브는 100분의 30 이상으로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.
2) 연면적 1만㎡ 초과 건축물(특별계획구역) 및 시 건축위원회 심의대상인 건축물은 건축계획 시 총 인센티브량의 100분의 30 이상을 반드시 친환경 인센티브 항목으로 충족하여야 함
3) 친환경 인센티브 항목에 대하여 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다.
 - 단, 연면적 1,000㎡ 이하에 해당하는 건축물에 대하여 계획유도 항목으로 대체 가능
4) 인센티브 완화량 산정시 관련법령에 의해 설치하는 의무면적에 대해서는 인센티브 완화에서 제외
5) 각 항목별 인센티브 완화량 산정시 중복 산정되는 항목은 1개의 항목만 선택하여 적용
6) 공동개발(특별지정)에 의하여 필지수에 따라 상한용적률을 완화받는 경우 공동개발에 따른 허용용적률 완화 불가
7) 둘 이상의 필지에 기공동건축된 대지는 하나의 필지로 산정, 단 기공동개발 대지의 판단시점은 지구단위계획 재정비 열람공고일(2013.11.20)을 기준으로 함

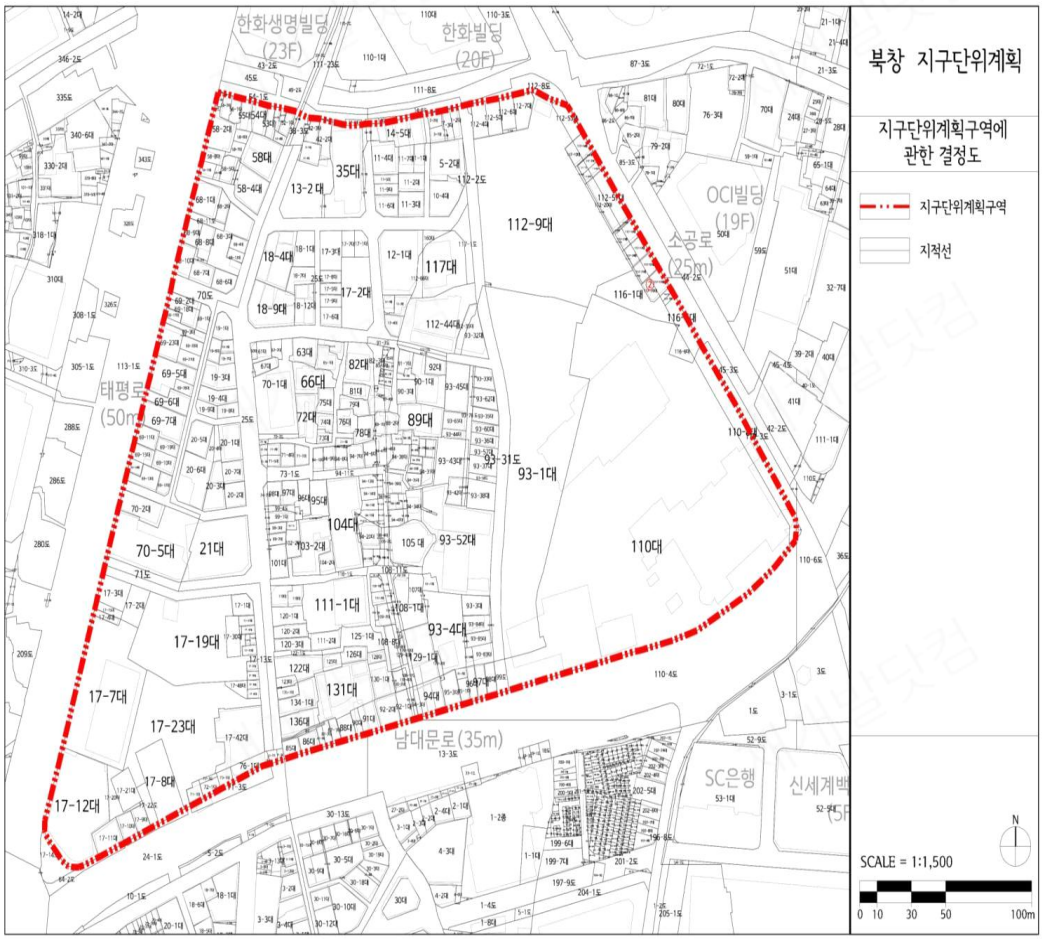
○ 친환경 인센티브 항목

구분	완화항목	완화조건	세부계획기준	비고
환경친화 및 에너지 효율화	자연지반 보존	준수시	•기준용적률× (보존면적/ 대지면적)× 0.5	
	중수도 시설설치	설치시	•기준용적률×0.05 - 총 사용량의 10%이상 처리시설 설치 시 적용 - 관련법상 의무시설인 경우 제외	
	빗물 이용시설	설치시	•기준용적률×0.05 •빗물저류 · 이용시설 용량(ton) 및 빗물 침투시설 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적x0.05 또는 대지면적x 0.02 이상이 되도록 설치	
	옥상녹화	설치시	•기준용적률× (설치면적/ 대지면적)× 0.4 -법정 조경으로 산입된 면적 제외	•허용 용적률 완화시 건폐율 완화 중복불가
	녹색건축 인증	준수시	•최우수(그린1등급) : 기준용적률×0.1 •우수(그린2등급) : 기준용적률×0.08 •우량(그린3등급) : 기준용적률×0.05	
	에너지효율 등급인증	준수시	•1+++~1등급 :기준용적률×0.1 •2~4등급 :기준용적률×0.08 •5~7등급 :기준용적률×0.05	
	신재생 에너지 보급확대	준수시	•1등급 :기준용적률×0.1 •2~3등급 :기준용적률×0.08 •4~5등급 :기준용적률×0.05	

1) 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내, 친환경 인센티브는 100분의 30 이상으로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.
2) 연면적 1만㎡ 초과 건축물(특별계획구역) 및 시 건축위원회 심의대상인 건축물은 건축계획 시 총 인센티브량의 100분의 30 이상을 반드시 친환경 인센티브 항목으로 충족하여야 함
3) 친환경 인센티브 항목에 대하여 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다.
 - 단, 연면적 1,000㎡ 이하에 해당하는 건축물에 대하여 계획유도 항목으로 대체 가능
4) 인센티브 완화량 산정시 관련법령에 의해 설치하는 의무면적에 대해서는 인센티브 완화에서 제외
5) 각 항목별 인센티브 완화량 산정시 중복 산정되는 항목은 1개의 항목만 선택하여 적용
6) 공동개발(특별지정)에 의하여 필지수에 따라 상한용적률을 완화받는 경우 공동개발에 따른 허용용적률 완화 불가
7) 둘 이상의 필지에 기공동건축된 대지는 하나의 필지로 산정, 단 기공동개발 대지의 판단시점은 지구단위계획 재정비 열람공고일(2013.11.20)을 기준으로 함

※「서울특별시 도시계획 조례」제55조제3항 [별표3] 제2호나목의 임대주택 추가 확보에 따라 허용용적률 인센티브 계획에서 권장용도 면적을 준수하기 어려운 경우 임대주택 추가 확보에 따른 면적(증가하는 용적률의 2분의 1)을 활용하여 부족한 권장용도 면적을 산정할 수 있다.
 - 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제2호나목에 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 따른다.

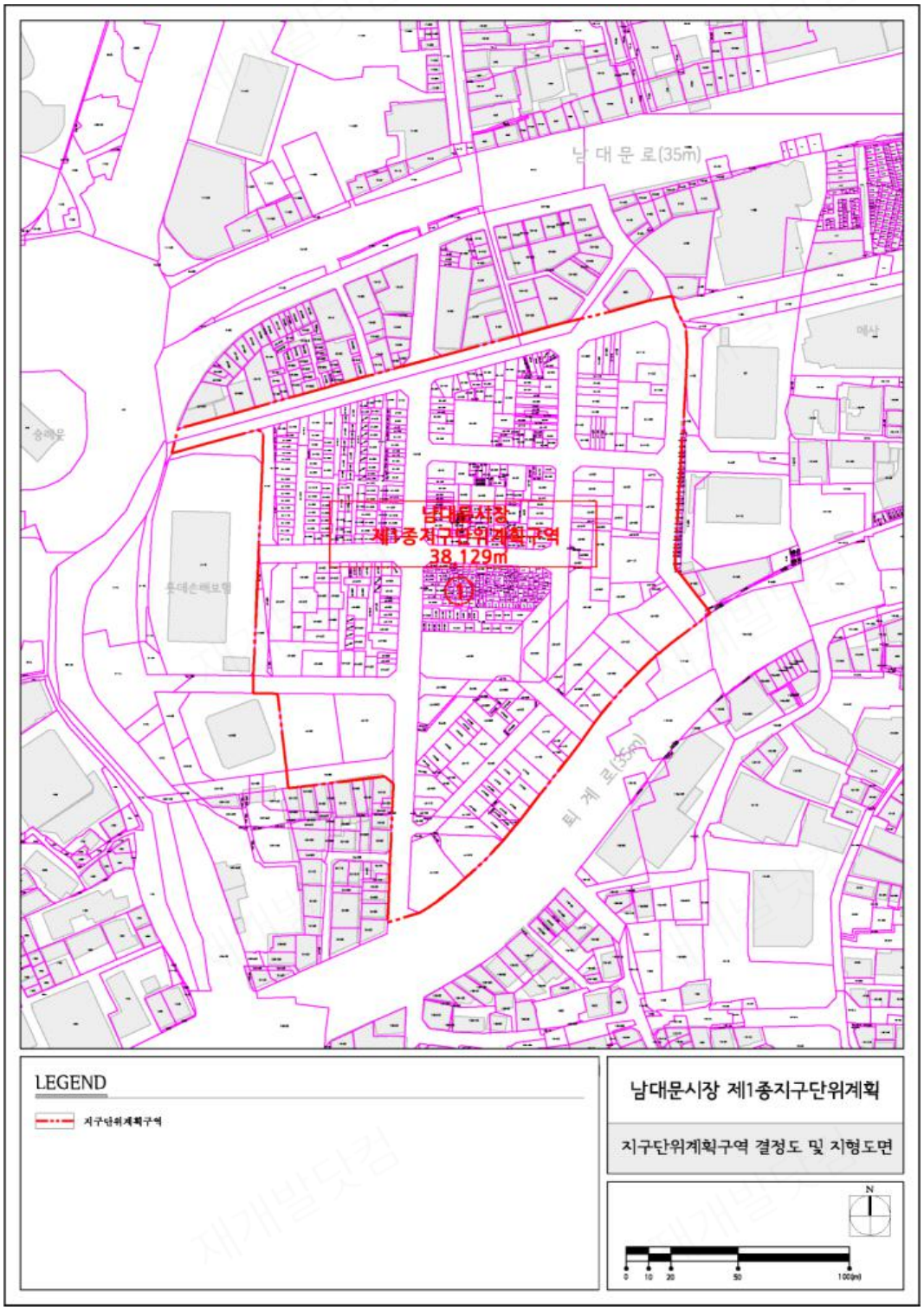
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



98. 남대문시장 제1종지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 결정
나. 건축물의 개발밀도계획 결정조서
2) 용적률 계획</td><td>■ 용적률 계획
<table>
<tr><th rowspan="2">적용구역</th><th colspan="3">용적률</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td>전 구역</td><td>500%</td><td>600%</td><td>도시계획조례 시행규칙 제7조 적용</td><td></td></tr>
</table></td><td>■ 용적률 계획
<table>
<tr><th rowspan="2">적용구역</th><th colspan="3">용적률</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td>전 구역</td><td>500%</td><td>600%</td><td>도시계획조례 시행규칙 제7조 적용</td><td></td></tr>
</table>
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따름.</td></tr>
</table>

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



99. 동대문역사문화공원 주변 지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><th colspan="2">결정조서</th></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 계획
2. 건축물의 용도 및 규모에 관한 결정조서
다. 건축물의 용적률</td><td>(1) 용적률
<table>
<tr><th>적용지역</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>전지역</td><td>500% 이하</td><td>600% 이하</td><td>•법적 2배이하</td><td rowspan="2">•서울특별시 도시계획조례시행 규칙 준용</td></tr>
<tr><td>학교 이적지</td><td>400% 이하</td><td>500% 이하</td><td>•법적 2배이하</td></tr>
<tr><td>중구 을지로5가 275-3번지 일대</td><td>500% 이하</td><td>690% 이하</td><td>•법적 2배이하</td><td>•서울특별시 도시계획조례시행 규칙 준용
•관광숙박시설에 한하여 허용용적률 690% 이하 적용</td></tr>
</table>
주1) 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」 및 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제17항 규정에 의한 관광숙박시설에 대한 용적률 완화는 시 도시 · 건축공동위원회 심의를 거쳐 적용
주2) 도시환경정비사업시에는 “도시환경정비구역지정 및 정비계획 수립 지침” 적용
주3) 을지로5가 275-3일대 (을지로5가 84-7, 275-4, 275-3, 275-19, 275-16, 275-10, 160-3, 160-2, 160-1, 141, 139-2, 139-1, 138, 137-2, 136, 136-2, 127-2, 127-1)</td><td>(1) 용적률
<table>
<tr><th>적용지역</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>전지역</td><td>500% 이하</td><td>600% 이하</td><td>•법적 2배이하</td><td rowspan="2">•서울특별시 도시계획조례시행 규칙 준용</td></tr>
<tr><td>학교 이적지</td><td>400% 이하</td><td>500% 이하</td><td>•법적 2배이하</td></tr>
<tr><td>중구 을지로5가 275-3번지 일대</td><td>500% 이하</td><td>690% 이하</td><td>•법적 2배이하</td><td>•서울특별시 도시계획조례시행 규칙 준용
•관광숙박시설에 한하여 허용용적률 690% 이하 적용</td></tr>
</table>
주1) 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」 및 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제17항 규정에 의한 관광숙박시설에 대한 용적률 완화는 시 도시 · 건축공동위원회 심의를 거쳐 적용
주2) 도시환경정비사업시에는 “도시환경정비구역지정 및 정비계획 수립 지침” 적용
주3) 을지로5가 275-3일대 (을지로5가 84-7, 275-4, 275-3, 275-19, 275-16, 275-10, 160-3, 160-2, 160-1, 141, 139-2, 139-1, 138, 137-2, 136, 136-2, 127-2, 127-1)
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
– 학교이적지의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 333.5% 이하(허용용적률의 66.7%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 416.5% 이하(허용용적률의 83.3%)로 한다.)
– 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호 가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 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 따른다.</td></tr>
</table>

(2) 용적률의 완화

(가)허용용적률

■ 계획유도 인센티브 항목

항목	세분	완화조건	간선부	이면부
대지내공지	공개공지	설치시	•기준용적률 x {(설치면적-의무면적)/대지면적} x α – 개방형구조 : a=1.0, 피로티구조: a=0.5	
	띔지형공지, 침상형공지	설치시	•기준용적률 x {(조성면적-의무면적)/대지면적} x α – 개방형구조 : a=1.0, 피로티구조: a=0.5	
	건축한계선	준수시	•기준용적률 x {(조성면적-의무면적)/대지면적} x 0.45 – 미관지구에 의한 건축선후퇴로 발생된 공지의 면적은 용적률완화 산정 시 제외 – 4m미만 도로의 의무면적은 「건축법」 제46조를 적용	
건축물용도	권장용도	준수시	•기준용적률 x (권장용도면적/건축연면적) x 0.1	•기준용적률 x (권장용도면적/건축연면적) x 0.15 – 권장용도면적(전체면적) 인센티브량 산정 시 저층부 가로활성화 용도면적(1층면적)은 제외하여 산정
	특정층(꼭대기층) 개방	준수시	•기준용적률 x (설치면적/연면적) x 0.4	•기준용적률 x (설치면적/연면적) x 0.6 – 일반인에게 개방이 가능한 구조의 경우에 한함 (해당층 바닥면적 50%이상 설치시)
	저층부 가로활성화 용도	준수시	•기준용적률 x 0.04	•기준용적률 x 0.08 – 저층부 가로활성화 용도는 건축물의 용도계획 상 1층 권장용도에 한함 (주차장을 제외한 바닥면적의 50%이상 설치시)
보행개선	가로지장물 지중화 또는 이전 설치, 지하연결통로 설치	설치시	•기준용적률 x 0.01	
건축물개방	건축물내 공익시설 설치	설치시	•기준용적률 x (제공면적/연면적) x 0.2 – 공연장, 박물관, 미술관, 도서관 등	
역사보전	옛길/물길 등 복원 및 재현	설치시	•원형보전 : 기준용적률 x 0.06	
	역사문적 남기기	설치시	•형태보전준용적률 x 0.03 •기준용적률 x 0.04 – 역사적 가치가 있는 건축물 등 (시설물 포함)	
공동개발	공동개발 (지정•권장)	준수시	•기준용적률 x α (공동개발 지정 : 2α, 권장 : α) ※ 공동개발 필지수에 따라 차등적용 (둘 이상의 필지에 기공동건축된 대지는 하나의 필지로 산정) – 2필지 : α=0.005 – 3필지 : α=0.01 – 4필지이상 : α=0.02	

■ 계획유도 인센티브 항목

항목	세분	완화조건	간선부	이면부
대지내공지	공개공지	설치시	•기준용적률 x {(설치면적-의무면적)/대지면적} x α – 개방형구조 : a=1.0, 피로티구조: a=0.5	
	띔지형공지, 침상형공지	설치시	•기준용적률 x {(조성면적-의무면적)/대지면적} x α – 개방형구조 : a=1.0, 피로티구조: a=0.5	
	건축한계선	준수시	•기준용적률 x {(조성면적-의무면적)/대지면적} x 0.45 – 미관지구에 의한 건축선후퇴로 발생된 공지의 면적은 용적률완화 산정 시 제외 – 4m미만 도로의 의무면적은 「건축법」 제46조를 적용	
건축물용도	권장용도	준수시	•기준용적률 x (권장용도면적/건축연면적) x 0.1	•기준용적률 x (권장용도면적/건축연면적) x 0.15 – 권장용도면적(전체면적) 인센티브량 산정 시 저층부 가로활성화 용도면적(1층면적)은 제외하여 산정
	특정층(꼭대기층) 개방	준수시	•기준용적률 x (설치면적/연면적) x 0.4	•기준용적률 x (설치면적/연면적) x 0.6 – 일반인에게 개방이 가능한 구조의 경우에 한함 (해당층 바닥면적 50%이상 설치시)
	저층부 가로활성화 용도	준수시	•기준용적률 x 0.04	•기준용적률 x 0.08 – 저층부 가로활성화 용도는 건축물의 용도계획 상 1층 권장용도에 한함 (주차장을 제외한 바닥면적의 50%이상 설치시)
보행개선	가로지장물 지중화 또는 이전 설치, 지하연결통로 설치	설치시	•기준용적률 x 0.01	
건축물개방	건축물내 공익시설 설치	설치시	•기준용적률 x (제공면적/연면적) x 0.2 – 공연장, 박물관, 미술관, 도서관 등	
역사보전	옛길/물길 등 복원 및 재현	설치시	•원형보전 : 기준용적률 x 0.06	
	역사문적 남기기	설치시	•형태보전준용적률 x 0.03 •기준용적률 x 0.04 – 역사적 가치가 있는 건축물 등 (시설물 포함)	
공동개발	공동개발 (지정•권장)	준수시	•기준용적률 x α (공동개발 지정 : 2α, 권장 : α) ※ 공동개발 필지수에 따라 차등적용 (둘 이상의 필지에 기공동건축된 대지는 하나의 필지로 산정) – 2필지 : α=0.005 – 3필지 : α=0.01 – 4필지이상 : α=0.02	

■ 친환경 인센티브 항목

구분	완화항목	완화조건	간선부	이면부
환경친화및에너지효율화	사면 반 보존	준수시	•기준용적률 x (보존면적 / 대지면적) x 0.1	•기준용적률 x (보존면적 / 대지면적) x 0.2
	중수도 시설 설치	설치시	•기준용적률 x 0.02 (20) – 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시 적용 – 관련법상 의무시설인 경우 제외	•기준용적률 x 0.04 (20) – 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시 적용 – 관련법상 의무시설인 경우 제외
	빗물 이용 시설 설치	설치시	•기준용적률 x 0.02 (20) – 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투 시설침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 ×0.05 또는 대지면적 ×0.02 이상이 되도록 설치	•기준용적률 x 0.04 (20) – 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투 시설침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 ×0.05 또는 대지면적 ×0.02 이상이 되도록 설치
	옥상 녹화	설치시	•기준용적률 x (설지면적/대지면적) x 0.05 – 법정 조경으로 산입된 면적 제외	•기준용적률 x (설지면적/대지면적) x 0.1 – 법정 조경으로 산입된 면적 제외
	녹색건축 인증	준수시	•최우수(그린1등급) : 기준용적률 x 0.06 •우수(그린2등급) : 기준용적률 x 0.04 •우량(그린3등급) : 기준용적률 x 0.02	•최우수(그린1등급) : 기준용적률 x 0.12 •우수(그린2등급) : 기준용적률 x 0.08 •우량(그린3등급) : 기준용적률 x 0.04
	에너지 효율 등급 인증	준수시	•에너지 효율 1등급 : 기준용적률 x 0.04 •에너지 효율 2등급 : 기준용적률 x 0.03 •에너지 효율 3등급 : 기준용적률 x 0.02	•에너지 효율 1등급 : 기준용적률 x 0.08 •에너지 효율 2등급 : 기준용적률 x 0.06 •에너지 효율 3등급 : 기준용적률 x 0.04
	신재생에너지 보급 대	준수시	•1등급 : 기준용적률 x 0.06 •2~3등급 : 기준용적률 x 0.05 •4~5등급 : 기준용적률 x 0.03	•1등급 : 기준용적률 x0.12 •2~3등급 : 기준용적률 x 0.10 •4~5등급 : 기준용적률 x 0.06

주1) 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내, 친환경 인센티브는 100분의 30 이상으로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없음

주2) 연면적 1만㎡ 이상 건축물(특별계획구역) 및 시 건축위원회 심의 대상인 건축물은 건축계획 시 총 인센티브량의 100분의 30 이상을 반드시 친환경 인센티브 항목으로 충족하여야 함

주3) 친환경 인센티브 항목에 대하여 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않음
– 단, 적용이 어려운 소규모 건축물(연면적 900㎡ 이하)에 대해서는 계획유도 항목으로 대체 가능

주4) 인센티브 완화량 산정시 관련법령에 의해 설치하는 의무면적에 대해서는 인센티브 완화에서 제외

주5) 각 항목별 인센티브 완화량 산정시 중복 산정되는 항목은 1개의 항목만 선택하여 적용

주6) 도시환경정비사업시에는 "도시환경정비구역지정 및 정비계획 수립 지침" 적용

■ 친환경 인센티브 항목

구분	완화항목	완화조건	간선부	이면부
환경친화및에너지효율화	사면 반 보존	준수시	•기준용적률 x (보존면적 / 대지면적) x 0.1	•기준용적률 x (보존면적 / 대지면적) x 0.2
	중수도 시설 설치	설치시	•기준용적률 x 0.02 (20) – 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시 적용 – 관련법상 의무시설인 경우 제외	•기준용적률 x 0.04 (20) – 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시 적용 – 관련법상 의무시설인 경우 제외
	빗물 이용 시설 설치	설치시	•기준용적률 x 0.02 (20) – 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투 시설침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 ×0.05 또는 대지면적 ×0.02 이상이 되도록 설치	•기준용적률 x 0.04 (20) – 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투 시설침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 ×0.05 또는 대지면적 ×0.02 이상이 되도록 설치
	옥상 녹화	설치시	•기준용적률 x (설지면적/대지면적) x 0.05 – 법정 조경으로 산입된 면적 제외	•기준용적률 x (설지면적/대지면적) x 0.1 – 법정 조경으로 산입된 면적 제외
	녹색건축 인증	준수시	•최우수(그린1등급) : 기준용적률 x 0.06 •우수(그린2등급) : 기준용적률 x 0.04 •우량(그린3등급) : 기준용적률 x 0.02	•최우수(그린1등급) : 기준용적률 x 0.12 •우수(그린2등급) : 기준용적률 x 0.08 •우량(그린3등급) : 기준용적률 x 0.04
	에너지 효율 등급 인증	준수시	•에너지 효율 1등급 : 기준용적률 x 0.04 •에너지 효율 2등급 : 기준용적률 x 0.03 •에너지 효율 3등급 : 기준용적률 x 0.02	•에너지 효율 1등급 : 기준용적률 x 0.08 •에너지 효율 2등급 : 기준용적률 x 0.06 •에너지 효율 3등급 : 기준용적률 x 0.04
	신재생에너지 보급 대	준수시	•1등급 : 기준용적률 x 0.06 •2~3등급 : 기준용적률 x 0.05 •4~5등급 : 기준용적률 x 0.03	•1등급 : 기준용적률 x 0.12 •2~3등급 : 기준용적률 x 0.10 •4~5등급 : 기준용적률 x 0.06

주1) 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내, 친환경 인센티브는 100분의 30 이상으로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없음

주2) 연면적 1만㎡ 이상 건축물(특별계획구역) 및 시 건축위원회 심의 대상인 건축물은 건축계획 시 총 인센티브량의 100분의 30 이상을 반드시 친환경 인센티브 항목으로 충족하여야 함

주3) 친환경 인센티브 항목에 대하여 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않음
– 단, 적용이 어려운 소규모 건축물(연면적 900㎡ 이하)에 대해서는 계획유도 항목으로 대체 가능

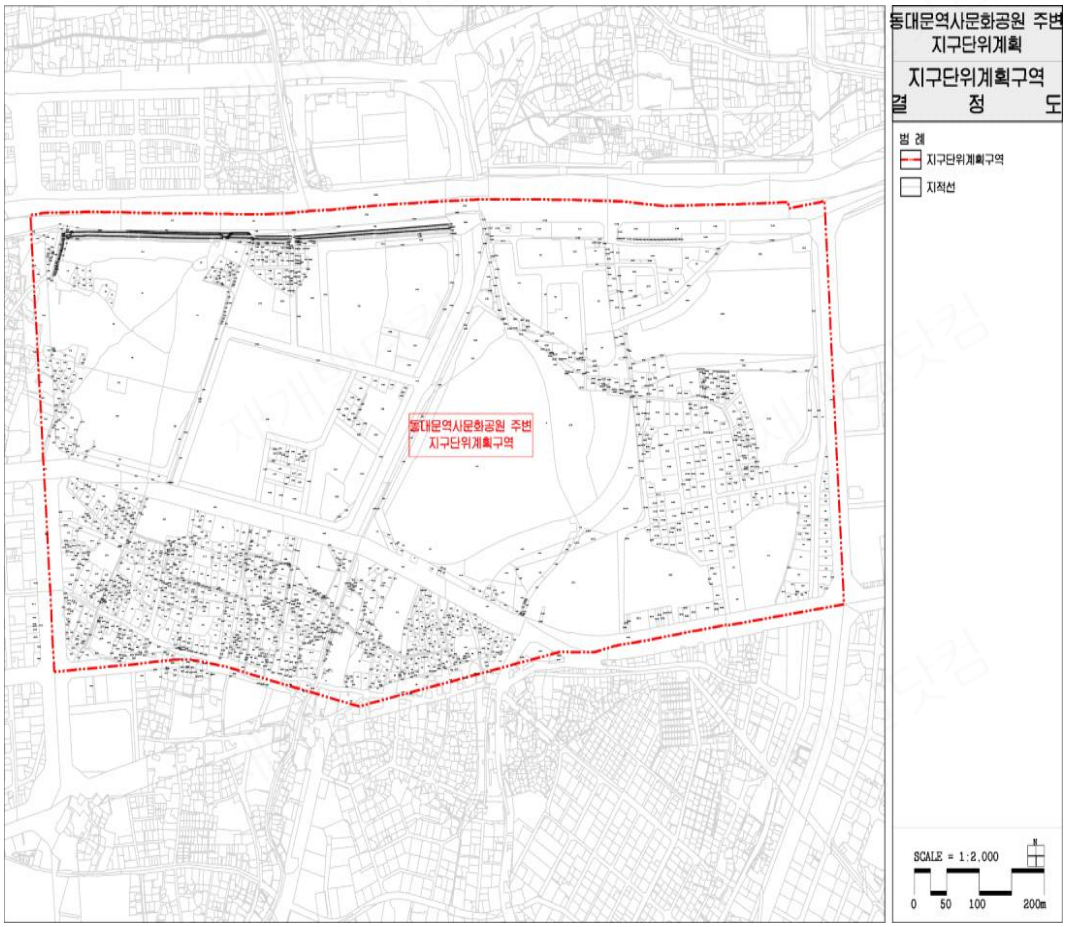
주4) 인센티브 완화량 산정시 관련법령에 의해 설치하는 의무면적에 대해서는 인센티브 완화에서 제외

주5) 각 항목별 인센티브 완화량 산정시 중복 산정되는 항목은 1개의 항목만 선택하여 적용

주6) 도시환경정비사업시에는 "도시환경정비구역지정 및 정비계획 수립 지침" 적용

※ 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제3항 [별표3] 제2호나목의 임대주택 추가 확보에 따라 허용용적률 인센티브 계획에서 권장용도 면적을 준수하기 어려운 경우 임대주택 추가 확보에 따른 면적(증가하는 용적률의 2분의 1)을 활용하여 부족한 권장용도 면적을 산정할 수 있다.
(「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제2호나목에 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 따른다.)

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



100. 명동관광특구 지구단위계획 결정(변경) 조서

구 분	기 정	변 경
	결정조서	
5. 건축물의 용도 및 규모에 관한 결정조서 다. 용적률계획	□용적률계획 결정조서	□용적률계획 결정조서

기 정

구분		용적률 (%) 기준 용적률	허용 용적률	상한 용적률	비고
간선부	간선부 (가구31 획지2, 가구 12 획지11 제외)	600% 이하	800% 이하	법적용적률의 2배이하	
간선부	가구31 획지2	600% 이하	960% 이하	법적용적률의 2배이하	
간선부	가구12 획지11	600% 이하	960% 이하	법적용적률의 2배이하	관광숙박시설에 한하여 적용
이면부	이면부	600% 이하	800% 이하	법적용적률의 2배이하	

※ 금회 지구단위계획 재정비 이전 변경결정된 사항 중 관련규정 등의 변경으로 인하여 현행 규정과 적합하지 않은 경우 구 도시·건축공동위원회(舊 도시계획위원회)에서 변경내용 적용여부 결정

변 경

구분		용적률 (%) 기준 용적률	허용 용적률	상한 용적률	비고
간선부	간선부 (가구31 획지2, 가구 12 획지11 제외)	600% 이하	800% 이하	법적용적률의 2배이하	
간선부	가구31 획지2	600% 이하	960% 이하	법적용적률의 2배이하	
간선부	가구12 획지11	600% 이하	960% 이하	법적용적률의 2배이하	관광숙박시설에 한하여 적용
이면부	이면부	600% 이하	800% 이하	법적용적률의 2배이하	

※ 금회 지구단위계획 재정비 이전 변경결정된 사항 중 관련규정 등의 변경으로 인하여 현행 규정과 적합하지 않은 경우 구 도시·건축공동위원회(舊 도시계획위원회)에서 변경내용 적용여부 결정
※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따름.

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



101. 묵동지구중심 제1종지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th colspan="4">기 정</th><th colspan="4">변 경</th></tr>
<tr><th colspan="4">결정조서</th><th colspan="4">결정조서</th></tr>
<tr><td>2. 건축물에 대한 용도 · 건폐율 · 높이 · 배치 · 형태 · 색채 · 건축선에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서</td><td colspan="4">나. 결정(변경)조서
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th colspan="2">용적률 (%)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th></tr>
<tr><td rowspan="3">A1</td><td>중랑구 묵동 162-1
162-2
162-5
162-8</td><td>300% 이하</td><td>600% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>중랑구 묵동 162-7</td><td>250% 이하</td><td>500% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>중랑구 묵동 162-9
162-10
162-11</td><td>250% 이하</td><td>500% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">A2</td><td>중랑구 묵동 162-4
162-17</td><td>300% 이하</td><td>600% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>중랑구 묵동 162-3
162-6
162-14</td><td>250% 이하</td><td>500% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>중랑구 묵동 162-13
162-15
162-16</td><td>250% 이하</td><td>500% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">A3</td><td>중랑구 묵동 163-1
163-2
163-3
163-11
163-13
163-19
163-31</td><td>300% 이하</td><td>600% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>중랑구 묵동 163-4</td><td>250% 이하</td><td>500% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>중랑구 묵동 163-14
163-16
163-17
163-18</td><td>250% 이하</td><td>500% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">A4</td><td>중랑구 묵동 163-7
163-8
163-9
163-29
163-24
163-25</td><td>300% 이하</td><td>600% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>중랑구 묵동 163-5
163-21</td><td>250% 이하</td><td>500% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>중랑구 묵동 163-22
163-23
163-26
163-28
163-30</td><td>250% 이하</td><td>500% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>A5</td><td>중랑구 묵동 165</td><td>300% 이하</td><td>600% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>A6</td><td>중랑구 묵동
164-4,5,6,7
164-10,11,13
164-15,16,17
164-18,19,20
164-21,22,23
164-29</td><td colspan="2">A8 일부필지와 함께
특별계획구역으로 지정</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">A7</td><td>중랑구 묵동
169-1
169-20
169-21</td><td>300% 이하</td><td>600% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>중랑구 묵동
169-2
169-12
169-19</td><td>300% 이하</td><td>600% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>중랑구 묵동
169-10
169-14
169-17
169-18</td><td>300% 이하</td><td>600% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>중랑구 묵동
169-11
169-15
169-24</td><td>300% 이하</td><td>600% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">A8</td><td>중랑구 묵동
170-1,2,3,7,8
170-9,10,11
170-12,13,14
170-15,16,17
170-18,19,20
170-21,22,23
170-28,44</td><td colspan="2">A6 필지와 함께
특별계획구역으로 지정</td><td></td></tr>
<tr><td>중랑구 묵동
170-24,25,26
170-29,30,31
170-32,33,34
170-35,36,41
170-42,43</td><td colspan="2">A6 필지와 함께
특별계획구역으로 지정</td><td></td></tr>
<tr><td>중랑구 묵동
170-27
170-37
170-38
170-39</td><td>300% 이하</td><td>600% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="5">A9</td><td>중랑구 묵동
175-1</td><td>300% 이하</td><td>600% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>중랑구 묵동
175-2</td><td>300% 이하</td><td>600% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>중랑구 묵동
175-5</td><td>300% 이하</td><td>600% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>중랑구 묵동
175-6</td><td>300% 이하</td><td>600% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>중랑구 묵동
175-7</td><td>300% 이하</td><td>600% 이하</td><td></td></tr>
</table></td><td colspan="4">나. 결정(변경)조서
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th colspan="2">용적률 (%)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th></tr>
<tr><td rowspan="3">A1</td><td>중랑구 묵동 162-1
162-2
162-5
162-8</td><td>300% 이하</td><td>600% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>중랑구 묵동 162-7</td><td>250% 이하</td><td>500% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>중랑구 묵동 162-9
162-10
162-11</td><td>250% 이하</td><td>500% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">A2</td><td>중랑구 묵동 162-4
162-17</td><td>300% 이하</td><td>600% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>중랑구 묵동 162-3
162-6
162-14</td><td>250% 이하</td><td>500% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>중랑구 묵동 162-13
162-15
162-16</td><td>250% 이하</td><td>500% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">A3</td><td>중랑구 묵동 163-1
163-2
163-3
163-11
163-13
163-19
163-31</td><td>300% 이하</td><td>600% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>중랑구 묵동 163-4</td><td>250% 이하</td><td>500% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>중랑구 묵동 163-14
163-16
163-17
163-18</td><td>250% 이하</td><td>500% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">A4</td><td>중랑구 묵동 163-7
163-8
163-9
163-29
163-24
163-25</td><td>300% 이하</td><td>600% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>중랑구 묵동 163-5
163-21</td><td>250% 이하</td><td>500% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>중랑구 묵동 163-22
163-23
163-26
163-28
163-30</td><td>250% 이하</td><td>500% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>A5</td><td>중랑구 묵동 165</td><td>300% 이하</td><td>600% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>A6</td><td>중랑구 묵동
164-4,5,6,7
164-10,11,13
164-15,16,17
164-18,19,20
164-21,22,23
164-29</td><td colspan="2">A8 일부필지와 함께
특별계획구역으로 지정</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">A7</td><td>중랑구 묵동
169-1
169-20
169-21</td><td>300% 이하</td><td>600% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>중랑구 묵동
169-2
169-12
169-19</td><td>300% 이하</td><td>600% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>중랑구 묵동
169-10
169-14
169-17
169-18</td><td>300% 이하</td><td>600% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>중랑구 묵동
169-11
169-15
169-24</td><td>300% 이하</td><td>600% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">A8</td><td>중랑구 묵동
170-1,2,3,7,8
170-9,10,11
170-12,13,14
170-15,16,17
170-18,19,20
170-21,22,23
170-28,44</td><td colspan="2">A6 필지와 함께
특별계획구역으로 지정</td><td></td></tr>
<tr><td>중랑구 묵동
170-24,25,26
170-29,30,31
170-32,33,34
170-35,36,41
170-42,43</td><td colspan="2">A6 필지와 함께
특별계획구역으로 지정</td><td></td></tr>
<tr><td>중랑구 묵동
170-27
170-37
170-38
170-39</td><td>300% 이하</td><td>600% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="5">A9</td><td>중랑구 묵동
175-1</td><td>300% 이하</td><td>600% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>중랑구 묵동
175-2</td><td>300% 이하</td><td>600% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>중랑구 묵동
175-5</td><td>300% 이하</td><td>600% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>중랑구 묵동
175-6</td><td>300% 이하</td><td>600% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td>중랑구 묵동
175-7</td><td>300% 이하</td><td>600% 이하</td><td></td></tr>
</table>※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련</td></tr>
</table>

		[별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함 – 일반상업지역 중 허용용적률 600% 경우 [별표 3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 300% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 450%이하(허용용적률의 75%)로 한다. – 일반상업지역 중 허용용적률 500% 경우 [별표 3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 250% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 375%이하(허용용적률의 75%)로 한다. – 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호 가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 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 따른다.

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



102. 면목지구중심 지구단위계획 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th>구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">결정조서</td></tr>
<tr><td>3 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)사항
2. 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서
나. 건축물의 개발밀도 및 높이계획
1) 건축물의 용적률</td><td>■ 건축물의 용적률 결정조서
<table><tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">변 경</th></tr><tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr><tr><td rowspan="2">근린상업지역</td><td>간선변</td><td rowspan="2">300%</td><td rowspan="2">500%</td><td rowspan="2">600%</td></tr><tr><td>이면부</td></tr><tr><td rowspan="2">준주거지역</td><td>간선변</td><td>300%</td><td rowspan="2">360%</td><td rowspan="2">400%</td></tr><tr><td>이면부</td><td>250%</td></tr></table>주1) 근린상업지역 내 주거복합건축물의 용도제한기준은 다음과 같음
– 공동주택과 업무시설 중 오피스텔을 합한 연면적은 전체 연면적의 70%이하 적용
– 상업지역내 주거복합건축물의 용적률 기준적용(서울시 도시계획조례 [별표3] 적용)
주2) 준주거지역내 주거복합 건축물 건축시 주거용도 허용용적률은 250%이하 적용
주3) 용적률 완화에 대한 사항은 민간부문 시행지침 참조</td><td>■ 건축물의 용적률 결정조서
<table><tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">변 경</th></tr><tr><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th></tr><tr><td rowspan="2">근린상업지역</td><td>간선변</td><td rowspan="2">300%</td><td rowspan="2">500%</td><td rowspan="2">600%</td></tr><tr><td>이면부</td></tr><tr><td rowspan="2">준주거지역</td><td>간선변</td><td>300%</td><td rowspan="2">360%</td><td rowspan="2">400%</td></tr><tr><td>이면부</td><td>250%</td></tr></table>주1) 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
– 근린상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 333.5% 이하(허용용적률의 66.7%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 416.5%이하(허용용적률의 83.3%)로 한다.)
– 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 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 따른다.
주2) 준주거지역내 주거복합 건축물 건축시 주거용도 허용용적률은 250%이하 적용
주3) 용적률 완화에 대한 사항은 민간부문 시행지침 참조</td></tr>
<tr><td>구 분</td><td>기 정</td><td>변 경</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">결정조서</td></tr>
<tr><td>제4장 건축물의 규모에 관한 사항
제14조 주거복합건축물에 대한 용적률 적용기준</td><td>① 용도지역이 상향된 경우(1991.5.1.이후)의 건축물 용도에 따른 용적률 및 용도제한 적용기준
1. 준주거지역으로 상향된 경우 : 변경없음
2. 상업지역으로 상향된 경우
<table><tr><th>구 분</th><th>적용기준</th><th>비고</th></tr><tr><td>주거지역에서 상업지역으로 상향된 경우</td><td>공동주택과 업무시설 중 오피스텔을 합한 연면적은 전체 연면적의 70%이하 적용</td><td></td></tr></table>3. 주거복합 건축물 건립시 주거 대 비주거 용적률 배분방법
<table><tr><th rowspan="2">기준용적률</th><th rowspan="2">허용용적률</th><th colspan="2">상한용적률 배분</th></tr><tr><th colspan="2">구 분</th><th>주거건립가능</th><th>비주거건립</th></tr><tr><td colspan="2">〈준주거지역으로 상향된 경우〉</td><td>기부채납으로 증가되는 용적률 x α/β</td><td>기부채납으로 증가되는 용적률 x (β−α)/β</td></tr><tr><td colspan="4">α : 허용용적률에서 주거비율, β : 상한용적률</td></tr><tr><td colspan="2">〈상업지역으로 상향된 경우〉</td><td>기부채납으로 증가되는 용적률 x 7/10</td><td>기부채납으로 증가되는 용적률 x 3/10</td></tr><tr><td colspan="4">기부채납에 의해 증가되는 용적률 배분시 도시계획조례 [별표3]의 용도용적제 적용</td></tr></table>② 상업지역내에서 주거복합건축물의 용적률 적용기준
1. 용도지역이 상향된 경우('91.5.11이후 변경)</td><td>① 용도지역이 상향된 경우(1991.5.1.이후)의 건축물 용도에 따른 용적률 및 용도제한 적용기준
1. 준주거지역으로 상향된 경우 : 변경없음
3. 주거복합 건축물 건립시 주거 대 비주거 용적률 배분방법
<table><tr><th rowspan="2">기준용적률</th><th rowspan="2">허용용적률</th><th colspan="2">상한용적률 배분</th></tr><tr><th colspan="2">구 분</th><th>주거건립가능</th><th>비주거건립</th></tr><tr><td colspan="2">〈준주거지역으로 상향된 경우〉</td><td>기부채납으로 증가되는 용적률 x α/β</td><td>기부채납으로 증가되는 용적률 x (β−α)/β</td></tr><tr><td colspan="4">α : 허용용적률에서 주거비율, β : 상한용적률</td></tr><tr><td colspan="2">〈상업지역으로 상향된 경우〉</td><td>기부채납으로 증가되는 용적률 x α/β</td><td>기부채납으로 증가되는 용적률 x (β−α)/β</td></tr><tr><td colspan="4">α:주거용 용적률, β:허용용적률</td></tr><tr><td colspan="4">기부채납에 의해 증가되는 용적률 배분시 도시계획조례 [별표3]의 사업지역내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률 적용</td></tr></table>③ 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거 용도(오피스텔 등 준주택 제외)비율 적용기준
– 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 용적률의 10% 이상 계획 함. 다만, 입지특성과 공공기여(기부채납 10% 이상 등)를 감안 위원회 심의를 통해 허용용적률의 10% 이상 계획 가능
※ 기존 용도지역 및 용도지역이 상향된 지역 모두 적용
※ 용적률의 10%이상 설치는 지상부 설치를 의미</td></tr>
</table>

	- 허용용적률은 「도시계획조례 별표 3」의 기준과「서울특별시 지구단위계획수립기준(2010. 6)」1부 4-4-1(용도지역별 용적률 적용기준)에서 용적률을 적용기준의 범위 내에서 별도로 정하며, 기준용적률은 (「서울특별시 지구단위계획수립기준(2010. 6)」1부 4-4-1 용도지역별 용적률 적용기준의 기준/허용용적률) X「도시계획조례 별표 3」에 따른 용적률로 정함 ※제3종일반주거지역 → 일반상업지역의 경우 주택 연면적 비율(%) / 기준용적률 / 허용용적률 / 상한용적률 60 이상 ~ 70 미만 / 240% 이하 / 600% 이하 / 800% 이하 60 미만 / 250% 이하 / 610% 이하 / 800% 이하 ③ 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거 용도(오피스텔 등 준주택 제외)비율 적용기준 - 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 용적률의 10% 이상 계획 함. 다만, 입지특성과 공공기여(기부채납 10% 이상 등)를 감안 위원회 심의를 통해 허용용적률의 10% 이상 계획 가능 ※ 기존 용도지역 및 용도지역이 상향된 지역 모두 적용 ※ 용적률의 10%이상 설치는 지상부 설치를 의미 ※ 상기기준은 용도지역이 상향된 경우의 건축물 용도에 따른 용적률 및 용도제한 적용기준과 상업지역 내에서 주거복합건축물의 용적률 적용기준과는 별도로 비주거 용도비율을 만족하여야 함.	※ 상기기준은 용도지역이 상향된 경우의 건축물 용도에 따른 용적률 및 용도제한 적용기준과 상업지역 내에서 주거복합건축물의 용적률 적용기준과는 별도로 비주거 용도비율을 만족하여야 함.

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도

